新北市房地交易動態分析報告

(100 年第 1 季)

新北市政府地政局

中華民國 100 年 5 月

新北市房地交易動態分析報告(100 年第 1 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(99 年 1 月-100 年 3 月) 3

表 2 新北市各行政區買賣移轉件數(99 年第 4 季-100 年第 1 季) 6

表 3 捷運板橋線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季) 8

表 4 捷運土城線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季) 9

表 5 捷運中和線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季) 10

表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季) 12

表 7 捷運蘆洲線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季) 13

表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季) 14

表 9 捷運淡水線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季) 15

表 10 台北大學特定區買賣案例單價分析表(100 年第 1 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(100 年第 1 季) 19

表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(100 年第 1 季)..... 20

表 13 林口新市鎮市地重劃區買賣案例單價分析表(100 年第 1 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(100 年第 1 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(99/1 至 100/3) 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 99 年第 1 季至 100 年第 1 季市場交易熱絡程度(表 1)。新北市已於 99 年 12 月 25 日正式升格為直轄市，除升格效應對房市發揮激勵帶動效果外，各項公共建設的持續投入亦使區域房價獲得支撐，加上捷運路線經過，且新北環河快速道路、特二號道路……等道路工程陸續興建及完工；另有新興整體開發區的積極推動，以及各項河川整治及景觀改善工程的持續施作，均使交通條件及環境品質獲得改善；復以相對於北市較低之房價水準，吸引通勤及首購族群購屋，亦帶動商業活動及產業進駐，促使房價呈上漲或持平趨勢。惟因交易天數較少，使 100 年第 1 季房市交易案件量較上季減少 10.5%，但相較去年同季則增加 0.1%，整體房市呈現「價漲量縮」格局。

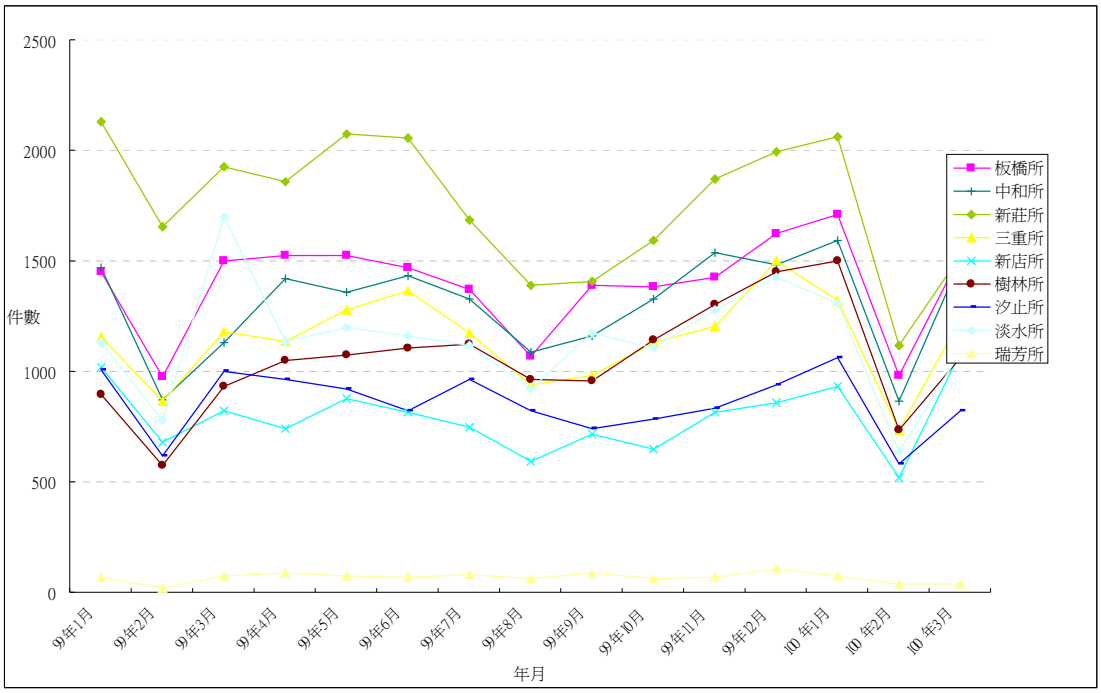

圖 1　新北市各地政事務所買賣移轉件數波動圖(99/1 至 100/3)

表 1 新北市各行政區買賣移轉件數統計表(99 年 1 月-100 年 3 月)

