

中華民國
房地產交易價格簡訊

第 52 輯・季刊・DEC. 2012

內政部編印
中華民國 101 年 12 月
地政叢書 136 輯

一、臺北市 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：臺北市政府地政局沈冠佑

本季不動產市場因適逢農曆 7 月為我國傳統不動產交易淡季、實價登錄政策於 8 月份正式實施及央行對於高總價住宅設定貸款限制等多項不利因素影響，市場觀望氣息濃厚，不動產交易量較上季略為減少，全季買賣登記案件量計 9,784 件，較上季減少 1,016 件，減少幅度約為 9.41%。至本季不動產交易價格部分，則因房貸仍處低利率環境及各項公共工程與交通建設帶動下，未隨交易量減少而下跌，大致維持平穩或微幅上漲現象。經統計，本市自實價登錄 8 月 1 日實施起至 9 月份已完成申報登錄並轉入之買賣案件，其中 2 樓以上建物之交易移轉面積以 20 坪至 30 坪間最多，占全部申報案件比例之 24.2%；交易總價則以 1,000 萬元至 1,500 萬元居多，占全部申報案件比例之 24.3%；交易單價主要落在 40 萬元/坪至 60 萬元/坪之間，占全部申報案件比例之 52.7%。南港區近來因政府積極投入公共建設，鐵路地下化沿線土地部分地區由工業區變更為商業區，及鐵路地下化後地面改為公園綠帶，有助於當地市容景觀之改善，加之捷運文湖線在本區設有軟體園區站及展覽館站，南港東延線已連通文湖線，增加交通便利性，本季不動產交易量呈成長趨勢，成長幅度約 15.67%，交易價格呈持平現象；中正區為總統府、行政院、立法院、司法院、監察院等中央政府機關所在地區，並有多所明星學校、中央圖書館及中正紀念堂，文教氣息濃厚，公共設施完善，生活環境成熟，交通便利性佳，具有優良居住環境特質，吸引預算足夠之購屋族進駐置產，本季不動產交易量成長幅度約 10.96%，交易價格則微幅上漲；內湖區受惠於重劃區漸趨成熟，生活機能完備，加上便捷的

捷運交通路網，區內不動產交易情形尚稱熱絡，不動產交易量成長幅度約 3%，交易價格呈小幅上漲或持平狀態；其餘行政區，不動產交易量皆為減少情形，交易價格則視區位條件維持持平或小幅上漲趨勢。茲將本市各行政區地價動態略述如後：

1. 松山區：本季本區不動產交易量較上季減少 19.72%，交易價格則呈小幅上漲趨勢。南京東路 3 至 5 段一帶，商業活動熱絡，人潮聚集，沿線商業區及巷內住宅區土地受捷運松山線預期通車效應影響，不動產交易價格上漲；敦化南路一帶，因緊鄰大安區，兩側土地陸續改建大樓，預售價格創區域行情新高，帶動附近不動產交易價格上漲。台北小巨蛋附近八德路 2、3 段一帶，因交通便捷、生活機能佳，且鄰近興建中捷運松山線，又有敦化國中小等明星學區加持，區內多為老舊公寓，受都更效應影響，不動產交易價格上漲。位於市民大道 4 段之標售案土地，因交通便利，且緊鄰東區百貨商圈，近期以創新高價格標脫。健康路、光復北路、三民路及延壽街一帶國宅，因屋齡較淺、環境幽靜具寧適性、居住品質佳，且房價相對較低，頗受購屋者青睞，不動產交易價格上漲。民生社區一帶，建物屋齡偏高，惟區內公園綠地遍布，巷道規劃整齊，居住環境優良，向為購屋族首選之一，不動產價格持續上漲，近期國有土地地上權標售案，也以高價標脫。

2. 大安區：本季本區不動產交易量較上季減少 12.54%，不動產交易價格除小部分地區持平外，大致呈小幅上漲情形。忠孝、頂好商圈附近如忠孝東路 3、4 段及復興南路 1 段一帶，因有捷運

板南線及文湖線穿越，交通便捷，各式大型百貨公司匯集及高級精品、服飾店面群聚，商圈內新開美食餐廳及平價服飾店排隊人潮聚集，熱鬧繁榮，商業辦公大樓林立，不動產交易行情小幅上揚。信義永康商圈如信義路 2 段、金山南路 2 段、永康街、金華街及麗水街一帶，因捷運新莊線東門站通車，交通便利，聚集沿捷運中和新蘆線而至的人潮，區內餐飲、服飾及百貨零售等行業蓬勃發展，商業活動熱絡且生活機能佳，房價居高不下，調查不動產價格上漲。大安森林公園周邊如信義路 3 段、建國南路、和平東路 2 段、瑞安街及新生南路 1、2 段一帶，因鄰近捷運文湖線及興建中之信義線，又有大型森林公園、明星學校及完善公共設施，居住條件優良，名人富豪購買意願佳，新建案聚集，無論中古屋或預售屋價格均維持高檔並呈現上漲情形。安和路 2 段生活圈如通安街、通化街、臨江街及樂利路一帶，因緊鄰捷運文湖線及興建中之信義線，交通便捷，區內有臨江街觀光夜市及通化夜市，生活機能佳，不動產價格持平。

3. 中正區：本季本區不動產交易量較上季增加 10.96%，交易價格則小幅上漲。金山南路 1 段以西、杭州南路、齊東街、銅山街、泰安街至林森南路以東，區內公共設施完善，生活機能佳，且鄰近捷運南港線及中和新蘆線，致使區內不動產價格維持高檔並有小幅上漲。仁愛路 2 段兩側、臨沂街及連雲街一帶，因位處本區精華地區，又有 40 米林蔭大道，景觀視野、居家環境品質及治安均佳，預售屋及新成屋價格維持上漲趨

勢。羅斯福路 1、2 段沿線，因有捷運新店線、中和新蘆線，交通便利，且近臺大公館商圈、南門商圈，生活機能佳，沿線之都市更新改建案交易頗為熱絡，帶動周邊地區的不動產價格。中華路 2 段、三元街及詔安街一帶，發展較早，受建物老舊及公共設施相對較不完善之影響，不動產價格未見成長。臺北車站特定專用區及站前商圈一帶，為本市交通之樞紐，百貨公司、購物商場匯集，並與站前地下街連結，商業機能旺盛，加上臺灣桃園國際機場聯外捷運系統動工等利多因素影響，附近不動產價格小幅上漲。

4. **萬華區：**本季本區不動產交易量較上季減少 16.93%，不動產交易價格則略有推升。本區位處本市西陲，為新北市板橋區、三重區及中和區等地進入本市的重要樞紐，交通網絡四通八達，商業活動熱絡。以觀光客及青少年消費族群為主的西門町商圈，眾多百貨公司、次文化創意商店及著名電影街，吸引各年齡層消費者及各國觀光客，近年陸客自由行的開放，舊商用大樓，也開始改變經營型態，帶動不動產價格上漲。青年公園生活圈一帶，多為住宅使用，周邊市場、學校及公園等各項公共設施完備，生活機能完善，西藏路以南原國軍老舊眷村已陸續改建完成交屋，改善當地市容，調查不動產價格上漲。龍山寺、華西街商圈及附近大理街艋舺服飾商圈，交通便利，人潮匯集，店面空置率低且出租價格平穩，雖區內建築物老舊，公共設施不足，但因區位較佳且房價相對為低，不動產價格平穩。

5. 大同區：本季本區不動產交易量較上季減少 9.72%，交易價格隨區位、工商活動等差異漲跌互見，惟變動幅度不大，大致維持量縮價穩情形。臺北轉運站往來人潮帶動周邊商機與臺北車站商圈形成群聚效應，不動產價格持續上漲。以建成圓環為中心之輻射網，臨捷運雙連站及中山站，與中山區商圈連成一線，為本區商業活動最頻繁之商圈，不動產價格維持高檔。重慶北路 3 段以東，捷運淡水線以西，中山高速公路以南，民族西路以北，孔廟附近，建物型態雖以老舊公寓為主，惟公園、學校林立，生活機能尚稱完善，交易價格平穩。又承德路、庫倫街一帶，鄰近捷運圓山站，交通便捷，區內新建案帶動周邊不動產價格上漲。重慶北路 3 段以西，中山高速公路以南，民族西路以北，迪化運動公園、污水處理場周邊地區，公寓陳舊，環境窳陋，又位於松山機場航道下方，噪音污染大，不動產價格未見成長。另重慶北路 2、3 段東側，民族西路以南，民生西路以北一帶，區內有本區行政中心及大同國小等公共設施，生活機能成熟，不動產價格維持平穩。

6. 中山區：本季本區不動產交易量較上季減少 17.86%，不動產價格則視區位、個案條件而有較大的落差，惟整體而言，不動產價格較上季大致呈平穩或小幅上漲趨勢。中山北路 2 段一帶，為本市少有的綠蔭大道，商業氣息濃厚，生活機能完整，加上區域內新推建案價格維持高檔，帶動不動產價格上漲。松江南京商圈，交通便利，金融機構聚集，商業活動熱絡，商辦大樓空置率降低，價格持續上漲。大彎北段美麗華商圈，隨

著捷運通車後，新商場、旅館等陸續興建，更加活絡本區商機，未來國際級觀光飯店、會議中心、辦公大樓及各式商場等亦將進駐，預計將創造多樣性都市活動空間，帶來更多消費人潮，樂群二路以南，多為規劃及維護良好之住宅大樓，環境品質佳，已成為本區高房價區域，不動產價格居高不下。晴光商圈一帶，鄰近捷運中山國小站，區域內有市場、學校、醫院，生活機能便利，雙城街環境相對靜謐，不動產價格具保值性。新生北路 2、3 段兩側，巷道狹窄，住商混雜，小坪數建物亦多，環境品質與發展欠佳，不動產價格未有明顯變動。

7. 文山區：本季本區不動產成交量較上季減少 13.16%，惟因本區國、高中、小學及大專院校多，學術、文教氣息濃厚、居住環境佳，不動產價格頗有支撐，另受地形、地勢及交通等因素影響，價格因區位不同而有落差。羅斯福路 5、6 段沿線、捷運萬隆站一帶住宅區、景美站周邊商業區，因區內公共設施充足、交通便捷、居住環境優良，又有大型賣場及多家 3C 量販店，以及景美夜市，商業活動堪稱頻繁，其中古屋或新成屋價格，呈現平穩狀態。木新生活圈，因街道規劃整齊，且有力行國小、實踐國中、實踐國小、景美女中等學區加持，加上該區建物規劃維護良好，復有河岸景觀及寧適性，不動產價格穩定。萬芳生活圈，公共設施規劃完善、生活環境寧適，區內有超市及小型傳統市場，生活機能完備，吸引購屋族青睞，不動產價格平穩。政大生活圈，由於信義快速道路

通車，大幅縮短本區對外之通勤時間，公共設施完善，住家環境佳，加上捷運環狀線規劃在此設站，吸引不少外地人入住本區，再者，政治大學周邊租賃市場穩定，不動產價格大致持平。

8. 南港區：本季本區不動產交易量較上季增加 15.67%，然不動產交易價格與上季相較大致呈持平現象，部分區位因公共建設、工商活動等條件不同而有上漲情形。玉成公園一帶，因有學校、市場、公園綠地、醫院，生活機能完善，且鄰近捷運後山埤站，不動產價格持續上漲。南港經貿園區一帶，由於南港展覽館及南港軟體園區皆已陸續啟用一段時日，且政府大力推動於南港展覽館辦理各項展覽，加之捷運文湖線通車在本區設有軟體園區站及展覽館站，捷運南港線東延段已連通文湖線，增加交通便利性，區內陸續有新建案推出，形成比價效應，帶動周邊不動產價格上漲。「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」於 101 年 5 月 15 日公告實施，鐵路地下化沿線土地部分地區由工業區變更為商業區，對周邊環境改善具有助益，不動產價格大幅上揚。其他工業區部分，雖以老舊建物為主，房價平均水準仍屬相對低檔，惟在鐵路地下化後所帶來改善周邊環境之效益及提升交通可及性，未來發展前景可期，不動產價格呈持平現象。

9. 內湖區：本季本區不動產交易量較上季增加 3%，不動產交易價格則隨不動產所處區位之工商活動、公共設施等條件不同，呈小幅上漲或持平狀態。捷運內湖站一帶，為本區主要商圈，周邊

店面具連續性，電梯大樓價格居高不下。捷運葫洲站及哈拉影城商圈一帶，生活、購物機能均佳，區內建築多為華廈及社區大樓型態，街道規劃整齊，不動產價格小幅上漲。康樂街、安泰街一帶，周邊綠地多，且學校與超市已形成日常生活圈，生活環境尚佳，惟因位處相對偏遠地區，交通便利性相對不足，調查不動產價格呈持平。捷運西湖站、港墘站一帶，因緊鄰內湖科技園區、美麗華購物商圈，交通便利，生活機能佳，不動產交易價格上漲。內湖科技園區一帶，因地理位置優越，交通便利，在科技業、多媒體企業總部集體進駐下，對區內廠辦需求具支撐力，不動產價格穩定且有小幅成長，周邊舊工業區內廠辦價格則多持平。五期重劃區一帶，因鄰近大彎南段大型購物賣場，生活機能尚可，且陸續有建案推出及完工，交易量相對較大，不動產價格仍維持高檔。

10. 士林區：本季本區不動產交易量較上季減少 18.22%，交易價格大致呈持平或微幅上漲情形。士林夜市商圈緊鄰捷運劍潭站，為本市最大觀光夜市，且鄰近士林官邸及故宮博物院，外籍旅客可透過大眾運輸路網，進行深度的知性之旅，人潮匯集效應造就本商圈店面高度商業效益，其商業行為延街廓外展，店面需求強勁；又建商於新士林公有市場旁推出新建案，是為推升本區不動產價格動能活水。福林國小周邊地區，區內有士林官邸、雙溪公園及福林公園，其中福林公園地下停車場已啟用，提高士林官邸周邊停車便利性，加以士林官邸北

側之土地逐漸開發中，配合周邊公園綠地及景觀視野，帶動周邊不動產市場發展。天母地區有多家百貨及大型賣場，並有天母運動公園及天母棒球場，生活機能佳與公共設施充足，居住寧適性高及濃厚的異國風味，吸引高所得人士進駐，不動產價格行情佳，新開發案多為大坪數房屋，為士林區房價指標地區。承德路 4 段以西之劍潭地區一帶，屬早期發展地區，區內有百齡國小及前港公園等公共設施，生活機能成熟，交通尚稱便利，劍潭路北側及承德路 4 段東側地區即將興建台北藝術中心，有助於提升本區文藝氣息，未來發展前景佳。

11. **北投區：**本季本區不動產交易數量較上季減少 6.76%，至不動產交易價格則視其區位條件之不同而呈現上漲或持平之情形。捷運石牌站附近石牌路 2 段、立農街 2 段、東華街 2 段所圍區域，建築物型態多為公寓及華廈，區內有國立陽明大學，學術氣息濃厚，且因鄰近捷運站、石牌市場及榮民總醫院，交通便利，公共設施完善，生活機能佳，不動產價格上漲。捷運明德站周邊，明德路、榮華三路及懷德街一帶，鄰近臺北護理健康大學、私立奎山中小學及明德國小等學校，加上榮富、榮華兩大公園沿著磺溪開闢，形成一帶狀綠色走廊，整體建築密度較低，環境寧靜舒適，不動產交易量平穩，價格上漲。捷運新北投站一帶，因位於大業路、中和街、泉源路、中山路與光明路等要道匯集處，捷運及公車網絡密布，交通相當便利，且擁有豐富之溫泉資源及自然景觀，其中光明路一帶

高樓層之溫泉住宅大樓，不動產價格上漲較為明顯。捷運復興崗站及忠義站附近之住宅區，因鄰近捷運站，交通便利，區內有稻香公園、新興公園、忠義綠地、桃源公園，公園綠地比例高，住家環境單純寧靜，鄰里型零售商業活動多集中在中央北路沿線，區域生活機能尚可，惟因本區可開發腹地不大且位處邊陲地帶，不動產價格持平。

12. 信義區：本季本區不動產交易量較上季減少 5.31%，交易價格大致維持平穩或小幅上漲趨勢。本區居住環境及生活機能良好，區域機能成熟，不動產價格極具保值性，但自去年以來，不動產價格漲幅已高，在買方觀望而賣方尚不願降價情況下，成交期間逐漸拉長，惟不動產價格仍居高不下。忠孝東路一帶捷運板南線及車站周邊地區，因擁有捷運便利性，其交通條件甚佳，深受購屋族青睞，不動產價格上漲；信義路、仁愛路 4 段一帶，鄰近國父紀念館、台北 101 大樓，具綠地與地標景觀優勢，又位於東區與信義商圈兩大商圈中間，生活機能絕佳，且本區塊釋出物件極少，屋主惜售心態濃厚，不動產價格上漲。信義商圈因百貨公司群聚，結合多樣性之娛樂活動，促使商業活動蓬勃，其周邊地區如松仁路、松山路、松德路、基隆路辦公大樓，亦受到群聚效應擴大及企業逐漸進駐等影響，不動產價格高而平穩；其餘老舊社區或山坡地住宅區，諸如吳興街底近山坡地一帶，因環境品質及區域機能欠佳，街廓凌亂窄小，且呈供過於求現象，致使議價空間加大，惟不動產價格並未見明顯鬆動。

二、高雄市 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：高雄市政府地政局鍾瑞川

本季受傳統農曆七月房地產淡季及實價登錄制度自 101 年 8 月 1 日開始實施影響，土地及建物買賣案件交易量較上季減少 19%，但仍較去年同期增加 10%，可見在亞洲新灣區、鐵路地下化、大東文化藝術中心、衛武營都會公園及甫通過高雄環狀輕軌捷運建設案等重大公共建設持續投入建造下，以左營區高鐵站、捷運紅線凹子底及巨蛋站鄰近地區、鼓山區 44 期重劃區、農 16 區段徵收區、楠梓區高雄大學區段徵收區、第一科大鄰近地區及第 33、34 期重劃區、三民區 41 期重劃區，鳳山區牛潮埔、過埤一、過埤二、埤南重劃區及福誠、紅毛港區段徵收區、鳥松區澄清湖週邊地區、湖內區明宗、中山重劃區等地區為房地交易價格上漲明顯地區，另開發區土地標售，其中美術館旁商業區土地挾環境優美之勢，更創高雄標售土地單價新高，而綠意盎然之高坪特定區、第 37 期重劃區右昌森林公園，及規劃完善且土地價格具吸引力之高雄大學區段徵收區等數筆優質建地，仍延續上季高脫標率及溢價率，顯見國人對於高雄房地產仍具信心，市府打造綠色、宜居、創意、經濟的城市策略已深獲認同，本季大高雄房地產市場價格仍持續穩健上揚，茲將本市各行政區地價動態簡述如下：

1. **新興區**：位於捷運紅、橘線交會點，美麗島站旁之南華夜市觀光商圈，以銷售服飾與雜貨為主攤販集中，為本市早期聞名之夜市，雖有百貨、量販店相關業者相繼進駐營業，但南華商圈的魅力未減，仍受消費者青睞，地價穩定；球庭路上近林森一路

路口，有新大樓建案推出，因位捷運沿線附近，生活機能佳，銷售率已逾 5 成，週邊地價微揚；復興一路附近地區，不動產交易頻繁，地價微漲；自立一路地區，商業活動平穩，地價持平。

2. 苓雅區：捷運沿線地區因交通便捷，公共設施完善及文化中心生活圈因交通便利，生活機能佳，文藝氣息濃厚，均呈現交易量平穩，地價微幅上漲；亞洲新灣區範圍內海邊路臨接三多五路之水岸沿線，因輕軌捷運等重大公共建設影響，交易量穩定，地價微漲；大順及武廟商圈商業繁榮，成交量平穩，地價持平；鄰近鐵道沿線地區，因鐵路地下化利多因素，不動產交易量增，地價微幅上漲。

3. 鹽埕區：大勇路捷運場站周邊近期有數間商店新開幕，且因定期性展演活動，吸引不少觀光人潮來訪，尤以假日為最，地價呈回穩上漲趨勢。公園二路北側綠帶工程，新興街往建國四路、大安街等路段仍為施工中，其沿線及裡地區域經勘查仍有少數老舊建物翻修情形，地價持平。房地產交易多以中古屋銷售為主，交易量較上季減少，全區主要路線及裡地地價均呈現持平狀態。

4. 前金區：交易量較上季減少，地價持平。面臨七賢二路大樓建案銷售情況頗佳，沿線另有 2 處案場亦蓄勢待發，亦有少量透天屋成交，沿線地價微幅上漲。大立商圈周邊商業動態穩定，一大樓預售案現正持續銷售中，有少量大樓成交案例，地價持

平。漢神百貨商圈周邊未有太大變動，僅有少量大樓交易情形，地價持平。中華三路沿線本季較少成交案例，近中正四路地上 37 層之預定建案，其周邊地價呈上漲趨勢。

5. 鼓山區：44 期美術館重劃區與農 16 區段徵收區，為本市優值生活圈之一，有數筆大宗素地交易案例，因該開發區區位條件佳、抗跌性強，房地價均微幅上漲。25 期重劃區因瑞豐商圈帶動商業繁榮，生活機能完備、交通便利，促使周邊店面去化快速，中古屋市場依舊活絡，地價微幅上漲。內惟地區現以鼓山三路與青海路口之大樓及透天混合建案交易為主；翠華路鐵路地下化工程沿線一帶本季仍少交易量，地價平穩。鼓中地區除近大公陸橋之大樓建案偶有銷量外，其餘區域本季未見明顯成交量，地價亦平穩。

6. 旗津區：本區以發展觀光產業為主。本區私有土地甚少，本季亦無新建案推出，廟前路商圈為最繁榮的地區，惟僅假日時有較多觀光人潮，尚未能有效帶動地價上揚。交易量較上季減少，地價維持平穩態勢。

7. 前鎮區：瑞隆地區有小型新推透天個案，光華路、中山二路、瑞隆等商圈延續上季成交量及價格仍持平，中古屋市場交易則集中在憲德、瑞隆地區、新舊草衙及獅甲地區等，房地交易呈價平量微跌的現象；獅甲地區在「多功能經貿園區」及「高雄環狀輕軌捷運建設案」積極開發帶動下，已儼然成為本區高價位住宅集聚地，本季地價維持平穩。

8. 小港區：高坪二期區段徵收區及廈莊地區，推案量及去化速度較上季減緩，房地交易呈量縮價穩之態；中古屋市場交易則集中於在生活便利性及公共設施完備附近之小港路、平和路、二苓路及漢民路商圈。房地交易價格波動不大，交易量微減。

9. 左營區：捷運紅線凹子底及巨蛋站鄰近地區，在漢神巨蛋百貨及瑞豐夜市的帶動下，人潮聚集且商業活動持續熱絡，博愛三路、裕誠路及明誠路等主要道路，店面罕見釋出且價格居高不下。高鐵站鄰近地區，新建大樓住宅銷售價逐漸攀升，本季銷售更顯熱絡，帶動地價持續上漲。左營大路早期發展商圈，店面閒置情況未見改善，房地交易量低，地價持平。民族一路兩側乙工用地，廠辦需求無明顯成長，地價持平，惟文守路旁近期推出的大型工業住宅，開發商以大坪數方式規劃，詢問度頗高，周邊地價略顯上漲。

10. 楠梓區：楠梓火車站為早期發展商圈，店面仍有一定需求，但鮮有釋出，商業店面地價上揚，然新建住宅大樓，銷售情況普通，住宅需求較弱，住宅地價平穩。高雄第一科技大學區段徵收地區上季推出之新建透天厝幾已售罄，大樓建案因規劃坪數小總價低，銷售情況亦佳，地價微幅上揚。第 33 期重劃區持續推出新建案，買氣絡繹不絕，帶動地價持續上漲。第 37 期重劃區生活機能完善，因右昌森林公園及後勁溪整治，改善整體都市景觀後，開發商積極推案，地價微幅上揚。右昌市場早期發展地區，屋齡較為老舊，但受第 37 期重劃區地價上漲帶動，地價亦有上漲；高雄大學區段徵收區，本季抵

價地標售成績甚佳，其他私有土地量價俱增，地價持續上揚。

11. 三民區：位於本區北端被大樓環繞的河堤社區，區內明誠二路、明哲路特色商店林立，民族一路上大型賣場具採買便利性，周邊商圈群聚，加上河堤路沿線設有自行車道，生活圈擁有廣大綠地兼具商業、休閒機能，促使該社區仍為交易熱門區段，地價仍持續上漲。灣子內地區鄰近樹德家商的住商混合區，受到近期新推建案帶動附近成交量，加上原有建工、鼎金商圈商業活動影響下，地價呈微幅上揚趨勢。自辦 41 期重劃區東毗鄰主題餐飲林立的鳳山文山特區，西銜接休閒文教氣息濃厚的陽明商圈，串連此二繁榮商圈的氣勢沿續發展，在相乘效益輔助下，建商看好商機紛紛進場開發，新推建案陸續完工，更加活絡該重劃區發展，本季地價仍持續上漲，影響所及陽明商圈地價亦呈上揚走勢。至早期都市發展成熟發展地區，諸如後驛地區、中都等地區，地價較無明顯波動，本季地價持平。

12. 鳳山區：本季推案熱絡區域係位行政區交界之開發區如牛潮埔、過埤一、過埤二、埤南重劃區及福誠、紅毛港區段徵收區等，交易價格顯有上揚。鳳新高中斜對面即將推出高樓層、高單價、高品質之三高住宅大樓，主打眺望衛武營文化園區。文山特區商業繁榮，與其相鄰之鳳青重劃區已完成，沿線地價有上漲趨勢。鳳山商圈內位五甲一路上，目前有大樓建案推出；五甲路以東農地，受預期辦理區段徵收影響，成交價有顯著上揚。近鳥松區、大寮區之牛潮埔工業區，亦受到鳳青

