

# 臺北縣 95 年第 4 季地價動態

## (一) 板橋市：

本季住宅區整體房價仍在高檔，且因第四季為傳統旺季，及預售個案完工交屋影響，整體交易量較上季增加。捷運沿線之江子翠站及新埔站附近持續受購屋需求者青睞外，新加入營運的亞東醫院站周邊，中古屋供不應求，房價仍然看漲。

本市商業區主要分布於舊火車站附近，因捷運通車及高鐵即將營運，帶來人潮，使本區商機重現，房價後勢可期。工業區仍鮮少交易，價格持平。

## (二) 土城市：

捷運土城線於95年中通車，大幅縮短通勤族往返土城與台北間的通車時間，車站週邊如永寧、土城及海山站附近的房屋交易情形熱絡，大樓、公寓交易價量持續攀升，尤以生活機能較完善的「海山站」最為明顯。工業區土地因頂埔高科技園區完成，鴻海集團進駐，價格維持不墜；而中華路、中央路一帶因捷運及特二號道路所帶來的利多因素，價格持續走揚。商業區以裕民路與學府路一帶商圈商機最為熱絡，又因鄰近捷運「海山站」，不動產價格高居不下；舊商圈位於中央路與中正路附近，房屋雖稍嫌

老舊，但因捷運「土城站」影響，亦使房價走升。

### （三）中和市：

本季買賣移轉登記案件比上季減少約一成，連續二季下滑，顯見本季成交量受買賣雙方觀望比例增加而縮減。依據本季調查買賣實例中古公寓成交建坪單價公寓為14萬~15.8萬元、住宅大樓18.5~21萬元，預售屋最新推案有位於復興路旁與莒光路、國光路交叉口二案，因基地面積大，具區域指標大案，平均成交價21.5至22萬元/坪。工業區新建廠辦集中健康路、立德街與建八路間，平均成交價12.5~15萬/坪，平均建坪單價與上季比較上漲3~5%，不動產市場呈現價穩量縮，地價整體表現穩健。

### （四）永和市：

本季買賣移轉登記案件較上季成長6.33%，交易案量連續二季成長。依據本季調查買賣實例公寓成交平均建坪單價為15~17.5萬元，與上季相當，地價呈平穩走勢。

預售市場除位於永貞路、安樂路與環河東路四段之預售舊案外，本季亦無新建案推出，整體房市情況仍持續穩定。

### （五）新莊市：

本季不動產市場在捷運新莊線接近完工、捷運機場線動工興建及頭前重劃區配地完成等利多因素影響下，房價持續上季走

勢，呈穩定成長態勢。

比較本市上下新莊二區市場差異，上新莊地區因具有公共設施較為完善、生活機能健全等優勢，成交價量均高於下新莊地區，新成屋部分約為每坪16~17萬元左右，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。未來隨副都心及其週邊如知識產業園區、國家電影文化中心開發完成，本區生活機能將更趨成熟且多元，房價可望再探新高。

下新莊地區則因生活機能較為不足，且建物型態多屬屋齡20年以上公寓，其成交單價明顯低於上新莊地區；公寓成交建坪單價約為9~10萬元，新成屋住宅大樓則約為每坪13~14萬元。

#### （六）泰山鄉：

本鄉房地產市場，近年來以泰山東側重劃區為主要市場，因開發快速，目前區內已高樓林立，預估未來推案有限，惟因日前供給量大，產品同質性高，民眾選擇性增加，成交拉長，交易量略減。價格方面在不動產景氣持續看好下，房價逐漸進入高檔，伴隨著民生物價漲聲不斷，民眾更恐房價隨物價而再向上昂揚，且臨近市鄉新案亦不斷推出，如新莊房市因多項交通路線交會等利多因素下行情看漲，而本鄉主要推案地區緊鄰新莊，房價深受影響，使本季交易量雖較為平淡，但交易價仍維持每建坪單

價約為15萬左右。而明志路、泰林路之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：

本鄉市場交易熱度稍有緩和，但本鄉因有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，地價、房價與租金具有上漲潛力，長期看仍是理想投資環境。

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，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14萬元上下，而整體房價亦呈現持平狀態。

#### （八）林口鄉：

本季為房地產市場傳統旺季，使看屋、買屋人潮不斷，建商把握時機，持續推案，且因機場捷運線等公共設施持續興闢等利多支撐，多數推案銷售成績依然亮麗，交易仍以重劃區為主力。

在價格方面，本鄉雖與新莊、泰山等鄰近地區比價仍屬低檔，但因重劃區推案總量持續擴大，使得議價空間也隨著加大。整體而言，大樓產品平均成交行情，約在每坪11.5萬至14.5萬之間。中古屋方面，20年左右屋齡公寓成交價約在每建坪8.5萬至9.5萬之間。

(九) 樹林市：

本季除台北大學特定區內新推案較為熱絡，其餘地區較少新推案，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、啟智街、三福街三多國小附近一帶；商業區於山佳火車站佳園路一段附近有少許交易案例；工業區交易案例較少，實例集中於三俊街及中山路二段；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，集中於柑園及光興街一帶。

