

# 臺北縣 96 年第 3 季地價動態

## (一) 板橋市：

本市未來有新亞東科技園區整體開發、捷運新節點都市更新案以及台鐵捷運化浮洲站的設置，加上升格準直轄市等利多因素，未來房價不至於看淡，惟近期房地價格持續走高，整體漲幅已大，本季漲勢趨緩。

新板特區結合本縣行政、交通與藝文中心等多項優勢，在雙捷運、高鐵、台鐵加持下，配合長途客運及都會公車轉乘接駁，塑造板橋便捷的交通網，區內預售屋房價迭創新高；板南線捷運站周邊生活圈交易較熱絡。成交行情方面如新埔站周圍文化路、民生路與雙十路一帶大樓成交行情每坪25~28萬，公寓每坪19~21萬；府中站舊火車站商圈大樓每坪21~23萬，公寓每坪14~16萬；亞東站周圍南雅南路等地區大樓每坪18~20萬，公寓每坪14~16萬。

本季買賣移轉案件共3537件，在新屋陸續完工交屋之影響下，較上季(2995件)成長18%，呈現價穩量增之情形。

## (二) 土城市：

本市未來有土城看守所遷移及暫緩發展區開發等利多因

素，但因去年捷運通車效應逐漸冷卻，且房地產價格漲幅已逐步反應，投資需求漸漸回歸正常，本季交易價格以持平居多。

整體而言，捷運站周遭如永寧、土城及海山站一帶，市場交易尚屬熱絡，房價支撐力強，不論大樓或公寓交易價格得以維持在平穩狀態，尚未受到量縮影響而下跌，其中以學府路與裕民路交叉口商圈因近捷運路線，加上有廣大住宅區腹地，人口密集，區內臨路一樓均做店舖使用，地理位置又臨近板橋市，價格仍舊高居不下，成交行情大樓每坪16~18萬，公寓每坪14~16萬；但與捷運距離較遠可及性較差地區，則出現議價空間加大及銷售期拉長的情形。

本季買賣移轉案件共1069件，較上季(共1367件)相較下跌22%，係因去年底大量新成屋已於上半年陸續辦理移轉，且捷運帶來之投資需求效應已逐漸回歸正常，致本季移轉案量減少。整體而言呈「價平量減」之狀態。

### (三) 中和市：

本市與臺北市僅一橋之隔且毗連板橋市，近年來在捷運中和線及特一號快速道路興建完成，交通動線改善，縮短至鄰區距離。另臺北捷運系統環狀線第一階段路線預期明年施工，待興建完成與捷運、快速道路構成本市三大交通網。區內景平路沿線因

捷運環狀線設站，房市成長可期。其中景安站為捷運中和線與環狀線之交會點，周邊店面房價高於鄰區。

本季交易實例主要分布在中山路3段、員山路、景平路、中正路、圓通路、莒光路等路段。依據調查之買賣實例，中古屋成交建坪單價公寓為16萬~17萬元、住宅大樓19~21萬元、廠辦大樓14~15萬元，平均單價與上季比較無明顯變動。

本季房地買賣移轉登記案件共2060件，較上季（2472件）減少16.7%，為連續兩季負成長，與去年同季（2671件）相較亦減少22.9%。顯見本季在傳統鬼月與金融信用緊縮、利率走揚之效應下，投資客退場，購屋者信心不足，市場交易漸趨鈍化。整體房市呈量縮價穩態勢。

#### （四）永和市：

本市人口密度為全縣之冠，發展較早。區內學校、公園、市場、圖書館、道路等公共建設多已成型。且有捷運貫穿聯結臺北市，交通方便生活機能完善，目前興建中之臺北縣環河快速道路完工後聯外交通更為便捷。

本季交易實例大多分布永和路1-2段、永貞路、保平路、保福路等路段。依據調查買賣成交實例價格，公寓成交平均建坪單價為16~19萬元，住宅大樓為22~23萬元，與上季比較房價尚無明