重劃區開發影響，地價微幅上漲。整體房地產交易量雖較上季減少，惟地價仍呈現上漲情形。

13. 大樹區：本區屬於封閉型市場，無外來投資客，不動產交易量不多，本季略減，成交案件以非都市土地為主並以農地移轉為大宗，房地交易則以中古屋及自住型之農村生活需求為主要型態，除義大城內尚有餘屋銷售外，全區並無新建案推出。除瓦厝街北側成交大量工業區土地外，其餘地區幾無成交案例，交易價格亦屬持平。全區不動產交易量雖減少，但地價仍屬持平。

14. 大寮區：本季房地買賣成交量較上季減少約為 1 成，但整體交易價格微幅上漲。房地住宅區仍以中古屋交易為主，潮寮社區交易量略為增加，惟地價未有明顯波動；中庄里、內坑里有新建案推出，地價略微上漲；商業活動主要位鳳屏一路、仁愛路、八德路、大寮路、鳳林三、四路上，交易型態仍以店面出租收益為主，鮮少買賣交易，地價呈持平狀態；農地交易仍屬本區移轉大宗，主要集中在萬丹路、大寮段〈大發工業區以北農地〉、潮州寮小段〈光明路兩側〉、芎蕉腳小段〈上寮社區附近〉、頂寮段〈上寮社區附近及光明路兩側〉上及和春技術學院周圍重劃農地，本季農地買賣交易量雖較上季減少，惟交易價格仍維持高點，帶動地價上漲。

15. 林園區：本季房地產交易量較上季增加約為 1 成，整體觀之，本區房地買賣成交量略有增加，地價亦呈現微幅上漲。

交易型態以住宅區之中古屋自住為主、大宗農地次之。住

宅區成交案主要集中於住商混合區之仁愛路兩側，鄰近學校，區內商業行為以補教業為主，加上距東林西路、林園北路之生活圈不遠，生活機能完善，地價呈上漲趨勢。鄰近王公社區之頂瑤溝、王公一路兩側農地，在預期開發與期待增值之因素下，交易量略顯增加，另鳳林路與溪州路兩側之重劃農地，尤其是臨 12~15 米路之農業用地，亦因交通便利，地價呈現微幅上漲趨勢。

16. 鳥松區：澄清湖南側周邊地區受惠於澄清路東側三民區第 41 期重劃區及鳳山區文山重劃區建商推案熱絡之影響，近期有多起大宗素地買賣成交案例，另毗鄰澄清湖風景區之育仁重劃區完成後，因具湖岸及綠帶景觀區位優勢，大宗素地買賣成交案例亦增多，均帶動澄清湖週邊地區地價上漲。仁美地區神農區段徵收區及學園重劃區多起新推案正興建中，部份已進入銷售期，帶動毗鄰學堂路舊商圈發展，地價呈現微幅上漲情形。除上述地區外，鳥松區其餘地區地價尚屬平穩。

17. 仁武區：鳳仁路以東部分，大都為農業區及較偏遠山區，因區公所附近為仁武區早期發展地區、人口較為集中，主要交易以中古屋及農業用地為主，地價呈現持平狀態。鳳仁路以西部分，區內市地重劃區密佈，各項公共設施完善，因生活機能較佳，發展較為快速，又鄰近左營、三民等都會區，交通便利，吸引民眾前來購屋，本季交易集中於灣北、慈惠及大灣等重劃區，惟近期因投資客趨於保守，反造成交易量萎縮，但地價仍呈現略微上漲之情形。

18. **大社區：**毗鄰燕巢、楠梓區之萬金松舊部落，因人口集中，區位條件較佳，位於聚落中心之透天住宅新推建案已全部銷售完畢，此外尚有新推建案正興建中，由於新推案銷售佳績促使此區域成交量及地價呈現微幅上揚態勢。大社早期發展地區之三民路商圈多屬老舊商業店面，腹地不大，商業發展空間有限，且商業活動已明顯轉移至中山路兩側，交易清淡地價無顯著變動。國道10號快速道路兩旁農業區，因聯外交通便利，交易熱絡，價格稍有增加。整體地價呈現上揚趨勢。

19. **岡山區：**本季移轉案件以農地交易為大宗，而房地移轉以岡山國宅為首，因其緊鄰和平公園，且與壽天路、仁壽路共同形成住宅社區，所以人口密集，買賣行為交易頻繁，地價微幅上漲；又岡山黃昏市場今年六月向北遷移至中山北路麥當勞附近，鄰近中山夜市，每逢假日人潮聚集，商業行為熱絡，帶動附近地價上漲。

20. **燕巢區：**本區主要屬農村生活型態，部分地形為山坡地，居民大多數以農為業，成交案件以農地及自住型為主，因就業機會較少且人口聚落不集中，僅中民路一帶商業行為較熱絡；然因區內有五所大專院校，又有 186 線道及臺 22 號省道聯外道路，國道 1 號及國道 10 號交流道系統等交通運輸便捷之因素，故其毗鄰岡山、橋頭、大社及楠梓區之地形廣闊平坦農業用地，近期深受毗鄰行政區居民青睞，並吸引外縣市投資客之喜愛，地價略為上漲。

21. **梓官區：**生活環境較優之區域，集中於平等路、民權街、平安街等

寬敞街道，因人口集中，區位條件較佳，建案銷售情況熱絡。進學路與中崙路旁商家生意興隆，店面出租率亦高，租金行情頗佳。蚵子寮漁港近鄰楠梓，因臺 17 線省道快速連通，又受「華中路延伸至中正路蚵子寮特定區開闢工程」及觀光漁港等重大公共建設影響，帶動周邊房地買氣，農地之成交價量呈現上漲。梓平公園南側原長期停工之大面積工業用地廠房，已有投資人買進興建廠房待租售，地價持平。

22. 彌陀區：中正路週邊因鄰近岡山區，又受惠於公共設施完善及臺 17 線快速連通梓官區、楠梓區之因素，吸引建商投資購地，多興建透天別墅住宅，帶動地價上漲；而彌陀國中附近，因近濱海風景區具綠帶景觀優勢，房地價持續上揚；台 17 線週邊之素地成交量增加，地價呈上揚趨勢。

23. 橋頭區：台鐵橋頭站、高雄捷運橋頭站、糖廠站、青埔站及臺 1 線省道貫穿，交通運輸便捷，其中後壁田段係屬高雄新市鎮特定區第一期開發區，擁有廣大規劃完善且具發展潛力的建地，大部分面臨高雄都會公園並與楠梓區相鄰，具優質居住環境。糖業博物館園區為觀光遊憩空間，受高雄捷運經過之利，週休二日帶來人潮。橋頭老街經營模式以傳統商圈市集為主，經濟效益有限，發展空間飽和及區域規劃欠完善無法帶動商業擴展，地價僅微幅上漲。

24. 永安區：保安路(台 17 線) 為本區主要聯外道路，但因居民主要生活形態為漁業生產，區內人口較少，房地交易量清淡。永安工業區設立已久，毗鄰岡山本洲工業區，進駐已飽和，工業

用地幾無成交案，建地移轉大多於永安大鎮社區、都市大地社區，歐洲陽明社區零星住戶買賣行為，地價微漲。

25. 路竹區：中正路商圈為早期發展中心，居民集中且來往人潮多，店面以餐飲及零售批發業為主，需求強勁但鮮少釋出，地價微幅上漲；大社路沿線路段近期商圈發展亦顯熱絡，生活條件便利，帶動鄰近住宅及店面房地價需求，地價呈微幅上揚；中華路及國昌路鄰近地區，區公所、路竹國中小等公共設施集中，生活環境優良，建案銷售情況較顯熱絡，地價微幅上漲；都市外圍地區，復興段附近土地近期於農業用地建地目興建之大坪數住宅銷售狀況熱絡，帶動鄰近的農地地價略顯上漲。

26. 湖內區：房地交易案件集中於明宗、中山重劃區，因生活機能完善，公共設施新穎，促使建商積極開發推案，皆有不錯銷售成績，帶動房地成交量價上揚；中正路一段早期發展地區，因多屬舊建物且道路較為狹小，致交易量少，地價持平；東方重劃區因面積較小開發趨於飽和，惟學生族群消費熱絡，帶動東方路店面及住家出租市場，房地價量微幅上漲；另東方路附近農業區及農牧用地因毗鄰東方重劃區，交通便利，地價亦微幅上漲。

27. 茄萣區：茄萣路沿線為早期發展成熟商圈，街道系統較為老舊，雖有戶政事務所及警察局等公共設施，但因道路系統較不完善及區內多屬老舊建物，房地交易量低且價格略為下跌；崎漏重劃區內僅少數中古屋買賣，地價持平；仁愛路沿線金鑾宮

附近及興達港觀光市場人潮熱絡，店面聚集效應發酵，餐飲業等進駐意願高，地價呈現微幅上漲。本區北邊海岸線景觀改造工程及茄苳濕地公園亦正規劃，重大公共建設可望改善整體景觀，本季地價呈持平狀態。

28. 阿蓮區：德宜自辦市地重劃區因生活機能完善且多為 10 年內透天住宅，優質住宅環境促使建商積極投入開發，新建案銷售情況良好，帶動地價微幅上漲；民生路鄰近聚落因接近阿蓮國中及區公所，且距主要商圈亦僅數街之隔，各項環境條件佳，中古屋交易熱絡，地價微幅上漲；商業活動主要分布於中山路、中正路及民族路沿線地區，主要道路店面交易量低，惟出租情況良好，需求與供給均衡，地價持平，臺 28 線中正路沿線附近之農地，地勢平坦、丘塊方整且灌溉系統良好，交通便利又臨近高鐵台南站，交易頻繁，農地地價上揚。

29. 田寮區：本區唯一的都市計畫區為月世界風景區，近期完成部分景觀改造，假日外地遊客漸多，雖略為帶動商業及觀光活動，惟對房地產市場影響不大，且因區內土地多數為國有地，成交案件仍少，地價持平；其餘大部份土地為山坡地，地勢甚為崎嶇，居民居住集中於崗山頭、崇德、新興等社區，因區內就業機會少，人口至外地工作情形普遍，社區內房地買賣案例稀少，地價無明顯變動；農地偶見買賣，但多屬二親等間移轉或共有人交易情形普遍，實際成交案件不多，本季地價持平。

30. 旗山區：都市土地方面，無新推建案，買賣以中古屋及素地為主。

旗山老街及中山公園帶來觀光人潮，但侷限於假日。房地產交易與上季比較，地價變動幅度不大、部份住宅區地價呈微幅上漲。非都市土地農牧用地旗尾、圓潭子、溪洲等地區，本季成交價格穩定無明顯變動，房地產交易與上季比較地價仍呈持平。

31. 甲仙區：本區無重大經濟建設與公共設施等影響地價之重大因素。

全區經濟型態係以農業為主，僅以區內都市計畫區域之文化路兩側芋冰城於假日期間偶見觀光人潮。區內不動產買賣案件偏少，本季區內買賣成交案例幾近呈現停滯狀態，故地價仍持平。

32. 那瑪夏區：本區為原住民保留區，土地使用編定大部分為山坡地保育區，國有土地佔大部份，土地購買取得又有身分限制，較少外來客投資及買賣土地。行政中心重建工作仍在進行中，對外交通要道以臺 21 線替代道路為主，風災造成路況不穩定，常因雨量過大而封閉道路造成民眾不便利，進而影響觀光產業。故本季不動產交易清淡，地價呈現持平狀態。

33. 內門區：本季無新興重大公共設施亦乏促進地價上漲之有利因素。

區內全部為非都市土地屬農村聚落型態，主要收入以農業為主，輔以短期之文化觀光活動例如內門宋江陣與總舖師比賽，但在以農業為主的經濟活動下，區內土地需求仍以自用為主。區內不動產買賣案件較以往減少，因市場需求不振，較乏買賣成交案例且在供需條件亦無重大改變下，地價並未呈現大幅波動，不動產交易價格持平。

34. 杉林區：本區為傳統農業區，全區皆為非都市土地，工商活動極少，雖大愛園區、永齡有機農場及商品貨物交易中心等陸續成立，惟工商活動仍極少，亦無外來資金投入，對不動產無明顯影響，交易量幾乎呈現停滯現象，地價持平。

35. 美濃區：本季泰中路建案已銷售完畢，泰安路與自強街口及自強街美濃夜市旁分別有建案興建完成待售，美興街尚有建案興建中，後續銷售情形仍待觀察，泰安路與泰中路沿線之素地交易較為熱絡，地價微幅上漲。美濃商圈周圍仍多屬販條小吃等營業型態，因惜售心理地主多半只願出租不願出售，僅有零星親友間移轉買賣案例，地價有微幅上揚情形。中壇及龍肚地區農地交易較為頻繁，地價呈現微幅上揚情形。

36. 茂林區：莫拉克風災後重建工程雖持續進行，區內主要聯外道路高132線之橋樑亦陸續通車，但全線道路邊坡穩定及排水問題道路工程尚未完全解決，每逢雨季交通即受影響，觀光客源未回溫亦連帶影響買氣。又全區屬原住民保留地，土地交易受限於原住民身份，本季不動產交易僅有個案，地價持平。

37. 桃源區：年初本區雖交通情況改善，但因本季時有颱風或較多強之降雨量，前往桃源段之部分道路落石嚴重，部分便橋曾毀損，交通偶有中斷。交通、觀光及農業等各產業仍略受不便影響。房地產交易量明顯下滑，本季幾乎無新交易案件，交易清淡買氣不佳，價格亦連帶無明顯提升，整體而言呈持平態勢。

38. 六龜區：本季房地產買氣延續上一季低迷的氣氛，交易量較上季呈

現下降趨勢，但郊區農地成交價及山坡地三種建築用地價格卻呈現上漲之走勢，顯見偏遠地區土地市場觀望態度趨緩並有買方願意介入，地價較上季止跌回升。

三、新北市 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：新北市政府地政局林家賢

1. **板橋區**：連接板橋四三五藝文特區和新莊廟街商圈之「大漢溪浮洲新海景觀橋」已於9月下旬舉行開工動土典禮，預計103年3月完工，預期將可帶動兩側觀光人潮連結，對於當地房市有正面助益。大觀路浮洲地區內原有11座高壓電塔，已確定分階段全數拆除，對於當地房價及地區發展有正面影響。另位於貴興路之新北市圖總館已於9月中旬開工，預計103年底完工，預期將可提升亞東捷運站商圈週邊地價。另浮洲合宜住宅自今年7月起開始依抽籤次序完成認購，未來將吸引大量人口進駐，對附近地區發展有正面影響，惟其住宅售價略低於當地市場行情，對於該區域不動產市場之影響仍待後續觀察。就交易分布情形而言，本季主要仍以板橋線捷運站週邊地區為主，其中新板特區新成屋成交行情每坪約55-90萬元；文化路、民生路與雙十路商圈、中山路、中正路、四川路一帶中古公寓每坪約23-36萬元、中古大樓28-46萬元、新成屋40-55萬元；鄰近土城區之國慶路、重慶路一帶，中古屋每坪約20-30萬元，新成屋35-45萬元；至鄰近樹林的溪崑

地區中古屋行情每坪約18-24萬元、新成屋24-28萬元，整體而言交易價格呈現微幅成長的情況。本季買賣登記案件共計2190件，交易量與上季（2441件）相較減少約10%，與去年同期（2380件）相較減少8%。分析交易量較上季減少主要係因本季期間適逢農曆7月，以及實價登錄制度於8月1日正式實施，交易市場買賣雙方均持觀望態度所致。整體而言，本季不動產市場呈現「價穩量縮」格局。

2. 土城區：位於土城綜合運動場內之「土城國民運動中心」已於9月中旬舉行動土典禮，預計民國103年9月完工，屆時將滿足本區居民運動休閒需求，有助於提昇本地區的生活機能。另國道三號土城交流道與特二號道路板橋土城段之連結，及興建中的頂埔延伸線、規劃中的萬大線等捷運路網，均可提升土城地區對外交通便利性。就交易分布情形而言，本季大致上仍以鄰近海山捷運站之學府路、裕民路週邊區域為主，中古公寓成交行情每坪約22-27萬元、中古大樓26-33萬元；另外鄰近金城路二段、三段的區域中古公寓每坪約18-22萬元、中古華廈大樓約23-27萬元；中央路二段舊市區一帶中古公寓每坪約19-22萬元、中古華廈大樓約23-28萬元；中央路3段、4段，中古公寓每坪約15-18萬元、中古華廈大樓約17-20萬元，本季整體價格呈現微幅成長的情況。本季買賣登記案件共869件，交易量與上季（1029件）相較減少約16%，與去年同期（1198件）相較減少27%。分析交易量較上季減少主要係因本季期間適逢農曆7月，以及實價登錄制度於8月1日正

式實施，交易市場買賣雙方均持觀望態度所致。整體而言，本季不動產市場呈現「價穩量縮」格局。

3. 中和區：本區近期重要建設有捷運環狀線主體結構工程，自101年9月1日起至102年12月31日施工，目前雖受到捷運施工影響，沿線交通進入黑暗期，但長期而言，捷運環狀線開通後將使本區交通更加便利，對未來區域房價有正面影響；新北環河快速道路至省道台64線聯絡道路（中和區光復國小20米寬聯外道路）工程目前施工中，預計於101年11月完工，可望有效紓解鄰近地區之車流；另位在錦和運動公園的中和國民運動中心，已於101年8月30日開工動土，俟其完成後，結合原有的運動公園、游泳池及休閒設施，將提供更完善的休閒園區，讓中和區市民享有優質的運動環境，有助提升周邊整體環境品質，對房價實有正面之助益。本季住宅區之交易實例主要分布在中山路2段、3段、中正路、景平路、景新街、圓通路等區域，中古公寓成交行情每坪18-30萬元，住宅大樓成交行情每坪25-33萬元，新成屋每坪28-38萬元，商業區之交易實例主要分布在中和路、景平路等區域，中古公寓成交行情每坪22-32萬元，住宅大樓成交行情每坪28-40萬元，工業區之交易實例主要分布在中山路、中正路、建康路等，中古公寓成交行情每坪16-25萬元，中古廠辦大樓成交行情每坪19-27萬元。本季房地買賣移轉登記案件共1,626件，與上季(2,076件)相較減少450件(-21.68%)，與去年同期(2,528件)相較減少902件(-35.68%)。深究本季案件數減少主因多

數購屋者因景氣未明及房價過高，故多仍持觀望態度所致，故較去年同期縮減。整體而言，本季房價並無太大變動，呈現「價穩量縮」之情勢。

4. 永和區：本區因交通便捷，商業繁榮，生活機能完善，文化水準高，故為相當理想的居住環境。此外，101年9月30日開通之中和蘆洲線及永和新生地(大陳義胞社區附近)都市更新案等建設，不但縮短永和通往鄰近市地區通行時間，亦提升周邊環境品質，在在成為本區房地產價格支撐之誘因。本季住宅區交易實例大多分布在中正路、竹林路、仁愛路及永貞路等區域，中古公寓成交行情每坪27-37萬元，中古住宅大樓成交行情每坪34-43萬元，新成屋每坪45萬-50萬。商業區之交易實例大多分布在中正路、中和路、福和路、中山路1段及竹林路等處，中古公寓成交行情每坪約33至35萬元，中古住宅大樓成交行情每坪39-46萬元，新成屋每坪45萬-58萬。永和區房地產市場因長期供不應求，且新建案數量甚少，導致本區房價始終位處高點，並呈現緩升態勢。本季房地買賣移轉登記案件為666件，較上季(858件)減少192件(-22.38%)，而與去年同期(854件)相比，交易量減少188件(-22.01%)，探究本季案量縮減原因，係肇始於國內油電雙漲及101年8月1日上路之實價登錄政策，使房地產買賣雙方抱持觀望態勢而躊躇進場時機，且無新成屋支撐登記量，故促使本季登記案件數滑落。整體而言，永和區本季交易量呈現「價穩量縮」情勢。

5. 新莊區：本區受惠捷運新莊線通車至輔大站、中港大排整治完成，以及特二號快速道路、機場捷運將分別於今年底及明年10月通車，另區內如捷運環狀線、中央合署辦公大樓、中央都會公園等各項重大公共工程持續進行，在副都心、頭前兩大重劃區加持及各項生活機能日趨完善，且搭配新莊地區人口密集的購屋需求下，致使有足夠的題材維持房價行情水準。上新莊地區，以捷運新莊線周圍及頭前、副都心兩大重劃區內價格最高，中古屋成交行情則依個案區位條件及屋況有所不同，公寓每坪約為22-29萬元；下新莊地區捷運站周圍新成屋成交行情每坪約為25-30萬元，中古屋公寓每坪約為17-21萬元，整體而言較上季稍微上漲。統計本季已辦理登記之買賣移轉量共計1784件，較上季1933件減少7.71%，分析原因為實價登錄政策施行、及傳統農曆鬼月對交易量的影響，降低民眾交屋意願。整體而言，本季不動產市場呈現「量縮價微漲」趨勢。

6. 林口區：本區忠孝路文化北路西側部分拓寬工程預計於今年10月中旬通車，機場捷運線預計於102年10月運作及產業專用區順利標售等利多情形下，使本區之房地產交易價、量均獲支撐力道。本季交易重心仍以三期重劃區內推案為主；其中又以鄰近機場捷運A9站、林口區公所之住宅區較為熱絡；五年內成屋隨產品訴求不同，平均成交價格仍維持在18~30萬元之間，透天住宅每坪17~24萬元。重劃區外20年左右屋齡透天厝成交區間變動不大，約為15~17萬。屋齡逾二十年公寓，

成交價則多落於每坪9~10萬元之間，價格僅呈現微幅上揚。本季交易案件，移轉登記合計1,131件，較上季1,011件增加約11.9%。另與去年同期829件相較則大幅增加約36.4%；分析原因為本期適逢建商新建大型個案辦理移轉登記所致。整體而言，與前季相比，本區本季房地產市場呈現「量增價微漲」狀態。

7. 五股區：本區聯外公路交通網系發達，除現有臺65線、臺64線快速道路及中山高外，五楊國道拓寬工程預計於102年3月完工通車，通車後可疏緩上下班期間交通壅塞情形。有助吸引外來買氣；另外洲子洋重劃區依舊是本區未來發展重點，建商持續推出新建案，可望帶動週邊區域發展，進而完善生活機能。本區成交區域主要分布於成泰路沿線（德音國小、五股國小附近）、西雲路（成功村活動中心附近）、凌雲路（成州國小、成州郵局附近）、五福路（陸光一村附近），中古公寓每坪單價為10.5~14萬元，10年左右的大樓每坪單價為14.5~19萬元；新成屋住宅大樓每坪為18~27萬元，洲子洋重劃區預售屋每坪28~31萬元。統計本季已辦理登記案件之買賣移轉量共計610件，較上季398件增加212件，增加53.27%，與去年同期相較（370件）增加240件，增加64.86%。主因為本區房地價格相對週邊區域價格長期較為低廉，兼具聯外公路交通發達所致。整體而言，本區不動產市場與上季相較呈現價持平量漲情形。

8. 泰山區：上本區房地產價格較週邊區域為低，及鄰近機場捷運、國道一號五楊段拓寬等重大建設工程持續順利推動，在相對優勢下，本區不動產成交行情仍呈現上漲。就交易分布情形，5年左右新大樓仍以泰山東側十八甲重劃區為主，其中每坪約為24~27萬元。而中古屋主要成交區域則分散於明志路、泰林路沿線兩側，公寓每坪約為13~16.5萬，10年左右的大樓每坪約為15.5~19萬元。統計本季買賣移轉案件共計332件，較上季347件減少15件，減少幅度為4.32%。分析其因素為適逢農曆7月傳統淡季影響。整體而言，本區不動產市場與上季相較呈現價漲量穩狀態。

9. 三峽區：本季三峽公有市場完工及增設北大附中有望，對提升房價有相當助益，房市表現尚屬穩健。本季交易價格除北大特區商業區及礁溪地區住宅區價格上漲外，大致持平，交易重心仍以北大特區為主。北大特區每坪約19-27萬元，其中商業區房價每坪約23-27萬元；礁溪地區住宅區房地水準相對較低，受惠比價效應，漸受購屋者青睞，房價漲幅亦較高；復興路、文化路、中山路、礁溪地區一帶住宅區中古大樓每坪約11-19萬元；中園國小附近住宅區中古屋每坪約12-15萬元；中華路一帶商業區大樓則每坪約15-21萬元。本季買賣交易量體共計1579件，與上季（850件）相較，約增加85.8%，與去年同期（597件）相較，亦增加約164.5%，分析其原因為本季有大型推案完工交屋所致。整體而言，本季房市呈現「價穩量增」格局。

10. 鶯歌區：本季除鳳鳴市地重劃區進入工程驗收階段外，並無其他重大工程。鶯歌都市計畫住宅區交易價格微幅上揚，中正一路後火車站一帶中古住宅大樓成交價格每坪約15-17.5萬元，育德街、國華路及建國國小周邊中古屋為每坪約9-14萬元。中正三路沿線住宅區成交價格大致持平，每坪約8-14萬元。至於鳳鳴都市計畫內鶯桃路及鳳鳴街一帶中古公寓每坪約9-10萬元，華廈每坪約11-13萬元，成交價格亦呈持平。本季買賣交易量體共計521件，與上季(512件)相較增加1.8%，與去年同期(485件)增加7.4%，本季延續上季市況，交易量體大致呈現持平。整體而言，本季房市呈現「價平量穩」格局。

11. 樹林區：本季區內增設部分公車站牌，且訂於11月新闢三多地區與捷運新莊線間之接駁公車路線，預期通車後將縮短居民轉乘時間，對於周邊房地價將有正面提昇效益；此外，樹林三多7之1號計畫道路新闢工程於本季完工通車，有助於改善中正路周邊交通動線，預計將可帶動三多地區整體區域發展，對鄰近地區房地價有正面助益。目前北大特區內商業區成交行情約為每坪23-27萬元、住宅區約為每坪17-23萬元之間；樹林火車站周邊及中華路沿線公寓每坪約17萬元；保安街沿線華廈及大樓每坪約14-18萬元、俊英街沿線華廈及大樓每坪約15-17萬元、龍興市場商圈公寓約為每坪13-14萬元；非都市計畫範圍內之交易則集中於柑園地區，住宅成交行情約為每坪10萬元。本季買賣交易量體共計752件，較上季(989件)

