

臺北縣房地交易動態分析報告

(97 年第 3 季)



臺北縣政府地政局

中華民國 97 年 11 月

臺北縣房地交易動態分析報告(97年第3季)

目錄

一、前言.....	1
二、臺北縣房地買賣移轉件數統計.....	2
(一)整體趨勢.....	2
(二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析.....	4
(三)各市鄉鎮買賣移轉案件量增減幅度分析.....	4
三、臺北縣重大建設發展區域房地交易動態分析.....	7
(一)捷運路網沿線區域.....	7
1. 捷運藍線(板橋線、土城線).....	7
2. 捷運橘線(中和線、新莊線、蘆洲線).....	10
3. 捷運綠線(新店線).....	15
4. 捷運紅線(淡水線).....	16
(二)整體開發區.....	17
1. 新板橋車站特定專用區.....	18
2. 台北大學特定區.....	18
3. 新莊副都市中心及頭前重劃區.....	20
4. 重陽橋引道附近地區重劃區.....	21
5. 林口新市鎮市地重劃區.....	23
6. 淡海新市鎮.....	25
(三)北市高房價外溢效果波及區域.....	26
1. 人口資料統計.....	26
2. 重大工程摘要.....	30
3. 本季重大新聞摘要.....	35
四、結語.....	40

表目錄

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97 年 1-9 月).....	3
表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(97 年第 2-3 季).....	6
表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	9
表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	9
表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	11
表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	13
表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	15
表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	16
表 9 捷運淡水線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	17
表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	20
表 11 新莊副都心及頭前重劃區附近買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	21
表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	22
表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(97 年第 3 季).....	25
表 14 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數統計表.....	27
表 15 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數統計表.....	29
表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表.....	31
表 17 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大新聞摘要表(97 年第 3 季).....	35

圖目錄

- 圖 1 97 年 1-9 月臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖2
- 圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數.....28
- 圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數.....29



一、前言

不動產市場受買賣雙方供需及總體政經景氣變化影響，除區域市場間各具區位及環境特性，往往後天亦有重大建設、都市計畫、交通發展及公共設施等條件差異，形成各區域異質化發展。

為利瞭解本縣房地價格走勢，自 97 年度開始每季由本縣地政事務所地價人員利用地政系統查填轄區移轉案件價量數據、與民間仲介業者合作取得買賣案例，並蒐集預售市場量體及相關新聞訊息，填載於相關圖表後彙整為本研究，並公開部份資訊於本縣不動產交易網站，除提高市場透明度外，更有利於地價人員掌握全縣房地市場動態，期使公告現值之訂定及波動能公平合理反映市價。

本研究首先彙整本縣各地政事務所每月統計之買賣移轉件數增減情形，次就本縣買賣案例集中、房價波動情形較為顯著之捷運路網沿線區域、政府重大開發案以及受北市高房價外溢效果影響程度較高之市鄉鎮房地市場概況進行分析。期能藉由重點區域解析以及每季追蹤整理，有助於地價人員及民眾快速掌握北縣房地產市場價量波動趨勢。

二、臺北縣房地買賣移轉件數統計

(一) 整體趨勢

由臺北縣各地政事務所買賣移轉件數增減情形可觀察 97 年各月份市場交易熱絡程度(表 1)。本季因 8 月份適逢農曆 7 月為傳統房市買賣淡季，且受目前全球景氣衰退及股市重挫等總體經濟因素影響，交易量明顯減少，至 9 月份交易量略微回升。整體而言，本季整體交易量較上季減少約兩成，較去年同期則呈現小幅下跌趨勢(表 2)。

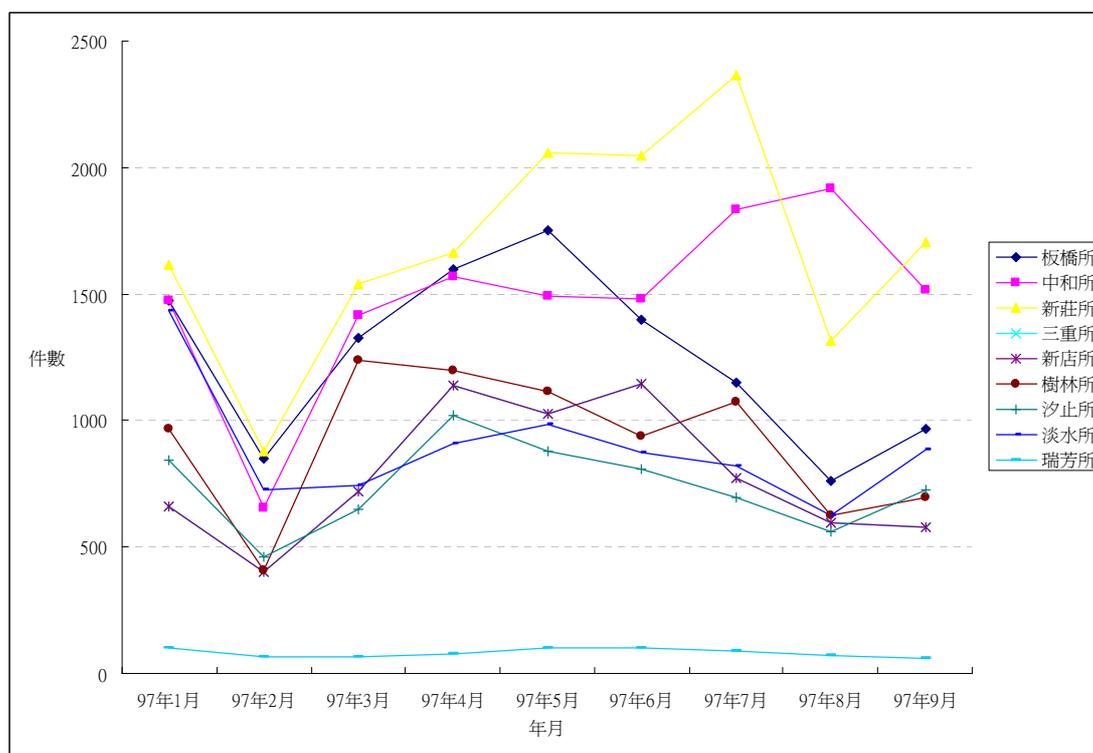


圖 1 97 年 1-9 月臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97年1-9月)

	97年1月	97年2月	97年3月	97年4月	97年5月	97年6月	97年7月	97年8月	97年9月
板橋市	1065	635	974	1040	1273	954	770	502	695
土城市	407	215	354	558	479	443	380	257	274
板橋所	1472	850	1328	1598	1752	1397	1150	759	969
中和市	1090	445	1046	1135	1059	1077	1460	1660	992
永和市	386	208	369	436	432	405	372	257	521
中和所	1476	653	1415	1571	1491	1482	1832	1917	1513
新莊市	672	372	635	562	752	797	1110	644	667
泰山鄉	147	118	179	238	262	361	378	151	150
五股鄉	133	76	120	122	124	128	115	122	120
林口鄉	664	313	602	740	921	761	763	399	765
新莊所	1616	879	1536	1662	2059	2047	2366	1316	1702
三重市	649	377	609	1348	1049	1014	860	726	698
蘆洲市	326	169	325	424	466	428	444	254	285
三重所	975	546	934	1772	1515	1442	1304	980	983
新店市	581	367	650	1056	933	1085	694	535	523
深坑鄉	56	27	48	53	58	42	57	40	24
石碇鄉	9	3	7	11	16	10	5	6	17
坪林鄉	9	3	14	15	11	8	8	10	10
烏來鄉	4	1	2	4	5	1	6	2	4
新店所	659	401	721	1139	1023	1146	770	593	578
樹林市	465	201	807	619	532	493	682	347	329
三峽鎮	373	139	295	391	414	291	257	194	294
鶯歌鎮	128	65	137	184	171	152	132	86	72
樹林所	966	405	1239	1194	1117	936	1071	627	695
汐止市	736	385	553	892	750	664	569	381	577
金山鄉	66	50	59	100	93	92	89	141	110
萬里鄉	41	27	37	29	34	51	37	39	40
汐止所	843	462	649	1021	877	807	695	561	727
淡水鎮	1184	498	543	665	618	546	563	385	642
三芝鄉	98	157	110	154	170	160	150	126	133
石門鄉	37	14	25	14	21	27	16	23	15
八里鄉	111	57	64	76	177	141	91	91	92
淡水所	1430	726	742	909	986	874	820	625	882
瑞芳鎮	51	29	39	37	45	33	36	43	29
平溪鄉	16	3	7	6	2	7	9	5	7
雙溪鄉	20	9	7	12	30	33	23	12	12
貢寮鄉	14	26	9	22	23	28	21	12	11
瑞芳所	101	67	62	77	100	101	89	72	59
全縣	9538	4989	8626	10943	10920	10232	10097	7450	8108

資料來源：臺北縣各地政事務所(97/09)

(二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析

97 年第 3 季臺北縣各鄉鎮市買賣移轉量由高至低排名前三者依序為中和市、新莊市以及三重市。中和市本季有數個大型建案同時辦理建物第一次移轉登記為案件量增加主要原因，此外，特一號快速道路錦和路口下橋匝道於 9 月通車，改善中正路周邊交通壅塞情況，以及南勢角地區決議開闢隧道及興建北二高上、下匝道，皆對中和市房價有正面助益。而喧騰一時的工業住宅問題，在該市指標個案獲准以繳交回饋金、代金並變更都市計畫為住宅區方式尋得解套方向後，近期工業住宅所在地區房市交易亦較為熱絡。

新莊市中港大排「河廊改造」案於 9 月中旬順利完成決標，而副都心、頭前重劃區目前皆在主體工程建設階段，預計年底完工，鄰近副都心等開發案地區生活機能完善，對外交通便捷，多項優勢條件讓新莊房地產市場價量皆有穩定支撐。

三重市區域房地產市場受重劃區開發及捷運路網帶來正面效益影響最大，雖有全球景氣衰退及股市重挫等負面因素影響，但本區新成屋價格依然維持平穩。交易量方面上季因有重陽橋引道附近重劃區及三重商工附近完工後移轉案件增加約千件，故案件量大增，本季雖與上季相較交易略顯停滯，然三重市以其鄰近北市之地利優勢，再加上捷運穿越且生活機能便利，仍為臺北縣房地交易熱門區域。

(三)各市鄉鎮買賣移轉案件量增減幅度分析¹

因本季適逢農曆七月為傳統房地產淡季，再加上國際金融風

¹ 案件量在 300 件以下的市鄉鎮因比較基礎較小，與上季或去年同期相較波動幅度過大，故不納入分析。

暴持續擴散，國內經濟情勢不佳，股市表現低迷，故 97 年第 3 季各鄉鎮市買賣移轉案件量較上季與去年同期大幅縮減，而各鄉鎮市除中和市及新莊市之外，普遍較上季減少。中和市如前述除各項利多因素維持交易熱度外，本季有大批預售屋完工移轉致案量增加；新莊市在重大建設利多因素持續支撐下，民眾普遍對該市未來房地產抱持樂觀態度，且本市與鄰近市鎮價位比較相對較低，因此交易量仍較上季及去年同期為高。