行政區	99/1	99/2	99/3	99/4	99/5	99/6	99/7	99/8	99/9	99/10	99/11	99/12	100/1	100/2	100/3
板橋區	907	653	1046	1077	1018	1017	913	695	917	948	934	1012	1128	648	1018
土城區	544	320	454	450	508	454	459	370	472	433	489	610	584	334	506
板橋所	**1451**	**973**	**1500**	**1527**	**1526**	**1471**	**1372**	**1065**	**1389**	**1381**	**1423**	**1622**	**1712**	**982**	**1524**
中和區	1084	593	802	1031	1014	1059	964	706	807	857	1015	1002	1050	593	1090
永和區	388	277	328	389	341	376	362	383	354	472	520	479	544	269	413
中和所	**1472**	**870**	**1130**	**1420**	**1355**	**1435**	**1326**	**1089**	**1161**	**1329**	**1535**	**1481**	**1594**	**862**	**1503**
新莊區	1008	788	836	834	1171	930	795	628	676	716	826	836	880	480	648
泰山區	159	72	122	127	118	142	121	105	109	199	193	177	175	95	110
五股區	305	141	307	247	176	187	179	155	131	141	174	201	206	90	180
林口區	656	656	659	652	612	795	592	500	490	539	676	782	799	453	584
新莊所	**2128**	**1657**	**1924**	**1860**	**2077**	**2054**	**1687**	**1388**	**1406**	**1595**	**1869**	**1996**	**2060**	**1118**	**1522**
三重區	799	594	740	758	902	1000	813	647	663	762	782	1039	915	447	828
蘆洲區	358	273	438	377	378	367	360	294	319	370	419	460	408	285	404
三重所	**1157**	**867**	**1178**	**1135**	**1280**	**1367**	**1173**	**941**	**982**	**1132**	**1201**	**1499**	**1323**	**732**	**1232**
新店區	948	607	688	634	772	706	670	504	645	527	660	746	769	448	951
深坑區	60	57	113	86	77	56	49	51	57	94	135	84	135	59	124
石碇區	4	8	8	9	9	8	9	19	9	11	3	7	6	5	3
坪林區	6	7	12	9	12	45	14	13	4	10	11	12	21	1	6
烏來區	3	0	3	0	9	1	4	3	2	5	3	6	3	4	4
新店所	**1021**	**679**	**824**	**738**	**879**	**816**	**746**	**590**	**717**	**647**	**812**	**855**	**934**	**517**	**1088**
樹林區	419	228	452	465	552	611	609	482	507	630	709	789	761	394	554
三峽區	343	249	343	462	383	370	359	347	341	348	442	480	477	241	353
鶯歌區	136	100	135	121	137	123	157	136	111	163	151	179	262	98	155
樹林所	**898**	**577**	**930**	**1048**	**1072**	**1104**	**1125**	**965**	**959**	**1141**	**1302**	**1448**	**1500**	**733**	**1062**
汐止區	870	529	838	796	769	690	844	642	607	584	683	743	889	463	669
金山區	83	64	98	106	80	85	84	125	85	158	101	140	119	76	121
萬里區	55	27	63	60	73	45	33	51	51	44	50	56	51	42	33
汐止所	**1008**	**620**	**999**	**962**	**922**	**820**	**961**	**818**	**743**	**786**	**834**	**939**	**1059**	**581**	**823**
淡水區	822	564	1332	836	866	869	795	643	800	786	938	1070	1008	478	718
三芝區	142	117	186	132	138	144	146	154	209	155	173	190	96	93	135
石門區	29	6	26	19	31	26	35	24	39	45	27	14	63	6	40
八里區	134	88	156	148	162	119	140	100	122	121	137	154	139	61	195
淡水所	**1127**	**775**	**1700**	**1135**	**1197**	**1158**	**1116**	**921**	**1170**	**1107**	**1275**	**1428**	**1306**	**638**	**1088**
瑞芳區	33	6	38	30	37	25	28	16	27	26	33	41	32	10	11
平溪區	8	4	9	11	3	9	10	12	1	2	4	4	4	1	0
雙溪區	16	9	12	18	6	21	26	10	31	24	26	30	22	20	12
貢寮區	10	1	14	26	29	12	18	25	25	10	7	27	16	9	11
瑞芳所	**67**	**20**	**73**	**85**	**75**	**67**	**82**	**63**	**84**	**62**	**70**	**102**	**74**	**40**	**34**
全市	**10329**	**7038**	**10258**	**9910**	**10383**	**10292**	**9588**	**7840**	**8611**	**9180**	**10321**	**11370**	**11562**	**6203**	**9876**

資料來源：新北市各地政事務所(100/3)

(二)各行政區買賣移轉案件量分析

100 年第 1 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**。

板橋區延續去年年底升格直轄市效應影響，以及捷運線、新北環快等便捷交通建設、江翠北側重劃區即將動工等利多因素，致本季不動產成交情形仍持續呈現正面發展趨勢。區內捷運週邊交易仍相當熱絡，加上環狀線站區附近有動工消息利多影響，並帶動整體價格上漲。

中和區傳統產業與科技群聚，區內交通網絡發達，且正進行的二八張溝連城支線工程、捷運環狀線第一階段工程施工、捷運系統萬大線，以及華中橋附近進行土堤內移的道路拓寬工程，未來將更加縮短中和通往鄰近地區通行時間，另外還有華中橋西側區段徵收開發案、安邦新村老舊眷村改建、秀朗橋西側區段徵收開發案等，未來將對本區房市注入一股活力，亦促使本區房價朝穩定成長發展。

淡水區紅樹林、竹圍一帶，受惠於捷運沿線交通便利，各區生活機能已臻完善，交易熱度持穩。在淡海新市鎮方面，因房價屬新北市相對低價地區，吸引不少自住客進場，惟近來購屋者心態漸趨保守觀望，使本區房市交易熱度趨緩，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，房市持續復甦，惟因本季適逢農曆春節交易天數較少，使全市買賣移轉案件量較上季減少 10.5%，惟與去年同期相較則增加 0.1%。

新店、汐止為本季案量呈現正成長行政區。**新店**交通以北 2 高、環河快速道路及捷運新店線等為主，交通便利，區內學校、醫院及購物中心林立，生活機能完善，另有寶橋、遠東等工業區提供就業機會，促使區內房地交易熱絡，為大臺北房地產交易之指標地區。安坑地區受限於地形交通，整體發展不如市區，但因房價較市區低廉，且有中安快速道路、即將完工之安坑 1 號道路 1 期工程及規劃中之捷運安坑線等多項交通建設，預期可改善本區交通問題，房地交易亦屬熱絡。本季因建案交屋登記案量挹注，不動產市場與上季相較呈現「價穩量增」情形。

汐止交通便利、生活機能佳，隨著臺北市發展重心逐漸向東偏移，向為首購族、新婚族買屋首選地區之一，重大工程方面，除臺鐵第三軌工程、捷運民汐線等大型交通建設尚處規劃興建階段外，捷運南港東延段已於本季正式通車，往來臺北市區通勤時間再度縮短，交通更為便利，加上新北市政府計畫於新台五路、大同路及樟樹灣一帶工業區推動「大汐科經貿園區」，將整合相關資源整體規劃，提供廠商進駐及創造在地就業的環境，預期未來將可逐步帶動汐止區域房市發展，整體市場呈現「價穩量平」情形。

[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 4 季-100 年第 1 季)

