

中華民國主要都市地區
房地產交易價格簡訊

第 17 輯 · 季刊 · MAR.2004

內政部編印
中華民國九十三年三月
地政叢書第八十二輯

目 錄

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.....	26
一、臺北市九十二年第四季都市土地地價動態.....	26
二、高雄市九十二年第四季都市土地地價動態.....	34
三、臺北縣九十二年第四季都市土地地價動態.....	37
四、宜蘭縣九十二年第四季都市土地地價動態.....	44
五、桃園縣九十二年第四季都市土地地價動態.....	47
六、新竹縣九十二年第四季都市土地地價動態.....	51
七、苗栗縣九十二年第四季都市土地地價動態.....	52
八、臺中縣九十二年第四季都市土地地價動態.....	53
九、彰化縣九十二年第四季都市土地地價動態	58
十、南投縣九十二年第四季都市土地地價動態	61
十一、雲林縣九十二年第四季都市土地地價動態	62
十二、嘉義縣九十二年第四季都市土地地價動態	64
十三、臺南縣九十二年第四季都市土地地價動態	65
十四、高雄縣九十二年第四季都市土地地價動態	68
十五、屏東縣九十二年第四季都市土地地價動態	70
十六、臺東縣九十二年第四季都市土地地價動態	71
十七、花蓮縣九十二年第四季都市土地地價動態	72
十八、澎湖縣九十二年第四季都市土地地價動態	74
十九、基隆市九十二年第四季都市土地地價動態	74
二十、新竹市九十二年第四季都市土地地價動態	75
二十一、臺中市九十二年第四季都市土地地價動態	75
二十三、臺南市九十二年第四季都市土地地價動態	78
二十四、金門縣九十二年第四季都市土地地價動態	80

圖 目 錄

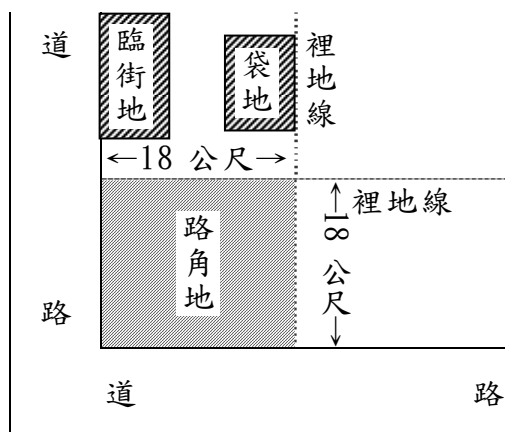
附圖一	各直轄市、縣(市)主要都市地區地價資訊發布件數統計圖.	13
附圖二	主要都市地區地價資訊發布件數統計圖.....	14
附圖三	商業區土地最高交易價格圖.....	15
附圖四	住宅區土地最高交易價格圖.....	15

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	10
附表三	本季民間業者提供地價資訊件數統計表	16

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）政府所送九十二年十月至十二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 2,597 件實例資料，其中土地實例 546 件，房地實例 2,051 件。其中屬於商業區之實例為 266 件，占總件數 10.24%；屬於住宅區之實例為 2,331 件，占總件數百分之 89.76%（附圖二）。
- 二、又據本季資料顯示，九十二年十月至十二月間各直轄市、縣（市）土地蒐集實例中最高交易價格，商業區以基隆市仁愛區仁二路（愛二路與愛三路間）每平方公尺 61.17 萬元為最高，花蓮縣富里鄉中興路（富里加油站附近）每平方公尺 0.45 萬元為最低；住宅區以嘉義市垂楊路（融和街與安和街之間）每平方公尺 12.32 萬元為最高，屏東縣琉球鄉中正路（天南國小附近）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

民國九十二年第四季（十月至十二月）

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
台北市	12	306	1	0.33	305	99.67	56	18.30	250	81.70
	松山區	18	0	0.00	18	100.00	2	11.11	16	88.89
	大安區	18	0	0.00	18	100.00	7	38.89	11	61.11
	中正區	18	0	0.00	18	100.00	3	16.67	15	83.33
	萬華區	18	0	0.00	18	100.00	4	22.22	14	77.78
	大同區	18	1	5.56	17	94.44	10	55.56	8	44.44
	中山區	18	0	0.00	18	100.00	8	44.44	10	55.56
	文山區	36	0	0.00	36	100.00	2	5.56	34	94.44
	南港區	18	0	0.00	18	100.00	2	11.11	16	88.89
	內湖區	18	0	0.00	18	100.00	1	5.56	17	94.44
	士林區	54	0	0.00	54	100.00	6	11.11	48	88.89
	北投區	54	0	0.00	54	100.00	7	12.96	47	87.04
	信義區	18	0	0.00	18	100.00	4	22.22	14	77.78
高雄市	11	159	24	15.09	135	84.91	41	25.79	118	74.21
	前金區	6	0	0.00	6	100.00	6	100.00	0	0.00
	鹽埕區	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	旗津區	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	鼓山區	25	3	12.00	22	88.00	4	16.00	21	84.00
	前鎮區	18	4	22.22	14	77.78	2	11.11	16	88.89
	小港區	11	4	36.36	7	63.64	3	27.27	8	72.73
	楠梓區	17	4	23.53	13	76.47	0	0.00	17	100.00
	左營區	23	5	21.74	18	78.26	0	0.00	23	100.00
	新興區	13	0	0.00	13	100.00	13	100.00	0	0.00
	苓雅區	31	2	6.45	29	93.55	11	35.48	20	64.52
	三民區	12	0	0.00	12	100.00	2	16.67	10	83.33

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
台北縣	22	301	17	5.65	284	94.35	14	4.65	287	95.35
	新莊市	32	0	0.00	32	100.00	2	6.25	30	93.75
	深坑鄉	1	0	0.00	1	0.00	0	0.00	1	0.00
	三峽鎮	8	2	25.00	6	75.00	0	0.00	8	100.00
	林口鄉	14	13	92.86	1	7.14	1	7.14	13	92.86
	五股鄉	10	0	0.00	10	100.00	0	0.00	10	100.00
	泰山鄉	8	0	0.00	8	100.00	1	12.50	7	87.50
	八里鄉	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	蘆洲市	16	0	0.00	16	100.00	2	12.50	14	87.50
	三重市	42	0	0.00	42	100.00	0	0.00	42	100.00
	新店市	36	2	5.56	34	94.44	1	2.78	35	97.22
	板橋市	16	0	0.00	16	100.00	0	0.00	16	100.00
	樹林市	25	0	0.00	25	100.00	1	4.00	24	96.00
	中和市	20	0	0.00	20	100.00	1	5.00	19	95.00
	土城市	14	0	0.00	14	100.00	0	0.00	14	100.00
	瑞芳鎮	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	淡水鎮	22	0	0.00	22	100.00	2	9.09	20	90.91
	汐止市	14	0	0.00	14	100.00	2	14.29	12	85.71
	鶯歌鎮	5	0	0.00	5	100.00	1	20.00	4	80.00
	永和市	14	0	0.00	14	100.00	0	0.00	14	100.00
	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	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
宜蘭縣	10	33	4	12.12	29	87.88	4	12.12	29	87.88
	宜蘭市	8	1	12.50	7	87.50	1	12.50	7	87.50
	礁溪鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	羅東鎮	6	0	0.00	6	100.00	1	16.67	5	83.33
	蘇澳鎮	5	2	40.00	3	60.00	1	20.00	4	80.00
	頭城鎮	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	員山鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00

類別 縣市別 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
	五結鄉	4	0	0.00	4	100.00	0	0.00	4	100.00
	冬山鄉	7	1	14.29	6	85.71	1	14.29	6	85.71
	三星鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	壯圍鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
桃園縣	12	144	47	32.64	97	67.36	12	8.33	132	91.67
	桃園市	36	4	11.11	32	88.89	1	2.78	35	97.22
	大溪鎮	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	中壢市	32	9	28.13	23	71.88	4	12.50	28	87.50
	楊梅鎮	6	1	16.67	5	83.33	0	0.00	6	100.00
	蘆竹鄉	10	8	80.00	2	20.00	1	10.00	9	90.00
	八德市	15	3	20.00	12	80.00	2	13.33	13	86.67
	平鎮市	11	4	36.36	7	63.64	1	9.09	10	90.91
	大園鄉	15	6	40.00	9	60.00	0	0.00	15	100.00
	龜山鄉	9	4	44.44	5	55.56	3	33.33	6	66.67
	龍潭鄉	6	4	66.67	2	33.33	0	0.00	6	100.00
	觀音鄉	4	4	100.00	0	0.00	0	0.00	4	100.00
	復興鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
新竹縣	6	30	18	60.00	12	40.00	0	0.00	30	100.00
	竹東鎮	11	3	27.27	8	72.73	0	0.00	11	100.00
	關西鎮	4	2	50.00	2	50.00	0	0.00	4	100.00
	竹北市	13	12	92.31	1	7.69	0	0.00	13	100.00
	湖口鄉	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
	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	28	7	25.00	21	75.00	0	0.00	28	100.00
	苗栗市	3	1	33.33	2	66.67	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	2	40.00	3	60.00	0	0.00	5	100.00
	銅鑼鄉	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	竹南鎮	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00

類別 縣市別 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
	頭份鎮	6	0	0.00	6	100.00	0	0.00	6	100.00
	後龍鎮	1	1	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.00
	大湖鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	卓蘭鎮	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
台中縣	20	147	41	27.89	106	72.11	14	9.52	133	90.48
	豐原市	18	1	5.56	17	94.44	1	5.56	17	94.44
	東勢鎮	8	2	25.00	6	75.00	2	25.00	6	75.00
	大甲鎮	7	2	28.57	5	71.43	1	14.29	6	85.71
	清水鎮	9	5	55.56	4	44.44	1	11.11	8	88.89
	沙鹿鎮	9	2	22.22	7	77.78	1	11.11	8	88.89
	梧棲鎮	8	3	37.50	5	62.50	2	25.00	6	75.00
	石岡鄉	4	0	0.00	4	100.00	0	0.00	4	100.00
	新社鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	神岡鄉	9	4	44.44	5	55.56	1	11.11	8	88.89
	后里鄉	9	3	33.33	6	66.67	0	0.00	9	100.00
	大雅鄉	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	潭子鄉	6	0	0.00	6	100.00	0	0.00	6	100.00
	外埔鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	大安鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	烏日鄉	9	1	11.11	8	88.89	0	0.00	9	100.00
	大肚鄉	6	5	83.33	1	16.67	0	0.00	6	100.00
	龍井鄉	6	1	16.67	5	83.33	0	0.00	6	100.00
	霧峰鄉	9	3	33.33	6	66.67	5	55.56	4	44.44
	太平市	7	2	28.57	5	71.43	0	0.00	7	100.00
	大里市	17	7	41.18	10	58.82	0	0.00	17	100.00
彰化縣	26	93	36	38.71	57	61.29	3	3.23	90	96.77
	彰化市	4	1	25.00	3	75.00	0	0.00	4	100.00
	鹿港鎮	5	1	20.00	4	80.00	0	0.00	5	100.00
	和美鎮	2	2	100.00	0	0.00	0	0.00	2	100.00
	北斗鎮	4	2	50.00	2	50.00	1	25.00	3	75.00

類別 縣 市 別 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	9	4	44.44	5	55.56	1	11.11	8	88.89
	溪湖鎮	7	3	42.86	4	57.14	0	0.00	7	100.00
	田中鎮	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	田尾鄉	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	埤頭鄉	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	溪洲鄉	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
	二林鎮	11	9	81.82	2	18.18	0	0.00	11	100.00
	社頭鄉	6	1	16.67	5	83.33	0	0.00	6	100.00
	線西鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	秀水鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	芬園鄉	1	0	0.00	1	0.00	0	0.00	1	0.00
	伸港鄉	2	0	0.00	2	100.00	1	50.00	1	50.00
	福興鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	花壇鄉	5	0	0.00	5	100.00	0	0.00	5	100.00
	永靖鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	芳苑鄉	3	3	100.00	0	0.00	0	0.00	3	100.00
	竹塘鄉	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	大村鄉	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	埔心鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	埔鹽鄉	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	大城鄉	2	2	100.00	0	0.00	0	0.00	2	100.00
	二水鄉	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
南投縣	5	51	21	41.18	30	58.82	2	3.92	49	96.08
	南投市	12	3	25.00	9	75.00	1	8.33	11	91.67
	埔里鎮	15	12	80.00	3	20.00	0	0.00	15	100.00
	草屯鎮	13	4	30.77	9	69.23	1	7.69	12	92.31
	竹山鎮	10	2	20.00	8	80.00	0	0.00	10	100.00
	水里鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
雲林縣	19	46	21	45.65	25	54.35	8	17.39	38	82.61
	斗六市	4	3	75.00	1	25.00	3	75.00	1	25.00

類別 縣市別 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
	斗南鎮	17	10	58.82	7	41.18	4	23.53	13	76.47
	虎尾鎮	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	西螺鎮	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
	土庫鎮	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	北港鎮	7	2	28.57	5	71.43	1	14.29	6	85.71
	古坑鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	荊桐鄉	4	1	0.00	3	0.00	0	0.00	4	0.00
	二崙鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	麥寮鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	東勢鄉	1	1	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.00
	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	1	1	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.00
	崙背鄉	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
	褒忠鄉	1	0	0.00	1	0.00	0	0.00	1	0.00
	元長鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	口湖鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	水林鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
嘉義縣	15	49	10	20.41	39	79.59	4	8.16	45	91.84
	朴子市	8	0	0.00	8	100.00	0	0.00	8	100.00
	布袋鎮	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
	大林鎮	14	1	7.14	13	92.86	1	7.14	13	92.86
	民雄鄉	13	5	38.46	8	61.54	0	0.00	13	100.00
	溪口鄉	3	1	33.33	2	66.67	1	33.33	2	66.67
	新港鄉	3	1	33.33	2	66.67	2	66.67	1	33.33
	太保市	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
	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	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	大埔鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00

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
	竹崎鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	六腳鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	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	69	19	27.54	50	72.46	11	15.94	57	82.61
	新營市	5	2	40.00	3	60.00	2	40.00	3	60.00
	鹽水鎮	3	0	0.00	3	100.00	1	33.33	2	66.67
	白河鎮	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	麻豆鎮	4	1	25.00	3	75.00	2	50.00	2	50.00
	佳里鎮	4	0	0.00	4	100.00	1	25.00	3	75.00
	學甲鎮	2	1	50.00	1	50.00	0	0.00	2	100.00
	新化鎮	9	4	44.44	5	55.56	2	22.22	7	77.78
	善化鎮	9	1	11.11	8	88.89	1	11.11	8	88.89
	玉井鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	歸仁鄉	9	1	11.11	8	88.89	0	0.00	9	100.00
	永康市	18	5	27.78	13	72.22	1	5.56	17	94.44
	大內鄉	2	2	100.00	0	0.00	1	50.00	1	50.00
高雄縣	19	115	25	21.74	90	78.26	2	1.74	113	98.26
	鳳山市	23	7	30.43	16	69.57	0	0.00	23	100.00
	仁武鄉	10	3	30.00	7	70.00	0	0.00	10	100.00
	林園鄉	8	1	12.50	7	87.50	1	12.50	7	87.50
	岡山鎮	6	2	33.33	4	66.67	0	0.00	6	100.00
	路竹鄉	3	0	0.00	3	100.00	0	0.00	3	100.00
	旗山鎮	9	1	11.11	8	88.89	0	0.00	9	100.00
	美濃鎮	3	2	66.67	1	33.33	0	0.00	3	100.00
	大寮鄉	23	1	4.35	22	95.65	0	0.00	23	100.00
	梓官鄉	2	0	0.00	2	100.00	1	50.00	1	50.00
	橋頭鄉	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	湖內鄉	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	大社鄉	4	1	25.00	3	75.00	0	0.00	4	100.00

類別 縣市別 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
	烏松鄉	8	2	25.00	6	75.00	0	0.00	8	100.00
	大樹鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	燕巢鄉	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	彌陀鄉	3	1	33.33	2	66.67	0	0.00	3	100.00
	甲仙鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	茄萣鄉	2	1	0.00	1	0.00	0	0.00	2	0.00
	阿蓮鄉	2	0	0.00	2	100.00	0	0.00	2	100.00
屏東縣	11	37	17	45.95	20	54.05	2	5.41	35	94.59
	屏東市	4	1	25.00	3	75.00	0	0.00	4	100.00
	潮州鎮	9	2	22.22	7	77.78	2	22.22	7	77.78
	東港鎮	9	6	66.67	3	33.33	0	0.00	9	100.00
	恒春鎮	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	里港鄉	10	4	40.00	6	60.00	0	0.00	10	100.00
	枋寮鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	新園鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	林邊鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	南州鄉	1	1	0.00	0	0.00	0	0.00	1	0.00
	琉球鄉	2	2	100.00	0	0.00	0	0.00	2	100.00
	崁頂鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
台東縣	6	19	7	36.84	12	63.16	2	10.53	17	89.47
	台東市	9	3	33.33	6	66.67	0	0.00	9	100.00
	成功鎮	2	0	0.00	2	100.00	1	50.00	1	50.00
	關山鎮	4	1	25.00	3	75.00	1	25.00	3	75.00
	太麻里鄉	1	1	100.00	0	0.00	0	0.00	1	100.00
	鹿野鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	池上鄉	3	2	0.00	1	0.00	0	0.00	3	0.00
花蓮縣	8	44	9	20.45	35	79.55	4	9.09	40	90.91
	花蓮市	21	1	4.76	20	95.24	2	9.52	19	90.48
	玉里鎮	6	4	66.67	2	33.33	1	16.67	5	83.33
	吉安鄉	9	1	11.11	8	88.89	0	0.00	9	100.00

