

臺北縣房地交易動態分析報告

(98 年第 2 季)



臺北縣政府地政局

中華民國 98 年 7 月

臺北縣房地交易動態分析報告(98年第2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.....	2
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).....	8
3. 捷運綠線(新店線).....	12
4. 捷運紅線(淡水線).....	13
(二)整體開發區.....	14
1. 新板橋車站特定專用區.....	14
2. 臺北大學特定區.....	15
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.....	18
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.....	25
3. 本季重大新聞摘要.....	30
四、結語.....	35

表目錄

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97年4月-98年6月).....	3
表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(98年第1季-98年第2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2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2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2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2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2季).....	12
表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第2季).....	13
表 9 捷運淡水線沿線區域買賣案例單價分析表(98年第2季).....	13
表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(98年第2季).....	16
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2季).....	17
表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(98年第2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2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.....	24
表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表.....	26
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2季).....	30

圖目錄

圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(97/04 至 98/06).....	2
圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數.....	23
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 2 季至 98 年第 2 季市場交易熱絡程度(表 1)。北縣房市受到整體經濟情勢轉佳、政府優惠房貸政策以及買賣雙方價格認知差距縮小影響，結束自去年第 3 季以來連續數季交易量下滑走勢，於本季反轉攀升，全縣買賣案件量較上季增加將近 5 成，其中包含部份預售建案完工移轉案件，而中古屋房市買氣亦明顯走揚。與去年總統大選前後價量齊揚時期相較，案件量仍呈縮減，然開春以來市場已擺脫低迷氣氛，買氣逐漸回溫。整體而言，本季整體交易量較上季增加約 47.09%，較去年同期減少約 13.68%。

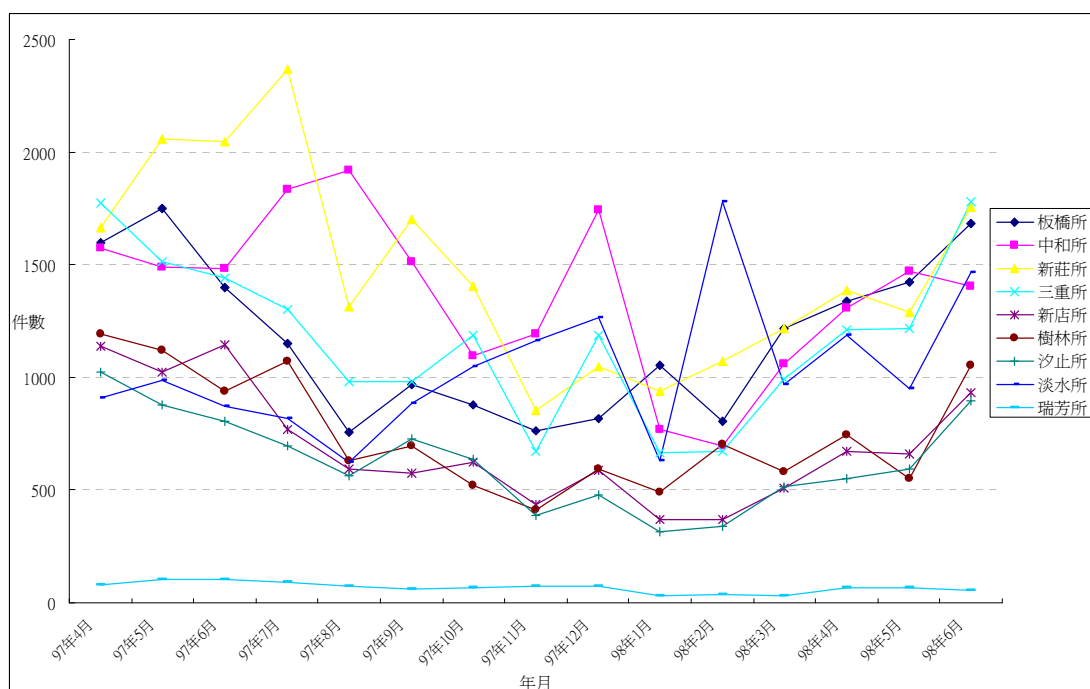


圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(97/04 至 98/06)

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97年4月-98年6月)

鄉鎮市	97/4	97/5	97/6	97/7	97/8	97/9	97/10	97/11	97/12	98/1	98/2	98/3	98/4	98/5	98/6
板橋市	1040	1273	954	770	502	695	561	508	487	811	615	898	797	1032	1221
土城市	558	479	443	380	257	274	314	253	332	240	193	317	541	391	464
板橋所	1598	1752	1397	1150	759	969	875	761	819	1051	808	1215	1338	1423	1685
中和市	1135	1059	1077	1460	1660	992	777	972	1508	589	520	786	930	1078	1010
永和市	436	432	405	372	257	521	319	219	235	181	179	274	377	391	397
中和所	1571	1491	1482	1832	1917	1513	1096	1191	1743	770	699	1060	1307	1469	1407
新莊市	562	752	797	1110	644	667	529	346	427	405	398	522	638	634	790
泰山鄉	238	262	361	378	151	150	103	88	96	130	67	141	168	117	181
五股鄉	122	124	128	115	122	120	83	87	97	103	83	105	97	106	142
林口鄉	740	921	761	763	399	765	689	331	429	300	524	451	485	432	644
新莊所	1662	2059	2047	2366	1316	1702	1404	852	1049	938	1072	1219	1388	1289	1757
三重市	1348	1049	1014	860	726	698	897	459	818	462	467	763	870	896	1337
蘆洲市	424	466	428	444	254	285	287	212	367	201	202	227	340	321	444
三重所	1772	1515	1442	1304	980	983	1184	671	1185	663	669	990	1210	1217	1781
新店市	1056	933	1085	694	535	523	571	380	520	335	310	464	602	606	864
深坑鄉	53	58	42	57	40	24	36	41	49	24	37	30	47	34	48
石碇鄉	11	16	10	5	6	17	10	9	11	4	6	6	17	8	11
坪林鄉	15	11	8	8	10	10	6	4	4	6	14	8	7	7	9
烏來鄉	4	5	1	6	2	4	1	4	3	3	2	2	1	2	2
新店所	1139	1023	1146	770	593	578	624	438	587	372	369	510	674	657	934
樹林市	619	532	493	682	347	329	248	181	330	319	519	252	444	295	505
三峽鎮	391	414	291	257	194	294	188	163	189	104	136	230	172	160	394
鶯歌鎮	184	171	152	132	86	72	87	67	77	70	47	100	129	93	154
樹林所	1194	1117	936	1071	627	695	523	411	596	493	702	582	745	548	1053
汐止市	892	750	664	569	381	577	477	286	333	233	259	402	385	500	744
金山鄉	100	93	92	89	141	110	108	68	107	55	55	75	123	58	98
萬里鄉	29	34	51	37	39	40	48	35	39	29	24	38	41	37	52
汐止所	1021	877	807	695	561	727	652	400	490	317	338	515	549	595	894
淡水鎮	665	618	546	563	385	642	779	951	1025	481	1640	705	865	733	1120
三芝鄉	154	170	160	150	126	133	157	137	132	71	82	150	172	116	178
石門鄉	14	21	27	16	23	15	18	7	41	14	8	21	48	4	31
八里鄉	76	177	141	91	91	92	92	66	68	65	52	91	102	96	134
淡水所	909	986	874	820	625	882	1046	1161	1266	631	1782	967	1187	949	1463
瑞芳鎮	37	45	33	36	43	29	24	36	35	9	20	11	25	25	24
平溪鄉	6	2	7	9	5	7	2	8	2	2	3	2	1	5	6
雙溪鄉	12	30	33	23	12	12	25	7	16	12	7	18	24	12	7
貢寮鄉	22	23	28	21	12	11	13	22	22	10	6	2	14	25	16
瑞芳所	77	100	101	89	72	59	64	73	75	33	36	33	64	67	53
全縣	10943	10920	10232	10097	7450	8108	7468	5958	7810	5268	6475	7091	8462	8214	11027

