

# 臺北縣房地交易動態分析報告

## (97 年第 4 季)



臺北縣政府地政局

中華民國 98 年 2 月

# 臺北縣房地交易動態分析報告(97年第4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.....  | 5  |
| 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).....          | 14 |
| 4. 捷運紅線(淡水線).....          | 15 |
| (二)整體開發區.....              | 16 |
| 1. 新板橋車站特定專用區.....         | 16 |
| 2. 台北大學特定區.....            | 17 |
| 3. 新莊副都市中心及頭前重劃區.....      | 19 |
| 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.....         | 22 |
| 6. 淡海新市鎮.....              | 24 |
| (三)北市高房價外溢效果波及區域.....      | 24 |
| 1. 人口資料統計.....             | 25 |
| 2. 重大工程摘要.....             | 28 |
| 3. 本季重大新聞摘要.....           | 33 |
| 四、結語.....                  | 38 |



## 表目錄

|  |    |
|--|----|
| 表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97 年 1-12 月).....     | 3  |
| 表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(97 年第 3-4 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 4 季).....     | 8  |
| 表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 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 4 季).....     | 10 |
| 表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季).....     | 12 |
| 表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季).....     | 14 |
| 表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季).....     | 15 |
| 表 9 捷運淡水線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季).....     | 16 |
| 表 10 臺北大學特定區買賣案例單價分析表(97 年第 4 季).....      | 18 |
| 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 4 季) ..  | 20 |
| 表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(97 年第 4 季).....     | 21 |
| 表 14 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數統計表.....             | 26 |
| 表 15 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數統計表.....             | 27 |
| 表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表.....            | 29 |
| 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 4 季)..... | 33 |

## 圖目錄

|     |                                     |    |
|-----|-------------------------------------|----|
| 圖 1 | 97 年 1-12 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.....              | 26 |
| 圖 3 | 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數.....              | 28 |



## 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)。本年度房地產市場震盪劇烈，上半年總統大選結果帶來政治情勢明朗化，整體市場信心回溫，在資金回流及房價上漲預期心理下交易量回升，價量表現一路攀升；但下半年度受到全球金融海嘯波及，國內股市重挫，連帶影響房市表現。在經濟情勢不明、民眾對未來景氣缺乏信心的情況下，購屋行為轉趨保守，使得交易量自 6 月份開始急速萎縮。本季仍維持此一下滑趨勢，至 12 月交易量略有回升。整體而言，本季整體交易量較上季減少約 17.38%，較去年同期也明顯減少約 23.22%。

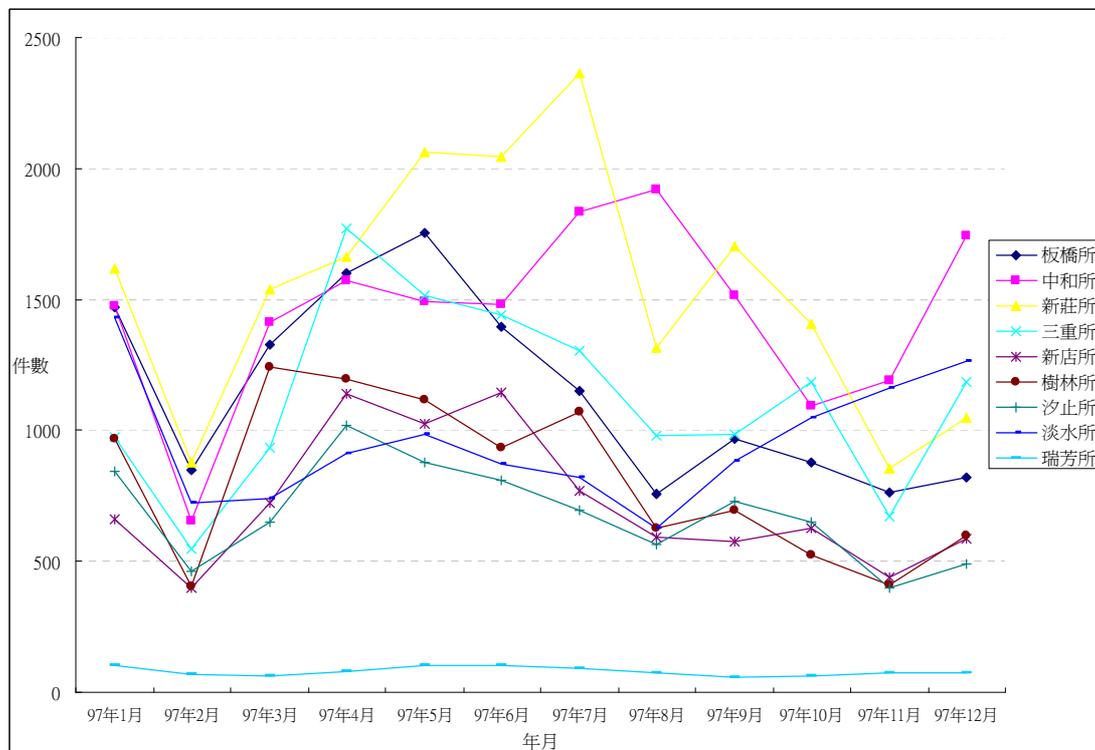


圖 1 97 年 1-12 月臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97 年 1-12 月)

|            | 97/1        | 97/2        | 97/3        | 97/4         | 97/5         | 97/6         | 97/7         | 97/8        | 97/9        | 97/10       | 97/11       | 97/12       | 合計            |
|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 板橋市        | 1065        | 635         | 974         | 1040         | 1273         | 954          | 770          | 502         | 695         | 561         | 508         | 487         | 21065         |
| 土城市        | 407         | 215         | 354         | 558          | 479          | 443          | 380          | 257         | 274         | 314         | 253         | 332         | 10034         |
| <b>板橋所</b> | <b>1472</b> | <b>850</b>  | <b>1328</b> | <b>1598</b>  | <b>1752</b>  | <b>1397</b>  | <b>1150</b>  | <b>759</b>  | <b>969</b>  | <b>875</b>  | <b>761</b>  | <b>819</b>  | <b>31099</b>  |
| 中和市        | 1090        | 445         | 1046        | 1135         | 1059         | 1077         | 1460         | 1660        | 992         | 777         | 972         | 1508        | 15830         |
| 永和市        | 386         | 208         | 369         | 436          | 432          | 405          | 372          | 257         | 521         | 319         | 219         | 235         | 5187          |
| <b>中和所</b> | <b>1476</b> | <b>653</b>  | <b>1415</b> | <b>1571</b>  | <b>1491</b>  | <b>1482</b>  | <b>1832</b>  | <b>1917</b> | <b>1513</b> | <b>1096</b> | <b>1191</b> | <b>1743</b> | <b>21017</b>  |
| 新莊市        | 672         | 372         | 635         | 562          | 752          | 797          | 1110         | 644         | 667         | 529         | 346         | 427         | 15304         |
| 泰山鄉        | 147         | 118         | 179         | 238          | 262          | 361          | 378          | 151         | 150         | 103         | 88          | 96          | 3534          |
| 五股鄉        | 133         | 76          | 120         | 122          | 124          | 128          | 115          | 122         | 120         | 83          | 87          | 97          | 2741          |
| 林口鄉        | 664         | 313         | 602         | 740          | 921          | 761          | 763          | 399         | 765         | 689         | 331         | 429         | 10443         |
| <b>新莊所</b> | <b>1616</b> | <b>879</b>  | <b>1536</b> | <b>1662</b>  | <b>2059</b>  | <b>2047</b>  | <b>2366</b>  | <b>1316</b> | <b>1702</b> | <b>1404</b> | <b>852</b>  | <b>1049</b> | <b>32022</b>  |
| 三重市        | 649         | 377         | 609         | 1348         | 1049         | 1014         | 860          | 726         | 698         | 897         | 459         | 818         | 20044         |
| 蘆洲市        | 326         | 169         | 325         | 424          | 466          | 428          | 444          | 254         | 285         | 287         | 212         | 367         | 7796          |
| <b>三重所</b> | <b>975</b>  | <b>546</b>  | <b>934</b>  | <b>1772</b>  | <b>1515</b>  | <b>1442</b>  | <b>1304</b>  | <b>980</b>  | <b>983</b>  | <b>1184</b> | <b>671</b>  | <b>1185</b> | <b>27840</b>  |
| 新店市        | 581         | 367         | 650         | 1056         | 933          | 1085         | 694          | 535         | 523         | 571         | 380         | 520         | 18450         |
| 深坑鄉        | 56          | 27          | 48          | 53           | 58           | 42           | 57           | 40          | 24          | 36          | 41          | 49          | 1286          |
| 石碇鄉        | 9           | 3           | 7           | 11           | 16           | 10           | 5            | 6           | 17          | 10          | 9           | 11          | 284           |
| 坪林鄉        | 9           | 3           | 14          | 15           | 11           | 8            | 8            | 10          | 10          | 6           | 4           | 4           | 778           |
| 烏來鄉        | 4           | 1           | 2           | 4            | 5            | 1            | 6            | 2           | 4           | 1           | 4           | 3           | 73            |
| <b>新店所</b> | <b>659</b>  | <b>401</b>  | <b>721</b>  | <b>1139</b>  | <b>1023</b>  | <b>1146</b>  | <b>770</b>   | <b>593</b>  | <b>578</b>  | <b>624</b>  | <b>438</b>  | <b>587</b>  | <b>20871</b>  |
| 樹林市        | 465         | 201         | 807         | 619          | 532          | 493          | 682          | 347         | 329         | 248         | 181         | 330         | 5435          |
| 三峽鎮        | 373         | 139         | 295         | 391          | 414          | 291          | 257          | 194         | 294         | 188         | 163         | 189         | 3827          |
| 鶯歌鎮        | 128         | 65          | 137         | 184          | 171          | 152          | 132          | 86          | 72          | 87          | 67          | 77          | 1747          |
| <b>樹林所</b> | <b>966</b>  | <b>405</b>  | <b>1239</b> | <b>1194</b>  | <b>1117</b>  | <b>936</b>   | <b>1071</b>  | <b>627</b>  | <b>695</b>  | <b>523</b>  | <b>411</b>  | <b>596</b>  | <b>11009</b>  |
| 汐止市        | 736         | 385         | 553         | 892          | 750          | 664          | 569          | 381         | 577         | 477         | 286         | 333         | 16304         |
| 金山鄉        | 66          | 50          | 59          | 100          | 93           | 92           | 89           | 141         | 110         | 108         | 68          | 107         | 1855          |
| 萬里鄉        | 41          | 27          | 37          | 29           | 34           | 51           | 37           | 39          | 40          | 48          | 35          | 39          | 1229          |
| <b>汐止所</b> | <b>843</b>  | <b>462</b>  | <b>649</b>  | <b>1021</b>  | <b>877</b>   | <b>807</b>   | <b>695</b>   | <b>561</b>  | <b>727</b>  | <b>652</b>  | <b>400</b>  | <b>490</b>  | <b>19388</b>  |
| 淡水鎮        | 1184        | 498         | 543         | 665          | 618          | 546          | 563          | 385         | 642         | 779         | 951         | 1025        | 16881         |
| 三芝鄉        | 98          | 157         | 110         | 154          | 170          | 160          | 150          | 126         | 133         | 157         | 137         | 132         | 2219          |
| 石門鄉        | 37          | 14          | 25          | 14           | 21           | 27           | 16           | 23          | 15          | 18          | 7           | 41          | 556           |
| 八里鄉        | 111         | 57          | 64          | 76           | 177          | 141          | 91           | 91          | 92          | 92          | 66          | 68          | 1841          |
| <b>淡水所</b> | <b>1430</b> | <b>726</b>  | <b>742</b>  | <b>909</b>   | <b>986</b>   | <b>874</b>   | <b>820</b>   | <b>625</b>  | <b>882</b>  | <b>1046</b> | <b>1161</b> | <b>1266</b> | <b>21497</b>  |
| 瑞芳鎮        | 51          | 29          | 39          | 37           | 45           | 33           | 36           | 43          | 29          | 24          | 36          | 35          | 845           |
| 平溪鄉        | 16          | 3           | 7           | 6            | 2            | 7            | 9            | 5           | 7           | 2           | 8           | 2           | 442           |
| 雙溪鄉        | 20          | 9           | 7           | 12           | 30           | 33           | 23           | 12          | 12          | 25          | 7           | 16          | 997           |
| 貢寮鄉        | 14          | 26          | 9           | 22           | 23           | 28           | 21           | 12          | 11          | 13          | 22          | 22          | 860           |
| <b>瑞芳所</b> | <b>101</b>  | <b>67</b>   | <b>62</b>   | <b>77</b>    | <b>100</b>   | <b>101</b>   | <b>89</b>    | <b>72</b>   | <b>59</b>   | <b>64</b>   | <b>73</b>   | <b>75</b>   | <b>3144</b>   |
| <b>全縣</b>  | <b>9538</b> | <b>4989</b> | <b>8626</b> | <b>10943</b> | <b>10920</b> | <b>10232</b> | <b>10097</b> | <b>7450</b> | <b>8108</b> | <b>7468</b> | <b>5958</b> | <b>7810</b> | <b>187887</b> |

