

臺北縣房地交易動態分析報告

(99 年第 2 季)

臺北縣政府地政局

中華民國 99 年 8 月

臺北縣房地交易動態分析報告(99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..... | 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)..... | 14 |
| (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..... | 16 |
| 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..... | 19 |
| 5. 林口新市鎮市地重劃區..... | 20 |
| 6. 淡海新市鎮..... | 22 |
| (三)北市高房價外溢效果波及區域..... | 23 |
| 1. 人口資料統計..... | 23 |
| 2. 重大工程摘要..... | 27 |
| 3. 本季重大新聞摘要..... | 33 |
| 四、結語..... | 36 |

表目錄

| | |
|--|----|
| 表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(98年4月-99年6月)..... | 3 |
| 表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(99年第1季-99年第2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2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2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2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2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2季)..... | 13 |
| 表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第2季)..... | 14 |
| 表 9 捷運淡水線沿線區域買賣案例單價分析表(99年第2季)..... | 15 |
| 表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(99年第2季)..... | 17 |
| 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2季)..... | 19 |
| 表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(99年第2季)..... | 20 |
| 表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(99年第2季)..... | 22 |
| 表 14 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數統計表..... | 24 |
| 表 15 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數統計表..... | 26 |
| 表 16 臺北縣高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表..... | 28 |
| 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2季)..... | 33 |

圖目錄

| | |
|---|----|
| 圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(98/4 至 99/6) | 2 |
| 圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數 | 24 |
| 圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數 | 26 |

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 2 季至 99 年第 2 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 99 年第 2 季房市發展，則因北市房價高漲，使本縣持續受惠台北市高房價外溢效果，再加上新北市升格效應、捷運蘆洲線即將於年底通車影響，以及縣內新北環河快速道路、捷運新莊線、機場線、環狀線等重大建設利多、新莊頭前重劃區預售案持續熱銷，帶動北縣房市買氣增溫，使本季買賣交易件數較上季與去年同季皆增加逾 10%，並連帶推升北縣的房價表現，整體呈現「價量齊揚」格局。

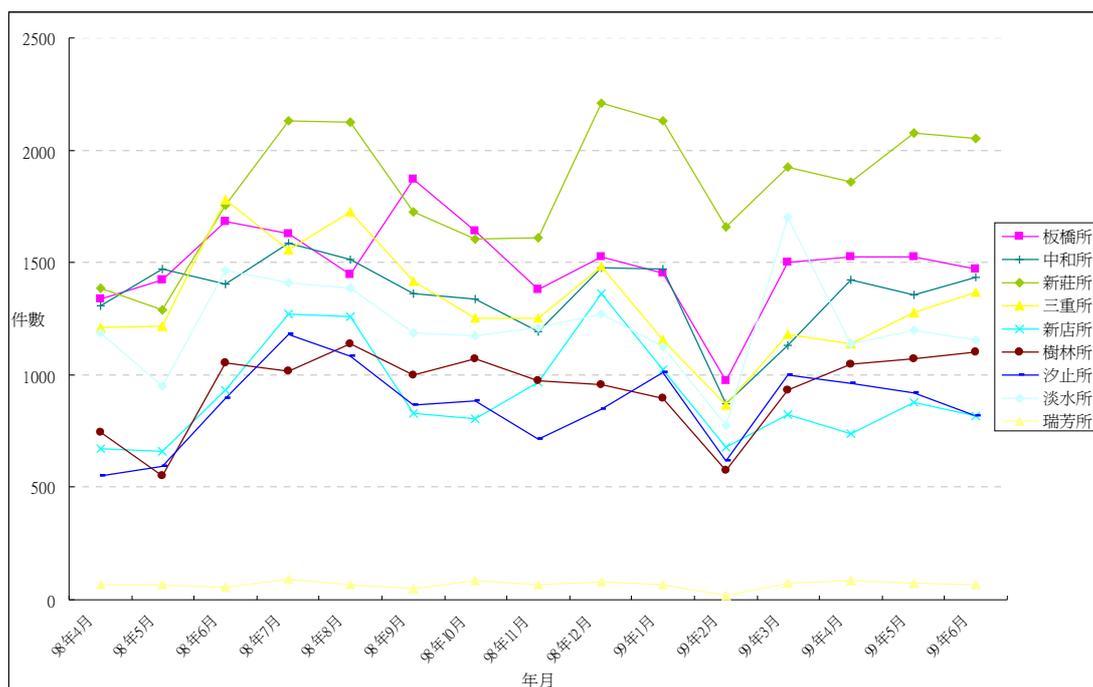


圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(98/4 至 99/6)

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(98 年 4 月-99 年 6 月)

