

臺北縣房地交易動態分析報告

(98 年第 4 季)



臺北縣政府地政局

中華民國 99 年 2 月

臺北縣房地交易動態分析報告(98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.....	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).....	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.....	19
6. 淡海新市鎮.....	21
(三)北市高房價外溢效果波及區域.....	22
1. 人口資料統計.....	22
2. 重大工程摘要.....	26
3. 本季重大新聞摘要.....	32
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10月-98年12月).....	1
表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(98年第3季-98年第4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4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4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4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4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4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4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4季).....	14
表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(98年第4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4季).....	18
表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(98年第4季).....	19
表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(98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.....	23
表 15 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數統計表.....	25
表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表.....	27
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4季).....	32



圖目錄

圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(97/10 至 98/12)	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	25



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 4 季至 98 年第 4 季市場交易熱絡程度(表 1)。由於經濟景氣復甦且利率持續維持低檔，臺北縣 98 年度房地產市場自農曆春節過後擺脫低迷氣息，交易價量快速回溫，至第 3 季已回復到前年度總統大選前後時期之高點。第 4 季全縣買賣案件量較上季減少約 1 成，除因本季預售建案完工移轉案件量低於前季之外，價格不斷攀升使房市進入高檔盤整階段，銀行房貸緊縮與升息政策變數未定，而部分區域因對未來房價之樂觀預期，開始出現賣方惜售情形，凡此皆使 98 年第 2 季以來買賣案量急速增加走勢漸趨緩和。

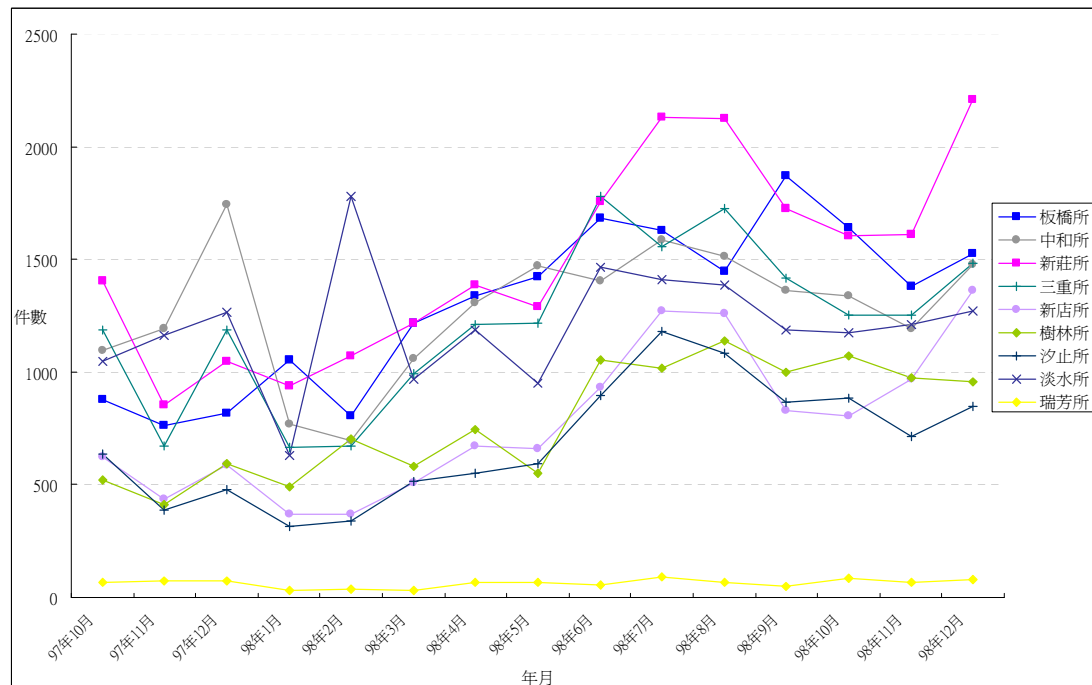


圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(97/10 至 98/12)

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(97年10月-98年12月)

鄉鎮市	97/10	97/11	97/12	98/1	98/2	98/3	98/4	98/5	98/6	98/7	98/8	98/9	98/10	98/11	98/12
板橋市	561	508	487	811	615	898	797	1032	1221	1134	976	1404	1176	876	1049
土城市	314	253	332	240	193	317	541	391	464	493	471	466	464	504	477
板橋所	875	761	819	1051	808	1215	1338	1423	1685	1627	1447	1870	1640	1380	1526
中和市	777	972	1508	589	520	786	930	1078	1010	1117	1062	959	945	835	1003
永和市	319	219	235	181	179	274	377	391	397	471	450	405	395	355	474
中和所	1096	1191	1743	770	699	1060	1307	1469	1407	1588	1512	1364	1340	1190	1477
新莊市	529	346	427	405	398	522	638	634	790	886	845	693	804	739	952
泰山鄉	103	88	96	130	67	141	168	117	181	193	342	130	146	128	147
五股鄉	83	87	97	103	83	105	97	106	142	330	140	318	117	122	364
林口鄉	689	331	429	300	524	451	485	432	644	724	795	582	537	624	747
新莊所	1404	852	1049	938	1072	1219	1388	1289	1757	2133	2122	1723	1604	1613	2210
三重市	897	459	818	462	467	763	870	896	1337	1099	1274	1032	882	927	959
蘆洲市	287	212	367	201	202	227	340	321	444	458	450	385	369	325	524
三重所	1184	671	1185	663	669	990	1210	1217	1781	1557	1724	1417	1251	1252	1483
新店市	571	380	520	335	310	464	602	606	864	1218	1206	733	727	898	1254
深坑鄉	36	41	49	24	37	30	47	34	48	45	33	79	53	39	87
石碇鄉	10	9	11	4	6	6	17	8	11	6	9	7	6	17	12
坪林鄉	6	4	4	6	14	8	7	7	9	4	9	11	14	9	8
烏來鄉	1	4	3	3	2	2	1	2	2	0	1	0	4	3	2
新店所	624	438	587	372	369	510	674	657	934	1273	1258	830	804	966	1363
樹林市	248	181	330	319	519	252	444	295	505	519	430	330	568	435	411
三峽鎮	188	163	189	104	136	230	172	160	394	345	536	538	385	379	371
鶯歌鎮	87	67	77	70	47	100	129	93	154	154	169	129	116	161	176
樹林所	523	411	596	493	702	582	745	548	1053	1018	1135	997	1069	975	958
汐止市	477	286	333	233	259	402	385	500	744	1058	913	671	740	589	720
金山鄉	108	68	107	55	55	75	123	58	98	82	128	156	88	84	82
萬里鄉	48	35	39	29	24	38	41	37	52	38	43	36	55	39	45
汐止所	652	400	490	317	338	515	549	595	894	1178	1084	863	883	712	847
淡水鎮	779	951	1025	481	1640	705	865	733	1120	1065	1137	843	865	872	885
三芝鄉	157	137	132	71	82	150	172	116	178	154	111	201	128	164	182
石門鄉	18	7	41	14	8	21	48	4	31	31	18	20	28	28	28
八里鄉	92	66	68	65	52	91	102	96	134	158	123	122	153	148	176
淡水所	1046	1161	1266	631	1782	967	1187	949	1463	1408	1389	1186	1174	1212	1271
瑞芳鎮	24	36	35	9	20	11	25	25	24	35	33	22	30	24	34
平溪鄉	2	8	2	2	3	2	1	5	6	2	3	4	9	10	4
雙溪鄉	25	7	16	12	7	18	24	12	7	26	22	15	29	11	25
貢寮鄉	13	22	22	10	6	2	14	25	16	30	7	10	18	22	18
瑞芳所	64	73	75	33	36	33	64	67	53	93	65	51	86	67	81
全縣	7468	5958	7810	5268	6475	7091	8462	8214	11027	11875	11736	10301	9851	9367	11216

資料來源：臺北縣各地政事務所(98/12)

(二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析

98 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板橋、新店與中和市。

板橋連續 2 季買賣案量居北縣之冠，該區除具捷運優勢外，且為行政中心之所在，北縣升格改制定案有助於其不動產市場穩定發展。近來臺北縣政府積極推動新板特區「超級浩市達」(SUPER HOPSCA) 的概念，隨著行政院公共工程委員會於 11 月份舉辦促參招商大會，針對區內巨蛋運動休閒園區、國際觀光旅館及大臺北新劇院等工程進行招商，對區內未來發展應有實質效應；此外，受惠於板橋江翠北側地區因都市計畫變更通過將採市地重劃方式開發，及四川路一帶遠東通訊園區第一期工程預期於明年完成等利多題材，對於整體不動產市場具有穩定發展效果。另本季成交量較上季下跌 1 成，主要原因為新建案完成第一次登記併同移轉案件量減少所致。

