

臺北縣 97 年第 2 季地價動態

(領稿費) 撰寫人：臺北縣政府地政局陳玟君

(一) 板橋市：

本季本市配合捷運環狀線及特二號道路工程興建，相關工程用地已配合辦理都市計畫變更；而臺北捷運工程局4月標售江子翠站聯合開發大樓，標售單價最高達每坪40萬元以上，形成指標性成交案例；另遠東集團為打造通訊數位園區，回饋捐出捷運亞東醫院站附近貴興路之土地，未來將有縣立圖書館進駐。綜上，本市在各項建設持續推動下，不動產市場仍維持穩定發展。

就交易分布情形而言，大致上仍以新板特定區中山路、中正路、漢生東西路一帶，文化路、民生路與雙十路商圈以及捷運站週邊等較為熱絡，中古公寓成交行情每坪約17-22萬元，本市整體交易價格仍呈現平穩狀態。

本季買賣登記案件共計3267件，交易量與上季相較成長約25%，相較於去年同期亦成長約11%。整體而言，本季不動產市場呈現「價量平穩」格局。

(二) 土城市：

北2高土城交流道拓寬工程已通過都市計畫變更，預定今年

底開始動工，未來將可改善目前交通壅塞狀況，提升本市地理位置可及性；此外金城路兩側暫緩發展區解禁，目前正有部份地區規劃以市地重劃方式開發並已進入公告階段，對於穩定本市不動產市場發展有很大助益。

本季都市地區交易主要分佈於鄰近捷運海山站之學府路與裕民路交叉口商圈，中古公寓成交行情每坪約14-17萬元；至非都市地區多集中於南天母地區承天路之丙種建築用地，每坪約在8-11萬元，價格維持平穩。

本季買賣登記案件共1480件，交易量與上季相較大幅上揚，與去年同期成長約10%。整體而言，本市仍呈現「價量平穩」格局。

（三）中和市：

本市因位於圓通路之署立雙和醫院興建完成並於7月1日開始營運，且特一號快速道路增設錦和路口匝道工程，現階段雖受建材高漲影響工程進度，惟其完工後將可大幅改善中正路沿線交通問題，對週邊店面房價有正面助益。

本季調查買賣成交實例價格，住宅區主要分布在中山路二、三段、景平路、中正路、景新街、圓通路、連城路、員山路、民享街等，公寓每坪在15.1-19萬元之間，住宅大樓每坪在18-25

萬元之間；商業區主要分布在中和路、景平路、錦和路、景新街等，每坪價格在15-27萬元之間；工業區主要分布在員山路、中山路3段、建六路等，每坪價格在11-16萬元之間。

本季房地買賣移轉登記案件共3271件，與上季及去年同期相較分別成長26.7%、28.6%；整體房價則在捷運題材持續加溫下，呈現穩定正成長，顯示本市房地產「價穩量漲」情況。

（四）永和市：

本市鄰近臺北市，開發較早，商業發展成熟，區內公共建設多已成型，在交通方面除了捷運中和線經過外，興建中之臺北縣環河快速道路未來完工後將有助聯外交通更為便捷。另外，本區內可建素地取得不易，建商朝向與老舊公寓、平房地主及屋主洽談合建案，拆除舊屋推新建案將成為本市未來房地產主要推案模式。

本季調查買賣成交實例價格，住宅區大多分布在中山路1段、保福路一、二段、福和路、永貞路、永亨路、竹林路、仁愛路、安樂路等，公寓每坪在17-21萬元之間，住宅大樓每坪在21-23萬元之間；商業區大多分布在永和路1段、中和路、中正路、保平路等，公寓每坪在22.7-25.8萬元之間，住宅大樓每坪在23-27萬元之間。

本季房地買賣移轉登記案件共1273件，與上季相較成長32.2%，結束連續3季交易量負成長。本季區內房市在素地取得困難及區域客支撐下，整體而言呈現「價穩量漲」情形。

（五）新莊市：

本季縣府體育處由板橋遷移新莊體育場，未來將陸續增設相關運動休閒設施；此外，中港大排將仿造「杜拜模式」打造城市綠洲及副都心、頭前重劃區等多項重大公共建設利多題材的帶動下，促使成交行情持續呈現成長趨勢。

本市銷售區位仍以副都心週邊及各捷運場站地區為最熱門，其成交行情新成屋每坪約19-23萬元，區位條件較佳者甚至可達每坪24萬元以上，中古公寓每坪約13-15萬元；下新莊地區成交行情新成屋每坪約為15-18萬，中古屋公寓每坪則約為10-12萬。

