

投稿類別：法政類

篇名：

探討公共建設的發展對當地房價的影響－
以高速鐵路桃園車站特定區為例

作者：

劉庭希。桃園市立大園國際高中。二年一班
黃鈺婷。桃園市立大園國際高中。二年一班
邱麒九。桃園市立大園國際高中。二年一班

指導老師：

張凱傑老師

壹●前言

一、研究動機

現今房價和政府所投入的公共建設已經成了密不可分的關係，身為大園國際高中的學生，「高速鐵路桃園車站特定區」是我們每天接觸的城市。政府對於重劃區的眾多政策與開發，從高鐵的開通、機場捷運的興建、航空城計畫的推動及國際商務城的招商，使得在此生活的我們對這塊土地產生了好奇心，許多公共計畫更攸關於我們的生活機能與權益。我們親眼見識了這城市的成長以及變化，也吸引我們進行更深入的探討與研究。

二、研究目的

- (一) 分析此地段近期的房價漲跌趨勢及原因
- (二) 探討公共建設的發展對此地段房價的影響
- (三) 了解當地民眾對此區域的房價看法

三、研究方法

- (一) 文獻探討法：蒐集房地產相關論文、報章雜誌、相關書籍等文獻資料。
- (二) 親身訪談法：與當地房仲業者進行訪談，作為資料分析。
- (三) 問卷調查：設計問卷調查大園國際高中二年級同學及全校老師，對於高鐵特區房價的看法。

貳●正文

一、高速鐵路桃園車站特定區發展與沿革

高速鐵路桃園車站特定區（以下簡稱桃園高鐵特區）的成形，開始於政府在民國 76 年開始對高速鐵路的規劃，而後在 81 年正式核定高速鐵路路線，並於 88 年 3 月起開始進行桃園車站區段徵收，在徵收完成後形成的新興重劃區。我們認為高鐵的開通、機場捷運、航空城計畫及高鐵站前區招商這四項建設，對於桃園高鐵特區的房價會產生關鍵性的影響，以下說明之。

(一) 台灣高鐵開通

台灣高鐵初期在沿線設置「台北」、「板橋」、「桃園」、「新竹」、「台中」、「嘉義」、「台南」及「高雄」等 8 站，並核定桃園青埔地區作為桃園車站。此區跨越了桃園市中壢區與大園區，原先大多為種植水稻的農業區。隨著徵收完成及高鐵的通車，搖身一變成為桃園市最具發展潛力的重劃區之一，對居住在高鐵桃園站附近居民而言，正是象徵蓬勃的開始。圖一為「高速鐵路桃園車站特定區」的都市計畫圖，其中計畫容納 60,000 人口，土地面積為 490 公頃，並劃分高鐵站區、產業專用區、商業區及居住生活區等。故台灣高鐵的誕生，可說是本地區最重要的指標建設。

高鐵通車後，開辦的接駁巴士也拉近了高鐵特區與桃園市區、南崁市區與中壢市區的距離，使得民眾越來越依賴高鐵，成為重要的運輸工具。然而高鐵特區的優勢不只於此，高鐵桃園站的地理位置距離桃園國際機場僅約 6 公里，許多國內外人士可於機場轉乘至高鐵，再快速通往其他縣市，使得高鐵桃園站儼然成為出入台灣重要的門戶。



圖 1 桃園高鐵特區都市計畫圖

(二) 機場捷運

為了使桃園更符合直轄市大眾運輸工具發達的意象及減少國外旅客對桃園機場的偏僻位置的不便利感，因而打造桃園第一條捷運，興建 22 個捷運車站，全長 51.03 公里的捷運路線，將機場與市區接軌。2006 年開工建造『三重站—桃園機場—中壢』路段的捷運工程。至 104 年 2 月底為止，達成進度為 95.49%，原預計 2010 年通車的機場捷運，因為號誌以及電纜問題，延期至 104 年底通車。

機場捷運預計在通車以後，可以為桃園高鐵特區帶來極大的便利性，如同打開了桃園高鐵特區的任督二脈。首先桃園國際機場可與高鐵特區連結，

探討公共建設的發展對當地房價的影響－以高速鐵路桃園車站特定區為例

形成緊密的交通網，接著串聯中壢火車站、台北車站、新北市區，橫跨桃園市、台北市與新北市，形成大台北一日生活圈。



圖 2 機場捷運分布圖

(三) 航空城興建

航空城計畫座落於桃園國際機場所在的桃園市大園區境內與小部分的蘆竹區及中壢區，預計開發面積達 6,150 公頃。根據計畫內容，桃園航空城將投入民間及政府資金超過 5000 億開發，預計在 2030 年後創造 30 萬個就業機會、每年 800 億的稅收，以及 7 兆元的經濟效益。

