

捷運開通對場站周邊不動產價格影響-以新莊區為例

壹、 前言

近年來都市急遽發展，環境議題也備受關注，政府部門不鼓勵私人乘載，並積極開發大眾運輸，其中捷運系統之引進，各大新聞媒體積極宣導大眾運輸之優點及方便性，不僅改善道路交通壅擠的現象，另一方面也同時帶動捷運車站附近之不動產價值，大臺北地區大眾捷運工程已逐漸完善，就新莊區為例，目前已完成捷運新莊線、捷運機場線、新北環狀線等路線，捷運帶來生活便利性，創造了市場經濟，一般研究有關交通建設對於房地產價格之影響，多以通車後作分析，但卻忽略捷運建設所需工期較長，這期間可能有不少外在因素影響，如政策、周遭重大建設促使投資者預期心理或原舊市區週邊生活機能考量等，將使捷運站週遭不動產造成波動，換言之，從施工到通車前後，對於場站週遭不動產價格有不同程度的影響，本文蒐集近五年實價登錄資料就大環境政策面、重大建設經濟面、周遭人口密集面等分析，深入了解捷運開通對新莊場站周邊整體房地產價格的影響。

貳、 分析方法

一、 資料來源

本次分析之實價登錄案件資料，係使用 WEB 版地價系統實價登錄子系統中實價申報清冊列印作業功能，將新莊地區

登記日期在 104 年至 108 年間所有之不動產買賣實價登錄申報案件產製成實價登錄主檔(excel 檔)。接著，再利用地價區段劃分及區段地價估價作業系統地價估價建檔下實價登錄專區的實價登錄檢核輔助功能產製成實價登錄檢核檔(excel 檔)方便後續針對交易日期在 104 年至 108 年間之買賣交易進行資料統計分析。

二、生活圈選擇

本次分析採用之生活圈以人口密集，平時房地買賣交易案件較多且鄰近捷運站周邊的區域為選擇條件。遵循以上條件，本次生活圈選擇如下：

1. 雙鳳迴龍生活圈
2. 捷運新莊站生活圈
3. 捷運輔大站生活圈
4. 頭前重劃區
5. 副都心重劃區

三、資料篩選統計

以新莊區交易日期在 104 年到 108 年間房屋買賣案件為統計對象，排除非屬房地交易案件，即實價登錄交易標的種類屬於「土地」、「建物」、「車位」等案件及價格異常未

揭露案件，並且以住宅用之住宅大樓、華廈、公寓為主，以鄰近捷運站周邊生活圈做為區分，統計各生活圈中交易案件數量最多的前三名作為本次分析捷運場站周邊交易熱區。針對捷運場站周邊交易熱區再以大環境政策、政府重大建設及周遭人口密集度，進而探討出各捷運開發對場站周邊生活圈不動產價格之影響。

四、分析結果

表 1：104 年至 108 年各捷運周邊生活圈轉手交易案件數量

單位：件

生活圈範圍	案件交易數量	鄰近捷運站體
頭前重劃區	2183	幸福站
雙鳳迴龍生活圈	2047	丹鳳站、迴龍站
副都心重劃區	1881	副都心站 新北知識產業園區站
捷運新莊站生活圈	373	新莊站
捷運輔大站生活圈	37	輔大站

資料來源：新莊地政事務所

近五年新莊區捷運站周邊生活圈範圍交易數量最多前三名分別為捷運幸福站經過之頭前重劃區 2183 件，其次為捷運丹鳳站及迴龍站經過之雙鳳迴龍生活圈 2047 件，第三名為捷運副都心站及捷運新北知識產業園區站經過之副都心重劃區 1881 件，作為本次分析之捷運場站周邊交易熱區，其餘捷運站體周邊生活圈交易量如上表。