行政區	99 年 第四季	移轉件數排名	較上季 增減幅度	較去年同期增減幅度	100 年 第一季	移轉件數排名	較上季 增減幅度	較去年同期增減幅度
板橋區	2894	1	14.61%	-6.68%	2794	1	-3.46%	7.21%
土城區	1532	10	17.76%	6.02%	1424	10	-7.05%	8.04%
中和區	2874	2	16.03%	3.27%	2733	2	-4.91%	10.25%
永和區	1471	11	33.85%	20.18%	1226	11	-16.66%	23.46%
新莊區	2378	5	13.29%	-4.69%	2008	7	-15.56%	-23.71%
泰山區	569	14	69.85%	35.15%	380	17	-33.22%	7.65%
五股區	516	16	10.97%	-14.43%	476	15	-7.75%	-36.79%
林口區	1997	8	26.23%	4.66%	1836	8	-8.06%	-6.85%
三重區	2583	4	21.67%	-6.68%	2190	4	-15.21%	2.67%
蘆洲區	1249	13	28.37%	2.55%	1097	12	-12.17%	2.62%
新店區	1933	9	6.27%	-32.86%	2168	5	12.16%	-3.34%
深坑區	313	20	99.36%	74.86%	318	19	1.60%	38.26%
石碇區	21	27	-43.24%	-40.00%	14	27	-33.33%	-30.00%
坪林區	33	26	6.45%	6.45%	28	26	-15.15%	12.00%
烏來區	14	28	55.56%	55.56%	11	28	-21.43%	83.33%
樹林區	2128	6	33.17%	50.50%	1709	9	-19.69%	55.51%
三峽區	1270	12	21.30%	11.89%	1071	13	-15.67%	14.55%
鶯歌區	493	17	22.03%	8.83%	515	14	4.46%	38.81%
汐止區	2010	7	-3.97%	-1.90%	2021	6	0.55%	-9.66%
金山區	399	19	35.71%	57.09%	316	20	-20.80%	28.98%
萬里區	150	21	11.11%	7.91%	126	21	-16.00%	-13.10%
淡水區	2794	3	24.84%	6.56%	2204	3	-21.12%	-18.91%
三芝區	518	15	1.77%	9.28%	324	18	-37.45%	-27.19%
石門區	86	23	-12.24%	2.38%	109	22	26.74%	78.69%
八里區	412	18	13.81%	-13.63%	395	16	-4.13%	4.50%
瑞芳區	100	22	40.85%	13.64%	53	24	-47.00%	-31.17%
平溪區	10	29	-56.52%	-56.52%	5	29	-50.00%	-76.19%
雙溪區	80	24	19.40%	23.08%	54	23	-32.50%	45.95%
貢寮區	44	25	-35.29%	-24.14%	36	25	-18.18%	44.00%
全市	**30871**		**18.56%**	1.44%	**27641**		**-10.46%**	0.06%

資料來源：新北市各地政事務所(100/3)

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 40-50 萬元，中古公寓成交行情每坪約 23-30 萬元，中古大樓成交行情視屋齡與所在區位不同，每坪約 30-40 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 24-35 萬元；**亞東醫院站**一帶新成屋成交行情每坪約 33-40 萬元，中古公寓成交行情每坪約 18-21 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 50-70 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(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	鄰近捷運站	新成屋(5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
			大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	
四川路二段	亞東	33-40	23-27	-	20-25	-		18-21	價穩量穩
中正路、中山路一段	府中	35-40	30-35	-	24-30	-	-	20-23	價穩量穩
民生路二段、四維路、陽明街	新埔	40-50	35-40	-	30-35	-	25-30	23-30	價漲量穩
雙十路二段、文化路二段、大同街	江子翠	40-50	35-40	-	30-35	-	26-32	23-30	價漲量穩
新板特區	板橋	50-70	-	-	-	-	-	-	價漲量穩

資料來源：新北市板橋地政事務所(100/3)

板橋新板特區推案多為大坪數高總價產品，開價達每坪 70 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。新板特區新案位於縣民廣場旁，規劃大坪數住宅，成交行情達每坪 65 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 35-40 萬元，大樓成交行情每坪約 23-30 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 12-16 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(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	鄰近捷運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
			大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
中央路三、四段	頂埔	18-24	14-20	-	13-17	-	-	12-16	價漲量穩
裕民路、學府路、學成路	海山	35-40	24-30	-	23-28	18-23	-	17-20	價漲量穩

資料來源：新北市板橋地政事務所(100/3)

土城區本季於金城路三段有新推案，位於金城路三段主幹道旁，週邊商家密集，規劃 2~4 房產品，行情價約每坪 30-35 萬元。

2. 捷運橘線(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 32-43 萬元，中古大樓每坪約 25-36 萬，中古公寓每坪約 21-28 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 23-45 萬，中古公寓每坪約 25-34 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(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	行政區	鄰近捷運站	新成屋(5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	
中和路、水源街	永和區	永安市場	38-52	35-45	-	31-36	-	-	25-32	上漲
永和路 1.2 段	永和區	頂溪	45-60	35-39	-	26-36	-	23-26	30-34	上漲
景安路、中興街、復興路、南山路	中和區	景安	36-43	29-36	-	28-32	-	-	24-28	上漲
興南路 1 段、仁愛街、和平街、忠孝街	中和區	南勢角	32-38	30-32	-	25-29	-	-	21-26	上漲

資料來源：新北市中和地政事務所(100/3)

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，而本季於忠孝街新推案，近華夏技術學院、中和國中，區域生活機能成型，規劃 2-4 房，行情價約每坪 36 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案，為本區市場增添話題與供給動能。本季秀朗路一段新推建案，訴求近四號公園，距離捷運永安市場站不遠，行情價約每坪 42 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 20-30 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 28-40 萬元之間，中古大樓每坪約 20-30 萬元，中古公寓每坪約 17-22 萬元。**中正南路**附近中古大樓每坪約 20-28 萬元，中古公寓每坪約 16-22 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持穩趨勢。

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 32-45 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 20.5-24 萬元，中古大樓每坪 15.5-20.5 萬元，中古公寓每坪 13.5-16 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 25-26 萬元，中古大樓每坪約 20-22 萬，21 年以上中古公寓每坪約 16-19 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 17.5-20.5 萬元，中古大樓約 13-18.5 萬元，中古公寓約 12-16.5 萬元。

表 6 捷運新莊線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	行政區	鄰近捷運站	新成屋(5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	
重新路二、三、四段	三重區	菜寮/三重	32-45	22-30	-	20-28	18-23	-	17-22	持平
集美街	三重區	菜寮/三重	28-40	22-30	-	20-24	-	-	17-22	持平
中正南路	三重區	菜寮	30-40	22-28		20-24	17-22	-	16-21	持平
中正路、中華路	新莊區	新莊	32-45	27-30	-	25-28	21-24	23-26	20-24	上漲
民安路	新莊區	丹鳳	20.5-24	18.5-20.5	-	15.5-18.5	-	-	13.5-16	微漲
思源路、化成路	新莊區	頭前庄、環狀線 Y17、Y18(幸福)、Y19 站	25-26	20-22	-	-	-	-	16-19	微漲
中山路 3 段	新莊區	機場捷運 A6 站	17.5-20.5	16.5-18.5	-	13-17.5	13-16.5	-	12-15.5	微漲

資料來源：新北市三重地政事務所、新莊地政事務所(100/3)

三重區本季新推案位於集仁街一帶，規劃 3-4 房產品，開價達每坪 38 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 28-35 萬，中古大樓每坪約 18-28 萬，中古公寓

