

看愛連網如何幫助市井小民解決不動產的疑難雜症

目錄

壹、	前言.....	3
貳、	故事起始.....	4
參、	研究過程.....	6
肆、	結論.....	15
伍、	使用心得.....	15

圖目錄

圖 1 五股泰山輕軌路線圖.....	3
圖 2 加入自有圖層（Shapefile）	6
圖 3 加入 SHP 圖層後示意圖	6
圖 4 標註顯示屬性欄位.....	6
圖 5 開啟標註後站點示意圖.....	7
圖 6 繪製線段步驟.....	7
圖 7 高架平面繪製結果.....	7
圖 8 預售屋坐落基地.....	8
圖 9 路徑規劃圖.....	9
圖 10 周邊資訊分析.....	9
圖 11 輕軌站點環域分析.....	10
圖 12 實價登錄查詢頁面.....	10
圖 13 實價登錄物件列表.....	11
圖 14 歷年地價與現值（老白）	11
圖 15 實價登入選取物件類型.....	12
圖 16 實價登入顯示結果.....	12
圖 17 地質敏感區圖.....	13
圖 18 環保與污染圖.....	13
圖 19 綜合定位結果（阿鄭）	14
圖 20 隨走隨查結果.....	14
圖 21 實價登錄查詢結果（阿鄭）	14
圖 22 鄰近區域實價分析.....	14
圖 23 地質敏感區套疊結果（阿鄭）	15

壹、前言

新聞事件 *Breaking News*

「五股泰山輕軌可行性分析順利通過，助力區域發展」

今年四月大台北地區的交通方面傳來重大消息，歷經 13 年長期評估的五股泰山輕軌可行性研究終於完成核定，預期興建後可解決現況相關區域道路交通服務水準不佳問題，並帶動區域發展，將為居民帶來更便捷、環保的交通選擇。這一消息受到當地居民和企業界的熱烈歡迎，同時也標誌著五股泰山地區未來的發展將迎來一個嶄新的里程碑。

五股泰山輕軌全長 11.61 公里，橫跨蘆洲、五股、泰山地區，未來將設置 14 個車站，預計 2024 年動工，2030 年完工通車。據悉該輕軌最初欲設立是因五股地區人口漸增且日益繁榮，卻無捷運系統規劃經過。雖然有臺北捷運環狀線北環段提供五股興珍里周邊地區的服務，但五股其他區域的居民卻需要穿過大窠溪、塭仔圳等水域才能前往，對五股通勤與通學族群來說是十分不便，因此擬規劃一條貫串五股市區的路線來服務居民。使居民能夠更快速、方便且安全地通勤，同時也將減少道路交通壓力，有望改善區域環境。

因此五股泰山輕軌計畫的通過，象徵著台北捷運的三環六線路網的願景又更近了一步，將為這一區域帶來更多希望和機會。而目前輕軌的綜合規劃作業正在進行，落成後鄰近輕軌的居民享受其所帶來的便利，但因為路線在設計上可能會面臨徵收，因此沿線所經過而直接受影響的地主或居民恐怕心情會相當複雜，從而思索自己該何去何從，所以我們想藉由新北不動產愛連網，分析不同位置被徵收的可能性，以及探索輕軌興建後所可能帶來的相關影響。

話不多說，接下來就由與五股泰山輕軌相關的人物小戴、老白、阿鄭三位主人公帶領大家前行，領略五股泰山輕軌所可能帶來的抉擇與影響吧！



圖 1 五股泰山輕軌路線圖

貳、故事起始

以下是小戴、老白、阿鄭三人的人物背景，了解後有利於釐清後續故事發展以及操作步驟：

● 省吃省喝好幾年終於交屋的年輕人小戴

小戴是一名好學又認真的年輕人，大學時期懷揣著美好的願景北漂讀書，並立志畢業後要在台北繼續闖蕩，買下屬於自己的房子。為此，小戴不僅在本業工作上積極認真，下班後還繼續兼職，盡可能的創造額外的收入，並且不衝動消費，只購買自己需要的商品，在初入社會的前幾年積極的開源節流。由於不希望讓買房變成太沈重的負擔，小戴決定購買預售屋。而在前年，小戴終於下定決心挑了一個地段還不錯的建案，並期待 2025 年交屋。殊不知，五股泰山輕軌可行性評估通過成為了影響小戴日後生活的重大事件……