參、影響捷運場站周邊不動產價格因素分析

一、 以大環境政策方面探討

價與量一直是不動產市場的重要觀察指標，近年來建商透過大批建案吸引投資客進行短期買賣，把價格炒起來之後再脫手，因此，市場上出現許多短期買賣的不動產交易，政府為避免短期炒房，防止國內房市可能泡沫化的問題，於105年施行房地合一稅，用「以量制價」方式來抑制房價，常理來說當不動產市場向下反轉時，交易量會先下跌，接著房價隨之下修，故新莊區交易量多集中於104年底，於105年交易量明顯下跌，直至108年不動產市場交易量才逐漸回溫，而在不動產市場交易量明顯下跌，對於各捷運場站周邊的不動產價格影響不盡相同。

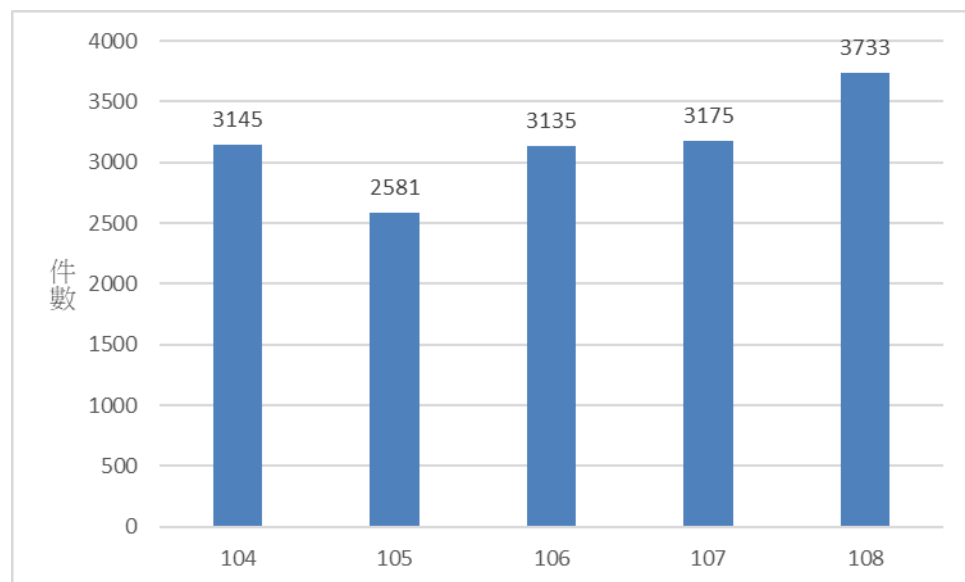


圖 1：新莊區 104 年至 108 年買賣交易整體案件量

資料來源：新莊地政事務所

(一) 副都心重劃區

104 年交易均價為每坪 53.84 萬元，於 105 年起隨著交

易量遞減，價格亦逐漸下降，106年桃園機場線通車後，交易量些微上升，交易均價無明顯增加，108年交易均價已降至每坪42.23萬元，根據營建署統計，副都心重劃區低度用電住宅比率相較其他重劃區高，表示區內常駐人口不多，推測購屋以非自住需求為主，由於區內生活機能尚未完備，對自住需求沒吸引力，加上105年房地合一稅政策奏效，抑制投機需求，區內交易量於105年起大幅縮減後雖有逐年回穩跡象，但副都心交易均價仍逐年下跌。

