



## 第二章 台灣地區地價指數分析

游適銘<sup>1</sup>

### 第一節 前言

我國由於工商業高度發展及經濟活動變遷快速，致使都市地區土地價格變動頻繁。內政部依據「都市地區地價指數查編要點」，分別於每年1月15日及7月15日定期發布台灣地區都市地價指數，針對五都、台灣省各縣（市）、福建省金門縣與連江縣所轄鄉、鎮、市、區之都市土地，就各都市土地住宅區、商業區、工業區之平均區段地價及其使用分區面積，運用「裴氏公式」加權計算得出各類指數，至2011年1月15日已發布第35期。

### 第二節 整體都市地價變動分析

2010年台灣地區地價指數，主要反應於內政部第35期地價指數。第35期由全國各縣市地價人員蒐集2010年4月1日至2010年9月30日之不動產買賣實例，分別以素地地價或房地分離之地價求算。以2008年3月31日為基期（100），本期（2010年4月1日至2010年9月30日）都市地價總指數為105.93，與半年前比較上漲3.09%，雖整體變動幅度不大，但如以表1-2-1所示，本期漲幅（對上期漲跌率）已為近年漲幅最高者。

另以圖1-2-1顯示，全國都市地區地價總指數自2003年第二季國內發生SARS事件過後，緩步上揚，一度於2008年第三季因發生金融海嘯而下滑，隨後地價指數已連續三期上漲，因此2010年台灣地區地價指數皆呈上升態勢。

<sup>1</sup> 內政部地政司科長、國立台北大學不動產與城鄉環境學系兼任助理教授。

表1-2-1 近年台灣地區主要都市地價指數表

	期別	全國	台灣地區	台灣省	直轄市		
					台北市	高雄市	新北市
定基指數	2005年09月30日	94.68	94.69	96.42	89.99	97.71	91.85
	2006年03月31日	95.45	95.45	97.11	90.99	98.03	93.04
	2006年09月30日	96.38	96.38	97.89	92.44	98.36	94.51
	2007年03月31日	97.67	97.66	98.73	94.97	98.72	95.96
	2007年09月30日	98.92	98.92	99.54	97.42	99.15	98.37
	2008年03月31日	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	2008年09月30日	100.51	100.51	100.06	101.29	100.74	101.03
	2009年03月31日	99.18	99.18	98.62	100.01	99.94	99.23
	2009年09月30日	100.38	100.38	99.46	102.06	100.20	101.00
	2010年03月31日	102.75	102.75	100.88	106.46	101.02	105.37
	2010年09月30日	105.93	105.93	103.39	111.26	102.24	112.73
對上期漲跌率(%)	2005年09月30日	0.43	0.45	0.27	0.91	0.28	1.22
	2006年03月31日	0.81	0.80	0.72	1.11	0.33	1.30
	2006年09月30日	0.97	0.97	0.80	1.59	0.34	1.58
	2007年03月31日	1.34	1.33	0.86	2.74	0.37	1.53
	2007年09月30日	1.28	1.29	0.82	2.58	0.44	2.51
	2008年03月31日	1.09	1.09	0.46	2.65	0.86	1.66
	2008年09月30日	0.63	0.63	0.25	1.29	0.74	1.03
	2009年03月31日	-1.34	-1.34	-1.44	-1.26	-0.79	-1.78
	2009年09月30日	1.09	1.09	0.65	2.05	0.26	1.78
	2010年03月31日	2.49	2.48	1.63	4.31	0.82	4.35
	2010年09月30日	3.09	3.09	2.48	4.51	1.20	6.97

