

# 明志科技大學

## 經營管理系

### 專題研究

#### 影響房價因素之探討-以雙北二都為例

組員：	<u>學號</u>	<u>姓名</u>
	U03227102	于雅蘭
	U03227108	吳芳誼
	U03227115	林沛璇
	U03227119	林湘芸
	U03227151	謝芳如

指導老師：林鴻裕 老師

中華民國一〇六年十二月二十六日

# 專題題目：影響房價因素之探討-以雙北二都為例

學生：于雅蘭、吳芳誼、林沛璇、林湘芸、謝芳如

## 摘要

本專題利用 103、105 年內政部實價登錄資料，研究各種正向、負向因素對其周遭房價的影響。結果顯示，於台北市蛋黃區，正向因素幾乎被學區、商圈所壟斷，愈市中心區域，學區及商圈愈被重視；蛋白區則是以捷運為考量之首，透過 103 與 105 年的比較，同樣顯示學區、商圈周遭房產在台北市最具保值效果。負向因素方面，夜市、殯儀館對市中心周遭房價具抑制性，蛋白區則是醫學中心應避開。新北市方面，捷運及火車站是重要的正向因素，即使透過 103、105 年的比較，亦是如此；負向因素方面，可確認寺廟、殯儀館為主要的嫌惡設施，至於醫學中心反而形成正向因素，其原因與新北市幅員廣大，人們方便就醫需求強烈所致。最後，地段因素，不論台北市、新北市，它所顯現的影響力，都並非最重要，因此購屋置產時，勿陷入好地段迷思，勿隨業界、投資客起舞，也許才是應對台灣房地產市場的正確之道。

關鍵字：實價登錄、雙北二都、蛋黃區、蛋白區

## 目錄

壹、緒論.....	1
一、研究動機與目的.....	1
二、本文架構.....	2
三、研究流程.....	2
貳、相關文獻分析.....	4
一、房地產相關文獻－學術論文.....	4
二、房地產相關文獻－實務文獻.....	8
參、研究方法.....	9
肆、統計結果分析.....	10
一、台北市統計結果.....	10
(一) 台北市正向因素.....	10
(二) 台北市負向因素.....	13
二、新北市統計結果.....	14
(一) 新北市正向因素.....	14
(二) 新北市負向因素.....	16
三、103 與 105 年房價變化.....	18
伍、結論.....	20
參考文獻.....	21
附錄一、表附錄.....	22

## 圖目錄

圖 1.3 研究流程圖.....	3
圖 4.1.1 台北市行政區地圖.....	11

## 表目錄

表 2.1.1 房地產－學術論文統整.....	7
表 4.1.1 台北市正向因素排名表.....	10
表 4.1.2 台北市行政區房價排名.....	11
表 4.1.3 台北市各行政區正向因素影響排序表.....	12
表 4.1.4 台北市負向因素排名表.....	13
表 4.1.5 台北市各行政區負向影響因素排序表.....	13
表 4.2.1 新北市正向因素排名表.....	14
表 4.2.2 新北市各行政區正向因素影響排序表.....	15
表 4.2.3 新北市負向因素排名表.....	16
表 4.2.4 新北市各行政區負向因素影響排序表.....	17
表 4.3.1 雙北市平均房價漲跌幅.....	18
表 4.3.2 台北市行政區平均房價漲跌幅.....	18
表 4.3.3 台北市正向因素均價漲跌幅.....	19
表 4.3.4 新北市正向因素均價漲跌幅.....	19

## 壹、緒論

### 一、研究動機與目的

由於法人與一般購屋需求者需要掌握房價差異化影響程度的資訊，才能得知如何在房地產的置產或投資過程中，有增值、保值及甚至獲利的可能性，然而過去傳統對於房價影響因素的研究中，部分學者探討出迎毗設施與鄰避設施對於房地產價格的影響（楊宗憲與蘇倬慧，2011），可實際利用客觀數據分析說明影響房價差異化強弱程度者，卻極其少數，為此我們將填補這方面研究調查的不足。

學術上，早已有多人提出影響房地產價格差異化因素的看法，可分為正面與負面影響效果，例如：彭宴玲（2005）探討台北市綠地效益之評價，影響正面效果有公園綠地綠覆率、火車站、捷運站，負面效果則有垃圾場、變電所、醫院等。許億捷（2013）探討捷運對房價的影響，正面影響效果有捷運站、明星學校、醫學中心；負面影響效果有高壓電塔、殯葬設施、寺廟、垃圾與河水處理場、液化石油氣化裝場。楊宗憲、蘇倬慧（2011）探討迎毗設施與鄰避設施對住宅價格影響之研究，正面效果有學校、大型公園、百貨公司、捷運站，負面效果則有殯儀館、汙水處理廠、寺廟、變電塔、垃圾分化場。林忠樑、林佳慧（2014）探討學校特徵與空間距離對周邊房價之影響，影響因素有周圍環境特色與交通便利性。鄭芷琳（2017）探討捷運站、公園與中心商業區對住宅價格的影響，評估此設施距離所帶來正負面影響的效果。張莉君（2016）研究新莊區及板橋區除房屋本身特徵外，同時探討迎毗設施與鄰避設施對住宅價格的影響，迎毗設施方面，重視交通便利性、市中心機能及公園的綠地效益。潘宗誠（2016）探討公共設施對建物特徵之交易價格的影響正面效果：捷運站、國小。陳達甫（2016）探討捷運、火車、高鐵、高速公路之距離對台北市房價的影響。李泳龍、黃宗誠、戴政安、李善將（2009）探討大型醫院對於鄰近住宅環境影響醫學中心的迎毗效果與鄰避效果。

實務上，張淳淳（2007）依照自身投資房地產經驗與實地觀看各大房地產的結論，認為影響房地產價格的正面因素如居住的環境附近有公園綠地、明星學區、都市商圈、大眾運輸、公共設施；負面因素如嫌惡設施、海砂屋、輻射屋等有安全疑慮的因素。顏炳立（2005）認為影響房地產價格的正面因素包含大眾運輸便利程度、明星學區、公園綠地等；負面影響因素包含醫院、知名餐廳、寺廟、殯儀館、棒球場等。

綜合學術及實務的探討來看，認為對房價有正面效果者為公園綠地、明星學區、生活機能、大眾運輸、公共設施；負面效果者則有風化區、加油站、攤販聚集、變電所、工業區、墳墓、海砂屋、輻射屋。

