

臺北縣房地交易動態分析報告

(99 年第 1 季)

臺北縣政府地政局

中華民國 99 年 5 月

臺北縣房地交易動態分析報告(99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.....	4
(三)各市鄉鎮買賣移轉案件量增減幅度分析.....	5
三、臺北縣重大建設發展區域房地交易動態分析.....	7
(一)捷運路網沿線區域.....	7
1. 捷運藍線(板橋線、土城線).....	7
2. 捷運橘線(中和線、新莊線、蘆洲線).....	9
3. 捷運綠線(新店線).....	14
4. 捷運紅線(淡水線).....	15
(二)整體開發區.....	16
1. 新板橋車站特定專用區.....	16
2. 臺北大學特定區.....	17
3. 新莊副都市中心及頭前重劃區.....	18
4. 重陽橋引道附近地區重劃區.....	20
5. 林口新市鎮市地重劃區.....	21
6. 淡海新市鎮.....	23
(三)北市高房價外溢效果波及區域.....	24
1. 人口資料統計.....	24
2. 重大工程摘要.....	28
3. 本季重大新聞摘要.....	34
四、結語.....	39

表目錄

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(98年1月-99年3月).....	3
表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(98年第4季-99年第1季).....	6
表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第1季).....	8
表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第1季).....	9
表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第1季).....	10
表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第1季).....	12
表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第1季).....	14
表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第1季).....	15
表 9 捷運淡水線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第1季).....	16
表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(99年第1季).....	18
表 11 新莊副都心及頭前重劃區附近買賣案例單價分析表(99年第1季).....	20
表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(99年第1季).....	21
表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(99年第1季).....	23
表 14 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數統計表.....	25
表 15 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數統計表.....	27
表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表.....	29
表 17 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大新聞摘要表(99年第1季).....	34

圖目錄

圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(98/1 至 99/3)	2
圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數	25
圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數	27

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 98 年第 1 季至 99 年第 1 季市場交易熱絡程度(表 1)。隨著 98 年第 2 季以來各項總體經濟數據漸有好轉，國際金融海嘯風暴漸遠、長期採取寬鬆貨幣政策、資金動能充沛，加上兩岸交流頻仍、海外資金回流等，使北縣房市交易量體逐漸攀升，於 98 年第 3、4 季創下高峰。而觀察本縣 99 年第 1 季房市發展，仍受惠台北市高房價外溢效果，其中已通車或興闢中之捷運路網經過區域，最能吸引自住客層或投資性買盤青睞，加上各區域公共建設逐漸完工，使區域房市交易動能依舊暢旺。惟因資金浮爛導致央行升息疑慮、資產泡沫使政府著手研析抑制房價措施，以及高失業率未見改善及平均工資成長停滯等，打擊受薪階級對高房價接受度等利空因素，加上本季適逢農曆年節假期影響，使本季房市呈現價量悖離的盤整格局。

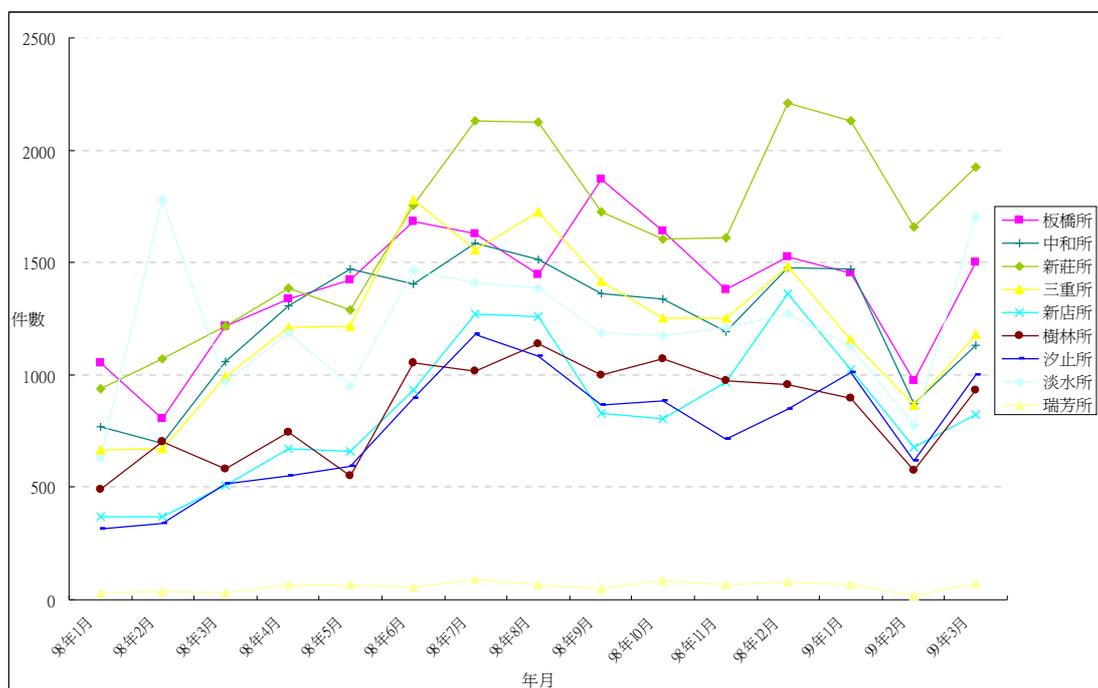


圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(98/1 至 99/3)

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(98 年 1 月-99 年 3 月)