(十) 三峽鎮：

本季整體經濟環境因素並無重大的波動，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，而捷運土城線通車，亦大幅提高本鎮前往台北市區之便捷。台北大學特定區內大型推案持續，且房價仍有相當支撐，預售案陸續完工交屋，並續推新案，房地產交易情形相當熱絡，成交量大幅提昇。

交易價格仍以持平居多，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復興路、學勤路、國慶路、三樹路一帶，商業區僅在文化路、愛國路、中華路有些許交易，

而工業區、農業區及其他分區則少有交易實例，非都市土地則以介壽路、溪東路、成福路之甲建及丙建社區交易量較多，而農地則於三樹路、溪東路較為熱絡。

（十一）鶯歌鎮：

本季整體經濟環境因素並無重大波動，延續上季推案增加，買氣熱絡。交易價格與上一季比較並無明顯差距。

交易分布情形：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，成交案例較多集中於本區；另二橋國小一帶受新成屋群聚影響下，交易量明顯提昇；商業區交易以建國路、鶯桃路及鳳鳴街一帶交易較為熱絡；而工業區、農業區及其他分區交易實例明顯較少。非都市土地仍以大湖路一帶社區交易較為熱絡。

（十二）三重市：

本季區內房地交易價格與上季價格相當，其中三和路三段及正義北路、重新路等路段附近，因捷運即將完工，房價持續看漲，中古屋行情每坪約20~22萬左右；而臨近台北橋之中央南路、文化南路區域，因仍屬交通黑暗期，故房價尚未反應，其中古屋約為每坪約12-14萬。而新莊捷運線、蘆洲支線鄰近之新成屋價格開價較高，房價仍維持上期水準，其中重新路每坪約21-25萬，

重陽路及三陽路每坪約20-24萬，永福街則每坪約18-21萬。

三重西區二重疏洪道兩側整體開發區之細部計劃尚未公告確定，整體環境無重大改變，房價仍維持往年水準。

三重北區重陽橋引道附近重劃區，因交通便利，且可遠眺河岸，視野佳、環境優，區內新推案銷售狀況熱烈，建坪單價均在23-26萬元之間。而鄰近之五華街、仁愛街及富華街等地區，中古屋交易熱絡；碧華街、仁華街一帶則因多位於工業區內，雖近富貴段重劃區，但漲幅有限，價格持平。另靠近三重交流道附近之中古公寓，價格則有微幅上揚之趨勢。

### （十三）蘆洲市：

本季區內房地交易價格與上季相當。永安南路一段1巷及與三重市、五股鄉相連之工業區大樓林立、銀行及大型賣場進駐，生活機能良好，故所出售之新建工業住宅約為15-16萬元/坪。

成功路成功市場為蘆洲商業中心，區內房地多以租金收入為主，因租金收入穩定，故買賣成交案例較少，多集中於九芎街、民族路、信義路之間，其中古屋行情微幅上揚。三民路兩旁住宅區，因位處交通要道、捷運、機關、學校、公共設施完善，新推案多以豪宅型態吸引金字塔頂端客群，訂價約為每坪25萬元，可望成為蘆洲房價新指標。蘆洲農業區交易價格則持穩。

#### （十四）新店市：

新店市下半年買氣持續熱絡，市區及安坑地區大樓預售個案銷售情形均佳，本季更因適逢年底，移轉案件多，復因七張捷運站聯合開發案完成登記，買賣案件計2513件，較上一季2049件增加22%。

住宅用地方面，新店市幅員寬廣，有豐富的自然景觀資源及優良的醫療設施、購物環境，尤其市區有捷運通勤的便利性及近年多項重大交通建設的完工啟用，帶動了本市人口快速引進，房價穩定成長。安坑地區方面，雖然生活機能及聯外道路等可及性不如市區，但成屋及預售市場的交易量也不遑多讓，安祥路、安和路都有新推案，青山路及禾豐路的山坡地社區開發案則走低密度高級住宅區路線，各有市場需求性。

工業用地方面，市內工業區為較集中發展的高科技潛力產業，帶動週邊商業行為，房價穩定，未來再加上新店裕隆工業區住、商變更案的推展，預期將帶動附近工業區之行情；安坑地區的工業區則因分佈零散、發展潛力差，僅部分興建工業住宅大樓，透過市場區隔及強調產品的獨特性，單價行情甚至能與同區段住宅區相比擬。

本市商業區零星分布，範圍狹小，價格波動不大，農業用地



交易量少，價格波動與上季相較幾無波動。

(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，價格遠較北市為低，交通尚稱便利，交易日趨熱絡，行情看漲；惟都市土地狹小，開發已呈飽和，可發展用地較稀少。本季因深坑街巷內住宅大樓完工移轉，買賣案件相較上季大幅增加。

(十六) 石碇鄉：

本鄉因地形、地勢崎嶇，建築用地稀少，鄉內主要經濟活動以農業為主，工商活動並不發達，就業機會亦很少，吸引外來人口之誘因不多，僅假日略有觀光人潮，未能帶動不動產買氣，地價無明顯波動。

