

# 「淡海輕軌」試車前後房地價格波動報告

## 壹、前言：

自民國 77 年 7 月行政院經建會與內政部研擬完成「興建中低收入住宅方案」，選定淡水北側農地劃定淡海新市鎮進行開發，並於民國 80 年 1 月發布「淡海新市鎮特定區主要計畫」、民國 82 年 1 月發布「淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫」，即希冀透過淡海新市鎮解決大臺北都會區人口成長壓力問題。

但在淡海新市鎮的發展過程中，最常為人詬病的就是對外交通的問題，因淡海新市鎮除與臺北市中心距離較遠外，捷運淡水線亦未延伸至本區，主要對外交通僅靠淡金公路。因此當淡海輕軌這項連通捷運淡水線與淡海新市鎮的交通建設確定興建時自即成為熱門話題，除了希冀淡海輕軌興建完成後能提升淡海新市鎮的連外交通外，亦希望對於周邊觀光及經濟活動有所助益。

淡海輕軌(綠山線)自捷運淡水線紅樹林站開始至崁頂站共計 11 站，分別為紅樹林站(V01)、竿蓁林站(V02)、淡金鄧公站(V03)、淡江大學站(V04)、淡金北新站(V05)、新市一路站(V06)、淡水行政中心站(V07)、濱海義山站(V08)、濱海沙崙站(V09)、淡海新市鎮站(V10)及崁頂站(V11)。其中紅樹林起站至淡水行政中心站採高架，其餘路段則為平面，主體工程自 103 年 11 月動工、107 年 5 月進行試車，同年 12 月 24 日正式啟用通車。

自 107 年 5 月淡海輕軌綠山線試車後，淡水房市交易討論熱度逐漸增溫，本所為瞭解淡海輕軌對於區域房價的影響，遂規劃使用本所實價登錄資料庫及相關地政資料進行統計分析。

## 貳、 研究方法

### (一) 資料來源：

本所實價登錄資料庫及地政系統登記資料。

### (二) 資料期間：

為瞭解淡海輕軌建設對周邊區域房價是否有預期效應，因此本次統計係以淡海輕軌試車時間點為基準(107年5月)，採前後10個月之交易日期實價登錄數據，分析試車前(106年7月1日至107年4月30日)及試車後(107年5月1日至108年2月28日)。

### (三) 資料分析方式：

選取各站體周邊500公尺內社區(參考表1)，並統計交易量、實價登錄均價進行分析。其中淡金鄧公站(V03)及淡江大學站(V04)因周邊500公尺並無大型社區(如圖1)，區域內亦鮮有交易案例，爰本次報告不予分析。

表 1：淡海輕軌各站週邊社區列表

站名		社區名稱			
V01	紅樹林	海闊	一畝月	幸福捷境	富陽海悅
		松原社區	國嶺山莊	厝舍	舒伯特
		天高	甲子園	山林海	藍海
		安泰登峰	有富SUNDAY	富陽四季	海納川
		大隱豐盈海	海天	豐悅城	海頓社區
		興之居	玄泰樂	馥人灣-新濠庭	
		CASA	山海戀	山舉目	
		虹樓	京美	莫札特	
V02	竿蓁林	海月特區	荷雅-名人館	藍灣	一方園
		布拉諾花園	荷雅-時尚館	藍灣2	清淞
		向日葵	山海大地	聖塔路淇亞	台北雪梨
		綠波山莊	翡冷翠	莎莎亞	米蘭藝墅
		美式家庭	玫瑰花苑	海帝	雄觀
		印象法藍	百合	海帝2	米蘭金典(竹園)
		麥迪奇	盧卡小丘	霞關	米蘭金賞
		西恩那	尚海	登輝秀景	
		摩納哥	淡水榮星	水立方	
		河山春曉	麗景	丹霞灣	
V05	淡金北新	川普G3棧	京兆隱	草本山莊	
		淡江有約	淡水情歌		
V06	新市一路	伊東市	和合真善美	新橫濱	歡喜自在
		邁阿密	普羅旺斯	真善美	比佛利
		西雅圖	鴻築綠水階	淡水帝賈	和光九泰
		蔚城	鑽石吉星	淡水F1	蘋果樹
		歡天喜地	蒙地卡羅	和合傳家	
V07	淡水行政中心	新月+	九如(真善美9期)	馥樂	富樂恬
		鴻築ONE	綠山棧	新市之星	捷運匯境
		灣頂	甲山林水公園	豪斯登堡	名人賞
		藏月	博德新城	鑽石麗都	富御居
		新浦東	海德公園	川普寬庭	四季水漾
		靜江悅	公園居	峇里VITA	W丰上
V08	濱海義山	微笑莊園	美麗境	日月星辰	綠富綠
		天藝	里御大砌	遊川風	上水
		躍淡水	和合富貴	凱旋世紀	綠活
		佳昂晴海	山海青	琴境	歐樂市
		合康嘉年華	和合如意	新旅城	邀月
		星海別墅	香樹大道	捷運悅境	新潤峰采陽光區
		台北灣頤和	川瀨水美	甜水郡	涵月
		川瀨久富	琴朗	天駿	
V09	濱海沙崙	天琴	宏盛新世界2	新品川	富麗河
		公園上環	宏盛新世界1	聯園樸玉	心之界
		公園敦品	頤昌詠萃	和光園閣	海天境
		映月	佳昂家昂	新天地	
V10	淡海新市鎮	吉美雲品	謙樹	海洋都心2	新市168
		和合和韻	理想家	首馥	和光十方
V11	崁頂	勤家捷奏	景闊	海洋都心	