類別 縣 市 別 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	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	光復鄉	1	0	0.00	1	100.00	0	0.00	1	100.00
	新城鄉	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	瑞穗鄉	4	1	25.00	3	75.00	0	0.00	4	100.00
	富里鄉	2	2	100.00	0	0.00	1	50.00	1	50.00
澎湖縣	1	20	14	70.00	6	30.00	2	10.00	18	90.00
	馬公市	20	14	70.00	6	30.00	2	10.00	18	90.00
基隆市	1	208	6	2.88	202	97.12	33	15.87	175	84.13
新竹市	1	51	25	49.02	26	50.98	1	1.96	50	98.04
台中市	1	133	42	31.58	91	68.42	11	8.27	122	91.73
嘉義市	1	164	35	21.34	129	78.66	15	9.15	149	90.85
台南市	1	333	98	29.43	235	70.57	22	6.61	311	93.39
金門縣	1	17	2	11.76	15	88.24	2	11.76	15	88.24
連江縣	1	0	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
總計	230	2597	546	21.02	2051	78.98	266	10.24	2331	89.76

附表二 土地最高交易價格表

民國九十二年第四季（十月至十二月）

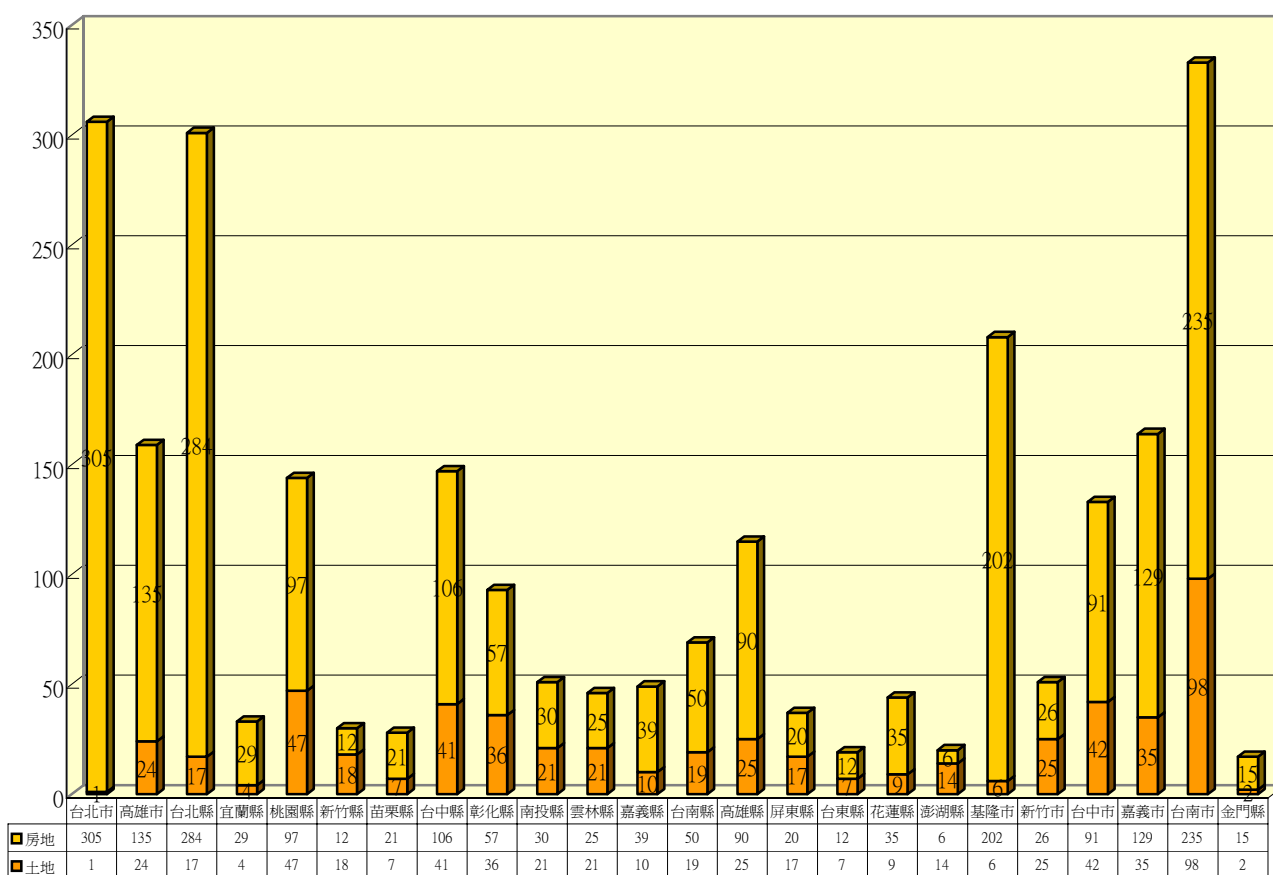
位置及 價格 縣 市 別	土地使 用分區	位 置		移轉 面積 (m^2)	交易價格 (萬元/ m^2)
		鄉鎮市區	街 道 名 稱 及 範 圍		
臺北市	商業區	大同區	重慶北路二段/朝陽茶葉公園附近	93	21.51
金門縣	住宅區	金城鎮	珠浦西路/鳳翔二村附近	116	2.59
高雄市	商業區	鼓山區	裕誠路/明倫路與南屏路	481	9.3
高雄市	住宅區	左營區	自由二路/裕誠路與立信路之間	392	8.42
臺北縣	商業區	林口鄉	文化北路/位於忠孝路與高速公路之間	336.71	4.54
臺北縣	住宅區	林口鄉	忠孝路/位於文化三路與文化四路之間	292.65	4.57

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		
宜蘭縣	住宅區	宜蘭市	農權路/宜中路與民族路之間	137	2.78
宜蘭縣	商業區	冬山鄉	照安路/冬山國中與照安路113巷間	354.44	1.97
桃園縣	商業區	中壢市	興國路/中美路與中央西路之間	161	9.19
桃園縣	住宅區	蘆竹鄉	南崁路/南竹路與忠孝西路之間	74.19	7.63
新竹縣	住宅區	湖口鄉	信義街/近裝甲新村	107	6.06
苗栗縣	住宅區	苗栗市	中正路/苗栗火車站附近住宅區	106	3.2
臺中縣	住宅區	豐原市	育仁路/圓環東路與豐南街之間	288	8.8
臺中縣	商業區	東勢鎮	東坑路/東勢華城與石角河之間	50.94	8.8
彰化縣	商業區	彰化市	泰瑞街/建國北路與建國東路間	84	5.7
彰化縣	住宅區	鹿港鎮	長安路/港后路與永安一路之間	219	4.7
南投縣	住宅區	竹山鎮	建國路/鯉南路與新生路之間	128	4.42
南投縣	商業區	南投市	嘉和一路/忠孝一路與忠孝八路間	112	7.7
雲林縣	商業區	斗六市	大同路/大同路與愛國街之路角地	184	32.61
雲林縣	住宅區	斗六市	城頂街/斗六家商左側	35.5	4.13
嘉義縣	住宅區	布袋鎮	嘉17/嘉17線見龍宮前巷內	80.53	3.98
臺南縣	商業區	新營市	三興街/全聯福利中心西南側	244	7.09
臺南縣	住宅區	新營市	健康路/小園餐廳東北側	118.17	5.45
高雄縣	住宅區	鳳山市	文衡路/文化路與文雅東街之間	1065	5.36
屏東縣	住宅區	屏東市	民生路/民生路東匯橋與殺蛇溪旁	151	6.77
臺東縣	商業區	太麻里鄉	站前路/太麻里火車站附近商業區用地	1523.48	0.93
臺東縣	住宅區	臺東市	仁二街/傳廣路與泰安街之間	100	2.26
花蓮縣	商業區	玉里鎮	光復路/大同路與成功路之間	151	1.85
花蓮縣	住宅區	花蓮市	進豐街/商校街與明智街間	131	4.54
澎湖縣	商業區	馬公市	新店路/新生路與同和路之間	1054	4.3
澎湖縣	住宅區	馬公市	文光路/文光路以東住宅區	286.8	2.48
基隆市	商業區	仁愛區	愛三路/仁三路與仁四路間	34.33	61.17
基隆市	住宅區	中正區	中正路/中正路公教住宅用地	33.17	4
新竹市	商業區	新竹市	自由路/經國路與民主路之間	103	8.74
新竹市	住宅區	新竹市	南大路/南大路與東大路間	77	7.6

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		
臺中市	商業區	西屯區	市政北七路/惠來路與惠民路之間	1008.7	10.71
臺中市	住宅區	南屯區	黎明路/南屯路與永春東路之間	237	7.17
嘉義市	商業區	嘉義市	林森西路/新榮路與中山路之間	36	18.06
嘉義市	住宅區	嘉義市	垂楊路/融和街與安和街之間	68	12.32
臺南市	商業區	中區	青年路/民生綠園與民權路一段之間	41	10.51
臺南市	住宅區	西區	海安路一段/建安街與永華路之間	70	9.14
金門縣	住宅區	金城鎮	珠浦西路/鳳翔二村附近	116	2.59

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

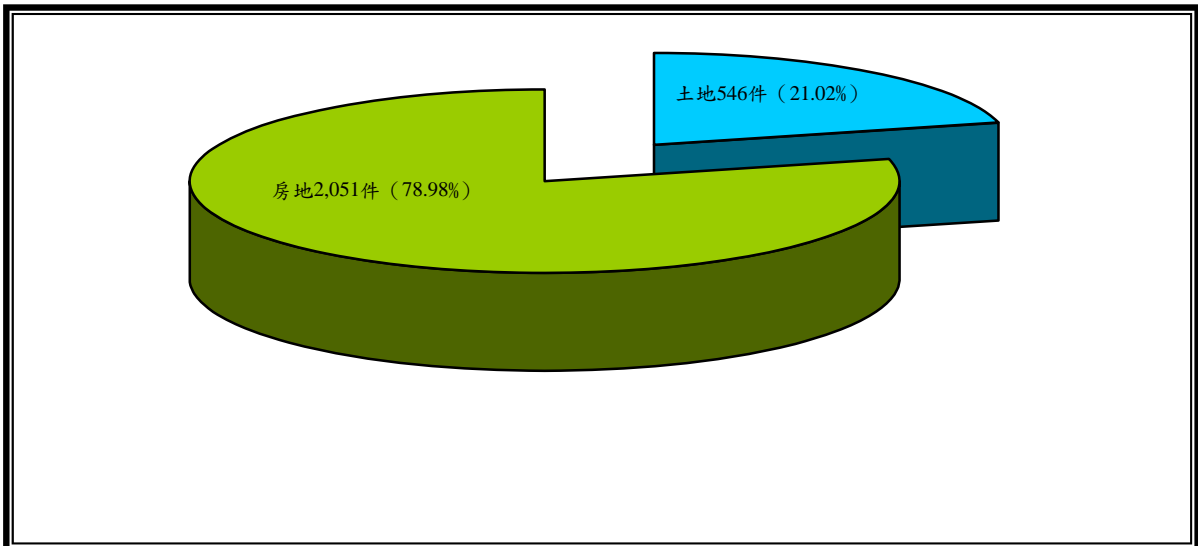
民國九十二年第四季 (十月至十二月)



