

# 臺北縣 98 年第 1 季地價動態

撰寫人：臺北縣政府地政局陳玟君

## (一) 板橋市：

本市浮洲簡易車站於98年2月開工，預計99年7月完工，屆時可連結至板橋車站轉乘台鐵、高鐵或捷運，縮短民眾通勤時間；加上未來捷運環狀線興建，將更提升本市交通運輸便利性。此外新板特區內萬坪公園預定今年4月完工，完工後可改善生活環境品質並增加綠地空間，對於區內不動產市場具穩定效益。

就交易分布情形而言，大致上仍以新板特定區及捷運場站週邊區域為主，包括文化路、民生路與雙十路商圈、中山路、中正路、漢生東西路、南雅東路、四川路一帶，中古公寓成交行情每坪約15-19萬元，大樓成交行情每坪約23-28萬元；新板特定區一帶新成屋每坪約35-36萬元，受整體市場不景氣影響，本季整體交易價格呈現下滑情形。

本季買賣登記案件共計2,324件，交易量與上季(1,556件)相較大幅成長約49%，相較於去年同期下跌約13%。分析本季成交量較上季成長係因新板特定區與府中捷運站附近有新建案完成第一次登記併同移轉所致，統計件數約700餘件，若扣除上開

交易量僅與上季相當。整體而言，本季不動產市場呈現「價跌量增」格局。

## （二）土城市：

捷運土城線永寧站延伸至頂埔站工程已動工，未來將與三鶯線銜接，預計可縮短頂埔高科技園區及土城工業區與大臺北生活圈之距離，並促進本區域生活機能之成熟；此外，特2號道路連接北二高工程已發包動工，預期完工後將促進交通更加便捷，對於本市不動產市場發展有正面助益。

就交易分布情形而言，大致上仍以鄰近捷運海山站之學府路與裕民路交叉口商圈、明德路、裕生路、中央路二段一帶，以及金城路3段、延和路、延吉街一帶等區域為主，中古公寓成交行情每坪約12-15萬元，大樓成交行情每坪約15-19萬元；另頂埔產專區中央路三、四段一帶，中古公寓成交行情每坪約10-13萬元，本季整體價格微幅走跌。

本季買賣登記案件共750件，交易量與上季(899件)相較下跌16%，與去年相較下跌約23%。分析交易量下滑原因仍受失業率持續攀升及經濟不景氣影響，連帶影響不動產市場走勢。整體而言，本季不動產市場呈現「價跌量縮」格局。

## （三）中和市：

本市捷運環狀線第一階段工程已陸續完成招標作業，最快98年底動工，另規劃中的捷運萬大線及南北線亦經過本市。除交通建設外，中和市公所並致力於提昇環境品質及創造就業機會，在錦和公園及山坡地推動「風光中和」計畫，引進風力及太陽能發電，打造綠色能源休閒好場所，預計98年10月完工。在各項工程及計畫持續推動下，對本市不動產將有正面的助益。

本季住宅區交易主要分布在中山路2段、景平路、中和路、景新街、連城路、圓通路、國光街、華新街等，公寓每坪約14~17萬元，住宅大樓每坪約16.5-20萬元。商業區交易主要分布在中和路、景平路、景新街、員山路等，公寓每坪約13-19萬元，大樓每坪約16-20萬元。工業區交易則分布在中山路2段、景平路、建八路等，每坪約12-16萬元。

本季買賣移轉登記案件共1,895件，與上季(3,257件)相較減少41.8%，與去年同季(2,581件)相較減少26.6%。本季雖有多項工程計畫推動，惟在整體經濟環境不佳的情況下，案件量仍呈現大幅縮減。整體而言呈現「價跌量縮」的情況。

#### (四) 永和市：

本市保安路口「大陳義胞地區都市更新計畫」，已通過本縣都市計畫審議並劃定為更新區域範圍，最高可獲得100%容積獎

勵，此開發案對於地狹人稠的本市，將會是一大房市利多。在交通建設方面，規劃中的捷運萬大線及南北線預計分別通過本市東西兩側，有助於未來聯外交通更為便捷。

本季住宅區交易分布在中山路1段、竹林路、保平路、仁愛路、民生路、民權路、永利路、安樂路等，公寓每坪約16-20萬元，住宅大樓每坪約20~23萬元。商業區交易分布在永和路1、2段、中正路、福和路、保平路、竹林路、中山路1段等，公寓每坪約20-22萬元，住宅大樓每坪約21~24萬元。整體房價呈現高總價區域有明顯價格修正，低總價區域則不顯著。