雖然學術與實務領域都有探討房價差異化的影響因素，可長久以來，卻因台灣房地產市場缺乏客觀、公正的交易資料，而讓此方面的研究與調查失之闕如，這現象一直到 101 年立法通過產地產買賣必須實價登錄後，才逐漸獲得改善，因此本專題將利用 103、105 年內政部實價登錄資料，實際研究各項影響房價正向與負向因素的效果，期待藉由本專題的研究，能對市場上各項說法進行客觀的數字驗證，提供準備購屋者作為決策參考的重要依據。

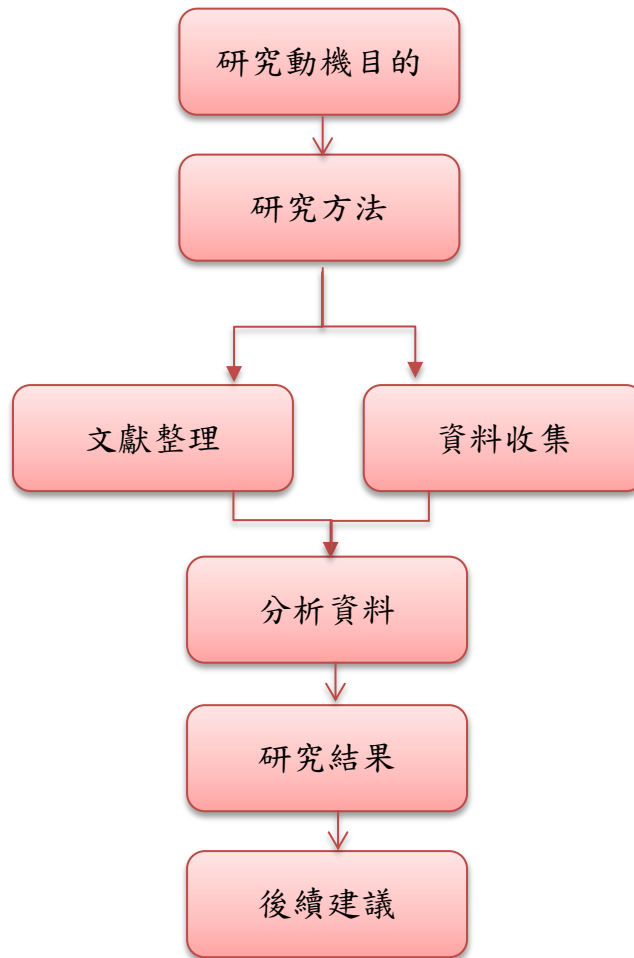
## 二、本文架構

本報告共分五個章節，其中第一章緒論說明本專題的初始動機、研究目的，將各文獻探討的影響房價因素區分為正面效果與負面效果。第二章文獻統整主要是針對不動產相關文獻，不僅有學術性的期刊論文，也包括實務性書籍，從中彙整出影響房地產價格差異化的重要因素，瞭解各影響因素的強弱程度，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，並探討 103 年和 105 年比較房價漲跌幅趨勢，藉由論述的方式，讓一般消費者能更清楚瞭解影響房價之因素。第五章則是結論。

## 三、研究流程

本專題報告預計進行的研究流程與步驟是以確立研究動機與目的為先，接著確認研究方法，即以文獻整理出重要影響因素，以及蒐集所需資料等方式進行。最後，分析資料、作成研究結論與提出未來後續研究之建議等，完整研究流程圖如圖 1.3：

圖 1.3 研究流程圖



## 貳、相關文獻分析

### 一、房地產相關文獻－學術論文

楊宗憲、蘇偉慧（2011）以台北市為實證的區域，資料來源為台灣不動產成交行情公報，並加入各成交案例的座標，以便進一步取得案例與各設施的直線距離，而迎毗與鄰避設施的選取則參考過去文獻探討之課題，以捷運站、大型公園、百貨公司、學校、大型體育場館、變電塔、垃圾焚化廠、殯儀館、寺廟、污水處理廠等為討論對象。研究結果顯示，同時加入迎毗與鄰避設施確實呈現多種不同樣貌，在迎毗設施方面，學校對房地產價格的影響最大，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，殯儀館對房地產價格的影響較大，其次是污水處理廠、寺廟、變電塔、垃圾焚化廠。再進一步分析不同設施對房地產價格的影響範圍與程度，發現捷運站距離對房地產價格的負相關會在一定距離後消失；大型公園與學校對房地產價格的負相關在一定距離後會更大；垃圾焚化廠與殯儀館的總影響範圍相當遠；變電塔對房地產價格的正相關在一定距離外會更大。

彭宴玲（2005）研究主要以 Rosen（1974）所建構之特徵價格理論進行都市綠地之效益評估，以「半徑五百公尺範圍內所有公園面積總和」、「各行政區之綠覆率」及「各行政區之綠覆率平方項」之變數均呈顯著。研究結果得出此結論（一）房屋半徑五百公尺範圍內公園面積愈大者，其房地產價格愈高。（二）行政區之綠覆率愈高者，其房地產價格愈高。由此可知，公園綠地的存在確實會為房地產價格帶正面的效益，更顯示出，現今人類對於休憩空間的需求性。有關房屋外部特徵變數：包含交通可及性（距火車站、捷運站距離）、距最近垃圾場、變電所距離，其中，便利的交通，能提升房屋的價格，因此可以瞭解公共設施的可及性佳會對房地產價格帶來正面的效益；但是，若是屬於鄰避設施，則會為房地產價格帶負面的效益，反而降低了房屋的價格。（一）房屋離台北火車站、松山火車站、最近捷運站愈遠者，其房地產價格愈低。（二）房屋離最近垃圾場、變電所愈遠者，其房地產價格愈高。

許億捷（2013）認為迎毗設施與鄰毗設施常是購屋者考量住宅外部性的參考指標之一，以「實價登錄網」2012年的台北市 1593 筆資料，主要為住家型為限，作為研究資料，放入變數迎毗設施為捷運站、主題公園、百貨公司、明星學校、公立運動設施、醫學中心，變數鄰毗設施為高壓電塔、殯葬設施、寺廟、垃



圾與汙水廠、液化石油氣化裝場共 11 個變數。分析資料得知表示最近捷運站距離係數高分量房地產價格與低分量房地產價格間存有顯著差異，而其他公共設施中，其高分量與低分量並無明顯高低差異，所以其他公共設施對不同價位影響力並不大，但隨著分量逐漸提升，對捷運站的影響力就有明顯差異。