新店市擁有完善便捷的交通網絡及優良的文教環境，區位條件佳，生活機能完備；而安坑地區因永和次系統部分路段通車及安坑一號道路一期工程持續進行中，多項交通建設利多可望紓解安康路交通擁塞情形，對該區房市有正面助益。

中和市生活機能健全，且具有北二高、特一號快速道路、東西向快速道路、捷運南勢角線、未來的捷運環狀線等重要交通動脈，加上華中橋西側區段徵收開發案帶動，維持該市不動產市場交易熱度。本季買賣案件量較上季與去年同期均減少約 1 成，主要原因為本季無大量建物第一次登記後移轉之案件支撐，惟中古屋市場交易持續熱絡，因此買賣案件量仍居全縣前三名。

(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今(98)年起逐漸脫離去(97)年全球金融暴陰霾，自春節後隨著整體經濟情勢轉好，交易量緩步成長，房市復甦漸露曙光。反彈力道在 98 年第 2 季最為明顯，第 3 季則延續此波回溫趨勢，惟增加趨勢開始緩和。本季房市進入高檔盤整階段，雖較去年同期市場規模萎縮情勢最為顯著時之案件量增加約 4 成，然與上季相較買賣案件移轉量則減少約 1 成。

八里、樹林與新莊於本季案量仍呈增加趨勢，幅度較其他鄉鎮市略為顯著。東西向快速道路工程八里-新店段已全線通車，有效紓解及縮短八里地區民眾前往臺北縣市車流與時間。另外，臺北港貨櫃儲運中心也正式啟用，與 12 月底公布的「新訂臺北港特定區計畫」相結合，各項利多吸引外來民眾前來購屋，造成本季買賣移轉案件較上季增加，惟因生活機能尚未健全，房地產價格並無太大波動，僅臺北港區段徵收區範圍土地價格上揚。

樹林本季案量增加原因主要在於臺北大學特定區建案陸續完工交屋辦理移轉登記。北大特區新成屋陸續完工交屋，且因國立台北大學師生持續進駐，加上家樂福北大店設立，區域生活機能日益完善，對於外來客源吸引力增加，交易量逐步成長。

新莊房市各項利多因素持續發酵，包括捷運新莊線中正路沿線圍籬全面拆除，交通動線脫離黑暗期、副都心預計於 99 年標售公有地、中央合署辦公大樓工程已於 98 年 12 月決標，預定 102 年 2 月完工。在各項重大建設支撐下，該區房市不但交易量持續增加，且交易價格呈現上漲情形。

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。

表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(98 年第 3 季-98 年第 4 季)

行政區	98 年 第三季	移轉件數 排名	較上季 增減幅度	較去年同 期增減幅 度	98 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
板橋市	3514	1	15.21%	78.65%	3101	1	-11.75%	99.29%
土城市	1430	9	2.44%	56.97%	1445	9	1.05%	60.73%
中和市	3138	4	3.98%	-23.69%	2783	3	-11.31%	-14.55%
永和市	1326	11	13.82%	15.30%	1224	11	-7.69%	58.34%
新莊市	2424	7	17.56%	0.12%	2495	6	2.93%	91.63%
泰山鄉	665	15	42.70%	-2.06%	421	18	-36.69%	46.69%
五股鄉	788	14	128.41%	120.73%	603	14	-23.48%	125.84%
林口鄉	2101	8	34.59%	9.03%	1908	8	-9.19%	31.68%
三重市	3405	2	9.73%	49.08%	2768	4	-18.71%	27.32%
蘆洲市	1293	12	17.01%	31.54%	1218	12	-5.80%	40.65%
新店市	3157	3	52.36%	80.19%	2879	2	-8.81%	95.72%
深坑鄉	157	20	21.71%	29.75%	179	20	14.01%	42.06%
石碇鄉	22	27	-38.89%	-21.43%	35	26	59.09%	16.67%
坪林鄉	24	26	4.35%	-14.29%	31	27	29.17%	121.43%
烏來鄉	1	29	-80.00%	-91.67%	9	29	800.00%	12.50%
樹林市	1279	13	2.81%	-5.82%	1414	10	10.56%	86.30%
三峽鎮	1419	10	95.45%	90.47%	1135	13	-20.01%	110.19%
鶯歌鎮	452	17	20.21%	55.86%	453	17	0.22%	96.10%
汐止市	2642	6	62.19%	73.02%	2049	7	-22.45%	86.95%
金山鄉	366	19	31.18%	7.65%	254	19	-30.60%	-10.25%
萬里鄉	117	21	-10.00%	0.86%	139	21	18.80%	13.93%
淡水鎮	3045	5	12.03%	91.51%	2622	5	-13.89%	-4.83%
三芝鄉	466	16	0.00%	13.94%	474	16	1.72%	11.27%
石門鄉	69	23	-16.87%	27.78%	84	23	21.74%	27.27%
八里鄉	403	18	21.39%	47.08%	477	15	18.36%	111.06%
瑞芳鎮	90	22	21.62%	-16.67%	88	22	-2.22%	-7.37%
平溪鄉	9	28	-25.00%	-57.14%	23	28	155.56%	91.67%
雙溪鄉	63	24	46.51%	34.04%	65	24	3.17%	35.42%
貢寮鄉	47	25	-14.55%	6.82%	58	25	23.40%	1.75%
全縣	33912		22.41%	32.18%	30434		-10.26%	43.59%

資料來源：臺北縣各地政事務所(98/12)

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 18-22 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 16-20 萬元，大樓成交每坪約 20-22 萬元；**亞東醫院**一帶新成屋成交行情近期有較明顯的上漲趨勢，每坪約 25-30 萬元，中古公寓成交行情每坪約 15-19 萬元，大樓成交每坪約 20-25 萬元；**新板特定區**一帶新成屋每坪約 36-45 萬元，本季整體交易價格呈現上漲趨勢。

表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 4 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	25-30	20-25	-	20-22	-	-	15-19	價漲量縮
中正路、中山 路一段	府中站	23-28	-	-	20-22	-	-	16-20	價穩量縮
民生路二 段、四維路、 陽明街	新埔	30-35	25-30	-	23-28	-	20-25	18-22	價漲量縮
雙十路二 段、文化路二 段、大同街	江子翠	30-35	25-30	-	23-28	-	20-25	18-22	價漲量縮
新板特區	板橋	36-45	-	-	-	-	-	-	價漲量縮

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(98/12)

板橋新板特區本季有指標新案推出，為大坪數高總價產品，開價再創新高，達每坪 60 萬元。新板特區近期開價不斷挑戰區域高點，向北市行情看齊，市場接受度及對週邊區域房市是否有帶動效果，值得後續觀察。光武街新案

距新埔站及環狀線民生路站不遠，開價達每坪 40 萬以上；其餘新推案則位於距捷運站較遠之重慶國中附近及溪崑地區，開價相對較低，每坪約 21-30 萬元左右。

(2) 土城線

本市捷運土城延伸頂埔線、土城交流道拓寬連接特 2 號道路工程皆已進入興建階段，預期未來完工後將促進本市交通便利，對於整體不動產市場發展有正面助益。

就交易分布情形而言，大致上仍以學府路與裕民路交叉口商圈、學成路、裕生路、明德路、中央路一段一帶區域為主，中古公寓成交行情每坪約 13-17 萬元，大樓成交行情每坪約 16-21 萬元；頂埔產專區所在之中央路三、四段一帶中古公寓每坪約 11-13 萬元，本季整體價格維持平穩趨勢。

表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 4 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、學成路	海山	20-25	18-21	-	16-19	13-17	-	13-16	價穩量平
中央路三、四段	(頂埔)	15-16	12-14	-		-	-	11-13	價穩量平

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(98/12)

土城市本季無新推案，於捷運沿線之推案行情價約每坪 21-24 萬元，規劃 3-4 房產品為多。

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本季皆呈上漲趨勢，由本季蒐集

案例觀之，新成屋每坪約 23-38 萬元，中古大樓每坪約 20-30 萬，中古公寓每坪約 16-20 萬，視區位條件而有差異。

永和市捷運沿線房價本季亦為上漲，由本季蒐集案例觀之，新成屋每坪約 28-40 萬元，中古大樓每坪約 24-34 萬，中古公寓每坪約 20-28 萬，視區位條件而有差異。值得注意的是由於永和鄰近北市，比價效應明顯，新成屋價格不斷攀升之外，近期中古屋也有明顯漲勢，20 年以上中古屋每坪價格突破 25 萬，已凌駕於北縣許多區域新成屋成交價之上。

