

# 臺北縣房地交易動態分析報告

## (98 年第 1 季)



臺北縣政府地政局

中華民國 98 年 4 月

# 臺北縣房地交易動態分析報告(98年第1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.....	2
(三)各市鄉鎮買賣移轉案件量增減幅度分析.....	3
三、臺北縣重大建設發展區域房地交易動態分析.....	5
(一)捷運路網沿線區域.....	5
1. 捷運藍線(板橋線、土城線).....	5
2. 捷運橘線(中和線、新莊線、蘆洲線).....	7
3. 捷運綠線(新店線).....	11
4. 捷運紅線(淡水線).....	12
(二)整體開發區.....	13
1. 新板橋車站特定專用區.....	13
2. 台北大學特定區.....	14
3. 新莊副都市中心及頭前重劃區.....	16
4. 重陽橋引道附近地區重劃區.....	17
5. 林口新市鎮市地重劃區.....	18
6. 淡海新市鎮.....	20
(三)北市高房價外溢效果波及區域.....	21
1. 人口資料統計.....	21
2. 重大工程摘要.....	24
3. 本季重大新聞摘要.....	29
四、結語.....	34

## 表目錄

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97年1月-98年3月).....	3
表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(97年第4季-98年第1季).....	4
表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第1季).....	6
表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第1季).....	7
表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第1季).....	8
表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第1季).....	10
表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第1季).....	11
表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第1季).....	12
表 9 捷運淡水線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第1季).....	13
表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(98年第1季).....	15
表 11 新莊副都心及頭前重劃區附近買賣案例單價分析表(98年第1季).....	17
表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(98年第1季).....	18
表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(98年第1季).....	20
表 14 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數統計表.....	22
表 15 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數統計表.....	23
表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表.....	25
表 17 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大新聞摘要表(98年第1季).....	29

## 圖目錄

圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(97/01 至 98/03).....	2
圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數.....	22
圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數.....	24



## 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 年第 1 季至 98 年第 1 季市場交易熱絡程度(表 1)。北縣房市經歷去年度劇烈震盪後，於農曆春節後交易量呈現緩步成長，整體房市有逐漸增溫趨勢，自 97 年第 3 季以來案件量大幅縮減情形已逐漸緩和，雖然整季交易量較上季及去年同期仍呈縮減，但在股市攀升、賣方價格鬆動、政府公布優惠房貸及降息措施等各項因素之推波助瀾下，除 2 月份適逢農曆春節假期結束工作天數回復正常，案件量較上月增加 22.91% 外，3 月份亦延續此趨勢，案量較上月持續成長 9.51%。整體而言，本季整體交易量較上季減少約 11.14%，較去年同期減少約 18.65%。

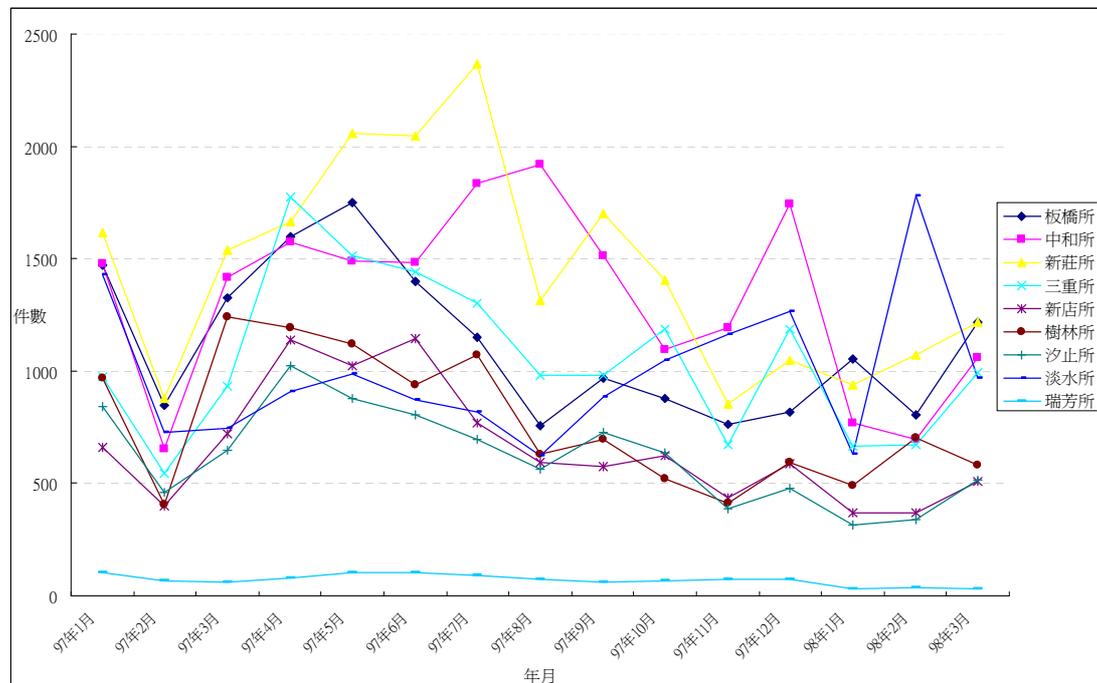


圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(97/01 至 98/03)

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97 年 1 月-98 年 3 月)

鄉鎮市	97/1	97/2	97/3	97/4	97/5	97/6	97/7	97/8	97/9	97/10	97/11	97/12	98/1	98/2	98/3
板橋市	1065	635	974	1040	1273	954	770	502	695	561	508	487	811	615	898
土城市	407	215	354	558	479	443	380	257	274	314	253	332	240	193	317
<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>1051</b>	<b>808</b>	<b>1215</b>
中和市	1090	445	1046	1135	1059	1077	1460	1660	992	777	972	1508	589	520	786
永和市	386	208	369	436	432	405	372	257	521	319	219	235	181	179	274
<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>770</b>	<b>699</b>	<b>1060</b>
新莊市	672	372	635	562	752	797	1110	644	667	529	346	427	405	398	522
泰山鄉	147	118	179	238	262	361	378	151	150	103	88	96	130	67	141
五股鄉	133	76	120	122	124	128	115	122	120	83	87	97	103	83	105
林口鄉	664	313	602	740	921	761	763	399	765	689	331	429	300	524	451
<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>938</b>	<b>1072</b>	<b>1219</b>
三重市	649	377	609	1348	1049	1014	860	726	698	897	459	818	462	467	763
蘆洲市	326	169	325	424	466	428	444	254	285	287	212	367	201	202	227
<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>663</b>	<b>669</b>	<b>990</b>
新店市	581	367	650	1056	933	1085	694	535	523	571	380	520	335	310	464
深坑鄉	56	27	48	53	58	42	57	40	24	36	41	49	24	37	30
石碇鄉	9	3	7	11	16	10	5	6	17	10	9	11	4	6	6
坪林鄉	9	3	14	15	11	8	8	10	10	6	4	4	6	14	8
烏來鄉	4	1	2	4	5	1	6	2	4	1	4	3	3	2	2
<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>372</b>	<b>369</b>	<b>510</b>
樹林市	465	201	807	619	532	493	682	347	329	248	181	330	319	519	252
三峽鎮	373	139	295	391	414	291	257	194	294	188	163	189	104	136	230
鶯歌鎮	128	65	137	184	171	152	132	86	72	87	67	77	70	47	100
<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>493</b>	<b>702</b>	<b>582</b>
汐止市	736	385	553	892	750	664	569	381	577	477	286	333	233	259	402
金山鄉	66	50	59	100	93	92	89	141	110	108	68	107	55	55	75
萬里鄉	41	27	37	29	34	51	37	39	40	48	35	39	29	24	38
<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>317</b>	<b>338</b>	<b>515</b>
淡水鎮	1184	498	543	665	618	546	563	385	642	779	951	1025	481	1640	705
三芝鄉	98	157	110	154	170	160	150	126	133	157	137	132	71	82	150
石門鄉	37	14	25	14	21	27	16	23	15	18	7	41	14	8	21
八里鄉	111	57	64	76	177	141	91	91	92	92	66	68	65	52	91
<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>631</b>	<b>1782</b>	<b>967</b>
瑞芳鎮	51	29	39	37	45	33	36	43	29	24	36	35	9	20	11
平溪鄉	16	3	7	6	2	7	9	5	7	2	8	2	2	3	2
雙溪鄉	20	9	7	12	30	33	23	12	12	25	7	16	12	7	18
貢寮鄉	14	26	9	22	23	28	21	12	11	13	22	22	10	6	2
<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>33</b>	<b>36</b>	<b>33</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>5268</b>	<b>6475</b>	<b>7091</b>