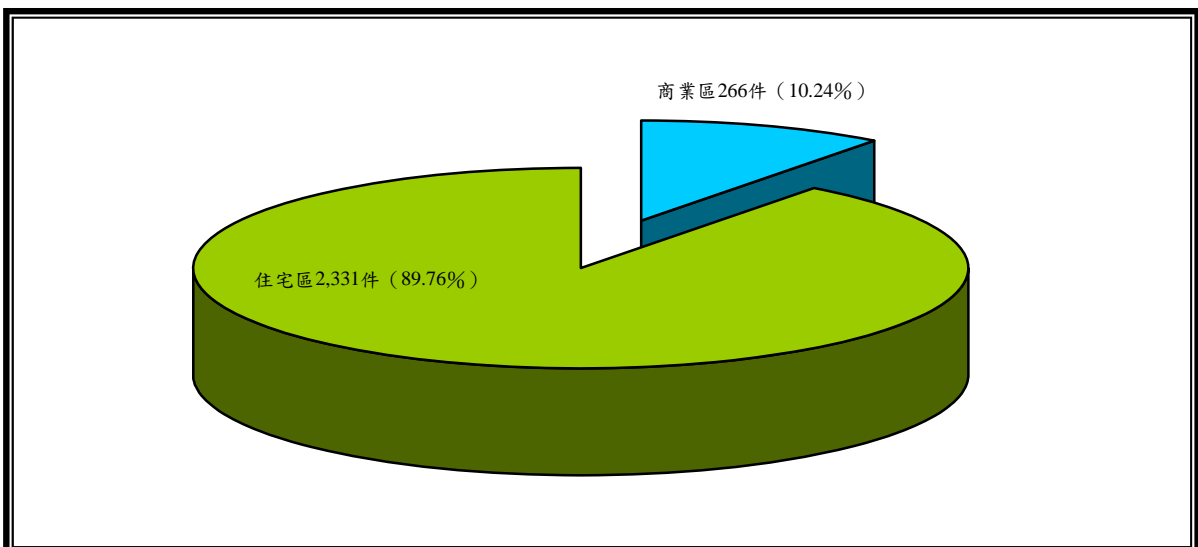
附圖二 主要都市地區地價資訊發布件數統計圖

民國九十二年第四季（十月至十二月）

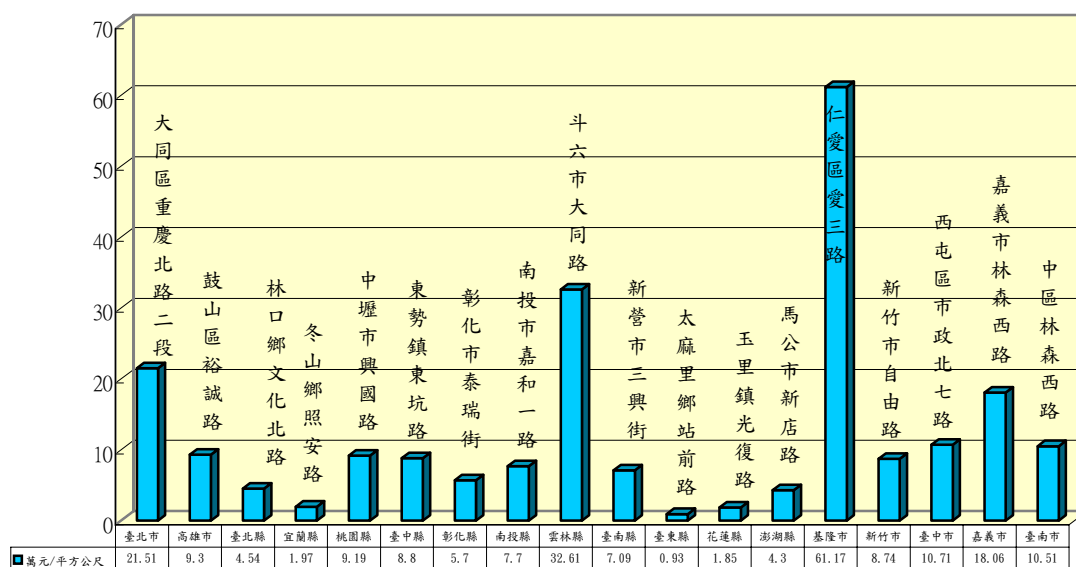
《依土地及房地統計》



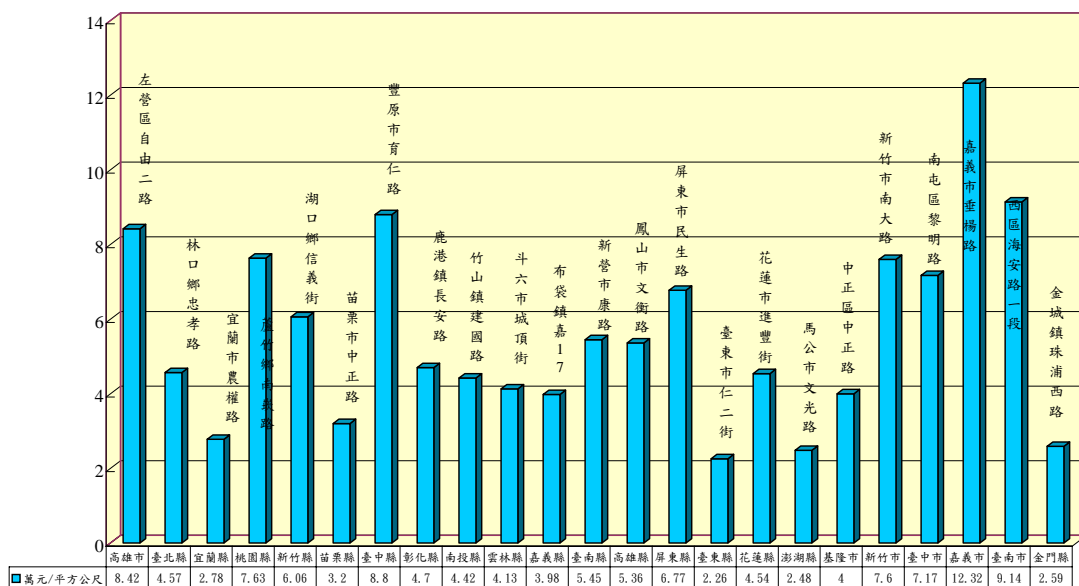
《依使用分區統計》



附圖三 商業區土地最高交易價格圖
民國九十二年第四季（十月至十二月）



附圖四 住宅區土地最高交易價格圖
民國九十二年第四季（十月至十二月）



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	李永瑜	17	地政士
台北市	高莉莉	8	地政士
台北市	柯玉秋	7	地政士
台北市	江榮輝	4	地政士
台北市	李碧	4	地政士
台北市	蕭朝陽	3	地政士
台北市	呂允正	3	地政士
台北市	謝寶霞	2	地政士
台北市	曾義銓	1	地政士
台北市	蔡清輝	1	地政士
台北市	蔡淑娟	1	地政士
台北市	曾玉霞	1	地政士
台北市	李永和	1	地政士
台北市	劉阿招	1	地政士
台北市	謝耀卿	1	地政士
台北市	葉佐祥	1	地政士
台北市	信義房屋	238	房地產仲介業者
台北市	力霸房屋	6	房地產仲介業者
高雄市	楊峰明	1	地政士
高雄市	周作賢	1	地政士
高雄市	郭文趁	1	地政士
高雄市	方月華	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
高雄市	陳招輝	1	地政士
臺北縣	鄭文在	38	地政士
臺北縣	曾東洲	2	地政士
臺北縣	翁秀雲	1	地政士
臺北縣	郭菁芬	1	地政士
臺北縣	蕭琪琳	13	地政士
臺北縣	孟夢慈	5	地政士
臺北縣	江榮輝	36	地政士
臺北縣	陳鈺璇	35	地政士
臺北縣	林國華	32	地政士
臺北縣	黃勝榮	43	地政士
臺北縣	劉明惠	21	地政士
臺北縣	郭俊良	6	地政士
臺北縣	劉柏霖	2	地政士
臺北縣	柯銘賢	1	地政士
臺北縣	鄭金煉	1	地政士
臺北縣	游竣勝	1	地政士
臺北縣	信義房屋	19	房地產仲介業者
臺北縣	力霸房屋	10	房地產仲介業者
臺北縣	太平洋房屋	7	房地產仲介業者
宜蘭縣	黃向榮	1	地政士
宜蘭縣	曾美節	1	地政士
宜蘭縣	簡錦松	1	地政士
宜蘭縣	趙永德	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
桃園縣	吳明志	1	地政士
桃園縣	李孟麗	1	地政士
桃園縣	周秀美	1	地政士
桃園縣	林慧玲	1	地政士
桃園縣	柯武雄	1	地政士
桃園縣	唐永昇	1	地政士
桃園縣	張連龍	1	地政士
桃園縣	張進義	1	地政士
桃園縣	陳滿	8	地政士
桃園縣	陳慧美	1	地政士
桃園縣	曾明莉	1	地政士
桃園縣	黃美玲	1	地政士
桃園縣	溫智謀	2	地政士
桃園縣	朱素秋	2	地政士
桃園縣	王秀錦	3	地政士
桃園縣	葉弘昌	1	地政士
桃園縣	蔡義雄	1	地政士
桃園縣	談麗貞	1	地政士
桃園縣	鄭美玉	1	地政士
桃園縣	鄭珠如	1	地政士
桃園縣	鄭麗卻	1	地政士
桃園縣	簡月霞	1	地政士
桃園縣	周朝祥	1	地政士
桃園縣	劉美妨	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
桃園縣	鄭素如	1	地政士
桃園縣	沈維剛	3	地政士
桃園縣	崔文龍	1	地政士
桃園縣	蔡明偉	2	地政士
桃園縣	蔡姿綺	1	地政士
桃園縣	鄧仁傑	3	地政士
桃園縣	江梅弘	1	地政士
桃園縣	楊萬盛	1	地政士
桃園縣	信義房屋	8	房地產仲介業者
苗栗縣	馮致均	1	地政士
苗栗縣	方春美	2	地政士
苗栗縣	張秀嬌	1	地政士
苗栗縣	鄭貴女	1	地政士
苗栗縣	張水銀	1	地政士
苗栗縣	詹愛純	2	地政士
苗栗縣	詹淑惠	1	地政士
苗栗縣	詹秀蓮	1	地政士
苗栗縣	潤都建設	1	房地產仲介業者
台中縣	許銘耀	2	地政士
台中縣	張桂森	3	地政士
台中縣	張麗琪	3	地政士
台中縣	施昊基	3	地政士
彰化縣	王椿錫	2	地政士
彰化縣	林能全	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
彰化縣	李柏東	3	地政士
彰化縣	黃柄淇	1	地政士
彰化縣	吳筱婷	2	地政士
彰化縣	黃雲雀	1	地政士
彰化縣	呂季霖	1	地政士
彰化縣	陳昌煥	1	地政士
彰化縣	楊秀霞	1	地政士
彰化縣	詹前濯	1	地政士
彰化縣	霖增協	1	地政士
彰化縣	馬素英	1	地政士
彰化縣	許世達	1	地政士
彰化縣	黃棟材	1	地政士
彰化縣	郭育伶	1	地政士
彰化縣	施景鉉	1	地政士
彰化縣	蒲榮源	1	地政士
彰化縣	陳勇元	1	地政士
彰化縣	劉明洲	1	地政士
彰化縣	羅明輝	1	地政士
彰化縣	洪德裕	1	地政士
彰化縣	劉惠敏	1	地政士
彰化縣	吳彰紘	3	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	林文新	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
彰化縣	謝英	1	地政士
彰化縣	潘松立	1	地政士
彰化縣	陳美單	2	地政士
彰化縣	張啟哲	1	地政士
彰化縣	陳福龍	1	地政士
彰化縣	卓碧蝦	1	地政士
彰化縣	林麗華	1	地政士
彰化縣	鄭玉換	1	地政士
台南市	莊漢文	23	地政士
台南市	林麗月	5	房地產仲介業者
台南市	李素貞	11	地政士
台南市	王懷賢	3	地政士
台南市	李明娟	1	地政士
台南市	杜安慧	1	地政士
台南市	張添發	1	地政士
台南市	周國珍	5	地政士
台南市	林淑育	2	地政士
台南市	高銘泰	1	地政士
台南市	呂威儀	1	地政士
台南市	陳益儒	1	地政士
台南市	黃文彪	1	地政士
台南市	謝玉瑤	1	地政士
台南市	陳義榮	2	地政士
台南市	巫延平	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
台南市	楊淑惠	1	地政士
台南市	邱滿枝	2	地政士
台南市	吳倉典	1	地政士
台南市	周克斌	1	地政士
台南市	張慶昇	2	地政士
台南市	陳晉勛	1	地政士
台南市	陳惠昭	1	地政士
台南市	蔡月理	1	地政士
台南市	李梓菁	1	地政士
台南市	王翠慧	1	地政士
台南市	陳淑玲	1	地政士
台南市	楊建中	1	地政士
台南市	許美秀	2	地政士
台南市	康文雄	4	地政士
台南市	李慕華	1	地政士
台南市	杜淑貞	1	地政士
台南市	周志成	1	地政士
台南市	周金國	1	地政士
台南市	林涼玉	1	地政士
台南市	邵鈺瑄	1	地政士
台南市	高菁穗	1	地政士
台南市	徐名義	1	地政士
台南市	莊三井	1	地政士
台南市	郭正榮	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
台南市	陳秋月	1	地政士
台南市	曾朝勝	1	地政士
台南市	蔡中和	1	地政士
台南市	陳秀珠	2	地政士
台南市	信義房屋	15	房地產仲介業者
台南市	陳淑萍	1	房地產仲介業者
台南市	陳秀珠	1	房地產仲介業者
台南市	黃玉萍	1	房地產仲介業者
台南市	陳照美	1	房地產仲介業者
台南市	林麗月	2	房地產仲介業者
台南市	鄭慶章	2	房地產仲介業者
高雄縣	洪仲敦	1	地政士
高雄縣	陳明富	1	地政士
高雄縣	陸書林	1	地政士
高雄縣	凌榮聰	1	地政士
高雄縣	薛連發	1	地政士
高雄縣	呂能通	1	地政士
高雄縣	簡春甲	1	地政士
高雄縣	黃永吉	1	地政士
高雄縣	黃桂香	1	地政士
高雄縣	謝玉霞	1	房地產仲介業者
高雄縣	古千金	1	房地產仲介業者
屏東縣	蔡美麗	1	地政士
屏東縣	薛世濱	1	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
屏東縣	李慶裕	1	地政士
屏東縣	劉安欽	1	地政士
屏東縣	黃云恆	3	地政士
屏東縣	林家榮	1	地政士
屏東縣	蘇青山	1	地政士
花蓮縣	姜義展	3	地政士
花蓮縣	卓建和	4	地政士
花蓮縣	古宏順	1	地政士
花蓮縣	蔡秋香	2	地政士
花蓮縣	邱延賢	2	地政士
花蓮縣	陳惠珍	5	地政士
花蓮縣	劉義豐	2	地政士
花蓮縣	劉水池	1	地政士
花蓮縣	蔡明足	1	地政士
花蓮縣	李麗娟	2	地政士
花蓮縣	魏學良	1	地政士
花蓮縣	吳建文	1	地政士
花蓮縣	蔡周峰	4	地政士
花蓮縣	洪雪娥	4	地政士
花蓮縣	劉玉樹	1	地政士
花蓮縣	黎惠榕	1	地政士
花蓮縣	李金花	1	地政士
花蓮縣	呂玉珍	2	地政士
花蓮縣	黃美娟	2	地政士

縣市別	姓名	提供件數	備註
花蓮縣	潘 輝	2	地政士
花蓮縣	江美志	1	其他
花蓮縣	游建華	1	其他
金門縣	翁杏仁	5	地政士
金門縣	陳志瓶	2	地政士
金門縣	黃靜風	1	地政士
金門縣	呂憶如	1	地政士
金門縣	李根遠	1	地政士

	提供人次	提供件數
台北市	18	300
高雄市	5	5
台北縣	19	274
宜蘭縣	4	4
桃園縣	33	50
苗栗縣	9	11
台中縣	4	11
彰化縣	34	42
台南市	51	118
高雄縣	11	11
屏東縣	7	9
花蓮縣	22	44
金門縣	5	10
合計	220	889

貳、各直轄市、縣（市）土地及房地交易價格概況

一、臺北市九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：臺北市政府地政處楊俊吉

本季國內經濟景氣持續復甦且腳步有所加快，環球經濟亦有明顯好轉且大幅上揚趨勢，社會面則擺脫 SARS 疫情的陰影，而政府宣稱土地增值稅減半徵收至明年一月到期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，購屋壓力降低，民眾已有「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，建商亦有較大的推案量，使房市案量上揚的榮景延續呈現旺盛的氣勢，因此本季房地產交易量較上一季持續有增加的情形，至價格方面則因自有住宅比例已高，雖有不動產證券化及房地產熱絡帶動房市景氣平穩復甦，惟失業率仍高，且消費水準並未隨之上揚，致價格僅能擺脫低迷谷底，尚無法有大幅上揚空間，又本市土地利用已趨飽和，發展空間較為有限，生活機能成熟，房地產價格議價空間相對較小，部分環境品質、生活機能條件及區位較佳、交通便捷或建材高檔，標明高管理維護品質或綠建築地區，其抗煞性高，需求量較大，或擁有人潮聚集、商業活動熱絡，聚集經濟優勢等正面因素支撐地區，抗跌性高，房價較有上漲空間，地價呈現微幅上漲現象，另老舊社區因機能條件較差，區域發展早已飽和，且辦理都市更新或改建不易，受到房地產市場景氣回春支撐，僅能維持平穩狀態，茲將本市各行政區地價動態略述如后：

松山區：本區交易量由於受政府續撥優惠低利房貸額度及土地增值稅減

半徵收，宣稱今年一月到期，並擬於今年一月前修改土地稅法降低增值稅稅率等政策影響而持續增加，呈現榮景現象，而擺脫房地產市場的低迷谷底，加以本區供給量與餘屋量均不大，使房價相對抗跌性高，其中敦化南、北路及復興南、北路一帶，位處捷運周邊及民生敦北金融辦公商圈周邊，且鄰近大安區之金融辦公商圈，生活機能佳，商業氣息凝聚，房價呈微幅上漲，然其辦公大樓租金，受租賃量增加之排擠效應影響，租金仍有下跌情形。至民生社區，巷道規劃完整，公共設施完善，居住條件佳，抗煞性較高，房價亦相對抗跌；光復南、北路以東、南京東路五段及八德路四段一帶，因多為老舊建物，環境較紊亂，居住條件較差，交通動線不佳，惟房價因已至谷底，隨著房地產市場回春而趨回穩；另京華城及微風廣場，雖有周年慶活動刺激買氣，惟仍無法帶動整體商圈商業氣息。整體而言，本區地價則大致持平或呈微幅上漲現象。

大安區：本季本區忠孝商圈一帶，因捷運板南線穿越，忠孝復興站與忠孝敦化站間並設置東區地下商店街，以連接頂好商圈及明耀百貨商圈，交通便捷性高，人潮聚集，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，由於係捷運新店線通過及位居公車轉運點，為本市南區通勤通學之樞紐，人潮聚集，帶動商業活動，地價亦略有回昇。敦化南路、大安森林公園一帶，綠地較多，且由於居住條件優良，抗煞性較高，生活機能優越，商業、休閒及文化氣息濃厚，向為全市高級住宅區之一，屋價抗跌性甚佳，故地價呈現穩定微揚現象。至通化街、安居街、臥龍街及六張犁重劃區一帶土地，因多屬老舊之建物，屋況較差，且排列不良，巷道彎曲狹窄、建物棟距不足，

居住環境普遍較差，抗煞性較低，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，其地價因已至谷底，由於房地產市場持續復甦已趨平穩。整體而言，本季房價大致持平或呈微幅上漲現象。

中正區：本季在擺脫 SARS 陰影及政府續撥優惠房貸額度，土地增值稅減半徵收宣稱期限即將於今年一月屆滿效應所及，使房地產市場交易熱絡，故交易量明顯增加。而本區為全國最高行政中心所在，區內公共設施及明星學區眾多且均勻配置，位於學區周邊之住宅區土地如杭州南路、信義路二段及仁愛路一帶區位佳，君上中正紀念堂、228和平紀念公園及植物園等大規模綠帶，環境品質、生活機能均佳，抗煞性高，故房價穩定；至位和平醫院附近中華路二段、延平南路附近一帶之住宅區土地週邊房價第二季受 SARS 疫情影響致房價下跌地區，因已揮別 SARS 之陰霾，而明顯脫離下跌趨勢，使價格回穩甚至小幅上漲，另位於和平西路以南，區位較差地段如詔安街、水源路、汀州路二段及晉江街附近一帶，則因巷道狹窄及老舊建築物居多，環境品質及居住條件較差，由於房地產市場景氣回春，故房價持平。至於商業區土地，位於台北車站附近一帶、中正紀念堂站、古亭站、公館站等一帶，除台北車站為交通樞紐外，其餘位處於捷運新店線週邊，交通便捷，且有轉車通勤人潮的支撐，人氣凝聚，地價穩定且小幅上漲。綜而言之，本季房地產價格在買氣及景氣持續復甦情況下，本區地價較上季小幅上漲。

萬華區：受政府宣稱土地增值稅減徵今年一月到期及續撥優惠房貸額度等政策利多影響波及，加之整體房地產市場「三低一高」（低利率，低自備，低稅率，高銀貸）效應推波助瀾下，本季本區