表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 4 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	32-38	26-30	-	24-28	20-24	25-26	20-24	上漲
永和路 1.2 段、文化路、 信義路	永和市	頂溪站	36-40	30-34	-	27-28	23-26	-	24-28	上漲
仁愛路、信義 路	永和市	頂溪站	28-35	26-30	-	25-28	22-26	-	20-25	上漲
景安路、中興 街、復興路、 南山路	中和市	景安	23-26	-	-	20-21	-	-	17-21	上漲
景新街	中和市	南勢角/ 景安	30-38	28-30	-	20-26	-	-	18-22	上漲
興南路 1 段、仁愛 街、和平街、 忠孝街	中和市	南勢角	24-26	20-24	-	19-21	17-20		16-19	上漲

資料來源：臺北縣中和地政事務所(98/12)

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，如本季於景平路新推案，距未來華中橋站不遠，規劃 2-3 房，行情價約每坪 30

萬元左右。

永和市長期以來新推案供給有限，惟自第 2 季以來開始陸續有新推案加入市場，包括與捷運頂溪站共構建案，為本區市場增添話題與供給動能。至捷運站周邊建案銷售狀況良好，目前永安市場站附近建案行情價約每坪 34 萬元左右。本季永和無新案推出，惟中山路與永和路口有新案醞釀中，規劃大坪數產品，開價預計將挑戰區域新高。

(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 18-25 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 23-28 萬元之間，中古大樓每坪約 15-19 萬元，中古公寓每坪約 13-17 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 13-18 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，本季各路段價格均較上季呈現微幅上漲趨勢。

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 21-25 萬元，中古大樓每坪約 14-22 萬元，中古公寓每坪約 13-18 萬；丹鳳站附近民安街新成屋每坪 18-20 萬元，中古大樓每坪 13.5-17 萬元，中古公寓每坪 11-15 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，各路段價格較上季呈現持平或微幅上漲。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 11-15 萬元，中古公寓約 10-12 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 4 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	19-25	-	18-23	14-19		13-18	微漲
集美街	三重市	菜寮/三重	23-28	17-19	14-17	15-17	13-16		13-15	微漲
中正南路	三重市	菜寮	30-40	17-19	15-18	16-17	14-15		13-14	微漲
中正路、中華路	新莊市	新莊	21-25	19-22		18-21	14-18	14-17	13-16	微漲
民安路	新莊市	丹鳳	18-20	15-17		13.5-15	-		11-13	微漲
思源路、化成路	新莊市	頭前庄、環狀線 Y17、Y18(幸福)、Y19 站	-	15-17		-	-		12-14	持平
中山路 3 段	新莊市	機場捷運 A6 站	13-15	12-15		12-14	11-12	11-13	10-12	微漲

資料來源：臺北縣三重地政事務所、新莊地政事務所(98/12)

三重市本季新推案位於重陽路一段，距離捷運三重站不遠，規劃大坪數 4 房產品，開價達每坪 45 萬，創區域新高。新莊市頭前重劃區自第 2 季起陸續推出新建案，訴求位於新莊潛力發展區，近未來環狀捷運幸福站，因銷售狀況良好，新案開價有陸續攀升趨勢，例如思源路指標新推案近環狀線五股工業區站，規劃大坪數 3-4 房產品，開價達每坪 45 萬元。

(3) 蘆洲支線

預定 99 年 12 月通車的捷運蘆洲支線，從蘆洲市連結三重舊市區，最後串連至台北市的民權西路，能有效紓解三重、蘆洲的通勤人潮，對房市有正面效果。蘆洲支線於三重市境內以主幹道三和路 3 段及五華街、仁愛街一帶行情較佳，新成屋每坪約 20-25 萬，中古大樓每坪約 15-21 萬，中古公寓每坪約 11-18 萬元；三重國小站附近自強路 1、2 段新成屋每坪約 19-23 萬，中古大樓每坪約 15-19 萬，中古公寓每坪約 12-18 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 19-24 萬，中古大樓每坪約 15-19 萬，中古公寓每坪約 11-18 萬。本季房地產交易價格持續走揚，新成屋與中古屋價格皆呈上漲。

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 19-23 萬，中古大樓每坪約 14-18 萬，中古公寓每坪約 12-15 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 18-22 萬，中古大樓每坪約 14-18 萬，中古公寓每坪約 12-15 萬，價格較上季皆有微幅上漲趨勢。

表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(98 年第 4 季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
自強路一、二 段	三重市	三重國 小	19-23	16-19	15-18	15-17	14-16		12-15	微漲
三和路三段	三重市	三重國 小/三和 國中	20-24	18-21	15-18	15-19	14-16		12-15	微漲
五華街、仁愛 街	三重市	三和國 中-	21-25	17-20	15-18	15-17	14-16		11-15	微漲
永福街	三重市	三和國 中/徐匯 中學	19-24	16-19	15-18	15-17	12-16		11-15	微漲
集賢路	蘆洲市	徐匯中 學	19-23	16-18	14-15	14-17	13-15	-	12-14	微漲
光華路	蘆洲市	三民高 中	18-19	16-18	14-15	14-17	13-15		12-14	微漲
民族路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	18-22	16-18	14-15	14-17	13-15		12-13	微漲
中正路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	19-22	16-18	14-15	15-16	13-14	-	12-13	微漲

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (98/12)

蘆洲市本季於蘆洲站附近有新案推出，規劃獨棟雙併 3-4 房產品，總戶數不多，每坪開價約 28-32 萬元。蘆洲支線通車效應逐漸發酵，除吸引購屋人潮，近期新建案開價亦有向上攀升趨勢。

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與七張站附近行情較佳，每坪約 38-43 萬元，中古大樓每坪約 27-34 萬元，中古公寓每坪約 23-26 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 23-29 萬元，中古公寓每坪約 19-23 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 4 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	38-43	30-34	-	27-33	-	-	23-27	微漲
七張捷運站 附近	新店市	七張	38-43	30-34	-	27-32	-	-	23-26	微漲
新店市公所 捷運站附近	新店市	新店市 公所	34-37	30-34	-	27-31	23-26	-	22-26	微漲
新店捷運站 附近	新店市	新店	32-37	23-29	-	23-29	19-24	-	19-23	微漲
小碧潭捷運 站附近	新店市	小碧潭	34-38	29-32	-	27-29	-	26-29	23-26	微漲

資料來源：臺北縣新店地政事務所 (98/12)

本季新店市新推個案位於捷運新店總站附近，開價 32-40 萬元，規劃 2-4 房產品，近保護區，訴求捷運、河景與公園綠地景觀。

4. 捷運紅線(淡水線)

淡水房地交易主要分布於竹圍、紅樹林及淡水等捷運站生活圈一帶。本季房市延續上季末盤整結構，整體成交行情呈現持平格局。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約 16~22 萬元，公寓約 12~15 萬之間；中正東路 1 段新屋每坪約 19~23 萬元，10 年內中古大樓約 14~19 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 17~21 萬元；淡水總站周邊中古大樓每坪約 14-18 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 4 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	14-18 18-24(景 觀)	14-17 18-24(景觀)	-	12-16	11-14	-	-	持平
中正東路 1 段	淡水鎮	紅樹林	19-23 26-32(水 岸)	14-19 25-29(水岸)	-	-	12-14	-	-	持平
中正東路 2 段	淡水鎮	紅樹林	21-25 29-35(水 岸)	17-21 24-27(水岸)	-	15-22	-	-	-	持平
民族路	淡水鎮	竹圍	-	15-18 19-22(景觀)	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣淡水地政事務所 (98/12)

淡水鎮捷運沿線本季無新案推出，銷售中個案以住宅大樓社區為主，訴求淡水河河岸景觀及捷運便利性，開價多在每坪 30 萬元以上，且視產品規劃、區位及樓層別不同，價格差異顯著，部分指標建案開價達每坪 45 萬元。

(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。板橋新板特區本季有指標新案推出，為大坪數高總價產品，開價再創新高，達每坪 60 萬元。新板特區近期開價不斷挑戰區域高點，向北市行情看齊，市場接受度及對週邊區域房市是否有帶動效果，值得後續觀察。目前特區內新成屋每坪約 36-45 萬元左右，與上季相較價格有上漲情形。

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

臺北大學特定區陸續完工交屋，交易價格略為上漲，另家樂福於 7 月開幕，對區域行情有正面助益。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，整體而言每坪價格約在 13-19 萬之間；樹林部分新成屋陸續完工交屋，且臺北大學全面進駐，對區域行情有正面助益，區內移轉主要仍集中於學勤路、大雅路，交易價格微漲，整體而言每坪價格約 13-25 萬。

表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(98 年第 4 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	--	15-19	-	-	-	-	-	-	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	--	16-25	-	-	-	-	-	-	微漲
台北大學特定 區(住宅區)	樹林市	--	13-20	-	-	-	-	-	-	微漲

資料來源：臺北縣樹林地政事務所 (98/12)

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，新建案已陸續推出；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，預計 99 年 3 月以後開始標售 60 筆、總計 9 萬 3723 平方公尺縣府土地。