資料來源：臺北縣各地政事務所(98/06)

(二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析

98 年第 2 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三重市、板橋市以及中和市。

三重市自 3 月份以來新成屋價格鬆動帶動買氣上揚，復以捷運題材發酵以及中古屋房價相較板橋、中永和地區為低，在景氣逐漸復甦之際，成為全縣交易最為熱絡之區域。全市交易主要分布於重陽橋引道附近重劃區及施工中捷運周邊地區，而近期環河南路違章鐵皮屋拆除，使周邊環境及治安觀感均能有效改善，加上捷運與各項建設持續推動，皆有助於該區房地產市場穩定發展。

板橋市本季移轉案量增加除因第 1 季以來陸續有數個新建案辦理完工移轉登記之外，交通、環境及地理位置等各項優勢條件更為穩定該區房市需求的主要力量。板橋除原有三鐵共構交通優勢外，新板特區萬坪公園完工以及浮洲親民公園綠化工程動工，提升整體環境品質與生活機能，且隨改制升格定案，行政中心角色更為突顯，凡此皆有助於刺激區內房市需求。

中和市整體生活機能成熟，有科技及傳統產業聚落吸引就業人口，房市需求相對穩定，且看好未來捷運路網匯集本區，本季交易量亦較上季明顯成長。

(三)各市鄉鎮買賣移轉案件量增減幅度分析¹

北縣買賣移轉案件量自去(97)年 6 月以後呈現明顯萎縮趨勢，至今(98)年 1 月跌至谷底，該月份案件量不及 520 總統大選前後房市高峰時期之一半。惟隨價格逐漸鬆動，原持觀望態度之自住需求買家陸續進場，且春節後整體經濟情勢轉好，交易量緩

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

步成長，房市復甦漸露曙光。本季北縣房市延續此波買氣回溫趨勢，統計買賣案件量較上季增加達 47.09%；而較去年同期雖仍減少 13.68%，然減少幅度已較前季縮小，尤其 6 月份因股市熱絡、利率持續走低，再加上陸資題材期待因素等作用使交易量續揚，買賣移轉案件量(11,027 件)甚至超過去年各月份單月案量。

其中新店、土城與永和因本季分別有建案陸續完工交屋，復以中古屋市場交易量熱絡，故案件量皆較上季有 8 成以上的成長。新店因本季有五個預售建案完工移轉，故買賣案件量大增，惟去年同期亦為交屋高峰期，尚未達當時案量盛況；土城買賣案件量各季波動幅度明顯，與轄區內建物第一次登記案件時間點有關，而捷運土城線延伸至頂埔站工程業已動工，預計民國 102 年完工，有助於帶動沿線地價上漲；永和自 96 年第 3 季以來，除 97 年第 2 季案件量有較前季增加情形之外，其餘各季皆呈交易量萎縮，至本季才有止跌回升現象，此與該區開發較早，可建地稀少，供給受限有關。惟永和市地理位置鄰近北市，有捷運通過且生活機能完善，各項條件備受區域客及北市消費者青睞，潛在需求穩定。而軍公教人員成為此波景氣復甦之主要消費客群，永和向為其偏愛區域，故本季市場交易亦較為熱絡。另淡水鎮前兩季於淡海新市鎮及竹圍地區有大量建案完工移轉，使成交量大幅放大，本季回復一般水準，案件量因而呈現下滑情形。



表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(98 年第 1 季-98 年第 2 季)

行政區	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	98 年 第二季	移轉件數 排名	較上季 增減幅度	較去年同 期增減幅 度
板橋市	2324	2	49.36%	-13.09%	3050	2	31.24%	-6.64%
土城市	750	10	-16.57%	-23.16%	1396	9	86.13%	-5.68%
中和市	1895	3	-41.82%	-26.58%	3018	3	59.26%	-7.73%
永和市	634	11	-17.98%	-34.16%	1165	11	83.75%	-8.48%
新莊市	1325	5	1.77%	-21.08%	2062	6	55.62%	-2.32%
泰山鄉	338	14	17.77%	-23.87%	466	14	37.87%	-45.88%
五股鄉	291	16	8.99%	-11.55%	345	17	18.56%	-7.75%
林口鄉	1275	6	-12.01%	-19.25%	1561	8	22.43%	-35.55%
三重市	1692	4	-22.17%	3.49%	3103	1	83.39%	-9.03%
蘆洲市	630	12	-27.25%	-23.17%	1105	12	75.40%	-16.16%
新店市	1109	7	-24.61%	-30.60%	2072	5	86.83%	-32.60%
深坑鄉	91	20	-27.78%	-30.53%	129	21	41.76%	-15.69%
石碇鄉	16	27	-46.67%	-15.79%	36	26	125.00%	-2.70%
坪林鄉	28	25	100.00%	7.69%	23	27	-17.86%	-32.35%
烏來鄉	7	28	-12.50%	0.00%	5	29	-28.57%	-50.00%
樹林市	1090	8	43.61%	-26.00%	1244	10	14.13%	-24.33%
三峽鎮	470	13	-12.96%	-41.76%	726	13	54.47%	-33.76%
鶯歌鎮	217	17	-6.06%	-34.24%	376	16	73.27%	-25.84%
汐止市	894	9	-18.43%	-46.59%	1629	7	82.21%	-29.36%
金山鄉	185	19	-34.63%	5.71%	279	19	50.81%	-2.11%
萬里鄉	91	20	-25.41%	-13.33%	130	20	42.86%	14.04%
淡水鎮	2826	1	2.58%	27.01%	2718	4	-3.82%	48.61%
三芝鄉	303	15	-28.87%	-16.99%	466	14	53.80%	-3.72%
石門鄉	43	22	-34.85%	-43.42%	83	22	93.02%	33.87%
八里鄉	208	18	-7.96%	-10.34%	332	18	59.62%	-15.74%
瑞芳鎮	40	23	-57.89%	-66.39%	74	23	85.00%	-35.65%
平溪鄉	7	28	-41.67%	-72.00%	12	28	71.43%	-20.00%
雙溪鄉	37	24	-22.92%	2.78%	43	25	16.22%	-42.67%
貢寮鄉	18	26	-68.42%	-63.27%	55	24	205.56%	-24.66%
全縣	18834		-11.14%	-18.65%	27703		47.09%	-13.68%

資料來源：臺北縣各地政事務所(98/06)

三、臺北縣重大建設發展區域房地交易動態分析

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

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

(一) 捷運路網沿線區域

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

1. 捷運藍線(板橋線、土城線)