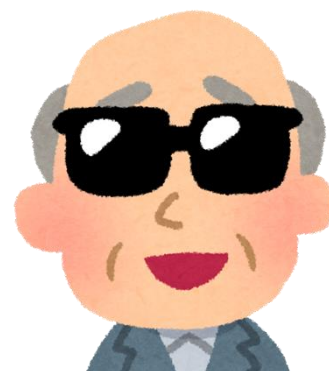


小戴 (29)

上班族

● 閒錢多到沒地方花的投資客老白

江湖人稱「彼个好野仔」的老白，炒房眼光精準，歷來投資結果戰無不勝。早已是買奢侈品不看價格的身價，目前手頭還握有數間頗有潛力的房產。隨時掌握市場動態的老白當初在一得知輕軌會經過這附近時，就立刻將眼光放在這一片藍海，隨後毫不猶豫的買下一處在蘆洲都市計畫內位在農業區裡頭的一塊空地，為的就是終有一日能夠在從中獲利無窮。如今，五股泰山輕軌可行性評估終於通過了，老白看著一篇又一篇的相關報導，心裡想著又該是賺大錢的時候了……



老白 (66)

退休

● 住在祖宗代代相傳的老祖厝的阿鄭

金窩銀窩，還不如自家狗窩。老祖宗世代胼手胝足，努力奮鬥來的三層透天厝是阿鄭自有記憶以來唯一且最溫暖的避風港。儘管房屋年代已久，屋況不盡如人意，但從小的生活記憶已成為阿鄭心中一份不可動搖的回憶，這棟房子成為珍貴無價的資產。然而，最近取代阿鄭家裡歡聲笑語的卻是連綿不斷的爭吵聲。原來，五股泰山輕軌的建設，對阿鄭父母來說是天大的好消息，因為早已受夠了老舊住宅的種種不堪，如果被徵收便有機會換間新穎的大樓，豈不美哉，但阿鄭卻不這麼認為……



阿鄭 (32)

服務業

在一個悠閒寧適的午後，某間規模不大的麵店裡坐著零星幾位客人，他們正埋首吃著餐點並時而滑著手機，對於牆上電視所播放的新聞漠不關心。

就在此時，最新的一則新聞中標題赫然寫著「**歷時 13 年！五泰輕軌可行性研究今獲行政院核定**」，接著主播便表示當天行政院核定五股泰山輕軌可行性研究報告，且輕軌的綜合規劃亦即將上路。

瞬間原先不感興趣的客人們都立馬抬頭，不過他們在仔細聽完後各自都有點愣神，上班族小戴便是其中之一，而他回過神來便注意到其他人似乎也若有所思，於是便鼓起勇氣向旁人搭話，幾經談話後便了解到小戴、老白、阿鄭三位客人都有房子或土地在五股、蘆洲、三重一帶，相當期待與樂見輕軌即將建設，但實際上對於輕軌具體路線規劃並不清楚，有些擔心自己可能會受到負面影響，因此希望能有工具能幫助他們分析，像是房價、交通、環境等議題，甚至確認是否有面臨被徵收的可能性，進而提早做好準備，不致手足無措。

這時，在旁邊休息並聽他們討論許久的麵店老闆開口說：「我好像知道一個還不錯的網站，應該可以幫助你們，叫做『新北不動產愛連網』，據說裡面提供許多房地資訊，而且操作簡易上手，你們如果不嫌麻煩就去試試看吧！」聽了老闆建議後，老白便立即打開他的電腦搜尋愛連網，發現這個網站除了可以套疊圖層查詢空間位置上的土地建物基本資訊，以及周邊生活機能彙總分析；亦收納最新實價登錄、即期標售法拍、土地開發區位等重要資訊，讓使用者能夠快速掌握房地市場行情，甚至還有諸多功能可供他們探索使用。