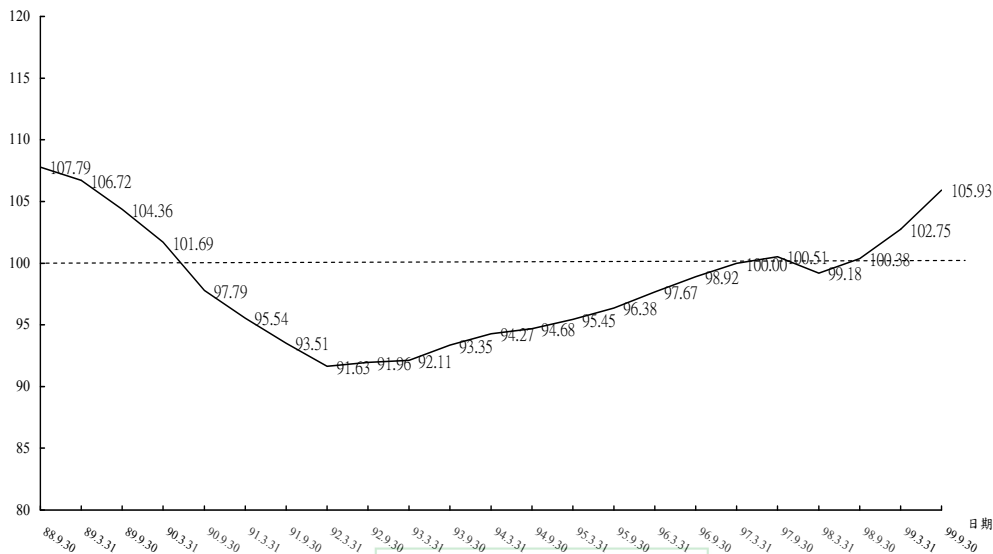


圖1-2-1 都市地價總指數趨勢圖

### 第三節 重要都市地價變動分析

22個縣市中，指數下跌者有南投縣、雲林縣等縣市，其中南投縣下跌0.46%，雲林縣下跌0.04%；其餘縣市呈現上升趨勢，如表1-2-1所示，其中新北市上升6.97%，台北市上升4.51%，高雄市上升1.20%，而其餘各縣市都市地價指數則僅微幅變動。

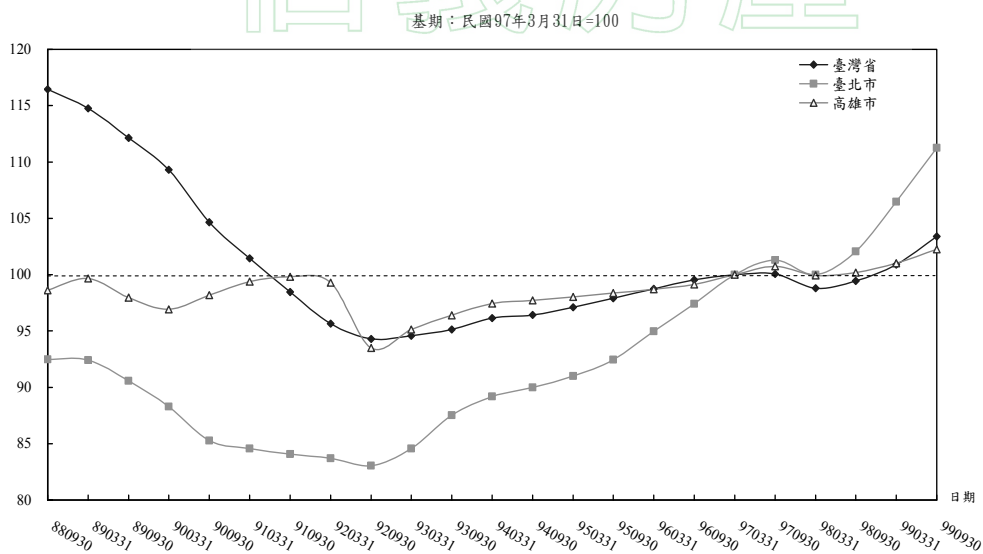


圖1-2-2 台灣省、台北市及高雄市都市地價總指數趨勢圖

根據圖1-2-2顯示，台北市、高雄市及台灣省都市地區地價指數同樣自2003年第二季國內發生SARS事件過後，緩步上揚，亦一度於2008年第三季因發生金融海嘯而下滑。雨過天晴之後，地價指數已連續三期上漲。其中台北市相較於高雄市及台灣省，更是呈現較大幅度上漲態勢。以下就幾個指標性都市分析地價動態。