顯波動。

本季房地買賣移轉登記案件共1134件，與上季（1838件）比較減38.3%，與95年同季（1343件）相比亦減少15.6%。惟房價仍處高檔，購屋者在期待房價回軟與賣方惜售心理之因素下交易期拉長，市場呈價穩量縮之態勢。

#### （五）新莊市：

捷運新莊線確定延至民國102年2月完工通車，使本市長達6年的交通黑暗期持續延長，然整體房市受惠於北縣升格利多支撐下，以及佔地約129公頃的新莊副都心、頭前重劃區陸續完成地籍整理，與結合中港大排河廊改造工程、行政院中央合署辦公大樓預定進駐、國家電影文化中心設立等指標性重大建設之推動，促使建商、投資者或自住型民眾對本市不動產持續高度青睞，其成交行情呈現逐步攀升趨勢。

新推案主要仍集中於新莊副都心及各捷運場站周邊，開價已達每坪20萬以上；交易量則因購屋選擇多，成交時間拉長，以及多數購屋需求已從去年逐漸反應，致呈現走緩態勢。中古屋市場仍為本市交易主流，其成交行情受限於區域發展不一致，塭仔圳重劃區以東地區，公寓每建坪約為11~14萬元，大樓13~16萬元；塭仔圳重劃區以西地區則分別為10萬元上下及12~13萬元。

統計本季已辦理登記交易案量，其中買賣案件部份共計2367件，均較上季（2548件）及去年同期（2906件）減少，顯示本市不動產市場呈現價漲量緩趨勢。

#### （六）泰山鄉：

本季因機場捷運路線用地徵收在即、塭仔圳重劃區第二開發區之第七開發單元自辦重劃區道路已委由縣府施工闢建、大窠坑溪外環道拓建至新五路工程將於近期辦理個案變更，在此等利多因素影響下房市發展前景持續看好。

本鄉本季整體房地產市場，仍以20年以上的老舊公寓為交易主流，每建坪行情約為10萬元上下；10年左右之大樓每建坪單價約為11~12萬。新銷售成屋案主要分佈於泰山東側重劃區，每建坪單價約為15~16萬，因重劃區推案銷售情況佳，帶動舊市區明志路2~3段新推案每建坪單價約為15萬，因生活機能佳、交通便捷，銷售狀況良好。

統計本季已辦理登記交易案量，全鄉買賣移轉案件共計369件，較上季（549件）減少32.8%，較去年同期（591件）減少37.6%；僅泰山東側重劃區亦較上季減少約16.7%，較去年同期減少幅度約40.5%；減少主因乃泰山東側重劃區推案已呈飽和，再加上民眾對鄰近之新莊市頭前、副都心重劃區的期待，致本季交易量減

價平。

#### (七) 五股鄉：

本季整體不動產市場因受臺北縣升格準直轄市，及鄉內洲子洋市地重劃地區已經縣府函准動工，可為當地加速土地活化利用，促進當地地區發展；另有東西向快速道路、特二號道路交通網規劃施作等利多條件，再加上區域地價、房價相較周邊區域為低、租金具有上漲潛力，促使市場交易熱度在本季仍呈現加溫現象。

本鄉本季整體房地產市場，仍以20年以上的老舊公寓為交易主流，每建坪行情約為9~10萬元上下；10年左右之大樓每建坪單價約為11~12萬。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14~15萬元上下。

統計本季已辦理買賣移轉登記案計625件，較上季（450件）增加38.9%，較去年同季（290件）增加115.5%，推究其原因，因區內有新建個案過戶新登記所致；而整體房價亦呈現量升價平狀態。

