



## 摘要

本文主要目的在探討雙北市與各行政區域每坪平均價格與影響房價之正反向因素每坪平均價格比較，並計算溢(折)價百分比，時間以民國 103 年度來探討，研究範圍為各正反向因素之方圓 500 公尺。經統計數據後發現：綜觀全市，(1)影響台北及新北市最顯著之正向因素為商圈。(2) 影響台北市最顯著之負向因素為海砂屋。(3) 影響新北市最顯著之負向因素為寺廟。依各市行政區來看，(4)影響台北市各區域較顯著之正向因素為學區、捷運站及商圈；負向因素為海砂屋、寺廟及夜市。(5) 影響新北市各區域較顯著之正向因素為學區、火車站及捷運站；負向因素為寺廟。此發現能讓一般大眾更清楚瞭解影響房價之因素並作為購屋決策參考的依據。

## 目錄

摘要 .....	1
目錄 .....	2
表目錄 .....	3
第一章 緒論 .....	4
1.1 研究背景 .....	4
1.2 研究動機與目的 .....	5
1.3 本文架構 .....	5
第二章 相關文獻探討 .....	6
2.1 學術相關文獻 .....	6
2.2 實務相關文獻 .....	11
第三章 研究方法 .....	13
第四章 統計結果 .....	15
第五章 結論 .....	22
參考文獻 .....	23
附錄一、表附錄 .....	25

## 表目錄

表 2.1 文獻統整表 .....	10
表 2.2 正/負面因素表 .....	12
表 4.1 雙北市正向因素排名 .....	15
表 4.2 雙北市負向因素排名 .....	16
表 4.3 台北市各行政區正向因素影響排序表 .....	17
表 4.4 台北市各行政區負向因素影響排序表 .....	18
表 4.5 新北市各行政區正向因素影響排序表 .....	19
表 4.6 新北市各行政區負向因素影響排序表 .....	20

# 第一章 緒論

## 1.1 研究背景

有土斯有財是中國人根深蒂固的傳統思想，購屋置產也是東方人很重要的人生目標！不過，房地產是一昂貴的商品，在購買決策的過程中，消費者必須投入較高心力，過程也較為繁瑣，在購買前會考慮較多資訊及因素，尤其是影響房價的相關因素。

學術上，蔡欣潔(2013)、李春長(2012)主張公園能為住宅價格帶來正面影響。楊宗憲、蘇倬慧(2011)、林忠樑、林佳慧(2014)認為學校對房價具有明顯推升的效果，其他則是大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館。許億捷(2013)、林忠樑、林佳慧(2014)發現捷運站對房價的影響力最大。彭宴玲(2005)認為火車站的可及性將對房價帶來正面的效益。楊宗憲(2011)、彭宴玲(2005)發現負面因素中，殯儀館對房價的衝擊最直接，其次是污水處理廠、寺廟、變電塔、垃圾焚化廠。

實務上，張淳淳(2007)依照自身投資房地產經驗和實地觀看各大房地產的結論，認為影響房價的正向因素有：居住的環境附近有公園綠地、明星學區、都市商圈、大眾運輸及公共設施；除了附近環境建設因素外，房屋格局、公設比、採光通風、房子座向、住戶鄰居品質、廣告牆效益、樓層高具景觀的房子等，也會影響房價。嫌惡設施如：風化區、鐵路、橋梁、加油站、寺廟、攤販聚集、變電所、基地台、工業區、墳墓、海砂屋、輻射屋等，因為會危害風水、健康或有安全疑慮，所以對房價將造成負面的影響。

顏炳立(2005)依其從事房地產相關事務經驗，提到了多項區域因素而產生房價差異化，並將影響房價因素區分為正面影響和負面影響。正面影響因素包含了大眾運輸便利程度、停車配置空間、明星學區、公園綠地等。負

面影響因素包括嫌惡設施(加油站、寺廟、殯儀館、工業區、菜市場、養老院、醫院、高架橋、河流水溝)、知名餐廳、棒球場等。

## 1.2 研究動機與目的

雖然影響房價的正、反因素眾多，然而，對一般人而言，購屋置產絕對無法完全考量所有正面因素，也無法排除所有負面因素。畢竟我們皆非台灣首富，以一般市井小民而言，購屋置產僅有能力部分考量、部分排除。準此，哪些因素應該優先考慮、哪些因素應該優先被排除，事實上，從未有文獻透過客觀數字告訴我們明確的答案，因此為了填補這方面的缺憾。本專題將依據內政部實價登錄網站提供的資訊，進行深入、完整的計算、並對結果加以排序。希望透過實際數字與順序的呈現，能提供一般購屋大眾作為決策參考的依據。

## 1.3 本文架構

本專題共分五個章節，其中第一章緒論說明本專題的初始動機，研究目的。第二章文獻探討主要是針對不動產相關文獻中，包括學術性的期刊論文，以及實務性書籍，從中匯集出影響房地產價格的重要因素，了解各影響因素的內涵、影響房價的範圍與層面等，並以此作為本專題報告的重要分析基礎。第三章研究方法則扼要論述本專題報告進行分析、研究時，將採取的研究步驟與方法。第四章統計結果，透過統計整理，排列出縣市、區域與因素的關係，藉由論述的方式，讓一般大眾更清楚瞭解影響房價之因素。第五章則是結論。

