

中華民國主要都市地區

房地產交易價格簡訊

第 18 輯・季刊・JUN.2004

內政部編印
中華民國九十三年六月
地政叢書第八十三輯

編輯說明

壹、主要都市地區房地產交易概況分析	1
貳、各直轄市、縣（市）土地及房地交易價格概況.....	30
一、臺北市九十三年第一季都市土地地價動態.....	30
二、高雄市九十三年第一季都市土地地價動態.....	39
三、臺北縣九十三年第一季都市土地地價動態.....	42
四、宜蘭縣九十三年第一季都市土地地價動態.....	52
五、桃園縣九十三年第一季都市土地地價動態.....	55
六、新竹縣九十三年第一季都市土地地價動態.....	60
七、苗栗縣九十三年第一季都市土地地價動態.....	61
八、臺中縣九十三年第一季都市土地地價動態.....	63
九、彰化縣九十三年第一季都市土地地價動態	67
十、南投縣九十三年第一季都市土地地價動態	71
十一、雲林縣九十三年第一季都市土地地價動態	73
十二、嘉義縣九十三年第一季都市土地地價動態	75
十三、臺南縣九十三年第一季都市土地地價動態	76
十四、高雄縣九十三年第一季都市土地地價動態	78
十五、屏東縣九十三年第一季都市土地地價動態	79
十六、臺東縣九十三年第一季都市土地地價動態	80
十七、花蓮縣九十三年第一季都市土地地價動態	81
十八、澎湖縣九十三年第一季都市土地地價動態	83
十九、基隆市九十三年第一季都市土地地價動態	83
二十、新竹市九十三年第一季都市土地地價動態	85
二十一、臺中市九十三年第一季都市土地地價動態	85
二十二、嘉義市九十三年第一季都市土地地價動態	87
二十三、臺南市九十三年第一季都市土地地價動態	88
二十四、金門縣九十三年第一季都市土地地價動態	90

圖 目 錄

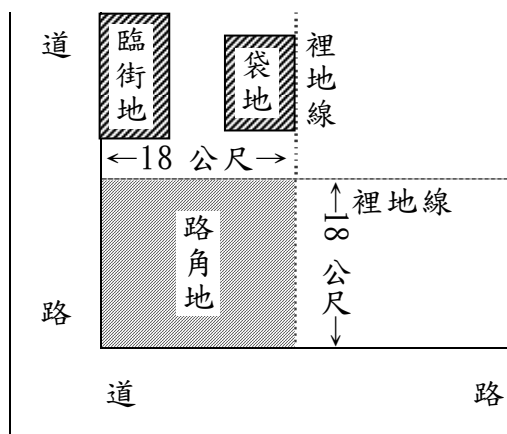
附圖一	各直轄市、縣(市)主要都市地區地價資訊發布件數統計圖	15
附圖二	主要都市地區地價資訊發布件數統計圖	16
附圖三	商業區土地最高交易價格圖	17
附圖四	住宅區土地最高交易價格圖	17

表 目 錄

附表一	主要都市地區地價資訊建立及發布件數統計表	2
附表二	土地最高交易價格表	13
附表三	本季民間業者提供地價資訊件數統計表	19

編輯說明

- 一、資料範圍：各直轄市、縣（市）都市計畫區內住宅區及商業區土地、房地交易實例。
- 二、資料來源：各直轄市、縣（市）政府所轄地政事務所就稅捐機關移送之土地現值申報書內買賣及公地標售案件派員向當事人、經紀人、仲介業、土地登記專業代理人、交易案例四鄰、公有土地管理機關等調查土地及建物之買賣、標售資料，並製作地價調查表。
- 三、編輯程序：
 1. 地政事務所承辦人員調查後填具「地價資訊用地價調查表」按月彙送直轄市、縣（市）政府。
 2. 各直轄市、縣（市）政府按月彙整轄區地政事務所之調查表進行審查，並按季撰寫地價動態分析文稿後函送本部地政司。
 3. 地政司彙整選定正常交易實例後，以電腦建檔，每三個月按季輯製專刊。
- 四、資料說明：
 1. 本簡訊資料並未經法定程序評定，僅供參考。
 2. 本簡訊表中位置欄內臨街關係所指路角地、臨街地、袋地、裡地之認定方式如下（附圖）：
 - (1)路角地：指縱橫裡地線（以臨街線算起第十八公尺）與臨街線中間之範圍。
 - (2)臨街地：指自臨街線算起十八公尺範圍內之土地。
 - (3)袋地：指位於連接線與裡地線之間無直接面臨道路，僅以巷道出入或無出入之土地。
 - (4)裡地：指位於臨街線算起第十八公尺以外土地。



壹、主要都市地區房地產交易概況分析

- 一、迄本季止，中華民國主要都市地區建立及發布地價實施計畫辦理地區數及各地區建立及發布地價資訊件數詳如附表一、附圖一。依據各直轄市、縣（市）政府所送九十三年一月至三月間都市計畫地區住宅區、商業區土地及房地交易價格資料，經篩選完成電腦建檔者共計 2,698 件實例資料，其中土地實例 515 件，房地實例 2,183 件。其中屬於商業區之實例為 302 件，占總件數 11.19%；屬於住宅區之實例為 2,396 件，占總件數百分之 88.81%（附圖二）。
- 二、又據本季資料顯示，九十三年一月至三月間各直轄市、縣（市）土地最高交易價格，商業區以基隆市仁愛區愛一路（親民大樓對面土地）每平方公尺 26.67 萬元為最高，宜蘭縣蘇澳鎮光明路（長安路與勝利路之間）每平方公尺 0.98 萬元為最低；住宅區以台南市東區東門路三段（東成街與富農街一段）每平方公尺 13.33 萬元為最高，花蓮縣瑞穗鄉信義路（青蓮寺附近）每平方公尺 0.16 萬元為最低。各直轄市、縣（市）土地最高交易價格詳如附表二、附圖三、附圖四。
- 三、本季提供業者詳如附表三。

附表一 主要都市地區地價資訊建立及發布件數統計表

民國九十三年第一季（一月至三月）

類別 縣市別 件數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
台北市	12	294	1	0.34	293	99.66	50	17.01	244	82.99
	松山區	18	0	0.00	18	100.00	1	5.56	17	94.44
	大安區	18	0	0.00	18	100.00	8	44.44	10	55.56
	中正區	18	0	0.00	18	100.00	7	38.89	11	61.11
	萬華區	18	0	0.00	18	100.00	2	11.11	16	88.89
	大同區	18	1	5.56	17	94.44	11	61.11	7	38.89
	中山區	18	0	0.00	18	100.00	6	33.33	12	66.67
	文山區	36	0	0.00	36	100.00	1	2.78	35	97.22
	南港區	18	0	0.00	18	100.00	3	16.67	15	83.33
	內湖區	30	0	0.00	30	100.00	0	0.00	30	100.00
	士林區	42	0	0.00	42	100.00	2	4.76	40	95.24
	北投區	42	0	0.00	42	100.00	6	14.29	36	85.71
	信義區	18	0	0.00	18	100.00	3	16.67	15	83.33
高雄市	11	136	20	14.71	116	85.29	46	33.82	90	66.18
	前金區	5	0	0.00	5	100.00	3	60.00	2	40.00
	鹽埕區	3	0	0.00	3	100.00	3	100.00	0	0.00
	旗津區	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	鼓山區	10	4	40.00	6	60.00	4	40.00	6	60.00
	前鎮區	10	2	20.00	8	80.00	1	10.00	9	90.00
	小港區	9	2	22.22	7	77.78	0	0.00	9	100.00
	楠梓區	8	3	37.50	5	62.50	0	0.00	8	100.00

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	左營區	16	4	25.00	12	75.00	1	6.25	15	93.75
	新興區	16	1	6.25	15	93.75	16	100.00	0	0.00
	苓雅區	32	2	6.25	30	93.75	14	43.75	18	56.25
	三民區	26	2	7.69	24	92.31	4	15.38	22	84.62
台北縣	24	282	16	5.67	266	94.33	18	6.38	264	93.62
	新莊市	24	0	0.00	24	100.00	0	0.00	24	100.00
	深坑鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	三峽鎮	8	1	12.50	7	87.50	0	0.00	8	100.00
	林口鄉	13	12	92.31	1	7.69	1	7.69	12	92.31
	五股鄉	6	0	0.00	6	100.00	3	50.00	3	50.00
	泰山鄉	10	0	0.00	10	100.00	1	10.00	9	90.00
	八里鄉	4	0	0.00	4	100.00	0	0.00	4	100.00
	蘆洲市	12	0	0.00	12	100.00	0	0.00	12	100.00
	三重市	42	0	0.00	42	100.00	0	0.00	42	100.00
	新店市	22	0	0.00	22	100.00	0	0.00	22	100.00
	板橋市	16	0	0.00	16	100.00	2	12.50	14	87.50
	樹林市	14	0	0.00	14	100.00	2	14.29	12	85.71
	中和市	24	0	0.00	24	100.00	1	4.17	23	95.83
	土城市	15	0	0.00	15	100.00	3	20.00	12	80.00
	瑞芳鎮	1	0	0.00	1	100.00	1	100.00	0	0.00
	淡水鎮	26	0	0.00	26	100.00	1	3.85	25	96.15
	汐止市	19	0	0.00	19	100.00	1	5.26	18	94.74
	鶯歌鎮	5	2	40.00	3	60.00	1	20.00	4	80.00
	永和市	13	0	0.00	13	100.00	0	0.00	13	100.00

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	烏來鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	三芝鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	雙溪鄉	2	1	50.00	1	50.00	1	50.00	1	50.00
	萬里鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	金山鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
宜蘭縣	10	49	11	22.45	38	77.55	11	22.45	38	77.55
	宜蘭市	5	2	40.00	3	60.00	0	0.00	5	100.00
	礁溪鄉	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	羅東鎮	15	4	26.67	11	73.33	5	33.33	10	66.67
	蘇澳鎮	6	2	33.33	4	66.67	2	33.33	4	66.67
	頭城鎮	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	員山鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	五結鄉	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	冬山鄉	13	1	7.69	12	92.31	4	30.77	9	69.23
	三星鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	壯圍鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
桃園縣	12	73	13	17.81	60	82.19	1	1.37	72	98.63
	桃園市	12	0	0.00	12	100.00	0	0.00	12	100.00
	大溪鎮	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	中壢市	27	1	3.70	26	96.30	0	0.00	27	100.00
	楊梅鎮	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
	蘆竹鄉	3	0	0.00	3	100.00	1	33.33	2	66.67
	八德市	9	2	22.22	7	77.78	0	0.00	9	100.00
	平鎮市	5	1	20.00	4	80.00	0	0.00	5	100.00

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	大園鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	龜山鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	龍潭鄉	5	3	60.00	2	40.00	0	0.00	5	100.00
	觀音鄉	5	4	80.00	1	20.00	0	0.00	5	100.00
	復興鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
新竹縣	6	35	12	34.29	23	65.71	2	5.71	33	94.29
	竹東鎮	15	0	0.00	15	100.00	1	6.67	14	93.33
	關西鎮	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
	竹北市	14	11	78.57	3	21.43	0	0.00	14	100.00
	湖口鄉	4	0	0.00	4	100.00	1	25.00	3	75.00
	寶山鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	北埔鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
苗栗縣	9	32	8	25.00	24	75.00	1	3.13	31	96.88
	苗栗市	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	苑裡鎮	4	1	25.00	3	75.00	0	0.00	4	100.00
	通霄鎮	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	銅鑼鄉	4	3	75.00	1	25.00	0	0.00	4	100.00
	竹南鎮	4	1	25.00	3	75.00	0	0.00	4	100.00
	頭份鎮	6	0	0.00	6	100.00	0	0.00	6	100.00
	後龍鎮	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	大湖鄉	3	1	33.33	2	66.67	1	33.33	2	66.67
	卓蘭鎮	2	2	100.00	0	0.00	0	0.00	2	100.00
台中縣	20	148	29	19.59	119	80.41	13	8.78	135	91.22
	豐原市	18	1	5.56	17	94.44	4	22.22	14	77.78

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	東勢鎮	6	2	33.33	4	66.67	0	0.00	6	100.00
	大甲鎮	6	3	50.00	3	50.00	0	0.00	6	100.00
	清水鎮	8	2	25.00	6	75.00	0	0.00	8	100.00
	沙鹿鎮	9	3	33.33	6	66.67	0	0.00	9	100.00
	梧棲鎮	9	0	0.00	9	100.00	1	11.11	8	88.89
	石岡鄉	4	0	0.00	4	100.00	0	0.00	4	100.00
	新社鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	神岡鄉	9	0	0.00	9	100.00	1	11.11	8	88.89
	后里鄉	9	1	11.11	8	88.89	0	0.00	9	100.00
	大雅鄉	6	0	0.00	6	100.00	0	0.00	6	100.00
	潭子鄉	5	1	20.00	4	80.00	0	0.00	5	100.00
	外埔鄉	2	2	100.00	0	0.00	0	0.00	2	100.00
	大安鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	烏日鄉	9	0	0.00	9	100.00	0	0.00	9	100.00
	大肚鄉	6	0	0.00	6	100.00	0	0.00	6	100.00
	龍井鄉	9	1	11.11	8	88.89	0	0.00	9	100.00
	霧峰鄉	9	4	44.44	5	55.56	5	55.56	4	44.44
	太平市	5	1	20.00	4	80.00	0	0.00	5	100.00
	大里市	18	8	44.44	10	55.56	2	11.11	16	88.89
彰化縣	26	81	29	35.80	52	64.20	3	3.70	78	96.30
	彰化市	13	1	7.69	12	92.31	0	0.00	13	100.00
	鹿港鎮	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	和美鎮	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	北斗鎮	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	員林鎮	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	溪湖鎮	6	3	50.00	3	50.00	0	0.00	6	100.00
	田中鎮	18	2	11.11	16	88.89	0	0.00	18	100.00
	田尾鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	埤頭鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	溪洲鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	二林鎮	13	9	69.23	4	30.77	2	15.38	11	84.62
	社頭鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	線西鄉	1	1	100.00	0	0.00	1	100.00	0	0.00
	秀水鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	芬園鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	伸港鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	福興鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	花壇鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	永靖鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	芳苑鄉	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	竹塘鄉	3	3	100.00	0	0.00	0	0.00	3	100.00
	大村鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	埔心鄉	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	埔鹽鄉	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	大城鄉	3	3	100.00	0	0.00	0	0.00	3	100.00
	二水鄉	2	2	100.00	0	0.00	0	0.00	2	100.00
南投縣	6	58	24	41.38	34	58.62	0	0.00	58	100.00
	南投市	10	0	0.00	10	100.00	0	0.00	10	100.00

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	埔里鎮	12	12	100.00	0	0.00	0	0.00	12	100.00
	草屯鎮	13	3	23.08	10	76.92	0	0.00	13	100.00
	竹山鎮	15	8	53.33	7	46.67	0	0.00	15	100.00
	水里鄉	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	仁愛鄉	5	0	0.00	5	100.00		0.00	5	100.00
雲林縣	19	53	20	37.74	33	62.26	8	15.09	45	84.91
	斗六市	8	2	25.00	6	75.00	1	12.50	7	87.50
	斗南鎮	9	5	55.56	4	44.44	3	33.33	6	66.67
	虎尾鎮	6	1	16.67	5	83.33	1	16.67	5	83.33
	西螺鎮	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	土庫鎮	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	北港鎮	5	1	20.00	4	80.00	1	20.00	4	80.00
	古坑鄉	2	2	100.00	0	0.00	0	0.00	2	100.00
	莿桐鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	二崙鄉	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	麥寮鄉	6	5	83.33	1	16.67	1	16.67	5	83.33
	東勢鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	四湖鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	林內鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	台西鄉	3	2	66.67	1	33.33	1	33.33	2	66.67
	崙背鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	褒忠鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	元長鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	口湖鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	水林鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
嘉義縣	15	48	12	25.00	36	75.00	4	8.33	44	91.67
	朴子市	8	1	12.50	7	87.50	0	0.00	8	100.00
	布袋鎮	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	大林鎮	29	5	17.24	24	82.76	1	3.45	28	96.55
	民雄鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	溪口鄉	2	2	100.00	0	0.00	0	0.00	2	100.00
	新港鄉	1	1	100.00	0	0.00	1	100.00	0	0.00
	太保市	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	水上鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	中埔鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	梅山鄉	3	3	100.00	0	0.00	2	66.67	1	33.33
	大埔鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	竹崎鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	六腳鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	鹿草鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	番路鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
台南縣	11	70	14	20.00	56	80.00	6	8.57	64	91.43
	新營市	6	1	16.67	5	83.33	0	0.00	6	100.00
	鹽水鎮	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	白河鎮	4	0	0.00	4	100.00	0	0.00	4	100.00
	麻豆鎮	6	1	16.67	5	83.33	0	0.00	6	100.00
	佳里鎮	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	學甲鎮	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	新化鎮	9	2	22.22	7	77.78	2	22.22	7	77.78
	善化鎮	10	4	40.00	6	60.00	2	20.00	8	80.00
	玉井鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	歸仁鄉	7	2	28.57	5	71.43	0	0.00	7	100.00
	永康市	17	3	17.65	14	82.35	2	11.76	15	88.24
高雄縣	19	113	19	16.81	94	83.19	5	4.42	108	95.58
	鳳山市	25	4	16.00	21	84.00	0	0.00	25	100.00
	仁武鄉	12	1	8.33	11	91.67	0	0.00	12	100.00
	林園鄉	6	2	33.33	4	66.67	0	0.00	6	100.00
	岡山鎮	9	1	11.11	8	88.89	1	11.11	8	88.89
	路竹鄉	2	1	50.00	1	50.00	1	50.00	1	50.00
	旗山鎮	7	0	0.00	7	100.00	0	0.00	7	100.00
	美濃鎮	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	大寮鄉	14	0	0.00	14	100.00	0	0.00	14	100.00
	梓官鄉	4	1	25.00	3	75.00	1	25.00	3	75.00
	橋頭鄉	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	湖內鄉	5	2	40.00	3	60.00	0	0.00	5	100.00
	大社鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	鳥松鄉	6	0	0.00	6	100.00	0	0.00	6	100.00
	大樹鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	燕巢鄉	4	0	0.00	4	100.00	1	25.00	3	75.00
	彌陀鄉	5	1	20.00	4	80.00	0	0.00	5	100.00
	甲仙鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	茄萣鄉	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00

類別 縣市別 件數	辦 理 地 區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	阿蓮鄉	3	1	33.33	2	66.67	1	33.33	2	66.67
屏東縣	11	50	18	36.00	32	64.00	1	2.00	49	98.00
	屏東市	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	潮州鎮	9	2	22.22	7	77.78	1	11.11	8	88.89
	東港鎮	10	8	80.00	2	20.00	0	0.00	10	100.00
	恒春鎮	4	0	0.00	4	100.00	0	0.00	4	100.00
	里港鄉	11	6	54.55	5	45.45	0	0.00	11	100.00
	枋寮鄉	7	0	0.00	7	100.00	0	0.00	7	100.00
	新園鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	林邊鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	南州鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	琉球鄉	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	崁頂鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
台東縣	6	19	10	52.63	9	47.37	2	10.53	17	89.47
	台東市	8	6	75.00	2	25.00	1	12.50	7	87.50
	成功鎮	4	3	75.00	1	25.00	0	0.00	4	100.00
	關山鎮	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	太麻里鄉	2	0	0.00	2	100.00	1	50.00	1	50.00
	鹿野鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	池上鄉	4	1	25.00	3	75.00	0	0.00	4	100.00
花蓮縣	8	95	24	25.26	71	74.74	8	8.42	87	91.58
	花蓮市	42	9	21.43	33	78.57	1	2.38	41	97.62
	玉里鎮	12	7	58.33	5	41.67	3	25.00	9	75.00
	吉安鄉	29	2	6.90	27	93.10	1	3.45	28	96.55