(1)板橋線

板橋市本季買賣移轉案例仍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 18-21 萬元，中古大樓成交行情視屋齡與所在區位不同，每坪約 20-30 萬元；府中站一帶新成屋成交行情每坪約 23-28 萬元，中古公寓成交行情每坪約 16-19 萬元，大樓成交每坪約 20-22 萬元；亞東醫院一帶價格相對稍低，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 17-19 萬元；新板特定區一帶新成屋每坪約 35-37 萬元，本季整體交易價格呈現回穩趨勢。

表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 2 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	-	17-19	-	-	14-16	價平量增
中正路、中山路一段	府中站	23-28	-	-	20-22	-	-	16-19	價平量增
民生路二段、四維路、陽明街	新埔	30-35	25-30	-	23-28	-	20-25	18-21	價平量增
雙十路二段、文化路二段、大同街	江子翠	30-35	25-30	-	23-28	-	20-25	18-20	價平量增
新板特區	板橋	35-37	-	-	-	-	-	-	價平量增

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(98/06)

板橋本季新推案多位於溪崑地區或重慶國小周邊等區域，捷運場站周圍未見新推案。捷運沿線新推案以新板特定區內個案價格最高，市場行情約每坪 40-45 萬左右，惟縣民大道、新府路口之指標個案開價突破區域行情，行情價亦達每坪 50 萬元以上；江子翠與新埔站附近新推案市場

行情約每坪 35-40 萬，距捷運站稍遠地區則約 28~30 萬元；府中捷運站及舊車站商圈約 30-36 萬，亞東醫院站周邊行情稍低，行情價約每坪 23-27 萬左右。

(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，土城市大致上仍以學府路與裕民路交叉口商圈、明德路、裕生路、中央路一段近海山捷運站一帶區域為主，中古公寓成交行情每坪約 13-16 萬元，大樓成交行情每坪約 15-19 萬元，本季整體價格呈現回穩趨勢。另頂埔產業專用區中央路三、四段一帶，中古公寓成交行情每坪約 10-13 萬元，中古大樓每坪約 12-14 萬元。本季整體價格呈現回穩趨勢。

表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 2 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、學府 路	海山	20-22	17-19	-	15-17	13-16	-	14-15	價平量增
中央路三、四 段	(頂埔)	15-16	12-14	-		-	-	10-13	價平量增

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(98/06)

土城市於捷運沿線之新推案行情價約每坪 21-24 萬元，規劃 3-4 房產品為多。捷運土城線延伸至頂埔站工程

沿線已有建案推出，完工通車後對於場站及沿線市場行情與推案量之推升效果仍待觀察。

2. 捷運橋線(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 15-21 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 18-20 萬元；永安市場站附近中古大樓每坪約 24-25 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 2 季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷運站	新成屋 (5年內)	6~10年中古屋		11~20年中古屋		21年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
中和路、水源街	永和市	永安市場站				24-25	-			持平
永和路 1.2 段、文化路、信義路	永和市	頂溪站	-	24-25	-	21-22	-	20-21	-	持平
仁愛路、信義路	永和市	頂溪站							18-20	微漲
景安路、中興街、復興路、南山路	中和市	景安	23-24					15-21	-	微漲
景新街	中和市	南勢角/ 景安				15-19			14-15	微漲
興南路 1 段、仁愛街、和平街、忠孝街	中和市	南勢角		17-18		15-16			13-17	微漲

資料來源：臺北縣中和地政事務所(98/06)

中和市目前銷售中個案主要分布於各捷運站周邊，除

已開通之中和線以外，建商亦看好捷運環狀線沿線區域潛力，在未來規劃場站周邊陸續推案。本季新推個案不多，南勢角站附近景新街新推個案規劃 2-3 房產品，行情價約每坪 25 萬元左右。景平路巷弄內新建案靠近未來環狀線保警總隊站，規劃 1-4 房產品，行情價約每坪 26 萬元左右。景平路口新推案靠近未來環狀線華中橋站，規劃商場與大坪數住家，行情價約每坪 32 萬元左右。

永和市長期以來新推案供給有限，惟本季共有 3 件新案公開，包括與捷運頂溪站共構建案，開價超過每坪 50 萬元，成交價亦在每坪 40 萬元以上。至其他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 30 萬元以上。

(2) 新莊線

新莊線於三重市沿重新路延伸，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 16-19 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，價格較上季均呈持平。另位於新莊與泰山交界處附近的機場捷運 A6 車站，新成屋每坪約 13-15 萬元，中古大樓約 11-14 萬元，中古公寓約 8.5-12 萬元。

表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 2 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 (河景)	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	持平
民安路	新莊市	丹鳳	16-19	14-16		13-15	-		10-12	持平
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	持平
中山路 3 段	新莊市	機場捷 運 A6 站	13-15	12-14		12-13	10-12	11-12	8.5-11	持平

資料來源：臺北縣三重地政事務所、新莊地政事務所(98/06)

三重市本季新推案以重陽橋引道附近重劃區為主，鄰近徐匯中學站，市場行情價約每坪 22-25 萬元。新莊市近期最受矚目個案位於頭前重劃區於 7 月份正式公開，該案

訴求位於新莊潛力發展區，近未來環狀捷運幸福站，開價每坪達 25-35 萬元，炒熱區域行情。

(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，交易量占全市約 1.7 成。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 11-17 萬。本季各路段價格除永福街略有上漲外，其餘較上季均呈持平。

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。集賢路位於三重市與蘆洲市交界處，鄰近徐匯中學站，新成屋每坪約 18-22 萬，中古大樓每坪約 14-18 萬，中古公寓每坪約 11-15 萬；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，價格較上季皆呈持平。

表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 2 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	16-18	14-17	14-16	12-15		11-13	微漲
集賢路	蘆洲市	徐匯中 學	18-22	16-18	13-15	14-17	12-15	-	11-13	持平
光華路	蘆洲市	三民高 中	18-19	16-18	14-15	14-17	13-15		12-14	持平
民族路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	18-21	16-18	13-15	14-17	12-15		12-13	持平
中正路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	18-20	16-17	13-15	14-16	13-14	-	12-13	持平

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (98/06)

蘆洲市本季信義路新推個案距捷運三民高中站不遠，
 規劃 3-4 房產品，行情價每坪約 20-22 萬。南港子重劃區內
 新推個案近中原公園，距捷運站稍遠，規劃 2-4 房，每坪
 成交價約 20-22 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。本季交易價格普遍呈現微幅
 上漲情形，新成屋價格以大坪林、七張捷運站與市公所站附近
 行情較佳，每坪約 34-40 萬元，中古大樓每坪約 27-34 萬元，
 中古公寓每坪約 20-25 萬元；新店總站附近行情略低，新成屋
 每坪約 32-37 萬元，中古大樓每坪約 20-25 萬元，中古公寓每
 坪約 16-20 萬元。本季交易價格普遍較上季呈現微幅上漲。

表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 2 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	35-40	30-34	-	27-33	-	-	20-26	微漲
七張捷運站 附近	新店市	七張	35-40	30-33	-	27-32	-	-	20-25	微漲
新店市公所 捷運站附近	新店市	新店市 公所	34-39	30-34	-	27-31	22-25	-	20-25	微漲
新店捷運站 附近	新店市	新店	32-37	20-25	-	22-25	16-20	-	16-20	微漲
小碧潭捷運 站附近	新店市	小碧潭	32-38	28-32	-	25-28	-	23-26	21-25	微漲