下跌23.96%，較去年同期(995件)下跌24.42%，分析其原因，為實價登錄政策施行造成市場呈觀望氛圍，加以適逢農曆七月所致。整體而言，本季房市呈現「價平量縮」格局。

12. 三重區：本區因捷運興建及重劃區開發，致新建案開價創新高，並帶動三和路、重新路等捷運沿線及週邊中古屋買氣。就買賣交易分布情形，捷運蘆洲支線和新莊線沿線舊市區之新成屋及中古屋佔全區總交易量約3.4成居冠；重陽橋引道附近重劃區2成次之。三和路捷運沿線(三和3~4段)新成屋34~42萬/坪，中古公寓約21~26萬/坪，中古大樓約25~34萬/坪。重新路2~4段新成屋38~50萬/坪，中古公寓20~27萬/坪，中古大樓27~34萬/坪，重陽路1段與集美街一帶多為屋齡10~30年之中古公寓、華廈，新成屋33~48萬/坪，11~20年中古屋26~31萬/坪，21年以上中古屋約21~28萬/坪。五華街碧華國中、仁愛街附近中古屋交易熱絡，中古屋公寓20~25萬/坪，中古大樓23~30萬/坪。永福街、力行路2段位於捷運三和國中站及徐匯中學站之間，新成屋33~40萬/坪，中古公寓21~25萬/坪，中古大樓25~33萬/坪。忠孝路2、3段及中正北路一帶新成屋38~42萬/坪，中古公寓20~28萬/坪，中古大樓22~30萬/坪。本區本季買賣移轉案件量為1537件，與上季1673件相較減少136件(-8%)，與去年同期1675件相較減少138件(-8%)。與去年同期買賣交易量縮相較，主因係奢侈稅實施之影響及第一次登記後移轉案件量減少，惟因區內各項重大建設支撐，本季與上季相較呈「價穩量縮」之態勢。

13. 蘆洲區：本區因捷運開通後，大幅提升區位條件，復與臺北市相比較為低價而產生比價效應優勢，吸引首購者入住。就買賣交易量分布而言，長安街一帶灰瑤重劃區為本季之冠，捷運蘆洲支線沿線次之，南港子重劃區第三，各佔本區總交易量之2.5成、2成、1.7成。其中，灰瑤重劃區區內新成屋約26~33萬/坪，中古公寓約18~22萬/坪，中古華廈約20~25萬/坪。捷運蘆洲支線沿線部分，新推案行情約42萬/坪；南港子重劃區區內多為新成屋，約33~40萬/坪；中正路、得勝街一帶交易則以屋齡20~30年之公寓、透天厝等居多，1樓商業效益高，2樓以上則為住商混合使用。民族路、復興路一帶交易以中古屋為主，10年左右大樓約22~30萬/坪，20~30年公寓約20~24萬/坪；另仁愛街仁愛國小附近大樓行情22~30萬/坪，公寓約20~24萬/坪。買賣移轉案件量本季678件，與上季877件相較減少199件(-23%)，與去年同期647件相較增加31件(+5%)，分析其原因係本季適逢農曆7月及實價登錄政策實施，民眾對房價有下修之期待影響，致房市交易量下滑，惟價格仍呈現持平。整體而言，本季房市與上季相較呈「價穩量縮」之趨勢。

14. 新店區：本區主要房地交易可劃分為新店市區及安坑地區。新店市區生活機能優良，交通路網完整，有北二高、環河快速道路、捷運新店線及施工中之環狀捷運線貫穿。新推案多集中在捷運沿線及重劃區附近，帶動週邊中古屋房地價格上揚。安坑地區因安坑1號道路1期工程即將於102年完工通車，耕莘醫

院安康分院亦即將於102年完工，達觀中小學開始招生，交通及生活機能漸趨完善，已帶動區域行情上漲。新店市區房地交易多分布於捷運新店線附近、北新路、中正路、中興路、民權路、民族路、三民路及建國路等主要道路，公寓成交行情每坪28-38萬，大樓每坪35-45萬；安坑地區房地交易大多集中在安康路、安德街及安民街一帶之商圈，公寓成交行情每坪20-25萬，大樓每坪26-30萬。本季買賣案件共1249件，與上季的1718件相較，減少了469件(-27.30%)，與去年同期1625件相比，則減少了376件(-23.14%)，分析買賣案件較上季大幅減少的原因為本季新建案完工交屋較少及受農曆七月房市淡季影響。總結本季價量變動情形為價穩量縮。

15. 石碇區：本區幅員廣大，區內多屬山坡地，山巒起伏，地勢崎嶇不佳，開發程度不高且人口稀少。全區多屬臺北水源特定區，為翡翠水庫之集水區及淹沒區，翡翠水庫約有92%位於石碇區內，故土地使用管制嚴格。區內主要經濟活動以農業為主，山坡地多開闢種植茶葉(文山包種茶)，因平地不多，無法吸引外來人口開發就業，故工商活動並不發達。居民以務農為主，缺乏工作機會，致年輕人口外流，房地交易稀少。雖極力推展以農產品為訴求的觀光休閒旅遊，假日遊客增加，但平日鮮少人潮，對房地交易價量並無影響。本區移轉以農地為主，多屬土地持分且多筆移轉，交易件數十分稀少。本季買賣案件量共計14件，與上季15件相較減少1件，

及去年同期29件相較減少15件，惟量體仍少，地價無明顯波動。

16. 深坑區：本區位於雙北交接處。境內多山，地勢較平坦之景美溪兩側已密集開發，全區幾無大型空地；惟本區房價相較臺北市為低，深受通勤族青睞，對區域房市具支撐力。都內公寓每坪14萬-17萬、華廈及大樓每坪18萬-25萬，新成屋之大樓每坪23萬-28萬；非都市土地已成型舊社區零星案件，每坪10萬-15萬。本季買賣移轉共計118件，較上季99件增加19件(+19.19%)，與去年同期118件相同，分析原因為今年已無新建案交屋移轉，故案件量趨於平穩。總結本季價量變動情形為價穩量增。

17. 坪林區：全區皆有水源管制，建築使用限制嚴格，不利於土地開發；經濟活動以包種茶及農產品為主，農業色彩濃厚；北宜路及水柳腳商圈房地多經營茶莊或小吃，且為區民長期持有，絕少對外買賣交易，農地移轉亦有極高比例為親友間之財產轉移，故本區房地市場真正買賣交易案量極少，呈內需及保守封閉型態，房地市場向來平穩無明顯波動。本季買賣移轉共15件，與上季23件及去年同期11件相較略有增減，且全數為農業用地移轉，地價平穩無明顯漲跌。

18. 烏來區：本區幅員廣大，皆為都市土地，分屬於臺北水源特定區及烏來水源特定區計畫。惟多為國有土地及原住民保留地，在多重限制之下，請照不易，以致買賣案件稀少，且多以素地

為主。本季全區買賣移轉案件共8件，與上季11件相較為量減，與去年同期10件相比亦為量減，且其中3件土地交易案件，均為同1筆土地移轉。整體而言，地價無明顯波動。

19. 汐止區：台鐵目前正進行擴建汐止樟樹灣到南港間第三軌工程，未來完工後預計可增加基隆到南港間的列車班次，台鐵捷運化更邁進一大步；另新北市政府於本區推動「大汐止經貿園區」計畫，整合現有樟樹灣工業區、市中心工業區和保長坑工業區，預計逐步改善區內交通及環境，目前本區已有五個廠辦推案，預計未來可吸引諸多廠商及就業人口進駐，發揮群聚效益。由於本區有前述各項工程利多支撐，加上與北市南港、內湖地區的比價效應優勢仍在，未來區域房市發展仍具潛力。就交易分布情形及成交價格分析，新成屋交易分布在仁愛路、樟樹一、二路及福德一、二路、明峰街與湖前街一帶、樟樹灣一帶附近，成交行情每坪約為26-32萬。中古屋區域行情分布大致如下：新臺五路1段大樓成交行情每坪約25-33萬，大同路2段汐科站附近大樓成交行情每坪約23-28萬，仁愛路、忠孝東路及建成路一帶附近大樓成交行情多在每坪20-28萬，而公寓成交行情每坪約19-24萬，明峰街與湖前街一帶大樓成交行情每坪約24-29萬，福德一路與福德二路一帶大樓每坪約23-29萬，中興路一帶商業區附近大樓成交行情則大約每坪25-29萬，樟樹灣一帶大樓成交行情每坪約19-26萬，水源路2段大樓成交行情約在每坪20-27萬。本季市場買賣登記案件共計1,335件，交易量較去年同期

(1,408件)減少約5.2%，與上季(1,812件)相較則減少約26.3%，研判係因不動產實價登錄政策對房市短期造成影響，且適逢農曆7月，使房地產買方觀望氣氛濃厚，造成本季市場交易量減少，但在各項交通建設及產業發展支撐下，成交價並無下滑，整體而言本季仍呈現「價漲量縮」的趨勢。

20. 金山區：本區因受地理位置及交通因素影響，不動產市場發展有限，加上近幾年並無重大公共工程及新建案推出，不動產市場波動不大。分析本區中古屋交易分布情形及成交價格，中山路華廈每坪約11-12萬元，文化三路華廈每坪8-9萬元，價格維持平穩。本季市場買賣登記案件共316件，與去年同期（292件）增加約8.22%，與上季（438件）相較，則下跌約27.85%，係因近期墓園交易因殯葬管理條例修訂衍生法令適用疑義，爰於8月中旬主管機關發布函令解釋前，交易量呈現停滯情形，整體而言，本季本區呈現「價平量縮」的趨勢。

21. 萬里區：本區受地理位置、交通條件因素的影響，聯外道路僅以基金公路為主；加上本區多山坡地，平坦地較為細碎分散，故無法吸引建商在此開發建設。不動產交易型態仍以中古屋為主，不動產市場型態屬於封閉型的內需市場，交易情形並不熱絡，價格無顯著波動，成交案例主要分布於北基花園新城一帶，公寓每坪約2.5-4萬元。本區本季市場買賣登記案件共計152件，與去年同期(140件)相較減少約8.57%，因前期基數較低，與上期(120件)相較增加約26.67%，整體而言本

季不動產買賣市場呈現「價平量增」趨勢。

22. 淡水區：本區房地交易分佈主要集中於竹圍、紅樹林、淡水等捷運站生活圈，以及淡海新市鎮一帶。紅樹林、竹圍捷運站地區，主要受惠於景觀優美及鄰近捷運，因而產生許多標榜捷運休閒景觀建案，本季交易量縮無明顯增加，但交易價格微幅上漲。淡海新市鎮方面，則因具有輕軌捷運題材，且國小和購物商場正在興建中，房地產價格有所支撐，不動產交易價格亦呈現上揚。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約22~30萬元，公寓約20~24萬之間；中正東路1段新屋每坪約24~30萬元，10年內中古大樓約18~23萬元；中正東路2段新屋每坪約26~32萬元，10年內中古大樓約20~25萬元；淡水總站周邊中古大樓每坪約18~22萬，公寓約16~18萬；淡海新市鎮中山北路、新市一路交匯附近新屋每坪約18~21萬元。惟上述區域因部分個案強調具球場綠地或水岸景觀等特殊條件，與一般區域行情有2~3成以上價差。本季房地產買賣移轉登記案件為2,496件，與上季相較增加38.89%，與去年同期相較則增加47.43%，分析原因係新市鎮部份建案交屋，且為趕在實價登錄8月實施前移轉，致案件量較上季增加。綜上，本季不動產交易行情呈現「價穩量增」走勢。

23. 三芝區：本區多為非都市土地，都市計畫區面積狹小，土地利用度低，加上對外交通不便、氣候不佳，影響整體區域開發。區內多以農地及墳墓用地等素地移轉為主，房地交易較少且多

集中於生活機能較為完善之都內住宅區或具自然景觀且較具規模之非都住宅社區為主。本季房地產買賣移轉登記案件為367件，相較於上季與去年同期分別減少20.73%、9.16%，分析其主因仍係本區交易量體較小且含非常態性移轉案件，然觀察整體成交價格則無顯著波動，故本季房地產市場行情呈現「價穩量縮」情形。

24. 石門區：本區交通區位條件不佳，欠缺吸引外來產業進駐開發的重大誘因，導致不動產市場呈封閉型內需市場，房地產交易上波動甚小。區內不動產交易，本季房地交易共1件，位於石門區公所附近之商業區，交易價格持平。素地交易則以金華山長青墓園及玫瑰墓園之墓地移轉與農牧用地、山坡地保育區移轉為主，其中農牧用地與山坡地保育區移轉也多為親屬間移轉非常態性交易，扣除非常態性交易移轉案件後，買賣成交量少，與鄰近區域相較之下偏低，實難代表全區之不動產市場行情。本季房地產買賣登記案件共計76件，與上季相較減少26.92%，與去年同期相較減少50.97%，扣除墓地移轉量及非常態性交易量，實際正常交易案件僅微幅減少。考量全區交易量體小且多為非常態性交易移轉案件，並觀察整體成交價格並無顯著波動，故本季石門區的不動產市場行情呈現「價穩量縮」情形。

25. 八里區：本區都市計畫範圍面積不大，開發多集中於龍米路、中山路及中華路2側。至於聯外交通，大都是以主要幹道龍米路

連接關渡大橋，以及臺64線東西向快速道路，使往來鄰近地區或縣市之交通，更為便利。本區房地產交易大都集中於龍米路1、2段、中山路及中華路二側，龍米路沿線10年以內中古大樓每坪行情介於12~17萬元之間，公寓每坪則約為9~12萬元，至於主打高樓層河岸景觀及溫泉題材之5年內新成屋及預售屋每坪行情依個別條件不同介於17~33萬元；中華路及中山路沿線中古公寓每坪約8~12萬元。八里左岸區公寓每坪行情多介於12~16萬元；透天別墅每坪行情約13~20萬元。本季買賣移轉案件共327件，較上季減少10.16%，較去年同期減少40.00%，去年同期之成交量係因臺北港區段徵收區即將公告禁止移轉，使得案件量激增，本季則回復正常，整體而言，成交價格波動不大，與上季相較大致持平。綜上，本季房地產交易行情呈現「價平量縮」趨勢。

26. 瑞芳區：本區本季買賣交易仍以中古屋為主要市場，成交案例零星分布於都市計畫內之瑞芳街、逢甲路、一坑路及都市計畫外之大埔路、三爪子坑路一帶區域。都市計畫內地區成交案例行情房地每坪約5~8萬元，都市計畫外地區成交行情每坪約4~6萬元。全季案量共計94件，與去年同期（72件）略為成長，惟量體少，且多屬親戚間之買賣交易。整體而言，地價並無明顯之波動，呈現價量持平態勢。

27. 平溪區：本區地理位置偏遠，交通易達性低，區內人口逐年減少，整體區域發展較為緩慢，交易案量仍以土地為主，房屋以自

住需求為主，換屋率偏低。整體而言，本季交易案量及地價並無明顯之波動，呈現價量持平態勢。

28. 雙溪區：本區位屬偏遠，且近來並無重大建設工程，工商業發展緩慢，人口有外移趨勢。本季交易主要仍以農地為主，買賣交易案量共計94件，與去年同期（83件）相比略增。整體而言，本季交易案量及地價並無明顯之波動，呈現價量持平態勢。

29. 貢寮區：本區地處偏遠，並無公共建設或重大開發。買賣以農地買賣為主，位於大石壁坑段一帶。房地市場以澳底一帶為主，位於仁和路周邊。區內居民大都屬自住型用戶，換屋率低，交易量波動並不顯著，與去年同期相比，買賣交易案量共計42件，與去年同月（54件）相比略為減少。整體而言，地價並無明顯之波動，呈現價量持平態勢。

四、臺中市 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：臺中市政府地政局范晏晨

本市本季除自辦及公辦重劃區、區段徵收區等新興開發地區，受惠區內公共設施完善、民間投資持續挹注及交通便捷等因素之帶動下，房地成交價延續上季呈現穩定成長，其他地區則呈現持平現象。茲將本市各行政區都市地價動態略述如下：

1. 中區：本季交易量較上一季略增，型態仍以商業辦公室居多，近期因觀光商機漸熱，火車站附近透天店面交易因而較先前活絡。中區近火車站地利之便，政府招商及輔導推波助瀾下，不僅老舊飯店翻新，新飯店也如雨後春筍般紛紛成立，產生集市效應，

成功吸引商務客及背包客，加上車站附近老舊古蹟活化，帶動觀光商機復甦，整體而言，本季地價呈現量價皆漲情形。

2. 東區：本期不動產交易量，受傳統鬼月影響與上期比減少 2.6 成，惟與去年同期相較卻增加約 6 成，其原因係干城地區新大樓辦理移轉所致。

受鐵路高架化與台糖區段徵收辦理及 4 號生活圈道路通車影響，後火車站復興路、台中路等主要道路沿線及建國市場等附近地區，地價上漲。外圍地區如九期附近及振興路以南區段徵收周邊地區，因交通便利性的提高，舊成屋原地價相對便宜變成搶手，促使地價上漲。

3. 西區：本季不動產之交易雖較上季略減，由於草悟道沿線之綠園道從臺灣國立科學博物館一路延伸到國立美術館，因交通便利、生活機能完善，吸引有購物、休閒需求的民眾前往運動及消費，進而帶動商機，所以鄰近草悟道、國美館、精明商圈、SOGO 商圈附近等地區之成交情形仍較為熱絡，整體而言，整季平均成交量雖略減但交易價格仍呈現微幅上漲。

4. 南區：本季成交量較上一季增加，受惠於對外交通建設完善，區內有多條 30 米以上道路交錯，交通便捷，加上數位圖書館、中興大學、健康公園及忠明園道、興大園道等優質文教生活圈帶動人文素質，提高生活環境美感，吸引購屋者前來，整季平均地價呈現微漲。

5. 北區：本區商業區因捷運站(G7)預定地位於區內大雅路、文心路口，致周邊及近鄰地區受地利之便及捷運題材發酵，故市場買氣不

墜，地價呈現上升趨勢。區內另一商業熱絡地區為三民路(中友百貨公司)、一中街及中國醫藥大學一帶，其地價亦因人潮不斷產生蓬勃的商機而呈現上升趨勢。此外，舊市區部分雖然交易量少，但因無特別利空因素干擾，故地價並無繼續下滑。整體而言，區內地價呈現上漲趨勢。本區住宅區位於捷運綠線周邊及科學博物館、育德路(綠園道)、太原路(綠園道)等優質地段之住宅地區，由於生活機能完善、公園、綠地面積廣大，故深受購屋民眾青睞，買方多屬自住型買家，房價具有極佳之上漲潛力。至於舊市區部分雖然舊有建築物居多，居住環境及建物賣相均不如新開發之重劃地區，但因成熟的生活機能及在地的傳統氛圍仍屬一大賣點，其交易雖不熱絡，但未來仍有一定程度的上漲空間。整體而言，區內地價呈現平穩走勢。

6. 北屯區：本區商業區內文心路、崇德路及大雅路、中清路等既有商圈之商業活動依舊熱鬧非凡，但北屯路、東山路商圈卻因人潮衰退而略呈蕭條景象，惟在水湳經貿園區動工及捷運綠線設站等重大建設題材帶動下，區內多數地區之地價仍然抗跌，成交量雖略有減少，但因優質商業區段獨具之土地稀有性及報酬率穩定性等特質，其地價不跌反漲。故整體而言，區內地價呈現上漲趨勢。本區住宅區受到整體大環境經濟情勢低迷影響，加上奢侈稅及實價登錄等政策性因素干擾，區內除少數優質區段成交價量不受影響外，其餘地區均呈現成交量跌、價格下修之觀望態勢。其中公共設施完善之第十期、第十一期市地重劃區、部子區段徵收區及新都自辦市地重劃區

等仍是投資客及自住或換屋者的首選目標，但第十二、十三單元及第十四期市地重劃區等現正開發地區及其周邊地帶之地價卻呈現下滑，且議價空間有加大之情形。故整體而言，區內地價呈現漲少跌多的走勢。

7. 西屯區：本區之「七期重劃區」因大遠百與新光三越形成新東商圈，再加上附近交通便利、公共設施完善，商業活動熱絡，惟在農曆七月及以及近期整體經濟等因素影響下，買方仍屬觀望的局面，其市場行情呈量價持平之情況；而中部科學園區，因廠商所屬員工進駐，週邊不動產成交價格較具抗跌能力；其他如逢甲商圈、台糖大型購物商場、愛買商圈周圍因生活機能較佳，價格較具抗跌能力；另外十二期重劃區及水湳經貿園區等具發展潛力的地區，其量價皆呈現盤整狀態，整體而言，本季本區房地產市場價格呈現量價持平狀態。

8. 南屯區：本區「五期重劃區」、「八期重劃區」、「惠文學區」、「圓滿戶外劇場」範圍內住宅區，因擁有完善就學、生活機能及廣闊綠地公園，故向為民眾購買自住及投資之處；商業區仍以賣場、商家及特色餐廳較多之「大墩路、公益路」為主，其商業活動興盛；工業區因鄰近中山高速公路及中彰快速道路，便捷之交通運輸路網導致「精密機械科技園區」二期申購踴躍；惟在農曆七月及以及近期整體經濟等因素影響下，民眾仍持觀望心態，本季本區房地產市場價格整體而言屬持平狀態。

9. 豐原區：整體而言本季不動產買賣案件量與上季比較有小幅減少之趨

勢，移轉案件仍以住宅區成交案件居多，農業區次之，工業區及商業區案件量最少。房地交易區位仍偏重於公共設施較為完善之重劃區及交通便利的內圓環、豐原大道及豐原通往相鄰地區之主要聯絡道路周邊(如后里三豐路，潭子田心路、鑣村路，東勢豐勢路等)。另依據買賣實例調查交易價格顯示，商業區及住宅區與上季相較，價格漲跌互見，但幅度不大，仍為平穩趨勢，農業區之價格則呈現平穩上漲趨勢。

10. 神岡區：本季買賣成交案件量較上季減少，而其中以住宅用地及農業用地居多，工業用地及商業用地則幾無交易案件。住宅區交易活動大多鄰近中山路，豐原交流道附近一帶，價格微幅上漲。農業區交易活絡，價格呈現穩定上漲趨勢。整體而言，本季不動產市場景氣尚屬平穩。

11. 后里區：本區於第三季之買賣成交量較上季略減，交易標的仍主要集中在透天住宅及非都市土地之農業用地，成交價格維持穩定態勢；至於工業區土地成交標的多屬住宅混合小型工業使用性質，成交量稀少且價格持平，無明顯波動。

12. 東勢區：本季成交價量情形在住宅及農業用地方面交易量較上季略顯成長，價格亦無明顯波動，商業用地方面交易案例多屬老舊建物且係屬成熟地區，成交數量微幅成長，價格仍持平穩，無太大變化；工業用地於本季交易清淡，乏人問津。整體觀之，本季適逢農曆七月及實價登錄新制之影響，成交價量並無太大突破，呈現「價平量增」現象。

13. 新社區：本區都市土地交易泰半集中成交於新社花海周邊熱門區

域；因休閒產業之帶動而價格居高不下，使非都市土地之交易量相對頻繁。其他區域相對較無明顯增量，至建地之需求多以自用為主價格略揚，本季適逢農俗七月及暑假又逢實價登錄新制，不乏地權調整案件無涉成交價格。整體觀之，本區價量呈微幅上揚趨勢。

14. 石岡區：本區不動產交易呈現量少價格持平之勢；仍以非都市土地之農業用地、甲建、丙建為主要交易對象，住宅區交易案例較少，商業區、工業區並無買賣成交案件，總體而言，本季農業用地及農保地之價量呈微幅上揚趨勢，餘持平。

15. 和平區：本區屬於山地鄉，因幅員遼闊且處偏遠地帶，大部分為原住民保留地，極少數私有土地，聯外交通不便，僅假日遊客人潮較多，平時商業活動極少，因本區係以農業及觀光為主要產業，且因受承購人資格限制及建築管制下而交易清淡，整體而言，農保地成交價量呈現微幅上揚趨勢，餘為持平現象。

16. 大雅區：地政三法（平均地權條例、地政士法、不動產經紀業管理條例）有關實價申報登錄之規定已於今(101)年 8 月 1 日起正式施行，本區買賣案件量除 8 月份可能與新制度施行之心理因素影響，交易量略減，但經過內政部及各地政機關、地政士等公會，透過媒體與舉辦宣導說明會後，買賣案件量已回升，本季之總量與上季相較大約相當，是否市場已適應實價登錄制度？對未來地價走勢影響如何？仍待後續觀察。本區近期有一百多戶之住宅大樓及透天住宅完工，但目前交易

案件仍以自住型中古屋為主，農業區內建地之小型社區透天住宅較受青睞，整體而言，本季本區房地產成交量、價與上季相較，大致呈量、價持平狀態。

17. 潭子區：本季(第3季)不動產交易成交量相較上季(101年第2季)略增1成，中古屋及新成屋買賣價格相較上季呈持平狀態。另本區商業區及工業區因幅地狹小，加上買賣及承租替換率低，故在有限區域內幾無成交，住宅區目前之購屋以自住型新建及中古屋為主力，尤以農業區內建地及小型社區之透天住宅較受民眾青睞。整體而言，本區本季房地交易動態呈現量略增價持平情形。

18. 烏日區：本季房地產交易量與上季比較為下降，其交易價格仍是上漲。整體而言：在市地重劃區及高鐵台中站區，因公共設施完善、街廓完整、土地能有效利用、又高鐵台中站區內設置國際展示中心及高鐵目前營運情況良好，以及興建中捷運站區周邊之房地因發展可期、另外溪南路、太明路一帶土地為農地重劃區、因地形方整、地勢平坦、排引水設施良好較能有效力利用、且該地區正辦理易淹水地區排水整建工程及有烏日交流道聯接中二高交通便利，較吸引買氣。而早期成型社區，雖公共設施缺乏、景觀較差、但聯外交通便捷、人口集中、地坪較大、生活機能良好之區域仍能吸引買氣、另外溪尾地區雖位置稍嫌偏僻、地價較低，但近期因環中路計畫延伸闢建經過該地區，房地產市場轉趨熱絡。