每坪約 15-25 萬元；三重國小站附近自強路 1、2 段新成屋每坪約 30-32 萬，中古大樓每坪約 22-26 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 28-32 萬，中古大樓每坪約 22-26 萬，中古公寓每坪約 16-22 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 30-38 萬，中古大樓每坪約 19-28 萬，中古公寓每坪約 16-22 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 27-42 萬，中古大樓每坪約 18-29 萬，中古公寓每坪約 15-23 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(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	行政區	鄰近捷運站	新成屋(3 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	
自強路一、二段	三重區	三重國小	30-32	24-26	-	22-25	19-21	-	16-20	持平
三和路三段	三重區	三重國小/三和國中	30-34	24-28	-	22-26	19-25	-	16-22	微漲
五華街、仁愛街	三重區	三和國中-	28-35	20-28	-	18-26	16-24	-	15-22	持平
永福街	三重區	三和國中/徐匯中學	28-32	24-26	-	22-25	19-22	-	16-21	持平
集賢路	蘆洲區	徐匯中學	30-38	23-28	19-22	19-23	16-21	-	16-19	微漲
三民路	蘆洲區	三民高中	30-42	23-29	19-23	19-24	16-21	-	16-18	微漲
民族路	蘆洲區	蘆洲/三民高中	27-29	22-27	18-19	18-22	15-19	-	15-18	持平
中正路	蘆洲區	蘆洲/三民高中	27-31	22-26	19-23	19-23	17-19	-	16-18	持平

資料來源：新北市三重地政事務所 (100/3)

蘆洲區本季於蘆洲站附近長榮路一帶有新案推出，規劃 3 房產品，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持穩情形，新成屋價格以大坪林與七張站附近行情較佳，每坪約 40-62 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持平。

表 8 捷運新店線沿線區域買賣案例單價分析表(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	行政區	鄰近捷運站	新成屋(5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	
大坪林捷運站附近	新店區	大坪林	45-62	40-50	-	35-45	-	-	30-38	微漲
七張捷運站附近	新店區	七張	40-60	40-50	-	35-45	-	-	30-38	持平
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	持平
新店捷運站附近	新店區	新店	35-50	32-38	-	30-35	25-30	-	25-30	持平
小碧潭捷運站附近	新店區	小碧潭	40-50	33-40	-	32-37	-	28-33	28-32	持平

資料來源：新北市新店地政事務所 (100/3)

本季新店區新推個案位於北新路一段近新店站一帶，開價每坪高達 65 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持平態勢。竹圍捷運站周邊大樓每坪行情約 14~25 萬元，公寓約 12~16 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 24~30 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 12-18 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(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	行政區	鄰近捷運站	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
學府路	淡水區	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	-	-	持平
中正東路 2 段	淡水區	紅樹林	24-30 30-42 (水岸)	18-23 24-35 (水岸)	-	16-22	-	-	-	持平
民族路	淡水區	竹圍	17-21 22-30 (景觀)	16-18 18-25 (景觀)	-	14-17	12-16	-	-	持平

資料來源：新北市淡水地政事務所 (100/3)

本季捷運沿線並無新建案推出。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，每坪開價達 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，位於縣民廣場旁，規劃大坪數住宅，成交行情達每坪 65 萬以上。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。目前特區內新成屋每坪約 50-70 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 14-22 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(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	行政區	鄰近捷運站	新成屋(5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	
台北大學特定區(商業區)	三峽區	--	15-22	-	-	-	-	-	-	上漲
台北大學特定區(住宅區)	三峽區	--	14-16	-	-	-	-	-	-	上漲
台北大學特定區(商業區)	樹林區	--	17-25	-	-	-	-	-	-	上漲
台北大學特定區(住宅區)	樹林區	--	14-21	-	-	-	-	-	-	上漲

資料來源：新北市樹林地政事務所 (100/3)

3. 新莊副都市中心及頭前重劃區

(1) 開發區簡介

新莊副都心所在範圍於特二號道路以東、思源路以西、中原路以北、中山路以南，總面積約 84 公頃，公共設施面積約 30 公頃，本區配合多項交通優勢，包括特二號道路預定於 100 年完工、台一高架快速道路於 96 年通車、環狀捷運預定 103 年通車及機場捷運闢建，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 30-45 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
(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	鄰近捷運站	新成屋(5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
			大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	
中平路、復興路	--	30-45	26-29	-	23-25	21-24	-	20-24	上漲
思源路、化成路	捷運環狀線 Y17、Y18、Y19 站頭前庄站	25-26	20-22	-	-	-	-	16-19	微漲

資料來源：新北市新莊地政事務所 (100/3)

4. 重陽橋引道附近地區重劃區

(1) 開發區簡介

為配合經濟部水利署台北防洪初期治理工程三重堤防及二重疏洪道三重地區拆遷戶安置事宜，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 1.2 成，區域內五華街、仁愛街中古大樓每坪約 18-28 萬、20

年以上中古公寓每坪約 15-22 萬，價格較上季呈現持穩走勢。

表 12 重陽橋引道重劃區買賣案例單價分析表(100 年第 1 季)

類型 單價（元/坪） 地標	新成屋 (5 年內)	6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
		大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	大樓	公寓 (透天)	
五華街、仁愛街	28-35	20-28	-	18-26	16-24		15-22	持平

資料來源：新北市三重地政事務所 (100/3)

5. 林口新市鎮市地重劃區

(1) 開發區簡介

民國 59 年台灣省政府開發林口新市鎮，台灣省住宅及都市發展局於民國 68 年成立林口新市鎮開發工程處，採市地重劃方式辦理方式分四區辦理，前期先行辦理第一、二區重劃，嗣後受經濟不景氣影響，決定三、四區暫緩辦理，至民國 77 年景氣復甦後決議繼續開發第三、四區，至 84 年林口新市鎮第 32 次開發會報決議後，林口新市鎮第三期（第三、四區）市地重劃業務改由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

林口區在機場捷運線及其站場站聯合開發等公共建設持續推動下，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，形成本區房市動能的主要支撐，並使本季成交價格呈現持穩態勢。

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 14-27 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(100 年第 1 季)

類型 單價 （萬元/坪） 路 段	所屬或相鄰之整體開發區	使用分區	鄰近捷運站	新成屋 5 年內)		6~10 年中古屋		11~20 年中古屋		21 年以上中古屋		價格走勢分析
				大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	大樓	公寓(透天)	
忠孝路、仁愛路	林口新市鎮一、三期重劃區	第一種住宅區	–	-	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	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	16-27	-	11.5-16	-	9-12	-	-	-	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	18-25	-	-	-	-	-	-	-	持平