(2) 區域行情分析

頭前重劃區與副都心陸續完工並辦理點交作業，鄰近地區已成為新莊交易最為熱絡之區域，新成屋平均成交行情每坪約 20-25 萬元，中古屋市場成交行情視區域發展狀況、個案區位及屋況有別。整體而言，本季成交價皆呈現微漲趨勢。

新莊市頭前重劃區自第 2 季起陸續推出新建案，訴求位於新莊潛力發展區，近未來環狀捷運幸福站，因銷售狀況良好，新案開價有陸續攀升趨勢，例如思源路指標新推案近環狀線五股工業區站，規劃大坪數 3-4 房產品，開價達每坪 45 萬元。至於鄰近區域新推案有福前街附近之工業住宅產品，規劃 3-5 房產品，開價每坪 28 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
(98 年第 4 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	--	20-25	17-22	-	16-20	15-19	-	14-18	微漲
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 (98/12)

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

本季重陽橋引道附近重劃區佔三重市總交易量 2.7 成；捷運蘆洲支線和新莊線沿線約 3 成，捷運沿線舊市區之新成屋及中古屋交易量超越新興之重陽橋重劃區，主要原因為重陽橋重劃區近期銷售情況轉佳，且推案速度趨緩，造成可售餘屋不多，故交易數量減少主因。區域內集賢路附近新成屋行情約 24-32 萬，價位視區位、產品規劃與是否有河景而有差異，價格較上季微幅上漲；緊鄰該重劃區的五華街、仁愛街中古大樓每坪約 15-20 萬、20 年以

上中古公寓每坪約 11-16 萬，價格亦較上季微幅上漲。

表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(98 年第 4 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	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	21-25	17-20	-	15-17	14-16	-	11-15	微漲
集賢路	24-32	-	-	-	-	-	-	微漲

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (98/12)

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

林口鄉本季在桃園國際機場捷運線工程施工進度超前、108 縣道擴寬工程進入徵收程序以及部分文大用地變更為林口產業專用區等利多預期下，區域內雖仍有大量推案，惟在外地客源持續購屋，北市遷居北縣人口持續穩定成長下，房價得以支撐。

重劃區仍為林口房市交易重心，本季新推案分布於文化三路與林口高中附近，產品規劃多元，另有透天住宅及店面，價格視產品類型與區位不同而有差異，以靠近中心商業區及透天住宅產品開價較高。以新成屋而言，大樓平均成交行情約在每坪 11-18 萬元之間，少數建案訴求建商品牌，成交價超過每坪 20 萬，透天住宅平均成交價則約為每坪 16-22 萬元之間，屋齡 20 年左右中古公寓，成交價則在每坪 8-10 萬元之間，交易市場雖較上季量縮，但在產品選擇性多，房價較為平價，自住人口漸成長的力道支持下，成交價格與上季相較呈現微幅上漲之狀態。

表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(98 年第 4 季)

類型 單價 (萬元/坪) 路段	所屬或 相鄰之 整體開 發區	使用 分區	鄰近捷 運站	新成屋 5 年內)		6~10 年中古 屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
忠孝路、仁愛 路	林口新市 鎮一、三 期重劃區	第一種 住宅區	-	-	16-22	-	-	-	-	-	-	上漲
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	16-19	-	-	-	8-10	-	8-10	上漲
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	11-16	-	8-10	-	7-10	-	-	-	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	14-18	-	-	-	-	-	-	-	上漲

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (98/12)

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 11-15 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

本季北縣人口增加幅度較上季略為趨緩，各縣轄市皆呈正成長趨勢。其中仍以林口、淡水、三峽與樹林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，尤其以林口人口增加幅度最大。此外，汐止近期逐漸擺脫水患陰影，憑藉與台北市相鄰之地利優勢且房價相對較低，吸引購屋族群目光，亦帶來人口進駐，故本季人口成長幅度顯著。

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	98 年第 2 季			98 年第 3 季			98 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	551,995	488	0.09%	552,235	240	0.04%	552,884	649	0.12%
土城市	238,327	-107	-0.04%	238,515	188	0.08%	238,897	382	0.16%
中和市	412,842	58	0.01%	413,881	1,039	0.25%	414,535	654	0.16%
永和市	237,238	9	0.00%	236,591	-647	-0.27%	236,812	221	0.09%
新店市	292,568	-234	-0.08%	293,578	1,010	0.35%	294,602	1,024	0.35%
新莊市	399,606	336	0.08%	400,124	518	0.13%	400,848	724	0.18%
三重市	385,999	231	0.06%	387,422	1,423	0.37%	388,304	882	0.23%
蘆洲市	195,566	335	0.17%	196,414	848	0.43%	197,043	629	0.32%
汐止市	184,401	341	0.19%	185,943	1,542	0.84%	186,979	1,036	0.56%
樹林市	170,355	803	0.47%	171,517	1,162	0.68%	172,300	783	0.46%
淡水鎮	137,319	1,068	0.78%	139,073	1,754	1.28%	140,156	1,083	0.78%
林口鄉	75,279	1,009	1.36%	77,097	1,818	2.42%	78,462	1,365	1.77%
三峽鎮	99,155	562	0.57%	100,021	866	0.87%	100,637	616	0.62%
全縣	3,849,492	5,702	0.15%	3,862,640	13,148	0.34%	3,873,653	11,013	0.29%

資料來源：內政統計資訊服務網

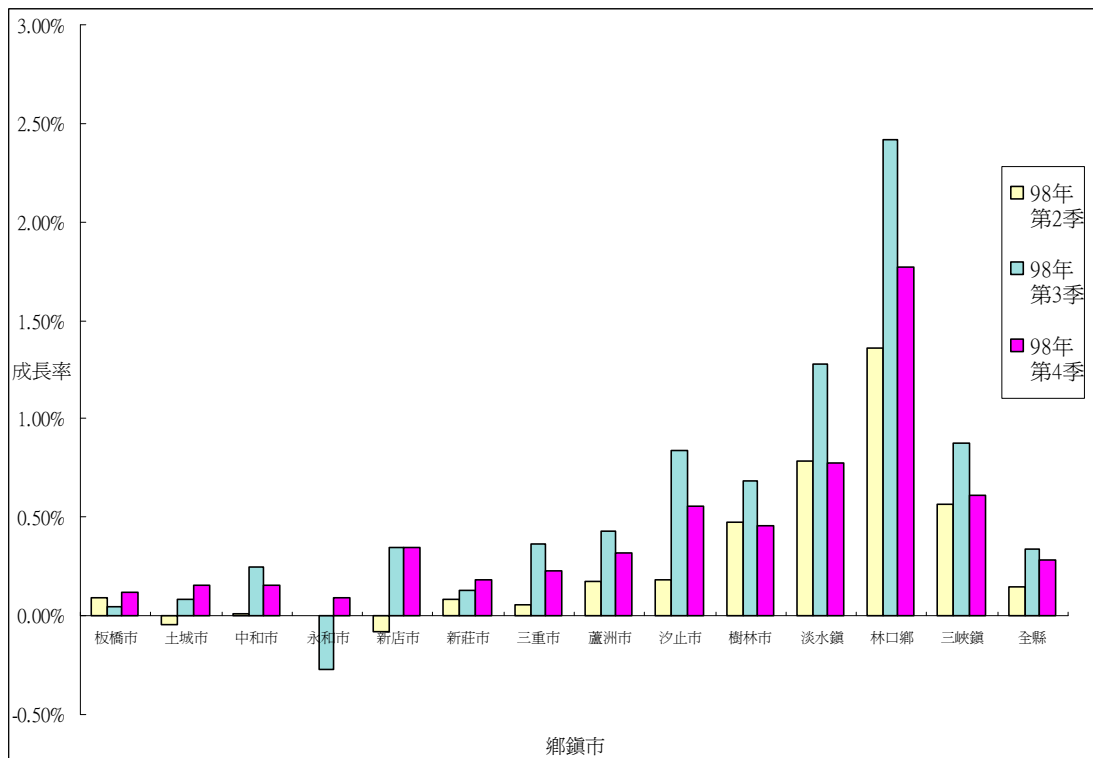


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

就本季家戶數增減情形來看，各縣市皆為正成長，且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。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	98年第2季			98年第3季			98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	188,695	1,094	0.59%	190,156	1,461	0.78%	190,705	549	0.29%
土城市	80,111	444	0.56%	80,750	639	0.80%	81,009	259	0.32%
中和市	151,212	901	0.60%	152,839	1,627	1.08%	153,254	415	0.27%
永和市	88,931	258	0.29%	89,276	345	0.39%	89,304	28	0.03%
新店市	112,863	352	0.31%	114,012	1,149	1.02%	114,271	259	0.23%
新莊市	132,837	708	0.54%	133,803	966	0.73%	134,139	336	0.25%
三重市	135,018	931	0.70%	136,616	1,598	1.19%	137,206	590	0.44%
蘆洲市	63,381	352	0.56%	64,033	652	1.03%	64,290	257	0.41%
汐止市	75,921	294	0.39%	76,911	990	1.31%	77,293	382	0.50%
樹林市	55,906	605	1.10%	56,865	959	1.73%	57,251	386	0.69%
淡水鎮	53,020	698	1.35%	54,385	1,365	2.61%	55,006	621	1.17%
林口鄉	26,507	559	2.21%	27,587	1,080	4.16%	28,128	541	2.04%
三峽鎮	32,949	333	1.03%	33,524	575	1.76%	33,854	330	1.00%
全縣	1,355,076	8,457	0.63%	1,210,757	13,406	1.00%	1,375,268	5,691	0.42%