鄉鎮市	98/1	98/2	98/3	98/4	98/5	98/6	98/7	98/8	98/9	98/10	98/11	98/12	99/1	99/2	99/3
板橋市	811	615	898	797	1032	1221	1134	976	1404	1176	876	1049	907	653	1046
土城市	240	193	317	541	391	464	493	471	466	464	504	477	544	320	454
板橋所	1051	808	1215	1338	1423	1685	1627	1447	1870	1640	1380	1526	1451	973	1500
中和市	589	520	786	930	1078	1010	1117	1062	959	945	835	1003	1084	593	802
永和市	181	179	274	377	391	397	471	450	405	395	355	474	388	277	328
中和所	770	699	1060	1307	1469	1407	1588	1512	1364	1340	1190	1477	1472	870	1130
新莊市	405	398	522	638	634	790	886	845	693	804	739	952	1008	788	836
泰山鄉	130	67	141	168	117	181	193	342	130	146	128	147	159	72	122
五股鄉	103	83	105	97	106	142	330	140	318	117	122	364	305	141	307
林口鄉	300	524	451	485	432	644	724	795	582	537	624	747	656	656	659
新莊所	938	1072	1219	1388	1289	1757	2133	2122	1723	1604	1613	2210	2128	1657	1924
三重市	462	467	763	870	896	1337	1099	1274	1032	882	927	959	799	594	740
蘆洲市	201	202	227	340	321	444	458	450	385	369	325	524	358	273	438
三重所	663	669	990	1210	1217	1781	1557	1724	1417	1251	1252	1483	1157	867	1178
新店市	335	310	464	602	606	864	1218	1206	733	727	898	1254	948	607	688
深坑鄉	24	37	30	47	34	48	45	33	79	53	39	87	60	57	113
石碇鄉	4	6	6	17	8	11	6	9	7	6	17	12	4	8	8
坪林鄉	6	14	8	7	7	9	4	9	11	14	9	8	6	7	12
烏來鄉	3	2	2	1	2	2	0	1	0	4	3	2	3	0	3
新店所	372	369	510	674	657	934	1273	1258	830	804	966	1363	1021	679	824
樹林市	319	519	252	444	295	505	519	430	330	568	435	411	419	228	452
三峽鎮	104	136	230	172	160	394	345	536	538	385	379	371	343	249	343
鶯歌鎮	70	47	100	129	93	154	154	169	129	116	161	176	136	100	135
樹林所	493	702	582	745	548	1053	1018	1135	997	1069	975	958	898	577	930
汐止市	233	259	402	385	500	744	1058	913	671	740	589	720	870	529	838
金山鄉	55	55	75	123	58	98	82	128	156	88	84	82	83	64	98
萬里鄉	29	24	38	41	37	52	38	43	36	55	39	45	55	27	63
汐止所	317	338	515	549	595	894	1178	1084	863	883	712	847	1008	620	999
淡水鎮	481	1640	705	865	733	1120	1065	1137	843	865	872	885	822	564	1332
三芝鄉	71	82	150	172	116	178	154	111	201	128	164	182	142	117	186
石門鄉	14	8	21	48	4	31	31	18	20	28	28	28	29	6	26
八里鄉	65	52	91	102	96	134	158	123	122	153	148	176	134	88	156
淡水所	631	1782	967	1187	949	1463	1408	1389	1186	1174	1212	1271	1127	775	1700
瑞芳鎮	9	20	11	25	25	24	35	33	22	30	24	34	33	6	38
平溪鄉	2	3	2	1	5	6	2	3	4	9	10	4	8	4	9
雙溪鄉	12	7	18	24	12	7	26	22	15	29	11	25	16	9	12
貢寮鄉	10	6	2	14	25	16	30	7	10	18	22	18	10	1	14
瑞芳所	33	36	33	64	67	53	93	65	51	86	67	81	67	20	73
全縣	5268	6475	7091	8462	8214	11027	11875	11736	10301	9851	9367	11216	10329	7038	10258

資料來源：臺北縣各地政事務所(99/3)

(二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析

99 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、新莊與板橋市。

淡水鎮延續上季房市回溫格局，其中淡海新市鎮方面，因連接八里鄉臺北港與本鎮之「淡江大橋」規劃興闢漸露曙光，及本身低房價優勢，對區域客層與首購族群頗具吸引力，使本季成交單價表現漸有上升跡象。惟因供給量龐大，餘屋去化不易，使該區未來房價成長幅度仍有受限。在紅樹林、竹圍方面，受臺北市高房價外溢效果影響，使成交價量漸有增長，部分區域行情受指標建案的牽引帶動下，亦使面河景觀住宅交易熱度逐漸升溫。

新莊市隨著中央合署辦公大樓工程於 2 月動工、國家影視中心可望落腳於新莊副都心、捷運新莊線預定於民國 101 年 3 月將提前分段通車至新莊站，及轄區內各項重大建設施工進行下，促使不動產交易呈現熱絡趨勢。

板橋市在臺北縣政府積極推動新板特區「超級浩市達」(SUPER HOPSCA)的概念下，該區域各項機能逐漸完備，三月底板橋車站旁特專二國際觀光旅館 BOT 案選定開發廠商，板橋火車站二樓也即將有購物中心進駐，大幅增加新板特區商業機能，加上未來環狀線捷運站 Y14(板新站)的聯合開發案已進入用地取得階段，對本區未來發展均有很大的助益；此外，江翠北側整體開發區市地重劃目前仍處於整合階段，尚未對於該區不動產市場產生明顯影響，然而遠東通訊園區第一期工程預期於今年第二季完成，對於亞東醫院捷運站周圍不動產價格有正面影響。且因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去(98)年起逐漸脫離前(97)年全球金融暴陰霾，自 98 年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，至 98 年第 3、4 季則延續此波回溫趨勢，惟增加趨勢開始緩和。本季房市則進入盤整階段，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 5 成，然與上季相較買賣案件移轉量則減少約 1 成。

五股、汐止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。行政院經建會通過「五股疏左地區高保護及解除管制整體評估計畫」，待設置高堤防後，疏左地區約 180 公頃土地可望解禁。位於五股、泰山交界大窠溪外環道路拓寬工程，預計今年底完成用地取得，103 年完工通車。除上述建設外，在鄰近三重、蘆洲之捷運線即將通車與五股工業區擁有雙捷運（機場捷運線、環狀捷運線）題材下，造成本季買賣移轉案件較上季增加，房地產價格亦呈現微幅上揚。

汐止在捷運民生汐止線環境影響評估業經環保署通過，預定 102 年由汐止端開始施作，其沿線周邊已有建商陸續推出新案，且因多宗預售建案交屋後再移轉之故，致房市交易量創近年新高，促使區域房市價量齊揚。

新莊隨著中央合署辦公大樓工程於 2 月動工、國家影視中心可望落腳於新莊副都心、捷運新莊線預定於民國 101 年 3 月將提前分段通車至新莊站，在各項重大建設支撐持續發酵，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 4 季-99 年第 1 季)

行政區	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	99 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	3101	1	-11.75%	99.29%	2606	3	-15.96%	12.13%
土城市	1445	9	1.05%	60.73%	1318	9	-8.79%	75.73%
中和市	2783	3	-11.31%	-14.55%	2479	4	-10.92%	30.82%
永和市	1224	11	-7.69%	58.34%	993	12	-18.87%	56.62%
新莊市	2495	6	2.93%	91.63%	2632	2	5.49%	98.64%
泰山鄉	421	18	-36.69%	46.69%	353	18	-16.15%	4.44%
五股鄉	603	14	-23.48%	125.84%	753	14	24.88%	158.76%
林口鄉	1908	8	-9.19%	31.68%	1971	8	3.30%	54.59%
三重市	2768	4	-18.71%	27.32%	2133	7	-22.94%	26.06%
蘆洲市	1218	12	-5.80%	40.65%	1069	11	-12.23%	69.68%
新店市	2879	2	-8.81%	95.72%	2243	5	-22.09%	102.25%
深坑鄉	179	20	14.01%	42.06%	230	20	28.49%	152.75%
石碇鄉	35	26	59.09%	16.67%	20	28	-42.86%	25.00%
坪林鄉	31	27	29.17%	121.43%	25	25	-19.35%	-10.71%
烏來鄉	9	29	800.00%	12.50%	6	29	-33.33%	-14.29%
樹林市	1414	10	10.56%	86.30%	1099	10	-22.28%	0.83%
三峽鎮	1135	13	-20.01%	110.19%	935	13	-17.62%	98.94%
鶯歌鎮	453	17	0.22%	96.10%	371	17	-18.10%	70.97%
汐止市	2049	7	-22.45%	86.95%	2237	6	9.18%	150.22%
金山鄉	254	19	-30.60%	-10.25%	245	19	-3.54%	32.43%
萬里鄉	139	21	18.80%	13.93%	145	21	4.32%	59.34%
淡水鎮	2622	5	-13.89%	-4.83%	2718	1	3.66%	-3.82%
三芝鄉	474	16	1.72%	11.27%	445	15	-6.12%	46.86%
石門鄉	84	23	21.74%	27.27%	61	23	-27.38%	41.86%
八里鄉	477	15	18.36%	111.06%	378	16	-20.75%	81.73%
瑞芳鎮	88	22	-2.22%	-7.37%	77	22	-12.50%	92.50%
平溪鄉	23	28	155.56%	91.67%	21	27	-8.70%	200.00%
雙溪鄉	65	24	3.17%	35.42%	37	24	-43.08%	0.00%
貢寮鄉	58	25	23.40%	1.75%	25	25	-56.90%	38.89%
全縣	30434		-10.26%	43.59%	27625		-9.23%	46.68%

