

新北市房地交易動態分析報告

(99 年第 4 季)

新北市政府地政局

中華民國 100 年 2 月

新北市房地交易動態分析報告(99年第4季)

目錄

一、前言.....	1
二、新北市房地買賣移轉件數統計.....	2
(一)整體趨勢.....	2
(二)各行政區買賣移轉案件量分析.....	4
(三)各行政區買賣移轉案件量增減幅度分析.....	5
三、新北市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.....	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.....	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 新北市各行政區買賣移轉件數統計表(98 年 10 月-99 年 12 月).....	3
表 2 新北市各行政區買賣移轉件數(99 年第 3 季-99 年第 4 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 4 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 4 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 4 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 4 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 4 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 4 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 4 季).....	15
表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(99 年第 4 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 4 季).....	19
表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(99 年第 4 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 4 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 新北市高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表.....	28
表 17 新北市高房價外溢效果波及區域重大新聞摘要表(99 年第 4 季).....	33

圖目錄

圖 1 新北市各地政事務所買賣移轉件數波動圖(98/10 至 99/12)	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。

為利瞭解本市房地價格走勢，自 97 年度開始每季由本市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市不動產交易網站，除提高市場透明度外，更有利於地價人員掌握全市房地市場動態，期使公告現值之訂定及波動能公平合理反映市價。

本研究首先彙整本市各地政事務所每月統計之買賣移轉件數增減情形，次就本市買賣案例集中、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行政區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新北市房地產市場價量波動趨勢。

二、新北市房地買賣移轉件數統計

(一) 整體趨勢

由新北市各地政事務所買賣移轉件數增減情形可觀察 98 年第 4 季至 99 年第 4 季市場交易熱絡程度(表 1)。新北市以相對於北市較低之房價水準，加上捷運蘆洲線通車，以及新北環河快速道路、捷運新莊線、機場線、環狀線等重大建設利多加持，使新北市成為通勤族購屋目標。雖因央行採取選擇性信用管制措施，使上季房市成交量縮減，惟 99 年第 4 季隨著五都選舉底定、ECFA 效應持續發酵，加上利率仍處低檔、台幣升值加速資金回流與通膨隱憂等因素，使房市動能再度放大，99 年第 4 季房市交易案件量較上季增加 18.6%，相較去年同季亦增加 1.4%，整體房市呈現「價量俱增」格局。

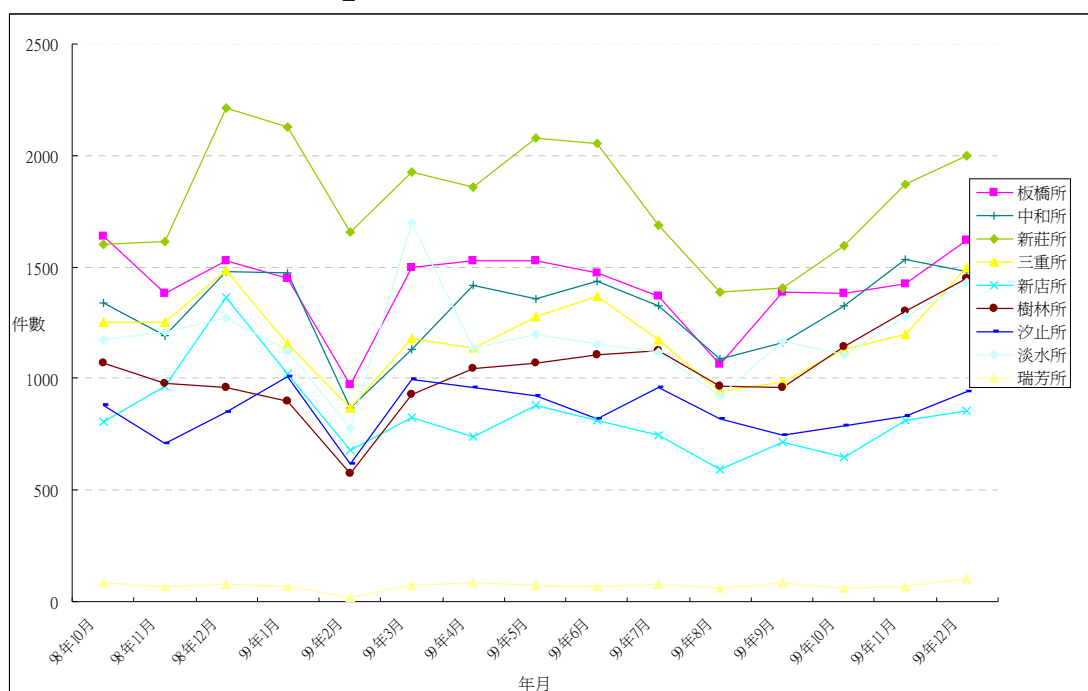


圖 1 新北市各地政事務所買賣移轉件數波動圖(98/10 至 99/12)

表 1 新北市各行政區買賣移轉件數統計表(98 年 10 月-99 年 12 月)

行政區	98/10	98/11	98/12	99/1	99/2	99/3	99/4	99/5	99/6	99/7	99/8	99/9	99/10	99/11	99/12
板橋區	1176	876	1049	907	653	1046	1077	1018	1017	913	695	917	948	934	1012
土城區	464	504	477	544	320	454	450	508	454	459	370	472	433	489	610
板橋所	1640	1380	1526	1451	973	1500	1527	1526	1471	1372	1065	1389	1381	1423	1622
中和區	945	835	1003	1084	593	802	1031	1014	1059	964	706	807	857	1015	1002
永和區	395	355	474	388	277	328	389	341	376	362	383	354	472	520	479
中和所	1340	1190	1477	1472	870	1130	1420	1355	1435	1326	1089	1161	1329	1535	1481
新莊區	804	739	952	1008	788	836	834	1171	930	795	628	676	716	826	836
泰山區	146	128	147	159	72	122	127	118	142	121	105	109	199	193	177
五股區	117	122	364	305	141	307	247	176	187	179	155	131	141	174	201
林口區	537	624	747	656	656	659	652	612	795	592	500	490	539	676	782
新莊所	1604	1613	2210	2128	1657	1924	1860	2077	2054	1687	1388	1406	1595	1869	1996
三重區	882	927	959	799	594	740	758	902	1000	813	647	663	762	782	1039
蘆洲區	369	325	524	358	273	438	377	378	367	360	294	319	370	419	460
三重所	1251	1252	1483	1157	867	1178	1135	1280	1367	1173	941	982	1132	1201	1499
新店區	727	898	1254	948	607	688	634	772	706	670	504	645	527	660	746
深坑區	53	39	87	60	57	113	86	77	56	49	51	57	94	135	84
石碇區	6	17	12	4	8	8	9	9	8	9	19	9	11	3	7
坪林區	14	9	8	6	7	12	9	12	45	14	13	4	10	11	12
烏來區	4	3	2	3	0	3	0	9	1	4	3	2	5	3	6
新店所	804	966	1363	1021	679	824	738	879	816	746	590	717	647	812	855
樹林區	568	435	411	419	228	452	465	552	611	609	482	507	630	709	789
三峽區	385	379	371	343	249	343	462	383	370	359	347	341	348	442	480
鶯歌區	116	161	176	136	100	135	121	137	123	157	136	111	163	151	179
樹林所	1069	975	958	898	577	930	1048	1072	1104	1125	965	959	1141	1302	1448
汐止區	740	589	720	870	529	838	796	769	690	844	642	607	584	683	743
金山區	88	84	82	83	64	98	106	80	85	84	125	85	158	101	140
萬里區	55	39	45	55	27	63	60	73	45	33	51	51	44	50	56
汐止所	883	712	847	1008	620	999	962	922	820	961	818	743	786	834	939
淡水區	865	872	885	822	564	1332	836	866	869	795	643	800	786	938	1070
三芝區	128	164	182	142	117	186	132	138	144	146	154	209	155	173	190
石門區	28	28	28	29	6	26	19	31	26	35	24	39	45	27	14
八里區	153	148	176	134	88	156	148	162	119	140	100	122	121	137	154
淡水所	1174	1212	1271	1127	775	1700	1135	1197	1158	1116	921	1170	1107	1275	1428
瑞芳區	30	24	34	33	6	38	30	37	25	28	16	27	26	33	41
平溪區	9	10	4	8	4	9	11	3	9	10	12	1	2	4	4
雙溪區	29	11	25	16	9	12	18	6	21	26	10	31	24	26	30
貢寮區	18	22	18	10	1	14	26	29	12	18	25	25	10	7	27
瑞芳所	86	67	81	67	20	73	85	75	67	82	63	84	62	70	102
全市	9851	9367	11216	10329	7038	10258	9910	10383	10292	9588	7840	8611	9180	10321	11370