資料來源：內政統計資訊服務網

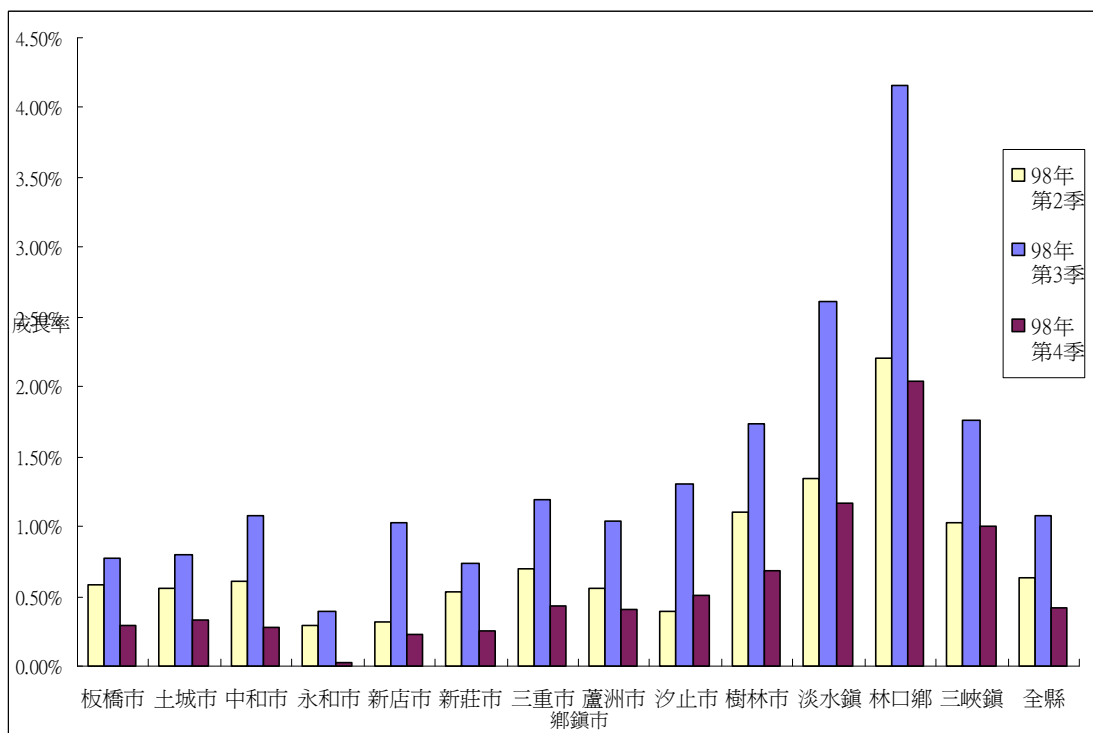


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

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	預計 103 年全線營運通車	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	原預計 97 年 12 月施工，目前現況尚未動工，未來站體將採聯合開發方式，目前現況尚未取得用地。	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。
			原預計 97 年 12 月施工，目前現況尚未動工。	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週邊區域市場行情。
			原預計 97 年 12 月施工，目前現況尚未動工，未來站體將採聯合開發方式，目前現況尚未取得用地。	y16 站鄰近新埔捷運站，不動產市場波動相對穩定，故在未完成聯合開發前對地價影響實質差異不大，完工後預期更穩定市場行情。
		中和市	細部計畫已核定實施並完成機電系統招標，預計 2010 年中旬進行車站連續壁施作。	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 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
	環狀捷運線十四張站機場用地	新店市	期程：在 98 年 10 月 23 日已通過細部計畫及環境評估，預定 99 年 3 月開協議價購會議，如果徵收作業順利，將在 99 年底動工。 進度：第 1 階段預計 105 年完工通車	此工程串聯臺北捷運 8 條路線，為高鐵、臺鐵及機場捷運聯外路線，預期帶動新店市的發展，為不動產一大利多，刺激房地氣氛活絡。
捷運工程	捷運土城線延伸頂埔地區	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，惟未來完工通車後對於本區域市場行情有正面效應。

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
捷運工程	民生汐止捷運線	汐止市	捷運局規畫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，目前已進入環評階段。	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。
捷運工程	捷運萬大線	中和市 永和市	行政院已核定萬大線之路線，該案總經費高達 898 億元，預計民國 100 年中動工，第一期工程（萬華—中和段）約民國 107 年完工。	本案雖已核定，對於房價之影響尚未呈現，但預計將造成沿線房價的上漲。
道路工程	土城交流道拓寬連接特二號道路工程	土城市	97 年年底發包，預計 99 年 6 月底完工	是否因工程施作影響房價有待觀察，惟未來完工通車後可增進土城市交通運輸之可及性，可穩定區域市場行情。
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，目前已完成用地取得作業。	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，可穩定該區域不動產市場行情。
道路工程	土城金安街 7 號至 11 號瓶頸路段拓寬工程	土城市	98 年 10 月辦理工程用地取得協議價購說明會，目前現況尚未取得用地。	拓寬後可改善金安街 7 號至 11 號路面狹窄情形，解決交通出入問題，對該區房地價格有正面影響。
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。進度：已於 98 年 2 月開工。 施工：預計 100 年 6 月完工通車。	中安大橋及現有的安康路所形成的既有運輸網，俟安坑一號道路及永和次系統完工後，更能提供安坑地區對外連繫，預期帶動安坑地區整體房價。
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 6 標 進度：第 1 標（挖子橋至安和花市）預定 99 年 2 月完工。 第 2 及 4 標（安和花市至車子路聯絡道）已完工通車。 第 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	
道路工程	縣側環快道路	中和市 永和市	中和銜接往三重的高架段，在華中橋前進入平面，預計明年 3、4 月可望完工提前通車；而從中和秀朗橋往新店方向的第 10 標，也在今年初復工，預計明年 3、4 月完工。 目前永福橋已封閉進行縣側環快的工	隨著中永和境內的縣側環快道路工程施工，未來縣側環快興建完成，將有助於中和市通往臺北縣其他地區的交通更為便捷，預計將對中永和房價帶來利多。 隨著永和市境內的縣側環快道路工程施工，未來縣側環快興建完成，將有助於



類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
			程並且和新店的永和次系統連接。預計封閉至 99 年 10 月 31 日。	永和市通往臺北縣其他地區的交通更為便捷，預計將對永和市房價帶來利多。
道路工程	特二號道路	新莊市	施工中，全線預計 101 年 12 月完工。	持續觀察該工程進度對周邊房價之影響
道路工程	國光路打通	永和市	已完成土地分割，尚未進行徵收	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。
道路工程	華城路與安康路口拓寬	新店市	目前已完成徵收工作，預定 99 年 3 月完成發包，預計 99 年底完工。	可解決華城路與安康路 1 段路口淹水及交通壅塞問題。
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辦理發包，目前工程施作中，預計 99 年 3 月完工。	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	108 縣道拓寬工程	林口鄉	98 年 8 月 24 日協議價購，預定於 98 年底前完成徵收程序。	有助改善建成商業區鄰近之交通安全，提升當地生活機，對地價有正面影響。
道路工程	台北港聯外道路 105 縣道拓寬	林口鄉	完成逕為分割，尚未徵收完成。	尚未進入實體工程部分，對於鄰近地區地價尚無影響。
道路工程	國道一號五股至楊梅段拓寬工程	林口鄉	預計 99 年 2 月完成用地取得，101 年底完工通車	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	新長安橋工程	汐止市	在長安橋上游約 120 公尺處，北接鄉友街，南連鄉長路，已完成都市計畫變更作業，目前進入用地取得階段，	工程完工後將可符合 200 年洪水頻率之防洪標準，減少水患發生，並紓解基隆河兩側之交通流量及鄰近道路壅塞問題。
道路工程	柑園二橋工程	樹林市	補償金發放完竣，預計 99 年 1 月動工，100 年完工。	尚待觀察
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。該工程因道路拓寬作業尚未開始進行，導致整個更新工程延宕。	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。
都市更新	大陳義胞地區都市更新案	永和市	98/12/9 舉辦招商說明會，容積獎勵上限將提高至 100%，也就是容積獎勵可能提升到 600%。此處基地面積約 9.6 公頃，投資額將超過 300 億元以	雖然該更新案所在區域生活機能成熟，但是該區域生活環境品質不佳，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，不但可增加永和地區房市的供給量，亦可改善當地環境品質，預計將帶動區域房價。