資料來源：臺北縣各地政事務所(98/03)

## (二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析

98 年第 1 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淡水鎮、板橋市以及中和市。

**淡水鎮**延續上季以來大批預售建案完工移轉所帶來買賣移轉案件增加趨勢，本季案量仍居全縣之冠。惟房屋供給持續擴大，市場餘屋去化速度不及亦為淡水房市發展隱憂，而淡水河北側平面快速道路興建爭議未決，聯外交通改善工程時程持續延宕，復以整體經濟環境持續惡化，購屋者信心低迷，故本鎮整體成交行情與上季相較呈現下滑走勢。

**板橋市**上季受經濟景氣不佳、房市買氣急凍效應衝擊，案量迅速下滑兩成，本季案量止跌回升，除因新板特定區與府中捷運站附近有新建案完成第一次登記併同移轉外，多項工程利多訊息對於區內不動產市場亦具穩定效益。包括浮洲簡易車站於 98 年 2 月開工，預計 99 年 7 月完工，未來可連結至板橋車站轉乘台鐵、高鐵或捷運縮短通勤時間並讓民眾南來北往更方便；加上未來捷運環狀線興建，提升本區交通運輸便利性；此外新板特區內萬坪公園預定今年 4 月完工，完工後可改善生活環境品質與增加綠地空間，有助於刺激區內房市需求。

**中和市**捷運環狀線第一階段工程已陸續完成招標作業，最快 98 年底動工，另規劃中的捷運萬大線及南北線亦經過本市。除交通建設外，中和市公所並致力於提昇環境品質及創造就業機會，在錦和公園及山坡地推動「風光中和」計畫，引進風力及太陽能發電，打造綠色能源休閒好場所，預計 98 年 10 月完工。各項工程計畫之持續推動對本市不動產有正面助益，惟本季第一次登記案件量明顯減少，連帶影響整體交易案量呈現大幅縮減態勢。

### (三)各市鄉鎮買賣移轉案件量增減幅度分析<sup>1</sup>

北縣本季房市以農曆春節為界，春節前延續自去年第3季以來交易萎縮趨勢，案件量跌至去年1月以來之谷底，至春節後交易量緩步成長，房市復甦漸露曙光。本季各鄉鎮市買賣移轉案件量較上季與去年同期分別縮減11.14%及18.65%，跌幅較前季稍微趨緩，其中板橋市於新板特定區與府中捷運站附近、樹林市於臺北大學特定區分別有建案陸續完工交屋，因而兩市較上季案量增幅皆將近五成，惟與去年同期相較仍呈縮減趨勢。泰山鄉與五股鄉本季有多項交通工程訊息發布，包括經建會通過交通部提報的「國道一號五股至楊梅段拓寬工程案」目前已召開公聽會並完成路權圖核定，預計五年內完工通車；桃園國際機場聯外捷運系統全縣13個標工程進入全面施工階段，預定民國103年10月營運通車；東西向快速道路五股八里路段完成通車，促進五股鄉對外交通；特二號道路、中山高速公路五股交流道改善工程持續推動。在各項工程利多訊息激勵下，兩鄉本季交易案量較上季分別增加17.77%與8.99%。

中和市憑藉地理位置鄰近北市以及捷運經過優勢，向為北縣交易熱絡地區，惟因受到整體經濟景氣不佳影響，且上季有兩大型建案同時辦理過戶登記，故本季案件量較上季呈現明顯縮減趨勢。至本縣兩大推案熱門區域-林口鄉與三峽鎮，新成屋供給量仍持續增加，餘屋壓力促使賣方將價格略作調整，故本季兩地區交易量衰退幅度已較上季趨緩。

<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 4 季-98 年第 1 季)

行政區	97 年 第四季	移轉件數 排名	較上季 增減幅度	較去年同 期增減幅 度	98 年 第一季	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	1556	4	-20.89%	-59.20%	2324	2	<b>49.36%</b>	-13.09%
土城市	899	9	-1.32%	-29.71%	750	10	-16.57%	-23.16%
中和市	3257	1	-20.79%	33.59%	1895	3	<b>-41.82%</b>	-26.58%
永和市	773	11	-32.78%	-24.22%	634	11	-17.98%	<b>-34.16%</b>
新莊市	1302	7	-46.22%	-42.26%	1325	5	1.77%	-21.08%
泰山鄉	287	15	-57.73%	-11.15%	338	14	17.77%	-23.87%
五股鄉	267	17	-25.21%	-24.58%	291	16	8.99%	-11.55%
林口鄉	1449	6	-24.81%	-45.55%	1275	6	<b>-12.01%</b>	<b>-19.25%</b>
三重市	2174	3	-4.82%	26.10%	1692	4	<b>-22.17%</b>	3.49%
蘆洲市	866	10	-11.90%	-16.49%	630	12	<b>-27.25%</b>	-23.17%
新店市	1471	5	-16.04%	-28.59%	1109	7	<b>-24.61%</b>	<b>-30.60%</b>
深坑鄉	126	20	4.13%	-50.59%	91	20	-27.78%	-30.53%
石碇鄉	30	26	7.14%	-3.23%	16	27	-46.67%	-15.79%
坪林鄉	14	27	-50.00%	-64.10%	28	25	100.00%	7.69%
烏來鄉	8	29	-33.33%	33.33%	7	28	-12.50%	0.00%
樹林市	759	12	-44.11%	-51.13%	1090	8	<b>43.61%</b>	-26.00%
三峽鎮	540	13	-27.52%	-48.72%	470	13	<b>-12.96%</b>	<b>-41.76%</b>
鶯歌鎮	231	18	-20.34%	-63.85%	217	17	-6.06%	-34.24%
汐止市	1096	8	-28.23%	-35.15%	894	9	-18.43%	<b>-46.59%</b>
金山鄉	283	16	-16.76%	8.85%	185	19	-34.63%	5.71%
萬里鄉	122	21	5.17%	5.17%	91	20	-25.41%	-13.33%
淡水鎮	2755	2	73.27%	21.69%	2826	1	2.58%	<b>27.01%</b>
三芝鄉	426	14	4.16%	61.98%	303	15	-28.87%	-16.99%
石門鄉	66	23	22.22%	40.43%	43	22	-34.85%	-43.42%
八里鄉	226	19	-17.52%	-8.50%	208	18	-7.96%	-10.34%
瑞芳鎮	95	22	-12.04%	31.94%	40	23	-57.89%	-66.39%
平溪鄉	12	28	-42.86%	33.33%	7	28	-41.67%	-72.00%
雙溪鄉	48	25	2.13%	-5.88%	37	24	-22.92%	2.78%
貢寮鄉	57	24	29.55%	26.67%	18	26	-68.42%	-63.27%
全縣	<b>21195</b>		-17.38%	<b>-23.22%</b>	<b>18834</b>		-11.14%	<b>-18.65%</b>

資料來源：臺北縣各地政事務所(98/03)

