



第三章 2011年台灣地區地價指數分析

游適銘¹

壹、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、臺灣省各縣（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101年1月15日已發布第37期。

100年為因應五都升格直轄市、電子化政府之故，配合修正「都市地區地價指數查編要點」、「內政部都市地區地價指數審議小組設置要點」及「辦理都市地區地價指數查編工作注意事項」，業於100年1月14日台內地字第10000043593號函發布施行。

貳、整體都市地價變動分析

2011年台灣地區地價指數，主要反應於內政部第37期地價指數。第37期由全國各縣市地價人員蒐集100年4月1日至100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97年3月31日為基期（100），本期（100年4月1日至100年9月30日）都市地價總指數為112.05，與半年前比較上漲2.75%，雖整體變動幅度不大，但如以表1-3-1所示，本期漲幅（對上期漲跌率）就近年漲幅仍屬相對較高者。

¹ 內政部地政司科長、台北大學不動產與城鄉環境學系兼任助理教授

表1-3-1 近年臺灣地區主要都市地價指數表

	期 別	全國	臺灣地區	臺灣省
定基指數	95年09月30日	96.38	96.38	99.95
	96年03月31日	97.67	97.66	100.07
	96年09月30日	98.92	98.92	99.93
	97年03月31日	100.00	100.00	100.00
	97年09月30日	100.51	100.51	99.87
	98年03月31日	99.18	99.18	98.87
	98年09月30日	100.38	100.38	98.97
	99年03月31日	102.75	102.75	99.80
	99年09月30日	105.93	105.93	101.12
	100年03月31日	109.05	109.04	102.87
	100年09月30日	112.05	112.04	104.64
對上期漲跌率(%)	95年09月30日	0.96	0.96	0.31
	96年03月31日	1.36	1.35	0.12
	96年09月30日	1.28	1.28	-0.14
	97年03月31日	1.11	1.11	0.16
	97年09月30日	0.51	0.51	-0.13
	98年03月31日	-1.33	-1.33	-1.01
	98年09月30日	1.10	1.10	0.11
	99年03月31日	2.49	2.48	0.84
	99年09月30日	3.09	3.09	1.32
	100年03月31日	2.94	2.94	1.73
	100年09月30日	2.75	2.74	1.72



	期別	新北市	臺北市	臺中市	臺南市	高雄市
定基指數	95年09月30日	94.51	92.44	96.56	100.05	98.87
	96年03月31日	95.96	94.97	98.08	101.40	99.12
	96年09月30日	98.37	97.42	99.40	100.89	99.62
	97年03月31日	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	97年09月30日	101.03	101.29	99.75	99.63	100.25
	98年03月31日	99.23	100.01	97.71	99.09	98.78
	98年09月30日	101.00	102.06	98.42	99.68	99.06
	99年03月31日	105.37	106.46	99.36	100.20	99.91
	99年09月30日	112.73	111.26	100.50	100.56	101.08
	100年03月31日	119.40	115.29	102.14	101.99	102.70
	100年09月30日	126.08	118.68	104.74	103.44	104.15
對上期漲跌率(%)	95年09月30日	1.58	1.59	1.21	0.63	0.00
	96年03月31日	1.53	2.74	1.58	1.35	0.25
	96年09月30日	2.51	2.58	1.35	-0.50	0.50
	97年03月31日	1.66	2.65	0.60	-0.88	0.39
	97年09月30日	1.03	1.29	-0.25	-0.37	0.25
	98年03月31日	-1.78	-1.26	-2.05	-0.54	-1.46
	98年09月30日	1.78	2.05	-0.73	0.59	0.28
	99年03月31日	4.35	4.31	0.96	0.52	0.86
	99年09月30日	6.97	4.51	1.14	0.37	1.17
	100年03月31日	5.92	3.62	1.64	1.42	1.60
	100年09月30日	5.55	2.94	2.58	1.42	1.41

註：表列定基指數係以97年03月31日為基期(100)，並依據「都市地價指數查編要點」第六點裴氏公式計算而得。

另以圖1-3-1顯示，全國都市地區地價總指數自92年第2季國內發生SARS事件過後，緩步上揚，一度於97年第3季因發生金融海嘯而下滑，隨後地價指數已連續五期上漲，因此2011年台灣地區地價指數皆呈上升態勢。

