

# 臺北縣 97 年第 1 季地價動態

## (一) 板橋市：

本季影響不動產市場發展之區域重要因素如下：(1)新板特區建案陸續完工交屋，加上特區內三鐵共構效益開始顯現。(2)本縣升格準直轄市，本市為準直轄市行政中心。(3)新亞東科技園區都市計畫已通過，未來整體開發醫療及通信園區下，有助本區經濟發展。(4)特二號道路及縣側環快關建道路工程，已在興建階段，未來完工後預計將提供本市快速進出臺北市及連結高速公路。綜上，板橋地區在各項建設持續進行下，仍有助於維持市場之穩定發展。

就交易分布情形而言，大致上以文化路、民生路與雙十路商圈、舊火車站捷運府中站、南雅南路捷運亞東站等較為熱絡，文化路、民生路與雙十路商圈一帶預售屋每坪約38-42萬，中古大樓成交行情每坪約25-28萬，公寓每坪約18-21萬，捷運府中站中古大樓每坪約21-23萬，公寓每坪約14-16萬，捷運亞東站大樓每坪約17-22萬，公寓每坪約12-16萬，整體而言交易價格仍呈現平穩趨勢。

本季買賣移轉案件共計2674件，較上季下滑29.9%，相較於

去年同期減少約8.4%，分析交易量下滑因素為房貸成數緊縮效應持續發酵，及房貸利率上升、房市景氣指標反轉等因素有關，以致衝擊市場買賣交易量，整體而言呈現「價穩量縮」的情形。

## （二）土城市：

捷運板南線已通車至永寧站，提升本市交通之可及性，且未來有看守所遷移及暫緩發展區開發等實值利多，對本市發展應有正面的助益，惟於捷運通車效應已逐漸冷卻，離捷運場站較遠地區，價格開始鬆動，房價呈現盤整格局。

以交易分布情形而言，捷運站周圍如海山、土城及永寧站附近，市場交易尚屬熱絡，其中海山站周圍學府路與裕民路交叉口商圈，因有廣大住宅區腹地，人口密集，地理位置又臨近板橋市，價格居高不下，中古大樓成交行情每坪約16-18萬，公寓每坪約13-16萬，其他捷運車站如土城及永寧站附近，成交價格維持平穩，至於非都市地區多集中於南天母地區承天路之丙種建築用地，成交型態以華廈及透天住宅為主，每坪約在9-11萬元，價格持平。

本季買賣登記案件共976件，交易量較上季下滑23.7%，與去年同期相較下降29.1%，整體而言，本市仍呈現「價穩量縮」情形。

### (三) 中和市：

本季影響本市不動產市場之區域因素大致如下：(1)區域內捷運環狀線已通過財務計畫，預計最快97年底即可動工。(2)本季區內最大房市題材即為南勢角站的捷運共構案，此案不僅本身話題十足，同時也帶動周邊區域眾案齊發。(3)景安站後方警察新村眷舍改建案，採取公辦民營方式辦理都市更新，現已完成標售，將成為該區發展的重點。(4)前兩年喧騰一時之工業住宅大樓推案，目前結構體大多完成，然因工業住宅緊縮政策，須繳納代金及回饋金，始能核發使用執照，其對房市之影響，仍有待後續觀察。

依據本季調查買賣成交實例價格，中古屋成交建坪單價公寓為16-19萬元之間、華廈為18-20萬元之間、住宅大樓為18-25萬元之間、廠辦大樓為15-17萬元之間。交易實例分布中山路2~3段、景平路、中和路、景新街、圓通路、連城路、員山路、南山路、興南路2段等。

本季房地買賣移轉登記案件共2581件，與上季相較，成長4%，而整體房價在捷運題材的加持下穩定發展，故本市房地產呈現「價量齊揚」的情況。

### (四) 永和市：

本市發展較早，都市化程度高，且生活機能完善，惟因土地多已開發利用，故推案量不多。近來建商考量區內房屋老舊、人口密度高及換屋需求強勁，推出新建案大多訴求大坪數且公共設施多樣的豪宅產品，每坪開價約40萬元起跳，使地價亦居高不下。