### 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周邊區域為主，捷運江子翠站、新埔站一帶新成屋成交行情每坪約 30-35 萬元，中古公寓成交行情每坪約 16-19 萬元，大樓成交行情視屋齡與所在區位不同，每坪約 20-30 萬元；亞東醫院及府中站一帶新成屋成交行情每坪約 21-25 萬元，中古公寓成交行情每坪約 14-16 萬元，大樓成交每坪約 19-22 萬元；新板特定區一帶新成屋每坪約 35-36 萬元。受整體市場不景氣影響，本季整體交易價格呈現下滑情形。

表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 1 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	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)	
四川路二段	亞東	21-25	19-22	-	-	-		14-16	價跌量縮
南雅東路	捷運府 中站	-	-	-	-	-	19-21	-	價 跌量縮
民生路二段	新埔	30-35	25-30	-	23-28	-	20-25	16-19	價跌量縮
雙十路二段	江子翠	30-35	25-30	-	23-28	-	20-25	16-19	價跌量縮
文化路二段	江子翠	30-35	25-30	-	23-28	-	20-25	16-19	價跌量縮
新板特區	板橋	35-36	-	-	-	-	-	-	價跌量增

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(98/03)

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，由於市場景氣尚未明朗，建商對於新建案正式公開表價時機態度謹慎。本季最受矚目之個案為新板特區內位於縣民大道、新府路口之指標個案，基地 1795 坪，規劃大坪數換屋及商辦產品，行情價仍在每坪 50 萬元以上。新埔捷運站附近有數個建案目前尚未正式公開，視區位條件及距捷運站遠近不同，開價由 30 萬元至 45 萬元不等，大

多規劃 2-4 房住宅。

## (2) 土城線

捷運土城線永寧站延伸至頂埔站工程已動工，未來將與三鶯線銜接，預計可縮短頂埔高科技園區及土城工業區與大臺北生活圈之距離，並促進本區生活機能之成熟；此外，特 2 號道路連接北二高工程已發包動工，預期完工後將促進交通更加便捷，對於不動產市場發展有正面助益。

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、明德路、裕生路、中央路二段一帶，以及金城路 3 段、延和路、延吉街一帶等區域為主，中古公寓成交行情每坪約 12-16 萬元，大樓成交行情每坪約 15-19 萬元，本季整體價格微幅走跌。

表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 1 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	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)	
裕民路	海山	20-22	17-19	-	15-17	13-16	-	12-15	價跌量縮

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(98/03)

土城市本季新推案量不多，於中央路一段有 2 個新推個案，距捷運海山站不遠，規劃 3-4 房產品，行情價皆約每坪 23 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 16-18 萬元；南勢角地區相較該市其他區域房價略低，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 17-21 萬元；永安市場站附近中古公寓每坪約 17-23 萬，與上季價格相較起伏不大。

表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 1 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)	
永和路 1.2 段、文化路、 信義路	永和市	頂溪站	29-30	-					17-21	持平
中和路、水源 街	永和市	永安市 場站					22-23			持平
安平路、安樂 路、永貞路、 中安路	永和市	永安市 場站							17-20	持平
景安路、中興 街、復興路、 南華路、明義 街、明仁街	中和市	景安	23-24	18-20				16-18	-	微跌
景新街	中和市	南勢角/ 景安		18-19		16-18			14-15	持平
興南路 1 段、仁愛 街、和平街、 忠孝街	中和市	南勢角		15-17		15-16			13-17	微跌

資料來源：臺北縣中和地政事務所(98/03)

中和市目前銷售中個案主要分布於各捷運站周邊。本季新推個案不多，中正路新案距雙和醫院不遠，距捷運站則稍有距離，規劃 3 房產品，行情價約每坪 24 萬元左右。秀朗路新建案靠近未來環狀線秀朗橋站，規劃 2-4 房及獨棟透天住宅，行情價約每坪 26 萬元左右。

永和市本季無新推建案，銷售中建案主要分布於永安市場站附近，行情價大都在每坪 35 萬元以上，部分建案可

達每坪 40 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 13-19 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 10-18 萬元。中正南路附近中古大樓每坪約 14-19 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，價格較上季均呈持平。

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 20-24.5 萬元，中古大樓每坪約 13-21.5 萬元，中古公寓每坪約 12-16.5 萬；丹鳳站附近民安街新成屋每坪 15-17 萬元，中古大樓每坪 13-16 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 15-16 萬，21 年以上中古公寓每坪約 12-13 萬元，價格較上季均呈略為下跌。

表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 1 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)	
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	19-24	17-19	15-18	14-18	13-15		10-14	持平
中正南路	三重市	菜寮	30-40	17-19	15-18	16-17	14-15		12-14	持平
中正路、中華 路	新莊市	新莊	20-24.5	18-21.5		17-19.5	14-16.5	13-15.5	12-15.5	下跌
民安路	新莊市	丹鳳	15-17	14-16		13-15	-		10-12	下跌
思源路、化成 路	新莊市	頭前 庄、環 狀線 Y17、 Y18(幸 福)、 Y19 站	-	15-16		-	-		12-13	下跌

資料來源：臺北縣三重地政事務所、新莊地政事務所(98/03)

三重市本季新推案位於捷運三重站附近，規劃 1-2 房產品，行情價約每坪 27 萬元。新莊市本季捷運沿線新推案位於迴龍站附近，近丹鳳國中，行情價每坪 20 萬元。

### (3) 蘆洲支線

三重市蘆洲支線三重國小站、三和國中站周邊因受惠於捷運通過，中古屋價格穩定。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 20-23 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 19-23 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呈持平。

捷運蘆洲支線預計 2 年內(民國 99 年)通車，對價格仍有相當支撐。就交易情形而言，光華段及南港子重劃區為交易集中區域，佔全市總交易量各 2 成。南港子重劃區因規劃好、環境佳、區內公園學校林立，北側又有捷運蘆洲站，新成屋每坪約 19-22 萬元；捷運三民中學站附近因未來交通方便，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(98 年第 1 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	18-22	16-19	15-18	14-16	11-14		9-13	持平
三和路三段	三重市	三重國小/三和國中	20-23	18-20	15-18	15-18	13-15		10-12	持平
五華街、仁愛街	三重市	三和國中-	20-23	16-19	14-18	14-16	12-15		9-13	持平
永福街	三重市	三和國中/徐匯中學	19-23	14-18	12-16	13-16	11-14		9-13	微跌
光華路	蘆洲市	三民高中	18-19	16-18	13-15	14-17	13-15	-	12-14	微跌
民族路	蘆洲市	蘆洲/三民高中	18-21	16-18	13-15	14-17	12-15		12-13	微跌
中正路	蘆洲市	蘆洲/三民高中	18-20	16-17	13-15	14-16	13-14	-	12-13	微跌

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (98/03)

蘆洲市本季新推個案不多，光華路巷道內建案距三民高中站稍遠，附近 4 房產品為主，近中原國中，個案總戶數不多，每坪成交價約 21 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 32-38 萬元，中古大樓成交行情在每坪 25-34 萬元，中古公寓則在每坪 20-25 萬元間，交易價格較上季呈現微幅下跌。

表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 1 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)	
大坪林捷運 站附近	新店市	大坪林	35-38	30-34	-	25-31	-	-	20-26	微跌
七張捷運站 附近	新店市	七張	33-38	30-33	-	25-30	-	-	20-25	微跌
新店市公所 捷運站附近	新店市	新店市 公所	32-37	30-34	-	27-31	22-25	-	20-25	微跌
新店捷運站 附近	新店市	新店	30-35	20-25	-	20-23	16-20	-	16-20	微跌
小碧潭捷運 站附近	新店市	小碧潭	30-36	28-32	-	25-28	-	23-26	21-25	微跌

資料來源：臺北縣新店地政事務所 (98/03)

