

一、臺北縣

撰寫人：陳憶萍

本縣本期地價總指數較上期上漲1.03%。受到近期全球金融風暴重擊影響，本縣房地產市場除交易量縮減、議價空間及交易天數增加外，整體地價已不復前幾期快速成長，惟因境內尚有多項重大開發案及交通建設持續推動，成為支撐區域房價的重要支柱，促使住宅區、商業區及工業區地價仍維持正成長，分別較上期小漲1.07、1.18、0.67%。

本縣本期地價漲跌幅度相對較大之鄉鎮市，計有新莊市等7個，其餘鄉鎮市地價僅呈微幅波動。茲將地價變動較大地區分析說明如下：

（一）新莊市

本期地價與上期相較，總指數上漲4.16%。本市除有副都心、頭前重劃區等重大公共建設利多帶動外，中港大排河廊改造工程9月底順利發包，加上特二號道路及環狀、機場、新莊等捷運線積極施作，建構便利交通網絡、提昇整體居住品質，使民眾對於區內未來房市仍持樂觀態度，且與鄰近臺北市相較，房價相對較低，吸引外來族群購屋進駐，形成本市住宅區漲幅較其他分

區更為明顯。

（二）新店市

本期地價與上期相較，總指數上漲1.87%。住宅區部分，因捷運沿線商圈生活機能及區位因素較佳，故周邊房地產價格微幅上漲；安坑地區則因近期中安大橋通車，交通稍有疏解，且具低房價優勢，地價亦呈平穩狀態。工業區部分，市區內多作為廠辦使用，買賣移轉雖少，但因提供許多就業機會，尚能帶動本身及周邊地價；安坑地區則因零星分散，難以產生聚集效益，故大致呈平穩之態。整體而言，本市不動產價格已趨近高點，價格持平穩定，然交易量卻因價高而呈現量縮現象。

（三）林口鄉

本期地價與上期相較，總指數上漲1.68%。本鄉受惠於機場捷運線工程 - 林口A9站、蘆竹A10、A11所屬CE02標決標激勵，建商對後市看法樂觀，持續於重劃區內密集推案，然在新成屋供給持續放量，餘屋量居高不下及生活機能尚未全面成熟情況下，整體地價呈現微幅上漲現象。

（四）樹林市：

本期地價與上期相較，總指數上漲1.54%。臺北大學特定區新推案量仍持續增加，少數建商開價已超越每坪25萬元門檻，惟一般成交價格（約13-18萬元左右）仍以持平居多。

整體而言，本市住宅區價格並無太大變動；商業區交易案例不多，集中於火車站周邊及臺北大學特定區，交易價格呈現微漲趨勢；工業區買賣實例則分佈於俊英街及中山路3段，大多為工業住宅或家庭工廠，價格呈現持平。

（五）板橋市：

本期地價與上期相較，總指數上漲1.45%。其中住宅區、商業區部分，因預期捷運環狀線（預計97年12月施工）及浮洲簡易車站（預定97年11月開工）等重大建設所帶來之便利性，加以本市捷運站周邊房市交易仍屬熱絡，房地產價格尚具支撐力，且所屬商圈租金持穩略漲，故整體地價仍呈現微幅正成長；至坐落於四川路1、2段及南雅南路2段間的工業區，規劃為臺灣首區整合通訊上下游產業的「遠東通訊園區」，開發後提供完善公共設施，並引進就業人口，形成未來最具發展潛力的地區，對本市工業不動產具有相當程度穩定效果。

（六）泰山鄉：

本期地價與上期比較，總指數下跌1.23%。本鄉境內之機場捷運線A5、A6場站用地已完成徵收，預定102年完工通車；特二號道路新五路路段，目前進行高架圍籬作業，預定98年完工通車；信華台鐘自辦市地重劃區現正進行配地協調及工程施作，預

計98年完成重劃。上述利多因素雖持續發酵，但因緊鄰新莊市，在生活機能及交通區位因素較為劣勢下，部分購屋客群受到攔截，使住宅區地價微幅下跌、商業區及工業區則呈持平狀態。

(七) 烏來鄉：

本期地價與上期比較，總指數上揚4.03%。本鄉為全國唯一原住民鄉，有豐富的溫泉以及原住民文化等資源，吸引許多觀光遊客假日前往，但因位屬台北水源特定區之土地，發展受限，且在權屬上多為國有土地以及原住民保留地，是以全鄉面積雖大，卻久無新建案推出。惟因本縣以觀光遊憩產業發展為主，且房地產供需量體皆小，又其地價基期較小，故些微波動即有明顯漲幅。