

綠色縉紳化？臺北都會區水岸住宅發展初探*

Towards Green Gentrification? A Preliminary Enquiry of the Waterfront Housing Development in the Taipei Metropolitan Area

臺灣大學建築與城鄉研究所教授 王志弘**

Chih-Hung Wang

Professor, Graduate Institute of Building and Planning, National Taiwan University

臺灣大學建築與城鄉研究所專任助理 李涵茹***

Han-Ru Lee

Research Assistant, Graduate Institute of Building and Planning, National Taiwan University

* 本研究獲得國科會專題計畫 (NSC 101-2410-H-002 -076 -MY2) 資助，謹此致謝。修改前原文曾發表於2013年第五屆發展研究年會，政治大學國家發展研究所，11月10日。感謝本刊評審意見，令本文論點更為清晰。

** 學歷：臺灣大學建築與城鄉研究所博士；主要研究領域為都市文化、自然治理與移動研究。聯絡方式：(02)33665974；106臺北市羅斯福路四段1號；cherishu@ms32.hinet.net。

*** 學歷：臺灣大學建築與城鄉研究所碩士。

綠色縉紳化？臺北都會區水岸住宅發展初探

王志弘

臺灣大學建築與城鄉研究所教授

李涵茹

臺灣大學建築與城鄉研究所專任助理

中文摘要

本文探討臺北都會區水岸住宅發展之近況、機制與影響。通過房地產廣告分析、住宅價格計算，以及土地開發機制個案探討等方法，本研究發現：(1)水岸景觀成爲晚近房地產行銷賣點；(2)水岸住宅均價仍低於全區且近年差距微幅擴大，顯示整體水岸仍屬邊緣地段，但特定地段有明顯增長，隨住宅類型、樓高和距離而有價格差異；(3)國家投入防洪淨水、綠美化、遊憩化及地產引導式開發，乃水岸新住宅發展的關鍵條件；(4)新近住宅開發有公共景觀商品化、地產利益之階級移轉，以及生活型態替換等爭議，透露綠色縉紳化的隱憂。

關鍵詞：水岸、住宅、地產引導式發展、綠色縉紳化

壹、前言

住宅是城市的主要實質地景，展演著多元異質的紋理與敘事。住宅地景的實質紋理和象徵敘事，不僅涉及勞動力再生產的日常節奏，也是城市生產與消費循環的場域，更是都市競爭、地域振興和地方意象塑造的環節。於是在支持生存、繫泊生命之餘，住宅也成為促動經濟增長、積聚財富、彰顯政績、調控利益，以及區辨社會差異的機制，並宣告著理想生活的願景。簡言之，住宅發展是掌握都市動態的極佳切入點。

晚近學界有所謂「地產引導式發展」(property-led development)，指涉以房地產開發作為帶動成長，滿足經濟、政治與社會目標的策略(Carbonaro and D'Arcy, 1993; Turok, 1992)，並展現獨特城市形象與文化品味(吳幸玲，2008)。在臺灣住宅除了是庇護居所，也是國家、地方派系與財團共構的逐利場域，以及恩庇侍從體制的權力機制；地產開發成為「金權城市」的增長動力(陳東升，1995)。在城市歷經製造業外移，導致局部衰頹及產業結構轉型後，房地產更成為國家與資本，以及不少市民寄予厚望的成長保證，藉以確保政權正當性、挹注財務、吸引投資、牟利或保值、刺激商業和就業等。大型房地產開發猶如刺激經濟的藥方、政績櫥窗，營造發展主義(developmentalism)願景，但在過度供給、引發泡沫化時，也可能導致「投機的福爾摩沙」(李承嘉，2012)困局。

無論如何，荒棄的舊工業、倉儲與運輸用地、產權單純的閒置公有土地，乃至於窳陋地區更新，已成為供應再開發土地的絕佳地點和手段，呈現振衰起敝的意象。這些地區搭配官方主導的大型開發計劃、釋出建地、投入公共建設，成為地產引導式發展的典型。臺北都會區的信義計畫區、新板特區、臺北車站特定區、基隆河截彎取直新生地、新莊副都心、南港經貿園區，以及各處大型市地重劃和區段徵收地帶，某個程度上都是這種策略的展現(王志弘，2013；周素卿，2003；周素卿、吳幸玲、江尚書，2009；林潤華、周素卿，2005)。然而，地產引導式發展也引發了爭議，像是過度偏袒資本、公共資產私有化、排擠其他公共服務和社區議題、用地拆遷導致破壞舊有環境紋理，以及啟動縉紳化(gentrification)而取代當地中下階級居住與就業機會等

(He and Wu, 2007; Imrie and Thomas, 1993; Ng, 2002; Ta an-Kok, 2010; Turok, 1992; Wolf-Powers, 2005)。在臺灣新開發用地徵收的必要性、公益性與補償適足性，以及不斷墊高的房價，也日益成爲爭議焦點（鍾麗娜、徐世榮，2012）。

各種再發展型態中，水岸開發是極受重視的策略。港口碼頭區，如巴爾的摩內港（Harvey, 1992）、倫敦船塢區（Docklands）（Butler, 2007; Florio and Brownill, 2000）、東京臺場（Daiba）（Saito, 2003）及新加坡河濱（Chang and Huang, 2011）等地，都是綜合性住商開發的知名案例，成爲仿效典範。除了港灣碼頭，過去因高築堤防和水泥化而淪爲荒僻地帶，以及因工業使用而形成污染棕地（brownfield）的線型河岸，也成爲再生焦點。清季拓墾社會的人水親近關係，在日殖以降的現代治水工程下遭致區隔，河岸成爲都市邊緣。然而，1980年代以後，水岸重回市民生活，先是作爲社區休閒運動場所，隨後成爲生態保育基地和觀光遊憩景點。1990年代晚期以來，水岸更成爲房地產的景觀賣點（王志弘、林純秀，2013）；「水岸第一排」、「親水住宅」成爲高房價和理想家居的正當修辭。