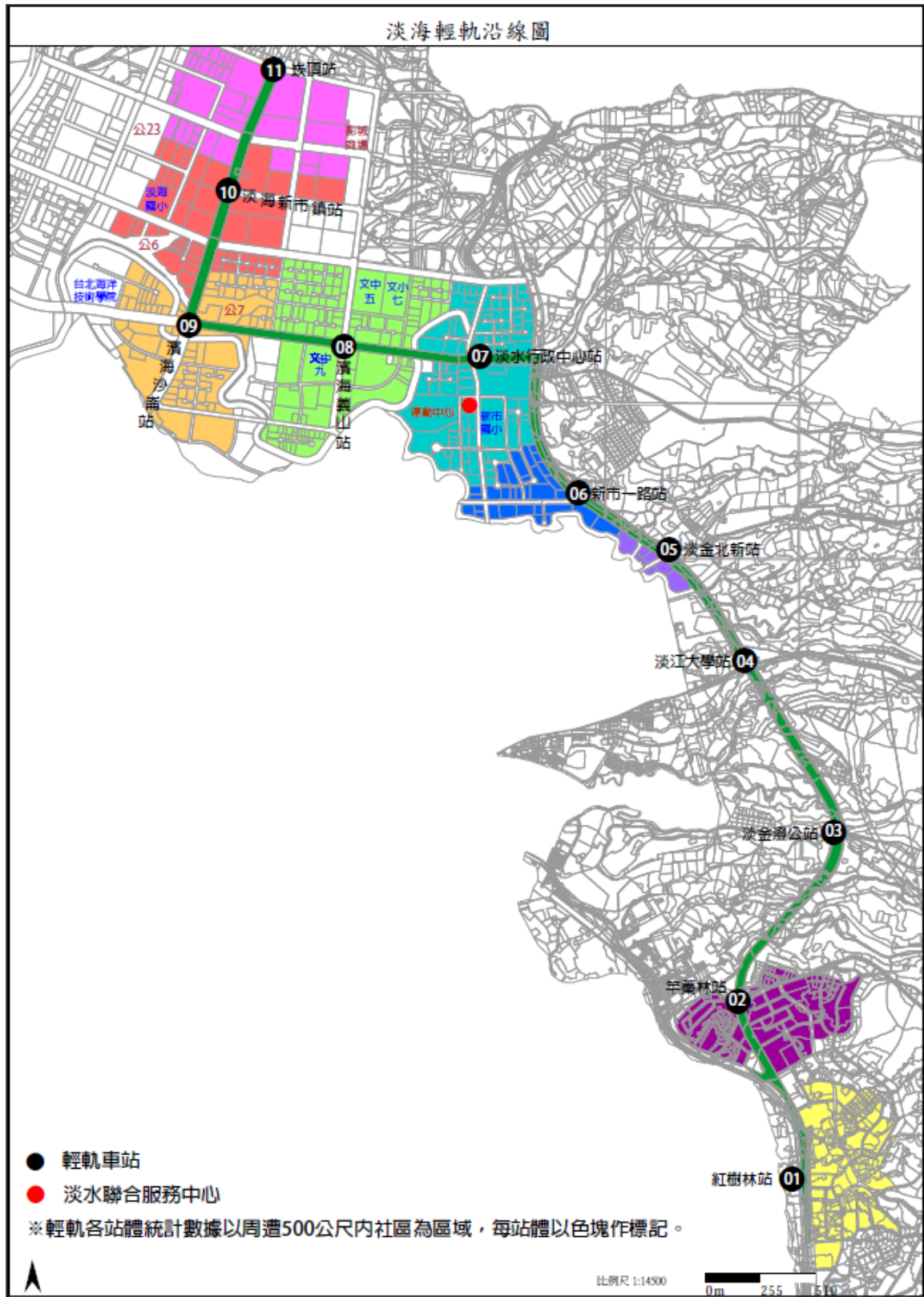


圖 1：輕軌沿線圖

## 參、 海輕軌各站體分析

統計淡海輕軌於試車前後實價登錄行情波動情形如下表 2，將以屋齡 5 年內之新成屋及 5 年以上中古屋為分析目標，逐站進行相關統計及分析說明：

表 2：淡海輕軌各站統計數據一覽表

淡海輕軌各站體統計數據一覽表													
站名	均價						交易量						
	0-5年新成屋			5年以上中古屋			0-5年新成屋			5年以上中古屋			
	前	後	漲跌幅	前	後	漲跌幅	前	後	漲跌幅	前	後	漲跌幅	
V01	紅樹林	32.31	33.53	3.8%	29.01	30.64	5.6%	105	72	-31.4%	41	55	34%
V02	竿蓁林	23.85	24.66	3.4%	25.49	26.77	5.0%	125	124	-0.8%	122	146	20%
V03	淡金鄧公	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
V04	淡江大學	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
V05	淡金北新	22.04	25.12	14.0%	21.58	22.25	3.1%	5	4	-20.0%	12	20	67%
V06	新市一路	24.84	23.95	-3.6%	19.6	20.32	3.6%	55	67	21.8%	57	53	-7%
V07	淡水行政中心	23.11	22.79	-1.4%	22.07	22.15	0.3%	41	46	12.2%	78	66	-15%
V08	濱海義山	20.4	22.33	9.4%	20.2	21.49	6.4%	203	279	37.4%	38	48	26%