#### (八) 林口鄉：

本鄉區域性建設如機場捷運線興闢日漸明朗，股市交易景氣及北縣於10月1日升格為準直轄市利多激勵下，交易情形尚屬熱

絡。

在成交價格方面，新建案推案總量仍大，在眾多建商競爭下，產品區位及規劃優劣將成為銷售成績良窳關鍵。整體而言，大樓產品平均成交行情，約在每坪12~14萬元之間，透天產品約為每坪13~16萬元之間。中古屋方面，20年左右屋齡公寓成交價約在每建坪8.5萬~9.5萬之間。

本季交易仍以重劃區為主；買賣移轉登記2,590件較上季(2,039件)成長27%。與去年同期(1,318件)相比增加96.5%，究其原因係受建商推案期程多已進入交屋期影響。

#### (九) 樹林市：

本市八德路鐵路平交道立體化工程已完工通車，交通壅塞的情況得以改善；另保安街二段拓寬工程及俊興街道路正積極關建中，完工後將改善市中心至迴龍與三多地區之交通問題；北85線道路拓寬工程除柑園橋部分尚未動工外，其餘已大致完工。上述重大工程因尚未全部完工，對於房地產市場之後續影響有待觀察。

就交易分布情形而言，仍以都市計畫內住宅區交易較為熱絡，集中於大安路、八德街、樹新路、保安街2段一帶及中華路以南，成交價格約11~13萬；日新街附近及台北大學特定區有少

許商業區交易案例；工業區交易案例則集中於新興街與大安路，大多為工業住宅買賣實例。非都市土地買賣案例皆為零星建築用地，集中於山佳德和街及柑園街一段附近；另本季台北大學特定區的新推案量仍持續增加，交易價格以持平居多，新建案之價格則持續推高。

由於本季許多新推案陸續完工交屋，買賣交易量體為1232件，較上季798件大幅增加54.4%，整體而言價穩量升。

#### （十）三峽鎮：

本鎮近期因建商持續推案，房地供給量增加，且本鎮多項政策利多陸續展現，如台北大學師生陸續進駐，北85線拓寬工程陸續施工中，市場交易持續熱絡。

本季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、中正路一帶，成交價格約11~13萬；文化路、愛國路、中華路有些許商業區交易；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2~3段、溪東路、成福路之甲建及丙建社區交易較多；農地交易則以三樹路附近較為熱絡；另台北大學特定區的新推案量仍持續增加，交易價格以持平居多，新建案之價格則持續推高。



本季交易量1245件與上季913件相較增加36 %，整體而言價穩量升。

(十一) 鶯歌鎮：

本鎮近期因鳳鳴地區市地重劃範圍進入公告完成階段，未來重劃工程完成後對鳳鳴地區甚至鶯歌地區房價是否產生影響，有待後續觀察，目前該地區房價並無明顯變化。

本季交易價格大致持平。就交易分布情形而言，主要道路中山路附近建國國小至昌福國小一帶住宅區，因生活機能完善、公共設施充足，成交案例較多，價格約在7~9萬/坪；另二橋國小、鶯歌高職一帶，在建商推案集中、新成屋群聚影響下，交易亦熱絡；商業區僅建國路、鶯桃路及鳳鳴街一帶有些許交易；而工業區、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、國際路一帶鄉村區乙建社區較多；農地則於中正三路中段與末段有零星交易。

本季買賣交易量體為471件，較上季328件約增加43.6 %，整體而言價穩量升。

(十二) 三重市：

本市部分路段捷運施工(重新路2~4段及三和路3~4段)預定102年底通車，預期效益前幾季已適度反映，再加上近期區域行

情持續拉高，使買方漸趨觀望，市場買賣交易量趨緩，近期無大量新案推出，本季房地產已有漲勢趨緩現象，整體呈現「價穩量縮」態勢。

就交易分布情形，重陽橋引道附近重劃區交易量佔本市二分之一，重新路捷運沿線(1~5段)次之。南區集美街、成功路新屋行情每坪約22萬元左右，其價格微幅上漲，重新路上一般新屋行情價約25萬元左右。重陽橋引道附近重劃區，碧華國中附近大樓已陸續完成，部分預售交易狀況佳，目前每坪售價約23-26萬元，且陸續推案中；附近工業區新成屋每坪約20~23萬。二重疏洪道整體開發區附近陸續有機場捷運、東西向快速公路匝道工程等重大工程建設，但因市地重劃尚未完成，開發受限交易量少，大部分屬於不參加重劃之再發展區，每坪售價約12-14萬元。

