

臺北市立大學歷史與地理學系專題研究

# 捷運站設置對房價影響之初探

## 以中和站為例

---

U10604008 史地四 王一哲

指導教授：王明志 教授

# 大綱

---

1. 研究區概況
2. 研究動機
3. 研究目的
4. 研究方法
5. 研究成果與分析
6. 結論

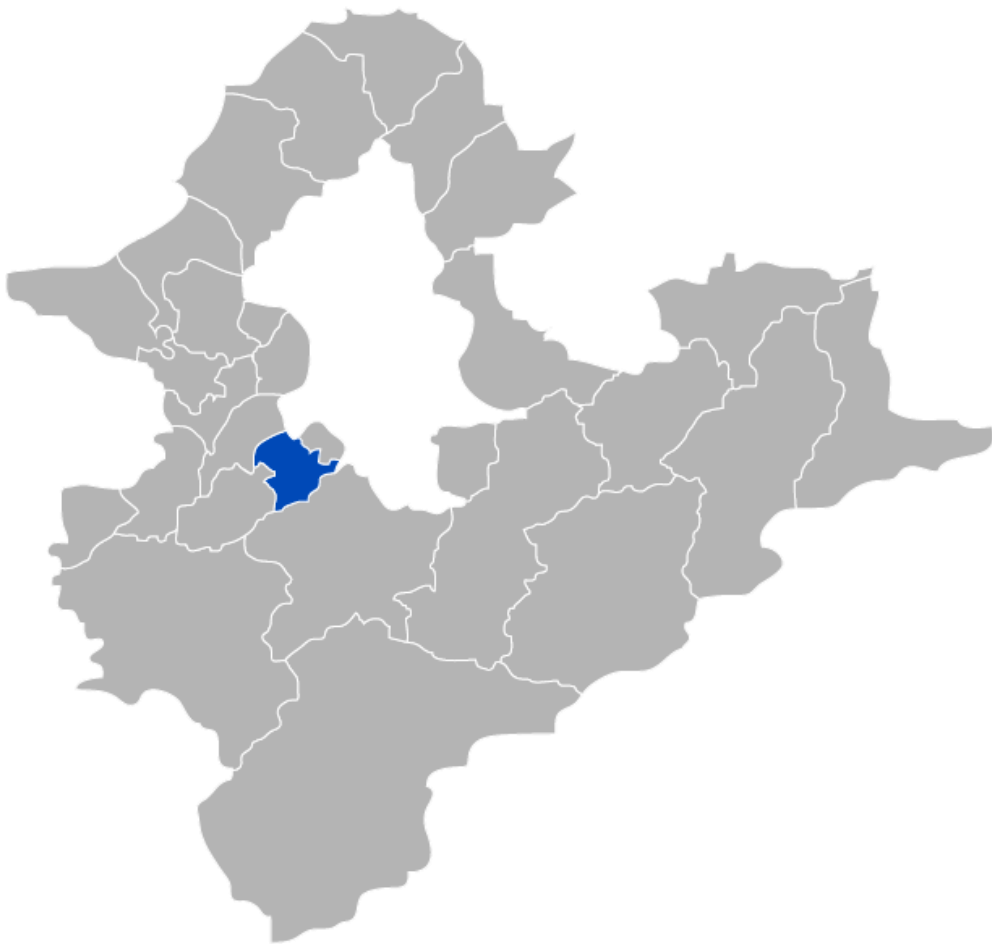
# 研究區概況

---

簡述中和區、環狀線、中和站

# 新北市中和區

---



1. 舊市區
2. 工業區
3. 捷運沿線
4. 南勢角地區
5. 圓通寺一帶
6. 積穗地區

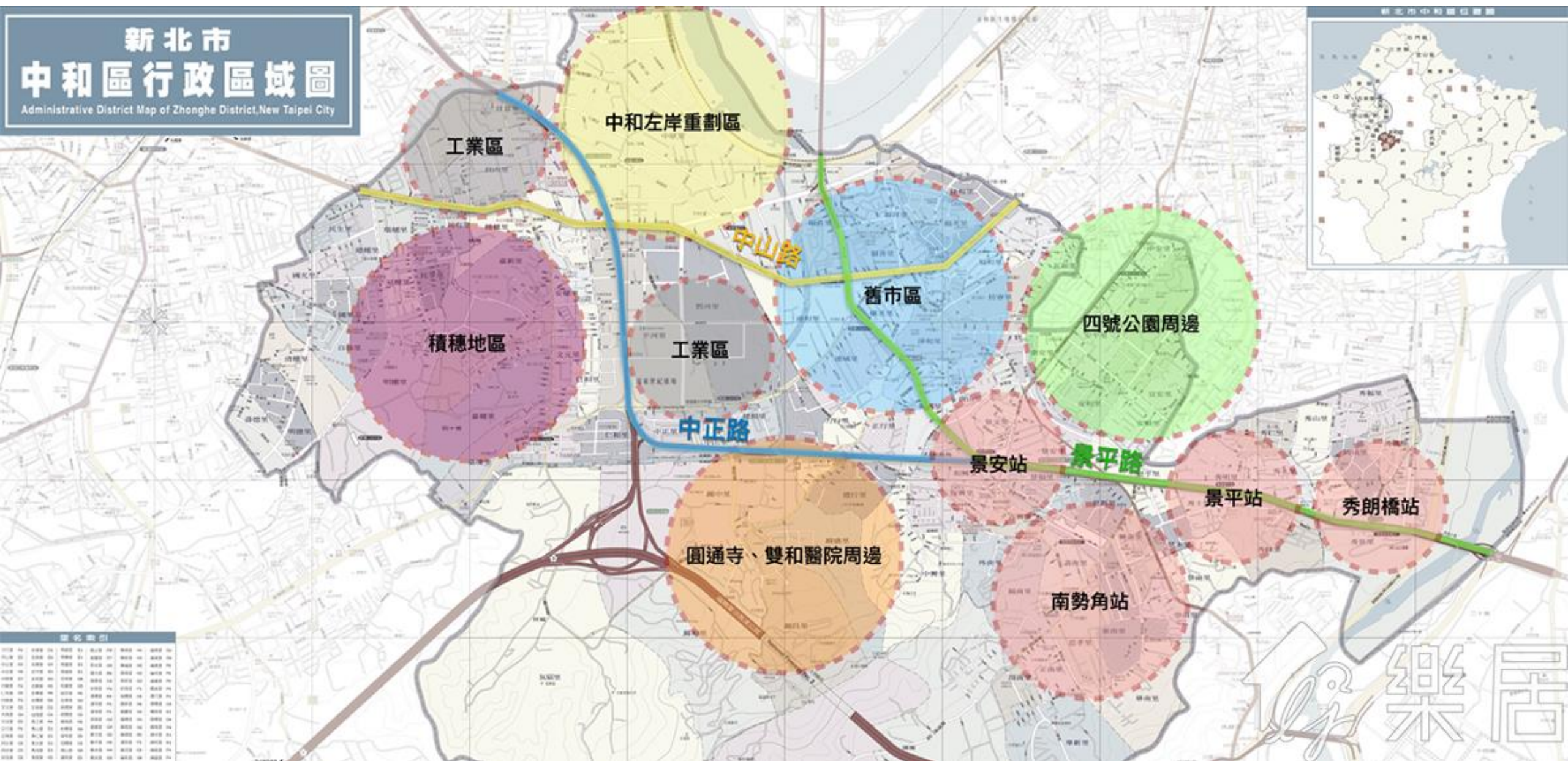
## Administrative District Map of Zhonghe District, New Taipei City





