

臺北縣房地交易動態分析報告

(99 年第 3 季)

臺北縣政府地政局

中華民國 99 年 11 月

臺北縣房地交易動態分析報告(99年第3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.....	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7月-99年9月).....	3
表 2 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數(99年第2季-99年第3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3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3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3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3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3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3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3季).....	15
表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(99年第3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3季).....	19
表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(99年第3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3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3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(98/7 至 99/9)	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 3 季至 99 年第 3 季市場交易熱絡程度(表 1)。自 98 年第 2 季起景氣快速反轉，北縣以相對於北市較低之房價水準，加上捷運蘆洲線將於年底通車，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加持，使本縣成為通勤族購屋目標，近期再因 ECFA 簽訂與北縣升格效應發酵，使房市行情持續走揚。惟因央行在 99 年第 2 季末選擇性信用管制措施，買方轉趨觀望保守，致臺北縣 99 年第 3 季房市成交量較上季縮減 14.86%，較去年同季亦減少 6.01%，整體房市呈現「價漲量穩」格局。

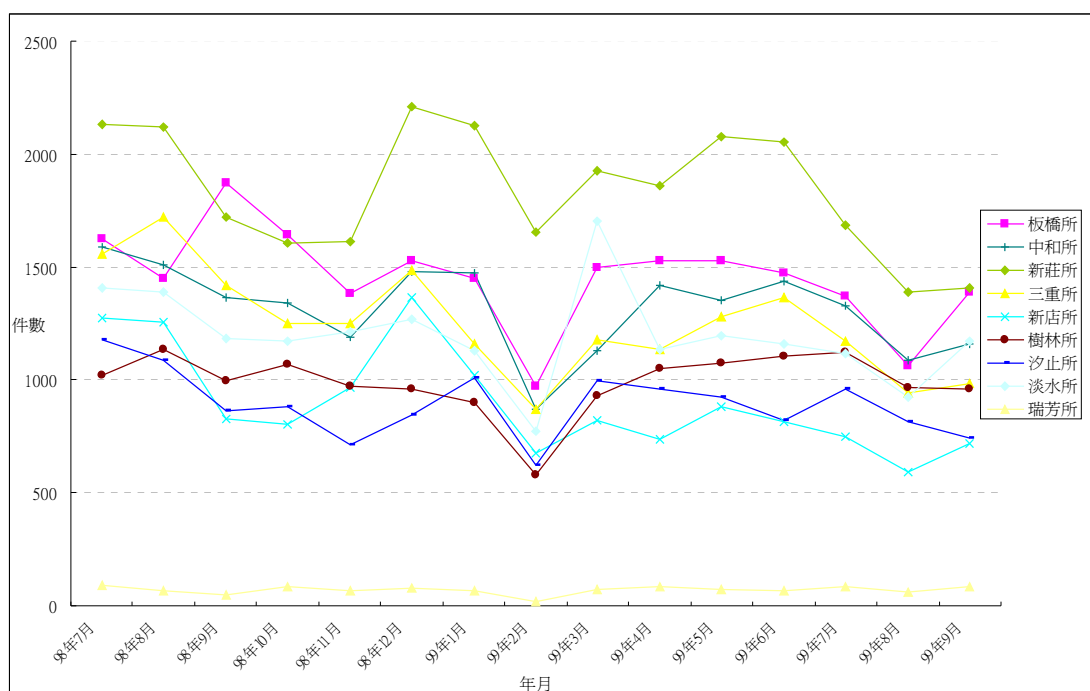


圖 1 臺北縣各地政事務所買賣移轉件數波動圖(98/7 至 99/9)

表 1 臺北縣各市鄉鎮買賣移轉件數統計表(98 年 7 月-99 年 9 月)

鄉鎮市	98/7	98/8	98/9	98/10	98/11	98/12	99/1	99/2	99/3	99/4	99/5	99/6	99/7	99/8	99/9
板橋市	1134	976	1404	1176	876	1049	907	653	1046	1077	1018	1017	913	695	917
土城市	493	471	466	464	504	477	544	320	454	450	508	454	459	370	472
板橋所	1627	1447	1870	1640	1380	1526	1451	973	1500	1527	1526	1471	1372	1065	1389
中和市	1117	1062	959	945	835	1003	1084	593	802	1031	1014	1059	964	706	807
永和市	471	450	405	395	355	474	388	277	328	389	341	376	362	383	354
中和所	1588	1512	1364	1340	1190	1477	1472	870	1130	1420	1355	1435	1326	1089	1161
新莊市	886	845	693	804	739	952	1008	788	836	834	1171	930	795	628	676
泰山鄉	193	342	130	146	128	147	159	72	122	127	118	142	121	105	109
五股鄉	330	140	318	117	122	364	305	141	307	247	176	187	179	155	131
林口鄉	724	795	582	537	624	747	656	656	659	652	612	795	592	500	490
新莊所	2133	2122	1723	1604	1613	2210	2128	1657	1924	1860	2077	2054	1687	1388	1406
三重市	1099	1274	1032	882	927	959	799	594	740	758	902	1000	813	647	663
蘆洲市	458	450	385	369	325	524	358	273	438	377	378	367	360	294	319
三重所	1557	1724	1417	1251	1252	1483	1157	867	1178	1135	1280	1367	1173	941	982
新店市	1218	1206	733	727	898	1254	948	607	688	634	772	706	670	504	645
深坑鄉	45	33	79	53	39	87	60	57	113	86	77	56	49	51	57
石碇鄉	6	9	7	6	17	12	4	8	8	9	9	8	9	19	9
坪林鄉	4	9	11	14	9	8	6	7	12	9	12	45	14	13	4
烏來鄉	0	1	0	4	3	2	3	0	3	0	9	1	4	3	2
新店所	1273	1258	830	804	966	1363	1021	679	824	738	879	816	746	590	717
樹林市	519	430	330	568	435	411	419	228	452	465	552	611	609	482	507
三峽鎮	345	536	538	385	379	371	343	249	343	462	383	370	359	347	341
鶯歌鎮	154	169	129	116	161	176	136	100	135	121	137	123	157	136	111
樹林所	1018	1135	997	1069	975	958	898	577	930	1048	1072	1104	1125	965	959
汐止市	1058	913	671	740	589	720	870	529	838	796	769	690	844	642	607
金山鄉	82	128	156	88	84	82	83	64	98	106	80	85	84	125	85
萬里鄉	38	43	36	55	39	45	55	27	63	60	73	45	33	51	51
汐止所	1178	1084	863	883	712	847	1008	620	999	962	922	820	961	818	743
淡水鎮	1065	1137	843	865	872	885	822	564	1332	836	866	869	795	643	800
三芝鄉	154	111	201	128	164	182	142	117	186	132	138	144	146	154	209
石門鄉	31	18	20	28	28	28	29	6	26	19	31	26	35	24	39
八里鄉	158	123	122	153	148	176	134	88	156	148	162	119	140	100	122
淡水所	1408	1389	1186	1174	1212	1271	1127	775	1700	1135	1197	1158	1116	921	1170
瑞芳鎮	35	33	22	30	24	34	33	6	38	30	37	25	28	16	27
平溪鄉	2	3	4	9	10	4	8	4	9	11	3	9	10	12	1
雙溪鄉	26	22	15	29	11	25	16	9	12	18	6	21	26	10	31
貢寮鄉	30	7	10	18	22	18	10	1	14	26	29	12	18	25	25
瑞芳所	93	65	51	86	67	81	67	20	73	85	75	67	82	63	84
全縣	11875	11736	10301	9851	9367	11216	10329	7038	10258	9910	10383	10292	9588	7840	8611

