

台北縣 95 年第 1 季地價動態

- 一、板橋市：本季買賣實例共 2361 件，若以每月成交件數來檢視，上季每月皆有約一千五百件買賣案，但本季一月二月買賣案已降為約一千件附近，成交件數與上季（4577 件）相比較，成交量相對萎縮。住宅區整體房價仍維持高檔盤旋，但中古屋成交案件動能明顯不足，可能因集捷運、高鐵、台鐵「三鐵共購」的板橋站新站周邊預售屋將一部分購屋需求動能給牽引過去。此外，捷運車站週遭如江子翠、新埔站附近仍是購屋需求者最為偏好所在，周邊房價仍有小幅微漲。板橋商業區主要分布於舊火車附近，於板橋新站、遠東百貨設立後，此商圈光環曾黯淡一時，但隨著今年年中府中站即將通車，已逐漸恢復原有熱鬧，並在預期捷運通車將帶來人潮心理下，房價亦逐步攀升。工業區仍鮮少交易，價格仍舊維持去年水準。預售屋市場單價已無法再創新高，代銷期間普遍拉長，再加上新成屋完工供給量增加等因素，使購屋者放慢腳步觀望。
- 二、土城市：本季買賣實例共 1551 件，交易量相較上季（3011 件）呈現衰退，但房價仍顯示連續數季走揚，市場延續去年景氣回升趨勢。即將於今年完工通車的捷運土城線，車站週遭如永寧、土城及海山站附近的房屋交易情形成交量大，價格亦仍小幅上漲，工業區土地如中華路、中央路一帶因捷運及特二號道路所帶來的利多因素，價格亦維持不墜；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，且受惠捷運「海山站」位於附近，價格仍舊走高，舊商圈中央路與中正路附近，雖屬老舊房屋，亦因捷運「土城站」影響，使房價走揚。但由於本市本季與去年大規模自來水停水多日，生活機能處於不確定狀態下，外來購屋者產生卻步心理，成為本地區房價有效需求減少的隱憂。
- 三、中和市：本季買賣移轉登記案件共 2307 件，比上季減少 849 件，跌幅 26.9%，為去年(94)以來首季衰退。依本季調查買賣實例中古公寓成交建坪單價為 14~16 萬元，與上季並無明顯變動。區內大樓房價已站穩 20 萬/坪。預售市場因前兩年大量推案，住宅供給增加，稀釋買氣，市場供給過多的隱憂浮現。建築投資業者看淡後市，推案明顯減量。本季除宜安路大型預售案外，其他景安路，復興路口及景平路、景新街裡地，均為鄰近捷運南勢角站與景安站零星小型預售案。工業住宅在一陣推案熱潮後，本季亦歸於平淡，無大型建案推出。工業

區新建案分布於立德街、板南路與健康路、建八路間，預售價格每建坪為 12~13.5 萬元，市場需求尚稱穩定。此外，根據建商公會資料顯示國內鋼筋、混凝土、管線等建材及工資和去年比較仍持續上漲，在土地價格之外，更墊高業者經營成本，購屋者短期不易期待房價下跌。而土地價格在供需雙方拉鋸下，未見明顯漲跌。

四、永和市：本季買賣移轉登記案件共 1289 件，較上期增加 41 件，量增 3.29%。買賣及拍賣案量與上季比較無顯著增減。拍賣價與市場買賣交易價格相近，價差減少，投機客獲利變少，法拍屋市場未見熱絡。因本市發展成熟，公共設施完善，捷運站、公園、商圈及學校兼具，住商功能健全，房價仍維持高檔。市區空地不足，建地難覓，土地因其稀有性，價格表現穩健。依本季調查買賣實例中古公寓成交建坪單價為 15~18 萬元，新成屋為 22~24 萬，價格與上季相較呈平穩。預售案部分因建材、工資及土地原料上漲，預期房價應不致於大幅波動。建築業者考量經營環境更難以獲利，對上半年房市多持悲觀看法，紛紛減少推案。除永利路與永貞路交口及環河東路四段之推案持續銷售外，本季預售屋僅有位於安樂路 104 巷乙案，因距四號公園與捷運永安市場站不遠，以鄰近捷運、公園為訴求，建坪單價仍維持 26~28 萬。