| 鄉鎮市 | 98/4 | 98/5 | 98/6 | 98/7 | 98/8 | 98/9 | 98/10 | 98/11 | 98/12 | 99/1 | 99/2 | 99/3 | 99/4 | 99/5 | 99/6 |
|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 板橋市 | 797 | 1032 | 1221 | 1134 | 976 | 1404 | 1176 | 876 | 1049 | 907 | 653 | 1046 | 1077 | 1018 | 1017 |
| 土城市 | 541 | 391 | 464 | 493 | 471 | 466 | 464 | 504 | 477 | 544 | 320 | 454 | 450 | 508 | 454 |
| 板橋所 | 1338 | 1423 | 1685 | 1627 | 1447 | 1870 | 1640 | 1380 | 1526 | 1451 | 973 | 1500 | 1527 | 1526 | 1471 |
| 中和市 | 930 | 1078 | 1010 | 1117 | 1062 | 959 | 945 | 835 | 1003 | 1084 | 593 | 802 | 1031 | 1014 | 1059 |
| 永和市 | 377 | 391 | 397 | 471 | 450 | 405 | 395 | 355 | 474 | 388 | 277 | 328 | 389 | 341 | 376 |
| 中和所 | 1307 | 1469 | 1407 | 1588 | 1512 | 1364 | 1340 | 1190 | 1477 | 1472 | 870 | 1130 | 1420 | 1355 | 1435 |
| 新莊市 | 638 | 634 | 790 | 886 | 845 | 693 | 804 | 739 | 952 | 1008 | 788 | 836 | 834 | 1171 | 930 |
| 泰山鄉 | 168 | 117 | 181 | 193 | 342 | 130 | 146 | 128 | 147 | 159 | 72 | 122 | 127 | 118 | 142 |
| 五股鄉 | 97 | 106 | 142 | 330 | 140 | 318 | 117 | 122 | 364 | 305 | 141 | 307 | 247 | 176 | 187 |
| 林口鄉 | 485 | 432 | 644 | 724 | 795 | 582 | 537 | 624 | 747 | 656 | 656 | 659 | 652 | 612 | 795 |
| 新莊所 | 1388 | 1289 | 1757 | 2133 | 2122 | 1723 | 1604 | 1613 | 2210 | 2128 | 1657 | 1924 | 1860 | 2077 | 2054 |
| 三重市 | 870 | 896 | 1337 | 1099 | 1274 | 1032 | 882 | 927 | 959 | 799 | 594 | 740 | 758 | 902 | 1000 |
| 蘆洲市 | 340 | 321 | 444 | 458 | 450 | 385 | 369 | 325 | 524 | 358 | 273 | 438 | 377 | 378 | 367 |
| 三重所 | 1210 | 1217 | 1781 | 1557 | 1724 | 1417 | 1251 | 1252 | 1483 | 1157 | 867 | 1178 | 1135 | 1280 | 1367 |
| 新店市 | 602 | 606 | 864 | 1218 | 1206 | 733 | 727 | 898 | 1254 | 948 | 607 | 688 | 634 | 772 | 706 |
| 深坑鄉 | 47 | 34 | 48 | 45 | 33 | 79 | 53 | 39 | 87 | 60 | 57 | 113 | 86 | 77 | 56 |
| 石碇鄉 | 17 | 8 | 11 | 6 | 9 | 7 | 6 | 17 | 12 | 4 | 8 | 8 | 9 | 9 | 8 |
| 坪林鄉 | 7 | 7 | 9 | 4 | 9 | 11 | 14 | 9 | 8 | 6 | 7 | 12 | 9 | 12 | 45 |
| 烏來鄉 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 0 | 4 | 3 | 2 | 3 | 0 | 3 | 0 | 9 | 1 |
| 新店所 | 674 | 657 | 934 | 1273 | 1258 | 830 | 804 | 966 | 1363 | 1021 | 679 | 824 | 738 | 879 | 816 |
| 樹林市 | 444 | 295 | 505 | 519 | 430 | 330 | 568 | 435 | 411 | 419 | 228 | 452 | 465 | 552 | 611 |
| 三峽鎮 | 172 | 160 | 394 | 345 | 536 | 538 | 385 | 379 | 371 | 343 | 249 | 343 | 462 | 383 | 370 |
| 鶯歌鎮 | 129 | 93 | 154 | 154 | 169 | 129 | 116 | 161 | 176 | 136 | 100 | 135 | 121 | 137 | 123 |
| 樹林所 | 745 | 548 | 1053 | 1018 | 1135 | 997 | 1069 | 975 | 958 | 898 | 577 | 930 | 1048 | 1072 | 1104 |
| 汐止市 | 385 | 500 | 744 | 1058 | 913 | 671 | 740 | 589 | 720 | 870 | 529 | 838 | 796 | 769 | 690 |
| 金山鄉 | 123 | 58 | 98 | 82 | 128 | 156 | 88 | 84 | 82 | 83 | 64 | 98 | 106 | 80 | 85 |
| 萬里鄉 | 41 | 37 | 52 | 38 | 43 | 36 | 55 | 39 | 45 | 55 | 27 | 63 | 60 | 73 | 45 |
| 汐止所 | 549 | 595 | 894 | 1178 | 1084 | 863 | 883 | 712 | 847 | 1008 | 620 | 999 | 962 | 922 | 820 |
| 淡水鎮 | 865 | 733 | 1120 | 1065 | 1137 | 843 | 865 | 872 | 885 | 822 | 564 | 1332 | 836 | 866 | 869 |
| 三芝鄉 | 172 | 116 | 178 | 154 | 111 | 201 | 128 | 164 | 182 | 142 | 117 | 186 | 132 | 138 | 144 |
| 石門鄉 | 48 | 4 | 31 | 31 | 18 | 20 | 28 | 28 | 28 | 29 | 6 | 26 | 19 | 31 | 26 |
| 八里鄉 | 102 | 96 | 134 | 158 | 123 | 122 | 153 | 148 | 176 | 134 | 88 | 156 | 148 | 162 | 119 |
| 淡水所 | 1187 | 949 | 1463 | 1408 | 1389 | 1186 | 1174 | 1212 | 1271 | 1127 | 775 | 1700 | 1135 | 1197 | 1158 |
| 瑞芳鎮 | 25 | 25 | 24 | 35 | 33 | 22 | 30 | 24 | 34 | 33 | 6 | 38 | 30 | 37 | 25 |
| 平溪鄉 | 1 | 5 | 6 | 2 | 3 | 4 | 9 | 10 | 4 | 8 | 4 | 9 | 11 | 3 | 9 |
| 雙溪鄉 | 24 | 12 | 7 | 26 | 22 | 15 | 29 | 11 | 25 | 16 | 9 | 12 | 18 | 6 | 21 |
| 貢寮鄉 | 14 | 25 | 16 | 30 | 7 | 10 | 18 | 22 | 18 | 10 | 1 | 14 | 26 | 29 | 12 |
| 瑞芳所 | 64 | 67 | 53 | 93 | 65 | 51 | 86 | 67 | 81 | 67 | 20 | 73 | 85 | 75 | 67 |
| 全縣 | 8462 | 8214 | 11027 | 11875 | 11736 | 10301 | 9851 | 9367 | 11216 | 10329 | 7038 | 10258 | 9910 | 10383 | 10292 |

資料來源：臺北縣各地政事務所(99/6)

(二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析

99 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板橋、中和與新莊市。

板橋市擁有各項優越條件，在交通建設方面，捷運板南線、捷運環狀線、臺六十四線、特二號道路、縣側環河快速道路將構成綿密的交通網絡，在重大公共建設方面，隨著板橋車站冠德環球購物中心進駐、遠東通訊園區第一期的完工、江翠北側重劃區的開發、浮洲地區規劃中的「新北市巨蛋園區」等重大利多等，持續帶動房市發展，不僅買賣案量較上季大幅增長，成交價格亦有增溫趨勢。

中和市除 64 號快速道路、北二高、捷運中和線與即將完工通車的臺北縣側環河快速道路外，未來尚有捷運環狀線、萬大線經過，構成交通運輸的軸線。另外中和市公所引入風力及太陽能發電，打造綠色能源，枋寮街都市更新案，中坑彈藥庫改造為「灰磘數位內容研創園區」，營造乾淨的都市風貌以及科技未來城。且華中橋區段徵收區抵價地自 6 月 25 日起公告 30 日，預計本年度可完成開發等諸項利多影響，使區域房市價量齊揚。

新莊市副都心重劃區已於 99 年 6 月標售 24 筆住宅區土地，並創下每坪 159 萬元新高，預計 7 月下旬陸續釋出商業區土地標售；頭前重劃區內預售建案林立；加上捷運環狀線、新莊線、機場捷運、中港大排…等各項重大公共工程持續進行，使買氣持續熱絡，價格亦逐步攀高。

(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 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，回溫態勢延續至 98 年底，至 99 年第 1 季稍有緩和。而本季房市交易量能則持續放大，較去年同期與上季之案件量皆增加 1 成以上。

樹林、中和與三重市本季案量增加幅度較其他鄉鎮市顯著。樹林因坡內坑溝排水箱涵業全數地下化，並新闢貫穿國凱街至環河路之 18 米寬道路，有效紓解周邊地區交通、洪汛、環境景觀問題，又光華產業專用區將朝高附加價值策略性產業作規劃開發等利多，加上北大特區生活環境逐漸成熟，建商推案交屋挹注下，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。

中和因發展時序較早，行政與工商服務業群聚，加上捷運線貫穿，有效縮減通勤時間，成為臺北市民越區置產首選。加上未來縣側環快、捷運萬大線、捷運環狀線等利多持續發酵，使本季房市交易量放大，區域房市呈現價量齊揚。