資料來源：臺北縣新店地政事務所 (98/06)

本季新店市新推個案不多，北宜路一段個案距新店總站不遠，近文山國中，規劃 1-3 房產品，行情價每坪約 23 萬元；中央新村內新推建案距小碧潭站不遠，規劃 2 戶透天別墅，為大坪數高總價產品。

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：竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約 15~20 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 2 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	14-17 18-23(面 海)	14-17 18-21(面海)	-	12-16	11-14	-	-	持平
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	-	-	持平
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	-	-	-	持平
民族路	淡水鎮	竹圍	-	15-18 19-21(景觀)	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣淡水地政事務所 (98/06)

淡水鎮本季新推個案不多，主要分布於淡海新市鎮內。捷運紅樹林站附近醞釀一超高樓層豪宅個案，開價亦將挑戰區域行情。淡水捷運沿線新推案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，且視產品規劃、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，區內單價最高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，行情價在每坪 50 萬元以上。目前特區內新成屋每坪約 35-37 萬元左右，與上季相較價格持平。

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

臺北大學特定區近期建商推案速度趨緩，交易價格無明顯波動，三峽部分以學勤路、大義路、大學路、學府路

一帶交易最為熱絡，成交價格約在每坪 13-18 萬之間。樹林部分新成屋陸續完工交屋，集中於學勤路、大雅路等路段，交易價格持平，約在每坪 13-20 萬。

表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(98 年第 2 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	--	13-20	-	-	-	-	-	-	持平
台北大學特定 區(住宅區)	樹林市	--	11-15	-	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣樹林地政事務所 (98/06)

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；副都心重劃區已接近完工階段，臺北縣政府配合工程施工進度及驗收情形，自 7 月份開始分批辦理土地點交作業。

(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。

目前兩區附近銷售中建案以 2-4 房住宅型態為多，成交價約每坪 22-25 萬元，另頭前重劃區內首件預售個案於 7 月份正式公開，該案訴求位於新莊潛力發展區，近未來環狀捷運幸福站，開價每坪達 25-35 萬元，突破區域行情。

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 2 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	持平
思源路、化成路	捷運環狀線 Y17、Y18、 Y19 站頭前 庄站	-	15-16	-	-	-	-	12-13	持平

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (98/06)

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三重市總交易量 3.7 成，本季新成屋成交量大增，每坪單價約在 20-30 萬元左右。本季新推案位於仁安街與集英路附近，行情價約每坪 22-25 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，價格較上季呈現持平。

表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(98 年第 2 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 (98/06)

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

林口鄉房地產市場在桃園國際機場捷運線工程進入施工階段、南勢埔外環道拓寬工程預定於 9 月底施作，持續改善林口交通建設及建商不斷的強銷造勢利多下，讓整體房市逐漸獲得支撐。

本季新推案超過 10 案，主要分布於文化二路、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，平均成交行情約在 13-19 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超過 70 案，交易市場雖漸回溫，但在餘屋仍多限制下，成交價格相較上季僅呈持平狀態。

表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(98 年第 2 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	-	-	13-19	-	-	-	-	-	-	高價位新 成屋上 揚，餘持 平
文化一路西 側、文化北路 東側、中山路 北側、忠孝路 南側	林口新市 鎮一、三 期重劃區	第二種 住宅區	-	13-16	14-17.5	-	9-10.5	-	8-10	-	8-9.5	高價位新 成屋上 揚，餘持 平。
公園路西 側、文化三路 西側	林口新市 鎮三期重 劃區	第五種 住宅區	機場捷 運線文 化路站	10.5-15.5	-	8-10	-	7-9.5	-	-	-	高價位新 成屋上 揚，餘持 平。
文化二路西 側	林口新市 鎮三期重 劃區	中心商 業區	機場捷 運線文 化路站	13-16	-	-	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (98/06)

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持平，區內新成屋每坪約 11-15 萬元。本季新推案位於中山北路一段及濱海路一段，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，北縣本季人口增加速度趨緩，土城市與新店市人口數較上季更呈現負成長情形，前者近期以來人口及家戶數波動幅度不大，連帶影響該區房地產市場之需求情形；後者惟北縣捷運最早開通之區域，隨需求量增，故該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，惟近

期人口數與家戶數成長速度已漸趨穩定。而林口鄉、淡水鎮、三峽鎮與樹林市等近來新推案量體較大的區域人口增加最多，顯示該區域外來人口移入趨勢明顯，成長幅度皆高於全縣平均，尤其以林口鄉人口增加幅度最大。

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4季			98年第1季			98年第2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	550,767	759	0.14%	551,507	740	0.13%	551,995	488	0.09%
土城市	238,230	392	0.16%	238,434	204	0.09%	238,327	-107	-0.04%
中和市	412,060	1,429	0.35%	412,784	724	0.18%	412,842	58	0.01%
永和市	236,598	40	0.02%	237,229	631	0.27%	237,238	9	0.00%
新店市	292,693	1,221	0.42%	292,802	109	0.04%	292,568	-234	-0.08%
新莊市	398,317	698	0.18%	399,270	953	0.24%	399,606	336	0.08%
三重市	384,722	716	0.19%	385,768	1,046	0.27%	385,999	231	0.06%
蘆洲市	194,686	840	0.43%	195,231	545	0.28%	195,566	335	0.17%
汐止市	183,441	847	0.46%	184,060	619	0.34%	184,401	341	0.19%
樹林市	168,689	777	0.46%	169,552	863	0.51%	170,355	803	0.47%
淡水鎮	135,355	1,020	0.76%	136,251	896	0.66%	137,319	1,068	0.78%
林口鄉	72,964	1,251	1.74%	74,270	1,306	1.79%	75,279	1,009	1.36%
三峽鎮	97,967	652	0.67%	98,593	626	0.64%	99,155	562	0.57%
全縣	3,833,730	11,907	0.31%	3,843,790	10,060	0.26%	3,849,492	5,702	0.15%

