LA MER

MyGo News
買購・不動產網路新聞 http://mygonews.com
2024 年 8 月買購房地產新聞企劃製作
圖片來源 | 達志影像 Shutterstock

現在不便宜以後恐更貴

通膨持續 買房保值永不嫌晚

宜蘭 / 頭城 / 烏石港特區

重大 7 建設 拼出好生活 宜蘭「幸福模式」全閱覽
50 分鐘車程 台北城際通勤 頭城 VS. 青埔 4 折買房
宜蘭房市成長 3 主因 烏石港特區興起「宅度假」
全台港灣城市房價探索 頭城「烏石港特區」最親民
宜蘭科學園區 + 高鐵延伸宜蘭「雙動能」帶動房市

將捷 La Mer 國家認證獎項

海景度假宅 躺著看山看海

YILAN

LA MER

現在不便宜以後恐更貴

通膨持續 買房保值永不嫌晚

近年疫情肆虐、戰爭頻傳、能源大漲，導致全球通貨膨脹率「依舊頑強」，想要降到目標值2%以下「不太容易」！ 網路調查則顯示，在通貨膨脹壓力下，有 40% 調查民眾認為不動產是所有投資標的保值第一名，而第二名、第三名依序是定存 (18%)、股票 (13%)。結論很清楚：在通貨膨脹年代裡，錢越來越薄，不動產投資是抗通膨保值的最佳選擇。

現況等房價下跌，恐「等到花兒都謝了」

根據美國史丹佛大學研究，住宅房地產歷來是通貨膨脹時期的「投資避風港」。全球通貨膨脹浪潮再起，不要覺得現在的房價貴，在土地資源、營建成本皆漲的時代，未來房價沒有大幅下跌的可能。「買房抗通膨」是聰明理財的選項。對於沒有錢的人，買房抗通膨意義不大，但若有自用需求仍可盡早進場，若想等到房價大幅下跌，恐怕會「等到花兒都謝了」。

調查消費者優先選擇買不動產抗通膨

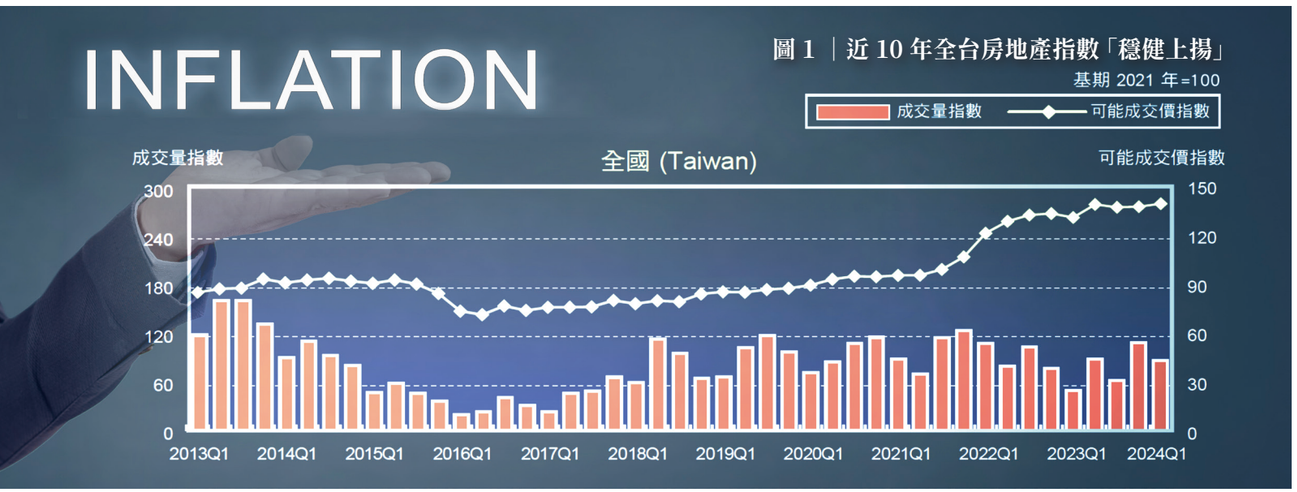
通膨影響民眾最大的就是「貨幣貶值」和「資產漲價」，不懂得應變只會讓自己愈來愈窮。近幾年房地產熱度快速增溫，引發政府打炒房，但成效則是「降低市場熱度、卻沒打下房價」，眼見房價繼續維持既有上升狀況，剛性自用買盤忍不住紛紛進場，帶動著房市發展，整體房市依舊「溫和成長」。

觀點自住者不必觀望，低總價仍抗跌

儘管政府連續祭出打房政策，但是 2024 年房市仍以剛性需求支撐市場，市場呈現「量價俱揚」格局，建議「自住者不必觀望，低總價仍具有抗跌性，在房市高檔時，選擇品牌優良的建商，是自住者首要考量的重點目標。」。