五、新莊市：本市整體房地產市場呈現平穩狀態，其中上新莊地區受惠於新莊副都心、頭前重劃區二區開發效益，以及周邊交通路網系統規劃施作（如特二號道路、中正機場捷運線等）之利多條件，致使整體平均房價未因本區房地產供給量大增而下跌。新推案方面仍集中於中平路一帶，惟本季個案基地位置緊臨尚未開闢之特二號道路，再加上周邊結構中工地多，伴隨噪音及灰塵等問題，其平均成交行情約為每坪 16~17 萬元左右；中古屋則視區位、屋況而有不同，公寓每坪單價約為 11~14 萬元、住宅大樓則為 13~15 萬元。

至於下新莊地區，則受限於捷運新莊線通車時間不確定因素，房地產市場交易情形漸趨緩和，分析其交易型態，以舊式公寓為交易主流，其建坪單價約為 9~10 萬元；另外新推案方面除集中於捷運場站附近外，於民安路、新樹路一帶亦出現多個工業區住宅預售案，其低單價、透天產品等優勢，為本區不動產市場帶來另一波買氣。

統計本季已辦理登記案量，其買賣移轉案件共計 2155 件，較上季 2944 件減少 26.8%，除因本季工作天數較少外，主因民眾趕於 1 月底農曆新年前辦理過戶，故部份新成屋買賣案件量均提早反應於上一季。

六、泰山鄉：過去二年在不動產市場大量供給下，需求面因處於低利率、低房價、低稅賦的『三低』時代，且去年經濟有實質成長，民眾購買力增加，房價也出現向上昂揚的趨勢，再加上機場捷運線在本鄉設二個場站，使本鄉預售屋與新成屋平均房價都站上歷史新高點。然本季消費者似乎觀望心態濃厚，半數以上個案銷售期都拉長，市場交易熱度已趨緩和，顯然民眾焦點已被股市及其它投資管道吸引而轉移；本季不動產市場買氣已不似去年熱絡。

本鄉房地產市場，近年來一直以泰山東側重劃區為主要市場，交易價每建坪單價攀升至 15.5-17 萬左右，明志路、泰林路之中古公寓每建坪單價也由 9-10 萬上漲至 11 萬左右。

本季泰山東側重劃區，移轉登記交易案量 161 件較上季 174 件減少 7.5%，而全鄉總買賣移轉案件共計 428 件，較上季（314 件）增加 36.3%，顯示本鄉民眾對購買中古公寓再加以整修的接受度提高，而東側重劃區逐漸轉為成屋市場，交易量降低。

七、五股鄉：本季洲子洋市地重劃地區及東西向快速道路、特二號道路交通網的規劃施作之利多條件，為本地交易帶來微幅的成長空間。

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。目前區域內新銷售成屋案主要分佈於御史路沿線，每建坪銷售單價在 12~14 萬元上下。整體房價呈現持平狀態。

統計本季已辦理登記交易案量，其買賣移轉案件共計 310 件，較上季（281 件）增加 10.3%。

八、林口鄉：本季各建商繼續在此地區推出各式產品，供給量體不斷放大，使得買方有較大的選擇空間，相對於建商對後勢市場的樂觀，買氣卻未如建商預期，加上近期氣候不穩定，影響看屋人氣，是以成交量雖較上季成長，但議價空間普遍加大。

在價格方面：整體市場行情，受中正機場捷運線建設工程進度日漸明確影響，雖供給量體不斷放大，價格也不至於太過疲軟，且部分建商注重品質、品牌，價格持穩，大樓產品平均成交行情仍維持在每坪 12.5~15 萬。