資料來源：臺北縣各地政事務所(99/9)

(二)各市鄉鎮買賣移轉案件量分析

99 年第 3 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、中和與淡水。

板橋市擁有優越的區位與交通條件，位屬未來新北市的行政中心，轄內新板特區 BOT 觀光飯店完成簽約、江翠北側 AB 區重劃範圍也將開發，而本季新北環快三重至中和段業已通車，大幅增進通往三重、新莊、中和交通便利性，又環狀捷運線已完成用地取得，其中板新站已經開始動工，皆對本市房市發展產生正面支撐效果。

中市重大整體開發案華中橋西側區段徵收案在歷經多年籌劃開發，預計 10 月份起陸續辦理抵價地登記及土地點交，建商並籌劃明年開始推案，可望帶動區內房價另一波漲勢。在交通建設方面，新北環河快速道路三重至中和段完工，並於 8 月 14 日優先通車，有效改善本市聯外交通動線。位於建康路、建八路及板南路、立言街之間，閒置多年的元隆鋼鐵廠與大洋塑膠廠，由乙種工業區土地變更為住宅區，都市計畫於 8 月份發佈實施，預期整體開發後應可改善周邊生活環境。

淡水鎮紅樹林、竹圍區域，多屬近捷運沿線景觀產品，因物件具稀少性，能吸引特定客層，使房價表現持續亮眼。淡海新市鎮方面，受到近期部分預售推案開價調高影響，整體市場物件議價空間變大，成交時程略有拉長。惟本年度相關重大交通工程及政策利多持續發布，淡水鎮又是央行信用管制政策之排除地區，在臺北市高房價的壓力下，吸引通勤族群進駐，整體成交行情呈現上漲。

(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，房市逐步復甦。反彈力道在 98 年第 2 季最為明顯，回溫態勢延續至今年，於 99 年第 2 季房市動能再度放大。而房價逐步走高結果卻使本季房市交易量能呈現萎縮，全縣買賣移轉案件量較上季與去年同期分別縮減 14.86%及 6.01%。

新莊、五股與林口本季案量縮減幅度較其他鄉鎮市顯著。**新莊**副都心重劃區分別於 99 年 7 月、9 月標售區內商業區土地，並創下每坪 232 萬元新高；捷運、中港大排……等各項重大公共工程持續進行。惟本季適逢農曆 7 月影響購屋意願，以及央行調升利率及選擇性信用管制政策影響，導致不動產交易市場轉趨觀望，交易量下滑近三成；然在重大建設及各項利多因素影響下，成交行情持續上漲，呈現「價漲量縮」格局。

五股在國道一號五股至楊梅段拓寬工程持續施工，預計 101 年底完工通車；特二號道路五股新莊段預計今年 11 月通車，全線預計 101 年完工通車。在前述交通建設帶動下，使房市發展題材不斷。惟因本季缺少新建案完工登記案量挹注，致交易件數減少。整體區域不動產市場與上季相較為「價平量縮」的情形。

林口在機場捷運持續施工及重劃區內公共設施(市 12 市場用地及文小 4 佳林國小)陸續動工興建及各建案交屋後，各項生活機能逐步邁向成熟，形成房市動能的主要支撐。惟因推案價格漸高，市場觀望氣氛轉濃，使交易件數縮減，整體房地產呈現「價平量縮」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 2 季-99 年第 3 季)