存房歷史驗證，無懼升息，房地產長期上揚

長期趨勢觀察台灣房地產無論是在「升息循環」或「降息循環」的時段裡，房地產指數始終是「大漲小回」。2015-2016 年曾經出現較大幅度的回檔，但之後迎來的卻是長達 8 年的多頭，房地產「回頭」的機會並不高。聰明投資者可以進場房地產，長期持有，應該可以獲得抗通膨後的資產保值與增值 (圖 1)。



長期觀察台灣房地產，無論是在「升息循環」或「降息循環」，房地產指數始終是「大漲小回」。(圖片來源 / 國泰房地產指數 2024/Q1 季報)

結論房地產成爲抗通膨資產配置主要模式

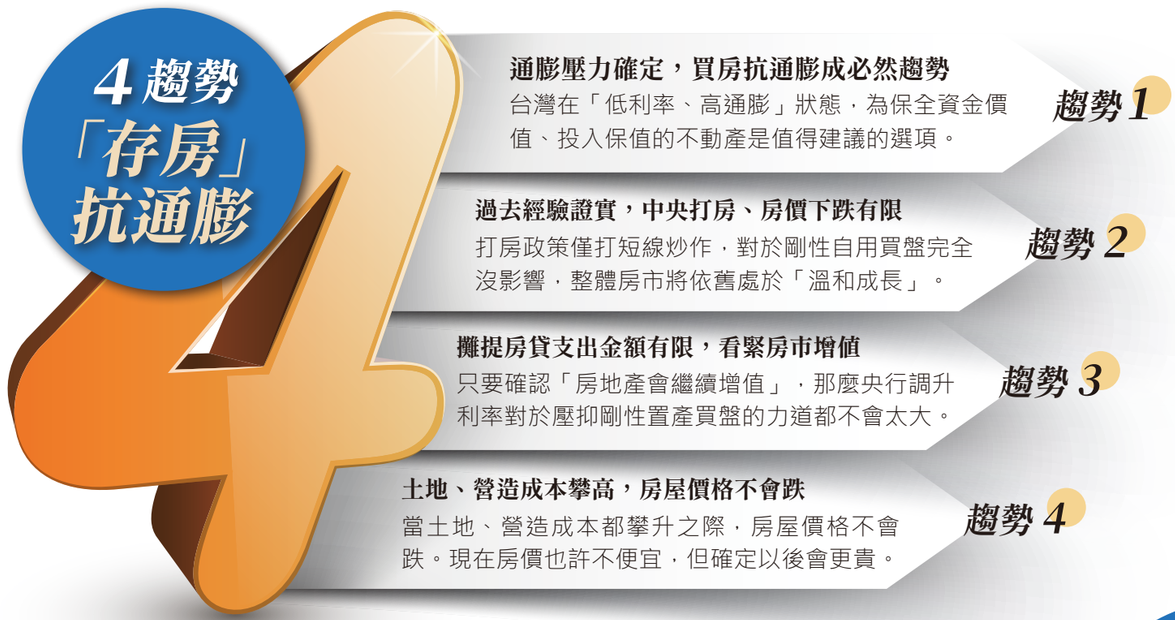
通膨壓力確定，房地產成為抗通膨的重要選擇，財團法人國家政策研究基金會一份「預期通貨膨脹下的台灣房市」報告結論指出，國內百物齊漲，台灣消費者物價總指數 (CPI) 已突破 2% 通膨警戒線，躉售物價總指數 (WPI) 年增率則高達 2 位數，在預期通膨心理恐慌下，房地產成為國人資產配置的主要模式，不動產成為資金停泊的安全港。

抗通膨北台灣「2 字頭」房價最後淨土－頭城

房地產人士指出，雪隧通車後使得往返宜蘭台北更快，現在約 50-60 分鐘左右通勤大台北的地區中，還能用「2 字頭」買到高檔住宅大概就只剩下宜蘭。近幾年，宜蘭縣政府持續辦理綠色博覽會，讓外界都用「好山好水」形容宜蘭；外地人到宜蘭遊歷，也一定能感受到當地的空氣品質遠遠優於西部。這樣的生活居住環境，讓宜蘭房地產行情穩健上揚。



通貨膨脹讓你的金錢購買力越來越低。在通膨壓力下，有 40% 的民眾認為不動產居所有投資標的保值的第一名。



LA MER

重大 7 建設 拼出好生活
宜蘭「幸福模式」全閱覽

公共建設是提升區域發展的重要指標，宜蘭縣長林姿妙表示，宜蘭縣政府持續推動 7 項重大建設計畫，包括 (1) 宜蘭科學園區、(2) 高鐵延伸宜蘭、(3) 宜蘭 - 羅東鐵路高架化計畫、(4) 台 62 線瑞濱段延伸至頭城、(5) 增設冬山交流道、(6) 國道 5 號銜接蘇花改公路計畫、(7) 台 9 線蘇花公路安全提升計畫 (見附表)，這些公共建設陸續完工後，打通宜蘭聯外交通任督二脈，大幅提昇區域價值。