# 新北市 中和區行政區域圖

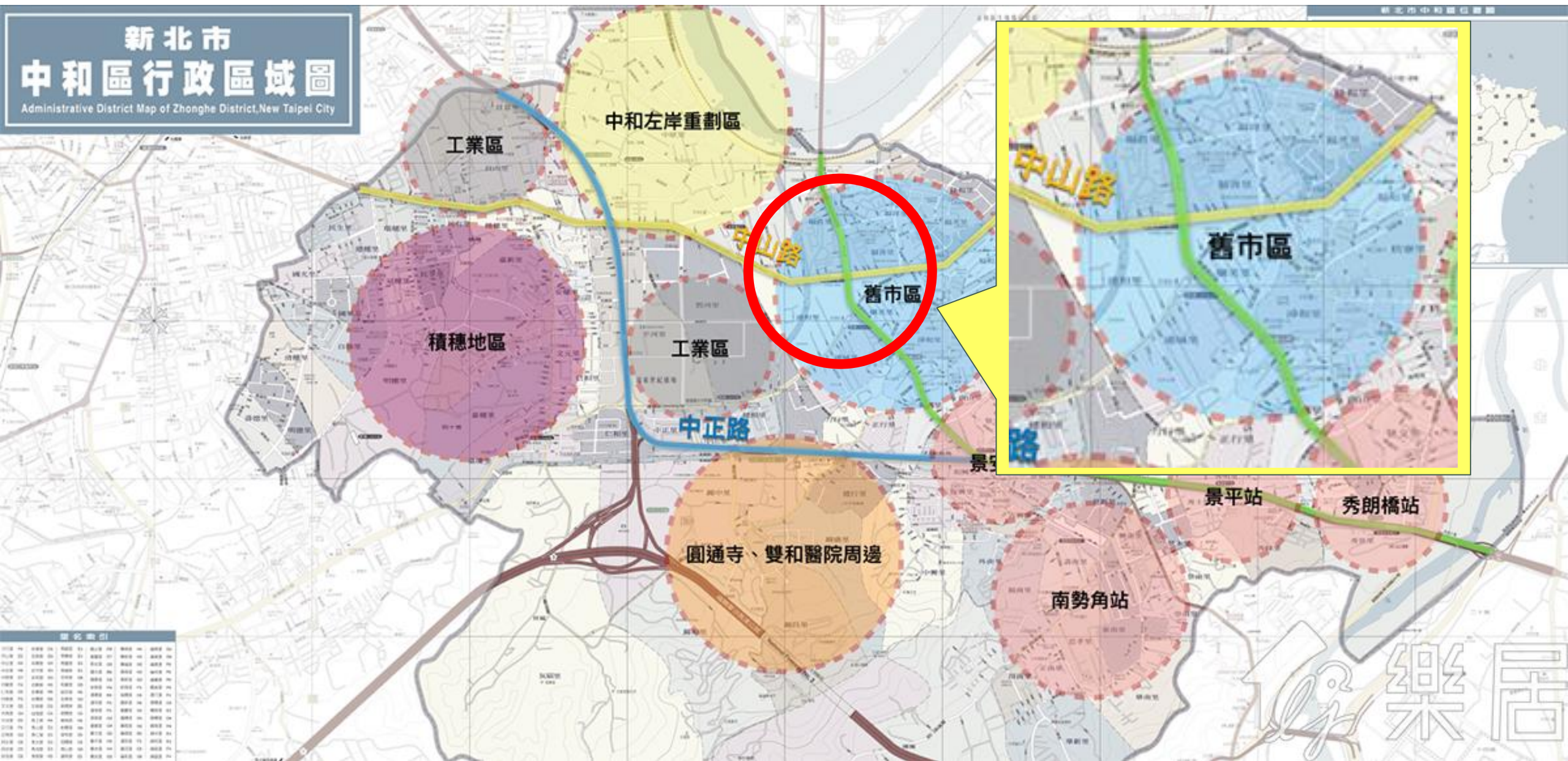
Administrative District Map of Zhonghe District, New Taipei City





# 新北市 中和區行政區域圖

Administrative District Map of Zhonghe District, New Taipei City



里名索引											
10101	10102	10103	10104	10105	10106	10107	10108	10109	10110	10111	10112
10113	10114	10115	10116	10117	10118	10119	10120	10121	10122	10123	10124
10125	10126	10127	10128	10129	10130	10131	10132	10133	10134	10135	10136
10137	10138	10139	10140	10141	10142	10143	10144	10145	10146	10147	10148
10149	10150	10151	10152	10153	10154	10155	10156	10157	10158	10159	10160
10161	10162	10163	10164	10165	10166	10167	10168	10169	10170	10171	10172
10173	10174	10175	10176	10177	10178	10179	10180	10181	10182	10183	10184
10185	10186	10187	10188	10189	10190	10191	10192	10193	10194	10195	10196
10197	10198	10199	10200	10201	10202	10203	10204	10205	10206	10207	10208
10209	10210	10211	10212	10213	10214	10215	10216	10217	10218	10219	10220
10221	10222	10223	10224	10225	10226	10227	10228	10229	10230	10231	10232
10233	10234	10235	10236	10237	10238	10239	10240	10241	10242	10243	10244
10245	10246	10247	10248	10249	10250	10251	10252	10253	10254	10255	10256
10257	10258	10259	10260	10261	10262	10263	10264	10265	10266	10267	10268
10269	10270	10271	10272	10273	10274	10275	10276	10277	10278	10279	10280
10281	10282	10283	10284	10285	10286	10287	10288	10289	10290	10291	10292
10293	10294	10295	10296	10297	10298	10299	10300	10301	10302	10303	10304
10305	10306	10307	10308	10309	10310	10311	10312	10313	10314	10315	10316
10317	10318	10319	10320	10321	10322	10323	10324	10325	10326	10327	10328
10329	10330	10331	10332	10333	10334	10335	10336	10337	10338	10339	10340
10341	10342	10343	10344	10345	10346	10347	10348	10349	10350	10351	10352
10353	10354	10355	10356	10357	10358	10359	10360	10361	10362	10363	10364
10365	10366	10367	10368	10369	10370	10371	10372	10373	10374	10375	10376
10377	10378	10379	10380	10381	10382	10383	10384	10385	10386	10387	10388
10389	10390	10391	10392	10393	10394	10395	10396	10397	10398	10399	10400