三重因捷運蘆洲支線將於 9 月通車，加上臺北縣側環河快速道路工程三重龍門路至中和福祥路段亦即將完工通車。多項公共建設對本市不動產價格發揮激勵效果，本季除預售、新成屋市場需求穩定外，也帶動中古屋交易熱絡，整體房地產亦呈現價量齊揚格局。

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(99 年第 1 季-99 年第 2 季)

| 行政區 | 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 | 99 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 | 2606 | 3 | -15.96% | 12.13% | 3112 | 1 | 19.42% | 2.03% |
| 土城市 | 1318 | 9 | -8.79% | 75.73% | 1412 | 10 | 7.13% | 1.15% |
| 中和市 | 2479 | 4 | -10.92% | 30.82% | 3104 | 2 | 25.21% | 2.85% |
| 永和市 | 993 | 12 | -18.87% | 56.62% | 1106 | 13 | 11.38% | -5.06% |
| 新莊市 | 2632 | 2 | 5.49% | 98.64% | 2935 | 3 | 11.51% | 42.34% |
| 泰山鄉 | 353 | 18 | -16.15% | 4.44% | 387 | 17 | 9.63% | -16.95% |
| 五股鄉 | 753 | 14 | 24.88% | 158.76% | 610 | 14 | -18.99% | 76.81% |
| 林口鄉 | 1971 | 8 | 3.30% | 54.59% | 2059 | 8 | 4.46% | 31.90% |
| 三重市 | 2133 | 7 | -22.94% | 26.06% | 2660 | 4 | 24.71% | -14.28% |
| 蘆洲市 | 1069 | 11 | -12.23% | 69.68% | 1122 | 12 | 4.96% | 1.54% |
| 新店市 | 2243 | 5 | -22.09% | 102.25% | 2112 | 7 | -5.84% | 1.93% |
| 深坑鄉 | 230 | 20 | 28.49% | 152.75% | 219 | 20 | -4.78% | 69.77% |
| 石碇鄉 | 20 | 28 | -42.86% | 25.00% | 26 | 27 | 30.00% | -27.78% |
| 坪林鄉 | 25 | 25 | -19.35% | -10.71% | 66 | 25 | 164.00% | 186.96% |
| 烏來鄉 | 6 | 29 | -33.33% | -14.29% | 10 | 29 | 66.67% | 100.00% |
| 樹林市 | 1099 | 10 | -22.28% | 0.83% | 1628 | 9 | 48.13% | 30.87% |
| 三峽鎮 | 935 | 13 | -17.62% | 98.94% | 1215 | 11 | 29.95% | 67.36% |
| 鶯歌鎮 | 371 | 17 | -18.10% | 70.97% | 381 | 18 | 2.70% | 1.33% |
| 汐止市 | 2237 | 6 | 9.18% | 150.22% | 2255 | 6 | 0.80% | 38.43% |
| 金山鄉 | 245 | 19 | -3.54% | 32.43% | 271 | 19 | 10.61% | -2.87% |
| 萬里鄉 | 145 | 21 | 4.32% | 59.34% | 178 | 21 | 22.76% | 36.92% |
| 淡水鎮 | 2718 | 1 | 3.66% | -3.82% | 2571 | 5 | -5.41% | -5.41% |
| 三芝鄉 | 445 | 15 | -6.12% | 46.86% | 414 | 16 | -6.97% | -11.16% |
| 石門鄉 | 61 | 23 | -27.38% | 41.86% | 76 | 23 | 24.59% | -8.43% |
| 八里鄉 | 378 | 16 | -20.75% | 81.73% | 429 | 15 | 13.49% | 29.22% |
| 瑞芳鎮 | 77 | 22 | -12.50% | 92.50% | 92 | 22 | 19.48% | 24.32% |
| 平溪鄉 | 21 | 27 | -8.70% | 200.00% | 23 | 28 | 9.52% | 91.67% |
| 雙溪鄉 | 37 | 24 | -43.08% | 0.00% | 45 | 26 | 21.62% | 4.65% |
| 貢寮鄉 | 25 | 25 | -56.90% | 38.89% | 67 | 24 | 168.00% | 21.82% |
| 全縣 | 27625 | | -9.23% | 46.68% | 30585 | | 10.71% | 10.40% |

資料來源：臺北縣各地政事務所(99/6)

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 38-42 萬元，中古公寓成交行情每坪約 18-23 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 30-33 萬元，中古公寓成交行情每坪約 19-20 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 33-35 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 40-52 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 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 | 33-35 | 23-27 | - | 20-25 | - | - | 17-20 | 價漲量增 |
| 中正路、中山路一段 | 府中 | 30-33 | - | - | 20-22 | - | - | 19-20 | 價漲量增 |
| 民生路二段、四維路、陽明街 | 新埔 | 38-42 | 27-35 | - | 23-30 | - | 23-25 | 20-23 | 價漲量增 |
| 雙十路二段、文化路二段、大同街 | 江子翠 | 38-42 | 25-35 | - | 23-28 | - | 20-25 | 18-22 | 價漲量增 |
| 新板特區 | 板橋 | 40-52 | - | - | - | - | - | - | 價漲量增 |

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(99/6)

板橋新板特區推案多為大坪數高總價產品，開價達每坪 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。民生路新案臨快速道路高架橋，近新

板特區，規劃 2-3 房產品，開價達每坪 50 萬以上。

(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 15-18 萬元，大樓成交行情每坪約 19-22 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，本季整體價格呈現上漲趨勢。

表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(99 年第 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) | |
| 中央路三、四 段 | 頂埔 | 15-18 | 13-15 | - | | - | - | 12-13 | 價漲量穩 |
| 裕民路、學府 路、學成路 | 海山 | 25-30 | 22-26 | - | 19-25 | 17-20 | - | 17-18 | 價漲量穩 |

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(99/6)

土城市本季於福安街有新推案，位於頂埔科技園區旁，近中山路，行情價約每坪 24-25 萬元，其餘捷運沿線之推案行情價約每坪 22-24 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 35-50 萬元，中古大樓每坪約 22-36 萬，中古公寓每坪約 23-32 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 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 | 35-45 | 32-36 | - | 27-31 | 24-27 | - | 23-26 | 上漲 |
| 永和路 1.2 段 | 永和市 | 頂溪 | 41-50 | 32-36 | - | 25-32 | 26-27 | 22-23 | 26-32 | 上漲 |
| 景安路、中興 街、復興路、 南山路 | 中和市 | 景安 | 33-36 | 28-30 | - | 25-27 | - | - | 20-26 | 上漲 |
| 興南路 1 段、仁愛街、 和平街、忠孝 街 | 中和市 | 南勢角 | 28-34 | 26-30 | - | 23-27 | - | - | 20-24 | 上漲 |

資料來源：臺北縣中和地政事務所(99/6)

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，而本季於景德街新推案，距景平站不遠，規劃 2-4 房，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築案，為本區市場增添話題與供給動能。本季仁愛路新推建築案近仁愛公園、永平國中及 SOGO 百貨不遠，行情價約每坪 42-45 萬元左右。