行政區	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	99 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
板橋市	3112	1	19.42%	2.03%	2525	1	-18.86%	-28.14%
土城市	1412	10	7.13%	1.15%	1301	10	-7.86%	-9.02%
中和市	3104	2	25.21%	2.85%	2477	2	-20.20%	-21.06%
永和市	1106	13	11.38%	-5.06%	1099	11	-0.63%	-17.12%
新莊市	2935	3	11.51%	42.34%	2099	5	-28.48%	-13.41%
泰山鄉	387	17	9.63%	-16.95%	335	18	-13.44%	-49.62%
五股鄉	610	14	-18.99%	76.81%	465	15	-23.77%	-40.99%
林口鄉	2059	8	4.46%	31.90%	1582	9	-23.17%	-24.70%
三重市	2660	4	24.71%	-14.28%	2123	4	-20.19%	-37.65%
蘆洲市	1122	12	4.96%	1.54%	973	13	-13.28%	-24.75%
新店市	2112	7	-5.84%	1.93%	1819	7	-13.87%	-42.38%
深坑鄉	219	20	-4.78%	69.77%	157	20	-28.31%	0.00%
石碇鄉	26	27	30.00%	-27.78%	37	26	42.31%	68.18%
坪林鄉	66	25	164.00%	186.96%	31	27	-53.03%	29.17%
烏來鄉	10	29	66.67%	100.00%	9	29	-10.00%	800.00%
樹林市	1628	9	48.13%	30.87%	1598	8	-1.84%	24.94%
三峽鎮	1215	11	29.95%	67.36%	1047	12	-13.83%	-26.22%
鶯歌鎮	381	18	2.70%	1.33%	404	16	6.04%	-10.62%
汐止市	2255	6	0.80%	38.43%	2093	6	-7.18%	-20.78%
金山鄉	271	19	10.61%	-2.87%	294	19	8.49%	-19.67%
萬里鄉	178	21	22.76%	36.92%	135	21	-24.16%	15.38%
淡水鎮	2571	5	-5.41%	-5.41%	2238	3	-12.95%	-26.50%
三芝鄉	414	16	-6.97%	-11.16%	509	14	22.95%	9.23%
石門鄉	76	23	24.59%	-8.43%	98	22	28.95%	42.03%
八里鄉	429	15	13.49%	29.22%	362	17	-15.62%	-10.17%
瑞芳鎮	92	22	19.48%	24.32%	71	23	-22.83%	-21.11%
平溪鄉	23	28	9.52%	91.67%	23	28	0.00%	155.56%
雙溪鄉	45	26	21.62%	4.65%	67	25	48.89%	6.35%
貢寮鄉	67	24	168.00%	21.82%	68	24	1.49%	44.68%
全縣	30585		10.71%	10.40%	26039		-14.86%	-6.01%

資料來源：臺北縣各地政事務所(99/9)

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 38-45 萬元，中古公寓成交行情每坪約 23-26 萬元，中古大樓成交行情視屋齡與所在區位不同，每坪約 25-38 萬元；府中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 20-23 萬元，大樓成交每坪約 20-25 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 33-40 萬元，中古公寓成交行情每坪約 17-21 萬元，大樓成交每坪約 20-27 萬元；新板特定區一帶新成屋每坪約 40-55 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 3 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	33-40	23-27	-	20-25	-	-	17-21	價平量縮
中正路、中山路一段	府中	30-35	-	-	20-25	-	-	20-23	價漲量縮
民生路二段、四維路、陽明街	新埔	38-42	35-38	-	30-35	-	25-30	23-26	價漲量縮
雙十路二段、文化路二段、大同街	江子翠	38-45	35-38	-	30-35	-	25-30	23-26	價漲量縮
新板特區	板橋	40-55	-	-	-	-	-	-	價平量縮

資料來源：臺北縣板橋地政事務所(99/9)

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。新板特區憑藉優異交通條件以及年底升格效應，開價不斷挑戰區域高點，向北市行情看齊。大華街新案鄰近府中捷運站、後站商圈，生活機能便利，規劃 3-4

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，大致上仍以海山捷運站，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 17-20 萬元，大樓成交行情每坪約 19-26 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 12-13 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 3 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(99/9)

土城市本季於華東街有新推案，臨環河道路、大漢溪之純住宅社區，行情價約每坪 28-32 萬元。

2. 捷運橋線(中和線、新莊線、蘆洲線)

(1) 中和線

中和市捷運沿線房價本季皆呈上漲趨勢，由本季蒐集案例觀之，新成屋每坪約 30-38 萬元，中古大樓每坪約 23-32 萬，中古公寓每坪約 20-26 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 36-55 萬元，中古大樓每坪約 22-43 萬，中古公寓每坪約 24-32 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 3 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	36-48	34-43	-	30-34	-	-	24-29	上漲
永和路 1.2 段	永和市	頂溪	43-55	33-37	-	25-34	-	22-24	29-32	上漲
景安路、中興 街、復興路、 南山路	中和市	景安	33-38	28-32	-	25-27	-	-	22-26	上漲
興南路 1 段、仁愛街、 和平街、忠孝 街	中和市	南勢角	30-35	28-30	-	23-27	-	-	20-24	上漲

資料來源：臺北縣中和地政事務所(99/9)

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，而本季於大勇街新推案，距環狀捷運保警總隊站不遠，規劃 2-4 房，行情價約每坪 40 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。本季信義路新推建築案，區域環境近頂溪國小及捷運頂溪站，強調中、高樓層具新店溪景觀，行情價約每坪 52 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 19-27 萬元，中古公寓每坪約 17-23 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 28-35 萬元之間，中古大樓每坪約 18-28 萬元，中古公寓每坪約 16-21 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 30-45 萬元，中古大樓每坪約 21-29 萬元，中古公寓每坪約 18-24 萬；丹鳳站附近民安街新成屋每坪 20-23 萬元，中古大樓每坪 15.5-20 萬元，中古公寓每坪 13.5-15.5 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 24-26 萬元，中古大樓每坪約 19-21 萬，21 年以上中古公寓每坪約 15-18 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 17-20 萬元，中古大樓約 13-18 萬元，中古公寓約 12-15 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 3 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	20-27	-	19-25	18-23	-	17-21	上漲
集美街	三重市	菜寮/三 重	28-35	19-28	-	18-22	-	-	16-21	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	30-45	25-29	-	24-27	19-24	21-23	18-21	上漲
民安路	新莊市	丹鳳	20-23	18-20	-	15.5-18	-	-	13.5-15.5	上漲
思源路、化成 路	新莊市	頭前 庄、環 狀線 Y17、 Y18(幸 福)、 Y19 站	24-26	19-21	-	-	-	-	15-18	上漲
中山路 3 段	新莊市	機場捷 運 A6 站	17-20	15-18	-	13-17	13-15	-	12-14	上漲