板橋市、三峽鎮、林口鄉、蘆洲市本季移轉案件量較上季或去年同期皆呈現明顯減少趨勢。板橋市過去幾年在新板車站特定區開發案、捷運板橋線及高鐵通車等利多議題刺激下，為該區房市創造了價格與推案量的高峰，也為當地行情奠定堅實基礎。近來該區房市價格波動與推案情形漸趨穩定，再加上外在不景氣因素影響，以致交易案量有減少現象，但本季移轉案件量仍將近 2,000 件，僅居中和、新莊與三重市之後。整體而言，板橋市以其位處北縣行政與交通中樞優勢，房市仍有一定支撐。

三峽鎮本季移轉案件量下跌，主因臺北大學特定區三峽部分自 93 年起大量推案至今，略呈供過於求，建商推案重心逐漸轉移至樹林市，致兩地區案件量互有消長。林口鄉因重劃區內首家大型量販店進駐，生活機能逐漸成形，以及機場捷運線預定於民國 101 年全線通車等利多因素帶動下，故建商推案仍維持熱絡，惟本區推案總量過大，房市景氣趨緩讓投資人對房市改持觀望態度，致銷售速度趨緩，是否因此深化餘屋問題仍待後續觀察。蘆洲市本季案件量減少原因除逢農曆七月案量減少之外，另因南港子重劃區推案高峰期已過，光華重劃區中古屋買賣案件移轉量因整體經濟因素影響減少約 2-3 成之故。

而泰山鄉本季跌幅來自前季有大批完工交屋移轉案件所致，觀察以往泰山東側重劃區居民屬性，區外客比例偏高，隨著區外客對本區房市的青睞帶動房價上漲後，區內民眾亦漸接受該區行情，進而投入市場，故與去年同期相較，交易量仍為增加。

表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(97 年第 2-3 季)

行政區	97 年 第二季	移轉件 數排名	較上季 增減幅度	較去年同期 增減幅度	97 年 第三季	移轉件 數排名	較上季 增減幅度	較去年同期增 減幅度
板橋市	3267	3	22.18%	9.08%	1967	4	-39.79%	-44.39%
土城市	1480	10	51.64%	8.27%	911	12	-38.45%	-14.78%
中和市	3271	2	26.73%	32.32%	4112	1	25.71%	99.61%
永和市	1273	12	32.19%	-30.74%	1150	10	-9.66%	1.41%
新莊市	2111	7	25.73%	-18.87%	2421	2	14.68%	2.28%
泰山鄉	861	14	93.92%	37.98%	679	14	-21.14%	84.01%
五股鄉	374	18	13.68%	-19.22%	357	16	-4.55%	-42.88%
林口鄉	2422	5	53.39%	15.72%	1927	5	-20.44%	-25.60%
三重市	3411	1	108.62%	111.73%	2284	3	-33.04%	33.49%
蘆洲市	1318	11	60.73%	75.50%	983	11	-25.42%	-20.34%
新店市	3074	4	92.37%	42.25%	1752	6	-43.01%	-5.30%
深坑鄉	153	20	16.79%	-33.19%	121	20	-20.92%	-53.46%
石碇鄉	37	26	94.74%	23.33%	28	26	-24.32%	12.00%
坪林鄉	34	27	30.77%	0.00%	28	26	-17.65%	7.69%
烏來鄉	10	29	42.86%	0.00%	12	29	20.00%	33.33%
樹林市	1644	9	11.61%	106.02%	1358	9	-17.40%	10.23%
三峽鎮	1096	13	35.81%	20.04%	745	13	-32.03%	-40.16%
鶯歌鎮	507	15	53.64%	54.57%	290	18	-42.80%	-38.43%
汐止市	2306	6	37.75%	2.67%	1527	8	-33.78%	-8.73%
金山鄉	285	19	62.86%	30.73%	340	17	19.30%	28.79%
萬里鄉	114	22	8.57%	-6.56%	116	21	1.75%	-21.62%
淡水鎮	1829	8	-17.80%	10.31%	1590	7	-13.07%	-2.57%
三芝鄉	484	16	32.60%	49.85%	409	15	-15.50%	25.08%
石門鄉	62	25	-18.42%	-56.64%	54	23	-12.90%	14.89%
八里鄉	394	17	69.83%	72.81%	274	19	-30.46%	-40.17%
瑞芳鎮	115	21	-3.36%	-4.17%	108	22	-6.09%	9.09%
平溪鄉	15	28	-42.31%	114.29%	21	28	40.00%	61.54%
雙溪鄉	75	23	108.33%	47.06%	47	24	-37.33%	-29.85%
貢寮鄉	73	24	48.98%	114.71%	44	25	-39.73%	18.92%
全縣	32095	-	38.62%	21.26%	25655	-	-20.07%	-3.48%

資料來源：臺北縣各地政事務所(97/06)

三、臺北縣重大建設發展區域房地交易動態分析

臺北縣近年來房價起飛與房市的蓬勃發展，與各項交通建設、重大工程的推動有著密切關係，尤其捷運場站設置以及政府大型整體開發區規劃往往成為區域發展利多，吸引建商購地推案，刺激交易案量，也推升當地房價。此外，除北縣本身居住條件改善的影響外，鄰近台北市房價居高不下，也帶來一波波向北縣購屋移居的人潮，此種現象在與北市相鄰的市鄉鎮尤其明顯。綜上，本研究針對買賣案例集中、房價波動情形較為顯著之捷運路網沿線區域、政府大型整體開發區以及受北市高房價外溢效果影響程度較高之市鄉鎮進行分析，觀察每季房地市場概況。

本研究藉由每季各地政事務所地價人員收集之買賣案例價格資料，分析前述區域各類型不動產之成交單價區間，即時顯示房地訪查價格，以瞭解各期房市走勢；此外，透過轄區人員平日現況勘查、報章雜誌資訊，調查近期銷售中之新成屋及預售推案，分析區域新推案市場變化，藉以判斷近期之房市景氣。

(一) 捷運路網沿線區域

本段分析內容以臺北縣境內已完工通車路段及建設計畫執行中之捷運路線為主，包括捷運藍線(板橋線、土城線)、捷運橘線(中和線、新莊線、蘆洲支線)、捷運綠線(新店線、小碧潭支線)以及捷運紅線(淡水線)；至於目前規劃中之捷運路線，因對周邊區域房價影響尚不顯著且尚存不確定性，暫不納入本研究分析範圍。

1. 捷運藍線(板橋線、土城線)

(1) 板橋線

板橋市本季買賣移轉案例仍集中於捷運沿線地區，以新板特區(近捷運板橋站)中山路、中正路、漢生東西路一帶，捷運江子翠站、新埔站一帶文化路、民生路與雙十路商圈，舊火車站捷運府中站、南雅南路捷運亞東站周邊等區域較為熱絡。

板橋市捷運沿線中古公寓成交行情每坪約 16-20 萬元，新成屋以及 10 年內中古屋則呈現較明顯之價差，以板橋站週邊成交行情較高，新板特區新成屋每坪約 40-45 萬元。江子翠、新埔站周邊行情相近，文化路、民生路與雙十路商圈一帶新成屋或預售市場每坪約 35-40 萬，中古大樓每坪約 24-32 萬。

府中站與亞東醫院站週邊房價與新板特區及江子翠、新埔站相較略低，就本季蒐集案例而言，府中站附近南雅東路、南雅南路新成屋行情約每坪 25-28 萬元左右，10 年內中古大樓每坪約 17-25 萬元，中古公寓則約每坪 14-22 萬元；南雅南路二段新成屋行情約每坪 22-26 萬元左右，10 年內中古大樓則約每坪 16-24 萬元，21 年以上中古公寓每坪約 14-21 萬元。整體而言，本季板橋線沿線整體交易價格呈現平穩狀態。

表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	鄰近捷 運站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢 分析
			大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
雙十路二段	江子翠	35-40	28-32	-	26-30	-	24-28	16-20	價穩量縮
文化路二段	江子翠	35-40	28-32	-	26-30	-	24-28	16-20	價穩量縮
民生路二段	新埔	35-40	28-32	-	26-30	-	24-28	16-20	價穩量縮
新板特區	板橋	40-45	-	-	-	-	-	-	價穩量縮
南雅東路.南 雅南路	府中	25-28	17-25	-	-	-	14-22	-	價穩量縮
南雅南路二 段	亞東	22-26	16-24	-	-	-	14-21	-	價穩量縮

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(97/09)

目前板橋市新推案分布於捷運站週邊以及重慶國小附近。板橋站附近新板特區內位於縣民大道、新府路口新推案加入市場，基地 1795 坪，規劃大坪數換屋產品，行情價仍在每坪 50 萬元以上。江子翠捷運站附近巷道內新建案，規劃 3-4 房住宅大樓產品，行情價約在每坪 40 萬左右。另於中山路、民生路口個案訴求鄰近未來捷運環狀線車站，規劃 2、3 房住宅大樓，每坪開價約 37 萬元。

(2) 土城線

本季都市地區交易主要分佈於鄰近捷運海山站之學府路與裕民路交叉口商圈，新成屋行情每坪約 20-25 萬，中古大樓每坪約 15-20 萬元，11 年以上中古公寓成交行情每坪約 12-16 萬元，價格與上季相較維持平穩。

表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	鄰近捷 運站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢 分析
			大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
裕民路	海山	20-25	17-20	-	15-19	13-16	-	12-15	價穩量縮

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(97/09)

土城本季新推案量不多，中央路一段附近新建案距捷運海山站不遠，規劃3-4房產品，每坪開價約28萬元。土城市因利多議題不若鄰近市鄉鎮豐富，故建商推案較不積極，而捷運土城線延伸頂埔地區預計97年11月開工，北二高土城交流道拓寬工程預定97年底開始動工，未來將可改善目前交通壅塞狀況，提升土城市地理位置之可及性；此外金城路兩側暫緩發展區解禁，目前正有部份地區規劃以市地重劃方式開發並已完成公展階段，對於穩定本市不動產市場發展有所助益。

2. 捷運橘線(中和線、新莊線、蘆洲線)

(1) 中和線

中和市捷運沿線房價以景安站周邊略高，由本季蒐集案例觀之，景安路、中興街、復興路附近5年內新成屋每坪約24-25萬元，景新街附近中古公寓每坪約16-22萬元；南勢角地區相較該市其他區域房價略低，中古公寓每坪約14-17萬，中古大樓每坪約17-19萬元，然而現已決議開闢隧道及興建北二高上、下匝道解決長期以來交通阻塞交通問題，可望對本區房價有正面助益。

永和市頂溪站附近21年以上中古公寓每坪價格約22-23萬元；永安市場中古大樓每坪約21-24萬元，中古公寓每坪約18-19萬。

表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
文化路	永和市	頂溪站	-	-	-	-	-	-	22-23	持平
安樂路	永和市	永安市 場站	-	23-24	-	-	-	-	18-19	持平
中安街	中和市	永安市 場	-	-	-	-	-	21-22	-	持平
景安路、中興 街、復興路	中和市	景安	24-25				-	-	17-21	持平
景新街	中和市	景安/南 勢角			21-22				16-18	持平
興南路 2 段	中和市	南勢角						18-19		
華新街、仁愛 街、和平街、 忠孝街	中和市	南勢角	21-22 (公寓)			17-18			14-17	持平

