臺北縣99年第2季地價動態

（領稿費）撰寫人：臺北縣政府地政局盧鴻文

（一）板橋市：

板橋市擁有各項優越條件，在交通建設方面，捷運板南線、捷運環狀線、臺六十四線、特二號道路、縣側環河快速道路將構成綿密的交通網絡，在重大公共建設方面，隨著板橋車站冠德環球購物中心進駐、遠東通訊園區第一期的完工、江翠北側重劃區的開發、浮洲地區規劃中的「新北市巨蛋園區」等重大利多因素影響，預期對本市未來發展有相當助益，也帶動本市住宅推案價格屢創新高。惟中央銀行於本季末升息半碼，並將本市列入選擇性信用管制範圍，對本市不動產市場後續影響將持續觀察。

就交易分布情形而言，本市仍以捷運站沿線及新板特定區週邊區域為主，包括文化路、民生路與雙十路商圈、中山路、中正路、四川路一帶，中古公寓成交行情每坪約20-24萬元，中古大樓成交行情每坪約26-32萬元，新成屋每坪約35-45萬元。至於鄰近樹林和板橋市區僅一橋之隔的溪崑地區，受到板橋市中心房價居高不下影響，也吸引了部分的買氣，本季中古公寓成交行情每坪約14-15萬元，中古華廈大樓成交行情每坪約16-18萬元。整體

來說交易價格呈現上漲趨勢。

本季買賣登記案件共計3112件，與上季相較成長約19%，與去年同期則大致相當。分析其原因，主要是因整體經濟持續好轉，進而帶動不動產市場交易所致。整體而言，本季不動產市場呈現「價漲量增」格局。

（二）土城市：

本市雖未緊鄰臺北市，但有捷運土城線、北二高等交通動線連通帶動，再加上臺北市中心房價居高不下、板橋地區新推案價格屢創新高，本市房價相對較低，對通勤族群頗具吸引，故部分購屋需求亦隨著捷運路網進入本市；此外，未來隨著捷運頂埔線、特二號道路的完工，再加上萬大捷運線業經行政院核定通過，多項重大交通建設將有效提升本市區位條件和可及性，對於穩定本市整體不動產市場發展有相當助益。

就交易分布情形而言，大致上仍以學府路與裕民路交叉口商圈、明德路、中央路一段一帶區域為主，本區因鄰近海山捷運站交通便捷，加上生活機能完整，近來已成為本市交易最熱絡的地區，其中中古公寓成交行情每坪約15-18萬元，中古大樓成交行情每坪約19-22萬元。另外鄰近金城路二段家樂福、特立屋商圈，以及金城路三段麥當勞、肯德基商圈區域，中古公寓每坪約13-16

萬元，中古華廈大樓每坪約16-19萬元，頂埔產專區中央路三、四段一帶，中古公寓每坪約12-14萬元，本季整體價格呈現上漲趨勢。

本季買賣登記案件共1412件，與上季相較成長約7.1%，與去年同期則大致相當。分析其原因，除本季整體景氣持續好轉帶動房地產市場交易，再加上臺北市、板橋市中心區房價持續高漲，使本市房地產交易需求提升。整體而言，本季不動產市場呈現「價漲量穩」格局。

（三）中和市：

本市發展時間早，行政與工商服務業群聚，工作機會多，聯外道路除64號快速道路、北二高、捷運中和線與即將完工通車的臺北縣側環河快速道路外，未來尚有捷運環狀線、萬大線經過本市，提供交通運輸的軸線。另外中和市公所引入風力及太陽能發電，打造綠色能源，枋寮街都市更新案，中坑彈藥庫改造為「灰磕數位內容研創園區」，為本市營造乾淨的都市風貌以及科技未來城。又華中橋區段徵收區抵價地自6月25日起公告30日，預計本年度可完成開發，將為中和地區不動產注入一股新力。

住宅區之交易實例主要分布在中山路、景平路、中正路、景新街、連城路、圓通路、中和路、民德路等，中古公寓成交行情

每坪為17萬~21萬元之間，住宅大樓成交行情每坪為18萬~23萬元之間，新成屋在25萬~35萬之間。商業區之交易實例主要分布在中山路2段、景新街、中和路、景平路等，中古公寓成交行情每坪約19~23萬元，住宅大樓成交行情每坪約20~26萬元，新成屋在35萬~45萬之間。

