

臺北縣 95 年第 3 季地價動態

- 一、板橋市：住宅區整體房價仍在高檔，但是受到九月份政經局勢不佳，今年又有閏七月之效應，整體交易量較上季萎縮。而由於大眾仍看好後市發展，成屋市場出現類似之惜售現象。此外，捷運於五月底通車至土城，購屋需求者除偏好江子翠及新埔站附近外，新加入營運的亞東醫院站，周邊中古屋供不應求，房價看漲。板橋商業區主要分布於舊火車站附近，府中站通車後不僅讓北縣民眾通車更方便，商機更加熱絡，且捷運通車帶來人潮心理下，房價亦維持高檔。工業區仍鮮少交易，價格仍舊持平。
- 二、土城市：本市房價仍顯示連續數季走揚，市場延續去年景氣回升趨勢，主要原因是今年 5 月完工通車的捷運土城線，從土城坐捷運到台北車站只要 25 分鐘，車站周邊如永寧、土城及海山站附近的房屋交易情形熱絡，不論大樓或公寓交易價格均表現較優，價格行情持續攀升，尤其以周邊生活機能較完善的「海山站」最為明顯。工業區土地因頂埔高科技園區即將完成，價格維持不墜，而中華路、中央路一帶因捷運及特二號道路所帶來的利多因素，價格仍走揚。商業區像裕民路與學府路交接處的商圈，仍是土城最熱鬧的地方，且受惠鄰近捷運「海山站」，價格仍舊高居不下，舊商圈中央路與中正路附近，雖屬老舊房屋，同因捷運「土城站」影響，房價走升。
- 三、中和市：本季成交量受閏七月及政治因素影響而減少，依據本季調查買賣實例，中古屋成交建坪單價，公寓為 13.6 萬~15 萬元、住宅大樓

17~21 萬元，平均建坪單價與上季比較並無明顯漲跌。預售市場，除原來景安與復興路口、華南路、宜安路之建案待售外，本季另有中正路、安平路與宜安路交叉口、景安捷運站共構等新住宅推案，均以捷運住宅及生活機能為訴求，開價每坪達 23~28 萬元，為區域房價新高，惟市場銷售情況仍待觀察。工業區建案位於立德街、健康路、建八路，多為廠辦大樓，預售價格每建坪約 12 萬元與上季比較並無明顯變動

四、永和市：依據本季調查買賣實例中古公寓成交平均建坪單價為 14.8~17 萬元，住宅大樓約為 17~18.9 萬元，新成屋為 24~26 萬元，與上季相較變動不大。區內四號公園周邊，有國立中央圖書館進駐，且鄰近捷運永安市場站，為購屋首選，開價每坪 28~30 萬元，惟多為待價而沽之惜售心態。預售市場本季未有新案推出，本區土地供給減少，預售房價持續上揚，整體房價表現仍在高檔。

五、新莊市：本季不動產上新莊部分隨著副都心開發工程的進行及特二號道路新莊部分路段、機場捷運線預期動工訊息發布等市區重大工程，帶動了上新莊房價穩定成長的空間，其平均成交行情約每坪約 16.5~18 萬元左右；中古屋則視區位條件而有所差異，公寓及大樓分別為 12~14.5 萬元及 14~15.5 萬元。

至於下新莊部分，重大工程捷運新莊線機廠用地徵收作業不如預期，故推案量與銷售情形未如上新莊擁有多項重大工程之優勢，然而受到物價不斷攀升，通貨膨脹壓力下，購買不動產仍是最佳保值工具，故下新莊價格呈現持平狀態，且以中古屋為主流，其成交行情每坪約 11 萬元左右，新成屋及住宅大樓則約每坪 14.5 萬元左右。

六、泰山鄉：在營建成本、勞動成本逐漸向上推升，而央行又逐步調升重貼現率，造成消費者觀望心態濃厚，但隨著油價、電費、水費等物價漲聲不斷，民眾唯恐房價也出現向上昂揚的趨勢，再加上特二號道路及機場捷運線（泰林路以東路段）等公共工程利多加持，使本鄉本季不動產市場較上季熱絡。