值得關注的是，已完成徵收的桃園高鐵特區也納入在桃園航空城計畫範圍內，即為「經貿發展園區」，這將直接帶動桃園高鐵特區的經濟發展，增加更多資金投入於此，有利於商業成長。此為臺灣有史以來最大的都市開發計畫，預計在 2023 年正式完工。只是近年來在徵收時屢屢爆發爭議，似乎無法確認航空城計畫能否繼續執行。

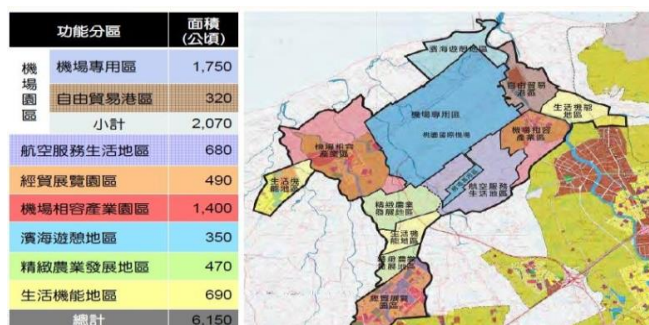


圖 3 桃園航空城區域計畫圖

(四) 國際商務城

高鐵自 2007 年高鐵營運至今已經有 8 年之久，超過 2 億多人受益。隨著民眾搭乘高鐵日益普及，許多企業也看上站區周圍大量人口的流動而產生的商機。2012 年底，國泰人壽以 43 億元權利金，取得位於桃園高鐵站地上開

發經營權，與華泰大飯店合作將打造全台最大規模「國際商務城」，整體投資金額逾 200 億元。

國際商務城分成四期開發與招商，2015 年夏天即將開幕第一期商城，有 95 家店鋪進駐，其中包括 75 家零售品牌、13 家美食廣場商鋪、以及 7 家咖啡廳與餐廳。第二期的招商也已經在 2014 年五月開始進行，期盼 2015 年底順利開幕。三、四期的招商也將興建 300 個房間以上的國際五星級飯店以及國際企業總部大樓，將高鐵特區規劃成猶如台北市的信義區的金融時尚大城。這將帶動高鐵特區發展與生活機能，未來出現大量的就業人口也為高鐵特區帶來更多的購屋需求。

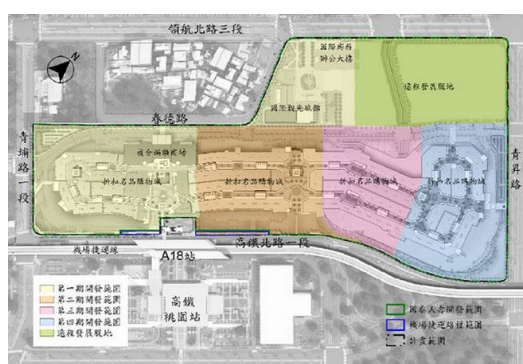


圖 4 國際商務城全區開發圖



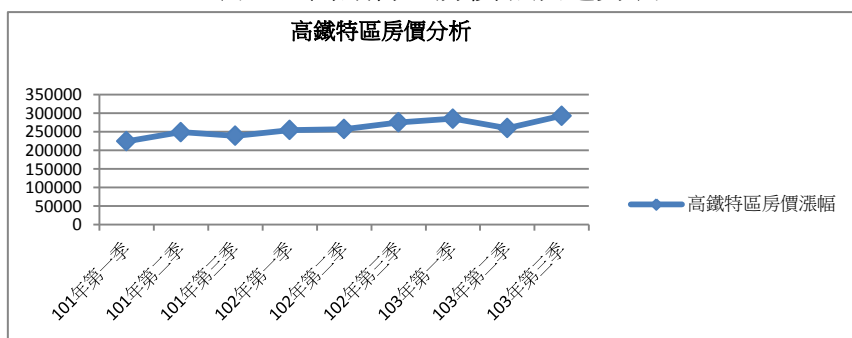
圖 5 國際商務城全景圖

二、近期房價漲跌趨勢分析

為了能夠掌握桃園高鐵特區近幾年房價的變化，我們從內政部實價登錄網站中，查詢民國 101 年 1 月至 103 年 12 月裡，桃園高鐵特區內真實成交的房價資訊，製成「高鐵特區房價漲跌趨勢表」，如表一所示。有關數據的採集條件為：