19. 霧峰區：本季不動產交易量與上季比較呈現微幅減少，住宅用地交

易量略為減少；商業區成交量持平；工業區以聯外交通便利之區域交易較熱絡，以鄰近吉峰路及錦州路成交案件較多；農業用地以鄰近都市計畫界之農業區及中投公路周邊之農牧用地成交案件較多，整體而言本季本區成交價格為持平。

20. 大里區：本季本區不動產交易成交量與上一季略為減少，惟成交價格仍趨上揚情形。因立新、新甲等地區新建案持續推出，銷售情形帶動買氣。另本區一期、二期、三期重劃等區域，因街廓完整、街景整齊、公共設施規劃完備、交通便利、生活機能健全，對注重居住環境品質之購屋者而言是首選地區。整體而言；本季本區房地產交易價格呈上漲趨勢。

21. 清水區：清水區本季不動產交易量與上一季比較相差不多，市場買賣行情整體而言維持平穩。建商所推新建案多位於市區外交通便利及週邊公設完成度較優處。其中本區民權路往梧棲區光復路沿線及其附近信義路、仁愛路週邊因聯外交通便利，其地區持續有較多建案興建推出，地價亦呈上揚趨勢。而市中心週邊則有少數老舊建物拆除由建商興建推案中。至於生活機能較完善之清水市中心因發展早呈飽和，加上當地之商家及住家心態多惜售，所以市中心商業區及住宅區少有買賣案件交易。

22. 沙鹿區：本區毗鄰市區交通便利，並有靜宜、弘光等兩所大學設立加持，不動產交易量熱絡，因課徵奢侈稅及實價登錄制度等影響，與上一季相比交易量略為下滑，但房地產交易價格並無大幅變動，在交通便利地點（如：特三號道路周邊）、靜

宜弘光大學商圈周邊，陸續有建商推出新建案不受景氣影響，房地交易集中在住宅區，舊市區商業區及其他土地只有零星成交案件。

23. 梧棲區：本區本季房地產交易量與上季相較略為下滑，土地交易價格並無大幅變動。買賣交易標的較為分散，房地產交易價格呈現平穩走勢，住宅區大部分交易型態以交通便捷地段、生活機能較佳之中古屋為主。另關聯工業區附近之工業用地僅為零星買賣交易案件。整體而言，地價呈現持平態勢。

24. 大肚區：大肚區本季不動產買賣交易量與上季相比較呈現略為下滑走勢，地價方面無明顯波動。本區因民眾消費保守，工商經濟活動平淡，加上商業區多為老舊店面，故商業區鮮少有買賣成交案例。住宅區方面並無劇烈波動，仍以零星中古屋買賣交易居多。除較繁榮的大肚區公所及臨近自由路週邊區域有零星建案推出外，其他區域則少有新建案推出。整體而言，地價大致持平，並無顯著波動。

25. 龍井區：本區房地產交易因缺乏大型整體開發案支撐，無法吸引建商投資興建致不動產交易情況趨緩，住宅區大部分交易型態以中古屋為交易大宗，地價尚稱持平，鄰近龍井交流道周邊龍社路、水裡社路、中社路地區及東海商圈周邊地區，因交通設施、生活機能完善，建商持續於本地區推出新建案，帶動市場買氣，呈現價量微幅齊揚狀態，其他舊市區地區房地產交易成交案例稀少，房地產交易較不熱絡。綜合整體房地產市場而言，本季地價呈現持平趨勢。

26. 大甲區：本季房地產交易數量與上季相較變動不大，成交案例主要以住宅區居多，在商業區則較無成交案例，農業用地方面除了部分屬親屬間贈與及債權關係買賣外，尚有部分抵費地之移轉登記，成交案例之買賣價格呈現持平狀態，無明顯波動。
27. 外埔區：本季房地產交易情形與上季並無顯著差異，商業區因屬老舊市區都發展已飽和，且無新建設開發區，無法帶動地價上揚，住宅區之房地產交易以透天住宅為主，多以自住需求為主，少有新成屋多為中古屋，成交案例集中於都市計畫內住宅區、部分交通改善之鄉村區建地及農業區零星建地土地，整體而言地價仍呈持平狀態。
28. 大安區：本區西邊沿海，為傳統農業生活型態，交通較為不便，本季房地產成交價格及成交量與上季相較差異不大，大部分以農業用地為主要、自住型住宅交易較少，而商業區及工業區則無變動。就整體而言，本季房地產交易價格與上季相較呈現持平。
29. 太平區：本區不動產交易成交量較上季(101年第2季)略為減少。新光區段徵收地區已陸續推出建案，預售價格屢創本區新高，政府推動實價登錄政策後讓本區不動產價格更透明化，相對於區外不動產價格本區屬中價位，加上74號快速道路通車後交通更加便利，購屋者詢問度增加。整體而言，本區除新光地區交易價、量有較明顯波動外，其他地區交易價、量持平。

五、臺南市 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：臺南市政府地政局沈俊榮

1. **新營區**：本季房地產交易量較上季略為減少，交易集中於住宅區且以自住為主，其成交價格持平無明顯波動。商業區、工業區及農地亦呈現成交量減少。綜上，本季地價呈現持平狀態。
2. **鹽水區**：本季房地產交易量較上季明顯減少，住宅區交易仍以中古屋為主；商業區、工業區買賣實例較少，價格平穩；農地成交量價變動不大，綜上，本季地價變動不大呈現持平狀態。
3. **柳營區**：本季房地產交易量較上季明顯減少，推測係受 8 月起實施實價登錄影響。本區工業、商業用地少有成交案例，價格持平；本季農地成交量雖大但地價並無上揚。住宅區僅零星中古屋交易，價格持平。綜合上述，本季地價無明顯波動。
4. **白河區**：本季新建案銷售狀況尚佳且有新推建案，交易量提昇。商業區及農業區方面，買賣交易量持平，而工業區交易則呈現低迷狀態。整體而言，本季房地產市場量價持穩。
5. **東山區**：本季買賣成交量略微增加，但多集中於農地；特定農業區地價平穩，一般農業區及山坡地保育區成交價格高低不一，惟本季地價平均值與上季相當。
6. **後壁區**：本區人口以農業活動及務農為主，且多老舊社區，生活機能不佳，房地交易量清淡。整體而言，本季交易仍以農地居多，建地買賣極少，價格無明顯起伏。
7. **麻豆區**：本季住宅區新推建案買氣尚佳，中古屋買賣亦不在少數。工業區、商業區僅有零星交易案例，農業區成交價格呈現量穩

價格小幅上升，整體而言，本季房地產價格微幅上揚。

8. 下營區：本區因自住需求增加，住宅區成交案例以中古屋為主；商業區以傳統店舖及小型市場經營為主，價格波動不大；工業區因規模小難以吸引大型工商投資案進駐，不動產交易量較清淡；惟本季農地交易價量呈上漲之趨勢。

9. 六甲區：本季房地產成交主要以農業區及部份交通較便利之鄉村區建築用地居多。住宅區無新推案，交易量明顯下滑，其成交案多以自住為主；商業區僅 1 筆成交案；工業區並無成交案例。整體而言，本季房地產交易量較上季略減，地價無明顯波動。

10. 官田區：本區臨鄉道南 118 線附近建案陸續交屋，帶動就業人口進駐，對當地地價略有推升，其餘中古屋成交價則略有下滑。農地除烏山頭風景區附近外，價格都略為下滑。本季地價略有下滑跡象。

11. 大內區：本區位屬本市邊緣山地地區，產業型態多以務農為主，對當地之刺激經濟發展有限，工商活動亦不熱絡，房地產交易案例稀少。綜上所述，本季地價無明顯變動。

12. 佳里區：本季房地交易多集中於新成屋，並以透天型住宅為主，中古屋市場交易略少。惟建商積極購地推案加上銷售情形佳，助長房價推升。本區農地交易大多集中於非都市土地，成交價稍有升溫跡象。就整體而言，本季成交價量呈現緩升態勢。

13. 西港區：住宅區本季新推建案集中在都市計畫內，銷售量價略有上升；商業區因零售商習慣以承租店舖方式營業，缺乏成交案例；工業區則因新廠商進駐，交易價格微揚。綜觀之，本季

房地產市場處於穩定成長中。

14. **將軍區**：本季土地地價變動不大，產業係以農業為主，商業區屬住商混合使用，無法帶動商機，亦無法使投資客進駐。工業區周邊公共設施欠完善，企業投資設廠意願低，整體而言地價未見明顯漲跌。

15. **北門區**：本區主要發展農漁業，商業活動向來清淡，就業機會不多，建商投資意願不高，房地產成長空間有限，交易型態多以農地買賣為主，本季僅成交 2 例。整體而言，本季不動產交易量少，地價變動不大。

16. **七股區**：本季毗鄰佳里區與臨近安南區之農地價格呈現漲勢，尤以臨安南區之農地漲幅較多。但本區漁地價格依舊呈現下滑趨勢且交易件數略為減少，而房產交易多為零星的中古屋買賣，綜觀本季整體房地產市場價格因與上季雷同，呈現持平。

17. **學甲區**：本季房地產市場交易量呈微增之趨勢，但因人口數與生活機能上的限制、工商業方面限縮，導致大多數交易依舊以自住型中古屋為主。總結本季不動產市場呈現量微增、價平的走向。

18. **新化區**：本季房地交易仍以透天住宅（含中古屋）、公寓大樓及重劃區內之土地為主，房地成交之市場價格並無明顯波動，房價呈現持平狀態。但市地重劃區範圍，其交易價格略為上漲。土地部份以農地交易為主，以靠近永康區及高速鐵路下道路附近農地價格略有上升。

19. **善化區**：本區位於臺南科學園區周邊，住宅需求穩定增加，中古屋

及新推建案房地價格居高不下。靠近市中心之農地因有變更使用等期待因素，成交價格持續上揚。整體而言，本季房地產市場量增價增，房地價格呈上揚趨勢。

20. 新市區：本季住宅區成交範圍以光華路以西為主，因該區公共設施完善，對周邊中古屋交易價格亦有提升助益；農地交易分散於各處，價格有上漲趨勢，綜合言之，本季價格略有上揚。

21. 安定區：本季新建案集中在許中營及安定交流道附近，交易情況尚可，房價持平。而農地受到交通便捷等因素影響，交易熱絡且價格上揚，整體而言，本季成交量較熱絡且農地呈現量增價揚的趨勢。

22. 山上區：本區屬於農村型態，商業區、住宅區成交案例稀少，非都市土地則以農地、甲種建地為主，交易價格平穩。工業區因臨近第二高速公路善化交流道，成交價格略升。

23. 左鎮區：本區多屬山坡地地形，可建築用地零星分布，因區位條件及宗地條件不同，且成交案件多屬特殊交易(如親屬間交易、債權債務關係)。整體而言，本季房地產交易量價呈現持平。

24. 仁德區：本區因交通條件及生活機能佳，住宅區交易熱絡，成交價格呈現上漲。商業區僅零星交易案例，但地價呈微幅上漲。工業區推出廠辦新建案，銷售去化快，近期將再推新案，交易熱絡，綜觀本區房地產交易整體呈價量齊揚之趨勢。

25. 歸仁區：本季住宅區成交仍以中古屋為主，交易量與上季相較略少但成交價持平。商業區成交單價與上季相較價量持平；工業

區本季交易較熱絡，但地價持平；農地則以靠近永康大灣之農地重劃區交易較多，又以媽祖廟段一小段漲幅較大。綜觀本季房地產交易價格呈微幅上漲。

26. 關廟區：本季除工業區因部份原有廠房擴建之土地需求，成交量較上季略增外，在住宅區、商業區及農業區方面，其交易量和價格皆與上季相差不大。綜觀本區房地產交易價格呈持平之趨勢。

27. 龍崎區：本區農地價格相較其他行政區為低，吸引外來民眾購地，交易價格略有提高。而在商業區方面，本季無建地或中古屋買賣。綜觀本季交易，仍以農地交易為主，整體交易量較上季略有減少，成交價格持平。

28. 玉井區：本季交易案件與上季相比持平，主要以農地買賣及自住型中古屋為主。本區缺乏工業及製造業，因此工業區土地交易不熱絡，總體而言，本季地價與上季相比略顯下滑。

29. 楠西區：本季住宅區成交案例在玄空法寺附近；商業區本季無成交案例；而農地交易量價持平。

30. 南化區：本季成交案例仍以農地居多，農地價格微幅下跌；住宅區交易則集中於台 20 乙線附近。整體而言，本季價格略為下滑。

31. 永康區：本季受實價登錄影響，買賣案件量下降。惟住宅區在大橋區段徵收區及永大路兩側新建案場持續推出，地價仍穩定上揚，以大橋區段徵收區分析前年平均市價為每坪 10.6 萬元，本年度調查平均市價 17.3 萬，加權計算漲幅達 58%；商業區

本季交易案件較少；工業區土地受永康科工區土地釋出，地價略有上升；農業區土地交易因有惜售現象，地價明顯上揚。

32. 安南區：本季住宅區新成屋延續上季銷售熱潮，交易價格皆有上漲趨勢，而中古屋買賣案件不多，地價平穩。農業區本季成交案例零星分布，尤其受 2 等 7 號道路即將通車之因素帶動，成交價格不低。工業區因廠商進駐熱絡，交易價格有上漲趨勢。本季買賣案件成交量由上季 883 件，略為上升至本季 902 件，整體而言本季地價呈現價穩態勢。

33. 安平區：受惠安平商圈形成，本季成交量及交易價與上一季相比，空地及新成屋成交量縮價揚（以素地為例，億載國小、億載金城附近價格漲幅約在 16 至 22% 之間；安平國小附近價格漲幅約 7%；慈濟國小附近價格漲幅約在 7 至 18% 之間），拍賣案量價齊平（拍賣件數與上季同為 48 件），中古屋量縮價平（買賣件數由上季之 1302 件減為 1135 件）；整體而言，本季交易價格略有上升。

34. 中西區：實施實價登錄後致使本季商業區成交量大幅滑落，但價格持平，惟新光三越中山店商圈仍有成交量 10% 上揚之趨。部份建商購置中古舊屋進行土地整合推出新建案，帶動住宅區交易持續活絡。整體而言，本季住宅區量、價略升，價格約漲 4%。

35. 北區：本季商業區交易量不多，但價格微幅上揚。住宅區交易量減少，惟地價持續攀揚，也帶動中古屋價格略為上漲。整體而言，本季房地產市場交易量穩定，價格上漲 2 至 3%。

36. 東區：本季建商推案多集中於市地重劃區內，量價平穩。中古屋交易以竹篙厝段四期重劃區、仁和段、虎尾寮段、東寧段及裕東段等地區為主。商業區本季交易實例分布在臨街之帶狀商圈等地，因賣方惜售心態，議價空間不大，交易量不多，本季受實價登錄影響，買賣案件成交量由上季 869 件，略為減少至本季 842 件，整體而言本季地價呈現價穩態勢。

37. 南區：本季買賣案件成交量略有下滑，價格變動不大；惟大山段重劃區道路陸續開發完成，其它住宅區及商業區國有土地標售案因預期心理影響因素，帶動地價上漲；工業區因土地需求不高，交易量少，本季受實價登錄影響，買賣案件成交量由上季389件，略減至本季344件，整體而言地價呈現微幅上升。

六、宜蘭縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：宜蘭縣政府地政處黃慧明

本縣本季不動產交易價格持續微揚。本縣全力建設頭城烏石港區為休憩旅遊觀光城鎮，致力朝海洋生態及觀光遊憩發展，加上現有的區域觀光資源，如獲得102年國際建築獎的蘭陽博物館及龜山島賞鯨、示範級遊艇碼頭等，深獲各界青睞，9月2日烏石港區段徵收可建築土地競標會，盛況空前，全數標脫，標售單價創該區新高，住宅區均價每坪約為10萬上下。本季交易案例以住宅用地為大宗，不論新成屋或中古屋，交易量仍然維持相當水平，價格多有上漲；商業用地在宜蘭市神農

商圈、友愛商圈、礁溪鄉湯仔城段商業區、羅東鎮中山公園夜市精華商業區，每逢假日，人潮聚集，地價持續處於高檔，行情看好；工業用地部分，除礁溪鄉五峰工業區，因有重劃議題，地價持續上揚外，其餘地區，交易案例稀少，多呈持平或微揚態勢；農業用地交易情況與上一季相當，除宜蘭市、羅東鎮及五結鄉地價稍有上漲，其餘鄉鎮價格平平。茲就各鄉、鎮、市地價變動情形分述如下：

1. 宜蘭市：本季不動產交易情況，新建案銷售情形依舊相當良好，價格上都有小幅的上揚；在住宅區方面，交易主要集中在女中路、嵐峰路、農權路、復興路、宜蘭高商等周邊地區、宜蘭運動公園周邊以及縣政中心等區域一帶，整體而言，價格仍是呈現小幅上揚的情況，在大型購物中心、學區、商圈等周邊區位佳地區，如復興路、神農路等，交易行情仍舊維持在高檔，地價每坪約為 30~40 萬；商業區部分，成交案例稀少，主要以因鄰近百貨公司、觀光夜市而帶動周邊整體發展的區域行情較為看好，例如中山路三段、舊城東路、舊城南路等一帶，新月廣場周邊地價每坪約為 50~60 萬，其他地區成交行情則為漲跌互現；工業區買賣案件數量稀少，價格略微上漲；農業區交易分散各地，交易量有減少的趨勢，仍以農舍建築移轉為大宗，價格維持微幅上漲行情。

2. 頭城鎮：本季住宅區仍以蘭陽技術學院、人文國小周邊的復興路及公園路人文學區較為市場青睞，建案銷售量不錯，價量齊揚，地價每坪約為 8~12 萬，烏石港地區陸續推出建案，銷售單價屢創新高成交量亦呈正成長，另該地區近日標售土地全部

出脫，標售熱烈盛況超乎預期，標售單價創該地區新高，住宅區均價每坪約為 10 萬上下；商業區及工業區較少成交案件，價格持穩。非都市土地交易地區仍以台 2 庚線（青雲路一、二段）、台 2 線（頭濱路）路旁農建地，價量平穩。

3. 礁溪鄉：本季不動產成交案件仍以有溫泉資源地區為大宗，房地產市場行情皆呈穩定上漲趨勢，位於五峰段、公園段及溫泉段持續有新建案推出，且單價屢創新高，公園段地價每坪約為 35~45 萬，溫泉段地價每坪約為 22~28 萬。住宅區方面主要集中於大忠路及德陽路等路段，華廈及大樓交易量持續穩定，地價上揚，熱銷之溫泉套房華廈地價均價每坪約為 25 萬；商業區買賣案件大多集中於仁愛路、健康路，行情持續看好；工業區部分買賣成交案件仍偏少數，而五峰工業區因有重劃議題，價格持續上漲，其餘地區持平。農地交易分散各地，價格平穩。整體而言，本季不動產交易價格仍然維持穩定上漲。

4. 員山鄉：本季都市計畫區房地產交易案件，仍以金泰地區（金泰路沿線）、外員地區（文化路、金古西路沿線）之成屋較為熱絡。都市計畫以外地區，建築用地買賣案件，大多數分布於七賢、深賢、三鬮地區；農地買賣案件，仍以深洲大道兩側及大湖風景區周邊較為熱絡；整體而言，延續景氣趨緩及農舍興建法規檢討狀態未明等因素，本季不動產交易數量及成交價格仍現疲態，較上季無顯著波動。

5. 壯圍鄉：本鄉大部分農地都經過重劃，地形方正，不動產交易分散，

且都外農、建地買賣案居多。本季都市內地區交易案件，住宅區部分主要集中於壯五路及中央路附近，地價平穩；商業區及工業區部分則未有交易案件，地價無明顯變動；非都市土地交易主要分布於功勞段及新福段一帶農地。整體而言，本季房地產成交案例與上季相比略為增加，全鄉地價無明顯變化，保持平盤。

6. 羅東鎮：本季所蒐集移轉案件仍以都市土地居多，不動產實價登錄政策之實施，對本鎮都市內優良學區附近之透天與公寓大樓住宅房地影響有限，交易量持續穩定且價格並無下降趨勢，成交每建坪介於 5.6~17 萬間，其餘零星都市內建築用地，受都市內可開發建地有限等因素，交易價格持續上漲，成交每地坪約 14~20 萬間；商業用地交易量本季較上季略微增加，價格微幅上揚，而以中山公園為範圍之夜市精華商業區交易價格上漲幅度較為明顯，成交每建坪介於 20~40 萬間；工業用地主要分布於羅東火車站後站附近，本季成交 3 筆實例，成交每地坪約 7.5~16 萬左右，地價大幅上漲；都市外之農地與建地分布在羅東運動公園附近之竹林一段、仁愛段與羅群段，農地成交每地坪約 1.67~3.8 萬間，地價微幅上漲。整體而言，本季本鎮都內及都外土地皆呈小幅上漲趨勢。

7. 五結鄉：本季五結鄉買賣成交案件交易量較上一季略增。本季都內住宅區交易案例位置分布較為分散，以學進都市計畫中興路一帶裡地住宅（新成屋成交價位約在 650 萬至 800 萬之間）及五結都市計畫自強路附近之裡地住宅（新成屋移轉型態皆為

透天厝，其成交總價分布約落在 700 萬至 750 萬之間）較為活絡，地價皆呈現上漲。商業區、工業區零星分布在五結都市計畫範圍內，商業區價格呈上漲趨勢。工業區位於光榮路與高速公路間五結路之裡地，價格持平。非都市土地之建築用地交易範圍多分布於大吉一段國民路一帶，成交價格微幅上漲。農地交易零星分布於五結及學進都市計畫周圍，價格較上季呈現小幅上漲。工業用地以利澤工業區工業住宅用地為主，近期推出之建案銷售狀況頗佳，價格維持平盤。整體而言，本季本鄉不動產交易價格小幅上漲。

8. 冬山鄉：本季本鄉順安都市計畫區內交易仍以住宅用地為主，交易標的主要以透天厝中古屋為主，大多集中於義成三段、義成四段等地段，成交價每坪約 9~15 萬；羅東擴大都市計畫內之房地交易較為零星，部分群英段之新成屋成交價約 1000~1400 萬間，中古屋部分成交價每坪約 10~17 萬。而商業區則較少交易實例，僅有上季一批共 6 戶之新建案，成交價約 637~780 萬間。農業區內的房地成交價約每坪 10~17 萬間。而在羅東近鄰都外的房地，以梅花、廣安、義成六、義成八、鹿安一段為多，受交通及區位等因素影響，成交價介於 5.6~12 萬之間，買價以鄰近清溝路、永興路及冬山路附近為高。都外之農地交易以鄰近羅東廣興之梅花、梅林段、及福山等段之農地為主，多以興建農舍為主要目的，成交價介於 0.75~1.4 萬。至冬山都市計畫區內住宅區交易案例以香南路、照安路及香和路一帶冬山國中、冬山國小及慈心小

學等學區附近為主，目前新建案建築中，地價無明顯變動；工業區移轉案例，則集中於毗連香南路、香中路一帶附近之東和段，地價持平，無明顯起伏，整體交易量有減少的趨勢。至冬山都市計畫周邊之非都市土地，移轉案件中農地占70%，交易量穩定，皆零散於北富、富農、南富、梅山、內城等各段。整體而言，本季冬山鄉不論都內、外房地及素地皆較上期呈小漲趨勢。

9. 蘇澳鎮：本季不動產成交案例及價格都有成長，交易案件仍以新馬都市計畫區陸續推出之新建案住宅區買賣為主，如思村段及新隘段等，而工業區則以頂寮段的利澤工業區為主，價格有上漲之態勢。非都市土地建地部分則以猴猴段為主；農業用地無成交案例。整體而言，本季交易量及價格都有上漲趨勢。

10. 三星鄉：本季蒐集案例都市內土地住宅區部分在義德、集慶段有中古屋買賣，星月段則有新建屋交易，價格微幅上揚；至於商業區僅有1筆交易、工業區有4筆交易、農業區則有4筆交易，成交量仍屬稀少，價格持平；非都市土地農地交易成交實例散佈各地段，其中以大德段、石圍段、頂義段、天山段交易量較大，農舍交易集中於靠近羅東鎮之日興段、尾塹段、新大洲段等安農溪沿岸土地為主，價格穩定。至於都外建地交易分布於各段，光明段有較多交易，家福段有一批新成屋過戶。整體地價微幅上漲，價格呈穩定狀況。

11. 南澳鄉：本鄉大都為「森林區」內土地，地處偏遠地區，交通不便，且境內土地均屬原住民保留地，承受人以原住民身分為主，

土地取得多屬地上權、耕作權存續期間屆滿或承襲祖先之財產而來，土地所有權之移轉交易多為繼承及贈與案件，區域產業不發達，人民生活以務農為主，又各部落間自成一生活圈，土地鮮少交易。本季以鹿皮、仲岳、南澳一、南澳二段一帶之農牧用地偶有買賣，地價持平。

12. 大同鄉：本鄉區域交通不便，人口稀少、土地大多屬原住民保留地或國有林班地，少有私人買賣，市場狹小，地價不易波動。本季以大元、崙埤、牛鬥段一帶之農牧用地偶有買賣，價格大致持平。

七、桃園縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：桃園縣政府地政局黃勃舜

本縣本季整體不動產交易量除蘆竹鄉及大園鄉因受國道2號拓寬工程完工通車，國道1號五楊高架拓寬工程、機場捷運興建及桃園航空城計畫等重大公共建設利多影響，呈現顯著增加外，其餘地區則因受整體經濟情勢不甚明朗、民間習俗(農曆7月)及「實價登錄」新制政策等因素影響下，使得本縣多數鄉、鎮、市之交易量呈現減少情形。本縣本季買賣交易情形，以桃園市(藝文特區周遭及大有地區)、中壢市(高鐵青埔特定區周遭)、龜山鄉(林口地區)及蘆竹鄉(南崁地區)較為熱絡，本縣除因受國道1號五楊高架工程興建吸引台北地區居民南下購屋意願增加外，再加上機場捷運線、桃園航空城計畫等重大公共建設陸續興建等因素影響下，促使鄰近區域地價呈現上漲情形；另八德市因受區