統計本季買賣移轉案件共計2,111件，較上季增加幅度約25.7%，但與去年同期比較減少幅度約18.9%，分析其原因為副都心、頭前重劃區地主多有惜售心態，因此該區土地尚未釋出，而其餘地區推案已近飽和，且物價通膨壓力持續增加，一般民眾購屋能力相對下降，因此與去年同期比較呈現量縮情形。整體上，本市房地產經總統大選後呈現「價量齊揚」的情形。

（六）林口鄉：

本季房地產市場因本鄉相較周邊主要城市具有房價相對較低、購屋選擇較多之優勢，以及在機場捷運興建之利多因素帶動下，對於大台北購屋民眾仍具吸引力。

目前銷售中推案總計逾60案，其中大部分集中在三、四期重劃區。在供給持續維持大量下，區位及規劃不佳產品之成交價格與具品牌優勢建商所推出之產品有逐步拉大趨勢。如以重劃區內大樓產品而言，平均成交行情約在每坪13-16萬元之間，透天住宅平均成交價則約為每坪13-17萬元之間。屋齡20年左右中古公寓，成交價則在每坪8-10萬元之間。

本季移轉登記案件合計2,422件，較上季增加約53.4%，與去年同期相比成長18.8%。整體而言，本季呈現「量增價平」現象。

（七）五股鄉：

本鄉國道一號五股至楊梅拓寬工程經交通部國道高速公路局提出替代方案重審後，已有條件通過環評；洲子洋重劃區目前亦在整地、建設道路階段；此外，在東西向快速道路、特二號道路、中山高速公路五股交流道改善工程三大交通動線的建設推動下，有助於市場活絡。

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),中古公寓每坪單價約為9.5-10.5萬,10年左右的大樓每坪單價約為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,泰山交界處住宅大樓每坪為14-16萬,而水碓景觀公園附近透天別墅每坪為17-22萬,價格未有明顯漲跌。

本季全鄉買賣移轉案件共計374件,較上季增加13.7%,較去年同期減少16.9%,究其原因為去年同期有新建個案完工過戶所致。整體而言,本鄉不動產市場與上季相較呈現「量增價持平」的情形。

(八) 泰山鄉：

位於新莊泰山交界之塭仔圳公辦市地重劃地區(第一、二、五、六開發單元)縣府刻正徵求地主同意,統計結果將於八月底確定,信華台鐘自辦市地重劃目前則在土地分配協調階段。特二號道路位於本鄉新五路段已完成道路拓寬,目前進行高架施工圍籬部份,各項利多仍在本鄉持續發酵。

就交易分布情形而言,新大樓仍以泰山東側重劃區為主,每坪單價為15-18萬元。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9.5-11萬,10年左右的大樓每坪單價為11-13萬元。目前在油、電等民生物資高漲及房貸利率上揚

下，民眾對房價追價意願不高，價格大致呈持平狀態。

本季全鄉買賣移轉案件共計861件，較上季增加93.92%，較去年同期增加56.83%。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：

本鎮臺北大學校區教學大樓即將完工，師生進駐人數將大增；此外，北85線拓寬工程已完工，使樹林與三峽之交通更為便捷，預計將更帶動本鎮房地產市場景氣。

本季交易價格仍以持平為主，就交易分布情形而言，本鎮舊都市計畫內交易較熱絡之地區集中於復興路、中正路、民生街一帶，成交價格每坪約在11-13萬元。非都市土地則以中正路二、三段、橫溪路、介壽路二段之甲建、乙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，住宅區交易價格約維持在每坪13萬左右，商業區交易價格則有逐漸拉抬之趨勢，約在每坪15-17萬之間。

本季交易量1096件與上一季相較約增加36%，主要因為大型建案陸續完工交屋，整體而言屬「量升價穩」。

（十）鶯歌鎮：

本鎮鶯歌陶瓷老街新闢正義停車場於5月完工啟用，對老街

附近假日交通壅塞情形將有所改善，可望促進老街觀光產業發展。另陶瓷博物館前方的新生地也將在六月底登錄，屆時會有15公頃的新生地可供利用，對附近房價有一定的提昇效果。

就交易價格而言，本季交易價格大致持平。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完工，並位於鶯歌鎮公所、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，距離鶯歌高職、二橋國小、尖山國中不遠，教育機能完善，交易較為熱絡，成交價格每坪約在6-8萬元間。