林忠樑、林佳慧（2014）主要在探討學校特徵與空間距離對周邊房地產價格之影響，並進一步探討在不同空間距離下，學校特徵對房地產價格之影響程度有何異同。應用傳統的特徵價格方法，討論國中額滿學校特徵對房地產價格的影響；研究結果顯示，學校距離對房地產價格有明顯正向的影響，亦即距離學校愈遠其房地產價格愈高，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地產價格之影響程度會隨不同的空間距離而改變。在交通便利性方面，發現房屋地點離捷運站愈近則其交易房地產價格愈高。

鄭芷琳（2017）主要研究以 2011 年 2014 年「內政部營建署住宅需求動向調查」資料來探討自住者之住宅價格與具顯著性迎毗設施距離模型檢測，以瞭解其影響程度。實證結果，自住家戶於迎毗設施之顯著變數為捷運站距離、公園距離與中心商業區距離。在迎毗設施距離模型檢測方面，自住家戶者其房屋價格與捷運站與公園距離呈現先上升後遞減關係，中心商業區距離則是越遠離商業區其房屋價格愈低的狀況。

張莉君（2016）本研究之研究範圍為新北市板橋區及新莊區，除了考慮房屋本身特徵外也同時加入了迎毗及鄰避設施。經由實證結果可以歸納出幾個結論：板橋區迎毗設施為捷運站、市中心及公園，新莊區為捷運站、合署辦公大樓、公園及大學，表示民眾選擇房屋時很重視交通便利性、市中心機能及公園的綠地效益。鄰避設施方面，板橋區為醫院、宮廟、學校、大學、殯儀館及變電所；新莊區為醫院、公墓、變電所、體育場、學校及宮廟。板橋區與新莊區差異最大的是大學設施，因為國立台灣藝術大學位處偏遠，在板橋區反而成為偏遠指標。由於每個地區皆有不同之地區特性，各區對各設施之喜好或嫌惡程度會稍有不同。

潘宗誠（2016）研究捷運站、國小、鄰里公園與焚化爐等四項公共設施對建物特徵交易價格之干擾程度，利用內政部之不動產交易實價登錄資料庫進行研究。結果顯示，四種公共設施中捷運站與額滿國小均對建物特徵之交易價格有顯著之影響。其中，以額滿國小之干擾最強烈，捷運站則是無干擾。本研究中鄰里公園、焚化廠不符合共變數分析之基本假設，無法針對迎毗設施與鄰避設施進行比較。

陳達甫（2016）利用與不動產專業人士訪談的方式挑選「捷運」、「火車」、「高

鐵」、「高速公路」四大類來探討影響房價的交通因素。研究結果發現，火車與高鐵在影響房價的因素上較小。高速公路交流道入口在距離房屋 150-300 公尺時房價最高，距離房屋越近，房價隨之遞減；距離房屋越遠，房價也隨之遞減。在捷運這項因素上，距離房屋 100-150 公尺時房價最高，距離房屋越近，房價也隨之遞減，而 150 公尺以後房價隨之遞減，最後趨於平緩。

邱鼎峰(2008)研究明星學區對房地產價格之影響，而明星學校的認定方式，係以台北市教育局公布之公立「額滿學校」為主，並限縮於國中層級。額滿學校依其招生情形，又可進一步區分為第一階段額滿學校與第二階段額滿學校。本研究實證結果顯示，就中正區而言，若房地產位於第一階段額滿學校之學區內，與其他位於(同為中正區)非明星學校學區內之房地產相較，於單價部分每坪高出 7.08 萬元；若房地產位於第二階段額滿學校之學區內，與其他位於(同為中正區)非明星學校之學區內之房地產相較，於單價部分每坪則高出 4.27 萬元。此等數據結果說明了，明星學區內的房地產價格確實較高，且招生額滿情況有別時，對房價之加乘效果亦有所差異。

李泳龍、黃宗誠、戴政安、李善將(2009)醫療設施區位具有不同的空間特性，包括：就醫便利性，屬於區位正面的「迎毗效果」；設施對環境產生「或多或少」之「鄰避效果」。因此本研究選擇屬醫學中心之「國立成功大學醫學院附設醫院」為研究標的，並以周邊五百公尺範圍之居民為對象，進行問卷調查，運用因素分析，萃取重要因素，歸納大型醫院對於鄰近住宅環境影響的諸要因。研究顯示，鄰避效果發現居民較重視大型醫院可能產生之「健康風險」；住戶存有藉空間區位的移動已改變醫院設施帶來的負面影響，屬於「距離認知因素」；萃取出重要影響因素，可區分為鄰避效果(住宅環境寧適因素、健康風險因素、住宅環境安全因素)與迎毗效果(醫療服務因素)。

表 2.1.1 房地產－學術論文統整

因素	類別	結論
公園	正向因素	彭宴玲（2005）研究都市綠地之效益評估得出此結論（一）房屋半徑五百公尺範圍內公園面積愈大者，其房地產價格愈高。（二）行政區之綠覆率愈高者，其房地產價格愈高。由此可知，公園綠地的存在確實會為房地產價格帶正面的效益。
學區	正向因素	楊宗憲、蘇倬慧（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。潘宗誠（2016）指出捷運站與額滿國小均對建物特徵之交易價格有顯著之影響。其中，以額滿國小之干擾最強烈，捷運站則是無干擾。邱鼎峰（2008）研究出明星學區內的房地產價格確實較高，且招生額滿情況有別時，對房價之加乘效果亦有所差異。
捷運站	正向因素	鄭芷琳（2017）探討在迎毗設施距離模型檢測方面，自住家戶者其房屋價格與捷運站與公園距離呈現先上升後遞減關係，中心商業區距離則是越遠離商業區其房屋價格愈低的狀況。許億捷（2013）分析出最近捷運站距離與房價存有顯著差異。張莉君（2016）研究結果可歸納出民眾選擇房屋時很重視交通便利性（如：捷運站）、市中心機能及公園的綠地效益。
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。
醫學中心	正向因素	李泳龍、黃宗誠、戴政安、李善將（2009）醫療設施區位具有不同的空間特性，包括：就醫便利性，屬於區位正面的「迎毗效果」。
	負向因素	李泳龍、黃宗誠、戴政安、李善將（2009）此設施對住宅環境寧適、健康風險、住宅環境安全等因素產生「或多或少」之「鄰避效果」。