資料來源：臺北縣三重地政事務所、新莊地政事務所(99/9)

三重市本季新推案位於重新路三段與三陽路一帶，規劃 2-4 房產品，開價達每坪 43 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及公園預定地，規劃大坪數 3-4 房產品，開價達每坪 50 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 23-35 萬，中古大樓每坪約 16-25 萬，中古公寓每坪約 14-22 萬元；三重國小站附近自強路 1、2 段新成屋每坪約 28-30 萬，中古大樓每坪約 20-24 萬，中古公寓每坪約 14-19 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 27-30 萬，中古大樓每坪約 20-24 萬，中古公寓每坪約 14-20 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 26-40 萬，中古大樓每坪約 16-21 萬，中古公寓每坪約 14-18 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 20-26 萬，中古大樓每坪約 16-20 萬，中古公寓每坪約 13-17 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 3 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	28-30	22-24	-	20-23	17-19	-	14-18	微漲
三和路三段	三重市	三重國 小/三和 國中	30-34	22-24	-	20-23	17-20	-	14-19	微漲
五華街、仁愛 街	三重市	三和國 中-	23-35	20-25	16-22	16-22	15-20	-	14-17	微漲
永福街	三重市	三和國 中/徐匯 中學	27-30	22-24	-	20-23	17-20	-	14-19	微漲
集賢路	蘆洲市	徐匯中 學	26-40	19-21	15-18	16-19	14-17	-	14-15	微漲
光華路	蘆洲市	三民高 中	20-23	18-19	16-17	15-17	14-15	-	13-14	微漲
民族路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	20-26	18-20	14-16	16-18	13-16	-	13-14	微漲
中正路	蘆洲市	蘆洲/三 民高中	21-26	18-20	15-17	16-17	13-14	-	13-14	微漲

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (99/9)

蘆洲市本季於蘆洲站附近長榮路、光榮路一帶有新案推出，規劃獨棟雙併 3-4 房產品，總戶數不多，每坪開價約 35 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 45-55 萬元，中古大樓每坪約 35-48 萬元，中古公寓每坪約 30-38 萬元；新店總站附近行情略低，新成屋每坪約 35-50 萬元，中古大樓每坪約 30-38 萬元，中古公寓每坪約 25-30 萬元。本季交易價格普遍較上季呈現上漲。

表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(99 年第 3 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	45-55	40-48	-	35-45	-	-	30-38	上漲
七張捷運站 附近	新店市	七張	45-55	40-48	-	35-45	-	-	30-38	上漲
新店市公所 捷運站附近	新店市	新店市 公所	40-60	36-43	-	33-37	28-32	-	30-35	上漲
新店捷運站 附近	新店市	新店	35-50	32-38	-	30-35	25-30	-	25-30	上漲
小碧潭捷運 站附近	新店市	小碧潭	35-50	33-40	-	32-37	-	28-33	28-32	上漲

資料來源：臺北縣新店地政事務所 (99/9)

本季新店市新推個案位於北新路近中正路口一帶，屬自辦重劃區，近五峰國中、大坪數規劃，開價每坪高達 70 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微漲態勢。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約 17~25 萬元，公寓約 14~17 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 23~30 萬元，10 年內中古大樓約 18~23 萬元；淡水總站周邊中古大樓每坪約 14-18 萬，公寓約 12~15 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 3 季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
學府路	淡水鎮	淡水	15-19 19-26 (景觀)	14-18 18-25 (景觀)	-	12-16	12-15	-	-	微漲
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	-	-	微漲
中正東路 2 段	淡水鎮	紅樹林	23-30 30-42 (水岸)	18-23 24-35 (水岸)	-	16-22	-	-	-	上漲
民族路	淡水鎮	竹圍	-	15-18 19-24 (景觀)	-	-	-	-	-	微漲

資料來源：臺北縣淡水地政事務所 (99/9)

本季近紅樹林站的八勢路有建案推出，開價約每坪 42 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建商積極搶進推案，單價並屢創區域新高，帶動周邊房市行情。

(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。新板特區憑藉優異交通條件以及年底升格效應，開價不斷挑戰區域高點，向北市行情看齊。目前特區內新成屋每坪約 45-65 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及房價比價效應影響，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3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	--	13-16	-	-	-	-	-	-	持平
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	-	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣樹林地政事務所 (99/9)

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。

頭前重劃區基礎工程完工後，新建案陸續推出；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，價格為每坪 159 萬元；99 年 7 月 23 日及 9 月 24 日再分別標售區內 13 筆商業區土地及 20 筆中港大排西側商業區土地，並創下每坪 232 萬元新高。

(2) 區域行情分析

頭前與副都心重劃區完工點交後，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 28-35 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及公園預定地，規劃大坪數 3-4 房產品，開價達每坪 50 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 38 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 3 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	--	28-35	24-28	-	21-25	19-23	-	18-21	上漲
思源路、化成路	捷運環狀線 Y17、Y18、Y19 站頭前庄站	24-26	19-21	-	-	-	-	15-18	上漲

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (99/9)

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 成，區域內集賢路附近新成屋行情約 25-45 萬，價位視區位、產品規劃與是否有河景而有差異，價格較上季呈現上漲；緊鄰該重劃區的五華街、仁愛街中古大樓每坪約 16-25 萬、20 年以上中古公寓每坪約 14-17 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 3 季)

類型	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)	
地標								
五華街、仁愛街	23-35	20-25	16-22	16-22	15-20	-	14-17	上漲
集賢路	25-45	-	-	-	-	-	-	上漲

資料來源：臺北縣三重地政事務所 (99/9)

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

林口鄉本季在機場捷運持續施工及重劃區內公共設施(市 12 市場用地及文小 4 佳林國小)陸續動工興建及各建案交屋後，各項生活機能逐步邁向成熟，形成房市動能的主要支撐。惟因推案價格漸高，市場觀望氣氛轉濃，成交價格呈現持平態勢。