- (一) 以一年三季，每季四個月，查詢至少十筆以上高鐵特區內房屋每坪成交單價之平均值。
- (二) 每坪成交單價，以扣除車位坪數及價格作為計算，較符合房屋交易之計算方式，成交價格異常（過高或過低）將不予採用。
- (三) 取樣以屋齡三年內的大樓為主，為高鐵特區交易熱絡的主流產品。

表一 高鐵特區房價漲跌趨勢表



從「高鐵路特區房價漲跌趨勢表」中可以看出，桃園高鐵路特區的房價是以穩定的趨勢成長，這樣的成長除了顯示近幾年台灣的房地產景氣熱絡之外，單就以桃園高鐵路特區而言，為何消費者對於此區域如此的青睞，使得房價一路上漲？我們研判應該是與政府相繼投入的公共建設有關，從機場捷運的興建、航空城計畫及國際商務城，這些對於新興的都市發展，皆有正向的助益，種種利多消息似乎也增加民眾對於桃園高鐵路特區的投資信心。

另外值得觀察的是，自 103 年開始，房價開始出現走跌的趨勢，為了進一步探就其中的原因，我們將拜訪長期經營桃園高鐵路特區的房地產仲介業者，藉由訪談的方式，瞭解目前影響房價漲跌的實際情況。相關訪談內容將於下一段呈現。

三、桃園高鐵路特區房價現況與公共建設的關連性

(一) 訪談時間：104 年 3 月 11 日

(二) 訪談對象：永慶不動產 青埔高鐵路站前店 業務經理陳文正 先生

(三) 訪談內容：

1. 請問高鐵路特區近年來房價的趨勢，及其影響房價的原因？

答：房價的漲幅取決於城市的潛力與景氣的好壞，高速鐵路的興建是高鐵路特區最重要的交通建設。以高鐵路為主軸發展的城市，帶動了整個重劃區的發展。

2. 我們發現 103 年開始房價有走跌的現象，請問其中原因為何？

答：近年來因為政府介入以及公共建設的延誤，包括捷運遲遲不通車等因素，原本一坪可以賣到 30 多萬的房子卻掉到 25 萬元。雖然報章雜誌上許多言論不看好此特區，使得民眾對高鐵路特區的信心產生衝擊，造成房價小小的滑落，目前還是處於平盤整理的狀態。

3. 捷運興建之後對房價是否有影響？

答：目前被看好的機場捷運，是很多民眾有興趣的題材。一旦通車，將改變很多人的生活習慣，也會使商圈轉移。我認為其他建設完工後，只有微小的加分效果，唯有捷運通車才是房價大幅提升的重要因素。

4. 國泰商務城的完工，是否會使房價有潛力繼續成長？

答：受到附近居民期待的商務城反而卻只有些微成長，也許對附近居民而言會提高「飲食機能」，畢竟商場所賣不是生活必需品，成長非常有限。

5. 航空城計畫是否會使高鐵特區房價攀升？

答：航空城的興建需要 10 到 20 年的時間，因為航空城計畫涉及五大區域，層面非常廣大，加上政府的區段徵收也不如預期地容易完成，這部份對於高鐵特區的房價影響是有限的。

6. 請問您對未來房價是看漲還是看跌？為什麼？

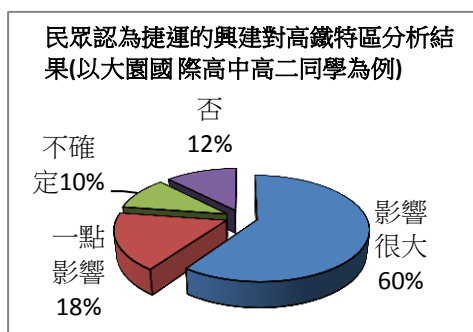
答：這幾年受到打房政策影響，加上建設遲遲沒有兌現，使得這個城市沒有發展出預期的價值。未來隨著更多提升生活機能的公共建設完成後，相信高鐵特區會越來越好，而房價應可達到一坪 30 萬以上。