本季買賣交易量為507件，較上季大幅增加54%，主要因為本季有大型建案完工移轉，整體而言「量升價穩」。

（十一）樹林市：

影響本市不動產市場發展之重要區域因素如下：保安街二段拓寬工程、俊興街道路開闢工程及三多國中校舍興建工程仍持續進行，日後將改善樹林市中心至迴龍與三多地區之交通與學區問題；北85線拓寬工程完工，將使樹林與三峽之交通連結不打結。

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，集中於鎮前街、俊英街、八德街、三多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交易案例，由於屋況新，因此成交價格約在每坪12-15萬；另本季台北大學特定區新推案仍陸續增加中，交易十分熱絡，其交易價格維持既有水準，約在每坪13-18萬元之間，惟若干特殊豪宅建案開價每坪20萬以上，創台北大學特定區市場行情新高。

本季買賣交易量體為1644件，較上季略增加5.8%，整體而言「量價皆穩」。

（十二）三重市：

本市因捷運預計於民國102年底通車以及原物料上漲、建築成本增加等因素影響，使新成屋價格居高不下，成交價約在每坪23-32萬元間。而中古屋價格略為上漲，本季中古大樓交易單價多在每坪16-19萬元，中古公寓為每坪10-16萬元。

就交易分布情形而言，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(一至五段)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，價格持續上漲，每坪單價近30萬元。緊鄰該重劃區的五華街20年內中古大樓每坪單價14-18萬元左

右。環河南路靠近中興橋附近大樓每坪單價約在28萬元以上，集美街、成功路新成屋行情每坪約22萬元左右。二重疏洪道光復路兩側之工業區，捷運尚在施工，中古廠辦行情每坪約11-13萬；捷運先嗇宮站附近，部分新建之工業住宅因原物料上漲，每坪約有18-21萬行情。

本季買賣移轉案件量計3411件，與上季相較多了一倍，與去年同期相較增加約26.5%，究其原因為本季重陽橋引道附近重劃區及國立三重工商附近新成屋交易案件約增加1000件。整體而言，市場呈「價升量增」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，再加上原物料持續上漲、建築成本增加等因素影響，使新成屋無降價空間，成交價約為每坪20-24萬元。而中古屋價格略為上漲，本季單價多在每坪15-17萬元，中古公寓為每坪10-15萬元。

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；集賢路近重陽橋引道重劃區附近次之。三民路兩旁之住宅區位處捷運沿線，交通方便，生活機能健全，與一橋之隔的北市士林、北投相較房價便宜許多，吸引不少換屋族。區域預售與新成屋行情每坪約21-25萬元，中古大樓每坪約15-19萬元，中古公

寓每坪約12-15萬元；光華段重劃區因重劃已完成多年，捷運非步行可及，區內以中古屋為主，每坪成交行情約13-16萬元；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。

買賣移轉案件量本季計1318件，與上季相較增加60.7%，與去年同期相較增加約22.3%。整體市場呈「價升量增」現象。

（十四）新店市：

本市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，另區內大型賣場帶來人潮，復有大規模住商用地開發案之願景，加上生活機能完善，依山傍水環境品質良好，近年來為大台北地區房地產市場的發展重心之一。安坑地區與市區以新店溪相隔，因房價較市區低廉，又有別墅商品等多樣性選擇，且因中安大橋及五重溪便道部分通車，紓解大量車潮，加上安坑一號道路第一期工程動工在即，又有捷運安坑線的規劃願景，預期能使本區房市更加繁榮。

本季房地產交易仍以住宅及商業用地為大宗，多呈住商混合型態，且主要集中在市區及安坑地區，其中市區部分多分布於交通便利之捷運沿線及主要道路，例如北新路、中興路、中正路、寶橋路及民權路一帶，公寓成交行情為每坪17-25萬元，大樓為

每坪26-35萬元；安坑地區則分布於安康路、安和路及安民街一帶，公寓成交行情為每坪12-16萬元，大樓為每坪16-22萬元。

本季買賣案件共計3074件，較上季增加92%，與去年同期相較增加42%，總結本季價量變動情形為「價穩量增」。

（十五）石碇鄉：

本鄉主要經濟活動以農業為主，工商活動並不發達，縣府雖大力推展觀光活動，僅特定景點假日可稍見人潮，對於鄉內不動產交易型態及市場行情並無影響。

本鄉移轉仍以農地為主，且屬零星個案，無固定移轉案量，本季買賣案件量計37件，雖較上季19件及去年同期30件，均呈量增狀態，惟量體仍少，地價無明顯波動。

（十六）深坑鄉：

本鄉南北多山，僅景美溪穿過中間為較低平部分，然而因深坑都市計畫範圍較為狹小，開發幾已飽和，使得該區發展受限。

本鄉不動產交易市場以住宅用地為主，因與台北市相鄰，且交通相當便利，房地產價格亦只有北市近鄰地區的一半，是以對通勤族有相當吸引力。例如北深路、埔新街一帶，公寓約每坪12萬-14萬元、大樓約每坪14-16萬元；另非都市土地亦有舊社區之零星移轉案件，其不動產價格視該社區環境、交通便利性、社區