重劃區仍為林口房市交易重心，本季新推案分布於文化二路、三路附近，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 14-25.5 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持穩狀態。

表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(99 年第 3 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	-	-	-	-	-	-	持平
文化一路西 側、文化北路 東側、中山路 北側、忠孝路 南側	林口新市 鎮一、三 期重劃區	第二種 住宅區	-	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	-	-	-	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	17-24	-	-	-	-	-	-	-	持平

資料來源：臺北縣新莊地政事務所 (99/9)

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 13-17 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增加，各縣轄市大多呈正成長趨勢，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，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。惟永和市則因街區成熟、可建土地有限、新推建案較少，使人口呈現負成長趨勢。

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	99 年第 1 季			99 年第 2 季			99 年第 3 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	553,666	782	0.14%	553,175	-491	-0.09%	554,398	1,223	0.22%
土城市	238,806	-91	-0.04%	238,359	-447	-0.19%	238,637	278	0.12%
中和市	414,849	314	0.08%	414,160	-689	-0.17%	414,318	158	0.04%
永和市	236,824	12	0.01%	235,837	-987	-0.42%	234,990	-847	-0.36%
新店市	295,171	569	0.19%	295,076	-95	-0.03%	295,640	564	0.19%
新莊市	401,306	458	0.11%	400,973	-333	-0.08%	401,918	945	0.24%
三重市	389,201	897	0.23%	389,361	160	0.04%	390,017	656	0.17%
蘆洲市	197,524	481	0.24%	197,272	-252	-0.13%	197,563	291	0.15%
汐止市	187,961	982	0.53%	188,375	414	0.22%	189,228	853	0.45%
樹林市	173,027	727	0.42%	173,442	415	0.24%	175,107	1,665	0.96%
淡水鎮	141,130	974	0.69%	142,039	909	0.64%	143,227	1,188	0.84%
林口鄉	79,898	1,436	1.83%	80,901	1,003	1.26%	82,302	1,401	1.73%
三峽鎮	101,353	716	0.71%	101,771	418	0.41%	102,939	1,168	1.15%
全縣	3,882,039	8,386	0.22%	3,880,743	-1,296	-0.03%	3,892,603	11,860	0.31%

資料來源：內政統計資訊服務網

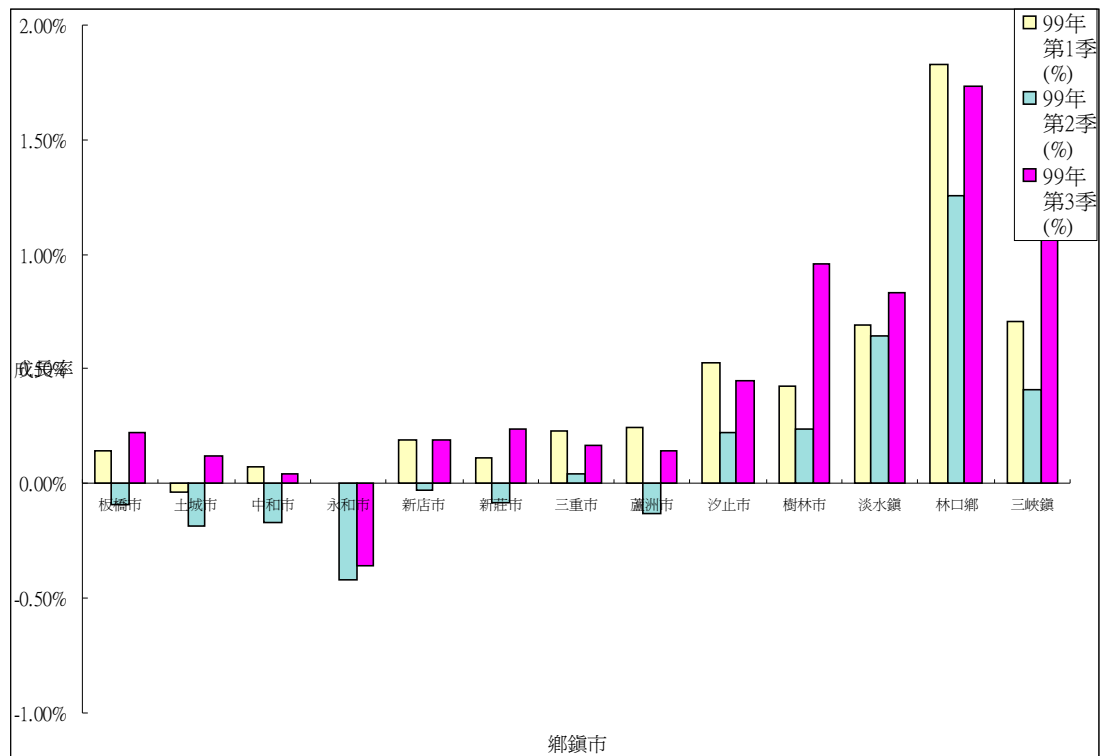


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

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	99年第1季			99年第2季			99年第3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	191,617	912	0.48%	192,738	1,121	0.59%	194,222	1,484	0.77%
土城市	81,201	192	0.24%	81,523	322	0.40%	81,967	444	0.55%
中和市	153,778	524	0.34%	154,364	586	0.38%	155,353	989	0.64%
永和市	89,470	166	0.19%	89,451	-19	-0.02%	89,576	125	0.14%
新店市	114,783	512	0.45%	115,395	612	0.54%	116,254	859	0.75%
新莊市	134,776	637	0.48%	135,533	757	0.56%	136,415	882	0.65%
三重市	138,004	798	0.58%	138,877	873	0.64%	139,882	1,005	0.73%
蘆洲市	64,673	383	0.60%	64,917	244	0.38%	65,321	404	0.62%
汐止市	77,746	453	0.59%	78,251	505	0.65%	79,080	829	1.07%
樹林市	57,685	434	0.76%	58,241	556	0.97%	59,220	979	1.70%
淡水鎮	55,636	630	1.16%	56,405	769	1.40%	57,243	838	1.51%
林口鄉	28,752	624	2.26%	29,502	750	2.67%	30,223	721	2.51%
三峽鎮	34,239	385	1.15%	34,744	505	1.49%	35,307	563	1.64%
全縣	1,382,479	7,211	0.53%	1,390,687	8,208	0.60%	1,401,971	11,284	0.82%