本鄉交易集中於重劃區一帶，買賣案件方面本季約 852 件較上季(670 件)成長 27.2%。

九、樹林市：整體經濟環境因素並無重大的波動，在整體房地產景氣趨於平緩的影響之下，建商仍續推新案，而整體需求並無明顯增加，消費者轉趨觀望，買賣交易量體已逐步下降，本季買賣交易量較上季 691 件約縮減 25 %。

本季交易價格僅復興路新推案仍維持在高檔，每坪約 18、19 萬左右，其餘交易價格以持平居多，就交易分布情形而言，本市都市計畫內住宅區交易較為熱絡，集中於復興路、日新街、武林國小及三多國小附近；商業區僅在鎮前街（火車站附近）有些許交易；而工業區交易量亦少，僅於備內街及中正路有少許實例；農業區部分本季無買賣實例。非都市土地買賣案例則集中於大慶街及柑園街二段一帶，以零星建築用地交易為主。

十、三峽鎮：本鎮受多項公共建設利多因素影響，如國立臺北大學師生陸續進駐、捷運線規劃、北 85 線拓寬計畫，及學府路開放通車，提高臺北大學特定區往返北二高便利性，本鎮房地產交易情形更趨熱絡，交易量體與上一季 761 件相較上揚 11%。

本季交易價格持平，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中正路一段、復興路、台北大學特定區一帶，商業區僅在文化路與中華路有些許交易，而工業區、農業區及其他分區則缺乏交易實例，非都市土地則以中正路二段、介壽路、溪東路、成福路之甲建及丙建社區交易較多。

本季北大特區大型預售屋推案交易持續熱絡，且房價仍有相當支撐，大型推案陸續完工交屋，且續推新案，造成本區交易量體逐漸攀升，可看出北大特區之前景。

十一、鶯歌鎮：本季整體經濟環境因素並無重大的波動，而本鎮推案量仍持續增加，然需求量無明顯上揚，房地供給量過大，致購屋者轉趨觀望，與上一季 361 件相較，買賣交易量體縮減近 20%。

就本鎮交易價格而言，雖然交易量體大幅縮減，但本季交易價格仍以持平居多。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、公共設施充足交易持續熱絡，另大湖社區等山坡地住宅社區因環境優美交易量穩定成長；商業區僅國慶街及中正一路有些許交易；而工業區、農業區及其他分區則較缺乏交易實例。就本鎮新推案而言，主要集中於二橋國小附近，單價約在每坪 11 萬元左右。

十二、三重市：本季交易量為 2037 件，較上季交易量 2118 件略減，因本季工作天數較少之故。房地產交易價格呈現穩定持平，新推案較上季稍多。

住宅區成交案件中，三和路四段(幸福戲院附近)及溪尾街之公寓住宅，成交行情約為每坪 11~13 萬元；重新路二段新案價格約為每坪 21~23 萬元。而中正北路新推案預售屋為每坪 17-19 萬左右，

附近中古屋在每坪 12-15 萬之間。三和路二、三段、重陽路二段、正義北路、自強路一、二段及力行路一段，交易情況也相當熱絡。力行路、永福街、三和路附近住宅區周邊因捷運等重大公共工程，交易熱絡但價格持平居多，永福街推案因有三和國中、捷運站及傳統市集，行情約 20 萬。

而三重重陽橋引道附近重劃區自重劃完成即為土地交易熱絡地區，配售戶轉售建設公司之價格介於每坪 20 萬-40 萬元之間，造成地價迅速攀升。重劃區內多數尚未興建，目前建商僅陸續在接近碧華國中市街地比較成熟之附近推出大樓，容積率雖只有 200%，但顯然不影響建商仍有獲利空間之信心。

商業區部份以成功路、重新路一帶成交量較多，價格並無上漲趨勢。

而工業區在仁華街之新推案預售屋為 13-15 萬左右，因較一般住宅區為低，故銷售情況良好；中古屋在 10-12 萬之間。碧華街、仁華街、中正北路一帶，交易情況不錯。二重疏洪道內重劃區以西之工業區因捷運施工尚未完成(預定 98 年底通車)，且國內整體經濟並無重大改變，該區段之整體結構也無重大改變，區內並無新案推出且買賣交易量少，此地區地價並無明顯改變。