四、當地民眾對高鐵特區房價的看法

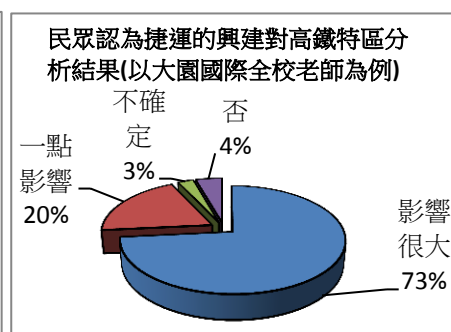
在經過訪談後，接著想了解高鐵特區的民眾對高鐵特區房價的看法。我們以本校高二同學與全校老師為對象，總計針對學生發出 230 張問卷回收 216 張，針對老師發出 80 張問卷回收 64 張，學生回收率九成，老師回收率達八成。針對問卷調查結果，我們作出以下分析：

(一) 民眾認為捷運興建對高鐵特區分析結果

在《圖 1-1》《圖 1-2》中，本校高二同學和老師大部分都認同捷運的興建將會影響高鐵特區影響很大，顯示捷運對房價具有很大的影響力。



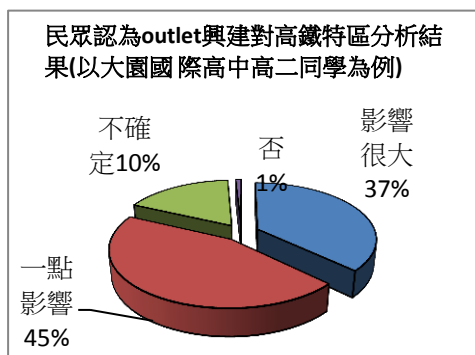
《圖 1-1》



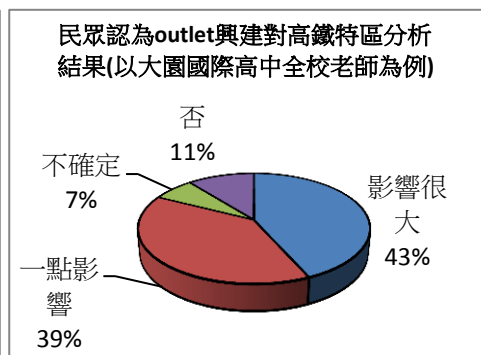
《圖 1-2》

(二) 民眾認為國際商務城的興建對高鐵特區分析結果

從《圖 2-1》《圖 1-2》中，可看出學生和老師，認為國際商務城的興建對高鐵特區會產生影響。相較於捷運的影響，認為國際商務城影響很大(37%)的同學少了 23%，認為影響很大的老師(43%)也下降了 40%。