資料來源：臺北縣各地政事務所(99/3)

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 35-40 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；亞東醫院站一帶新成屋成交行情近期有較明顯的上漲趨勢，每坪約 30-35 萬元，中古公寓成交行情每坪約 17-20 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 38-52 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(99 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	30-35	20-25	-	20-25	-		17-20	價漲量縮
中正路、中山路一段	府中	23-28	-	-	20-22	-	-	16-20	價穩量縮
民生路二段、四維路、陽明街	新埔	35-40	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	35-40	25-30	-	23-28	-	20-25	18-22	價漲量縮
新板特區	板橋	38-52	-	-	-	-	-	-	價漲量縮

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(99/3)

板橋新板特區本季持續有指標新案推出，為大坪數高總價產品，開價再創新高，達每坪 65 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 45 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 25-30 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 18-21 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 12-14 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(99 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)	
中央路三、四 段	頂埔	15-17	13-14	-		-	-	11-13	價漲量縮
裕民路、學府 路、學成路	海山	22-26	18-21	-	18-21	14-18	-	13-18	價漲量縮

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(99/3)

土城市本季於明德路一段有新推案，行情價約每坪 22-23 萬元，其餘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，中古大樓每坪約 23-26 萬，中古公寓每坪約 18-26 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 30-45 萬元，中古大樓每坪約 21-34 萬，中古公寓每坪約 21-31 萬，視區位條件而有差異。

表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(99 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)	
中和路、水源 街	永和市	永安市 場	32-42	30-34	-	26-30	23-26	-	22-26	上漲
永和路 1.2 段	永和市	頂溪	40-45	30-34	-	24-30	23-26	21-22	25-31	上漲
文化路、仁愛 路、信義路	永和市	頂溪	30-35	26-30	-	25-28	22-26	-	21-26	上漲
景安路、中興 街、復興路、 南山路	中和市	景安	-	-	-	-	-	-	18-21	持平
景新街	中和市	南勢角 \景安	-	-	-	23-26	-	-	18-26	上漲
興南路 1 段、仁愛街、 和平街、忠孝 街	中和市	南勢角	-	-	-	-	-	-	20-23	上漲

資料來源：臺北縣中和地政事務所(99/3)

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，如本季於連勝街新推案，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 98 年第 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。本季永安市場站附近新推建案行情價約每坪 43 萬元左右，另頂溪站附近亦有新案推出，行情約為每坪 42-45 萬元之間。

(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 26-30 萬元之間，中古大樓每坪約 19-25 萬元，中古公寓每坪約 15-19 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 24-30 萬元之間，中古大樓每坪約 16-21 萬元，中古公寓每坪約 14-17 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 14-18 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 25-33 萬元，中古大樓每坪約 18-24 萬元，中古公寓每坪約 15-19 萬；**丹鳳站**附近民安街新成屋每坪 18-22 萬元，中古大樓每坪 14-18 萬元，中古公寓每坪 12.5-14 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 17-19 萬，21 年以上中古公寓每坪約 13-16 萬元，各路段價格較上季皆呈現微幅上漲。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 14-18 萬元，中古大樓約 12-16 萬元，中古公寓約 11-14 萬元。

表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(99 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	26-30	19-25	-	19-23	16-19		15-18	上漲
集美街	三重市	菜寮/三 重	24-30	17-21	15-17	16-18	-		14-15	上漲
中正南路	三重市	菜寮	30-40	17-19	15-18	16-18	15-17		14-17	上漲
中正路、中華 路	新莊市	新莊	25-33	22-24		20-22	17-19	18-20	15-17	上漲
民安路	新莊市	丹鳳	18-22	16-18		14-16	-		12.5-14	上漲
思源路、化成 路	新莊市	頭前 庄、環 狀線 Y17、 Y18(幸 福)、 Y19 站	-	17-19		-	-		13-16	上漲
中山路 3 段	新莊市	機場捷 運 A6 站	14-18	12-16		12-14	11-14		11-13	上漲

資料來源：臺北縣三重地政事務所、新莊地政事務所(99/3)

三重市本季新推案位於仁義街、集勇街與成功路一帶，規劃 2-4 房產品，開價達每坪 35 萬元。新莊市頭前重劃區自 98 年第 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，例如福德三街指標新推案近環狀線幸福站，規劃大坪數 3-4 房產品，開價達每坪 43 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 22-30 萬，中古大樓每坪約 16-23

萬，中古公寓每坪約 13-20 萬元；三重國小站附近自強路 1、2 段新成屋每坪約 22-28 萬，中古大樓每坪約 16-21 萬，中古公寓每坪約 13-19 萬元。永福街位於捷運三和國中站及徐匯中學站之間，新成屋每坪約 20-25 萬，中古大樓每坪約 15-19 萬，中古公寓每坪約 12-18 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 19-24 萬，中古大樓每坪約 14-19 萬，中古公寓每坪約 12-16 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 12-16 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(99 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	22-28	17-21	16-19	16-18	15-17		13-16	上漲
三和路三段	三重市	三重國 小/三和 國中	22-28	20-23	18-20	16-20	15-18		13-16	上漲
五華街、仁愛 街	三重市	三和國 中-	23-30	20-23	16-20	16-20	14-18		13-17	上漲
永福街	三重市	三和國 中/徐匯 中學	20-25	16-19	15-18	15-18	14-17		12-16	上漲
集賢路	蘆洲市	徐匯中 學	19-24	17-19	14-16	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	18-23	16-18	14-16	14-17	13-15		12-13	微漲
中正路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	20-22	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 (99/3)