三和路及正義北路等商業區路段中古屋行情約17~19萬元；中正北路、三民街漲幅有限，中古屋約在16~18萬元。

本季買賣移轉案件計1711件，與上季1611件比較增加約6%，主因本季重劃區有辦竣第一次登記再移轉案件。

### (十三) 蘆洲市：

本季仍以捷運系統為影響價格之重要因素，並直接影響不動產行情。然整體房地產市場延續上一季態勢，並無顯著變化。

就交易情形而言，本季南港子重劃區交易量為全市之冠；三民中學附近之三民路、民權路、復興路以及仁愛國小附近，零星推案不斷，交易量次之，價格每坪在20萬元左右，而區域內豪宅成交價約為32萬元，本區與上季相較為價平量縮之勢。

光華重劃區因重劃已完成多年，捷運線又非步行可及，區內主要道路寬亦僅12米，其地價漲幅及行情均不如南港子重劃區，區域交易以中古屋為大宗，行情約為每坪14~16萬元間。

重陽重劃住宅區因交通方便，且臨近北投、士林可吸引不少換屋族，近來之推案價格有上漲之趨勢，新成屋每坪售價則有20~23萬元行情。

本市農業區大部分集中在三民路北側，目前幾無作農業之使用，並有惜售、期待開發之情況，因而少有成交案件，故其地價無明顯變化。商業區以成功路成功市場為本市熱鬧區域，多以租金收入為主，顯少交易買賣情形。

本季買賣移轉案件計1232件，較上季751件增加約64%，係因本季有多批第一次登記完畢再移轉案件之故。

#### （十四）新店市：

本市幅員廣闊，依區位條件大致可區分為市區、安坑、青潭及水源特定區；其中，市區因捷運新店線貫穿，及北二高新店、

安坑交流道與環河快速道路匯流，對外交通十分便利，一直以來是發展的重心。安坑地區與市區一水之隔，雖因大眾交通工具較為不便，但因房價較低，區域環境尚稱繁榮，且9月中安大橋通車，紓緩長久以來交通擁塞的問題，未來永和次系統、捷運安坑線及安坑一號道路的規劃開闢，預期能再次帶動本區繁榮；青潭地區自蔣渭水高速公路全線通車後，北宜路擁塞情況已不復見，惟因地處市區邊緣地帶，交通改善效益未明顯反應於市價。

本季房地產交易仍以住商用地為主(本市住商用地均呈住商混合型態)，且主要集中在市區及安坑地區，其中市區公寓成交行情為18~21萬/坪，大樓為24~28萬/坪，安坑地區公寓成交行情為13~16萬/坪，大樓為17~20萬/坪；工業用地部分，市區多為廠辦，移轉案件雖少，但因提供許多就業機會，尚能帶動本身及周邊地價；安坑地區則因工業區劃設較為零星分散，難以產生聚集效益，地價大致呈平穩之態；本市農業用地多位於山坡地保育區及水源特定區，利用度低，少有移轉案例，地價大致持平。

本季買賣案件共計1850件，較上季2161件減少14%，因去年同期安坑地區大型開發案完工交屋，故較去年同期2628件減少30%，整體而言呈現價穩量跌狀態。

(十五) 深坑鄉：

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

本鄉不動產交易以住宅用地為主，因鄰近臺北市，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12~14萬/坪、大樓約14~16萬/坪；非都市土地除北深路一段有新推建築案外，餘僅已成型舊社區零星案件移轉，8月新增公車聯外路線，有助改善本區交通。