三人心裡有個底後都安心了不少，便打算各自回家繼續研究，並相約下週分享自己的成果，於是在交換彼此的聯絡方式後，就分別離開麵店了。

參、研究過程

一、共同研究

由於五股泰山輕軌只進行到綜合規劃階段，甚至站點仍只是示意圖，因此愛連網仍無相關路線資訊，需要有人先繪製圖層再匯入進去才能進行分析。雖然老白和阿鄭都無相關經驗，但很剛好大學念地政系的小戴在當時有學過如何操作 GIS 軟體，因此這項工作便交給了他。

小戴依照新北市政府捷運工程局的路線圖，繪製出輕軌路線及站點的 Shapefile 檔案，並透過愛連網中加入自有圖層功能，將繪製好的 Shapefile 檔案匯入圖台中。而為了後續方便得知與標的距離最近的捷運站是哪一個，他也開啟圖台內標註的功能，將 Shapefile 檔案內的屬性——站點代號及名稱顯示。

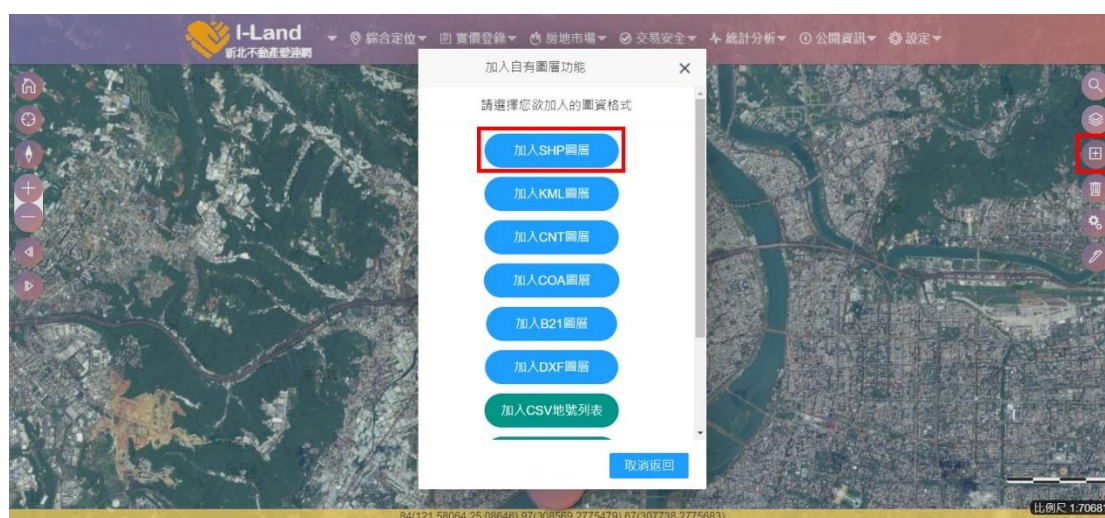


圖 2 加入自有圖層（Shapefile）



圖 3 加入 SHP 圖層後示意圖

圖 4 標註顯示屬性欄位

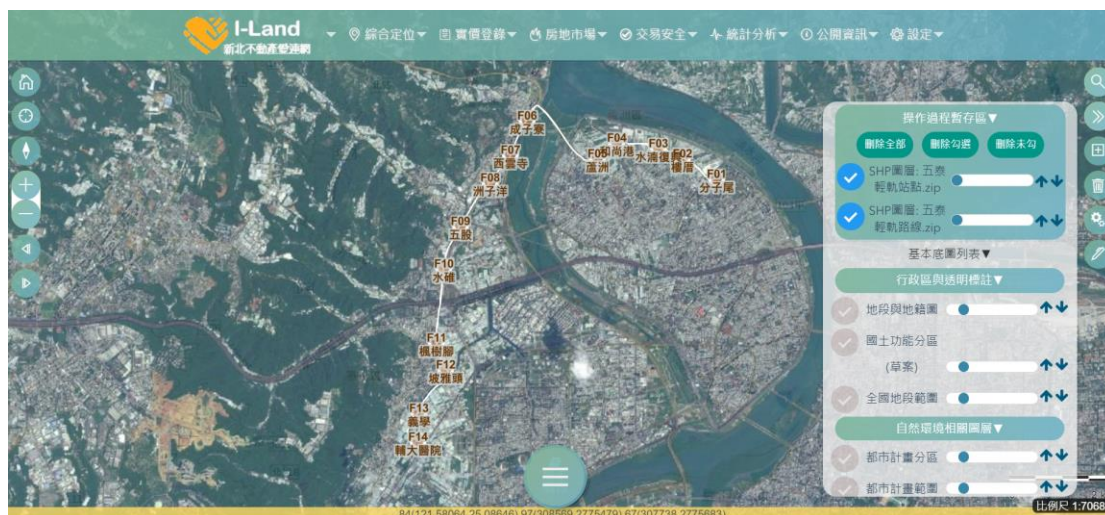


圖 5 開啟標註後站點示意圖

之後阿鄭發現輕軌有分為平面段和高架段，但阿鄭看不懂捷運工程局的文字敘述，不知道自己家究竟位於哪個路段。於是，小戴便決定將路段標示在圖台上，於是開啟繪圖與量測功能，並①繪製線段，再透過②圖層設置選項中的樣式設定更改顏色及樣式，最後再加上③文字標註，完成一張能讓他們三個人一目了然的輕軌示意圖。