資料來源：內政統計資訊服務網

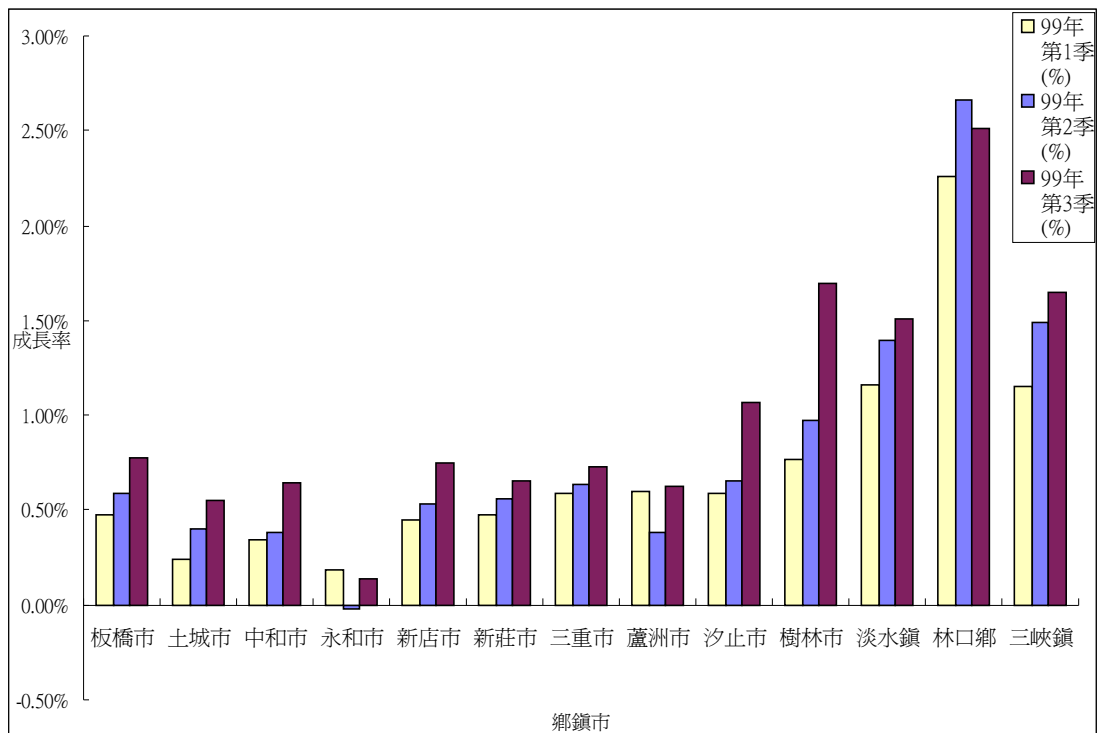


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

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，帶動周邊交易及房價上漲。
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，帶動周邊交易及房價上漲。
		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 10 月全線營運通車	交通建設利多因素，可望帶動周邊交易及房價上漲
		林口鄉	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，並已動工。	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，目前現況尚未動工。	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 年底全線通車	交通建設利多因素，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	Y7 捷運系統用地細部計畫已發布實施，環狀線大坪林站已完成基地南北側人行道削減作業，於 99 年 10 月開始進行民權路連續壁施工。全線預計	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。

² 各項工程預定期程與進度係截至 99 年 9 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
			104 年完工。	
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。
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，目前現況尚未完工。	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	已於 98 年 2 月開工，預計 100 年 6 月完工。其中「安祥路至安忠路段」預計 99 年底完工。	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 100 年完工	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	新北環快	板橋市	新北環快三重至中和路段已於 99 年 8 月通車。	新北環快沿板橋市東側新店溪環河道路興建，共設有 2 處交流道，附近多屬低密度使用地區，惟通車後可提昇板橋地區對外聯絡之便利性，對於地價將產生正面效應。

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
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 月完工。	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。
		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，新莊五股段預計 99 年 11 月通車，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	國光路位於耕莘醫院旁，該路段打通將有助改善該地區交通動線，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	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	新社后橋工程	汐止市	位於舊社后橋以東約 180 公尺處，兩端連接 30 公尺寬之園道用地，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中興路壅塞問題。
道路工程	2-3 號道路工程 (已命名為：磺清路)	金山鄉	99 年 7 月 16 日完工通車。	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、觀音竹重溯枋寮街的歷史風貌。該工程因道路拓寬作業尚未開始	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。

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
			進行，導致整個更新工程延宕。	
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。	本案為政府公辦的都市更新案指標意義大，本地區位處環河西路近臨新店溪，政府將擊造為一水案住宅，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 7 月 23 日、9 月 24 日分別進行 13 筆、15 筆商業區土地標售，皆全數標出，標售行情最高為 232 萬元/坪。	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	新案陸續推出，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	目前由縣府小組會議審議第 1 次通盤檢討中。	密切注意後續相關進度及影響地價情形。
市地重劃	洲子洋重劃區	五股鄉	已完成重劃登記作業，區內公共設施如公園、兒童遊樂場等亦陸續完成，目前建商陸續進行購地整合中，惟尚未有建案推出。	重劃區內相關公共設施完工後，提昇周邊環境品質及生活機能，可望帶動本區及周邊房價上漲。
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	鴨母港溝護案及美化工程	蘆洲市	民國 102 年/施工中	1、99 年開始施工，房價未明顯波動。 2、防洪排水、環境綠美化對周邊房價有正面影響。