本季買賣移轉登記案件共634件，與上季(773件)相較減少18%。與去年同季(963件)相較減少34.2%。本季受到整體經濟不景氣的衝擊，呈現「價跌量縮」情形。

#### (五) 新莊市：

捷運環狀線、機場捷運、特二號道路、中港大排「河廊改造」、利濟街堤防橫移門等工程皆已進入施工階段，加上副都心、頭前重劃區等轄區重大建設，促使本市不動產交易行情，受整體經濟面的影響相對較小。

就交易分布情形而言，以生活機能、相關公共設施較完備且鄰近副都心之區域較為熱門，新成屋平均成交行情每坪約19-23

萬元，中古屋則視區位條件及屋況情形而有所不同。整體而言，受大環境影響價格已略有修正，而鄰近副都心、捷運沿線之區位仍屬本市較高價位之地區。

本季買賣移轉登記案件共計1,325件，較上季(1,302件)增加增加約1.8%，與去年同期(1,679件)相較減少約21.1%，探究其因素為副都心重劃區雖是利多因素，但推案尚未釋出，且鄰近副都心推案已趨近飽和，加上整體經濟面表現不佳，致使交易量仍同上季一樣呈現低迷。綜上，本季呈現「價跌量平」情形。。

#### (六) 林口鄉：

本鄉第一季房地產市場仍有桃園機場捷運線工程全面施工、國道一號五股至楊梅段將興建高架道路，以及力行段產專區進行招商等利多，但因區內新成屋供給數量龐大，民眾看淡房地產後市，購屋意願不強，成交量較上季及去年同期均明顯減少。

本季仍以重劃區推案為交易重心，以重劃區內新成屋而言，大樓產品平均成交行情約在每坪11-15萬元之間，透天住宅平均成交價則約為每坪13-16萬元，屋齡20年左右中古公寓則在每坪7.5-9.5萬元之間。整體而言，本鄉新建推案有減少跡象，但新成屋供給量仍持續增加，致成交價格有向下修正趨勢。

本季買賣移轉登記案件合計1,275件，較上季(1,449件)減少

約12%。與去年同期(1,579件)相比下滑19.3%。究其原因應係民眾預期房地產市場仍有降價空間，及建商推案完工交屋量明顯較上季及去年同期減少所致。整體而言，本季呈現「量縮價跌」現象。

#### (七) 五股鄉：

東西向快速道路五股八里路段完成通車促進本鄉對外交通；「國道一號五股至楊梅段拓寬工程案」目前已召開公聽會並完成路權圖核定，預計五年內完工通車；特二號道路、中山高速公路五股交流道改善工程仍持續推動，上述建設皆有助於本鄉房地產市場活絡。

本鄉成交區域仍主要分布於成泰路沿線（德音國小、五股國中附近）、五福路（陸光一村附近）及四維路（更寮國小附近），由於經濟前景未明，房地產價格進行盤整，成屋買賣以自住需求為主。中古公寓每坪單價約為8-9.5萬，10年左右的大樓每建坪單價約為10-11萬元；新成屋方面住宅大樓每坪約為12-14萬，價格均較上季呈現下修狀態。

本季買賣移轉案件共計291件，較上季（267件）增加8.99%，另較去年同期（329件）減少11.6%。推究較上季略為增加原因係為賣方意識到經濟不景氣利空因素，願意主動降價求售，買

方則在低利環境及政府優惠貸款方案等利多因素激勵下逐漸回籠看屋，促使本季成交量較上季略為增加。整體而言，本鄉不動產市場與上季相較，呈現「價跌量平」的情形。

#### （八）泰山鄉：

「國道一號五股至楊梅段拓寬工程案」近期即將動工，該拓寬工程闢建完成後，將可疏散本鄉聯外交通量；桃園國際機場聯外捷運系統全縣工程標完成發包進入全面施工階段，預定民國103年10月營運通車，屆時將更提升本鄉對外交通條件。

就交易分布情形而言，新成屋仍以泰山東側重劃區為主，每坪單價為14-17萬元；明志路、泰林路沿線兩側為中古屋主要成交區域，中古公寓每坪單價為9-10.5萬，10年左右的大樓每坪單價為10.5-12萬元，在目前大環境不景氣下，價格呈現下跌趨勢。