本季房地買賣移轉登記案件共3104件，與上季比較成長25.2%，與98年同季相比較持平，主因係本季有多個建案完工交屋，致交易案量增加；整體而言，本季本市呈現「價漲量增」。

（四）永和市：

永和市鄰近臺北市精華區，復以交通便捷、機能完善、居民素質等優勢，使本市長年位居臺北縣房價首位。近年來，臺北縣政府致力推動瓦磘溝、新店溪整治及沿岸綠化工程，使本市藉以收得杜絕水患與增設綠地開放空間之成效，大幅提升市內生活品質，且隨著縣側環快道路完工日期之推進，本市通往臺北縣各行政區將更為便捷。前述優勢使本市成為都市更新熱門地區，房地產交易維持熱絡。

本季買賣實例仍以中古公寓為主流，住宅區之交易實例分布在仁愛路、文化路、秀朗路2段、安樂路、竹林路、得和路等處，成交行情中古公寓每坪約21至27萬元，中古住宅大樓每坪約26

至34萬元，新成屋在35萬~45萬之間。商業區之交易實例大多分布在永和路1、2段、中正路、中和路、自由街等處，成交行情中古公寓每坪約22至27萬元，中古住宅大樓每坪約23~35萬元，新成屋在38萬~50萬之間。

本季房地買賣移轉登記案件為1106件，較上季成長11.4%，惟部份道路用地移轉件數，與98年同季相比，交易量減少59件，縮減幅度為5%。整體而言，本季本市呈現「價漲量平」。

（五）新莊市：

副都心重劃區已於99年6月標售24筆住宅區土地，並創下每坪159萬元新高，預計7月下旬陸續釋出商業區土地標售；頭前重劃區內預售建案林立；捷運環狀線、新莊線、機場捷運、中港大排…等各項重大公共工程持續進行，使本市不動產交易市場持續活絡。

上新莊地區因受捷運及重劃區等重大建設利多因素，交易情形較下新莊活絡，成交區域以鄰近捷運新莊線、重劃區周邊之區位較熱門，新成屋成交行情每坪26-30萬元，重劃區內預售屋則每坪40萬元以上，其他區域每坪約21-25萬之間，中古屋成交行情則視個案區位及屋況而價格有所區別，公寓每坪約為15-20萬元；下新莊地區成交行情新成屋每坪約為15-20萬，鄰捷運站附

近新成屋每坪20萬以上，中古屋公寓每坪則約為12-15萬，整體而言，成交價仍呈現上漲趨勢。

統計本季買賣登記案量共計2,935件，較上季增加約11.51%，顯示本市不動產在重大建設利多因素加持下，買氣維持熱絡，相較去年同期增加約42.34%，分析其原因，去年同期因受全球金融風暴及整體經濟不景氣導致買賣案量大幅縮減。整體而言，本市不動產市場與上季比較，呈現「價量齊揚」的情形。

（六）林口鄉：

本季房地產市場，在桃園國際機場捷運線工程施工進度持續進行、108縣道拓寬工程預計七月開工、交通部高鐵局以合建分坪方式對外公告招商林口（A9）車站開發、建商持續推案等利多消息下，使本季房地產市場仍受看好。

本季交易重心仍以重劃區推案為主，就新成屋而言，大樓產品平均成交行情，約在每坪13萬元至20萬元之間，透天住宅平均成交價則約為每坪15萬元至20萬元之間。屋齡二十年左右中古公寓，成交價則在每坪8萬元至9.5萬元之間。在區域發展及生活機能逐漸建構成形下，房價有逐步拉抬的味道，成交價格與上季相較呈現上漲態勢。

本季買賣登記案件合計2,059件，較上季增加約4.46%，係因

本區內大樓產品價格較大臺北地區同類產品低，加上機場捷運預期心理，刺激銷售量。與去年同期相較則上升31.90%，究其原因係去年同期適逢金融風暴基期相對較低所致。整體而言，本季不動產市場與上季相較呈現「量增價漲」狀態。

（七）五股鄉：

國道一號五股至楊梅段拓寬工程，目前進行工程作業，預計101年底完工通車，屆時將紓解中山高速公路塞車問題。位於五股、泰山交界大窠溪外環道路拓寬工程，預計103年完工通車，屆時將紓解五股、泰山等地往返新五路之車潮。本鄉在上述建設題材下房市更為活絡。