類別 縣市數	辦理 地區	建 立 及 發 布 地 價 資 訊 件 數								
		合 計	土 地		房 地		商 業 區		住 宅 區	
			件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比	件數	占總數 百分比
	鳳林鎮	6	0	0.00	6	100.00	2	33.33	4	66.67
	光復鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	新城鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	瑞穗鄉	3	3	100.00	0	0.00	0	0.00	3	100.00
	富里鄉	2	2	100.00	0	0.00	1	50.00	1	50.00
澎湖縣	2	22	5	22.73	17	77.27	3	13.64	19	86.36
	馬公市	21	5	23.81	16	76.19	3	14.29	18	85.71
	湖西鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
基隆市	1	211	18	8.53	193	91.47	41	19.43	170	80.57
新竹市	1	71	28	39.44	43	60.56	5	7.04	66	92.96
台中市	1	166	42	25.30	124	74.70	15	9.04	151	90.96
嘉義市	1	164	34	20.73	130	79.27	11	6.71	153	93.29
台南市	1	408	103	25.25	305	74.75	43	10.54	365	89.46
金門縣	1	20	5	25.00	15	75.00	5	25.00	15	75.00
總計	233	2698	515	19.09	2183	80.91	302	11.19	2396	88.81

附表二 土地最高交易價格表

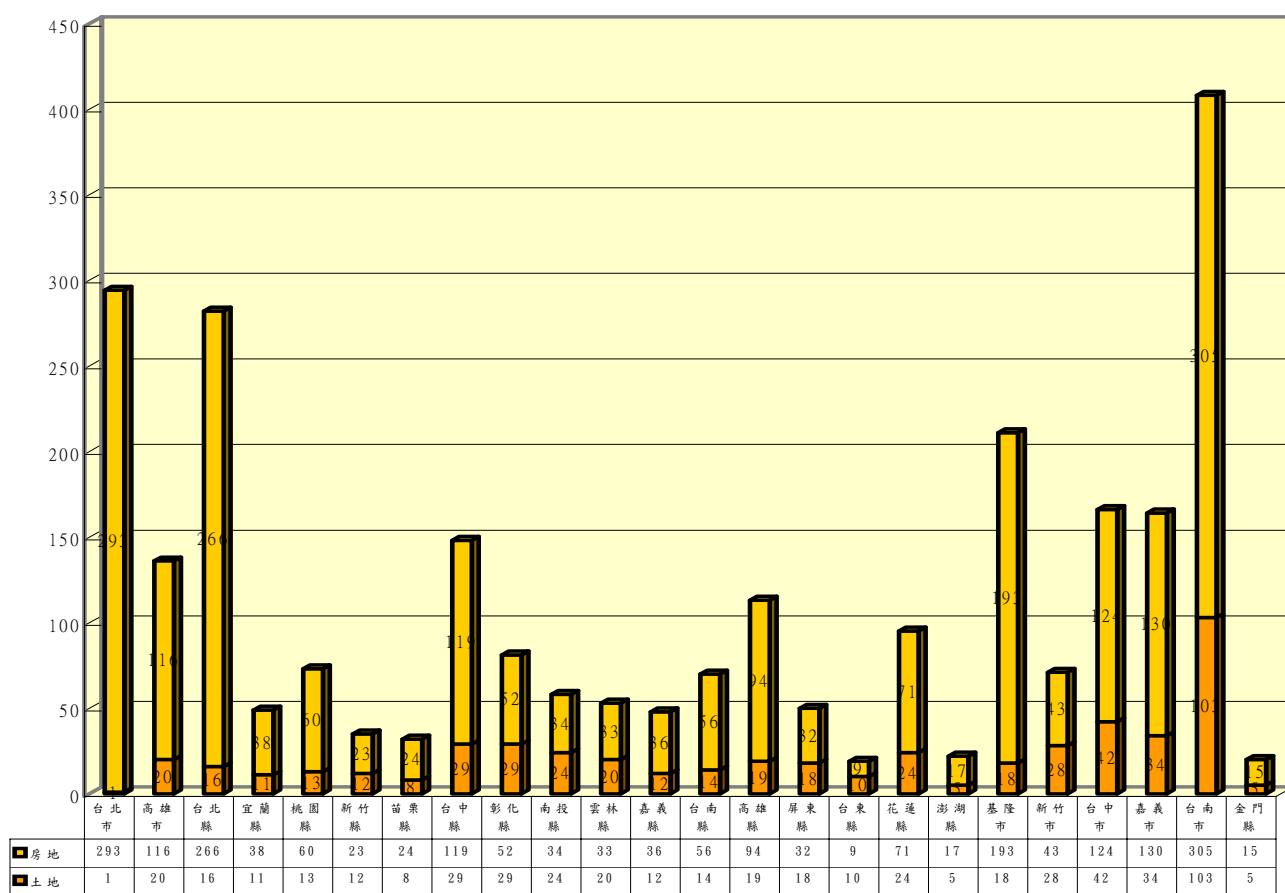
民國九十三年第一季（一月至三月）

位置及 價格 縣市別	土地使 用分區	位 置		移轉 面積 (m^2)	交易價格 (萬元/ m^2)
		鄉鎮市區	街 道 名 稱 及 範 圍		
台北市	住宅區	大同區	昌吉街（大同區行政中心附近）	75.00	10.67
高雄市	商業區	新興區	復興一路（復興一路-民生一路）	75.00	12.67
	住宅區	三民區	河北二路（市中一路-自強一路）	49.00	9.18
台北縣	商業區	林口鄉	文化二路（位於忠孝路與高速公路之間）	725.09	7.56
	住宅區	林口鄉	文化二路（位於仁愛路與忠孝路之間）	924.74	5.32
宜蘭縣	商業區	羅東鎮	天津路（公正街與民生路之間）	2846.00	6.68
	住宅區	宜蘭市	農權路（泰山路與民族路之間）	87.00	4.37
桃園縣	住宅區	中壢市	環西路（志廣路與民族路之間）	134.00	9.33
新竹縣	住宅區	竹北市	福興東路一段（自強五路與自強六街之間）	147.62	4.86
苗栗縣	商業區	大湖鄉	忠孝路（民權路與民族路間）	94.34	4.08
	住宅區	苑裡鎮	南興路（苑裡鎮公所附近）	115.11	3.56
台中縣	商業區	霧峰鄉	萊園路（中正路與民生路之間）	102.00	3.53
	住宅區	豐原市	東興街（東仁街與豐勢路之間）	117.84	4.41
彰化縣	商業區	線西鄉	沿海路（口厝路、中央路之間）	78.00	3.59
	住宅區	二林鎮	中山路（斗苑路與二林國小之間）	77.35	5.30
南投縣	住宅區	埔里鎮	中山路（民權路與中華路之間）	145.00	6.55
雲林縣	商業區	北港鎮	民主路（義民路與旌義街間）	28.78	14.45
	住宅區	斗六市	武昌街（鎮北路與慶生路之間）	887.00	3.2
嘉義縣	商業區	新港鄉	中山路（中山路 82 巷）	89.00	4.70
	住宅區	大林鎮	民權路（潭底市地重劃區）	243.00	3.02
台南縣	商業區	永康市	中正路（台南家專附近）	150.00	5.20
	住宅區	善化鎮	仁愛路（中山路與民族路間）	85.00	5.60
高雄縣	商業區	路竹鄉	文化路（延平路與建國路間）	103.00	2.91
	住宅區	鳳山市	三商街（保泰路與南榮路之間）	422.00	4.03

位置及 價格 縣市別	土地使 用分區	位 置		移轉 面積 (m ²)	交易價格 (萬元/m ²)
		鄉鎮市區	街 道 名 稱 及 範 圍		
屏東縣	住宅區	東港鎮	中山路（朝隆路與新生三路之間）	83.00	4.63
臺東縣	商業區	臺東市	復興路（中山路與光明路之間）	40.00	10.50
	住宅區	臺東市	正氣北路（漢中街與咸陽路之間）	75.00	2.60
花蓮縣	商業區	富里鄉	永安街（富里鄉農會對面）	54.67	1.76
	住宅區	吉安鄉	自強路（中原路一段與慈惠四街間）	92.00	4.13
澎湖縣	住宅區	馬公市	三多路（光明營區市地重劃區）	271.37	2.30
基隆市	商業區	仁愛區	愛一路（親民大樓對面土地）	12.00	26.67
	住宅區	仁愛區	祥豐街（正榮街與立德路間土地）	33.66	4.60
新竹市	商業區	新竹市	中山路（中山路、中和路）	34.00	10.50
	住宅區	新竹市	金山九街（金山九街 與金山街）	83.00	6.63
台中市	商業區	西區	五權路（民生路與自立街之間）	105.67	7.38
	住宅區	西屯區	惠中路（政和路與文心一路之間）	262.74	7.61
嘉義市	商業區	嘉義市	八德路（德安路與中興路之間）	199.00	5.13
	住宅區	嘉義市	吳鳳北路（長榮街與民權路之間）	88.00	10.80
台南市	商業區	中西區	民族路二段（中成路及赤崁東街之間）	124.00	13.85
	住宅區	東區	東門路三段（東成街與富農街一段）	273.00	13.33
金門縣	商業區	金城鎮	中興路（旗牌段內商業區）	137.88	1.02
	住宅區	金城鎮	民權路（安和新村與省政府之間）	98.00	2.04

附圖一 各直轄市、縣(市)主要都市地區地價資訊發布件數統計圖

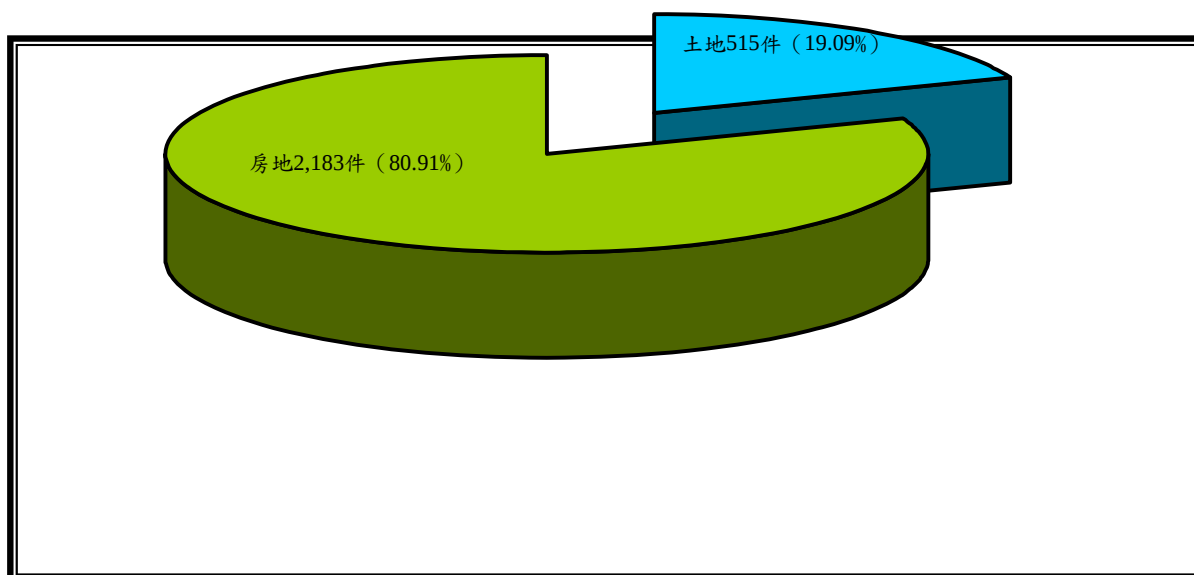
民國九十三年第一季 (一月至三月)