房地產交易量有上升現象，其中以住宅區居多，而交易較熱絡多處於萬大路、環河南路、西園路二段、東園街及青年公園附近一帶，因其綠地較多，且鄰近大型市場、生活機能較便利，又因價格相對較低廉，在傳統的換屋客源支撐下，其成交類型以屋齡十年左右大樓及二十年以內之五樓公寓為多，成交價格則呈持平走勢；至抗跌性強的高價位商業區買賣案件，則以位於交通便捷，公共設施充足的捷運站附近較多，且已擺脫 SARS 陰影，如捷運西門站一帶，其買氣及人潮均有回升，而新推出之銷售個案，多強調管理完善、及住戶水準高的全新完工住辦大樓商品，惟因本區區域發展早已飽和，客源購屋行為較為保守，房屋去化相對較為緩慢。整體而言，本季本區房地產價格與上季比較仍呈持平或微幅下跌情形。

大同區：本季房地產市場因受政府宣稱土地增值稅減半徵收今年一月屆滿、政府持續增撥低利優惠房貸額度及國內外經濟景氣持續復甦、股市逐漸回春及年底為房地產傳統旺季等政策激勵及利多不斷刺激影響，加之購屋門檻較以往大幅降低，且民眾已有租不如買的共識，使市場買氣持續熱絡，成交案件仍有增加，而價格已有呈現擺脫盤整情形之趨勢；商業區部分，隨著市政中心及主要商圈東移，且位於本市邊陲位置，有逐漸沒落趨勢，除捷運站附近土地地價較為平穩且有微幅上漲情形，其餘土地大致持平，至建成圓環其人潮已不若初開幕時期，與寧夏路夜市尚未連成一氣，住宅區土地，除捷運站附近及公共設施較完善地區土地有微幅上漲情形外，其餘土地因本區區域發展早已飽和，都市機能已定型，辦理都市更新或改建不易，然因價格相對較低廉，故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。

中山區：本季本區受到政府宣稱土地增值稅減半徵收至今年一月到期及增撥低利房貸額度等刺激及影響所及，房地產交易量明顯較前增加，房價亦因房地產市場景氣回春逐漸由谷底回昇，尤以臨近捷運淡水線中山站、雙連站、民權西路站、圓山站及捷運木柵線南京東路站、中山國中站一帶因交通可及性及易行性高、交通運輸機能較優越，以往南北向道路車陣擁擠的問題改善許多，車輛行車時間減少，無論藉捷運或自用車輛通勤之便捷性大增，且生活機能較佳，吸引買氣進入，故房價已稍有回昇；另大直重劃區高級住宅區及龍江路一帶，則因公共設施及學區較為完善，生活機能便利性及居住條件、環境品質佳，建物排列整齊，井然有序，且建物間有較大之棟距，居住之安全感高，抗煞性較高，房價亦稍有上漲；但松江路，民權東、西路一帶因捷運新莊線圍籬施工，及北安路一帶，因捷運木柵延伸線圍籬施工影響，沿線交通大受影響，使行車及人之動線受阻，人潮及商機凝聚不易，使人氣大減，導致店家商業活動衰退，租金及房價亦隨之下跌。又本區今年推案雲集，供給量為全市之冠，人口亦相對呈現成長情形，供需失調現象並無產生，對房價仍有相當程度之支撐。整體而言，全區本季房價大致呈微幅上漲現象。

文山區：由於本區房價多屬低總價產品，加之低利率，低稅率及高銀貸之效應影響，故成交量本季仍持續呈現增加趨勢。地價抗跌性較佳地區依舊分布於捷運場站周邊如羅斯福路五、六段、景美商圈及萬芳醫院一帶，而部分地段佳、區位發展成熟、住戶水準整齊、社區進駐率高及管理良善之建築個案，仍成為中古屋

市場中交易熱絡的明星商品，其地價則呈微幅上揚情形，如木柵一、三期重劃區及興隆地區、景華街、仙岩路一帶住宅，又政大生活圈因人文氣息濃厚，各項生活機能健全，公園綠地多，自成一格，為本區房地產市場中極具潛力的地段。另其餘部分住宅多因建物老舊、公共設施缺乏、交通不便等因素影響，雖成交量亦有增加，然因呈現量增價縮情形，故成交價格尚無明顯上漲。綜而言之，本季全區地價已有趨向平穩的態勢。

南港區：本區因受到政府續撥低利房貸額度及土地增值稅宣稱將於九十三年一月到期，二月前以修法方式改變稅率，延宕多年的不動產證券化條例十月在立法院三讀通過，加上總統大選前所推出之各項利多政策下，刺激房地產市場景氣及推動股價上張，加之國內外景氣持續復甦，使經濟景氣對策信號連續藍燈，消費者信心及消費市場逐漸回穩，連帶激勵不動產的買氣，而吸引投資客源開始進入，故本季成交案例明顯增加許多，購買者類型，仍以自用住宅戶或換屋民眾為主流，顯較以往有明顯增多之趨勢，至投資型態之消費者，因低利率、低自備、低稅率及高銀貸之誘因下，亦於本季起陸續投入購屋潮，然交易行情未見明顯回升，而呈現量增值盤整情形，平均交易時間持續縮短，成交總價則回穩，擺脫谷底低迷之狀況，尤以鄰近松山、信義區周邊地區，公共設施完善，交通便利，面臨學校、公園、生活機能較佳之區域，表現得較為亮麗，其地價有微幅上揚；另政府主導的「南港軟體工業園區」二期廠辦個案，由於政府大幅開放進駐產業別以及「六六八八」租稅減免優惠，再搭配形同無息分期付款的「租金可抵售價策略」，使得不少企業紛紛進入，地價有向上堅挺的趨勢，至其餘地區則大致呈現持平

狀態，未來俟本區各項公共建設及交通聯絡網陸續完成後，其對房地產未來市場價格之助益及遠景應指日可待，整體而言，全區本季房地產成交案例較上季有明顯增多現象，其成交總價亦略顯趨堅，而有微幅上揚之趨勢。

內湖區：本區因捷運內湖線以高架中運量的方式興量，受其圍籬施工影響，使沿線長年早已交通擁塞之問題更形嚴重，導致使得商業活動亦有所衰退，而東湖地區則因主要聯外道路康寧路三段全面開挖地下管線，使得該兩區域房地產市場議價空間加大、成屋去化遲緩，地價呈現下滑情形；六期重劃區（科技工業園區）因土地增值稅減半徵收政府宣稱今年一月到期，續撥優惠房貸額度，房地產呈現緩步上揚趨勢，然受鄰近「南港軟體工業園區」排擠效應影響，地價僅能維持平穩，四期重劃區、大彎地區因居住環境及生活機能良好，抗煞性高，房價普遍抗跌性佳，尚有維也納、唯妮花園等較多之新案推出外，而臨汐止地區，如東湖一帶，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其地價已漸趨平穩，整體而言，本區地價本季大致持平，俟內湖線完工並與南港線接軌後，對本區房地產市場及價格均有助益，前景可期。

士林區：本季仍受宣稱土地增值稅減半課徵至九十三年一月到期及續撥優惠房貸額度及年關將屆資金較充裕，九十三年為孤鸞年，將婚期提前及十二月為傳統結婚旺季等影響所及，需求量增加，使得房地產交易量有明顯增加，故房地價市場景氣呈現回春之現象。住宅區地價除忠誠路及天母一帶由於居家環境品質佳，生活條件完善，綠地、公園分佈均勻，都市機能優越，居民所得水準較高，向為本市北區之高級住宅所在，無論預售屋或中

古屋其交易價格均能維持一定之水平，抗跌性高，有些預售屋價格更是居高不下，隨著景氣復甦創歷年新高。另社子及士林舊社區葫蘆堵一帶，則因建物老舊，巷弄狹小，生活品質差，秘密性不足，議價空間相對較大，又因辦理都市更新或改建不易和地勢較低窪等因素影響，買氣提昇力道較不強，相對跌幅仍為本區之最，惟去化時間已較以往有所縮短。商業區則因景氣已有好轉，買氣較熱絡，使成交量及價格齊揚，工業區部分則因產業外移及受排擠效應影響，交易清淡，成交價仍持續呈現小幅下跌現象，然亦趨平緩，另本區廢河道新生地一帶因將規劃為「北投士林科技園區」，並以區段徵收整體開發方式辦理，興闢相關公共設施及改善都市機能，期能吸引一些較先進之尖端科技進駐，其未來前景有待觀察。然就整體而言，本區地價平均較上季大致持平或有微幅上漲。

北投區：本季持續受到政府續撥低利房貸等政策利多及整體不動產景氣復甦影響，交易情形轉趨熱絡，不少地段優異、規劃良好之預售案均有極佳的銷售成績，其中尤以捷運車站附近如明德、石牌、復興崗等地區，及新北投一帶之溫泉休閒住宅，由於交通便捷、生活機能完善，加上民眾有租不如買的「共識」，及在「三低一高」（低利率、低自備、低稅率、高銀貸）效應推動下，吸引不少首次購屋者及換屋族之購買，成交比例幾達百分之百，至於成屋及中古屋部分，買氣亦明顯增加，然成交價格並無明顯上揚，呈現盤整態勢。整體而言，全區地價大致微幅上漲趨勢。

信義區：本季房地產交易因政府宣稱土地增值稅減半徵收至明年年初影響下，造成房地產市場交易熱絡，使得房地產案量上揚的榮景

持續延續，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及仁愛路一帶因居住環境及生活機能良好、房價普遍抗跌性佳，忠孝東路沿線則受捷運通車交通便捷，深受購屋族青睞，價格平穩；而信義計劃區內百貨公司群聚，形成聚集效應，凝聚人氣，商業活動蓬勃，至台北 101 大樓購物中心雖於十一月開幕吸引二十三萬之人潮，惟因主樓尚未竣工使用，其人潮大不如前，其前景尚待觀察，其餘老舊社區環境品質較差，供給量仍大於需求，議價空間相對仍大，但由於房地產市場景氣回春，股市亦有上揚，屋主惜售心態更加濃厚，使得交易情形未隨景氣復甦而增加，導致地價呈現持平狀態。整體而言，本區本季房地產價格大致持平或有微幅小漲。

二、高雄市九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：高雄市政府地政局翁慧玲

本季因經濟景氣綠燈訊號再現，部分地區房地產市場有逐漸熱絡跡象，且在政府續撥優惠低利房貸、土地增值稅減半徵收、近期國內股市回穩，投資者購屋意願逐漸回籠等有利因素刺激下，提高購屋或換屋買氣，並從最近政府機關標售抵費地及標售地，民眾投標較前幾年明顯熱絡，顯現房地產景氣已從谷底緩慢回昇，房地價格亦逐漸走出陰霾，緩步上揚。茲將本市本季各轄區地價動態簡述如下：

新興區：在政府繼續釋出低利優惠房貸、土地增值稅減半徵收、加以經濟景氣綠燈訊號重現利多情況下，本區近期數棟捷運沿線及可以居高臨下俯視高雄港美景之高價豪宅銷售業績斐然，中古屋及法拍屋市場交易熱絡，大致而言，本區本季房地產市場吹起一陣春風，地價於平穩中看漲。

苓雅區：本區部份地區雖受捷運施工影響房屋租、售困難，惟受經濟景氣逐漸好轉、政府繼續釋出低利優惠房貸、土地增值稅減半徵收影響，本季房地產交易案件頗有成長，短期內房地產市場景氣有復甦跡象，整體而言，本區本季房地產價格大致持平。

前金區：本區位居市中心，區位優越，對外交通便利，金融機構林立，住商均宜，目前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，房地價格持續平穩。

鹽埕區：本區屬老舊市區，商業活動及繁榮程度已不往昔，本因經濟景氣已有回轉，加上愛河週邊系列美化建設，房地產成交量較上一季略有增加，惟因捷運施工影響，買賣仍集中於法拍屋或中古屋較多，分析本季地價仍呈現持平變動不太。

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，目前許多建築新案於此區陸續推出，並因經濟景氣好轉影響，房地產買氣逐漸浮現，分析本季地價動態，房地產交易逐漸活動，地價有明顯上漲趨勢。

旗津區：本區受離島區位之影響，交通較不便利，雖政府積極開發多項公共建設，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，不動產交易多集中在自住型態之國宅地區，又本區大多數土地為公有土地，亦使不動產之交易跌幅較小。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。

前鎮區：本區大賣場附近因生活機能便利，不動產交易熱絡，其中位於三多三路之SOGO百貨商圈，商業活動頻繁加以交通地利之

便，躍居九十三年全市最高地價區段，另三十期自辦重劃區～硫酸銦整體開發區等重大工程開發完成，深具發展潛力，地價有上漲空間。整體而言，本區房地產景氣正在翻揚中，成交價格緩步上揚。

小港區：本區房地產交易市場較前一季略有成長，近期陸續有建商推出新案，中古屋成交數量也明顯增加，成交價格微幅上揚，工業區土地亦有零星交易，似乎隱隱約約透露出建築業的春燕悄悄來臨。

楠梓區：本區重劃區及區段徵收區陸續開發完成後，大量釋出可供建築土地，供過於求現象導致空屋率居高不下情形，因受大環境景氣復甦影響下，房地產交易量有明顯增加，空屋率近期稍有去化，尤其是自住型之透天住宅，地價發展趨勢佳，大致而言，本區房地價格呈持平或微幅上漲現象。

左營區：本區四十期重劃區開發完成後，帶動買氣，具發展潛力，另高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，地價有看漲空間，部分地區近期建築新案推出，造成市場買氣波動，其中以自住型透天住宅交易較熱絡，房地產價格回暖。

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，本季房地產市場呈現回春現象，區內法拍屋出現搶標情形，本市抵費地的標售亦呈熱絡，加上股市一片榮景，投資意願相對提高，直接間接提升房地產交易量，造成房地產市場緩步上揚，本區本季地價大致維持平穩，鄰近大樂市及南二高鼎金交流首第四十期市地重劃區，因地利之便及生活機能之便捷，地價呈現提昇趨勢。

三、臺北縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：臺北縣政府地政局邱鈺舒

板橋市：國內房地產市場，在政府政策持續作多、國內經濟景氣前景轉佳及股市持續發燒的情況下，使十月開始的房地產傳統旺季交易更為熱絡。在房貸利率、定存利率迭創新低，及立院一讀通過，土增稅率於明年二月後將全面調降的激勵下，換屋族、投資型買方踴躍進場，炒熱全省各地房市。兩岸關係在美國居間強勢運作下，相信會有穩定的發展，在國內經濟景氣轉為綠燈，股市持續發燒的情況下，目前市場不利因素已消除，市場一般預期這把房市霹靂火效應將會一路燒到明年的態勢。從今年上半年的推案表現看來，推案量與平均銷售率同步上揚，顯示房地產已由谷底翻揚，最壞的狀況已經過去；房地產利多因素明顯多於利空因素，房市將在穩定中成長。本季本市房市在捷運線及板橋新地標—板橋新站及縣府大樓駐進的帶動下，房價上揚，其中興建中的捷運府中站預計 94 年興建完成，目前該地區房價已有相當的漲幅。捷運線附近之住宅區由於交通便利，生活機能提昇，自在型購買意願增加，地價仍持平穩。由於失業率升高，形成小額投資日益增多，且板橋市商業區之房屋租金較北市為低，加以捷運通車之便利性，部份商家為降低經營成本遂遷往本市，商業區租屋市場稍有加溫現象，但投資店面需求並未增加，地價無明顯漲幅。經濟不景氣產業外移現象持續，致閒置之待租、待售工廠增加，投資者趨於保守，購買工業區廠房意願仍低，買賣交易遲滯，故整體地價呈現微幅下跌趨勢。

土城市：本市住宅區地價普遍回穩，臨捷運站地區因捷運通車在即，買

氣大增，整體地價普遍上揚。特力屋、家樂福等大賣場進駐，加上未來捷運線通車之方便性尤受買方的青睞，尤其以學府路與裕民路附近最為顯著，帶來無限商機，因此附近商業用地價格提前反映回昇，成屋交易相當熱絡。而中央路二段地區由於高峰百貨已搬遷，雖名佳美百貨業於六月份開張，但地價無明顯波動；而頂埔地區土城頂埔工業區租金優惠，運輸兵學校雖有鴻海集團擴廠進駐之利多，由於周邊公共設施尚未改善，附近地價尚無明顯波動。但附近其他設施完善之工業區地價已明顯止跌回穩。農業區，受產業外移及農產品競爭力差，投資意願仍低落，地價無明顯波動。

中和市：漲跌情形：平均地價較上季微升百分之四·六二。原因分析：在政府持續政策利多及房市三低一高影響，房地交易仍呈熱絡、買氣平順，房地市場在買氣支撐下價格已止跌回穩。另沉寂多年之預售市場業者推出多處預售工地：例如板南路與連城路口之臺北智慧王、中正路與板南路口之天情、民樂路與新生街口之麗寶水花園、民利街八十六巷法國經典、南山路與興南路口孩子王等。整體而言，本季房地市場漸出陰霾，嗅出回暖氣息。

永和市：漲跌情形：平均地價與上季比較地價微升百分之〇·〇二。原因分析：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，本季整體房地產市場維持區域性一貫平穩走勢，地價並無明顯漲跌變動。