## 二、房地產相關文獻－實務文獻

張淳淳（2007）認為房地產除非天然災害因素影響，否則不容易毀壞、沒有庫存壓力、且會隨著時間而增值的投資工具。依照自身投資房地產的經驗與實地觀看各大房地產，整理出以下影響房地產價格的變數有地段、邊間、通風採光、明星學校、公園綠地、山林景觀、交通建設（捷運、火車站、高鐵、機場）、停車位等因素，以上皆會帶來正面效益；窄小巷弄、嫌惡設施（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、輻射屋等會危害風水、健康或有安全疑慮的因素，則會造成負面影響。

顏炳立（2005）以實際從事房地產相關事務經驗，分析出多項造成房地產價格差異的區域因素，並將影響房地產價格因素區分為正面影響因素與負面影響因素。正面影響因素包含了通風、採光、格局、地段、大眾運輸的便利程度、停車配置空間、公園綠地等，皆會為房地產價格帶來加分的效果。而負面影響因素包括嫌惡設施（例如：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），是導致房地產價格下跌的原因。

## 參、研究方法

為確實得知房價差異化原因，以及正向、負向因素對房價影響的強弱程度，找出購屋置產時，應優先考量的順序，本專題將依以下步驟、方法為之。

(一) 文獻整理：蒐集與房地產相關學術期刊與論文的相關書籍，然後藉由文獻探討與回顧，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：蒐集區域內的房屋價格，及所有影響房地產價格因素的相關統計資料，而資料來源有內政部實價登錄網站、信義房屋官方網站資料等。

(三) 影響因素的界定、定義與排除：本專題以方圓 500 公尺來計算各項因素的每坪平均房價，例如捷運因素，是以捷運站為中心，方圓 500 公尺內才算有捷運加持的標的，公園、學區等因素亦是如此界定；數值結果與雙北、各行政區域的每坪平均房價比較，並計算溢（折）價百分比，也與 103 年計算結果（洪冠維、林家陞、胡榛芸、范芷芸、廖彥為（2016））比較。另外，各項影響因素的定義，地段是依各行政區域每坪平均價格高於全市每坪平均房價之地區、學區是依雙北二都教育局公布之滿額學校、商圈是依尼爾森行銷研究顧問公司所統計出雙北消費者最常出沒之商圈、公園是依雙北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、夜市是觀光局列定之合法夜市、醫學中心是根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、棒球場是中華職棒大聯盟網站提供及寺廟是文化部文化資產局所定義的古蹟。不過，因公墓與海砂屋樣本數不足、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) 統計分析：將資料整理後，接著便開始進行數字統計、計算、分析與比對，呈現所有正、負向因素對房價的影響程度，以及排序。最後，再藉著 105 年、103 年兩年的統計結果，觀察房價趨勢變化，從而找出台灣房地產保值的主要因素。

## 肆、統計結果分析

本章節，我們將依內政部營建署實價登錄資料庫，105 年公寓、華廈、住宅大樓及套房等四類建築物，共 26,519 筆資料，分別計算、呈列台北市、新北市每坪平均房價、所有正、負向因素影響下之每坪平均房價以及折溢價比，與 103、105 年房價變化分析等結果。

### 一、台北市統計結果

首先是台北市的統計結果，為清楚呈現，我們將分正向、負向因素二小節分別描述之。

#### (一) 台北市正向因素

表 4.1.1 台北市正向因素排名表

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	51.73	商圈	72.57	20.84	40.29%
		學區	69.38	17.65	34.12%
		捷運	63.52	11.79	22.79%
		地段	62.04	10.31	19.93%
		公園	60.52	8.79	16.99%
		火車站	57.67	5.94	11.48%

表 4.1.1 明白顯示，對台北市每坪房價幫助最大的因素，前兩名分別是商圈和學區，溢價比高達 40.29% 和 34.12%，可見，在現代、成熟的都市中，商業活動的開展與生活機能的完備，絕對是支撐房價的主要因素；另外，自古以來，望子成龍、望女成鳳根深蒂固的想法，也使得人們購屋置產時，下一代的教育問題，永遠優先被考量，於是好學區、明星學區周遭房子，絕對炙手可熱，在如此強大需求的帶動下，房價自然欲小不易。

比較意外的是，被業界、投資客習慣性掛嘴邊的「地段」，反而不如預期，觀察表 4.1.2，除了號稱「天龍國」的大安區溢價比高達 38.39% 外，其餘地段，似乎表現平平，並未太過突出，尤其號稱豪宅林立的信義、中山區，溢價比只有 11.42% 和 7.5%，更是跌破眾人對這兩行政區、地段，既定且刻版的印象。

表 4.1.2 台北市行政區房價排名

台北市 平均房價(萬 元/坪)	台北市 行政區	各行政區 平均房價(萬 元/坪)	溢(折)價百 分比
51.73	大安區	71.59	38.39%
	松山區	63.51	22.77%
	中正區	61.28	18.46%
	信義區	57.64	11.42%
	中山區	55.61	7.50%
	南港區	46.90	-9.34%
	士林區	45.87	-11.33%
	萬華區	44.58	-13.82%
	內湖區	44.23	-14.50%
	大同區	43.19	-16.51%
	北投區	40.48	-21.75%
	文山區	39.16	-24.30%

事實上，如果我們將所有所謂的好地段，亦即房價呈溢價比的行政區，以地圖形式呈列其地理位置（圖 4.1.1），全部都位在台北市的市中心，用蛋的樣貌來比喻，就是所謂的蛋黃區，呈折價的區域，則幾乎環繞蛋黃區，皆處市中心外圍，亦即是蛋白區，這其實就是一般業界認知、定義好地段是蛋黃區、較差地段是蛋白區的緣由。