資料來源：新北市各地政事務所(99/12)

(二)各行政區買賣移轉案件量分析

99 年第 4 季新北市各行政區買賣移轉量由高至低排名前三者依序為板橋、中和與淡水。

板橋區受惠於新北市升格效應影響，使本區行政中心地位優勢更加顯著，加上捷運環狀線即將開工興建、江翠北側地區 AB 單元市地重劃預計 100 年辦理開發，屆將提供多項公共設施，並釋出近 10 公頃建築用地；且新北環快三重至中和段業已通車，更加提升本區的交通便利性，受各項開發工程利多激勵下，使本區房市發展動能不斷。

中和區內臺北捷運系統環狀線第一階段路線與環河快速道路，正持續興建施工；捷運萬大線行政院已核定路線，後續將進入施工階段；而華中橋西側區段徵收區已於 99 年 10 月完成抵價地登記，並於 99 年底完成開發區公共設施工程。且因新北環河快速道路通車、河岸景觀加持，區域生活環境改善，將為後續推案重點區域。另原安邦新村老舊眷村改建住宅大樓及闢建公園，並開通連勝街道路，使環境及對外交通皆有相當改善。

淡水區紅樹林、竹圍一帶，因景觀休閒住宅及位於捷運沿線，吸引特定客層，交易熱度持穩。淡海新市鎮方面，受惠於捷運綠山線題材發酵及一字頭房價吸引外地購屋族，交易熱度則逐漸升溫。本季因新北市升格、交通建設興闢漸露曙光，加上去年底陸續有大批建案完工，交易熱絡，惟受冬季氣候不佳之影響，議價空間增加，整體成交行情呈現持平格局。

(三)各行政區買賣移轉案件量增減幅度分析¹

新北市買賣移轉案件量自 98 年以來交易量緩步成長，房市逐步復甦，雖房價高漲使 99 年第 3 季房市交易萎縮，至本季則再度放大，全市買賣移轉案件量較上季與去年同期分別增加 18.56% 及 1.44%。

泰山、永和與樹林本季案量增加幅度較其他行政區顯著。**泰山**國道一號五楊段拓寬工程預計 101 年完工、機場捷運工程預計 103 年完工通車，且特二號道路新莊五股段已竣工通車，有效提升本區可及性並紓解新五路尖峰車潮。又本區向為大臺北房價相對較低區域，深受外來客及首購族青睞，加上各項重大建設賡續推動及受惠毗鄰地區房價上漲之外溢效果，促使本區房地產市場交易熱絡，不動產市場與上季相較呈現「量增價微漲」情形。

永和與臺北市僅一橋之隔，並有中和捷運線與四通八達交通網絡，加以區內商業發展及生活機能成熟，向為民眾首購及換屋優先選擇區域。在新北環快及中正橋下高灘地整治工程陸續施工、瓦礫溝、新店溪整治綠化工程利多加持下，使中古屋交易案件穩定成長，再加上大型建案完工後移轉的案量挹注，整體市場呈現「價量俱增」的情況。

樹林北大特區因三環三線及北大附中等利多議題，促使區內房地產交易活絡，並加速預售屋去化狀況。且因北大特區生活機能漸趨成熟，持續吸引買氣，使整體房市呈現「價量俱揚」趨勢。

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

表 2 新北市各行政區買賣移轉件數(99 年第 3 季-99 年第 4 季)

行政區	99 年	移轉件數 排名	較上季	較去年同	99 年	移轉件數 排名	較上季	較去年同
	第三季		增減幅度	期增減幅 度	第四季		增減幅度	期增減幅 度
板橋區	2525	1	-18.86%	-28.14%	2894	1	14.61%	-6.68%
土城區	1301	10	-7.86%	-9.02%	1532	10	17.76%	6.02%
中和區	2477	2	-20.20%	-21.06%	2874	2	16.03%	3.27%
永和區	1099	11	-0.63%	-17.12%	1471	11	33.85%	20.18%
新莊區	2099	5	-28.48%	-13.41%	2378	5	13.29%	-4.69%
泰山區	335	18	-13.44%	-49.62%	569	14	69.85%	35.15%
五股區	465	15	-23.77%	-40.99%	516	16	10.97%	-14.43%
林口區	1582	9	-23.17%	-24.70%	1997	8	26.23%	4.66%
三重區	2123	4	-20.19%	-37.65%	2583	4	21.67%	-6.68%
蘆洲區	973	13	-13.28%	-24.75%	1249	13	28.37%	2.55%
新店區	1819	7	-13.87%	-42.38%	1933	9	6.27%	-32.86%
深坑區	157	20	-28.31%	0.00%	313	20	99.36%	74.86%
石碇區	37	26	42.31%	68.18%	21	27	-43.24%	-40.00%
坪林區	31	27	-53.03%	29.17%	33	26	6.45%	6.45%
烏來區	9	29	-10.00%	800.00%	14	28	55.56%	55.56%
樹林區	1598	8	-1.84%	24.94%	2128	6	33.17%	50.50%
三峽區	1047	12	-13.83%	-26.22%	1270	12	21.30%	11.89%
鶯歌區	404	16	6.04%	-10.62%	493	17	22.03%	8.83%
汐止區	2093	6	-7.18%	-20.78%	2010	7	-3.97%	-1.90%
金山區	294	19	8.49%	-19.67%	399	19	35.71%	57.09%
萬里區	135	21	-24.16%	15.38%	150	21	11.11%	7.91%
淡水區	2238	3	-12.95%	-26.50%	2794	3	24.84%	6.56%
三芝區	509	14	22.95%	9.23%	518	15	1.77%	9.28%
石門區	98	22	28.95%	42.03%	86	23	-12.24%	2.38%
八里區	362	17	-15.62%	-10.17%	412	18	13.81%	-13.63%
瑞芳區	71	23	-22.83%	-21.11%	100	22	40.85%	13.64%
平溪區	23	28	0.00%	155.56%	10	29	-56.52%	-56.52%
雙溪區	67	25	48.89%	6.35%	80	24	19.40%	23.08%
貢寮區	68	24	1.49%	44.68%	44	25	-35.29%	-24.14%
全市	26039		-14.86%	-6.01%	30871		18.56%	1.44%