本年6月埔新街及北深路一段兩建築案陸續完工移轉，本季買賣移轉計260件，扣除前揭兩移轉案後，零星案件僅152件；較上季141件(原229件，扣除前揭兩建築案之零星案件)及去年同期172件，案件量略有增減，惟地價無明顯波動。

#### (十六) 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。

本季買賣案件量計25件，較上季30件及去年同期42件均呈下滑狀態，惟地價無明顯波動。

#### (十七) 坪林鄉：

本鄉位於台9省道北宜公路的中繼站，全鄉屬於水源保護區，經濟以農業及休閒產業為主，發展平穩並未有大規模的開發建設，近期亦無重大公共工程或環境變動因素。

本鄉房地產市場向來具內需、保守等特性，地價平穩，本季買賣案例之住商用地僅1案位於鄉公所附近，其他皆為保安保護區之農業用地。

本季買賣移轉案件計26件，比上季19件增加7件，較去年同季42件減少16件，案件量略有增減，惟地價無明顯波動。

#### （十八）烏來鄉：

本鄉位台北水源保護區內，多屬原住民保留地，因天然資源豐富，故觀光產業向為本鄉之主要經濟來源。目前重要景點瀑布區內，台車站尚未恢復營運，新設台車博物館亦整修中尚未開幕，正待風災損壞的道路修復工程完工，方得以順利營運。

本鄉商業區及住宅區受地形限制，面積狹小、地形不佳，又因水源及保留地限制，住商用地取得不易，故房地產市場移轉向以農業用地為多。本期買賣移轉案例中，住商用地僅1案位於烏來村部落西羅岸路旁，其餘則全為保安保護區之山林地。

本季共計9件買賣案例，比上季8件增加1件，與去年同季9件則無增減，呈現量少價穩狀態。

## （十九）汐止市：

本季影響本市不動產市場發展的重要因素可謂交通建設，隨著台鐵汐科站即將完工啟用，配合鐵路捷運化，預期可讓出入汐科園區、大同路2段、龍安路的上班族及民眾更加便利，更紓緩北2高汐止交流道附近、新台五路沿線、中山高交流道近大同路市區上下班之車潮。另外臺北生活圈道路系統建設計畫中，汐止大坑溪高架道路及其東側闢建平面道路工程，即將進入用地取得階段，完工後預計將提供橫科地區及東勢街一帶居民，快速連結環東大道及捷運南港展覽館站之管道，亦可快速進出臺北市並紓解南港研究院路之車潮。而汐止行政中心於9月底啟用後，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，提升各項生活機能的完整性。綜上，汐止地區在各項重大建設推動下，仍有助於維持市場之穩定。

就交易分布情形而言，大致上以汐止行政中心周邊、火車站附近及社后地區等交易活動較為熱絡，而其中新台五路、大同路、龍安路一帶大樓成交行情每坪約16~19萬，國泰醫院附近建成路一帶大樓成交行情每坪約15~16萬，社后麥當勞附近中興路與福德一、二路，金龍湖附近民族五街、湖前街一帶華廈成交行情每坪約14~15萬、大樓成交行情每坪約15~17萬，樟樹國小附近

樟樹一、二路一帶大樓成交行情每坪約13~15萬。另外在非都市地區方面，交易多集中於基隆河、康寧街以北的大型山坡地社區、基隆河以南之勤進路及水源路附近，其中以鄰近臺北市內湖區及水源路一帶的透天社區表現最為亮眼，成交行情每坪約15萬元左右。本市整體交易價格仍呈現平穩趨勢。