河岸地景與意義的翻轉，背後有公共資源的大量投注，包括減除水患威脅的水利工程、去除髒臭的污水攔截與河道淨化、營造遊憩空間的景觀美化和設施興建、生態濕地的保育維護，乃至於便捷交通的快速道路等。這些順應都市發展與市民進步倡議的公共投資，形成市民共享的新開放空間與公共資產，也帶動沿岸堤內的都市再生與房地產開發。換言之，我們正見到由國家推動的水岸重構與再價值化。但是，由公共資源支持的地區改善、共有資產及其增值，不見得完全由全體國民分享。除了自由近用的堤外開放空間，有基於安全考慮的各種活動限制外，實質環境的改善，也可能產生排除舊居民及其生活紋理的後果，遂有名爲「綠色縉紳化」（green gentrification）的批評與反思（Dooling, 2009）。再者，投入公共建設於窳陋地區、提供都市服務、改善區位條件，或是釋出公有地以利建設，或者，通過財稅優惠、容積獎勵與移轉等制度，都可能形成更多可供占取或分享的地租差額，亦即公共資源創造了增值的潛能。然而，相對於因房地產市場興衰而產生的一般地租差，這些由公共機

制創造的「超額地租差」(extra rent-gap)，¹可能在生產與分配過程中，有易遭土地資本集團挪用成爲巨額利潤來源，破壞分配正義的疑慮。臺北都會區近年的水岸發展，是否有類似趨勢，頗值得一探。

本文關注臺北都會區水岸轉型下，住宅發展的趨勢、機制與影響，討論在當前的地產引導式發展策略，以及超額地租差的誘因機制下，水岸縉紳化的隱憂。後文先回顧水岸再發展與綠色縉紳化文獻，提出批判的分析指引。接著，在概述水岸住宅發展概況後，作者分析房地產廣告圖文修辭，討論地產資本營造的水岸意象。然後，運用內政部房地產交易資料，以GIS繪製和統整水岸住宅價格趨勢，以及房價依地區、距離、樓高和住宅類型而變化的情形，呈現與建商廣告不同的整體圖像。本文隨後討論大型開發地段的若干案例，藉以指出國家介入地產引導式發展的機制與爭議。最後，在與寶藏巖及原住民河濱部落等反拆遷抗爭對照下，本文主張必須關注水岸再開發的縉紳化威脅，如何可能造成社會排除，以及有疑慮的（增額）價值分配，因而需要有更多公共參與和監督，以及更多樣的發展路徑。

貳、文獻回顧：從水岸再開發到綠色縉紳化

晚近批判性的都市水岸研究，專注於探討城市產業結構變遷和全球競爭下的水岸復甦。這些研究經常採取政治經濟學視角，關注後工業化的蕭條濱水碼頭、倉儲、工業與勞工住宅區，如何在資本與國家聯手下，轉變爲迎合新白領階層與觀光客的居住、消費與娛樂需求設施，像是高層住宅、商業大樓、

¹ 李承嘉(2012: 237) 便曾主張，國家提供的容積獎勵有增加潛在地租、擴大地租差的作用，此與本文的超額地租差概念類似。所謂的地租差(或譯租隙)，是指某地區在當前土地使用下的實際地租(資本化地租)與更新後之未來潛在地租之間的差額。Neil Smith(1987)以地租差來解釋縉紳化(某地區的較低階級群體被較高階級群體取代的過程)的啓動。簡言之，某個地區老舊衰敗，住宅租金和可開發的土地價值下跌。但貶值到了某個地步，改變其土地用途開始有利可圖。這時，土地與房產可以廉價購得，並能從興建高價住宅中獲利，如此便啓動了縉紳化。但是，地租差只是縉紳化之眾多可能原因的一種解釋(參見Lees, Slater and Wyly, 2008)。國內實證研究，可參見李承嘉與陳柏廷(1994)運用契約地租(資本化地租)和土地買賣價格(潛在地租)所做的地租差驗證，以及李承嘉(2000)對於地租差概念的檢討。不過，本文並不實際估算地租差或超額地租差，而僅視之爲有所啓發的推論性概念。

購物中心、公園、綠地和河濱散步道等，作為城市競爭的致勝手段（Brown, 2009; Desfor et al., 2011; Dovey, 2005; Hoyle, 2002; Marshall, 2001; Sandercock and Dovey, 2002），以及哈維（Harvey, 2001）所稱的資本積累危機之空間修補（spatial fix）良方。批判的觀點也指出，這類傳達成功意象、廣受仿效的水岸再開發有不少問題，像是公共資源分配不均、社區生活地景遭替代、破壞自然、強化貧富兩極化等，激起社區與非政府組織的抗議（Harvey, 1992; Rubin, 2011; Schaller and Novy, 2011）。於是，水岸再開發成為晚近都市縉紳化、新自由主義都市化、企業主義式治理、永續發展等爭論的重要案例。

然而，這類討論水岸再造之政經力量與爭議的研究，常忽略水岸的自然或生態面向，沒能將政經分析連結上水岸作為「都市自然」（urban nature）的性質與轉變。相對的，政治生態學（political ecology）取向關注自然的社會生產與文化建構，將自然納入政經結構與社會過程考察，因而有社會自然（Socio natures）這類複合概念（Castree and Braun, 2001）。於是，都市中的社會自然（即都市自然），展現了城市與自然的共構，形成「城市-自然形構」（Hinchliffe, 1999 : 156）。史溫奇道（Swyngedouw, 2004）更提出「都市政治生態學宣言」，力陳都市自然是社會-環境過程的產物和媒介，深刻捲入了都市的政治、經濟、文化與社會過程，以及各種社會群體的鬥爭。

晚近，政治生態學陣營進一步討論全球化下「自然的新自由主義化」（neo-liberalization of nature）（Castree, 2008a, 2008b），以及生態或綠色縉紳化議題（Dooling, 2009; Luke, 1999; Pearsall, 2010; Quastel, 2009），從而與水岸再發展的政治經濟學批判有所關聯。生態或綠色縉紳化，是指公共綠色空間的環境規劃或自然治理方案，導致社會經濟弱勢者遭致替代或排除的過程（Dooling, 2009 : 621）。至於自然的新自由主義化，則是指自然環境與資源的管制、經營及使用，逐漸是以效率、使用者付費，甚至可持續發展和民眾參與的名義，交給市場法則、私有化及公私合夥來主導（Castree, 2008a）。不過，晚近多樣的新自由主義化（variegated neo-liberalization）路徑與後果（Brenner et al., 2010）的觀點，提醒我們注意不同類型社會自然（水、海洋、土地、森林、糧食等），其自由主義化在不同國家和地方脈絡下的差異（Bakker, 2005; Heynen and Robbins, 2005; McCarthy, 2004, 2006; Mansfield, 2004;