資料來源：新北市新莊地政事務所 (100/3)

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**林口、淡水、三峽與樹林**等近來新推案量體較大的區域人口呈現正成長，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，其餘原屬縣轄市行政區大多呈負成長趨勢，整體新北市人口較上季微幅增加。另永和區則因街區成熟、可建土地有限、新推建案較少，使人口呈現明顯負成長趨勢。

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 3 季			99 年第 4 季			100 年第 1 季		
	人口數	本季較上季增減幅度		人口數	本季較上季增減幅度		人口數	本季較上季增減幅度	
		人口數	(%)		人口數	(%)		人口數	(%)
板橋區	554,398	1,223	0.22%	554,596	198	0.04%	554,186	-410	-0.07%
土城區	238,637	278	0.12%	238,477	-160	-0.07%	238,447	-30	-0.01%
中和區	414,318	158	0.04%	414,356	38	0.01%	413,896	-460	-0.11%
永和區	234,990	-847	-0.36%	234,536	-454	-0.19%	234,203	-333	-0.14%
新店區	295,640	564	0.19%	296,411	771	0.26%	296,087	-324	-0.11%
新莊區	401,918	945	0.24%	402,204	286	0.07%	402,229	25	0.01%
三重區	390,017	656	0.17%	389,968	-49	-0.01%	389,558	-410	-0.11%
蘆洲區	197,563	291	0.15%	197,793	230	0.12%	197,686	-107	-0.05%
汐止區	189,228	853	0.45%	189,618	390	0.21%	189,503	-115	-0.06%
樹林區	175,107	1,665	0.96%	176,077	970	0.55%	177,023	946	0.54%
淡水區	143,227	1,188	0.84%	143,481	254	0.18%	144,245	764	0.53%
林口區	82,302	1,401	1.73%	83,165	863	1.05%	84,106	941	1.13%
三峽區	102,939	1,168	1.15%	103,450	511	0.50%	103,940	490	0.47%
全市	**3,892,603**	**11,860**	**0.31%**	**3,897,367**	**4,764**	**0.12%**	**3,898,230**	**863**	**0.02%**

資料來源：內政統計資訊服務網

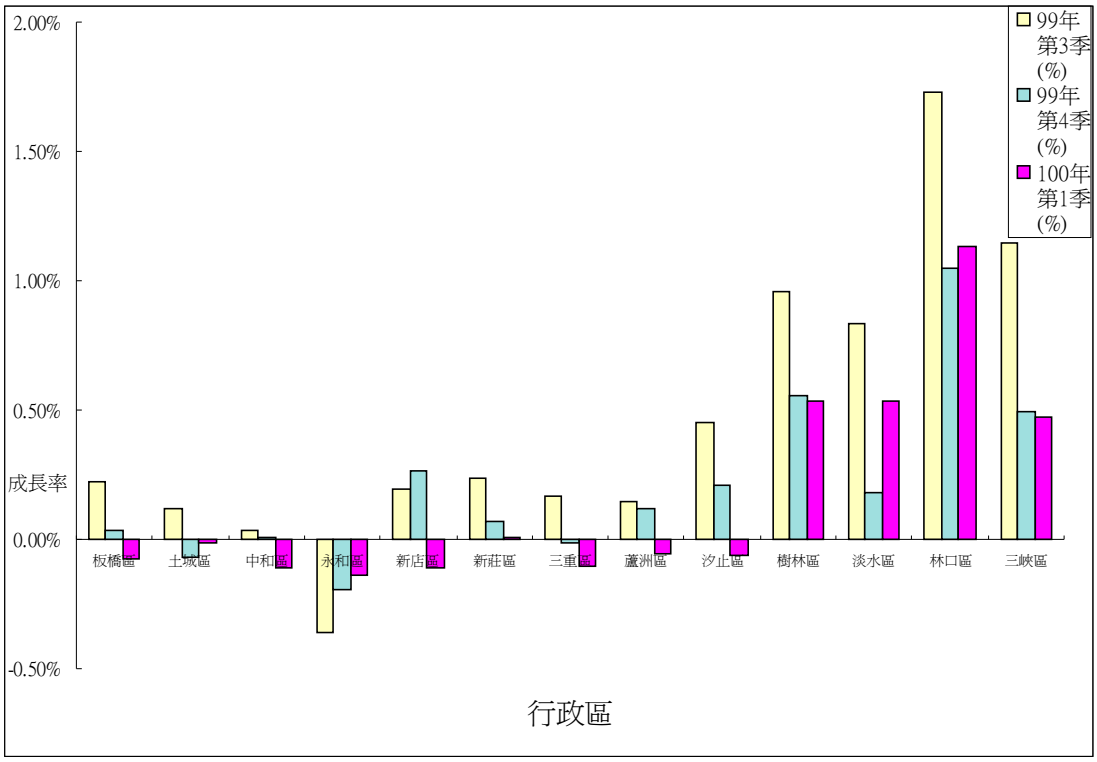

圖 2 臺北市高房價外溢效果波及區域人口數

就本季家戶數增減情形來看，各行政區皆呈正成長。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，使本季家戶數增加幅度較小。

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 3 季			99 年第 4 季			100 年第 1 季		
	家戶數	本季較上季增減幅度		家戶數	本季較上季增減幅度		家戶數	本季較上季增減幅度	
		家戶數	(%)		家戶數	(%)		家戶數	(%)
板橋區	194,222	1,484	0.77%	194,540	318	0.16%	194,870	330	0.17%
土城區	81,967	444	0.55%	81,994	27	0.03%	82,202	208	0.25%
中和區	155,353	989	0.64%	155,413	60	0.04%	155,579	166	0.11%
永和區	89,576	125	0.14%	89,528	-48	-0.05%	89,613	85	0.09%
新店區	116,254	859	0.75%	116,470	216	0.19%	116,616	146	0.13%
新莊區	136,415	882	0.65%	136,750	335	0.25%	137,207	457	0.34%
三重區	139,882	1,005	0.73%	140,187	305	0.22%	140,594	407	0.29%
蘆洲區	65,321	404	0.62%	65,435	114	0.18%	65,595	160	0.24%
汐止區	79,080	829	1.07%	79,292	212	0.27%	79,312	20	0.03%
樹林區	59,220	979	1.70%	59,705	485	0.83%	60,227	522	0.88%
淡水區	57,243	838	1.51%	57,463	220	0.39%	57,999	536	0.94%
林口區	30,223	721	2.51%	30,556	333	1.13%	31,032	476	1.57%
三峽區	35,307	563	1.64%	35,521	214	0.62%	35,827	306	0.87%
全市	**1,401,971**	**11,284**	**0.82%**	**1,405,348**	**3,377**	**0.24%**	**1,409,664**	**4,316**	**0.31%**