本鄉成交區域主要分佈於成泰路沿線（德音國小、五股國小附近）、五福路（陸光一村附近）及西雲路（成功村活動中心附近），中古公寓每坪單價約為9～11萬，10年左右的大樓每坪單價約為11～13萬元左右；新成屋方面位於御史路與民義路住宅大樓每建坪單價為14～18萬，價格與上季相較呈現微漲狀態。

統計本季買賣登記共計610件，較上季減少19% 。主因為上季陸光一村辦理移轉登記，過戶案量大幅增加所致。與去年同期相較增加76.8% ，主因除了景氣較去年更加回溫外，本季仍陸續有新建案落成交屋辦理買賣登記案量較去年同期成長所致。整體

而言，本鄉不動產市場與上季相較呈現「量縮價微漲」的情形。

（八）泰山鄉：

國道一號五股至楊梅段拓寬工程預計101年底完工、機場捷運A5、A6場站及中山路沿線工程預計103年完工通車，除上述建設利多因素外，本鄉因毗鄰重大建設利多不斷的新莊市，且相較之下房價相對為低，受外來客或首購族青睞，在比價效應帶動下，促使本鄉房地產成交行情呈現上漲趨勢。

交易分布情形，新大樓以泰山東側重劃區為主，每坪單價為15.5～19萬元。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10～12.5萬，10年左右大樓每坪單價為11.5～13.5萬元。

統計本季買賣登記案量共計387件，較上季增加幅度為9.63% ，顯示本鄉重大建設持續推動及整體景氣面持續好轉，促使本季成交量較上季增加，惟與去年同期減少幅度為16.95% ，主因為去年同季雖整體經濟不佳，但18甲重劃區尚有新案陸續推出，至本季因該重劃區推案已近飽和，新推案量減少下，故成交量與去年同期比較呈現減少情況。整體而言，本鄉不動產市場與上季相較呈現「價量齊揚」。

（九）三峽鎮：

本季鎮內並無重大工程，因房地產景氣逐漸復甦，房價已有回穩趨勢，交易量體較去年同期增加。

本季交易量仍以北大特區為大宗，三峽祖師廟老街商圈周邊次之。除前者房價略有上漲，每坪約15~19萬元外，其餘地區大致呈現持平，復興路、文化路、光明路、介壽路1段一帶住宅區，成交價格每坪約10~13萬元，中園國小一帶住宅區，成交價格每坪約7~10萬元，中華路一帶商業區則約每坪12~13萬元。

本季交易量體共計1215件，與上一季相較約增加30.0% ，分析為忠孝街一帶有建商辦理大批買賣案件登記及北大特區大型建案陸續完工交屋所致，整體而言呈現價穩量增態勢。

（十）鶯歌鎮：

本季持續有三鶯地區纜車系統暨附屬事業BOT案招商之利多釋出，除有助於觀光發展外，對於本鎮長期區域發展及房市亦屬正面效益。

本季交易價格略為上漲，住宅區買賣案例集中在鶯歌都市計畫地區的建國國小、鶯歌火車站一帶，成交價格每坪約9~12萬元，中正三路、尖山路沿線成交價格每坪約在6~8萬元間；鳳鳴都市計畫內鶯桃路鄰近鳳鳴國中、鳳鳴派出所一帶交易較多，每坪成交價在8~10萬元間。商業區於建國路一帶交易較多，成交價

格每坪約10~14萬元。工業區案例平均成交單價每坪約11萬元。

本季買賣交易量體共計381件，與上季比較增加2.7%，分析為上季適逢農曆年節工作天數短，交易量較少所致，整體呈現價漲量平態勢。

（十一）樹林市：

坡內坑溝排水箱涵已於本季全數地下化，並新闢貫穿國凱街至環河路之18米寬道路，有效紓解周邊地區交通、洪汛、環境景觀問題，又光華產業專用區現正規劃開發高附加價值策略性產業，預期對本市房地產均有正面助益。

本季交易量除臺北大學特定區穩定增加外，舊市區部分仍集中於火車站周邊及中華路一帶。其中火車站周邊住宅區成交價格每坪13~18萬、商業區12~20萬元，中華路一帶每坪11~14萬元，與上季相較呈現上漲趨勢；另臺北大學特定區部分，住宅區及商業區平均成交單價則分別約每坪14~21萬及16~25萬元；工業區則分布為俊英街、三俊街一帶，平均成交單價約每坪12萬元。