管理優劣程度而異，以致於差異性較大。

由於新建案已於去年底陸續移轉完畢，本季均為零星案件移轉，買賣移轉計153件，較上季略增17%，及去年同期縮減33%，地價無明顯波動。

（十七）坪林鄉：

本鄉因傳承及仰賴傳統茶業之故，多數鄉民生活仍保持農業型態，加上水源管制之影響，無論經濟方面或房地市場表現皆較為保守及封閉，目前鄉內規劃將坪林山莊重新包裝，打造成生態環保飯店，期能吸引遊客前往，創造另一波新商機。

本季交易大多為零星農地移轉，買賣移轉共34件，較上季25件增加9件，與去年同季34件相同，市場案量雖有增減，惟價格穩定無明顯漲跌幅。

（十八）烏來鄉：

本鄉幅員廣大，但轄區內多屬於山坡地或水源地，並且受限於都市計畫水源特定區以及原住民保留地移轉之限制，因此本鄉鮮少有新建案推出或者房地交易案。

本鄉雖極具觀光潛力，但對於整體房地交易而言，因受限於移轉對象身分之限制，因而交易量皆較其他鄉鎮低。

本季全鄉買賣移轉案件共10件，比較上季7件及去年同季10

件無明顯增減，地價持穩無明顯波動。

(十九) 汐止市：

本市交通建設方面，台鐵汐科站完工通車後，隨著鐵路捷運化，班次更加密集，配合原有的兩條高速公路及環東快速道路，與臺北市間之交通聯繫將更為便利。區域發展方面，南港世貿展覽館完工啟用後，南港經貿園區發展逐漸成形，未來配合捷運南港線東延段及內湖線的開通，勢必成為臺北市新的區域發展中心，而一水之隔的汐止在房價上擁有價格優勢，可望吸引更多的人口進駐。

就交易分布情形分析，大致上仍以汐止行政中心週邊、火車站、忠孝東路一帶、新台五路國泰商圈及社后中興路附近地區等較為熱絡，其中新台五路、大同路、仁愛路一帶大樓成交行情在每坪16-19萬，忠孝東路與國泰醫院附近建成路一帶大樓成交行情在每坪15-18萬。本市整體交易價格除少部份地區微幅上揚外，大致上多呈現持平趨勢，惟在預售市場有部份建案價格調漲，其市場接受度仍有待觀察。

本季市場買賣登記案件共計2126件，交易量較上季增加約27%，而相較於去年同期則減少約5%，量體變化不大，大致仍呈現「價量平穩」之趨勢。

（二十）金山鄉：

本鄉因地處偏遠，受地理及交通因素影響，少有投資需求，市場交易型態仍以中古屋為主，新推建案則多採先建後售方式，故不動產市場型態係屬封閉性內需市場，整體而言市場波動並不顯著。

本季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中華路，成交行情每坪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9-11萬元，價格維持平穩。

本季市場買賣登記案件共272件，與去年同期相較增加約25%，與上期相較增加約55%。整體而言，本鄉仍呈現「量升價平」趨勢。

（二十一）萬里鄉：

本鄉因位於北縣偏遠地方，交通便利性不佳，致使該區不動產商業與住宅價格差異不大，且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仍以翡翠灣及野柳地區為主，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；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。

本季市場買賣登記案件共計108件，與去年同期相較減少約11.5%，與上期相較減少約2.9%。整體而言，本鄉仍呈現「價量平穩」的趨勢。

（二十二）淡水鎮：

本鎮區域建設仍以淡海輕軌捷運、淡水河北側沿河平面道路、漁人碼頭招商開發案及博奕特區等多項公共工程環繞，其中縣府主導之淡水河北側沿河平面道路工程，因相關路線規畫及經費籌措已經進行，預期開闢後可望紓解竹圍、紅樹林一帶車流，對於有購屋需求之通勤族群將有一定助益，屆時將為淡水房市發展加注新動力。