資料來源：臺北縣各地政事務所(97/12)

## (二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析

97 年第 4 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、淡水鎮以及三重市。中和市於 11、12 月分別有大型建案陸續辦理建物第一次移轉登記，故本季仍維持一定案量，且本市因有科技及傳統產業聚落吸引就業人口、生活機能成熟、另有四號公園與雙和醫院等公共設施，加上捷運環狀線興建、南勢角地區計劃開闢隧道及興建北二高上、下匝道等交通建設利多，促使本區房市在不景氣環境中案件量仍居全縣之冠。

淡水鎮本季因淡海新市鎮、竹圍地區等大量預售建案完工辦理移轉登記，使得成交量大幅放大。本鎮受惠於捷運開通，大量觀光人潮帶動商圈發展，鎮內並設有多所大專院校，學子進駐增加房屋租賃市場需求，並促使各生活圈機能日趨成熟。近年來本區房市推案熱絡且媒體曝光率高，惟攸關本鎮對外交通之「淡水河北測平面快速道路」興建爭議未決，工程發包計畫暫時受阻，聯外交通問題遲未獲改善，對本區房市後續影響有待觀察。

三重市因有捷運新莊線預計於民國 102 年底通車及重劃區等重大公共建設，故向為本縣房地交易熱門區域，本季交易量居全縣第三。但過去幾年來，區域預售案量大、價格不斷攀升，目前已出現供過於求情況，再加上整體經濟情勢不佳，買賣交易量有減少趨勢，新成屋與中古屋交易量均下滑。此現象於本市重陽橋引道附近重劃區尤其明顯，本季第一次登記案件量明顯減少，連帶影響後續買賣案件之數量。價格方面已開始鬆動，與上季相較，議價空間加大，成交時間拉長。

### (三)各市鄉鎮買賣移轉案件量增減幅度分析<sup>1</sup>

國際金融風暴未歇，國內股市表現不振，市場保守觀望氣息濃厚，房地市場規模萎縮趨勢自上季延續至今，本季各鄉鎮市買賣移轉案件量較上季與去年同期分別大幅縮減 17.38% 及 23.22%，除淡水鎮因本季有淡海新市鎮、竹圍地區等大量預售建築案完工辦理移轉登記，使得成交量大幅放大之外，各鄉鎮市普遍呈現案件量下滑趨勢。其中，泰山鄉、新莊市與樹林市本季移轉案件量較上季及去年同期大幅縮減，泰山鄉於本年度第 2 季因有新建案第一次登記完成後買賣移轉登記，故買賣案件量大幅增加，於第 3 季以後逐漸回復至一般水準。此外，由於東側十八甲重劃區推案漸趨飽和，復以第 3 季以後經濟情勢轉差，買賣案件量隨之縮減；新莊市中平路新推案已趨近飽和，副都心重劃區內推案尚未釋出，供給總量下降，致本季第一次登記案量大幅減少，且受到全球金融風暴及經濟不景氣影響，民眾購屋能力普遍下降，買賣成交數量因此縮減；樹林市本季無大批買賣移轉案件，受房地產不景氣影響，本季買賣案件量銳減，12 月份交易量稍增，惟整體而言交易量仍偏低。

<sup>1</sup> 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。

表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(97 年第 3-4 季)

| 行政區 | 97 年<br>第三季 | 移轉件<br>數排名 | 較上季<br>增減幅度 | 較去年同期<br>增減幅度 | 97 年<br>第四季  | 移轉件<br>數排名 | 較上季<br>增減幅度 | 較去年同期增<br>減幅度 |
|-----|-------------|------------|-------------|---------------|--------------|------------|-------------|---------------|
| 板橋市 | 1967        | 4          | -39.79%     | -44.39%       | 1556         | 4          | -20.89%     | -59.20%       |
| 土城市 | 911         | 12         | -38.45%     | -14.78%       | 899          | 9          | -1.32%      | -29.71%       |
| 中和市 | 4112        | 1          | 25.71%      | 99.61%        | 3257         | 1          | -20.79%     | 33.59%        |
| 永和市 | 1150        | 10         | -9.66%      | 1.41%         | 773          | 11         | -32.78%     | -24.22%       |
| 新莊市 | 2421        | 2          | 14.68%      | 2.28%         | 1302         | 7          | -46.22%     | -42.26%       |
| 泰山鄉 | 679         | 14         | -21.14%     | 84.01%        | 287          | 15         | -57.73%     | -11.15%       |
| 五股鄉 | 357         | 16         | -4.55%      | -42.88%       | 267          | 17         | -25.21%     | -24.58%       |
| 林口鄉 | 1927        | 5          | -20.44%     | -25.60%       | 1449         | 6          | -24.81%     | -45.55%       |
| 三重市 | 2284        | 3          | -33.04%     | 33.49%        | 2174         | 3          | -4.82%      | 26.10%        |
| 蘆洲市 | 983         | 11         | -25.42%     | -20.34%       | 866          | 10         | -11.90%     | -16.49%       |
| 新店市 | 1752        | 6          | -43.01%     | -5.30%        | 1471         | 5          | -16.04%     | -28.59%       |
| 深坑鄉 | 121         | 20         | -20.92%     | -53.46%       | 126          | 20         | 4.13%       | -50.59%       |
| 石碇鄉 | 28          | 26         | -24.32%     | 12.00%        | 30           | 26         | 7.14%       | -3.23%        |
| 坪林鄉 | 28          | 26         | -17.65%     | 7.69%         | 14           | 27         | -50.00%     | -64.10%       |
| 烏來鄉 | 12          | 29         | 20.00%      | 33.33%        | 8            | 29         | -33.33%     | 33.33%        |
| 樹林市 | 1358        | 9          | -17.40%     | 10.23%        | 759          | 12         | -44.11%     | -51.13%       |
| 三峽鎮 | 745         | 13         | -32.03%     | -40.16%       | 540          | 13         | -27.52%     | -48.72%       |
| 鶯歌鎮 | 290         | 18         | -42.80%     | -38.43%       | 231          | 18         | -20.34%     | -63.85%       |
| 汐止市 | 1527        | 8          | -33.78%     | -8.73%        | 1096         | 8          | -28.23%     | -35.15%       |
| 金山鄉 | 340         | 17         | 19.30%      | 28.79%        | 283          | 16         | -16.76%     | 8.85%         |
| 萬里鄉 | 116         | 21         | 1.75%       | -21.62%       | 122          | 21         | 5.17%       | 5.17%         |
| 淡水鎮 | 1590        | 7          | -13.07%     | -2.57%        | 2755         | 2          | 73.27%      | 21.69%        |
| 三芝鄉 | 409         | 15         | -15.50%     | 25.08%        | 426          | 14         | 4.16%       | 61.98%        |
| 石門鄉 | 54          | 23         | -12.90%     | 14.89%        | 66           | 23         | 22.22%      | 40.43%        |
| 八里鄉 | 274         | 19         | -30.46%     | -40.17%       | 226          | 19         | -17.52%     | -8.50%        |
| 瑞芳鎮 | 108         | 22         | -6.09%      | 9.09%         | 95           | 22         | -12.04%     | 31.94%        |
| 平溪鄉 | 21          | 28         | 40.00%      | 61.54%        | 12           | 28         | -42.86%     | 33.33%        |
| 雙溪鄉 | 47          | 24         | -37.33%     | -29.85%       | 48           | 25         | 2.13%       | -5.88%        |
| 貢寮鄉 | 44          | 25         | -39.73%     | 18.92%        | 57           | 24         | 29.55%      | 26.67%        |
| 全縣  | 25655       |            | -20.07%     | -3.48%        | <b>21195</b> |            | -17.38%     | -23.22%       |