V09	濱海沙崙	20.59	21.54	4.6%	18.19	19.92	9.5%	180	248	37.8%	6	3	-50%
V10	淡海新市鎮	18.23	23.02	26.3%	—	—	—	228	839	268.0%	—	—	—
V11	崁頂	23.29	22.76	-2.3%	10.95	11.64	6.3%	4	43	975.0%	3	9	200%

※統計期間為淡海輕軌開放試車(107年5月)，分析試車前(106.7.1-107.4.30)及試車後(107.5.1-108.2.28)各站體之均價、交易量漲跌幅等資訊。  
 ※站體統計以周遭500公尺內社區為主，數據過少無法統計者，以「—」表示。

### (一) 紅樹林站(V01)：

位於捷運淡水線與淡海輕軌綠山線的轉乘站，接近臺北市北投區及竹圍生活圈，生活機能佳。周邊有環球經貿科學園區、台灣綜合研究院、及其他商辦大樓，提供豐富就業機會，試車前後新成屋分別為 32.31 萬元/坪及 33.53 萬元/坪，漲幅 3.8%，中古屋為 29.1 萬元/坪及 30.64/萬坪，漲幅為 5.6%，價格微漲；新成屋交易量則分別為 105 件及 72 件，減少幅度為-31.4%，中古屋為 41 件及 55 件，漲幅為 34%。

### (二) 竿蓁林站(V02)：

位於淡金路及坪頂路口，是往淡海新市鎮、三芝、及台北市的交通要道。車站周邊多為住宅大樓，也有數家超市、

餐廳進駐，適合居住，交易量穩定，單價漲跌幅不大。試車前後新成屋分別為 23.85 萬元/坪及 24.66 萬元/坪，漲幅 3.4%，中古屋則為 25.49 萬/坪及 26.77 萬/坪，漲幅 5.0%，價格微漲；新成屋交易量則分別為 125 件及 124 件，減少幅度-0.8%，中古屋為 122 件及 146 件，漲 20%。