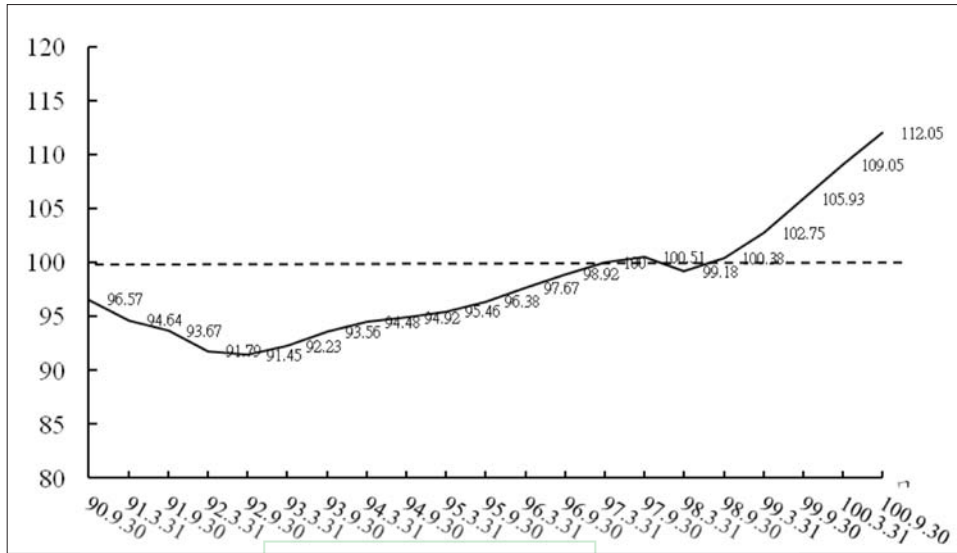


圖1-3-1 都市地價總指數趨勢圖(基期：民國97年3月31日=100)

參、重要都市地價變動分析

各直轄市、縣（市）大都呈現上升趨勢，其中金門縣上升7.20%，新竹縣上升6.35%，新北市上升5.55%，而其餘各直轄市、縣市都市地價指數均微幅變動。而雲林縣為唯一地價指數下跌之縣，微幅下跌0.24%，其餘各縣市都市地價指數則僅微幅變動。

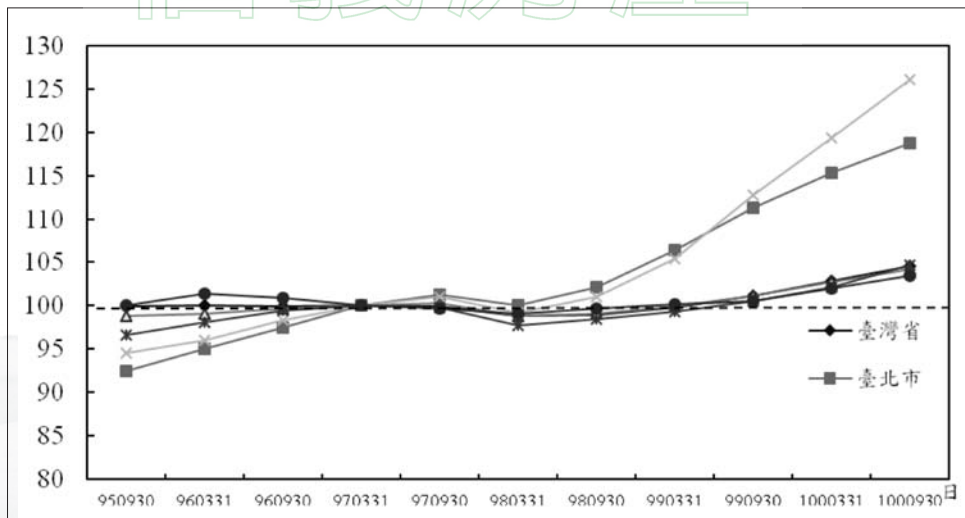


圖1-3-2 臺灣省、新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市都市地價總指數變動趨勢(基期：民國97年3月31日=100)



以圖1-3-2顯示，臺北市、高雄市、新北市、臺中市、台南市及臺灣省都市地區地價指數同樣自92年第2季國內發生SARS事件過後，緩步上揚，亦一度於97年第3季因發生金融海嘯而下滑。雨過天晴之後，地價指數已連續五期上漲。其中新北市、臺北市相較於高雄市、台南市、臺中市及臺灣省，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、臺北市