資料來源：臺北縣中和地政事務所(97/09)

中和市本季捷運沿線新推案區位主要分布於南勢角站周邊，以 2-4 房住宅大樓產品為主，行情價約在每坪 30 萬元左右，與前幾季該區捷運共構案及訴求 SRC 制震結構推案相較，開價回歸區域市場行情。此外，訴求捷運環狀線場站效益之預售案也已陸續推出，住宅區個案規劃套房及 3-4 房住宅，每坪開價約 30 萬元左右，中正路附近乙種工業用地住宅開價稍低，每坪開價約 26 萬元。工業住宅受到本縣繳交回饋金、代金並變更都市計畫為住宅區政策影響，近期工業住宅所在地區之房市交易亦較為熱絡。

永和市因開發較早，可建地稀少，故新推案量不如中和市，然也因流通物件較少，且區內生活機能完善，價格獲得一定支撐。本市新推案主要分布於永安市場站以及四號公園附近，永安市場站本季新推個案為 10 多年屋齡之中古屋重新裝潢出售，故開價較區域市場行情略低，每坪約

35 萬元；頂溪站附近本季新推個案規劃套房及 3 房產品，每坪開價 47 萬元，突破區域行情。

(2) 新莊線

三重市捷運沿線交易熱絡，重新路捷運沿線(1-4 段)佔全市總交易量 2 成。新莊線沿重新路延伸，途經臺北橋站、菜寮站及三重站，重新路二至三段附近新成屋每坪單價約在 24-28 萬元之間，中古大樓每坪約 18-23 萬元，中古公寓每坪約 13-17 萬元。集美街距離三重站不遠，集美國小周邊為明星學區，集美商圈同時有捷運新莊線及機場線經過，新成屋每坪單價約在 19-25 萬元之間，中古大樓每坪約 15-20 萬元，中古公寓每坪約 10-16 萬元。中正南路附近房價中古大樓每坪約 17-20 萬元，中古公寓每坪約 13-16 萬元，而靠近淡水河沿岸具景觀賣點之新成屋每坪單價達 33-42 萬元。

新莊市捷運沿線銷售區位仍以副都心週邊及各捷運場站地區最熱門，捷運沿線區域以新莊站附近行情較佳，新成屋每坪可達 20-25 萬元，中古大樓每坪約 13-22 萬元，中古公寓每坪約 12-17 萬；丹鳳站附近民安街新成屋每坪 15-18 萬元，中古大樓每坪 13-17 萬元，中古公寓每坪 10-12 萬元；頭前庄站為新莊線及環狀捷運線交會所在，沿思源路往北依序為幸福路站、五股工業區站，附近中古大樓每坪約 15-17 萬，21 年以上中古公寓每坪約 12-14 萬元。

表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
中正南路	三重市	菜寮	33-42 (景觀)	18-20	16-19	17-19	15-16	-	13-15	持平
重新路二、 三、四段	三重市	菜寮/三 重	24-28	19-23	16-19	18-21	14-17	-	13-16	持平
集美街	三重市	菜寮/三 重	19-25	17-20	16-19	15-19	13-16	-	10-14	持平
中正路、中華 路	新莊市	新莊	20-25	18-22	-	17-20	14-17	13-16	12-16	持平
民安路	新莊市	丹鳳	15-18	14-17	-	13-15	-	-	10-12	持平
思源路、化成 路	新莊市	頭前庄	-	15-17	-	-	-	-	12-14	持平

資料來源：臺北縣三重地政事務所、新莊地政事務所(97/09)

三重市本季新推案仍集中於重陽橋引道重劃區，捷運沿線新推個案不多，文化南路新推個案距台北橋站不遠，規劃 2-3 房產品，每坪開價 38 萬元，與菜寮站附近(重新路二、三段沿線)附近住宅大樓產品價格相仿，但高於三重站、新壩宮站(重新路四、五段沿線)附近銷售中個案。

新莊市本季新推案主要分布於捷運場站附近，公園路本季新推案具頭前庄站不遠，規劃為 3-4 房住宅大樓，每坪開價約 29 萬元。頭前庄站目前周遭有較多工業用地，價位相對便宜，然因該站為捷運新莊線及環狀線交會站，未來具增值空間。丹鳳站、迴龍站附近本季亦有新案推出，丹鳳站附近個案價格稍低，行情價約每坪 20 萬元左右，規劃為 3-4 房住宅大樓；迴龍站附近新建案鄰近丹鳳國中、國小，生活機能較佳，規劃為套房及 2 房產品，每坪開價約 25 萬元。

(3) 蘆洲支線

本季三重市蘆洲支線沿線交易以捷運三和國中站附近較多(約佔全市總交易量 1 成),因該區域具捷運及鄰近交流道之交通優勢,並以主幹道三和路 3 段行情較佳,新成屋每坪約 21-25 萬,中古大樓每坪約 16-21 萬,中古公寓每坪約 10-19 萬元;三重國小站附近自強路 1、2 段新成屋每坪約 19-23 萬,中古大樓每坪約 14-20 萬,中古公寓每坪約 9-19 萬元。永福街位於捷運三和國中站及徐匯中學站之間,新成屋每坪約 18-24 萬,中古大樓每坪約 14-19 萬,中古公寓每坪約 9-19 萬。

捷運蘆洲支線預計於 99 年底通車,再加上近幾年開發完成之南港子重劃區規劃完善但價格相對低廉等因素帶動下,對本區價格有相當支撐效果。以交易情形而言,光華重劃區及南港子重劃區佔全市總交易量 4 成;捷運三民中學站附近之住宅區佔 2 成次之。捷運三民中學站附近住宅區交通方便,生活機能健全,以主幹道三民路沿線行情略優,新成屋行情每坪約 20-25 萬,中古大樓每坪約 17-20 萬,中古公寓約 12-19 萬;三和國中與蘆洲站之間的光華路、中正路與民族路行情相近,新成屋每坪約 19-22 萬,中古大樓每坪約 15-20 萬,中古公寓每坪約 12-17 萬元。

表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
自強路一、二 段	三重市	三重國 小	19-23	17-20	16-19	14-17	12-14		9-13	持平
三和路三段	三重市	三重國 小/三和 國中	21-25	19-21	16-19	16-19	13-16		10-13	持平
仁愛街	三重市	三和國 中	20-24	14-18	16-19	14-16	12-15		9-13	持平
永福街	三重市	三和國 中/徐匯 中學	18-24	15-19	13-17	14-17	11-14		9-13	持平
三民路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	20-25	17-20	16-19	15-18	14-17	-	12-15	持平
光華路	蘆洲市	三民高 中	20-22	17-20	14-17	15-18	14-17	-	13-16	持平
民族路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	19-21	17-19	13-16	15-18	13-16	-	13-14	持平
中正路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	19-22	17-18	13-15	15-17	14-16	-	12-15	持平

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (97/09)

蘆洲市本季新推個案不多，鄰近蘆洲總站附近個案位於重劃區內，多為 3-4 房電梯華廈，個案總戶數以幾十戶居多，少有百戶以上建案，每坪開價約 25 萬元，為蘆洲市相對高價區域。

3. 捷運綠線(新店線)

捷運新店線通車較早，對於新店房市影響已發酵多時，各捷運站周邊交易集中，案量穩定。除新店總站附近行情稍低之外，其他各捷運站之新成屋房價每坪約 35-40 萬元，中古大樓成交行情在每坪 25-36 萬元，中古公寓則在每坪 20-26 萬元間。

表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
大坪林捷運 站附近	新店市	大坪林	35-40	32-36	-	27-33	-	-	20-26	持平
七張捷運站 附近	新店市	七張	35-38	30-35	-	26-32	-	-	20-25	持平
新店市公所 捷運站附近	新店市	新店市 公所	35-40	30-35	-	33-36	22-25	-	22-25	持平
新店捷運站 附近	新店市	新店	30-35	20-25	-	20-23	17-20	-	17-20	持平
小碧潭捷運 站附近	新店市	小碧潭	30-40	28-32	-	25-28	-	28-30	22-25	持平

資料來源：臺北縣新店地政事務所 (97/09)

本季新店市捷運沿線最受矚目新推案為位於中興路、寶橋路口佔地 2770 坪之個案，該案為新店市第一個通過的都市更新案，規劃為換屋型產品，距新店七張站不遠，每坪開價 55 萬。大坪林站未來將是新店線與環狀捷運線之交會站，且鄰近具話題性之裕隆城開發案，新推個案挾此優勢價格居高不下，開價皆在 43 萬元以上，規劃產品以 2-4 房為主，個案規模皆在百戶之內。此外，新店市小碧潭站捷運共構案之用地徵收爭議未決，後續發展仍待觀察。

4. 捷運紅線(淡水線)

本季淡水地區房地交易仍集中於竹圍、紅樹林及淡水等捷運站沿線，並持續有新推出建案釋出。惟經濟環境因股市續跌、油電續漲等雙重影響下，購屋者信心轉趨保守觀望，使房市議價空間拉大、成交時程拉長，表現出本季房市銷售有漸趨走緩情形，惟整體成交行情與上季相較並無太大差異。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約 17-21 萬元，公寓約在 11-15 萬之間；中正東路 1 段新屋每坪約 20-24 萬元，10 年內中古大樓約 15-20

萬元;中正東路 2 段新成屋每坪約 22-25 萬元，10 年內中古大樓每坪約 18-22 萬元;淡水總站周邊中古大樓每坪約 13-18 萬，公寓約 12-14 萬。值得注意者，上述區域因部份個案具綠地或水岸景觀等特殊條件，與一般區域行情有 3~5 成以上價差。

表 9 捷運淡水線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
學府路	淡水鎮	淡水	15-18 19-24 (面海)	15-18 18-21 (面海)	-	13-17	12-14	-	-	持平
中正東路 1 段	淡水鎮	紅樹林	20-24 26-32 (水岸)	15-20 26-30 (水岸)	-	-	12-15	-	-	持平
中正東路 2 段	淡水鎮	紅樹林	22-25 30-35 (水岸)	18-22 24-28 (水岸)	-	16-23	-	-	-	持平
民族路	淡水鎮	竹圍	-	16-19 20-22 (景觀)	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣淡水地政事務所 (97/09)

新推案方面，上季末中正東路 2 段頗受矚目之新推個案話題持續延燒，該案基地共約 1500 坪，規劃為大坪數換屋產品，鄰近紅樹林站及家樂福，具河岸景觀優勢，每坪開價 50 萬元，突破當地區域行情。其餘捷運站附近目前銷售中個案以住宅大樓社區為主，開價約在每坪 22-30 萬之間，惟視產品規劃、區位及樓層別不同，成交價差異顯著。

(二) 整體開發區

本段分析內容以臺北縣境內規模較大、對區域發展影響程度較深之政府重大開發案為主，包括新板特區、台北大學特定區、頭前重劃區、重陽橋引道重劃區以及淡海新市鎮，其他規模較小之整體開發區則暫不納入分析範圍。