(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 32-45 萬元之間，中古大樓每坪約 19-26 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 27-32 萬元之間，中古大樓每坪約 18-23 萬元，中古公寓每坪約 15-18 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 26-34 萬元，中古大樓每坪約 19-25 萬元，中古公寓每坪約 15-20 萬；丹鳳站附近民安街新成屋每坪 18.5-22.5 萬元，中古大樓每坪 14.5-18.5 萬元，中古公寓每坪 13-14.5 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，附近新成屋每坪約 23-25 萬元，中古大樓每坪約 18-20 萬，21 年以上中古公寓每坪約 14-17 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 17-19 萬元，中古大樓約 12-17 萬元，中古公寓約 12-14 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 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 | 32-45 | 19-26 | - | 19-23 | 16-19 | | 15-18 | 上漲 |
| 集美街 | 三重市 | 菜寮/三 重 | 27-32 | 18-23 | 16-18 | 18-20 | - | | 15-16 | 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 | 26-34 | 23-25 | - | 21-23 | 17-20 | 19-21 | 15-18 | 上漲 |
| 民安路 | 新莊市 | 丹鳳 | 18.5-22.5 | 16.5-18.5 | - | 14.5-16.5 | - | - | 13-14.5 | 上漲 |
| 思源路、化成 路 | 新莊市 | 頭前 庄、環 狀線 Y17、 Y18(幸 福)、 Y19 站 | 23-25 | 18-20 | - | - | - | - | 14-17 | 上漲 |
| 中山路 3 段 | 新莊市 | 機場捷 運 A6 站 | 17-19 | 15-17 | - | 12-15 | 12-14 | - | 12-13 | 上漲 |

資料來源：臺北縣三重地政事務所、新莊地政事務所(99/6)

三重市本季新推案位於五華街、三信路與富貴街一帶，規劃 2-4 房產品，開價達每坪 40 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，例如中原東路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 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 23-30 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 21-26 萬，中古大樓每坪約 16-22 萬，中古公寓每坪約 13-18 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 20-26 萬，中古大樓每坪約 15-20 萬，中古公寓每坪約 12-17 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 19-25 萬，中古大樓每坪約 15-19 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 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 | 22-28 | 17-21 | 16-19 | 16-18 | 15-17 | | 13-16 | 微漲 |
| 三和路三段 | 三重市 | 三重國 小/三和 國中 | 24-30 | 20-23 | 18-20 | 16-20 | 15-19 | | 13-17 | 微漲 |
| 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 | 微漲 |
| 永福街 | 三重市 | 三和國 中/徐匯 中學 | 21-26 | 17-22 | 15-18 | 16-18 | 14-17 | | 13-16 | 微漲 |
| 集賢路 | 蘆洲市 | 徐匯中 學 | 20-26 | 18-20 | 14-17 | 15-18 | 13-15 | - | 12-14 | 微漲 |
| 光華路 | 蘆洲市 | 三民高 中 | 20-22 | 17-19 | 15-16 | 15-17 | 14-15 | | 13-14 | 微漲 |
| 民族路 | 蘆洲市 | 蘆洲/三 民高中 | 19-24 | 17-19 | 14-16 | 15-17 | 13-15 | | 12-13 | 微漲 |
| 中正路 | 蘆洲市 | 蘆洲/三 民高中 | 21-25 | 17-18 | 14-15 | 15-16 | 13-14 | - | 12-13 | 微漲 |

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (99/6)

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37萬元。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38-47萬元，中古大樓每坪約30-37萬元，中古公寓每坪約25-28萬元；新店總站附近行情略低，新成屋每坪約32-38萬元，中古大樓每坪約25-30萬元，中古公寓每坪約20-25萬元。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 | 38-45 | 33-37 | - | 30-35 | - | - | 25-28 | 微漲 |
| 七張捷運站附近 | 新店市 | 七張 | 38-47 | 32-36 | - | 30-35 | - | - | 25-28 | 微漲 |
| 新店市公所捷運站附近 | 新店市 | 新店市公所 | 35-43 | 30-35 | - | 28-33 | 25-28 | - | 23-27 | 微漲 |
| 新店捷運站附近 | 新店市 | 新店 | 32-38 | 25-30 | - | 25-30 | 21-25 | - | 20-25 | 微漲 |
| 小碧潭捷運站附近 | 新店市 | 小碧潭 | 34-38 | 30-33 | - | 28-30 | - | 26-30 | 23-27 | 微漲 |

資料來源：臺北縣新店地政事務所 (99/6)

本季新店市新推個案位於中興路二段，鄰近北2高交流道，規劃2-4房產品，開價每坪55萬元左右。

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，本季房市整體成交行情則呈現持平態勢。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)

| 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 | - | - | 持平 |
| 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 | - | - | 持平 |
| 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 | - | - | - | 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 (99/3)

本季近紅樹林站的八勢二街有建案推出，開價約每坪 30 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 40-60 萬元左右，與上季相較價格有上漲情形。

2. 台北大學特定區

(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

臺北大學特定區因臺北大學全面進駐與周遭生活機能漸趨成熟，加上受房市景氣復甦影響，使本季區域行情微幅上漲。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13-19萬之間；樹林部分則集中學勤路及學成路一帶，交易價格亦呈微漲，每坪價格約14-25萬。

表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(99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 | -- | 15-19 | - | - | - | - | - | - | 微漲 |
| 台北大學特定 區(住宅區) | 三峽鎮 | -- | 13-16 | - | - | - | - | - | - | 微漲 |
| 台北大學特定 區(商業區) | 樹林市 | -- | 16-25 | - | - | - | - | - | - | 持平 |
| 台北大學特定 區(住宅區) | 樹林市 | -- | 14-21 | - | - | - | - | - | - | 微漲 |

資料來源：臺北縣樹林地政事務所 (99/6)

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，99 年 6 月標售 24 筆住宅區土地，並創下每坪 159 萬元新高，預計 7 月下旬陸續釋出商業區土地標售。

(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 25-30 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，例如中原東路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 45 萬元。至於鄰近區域新推案有福樂街住宅產品，近公園、思賢國小、距幸福路商圈不遠，開價每坪 37 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 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 | -- | 25-30 | 22-25 | - | 18-22 | 17-20 | - | 16-19 | 上漲 |
| 思源路、化成路 | 捷運環狀線 Y17、Y18、Y19 站頭前庄站 | 23-25 | 18-20 | - | - | - | - | 14-17 | 上漲 |

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (99/6)

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 1.3 成；捷運蘆洲支線和新莊線沿線約 2.5 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，價格較上季微幅上漲；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，價格亦較上季微漲。

表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(99 年第 2 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 | 微漲 |
| 集賢路 | 25-40 | - | - | - | - | - | - | 微漲 |

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (99/6)

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持續進行、108 縣道擴寬工程預計七月開工、交通部高鐵局以合建分坪方式對外公告招商林口（A9）車站開發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，吸引許多外來人口進入，使房市呈現上漲態勢。

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 14-24 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 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 | - | - | 18.5-23 | - | - | - | - | - | - | 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 | 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 | 13.5-25.5 | - | 8.5-1 0.5 | - | 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 | 17-24 | - | - | - | - | - | - | - | 上漲 |

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (99/6)