Perreault, 2006; Prudham, 2004)。

東亞情境下的臺灣與西方城市有不同社會條件與歷史軌跡，也有著不一樣的都市自然生產與消費。就水岸自然的轉型而論，臺灣的堤外水岸沒有明顯的私有化、市場化和商品化等新自由主義特徵，反而是歷經了公共化過程；河岸高灘地多數為公部門管理的公有土地，陸續建設綠地、運動場所或停車場，供大眾使用。不過，堤防內可供建設的土地價格與開發潛能，則隨著水患減除和水岸綠美化而提高，從而出現了挪用水岸景觀（公共資產的商品化轉換）、占取區位條件改善之增值潛能的新興水岸高層住宅。雖然還有待考察這些新住宅開發導致的具體階級替換情況，但就周遭支持性生活地景改變，以及較高房價的門檻而論，或許已透露出綠色縉紳化的端倪。

值得注意的是，由於都市環境治理或自然生產，往往涉及集體生產條件和勞動力再生產的維持與供應，亦即主要是由國家（協同非政府組織）提供和支持，綠色縉紳化現象特別能彰顯國家在縉紳化中扮演的積極角色，從而跟國外討論一般縉紳化時，專注於開發商與中產階級縉紳者角色的情況不同（Brown-Saracino, 2010）。Quastel（2009）便倡議，應結合都市政治生態學和縉紳化研究，並以溫哥華社區農園為例，探討官方都市環境及糧食永續政策，如何與房地產市場資本流動緊密結合在一起。本文則關注，由官方推動的臺北都會區水岸自然的綠美化重構，如何搭配地產引導式發展，從而可能邁向了綠色縉紳化。

就房地產價格與自然景觀的關係而論，各類型開放空間（尤其公園綠地）和自然元素（樹林草地、水流湖泊等景觀）有利於抬升週邊房地產價格，已有眾多研究驗證。針對綠色空間之距離、面積、型態及其他特徵之房價效果的研究，已顯示距綠色空間越近，房價越高的一般傾向（陳建良，2010；陳章瑞、宋維真，2007；曾耀萱，2010；解鴻年、胡太山、邵澤恩，2000；Cho, Poudyal and Roberts, 2008; Geoghegan, 2002; Jim and Chen, 2009; Luttik, 2000; Morancho, 2003）。然而，除了水岸作為綠色開放空間和自然景觀，對房價可能有正面影響，水岸也會因環境保育考慮下的開發管制而影響附近房價（Parsons, 1992）。更甚者，在淨化整治之前，因為水患、水體與工廠污染、治安憂慮，以及生活機能不良等嫌惡因素，水岸反而是房價較低的地段（Bin,

Kruse and Landry, 2008; Cho, Roberts and Kim, 2011; Leggett and Bockstael, 2000; Poor, Pessagno, and Paul, 2007)。因此，水岸地帶從原本的鄰避地點，轉化為具有綠地景觀優勢的地段，透露了巨大增值潛能，而國家的整治與淨化措施則是這種轉變和增值的關鍵。

不過，相對於這類考察住宅特徵價格（hedonic price）的多元迴歸分析，本文重點不在於討論水岸綠地景觀或嫌惡因素與房價之間的統計關聯，或細緻化既有的估價公式，而是在掌握水岸住宅發展趨勢之餘，運用綠色縉紳化和超額地租差等概念，探索其社會衝擊和排除效果：公共資源投入塑造的水岸自然設施與景觀，雖增添了公共資產與開放空間，但也可能透過堤內土地開發機制而成為可供土地資本占用的超額地租差來源，並將自然景觀予以商品化，構成房地產市場的階級門檻。再者，堤外與堤內地景及其使用方式的轉變，也可能產生替換地方生活方式與紋理的效果，進而有社會排除之疑慮，呈現出綠色縉紳化的趨勢。

黃孫權（2012）曾提出「自然房地產」概念及「綠色推土機」比喻，痛陳臺北獨特歷史遺留的「違建聚落」，在彰顯文明進步的綠化名義下橫遭摧毀，闢建為公園，抬升了周邊中產階級房地產的形象與價格。換言之，為了綠化而拆除違建，有其差異化的階級效果：中下階級因公園而移徙，中上階級則因公園而獲取地產增值。另一方面，彭皓忻（2010）考察臺北市河濱公園發展，指出河濱公園是缺乏綠地的臺北市，親成長聯盟與反成長聯盟的共同解答。亦即，市府以開闢堤外綠地來滿足反對過度開發民衆的需求，從而將都市土地留供房地產開發之用（而無須在市區留用大量綠地），並弱化反成長聯盟持續要求政府提供綠地等集體消費的聲浪（因已提供了堤外綠地）。²不過，彭皓忻雖暗示堤外綠地可以舒緩市區綠地和房地產用地的競爭，卻忽略了堤外綠地本身也逐漸成為水岸新興房地產發展的要素。

² 集體消費（collective consumption）是指在公共或集體的基礎上生產、管理與分配之服務的消費；集體消費「不通過市場，而是通過國家機器而發生」，即涉及提供商品消費的集體手段。由於資本無法確保這類「利潤率低於平均水準」的財貨與服務之生產，但它們仍是「勞動力再生產和社會關係再生產不可或缺」的商品，因而須由國家或公共機制供應（Castells, 1977: 460）。

然而，水岸的「自然房地產」（綠色自然景觀促進了房地產開發，提升房價），是否必然導致「綠色縉紳化」（綠色自然景觀的改良導致了階級替換或排除效果）？就此，我們有必要仔細分辨綠色縉紳化的內涵與型態。以水岸堤防為界，堤外是逐漸綠美化、遊憩化的高灘地，原則上免費近用，看似沒有社會排除效果。然而，在堤外淨化和綠美化過程中，其實清除了部分維生式農耕、宮廟及違建聚落，改建為吸引更多市民的休憩地帶，並受到各種使用規範的管制。這裡有著從中下階級謀生與生活地方，擴增為全體市民活動空間而引發的緊張：私墾農地等「非法化」活動，讓位給具備更高正當性的遊憩行為，或者起而抗爭、調適或逃逸。另一方面，堤內則在堤外水利整治淨化、綠美化、遊憩化的基礎上，配合國家大型開發計劃，翻轉原本的窳陋邊緣狀況，產生可以占用的高額地租差，並以高價集合住宅為主要開發型態。這裡有增值利益分配的議題，以及新住居型態引入中上階級居民，進而改變周邊生活地景的潛能。

簡言之，水岸再開發雖然不見得有嚴格意義下的中下階級原住民流離失所，遭中上階級居民替代情形，但是，堤外活動方式與規範的改變，以及堤內新興房地產發展的社會影響，仍透露了以「生活支持系統之更替」為媒介的間接排除或劃界區分效果。