## 第二章 相關文獻探討

### 2.1 學術相關文獻

劉岩坤(2014) 經配對檢定分析後，認為捷運站與人口成長有正向關係。交通建設一向都是房地產最大的訴求利多。從 2003 年第 2 季開始的這一波房地產景氣復甦來看，整體大臺北市地區的房價普遍呈現上漲，但捷運通過地區的房價更是漲幅驚人，因為捷運產生出交通的便利性，透過資本化可將所節省的成本轉化到房價上，過去已有不少國內外文獻分析捷運系統對不動產價格產生的影響，均發現捷運系統對於不動產價格確實產生正向之影響力，且不動產價格隨著車站距離增加而遞減。

楊宗憲、蘇倬慧(2011)研究表示不同環境設施充斥在我們生活四周，有受歡迎者，稱為迎毗設施(yes in my backyard, YIMBY)；亦有不受歡迎者，稱為鄰避設施(not in my backyard, NIMBY)。由於在都會區中，迎毗與鄰避設施都是必要的設施，在某些生活圈範圍內，可能就同時存在多項迎毗與鄰避設施。從效用理論的角度來看，迎毗設施因為受人歡迎，致使效用增加，對房價應有正向影響；反之，鄰避設施則因效用減少而應對房價有負向影響。在迎毗設施方面，學校對房價的影響最大，其次是大型公園、百貨公司、捷運站及大型體育場館；而在鄰避設施方面，殯儀館對房價的影響較大，其次是污水處理廠、寺廟、變電塔、垃圾焚化廠。此研究證實了同時探討不同性質設施在房價模型的重要性，也釐清多種迎毗或鄰避設施對房價的影響力與相對重要性。

林秋瑾、張金鶚、楊宗憲(1995) 研究影響房價的特徵分為以下五項，戶的特徵(樓層位置、面積、隔間、內部品質)，棟的特徵(基地位置、建物類型、面積、公共設施、管理維護)，鄰里小環境特徵(公共設施可及性、

嫌惡性設施、鄰里住戶)，鄰里大環境特徵（區位、大環境品質、土地使用混合度），其他個體特徵（建商特徵、買賣屋者特徵、交易狀況）。

林國民（1996）本研究運用『高雄市住宅建設計畫之規劃』，並依據屬性特性將其歸類後分述為戶本身特徵（建坪面積、房間數、廳數、廚房數、衛浴設備數及居住樓層）、棟的特徵（住宅結構、住宅型態、建物樓層、屋齡及使用類別）、鄰里小環境（距最近國中、小學距離）、鄰里大環境（距市中心距離、距最近汙染距離及商業面積比例）。經由對高雄市透天住宅與公寓大樓兩個市場間特徵價格方程式結構一致性的檢定後分析出，不論在透天住宅與公寓大樓，建坪面積、使用類別與距市中心距離等三項屬性，為影響高雄市住宅市場價格的主要且共同的因素。

張靜琪、朱郁珊、趙沛（2016）研究顯示豪宅規格對供需雙方而言，代表購屋者的身份地位高人一等，因此必須有完美的住宅才符合購屋者的身份地位；供給面於「價格」內最重視次構面「地段」，購屋者面於「價格」內最重視次構面「生活機能」。優質的生活機能對於購屋者的重要性較精華地段來的重要，包括：購物中心、公園等，豪宅的建案水準將不是讓購屋者支付極高價格的重要關鍵因素。

胡海豐（2015）研究採用條件評價法，藉著加入「距離」因素的虛擬土地使用變更情境問卷，找出都市寧適設施或嫌惡設施「影響金額」與「距離」的函數關係。本研究的實證結果顯示「都會公園」對其鄰接房地產價格有 17.5% 的正向影響，其程度隨著距離增加而遞減，至 7,103 公尺後降為零；「百貨公司」對其鄰接房地產價格有 14.4% 的正向影響，影響範圍 6,948 公尺；「室外型變電所」有 14.5% 的負向影響，影響範圍 7,000 公尺；「室內型變電所」有 12.8% 的負向影響，影響範圍 6,607 公尺。

洪得洋、林祖嘉（1999）住宅房屋或營業處所之交通運輸便利與否，往往對於家戶效用及廠商之營利有重大之影響，其影響在價值上之反應及在於

房屋價格。至於地區之交通便利性，一般而言包括聯絡道路、捷運系統等。捷運系統之興建可增加其車站附近交通之便利性，使捷運車站成為該地區之地域新中心，而對附近之房屋價格產生衝擊。捷運車站影響範圍內之房屋價格確實有顯著高於捷運車站範圍外之房屋價格，其平均差距為每坪 2.46 萬元。同時在愈繁榮之地區，房屋至捷運站之距離對於房屋價格之影響會較大；反之距離對於價格影響之敏感性會較小。

黃泰維(2010)根據研究顯示，高鐵站（台鐵台北站）對於台北都會區的交易價格，每接近高鐵站一公里，總價增加 97 萬元，而預期捷運的通車下，每接近高鐵站一公里，總價增加 104 萬元；而高雄都會區則是每接近高鐵站一公里，總價增加 47 萬元。捷運站對於台北都會區的交易價格，每接近捷運站一公里，總價增加 17 萬元，而預期捷運的通車下，每接近捷運站一公里，總價增加 318 萬元；而高雄都會區則是每接近捷運站一公里，總價增加 108 萬元。機場對於台北都會區的交易價格，每接近機場一公里，總價增加 69 萬元，而預期捷運的通車下，每接近機場一公里，總價增加 41 萬元；但高雄都會區則是每接近機場一公里，總價減少 44 萬元。依據上述研究結果，無論是在現況與預期心理下，捷運提升了沿線之交通可及性，促使其房地產價格上漲，進而帶動其他運輸基盤設施及場站周邊房地產的競爭能力。