(三) 淡金鄧公站(V03):

淡金路上，近滬尾櫻花大道，車站週邊僅有數家商店及小吃店，生活機能較不足，交易量稍少，故數據過少無法統計。

(四) 淡江大學站(V04):

位於淡金路及水源街二段口，靠近淡江大學生活圈，週邊為公寓及學生套房較多，交易量也較少，故無法統計。

(五) 淡金北新站(V05):

淡金路及北新路交叉口，近正德國中及淡江大學，離淡水發展較早之舊市區不遠，生活機能佳，週邊中古屋較多，新成屋少，故交易量偏少，單價漲跌幅稍大。試車前後新成屋分別為 22.04 萬元/坪及 25.12 萬元/坪，漲幅 14.0%，中古屋為 21.58 萬/坪及 22.25 萬/坪，漲幅 3.1%；新成屋交易量則分別為 5 件及 4 件，減少幅度-20.0%，中古屋為 12 件及 20 件，漲 67%，此站因交易量偏少，漲跌幅較明顯。

(六) 新市一路站(V06):

位於淡金路及新市一路三段，為淡海新市鎮較早開發之區域，又近淡水舊市區，週邊有連鎖速食店、量販店、新市國小及市民聯合服務中心等，各項生活機能較完善，因此

通車前後影響不大，單價漲跌幅呈現持平狀態，新成屋漲幅較大。試車前後新成屋分別為 24.84 萬元/坪及 23.95 萬元/坪，跌幅-3.6%，中古屋為 19.6 萬/坪及 20.32 萬/坪，漲幅 3.6%；新成屋交易量分別為 55 件及 67 件，增加幅度 21.80%，中古屋為 57 件及 53 件，減少幅度-7%。

(七) 淡水行政中心站(V07):

位於濱海路一段，靠近市民聯合服務中心、運動中心、萬坪公園、新市國小及大型量販店，生活機能良好，週邊陸續有新建案完工，多為 10 年內之社區大樓，單價漲跌幅呈現持平趨勢，中古屋交易量略為下跌。試車前後新成屋分別為 23.11 萬元/坪及 22.79 萬元/坪，跌幅-1.4%，中古屋為 22.07 萬/坪及 22.15 萬/坪，漲幅 0.3%；交易量新成屋則分別為 41 件及 46 件，增幅 12.2%，中古屋為 78 件及 66 件，減少幅度-15%。

(八) 濱海義山站(V08):

濱海路及義山路口，區域內有連鎖便利商店，國中國小預定地，生活機能尚未完善，逐漸發展中，週邊多為 5 年內之建案，交易單價及交易量皆有微幅上漲。試車前後新成屋分別為 20.4 萬元/坪及 22.33 萬元/坪，漲幅 9.4%，中古屋為 20.2 萬/坪及 21.49 萬/坪，漲幅 6.4%；交易量新成屋則分別為 203 件及 279 件，增加幅度 37.4%，中古屋為 38 件及 48 件，漲幅 26%。

(九) 濱海沙崙站(V09):

位於濱海路及沙崙路口，近公七公園、公六公園、連鎖便利商店及台北海洋技術學院等，未來將連接輕軌藍海線，



生活機能尚在發展中，交易單價穩定上漲，交易量以新成屋居多。試車前後新成屋分別為 20.59 萬元/坪及 21.54 萬元/坪，漲幅 4.6%，中古屋為 18.19 萬/坪及 19.92 萬/坪，漲幅 9.5%；交易量新成屋則分別為 180 件及 248 件，增加幅度 37.8%，中古屋為 6 件及 3 件，跌幅-50%，中古屋件數較少，漲跌幅明顯。

(十) 淡海新市鎮站(V10):