本季買賣交易量體共計1628件，較上季相較增加48.1%，分析為前期適逢年假期間基期較低，且北大特區陸續有大批案件移轉所致，整體房市呈現價漲量增態勢。

（十二）三重市：

捷運蘆洲支線將於9月通車，此外，臺北縣側環河快速道路工程三重龍門路至中和福祥路段亦即將完工通車，屆時可有效紓解臺64線車流壅塞問題，並改善大臺北都會區整體交通。多項公共建設對本市不動產價格發揮支撐效果，本季除預售、新成屋市場需求穩定外，也帶動中古屋交易熱絡，房地產交易價格持續走揚，中古屋交易價格每坪約12-26萬；捷運沿線新成屋每坪約22-42萬。

就交易分布情形而言，捷運蘆洲支線、新莊線沿線舊市區之新成屋及中古屋佔全市總交易量約2.5成；重陽橋引道附近重劃區約1.3成次之，該區重陽橋重劃區地段好、環境佳，新成屋價格每坪約25-40萬元。

本季買賣移轉案件量共計2,660件，與上季（2,133件）相較增加24.7%，與去年同期相較減少6.7%，究其主因為去年同期重陽橋引道附近重劃區新成屋交易量大，而今年已經逐漸去化。但本季受捷運蘆洲支線9月通車及北市房價上漲外溢效果之影響，與上季相較交易量增加，整體市場呈「價漲量增」之態勢。

（十三）蘆洲市：

蘆洲市目前正進行強化防洪排水工程，以及鴨母港溝的護岸整治工程與環境綠美化工作。此外，捷運蘆洲支線預計9月通車，

以蘆洲站為起站，可大幅縮短蘆洲與臺北市中心交通時間，一年來持續吸引買方移入，帶動沿線房地產交易熱絡，中古屋、新推案價格都跟著水漲船高。在捷運即將通車及北縣升格效應加持下，本季房地產交易價格持續走揚，中古屋交易價格每坪約12-20萬；捷運沿線新成屋約18-26萬。

就交易情形而言，以光華段及南港子重劃區為主，蘆洲支線捷運沿線次之，各佔本市總交易量之2.7成、1.5成、0.7成。光華段重劃區內以中古屋為主，以長安街沿線為代表，街道較窄，居住密度高，生活機能不錯，成交行情約每坪12-15萬，因價格相對較低，有相當吸引力；南港子重劃區是本市環境最優之重劃區，街道整齊，北側近捷運蘆洲站，南側近傳統蘆洲商圈，成交行情每坪約21-26萬元。

本季買賣移轉案件量共計1,122件，與上季（1,069件）相較增加5%，與去年同期相較增加3.4%。本季受捷運蘆洲支線9月通車及升格新北市之影響價格仍呈上漲，以接近與三重市交界之徐匯中學站周邊成長幅度較大，整體市場呈「價漲量平」之態勢。

（十四）新店市：

新店市以新店溪相隔，可分為新店市區及安坑地區兩大部分。市區有捷運新店線貫穿，以及北二高新店、安坑交流道與環

河快速道路匯流，交通便利，加上鄰近臺北市，生活機能完善，東北側亦有寶橋工業區提供許多就業機會，諸多優越區位條件，使房地產交易持續熱絡；安坑地區則因交通略為不便，房價較市區低廉，雖永和次系統第一標完工後，車流可直接從中安大橋進入市區，縮短行車時間，也疏解部分安康路車潮，惟安坑地區社區密集，人口眾多，仍有待全線通車及安坑一號道路完工，始能大幅提昇安坑地區交通便利性。

市區交易主要分布於北新路捷運沿線、中正路、中興路、民權路及建國路等主要道路，公寓成交行情每坪23萬至28萬，大樓則為每坪30萬至38萬。安坑地區交易主要分布於安康路、安和路及安民街一帶，公寓成交行情每坪12萬至17萬，大樓每坪15萬至20萬。

本季買賣案件共2112件，與上季相較減少5.8%，與去年同期相較增加了1.9%，總結本季價量變動情形為「價穩量縮」。

（十五）石碇鄉：

本鄉幅員遼闊，都市計畫土地雖佔全鄉過半，惟多屬臺北水源都市計畫，為翡翠水庫之集水區及淹沒區,因為位於水源保護區而保留大部分的原始山林，土地利用受限；僅鄉公所附近為可利用之腹地，惟其面積狹小，尚不及全鄉之0.1%；都外可建地約