陳忠廉(2013)提出捷運對周邊房地價格之影響，以台北市捷運南港線為研究對象，研究結果顯示了捷運通車使得不動產價格上漲，上漲的漲幅依序為市中心、次市中心以及市郊，在實證分析上，捷運通車前後對於不動產價格有正面的影響，其影響會隨著捷運站的距離增加而遞減。

張春龍(2000)在住宅選擇模型之研究中，以台南市為研究對象。實驗結果顯示，在 34 個變數當中，學者專家的問卷以嫌惡設施、交通運輸以及土地使用管制為最優先考量，而一般民眾的問卷則是以嫌惡設施、交通運輸以

及公共設施為最優先考量，說明了嫌惡設施以及交通運輸這兩項是最重視的。

陳達甫(2016)距離捷運高架 200 公尺左右的房屋價格最高，越接近捷運高架，其價格越低、現距離高速公路高架沿線 150 公尺左右的不動產價格最高，而鄰近公路高架沿線的價格最低、不動產價格並不會因為距離台鐵的遠近而有明顯的變化，因此台鐵的遠近對於不動產價格的影響較小，並無理想的距離、此高鐵的遠近對不動產價格的影響也較小。

蔡欣潔(2013)認為公園環境特徵確實會為住宅價格帶來正面的效益，而在公園環境特徵變數中，公園綠地內草地面積顯著性較公園綠地規模面積高，顯示出民眾較為喜好草地面積多寡，若設置草地面積較高的公園綠地，有助於提高住宅價格外也提升整理市容風貌。

李春長 (2012)提出在台北地區休閒與運動屬性的公共設施讓住宅價格產生了明顯的影響效果。

林忠樑、林佳慧(2014)認為學校距離對房價有明顯正向的影響，亦即距離學校愈近其房價愈高，但其正向影響效果隨著距離學校愈遠而呈現遞減的現象，顯示房屋到學校之空間距離對房價之影響程度會隨不同的空間距離而改變。

許億捷 (2013)分析資料得知 0.9 分量的最近捷運站距離係數與 0.3 至 0.6 分量均有顯著差異，表示本文最近捷運站距離係數高分量 (0.5 分量以上)房價與低分量 (0.5 分量以下)房價間存有顯著差異，所以隨著分量逐漸提升，捷運站的影響力最大。

彭宴玲(2005)提出有關房屋外部特徵變數：可以瞭解公共設施的可及性佳會對房價帶來正面的效益。例如：房屋離台北火車站、松山火車站愈近者，其房價愈高。若是屬於鄰避設施，則會為房價帶負面的效益，反而降低了房屋的價格。例如：房屋離最近垃圾場、變電所愈遠者，其房價愈高。

表 2.1 文獻統整表

因素	類別	結論
公園	正向因素	張靜琪、朱郁珊、趙沛(2016)提出購屋者面於「價格」內最重視次構面「生活機能」，包括購物中心、公園等。胡海豐(2015)研究顯示「都會公園」及「百貨公司」對其鄰近房地產價格有正向影響，其程度隨著距離增加而遞減。蔡欣潔(2013)認為公園確實會為房價帶來正面效益，草地面積高的公園，會明顯提高房價。
學區	正向因素	楊宗憲、蘇偉慧(2011)分析迎毗設施方面，學校對房價的影響最大，其次是大型公園、捷運站及大型體育場館。林國民(1996)依據屬性特性分為戶本身特徵、棟的特徵、鄰里小環境（距最近國中、小學距離）、鄰里大環境。林忠樑、林佳慧(2014)認為學校距離對房價有明顯正向的影響，並研究發現房屋地點離捷運站愈近則其交易房價愈高。
捷運站	正向因素	劉岩坤(2014)認為捷運站與人口成長有正向關係，且不動產價格隨著車站距離增加而遞減。洪得洋、林祖嘉(1999)認為房屋至捷運站之距離對於房屋價格之影響會較大；反之距離對於價格之敏感性會較小。黃泰維(2010)認為捷運提升了沿線之交通可及性，促使其房地產價格上漲，進而帶動其他運輸基盤設施及場站周邊房地產的競爭能力。陳忠廉(2013)分析捷運通車前後對於不動產價格有正面的影響，其影響會隨著捷運站的距離增加而遞減。許億捷(2013)分析出最近捷運站距離與房價存有顯著差異。

火車站	正向因素	陳達甫(2016)距離捷運高架 200 公尺左右的房屋價格最高，且越接近高架價格越低，鄰近高速公路高架價格最低，台鐵及高鐵對房價影響不明顯。彭宴玲(2005)提出公共設施的可及性佳會對房價帶來正面的效益。例如：房屋離台北火車站、松山火車站愈近者，其房價愈高。
殯儀館	負向因素	楊宗憲、蘇倬慧(2011)分析鄰避設施方面，殯儀館對房價的影響較大，其次是寺廟、變電塔、垃圾焚化廠。
垃圾場	負向因素	彭宴玲(2005)提出屬於鄰避設施，則會為房價帶負面的效益，反而降低了房屋的價格。例如：房屋離最近垃圾場、變電所愈遠者，其房價愈高。
其他		林秋瑾、張金鶚、楊宗憲(1995)研究影響房價的特徵分為以下五項，戶的特徵，棟的特徵，鄰里小環境特徵(公共設施可及性、嫌惡性設施、鄰里住戶)，鄰里大環境特徵(區位、大環境品質、土地使用混合度)，其他個體特徵。胡海豐(2015)提出「室外型變電所」及「室內型變電所」有負向影響。張春龍(2000)在住宅選擇模型之研究中，學者專家的問卷與一般民眾的問卷以嫌惡設施、交通運輸為最優先考量。李春長(2012)認為在台北區域可明顯提高房價的因素包括能夠休閒與運動的公共設施。