類別	名稱	鄉鎮市	期程/進度 ²	對地價影響
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	新板特區 BOT 觀光飯店	板橋市	99年8月底簽約。	觀光飯店位於縣民大道、民權路口，規劃為28層國際級觀光旅館及23層樓的多功能商務中心，大樓間並以3層樓的購物商場群樓作為連接，預計在102年開始營運，營運後將會帶動新板特區的繁榮。
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，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	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	相關工程持續進行中，工程預計民國100年5月底全部完工。	相關工程帶來利多因素，已帶動周邊地區房價上漲。
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	98年10月動土，預計101年完工。	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	設計標於7月16日評選作業選定：郭自強建築師事務所，並於8月18日召開「淡水鎮綜合行政大樓新建工程」進駐單位空間需求研討會，預計於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9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 3 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	99.08.15	斥資一百七十多億元費時十二年闢建的台北縣新北環河快速道路三重—中和段暨新北大橋於昨天上午十時舉行剪綵通車典禮，通車後不但使得三重、蘆洲、新莊、板橋、中和等地區的交通更為便利，也大大縮短行車時間，更將促進地方繁榮與發展。新店段將可於 101 年通車，屆時，將可串連新店碧潭、板橋新版特區、二重疏洪道中央公園至八里左岸，再通過淡江大橋至淡水金色水岸等。	臺灣時報	新板環快通車後提供板橋市新的聯外動線，未來進出三重、新莊、中和等地將更為便利，促進板橋地區發展，將帶動全區地價上漲。
板橋市	99.09.03	由臺北縣政府主辦、凱撒聯盟投資的「新板特區國際觀光飯店 BOT 案(特專二)」日前辦理民間投資 BOT 案簽約。新板特區「特專二」位於縣民大道、民權路口，由樺福建設凱撒飯店及祝旺開發公司組成的「凱撒聯盟」得標。該案規劃興建一棟 28 層樓高，擁有 492 間客房的北縣第一家國際級觀光旅館；及 1 棟 23 層樓的多功能商務中心，預計在 102 年開始營運。	經濟日報	新板特定區內土地已大範圍開發完成，目前商業活動尚未發展成熟，未來國際觀光旅館建造完成後，勢必能帶動整個新板特區的繁榮與發展，對鄰近地區地價有正面的影響。
板橋市	99.09.03	板橋浮洲榮工廠地周邊廿二公頃將配合中央興建「合宜住宅」，闢建公園綠帶與文創園區，也會將地方保留榮工棒球場的心聲轉達中央。北縣城鄉局表示，今年四月份中央有意在浮洲興建平價住宅，大幅提高容積率並捨棄公園、綠帶與道路街廓，經雙方溝通後達成共識，未來將朝向兼顧居住、休閒的「合宜住宅」，並搭配巨蛋園區規畫。	中國時報	浮洲地區因交通因素，過去是板橋地價相對較低的區域，然經由即將興建的「合宜住宅」以及公園綠帶與文創園區，並搭配巨蛋園區規畫，將提升地區內的居住品質。再加上台鐵簡易車站的設置，改善區域交通，預期未來將帶來房市價格上漲的效益。
板橋市	99.08.30	遠東集團主導的「台北遠東通訊園區(T-Park)」將正式啟用，首棟大樓「TPKA 研發大樓」9 月完工，已委外招商，初步鎖定諾基亞、三星、摩托羅拉與阿爾卡特朗訊等外商通訊業者進駐，打造新興科技聚落。T-Park 園區定調為通訊園區，未來將成為通訊業者新群聚地，全區開發朝綠色環保方向；園區內除產業區之外，還有附屬的商業區與住宅區，以及醫療照護區域，在公共設施的部分，光是綠地，就有 2.93 公頃。	經濟日報	隨著遠東通訊園區第一期工程在本年度第二季的完工，加上首棟大樓「TPKA 研發大樓」於 9 月開始對外招商，通訊園區之輪廓愈來愈鮮明，未來將成為通訊業者新群聚地。且有綠地以及停車場等設施，將大大改善地區環境，加上大樓廠辦的群聚效益，未來租金收益可期，對於未來周圍房市的價格亦有正面的影響。
中和市	99.08.14	新北環河快速道路(簡稱新北環快)今日舉行三重至中和福祥路段通車典禮，本道路全長 17 公	蘋果日報	「華中橋西側區段徵收」、大陳義