圖 6 繪製線段步驟

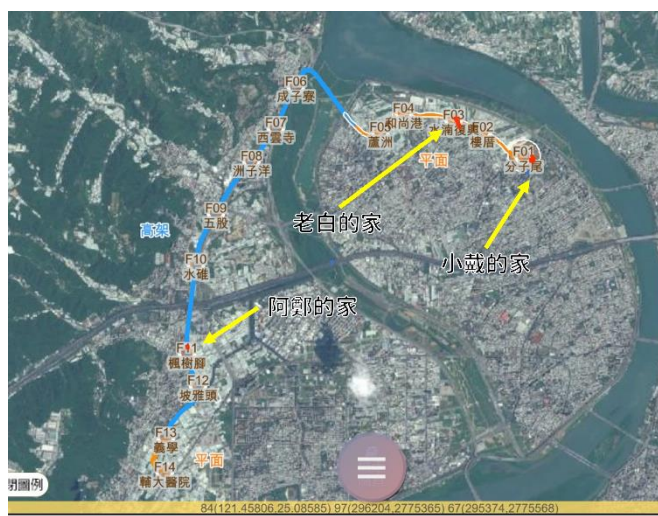


圖 7 高架平面繪製結果

而在仔細比對後，可以發現除了小戴外，老白和阿鄭的標的皆會被目前預計的輕軌路線直接通過，有機會會被徵收或施以其他行政行為，因此他們有些分析可能會與較關心機能的小戴不同。

二、年輕人小戴

小戴在完成前面一連串的操作後便開始後續的相關分析，而坐在電腦前的他開始回想起自己買房的過程.....。

那是兩年前疫情肆虐的暑假，來到臺北租屋將近 10 年的小戴，迎來他目前人生中最艱苦的一個夏季。某個午後，冷氣突如其來的停止運轉，而房東明知小戴的苦處，卻仍以疫情嚴峻為由拒絕找人檢修冷氣。過了近一個月，整天只能開窗、吹電風扇的小戴忍無可忍的自掏腰包請師傅修好冷氣，並下定決心要自己買房，擺脫租屋的束縛。

年輕的小戴並沒有買房的經驗，於是找到了租屋處附近的房屋仲介，希望找到適合自己的新家。經過幾個月的尋找，在仲介的推薦下小戴看上了位在三重區的一個新建案。沒有交通工具的他聽說這裡未來會有環狀線和五股泰山輕軌在此設站，於是就買下了這間預計在 2025 年完工的預售屋。經過小戴的研究，這間預售屋土地坐落於新北市三重區富貴段 377 號、415 至 418 號、418-1 號。