參、研究方法

本文研究方法與資料來源，包括內政部地政司房地產交易價格資料的GIS與統計分析、河岸住宅推案廣告文案，以及河岸房地產爭議新聞報導之分析等。

首先，為了掌握水岸景觀和區位在房地產銷售上的意義，我們分析河岸房地產的推案廣告。這些廣告文案呈現開發商或代銷商如何定位水岸住宅，呈現特定階級的住宅美學，藉由不同視角的圖片及文字意象，為消費者建構理想生活藍圖，或宣揚水岸住宅的投資潛力。

作者查閱《住展雜誌》（原名《租售報導》）自2000年以降的房地產廣告，鎖定以水岸為號召的房地產，分析圖文構成與修辭策略；另針對近年知名

大型河岸住宅推案，如遠雄左岸、美河市等建案，分析其宣傳網站呈現內容。此外，我們也使用「臺灣新聞智慧網」資料庫，以臺北、水岸、住宅等為關鍵詞搜尋相關報導，搭配政府規劃報告、都市計畫檔案等資料，掌握水岸住宅發展概況與操作機制。

其次，為掌握住宅價格整體趨勢，本研究採用內政部地政司房地產交易價格資料，³涵蓋時間限於資料來源，為2000年第一季至2012年第三季（統計至7月底），但也正逢亞洲金融危機後的房市上漲波段。作者從中挑選臺北市與新北市臨河岸的行政區資料，共計24個濱水行政區，57,903筆交易資料。

為了篩選鄰近河岸的交易資料以利分析，作者利用「全國門牌地址定位服務網站」與Google Map定位，⁴將地址資料轉為經緯度座標。為保護隱私，內政部房地產資料地址是模糊化的區段資料，以街道名稱和門牌範圍（如僅標記為1-30號）或周邊地標來呈現概略位置。因此，建立座標時可能有數十公尺誤差。為此，針對相同區段號碼的地址，作者採取平均配置方式給予座標（例如，將3筆相同地址的資料平均分配於1-30號之間）。至於以地標呈現概略位置的資料，則利用Google Map配合該筆資料其他特性（臨街關係、用途類別）來判定位置。

接著，作者將座標資料輸入Arc Map軟體，轉換為具空間座標的point點位資料。鄰近河岸點位的資料篩選步驟如下：先以Arc Map的Buffer工具畫出河岸周邊50公尺、50至150公尺、150至300公尺的polygon範圍，⁵再以此三種範圍對前述房地產點位資料進行Clip，取得各範圍內交易資料，共11,711筆（表1）。最後使用Excel軟體，根據不同年份資料，統計各行政區不同河岸距離及

³ 內政部地政司全球資訊網—房地產交易價格（2000年至2012年7月）：<http://www.land.moi.gov.tw/chhtml/property.asp?cid=830>。

⁴ 全國門牌地址定位服務網站：<http://address.tgos.nat.gov.tw>。

⁵ 此處50公尺、50-150公尺，以及150-300公尺的區分邏輯為：自堤防線起，包含人行道、路寬、綠帶及房屋縱深，水岸第一排大約位於50公尺內。若考慮水岸周邊大型社區建案，如新店湯泉或中和遠雄左岸，其社區範圍大致落在距堤岸150公尺內。最後，300公尺範圍乃考慮步行五分鐘距離，並參考陳建良（2010: 59）以臺中市為案例之研究，顯示公園綠地之外部效益隨距離衰減，房屋成交價格在距離300公尺以外之變動趨緩。

類型（住宅大樓、華廈、公寓、透天厝）房屋交易的每坪平均單價，並與全行政區單價比較，呈現河岸房地產價格趨勢。

■表1 水岸房地產數量

類型／距離	50公尺	50-150公尺	150-300公尺	小計	300公尺以內
住宅大樓	800	1,319	1,482	3,601	3,550
公寓	678	2,334	2,942	5,954	5,887
華廈	253	812	840	1,905	1,890
透天住宅	45	133	191	369	366
集合住宅	1	4	8	13	13
套房	0	3	2	5	5
總計	1,777	4,605	5,465	11,847	11,711

註：ArcGIS以polygon進行Clip功能時，本研究自訂距邊界可有5公尺誤差範圍，故三種範圍擷取結果在會有重複計算情形，其合計數量略高於直接以300公尺polygon擷取的數量。

肆、臺北都會區水岸住宅發展概況

臺北都會區是在淡水河流域的地理基礎上發展的人類聚落，與水岸關係密不可分。然而，農墾社會通過河運、渡口、圳道來汲取水流之利，同時承受洪泛災害的人水關係格局，在日本殖民統治至戰後威權國家的現代性治水體制介入，加以迅速的都市化與工業化，徹底改觀。隨著堤防建立與洪泛平原劃定，堤外房舍逐漸拆遷，不僅堤外水岸成爲不適人居的化外之地，緊鄰堤防的建成地帶，也常因生活機能不佳、水患威脅及開發管制等因素，成爲混雜著工廠、荒地、廉價公寓販厝，以及嘈雜的通過性交通的邊緣地帶。歷經數十年發展，沿岸許多地段形同窳陋地區。

不過，1980年代晚期以後，堤防和抽水站建置逐步完善，河川汙染也因爲污水截流，以及垃圾堆、砂石場及養豬場等遷移而獲得控制。同時，先從地區性河濱公園與運動設施關建開始，官方推動了日益擴展的水岸淨化、綠化、

美化與遊憩化過程；尤其1990年代晚期以後，不僅各處河濱公園陸續串連成爲連續綠帶，也廣建自行車道而鼓勵更多遊憩利用，並更新設施、強化景觀工程；2000年代以後，通過建立跨堤人行橋樑和自行車專用景觀橋樑（如陽光橋、新月橋等），闢建大型園區（基隆河大佳迎風段、二重疏洪道的大臺北都會公園、新店陽光運動公園等），以及河濱景點的觀光化（八里左岸、淡水老街、碧潭、公館水岸新世界等），翻轉了原來的窳陋、危險和邊緣形象。