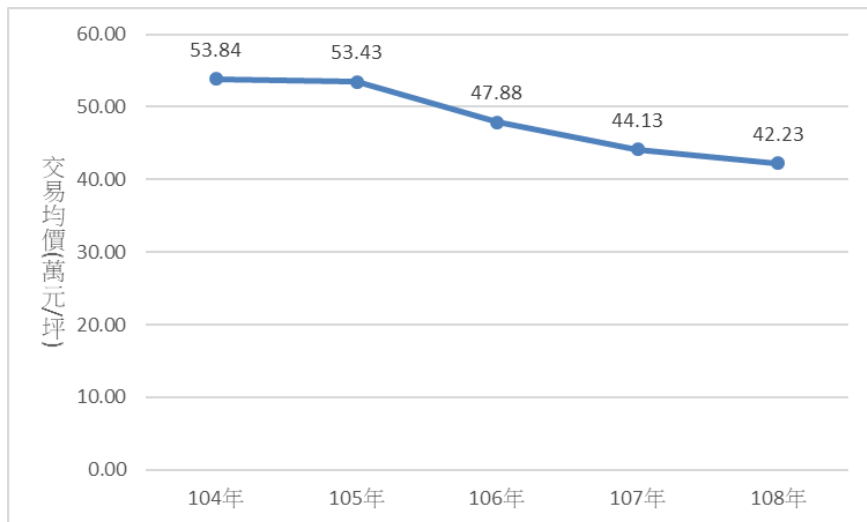


圖 2：104 年至 108 年副都心重劃區交易均價趨勢圖

資料來源：新莊地政事務所

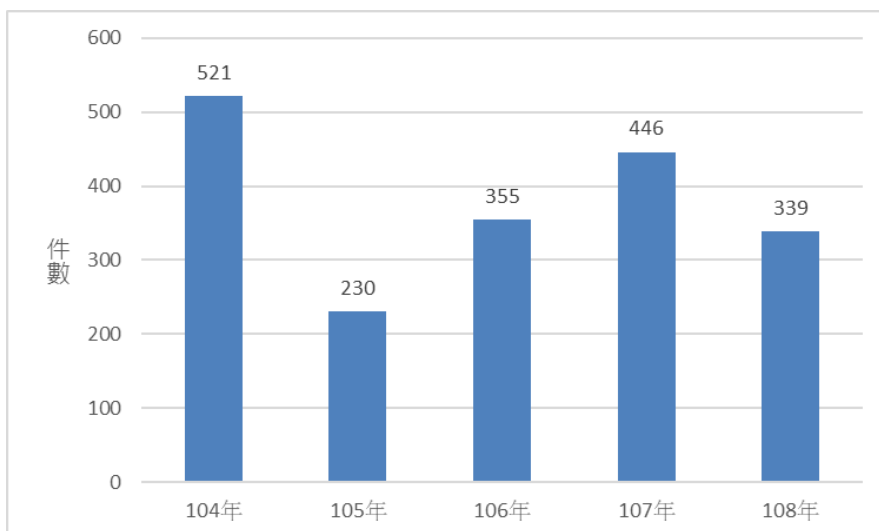


圖 3：104 年至 108 年副都心重劃區交易案件量

資料來源：新莊地政事務所

(二) 頭前重劃區

頭前重劃區於 105 年受政策影響，交易量下降，價格開始下跌，於 106 年降至每坪 39.67 萬元，惟與副都心重劃區不同的是於 107 年房價開始止跌，於 108 年交易均價上漲至每坪 42.38 萬元，推測 107 年底許多人得知環狀線即將通車，帶起買房熱潮，交易量上升，致價格開始回漲，顯示頭前重劃區雖政策因素致房價短暫受影響，但環狀線開通之誘因，對於頭前重劃區房價有正面影響力。