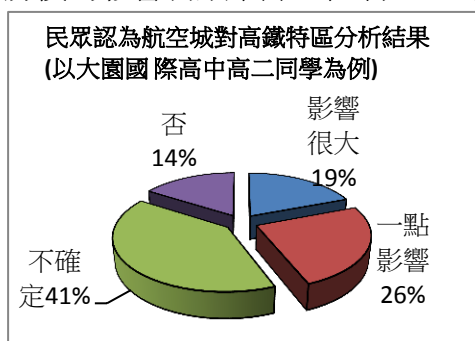
《圖 2-1》



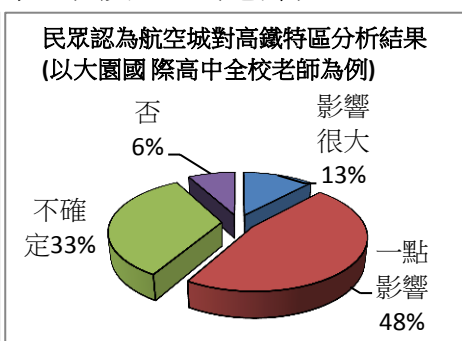
《圖 2-2》

(三) 民眾認為航空城對高鐵特區分析結果

由《圖 3-1》《圖 3-2》可以看出，不論是學生或老師，認為航空城對於房價的影響明顯下降，僅剩 19% (學生) 及 13% (老師)。



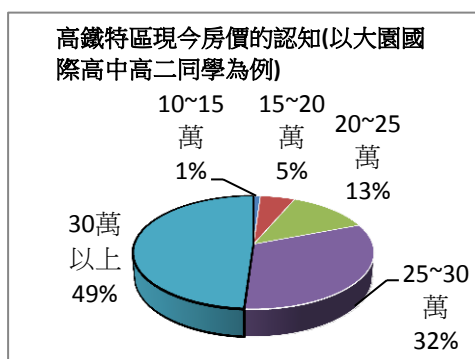
《圖 3-1》



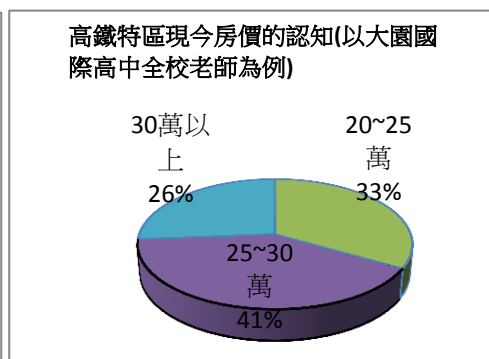
《圖 3-2》

(四) 民眾對於此地段目前房價認知

從《圖 4-1》發現學生接近五成認為一坪要 30 萬以上，比起實價登錄高出許多。由《圖 4-2》發現，約 41% 老師對房價認知，較貼近市場行情。



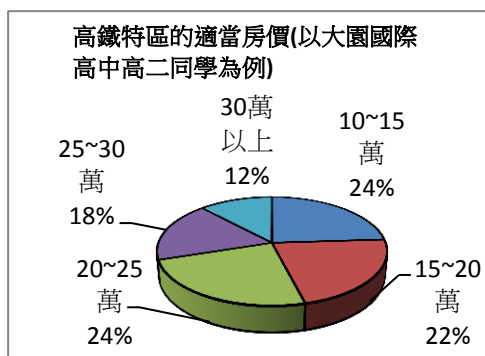
《圖 4-1》



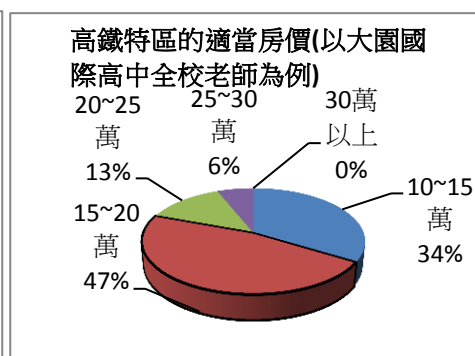
《圖 4-2》

(五) 民眾對於此地段適當房價看法

如《圖 5-1》學生認為對於適當的房價看法，在 20 萬元以下占 46%。由《圖 5-2》顯示老師們認為價錢在 15~20 萬（47%）為合理價錢的占大多數。值得注意的是，老師不認為此區域的房價能到 30 萬元。



《圖 5-1》



《圖 5-2》

參●結論

自高鐵開通後，我們認為幾項重大的公共建設，如航空城計畫、國際商務城到現今即將通車的捷運，似乎對桃園高鐵特區的房價，產生了關連與影響。我們進一步作出以下結論：

一、公共建設對於桃園高鐵特區房價的影響性

綜合訪談與問卷分析發現，機場捷運是最大家被看好的公共建設，數據顯示大部份的受訪者認為機場捷運的通車對於房價會產生重大的影響，因此我們也認為，捷運這項重要的交通建設，不但帶來交通的便利，並能串聯其他城市，使得人口能快速流動，帶動多層面的發展，同時也是房價最有潛力提高的關鍵。其次為國際商務城，2015 年第一期商務城的開幕將帶動周遭的商業活動，不但帶來人潮，也同時提升了生活機能，值得大家期待。

另外在訪談時，受訪者認為航空城計畫對於高鐵特區的房價影響不大，其原因為航空城發展所需時間長達 20 年，加上政府並沒有按照具體進度完成前期建設，對於早已完成重劃的高鐵特區，短期很難發揮加分作用。從問卷的調查結果，也發現大家認為航空城計畫對房價的影響力，明顯低於捷運建設及國際商務城。

最後在「高鐵路特區房價漲跌趨勢表」中發現，103 年房價開始下跌，可能是政府透過政策來抑制房價，造成台灣整體房價下跌。但我們研判此區域房價的下跌，也有可能與捷運不斷延遲通車的負面消息有關。公共建設的發展對當地房價