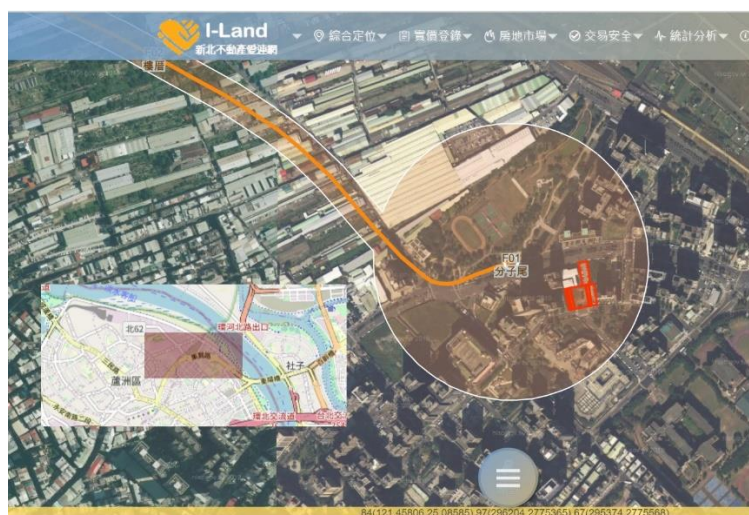


圖 8 預售屋坐落基地

而仰賴大眾運輸系統的小戴，想知道在輕軌通車後對於他的通勤時間有無幫助，於是運用了圖台路徑規劃的功能，了解到他若在輕軌未啟用前，通常上班所需的通勤時間大約為 28 分鐘。不過當五股泰山輕軌通車後，預計能將他的上班時間縮短至 10 分鐘內。

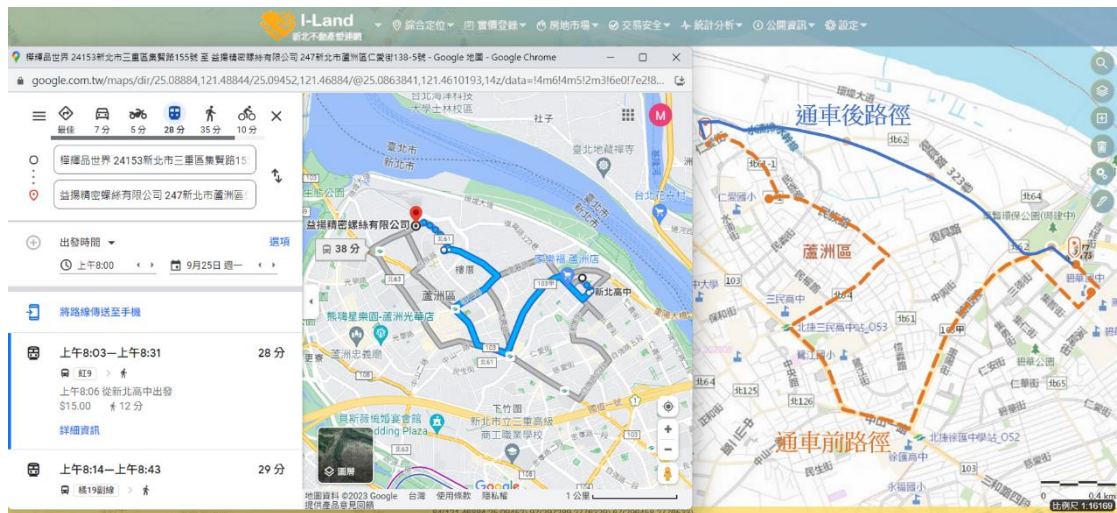


圖 9 路徑規劃圖

接著小戴想知道未來輕軌與環狀線完工後，車站和自己家周邊的功能，於是透過分析中的機能分析，瞭解未來自己家大致上的各種機能。



圖 10 周邊資訊分析

富有想法的小戴在知道機能狀況後，發現本區的機能可能無法因應環狀線與輕軌的完工，完工後本區域應會有更多的人潮與車潮。於是他自行繪製了以輕軌分子尾站為中心的環域 Shapefile 圖層並匯入圖台，再以分析功能選出便利商店與公共設施，發現環域範圍內僅有兩間便利商店與三間私人停車場，小戴因此謀生了創業的念頭，但剛買房的他似乎沒有啟動資金，但這個想法已經悄然在他心中種下種子了。



圖 11 輕軌站點環域分析

接著在查詢的過程中，小戴好奇同棟其他住戶購入的價格，於是使用實價登錄功能查詢。結果發現於所在樓層（四樓）中，他是成交單價最高的，無情被仲介辭了一大筆，後悔沒有提早知道愛連網的強大功能.....



