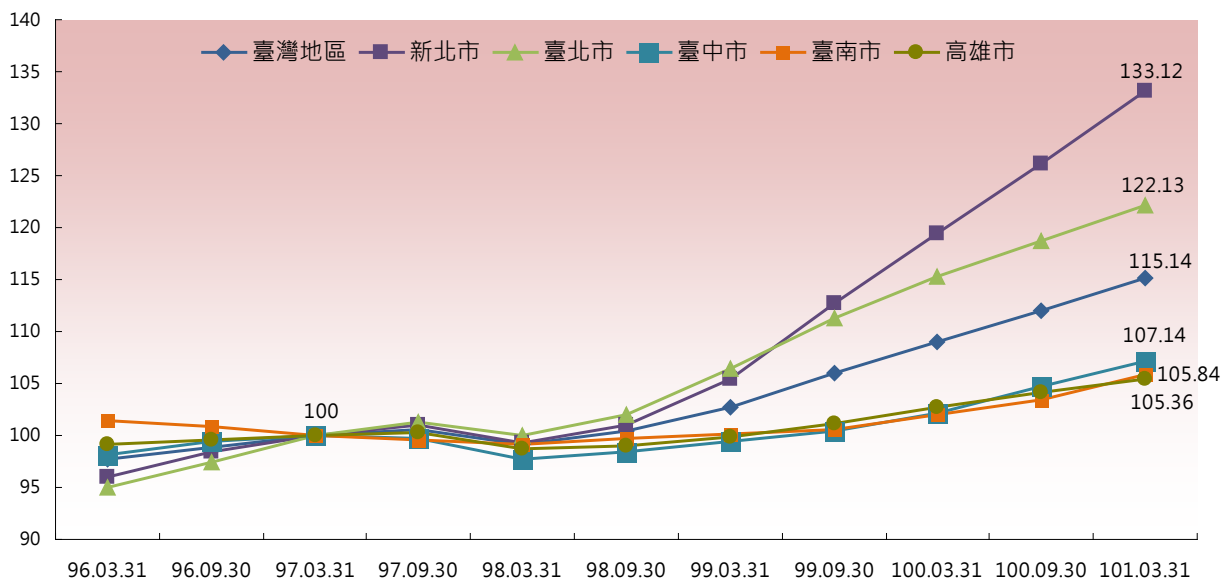


新北市都市地價指數概況

新北市自 99 年 12 月 25 日改制為直轄市以來，規劃及投入了許多公共建設，如「捷運三環三線」、「新北快速道路網」及「閃耀五星、四年有成」等重大開發計畫，不但成功帶動當地經濟繁榮，亦吸引許多商業活動及產業進駐，更是活絡新北市整體經濟發展價值。

根據內政部地政司所發布之都市地價指數顯示，自 99 年 3 月 31 日起新北市都市地價總指數成長率已連續 5 期¹位居五直轄市之冠，累計 5 期漲幅為 31.80%，其次為臺北市(19.66%)、臺中市(8.86%)、高雄市(6.36%)及臺南市(6.18%)，顯然新北市蛻變為直轄市效應改變了當地經濟發展情勢(圖一)。



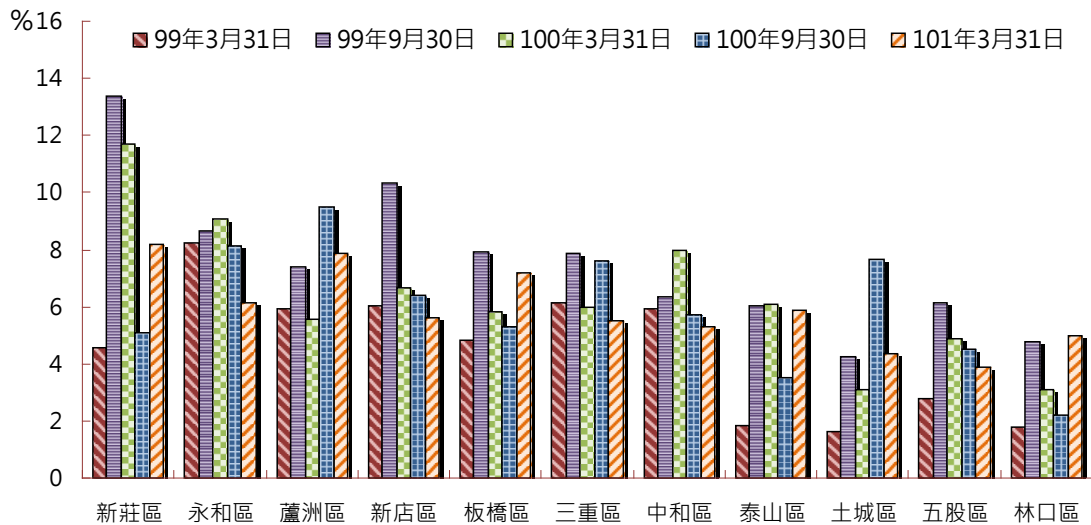
圖一 96-101 年臺灣地區及五直轄市都市地價指數變動情形

新北市本期(100 年 10 月 1 日至 101 年 3 月 31 日)地價指數較上期(100 年 4 月 1 日至 100 年 9 月 30 日)上漲 5.62%，其中又以新莊區(8.18%)漲幅最大，其次為蘆洲區(7.87%)，最小為金山區(0.34%)。如就近 5 期漲跌幅較大之行政區觀察發現：新莊區漲幅最為明顯，伴隨捷運新莊線於 101 年 1 月 5 日正式通車至輔大站效益，與新莊副都心及知識產業園區的規劃發展，帶動該區房地產價值穩健上升；其次為永和區，因鄰近臺北市，除交通十分便捷外，生活機能亦非常完善，惟本區地狹人稠，建築用地長期供給不足，導致房地產價格持續上漲趨勢；另蘆洲區，自捷運蘆洲支線於 99 年 11 月通車後，對捷運周邊不動產市場發揮正面效果，帶動鄰近商圈發展，因此近年店面租金行情攀升；此外，新店區、板橋區、三重區、中和區、土城區及五股區，皆受惠於新北市快速道路網絡之鋪設，藉由台 64 線、台 65 線及新北環快結合國道 1 號及 3 號高速公路，形成大臺北地區之環狀道路系統，大幅提升對外聯絡的交通便利性，因此相關路網建置地區之房地