資料來源：新北市各地政事務所(99/12)

三、新北市重大建設發展區域房地交易動態分析

新北市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，除新北市本身居住條件改善的影響外，鄰近台北市房價居高不下，也帶來一波波向新北市購屋移居的人潮，此種現象在與北市相鄰的行政區尤其明顯。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行政區進行分析，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

本段分析內容以新北市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

板橋區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 23-28 萬元，中古大樓成交行情視屋齡與所在區位不同，每坪約 30-38 萬元；府中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 20-23 萬元，大樓成交每坪約 23-35 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 50-60 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 4 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	鄰近捷運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢 分析
			大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
四川路二段	亞東	33-40	23-27	-	20-25	-	-	17-21	價穩量增
中正路、中山路一段	府中	35-40	30-35	-	23-28	-	-	20-23	價穩量增
民生路二段、四維路、陽明街	新埔	38-42	35-38	-	30-35	-	25-30	23-28	價穩量增
雙十路二段、文化路二段、大同街	江子翠	38-45	35-38	-	30-35	-	25-30	23-28	價穩量增
新板特區	板橋	50-60	-	-	-	-	-	-	價漲量增

資料來源：新北市板橋地政事務所(99/12)

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升格效應，開價不斷挑戰區域高點，向北市行情看齊。文化路二段新案位於江翠國小巷內，距離華江橋、江子翠捷運站不遠，規

劃 2-3 房產品，開價達每坪 50 萬以上。

(2) 土城線

本區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區交通便利，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 17-21 萬元，大樓成交行情每坪約 22-28 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 4 季)

類型 單價(元/坪) 地標	鄰近捷 運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢 分析
			大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
中央路三、四 段	頂埔	16-21	13-17	-		-	-	12-14	價漲量增
裕民路、學府 路、學成路	海山	30-35	24-28	-	22-25	17-21	-	17-20	價漲量增

資料來源：新北市板橋地政事務所(99/12)

土城區本季於中央路一段有新推案，近海山捷運站、樂利國小，規劃 2-3 房產品，行情價約每坪 27-30 萬元。

2. 捷運橋線(中和線、新莊線、蘆洲線)

(1) 中和線

中和區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 30-41 萬元，中古大樓每坪約 24-34 萬，中古公寓每坪約 20-27 萬，視區位條件而有差異。

永和區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 38-60 萬元，中古大樓每坪約 22-44 萬，中古公寓每坪約 24-33 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 4 季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
中和路、水源 街	永和區	永安市 場	38-50	35-44	-	31-36	-	-	24-30	上漲
永和路 1.2 段	永和區	頂溪	45-60	34-38	-	25-36	-	22-25	29-33	上漲
景安路、中興 街、復興路、 南山路	中和區	景安	34-41	28-34	-	27-30	-	-	24-27	上漲
興南路 1 段、仁愛街、 和平街、忠孝 街	中和區	南勢角	30-37	29-31	-	24-28	-	-	20-25	上漲

資料來源：新北市中和地政事務所(99/12)

中和區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，而本季於四維街新推案，近南勢角捷運站，規劃 2-4 房，行情價約每坪 30 萬元左右。

永和區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。本季國光路新推建築案，訴求離永和市公所不遠，區段生活機能成型，行情價約每坪 45 萬元左右。

(2) 新莊線

新莊線於三重區沿重新路延伸，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 19-30 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 28-36 萬元之間，中古大樓每坪約 19-30 萬元，中古公寓每坪約 16-22 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。

新莊區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 20-23.5 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 19-22 萬，21 年以上中古公寓每坪約 15-19 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 12-16 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 4 季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
重新路二、 三、四段	三重區	菜寮/三 重	32-45	22-30	-	19-25	18-23	-	17-21	微漲
集美街	三重區	菜寮/三 重	28-36	22-30	-	19-24	-	-	16-22	微漲
中正南路	三重區	菜寮	30-40	17-19	15-18	16-18	15-17	-	14-17	微漲
中正路、中華 路	新莊區	新莊	30-45	26-29	-	25-27	19-24	21-24	18-21	上漲
民安路	新莊區	丹鳳	20-23.5	18-20	-	15.5-18	-	-	13.5-15.5	微漲
思源路、化成 路	新莊區	頭前 庄、環 狀線 Y17、 Y18(幸 福)、 Y19 站	24-26	19-22	-	-	-	-	15-19	上漲
中山路 3 段	新莊區	機場捷 運 A6 站	17-20	16-18	-	13-17	13-16	-	12-15	上漲

資料來源：新北市三重地政事務所、新莊地政事務所(99/12)

三重區本季新推案位於重新路四段一帶，規劃 2-3 房產品，開價達每坪 43 萬元。新莊區頭前重劃區自 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，例如頭前路指標新推案近環狀線幸福站及運動公園旁，規劃大坪數 3-4 房產品，開價達每坪 58 萬元。

(3) 蘆洲支線

已通車啟用的捷運蘆洲支線，從蘆洲區連結三重舊市區，最後串連至台北市的民權西路，有效紓解三重、蘆洲的通勤人潮，帶動沿線房價成長。蘆洲支線於三重區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 20-28 萬，中古公寓

每坪約 14-24 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 16-21 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。

集賢路位於三重區與蘆洲區交界處，鄰近徐匯中學站，新成屋每坪約 28-38 萬，中古大樓每坪約 18-28 萬，中古公寓每坪約 16-20 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 25-28 萬，中古大樓每坪約 18-24 萬，中古公寓每坪約 15-22 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 4 季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
自強路一、二 段	三重區	三重國 小	28-30	22-24	-	20-23	18-21		16-20	微漲
三和路三段	三重區	三重國 小/三和 國中	30-34	22-28	-	20-26	17-24		15-22	微漲
五華街、仁愛 街	三重區	三和國 中-	23-35	20-28	16-24	16-26	15-24		14-22	微漲
永福街	三重區	三和國 中/徐匯 中學	27-30	22-24	-	20-23	17-20	-	14-19	微漲
集賢路	蘆洲區	徐匯中 學	28-38	23-28	17-20	18-23	16-20	-	16-18	漲
光華路	蘆洲區	三民高 中	25-28	20-24	18-22	18-22	16-18		15-17	漲
民族路	蘆洲區	蘆洲/三 民高中	27-30	22-27	16-18	18-20	15-18		15-17	漲
中正路	蘆洲區	蘆洲/三 民高中	28-30	22-26	19-23	19-23	16-18	-	15-17	漲