資料來源：內政統計資訊服務網

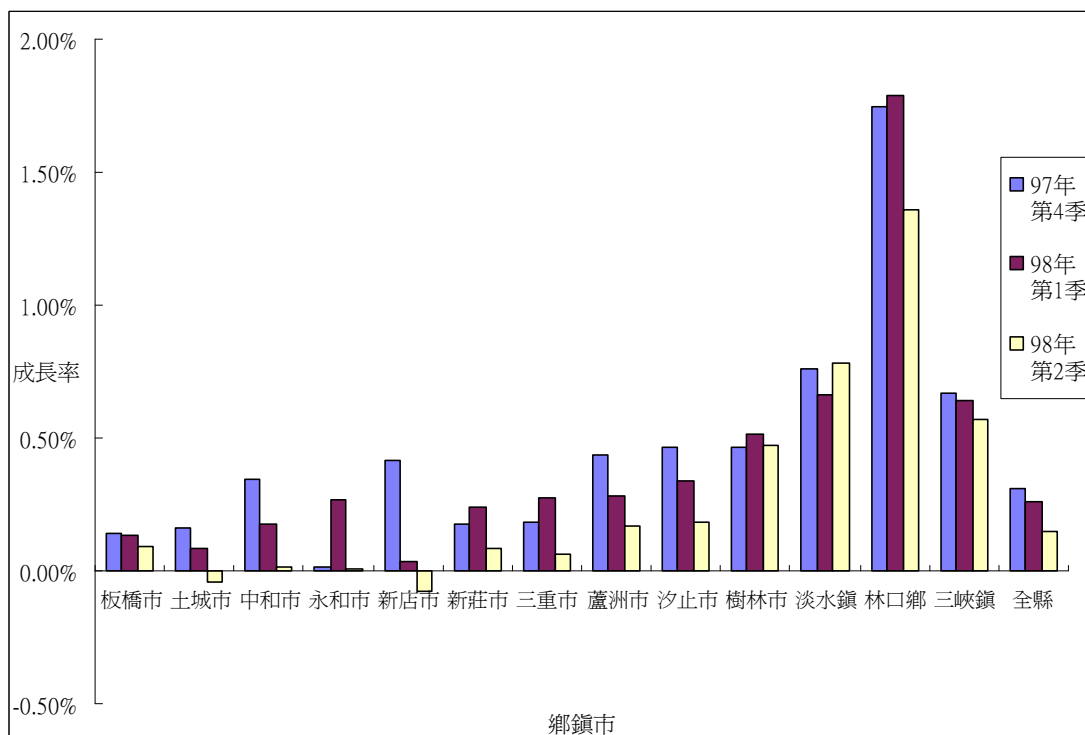


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

就本季家戶數增減情形來看，各縣市皆為正成長，除林口鄉以外，普遍高於前季成長幅度。而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、淡水、樹林與三峽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。永和市則因開發較早，腹地有限，房市新推案增加速度不若其他新興區域，人口與家戶數業已趨於穩定，故增加幅度低於北縣其他縣轄市。

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4季			98年第1季			98年第2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	186,954	439	0.24%	187,601	647	0.35%	188,695	1,094	0.59%
土城市	79,480	180	0.23%	79,667	187	0.24%	80,111	444	0.56%
中和市	149,621	518	0.35%	150,311	690	0.46%	151,212	901	0.60%
永和市	88,405	-115	-0.13%	88,673	268	0.30%	88,931	258	0.29%
新店市	112,333	253	0.23%	112,511	178	0.16%	112,863	352	0.31%
新莊市	131,529	340	0.26%	132,129	600	0.46%	132,837	708	0.54%
三重市	133,411	497	0.38%	134,087	676	0.51%	135,018	931	0.70%
蘆洲市	62,693	263	0.42%	63,029	336	0.54%	63,381	352	0.56%
汐止市	75,460	351	0.47%	75,627	167	0.22%	75,921	294	0.39%
樹林市	54,894	431	0.81%	55,301	407	0.75%	55,906	605	1.10%
淡水鎮	51,768	510	1.01%	52,322	554	1.08%	53,020	698	1.35%
林口鄉	25,349	569	2.39%	25,948	599	2.42%	26,507	559	2.21%
三峽鎮	32,414	394	1.25%	32,616	202	0.63%	32,949	333	1.03%
全縣	1,340,465	5,119	0.39%	1,346,619	6,154	0.46%	1,355,076	8,457	0.63%

資料來源：內政統計資訊服務網

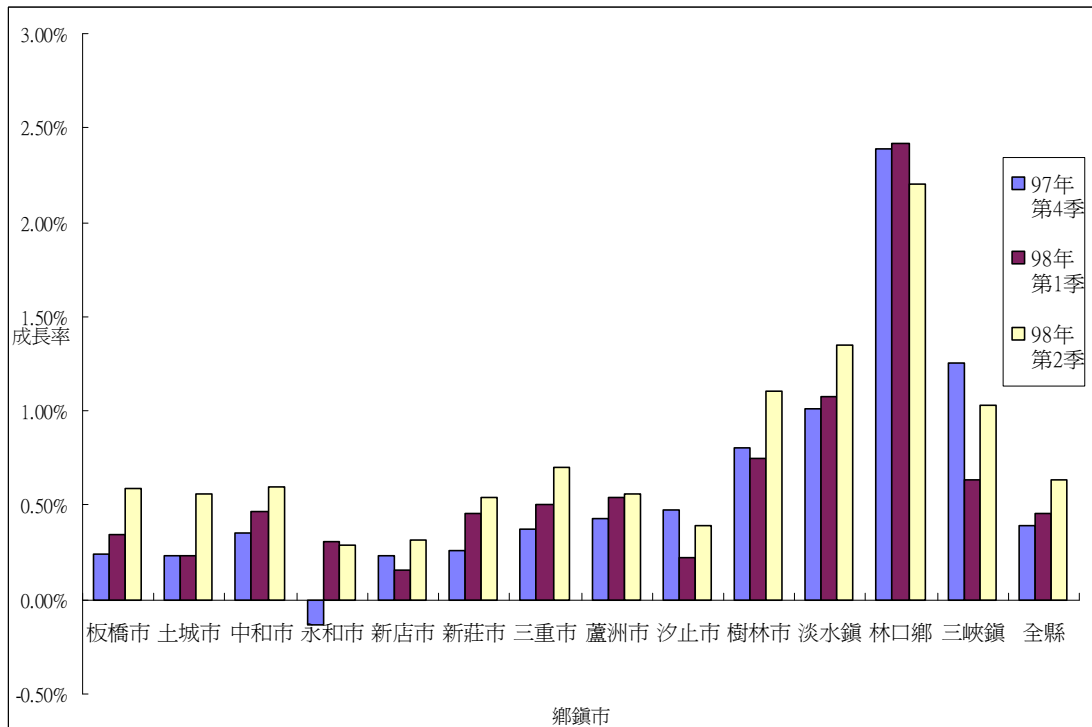


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

2. 重大工程摘要

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



表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
捷運工程	捷運新莊線	新莊市	預計民國 102 年通車/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 年後完工	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、新莊副都心站土木工程開工典禮，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，預期完工後更可穩定市場行情。
				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，由於本案鄰近新埔捷運站，不動產市場波動相對穩定，故在建築物未完成前對地價影響實質差異不大，完工後預期穩定市場行情。
		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	是否因工程施作影響房價有待觀察

² 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 ²	對地價影響
			月完工	
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。	<p>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。</p> <p>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。</p>
捷運工程	捷運萬大線	中和市 永和市	預計於明年編列預算，民國 100 年初發包，全線總經費超過 794 億元。	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 年年底發包，預計 98 年 12 月底完工	是否因工程施作影響房價有待觀察
道路工程	土城延吉街新闢聯外道路暨藤寮坑溝整治工程	土城市	98 年 6 月辦理完成工程用地取得協議價購說明會，預計在 98 年 12 月底前完成工程發包作業。	完工後可紓解金城路交通壅塞情形，及解決藤寮坑溝當地水患，對於穩定該區域不動產市場行情有很大助益。
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	<p>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</p> <p>進度：已於 98 年 2 月開工</p>	<p>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。</p>
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	<p>期程：共分為 6 標，第 1 標（挖子橋至安和花市）預定 98 年底完工，第 2 及 3 標（安和花市至車子路聯絡道）已完工通車，第 4 及 5 標合併第 6 標（車子路聯絡道至安祥路）預定 99 年 10 月完工</p> <p>進度：第 1 標 97 年 7 月開工，第 2 及 3 標已分別 96 年 2 月及 8 月完工通車，第 6 標於 98 年 3 月開工</p>	
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	大坑溪東側新闢聯外道路工程	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	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