沙崙路一段上，近淡海國小預定地、國中預定地及公 23 公園，位於淡海新市鎮中心商業區內，離 108 年甫營運之美麗新影城及商場不遠，雖目前建案密集度不高，生活機能尚未到位，皆為 5 年內之建案，區域內有大型建案，故交易量漲幅較大，單價也有成長。試車前後新成屋分別為 18.23 萬元/坪及 23.02 萬元/坪，漲幅 26.3%；交易量則分別為 228 件及 839 件，增加幅度 268.0%(註①)。

(十一) 崁頂站(V11):

輕軌最後一站，位於沙崙路及新市六路口，週邊為中心商業區開發密度較低，生活機能稍不足，近公 23 公園、影城及商場，目前建案雖不多，但多為大型建案，再加上輕軌試車前，交易標的多為中古屋且交易量少，故交易量成長幅度也較大。試車前後新成屋分別為 23.29 萬元/坪及 22.76 萬元/坪，跌幅-2.3%，中古屋為 10.95 萬/坪及 11.64 萬/坪，漲幅 6.3%；新成屋交易量則分別為 4 件及 43 件，增加幅度 975.0%，中古屋為 3 件及 9 件，漲幅 200%。

註①：淡海新市鎮站(V10)交易量漲幅較大，分析其原因為試車後，交易量多集中在大型先建後售之建案，試車前總推案量約為 900 戶，交易件數 228 件，比例約為 26%，試車後總推案量約為 2600 戶，交易件數為 839 件，比例約為 32%。



## (十二) 綜合分析

從交易量分析，由圖 2 可知，5 年內新成屋交易量除了第一站紅樹林站(V01)以外，交易量均呈現上漲的趨勢，分析其原因乃通車前交通稍不便利，民眾選擇多於淡水行政中心前段地區，發展早生活機能較好，價格較穩定，通車後，民眾選擇較多，則後段地區，價格較為親民，吸引民眾購屋，且濱海義山站以後多為新建案，千戶以上大型建案也較多，試車後期間，交屋量也較大，故交易量漲幅大。