段徵收開發案第 4 次土地標售結果符合市場預期下，帶動周邊房地交易行情，地價亦呈現上漲情形。綜上所述，本縣本季整體房地交易量與上季相較微幅下滑，地價則呈現微幅上漲情形，茲簡述本縣各鄉鎮市地價變動情形如下：

1. 桃園市：本市本季不動產買賣案件為2,825件較上一季4,079件減少約30.74%。主要為整體景氣持續低迷導致市場觀望氣氛濃厚，故交易量呈現萎縮情形；惟成交價格仍因自用住宅需求增加而反呈現小幅上漲情形。三民路以南地區因受到中正藝文特區及桃園夜市等發展效益影響，除帶動鄰近商業活動外，區內亦陸續推出高單價位、大坪數之大樓新建案，連帶刺激該區域中古屋買氣，地價呈小幅上揚情形：春日路、寶山街、大業路一帶，因生活機能日漸完善，地價呈持穩上漲情形；另環繞縣府周圍地區，則因行政區位條件佳，加上公共設施完善，地價呈現平穩情形。綜上所述，本市本季房地產交易量雖有減少情形，整體地價則呈現小幅上漲情形。

2. 大溪鎮：本鎮本季不動產買賣登記案件量為 457 件，較上季 664 件減少約 31%，交易範圍仍以埔頂重劃區較為熱絡，本區因已完成市地重劃許久，故土地開發成熟度高且因鄰近北二高及快速道路具交通便捷條件，加上受毗鄰八德市擴大都市計畫辦理區段徵收及遠雄集團開發案之影響，地價呈持續上漲情形；另大溪老街因受「觀光小鎮」盛名影響，商業效應增加致房地產價格亦隨之上漲。其餘舊市區房地、農業區、工業區，因建築形態老舊且無新建設開發等公共工程，交易量鮮

少，價格呈現持穩情形。整體而言，本鎮本季交易量雖較上季減少，但價格仍呈現微幅上漲情形。

3. 中壢市：本市本季買賣登記案件共計 4,794 件。移轉登記案件總數與上一季相較呈現持平情形。本季雖逢傳統農曆 7 月交易淡季，然因受 101 年 8 月 1 日起實施買賣「實價登錄」新制上路影響，致部份成交案件集中於 7 月底前送件情形，使本季買賣成交量與上季相較變化不大，地價則在買賣雙方交易態度相對保守下，呈現穩中帶堅情勢。此外，在交易情形分布方面，新興發展地區以高鐵車站暨其沿線過嶺一帶居多；華勛、龍岡地區因受近期陸續新闢公共設施(如公園、道路等)影響，帶動本區地價呈微幅上漲情形。本市中心住宅區交易以中壢高中、中壢新屋交流道、SOGO 百貨公司附近住宅大樓為主，地價呈穩定上揚之勢；商業區土地多以租賃營業為主，交易量少，地價持平；工業區地價因受景氣疑慮影響下，地價相對持穩。整體而言，本市本季地價呈小幅上揚走勢。

4. 楊梅市：本市本季買賣登記案件共計 674 件，因受民間習俗(農曆 7 月)考量影響，致買賣數量較上一季略有減少。在買賣成交情形分布方面：本市商業區大致分布於本市大成路兩側及埔心火車站前，因屬傳統商圈，店面型態改變不大且地主多以自行經營及出租店面為主，故交易案例稀少。本市工業區則因本市尚無大型工業開發計畫，導致僅有零星交易。本市住宅區之交易重心，係分布在新農街及埔心地區一帶，主要為該區交通便利且持續有建商進駐推案所致；永福重劃區近一

年因持續積極開發，該區建築型態以透天住宅為主；富岡豐野都市計畫地區住宅區亦陸續有小型推案。另隨著五楊高架拓寬工程預計於今年年底通車的議題發酵下，致房地產交易案件價格呈現上揚之趨勢。綜合上述，本市本季房地產交易地價呈現微幅上漲的趨勢。

5. 蘆竹鄉：本鄉本季買賣移轉登記案件量共 1,599 件，較上季成長約 34.9%；本鄉因國道 2 號拓寬工程完工通車，國道 1 號五楊高架拓寬工程、機場捷運興建及部分地區納入桃園航空城計畫等重大公共建設利多影響下，致相關建設鄰近地區成交量較大，地價穩定成長。住宅區部分，以接近交流道之南崁、大竹地區延續上季新建案推出買氣，成交量較大，地價上揚，其餘地區地價略揚；商業區部分，地主因惜售多以自行經營及出租店面為主，交易案例少，然隨著蘆竹鄉人口增加，商業區土地獨佔性地價亦上揚；工業區部分，交易量低於上季，但重大交通公共建設持續進行，有助於提高運輸連結性，致價格仍成長。整體而言，本鄉重大公共建設雖仍興建中，但預期未來開發利益，地價處於穩定上漲趨勢。

6. 大園鄉：本鄉本季買賣移轉案件量共 623 件，較上季成長 67%。就整體而言，本鄉因桃園航空城計畫確定實施、連結桃園國際機場捷運線預計於 102 年通車、高鐵青埔站區及國道 2 號拓寬工程已完工通車，聯外交通更加便捷，使民眾對未來抱持樂觀之預期心理，買賣成交量較上季大幅成長。都市計畫外之土地，交易熱絡地區包含捷運場站、高鐵場站、客運園區及

桃園國際機場附近區域周圍之農、建等用地，地價成長幅度稍大。住宅區方面，交易量略為成長，在重大建設議題持續發酵下，地價較上期微幅上漲。商業區、工業區交易案件數量較少，地價維持持平。總體而言，本鄉由於整體區域開發計畫案、重大公共建設、民眾預期心理等因素，地價較上季略為成長。。

7. 龜山鄉：本鄉本季買賣登記案件計991件，較上一季1,143件減少約13.30%。造成本季成交案例減少之主要原因，除景氣前景不明朗外，另因實價登錄業於8月1日起開始實施，亦造成部分購屋族群呈現觀望態度，連帶影響市場買氣。本鄉本季交易熱絡地區仍集中於長庚商圈及其鄰近地區，銷售單價與毗鄰新北市林口鄉相當，主因為外縣市人口對於當地房地仍存在高度之需求及區域性客源投資置產所致，因此能保持房地市場相當之買氣。至於本鄉都市近郊地區新推之建築個案銷售情況尚屬熱絡，無論舊都市或都外老舊社區交易量仍屬穩定。整體而言，本鄉本季交易量，仍以外來人口之基本需求或投資置產為市場交易主軸。綜合而言，本鄉本季因景氣前景不甚明朗及政府實施「實價登錄」新制政策，均造成房地市場觀望態度漸濃，連帶影響市場買氣，惟本鄉受大眾捷運系統開闢與A7站大規模土地開發案誘因，除吸引外縣市人口與區域性客源投資置產，增加房地市場交易量，刺激市場價格向上攀升外，另因部分地主惜售市場供給不足，致本鄉本季地價呈現小漲情勢。

8. 八德市：本市本季不動產市場成交量，在國內經濟成長減緩、景氣燈號持續藍燈、實價登錄新制實施及民間習俗(農曆 7 月)等因素影響下，整體不動產市場交易量呈現減少的情形。惟本市因區內有國道二號大湳交流道，北接中山高速公路、南接福爾摩沙高速公路，且國道二號拓寬工程陸續完工，交通便利，帶動本市不動產榮景。本市本季房地產買賣登記案件量多集中於實價登錄新制政策上路前。另受到廣豐工商綜合區未來將規劃大型購物中心，桃園捷運、台鐵高架化及八德擴大都市計畫區段徵收開發案第 4 次土地標售，全數高價脫標等利多因素影響下，本市本季不動產價格與上季相較仍呈現穩定微幅上漲情勢。本市交易較為熱絡的區域包括廣豐工商綜合區週邊、大湳商圈、八德市公所週遭、高城社區等，區域內多為大樓或透天厝之產品。上述區域因為生活機能完善，人口密集度高，商業活動也較為興盛，成為一般購屋者之首選。八德市公所生活圈，區內公共設施完善、道路寬敞，近期陸續有建案推出，交易情形頻繁，成為八德市未來最具有發展潛力之地區。整體而言，本市本季地價呈現微幅上漲情形。

9. 龍潭鄉：本鄉本季不動產買賣登記案件量為 757 件，較上季 790 件減少約 4%，交易量仍以住宅區之透天厝及農業用地較為熱絡，龍潭新推案大都於鄰近都市計畫外土地進行開發，其中以透天住宅為多，價格小幅上漲。石門都市計畫內案件量較

少，價格則維持持平。未來新竹科學園區龍潭基地東向聯外道路拓寬工程興建，將對本鄉發展及不動產市場造成利多因素，綜上，本鄉本季地價依舊呈現穩定中成長。

10. 平鎮市：本市本季買賣登記案件計 696 件，與第 2 季相當。本市行政區域毗鄰中壢市，但都市及產業發展仍不及中壢市。在商業區交易量方面，主要集中於台 1 線(延平路)及台 3 線(中豐路)兩側一帶土地，惟本區因地形狹窄非屬方整，整體規劃不易，未來發展受限。本市商業服務以公路旅客的相關行業為主，因商業需求不高，故商業用地交易不熱絡，地價持穩。住宅區部分，本市本季不動產房地交易類型仍以透天住宅為主，主要集中於山子頂都市計畫內南勢重劃區及山子頂重劃區內，本區因近鄰學校、市場附近一帶及文教區、市公所周邊，生活機能逐漸完善，地價有微幅上漲趨勢。工業區土地因廠商需投資金額龐大且較無意願，交易清淡，僅有零星小型工業用地成交案件，故地價持平。整體而言，本市本季成交量持穩，地價呈微幅上揚趨勢。

11. 新屋鄉：本鄉本季買賣登記交易件數共 260 件，因受實價登錄新制實施及民間習俗(農曆 7 月)等因素影響下，其買賣交易數量較上一季略有減少。本鄉為傳統農村聚落型態，產業結構以農業為主，交易種類以農業用地為大宗；商業活動集中於中正路及中山路一帶市集地區，商店經營模式固定，多為地主自行營業，租賃行為相對少見，因區內生活機能不便，導致人口聚集度低，工商業行為活動少，本鄉本季商業區僅有零星

交易案例；工業生態以傳統產業為主，分布於永安工業區、中壢(過嶺地區)楊梅(高榮地區)新屋(頭洲地區)觀音(富源地區)都市計畫內工業區及零星工業用地，因區內並無大型工業計畫，故廠商進駐意願不高，成交案例零星。住宅區交易案例主要分布於 24 期三鄉市(中壢、新屋、觀音)聯合市地重劃區及新屋都市計畫地區週邊，因台 31 線已完成開闢，週邊陸續有推出小型建案。整體而言，本鄉本季地價呈微幅上漲趨勢。

12. 觀音鄉：本鄉本季買賣登記案件共 828 件，交易情形以草漯土地重劃整體開發地區交易較為熱絡，但買賣交易量及成交價格在買方態度轉為觀望中趨緩。建商新開發建案減少並以接近中壢市之富源重劃區為主，產品仍以透天別墅為主，交易量不大，中古屋市場買氣逐漸轉為平緩；商業區因客源少經營困難，房地產交易情形清淡；工業區買賣成交則集中於觀音工業區一帶，地價大致持平。整體而言，本鄉因屬傳統農業型態，買賣交易以農業用地為大宗；本鄉房地產市場受到桃園科技園區暨其二期開發案之影響，周邊一帶土地地價略有上揚外，其餘呈持穩情形。

13. 復興鄉：本鄉本季不動產買賣登記案件量為32件較上季43件減少25%，本鄉屬山地鄉，地處偏遠且幅員遼闊，大部份為原住民保留地，地形地勢不佳且因受承購人資格限制，交易量稀少；住宅區建物大都老舊，街道狹小聯外交通不便，商業區僅假日遊客人潮較多，平時商業活動少，地價持平。本鄉土

地利用效能受到天然環境之限制，影響外來投資廠商之意願；整體觀之，本鄉本季地價波動不大，呈現持穩情形。

八、新竹縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：新竹縣政府地政處劉秋伶

1. 關西鎮：本季關西鎮無重大建設開發及公共設施，舊市區開發情形已飽和。交易案件多位於都市計畫外之農牧用地。鎮內商業活動多集中於正義路、明德路及中山路附近。都市計畫內農業區土地，地價每坪約 1-2 萬，工業區地價每坪約 4-6 萬，住宅區每坪約 8-15 萬，惟建物多屬自住兼做小型生意，故較少買賣成交案例。本季買賣案件數量為 138 件，上季買賣案件數量為 132 件，去年同期買賣案件數量為 148 件，與上季相較增加 4.55%，與去年同期相較減少 6.76%，而本鎮仍以農地之買賣較住宅用地熱絡，整體地價與上季相比，呈「價平量穩」走勢。

2. 新埔鎮：本季住宅區少有新成屋成交，以中古屋成交案件為主，建物交易較少，開發情形已顯飽和。交易案件以都市計畫外之農地較多。鎮內因辦理田新區段徵收，雖尚未完成配地作業，預期仍可帶動都市發展及鄰近土地地價上漲。都市計畫內農業區土地，地價每坪約 2-3 萬，工業區地價每坪約 8-10 萬，住宅區每坪約 10-15 萬。本季買賣案件數量為 170 件，上季

買賣案件數量為 137 件，去年同期買賣案件數量為 190 件，與上季相較增加 24.09%，與去年同期相較減少 10.53%，而本鎮仍以農地之買賣較住宅用地熱絡，整體地價與上季相比，呈「價漲量增」走勢。

3. 竹北市：竹北市為縣治所在，區內 1 期、2 期及高鐵區段徵收之公共設施完善且交通生活便利，加上位於光明六路與自強南北路之喜來登大飯店帶動商機，有助本區房價上漲。就交易分布情形，本季竹北市房地產交易情形偏多於新興發展地區。縣治 1 期、2 期雖已開發飽和，中古屋仍交易熱絡，地價每坪約 30-40 萬，3 期、台科大已陸續興建大樓，地價每坪約 40-50 萬。高鐵特定區光明六路東 2 段陸續建興大樓，地價每坪約 35-60 萬。華興區段徵收區陸續開發中，未來前景看好，地價每坪約 20-30 萬。舊都市交易多集中於中華路、中正西路及三民路附近一帶，地價每坪平均約 15-40 萬元。台灣知識經濟旗艦園區預定徵收範圍交易量平穩，每坪約 4-7 萬。其餘商業區、工業區交易量較少，都外農業土地交易量平穩。本季買賣案件數量為 1902 件，上季買賣案件數量為 1637 件，去年同期買賣案件數量為 1767 件，與上季相較增加 16.19%，與去年同期相較增加 7.64%，分析交易量較上季增加原因，主要為興隆路一帶新建大樓陸續完工交屋。整體而言，本季不動產交易行情呈現「價穩量增」走勢。

4. 竹東鎮：商業區腹地狹小，商業活動多集中於中央市場一帶，持有人惜售，移轉案例少，大同路郵局附近老舊建物開始翻新重建，榮樂街與原第一戲院閒置已久之空地亦開始整地規劃，老舊市容將得以整頓。竹東火車站、台鐵輕軌通車、台 68 縣快速道路串聯北二高，運輸通勤尚便利，零星有小型自辦市地重劃建案推出。座落於竹東市中心，重劃區內街廓較為寬闊、交通動線流暢，預售屋價格較為亮麗外，中古屋房價則無明顯變動。本鎮房價依 8.9 月實價登錄統計報表顯示房均價每坪約 8 至 12 萬，中古公寓與大樓房均價約每坪 6 至 9 萬上下。房地產市場成交量平穩。本季買賣登記案件共計 465 件，與上季 502 件相較減少約 7.37%，整體交易量與價格與上季並無明顯變動，惟受竹北新開發區影響，與去年同期 566 件相較則減少 17.85%，屬內需型市場的竹東市區，其交易量著實受到衝擊。

5. 橫山鄉：本鄉都內土地分布在台 3 線永昌宮至橫山國中一帶，臨內灣支線九讚頭車站，其餘皆為都外土地，大部屬傳統農村型態，商業活動不盛。就交易分布情形而言，本季中古屋成交行情，都內部分僅分布於中豐路 2 段與永昌街之間，每坪約 7 萬～7 萬 8000 元，整體而言交易價格呈現平穩趨勢。本季買賣登記案件共計 75 件，與上季 63 件稍增加約 19.05%，與去年同期 84 件相較下卻是減少 10.71%。分析交易雖較上季增加一些，主要仍以 2 親等間買賣居多，本鄉屬傳統農村聚

落，產業結構以農業為主，就業機會有限，人口日漸外移，商業活動亦不熱絡，僅位居內灣火車站周邊商業活動較繁榮，可吸引假日遊客駐足，長期觀察交易量仍呈下滑態勢，整體交易價格並無明顯變動。

6. 芎林鄉：本鄉配合竹林大橋改善工程及延續綠獅自辦農村社區土地重劃案等，接續臺灣知識經濟旗艦園區影響，致本季不動產成交情形呈現正面發展趨勢。就交易分布情形而言。本季芎林鄉新成屋成交行情，最高地段位於富林路每坪平均約 15-18 萬元，中古屋每坪約 11-13 萬元。公寓式華廈及大樓每坪約 10-12 萬元，透天每坪約 15-16 萬元。整體來說交易價格呈現上漲趨勢。本季買賣登記案件共計 143 件，與上季 111 件相較增加約 28.83%，與去年同期 125 件相較增加約 14.4%。分析交易量較上季及去年同期增加原因，主要是因實價登錄政策上路，買賣雙方擔心實價課稅，趕辦交易過戶所致。整體而言，本季不動產市場呈現上漲格局。

7. 寶山鄉：本區以國道 1 號與新竹市連接，又連結國道 3 號，聯外交通十分便利，主要建築為大型透天社區，房價又比鄰近新竹市為低，對於通勤及科學園區人口而言具有相當吸引力。已成型舊社區透天住宅每坪約 5 至 10 萬元不等。本季買賣案件數量為 130 件，與上季 126 件相較增加 3.17%，與去年同期 164 件相較則減少 20.73%。因受實價登錄影響交易量轉趨保守。整體而言本季不動產交易行情呈現微漲走勢。

8. 北埔鄉：本鄉為觀光產業與傳統產業聚集之區，臨近慈天宮三級古蹟及天水堂、金廣福公館等一級古蹟，假日遊客如織，北埔街與廟前街人潮不斷，帶動周邊商業發展，促使本鄉地價朝穩定趨勢發展。就交易分布情形而言，本季北埔鄉中古屋成交行情，最高地段位於正德街與長春街之間，每坪約 5 萬~7 萬元，長春街與中正路之間，每坪約 4 萬~4 萬 5000 元，埔心街一帶每坪約 3 萬~3 萬 5000 元。整體而言交易價格呈現持平趨勢。本季買賣登記案件共計 89 件，與上季 71 件相較增加約 25.35%，與去年同期 58 件相較則增加 53.45%。分析交易量較上季增加原因，主要係因為祭祀公業彭家祠以公告現值加 4 成價格賣售名下共 34 件土地所致，整體而言，本季不動產市場呈現價平量穩格局。

9. 峨眉鄉：本季不動產成交情形以特殊買賣案件居多，其特殊情形多為親友間買賣、風水地交易、電塔價購、祖宗神廳所有權移轉等，一般買賣交易案例較為少量。本季成交行情，十二寮段十二寮小段零星建地，每坪土地平均約 3~4 萬元。農地仍以臨接臺 3 線之區域價格較高，整體來說交易價格呈現平穩趨勢。本季買賣登記案件共計 47 件，與上季 58 件相較，減少 11 件，下跌 18.97%；與去年同期 51 件相較，則減少 4 件，下跌 7.84%。分析交易量較上季下跌原因，主要是因實價登錄政策於 101 年 8 月 1 日上路，民眾觀望心理濃厚，而與去

年同期相較微幅下滑，係常態波動幅度，整體而言，本季不動產市場呈現平穩格局。

10. 尖石鄉：因受天然地形地勢及蘇拉颱風豪雨，林道沿路崩塌，本季交通狀況處於極弱勢，成交量少，地價無明顯變動，呈現持平狀態。本季買賣登記案件共 49 件，與上季 54 件相較減少 9.26%，與去年同期 24 件相較增 104.17%。與去年同期相較交易量增加原因，主要為假日溫泉區旅遊潮帶來土地漲價增值，導致買賣案增多，交易量呈現正面發展。

11. 五峰鄉：本季買賣登記案共 2 件，交易實例少，整體地價持平，與上季 17 件相較上減少 88.24%，與去年同期 15 件相較減少 86.67%，原因為地處偏遠、觀霧森林區土石流崩坍封山交通受限，以及原住民山地鄉取得資格有限制，土地利用效能受影響，因此整體交易量少。

12. 湖口鄉：本轄近年僅有王爺壟區段徵收區〈湖口鄉中義段〉屬較大型之開發案，惟受限於容積率〈僅 150%〉及每坪單價已逾 10 萬元之影響，大幅增加開發成本，建商進駐意願不高。本季徵收區買賣案件雖略有增溫趨勢，本季共 17 件，且均為素地，上季共 12 件。然價格並無明顯上漲，判斷應是受 8 月 1 日實價登錄開始施行之影響，景氣因素之影響較小。其餘地區，成交案件中，素地與房地成交約各半，房地中新成屋與中古屋成交量亦無明顯差別；因本轄區並非繁榮都會

區，多屬村里生活型態，對公寓或華廈接受度不高，成交案例中多位於都計外，且多集中於新竹工業區周邊範圍，如中興小段、復興小段、鳳凰小段與建興小段等；價格部份，本季成交最高價位於西湖段，屬中古屋，每坪單價約 20 萬元。本季買賣案件數量為 332 件，與上一季 426 件相較減少 94 件減少 22.07%，與 100 年同期 430 件相較減少 98 件減少 22.79%。整體而言，本季成交量不管與上一季或去年同期比較，均呈現下跌趨勢，價格亦未見上揚，顯示房市景氣仍屬低迷。

13. 新豐鄉：本季房地買賣交易大多落在山崎都市計畫區，除了坪頂重劃區之房地陸續有交易以外，僅泰豐（松林社區）、福陽段偶有房地交易，忠信段亦有新建案完工陸續登記中，坪頂重劃區及福陽段之住宅用地交易價格略有看漲之趨勢。目前松林社區土地正常交易價格約為 50000 元/㎡至 55000 元/㎡之間；而坪頂重劃區則約為 40000 元/㎡至 45000 元/㎡之間，近期開發地區僅次於松林社區。新庄子都市計畫區本季則少有房地買賣交易，故本區之市場交易價格無太大明顯之變化。本季買賣案件數量為 370 件，與上一季 501 件，相較減少 131 件，部分因素為實價登錄 8 月 1 日上路，許多房地買賣趕在實價登錄前送件登記，故本期登記案件較前期減少 26.15%，去年同期買賣登記案件量為 320 件，較本期減少 50

件減少 15.63%。就總體而言，本期房地交易較上期房地交易呈現減少之現象，但與去年同期房地買賣交易量相差不多。

九、苗栗縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：苗栗縣政府地政處李淑君

綜觀本縣本季房地產市場並無明顯變化，整體來說本縣後龍鎮、苗栗市、頭份鎮、竹南鎮等鄉鎮市，因屬本縣較繁榮發展地區，高鐵車站預定區將進入整地階段，週邊聯外道路已陸續施工興建中，竹南科學園區預定地已完成徵收程序，近期將配合執行雜項工程動工，在預期開發效益帶動下，地價呈微幅上漲趨勢，其餘 14 個鄉（鎮、市）目前交易案件尚無明顯增加趨勢，交易價格也變動不大。茲將本縣各鄉（鎮、市）地價動態略述如下：

1. 苗栗市：受實價登錄 8 月實施影響，部分交易提前於實價登錄施行前交易，一般住宅交易量有小幅增加，整體言交易量持平，然部分區域新成屋交易價高，地價有上漲趨勢，大都屬於環境清幽，附近公設完竣，交通便利的住宅用地。商業活動熱絡區域，因位於老舊市區，商業腹地受限，交易量仍少，地價大致持平或小幅上漲。
2. 公館鄉：本鄉商業活動以大同路、近光路市場附近一帶為主，因商業區物件稀有，在地主惜售心態下少有買賣，地價微幅波動。住宅區大多為透天厝，以自住需求為主，因居住環境清幽，交通網絡發達，地價小幅上漲。工業區土地零星分佈，且近

年大環境不佳，產業外移，廠商投資信心不足，地價大致上持平。

3. 頭屋鄉：近來因政府實施實價登錄，本季政府利率政策不變，建商推案卻步，實際成交案件仍然很少。頭屋房地產交易平淡，購屋者預估未來還有議價空間買氣趨緩，或趨向中古屋買賣，地價呈現持平狀態。頭屋鄉商業區及住宅區多為傳統住商混用老舊市區，年輕人外移，故消費力薄弱連帶地價亦難提高。工業區駐廠公司行號所剩無幾形同荒廢，土地亦乏人問津，近來雖交流道增建，目前仍舊呈現持平或小漲狀態。

4. 竹南鎮：101年第三季交易買賣實例件數為16件，住宅區交易仍集中於立達重劃區，因週邊公共設施及生活機能完善；商業區土地供給稀少可開發建地不多且地主惜售，但因商店聚集人潮絡繹不絕故交易量稀少；工業區未有新推案買賣案例不多，地價無明顯變動，就整體而言，本季地價呈上漲趨勢。

5. 後龍鎮：本季市區買賣交易件數與上季相近，幾無商業區案例，高鐵特定區與大庄區段徵收配地後偶有零星買賣，其後續成交價格仍須觀察；其餘都市計劃外多為農地買賣，交易價格無較大起伏。就整體而言，本季地價與上季約略持平。

6. 造橋鄉：本季不動產交易量型態仍以都外農地及零星建地移轉居多，隨著實價登錄上路，價格相較透明化，農地價格呈現兩極，整體規劃兩分半農地價格高居不下；都內土地因釋放出的土地供給條件不佳，無法刺激投資需求，交易熱度不見起色，