本季買賣移轉案共計338件，較上季（287件）增加17.8%，較去年同期（444件）減少23.87%。推論因經濟景氣雖持續低迷，然民眾預期本鄉交通建設改善後生活機能更便捷，且本鄉房價相對較低，故較上季交易情形呈現量增狀態。整體而言，本鄉不動產市場與上季相較，呈現「價跌量增」狀態。

#### （九）三峽鎮：

本季三峽鎮並無重大工程訊息發布，捷運頂埔站於97年底開

工，預計102年9月完工，未來將與三鶯線連接，長期來看雖能促進沿線商機及房地產發展，惟受大環境不景氣影響，短期無法反應其利多，致房地產市場未能提振，交易量體較去年同期萎縮。

本季交易價格持平，惟部分區位較差之地區呈現價格下探狀況。就交易分布情形而言，本鎮舊都市計畫內住宅區交易較熱絡之地區集中於復興路、中山路、大同路一帶，成交價格每坪約10-13萬，商業區在文化路、中華路交易較多，成交價格每坪約12~13萬；非都市土地則以溪東路、中正路2段之甲建、乙建及丙建社區交易較多，農地仍以三樹路一帶較為熱絡；另臺北大學特定區陸續完工交屋，新成屋供給量大增，交易價格持平，以學成路一帶交易行情較高，約在每坪15-18萬元之間。

本季交易量體470件與上季(540件)相較約減少13%，主因景氣仍未復甦，消費者購屋意願降低，而本鎮為房價相對較低之區域，價格尚有支撐。整體而言屬「量縮價穩」。

#### (十) 鶯歌鎮：

本季有三峽分局二橋派出所廳舍新建工程、鶯歌消防分隊遷建工程、鶯歌公有市場改建工程，以及陶博館前空間改造計畫、鶯歌核心徒步區計畫…等多項工程持續進行中，對於房地產市場影響程度尚待觀察。受到經濟景氣蕭條影響，交易量與去年同期

相較呈現萎縮情形。

就交易價格而言，本季交易價格持平，惟部分區位條件較差者呈現價格下跌狀況，買賣交易案例多分布於鶯歌及鳳鳴都市計畫內住宅區。中正一路與建國國小一帶住宅區因位於鶯歌鎮陶瓷老街附近，公共設施與生活機能完善，成交價格每坪約在7-9萬元間；中正三路、尖山路沿線附近住宅區，距離鶯歌高職、二橋國小、尖山國中不遠，教育機能完善，交易較為熱絡，成交價格每坪約在6~8萬元間；商業區僅鶯歌鳳鳴派出所、鶯歌鎮公所附近有零星交易；而工業區亦僅於中正一、二路兩側有少許交易案例。

本季買賣交易量體為217件，較上季(231件)約減少6%，主因本鎮屬於內需型市場，交易案件多為自住型態，整體而言「量穩價平」。

#### (十一) 樹林市：

本季塔寮坑溪排水改善實施計畫(八德街延伸至環河路排水兼道路開闢)持續進行中，三多國中校舍工程則已接近完工，將於今年8月招生。惟受大環境經濟不景氣影響，交易量體較去年同期減少。

就交易分布情形而言，本市都市計畫內住宅區交易仍較為熱

絡，集中於復興路、鎮前街、八德街、俊英街及中華路一帶住宅區，成交價格每坪約10-14萬；商業區除三福街及樹林火車站附近有零星交易案例外，多集中於臺北大學特定區，成交價格每坪約13-18萬；本季工業區交易案例則集中於新興街、武林街一帶。本季臺北大學特定區推案量略減，且因經濟環境不佳致房地產景氣稍冷，交易案量日趨減緩，價格約在每坪12-18萬之間。

本季買賣交易量體為1090件，較上季(759件)增加44%，主要原因為臺北大學特定區建案陸續完工交屋，整體而言「量增價穩」。

#### (十二) 三重市：

本市捷運新莊線、蘆洲支線預計分別於民國102年底及99年通車；位於中山路與重新路交會處、捷運出入口的「中山藝術公園」亦已完成，美化提升周邊環境，對房市有正面影響。1月12日東西向快速道路八里新店線新增通車路段，聯外交通更發達；另外永安路穿越中山高速公路涵洞拓寬工程預定100年完工，將使三重蘆洲往來多一條捷徑，在各項建設持續推動下，將有助於未來房地市場發展。惟本季因整體經濟情勢不佳，新成屋價格仍略跌，但交易量有增加之趨勢，成交價約在每坪18-40萬元間。而中古大樓交易單價多在每坪13-23萬間，中古公寓每坪約為

