

臺北縣 96 年第 2 季地價動態

（一）板橋市：

本季因本縣升格為準直轄市消息一出，對於房地產立即產生信心效應，使現階段房價結構維持穩定。房價表現較佳的區位分布於生活機能良好、捷運站附近、產業設施周邊。整體而言，區域行情仍維持穩定上漲的趨勢，交易熱點仍將落在新埔、江翠、府中、亞東等捷運沿線及新板特區。

新站特定區結合北縣行政、交通與藝文中心等多項優勢，再加上板橋車站為捷運、高鐵、台鐵之匯集中心，配合長途客運及都會公車轉乘接駁，塑造完備便捷的交通路網，促使本區新屋豪宅推案不斷，預售價再創新高，平均已達每坪40萬以上，而人氣與買氣似未停歇，強烈支撐區域房價；新埔捷運商圈文化路、民生路與雙十路、舊火車站捷運府中站商圈、南雅南路捷運亞東站商圈亦為房價表現較佳的區段；此外「遠東數位通訊園區」都計案已通過，除可望創造就業機會外，對於本市房價，可望產生推波助瀾的效果。整體而言，本市區域行情仍維持穩定上漲的趨勢。

（二）土城市：

因捷運板土線、高鐵通車帶動沿線房市繁榮，不論就業、就

學、購物、休閒育樂活動更趨便利，本市成為往返板橋三鐵共構站最為便利的區域，促使更多的自住或投資者進駐本市購屋，房地產交易持續熱絡。而各捷運站週邊地區如永寧、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表現均優，行情也最好，尤其以生活機能較完善的「海山站」最為明顯。

商圈部分，以學府路與裕民路交叉口商圈因捷運土城線通車，加上有廣大住宅區腹地，人口密集，區內臨路一樓均做店舖使用，地理位置又臨近板橋市，一直是土城主要商業活動地區，行情最為看好。工業用地方面，捷運土城線通車及頂埔高科技園區完成廠商進駐下，使得交通運輸時間縮短與聚集經濟效益展現，有助於本市工業區地價穩定發展。整體而言，本季房價平穩，成交量與上一季約略相當，呈價量俱穩之趨勢。

（三）中和市：

依據本季調查買賣實例中古公寓成交建坪單價為15萬~18萬元、住宅大樓19.1~21.6萬元，平均建坪單價比上季上漲約10%；就交易件數而言，買賣移轉登記件數較上季及去年同期均下滑，整體房地產市場呈量縮價揚現象，顯見本季在房價持續走高之情形下，購屋者多持觀望態度。

預售市場方面，本季進場之預售屋推案為連城路89巷裡地，

距本市行政大樓不遠，又鄰中山路與景平路主要幹道，成交單價26.5萬元/坪；另景安路與景平路交叉口之景安捷運共構案，為區域內最新指標，開價37萬元/坪，平均成交單價為32萬元/坪。

工業區方面，立德街與板南路之間，續有廠辦大樓用地預備開發，區內廠辦供給，不虞匱乏，價格穩定。。

（四）永和市：

中古成屋市場，本季調查買賣實例公寓成交平均建坪單價為15.7~19.6萬元，與上季相當；此外，在台北市房價持續高漲下，吸引購屋者轉向房價相對較低且聯外交通便利、生活機能完善之本市置產，由買賣移轉登記件數觀之，本季較上季及去年同期均大幅成長，即見交易量仍呈上揚趨勢。

預售市場方面，區內位於安樂路104巷與永利路、永貞路之住宅大樓銷售個案，大多已近尾聲，並進入完工交屋階段，準備結案。另目前籌備中推案以位於四號公園與永安市場捷運站周邊豪宅新案最受矚目，據瞭解銷售報價可能超越40萬元/坪，市場接受度如何，將是未來本區房市之觀察重點。