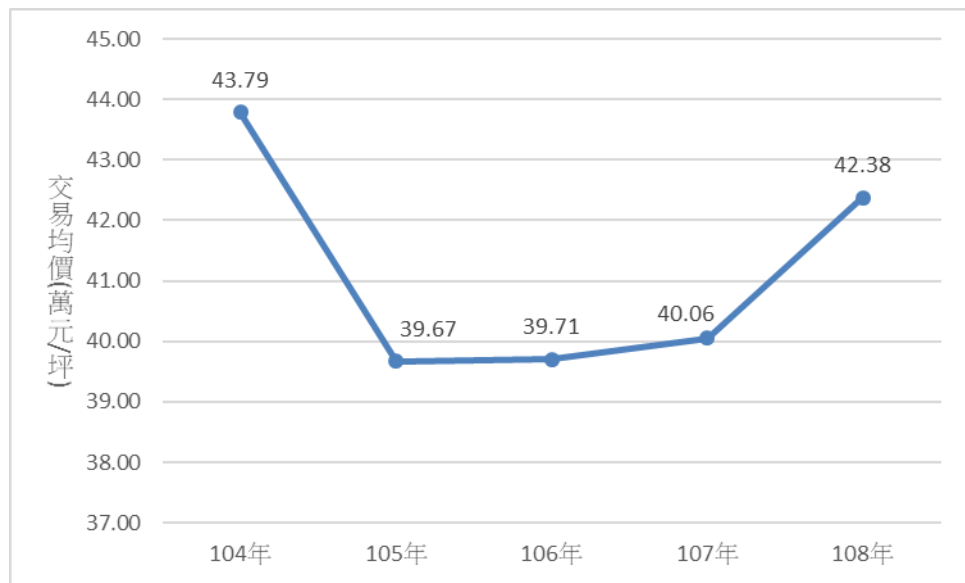


圖 4：104 年至 108 年頭前重劃區交易均價趨勢圖

資料來源：新莊地政事務所

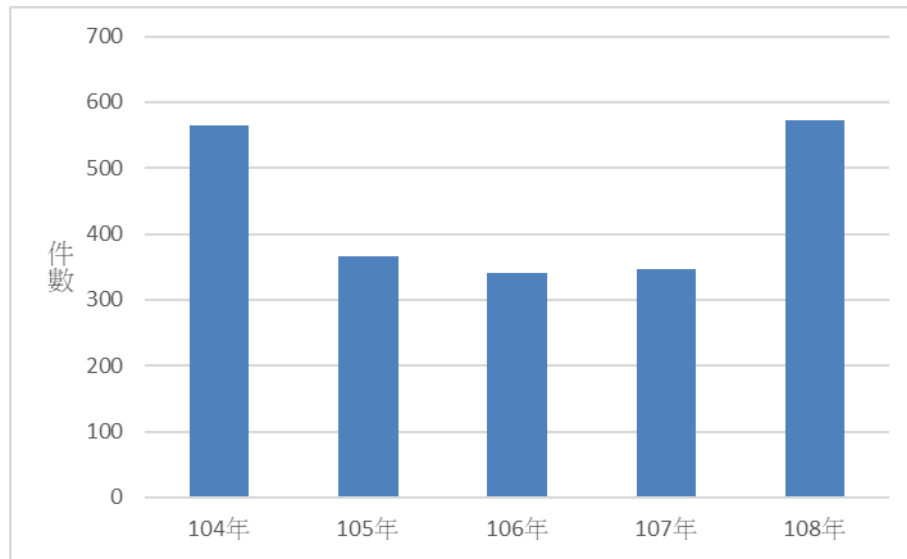


圖 5：104 年至 108 年頭前重劃區交易案件量

資料來源：新莊地政事務所

(三) 雙鳳迴龍生活圈

雙鳳迴龍生活圈屬南新莊舊市區生活圈，鄰近捷運丹鳳站及迴龍站，地理位置處於新北市與桃園市交接處，由於舊市區生活機能成熟，加上捷運新蘆線通車後，帶動整個房市，價格較新興重劃區親民且產品多元，雖 105 年房地合一稅政策施行，該區生活圈不動產仍呈現穩定發展，推測當地購屋客群主要以自住客為主，加上舊市區生活機能支撐整個房市價格，故本區呈現量增價穩。