9-18萬/坪。

就交易分布情形，重陽橋引道附近重劃區佔全市總交易量3.3成，捷運蘆洲支線沿線約1.8成。重陽橋引道附近重劃區本季無新建案，預售案銷售率普遍不佳，但因交易價格與上季比較稍有鬆動，新成屋3月份成交量大增，每坪單價約20-30萬元左右。蘆洲支線三重國小站、三和國中站周邊因受惠於捷運通過，中古屋價格穩定。

本季買賣移轉案件量計1,692件，與上季(2,174件)相較減少約22%，推測除因春節假期工作天數少，致案件量減少外，亦因不景氣影響，購屋者與業者均持觀望態度，但與去年同期(1,635件)相較增加約3.5%。整體市場呈「價跌量縮」現象。

### (十三) 蘆洲市：

捷運蘆洲支線預計於99年開通，對房價仍有相當支撐；1月12日東西向快速道路八里新店線通車路線，延伸至跨越二重疏洪道的永安橋直通本市中原路；另外三重永安路穿越中山高速公路涵洞拓寬工程預定100年完工，將使三重蘆洲往來多一條捷徑，在各項建設持續推動下，對本市不動產市場有正面助益。本季新成屋及中古屋價格仍略微下跌，新成屋成交價每坪約18-22萬，而中古屋價格較上季略跌1成，大樓交易單價多在每坪12-19萬5

之間，公寓則約每坪10-18萬元。

就交易情形而言，光華段及南港子重劃區為交易集中區域，佔全市總交易量各2成。光華段重劃區內以中古屋為主，該區位於本市邊緣，地理位置較差，但公設及生活機能完備，成交行情每坪約10-15萬，因價格較低，有相當吸引力；而南港子重劃區因規劃好、環境佳、區內公園學校林立，北側又有捷運蘆洲站，新成屋每坪約19-22萬元。

買賣移轉案件量本季計630件，與上季(866件)相較減少27.3%，與去年同期(820件)相較減少約23.2%。其原因除1月份逢春節假期工作天數少外，南港子重劃區近期已少有建案、光華重劃區及其他區域因經濟不景氣影響，買賣案件移轉量減少，整體市場呈「價跌量縮」現象。

#### (十四) 新店市：

本市以新店溪為界，大致可分為新店市區及安坑地區兩大部分。市區因有北二高新店、安坑交流道、環河快速道路及捷運新店線等路網，交通便捷，另碧潭景觀改造及河濱公園與自行車步道等公共設施，提昇本市生活環境品質，對房地產市場有正面助益。安坑地區房價僅約市區的一半，近年來因中安大橋及五重溪便道部分通車，長久以來交通壅塞問題已稍能紓解，另安坑一號

道路第一期工程已於今年2月開工，加上未來輕軌捷運之規劃，使該地區不動產價格尚有所支撐。

本季市區交易多分布於捷運沿線及主要道路周圍，如中正路、中興路、北新路、民權路及建國路一帶，公寓成交行情每坪約16-25萬，大樓則為每坪25-35萬；工業用地多為高科技產業之廠辦，移轉案件不多，然因能提供許多就業機會，地價尚稱平穩。安坑地區之房地產交易則主要分布於安康路、安民街及新和國小一帶，公寓成交行情每坪約10-14萬，大樓則為每坪13-20萬；工業用地因規模零星分散，地價難有明顯之漲幅，大致為持平。本市農業用地除十四張及安康路一段兩側農業區外，餘多屬山坡地保育區及水源特定區範圍內，管制較為嚴格，少有移轉案例，地價波動並不明顯。

本季因大環境經濟景氣低迷，房地產市場受到波及，加上買賣雙方對於價格認知有差異，議價期間拉長，成交量減少，價格波動亦呈現微幅下跌。本季買賣案件共1,109件，與上季(1,471件)相較減少了24.6%；另與去年同期(1,598件)比較減少了30.6%，主要原因除前述者外，另因去年同期寶強路及五峰路一帶有新建案陸續完工交屋，致案件量較多。總結本季價量變動情形為「價跌量縮」。