## 2.2 實務相關文獻

張淳淳(2007)依過往的投資經驗，提出影響房地產價格的因素包括：居住的環境的附近有公園綠地、明星學區、重大交通建設等因素會使房子升值；嫌惡設施攤販夜市、殯儀館、醫院、寺廟、飛機場，可能使附近的房價下跌。除了環境影響房價外，巷弄大小是否寬敞、聯外道路、重新裝修過、

獨棟管理的優良大樓、公設比高低、採光通風佳、房子坐向佳、有燙金門牌、景觀視野佳的高樓層、廣告牆效益的房子等因素也會影響房地產價格，其他影響房價風險如海砂屋、輻射屋、凶宅、惡鄰。

顏炳立（2005）則以實際從事房地產相關事務多年的經驗，認為環境必須具有區域獨特性（明星學區、大安森林公園）、重大建設、銀行、重劃區、A 級辦公商圈、豪宅為鄰，這些因素的存在房價才具有提升的動力，可是如果區域擁有超大供應量（書中定義為 200 戶）、嫌惡設施（加油站、寺廟、殯儀館、工業區、菜市場、養老院、醫院、高架橋、河流水溝）、知名餐廳、棒球場等因子，那麼對房價就可能產生負面的影響。

張淳淳與顏炳立提出影響房價的正面因素有公園綠地、明星學區、重大交通建設、明星學區、大安森林公園、重大建設、銀行、重劃區、A 級辦公商圈、豪宅為鄰，負面因素有攤販夜市、殯儀館、醫院、寺廟、飛機場、加油站、寺廟、殯儀館、工業區、菜市場、養老院、醫院、高架橋、河流水溝、知名餐廳、棒球場等因子。

表 2.2 正/負面因素表

作者	正面因素	負面因素
張淳淳	公園綠地、明星學區、重大交通建設	攤販夜市、殯儀館、醫院、寺廟、飛機場
顏炳立	明星學區、公園、重大建設、銀行、重劃區、A 級辦公商圈、豪宅	加油站、寺廟、殯儀館、工業區、菜市場、養老院、醫院、高架橋、河流水溝、知名餐廳、棒球場

### 第三章 研究方法

本專題主要是探討影響臺北市、新北市、以及各行政區域房價的正、反因素，為達成此一研究目的，我們將採取以下方式、步驟，進行研究。

(一) 文獻整理：蒐集與房地產相關的學術期刊論文與實務書籍，然後藉由文獻的探討與回顧，交叉比對整理出所有影響房地產價格的重要因素。

(二) 資料蒐集：蒐集所有影響台北市、新北市，以及各區域房價正反因素的相關資料，資料取自：內政部實價登錄網站、各縣市教育局網站，台北捷運公司、交通部台灣鐵路管理局網站、內政部全國殯葬資訊入口網、各市政府網站、觀光局、衛生福利部中央健康環保署健保特約醫事機構、文化部文化資產局等。

(三) 影響因素的界定、定義與排除

本專題是以方圓 500 公尺來計算各項因素的每坪平均房價，例如捷運，是以捷運站為中心，方圓 500 公尺內才算有捷運因素加持的標的，公園、學區等等，亦是如此界定；結果再與兩都、各行政區域的每坪平均房價比較，並計算溢(折)價百分比例。另外，因素的定義，學區是依據各縣市教育局公布之滿額學校、商圈則是依尼爾森行銷研究顧問公司所統計出之 2012 年消費者最常出沒之商圈、公園是按各市政府網站提供的資訊；殯儀館是根據內政部全國殯葬資訊入口網承認之公立殯儀館、夜市為觀光局列定之合法夜市、醫學中心是依據衛生福利部中央健康保險署健保特約醫事機構所提供之資訊、棒球場為中華職棒大聯盟網站提供、依台北市建築管理工程處列管名冊之海砂屋，以及文化部文化資產局區分為國定、直轄市定、縣(市)三類的

古蹟寺廟分別定義海砂屋和寺廟。不過，因公墓樣本數太少、風化區不合法且無明確定義、無法定義何謂知名餐廳、變電所資料未記錄明確地址、加油站及養老院數量過多導致蒐集困難，因此均將之排除。

(四) 資料分析：蒐集資料並加以整理後，開始檢視資料，並進行統計數字的計算、排序及分析與驗證，希望從中找出影響台北市、新北市房價因素的實際數據，提供一般購屋大眾作為購屋決策的參考依據。

## 第四章 統計結果

依內政部營建署實價登錄資料庫，103 年公寓、華廈、住宅大樓及套房等四類建築物共 14,467 筆資料，計算台北市、新北市每坪平均房價，以及所有正向因素(表 4.1)、負向因素(表 4.2)每坪平均房價及排序，結果如下：

表 4.1 雙北市正向因素排名

縣/市	縣/市平均房價(萬元/坪)	正向因素排名	因素平均房價(萬元/坪)	溢(折)價金額(萬元/坪)	溢(折)價百分比
台北市	60.2	商圈	72.75	12.55	20.84%
		捷運	66.28	6.08	10.09%
		學區	64.77	4.57	7.59%
		公園	61.55	1.35	2.24%
		火車站	53.6	-6.6	-10.96%
新北市	32.32	商圈	63.65	31.33	96.94%
		公園	44.09	11.77	36.42%
		捷運	42.54	10.22	31.62%
		學區	35.4	3.08	9.53%
		火車站	32.06	-0.26	-0.79%