## 一、台北市

第35期地價指數較上期上漲4.51%，漲幅較大之地區分析如下：

### (一)松山區

因受到興建中捷運松山線所帶來的利多影響，具有交通條件上的優勢，沿線商業辦公大樓成交價有上漲趨勢。慶城公園一帶住宅區，鄰近捷運文湖線，生活機能佳，住宅品質良好，不動產交易價格上漲。民生社區一帶，公共設施充足，生活機能完備，自成一完整生活圈，加上鄰近松山機場，具交通便利性，不動產交易價格上漲。尤其受到松山機場與上海虹橋機場直航，及預期與東京羽田機場對飛所產生的交通效益影響，松山區商辦大樓交易價格明顯上漲，帶動全區商業區土地上漲，地價指數上漲4.58%。

### (二)信義區

興建中捷運信義線沿線的信義路六段、福德街一帶雖多老舊公寓，但因有捷運即將完工及廣慈博愛院BOT投資案等利多因素影響下，致臨信義路周邊店面價格上漲，鄰近老舊公寓交易量亦有增加之情形。至於松山火車站一帶因具備鐵路地下化及捷運松山線共構之有利因素，其周邊之五分埔商圈、松山路、松隆路及永吉路一帶地價亦呈上漲現象。信義商圈區域機能成熟，聯外交通順暢，百貨公司群聚，商業活動熱絡，隨著國內景氣快速復甦，企業對商辦需求大增，商圈內辦公大樓租金逐漸上漲，第35期地價指數上漲4.61%。



### (三)大安區

在信義路三段、建國南路一、二段、瑞安街及新生南路一、二段一帶，因有大安森林公園及完善公共設施的加持，環境優雅、生活機能佳，居住條件優良，又鄰近捷運文湖線及興建中的信義線與新莊中和線，交通便利，且附近土地利用大致已呈飽和狀態，替代性有限使地價呈上漲情形。信義路二段、金山南路二段、杭州南路二段一帶，因位於中正紀念堂附近，加上如中正國中明星學區加持，以及區內老舊公寓受都更效應及華光社區預期開發影響，地價有明顯上漲情形。和平東路二、三段及復興南路一、二段一帶，因有國北教大附小明星學區之加分效果，且鄰近捷運文湖線，地價有上漲情形。第35期地價指數上漲4.73%。

### (四)中正區

區內台北車站特定專用區及站前商圈，因有地標型大型百貨公司，又為台北市的交通樞紐，具交通便捷之優勢，人潮聚集加上區內近期商辦大樓之標售價格頻創區域新高，以及預期未來C1、D1雙子星大樓開發案影響下，明顯帶動附近地價上漲。華山地區一帶，因光華數位新天地啟用，帶來商機與人潮，且台北資訊園區二期BOT案已於2010年4月間由知名科技業龍頭廠商標得，在預期開發利多效益下，致周邊店面行情居高不墜。中華路二段、詔安街、汀州路一、二段、廈門街、同安街及水源路等一帶老舊社區，則因都更題材發酵影響，地價呈現上漲趨勢。第35期地價指數上漲4.63%。

### (五)南港區

隨著軟體工業園區、世貿展覽館陸續完工及進駐，與未來有高鐵、台鐵、捷運共構的交通優勢，有助於整體產業升級，南港區未來發展潛力頗佳。在南港經貿園區一帶，由於南港展覽館及南港軟體園區皆已陸續啟用，捷運文湖線通車並設有軟體園區站及展覽館站，加上建商陸續有新建案推出，形成比價效應，不動產交易價格持續上揚。另其他地區土地，因受惠於鐵路地下化後鐵路兩側串連發展之正面效應，且鐵道改為公園綠帶，周邊環境改善的影響下，地價亦有上揚的現象。第35期地價指數上漲4.62%。

簡言之，台北市因捷運路網漸趨完善等因素影響，全市不動產交易價格均呈現上漲的趨勢。大安區、中正區在都市更新題材發酵的影響下，地價漲

幅最為顯著。信義區及中山區等行政區因企業對商辦需求大增，商業區地價有明顯成長。南港區則因多項公共建設的挹注，地價持續高漲。

## 二、新北市

第35期地價總指數較上期上漲6.97%。新北市以相對於北市較低之房價水準，加上各項重大開發案與交通建設持續推動，吸引通勤及首購族群陸續進駐。近期由於新莊副都心重劃區土地標售價格屢創新高，又有捷運蘆洲線等重大公共建設陸續邁入完工階段，推升各區域房價水平，帶動本期地價呈現上漲趨勢。整體而言，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲7.51%、6.85%、4.02%。