資料來源：新北市三重地政事務所 (99/12)

蘆洲區本季於蘆洲站附近光榮路一帶有新案推出，規劃3-4房產品，總戶數不多，每坪開價約43萬元。蘆洲支線通車效應逐漸發酵，除吸引購屋人潮，近期新建案開價亦持續向上攀升。

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37-60萬元，中古大樓每坪約35-50萬元，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4季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷運站	新成屋 (5年內)	6~10年中古屋		11~20年中古屋		21年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
大坪林捷運站附近	新店區	大坪林	45-60	40-50	-	35-45	-	-	30-38	微漲
七張捷運站附近	新店區	七張	37-60	40-50	-	35-45	-	-	30-38	微漲
新店市公所捷運站附近	新店區	新店市公所	40-60	36-45	-	33-37	30-35	-	28-32	微漲
新店捷運站附近	新店區	新店	35-50	32-38	-	30-35	25-30	-	25-30	持穩
小碧潭捷運站附近	新店區	小碧潭	40-50	33-40	-	32-37	-	28-33	28-32	微漲

資料來源：新北市新店地政事務所(99/12)

本季新店區新推個案位於中正路近捷運七張站一帶，周邊商家林立，生活機能成型，開價每坪高達57萬元左右。

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 15-19 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 4 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	淡水區	淡水	15-19 19-26 (景觀)	14-18 18-25 (景觀)	-	12-16	12-15	-	-	持平
中正東路 1 段	淡水區	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	淡水區	紅樹林	23-30 30-42 (水岸)	18-23 24-35 (水岸)	-	16-22	-	-	-	持平
民族路	淡水區	竹圍	-	15-18 19-24 (景觀)	-	-	-	-	-	持平

資料來源：新北市淡水地政事務所 (99/12)

本季近紅樹林站的八勢一街有建案推出，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

本段分析內容以新北市境內規模較大、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，並為新北市政府行政大樓之所在，加上升格直轄市以及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 50-65 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及樹林轄區，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、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4季)

類型 單價(元/坪) 地標	行政區	鄰近捷 運站	新成屋 (5年內)	6~10年中古屋		11~20年中古屋		21年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
台北大學特定 區(商業區)	三峽區	--	15-19	-	-	-	-	-	-	持平
台北大學特定 區(住宅區)	三峽區	--	13-16	-	-	-	-	-	-	持平
台北大學特定 區(商業區)	樹林區	--	16-25	-	-	-	-	-	-	略漲
台北大學特定 區(住宅區)	樹林區	--	14-21	-	-	-	-	-	-	略漲

資料來源：新北市樹林地政事務所 (99/12)

3. 新莊副都市中心及頭前重劃區

(1) 開發區簡介

新莊副都心所在範圍於特二號道路以東、思源路以西、中原路以北、中山路以南，總面積約 84 公頃，公共設施面積約 30 公頃，本區配合多項交通優勢，包括特二號道路預定於 100 年完工、台一高架快速道路於 96 年通車、環狀捷運預定 103 年通車及機場捷運闢建，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，特選定新莊區頭前地區，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，改制前臺北縣政府分別於 99 年 6 月、7 月及 9 月辦理副都心重劃區抵費地標售，住宅區、商業區分別創下每坪 159、232 萬元新高，標售屢創新高結果亦同步帶動周邊土地與建案行情。

(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 29-35 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。

新莊區頭前重劃區自 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，例如頭前路指標新推案近環狀線幸福站及運動公園旁，規劃大坪數 3-4 房產品，開價達每坪 58 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 4 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	鄰近捷運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
			大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
中平路、復興路	--	29-35	25-28	-	22-25	19-24	-	18-22	上漲
思源路、化成路	捷運環狀線 Y17、Y18、 Y19 站頭前 庄站	24-26	19-22	-	-	-	-	15-19	上漲

資料來源：新北市新莊地政事務所 (99/12)

4. 重陽橋引道附近地區重劃區

(1) 開發區簡介

為配合經濟部水利署台北防洪初期治理工程三重堤防及二重疏洪道三重地區拆遷戶安置事宜，改制前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區總交易量 1.8 成，區域內集賢路附近新成屋行情約 30-48 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 16-28 萬、20 年以上中古公寓每坪約 14-22 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 4 季)

類型 單價 (元/坪) 地標	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格 走勢 分析
		大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
五華街、仁愛街	23-35	20-28	16-24	16-26	15-24	-	14-22	微漲
集賢路	30-48	-	-	-	-	-	-	微漲

資料來源：新北市三重地政事務所 (99/12)

5. 林口新市鎮市地重劃區

(1) 開發區簡介

民國 59 年台灣省政府開發林口新市鎮，台灣省住宅及都市發展局於民國 68 年成立林口新市鎮開發工程處，採市地重劃方式辦理方式分四區辦理，前期先行辦理第一、二區重劃，嗣後受經濟不景氣影響，決定三、四區暫緩辦理，至民國 77 年景氣復甦後決議繼續開發第三、四區，至 84 年林口新市鎮第 32 次開發會報決議後，林口新市鎮第三期（第三、四區）市地重劃業務改由改制前臺北縣政府主導辦理，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，不論通往臺灣各縣市或國際大都市，均相當便利，帶動新北、桃園兩縣市之繁榮。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

林口區機場捷運目前完工率已近七成，加上重劃區內新建佳林國中、佳林國小預計今年開始招生、中商 36 公有土地招商計畫，基於捷運通車後可望提升交通便利及升格新北市對房地產的利多影響，在民間投資開發持續挹注下，形成房市動能的主要支撐，並使本季成交價格呈現微幅上揚。

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 14-27 萬元之間，透天住宅平均成交價則約為每坪 17-24 萬元之間，屋齡 20 年左右中古公寓，成交價則在每坪 8-9.5 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漲狀態。

表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(99 年第 4 季)

類型 單價 (萬元/坪) 路段	所屬或 相鄰之 整體開 發區	使用 分區	鄰近捷 運站	新成屋 5 年內)		6~10 年中古 屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走 勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
忠孝路、仁愛 路	林口新市 鎮一、三 期重劃區	第一種 住宅區	-	-	18.5-24	-	-	-	-	-	-	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	17-21	-	-	-	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	16-27	-	11.5- 16	-	9-12	-	-	-	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	18-25	-	-	-	-	-	-	-	上漲