依據本季調查買賣成交實例價格，公寓成交平均建坪單價為16.7~21萬元之間，華廈為19.5~25萬元之間，住宅大樓為21~26萬元之間。交易實例大多分布在中山路1段、中正路、福和路、仁愛路、永和路1.2段、永貞路、保平路、永平路、文化路、得和路、豫溪街等路段。

本季房地買賣移轉登記案件共963件，與上季相較，衰退6.8%，已連續3季交易量負成長，然因區內土地稀有，供給量不多，房價擁有一定支撐力，故本市房地產整體而言呈現「價漲量縮」的情形。

#### （五）新莊市：

本市整體房地產隨著副都心開發區各項公共工程即將完工，隨後重劃抵費地約50多筆、3萬多坪將公告標售，另結合頭前重劃區開發及縣府積極推動中港大排河廊改造工程等多項重大公共建設規劃利多因素的帶動下，促使成交行情持續成長。

上新莊地區因生活機能完善，且有多項重大建設進行，銷售

區位以近副都心及各捷運場站之地區為主，且因銷售情況良好，故價格較無議價空間，成交行情新成屋每坪約18-22萬元，區位條件較佳者，甚至可達每坪23萬以上；中古屋則視區位、屋況而有差異，公寓每建坪約為13-15萬元。下新莊地區則因主要之重大工程捷運新莊線完工期程延遲，故價量不及上新莊，且以舊式公寓為交易主流，成交行情每坪約為10-12萬，新成屋每坪則約為15-18萬。

本季買賣移轉案件共計1,679件，較上季減少幅度約25.5%與去年同期比較減少幅度約50.6%，探究其因應為，期間因適逢2月農曆新年，實際工作天數減少；且副都心、頭前重劃區雖是利多因素，但地主多有惜售心態，而公有抵費地土地尚未釋出，市場處於有行無市狀態；另受總統選舉選情影響，民眾專注焦點轉移至政治局勢發展，加上面對央行持續升息、銀行緊縮房貸成數之金融政策，使購屋族進場意願及購買能力明顯受影響，故整體上，本市房地產呈現「價漲量縮」的情形。

#### （六）林口鄉：

本鄉第一季房地產市場，因機場捷運線預定於民國101年全線通車及首家大型量販店進駐，生活機能日益成熟等利多因素與推案總量過大、餘屋多賣壓沉重、利率逐漸攀升等利空因素，價

格呈現盤整，且議價空間有逐步拉大趨勢。

本鄉新建推案，主要集中於文化三路機場捷運站預定地及仁愛路林口鄉公所附近，全鄉推案量仍維持七十餘案，其中更不乏總銷金額數十億元大型建案。產品類型從大樓、華廈、透天、住宅皆有，在消費者選擇眾多且供給持續擴張下，產品規劃及區位條件缺乏競爭力的個案，成交價有向下修正趨勢。若以重劃區內大樓產品而言平均成交行情，約在每坪12-16萬元，透天產品平均成交價則約為每坪13-17萬元。中古屋方面，20年左右屋齡公寓成交價約在每建坪8-10萬元。

本季交易仍以重劃區新推案為主，幾佔八成以上比例；買賣案件方面，本季移轉登記1,579件較上季減少約40.7%。與去年同期相比成長20.4%，究其原因，應為受農曆新年長假及林口台地冬季氣候過於溼冷，影響民眾看屋意願等因素影響，以致與上季相比減少近四成案量。整體而言，本季呈現「量增價平」現象。

#### （七）五股鄉：

本鄉自強路新闢道路工程（成泰路至新五路段）已通車，有效疏導成泰路塞車問題；成子寮地區與103縣道Y型交叉長期壅塞問題亦將進行改善工程；五股垃圾山移除計劃；捷運環狀線預計於年底動工，而五股工業區站為環狀線與機場捷運交會站。上述

建設利多因素仍在本鄉持續發酵。

近期不動產市場於政治情勢逐漸明朗後呈現交易量回升狀態，成交區域主要分佈於成泰路沿線（德音國小、五股國中附近）、五福路（陸光一村附近）、四維路（更寮國小附近），中古公寓每建坪單價約為9.5-10.5萬，10年左右的大樓每建坪單價約為11-12萬元左右；新成屋方面則因產品區位及類型不同而有價差，鄰近泰山交界處住宅大樓每坪為14-16萬，御史路住宅大樓每坪為12-13萬，而水碓景觀公園透天別墅每坪為17-22萬。