本季市場買賣登記案件共計1673件，交易量較上季2246件減少約25%，而相較於去年同期之1997件則減少約16%，扣除近幾年第2季均屬本市交易旺季之因素外，分析交易量下滑的因素應與短期內區域房價漲幅已高，市場進入盤整格局有關，此外在整體經濟因素(如：金融機構房貸緊縮、受美國次級房貸地雷等)下，也可能影響買方進入市場的意願。區域市場狀況上大致呈現價穩量縮走勢。

#### (二十) 金山鄉：

本鄉受地理位置、交通條件因素影響，加以近來並無重大建設工程，不動產市場型態係屬於封閉性的內需市場，交易情形也不熱絡，零星的成交案例亦多以在地客源之首購或換屋需求為主，幾乎少有投資需求，故市場波動並不顯著。

本季都市地區交易主要分佈於鄰近金山鄉公所一帶的中正路與中華路，多以中古公寓為主，成交行情每坪約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，成交型態包括華廈、大樓、透天住宅等，每坪約10~11萬元。

本季買賣登記案件共264件，與上季218件及去年同期233件相較略有成長。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，加以近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一帶，購屋者多作為休閒度假使用，市場行情每坪約11~12萬元；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，市場行情每坪約2~3萬元。

據統計，本季市場買賣登記案件共計148件，與去年同期113件及上季122件相較均有成長。整體而言，本鄉仍呈現價量平穩的趨勢。

#### （二十二）淡水鎮：

本鎮區域位置毗鄰臺北市士林、北投地區，並有淡水河岸的景觀優勢及捷運淡水線的貫穿，除吸引大量遊憩人潮外，因通勤時間縮減，使本鎮房市受士林、北投等區域客層青睞。此外淡水

相較北市屬房價較低之地區，加上特有之山海景觀、老街古蹟、觀光意象等訴求，使房市熱度不減。而目前政府積極推動淡水觀光建設，如滬尾砲台公園綠地闢建、淡水老街藝術街坊美化、淡海新市鎮旅館區招商計畫等，皆大力挹助區域房市發展。

淡水地區雖與臺北市中心距離較遠，惟受惠於捷運淡水線通車因素，沿線民眾交通運輸條件得以大大提升，區內新推案及中古屋房地買賣也多集中於捷運竹圍、紅樹林及淡水等捷運場站周邊。以成交行情來看，竹圍地區公寓約13~16萬/坪之間，屋齡10年內之大樓約15~20萬/坪；淡水總站周邊公寓約10~14萬/坪，屋齡15年內之大樓約12~17萬/坪。

此外近期標榜景觀休閒住宅新推案，由淡水小坪頂造鎮案延伸至竹圍、紅樹林及淡海地區，基於淡水河第一排視野景觀之稀有性，與周遭同區域其他住宅，房價差距可能達5成以上，少部份強調景觀優勢之建案高樓層單價更已接近每坪40萬元大關，皆創區域行情新高。

另統計本季房地買賣交易情形，全季買賣案件數量達1632件，與上季相較小幅減少1.6%，與去年同期比較則減少3%，整體而言本區不動產交易買氣變動不大，仍呈現「價量皆穩」狀態。

（二十三）三芝鄉：

本鄉由於地處偏遠且氣候、區位及交通運輸等條件均較差，加上工商業不發達及生活機能不佳等不利因素之影響，難以吸引外來人口前來進駐，導致房地產市場長期以來無明顯變化，近年來鄉公所雖致力於觀光產業的開發與建設，但多屬於短期性的觀光旅遊活動，故對整體房地產市場影響並不顯著。

本季房地產市場交易主要分布在非都市土地之農牧用地，及少數集中丙建別墅區或發布都市計畫前之集中別墅區內，因成交案例不多且部份屬特殊情況之買賣，故對本鄉房地產交易市場較不具代表性。

本季房地產交易量相較上季波動不大，但與去年同期相較大幅減少，分析其主因乃是去年有大批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，本鄉近期房地交易增減幅度差異不大，且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「價量持平」情形。

