台北縣 95 年第 2 季地價動態

一、板橋市：本市住宅區整體房價仍在高檔，由於近期國際油價飆漲帶動房市一股通膨保值需求，但在標售土地價格不斷創新高及建材成本節節上揚的情況下，今年以來的房屋市場交易反而出現萎縮現象，究其原因應是本區捷運通車交通便利型提高而引發強勁保值需求，賣方產生惜售心理。此外，捷運車站周邊如江子翠、新埔站附近仍受購屋需求者青睞，房價仍微幅上漲。板橋商業區主要分布於舊火車附近，府中站通車不僅讓北縣民眾通車更方便，昔日板橋舊後站商圈熱絡人潮，已有逐漸回籠跡象，且在捷運通車將帶來人潮的預期心理下，房價亦逐步攀升。工業區仍鮮少交易，價格依舊持平。預售屋市場單價已無法再創新高，且代銷期間拉長，加上銀行購屋放款成數有所緊縮，且升息效應提高利息負擔，使得購屋自住或購屋保值者卻步，交易量減少。

二、土城市：本市本季交易量持平，但房價持續走揚，延續去年景氣回升趨勢。由於今年 5 月捷運土城線完工通車，從土城搭捷運到台北車站只需 25 分鐘，省下以往半小時車程，永寧、土城及海山站附近的房屋交易情形熱絡，價格行情持續看漲；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；商業區如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」，價格仍處高點，舊商圈中央路與中正路附近，雖屬老舊房屋，且因捷運「土城站」影響，使房價走升。

三、中和市：本季房市在建築原物料、油價持續上漲，通膨保值與預期兩岸情勢和緩之心理下，引發保值需求進場，市場表現價穩量增。依據本

季調查，新成屋成交平均單價每坪 21.7 萬元；中古屋成交建坪單價；公寓 14 萬~16 萬元；華廈 15~18 萬元；住宅大樓 18~21 萬元，與上季比較並無明顯漲跌，地價表現平穩。

預售市場方面，除景安與復興路口、華南路、宜安路一帶之建案持續待售外，新案僅有中和路與宜安路交叉口之住宅工地推出，均以鄰近捷運站及公園等生活機能為訴求，市場行情每坪達 23~25 萬元，因房價迭創新高，銷售期間較長，購屋者多持觀望心態。

工業區建案分布於立德街、健康路、建八路，多為廠辦大樓，預售價格每建坪為 12 萬元，市場供需尚能均衡，本季未見新案推出。工業住宅方面，位於中山路三段環球購物中心旁推案，多已結案施工，目前僅餘中山路二段家樂福大買場之預售案。

四、永和市：依據本季調查，中古屋成交平均建坪單價為 17~18 萬元，與上季相當，未見漲跌，新成屋為 24~26 萬元，市況出現價漲量縮之格局。預售市場除位於永利路與永貞路交口、環河東路四段、安樂路一帶之預售案持續銷售外，本季並無新案推出。本季區內房市在購屋者觀望，建商惜售之心態下，地價波動不大。

五、新莊市：本季房地產市場仍以成屋交易為主要型態，其中新成屋方面，因量體持續增加且其供給大於換購屋需求，故呈現供給過量情形，然因「國家電影文化中心經內政部審議通過確定落腳於新莊副都心開發區」、「中山路（二省道）北側農業區擬規劃調整為知識產業園區」、「新莊副都心開發工程開工」等重大利多條件影響下，使整體房價延續前季呈現平穩狀態。

比較本市上下新莊二區不動產市場差異，上新莊地區因地塊完整、擁有前段所提重大工程發展優勢，故其成交價量均略高於下新莊地區，新成屋約為每坪 16~17 萬元左右，中古屋部份視區位、屋

況而有差異，公寓及大樓分別為 11~14 萬及 13~15 萬元；下新莊地區，以舊式公寓為交易主流，其建坪單價約為 9~10 萬元，新成屋住宅大樓則約為每坪 13~14 萬元，而前季新推出的工業住宅（含透天厝及大樓）以透天厝銷售較佳，其成交行情分別為透天厝每坪 14~16 萬元、大樓則為 12 萬元左右。