表 4.1 顯示，以整個城市的角度來看，商圈雙雙列在台北市、新北市正向因素的首位，而且與台北市、新北市每坪平均房價皆有不小的溢價百分比，證明商業活動的蓬勃發展，確實對房產的價值，具有舉足輕重的影響力。火車站雖經常被學術文獻列為正向因素，但台北市的資料卻與文獻的結果大相逕庭，事實上，台北市除了因高鐵興建而都市計畫重建的南港火車站外，其餘火車站的存在，皆為周遭房價帶來不利的影響，其原因在於火車站周遭人口複雜、環境髒亂以及交通壅塞，使得購屋者大多選擇排除此項因素所致。

表 4.2 雙北市負向因素排名

縣/市	縣/市平均房價(坪/萬元)	負向因素排名	因素平均房價(坪/萬元)	溢(折)價金額(坪/萬元)	溢(折)價百分比
台北市	60.2	海砂屋	34.42	-25.78	-42.82%
		寺廟	47.25	-12.95	-21.51%
		夜市	54.26	-5.94	-9.87%
		殯儀館	57.13	-3.07	-5.10%
		棒球場	59.5	-0.7	-1.16%
		醫學中心	64.63	4.43	7.36%
新北市	32.32	寺廟	14.44	-17.88	-55.32%
		棒球場	32.58	0.26	0.80%
		夜市	34.93	2.61	8.08%
		殯儀館	35.58	3.26	10.09%
		醫學中心	36.83	4.51	13.95%

海砂屋對居住者生命產生嚴重威脅，為台北市優先排除的負向因素首位，折價百分比高達四成二，合情合理。寺廟分居台北市負向因素第二、新北市負向因素第一，值得正視，因寺廟常會舉行廟會與繞境等活動，造成環境的髒亂及吵雜，再加上有些寺廟提供納骨塔、祖先牌位安置等，更加影響周遭住宅的房價。另外，在實務界人士眼中，認為醫院會對房價造成負向影響，不過，依 103 年實價登錄資料來看，雙北市似乎並非如此（尤其是新北市），這也許和人口老化及就醫需求增加有關，可知就醫方便性變得更重要，因此購屋者並不排斥醫學中心是否就在住家範圍內。

本專題除了整理出雙北市正反因素排序表外，為了讓購屋者清楚了解影響各行政區每坪房價之因素，我們進一步計算台北市、新北市各行政區域正、負向因素的每坪平均房價，並且與各行政區域每坪平均房價相比，計算溢(折)價百分比、然後依百分比大小排序，結果如表 4.3-4.6：

表 4.3 台北市各行政區正向因素影響排序表

台北市各行政區域正向影響因素排序表						
大安區	影響因素	學區	公園	捷運	商圈	
	溢(折)價百分比	2.14%	-2.42%	-4.21%	-10.04%	
中山區	影響因素	學區	商圈	捷運	公園	
	溢(折)價百分比	37.82%	14.24%	8.73%	-7.65%	
松山區	影響因素	公園	學區	捷運		
	溢(折)價百分比	25.75%	3.61%	-2.37%		
信義區	影響因素	學區	捷運	公園	商圈	火車站
	溢(折)價百分比	20.49%	11.93%	8.94%	4.86%	-11.44%
中正區	影響因素	捷運	學區	商圈	公園	火車站
	溢(折)價百分比	15.94%	7.72%	-4.86%	-5.29%	-32.87%
內湖區	影響因素	學區	公園	捷運		
	溢(折)價百分比	7.00%	0.15%	-1.34%		
文山區	影響因素	學區	公園	捷運		
	溢(折)價百分比	11.33%	9.19%	5.90%		
大同區	影響因素	捷運	學區			
	溢(折)價百分比	13.35%	10.46%			
北投區	影響因素	學區	捷運	公園		
	溢(折)價百分比	-3.31%	-5.39%	-5.62%		
南港區	影響因素	火車站	公園	捷運	學區	
	溢(折)價百分比	12.12%	7.56%	-5.83%	-7.80%	
士林區	影響因素	商圈	公園	捷運	學區	
	溢(折)價百分比	31.93%	26.00%	5.48%	-12.04%	
萬華區	影響因素	商圈	捷運	火車站	公園	學區
	溢(折)價百分比	21.85%	5.12%	-3.74%	-6.43%	-12.18%

觀察表 4.3，台北市各行政區正向因素首位，幾乎由學區、捷運、商圈

所壟斷，愈市中心的區域，學區愈被重視，此結果可從大安、中山及信義這三大行政區得知；外圍的行政區，商圈特色較突顯，例如士林區和萬華區。火車站，除了南港因三鐵共構，車站重建的同時，引進百貨、飯店進駐，讓南港車站能獨樹一格，其他火車站折價比例明顯，幾乎可確定非影響房價的正向因素。