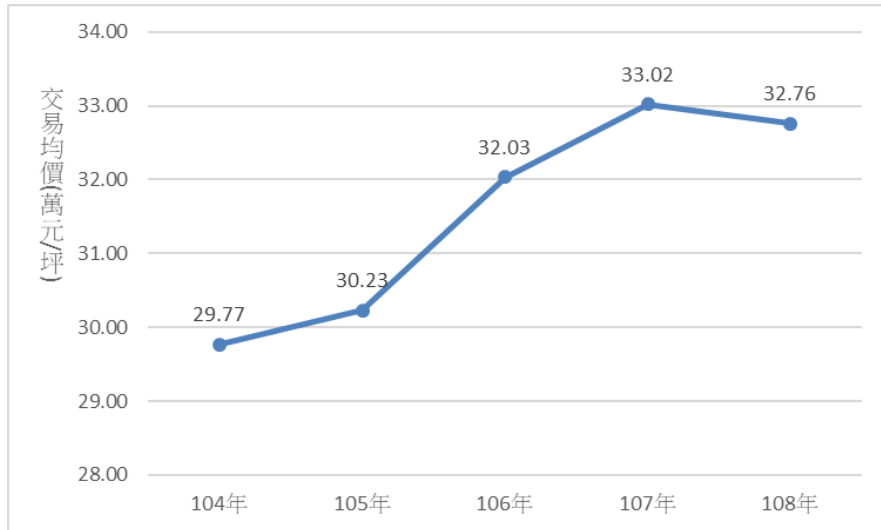


圖 6：104 年至 108 年雙鳳迴龍生活圈交易均價趨勢圖

資料來源：新莊地政事務所

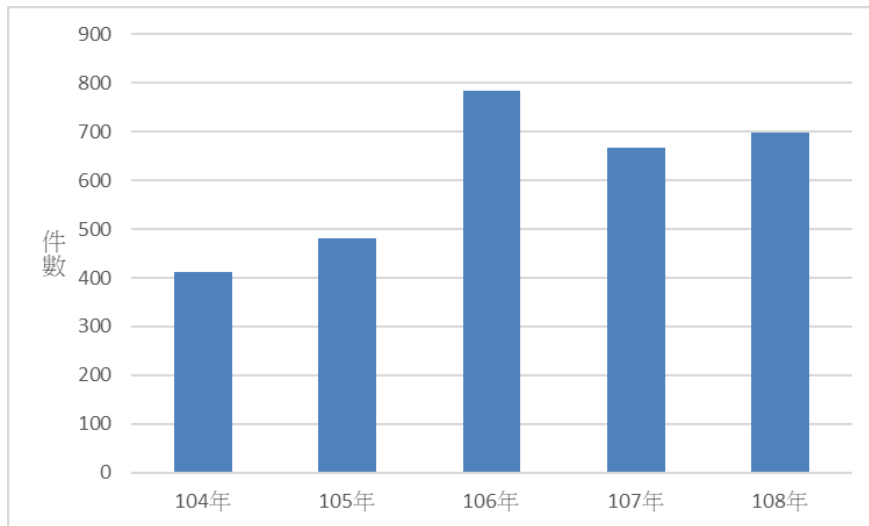


圖 7：104 年至 108 年雙鳳迴龍生活圈交易案件量

資料來源：新莊地政事務所

二、以周遭重大建設分析

(一) 副都心重劃區

當時副都心重劃區核心價值標榜結合經濟、文化、商業等觀念，在重劃區尚未成形時，政府就率先在重劃區內興建中央合署辦公大樓、AU 捷運商城、國家電影文化中心等，聯外交通有台六十五線可連結至國道三號、新北環河快速道路

串連整個大台北地區，區內規劃捷運機場線、捷運環狀線與外縣市接軌，使副都心重劃區房市相當看好。但因區內生活機能尚未完全到位，店家稀少、市場、醫院、學校配置尚未完全，即便有捷運副都心站及新北產業園區站經過，但房價似乎無明顯上漲。

根據統計，104年以每坪50萬以上之建案交易量最多，總價落在4000萬元以上，近幾年房市下修，房市需求改變，建商主推以小資族可入手的「低總價、小坪數」產品為主，多為每坪40至50萬元，交易總價落在1500至2000萬元，坪數以36至54坪為主。

表 2：104 年至 108 年副都心重劃區熱門交易總價及交易坪數

副都心重劃區			
	熱門交易總價	熱門交易坪數	熱門交易均價
104年	4000萬以上	80坪以上	50萬以上
105年	2500萬至3000萬	50-60坪	50萬以上
106年	1500萬至2000萬	40-50坪	40-50萬
107年	1500萬至2000萬	36-48坪	40-50萬
108年	1500萬至2000萬	40-54坪	40-50萬