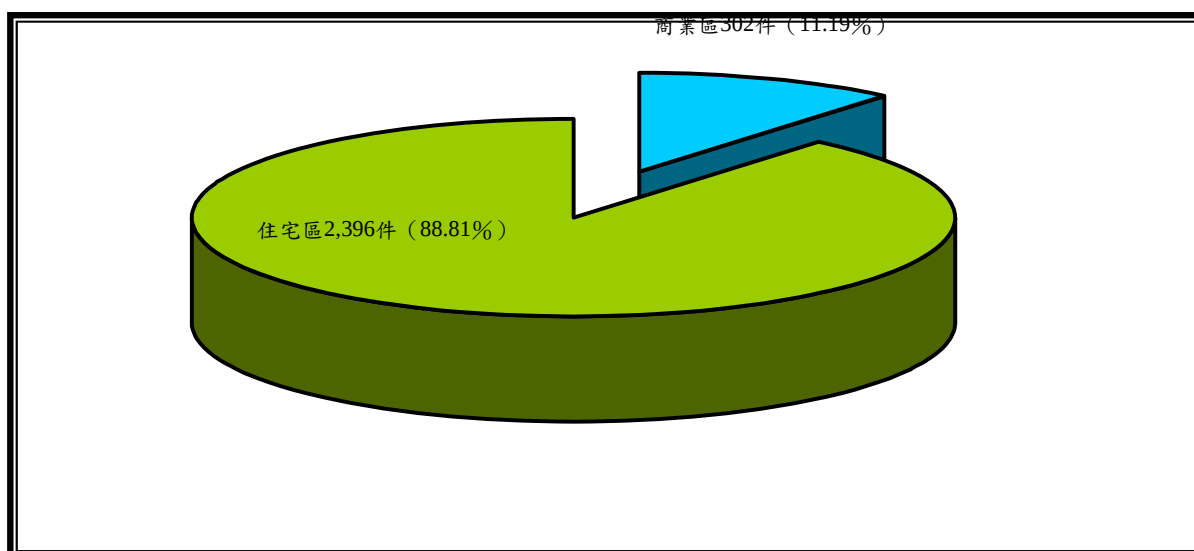
附圖二 主要都市地區地價資訊發布件數統計圖

民國九十三年第一季（一月至三月）

《依土地及房地統計》

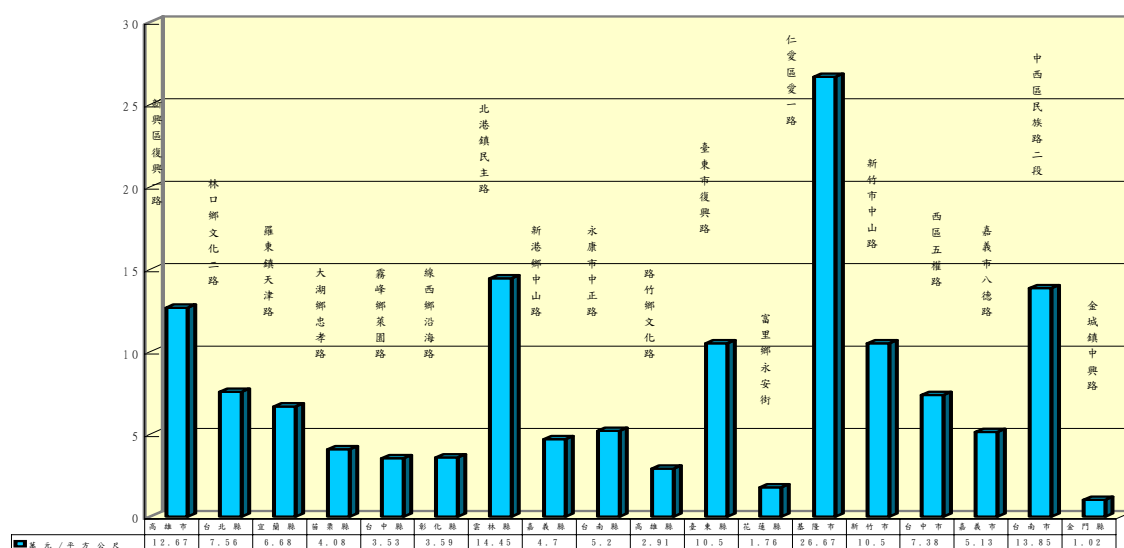


《依使用分區統計》



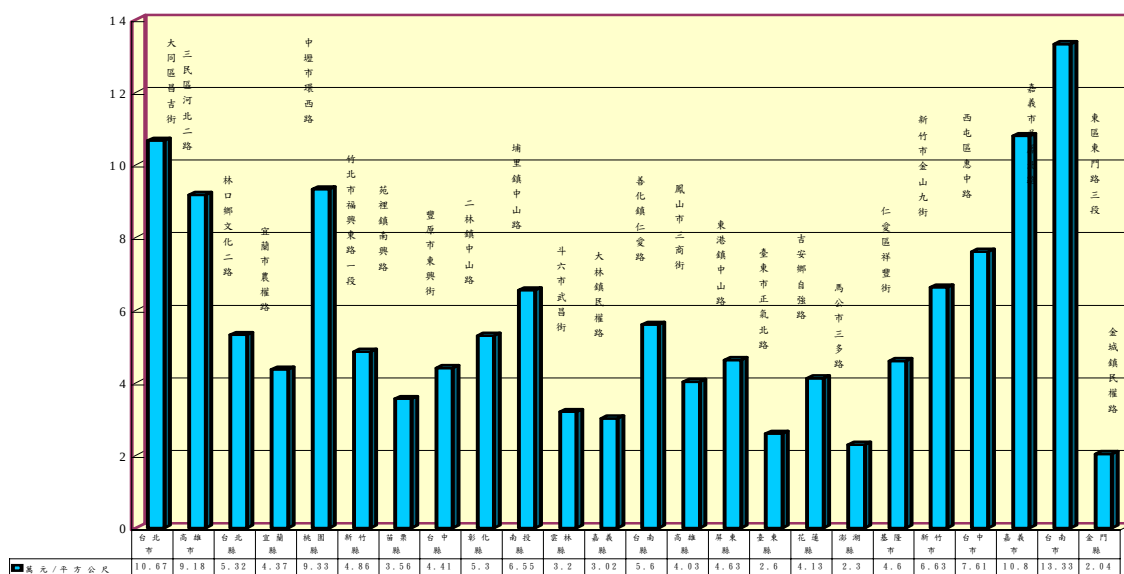
附圖三 商業區土地最高交易價格圖

民國九十三年第一季（一月至三月）



附圖四 住宅區土地最高交易價格圖

民國九十三年第一季（一月至三月）



附表三 本季民間業者提供地價資訊件數統計表

縣市別	姓名	提供件數	備註
台北市	蕭朝陽	9	地政士
台北市	游振裕	8	地政士
台北市	黃國冠	8	地政士
台北市	李永瑜	6	地政士
台北市	蕭明白	6	地政士
台北市	江榮輝	5	地政士
台北市	柯玉秋	5	地政士
台北市	劉明惠	3	地政士
台北市	蔡宗輝	3	地政士
台北市	吳麗珠	2	地政士
台北市	張月秀	2	地政士
台北市	江素美	1	地政士
台北市	何美柑	1	地政士
台北市	吳倫賢	1	地政士
台北市	吳梅芳	1	地政士
台北市	呂允正	1	地政士
台北市	呂榮進	1	地政士
台北市	汪中華	1	地政士
台北市	周敏芳	1	地政士
台北市	林 淑	1	地政士
台北市	洪金燐	1	地政士
台北市	袁大華	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
台北市	張清溪	1	地政士
台北市	張淑芬	1	地政士
台北市	張傳為	1	地政士
台北市	梁家湛	1	地政士
台北市	許文吉	1	地政士
台北市	郭宏哲	1	地政士
台北市	陳美女	1	地政士
台北市	陳美銀	1	地政士
台北市	陳淑中	1	地政士
台北市	曾文淵	1	地政士
台北市	黃裕生	1	地政士
台北市	黃福生	1	地政士
台北市	葉又銘	1	地政士
台北市	葉佐祥	1	地政士
台北市	趙昆田	1	地政士
台北市	趙慧明	1	地政士
台北市	鄭政繁	1	地政士
台北市	顏式琪	1	地政士
台北市	信義房屋	188	房地產仲介業者
台北市	力霸房屋	18	房地產仲介業者
高雄市	陳俊岳	3	地政士
高雄市	陳金雀	2	地政士
高雄市	方月華	2	地政士
臺北縣	鄭文在	83	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
臺北縣	江榮輝	61	地政士
臺北縣	林國華	57	地政士
臺北縣	黃勝榮	55	地政士
臺北縣	詹鴻鵠	50	地政士
臺北縣	蕭琪琳	37	地政士
臺北縣	劉明惠	31	地政士
臺北縣	郭俊良	22	地政士
臺北縣	孟夢慈	3	地政士
臺北縣	陳瑞蓮	2	地政士
臺北縣	趙森發	2	地政士
臺北縣	林慶裕	1	地政士
臺北縣	施淑慧	1	地政士
臺北縣	葉銘元	1	地政士
臺北縣	吳國興	1	地政士
臺北縣	蘇玉香	1	地政士
臺北縣	王琪	1	地政士
臺北縣	吳明治	1	地政士
臺北縣	曾東洲	1	地政士
臺北縣	張素香	1	地政士
臺北縣	郭菁芬	1	地政士
臺北縣	劉檳樅	1	地政士
臺北縣	袁大華	1	地政士
臺北縣	游淑寶	1	地政士
臺北縣	莊裕權	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
臺北縣	李甲乙	1	地政士
臺北縣	彭美玲	1	地政士
臺北縣	黎秀美	1	地政士
臺北縣	范如華	1	地政士
臺北縣	蔡文城	1	地政士
臺北縣	信義房屋	11	房地產仲介業者
臺中縣	許銘耀	5	地政士
臺中縣	張桂森	6	地政士
臺中縣	張麗琪	4	地政士
臺中縣	施昊基	3	地政士
彰化縣	張耀仁	1	地政士
彰化縣	張賀雄	2	地政士
彰化縣	劉明洲	1	地政士
彰化縣	詹碧玲	1	地政士
彰化縣	呂季霖	3	地政士
彰化縣	賴靖玉	1	地政士
彰化縣	邱至億	1	地政士
彰化縣	陳椿錫	1	地政士
彰化縣	楊美玉	1	地政士
彰化縣	李東柏	2	地政士
彰化縣	李秀雀	1	地政士
彰化縣	黃進發	1	地政士
彰化縣	林蕙靚	1	地政士
彰化縣	王秀梅	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
彰化縣	黃永華	1	地政士
彰化縣	王耀祿	2	地政士
彰化縣	黃棟財	1	地政士
彰化縣	陳永源	1	地政士
彰化縣	林增協	1	地政士
彰化縣	吳士傑	1	地政士
彰化縣	楊麗珠	1	地政士
彰化縣	吳登標	1	地政士
彰化縣	吳彰紘	1	地政士
彰化縣	陳建衡	2	地政士
彰化縣	盧垂界	1	地政士
彰化縣	卓東溪	2	地政士
彰化縣	謝英	1	地政士
彰化縣	邱銀堆	1	地政士
彰化縣	陳美麗	1	地政士
彰化縣	潘松立	2	地政士
彰化縣	陳美單	1	地政士
彰化縣	陳福龍	1	地政士
彰化縣	陳見相	1	地政士
彰化縣	蕭淑玲	1	地政士
彰化縣	邱進發	1	地政士
雲林縣	林耕永	1	地政士
雲林縣	陳榮章	2	地政士
雲林縣	吳文欽	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
雲林縣	林添培	1	地政士
雲林縣	許吉發	1	地政士
雲林縣	黃建雄	1	地政士
雲林縣	劉峰銘	1	地政士
雲林縣	陳金龍	2	地政士
臺南市	呂文福	1	地政士
臺南市	汪鏡川	1	地政士
臺南市	李素貞	22	地政士
臺南市	林海添	1	地政士
臺南市	林將龍	1	地政士
臺南市	林惠美	1	地政士
臺南市	王瑛仁	1	地政士
臺南市	胡元斌	1	地政士
臺南市	葉青郡	1	地政士
臺南市	吳佳穗	1	地政士
臺南市	周金國	2	地政士
臺南市	周國珍	2	地政士
臺南市	康文雄	5	地政士
臺南市	陳義榮	6	地政士
臺南市	陳秀珠	3	地政士
臺南市	許蔡瑞	2	地政士
臺南市	黃孟玲	1	地政士
臺南市	楊寶樑	1	地政士
臺南市	周克斌	3	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
臺南市	楊寶良	1	地政士
臺南市	董美華	2	地政士
臺南市	許美秀	1	地政士
臺南市	莊漢文	15	地政士
臺南市	郭正榮	3	地政士
臺南市	郭淑英	2	地政士
臺南市	劉玉櫻	1	地政士
臺南市	陳銘城	1	地政士
臺南市	林佳慶	1	地政士
臺南市	蕭秀琴	1	地政士
臺南市	劉惠雯	1	地政士
臺南市	莊三井	4	地政士
臺南市	楊明宗	1	地政士
臺南市	楊建中	1	地政士
臺南市	黃文彪	1	地政士
臺南市	吳昭鑾	5	地政士
臺南市	曾朝勝	1	地政士
臺南市	曾文煌	1	地政士
臺南市	曾蕙君	1	地政士
臺南市	蘇祥彬	1	地政士
臺南市	徐淑惠	1	地政士
臺南市	林麗月	7	地政士
臺南市	王懷賢	3	地政士
臺南市	林書川	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
臺南市	陳雅靜	1	地政士
臺南市	黃美惠	1	地政士
臺南市	李美玉	1	地政士
臺南市	王中攸	2	地政士
臺南市	呂威儀	1	地政士
臺南市	陳益儒	1	地政士
臺南市	陳俊良	1	地政士
臺南市	葉惠屏	1	地政士
臺南市	張惠蘭	1	地政士
臺南市	吳惠凌	1	房地產仲介業者
臺南市	邵鈺瑄	1	房地產仲介業者
臺南市	陳淑玲	1	房地產仲介業者
臺南市	鄭秀蓉	1	房地產仲介業者
臺南市	盧文獻	1	房地產仲介業者
臺南市	鄭慶章	1	房地產仲介業者
臺南市	信義房屋	15	房地產仲介業者
臺南市	大豐富房屋	1	房地產仲介業者
高雄縣	陳敏治	1	地政士
高雄縣	張復源	1	地政士
高雄縣	凌榮聰	1	地政士
高雄縣	趙秋菊	3	地政士
高雄縣	劉財源	3	地政士
高雄縣	陳明富	3	地政士
高雄縣	黃桂香	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
屏東縣	張修銘	3	地政士
屏東縣	黃奇男	2	地政士
屏東縣	郭俊明	1	地政士
屏東縣	李慶明	1	地政士
屏東縣	劉安欽	1	地政士
屏東縣	蔣政良	2	地政士
屏東縣	蔡濟航	3	地政士
屏東縣	戴勵民	1	地政士
屏東縣	張進東	1	地政士
屏東縣	葉育全	1	地政士
屏東縣	陳文夫	2	房地產仲介業者
花蓮縣	黃進發	1	地政士
花蓮縣	黃盛林	1	地政士
花蓮縣	黃秀凰	1	地政士
花蓮縣	卓建和	9	地政士
花蓮縣	盧政蓉	1	地政士
花蓮縣	徐秀英	2	地政士
花蓮縣	蔡秋香	1	地政士
花蓮縣	邱延壽	1	地政士
花蓮縣	梁桂英	1	地政士
花蓮縣	陳梅瑛	1	地政士
花蓮縣	陳惠珍	8	地政士
花蓮縣	陳妙珠	1	地政士
花蓮縣	劉義豐	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
花蓮縣	洪雪娥	11	地政士
花蓮縣	李凱莉	1	地政士
花蓮縣	彭德智	1	地政士
花蓮縣	鄭月珠	1	地政士
花蓮縣	李麗娟	3	地政士
花蓮縣	魏學良	8	地政士
花蓮縣	辜振富	1	地政士
花蓮縣	趙家麟	3	地政士
花蓮縣	蔡周峰	1	地政士
花蓮縣	吳清標	1	地政士
花蓮縣	劉寶秀	2	地政士
花蓮縣	姜義展	4	地政士
花蓮縣	潘氣輝	3	地政士
花蓮縣	呂玉珍	1	地政士
花蓮縣	黃秀琴	1	地政士
花蓮縣	饒瑞珉	1	地政士
花蓮縣	陳新宜	2	地政士
花蓮縣	鍾春林	1	地政士
花蓮縣	簡阿甜	1	地政士
花蓮縣	蔡裕芳	1	地政士
花蓮縣	劉惠美	2	地政士
花蓮縣	曾錦鴻	2	地政士
花蓮縣	江美志	4	其他
花蓮縣	賴玉玲	2	其他

縣市別	姓名	提供件數	備註
花蓮縣	王美花	1	其他
花蓮縣	陳衛國	1	其他

	提供人次	提供件數
台北市	42	292
高雄市	3	7
臺北縣	31	433
臺中縣	4	18
彰化縣	35	43
雲林縣	8	10
台南市	60	145
高雄縣	7	13
屏東縣	11	18
花蓮縣	39	89
合計	240	1068

貳、各直轄市、縣（市）土地及房地交易價格概況

一、臺北市九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：臺北市政府地政處徐忠賢

本季國內經濟景氣持續復甦且腳步穩健，而環球經濟亦已有明顯反轉呈上揚趨勢，在社會面則已不受 SARS 疫情的影響，加之土地增值稅減半徵收延長一年及增撥低利房貸額度等利多刺激及「三低一高」（低利率、低自備、低稅率、高銀貸）時代的來臨之下，購屋壓力及購屋門檻大幅降低，且民眾有「租不如買的意識」，使得購屋或換屋者或投資者較有意願進場，建商亦有較大的意願推案，使房地產市場無論中古屋或新成屋或預售屋之案量上揚的榮景延續上一季仍呈現旺盛的熱潮，因此本季房地產在總統大選前之交易量較上一季持續有明顯增加的情形，至價格方面雖整體景氣及買氣在高檔，原物料價格居高不下，營建成本增加等因素推波助瀾下，且市場陸續推出不動產證券化商品，均帶動房價漲風，然因失業率仍不低，且從 228 各黨派的造勢活動開始，進入選舉狂熱期，各地建商紛紛採按兵不動、靜觀其變的心態和作法，320 選舉結果票數差距微小，紛爭短時間內無法落幕，造成建商及消費者觀望和暫緩的心態持續，致市場僅呈「量增，價小揚」的情勢，而無法有大幅上揚空間，至其影響多深多長尚待觀察。又本市土地利用已趨飽和，發展空間相對有限，生活機能及都市發展成熟，房地產價格議價空間相較其他縣市為小，部分環境品質、生活機能條件及區位較佳、擁有良好交通條件或絕佳學區或鄰近大專院校或建材高檔，標明高管理維護品質或綠建築地區，需求量較大，或擁有人氣

聚集、商業活動鼎盛，聚集經濟或比較利益優勢等正面因素支撐地區，在不景氣時之抗跌性已較高，而在此房地產市場景氣回春下，其房價已有上漲趨勢，使地價呈現微幅上漲現象；另老舊社區因機能條件較差或較老舊，區域發展早已飽和，公共設施較不完備，公園綠地不足，且辦理都市更新或改建不易，由於房地產市場景氣熱絡支撐，及價格已至谷底，尚能維持平穩狀態，茲將本市各行政區地價動態略述如后：

1. 松山區：本區本季一、二月仍受土地增值稅減半徵收政策及優惠房貸利率的影響，買氣持續上昇，呈現量增價揚的走勢，故地價延續了上一季榮景而呈現微幅上漲的情形。本區因空地較少，致本季新推個案不多，又由於本市房價水準較高，建商市場定位及銷售訴求以小坪數挑高且低總價的建築物居多，讓消費者可以更容易負擔，然因其占房地產市場之比例較小，市場成交案件仍以中古屋為主。本季房地交易地區仍以民生社區、南京東路四、五段及八德路三、四段一帶成交量較多，交易之建物類型則以傳統之公寓及華廈住宅為主，其中民生社區雖多為公寓型態之建築，惟因其巷道規劃完整、公共設施完善及生活機能條件均佳，居住環境品質較優越，根據所蒐集之成交案例顯示其房地價格均有不錯的表現，呈現微幅小漲情形；此外，光復南、北路以東、寶清街以西、南京東路五段及八德路四段一帶，雖多為老舊建物，居住條件較不理想，惟房價因已至谷底，隨著市場持續回春亦轉呈止跌回揚之勢；另敦化南路、北路及復興南路一帶及民生金融辦公商圈，則因本市辦公大樓之供給量已較高及企業節省成本考量，高租金辦公室較不受青睞，僅能持平；至微風廣場及京華城受民眾荷包增加及傳統春節消費能力大增影響，其業績有所成長，惟整體商圈商業氣息仍無成型

，整體而言，本季本區地價大致呈小幅上漲的現象。

2. 大安區：本區敦化南路、大安森林公園一帶，由於居住條件優良，生活機能優越，商業、休閒及文化氣息濃厚，為全市高級住宅區之一，在往昔市場不景氣之狀況下仍具堅強之抗跌性，而目前在房地產市場回春情況下，地價隨之呈現微幅上揚。忠孝商圈一帶，擁有良好的交通條件，人潮不斷人氣聚集，商機活絡，房價及租金大多仍能維持穩定狀態。另台大、公館一帶，亦由於轉運及通勤人潮支撐，商業活動繁盛，然因房價水準較高，在房地產市場景氣好轉情況下，其地價變動相對較小。至通化街、安居街、臥龍街及六張犁重劃區一帶土地，多屬老舊之建物，屋況較差，且排列不良，巷道彎曲狹窄、間隔不足，停車不易，居住環境普遍較差，又臥龍街底及辛亥路鄰近第二殯儀館，屋齡較久及受殯葬相關嫌惡產業影響所及，其地價亦未隨之上揚，然其下跌情形漸趨平緩，整體而言，本區房價平均水準因居全市之冠，本季地價大致呈持平或微幅上漲的情形。

3. 中正區：本季房地產市場因持續受土地增值稅減半徵收、政府增撥低利優惠房貸額度及國內外整體經濟景氣復甦、股市逐漸回春等利多刺激下，市場買氣持續熱絡；商業區部分，捷運中正紀念堂站、古亭站、台電大樓站及公館站附近一帶土地，受捷運及公車路線形成路網影響，其交通可及性佳，往來及休閒人潮多，帶動商業活動呈現熱絡景象，故地價相對平穩且有微幅上漲情形，其餘大致持平；住宅區部分，區位較佳地段如中正紀念堂附近、杭州南路、信義路及仁愛路一帶土地，因公共設施完善、居住環境品質、生活機能均佳，部分地段擁有絕佳的學區條件，使房價穩定且呈現微幅上漲情形，區位較差地段如詔安街

、金門街、廈門街、同安街及汀州路二段一帶土地因建物老舊，生活環境品質較差，惟受房地產市場景氣復甦及價格已至谷底支撐，房價仍可大致持平。整體而言，本季與上季比較，地價大致呈微幅上漲情形。

4. 萬華區：本季本區西門町商圈一帶，因有捷運板南線穿越，擁有良好的交通條件，人潮聚集，商家銷售市場針對青少年族群，每逢假日人潮更為擁擠，因而商機活絡，房價及租金亦略有回升。至青年公園一帶，由於綠地較多，居住條件、建物景觀及私密性較佳，生活機能優越，使地價呈現穩定微揚現象。另艋舺大道、西園路、莒光路一帶地區由於交通動線及易行性大幅改善，其地價亦略有回昇。另其餘地區因多屬早期開發之老舊地區，發展已定型，建物排列不良、擁擠，致都市機能無法配合都市發展增進或再開發，相對於本市其他行政區顯現較為落後，景觀條件亦較差，故居住環境及生活機能等條件較差，公共與公用設施較不完備，使房價長期不振，又因長期受困於土地整合不易，辦理更新困難，整體環境品質等條件不易改善，導致居住品質欠佳，加之大多數土地受早期發展限制未能作最有效使用，使地價相對無法隨房地產市場景氣好轉而提升，僅藉由傳統的換屋或死忠客源來支撐，勉能維持平穩狀態。綜合而論，本季交易量雖因本區房價較低廉及各項優惠政策之誘因下而有增加，但成交單價與上一季比較並無明顯起色，呈現「量增價盤整」現象。整體而言，本季房價大致持平或呈微幅上漲。

5. 大同區：本季房地產市場持續受土地增值稅減半徵收、政府增撥低利優惠房貸額度及國內外經濟景氣復甦、股市逐漸回春等利多不斷刺激影響，加之低利率、低稅率、低自備款及高銀貸(三低一

高)的狀況，使購屋門檻較以往大幅降低，且租屋者評估房貸支出與租賃支出差距不大，遂生租不如買的意識，亦使市場買氣持續熱絡，成交案件仍有增加趨勢；至商業區部分，由於市政中心及主要商圈東移，商業活動及商圈隨著人氣減少大受影響，且位於本市西陲位置，呈現逐漸沒落之態勢，除捷運站附近及南京西路建成圓環附近土地，因交通便捷或建成圓環美食館開幕營業藉由懷舊情感以吸引人潮帶來商機影響，使地價較為平穩，甚或有微幅上漲情形，其餘土地大致持平；住宅區土地，除捷運站附近及公共設施較完善地區土地，因交通條件良好或居住環境品質較佳，亦有微幅上漲情形外，其餘土地因本區區域發展早已飽和，都市機能已定型，且相對較老舊、落後，加之辦理都市更新或改建不易，景觀環境亦較差，惟因價格相對較為低廉，購屋門檻較低，在房地產市場景氣復甦的提昇下，故地價仍能維持大致持平狀態。整體而言，本季與上季比較，地價大致呈持平或微幅上漲情形。

6. 中山區：本季本區仍受政府土地增值稅減半徵收及增撥低利房貸額度等激勵，房地產市場延續去年下半年之熱潮，使交易量明顯持續增加，房價亦因房地產市場景氣回春及營建成本提高而呈現上漲趨勢，尤以臨近捷運淡水線之中山站、雙連站、民權西路站、圓山站及捷運木柵線南京東路站、中山國中站一帶因擁有良好的交通條件、交通運輸機能優越，以往南北向道路車陣擁擠的狀況改善許多，而使藉由捷運或自用車輛通勤之便捷性大增，通勤時間大為縮短，且生活機能較健全，吸引買氣及投資客源進入，故房價已有微幅上漲的現象；另大直重劃區高級住宅區及龍江路一帶，由於公共設施及學區較為完善，而擁有緊鄰

大專院校或學區優越條件，加之生活機能便利性及居住條件、環境品質佳，建物排列整齊，且有較大之棟距，居住之私密性及安全感高，致房價亦略有上漲；但松江路，民權東、西路一帶由於捷運新莊線圍籬施工，及北安路一帶，受捷運木柵延伸線圍籬施工影響，沿線交通大受影響，使交通動線受阻，通勤時間拉長及易形成交通瓶頸現象，使民眾望之卻步，消費人潮縮減，導致人潮及商機凝聚不易，而人氣大減，店家商業活動隨之衰退，故租金及房價亦尚有略為下跌現象。另本區今年推案雲集，供給量雖居全市之冠，然其銷售個案係以小坪數或一般產品為主，其購屋門檻較低，加之低利率、低稅率、低自備款及高銀貸的推波助瀾，及本區人口數仍相對呈現成長情形，並無發生供需失調現象，故對房價仍有相當之支撐，並隨房地產市場景氣回春而有上揚之勢。整體而言，全區本季房價大致呈微幅上漲現象。

7. 文山區：本季延續受到土地增值稅持續減半徵收、低利房貸及整體景氣復甦影響，交易情形甚為熱絡，預售屋、新成屋及中古屋市場呈現蓬勃景象，不少地段優異、管理完善、規劃良好之建築個案均有不錯的銷售成績，其中尤以木柵一、三期重劃區因建物新穎且發展成熟，都市機能較健全，買氣有明顯增加情形，使地價呈微幅上漲趨勢，另木柵二期重劃區受政大附中及周邊公共設施漸趨完善及房地產市場景氣復甦影響，地價已止跌回穩。至於景美、木柵、興隆等舊社區一帶，因住商混合程度極深、新舊建物夾雜、巷弄狹窄，衝擊居住品質，故成交案例雖有增加，成交價格則無明顯上揚，又政大、世新等大專院校及考試院一帶，人文氣息鼎盛，生活及都市機能較完善，隨著整體