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 30 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 38-45 萬元，中古大樓每坪約 27-34 萬元，中古公寓每坪約 23-27 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 19-24 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(99 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	38-43	30-34	-	27-33	-	-	23-27	微漲
七張捷運站 附近	新店市	七張	38-45	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	35-43	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 (99/3)

本季新店市新推個案位於捷運市公所站附近，開價每坪 55-58 萬元之間，規劃 3-4 房產品。另北宜路 2 段亦有建案推出，鄰保護區，主打山坡綠意景觀，開價約每坪 20 萬元左右。

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。本季房市延續上季回溫格局，整體成交行情呈現微漲趨勢。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約 16~24 萬元，公寓約 13~16 萬之間；中正東路 1 段新屋每坪約 20~25 萬元，10 年內中古大樓約 15~20 萬元；中正東路 2 段新屋每坪約 23~28 萬元，10 年內中古大樓約 16~22 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(99 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	14-18 18-25(景 觀)	14-17 18-24(景觀)	-	12-16	11-14	-	-	上漲
中正東路 1 段	淡水鎮	紅樹林	20-25 27-33(水 岸)	15-20 25-30(水岸)	-	-	12-15	-	-	上漲
中正東路 2 段	淡水鎮	紅樹林	23-28 30-38(水 岸)	18-23 24-28(水岸)	-	16-22	-	-	-	上漲
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 (99/3)

本季近竹圍站、馬偕醫院東北方有建案推出，規劃為低密度透天住宅，開價約每坪 30-37 萬元。另捷運沿線之銷售中個案則以住宅大樓社區為主，訴求淡水河河岸景觀及捷運便利性，每坪開價亦 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。板橋新板特區本季持續有指標新案推出，為大坪數高總價產品，開價再創新高，達每坪 65 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 38-52 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

臺北大學特定區受臺北大學全面進駐與地下停車場完工利多影響，使區域行情持穩。三峽部分以學勤路、大觀路、學府路一帶交易最為熱絡，整體而言每坪價格約在13-18萬之間；樹林部分因學勤路沿線因可推案土地已呈現飽和，使本季推案及買賣交易分布有朝學成路集中之趨勢，交易價格則呈現持平，每坪價格約13-25萬。

表 10 臺北大學特定區買賣案例單價分析表(99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)	
臺北大學特定區(商業區)	三峽鎮	--	15-18	-	-	-	-	-	-	持平
臺北大學特定區(住宅區)	三峽鎮	--	13-15	-	-	-	-	-	-	持平
臺北大學特定區(商業區)	樹林市	--	16-25	-	-	-	-	-	-	持平
臺北大學特定區(住宅區)	樹林市	--	13-20	-	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣樹林地政事務所 (99/3)

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 98 年 7 月份開始分批辦理土地點交作業，預計 99 年 6 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 24-29 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，本季成交價皆呈現上漲趨勢。

新莊市頭前重劃區自 98 年第 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，例如福德三街指標新推案近環狀線幸福站，規劃大坪數 3-4 房產品，開價達每坪 43 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 28.5 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
(99 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	--	24-29	21-24	-	18-21	17-19	-	16-18	上漲
思源路、化成路	捷運環狀線 Y17、Y18、 Y19 站頭前 庄站	-	17-19	-	-	-	-	13-16	上漲

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (99/3)

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 1.8 成；捷運蘆洲支線和新莊線沿線約 2.7 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 25-40 萬，價位視區位、產品規劃與是否有河景而有差異，價格較上季上漲；緊鄰該重劃區的五華街、仁愛街中古大樓每坪約 16-23 萬、20 年以上中

古公寓每坪約 13-17 萬，價格亦較上季上漲。

表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(99 年第 1 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	23-30	20-23	16-20	16-20	14-18	-	13-17	上漲
集賢路	25-40	-	-	-	-	-	-	上漲

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (99/3)

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提前、108 縣道擴寬工程進入實體工程階段以及三期重劃區文大用地變更為產業專用區等交通及產業面利多支撐下，再加上本鄉房價相對低於週邊城鎮價位，吸引許多外來人口進入，房市亦因此獲得平穩支撐。

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 13-23 萬元之間，透天住宅平均成交價則約為每坪 16-23 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，因區域產品選擇性多，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(99 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	-	-	17-23	-	-	-	-	-	-	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	-	14-18	16-20	-	-	-	8-10	-	8-9.5	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	13-17	-	8.5-10.5	-	7-9.5	-	-	-	上漲
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	16.23	-	-	-	-	-	-	-	上漲

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (99/3)

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 12-16 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 3 季			98 年第 4 季			99 年第 1 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	552,235	240	0.04%	552,884	649	0.12%	553,666	782	0.14%
土城市	238,515	188	0.08%	238,897	382	0.16%	238,806	-91	-0.04%
中和市	413,881	1,039	0.25%	414,535	654	0.16%	414,849	314	0.08%
永和市	236,591	-647	-0.27%	236,812	221	0.09%	236,824	12	0.01%
新店市	293,578	1,010	0.35%	294,602	1,024	0.35%	295,171	569	0.19%
新莊市	400,124	518	0.13%	400,848	724	0.18%	401,306	458	0.11%
三重市	387,422	1,423	0.37%	388,304	882	0.23%	389,201	897	0.23%
蘆洲市	196,414	848	0.43%	197,043	629	0.32%	197,524	481	0.24%
汐止市	185,943	1,542	0.84%	186,979	1,036	0.56%	187,961	982	0.53%
樹林市	171,517	1,162	0.68%	172,300	783	0.46%	173,027	727	0.42%
淡水鎮	139,073	1,754	1.28%	140,156	1,083	0.78%	141,130	974	0.69%
林口鄉	77,097	1,818	2.42%	78,462	1,365	1.77%	79,898	1,436	1.83%
三峽鎮	100,021	866	0.87%	100,637	616	0.62%	101,353	716	0.71%
全縣	3,862,640	13,148	0.34%	3,873,653	11,013	0.29%	3,882,039	8,386	0.22%