資料來源：新莊地政事務所

(二) 頭前重劃區

頭前重劃區規劃以純住宅區為主，公共設施多以公園綠

地為主，受惠於左側副都心重劃區內重大建設之誘因，加上鄰近北新莊舊市區生活圈，生活機能較副都心重劃區完善，根據統計104年以每坪40至50萬元為主，105年整體環境景氣不佳，促使房市價格下修，每坪均價以30至40萬元為主，108年底因規劃捷運環狀線設站通過，每坪均價回升至每坪40至50萬元，且生活機能可仰賴上新莊舊市區生活圈，相對副都心重劃區便利，故房價相對較副都心重劃區抗跌。

另外因頭前重劃區購屋客群多為自住客，故建商產品推案多為30至50坪間之住宅大樓，近年因環狀線通車及區內商家進駐提高生活機能，餘屋去化率提高，故108年建商進而主推以50至60坪大坪數產品，故推案總價多為2000至2500萬元，超越副都心重劃區。

表3：104年至108年頭前重劃區熱門交易總價及交易坪數

頭前重劃區			
	熱門交易總價	熱門交易坪數	熱門交易坪數
104年	1500萬至2000萬	40-50坪	40-50萬
105年	1500萬至2000萬	40-50坪	30-40萬
106年	1000萬至1500萬	30-40坪	30-40萬
107年	1500萬至2000萬	40-50坪	40-50萬
108年	2000萬至2500萬	50-60坪	40-50萬

資料來源：新莊地政事務所

(三) 雙鳳迴龍生活圈

雙鳳迴龍生活圈位處南新莊舊市區生活圈，不管是生活機能或交通便利性都較新興重劃區成熟，主要交易範圍位在中正路、新北大道七段、富國路周邊，捷運新莊線自 101 年通車後，房市逐漸熱絡，105 年輔大醫院啟動，106 年美式商場進駐，吸引人潮購屋，交易均價以每坪 30 至 40 萬元為主，且坪數多為 20-30 坪，屬輕量小坪數，整體總價比起新興重劃區較為親民，主推小家庭可首購入門之產品。

表 4：104 年至 108 年雙鳳迴龍生活圈熱門交易總價及交易坪數

雙鳳迴龍生活圈			
	熱門交易總價	熱門交易坪數	熱門交易均價
104 年	500 萬至 1000 萬	20-30 坪	20-30 萬
105 年	500 萬至 1000 萬	20-30 坪	30-40 萬
106 年	500 萬至 1000 萬	30-40 坪	30-40 萬
107 年	500 萬至 1000 萬	20-30 坪	30-40 萬
108 年	500 萬至 1000 萬	20-30 坪	30-40 萬

資料來源：新莊地政事務所

三、 以外縣市人口置產分析

人口密集是影響區域不動產價格重點之一，有人潮就有居住之需求，對居住之需求增加，交通建設就會更到位，根據統計近年來新莊人口設籍比例逐年攀升。捷運機場線連結

大台北地區與桃園市，搭乘時間僅需 15 分鐘車程，捷運環狀線串聯新莊、板橋，使新莊到台北市車程僅需 10 分鐘，使得新北市取得「宜居城市」美名，故本次針對外縣市人口置產分析探討。