本季新店市新推個案不多，中央新村內新推建案距小碧潭站不遠，規劃 3 房產品，行情價約每坪 38 萬元左右。

#### 4. 捷運紅線(淡水線)

淡水地區房地交易主要集中於竹圍、紅樹林及淡水等捷運站生活圈一帶。由於國際經濟環境持續惡化、股市下跌、失業率上升、減薪及民眾實質所得下降等因素，再加上本區房屋供給持續擴大、購屋者信心低迷持續觀望，故整體成交行情與上季相較呈現下滑走勢。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約 15-18 萬元，公寓約 11-15 萬之間；中正東路 1 段新屋每坪約 19-22 萬元，10 年內中古大樓約 14-18 萬元；中正東路 2 段新屋每坪約 21-23 萬元，10 年內中古大樓約 17-20 萬元；淡水總站周邊中古大樓每坪約 13-17 萬，公寓約 11-14 萬。惟上述區域因部

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(98 年第 1 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)	
學府路	淡水鎮	淡水	15-17 18-23(面 海)	14-17 18-21( 面海)	-	12-16	11-14	-	-	微跌
中正東路 1 段	淡水鎮	紅樹林	19-22 25-30(水 岸)	14-18 25-28( 水岸)	-	-	12-14	-	-	微跌
中正東路 2 段	淡水鎮	紅樹林	21-23 28-33(水 岸)	17-20 23-26( 水岸)	-	15-21	-	-	-	微跌
民族路	淡水鎮	竹圍	-	15-18 19-21( 景觀)	-	-	-	-	-	微跌

資料來源：臺北縣淡水地政事務所 (98/03)

淡水鎮本季新推個案不多，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，訴求淡水河河岸景觀，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、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，亦刺激了周邊房市復甦。

## (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，本季最受矚目之個案為新板特區內位於縣民大道、新府路口之指標個案，基地 1795 坪，規劃大坪數換屋及商辦產品，行情價仍在每坪 50 萬元以上。目前特區內新成屋每坪約 36 萬元左右，較上季略為下跌，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，房地產價格穩定上漲。

## (2) 區域行情分析

三峽臺北大學特定區陸續完工交屋，新成屋供給量大增，交易價格持平，以學成路一帶商業區交易行情較高，約在每坪 15-18 萬元之間，住宅區則約在每坪 13-15 萬元之間。

捷運頂埔站於 97 年底開工，預計 102 年 9 月完工，未來將與三鶯線連接，長期來看雖能促進沿線商機及房地產發展，惟受大環境不景氣影響，短期無法反應其利多，致房地產市場未能提振，交易量體較去年同期萎縮。本季臺北大學特定區推案速度趨緩，目前銷售中案件量仍相當大，成交價格約為每坪 12-15 萬。

表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(98 年第 1 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)	
台北大學特定 區(商業區)	三峽鎮	--	15-18	-	-	-	-	-	-	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	--	13-16	-	-	-	-	-	-	持平
台北大學特定 區(住宅區)	樹林市	--	11-14	-	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣樹林地政事務所 (98/03)

### 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

捷運環狀線、機場捷運、特二號道路、中港大排「河廊改造」、利濟街堤防橫移門等工程皆已進入施工階段，加上副都心、頭前重劃區等轄區重大建設，促使新莊市不動產交易行情，受整體經濟面的影響相對較小。就全市而言，以生活機能、相關公共設施較完備且鄰近副都心之區域較為熱門，新成屋平均成交行情每坪約 19-23 萬元，中古屋則視區位條件及屋況情形而有所不同。整體而言，受大環

境影響價格已略有修正，而鄰近副都心、捷運沿線之區位仍屬本市較高價位之地區。

新建案方面，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，成交價約每坪 25 萬元左右。

表 11 新莊副都心及頭前重劃區附近買賣案例單價分析表  
(98 年第 1 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	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)	
中平路、復興 路	--	19-23	17-21	-	16-19	14-18	-	13-17	下跌
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 (98/03)

#### 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佔全市總交易量 3.3 成，本季無新建案，預售案銷售率普遍不佳，但因交易價格與上季比

較稍有鬆動，新成屋 3 月份成交量大增，每坪單價約 20-30 萬元左右；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(98 年第 1 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、仁愛街	三和國中		20-23	16-19	14-18	14-16	12-15		9-13	微跌
集賢路	-	45-50	20-30	-	-	-	-	-	-	微跌

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (98/01)

## 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

本鄉第一季房地產市場仍有桃園機場捷運線工程全面施工、國道一號五股至楊梅段將興建高架道路，以及力行段產專區進行招商等利多，但因區內新成屋供給數量龐大，民眾看淡房地產後市，購屋意願不強，成交量較上季及去年同期均明顯減少。

本季新推案共計 9 案，主要分布於文化三路靠近中心商業區一帶，產品規劃多元，另有透天住宅及店面，開價約在 14.5-19 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在每坪 11-15 萬元之間，透天住宅平均成交價則約為每坪 13-16 萬元，屋齡 20 年左右中古公寓則在每坪 7.5-9.5 萬元之間。整體而言，本鄉新建推案有減少跡象，但新成屋供給量仍持續增加，致成交價格有向下修正趨勢。

表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(98 年第 1 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	-	-	13-17	-	-	-	-	-	-	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	-	13-15	14-17	-	9-10.5	-	8-10	-	8-9.5	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	10.5-15	-	8-10	-	7-9.5	-	-	-	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	13-16	-	-	-	-	-	-	-	下跌

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (98/03)

## 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略為下跌，區內新成屋每坪約 11-15 萬元。本季新推案位於淡金路二段，行情價約每坪 15 萬元左右，產品規劃為 2-4 房產品。

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、淡水鎮、三峽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，尤其以林口鎮人口增加幅度最大。

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3季			97年第4季			98年第1季		
	人口數	人口數		人口數	人口數		人口數	本季較上季增減幅度	
		人口數	(%)		人口數	(%)		人口數	(%)
板橋市	550,008	388	0.07%	550,767	759	0.14%	551,507	740	0.13%
土城市	237,838	260	0.11%	238,230	392	0.16%	238,434	204	0.09%
中和市	410,631	1,456	0.36%	412,060	1,429	0.35%	412,784	724	0.18%
永和市	236,558	-438	-0.18%	236,598	40	0.02%	237,229	631	0.27%
新店市	291,472	561	0.19%	292,693	1,221	0.42%	292,802	109	0.04%
新莊市	397,619	594	0.15%	398,317	698	0.18%	399,270	953	0.24%
三重市	384,006	729	0.19%	384,722	716	0.19%	385,768	1,046	0.27%
蘆洲市	193,846	633	0.33%	194,686	840	0.43%	195,231	545	0.28%
汐止市	182,594	1,170	0.64%	183,441	847	0.46%	184,060	619	0.34%
樹林市	167,912	1,176	0.71%	168,689	777	0.46%	169,552	863	0.51%
淡水鎮	134,335	861	0.65%	135,355	1,020	0.76%	136,251	896	0.66%
林口鄉	71,713	1,736	2.48%	72,964	1,251	1.74%	74,270	1,306	1.79%
三峽鎮	97,315	827	0.86%	97,967	652	0.67%	98,593	626	0.64%
全縣	3,821,823	10,780	0.28%	3,833,730	11,907	0.31%	3,843,790	10,060	0.26%