圖 12 實價登錄查詢頁面

接著老白想知道這塊地附近的區域的成交價格如何以作為參考，所以他使用功能列之實價登錄，選取目前圖面，並選取土地的物件，即可看到周遭區域的成交單價、總價以及歷史交易次數查詢，幫助老白了解周圍區域的土地價格，對於老白的投資計畫獲益良多。



圖 15 實價登入選取物件類型

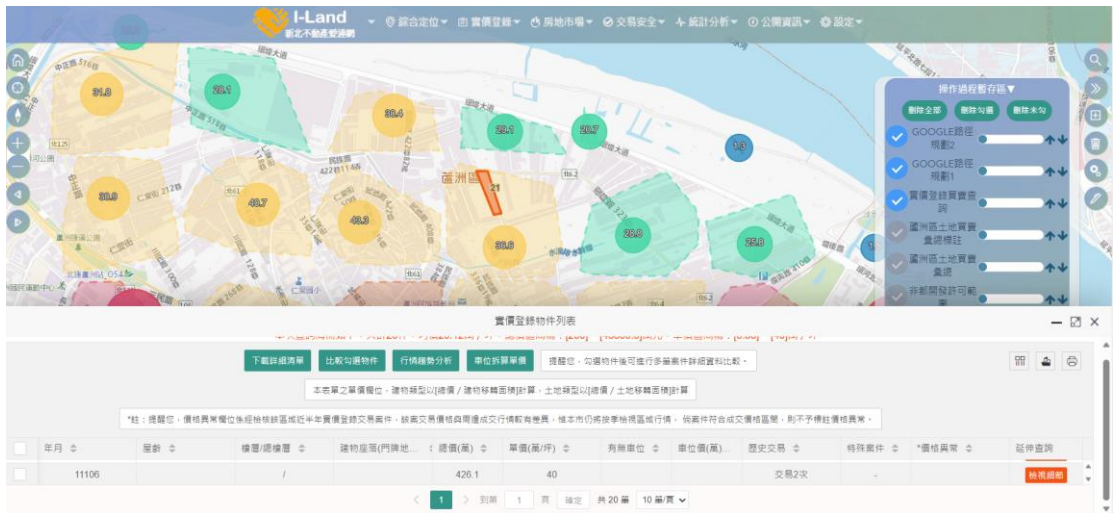


圖 16 實價登入顯示結果

而老白查完空間尺度的資訊後，抬頭看到電視裡大直民宅下陷的新聞，開始擔心這塊地會不會有災害的潛在危機導致地價下跌，於是他利用疊圖分析，開啟地質敏感區的圖層，發現這塊地目前位在較安全的低潛勢區域。