第37期地價指數較上期上漲2.94%。受到奢侈稅效應影響，本期不動產交易量較上期減少逾2成。其中，住宅區受都市更新題材發酵，松山、信義、南港段鐵路地下化，及捷運新莊線市區段通車與捷運松山線、信義線預期通車等利多影響，地價指數上漲2.89%。商業區則因開放陸資及陸客自由行，加以松山機場直航效益，促使該市商圈及商辦市場更顯熱絡，地價指數上漲3.08%。另工業區則因台鐵機廠預期開發效益及科技業、多媒體企業對廠辦需求增加帶動下，地價指數上漲2.68%。漲幅較大之地區分析如下：

大安區地價指數上漲3.25%。忠孝頂好商圈及仁愛敦南商圈一帶，受政府開放陸資及陸客自由行影響，商辦大樓及店面需求增加，地價上漲；大安森林公園周邊如信義路3、4段及建國南路1、2段一帶，因交通便利，且有大型公園、完善的公共設施及優質學區，無論中古屋、新成屋房價均居高不下，地價呈上漲情形；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，因生活機能佳，受未來捷運信義線通車之預期心理及都更效應影響，地價亦有上漲情形。

中正區地價指數上漲3.18%。華山地區一帶，自光華數位新天地開幕營業及台北資訊園區二期BOT案動土興建，在預期開發利多效益下，周邊地價明顯上漲。臺北車站站前商圈一帶，為該市交通之樞紐，商業活動熱絡，受預期C1、D1開發案影響，調查地價上漲。仁愛路2段、杭州南路一帶，生活機能佳，且鄰近大型公園及興建中之捷運新莊線及信義線，地價居高不下。羅斯福路一帶，商業活動熱絡，且鄰近捷運新店線，沿線陸續有都市更新改建案，帶動地價上漲。

信義區地價指數上漲3.12%。捷運場站周邊如忠孝東路沿線捷運場站及忠孝東路5段與福德街一帶，因有交通便利的利多支撐，致地價居高不下；信義商圈百貨公司林立，商業活動蓬勃，受群聚效應擴大及企業陸續進駐等因

素影響，帶動商辦租金漲勢，地價上漲。松仁路、松德路、基隆路、仁愛路及逸仙路一帶，因居住環境佳、區域機能成熟，調查地價上漲。松山火車站一帶，挾著鐵路地下化及捷運松山線通車之預期效應，周邊五分埔商圈、松山路、松隆路及永吉路一帶，地價亦呈上漲現象。

松山區地價指數上漲2.94%。民生東路、敦化北路一帶辦公商圈，因受到松山機場與上海虹橋機場、東京羽田機場直航效益影響，帶動鄰近商業活動，地價小幅上揚；南京東路3、4段一帶，百貨公司、餐旅業林立，在陸客自由行及預期捷運松山線通車效益的影響下，地價居高不下，鄰近地區如慶城街及慶城公園一帶，因生活機能完善，地價維持上漲趨勢；八德路4段一帶，因位於捷運松山線沿線，加上周邊環境改善工程陸續完工，地價上漲情形較為明顯；民生社區一帶，因公共設施充足、交通便利，且生活機能完備，自成一完整之生活圈，地價亦有微幅上漲。

文山區地價指數上漲2.91%。以羅斯福路5、6段沿線捷運萬隆站、景美站周邊商業區漲幅較為明顯。政大商圈附近，餐廳、超市及圖書館等生活機能齊備，近來陸續推出高單價個案，隨聯外交通及區域機能改善，地價亦呈現上漲情形。

二、新北市

本期地價總指數上漲5.55%，住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲5.77%、5.89%、3.96%。除既有之捷運路網持續延伸、三環三線政策更將該市原有21個捷運站預計規劃增加至101個捷運站，其建構之捷運網絡串聯該市內各區；特二號道路、國道一號五股至楊梅段拓寬工程及新北側環快南端銜接點延伸至五重溪段（簡稱永和次系統）建置等道路工程陸續施作、完成；「閃耀五星」土地開發政策推動，均推升地價呈上漲趨勢。地價變動較大地區分析說明如下：

蘆洲區地價指數上漲9.49%。捷運蘆洲支線於99年11月通車，致捷運站周邊區域房價上揚。區內重劃區生活機能完備，在捷運通車之帶動，頗受購屋者青睞。湧蓮寺周邊傳統商圈、夜市，帶來觀光效益，店面需求持續增加。此外，該區70多座電塔地下化後，現址變成綠地公園，改善當地居住景觀。