圖 4.1.1 台北市行政區地圖





接著，我們以行政區的方式，觀察所有正向因素對其房價的影響。

表 4.1.3 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	公園	學區	商圈	捷運	
	溢（折）價百分比	19.82%	18.51%	10.63%	8.33%	
中山區	影響因素	學區	公園	捷運	商圈	
	溢（折）價百分比	36.49%	31.02%	18.81%	18.27%	
松山區	影響因素	商圈	捷運	學區	公園	
	溢（折）價百分比	54.48%	17.23%	6.71%	2.24%	
信義區	影響因素	學區	捷運	公園	火車站	商圈
	溢（折）價百分比	45.92%	45.09%	25.61%	13.98%	7.86%
中正區	影響因素	商圈	學區	捷運	公園	火車站
	溢（折）價百分比	53.57%	30.94%	25.49%	11.31%	-1.94%
內湖區	影響因素	捷運	學區	公園		
	溢（折）價百分比	22.88%	18.02%	6.81%		
文山區	影響因素	捷運	公園	學區		
	溢（折）價百分比	17.59%	15.78%	7.76%		
大同區	影響因素	捷運	學區	商圈	公園	
	溢（折）價百分比	48.90%	46.75%	26.79%	19.31%	
北投區	影響因素	公園	學區	捷運		
	溢（折）價百分比	27.25%	25.67%	-2.99%		
南港區	影響因素	火車站	捷運	學區	公園	
	溢（折）價百分比	40.08%	30.47%	19.77%	18.87%	
士林區	影響因素	商圈	捷運	公園	學區	
	溢（折）價百分比	55.92%	34.27%	28.69%	4.91%	
萬華區	影響因素	捷運	公園	商圈	火車站	
	溢（折）價百分比	47.51%	28.69%	17.54%	-17.88%	

先前表 4.1.1 告訴我們，於台北市購屋置產，商圈、明星學區是首選。然而，表 4.1.3 則更正確的指出，在台北市蛋黃區購屋置產，雖然商圈、明星學區仍是考量重點，可是，若想在台北市蛋白區購置房產，逐捷運站而居，似乎才是保值的關鍵，這從內湖、文山、大同、萬華，甚至士林、南港等區捷運宅都有不小的溢價比，即可看出端倪，箇中差異，從地理位置來看，其實很容易理解，蛋黃區



因位居市中心，交通原本就已便捷，公車、捷運四通八達，所以購屋考量上，它自然不是考量重點；蛋白區遠離市中心，地理位置既已邊陲，交通運輸又沒市中心完善，所以交通便利與否，一定會成為購屋前的核心探討議題，準此，捷運站雀屏中選，就不令人意外了。最後，值得一提的是火車站，南港、松山火車站因都市重劃翻新，同時還導入了百貨商圈，於是在新商業活動的帶領下，讓此二區的房價提升不少，溢價比可觀；反觀台北、萬華火車站，卻因周遭環境老舊、髒亂，沒有新助力（商圈）的挹注，所以對當地房價反而形成負面影響，如此強烈對比，也可看出商圈因素，對房價的影響實不容小覷。

## （二）台北市負向因素

表 4.1.4 台北市負向因素排名表

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	51.73	寺廟	61.16	9.43	18.23%
		夜市	62.15	10.42	20.14%
		殯儀館	68.19	16.46	31.82%
		醫學中心	73.87	22.14	42.8%
		棒球場	78.84	27.11	52.41%

整體來看，嫌惡設施、負向因素在台北市似乎都不是問題，對房價並未造成顯著影響，反而還有可觀的溢價比。究其原因，我們認為與台北市房價飆漲，造成供需失衡有關，台北市身為台灣首善之都，集所有資源、寵愛於一身，所有人幾乎都希望能在台北市落地生根，然而高房價的影響，令部份需求退而求其次，即便是一般人眼中的嫌惡設施，也因位處台北市，而百無禁忌，所以在強大住屋需求因素的支撐下，才會形成與以往截然不同的結果。

表 4.1.5 台北市各行政區負向影響因素排序表

台北市各行政區域負向影響因素排序表					
大安區	影響因素	夜市	殯儀館	醫學中心	寺廟
	溢(折)價百分比	0%	1.30%	6.32%	6.38%
中山區	影響因素	醫學中心	夜市	殯儀館	
	溢(折)價百分比	5.96%	19.26%	22.41%	
松山區	影響因素	夜市	醫學中心		
	溢(折)價百分比	4.64%	60.97%		

中正區	影響因素	醫學中心	寺廟		
	溢(折)價百分比	-17.43%	8.00%		
內湖區	影響因素	醫學中心			
	溢(折)價百分比	-6.21%			
文山區	影響因素	醫學中心	夜市	寺廟	
	溢(折)價百分比	3.11%	24.90%	31.00%	
大同區	影響因素	夜市	寺廟		
	溢(折)價百分比	14.08%	18.00%		
北投區	影響因素	寺廟	醫學中心		
	溢(折)價百分比	14.00%	18.24%		
士林區	影響因素	醫學中心	夜市	寺廟	棒球場
	溢(折)價百分比	-12.63%	31.98%	44.00%	71.88%
萬華區	影響因素	寺廟	夜市		
	溢(折)價百分比	40.62%	47.67%		

從行政區觀察負向因素對房價的衝擊，表 4.1.5 呈現一些與表 4.1.4 略為不同的結果，醫學中心若非松山區，即台北長庚醫院周遭高房價的拉動，很可能就會形成名符其實的嫌惡設施，影響周遭每坪房價；殯儀館、夜市的存在，事實上，也相當程度壓抑了其在大安區、松山區房價的表現。更有趣的是棒球場，因天母居民大力反對噪音汙染，讓所有棒球賽事幾乎無法在天母棒球場舉行，沒有加油的噪音，只有綠油油草皮，以及諾大的休憩空間，於是搖身一變，從嫌惡設施轉變為美麗的大公園，對周遭房價加分不少。

## 二、新北市統計結果

同樣為清楚呈現新北市的統計結果，我們將區分正向、負向因素二小節，然後分別討論之。

### (一) 新北市正向因素

表 4.2.1 新北市正向因素排名表

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
新北市	29.37	捷運	41.92	12.55	42.73%
		商圈	39.08	9.71	33.06%
		地段	33.97	4.6	15.66%
		公園	33.63	4.26	14.50%

		學區	32.58	3.21	10.93%
		火車站	31.13	1.76	5.99%

表 4.2.1 顯示，捷運、商圈似乎是落腳新北市時，應該首要考量的重點；地段，還是不如預期，溢價比只有 15.66%，所以當我們準備購買房地產時，無論台北市或新北市，切莫陷入一般人所謂的好地段迷思，勿將地段當成唯一選擇因素，也許才是上策。