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

本季北縣人口較上季略為減少，各縣轄市大多呈負成長趨勢。惟林口、淡水、三峽與樹林等近來新推案量體較大的區域則仍呈現人口正成長，顯示該區域外來人口移入趨勢明顯，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，故本季人口亦呈現正成長。

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 4 季 | | | 99 年第 1 季 | | | 99 年第 2 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 | 552,884 | 649 | 0.12% | 553,666 | 782 | 0.14% | 553,175 | -491 | -0.09% |
| 土城市 | 238,897 | 382 | 0.16% | 238,806 | -91 | -0.04% | 238,359 | -447 | -0.19% |
| 中和市 | 414,535 | 654 | 0.16% | 414,849 | 314 | 0.08% | 414,160 | -689 | -0.17% |
| 永和市 | 236,812 | 221 | 0.09% | 236,824 | 12 | 0.01% | 235,837 | -987 | -0.42% |
| 新店市 | 294,602 | 1,024 | 0.35% | 295,171 | 569 | 0.19% | 295,076 | -95 | -0.03% |
| 新莊市 | 400,848 | 724 | 0.18% | 401,306 | 458 | 0.11% | 400,973 | -333 | -0.08% |
| 三重市 | 388,304 | 882 | 0.23% | 389,201 | 897 | 0.23% | 389,361 | 160 | 0.04% |
| 蘆洲市 | 197,043 | 629 | 0.32% | 197,524 | 481 | 0.24% | 197,272 | -252 | -0.13% |
| 汐止市 | 186,979 | 1,036 | 0.56% | 187,961 | 982 | 0.53% | 188,375 | 414 | 0.22% |
| 樹林市 | 172,300 | 783 | 0.46% | 173,027 | 727 | 0.42% | 173,442 | 415 | 0.24% |
| 淡水鎮 | 140,156 | 1,083 | 0.78% | 141,130 | 974 | 0.69% | 142,039 | 909 | 0.64% |
| 林口鄉 | 78,462 | 1,365 | 1.77% | 79,898 | 1,436 | 1.83% | 80,901 | 1,003 | 1.26% |
| 三峽鎮 | 100,637 | 616 | 0.62% | 101,353 | 716 | 0.71% | 101,771 | 418 | 0.41% |
| 全縣 | 3,873,653 | 11,013 | 0.29% | 3,882,039 | 8,386 | 0.22% | 3,880,743 | -1,296 | -0.03% |

資料來源：內政統計資訊服務網

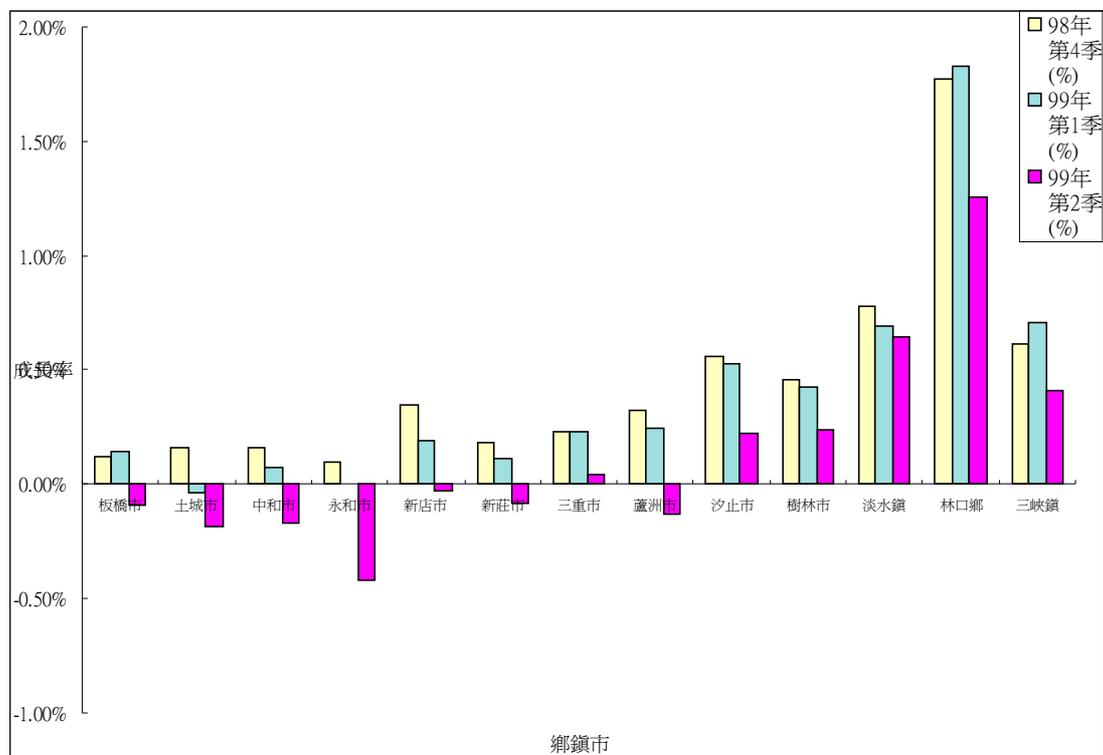


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

就本季家戶數增減情形來看，除永和市微幅下滑外，各鄉鎮市皆為正成長。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，向來增加幅度皆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4季 | | | 99年第1季 | | | 99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 | 190,705 | 549 | 0.29% | 191,617 | 912 | 0.48% | 192,738 | 1,121 | 0.59% |
| 土城市 | 81,009 | 259 | 0.32% | 81,201 | 192 | 0.24% | 81,523 | 322 | 0.40% |
| 中和市 | 153,254 | 415 | 0.27% | 153,778 | 524 | 0.34% | 154,364 | 586 | 0.38% |
| 永和市 | 89,304 | 28 | 0.03% | 89,470 | 166 | 0.19% | 89,451 | -19 | -0.02% |
| 新店市 | 114,271 | 259 | 0.23% | 114,783 | 512 | 0.45% | 115,395 | 612 | 0.54% |
| 新莊市 | 134,139 | 336 | 0.25% | 134,776 | 637 | 0.48% | 135,533 | 757 | 0.56% |
| 三重市 | 137,206 | 590 | 0.44% | 138,004 | 798 | 0.58% | 138,877 | 873 | 0.64% |
| 蘆洲市 | 64,290 | 257 | 0.41% | 64,673 | 383 | 0.60% | 64,917 | 244 | 0.38% |
| 汐止市 | 77,293 | 382 | 0.50% | 77,746 | 453 | 0.59% | 78,251 | 505 | 0.65% |
| 樹林市 | 57,251 | 386 | 0.69% | 57,685 | 434 | 0.76% | 58,241 | 556 | 0.97% |
| 淡水鎮 | 55,006 | 621 | 1.17% | 55,636 | 630 | 1.16% | 56,405 | 769 | 1.40% |
| 林口鄉 | 28,128 | 541 | 2.04% | 28,752 | 624 | 2.26% | 29,502 | 750 | 2.67% |
| 三峽鎮 | 33,854 | 330 | 1.00% | 34,239 | 385 | 1.15% | 34,744 | 505 | 1.49% |
| 全縣 | 1,375,268 | 5,691 | 0.42% | 1,382,479 | 7,211 | 0.53% | 1,390,687 | 8,208 | 0.60% |