(十五) 石碇鄉：

本鄉幅員廣大，都市計畫範圍內土地多屬保安保護區，可利用腹地僅限於鄉公所一帶，面積狹小，尚不及全鄉土地之0.1%；都外可建地約佔全鄉0.66%，稀少而分佈零散，餘為山坡地地形，山勢起伏，地勢不佳。

鄉內主要經濟活動以農業為主，工商活動並不發達，缺乏工作機會，年輕人口外流；近來雖大力推展觀光，惟對地價影響小，房地交易量少。

本鄉移轉仍以農地為主，且屬零星個案，缺乏穩定移轉量體，本季買賣案件量計16件，與上季29件及去年同期19件相較量縮，地價無明顯波動。

(十六) 深坑鄉：

本鄉屬於多山地形，都市計畫內可開發土地面積較小，目前開發幾已飽合，日後發展受限制。

鄉內不動產交易多以住宅用地為主，因鄰近台北市，且交通尚屬便利，不動產價格也較北市低，吸引通勤人口入住，公寓成交行情約每坪11-12萬、大樓約每坪13-16萬；非都市土地無新開發案，僅零星案件移轉，成交行情約每坪7-12萬。

本季均屬零星案件移轉，買賣移轉計91件，較上季(126件)

及去年同期(131件)縮減，地價無顯著波動。

(十七) 坪林鄉：

全鄉皆屬水源管制區，土地使用管制嚴格，不利於土地開發；經濟活動以包種茶及農產品為主，農業鄉色彩濃厚；北宜路及水柳腳商圈房地多經營茶葉產銷或小吃，且為鄉民長期持有，絕少對外買賣交易，農地移轉亦有極高比例為親友間之財產轉移，故本鄉房地市場真正買賣交易案量極少，呈內需及保守封閉型態，價格表現向來平穩無明顯波動。

本季買賣移轉共28件，較上季14件及去年同期26件增加，且大多數為農業用地移轉，價格持穩無明顯波動。

(十八) 烏來鄉：

本鄉境內土地多為國有土地以及原住民保留地，並且因屬於台北水源特定區，故在移轉上有諸多限制，若不具原住民身分則無法進行移轉，因此買賣交易多屬親屬間之移轉，交易案量極少。

本鄉之經濟活動以觀光為主，本季適逢季節更迭之際，使本鄉溫泉資源受到外地觀光客青睞。此外，因本鄉保有許多原住民傳統文化，也經常吸引許多外國觀光客至本地遊覽，然對當地房市助益不大。

本季全鄉買賣移轉案件共7件，比較上季8件及去年同期7件

無明顯增減，地價亦持穩無明顯波動。

(十九) 汐止市：

汐止市中長期潛在的建設發展利多因素，包括連接東湖到汐止，而以汐止市公所為終點站的捷運民生汐止線，在交通部同意汐止段先行施工後，將來可望解決汐止至內湖地區長期缺乏大眾捷運系統聯繫的問題；此外台鐵南港到七堵的鐵路第3軌捷運化工程，預定102年通車，屆時將大幅縮短班次間距時間，對車站周邊區域發展將有正面影響。

就交易分布情形及成交價格分析，新成屋行情在新台五路商業區每坪約19-21萬，仁愛路、福安街一帶每坪約16-18萬，福德一、二路附近每坪約18-19萬。而中古屋大致上仍以新台五路汐止行政中心周邊、汐止火車站忠孝東路一帶、國泰醫院周邊及社后中興路附近地區等較為熱絡。而其中新台五路國泰社區附近成交行情在每坪17-19萬、大同路、仁愛路一帶大樓每坪約14-17萬元，忠孝東路大樓成交行情每坪約15-18萬，國泰醫院附近建成路一帶大樓成交行情在每坪14-18萬之間。另外在非都市地區方面，交易多集中於基隆河、康寧街以北的乙建及山坡地丙建社區，交易價格波動不大。

本季市場買賣登記案件共計894件，交易量較上季(1,096件)

減少約18%，而較去年同期(1,674件)則大幅下滑約47%，分析其原因係國際金融風暴影響下國內產業經濟快速冷卻，民眾恐慌房地產行情出現破壞效應，購屋心態轉趨保守，使得本季呈現成交量急凍，整體而言是「價穩量跌」趨勢。