宜蘭科學園區歡迎高科技低污染產業

當全台都因為科學園區設置帶動區域房地產發展之際，宜蘭科學園區也積極推動中，林姿妙縣長指出「宜蘭科學園區為全國第 1 個通訊知識服務園區，也是全球第 1 座取得能源與環境設計領導認證的綠色科學園區，於北宜高鐵通車後，將促使產業加速往東部布局，宜科可望成為北台灣投資的首選。」根據宜蘭縣府統計到 2023 年底，目前園區已核准 39 家廠商進駐，正式營運為 28 家，園區土地出租率達 70%，一、二期標準廠房皆已經完成，為滿足廠房殷切需求，竹科管理局現正規劃第三期標準廠房，林姿妙縣長說：「歡迎高科技低污染的產業在宜科投資設廠，產業榮景可期。」



交通 6 建設＋「四縱六橫」道路系統

林姿妙縣長指出，除了上述 6 大交通建設之外，宜蘭建構「四縱六橫」道路系統建設，透過主次分明的道路功能層級，闢建主要聯絡道。優先推動「台 2 庚延伸線」及「宜蘭 A、B 聯絡道」等主要聯絡道路，以加強各地與縱向主幹道系統的聯繫，同時有效紓解台 9 線、台 7 線、台 7 丙線等既有省道穿越市區的瓶頸。行政院則表示，尤其是「台 2 庚延伸線興建計畫」，北起頭城鎮烏石港，南至利澤工業區，全長約 41.2 公里，未來完工後將成為宜蘭「四縱六橫」的重要道路，帶動宜蘭觀光產業發展。在地房地產業者則表示「起點的頭城烏石港的地段價值將更重要。」

宜蘭縣長林姿妙說：「我致力於讓宜蘭更美好，從基礎設施的改善，道路、公共交通和公共設施的升級，以提高居民的生活質量。」(圖 / 宜蘭縣政府)

TPASS 北宜通勤月票降低通勤成本

為提升國道客運的服務品質及旅客的轉乘體驗，宜蘭縣府 2023 年 10 月啟用宜蘭轉運站，2024 年 4 月羅東轉運站改建工程完工，為國道客運和市區公車提供一個現代化的轉乘點，可顯著提高運輸量能。為提升公共運輸的便利性，減輕通勤族負擔，宜蘭縣府於 2023 年 8 月首次推出 TPASS 北宜通勤月票，大幅降低縣民的通勤成本。隨著電動車普及率攀升，已規劃在 36 個縣管停車場增設 134 槍充電樁，大幅提升電動車的充電便利性，實現宜蘭縣促進環保與永續發展的目標。

強化醫療體系，宜蘭縣府打造安全居住

為有效解決宜蘭醫療資源，行政院於 2022 年核定「國立陽明交通大學附設醫院第二期擴建計畫案」，2023 年 9 月完成決標，並於同年 12 月順利開工。第二期擴建目標興建地上 10 層、地下 3 層的醫療大樓，以及地上 4 層的教學研究大樓，整體工程預計 2027 年完工。

讓宜蘭更美好，「幸福模式」全面展開

林姿妙縣長帶動宜蘭穩步發展，透過交通建設提升區域價值，建置民生必須的公共建設，提升區域居住水準。她說：「我致力於讓宜蘭更美好，從基礎設施的改善，道路、公共交通和公共設施的升級，以提高居民的生活質量，並落實環境保護，推行綠能政策，減少各類污染，保護美麗自然景觀。」縣府對於健康福祉、婦幼照護、青年育材、高齡友善、科研發展...等市政建設都積極推動，打造成為宜居城市，宜蘭縣「幸福模式」全面展開。

宜蘭 7 大公共建設，帶動區域價值，也提升聯外通勤

01 宜蘭科學園區
以數位創意、通訊知識服務、研發產業、精密機械、生物科技、綠能、通訊及光電元件材料系統等新興產業為主軸，到 2024 上半年止，可供出租土地還有 33.82 公頃。

02 高鐵延伸宜蘭
站址位於縣政中心以南約 350 公尺，高鐵特區計畫從目前 190 公頃擴增到 400 公頃，交通部辦理綜合規劃及環評階段，預計 2025 年動工，爭取 2036 年完工。

03 宜蘭 - 羅東鐵路高架化計畫
全長 15.85 公里，規劃與高鐵宜蘭站共構，進入交通部辦理綜合規劃及環境影響評估階段，預計獲核定後 10 年通車，爭取 2034 年完工。

04 台 62 線瑞濱段延伸至頭城
交通部 2024 年 2 月召開期末審查會議，若 2024 年完成可行性研究，預計 2030 年辦理建設計畫報核，後續工程分 3 階段施工，全線 2041 年完工。

05 增設冬山交流道
增設冬山交流道距離羅東南下匝道 3.9 公里、距離蘇澳交流道 2.3 公里，以宜 30 線 (成興路) 為聯絡道，全案獲得審查通過，接著進入規畫，預計 2031 年完工。

06 國道 5 號銜接蘇花改公路計畫
起自國五蘇澳端，終點與蘇花改銜接，全長 7.1 公里；宜蘭縣府盼中央能協調支持工程於預定時間內完成，環境部 2024 年 5 月 14 日通過環評初審。預計 2032 年完工。