本季適逢農曆過年期間工作日數較少，全鄉買賣移轉案件共計329件，較上季減少7.1%，較去年同期增加3.5%。整體而言，本鄉不動產市場與上季相較呈現價微漲量持平狀態。

#### （八）泰山鄉：

本季影響本鄉不動產市場發展仍以交通建設為重要因素，大窠溪外環道路拓建至新五路工程，將進行基本設計。特二號道路連貫五股及土城交流道路段，已陸續開工，將提供泰山鄉親利用兩條高速公路通行的便利，使泰山成為更便捷的交通樞紐。另縣府希藉塭仔圳重劃區內充足的公共設施結合泰山18甲重劃區及副都心開發區，以提升泰山居民生活品質之願景，亦為本區房市注入一股新的契機。綜上，在各項建設推動下，本鄉房地產市場

尚屬熱絡。

就交易分布情形而言，新大樓以泰山東側重劃區為主，重劃區道路規劃整齊、居住環境單純、區內公有市場營運狀況良好、公車行駛至重劃區內並設置站牌進出方便，整體生活機能日趨完善，吸引了年輕購屋族群前來選購，每建坪單價約為15-17萬元。明志路、泰林路沿線兩側也是主要成交區域，中古公寓每建坪單價約為9.5-11萬，10年左右的大樓每建坪單價約為11-12萬元。

統計本季已辦理登記案量，全鄉買賣移轉案件共計444件，較上季增加37.89%，較去年同期減少32.93%。與去年相較減少幅度甚大，推論原因除了與近期銀行利率調高及部分承貸戶寬限期屆至，無法負荷房貸利息有關外，也與原物料上漲房價亦隨之上揚，消費者追價意願低，及重劃區推案已幾近飽和，後續是否仍有增加趨勢，留待後續觀察。泰山東側重劃區買賣移轉案件共計257件佔全鄉57.88%。整體而言，本鄉不動產市場與上季相較呈現「價平量增」現象。

#### （九）三峽鎮：

本季臺北大學校區教學大樓陸續興建完工，預計師生進駐人數將大增，又北85線拓寬工程已接近完工等利多因素仍持續影響本鎮房地產市場，但因建商大量推案，房地供給量過大，購屋者

觀望程度日趨明顯，致平均成交天數亦有拉長的現象。

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、中正路、中山路一帶，成交價格每坪約在11~13萬，商業區在愛國路、中華路、文化路有些許交易，而工業區、農業區及其他分區之交易實例並不多，非都市土地則以中正路2、3段、溪東路、介壽路2、3段之甲建及丙建社區交易較多，農地仍以三樹路較為熱絡；另台北大學特定區的推案量仍持續增加，交易價格以持平居多，約在13-15萬之間，新建案之價格受原物料價格上漲影響仍持續推高，約在13-18萬之間。

本季交易量807件與上一季相較減少23%，就市場交易熱絡度觀察，整體而言屬「量縮價穩」。

#### （十）鶯歌鎮：

本季鶯歌陶瓷公園於農曆年後完工開放，提供居民與遊客休憩之處所，並不定期舉辦活動，對於周邊交通與觀光有一定程度的影響，對於房地價格的影響需要持續觀察。

就交易分布情形而言，中正一路、文化路與建國路沿線一帶住宅區，因建商推案陸續完工，並位於鶯歌火車站、鶯歌陶瓷博物館附近，公共設施與生活機能完善，成交案例較多集中於本區，成交價格每坪約在8-10萬元間；另中正三路、二甲路與國中

街沿線附近因新成屋陸續完工，交易較為熱絡，成交價格每坪約在6-8萬元間；商業區交易僅建國路、鶯桃路及鳳鳴街一帶有些許交易；而工業區以中山路北側及鶯桃路兩側有零星交易，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、國際一路、湖山路一帶國際新城社區較多，農地則為中正一路與中正三路附近有零星交易。