資料來源：內政統計資訊服務網

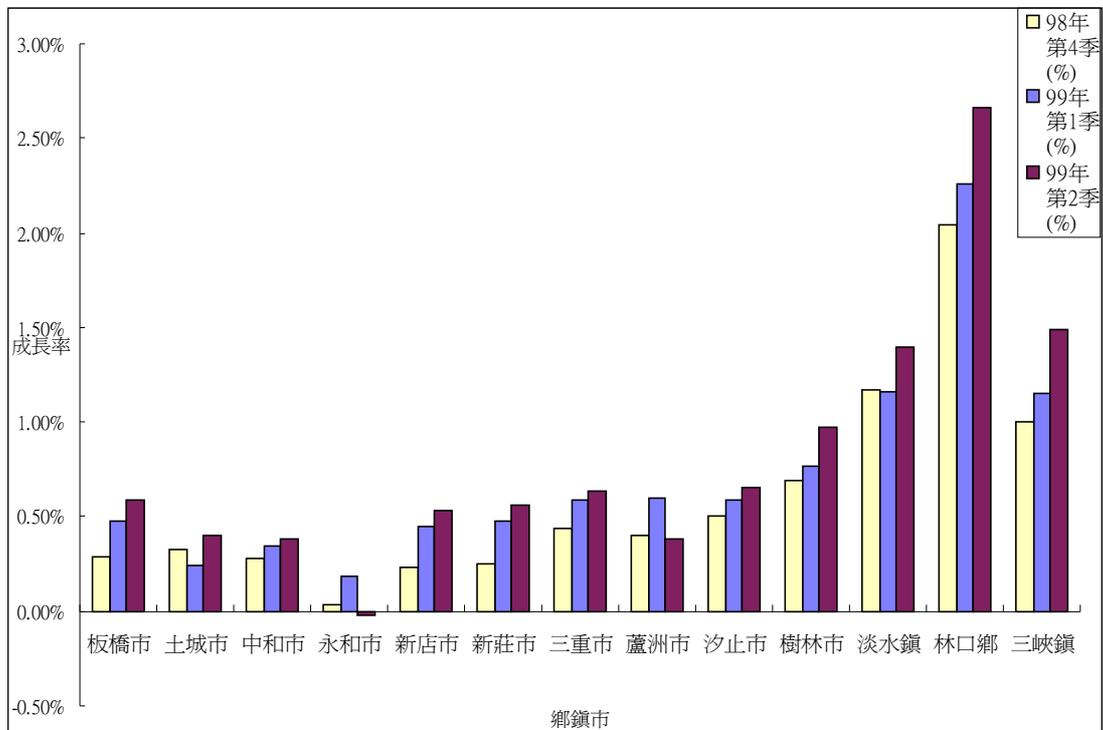


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

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 年以後/施工中 | 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 | 目前整體進度略超前，中壢環北路至三重段民國 102 年 6 月通車，三重至台北車站因採取地下化，將在 103 年 10 月通車，延伸至中壢火車站部分預計 107 年 6 月完成。 | 盡快通車對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，目前已由台北市捷運工程局取得。 | 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，並於 99 年 1 月 23 日召開施工前說明會。 | 帶動捷運沿線推案的信心，但因為捷運工期延宕，捷運周邊房價波動不大。 | |
| | 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，於 99 年 3 月召開協議價購會議，如果徵收作業順利，土建工程預計 99 年 7 月啟動。 進度：第 1 階段預計 104 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，刺激房地景氣活絡。尤其捷運大坪林站因緊臨臺北市，且挾雙捷運優勢，預期帶動大坪林一帶房價漲幅。 |
| 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 | 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 |

² 各項工程預定期程與進度係截至 99 年 6 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 | 正面效應。 |
| 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 | 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。 | 有助建商在沿線推案的信心，對於沿線房價有上漲的空間。 |
| | | 永和市 | | |
| | | 板橋市 | 99年2月12日由行政院核准臺北都會區大眾捷運萬大-中和-樹林線規劃報告書暨週邊土地發展計畫，預計107年先行完成第一期興建路段。 | 未來捷運通車後，可改善金城路沿線交通情形，以及加強土城與中永和、樹林的聯繫，地價上漲可期。 |
| 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 | 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年完用地取得工程發包。 進度：已於98年2月開工。「安祥路至安忠路段」預定99年底就可先完工通車。 | 預期能紓解安康路交通，縮短對外行車時間，增進安坑地區發展，進而帶動安坑地區整體房地價。 |
| 道路工程 | 臺北縣側環快延伸五重溪段(即永和次系統) | 新店市 | 期程：共分為6標 進度：第1標（挖子橋至安和花市）於99年3月25日通車。 第2及3標（安和花市至車子路聯絡道）已完工通車。 第4、5標合併第6標（車子路聯絡道至安祥路）預定99年11月完工 | 未來配合安新店安坑一號道路的完成，及現有的安康路所形成的完整輸運路網，安坑地區的交通壅塞問題將徹底獲得解決。預期能帶動安坑地區整體房地價。 |
| 道路工程 | 縣側環快道路 | 中和市 | 為因應環快台北縣側建設工程，華中橋附近進行土堤內移，道路拓寬工程，縣側環快全線工程預計101年5 | 縣側環快興建完成後，縮短中和通往鄰近地區通行時間，對永和市房價有正面助益。 |

| 類別 | 名稱 | 鄉鎮市 | 期程/進度 ² | 對地價影響 |
|------|-------------------------|-----|---|--|
| | | | 月完工。 | |
| | | 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。 | 縣側環快興建完成後，縮短永和通往鄰近市地區通行時間，對永和市房價有正面助益。 |
| 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 | 大坑溪東側新闢聯外道路工程 | 汐止市 | 目前工程施作中，現正辦理土方回填、擋土牆鋼筋綁紮、模版組立、澆置等，預計 99 年 12 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 | 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，預計於今年年底通車。 | 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 | 縣府交通局預計七月開工，開工後 6-8 個月內完成道路拓寬工程。 | 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 | 國道一號五股至楊梅段拓寬工程 | 林口鄉 | 已於 99 年 2 月完成用地取得，預計 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。 |
| 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。 | 重塑枋寮街的歷史風貌，有助於改善枋寮夜市髒亂的市容，促進地方觀光發展，對於該區域的房價有正面的助益。 |
| 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%。此處基地面積約 9.6 公頃，投資額將超過 300 億元以上，全案預計在民國 105 年完成。 | 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。 |
| 市地重劃 | 副都心重劃區 | 新莊市 | 已於 6 月 25 日進行區內 24 筆公有住宅土地標售，未來將採取分段分區標 | 工程開發利多因素，可望帶動周邊房價上漲。 |