資料來源：內政統計資訊服務網

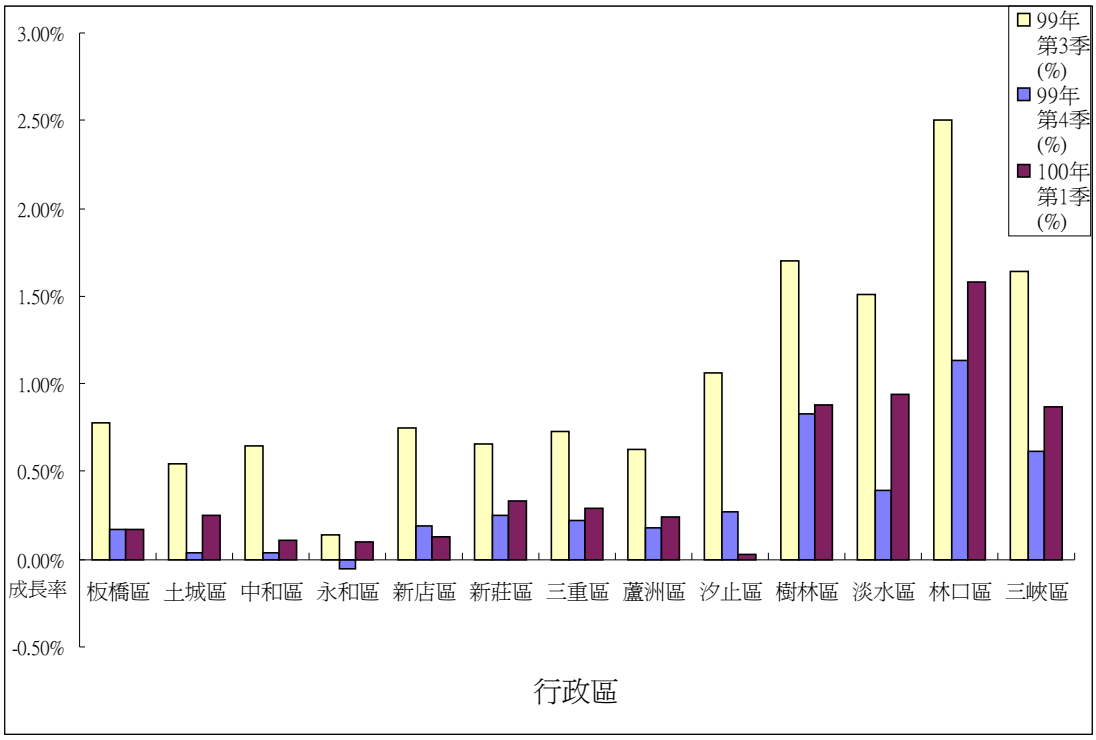

圖 3 臺北市高房價外溢效果波及區域家戶數

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，103 年底全線通車至迴龍總站/施工中	交通建設利多因素，帶動周邊交易及房價上漲
		三重區		93 年起施工，帶動周邊交易及房價上漲。
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，對房地市場價格影響尚待觀察
		新莊區	預計 103 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。	通車後對林口區聯外交通改善有助益，可望吸納周邊城市人口進入林口地區購屋，對地價有拉抬效果。
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。
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。

[2] 各項工程預定期程與進度係截至 100 年 3 月份為止所蒐集資料，若與各項工程主管機關最新發布期程與進度不符，請仍以各主管機關資料為準。

類別	名稱	行政區	期程/進度[2]	對地價影響
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 永和區	第一期路線(中和-樹林線)已針對捷運站出入口、通風口及機廠等必要設施之私有土地發布禁限建案。本案總經費高達 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。
		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 101 年完工。	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	新北環快道路	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，新北環快全線工程預計 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	中正橋為因應新北環快建設工程，永和端往臺北方向車道從 5 月 21 日封閉，新北環快全線工程預計 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。	增闢聯外交通路線，有助區域價格上漲。
		五股區		交通建設利多因素，有助於地區發展並拉近城鄉距離，可望帶動周邊交易及房價上漲。
道路工程	二八張溝連城支線工程	中和區	連接中和與土城間之中和區二八張溝連城支線即將於 3 月 16 日通車，可有效改善土城中和間平面道路交通，並	因土城及中和間之主要平面道路只有金城路、連城路，在尖峰時段呈現擁擠之現象，而北二高中和交流道自通車以來便持續塞車，此工程完工通車後將有助於減少通行時間及增加便利性。

類別	名稱	行政區	期程/進度[2]	對地價影響
			重新分配中和交流道匝道交通量，提升服務水準。	
道路工程	國光路打通	永和區	已完成土地分割，已於 99 年 12 月 15 日完成工程用地徵收。	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 月完成用地取得，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，政府將擘造為一水案住宅，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	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	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	重劃區內公共設施業已完成（如道路、公園、兒童遊戲場...等），區內抵費地亦已陸續出售，目前已有建商整合規劃中，惟仍未有建案推出。	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、C、DE 單元市地重劃	板橋區	98 年 12 月開發方式增列市地重劃，市地重劃 AB、C、DE 單元板橋都市	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
			計畫細部計畫分別於 99 年 4 月、100 年 1 月、100 年 2 月通過，預計 100-101 年分配重劃後土地。	
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	100 年 1 月 27 日報內政部都委會審議中。	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	瓦磘溝整治	永和區	瓦磘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，於 99 年 4 月 12 日舉辦協議價購會議。	瓦磘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。

類別	名稱	行政區	期程/進度[2]	對地價影響
其他	西區旗艦計畫－中港大排河廊改造計畫	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 100 年 9 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	新莊區	該工程預計 100 年辦理都市計畫變更及用地徵收，其中瓊林抽水站變更計畫定於 1 月 14 日辦理公聽會。	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	深坑老街復舊工程	新店區	99 年 2 月第 1 期工程完竣，第 2 期工程已於 99 年 3 月開工，預計 100 年全部完工。	預計工程完畢後可增加觀光人潮，進而提升深坑老街附近整體地價水平。
其他	淡水區公所暨行政中心遷建	淡水區	目前正辦理都市設計審議，及交通影響評估送審中，預計將於 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(100 年 3 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(100 年第 1 季)