本季買賣交易量體為330件，較上季減少約48%，主因為上季有大型建案完工移轉所致，整體而言屬「量縮價穩」。

#### （十一）樹林市：

本季本市尚無重大的工程進行或都市計畫變更，而保安街二段拓寬工程及俊興街道路開闢工程仍在進行中，成林國中校舍亦興建當中，目前對於房地產市場之影響程度有待觀察。

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，集中於長壽路、文化路、復興路、保安街2段、文林國小附近及中華路一帶住宅區，成交價格每坪約在10-12萬，台北大學特定區也有相當多實例，由於屋況新，成交價格約在12-15萬；商業區於火車站週邊及台北大學特定區有零星交易案例；而本季工業區僅有少數交易案例，集中於俊英街及保安街1段附近；農業區於本季無買賣實例。非都市土地買賣案例皆為零星建築用

地，集中於大慶街及光興街附近；另本季台北大學特定區新推案仍陸續增加中，其交易價格維持繼有的水準，約在13-18萬之間，惟若干個別建案開價20萬以上，創台北大學特定區的新高。

本季買賣交易量體為1473件，較上季約減少5%，整體而言屬「量縮價穩」。

#### （十二）三重市：

本市因捷運預計於民國102年底通車以及目前國內原物料上漲、建築成本增加等因素影響，使新成屋降價空間有限，成交價約在23-32萬/坪間。而中古屋因價格已至高點，故議價空間加大，目前中古大樓交易單價多在16-19萬/坪，中古公寓為9-13萬/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約二成；重新路捷運沿線(1-5段)次之。重陽橋重劃區交通便捷、公共設施完善，聯外交通以重陽大橋、環快、中山高連結大台北快速道路、未來捷運環狀線第二階段將在當地設站，房價與一橋之隔的北市士林、天母相較便宜許多，吸引不少民眾前往購屋，新建案仍不斷推出，每坪單價25萬元以上。緊鄰該重劃區的五華街中古大樓每坪單價14-18萬元左右、中古公寓在9-13萬元左右。重新路上首座三重豪宅則每坪有35萬元以上行情，而集美

街、成功路新屋行情每坪約22萬元左右。二重疏洪道以西之工業區，捷運尚在施工，本季成交量略減，議價空間增大，中古廠辦行情每坪約11-14萬，部分新建之工業住宅因原物料上漲，每坪約18-21萬。

買賣移轉案件量本季計1635件與上季相當；與去年同期相較，減少約18.4%。推究其原因，應係房價逐步上漲，本季房價高檔盤整，買賣雙方價格認知存有差距，議價空間加大，成交時間遞延。整體市場呈「價穩量平」現象。

### （十三）蘆洲市：

本市因捷運蘆洲支線預計2年內(民國99年)開通，及目前國內原物料上漲、建築成本增加等因素影響，使新成屋降價空間有限，成交價約為20-24萬/坪。而中古屋因價格已至高點，故議價空間加大，目前中古大樓交易單價多在15-17萬/坪，中古公寓為9-12萬/坪。

就交易情形而言，光華段及南港子重劃區佔全市總交易量約4成；仁愛國小附近次之。三民路兩旁之住宅區，位處捷運沿線，交通方便，臨行政中心、學校、市場生活機能健全，又臨士林、北投，吸引不少換屋族，區域預售與新成屋行情每坪約20-25萬元，中古大樓每坪約15-20萬，中古公寓每坪約12-15萬；光華段

重劃區因重劃已完成多年，捷運又非步行可及，區內以中古屋交易為主，每坪成交行情約13-16萬；而南港子重劃區因規劃好，環境佳，新推案未間斷，價格仍有上漲空間，新推案每坪約22萬元左右。仁愛街、民權路中古大樓每坪單價14-16萬元左右；中古公寓每坪單價10-13萬元左右，北側農業區多為特殊交易。成功路上多以租金收入為主，少有買賣情形，中山二路新成屋大多22萬，三民路上首座蘆洲豪宅則每坪有32萬元以上行情；集賢路並無捷運施工，其右側之重陽重劃住宅區，南側中山一路雖有捷運施工，但影響並不顯著，近來之推案價格有上漲之趨勢，新成屋每坪售價約21-24萬元。

買賣移轉案件量本季計820件與上季相較減少20%，與去年同期相較，減少約26.3%。推究其原因，應係房價逐步上漲，本季房價高檔盤整，買賣雙方價格認知存有差距，議價空間加大，成交時間遞延。整體市場呈「價穩量縮」現象。