資料來源：內政統計資訊服務網

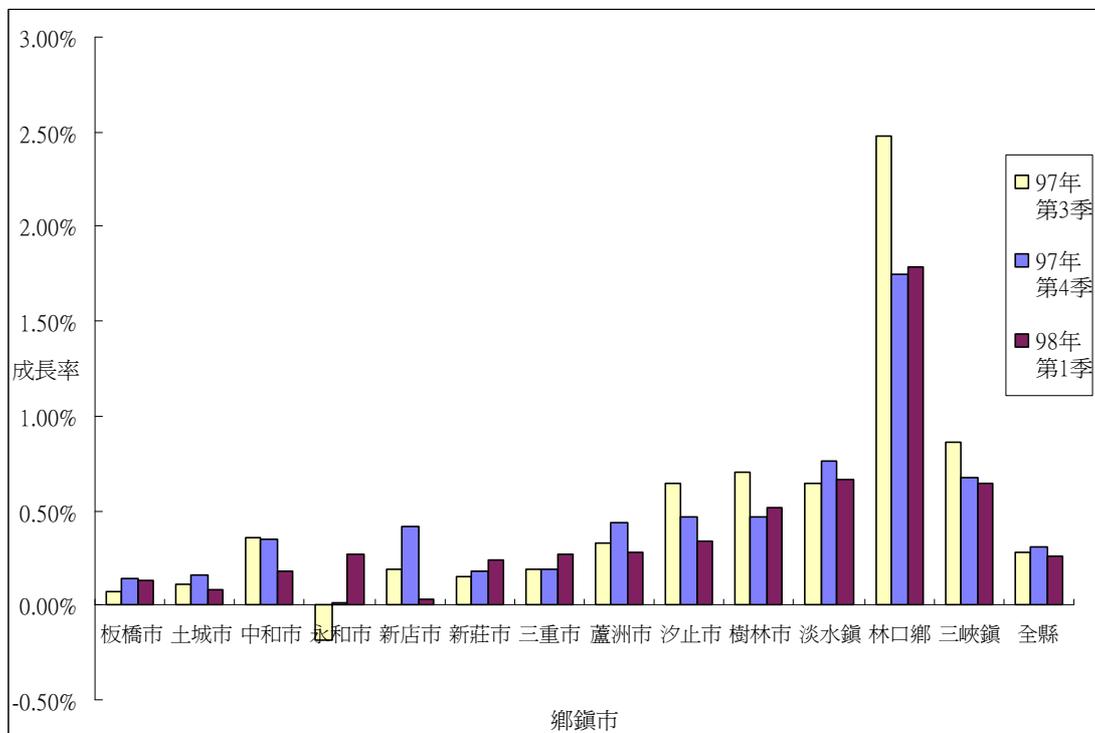


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

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、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。新店市本季人口數與家戶數皆較上季增加幅度減少，新店市是北縣中最早受惠於捷運開通效應之地區，近年來房市推案量與價格相較於鄰近市鄉鎮皆有較顯著之成長，近期人口數與家戶數成長速度漸趨穩定，於本季增加幅度低於其他同受北市外溢效果之區域。

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3季			97年第4季			98年第1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	186,515	1,549	0.84%	186,954	439	0.24%	187,601	647	0.35%
土城市	79,300	496	0.63%	79,480	180	0.23%	79,667	187	0.24%
中和市	149,103	2,195	1.49%	149,621	518	0.35%	150,311	690	0.46%
永和市	88,520	427	0.48%	88,405	-115	-0.13%	88,673	268	0.30%
新店市	112,080	991	0.89%	112,333	253	0.23%	112,511	178	0.16%
新莊市	131,189	880	0.68%	131,529	340	0.26%	132,129	600	0.46%
三重市	132,914	1,177	0.89%	133,411	497	0.38%	134,087	676	0.51%
蘆洲市	62,430	480	0.77%	62,693	263	0.42%	63,029	336	0.54%
汐止市	75,109	847	1.14%	75,460	351	0.47%	75,627	167	0.22%
樹林市	54,463	1,019	1.91%	54,894	431	0.81%	55,301	407	0.75%
淡水鎮	51,258	769	1.52%	51,768	510	1.01%	52,322	554	1.08%
林口鄉	24,780	1,001	4.21%	25,349	569	2.39%	25,948	599	2.42%
三峽鎮	32,020	582	1.85%	32,414	394	1.25%	32,616	202	0.63%
<b>全縣</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>	<b>1,346,619</b>	<b>6,154</b>	<b>0.46%</b>

資料來源：內政統計資訊服務網

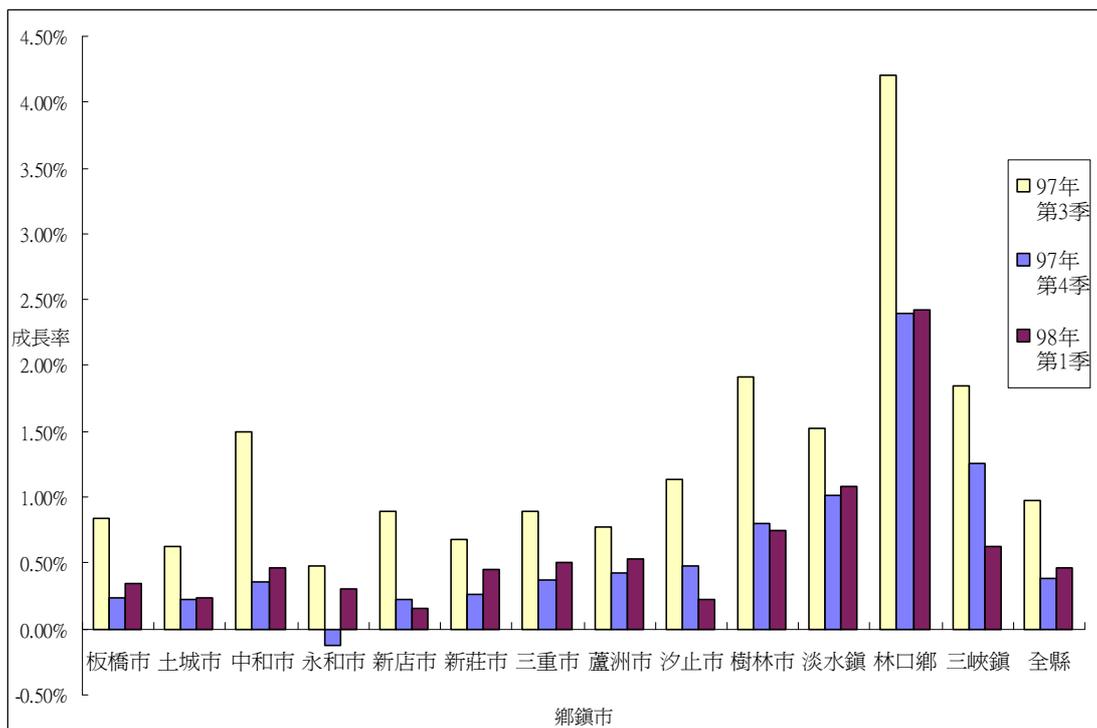


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

## 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/施工中	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，相對抗跌
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，相對抗跌
		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
		新莊市	機場捷運線於 98 年 2 月 23 日進行三重站、五股工業區站、新莊副都心站土建工程開工典禮，預計 103 年 10 月全線營運通車	交通建設利多因素，可望帶動周邊交易及房價上漲
		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，預計 98 年 9 月取得用地	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	招標作業已展開，預計年底動工，施工期約 6 至 7 年，104 年通車。	已帶動附近房價有一波漲勢，預期捷運動工將帶動附近房價有另一波的漲勢。
		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：捷運環狀線第一階段預計 104 年完工通車 進度：新店機廠用地的都市計畫變更，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

<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
捷運工程	捷運導軌線山線	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。
捷運工程	捷運萬大線	中和市 永和市	規劃中	該案尚在規劃中,對於房價之影響尚未呈現。
捷運工程	捷運南北線	中和市 永和市	規劃中	該案尚在規劃中,對於房價之影響尚未呈現。
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	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100年6月完工通車 進度:已於98年2月開工	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99年10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,第六標於98年3月開工	
道路工程	特二號道路	新莊市	新莊轄區已全數徵收完畢,且已進行施工,全線預計於102年完成通車。	交通建設利多因素,可望帶動周邊交易及房價上漲
道路工程	大坑溪東側新關聯外道路工程	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。