再者，相較於過去中央與地方當局的零星計畫、切割處理及各司其政，晚近水岸被視爲一個整體而成爲規劃對象，例如：環保署2003年的淡水河系河廊生態、景觀及建築發展整體規劃；或是2004年起，臺北市政府都發局分期執行的河岸沿線周邊地區都市計畫暨都市設計準則擬定的研究。2010年市長選舉期間，朱立倫和郝龍斌連袂推出「淡水河曼哈頓計畫」，⁶提出融合各種水岸再開發構想的宏大願景。新北市府尤爲積極，除治水、淨水，以及親水設施營造外，更著力推動水岸周邊更新與開發。近年新興高價水岸住宅的開發，正是立足於前述的政府大型地產引導式發展策略與規劃，以及堤外水岸景觀化、遊憩化和觀光化的長期趨勢。然而，在這個共同趨勢下，沿岸各地住宅發展，還是隨著河岸特徵與區域特性，而有不小差異。以下分爲基隆河、新店溪、淡水河主流及大漢溪等流域，簡述其概況。

首先，都會區北側的基隆河流域，包含汐止、南港、松山、內湖、中山、士林等區。基隆河的中游河道窄急、河階腹地小，汐止一帶多爲山坡地臨水而建的住宅，依山傍水景觀令水岸住宅單價高於全區平均值。基隆河下游則在截彎取直工程後，新增大量新生地。其中，東側河段，即河道整治的小彎段，鄰接南港經貿園區和軟體園區，水岸住宅集中於南港火車站北側一帶。北側內湖區至中山區，屬於大彎段，有數座大面積河濱公園暨運動場。內湖水岸住宅分佈於中山高速公路至基隆河中間一帶，部分鄰近捷運東湖站，另集中在潭美街（基河國宅一期），以及新開發的大直倉儲區。中山區的基隆河道更爲寬廣，

⁶ 2010年競選文宣資料，見<http://www.wretch.cc/blog/hau2010aa/11978404>。以淡水河曼哈頓爲主題的競選廣告，見<http://www.youtube.com/watch?v=vRwqtSQxmz0>。新北市的淡水河曼哈頓計畫構想，見<http://iwater.ntpc.gov.tw/files/11-1000-147-1.php>。

沿岸除基河國宅二期外，更有數棟著名大直水岸豪宅矗立，拉抬水岸房地產價格，遠超過區域平均單價。基隆河繞過圓山後進入士林區，在百齡橋南側、劍潭和社子島南段都有不少臨水住宅，但距交通幹道或捷運較遠，價格較低。此後，基隆河往北流經洲美和關渡一帶，則多為農業保護區，最後注入淡水河本流。

基隆河的兩條支流雙溪和磺溪，流經士林和北投，也讓鄰近地區成為水岸住宅熱點。士林橋與福林橋一帶，有雙溪河濱公園和捷運淡水線的優勢，平均房價較高。磺溪雖然窄短，但沿岸綠堤公園眾多，從捷運明德站上溯至榮總，直抵天母一帶，都是熱門水岸住宅地段，以天母附近的單價較高。

其次，臺北都會區南側的新店溪、景美溪、安坑溪等，流經文山、景美、新店、中永和、板橋、中正、萬華等區。景美溪的河道窄、曲流多，自市立動物園、政治大學至木柵一帶，沿岸有許多住宅大樓、華廈和公寓，標榜文教區與靜謐水岸景觀。景美溪的新店側，則以公寓或透天住宅為主，僅少數住宅大樓點綴其間，還有大型國宅社區大鵬華城，以及寶僑工業區的廠辦大樓。景美溪流經景美而注入新店溪，堤防緊接著巷弄的小街廓中，多為公寓和華廈，還有高架水源快速道路通過，阻擋了低層公寓河岸景觀；但靠近捷運線及公園的地段，則見住宅大樓林立。

新店溪中上游直潭至碧潭兩側，近年有不少強調水岸景觀的大樓興建。北側小碧潭則有著名的美河市建案及稍早的湯泉社區；中央新村臨河岸側，也有許多住宅大樓。捷運小碧潭支線提升了此處交通條件，經中安便橋或陽光橋，能抵達南岸陽光運動公園。這些基礎建設與休憩設施，令新店區水岸一帶房價自2011年起，便大幅超越了該區均價。另一方面，新店安坑地區的住宅主要沿安坑溪發展。隨著人口增加，狹長河谷地形內興建大量住宅，山坡地則有許多大型住宅大樓社區。為了紓解安坑地區交通壓力，安坑溪下游多處加蓋而興建道路，過往河景不再，水泥化的河道和受污染的河川，讓此處建案大多不會以水岸住宅為號召。

新店溪中下游的中永和與板橋地區，因為有大面積河濱公園，主打河景的水岸住宅大樓不少，臨近橋樑、交通便利的住宅價格稍高。華中橋一帶，由遠雄集團與市政府合作的BT開發案正在施工，是近年水岸住宅廣告亮點。新店

溪的臺北市側是中正與萬華區，新興水岸住宅主要位於古亭、中正河濱公園及青年公園周邊。由於有高架水源快速道路與環河快速道路，僅有高層住宅能欣賞開闊河景，與市中心區的房價相比，河岸住宅價格還相對低廉。

第三，大漢河流域涵蓋臺北都會區的三峽、土城、樹林、新莊和板橋，流經三峽區中心的是支流三峽溪，八安大橋至三峽大橋一帶，臨近國道三號，具交通優勢，周邊尚有商圈、老街、公園等便利服務，加上臺北大學三峽特區開發，令該處水岸住宅以較臺北市中心低廉的價格吸引買氣。2011年後的三峽水岸房價（距堤岸50至150公尺）超越該區平均單價，但水岸第一排（50公尺以內）住宅價格卻偏低。土城的大漢溪沿岸多為工業區，僅有少數公寓住宅，單價也低於全區平均價格。樹林臨水住宅距河岸較遠，多分布於150至300公尺間，緊鄰水岸的堤坊邊，主要是工廠或農地。

新莊區水岸住宅集中於捷運新莊線的臨大漢溪側。大漢橋與新海大橋之間，地處大漢溪凹岸，缺乏河濱公園腹地，新北市政府正在規劃新海大橋以南新莊碼頭堤外景觀工程，⁷串連大漢溪兩岸生態濕地，增加新莊地區綠地和親水環境。此外，整治後的中港大排沿岸親水綠堤，是新莊水岸住宅的另一個焦點。板橋區水岸住宅則集中於兩處，一是大漢溪支流楠仔溝東岸，沿南雅西路至南雅南路亞東醫院一帶，另一處是大漢橋附近，匯集了板橋區單價較高的水岸住宅大樓，鄰近江子翠河濱公園及大漢溪人工濕地，河景寬闊。