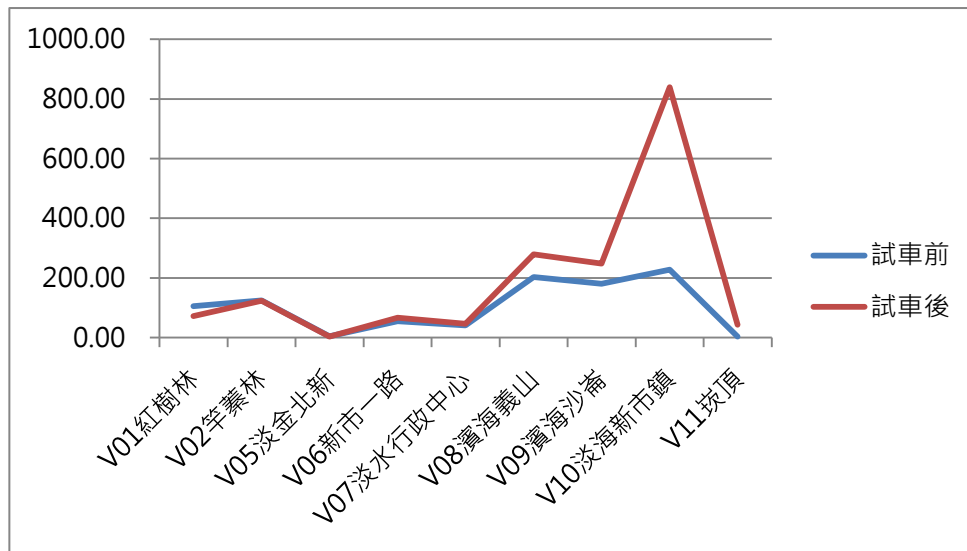


圖 2: 5 年內新成屋交易量分析

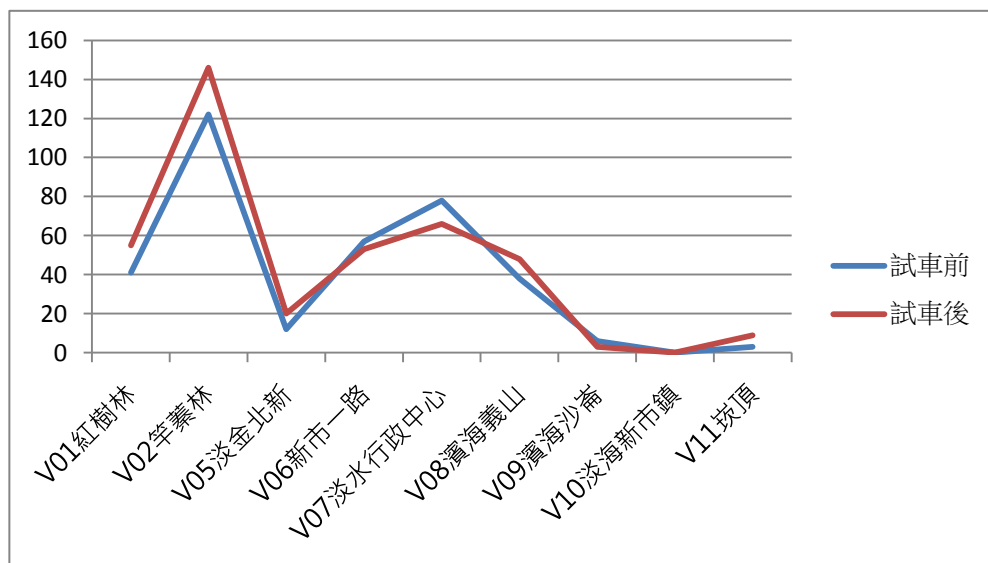


圖 3: 5 年以上中古屋交易量分析

中古屋交易量則影響不大，交易多集中在淡水行政中心站前，從圖 3 來看，紅樹林站(V01)、竿蓁林站(V02)、淡金北新站(V05)、濱海義山站(V08)及炭頂站(V11)，通車後交易量皆有上漲，僅有新市一路站(V06)及淡水行政中心站(V07)呈現微跌趨勢，件數也差距不大，分析其原因為中古屋價格大致上較新成屋低，且位置較接近輕軌站，通車後交通條件變好，故交易量增加。

從表 2 統計數據來看，目前新成屋的部分，以輕軌第一站紅樹林站(V01)周邊房價為最高，因緊臨淡水河紅樹林，多為河岸景觀宅，平均價格偏高，通車後每坪均價約 33.53 萬元，為輕軌全線最高的一站；而交易單價最低為濱海沙崙站(V09)，每坪均價約為 21.54 萬，週邊建案稍少，生活機能尚在發展中，沿線交易資料顯示，現在濱海義山站以後，仍可見到一字頭房價，輕軌通車後，交易量熱且一字頭房價逐漸減少中。

#### 肆、 結論

整體而言，淡海輕軌自試車以來，沿線皆呈現微漲的趨勢如圖 4、圖 5 顯示，新成屋漲幅較大的前三名站體為淡海新市鎮站(V10)、淡金北新站(V05)及濱海義山站(V08)，幅度分別為 26.3%、14.0%及 9.4%，分析其原因，淡金北新(V05)因離舊市區較近，生活機能佳，通車後交通更便利，有加分效果，而淡海新市鎮站(V10)及濱海義山站(V08)位置皆位於淡海新市鎮中心商業區附近，且周邊生活機能逐漸發展中，緊鄰商城影城，未來有許多飯店及百貨林立，各項公共建設皆籌備中，如輕軌藍海線及淡海國小等，未來待淡江大橋完工後，交通機能完備後會帶動整體區域發展，深受首購族及年輕人青睞。

