

致理技術學院財務金融系

財金實務專題



捷運對房價之影響—以新莊、蘆洲線為例

指導教授：楊適仔 老師

學生：邱宜溱、陳玟卉

陳郁樺、張芸瑄

蔡佩潔、蔡依芳

81307

中華民國 102 年 01 月

# 目錄

第壹章 緒論.....	6
第一節 研究背景.....	6
第二節 研究動機.....	8
第三節 研究目的.....	12
第四節 研究架構.....	13
第貳章 文獻回顧與探討.....	15
第一節 房地產簡介.....	15
第二節 大眾運輸系統.....	17
第三節 新莊、蘆洲線行經區域社經發展.....	18
第四節 北臺灣捷運發展史.....	19
第五節 影響房價因素之相關文獻.....	22
第參章 研究假設與方法.....	26
第一節 研究範圍.....	26
第二節 研究假設.....	29
第三節 資料編製及研究方法.....	30
第肆章 實證結果分析.....	34
第一節 捷運沿線各分區成交件數.....	34
第二節 捷運沿線各使用分區價格之分析.....	40
第三節 開通前後時間對房地產價格影響之分析.....	44
第四節 捷運站距離、屋齡對房地產價格影響之分析.....	49
第伍章 結論與建議.....	57
第一節 結論.....	57
第二節 研究建議.....	58
參考文獻.....	59

## 圖表目錄

表 1-1-1：台灣房地產發展回顧.....	6
圖 1-2-1：臺灣各縣市地價指數.....	9
表 1-2-1：新北市、臺北市、臺灣省分區指數.....	10
圖 1-2-2：新北市、臺北市、臺灣省都市地價變動趨勢圖.....	11
表 2-1-1：房地產市場特性.....	15
表 2-2-1：根據大眾捷運系統在每個階段對房價造成的影響.....	17
表 2-3-1：新莊、蘆洲線行經的區域簡介.....	18
表 2-4-1：北臺灣捷運通車路線簡介.....	19
表 2-5-1：「三價六率」.....	22
圖 3-1-1：捷運路線圖-新莊線.....	27
圖 3-1-2：捷運路線圖-蘆洲線.....	28
圖 4-1-1：五區件數變化圖.....	34
圖 4-1-2：大同區件數變化圖.....	35
圖 4-1-3：中山區件數變化圖.....	36
圖 4-1-4：三重區件數變化圖.....	37
圖 4-1-5：新莊區件數變化圖.....	38
圖 4-1-6：蘆洲區件數變化圖.....	39
圖 4-2-1：五區地價指數變化圖.....	40
圖 4-2-2：住宅區價格變化圖.....	42
圖 4-2-3：商業區價格變化圖.....	42
圖 4-2-4：工業區價格變化圖.....	43