1. 新板橋車站特定專用區

(1) 開發區簡介

新板橋車站特定專用區開發面積約 39.5 公頃，開發期間自民國 83 年 8 月起至 93 年 7 月止。配合國家鐵路地下化萬板專案計畫，地鐵、高鐵及捷運三鐵共構的設計，結合高速鐵路、短程及中長程客運轉運站等 6 大交通系統，本區成為淡水河西岸最重要的交通樞紐。由於擁有三鐵共構的交通優勢，公共設施及道路系統規劃完善，並為台北縣政府行政大樓之所在，各項優越的地理條件讓該區土地標售順利，帶動建商推案熱潮，亦刺激了週邊房市復甦。

(2) 區域行情分析

新板特定區以大坪數豪宅為主流，僅有少部份個案有 30 坪左右之產品規劃，總戶數大多在百戶以上。新板特定區推案高峰期已過，目前區域內僅少數個案尚未結案，而本季縣民大道、新府路口新推案加入市場，基地 1795 坪，規劃大坪數換屋產品，行情價仍在每坪 50 萬元以上。特區內新成屋每坪約 40-45 萬元，整體市場呈現價穩量縮情形。

2. 台北大學特定區

(1) 開發區簡介

台北大學特定區範圍橫跨三峽鎮及樹林市轄區，東南以三樹路相鄰，南以復興路為界，另由西側至北側均為北部第二高速公路環繞，於 86 年 4 月 3 日公告區段徵收，公共工程於 89 年 12 月 8 日完工，是國內第一個有完整規劃與大學結合的開發案，區內規劃有國立臺北大學、2 所國

中、2 所國小、6 處公園、3 座停車場及車站、市場，及派出所、郵局、中華電信及金融機構等公共設施，並闢有 17 條 8~40 米道路。完善的規劃吸引建商在此大量推案，房地產價格穩定上漲。

(2) 區域行情分析

三峽鎮轄區內台北大學特定區本季仍有新推建案，規劃產品以 3-4 房住宅大樓為主，住宅區交易價格維持在每坪 12-14 萬左右，商業區交易價格則有逐漸拉抬之趨勢，約在每坪 15-17 萬元之間，部分位於商業區內預售建案以建商品牌為號召，開價達每坪 23 萬，為三峽北大特區市場行情新高。惟本區新成屋自 93 年推案至今供給量仍大，然買賣案件量較上季與去年同期皆有縮減趨勢，在供給缺乏足夠需求支撐下，對該區房市銷售率與價格之影響有待後續觀察。

近年來台北大學特定區建商推案重心有逐漸轉移至樹林市趨勢，本季台北大學特定區銷售中案件量仍相當大，惟最近因經濟環境不佳致房地產景氣稍冷，交易案量呈趨減態勢，成交價格約為每坪 12-15 萬。而上季末學成路商業區內新公開個案，基地約 4000 多坪，產品規劃主力產品為大坪數住家，訴求知名建商品牌，每坪開價達 28 萬，與週遭建案價差幅度較大。就該區未來發展而言，北大特區桃子腳中小學校舍已完工，於今年 9 月進駐，將使該區生活機能更加完善，進而促進消費者購屋意願。

表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
台北大學特定 區(商業區)	三峽鎮	--	15-17	-	-	-	-	-	-	持平
台北大學特定 區(住宅區)	三峽鎮	--	13-15	-	-	-	-	-	-	持平
台北大學特定 區(商業區)	樹林市	--	13-15	-	-	-	-	-	-	持平
台北大學特定 區(住宅區)	樹林市	--	--	12-15	-	9-11	9-11	-	7-9	持平

資料來源：臺北縣樹林地政事務所 (97/09)

3. 新莊副都市中心及頭前重劃區

(1) 開發區簡介

新莊副都心所在範圍於特二號道路以東、思源路以西、中原路以北、中山路以南，總面積約 84 公頃，公共設施面積約 30 公頃，本區配合多項交通優勢，包括特二號道路預定於 100 年完工、台一高架快速道路於 96 年通車、環狀捷運預定 103 年通車及機場捷運預定於 99 年底完成三重中壢段通車，形成大台北都會區新核心。

頭前重劃區乃為解決二重疏洪道三重地區拆遷戶安置問題，特選定新莊市頭前地區，變更該區都市計畫，以重劃方式辦理整體開發。重劃區之東方及南方皆與頭前工業區為鄰，西方以思源路和新莊副都心區隔，北方則以中山路一段為界。

目前兩重劃區皆在重劃工程進行階段，預計年底完工，頭前重劃區自本季開始配合工程施工進度及驗收情形分批辦理土地點交作業。副都心抵費地亦將配合工程進度擇期辦理標售。

(2) 區域行情分析

新莊市臨近副都心等開發案地區生活機能完善及在多项重大建設利多的支撐下，銷售情況較其他地區良好，價格方面，本季成交行情持平，新成屋每坪約 19-24 萬元，中古大樓每坪約 16-22 萬，中古公寓每坪約為 13-19 萬元。近頭前重劃區附近化成路與思源路中古大樓成交行情較前者略低，每坪約 15-17 萬元，21 年以上中古公寓每坪約 12-14 萬元。整體而言，本季中港大排河廊改造案工程建設受原物料大漲影響二度流標後，終於 9 月 19 日順利完成決標；而副都心、頭前重劃區持續進行公共建設，使得本市成交行情不受整體經濟面不佳影響，新成屋與中古屋成交價皆仍呈現持平狀態。

新建案方面，本季重劃區周邊推案速度趨緩，銷售中建案分布於週邊中原路、化成路、立信三街一帶，以 2-4 房住宅型態為多，開價約每坪 25-29 萬元。

表 11 新莊副都心及頭前重劃區附近買賣案例單價分析表
(97 年第 3 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	鄰近捷運 站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
			大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
中平路、復興 路	--	19-24	17-22	-	16-20	14-19	-	13-18	持平
思源路、化成 路	捷運環狀 線 Y17、 Y18、Y19 站頭前庄 站	-	15-17	-	-	-	-	12-14	持平

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (97/09)

4. 重陽橋引道附近地區重劃區

(1) 開發區簡介

為配合經濟部水利署台北防洪初期治理工程三重堤防及二重疏洪道三重地區拆遷戶安置事宜，臺北縣政府按都市計畫變更或擬定之進度，依序辦理蘆洲南港子、三重重陽橋引道附近地區及新莊頭前地區 3 個開發案。其中三重重陽橋引道附近地區因交通便捷、地理位置優越，成為近期推案及交易熱門地區。

(2) 區域行情分析

重陽橋引道附近重劃區交易量佔全市總交易量約二成。主因聯外交通便捷(包括重陽大橋、環河快速道路、中山高連結大台北快速道路及未來捷運環狀線第二階段設站)，加上房價(目前每坪約 24-30 萬)與北市北投、士林相較具價格優勢，吸引不少購屋者。區域內素地交易價格約每坪 45-50 萬，價格維持平穩；新成屋價格亦持平，具河岸景觀優勢之住宅每坪單價可達 40 萬元以上。緊鄰該重劃區的五華街附近新成屋每坪約 20-25 萬元，中古大樓每坪單價約 14-18 萬元，中古公寓每坪約 9-15 萬元。

表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價(元/坪) 地標	鄰近 捷運 站	素地	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格 走勢 分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
五華街	-		20-25	14-18	-	14-16	12-15		9-13	持平
集賢路		45-50	24-30		-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (97/09)

重陽橋引道附近重劃區為三重市熱門推案地段，銷售中建案規劃以 2-4 房住宅大樓為主，臨淡水河之建案訴求河岸景觀，開價普遍在每坪 30 萬元以上，隨樓層別、產品

規劃與建材等級不同而價差顯著，開價最高每坪 40 萬元。本季新推案主要分布於靠近淡水河岸之環河北路三段及集賢路，以及家樂福、捷運徐匯中學站附近，各有不同訴求，規劃 2-4 房住宅大樓產品，開價約在每坪 28-32 萬元之間。

本區 95、96 年推案銷售率佳，但本季新推案銷售狀況趨緩，推測係受整體經濟情勢影響。

5. 林口新市鎮市地重劃區

(1) 開發區簡介

民國 59 年台灣省政府開發林口新市鎮，台灣省住宅及都市發展局於民國 68 年成立林口新市鎮開發工程處，採市地重劃方式辦理方式分四區辦理，前期先行辦理第一、二區重劃，嗣後受經濟不景氣影響，決定三、四區暫緩辦理，至民國 77 年景氣復甦後決議繼續開發第三、四區，至 84 年林口新市鎮第 32 次開發會報決議後，林口新市鎮第三期（第三、四區）市地重劃業務改由台北縣政府主導辦理，自 88 年 9 月 15 日開始動工，93 年 5 月 13 日完工，工期計 4 年 6 個月。

本區結合中正機場捷運線、中山高速公路及三縣道連接臺北商港，交通條件相當優越，不論通往台灣各縣市或國際大都市，均相當便利，帶動台北、桃園兩縣之繁榮。重劃區內有獨立的完整街廓，並規劃有低、中高密度的住宅區及中心商業區及完整教育設施。再加上周邊大型運動公園、長庚醫學中心及華亞科學園區，交通、文教、醫療等機能相當便利完善。

(2) 區域行情分析

本季新推案超過 10 案，目前銷售中推案仍達 60 餘案。新建案多分布於文化二、三路中心商業區附近，以及捷運 A9 站預定地附近。產品規劃以透天住宅為主，另有店面及大坪數大樓產品，開價約在每坪 16-25 萬元間，以靠近中心商業區以及別墅類產品開價較高。惟其成交速度稍顯疲軟，而以首購為訴求之產品成交價持平，中古屋交易市場行情亦無明顯波動，約在每坪 8-10 萬元間。

本季桃園機場捷運線 A9 站所屬 CEO2 標高架段施工標於 9 月份決標，為林口鄉房地產市場注入一劑強心針，惟本區供給量能可觀，過去兩年預售推案亦將陸續交屋，餘屋問題對市場影響尚待觀察。

表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(97 年第 3 季)

類型 單價 (萬元/坪) 路段	所屬或相鄰之整體開發區	使用分區	鄰近捷運站	新成屋 5 年內)		6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
忠孝路、仁愛路	林口新市鎮一、三期重劃區	第一種住宅區	-	-	16-19	-	-	-	-	-	-	持平
文化一路西側、文化北路東側、中山路北側、忠孝路南側	林口新市鎮一、三期重劃區	第二種住宅區	-	13-16	14-17	-	9-10.5	-	8-10	-	8-9.5	高價位新成屋上揚，餘持平
公園路西側、文化三路西側	林口新市鎮三期重劃區	第五種住宅區	機場捷運線林口站	12-15	-	8.5-10	-	8-9.5	-	-	-	高價位新成屋上揚，餘持平
文化二路西側	林口新市鎮三期重劃區	中心商業區	機場捷運線林口站	13-17	-	-	-	-	-	-	-	高價位新成屋上揚，餘持平