樂居

# 環狀線







# 捷運中和站Y12

---

- 臺北捷運營運中的環狀線及興建中的萬大線的交會轉乘捷運車站
- 啟用日期(環狀線)：2020年01月31日
- 預定時程(萬大線)：2025年12月31日

# 研究動機

---



探討捷運環狀線中和站

興建後房價市場的情況

# 研究目的

---

檢視房價是否符合大眾預期上漲，  
並分析距離與交通之間的關係。

---



# 研究方法

---

# 研究區房屋價格走向

---

以中和捷運站為中心分別向外延展半徑500公尺的圓  
並統計該站自101年至109年之房屋買賣情況



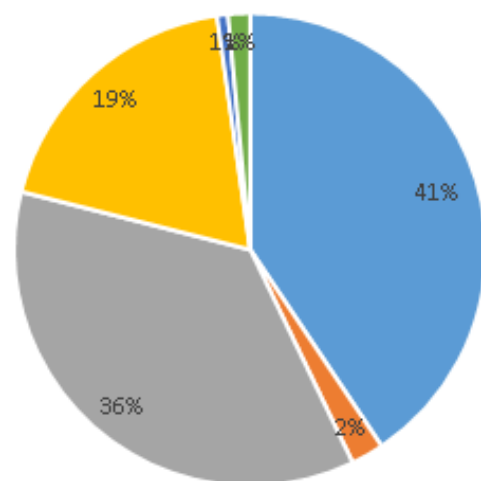


Image © 2020 Maxar Technologies

Go

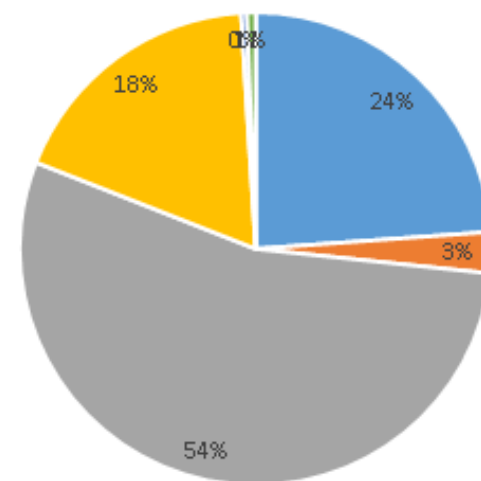


101年交易內容



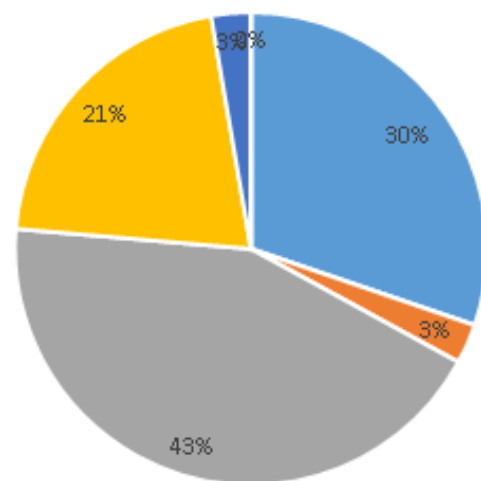
■ 公寓(5樓含以下無電梯) ■ 華廈(10層含以下有電梯) ■ 住宅大樓(11層含以上有電梯)  
 ■ 套房(1房(1廳)1衛) ■ 店面(店舖) ■ 透天厝

102年交易內容



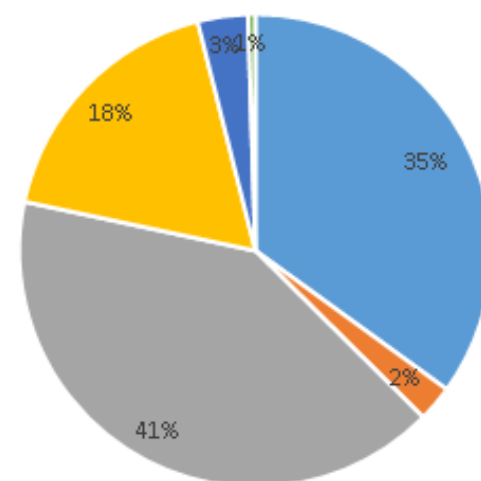
■ 公寓(5樓含以下無電梯) ■ 華廈(10層含以下有電梯) ■ 住宅大樓(11層含以上有電梯)  
 ■ 套房(1房(1廳)1衛) ■ 店面(店舖) ■ 透天厝

103年交易內容



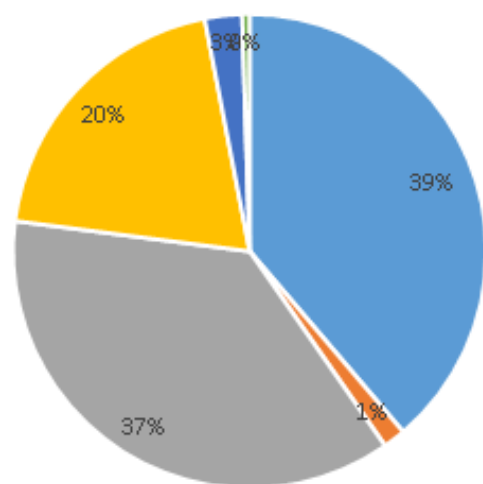
■ 公寓(5樓含以下無電梯) ■ 華廈(10層含以下有電梯) ■ 住宅大樓(11層含以上有電梯)  
 ■ 套房(1房(1廳)1衛) ■ 店面(店舖) ■ 透天厝

104年交易內容



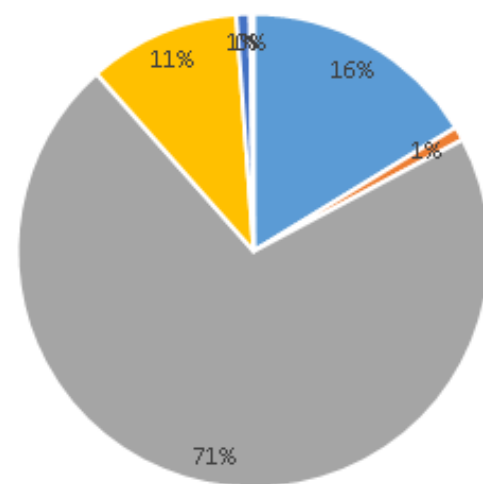
■ 公寓(5樓含以下無電梯) ■ 華廈(10層含以下有電梯) ■ 住宅大樓(11層含以上有電梯)  
 ■ 套房(1房(1廳)1衛) ■ 店面(店舖) ■ 透天厝

105年交易內容



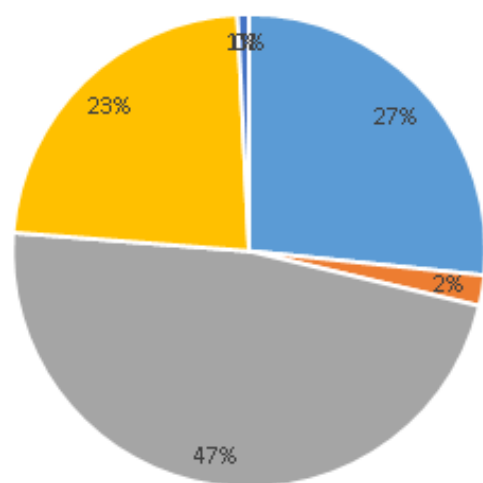
- 公寓(5樓含以下無電梯)
- 華廈(10層含以下有電梯)
- 住宅大樓(11層含以上有電梯)
- 套房(1房(1廳)1衛)
- 店面(店舖)
- 透天厝

106年交易內容



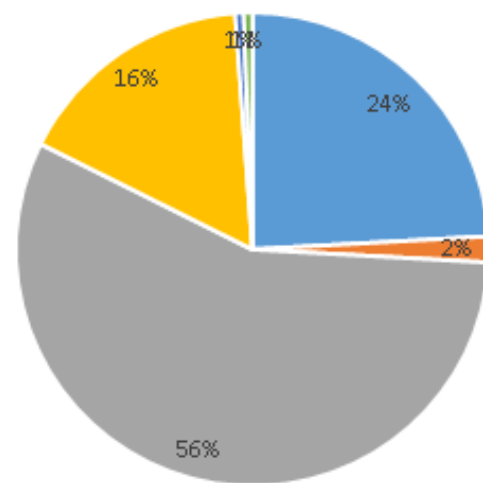
- 公寓(5樓含以下無電梯)
- 華廈(10層含以下有電梯)
- 住宅大樓(11層含以上有電梯)
- 套房(1房(1廳)1衛)
- 店面(店舖)
- 透天厝