十三、蘆洲市：本季交易量為 1201 件，較上季交易量 1570 件略減，因本市房地價格去年漲幅較大，似乎買氣有趨緩跡象，且又適逢春節連續假期較多之故。本市新屋及預售屋多集中在蘆洲正義段南港子重劃區一帶，而舊市區則以中古屋交易為多。南港子重劃區完成好幾年，目前大樓公寓都積極興建中，惟入住之住戶並非百分之百。

住宅區之部分中原街、光明路以南顯然因光華路中華街之發展影響而比北部熱鬧但顯得比較雜亂，目前交易價及周邊環境北邊比南邊好，光榮路忠義國小、柳堤公園附近目前成交建坪單價約 18 萬上下，南邊成交建坪單價平均每坪約少五千元，未來捷運系統完成，是否影響南、北部交易價格有待觀察。

此外，三民路兩旁之住宅區，位處捷運沿線，除站體部份明挖覆蓋，其餘均為潛盾，且路寬達 30m，故捷運施工產生之不便，影響並不顯著，因交通方便，此區段預售與新成屋行情約 18 萬，此與士林、北投公寓之中古屋行情相差不遠，若國內整體房地產無重大利多，其地價為平穩無顯著變化。

集賢路並無捷運施工，然在其南側之中山一路雖有捷運施工，但影響並不顯著，因交通方便，且臨近北投、士林亦可吸引不少換

屋族，地價為並無顯著變化。而在其右側之重陽重劃區內之重陽二街有新案之推出，其價格約為每坪 18~19 萬元。其餘住宅區交易較為熱絡分布在民族路、信義路、信義路、中正路、長安街、九芎街等一帶

商業區以成功路之成功市場一帶為蘆洲熱鬧區域，多以租金收入為主，顯少交易買賣情形。

工業區部分，較無成交案例，行情波動不大。

另外本市農業區大部分集中在三民路北側，其農業區幾無作農業之使用，且因預期開發心理產生惜售現象，價格略有上揚趨勢。

十四、新店市：新店市區房地交易多以北新路、中正路、中華路、建國路、民族路附近住宅區為主，且仍不斷有新個案推出，本季買賣案件計 2195 件，較去年同期 1,825 件成長 20%，此因有大型集合住宅興建完成辦理移轉登記，致使案件量增加。

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，交通可謂四通八達，區內學校、購物中心林立，環境品質佳，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，捷運新店線通車後，使其房價形成更為穩固；尤其與捷運共構住宅個案近來大受歡迎，憑著優越的區位條件，房地單價亦高於區域行情，買氣暢旺影響周邊商圈型態，連帶地也帶動當地中古公寓、大樓房價以及店面租金。

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；而永和次系統道路即將完成通車，將使本區對外交通更加便利，因此不斷有新案推出，中古屋房價亦呈平穩上漲的趨勢；本區大型山坡地社區開發案向來受到市場青睞，交易價、量均呈穩定成長。

商業區由於範圍狹小，分佈零星因而價格波動不大；工業區則受整體產業的影響，仍與往常相當。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：本鄉在本季因有社區興建完成，辦理建物買賣移轉登記，故買賣案件計 207 件，較去年同期成長 120%(去年同期 94 件)。

本鄉住宅用地部份，都市土地約略沿北深路呈東漲西跌趨勢，視當地生活機能、交通是否便利、屋齡及建築型態而定；都外土地以山坡地集合住宅方式開發，多為別墅型態，部份為華廈，因開發已呈飽和，空屋率高，近年較少開發新工地，交易不熱絡。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。商業用地部份，深坑老街仍以假日人潮為主，平日遊客稀疏，本鄉商業區面積狹小，且多為祖產，地主惜售，價格看好，少數老屋改建樓房，惜面積受限，戶數不多。整體而言，本鄉買賣案件標的以住宅為主，成交行情穩定，地價無明顯變動。

