

想買捷運宅嗎？ — 捷運與房價

報告人：戴國正



這些說法你聽過幾種？

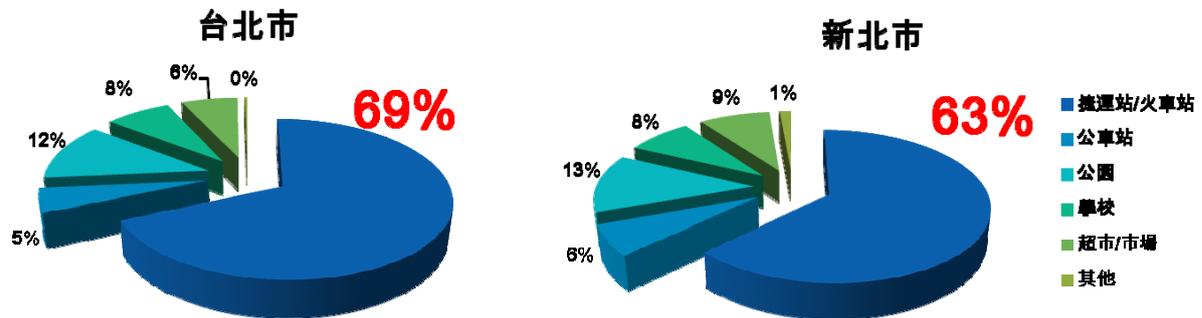
捷運黃金屋

順著捷運周邊買好屋 增值可期

- ✓ 自用優選、投資萬靈丹
- ✓ 「逐捷運而居」是都會房價的不二保證
- ✓ 到站就到家！捷運共構房價燙金
- ✓ 搭上捷運列車 新莊房價每坪衝上30萬
- ✓ 板橋花市近捷運新埔站旁 房價3年翻倍
(2012/1/7蘋果日報)
- ✓ 捷運末端宅 5年漲價1.29倍
(2012/4/11蘋果日報)
- ✓ 北市雙捷運周邊房價 近三年漲2.5~5成
(2011/12/20自由時報)

你想要捷運嗎？

- 台北行大不易，開車費勁又累人
- 油價愈來愈貴，節能減碳環保觀念興起
- 捷運已徹底改變大台北居民生活型態
- 住宅需求動向調查（100Q4）
— 購屋者期望鄰近最重要公共設施



捷運太好了之 自用優選、投資萬靈丹（住展雜誌363期）

- **捷運旁的房子真的比較好**
 - 方便且節能是時勢所趨，大台北居民生活型態已徹底改變
- **捷運題材 房市保值另類證書**
 - 只要能跟捷運沾上邊，身價馬上飛漲且脫手容易
 - 前年蘆洲線及新莊線搶通時，房市正熱加地方居民期盼通車已久，試營運期間即造成房市轟動
- **捷運工程動工是捷運房市概念股啓動的關鍵指標**

捷運為什麼會影響房價？ — 相關理論與文獻

- 屠能、Alonso 區位理論

- 可及性較佳的不動產，租金與價格亦隨之上升
- 新建之交通設施，如高速公路、捷運車站引起的租金房價上漲係源於通勤成本與時間的減少
- 不動產價值在可及性與通勤成本間的抵換效果
- 例如房地美（Fannie Mae）的貸款方案「location efficient mortgage」：捷運服務地區範圍內之家戶可貸額提高

捷運對房價影響的好壞、程度？ — 國內外研究

- 國外文獻（可及性改善與負面外部性）

- 每1/10哩遠離捷運站，房價下降2.4-2.6%（Benjamin and Sirmans，1996）
- 每10呎靠近捷運站，房價增加 \$ 140（Garrett，2004）