新莊市：以新莊目前的情形來看，由於新莊捷運線還在施工階段，所以還沒有完全展現出其價值所在，但是許多建商已經開始利用捷運做號召促銷。又由於新莊線沿線大多是舊社區，以屋齡二、三十年的公寓每坪約十至十二萬之間，新建房屋則有每坪十六萬左右的價值。與北縣其它已完工的捷運沿線相比，這個價格是很具競爭性的。再加上副都心、頭前重劃區預期明年度將陸續開發等多項利多的簇擁下，促使未來新莊房地產市場持續看好。新莊地區目前總體房地價格仍呈現持平態勢為主。房價較高的地段，主要位於新莊體育場運動公園周圍，因為生活機能性優良，加上舊住戶搬遷意願低，新供給有限，需求大於供給的情況下，是市場行情較看好的區段。

泰山鄉：泰山鄉本季房地產市場，受到土地增值稅減半徵收期限將屆及優惠房貸利率之刺激，交易量略有增加，泰山東側重劃區，因整體規劃完善，景觀良好，且距離泰山鄉主幹道（明志路）很近，再加上機場捷運系統將經過泰山，故此重劃區預售成績斐然；公有土地標售也有相當成效，此地區是後續行情看好的區段。但地點不佳，面積過小，街道狹窄，停車不便，傳統商業活動為主流的中古屋及公寓大樓，降價求售案多，屋齡二十年左右的公寓每坪約九萬至十一萬之間，故整體房價持續平穩。

五股鄉：五股鄉本季房地產市場，受到土地增值稅減半徵收期限將屆及增加二仟億優惠房貸利率之刺激，交易量略有增加，惟因經濟的持續不景氣，加上法拍屋打亂市場行情，地點不佳的中古屋及公寓大樓，降價求售案例增多，使政府兩項振興房地產的德

政大打折扣，整體房價持續平穩。五股鄉中心地區之商業區，面積過小，街道狹窄，停車不便，傳統商業活動為主流，土地無法進行有效利用；住宅區因區位及交通因素不佳，雖建商對建物外觀及內部格局略作修正，仍無法有效吸引消費者購買；反因法拍屋市場因拍定價格下滑，對不動產市場價格提供另一參考數據。

林口鄉：今年度第四季整體房地產市場依舊呈現持平狀態。在政府多項利多政策及土地增值稅減半徵收期限將屆，雖然刺激房地產市場移轉熱絡，但價格並未因此而明顯上揚，仍然是平穩狀態；且全球經濟景氣復甦腳步緩慢，皆為國內的經濟景氣投下審慎樂觀的因素，因此，未來國內房地產的價格可能依舊持平的情形。林口鄉之房地產在本季價格，較上季的價格呈微幅上漲，而現今林口新市鎮第三期（第三、四區）市地重劃區之土地已重劃開發完成而公告解禁，並可進行移轉，此舉將為林口鄉帶來大量的土地供給，其將來對林口鄉地價的影響仍有待追蹤觀察。又機場捷運線已確定轉由政府接手繼續承作，且西濱快速道路工程亦正積極進行中，皆為增進林口鄉交通便利之重大交通建設，因此，綜合整體大環境情勢及林口鄉本身條件，未來林口鄉的房地產市場價格，短期可能會呈現持平或稍微下跌的狀態，長期則仍有緩步上升的機會。

樹林市：續前季政府多項利多政策下，房地產市場持續前半年的買氣，交易量微幅上升，與上季比較，買賣量體上升約 1.8%，法拍市場拍定量則稍退，但與去年同期比較，拍賣量體上漲 14.3%。本季交易較熱絡之地區仍集中於生活機能較佳地區，如樹林地區大安路、中華路及三多地區龍興街、保安街二段沿線，

不動產類型以屋齡十年左右之大樓住宅顯較中古公寓為多，成交價並未因交易增加而有明顯變動情形。建商趕搭數年來難得之買氣，於本季相繼有透天、公寓及住宅大樓等類型新推案，其銷售市場仍需要進一步觀察。

三峽鎮：政府優惠房貸政策及增值稅優惠即將屆滿刺激下，房地產交易轉趨熱絡，地價有回穩之趨勢。本季交易情形較熱絡處位於三峽都市計畫區之復興路、愛國路、中山路延線一帶，及臺北大學特定區因有容積獎勵之措施，本季標售狀況較佳，房價方面則公寓、大樓住宅呈持平走勢。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。

鶯歌鎮：在政府釋出低利優惠貸款，土地增值稅減半徵收實施屆滿之際，各項利多政策持續實施，加以三低環境（低總價、低利率、低稅率）刺激下，房地產交易轉趨熱絡。另根據內政部建築研究所最新發佈 92 年第三季房地產對策訊號綜合判斷分數為 13 分，較上季上升三分，對應燈號則是近四年半來首次出現綠燈，領先指標與同時指標均明顯上揚，顯示不動產相關業者對市場表現審慎樂觀，第四季以來在鶯歌火車站附近，建國路、中正一路，昌福國小及尖山國中一帶，均有建築開發業者推案情形，對於房地產景氣復甦應有正面支撐。另分析本季交易情形與地價波動，住宅區地價呈現回穩持平，買賣成交地區仍以建國國小、昌福國小、鳳鳴重劃區公共設施充足，生活機能完善的區域為主，總價 200 萬～300 萬，屋齡十年內的華廈、大樓最為消費者青睞，商業區店面與工業區廠房在市場上反而成為弱勢族群，表現平平。

三重市：本季交易以五華街、碧華街、溪尾街、仁政街、興華街、三和

路四段、車路頭街一帶為主，隨著國內經濟景氣的逐漸復甦，復有「低價」、「低利」、「低稅」三低效應持續發酵，市場買氣熱絡，不動產市場似有價量齊揚的走勢，尤以「低利」效應更是提昇購屋還款能力的指標，大幅增加大眾換屋、購屋之意願，而本季本市房地交易量延續上季交易熱絡景象，少數新推個案更以高於附近行情銷售屢有斬獲，中古屋交易行情仍受限於個別條件之優劣，導致價格呈現漲跌互見，整體上，交易價格持平或微幅上揚。

蘆洲市：本季交易以光華路、正和街、信義路、民族路、民義街、南港子重劃區等住宅區一帶為主，本季交易亦呈現熱絡景氣；南港子重劃區土地交易頻繁，預售案層出不窮，交易價格向上攀升；再者本市與北市士林區僅一河之隔，房價卻僅為其三之一至二分之一強，對臺北市民頗具吸引力，又本市交通便利、人文氣息濃郁、土地利用空間大，使得交易量激增、交易價格較上季微幅上揚。

新店市：因土地增值稅減半徵收至九十三年一月到期，及整體景氣明顯復甦，交易情形持續熱絡。本季交易以北新路、中正路、中華路、建國路附近為主，由於公共及公用設施及學區完善，生活機能、環境品質佳、尤其鄰近捷運站沿線，週邊環境較優及交通便利性提昇，吸引不少首次購屋者及換屋族購買，成交價格呈微幅上漲，民權路北側工業區，因地段整體規劃良好，又有廠辦大樓進駐，致地價略為上漲。整體而言，本季新店市房地產交易的量、價格均有增加，交易價格呈微幅上揚，地價呈現回穩及略漲情形。

深坑鄉：近年北二高深坑聯絡道通車，隨著人口重心從北深路三段移往

北深路二段，各路段地價稍有漲跌，唯整體地價變動不大，工業區廠房拍賣頻繁，略為下滑。

石碇鄉：本鄉因都市計畫面積較為狹小，建物較少且老舊，亦無新推案件因此房地產市場交易較為清淡，地價變動不大，維持平穩。

坪林鄉：坪林鄉全鄉皆屬水源管制，都市計畫範圍內住宅區、商業區土地極少，經濟活動仍以農業為主，土地甚少買賣，雖週休二日後遊客漸增帶來不少商機，但因屬短暫性質無法帶動房價需求，地價一般變動不大，呈現持平狀態。

烏來鄉：烏來鄉地價大體延續上季（第三季）趨勢，以商業區及住宅區上漲較多。

汐止市：隨著國內經濟景氣的逐漸復甦，加上低價、低利及低稅的三低效應持續發酵，市場買氣熱絡，接著又有續撥優惠房貸及土增稅減半再延長一年利多挹注，本季買賣成交量與上季（第三季）相比較成長約 11%，與去年同期相比則成長 38%。分析市場概況，國有財產局於本季第六次公開標售本市茄苳路公教住宅，共 68 宗平均約 47 坪，由於坪數適中，價格合宜，共吸引了 448 人投標，最後標脫 64 宗，每戶得標金額約在 300 到 330 萬元上下，平均每坪約 6 到 7 萬，標脫率高達 9 成 4，創歷次標售新高，顯示房地產景氣復甦的跡象愈來愈明顯。另基隆河截流工程「員山子分洪隧道」於 2003 年 12 月初貫通，經濟部表示，員山子分洪工程將於 2004 年完工，屆時將有效改善汐止大淹水情形。本市房價除搭上全臺房地產復甦列車之外，政府釋出低利優惠貸款，加上因淹水停工多時的汐止國泰醫院復工及之前房價超跌等因素，使得房價穩定微幅上揚，員山子分洪工程未來解決水患的效果如何，有待評估，不過對於有意在

本市購屋民眾有加分作用。又近三、四年來本市業者積極致力於餘屋銷售，近期建商也有動作，指標個案為宏泰建設在明峰街投資推出「宏泰 e 美樂地」，基地面積八百多坪，總銷售金額僅約六億，測試預售市場的意味明顯，在許久不見新案的本市，引起不少民眾及建商好奇與注意，而市場買氣能否帶動，成為現階段房市的觀察重點。本季地價動態概況：由於汐止國泰醫院動工，預期可帶動鄰近地區房價，國泰醫院旁大同路二段底，約有 6000 到 7000 戶住宅，目前交易熱絡，住戶很看好當地的生活機能，另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。整體上房地產交易量回升，交易價格持平或微升。

淡水鎮：由於土地增值稅減半徵收即將到期，使得本季買氣有回升跡象，但是否意味房地產市場已逐漸復甦，下一季成交價是否能持續量增，應是值得審慎觀察的指標。

三芝鄉：本鄉都市土地買賣實例較少，且無重大公共建設，交易情況不熱絡，地價呈現微幅下跌現象。

八里鄉：由於各項工程陸續動工，對房地產價格影響程度仍有待觀察，目前交易案件有限，地價未明顯回升。

石門鄉：交易清淡，有交易之土地大多係較偏遠之土地，地價仍偏低，短期內尚無回升跡象。

瑞芳鎮：今年度無重大公共建設、消費意願保守，房地產投資利潤偏低，市場交易量少，地價無明顯大幅波動。

四、宜蘭縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：宜蘭縣政府地政局黃慧明

宜蘭市：本季本市住宅區成交價格多呈持平無波動，明顯偏低者大都為急買、急賣等特殊案例，或為不動產業者投資開發大面積素地者；裡地透天中古屋成交價在二百至三百萬間之成交案較多，起伏不大；商業區部分地價尚無上揚趨勢。

頭城鎮：本季本鎮交易主要分布在學園區域附近住宅區（如：赫伯特美語幼稚園、人文國小、頭城國中、蘭陽技術學院等），房地產價格較前季上揚。房地產市場最大的支撐力道無非是政府不斷推出政策利多，從優惠房貸額度一再增撥，至土地增值稅減半徵收再延一年，本鎮不動產市場在加溫一整年後確定打底，走出四年來的低迷情況，房市景氣呈現續步生溫跡象。展望今年房市景氣，雖然市仍存有些不確定因素，但在國內外大環境逐步轉佳，消費者購屋信心逐漸恢復，以及建商推案量不失控等情勢下，房價絕對有向上調整的空間。

礁溪鄉：本鄉向以溫泉聞名全台，本季不動產交易案多集中於有溫泉之地區，商業區已有投資客進場投資店；住宅區部分仍以新近規劃完成之溫泉段交易最為熱絡，價格較其他地區好；至工業區因工業外移，土地多呈荒蕪，有行無市。整體而言，本鄉本季商業區及住宅區地價較前季略升，工業區價格仍在低檔盤旋，未見回春。

員山鄉：本鄉自北宜高引道貫通後，買賣交易量雖有增多，惟仍以農地居多，尤以本鄉深洲及大湖兩大農地重劃區更為明顯。都市內之住宅區及商業區因農地替代效果影響，短期內雖無明顯上揚，然已略有止跌回穩之趨勢。

壯圍鄉：本鄉以農業生產為主，商業機能向來不振，縱有零零星交易，亦多屬區域客，房地交易市場幾呈停滯狀態；政府雖釋出多項

房市利多政策，亦難熱絡本鄉房地產。與前季相比，地價無攀升趨勢。

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。商業區則以中華段之天津路、東光段之民族路商業活動機能條件良好，有零星買交易，房地產交易量略有增加，地價無明顯變動。

蘇澳鎮：本鎮本季商業區無買賣實例，房地產交易停滯，地價無明顯變動。住宅區方面，蘇澳、新馬市區買賣實例均為餘屋或零星案例，復受北宜高速公路出口處工程及台九線路基拓寬工施工影響，房地價格未見上揚，案例中多以兄弟、親友、信託、債務間之假買賣居多，縱有實際買賣，成交價仍不見回昇，房地產還盪在低點。

五結鄉：本季本鄉住宅區內之成交案仍多集中於學進國小、中興國小及五結鄉公所等生活機能條件較佳之地區，地價呈現持平趨勢。商業區無成交案例，地價尚無反彈之跡象。

冬山鄉：順安都市計畫區及群英地區內本季買賣實例較上一季減少，成交案例集中在義成路兩側及順安變電所附近之裡地住家，交易價格持平。至南冬山都市計畫區內土地利用已趨飽和，買賣案例多分布於香南路旁或香和路附近老舊住宅之零星交易，價位持平或微跌。工業區部分在香中路旁或東城路旁出現零星交易，惟成交價格仍持續下跌。

三星鄉：本鄉本季都市計畫區內住宅及商業用地交易依然沒有增溫之跡象，雖價格持續平穩，但在區位及機能條件不理想之情況下，

仍然無法帶動區內用地投資之需求，零星交易則以自用為主；而工業區之用地除了為節稅之移轉外，並無實際之交易。

南澳鄉：本鄉原住民之土地取得，多屬地上權、耕作權存續期間屆滿或承襲祖先之財產而來，居民少有購地增資的理財觀念，以致區內難有買賣交易實例。

五、桃園縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：桃園縣政府地政局何俊男

桃園市：本季桃園房地產市場因受到過去幾年餘屋過多、景氣下滑、政治環境不穩等影響下，房價一直沒有太大的起色，但因這一、兩年銀行利率持續走低以及實施土地增值稅優惠等誘因下，房地產市場交易漸趨熱絡。另因桃園地區交通便利及物件平均總價相較台北地區低，故本區絕大部份成交客源為台北地區南下購屋客。因此本季房市支撐力道一直相當穩定，三年內的新成屋都具有抗跌能力，而透天厝、別墅型房屋，由於相對稀有，抗跌性可以更高。而房價在近幾年餘屋去化順暢的情形下，價格已逐漸回升。其中以透天別墅產品更有看漲趨勢。本季因受地區特性及優惠房貸已發揮了產業關聯的效果與土地增值稅減半徵收期限將屆的因素所帶動的買氣影響，桃園市地區房市交易較上季熱絡，另由於人口的持續成長以及區域內的建設一直進行，供需維持穩定，因此本季地價亦轉趨平緩。

龜山鄉：本季房地市場因低利率以及土地增值稅減半之影響，略為刺激市場買氣，新開發地區或重劃完成之土地較有新個案推出，地價亦由疲軟轉趨平穩，舊都市地區房地市場亦逐漸回穩。整體而言，本季地價呈持平。

中壢市：本季由於利率持續走低，且內政部建築研究所發布之房地產景氣指標對策訊號四年來首度出現代表復甦的綠燈，而領先指標連續上升以及政府釋出多項活絡房地產有利之政策下，房地產市場原為看好，惟因總統大選在即，且土增稅減半徵收政策動向未明等不確定因素的影響，地價仍呈持平走勢。

觀音鄉：本鄉由於大潭電廠開發已見雛型、桃園科技用地徵收完作成、東西向快速道路也已全線通車，加上景氣復甦，房地產不再大幅下跌，惟因本鄉人口外移且房地產交易未見熱絡，地價持平。

楊梅鎮：住宅區：本季國內房地產景氣雖略有回溫，但以都會區較為明顯，本鎮位處邊陲地區，房地產價格水準長久以來多較其它鄉鎮市為低，近期房地產交易雖轉趨活絡，但僅止於低檔盤整，呈現小幅震盪走勢。商業區：屬於老舊商圈，交易不熱絡，地價無明顯變化。工業區：投資意願不高，地價呈現微幅下跌。