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
板橋區	100.02.12	新板特區 2013 年可望出現一棟高 39 層、具天燈造型的五星級國際旅館，成為板橋區新地標。新北市府去年 8 月和凱撒飯店集團簽約，以設定地上權 50 年 BOT 模式，在新板特區縣民大道、民權路口興建五星級飯店，大樓第 28 層至 39 層外觀將裝置高達 26 米的天燈。此座天燈國際觀光旅館投資金額達 50 億元，預計 2013 年開始營運。	聯合報	隨著新板特區逐漸開發，除住宅之外，目前已有金融業以及環球購物中心進駐，在未來國際旅館完工後，該區商業機能將更完備，預期將帶動鄰近地區商業發展。
土城區	100.03.08	新北市政府配合捷運三環三線政策 4 年內優先推動「閃耀五星」土地開發案，土地開發案預估釋出 286 公頃建築土地，分別是台北港特定區、三重二重疏洪道市地重劃區、中和秀朗橋北側地區、土城暫緩發展區市地重劃區和新莊北側知識產業園區。 配合軍事禁建區開放，土城暫緩發展區市地重劃區開發面積達 46.7 公頃，將釋出建築土地面積 32.1 公頃，興建約 4600 戶住宅；而以打造電腦動畫、數位遊戲及影音重鎮的新莊北側知識產業園區，預估可創造住商等可居住戶數約 800 戶。土城、新莊上述兩區土地開發案預計在民國 103 年完成開發。	聯合晚報	隨著捷運三環三線政策，配合土城軍事禁建區開放，未來土城暫緩發展區市地重劃區開發完成，各項利多的交通建設及生活機能提昇的訊息，將改善本區的都市發展及區域環境，對於房地產市場發展有正面效益。
土城區	100.02.09	台北市捷運局日前宣布，新北市土城區永寧站與台北市大橋頭站西側，年內可望完成聯合開發招商，發展潛力驚人。台北市捷運局聯合開發處表示，永寧站開發基地位於土城中央路三段與承天路交叉口西南側，面積近兩萬平方公尺，目前送新北市府審核中。但該處除板南線外，還鄰近未來的萬大樹林線，交通轉運樞紐地位，潛力很大。	中國時報	永寧捷運站週邊為工業區環境生活品質並不理想，板南捷運線路屬永寧站房價最低，如永寧捷運場站聯合開發案通過預期將帶動鄰近地區商業發展,提昇該區域不動產價值。
三重區	100.02.10	台六十四線快速道路（八里新店線）三重Ｃ、Ｄ匝道工程完工，即日起開放通車，往後八里、五股地區民眾前往三重地區，將不必再繞行二重疏洪道行駛，估計約可省下十至十五分鐘車程。台六十四線快速道路數年前陸續分段通車，其中三重匝道因用地取得問題，工程遲遲無法完成，也因此八里往板橋方向車輛若欲前往三重，勢必得提早自五股二交流道駛出，改由二重疏洪道出入三重，極為不便，也引發不少民眾抱怨，在施工單位全力趕工下，三重兩處匝道即日起開放民眾通行。	自由時報	台六十四線快速道路，連接台北市及新北市，對內湖、新店、三重、蘆洲、淡水、新莊或五股等地房地產都有正面支撐之效果。
中和區	100.01.17	新北市政府舉辦「2030 大河願景」新北市新店溪流域座談會，聽取民眾對親水、治水的意見，很多人希望瓦磘溝成為散步道，也有許多民眾同意，應立法規定新建物必須增加一套中水回收再利用系統。	聯合報	瓦磘溝沿線打造親水散步道，將有助於提昇周邊環境品質，預期對房價有正面的助益。

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
中和區	100.01.27	交通局指出，「環狀線先導公車」目前由大都會與首都客運聯手籌備，該路線將沿興建中的捷運環狀線行駛，行經新莊、板橋、中和、新店等地，沿途將停靠捷運五股工業區站、捷運頭前庄站、捷運新埔民生站、捷運新埔站、捷運板橋站、捷運景安站和捷運大坪林站等站，估計車程時間將比目前自新店行駛至五股公車省下半小時以上。	自由時報	「環狀線先導公車」的推動預期會增強周邊居民對環狀線完工的期待感，對周邊房價的影響則要視實際行車時間而定。
新莊區	100.03.03	新北市新莊區目前正進行「中港大排污染改善暨河廊環境營造工程」，過去中港大排污染嚴重，雨季更是淹水頻繁，是新莊居民的夢魘，因此自台北縣縣政府時期，民國九十六年起積極籌辦中港大排系列工程，改善河川污染及水患，並營造河廊風貌，目前施工進度達六十五%，工程整治範圍全長共二．三公里，總工程經費約廿一億八千萬元，主要針對河廊兩側，以截流方式避免家庭污水導入河廊，讓中港大排水質漸趨乾淨；工程於九十七年十月開工，其中副都心段河廊已於去年底完成，預計今年九月底將全部完工。	自由時報	密切注意相關工程進度，俾利掌握影響鄰近房價情形。
新莊區	100.02.27	新北市新莊區知識產業園區位思源路與中山路交會處，機場線及環狀線雙捷運先後動工，交通優勢提升，知識產業園區與副都心及頭前重劃區相望，區位優勢前景無限，可望成為副都心第二，甚至與副都心、頭前結合後，可媲美美國曼哈頓，吸引多元產業進駐，園區可結合科技、物流等產業，成為科技經濟發展園區。北側農業區規劃變更為產業專用區、商業區、住宅區及相關公共設施用地，其中廿七公頃採以區段徵收的開發方式，經費概估約八十億元。該案的都市計畫已於今年元月報請內政部都市計畫委員會審議，預計明年六月發布實施，續著手辦理區段徵收作業，一百零三年完成開發，未來捷運、產業、住居與遊憩結合，帶動地方發展指日可待。	自由時報	密切注意相關工程進度，俾利掌握影響鄰近房價情形。
新莊區	100.03.26	新北市政府標售新莊副都心最後兩標精華土地，共有廿五家企業或個人投標，場面熱烈，最後以總價計一百廿二億八千萬元最高價標走，平均每坪一百七十七萬餘元，比底價每坪九十萬元多出近一倍。政府宣布實施多項打炒房政策後，這次標售新莊副都心兩塊商業區市有土地，受到外界矚目。昨天遠雄集團以高價得標，顯示新莊副都心的土地價值受肯定、抗跌性強。	聯合報	持續注意打房政策對新莊整體房市之影響。
汐止區	100.02.22	捷運南港線東延段，將是 2011 年唯一通車的捷運線。雖然只有從南港站到南港展覽館一小段，但卻串起捷運文湖線與南港線的重要站，通車後一天可省下半小時通勤時間，對於在台北市信義區、東區的上班族來說，購屋將有更多的選擇。 距捷運站有一段距離的汐止地區，雖然還需轉乘一次公車才能搭乘捷運，不過通勤的便利性也有加分效果，日後台鐵捷運化後，汐止進入市區的便利性還可進一步提升。整體來說，捷運南港線東延段完工通車大幅提升東湖、汐止週遭區域的通勤便利性。	中央通訊社	捷運南港線東延段通車，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。
汐止區	100.03.04	台北捷運南港線東延段 2 月 27 日通車。距離捷運南港展覽館不遠的東湖、汐止房市，將是大台北地區新一波成長潛力的地區。捷運南港線東延段的南港展覽館站為南港線終點站，位於台北市南港路 1 段與研究院路口的南汐公園下方，與文湖線南港展覽館站以地下連通道銜接。通車後使南港線、文湖線的終點站結合為轉乘樞紐，提供往來南港、內湖地區民眾便利運輸網路。	臺灣時報	捷運南港線東延段通車後，汐止地區間接受惠，可大幅提升民眾往返南港、汐止至基隆間的通勤效率，縮短通勤時間，以「捷運