07 台 9 線蘇花公路安全提升計畫
縣府盼中央能協調支持工程於預定時間內完成，環境部 2024 年 5 月 14 日通過環評初審。預計 2025 年開工建造，預計 2032 年完工通車，工期約 7 年。

資料來源：交通部、宜蘭縣政府 / 資料彙整：MyGoNews / 註：調查資料截至 2024 年 6 月底

LA MER

50 分鐘車程 台北城際通勤
頭城 VS. 青埔 4 折買房

前內政部長現任台灣大學土木系教授李鴻源曾表示：「台北盆地居住人口早已超出土地負荷的 60%，必須往外環城市移動。」而近幾年，在高鐵、高速公路、快速道路陸續興建下，「島內移民」也成為新趨勢。

「距離與房價」讓宜蘭頭城房市具高 CP 值

宜蘭自從雪隧通車之後，與雙北城市間的交通動線變得順暢，從頭城烏石港特區出發，約 48 公里距離、約 50 分鐘車程，可以抵達台北信義計畫區 101 大樓，宜蘭頭城房價約「2-4 字頭」。同樣差不多 45 公里距離，約 48 分鐘車程，也可以抵達桃園青埔高鐵特區，這裡房價「5-6 字頭」。相近的通勤距離與時間，每坪房價卻有2-3 倍的差距，單純就「距離與房價」的關係來看，兩個距離差不多的城市，在宜蘭頭城可以「4 折買房」，CP 值超高。

轉念一下！宜蘭居住享受人生

也許有人覺得青埔高鐵特區發展動能比較強，屬於「成長型」區域，而宜蘭頭城就是「休閒型」都會，兩者發展性無法相提並論。投資專家這樣說，在青埔高鐵特區高房價地段置產，需要背負更高的貸款，反而會花更長的時間待在職場，會因此失掉生活品質。轉念一下，如果把低基期房價的宜蘭當成置產選項，是不是同時可以滿足儘早退休，跟在退休後在宜蘭居住享受人生的目標呢！

宜蘭居住生活場域 7 大優勢

宜蘭居住生活場域還有 7 大優勢 (見附表)。而宜蘭人會以蘭陽溪為界，分溪北 (宜蘭市、員山鄉、壯圍鄉、礁溪鄉、頭城鎮)、溪南 (羅東鎮、五結鄉、冬山鄉、三星鄉、蘇澳鎮)，這些區域裡只有壯圍、頭城比較靠海邊，受到喜愛海景的買家青睞。2022 年全球前 10 名最貴豪宅排行榜都有一個共通點，就是「豪宅必須倚山或傍水」宜蘭頭城的「烏石港特區」，近距離有海景，就是富豪追逐享受生活的場景。

宜蘭生活場域 7 優勢
具備都市便利性，保有豐富大自然資源

01	居住場域空氣完勝	宜蘭被普遍認定為陽光、空氣、水，好山好水的生活居住場域，風光秀麗、氣候適中。
02	輕鬆愜意人口密度	2024 年 6 月人口密度，宜蘭在全台 22 個行政區排名第 19，表示每個人可以使用到的空間是廣闊的。
03	放鬆舒適生活步調	當世界開始流行「慢活」之際，宜蘭是最接近雙北都會區的「快樂慢活之都」生命會更加精彩。
04	更親民的消費物價	行政院 2022 年調查，宜蘭縣與台北市每個家庭消費支出平均在宜蘭每月生活費可省下 9893 元。
05	相較雙北房價便宜	內政部 2024 年 Q1 調查，台北房價所得比為 16.08 倍，宜蘭縣僅 9.16 倍，買房坪數比台北多 10 坪。
06	享受豐富自然資源	出門隨處可見綠油油稻田以及抬頭可見雪山山脈，這邊的景點更是周末爭相而來的度假勝地。
07	距離台北真的不遠	頭城烏石港特區前往台北 101 大樓約 50 分鐘，未來，宜蘭高鐵 - 南港車站，行車時間預計約 19 分鐘。

資料來源：中央相關部會 / 市場調查　　資料彙整 /MyGoNews



單純就「距離與房價」來看，宜蘭頭城烏石港特區與桃園青埔高鐵特區兩個距離差不多的城市，在宜蘭頭城可以「4 折買房」，CP 值超高。宜蘭頭城烏石港特區前往台北 101 大樓約 50 分鐘，未來，宜蘭高鐵 - 南港車站，行車時間預計約 19 分鐘，宜蘭與台北的距離真的不遠。

都市便利，仍保有豐富大自然資源

宜蘭是個擁有近 45 萬人口的地方，大家在這片土地上生活了很長一段時間，也克服了大小困難。這裡或許不是最便利的地方，但確實是一個迷人的所在，具有「都市的便利性，但仍保有豐富的大自然資源。」

宜蘭縣頭城鄉烏石港特區

烏石港位於宜蘭縣頭城鎮轄區內，除現有之國道 5 號 (雪山隧道)，未來北宜直鐵抵達宜蘭的第一站就位於頭城。此外，蘭陽博物館也在附近，擁有觀光、文化與生態之先天優勢。烏石港都市計畫區劃設住宅區、商業區、旅遊服務專用區、漁港專用區、保存區與農業區，公共設施用地項目有社教用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、人行廣場用地及道路，現在是假日賞鯨、龜山島往來的交通要津。