本鄉房地產市場，近年來以泰山東側重劃區為主要市場，由於供給持續不斷，產品同質性又高，且鄰近之市鄉新案亦不斷推出，故就買氣而言，上季較為平淡，不過本季市場有逐漸回溫的趨勢，交易價每建坪單價約為 15 萬左右，明志路、泰林路之中古公寓每建坪單價約為 10 萬，10 年左右之大樓每建坪單價約為 11.5 萬。

七、五股鄉：本鄉整體不動產市場從本季交易量觀之略呈降溫跡象，可能是受農曆閏七月不願購、看屋民間風俗習慣影響，但因有洲子洋市地重劃區及東西向快速道路、特二號道路交通網規劃施作等利多條件，地價、房價與租金仍具上漲潛力。

本鄉本季整體房地產市場，仍以 20 年以上的老舊公寓為市場交易主流，每建坪行情約為 9 萬元上下，10 年左右之大樓每建坪單價約為 11 萬。新銷售成屋案主要分佈於御史路沿線一帶，每建坪銷售單價在 14 萬元上下，而整體房價亦呈現持平狀態。

八、林口鄉：本季交易仍以重劃區為主。受房地產市場在政治因素紛擾及農曆閏七月利空因素影響下較不活絡，然在中正機場捷運線即將動工興建及公共設施持續興闢利多下，建商仍持續看好重劃區發展，至年底仍有總銷數十億大型個案推出。

在價格方面，因重劃區推案總量仍大，建商所規劃產品若不具特色，議價空間將加大。整體而言，大樓產品平均成交行情，仍維

持在每坪 12.5 至 15 萬。中古屋方面，20 年左右屋齡公寓成交價約每坪 8.5 至 9.5 萬元之間。

九、樹林市：因適逢農曆七月，本季買賣交易量體略為減少，且隨著八德街延伸至環河路之排水兼道路開闢工程及八德街地下道工程動工，使得該區交通較為不便，短期內對房價有相當的影響。

本季復興路新推案每坪約 18 至 19 萬左右，交易價格仍維持在高檔，其餘新推案交易價格亦略為上升；就交易分布情形而言，本市交易較為熱絡之地區，仍集中於都市計畫內住宅區中華路、八德街、三福街附近一帶；商業區於樹林火車站周圍、中山路一段及鎮前街附近有少許交易案例；而工業區交易實例集中於俊英街及三多工業區；農業區部分僅有少許案例，位於光興街、民和街及大安路附近。非都市土地買賣案例則集中於柑園及樂山地區一帶。

十、三峽鎮：本季整體經濟環境因素並無重大的波動，因適逢農曆七月，買賣交易量體減少，交易量體與上一季 1273 件減少 22%，又本鎮因受多項公共建設影響，如國立臺北大學師生陸續進駐，捷運三鶯線通過環評，路線定案，北 85 線拓寬工程，預計於 96 年初開始動工，而捷運土城線通車亦大幅提高本鎮前往台北市區之便捷，市場預期只是短暫影響，長期來看房地產仍然相當穩健。

本季交易價格仍以持平居多，就交易分布情形而言，本鎮都市計畫內住宅區交易較熱絡之地區集中於介壽路一段、復興路、大學路、國慶路一帶，商業區僅在中山路、中華路有些許交易，而工業區、農業區及其他分區則甚少有交易實例，非都市土地則以中正路二、三段、介壽路、溪東路、成福路之甲建及丙建社區交易較多，而農地則於三樹路、溪東路、中正路二、三段較為熱絡。

北大特區交易持續熱絡，大型建商採邊建邊售方式推案，且房價仍有相當支撐，大型推案陸續完工交屋，並續推新案，且建商將預售屋房價逐漸拉高，一致看好北大特區之發展趨勢。

十一、鶯歌鎮：因適逢農曆七月，本季買賣交易量體略為減少，且隨著八德街延伸至環河路之排水兼道路開闢工程及八德街地下道工程動工，使得該區交通較為不便，短期內對房價有相當的影響。

