

# 一、臺北縣

撰寫人：陳憶萍

本縣本期地價總指數較上期下跌1.77%。本縣境內雖有多項重大開發案及交通建設持續推動，惟受到整體經濟景氣轉弱、國內失業率創新高影響，房地產買氣觀望氣氛濃厚，除議價空間及交易天數延續前期仍增加外，本縣交易量更呈現急速緊縮現象，整體地價首度向下修正、反漲為跌，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期下跌1.75、2.08、1.7%。

本縣本期地價跌幅相對較大之鄉鎮市，計有泰山鄉等8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）泰山鄉

本期地價與上期相較，總指數下跌4.56%。受惠於桃園國際機場聯外捷運預定民國103年10月通車，民眾對於本鄉房地產承接意願提高，故買賣量體逐漸回穩。然因經濟景氣仍持續低迷，在考量原購入成本低及心存保本下，泰山東側重劃區投資型屋主出現降價求售現象，致住宅區、商業區下跌幅度較大；工業區則因出售建坪單價較低，下修空間有限，故跌幅較小。

## （二）淡水鎮

本期地價與上期相較，總指數下跌2.91%。其中住宅區，因本鎮聯外交通遲未獲解決，且各大型建案陸續完工引發餘屋供給過剩疑慮下，衝擊市場供需，交易價格呈現下滑。商業區雖有漁人碼頭、老街、古蹟園區等觀光景點吸引遊憩人潮，惟受景氣寒冬影響，民眾實質所得減少，商業活動減弱，房地產行情亦呈下跌。至於工業區方面，亦受此波經濟不景氣影響，工廠、廠辦交易熱度驟降，成交行情同樣呈現下滑。

## （三）永和市

本期地價與上期相較，總指數下跌2.8%。本市生活機能完善，與臺北市僅一水之隔，因房價較臺北市便宜，吸引不少首購族與換屋客層入住，將近年房價推升高點。惟97年下半年以來，交易案量明顯減少，本期房地買賣移轉登記案件比上期縮減41.93%，原本相對高點房價呈現下跌走勢。商業用地分布於永和路二段、中山路一段、中正路、福和路、永貞路一帶，商業活動受到失業民眾返鄉潮影響明顯減弱，待租售店面物件增多，在需求減弱、不動產市場缺乏支撐下，租金及地價均明顯走跌。

## （四）中和市：

本期地價與上期相較，總指數下跌2.58%。本季在捷運效應支撐下，鄰捷運景安、永安市場站及四號公園周邊房價，

因供給有限，價位仍呈高檔；其他地區，則在購屋者預期房價下修而持續觀望下，買氣遲緩、交易量縮小，統計本期房地買賣移轉登記案件較上期縮減30.22%。工業區方面，在出口訂單銳減下，因生產線停擺，廠房空置率升高及委託處理閒置資產案件增多，工業用地需求轉弱，交易價格呈現下滑。

#### （五）土城市：

本期地價與上期相較，總指數下跌2.42%。本市交易活絡地區主要集中於海山捷運站周邊，例如學府路、裕民路、裕生路、明德路一帶，惟受整體景氣不佳影響，連帶衝擊住宅及店面交易行情，整體租金及房價均呈現下滑。工業區部份，房市交易本不熱絡，又因失業率持續攀升及資方實施無薪假情況下，致工業廠辦需求更為減緩，交易價量呈現下跌走勢。

#### （六）林口鄉：

本期地價與上期比較，總指數下跌2.35%。本期雖有機場捷運線全面動工、國道一號五股至楊梅段拓寬工程、力行段產專區進行招商及台北港營運等利多加持，然受經濟不景氣及本鄉成屋數持續放大影響，不動產市場觀望氣息濃厚，成交價、量均向下修正，本期整體地價呈現下跌態勢。

#### （七）板橋市：

本期地價與上期比較，總指數下跌2.27%。本市江子翠、新埔、府中等捷運站周邊，受惠於捷運通勤族及轉運人潮往來，屬商業活動熱絡區域，惟受景氣不佳影響，租金水準向下修正，住宅區、商業區地價亦呈走跌。另工業區部份，房市交易本不熱絡，又僅為零星之公寓、住宅大樓買賣移轉，受到此波不景氣影響，成交價格普遍下跌。

#### (八) 汐止市：

本期地價與上期比較，總指數下跌 2.24%。本市期初交易量受到經濟情勢不佳影響而急速萎縮，期末雖漸有回穩之勢，但在失業率高、民眾消費信心低迷下，平均房價仍呈現下跌趨勢。