LA MER

宜蘭房市成長3主因
烏石港特區興起「宅度假」

有一部知名連續劇「我在墾丁、天氣晴」敘述著因熱愛墾丁的自然純樸，紛紛定居紮根於此而成為樸實的恆春人，在台灣南部的墾丁與北部的宜蘭，都具有相同的山河海地理環境，如果無法南下居住墾丁享受純樸悠閒生活，宜蘭是北部休閒居住不錯的選擇。

「宅度假」興起！宜蘭烏石港特區值得考慮

近年新冠疫情逐漸流行一種新興居住方式「宅度假」(Staycation)，是由 stay(停留)+vacation(度假) 所組成的 Staycation，意思是換個室內空間靜靜待著類似度假好好放鬆休息。在宜蘭頭城烏石港特區，遼闊海河交界處，帶來隨著視野開闊的好心情，絕佳視覺饗宴與放鬆舒適環境，讓人在愜意空間中被溫柔的海天包圍著，只待在房間裡也可以享受屬於自己的「宅度假」療癒時光，在遼闊視野當中，望著海和交界處，碧綠、湛藍、青靛各種冷色調彷彿在窗外繪製成一幅美麗的畫作。這樣的生活居住情境，在烏石港特區的房地產市場裡，是可以每天享用。將捷集團領先這個趨勢，在烏石港特區興建「將捷 La Mer」飯店宅，讓住戶天天享受「宅度假」。

外地買家看宜蘭「通勤真的不算遠」

宜蘭除了在地人置產之外，很多是外地買家嚮往宜蘭生活的輕鬆步調，以及郁郁葱葱、聆聽海聲的好山好水生活饗宴，注重度假休閒品質的買家，除了買一個不動產之外，更是買一份提升生活質感的居住場域。從台北出發，離峰時間大約 40 分鐘左右就能到礁溪，約 50 分鐘可以到頭城、約 1 個小時能到羅東，且國道五號還特別好走，到從宜蘭開車到南港、進信義區、內湖只要約 40-50 分鐘，「其實宜蘭通勤真的不算遠」。



宜蘭全年溫度一般在 14° C 至 32° C 的範圍內，很少低於 10° C 或高於 34° C，環境溫度、雨量、日照都是宜人居住場域。



將捷集團在烏石港特區興建「將捷 La Mer」飯店宅，讓住戶天天享受「宅度假」。(現場實景拍攝)

宜蘭房市交易產品轉向大樓、華廈

房地產業者指出，宜蘭透過雪隧前往台北，兩地通勤車程約 1 小時左右，近年吸引不少台北民眾移居宜蘭，用通勤時間換取合理房價，帶動區域房市交易量能快速攀升。過往宜蘭的房市交易以透天厝為主，但近年宜蘭房價愈來愈高，加上少子化衝擊，不少購屋民眾開始把目光轉向坪數較小、總價親民的大樓、華廈，而隨著宜蘭科學園區、高鐵延伸宜蘭計畫的發展，宜蘭房市前景並不看淡。且未來如果高鐵宜蘭站落實後，兩地通勤時間預估將縮短到 20 分鐘左右，再搭配宜蘭科學園區題材，屆時一定會吸引更多的外來族群到宜蘭買房，從長線來看，宜蘭房市能見度頗高。

宜蘭房市出現走揚 3 主因，幸福感更明顯

近幾年宜蘭房市出現走揚原因有 3：(1) 房價親民，吸引許多雙北年輕人前進置產；(2) 外來加持，外來與在地置產比重，從過去 5:5 不分軒輊，到現在 8:2 或 9:1，外地人買房置產逐年上升；(3) 環境極佳，宜蘭的人文藝術與居家環境吸引了各族群，未來高鐵開通將吸引更多買房自住客。宜蘭或許在硬體建設上不比大台北，但居民的主觀幸福感確實是更明顯的。真正的關鍵就如宜蘭當地人說的：每個地方都有人感到快樂，有人感到不快樂，而或許宜蘭人主觀上更快樂幸福，是因為他們「知足，所以常樂」。

宜蘭環境溫度、雨量、日照都宜人居住

宜蘭全年溫度一般在 14° C 至 32° C 的範圍內，很少低於 10° C 或高於 34° C。宜蘭降雨最多的月份是 9 月，平均降雨量為 221 公釐。降雨最少的月份是 1 月，平均降雨量為 64 公釐。平均有 10 小時 36 分鐘的日照。環境溫度、雨量、日照都是宜人居住場域。