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (97/09)

6. 淡海新市鎮

(1) 開發區簡介

淡海新市鎮位於臺北縣淡水鎮行政轄區內，緊鄰淡水都市計畫區北側，計劃分為三期七區開發，目前優先開發第一期發展區第一開發區（即綜合示範社區）及第二開發區。新市鎮開發的主要目的即為提供適宜價位之住宅，以滿足臺北都會區中低收入國民居住需求外，並紓解臺北都會區人口膨脹之壓力及合理有效的利用土地資源以提供良好的生活品質。

(2) 區域行情分析

淡海新市鎮本季價格持平，區內新成屋每坪約 12-16 萬元。本季新推案集中在淡金路、中山北路二段一帶，每坪開價約 15-17 萬元，產品規劃為 2-4 房含店面住宅大樓，訴求鄰近學校及公園預定地。

目前區域內銷售個案尚有十餘案，產品規劃以 3-4 房住宅大樓為主，除少數別墅透天產品，以及部分訴求河景綠地、建商品牌與建材等級個案，開價超過 20 萬元以外，價格普遍在 15-18 萬元之間。

(三) 北市高房價外溢效果波及區域

近年來北市房價節節攀升，民眾購屋壓力日趨沉重，此時捷運路網的拓展，提供通勤族將購屋選擇範圍向北縣延伸的機會。而在北縣正式升格為準直轄市之後，未來將投入更多資源積極推動各項重大建設，改善北縣生活品質，縮小與北市差距，更增添房地升值空間。

北市高房價外溢效果波及程度明顯的區域包括各縣轄市地區以及政府重大開發案所在地，縣轄市地區如：板橋、土城、雙和、新店、新莊、三重、蘆洲、汐止、樹林等區域，屬都會型態，生活機能完善，且位於北市外圍，聯通北市之交通條件佳，就業、就學通勤便利；淡水、林口、三峽等政府大型開發案所在地則為建商熱門推案地區，亦吸引大批人口進駐。本段將以前列市鄉鎮為對象，分析每季人口、家戶變化情形，並彙整轄區內重大工程進度及新聞，初步評估對未來該區域房地價格之影響。

1. 人口資料統計

就本季人口數增減情形來看，本季除永和市人口呈微幅減少外，其餘各市鄉鎮人口皆增加，而以林口鄉、三峽鎮、淡水鎮、樹林市等近來新推案量體較大的區域人口增加最多，顯示該區域外來人口移入趨勢明顯，成長幅度皆高於全縣平均，尤其以林口鎮人口增加幅度最大。中和市在連續兩季負成長之後，本季人口

數呈現增加趨勢，由於本季中和市有數個大型建案同時辦理建物第一次移轉登記，此人口數增加現象可反映其後續效應。而板橋市人口居全縣之冠，三季以來人口呈現穩定增加趨勢，然因發展較早，故成長速度漸趨平穩。

表 14 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數統計表

鄉鎮市	97年第1季			97年第2季			97年第3季		
	人口數	本季較上季增減幅度		人口數	本季較上季增減幅度		人口數	本季較上季增減幅度	
		人口數	(%)		人口數	(%)		人口數	(%)
板橋市	548,816	1191	0.22%	549,620	804	0.15%	550,008	388	0.07%
土城市	237,643	200	0.08%	237,578	-65	-0.03%	237,838	260	0.11%
中和市	409,984	-76	-0.02%	409,175	-809	-0.20%	410,631	1,456	0.36%
永和市	236,693	419	0.18%	236,996	303	0.13%	236,558	-438	-0.18%
新店市	290,868	278	0.10%	290,911	43	0.01%	291,472	561	0.19%
新莊市	396,762	425	0.11%	397,025	263	0.07%	397,619	594	0.15%
三重市	383,749	128	0.03%	383,277	-472	-0.12%	384,006	729	0.19%
蘆洲市	192,515	449	0.23%	193,213	698	0.36%	193,846	633	0.33%
汐止市	181,181	360	0.20%	181,424	243	0.13%	182,594	1,170	0.64%
樹林市	165,333	610	0.37%	166,736	1,403	0.85%	167,912	1,176	0.71%
淡水鎮	132,804	703	0.53%	133,474	670	0.50%	134,335	861	0.65%
林口鄉	68,296	1169	1.74%	69,977	1,681	2.46%	71,713	1,736	2.48%
三峽鎮	95,617	413	0.43%	96,488	871	0.91%	97,315	827	0.86%
全縣	3,804,969	6,954	0.18%	3,811,043	6,074	0.16%	3,821,823	10,780	0.28%

資料來源：內政統計資訊服務網

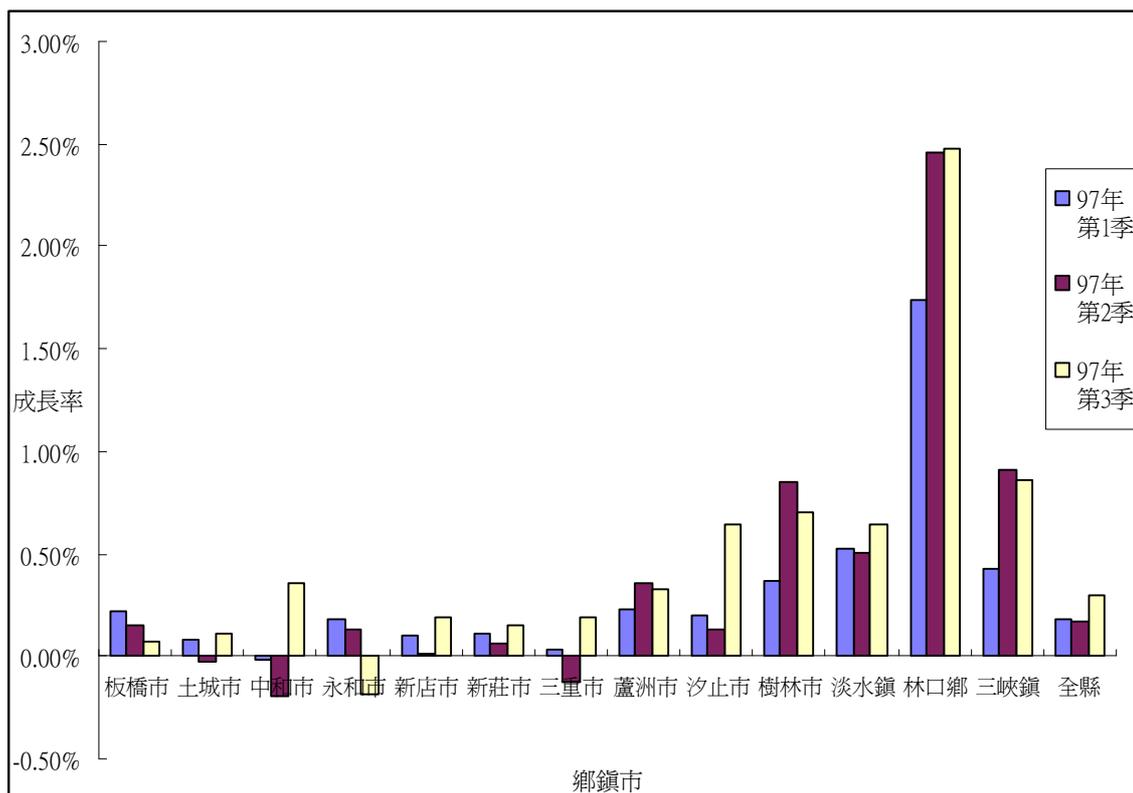


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

就本季家戶數增減情形來看，各鄉鎮市皆呈正成長趨勢，家戶數成長幅度普遍高於人口數增加幅度，除反映家庭成員數減少、不婚族及單親家庭增多的社會趨勢之外，亦顯示了一戶擁多屋的現象，甚至隱含短期投資的需求。

本季以林口、樹林、三峽、淡水市等地區成長幅度較高，前述區域皆為近年來推案量密集區，因房價相對較低，吸引首購族遷入，人口及家戶成長幅度明顯。若以增加數量來看，中和市本季家戶數增加 2,000 戶以上，應同樣來自於本季數個大型建案同時辦理交屋過戶之後續效應。而永和市鄰近臺北市，由於開發較早，區域內素地供給稀少，發展腹地有限，且房地市場交易以區域客為主，故近期人口數與家戶數成長速度漸趨穩定，與其他受臺北市高房價外溢效果波及市鄉鎮相較，家戶數增加較少。

表 15 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數統計表

鄉鎮市	97年第1季			97年第2季			97年第3季		
	家戶數	本季較上季增減幅度		家戶數	本季較上季增減幅度		家戶數	本季較上季增減幅度	
		家戶數	(%)		家戶數	(%)		家戶數	(%)
板橋市	183,512	829	0.45%	184,966	1,454	0.79%	186,515	1,549	0.84%
土城市	78,423	118	0.15%	78,804	381	0.49%	79,300	496	0.63%
中和市	146,456	147	0.10%	146,908	452	0.31%	149,103	2,195	1.49%
永和市	87,789	52	0.06%	88,093	304	0.35%	88,520	427	0.48%
新店市	110,591	114	0.10%	111,089	498	0.45%	112,080	991	0.89%
新莊市	129,591	332	0.26%	130,309	718	0.55%	131,189	880	0.68%
三重市	130,966	295	0.23%	131,737	771	0.59%	132,914	1,177	0.89%
蘆洲市	61,482	208	0.34%	61,950	468	0.76%	62,430	480	0.77%
汐止市	74,021	140	0.19%	74,262	241	0.33%	75,109	847	1.14%
樹林市	52,584	354	0.68%	53,444	860	1.64%	54,463	1,019	1.91%
淡水鎮	49,948	330	0.67%	50,489	541	1.08%	51,258	769	1.52%
林口鄉	22,870	539	2.41%	23,779	909	3.97%	24,780	1,001	4.21%
三峽鎮	30,925	286	0.93%	31,438	513	1.66%	32,020	582	1.85%
全縣	1,313,005	4,157	0.32%	1,322,485	9,480	0.72%	1,179,681	12,413	1.06%