#### （十四）新店市：

本市市區因鄰近臺北市，區內學校、醫院及購物中心林立，環境品質佳，生活機能完善，又有捷運新店線多點連結，及北二高新店、安坑交流道與環河快速道路匯流，交通可謂四通八達，良好的區位條件使得本區房地價格頗具抗跌性。至安坑地區房地

產價格，相較於市區，明顯較低，由於房地產產品與市區有所區隔，可供不同需求的客層做選擇，對外交通有去年通車之中安大橋紓解安康路壅塞情形，另永和次系統、捷運安坑線的路線規劃及安坑一號道路第一期工程即將展開，交通便利願景使得不動產交易亦屬熱絡。

本市房地產交易主要仍集中於市區及安坑地區；市區部份，多為住商混合使用型態，且大多分布於交通便利之捷運沿線及主要道路，例如中興路、北新路、中正路、建國路及民權路一帶，公寓成交行情每坪約17-25萬，大樓則約為每坪26-35萬；工業用地多為高科技產業之廠辦，移轉案件不多，然卻因能提供許多就業機會，進而帶動周邊商業行為，房地價尚屬穩定。安坑地區部份，其房地產交易則分布於安康路、安和路及安民街一帶，公寓成交行情每坪約11-16萬，大樓則為每坪17-22萬；工業用地規模較為零星分散，難以產生聚集效益，地價大致呈平穩之態樣。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，地價亦維持平穩。

本季因適逢農曆春節假日較長，買賣案件共計1598件，較上季減少22%，又因去年同期七張捷運站聯合開發案及安坑地區別

墅社區陸續完工交屋，致與去年同期相較減少33%，總結本季價量變動情形為「價穩量跌」。

(十五) 石碇鄉：

本鄉雖幅員廣大，惟都市計畫可利用腹地狹小，且地形及地勢不佳，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，且屬個案零星移轉，無固定移轉案量。

本季買賣案件量計19件，較上季及去年同期均呈量縮狀態，惟地價無明顯波動。

(十六) 深坑鄉：

本鄉南北多山，僅中間景美溪穿過較為低平部分，劃屬深坑都市計畫範圍，目前開發已呈飽和，日後發展受限制。

本鄉不動產交易以住宅用地為主，因鄰近台北市，交通便利，且價格較北市為低，吸引通勤人口入住，住宅區公寓約每坪12-14萬、大樓約每坪14-16萬；非都市土地僅已成型舊社區零星案件移轉。

由於新建案已於去年底陸續移轉完畢，本季買賣移轉計131件，較上季及去年同期案件量均呈縮減狀態，惟地價無明顯波動。

(十七) 坪林鄉：

本鄉多山地及溪流，受水源特定區之管制，住商用地相對狹小，因雪隧開通而影響商機，轉型以推動生態旅遊發展觀光資源，惟境內大部份仍保持農業式型態，大環境仍保持內需及封閉型態，無重大公共建設或影響因素。

本季交易全屬保安保護區之農地移轉，住宅區及商業區無成交案例。本季買賣移轉共26件，較上季減少13件，較去年同季增加8件，市場案量雖有增減，然價格仍持穩無明顯漲跌幅。

(十八) 烏來鄉：

本鄉幅員雖廣，却因受水源及原住民保留地限制，住商用地狹小，買賣移轉資格受限，房地市場極為特殊及封閉。

本季全鄉買賣移轉案件共7件，比較上季及去年同季無明顯增減，地價持穩無明顯波動。

(十九) 汐止市：

本季影響本市不動產市場發展的重要因素如下：(1)重大交通建設陸續完工：本市為交通樞紐，原本擁有北一高、北二高，可直通北宜高、環東快速道路、信義快速道路，加以去年年底12月30日剛通車的台鐵捷運化的汐科站，將成為鐵路與捷運共構轉乘站；再配合捷運民生汐止線定案後，延長至汐止市行政中心，

便捷的交通條件將提昇本區域之可及性，有助帶動不動產市場發展。

(2) 臺北市之東向高級化：本市隨著臺北市政商中心轉移之脈動而發展，本區因為鄰近臺北市內湖、南港地區，受到南港軟體園區三期營運、南港第二世貿館啟用、內湖捷運通車在即等因素，預期吸引更多人口進駐北縣市交界，而本市不動產價格低於臺北市，在比價效應下仍有補漲空間；另大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路工程，預計完工後將縮短橫科地區及東勢街一帶居民進出臺北市時間，並有效紓解南港研究院路之車潮。