六、泰山鄉：在不動產市場大量供給下，加上營建成本漸增墊高房價，造成消費者觀望心態濃厚，但隨著各項原物料價格的持續攀高、油價、電費、水費等物價漲聲不斷，且營建原物料的取得成本與難度增加，民眾恐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，使本鄉這季不動產市場延續上季呈持平現象。

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，不過由於供給持續不斷，產品同質性又高，且臨近之市鄉新案亦不斷推出，民眾考量與臨近市價差異不大、交通較便捷的因素下，本地客源有外移的現象，再加上無新客源支撐，十八甲房市銷售不如以往暢旺，交易量降低，交易價每建坪單價約為 15 萬左右，明志路、泰林路之中古屋視屋齡及屋況每建坪單價約為 9-11 萬。

七、五股鄉：本季不動產市場因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下，本季交易案量較上季大增，至於未來房地產價格能否繼續維持或攀升則尚待持續觀察。

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一帶，各推案則以其休閒設施規劃完善，區段生活機能成型為主要訴求。每建坪銷售單價在 12~14 萬元上下，而整體房價亦呈現持平狀態。

八、林口鄉：本季本鄉不動產市場持續熱絡，各建商 329 檔期來不及推出的建案，均在四月份一起出籠，房屋供給量體繼續擴大，使買方有更多

選擇及比價空間。雖本鄉不動產市場買氣未如建商預期，惟建商對房地產市場後勢仍舊樂觀，本季成交案量相較於上季仍維持小幅成長，但因產品多式多樣又大量，故買方購屋考慮期間普遍加長，而賣方價格空間加大。

本季本鄉交易仍集中於重劃區一帶。整體市場行情，因建商大量進駐三期重劃區推案，造成明顯集聚效益，且又有中正機場捷運線建設工程加持，雖供給量體不斷放大，價格依舊堅挺，大樓產品平均成交行情，仍維持在每坪 12．5 萬至 15 萬，至個案價格仍須視建商信用及產品規劃設計與建材等級而有差異。

九、樹林市：整體經濟環境因素並無重大波動，由於台北大學特定區新案逐漸完工，且北八五線道路拓寬工程即將於 10 月左右動工，帶動本區交易量體，因此本季買賣交易量體大幅增加。

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、中華路大同國小附近一帶；商業區於樹林火車站周圍、中山路一段及山佳火車站附近有少許交易案例；而工業區交易量體較上季略多，實例集中於俊英街及三多工業區；農業區部分本季僅有一件買賣實例，位於潭底公園附近。非都市土地買賣案例則集中於柑園及樂山地區一帶，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，如國立臺北大學師生陸續進駐、捷運三鶯線規劃、北 85 線拓寬計畫等因素影響，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，此外捷運土城線 5 月通車，亦大幅縮短本鎮前往台北市區的時間。

本季交易價格以持平居多。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，三樹路、溪東路、橫溪路有零星之農地交易。

本季北大特區大型預售屋推案交易持續熱絡，房價仍維持相當水準，大型推案陸續完工交屋，並續推新案，造成本區交易量體逐漸攀升，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：整體經濟環境因素並無重大的波動 ，且建商大量推案，使本鎮房地略顯供過於求，購屋者轉趨觀望，買賣交易量依然清淡，與上一季相較，買賣量體持平。

就本鎮交易價格而言，與上季比較大致持平。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，交易集中於本區；另二橋國小一帶受新成屋群聚影響下，交易量亦有提昇；商業區交易以建國路、鶯桃路及鳳鳴街較為熱絡；而工業區、農業區及其他分區而言則較缺乏交易實例。非都市土地則仍以大湖路一帶社區較為熱絡。

十二、三重市：本市因未來捷運利多與房地產價格普遍上漲之趨勢而出現許多新推案，而成屋市場的屋主亦趁行情好轉不斷釋屋求售，大量供給的結果，除滿足階段需求者外，已呈供過於求的跡象，故現階段整體房市皆放慢腳步，靜待消化存貨，才能穩住房價不至下滑，是以近期已有議價空間加大，銷售期拉長之跡象，但房價短期內似乎不至有大幅鬆動的利空因素產生。目前新推案價格仍不斷上推以測試購屋者所接受的底線，但並未顯著帶動當地成屋區域行情。就本季