永和區地價指數上漲8.13%。該區生活機能完善，往來臺北市及該市各區之交通十分便捷，尤其區內商業發展或住宅環境均已成型，區位條件佳。



邇來各項公共設施的陸續動工與完成，如瓦溝整治、河濱公園及河岸自行車道的開闢等，建構該區優質生活環境。中和區地價指數上漲5.74%。該區捷運環狀線第一階段工程動工、萬大線都市計畫變更、華中橋附近土提內移的道路拓寬工程，區內捷運路網及快速道路布建更完善，提高區內交通便利性，對於該區房市具有正面助益。

土城區地價指數上漲7.68%。該區有多項重大交通建設，包含100年10月份完工通車的特二號道路板橋—土城段、經規劃核定通過的萬大捷運線、連接中和與土城間的二八張溝連城支線通車、捷運永寧站延伸至頂埔站工程等，提升交通便利性，促使該區生活機能更加完善。此外，位於中央路一、二段附近由工業區變更之都市計畫案，及配合都計變更中的土城暫緩市地重劃區，均對週遭房市發展有提升效益。

三重區地價與上期相較上漲7.63%。該區擁有一高、二快(臺64線、新北市側環快)、三捷(捷運蘆洲支線、新莊線、機場線)及四座通往臺北市區橋樑之優勢。區內捷運陸續通車，捷運新莊線通車至輔大站，商業活動更繁盛，店面群聚效益佳，商業區具發展潛力。加以重陽橋引道側重劃區、二重疏洪道兩側重劃等各項建設推動之下，致本期地價呈現上漲。

新店區地價指數上漲6.41%。捷運新店線，環河快速道路及北二高匯流，交通路網發達。近期永和次系統全線通車，安坑一號道路部分路段(僑信路至車子路段)通車，大幅改善安坑地區聯外交通。裕隆、五峰等重劃區附近推案熱絡，未來交通路網及生活機能將更為完善。

板橋區地價指數上漲5.28%。該區擁有板橋車站四鐵共構、臺64線、新北環快等多項重大交通建設，另有甫於100年第4季完工的浮洲台鐵簡易車站與特二號道路板橋—土城段、持續施工的環狀捷運線工程等，提昇對外聯絡的交通便利性。另板橋車站環球購物中心進駐、新板特區內大型百貨公司陸續開幕，加上江翠北側整體開發區已分區進行市地重劃開發、規劃中的浮洲合宜住宅等多項重大建設，促進住宅區、商業區生活機能。

三、臺中市

本期地價指數上漲2.58%。由於捷運興建、重劃區、區段徵收等開發案以及中部科學園區及精密機械科技園區等建設，大部分轄區地價均呈上漲趨勢，地價上漲較大地區說明如下：

西屯區地價指數上漲5.01%。該區「七期重劃區」位處中港、文心、市政路及快速道路等交通樞紐，本期市政路拓寬工程完竣、大都會歌劇院及捷運綠線動工興建，使該區公共設施及生活機能日趨完善，故本期雖呈現交易量縮減，但成交價仍維持。「十二期重劃區」鄰「七期重劃區」及「逢甲商圈」，且水滄經貿園區已徵收動工，成為最具發展潛力之區域，交易行情量縮價漲。第一單元自辦市地重劃區已近完成、大遠百即將開幕及台積電晶圓廠將進駐中部科學園區等消息，激勵西屯區地價行情上揚。

南屯區地價指數上漲4.74%。區內「五期重劃區」、「黎明商圈」擁有完善生活機能，「惠文學區」、「七期重劃區」、「八期重劃區」擁有廣闊綠地公園等公共設施，為民眾投資及自住熱絡之處，在自辦第二、三單元市地重劃區工程即將完竣、十三期重劃區動工及公益路延伸至環中路通車的推力下，價格呈現上漲趨勢。此外，在「精密機械科技園區」第二期計劃招商情況反映熱烈，廠商需求強勁的加持下，助於帶動該區行情。

烏日區地價指數上漲4.16%。該區因受到大臺中地區預期發展影響因素、高鐵臺中站區營運良好以及可連接中山高速公路王田交流道、中二高烏日交流道，具有交通便捷優勢，致市場價格有微幅上漲情況。