¹ 內政部地政司於每年 1 月 15 日及 7 月 15 日定期發布都市地價指數(97 年 3 月 31 日為基期)。

產價值亦是水漲船高；在泰山區及林口區方面，因受惠於機場捷運線之建置，帶動鄰近住宅區及商業區地價穩定成長。

綜合觀之，新北市近年藉由捷運三環三線及快速道路網絡之鋪設，快速串聯大臺北地區 650 萬人口的生活圈，帶動整體經濟之發展；此外，由於新北市房價相對臺北市為低，在交通愈趨便捷的情勢下，促使臺北市跨區購屋的比例愈來愈高，因而新北市不動產交易價格近年居高不下，呈現持續上揚走勢。目前新北市亦規劃「閃耀五星」計畫，力推臺北港區段徵收、二重疏洪道兩側地區市地重劃、新莊知識園區區段徵收、土城暫緩發展區市地重劃及中和秀朗橋北側區段徵收等 5 個整體開發案，有如此優質的規劃，相信最具發展潛能的新北市，未來必能成為一個快樂宜居的新城市。



圖二 新北市都市地價指數近五期漲跌幅較大之行政區

表一 新北市都市地價指數近五期漲跌幅

| | 99年 | | 100年 | | 101年 | | 99年 | | 100年 | | 101年 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 3月31日 | 9月30日 | 3月31日 | 9月30日 | 3月31日 | | 3月31日 | 9月30日 | 3月31日 | 9月30日 | 3月31日 |
| 臺灣地區 | 2.48 | 3.09 | 2.94 | 2.74 | 2.77 | 土城區 | 1.65 | 4.26 | 3.10 | 7.68 | 4.37 |
| 臺北市 | 4.31 | 4.51 | 3.62 | 2.94 | 2.91 | 蘆洲區 | 5.91 | 7.40 | 5.58 | 9.49 | 7.87 |
| 臺中市 | 0.96 | 1.14 | 1.64 | 2.58 | 2.25 | 五股區 | 2.79 | 6.14 | 4.89 | 4.52 | 3.87 |
| 臺南市 | 0.52 | 0.37 | 1.42 | 1.42 | 2.33 | 泰山區 | 1.82 | 6.04 | 6.11 | 3.51 | 5.89 |
| 高雄市 | 0.86 | 1.17 | 1.60 | 1.41 | 1.16 | 林口區 | 1.80 | 4.75 | 3.11 | 2.21 | 4.99 |
| 新北市 | 4.35 | 6.97 | 5.92 | 5.55 | 5.62 | 深坑區 | 2.81 | 2.15 | 1.83 | 2.04 | 2.62 |
| 板橋區 | 4.85 | 7.92 | 5.80 | 5.28 | 7.17 | 石碇區 | 0.58 | 0.58 | 1.14 | 2.04 | 2.70 |
| 三重區 | 6.14 | 7.88 | 6.00 | 7.63 | 5.49 | 坪林區 | 0.40 | 4.09 | 1.88 | 2.17 | 2.00 |
| 中和區 | 5.93 | 6.34 | 8.00 | 5.74 | 5.28 | 三芝區 | 0.31 | 0.16 | 0.07 | 0.13 | 3.33 |
| 永和區 | 8.23 | 8.67 | 9.05 | 8.13 | 6.14 | 石門區 | 0.04 | 0.54 | 0.55 | 0.89 | 2.56 |
| 新莊區 | 4.59 | 13.36 | 11.69 | 5.11 | 8.18 | 八里區 | 0.52 | 1.08 | 0.96 | 1.13 | 3.31 |
| 新店區 | 6.03 | 10.32 | 6.68 | 6.41 | 5.62 | 平溪區 | 1.65 | 2.94 | 1.57 | 1.23 | 1.53 |
| 樹林區 | 0.33 | 3.94 | 2.47 | 3.69 | 2.43 | 雙溪區 | 1.26 | 0.45 | 0.50 | 0.43 | 1.91 |
| 鶯歌區 | 0.31 | 1.98 | 1.84 | 2.15 | 1.54 | 貢寮區 | 1.39 | 2.70 | 1.48 | 2.50 | 3.37 |
| 三峽區 | 0.43 | 1.08 | 1.56 | 1.96 | 2.32 | 金山區 | 0.72 | 0.27 | 0.31 | 0.57 | 0.34 |
| 淡水區 | 2.09 | 2.10 | 1.31 | 2.51 | 5.20 | 萬里區 | 0.30 | 1.02 | 0.53 | 0.73 | 0.38 |
| 汐止區 | 2.58 | 4.16 | 4.68 | 2.88 | 2.40 | 烏來區 | -0.60 | 0.32 | 1.50 | 0.29 | 2.71 |
| 瑞芳區 | 1.16 | 3.92 | 1.29 | 2.06 | 1.60 | | | | | | |

資料來源：內政部地政司；新北市政府地政局