資料來源：內政統計資訊服務網

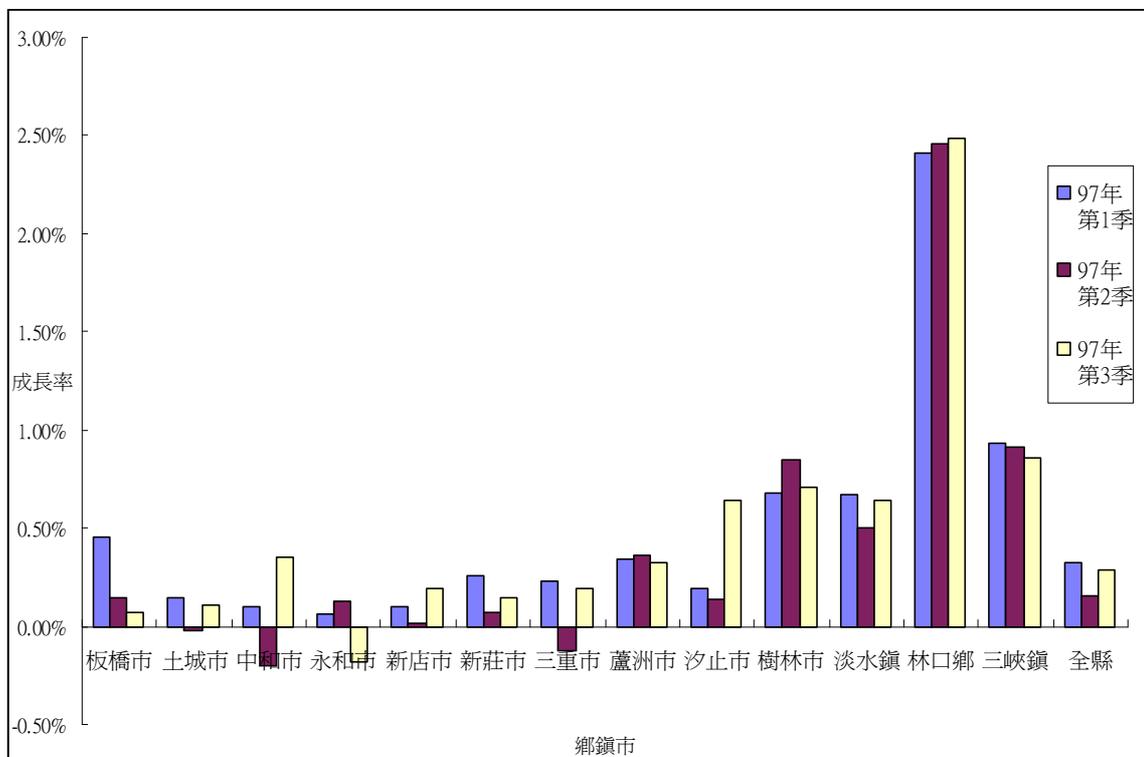


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

2. 重大工程摘要

區域房地產市場的價量波動深受該區生活機能的改善空間以及未來發展性影響，而交通路網拓展、整體開發區規劃、都市計畫變更以及產業園區、政府機構的進駐皆為區域發展的利多條件，對於房地價格皆有正面助益。本研究將本季受臺北市高房價外溢效果波及區域內之重大工程現況整理如下表，並初步分析對目前該區地價影響情形。



表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
捷運工程	捷運新莊線	新莊市	預計民國 102 年通車	交通建設利多因素，可望帶動周邊交易及房價上漲
		三重市		施工迄今，沿線房價至今仍受影響，呈微幅上漲
捷運工程	捷運蘆洲支線	三重市 蘆洲市	預計民國 99 年底通車/施工中	93 年起施工，房價上揚。沿線房價至今仍受影響，呈微幅上漲
捷運工程	桃園機場捷運	三重市	預計民國 102 年完工	本市路段已辦理用地徵收，對房地產市場價格影響尚待觀察
捷運工程		林口鄉	於 96 年 5 月開工，預計於 102 年完工，林口 A9 站所屬 CE02 標完成發包	鄰近場站預定地地區地價獲得支撐
捷運工程	捷運環狀線	板橋市	97 年 01 月徵購勘測設計，預計 97 年 12 月施工，目前現況未動工	y14 站位於工業區，周邊區域現況為住工混合，地價屬較低區域。未來本站土地開發規劃為住商複合使用之建築，又鄰近新板特區，對於近鄰區域地價將形成波及效果，地價上漲可期。
				y15 站位於新板橋車站特定專用區內，地價屬於較高之地區，車站周圍均為商業使用，預期穩定市場行情。
				y16 站係採高架車站、出入口及相關設施並依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法方式開發，故在建築物未完成前對地價影響實質差異不大，預期穩定市場行情。
		中和市	預計民國 103 年通車，年底開始徵收土地	預計於 97 年底開始徵收土地，98 年 12 月底動工，經費概估 401 億元，第一期工程預計民國 103 年即可通車。帶動沿線新推案之增加，並且促使新推案之房價有明顯之上漲。
		新莊市 新店市	預計民國 103 年通車 預計民國 103 年通車	交通建設利多因素，可望帶動周邊交易及房價上漲 交通建設利多因素，可望帶動周邊交易及房價上漲
捷運工程	捷運土城縣延伸頂埔地區	土城市	預計民國 102 年完工，97 年 11 月開工	是否因工程施作影響房價有待觀察
捷運工程	捷運導軌綠山線	淡水鎮	僅處規劃階段	改善新市鎮地區交通通勤條件，惟僅處規劃階段影響有限
捷運工程	民生汐止捷運線	汐止市	捷運局規劃先興建汐止至內湖新湖一路，與未來的捷運南北線車站連接，設計、施工期約須 8 年半。	捷運汐止民生線在汐止地區的 5 個車站，分別為：社后地區高速公路南側與南陽街西側區域之間、社后地區福德一路與福德二路間（中興路東側）、大同路與樟樹一路、樟樹二路口、大同路二段 103 巷附近（遠東世界中心東北側），以及新台五路與秀峰路、仁愛路口（汐止市公所旁）。這五個捷運車站週邊房地價可望再度攀升。在興建方式上，捷運局傾向採用高架，但是市民代表會則強烈建議應改採地下化方式興建，目前尚未定案，如採高架方式興建，沿線房價是否

² 各項工程預定期程與進度係截至 97 年 9 月份為止所蒐集資料，若與各項工程主管機關最新發布期程與進度不符，請仍以各主管機關資料為準。

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
				會因噪音或私密性不佳等問題而有負面影響，則仍有待觀察。
道路工程	土城交流道拓寬工程	土城市	預計民國 100 年完工，97 年底發包	是否因工程施作影響房價有待觀察
道路工程	環河快速道路	中和市 永和市	已在興建中	促使華中橋附近水案住宅之開發，帶動附近素地成交案量大增。 未來還有新店地區的永和次系統與之連接，因工程尚在興建中對房價影響尚未顯現。
道路工程	東西向快速道路八里新店縣中和至秀朗橋段增設錦和路上(下)匝道工程	中和市	下橋匝道於 97 年 9 月 9 日通車，上橋匝道預計明年 4 月通車	下橋匝道是為了配合雙和醫院之交通動線，以方便民眾就醫，對於房價之影響目前尚不明顯。
道路工程	安坑一號道路第一期工程 (安坑交流道至安祥路段)	新店市	期程： 96 年完成設計及都計變更 97 年完成用地取得工程發包及施工 預計 98 年開工，100 年完工通車 進度： 已於今年 4 月及 7 月分別召開二次協議價購說明會，目前由新店市公所報送徵收計畫書於內政部審核中	近二年安坑地區因地區性交通建設如中安大橋完工通車，以及永和次系統部分通車，紓解部分車潮，新成屋及預售屋價格均有顯著成長，惟帶動中古屋價格有限；尤其安坑主要計畫地區，因目前對外聯絡道路仍僅有安康路，交通極為不便，俟安坑特一號道路開闢後，預期能帶動安坑地區整體房地價。
道路工程	臺北縣側環快延伸五重溪段(即永和次系統)	新店市	期程： 共分為六標 第一標(挖子橋至安和花市)預定 98 年底完工 第二及三標(安和花市至車子路聯絡道)已完工通車 第四及五標合併第六標(車子路聯絡道至安祥路)預定 98 年 6 月完工 進度： 第一標 97 年 7 月開工 第二及三標已分別 96 年 2 月及 8 月完工通車	
道路工程	特二號道路	新莊市	40 米範圍內已全數徵收完畢，環河路以北擴大徵收範圍，預計於今年辦理公告徵收。	該工程議題對周邊房價有帶動趨勢
道路工程	新關聯外道路工程	汐止市	預計 98 年中完工，部分路段已由公所發包施工完成，剩餘路段將在 97 年中	預計完工後對於紓解橫科及東勢坑一帶交通量將有實質上的助益，對房、地價必然有正面的影響



類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
			完成用地徵收並辦理發包。	
道路工程	坡內坑溝分洪工程暨連接環河路道路開闢工程	樹林市	目前已開始動工,預計 98 年底完工排水	尚待觀察
道路工程	西濱公路八里-林口拓寬工程	林口鄉	完成協議價購程序,工程施作中	目前對周邊價格尚未看出波動
道路工程	淡水河北側平面快速道路	淡水鎮	第一標前於 97/7/1 日舉行協議價購會議,預定 97 年 12 月開工,於 100 年 10 月完工	將可改善尖峰時段之壅塞現象,惟因交通利多尚未實現,對價格影響有限
都市更新	捷運新莊輔大站週邊、塭仔圳地區都市更新案	新莊市	目前該案尚在擬定計畫書,致於涉及塭仔圳地區,則留待塭仔圳計畫檢討時一併納入。	目前對周邊價格尚未看出波動
都市更新	汐止火車站周邊都市更新規劃案	汐止市	期程未定	預計汐止火車站週邊都更案完工後,對周邊商圈及房地價均有正面影響,惟因涉及權利人眾多,不確定因素尚存且期程難以確實掌握,對地價影響仍待觀察。
都市更新	大陳義胞地區都市更新案	永和市	將以公辦民營方式實施,目前已提都市更新計畫及都市變更審議,預計 10 月上網徵選實施者	該區域生活機能成熟,預計將帶動該區域房價上漲趨勢。
市地重劃	副都心重劃區	新莊市	96 年 6 月完成權利變更登記,現正進行整地工程,未來將配合工程進度辦理抵費地標售	工程開發利多因素,可望帶動周邊房價上漲
市地重劃	頭前重劃區	新莊市	完成基礎開發,陸續進行土地點交作業	帶動周邊工業區房價上漲
市地重劃	新莊塭仔圳市地重劃區(第五區)	新莊市	該區重劃基礎設計須配合塔寮坑整治計畫工程辦理,經洽詢水利局該整治計畫 8 月份已重送中央待審。	目前簽署同意未達 2 成以上,距離過半同意尚有一段距離,故目前市場價格並無明顯波動
區段徵收	華中橋西側區段徵收	中和市	97 年底完成徵收作業	因徵收案帶動附近房地交易,並有炒作之狀況,促使該區域之素地價格有明顯的上漲趨勢。
台鐵車站工程	台鐵浮洲簡易車站	板橋市	預計民國 99 年完工,6.1.10 辦理期中規劃設計簡報會議,96.3.30 於板橋浮洲地區活動中心召開地方說明會,96.11.28 於板橋僑中里里民活動中心舉行地方說明會。臺鐵局預定於 97.9 預算成立並辦理公開招標,97.10 決標,97.11 開工,99.6 完工啟用。	台鐵為積極強化短程區間的運輸效能,因而逐步推動都會區鐵路捷運化,在板橋—樹林間增設浮洲車站,配合新型電聯車投入營運,其區域運輸效能將不下於捷運系統,預期能紓解居民交通問題,預期穩定市場行情。