新屋鄉：住宅區：本鄉屬於農業鄉鎮，區內公共設施尚未完備，買方多為本地人，且以自住為主，地價上漲不易。商業區：本區主要位於中正路與福德街之間，區內街道狹窄，停車不便，商業機能維持傳統經營型態，惟地主並未降價求售，地價大致持平。工業區：產能縮減，地價呈現下跌走勢。

大溪鄉：大溪都市計劃住宅土地利用已經逐趨向飽和，空屋數量多，房地供需不平衡，房地產交易價格普遍仍下跌。商業區因商業活動空間發展有限，人口亦有外移的趨勢，大漢溪以東地區因時空環境的變遷，商業活動不再活絡，又景氣持續低迷，消費意願保守，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的影響，買氣逐漸升溫，建商推案頗積極，形成價略有上漲的趨勢。

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地有上漲的空間，雖然失業率普遍仍高，但市場上因買賣交易量增加，已成為買賣集方處於公平地位，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，因商業活動受景氣的影響較明顯，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，且國內經濟情勢好轉，產業外移中國大陸趨緩，雖一般失業率仍居高不下，但民間消費信心相對提高也帶動商家營業的意願，惟整體商業區地價仍屬持平。石門都市計劃地區因受目前不動產景氣逐漸復甦影響，房地產交易逐漸升溫，但地價尚無明顯漲跌幅。

復興鄉：本鄉屬於山地鄉，大部份為原住民保留地，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漸不多，平時商業活動少，且受目前經濟不景氣影響，土地交易交，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。

蘆竹鄉：住宅區：雖在政府多項利多政策下，買氣增加，惟因餘屋數量仍多，議價空間大，價格並未因此而上揚。商業區：本區屬老舊住商混合型態，街道狹窄，停車不便，景氣尚未復甦，消費意願保守，傳統商機不振，無法刺激買氣，故本季地價呈持平

狀態。

大園鄉：住宅區：本區大部份建物老舊密集，更新不易，且受機場禁、限建影響，較無發展空間，雖有政府各項利多政策，但買氣仍嫌不足，本季地價提平。商業區：本區復地狹小，街道狹窄，停車不易，發展本已受限，加以景氣未見復甦，傳統商機不振，商業經營不易，房地產需求意願不高，故本季地價呈持平狀態。

八德市：因受到土增稅減半徵收政策期限即將到期，及年底結婚旺季之影響（尤其明年遇上孫鸞年），本季本所買賣交易案件較上季成長許多，不過在財政部土地增值稅繼續延長一年，加上有二八〇〇億的優惠房貸供民眾申貸，預估新一季的房地產市場買或有可期。本地房地產市場買氣較去年同期稍有回升的跡象，且在景氣復甦、建築業者看好市場的情形下，原以中低價位自住型換屋潮為主的房地產，已有少量高價位大坪數的豪宅案件推出。雖然總統大選將屆，民眾已經歷多次大型民主選舉，影響層面不大，或許在大選後因政治的回穩，更能帶動房市的上提，惟本季之地價仍持平穩。

平鎮市：受到經濟不景氣長期持續的低迷，國內工商投資效益未如預期的理想，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），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，國民失業率普遍較以往居高不下，工商眾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，有關單位雖已大力投入平鎮市場的改建計劃，但因施工緩慢，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，地價略呈微降之勢。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尚未去化影響，建商多半擇地評估而建，致房地產市場走勢彼起彼落，受買氣低迷影響交易價格落差彈性空間，目前以二手公寓成屋下挫成數較多，地價呈下跌之勢。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；受到中下游衛星工廠的游走，除出子頂面的工業區尚可勉強維持運作下，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、新竹縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：新竹縣政府地政局陳永強

基於經濟景氣稍有復甦，惟房地產交易仍清淡，地價變動不大，茲將本縣地價變動較大地區敘述如下：

竹北市：因經濟景氣似有復甦現象，但本季與上季相較並無明顯差異。

住宅區交易數量仍多於商業區之交易。

目前縣治二期土地及高鐵土地陸續開發，尤以縣治二期土地為主，已成各地建商寵愛之地，不但吸引本地建商更吸引外地建商駐進，投資不動產業，且紛紛推出新案。年前，所興建之預售屋已陸續完工，交易移轉情形增多。房地產市場一片欣欣向榮，顯然不動產市場的春天已經來臨。

關西鎮：經濟景氣雖稍見復甦，但本鎮因無公共建設及重大建設開發又舊都市發展已趨於飽和，土地交易情形並不如預期，地價較上季而言仍屬持平並無顯著漲跌。

湖口鄉：房地產市場漸有復甦跡象。

竹東鎮：本所轄內竹東鎮住宅區、商業區，本季交易情形，因為期兩年土地增值稅減半政策，可望再順延至民國九十四年一月，大幅降低售屋及售地稅務成本，因而帶動土地市場復甦。故本季成交率提升，地價有回穩趨勢。

七、苗栗縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：苗栗縣政府地政局陳斌山

本季雖國內失業率略有改善，經濟指標及各種跡象均顯示景氣已有回溫，但不動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：

苗栗市：本季本市的房地產價格無太大的變化，交易主要集中在新發展的地區，如西山、福星一帶；至於老都市地區如中山路、中正路兩側則較少有成交案例。房地產經過幾年下跌後，今年在全球經濟景氣復甦之際，本季房地產已有步跌回升的跡象，倘若政治安定經濟持續上揚則房地產價格可望上漲。

竹南鎮：本季房地產受經濟不景氣之影響，買氣欠佳、交易清淡，地價變動不大。科學工業園區竹南基地持續擴建，應能帶動周遭房地產景氣，惟截至目前為止效應尚未完全顯現。

後龍鎮：本季仍受經濟不景氣影響，交易案件減少，地價低迷。

頭份鎮：買賣實例交易價格平均為公告現值之一四二%。本季房地產交

易因經濟景氣呈現復甦，且本鎮緊鄰科學工業園區竹南基地，雖建商推案量有增加趨勢但侷限在小型社區，戶數不多，房地產景氣似乎有回春現象，其價格呈現持平上漲的現象。

通霄鎮：本季買賣交易成交量略有成長，房地產景氣已有回溫現象，但地價持平變動不大。惟第二高速公路預計九十三年一月中旬全線通車，通霄交流道附近房地產應有上漲空間，值得持續觀察。

苑裡鎮：各行各業景氣已有逐漸回升跡象，但房地產景氣未見明顯提升，又無較大建築案推出，地價維持平穩。惟第二高速公路預計九十三年一月中旬全線通車，苑裡交流道附近房地產應有上漲空間，值得持續觀察。

大湖鄉：本鄉產業多以農業為主，都市土地買賣實例不多，土地利用已呈飽和狀態，又無大型工商設置，缺乏就業機會，無法吸引外來人口。故房地產買氣不足，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。

卓蘭鎮：本季都市土地所有權人為因應土地增值稅減徵方案即將到期，成交案件約增加一成，惟整體而言地價依舊平穩，變動不大。

銅鑼鄉：本季買賣成交案件仍稀少，房地產景氣狀況復甦情形尚難判斷，但成交價格似乎已呈現穩定，只是仍未見新推案，買氣依舊不足。

八、臺中縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：臺中縣政府地政局陳明玉

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。

大雅鄉：本季因受景氣不振影響，買氣仍呈低迷，土地增值稅減半，銀行連續降息及房貸低率優惠下，房地產市場交易量雖有增加但買賣雙方仍具議價空間，致地價持平。

豐原市：交易情況受土地增值稅減半課徵政策將於九十三年一月截止，建商、民眾節稅趕辦案件影響，較上季九五四件略為增加五十六件，惟景氣復甦力道薄弱，加上受法院、銀行拍賣價格比價效應影響，交易價格卻未能提升。本季移轉案件仍以住宅區居多，次為農業區、商業區，工業區移轉仍僅有零星個案。本季房地產交易量雖略微增加，惟交易價格則因拍賣價格及景氣復甦力道不足，買方持續觀下並未能彈升，交易價、量短期內恐難快速攀升。本市新推個案均訴求「有天有地」案小之透天厝住宅（別墅）為主，並無公寓大廈之新增案例，顯示投資意願仍低落。綜合言之，本季房地產買氣略有回升，惟買方市場依舊保守，房地產復甦顯然未如預期理想。

神岡鄉：本季買賣移轉案件約四六九件，較上季約四〇三略增加十六%，本農業用地之移轉比例持續提高，約本季總移轉筆數五一·三九%，住、商、工等總賣賣實例僅四八·六一%，且仍集中在中低價位之住宅區、工業區較受消費者接受，從交易量持續略增長現象而言，似有止跌現象。綜觀本季住宅用地交易量微幅上漲，而交易價格經多方訪查則仍顯示平穩狀態，在地方政府財政拮据下，本鄉近來既無重大公共工程建設，僅在增值稅減半徵收及總統大選各政黨利多盡出刺激下，住宅用地交易量相較於上季已顯熱絡，而農業區土地移轉比例雖仍偏高，若能持續，則似乎意味房地產市場已逐漸復甦，但工業、商業

用地交易仍呈欲振乏力，公寓大樓幾乎無發展空間。

后里鄉：買賣案件中以農業用地為最多，次為住宅用地，工業、商業用地僅有零星移轉實例。概因土地增值稅減半政策原訂於元月份屆臨之故，本鄉房地產移轉量小幅增加；雖然台中市房地產市場日見熱絡，但本鄉因無重大利多因素之策激，再加上目前似無整體之發展規劃，致成交價概呈持平之勢。本鄉目前除月眉育樂世界、后里馬場、台糖藥草等遊憩資源外；目前泰安地區漸有套裝行程及民宿之發展趨勢，期為本鄉新增更多商機，促成整體房市之發展。

大甲鎮：本季地價變動不大，成交率稍有起色，但地價仍呈下跌現象。

外埔鄉：本季交易情形與前季大致相同，無明顯波動，雖二高交流道附近有建商推出新案，但售價仍偏低。整體而言，房地產交易價格尚無上漲跡象。

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。

大肚鄉：本季現值申報案件計四七九件，扣除贈與及共有物分割案件後，顯示不動產市場仍然交易清淡。本季國內因經濟景氣影響，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。

沙鹿鎮：本季現值申報案件計八九七件，扣除贈與及共有物分案件後，顯不動產市場交易量較上季有逐漸增加趨勢。本季房地產市場仍受中部科學園區廠商陸續進駐及擴大園區需地影響，帶動附近地區疲軟買氣回昇，反映在地價動態上地價較前季有微量回升現象。又法拍案件日益增多，惟買氣仍存觀望，地價已呈回

升空間。

梧棲鎮：本季現值申報案件計五〇六件，扣除贈與及共有物分割案件後，顯示不動產市場仍然交易清淡，本季國內經濟景氣影響，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為增加，但大多是農地移轉，且交易價格也無上升跡象。

龍井鄉：本季現值申報案件計九四一件，扣除贈與及共有物分割案件後，不動產交易案件較前季增加。本季房地產交易受整體社會經濟良好及增值稅減半政策執行期間到期影響，交易案件量成長，惟多屬農地分割移轉案件，實際成交量仍呈清淡，房地產交易價格持續低檔狀態，法拍案件仍多，惟買氣多呈觀望，價格疲軟不振。

清水鎮：本季現值申報案件計一二九八件，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，交易量稍有增加，地價一般變動不大，呈現持平狀態。

東勢鎮：本季交易市場買氣略有小幅回穩，或因土地增值稅減半期限接近尾聲，或因大環境回春可見，地價停止探底並有些微回穩現象，另拍賣案件亦較上季為少。

新社鄉：本季除以低價標得之法拍案件外，面積大於 0.25 公頃足以興建農舍之農地買賣仍為主要交易標的，與本鄉致力發展休閒農業及優良之自然環境有關。

石岡鄉：本季交易仍以建商推出之透天住宅為主，法拍案件仍多，中古屋市場幾乎停滯。

和平鄉：本季受大環境呈現復甦現象，土地買氣略為回升，惟大多以加入農保資格條件之買賣案件為主，地價無明顯波動。

太平市：本季不動產交易市場並無明顯波動，雖有小型透天、別墅建築

個案（例如：順天甲子園、台灣阿誠系列）以低總價策略表現亮麗，惟因轄區內空屋率居高不下，餘屋去化不易，對附近房地產價格及交易量之影響不大，另受政府續推出土地增值稅減半徵收、續辦優惠房貸等利多土地政策，買氣稍顯活絡，惟受經濟景氣因素影響，法院拍賣案件仍居高不下；另公共設施用地「贈與」及跨所辦理「共有物分割」等案件，亦如雨後春筍般激增，綜以觀之，本季不動產交易呈「價量持平」狀態。

大里市：本季房地產交易量較上季略增，交易情形不見明顯上升，地價仍無回升現象。受土地增值稅減半及優惠房貸影響下，本季不動產交易略為增加，但受空屋率及法拍屋無明顯下降衝擊下，買賣議價空間仍大，且因受經濟景氣復甦不明顯，除二期重劃及新建房屋，因道路、學校、公園等公共設施規劃較為完善、交通便利之地區，交易較為活絡外，其他社區交易不易回升，地價仍續持平。

霧峰鄉：不動產交易較上季明顯增加，究其原因，土地增值稅減半措施期限即將屆至為主因。受景氣回穩信號之影響，加以本鄉轄內重大交通建設逐步完工通車縮短城鄉距離，都市地區已有新興個案推出藉以刺激買氣，不動產市場交易價格短期內縱無明顯攀升跡象，但已止跌盤整，未來地價動態趨勢，仍有待觀察，不動產市場是否回春，整體經濟，政治局勢發展牽動樞紐。

烏日鄉：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，其他地區仍無回升現象。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、交通便利及吸引買氣，交易較其他地區活絡，尚能維持平穩房價外，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，成交價格仍低。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。

九、彰化縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：彰化縣政府地政局陳俊傑

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。

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。

花壇鄉：東外環道路已接近完工，其外圍土地之交易明顯增加，土地價格亦小幅度上揚，本季地價動態呈合理微幅上揚。

芬園鄉：由於買賣案件減少，不動產交易清淡，地價無明顯變動。

員林鎮：員林鎮本季買賣案件略為增加，但大多數仍為公共設施用地移轉案件，一般用地之買賣案件並無明顯增加，地價並無明顯變化。

大村鄉：本期因增值稅減半之優惠即將於一月底結束，除了贈與案件增多外，實際買賣交易仍屬清淡，地價並無明顯變化。

永靖鄉：本季不動產交易情況與上季比較因景氣稍微回升關係，交易量略為增加，但整體而言，地價並無明顯回升。

和美鎮：因土地增值稅減半徵收之優惠課稅規定即將到期，本鎮本期之土地交易案件雖有增加，惟多屬有「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，且價格亦平穩。

伸港鄉：本鄉「春天花園別墅」第二期已全部預售完成，現正積極推出

第三期，建造之棟數倍數成長，預定推出三十二棟，由於造型新穎，採日式斜屋頂灰黑色文化瓦，甚得承買人青睞，另有明揚別墅推出八棟，價位約在三百八十至四百二十萬間，地價平穩。

線西鄉：雖然整體經濟似乎有從谷底翻轉上揚的趨勢，但線西因位處偏遠，房市買賣以自住為主，較少投資案件，故而本鄉房市交易未見熱絡，地價持平。

鹿港鎮：近來本鎮建商所推出之新案，價格都介於四百萬至五百萬之間，其銷售量皆在六、七成以上，雖然隨著景氣的漸漸復甦及增值稅減半徵收與利率的降低等利多因素，皆有利於買氣的回升，但對於不動產交易價格並無上升跡象。

溪湖鎮：本季建商在北勢段推出「湖西家園」三層樓透天住宅，目前銷售價約在四百萬到五百萬元之間，成交量平平，但因無重大利多吸引買氣，故本季地價呈現盤整持平。

埔心鄉：本期建商在東門段推出「飛夢市」透天別墅住宅，藉以帶動景氣繁榮，但因鑒於國內經濟疲軟，成交量不大及房地產買動之風氣並未普遍提高，故與上季地價比較下，地價呈持平狀態，變動不大。

埔鹽鄉：本期建商在新水段推出「大新家園」三層樓透天住宅，目前銷售價格約在三佰伍拾萬左右，成交量普通，但市場上仍未見暢旺買氣，故本季地價呈持平盤整狀態。

二林鎮：本季買賣以南光里、北平里及後厝里之零星建地為主，交易價格仍持續平穩。近期內無較具規模之開發，但有零星建地建屋銷售且早期後厝里舜億建設、台糖平價屋、陽明天下、大統領及都市外博仁建設，均尚有餘屋銷售中，成交率普遍不高；雖

然房地產景氣稍有回溫，仍於供給大於需求的狀態且法拍屋拍定成數較多，影響一般正常交易價格，議價空間頗大。

竹塘鄉：本季買賣實例為住宅區，因本鄉為典型農村，工商活動不熱絡，民眾消費能力較低，房地產交易量少，在景氣持續低迷影響下，僅住宅區有零星交易，價格無明顯提高之現象。