（五）新莊市：

本季整體房地產延續上季走勢，在副都心積極開發建設、頭前重劃區地籍整理完畢、桃園國際機場捷運線工程明確化、台一

線高架新莊新五路至泰山文程路路段已完成通車等許多重大公共工程推動下及地方制度法修正政策利多下，呈現持續成長態勢。

本市溫仔圳重劃區以東地區受惠於新莊副都心及頭前重劃區等開發案，且其可開發腹地面積(如塭仔圳、頭前重劃區、新莊副都心)仍大，未來發展將深具潛力。新成屋部分約為每坪17~19萬元左右，中古屋部份則視區位、屋況而有差異，公寓每建坪約為11~14萬元，大樓則約13~15萬元。

溫仔圳重劃區以西地區則因生活機能較差，公共設施稍嫌不足等因素，房地產市場行情發展性及成交價格略低；新成屋住宅大樓則約為每坪13~14萬元，公寓成交建坪單價約為9~10萬元。整體而言，本市本季呈價量平穩上升趨勢。

(六) 泰山鄉：

交通便捷性一直是民眾選擇投資或自住不動產考量之主要因素。本鄉因黎明路、台一線高架道路延伸至文程路段均已通車，使交通問題稍獲改善；加上特二號道路部份土地已徵收、機場捷運用地進入協議價購階段，兩項重大工程施工在即之利多因素影響，使本季鄉內不動產交易量雖略減少，價格仍持平。

近年來本鄉房地產市場以泰山東側重劃區為主，因重劃區推

案銷售價量均佳，帶動舊市區也有大、小型建案推出，在明志路、泰林路二段舊市區之新推案因生活機能佳、交通便捷，交易價不亞於泰山東側重劃區，本季交易量雖較為平淡交易價仍維持每建坪單價約為15萬，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：

本季整體不動產市場因鄉內洲子洋市地重劃地區已於96年2月核准動工，預期未來應可加速當地土地活化利用，而其中配合規劃所需之公共設施，對於提升生活機能和促進當地地區發展、提升教育環境均有相當之助益；另在東西向快速道路、特二號道路聯外交通網規劃施作及房價屬相對低檔等利多條件下，促使市場交易熱度在本季仍呈現加溫現象。

本季整體房地產市場，仍以20年以上的老舊公寓為交易主流，每建坪行情約為9~10萬元上下，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成泰路沿線一帶，每建坪銷售單價在14~15萬元上下，整體房價呈現持平狀態。

（八）林口鄉：

本季受桃園機場捷運線工程動工利多因素刺激下，各建商順勢在國宅段與三期重劃區之捷運線沿線附近大力推案，由於不動

產價格屬相對低價區域，增值潛力強，交易情形依然熱絡。

在成交價格方面，因銷售量體持續放大影響，房價欲振乏力，勉強維持平盤。整體而言，大樓產品平均成交行情，約在每坪11.5~14.5萬元之間；透天產品約平均成交價則約為每坪13~16萬元之間；中古屋方面，20年左右屋齡公寓成交價約在每建坪8.5~9.5萬元之間。

（九）樹林市：

本市八德路鐵路平交道立體化工程，串連原本因鐵路平交道分隔的樹林市區，交通壅塞的情況得以改善；另外預計於97年6月完工的坡內坑溝分洪工程，屆時將紓解市區交通堵塞情形，一併解決本市與新莊兩市的水患問題；惟該兩項重大工程整體尚未完工，因此目前影響房地產市場之程度有限。

本季台北大學特定區的新推案量仍持續增加，交易價格以持平居多；就交易分布情形而言，都市計畫內住宅區交易仍較為熱絡，集中於日新街、長壽街、樹新路、保安街二段附近一帶，中華路以南之住宅區內也有不少實例；商業區於樹林火車站有及山佳火車站周圍少許交易案例；而本季工業區交易案例，則集中於大安路、保安街三段與俊興街，大多為工業住宅買賣實例；農業區部分本季無買賣實例。非都市土地買賣案例皆為零星建築用