十六、石碇鄉：本鄉屬農業鄉鎮，大部份居民多從事農業經濟活動，與觀光用途之休閒農業，且由於當地的人口數不多，及產業結構等因素，使得都市地區工商業活動並不熱絡，就業機會和住宅需求亦稀少，本季計 29 件買賣案件，與去年同期無異。

自北宜高速公路通車到坪林鄉後，本鄉過境性消費更形減少；復以本鄉地形、地勢不佳，有礙都市發展，無論都市計畫內的住宅區、商業區及工業區土地或是非都市土地，交易量均非常稀少，房地產交易市場冷清，整體而言故地價無明顯波動。

十七、坪林鄉：本鄉皆屬水源管制區，居民經濟活動以農產品茶葉 包種茶為主，市場交易多為農地買賣；觀光區（北宜公路一帶）人口較為集中之住宅、商業用地交易量少且零星分佈，因需求量少，市場並不熱絡，本季買賣案件共 49 件(去年同期 22 件)。北宜高速公路目前局部通車至本鄉，然均屬過境性交通，對於本鄉之交易市場並未明顯帶動。

十八、烏來鄉：本鄉為原住民保留區，交易對象受限，成交案件稀少，本季買賣案件共 9 件(去年同期 19 件)。本季整體經濟環境並無重大波動，亦無天然災害，農業用地之價格呈現穩定微幅成長之趨勢；住商用地近年交易量銳減，惜售氣息濃厚；然因正值春季賞櫻泡湯活動推廣期間，當能刺激旅遊商機，地價可維持穩定成長趨勢。

十九、汐止市：本季買賣件數計 1511 件，交易量與上季 1761 件相較略有萎縮，分析原因，除與本季適逢過年期間本屬傳統交易淡季，加上央行持續調高利率，三低條件不在，使得民眾投資房地產態度漸趨審慎。

就交易分布情形而言，本市各地均有成交案例，大抵仍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，樟樹國中附近樟樹一、二路，汐止行政中心附近新台五路、龍安路、仁愛路、忠孝東路一帶較為熱絡。又福德一路之預售案完工辦理移轉交屋，交易情況佳。市場交易價格方面，由於民眾投資房地產態度漸趨謹慎，價格漲勢稍有減緩。非都市土地部分，橫科地區的新建案，產品開價均高於本市區域行情，惟由於規劃訴求不同，因此尚未有激烈競爭之態勢發生，除此之外，其他地區多為舊案重推，整體表現大致仍維持平盤。

重大工程方面：(一)自民國 91 年 3 月起動工之鐵路高架化工程，近期將通車，可改善原市區因鐵路切割成南北二塊不利整體都市發展之情形；此外，汐止市區 6 個平交道將走入歷史，交通動線更加順暢；另騰出約 8 公頃之狹長空地，預定規畫為商業、休閒、活動中心、廣場、停車場、公園、觀光夜市等多元使用，本市生活機能更臻完善。(二)政府為改善基隆河沿線水患問題，已依 200 年洪水頻率之洪水位，完成整體基隆河河道整治及分洪計畫等各項設施，至本市有三座橋樑須配合改善工程，其中新江北橋北起汐萬路一段，跨越基隆河沿康誥坑溪左岸銜接大同路二段，近期正式通車，可有效紓解汐萬路一段與大同路二段間之車潮。(三)民權街戰備道路拓寬工程施工中，完工後橫科地區之聯外道路更為便捷。(四)汐止行政大樓之改建、汐止綜合運動場之興建、及規劃中之捷運民生汐止線等重要利多因素，預期帶動本市房地產市場回穩。

二十、金山鄉：本鄉位於本縣邊緣地帶，對外交通較不便利，加以並無重大公共工程建設，故房地產交易情形並不熱絡。另市區金美國小一帶有新案推出，仍在興建中，是否可帶動地區整體市場行情尚待評估。整體觀之，本季地價並無明顯波動。