整體而言，成屋市場行情並無明顯變化。

土地交易案件仍以三重重陽橋引道附近重劃區最為熱絡，建商目前已陸續在接近碧華國中附近推出大樓，容積率雖只有 200%，但顯然不影響建商獲利空間，目前每坪售價約 24 萬元，且陸續推案中。

而二重疏洪道以西之工業區，除部分乙種工業住宅新建案推出銷售（約 15-18 萬/坪）外，其他因捷運施工尚未完成且疏洪道兩側整體開發區細部計劃尚未公告完成，故整體環境並無重大改變。

十三、蘆洲市：本市重大交通建設捷運蘆洲線仍在施工中，未來捷運系統完成，仍是影響交易價格之重要因素。本市房地產市場亦有銷售期拉長之跡象，新推案市場多集中在南港子重劃區內，因設計新穎仍吸引不少目光，價格與上期相較並未顯著提昇。

中正路兩旁商業區因形成整體商圈生活便利，但因處老舊社區，街道巷弄狹窄，公園、綠地等公共設施缺乏，較無法吸引換屋族青睞，因此推升房價力道較弱。位於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；而成功路成功市場為蘆洲熱鬧區域,多以租金收入為主,顯少交易買賣情形。另外在長安街、九芎街、民族路、信義路等主要聯繫道路附近，交易情形較多。整體而言，成屋方面整體環境及公共設施並無變化的情形下，價格也無明顯的變動。

十四、新店市：新店市區房地交易以靠近市區較繁榮之住宅區為主，大致仍延續上季的買氣，交易量平穩。

本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，交通四通八達，區內生活機能相當完備，一向受到購屋者青睞，在捷運新店線通車後，房價便具抗跌性；尤其與捷運共構之住宅個案近來大受歡迎，憑著優越的區位

條件，致房價高於區域行情，買氣熱絡，進而影響周邊商圈型態，連帶地也帶動週遭中古公寓、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；而永和次系統道路部分通車後，本區對外交通更加便利，因預期心理的影響，該地區房價呈現上漲的趨勢；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。

本市商業區由於範圍狹小，分佈零星價格波動不大；工業區則受整體產業的影響，與往常無異。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：本鄉住宅用地部份，都市地區價格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，近年較少開發新工地，交易不甚熱絡。工業用地部份，工業區內廠房多已遷移或閒置停工，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，因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：本鄉屬偏遠之鄉鎮，居民多數務農，或經營觀光訴求的休閒農業，然而當地人口並不多，且都市計畫範圍狹小，缺乏吸引外來客置產誘因。

近期北宜高速公路正式開通，使得宜蘭成為北台灣一日生活圈的成員，也因此造成至本鄉消費人數減少，所以雖有重大工程完工，然對本鄉並無明顯的助益，故都市土地及非都市土地交易不熱絡，不動產交易數量稀少。

十七、坪林鄉：本鄉全部皆屬水源管制區，居民經濟生活以農產品茶葉為主，

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，市場並不熱絡。北宜高速公路於 6 月中旬全面通車，使本鄉過境性型態之消費頓時銳減，勢必嚴重影響本鄉之不動產市場交易。

十八、烏來鄉：本季因逢豪雨，瀑布觀光等商業區道路受損，使附近商店營運受到影響，且北宜高速公路已於 6 月中旬通車，拉近本縣大台北地區與溫泉勝地宜蘭地區之距離，使本鄉溫泉業者因增加競爭對手而備受威脅，對本鄉觀光產業及房地市場發展頗為不利，其影響程度及後續發展值得密切觀察。

十九、汐止市：本市交易分布情形，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，汐止行政中心附近新台五路、龍安路、仁愛路、忠孝東路一帶較為熱絡。另非都市土地部分，大型山坡地開發社區，本季陸續有成交案例出籠，顯示市場產品認同與交易標的日趨多元。而在市場交易價格方面，與上季相較大致持平，惟預售市場上，在福德一路與仁愛路新推建案皆呈上揚趨勢，突破每坪 20 萬元大關，顯示業者對後市仍充滿期待。