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
			上，全案預計在民國 105 年完成。	
市地重劃	副都心重劃區	新莊市	配合驗收時程，預計 99 年 3 月以後開始標售 60 筆、總計 9 萬 3723 平方公尺縣府土地。	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	98 年 6 月已陸續推出新案，至目前共有 5 案，成交行情持續看漲。	可望帶動周邊交易及房價上漲。
市地重劃	新莊塭仔圳市地重劃區(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
區段徵收	中和華中橋西側區段徵收開發案	中和市	該徵收案，首創以 BT 方式開發，並於九十七年十月完成區段徵收，負責承攬的遠雄企業將投入五十八億，全部工程預定在明年底完工。	該案於徵收當時已帶動附近房地交易，並促使該區域之素地價格有明顯的上漲趨勢。未來隨著工程的開發完成，預計將進一步帶動該區域房地價格之上漲。
台鐵車站工程	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	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 100.6 月完工啟用。	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—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，可縮短通勤時間並強化大眾運輸效能，並提升本區域之可及性。另將配合浮洲車站鄰近地區都市計畫變更及都市更新，帶動都市發展，完工後預期有助穩定市場行情。
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。
產業園區	新莊北側農業區知識產業園區	新莊市	主要計畫及細部計畫於 98 年 7 月在縣都委會專案小組審議中，並陸續進行現勘作業。	密切注意後續相關進度及影響周邊房價情形。
其他	瓦礫溝整治	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，瓦礫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	和平市場改建	中和市	該計畫已先招標，並獲得經濟部 900 萬元補助，並預計 99 年 2 月完成攤建臨時市場及攤販的遷移，只是該計畫縣議會仍未通過預算，程序可議，有可能會影響該計畫之進行。	中和和平市場緊臨南勢角捷運站，市場攤販的遷移，將改善目前髒亂的環境、混亂的交通以及改善停車問題，將有助於帶動周邊房價上漲。
其他	西區旗艦計畫—中港大排河廊改造計畫	新莊市	相關工程持續進行中，全部工程預計民國 100 年完工。	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
其他	塔寮坑溪堤岸加高、抽水站興建改善工程	新莊市	該工程預計 99 年辦理都市計畫變更及用地徵收	目前市場價格並無明顯波動
其他	新店耕莘醫院安康分院	新店市	預計 101 年 10 月完工。	提升安坑地區整體醫療水平。
其他	淡水鎮公所暨行政中心遷建	淡水鎮	專案管理人標案業於 6 月標脫，將再辦理規劃設計標案及營造標案。預計 101 年完工。	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	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，並透過藝術大街的改造，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 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(98 年第 4 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	98.10.31	行政院工程會將在 11 月 23 日舉辦促參招商大會，預計釋出近 1600 億元、53 件民間參與公共建設商機，其中市場聚焦的重心之一在板橋市，包括巨蛋運動休閒園區、國際觀光旅館及大台北新劇院等工程都會列在這次的招商案中，為北縣升格為直轄市做準備，預料帶動板橋地區的房市發展。	聯合報	新板特區內依使用分區類型，土地利用可做住宅、旅館、商業、零售業、劇院等多樣使用，區內現況多已興建完成大量住宅，此次促參招商大會對特區內未來發展有實質效應，於房市交易亦有正面影響。
板橋市	98.12.18	台北縣新地王昨天出爐，坐落板橋市新府路、縣民大道交叉口，也就是板信商業銀行雙子星總部大樓所在地，99 年公告土地現值每平方米 34 萬 9000 元，換算每坪 115 萬餘元。	自由時報	臺北縣新地王板信商業銀行雙子星總部大樓位於新板特區。該區鄰近四鐵共構車站，週邊設施健全生活機能佳，未來又有環狀線通過，生活機能成熟，房價具支撐力。
板橋市	98.12.26	受惠於遠東通訊園區第一期工程預期於明年完成、特二號快速道路即將通車與縣政府宣示送審「板橋浮洲榮工廠周邊地區都更規劃案」等多項利多題材，亞東捷運站附近增值動能倍增，生活機能完善。	經濟日報	位於板橋的遠東通訊園區，受鄰近區域預售屋開價價格每坪已達 40 萬創新高影響，帶動本區域整體市場行情，本季新成屋價格與中古屋價格呈現微幅上漲格局。
板橋市	98.11.5	延宕十年的「板橋江翠北側地區都市計畫變更案」，細部計畫已經在 9 月 29 日公告，採地主自辦重劃，但區在三年內完成，雖有多家開發公司積極投入爭取自主支持，但目前只有華新發展公司跨過重劃門檻；目前分為六大區塊開發，除了住宅區外，還有商業區、公園綠地、市場批發等，重劃完成後將有四成土地作為公共設施用地。	租售報導	板橋江翠北側地區目前雖荒蕪鮮少利用，但區內規劃多項公共設施，且將以重劃方式取得，有助於改善生活環境，再加上部分區塊距離現有捷運站、市中心不遠，重劃完成後預期房價將上揚。
土城市	98.12.08	經建會核定台北都會區大眾捷運系統萬大—中和—樹林線計畫案，總經費高達 898 億元，預計民國 100 年中動工，第一期工程（萬華—中和段）約民國 107 年完工。萬大樹林線連接北市中正、萬華區及北縣永和、中和、土城、樹林及新莊等 5 個縣轄市，可便利近 200 萬台北縣市民眾交通。	聯合報	行經中和、土城、樹林等地的捷運萬大線動工，未來對於土城市地區的交通便利性具有正面效果，可帶動金城路和中華路一帶的繁榮，對該區不動產市場發展具有正面影響，第 4 季成交量及價格則維持平

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
				穩，波動不大。
三重市	98.11.27	城鄉局審議計畫科長解釋，三重市都市計畫範圍共有 1630 公頃。現行都市計畫是民國 80 年發布迄今將近 20 年，考量現行計畫圖老舊、精度不足等問題，一併辦理都市計畫圖重製檢討作業，並將主要計畫與細部計畫分離，除符合法令要求，也讓未來計畫的調整變更更具時效。	自由時報	審議通過後，有利地方轉型，蛻變嶄新風貌，帶來房市發展新契機。
蘆洲市	98.11.24	台北捷運蘆洲線明年 12 月底通車，線形公園分三階段開放，分別是年底先行部分開放，配合蘆洲線通車擴大開放，配合新莊線全面開放，蘆洲線在台北縣境內有三重國小等五站及機廠，目前工程完成 91.94%。	自由時報	捷運蘆洲線話題及線形公園開放提升周遭居住環境帶動周邊房地產，對房市有正面效果。
蘆洲市	98.12.22	北縣交通局召開捷運蘆洲站、機場捷運 A5 站說明會，說明蘆洲延伸五股捷運路線規劃情況。	聯合報	蘆洲線若延至五股，進而接至機場線，整個交通必定更方便，將會對房市有正面效果。
中和市	98.11.12	臺北縣中和市公所改建捷運南勢角站附近和平街攤販臨時集中場，新的市場共有 114 個攤位，預計農曆年前將目前和平街上的路邊攤移進市場內，屆時和平街的淨空，將在上面畫紅線設置機車格。和平街現在每天下午幾乎封街作生意，車輛無法通行，未來人口增加會造成更大問題，且捷運南勢角站是中和的門面，而和平市場改建將對當地整體發展及改善交通有很大的助益。	自由時報	中和和平市場緊臨南勢角捷運站，市場攤販的遷移，將改善目前髒亂的環境、混亂的交通以及改善停車問題，將有助於帶動周邊房價上漲。
中和市	98.11.17	台北捷運環狀線第一階段包括箱涵遷移等先期工程，將在下月動工，但原本預定年底大面積開挖車站連續壁，近日又確定繼續延後，拖到明年中才動工，完工日更遙遙無期。	蘋果日報	目前對環狀線周邊住宅影響不明顯。
中和市	98.11.19	北縣第四座「縣藝之家」可望落腳中和，市長邱垂益將提供軍方撥用的兩千坪閒置軍營作為場地，以活絡地方經濟發展。市長邱垂益決定提供位在員山路、軍方同意撥用的兩千坪閒置軍營，作為藝文場地空間，同時也是中和接駁車調度場地，活絡地方經濟發展，邱垂益昨日帶著文化局人員前往視察，發現軍營占地約 2000 坪，附近也沒有密集住家，藝文團體進駐不會有噪音干擾問題，敲定該地作為「縣藝之家」預定地，待市公所明年度預算通過後，即可動工整理。	中國時報 聯合報	縣藝之家落腳中和，將更進一步提升該區域的環境品質，對該區域的房價將更具有支撐的作用。
中和市	98.12.3	上市紡織股力鵬企業(1447)旗下的力興資產公司，標下中和市「華隆經貿廣場」9樓共 1,525.4 坪的商辦。	工商時報	
中和市 永和市	98.12.17	行政院經濟建設委員會今天通過捷運萬大-中和-樹林線建設計畫，全長 22.1 公里，將分兩階段建設，總經費達新台幣 898.59 億元，萬大至中和段最快民國 107 年完工通車。	自由時報	此捷運線預計走保生路轉中山路進入中和地區，而在永和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	98.12.12	原是軍事用地的中和市安邦新村，九十五年間眷村拆遷後，台北縣政府向國有財產局取得逾一公頃土地並予以變更。當地居民滿心期待該處作為公園綠地，卻發現板橋地檢署等四機關搶著要進駐，要求內政部都委會替居民嚴格把關。台北縣城鄉局表示，目前規畫安邦新村北側一公	中國時報	安邦新村為建物老舊，透過都市更新將會提供公園綠地，也有政府機關進駐，將引進部分人口，帶來商