地，集中於大慶街及柑園西圳街、田尾街一帶。

(十) 三峽鎮：

本季整體經濟環境因素並無重大的波動，而近期本鎮因建商大量推案，房地供給量大增，交易持續熱絡，價格持平。

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復興路、學勤路、大學路、國慶路一帶，商業區在文化路、愛國路、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2、3段、溪東路、成福路之甲建及丙建社區交易較多；農地則於三樹路較為熱絡。

北大特區由於建商持續推案，大型推案陸續完工交屋，且利率水準仍在相對低檔，加上台北大學師生陸續進駐、北85線拓寬工程已如期動工、捷運土城頂埔延伸線將優先動工等政策利多因素浮現，房價仍有相當支撐。

(十一) 鶯歌鎮：

本季整體經濟環境因素並無重大波動，受建商推案新成屋完工交屋影響，買賣市場尚稱熱絡，交易價格而言大致持平。

就交易分布情形而言，建國國小至昌福國小沿線一帶住宅區，因生活機能完善、公共設施充足，並位於主要道路中山路附近，成交案例較多集中於本區；另二橋國小、鶯歌高職一帶，建

商推案集中，新成屋群聚影響下，交易熱絡；商業區交易以建國路、鶯桃路及鳳鳴街一帶為主；而工業區、農業區及其他分區，較缺乏交易實例。非都市土地交易實例則仍以大湖路、國際路一帶鄉村區乙建社區較為熱絡，農地則為中正路中段有零星交易。

此外，96年6月發布實施變更鶯歌(鳳鳴地區)都市計畫(市地重劃範圍外地區)細部計畫(第一次通盤檢討)，其中新增綠地用地合計3.72公頃，將作為公園或綠地使用，對於本區房地產價格是否產生影響，仍有待觀察。

(十二) 三重市：

本季房地產已有漲勢趨緩現象，究其原因應為捷運目前仍在施工期間，預計98年年低通車，此項利多已提前反映，而在沒有新的重大建設支撐下，使價格趨於平穩，惟交易量仍微增，呈價穩量增之趨勢。

本季新推出之個案報價持續調高，但議價空間加大。西區永福街附近新推案多交易熱絡，但供過於求，新屋行情每坪約22萬元左右。南區集美街、成功路新屋行情每坪約22萬元左右、重新路新屋行情價約有25萬元左右，價格皆微幅上漲；而重新路上本區域首座豪宅每坪則有35萬元以上行情。三重重陽橋引道附近

重劃區，大樓已陸續完工，接近碧華國中市街地已趨成熟，部份預售個案交易情形佳，目前每坪售價約23~26萬元間，且陸續推案中。附近工業區透天新成屋每坪售價則有20~22萬元行情。

三和路及正義北路等商業區路段附近，中古屋行情約為17~19萬元左右。而在工業區碧華街、仁華街部分，雖然近富貴段重劃區，但漲幅實有限，中古屋大概在10~12萬元左右。

（十三）蘆洲市：

本季整體買賣交易量略增，價格則持平。捷運系統之興闢仍是影響交易價格之重要因素，目前施工中之捷運已帶動三民中學附近之三民路、民權路、復興路、仁愛國小附近，及南港子重劃區之發展，推案不斷，價格每坪在20萬元左右；區域內豪宅成交價約為30萬元，與上季相較量價均微幅上揚。光華重劃區因重劃已完成多年，捷運線又非步行可及，區內主要道路寬亦只有12米，其地價漲幅及行情均不如南港子重劃區，本區以中古屋佔大部分，行情約為13~16萬元左右。

重陽重劃區因交通方便，且臨近北投、士林，吸引不少換屋族，在集賢路右側重陽二街仍有新案推出，其價格約為每坪18~20萬元。位於成功路成功市場之商業區為本市主要商圈，多以租金收入為主，鮮少交易買賣情形。