107年交易內容



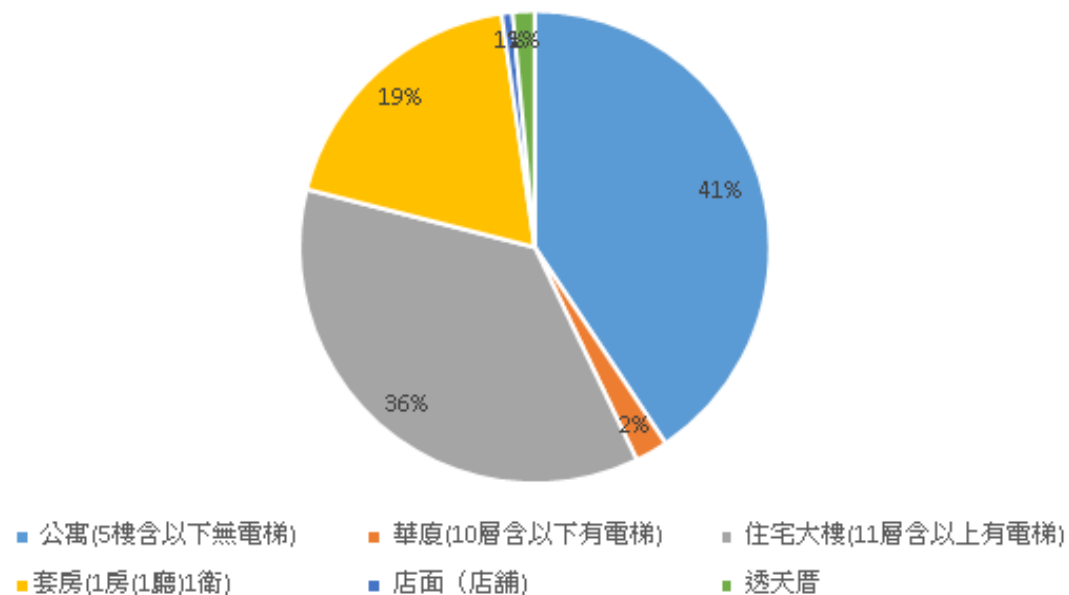
- 公寓(5樓含以下無電梯)
- 華廈(10層含以下有電梯)
- 住宅大樓(11層含以上有電梯)
- 套房(1房(1廳)1衛)
- 店面(店舖)
- 透天厝

108年交易內容

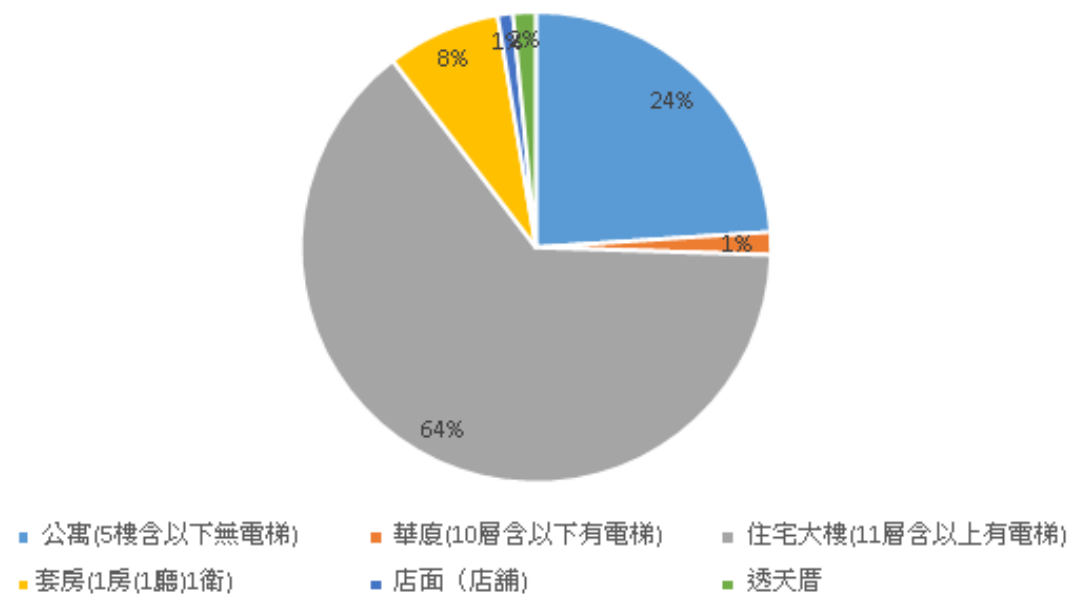


- 公寓(5樓含以下無電梯)
- 華廈(10層含以下有電梯)
- 住宅大樓(11層含以上有電梯)
- 套房(1房(1廳)1衛)
- 店面(店舖)
- 透天厝

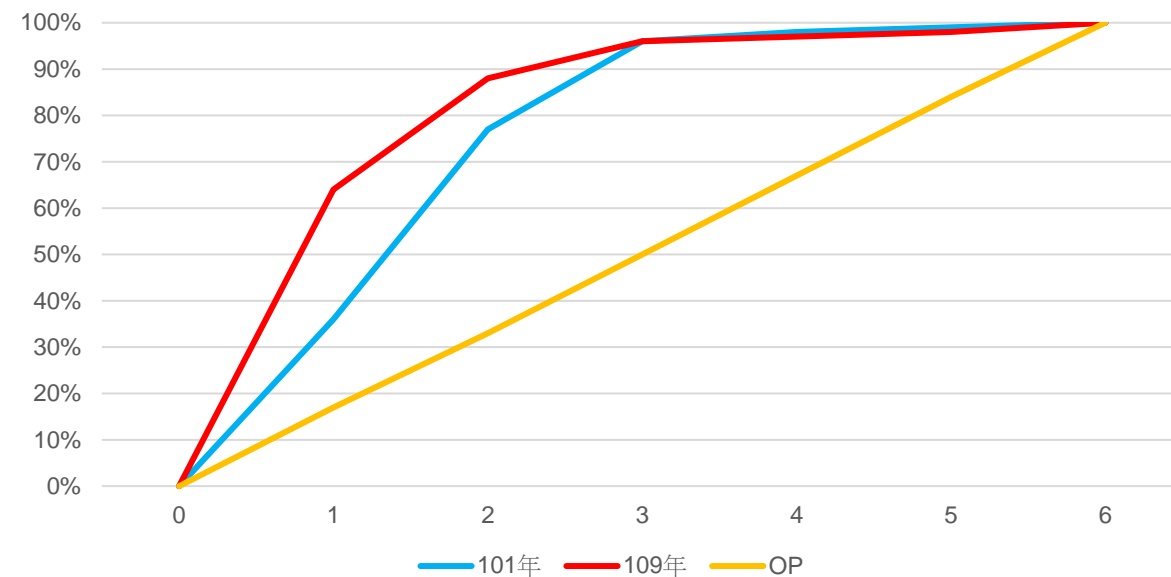
101年交易內容



109年交易內容



中和站方圓500公尺房屋交易項目累加頻率



橫軸：

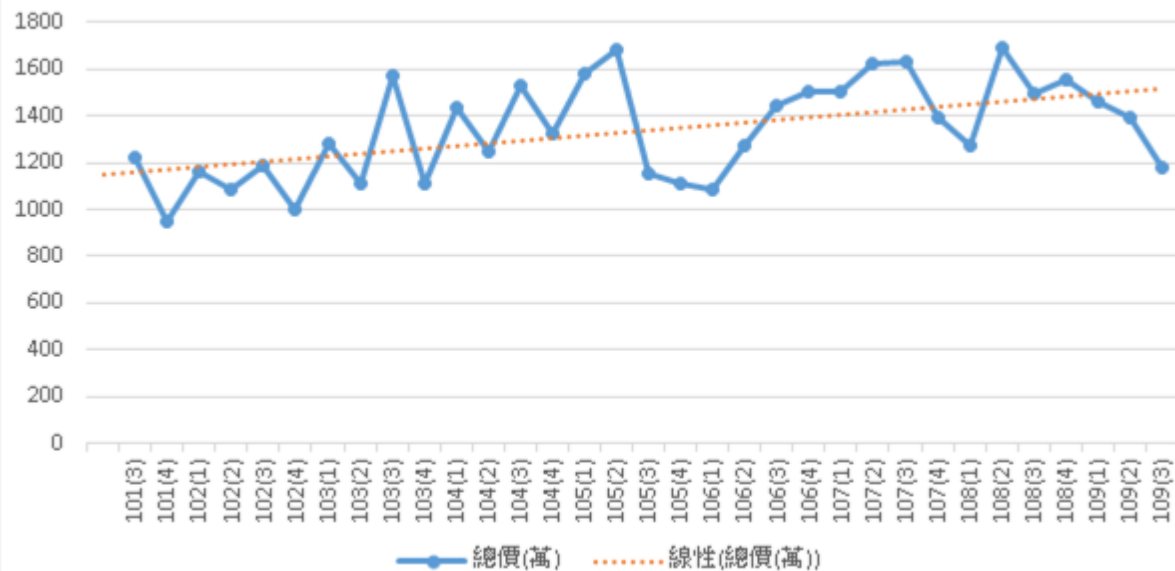
- 1：住宅大樓(11層含以上有電梯)
- 2：公寓(5樓含以下無電梯)
- 3：套房(1房(1廳)1衛)
- 4：華廈(10層含以下有電梯)
- 5：店面(店舖)
- 6：透天厝