資料來源：臺北縣各地政事務所(97/12)

### 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以新板特定區及捷運場站週邊區域為主，包括文化路、民生路、雙十路、中山路、中正路、漢生東西路、南雅南路及四川路等區域，因交通條件良好，各項生活機能完善，房價相對較有支撐。捷運江子翠站、新埔站一帶新成屋成交行情每坪約 35-40 萬元，中古大樓每坪約 24-32 萬，中古公寓每坪約 16-20 萬元。亞東醫院站附近新成屋成交行情每坪約 22-26 萬元，中古大樓每坪約 20-24 萬，中古公寓每坪約 14-16 萬元。板橋地區房地市場受整體經濟情勢持續不佳影響，交易量持續下滑，本季交易價格亦開始呈現微幅走跌趨勢。

表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季)

| 類型<br>單價 (元/坪)<br>地標 | 鄰近捷<br>運站 | 新成屋<br>(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<br>分析 |
|----------------------|-----------|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                      |           |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 四川路二段                | 亞東        | 22-26         | 20-24     | -          | -          | -          | -         | 14-16      | 價跌量縮       |
| 民生路二段                | 新埔        | 35-40         | 28-32     | -          | 26-30      | -          | 24-28     | 16-20      | 價跌量縮       |
| 雙十路二段                | 江子翠       | 35-40         | 28-32     | -          | 26-30      | -          | 24-28     | 16-20      | 價跌量縮       |
| 文化路二段                | 江子翠       | 35-40         | 28-32     | -          | 26-30      | -          | 24-28     | 16-20      | 價跌量縮       |
| 新板特區                 | 板橋        | 40-45         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 價跌量縮       |

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(97/12)

目前板橋市新推個案多分布於捷運站週邊以及重慶國小附近，由於市場景氣轉壞，建商對於數個醞釀已久的個案正式公開表價時機態度謹慎。新板特區內位於縣民大道、新府路口指標個案近期開始於媒體曝光，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。長江路二段兩個新推案行情價約為每坪 32 萬元，近雙十路個案規劃獨棟雙併住宅，距捷運江子翠站不遠；另一個案

較靠近民生路三段，距大漢橋不遠，規劃 3-4 房產品，目前尚未正式公開。

## (2) 土城線

捷運土城線延伸頂埔地區工程已於 12 月 30 日開工，預定 102 年 9 月完工，將使當地交通更加便利，並促進頂埔高科技園區之產業群聚效果，帶動本區域發展，對於當地不動產行情有一定支撐效果。此外，本縣都市計畫審議委員會於 12 月底通過土城市 6 處公有非公用土地都市計畫變更案，將可大幅增加公園用地面積，提升生活環境品質與綠地空間，對於區內不動產市場具穩定效益。

就交易分布情形而言，土城市大致上仍以鄰近捷運海山站之學府路與裕民路交叉口商圈、土城站中央路二段一帶、金城路家樂福特力屋商圈等區域為主。新成屋成交行情每坪約 20-25 萬元，中古大樓每坪約 15-20 萬元，中古公寓成交行情每坪約 12-16 萬元，交易量較上季微幅縮減，整體價格則呈微幅走跌。

表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季)

| 類型<br>單價(元/坪)<br>地標 | 鄰近捷<br>運站 | 新成屋<br>(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<br>分析 |
|---------------------|-----------|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                     |           |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 裕民路                 | 海山        | 20-25         | 17-20     | -          | 15-19      | 13-16      | -         | 12-15      | 價跌量縮       |
| 土城市公所               | 土城        | 22-25         | 18-20     |            | 16-17      | 13-15      | -         | 12-14      | 價跌量縮       |

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(97/12)

土城市本季新推案量不多，慶樂街新推個案距捷運土城站不遠，近土城國小，規劃 1-4 房產品，行情價約每坪 22 萬元左右。

## 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，景安站附近 21 年以上之中古大樓每坪約 16-19 萬元；南勢角地區相較該市其他區域房價略低，然而現已計劃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 17-19 萬元，較上季價格微跌；永安市場站附近中古公寓每坪約 19-20 萬。

表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季)

| 類型<br>單價(元/坪)<br>地標     | 行政區 | 鄰近捷<br>運站  | 新成屋<br>(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<br>勢分析 |
|-------------------------|-----|------------|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                         |     |            |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 永和路 1.2 段               | 永和市 | 頂溪站        |               | 21-22     |            |            |            | 18-19     |            | 微跌         |
| 文化路                     | 永和市 | 頂溪站        |               |           |            |            |            | 17-19     |            | 微跌         |
| 中和路、水源<br>街             | 永和市 | 永安市<br>場站  |               |           |            |            |            | 19-20     |            | 持平         |
| 安平路、安樂<br>路、永貞路         | 中和市 | 永安市<br>場站  |               | 20-21     |            |            |            | -         |            | 持平         |
| 景安路、中興<br>街、復興路         | 中和市 | 景安         |               |           |            |            |            | 17-19     | -          | 持平         |
| 南華路、明義<br>街、明仁街         | 中和市 | 景安         |               |           |            |            |            | 17-18     | -          | 微跌         |
| 景新街                     | 中和市 | 南勢角/<br>景安 |               |           |            |            |            | 13-15     | -          | 微跌         |
| 興南路 2 段                 | 中和市 | 南勢角        |               |           |            |            |            | 12-14     |            | 微跌         |
| 華新街、仁愛<br>街、和平街、<br>忠孝街 | 中和市 | 南勢角        |               |           |            |            |            | 14-19     | -          | 持平         |

資料來源：臺北縣中和地政事務所(97/12)

中和市目前銷售中個案主要分布於各捷運站周邊，由於生活機能完備、交通便捷，本區房市在不景氣中仍有一

定交易量。本季南勢角站附近四維街新案正式推出，規劃 2-4 房住宅，鄰近中和國中、興南國小，生活機能佳，行情價約每坪 26 萬元左右。另外，於大勇街靜巷內新建案規劃 2-4 房產品，近環狀捷運線保警總隊站，開價每坪 36 萬，略高於區域行情。

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。本季新推案分別位於永安市場站對面以及中正路巷弄內，前者屬於商業區，基地規模 400 坪，規劃挑高 4 米 2 產品；後者位置距永和市公所不遠，基地約 62 坪，規劃單層單戶住宅產品。兩案尚未公開表價，預估行情價分別約每坪 34、37 萬元。

## (2) 新莊線

三重市捷運沿線交易熱絡，重新路及三和路捷運沿線佔全市總交易量約 1 成 3。新莊線沿重新路延伸，途經臺北橋站、菜寮站及三重站，重新路二至四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 19-24 萬元之間，中古大樓每坪約 14-19 萬元，中古公寓每坪約 10-15 萬元。中正南路附近中古大樓每坪約 16-19 萬元，中古公寓每坪約 12-18 萬元，而靠近淡水河沿岸具景觀賣點之新成屋每坪單價達 30-40 萬元，價格較上季均略為下跌。

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，價格持平，惟新莊市部分區位條件較差之個案開始呈現價格鬆動狀態。

表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季)

| 類型<br>單價(元/坪)<br>地標 | 行政區 | 鄰近捷<br>運站 | 新成屋<br>(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<br>勢分析 |
|---------------------|-----|-----------|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                     |     |           |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 重新路二、<br>三、四段       | 三重市 | 菜寮/三<br>重 | 24-28         | 19-23     | 16-19      | 18-21      | 14-17      |           | 13-16      | 微跌         |
| 集美街                 | 三重市 | 菜寮/三<br>重 | 19-24         | 17-19     | 15-18      | 14-18      | 13-15      |           | 10-14      | 微跌         |
| 中正南路                | 三重市 | 菜寮        | 30-40         | 17-19     | 15-18      | 16-17      | 14-15      |           | 12-14      | 微跌         |
| 中正路、中華<br>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<br>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(97/12)

三重市本季新推案仍集中於重陽橋引道重劃區，新莊線沿線無新推個案。新莊市本季捷運沿線新推案位於迴龍站附近，近丹鳳國小，屬於乙種工業用地，行情價每坪 20 萬元；另有兩新推案位於規劃中捷運環狀線幸福路站及機場捷運線 A5 站附近，行情價皆約 25 萬左右，前者位於巷弄內，規劃換屋型產品；後者臨近新莊副都心，為建商系

列推案，規劃 2-4 房產品。

### (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，因該區域具捷運及鄰近交流道之交通優勢，而以主幹道三和路 3 段及五華街、仁愛街一帶行情較佳，新成屋每坪約 20-26 萬，中古大樓每坪約 14-20 萬，中古公寓每坪約 9-18 萬元；三重國小站附近自強路 1、2 段新成屋每坪約 18-22 萬，中古大樓每坪約 14-19 萬，中古公寓每坪約 9-18 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 17-23 萬，中古大樓每坪約 13-18 萬，中古公寓每坪約 9-16 萬。本季各路段價格較上季均略微下跌。

捷運蘆洲支線預計 2 年內(民國 99 年)通車，雖有捷運經過優勢，蘆洲房地產市場仍受此波經濟不景氣影響，價格已有向下修正空間。就交易情形而言，整體交易案量減少，光華段及南港子重劃區佔本市總交易量約 3 成，捷運三民中學站附近住宅區佔 1 成 5，為交易集中區域。三民中學站周邊因未來交通方便，且臨行政中心、學校，生活機能健全，吸引不少換屋族，區域預售與新成屋行情每坪約 18-21 萬，中古大樓每坪約 14-18 萬，中古公寓每坪約 12-15 萬，價格較上季略為下跌。