表 4.4 台北市各行政區負向因素影響排序表

台北市各行政區域負向影響因素排序表						
大安區	影響因素	海砂屋	殯儀館	夜市	醫學中心	寺廟
	溢(折)價百分比	-74.64%	-33.51%	-6.08%	-0.64%	8.61%
中山區	影響因素	寺廟	殯儀館	醫學中心	夜市	
	溢(折)價百分比	-36.17%	-19.41%	-9.88%	-6.01%	
松山區	影響因素	夜市	醫學中心	棒球場		
	溢(折)價百分比	-19.15%	11.55%	2.95%		
信義區	影響因素	海砂屋				
	溢(折)價百分比	-76.69%				
中正區	影響因素	夜市	醫學中心	寺廟		
	溢(折)價百分比	-42.00%	-4.95%	22.97%		
內湖區	影響因素	醫學中心				
	溢(折)價百分比	1.33%				
文山區	影響因素	夜市	寺廟	醫學中心		
	溢(折)價百分比	7.19%	18.87%	21.42%		
大同區	影響因素	寺廟	夜市			
	溢(折)價百分比	-7.94%	1.99%			
北投區	影響因素	寺廟	海砂屋	醫學中心		
	溢(折)價百分比	-29.94%	-9.05%	15.76%		
士林區	影響因素	醫學中心	棒球場	海砂屋	寺廟	夜市
	溢(折)價百分比	-20.90%	-7.06%	-2.23%	1.12%	24.08%
萬華區	影響因素	夜市	寺廟			
	溢(折)價百分比	-4.80%	4.54%			

觀察台北市各行政區負向因素首位，幾乎由海砂屋、寺廟和夜市包辦，

海砂屋、寺廟與整體台北市的觀察相同，夜市雖然有許多攤販，順勢帶動周邊觀光經濟，但卻也帶來了環境髒亂、人口吵雜等影響，讓購屋者不會因為地區便利性而選擇夜市周圍置產，導致夜市周邊房價較區域房價低的結果。

表 4.5 新北市各行政區正向因素影響排序表

新北市各行政區域正向影響因素排序表					
板橋區	影響因素	商圈	火車站	學區	捷運
	溢(折)價百分比	57.16%	50.54%	30.62%	28.17%
中和區	影響因素	公園	捷運		
	溢(折)價百分比	26.46%	14.04%		
永和區	影響因素	捷運	公園	學區	
	溢(折)價百分比	12.26%	0.72%	-15.03%	
新店區	影響因素	捷運	學區		
	溢(折)價百分比	39.33%	-32.42%		
汐止區	影響因素	學區	公園	火車站	
	溢(折)價百分比	73.82%	13.68%	4.47%	
三重區	影響因素	捷運	學區		
	溢(折)價百分比	5.93%	-1.57%		
樹林區	影響因素	學區	火車站		
	溢(折)價百分比	12.99%	8.24%		
土城區	影響因素	捷運			
	溢(折)價百分比	50.27%			
林口區	影響因素	學區			
	溢(折)價百分比	1.16%			
三峽區	影響因素	學區			
	溢(折)價百分比	20.41%			
淡水區	影響因素	捷運	學區		
	溢(折)價百分比	36.98%	-2.50%		
鶯歌區	影響因素	火車站			
	溢(折)價百分比	36.80%			
新莊區	影響因素	學區	捷運	公園	
	溢(折)價百分比	-14.24%	-15.97%	-23.92%	
蘆洲區	影響因素	公園	學區	捷運	
	溢(折)價百分比	23.03%	16.27%	0.38%	
瑞芳區	影響因素	火車站			

	溢(折)價百分比	15.97%
--	----------	--------

新北市部分，正向因素首位幾乎是學區、火車站及捷運站三分天下。在望子成龍、望女成鳳的期盼下，學區幾乎是購屋顯學，票房保證，出錯機會不大。另外，由於新北市的發展，有很大比例是台北市人口外移所致，換言之，工作在台北市，居住在新北市，所以交通因素就顯得重要，依火車站、捷運站擇屋置產，便是造就此二因素溢價百分比高的原因。

表 4.6 新北市各行政區負向因素影響排序表

新北市各行政區域負向影響因素排序表					
板橋區	影響因素	殯儀館	醫學中心	夜市	
	溢(折)價百分比	-12.15%	12.91%	44.47%	
中和區	影響因素	夜市			
	溢(折)價百分比	-6.76%			
永和區	影響因素	夜市			
	溢(折)價百分比	10.51%			
汐止區	影響因素	夜市			
	溢(折)價百分比	25.48%			
三重區	影響因素	夜市			
	溢(折)價百分比	4.51%			
五股區	影響因素	寺廟			
	溢(折)價百分比	-17.70%			
泰山區	影響因素	寺廟			
	溢(折)價百分比	-5.86%			
樹林區	影響因素	夜市			
	溢(折)價百分比	24.16%			
林口區	影響因素	夜市			
	溢(折)價百分比	-26.54%			
淡水區	影響因素	夜市	寺廟	醫學中心	
	溢(折)價百分比	-23.39%	-4.61%	41.47%	
鶯歌區	影響因素	夜市			
	溢(折)價百分比	-26.76%			
新莊區	影響因素	夜市	寺廟	棒球場	
	溢(折)價百分比	-17.50%	-13.19%	-11.44%	

沒有爭議，在新北市，寺廟是必須被優先排除的負向因素。夜市則因板橋、永和、汐止以及三重這四區，讓夜市成為新北市的正向因素，我們觀察這四區夜市工作機會多，許多單身族、夜貓族、創業客及夜市攤商等，大多會選擇至當地租房子，就投資角度而言，穩定的房客來源，幾乎等同租金收益保證，加上這四區夜市周邊幾乎都有捷運或公車站，集交通、飲食、採買、娛樂等之便，支撐起夜市周邊住宅出租市場紮實的基本盤，也帶動這四區夜市周遭房價提升。另外，不像台北市行政區醫學中心的結果沒有規則可循，在新北市，醫學中心都對各行政區的房價帶來支撐的作用，此結果否定了醫院會對房價造成不利影響的成見。