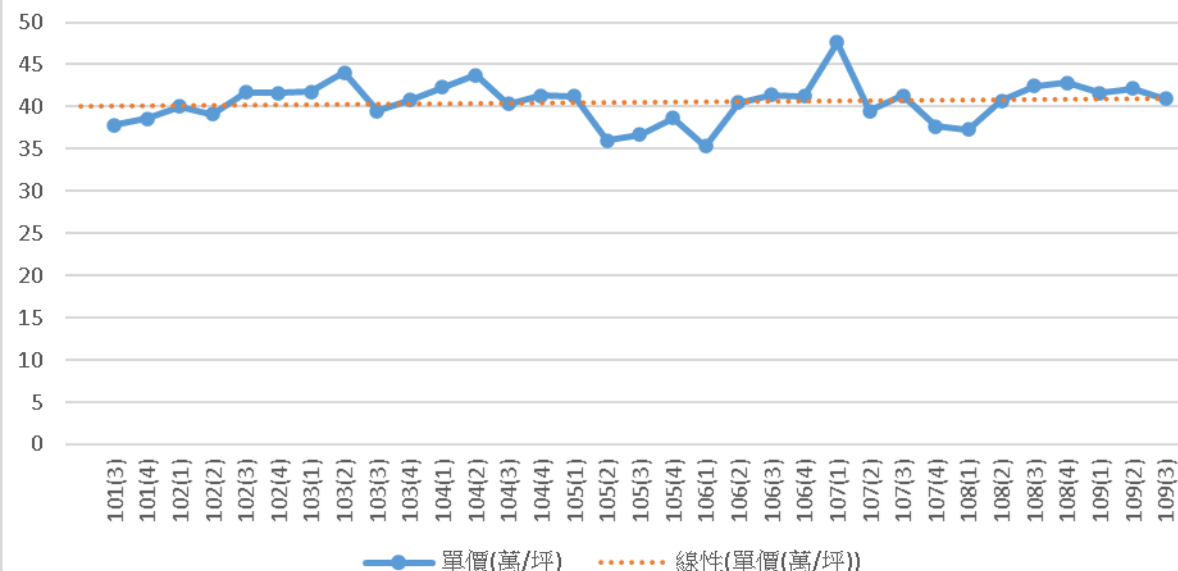




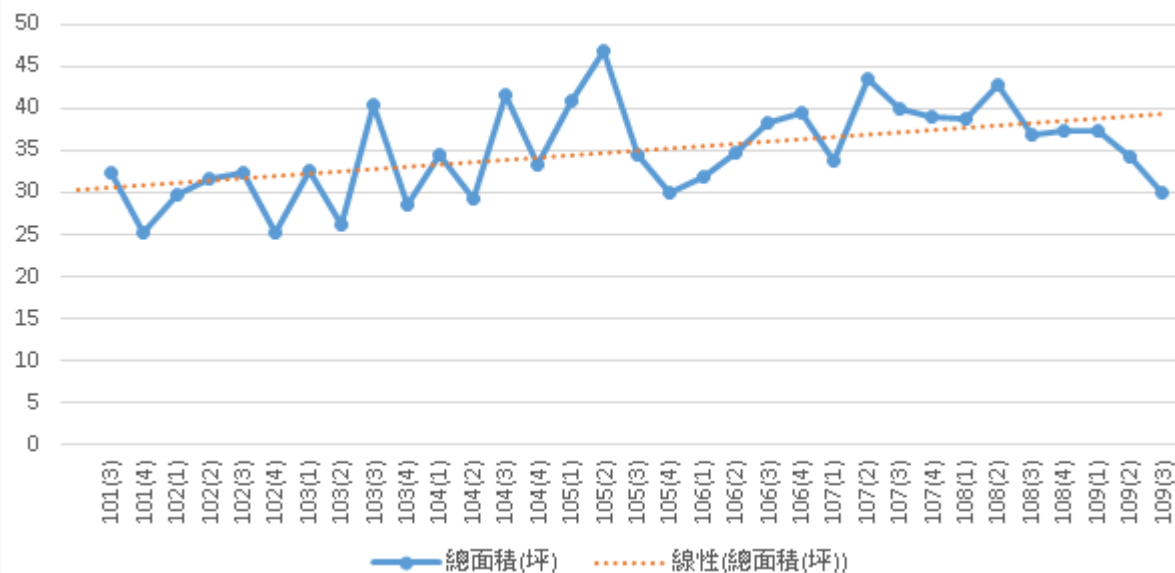
總價(萬)



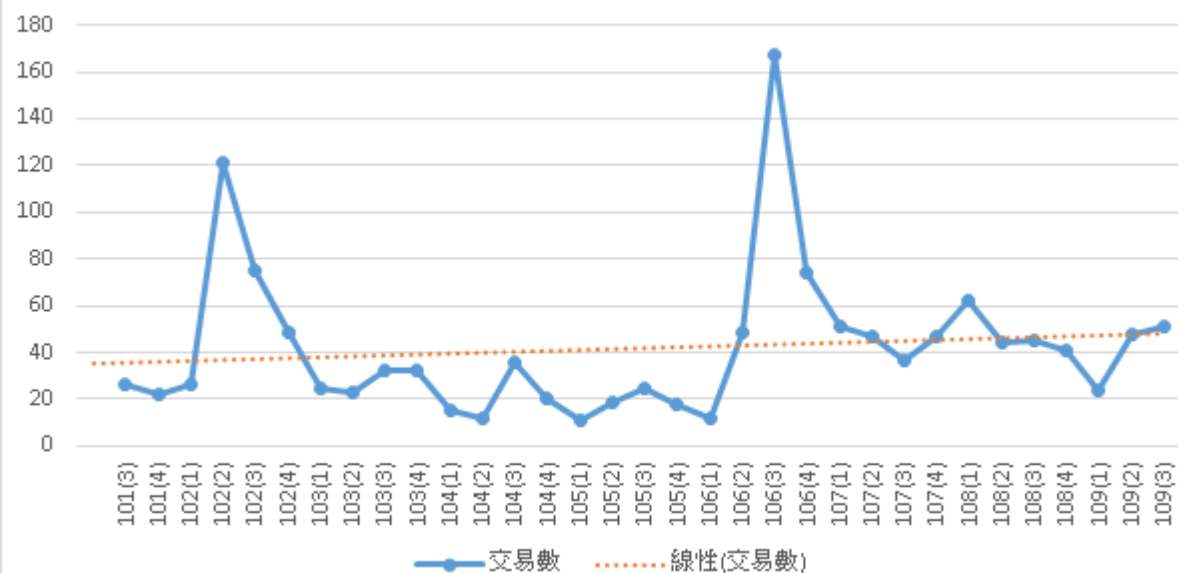
單價(萬/坪)