表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季)

| 類型<br>單價 (元/坪)<br>地標 | 行政區 | 鄰近捷<br>運站         | 新成屋<br>(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<br>勢分析 |
|----------------------|-----|-------------------|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                      |     |                   |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 自強路一、二<br>段          | 三重市 | 三重國<br>小          | 18-22         | 16-19     | 15-18      | 14-16      | 11-14      |           | 9-13       | 微跌         |
| 三和路三段                | 三重市 | 三重國<br>小/三和<br>國中 | 20-23         | 18-20     | 15-18      | 15-18      | 13-15      |           | 10-12      | 微跌         |
| 五華街、仁愛<br>街          | 三重市 | 三和國<br>中-         | 20-26         | 16-19     | 14-18      | 14-16      | 12-15      |           | 9-13       | 微跌         |
| 永福街                  | 三重市 | 三和國<br>中/徐匯<br>中學 | 17-23         | 14-18     | 12-16      | 13-16      | 11-14      |           | 9-13       | 微跌         |
| 光華路                  | 蘆州市 | 三民高<br>中          | 18-20         | 16-18     | 14-15      | 14-17      | 13-15      | -         | 12-15      | 微跌         |
| 民族路                  | 蘆州市 | 蘆洲/三<br>民高中       | 18-21         | 16-18     | 13-15      | 14-17      | 12-15      |           | 12-13      | 微跌         |
| 中正路                  | 蘆州市 | 蘆洲/三<br>民高中       | 18-21         | 16-17     | 13-15      | 14-16      | 13-14      | -         | 12-14      | 微跌         |

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (97/12)

蘆州市本季新推個案不多，鄰近蘆洲總站附近兩推案規劃以 3-4 房電梯華廈為主，近鷺江國中及蘆洲國中，個案總戶數以幾十戶居多，少有百戶以上建案，每坪成交價在 20-24 萬元之間。另民義街附近新推案位巷弄內，距三民中學站不遠，規劃 3、4 房產品，每坪成交價約 23 萬元。

### 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，交易價格波動尚不明顯。

表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(97 年第 4 季)

| 類型<br>單價(元/坪)<br>地標 | 行政區 | 鄰近捷<br>運站 | 新成屋<br>(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<br>勢分析 |
|---------------------|-----|-----------|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                     |     |           |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 大坪林捷運<br>站附近        | 新店市 | 大坪林       | 35-40         | 32-36     | -          | 27-33      | -          | -         | 20-26      | 持平         |
| 七張捷運站<br>附近         | 新店市 | 七張        | 35-40         | 30-35     | -          | 26-32      | -          | -         | 20-25      | 持平         |
| 新店市公所<br>捷運站附近      | 新店市 | 新店市<br>公所 | 35-37         | 30-35     | -          | 29-33      | 22-25      | -         | 22-25      | 持平         |
| 新店捷運站<br>附近         | 新店市 | 新店        | 30-35         | 20-25     | -          | 20-23      | 17-20      | -         | 17-20      | 持平         |
| 小碧潭捷運<br>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 (97/12)

本季新店市新推個案位於北宜路二段及安坑地區，捷運沿線無新推案。目前銷售中個案產品規劃多元，開價普遍在每坪 40 萬元以上，成交價視產品類型與區位條件而異，以大坪林站與七張站附近個案成交行情較高。

#### 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生活圈一帶。因經濟環境持續惡化，再加上本區房屋供給持續擴大、購屋者轉趨觀望保守，故整體成交行情與上季相較仍未有明顯波動。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約 17-21 萬元，公寓約 11-15 萬之間；中正東路 1 段新屋每坪約 19-24 萬元，10 年內中古大樓約 15-19 萬元；中正東路 2 段新屋每坪約 21-25 萬元，10 年內中古大樓約 18-22 萬元；淡水總站周邊中古大樓每坪約 13-17 萬，公寓約 11-15 萬。值得注意者，上述區域因部分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 4 季)

| 類型<br>單價(元/坪)<br>地標 | 行政區 | 鄰近捷<br>運站 | 新成屋<br>(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<br>勢分析 |
|---------------------|-----|-----------|------------------------|------------------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                     |     |           |                        | 大樓                     | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 學府路                 | 淡水鎮 | 淡水        | 15-18<br>19-24(面<br>海) | 15-18<br>18-21(<br>面海) | -          | 13-17      | 12-14      | -         | -          | 持平         |
| 中正東路 1<br>段         | 淡水鎮 | 紅樹林       | 20-24<br>26-32(水<br>岸) | 15-20<br>26-30(<br>水岸) | -          | -          | 12-15      | -         | -          | 持平         |
| 中正東路 2<br>段         | 淡水鎮 | 紅樹林       | 22-25<br>30-35(水<br>岸) | 18-22<br>24-28(<br>水岸) | -          | 16-23      | -          | -         | -          | 持平         |
| 民族路                 | 淡水鎮 | 竹圍        | -                      | 16-19<br>20-22(<br>景觀) | -          | -          | -          | -         | -          | 持平         |

資料來源：臺北縣淡水地政事務所 (97/12)

淡水鎮本季新推個案分散於淡金路、自強路或北新路等路段，與捷運站距離稍遠。至捷運沿線附近銷售中個案主要分布在紅樹林站附近，產品類型以住宅大樓社區為主，開價多在每坪 25 萬元以上，惟視產品規劃、區位及樓層別不同，價格差異顯著。

## (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、臺北大學特定區、頭前重劃區、重陽橋引道重劃區、林口新市鎮以及淡海新市鎮，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，其中甫登場之縣民大道、新府路口新推案以其推案規模、地利優勢、豪宅級規劃...等條件備受矚目，基地共計 1795 坪，規劃大坪數換屋產品，行情價仍在每坪 50 萬元以上。目前特區內新成屋每坪約 40-45 萬元，自 93 年起新板特區土地成功標售後開始掀起本區豪宅推案熱潮，也帶動板橋房市平均行情大漲。在此波不景氣中，特區內豪宅價格是否仍得以支撐，對於北縣房市行情具有指標意義，將為本區房市後續觀察重點。

## 2. 臺北大學特定區

### (1) 開發區簡介

臺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，近年來房地產價格多呈穩定上漲。

## (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，開價約每坪 17 萬元。目前銷售中建案交易價格以持平居多，住宅區約在每坪 12-14 萬左右，商業區則在每坪 15-17 萬之間，部分位於商業區內預售建案以建商品牌為號召，開價達超過 20 萬，突破三峽北大特區市場行情。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。

近年來臺北大學特定區建商推案重心有逐漸轉移至樹林市趨勢，本季新建案位於學城路、大雅路附近，基地規模達 6000 多坪，規劃 3-5 房住宅大樓產品。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。訴求知名建商品牌個案價格與週遭建案呈現差距，每坪開價超過 25 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 97 年 9 月進駐，將使該區生活機能更加完善，有助於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 4 季)

| 類型<br>單價 (元/坪)<br>地標 | 行政區 | 鄰近捷<br>運站 | 新成屋<br>(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<br>勢分析 |
|----------------------|-----|-----------|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                      |     |           |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 台北大學特定<br>區(商業區)     | 三峽鎮 | --        | 15-17         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 持平         |
| 台北大學特定<br>區(住宅區)     | 三峽鎮 | --        | 12-14         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 持平         |
| 台北大學特定<br>區(商業區)     | 樹林市 | --        | 12-14         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 持平         |
| 台北大學特定<br>區(住宅區)     | 樹林市 | --        | 11-13         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 持平         |

資料來源：臺北縣樹林地政事務所 (97/12)

### 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。

目前頭前重劃區基礎工程已完工，配合驗收情形分批辦理土地點交作業；副都心重劃區開發工程尚在持續施作中，抵費地亦將配合工程進度擇期辦理標售。

#### (2) 區域行情分析

新莊市中港大排「河廊改造」案預計於近期內動工，另行政院第二辦公室規劃案、副都心、頭前重劃區等重大公共建設持續推動，加上捷運環狀線動工，皆有助於維持本市不動產市場交易活絡。鄰近副都心等開發案地區生活機能較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，新成屋成交區域仍以鄰近該區為最熱門，中古屋則視區位及屋況情形價格有所差異，部分區位條件較差之個案則呈現價格鬆動狀態。整體而言，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。

新建案方面，本季新推個案位於立信一街，為系列推案，規劃 2-4 房產品，開價每坪 32 萬，略高於區域行情。目前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 4 季)

| 類型<br>單價 (元/坪)<br>地標 | 鄰近捷運<br>站                              | 新成屋<br>(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<br>勢分析 |
|----------------------|--|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
|                      |  |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |            |
| 中平路、復興<br>路          | --                                     | 19-24         | 17-22     | -          | 16-20      | 14-19      | -         | 13-18      | 持平         |
| 思源路、化成<br>路          | 捷運環狀<br>線 Y17、<br>Y18、Y19<br>站頭前庄<br>站 | -             | 15-17     | -          | -          | -          | -         | 12-14      | 持平         |

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (97/12)

#### 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

三重市雖有捷運新莊線預計於民國 102 年底通車及重劃區等重大公共建設，但因過去幾年來，區域預售案量大、價格不斷攀升，目前已出現供過於求情況，再加上整體經濟情勢不佳，買賣交易量有減少趨勢，新成屋與中古屋交易量均下滑，此現象於重陽橋引道附近重劃區尤其明顯。該區佔全市總交易量約 3 成，因交通便捷、公共設施完善，而房價與一橋之隔的北市士林、天母相較便宜許多，吸引不少民眾前往購屋，惟本季整體銷售率下滑，目前成交價每坪約 20-28 萬；緊鄰該重劃區的五華街、仁愛街中古大樓每坪約 14-19 萬、20 年以上中古公寓每坪約 9-13 萬，價格較上季均略為下跌。

表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(97 年第 4 季)

| 類型<br>單價(元/坪)<br>地標 | 鄰近<br>捷運<br>站 | 素地    | 新成屋<br>(5 年內) | 6~10 年中古屋 |            | 11~20 年中古屋 |            | 21 年以上中古屋 |            | 價格<br>走勢<br>分析 |
|---------------------|---------------|-------|---------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|----------------|
|                     |               |       |               | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) |                |
| 五華街、仁愛街             | 三和國中          |       | 20-26         | 16-19     | 14-18      | 14-16      | 12-15      |           | 9-13       | 微跌             |
| 集賢路                 | -             | 45-50 | 20-28         | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 微跌             |

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (97/12)

重陽橋引道附近重劃區為三重市熱門推案地段，本季新推案以 3-4 房產品為主，行情價約在 21-28 萬元之間，部分個案規劃換屋型大坪數產品、強調建材等級，尤其具面河景觀條件之產品，開價可達每坪 40 萬元以上，突破區域行情。