資料來源：內政統計資訊服務網

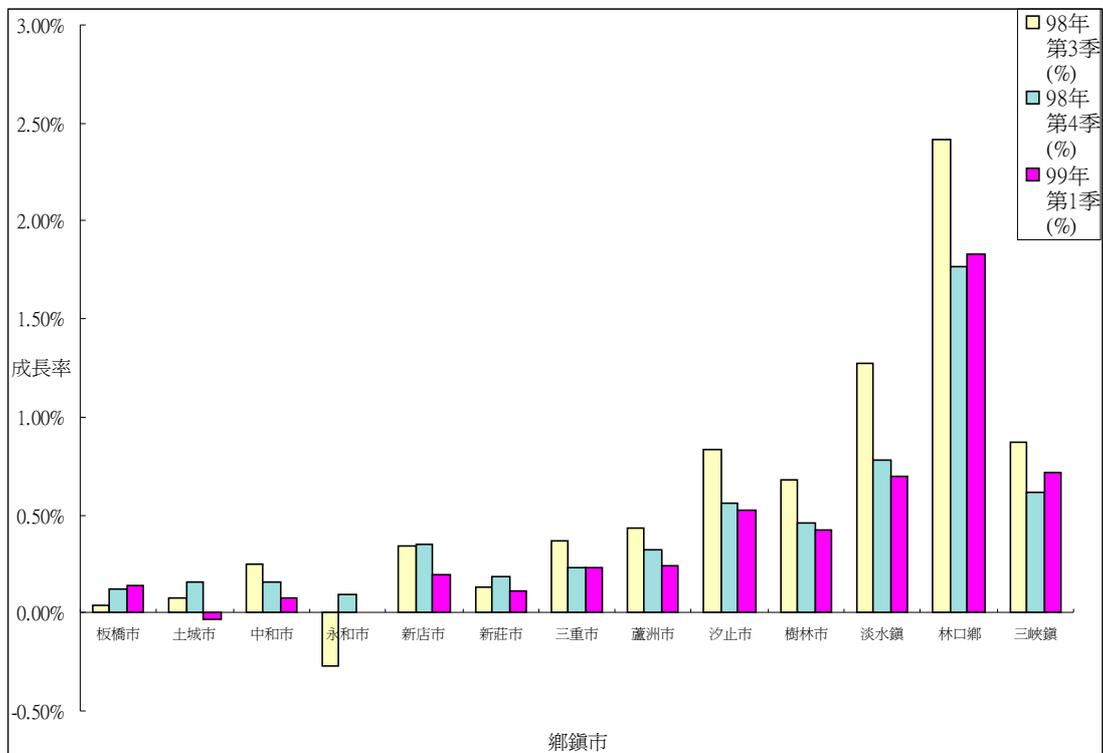


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

就本季家戶數增減情形來看，各縣市皆為正成長。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3季			98年第4季			99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	190,156	1,461	0.78%	190,705	549	0.29%	191,617	912	0.48%
土城市	80,750	639	0.80%	81,009	259	0.32%	81,201	192	0.24%
中和市	152,839	1,627	1.08%	153,254	415	0.27%	153,778	524	0.34%
永和市	89,276	345	0.39%	89,304	28	0.03%	89,470	166	0.19%
新店市	114,012	1,149	1.02%	114,271	259	0.23%	114,783	512	0.45%
新莊市	133,803	966	0.73%	134,139	336	0.25%	134,776	637	0.48%
三重市	136,616	1,598	1.19%	137,206	590	0.44%	138,004	798	0.58%
蘆洲市	64,033	652	1.03%	64,290	257	0.41%	64,673	383	0.60%
汐止市	76,911	990	1.31%	77,293	382	0.50%	77,746	453	0.59%
樹林市	56,865	959	1.73%	57,251	386	0.69%	57,685	434	0.76%
淡水鎮	54,385	1,365	2.61%	55,006	621	1.17%	55,636	630	1.16%
林口鄉	27,587	1,080	4.16%	28,128	541	2.04%	28,752	624	2.26%
三峽鎮	33,524	575	1.76%	33,854	330	1.00%	34,239	385	1.15%
全縣	1,369,577	14,501	1.08%	1,375,268	5,691	0.42%	1,382,479	7,211	0.53%

資料來源：內政統計資訊服務網

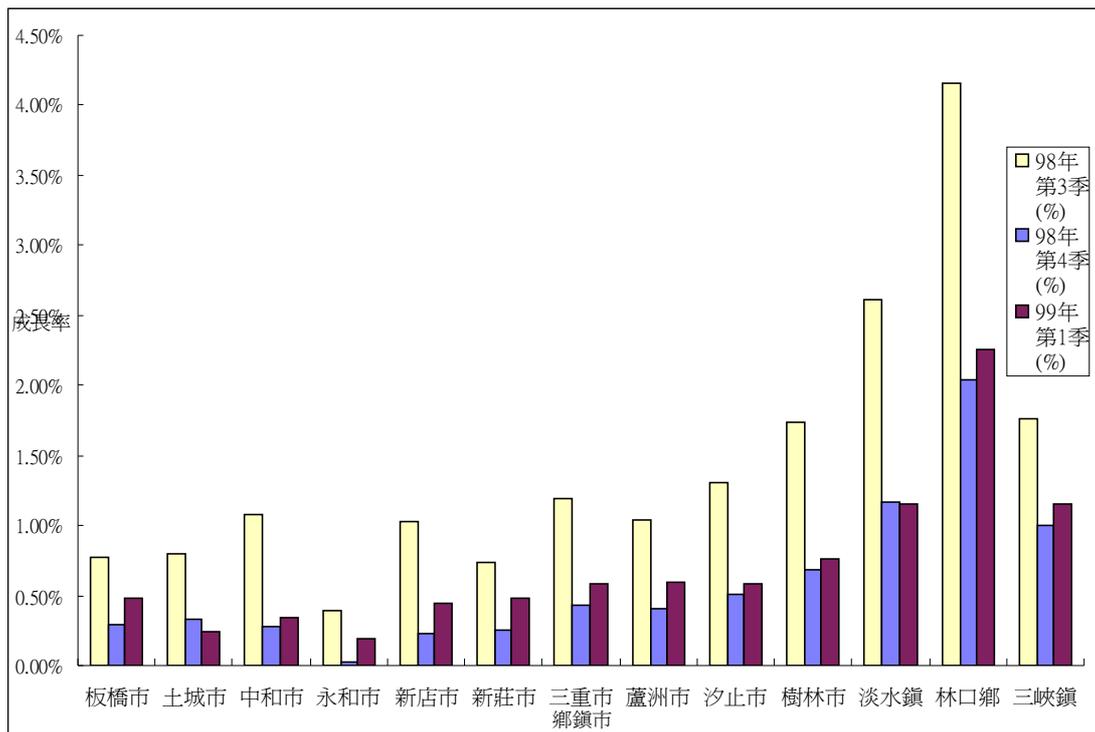


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

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 101 年 3 月分段通車至新莊站，	交通建設利多因素，可望帶動周邊交易及房價上漲
		三重市	103 年底全線通車/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
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	預計 104 年通車，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。
			預計 104 年通車，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。
		預計 104 年通車，目前現況尚未動工，未來站體將採聯合開發方式，目前已由台北市捷運工程局取得。	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 104 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 99 年 3 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	民生汐止線採地下與高架中運量捷運系統型式，整體工程共分三期，本案環境影響評估於 98 年 7 月 13 日，業經環保署大會審議決定「有條件通過」，第一期工程預定 102 年由汐止端開始施工，預估 112 年全線完工。	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。預計 100 年 9 月 28 日完工通車。	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	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。	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。