總面積(坪)

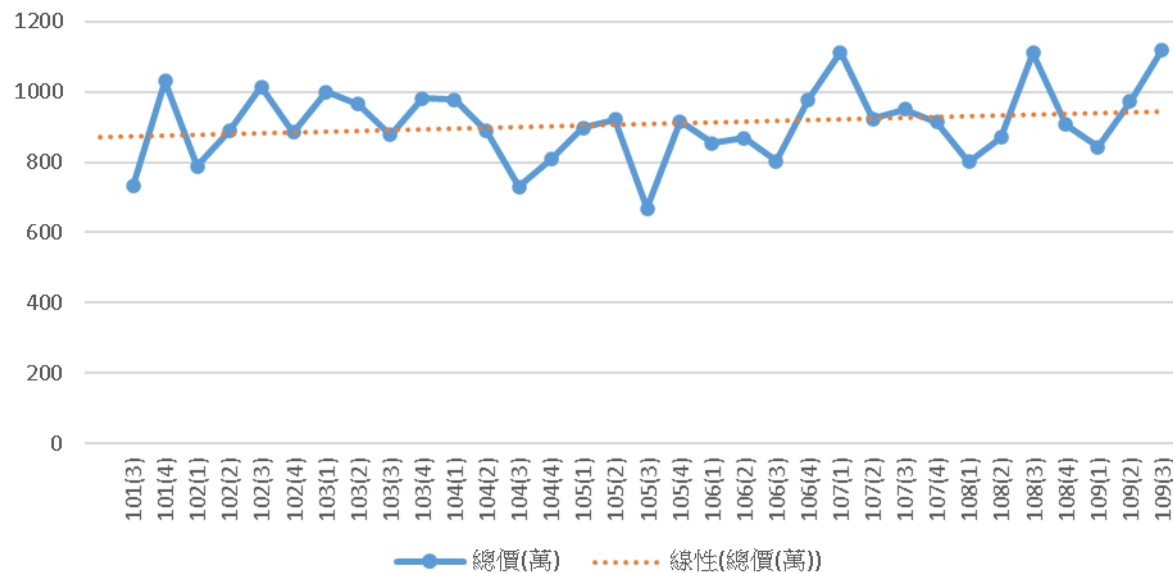


交易數

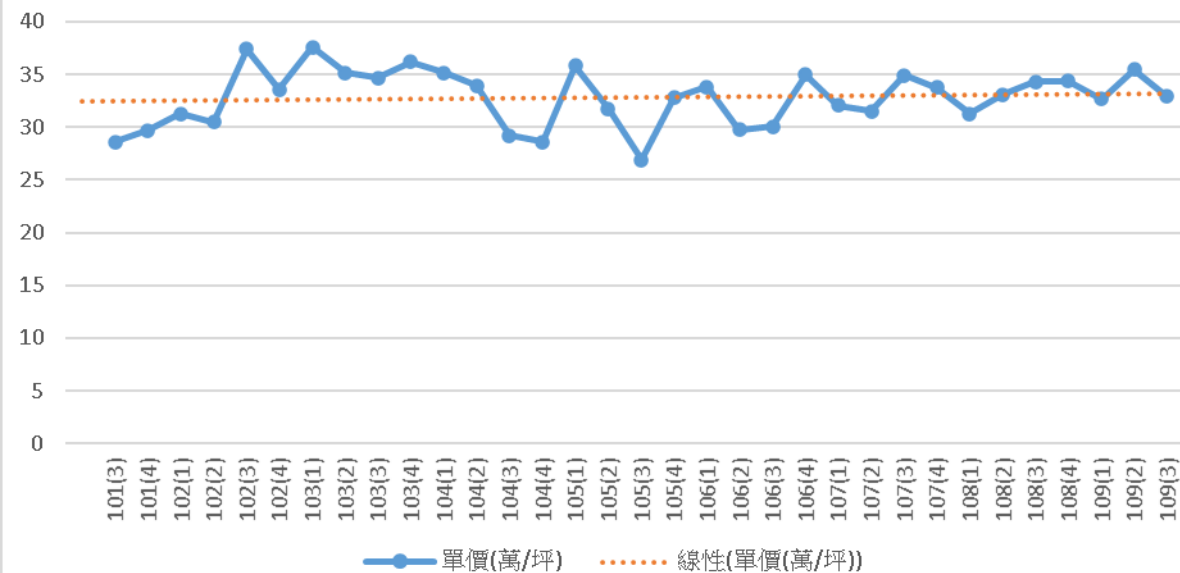


住宅大樓(11層含以上有電梯)

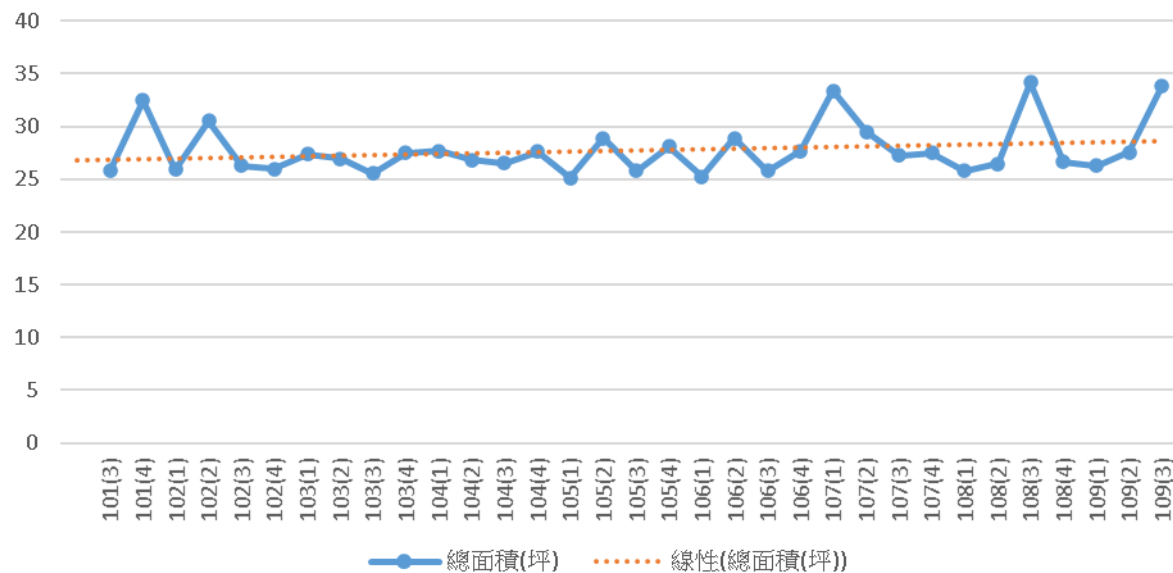
總價(萬)