本季復興路新推案每坪約 18 至 19 萬左右，交易價格仍維持在高檔，其餘新推案交易價格亦略為上升；就交易分布情形而言，本市交易較為熱絡之地區，仍集中於都市計畫內住宅區中華路、八德街、三福街附近一帶；商業區於樹林火車站周圍、中山路一段及鎮前街附近有少許交易案例；而工業區交易實例集中於俊英街及三多工業區；農業區部分僅有少許案例，位於光興街、民和街及大安路附近。非都市土地買賣案例則集中於柑園及樂山地區一帶。

十二、三重市：本季本市地價持續微漲。除因大台北房價整體看漲外，捷運亦已近完工階段，呈現利多狀態，惟因供給仍大，現階段為消化存貨，故整體房市有放慢腳步之跡象，銷售期拉長，議價空間相對加大。

三重重陽橋引道附近重劃區，建商目前在各個區域都開始建築，個案非常多，除商業區將採聯合開發未建築外，住宅區大部分都先建未預售，目前銷售每坪售價約 21 萬元，且陸續狂熱推案中。新成屋方面，永福街大致有 18-21 萬，集美街則有 20-24 萬行情。

中古屋公寓方面，三和路三段及正義北路等路段附近，房價持續看漲。行情大概為 18~22 萬左右。而碧華街、仁華街部分，因多在工業區，故雖然近富貴段重劃區，但漲幅實有限，大概在 10~12 萬左右。在三和路三、四段，雖生活機能不錯，因屋齡較老舊，每

坪約 12-13 萬。另靠近三重交流道附近之仁愛街、仁福街、仁賢街等，也大概為相同之價位，而臨近台北橋之中央南路、文化南路之區域行情，約為每坪 12-15 萬。力行路、永福街、集美街、重新路與成功路等路段附近，房價持續看漲，成功路巷內中古屋 12-15 萬行情。二重疏洪道整體開發區兩側之住宅區，因市地重劃尚未完成，開發仍受限制案件交易量少，中古屋交易價格約莫每坪 11-14 萬。

十三、蘆洲市：本市重大交通建設捷運蘆洲線仍在施工中，整體環境及公共設施並無變化。在中正路兩旁商業區，整體商圈形成生活便利，但因處老舊社區街道巷弄狹窄公園、綠地等公共設施較缺乏，較無法吸引換屋族青睞，因此推昇房價力道較弱，該附近地價並無明顯改變。

蘆洲南港子重劃區內目前交易熱絡價格平穩；三民中學附近之民權路、復興路因停車場、市場及公園已開闢完成，新推案價格每坪接近 18 萬元。三民路兩旁住宅區豪宅壯麗落成，因位處交通要道，捷運、機關、學校、公共設施完善，建商多以豪宅推案吸引金字塔頂端客群喊價每坪 25 萬，可望成為本地房價新指標。位於中山二路及永安南路一段 1 巷之工業區多興建工業住宅，其價格約每坪 14-15 萬元。

商業區部分，因租金收入穩定少有買賣成交案例；農業區則交易多為特殊交易。長安街、九芎街、民族路、信義路附近的交易情況頗多，中古屋行情約 12-14 萬元，成功路成功市場為本市熱鬧區域，多以租金收入為主，顯少交易買賣情形。商業區部分，因租金收入穩定少有成交案例，北區農業區交易多為特殊交易。

十四、新店市：本市房地交易多集中市中心發展成熟之住宅區，因受農曆七月的影響，本季買氣有些微下降，買賣案件上季減少 4%。

市區對外交通以北二高（新店交流道）及環河快速道路為主，因地利之便，與台北市隔河相望，交通區位條件優異、生活機能相當完備，一直以來受到購屋者的青睞，房價及地價均深具抗跌性；加上寶興路上有大型開發案銷售成績亮眼及大型購物中心所帶來的便利性效益，更造成新店市區房價上揚的效應。

新店安坑地區以北二高（安坑交流道）安康路與安和路為主要聯外道路；而永和次系統道路部分通車後，本區對外交通更加便利，加上中安大橋預定於 10 月底通車的預期心理，安坑地區房價微幅上揚。