最後，大漢溪與新店溪匯合而成的淡水河本流，廣大河面使得淡水河沿岸住宅享有壯闊河景，但因各區水岸環境和建設程度不同，水岸住宅價格不一。臺北市的萬華和大同區，河岸腹地窄小，堤防加上環河快速道路高架橋，遮擋了舊市區低樓層住宅景觀，因此水岸第一排住宅價格偏低。往北至社子島南段，除了重陽大橋周邊的新高層住宅外，水岸反而是士林區低價住宅的集中地段。

相反的，新北市側的三重區，相較於其中心鬧區的擁擠，水岸住宅周邊坐擁開闊景觀綠地，令三重水岸房價高於其全區均價。三重南側有新北環快高

⁷ 大漢溪觀光河廊營造之新莊碼頭堤外景觀工程，新北市高灘地工程管理處。http://iwater.ntpc.gov.tw/files/15-1000-283_c164-1.php。

架橋，樓層較高的住宅大樓取得了優勢。北側新開發的重陽重劃區，則因重陽大橋通往臺北市中心的地利之便，集賢路及環河北路一帶房價漲至該區均價的1.5至2倍。蘆洲區靠淡水河一側多為工業用途，水岸住宅集中於二重疏洪道（大臺北都會公園）旁的灰磘重劃區，擁有廣大休閒綠地，以及微風運河等親水遊憩設施，令此區房價能與捷運蘆洲線周邊住宅抗衡。

二重疏洪道北側是五股的洲子洋重劃區，為全臺面積最大自辦重劃區，雖然基礎建設尚未完備，但可以眺望觀音山與關渡平原，擁有壯麗水景及大面積親水綠地，也是臺65線、臺64線與中山高速公路交會點，成為建商佈局水岸景觀豪宅熱點，如「上河園」、「蘇黎世」等建案，均標榜為「新大直」，強調五股洲子洋的增值潛力。

淡水河從關渡大橋至出海口，分屬淡水及八里區，為新式高層水岸住宅最早發展的地段。1970年代，此處即有靠近陽明山、距水岸較遠的洋房別墅，取其山坡地的景觀優勢。1990年代中期，淡水捷運線通車之前，關渡、竹圍、紅樹林站周邊地區，已陸續推出水岸景觀大樓，強調便捷交通和休憩機能，十餘年來的房價皆高過全區平均值。淡水河左岸八里區，雖然缺少捷運，須依靠臺15線道路及關渡大橋連接市區，但沒有堤防阻礙淡水河景，完備的河濱遊憩設施，還有略低於淡水的房價，使得不少住宅大樓和公寓華廈，集中於龍形地區。

總之，濱水而居有著長遠歷史，但在百年來的臺北都市化過程中，水岸經歷了與市區隔離、邊緣化，以及再連結、再價值化的轉折。目前正處於轉折的中途，因此，水岸的邊緣處境在某些地段有了明確翻轉，但在其他地方還處於蒙昧不清狀態，尤其是缺乏大型土地開發計劃的都會外圍地帶，或是較老舊的建成地區。不過，新式高層水岸住宅作為房地產的新星，已挾著美學化景觀的修辭與意象，遮掩了整體圖像的異質多樣。

伍、新興水岸住宅的景觀價值與美學化召喚

檢視2000年以後的房地產報導和廣告，幾乎都強調擁有較佳景觀的臨水第一排與高樓層水岸住宅，價格都高於同區域其他住宅。從大直水岸最貴的每坪

百萬元以上開價，到中和遠雄左岸的70萬元、重陽重劃區和政治大學景美溪岸的60萬元，以迄碧潭50萬元、洲子洋40萬元、八里與淡水30萬元等開價，隨地段和建案不同，與同區域非水岸住宅價差呈一至兩倍不等。其中，高樓層又比低樓層高一至三成左右，加以新建案通常推出大坪數商品，總價隨之攀高（聯合報，2014年8月24日；蘋果日報，2011年2月19日）。即使建商開價經常高於實際成交價格，但水岸景觀確實已成為標榜居住品質和增值潛力的重要行銷修辭。

以追求利潤為目標的水岸住宅行銷，精心營造出美學化的自然山水意象，亦即選擇性地凸顯出美化綠色元素（水岸、綠地、山景、運動、樂活、健康等），建構出差異化的水岸生活想像。作者整理《住展雜誌》近十餘年刊載的水岸房地產廣告，計39筆（附錄一），就其圖文內容擷取有關自然環境與綠色元素的訴求（表2），藉以掌握其欲營造的水岸住宅形象。

多數建案名稱，便已將水、洋、海等水岸元素帶入。「第一排」、「景觀」、「親水」、「公園綠地」是幾乎都會出現的文案用語，生態、溫泉、國際、奢華等元素也很常見。廣告構圖方式，則主要有兩種。其一是從空中鳥瞰建築物 and 週邊景觀，以廣角鏡頭拍攝河景寬幅照片，凸顯環繞住宅的大面積藍綠帶，以及遠方山景或城市天際線，搭配如「大河文明，斂收奢華；12萬坪嫩綠河岸，無垠壯闊僅獨閣下」（銀河水都）等文案，營造擁有住宅，就擁有無價美景的奢華自然美學。

另一種構圖方式，則是平視的生活休憩景象，例如身穿車衣、騎著單車，拿下太陽眼鏡、眺望河面的中產階級，或者，戴著遮陽帽的主婦，漫步在河濱綠美化草坡，平視或仰視她們的家。這類照片強調方便親近的翠綠草坪和閃耀藍色河面，展現享受自然的健康休閒生活。例如「河康馥裔」建案文案：「萬坪河畔公園，健康水岸綠世界」描繪的情景。

當然，這兩種揮灑大片藍綠景觀條件的構圖想像，立基於國家長期投入河川整治、堤防建設及擴充河濱公園的實際成果。開發商將公共的河岸地景予以選擇性地美學化，並轉變為取得制高點或第一排位置方能享用的炫耀性「豪景」，企圖召喚特定階層。



■圖1 五股洲子洋重劃區「上河園」建岸廣告

資料來源：《住展雜誌》381期（2013年8月號）

■表2 水岸住宅廣告文案類型與特色

賣點	文案重點	建案名稱	建案數量
山水 / 山海	依山傍海、大山大水景色。或位居山水走廊中	藍灣、海天、帝景水花園、尙海、碧潭山水、京河、立信鼎峰	7
公園綠地親水休閒	有萬坪河濱公園的綠意，大面積綠帶	湯泉美地、帝景水花園、大直明水、世界盃、銀河水都、合康馥裔、合康翠堤、合康太璞、遠雄左岸、御璟、蘇黎世、京河、上河園	13