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
台鐵車站工程	新增臺鐵樟樹灣簡易車站	汐止市	期程未定，目前尚未動工	本簡易車站預定地位於大同路一段與樟樹一路路口，由於目前尚未動工，對於該區域地價之影響尚不顯著，預期完工後對樟樹灣一帶房地價都將有正面影響。
其他	雙和醫院	中和市	於 97 年 7 月 1 日正式啟用	對於該地區之房價並沒有顯著之影響，但該區域之商業活動型態已隨著轉變
其他	西區旗艦計畫—中港大排河廊改造計畫	新莊市	主體工程招標工程已於 9 月底完成發包作業，主體工程預計 10 月開工，工期至 99 年 12 月底完成	相關工程完工後，提昇周邊環境品質及生活機能，可望帶動周邊交易及房價上漲
其他	新莊北側農業區知識產業園區	新莊市	預計 97 年 12 月公開展覽主要計畫內容	目前尚在規劃階段，對於周邊地價影響尚不明確
其他	碧潭再造工程	新店市	已於 97 年 7 月完工	俟整個改造工程完工之後，能美化新店溪左岸景觀，延伸碧潭風景區的人潮美景，增加綠地及觀光休閒去處，亦有助於拉抬安坑地區房地價。
其他	新店溪左岸景觀改造工程（碧潭橋至秀朗橋段）	新店市	新店溪左岸景觀綠美化工程，預計 97 年 8 月完工 新店溪左岸中安便橋段高灘地景觀改善工程，預計 97 年 12 月完工 五重溪跨和自行車道串連及周邊自行車道景觀改善工程，預計 97 年 12 月完工 進度： 持續施工當中，因連續多個颱風侵襲，造成新店溪溪水暴漲，預計工程將延宕	
其他	行政中心遷入新市鎮	淡水鎮	前經淡水鎮代會通過，惟現仍處於規劃標招標階段，預計 100 年完工	公所及各機關、金融機構配合遷移，原址將型塑為水岸空間，延長觀光動線，新址預計將帶動新市鎮發展

資料來源：臺北縣各地政事務所(97 年 9 月)

3. 本季重大新聞摘要

表 17 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大新聞摘要表(97 年第 3 季)

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
土城市	97.07.08	土城頂埔工業區廠辦將搶食內湖科學區、南港軟體園區租賃市場大餅。大霸電子近日將進軍土城廠辦市場，釋出總部 1.6 萬坪樓地板面積出租，並祭出低價策略，每坪開價 880 元，比北市廠辦行情低三成。	經濟日報	土城頂埔地區房價獲得支撐
三重市	97.07.05	位於重陽橋畔的重陽重劃區，是大台北境內移民的重要區域。內有 800 甲河濱公園、重劃區現代化設施、士林和集賢路兩大商圈、家樂福購物中心、完整學區，以及蘆洲線、環狀線兩大捷運等優勢，是大台北重劃區中最具發展性的一個。	蘋果日報	就整體來看，重陽重劃區目前發展狀況並未完整反映在價格上，未來有成長空間。
三重市	97.07.17	近日傳出台電有意將三蘆超高壓變電所蓋三重交接處的重陽橋引道附近重劃區之綠地(環保綠地)綠地上，邀民眾 16 日晚間召開說明會。	中國時報	事件後續發展尚待追蹤，周邊房價是否受此衝擊影響有待觀察
三重市	97.07.18	在北市高房價所產生的外溢效應之下，由中和、三重及新莊市，分列賣座排行前三名。三重部份區域已擺脫早期給人凌亂老舊的印象；像是捷運菜寮站的集美商圈，區內有傳統市場、集美國小、三重中學、玫瑰公園、社教園等，加上鄰近河濱公園，成為三重房市最夯的區域。	台灣時報	集美社區生活機能健全，房市上漲時是最夯的區域，房市下滑時，亦是抗跌地區。
三重市	97.08.11	台北縣售屋廣告常出現「過個橋，房價少一半」的字眼，尤其是三重市集美商圈，是目前房價最高區段。因有捷運新莊線及機場線經過，又有集美國小等明星學校，行政中心亦在此。	蘋果日報	集美商圈因有雙捷運優勢，又有集美國小等明星學校，加強路邊停車拖吊，整治市容後房市前景可期。
三重市	97.09.26	捷運機場線與新莊線交會的三重車站將於廿六日起進行都市計畫變更公開展覽一個月，未來兩線交會站將採天橋連通共構，在捷運新莊線與捷運機場開通後，除提高交通便捷性外，勢將帶動地方發展與繁榮。	台灣時報	捷運三重站同時兼具有捷運新莊線與機場線，未來雙捷運開通後，改善原來交通不便缺點，房市遠景看好。
三重市	97.09.25	捷運蘆洲支線總共設有「三重國小」、「三和國中」、「徐匯中學」、「三民高中」、「蘆洲」等 5 站，99 年底通車後，捷運局預估，將可大幅改善三重、蘆洲往台北市交通。	自由時報	捷運蘆洲支線預計 99 年通車，將可大幅改善三重、蘆洲往台北市交通，房價是否持續上漲，應持續觀察。
蘆洲市	97.08.25	逐捷運而居，不但生活便利，也是房價抗跌補漲的重要條件，以目前文山區與新店推出的捷運共構案為例，開價一坪 50 萬，因此，想買鄰近捷運住宅，現在不少人將目光轉向還沒通車的蘆洲未來捷運，未來房市仍可期。	自由時報	捷運系統之方便性，在大台北地區確實可吸引換屋或首購族，而蘆洲捷運沿線區域在比價效應下，有支撐房價之效果
中和市	97.7.13	目前北縣有 109 個工業住宅建案，共近 9000 戶，因未變更為一般住宅用地，面臨無法交屋，其中指標建案「元氣大鎮」建商、承購戶與縣府協商後，縣府提出「都市計畫通盤檢討」，以繳交 5	蘋果日報	工業住宅問題尋得解套方向，對於近期工業住宅所在地區房市將有

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		億元回饋金，作為變更地目解套。		正面助益。
中和市	97.7.18	信義房屋昨日公布台北縣上半年市房屋賣座排行調查，北縣部份，在北市高房價所產生的外溢效應之下，由中和、三重及新莊市，分列賣座排行前三名。	中國時報	
中和市	97.7.23	北二高中和交流道經常塞車，中和市長邱垂益、立委張慶忠等人倡議興建中和第二交流道，並於昨天召開座談會，會中決議由縣府或高公局進行可行性評估，希望早日解決中和交通問題。邱垂益表示，希望在中和市南勢角興南路，靠近北二高地區興建上下匝道。地方人士倡議興建第二交流道地點，介於北二高中和隧道與新店市安坑隧道中間，距離南勢角不遠。	聯合報	尚待觀察。惟如靠近北二高地區興建上下匝道，將有助於紓解南勢角地區之交通問題，應可帶動南勢角地區之房市發展。
永和市	97.7.24	攸關台北縣新店安坑地區聯外交通的縣側環快五重溪快速道路（簡稱永和次系統）第 1 標工程，自新店安和路挖仔橋至安和橋的高架橋樑，全長 320 公尺，經 8 度流標，追加預算至 5 億 8000 多萬總算標出昨天動工，預定 2 年內完工，紓解安坑車潮。永和次系統第 1 標工程由福清營造公司承攬施作，預定 99 年 2 月 16 日完工。	自由時報	尚待觀察。此系統因有連接縣側環快，將有助於永和地區之聯外交通發達情形，若興建完工，亦可帶動永和地區之房價。
中和市	97.8.14	八里新店快速道路明年完工，八里新店房價最受惠。八里新店線南側行經的新莊、板橋、中和、新店，原本就是生活機能完善的區段，永慶房屋研展部協理黃增福認為，各區房市的發展主要仍在當地的題材。	蘋果日報	八里新店快速道路在中和段早已完工，對當地房市影響有限。
永和市	97.8.22	涉及 1500 戶的永和保安街大陳義胞地區是都市更新指標，10 公頃土地將維持住宅使用，並利用現有公有道路土地，轉換為更新單元開放空間，配合現況發展劃設九處更新單元。目前已提都市更新計劃及都計變更審議，預計 10 月上網徵選實施者，朝優質水案住宅發展。非屬住宅的特定園區也可帶動周邊房市，例如中和國防管理學院再利用已辦過一次說明會，預計 11 月完成規劃後公告閱覽，希望明年 7 月可發布實施都計變更。	聯合報	此案為永和地區一大面積之土地開發案，該案之開發有可能成永和地區之指標個案，對附近房市之影響值得持續觀察。
中和市	97.8.24	中和市四季紐約建案傳出購屋糾紛，縣府表示，可在申請使照時先繳交變更之回饋金，由縣府核發使照，並由申請人切結辦理工業區變更為住宅區後，再依規定繳交代金完成都市計畫變更解套。	聯合報	工業住宅問題尋得解套方向，對於近期工業住宅所在地區房市將有正面助益。
中和市	97.8.29	臺北縣政府都市計畫委員會今年 7 月通過捷運環狀線從 BOT 案改成政府自建，預定民國 98 年 12 月底動工，經費概估 401 億元，第一期工程預計民國 103 年即可通車。	聯合報	捷運環狀線尚未施工已帶動中和地區房價之上漲，未來完工，將對房市有更顯著之影響。
中和市	97.9.10	交通部公路總局為了配合署立雙和醫院已營運，方便民眾就醫，因此在中和市圓通路前面，增設往新店方向的上、下橋匝道，然後將原有的下橋匝道廢除，工程於去年 7 月開工，總工程 3 億餘元。下橋匝道於昨天通車，舊匝道則封閉，中和段往新店方向車流可從新匝道駛下到平面車道，即可抵達雙和醫院門口。	聯合報	下橋匝道是為了配合雙和醫院之交通動線，以方便民眾就醫，對於房價之影響目前尚不明顯。
中和市	97.9.12	這一波買氣轉弱，不少地區成交量和今年高點相比，重摔至少 2-3 成，沿著台北市精華區外圍的文山區、新店及中永和這個區塊，買氣相對穩定，依舊有買盤接手，交易量只掉一成左右。根據住商不動產交易顯示，這些地區 8 月買氣有稍微開始回溫往上爬跡象，中永和一帶大約成長 3.2%。	聯合報	



鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
中和市	97.9.13	台北縣中和市公所一直有意爭取在灰窯彈藥庫設立「數位科技研創園區」，行政院秘書長薛香川昨天前來實地勘查後，認為該區極具開發潛能，答允將進行發展評估等前置作業。	台灣時報	尚待觀察。該案之通過及實施，將有助於帶動中和地區之房市發展。
新店市	97.07.01	新店市中央新村中央五街居民向新店市公所陳情指出社區一個月內遭大水淹3次，懷疑是隔鄰的湯泉社區起造完成後，妨礙原有排水幹管，才開始淹水，請公所連繫縣府向建商請求賠償。市公所認為責任尚待釐清，居民建議治本之道，應將湯泉排水系統銜接到中央新村區域排水幹管，宣洩雨量，但如果湯泉不同意，只能由公部門編列至少2000萬元重新埋設排水涵管，新設一個水閘門才能改善水患。	聯合報	仍需觀察，若淹水情形無法改善，則不動產價格可能受到影響。
新店市	97.07.14	攸關安坑地區聯外交通建設的安坑一號道路及五重溪快速道路1標工程延宕多年終於完成發包。安坑一號道路第1期工程為安祥路口至安坑交流道聯絡道口，預計在99年12月底完工，道路部分預定在明年底先行通車，環快五重溪第1標工程工期600天，預計99年4月完工。	中國時報	仍待觀察。若安坑一號道路第一期及永和次系統全線通車後，改善安坑地區長久以來僅仰賴安康路出入極為不方便的問題，預計能帶動當地房市發展。
新店市	97.07.20	新店市惠國段三十四地號等多筆土地都市更新案原為五層樓海砂屋，透過都市更新拆除重建後，將興建四幢鋼筋混凝土構造住宅大樓，地下四層、地上最高二十至二十二層。經過都市更新整體規劃後，提供社區及鄰里休憩場所，創造優質居住環境。	台灣時報	基地已於9月底推出，因區位條件佳，表價預計將創新高，對週邊已屬高價位大樓行情，將發揮帶動及支撐作用。
新店市	97.07.23	閒置3年、耗資3億多元興建的台北縣新店安康公有停車場下個月啟用，開放後將提供236個停車位，月租2500元至3400元，而地下一樓至地上3樓的商場部份，內部空調尚未發包，將延後開幕。	自由時報	仍待觀察。若商場開幕後，預計能帶動附近繁榮及房市發展。
新店市	97.09.01	國內第一個與捷運機廠共構住宅的新店市捷運小碧潭站聯合開發案爆發爭議，原本的100多位地主要求捷運局重新和地主議價，補償徵收土地的費用。地主們認為捷運局當初徵收地目名義是「交通用地」，以降低徵收土地費，結果遭徵收的土地只有20%是興建捷運機廠，80%被捷運局用來提供建商興建聯合開發大樓，與當初徵收地目根本不符。地主要求徵收差額應「重新議價」補足，或讓原地主參與開發案分配，以降低地主損失。	聯合報	內政部近日發文，認定此聯開案違反程序正義與聯合開發立法意旨，台北市捷運工程局表示，內政部來函只是要求聯開處根據地主們的陳情內容提出說明，並要求提供民國80年捷運局與地主協商簽約證明，並非要撤銷土地徵收案。
新店市	97.09.30	台北縣交通局規劃捷運延駛至深坑鄉、石碇服務區，已規劃6條可能路線，路線大致從木柵線動物園站往東，分別經深坑鄉北深路或文山路，接至北宜高石碇服務區，總長度約7.8公里。將廣納地方意見，評估深坑捷運興建可能性，結果將於今年底出爐，可行將轉報中央審議核定。	聯合報	若捷運確定興建，使北市之交通更加便捷，對深坑鄉之房價有拉抬的效果。
新莊市	97.08.05	信義房屋企研室主任蘇啟榮指出，新莊地區去年捷運題材曾熱過一陣子但受樂生療養院無法順利搬遷影響影響捷運工程進度，與一年前相比房價持平；上新莊3房產品平均成交總額約550萬元，單價每坪15.3萬元，未來還有完整的快速道路系統與新莊捷運線加持，加上大型重劃區開發，新	蘋果日報	相關工程完工後，可望帶動周邊交易及房價上漲。



鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		莊將成台北縣重點房市交易地段，成為台北縣第 2 圈發展最快速的行政區。		
新莊市	97.08.16	國內老牌家電大廠之一的歌林公司，為解決當前資金缺口，有意出售市價 70 億元新莊購物中心或握有新莊購物中新股權的歌林開發公司至少 70% 股權。歌林總經理李敦仁昨日表示，新加坡某知名投資公司正與歌林洽談中，近期可望拍板定案。	工商時報	購物中心原預計明年農曆年前完工，目前歌林資金缺口，是否因易主而影響或加速工程進度及開幕時間，後續將持續觀察對周邊地價之影響。
新莊市	97.08.22	台北縣新莊、泰山塭仔圳重劃案，多數地主不滿土地分配比例僅有 50%，第一階段同意書截止日將近，台北縣政府地政局統計，地主寄回的同意書還不到 1 成，地方期盼 50 多年的重劃案，何時能開始仍是未知數。重劃科表示，要進行重劃得爭取過半地主同意，31 日前要達成可能很難，但這只是第一階段的「風向球」，會持續與地主溝通，最後如果能無法獲得過半同意，重劃案可能得回歸都市計畫。	自由時報	重劃案未有重大進展前，對周邊房地產價格影響有限，須持續觀察其後續發展。
新莊市	97.09.20	縣長周錫瑋四大旗艦計畫之一的中港大排，受原物料大漲影響，工程二度流標，昨天第三度招標，總算由偉盟團隊以廿二億八千兩百萬元得標。	聯合報	工程完工後，提昇周邊環境品質及生活機能，可望帶動周邊交易及房價上漲。
新莊市	97.07.25	位在台北縣新莊副都心的行政院第二辦公室，也就是「中央合署辦公大樓」傳出生變消息後，台北縣政府憂慮鄰近的國家電影文化中心被波及，緊急聯繫新聞局了解最新進度，新聞局答覆目前正在重新規劃設計，原定 7 月完成的綜合規劃報告將延到 9 月，還提及明年應該可以動工興建的口頭承諾。	自由時報	相關工程完工後，可望帶動周邊交易及房價上漲。
新莊市	97.08.08	台北縣政府都市計畫委員會昨天通過過板橋車站特定區、中和新莊等地區捷運環狀線，從 BOT 案改成政府自建的實施進度，預定自 98 年 12 月底動工，經費概估為 401.18 億元。	聯合報	相關工程完工後，可望帶動周邊交易及房價上漲。
樹林市	97.08.01	樹林火車站周邊地區面積約 16.92 公頃，隨著鐵路立體化及大同科技園區的開發、將機關用地變更為商業用途等規畫，除可為樹林地區再塑造新型態商圈外，科技園區的成立提供更多就業機會，吸引更多人口進住，勢必帶動周邊房價高峰。 台北縣政府推動都市更新，擇定板橋、新店、樹林、汐止、永和等 5 大「熱區」，都已在去年完成都市更新先期規劃，97、98 年度接續辦都市更新計畫擬定、都市計畫變更及招商事宜。 樹林、汐止火車站周邊地區都更面積分別為 16.92 公頃、31 公頃，兩案土地產權多以私人為主，樹林案隨著鐵路立體化及大同科技園區開發，研擬 3 個規劃方案，機關用地變更為商業用途，進一步提出立體都市發展構想，塑造新型態商圈。	聯合報	樹林火車站週邊為樹林市最精華地段，都市更新如確定，對該區房價將有顯著之影響，後續走勢有待觀察。
淡水鎮	97.07.09	淡水近年推案一直熱呼呼，住展統計，95 年推案量有 359 億元，96 年增加至 546 億元，97 年截至六月底推案量已達 281 億元，預估今年推案量將達 570~580 億元，推案量達到近幾年的新高點。	聯合晚報	餘屋去化問題始終為淡水房市發展一大隱憂，且淡水入冬氣候不佳，此皆使第四季淡水房市發展備受考驗。



鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
淡水鎮	97.08.19	淡水、林口等地區，因建商大肆炒作，房價已上漲到不合理的地步；為降低風險，銀行除調降這些地區的貸款成數外，亦從嚴鑑價。	聯合報	核貸趨嚴，對本屬低房價之淡水房市衝擊力道，仍待審慎觀察。
淡水鎮	97.09.12	交通部日前邀集台北縣市政府協調興建淡水河北側沿河平面道路，另加碼興建淡江大橋及拓寬台二線。	聯合報	雖淡江大橋興建將嘉惠淡水鎮發展，惟因議題延宕已久，對當地房市影響有限。
淡水鎮	97.09.12	淡水聯外交通一直為人所詬病，無論是淡北道路或是淡江大橋、輕軌，都有助於解決淡水的塞車；淡北道路蓋或不蓋，現在或許衝擊有限，但未來幾年，淡水交通不解決，淡海新市鎮房子一蓋好，衝擊更大。	聯合報	淡北道路若動土開工，預計將推升淡水及新市鎮房市。然因利多尚未實現，對地價影響有限。
林口鄉	97.07.04	澳門房地產業總商會會長、新東方集團公司董事長鐘小健表示，對港澳房地產來講，台灣房價相對不算高，還是一個低谷，如果投資將是很有希望的前景。目前台北地價居高不下，林口新市鎮擁有中山高速公路及未來機場捷運經過，交通便捷的優越性，加上地價相較便宜，如果價格合理是很適合投資。	工商時報	林口近幾年的推案量一直維持大量，餘屋量居全縣第一、二名也是常態，因此，對本鄉房地產價格尚未產生影響。
林口鄉	97.07.13	住展雜誌研發長倪子仁認為，臺北市將出現移出潮，近年來每年都有一萬多人口外移，這些人以遷到台北縣為大宗，像是台北縣的林口、三峽、新店、淡水、中和與新莊地區，下半年將有為數不少的新移民進駐。	工商時報	台北市人口往北縣移現象已有多多年，目前尚看不出有特別踴躍的情況，對本鄉房地產價格尚不致造成明顯影響。
林口鄉	97.07.16	北台灣的五大區塊，以基隆地區的餘屋最少，只有 861 戶(61 億)，而洞見觀瞻的台北市餘屋量亦只有 1143 戶(270 億)，台北縣因幅員廣大，加總後的餘屋量體自然較大，台北縣的餘屋量的前三名，第一是林口，第二是淡水，第三是三重。	中國時報	林口房價確實相對便宜，但由於推案量大，使一般產品價格拉抬不易，至港澳人士投資房地產尚屬觀望評估時期，對本鄉房地產價格尚未產生實質影響。
林口鄉	97.09.04	機場捷運線林口 A9 站、蘆竹 A10、A11 所屬 CE02 標高架段施工標，本月第二次招標，終於決標，鄉民期待之捷運工程終於動起來。	聯合報	林口鄉民與建商期待之捷運工程終於動起來，對鄰近場站預定地地區地價有激勵作用。



四、結語

臺北縣本季房地產市場延續今年 6 月份以來景氣反轉、交易冷卻趨勢，買賣案件量較上季縮減兩成，較去年同期亦呈現小幅衰退，除因 8 月份適逢農曆 7 月為傳統房市買賣淡季外，國際金融風暴持續擴大，連帶影響國內股市表現，整體經濟情勢不佳使投資人態度轉趨保守，在買方預期房價已至高點，賣方又不願降價求售的情況下，房市交易量因而急速萎縮。

此波景氣反轉現象反映在交易天數拉長，議價空間增大等趨勢，但房價尚未有明顯下修，捷運路網沿線、各大開發區附近買賣成交行情以及預售屋推案價格多呈現持平趨勢。整體而言，本季臺北縣房地產市場基本上呈現「價穩量縮」態勢。在此波不景氣中，相較其他縣市已開始出現價格下修現象，北縣因有各項公共工程的持續建設，以及捷運路網的不斷延伸讓房價得以支撐，然而連續兩季的交易量萎縮，再加上潛在的大量餘屋問題，將加重供需失衡壓力，是否將鬆動房市價格，將為次季觀察重點。