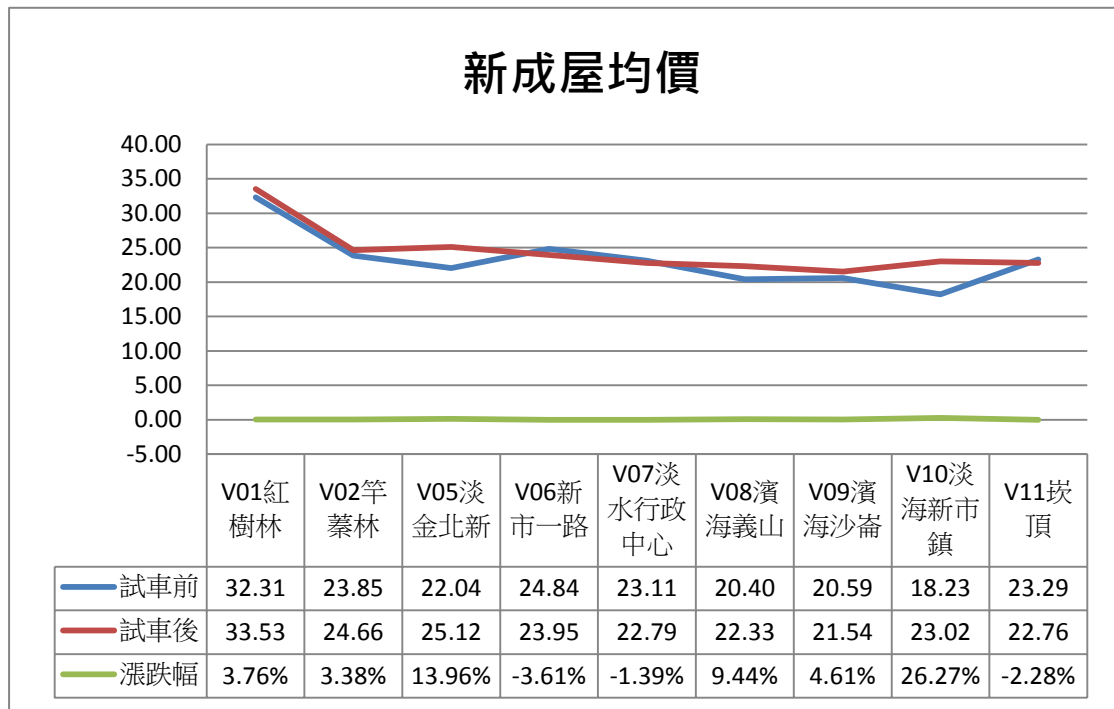


圖 4：5 年內新成屋價格分析

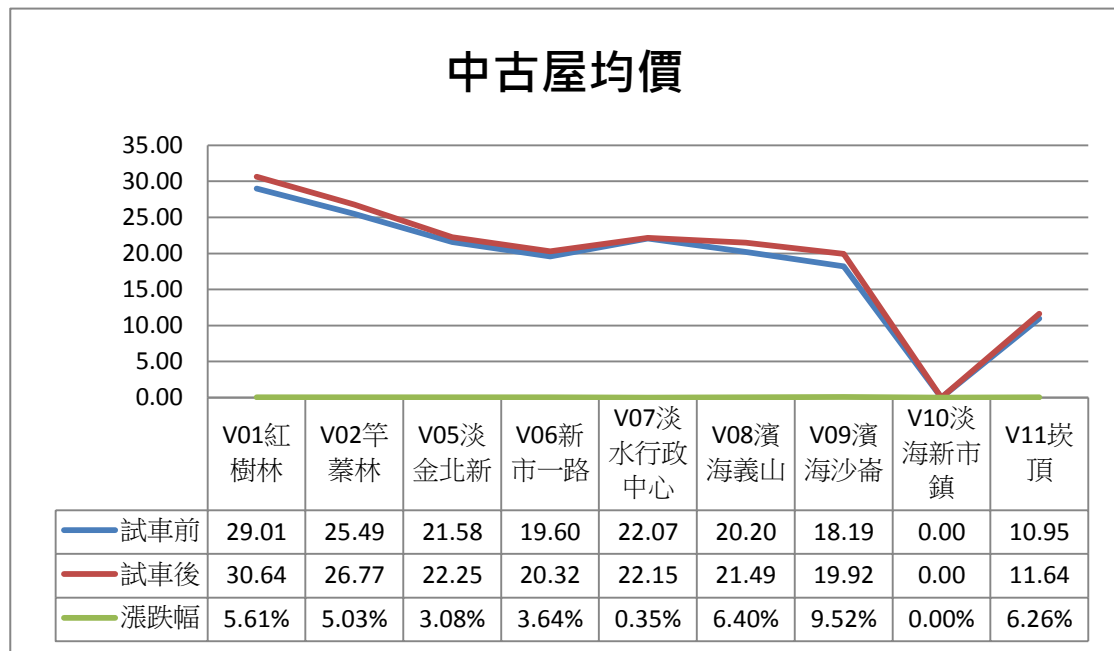


圖 5：5 年以上中古屋價格分析