(一)副都心重劃區

副都心重劃區於 105 年政策因素整體交易量下滑，於 106 年捷運開通後有明顯回升，但幅度不大，顯示捷運線開通對於外縣市人口於副都心重劃區置產誘因不大。

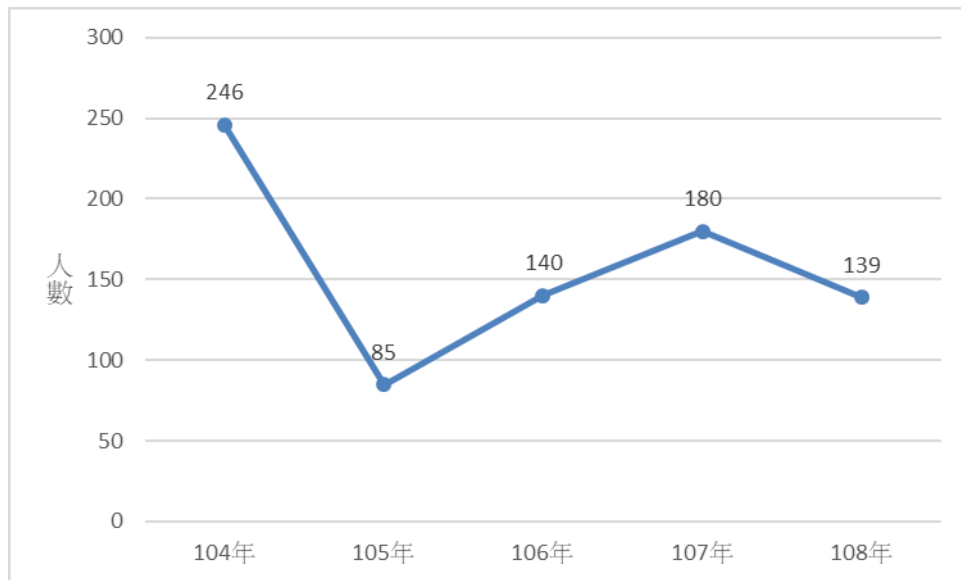


圖 8：副都心重劃區近五年外縣市人口購屋件數

資料來源：新莊地政事務所

(二)頭前重劃區

頭前重劃區前幾年因區內無捷運站體行經，對外交通較不便利，故外縣市置產人數較低，直至 108 年捷運環狀線完工，縮短通勤時間，新莊頭前重劃區至板橋市中心僅需五分鐘，故吸引新莊周遭區域包括板橋、三重、中和等地的民眾前來置產，顯示捷運場站開通提升外縣市對於頭前重劃區自

住及投資需求，進而產生人口群聚效應。

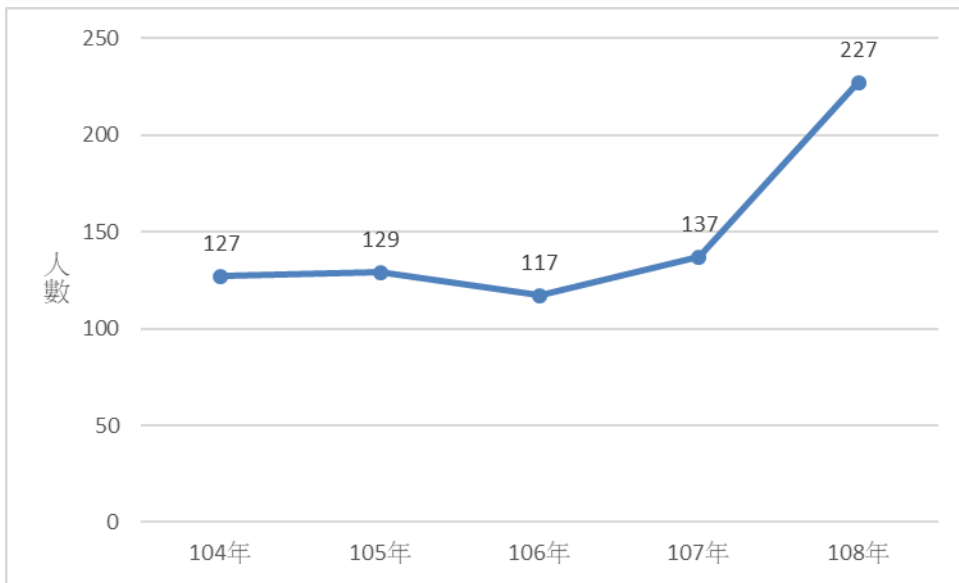


圖 10：頭前重劃區近五年外縣市購屋人數

資料來源：新莊地政事務所

(三)雙鳳迴龍生活圈

雙鳳迴龍生活圈因屬舊市區，捷運迴龍站、丹鳳站所處位置屬新莊線末端，鄰近桃園市，外縣市置產人數因 106 年捷運機場線開通後開始攀升，顯示因捷運線開通確實吸引外縣市人口前來置產。