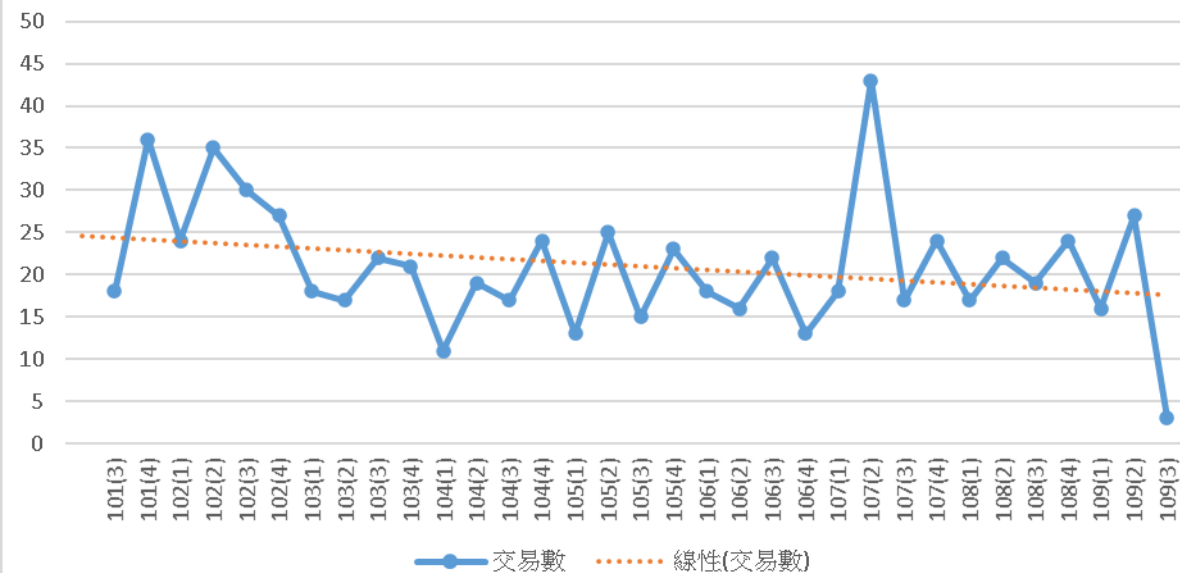
單價(萬/坪)



總面積(坪)



交易數



公寓(5樓含以下無電梯)

# 房價與捷運站距離關係

---

以中和捷運站為中心分別向外延展

100、200、300、400和500公尺的同心圓







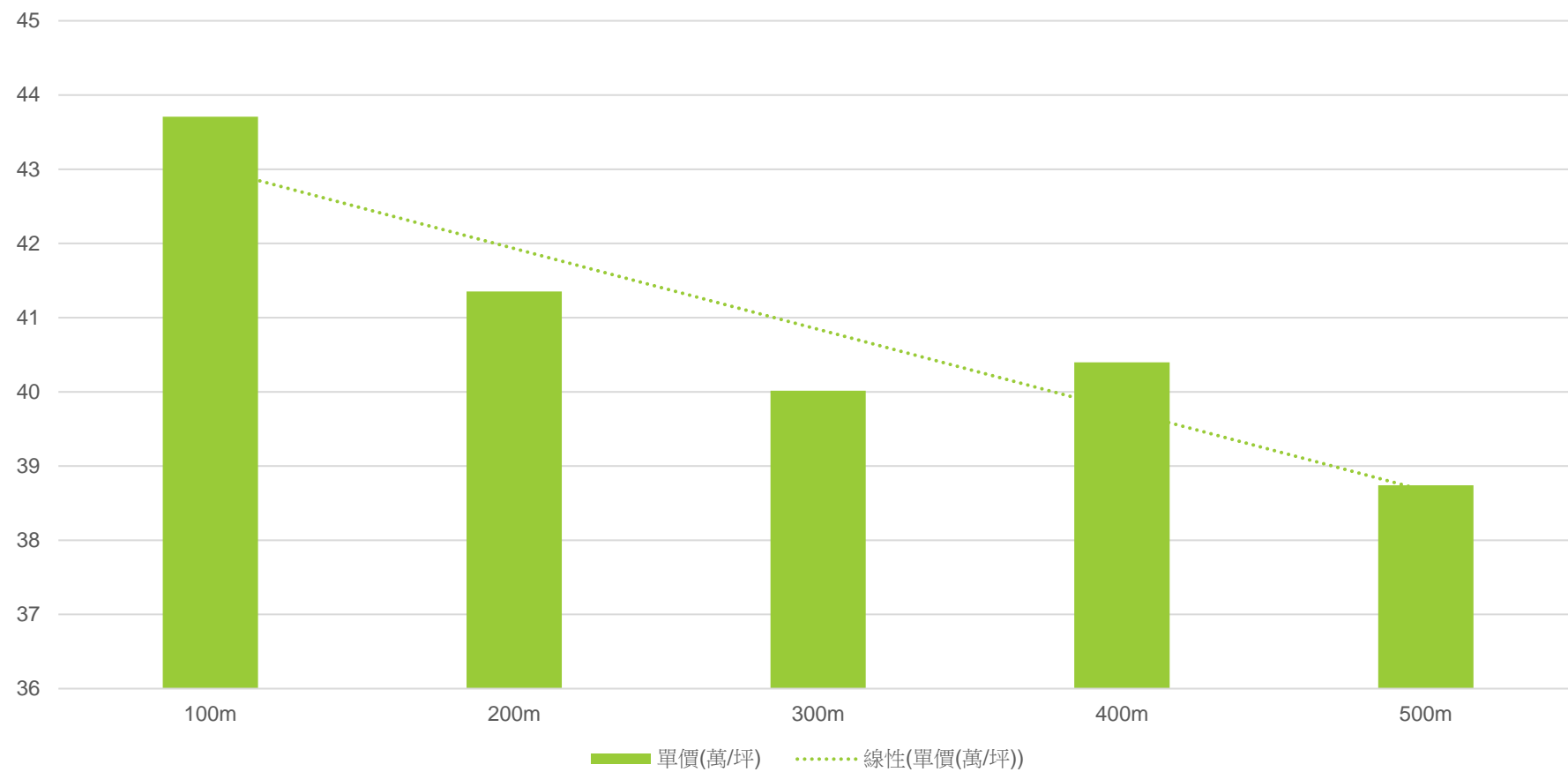
# 交通可及性與房地產價值

---

- 通勤成本下降→開發商多會將此部分利益轉嫁至房屋價格上
- 地區上的可及性變化，對房價會產生不一的變化，其建立在民眾的便利程度；不同交通建設亦會影響不同屬性價格，在共同的區域內，受捷運之影響較為明顯。
- 新建車站距離之遠近為影響房價正面影響的重要因素。

## 住宅大樓(11層含以上有電梯)

單價(萬/坪)









# 研究成果與分析

---



# 房價走勢與預期心理

---

從研究區域兩大宗房屋交易項目(住宅大樓、公寓)近10年的統計數據結果可見房價並未明顯上升趨勢，而是以穩定且緩慢上升。與大眾所認知「捷運興建後之房價上升」有一定落差。

# 交通可及性與房地產價值

---

統計中和站方圓100、200、300、400、500公尺之同心圓房屋價格結果  
可得知，交通成本與房價之間的關聯性，當通勤成本下降，開發商多會將  
此部分利益轉嫁至房屋價格上。