第35期地價漲幅超過3%之行政區，計有新店等15區，就其中地價變動漲幅前四名地區分析說明如下：

### (一)新莊區

目前區內最夯的房地產題材即為副都心重劃區，該區土地標售備受建商青睞，其中住宅區、商業區土地標脫單價分別創下每坪159萬元及232萬元的高價，進而帶動鄰近之頭前重劃區的推案行情。回歸基本面，擁有一高（中山高速公路）、三快（台1線中山路高架道路、台65線五股土城快速道路）、三捷（捷運機場線、新莊線、環狀線）交通優勢，加上中港大排整治、行政院合署辦公室、國家電影文化中心的設置…等各項重大公共工程持續進行，區位條件大幅改善，且房價相較於鄰近的板橋、三重兩區低，銷售情況與成交價格更持續上揚；而舊市區整體房價除受上述兩大開發區價格的拉抬之外，另台65線的局部通車，以及延中正路佈設的捷運新莊線可望提前分段通車至輔大站之預期效益等，也帶動沿線房價隨勢上漲，近一年來新推案售價漲幅已近三成。第35期地價指數上漲13.36%。

### (二)新店區

新店區的區位條件佳，聯外交通便利，生活機能完善，住宅區、商業區房地交易以捷運線沿線商圈為主，價格持續上漲，近期之大樓新推案，多分布於捷運週邊，帶動附近中古屋行情；安坑地區雖然交通條件稍差，但因房價較低，加上近期有重大交通建設陸續完工通車，交易持續熱絡，價格微





漲。工業區方面，市區內多作為廠辦使用，提供許多就業機會，形成聚集經濟，尚能帶動本身及周邊地價。第35期地價指數上漲10.32%。

### (三)永和區

在商業區土地方面，熱門商圈店面交易熱絡，需求穩定，地價持續上漲。在住宅用地方面，房價與一橋之隔的台北市相較仍屬相對低檔，吸引台北市新購屋族，推升房價持續上漲。第35期地價指數上漲8.67%。

### (四)板橋區

位處於新北市行政中心的板橋區，受惠於捷運板南線、台64線八里新店快速道路及新北環河快速道路的利多加持，對外聯絡便利性極佳，隨著台65線五股土城快速道路（原北縣特二號快速道路）及浮洲台鐵簡易車站的興建，捷運環狀線亦已完成用地取得，部分採聯合開發站體亦開始動工，未來交通將更趨便捷。而近期包括板橋車站特定區內購物中心正式進駐營運、國際觀光飯店BOT案完成簽約、江翠北側整體開發區已發布都市計畫採市地重劃方式開發、浮洲地區規劃中的新北市巨蛋園區及平價合宜住宅等多項重大建設利多，對於增進各項住宅及商業機能均有正面助益。此外，受到南雅南路、四川路一帶的遠東通訊科技園區將正式用、招商，以及鄰近新板特定區數個工業區變更案之影響，帶動工業區地價上漲。第35期地價指數上漲7.92%。

## 三、台中市<sup>2</sup>

台中市地價總指數較上期上漲1.86%，八個行政區地價皆上漲，漲幅相對較大的行政區為南屯區及西區，漲幅分別為3.19%及2.02%。西區2010年下半年交易量增加，且在台中縣市合併影響下，不動產交易價格成長明顯，買賣成交集中於台中港路、向上路、公益路、五權西路、精誠路等區域，另外國立台灣美術館週邊、經國園道、模範街、萬壽棒球場買賣成交量及價格亦有明顯上漲，可見人潮、商業聚集，以及開放空間綠地、生活機能完善之

<sup>2</sup> 台中縣市已自2010年12月25日起合併升格，但因第35期地價指數之查價期間係為2010年4月1日至2010年9月30日，故第35期台中市指數並未包含原台中縣部分。

地區，仍是投資或自住的首選。地價指數較上期上漲2.02%。

而南屯區第五期重劃區、黎明商圈擁有完善生活機能，惠文學區、第七期重劃區、第八期重劃區擁有廣闊綠地公園等公共設施，加上台中捷運綠線規劃與整體開發地區陸續推動自辦及公辦重劃等利多因素下，價格上漲明顯；另商業活動較集中之地區如大墩路、公益路及八期湖水岸商圈，銀行、服飾、餐廳等商業聚集效應，致地價也呈上漲情形。本期地價指數較上期上漲3.19%。