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		頃土地作為機關用地，建蔽率為五〇%，其餘空地及南側〇·三公頃則將闢建公園。		機，有助於活絡該區的生活機能。
永和市	98.12.9	永和市竹林路與著名韓國街一帶因道路狹窄，居民停車一位難求，怨聲載道。竹林路一帶 20 多年前是永和市最繁華地區，但因停車空間不足，難聚集人潮，太平洋百貨撤出後，連帶影響鄰近有「韓國街」之稱的中興街，造成當地商機逐漸沒落。為改善竹林路一帶停車問題，將於網溪學校操場興建有 500 停車位的地下二層停車場，方便公所洽公、到韓國街購物或頂溪捷運站民眾停車。網溪國小地下停車場預計明年 6 月前完成土地徵收，2 年後完工可改善當地停車窘境。	聯合報	韓國街停車問題的改善，將有助於聚集韓國街的人潮，預計未來有助於韓國街房價的發展。
永和市	98.12.10	台北縣政府城鄉發展局辦理永和市大陳義胞社區都市更新案，昨天早上在縣政府舉辦招商說明會，由於是少見的精華區大面積開發案，亦為首宗策略性都更案招商 吸引國泰建設、元利、中工等逾 30 家建商，及國泰金、板信銀等金融機構、地方人士參加；城鄉局長張邦熙表示，此處基地面積約 9.6 公頃，投資額將超過 300 億元以上，全案希望在民國 105 年完成。 為激勵建商、財團參與，台北縣都委會更決議，把這塊基地定為「策略性再開發地區」，容積獎勵上限將由 50% 提高至 100%。張邦熙指出，也就是說，未來建商建屋的容積率，可能由現在的 300%，提升到 600%。又太大的都市更新在整合上有其困難度；因此，主辦單位為符合市場更新推動規模，將此 9.6 公頃的區塊，劃設為 7 處更新單位，各單位介於 0.8 至 2 公頃，且各單位內公有土地比例都高達 5 成以上，更有利加速整合。	自由時報 臺灣時報 工商時報	雖然該更新案所在區域生活機能成熟，但是該區域整體生活環境品質不佳，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，不但可增加永和地區房市的供給量，亦可改善當地環境品質，預計將帶動區域房價。
永和市	98.12.23	攸關新店市安康地區 13 萬居民交通的「台北縣側環快南端銜接點延伸至五重溪段第 1 標工程」，昨天由台北縣長周錫璋主持上梁典禮，預計明年 4 月完工，再搭配明年 10 月完工的永和次系統（五重溪）第 6 標工程延伸至安康路 3 段安祥路口，可打通安康交通任督二脈。 永和次系統道路起點續接縣側環快道路，銜接西岸環快及中安大橋並延伸至東岸環快，全線完工後，將可快速聯通北縣市，包括中永和、板橋、新莊、五股等地，並與北縣側環快、安坑一號道路、八里新店線及台北市水源快速道路，形成完整路網。	聯合報 自由時報 中國時報	永和次系統透過永福橋連結永和和新店地區，此道路系統的開發將使永和地區的交通更便利，對於永和地區的房價將有正面的助益。
永和市	98.12.16	台北縣中和捷運永安市場站共構的美麗永安社區 2 樓空間，閒置多年，縣議會日前通過長青生活館購置、裝潢經費，台北縣文化局預計下個月發包，明年中落成啟用。	自由時報	長青生活館的進駐，更進一步提升該區的生活機能，讓該區的房價更具支撐性。
新莊市	98.10.28	設在台北縣新莊副都心的「中央合署辦公大樓新建工程」，建築執照將在本週核發。縣政府城鄉發展局代理局長張邦熙昨天說，這項工程攸關新莊副都心繁榮、發展，建照核發後，營建署可望年底前發包動工，101 年完工，總經費 89 億元，完工後會有 10 個中央單位進駐。	自由時報	完工後將帶動周邊地區房價上漲。
新莊市	98.11.22	新莊市第 2 行政中心福營行政大樓 9 月落成啟用後，結合 7 個單位的綜合性服務，方便民眾洽公，最近又增加免費法律諮詢等多項服務，衛生所並於每周四上午，提供嬰幼兒預防接種及口腔癌篩檢。	聯合報	生活機能更加完備，將帶動下新莊房價上漲。
新莊市	98.12.04	新莊圖書館三日揭牌啟用，該館設有「最夯百大暢銷書排行榜」，專門展示最新書籍、雜誌；新莊圖書館位於新莊捷運線新莊站共構大樓五、六樓，是新莊市第三座市立圖書館，館藏皆為當	中國時報	生活機能更加完善，居住品質提昇，將有助於帶動周邊地區房價上

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		季熱門新書。		漲。
新莊市	98.12.07	省道台一甲線處處都圍籬、車道縮減，地方進入交通黑暗期，在殷殷企盼下，終於逐漸走出黑暗期。10月底市公所前面最後 50 公尺路段圍籬拆除後，中正路全線將恢復暢通。	聯合報	新莊往臺北市主要幹道台一甲線脫離交通黑暗期，對於地價將有正面助益。
新莊市	98.12.11	捷運新莊線工程預定 99 年底完成，但因新莊機廠工程受到樂生療養院爭議，最近才取得用地，新莊機廠要到 103 年才完成，縣長周錫瑋、新莊市長許炳崑都表示，新莊、三重民眾期盼新莊線通車殷切，建議新莊線比照蘆洲線通車時間，先行分段通車，紓解交通壅塞。交通部長毛治國表示，他請捷運局研究克服複雜的供電問題，找出辦法，讓機廠完工前，可以接通電的部分先分段通車。捷運局將在一個半月內提出評估方案。	聯合報	新莊捷運線若能提早通車，將有助新莊整體發展，進而帶動房價上漲。
新莊市	98.12.23	台北縣政府辦理新莊副都心開發案即將完工，預定明年 2 月完成土地點交，3 月開始標售縣府所有的 60 筆土地。地政局長方銘記說，在大家看好副都心發展潛力、公開競標下，粗估標售金額扣除開發經費 72 億元後，至少可替縣府賺進 150 億元。 方銘記表示，目前新莊副都心土地價格，商業區條件佳者每坪 130 萬至 140 萬元，條件普通者每坪約 120 萬；住宅區條件佳者每坪約 60 萬至 70 萬元，條件普通者每坪 60 萬元以下。縣府指出，營建署在新莊副都心佔地 2.1 公頃的中央合署辦公大樓工程本月 16 日已決標，預計本月 31 日開工、102 年 2 月完工將有勞委會、客委會、文建會、原民會等 10 個中央單位進駐。目前另有 4 個建案已送件工務局審議。	聯合報	後續標售狀況對於該區房市發展具指標意義。
新店市	98.10.19	安康地區人口持續成長，但長期以來卻沒有一所大型醫療院所來服務民眾，經過 10 多年的籌備，解決土地問題後才終於動土。新店耕莘總院規畫安康車子路段設立安康分院，設置規模為地上 14 層、地下 4 層的綜合醫院，共有病床近 650 床。由於安康分院座落在大型公園周邊，在 13、14 樓規畫部分空間為「公益設施」，來服務地方民眾，發揮最大社區效益。	聯合報	提升新店地區居民醫療水準，但因所屬位於農業區，對地價影響有待觀察。
新店市	98.10.20	台北縣政府花了約 1 億元，在新店市碧潭下游新店溪左岸打造 20 公頃「陽光運動園區」已完工，25 日下午 3 時舉辦啟用典禮，園區結合溪州河濱公園、碧潭風景區，成為帶狀休閒運動空間。	聯合報	休閒設施增加，提升地區居民生活水平。
新店市	98.11.26	英業達董事長葉國一日前才剛買進台北縣新店「大台北華城」4 萬多坪土地，計畫分區開發豪華別墅出售；結果昨天台灣金服公司就順利拍賣大台北華城 2 萬多坪土地，總價 13.17 億元，平均每坪單價 6.6 萬元，由債權人「中華成長三資產管理公司」承接。	聯合報	大台北華城屬於臺北水源特定區，使用強度較低，多為別墅型建築，本次拍賣土地約位於秀岡區低密度住宅區近康橋中學處，預計將帶動本區地價。
新店市	98.12.22	台北縣側環快延伸至五重溪段工程共分 6 標，第 2-4 標工程已完工通車，第 1 標工程自新店安和路挖仔橋至北二高橋下安和橋止，上午舉行上樑儀式，工務局預估明年農曆過年前可完工通車。	中央通訊社	可紓解安坑地區塞車之苦，預期帶動安坑地區整體房價。
汐止市	98.11.14	副總統蕭萬長昨天開出交通建設的利多支票，他表示，就區域發展來說，捷運從南港、汐止延伸到基隆是必然的，他強調，以都會城市為中心的區域經濟，已成為全球競爭的潮流。	工商時報	民生汐止捷運線尚未開工興建，後續延伸至基隆，目前也僅止於想法



鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
				階段，未來變數仍多，後續仍待觀察。
汐止市	98.11.26	汐止瑞松街爆發上千住戶無自來水，水利署表示，汐止瑞松街位處山坡地，居民約有 1000 戶，目前是兩套供水系統供民眾選用，一是社區管理委員會自行引山泉水簡易淨化使用，另外是建商（即地主）自行接管的自來水系統供水。台灣自來水公司表示，10 幾年前建商與住戶權利義務沒有講好，瑞松街屬於封閉型社區，自來水管線總表只能延伸到社區前，至於社區內道路都是建商所有。建商自行收取設施使用費與水費，屬於私法行為，而且社區簡易自來水管線經過建商土地，這部分已經進行 10 餘年的民事訴訟，法院判定汐止瑞松街社區管委會要付租金給建商，但社區管委會仍另提訴訟案，程序仍在進行中。過去建商與住戶的權利義務沒有談好，一旦訴訟案有進一步判決結果，台水公司會配合進行供水改善措施。	中央通訊社	瑞士山莊與相鄰的天外天大廈，分別建於七十、八十二年，位於山坡地，早年推案時屬於「無自來水地區」，由於鋪設自來水管線、加壓站，須居民出錢購買私人用地的接管權，住戶不願負擔，自來水問題因而遲遲未解決，倘供水能改善，預期將可提昇當地生活環境品質，對當地房價有正面影響。
汐止市	98.12.09	永豐金昨（8）日董事會通過，永豐銀將汐止近 1.8 萬坪土地移轉給永豐金租賃。由於該汐止地區土地是大片且完整的住宅用地，已吸引部分建商洽談合作，永豐銀處分這塊土地給永豐金租賃，可認列 26.97 億元的處分利益。	經濟日報	經查永豐金本次出售之土地分布於建成路、鄉長路、大同路二段以及茄苳路變電所對面一帶，除大同路外，該區道路多以 12 米為主，若此次出售土地全數開發，量體相當龐大，預期將直接衝擊該區域交通，且推案量體大是否會對短期價格面造成破壞，有待後續觀察。
樹林市	98.12.08	經建會 12 月 7 日通過捷運「萬大—中和—樹林線」建設計畫，全長 22.1 公里，將分兩階段推動建設，總經費達 898.59 億元，初估萬大至中和段最快民國 107 年完工通車。萬大線第一期工程預計民國 100 年主體工程動工、107 年完工，全長 8.8 公里。第二期工程將由土城接往樹林、新莊迴龍，以高架為主，預計設立 13 個站，經費 385.93 億元，但完工通車時程尚未確定，必須再提報委員會討論。	中國時報	對地價之影響尚待觀察。
樹林市	98.12.24	樹林三多都市計畫區內的二號道路將進行新闢工程，由樹林市俊興街跨越塔寮坑溪至新莊的龍安路。新闢的路段完成後，可望縮短兩地二十至三十分鐘的車程，並紓解鄰近的路段，上、下班交通擁塞的情形。新莊市公所說，為說明全長約一千三百公尺的樹林三多二號道路新闢工程，總經費約三點八億元，預定明年(99年)中旬動工。	臺灣時報	對地價之影響尚待觀察。
林口鄉	98.12.30	吳揆表示，機場捷運 A7 站將結合產業專業園區開發，興建平價住宅。內政部初步規劃此區 223 公頃之土地，將以區段徵收方式取得，其中 60 公頃為產業專區，15 公頃為平價住宅，民間發回約 90 公頃開發為商業區。預計民國 103 年推平價住宅。	經濟日報	機場捷運 A7 站(位於龜山鄉)該開發案，是否會對林口地區之地價產生影響，尚待持續觀察。
淡水鎮	98.12.26	根據內政部近日出爐的「住宅輕鬆 GO」計畫，行政院與內政部初步選定淡海新市鎮 1290 多公頃土地、台北縣板橋浮洲榮工廠周邊 277 多公頃、機場捷運體育大學站周邊約 75 公頃及林口往山鼻站沿線約 56 公頃土地，興建平價住宅。	聯合晚報	如選擇淡海新市鎮，當地可供興建的土地雖大，但缺乏生活機能，如再興建平價住宅，對當地房市發展

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
				可能會有負面影響。
淡水鎮	98.12.18	為與國際接軌，台北縣長周錫瑋更有一構想，希望把台北港特定區發展計畫，和淡水新市鎮 372 公頃的「家庭綜合式休憩娛樂園區」做結合，發展成為「台北港灣都心」，成為北縣升格新北市後，另一個都會核心。	工商時報	此計畫仍處於構想階段，現階段對淡水房市暫無影響。
淡水鎮	98.12.31	北縣府城鄉局代理局長張邦熙表示，台北港特定區都市計畫發布實施後，縣府將結合周邊資源與淡水河兩岸淡水老街、淡水新市鎮、家庭綜合式休憩娛樂園區、北海岸及觀音山國家風景區，打造產業、生活、休閒並重的港灣副都心。	中央通訊社	
淡水鎮	98.12.24	淡海、高雄新市鎮低價住宅乏人問津，為拉抬新市鎮「身價」，行政院通過「有利於淡海新市鎮發展產業適用範圍」及「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」等措施，祭出營所稅等稅費減免優惠，向百貨、飯店等企業招手，藉由提高區內生活機能與工作機會，增加民眾入住誘因。在獎勵範圍上，營建署官員指出，進駐淡海新市鎮獎勵的對象，包括百貨、生技、觀光旅遊、觀光遊樂業、能源技術服務、電影製片、藝文服務、會展、綜合零售等產業；高雄新市鎮則為老人住宅、百貨、觀光旅館業、觀光遊樂業及綜合零售業等產業。	中國時報	此政策未來對淡海新市鎮房市發展有正面助益，惟淡海新市鎮發展深受交通影響，如交通問題無法妥善解決，對整體房市影響仍有限。



四、結語

由於經濟景氣復甦且利率持續維持低檔，臺北縣 98 年度房地產市場自農曆春節過後擺脫低迷氣息，交易價量快速回溫，至第 3 季已回復到前年度總統大選前後時期之高點。第 4 季全縣買賣案件量較上季減少約 1 成，除因本季預售建案完工移轉案件量低於前季之外，價格不斷攀升使房市進入高檔盤整階段，銀行房貸緊縮與升息政策變數未定，而部分區域因對未來房價之樂觀預期，開始出現賣方惜售情形，凡此皆使 98 年第二季以來買賣案量急速增加走勢漸趨緩和。

價格方面，由於新莊副都心、捷運蘆洲線等重大公共建設陸續邁入完工階段，以及部分指標個案開價創新高，推升區域房價水平，帶動本季北縣房價呈現上漲趨勢。整體而言，北縣買賣案件量在歷經連續二季的大幅成長後，本季略為回檔，然因各項重大建設持續進行，買氣與房價仍獲支撐，房市呈現「價漲量平」格局。

相較於 97 年下半年國內房地產市場在金融風暴打擊下呈現沉寂萎縮之勢，今年以來逐步擺脫陰霾，且在低利環境與海外資金助長下，交易量急速反彈回升，同步帶動房價上揚走勢。然而不斷攀升的房價已使民眾漸感難以負荷，「高房價」問題成為民怨之首，因此自 98 年底起政府陸續提出包括增加平價住宅供給等因應政策，央行亦開始要求銀行對豪宅產品與投資客嚴控房貸成數與利率。後續政策走向以及利率走勢將如何影響房市發展？將為次季觀察重點。