佔全鄉0.66%，稀少而分布零散，餘為山坡地地形，山勢起伏，地形不佳。

鄉內主要經濟活動以農業為主，生活機能不佳，工商活動不發達，缺乏工作機會，造成年輕人口外流；近來雖推展以觀光為訴求之休閒農業，惟對地價影響有限。

本季移轉以農地為主，屬零星個案，買賣案件量計26件，與上季20件相較量增，與去年同期36件相較量略縮，惟量體較少，難以代表整體市場，地價無明顯波動。

（十六）深坑鄉：

本鄉南北屬於多山地形，都市計畫面積較為狹小，且目前開發幾已飽合，以致於發展受到限制。

本鄉不動產交易大多分布於都市計畫區內或都外集建之住宅用地，因與臺北市相鄰，交通相當便利，且價格較北市為低，對於通勤人口產生相當之吸引作用，公寓每坪約11萬至13萬、大樓每坪約14萬至18萬；非都市土地則多屬舊社區零星移轉案件，每坪約7萬至12萬。

本季買賣移轉共計219件，較上季230件減少4.8%，與去年同期相較增加69.8%，整體而言呈「價穩量平」情形。

（十七）坪林鄉：

本鄉為丘陵廣布之農業鄉，鄉內土地除坪林都市計畫區以外，大多依臺北水源特定區都市計畫劃屬保安保護區，商業用地及住宅用地僅分布於北宜公路水柳腳一帶，道路兩側之住宅店舖多為鄉民經營傳統茶莊而長期持有，房地市場向不熱絡。

本季買賣案件共計66件，因含有多件家族間財產持分分配之移轉案件，故案件數均較上季25件及去年同期23件為多，整體而言市場交易量價維持穩定情形。

（十八）烏來鄉：

本鄉位於臺北水源保護區內，多屬原住民保留地，雖有溫泉資源吸引民眾觀光遊憩，惟土地開發受到諸多限制，且移轉對象身分受限，故房地交易案量稀少，不利於形成區域行情。

本季房地交易以素地買賣為主，大多位於烏來水源特定區計畫內，使用分區多為保安保護區，分布地段則以西羅岸段及環山段為主。

本季全鄉買賣移轉案件共10件，較上季6件略增，與去年同期5件相比亦有增加，地價持穩無明顯波動。

（十九）汐止市：

汐止市在比價效應帶動下，捷運民生汐止線預定路線周邊新建案銷售皆相當順利。在非都市土地山坡地住宅方面，因受到6

月初北二高邊坡走山之影響，購屋者對山坡地安全產生疑慮，成交價量均呈下滑；另6月下旬央行宣佈升息半碼，並針對本市在內之北縣10個縣轄市，實施選擇性信用管制，汐止區域房市後續發展是否將受此影響，尚待觀察。

就交易分布情形及成交價格分析，福德一、二路附近新成屋成交行情為每坪22.5~23萬，呈現微漲情形，而仁愛路、福安街一帶新成屋成交行情為每坪19~24.5萬，樟樹灣一帶新成屋成交行情為每坪21~23萬，則呈現持平狀態。中古屋部分，新臺五路國泰社區大樓成交行情每坪約18~23萬、大同路、仁愛路、忠孝東路、國泰醫院附近建成路一帶大樓成交行情每坪約15~18.7萬，公寓成交行情12.5~15.5萬，明峰街與湖前街一帶大樓成交行情每坪約15~18.4萬，福德一路與福德二路一帶大樓約16.3萬~18.1萬，樟樹灣一帶、水源路2段大樓成交行情約每坪14~17萬。另外在非都市地區方面，交易主要集中於橫科、東勢街地區及基隆河、康寧街以北的汐萬路沿線山坡地乙、丙建社區，惟受到最近新聞事件之影響，導致購屋者對山坡地住宅安全產生疑慮，成交價、量均有下滑情形。

本季市場買賣登記案件共計2,255件，交易量較去年同期約增加38%，與上季相較則增加0.8%。整體而言，汐止房價較臺北

市相對為低，仍為臺北市受薪階級東移之首選，使得本季汐止房市呈現「價漲量平」情形。

（二十）金山鄉：

本鄉因受地理位置及交通因素影響，不動產市場發展有限，屬封閉性內需市場。在重大工程方面，2-3號道路(命名為磺清路)已於99年4月完工，預計99年底通車，屆時除可紓解中山路、金包里街一帶交通壅塞情形外，對當地區域房價應有正面效益。