本季淡水地區不動產開發及交易仍集中於竹圍、紅樹林及淡水等捷運站沿線，而且持續有新建案推出。惟經濟景氣受整體經濟環境不佳影響，連帶造成房市購屋者保守觀望比例提高。致使本季淡水房市物件議價空間略大、成交時程拉長，然而整體成交行情與上季相較尚無太大差異。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約17-21萬元，公寓約在每坪11-15萬之間；中正東路一段新成屋每坪約19-24萬元，10年內中古大樓每坪約15-19萬元；中正東路二

段新屋每坪約21-25萬元，10年內中古大樓每坪約18-22萬元；淡水總站周邊中古大樓每坪約13-17萬，公寓約11-15萬。惟上述區域因部份個案具綠地或水岸景觀等特殊條件，與一般區域行情產生3-5成以上價差。

本季買賣案件數量為1829件，與上季相較減少17.8%，與去年同期比較則增加10.3%。整體而言，行情大致呈現「價穩量縮」狀態。

（二十三）三芝鄉：

本鄉因鄉內居住及活動人口數已趨停滯，導致房地產市場低迷冷清，目前僅於三芝市區內有一案餘屋銷售中。本季房地產移轉則多為非都市土地之農牧及墳墓用地等素地交易，房地交易則散布於淡金公路及其岔路沿線之零星山坡地內建住宅社區內。惟總體來看成交案量不大，對本鄉房地產市場影響程度亦小。

本季房地產買賣移轉件數為484件，相較上季及去年同期乃呈現小幅增加情況，然觀察整體成交價格未有明顯變動。綜上，本季房地產市場行情呈現「價穩量增」情形。

（二十四）石門鄉：

本鄉地理區位及交通運輸條件不佳，長期缺乏開發建設利多消息，房地產市場波動甚少。

本季買賣案件數量達62件，相較第一季略為減少，惟與去年同期相比則小幅增加。整體而言，本季本鄉房地產市場行情呈現「價穩量縮」情形。

（二十五）八里鄉：

本鄉對外連絡交通僅以臺15線為主，惟聯外通車時間冗長且公共設施不足，近期仍需等待東西向快速道路及台北商港特定區等重大建設工程完工後，當地房地產市場始有較大發展契機。

本鄉房地產買賣交易主要分布於龍米路、中華路及中山路沿線兩側，此外龍米路鄰近八里渡船頭及關渡大橋地區，目前有小推案銷售中。龍米路沿線10年以內大樓每坪多介於13-18萬元間，零星強調河岸景觀及溫泉題材個案每坪行情約高4-5成，其餘公寓每坪行情約10-13萬元。八里坌重劃區及中山路沿線亦有零星別墅成屋推案，每坪行情介於14-18萬元間，其餘中古大樓公寓每坪行情多介於8-12萬元間。

本季買賣移轉案件共394件，較上季增加67%，較去年同期增加37%。整體而言，本鄉本季房地產交易呈現「價穩量增」趨勢。

（二十六）瑞芳鎮：

本鎮三面環山一面臨海，青山綠水觀光資源雄厚，惟受限於

投資性需求不足，房地產市場仍以自用為主。

本季買賣案量以中古成屋為主要市場，房地交易並不熱絡，主要成交案例零星分布於明燈路三段及三爪子坑路一帶人口密集且集市之地區。

本季買賣移轉案量為115件與去年同期相較略有下降，成交量體依舊偏低，在缺乏換（購）屋需求及民眾對於房地產採取觀望態度下，本鎮地價並無明顯波動。

（二十七）平溪鄉：

本季交易實例稀少，主要為非都市土地之農牧用地、丙種建築用地，分析其型態多為親屬間移轉、共有財產分割等，故對地價影響不大。

本季買賣移轉案量為15件與去年同期相較雖有提高，但因量體小且多為連件之非都市土地買賣，故本鄉地價並無明顯波動。

（二十八）雙溪鄉：

本季交易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，不動產市場交易略顯清淡。

本季買賣移轉案量為75件與去年同期相當，且多數為農地移轉，價格平穩並無明顯波動。

(二十九) 貢寮鄉：

本鄉位於本縣最東端，地形內容豐富，頗富山海之美，產業以農漁業為主，鮮有工商業活動，且區內除核四廠外並無其他重大開發，故本季地價無明顯波動。

本季交易案量仍以農地買賣為主要市場，成交案例多集中於大石壁坑、丹裡內寮、下雙溪及貢寮內寮等保護區土地。房地市場仍以澳底一帶為主，多集中於保健街、仁義街及仁和路周邊，乃因澳底為貢寮鄉人口較為集中、生活機能較為便捷之所在。

本季買賣移轉案量為69件，與去年同期相較略有增加，但受限於投資性需求不足及民眾預期心態保守，故總體而言，本季地價仍為持平態樣。