南區地價指數上漲3.03%，該區生活機能完善，交通便利，有中興大學、健康公園、數位圖書館，復興園路、忠明園道、興大園道等多條綠園道，高綠覆率更成為買家青睞，地價平均呈現上漲。商業區商業活動以台中路及第三市場附近更佳，加上鐵路高架化，將可解決商圈發展受鐵道隔離交通不便問題。

四、高雄市

第37期地價總指數較前期上漲1.41%。本期房地產市場在房地交易量較上季減少，其中以三民區、左營區、鼓山區、仁武區及鳥松區交易量衰減較鉅。住宅區、商業區及工業區地價分別較上期上漲1.69%、1.04及0.41%，幅度最大的為鳳山區。該市大部分臨近原縣市交界之區域房市持續穩定上漲，另重劃區及新興整體開發區的積極推動、建設，區內生活機能完善、聯外交通便利，交易情形活絡，新推建案銷售成績佳；捷運沿線鄰近商業地區，因大型百貨、知名夜市周邊發展漸趨成熟，且素地有限，地價呈現穩定狀態。



鳳山區地價指數上漲3.48%。新興開發區如文化自辦重劃區(文福段)、牛潮埔自辦重劃區(華鳳段)、埤南自辦重劃區(鳳翔段)及過埤一公辦重劃區(頂新段)等,皆有新建案推出。位與烏松區交界之牛潮埔重劃區,亦有大樓興建,位五甲路以北、與前鎮區交界之福誠(205兵工廠)區段徵收區,在建商以高價標得土地後,目前亦已開始投入興建大樓。該區近捷運站(前鎮高中站)、學校及市場,公共設施完善,使地價維持抗跌性。

左營區地價指數上漲1.33%。本期地價呈現量價皆穩的情形,就住宅區而言,本期第59期、64期重劃區因可開發素地有限,造成地主惜售及開發商觀望。第29期、47期重劃地區,除高總價透天住宅熱銷外,土地成交行情創新高,漲價幅度較大。就商業區而言,R13凹仔底站、R14巨蛋站鄰近商業地區,地價呈穩定狀態;R15生態園區站鄰近商業區,受惠於R14巨蛋站商業活動擴散及生活機能完善之條件,漲幅相較於其他商業區大;鄰近R16左營站商業區,因大型百貨公司進駐及商業活動北移跡象,地價亦略有漲幅。

前金區地價指數上漲0.92%。該區緊臨愛河,七賢二路、成功一路口之大樓建案本期仍持續興建中,中華三路與中正四路一帶亦有閒置建地待開發,沿線中古屋交易狀況呈持平狀態,地價呈現微幅上漲趨勢。

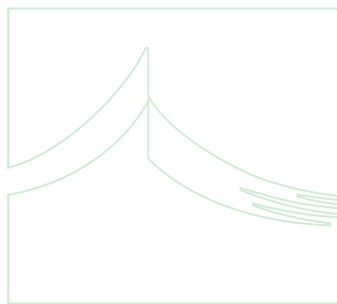
五、臺南市

本期地價總指數較上期上漲1.42%。受惠於縣市合併升格為直轄市之利多因素持續影響,整體地價呈現微幅上漲趨勢。新營區、北區、永康區、南科特定區、高鐵臺南站特定區有較大漲幅。新營區因縣市合併,市府設立雙行政中心及員工就地安置計畫效果顯現,使地價呈現穩定並微幅上漲走勢。另該市楠西、玉井區位於山區,受地形、地勢等發展條件限制,本期地價指數下跌均超過2%,為該市地價指數下跌幅度最大者前2名。整體而言,該市本期各區地價變動情形與上期相較,漲多於跌,呈現穩定微幅上漲趨勢。

肆、結語

2011年台灣地區地價指數呈現上升態勢,其中內政部第37期都市地價總指數,與半年前比較上漲2.75%。各分區指數中,住宅區指數較前期上漲2.78%、商業區指數較前期上漲2.86%、工業區指數較前期上漲2.25%。綜

合2011年各項總經條件，雖經濟成長率趨緩、特種貨物及勞務稅(奢侈稅)開徵，導致房市成交量下跌，都對房地產市場產生影響。惟失業率持續降低及央行購屋貸款利率於2011年暫停再升息等因素影響下，使第36期及第37期都市地價總指數仍溫和上揚。惟特種貨物及勞務稅的後續影響，及未來不動產經紀業管理條例、地政士法及平均地權條例實價登錄三法之實施及相關居住正義住宅政策對地價指數之發展趨勢，值得觀察。



信義房屋