## 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

本季新推案共計 5 案，主要分布於文化三路靠近中心商業區一帶，產品規劃多為 3-4 房產品，另有透天住宅及店面，開價約在 18-24 萬元之間，以靠近中心商業區及透天住宅產品開價較高。目前本區銷售中推案達 50 餘案，大樓產品平均成交行情約為每坪 12-16 萬元，透天住宅平均成交價則約每坪 13-17 萬元，中古公寓成交價則為每坪 7.5-10 萬元。整體而言，本鄉新推案呈現高度競爭態勢，議價空間逐漸加大，成交價格也有逐漸鬆動跡象。

本季林口鄉雖有桃園機場捷運線全線工程完成發包全面動工，以及西濱公路八里至林口段拓寬工程用地完成徵收等交通利多，但受到整體經濟不景氣影響，成交量較上季及去年同期明顯減少。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 4 季)

| 類型<br>單價<br>(萬元/坪)<br>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<br>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<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(透天) | 大樓         | 公寓<br>(透天) | 大樓        | 公寓<br>(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 | -         | -            | 15-18      | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 下跌     |
| 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 | -         | 12.5-16      | 13.5-17    | -         | 8.5-10     | -          | 8-10       | -         | 7.5-9.5    | 下跌     |
| 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 | 機場捷運線文化路站 | 11.5-15      | -          | 8-10      | -          | 8-9.5      | -          | -         | -          | 下跌     |
| 文化二路西側                    | 林口新市鎮三期重劃區   | 中心商業區  | 機場捷運線文化路站 | 12-16        | -          | -         | -          | -          | -          | -         | -          | 下跌     |

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (97/12)

## 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。本季新推案位於淡金路，行情價約每坪 15 萬元左右，產品規劃為 2-4 房產品，為系列推案。

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，成交價格普遍在 14-18 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，本季各市鄉鎮人口皆呈增加趨勢，而以林口鄉、三峽鎮、淡水鎮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，尤其以林口鄉人口增加幅度最大。永和市因開發較早，人口密集，開發腹地及人口成長空間有限；板橋市人口居全縣之冠，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2季  |           |        | 97年第3季  |           |        | 97年第4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 | 549,620 | 804       | 0.15%  | 550,008 | 388       | 0.07%  | 550,767 | 759       | 0.14% |
| 土城市 | 237,578 | -65       | -0.03% | 237,838 | 260       | 0.11%  | 238,230 | 392       | 0.16% |
| 中和市 | 409,175 | -809      | -0.20% | 410,631 | 1,456     | 0.36%  | 412,060 | 1,429     | 0.35% |
| 永和市 | 236,996 | 303       | 0.13%  | 236,558 | -438      | -0.18% | 236,598 | 40        | 0.02% |
| 新店市 | 290,911 | 43        | 0.01%  | 291,472 | 561       | 0.19%  | 292,693 | 1,221     | 0.42% |
| 新莊市 | 397,025 | 263       | 0.07%  | 397,619 | 594       | 0.15%  | 398,317 | 698       | 0.18% |
| 三重市 | 383,277 | -472      | -0.12% | 384,006 | 729       | 0.19%  | 384,722 | 716       | 0.19% |
| 蘆洲市 | 193,213 | 698       | 0.36%  | 193,846 | 633       | 0.33%  | 194,686 | 840       | 0.43% |
| 汐止市 | 181,424 | 243       | 0.13%  | 182,594 | 1,170     | 0.64%  | 183,441 | 847       | 0.46% |
| 樹林市 | 166,736 | 1,403     | 0.85%  | 167,912 | 1,176     | 0.71%  | 168,689 | 777       | 0.46% |
| 淡水鎮 | 133,474 | 670       | 0.50%  | 134,335 | 861       | 0.65%  | 135,355 | 1,020     | 0.76% |
| 林口鄉 | 69,977  | 1,681     | 2.46%  | 71,713  | 1,736     | 2.48%  | 72,964  | 1,251     | 1.74% |
| 三峽鎮 | 96,488  | 871       | 0.91%  | 97,315  | 827       | 0.86%  | 97,967  | 652       | 0.67% |
| 全縣  | 549,620 | 804       | 0.15%  | 550,008 | 388       | 0.07%  | 550,767 | 759       | 0.14% |

資料來源：內政統計資訊服務網

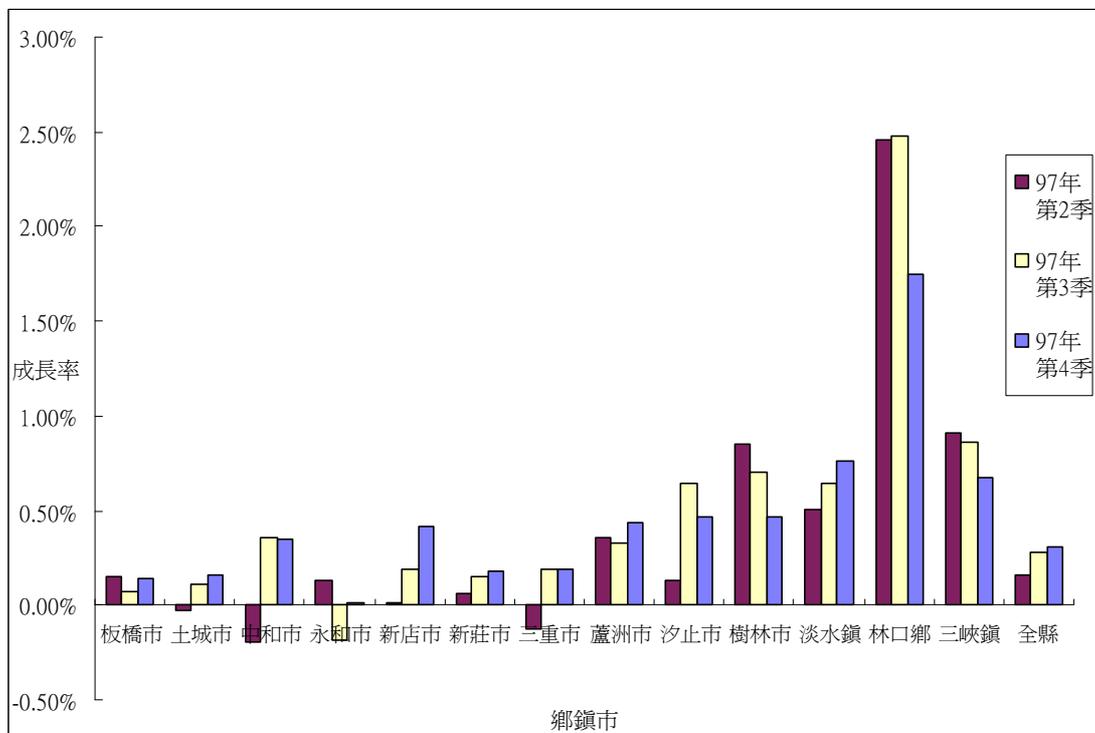


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

就本季家戶數增減情形來看，除永和市以外，各縣市皆為正成長，惟增加速度普遍較前季趨緩。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，人口及家戶皆呈增加趨勢，惟本季成長速度趨緩。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，與其他受臺北市高房價外溢效果波及市鄉鎮相較，近期人口數與家戶數成長速度漸趨穩定，於本季分別呈現微幅增加與減少趨勢。

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2季           |              |              | 97年第3季           |               |              | 97年第4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       | 184,966          | 1,454        | 0.79%        | 186,515          | 1,549         | 0.84%        | 186,954          | 439          | 0.24%        |
| 土城市       | 78,804           | 381          | 0.49%        | 79,300           | 496           | 0.63%        | 79,480           | 180          | 0.23%        |
| 中和市       | 146,908          | 452          | 0.31%        | 149,103          | 2,195         | 1.49%        | 149,621          | 518          | 0.35%        |
| 永和市       | 88,093           | 304          | 0.35%        | 88,520           | 427           | 0.48%        | 88,405           | -115         | -0.13%       |
| 新店市       | 111,089          | 498          | 0.45%        | 112,080          | 991           | 0.89%        | 112,333          | 253          | 0.23%        |
| 新莊市       | 130,309          | 718          | 0.55%        | 131,189          | 880           | 0.68%        | 131,529          | 340          | 0.26%        |
| 三重市       | 131,737          | 771          | 0.59%        | 132,914          | 1,177         | 0.89%        | 133,411          | 497          | 0.38%        |
| 蘆洲市       | 61,950           | 468          | 0.76%        | 62,430           | 480           | 0.77%        | 62,693           | 263          | 0.42%        |
| 汐止市       | 74,262           | 241          | 0.33%        | 75,109           | 847           | 1.14%        | 75,460           | 351          | 0.47%        |
| 樹林市       | 53,444           | 860          | 1.64%        | 54,463           | 1,019         | 1.91%        | 54,894           | 431          | 0.81%        |
| 淡水鎮       | 50,489           | 541          | 1.08%        | 51,258           | 769           | 1.52%        | 51,768           | 510          | 1.01%        |
| 林口鄉       | 23,779           | 909          | 3.97%        | 24,780           | 1,001         | 4.21%        | 25,349           | 569          | 2.39%        |
| 三峽鎮       | 31,438           | 513          | 1.66%        | 32,020           | 582           | 1.85%        | 32,414           | 394          | 1.25%        |
| <b>全縣</b> | <b>1,322,485</b> | <b>9,480</b> | <b>0.72%</b> | <b>1,335,346</b> | <b>12,861</b> | <b>0.97%</b> | <b>1,340,465</b> | <b>5,119</b> | <b>0.39%</b> |