- 國內文獻（均為正面影響）

- 捷運站區（0-150m）房價較捷運周圍區（150-300m）增加44萬元，較非捷運區（300m↑）房價增加109萬元（彭建文等人，2009）

捷運、房價，誰搭誰的便車？ —國內研究

- 板橋花市近捷運新埔站旁 房價3年翻倍
- 捷運末端宅 5年漲價1.29倍
- 北市雙捷運周邊房價 近三年漲2.5~5成
 - 是房市景氣好轉在先還是捷運帶動所致？
 - 是本來市中心區位就好、價格高還是捷運帶動所致？
- 彭建文等人（2009）觀察03-07年捷運紅線周邊不動產價格變化
 - 03-07年間各年度均為正向成長
 - 市中心高於市郊、市郊又高於郊區
 - 與以往皆認為交通改善會使郊區房價增值潛力高於市中心的傳統觀點不同
 - 捷運在台北都會區的去中心化效應未如預期明顯

捷運差1站 房價就差20萬

- 【聯合報 2011/11/3】
- 捷運住宅是大台北多數民眾購屋第一選擇，問題是房價多不便宜。房仲業表示，若預算有限，不妨多走幾步路，看看下一站的房子，很多捷運站，差一站，價格差很大。永慶房屋近日進行相鄰捷運站房價價差調查，發現**已通車的大台北捷運網中，有很多捷運站只是一站之隔，同樣的房子，一坪卻差了一、二十萬元**。其中**價差最大的是中和線的古亭站和頂溪站**，調查顯示，位於中正區的古亭站周邊平均每坪房價為59.0萬，但只隔一站、位於永和的頂溪站周邊平均每坪房價僅37.7萬。相隔僅一站，兩地房價價差每坪高達21.3萬、價差比達56.5%。
- 價差達到五成的，還有**新店線的「公館—萬隆」**以及**新莊線的「台北橋—大橋頭」**。新店線的公館站周邊平均房價為每坪67.9萬，下一站的萬隆站平均僅45.1萬，兩者坐捷運只差3分鐘，但一坪差了22.8萬、價差比達50.6%。另外預計明年開通的新莊線，位於北市這一端的大橋頭站每坪約46.7萬，但在新北市的台北橋站那一端，一坪僅31萬，兩者價差比也一樣達到50.6%。
- 永慶房仲集團資深研究員黃舒衛表示，**調查顯示，跨「市」的捷運站房價價差最明顯，其次則是跨行政區，如位於信義區的永春站與下一站位於南港的後山埤站價差比也達38.9%**。黃舒衛指出，整個趨勢來看，大台北隨著捷運網絡的日益擴大，生活圈逐漸從「點」轉為「面」，行政區間房價隔閡預料將會逐漸被打破。就此來看，一站之隔，房價較低的站區，反而有更大的補漲潛力。
- 他建議現階段有意購屋或換屋的民眾，不妨沿著捷運尋找跨區換屋地點，除有機會買到低總價產品外，上班交通時間也不會增加太多，同樣享有捷運住宅增值好處。

捷運有那麼好嗎之 買在捷運線上是對的嗎？（張金鶚，2010）

- 捷運旁的房子真的比較好？
 - 台北捷運僅十多年歷史才物以稀為貴，未來捷運遍地開花魅力將大幅降低
- 購買捷運附近房子應思考二問題
 1. 你與家人真的常常做捷運嗎？
 2. 住得離捷運愈近，生活品質就愈好嗎？
- 捷運聯合開發個案較適合投資或居住嗎？
- 連擦鞋童都知道投資捷運站，還適合投資嗎？

捷運共構宅隔音差 消保官要調查

- 【聯合報 2011/8/2】
冠德建設在捷運景安站共構建案「冠德美麗景安」，強調飯店式套房住宅，但管委會季姓主委向縣府投訴冠德採「**輕質灌漿牆**」為隔戶牆，隔音效果很差，不但可清楚聽到隔壁屋內動靜，甚至隔著走廊對門鄰居**在屋內沖馬桶、說話，男女嘿咻聲音都聽得到**。消保官邀雙方協調無共識，強調業者有提供商品有「**瑕疵擔保**」責任，將進行調查。

問題討論

1. 買房子時你是否希望附近有捷運？會想買捷運共構住宅嗎？
2. 承上題，你又願意為它多支付多少錢？
3. 若今天讓你二選一，位於市郊捷運旁的房子與位於市中心但離捷運頗遠的房子，你的選擇會是？
4. 你覺得捷運對房價的影響真的有這麼大嗎？捷運是帶動地方發展房價上漲的主因，還是只是剛好錦上添花？