## 第五章 結論

本專題經研究後得知，影響台北市每坪平均房價的正向因素排名為：商圈、捷運、學區、公園以及火車站，影響新北市每坪平均房價的正向因素排名則為：商圈、公園、捷運、學區以及火車站。而影響台北市每坪平均房價的負向因素排名為：海砂屋、寺廟、夜市、殯儀館、棒球場以及醫學中心，最後，影響新北市每坪平均房價的負向因素排名為：寺廟、棒球場、夜市、殯儀館以及醫學中心。台北市各行政區正向因素首位，幾乎由學區、捷運、商圈所壟斷，愈市中心的區域，學區愈被重視，例如：大安區、中山區及信義區，而台北市各行政區負向因素首位，幾乎由海砂屋、寺廟和夜市包辦。新北市正向因素首位大部分為學區、火車站及捷運站，而在新北市各行政區的負向因素中，寺廟是必須被優先排除。夜市則因板橋、永和、汐止以及三重這四區集結交通、飲食、採買、娛樂等之便，讓夜市成為新北市的正向因素。醫學中心的存在，都對新北市房價帶來支撐的作用，否定了醫院會對房價造成不利影響的成見。

## 參考文獻

### 一、 中文文獻

1. 劉岩坤(2014)，房地產價格與捷運站地點之關係分析，台灣科技大學管理研究所
2. 楊宗憲、蘇倬慧(2011)，迎毗設施與鄰避設施對住宅價格影響之研究，住宅學報 20 卷 2 期 P61-80
3. 張金鸚、林秋瑾、楊宗憲住宅價格指數之研究—以台北市為例，住宅學報第 4 期 P1-30
4. 林國民 (1996)，高雄市自有住宅特徵價格之研究，國立成功大學都市計畫學類
5. 張靜琪、朱郁珊、趙沛(2016)，從供需角度來探討豪宅買賣之關鍵成功因素—以高雄市為例，住宅學報 25 卷 1 期 P19-36
6. 胡海豐(2015)，以條件評價法估算土地使用變更的外部性對房地產價格之影響程度與作用範圍，住宅學報 24 卷 2 期 P1-26
7. 洪得洋、林祖嘉(1999)，台北捷運系統與道路寬度對房屋價格影響之研究，住宅學報第 8 期 P47-67
8. 黃泰維(2010)，都會區運輸基盤建設對於房地產交易價格影響之研究—以台北與高雄都會區大眾捷運系統為例，成功大學都市計畫學系
9. 陳忠廉(2013)，捷運對場站周邊房地價格之影響-以台北市捷運南港線為例，中國文化大學環境設計學院建築及都市計畫研究所
10. 張春龍(2000)，住宅選擇模型之研究-以台南為例，長榮管理學院經營管理研究所
11. 陳達甫(2016)，交通因素對不動產價格的影響 - 以台北市為例，輔仁大學資訊管理學系碩士班

12. 蔡欣潔(2013)，住宅價格影響因素之研究-以台中市西區為例，朝陽科技大學建築系建築及都市設計碩士班
13. 李春長(2012)，不動產經濟學，智勝出版社
14. 林忠樑、林佳慧(2014)學校特徵與空間距離對周邊房價之影響分析-以台北市為例，經濟論文叢刊 42:2 P215 - 271
15. 許億捷(2013)，捷運對房價的影響：分量迴歸分析，國立東華大學財務金融學系
16. 彭宴玲(2005)，台北市綠地效益之評價 - 特徵價格法之應用，中國文化大學景觀學系碩士班
17. 張淳淳(2007)，張淳淳教你 30 萬買屋當富豪，趨勢文化
18. 顏炳立(2005)，顏炳立告訴你買屋發財很簡單，Smart 智富

## 附錄一、表附錄

附錄 A：台北市各行政區因素排序表

區域	區域均價	因素	區因素均價/萬	溢(折)價金額	差百分比
中山區	67.18	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	92.59	25.41	37.82%
		捷運(正)	73.05	5.87	8.73%
		公園(正)	62.04	-5.14	-7.65%
		影響因素排序(負向)			
		寺廟(負)	42.88	-24.3	-36.00%
		殯儀館(負)	57.14	-10.04	-19.41%
		醫學中心(負)	60.54	-6.64	-9.88%
		夜市(負)	63.14	-4.04	-6.00%
信義區	75.07	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	90.45	15.38	20.49%
		捷運(正)	84.03	8.96	11.93%
		公園(正)	81.78	6.71	8.94%
		火車站(正)	66.48	-8.59	-11.44%
文山區	43.94	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	48.92	4.98	11.33%
		公園(正)	47.98	4.04	9.19%
		捷運(正)	46.53	2.59	5.90%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	47.10	3.16	7.19%
		寺廟(負)	52.23	8.29	19.00%
		醫學中心(負)	53.35	9.41	21.42%
大同區	52.22	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	59.19	6.97	13.35%
		學區(正)	57.68	5.46	10.46%
		影響因素排序(負向)			
		寺廟(負)	48.08	-4.14	-8.00%
		夜市(負)	52.26	0.04	1.99%
中正區	70.48	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	77.89	7.41	15.94%