#### （二十四）八里鄉：

本鄉背海面山，區內丘陵起伏，發展受到限制，區內房地產開發皆依河岸平原地方發展。鄉內聯通三重、板橋一帶的東西向快速道路及北部未來對外門戶的台北港特定區等重大建設，目前正在依時程興建中，此兩項工程對於本鄉未來的發展非常重要，對

於帶動房地產價格也有幫助。此外中山路2段市區內，有消防大樓及下庄市場綜合大樓等兩項區域型公共設施啟用，也將提升地方生活機能。

本鄉房地產買賣主要分佈於龍米路、中華路及中山路沿線兩側，區內新成屋成交行情每坪約15~18萬元，中古屋成交行情每坪約9~12萬元，龍米路部份推案標榜溫泉及淡水河岸景觀住宅大樓，成交行情每坪約20~25萬元間，故本鄉房地產受交通區位及河岸景觀條件影響，房地產價格高低差異頗大。

另統計本季房地產買賣交易情形，買賣案件數量計458件，與上季及去年同期相較，皆大幅成長。分析原因主要係近期鄉內幾個新推案交屋移轉所致，整體而言，房地產交易仍大致呈現價穩量漲趨勢。

#### （二十五）石門鄉：

本鄉房地產市場因長期受到自然因素、區位及交通運輸條件不佳，與工商生活服務機能不足等多項不利因素影響下，無法吸引外地人士置產，以致於本區域不動產市場波動尚小，並未受整體房地產市場買氣回春所激勵。

本季本鄉房地產交易類型仍以農業素地買賣為主，但成交量與鄰近鄉鎮地區相較仍舊稀少，且多屬親友關係間之交易、受債

權債務關係影響之買賣等特殊案件居多，難以代表全鄉之不動產市場行情。

本季房地產交易量計有47件，較上季微幅減少，與去年同期則呈增加情形。本鄉礙於區位不利因素，加上少有大型公共建設或投資開發案等利多計畫，致使本鄉各季房地產交易冷清，成交量僅微幅變動意義不大，且成交價格並未有顯著波動。整體而言，交易量呈小幅減少，價格呈持平情形。

#### （二十六）瑞芳鎮：

本鎮重要交通工程萬瑞快速道路終於全面通車，但於去年局部通車時市場價格已有所反應，故全線通車，對本季地價影響有限。

本季買賣交易案量以中古成屋為主，惟本鎮因地處偏遠，且多為老舊地區，成交案例零星分布集市地區。

本季買賣交易量計99件較去年同期（118件）下降16.1%，且由於本鎮投資性需求不足，加上消費意願保守，故總體而言，本季地價仍為持平態樣。

#### （二十七）平溪鄉：

本鄉無公共建設及重大開發，且地處偏遠、發展空間受限；再加上人口外移影響，不動產投資趨於保守，平時工商活動並不

顯著，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，且多屬債務償還、共有財產分割及親戚間之買賣移轉，故對本季地價影響不大。

本季買賣交易案量為13件與去年同期之16件成交量相較差異不大，且多位於非都市土地，故本鄉土地地價並無明顯波動。

#### （二十八）雙溪鄉：

本鄉因地理位置關係，交通不甚便利。且生活機能略有不足，工商業發展緩慢，導致人口有外移趨勢。

本季房地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，購屋、換屋意願不高之情況下，整體市場並不熱絡，所佔比例甚低。

本季買賣交易量計67件與去年同期（68件）相當。價格上大致平穩，並無明顯起伏。故總體而言，價與量皆維持水準。

#### （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，加上核能電廠屬於嫌惡設施，故對本季地價影響幅度有限。

本季買賣交易量仍以農地買賣為主，成交案例多集中於吉林國小東北側山坡地保育區土地。

本季買賣交易量為37件與去年同期（55件）相較下降32.7%<sup>0</sup>，且由於本鄉投資性需求不足，加上民眾預期心態保守，故總體而言，本季地價仍為持平態樣。