商業區由於範圍狹小，分佈零星價格波動不大；工業區因新店裕隆工業區變更案及都市更新案的推展，帶動附近工業區之行情。

農業區及都外土地交易量稀少，價格波動與上季相較幾無波動。

十五、深坑鄉：本鄉都市內住宅用地受當地生活機能、交通便利、屋齡及建築型態影響，深坑老街周遭微幅上漲；都外土地以山坡地集合住宅方式開發，多為別墅型態，且近年較少開發新工地，交易不熱絡，惟因近臨台北市，房價較相鄰台北市低廉，交通便利，吸引台北人進住，整體價格呈微幅上漲趨勢。工業用地部份，工業區內廠房多已拍賣或廢棄停工，目前發展停滯，交易清淡，價格持平。商業用地部份，深坑老街平日遊客稀疏，以假日人潮為主，受國道五號雪山隧道今年六月通車影響，遊客略減。整體而言，本鄉買賣案件標的以住宅為主，成交行情穩定，地價尚稱平穩，無明顯變動。

十六、石碇鄉：本鄉由於都市計畫範圍狹小，人口數不多，且地形、地勢不佳，生活機能不甚完善，無法對於投資客產生誘因，使不動產交易市場並不熱絡。本鄉主要以農業經濟活動為主，住、商及工業區需求不

大，房地產交易稀少，故地價持平。

十七、坪林鄉：本鄉由於全部皆屬水源管制區，大部分經濟活動以農業使用為主，僅有少部分的商業區與住宅區，北宜高速公路全面通車後，嚴重影響本鄉之不動產市場交易與觀光事業，昔日往宜蘭的交通要道已不復繁榮，使得此地區的發展潛力與影響力銳減；本季買賣案件多為親屬間移轉之農地買賣，建地交易量少。

十八、烏來鄉：本鄉受到今年 6 月間北宜高速公路通車，觀光人潮轉移影響，當地溫泉觀光業界經營造成短期衝擊。惟本鄉仍占有大台北地區的地利之便，加以境內基礎建設如台車、瀑布區等豐富之觀光設施，長期影響程度仍待後續觀察，市場行情與上期相較變動不大。

十九、汐止市：本季市場買賣案件較上季成長近 9%，未受農曆閏七月傳統習俗影響；此外本季拍賣案件計 65 件，與上季 89 件相較，價格破壞效應明顯減少，顯示市場信心有提昇的跡象。

就交易分布情形而言，大致上以社后麥當勞附近中興路與福德一、二路，金龍湖附近明峰街與湖前街，樟樹國小附近樟樹一、二路，汐止行政中心及火車站附近新台五路、大同路、龍安路、仁愛路、忠孝東路、水源路一帶較為熱絡，交易價格方面則維持穩定成長。另非都市土地部分，交易多集中於基隆河、康寧街以北的大型山坡地社區、基隆河以南之秀山路，及鄰近台北市之橫科地區，產品型態多元，公寓、華廈大樓、透天住宅均有之，因成交價格略有上漲，帶動乙種、丙種建築用地市場回溫。

重大工程方面：

(1) 鐵路高架化工程，消除平面 6 處平交道，市區增加部分南北向道路，如新興路、長安路，汐止新站旁的信義路直通忠孝東路，

交通動線更加順暢。另高架下空間可規劃為公園、綠帶、停車場，加以配合汐止綜合運動場完工，預計年底前，觀光夜市和黃昏市場將遷移至秀峰路與水源路間的橋下空間，可望改善都市景觀及增加居民休憩空間，增進生活品質，進而帶動鄰近區域不動產市場發展。

(2) 新江北橋已通車，銜接汐萬路與大同路，連結汐止基隆河兩岸，能紓解汐萬路一段與大同路二段間之車潮，後續興建中的江北二橋連接中山高速公路交流道一旦完工，更有助改善交通環境，提昇區域不動產市場競爭力。

(3) 興建中的橫科排水渠道、壓力排水工程，及民權路拓寬工程，完工後可望解決橫科一帶的交通瓶頸及水患問題，有助於提振市場行情。

綜上，汐止地區隨著脫離水患夢魘，加以各項重大交通建設陸續的規劃完工，配合整體都市發展的改善，整體不動產市場將呈現穩定上揚的趨勢。

二十、金山鄉：本鄉位於本縣邊緣地帶，交通情況不便利，本季成交案件多集中於仁愛路、信義路，交易型態多屬自用為主，價格無顯著變化，惟鄰近金美國小一帶預售案因受物價上揚之影響，推案價格較區域市場行情略高，但其為先建後售，銷售情形仍有待觀察。整體而言，地價平穩，無明顯波動。