資料來源：新北市新莊地政事務所 (99/12)

6. 淡海新市鎮

(1) 開發區簡介

淡海新市鎮位於新北市淡水區內，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新北市延伸的機會。而在新北市正式升格為直轄市之後，未來將投入更多資源積極推動各項重大建設，改善新北市生活品質，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原屬縣轄市行政區以及政府重大開發案所在地，原屬縣轄市行政區如：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。本段將以前列行政區為對象，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

本季新北市人口較上季略為增加，各行政區大多呈正成長趨勢，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，新店與汐止分別憑藉與台北市相鄰之地利優勢、逐漸擺脫水患陰影，且因房價相對較低，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

行政區	99 年第 2 季			99 年第 3 季			99 年第 4 季		
	人口數	本季較上季增減幅度		人口數	本季較上季增減幅度		人口數	本季較上季增減幅度	
		人口數	(%)		人口數	(%)		人口數	(%)
板橋區	553,175	-491	-0.09%	554,398	1,223	0.22%	554,596	198	0.04%
土城區	238,359	-447	-0.19%	238,637	278	0.12%	238,477	-160	-0.07%
中和區	414,160	-689	-0.17%	414,318	158	0.04%	414,356	38	0.01%
永和區	235,837	-987	-0.42%	234,990	-847	-0.36%	234,536	-454	-0.19%
新店區	295,076	-95	-0.03%	295,640	564	0.19%	296,411	771	0.26%
新莊區	400,973	-333	-0.08%	401,918	945	0.24%	402,204	286	0.07%
三重區	389,361	160	0.04%	390,017	656	0.17%	389,968	-49	-0.01%
蘆洲區	197,272	-252	-0.13%	197,563	291	0.15%	197,793	230	0.12%
汐止區	188,375	414	0.22%	189,228	853	0.45%	189,618	390	0.21%
樹林區	173,442	415	0.24%	175,107	1,665	0.96%	176,077	970	0.55%
淡水區	142,039	909	0.64%	143,227	1,188	0.84%	143,481	254	0.18%
林口區	80,901	1,003	1.26%	82,302	1,401	1.73%	83,165	863	1.05%
三峽區	101,771	418	0.41%	102,939	1,168	1.15%	103,450	511	0.50%
全市	3,880,743	-1,296	-0.03%	3,892,603	11,860	0.31%	3,897,367	4,764	0.12%

資料來源：內政統計資訊服務網

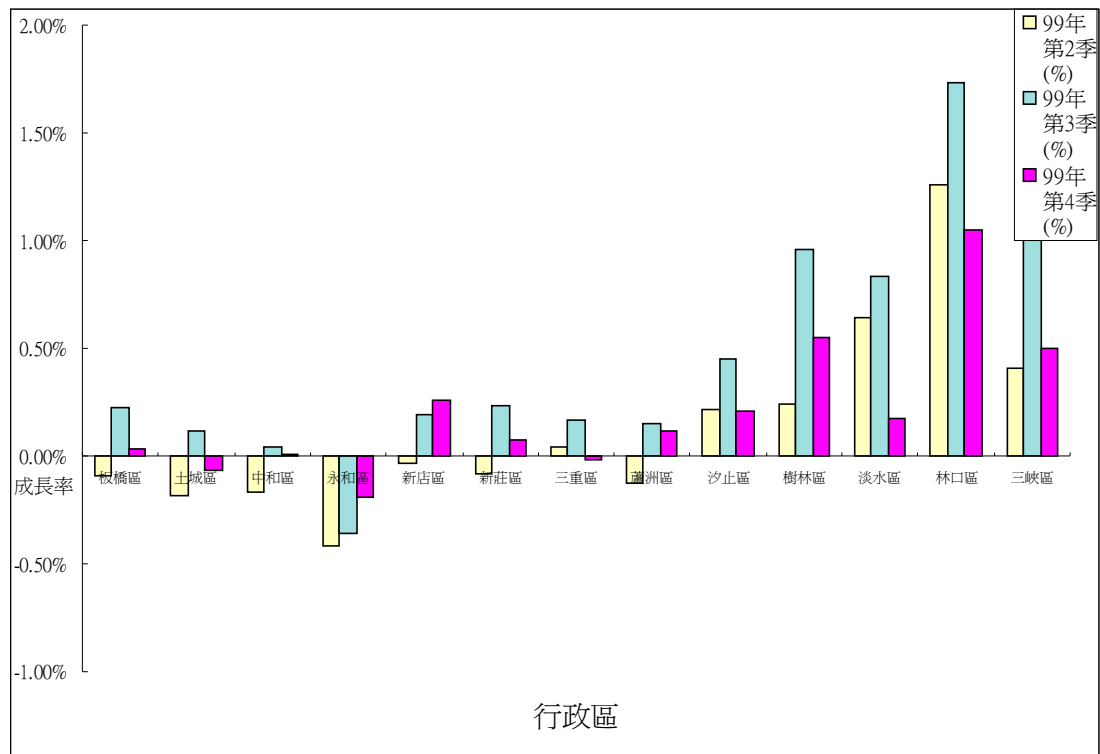


圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

就本季家戶數增減情形來看，各行政區大多呈正成長。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。永和區則因開發較早，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，使本季家戶數呈現微幅縮減。

表 15 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數統計表

行政區	99年第2季			99年第3季			99年第4季		
	家戶數	本季較上季增減幅度		家戶數	本季較上季增減幅度		家戶數	本季較上季增減幅度	
		家戶數	(%)		家戶數	(%)		家戶數	(%)
板橋區	192,738	1,121	0.59%	194,222	1,484	0.77%	194,540	318	0.16%
土城區	81,523	322	0.40%	81,967	444	0.55%	81,994	27	0.03%
中和區	154,364	586	0.38%	155,353	989	0.64%	155,413	60	0.04%
永和區	89,451	-19	-0.02%	89,576	125	0.14%	89,528	-48	-0.05%
新店區	115,395	612	0.54%	116,254	859	0.75%	116,470	216	0.19%
新莊區	135,533	757	0.56%	136,415	882	0.65%	136,750	335	0.25%
三重區	138,877	873	0.64%	139,882	1,005	0.73%	140,187	305	0.22%
蘆洲區	64,917	244	0.38%	65,321	404	0.62%	65,435	114	0.18%
汐止區	78,251	505	0.65%	79,080	829	1.07%	79,292	212	0.27%
樹林區	58,241	556	0.97%	59,220	979	1.70%	59,705	485	0.83%
淡水區	56,405	769	1.40%	57,243	838	1.51%	57,463	220	0.39%
林口區	29,502	750	2.67%	30,223	721	2.51%	30,556	333	1.13%
三峽區	34,744	505	1.49%	35,307	563	1.64%	35,521	214	0.62%
全市	1,390,687	8,208	0.60%	1,401,971	11,284	0.82%	1,405,348	3,377	0.24%