# 距離捷運站越遠卻越貴的房屋？

---

- 旭泰城光
  - 歷史最高價：74.67萬/坪
1. 屋齡低
  2. 分區屬於商業區
  3. 附近生活機能方便

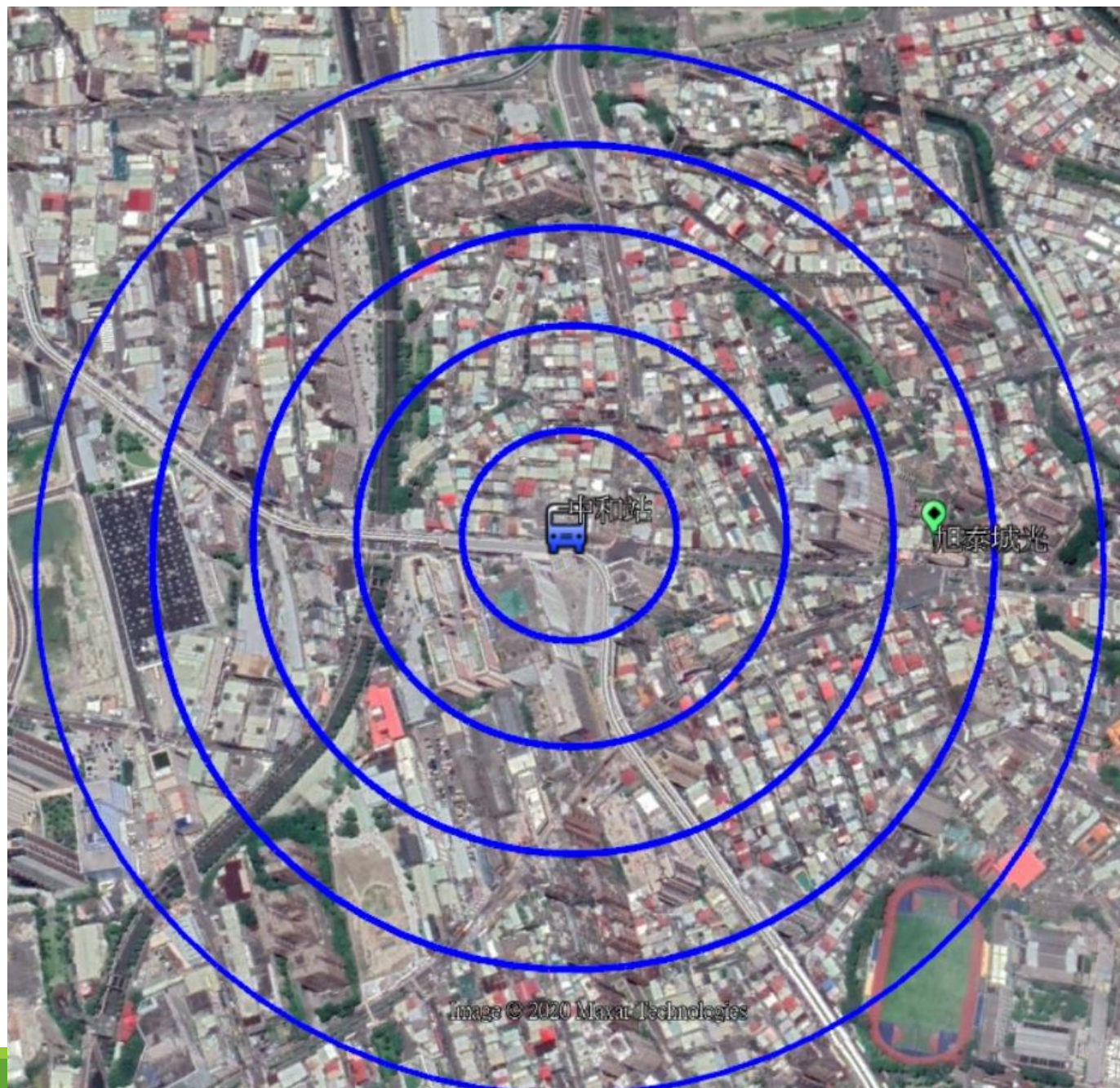


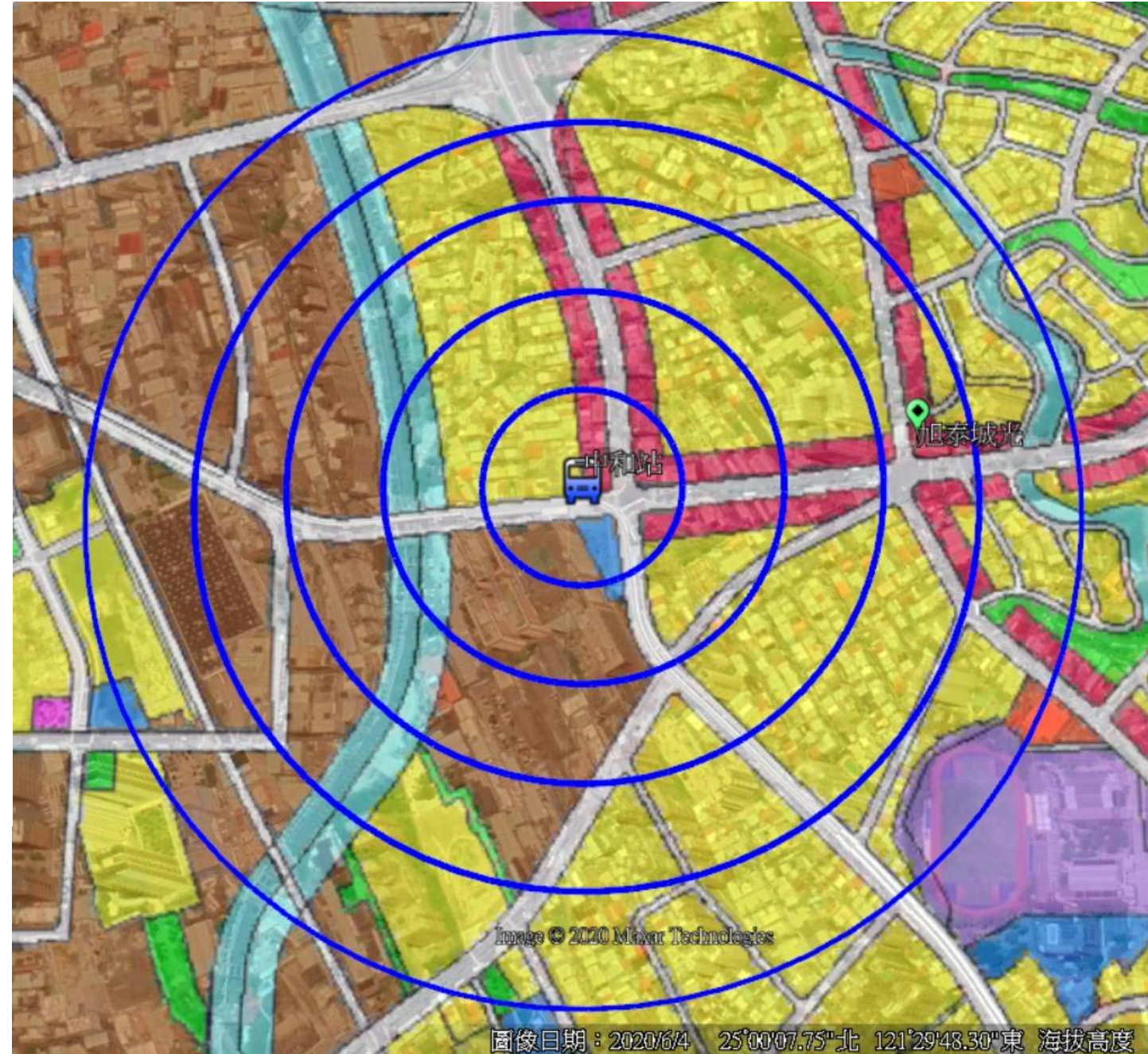
Image © 2020 Maxar Technologies



## 都市計畫分區

### 都計使用分區

- 住宅區
- 商業區
- 停車場用地; 市場用地
- 文教用地
- 廣場旅館用地
- 機關用地
- 交通用地
- 河川區
- 公用事業用地
- 保存區
- 保護區
- 公園綠地
- 風景區
- 遊憩區
- 岩石景觀區; 教育休閒專用區
- 倉儲區
- 工業區
- 倉儲專用區
- 殯葬設施用地
- 道路用地



# 結論

---

研究區域之房價近十年之房價並未有大幅度波動，而是一路以緩慢速度上漲；捷運環狀線第一階段於今年年初(2020/1/31)通車，還有待日後萬大線與之串聯和環狀線尚餘路段開通後，完整化大台北地區交通之相互往來產生的影響。

而可及性與房地產價值間的關係如本次統計研究，通勤成本降低，房價隨之上漲，但影響房價因子眾多，除單純計算房屋與捷運站之距離，亦可透過區位分布了解該區域之房地產狀況。

謝謝大家

---