有提升的作用，但若是建設遲滯或是中止，也將會帶來負面的影響。

二、對房價的認知與看法

根據問卷統計，本校同學認為目前高鐵特區房價在每坪 30 萬元以上，而有四成左右的教師，認為目前高鐵特區房價落在每坪 25-30 萬元之間。而在實價登錄網站統整 103 年第四季的数据，平均在每坪 25 到 30 萬元之間，顯示本校教師較能夠掌握目前高鐵特區房價市場行情。原因可能是本校教師平均年齡為 39 歲左右，大多正值購屋需求的時期，因此對房價的資訊有較多的接觸。

此外，多數受訪民眾認為高鐵特區合理的房價應該在每坪 20 萬元以下，與近期實價登錄的平均價格，落差至少每坪 5 萬以上。也就是說，民眾認為目前房價高於合理價格。由此推斷，民眾希望未來房價能夠向下走跌。這也反映出目前房地產市場交易量萎縮、觀望氣氛濃厚的現象。但房地產從業人員卻認為，高鐵特區的房價應該一坪要有每坪 30 萬元以上的水平，這使得對於未來桃園高鐵特區房價的趨勢，呈現多空交戰、渾沌不明的現象，似乎不易預測房價的漲跌。

可以肯定的是，公共建設的發展對桃園高鐵特區的房價會帶來影響。只是無論未來房價的發展為何，我們都期待政府所規劃的公共建設，都能夠讓在這個地區生活的我們，擁有更好的生活品質。

肆●引註資料

1. 連紹成(2013)。**捷運規劃及動工時期對房價的影響－以桃園地區透天住宅為例**。國立中央大學產業經濟研究所。
2. 張冊蒼(2012)。**捷運通車對區域房價之影響－以蘆洲區為例**。國立中央大學產業經濟研究所。
3. 商業週刊第 1329 期。刊登日期 2012-05-06。**五張圖破解房價「機場捷運」行情**。
4. 財訊雙週刊第 472 期。刊登日期 2015-03-12。**航空城夢碎**。
5. 維基百科：台灣高速鐵路。2015 年 2 月 13 日，取自 <http://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%8F%B0%E7%81%A3%E9%AB%98%E9%80%9F%E9%90%B5%E8%B7%AF>
6. 交通部高速鐵路工程局捷運工程處。2015 年 3 月 15 日，取自 <http://220.128.208.14/MRT/RouteMap.aspx>
7. 桃園航空城公司。2015 年 3 月 8 日，取自 <http://taoyuan-aerotropolis.com/content/about/about01.aspx>
8. GLORIA OUTLET。2015 年 3 月 15 日，取自

<http://www.gloriaoutlets.com/?l=zh-tw&p=news.highly-anticipated-gloria-outlets-at-taoyuan-hsr>

9. (圖 1) 桃園高鐵特區區域圖。2015 年 3 月 20 日，取自
<https://www.thsrc.com.tw/tw/Article/ArticleContent/158d85f0-d077-40d0-98c7-84e4caf43f12>
10. (圖 2) 桃園捷運分布圖。2015 年 3 月 20 日，取自
<http://blog.xuite.net/lapuda.chen/PaulBlog/32017872-%E6%A1%83%E5%9C%92%E6%A9%9F%E5%A0%B4%E6%8D%B7%E9%81%8B+%E5%BB%B6%E8%87%B3%E4%B8%AD%E5%A3%A2%E7%81%AB%E8%BB%8A%E7%AB%99>
11. (圖 3) 桃園航空城區域計畫圖。2015 年 3 月 20 日，取自
<http://0955787088.web66.com.tw/ch60/CH129/129420/W/916910.html>
12. (圖 4) (圖 5) 國際商務城全區開發圖。國際商務城全區全景圖。2015 年 3 月 20 日，取自
<http://kenkao0808.pixnet.net/blog/post/366817070-%5B%E5%85%AC%E5%85%B1%E5%BB%BA%E8%A8%AD%5D%E9%9D%92%E5%9F%94%E9%AB%98%E9%90%B5%E5%9C%8B%E6%B3%B0%E5%95%86%E5%9F%8E-%E7%92%B0%E8%A9%95%E9%96%8B%E7%99%BC%E5%A0%B1%E5%91%8A%E6%9B%B8>