(十四) 新店市：

本季之房地產交易仍集中在捷運新店線沿線，量體及房價漲勢已漸趨緩，整體房地產價格與上季相較差別不大。

住宅用地方面，由於本市位置(接近台北市)及交通(捷運、北2高、環河快速道路)之便，新建住宅多以捷運沿線生活圈為主要訴求，房價居高不下，房地產交易相當熱絡，去年以降，中興路旁工業區個案變更，更帶動新店後期發展的中興路附近行情。安坑地區交通雖不若市區便捷，但由於該區所推出之建案，大都為別墅住宅產品，與新店地區有所區別，故較能吸引不同需求之客層，對於其房地產價格仍有支撐力。

工業用地方面，市區工業區產業多為附加價值高之高科技產業，且位置集中具聚集效益，提供許多就業機會，然也因就業人口多，活絡週邊商業行為，進而帶動房價。安坑地區則因工業區劃設較為狹小且零星分散，規模經濟有限，大致呈平穩之情況。

本市商業區規模較小，且都為住商混合，與住宅區作商業使用並沒有多大之差異，本季地價波動不大。至於農業用地部份，市場需求不大，地價持平。

(十五) 深坑鄉：

本鄉不動產交易以住宅用地為主，因鄰近台北市，交通便

捷，且價格相對較低，能吸引台北人入住，交易尚稱熱絡；惟都市土地狹小，開發已呈飽和，日後發展受限制；非都土地無新開發案，僅零星案件移轉。

（十六）石碇鄉：

本鄉因地形及地勢之限制，建築用地稀少而零散，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，房地交易少，以農地移轉為主；本季買賣案量持平，地價無明顯波動。

（十七）坪林鄉：

全鄉皆屬水源管制區，不利於土地開發，故本鄉房地市場多屬內需型且略為保守封閉；又因經濟型態以包種茶葉等農產品產銷為主，商圈有其產銷專業及環境背景，對投資客較不具吸引力。市場交易多為農地買賣；北宜公路水柳腳一帶為觀光商業區及住宅區，交易量極少，價格表現平穩無明顯波動。

（十八）烏來鄉：

本鄉大多為國有地及原住民保留區，交易對象受限且移轉案件稀少。本季鄉內之經濟及自然因素並無重大變動，農業用地及住商用地交易皆維持量少價穩狀態，無明顯波動。

（十九）汐止市：

本市近年來不再受水患侵擾後，原本相較鄰近區域為低的房價，也開始呈現補漲行情，惟近幾個月來交易量雖仍維持平穩，房價漲勢已趨緩，分析原因應與短期內受上述區域條件改善影響之房價漲幅已高，但並無其它新重大利多訊息，故整體房地產市場進入盤整格局。

本市由於緊臨臺北市東湖、南港，承接北市軸線東移效應，加上內湖科學園區及南港軟體經貿園區陸續開發完成，購屋族在考量房價可負擔範圍下，預期將吸引更多人潮，帶動整體房地產市場發展。此外，本區對外聯絡相當便利，除兩條高速公路交會之外，北山大橋環東匝道、江北二橋、汐湖二橋、汐萬路匝道等也陸續通車，加上目前正在進行中的臺鐵捷運高架相關工程，本市交通條件可謂得天獨厚。在區域性重大公共建設方面，包括綜合運動場、汐止市行政大樓的相繼啟用；另外，汐止火車站高架化後，原平面鐵道將規劃出更多的公園綠地、停車場、市場等公共設施，更完善的生活機能均有助於維持區域行情穩定發展。

交易仍集中於下列商圈：鄰近綜合運動場，位於新臺五路與大同路之間的國泰商圈，區域內大樓成交行情每坪約18~20萬；秀峰國小及仁愛路一帶之新成屋成交行情每坪約16~18萬；火車站週邊、國泰醫院附近大同路、忠孝東路、建成路一帶的大樓成

交行情每坪約14~16萬；社后地區中興福德商圈一帶，包含福德一、二路、明峰街、湖前街區域，大樓成交行情每坪約15~17萬；至樟樹一、二路一帶之樟樹灣商圈，大樓成交行情每坪約13~15萬。而非都市土地方面，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及東勢街一帶，成交價格微幅上揚，帶動整體乙種、丙種建築用地市場行情。