| 類別 | 名稱 | 鄉鎮市 | 期程/進度 ² | 對地價影響 |
|--------|---------------------------------|-----|---|---|
| | | | 售，預計 7 月 23 日將陸續釋出 13 筆商業區土地標售。 | |
| 市地重劃 | 頭前重劃區 | 新莊市 | 新案陸續推出，截至目前區內共推出 9 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。 |
| 市地重劃 | 江翠北側地區 AB 單元市地重劃 | 板橋市 | 98 年 12 月開發方式增列市地重劃，99 年 4 月通過市地重劃 AB 單元板橋都市計畫細部計畫，預計 100 年分配重劃後土地，目前尚未動工。 | 目前江翠北側多屬低度使用，市地重劃完成後可改善當地環境、提供公共設施，對於近鄰地區地價將產生波及效果，地價上漲可期。 |
| 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 99 年底完工。 | 本案為新設開發區，徵收當時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，公共設施完竣，區域生活環境改善，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 年 8 月縣府工務局核發浮洲車站建照申請通過函，98 年 1 月 21 日浮洲站順利發包，於 98 年 2 月 18 日開工，預計 100 年 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。 |
| 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 | 板橋環球購物中心 | 板橋市 | 99 年 4 月初開始營運。 | 環球購物中心進駐板橋火車站二樓以及地下層，可大幅增加新板特區商業機能，該區域各項機能也逐漸完備，對於新板特區不動產價格有正面影響。 |
| 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明會，已於 4 月 12 日舉辦協議價購公聽會。 | 瓦礫溝歷經多年逐步推動各項改善工程，成效已顯示於區域整體生活環境、提昇區域生活品質，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 | 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。 |

| 類別 | 名稱 | 鄉鎮市 | 期程/進度 ² | 對地價影響 |
|----|---------------------------|-----|--|---|
| | | | 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。 | |
| 其他 | 土城延和公園 | 土城市 | 99年5啟用。 | 延和公園屬於多功能的社區公園，啟用後對於土城金城路三段裡地延和路一帶 有穩定地價的效果。 |
| 其他 | 土城市藝文中心大樓工程 (文藝中心、圖書館) | 土城市 | 目前正辦理協議價購中，預計民國 100年動工。 | 本案鄰近土城市公所、土城戶政事務所，未來建設完成後，對土城市民生活及 休閒有很大幫助，並可提昇生活機能，對該區房地價有正面影響。 |
| 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100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。 | 可提升安坑地區整體醫療水平，近而提高該地區生活品質。 |
| 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 102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(99 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 | 99.06.29 | 北縣原先規畫板橋第一運動場的新板巨蛋BOT案，因地方反對，今年四月悄悄宣布結束，並移往板橋浮洲另起爐灶，目前規畫興建容納兩萬人，占地約五萬平方公尺左右的大巨蛋，重新打造為「新北市浮洲巨蛋園區」，周邊還將規畫為商辦大樓、複合娛樂購物中心、觀光旅館、休閒綠地等，全案將採BOT方案引進民間資金，目前正進行可行性評估，預計民國一〇九年完工，一旦完工，更可與遠東通訊數位園區相輔相成，帶動鄰近土城、樹林區域的經濟發展，將是未來十年值得期待新區域。 | 中國時報 | 板橋浮洲地區之浮洲簡易車站預計今年完工，可連結至板橋車站轉乘台鐵、高鐵及捷運，若未來再興建為「新北市浮洲巨蛋園區」，良好的交通條件加上區內建設之優勢，將可帶動地價成長。 |
| 土城市 | 99.05.13 | 土城延和公園揭牌啟用；佔地一千二百多坪的開放空間，將為當地居民提供一個休閒聚會的好去處。延和公園位於土城市延和路一八〇號，附近有平和里、延祿里及延壽里，周邊高樓大廈林立，人口密集逾三萬人，民眾一直希望能闢建一處綠地公園，北縣府於九十六年核定補助，其特色為社區型的公園，還規劃有里民集會場地、兒童遊戲區、體適能設施與停車場等，是多功能的社區公園。 | 臺灣時報 | 土城延和公園啟用，有助於提升該區民眾的生活機能及休閒品質，對該區及週邊區域不動產市場將有正面的成長，而附近行情為中古公寓 13-16 萬，大樓為 16-19 萬元。 |
| 中和市 | 99.05.16 | 中和市風光中和園區露天音樂台暨咖啡廣場昨天啟用，園區內不僅有兒童遊戲場、遊憩水道等設施，還有以太陽能及風力發電的涼亭，成為中和市新興的休閒場所。中和市長邱垂益表示，風光中和園區建設經費 4800 萬由縣府全額補助，結合光電及風力的規畫，讓園區成為節能減碳的親子公園，將來更可成為藝文展演區，為中和市民增添休憩場所。 | 聯合報 | 增建區域內公共設施，提升當地居民的生活品質，有助該地區房價上漲。 |
| 新莊市 | 99.06.05 | 台北縣首座新莊運動休閒中心落腳新莊體育場，預定 6 月 30 日動工。斥資 11 億元的休閒中心配置國際標準競賽泳池及多項球類、健身運動設施，預計 100 年底完工，101 年 4 月啟用，將是設備最完善的運動休閒館。新莊運動休閒中心坐落縣立新莊體育場靠公園路與和興街口，與位在體育場另一端中華路一段與公園路口的小巨蛋體育館遙遙相對。 | 聯合報 | 公共設施興建，提昇鄰近地區居住品質，生活機能更完備，有助周邊房價上漲。 |
| 新莊市 | 99.06.16 | 台北縣升格新北市之前，縣府積極釋地。新莊副都心除了本月 25 日將標售 24 筆住宅用地外，據了解，下月(7 月)起也將分階段釋出 33 筆商業區土地，總面積近 7 公頃，預料壽險業也會進場，將掀起一波更激烈搶地戰。新莊副都心以中央合署辦公大樓為核心，規劃國家電影文化中心、媒體專區等，土地規劃主要以商業使用為主，區段徵收重劃後，縣府分回的土地也多是商業區用地，目前手上共有 33 筆，約 7 公頃 (2.1 萬坪)。 和本月 25 日將標售的總計 0.85 公頃住宅用地比較，縣府手上的 33 筆商業用地，是 25 日標案總面積的 8.2 倍。另外 25 日標售的住二土地容積率為 360%，縣府手上的商一和商二土地，容積率分別是 425%及 440%，也可建出更多的建築量體。 | 聯合晚報 | 標售案往往價格創新，其土地成本將來必在推案售價上呈現，將帶動新莊區房價上漲。 |
| 新店市 | 99.04.06 | 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)， | 中國時報 | 大坪林因緊臨臺北市，且挾雙捷 |