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		里，沿淡水河及新店溪畔行駛，將臺北縣三重、新莊、板橋、中永和及新店橫向串聯紓解龐大車流，臺北縣政府並主導多塊新北環快旁的土地開發案，包括中和華中橋西側區段徵收及永和「大陳義胞地區都市更新」等，可望發展成新興水岸住宅區。臺北縣政府積極針對河案旁土地進行開發，最為成熟的為「華中橋西側區段徵收」由遠雄人壽負責基礎工程建設，基礎建設完成後，原本分配回給政府的土地，改分配給遠雄，明年有機會就會推出新建案；以及位於永和地區「大陳義胞地區都市更新」案，已有完整都市計畫及整體行公共建設的計畫，目前進行招商。		胞地區都市是中永和難得一見的完整區塊，希望本區能夠成為其他水案住宅的示範區，對於本市的房價有正面的助益。
三重市	99.08.15	連結台北縣交通要道的「新北環河快速道路」第一階段高架工程正式通車，未來開車往返三重至中和，最快只要 10 分鐘，新北環快全長 17 公里，目前為第一階段通車，通車路段自三重市龍門路、環河北路口至中和市福祥路、環河路口，此外，隸屬新北環快範圍，位於大漢溪、新店溪交會口，橫跨二重疏洪道的「新北大橋」，也同時通車。	自由時報	新北環快通車對三重個別房價影響並不顯著，但對三重區域房市而言，又多一支撐房價利多因素，在轄區重大建設紛紛更趨成熟、完善，房地價格又較北市為低的情況下，三重應能持續吸引北市居民進駐。
三重市	99.08.09	新北環河快速道路 14 日通車，該快速道路通車後，將提供除了大漢橋以外往返三重及板橋的機車族一個新的替代動線。三重市成功路匝道（比鄰成功路環河南路口），下匝道後將左彎銜接成功路、環河南路口，汽車、機車都在該處下匝道。	臺灣時報	新北環河快速道路，提供除了大漢橋以外往返三重及板橋一個新的替代動線，交通更便利對三重市房地產有正面之效益。
新莊市	99.07.11	新莊福營地區卅餘年來坐落著十座高壓電塔，當地居民擔心健康受損，長期反映要求拆除，經市公所及地方民代爭取後，台電耗資十三億元，在七月底將全面拆除完畢，並完成總長三千七百公尺的高壓電地下化工程，主要範圍為台電福營變電站到樹德變電站。	中國時報	嫌惡設施的遷移，對於該區域的房地產成交行情將有正向發展。
新莊市	99.08.26	新莊市境內十座使用近廿年的老舊公園，近期陸續整修翻新，增設遊憩動線、健身器材、綠美化造景，並爭取利用重劃區內及轄內閒置土地增設十座新公園，讓民眾生活品質再升級。其中以位於中正路的「新莊公園」最具代表性，去年改造完工啟用，多了小橋流水，還結合鄰近的大眾廟廟宇意象，後續有青年公園、水源地工程完工，今年則有中港三角、福壽、四維、思賢、新泰、黃城及新泰三角公園完成。	中國時報	公共設施興建，提昇居住品質，生活機能完善，有助周邊房價上漲。
新莊市	99.09.17	新莊市中港地區在今年將新增一處公園綠地，地點就位於中港國小旁，佔地約五百坪，市公所編列一點三億元進行用地徵收及工程經費，工程於昨天舉行開工動土典禮；此外，公園將結合休閒、運動、兒童遊樂等功能，提供社區居民休憩新據點。	臺灣時報	公共設施興建，提昇居住品質，生活機能完善，有助周邊房價上漲。
新莊市	99.09.25	北縣府昨天舉行新莊副都心十五筆商業區的招標，掀起壽險和房地產業者的搶標戰，最高價以每坪二百三十一點八萬標脫，成為新莊副都心的新地王。北縣府七月才標售新莊副都心中港大排東側的商業區土地，創下單坪新台幣二百一十三萬元的新高，但此次的標售再度創下每坪二百三十一點八萬的新高，是新莊副都心標售土地以來的最高價。	臺灣時報	土地標售價格影響土地取得成本，將反應於未來推案售價上，勢必帶動鄰近地區房價上漲。

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
汐止市	99.09.08	今年底捷運蘆洲支線與南港線東延段通車。南港線東延段可串連捷運內湖線，縮短東湖、汐止居民前往市區時間，上班族可將東湖、研究院商圈、汐止等地納入購屋考量。捷運新莊線蘆洲線的通車效益，已經讓當地房價一波急漲，下一個受惠地區可望出現在捷運南港線東延段，從昆陽站往東延伸到南港站，最後抵達南港展覽館站，南港展覽館站地上是高架內湖線，地下是南港線，串連後就成為台北市捷運網路的東環段。	中央社	捷運南港線東延段在年底若順利通車，將使汐止的捷運通勤族在跨越一橋之隔的南港展覽館後即可轉乘捷運，縮短汐止地區連結捷運網絡的時間，無疑是對汐止房市的一大利多。
五股鄉	99.08.25	臺北縣政府正積極規劃「五股新市鎮」計畫，預計 101 年發布實施。「五股新市鎮」目前規劃範圍由成泰路以東、高速公路以北、五股坑溪以南及疏洪道以西，總面積約 201 公頃，臺北縣長周錫瑋表示，此規劃將結合專業性與地方性，發展共同合作的城市發展模式，並以低碳環保美化為主軸，創造一個「宜居城市」。	聯合新聞網	重大建設推行不僅改造市容景觀，更提升生活品質，對房價為利多的消息，促成地價上漲。
樹林市	99.09.07	明年底樹林市民可望在台鐵樹林站與山佳站之間，擁有 1 座新的火車站「樹調站」。行政院已核定於台鐵樹林調度車站的一側，設置簡易火車站「樹調站」，規畫只停靠通勤電聯車，可望於明年底開放搭乘。由於樹林市中山路、東興街口鄰近多家企業大型廠房，預計台鐵設置「樹調站」後，當地廠房價格將有一波漲幅，帶動地方繁榮發展。	聯合報	預期對中山路二段、東興及味王街周邊發展有正面助益。
樹林市	99.09.21	由財政部國有財產局與臺北縣政府合作推動的「台北縣樹林產業專用區整體開發招商案」，將於 9 月 21 日起正式公告；此 4.65 公頃基地希望引進國內外新興策略產業，在此設置企業營運總部或研發中心為主。據了解，將訂 10 月 5 日上午 9 點在縣府大樓舉行招商說明會。包括生技產業的永豐餘集團、做觸控 IC 的高科技廠、某上市櫃網通業，都曾表達參與興趣。	工商時報	預期開發完成將對「光華產業專用區」周邊發展有正面助益。

四、結語

自 98 年第 2 季起景氣快速反轉，北縣以相對於北市較低之房價水準，加上捷運蘆洲線將於年底通車，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加持，使本縣成為通勤族購屋目標，近期再因 ECFA 簽訂與北縣升格效應發酵，使房市行情持續走揚。惟因央行在 99 年第 2 季末選擇性信用管制措施，買方轉趨觀望保守，致臺北縣 99 年第 3 季房市成交案量較上季縮減 14.86%，較去年同季亦減少 6.01%。

價格方面，持續受惠北市高房價外溢效果、升格直轄市效應，加上新莊副都心抵費地標售單價再創新高，促使新板特區、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 3 季買賣成交案量呈現小幅下跌情形，惟近來成交量已回穩加上台幣持續升值，有關後續政府健全房市政策及利率走向對不動產市場影響程度，仍待持續觀察。