#### (二十) 金山鄉：

本鄉地理位置偏遠，都市發展僅集中於金山鄉公所及金包里老街一帶，成交案例不熱絡且以親友間之移轉為多，少有投資需求，不動產市場型態係屬封閉性內需市場。近年本鄉雖極力推展觀光及農業產業，惟觀光人潮多集中於假日，對於本鄉整體不動產市場影響有限。

本季中古公寓交易主要分布於鄰近金山鄉公所一帶的中華路與仁愛路，成交行情每坪約6-8萬元；至非都市地區多集中於天籟社區中之丙種建築用地，成交型態為透天住家，每坪約8-10萬元，價格維持平穩。

據統計，本季市場買賣登記案件共185件，與去年同期(175件)相較增幅約6%，與上期(283件)相較降幅約35%，惟考量交易統計量體過少，本鄉案件增減幅度無法作為不動產市場景氣興衰之標準，故整體而言，本鄉仍呈現「價量平穩」的趨勢。

#### (二十一) 萬里鄉：

本鄉因交通不便，聯外道路以通達基隆及金山之基金公路為主，目前政府雖規劃由臺北市士林區直達本鄉之「萬雙隧道」以提昇本鄉觀光事業，惟此案仍在初步規劃階段，尚未對本鄉房地產市場產生影響。此外，近年來幾無重大公共工程建設，無法吸引建商於此推出建案活絡市場，故市場交易型態多以中古屋為主，買賣多為親友間之移轉，不動產市場型態係屬封閉性內需市場，整體而言市場波動並不顯著。

本季都市計畫內成交案例住宅區以野柳地區港東路沿線、別墅區以比佛利山莊為主。港東路沿線附近公寓每坪約在5-7萬元，比佛利山莊別墅每坪約12-15萬元；至於都市計畫外成交案例則集中在北基花園新城之乙種建築用地，市場行情每坪約2.5-4萬元，價格變化不大。

經統計，本季市場買賣登記案件共計91件，與去年同季(105件)相較減少約13%，與上季(122件)相較減少約25%；惟考量交易統計量體過少且部份包含特殊原因(例：親戚關係移轉、債權債務影響)等因素，導致交易情形並不穩定，本鄉案件增減幅度無法作為判斷不動產市場景氣興衰之標準。整體而言，本鄉仍維持「價量平穩」的趨勢。

(二十二) 淡水鎮：

本鎮主要聯外道路為台二線，因近年鎮內人口戶數逐年增多，加上觀光車潮持續湧入，已使台二線不堪負荷，研議中的「拓寬台二線案」及興建替代道路「淡水河北側道路」也因行經紅樹林環境敏感帶而未能迅速拍板定案。聯外交通改善工程闢建時程持續延宕，不僅有礙淡水區域發展，也對近年陸續有大批建案完工的淡水房市產生極大影響。

淡水地區房地交易主要集中於竹圍、紅樹林及淡水等捷運站生活圈一帶。由於國際經濟環境持續惡化、股市下跌、失業率上升、減薪及民眾實質所得下降等因素，再加上本區房屋供給持續擴大、購屋者信心低迷持續觀望，故整體成交行情與上季相較呈現下滑走勢。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約15-20萬元，公寓約11-15萬之間；中正東路1段新屋每坪約19-22萬元，10年內中古大樓約14-18萬元；中正東路2段新屋每坪約21-23萬元，10年內中古大樓約17-20萬元；淡水總站周邊中古大樓每坪約13-17萬，公寓約11-14萬。惟上述區域因部分個案具綠地或水岸景觀等特殊條件，與一般區域行情有3-5成以上價差。

本季買賣案件數量為2,826件，與上季(2,755件)相較小幅上揚2.6%，與去年同期比較則增加27%，分析其原因主要係建案完工交屋移轉造成本季買賣件數增加。整體而言本區不動產供給量

增加，而交易行情因經濟環境惡化、購屋者信心不足等原因而呈現下跌走勢，故整體行情大致為「價跌量平」態勢。

### （二十三）三芝鄉：

本鄉因長期受限於自然因素、區位及交通運輸條件較差的影響，造成本鄉工商服務機能不佳，導致產業活動及生活機能長期缺乏。近年鄉內居住人口數及產業活動漸趨停滯，導致房地產市場開發持續低迷冷清。另本鄉雖擁有諸多景觀資源，但受限於季節因素及觀光活動的開發與建設規模較小之影響，對整體房地產市場助益有限。