(十七) 坪林鄉：

本鄉由於全部皆屬水源管制區，大部分經濟活動以農業使用為主，僅有少部分的商業區與住宅區，由於雪山隧道通車後，本地區的觀光與運輸需求略受影響，買賣案件多為親屬間農地移轉，建地交易量仍然較少，地價大致持平。

(十八) 烏來鄉：

本季已漸入溫泉觀光業之傳統旺季，而本鄉因雪隧通車客源流失及暖冬氣候影響，市況不若往年興旺，而瀑布區、台車道等

重要景點尚未修復，更使觀光吸引力大減；大環境因素之變遷有待本鄉及早規劃並提出因應方法，以重振昔日榮景。本季房地產市場表現尚稱平穩而無明顯波動。

#### （十九）汐止市：

本季買賣件數較上季成長近28%，市場交易活絡，而整體交易價格方面則維持穩定成長，預售案已達每坪20萬大關，市區精華地段新推案每坪大致在20~23萬之間。

就交易分布情形而言，大致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，汐止行政中心及火車站附近新台五路、大同路、龍安路、仁愛路、和平街及國泰醫院附近建成路一帶較為熱絡。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。

公共建設方面南北汐止及基隆河兩岸原為鐵路阻隔，因台鐵高架化及新江北橋通車，交通情況大為改善。後續興建中的江北二橋連接中山高速公路之交流道完工後，可望紓解汐萬路一段與大同路二段間之車潮，有效提升市區交通便利性。

#### （二十）金山鄉：

本季都市計畫範圍內房地產交易多集中在鄰近金山鄉公所區域之中山路、中正路、信義路一帶，買賣案例多為自住型態，成交價格受整體景氣回溫影響略呈現微幅上揚趨勢。另非都市地區成交情形並不熱絡，交易多集中於天籟社區一帶之丙種建築用地，價格並無明顯波動。

（二十一）萬里鄉：

本鄉近年來因無重大工程建設及新建案，未能有效刺激買賣行情。成交案例多集中於翡翠灣一帶，購屋者多作為休閒渡假使用；另低價位之都市計畫外乙、丙種建築用地及農牧用地買賣，成交價格仍維持平穩並無顯著變化。

（二十二）淡水鎮：

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，因捷運大幅提高交通可及性，以及近年淡水河岸休閒景觀住宅話題持續發酵下，使得本鎮房市表現延續上期呈現增溫態勢，加上淡海新市鎮土地標售情形熱絡，顯示建商對本鎮房市信心持續上揚。整體觀之，本季成交量雖因冬季氣候因素略為下滑，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，加上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：

本季房地產交易相較於上季，無論是土地或房地交易均呈現小幅的下跌；另與去年同時期相較，亦呈現微幅下跌之趨勢，究其原因仍是區位條件與生活機能較鄰近的淡水鎮差，且利多因素不足之影響。本鄉因屬較偏遠之鄉鎮都內、外發展差距較大，房地成交案例多集中分布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發展較成熟之住宅區或中山路一帶之老舊商業區，都外則以較具規模之非都市土地丙種建築用地的社區為主。整體觀之，本季房地產市場行情相較上季呈小幅下跌的趨勢。

### （二十四）八里鄉：

本季成交案例分佈以中山路、中華路沿線之八里市區、龍米路沿線之龍形社區、渡船頭附近住宅區為集中地區。本鄉因地勢多為丘陵地，故都市發展皆沿鄉內主要道路進行開發，交通建設成為本鄉發展的經濟命脈。目前興建中的多項重大工程建設，如台北商港、東西向快速道路、規劃中的龍米路沿岸觀光旅館等交通及經濟建設，將縮短本鄉與台北縣市、桃園縣的通勤時間，對本鄉發展旅遊產業及吸引外來人口移入皆有非常大的助益。綜合整體來看，本鄉本季房地產交易量略呈微幅增加趨勢，成交價格

呈則現持平格局。

(二十五) 石門鄉：

本鄉房地產市場長期以來均受到自然因素、區位條件及生活機能不足等等因素之影響，成交量冷淡，本季房地產交易情形，相較於上季而言並無明顯的漲跌幅，且成交案例稀少難以代表全鄉之不動產市場行情。本鄉因屬偏遠鄉鎮，且建設緩慢而居民生活產業多以農業為主，因此房地產成交案例分佈，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；建物成交案例相當稀少。整體而言本季本鄉房地產市場呈現持平情形。

(二十六) 瑞芳鎮：

本季買賣交易案量以中古屋為主要市場，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，民眾對房地產交易多持觀望態度，故就整體而言，本季地價仍持平。

(二十七) 平溪鄉：

本鄉地處偏遠，居民多屬自住型用戶，換屋率偏低，因缺乏誘因，無足夠需求刺激買氣，故地價無明顯變動。

(二十八) 雙溪鄉：

本鄉地理位置稍嫌不便，生活機能略顯不足，工作機會稀少，導致人口有外移之趨勢。市場在缺乏購屋、換屋意願之情況下，買賣並不熱絡，主要以農地買賣為主，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，交易以非都市土地為主，另因鄉內無重大工程建設等影響地價因素，故整體而言地價相較上一季並無明顯波動。