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 <sup>2</sup>	對地價影響
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
道路工程	國道一號五股至楊梅段拓寬工程	林口鄉	目前進行路權圖核定與界樁點交。	林口未規劃交流道,對聯外交通改善並無直接助益,對於鄰近地價地價亦無明顯影響。
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
道路工程	國光路打通	永和市	通過永和市第一次都市計畫通盤檢討	國光路位於永和市公所旁,國光路打通將有助於該地區交通動線更完善,預期有穩定附近區域房價之作用。
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。	目前對周邊價格未有影響
都市更新	大陳義胞地區都市更新案	永和市	已通過都市計畫審議,完成更新範圍劃定,並獲得 100%容積獎勵,目前待送內政部核備。	雖然該更新案所在區域生活機能成熟,但是附近生活環境品質不佳,故該更新案目前對此區域整體房價之影響並不明顯。若更新案開發完成,改善當地環境品質,預計將帶動區域房價。
市地重劃	副都心重劃區	新莊市	目前工程持續施作及驗收中,持續了解相關工程進度,預計 98 年底進行土地標售作業	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	可望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,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
台鐵車站工程	台鐵浮洲簡易車站(板橋市僑中二街與大觀路 1 段 38 巷交叉口)	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說明會,97.8 縣府工務局核發浮洲車站建照申請通過函,98.1.21 浮洲站順利發包,於 98.2.18 開工,預計 99.7.30 完工啟用。	台鐵為擴大縣境內臺鐵通勤服務範圍,逐步推動都會區鐵路捷運化,在板橋一樹林間增設浮洲車站,列車班距預計於尖峰時段 8-10 分,離峰時段 10-15 分,縮短通勤時間並強化大眾運輸效能,提升民眾使用鐵路之可及性。另將配合浮洲車站鄰近地區都市計畫變更及都市再造,帶動都市發展,促進地方繁榮與發展,以達永續都市之目標,預期穩定市場行情。
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。



類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 <sup>2</sup>	對地價影響
產業園區	數位科技研創園區	中和市	該案已舉辦說明會，計畫經費約需120億元，未來將透過土地重劃、區段徵收闢建，提供科技廠商進駐。	該案位於中和灰地區的彈藥庫，屬軍事管制禁建區，彈藥庫之遷出，引進高科技廠商，預計將帶動地方繁榮，並對該區域房價有正面的助益。
產業園區	新莊北側農業區知識產業園區	新莊市	原預計97年12月公開展覽主要計畫內容，惟目前尚未進行	密切注意相關進度及影響周邊房價情形
其他	瓦溝整治	中和市	已召開用地取得協議會議及公聽會	該工程尚在用地取得階段，瓦溝雖歷經多年逐步推動各項改善工程，仍未達預期目標，故陸續整治將有助於改善該區域整體生活環境、提昇生活品質，預計對該區域房價具有支撐作用。
其他	風光中和計畫	中和市	風光中和計畫總經費4800萬已由縣府全額補助，預計今年10月可以完成整體建設	該案在錦和運動公園及附近的山坡地推動，將可和附近的圓通寺登山步道區相結合，提供該區域一個觀光休閒的場所。在加上附近的雙和醫院開張，整體提昇此區域生活環境品質，預計帶動該區域之房價。
其他	特種工業區變更為公園兼兒童遊樂場	中和市	南勢角靠烘爐地山腳一帶，民國62年前被規劃為都市計畫特種工業區，但至今仍閒置未利用，為配合未來北2高南勢角匝道整體規劃，準備將該地變更為公園兼兒童遊樂場，提供市民一個假日外出踏青好處去。	該案尚在規劃中，對於地價之影響尚未呈現。
其他	西區旗艦計畫一中港大排河廊改造計畫	新莊市	主體工程已於97年10月27日開始動工，預計100年5月完成	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	汐止林肯大郡社區後續大地補強作業	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，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，預計對房價、地價影響有限。
其他	新店溪左岸景觀改造工程(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程(五重溪跨河自行車道串連及周邊自行車道景觀改善工程)，已於97年11月完工；2.新店溪左岸中安便橋段高灘地景觀改善工程，97年11月中開工，預計98年5月完工 進度：1.新店溪左岸景觀綠美化工程，已完工；2.新店溪左岸中安便橋段高灘地景觀改善工程，已於97年11月中開工	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與美景，增加綠地及觀光休閒去處，亦有助於拉抬安坑地區房地產。

資料來源:臺北縣各地政事務所(98年3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(98 年第 1 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)
板橋市	98.03.27	冠德(2520)轉投資的環球購物中心將跨足台北縣新板特區,將在板橋車站內成立板橋店,預計今年底、明年初開幕,這也是冠德跨足商用不動產後,第二個商場開發案。	經濟日報	新板橋特定區匯集行政、交通與藝文中心等多項優勢,購物中心的進駐,有助形塑新板商圈的形象,對未來區域房價發展有正面助益。
板橋市	98.03.28	台北捷運環狀線第一階段將銜接捷運新店線、中和線、板土線、新莊線、機場線,未來還將串連規劃中的安坑線、萬大樹林線及南北線。第一階段路線自新店市大坪林站採地下沿民權路過中正路後,改以高架沿中市景平路、中山路、板橋市板南路到板橋火車站,再經文化路、民生路、新莊市思源路,至五股工業區站,全長 15.4 公里,共設 13 座高架車站、1 座地下車站,並在新店十四張地區配置機廠。環狀線第一階段工程工期 6 至 7 年,104 年可望通車。	自由時報	第一階段環狀線於板橋設有三站,選定新埔民生、新板特定區、及近中山路板新站,預期工程完工後對區域房價有正面影響。
土城市	98.03.20	行經中和、土城、樹林等地的捷運萬大線預定年底動工,未來將帶動土城市人口密集的金城路和中華路一帶的繁榮,也帶動房價。房仲業者指出,土城目前已有捷運土城線,土城線目前自永寧站動工延伸到頂埔站;而萬大線動工也指日可待,萬大線從中和與土城交界,沿著土城市金城路三段到金城路一段的土城捷運站附近,轉中華路經城林橋到樹林市、新莊市迴龍地區。	聯合報	萬大線所經土城區域為金城路 1~3 段,此區接近北二高中和及土城交流道,且鄰近特立屋、家樂福等大型量販店,生活機能良好,目前中古公寓每坪約 12-14 萬,中古大樓約 15-17 萬,新成屋約 18-19 萬,捷運完工後預期看好未來房市。
土城市	98.03.20	捷運土城線延伸到頂埔站的工程已動工,未來要與三鶯線銜接,萬大線可能年底動工。雙捷運帶動下,還有北二高及二號道路加持,交通的便捷,讓土城房市前景可期,預估萬大線及特二號道路通車後,房價也會跟著水漲船高。	聯合報	捷運土城線延伸到頂埔站之興建可促進頂埔地區及土城工業區可及性,對中央路三、四段房價發展有很大助益。
土城市	98.03.29	全國老舊工業區的更新計畫,即將啟動。經濟部工業局副局長高惠雪昨(28)日在台中透露,未來 4 年內,將砸下 136 億元,進行設立滿 15 年以上的土城、五股、台中及大里等全國 55 處的工業區更新計畫,主力放在公共設施、污水設施改善,及產業輔導機能提升,進一步提升老舊工業區環境與廠商競爭力。工業局未來不僅擬推動北、中、南部的示範工業區,也會提升各地工業區的營運特色。在北部,土城工業區,未來有「數位育成計畫」,並計畫與土城鄉公所合力推動。	工商時報	鄰近土城中央路 3、4 段一帶之土城工業區,因有捷運頂埔線及北 2 高連接特 2 號道路工程之施工,未來再配合更新計畫,良好的交通條件加上競爭力的提昇,可強化工業區廠商群聚效果,帶動地價成長。
三重市	98.03.16	大台北地區陸續進入交屋期,由於房價持續下修加上銀行緊縮房貸,部份地區求售新成屋比例大增三成,對區域房價造成賣壓。	自由時報	三重市除重陽重劃區因案量多有較大比價空間,房價下修情況較明