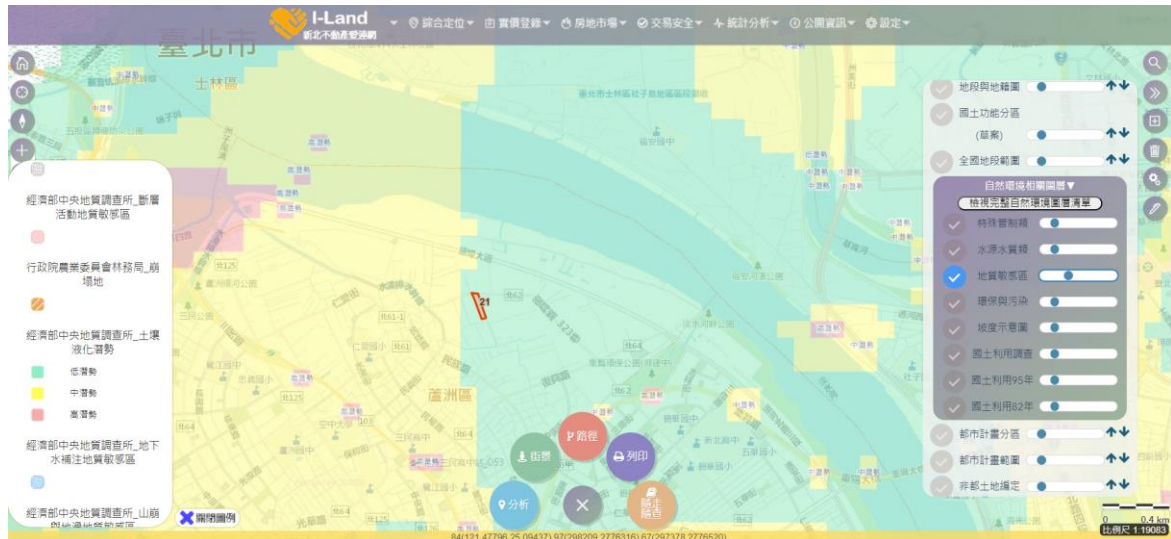


圖 17 地質敏感區圖

但老白透過環保與污染的圖層疊圖後隨即發現，這塊地距離焚化爐及垃圾掩埋場非常近，將來若是出售給建設公司蓋住宅，可能不能以鄰近其他相同條件處的地價出售。

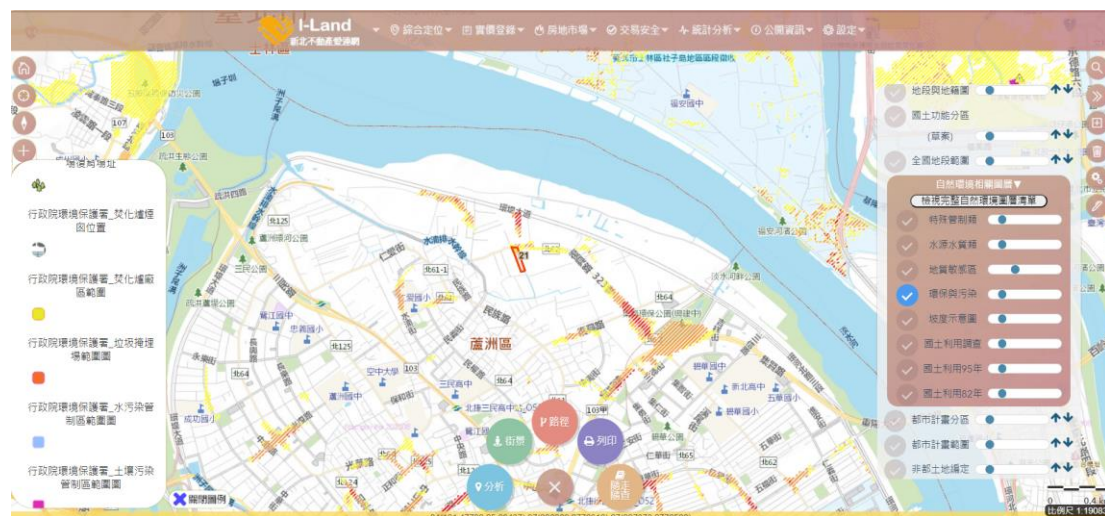


圖 18 環保與污染圖

經過使用新北市愛連網分析，老白對自己的這塊地皮有著更多的了解，幫助他在投資操作上有更明確的方向。

四、祖厝恐被拆的阿鄭

由於輕軌的軌道經過了阿鄭家，阿鄭家沒意外勢必會被徵收，雖然很不情願但他依舊只能接受現實，開始準備找新家。依據區段徵收的相關辦法，阿鄭了解到若是選擇現金補償，那麼他們可以得到地價補償費以及建築改良物補償費。前者依據「徵收當期之土地市價」做補償，後者則依據建築改良物之「重建價格」做補償。

為此，阿鄭首先要在圖台上找到自己家在哪裡，阿鄭遂利用綜合定位下的地號建號找到自己家的位置，並得到阿鄭家土地的公告現值，接著利用隨走隨查功能找到類似房屋物件的價格上下限，透過粗淺的估算，可以大致推估阿鄭家徵收後能得到的補償費。