鄉鎮市	日期	內容	資料來源	備註 (對地區發展或地價影響等)
		大直、內湖、東湖、汐止的民眾要到台北市政府洽公、信義商圈逛街、參觀世貿展覽活動，搭乘捷運可大幅縮短通勤時間。捷運東延段通車後，通勤時間縮短、便利性大增，葫洲站和東湖站附近未來若有新建案推出，將會產生補漲行情。		帶動房價」不變的鐵則，有助於汐止區之發展。。
汐止區	100.03.09	新北市長朱立倫指示經發局仿效內湖科技園區模式，在汐止區推動成立超越南港、內湖科技園區的「大汐科經貿園區」。 推動大汐科經貿園區除包括高壓電塔遷移、設自來水加壓站、捷運及接駁公車建置等問題之外，也要創造有利企業發展的誘因，成為市府「產業黃金走廊」計畫的一環。雖然全案須進一步規畫，但初步評估範圍不會僅止於新台五線、大同路，樟樹灣工業區也可能納入。 台鐵汐科站通車後，汐止的通勤族可以連結南港站轉搭捷運進入市區，近期南港展覽館通車後，更可以銜接文湖線前往內科，可省下 20-30 分鐘的通捷時間，汐科站將成為汐止的雙鐵共構站，到時房價勢必會合理反映。	時報資訊	此「大汐科計畫」範圍涵蓋新台五路、大同路及樟樹灣一帶工業區，並將整合相關資源整體規劃，以提供廠商進駐及創造在地就業的環境，預期未來將可逐步帶動汐止區域房市發展。
新店區	100.03.08	新北環快南端銜接點延伸至新店安坑地區五重溪段（簡稱永和次系統）第 6 標工程蕙仁坑路雙向匝道，今天下午 2 時啟用開放通車。永和次系統路網規畫、施工長達 11 年，總經費約 23 億元，終於全線完工通車。五重溪延伸段全線通車後，可從中安大橋直達安祥路，有效疏解壅塞嚴重的安康路車流，且與水源快速道路、北二高安坑交流道、八里新店快速道路形成交通網，若加上今年陸續完工的安坑一號道路、明年底完工的新北環快秀朗橋段，未來交通更便利。	聯合報	永和次系統開通後，解決了部分安坑地區交通不便問題，對於安坑地區之發展預期將有正面效益。目前安坑地區房價新成屋部分已略為上漲，中古屋價格則無明顯變動。
淡水區	100.02.20	新北市首座融合在地人文特色、藝術美學與自然生態環境的「淡水藝術工坊」昨天落成啟用，全館採用太陽能發電、雨水收集系統等綠建築設計，是新北市首座藝文綠建築。藝術工坊的啟用是淡水藝術發展的里程碑，將帶動淡水老街成為藝術大街，讓淡水成為新北市、北台灣甚至國際級的觀光景點。	聯合報	「淡水藝術工坊」落成啟用，呈現河岸景觀兼具藝文氣息的小鎮風貌。因屬藝文及旅遊層面的建設，對地價影響則相對有限。
淡水區	100.01.26	「淡水海關碼頭文化教育園區 BOT＋ROT＋OT」簽約案敲定，營造淡水地區成為國際級文化藝術重鎮的願景；園區成為提供藝文工作者互動交流之平台，並藉由當地多元歷史文化脈絡，促使古蹟的活化再利用。整個組合案的營運時間共計 50 年，希望最快在民國 102 年，團隊可以進駐。	臺灣時報	打造文化教育園區未來將有助淡水地區之觀光發展，但現階段對地價影響不大，將持續觀察後續發展。

四、結語

新北市已於 99 年 12 月 25 日正式升格為直轄市，除升格效應對房市發揮激勵帶動效果外，各項公共建設的持續投入亦使區域房價獲得支撐，加上捷運路線經過，且新北環河快速道路、特二號道路……等道路工程陸續興建及完工；另有新興整體開發區的積極推動，以及各項河川整治及景觀改善工程的持續施作，均使交通條件及環境品質獲得改善；復以相對於北市較低之房價水準，吸引通勤及首購族群購屋，亦帶動商業活動及產業進駐，促使房價呈上漲或持平趨勢。惟因交易天數較少，使 100 年第 1 季房市交易案件量較上季減少 10.5%，但相較去年同季則增加 0.1%。

價格方面，新北市受惠升格效應、各項重大工程利多發酵，板橋、三重、新莊、中和及林口等區域皆呈現穩定上揚趨勢，整體房市交易價格相較上期呈現上漲態勢。

本市房價已歷大幅漲升，且有鑑高房價已居十大民怨之首，本季政府祭出奢侈稅打房措施，並預計於 100 年 6 月 1 日施行。有關後續奢侈稅效應及利率走向對不動產市場影響程度，將為次季觀察重點。