資料來源：內政統計資訊服務網

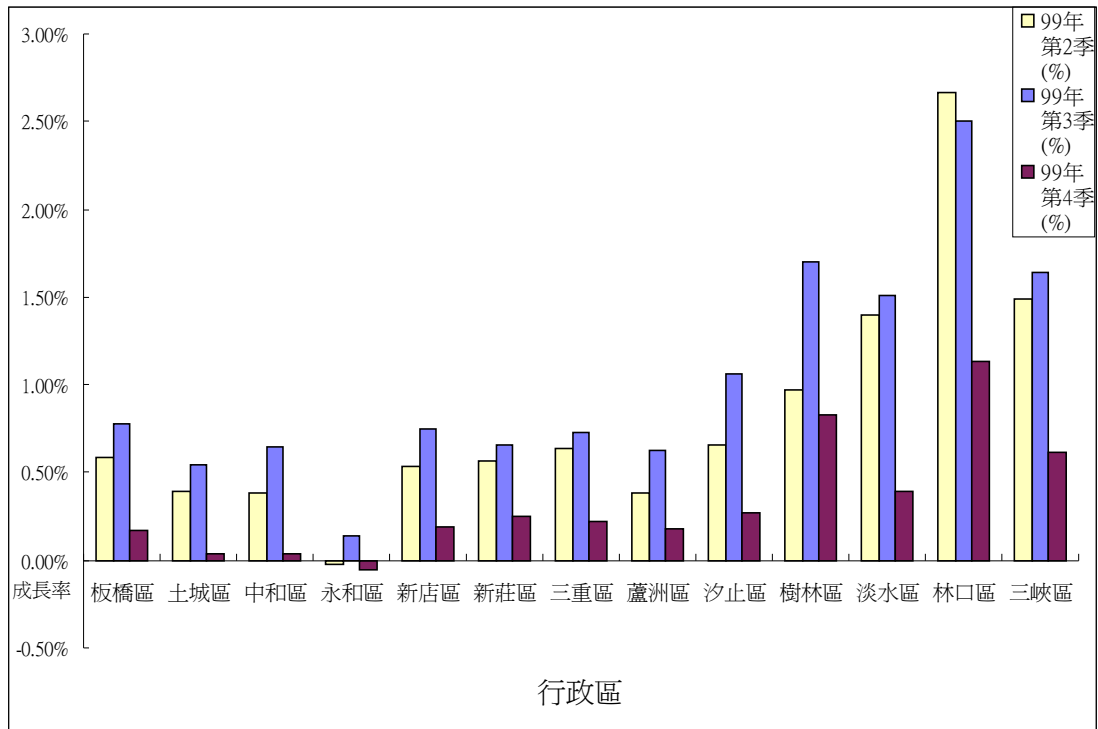


圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

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 新北市高房價外溢效果波及區域重大工程摘要表

類別	名稱	行政區	期程/進度 ²	對地價影響
捷運工程	捷運新莊線	新莊區	預計 101 年 3 月分段通車至新莊站，	交通建設利多因素，帶動周邊交易及房價上漲
		三重區	103 年底全線通車至迴龍總站/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	三重區	民國 99 年 11 月 3 日通車	93 年起施工，帶動周邊交易及房價上漲。
		蘆洲區		
捷運工程	桃園機場捷運	三重區	預計民國 102 年以後/施工中	本區路段已辦理用地徵收，對房地產市場價格影響尚待觀察
		新莊區	預計 104 年 10 月全線營運通車	交通建設利多因素，帶動周邊交易及房價上漲
		林口區	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。	盡快通車對林口區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	板橋區	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。
		中和區	預計 104 年通車，目前現況尚未動工。	有助建商在沿線推案的信心，亦可改善當地環境品質，預計將帶動區域房價。
	新莊區	預計民國 104 年底全線通車至五工站	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	新店區	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 104 年完工。	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，預期帶動新店區的發展，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上漲。

² 各項工程預定期程與進度係截至 99 年 12 月份為止所蒐集資料，若與各項工程主管機關最新發布期程與進度不符，請仍以各主管機關資料為準。

類別	名稱	行政區	期程/進度 ²	對地價影響
捷運工程	捷運土城線延伸頂埔地區	土城區	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	汐止區	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」第一期環評，目前依交通部指示，研提「可行性報告」提報交通部審議中。	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	中和區	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。
		永和區		
		土城區	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	土城區	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）	新店區	已於98年2月開工，預計100年9月底完工。	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	新北市側環快延伸五重溪段(即永和次系統)	新店區	安和花市連接至安祥路，全線已於99年12月完工通車。	未來配合新店安坑一號道路的完成，及現有的安康路所形成的完整運輸路網，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	新北環快道路	板橋區	新北環快三重至中和路段已於99年8月通車。	新北環快沿板橋區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。
		中和區	為因應新北環快建設工程，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。	新北環快興建完成後，縮短中和通往鄰近地區通行時間，對房價有正面助益。
		永和區	目前中正橋永和端車道已封閉，並於98年3月開始施工，預計101年5月完工。	新北環快興建完成後，縮短永和通往鄰近市地區通行時間，對房價有正面助益。
道路工程	特二號道路	新莊區	施工中，新莊五股段已於99年12月8日通車，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

類別	名稱	行政區	期程/進度 ²	對地價影響
道路工程	國光路打通	永和區	已完成土地分割，已於 11 月 20 日舉辦協議價購會議。	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	大坑溪東側新闢聯外道路工程	汐止區	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 100 年 3 月 31 日完工。	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，新北市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	汐止區	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	國道一號五股至楊梅段拓寬工程	五股區	已於 99 年 2 月完竣用地取得，預計 101 年底完工通車	預期通車後可疏導五股至楊梅路段壅塞情形，未來離峰時間從台北到桃園國際機場三十分鐘即可到達，提昇便利性。
道路工程	淡水河北側平面快速道路	淡水區	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	汐止區	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，目前進入工程施作階段，	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	大陳義胞地區都市更新案	永和區	預計 100 年 4 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 100 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，政府將肇造為一水案住宅，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	新莊區	99 年 6 月已有新案陸續推出，至目前共有 4 案，成交行情持續看漲。	帶動周邊交易熱絡及房價上漲。
市地重劃	頭前重劃區	新莊區	新案陸續推出，成交行情持續看漲。	帶動周邊交易熱絡及房價上漲。
市地重劃	新莊塭仔圳市地重劃區(第五區)	新莊區	目前由市府小組會議審議第 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	五股區	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	板橋區	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	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。