圖 19 綜合定位結果（阿鄭）

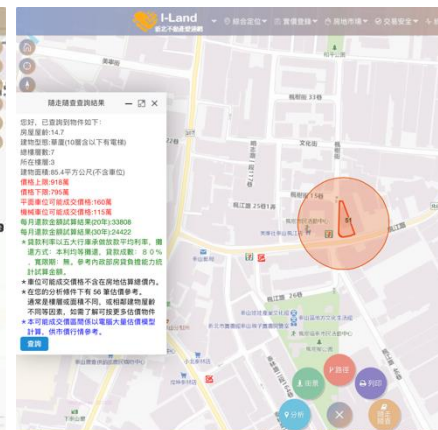


圖 20 隨走隨查結果

有了數字，阿鄭便大致清楚掌握購買新屋的預算，於是他透過實價登錄及鄰近區域實價分析，期望能找到在預算可負擔且新穎的住宅大樓。好消息是，就在阿鄭家的不遠處就有一處住宅大樓剛好符合他的需求，而且地腳是真的不錯。

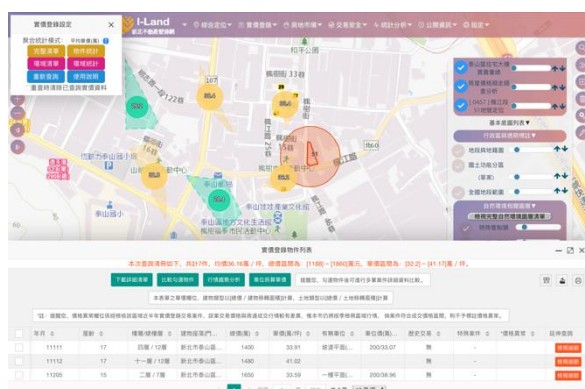


圖 21 實價登錄查詢結果（阿鄭）



圖 22 鄰近區域實價分析

此外阿鄭唯一在意的就是希望不要住到地質高敏感的地區，因此，阿鄭利用了地質敏感區圖層檢視住宅是否安全。幸好，這棟大樓位於低潛勢地區，很安全！至此，苦惱阿鄭一家多時的問題透過愛連網的圖台得到了完美解決！



圖 23 地質敏感區套疊結果（阿鄭）

肆、結論

三人分別運用網站的功能，尋找自己想了解的資訊。小戴除了重新拾起久沒用的技能外，也知道自己辛苦存錢購買的預售屋不僅能順利進行，且五股泰山輕軌可以使他通勤更為方便；老白則依舊保持投資百發百中的戰績，甚至多虧愛連網，他可以更加簡潔方便的一次查完他所需的資訊；至於阿鄭則解決他苦思已久的大麻煩，順利找到適宜的房子。

三人都很感謝當初麵店老闆的提議，於是幾人討論以後，決定下禮拜找一天去找老闆道謝，出手闊綽的老白甚至想把名下的一快地贈與給他呢！不過這都是後話了，現在的他們正各自躺在床上，享受美好的夜晚，安心入眠。

伍、使用心得

一、圖台功能整合受眾廣

經過使用後，我們發現因為愛連網整合了各種資源，讓使用者省去分開研究的時間，且簡易或稍專業的功能都有，相當適合各式人使用。對於一般民眾來說，如果好奇自己不動產的資料，可以透過愛連網迅速了解到詳細資訊，也可以快速套疊圖層，免去比對位置的麻煩；至於像我們這些可能會使用到地理資訊系統（GIS）的人，在繪製並匯入好圖於愛連網後，可以進行一些 GIS 所沒有的分析，包括稅務計算、實價登錄那些，方便許多。

二、匯入的 shp 檔無法更改顏色

雖然能夠匯入是相當方便，但卻無法對其樣式例如顏色、粗細之類的做更改，只能再透過內建的繪製功能調整成我們想要的樣子。但因為圖台並沒有儲存功能只能暫存，所以如果跳開頁面，便需要再重新製作一次。

三、地建號可以用數字排序

經比對後，雖然發現基本上圖台的地號查詢都是以筆畫作為排序，找尋到後再輸入地號，算是相當方便，只是如果對於知道具體地號的人則有些浪費時間，因此若能直接輸入會加快速度許多，不然滑下來要找都會花一些時間。