交易價格未見明顯波動。整體而言，本季地價呈現微幅上漲。

7. 頭份鎮：頭份鎮 101 年第 3 季交易實例件數共 25 件。本季房地產交易量及買賣實例價格與前一季無明顯漲跌，拍賣案件數亦較前一季略減。本季交易較為熱絡地區為蟠桃段後庄小段及田寮段二小段及三小段等區段。另，頭份交流道東側之區段中，湳湖段之買賣交易量亦較其他區段量多。本鎮頭份工業區南側之原「文中四」學校預定地都市計畫變更為乙種工業區中，該區後勢發展可期。

8. 南庄鄉：南庄鄉 100 年第三季交易實例件數、土地 4 件，總共 4 件。南庄鄉商業區多屬舊有住商店舖，發展空間已趨飽合，但因本鄉積極推廣觀光產業，帶動週休二日商機，地價小幅上漲。住宅區居住環境品質佳，生活機能方便，雖近年無大型公共建設，但住宅區交通便利，地價平穩且有微幅上漲趨勢。工業區土地使用現況多為閒置，土地範圍狹小，且地處偏遠，不利產業投資，土地交易清淡，地價微幅波動。

9. 三灣鄉：三灣鄉一〇一年第三季交易實例件數總共 16 件。本季房地產買賣實例件數與上一季比較，成交案件較多，但多屬親屬間之買賣案件，非一般之正常土地交易；本鄉產業以傳統農業為主，故成交案例係以非都市土地農業用地及休閒用途之山坡地買賣較多，價格有 5-10%之上揚趨勢。三灣鄉住宅區及工業區本季各有 2 件買賣物件，另中正路兩側之商業區其性質屬自給自足之傳統零售業，較不具商業氣息，較無投資增值之可行性，因市場受限本季無買賣實例，就整體而言，

本季地價並無明顯波動僅微幅調動。

10. **通霄鎮**：通霄鎮 101 年第三季交易動態概況與上季相比，波動極小，維持故有價格水準。本期商業區屬小店面經營，買賣成交案例稀少，均以租賃為主，且腹地狹小外來消費人潮少，地價持平。住宅區僅中正路靠外環推出新建案外，買賣以中古屋轉手為主。工業區因無相關供應鏈建立，故廠商無進駐情形。

11. **苑裡鎮**：苑裡鎮一〇一年第三季交易價格呈現略為上漲。本區以透天住宅型態為主，只有少數建案，交易仍不熱絡，惟預期房地產價格呈現波動，在新興住宅區零星建案稍為熱絡，商業區多屬房屋老舊，發展飽和成交案數量稀少，僅價格較低商業區有少數案例成交。整體而言，本季有少量買氣，地價呈現略為上漲。

12. **大湖鄉**：本季收集到 68 件實例，八、九月實價登錄案件為 43 件，唯多集中在非都市土地之農業及林業用地，且多為農保交易案件，大湖鄉為典型農業型生活圈，無大型建案及工商就業機會帶入居住人潮，都市地區土地仍如往常交易情形較少，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。

13. **獅潭鄉**：本鄉本季之交易實例共計為 53 件，大都以農牧及林業用地居多，住宅區的交易冷淡。地區並無較為重大建設投入，整體地價無太大變動，預估未來全區地價仍屬持平狀態，浮動不大。

14. **泰安鄉**：本鄉 7-9 月之交易實例共計為 22 件大都以農業用地居多，

唯本鄉屬農業鄉村型態，居民大多以務農為主，工商業不發達，交易並不熱絡，除溫泉地區地價有預期上漲的空間，其餘地區地價持平。

15. **卓蘭鎮：**本季交易實例共 80 件，7 月案件數受實價登錄將於 8 月實施之影響，交易量增加較明顯（達 39 件），轄內南段橫接三義之南橫公路至今仍只維持通車至蘭勢橋西方約 2.5 公里附近之奉天宮（未見明顯進度），鎮內因有壠西坪休閒農業區之劃設交易較熱絡，惟大多屬投資型態為主，其餘地區並無重大建設投入，整體地價尚無明顯變動，預估未來全區地價應仍屬平穩，變動不大。

16. **銅鑼鄉：**本期交易案件多仍集中於都市外農地，都內土地買賣需求不明顯，交易市場冷清，價格有微幅上漲趨勢，總體來說本期地價變動不明顯。

17. **西湖鄉：**因本區大部分皆為山坡地及農地，且尚無都市計劃，較熱鬧又有完整之可建築用地多集中於農會附近店仔街一帶，區內少有新建房舍，買賣多集中於農地，除少部份開發土地地價略呈上揚，整體地價尚屬持平。

18. **三義鄉：**本期交易案件多數分布於農地及零星建地，都市內房地交易情形仍較為清淡，交易價格未見有明顯變化，整體而言來說地價略呈微幅上漲趨勢。

十、彰化縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：彰化縣政府地政處陳立達

1. **彰化市**：本季房地產市場交易持續微幅上揚，彰化市都市計畫內南區大埔商圈、中央路近鐵路、北區彰新自辦市地重劃區及泰和東街附近皆有建案推出；商業區因發展已臻飽和交易量較少，整體地價僅呈微幅上漲趨勢；工業區及都市計畫區內農業用地交易實例不多，地價持平。整體而言，地價呈平穩上漲趨勢。
2. **秀水鄉**：本季於通鹿巷之建案已陸續移轉中；在都市計畫內住宅用地除新屋成交外，以消化餘屋為主；工業區以自辦市地重劃區之素地交易為主；農地交易方面價量皆佳，成交價持續上漲。整體而言，地價呈上漲趨勢。
3. **花壇鄉**：本季買賣成交案例中以都市計畫內住宅區中古屋居多且買賣成交價格普遍走揚趨勢；都市計畫外建地有小型建案（花秀路）已完工並陸續移轉中且銷售金額高，設施完善之農地交易價格偏高。
4. **芬園鄉**：本季的買賣案件多位於靠近台中、草屯的農地重劃區，但是隨著芬園鄉臺14丁外環道路即將完工通車，靠近彰南路竹林段附近的農地買賣成交案件有逐漸增加的趨勢；住宅區的買賣案件還是以自住型為主；商業及工業用地僅零星移轉。整體而言，地價呈微幅上漲的趨勢。
5. **鹿港鎮**：本季交易量略增，近來鹿港鎮推出小型建案，雖坪數小、但屬價格中價位之地段，成交量較佳，閒置率低，價格穩定持平；鎮內高價位商業區皆屬出租性質，移轉案件大都為贈與

及繼承，買賣案件較少，價格無明顯變動；工業區交易量少，地價持平；農地成交量呈穩定成長趨勢。

6. **福興鄉**：本季交易價格整體而言呈平穩狀態。都市計畫外農地買賣成交案例較多，交易價格為穩定狀態，房地買賣以都市計畫外中古屋交易為主，面積大交通方便，交易價格微幅上漲；工業區、商業區交易量雖少，但價格持平。

7. **和美鎮**：住宅區及都市計畫外建地都陸續有新建案推出，購屋者因選擇標的增加而持觀望態度，新屋交易量較為和緩，中古屋移轉較多，價格微漲；商業區因地主惜售，多為出租型態，買賣成交案件稀少；工業區、農牧用地交易量不多，但價格微漲。整體而言，地價微幅上漲。

8. **線西鄉**：本季交易量略為趨緩，目前推出之新建案仍銷售中，有效帶動市場交易。都市計畫內住宅區、農業區皆有零星交易，都市計畫外買賣仍以農牧用地居多，交易價格有略為上漲之趨勢。

9. **伸港鄉**：本季房地買賣以全興區段徵收區之住宅區及都市計畫內住宅區為主，因有數個小型建案陸續銷售中，交易量較多，價格微漲。都市計畫外農牧及建築用地，亦有零星交易案例，價格微漲。整體而言，價格呈微漲趨勢。

10. **員林鎮**：因184公頃市地重劃即將公告完畢辦理登記，西區某大型醫院工程已積極趕工中，鐵路高架化已慢慢有雛型，員東自辦市地重劃建商正積極趕工中，連帶附近也有幾宗建案正積極開發中；都市計畫外土地以中古屋及農地成交居多，雖有零

星建案推出，但規模不大。實價登錄自8月開辦以來，截至目前為止其對地價無明顯的衝擊，整體而言，地價微幅上漲。

11. 大村鄉：本季房地產交易案例都市計畫內分布於田洋巷及仁愛街之住宅區，成交價格微幅上漲；農地買賣於都市計畫外新興段、大西段價格持平；都市計畫外之建地買賣以福興段之山腳路、村上段之中山路及上美段之美港橫巷成交價格微幅上漲。整體而言，地價呈微幅上漲趨勢。

12. 永靖鄉：本季因頂新集團投資興建之頂新文化園區第一階段工程魏成美堂古厝修護及和德園整建，預計明年元月完工並開放參觀，將可吸引觀光人潮，帶動附近土地地價上漲；另外瑚璉路、裕農路及永西路陸續有少量建案推出，購屋者以自住型居多。整體而言，地價呈微幅上漲趨勢。

13. 溪湖鎮：本季住宅區需求以自住為主，新建案成交量不錯，中古屋銷售價格平穩；商業區因位於老舊市區都市發展已飽和無新建設開發區，建物老舊，停車空間不足，較不利商業活動進行，交易清淡；工業區，並無新廠商進駐，發展有限。整體而言，地價持平無明顯變化。

14. 埔心鄉：本季不動產市場受184公頃市地重劃影響，交易情形呈現量縮價揚，住宅區仍有新建案推出，但主要仍以中古屋為主，成交價格呈上漲趨勢；商業區商圈老舊腹地過小，成交量稀少，價格維持平穩；工業區因交通建設完工通車之便，交易價格微幅上漲。整體而言，地價呈上漲之趨勢。

15. 埔鹽鄉：本季房地產市場維持平穩狀態，住宅區無新案推出，買賣

交易案件不多，中古屋行情微揚；商業區交易零星，多數房地有行無市；工業區因面積零星分散，廠商進駐意願薄弱，交易量清淡。整體而言，地價呈微幅上漲趨勢。

16. **田中鎮**：住宅區受中正自辦市地重劃即將完工影響，鄰近地區交易量明顯上升，成為推動地價上揚的主力，交易標的主要分布在商業區周圍及學校附近，以自住的中古屋為主；商業區因僅侷限於一般傳統經營方式，地價難有表現空間；工業區因腹地較小，交易案件稀少，但地價尚平穩。整體而言，地價大致持平未有明顯的變動。

17. **社頭鄉**：住宅區部分，主要因預期未來高鐵彰化車站開發帶來之便利性，帶動區域地價略為上漲；商業區已飽和成熟，而供給面也多為出租形式，故區域內交易量少價平；工業區以傳統絲襪為主，交易略顯停滯。

18. **二水鄉**：從8月開始實施買賣實際成交資訊登錄措施，買賣成交量呈穩定成長。住宅區用地以中古屋交易居多；商業區土地買賣較少，以自家使用或出租為主；工業用地未開發完成，外地廠商投入意願低。

19. **二林鎮**：本鎮地處偏遠地區，對外交通僅靠舊有縣道，就業機會不多，在重大公共建設未完臻前，無法吸引外來人口置產入住消費或投資，整體不動產交易量趨於平穩，交易價格維持在一定區間，無顯著之波動。

20. **芳苑鄉**：本鄉居民以農漁牧養殖業為主，交易標的大多為農地移轉及少數法拍案件，平時工商活動不熱絡，不動產投資稍趨保

守。整體而言，房地產交易價格持平，並無明顯波動。

21. **大城鄉**：本鄉長期以來以農業生產為重心，配合產業升級及生活所需，預計拓寬152縣道、增闢北外環道路及臺61線快速道路等聯外交通網，可望帶動周邊房地產之交易狀況。整體而言，土地交易價格呈現微幅上漲之趨勢。

22. **竹塘鄉**：本鄉產業以務農為主，工商業活動不發達，就業機會相對較少，年輕人為謀生活多數離鄉發展，現居人口多以老年人及小孩居多，而市中心礙於街道狹小停車不便，發展空間有限，仍維持以傳統零售商業活動為主。整體而言，地價呈平穩趨勢。

23. **北斗鎮**：住宅區文昌、螺青段新成屋成交量增加，其他地區零散分布，多為中古屋，新成屋交易量少；商業區多租賃型態，以中華路沿線為主，交易量少價格微漲；農地買賣交易量減少，價格持平；工業區土地量稀少並多為工業住宅，投資態度保守，價格持平；村里鄰建地價格微漲。

24. **田尾鄉**：本季成交量以農業區居多，多集中於園藝特定區，住宅區次之，地價呈微幅上漲趨勢；都市計畫外農地交易量平穩，價格微漲；鄉村區無新建案推出，以中古屋買賣為主，交易量較上一季稍增。整體而言，地價微幅上漲。

25. **埤頭鄉**：本季成交量大都集中於彰水路、斗苑東路旁之合興、崙南與東昇、崙工市地重劃區之住宅區，因重劃區內陸續有新建案推出，成交比率高，地價穩定上漲；商業區及農業區交易

零星，地價平穩；都市計畫外土地交易價量齊揚。整體而言，地價微幅上漲。

26. 溪州鄉：本季交易量不多，住宅區交易集中於溪州郵局後面進樂市地重劃區及東州重劃區內；農業區成交價持平；都市計畫外鄉村區建地無新建案推出，中古屋交易占多數；農地交易量較多，價格微漲。

十一、南投縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：南投縣政府地政處洪汝君

因 8 月 1 日起實施不動產實價登錄，加上傳統農曆 7 月淡季，本縣本季成交案件量減少，截至 101 年 9 月 10 日為止，買賣案件登錄有 487 件、租賃案件 4 件，茲將本縣各鄉(鎮、市)都市地價動態略述如下：

1. 南投市：南投市本季房地交易主要集中住宅區及農業用地為主，由於受惠中興新村高等研究園區開發、國道 3 號交流道增設及生活圈連外道路徵收闢建等影響，預期附近房價未來漲多跌少心理影響，因此目前房價仍維持高檔震盪。
2. 名間鄉：本鄉是一個以農業活動為主的地區，未有大型投資開發，土地交易商業投機色彩較清淡，且本鄉為傳統農業鄉鎮，居民大都以種植水稻、水果、茶葉等經濟作物為生，農業用地及零星村落為主要土地使用型態。整體而言，本季成交案件數

量雖較前期稍降，但成交價格則呈微漲趨勢。

3. **中寮鄉：**本鄉由於自然、區位條件及生活機能不足等因素，不動產交易仍集中於農牧、林業用地之買賣，由於大環境及整體經濟尚無太大改變，游資仍屬充裕。整體而言，較上季成交價格略為上漲。

4. **草屯鎮：**本季成交案件以農業用地及中古屋移轉為主，住宅區則以偏重公設完善及交通便利之太平路與虎山路之間重劃區透天中古屋為主，另新建案因建商成本提高造成交易價格居高不下；商業區因有出租優勢，且連鎖商店及餐廳進駐，價格仍然抗跌；農業用地因貓羅溪邊鳥嘴潭人工湖重大開發案之誘因，加上主要幹道貫通，交通便利，吸引外來投資者，價格較周邊鄉鎮農業用地高。整體而言，本紀房地產交易量較上季減少，市場交易價格呈穩定持平趨勢。

5. **埔里鎮：**本季持續觀光熱潮，進入鎮內之人潮湧現，但僅對以租賃為交易型態之商圈帶來明顯收益。雖鎮內舉辦許多活動，例如2012 南投美人腿節、武嶺自行車賽等活動，惟對於鎮內之不動產交易行情影響並不明顯。而廬山溫泉遷村至福興農場則帶動了週邊土地開發之需求，使週邊之農牧用地交易價格有呈現上揚趨勢。綜上所述，本季鎮內不動產交易價量呈現持平之態勢。

6. **魚池鄉：**2012 年日月潭國際萬人泳渡活動於9 月16 日熱鬧登場，今年邁入第30 屆，首度有媽祖領航渡潭，報名人數刷新歷年紀錄，另外，南投縣政府本季還結合泳渡日月潭、武嶺自行

車、中潭公路跑馬拉松，推出「南投超級鐵人三項系列賽」。這些活動吸引許多外地的選手及觀光客，為日月潭周邊帶來許多人潮及商機，使潭邊土地受觀光因素影響地價呈現上漲，其餘以農牧用地為成交標的土地，與前期相較地價無明顯變動。整體而言，本季地價呈現價漲量持平之狀態。

7. 國姓鄉：本鄉因受地形、地理位置關係及產業生態影響，土地利用型態多以農業使用為主，因此，不動產交易類別除「農牧用地」成交案例較多外，其他類別成交案例相對較少。另政府為促進居住正義推行實價登錄，雖改變不動產交易習慣，但其政策剛施行不久，對地價尚未產生較明顯之影響。整體而言，本季不動產交易行情呈持平之狀態。

8. 仁愛鄉：本季南投縣自然史教育館舉辦「賽德克巴萊」巡迴展，讓親子體驗史實全貌，使原住民文化，朝當地多元族群融合的民族文化結合，打造「文化藝術村」的社區營造模式發展，另今年經濟部推動「清境高山藝術文創聚落創新服務計畫」將藝術表演活動導入清境地區，使鄉內發展原住民特有文化，惟此類文化活動對本鄉地價影響有限，整體而言本季地價呈現持平現況。

9. 竹山鎮：本鎮本季房地產交易量較上 1 季略增，交易形態有一般買賣、親友間交易、購買作為農保用、仍以都外土地交易為主，尤以偏遠山區農林地作為農保用之土地交易熱絡，房地交易反而較無起色；因目前都市周圍新建案仍興建中新成屋未完成，價格有待觀查，房地交易仍以自住型學校附近或利於生

活機能較佳地點之中古屋為主，交易價格與上 1 季地價無明顯波動維持平盤狀態；目前經濟景氣不佳，山城又無其他吸引投資之觀光風景區因素，且工業投資設廠意願低，致使本鎮觀光產業不佳相對工業用地交易減。

10. 鹿谷鄉：本鄉第 3 季經濟活動仍受觀光產業影響為大宗，尤以初鄉村、溪頭風景特定區、小半天風景區、麒麟潭風景區及和雅村等，因此不動產交易仍以都市計劃內農業區及非都市土地之農牧用地及林業用地為主；住宅用地居次，另有些許零星建地之交易。整體而言，本季住宅用地地價略為下跌，農林用地之地價呈現上漲之趨勢，以都市計劃內農業區土地漲幅最大，總體成交量較第 2 季上升，以非都市土地為主，都市土地成交量略為下跌。

11. 水里鄉：本季不動產案件成交地區多為非都建地及農牧用地居多，商業區因商圈老舊人口不多並不熱絡，在欠缺吸引外來人口誘因下，工商業發展停滯不前，成交案例稀少，工業區交易為零，整體而言地價無明顯起伏呈平穩狀態。

12. 集集鎮：本季不動產買賣仍以住宅區為主，買賣案件數量無明顯增加或減少，地價穩定；商業區除火車站附近因需求者多，地價因而上漲外，餘則未有顯著波動；工業區無成交案件，地價大致持平。

13. 信義鄉：信義鄉因位處山地鄉，受限於原住民保留地相關法令及地理環境等因素影響，因而買賣交易形態特殊，致買賣案例來

源稀少且蒐集不易，本季成交案例僅 1 件，地價持平無顯著變動。

十二、雲林縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：雲林縣政府地政處陳麗涓

本縣本季總體房地產交易市場無明顯波動，除斗六市及虎尾鎮、土庫鎮、麥寮鄉地價呈微幅上漲，東勢鄉、台西鄉呈微幅下跌外，其餘各鄉鎮地價與上季相較呈現持平趨勢，茲將本縣各鄉（鎮、市）地價動態略述如後：

1. 斗六市：本季本市房地成交案件自從火車站前後站相通後，住宅區多數集中於火車站後站、棒球場週邊及鄰近都市邊緣地區。商業區區內可開發腹地不多，商業活動無明顯變化；雲林科技大學周邊及民生南路新發展區土地交易價格頗高，地價微漲。工業區土地近來交易較為熱絡；農業區農地價格雖呈平穩，但整體地價仍略有漲幅。綜合上述分析，本市本季與上季相較整體地價呈微幅上揚。
2. 古坑鄉：本鄉本季商業區及工業區均無成交案例，住宅區以中古屋交易為主，成交價格平穩，無大幅度波動；農地部分，除鄰近村落或主要道路、風景區等地段較佳，及發展具有潛力之農地，交易量較多外，其餘因青壯人口外流，務農意願低落，交易呈低迷狀態，法拍案件增多，地價漲昇不易。

3. **荊桐鄉**：本鄉本季雖有新建案推出，但因缺乏利多因素無法刺激買氣，交易並不熱絡，成交案例中以中古屋為主，地價漲升有限。農地方面，交易量也僅於零星件數，成交價格大致已趨近公告現值，波動幅度不大。綜上，本季地價與上季持平，並無明顯波動。
4. **林內鄉**：本鄉商業區位於火車站前，主要商業活動為早市，工業用地無大型工廠、企業進駐，就業市場有限，無法吸引外來人口及消費人潮。購屋者以自住型態居多，且以中古屋交易為主；非都市土地以農地移轉居多，價格持平。整體而言，本季地價維持平穩狀態。
5. **斗南鎮**：本鎮自用住宅型透天厝，在後火車站及僑真國小附近陸續地興建，地價微幅上揚；工業用地及商業用地的需求，因礙於無整體性公共設施及人口不斷減少，難以帶動廠商投資進駐，其價格變動不大。本季不動產市場交易價格變化不大。
6. **大埤鄉**：本鄉都市計畫內土地交易零星，大多位於信義路及和平路附近，較靠近郊區之住宅區中古屋。本季主要買賣為都市計畫外農業用地，買賣目的多為自用，價格難以拉抬，加上法拍數量減少，使得買賣價格較為平穩。整體而言，地價無太大波動，呈持平狀況。
7. **西螺鎮**：本鎮本季住宅區交易以中古屋交易為主，價格穩定。商業區屬老舊商圈型態，新建案少，但商圈附近店舖出租率高。農業用地方面，成交量尚屬穩定，價格平穩。總體言之，呈現價穩量縮狀態。

8. **二崙鄉**：本鄉屬傳統農業鄉鎮，為主要蔬菜產區，農牧用地買賣交易略增。傳統市場以中山路省錢超市至興國宮一帶，路邊擺攤為主，仁和路底新建案出售，也都是本地人自住之用。整體而言地價呈現持平的趨勢。
9. **崙背鄉**：本鄉因與麥寮鄉相鄰，吸納不少外來就業人口的住屋需求，近期於崙背國小旁、中山路底、崙背重劃區旁陸續有建案推出，未來對市場價格的影響有待觀察；商業區與工業區因未來發展有限，少有成交案例；農業用地成交價格多接近公告現值。整體而言，地價呈現持平趨勢。
10. **虎尾鎮**：虎尾鎮由於對外交通聯絡便利，生活機能佳，促使外圍鄉鎮人口選擇置產或投資，建商大量興建透天住宅，銷售良好，成交價格維持上漲之趨勢；商業區因租金收益佳，帶動買氣，成交價格亦略為上升；工業區土地價格取得較低，吸引建商大量興建房屋，生活環境及機能雖然較差，但因價格較市區低，仍吸引外來人口或上班族小家庭置產。整體而言，本季地價略有上漲。
11. **土庫鎮**：本鎮住宅區鄰近市集且交通便捷，生活機能高，房地產成交量主要集中於土庫國中附近；商業區近土庫交流道，地價略為上揚；工業區因屬傳統及中小區業性質，尚無新的開發建設，地價持平。故就整體而言本期地價略為上漲。
12. **褒忠鄉**：褒忠鄉屬典型農業生活型態，鄉內並無重大建設且缺乏工作機會、生活機能不足，商業區工商活動並不熱絡，少有買賣實例，住宅區換屋需求偏低，僅有少數案例，另都外僅有

少數案例。就整體而言，本季地價波動不大，地價持平。

13. 北港鎮：本鎮都市計畫內商業區以租賃或自營為主，少有買賣交易；

住宅區中古屋買賣案件成交量較少且成交價無明顯變動。中國醫藥大學重劃區，因道路用地及部分公共設施尚未完竣，未能帶動附近地區土地的買氣；工業區仍無成交實例。都市計畫外之鄉村建地買賣實例不多，大部分是親友間之贈與行為；另農地買賣之價格變動不大。故整體而言，本季地價仍持平。

14. 元長鄉：本鄉商業區無房地產交易，住宅區交易案例不多，農業區

買賣實例少，價格無明顯變動；非都市土地農業用地買賣實例較多，但受拍賣價格未有大幅變動，地價無法提升，整體分析本季地價仍持平。

15. 水林鄉：本季本鄉商業區零售活動及路邊交易僅限於早上時段，房

地多以自用或出租為主，無買賣案例。住宅區有零星買賣案例，但價格平穩；工業區無交易案例。另非都市農地及建地交易案例較多，但受買氣影響，價格亦持平。故整體而言，本季呈持平穩定。

16. 口湖鄉：本鄉商業區僅部份早上有市集，其餘時間無外來人潮，經

濟活動並不活絡，住宅用地之交易，因人口老化嚴重，且就業機會少，居民多數出外就業，無法帶動不動產之交易，農地因地勢低且接近海岸，除養殖業外，幾乎無法耕作，就整體而言地價持平。

17. 四湖鄉：本鄉商業區為傳統產業，以自營為主，無買賣實例；住宅

區雖有些許交易實例，價格並無明顯起伏；工業區僅有零星交易實例，價格亦無變動。都市計畫外成交案例則以農地買賣或拍賣為主，且受拍賣價格影響，農地價格偏低，投資人大都保持觀望態度。因此整體分析本季地價呈現平穩趨勢。

18. 麥寮鄉：本鄉本季不動產交易有成長態勢，都內商業與住宅區之發展已漸趨飽和，且多為自營或出租使用，較無議價空間。買賣主要位於都市計畫外農地，交易價與上季相較呈微幅下跌，但成交量則稍顯上升。綜合言之，交易價略為下跌，交易量小幅上漲。