環境好轉，地價呈現量增價漲的狀態。整體而言，本季全區地價大致呈微幅上漲趨勢。

8. 南港區：本區仍持續受低利率、低稅率、低自備款及高房貸(三低一高)之購屋利多等影響，在一、二月成交案件確有明顯增加，呈現交易熱潮延續上一季之榮景，從 228 各黨派的造勢活動開始至總統大選，屬於選舉狂熱潮期間，使建商及消費者望之卻步或心持觀望，而在 320 選舉結果揭曉以後仍未隨之落幕，據仲介業者表示，看屋人數減少五成以上，原本準備大選之後推出之個案，亦繼續往後順延，一連串之未知數均影響了消費者購屋之意願，因此成交時間有拉長之現象，造成短期內對房地產市場有所衝擊，至未來房地產市場發展關鍵，仍端賴整體國內外經濟景氣而定。至本區一、二月成交案件較多之地區，仍以鄰近松山、信義區周邊地區之八德路、忠孝東路、玉成街及成福路一帶為主，由於其公共設施完善，交通便利，生活機能較佳，故其交易數量較多，尤以捷運站週圍區域，因有「捷運利多」優勢，其價格有上揚之趨勢，另「南港軟體工業園區」二期廠辦個案，由於政府大幅開放進駐業別以及祭出「6688 專案」，採租稅減免優惠再搭配「租金可抵售價策略」方式，以吸引更多企業進駐，此舉已有奏效，形成廠商爭相承租景象，故地價亦略有上揚，其餘地區多因建物較老舊或都市機能欠缺或生活機能條件欠佳，在房地產市熱絡中仍可大致持平，整體而言，本區本季房地產成交案件確較上季增多，成交價亦有微幅上揚。

9. 內湖區：本季在政府延長土地增值稅減半徵收期限一年及續撥優惠房貸、景氣復甦確立等各項有利房地產利多等因素影響下，本區房

地產延續去年底之熱潮交易量持續大增，惟因捷運內湖線以高架中運量方式興建，致區內原已長期受交通擁塞之苦地區，受沿線圍籬施工影響更形嚴重，惟在預期心理已反應並調適，對其週邊商業活動之影響程度已不若開工期明顯，而東湖地區因主要聯外道路康寧路三段雖有管線全面開挖，對當地交通之衝擊不小，亦因爾後捷運通過利多因素助益，長期有看好之趨勢，房價議價空間明顯縮小，甚或有小漲情形；至六期重劃區（科技工業園區）雖受臨近「南港軟體工業園區」排擠效應影響，惟其大部分土地均已開發使用，所受之衝擊已減至最低，故仍能維持原有水準，另四期重劃區、大彎地區因居住環境品質較好，生活機能佳，且屬新興開發地區，都市機能不斷補強，在供給量仍大之情況下，房價仍呈穩定，至鄰近汐止地區，如東湖地區一帶，因開發早、居住密度高，長年受塞車所苦，然因房價平易近人，及民眾淡忘歷次水患之苦，加之適逢房地產市場景氣回春之榮景，其地價已趨平穩，其餘地區亦因房地產市場景氣復甦而大致持平或微幅小漲，整體而言，本季本區地價呈小幅上漲。

10. 士林區：本季的房地產交易情形在一、二月不受 320 總統大選影響，交易異常熱絡，焦點仍側重於居家環境寧靜優雅，公共設施完備的地區，如中山北路六、七段、忠誠路、德行東西路、天母東西路、至誠路及天玉街一帶，中古成屋市場成交熱絡，無論住宅區或商業區的房價均似有略微回升趨勢，預售屋市場中，多數建商推出全新個案仍維持在三十八至四十八萬元／坪左右，其議價空間因營建成本增加大幅緊縮，更有部份建商以頂級豪宅個案為訴求競價，將其房價拉抬至一坪六

十五萬的超高水準，惟其銷售情形如何？在總統大選結果揭曉，票數差距微小，使得選後紛爭不斷，恐將面臨考驗。另社子及士林老舊社區如葫蘆堵一帶，由於巷弄狹窄、生活環境及機能欠佳，房地產市場行情價格久居谷底，亦隨著經濟景氣好轉，價格相對低廉而購屋門檻較低等因素影響，成交案件有增加，因而帶動該區域內商業區之成交量，對商業區價格之推升有所助益，惟上漲力道略嫌不足，而工業區則因產業仍陸續外移，交易清淡，然因房地產市場景氣回春，使得其房地價下探力道大減，已漸趨平穩。整體而言，本區地價平均較上季大致持平或微幅上漲。

11. 北投區：本季本區房地產市場交易情形延續上一季榮景明顯活絡。捷運場站周邊因地段優異，而擁有較佳的交通條件，部分產品規劃良好及各項公共設施充足地區，不論是中古屋或預售屋市場均有較佳之銷售成績，如明德站、石牌站、唭哩岸站、新北投站及復興崗站等，房價水準均能維持一定價格水準，甚或有上漲情形。另石牌路二段、天母西路等榮民總醫院周邊生活圈，因區位發展成熟、住戶水準整齊、社區進駐率高及管理良善、生活機能佳，其地價在不景氣時仍具相當之抗跌性，故在此房地產市場景氣呈現復甦時期，其地價有略為上揚之走勢。另環境寧適性佳、生活機能條件完善地區，其交易量及價格亦能維持穩定狀態，至其餘部分住宅因建物老舊、公共設施缺乏、交通不便或動線規劃不良或排擠效應等因素影響，成交價格無明顯上漲，僅能維持持平。整體而言，本季因買氣已明顯回籠，交易量大增，呈現「量增價小揚」的景象，故本季本區地價已有小幅上漲的趨勢。

12. 信義區：本季房地產交易因政府土地增值稅減半徵收延長一年及低利率、低自備款、高銀貸影響下，造成房地產市場交易持續熱絡，使得房地產案量上揚的榮景延續，故仍能維持平穩而緩步增加之趨勢，尤以市政府周邊地區松仁路、松德路及仁愛路一帶因居住環境及生活機能良好、房價在不景氣時普遍具抗跌性，忠孝東路沿線場站及周邊地區擁有捷運利多因素，其交通便捷，深受購屋族青睞，加之購屋門檻降低及房地產市場景氣復甦確立影響下，價格均呈微幅上漲之走勢；而信義計畫區內百貨公司群聚，形成聚集經濟，配合多樣性之娛樂活動，凝聚人氣，促使商業活動蓬勃，至台北一〇一大樓購物中心雖於去年十一月開幕，當日吸引二十三萬之人潮，惟因主樓尚未竣工使用，其人潮現已大不如前，而其是否與本區之商業活動或性質連成一體或獨樹一格，對其未來發展及招租甚為重要，故其前景尚待觀察，其餘老舊社區或山坡地住宅區因環境品質較差，或生活機能及都市發展欠佳，供給量雖仍大於需求，但由於整體景氣及買氣仍算在高檔，原物料價格居高不下的狀況，預期房地價格上揚之惜售心態作用下，交易情形並未隨景氣復甦而有所增加，僅能維持一般狀態，故地價呈現持平或有微幅小漲狀態。整體而言，本區本季房地產價格大致持平或有微幅上漲。

二、高雄市九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：高雄市政府地政處翁慧玲

本季在總體經濟明顯復甦下，房地產市場景氣回春的訊息逐漸明朗，

復以政府延續實施土地增值稅減半徵收、續撥優惠低利房貸等有利因素刺激下，提高購屋或換屋買氣，投資者購屋意願逐漸回籠，房地產景氣已從谷底回昇，房地價格亦逐漸走出陰霾。雖總統大選後的爭議，短期內民眾消費信心遭衝擊，房市買氣可能稍緩，惟學者及業者認為，短期政治紛擾應不會影響中長期房地產景氣復甦，成長空間仍有可為，茲將本市本季各轄區地價動態簡述如下：

1. 新興區：本季經濟景氣持續復甦，本區中古屋及法拍屋市場交易熱絡，房價自低檔緩升；而預售屋在建材成本飆漲及土地成本上揚的壓力下，預售房價隨時有向上調漲空間，加速銷售速度，一般而言，房地產市場在買氣及預售房價上揚帶動下，呈現一片欣欣向榮景象。
2. 苓雅區：本區因經濟景氣綠燈訊號再現及政府持續實施對房地產有利政策影響下，大幅提高民眾信心及購屋意願，故本季房地產交易量較上一季明顯成長，內法拍屋出現搶標情形，偶見標售價格優於市價案例，在鋼筋、砂石等建材上漲、土地成本提高因素刺激下，房價亦隨之上揚，房地產市場景氣逐漸熱絡。
3. 前金區：本區近期來買賣案件平穩，無建築新案推出，交易大多集中在中古之透天厝及住商大樓，因政府釋出多項活絡房地產有利之政策下，加以經濟景氣逐漸復甦影響，交易量已逐漸穩定，房地價格持平變動不大。
4. 鹽埕區：本區屬老舊市區，商業活動及繁榮程度已不如往昔，本季因經濟景氣好轉影響，加上愛河週邊系列美化建設更臻完善，房地產成交量較上一季有微幅上揚，惟因捷運施工略有影響，買賣仍集中於中古屋較多，分析本季地價仍持續平穩。
5. 鼓山區：本區由於有美術館園區完善規劃與農十六區段徵收區之開闢完

成，頗具發展潛力，不動產市場遠景看好，本季約較上季增加十多個建築新案於此區陸續推出，並因經濟景氣復甦態勢明顯，房地產交易量逐漸活絡，分析本季地價動態，地價呈現上漲趨勢，似乎隱隱約約透露出建築業的春燕悄悄來臨。。

6. 旗津區：本區因受離島區位交通較不便利之影響，雖經濟景氣綠燈訊號再現及政府積極開發多項公共建設及海岸公園之美化，惟對於不動產市場助益不大，交易價格並無明顯波動，近期無新案推出，交易案件大多集中在自住型態之國宅地區。本區本季房地產交易依舊清淡，分析其地價動態，大致呈持平狀態，變動不大。

7. 前鎮區：本季法拍屋較上期消化甚快，大筆空地成交量有攀升趨勢，高總價透天厝成交亦趨熱絡，惟舊式公寓較乏人問津，本區大賣場附近新建房屋因生活機能便利，房價較去年同期提高甚多。前鎮河沿岸因公共工程投入，景觀及都市風貌已脫胎換骨，整體而言本區地價走勢明顯看好。

8. 小港區：本區山明段區段徵收區餐飲技術學院及三十二期重劃區小港醫院附近，由於經濟景氣復甦，房地產買氣漸旺，透天住宅推案如雨後春筍，銷售成績頗有起色，房地產景氣逐漸活絡，地價看漲態勢逐漸明顯。

9. 楠梓區：本區重劃區及區段徵收區陸續開發完成後，可供建築土地供過於求現象，導致空屋率居高不下影響地價發展之情形，於近期因受大環境景氣復甦影響，房地產交易量有明顯熱絡，空屋率稍有去化，尤其是自住型之透天住宅，房價看漲空間較大，大致而言本區房地產景氣逐漸翻揚中，成交價格緩步上揚。

10. 左營區：本區近期建築新案推出有增加趨勢，影響市場買氣及價格之波

動，其中以中古透天厝成交量較多，房地價格漲幅較大。另高速鐵路左營場站及捷運車站等動工，預期可帶動鄰近地區發展，房地產發展趨勢佳。

11. 三民區：受經濟景氣逐漸復甦、土地增值稅減半徵收、政府繼續釋出低利優惠房貸影響，投資者意願相對提高，直接間接提升房地產交易量，造成房地產價格緩步上揚，買氣逐漸浮現。尤以鄰近大樂超市及南二高鼎金交流道第四十期市地重劃區，因地利之便及生活機能之便捷，地價有明顯提昇趨勢。

三、臺北縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：臺北縣政府地政局黃重霖

1. 板橋市：一、年初房地產市場，延續去年景氣揚升走勢，買賣成交件數持續向上成長。政府持續作多房市，包括延長土地增值稅減半政策、推行不動產證券化等政策面利多，及央行增撥購屋優惠貸款及寬鬆銀根放款利率維持歷史低檔等資金面利多下，投資型買方及自住型買方紛紛出籠，新成屋消化快速，買賣交易量增加，依「量先價行」觀念，成交價格隨後提升。建商為趕上這波不動產景氣，紛紛進場購地，或參予政府標案，使今年預售屋推案較往年大幅成長，炒熱今年不動產市場。就政治面而言，今年適逢總統大選，原本市場預期房屋市場買氣將有延遲作用，唯選前買氣依舊熱絡，選後因大選爭議，使得市場買氣觀望，連帶影響三二九檔期，依據信義房屋研究資料顯示，非市場之天災人禍事件對房屋市場的衝擊相當有限而短暫，往往在激情過後，之前遞延性買盤出現，買氣反而更強，總統大選後對房市的衝擊仍待後續觀察。二、大台北

成屋餘屋量大幅縮減，讓預售屋有了發展空間（住展雜誌，0204）。建商持續看好看今年房市，購地動作積極，屢見高價標購政府土地，另方面因建材成本飆漲，在土地及建材成本皆上揚的壓力下，未來預售屋價格有向上調漲的壓力及空間（信義房屋，0329）。三、本市在整體經濟面轉佳及高鐵、捷運、快速道路等多項重大交通建設即將完工等多項利多因素帶動下，房價呈價量齊揚走勢，買賣移轉件數九十三年一月至三月為二六〇五件較去年同期二二三〇件成長十六・八％。新板車站特定區繼去年為板橋市的地王後，今年繼續蟬連，九十三公告現值每坪約八十四萬元，相較縣府標售土地行情（區內土地標售單價介於每坪一一〇至一三六萬間），公告現值仍有調漲空間，參與投標人數及脫標率皆是歷年之最，區內開發完成後，將使板橋轉型為台北都會區之副都心，發展遠景最為看好。住宅市場在投資型、首購型及換屋型房客進場下，帶動買氣，文化路兩旁高級住宅大樓平均每坪單價十八至二十二萬，雖不及景氣高峰時，仍較去年上漲，民生路及新板路週邊住宅每坪平均單價十六至二十萬，因捷運環狀線興建的利多消息刺激下，房價後勢頗為看好。捷運車站週邊房價平均單價高於其他住宅區價格一至二萬元。商業用地價格因保守型資金重回市場、股市回春及失業率下降消費能力提升帶動下，高總價之店面需求增加，原府中商圈內閒置之店面，紛紛重新裝潢營運，以新的經營型態吸引消費人潮，原本沈寂的後火車站商圈重新賦予生機，預計府中捷運站通車後，帶

動地價上漲；文化路與民生路口之新埔捷站仍為捷運乘客轉乘公車之處，為新興商圈，每逢下班時，人潮擁擠，提升店面的收益。整體而言，板橋市的商業用地在沈寂一段時間後又回復生機，商業活動較去年成長，帶動價格上漲。工業區土地因歷年不景氣及產業外移，部分工業用地閒置未生產，或轉型其他非工業生產使用，工業用地價格未見大幅波動，部分用地計劃轉型為高科技園區，遠東紡織廠即為一例，如順利開發完成後，將帶動附近地區土地價格。整體言之，板橋市房價在景氣帶動下，除工業區價格保持平穩外，住宅區及商業區價格仍持續去年上漲走勢。

2. 土城市：本市交通便捷，聯外道路有土城及中和交流道連通全省及環河路直通台北，預計興建之特二號快速道路連通北二高及中山高，市內交通以九十五年完工完工之捷運土城線最為市民期待。捷運土城線在土城設海山站、土城站及永寧站，車站周邊房價每坪大約多出一萬元左右行情，捷運海山站周邊，大樓平均房價每坪十二至十四萬，公寓平均房價每坪十一至十三萬；捷運土城站周邊大樓平均每坪十一至十三萬，公寓每坪十至十二萬；捷運永寧站位處土城的邊陲，大樓每坪平均為十一至十三萬。住宅區行情住宅大樓平均房價每坪十二至十四萬，公寓因屋齡較久，平均房價八至十二萬，住宅機能較佳區域以學府路及明德路為代表，學府路周邊有學校、體育場、捷運站、商圈，區內多為屋齡十年左右之大型住宅社區，平均房價每坪十二至十四萬。商業區房價持平，較熱鬧之地區為清水金城商圈及裕民路商圈，清水商圈聚集特力屋、家樂福等大型購物中心，唯

商業活動持平，未見顯著變化。工業區土地價格歷經產業外移及不景氣後價格已大幅修正，價格維持八至十二萬，土城工業區因設備完善價格維持十至十二萬，買賣成交量略見回升，新闢工業區位於頂埔地區原陸軍運輸兵學校，原址規劃為高科技學園，吸引包括鴻海、正崧、大霸等高科技業者進駐，預計可創造五千多人的就業機會，建商推出之新成屋價格約十三萬，較鄰近住宅大樓行情高約二萬元。

3. 中和市：受整體房市景氣復甦影響，房地業者看好後市，信心指數增強，又逢國際水泥、砂石、鋼材營建原物料價格上漲，為反映原料成本，預售房屋市場漲聲再起，中古成屋售價亦稍回升，平均單價較上季略升一至二成，地價小幅上漲。
4. 永和市：本季房地交易多集中分布於中正路、福和路、永和路、保平路等市區精華商圈及捷運站出口週邊附近，生活機能完善之地區。由於本市區位性便利、公共設施完備，商業機能與住宅環境發展均已成型，為都會首購族及換房客層之最愛。中古成屋交易平順，區內預售屋有福和路之皇翔銘園、永和路一段與信義路口之捷韻名人、成功路二段之銀河水都，均有不錯之銷售率，本季整體房地市場維持區域性一貫平穩走勢，地價並無明顯漲跌變動。
5. 新莊市：本季新莊市蒐集買賣實例計三十餘件。本季房地產市場受到景氣回溫、持續優惠房貸、不動產證券化等政策，加上建材原物料價格上漲，營建成本增加之影響，使得房價呈現穩定並有向上蠢動的趨勢；本季新莊市整體房價，除捷運經過之中正路沿線鄰近區域，因受捷運施工影響，仍處於弱勢外，其餘地區已呈現穩定狀態，部份公共設施完善區域，房價則有小幅向上成

長跡象。房地市場交易仍以成屋為主，約佔市場總成交量七十八個百分點，建商新推案(中山路之星光 City、龍安路之龍安麗池、中港路之音樂歐洲)約佔市場總成交量十七個百分點，法拍屋則佔五個百分點；法拍屋拍定價格約為一般房地市場中同區同建築型態成屋價格之七至八成。

6. 泰山鄉：本季泰山鄉蒐集的買賣實例約十件。泰山鄉去年第四季整體房地產市場仍呈持平現象，且價格並未上揚；在政府持續降低利率、增值稅減半等多項利多消息的刺激下，國人多產生「租不如買」的觀念，今年第一季泰山鄉整體房地產市場較去年熱絡，價格亦微幅上漲。在泰山十八甲重劃區內有多個工地陸續完工，初期推出的純住宅大樓銷售極佳，建商進而規劃一樓店面之住、商混用大樓，顯示當地商業氣息已慢慢浮現，整體社區生活機能將會更形完善，勢必吸引外地人口進駐。且近來建築原料價格上漲，在民眾預期營建成本提高，將帶動新建房屋價格上漲的心理下，泰山十八甲工地推售將更順利，並帶給泰山鄉房地產景氣較樂觀的局面。

7. 五股鄉：本季五股鄉蒐集買賣實例計九件。本季房地產市場受到景氣回溫、優惠房貸、土增稅減半、不動產證券化等政策利多持續發酵影響下，已呈現穩定中緩慢復甦的趨勢。惟因當地住宅產品、區位條件在臺北縣中較鄰近之新莊市、三重市仍不具競爭力，所以即使在今年各地房價都出現一成左右漲幅的情形下，五股鄉的成交類型仍以中古屋為市場需求主流，且房價亦無明顯看漲趨勢。目前五股鄉房地產的交易多以沿著成泰路左側的新成屋、中古屋、餘屋以及交流道附近靠近泰山新莊區域為主。當地居住機能較佳之區域則在五股水碓重劃區內，該社區因規