本季中古公寓交易大致集中於金山鄉公所一帶的中山路及中正路，中古公寓成交行情每坪約6~9萬，忠孝一路及中華路旁之中古公寓每坪約5~8萬元，呈現平穩趨勢。至於非都市土地則多集中於山城路附近之丙種建築用地，大樓每坪約8~10萬元，價格持平。

本季市場買賣登記案件共271件，與去年同期279件相較減少約3%，與上期相較增加約11%，惟考量本鄉交易多屬墓園交易，經扣除後之統計樣本過少，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，本鄉維持「價量平穩」情形。

（二十一）萬里鄉：

本鄉地形崎嶇，大部分屬山坡地，可建地多零星分布，致土地整體使用效益有限，商業活動無法有效聚集，加上地處偏遠交

通不便，無法吸引建商投資推出新案，不動產市場屬封閉性內需市場，整體而言市場波動並不顯著。

本季都市計畫內成交案例別墅區集中於基金公路旁之透天別墅及大樓，透天別墅每坪約12~15萬元，大樓每坪約9~10萬元；住宅區則集中於野柳地區港東路一帶，公寓每坪約5~6.5萬元；至非都市土地則以乙種建築用地之公寓為主，市場行情每坪約2.5~4萬元。

本季買賣登記案件共計178件，與去年同期相較增加約37%，與上期相較增加約23%，案件量雖有成長，惟多屬特殊交易(例：親戚關係移轉、債權債務影響)，經扣除後統計量體過少，致案件增減幅度無法作為不動產市場景氣興衰判斷之標準。整體而言，本鄉房地產市場無明顯波動，仍維持「價量平穩」情形。

（二十二）淡水鎮：

貫穿淡海新市鎮的「淡水捷運綠山線」計畫近期由經建會審查通過，此外營建署持續標脫新市鎮住宅區及商業區土地，加上該處為大臺北少數僅存之一字頭房價地區，使看屋人潮增加，惟因供給量龐大，使該區房價成長幅度仍舊受限。在紅樹林、竹圍方面，捷運沿線特有的淡水河岸景觀住宅因具有稀少性，能吸引特定客層，使交易能維持一定熱度。聯外交通不便一直是淡水房

市成長受限之原因，於交通建設尚未動工前，本季建案價格雖略微調升，惟是否為購屋者認同接受，有待觀察，整體成交行情呈現持平格局。

本鎮房地交易主要分佈於竹圍、紅樹林及淡水等捷運站生活圈一帶。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約16~24萬元，公寓約13~16萬之間；中正東路1段新屋每坪約19~25萬元，10年內中古大樓約15~20萬元;中正東路2段新屋每坪約23~27萬元,10年內中古大樓約18~23萬元；淡水總站周邊中古大樓每坪約14~18萬，公寓約12~15萬。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。

本季房地買賣案件數量為2,571件，與上季相較減少5.41%。整體而言本季不動產交易行情呈現「價平量穩」走勢。

（二十三）三芝鄉：

本鄉位處北部海岸線西側，距都會中心較遠，對外僅以淡金公路聯絡毗鄰鄉鎮，另受限於自然因素不佳之影響，加上鄉內久無重大公共建設投入，造成本鄉工商服務機能不佳，產業活動及生活機能長期缺乏，無法吸引外來人口前來置產。此外鄉內雖擁有諸多天然景觀資源及人文景點，惟受限於季節因素及觀光投資規模較小的影響，對整體房地產市場交易的助益並不大，依舊呈

現低迷冷清情形。

本季房地產移轉仍以農地及墳墓用地等素地交易為主，房地交易則以都市計畫外圍之住宅區及淺水灣景點周邊之山坡地丙建住宅社區為主。整體而言，扣除區內非常態性交易案件後，其餘一般買賣成交案件所佔量體較小，對本鄉房地產市場影響程度仍屬有限。

本季房地產買賣移轉登記案件為414件，相較於上季與去年同期分別減少6.97%、11.16%，本鄉交易量體較小且含非常態性移轉案件，觀察整體成交價格亦無顯著波動。綜上，扣除非常態性移轉案件交易，本季房地產市場行情呈現「價平量縮」情形。