為了更加確認上述結果，我們再以行政區的方式，來看所有正向因素對各行政區周遭房價的影響。

表 4.2.2 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	學區	捷運	火車站	公園	商圈
	溢(折)價百分比	42.71%	35.32%	15.38%	12.82%	6.65%
中和區	影響因素	捷運	公園			
	溢(折)價百分比	22.85%	7.46%			
永和區	影響因素	捷運	公園			
	溢(折)價百分比	40.14%	11.47%			
新店區	影響因素	捷運	公園			
	溢(折)價百分比	50.95%	27.47%			
汐止區	影響因素	學區	火車站			
	溢(折)價百分比	22.17%	16.04%			
三重區	影響因素	捷運	公園			
	溢(折)價百分比	14.10%	12.96%			
樹林區	影響因素	學區	火車站	公園		
	溢(折)價百分比	15.55%	6.87%	1.61%		
土城區	影響因素	捷運	公園			
	溢(折)價百分比	14.40%	5.42%			
林口區	影響因素	學區	公園			
	溢(折)價百分比	-5.04%	-14.99%			
三峽區	影響因素	學區				
	溢(折)價百分比	37.64%				
淡水區	影響因素	捷運	學區	公園		
	溢(折)價百分比	40.99%	-4.60%	-13.26%		
鶯歌區	影響因素	火車站				

	溢(折)價百分比	34.53%		
新莊區	影響因素	學區	捷運	公園
	溢(折)價百分比	1.11%	3.53%	-12.31%
蘆洲區	影響因素	捷運	公園	
	溢(折)價百分比	29.26%	-1.25%	
瑞芳區	影響因素	火車站		
	溢(折)價百分比	39.15%		
泰山區	影響因素	公園		
	溢(折)價百分比	12.97%		
三芝區	影響因素	公園		
	溢(折)價百分比	25.12%		
八里區	影響因素	公園		
	溢(折)價百分比	-17.07%		

結果發現，捷運毋庸置疑，絕對是新北市購置房產必須考慮的首要因素，可是商圈卻不然，由於依新北市官方認定的商圈剛好位處板橋區，以板橋的角度來看，商圈表現其實並不顯眼，溢價比只有 6.65%，不過因板橋相對其他行政區房價較高，所以若以整體新北市來看，才會變相拉高其影響力。火車站，以新北市整體角度來看，好像對房價的影響力低，可是若以火車經過的鶯歌、瑞芳等區來看，溢價比卻都超過三成，幅度不可謂不大，只是這些區域相對其他行政區，先天上房價就較低，所以才會在整體新北市評估時，被壓低均價，造成低估的結果，換言之，在新北市購屋置產，交通便利，捷運站、火車站等才是最重要因素。背後原因則與台北市道理相通，愈偏離台北市市中心，購屋置產愈需關心交通便利性，台北市蛋白區是如此，新北市的發展幾乎是圍繞台北市而起，再加上幅員更大，所以結果更是如此。

## (二) 新北市負向因素

表 4.2.3 新北市負向因素排名表

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
新北市	29.37	寺廟	26.82	-2.55	-8.68%
		棒球場	32	2.63	8.95%
		殯儀館	33.65	4.28	14.57%
		夜市	37.35	7.98	27.17%
		醫學中心	37.95	8.58	29.21%

表 4.2.3 明白顯示，寺廟居新北市負向因素首位，折價比 8.68%，於新北市選擇房產時，應優先避開，另外應避開的因素就是殯儀館，表面上看起來，在新北市殯儀館周遭房價尚有 14.57% 的溢價比，可因為新北市殯儀館坐落於板橋，透過個別行政區去觀察（表 4.2.4），相對板橋其他地方，殯儀館周遭房價折價比為 8.16%，負面影響顯露無疑。

表 4.2.4 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	夜市	醫學中心
	溢（折）價百分比	-8.16%	5.84%	34.82%
中和區	影響因素	夜市		
	溢（折）價百分比	12.67%		
永和區	影響因素	夜市		
	溢（折）價百分比	11.68%		
三重區	影響因素	夜市		
	溢（折）價百分比	18.27%		
泰山區	影響因素	寺廟	夜市	
	溢（折）價百分比	-12.00%	6.65%	
樹林區	影響因素	夜市		
	溢（折）價百分比	22.14%		
淡水區	影響因素	寺廟	醫學中心	
	溢（折）價百分比	0.80%	39.93%	
鶯歌區	影響因素	夜市		
	溢（折）價百分比	39.38%		
新莊區	影響因素	棒球場	夜市	寺廟
	溢（折）價百分比	10.65%	19.57%	20.00%
蘆洲區	影響因素	夜市		
	溢（折）價百分比	26.90%		

最後，醫學中心不論是以新北市、或行政區的角度觀察，皆可肯定其為周遭房價帶來正面影響，此與台北市的結果就南轅北轍、截然不同，探討其原因，應與新北市幅員廣大，醫學中心密度又不若台北市，於是在就醫方便需求考量下，鄰近醫學中心，反而變成優點有關。

### 三、103 與 105 年房價變化

由於相關議題的研究已是第二年，因此允許我們藉由跨年的比較，觀察二都房價的變化，比較 103 年、105 年台北市、新北市的每坪平均房價，結果如下：

表 4.3.1 雙北市平均房價漲跌幅

縣/市	105 年縣/市平均房價 (萬元/坪)	103 年縣/市平均房價 (萬元/坪)	漲跌幅百分比
台北市	51.73	60.20	-14.07%
新北市	29.37	32.32	-9.13%

由表 4.3.1 的結果可知，不論台北市或新北市，房價下跌趨勢似乎已然成形，而於此下跌之際，借用投資學的論點，「漲時重勢，跌時重質」的準則，房價下跌，剛好提供我們另一種分辨房產本質的方法，哪一種正向因素跌幅最少？就是市場以客觀的方式，告訴我們本質最好的因素為何。

先比較兩年來，台北市地段因素的變化，結果呈列於表 4.3.2。

表 4.3.2 台北市行政區平均房價漲跌幅

縣/市	105 年縣/市平均房價 (萬元/坪)	103 年縣/市平均房價 (萬元/坪)	漲跌幅百分比
萬華區	44.58	42.29	5.41%
松山區	63.51	66.48	-4.47%
文山區	39.16	43.94	-10.88%
中正區	61.28	70.48	-13.05%
大安區	71.59	84.98	-15.76%
北投區	40.48	48.60	-16.71%
中山區	55.61	67.18	-17.22%
大同區	43.19	52.22	-17.29%
內湖區	44.23	55.03	-19.63%
南港區	46.90	59.10	-20.64%
士林區	45.87	58.81	-22.00%
信義區	57.64	75.07	-23.22%