本季房地交易則以都市計畫外圍之住宅區、散布於淡金公路及其岔路沿線之零星山坡地丙建住宅為主。惟整體而言，扣除區內靈骨塔買賣等非常態性交易案件後，其餘一般買賣成交案件因所佔量體較小，故對本鄉房地產市場影響程度仍屬有限。

本季買賣移轉件數為303件，相較於上季與去年同期均呈現小幅減少情況，然觀察整體成交價格並無顯著波動。綜上，本季房地產市場行情呈現「價平量縮」情形。

### （二十四）石門鄉：

本鄉房地產市場長期受制於自然因素、區位及交通運輸條件不佳，造成本區工商服務機能持續低迷，鄉內產業活動及居住人

口數甚少，且缺乏吸引外來消費及投資誘因，房地產市場波動不大。

本季房地產交易類型仍以農地、墳墓用地等素地買賣為主，房地交易則以石門鄉公所附近之住宅區為主。成交量與鄰近鄉鎮地區相較仍舊偏低，且多屬特殊案件買賣案件，故無法具體代表全鄉之不動產市場行情。

本季買賣案件數量達43件，與上季及去年同期相比呈小幅減少情形，然整體成交價格並無明顯變動。綜上，本季本鄉房地產市場呈現「價平量縮」情形。

#### （二十五）八里鄉：

本鄉房地產開發多集中於龍米路沿線河岸平原地區及八里舊市區周圍發展。因東西向快速道路工程八里-五股段已於年初完工，能有效紓解及縮短民眾前往臺北縣市車流與時間，此外，臺北港貨櫃儲運中心亦於3月初正式啟用，與內政部審議中的「新訂臺北港特定區計畫」、規劃中的淡江大橋等相結合，完工後預期將帶動本鄉區域及房地市場發展。

本鄉房地交易主要分布於龍米路、中華路及中山路沿線兩側。龍米路沿線10年以內大樓每坪行情多介於12-17萬元間，部份強調河岸景觀及溫泉題材個案每坪行情約18-24萬元，其餘公

寓每坪行情約9-12萬元。八里坌重劃區及中山路沿線中古大樓及公寓每坪行情多介於8-11萬元間。

本季買賣移轉案件共208件，較上季減少7.9%，較去年同期減少11.8%，分析原因主要係本季並無較大建案交屋移轉，且國內經濟環境不佳造成買賣案件減少。整體而言，本鄉本季房地產交易行情呈現「價跌量縮」趨勢。

#### （二十六）瑞芳鎮：

本鎮地處偏遠，惟鎮內有瑞八公路、萬瑞快速道路、102縣道公路及臺2線公路等，提供往南去北對外聯絡，對於周邊房市具有支撐穩定影響。本季買賣交易仍以中古成屋為主，零星分布於瑞芳火車站一帶明燈路、民族街、一坑路等人口密集且生活機能較佳之地區。

本季買賣案量為40件，較去年同期122件減少，顯示買氣下挫，然因本鎮房地產屬地區性之內需市場，故價格無明顯下跌，地價尚呈平穩態樣。

#### （二十七）平溪鄉：

本鄉對外交通不便，地理位置亦較偏遠，且無重大利多建設，致整體區域發展緩慢，房地產市場持續低迷。

本季交易仍以山坡地保育區為主，且多屬親戚間之買賣移

轉，成交行情並無太大改變，對本季地價影響不大。

本季買賣交易案量為7件，與去年同期25件相較雖有減少，惟對本鄉地價並無明顯影響，仍呈持平樣態。

（二十八）雙溪鄉：

本季交易仍以都市計畫外農地為主。都市計畫內土地在缺乏需求，換（購）屋意願不高之情況下僅有零星移轉，整體房地產市場交易持續清淡。

本季買賣交易案量為38件，較去年同期51件減少。然多數為農業區、保護區土地買賣移轉，價格大致平穩，並無明顯起伏。

（二十九）貢寮鄉：

本季交易仍以農地買賣為主，以大石壁坑段、遠望坑段一帶較受青睞。房地交易本季僅1件，位於田寮洋荖蘭地區，其餘地區則均無成交案例。

本季買賣交易案量為18件，較去年同期49件縮減6成，然因本鄉屬封閉性需求市場，故地價並無明顯下跌，本季仍為持平態樣。