在重大工程方面：鐵路高架化工程，4 月份已通車，原市區因鐵路切割成南北二塊之情形大為改善，交通動線更加順暢。而規劃中之 11 處鐵路平交道拆除拓寬工程，對都市交通發展將有相當助益。另新江北橋亦於 4 月份通車，銜接汐萬路與大同路，連結汐止基隆河兩岸，可望紓解汐萬路一段與大同路二段間之車潮。而汐止綜合運動場亦已接近完工階段、可望改善都市景觀及增加居民休憩空間，增進生活品質，對鄰近區域市場繁榮有很大幫助。

綜上，本季汐止地價穩中透堅，而後續捷運汐止民生線與台鐵捷運化的發展，勢必對區域景氣概況有重大影響。

二十、金山鄉：本季金山鄉內並無任何足以影響房地產價格及交易數量之重大

建設，且本鄉多以內需市場為主，交易清淡，價格無明顯波動。

二十一、萬里鄉：萬里鄉地處偏遠、交通情況較不便利，不動產交易情形清淡，雖然在政府推廣觀光活動下，假日遊客略為增加，但平日仍嫌冷清，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翡翠灣一帶，房地總價不高，購屋者多作為假日休閒之用，至低價位之都市計畫外之乙、丙種建築用地，買賣移轉量體稍有增加之趨勢，地價亦微有回溫，整體而言，地價平穩並無顯著之變化。

二十二、淡水鎮：本鎮具有淡水河岸景觀優勢，加上毗鄰台北市士林、北投區，捷運淡水線的貫穿，有效縮減通勤時間，使淡水鎮房市交易熱度始終未減，建商對於淡水房市景氣仍持樂觀態度，新建案持續推出，且在買氣持續進場下，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，本季房市大致呈現「價穩量增」局勢。

二十三、三芝鄉：本季房地產相較於上季成交量呈現微幅上揚，另與去年同時期相較，亦呈現上揚趨勢。本鄉因受到區位條件等因素之限制，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生活機能較完善之住宅區，與鄰近都市計畫區之非都市土地丙種建築用地。整體觀之，本季房地產市場行情較上季略呈回溫且小幅上漲的趨勢。

二十四、八里鄉：本季成交價格呈現持平走勢，成交案例及中分佈八里舊市區及大崁國小、龍米路旁之龍形社區、渡船頭附近住宅區。本鄉目前多項重大工程建設，如台北商港、東西向快速道路、淡水河沿岸規劃觀光步道等交通建設都尚興建中。整體來看，本鄉本季房地產交易量略呈上揚趨勢，成交價格呈現持平格局。

二十五、石門鄉：本鄉由於地處偏遠、生活不便，長久以來在房地產交易量方面均較其他三個鄉鎮冷淡許多，本季買賣移轉案例相較於上季而言略為增加。成交案例分佈，多以都市計畫區內的農業區及保護區、

非都市土地農業用地買賣為主；建物成交案例相當稀少。整體而言本季本鄉房地產市場呈現價量微幅上漲情形。

二十六、瑞芳鎮：本季交易仍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，雖經濟稍有復甦，對於房地產之交易，民眾多採觀望態度，故整體而言，本季地價持平。

二十七、平溪鄉：本鄉地處偏遠，僅假日遊客人潮較多；就業機會甚少，工商活動並不顯著，外界投資意願低落；房屋以自住型為主，本區幾無交易。再加上人口外移影響，不動產投資趨於保守，地價呈平穩狀態。

二十八、雙溪鄉：因缺乏工作機會且生活機能不足，人口數逐年下降，居民多屬自住型用戶，換屋需求偏低，在缺乏誘因下，成交量偏少，，地價大致平穩。

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，目前除核四重大公共工程建設外，仍缺乏投資誘因，本季交易量與去年同期相比數量減少，僅有零星一般保護區及林業用地之買賣，整體不動產成交案量仍舊偏低，地價大致平穩。