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
		永和市	目前永福橋已封閉，並於 98 年 3 月開始施工，預計 101 年 5 月完工。	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	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，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關聯外道路工程，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	2-3 號道路工程 (已命名為：磺清路)	金山鄉	承包商於 99 年 4 月初申報竣工，刻由鄉公所排期驗收中。	金山鄉 2-3 號道路東起磺港路西接台二線，其完工後遊客出入風景點時不需再繞道而行，可疏解市區內磺港路、民生路等假日壅塞嚴重的情況，對金山整體房價有正面影響。
道路工程	108 縣道拓寬工程	林口鄉	已於 98 年底前完成徵收程序並完成囑託登記完竣，將進入實體工程部分。	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	預計 99 年 6 月公開招商，容積獎勵上限將提高至 100%，也就是容積獎可能提升到 600%。此處基地面積約 9.6	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
			公頃，投資額將超過 300 億元以上，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 6 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，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。並於 2 月召開抵價地說明會。	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目前進行縣都委會專案小組審議，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	緬甸街風貌改善工程	中和市	華新街(即緬甸街)的風貌改善工程已完工，臺北縣政府去年全額補助中和市公所 2300 萬元，期能重塑地方特色與活力。	華新街的風貌改善工程對於周邊房價將有正面的助益。
其他	和平市場改建	中和市	和平市場已改建完成，並已完成攤販的遷移。	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	瓦礫溝整治	永和市	瓦礫溝的整治工程已完成左岸部分，右岸部分的工程則完成招標及規劃說	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

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
			明會，並將於4月12日舉辦協議價購公聽會。	計對該區域房價具有支撐作用。
其他	永和陽光園區	永和市	台北縣政府打算斥資7億元在永和新店溪水域打造第二個陽光園區，水利局日前已在永和舉辦說明會。初步規畫4期工程，第一期工程範圍從新店溪中正橋至永福橋流域，總經費約7億元，其中徵收土地費用就高達6億元，工程費僅約1億元。第一期工程預計4月動工，10月完工，屆時可提供嶄新休閒空間。	永和陽光運動公園的開闢，將可提供永和地區民眾一個親水休閒的去處，對於永和地區的房價將有正面的助益。
其他	福和橋下綠廊	永和市	福和橋下設施興建改建工程，預計4月底完工，可串連福和橋至永福橋下的空間，打造成綠色花海區，改善橋下髒亂景象，提升生活品質。	福和橋下綠廊將打造出綠色花海區，改善橋下髒亂景象，提升生活品質，對於該地區的房價將有正面的助益。
其他	西區旗艦計畫—中港大排河廊改造計畫	新莊市	已於3月中旬完成南橋段工程並通車，目前進行北橋段工程，預計今年底完工，工程預計民國100年5月全部完工。	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。
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。

資料來源:臺北縣各地政事務所(99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(99 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	99.03.08	位板橋市的新板特區房市蓬勃發展，新板特區與縣民大道、民生路及中山路間（含中山路兩側），原本就存在許多乙種工業區，受到新板特區內豪宅個案房價屢創新高影響，許多工廠主動遷移並提出都市計畫變更申請。縣府指出，變更案由地主提出申請，變更的區域範圍鄰近環狀捷運站與新板特區，具有延續新板特區發展動能及擴大綜合效果，也可促進土地資源有效再利用。	中央通訊社	鄰近新板特定區的乙種工業區變更為商業區使用，對於地區發展潛力有正面效應，相對帶動週邊區域地價行情。
板橋市	99.03.05	由在地深耕的遠東集團所開發的遠東通訊園區(T-park)，其確切地點位在板橋四川路、南雅南路、貴興路之間，總面積約二十四公頃，原先為遠東紡織舊廠及高爾夫球場，目前土地變更為「通訊園區專用區」及「醫療專用區」，遠東預計以十年以上的時間完成開發，目前已完成第一階段開發，可望在今年第二季啟動營運。 區內規劃包括了主要七十五%的通訊數位園區、醫療專用區，其他二十五%則是公共設施用地。在公共服務部分，除了南北側皆有大型公園外，區內較寬的道路也會做林蔭綠化，另有公共停車場規劃。 本區以往在板橋全區，房價都是後段般，九十六年時，區內指標個案「皇翔帝國」成交價才二十二萬元/坪。去年第四季，園區的開發消息搭配上自家個案大量曝光，開價直接拉上四十五萬元/坪，週邊一般個案平均價格也站上三字頭，看得出園區的題材，仍是促使房價快速上漲的重要動力。	租售報導	本區受到遠通通訊園區的開發影響，週邊整體環境以及公共設施有明顯的改善，加上位於四川路、南雅南路等主要幹道，又有捷運亞東醫院站的設置，因此價格自去年以來有明顯的漲幅，加上新板特區價格持續的上揚的比價效應影響下，預估在園區開發完成前，週邊房價仍有上漲的潛力。
土城市	99.01.22	台北捷運土城線延伸至頂埔站工程，本周三（20日）動工，預計民國102年9月完工。捷運土城線目前僅通車的永寧站，近日動工的頂埔段工程，將沿著土城中央路以地下潛盾工法延伸，在中央路四段51號附近設立頂埔站地下站體，全長共1950公尺。 根據捷運局規劃，未來捷運三鶯線將以頂埔站作為銜接點，三鶯線則另採輕軌高架式，在台北縣境內跨越土城、樹林、三峽、鶯歌，預定規畫10個捷運車站，穿越台北大學，一直到鶯桃路站、鳳鳴國中站等。	聯合報	捷運土城線延伸頂埔站，將促進頂埔地區交通便利性，目前該區新建案已受預期捷運通車效益影響，開價已高於鄰近區域市場行情，而成交價每坪大約18-21萬元。
三重市	99.03.13	捷運新莊線台北縣段預計2013年通車，捷運台北橋站為新莊線從北市前進北縣的第一站，位於三重市重新路，鄰近三和夜市、正義北路商圈，與台北市僅一橋之隔，成為台北客最愛購屋的區段，總價400~600萬元的公寓最受歡迎。	蘋果日報	捷運站設置對區域發展有相當大的助益，會帶動周邊行情上漲，隨正式通車時間越近，其地價也會隨之上揚。
蘆洲市	99.03.03	三重市長李乾隆日前拜會台北市政府捷運工程局長陳椿亮，要求經過三重市區的捷運蘆洲支線，新莊主線在今年底前完工通車，獲陳椿亮明確告知「蘆洲支線確定9月1日通車」，但新莊主線因機場供電系統問題，要分段提前通車很困難	自由時報	蘆洲線預計於年底前要通車，但捷運局已將9月1日通車列為首要目標，通車前帶動房價漲勢，通車之後對地價影響則有支撐及