賣點	文案重點	建案名稱	建案數量
景觀第一排	位在河岸第一排，觀河首席，獨享河景	昇陽河畔、樂河、銀河水都、陸江、Taipe光河、漢皇麗緹、曼哈頓、麗寶之星T1、合康太璞、圓山仰望、嘉磐山嵐映、合康永恆之星、杜拜河美館、立信鼎峰、上河園	15
360度 / 270度視野	超高樓層，位居高地或緊臨河岸，有較廣環景視野，周邊無其他高樓遮蔽河景	海帝、麗寶之星T1、圓山仰望、	3
自然生態	緊臨紅樹林生態保護區，充滿綠意的休閒環境	霞關、紅樹林樓中樓、幸福捷境	3
溫泉	有溫泉的水岸宅（集中淡水區紅樹林站）	春天戀人、海帝、海天、尙海、碧潭山水	5
國際地標	列舉各國著名水岸城市、河流或海灣，定位自身是世界水岸生活縮影	藍灣、海帝、帝景水花園、IS臺北、吉美悅洋、曼哈頓、遠雄左岸	7
大直	位於大直重劃區，或媲美大直重劃區，複製大直、甚至凌駕超越大直	大直明水、合康馥裔、陸江、IS臺北、圓山仰望、遠雄左岸、蘇黎世	7
豪宅 / 豪邸	地段稀有，地價昂貴	帝景水花園、藍灣、歌德花園3—蕭邦、宏群富鼎	4
買得起的水岸宅	平凡價位水岸住宅，首購族或中產階級也買得起	樂河、好光景、御璟、立信鼎峰	4

如果建案本身區位缺乏大面積綠地作為具體號召，廣告可能會將水岸營造為比較為抽象的國際地標。例如，建案名為「曼哈頓」或主打「臺北塞納河畔第一排」（帝景水花園）、「與世界級富豪同步」（吉美悅洋），並放上國際知名水岸照片或國際知名建築師設計的證明，藉此吸引跨國菁英青睞。相對於國際性地標，具有臺北地段意識的賣點，則是標榜「大直」的建案。基隆河截彎取直後，大彎段新生地成為熱門水岸住宅區，1998年推出帝景水花園，以每坪上百萬元價格刷新臺北水岸房價，歷久不衰，讓大直成為新一代水岸豪宅地標，也是後續水岸住宅仿效對象，紛紛複製大直意象。晚近大型水岸開發，則提出「新大直人生」（洲子洋）、「超越大直」（遠雄左岸）或「凌駕大直」（圓山仰望）等主張，暗示具備極高的投資價值。

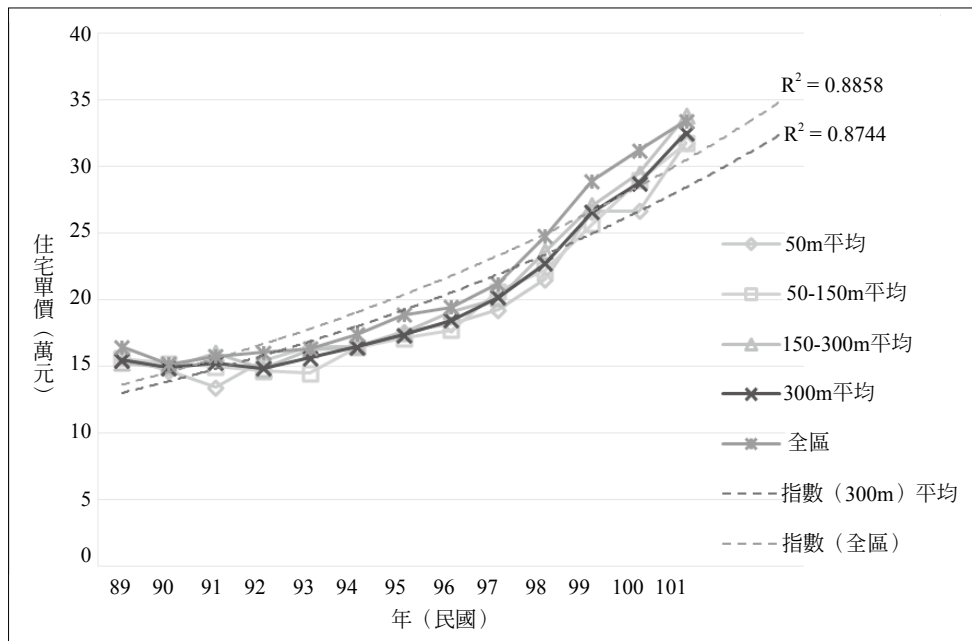
不過，美學化的綠色形象底下的實際居住經驗，可能沒有那麼美好。某些主打真正「水岸景觀第一排」的建案，強調面河零阻礙，即使低樓層也能享受開闊河景，據此開出高昂房價。但是，後來周邊的用地變更，或是高架環河道路興建，水岸第一排河景便會落空。例如，2006年永和「銀河水都」力推水岸景觀住宅，但到了2013年，面河的停車場被建商收購，要推出「真正的景觀第一排」豪宅，將會遮蔽銀河水都大樓的低樓層視野，遂引起住戶抗議（蘋果日報，2013年1月31日）。再者，目前許多水岸地帶的生活機能與交通條件依然不佳，部分大量供應住宅的地區入住率也不高，這都是房地產廣告修辭不會凸顯的缺點。但是，我們或許可以從水岸住宅價格的整體趨勢，窺探被明星建案和建商修辭遮蔽的全貌。