上表明白顯示，台北市所謂的好地段並不是保值的萬靈丹，這由大安區跌幅達 15.76%，信義區跌幅居冠即可見一般。



接著比較 103、105 年台北市其他正向因素的變化。

表 4.3.3 台北市正向因素均價漲跌幅

因素	105 年台北因素均價 (萬元/坪)	103 年台北因素均價 (萬元/坪)	漲跌幅百分比
<b>影響因素排序 (正向)</b>			
火車站	57.67	53.60	7.59%
學區	69.38	64.77	7.12%
商圈	72.57	71.35	1.71%
公園	60.52	61.55	-1.67%
捷運	63.52	66.28	-4.16%

雖然表 4.3.3 顯示火車站居於首位，然而透過前節有關行政區的討論，清楚可知，火車站不僅存在新舊分歧的差異，新火車站主要也是透過商圈來帶動房價，所以在扣除火車站後，學區、商圈雙雙入選，這結果與上節結論互相呼應，是台北市購屋置產時，保值的關鍵因素。

同樣比較 103、105 年新北市正向因素房價的變化，結果列於表 4.3.4。

表 4.3.4 新北市正向因素均價漲跌幅

因素	105 年新北因素均價 (萬元/坪)	103 年新北因素均價 (萬元/坪)	漲跌幅百分比
<b>影響因素排序 (正向)</b>			
捷運	41.92	42.54	-1.46%
火車站	31.13	32.06	-2.90%
學區	32.58	35.40	-7.97%
公園	33.63	44.09	-23.72%
商圈	39.08	63.65	-38.60%

表 4.3.4 顯示，新北市有捷運和火車站加持的房產，跌幅最輕，相對保值性最佳，此結果亦完全呼應上節論述新北市購屋置產時，首重交通便利性的結論。

## 伍、結論

長久以來，台灣房地產市場因缺乏客觀公正資料，使其始終帶著一份神祕的面紗，也讓影響台灣房價的因素，因缺乏資料而無從驗證起，這現象一直到 101 年立法通過產地產買賣必須實價登錄後，才逐漸獲得改善。本專題利用 103、105 年內政部實價登錄資料，研究各項影響房價正向與負向因素的效果，期待藉由本專題的研究，能對市場上各項說法提出客觀的數字驗證，甚至提供準備購屋者作為決策參考的重要依據。

結果顯示，於台北市蛋黃區，正向因素幾乎被學區、商圈所壟斷，愈市中心區域，學區及商圈愈被重視；蛋白區則是以捷運為考量之首，透過 103 與 105 年的比較，同樣顯示學區、商圈周遭房產在台北市最具保值效果。負向因素方面，夜市、殯儀館對市中心周遭房價具抑制性，蛋白區則是醫學中心應避開。新北市方面，捷運及火車站是重要的正向因素，即使透過 103、105 年的比較，亦是如此；負向因素方面，可確認寺廟、殯儀館為主要的嫌惡設施，至於醫學中心反而形成正向因素，其原因與新北市幅員廣大，人們方便就醫需求強烈所致。最後，地段因素，不論台北市、新北市，它所顯現的影響力，都並非最重要，因此購屋置產時，勿陷入好地段迷思，勿隨業界、投資客起舞，也許才是應對台灣房地產市場的正確之道。



## 參考文獻

1. 李泳龍、黃宗誠、戴政安、李善將 (2009)，醫學中心對鄰近住宅環境影響之研究，建築與規劃學報 (民國 98 年) 第十卷第一期 (P.75-P.94)
2. 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-以臺北市為例，經濟論文叢刊 (P.215-P.271)
3. 邱鼎峰 (2008)，明星學區對房地產價格之影響-以台北市中正區為例，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文
4. 洪冠維、林家陞、胡榛芸、范芷芸、廖彥為 (2016) 影響房價因素之探討-以雙北二都為例，明志科技大學經營管理系專題研究
5. 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論文
6. 張莉君 (2016)，迎毗設施及鄰避設施對房屋價格影響之研究-以新北市板橋區及新莊區為例，國立中央大學產業經濟研究所論文
7. 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碩士論文
8. 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論文
9. 楊宗憲、蘇偉慧 (2011)，迎毗設施與鄰避設施對住宅價格影響之研究，住宅學報 - 第二十卷第二期 (P.61-P.80)
10. 鄭芷琳 (2017)，探討迎毗設施對不同購屋目的之住宅價格影響差異-以臺北市為例，成功大學都市計劃學系學位論文 (P.1-P.67)
11. 潘宗誠 (2016)，公共設施對建物特徵交易價格之干擾效果以臺北市捷運站、額滿國小、鄰里公園與焚化廠為例，逢甲大學土地管理學系碩士班碩士論文

## 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	55.61	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	75.9	20.29	36.49%
		捷運(正)	66.07	10.46	18.81%
		公園(正)	72.86	17.25	31.02%
		商圈(正)	65.77	10.16	18.27%
		影響因素排序(負向)			
		殯儀館(負)	68.07	12.46	22.41%
		醫學中心(負)	71.19	15.58	21.89%
		夜市(負)	66.32	10.71	19.26%
信義區	57.64	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	84.11	26.47	45.92%
		捷運(正)	83.63	25.99	45.09%
		公園(正)	72.4	14.76	25.61%
		商圈(正)	62.17	4.53	7.86%
		火車站(正)	65.70	8.06	13.98%
文山區	39.16	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	42.2	3.04	7.76%
		公園(正)	45.34	6.18	15.78%
		捷運(正)	46.05	6.89	17.59%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	48.91	9.75	24.90%
		寺廟(負)	51.68	12.52	31.00%
		醫學中心(負)	45.31	6.15	13.57%
大同區	43.19	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	64.31	21.12	48.90%
		學區(正)	63.38	20.19	46.75%
		商圈(正)	54.76	11.57	26.79%
		公園(正)	51.53	8.34	19.31%
		影響因素排序(負向)			
		寺廟(負)	51.1	7.91	18.00%
		夜市(負)	49.27	6.08	14.08%
中正區	61.28	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	76.9	15.62	25.49%