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
				保值效果。
蘆洲市	99.03.27	蘆洲市的人口在去年1月到今年1月間，增加2,390人，增加數量排名台北縣第七。捷運蘆洲支線，更成為區域房市主要成長動能。已經通車的台64線，即為八里-新店線，自二重疏洪道西側五股鄉境通過，構成蘆洲區域活絡的交通網脈。	經濟日報	蘆洲近年來人口成長快速，人口密度僅次於永和，有強大的在地內需市場。加上台64線可接中山高，及捷運蘆洲線的興建，房價可望上漲。
中和市	99.02.13	中和市華新街經過風貌改善工程，過去凌亂招牌換成整齊的南洋風招牌，另增加有佛塔味道的街角燈入口意象，側溝重新整治，道路變寬了，路面還鋪設有潑水節意象的圖騰，讓視覺整個跳脫出來。	聯合報	華新街的風貌改善工程對於周邊房價將有正面的助益。
中和市 永和市	99.03.11	中、永和兩市的各項重大建設包含中和環快華中橋西側區段徵收開發統包案、新店溪左岸中正橋至永福橋周邊環境景觀工程、瓦窯溝親水綠化工程、錦和中學體育館興建工程。在華中橋西側區段徵收開發案，工程單位表示，整體工程實際進度達48.36%，目前正進行二期的下水道、寬頻、橋樑箱涵等，預計四月上旬，即可進行第三期景觀工程，若工程順利進行，計劃年底全部完工。而中正橋至永福橋環境景觀工程與瓦窯溝整治工程，希望今年就能夠完成所有淡水河沿岸整治，使淡水河的水質、景觀與防洪功能都能發揮。在錦和中學體育館興建方面，預計興建一棟地下一層、地上三層場管，地下一層將闢為停車場，一樓為跆拳道、柔道場，二、三樓空間則闢為一處多功能目標的球場，讓同時作為社區藝文、社教活動場地。	臺灣時報	中和地區的重大工程包含華中橋西側區段徵收、錦和中學體育館新建工程，這些工程有助於提升中和地區整體的環境品質，對中和地區的房價也有正面的助益。
永和市	99.01.03	台北縣政府繼成功打造新店陽光運動園區後，打算斥資7億元在永和新店溪水域打造第二個陽光園區，水利局日前已在永和舉辦說明會。縣府計畫仿陽光運動園區模式，沿新店溪打造親水設施，初步規畫4期工程，第一期工程範圍從新店溪中正橋至永福橋流域，必須徵收沿岸菜園、停車場等私有地，總經費約7億元，其中徵收土地費用就高達6億元，工程費僅約1億元。第一期工程預計4月動工，10月完工，屆時可提供嶄新休閒空間。	聯合報	永和陽光運動公園的開闢，將可提供永和地區民眾一個親水休閒的去處，對於永和地區的房價將有正面的助益。
永和市	99.01.22 99.02.15	春節過後，政府將加速推動都市更新，今年將加速以政府為主的都市更新招商投資。...永和保安路口大陳義胞地區則在6月公告招商。	經濟日報	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	99.03.24	永和市地狹人稠，市長洪一平表示正進行的「福和橋下設施興建改建工程」，預計4月底完工，可串連福和橋至永福橋下的空間，打造成綠色花海區，改善橋下髒亂景象，提升生活品質。	聯合報	福和橋下綠廊將打造出綠色花海區，改善橋下髒亂景象，提升生活品質，對於該地區的房價將有正面的助益。
新莊市	99.01.12	台北縣勞工局規畫在新莊市新樹路、民安東路口興建「新莊勞工中心」，昨天舉辦說明會聽取各界意見，預定下半年動工，明年底完工啟用，該勞工中心占地100坪，興建地上7層建築，經費1億元。	聯合報	生活機能更加完備，將帶動下新莊房價上漲。
新莊市	99.01.15	台北縣新莊市中港消防分隊新建工程，十四日在新莊副都心開工動土，預計明年二月啟用，總	中國時報	鄰近機關及公共設施興建，生活

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		計新莊六個消防分隊廳舍，五座為新建，除建構密集的消防救護網絡，也將有效提升市民安全及救災效率。		機能更完備，將有助周邊房價上漲。
新莊市	99.02.06	新莊副都心中央合署辦公大樓五日動土，占地二·一四公頃的新建築預計民國一〇二年，將與捷運機場線、特二號道路、中港大排整治同步完工，奠定新莊未來發展利基。營建署表示，工程共耗資六十一億元，未來將有行政院勞委會、文建會、客委會、原民會等四處中央級部會，及六處中央附屬機關進駐，預計容納二千七百多辦公人數，解決目前中央辦公大樓空間不足的問題，並活化周邊發展。	中國時報	鄰近機關及公共設施興建，生活機能更完備，將有助周邊房價上漲。
新莊市	99.02.25	眾所矚目的捷運環狀線通車期程終於有答案了！北市捷運局長陳椿亮親赴北縣府說明，表示主體工程將在今年分三標施作，計畫民國 103 年試車、104 年全線通車，將提報行政院核定；因進度遲緩致經費從原先 400 億元增至 574 億元，縣府與捷運局將向中央爭取比照原先 400 億元分攤比例，仍由中央分攤 85%。 縣府原規畫環狀線採 BOT 興建、民國 102 年完工，因招標進度不順利、用地問題未解，周錫璋上任後決定改為自建，並委託北市捷運局辦理，各界一再探詢施工計畫期程，藍綠議員更頻頻質詢縣府，捷運局終在前天提出民國 103 年試車、104 年全線通車的期程。	聯合報	便捷之交通運輸系統，可節省居民往返所需時間，提昇其便利性，並有助於帶動周邊地區房價上漲。
新莊市	99.01.29	台北縣政府計畫在新莊市利濟街橫移門水岸附近整建新莊碼頭，延伸現有藍色公路航程，目前初步規劃碼頭面積約 300 多坪，將設置 4 至 6 處船泊區，預計 3 月開工，8 月完工。新莊市長許炳崑說，新莊早年是北部知名商港，也是南來北往大小商船必經之處，隨著淡水河及大漢溪泥沙淤積日益嚴重，船舶無法停靠，碼頭逐漸失去功能。這幾年藍色公路興起，地方積極爭取碼頭整建，希望讓航線得以延伸至新莊，再創早期繁華景象，經過多次會勘，縣府昨天允諾編列 8 億元經費，其一是進行航道疏浚，預計挖鑿寬約 50 公尺、深約 4 公尺航道，同時新建面積約 300 多坪碼頭，規劃設置 4 至 6 處船泊區。許炳崑說，新莊廟街內的公有市場日前改造完成，利濟街橫移門完工在即，其次，新莊廟街 5 年改造計畫和新莊碼頭新建工程也正準備進行，等捷運通車後，觀光人潮大量湧入，新莊廟街風華再現景象指日可待。	自由時報	持續注意後續工程進度，完工後將帶動周邊地區房價上漲。
新莊市	99.03.19	捷運新莊線和蘆洲線同時動工，蘆洲線於今年九月通車，新莊線卻因樂生療養院保存問題，延至一〇三年才全線通車，因此強烈爭取新莊線提前分段通車。捷運局表示，新莊線通車的關鍵在於新莊機廠內的主變電站與電力供應的高壓電纜管道必須完備，此外，新莊線列車尚須從蘆洲機廠調度，在會車、供電、安全等考量下，捷運局承諾加速完成主變電站，於後年三月通車至新莊站，並利用後面未開放的車站，作為列車調度空間。	中國時報	便捷之交通運輸系統，可節省居民往返所需時間，提昇其便利性，並可發展觀光旅遊助於帶動周邊地區房價上漲。
新莊市	99.03.18	台北縣政府耗資近 25 億元整治新莊中港大排，其中的南橋新建工程完工，縣府水利局昨天舉辦通車儀式，安排民眾到中港大排底部參觀，熱情民眾冒雨體驗整治工程完工後帶來的便利，忍不住讚嘆這項工程規模盛大。這條河廊會從中原路直通中山路（台一省道），其中規畫一條約 600 公尺長的划船區，一旁還有 2.5 公尺寬人行步道，供民眾運動休憩，預計明年 6 月完工，	聯合報	生活環境改善，生活機能完備，將有助周邊房價上漲。