#### 四、高雄市<sup>3</sup>

第35期高雄市地價總指數較前期上漲1.20%，仍以區位良好的開發區為矚目焦點，如鄰近巨蛋商圈已漸趨成熟之左營區第29、47、59、64期市地重劃區及鼓山區第25、44期市地重劃區、農16區段徵收區等。第35期指數以左營區、前金區及鼓山區分別上漲2.43%、2.29%及1.70%為最多。

##### (一)鼓山區

區內交易量仍多集中於鐵路線以東的第44期美術館重劃區及農16區段徵收區等新開發區，35期房地交易量雖較上期略為下滑，惟房地價仍逆勢呈現微幅上漲情形，另因該區內可建築用地日漸稀少，加上位屬容積獎勵地區等利多加持，本期建商持續積極進場卡位搶地，陸續有多處大宗土地成交，地價明顯上漲。而在公辦第25期市地重劃區內，因生活機能完善，鄰近捷運交通便利，加上緊鄰瑞豐夜市及漢神巨蛋百貨商圈，商圈店面成交熱絡，地價亦呈上漲情形。整體而言，新開發區地價呈穩定上漲態勢，其餘地區則呈持平態勢。第35期地價指數上漲1.70%。

##### (二)左營區

今年度左營區於第59、64期市地重劃區推出之抵費地標售成績斐然，顯示開發商進場購地意願極高。蓮池潭附近自辦第38期市地重劃區住宅需求

<sup>3</sup>高雄縣市已於2010年12月25日起合併，但因第35期地價指數之查價期間係為2010年4月1日至2010年9月30日，故第35期高雄市指數並未包含原高雄縣部分。





未有減弱，高鐵站週遭地區未開發土地雖多，然因地主與開發商對合理地價認知差距過大，成交案量仍屬有限，新推建案不多且銷售成績普通，惟觀察原縣市交界地區之土地，由於比價心理因素影響，使地價反呈上漲狀態。捷運紅線凹仔底站及巨蛋站地區，因商業活動持續增溫，店面價格維持上漲情形，又受到交通便捷、公共設施完善等因素影響，住宅需求甚大，帶動房地交易價格延續上期維持上漲。左營大路附近早期發展地區，本期地價仍無明顯變動，惟受到凡那比風災影響，部分淹水地區房地價格稍有鬆動。整體而言，左營區為高雄市未來發展重心，第35期地價指數上漲2.43%。

### (三)前金區

本區房地銷售仍以大樓建案為主，其中愛河沿岸、民生二路上之大樓豪宅建案銷售情形甚受矚目。大立、漢神百貨商圈之商業發展亦呈穩定狀態，房地交易價呈持穩態勢。七賢二路、中正四路、五福三路及中華三路沿線等主要交通動脈，因中古屋交易案量有成長情形，帶動房地價成交行情上揚。市中一路一帶本期仍有零星收購土地情形，惟因舊市區大面積基地供給有限，零星建地整合難度高，大大增加本區日後推出大型新建案之困難度。整體而言，因位屬商業活動中心，因區位屬性致本期地價呈上漲狀態。第35期地價指數上漲2.29%。

## 第四節 結語

信義房屋

2010年台灣地區地價指數呈現上升態勢，其中內政部第35期都市地價總指數較半年前上漲3.09%。各分區指數中，住宅區指數較前期上漲3.30%、商業區指數較前期上漲2.82%、工業區指數較前期上漲2.13%。綜合第35期地價指數上漲創歷年新高之原因，就市場消息面來看，主要因素包括2010年經濟成長率大幅攀升、新台幣升值、都市更新題材持續發酵及增撥優惠利率房貸。總體而言，各直轄市、縣（市）之地價指數除4個縣市之漲幅超過2%之外，其餘各直轄市、縣（市）均維持小幅變動之趨勢，而全國之總指數及各使用分區指數亦呈現上升態勢。惟最近央行對房地產市場採取風險控管，進行許多如升息、選擇性信用管制及金融檢查等抑制房價飆漲措施，及行政部門興建社會住宅增加供給、恢復課徵空地稅及特別貨物及勞務稅等之研議下，後續地價指數之發展趨勢，值得觀察。