類別	名稱	行政區	期程/進度 ²	對地價影響
			重劃後土地，目前尚未動工。	
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)	板橋區	97年8月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。	台鐵為擴大新北市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	新莊區	主要計畫及細部計畫目前進行市都委會專案小組審議。	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	蘆洲區	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。
其他	浮洲合宜住宅	板橋區	城鄉局更新科刻正配合辦理變更板橋(浮洲地區)都市計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案，並配合中央提出青年住宅規劃方案調整規劃草案檢討中。	浮洲合宜住宅位於浮洲地區縱貫鐵路南側地區，當地交通建設及生活機能在政府近年來推動多項建設將逐漸提昇，惟合宜住宅的興建對於週邊房價屬正面或負面因素，仍待觀察。
其他	新板特區 BOT 觀光飯店	板橋區	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	永和區	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日舉辦協議價購會議。	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	永和區	新北市政府打算斥資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	土城區藝文中心大樓工程(文藝中心、圖書館)	土城區	目前正辦理土地徵收，預計民國100年動工。	本案鄰近土城區公所、土城戶政事務所，未來建設完成後，對土城居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—中港大排水廊改造計畫	新莊區	副都心段已於99年12月完工，相關工程持續進行中，全區工程預計民國	相關工程帶來利多因素，已帶動周邊地區房價上漲。

類別	名稱	行政區	期程/進度 ²	對地價影響
			101年9月底全部完工。	
其他	塔寮坑溪堤岸加高、抽水站興建改善工程	新莊區	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	新店區	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	淡水區公所暨行政中心遷建	淡水區	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2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：新北市各地政事務所(99年12月)

3. 本季重大新聞摘要

表 17 新北市高房價外溢效果波及區域重大新聞摘要表(99 年第 4 季)

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
板橋區	99.12.24	板橋市永翠水岸綠能特區位在板橋市中正路與環河路間，去年 9 月由台北縣政府城鄉局發布第一階段都市計畫後，有 250 位地主自組重劃會自辦市地重劃，佔地近 18 公頃。 地政局人員指出，永翠水岸綠能特區緊鄰大漢溪畔，規劃設計為水岸景觀住宅，但扣掉公共設施，加上獎勵容積回饋，可開發建築用地面積約 10 公頃。 據了解，目前永翠水岸綠能特區的土地一坪 30 萬，等於一公頃要 9 億元，開發完成，河岸景觀住宅售價，推估一坪可能開價 60 萬至 70 萬元。	自由時報	江翠整體開發區開發完成後將提供多項公共設施，大大改善區域環境，對鄰近地區地價有正面的影響。
板橋區	99.10.09	台北縣政府昨天舉辦捷運環狀線第 1 階段工程動土典禮，第 1 階段工程從新店大坪林站起至五股工業區站，全長 15.4 公里，將設 14 座車站及 1 座機場，預計 2015 年底完工通車。 交通局指出，環狀線第 1 階段將設置 14 個站，包括大坪林站、十四張站、秀朗橋站、景平站、華中橋站、橋和站、中原站、板新站、板橋站、新埔民生站、頭前庄站、幸福站、五股工業區站，預計 2015 年底完工，通車後從板橋站到大坪林站僅須 20 分鐘，板橋站到五股工業區站只須 11 分鐘。 整體的環狀捷運線完工後，將來可聯繫文湖線、新店線、安坑線、中和線、樹林萬大線、板橋線、土城線、新莊線及機場捷運線，串聯成大台北捷運路網。	聯合報	受到捷運環狀線動工以及預計通車日期發布的利多消息影響，對於板橋區內環狀線捷運站區週邊房市有拉抬效應，成交價量呈現價量齊漲格局，未來該區房市將受到捷運議題持續看漲。
板橋區	99.10.08	行政院為平抑台北都會區房價，選定板橋市浮洲地區榮工廠地周邊 22 公頃土地興建「合宜住宅」，都市計畫變更公展已在 9 月 30 日結束。 「合宜住宅」案將採大街廓住宅園區，包括住宅區 11 公頃、商業區 2 公頃，並搭配浮洲親民公園位置留設為 3 公頃學校、2 公頃公園用地，全區建築採低建蔽率 40%，較一般建蔽率 50% 至 60% 低了不少，容積率則採 240%。	聯合報	板橋浮洲地區目前除有特二號道路、簡易浮洲車站的興建，並有自行車道、大型都更案的規劃，且滄仔溝整治及綠美化工程，預定於 100 年 3 月完工，各項交通建設利多帶動本季成交行情亦略有上漲。 惟興建合宜住宅對於週邊房價正負影響程度，仍待觀察。
土城區	99.11.17	位於土城學成路上的社區公園，因人口眾多現已不敷使用，在地方多年爭取下，十六日「土城公兒三公園」終於動土，預計明年三月完工。此外，未來第二期作業也將陸續規劃興建活動中心、圖書館及停車場等設施，使得公兒三成為一多功能的休閒中心。	中國時報	公兒三公園周邊是土城人口最密集的區域，四周緊鄰裕民學府路商圈對鄰近地區地價有正面的影響，對於房地產市場發展有正面效益。

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
三重區	99.12.20	新北市「淡水河至大漢溪、新店溪藍色公路」計畫，忠孝碼頭已試航、華江碼頭預定 12 月底完工，另重陽、利濟可望在明年中前航行；新北市水利局指出，全線完工後，將可帶動三重天台商圈、板橋後站商圈、新莊老街商圈等觀光休閒、購物產值。市場預估每年商機可達 10 億元。	工商時報	忠孝碼頭鄰近天台商圈，如能與藍色公路計畫妥善結合，對三重房價雖無立即顯著反應，但對區域發展有一定程度之加分效果。
三重區	99.11.11	台北縣三重市爭取興建中的捷運機場線，在轄區內增設博愛站，初步確定博愛站址將設在二重抽水站旁公園預定地，博愛站因為興建期程較晚，啟用時間會較機場捷運線較晚，增設博愛站後，可增加附近地區民眾搭乘捷運的便利，也可以帶動三重、蘆洲、五股等鄰近地區的繁榮和發展。	自由時報	此區域位處三重西側邊陲，聯外交通較不便利，房價相對較低，捷運博愛站的設置，勢必帶動區域房價上揚。
新莊區	99.11.11	佔地萬坪的台北縣頭前運動公園熱鬧啟用，坐落於新莊頭前重劃區內，整體面積達三點五公頃，緊鄰新關頭前路上，園內設有活動廣場、體健區、體能運動區、兒童遊戲場、環園步道和樹木銀行等，由於當地甚少綠地空間，萬坪運動公園的設置，對當地房價帶動也有一定程度影響。	自由時報	區內公共設施興建完善，可提昇生活機能及居住品質，帶動區域房地產成交行情上漲。
新莊區	99.12.09	特二號道路(台六十五線)五股至新莊市中正路段 8 日正式通車，將可快速連接新莊市區至國道一號五股交流道。	中國時報	該路段通車後，可有效紓解聯外交通問題，縮短通勤時間，可望帶動區域房地產成交行情上漲。
新莊區	99.12.12	頭前國中的地下停車場完工明年元旦開放。頭前國中位於頭前、新莊副都心兩個重劃區中心點，從 2005 年起編列經費近 4 億 2 千萬元整建校舍及興建地下停車場，前年 10 月動土，因工程進行順利提前 5 個月完工。	聯合報	提昇區內生活機能，有助於區域房地產成交行情上漲。
新莊區	99.12.14	新莊市「中港大排整治工程」，副都心段已完工，南起新莊市中原路、北至中山路，全長約八百公尺，規畫有凹灣碼頭、划船河道、願景館等。其中跨中原路、三月起封橋施工的北橋，也將於 15 日上午 10 點開放通車。全線訂於明年 9 月完工，中港大排經整治，河道平時做為觀光休憩之用，洪汛期則兼做滯洪池，容納暴雨水量，是國內首創該類工程的典範。	中國時報	工程完工後，可提昇生活機能及居住品質，帶動區域房地產成交行情上漲。
新莊區	99.12.15	台北縣新莊市公園綠地再添一處！佔地五百坪的建福公園在完成徵收作業後，新莊市長許炳崑說，建福公園緊鄰建福路塔寮坑溪旁，所在地原本是塊閒置空地，在地方積極爭取下，市公所將其改建為公園，總工程經費含用地徵收費共六千六百多萬元，考量附近多是老舊社區，為了方便讓含餡弄孫的老人家帶孫子散步活動，公園整體規劃以童趣為主，設置兒童遊戲場及多元體健設施。	自由時報	該公園興建提昇下新莊生活機能，對於該區域的房地產成交行情將有正向發展。
新莊區	99.12.16	新莊市公所近期興建建安、中港、建福三座公園，規畫全新景觀意象，讓公園成為戶外藝術與休閒園區，分別預定明年一月、四月、一月完工。	中國時報	公園興建提昇附近區域生活機能，對於該區域的房地產成交行情將有正向發展。
汐止區	99.11.30	經建會委員會議昨通過「台鐵台北都會區捷運化暨區域鐵路後續計畫」，同意擴編經費辦理汐止到南港誠正國中段的擴建三軌工程，以增加路線容量，縮短列車發車間距，減少旅客候車時	聯合報	目前多數汐止通勤族前往臺北市區上班均仰賴鐵路運輸系統，但