資料來源：內政統計資訊服務網

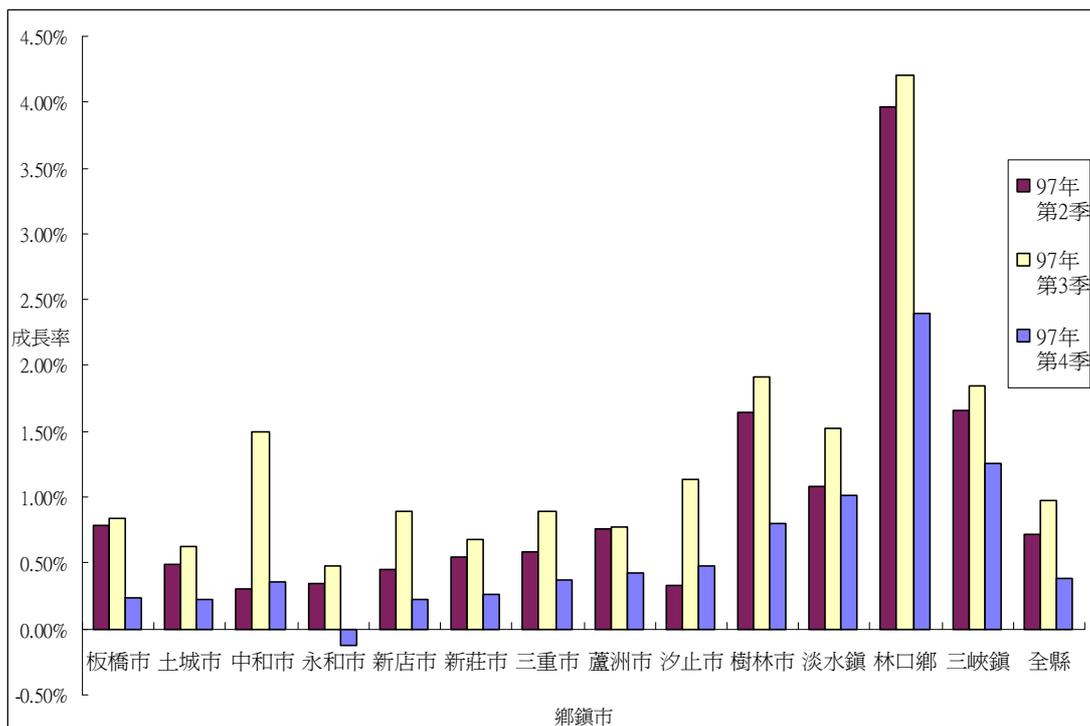


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

## 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 <sup>2</sup>   | 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          |  | 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 | 捷運蘆洲支線        | 三重市          | 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   |
|      |               | 蘆洲市          |  |   |
| 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          | 全線工程標完成發包全面施工，預計 102 年 6 月三重至中壢段通車營運；103 年 10 月三重至台北段通車營運。 | 對於林口鄉聯外交通改善有所助益，可吸納周邊城市人口進入林口地區購屋，對地價有推升效果。   |
| 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，目前現況尚未動工                    | 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          | 預計於年底開始徵收土地，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仍有一定穩定度  |
|      | 新莊市           | 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                                     |   |
|      | 環狀捷運線十四張站機場用地 | 新店市          | 期程：預計 102 年完成開發<br>進度：目前辦理都市計畫變更，內政部都委會審議中                 | 本案地主可選擇領取徵收補償費或配合聯合開發，本區不僅區位佳，且交通相當便利，若開發後地價應會有一波漲勢。  |
| 捷運工程 | 捷運土城縣延伸頂埔地區   | 土城市          | 97 年 12 月底已開工，預計 102 年 9 月完工                               | 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 |

<sup>2</sup> 各項工程預定期程與進度係截至 97 年 12 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 <sup>2</sup>   | 對地價影響  |
|------|----------------------------------|-----|--|--|
|      |                                  |     |  | 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。<br>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 | 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 | 已在興建中  | 促使華中橋附近水案住宅之開發，帶動附近素地成交量大增。  |
|      |                                  | 永和市 |  | 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<br>進度：已於97年12月完成用地徵收   | 近幾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<br>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，已於97年11月10日辦理公告徵收  | 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 | 部分路段已由公所發包施工完成，剩餘路段將在97年中完成用地徵收並辦理發包，預計98年中完工。   | 由於汐止橫科地區近年來快速發展，大量人口進駐導致交通量大增，原有道路服務水準無法符合居民需求，臺北縣政府乃特別規劃大坑溪東側興建聯外道路工程，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。                     |
| 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   |



| 類別     | 名稱                   | 鄉鎮市 | 期程/進度 <sup>2</sup>  | 對地價影響  |
|--------|----------------------|-----|---|--|
| 道路工程   | 西濱公路八里-林口拓寬工程        | 林口鄉 | 完成土地徵收，工程施作中  | 對於林口聯絡八里及桃園地區交通改善有所助益，對於鄰近地價地價有正面助益。   |
| 道路工程   | 淡水河北側平面快速道路          | 淡水鎮 | 原預定 97 年 12 月開工，於 100 年 10 月完工。惟因尚須辦理環境影響評估，迄未動工構築。   | 預計完工後將可改善台二線尖峰時段之壅塞現象，惟因尚未開工闢建，對價格影響有限   |
| 都市更新   | 捷運新莊輔大站週邊、塹仔圳地區都市更新案 | 新莊市 | 目前該案尚在擬定計畫書，致於涉及塹仔圳地區，則留待塹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，目前尚未動工。  | 都市更新可改善都市老舊、窳陋地區的風貌，並賦予老舊都市新生命，預計汐止火車站週邊都市更新案完工後，對周邊商圈及房、地價均有正面影響，惟因涉及之權利人眾多，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  | 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 | 目前工程尚持續施作中，預計 98 年進行土地標售作業  | 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 | 已完成基礎開發，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   | 新莊塹仔圳市地重劃區(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現於經濟部審核中。   | 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 | 已公告徵收並發放補償費   | 因徵收案帶動附近房地交易，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 | 96.1.10 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，預計 98.2 開工，99 年底完工。 | 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，穩定市場行情。            |
| 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，預期完工後配合台鐵捷運化增開列車班次，將使汐止聯外鐵路交通更為便利，對樟樹灣一帶房、地價都將有正面影響。      |
| 其他     | 西區旗艦計畫—中港大排          | 新莊市 | 主體工程招標工程已於 9 月底完成發  | 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  |

| 類別 | 名稱                        | 鄉鎮市 | 期程/進度 <sup>2</sup>  | 對地價影響   |
|----|---------------------------|-----|---|---|
|    | 河廊改造計畫                    |     | 包作業，主體工程預計 10 月開工，工<br>期至 99 年 12 月底完成  |   |
| 其他 | 新莊北側農業區知識產業<br>園區         | 新莊市 | 原預計 97 年 12 月公開展覽主要計畫<br>內容，惟目前尚未進行   | 目前尚在規劃階段，對於周邊地價影響尚不明確   |
| 其他 | 汐止林肯大郡社區後續大<br>地補強作業      | 汐止市 | 期程未定，目前尚未動工。  | 對汐止林肯大郡社區邊坡及災變區域進行補強工作，可增加現住戶之安全性，<br>但是對於民眾來說，之前倒塌意外的陰影仍在，進駐意願普遍不高，預計對房<br>價、地價影響有限。 |
| 其他 | 新店溪左岸景觀改造工程<br>(碧潭橋至秀朗橋段) | 新店市 | 期程：1.新店溪左岸景觀綠美化工<br>程(五重溪跨河自行車道串連及周邊自<br>行車道景觀改善工程)，已於 97 年 11<br>月完工；2.新店溪左岸中安便橋段高<br>灘地景觀改善工程，97 年 11 月中開<br>工，預計 98 年 5 月完工<br>進度：1.新店溪左岸景觀綠美化工<br>程，目前完工驗收中；2.新店溪左岸<br>中安便橋段高灘地景觀改善工程，97<br>年 11 月中開工，進度約完成 10% | 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與<br>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 | 淡水鎮行政大樓                   | 淡水鎮 | 前經淡水鎮代會通過，惟專案管理人<br>標案於 12/4 第二次流標，現仍處於規<br>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<br>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 12 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 4 季)

| 鄉鎮市 | 日期       | 內容   | 資料來源 | 備註<br>(對地區發展或地價影響等)   |
|-----|----------|--|------|---|
| 板橋市 | 97.12.02 | 延宕多時的板橋市浮洲簡易火車站工程，昨天終於拍板定案，台鐵決定明年 2 月動工，民國 99 年底前完工，浮洲地區近 4 萬 5000 居民長久以來的交通不便將大為改善，並帶動浮洲地區房地產更上一層樓。台北縣政府也規畫在浮洲地區實施都市更新，未來打造成「數位休閒生活城」，成為板橋副都心，也讓浮洲地區長久以來「二等市民、三等縣民」的怨聲可望走進歷史。 | 聯合報  | 浮洲地區位於與樹林市交界的板橋邊陸地帶，長期以來交通不便，待本項工程完工後，預期能紓解居民交通問題，穩定市場行情。   |
| 土城市 | 97.12.30 | 捷運土城線「永寧站」延伸至「頂埔站」工程今天上午開工，預定民國 102 年 9 月完工。「頂埔站」未來要與捷運三鶯線銜接，站體與頂埔警察派出所共構。交通局長林重昌指出，捷運三鶯線各項環境評估都已通過，財務計畫已送交通部核定，通過後再送行政院核定即可動工。  | 聯合報  | 完工後將縮短土城、三峽、鶯歌地區往來台北市交通時程，促進沿線商機和房地產發展  |
| 三重市 | 97.11.28 | 三重市未來有 3 條捷運線經過，包括捷運新莊線、捷運蘆洲支線、捷運機場線，3 條捷運線都已施工，三重市房市最熱捷運新莊線第一站台北橋站，屬「天台廣場商圈」，商業氣息較為濃厚，次站菜寮站，屬「集美商圈」，民眾可挑選重新路的中古大樓。  | 聯合報  | 雖受經濟不景氣影響，但仍看好捷運優勢及相對較台北市房價低效應，區內捷運沿線依舊是熱門購屋區段  |
| 三重市 | 97.12.06 | 房地產市場經歷連續半年交易量萎縮，平均成交單價呈現下跌修正趨勢，首購民眾多選擇基本款的房子，務實需求買盤進場，台北縣板橋、三重以及中、永和地區，依然是區域房市的熱點，根據信義房屋統計，中和及三重地區，是今年銷售排行榜前兩名的區域。  | 自由時報 | 三重因價格合理、近台北市、具備捷運題材與生活機能成熟等 4 大特色，房地交易仍極熱絡。   |
| 三重市 | 97.12.26 | 新莊線在進入臺北縣之後分成新莊線與蘆洲線等 2 條捷運線。在新莊線的部分與機場捷運線交會於三重站，與捷運環狀線交會於頭前庄站。捷運機場線與新莊線交會的三重車站，未來將採天橋聯通共構，在捷運新莊線與捷運機場線開通後，除提高交通便捷性外，勢將帶動地方發展與繁榮。  | 中國時報 | 捷運周邊不動產潛力無限，每日進出人潮吸引企業注意，民眾未來將越來越依賴捷運系統生活圈，商機處處，雖有金融風暴但捷運周邊仍然可置產保值，對地價有正面效益。                                |
| 蘆洲市 | 97.10.03 | 蘆洲以往常給人容易淹水的壞印象，很多人甚至不知道蘆洲在哪裡？但在許多交通建設陸續完工後，其實蘆洲在大台北地區，可算是處於中間地帶，往來台北地區或經中山高速公路連結外縣市都很方便，房價卻在台北縣偏低。  | 聯合報  | 蘆洲市與三重市緊鄰，經重陽橋與台北市士林區相望，且 99 年底捷運蘆洲線即可通車，在與士林區甚至三重市比價效應之下，房價相對較便宜，雖然國內整體房地產 97 年地 4 季價與量有下修趨勢，但蘆洲市為相對抗跌之區域。 |
| 蘆洲市 | 97.12.26 | 台北捷運路網未來三年，每年至少有一條新路線通車，99 年 12 月蘆洲線與南港線東延段至南港展覽館站同時完工，蘆洲線通車將是台北縣溪北地區的一大福音，6.4 公里路段有三重國小、三和國中、徐匯中學、三民高中、蘆洲共五站，未來蘆洲線與新莊線將在台北橋站交會，再進入北市。   | 中國時報 | 未來蘆洲線與新莊線通車，將是三重、蘆洲地區居民在交通上之一大利多，相對反應在房價上也是水漲船高。  |