近幾年宜蘭房市出現走揚3原因

1 房價親民

吸引雙北年輕人前進置產，雪隧通車後外地遊子返鄉工作置產。

2 外來加持

外來與在地置產比重，從過去 5:5 到現在已經變成 8:2 或 9:1。

3 環境極佳

人文藝術與居家環境吸引各族群，高鐵開通將吸引更多自住客。

LA MER

全台港灣城市房價探索

頭城「烏石港特區」最親民

擁有港灣的城市，成為人類撰寫歷史與連結世界的重要場域，城市因人民生活而存在，港灣因城市交流而興盛。統計全台，基隆港灣城市的水岸宅房價已經「4-5 字頭」，台中海線梧棲區域房價「3-4 字頭」，台南安平港特區的水岸住宅「5 字頭」，高雄亞洲新灣區港灣水岸住宅行情「5-7 字頭」，宜蘭頭城烏石港特區的高端住宅目前還有「2-3 字頭」絕版價，是全台港灣城市房價最超值的區域，未來具備穩健發展空間。

全台少見「商旅＋觀光＋居住」重劃區

宜蘭頭城現階段發展重心則是位於頭城都市計畫東北角，面積 104.5356 公頃的「烏石漁港案計畫」，引入遊艇碼頭，配合蘭陽博物館營運、漁港直銷中心、北堤衝浪區結合衝浪風帆與沙灘活動、龜山島海域賞鯨豚等遊憩資源，未來還有遊艇俱樂部的設置方案，成為帶狀漁港海岸典範，定位為海港漁業休閒專區。這些設施讓烏石港不僅成為假日遊客湧現的新景點，更以填土 (土方來自台北捷運施工) 造陸的方式，規劃出全台少見具「商旅＋觀光＋居住」的示範型重劃區。

烏石港特區打造「回家就是度假開始」

不論是買屋的民眾或搶地的建商，都想像「烏石港特區」是下一個類似墾丁休閒景點的重劃區，將烏石港特區打造成為「回家就是度假開始」的全台稀有居住場域。根據區域房地產發軌跡，2006 年雪隧通車後，縮短雙北地區與宜蘭的通勤時間，宜蘭休閒住宅大舉興起，擁有溫泉優勢的礁溪房市率先受惠，頭城鎮房市價量則是從 2008 年縣府實施頭城市地重劃、烏石港土地區段徵收案，當地市場自此鹹魚翻生。

宜蘭以礁溪和烏石港最受台北人喜愛

儘管宜蘭房地產上揚，但是房價依舊相對便宜，台北到頭城鎮車程又只要約 50 分鐘，因此吸引很多台北人前往置產，多是休閒需求，但也不乏移居頭城的退休客。而頭城受到高鐵延伸宜蘭的題材帶動，讓烏石港特區的房價逐漸和宜蘭最貴的地區礁溪靠攏。近年礁溪預售房價已飆到「4-5 字頭」，烏石港特區也站上「2-4 字頭」，當地房地產業者指出，宜蘭以礁溪和烏石港最受台北人喜愛，在置產需求與投資買盤下，房價迅速飆漲。



從「將捷 La Mer」海景飯店宅出發前往蘭陽博物館僅約 5 分鐘車程。

頭城「度假宅」最高單價 49 萬元 La Mer「2-3 字頭」高 CP 值

宜蘭頭城近年來「度假宅」相當風行，且受整體房市帶動，2022 年下半年出現「世界灣」新成屋成交單價站上每坪 49 萬元。在地房地產業者指出，目前營建成本持續高漲，只要未來打房因素趨緩，未來頭城出現「5 字頭」高端建案產品，應該僅是時間早晚而已。將捷集團在宜蘭縣頭城鎮過港路 89 號「將捷 La Mer」海景飯店宅，以「2-3 字頭」價位銷售，成為區域內高 CP 值建案焦點。

頭城區域穩健發展，後市可期

頭城有先天的自然美景，遠眺龜山島、後倚蘭陽博物館，又有外澳衝浪勝地，觀光休閒人口到位，該地是臨海第一排，擁有無敵海景景觀，吸引國內外觀光人口進駐，若未來區域內飯店旅館、購物商城整體開發完成，加上交通建設聯結，當地的商業活動將更為活絡，並形成商圈集市效應。

雙指標觀察！「景觀宅」房價一定比較貴

集合式住宅若能有寬廣棟距，再加上開窗即見陽光灑落水面，波光粼粼景色的水岸景觀，向來很受剛性自住客喜愛，水岸景觀的獨特性，通常也會反映在房價上，房地產業者提醒水岸景觀住宅房價兩大觀察指標：(1) 水岸景觀宅房價，通常會較同區其他非水岸宅住宅高出約 5-30%，(2) 同社區水岸景觀宅，「景觀佳」與「景觀差」樓層價差則約 5-40%。





基隆港灣水岸宅房價「4-5 字頭」，台中海線梧棲「3-4 字頭」，高雄亞洲新灣區「5-7 字頭」，宜蘭頭城烏石港



特區目前還有「2-3 字頭」絕版價。



LA MER

宜蘭科學園區＋高鐵延伸宜蘭「雙動能」帶動房市

宜蘭坐擁得天獨厚的自然風光，且房價只有台北市三折左右，近年帶動宜蘭整體房地產上揚的「雙動能」，分別是 (1) 宜蘭科學園區、(2) 高鐵延伸宜蘭的宜蘭車站特區，未來有望磁吸更多外來的購屋民眾湧入宜蘭，區域房市發展相當具有想像空間。