（二十四）石門鄉：

本鄉長期受制於自然因素、交通運輸、區位條件不佳，加上缺乏工商服務機能與就業機會，致使鄉內產業活動及人口外移，亦欠缺吸引外來客的誘因，使得房地產市場並不熱絡。

鄉內房地產交易多為農地及墳墓用地等素地買賣為主，本季房地交易則以石門鄉公所附近之住宅區為主，交易量與上季差異不大。而素地交易則多屬非常態性的買賣案件，成交量與鄰近鄉鎮相較偏低，難以反映全鄉之不動產市場行情。

本季房地產買賣登記案件共計76件，與上季相較增加24.59

%，與去年同期相較則減少8.43%，惟考量全鄉交易量體小且含非常態性交易移轉屬封閉性內需市場，整體價格並無顯著波動，故本季本鄉房地產市場行情呈現「價平量增」情形。

（二十五）八里鄉：

本鄉房地產交易多集中於龍米路、中山路及中華路沿線平坦地區，以及八里舊市區為主。鄉內對外連絡以龍米路、中華路為主，且現有臺64線東西向快速道路工程八里-新店段，有效縮短往來臺北縣市交通時間，對於吸引外來客源，來此置產，產生相當之拉力作用。

本鄉之房地產交易主要集中在龍米路、中山路與中華路二側，龍米路沿線10年以內中古大樓每坪介於12~17萬元間，公寓每坪約為8~12萬元，然強調景觀及溫泉題材之預售屋每坪行情約25-30萬元間，中華路及中山路沿線中古公寓每坪約8~12萬元間。八里左岸一帶公寓每坪行情多介於12~16萬元間；透天別墅每坪行情約13~19萬元間。

本季買賣移轉案件共429件，較上季增加13.49% ，較去年同期增加29.22% ，分析其原因在於水岸住宅盛行，使此類不動產之交易量略為增加。至於不動產價格方面，因相關民生設施並未趨完善，且生活機能尚不完備，房地產市場價格並無明顯變動，

與上季相較大致為持平現象，整體而言，本鄉本季房地產交易行情呈現「價穩量增」趨勢。

（二十六）瑞芳鎮：

本鎮山林環繞，大部分為非都市土地，對外交通以瑞八公路、萬瑞快速道路、102縣道公路及臺2線公路為主，近來無重大利多建設，在地理環境影響下，工商發展受限。

本季買賣交易案量以中古成屋為主要市場，房地交易不熱絡，主要成交案例零星分布於鄰近瑞芳火車站一帶商業活絡、生活機能較佳及交通便利之地區。

本季買賣交易案量為92件，與去年同期（74件）相較案量增加，但整體而論成交案件依舊量少。在缺乏購屋、換屋需求情況下，本鎮土地地價並無明顯波動。

（二十七）平溪鄉：

本鄉由於對外交通較不發達，地理位置亦屬偏遠，且本季並無重大利多建設，雖有福基公路之開闢，但其功能僅為觀光性交通道路；又區內人口稀少，整體區域發展較為緩慢，近期市場並無明顯波動情形。

本季交易案量仍以山坡地保育區為主，且多屬親戚間之買賣移轉。本季買賣交易案量為23件，與去年同期（12件）相較雖有

略增，唯量體極小，整體而論對本鄉土地地價並無明顯影響，地價仍呈持平樣態。

（二十八）雙溪鄉：

本鄉重要交通有北迴線、102縣道公路及北38線公路等，受交通易達性及地理環境因素影響，且近來並無重大開發、建設工程，除假日遊客稍多外，工商業發展緩慢，導致人口有外移趨勢。

本季交易主要仍以都市計畫外農地為主，買賣交易案量共計45件，與去年同期（43件）相當。總體而言，絕大多數買賣為農業區、保護區土地移轉，價格大致平穩，並無明顯起伏。

（二十九）貢寮鄉：

本鄉對外交通以北部濱海公路及北迴線為主，除核四之外並無其他公共建設或重大開發，當地多以農、漁、養殖業及季節性觀光業為主，整體而言市場並無明顯波動。

本季交易仍以農地買賣為主，多集中於大石壁坑段、下雙溪段一帶。房地市場交易多集中於新港街周邊，係因此地區為貢寮鄉開發程度較高之所在。

本季買賣交易案量為67件，與去年同期（55件）相較持平，因本鄉為封閉性市場，工商業活動並不顯著，加上當地人口外移嚴重，並無明顯刺激房地市場之誘因。總體而言，本季地價仍為

持平態様。