芳苑鄉：本季買賣實例均為住宅區，本鄉位處本縣西南沿海地帶，位屬偏遠，發展有限，買賣交易遲滯，房地價格疲軟，地價無力攀升，仍呈微幅下跌情況。

大城鄉：本季買賣實例均為住宅區，本鄉受整體經濟環境影響下，雖政府有開發本縣西南沿海計劃，土地交易案件尚不多，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。

田中鎮：土地增值稅減半徵收優惠措施即將結束，趕搭這一波優惠熱潮的移轉案件仍多，但大多是親屬之間過戶移轉，真正買賣案件仍舊不多，近來購屋者多偏好新建房屋，對於中古屋較不青睞，本季因可供選擇的新屋數量不多，交易情況並不熱絡，地價大致呈持平走勢。

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崙雅國小附近推出一、二期「麗禧家園」後，十二月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，總價為五百萬至六百萬元之間，同樣為歐、日式建築風格，斜瓦屋造型。惟地價尚屬平穩。

二水鄉：本季買賣交易清淡，房地產市場仍受低迷影響，建商未推出新案，土地供過於求，地價呈持平狀態，變動不大。

北斗鎮：本鎮因受景氣影響，價格變動不大，地價亦無明顯大波動，交

易案件不多，住宅區案件以繼承、贈與為主軸，實際買賣交易案件不多，商業區買賣交易案依舊很少，商業活動以承租為主，投資者觀望，整體而言本鎮於本季房地產價格呈微幅下滑現象。

田尾鄉：田尾鄉本季交易價與上一季交易情況變動不大、惟本季交易量較上季增加，係因接近年關及增值稅減半優惠屆期使數量明顯上升，交易類別仍以自住自用為主。住宅區本季交易分布於中山路與民生路之間；商業區交易仍處低迷清淡。故整體而言：本鄉地價已穩定往後價格不致有波動。

溪州鄉：本鄉住宅區買賣案件集中在「東州自辦市地重劃區」及「進樂市地重劃區」，主要是學區臨近，校舍興建、學生進駐、附近商家漸增，未來發展潛力空間大，所以本季住宅區地價持穩。商業區因經濟景氣影響，投資人大多觀望保守態度，本季無買賣實例，故交易量停滯，地價無明顯變動。

埤頭鄉：本鄉崙南自辦市地重劃區，建商推出「大員外」案，銷售情形良好，有逐漸帶動該區投入建屋之景氣，未來將有利該區之發展；在商業區方面交易仍處於清淡。本鄉崙工市地重劃區，公共設施大致完成，因緊鄰主要道路斗苑西路，未來發展趨勢頗佳；整體而言，除重劃區較有買賣案件外，仍受景氣影響，投資者採觀望態度、價格較無明顯波動。

十、南投縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：南投縣政府地政局洪汝君

南投市：房地產景氣似已止跌回升，本市雖不像台中市都會區明顯，但已有建商針對地點較佳之空地著手興建，且市場反應還不錯；

但農地地價因農產品價格受到加入國際貿易組織影響，價格低廉，農民生產意願低落，影響農地承受價格，致整體地價仍繼續下滑。

草屯鎮：本季因年關接近，買氣加溫，建商推出個案增加，交易案件較上季成長，整體房地產市場景氣已稍有復甦，地價滑落情形漸趨緩和。

埔里鎮：本鎮一向以精緻農業，花卉生產為主，由於產銷失衡，農產品市場價格低迷，無法帶動房地產之景氣回春，尤其工業區和商業區分別下降，跌幅達一成多為最。

竹山鎮：竹山鎮本期地價在政府土地增值稅減半徵收措施兩年即將期滿效益激化下，加上年關資金需求孔急，房地產仲介業者大力廣告促銷刺激下，交易量略微增加。整體交易狀況較上季略增，惟中古成屋供過於求成交率仍偏低，本期整體地價已呈止跌回穩趨勢。

水里鄉：本季房地產市場仍受經濟不景氣影響，成交案件稀少，除部份零星國有地及拍賣地出售外以親屬間過戶居多，地價較上期無明顯變動。

十一、雲林縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：雲林縣政府地政局林世媚

斗六市：本市目前進行有國際棒球場、水資源回收中心二件開發案，並且有多起建築案也陸續推出，交易量明顯增加，買氣略有回升，但中古房屋及公寓大樓餘屋仍未消化完畢，買方有較大議價空間致使土地交易價格仍無明顯波動，地價大致持平。

斗南鎮：本鎮因有新透天式住宅案推出，買賣移轉案件略有增加，本鎮

本季買賣實例計有二十八件，成交價格亦逐漸上揚，地價止跌，整體而言，地價約上漲2%。

虎尾鎮：虎尾鎮本季由於高鐵特定區、中部科學園區等重大公共建設案開發中，所以受建築業青睞陸續入境投資，在新吉社區、平和厝市地重劃區推出幾案預售屋，但買賣案件並無明顯增加，經實地勘查，分析結果，主要原因為：

前項等重大建設開發案進度不如預期，大多數投資者仍持觀望態度。

建築業推出幾款預售屋，具有多樣選擇性，購屋者持謹慎態度。

法拍案件仍受市場青睞。

因此截至目前為止，不動產市場環境變化不大，市區周邊地價本季稍有上漲約1%。

西螺鎮：本鎮乃農業生產重鎮，工商活動並不熱絡，除自用住宅有零星交易外，法拍案件仍佔主要市場，房地交易市場觀望氣氛相當濃厚，整體而言，與上季地價比較仍無漲升之勢。

土庫鎮：本季受經濟景氣復甦緩慢影響，房地產價格未能上揚，住宅區公共設施又明顯不足，除住宅區有零星交易案件外，商業區呈停頓狀態，交易大部份以親屬間贈與案件居多，本季地價大致持平。

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。

台西鄉：本季本鄉並無新案推出，市場上雖有金銀法拍屋的潛在賣壓，

但因政府大力鼓吹指數型房貸及優惠貸款條件的誘因，吸引自住型購屋者進場，地價有回穩的跡象。

古坑鄉：本季土地交易量與上一季比較，略有成長，但交易價格卻無明顯上揚，主要因素是本鄉人口並無成長，加上工商業不發達，住屋需求趨近飽和，交易案大都以農地為主，由於無重大利多因素刺激買氣，買賣案件依舊零星，且大多為中古屋交易或法拍案件，價格往往偏低，雖然鄉內有兩處台糖農場用地預定開發為高爾夫球場及國際賽車場，但仍處於評估狀態，尚未帶動商機，欲提升地價，推動公共建設、促進地方產業發展為首要之務。

麥寮鄉：本季因重測後界址糾紛致土地交易不熱絡，買賣實例較前二季清淡，大都以住宅區之買賣為主，尤以甚者，法拍屋大量釋出，拍定價格普遍偏低，故地價上漲空間不大。

東勢鄉：本鄉因就業機會較少而人口外流，造成房地產交易不熱絡，且在不動產市場並無利多因素存在，地價變動不大，整體而言，本鄉本季之地價與上期相比，並無明顯之變化。

十二、嘉義縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：嘉義縣政府地政局柯伍龍

朴子市：朴子市本季由於部分建商所推建案已近完工，銷售成績表現亮麗，買氣雖佳，惟皆屬新建房屋，議價空間仍大，而在市中心的買賣交易件數，並無增多之現象，交易價格亦見上揚，故整體而言，地價仍是持平之狀態。

大林鎮：本鎮位於中正路榮林陸橋東北側住宅區，因所有權人早年投資，擴張信用貸款甚高，在目前景氣不佳的影響，紛紛周轉失

靈遭到銀行查封拍賣，使得該地房地產價格持續下跌。故整體而言：因政府推出拼經濟刺激景氣復甦方案的刺激及土地增值稅減半兩年優惠政策已漸尾聲的情形下，使得本季買賣移轉案件略微增加，但在法院拍賣案件激增，拍定價卻持續下跌的情況下，房地產景氣未見止跌回升之跡象。

新港鄉：本季交易實例中，其位於奉天宮前中山路上之土地每平方公尺新台幣一〇六五二九元最高，而位於古民路臨新民路之土地每平方公尺新台幣一三七七九元最低。以目前來看，房地產的交易量亦未見好轉，有置產能力者仍在觀望階段，因此房地產市場在短期期間，起伏仍不大。惟本鄉屬農業型鄉鎮，發展受到種種機制的限制，因此發展有限，期待藝術高中的設立，能帶動本鄉房地產交易市場之復甦。

水上鄉：本季成交案件仍以拍賣、繼承、自住型居多。土增稅減半徵收並未使買氣增溫，因建材漲價，是以在鄰近頻頻推出新案，交易平平，購屋者以自住可為主，成交價略見回檔現象。大體交易情況如下：住宅區，買賣價格持平，以拍賣、自住居多。商業區和工業區因投資意願薄弱，整體而言，地價持平。

太保市：太保市在住宅區方面，仍以嘉新段、過溝小段、祥和段、嘉保段等成交買賣實例較多；部份具有開發潛能之地段，因建商不斷推新案，且建築較新穎，似乎對銷售量能維持一定買氣；工業區因產業持續外移，開發意願低落；地價無法回升，商業區傳統商業經營困難，無法帶動房地產交易無買賣成交案例，本季地價持平。

十三、臺南縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：臺南縣政府地政局林宜萱

新營市：在經濟景氣尚未完全復甦等因素影響下，不動產交易市場仍未顯熱絡。除轄區內新建透天、別墅建築個案等成交量有上揚表現外，其餘中古屋及公寓大廈因轄區內空屋率居高不下，餘屋去化不易，雖政府推出土地增值稅減半徵收、續辦優惠房貸等利多土地政策，買氣略有回昇，但本季房地產成交價概呈持平之勢。

鹽水鎮：本季不動產交易情況與上季比較並無明顯上揚跡象，雖景氣稍微回升，但不動產市場仍以買方為主，買賣議價空間大，除自用住宅有零星交易外，投資意願低，且本鎮近年來無整體之發展規劃，無利多之因素刺激房地產買氣，故地價波動情況不明顯。

白河鎮：本季買賣實例皆為住宅區，價格每平方公尺自一萬六千餘元至三萬九千一百三十元不等。因土地增值稅減半徵收之故，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，造成地價微幅下跌，即使南二高白河交流道通車也無法帶動地價上漲。

麻豆鎮：從不動產買賣的情形來觀察，市場行情似稍有回春現象，土地買賣及預售屋的推出都有些活絡，從媒體的訊息，都會區已經有很明顯的脈動，城鄉地區也在萌芽中，種種跡象顯示，不動產市場復甦應是指日可期。

佳里鎮：房地產景氣在利率持續走低及土地增值稅減半之影響下，雖其交易量稍為增加，但購買者以自住型為主，投資者少，期望明年是溫和的復甦。

學甲鎮：目前大環境房地產景氣雖有好轉，但受限於本鄉屬於農業發展

鄉鎮，交易案件較少，且多以自住型為主，地價並無明顯變動，商業區維持傳統經營型態，商業活動不盛，地價漲跌不大。

新化鎮：本鎮屬老舊商業區，商業活動受限，加上傳統商機不振，買賣交易不熱絡，房地產交易量仍持續探底尚未反彈，市場亦無新案推出，除自用住宅有零星交易外，投資意願低，地價表現平平，無明顯變動，故本季地價仍維持平狀態。

善化鎮：近來臺南新市科學園區迅速建廠，周邊投資效益稍有顯現，市區新建透天、別墅建築陸續興建推出，吸引科技新貴購買，目前銷售率頗佳，已帶動市場買氣，房地產景氣稍有復甦，故本季地價稍有起色。

歸仁鄉：因受經濟景氣持續低迷影響，產業外移失業率提升，且消費者預期不動產價格仍有下跌空間之心理影響及市場供給大於需求情況下，雖然本季房地產交易量略有回升，但房地產價格仍無攀升跡象。目前該地區有高速鐵路臺南車站正在興建中，富有發展潛力。

玉井鄉：本鄉位處於偏遠位置且又有水源保護區之影響，雖有發布都市計畫，惟鄉民多以務農維生居多，在就業機會減少之下，近來人口數繼續外移，都市計畫區內亦無建築推出，加上法拍案件影響，因此買賣並不熱絡。房地價格仍維持低檔盤旋，後勢仍有待觀察。

永康市：本季房地產市場交易活絡，有止跌回升趨勢，建商推出的別墅住宅、店舖住家、公寓等都順利銷售，在政府政策性優惠房貸刺激下，房地產交易較上季上揚；但工業區仍未見起色，只有住宅區、商業區略見佳績。

單位：萬元

十四、高雄縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：高雄縣政府地政局林登印

鳳山市：其交易受土地增值稅減半徵收因素激勵下，交易量較前季增加，惟交易地區大多屬新興地區，例如重劃區，老舊社區交易仍不熱絡，整體而言，地價平穩發展。

林園鄉：因受經濟持續不景氣影響，房地產交易依舊清淡，買賣甚少、法拍偏多，對於房地價回升助益不大。

大寮鄉：雖有台八八線東西快速道路通車，帶來週邊地價的影響，但法拍屋數量大幅增加，拍定價低及市面上成交價仍大多在低價位成交，故有賴政府持續降低購屋低利貸款，吸引更多商機活絡交易市場，使地價走勢呈現平穩狀態。

大樹鄉：本鄉係為典型農業鄉鎮，屬封閉之環境，商業行為不顯著，本季房地移轉仍以贈與及法拍等特殊交易情形為主，故地價波動不大。

仁武鄉：因重劃區內陸續推出新案，交易以自住型為主，價格持平。

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。

大社鄉：因受經濟景氣持續不佳，房地產交易清淡，地價無力上揚。

岡山鎮：交易價格與上一季維持持平，交易狀態及交易價格略有復甦跡象。

燕巢鄉：交易價格與上一季維持持平，交易狀態及交易價格略有復甦跡象。

梓官鄉：交易價格與上一季維持持平，交易狀態及交易價格略有復甦跡象。

彌陀鄉：交易價格與上一季維持持平，交易狀態及交易價格略有復甦跡象。

象。

橋頭鄉：因經濟復甦，房地產交易市場漸漸熱絡，地價處於持平。

路牛鄉：本交易實例計三件，重大建設有南科路竹基地持續開發中，蔡文國小、路竹國中興建中。本鄉地價動態這一季因經濟景氣稍有升，政府持續釋出低利優惠房貸及土地增值稅減半徵收二年等有利條件刺激下，理財性投資及自住型購屋者意願提高，地價有回升跡象。住宅區建商推出量增多，民眾購屋意願提高，地價微升。商業區有零星個案，民眾購屋意願不高，地價持平。

湖內鄉：景氣稍有回溫，市場買交易稍佳。本鄉地價動態住宅區湖內鄉明宗段推案增加中，其餘地區建案尚停擺中。商業區因鄉內商業投資少，房屋交易不多。

茄荳鄉：土地增值稅減半徵收適用上已近尾聲，此季雖略有交易，但成交價格偏低，房地產景氣仍不樂觀。

田寮鄉：本鄉位於偏僻地區，地價仍然乏人問津，商業區因道路填高擴寬工程完竣微昇2%。住宅區景氣低迷，無明顯之購買情事微降5%。

阿蓮鄉：本季房地產景氣依然不振，住宅區地價呈下跌現象，約下跌6%，商業區則完全無買賣實例。

旗山鎮：本季整體經濟景氣雖稍有復甦，買氣稍有增加但因各項投資意願不高，投資人猶豫不前，房地產成交案件以中古屋及法拍屋買賣案件佔大多數，本鎮雖有第二高公路旗山支線通車，縮短城鎮差距，然無法刺激買氣，各區段整體而言，交易實例平淡，地價無明顯變更。

甲仙鄉：經濟景氣雖有復甦跡象，但本鄉大部份為山地地形，人口分布

較為零星，發展不易，投資人投資意願不高，整體而言，交易實例平淡，地價持平。

美濃鎮：因受不景氣持續影響，房地市場交易部份以親屬間贈與案件居多，房地價格仍低檔盤旋。

十五、屏東縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：屏東縣政府地政局黃美淑

屏東市：住宅區因銀行利率調降，原租屋者均改向購屋，案例多為法拍屋標售整理更新後，再度流入市場，故整體需求尚未提昇，地價呈穩定狀態，商業區方面幾乎無成交價，因商家購屋意願不高，地價亦呈小幅下跌。

里港鄉：雖然在政府續推行各項利率優惠房貸政策，延長土地增值稅減半徵收及銀行續調降利率等利多因素下，但因本鄉工商活動不熱絡及民眾消費能力不足，故投資態度稍趨保守，在景氣未明顯復甦之前，房地產交易量未見提昇，地價仍維持持平狀態，並無明顯變動。

潮州鎮：商業區僅有零星交易，且交易金額並無明顯增加，地價波動不大，住宅區在建商以質重於量的策略下，在環境較優地段興建透天厝，其銷售情形及價格良好。但舊屋成交量則較少，故本季地價平穩。