宜蘭科學園區具備 5 優勢

「台積電旋風」驗證科學園區帶動區域房地產增值，宜蘭科學園區具備 (1) 北宜交通方便、(2) 距離台北不遠、(3) 尚有大面積土地可供利用、(4) 環境優良適合研發人才、(5) 宜蘭大學城南基地 26 公頃土地利於產學合作，竹科管理局說，宜蘭科學園區具備 5 項優勢，提供廠商一站式服務，吸引廠商進駐投資，該局對於廠商有意進駐宜蘭科學園區樂觀其成，並全力協助辦理進駐。宜蘭科學園區高智能、低污染產業進駐，穩健帶動科技人才進駐，提升區域房地產需求，穩健拉升房地產行情。

宜蘭房市發展動能 1 ／宜蘭科學園區

宜蘭科學園區位於宜蘭縣宜蘭市，總面積約 71 公頃。宜蘭科學園區以發展數位創意及通訊知識服務產業為主軸，並擴張至精密機械、生物科技、綠能、通訊及光電元件材料系統等領域，以符合未來智慧應用的發展趨勢。此外，宜蘭科學園區鄰近宜蘭市中心、宜蘭大學、陽明大學附設醫院、宜蘭運動公園、宜蘭縣政府及宜蘭大學城南校區基地，且經由北宜高速公路串連大台北生活圈車程亦僅需約 50 分鐘，整體區域機能十分便利。

宜蘭房市發展動能 2 ／高鐵延伸宜蘭

高鐵延伸到宜蘭的「高鐵宜蘭站」站址，行政院初步規劃在環市東路和台 9 線附近，位於縣政中心以南約 350 公尺，並搭配共構台鐵宜蘭新站，讓轉乘接駁更便利。宜蘭縣府認為縣政中心周圍有縣府、議會、宜蘭地方法院及地檢署等行政機關，還有宜蘭科學園區，更有利於產業進駐宜科，帶動縣政中心周邊發展。預計最快 2025 年高鐵宜蘭站與宜蘭延伸線就會動工，並爭取 2036 年完工！通車之後台北到宜蘭的距離預估只要 20 分鐘左右，大幅降低交通成本，因此北北基桃生活圈有望擴及宜蘭，這會讓非常多的上班族、返鄉族，可以在宜蘭相對親民的區域規劃購屋或成家。

宜蘭科學園區積極爭取 NVIDIA 設廠

跟據了解，宜蘭科學園區還有大面積土地可供使用，竹科管理局已經認證宜蘭科學園區產業符合「輝達 (NVIDIA) 建置研發中心案經評估」之原則！從宜蘭科學園區出發，約 40 分鐘車程抵南港軟體園區、約 1 小時 30 分抵桃園國際機場，約 1 小時 50 分抵新竹科學園區，未來，如果國際科技大廠確定進駐宜蘭科學園區，將有機會循著「台積電模式」帶動宜蘭縣區域房地產增值效應。



宜蘭房地產上揚「雙動能」分別是 (1) 宜蘭科學園區、(2) 高鐵延伸宜蘭



從宜蘭科學園區出發，約 40 分鐘車程抵南港軟體園區、約 1 小時 30 分抵桃園國際機場，約 1 小時 50 分抵新竹科學園區。(圖片來源 / 宜蘭縣政府)

「將捷 La Mer」近距離連接宜蘭「雙動能」

根據 Google Maps 計算，從將捷集團在宜蘭頭城「將捷 La Mer」基地出發，在交通順暢時前往未來宜蘭「雙動能」地點的通勤時間剛好都是約 26 分鐘，「將捷 La Mer」具備自住、租賃、增值條件，是抗通膨的資產配置選項之一。



竹科管理局已經認證宜蘭科學園區產業符合「輝達 (NVIDIA) 建置研發中心案經評估」之原則！宜蘭縣府將積極爭取。

LA MER

將捷 La Mer 國家認證獎項
海景度假宅 躺著看山看海

越來越多購屋者會因為興趣或為了追求窗外那一窗美景而購買房子。將捷集團看好宜蘭頭城鎮烏石港特區親山近海的優勢，推出「將捷 La Mer」，開窗眼前是龜山島無敵海景。

獲得國家卓越建設獎，是國家認證的好建築

將捷集團位於宜蘭烏石港特區東南角隅的「將捷 La Mer」，以「開發 + 觀光 + 環境」最大平衡效益設計，定位為休閒住宅，以筏式基礎與專利一筆箍箍筋工法，達到 6 級耐震強度，採取「輕量化手法介入基地整體設計與規劃」，以「試著放慢在都市生活的快速步調」為建築主軸。值得一提的是，本案獲得 2016 國家卓越建設獎 / 最佳規劃設計住宅類金質獎，是一棟國家認證的好建築。