19. 東勢鄉：本鄉屬傳統農業鄉鎮，商業區工商活動除早上中央市場一帶外並不熱絡，住宅區以自住為主，少有買賣實例。本季不動產成交案例以都外農地為主，因人口外移嚴重、缺乏市場投資環境誘因，交易價格微幅下跌，交易量略為減少。

20. 臺西鄉：本鄉因無重大建設及缺乏工作機會造成人口逐年外流，人口老化十分嚴重，商業區屬老舊商圈，商業活動不熱絡，無法帶動不動產交易市場，本季不動產交易市場買賣成交案例稀少，以農地及法拍案件為主，地價微幅下跌。

十三、嘉義縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：嘉義縣政府地政處唐忠龍

1. 朴子市：本季房地產交易案件較上季有增多的趨勢，移轉交易案件以住宅用地及農業用地為主，尤其是縣治週邊新推出的建案，因近鄰學校、行政特區、醫療專區、高鐵特區等優勢，吸引不少購屋者的青睞，買氣持續長虹，成交價格居高不下，市區內的中古住屋仍有零星交易，交易價格持平；商業區方面，在人潮較多的海通路上，因近市場優勢，仍保有不錯的銷售價格；工業區方面，則無成交案例，整體言本季地價是微幅上揚的。

2. 布袋鎮：本季不動產交易情形有明顯增加之現象，成交案例以都市土地之農業用地較多，但或因澎湖觀光活動之熱絡，上海路之復興段與新生段土地之建地交易案例佔多數，且價格稍有上漲，本鎮位處偏僻之海濱，人口有外移及老化現象，因無大型之商業活動，不動產之動能稍嫌不足，故本季地價維持平盤。

3. 六腳鄉：本季交易案件仍以農地重劃區農地交易居多，如潭子墘段潭墘小段、竹子腳段竹嘉小段及港尾寮附近農地等地段，至於房地成交案件主要在下雙溪段的大橋頭之老舊透天厝住宅，應是價格便宜較租屋划算且又毗鄰生活機能較佳的朴子市。整體而言，地價維持平穩狀態。

4. 東石鄉：本季農漁業用地與建築用地的成交狀況，相較於上季，無論數量或價格皆有減少現象，市場交易清淡，多為親友間的買賣或贈與，少數的買賣價格，則是在低點徘徊。量縮價低的情形，已為多年鄉內常態。

5. **義竹鄉**：本季買賣交易實例仍以非都市土地之農作地為主，買賣成交价格與上季相比大致持平狀態，並無顯著上漲或下跌等情況發生。市中心屬於老舊商圈，因欠缺產業發展及人口數趨減，僅有自住零星交易。整體而言，價格並無明顯波動。
6. **大林鎮**：本鎮不動產交易市場與前季相比，呈現穩定中小幅成長的態勢。近年來都市計畫區內有大林火車站興建跨站式月台、中山路老街的再造、以及遍佈市區各方位的街景美化工程；都市計畫區外有大埔美精密工業園區的開發、崇仁醫護管理專科學校的設立，皆為本鎮的發展提供動力。
7. **民雄鄉**：本季買賣交易案件以都市計畫範圍內之住宅區用地為主，位置分布於中正大學特定區、建國路、西安路、雙福路、保生街等交通要道附近。另非都市土地之建築用地則以嘉 166 縣道、嘉 78、嘉 107、嘉 108、嘉市 6 等鄉道與秀林、溪底寮部落及近鄰都市計畫邊緣地區為主。建地價格無大幅變化，農地方面則呈持平。就調查資料分析，整體交易情形無顯著波動，成交價量為平穩。
8. **新港鄉**：本季買賣交易案件近八成為農牧用地餘為住宅用地。分布位置除市街區一、二筆宅地外，以近新港鄉次要道路、交通便利區域的農地如咬仔竹庄、海豐子庄等鐵道腳踏車道之周邊區域較多，農地交易價維持在穩定中略呈上揚。建地在現值逐年接近市價的政策下，開發的速度和規模呈減緩狀態，惟近藝術高中周邊閒置住宅用地因早市及人潮區塊位移有逐漸與大興路造街相接的態勢。就調查資料分析，交易平穩，

交易量無顯著變動，農地交易之價量則相對較佳。

9. 溪口鄉：本季買賣交易案件以農牧用地與村里鄰建地為主，分布位置以三疊溪、下坪、游厝、游東、柴林、美東等聚落周邊地區，其移轉價量平穩，都內住宅區有一件成交案例，成交價格持平。於農地方面本季成交數量與上一季差不多，價格則互有漲跌，交易價格變化不大。整體而言，地價呈平穩狀態。

10. 水上鄉：本季較上季而言，僅些許幅度變化，農地以北回、嘉 168 線大崙及新番子寮兩側裡地，稍有買氣外，其餘波動不大；鄉村區之成交案件以柳子林、和雲和民生一帶老舊社區之中古屋交易較為熱絡；商業區因商業活動僅限早市，較無外來消費人潮，僅幾筆個案；工業區亦有些許零星個案。整體而言，呈價平量穩。

11. 中埔鄉：本季受到大環境不景氣及原物料價格上漲影響，成交案例相對減少，成屋交易價格漲跌互見，在大環境瀰漫著一片不景氣的氛圍籠罩下，房地產交易住宅區以中古屋買賣移轉居多，主要集中於緊鄰嘉義市的和睦都市計劃區，新屋成交則以忠義自辦市地重劃區內為主，即中華路及阿里山公路沿線。商業區亦有零星買賣成交案例，價格有微幅上揚，但工業區幾乎無買賣實例，鄉村區建地及農地交易亦有些許成交案例，成交價格持平。整體而言，價無太大波動，呈現平穩狀態。

12. 太保市：本季太保市仍以擴大縣治第一期發展區範圍土地(嘉朴公路以南、北)及麻太路以北之住宅區、麻寮、南新、北新住

宅區，較受購屋者青睞，建商陸續有建案推出，價格偏高，惟買氣持平，總銷售情形與上期相較，略為減少。東勢寮東勢小段、崙子頂崙頂小段周遭之農地及建地，較具發展潛力，買賣實例不多，價格方面，呈偏高狀態。工業區及商業區部份，無成交實例，地價無攀升跡象。整體而言，地價屬持平狀態。

13. 鹿草鄉：本鄉本季較上季無多大變化。本鄉因為農業鄉鎮，工商活動不熱絡，成交案例仍以都市計畫區外之農地居多，且交易量不多。都市計畫區內成交案例分別為：住宅區成交案例以中古屋佔大部分，商業區及工業區均無成交案例。成交價格漲跌互見相互比較下，整體而言，價格呈微幅下跌狀態。

14. 大埔鄉：本鄉本季買賣成交案例較上季無多大變化。本鄉因是山地鄉土地為國有林班地及山坡地佔絕大部分，私人土地較少，因此不動產交易情形不熱絡。成交案例仍以林業用地居多，目前成交案例稀少，整體而言，價格呈持平狀態。

15. 竹崎鄉：本季交易移轉案件以親屬間交易為大宗，實際商業交易量少，以農地及自用住宅為主。本季交易量持平，交易集中於嘉義市附近周邊及台 3 線等交通要道旁土地為主，整體而言並無明顯交易量變化。都市計畫內土地交易呈零星狀態。以週邊農業區土地為主要交易對象。

16. 梅山鄉：本季不動產買賣成交量不多，且以非都市土地居多，本鄉為傳統農業鄉鎮，工商業不發達，就業機會不多，故外來人口遷入較少。又因缺乏投資購屋置產之誘因，所以房地產需

求以自住型居多，因此房地產交易不熱絡，整體而言，地價呈平穩走勢，無明顯變動。

17. 番路鄉：本季不動產交易仍不熱絡，故買賣成交案量不多，不動產市場交易並不熱絡，整體而言，交易仍舊平淡，地價無顯著變動。

18. 阿里山鄉：本鄉為山地鄉，大部份為山坡地保育區，所有權國有土地佔大部份，土地購買取得有身份限制，較少外來客投資及土地炒作客買賣，土地不動產市場較為封閉，投機炒作行情較少，且受不動產實價登錄政策影響，不動產交易狀況並不熱絡，整體而言，地價並無明顯波動。

十四、屏東縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：屏東縣政府地政處林欣薇

1. 屏東市：本季商業區其商業活動多集中於火車站附近永福路、逢甲路與太平洋百貨週邊商圈，大多為租賃型態，於廈門街、民權路、林森路附近有成交案例，價格持平。住宅區交易仍以整修後中古屋較多，新建之房屋以檳榔腳一小、洛陽、勝興、明正及香揚 1 小段重劃區陸續有成交案例，因週邊公共設施較完善，生活機能佳，交易價格呈上漲趨勢；工業區土地多為舊有廠商持續利用，無大型廠商進駐，僅大連、前進段工業區有成交案例，地價無明顯波動。農業區農地交易量較上

季略為減少，成交價格上漲。整體觀之，本季房地交易價格呈微幅上揚趨勢。

2. 萬丹鄉：本季住宅區無新推建案，中古屋仍為本鄉房屋買賣主要標的，多分散於萬壽路、成功街、忠孝街及萬新路兩旁，成交量較上季略為減少，成交價格呈現平穩狀態。商業區集中於萬丹路1段兩旁，僅有零星成交案例，價格無明顯波動。本鄉無工業區，僅有零星丁種建地分散在本鄉農業區之間，本季無買賣實例。本鄉之農業區，較上季交易量減少，買賣案例以路旁交通方便之農地為主，交易價格無明顯波動。整體而言，本季房地交易價格呈持平之勢。

3. 長治鄉：本季住宅區部分，交易量較上季略減，成交案例大多集中於合興路及復興路上之新建房屋及新民街、瑞源路等中古屋，惟因與屏東市區緊鄰，交通便利，吸引不少通勤族至本鄉置產，價格上揚。本鄉之商業區，位於崑崙路，大多作為住宅使用，無明顯商業行為，本季無買賣實例。工業區土地，位於香楊路與香潭路間，大多為自營之小型工廠，本季無成交案例。農業區部分，交易量較上季為少，大多為都外之一般農業區農牧用地，成交價格略為上揚。整體而言，地價呈微幅上漲趨勢。

4. 麟洛鄉：本季之住宅區，成交量減少，買賣案例大多位於中正路與中山路間整理後之中古屋，交易價格變化不顯著；本鄉商業活動不熱絡，無成交案例；本季之工業區，因有棕櫚泉庭園休閒別墅第2期陸續成交，大多為外縣(市)民眾購置，地價有

上漲趨勢；本季農業區成交量持平，買賣案件零星分散於交通便利地區，主要幹道旁之農地，交易價格呈上漲態勢。整體而言，本季房地價格與上季相較，呈現微幅上揚。

5. 九如鄉：本季住宅區以中古屋買賣為主，買賣地區零星分佈於九龍路、東寧路、三多路及洽和街等地區，於九龍路旁雖有新建房屋，惟目前無成交案例，地價微漲；商業區集中於東寧路與仁愛街間之九如路 2 段道路兩旁，本季無買賣案例，地價持平；工業區位於九如路 1 段九如橋旁，本季無新案及成交案例，地價平穩；本季農業區，交易量不大。綜上，本季房地產地價微漲。

6. 潮州鎮：本鎮商業區發展停滯，僅在平安路有新建透天厝店面。住宅區新案本季已陸續成交，如永信街、永康街、堯舜街等，受物價高漲及地價上漲的影響，成交價格明顯上漲。中古屋成交位案例於永安路、太平路、新生路等，具有商業行為明顯的住宅區，交易價格佳。緊鄰都市土地之都內農業區在都市土地價格的帶動下，買賣成交價格上揚。非都市土地之鄉村區建地在光春路、五魁路、光明路有買賣成交案例。都外農業區臨路土地買賣成交價格上升。本鎮工業區不發達，發展潛力有限，成交案例很少。就整體而言，地價上漲。

7. 萬巒鄉：本鄉為典型農村，商業區由鄉公所形塑褒忠路與民和路口為豬腳、粿仔板條地方美食特色，住宅區以自有居住為主，工業區有零星工廠進駐，就都市土地而言地價微揚。鄉村區建築用地於萬金村有成交案例，地價微幅上漲，另利屋路、信

敏路附近農地因交通便利較常有成交案例，本季於成德、五溝等農地之成交居多，地價上漲。

8. 內埔鄉：本季商業區於鄉公所對面有新成屋興建中，但無買賣實例。

住宅區方面，在中華一街及光明路有幾個小型推案正陸續推出及興建中，新建案以優質建材及具有設計感之外觀造型；中古屋於學興路、勝利路、嘉應路與南華路上有成交案例，地價微幅上漲。工業區方面，屬小型工業區，本季無買賣案例。農業用地於東勢村、大新村、黎明村及老埤村等附近有成交案例，地價微幅上漲。

9. 竹田鄉：本季商業區無買賣案例。住宅區以自有居住為主，在自強路

上的中古屋有成交案例。就都市土地而言，緊鄰住宅區內的農地地價些微上揚。非都市之村里鄰建地在西勢村、頭崙村、永豐村等有成交案例，農地的鳳新段、新田段、過溝段、鳳明段、竹鳳1小段等在屏81線上、88快速道路旁等交通便利而帶動買賣的情形及成交價格，地價有明顯上揚，故整體而言，地價有些微幅上升。

10. 新埤鄉：本季商業區在復興路上有買賣成交案例。住宅區以自有居

住為主，在忠孝路上有中古屋買賣案例。工業區大部份仍作農業使用，或為舊有建物，因在屏鵝公路旁交通便利有誘發投資客青睞。就都市土地而言，工業區及屏鵝公路兩旁農地地價有小幅上升。非都市的村里鄰建地只在餉潭村、建功村有買賣案例，農地的移轉較多，如南岸段、建功段、餉潭段、萬隆段有買賣案例，地價變化不大。整體而言，地價呈微幅

上升。

11. **東港鎮**：本鎮本季不動產市場交易較稍冷清。就住宅區而言：龍帝段、關帝段中正路附近及新孝段明德路附近之成屋雖有交易紀錄，但成交價格相對保守。大東段船頭路、大東路附近之中古屋，因靠近大鵬灣風景區，較易脫手。鎮海路、嘉漁街一帶之建物因屬早期聚落，發展空間有限，價格微跌。另中正路及朝陽街附近之商業區本季有 2 成交案例，價格微漲。工業區本季有 1 則買賣實例，位於大同路附近，仍以交通便利為設廠購地主要考量。另三西和鄉村區乙種建築用地，亦有成交紀錄，交易價格持平；整體而言，本季房地產呈「量縮價平」之走勢。

12. **新園鄉**：住宅區交易量分布於各重劃區〈鹽埔重劃區、仙吉重劃區〉，多以透天住宅，自住型散戶居多，地價平穩。商業區位於老舊都市計劃，屬傳統經營型態，買賣實例蒐集困難。工業區大部分為小規模或傳統式工廠，本期無案例。

13. **崁頂鄉**：本鄉主要以農業為主的鄉村，鄉內農地買賣較為活絡，住宅方面因本鄉為傳統農村型態，就業機會有限，住宅以自住型為主，但有新建案完工，價格稍有上揚。

14. **林邊鄉**：本鄉處地層下陷區，房地產買賣交易僅有零星交易量，皆以中古屋為主，價格則有微幅下滑趨勢；至於農地買賣方面，交易大多位於鎮安、竹林等村落，價格漲跌互見。

15. **南州鄉**：本鄉商業區以三民路代天府附近及人和路南州市場一帶經濟活動較為頻繁，多以自營或出租為主，本季僅有零星案

例，價格無波動；住宅區於南州天主教堂附近有零星交易，價格持平；工業區大部分土地為台糖糖廠用地，本季無交易案；農業區交易案多數為無償贈與移轉案，地價持平。

16. 琉球鄉：本鄉自劃入大鵬灣風景區，經整體規畫，發展低碳旅遊，近年是旅遊熱門景點，帶動當地經濟發展，房地產交易價格因需求增加地價上漲，商業區如民生路、中山路，各村落住宅區、農業區、綜合遊憩區等用地，本季土地價格穩定成長。

17. 枋寮鄉：本鄉房地產市場交易情形，本季與第 2 季交易量比較約略增加 10%，本季主要買賣以非都市土地農地為主。農地交易量較上季增加 38%，農地買賣主要分佈於鐵路以西漁塭養殖地區；住宅區交易量較上季減少 24%；商業區土地買賣交易量與上季略同，主要以枋寮火車站前中山路附近土地為主；非都市土地建地交易量僅 16 筆，主要分佈於屏南工業區旁東海段。本鄉無重大公共建設投入帶動買氣，房地產市場地價波動不明顯。

18. 佳冬鄉：本鄉本季買賣成交案例於農地部份非都市農業用地佔 43%，主要分布於新埔及佳和段；都市土地農業區佔 21%，主要分布於塭豐及萬建段。建地部分非都市建地佔 7%，成交案例均位於武丁段，都市建地佔 28%，主要分布於石光段，本季買賣案件明顯增加，地價平穩。

19. 枋山鄉：本季建地及農地交易，分佈上較為分散，並未集中於特定區域，交易量及價格並無明顯波動。

20. 里港鄉：本季買賣實例略為減少，非都市土地大多為農地買賣，買

賣價格與上 1 季比較略為上漲之態勢。都市土地之買賣多為自用住宅用地之買賣，交易量增加，地價回穩微漲；工業用地及商業用地交易零星，與上季比較並無明顯波動。

21. **鹽埔鄉**：本鄉不動產市場交易仍以農地買賣居多，都市土地僅住宅區成交案例 3 件；非都市土地：村里鄰建地成交案例 5 件、農地成交案例 15 件，因受物價上漲及不動產保值之心態影響，地價與上期比較有略為上漲之趨勢。

22. **高樹鄉**：本鄉工商業不發達，近年來積極發展休閒觀光，屏 30 線興農路集村農舍 1、2 期皆已完工使用，帶動附近農地地價上揚；八八莫拉克風災潰堤之護岸、堤防、大橋皆已修復完成及大路關主題樂園的營運，帶動附近農地地價上揚。都市土地尚無新建案，市場行情維持持平狀態。

23. **恆春鎮**：本季區域內買賣成交案件共約 154 件，與上一季比較約減少 19%。買賣成交案件以農地居多。休閒民宿及退休規劃的帶動下，鄉村建築或農業用地都有成交案例，價格微幅上漲。惟天秤颱風重創恆春半島，部分地區積水相當嚴重，勢必影響日後不動產交易價格。整體而言，本季成交量下跌價格微幅上漲。

24. **車城鄉**：本季買賣成交案例少且多為親友移轉，地價變動呈持平狀態。

25. **滿州鄉**：成交案例多為農地且以拍賣為主，地價呈現持平趨勢。

26. **三地門鄉**：前八八風災受創之村落已逐漸修復完成，各界協助推展部落特產及結合人文特色、生態旅遊推廣山地觀光等，本季

地價略漲。

27. 霧台鄉、牡丹鄉、春日鄉、獅子鄉：屬山地鄉買賣交易不活絡，地價未有明顯變動。

十五、臺東縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：臺東縣政府地政處黃施茂

1. 臺東市：本季土地交易無明顯異常變化, 承開發商近期積極搶地興建態勢下，引導民眾以購置新屋為主要選擇，相對考量中古屋與拍賣物件的趨於緊縮，反應著這段時間的民情。另新站重劃區內接連推出新開發案也無稍緩的跡象，顯現民眾已看重本區的環境優勢，也能接受節節攀升的新屋價格。在農地方面，以位處交通幹道邊且近市區的優質良田詢問度最熱門，同樣標價也創新高，以正氣北路、太原路、馬亨亨大道為佳，其餘區段漲幅波動不大。
2. 卑南鄉：本鄉為農業鄉鎮，不動產交易大多以自用為主，不動交易量趨緩。整體而言，本期地價呈平穩狀態。
3. 綠島鄉：本季土地買賣又是僅有 1 件可供參考，已經連續幾季呈現交易清淡的現象但並非乏人問津，只是幾年來投資者的搶進造成具商業戰略位置的土地都已過手且均穩定的經營牟利有成，要釋出土地的機會應該渺茫。在少有的移轉案例中大多是親友間處理關係土地及少數會超乎行情的買賣，約略推知

本鄉無具體共識之市價可參照。

4. 關山鎮：本季住宅區因近期建商興建之推案銷售良好，帶動位於關山國中附近之建地，因近學區，吸引建商投資，交易熱絡，地價上揚。另都市計畫邊緣之農業區，因交通便捷，距離鎮內車程僅需5分鐘，生活機能佳，成交價格呈現微漲趨勢。非都市土地之農牧用地，因民眾生活型態改變，日益重視休閒生活，致農地使用及投資之需求量提升，位於臺9線沿線之農地因交通便利、地勢平坦，係退休族購買農地之最愛，地主因預期增值的心理造成惜售現象，帶動地價高漲。

5. 池上鄉：本鄉係典型之農業鄉鎮，居民以務農為主，都市土地住宅區、商業區因缺乏投資誘因，無法帶動交易市場活絡，本季僅住宅區之邊陲地帶零星交易，地價持平；另農業區以鄰近臺20線之一帶之土地、因區位良好交通便捷，係投資人最愛，交易活絡。惟地主受預期上漲惜售影響，致供需不均，地價略為上揚，其餘地區地價平穩。非都市土地農地成交數量少，僅牧野、萬福有零星交易；而土地具有保值增值空間致所有權人惜售，地價略微成長。另建築用地交易少，農民擁有自有農舍比例高對建築用地需求量較低，區段土地價格持平。

6. 鹿野鄉：本鄉位於高台及龍田附近一帶之農地，因縣府與鄉公所傾力於此區舉辦之花東縱谷熱氣球嘉年華會，帶動大批觀光人潮，帶來商機，係投資者最愛，且該地區地勢高視野良好，更深受北部退休族之喜愛，地價節節上升，與去年同期相較

明顯提高，其餘地區之農地價格波動不大。

7. **海端鄉**：本鄉土地大多為原住民保留地，農地地勢高聳自然條件差，土地使用效益不佳，致交易意願不高，地價持平。另村里鄰建地因鄉內就業環境不佳無特殊誘因吸引外來人口進駐，土地交易清淡，地價波動不大。

8. **延平鄉**：本鄉係屬原住民保留地之山地鄉，全鄉地勢高峻，土地使用效益不彰，可種植之平原稀少，且轄內唯一可以吸引觀光客之紅葉溫泉，因98年風災受損迄今仍未整修，無法營運，影響觀光旅遊相關行業之發展，是以無法吸引外地投資客之青睞，交易量稀少，地價無明顯波動。

9. **太麻里鄉**：本季都市土地之成交量，仍無明顯之增加，買賣者多為本鄉居民，並無吸引外來投資客投資，是以地價波動不大。非都市土地以少數之農地成交，農地買賣案例平均以高於公告土地現值1至2成左右，成交並未造成地價波動，整體而言，地價大致呈現平穩。

10. **大武鄉**：本鄉大部分為原住民保留地，承購資格受限致土地交易始終清淡；又各聚落住宅多為自住型老舊建物，加上聯外道路狹小交通不便，僅臺9線沿線有少量商業活動，難以吸引人口進駐，本季本鄉土地交易量仍少，整體地價未有明顯波動。

11. **達仁鄉**：達仁鄉位於臺東縣南端並與屏東縣接壤，農產業型態以自營為主，住宅用地亦多為自住之用，近期並無大型開發案帶動房地供需亦無新興產業進駐，買賣案例不多，價格持平。

12. **金峰鄉**：本季買賣交易案例雖有增多，但仍以毗鄰村莊的農地買賣

為主，交易價格呈微幅上揚，但不足以造成地價波動，故本季地價持平。

13. **成功鎮**：本鎮地屬偏遠，地形狹長，對外交通以路運為主，工商投資運輸成本相對較西部高，是招商阻礙因素之一，工商活動不熱絡，都市房地交易目的多屬自住需求；非都市土地臨臺 11 線兩旁農地，有較多成交案，整體而言本季地價微幅上漲。

14. **東河鄉**：本季不動產買賣實例成交量較上季明顯增加，多數集中於都蘭沿臺 11 線兩旁地區，因轄區具有天然豐富海岸景觀，且鄰近臺東市交通便利，配合政府積極發展觀光，吸引外地客投資購買，成交價量均略為上揚。非都市土地沿臺 11 線兩旁農地交易多數為農地移轉及贈與案件，本季房地產價格依然波動不大，地價維持平穩。

15. **長濱鄉**：本鄉居民大多務農，土地利用屬農業經營型態居多，工商活動不發達，房屋用途多為自用型，換屋率低，都市土地買氣保守多採觀望態度，地價幅度未見顯著變動。在非都市土地部分以農地成交為主，因轄內海岸景觀優美，配合觀光休閒活動人潮帶動，沿臺 11 線海岸兩旁土地交通較便捷，買氣相對較高，整體而言，本季地價呈現微漲趨勢。

十六、花蓮縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：花蓮縣政府地政處林益璋

1. **花蓮市**：本季花蓮市房地成交量較上季增加，成交量價均呈上漲趨勢。花蓮市中正路、中山路與中華路等 3 條道路為首要商圈，

觀光客群極多，商業活動熱絡，租金報酬率高，故所有權人惜售，交易量極少，地價維持高檔、上漲態勢。其次火車站前商圈，因交通極為方便、生活機能完善，各型態商店林立，餐旅住宿地點眾多，每逢假日皆湧現大量觀光人潮、交易持續熱絡，致該區地價上漲幅度較大。舊商圈如福安、福德、福祥等地因街道狹窄，發展有限致商業活動衰落，惟因鄰近主要生活圈，交通及生活機能完善，交易量尚稱平穩，地價呈微幅上揚態勢。碧雲莊社區、慈濟生活圈各住宅區、美崙地區及北昌地區等皆為本市房地產交易買賣熱區。主要原因在於該區鄰近政府機關、學校、市場，醫院等完善的公共設施，居住品質良好，生活機能優越，大大吸引軍公教族群，因此交易量大，尤以新建案價格均以高價出售，帶動該區地價大幅上揚；中古屋及重新翻修裝潢交易市場，由於價位稍低，房地產市場接受度高，且以自住型居多，買賣熱絡，地價穩定上漲。工業區整體仍受限對外通聯性影響，工廠零星分布，群聚效應未彰，成交案件少，地價持平。