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		間，並確保路線穩定性，降低列車誤點風險。汐止到南港的三軌擴建工程，預計於民國 101 年底完成，屆時發車間距可望縮短，目標是每 8 到 12 分鐘就有一班列車。預計到 102 年，由基隆搭乘區間快電聯車，只要 35 分鐘可以抵達台北，約比現在節省 10 分鐘左右。		存在臺鐵班次過少、容易誤點等問題，預計臺鐵第三軌工程 101 年底完工後，屆時列車發車間距縮短，使台北-基隆鐵路沿線的生活圈連結更為緊密，也能吸引更多外來客前來汐止購屋置產。
汐止區	99.12.18	汐止區新長安橋新建工程昨天動土，和江北二橋一樣，都是依基隆河 200 年防洪頻率設計興建，橋面高過堤防，不用加設閘門，不會再發生颱風來襲關閉閘門造成交通中斷。新建工程預計後年 6 月完工， 新社后橋也已發包設計，新的中山高聯絡橋預訂明年發包設計，新橋逐一完工，加上排水系統改善，汐止區將可免大幅免除洪水的威脅。	聯合報	新長安橋正式動工，完工後舊橋亦不會拆除，颱風來臨時也不必封橋，對區域交通紓解有所幫助，預期也將對房市產生正面影響。
汐止區	99.12.19	捷運南港東延段即將通車，可節省十多分鐘的轉乘時間；汐止除了原本依賴的台鐵系統外，還多了捷運系統的新選擇。因區域發展前景看俏，吸引多家上市櫃建商轉進，包括遠雄、皇鼎都將已布局商用不動產，國揚、基泰也在汐止推出住宅大案。	經濟日報	建商看好汐止房市，紛紛搶進推案，隨著南港東延段通車，汐止至台北的通勤時間更加縮短，預期將吸引更多外來客進駐汐止區。
汐止區	99.12.31	新北市汐止區南興路銜接汐碇路、水源路 2 段的 380 公尺道路打通工程已經完工通車，開車民眾毋需繞道連興街或水源路 1 段，節省 15 分鐘以上車程。	聯合報	南興路直接銜接新臺五路後將可有效紓解當地車潮，並為區域房市帶來正面影響。
新店區	99.12.16	「新北市側環快南端銜接點延伸至五重溪段工程」第 6 標工程即將完工，屆時全長 4.5 公里的工程全線通車後，可望紓解新店區安坑地區車流。除 12 月 24 日即將全線通車的永和次系統路網外，安康地區 98 年開工的另外一條重要聯外道路「安康特 1 號道路第 1 期工程」，由安坑交流道至安祥路口全長 3.72 公里，共耗資 24 億元，預計 101 年 5 月 31 日完工，其中「車子路至安祥路段」預定 100 年 5 月先完工通車，更如打通安康地區交通的任督二脈。	聯合報	永和次系統完成後，將可縮短安康地區往來市區的時間及距離。特 1 號道路因尚在開發中，效應已於先期反應，預計可能於各標完成通車後，會再有另一波的漲勢。
五股區	99.12.09	特二號道路(台六十五線)五股至新莊市中正路段 8 日正式通車，將可快速連接新莊市區至國道一號五股交流道，路程僅需五分鐘，這條快速道路總長十二、八公里，總經費三百〇九億，預計二〇一二年全線完工通車。	中國時報	交通建設的改善不僅對區域發展有益，有效疏導車流與縮短城鄉距離，對房價更有抗跌的效果。
樹林區	99.11.08	台北大學特定區設置首座以自然生態工法處理家庭污水的「北大特區礫間淨化場」，昨天進行啟用典禮。未來北大特區每天產生的家庭污水，都將在現地以生態方式處理，且結合公園綠地功能，成為民眾休憩的好去處。	自由時報	預期對北大特區周邊發展有正面助益。

四、結語

新北市以相對於北市較低之房價水準，加上捷運蘆洲線通車，以及新北環河快速道路、捷運新莊線、機場線、環狀線等重大建設利多加持，使新北市成為通勤族購屋目標。雖因央行採取選擇性信用管制措施，使上季房市成交量縮減，惟 99 年第 4 季隨著五都選舉底定、ECFA 效應持續發酵，加上利率仍處低檔、台幣升值加速資金回流與通膨隱憂等因素，使房市動能再度放大，99 年第 4 季房市交易案件量較上季增加 18.6%，相較去年同季亦增加 1.4%。

價格方面，新北市受惠升格效應、各項重大工程利多發酵，三重、新莊、中和及林口、樹林等區域皆呈現穩定上揚趨勢，加上新板特區、頭前副都心等重點區域建案持續推升區域行情，使新北市房市交易價格相較上期呈現上漲態勢。

新北市房價漲幅已高，一度使買方觀望致 99 年第 3 季成交量縮減，惟 99 年第 4 季因升格、ECFA 議題及各項建設利多，加上充沛資金動能挹注下，使買賣成交量再度放大，成交行情亦同步走高，使高房價衍為十大民怨之首。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，將為次季觀察重點。