東港鎮：商業區土地，地價穩定，住宅區土地，因大鵬灣開發及政府優惠房貸，吸引建商投資，本期推出建築新案，如傳家寶及海洋之星，交易案件明顯增加，地價回穩。

林邊鄉：本季因大鵬灣風景區之開發及南二高等重大公共建設將近完成，房地產景氣略見回升，住宅區尚未出售之空屋仍然偏高，除

交通便利及公共設施完竣之住宅區，交易情況尚可外，其餘住宅區交易清淡。商業區活動空間有限，無法作最有效之開發與投資，雖有零星交易，但價格亦持平。

琉球鄉：房地產景氣逐步回升，且政府低利貸款持續辦理，民眾購屋意願提高，因此新成屋陸續推出，但由於去化順利，並不會對價格產生破壞，本季因大環境景氣仍持續不墜，不動產價格穩定成長。

枋寮鄉：本季買賣實例較上季略增，主要以中古屋交易為主。本鄉八十至八十二年新建透天屋去化調查已達四至五成，雖未有重大公共設施興建，人口亦未明顯增加，且本鄉已有十年未有建商投資興建房屋。土地價格仍呈持平未明顯回升。

恒春鎮：因受長期經濟景氣低迷影響，投資者仍持觀望，投資意願薄弱，地價持平。

十六、臺東縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：臺東縣政府地政局廖偉村

本期地價大部分仍呈下跌趨勢，由於本縣地處偏遠對於房地產市場復甦敏感度較為緩慢，在政府低利優惠房貸及土地增值稅減半利多激勵下，不動產之買賣仍以自用住宅居多，交通條件與公共設施較完善之區段，其交易價格尚可或略高於公告土地現值，顯示公共設施較完善之區位條件仍較具抗跌性與穩定性，其餘土地地價下跌幅度已大幅縮小。茲將本縣地價變動情形分述如下：

臺東市：本市新建房屋開工率已見熱絡，房地交易仍以自住型為主，銷售情形持平，售價方面已回穩，預期下季地價應會逐步上揚。

關山鎮：因一般買賣格依舊偏低，加上人口外流情形，造成房地產交易

呈現萎縮現象，交易清淡市場疲軟，房地產市場仍呈下跌趨勢。

池上鄉：由於本鄉位於偏遠地區，復甦敏感度稍微緩慢，雖房地價格仍處於下跌階段，但下跌幅度已大幅縮小。

太麻里鄉：由於整體大環境經濟景氣復甦緩慢，房地產投資人觀望心態未能完全解除，且本鄉地處偏遠，投資產業本顯不足，致房地產交易更為清淡，除知本溫泉大樓套房法拍價格略有回昇外，其餘地區交易價格大致持平。

成功鎮：大環境經濟因素無明顯變化，投資人有增多的跡象，房地產雖沉寂，但有回穩的現象。

十七、花蓮縣九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：花蓮縣政府地政局徐世麗

花蓮市：本季買賣案件，由於經濟景氣復甦緩慢，市場交易並未因政策利多帶動買氣，商業區土地供給量有限，商業機能優之地區，其房價仍可維持一定水準，住宅區因民眾居住習慣，公寓大廈空屋率大仍然乏人問津，房價持續疲軟，且公寓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。僅零星個案之透天新建房屋以其優惠貸款及土地增值稅減半帶動舊屋換新屋誘因、且房屋建材品質佳、優越區位等條件一枝獨秀，維持一定銷售價格。惟在整體經濟環境尚無明顯復甦跡象，地價走勢堪稱平穩。

吉安鄉：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，本季房地銷售量明顯稍增，環境佳之地區新建房屋，因道路寬敞、環境優雅、設施

完善，較受到市場矚目，房地價格仍維持一定水準，農地價格受景氣影響則持續低迷不振，整體而言，價格持續前季之行情，無明顯變動。

新城鄉：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，造成房地交易並不熱絡，地價無明顯波動。

壽豐鄉：本鄉雖有東華大學城及大型渡假村、遊樂區（理想渡假村、海洋公園等），並未因此帶動當地房地市場活絡，除該地區附近之土地地價有明顯變動外，其餘地區地價仍處低迷情況。

鳳林鎮：由於土地增值稅減半徵收二年之規定，雖多少刺激一些買氣，但交易情形仍不熱絡，當地民眾失業率高，且務農者居多，無收入者繳不出房貸而遭法院拍賣之房屋尚未消化，影響一般房地產交易，供給面大於需求面，賣壓沉重，使得低迷的地價缺乏上漲空間。

光復鄉：雖然政府已持續提供優惠房貸措施，但首購房屋者不多，刺激買氣成效有限，使房地產價格變化不大，地價仍低檔盤旋。雖台糖公司位於該鄉，近期也推出許多遊憩場所，吸引大量觀光人潮，仍無法帶動買氣，投資經濟效益不高，致地價無上漲趨勢。

瑞穗鄉：本季瑞穗鄉買賣實例仍以農地居多，住宅區、商業區較少，依買賣實例分析部分地區微幅上揚，例如青蓮寺附近，瑞穗溫泉區價格明顯上漲，但下跌地區，如市場附近，整體而言，本季本鄉地價仍呈現持平狀態。

玉里鎮：因本鎮之商業腹地不大，且多屬老舊建物，交易量少，反應地價遲緩、保守，由於慈濟醫院玉里分院之設立，帶動附近之地價，本季交易大部份以親屬及特殊關係之土地移轉案件居多，

一般正常交易價格變化不大，仍維持上期之水準，並無明顯之變動。

富里鄉：本鄉屬花蓮縣最南端，以農地居多，人口外流嚴重，交易量不大，可望玉長公路之開通能夠刺激當地繁榮。故本季地價，仍為持平狀態。

十八、澎湖縣九十二年第四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：景氣仍持續低迷，本季都市土地無重大利多因素刺激買氣，不動產交易清淡，法拍案件有增無減，且多流標多次，造成拍賣價格偏低影響不動產市場行情。住宅區方面，雖有房貸優惠措施，但多以轉貸為多，首次購屋者較少，廠商推出新案的態度趨於保守。商業區方面，因現在非觀光旺季，觀光客人數銳減，商業活動不熱絡，買賣移轉案件很少，因此，本季地價尚無回升現象。

十九、基隆市九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：基隆市政府地政局賴慧儀

中正區：受到低利房貸及土地增值稅減半徵收優惠措施之期限即將屆至，房屋成交量較上一季略有增加，然交易價格持平，且法拍屋案件仍多，整體而言本區本季房價微幅下跌。

七堵區：房貸利率降低及土地增值稅減半徵收擬延長一年等房地產市場利多政策帶動下，房地交易普遍回穩，地價持平。

暖暖區：本季國內經濟景氣已略見好轉，低利房貸政策對房地產市場之加溫作用持續蔓延，暖暖重劃區內白天鵝建設公司推出預售屋個案，對於地價產生正面影響，本區本季地價呈持平或微幅上

漲。

仁愛區：本季受土地增值稅減半徵收期限將屆及 2800 億優惠房貸利多持續影響，民眾購屋意願高，成交量較以往明顯增加，惟交易價格仍屬低價位，買方議價空間大，整體房價的下跌趨勢已較平穩。

中山區：本季整體經濟景氣尚無明顯復甦跡象，惟因土地增值稅減半徵收政策即將屆滿，優惠利率貸款額度即將用罄等因素影響。本區房地產交易數量較去年同期增加不少，但仍以復興路一帶新興住宅區交易較為熱絡，其餘路段屋況較為老舊，交易量仍少，地價呈持平。

安樂區：雖然土地增值稅減半徵收擬續延長一年的利多因素，然由於經濟景氣復甦緩慢，地價不易上漲。

信義區：受到土地增值稅減半徵收優惠措施之期限即將屆至影響，房地產交易的情形較上一季活絡，且多集中於住宅，成交價格亦逐漸趨於平穩，綜合本區整體市場現況，本季地價微幅上漲。

二十、新竹市九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：新竹市地政事務所李蕙蕙

由於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，帶動附近周邊別墅地區、新住宅社區的地價微幅變動，交易熱絡行情看漲。

二十一、臺中市九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：臺中市政府地政局湯邱靜蓉

- 中區—商業區：中正路、自由路、三民路、民權路四主要道路恢復雙向道通車以來，大量的車潮，帶給中區一片欣榮景氣，尤其中正路近火車站一帶，展店率有增加趨勢，但地價尚未顯現。十公尺以下單行街道，仍受商圈外移影響，待租、待售或閒置店舖仍多，地價仍處低迷狀態。繼光街有每年為年貨大街之盛事，又近電子街，地價較具抗跌。
- 東區—商業區：除台中路、復興路部分沿線地區及德安百貨、建國市場這些點稍具商業活動外，其餘集中後火車站一帶多屬老舊市區和干城重劃區多屬公有未開發地區，因商業活動缺乏利多因素，地價尚無回春之跡象。住宅區：增值稅減半政策即將到期，買賣之案例看似增加，但亦有約五分之一案件隱藏著假性移轉（親戚間移轉），舊有建物地價下跌，移轉案件亦減少許多，相較於新開發地區九期與區段徵收一帶就非常熱絡，如順天、佑崧...等建設公司部分推出案子，即將完工交屋階段，除此之外尚有許多建設公司亦再準備推出新案與購地，此區之地價較具抗跌性。
- 西區—商業區：除中港商圈、美村路、公益路、向上市場等地段，生活機能完善，商業活動較熱絡外，大部分公地居多，老舊市區交易清淡，多項建設利多集中在北、西屯區、七期及台中都會區重要交通建設亦在南區展開，顯得本區商機逐漸在衰退中。住宅區：在低利優惠房貸持續挹注及土地增值稅減半發酵下，房地產交易量略有成長；精明商圈因商業效益大，房價抗跌性高，別墅型推案銷售情形亦頗佳，然空屋率及法拍屋量居高不下，衝擊市場價格，不動產市場是否漸漸走出交易低迷的谷底，仍有待觀察！

南 區—商業區：以台中、復興、建成路等主要幹道為道的商業區中，區內除第三市場因客源固定商機當屬活絡外，其他地區因小本經營之商業型態日趨沒落，「出租」、「急售」比比皆是，顯見往昔蓬勃的商機已迅速消退。住宅區：受土地增值稅減半及優惠房貸刺激，不動產交易尚屬熱絡，區內新案之銷售，如「台灣大城」、「皇家公園」、「中山先生」...等，亦傳捷報，房市初見止跌回穩之跡象。

北 區—本季仍受優惠房貸利多影響，房地產市場交易活絡，太平路、一中街、中國醫藥大學、天津路服飾街等附近地區人潮聚集，商機活絡，地價明顯具抗跌外，也有推出少數新銷售案，地價漸有止跌回穩跡象。

北屯區—本季經濟指標顯示景氣已有回溫趨勢，加上年底買氣熱絡，第十期、十一期重劃區抵費地標售，以及大型住宅社區陸續完工的刺激下，交易數量顯著增加，相關公共建設的投入，有助提升本區的生活品質，使成交價格有止跌回升的趨勢。

西屯區—住宅區：在政府不斷釋放利多的激勵下及土地增值稅減半之影響，本季成屋及預售屋之交易量與推案量有上揚趨勢。商業區：除逢甲商圈及新市政中心鄰近之商機較為熱絡外，其餘受容積管制及繳納變更回餽金之影響所致，開發意願者普遍不為理想，地價仍微幅下跌。

南屯區—住宅區：本季市場調查買賣案件略增，因交通便利、政府政策生效不動市場略顯回升。商業區：本商業區並未有明顯變化與上季狀態不變。雖陸續有新案推出及依蝶、老虎城、新光三越等百貨公司林立，但因景氣回升不明顯，又高鐵興建中及中二高通車，雖吸引人潮湧入，但整體而言年關已至人民消費能力

略顯回升，呈現商機回穩現象。

二十二、嘉義市九十二年第四季都市土地地價動態

撰寫人：嘉義市地政事務所劉新豐

本市本季房地產市場，市中心地區之商業區，大多以經營傳統商業為主，除了幾條主要道路之地價較具抗跌性外，其他八米以下的店面及裡地，因街道狹窄，停車不便，地價仍呈下跌之趨勢。郊區之住宅區，受低利率房貸及土地增值稅減半徵收之影響，建商最近所推出之新案，因購屋者壓力降低，導致買氣回升，惟大多均以低價位之房價較受歡迎，故無法帶動全面的地價回升，至於中古屋及公寓大樓最近之交易量雖有增加，但仍無法達到價量齊提之境界，整體而言，本季地價微幅下跌。

二十三、臺南市九十二年第四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：

東區：民眾購屋大部分均選擇以有車庫及庭園的房屋，加上購屋貸款利率低的誘因下，虎尾寮重劃區房地產景氣呈現明顯復甦，重劃區建築用地已悄悄上漲，綜觀本季老舊社區地價微跌，而新開發重劃區地價略為上漲。商業區部分，本區多屬於地區性或零售業性質之商業，商業活動不明顯，房地產市場仍然保守，交易清淡，本季地價大致呈現持平現象。

南區：本季住宅區房地產景氣呈復甦之現象，民眾購屋需求增加，透天新屋去化率快，對於房價信心水準有提升作用；然因受總體面利率反轉向上的壓力及建材與勞工成本上漲和建照面積大量增加情形，兩相抵觸結果，地價持平。本區商業區毗鄰新光三越新天地百貨，為一舊型帶狀商圈，屬商業活動稍微繁榮之

地段，區段條件佳，生活便利，其附近之地價約略持平。本區工業區屬傳統產業之中小型工業區，由於經濟成長緩慢，投資利潤偏低，且傳統產業外移，使設廠房地需求量減少，地價呈現微降態勢。

西區：本季商業區部分因海安路通車後，路面規劃為停車場，停車方便，道路兩旁騎樓部分鼓勵所有權人整建並加以美化，商家陸續進駐，帶動附近人潮，稍現商機，對整個舊市區之商業行為有正面影響，另外受到增值稅減半效應，老舊市區交易量稍增。住宅區部分，重劃區地區本季交易量趨緩，新案場推出亦略遜上季，但房價仍微幅上揚。

北區：北區舊社區方面，本季交易量與上季相較呈現持平現象，成交類別以住宅區為主，成交價格大致持平波動不大，中古屋價格七成左右約在二~三百萬之間，只有部分急售個案成交價遠低於行情。舊社區中之新案場雖不大，但因地理位置佳（近成功大學），推出價格約在千萬左右，買氣不弱。鄭子寮重劃區占土地區位優勢，區內推案密集且造型新穎、總價位中等，但於太子建設第一、二期推案二百多戶銷售一空後，已滿足部分買方需求，故本季雖然買氣不斷，但與上季比較，成交量有略為降溫之勢。

中區：本季交易情形因受整體買氣及增值稅減半即將到期影響，老舊市區交易量增加，成交價格回穩現象。住宅區部分，因中區原本為本教區，一般的水準較佳，故住宅區成交價還算不錯，本季交易情況與上季類似。

安平區：本季海興段州平三街的新成屋，銷售一空；金城段永華十一街鄰近，建商所興建的透天房屋，因為基地面積幾乎都在六十坪

以上，且房屋格局與傳統迥然不同，每一期推出後，皆能順利銷售，目前尚有十餘戶施工待售；平豐路附近二十餘戶的新建工程，房屋規劃自成一格，可能於農曆新年後推出銷售。市政府規劃於安億路北側新闢「港濱公園」，如果順利執行，對上述二處案場，將有莫大助益。新南段為第五期重劃區中推案較多的地段，不論完工與否，均已推出銷售，成績差強人意。

安南區：本季受利率效應及土地增值稅減半之刺激，房市景氣緩步增溫，交易量略增，預售及新建住宅平均單價略為成長，但中古屋交易價格仍持平。

二十四、金門縣九十二年第四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：本季住宅區房地產交易以新建透天厝及中古屋市場為主，交易漸熱絡；擴大區區段徵收案已定案且進行協議中，民眾普遍看好此地段，期待有更好居住品質，對建商推出個案位於公共設施不完善，街廓狹小，停車不易且價位偏高地段有比較心態。商業區只有零星個案案交易，市場略顯清淡且價格偏低。

金湖鎮：本季買賣交易案件略減，大眾投資意願較為低落，不動產市場交易清淡，地價無力回升，實受整體經濟環境所影響。

金沙鎮：本鎮受地理環境及經濟不景氣等因素之影響，本季房地產交易狀況，迄今移轉案件大幅減少，除了零星住宅區及公有土地標售與出售案件之外，其餘商業及工業區呈現乏人問津狀態，地價有下滑之現象。

金寧鄉：本鄉房地產並無重大變化，好地點總是較受青睞。本季房地產

市場交易清淡，惟座落於臨近市區之房地產稍有零星案交易，其價格變動不大，地價仍維持平穩走趨。

烈嶼鄉：本鄉商業活動以觀光事業為主，因景氣尚未復甦，遊客人數較少，無法帶動發展。另不動產交易略顯保守，地價呈現持平現象。