（二十）金山鄉：

本季都市計畫內中古屋交易仍集中在鄉公所附近之中正路、仁愛路、中華路一帶，因購屋需求多屬自住型態，價格波動平穩；至非都市土地成交案例多集中在天籟社區一帶之丙種建築用地，價格雖有微幅上揚，惟因本鄉屬於偏遠地區，在無重大公共建設因素影響下，整體地價並無明顯變化。

（二十一）萬里鄉：

本季都市計畫內成交案例多集中在翡翠灣一帶，購屋者多作為休閒度假使用；至非都市土地成交案例則集中在北基花園新城之乙種建築用地，買賣價格雖有微幅上揚，惟整體而言，本鄉地處偏遠，在無重大公共建設因素影響下，地價仍維持平穩並無顯著之變化。

（二十二）淡水鎮：

由於本鎮具有淡水河岸的景觀優勢，加上區域位置毗鄰台北市士林、北投區及捷運淡水線貫穿，有效縮減通勤時間，使本鎮房市交易熱度始終未減，且相較大台北地區屬房價較低之地區，在買方持續進場、建商新建案不斷推出下，區域房市仍呈走升趨勢，交易案件多集中捷運沿線區域，以及淡江、真理大學一帶之大樓社區。除捷運沿線地區因交通、景觀及生活機能便利，其成交價量略呈增溫上揚之態勢外，本季大致呈現「價穩量增」的格局。

（二十三）三芝鄉：

本季房地產交易量較上季而言，略為增加，但與去年同期相較，仍有大幅減少，究其原因係區位條件與生活機能較差，近期又無大型公共建設投入所致，且因多集中於市中心及部份丙建社區，成交價格並未上揚，由此可見本季房地產市場行情仍呈現「價穩量增」情形。

（二十四）八里鄉：

本季房地產買賣件數與上期相較呈現增加趨勢，本鄉因地勢多為丘陵地，故區內開發皆依河岸沿線平原地區發展，鄉內龍米路、中山路、中華路等交通路網為本鄉內外聯繫發展的運輸動

力，房地交易案例亦分佈於要道沿線。近期另有消防大樓及下庄市場綜合大樓等兩大公共設施啟用，此二項民生建設可保障民眾的安全並提供休閒娛樂的場所，提升地方生活機能。另外，台北港特定區計畫，目前接近完成階段，對於本鄉未來的發展非常重要。整體而言，本季房地產交易量呈現增加趨勢，價格則呈現持平格局。

（二十五）石門鄉：

本鄉房地產市場受到自然因素、區位條件及生活機能不足等因素影響，加以交通運輸不便問題始終未能解決，以致成交量清淡。本季房地產交易情形，相較於上季而言呈現持平的情形，且多以農地買賣為主，成交案例仍舊稀少，且屬特殊因素之買賣居多，故實難以代表全鄉之不動產市場行情。整體而言本季房地產市場呈現價量持平情形。

（二十六）瑞芳鎮：

本季買賣交易案量以中古成屋為主要市場，本鎮因地處偏遠，且多為老舊地區，就業機會少，村落零散聚集成市不易，對於房地產之交易，民眾多採觀望態度，故就整體而言，本季地價持平。

（二十七）平溪鄉：

本鄉地處偏遠、發展空間受限，僅假日遊客人潮較多；平時工商活動並不顯著，房屋以自住型為主，買賣成交案例稀少。再加上人口外移影響，不動產投資趨於保守，故地價尚呈平穩狀態。

（二十八）雙溪鄉：

本鄉地理位置關係，交通不甚便利。且生活機能略有不足，工商業發展緩慢，導致人口有外移趨勢。因缺乏需求，購屋、換屋意願不高，整體房地產市場交易並不熱絡，價格上大致平穩，並無明顯起伏。

（二十九）貢寮鄉：

本季不動產市場成交情形較上季並無明顯成長，買賣實例偏少，交易區域以非都市土地為主要範圍，都市土地成交案例較少，且鄉內並無重大工程建設，就整體而言，本鄉地價相較上一季並無明顯波動。