劃整齊及低密度開發、自然景觀優美、鄰近水碓景觀公園，生活機能完善，往往能吸引外縣市購屋族的進駐。

8. 林口鄉：本季林口鄉所蒐集買賣實例約十三件。今年度第一季整體房地產市場呈現交易量持續增加狀態，在政府多項購屋利多政策及土地增值稅減半徵收延長一年的消息下，刺激整體房地產市場普遍交易熱絡，價格雖未因此全面上揚，但個別地區受區域性交通開發的加持下，房價得有持續調升的空間；政經方面，國內政局受總統選舉結果紛爭未平進而影響投資意願與額度；但長期來看，台灣地區的經濟成長榮景仍是樂觀且可預期的。因此，未來房地產的價格依區域交通因素發展優劣部分地區仍有個別微幅成長的情形。林口鄉房地產在本季表現，較上季價量方面均呈微幅緩增，林口新市鎮第三期（第三、四區）市地重劃區之土地已重劃開發完成並可進行移轉，此舉為林口鄉帶來大量的土地供給，本季重劃區素地的成交量亦穩定成長中，惟價格方面仍屬持平。新銷售成屋案方面，文化二路與忠孝路一帶住宅大樓多以高級建材與大坪數為號召，銷售、成交件數與房價維持一穩定水準。受機場捷運動工與建材成本提高反映於建坪價上漲的預期心理下，將使林口重劃區不動產成交量持續進行而不致萎縮，但後續價格方面仍需持續觀察並略朝保守方向看待。

9. 樹林市：本季交易較熱絡之地區集中於樹林地區保安街一段、中山路及三多地區三福街、保安街二段沿線等，不動產類型以屋齡十年以上之大樓住宅及中古公寓為主，至於新屋則因推案量不多，故少有買賣實例，綜合來說，本區成交價並未有上升情形。建商於建材價格上漲之趨勢下，仍在山佳地區及樹林市中心相繼

有富邑名門、米蘭花園廣場等住宅大樓新推案，於本區交通及公共建設相對奇缺之狀況下，能否為樹林地區房市發展停滯之情形下注入一股強心針，仍需要進一步觀察。

10. 三峽鎮：本季交易情形較熱絡處位於三峽都市計畫區之復興路、中正路一段、中山路延線一帶，及臺北大學特定區，房價方面中古屋之公寓、大樓住宅呈持平走勢，新推案則略呈上揚。成交類型方面以屋齡十年左右大樓公寓及二十年以內五樓以下公寓為多。

11. 鶯歌鎮：本季交易較熱絡之地區集中於生活機能較佳地區，如鶯歌地區光明街、鳳鳴地區公共設施充足、生活機能較佳區域，不動產類型以屋齡十年以內之大樓住宅及中古公寓為主軸，成交價並未因交易增加而有明顯變動情形，工業區則少有成交案例。建商為趕搭數年來難得之買氣，於本季在二甲九地區及鶯歌市中心相繼有京華 city、麗寶集團、黃金田花園別墅、養生園墅等住宅大樓及透天住宅新推案，其銷售市場仍需要進一步觀察。

12. 三重市：延續去年優惠房貸、增值稅減半效應及各項經濟景氣趨向復甦，民眾購屋、換屋意願大增，且本市房價多屬中低總價，交易頻繁，惟本季逢農曆春節及大選效應與上季相較多少沖淡些微買氣。本季交易分佈在大同南路、中正北路、三和路三段、五華街、溪尾街等一帶，除捷運三重線重新路及蘆洲線三和路沿線施工路段交通不便之影響，周邊交易價格有不漲反跌之跡象，其他地區交易價格呈現觸底反彈、價穩上揚之趨勢，成交種類從套房至三房所在都有，屋齡以十五年至二十五年公寓居多，顯示各類需求盡皆出籠，而大選後房市能否增溫，值得密切

觀察。

13. 蘆洲市：本市近幾年來隨著重劃區的陸續完成，進駐人口也隨著一棟棟高樓大廈的興建愈來愈多，在建材裝潢上建商也不吝於投資，尤其集賢路上櫛比鱗次大樓之群聚效應更彰顯出氣勢與繁榮，似有取代舊市集街道之風采，再者本市與北市士林區僅有一橋之隔，交通堪稱便利，也因為如此，來本市購屋定居者大有人在。成交分布在復興路、信義路、光華路、中山二路、民族路等一帶，其中南港子重劃區、集賢路亦吸引買氣進入，交易價格大都穩步趨堅。在徐匯中學一帶及三民路捷運沿線施工路段因離完工尚有數年，交通不便，影響買氣進入，議價空間稍大，整體而言，價格有緩步上揚之現象。
14. 新店市：本季成交以北新路、中正路、中華路、建國路、民族路附近住宅區為主，由於公共設施及學區完善，生活機能，環境品質佳，尤其鄰近捷運站沿線區域，周邊環境較優及交通便利，吸引不少換屋族及投資客購買。在政府釋出低利優惠貸款、土地增值稅減半徵收及整體景氣明顯復甦，本季房地交易情形持續熱絡，交易價格呈微幅上揚。整體而言，本季新店市地價呈現持平或微升情形，工業區價格呈現回穩，商業區地價無上揚趨勢。
15. 深坑鄉：本季一、二月買氣稍有上升，但至三月份，又受大選影響呈回跌現象，交易稀疏。
16. 石碇鄉：因本鄉大都是屬於山坡地，都市發展受限，故房地產交易仍處清淡，並無明顯變動。
17. 坪林鄉：本鄉皆屬水源管制，經濟活動仍以農業為主，不動產交易數量甚少，地價變動不大，呈現平穩狀態。

18. 烏來鄉：烏來鄉買賣個案稀少，尤以商業區及住宅區有惜售趨勢。地價仍持續上季漲勢。

19. 汐止市：本市不動產交易量，自去年下半年持續攀高之後，本季略顯趨緩，總交易量與上季相比，減少約七％。分析其原因，隨著國內經濟景氣的持續復甦，市場買氣熱絡，拍賣交易量較前季減少四〇％，應為主因；買賣方面，立法院於一月通過土地增值稅減半徵收延長一年的法案，為一利多，有助於延續市場買氣；惟總統大選後，政局不穩，股匯市震盪，本季各月份的買賣案件數最低雖均能超過三百九十件，但選後未能持續衝高，最終較上季減少七％，不過與去年同期相比，仍成長四十七％。分析市場概況，宏泰建設上季搶先在明峰街投資推出預售案「宏泰 e 美樂地」，市場反映頗佳，本季順勢推出二期，顯示建商對本市房地產前景信心漸增。重大建設方面，基隆河整治工程已於去年陸續動工，今年汛期能否有效發揮防範水患的功能，將是維持本市房價水準之關鍵；此外，大同路二段拓寬工程，地上物拆除作業已完成，預計將在本年度完工，鄰近國泰醫院新建工程持續進行中，未來完工啟用後將可帶動建成路一帶之發展，提昇當地生活機能的便利性，該院附近大同路二段底，約有六〇〇〇到七〇〇〇戶住宅，目前交易熱絡。本市於總統大選前房價呈現穩定微幅上揚，除了政府低利優惠貸款及之前房價超跌等因素外，建材原料價格普遍上漲，建築成本提高，建商反映成本，亦是原因之一。本季地價動態概況：本季交易實例以中興路、樟樹一路、忠孝東路及新台五路附近住宅區為主，並陸續有預售建案推出。交易價格呈現多頭型態，各區新推建案漲幅不一，但議價空間明顯縮小。

20. 金山鄉：本年度無重大公共工程建設，本鄉市場交易多為農地買賣之特殊交易，住宅交易量小，價格平穩，地價無明顯波動。
21. 萬里鄉：西濱公路萬里至基隆段已於年後通車，該路段係繞過鄉公所一帶，未來可能影響公所一帶之商機，其對該區地價之影響，目前尚未有明顯反映。除此，本年度並無其他重大工程建設；本鄉其他地區，市場交易量少，地價無明顯波動。
22. 淡水鎮：由於土地增值稅減半徵收期限延長，在此利多刺激下，增加原本觀望者換屋或購屋意願，並促使原本潛藏之買方及賣方加快腳步趕搭這波熱潮，故本季買氣略有回升。至於不動產成交價格方面，除少數新成屋因所臨周圍環境較優越（例如面臨淡水河或鄰近漁人碼頭，景色優美），價格略為上揚外，中古屋交易行情仍受限於本身條件之優劣，致價格互有漲跌。整體而言，本區本季房地產市場已逐漸復甦，地價呈現回穩、略漲情形。另淡水鎮本年度第一季買賣移轉案件計九一一件，拍賣移轉案件計五十一件，法拍屋成交量佔本區本季總成交量百分之五·三，所佔比例並不甚高，且其他本身條件優越的不動產，例如店面或交通便捷之住宅區，自有其市場空間，其成交價格並不受本區法拍價格所影響，故法拍價格尚不致影響一般市場行情。
23. 三芝鄉：本區都市土地買賣實例較少，區內並無重大公共建設、亦無大型商場進駐，且一般建物多屬老舊建築，近年也無新推案件，因此買賣並不熱絡。另三芝鄉本年度第一季買賣移轉案件計一六九件，拍賣移轉案件計四十六件，法拍屋成交量佔本區本季總成交量百分之二一·四，且多數集中於淡金路二段及三民街一帶，法拍市場儼然已佔多數，對本區地價勢必產生影響，又

因本區地價原本即屬偏低，目前一般市場成交價格與拍賣成交行情，有逐漸拉近之趨勢。

24. 八里鄉：在政府多項房市利多政策影響下，雖然促使房地產市場買氣回籠，但價格未顯著上漲，然由於八里鄉各項重大工程陸續動工，且國內經濟景氣正逐步復甦，因此八里鄉房地產市場價格雖短期間可能呈現持平，但綜合整體而言其長期呈現樂觀。另八里鄉本年度第一季買賣移轉案件計二一五件，拍賣移轉案件計二十六件，法拍屋成交量佔本區本季總成交量百分之一〇·八，法拍成交量已逐漸增加，佔有一席之地，未來是否可作為一般市場行情參考，雖仍待觀察，但其對房地產市場復甦產生之影響不容忽視。

25. 石門鄉：本年度第一季買賣移轉案件計一五件，法拍屋成交量零件，於一般市場行情之形成及房地產之復甦是否有密切關聯，仍待後續觀察。

26. 瑞芳鎮：本鎮交易清淡，土地有交易實例，大多位於偏遠地區，本鄉部份地區雖已發布都市計畫，惟鄉民多以務農為主，外界投資意願低落，就業機會甚少，經濟發展受限，且都市計畫區內已久無建築新案推出，故本區地價短期內難見起色。

四、宜蘭縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：宜蘭縣政府地政局黃慧明

1. 宜蘭市：本季本市住宅區新成屋及預售屋市場，受到北宜高通車在即影響，計有女中路之文化金賞、真善美第六期、名爵雅仕及宜中路之鳳凰一〇一、農權路之名人居及香格里拉、民族路之馥馨別墅、泰山路之美墅館、長春路之青井澤等，可謂自房市不景

氣以來，首見之盛況。至中古屋市場則因增值稅減半及優惠房貸等因素之影響，成交量穩定，總體而言，地價變動不大。

2. 頭城鎮：本季本鎮房市仰賴優惠房貸促購效果、土地增值稅減稅持續作用、及大環境逐步轉佳等情勢下，移轉數量較去年同季活絡許多，顯見房地市場價格已築底完成。整體而言，鎮內房地市場供需已趨近平衡狀態，主因建商久無大型個案推出，空屋量逐漸消耗。至於購屋者首選區位大多分布鄰近學府區域（例：蘭陽技術學院、頭城國中、人文國小等週遭），透天厝價位介於 500～750 萬間，公寓則介於 200～300 萬間。
3. 礁溪鄉：本季本鄉不動產交易案仍多集中於有溫泉之地區，商業區部分多集中於旅館區；住宅區則以新近規劃完成之自辦市地重劃區「溫泉段」交易最為熱絡，價格較其他地區高；至工業區，因工業外移，土地多呈荒蕪，除法院拍賣外並無交易，有行無市。整體而言，商業及住宅區房地價格較前季略升，工業區價格仍處低檔，未見回春。
4. 員山鄉：本鄉買賣向以農地居多，縱農發條例修正後農舍興建受限，惟在地主多願搭配建照之情形下，農地買賣仍然熱絡。都市土地在農地替代效果影響下，交易依舊不多，但因北宜高速公路通車可期，建商投資意願增加，都市土地價格已趨平穩，待有新開發案推出後，應有上漲之空間，前景可期。
5. 壯圍鄉：本鄉商業機能不盛，都市內房市一向乏人問津；但因北宜高速公路主線通過及通車在即之利多條件下，已有建商準備推出新案；期能帶動本鄉沉寂已久之不動產交易市場。與前季相較，本季買賣價格平平，地價無明顯上揚。
6. 羅東鎮：本季住宅區方面，與上季相較並無多大變動，預售屋市場仍以

站前路火車站斜對面的「站前商圈豪宅」、站前南路的「鳳凰城」、豐年路的「豐年一品別墅」、愛國路的「大欣豪景」銷售狀況較佳，地價持平。中古屋部分，不論是透天住宅、公寓或華廈，買氣亦明顯增加，至於素地之交易案件，則分佈於復興路一段、天津路、公正街、北成國小及國華國中一帶。由於有強勁買氣支撐，房地產價格與上季相比較，呈現持平或緩步上揚之趨勢。

7. 蘇澳鎮：本鎮本季之買賣案件以住宅區之交易為主，價格漲跌互見，交易實例大都是六〇年代的舊屋新賣，可見本鎮近期仍無建商進駐投資。至於商業區由於腹地狹小，發展有限，雖然縣府推動綠色博覽會，帶動人潮，卻未能提升買氣。
8. 五結鄉：本季本鄉不動產移轉案件，住宅區內仍以學進國小、中興國小及五結鄉公所附近等生活機能條件較佳之地區，地價無明顯變動。商業區則無成交案例，地價持平。
9. 冬山鄉：本季羅東擴大都市計畫及順安都市計畫交易量揭有增溫現象，尤其集中於順安都內之義成段住宅區內推案有「學府天下」、「漂亮寶貝」第二期，不管新舊住宅或是素地交易量皆明顯增加，除素地外地價微幅走揚，而台九省道兩旁之住商用地隨著拓寬工程之施工已有投資性之交易出現，相較於施工前之交易價格已明顯回溫。另隨著冬山河森林公園完工在即，冬山都市計畫區內商業區推出「鳳凰之星」；住宅區則有「香和世家」、「香和工商特區」等數個預售案皆已陸續開工，大都聚集在香南路、香和路、省道及冬山國中附近，而冬山舊街、中正路及香南路一帶之商業區或住宅區亦有中古屋成交案例，整體上似有回春之跡象。

10. 三星鄉：本鄉之商業腹地不大，且多屬老舊建物，交易量少，價格無明顯變動。本季有「上降之星」新建築方案推出，目前仍在促銷中，銷售率暫無得知，仍有待觀察。
11. 南澳鄉：本鄉都市計畫內住宅區為原住民保留地，土地使用受到管制，居住性質以自用為主，居民區域觀念甚強，鮮少遷移，且本區地處偏僻，人口稀少，交易平淡，即有交易成交量亦偏低。

五、桃園縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：桃園縣政府地政局何俊男

1. 桃園市：總統大選前在一片看好的氣氛下及國內房市去年下半年連續出現兩個綠燈，建商對市場的信心也展現在推案湧現的市況。另受低利環境的買氣及鋼鐵漲價可能帶動房價上漲以及景氣持續強勁復甦、市場資金利率將可能調升等多重因素影響下，本季房市買氣持續成長，成屋交易量持續放大，並未因為總統大選因素而受到不利的影響。桃園市地區本季中古屋的成交量較去年同期（一、二月）平均高出四成三，也創下歷年春節的前後兩個月期間內成屋交易量最高的一年。本季影響買氣的成長因素，政策面上包括土增稅減半、優惠房貸、高鐵通車等重大公共建設完工，都可帶動房地產價格飆漲。總之，本季房市雖在市場餘屋仍有隱憂的情況下開盤，但是受到國內外鋼價飆漲的影響，及經濟景氣持續復甦的情況下，房市交易雖持續熱絡，但土地交易價格仍維持平穩。
2. 龜山鄉：本季房地產交易受政策上諸多利多因素之影響，仍延續上一季之買氣，交易量較上期略有增加，除新推出建築商品銷售成績

尚可外，中古屋市場價格亦止跌回穩，充分展現房地市場另一個春天之來臨。本季房地產交易市場雖透露出景氣復甦之訊息，唯自三月中旬以後受總統大選爭議不確定因素之影響，房地市場旋即存有些許觀望氣氛，是其後續之發展仍有待觀察。

3. 中壢市：因受到建築材料普遍上漲的影響，本市除高鐵青埔站區、坤慶自辦市地重劃區與復興段文化路旁自辦市地重劃區及過嶺段重測區買氣較其他地區為熱絡、成交價格尚具微幅上揚及抗跌性趨勢外，其餘地區房地產價格大致持平；本市商業區多屬老舊市區型態且老建築物已趨飽和，雖有零星改建，惟區內地主讓售土地意願多半低，因此本區交易清淡地價持平；工業區受大企業出走影響以及景氣尚未完全復甦所致，投資意願多半觀望，大型工業區以傳統方式經營目前已不易，零星工業區業者投資意願亦多半趨於保守邊走邊看，故地價呈持平走勢。

4. 觀音鄉：本鄉屬農業生產型態，受到土地增值稅減半徵收政策再延長一年及政府提供低利優惠房貸措施所影響致房市交易量略有回升，但上述有利條件僅對於生活機能、交通條件較佳的地段有所影響；目前本鄉土地部份移轉只限於自住型、換屋族的買盤，當地民眾雖沒有明顯感受房價變化脈動，但卻明顯可感受到議價空間縮小了。本鄉雖有東西向道路通車、桃園科技城的整地開發、大潭電廠的即將完成，然因地處偏遠影響買氣有限，保潭住宅用地雖已開發完成，但至今仍舊乏人問津。住宅區土地價格持平；商業區屬傳統經營型態，商業活動圈縮小無法刺激買氣，故地價波動不大；工業區因傳統產業缺乏競爭力紛紛外移，又無法與他縣市中科、南科條件競爭，致無法引進高科技產業進駐，其地價無法揚升。

5. 大溪鎮：大溪都市計畫住宅區土地利用已經逐漸趨向飽和，空屋數量多，房地交易有行無市，目前國內政治情勢混亂對房地產衝擊很大，地價恐難有上漲空間。商業區因商業活動空間發展有限，外來人口少，商業活動無法活絡，又景氣持續低迷及消費意願保守，致商店歇業多，地價無上漲空間。埔頂市地重劃區，已完成市地重劃，由於目前不動產景氣有逐漸復甦的趨勢，且該地區面臨北二高及快速道路等交通便捷因素影響，買氣逐漸升溫，建商推案頗積極，形成價格略有上漲的趨勢。
6. 龍潭鄉：住宅區續受增值稅減半徵收將延長一年及優惠房貸利率降低的影響，交易頗為熱絡，且房地產市場指標顯示也正逐漸復甦，再加上國內國際經濟情勢也略見復甦，房地產交易熱絡，區位交通條件佳的房地標的也有上漲的空間，雖然失業率普遍仍高，但市場上因為買賣交易量增加，已成為買賣雙方處於公平地位，因此買賣雙方議價空間逐漸縮小，價格微幅上揚。商業區的老舊商圈，商業活動對景氣的影響也明顯，雖然許多商家仍有停業出租或歇業，但商業活動人潮已略為上升，也形成比較大的商機，廠商投資意願也較高，國內經濟情勢好轉，產業外移中國大陸趨緩，雖一般失業率仍居高不下，但民間消費信心也帶動商家營業的意願，地價持平。石門都市計畫地區受目前不動產持續熱絡，不動產交易有逐漸升溫跡象；成交量之增加，除了自用不動產交易轉趨熱絡之外，尚有投資置產買盤增加；成交量雖增加，但就本都市地區土地之成交單價而言，尚無明顯漲跌幅。
7. 復興鄉：屬於山地鄉，大部分為原住民保留地，住宅區建物大都老舊，且街道狹小交通不便，人口已有逐漸外移的趨勢，本鄉土地大