2. 吉安鄉：吉安鄉中華路、中正路、自強路及建國路等主要商圈，其商業活動維持暢旺，商圈周邊店面承接意願高，地主出售情形少，地價平穩。住宅區新建案銷售狀況尚稱良好，生活機能、區位條件優良之太昌、慶豐、慈惠等地區，市場接受度還是很高，地價表現穩定上昇；中古屋市場價格有小幅上漲情形，年代較久遠的舊社區，受限既有環境條件不佳且都市更新不易，地價行情相對弱勢。本鄉農地，交通可及性高，市

場物件量偏少，農地成交價呈高檔態勢；區位稍差之農地成交量及成交價也都有相當好的表現。本季光華工業區存在零星交易，且因新建案陸續規劃推案，工業住宅銷售有愈來愈好之傾向，地價呈小幅上揚。整體而言，本季工業區地價呈微幅上漲趨勢。整體而言本季房地產交易價格及數量較上季稍有成長。

3. 新城鄉：新城鄉房地產交易情形與上季相比無太大差異。鄉內公有土地多，居住人口少；懷恩橋以北之新城地區，新成屋及二手屋市場需求少，無法吸引資金投入，致土地價格多數持平；新城火車站周邊區域，有少數物件為爭取陸客消費機會，成交價稍有成長，惟整體北區地價續處低檔價位。懷恩橋以南之新城地區住宅區成交案例以交通便利、生活機能佳之區位為主，近因花蓮市、吉安鄉住宅區發展漸趨飽和，促使本區住宅價格上揚，新建案續推且銷售情形良好，價格呈上漲趨勢；中古屋交易，仍為市場主要交易類型案件、價量持平。商業區以傳統商業經營型式為主，因乏消費客層、商業活動薄弱，消費族群仍以學生、軍人及當地居民為主，整體消費金額有限；商圈擴張連結不易，限縮於北埔路福聖宮與新城戶政事務所間一帶；惟經整建或重新裝潢之物件，市場接受度頗高，成交價略微上揚。工業區土地，地價續持平。

4. 壽豐鄉：本鄉產業結構以農業為主要經濟活動，交易大部分以農地為主，由於受「雲山水」開發案例成功影響，加上農村景觀是大都會市民嚮往退休居住最佳地點，吸引外地民眾紛紛投資

開發。本鄉居民多屬自住型用戶，消費族群以鄉民為主，以至於換屋率較低，全鄉商業區屬住商混合用地，歷年來維持傳統商業經營型態，商業活動平淡，雖有吸引觀光遊客光臨，但多集中於假日短暫性，無法帶動不動產買氣，惟境內因東華大學新舊學期交替，所以本季住宅區土地交易多集中於「志學新邨」，而商業區用地交易量持續清淡。整體而言，本季成交案分別集中在榮光、忠孝、路內、豐東、豐裡、豐山及精鐘等農業地段，不動產交易量較上季略減，交易價格與上季相較為持平。

5. 鳳林鎮：本鎮居民以從事農作為主，土地交易以農地居多，鄉村型態之居住環境寧靜寬敞、視野良好、景觀優美，吸引外地人購地投資，本季以榮昌、榮開等段農地交易較為熱絡，地價略為上揚。商業區多屬傳統式商業行為，成交案例少，雖然新光兆豐農場帶來許多觀光人潮，但多屬短暫過客，並未帶動本區商業活動或增加地方性消費，本季地價無太大變動。住宅區成交案例以中古屋為主，本季成交案分別集中在鳳仁、鳳光等地段(中正路與公園路間)，交易量少，地價平穩。

6. 光復鄉：光復鄉本季土地交易大多位於砂荖、西富、砂荖、溪洲、新庄等段之農地，至於其他地段農地交易量則明顯較少，農地地價無明顯漲幅。本鄉商業區及住宅用地因民情封閉，商業行為以農產零售為主，土地交易素不熱絡，地價有行無市，成交量極少。工業用地因交通運輸成本高，長期缺乏廠商進駐，交易不振。故本期商業區、住宅區、工業區平均地價普

遍持平。

7. **豐濱鄉**：本季交易仍以農地為主，大多集中於浴海、東興、新社等地段，該地段因視野良好、景觀優美，吸引外地人購地投資或興建農舍經營民宿，地價呈現上揚。商業區多屬傳統式商業行為，成交案鮮少，觀光客多屬過客，僅有日常生活物品消費行為，並未對商業區不動產帶來影響，本季地價無太大變動。住宅區成交案例為豐濱社區約 20-30 年中古屋，交易量並不多，地價平穩。

8. **萬榮鄉**：本鄉為原住民鄉鎮，大部分為山坡地保育區，鄉民收入以務農為主，就業機會有限，人口外移顯著，近來既無重大公共建設投注且又缺乏帶動商機之利基，地價持平。本季房地買賣交易量無異長增加情形，買賣實例多為農牧用地，泰半集中在西林、見晴及紅葉社區外圍農地，因鄉內土地多為國有土地，又因土地之移轉身分受限，交易大多為親友間之買賣或受債權債務影響，正常交易實例極少，地價呈現停滯狀況。

9. **玉里鎮**：本季玉里鎮房地成交量較上季減少，市場成交以農地及住宅區為主，商業區及工業區依舊鮮少，實際交易量不多，成交價格變化不大，農業用地，臨街之農地地價高但交易少，其餘地區農地價格持平，本季地價呈現價平量縮現象。

10. **瑞穗鄉**：瑞穗鄉本季房地產交易情形因傳統農曆 7 月習俗影響較上期略減，成交案例為農地較多，透天住宅及零星建地較少，農地成交案例大多集中於溫泉路及臨路農地，另郊區農地亦較上期略增，價格上揚。住宅區成交案例零散分布於舊市

區，商業區買賣案例稀少，價格持平。

11. 富里鄉：富里鄉本季不動產交易較上季為略增，住宅區以透天中古屋為主，交易價格與上季相較微幅上漲。商業區屬傳統住商店舖，交易價格較上季微幅上漲。非都市土地以農地交易為主，建地成交案例稀少零星散佈。本季不動產交易價格較上期呈上漲態勢。

12. 卓溪鄉：卓溪鄉為原住民鄉鎮，本季成交量稀少，因人口外流嚴重及土地移轉受限原住民身分限制，交易零星，多為自用農地及建地，地價平穩，無明顯波動。

十七、澎湖縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：澎湖縣政府財政處邵晨暉

1. 馬公市：本季住宅區不動產交易熱絡，交易價格偏高，且都市土地週邊非都市土地建商陸續推出新建案，交易價格居高不下，整體而言，本季地價較上季呈上揚趨勢。

2. 湖西鄉：都市土地本季無買賣交易案件，景氣復甦不明顯，故地價無變動。非都市土地買賣案件數量較上季略增，部分交易價格變化較高，但整體地價仍處持平狀態，僅部分宗地交易價格略高一籌。

3. 白沙鄉：本季不動產買賣以農地居多，成交價格偏高，整體地價呈微幅上揚。

4. 西嶼鄉：本季房地交易案例以農地為主，成交案例較上季略增，然不

動產交易市價價格變化不大，整體地價仍處持平狀態。

5. 望安鄉：本季不動產交易案件少，不動產交易市場價格無明顯變動。

6. 七美鄉：本季不動產交易案件少，不動產交易市場價格無明顯變動。

十八、基隆市101年第3季地價動態

撰寫人：基隆市政府地政處游珊華

本季本市不動產成交量相較於上季微幅下滑，除七堵、仁愛及信義區成交量微幅增加外，其餘各區成交量呈現下滑趨勢，尤其以暖暖、中正區最為明顯。整體而言，本市本季不動產成交量下滑，成交價格呈現持平趨勢。茲將本市各行政區地價動態略述如後：

1. 中正區：本季不動產成交量相較於上季略微下滑，本區仍以中古屋住宅為主要交易型態。集中於中正路、新豐街、觀海街沿線，祥豐街、豐稔街與調和街次之。新建案則分布於新豐街沿線與中正路中段一帶，新豐街屬社區型建案，平均成交行情每坪約10萬至15萬，中古屋平均成交行情每坪約6萬至10萬，另中正路中段持續有豪宅型建案的推出與完工，平均成交行情每坪約18萬至22萬，中古屋平均成交行情每坪約10萬至15萬，新建案將帶動整體購(換)屋需求；商業區交易範圍以義一路、義二路商圈為主，中正路、北寧路沿線上的商業區次之，惟交易數量相較住宅區少，未來和平島東南側水岸都市更新政策及國立海洋科學博物館部分展館陸續完工，加上東岸聯外道路的興建，大幅提升完善的公共建設與生活機能，

對其附近不動產市場之發展具有正面影響。整體而言，本季交易數量呈現平穩的態勢。

2. 七堵區：本季不動產成交量與上季相較微幅增加。百福社區鄰近汐止，聯外交通便捷、生活機能健全，因房價相對於鄰近之新北市地區仍屬偏低，故買氣熱絡，交易量為本區之冠。市區方面，七堵行政副都心格局逐漸展現，相關公共建設預計於今年底相繼完工，致購屋民眾有期待心理，成交量較為穩定。住宅區成交案件，受到新成屋推案帶動買氣之影響下，百福社區以百六街、實踐路與福二街附近最為熱絡，新成屋之平均房價約在每坪18萬上下，中古屋平均房價每坪約為10萬左右；市區部分以自治北街、明德一路前段，以及七堵火車站後站東新街一帶交易較多，以中古屋為主，平均房價每坪約為14萬左右；此外，郊區外圍山坡建地如長安街、華新一路，及鄰近工業區之工東街、堵南街等，亦有部分成交案。商業區買賣案件方面，以七堵市區為主，主要集中在自治北街及開元路一帶，平均房價每坪約為22萬左右。工業區買賣案件方面，交易數量稀少，以俊賢路、六堵工業區內為主。整體而言，本季地價略微上揚。

3. 暖暖區：本季不動產成交量相較於上季明顯下滑。住宅區成交案例以源遠路中油加油站附近、152巷、249巷，東碇路、暖碇路近碇內國中、國小學區附近之住宅區及暖暖重劃區內暖暖街246巷、281巷、530巷及東勢街26巷之成屋為大宗，成交價公寓

每坪約為5萬至8萬元，華廈及住宅大樓約為7萬至13萬元，新成屋如碇內街底之住宅大樓每坪約為13萬至15萬元，另新建案施工中有暖暖街281巷底之華廈、住宅大樓，正榮1號橋號附近之華廈、源遠市場附近之住宅大樓等約為18萬元，暖暖街530巷、碇內街龍門谷社區附近之商業區之大樓則因其係供商辦大樓或住商大樓使用與其交易價尚待觀察；工業區則於興隆街附近有零星買賣。整體而言，本季地價呈現微漲趨勢。

4. 仁愛區：本季仁愛區房地產成交案件量略增，住宅區之中古屋為主要交易型態，買賣案件以劉銘傳路、延平街一帶及三坑火車站附近較多，成交行情向來穩定；以愛三路為中心之商業區為本市市中心，亦為廟口商圈所在，商業機能成熟、活絡，多以出租為主，僅有零星買賣成交案件；本區因發展較早，腹地較小，可利用之未開發土地不多，故新成屋推案較其他行政區少，近5年較大型建案主要分布在三坑火車站及田寮河沿岸附近，田寮河沿岸較新建案平均成交行情每坪約20萬至25萬間；在忠一路海洋廣場啟用後，提供優質的休憩空間及嶄新的港口景觀，及基隆火車站都市更新案已啟動，對本區地價帶來正面影響。整體而言，本期地價仍維持平穩的走勢。

5. 中山區：本季不動產成交量與上季相較略微減少。住宅區成交案以中古屋市場為主，交易量集中在復興路212巷及259巷附近，該區接近北二高交流道及學區，生活機能佳且交通便利，故交

易較為熱絡，該區中古屋之市場行情每坪約5至8萬。此外復興路201巷之透天住宅社區，環境清幽且管理佳，市場行情每坪約9至16萬。新成屋部分，如復興路334巷及華興街53巷之華廈住宅社區，市場行情每坪約10至16萬之間。另外中華路及復興路各有住宅大樓之新建案動工，是否帶動附近不動產行情仍待觀察。商業區成交案例集中於西定路及中山一路，建物密集老舊，商圈範圍有限，店面主要以出租為主，交易案例多為2樓以上之住宅；「基隆火車站都市更新計畫」預期將帶動中山一路商圈之發展，本季商業區交易量較上期略增。工業區方面，交易量稀少，成交案例多集中在住宅社區附近之倉儲區。整體而言，本季地價呈現微幅上漲趨勢。

6. 安樂區：本季不動產買賣移轉交易數量與上季相較略微減少。本區成交案主要以中古屋市場為主，住宅區中古屋成交案件主要集中於交通便利鄰近學校且生活機能健全之長庚生活圈、國家新城生活圈、大武崙生活圈，上述生活圈中古屋行情每坪約5萬至18萬，另外交易較熱絡之樂利二街中古屋行情每坪約8萬至13萬；樂利三街中古屋行情每坪約5萬至12萬；麥金路中古屋行情每坪約6萬至18萬，由於樂利二街、樂利三街附近之新建案售價攀高，帶動該地區中古屋成交價微幅上漲。本區新建案集中於樂利二街、樂利三街、基金一路一帶，約為每坪20萬上下至30萬之間。此外基金三路及武隆街、武聖街一帶多屬透天住宅中古屋行情每坪約5萬到12萬，惟離市

區較遠生活機能稍差，成交案件較少。商業區店面主要以出租為主，成交案例稀少，價格持平。工業區以大武崙工業區為主，區內工廠數量尚稱穩定，本季無成交案例。整體而言，本季地價呈現微幅上漲趨勢。

7. 信義區：本季不動產交易量與上季相較呈微幅上揚，多集中在信二路、東信路、深溪路、深澳坑路一帶。本區住宅區因生活機能完善，聯外交通便利，帶動整體中古屋交易市場，成交量以東信路與深澳坑路較為顯著。商業區則多集中於生活機能較佳及公共設施可及性高之地區如信二路一帶，大部分為住商混合使用，供辦公及店面使用之交易則相對稀少，惟位處市中心區位條件優越，成交行情穩定。新成屋則主要集中於信二路、東信路外圍、深溪路與郊區新興地段之五期重劃區；特別是，因應新建案推出帶動民眾換屋需求，附近地區交易將持續熱絡，諸如東信路外圍的建案平均已成交行情 13 萬至 17 萬，惟附近地區中古屋平均成交行情 6 萬至 10 萬。所以，以此成交行情趨勢看來，將對本區該鄰近區段地價帶來正面效益。另外，萬瑞快速公路深澳坑匝道通車及東岸聯外道路之興建，其交通之便利性亦會帶動將來增值可能性，。整體而言，本季本區地價呈現持平趨勢。

十九、新竹市 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：新竹市政府郭于明

本季買賣移轉登記案件共 2426 件，與上季 3519 件比較，減少

45%，9 月份交易量較本季 7、8 月份約減少 300 餘件，本市不動產交易量較上季大幅減少，與農曆七月習俗有關，交易價格仍在穩定中上揚，惟因 17、18、19 眷村改建住宅與市區各大建案等完工交屋，以及科技特定區、關埔計畫地區陸續大量推案，又「南勢」及「港南」農村社區土地重劃已登記完竣，超量之房地釋出等影響，部分地區交易情形與上季相較成長有限，但整體而言，本市房地產價格大致仍維持穩定中上揚趨勢。茲將本市各行政區主要商圈及生活圈，影響地價動態因素簡述如下：

1. 東 區：(1) 站前商圈：新竹火車站為國家一級古蹟，位於中華路二段，本商圈以新竹火車站為中心，中正路到東門圓環、民族路至東門街與林森路與信義街交叉口附近，是站前商圈最繁華之區域，內有親水公園休憩設施、誠品書局，以及 SOGO 百貨、新光三越百貨等數座百貨賣場，但廣義來說，整個站前商圈仍須延伸至四維路、北大路、民生路與中華路圍起的範圍；本區域交通部分，新竹客運、國光客運皆在車站周邊，為交通要地，目前台鐵新竹內灣支線串聯新竹台鐵與竹北高鐵通車，更為交通樞紐，而公家機關包括新竹市政府、地方法院、稅務局、東區區公所、東區戶政事務所等皆在此區域內，申辦相關業務申請、非常便利；本區地價因交通、採買用品等生活機能相當成熟，商圈人潮絡繹不絕，地段性強及可開發建地不多，為本市最高地價區域，市府建設部分，綠九改建案，改善城市景觀，未來建設展望部分，預期推動站前商圈在結合林森路停車場 BOT 案、新竹火車站站體地下化

的推動逐一實現後，改觀交通環境、車流動線，延伸後站都更案國際精品商圈開發效益，將是新興耀眼的都會中心。

(2)關埔計畫生活圈：關埔計畫區是關長、光埔重劃區的合稱，為新竹市最具房價增值潛力的重劃區，位於光復路一段以北、中山高速公路以東、埔頂路與關東路以南的範圍內，近新竹科學園區、中山高光復路與公道五交流道及市區主幹道光復路，可通往新竹市區，且沿線有許多店家，商業機能發達。COSTCO 量販店進駐後，大幅提升區內生活機能。相較於光埔重劃區發展多為商業區，關長重劃區的生活機能較成熟，偏向於住宅區型態。本生活圈地段位置佳，距離學校(龍山國小、光武國中、關東國小)、光復路商圈不遠，機能算不錯。而關長重劃區，有日光公園之公共設施及鄰近臺鐵竹科(新莊)車站，而臺鐵內灣支線(新竹至竹東段)已於 100 年 11 月 12 日通車，可於竹科車站搭乘臺鐵火車往市區新竹車站採購或往新竹縣六家高鐵車站轉乘高鐵，更增加交通便利及生活機能方便。但是在光埔重劃區內，仍有部分台電高壓電塔未遷移，可能影響景觀與生活品質。本區域提供大面積開發建地機會，近期為本市建物推案量密集度較高之地區。

2. 北 區：(1)浦雅生活圈：

位於浦雅街與光華街口的大潤發，為浦雅生活商圈帶來不少人潮，本生活圈主要由光華重劃區、浦雅街、武陵路與浦中街等4個生活圈組合而成，區域內有低總價之公寓，也有總價逾1500萬元的別墅產品。浦雅商圈是新竹市較早發展的區

段，範圍南起經國路，北至鐵道路，西以東大路為界，東臨公道五路，主要幹道則有湳雅街、武陵路。光華重劃區，約20年前開始重劃，學校有三民國中、光華國中等學校，區內採買可倚靠大菜市場，至於湳雅街上則有大潤發，沿路有各式小吃店家，人潮穩定。商圈中心湳雅街可分為2個區段，湳雅街、水田街附近較為熱鬧，此區店住透天較多，少有釋出。

(2)南寮生活圈：

本生活圈屬新竹市郊區，周邊有台68線東西向快速道路可直接進入新竹市區、新竹科學園區，車程10~15分鐘，採買也可經快速道路下公道五路匝道，至公道五路上的愛買量販店，或經主幹道東大路前往湳雅大潤發，交通便利。區內多規劃戶數少的小型別墅社區，別墅主要集中在東大路三段、延平路三段、天府路一段、西濱路上。東大路三段為南寮主要商圈所在，由於靠近新竹市區，機能便利，沿線房價為當地最高，別墅多為店住兩用，天府路、海濱路等區段為非主力商圈，此區學校有南寮國小、南華國中且附近規劃許多知名景點，有17公里海岸線、南寮漁港等，假日可供民眾休閒，住家兼具休閒度假功能，土地價格較市區相對便宜，總價比市中心低，吸引首購族往此區購屋。

3. 香山區：牛埔生活圈：牛埔主要生活圈東從經國路三段開始，往西一路到大庄路，涵蓋牛埔路、牛埔南路、牛埔東路，直往南抵元培街，70%屬工業用地，知名的香山工業區早年有許多工廠加工業，近年因產業外移，廠辦也跟著閒置，因此釋出不

少素地，業主或建商開始徵求變更工業用地為建地，或興建工業住宅，使得牛埔成為新竹市少數有大筆土地的區塊，市府也早已欲將區內工業區轉型為創意文化產業園區，重新打造牛埔商圈，改善目前雜亂的市容。牛埔地區內需力強，因為價格相對竹北和市區便宜，早已吸引許多竹科或市區客群，生活機能主要集中在牛埔路、牛埔東路間，無論郵局、區公所、學校和各式商家，一應俱全，沿路還有大型賣場，生活機能便利，交通部分，對外聯絡透過中華路至新竹市區10分鐘內可抵，或從茄苳景觀大道也能到國道3號茄苳交流道，車程同樣不超過10分鐘，目前客雅溪旁竹香南路及竹香北路已延伸至經國路三段，對外交通更是便利，本生活圈整體生活機能、交通運輸部分便利。

二十、嘉義市 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：嘉義市地政事務所余宣麗

本市不動產成交案件於本季初，受不動產實價登錄於 8 月 1 日正式施行影響，本季交易量相較前三季有明顯下降。但成交價格，因開放陸客來台旅遊、大型商場規畫進駐及本市公共建設開發逐步完工啟用，部分地區商家及租金收益增加之加持效應，微幅上升。本季東、西區地價動態分析如下：

1. 東區：大小雅路、金龍街、文雅街與文心街周邊，位於蘭潭風景特定地區，環境清幽、交通便利且生活機能佳，新建案主推高級建材且樣式新穎之高級住宅，頗受富商名流喜愛，連

帶拉抬周邊房價；忠孝北街、彌陀路、日新街、林森東路及東義路附近之住宅，交通便利、生活機能佳，價格適中，房地價有穩定的支撐。忠孝路中型建地則受耐斯百貨及嘉義基督教影響交易量增多。另隨 15 米保成路及保建街開闢影響，道路兩側成屋及農地交易量及價格相較提升；與民雄工業區交界之成屋交易量本季量雖平但價升。

2. 西區：住宅區之房地交易以透天厝為主且多屬自住型態，新推案有增加趨勢，然房地價位仍高，老舊透天厝與大樓公寓議價空間較大，又部分地區因公共設施完備，價位尚稱穩定，例如建商於新興地區劉厝區段徵收、北興重劃區、港坪重劃區、興嘉重劃區、民生南路底與南京路附近之社區型態住宅，建築樣式新穎且建材頂級，價格穩定，整體地價呈現微幅上揚趨勢。興達路沿線之附近土地新屋增多，相對成交量及價格亦隨之提升，北港路以南至大排水溝間裡地受排水溝兩側道路整闢完成，交易量及價格相對提高。重劃區本季以友愛路附近友愛小段成交量較大，價格提高，整體而言後火車站附近本季量及價格均全面稍有提升。友愛路及後火車站中興路周遭房地亦受陸客及客運轉運站影響交易量雖無增加，但商家明顯增多，租金收益相對增加。市中心為商業活動頻繁的商業區，雖買賣案件不多，然因位居市中心，不論在逛街購物旅遊休閒等生活機能及收益租賃、人潮方面等尚屬繁榮，地價微幅上漲。

二十一、金門縣 101 年第 3 季地價動態

撰寫人：金門縣地政局黃仁德、楊育德、楊忠俊

1. **金湖鎮：**受到實價登錄政策實施影響，成交量明顯萎縮。商業區以擴大區之素地買賣為主，造成地價微幅上揚。住宅區市港段區段徵收區之成交價，行情居高不下；自然村買賣案件集中於湖前、陳坑、峰上、庵邊、溪邊等地區之成交價，地價走勢相對平穩。農業區、保護區、風景區、國家公園等農地，皆為集村農舍配地型價格，地價亦呈穩定格局，短期投資，土地仍是不錯選項之一。

2. **金沙鎮：**大多數為農地買賣，分佈於各村里之間。商業區買賣案件位於國中路與復興街之間，住宅區成交之案件則位於沙美之舊自然村內。受到其他鄉鎮買賣集村農舍開發影響，本鎮土地較多，開發較少，土地相對便宜，成為集村配地標的，造就農地成交量激增，但地價並未隨之大幅變動。商業、住宅二區僅呈現些微上漲之格局。

3. **金城鎮：**本季不動產交易以農地為大宗集中在農業區及國家公園區，主因集村農舍配地需求量增加，促使東紅山段與水頭段之間偏遠農地交易價格每平方公尺 1000 元至 1300 元穩定走勢，鄰近市區週邊金城劃、北 1 段、中 1 段、延平段農地重劃區及金山路、西海路臨路農地因集村農舍熱絡地價仍持續上揚。住宅區交易行情以公寓為大宗價格仍居高價位，中古屋

成交價格也水漲船高，建商在自然村專用區之推案主要集中在吳厝村、賢厝村、水頭村、金門城村等促使地價持續上漲。商業區因消費市場持續活絡帶動下店面租金及成交價仍攀升，反應出房地產景氣看俏地價仍上揚走勢。

4. 金寧鄉：本季房地產買賣成交案件乃以農地案件為多。窺其因，建商於下埔下至埔后一帶開發興建多案集村農舍，以替代城區房產供需失衡及可建築土地難求之現象，造成各地段之農地作為配地需求大增，促使買賣交易熱絡，地價呈微揚。另有建商轉移至鄰近城區一帶之自然村外圍可建築土地開發如湖南、盤山、湖下、上后垵及下后垵等地區推出新案，以供市場住宅之需求，銷售頗佳。整體而言，地價呈現持續走揚之勢。

5. 烈嶼鄉：本季房地產概況，自發布興建金門大橋之後，房地產業漸漸受外界注目，地價亦呈現走揚之勢。以現階段而言，住宅區因現居人口並無增加之情況下，房產供需均衡，農業區受市場預期心理投資及購置作集村農舍配地之用途，較具可及性，偶有零星交易。整體而言，地價走勢平穩上揚。