| 鄉鎮市 | 日期 | 內容 | 資料來源 | 備註 (對地區發展或地價影響等) |
|-----|----------|--|------|---|
| | | 確定將於 104 年完工通車。 | | 運優勢，預期帶動大坪林一帶房價。 |
| 新店市 | 99.04.18 | 總經費 574 億元的北縣環狀捷運，土木工程預計本(99)年 7 月啟動，捷運環狀線第一階段有三個標案，CF640 標從新店大坪林到秀朗橋段；CF650 從秀朗橋站到新板站；CF660 標，從新板站到五股工業區。 | 聯合報 | 串聯臺北捷運 8 條路線，扮演捷運中樞與橫向聯繫之重要功能，新店至新莊節省旅行時間 20 分鐘以上。為高鐵、臺鐵及機場捷運聯外路線，具都會及城際轉運功能。預期帶動大坪林一帶房價。 |
| 新店市 | 99.06.20 | 新店中央新村北側國有地平價住宅預計民國 102 年完成，由於需進行都市計畫變更作業，列為中期興建標的。至於長期儲備平價住宅土地包括新店二通三階(第二次通盤檢討，第三階段將農業區變更為住區及產業專區計畫)。 | 工商時報 | 政府興建平價住宅是否影響整體房地產，須視政府的整體規劃是否能吸引民眾進駐，仍待後續觀察。 |
| 汐止市 | 99.06.06 | 遠雄企業透露在汐止有一塊基地面積近 2 萬坪的土地，將規劃開發暢貨中心，預計下半年動工。結合廠房、辦公、商業及藝術用途，其中光是商場的面積就接近 4 萬坪，將規畫為暢貨中心，會請國外顧問協助招商。基地一邊面向大同路、另一邊朝著新台五路，位置就在一、二高的附近，也鄰近台鐵汐科站，未來還有捷運民生汐止線會開通，交通算是很方便。不僅當地的人會來，外縣市的民眾也會來買，因此交通便利很重要。 | 聯合報 | 遠雄座落在新台五路「遠東世界中心」旁的土地，原先規劃興建地上 41 層、地下 7 層的「遠雄創新研發科技中心」，若順利動工將對汐止帶來為數可觀的就業人口，對汐止的發展有正面效益。 |
| 林口鄉 | 99.05.02 | 交通部高鐵局負責承辦的機場捷運沿線唯一大面積的基地—林口(A9)車站土地，決定於今年 7 月以合建分坪方式公告招商。 | 經濟日報 | 對於提升林口三期重劃區內生活機能有極大幫助，推升當地地價。 |
| 林口鄉 | 99.04.07 | 因應林口新市鎮人口增加，蓬勃發展，本周六在林口鄉同時進行多功能的「市 12」、「市 16」2 棟公有市場新建工程開工，預定今年底完工，明年 3 月啟用。 | 聯合報 | 對重劃區內生活機能有提升作用，對當地地價有提升作用。 |
| 林口鄉 | 99.06.29 | 台北縣林口鄉粉寮路是林口地區通往八里鄉和五股鄉等地主要道路，由於鄰近工業區和學校，上下班交通尖峰時間塞車問題嚴重，縣政府交通局打算下月開始拓寬，並設置右轉中山路專用道，預計 6 至 8 個月完工。 | 自由時報 | 縣府道路交通拓寬工程是否有助工二工業區招商率之提升，影響該區廠房價格，係日後需持續觀察之地方。 |
| 樹林市 | 99.04.25 | 台北縣政府耗資十五億、歷時五年的坡內坑溝分洪工程，施工期間飽受民眾抗議，終於在廿四日完工啟用，未來將分流樹林山區洪水至大漢溪，估計約八萬市民受益，同時也在排水箱涵上開闢十八米寬的道路。水利局指出，坡內坑溝排水箱涵全數地下化，完工後也新闢一條從國凱街通向環河路的十八米寬道路，同時紓解交通、洪汛、環境景觀問題。 | 中國時報 | 預期對國凱街、八德街周邊房價有正面效益。 |
| 樹林市 | 99.04.28 | 景氣增溫、民間投資回升，為爭取企業進駐，台北縣政府要求軍方比照「鴻海頂埔園區」開發模式，再釋出位於樹林一塊 4.65 公頃產業園區土地，做為新興策略性產業之用。招商單位指 | 工商時報 | 預期對樹林光華產業專用區周邊發展有正面助益。 |

| 鄉鎮市 | 日期 | 內容 | 資料來源 | 備註 (對地區發展或地價影響等) |
|-----|----------|--|-------|--|
| | | 出，高附加價值的 3C、LED、精密機械、綠能產業，會是重點引商目標。台北縣工業發展策進會表示，土城、樹林地區，現有鴻海 IT 事業群總部、研發中心，樹林大同科技園區有國內 LED 大廠立基(8111)集團營運總部，可說是國內北部地區 IT、LED 生產重鎮，如果再加上「樹林光華產業專用區」，所引進的 3C、LED 相關產業鍊，有利上下游資源串連。 | | |
| 淡水鎮 | 99.06.03 | 淡海新市鎮土地標售，由於預期競爭者寡，僅加價約 300 萬元，以 21.54 億元取得 9075.6 坪的第三之一種中心商業區土地，換算每坪約 23.7 萬元。5 月初新市鎮濱海路曾標出一筆約 1.9 萬坪土地，由於面海，適合規劃休閒住宅產品，加上位於新市鎮邊緣鄰近沙崙市區，標出每坪 19.1 萬元的價格。此次標脫的淡海新市鎮土地，具備 700% 高容積率，每坪土地成本僅 23.7 萬元。 | 中央通訊社 | 由於今年景氣復甦，營建署重起標售，商業區土地價格合理，而住宅區土地由於條件較優價格稍高，此 2 次標售結果對後續房市影響仍有待觀察。 |
| 淡水鎮 | 99.05.11 | 經建會昨日審查通過「淡水捷運延伸線可行性研究」案，分為綠山線與藍海線，工程經費分別為 96.99 億元、21.71 億元，經建會確定優先推動，從紅樹林站沿登輝大道至淡海新市鎮的綠山線，工程期大約為 6 年。 | 工商時報 | 淡水新市鎮輕軌案雖經經建會審查通過，但至少需等到正式動工後才會較實質的影響房價，現階段民眾對於建商較高之開價仍多採觀望態度。 |
| 淡水鎮 | 99.04.10 | 行政院已於 4 月 2 日核定淡江大橋可行性規畫報告，預計全長約 8.5 公里的淡江大橋，耗資 141 億元，平均每公里造價約 17 億元，預定 104 年動工。淡江大橋從淡水漁人碼頭沙崙路銜接八里台北港前面的台 61 線高架道路，工程包括淡水端連絡道(長 1.5 公里)、斜張式主橋，長 900 公尺。未來從台北港往淡水，不必再繞行關渡大橋，縮短約 15 公里路程，交通尖峰時段可節省 45 分鐘車行時間，並可減緩台 2 線交通負荷，及做為淡海新市鎮的主要聯外走廊。 | 聯合報 | 淡江大橋議題每逢選舉總會出現，興建與否仍需等 4 年後正式動工才能確定，現階段對地價影響不大，未來將持續觀察後續發展。 |

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 99 年第 2 季房市發展，則因北市房價高漲，使本縣持續受惠台北市高房價外溢效果，再加上新北市升格效應、捷運蘆洲線即將於年底通車影響，以及縣內新北環河快速道路、捷運新莊線、機場線、環狀線等重大建設利多、新莊頭前重劃區預售案持續熱銷，帶動北縣房市買氣增溫，使本季買賣交易件數較上季與去年同季皆增加逾 10%。

價格方面，因北市高房價外溢效果、加上升格直轄市效應以及新板特區、頭前副都心等重點區域建案持續熱銷推升區域行情下，使本縣房市交易價格相較上期仍呈緩步走高趨勢。

99 年第 2 季雖然全縣成交價量持續成長，惟自金融風暴以來，大臺北地區房價經 1 年多持續上揚，加上近期金融機構對於部分區域二棟以上之房貸轉趨保守，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。