(3) 綜合行政園區之建立：汐止行政中心於去年9月底啟用迄今，節省洽公民眾往來奔波的時間，並有效結合秀峰中學、綜合運動場形成區域文教行政中心，提昇區域生活機能。

(4) 創造城市新風貌：鐵路高架後騰出之狹長空地，黃昏市場已搬遷至秀峰路與水源路之間的高架鐵路下利用，未來配合鐵路第三軌的規劃興建，觀光夜市也會進駐，有助改善市容。

(5) 長榮集團規劃興建大型醫療中心：汐止地區94年已有國泰醫院進駐，帶動建成路一帶之發展，提振區域市場行情。另長榮集團規劃成立癌症治療研究所及附屬醫院，此項利多對區域房地產影響有待後續觀察。

綜上，在各項重大建設持續推動下，本市整體不動產市場將持續呈現穩定逐漸上揚的趨勢。

就交易分布情形及成交價格分析，除新台五路、仁愛路鄰近行政園區新成屋行情價每坪約19-23萬，近汐科站大同路一帶新推案甚至直逼每坪30萬元行情大關，大致上仍以汐止行政中心周邊、汐止火車站忠孝東路一帶、國泰商圈及社后中興路附近地區等較為熱絡，而其中新臺五路、大同路、仁愛路一帶大樓成交行情在16-19萬，忠孝東路華廈成交行情15-18萬，國泰醫院附近建成路一帶大樓成交行情在14-18萬，明峰街與湖前街一帶華廈成交行情15-17萬，公寓成交行情11-13萬、北峰國小附近一帶華廈成交行情14-15萬、福德一路與福德二路一帶華廈13-15萬，公寓成交行情12-13萬、康寧街一帶工業區大樓成交行情11萬左右，樟樹國小附近樟樹一、二路一帶大樓成交行情在13-14萬左右。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，21年以上中古屋成交行情在8-9萬，基隆河以南之勤進路套房成交行情在10-13萬元，本市整體交易價格呈現微幅上揚趨勢，惟部份新推案之價格市場接受度仍有待評估。

本季市場買賣登記案件共計1674件，交易量與上季及去年同期比較相當，分析原因本季雖有油價、原物料價格以及房貸利率持續上揚等影響因素，惟通膨保值需求的增加與不利投資需求的

減少，從交易量體仍無法判斷，另總統大選後預期更開放的兩岸政策，是否吸引大量資金挹注帶動整體市場走勢，仍有待觀察，整體而言，區域市場大致呈現「價量平穩」趨勢。

#### （二十）金山鄉：

本鄉地理位置偏遠，人口成長趨緩，都市發展僅集中於鄉公所及金包里老街一帶，因成交案例不熱絡且以親友間之移轉為多，幾乎少有投資需求，故不動產市場型態係屬於封閉性的內需市場，整體而言市場波動並不顯著。

本季都市地區有二個新推案，位於金山國小附近，價格約每坪11-12萬，另中古公寓交易主要分佈於鄰近金山鄉公所一帶的中正路與仁愛路，成交行情每坪在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，成交型態華廈、透天住宅均有，每坪在9-11萬元，價格維持平穩。

本季市場買賣登記案件共175件，與去年同期相較降幅約20%，與上期相較降幅約32.7%；惟考量統計量體過少，且交易情形並不穩定故漲跌百分比不能作為判斷市場景氣的唯一標準。整體而言，本鄉仍呈現「價量平穩」的趨勢。

#### （二十一）萬里鄉：

本鄉受地理位置、交通條件因素的影響，及近年以來並無重

大建設工程，亦無法吸引建商在此推新案，不動產市場型態係屬於封閉型的內需市場，故交易情形並不熱絡，價格均無顯著波動。

本季都市計畫內成交案例多集中在翡翠灣及野柳地區，翡翠灣一帶之福華飯店商用大樓，市場行情每坪在14-15萬元，野柳地區公寓每坪在8-10萬元，野柳皇邸因屬封閉式社區每坪約5-7萬元；至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，市場行情每坪在2-4萬元及夏綠蒂農莊之丙種建築用地，透天別墅市場行情每坪在15-16萬元。