完美的公共設施規劃，打造舒適居住空間

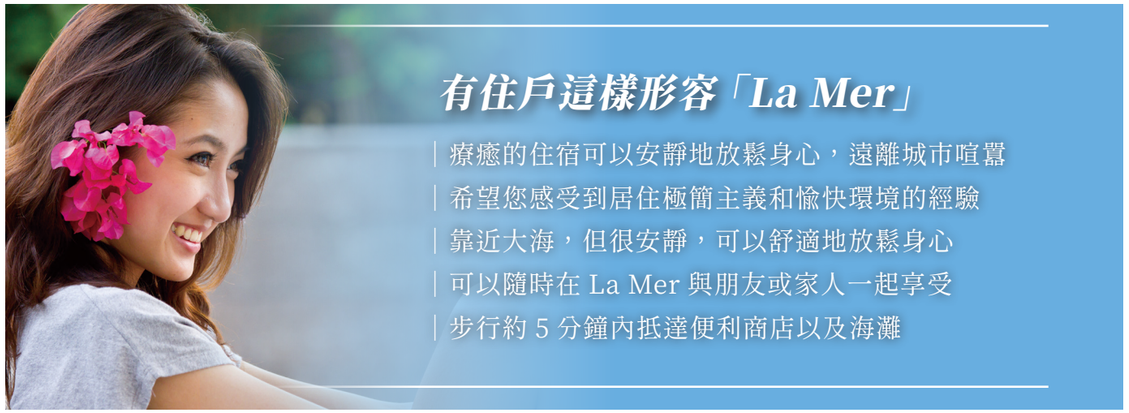
「將捷 La Mer」外觀採深凹窗設計，選用仿清水模塗料，與附近大自然環境融合。1 樓挑高 6 米，公設分大廳左右動靜兩區，靜態區有仿清水模板文青風格的交誼廳、書軒，更有社區腳踏車，和衝浪板擺置架，貼心為從沙灘玩回來的屋主設計戶外冷熱水沖洗區。頂樓 8 樓，在視覺接續太平洋的絕佳視角位置設置無邊際泳池，連接龜山島海景，屋凸空間規劃空中花園與戶外烤肉區等。



「將捷 La Mer」獲得 2016 國家卓越建設獎 / 最佳規劃設計住宅類金質獎，是一棟國家認證的好建築。



頂樓 8 樓，在視覺接續太平洋的絕佳視角位置設置無邊際泳池，連接龜山島海景



有住戶這樣形容「La Mer」

- 療癒的住宿可以安靜地放鬆身心，遠離城市喧囂
- 希望您感受到居住極簡主義和愉快環境的經驗
- 靠近大海，但很安靜，可以舒適地放鬆身心
- 可以隨時在 La Mer 與朋友或家人一起享受
- 步行約 5 分鐘內抵達便利商店以及海灘



公設分大廳左右動靜兩區，靜態區有仿清水模板文青風格的交誼廳、書軒。

高端等級的格局設計與家電配置

「將捷 La Mer」規劃 24-33 坪海景泳池休旅行館，享受面海日出第一景，室內景觀開出面寬有 5 米 3，飽覽龜山島海景。每戶單價依樓層景觀高度、面山面海不同面向有所價差，室內廚具則配置豪山 (HUSON) 隱藏式抽油煙機、單口電陶爐、烘碗機 ... 等。衛浴設備則選用 American Standard 衛浴、Hansgrohe 龍頭 ... 等。

回家即是度假，回家亦是品味生活的開始

「將捷 La Mer」適合都會夫妻、小家庭、退休生活，同時也吸引雙北高資產客群投資置產，是享受假期時光的度假小屋，也是招待朋友聚會玩樂的休閒會所！打造出「回家即是度假，回家亦是品味生活的開始」！從各個層面來看，從周邊環境、區域發展，到高投報的親民入手價，無論是投資或自住都是不二首選！已購客分佈廣，有來自北中南桃園、苗栗、新竹等客層，為鎖定海景、衝浪、退休度假等各式需求的客層。

烏石港特區
有山、有海、有美食，生活機能便利

宜蘭頭城烏石港特區日常採買可以到開蘭路的喜互惠生鮮超市，青雲路上還有全聯福利中心、麥當勞，主要商圈市集則是集中在頭城車站周邊，眾多餐飲小吃和民生必需店家都有，機能還算完整！從台北到頭城約 40~50 分鐘車程就能抵達，北宜高速公路出雪隧的第一站。「將捷 La Mer」開車約 5 分鐘內可以到滿山望海、阿宗芋圓冰、頭城老街及遊艇星巴克。

將捷集團「La Mer」
打造國際級度假氛圍

將捷集團宜蘭首發案選擇了頭城烏石港風景特定區，看好周邊發展潛力帶動區域活絡，在地城市也擁有國際級的度假氛圍，能夠讓更多人享受回歸自然的生活美學。



北台灣2字頭 | 飯店級公設 | 渡假靚場域 | 建設動能多

投資建設：將捷股份有限公司
建築營造：忠明營造工程股份有限公司
建築設計：林長勳聯合建築師事務所
使用執照：(108)(2)(13) 建管使字第 00084 號

企劃銷售：
洽詢專線：0905-198-565
LINE ID ： mygo777

MyGo 國際地產
平安房屋仲介(股)公司