多受承購人資格限制而交易清淡，地價持平。位居車站邊之商業區假日遊客人潮不多，平時商業活動少，且受目前經濟不景氣影響，土地交易少，地價持平。本鄉土地有交易大多為較偏遠之土地，地價仍偏低。

8. 楊梅鎮：麥當勞附近一帶之住宅區為近年來的新興發展區，該地區位於楊梅交流道出入口地帶，交通相當便利，在大選前房地產價格已由谷底持續反彈，房價亦趨於合理，吸引投資者進場；惟大選後，選舉的疑慮紛爭持續，使房市觀望氣氛濃厚，交易轉趨平緩，地價大致持平。商業區發展漸趨飽和，商業機能維持一般水準，供需尚屬穩定，地價變化不大。工業區產業外移的趨勢不變，地價呈現微幅下跌。
9. 新屋鄉：住宅區人口逐年外流，建商趨於保守並無新案推出，主要仍以消化餘屋為主，地價仍處於低檔盤整。商業區維持傳統經營型態，交易案件極少，地價無明顯變動。工業區傳統產業缺乏競爭力，投資者趨於保守，地價呈現疲軟走勢。
10. 蘆竹鄉：住宅區目前房地產交易活絡，地價仍持平尚無大幅提升，預期下半年景氣有復甦的趨勢。商業區範圍不大，街道狹窄，停車不便，商業活動受限，景氣雖有復甦，但仍無法刺激買氣，故本期地價呈現持平狀態。
11. 大園鄉：住宅區在政府多項利多政策下，買氣增加，惟本區建物除大園都計區買賣較上半年活絡外，環繞中正機場四周住宅區，因社區老舊密集，且受機場禁、限建影響，土地交易清淡，故整體而言，本季地價呈持平狀態。商業區為舊商圈，街道狹窄，停車不易，商業活動不甚發達，發展有限，故土地交易量少，本季地價仍無上揚空間。

12. 八德市：由於交通部釋放利多消息，計畫將機場捷運系統與台北捷運後續路網於八德共站或共構，此將大幅改善八德地區聯外交通；停辦一年的輔購貸款也於今年重新開辦，有助房地產市場買氣的延續與上揚。儘管大選結果發生爭議，預期短暫動盪後，房地交易市場仍會回歸正常供需的基本面。其中因鋼筋、水泥製品等建材成本飆升，直接反映至房價上，但因美元走貶促使投資性資金挹注於房市、還有低自備款、低利率優惠房貸等因素，看屋、購屋熱潮依舊未減，相對本地地價也在平穩中微幅上升。

13. 平鎮市：受到經濟不景氣長期持續低迷，國內工商投資效益未如預期理想，工商企業競相出走大陸後，回台意願多半不高，（如台塑、台積電等龍頭企業亦前往拓展市場），政府雖然積極招商，對國民就業機會仍屬有限，且國內中小企業削價競爭劇烈，小企業生存空間已較過去不易，國民失業率居高不下，工商界雖曾實施階段性減薪或強制休假等過渡做法，但法拍屋量仍較過去增加甚多，不動產投資意願者在景氣低迷時仍少，登記案件受土地增值稅減半優惠措施雖有增加，但多數都為自家人間之讓受或為土地共有物分割等，銀行存款利率雖調降，但買方仍寧願保有現金，致買氣持平，部份地區略有銳減現象，但一般而言地價仍屬偏低之態。延平路兩側商業區多半為老舊平房，有關單位目前已大力投入平鎮市場的改建計畫，但僅於施工階段，商業活動圈地價上漲條件目前仍屬有限；另林祥波工商綜合區閒置多年不用，地價持平之勢。住宅區土地開發建商目前走高價位路線，規劃完善的社區透天厝仍受本地消費者青睞，但因開發成本偏高，出現金字塔尖端消費者之勢，不過受到過

去建商空屋率的普及，建商多半擇地評估而建，致房地產市場走勢此起彼落，受買氣低迷影響交易價格落差彈性空間大，目前以二手公寓成屋下挫成數較多，地價呈持平之勢。工業區受工商企業出走大陸的影響，大型工業區若持續過去傳統的經營方式，生存空間已不大；除山子頂面的工業區尚可勉強維持運作外，其他點狀式的零星工業區，興辦工業人幾已無投資意願，故地價仍走下跌趨勢。

六、新竹縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：新竹縣政府地政局陳永強

基於經濟景氣已漸走出陰霾，房地產交易漸有熱絡趨勢，且在鋼鐵成本大幅調漲之際，民眾有搶購房屋趨勢，地價亦有小幅調升，茲將本縣地價變動較大地區敘述如下：

1. 竹北市：因經濟景氣已走出陰霾，本季住宅區交易數量仍多於商業區之交易。西區土地，土地利用已趨飽和，發展空間較為有限，房地產價格議價空間較小。縣治一、二期土地因道路、學校、公園等公共設施規劃較完善，較能吸引買氣，交易較為活絡。東區土地，受高鐵土地暫緩配地影響，土地釋出減緩，相對加速縣治二期土地之開發。整體而言，房地產市場行情已有回春現象。
2. 關西鎮：國內經濟雖已見復甦，但本鎮因無公共建設及重大建設開發，又舊都市已趨於飽和，致使只有住宅區交易，地價較上季價格而言仍屬持平並無明顯漲跌。
3. 湖口鄉：雖然政情不穩，但在低利率及增值稅減半延長一年的買氣支撐下，短期的政治因素，對房地產市場影響尚不大。

4. 竹東鎮：本所轄內竹東鎮住宅區房地產交易市況熱絡，建商推出新建築，中古屋及法拍屋成交數量增加，主要受政府房貸利率偏低，買屋付利息比租屋付租金還划算，再加上目前建屋成本上漲壓力下，地價有回穩趨勢。

七、苗栗縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：苗栗縣政府地政局陳斌山

本季國內經濟指標及各種跡象均顯示景氣已有回溫，但鋼鐵、建材等原物料價格上漲，且三月份適逢總統大選，不動產交易案件並無明顯增加，交易價格也變動不大。所以本縣地價仍呈現持平情形，並無明顯波動現象。茲將本縣各鄉（鎮、市）地價動態略述如下：

1. 苗栗市：

- (1)住宅區：因受增值稅減半徵收及優惠房貸利率降低的影響，加上國際經濟景氣也呈現復甦，所以交易情況稍微熱絡，但議價空間未明顯縮小，故價格並未因此上揚。
- (2)商業區：本市之商業區老舊住商混合型態，街道較狹窄，停車不便，附近雖有大型地下收費停車場，但民眾利用率偏低，消費意願保守，目前仍有許多商家停業出租或歇業，所以地價持平變動不大。
- (3)工業區：本市之工業區之土地，因投資意願不高，交易幾乎呈現停滯狀態，地價呈現微幅下跌。

2. 竹南鎮：九十三年第一季交易買賣件數共五件，本季房地產景氣略有回升，政府低利優惠房貸、土地增值稅減半政策，吸引自住型及換屋族介入，又科學園區設立，廠商進駐，環外聯絡道路開闢完善，建商推案增加，買氣略顯活絡，唯法拍屋案件居高不下，干擾市場行情，投資者抱持觀望態度，地價無明顯變動。

3. 後龍鎮：九十三年第一季交易買賣件數只有一件，本鎮屬傳統農村型態，其工商業不發達且都市內多為老舊社區，不動產交易量少，地價變動不明顯。目前因受景氣好轉及高鐵效應之故，以高鐵豐富站附近之交易較為熱絡。
4. 頭份鎮：九十三年第一季交易實例件數共六件，買賣實例交易價格平均為公告現值之一四五％。本季房地產交易因鋼鐵等原物料價格上漲，導致於開發者為反應生產成本，使得房地產價格有上漲趨勢，市場景氣持續復甦，消費者信心大增，市場交易較為熱絡，但三月份適逢總統大選，選後政局是否穩定將影響市場買氣。
5. 通霄鎮：本季買賣以住宅區為主，市場仍處於供過於求之狀況，議價空間大，相對利潤較低，其地價變動並不明顯，再因景氣雖有回溫，買方仍呈觀望態度，所以房地產買賣價格依舊呈現持平。
6. 苑裡鎮：因經濟景氣尚未全面復甦，房地產交易仍不熱絡，尤其商業區除拍賣案件外，幾無買賣實例。而住宅區僅有零星移轉實例。整體而言地價受拍賣案件劇增影響，買氣仍保守觀望，致地價持平。
7. 大湖鄉：本鄉多為農業型態生活圈，土地利用已呈飽和狀態，又無大型工廠等工商就業機會，都市土地之買賣實例不多。無論自用或投資型交易均不熱絡，整體而言地價持平，無明顯波動。
8. 卓蘭鎮：本季都市土地價格平穩，無影響地價波動之因素刺激，整體而言地價依然平穩，買氣平平。
9. 銅鑼鄉：雖然外縣市房地產景氣似乎有回春漸行熱絡之勢，且近期本縣有些地區不少新屋推出，加上建材價格飛漲，似乎房地產一片上揚，但本鄉似乎仍感受不到榮景。本期買氣仍未見活絡，並

無新屋推案，成交案件稀少，從法拍及成交價而言，地價仍處於低檔，尚未有上揚情形。

八、臺中縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：臺中縣政府地政局陳明玉

1. 潭子鄉：本季因政府持續提供購屋低利優惠貸款及股市回穩、土地增值稅減半徵收兩年等利多影響下，房地產交易轉趨熱絡造成地價止跌並呈微升。
2. 大雅鄉：本季因受中部科學園區基地設廠及購屋低利優惠貸款，土地增值稅減半之影響，房地產市場交易量增加，致地價止跌並呈微升。
3. 豐原市：本季買賣移轉案件，共八九五件，較上一季約略減少一一・四％，買賣案件仍以自住型住宅區居多，其次為農業區，而商業區、工業區交易案件則為少數。受總統大選政治因素影響，交易量略呈微幅下跌，然大環境在政府優惠房貸及增值稅減半等政策性利多誘導下，加上各項經濟指標顯示整體經濟已逐漸回穩，市場交易價、量似也漸趨平穩，惟是否意味長期房地產市場會逐漸復甦，則仍待未來審慎觀察。
4. 神岡鄉：本季買賣移轉案件約三七四件，較上季四六九件約減少二十・二％，本季農業用地之移轉約占本季總移轉數四八・六六％，住、商、工等總買賣實例僅五一・三四％，近數月來首次出現建築用地交易量高於農業用地。適逢農曆年暨總統大選、建材上漲等不確定因素，整體交易量呈萎縮狀態，而交易價格經多方查訪結果尚稱平穩，惟公寓大樓仍乏人問津，各經濟指標雖顯示整體經濟已趨於好轉，但房地產復甦仍未如預期理想。

5. 后里鄉：本季買賣移轉案件共約二四七件，買賣案件中以農業用地為最多，次為住宅用地，工業、商業用地則僅有零星移轉實例。雖然台中地區房市逐漸回春，但本鄉因無中科等地域性利多因素之刺激，是以交易價格大多仍處於持平之勢。本鄉目前除現有月眉育樂世界、后里馬場、台糖藥草園、長青山莊、鳳凰步道及泰安舊車站等休閒資源外；尚有小型休閒農場、酒莊、採花園等個案持續規劃中，希冀為本鄉塑造休閒遊憩之整體印象，讓大家一想到國內旅遊就馬上想到后里的多元化娛樂。
6. 大甲鎮：本季地價變動不大，地價雖較為平穩，僅少數建設公司推出新案，但房地成交率仍低。
7. 外埔鄉：本季不動產交易價格在短期內尚無明顯上漲跡象，但因建材及原物料上漲之帶動下，整體房地產交易價格已有止跌回穩之趨勢。
8. 大安鄉：本季並無買賣實例，受整體大環境不景氣之影響，交易停滯，房地產價格依然不佳。
9. 東勢鎮：受大環境景氣復甦影響，復以增值稅減半延長措施雙重刺激，本季房地市場買氣回升，成交易案件較上季明顯增加，惟價格尚未有大幅漲跌，拍賣案件亦較上季數量為多。
10. 新社鄉：本季有成交案例較上季略增，主要仍以農地買賣為大宗，且拍賣案件中農業用地亦有增加趨勢，均與本鄉休閒農場持續增加有密不可分的關係，反觀其他用地別之交易量則不增反減。
11. 石岡鄉：因政府實施土地增值稅減半及利率降低等因素，土地取得成本降低，本鄉近來陸續有建商推出新案，且銷售率均達八成以上，買氣熱絡。反之，中古屋市場受震災陰影籠罩，交易

近乎停滯，故總體而言，地價並無太大變動。

12. 和平鄉：本季交易量零星稀少，買賣案例顯示地勢平整、面積適中之農業用地較受青睞，至於拍賣案件之拍定價格則處於公告現值邊緣。整體而言，地價仍呈現低迷狀態。
13. 大里市：本季交易實例件數共九七六件，房地產價格較上季已有回穩情形，交易量持平。由於經濟景氣復甦及政府釋出許多利多措施，如增值稅減半繼續延長一年、低利貸款等政策之刺激，本季買氣及價格已有止跌回穩跡象，空屋率已明顯下降，短期價格及交易量似可期待，惟長期價格及交易變動趨勢，仍有待觀察。
14. 烏日鄉：本季交易實例件數共七四三件，房地產交易量較上季略增，僅係集中少數地價區段新開發案有明顯交易，其他地區也漸趨熱絡。除市地重劃區及新開發社區及新建房屋，因道路、學校、公園、等公共設施規劃較為完善、交通便利，吸引買氣，交易較其他地區活絡，市場行情略有上漲之趨勢，其他老舊社區因建物老舊，公共設施缺乏景觀較差，雖受土地增值稅減半影響有助買氣回升，成交價格持平。目前該地區有高速鐵路台中車站、台中環線、正在興建中，富有發展潛力。
15. 霧峰鄉：本季交易實例件數共一三七件，不動產交易較上季顯為銳減，其真正原因乃民眾為享土地增值稅減半優惠措施而趕辦移轉情形趨緩。本季因受總統大選影響，在政治局勢混沌不明之情形下，買方對購置不動產之態度轉趨保守，縱然業者聲稱景氣回春，且持續推案甚至調高價格以刺激買氣，但實際上不動產市場表現並未如預期之熱絡，交易價格亦無明顯攀

升跡象。

16. 清水鎮：本季現值申報案件共八三八件，扣除贈與及共有物分割案件後，不動產交易案件較前季案件量減少。房地產交易受整體社會經濟影響，交易案件量明顯衰退，房地產交易價格呈現持平狀態。
17. 沙鹿鎮：本季現值申報案件共九四五件，扣除贈與及共有物分割案件後，顯示不動產市場交易量有逐漸增加趨勢。本季房地產市場因台中航空站遷到本鎮轄區及中部科學園區鄰近沙鹿鎮等影響地價因素，建商推案意願由觀望轉為增強，帶動附近地區房地產買氣回昇，反映在地價動態上地價較前季有微量回升現象。法拍案件仍呈日益增多趨勢，而買氣仍存觀望，地價已由持平而轉變為回升狀態。
18. 龍井鄉：本季現值申報案件共八一〇件，扣除贈與及共有物分割案件後，買賣交易情形未見活絡。受經濟景氣影響，房地產交易稍有增加，地價一般變動不大，呈現持平狀態。
19. 梧棲鎮：本季現值申報案件共五三五件，扣除贈與及共有物分割案件後，顯示不動產交易市場仍然清淡。國內經濟景氣因總統大選影響，復甦跡象緩慢，不動產交易市場多持觀望態度，與上季相比交易量略有增加，但大多是農地移轉，且交易價格也無上升跡象。
20. 大肚鄉：本季現值申報案件共六〇七件，扣除贈與及共有物分割案件後，顯示不動產交易市場仍然交易清淡。國內經濟景氣因總統大選影響，復甦跡象緩慢，不動產交易市場多持觀望態度，與上季相比交易量雖有增加，但大多是農地移轉，且交易價格也無上升跡象。

21. 太平市：本季本轄不動產交易市場在優惠房貸及土地增值稅減半二大利多政策護航之下，吸引首購族陸續進場，尤其以中低價產品及新建透天個案，形成這一波市場主流；另中古屋市場因原始取得成本偏高，除因個人財務因素之外，屋主多半不願降價求售，再加上「金拍屋」「銀拍屋」更對整體不動產交易市場造成衝擊，且因鋼筋、水泥等生產成本持續上漲及新建個案銷售成功等因素，建設公司所訂定之牌價有升高轉嫁之趨勢，故對於政府持續推出土地增值稅減半徵收延長一年之利多土地政策，總統大選選後結果，是否能刺激賣方市場並活絡買氣，仍有待評估觀察，綜以觀之，本季不動產交易呈「價平量升」狀態。

九、彰化縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：彰化縣政府地政局陳俊傑

1. 彰化市：本季市區房地產交易正常，買方以自用者居多，投資者觀望態度濃厚，地價呈現持平。
2. 秀水鄉：本鄉最近雖有建商推出小型建築案，但受國內政經情勢不穩因素，投資置產者趨於保守，導致房屋銷售狀況不如預期，土地移轉案件仍以農業用地買賣及贈與較多，地價仍處於低迷狀況。
3. 花壇鄉：整體房地產市場景氣漸趨復甦，本鄉由於外環道已全線通車，此後不論是通往二高或台中等都會區都非常便利，鄉內數宗小型新方案，以高級建材為配合訴求雖價位稍高買氣仍較已往強，銷售情況明顯活絡，惟大都限於住宅區內，工業區變動甚微。

4. 芬園鄉：本鄉市區腹地不大，商業活動集中於鄉公所附近，大部份是老舊房屋，以傳統商店為主，消費市場有限，因此交易量較少，地價無明顯變動。
5. 員林鎮：員林鎮本季計「新鮮市」、「至善寶璽」、「幸甫國寶」、「幸甫城堡」等建築方案推出，銷售情況不錯，且買賣案件有明顯增加，但地價並無明顯變化。
6. 大村鄉：本季不動產交易持續清淡，買氣仍不足，故成交價亦無回升趨勢，交易呈現持平現象。
7. 永靖鄉：景氣有逐漸復甦的趨勢，交易量略為增加，但由於空屋仍多，地價還是維持持平的現象。
8. 和美鎮：因土地增值稅減半徵收之優惠課稅規定再延期一年，本鎮本期之土地交易案件，仍多屬有「遺產及贈與稅法」第五條規定視同贈與各款情事之一。正常買賣案件不多，但交易價格，因受景氣回暖影響，已有明顯止跌回穩跡象。
9. 伸港鄉：位於建興路附近之名揚別墅第一期狂賣熱銷，第二期已再隆重推出，高坪數、高品質之三樓透天歐式車庫別墅，及春天花園別墅第三期推出後也銷售熱烈，其附近也有多位建商正積極規劃中。沉寂多年之房地產終於有起動之跡象，售價新屋優於中古屋，整體而言，地價在平穩中成長。
10. 線西鄉：雖然國內房市有上揚的跡象，但僅限於部份特定地區，本鄉之房市交易依然清淡，交易以農地較多，整體來說，交易案件並未明顯增加，交易價格持平。
11. 鹿港鎮：鹿港鎮本季有幾件地主合建案推出，如永寧街的尊爵，推出九戶售價約四百八十萬至五百五十萬元之間、思源路與漳洲街的新宿日式中庭優質別墅，推出三十三戶售價約六百萬元上下及