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
			辦理發包，預計 98 年中完工。	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
道路工程	國道一號五股至楊梅段拓寬工程	林口鄉	目前已進行用地取得協議價購會議，協議不成，進入報請徵收作業中。	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，預期待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	預計今年辦理公展及都市計畫委員會審議，至於涉及塹仔圳地區，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	枋寮街都市更新案	中和市	98 年 4 月 10 日已發布實施。計劃以紅磚、觀音竹重朔枋寮街的歷史風貌。枋寮街預計今年底拓寬，進行更新工程。	此案計畫以紅磚、觀音竹重朔枋寮街的歷史風貌，有助於改善枋寮夜市髒亂的街區，預計將對附近的房市有正面的助益。
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	98 年 7 月開始分批辦理土地點交作業，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，98 年 6 月已有新建案推出，預估成交行情 30 萬/坪。	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	簽署同意未達 2 成以上，距離過半同意尚有一段距離。	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地方說明會，97.8 縣府工務局核發浮洲車站建照申	台鐵為擴大縣境內台鐵通勤服務範圍，逐步推動都會區鐵路捷運化，在板橋—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，預期待有助穩定市場行情。



類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
			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。
產業園區	新莊北側農業區知識產業園區	新莊市	細部計畫於 98 年 4 月 15 日起辦理公展作業，並已於 4 月 29 日於新莊市公所辦理公展說明會。	密切注意相關進度及影響周邊房價情形
其他	板橋浮洲親民公園簡易綠化工程	板橋市	規劃設計於 97 年 9 月完成，工程並於 97 年 12 月發包，於 98 年 4 月施工，98 年 8 月底完工。	大觀路力行新村、文和新村、慈仁一村 3 處舊眷村，總面積約 3.2 公頃，闢建成「親民公園」，其中慈仁一村現址還將設立「樹木銀行」，公園設計意象將採簡約風格，設置綠廊道、景觀林蔭道、草坪、樹陣廣場和休閒步道，區內預計種植超過 200 棵植物，包括茄苳與大型喬木，締造綠意景象，提供居民林蔭休憩空間及國立台藝大學生展演場地。由綠意公園取代雜亂景況，綠化浮洲地區並提供更適宜居住的環境品質，預期有助穩定市場行情。
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	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 7 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價。
其他	西區旗艦計畫—中港大排水廊改造計畫	新莊市	98 年 4 月進行「中港西抽水站進水口改善工程」、「中港大排穿越中華路／	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 ²	對地價影響
			中原路」五孔箱涵改建橋樑工程，相關工程持續進行中，全部工程預計民國 100 年完工。	
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	淡水鎮公所暨行政中心遷建	淡水鎮	專案管理人標業於 6 月標脫。	新址迄未動工，且一旦動工距落成啟用尚需 3 年左右，完工後新址週邊商家進駐情形尚難預料，故目前對地價仍無顯著影響。
其他	藝術展覽大樓構築、淡水老街環境改造工程	淡水鎮	業於 6 月底動工，預定 98 年底完工。	年底完工後將可使觀光行人動線拉伸至紅毛城，並透過藝術大術的改造，呈現河岸景觀兼具藝文氣息的小鎮風貌。因屬藝文及旅遊層面的建設，對地價影響則相對有限。

資料來源:臺北縣各地政事務所(98 年 6 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 2 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	98.05.20	住展雜誌研發長倪子仁表示，台北縣推案量為 234 億元，加上台北市的 225 億元，使台北縣市的推案量達 459 億元，占總推案量的七成。從推案的分布地區來看，台北市熱門推案地區為松山區、中山區與大同區，台北縣則為板橋、淡水與林口。至於基隆與桃園、新竹地區，則未見推案量增加，顯示台北縣市仍是全國主力推案中的主戰場。	聯合報	調查結果板橋市重大推案地區，持續集中於新板特定區、捷運車站週邊區域，本季市場價量反應與上季比較結果，均呈現回穩的趨勢。
三重市	98.04.27	三重豆干厝風化區違建拆除，已在北縣治安會報提案通過，今天將拆除豆干厝 8 間違建、6 間鐵皮屋。	聯合報	整治淡水河，宜居的淡水河畔-公園、綠地、陽光，再加上拆除豆干厝等違章建築，對三重親水河岸住宅的價格有正面加分影響。
三重市	98.05.14	今年第一季臺北縣市賣座排行榜，北市以大安區最熱門，文山區位居二、三名；北縣則是三重表現最佳，其次是中永和地區。三重市不論成交量、成交速度和銷售率皆奪冠，總價 500~600 萬元公寓交易熱絡。	蘋果日報 中國時報 聯合報	受全球經濟不景氣影響，房地產交易也受影響，三重地區中古屋之交易都屬低價位，影響較少。又三重地區買賣自住比較多，今年第 1 季表現超過中永和及板橋，捷運交通及低價是出線的主因



鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
蘆洲市	98.05.12	蘆洲市高壓電塔林立，長久以來成為破壞市容的另類景觀，也讓許多市民產生健康疑慮，頻頻向市公所投訴，台電公司日前答覆市公所，集賢路沿線往淡水河方向的十四座高壓電塔將地下化，預計明年底完工。如果工程順利，預定今年底完成所有土建工程，明年底則全面完成高壓電纜下地，屆時，蘆洲大部分市區將再也看不到高壓電塔影子。	中時電子報	高壓電塔林立一直是影響蘆洲房價因素，如高壓電纜地下化對該區地價有正面效果。
蘆洲市	98.06.05	捷運內湖線將通車，房市交易量成長 117%，由原先的 25~33 萬元，漲至 35~50 萬元。第二階段的捷運路線，都將陸續在四年內通車，例如蘆洲支線將於 99 年通車。太平洋房屋企研室指出，捷運是全台購屋抗跌的保證，可帶動房市動能。	卡優新聞網	蘆洲支線通車後，到台北車站只要 17 分鐘，對該區地價絕對有相當程度的加成效果。
中和市	98.04.21	中和市枋寮街都市更新案已於 4 月 10 日發布實施，將導入歷史元素，以紅磚立面打造枋寮街景，並將地板鋪面更新及植栽觀音竹，縣府也要求都市更新實施者要安置當地攤商，減少對枋寮夜市的衝擊。	聯合報	此案計劃以紅磚、觀音竹重朔枋寮街的歷史風貌，有助於改善枋寮夜市髒亂的街區，預計將對附近的房市有正面的助益。
中和市	98.05.02	台北縣東西向快速公路八里新店線中和至秀朗橋段，早先由於設計不良，致橋下平面車道相當壅塞，經地方民代要求在署立雙和醫院前增設上橋匝道後，交通部公路總局趕工後於昨天舉行通車典禮，今後欲前往新店或永和地區民眾，可藉此匝道直接駛往秀朗橋。	臺灣時報	東西快速道路的通車，將對房價有正面的助益。
中和市	98.05.16	捷運萬大樹林線預計將於明年將編列預算，最快可望在民國 100 年年初發包。全線總經費超過 794 億元，考量中央與地方政府財力，且機廠規劃在中和高中附近，可優先興建中正紀念堂到土城機廠路段，經費約 457 億餘元，包括永和市永平國小站、中和景平路站、連城路與錦和路口、中和高等車站。	自由時報	目前仍待觀察。萬大線所經過的中和連城路段，屬中和地區重要的交通道路，該捷運線的開發，未來將有助於商業活動的發展，帶動地方繁榮，促使房價上漲。
中和市	98.06.04	內政部營建署表示，東西向快速公路八里新店線，中興路至新店秀朗橋頭止路段，預定今年 8 月 31 日通車，至此東西向快速公路八里新店線主線全線通車。 營建署表示，快速公路八里新店線，起自台北縣八里鄉台北港聯外道路，至新店秀朗橋頭止，經過八里、五股、新莊、三重、板橋、中和等鄉鎮。其中八里端 (0K+000)至五股中興路段 (10K+831)，由交通部國道新建工程局施工，已於今年 1 月 12 日通車；自中興路 (10K+831)至新店秀朗橋頭止 (28k+335)路段，預定今年 8 月 31 日通車。	中央通訊社	東西快速道路的通車，將對房價有正面的助益。
永和市	98.06.02	台北縣永和保順里長林葉成，擔任里長以來，重視里內綠美化，把髒亂點或無人管理的空間整頓成公園，地方人士也捐贈中山路一段 352 巷原本凌亂的停車場，再整理成公園後，可以提供民眾休憩。保順里有許多新建的社區大樓，總計里民有 4000 餘戶、近萬人，林葉成說，仁愛路 306 巷 35 弄內有一處低窪地，淹水時深及腰部，雖已獲地主同意填平，但需獲 11 名地主都同意，希望能盡快解決改善水患。	自由時報	仍待持續觀察。未來此公園之開發預計提昇該區域生活環境品質，對附近房價將有正面的助益。
新店市	98.05.19	中央存款保險公司接受中聯信託委託標售的台北縣新店「大台北華城」11,260.48 坪別墅區第 1 種住宅區土地，以 2.12 億元順利標脫。新店秀岡別墅用地，底價 2 億元，已是二度標售，盧姓投資	工商時報	目前對於該區地價尚無影響。目前可能規劃方式仍以透天別墅為

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		人等 4 位，以 2.12 億元、每坪約僅 1.88 萬元得標，與近年土地法拍行情每坪約 4 萬元相比，顯得相當便宜。		主，但推案時點及對區域價格影響，仍有待觀察。
新店市	98.06.17	黑松表示深坑土地約 1 萬 1 千多坪，今年 3 月送件申請變更土地用途，目前仍在審查階段，最快也要 2、3 年以後才會通過。	工商時報	仍待觀察。若審議通過，住宅用地供給量大增，勢對房價有所影響。
新店市	98.06.28	裕隆汽車看好大陸客來台觀光的商機，調整原先住宅及商業區同步開發策略，決定「先商業區，再住宅區」，已委託知名建築師姚仁喜，將占地 7,000 多坪的商業區土地，興建涵蓋企業總部、星級旅館、具台灣特色的主題餐廳、電影院及綠能購物中心等設施，全案預計最慢年底敲定，明年著手展開招商及開發。	工商時報	裕隆重劃區題材發酵已久，其效應影響週邊市場行情之上漲並維持不墜，此次話題內容對房價應已無太大衝擊。
新莊市	98.04.16	結合分流箱涵及新莊污水下水道系統的台北縣特二號道路三之一標工程，於 98 年 4 月中舉行聯合開工的典禮，此工程亦可紓解塔寮坑溪主流出口河段的流量，分流量排至大漢溪，以提升當地防洪的標準。	臺灣時報	每逢颱風季塔寮坑溪必有穩憂，此工程降低塔寮坑溪沿岸居民淹水的可能性，工程完工後預計對當地房價亦有加分效果
新莊市	98.04.22	北縣政府為活化閒置工業用地，促進地方發展，依照都市更新計畫、工業區通盤檢討 2 項計畫，將規劃輔仁大學周邊為大學城與產業發展區，預計將工業區土地變更為住宅、商業中心及建教合作中心。	蘋果日報	變更案如順利通過，預計未來會帶動輔仁大學周邊房價上漲。
新莊市	98.05.11	連絡三重市頂崁工業區與新莊市思源路的頭前路打通工程已完工，今天中午舉行通車典禮後就開放通車。從新莊市化成路至思源路之間共長 500 公尺的通車路段，路寬 37 公尺，比同為南北向的一省道、二省道還寬敞，可望紓解南北向及周邊道路車流。	聯合報	交通利多因素，可望帶動周邊交易。
新莊市	98.05.20	專業者都市改革組織、樂生自救會、青年樂生聯盟等多個團體，強烈抨擊台北市捷運工程局選址不當，使捷運新莊線新莊機廠面臨斷層、高壓地下水及紅火蟻的夾攻，不但會危及乘客安全，更可能造成重大公安事故。台北市捷運工程局北區工程處長吳沛軫上午表示，上述情況雖都是事實，但施工單位都已做好最好準備，確保工程如期、如質完成。	聯合晚報	如爭議事件擴大，恐影響新莊機廠工程及對完工工期，對房價影響有待觀察。
新莊市	98.06.11	房市燕子真的飛來了嗎？住展雜誌最新統計指出，今年第三季預估的總推案量僅有 712.4 億元，不但較去年（2008）同期的 2163 逾億元銳減 67%，也出現近 3 年來同期最低紀錄，但大台北地區仍然炙手可熱，保持一級推案熱區的地位，尤其是台北市大安區、台北縣永和、林口與新莊，都是 Q3 熱門的推案區域，皆有推出代表性的指標建案。	中國時報	當前經濟景氣，新莊推案量仍居熱門，對於房價亦有正面影響。
汐止市	98.05.10	在政府可望開放陸企來台、陸企法人員工可在台購屋置產的題材下，在台北市精華地段擁有辦公、廠辦大樓的「商辦概念股」，出頭天來臨。其中，尤其遠雄企業團包括遠雄建設、遠雄人壽，在台北市縣就擁有大約 30 萬建坪的辦公、廠辦大樓，汐止新台五線「遠東世界中心」旁佔地 17,000 坪的「遠雄創新研發科技中心」，總銷粗估高達 500 億元。	工商時報	遠雄集團在汐止新台五路的開發案時程尚未確定，預估若順利興建完成後將對區域就業、交通產生影響。
汐止市	98.05.30	汐止市 92 名里民聯名向市公所陳情說，保長路太窄，消防車難以進出，希望公所建請縣府早日闢建保長溪的防汛道路，打通社區交通瓶頸，讓他們不用再擔心害怕，地主還願意捐土地給縣府	聯合報	保長路一帶路幅狹窄，造成居民出入會車，甚至消防救災不便，使當



鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		闢路。		地房地價始終處於低檔，若能將道路拓寬，將對當地有正面影響。
汐止市	98.06.01	房地產買氣、人氣迅速回籠，截至 5 月底粗估中古屋、預售屋銷售量已比 4 月激增 3 成以上、部分個案還激增 1 倍以來的來人量，在台股熱浪來襲之際，原本打算今年度小月、減量推案的上市建商，也紛紛加速推案腳步，長虹也規劃汐止今年推出新案。	工商時報	汐止市 5 月房地買賣移轉案件為 458 件，較上月 345 件約增 33%，顯有增加趨勢，主要係因預售案之陸續完工交屋之影響。
汐止市	98.06.04	住展雜誌昨(3)日表示，5 月燈號出現今年 3 月以來的第三個黃藍燈，顯示房市已脫離代表「谷底衰退」的低迷市況，預估 6 月將是今年上半年單月推案的高峰期，單月推案量上看 350 億元。代表買方看法及行為的來人及成交組數，隨建商廣告量釋出強銷，已有效吸引購屋者的注意。大台北建案，5 月的來人組數比 4 月再成長一至三成不等，其中又以台北縣汐止、中永和及林口、三峽及北桃園地區的來客增加的比率最多，成交量也同步成長一至二成不等。	經濟日報	預售市場在歷經金融風暴急凍後，有逐漸復甦的跡象，而買賣移轉件數在 5、6 月也同步成長，顯示市場信心逐漸恢復。
樹林市	98.05.19	立法委員林德福昨天與立法院財政委員會考察捷運萬大樹林線時表示，交通部長毛治國已允諾明年將編列預算，最快可望在民國 100 年年初發包。	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	98.05.19	為解決樹林市柑園地區交通壅塞狀況，立法委員黃志雄昨與交通部長毛治國等人至樹林地區考察，要求交通部重視樹林、鶯歌的交通基礎建設。另北八十四線道拓寬工程已與柑園二橋新建工程都報請營建署納入生活圈道路計劃，預計月底結果將會出爐，黃志雄也一併向部長請命，要求將道路拓寬至十五米，以有效紓解交通壅塞情況。	臺灣時報	動工時程為影響本區地價之關鍵，柑園二橋已於 5/13 召開協議價購會議，對地價之影響尚待觀察。
三峽鎮	98.05.14	年後房市回溫，不只大台北市都會區價格開始回升，因未來會有機場捷運經過，遠在台北縣三峽的北大特區也開始止跌量升，房仲業者表示，三峽餘屋量大，目前以 5 年內新成屋最受青睞。	工商時報	自 3 月份以來，三峽看屋人潮增加了 2 到 3 成，買賣雙方對於價錢越來越有共識，不但房價開始回穩，成交量也開始增加，顯見本區房地產市場有逐漸回溫趨勢。
林口鄉	98.04.07	林口鄉嘉寶村長黃呈祥表示，建設固然重要，但也要兼顧附近民眾權益，至少快速道路應該多設幾個缺口，方便車輛進出，希望相關單位能重視這個問題。	自由時報	西部濱海公路拓寬工程後因出入口太少，造成沿線地區往來西濱公路不便，對當地地價有不利影響。
林口鄉	98.04.09	近來林口房市最受矚目的議題除了受惠於三通，吸引大量的台商返鄉置產外，就屬家樂福進駐遠雄「未來之丘」地下商場，不但為林口房市打了一劑強心針，使得周邊建商增強賣點，也豐富當地生活機能，提高民眾購屋誘因，進而拉抬周邊房價。	經濟日報	大型賣場進駐將健全林口地區生活機能，提高民眾購屋誘因，進而拉抬周邊房價。
林口鄉	98.06.14	立委李鴻鈞、黃志雄與縣議員蔡淑君前晚邀集營建署、國有財產局、縣府城鄉局等單位向鄉民說明林口運動公園保留案。營建署和國產局都表明公園不會拍賣，且對於立委和北縣爭取以變更使用分區方式永久保留公園也樂觀其成。蔡淑君和城鄉局長張邦熙則提出依循追風廣場模式或以都	中國時報	林口運動公園保留原屬國宅用地，但卻是平日林口地區居民重要休憩場所，若能變更為公園用地，

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		市計畫變更使用分區，將原屬於國宅用地的運動公園正式變更為公園用地，讓綠地可以永遠保留。		對於周邊房市將有所助益。
林口鄉	98.06.27	林口鄉長蔡宗一表示聯外道路遲滯了林口的發展。林口對外除中山高速公路，只有路寬狹窄的105、106、108縣道，而高速公路往台北要經過泰山收費站，對駕駛人是一大負擔，蔡宗一認為相關交通及公共建設等配套措施加速進行，跟上腳步，才能讓林口新市鎮真正繁榮起來。	聯合報	交通建設開發遲滯影響林口地區發展，連帶影響地價再成長空間。
林口鄉	98.06.27	林口新市鎮近年迅速竄起，縣議員蔡淑君昨天在議會質詢精華地段的文化二、三路段，竟有一塊2300坪重工業區，將危及林口居民及緊鄰國小學生的健康，縣府去年核發一張工廠建照，要求縣府正視解決這個問題。	聯合報	工 11 甲種工業區存在，對於周邊生活品質造成衝擊，影響周邊房價。
淡水鎮	98.05.14	淡水長久以來飽受塞車之苦，每天上下班時間及假日，常交通大打結，偏偏可以解決燃眉之急的淡水北側平面道路興建工程，卡在環評問題而一再延宕，鎮長蔡葉偉還因此槓上環保署長沈世宏，呼籲監察院彈劾不能苦民所苦的不適任官員。	中國時報	淡水地區房市上漲端賴交通建設是否完備，北側平面道路開通與否將影響淡水地價起伏，未來仍將持續觀察後續發展
淡水鎮	98.05.26	麗寶建設斥資 21 億元的「淡水漁人碼頭觀光旅館」正式動工，預計 2 年後完工，每年可為縣政府創造 4 億元收入，除有六星級國際觀光飯店，並包括臺灣首座 100 公尺高空觀景塔、遊艇碼頭、景觀塔和藝術大街的綜合渡假村。	中國時報	飯店興建有助地方建設及觀光發展，惟對房市發展則影響有限。



四、結語

臺北縣房市本季擺脫低迷氣氛，在整體經濟情勢轉佳、政府優惠房貸政策以及陸資開放等多項利多消息激勵下，結束自去年第3季以來連續數季交易量下滑走勢，於本季反轉攀升，全縣買賣案件量較上季增加將近5成，其中包含部份預售建案完工移轉案件，而中古屋房市買氣亦明顯走揚。與去年總統大選前後價量齊揚時期相較，案件量仍呈縮減，然開春以來市場已擺脫低迷氣氛，買氣逐漸回溫。整體而言，本季整體交易量較上季增加約47.09%，較去年同期減少約13.68%。

價格方面，經前季回檔下修成功吸引買氣回籠後，本季議價空間縮小，交易天數減少，價格呈現持平走勢。綜觀北縣第2季房市呈現「價穩量增」情形，預期北縣升格定案將為房市再添話題，配合捷運及各項公共建設陸續推展，應可望延續此波交易熱度。惟就整體經濟表現而言，失業率等各項數據未見好轉，且2,000億元優惠房貸即將用罄，此波房市回溫走勢是否得以延續，亦或面臨利多出盡後之回檔整理壓力？將為次季觀察重點。