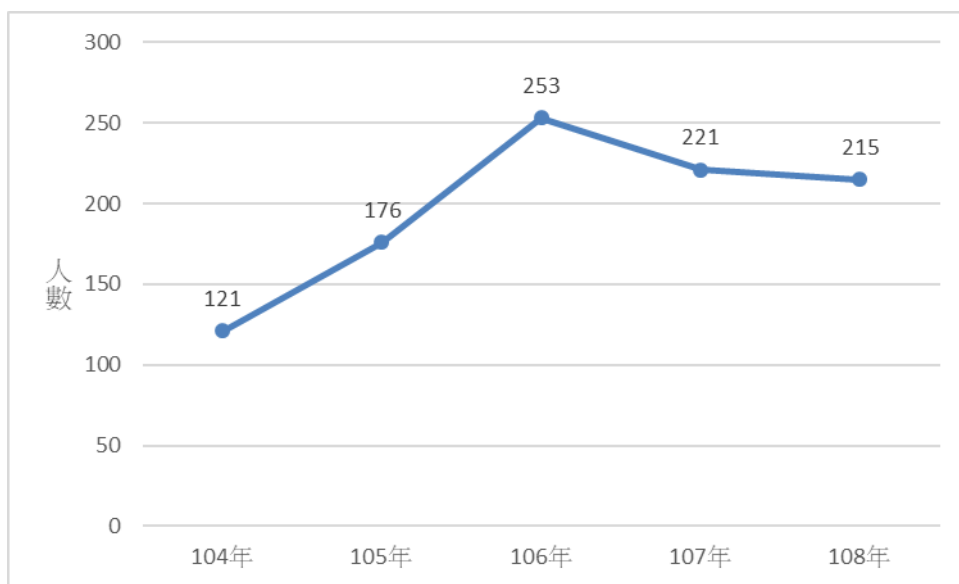


圖 12：雙鳳迴龍生活圈近五年外縣市購屋人數

資料來源：新莊地政事務所

肆、 結論

本次分析中選出捷運場站周邊交易熱區，亦即副都心重劃區、頭前重劃區及雙鳳迴龍生活圈，經分析發現捷運開通對於場站周邊影響每個區域影響層面不同，其中屬頭前重劃區受益最多，因頭前重劃區區內多為自住客，推案產品也以小坪數住宅為主，雖 105 年至 107 年整體房市經濟低迷，些微受影響外，但因總價相較副都心重劃區較低，餘屋去化速度較副都心重劃區佳，加上鄰近北新莊舊市區，環狀線通車後，使得頭前重劃區至板橋市中心僅需 5 分鐘，生活機能更為成熟，因此買賣交易量逐漸增加，近年來建商開始推出主要幹道之大坪數產品，交易均價亦開始上漲，顯示捷運環狀線開通，對於頭前重劃區有正面影響。

反觀副都心重劃區政府於 105 年推行奢侈稅、房地合一稅或信用管制等政策對於副都心重劃區內價格影響甚大，加上投資需求比例較高，當政府施行抑制房價高漲政策時，副都心重劃區首當其衝，加上整體大環境景氣不佳，高總價門檻難以轉為自住買盤，致副都心重劃區價格持續下修，雖有捷運環狀線、機場線兩線光環，但因重劃區內捷運場站因臨路關係故停車空間少，車流、人潮停留有一定難度，致整體生活品質亦未如預期好，故捷運場站開發對於現階段之副都心重劃區房市價格無明顯影響。

雙鳳迴龍生活圈本是南新莊主要生活圈，生活機能已相當完善，新成型之捷運生活圈以捷運新莊線迴龍站、丹鳳站周遭為主，

捷運新莊線於 101 年通車明顯成長後，近幾年捷運環狀線、捷運機場線通車，但皆未通行該生活圈，對於該區不動產價格無直接影響，但舊市區生活機能支撐整個區域房市，故仍有不少新建案完工交屋，不動產市場呈現量穩價平狀態。因價格相對上新莊重劃區來得親民，且學區、綠地規劃完整，未來捷運迴龍站將與萬大樹林線及桃園捷運棕線等建設利多，房市前景備受看好。