本季市場買賣登記案件共計105件，與去年同期相較降幅約12.5%，與上期相較降幅約9.5%；惟考量統計量體過少，且交易情形並不穩定故漲跌百分比不能作為判斷市場景氣的唯一標準。整體而言，本鄉仍呈現「價量平穩」的趨勢。

#### （二十二）淡水鎮：

本鎮有豐富古蹟及人文資源，加上區域內多所大專院校，使得當地房地產市場開發除了區域自住需求外，尚有休閒景觀住宅、投資型套房等多樣類型，整體房市呈現特殊而豐富的產品樣貌。北部房地產開發近期受到水岸豪宅話題熱絡影響，本區景觀建案開價持續有突破行情新高個案出現。本鎮除原有之河岸景觀及捷運淡水線等區位優勢外，近期包含淡海導軌捷運、淡水河北

側沿岸平面道路、淡海旅館區、漁人碼頭招商開發計畫及博奕特區等話題，皆再次挹助淡水房市發展。其中博奕特區及經建會規劃之導軌系統「綠山線」優先興建利多消息，促成淡海新市鎮淡金公路西側沿線持續有大型建案推出。

本區交通多依賴捷運淡水線進入大台北市區，因此不動產開發及交易情形集中竹圍、紅樹林及淡水等捷運站沿線。場站周邊除數個預售推案陸續進入完工交屋階段，周圍中古大樓、華廈甚至部分公寓也買賣交易熱絡。惟因本區冬天屬房市淡季，又受到近期部分預售推案開價調高影響，整體市場物件議價空間變大，成交時程略有拉長，成交行情與上季相較亦呈微幅下滑。民權路沿線大樓每坪行情約17-21萬元，周邊公寓每坪行情約11-15萬之間；中正東路一段沿線新屋每坪約20-24萬元，10年內中古大樓約15-20萬元；中正東路二段沿線新屋每坪約22-25萬元，10年內中古大樓約18-22萬元；捷運總站周邊中古大樓每坪約13-18萬，公寓約11-15萬。惟上述區域部份個案因強調具球場綠地或水岸視野景觀稀有特性，與區域周邊房價行情差距可能達3~5成以上，須特別留意。

本季買賣案件數量為2225件，與上季相較減少13.3%，與去年同期比較則增加16.7%，分析顯示本季因本鎮冬季氣候不佳，

影響看屋人氣，成交量相較上季略有下滑，惟先期預售建案陸續完工辦理產權移轉，成交量相較去年同期仍有成長。整體而言移轉量體無鉅大變化，行情呈現「價穩量縮」狀態。

### （二十三）三芝鄉：

本鄉地處偏遠且區位及交通運輸等條件均較差，區內二、三級產業不發達及生活機能缺乏等因素交互影響，鄉內活動人口停滯，導致房地產市場長期呈現低迷冷清。另本鄉雖擁有極佳的天然景觀資源，如梯田、陽明山系櫻花、淺水灣海景等，且近年來政府機關亦致力於觀光和活動的開發與建設，但受限於季節因素且投資規模較小，故對整體房地產市場交易的助益有限。

本季的房地產市場交易主要分布在非都市土地之農牧及墳墓用地，及少數山坡地丙建的別墅區、都市計畫外圍之住宅區，惟成交案例不多或屬特殊情況之買賣，故對本鄉房地產交易市場較不具代表性。

本季買賣移轉件數為365件，相較於上季呈現減少情況，但與去年同期相較，仍呈現大幅增加。分析其主因乃是近二季持續有大型靈骨塔買賣等非常態性不動產交易案件登記，扣除該類情況後，則本鄉近期房地交易為小幅下跌，但整體成交價格並未明顯變動。綜上，本季房地產市場行情呈現「價穩量縮」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，又適逢北海岸旅遊活動淡季，造成本區工商服務機能持續低迷，不僅產生人口外移情形，亦無法吸引外來人口消費及置產，加上投資誘因不足下，難以吸引業者進駐開發，以致於本區域不動產市場長期缺乏開發建設議題，致房地交易市場甚少波動。

本季本鄉房地產交易類型仍以農業素地買賣為主，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，故難以具體代表全鄉之不動產市場行情。