永泰路的鹿港第一歐洲帝王別墅，推出二十七戶售價約四百五十八萬至五百三十八萬元左右，銷售情形由於剛推出，尚不明確，其於地區由於不動產景氣有漸升之跡象及建材亦不斷上漲的情況下，促使不動產市場行情亦隨之波動。

12. 溪湖鎮：本季建商於大發段軍機公園附近推出「歐洲之星」三樓半住宅別墅，其價位介於伍佰萬至六佰萬之間，銷售成績近九成。又位於地政事務所前小型運動公園已建設完成，應有助於附近房地之買氣，本季地價呈平穩走勢。
13. 埔心鄉：本季於東門段之新興發展區附近有福崗建設及飛夢市建設之開發公司相繼推出預售屋。應可帶動附近買氣之商機，地價呈微揚趨勢。
14. 埔鹽鄉：本季建商於光明段推出「日內瓦莊園」，為全國第二件依農業發展條例獎勵興建之集村農舍，其價位介於伍佰萬至六佰萬之間，以本鄉而言屬高價位，且採預售屋方式，市場之接受度值得觀察。與上季之地價及成交量比較，本季地價仍呈持平走勢。
15. 田中鎮：房地產市場政策利多不斷，例如通過不動產證券化條例、續撥低利優惠房貸、土地增值稅減半徵收延長一年等。民眾購屋成本降低，購屋意願提高。建材品質的提升，也吸引換屋族的注意。本季建商在文化重劃區內的推案已接近完工階段，創下不錯的銷售成績，中古屋市場也漸趨熱絡。房地產市場呈現交易較先前熱絡景象。惟價格則無明顯上漲現象。
16. 社頭鄉：經濟不佳，但民眾對生活品質的要求仍有提升，只要地點好、環境佳，高品味的別墅及店舖仍是消費主流，昇財麗禧建設公司在社頭國中附近推出第三期「麗禧家園」，包括九棟別墅及

一戶店舖，總價為五百萬至六百八十萬元之間，已銷售一空。
惟地價尚屬平穩，無明顯上漲。

17. 二水鄉：房地產市場仍受景氣低迷，未有新案推出，買賣交易清淡，空屋比例偏高，工商活動不發達等因素影響，以致地價仍微幅下跌。彰化市：本季市區買賣以預售屋居多，預期現值調降，觀望態度濃厚，地價呈現持平。
18. 北斗鎮：本季本鎮住宅區買賣交易案件除興農路新建透天厝陸續銷售完畢之外，仍以中古屋市場為主流，交易價格無明顯大波動。法院拍賣案件與上季相較並無明顯增減，商業區與工業區買賣交易案件仍稀少，不足顯示地價波動狀態，故整體而言本季本鎮地價呈現持平。
19. 田尾鄉：田尾鄉本季交易價格已較上一季微幅增加，市場買氣似乎已然逐漸復甦且交易量也較上季略增。乃因整體經濟轉佳又買方對未來看法轉趨樂觀及利率仍低、刺激需求進場，出租報酬率吸引資金轉進，購屋壓力降低等等利多條件影響。本季住宅區交易分布於以中山路為中心之左右兩側間住宅區內；商業區交易仍低迷清淡，無交易案例。故整體而言：本鄉地價大致呈現微量上漲。
20. 溪州鄉：本鄉住宅區自辦市地重劃區推出「師情話意」第二期及「藝術大師」，新屋案以生活居住大空間別墅型為主，享受三代同堂之樂趣。目前銷售價格在四五〇萬至五百二十萬之間，成交量頗佳，所以本季住宅區地價持穩。商業區及工業區因經濟景氣影響，投資人保守態度，本季無買賣實例，故交易量停滯，地價無明顯變動。
21. 埤頭鄉：本季本鄉交易仍集中於崙南自辦市地重劃區，建商推出之「大

員外」案，已銷售一空，該區仍有買氣，預期將有更多建商投入建屋；另崙工市地重劃區，公共設施完竣且緊鄰主要道路斗苑西路，漸有交易現象，未來是否如崙南市地重劃區，吸引建商投資建設，將值得觀察；在商業區方面交易仍處於清淡，交易量停滯。整體而言，雖仍受景氣影響，投資者採觀望態度，但因各重劃區已陸續有買賣交易案件，未來將有利帶動各區發展。秀水鄉：本鄉近期雖有建商推出零星小型建築案，但受景氣無明顯好轉因素，銷售率並不高，土地移轉仍以贈與案件及農業用地買賣較多，地價仍處於低迷情況

22. 二林鎮：本季地價動態共蒐集買賣實例以南光里、北平里、後厝里、東和里及豐田里之零星建地為主，價格平穩，未因經濟復甦而帶動買氣；反而因銀行為打消呆帳，低價整批讓與不良抵押擔保品，影響正常市場一般交易價格行情，故議價空間大，成交率不彰。

23. 竹塘鄉：本鄉以農業生產為主，工商活動不熱絡，受整體經濟景氣影響，除自用住宅有零星交易外，商業區則完全停頓，價格無明顯提高之現象。

24. 大城鄉：本鄉受大環境經濟景氣影響下，雖政府有開發本縣西南沿海計劃，土地案件交易量較上一季稍為回升，惟住宅區仍屬在地人置產自用，投資經濟效益不高，地價上漲空間有限。

25. 芳苑鄉：芳苑鄉：本鄉位處本縣西南沿海地帶，位屬偏遠，發展有限，買賣成交甚少，幾近停滯，地價持續下降。

十、南投縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：南投縣政府地政局洪汝君

1. 南投市：一至三月買賣交易實例房地共十件。房地產景氣似已止跌回升，本市雖不像臨近都會區明顯，但幾個興建個案的銷售成績相當亮眼，建商的投資意願亦隨之提昇；但農地地價因農產品價格受到加入 WTO 國際貿易組織影響，價格低廉，農民生產意願低落，影響農地承受價格，致整體地價仍維持下滑情況。
2. 埔里鎮：九二一大地震嚴重衝擊商機，本府及日月潭風景區管理處的整體建設及產業經營者將傳統產業導向觀光產業，多元且豐富埔里地區美麗的湖光山色環境，優美生態吸引遊客的造訪。國工局興建國道六號南投支線的動工，縮短霧峰與埔里地區的距離，將改善對外交通及帶動產業發展的雙重契機；整體而言，埔里地區地價因而略有回升的趨勢。
3. 草屯鎮：草屯鎮自中二高通車後，增加建商投資意願，推出個案增加，地利之便，帶動買氣，整體房地產市場景氣已稍有復甦，地價滑落情形漸趨緩和。
4. 竹山鎮：竹山鎮本季（一至三月）地價資訊用交易實例十三件。本期地價受到都會地區房地產景氣逐漸復甦影響，竹山鎮地區建商近期陸續零星推出新案，且市場反映頗佳。因本地購屋者仍受到九二一創傷心理因素影響，較偏愛新建房屋。但因鋼筋水泥砂石等建材價格上漲，建商為避免獲利縮水，銷售策略改先建後售。惟中古屋市場仍供過於求，去化不易。整體分析，竹山地區房地市況有略為增溫，地價呈現溫和緩漲趨勢。
5. 水里鄉：水里鄉本季交易實例件數共一件。本季鄉內交易仍低迷，成交案件稀少，在假日遊客路過者不少，但並未帶動房地產買賣商機，整體而言地價較上期無明顯變動。呈持平狀態。。

十一、雲林縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：雲林縣政府地政局郭美娟

1. 褒忠鄉：褒忠鄉屬於典型農業小鄉村，工商業不發達，且又無重大公共建設，以致房地產市場買氣不熱絡；且由於最近政局不穩，景氣低迷。故本鄉第一季地價並無明顯變動。
2. 虎尾鎮：由於高鐵特定區、中部科學園區等重大公共工程建設持續開發中以及受經濟景氣復甦影響，本季地價調查結果較上季地價上漲 1%，且以往買賣案件均集中在都市地區邊緣，如新吉、五間厝、和平厝等住宅社區，但本季買賣案件也影響到已發展飽和且老舊市中心之商業區，顯見投資者持觀望態度已減少。
3. 林內鄉：雖然房地產漸漸回暖，但對純樸的林內鄉而言，不動產交易市場仍未顯熱絡，只是法院拍賣案件確實少了許多，期望藉由鄰近大都市（斗六市、竹山鎮）的發展及中二高的通車，帶動林內鄉的房地產景氣。
4. 麥寮鄉：本季由於醫療衛生專區已完成定案及六輕第四期工程開工，吸引外來人口，商機再現；土地交易量與上季相較，雖然略有成長，但因交易大部分以親屬間之移轉居多，故本季地價仍為持平狀態。
5. 斗南鎮：本季因年關因素，資金較為寬鬆，房地產交易計有二十八件，而受益於東西向快速公路及中二高的通車，便捷的交通網路，吸引建商陸續投入，許多中小型透天案亦陸續推出，未來在政局安定下，必能帶動本鎮地價之上漲。整體而言，本季地價約上漲 1%。
6. 古坑鄉：本季成交案件雖較上季略為增加，惟大多集中於中古屋買賣，且都市計劃內建築用地，幾無建商推出新案，在無重大利多因

素刺激買氣下，地價無明顯變更。

7. 口湖鄉：本鄉屬於偏遠鄉鎮，且為老舊市區，就學、就業機會少，人口老化嚴重，村落零散各處不易聚結成市，僅會水宮、湖東路段部份早上有市集，其餘時間，幾乎無商業行為，且受法拍案件之影響，民眾均採觀望心態，因此無土地交易情形。就整個都市計劃內，均無顯著之公共建設，無法帶動地價交易利多，因此地價尚稱持平。
8. 斗六市：斗六市本季地價大體而言呈現持平趨勢。在政府低利優惠房貸政策，土地增值稅減半利多，定存利率跌到 2% 以下，低房貸等因素，各界對經濟景氣持有較樂觀的態度，故交易量漸增，價格已能止跌回穩。
9. 莿桐鄉：本鄉本季因受景氣復甦緩慢，買氣仍呈低迷。本季交易案件多以法拍案件、債務抵償關係、急售及親屬間贈與之案件為主。零星個案多屬特殊交易，買賣雙方仍具議價空間，無法呈現正常房地價格。近因受政治因素影響，不動產市場呈觀望狀態。整體而言，地價尚無上揚趨勢。
10. 北港鎮：本鎮屬老舊商業區，商業活動受限，加上傳統商機不振，交易情形稀少，買方多呈觀望態度，市場亦無新案推出，法拍案件持續增加，拍賣價格未見提高，故本季地價而言，仍為持平狀態。
11. 西螺鎮：本鎮乃農業生產重鎮工商活動並不熱絡。整體而言國內經濟景氣有復甦跡象，但位於農業鄉鎮，土地交易未見熱絡，除自住住宅交易外，法拍案件增加。房地交易市場觀望氣氛仍相當濃厚，投資意願仍不高，議價空間大，土地交易市場近期仍無飆升之勢。

12. 二崙鄉：本鄉為刺激房地產景氣復甦，土地增值稅減半措施已再延續一年，但對於房地產景氣提升作用不大，房地產交易市場未見活絡，法拍案件增多，投資人持觀望態度。
13. 崙背鄉：本鄉商業區有市地重劃區公有土地尚待標售，住宅區亦有南陽重劃區未售出土地等待消化，加上法拍屋的賣壓，在土地供過於求，及投資人觀望心態下，交易清淡，地價無漲升之勢。
14. 台西鄉：今年第一季本鄉成交量微幅增加，拍賣案件拍定時間縮短建地價位明顯上揚，土地標售也能順利進行，交易價格因地段、使用分區不同而有明顯漲跌，大體上本鄉地價尚屬平穩。
15. 東勢鄉：本鄉之案件大多數為親屬間產權調整之案件，雖整體經濟景氣有復甦跡象，但本鄉之工商業較不發達，故在不動產交易市場仍為停滯狀態，整體而言，本鄉之地價並無明顯變動。

十二、嘉義縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：嘉義縣政府地政局龔珈慧

1. 朴子市：由於政府推出多項刺激房市利多，三低政策引爆房地的需求，似可感受到房地產景氣回升之勢，尤其在繁榮及具前瞻性地區建商搶標建地頻頻上演，且房地交易熱絡，價格有逐漸攀升情形，惟在以農業為主的地區房地產價格並不如預期，僅在朴子市新興地區及縣治周邊前景看好地區價格有上揚之勢，其它地區，地價仍呈持平，並無明顯波動。
2. 大林鎮：本鎮位於大林慈濟醫院附近之新興市地重劃區，台灣糖業股份有限公司釋出部份住宅用地供興建房屋，因當地交通便利，公共設施完善，使得房屋建案推出普遍獲得很好評價，地價亦有止跌回升的跡象，但受到國內鋼筋、水泥、砂石等原物料紛紛

調高售價的影響，致建築商建築成本提高，必須調高房屋售價因應，造成建商延後推案，以免利潤遭受到壓縮及不利於房屋銷售。

3. 民雄鄉：本轄區內土地因國內景氣已略為回升，而政府又釋出增值稅減半增收延至九十四年一月底之利多政策，建商亦把握機會推出新案，故房地產交易量較上一季略增，惟交易案件多集中於新興社區內，其他如舊社區內之陳年舊屋、農業區、工業區之土地，只偶有零星交易，價格亦偏低。本季土地交易價格並無明顯波動，仍屬持平狀態。
4. 鹿草鄉：在景氣略為復甦情況下，以及鋼筋、水泥漲價下，房地產已嗅出回春的訊息，地價已止跌回穩。雖然高速鐵路嘉義站聯外道路一六七線，後潭至東西向快速道路鹿草交流道已完成拓寬，交通更為便捷。但本季房地產交易量呈現停滯現象成交量稀少，以自住型為主，整體而言，地價持平無明顯波動。
5. 太保市：太保市在住宅區方面，以縣府特區及故宮嘉義分院、高鐵站附近推案較多；過溝小段、嘉新段、祥和、嘉保段等成交買賣實例較多，其交易價格維持平穩狀態。商業區因經濟景氣復甦不明朗，民間投資意願低，土地交易停滯。工業區部份廠商受法院拍賣之市場比價效應及廠房不願開發、閒置影響，市場價格無法如預期止跌回升。

十三、臺南縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：臺南縣政府地政局林宜萱

1. 新營市：本季交易實例計六件，雖有零星透天別墅型預售屋推出，然目前法拍案件未減，而整體景氣復甦力未如預期強勁，因此房地

產價格屬持平狀態。

2. 鹽水鎮：本季交易實例三件，目前法拍案件仍多，而透天厝在住宅區有零星個案推出，惟景氣仍未明顯強勁復甦，因此房地產價格為持平狀態。
3. 白河鎮：本季買賣實例共五件，皆為住宅區，價格每平方公尺自一萬七千四百七十七元至二萬三千九百二十七元。土地增值稅減半徵收，市場交易案件較上季稍微增加，但法拍案件持續增加，拍定價格偏低，影響鄰近買賣價格，造成地價無法上漲。
4. 麻豆鎮：本季蒐集買賣實例六件，土地買賣案件略有增加的趨勢，排除公共設施保留地的移轉案件，一般土地買賣也明顯稍為熱絡，從各種媒體資訊觀察，景氣有復甦的徵兆。
5. 佳里鎮：本季交易實例件數共六件。在政府政策性優惠房貸影響下，不動產市場買氣稍有回升，購屋者以自住自用為主，法拍案件仍多，其拍定金額低，地價一般變動不大呈持平狀態。
6. 學甲鎮：本季交易實例件數共三件。在全球經濟景氣漸漸復甦之下，並有政府政策利多，如優惠房貸、土地增值稅減半，房地產買氣稍有回升，但交易價格仍變動不大。
7. 新化鎮：本季交易實例案件計九件。本季受土地增值稅減半續沿一年等影響，房地產交易量稍有增多，大多集中於住宅區外圍，但法拍屋案件仍很多，故地價表現平平，無明顯變動，故本季地價乃維持持平狀態。
8. 善化鎮：本季交易實例計九件。因南科建廠迅速、從業員工進駐所致，帶動住宅需求提高，目前房市仍以住宅型為主，投資者尚未大舉進場，故本季地價乃維持持平狀態。
9. 歸仁鄉：本鄉都市土地地價動態本季交易實例計九件，近來房地產低迷

，地價普遍下降。

10. 玉井鄉：本鄉因工商活動並不熱絡，都市計畫內之土地交易量並無明顯增加趨勢。故本季與上期地價比較，本鄉地價仍持平而無明顯變化。

11. 永康市：本季房地產交易情形與上季大致相同，新推出的店舖住宅、別墅住宅、公寓等大致都能順利銷售，有抗跌回升趨勢，但選後動向不明確，成交量萎縮，投資者觀望不熱絡，因此本季住商用地地價與上季比較維持穩定持平。

十四、高雄縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：高雄縣政府地政局林登印

1. 鳳山市：本季受到經濟景氣復甦及土地增值稅減半徵收之因素激勵下，交易量較前季增加，房地產交易有轉趨熱絡之現象，尤其是新興重劃地區更為顯著，整體而言，地價平穩發展。

2. 林園鄉：受國際經濟景氣復甦影響，房地產交易些微熱絡，以法拍案件較多，雖有零散中古屋交易，成交價亦低，議價空間仍大，本鄉地價僅微幅上揚。

3. 大寮鄉：目前經濟狀況有復甦之跡象，在房地產方面，大寮鄉有多處新建透天厝，買氣不錯，且本鄉在買賣交易案件上亦有增多現象，因此房地產市場有回升之趨勢。

4. 大樹鄉：本鄉係為典型農業鄉鎮，鄉內房地產並無新案推出商業區無買賣交易，其房地移轉仍以贈與及法拍為主，故地價持平。

5. 仁武鄉：因重劃區內陸續推出新案，交易以自住型為主，地價持平。

6. 鳥松鄉：因房地產投資人觀望，房地產價格議價空間大，土地價格持平。

7. 大社鄉：因受大選影響景氣持續不佳，房地產交易清淡，地價無力上揚。

十五、屏東縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：屏東縣政府地政局黃美淑

1. 屏東市：住宅區因低利率政策及國內景氣升溫帶動國內房地產銷售情況，逐步樂觀，本市之新建房屋有不錯銷售成績，商業區內均為已開發地區，因受景氣升溫之影響，地價止跌回升之跡象明顯。
2. 潮州鎮：本鎮商業區成交案件不多，住宅區凡建商所蓋透天厝屋銷售量多且成交價亦佳，其中又以重劃區內土地較受青睞，故本季住宅區地價稍回升。
3. 東港鎮：本鎮受經濟景氣復甦及消費市場逐漸回穩，帶動不動產景氣，商業區商圈仍以中山路、中正路為主，商業機能上佳，地價平穩。住宅區重劃區道路規劃完善，區位佳，吸引建商青睞，區內國有地標售也比以往熱絡，整體而言本季房地產交易量較上期增加，房地產價格穩定中成長。
4. 南州鄉：本鄉因九十三年初南二高正式通車，南州鄉交流道帶動車潮，以及六福村開發股份有限公司已定案，著手在南州鄉境內台灣糖業公司之土地上開發遊憩休閒樂園，因仝，房地產有熱絡，交易價格亦略微回升。
5. 林邊鄉：近年來因經濟景氣的影響，住宅區尚未出售之空屋仍然普遍偏高，本鄉因年初南二高通車，買氣回升但民眾購買住宅用地尚持觀望態度，目前交易情況仍以法拍屋標售較熱絡。商業區已呈飽和，舊市區受地理環境之影響無法作大規模更新規劃及最