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
				顯外，中古屋市場仍屬相對抗跌。
三重市	98.03.25	三重、蘆洲將有捷運機場線、蘆洲線、新莊線、及環狀線等捷運通過，加上高速公路、機場 15 分鐘串連台北車站、信義、大直商圈交通系統，完整南來北往快速便利，加上緊臨台北市站前、士林商圈及重劃區議題，房價始終有強力的支撐。	蘋果日報	三重與台北市僅一橋之隔，有淡水河的河岸景觀支撐房價，與台北市水岸住宅的價格和規劃相較，房價至少就差了一半，若是以水岸豪宅的價格相比，只剩三分之一的價格，吸引許多台北客移民三重定居，三重房價抗跌與交通便利有絕對的關係。
三重市	98.03.25	捷運機場線日前動工，路線起於台北車站，經北縣三重、新莊、泰山、林口一直連接到桃園國際機場，最後抵達中壢海華特區，是第 1 條台北銜接桃園的捷運。未來直達車從台北車站到機場只要 35 分鐘，沿線發展以新莊副都心與林口新市鎮等 2 大重劃區以及 3 大車站聯合開發案最受期待。	蘋果日報	三重站有捷運機場線與新莊線交會站，又有明星學校在其中，未來前景看好。
蘆洲市	98.03.06	台 64 線八里五股段於 98.01.12 通車，從八里鄉台北港可直通中山高速公路五股交流道，車程只要 15 分鐘，也將成為桃園國際機場往返台北的快捷替代道路。欲往三重、蘆洲地區可在五股二交流道接蘆洲永安橋，直通中原路或下防汛道路。	自由時報	交通建設為房價的動力，越是便利的交通，愈能促進地方發展。對三重蘆洲地價有正面影響。
蘆洲市	98.03.06	台灣電力公司籌建「三蘆超高壓變電所」，三蘆預定地在蘆洲中正路底、捷運機場旁，設計為屋內型，佔地 1.5 公頃，其餘 2.5 公頃闢為公園開放空間，主要供給蘆洲電力，若順利興建，預計 2012 年完工運轉，目前遭遇市公所反對、都委會擱置等難題，因此無法徵收用地、推動施工。	自由時報	地方蓬勃發展須要充足電力，但變電所興建卻成為地方繁榮負面效應，間接影響當地房價，造成房價不漲反跌。
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。
中和市	98.02.04	捷運萬大樹林線地下化路線原由中和市連城路國立中和高中前出地面，改成高架路線，最近已變更意地下化工程再沿著土城市金城路往後延伸 3 公里，直到捷運土城站附近才出地面改成高架路段。台北縣交通局指出，萬大樹林線長約 22.1 公里，共設 22 處車站，路線從北市中正紀念堂站起，向西沿北市南海路過和平西路、西藏路、萬大路及富民街後，地下穿越新店溪，到永和市保生路轉中山路、中和市連城路至土城市金城路，沿金城路跨越城林橋至樹林市中華路、八德街、大安路轉中正路直行，與捷運新莊線迴龍站相接。並在金城路北側農業區設置機廠，及在靠近中和市莒光路設一處支線車站。	聯合報	此捷運線預計走保生路轉中山路進入中和地區，而在本市區內將經過大型仁愛公園、及永和 SOGO，故此捷運線的開發，未來將對該區域房價有正面的助益。
中和市	98.02.24	台北縣政府整治瓦溝，工程內容包括徵收民權街、智光街間的空地，加深、加寬瓦溝解決水患等問題，並增設公園，對整體生活環境大有改善。	自由時報	此工程之進行，將會改善地區生活環境，預期有穩定區域房價作用。
永和市	98.02.09	極具都市計畫指標意義的永和市保安路口「大陳義胞地區都市更新計畫」，春節前獲北縣都市計畫	聯合報	此案為永和地區大面積之土地開

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		委員會審議通過並劃定區域範圍，最高可獲得 100% 容積獎勵，將儘速送內政部核備，若獲通過，將成為全國第一件策略地區辦理都更的獲准案例。		發案，該案之開發將有助於當地區域發展，並改善當地的環境品質。
永和市	98.03.18	永和國光路終於要打通/台北縣永和市公所昨天公佈「第一次都市計畫通盤檢討」施行內容，其中因「弊案纏身」一拖達二十年之久的國光路拓寬案終於敲定。	臺灣時報	國光路位於永和市公所旁，該區域為永和市主要成交案例分布區之一；此工程之進行，將改善該地區之交通動線，預期對於房價將有正面的助益。
新店市	98.02.05	總工程費 39.3 億元、攸關新店市安坑地區交通的「安坑 1 號道路第 1 期工程（安坑交流道至安祥路段）」，經 5 度發包並解決用地與墓地衝突等困難後，明天將正式開工，預定民國 100 年 6 月完工，可有效紓解安坑地區交通壅塞問題。	聯合報	安坑 1 號道路完工後，將減輕安康路之車流負擔，也使台北小城、早安華城等住宅區之進出交通更為方便，預測將會帶動其房價上漲。
新店市	98.03.04	台北捷運系統環狀線第一階段（新店大坪林至五股工業區）機電系統標日前決標，由義大利商安薩爾多（Ansaldo）得標，預計半年確認系統規格後，再進行土木工程標招標，最快今年底動工，施工期約 6 至 7 年，104 年通車。	聯合報	捷運系統環狀線一直是新店地區交通建設之重點項目，預計通車後，勢對大坪林地地區房價有所影響。
新莊市	98.02.17	台北縣政府城鄉局昨天說，攸關新莊副都心繁榮、發展的「中央合署辦公大樓新建工程」，內政部營建署最新進度是 7 月將發包、動工，101 年完工，總經費 89 億元，完工後，預計將有 10 個中央單位進駐。	自由時報	政府機關進駐有助於帶動人潮與產業聚集，將對該區域房價有正面的助益。
新莊市	98.02.22	交通部高鐵局明天上午將舉行機場捷運三個土建工程標開工典禮，全線約五十一公里，預定一 0 三年十月通車；動工的三個標的分別位在三重市、新莊市及泰山鄉，分別是達欣工程負責的三重站、五股工業區站及新莊副都心站等 3 座高架車站。	中央新聞社	交通利多因素，可望帶動周邊交易熱絡及房價上漲。
新莊市	98.02.22	房價持續修正，根據中信房屋的統計，今年的第一季在市場缺乏利多的條件、屋主求售心切的壓力下，目前全台委售物中，整體房價降幅將攀升至 12%~15%，目前新莊每坪單價下降約 1 萬元。	工商時報	新莊房價下修，但因多項重大建設持續進行，故對於房價抗跌性具有相當支撐力
新莊市	98.02.25	台北縣政府農業局最近正進行道路綠美化工作，初期選定新莊市中正路等 3 條示範道路大量栽種花木，縣長周錫璋、新莊市長許炳崑和縣議員黃林玲玲等人昨天視察成果，縣府更計畫拓寬中正路，廣植草木，打造為北縣林蔭大道。捷運新莊蘆洲線工程接近完成，縣府也計畫花費 2.88 億元拓寬新莊中正路，未來考慮採人車分流方式，挪出更多空間施作人行道，同時將於道路兩側及中央分隔島廣植台灣原生種行道樹，這條林蔭大道將從中正路經三重新路，一路延伸至台北橋頭，全長約 11 公里，預計民國 100 年底完工。	自由時報	工程完工後，提昇周邊環境品質及生活機能，預期有穩定區域房價作用。
新莊市	98.03.24	新樹路銜接樹林約三百公尺的路段，雖已於民國 84 年完成徵收，但與拆除用戶協調未果，導致遲遲沒有辦法進行拓寬的工程，而該路段也變成新樹路唯一的瓶頸路段，路寬由 30 米縮減剩 12 米；所幸經新莊市長許炳崑以及里長的努力下，終於在今年成功說服 24 戶的住戶自行拆除，拓寬工程	臺灣時報	交通動線的順暢，對於當地房地產價值，有加分效果。



鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		即日開始，預計十月完工。		
汐止市	98.02.06	台北縣汐止市在鐵路高架化並增設汐科站後，汐止市往返台北市和基隆市更加便捷，加上交通部去年已同意捷運民生汐止線自汐止段先行施工，並規劃在汐止市區設置五站，還可銜接今年六月底完工通車的捷運內湖線。讓汐止房價也逐漸看好。	聯合報	以臺北市捷運興建的經驗觀之，捷運線通過地區房價就有增值空間。惟捷運實際動工興建後，將有一段為期不短的交通黑暗期，屆時房價是否將略為下修，呈現先蹲後跳之勢，則有待持續觀察。
汐止市	98.02.10	台灣鐵路管理局、汐止市公所昨天在汐止市南港隧道前會勘鐵路捷運化第3軌工程，確定北市南港站到基隆七堵站間的捷運化工程，預計今年底第1期動工後，汐科站南側至樟樹灣站於民國99年底可通車。第2期汐止樟樹灣以南到南港車站間，因採取地下化隧道施工，工程較艱鉅，預計民國102年通車。	聯合報	鐵路捷運化後，可大幅提升民眾往返南港、汐止至基隆間的通勤效率，縮短通勤時間，帶動車站周邊區域發展。
汐止市	98.02.27	汐止市白馬山莊住戶成立「汐止反高壓電塔自救會」，抗議台電公司為改善北市內湖、東湖市容景觀，竟將原本規畫設置在北市康樂街的兩座高壓電塔連接站，改設置到汐止。由於距離社區最近民宅僅80公尺，嚴重影響住戶安全。	聯合報	電磁波對人體是否有不良影響，至今仍未有定論，惟高壓電塔舉距離住宅僅80公尺，對居民心理難免產生壓迫及恐慌之影響，白馬山莊為汐止著名高級山坡地住宅社區之一，高壓電纜線通過必定會對房價造成負面影響；如今居民群起抗議電塔之設置，台電方面是否會有所回應住戶訴求，將電塔遷往山區，後續處理需持續觀察。
汐止市	98.03.11	法務部擬將士林看守所遷建到汐止市白匏湖，遭到地方極力反對。	聯合報	規劃興建地點距離汐止市中心僅1公里，地區民眾反彈極大，並嚴重影響民眾的購屋意願，對汐止市都市計畫地區發展將有負面效果。
汐止市	98.03.24	<b>捷運到汐止 再等九年 連接內湖地區 第一路線環評通過 將先興建汐止境內車站</b> 第一期路網規畫共9座車站，其中汐止境內共計5座車站，並在汐止社后地區設置一座機廠。5座捷運車站地點如下：汐止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、樟樹二路口一帶，大同路二段103巷附近（遠東世界中心東北側），新台五路與秀峰路、仁愛路口（汐止市公所旁）。	聯合報	汐止捷運第一路線環評通過後，已確定優先興建汐止境內五處車站及一處機廠，預計9年後通車，打通汐止與內湖地區的交通，強化區域生活圈的聯繫。惟此路線並未與鄰近的南港地區及板南線接軌，是在發展上較為弱勢之處，但相信興

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
				建捷運對汐止房市仍為一大利多。
樹林市	98.01.08	台北市捷運局規劃台北捷運第三期路網多條路線，在交通部要求提出優先順序下，捷運局昨天宣布，萬大樹林線將成為三期路網第一條動工路線，其他優先動工路線依序為信義線東延段、南北線及民生汐止線。	自由時報	動工時程為影響本區地價之關鍵，目前樹林地區動工時間尚未確定，故對地價之影響尚待觀察。
樹林市	98.02.13	台北大學城建案陸續完工，住戶日益增加，在樹林及三峽帶來嚴重交通問題，更凸顯興建柑園二橋的需求。立委黃志雄昨天要求交通部儘速核定補助柑園二橋興建經費，希望今年年底能動工。	聯合報	動工時程為影響本區地價之關鍵，目前進度為橋路位置勘測階段。對地價之影響尚待觀察。
樹林市	98.03.01	樹林市光華營區改造計畫已完工的三多國中新建校舍，預定今年 8 月開始招生，縣府還規畫設立產業專用區，將上網招商引進無污染產業，希望創造 3000 多個就業機會。	聯合報	產業專用區預計 6 月開始招商，目前對地價之影響尚待觀察。
淡水鎮	98.03.07	淡江大橋確定要蓋了！從倡議興建迄今，延宕約 20 年的淡江大橋，昨天副總統蕭萬長視察北縣後，指示「淡江大橋必須要蓋」。預估最快可於 103 年動工，並於 107 年完工通車。	聯合報	淡江大橋之興建，對未來淡水沙崙地區及淡海新市鎮之發展將有極大助益。惟仍處規劃階段，對地價影響有限。
淡水鎮	98.03.07	全長四公里的台二線拓寬路段，從台北縣淡水紅樹林至台北市北投區的大度路，將從二十五公尺拓寬為四十公尺，工程期間將會有一段交通的黑暗期；至於備受環保團體關注的淡水河北側快速道路，是否興建作為台二線拓寬工程的替代道路？則將由專家列入交通維持計畫的評估。	臺灣時報	台二線拓寬若併同開闢淡水河北側替代道路，預計將可舒緩龐大車流量。惟仍處規劃階段，對地價影響有限。
淡水鎮	98.03.14	淡水鎮新市一路 3 段陸續有住宅大樓完工，為服務新住戶，淡水客運紅 37 路公車將於新市一路 3 段 166 號前、及 162 號對面增設「新市一路站」，16 日起供民眾於雙邊乘車，歡迎民眾搭乘。	聯合報	新市一路 3 段為新市鎮建築最密集、開發最早之處，大眾運輸的提供有助於附近地區更進一步發展。
林口鄉	98.01.01	台灣桃園國際機場連外捷運系統—CA450B 標台北車站特定區 C1/D1 大樓與台北站共構工程昨天舉行開工典禮，機場捷運線途經桃園縣的龜山鄉、蘆竹鄉、大園鄉、中壢市，台北縣的三重市、新莊市、泰山鄉、林口鄉，及台北市區，兼顧都市捷運的功能。	臺灣時報	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。
林口鄉	98.03.05	國道一號五股至楊梅段將興建高架道路，途中經台北縣林口鄉，卻沒有設置交流道計畫，引發當地民眾反彈，集體向縣議員蔡淑君陳情，蔡淑君希望國工局收回成命，否則不排除發動抗爭，捍衛林口人權益。	自由時報	林口未規劃交流道，對聯外交通改善並無直接助益，對於鄰近地價地價亦無明顯影響。
林口鄉	98.03.20	台北縣 2009 年首季的新成屋占委售案件的比率最高前三名依序為林口鎮 56%、三峽鎮 48%、淡水鎮 28%，該三地區也是近幾年來預售屋推案量最高的前三名區域。	中國時報	林口鄉新成屋案量一直處於高峰，對房市及地價形成壓力。

#### 四、結語

臺北縣房市經歷去年度劇烈震盪後，於農曆春節後交易量呈現緩步成長，整體房市有逐漸增溫趨勢，自 97 年第 3 季以來案件量大幅縮減情形已逐漸緩和，雖然整季交易量較上季及去年同期仍呈縮減，但在股市攀升、賣方價格鬆動、政府公布優惠房貸及降息措施等各項因素之推波助瀾下，除 2 月份適逢農曆春節假期結束工作天數回復正常，案件量較上月增加 23% 外，3 月份亦延續此趨勢，案量較上月持續成長 10%。

價格方面本季各市鄉鎮皆有微幅下跌情形，然此有助於吸引買方進場購屋，如林口、三峽等地區新成屋供給量持續增加，餘屋壓力促使賣方將價格略作調整，本季兩地區交易量衰退幅度已較上季趨緩。綜觀北縣第 1 季房市雖較上季與去年同期仍呈「價微跌量縮」情形，但隨投資氣氛轉佳已有逐漸回穩跡象。此股房市復甦力道是否能促使連續數季交易量下挫趨勢反轉攀升，將為次季觀察重點。