本季買賣案件數量達76件，與去年同期及第四季相比呈現增加情況，分析原因主要係持續有金華山長青墓園等非常態性不動產交易案件移轉。扣除上述情形後，則本鄉本季房地交易件數與上季相比呈持平，整體成交價格亦未有顯著變動。整體而言，本季本鄉房地產市場行情呈現「價量持平」情形。

#### （二十五）八里鄉：

本鄉因臨淡水河及台灣海峽且轄區呈狹長帶狀，對外連絡交通一般依賴台15縣道由龍形地區通往關渡、五股一帶；或經由台北港南邊通往林口、蘆竹，對外行車時間冗長加上當地經常有大

型連結車輛出入，交通區位條件不便，致使區域房地產整體發展較為緩慢。本鄉近期重大建設包含聯通三重、板橋一帶的東西向快速道路及台北港特定區等工程，因尚處最後趕工階段，現況交通未改善且工程施工期間影響周邊環境品質，故目前市場多屬零星小型推案，交易情形平淡觀望保守態度居多。

本鄉房地產買賣主要分布於龍米路、中華路及中山路沿線兩側。龍米路沿線預售及新成屋大樓每坪行情多介於15-19萬元之間，部份強調景觀及溫泉題材之大樓每坪行情約高4-5成，中古大樓每坪行情則僅11-13萬元。另八里坌重劃區及中山路沿線，有零星新成屋建案，惟多屬別墅產品，每坪行情介於14-18萬元之間，中古大樓每坪行情多介於9-12萬元之間，公寓每坪行情則多為7-10萬元間。整體來看市場行情與上期相較變動不大，然本鄉房地產受地形、區位及景觀因素影響，房地產價格高低落差頗大。

本季買賣移轉案件共232件，較上季減少23.4%，較去年同期減少5.7%，分析原因主要係鄉內幾個新推案已於上季交屋移轉造成該季買賣件數增加，惟與去年同期相較則尚屬持平情形。整體而言，本鄉本季房地產交易呈現「價穩量縮」趨勢。

(二十六) 瑞芳鎮：

本鎮主要交通有瑞八公路、萬瑞快速道路、102縣道公路及臺二線公路等，除提供鎮內對外聯絡外，對房地市場價格亦有支撐穩定之影響。

本鎮山林環繞多為非都市土地及其老舊社區，都市土地相對狹小，買賣交易案量仍以中古成屋為主，其成交案例主要分布於集市地區。

本季買賣交易案量為119件，與去年同期相較略有增加，惟因本鎮房地產屬地區性市場，投資性需求不足，再加上消費意願保守，民眾多採觀望態度，故總體而言，本季地價仍呈持平態樣。

#### （二十七）平溪鄉：

本鄉地處偏遠，且無公共建設及重大開發之規劃，致工商活動並不顯著。在發展條件受限及人口外移影響，不動產投資趨於保守，房屋以自住型為主。

本季都市計畫內無成交案例；主要交易為都市計畫外之農牧用地，且多屬償還債務、已移轉未辦過戶、共有財產分割及親戚間之產權移轉，故對本季地價影響不大。

本季買賣交易案量為25件，與去年同期相較大幅增加，惟因多為連件之買賣，且位於非都市土地，故對本鄉地價並無影響。

#### （二十八）雙溪鄉：

本鄉近來無重大建設工程，且受限地理位置、交通條件，致工商業發展停滯、人口呈現外移趨勢。

本季交易主要仍以都市計畫外農地為主。都市計畫內土地，在缺乏需求且換（購）屋意願不高之情況下，整體房地交易並不熱絡，屬於封閉性內需市場。

本季買賣交易案量為36件，與去年同期相當，而其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：

本鄉地處偏遠除核四廠外，並無其他公共建設或重大開發，在缺乏利多因素下，少有新建案推出，然本季於澳底地區有一新個案產品，且主打名師設計豪宅，惟是否帶動本區房地產行情，仍有待觀察。

本季買賣交易案量仍以農地買賣為主要，成交案例多集中於大石壁坑農業區之土地，另澳底地區也有少數成交案例。

本季買賣交易案量為49件，與去年同期相較略為增加，但本鄉投資性需求不足，加上民眾預期心態保守，故總體而言，本季地價仍呈持平態樣。