二十一、萬里鄉：本鄉地處偏遠、交通情況較不便利，不動產交易清淡，加以本年度並無其他重大工程建設亦無建商在此推新案，未能有效刺激買氣。至成交案例多集中於瑪鍊路一帶，房地總價不高，交易客源多為當地人購屋作為住宅之用，整體而言，地價平穩並無顯著之變化。另低價位之都市計畫外之乙種建築用地，買賣移轉量體稍有增

加之趨勢，地價亦微有回升。

二十二、淡水鎮：本鎮緊臨台北市北投區，自然景觀優美且蘊含豐富人文資源，加上近年淡水捷運線的通車，為淡水帶來大量的觀光人潮及房市發展。因山海景觀之結合，使本區房市與其他地區不動產市場產生區隔，加上休閒住宅之興起，使本鎮購屋需求穩定成長，除了地區換屋客外，亦吸引不少外來人口進駐。在捷運休閒景觀住宅訴求下，本季房市交易熱度始終未減，建商推案亦相當積極，使本季房市大致呈現「價穩量增」的格局。

二十三、三芝鄉：本季房地產建物買賣較上期微幅下跌，由於都內、外發展差距較大，故其成交案例分佈情形多集中於都市計畫區內淡金路二段附近、中正路一段、三民街及中興街一帶等發展較成熟之住宅區或中山路一帶之老舊商業區，及較具規模之非都市土地丙種建築用地的社區。整體觀之，本季房地產市場行情相較上季略呈降溫且小幅下跌的趨勢。

二十四、八里鄉：本鄉本季房地產買賣件數與上期相比呈現減少走勢。成交案例分佈以中山路一、二段之八里舊市區、鄉公所及龍米路沿線之龍形社區、渡船頭附近住宅區為集中地區。本鄉目前正在興建多項重大工程建設，如台北商港、東西向快速道路、淡水河沿岸規劃觀光步道及公園等建設，預計將帶動本鄉經濟活動及觀光產業的發展，以吸引外來人口居住或觀光。綜合整體來看，本季房地產交易量略呈下跌趨勢，成交價格呈現持平格局。

二十五、石門鄉：本鄉受限於自然因素及生活機能不足之影響，在房地產交易方面一直都非常冷淡，本季房地產交易情形，相較於上季而言不論是買賣或拍賣均有微幅增加，但成交案例仍屬稀少不具代表性。本

鄉房地產成交案例多分佈都市計畫區內的農業區及保護區，或非都市土地的農業用地買賣為主；建物成交案例稀少。整體而言市場呈現微幅上漲情形。

二十六、瑞芳鎮：本鎮地處偏遠，本季買賣交易案量多以中古成屋為主要市場，雖經濟稍有復甦，買氣略為提升，惟因空屋率偏高及缺乏投資誘因，價格並未如期上揚，故本季地價持平。

二十七、平溪鄉：本鄉就業機會甚少，僅假日遊客人潮較多；工商活動並不顯著，房屋以自住型為主，換屋率偏低，於缺乏誘因下，本鄉未有足夠需求刺激買氣；且受人口外移影響，不動產投資趨於保守，故地價尚呈平穩狀態。

二十八、雙溪鄉：因生活機能不足且缺乏工作機會，人口逐漸外移，居民多屬當地原有住戶，換屋意願偏低，在缺乏誘因下，都市土地成交案件量偏少，本鄉因無足夠需求刺激買氣，故地價尚呈平穩狀態。

二十九、貢寮鄉：本鄉因地處偏遠，交通往返費時，生活機能未臻完善，加以就業機會及投資誘因缺乏，致使都市土地成交量偏少，本季僅有零星住宅及農牧用地之買賣，整體不動產成交量仍偏低，地價尚呈平穩狀態。