內湖區	55.03	學區(正)	75.92	5.44	7.72%
		公園(正)	66.75	-3.73	-5.29%
		火車站(正)	47.31	-23.17	-32.87%
		影響因素排序(負向)			
		醫學中心(負)	67.44	-3.04	-4.95%
		寺廟(負)	86.67	16.19	23.00%
		影響因素排序(正向)			
		學區(正)	58.88	3.85	7.00%
		公園(正)	55.11	0.08	0.15%
		捷運(正)	54.29	-0.74	-1.34%
		影響因素(負向)			
		醫學中心(負)	55.76	0.73	1.33%
松山區	66.48	影響因素排序(正向)			
		公園(正)	83.6	17.12	25.75%
		學區(正)	68.88	2.4	3.61%
		捷運(正)	64.9	-1.58	-2.37%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	53.75	-12.73	-19.15%
		醫學中心(負)	74.16	7.68	11.55%
大安區	84.98	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	86.8	1.82	2.14%
		公園(正)	82.92	-2.06	-2.42%
		捷運(正)	81.4	-3.58	-4.21%
		影響因素排序(負向)			
		殯儀館(負)	56.52	-28.46	-33.51%
		夜市(負)	79.81	-5.17	-6.00%
		醫學中心(負)	84.27	-0.71	-0.84%
寺廟(負)	92.3	7.32	9.00%		
北投區	48.6	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	46.99	-1.61	-3.31%
		捷運(正)	45.98	-2.62	-5.39%
		公園(正)	45.87	-2.73	-5.62%
		影響因素排序(負向)			
		寺廟(負)	34.05	-14.55	-30.00%
南港區	59.1	醫學中心(負)	56.26	7.66	15.76%
		影響因素排序(正向)			
		火車站(正)	66.26	7.16	12.12%

		公園(正)	63.57	4.47	7.56%
		捷運(正)	55.66	-3.44	-5.83%
		學區(正)	54.49	-4.61	-7.80%
士林區	58.81	影響因素排序(正向)			
		公園(正)	74.1	15.29	26.00%
		捷運(正)	62.03	3.22	5.48%
		學區(正)	51.73	-7.08	-12.04%
		影響因素排序(負向)			
		醫學中心(負)	46.52	-12.29	-20.90%
		寺廟(負)	59.47	0.66	1.00%
		夜市(負)	72.97	14.16	24.08%
萬華區	42.29	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	44.46	2.17	5.12%
		火車站(正)	40.71	-1.58	-3.74%
		公園(正)	39.57	-2.72	-6.43%
		學區(正)	37.14	-5.15	-12.18%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	40.26	-2.03	-4.80%
		寺廟(負)	44.21	1.92	5.00%

附錄 B：新北市各行政區因素排序表

區域	區域均價	因素	區因素均價/萬	溢(折)價金額	差百分比
汐止區	30.18	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	52.46	22.28	73.82%
		公園(正)	34.31	4.13	13.68%
		火車站(正)	31.53	1.35	4.47%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	37.87	7.69	25.48%
板橋區	40.5	影響因素排序(正向)			
		火車站(正)	60.97	20.47	50.54%
		學區(正)	52.9	12.4	30.62%
		捷運(正)	51.91	11.41	28.17%
		影響因素排序(負向)			
		殯儀館(負)	35.58	-4.92	-12.15%
		醫學中心 (負)	46	5.5	12.91%
		夜市(負)	58.51	18.01	44.47%
三峽區	22.83	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	27.49	4.66	20.41%
蘆洲區	32.52	影響因素排序(正向)			
		公園(正)	40.01	7.49	23.03%
		學區(正)	37.81	5.29	16.27%
		捷運(正)	33.65	1.13	0.38%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	31.13	-1.39	-4.27%
樹林區	23.18	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	26.19	3.01	12.99%
		火車站(正)	25.09	1.91	8.24%
		影響因素排序(負向)			
夜市(負)	28.78	5.6	24.16%		
林口區	29.24	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	29.58	29.58	1.16%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	21.48	21.48	-26.54%
三重區	33.04	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	35	1.96	5.93%

		學區(正)	32.52	-0.52	-1.57%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	34.53	1.49	4.51%
淡水區	22.79	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	31.22	8.43	36.98%
		學區(正)	22.22	-0.57	-2.50%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	17.46	-5.33	-23.39%
		寺廟(負)	21.74	-1.05	-5.00%
		醫學中心(負)	32.24	9.45	41.47%
新莊區	36.79	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	31.55	-5.24	-14.24%
		捷運(正)	30.92	-5.87	-15.97%
		公園(正)	27.99	-8.8	-23.92%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	30.35	-6.44	-17.50%
		寺廟(負)	31.94	-4.85	-13.00%
永和區	44.45	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	49.9	5.45	12.26%
		公園(正)	44.77	0.32	0.72%
		學區(正)	37.77	-6.68	-15.03%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	49.12	4.67	10.51%
新店區	36.3	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	50.58	14.28	39.33%
		學區(正)	24.53	-11.77	-32.42%
鶯歌區	16.52	影響因素排序(正向)			
		火車站(正)	22.6	6.08	36.80%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	12.1	-4.42	-26.76%
瑞芳區	9.64	影響因素排序(正向)			
		火車站(正)	11.18	1.54	15.97%
中和區	40.66	影響因素排序(正向)			
		公園(正)	51.42	10.76	26.46%
		捷運(正)	46.37	5.71	14.04%
		影響因素排序(負向)			

		夜市(負)	37.91	-2.75	-6.76%
土城區	32.24	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	48.45	16.21	50.27%
泰山區	27.31	影響因素排序(負向)			
		寺廟(負)	25.71	-1.6	-5.86%