| 鄉鎮市 | 日期       | 內容   | 資料來源 | 備註<br>(對地區發展或地價影響等)   |
|-----|----------|--|------|---|
| 中和市 | 97.11.04 | 臺北縣環河快速道路中和段連續流標，預計在 6 日併同永和段開標，若順利發包，預計明年底完工。   | 自由時報 | 本項道路工程若順利開標並興建完工，有助於中永和聯外交通，對於當地房市有正面助益。                    |
| 中和市 | 97.12.01 | 台北縣中和市雙和醫院前的中正路，由於道路施工、車道縮減，造成往秀朗橋方向平面道路、快速道路的下匝道車輛及防汛道機車車流，匯集在快車道上，機車與大車爭道，險象環生。  | 自由時報 | 道路施工造成該區交通亂象，然非長期負面因素，對於鄰近不動產市場之影響應有限。                      |
| 中和市 | 97.12.02 | 大台北如中和、土城等主要工業區，由於以廠房市場為主，在出口訂單銳減下，因生產線停擺、廠房空置而被迫釋出的情況就相當嚴重，至少比去年同期多出一成，其中還包括不少上市櫃科技公司也私下委託處理閒置資產，造成工業區空置率飆高。全國中和店調查，當地由於已形成科技聚落，過去空置率一直只在 5~10%，但不到三個月，現在空置率已暴增一倍，達到 10~20%；開價平均下跌一成，但仍然很少成交。   | 聯合晚報 | 此現象將造成中和地區工業區廠辦價格之下跌，後續影響值得持續觀察。                            |
| 中和市 | 97.12.06 | 台北縣中和市捷運南勢角線的景安與南勢角站附近居民抱怨，到台北市上班的機車族轉乘，機車停進巷道帶來髒亂，甚至佔用車位影響居民生活品質，市長邱垂益說，公所著手積極改善，等警安新城改建、南山溝加蓋後，情況可望好轉。   | 自由時報 | 捷運站周遭轉乘人潮之活動空間與動線規劃，有利於提高當地生活品質，增加商店與居民進駐意願，對於當地不動產市場有正面助益。 |
| 中和市 | 97.12.12 | 以捷運頂溪站，永安市場站，景安車站及南勢角車站周邊商圈為例，店面每坪租金將近萬元，行情看俏。另外，包括永和中正路、新莊鴻金寶商圈、新店中正路建國市場一帶及土城裕民路等商圈，雖無捷運車站的加持，但商圈氣候成熟，每坪租金上探 7000 元，店面進駐率和詢問度也很高。  | 聯合報  | 在不景氣中，捷運周邊商圈店面租金仍有一定支撐。                                     |
| 中和市 | 97.12.23 | 首宗向臺北縣政府遞出申請變更地目的中和市「元氣大鎮」案，原本地目是乙種工業用地，限制不得為住宅，導致交屋後居民無法遷入。經縣府協調建商與承購戶，以繳交額外回饋金並辦理申請地目變更程序，上週已公開展覽，預定週五(26 日)辦說明會。由於無案例可循，依《都市計畫法》等法規規定，流程耗時至少需 1 年。此類等待變更地目之工業住宅，目前每坪成交價多在 20 萬元以內，與當初推案價格差不多。 | 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正面助益，本案變更相關作業程序對於類似個案具指標性意義。   |
| 永和市 | 97.12.15 | 台北縣永和中興街以韓國華僑開店及韓國商品著稱，被稱為「韓國街」，但受不景氣及韓流退燒影響，業者透露，以前動輒十幾萬元的店租，如今 4、5 萬元還租不出去。  | 自由時報 | 此現象可能影響附近之房價，將持續觀察其影響程度。                                    |
| 新店市 | 97.10.19 | 台北縣都市計畫委員會 14 日通過「新店水源特定區之碧潭風景區細部計畫通盤檢討案」，其中配合軍事設施禁限建區的管制獲得解除，碧潭周邊 16 公頃水源特定區土地將變更為低密度開發的風景區、住宅區，以增加碧潭的保育、遊憩、教育和繁榮地方功能。  | 聯合報  | 軍事禁建區管制解除及部分水源特定區變更為低密度開發風景區及住宅區，預計能帶動地方繁榮、觀光遊憩及房市發展。       |
| 新店市 | 97.12.10 | 經濟不景氣，裕隆、宏達電拆夥，今年初裕隆、宏達電才盛大宣布將共同興建雙塔式企業總部，隨著裕隆新店廠區開發計畫受房地產不景氣影響，為了不影響新店研發總部落成時間，宏達電表示，將自行興建位於新店的研發總部大樓，預計在 2010 年完成。   | 工商時報 | 仍待觀察。裕隆新店廠區開發計畫在此波不景氣中面臨挑戰，開發動向值得注意，若能順利完成開發，               |



| 鄉鎮市 | 日期       | 內容  | 資料來源  | 備註<br>(對地區發展或地價影響等)  |
|-----|----------|---|-------|--|
|     |          |   |       | 預計能帶動附近繁榮及房市發展。  |
| 新莊市 | 97.10.27 | 新莊中港大排變身台灣清溪川進入最後倒數，縣長周錫璋表示，長 2.3 公里的中港大排是有名的「黑水溝」，配合副都心都市計畫，縣府計畫「截汙引清流、景觀大改造」，營造成為親水河廊，全面改寫新莊生活環境，成為全北縣甚至是全國最漂亮的親水河廊。  | 中國時報  | 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 | 97.12.04 | 台北市捷運局長常岐德表示，因為樂生療養院爭議，捷運新莊機廠無法施作，原訂民國九十九年通車的捷運新莊線，已損失七十五點二億元的直接成本，進度嚴重落後所付出的社會成本更難以估計，未來若沒有抗爭等變數，新莊線將朝一〇二年二月完工通車目標努力。  | 自由時報  | 樂生爭議未決，新莊線通車時間仍有變數，對於周邊不動產市場之正面助益尚未能完全發揮。                                  |
| 新莊市 | 97.12.23 | 台北捷運新莊線機廠工程本月 10 日動工，工人開始拆除建物。樂生院民今天採取救濟行動，委託律師到高等行政法院提出假處分聲請，要求新莊機廠工程停工，靜待環評結果。  | 中央新聞社 |  |
| 新莊市 | 97.12.18 | 台北縣地價及標準地價評議委員會評議通過 98 年公告土地現值，29 鄉鎮市中，新莊因副都心、頭前開發區即將完工，及中港大排河廊改造工程等多項重大公共建設規畫等利多因素帶動，漲幅最大，達 4.55%。   | 聯合報   | 因相關重大工程題材支撐，致本年度公告現值呈現小幅上漲。  |
| 新莊市 | 97.12.18 | 百年歷史的台北縣新莊老街要如何再造，建築師徐裕健天提出期中簡報，希望將歷史街區騎樓、牌樓復舊保存，以日治時期街街仿歐風山牆立面或是仿洋風牌樓再造，概估約需 2-4.3 億元；縣政府城鄉發展局主秘陳耀東、新莊市長許炳崑、縣議員黃林玲玲及老街住戶代表都參與說明會。  | 自由時報  | 老街再造工程有利於當地商圈發展，惟目前尚在規劃階段，對地價之影響尚待觀察。                                      |
| 汐止市 | 97.11.15 | 北縣交通局為方便五堵地區民眾往返北市，新闢的 919 線公車將於 17 日上路營運，由五堵發車經汐止大同路、北市南港路、經貿二路、環東大道、基隆路、忠孝東路、建國北路、市民大道、復興南路、忠孝東路後接駛原線返回五堵，採二段票收費，分段緩衝區為橫科至南港展覽館，平日尖峰發車間距為 10 到 15 分鐘、離峰發車間距 15 至 20 分鐘、例假日間距為 20 至 30 分鐘。 | 聯合報   | 五堵地區仰賴鐵路交通，居民出入較為不便，北縣新闢 919 線公車，由汐止經環東大道聯通台北市精華地區，提升汐止當地交通便利程度，對房地價有正面影響。 |
| 汐止市 | 97.11.20 | 汐止市五指山區的瑞士山莊天外天別墅社區，完工 17 年來沒有自來水可用，卻有投資客看準房價低廉，買下一樓近 300 坪法拍屋大興土木，打算興建安養院及教養院，住戶聞訊大為不滿。  | 自由時報  | 瑞士山莊一帶受無自來水之影響，區域房價行情已偏低，興建安養院雖亦對房價有負面影響，惟下跌空間有限。                          |
| 汐止市 | 97.12.09 | 台北市交通局表示，要健全南港、汐止區域性交通路網，闢建大坑溪高架道路有需要也有必要，出口匝道沒有其他可行的替代方案，若出入口都設在汐止橫科，恐造成力行橋交通瓶頸。規劃匝道設在富康街一巷，屆時研究院路鐵路已地下化，待高鐵引道完成路面復舊，可分配足夠車行空間，下匝道車流可直接匯往研究院路、南港路及忠孝東路，可減輕周邊巷弄影響。                          | 自由時報  | 闢建大坑溪高架道路，可以讓南港舊庄地區居民在尖峰時段避開經貿一、二路，直通環東大道，可紓解交通瓶頸，提升交通便利程度，預期對房地價有正面影響。    |
| 汐止市 | 97.12.15 | 台北縣政府環保局近來接獲不少台北市南港居民投訴空氣品質不佳，質疑來自汐止市瀝青廠的惡臭隨風飄過基隆河；當地 3 家瀝青廠 8 月至今就被檢舉 113 次，業者強調設備馬上更新，不會再臭下去。告發 6 次 2 家限期改善。  | 自由時報  | 汐止南陽大橋一帶屬乙種工業區，工廠林立，本次瀝青廠作業造成空氣污染事件，遭到周邊居民多                                |