		學區 (正)	80.24	15.96	30.94%
		公園 (正)	68.21	6.93	11.31%
		火車站 (正)	60.09	-1.19	-1.94%
		商圈 (正)	94.11	32.83	53.57%
		影響因素排序 (負向)			
		醫學中心 (負)	58.20	-3.08	-5.29%
		寺廟 (負)	66.36	5.08	8.00%
內湖區	44.23	影響因素排序 (正向)			
		學區 (正)	52.2	7.97	18.02%
		公園 (正)	47.24	3.01	6.81%
		捷運 (正)	54.35	10.12	22.88%
		影響因素 (負向)			
		醫學中心 (負)	51.61	7.38	14.30%
松山區	63.51	影響因素排序 (正向)			
		公園 (正)	64.93	1.42	2.24%
		學區 (正)	67.77	4.26	6.71%
		捷運 (正)	74.45	10.94	17.23%
		商圈 (正)	100.65	37.14	54.48%
		影響因素排序 (負向)			
		夜市 (負)	66.46	2.95	4.64%
		醫學中心 (負)	107.13	43.62	40.72%
大安區	71.59	影響因素排序 (正向)			
		學區 (正)	84.89	13.26	18.51%
		公園 (正)	85.78	14.19	19.82%
		捷運 (正)	77.55	5.96	8.33%
		商圈 (正)	79.2	7.61	10.63%
		影響因素排序 (負向)			
		殯儀館 (負)	72.56	0.93	1.30%
		醫學中心 (負)	90.35	18.76	20.76%
北投區	40.48	影響因素排序 (正向)			
		學區 (正)	50.87	10.39	25.67%
		捷運 (正)	39.27	-1.21	-2.99%
		公園 (正)	51.51	11.03	27.25%
		影響因素排序 (負向)			
		寺廟 (負)	46.61	5.73	14.00%
		醫學中心 (負)	57.37	16.99	29.56%

南港區	46.9	影響因素排序 (正向)			
		火車站 (正)	65.70	18.80	40.08%
		公園 (正)	55.75	8.85	18.87%
		捷運 (正)	61.19	14.29	30.47%
		學區 (正)	56.17	9.27	19.77%
士林區	45.87	影響因素排序 (正向)			
		公園 (正)	59.03	13.16	28.69%
		捷運 (正)	61.59	15.72	34.27%
		學區 (正)	48.12	2.25	4.91%
		商圈 (正)	71.52	25.65	55.92%
		影響因素排序 (負向)			
		醫學中心 (負)	51.38	5.51	10.72%
		寺廟 (負)	66.3	20.43	44.00%
		夜市 (負)	60.54	14.67	31.98%
		棒球場 (負)	78.84	27.11	71.88%
萬華區	44.58	影響因素排序 (正向)			
		捷運 (正)	65.76	12.79	47.51%
		火車站 (正)	36.61	-7.97	-17.88%
		公園 (正)	57.37	12.79	28.69%
		商圈 (正)	52.4	7.82	17.54%
		影響因素排序 (負向)			
		夜市 (負)	65.83	21.25	47.67%
寺廟 (負)	62.69	18.11	40.62%		

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	26.7	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	32.62	5.92	22.17%
		火車站(正)	30.98	4.28	16.04%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	37.87	7.69	25.48%
板橋區	36.64	影響因素排序(正向)			
		火車站(正)	42.27	5.63	15.38%
		學區(正)	52.29	15.65	42.71%
		捷運(正)	49.58	12.94	35.32%
		商圈(正)	39.08	2.44	6.65%
		公園(正)	42.03	5.39	12.82%
		影響因素排序(負向)			
		殯儀館(負)	33.65	-2.99	-8.16%
		醫學中心(負)	49.40	12.76	25.83%
		夜市(負)	38.78	2.14	5.84%
三峽區	18.44	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	25.38	6.94	37.64%
蘆洲區	30.59	影響因素排序(正向)			
		公園(正)	30.21	-0.38	-1.25%
		捷運(正)	39.54	8.95	29.26%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	38.82	8.23	26.90%
樹林區	22.63	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	26.15	3.52	15.55%
		火車站(正)	24.19	1.56	6.87%
		公園(正)	23	0.37	1.61%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	27.64	5.01	22.14%
林口區	26.01	影響因素排序(正向)			
		學區(正)	24.7	-1.31	-5.04%
		公園(正)	22.62	-3.39	-14.99%
		影響因素排序(負向)			
		夜市(負)	21.48	21.48	-26.54%
三重區	32.84	影響因素排序(正向)			
		捷運(正)	37.47	4.63	14.10%

淡水區	21.52	公園 (正)	38.17	5.33	12.96%
		影響因素排序 (負向)			
		夜市 (負)	38.84	6.00	18.27%
		影響因素排序 (正向)			
		捷運 (正)	30.34	8.82	40.99%
		學區 (正)	20.53	-0.99	-4.60%
		公園 (正)	19	-2.52	-13.26%
		影響因素排序 (負向)			
		寺廟 (負)	21.71	0.19	0.80%
		醫學中心 (負)	30.11	8.59	28.53%
新莊區	28.92	影響因素排序 (正向)			
		學區 (正)	29.24	0.32	1.11%
		捷運 (正)	29.94	1.02	3.53%
		公園 (正)	25.75	-3.17	-12.31%
		影響因素排序 (負向)			
		夜市 (負)	34.58	5.66	19.57%
		寺廟 (負)	34.71	5.79	20.00%
		棒球場 (負)	32	2.63	10.65%
永和區	39.81	影響因素排序 (正向)			
		捷運 (正)	55.79	15.98	40.14%
		公園 (正)	44.97	5.16	11.47%
		影響因素排序 (負向)			
		夜市 (負)	44.46	4.65	11.68%
新店區	31.58	影響因素排序 (正向)			
		捷運 (正)	47.67	16.09	50.95%
		公園 (正)	43.54	11.96	27.47%
鶯歌區	15.87	影響因素排序 (正向)			
		火車站 (正)	21.35	5.48	34.53%
		影響因素排序 (負向)			
夜市 (負)	22.12	6.25	39.38%		
瑞芳區	7.64	影響因素排序 (正向)			
		火車站 (正)	10.63	2.99	39.15%
中和區	34.48	影響因素排序 (正向)			
		公園 (正)	37.26	2.78	7.46%
		捷運 (正)	42.36	7.88	22.85%
		影響因素排序 (負向)			
夜市 (負)	38.85	4.37	12.67%		

土城區	29.16	影響因素排序（正向）			
		捷運（正）	33.36	4.4	14.40%
		公園（正）	30.83	1.67	5.42%
泰山區	23.15	影響因素排序（正向）			
		公園（正）	26.6	3.45	12.97%
		影響因素排序（負向）			
		寺廟（負）	23.78	-3.53	-12.00%
三芝區	9.33	影響因素排序（正向）			
		公園（正）	12.46	3.13	25.12%
八里區	19.07	影響因素排序（正向）			
		公園（正）	16.29	-2.78	-17.07%