二十一、萬里鄉：本地處偏遠，交通較不方便，不動產交易情形清淡，雖然近期積極推廣觀光活動，假日遊客略為增加，但平日仍嫌冷清，未能有效刺激買氣。至成交案例多集中於翡翠灣一帶，房地總價不高，購屋者多作為假日休閒之用，整體而言，地價平穩並無顯著變化。

二十二、淡水鎮：本季買賣移轉計有土地 1052 筆、建物 802 棟，因適逢農曆年關，交易量相較上季土地減少約 30%、建物減少約 44%，然與去年同季比較成交量仍屬相當，成交價格方面維持與上期持平之水準。本季成交案大多分佈於捷運沿線，尤其淡水站、紅樹林站、竹圍站之周邊地區，捷運運輸大幅提高可及性，加上近年淡水河岸休閒景觀住宅話題發酵下，使得近年本鎮房市表現仍呈熱絡態勢。整體觀之，本季成交量雖因春節假期影響略為下滑，但從新建案持續推出景況觀之，足見市場仍對淡水房市抱持樂觀態度，復有捷運、河岸景觀等話題持續作用下，本鎮本季房市大致呈現「價穩量縮」的格局。

二十三、三芝鄉：本季房地產交易量與上季比較明顯減少許多，買賣移轉案例土地約有 336 筆、建物約有 165 棟，各下滑約 40%、21%，相較上季及去年同期而言，成交價量均呈現下跌趨勢。另本鄉不動產交易

除農地買賣之外，房地產成交分佈多半集中於都市計畫區內的淡金路二段附近、三民街及中興街一帶之住宅區，與毗鄰都市計畫區之非都市土地的丙種建築用地。故整體觀之，本季房地產市場行情呈現降溫及小幅下滑的情形。

二十四、八里鄉：本季本鄉房地產買賣移轉件數計有土地 397 筆、建物 126 棟，與上季相較土地增加約 22%、建物量縮約 34% 買賣移轉案件呈互有增減走勢。本季成交量集中於中山路、中華路沿線及龍米路兩側，成交價格仍延續上期未有太大的變動。本鄉近期以來持續發展的重大工程建設，如台北商港、東西向快速道路、龍形市場等交通和經濟建設，對本鄉未來整體發展極有幫助，並將持續帶動周圍房地產市場的發展。綜合整體來看，本季本鄉房地產成交價格仍延續上季走勢，呈現持平格局。

二十五、石門鄉：本鄉長久以來房地產交易量均較本縣其他鄉鎮冷淡，本季買賣移轉案例土地約有 13 筆、建物 1 棟，與上季比較減少許多，相較去年同時期，下跌幅度更大。且本鄉不動產交易多以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；建物成交案例幾乎少之又少，整體而言，房地市場非常不熱絡。總體來看本季本鄉房地產市場呈現量縮、價格小幅下跌情形。

二十六、瑞芳鎮：本鎮今年度因員山子分洪工程啟用，及基隆河整治工程之施作，解除本鎮低窪地區及基隆河沿岸居民長期所受水患之困擾，對該區未來房地產試產帶來交易之利基。惟本鎮地處偏遠，人口外移嚴重，雖房地產景氣回春，但買賣案量仍偏低。整體而言，地價呈平穩樣態。

二十七、平溪鄉：本鄉地處偏遠、發展受限，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：因缺乏工作機會且生活機能不足，人口外移嚴重，且當地多屬自住型用戶，換屋率偏低，在缺乏誘因，本鄉無足夠需求刺激買氣之情況下，成交量偏少，地價尚呈平穩狀態。買賣案件量與去年同期相比，數量下降。

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，人口逐年外流，就業機會缺乏，目前重大公共工程建設除核四工程外，仍缺乏投資誘因。本季僅有零星住宅及農牧用地買賣，整體不動產成交案量偏低，地價尚呈平穩狀態。

填寫說明：地價動態概況，應就列辦鄉鎮市按季描述交易實例件數、價格高低、地價漲跌情形及其影響原因等，如有重大公共建設或影響房地產景氣之利多及利空因素，請一併說明。