| 鄉鎮市 | 日期       | 內容   | 資料來源 | 備註<br>(對地區發展或地價影響等)   |
|-----|----------|--|------|---|
|     |          |  |      | 次檢舉，甚至影響到一水之隔的南港展覽館地區，據業者表示已購置新式設備改善此狀況，且縣政府也宣示連續處罰的決心，惟南陽街一帶有部分工業住宅因鄰近該工業區，空氣、居住品質不佳，對該區房價有負面影響。 |
| 汐止市 | 97.12.23 | 七星區聯合服務中心設立在汐止市公所一樓，是縣府第 1 個成立在外面的服務中心，可就近提供汐止、瑞芳、貢寮、平溪、雙溪、金山、萬里等地居民更便捷的縣政服務，明年 7 月淡水也會設立聯合服務中心，成為縣府、七星區之後的第 3 個服務中心，擴大服務縣民。   | 聯合報  | 預期周邊商圈將因洽公民眾變多而有所受益。  |
| 汐止市 | 97.12.25 | 台北捷運南港線東延段南港站今天通車，東延段全長約 2.5 公里，設有「南港站」及「南港展覽館站」，未來與內湖線銜接轉乘，全線採地下建造。   | 聯合報  | 內湖線及南港線東延段通車後，可以縮短汐止與大台北地區捷運網的通勤時間，對汐止地區而言，預期對房地產有正面影響。   |
| 樹林市 | 97.12.19 | 周錫瑋昨天應樹林市代表會主席連明智邀請下鄉考察，連明智當面向縣長爭取補助樹林市十二股圳環境整治，及從樹人家商對街大安路閘門為起點，至板橋沙崙大排為止，全長 1.3 公里鋪設木棧道，工程經費 6450 萬元，周錫瑋同意全額補助。連明智並爭取連接鹿角溪溼地的山佳地區樂活計畫，和三峽土方銀行旁縣府代管中央土地，供樹林清潔隊做為資源回收場，及俊英街 101 巷 19 米寬計畫道路打通等 4 項地方建設。樹林市長陳世榮說，公所已先自籌 2000 萬元經費，會在明年過年前先發包山佳地區樂活計畫。周錫瑋表示同意山佳樂活計畫縣府也補助二分之一經費，資收場土地及俊英街 101 巷計畫道路打通，指示工務局等相關單位最遲下周二前排定會勘行程。 | 聯合報  | 目前尚未定案，對地價之影響尚待觀察。  |
| 樹林市 | 97.12.20 | 樹林市代表陳銘文昨天在代表會提案，爭取縣府將巨蛋移至樹林市的軍方光華營區土地，或位於樹林市中正路，佔地 8 公頃，已裁撤 10 多年的台汽機料場土地。提案昨天獲得市代會主席連明智、代表黃月香等人連署附議。樹林市長陳世榮說，陳銘文建議的兩塊用地若能獲得縣府納入評量，他樂觀其成。   | 聯合報  | 目前尚未定案，對地價之影響尚待觀察。  |
| 淡水鎮 | 97.12.09 | 原本由台北縣政府提出 6 億元預算做為興建「淡水河北側沿河平面道路」興建計畫經費，因涉及環評爭議，淡北道路計畫已暫時擱置。列為北縣擴大內需方案的指標計畫已被迫變更，能否起死回生，環保署的態度將是最後關鍵。   | 聯合報  | 缺乏聯外替代道路係淡水房市及觀光發展一大隱憂，若闢建破局，將使淡水房市頓失激勵。  |
| 淡水鎮 | 97.12.05 | 淡海新市鎮或是未來要開發的沙崙地區，縱有生活機能、交通及價格比北市低的優勢，但近 2 年房市仍在谷底，且淡水餘屋、推案量都在台北縣排前三名，能否突破低迷、龐大案量賣壓等層層關卡將是關鍵。  | 聯合報  | 新市鎮部分建案雖仍持續維持參觀人數，但各項重大建設延宕及交通問題尚未解決，加上餘屋賣壓，使房價表現疲弱。  |

| 鄉鎮市 | 日期       | 內容   | 資料來源 | 備註<br>(對地區發展或地價影響等)   |
|-----|----------|--|------|---|
| 淡水鎮 | 97.11.29 | 因應觀光產業快速發展與國際旅遊品質的提昇，台北縣長周錫瑋選中淡海新市鎮的海濱地區，期盼建構一處可以讓全家同遊的大型休閒渡假村，簡稱 I F R。北縣府的脚步已經邁開，只要縣議會通過預算後就能進行委託評估，甚至明年下半年做國際招商。  | 臺灣時報 | 此願景能否實現，仍須仰賴經濟脈動及後續招商情形，惟因非短期可預期之效益，將持續觀察此訊息相關發展。           |
| 淡水鎮 | 97.11.24 | 台北縣政府舉辦「2008 淡水漁人碼頭藝術市集」活動，邀請縣內 30 位藝術家進駐，打造有外國藝術味道的藝術村落，逐步以淡水為中心，吸入國內外各種藝術元素。   | 經濟日報 | 漁人碼頭觀光意象將朝向更為多元豐富之發展，對本鎮影響所及，除當地觀光產業受惠外，對居民之遊憩及房市話題，亦有正面影響。 |
| 淡水鎮 | 97.10.31 | 台北縣第一個 BOT 觀光飯店，三年後將建立於淡水漁人碼頭觀海廣場後方，預計每年將為北縣帶來四億元稅收。台北縣長周錫瑋與得標的麗寶機構董事長吳寶田，日前簽下興建營運契約，開啟雙方 50 年的合作。   | 經濟日報 | 淡水漁人碼頭為北台顯著地標景點，倘能引進飯店進駐，將使現行走訪式觀光提昇為駐地消費，並有助當地房市發展。        |
| 林口鄉 | 97.12.06 | 台北縣近 5 年來核發建築物建照累計件數達 4084 件，並在去年達到最高，其中以林口鄉為最多、達 638 件，佔 13.06%，其次為蘆洲市 484 件，佔 9.91%，第三為新店市 363 件，佔 7.43%；值得注意的是林口鄉，93 年名列第二，隔年起到去年則都是名列第一。                                 | 自由時報 | 林口鄉餘屋壓力一直處於高峰，對房市及地價形成壓力。                                   |
| 林口鄉 | 97.12.17 | 首都客運董事長李博文表示，920 線是林口地區第 1 條縣轄公車及第 1 條可使用悠遊卡的公車路線，經高速公路可快速直達新埔站及板橋新站，轉乘捷運、高鐵或台鐵都很便捷。   | 自由時報 | 通車後，林口鄉聯結大台北三鐵大眾運輸系統，對林口地區交通便利性提升，進而對地價亦將產生加分效果。            |
| 林口鄉 | 97.12.03 | 縣政府城鄉局長張邦熙昨天說，將朝板橋追風廣場變更模式，讓運動公園變更為公園用地，永久提供民眾休閒運動之用。  | 自由時報 | 若變更通過，對林口地區公園綠地缺乏現況有所改善，對周邊房市地價均有助益                         |
| 三峽鎮 | 97.12.30 | 捷運土城線延伸至頂埔站今天開工，預定 102 年 9 月完工，頂埔站未來要與三鶯線銜接，完工後將縮短土城、三峽、鶯歌地區往來台北市交通時程，促進沿線商機和房地產發展。<br>臺北縣交通局指出，三鶯線是屬於中運量捷運系統採輕軌高架式，施工期會比地下潛盾工法短，困難度也較低，若順利可在 102 年後與頂埔站銜接正式通車，不必待頂埔站完工後再動工。 | 聯合報  | 目前三峽地區對三鶯線有殷切期待，若三鶯線期程縮短，對該區之房價更能提早帶動，後續走勢有待觀察。             |

#### 四、結語

臺北縣本年度房地產市場震盪劇烈，在歷經上半年總統大選前後之成交價量高峰後，下半年度由於全球金融海嘯重創國內股市，連帶影響房市表現，使得交易量自 6 月份開始急速萎縮。本季仍維持此一下滑趨勢，至 12 月交易量略有回升，惟整體而言，交易量較上季及去年同期皆明顯減少約兩成。

此波不景氣對北縣房市之影響從上季交易數量萎縮、建商推案腳步趨緩，到本季開始出現價格鬆動現象，包括捷運路網沿線、各大開發區附近買賣成交行情以及預售屋推案價格均呈現微幅走跌。整體而言，本季臺北縣房地產市場基本上呈現「價微跌量縮」態勢。北縣各項工程與捷運路網仍持續建設中，復以具鄰近北市、價格又較其相對低檔之地理優勢，因此價格尚具支撐能量。惟在此波不景氣風暴中仍不免受到影響，尤其在幾個推案量高、餘屋量大的市鄉鎮已明顯感受到壓力。

自上季末開始，為能有效刺激房市復甦，政府陸續公布包括「2000 億優惠房貸」、「八大振興房市方案」等多項優惠政策，在加上目前的金融低利環境，有利定存資金流出；然仍有總體經濟未見改善、銀行房貸緊縮、買賣雙方價格僵持態勢持續...等負面因素，北縣房市動向在前述各項因素影響下將如何發展，將為次季觀察重點。