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		但目前工程順利，可望提前 2 個月完工。		
新莊市	99.03.19	捷運新莊線施工至今將近 10 年，期間因樂生療養院園區用地徵收問題，致使負責供電的新莊機廠遲遲無法動工，工程進度大幅落後，如今沿線各站體陸續竣工，連同時期動工的捷運蘆洲線也將在今年 9 月通車，新莊市長許炳崑等人力爭分段通車。至於地方極力爭取先行通車路段延伸至「輔大站」，捷運局綜合規劃處長王偉說，分段營運調度須考量是否有佈設轉轍段及列車調度空間，當初施作「新莊站」時有預留空間，但「新莊站」和「輔大站」兩站間並無此規劃，倘若以「輔大站」作為分段通車端點站，會出現單線雙向營運或逆向調度拉長班距等複雜營運狀況，將再行評估。	自由時報	持續注意後續工程進度，完工後將加速周邊地區發展及帶動房價上漲。
新店市	99.03.25	永和次系統第 1 標工程沿五重溪自安和路挖仔橋至北二高橋下安和橋止之道路橋樑工程。臺北縣政府預訂於 99 年 3 月 25 日下午通車，屆時車流可由環快主線經中安大橋銜接五重溪第 2、3 標，直達車子路。第 6 標工程車子路至安祥路口，預計今年 10 月底完工，永和次系統全線就全部通車。	工商時報	永和次系統第一標通車，車流可由車子路直通中安大橋進入新店市區，使安坑至市區之行車時間大為縮短，疏解安康路車潮，交通改善將使安坑地區房市看漲。
新店市	99.03.26	安康地區另外一條重要聯外道路「安康特 1 號道路第 1 期工程」(安坑交流道至安祥路口段)，全長 3.72 公里，耗資 24 億元，98 年 6 月 1 日開工，預計 100 年 9 月 28 日完工，其中「安祥路至安忠路段」預定 99 年底就可先完工通車。	工商時報	安坑 1 號道路第 1 期「安祥路至安忠路段」完工後，將減輕安康路 2 段之車流負擔，也使台北小城、玫瑰中國城等已開發密集住宅區之進出交通更為方便，預期能帶動安坑地區整體房價。
新店市	99.03.31	北縣交通局表示，捷運北縣環狀線第一階段新店大坪林站(新店線)至五股工業區(機場捷運)，確定將於一〇四年完工通車；至於第二階段工程經費高達一千一百餘億元，目前全案仍躺在捷運局規畫，要等到行政院找到財源、核定動工，因此目前尚無定論。	中國時報	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，將使大坪林地區腹地擴大，帶動週邊房價上漲。
汐止市	99.3.24	皇鼎建設日前宣布在台北內湖、台中市中心、汐止鄰南軟展覽館等三大都會區，所持有的精華區土地，將在三年內陸續興建三家星級大飯店，並成立百分之百轉投資的子公司富信大飯店負責經營管理。	經濟日報	皇鼎土地座落工業區內，鄰近現況多為工業使用，若變更為飯店使用，將對該區市容及商業活動帶來正面效益。
林口鄉	99.01.30	桃園國際機場聯外捷運系統全線施工最困難的 CE01D 標青山隧道工程，比預定進度提前 6 個月完工，昨天舉行隧道貫通典禮。交通部長毛治國樂觀表示，捷運機場線目前整體進度超前，應可預期提早通車。	聯合報	機場捷運線一直為本鄉房地產市場推案訴求，若能提前通車，有助提升交通便利性，提升房地產市場需求。
淡水鎮	99.01.23	行政院經建會小組昨天通過淡江大橋建設計畫，並決議將建設期程由原規劃 10 年縮短為 6 年，	自由時報	淡江大橋議題每逢選舉總會出

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		預計 104 年完工，後續由交通部、內政部營建署及臺北縣政府協議分擔財務。		現，興建與否仍需等正式動工才能確定，未來將持續觀察後續發展。
淡水鎮	99.03.18	全國第一所「永續小學」將在 101 年於臺北縣淡水出現。新市國小興建費用三億八千萬元到四億五千萬元間，明年元月動工，101 年 8 月首次對外招生，全校預計有 30 班，900 位學生。	中國時報	新市鎮範圍內雖有眾多學校用地，但皆未開發，現今仍需仰賴淡水舊市區內之國小，新市國小之確定開發將有助於新市鎮之發展。

四、結語

隨著 98 年第 2 季以來各項總體經濟數據漸有好轉，國際金融海嘯風暴漸遠、長期採取寬鬆貨幣政策、資金動能充沛，加上兩岸交流頻仍、海外資金回流等，使北縣房市交易量體逐漸攀升，於 98 年第 3、4 季創下高峰。而觀察本縣 99 年第 1 季房市發展，仍受惠台北市高房價外溢效果，其中已通車或興闢中之捷運路網經過區域，最能吸引自住客層或投資性買盤青睞，加上各區域公共建設逐漸完工，使區域房市交易動能依舊暢旺。惟因資金浮爛導致央行升息疑慮、資產泡沫使政府著手研析抑制房價措施，以及高失業率未見改善及平均工資成長停滯等，打擊受薪階級對高房價接受度等利空因素，加上本季適逢農曆年節假期影響，使本季房市呈現價量悖離的盤整格局。

價格方面，因北市都市更新議題及高房價外溢效果持續升溫發酵，加上北縣各公共工程持續施作或完工，使各整體開發區或捷運場站生活圈日益成熟，加上新莊、板橋指標建案開價帶動區域行情下，使本縣房市交易價格相較上期有緩步走高趨勢。惟因金融風暴以來，房市價格已歷經連續三季走升格局，使本季房價漲勢漸有趨緩。

自 98 年以來逐步擺脫金融風暴陰霾，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。且隨著臺北縣預計今年底升格效應發酵下，加上北市高房價外溢效果的催化，使北縣的房價不斷攀升，遂有平價住宅等政策陸續提出，央行亦持續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。