有效之開發與投資雖有零星交易，但其交易價格普遍比上期下降。

6. 里港鄉：雖然有政府續推各項利多因素，及選舉因素雖有人擔心政局的紛擾而對房市產生負面影響，但多數人仍認為受政治的影響是短空長多，由於本鄉工商活動不熱絡，民眾消費能力較低，故投資態度稍趨保守，在景氣未明顯復甦之前房地產交易仍未見提升，地價仍維持持平狀態並無明顯變動。
7. 枋寮鄉：本鄉由於法院拍賣拍定案件累增，法拍市場影響一般買賣住宅及農地價格。另就本鄉透天成屋空餘屋去化調查，區位較好成屋已去化八至九成，惟受法拍土地盛行下，本季住商用地呈地價持平趨勢。
8. 恒春鎮：本區雖有墾丁國家公園、國立海洋生物博物館等設施帶動觀光人潮，但長期景氣低迷影響，民間置產意願低，導致房地產市場一蹶不振，住宅區、商業區地價並無明顯變動。

十六、臺東縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：臺東縣政府地政局徐雲峰

由於經濟景氣復甦力道不如預期，所得減緩，失業率仍居高不下，且市場因法拍屋及銀行不良資產拍賣案件大舉釋出，拍賣價格偏低，民眾消費保守，投資置產意願不高，雖有土地增值稅減半徵收，政府推動優惠房貸利率及銀行利率走跌等利多因素，但整體而言，不動產買賣移轉情形，大都以自用住宅居多。茲將本縣地價變動情形分述如下：

1. 台東市：本季地價除部分買賣位於交通便利及各別區為較佳之地段，其地價尚略高於公告土地現值外，其餘工業區等區段土地地價仍持續下跌，本季地價平均跌幅為百分之一．五。

2. 成功鎮：本季地價因買賣均位於地段較好之住宅區，而其餘地段仍因景氣低迷，均無買賣實例，投資人持續觀望，本季地價平均上漲百分之〇・〇三。
3. 關山鎮：本季地價因一般之買賣價格依舊偏低，且因人口外流，土地交易清淡市場疲軟，本季地價平均跌幅約為百分之〇・四。
4. 池上鄉：本季因經濟持續低迷，部分外流人口受失業影響，故土地仍處於下跌階段，本季地價平均跌幅約為百分之四。
5. 太麻里鄉：因本鄉地處偏遠，且無重大公共投資工程及建設，房地產買賣極為沉寂，除拍賣個案增多外，其餘土地投資人置產意願低落，本季地價大致持平。
6. 綠島鄉：本季本鄉因觀光活動熱絡，帶動土地買賣交易，致地價呈現稍微上漲趨勢，本季地價平均漲幅為百分之二・二七。

十七、花蓮縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：花蓮縣政府地政局徐世麗

1. 花蓮市：本季房地產市場受土地增值稅減半徵收於今年一月屆滿後，確定延長一年、政府持續增撥低利優惠房貸額度及國內外經濟景氣逐漸復甦、股市回春等利多刺激影響下，不動產交易市場漸熱絡。商業區人潮聚集，商業活動頻繁，買賣案件稍有增加，商業機能優之地區，房價仍維持一定水準，住宅區社區型態更新地區，生活機能完善，尤其美崙地區房價居高不下且成交量仍維持一定水準。但公寓住宅法拍屋價格低於一般市場行情仍無法拍出，造成房地價格低迷。工業區內未見復甦跡象，受限於經營方式及交通便利性較差，興辦工業人投資意願低，幾無交易，地價依舊呈現疲軟。

2. 吉安鄉：花蓮房地產回溫，全縣人口唯一正成長的吉安鄉成為建商最愛，本鄉農、建地各半且臨接花蓮市，由於花蓮市住宅區之房屋趨於飽和，逐漸往吉安鄉郊區住宅區發展，其中又以慶豐村新興別墅工地最多，不管是歐式、日式、中式建築應有盡有，成為吉安房市新地標。吉安鄉慶豐村原是一片稻田，都市計畫變更後，道路變寬，已成為另一番都市繁榮景象，才剛完工就造成搶購風潮，本季房地銷售量明顯稍增，房地價格仍維持一定水準，農地價格則無明顯變動，整體而言，價格較前季行情些微上揚。
3. 新城鄉：經濟大環境稍有回升，土地增值稅減半徵收延長一年及政府持續推出低利房貸措施，房地產價格微幅上揚，雖本鄉轄區大部分土地為山區或軍事用地，受禁、限建影響，發展不易，但地段佳之地區新建房屋價格強勢，整體不動產交易市場價格較前季地價略為上漲。
4. 鳳林鎮：由於土地增值稅減半徵收延長一年之規定，多少刺激一些買氣，但縣府人口統計資料顯示，本季本鎮之人口自然增加與社會增加之合計人口總數呈現下滑態勢，因此房地需求並未增加，交易情形仍不熱絡，當地民眾務農者居多，影響一般房地產交易，供給面大於需求面，房地產交易仍舊平淡，地價缺乏上漲空間。
5. 光復鄉：本季地價變化不大，雖然政府已持續提供優惠房貸措施，但刺激買氣成效有限，雖有零星個案交易金額偏高，但仍無力帶動整體地價上揚，使房地產價格仍低檔盤旋。雖台糖公司位於該鄉，也推出許多遊憩觀光休閒場所，假日吸引大量人潮，仍無法帶動買氣，投資經濟效益不高，致地價無上漲趨勢。

6. 瑞穗鄉：本季瑞穗鄉買賣實例仍以溫泉區內農地居多，且價格居高不下，相對亦帶動都市土地住宅區、商業區之交易量，但仍偏重於商圈及省道邊之住宅區較多且價格為優，其餘地區仍處於持平之態勢，整體而言，本季本鄉地價較前季止跌回穩。
7. 玉里鎮：因本季本鎮有建築開發業者大量購買大型面積之建築用地，對本鎮不動產市場開發呈樂觀心態，惟實際交易價格並無明顯增漲，雖慈濟醫院玉里分院之設立，帶動附近之地價，其餘地區一般正常交易價格變化不大，仍維持上期之水準，地價無明顯之變動。
8. 富里鄉：本鄉為花蓮縣最南端，以農地、務農者居多，人口外流嚴重，居於當地者多為保守觀念，交易量不大，雖有安通溫泉開發，假日吸引人潮，並未帶動當地不動產交易市場，可望玉長公路之開通能夠刺激當地繁榮。故本季地價呈持平狀態。

十八、澎湖縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：澎湖縣政府地政局王順芳

馬公市：本季景氣似有復甦的跡象，買賣交易成交量較上季略增，法院拍賣案件之價格亦微幅上揚。商業區方面，由於觀光季已漸漸展開，觀光人數已逐漸增多，商業活動亦愈加頻繁，故本季地價因景氣復甦與觀光活動的增多，地價微幅上揚。

單位：萬元

十九、基隆市九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：基隆市政府地政局賴慧儀

1. 中正區：本區受到整體經濟景氣復甦及土地增值稅減半徵收優惠措施再

延長一年政策影響，房屋成交量較上一季略有增加，然交易價格持平無回升現象，大多為金融機構處理債權之不動產移轉，整體而言本區本季房價無明顯變動。

2. 信義區：本區在本季前期受土地增值稅減半徵收延長一年利多因素及舊曆年檔期影響，民眾購屋意願較高，成交量較多，房市交易活絡，而後期則因受總統大選政治因素影響，買賣案件略少。就成交價格而言，房地價格雖普遍回穩，但地價多呈現持平及微幅上漲，綜合本區現況及整體市場概況，本區本季地價微幅上漲 2%。
3. 仁愛區：本區受到整體經濟景氣復甦及土地增值稅減半徵收優惠措施再延長一年政策影響，房屋成交量增加，然交易價格上與上季比較尚屬平穩，無明顯變動。
4. 中山區：本區受到整體經濟景氣影響，包括土地增值稅減半徵收政策延長，優惠利率貸款額度將用罄，住宅區利多因素多，新興住宅社區居宅條件佳，換屋、首購成交價、量均較老舊社區佳。
5. 安樂區：本季房地價格微漲，而建商於安樂區有零星推案但以高級透天別墅為主，房地產景氣是否回升仍有待觀察。
6. 暖暖區：政府為振興房地產市場，持續土地增值稅減半徵收措施，總體經濟情況雖略顯活絡，但失業率仍居高不下，在政策性低利率房貸刺激下，房地產交易量較上一季略為上揚，市場價格並無明顯變動，地價呈現持平狀態。
7. 七堵區：近期本區推出透天住宅產品幾乎都能在短期內去化一空，顯示消費者購屋需求強勁，帶動鄰近地價上揚。

二十、新竹市九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：新竹市地政事務所徐春爐

由於經濟景氣復甦，增值稅減免政策持續及低利貸款影響，本市買賣交易案件逐漸增多，尤其科學工業區產業景氣復甦，及北二高寶山、茄苳兩個交流道完工通車帶動本市別墅地區、新住宅社區獨棟透天厝的地價微幅變動，交易逐漸熱絡。

二十一、臺中市九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：臺中市政府地政局湯邱靜蓉

1. 中區－商業區：一、房地產景氣雖漸復甦，惟處老舊市區，受商圈外移影響，買賣交易量少，仍呈停滯現象，地價上漲不易。二、開放中正路等四線主要道路雙向通車以來，確實帶給中區車潮的增多，但十公尺單行道待租、待售及閒置房屋仍多。
2. 東區－商業區：東區除德安百貨與建國市場附近稍具商業活動外，然在無利多消息及商業外移已有漸漸褪色，雖有增值稅減半延長一年，然區內多老舊市區（後車站）及公有地佔多數（如千城重劃）商業聚集效應未能顯現，成交量非常少，國產局標售之千城重劃區商業區土地亦於年初再次流標。地價下跌。住宅區：隨著國內外經濟景氣慢慢復甦，於去年底開始房地產市場有回春跡象，雖老舊市區高單價住宅用地量縮價跌，但新發展區（九期重劃區、區段徵收附近）低單價住宅區交易熱絡，佔東區成交量之七至八成左右，區內有好幾個建設公司又連續再此推案並熱賣，如大漁建設、聚合發…推出之理想大地、綠巨人…等，整體而言地價呈微幅上漲。
3. 西區－商業區：商業活動明顯向屯區外移，本區商機復甦並不顯著，

除商業機能較佳地區如中港商圈、美村路、公益路、向上市場等地段外，商業效益大不如前。住宅區：在整體房產市場逐漸走出谷底及增值稅減半展延一年效應下，交易量逐漸放大，新推案亦陸續銷售中，如「美術真鑄」、「魯班臻工」、「順天九鼎」…等；且本區區位佳，生活機能完善，房地價格後勢看好。

4. 南區－商業區：南區商業區侷限於臺中路、復興路、建成路一帶，受商圈西移影響，加上停車不便，商機不再，買賣案件稀少，受景氣復甦之賜，地價雖見止跌但未回升。住宅區：本季建商推案量明顯增加，看屋人潮絡繹不絕，如「鄉林凱撒」、「興大寶藏」、「崇倫先生」、「千松自在」等工地銷售成績皆拉出長紅，地價已現止跌回升之跡象。

5. 北區－本季房地市場在政府持續作多之下，換屋族投資型買方踴躍進場，尤其在生活機能便利、公共設施及學區較為完善或住商可兩用之小型店舖住宅之地價略有回升，故就整體而言，地價漸趨回穩跡象。

6. 北屯區－本季在低利政策及土地增值稅減半延長利多影響下，加上經濟景氣回溫跡象顯著，市場交易數量明顯增加，區內透天住宅尤其受到青睞。十期、十一期重劃區正如雨後春筍不斷開發建設，隨著人口不斷增加，帶動周遭商業活動發展。需求量雖有所增加，但以自住居多，雖拍賣案件並沒有顯著減少，加上建商大量推案及政治因素干擾下，地價只微幅上漲。

7. 西屯區－住宅區：本季因持續受低利房貸、增值稅減半等利多及經濟景氣回春因素之影響，除老舊社區外，其他地區推案明顯增加，成屋及預售屋皆呈價量上漲趨勢。商業區：由於景氣明顯復甦，連帶刺激消費買氣，使得不動產市場交易趨熱，成交價及成

交易量皆呈上揚趨勢，尤其逢甲商圈及新市政中心附近，買氣持續熱絡。

8. 南屯區—本季不動產市場，分析國內外經濟復甦、國內不動產市場推案增多、經市場調查買賣實例案件，成交價格明顯較上期成交價高，帶動房地產市場景氣回春。住宅區：因政府優惠利率政策措施持續作多，增加租屋族購屋意願；且投資者，因利率降低，將資金轉向房地產，以獲取更多利潤；因此，本季住宅區地價明顯上漲。商業區：股市上揚、失業率下降、景氣升溫等因素增加民眾購買能力，百貨公司、大賣場人氣旺，促使商業利益榮景可期，增加商業區投資意願，因此，商業區土地呈上揚現象。

二十二、嘉義市九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：嘉義市地政事務所陳幸言

本市本季房屋交易約 199 件，房地產市場從建商推案，銷售全壘打紀錄來看，可見景氣已趨復甦，目前有些地方乾脆將老舊房屋拆除掉整理成空地，大部分都開闢成為私人收費停車場，有助解決停車不便問題並改善市容觀瞻。本市市中心中山路以前稱大通，係指繁榮都市的代表，中山路與國華街交叉口，原明故宮餐廳，閒置多年已易主售出，規劃中有美商名牌運動用品耐吉、統一企業、便利超商進駐這黃金店面。郊區之住宅區，最熱絡的兩處，一為大雅路，為醫生名流人士打造的好山好景好空氣高級別墅。另一為區段徵收完成之劉厝段玉山小段及聯絡高鐵五十米大道附近，由於具公共設施完整及先天之優勢，推出後買氣旺盛。另眷區改建即將完工，如精忠一村已完成所有權移轉登記，建國一五六村坐落於興業西路、新榮路、仁愛路精華區，三十棟大樓將完工可容納二千多戶大社區，

美輪美奐的建築將帶來新的面貌，但舊有的公寓大樓、中古屋仍未能完全消化，阻礙房地產大量投資的時機與景氣快速回春的力道。

二十三、臺南市九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：臺南市政府地政局吳惠綺

本季本市各行政區地價動態析，簡述如下：

1. 東 區：在土地增值稅持續減半徵收的誘因下，本季房地產交易量持續增加，而仍以自用需求為主流，投資需求則穩定緩增，且臺南市的建築市場開發得很早，街道市容已定型比其他都市狹窄，建築受限甚多，所以重劃區為本市帶來開發商機，也為市區擴展了繁榮。例如四期重劃區，因區內公共設施完善如藝術中心、市立醫院等，加上巷道規劃完善，建商覓地興建，推案持續增加，去化容易，又虎尾寮重劃區因鄰近仁德交流道，交通便利，致使房價微幅上揚，另東門路一帶老舊社區，建物密集、屋況差、巷道狹窄，在房地產景氣復甦時，僅能支撐地價，整體而言，本季地價大致持平或呈微幅上揚現象。而北門商圈及成大附近商圈一帶，由於鄰近車站、新光三越、遠東百貨商圈，且電腦、書店業集聚效應，人潮聚集，商機熱絡，其房價及租金大致維持穩定狀態。
2. 南 區：本季住宅區市場除三月中、下旬因總統大選的政治紛擾，買氣較清淡外，一般而言，在政府宣稱土地增值稅減半徵收及「三低一高」（低利率、低自備、低稅率、高銀貸）之刺激下，購屋壓力降低，使房市交易量的榮景延續著去年下半年以來的買氣，呈現穩健溫和復甦的態勢。鹽埕、灣裡等老舊社區因居住環境較雜亂、交通動線不佳等影響，成交價格普遍不高；鹽埕

二期及自辦重劃區雖公共設施較完善但區位偏遠，僅能受到房地產市場回春支撐而維持平穩；另新興段、公英段、三期等重劃區因巷道、公共設施規劃完善、生活機能佳，房價相對抗跌；整體而言，本區房地產交易量雖不少，但地價仍呈持平或微幅上揚。商業區方面，本區主要商業區為西門路一段帶狀商業區，區內大部分為傳統小型店家，雖政策面仍有「三低」的利多，又毗鄰新光三越新天地百貨公司，惟仍無法帶動商機，投資者意願低，本季交易清淡，地價呈微幅下跌。本區工業區多為經營傳統產業之中小型工廠，土地交易清淡，地價持平或微幅下跌。

3. 中西區：本市於九十三年起將原中區、西區合併為中西區，市區老舊住宅區持續受增值稅減半徵收影響，交易量稍增，但成交價格大致持平波動不大；商業區部分則僅因海安路通車後，中正形象商圈再造，故中正路有成交價格每坪上百萬之案例，但因僅有一例，後續仍待觀察。中華北及頂濱重劃區，土地建商開發意願高，推案密集，因造型新穎且整體總價位中等，銷售率頗佳，近期推出之高價位產品，銷售成績亦可觀，區內地價呈現上漲。今年年初以來中西區房地產交易量與去年比較有增多趨勢，重劃地區不僅交易穩定成長且價格呈現上揚。

4. 北區：本季交易量與上季相較呈現上揚現象，成交類別仍以住宅區為主，成交價格波動不大。東豐路東段推出之銷售案規模不算大，惟其地理位置頗佳（近成功大學及火車站），買氣不弱，尤以與長榮路三段相交之路角地，佔地六十坪號稱「厝王」，亦已於本季中以新台幣三千萬元成交，至此整場共計四十六戶全部售罄，預料將會帶動鄰近地區繁榮與土地價位。鄭子寮重劃

區拜景氣復甦及建材價格上揚之影響，土地成交價格微揚，惟其成交量比上季減少。

5. 安平區：市政府於安億路北側規劃之「港濱公園」，目前已進行施工，加上「安平夜明珠」也完成發包手續，對該區之案場助益不小，且安億路南側的土地也因前述原因而大漲，搶手的情況，對照先前的乏人問津，天壤之別。億載國小前的國有地標售，也因區位的優越，競標激烈，標脫價高出原本高於市價的公告現值達百分之三十。金華段建平十一街將近完工的工地，因接近慶平雕塑公園及「沙卡里巴」商場，區位優異，銷售成績甚佳；文平路一八七巷近華平路約四十戶的透天住宅，因靠近慈濟中小學預定地，推出不久，已有百分之五十的成交。五期重劃區內唯一的住宅大樓新建工程，位於本地段的永華路二段，已進行預售，成績如何，尚待觀察。新南段為市政中心所在地，距舊市區較近，為第五期重劃區中推案較多的地段。

6. 安南區：重劃區內之住宅區因受低利優惠房貸及土增稅減半之刺激，本季推出新建房地案較多，價格較穩定；舊社區則成交量較小且大多是法拍屋交易，因此議價空間較大，價格有回穩現象。本區之商業區，因規定附帶條件需整體開發，所以交易量很少。

二十四、金門縣九十三年第一季都市土地地價動態

撰寫人：金門縣政府地政局陳淑梨

金城鎮：本季住宅區交易仍以透天厝為主，分布於鳳翔及安和社區一帶，但皆屬個案交易，市場略顯清淡，主因區段徵收案已進行中，部份民眾期待購地自建及建商推出個案大多位於農地重劃區內，街廓狹小且價位偏高，致使民眾抱持觀望態度。商業區交

易仍集中於民生路及民權路一帶，成交價明顯下滑，主因小三通未帶來本鎮實質發展，觀光客銳減，民眾期待落空，整體地價呈下跌走勢。

2. 金湖鎮：本鎮受小三通影響，資本多數往中國大陸發展，造成內需薄弱，房地市場需求減少。又新市商圈經管係以駐軍多寡衡量，年來政策性裁軍，造成地價難以回升。又加上撤軍說，造成投資客資金控管嚴重緊縮，不想亂投資，生意情形每況愈下，房地產議價空間大增，地價嚴重下跌。
3. 金沙鎮：本鎮或許由於聯外道路及沙美市區一帶道路工程施工之因素，使得當地生活機能不便，導致本季房地產交易呈現停滯狀態，則地價有下跌現象。
4. 金寧鄉：本季本鄉買賣移轉案件，以國有地標售及讓售案件居多，其標售價格方面則偏低於市場交易價之二～三成左右。另讓售價格，絕大多數為早期自有土地產權未辦理登記，而提出申請，則依國有財產法第五十二之一、二條，以第一次公告現值計價購回。本季雖市場買賣交易量少，但地價仍維持一定水準。