陸、臺北都會區水岸住宅價格的總體趨勢與地區差異，2000-2012

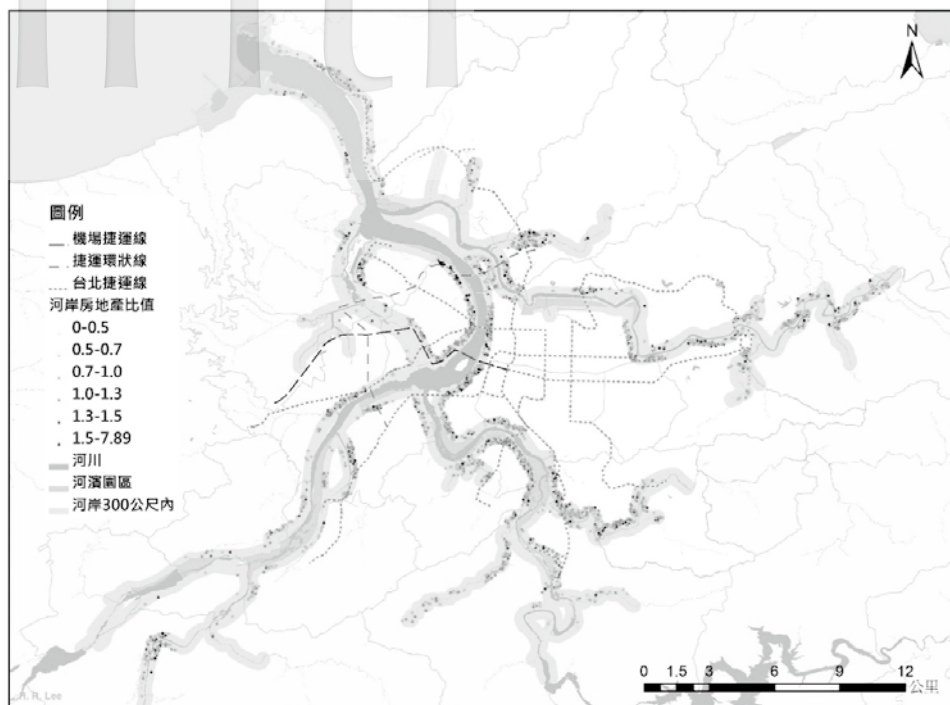
本節運用房地產交易資料，以行政區為單位，呈現臺北都會區水岸住宅單價變動趨勢。後文將各行政區水岸住宅的歷年平均單價，除以各區歷年平均單價，獲得水岸住宅相對於全區單價之比值，藉以顯示水岸住宅價格在各行政區的落點與分布（附錄二）。圖2顯示，2000年至2012年間，無論都會區整體或水岸地帶，房地產的平均每坪交易價格皆逐年上升。但是，水岸住宅價格略

低於全區均價，由excel指數趨勢線及預測趨勢來看，⁸水岸與全區平均單價差距，甚至有微幅拉大的趨勢。因此，當前房地產市場的水岸住宅風潮，顯然尚未完全翻轉過去沿岸發展較落後、住宅價格較低的狀況。

■圖2 臺北都會區水岸與全區住宅單價變化



⁸ 指數趨勢線使用此方程式來計算適合資料點的最小平方： $y = ce^{bx}$ 。其中c及b是常數，而e是自然對數的基數。指數預測趨勢線則往後推算兩個週期，即推算102與103年的平均單價。300m內水岸住宅單價趨勢線的R平方值 = 0.8744；全區單價趨勢線的R平方值 = 0.8858。



■ 圖3 水岸住宅房價比值分布（2000-2012，距堤岸300公尺內水岸住宅）

進一步檢視24個濱水行政區的水岸住宅交易價格，顯示各區單價變化大不相同（附錄二）。除了文山、松山、士林、土城、蘆洲及三重區，大體上依循全區單價而消長外，其他各區水岸單價則有明顯起伏，距水岸越近，變動頻率和幅度也較大。其中，臺北市土地成本高，區位條件更是影響房價關鍵，部分地區水岸住宅因地處偏僻或位於舊市區，河岸土地成本低於市中心土地，房價也不易超越全區平均值。僅有中山區基隆河大彎段重劃區，以及沿景美溪發展的文山區，才有高於區域均價的水岸房地產。中正、萬華、松山、士林等區，水岸房地產價格幾乎都低於全區平均價格。

相反的，新北市除新板特區及捷運沿線鬧區外，其他地區普遍房價較低。2008年房價高漲以前，臺北市平均房價每坪15-35萬元，新北市約為10-20萬元。因此，相對新北市的舊市區，其新興水岸住宅坐擁橋梁或快速道路的便利

交通、河濱公園綠地，以及開闊河景，令水岸景觀住宅迅速增值且不易跌價，價格高出鄰近地區二至五成。大多集中於新北市淡水與八里一帶。此外，三重區水岸第二、三排的價格高於全區，但第一排價格變動幅度卻較大。新店區則是近三年來，水岸房地產交易價格明顯上漲，可能與新近推案有關。至於土城與蘆洲等地，水岸房地產價格則傾向低於全區平均價格，除因當地工廠較多，或距鬧區較遠，生活機能不佳，缺乏捷運或連外道路而交通不便外，水岸綠地遊憩設施尚未完備，也是可能影響因素。

整體而言，臺北市的非水岸地帶生活機能完善，房價高居不下，使得水岸地帶相形見绌，即使臨水岸住宅上漲，漲幅仍無法和市區相比。相對的，都市發展進程比較落後的新北市，部分地區濱水地帶仍為工廠、農園和舊式住宅雜處，價格因而偏低；但某些新開發或更新的水岸地段，卻有異軍突起的優勢。

為了進一步討論影響水岸房價的因素，作者挑選水岸住宅價格比全區平均值高的行政區，專注於水岸距離、住宅類型及樓高等三個因素，分析水岸住宅價格的差異化。行政區篩選方式如下：計算各區水岸300公尺範圍內平均單價比值（水岸 / 全區），挑選近13年內有6年以上比值大於1的行政區。結果，臺北市僅有中山區和文山區，新北市有淡水、八里、三重、樹林、新莊、汐止、五股、中和、永和，共計11個區，合計5,192筆交易資料。

首先，計算這11個水岸房價較高地區的交易價格，在各種水岸距離下，四種住宅類型——住宅大樓、華廈、公寓及透天住宅——的每坪價格變化。結果發現，越靠近水岸，住宅大樓與其他三種住宅類型的價差越大。同時，住宅大樓單價隨距離靠近而上升的幅度（每坪價差約5000元），也比其他類型住宅明顯。例如，廣義的水岸範圍（300公尺內），住宅大樓和公寓平均單價分別為18.58萬和17.37萬元，價差約1.21萬元。但是若僅計算水岸第一排，即距河岸50公尺內住宅，住宅大樓平均單價提高到19.09萬，公寓約16.72萬，兩者價差為2.37萬元左右。相反的，華廈、公寓和透天住宅，靠近水岸的價格反而偏低，華廈單價跌幅達3.76萬元（表3），這可能跟生活機能欠佳及該類型房屋較老舊有關。

此外，生活方式可能也是影響因素。公寓、透天厝和華廈居住者的生活型態，傾向於仰賴鄰近街道的商業活動。相反，新興高層集合住宅大樓，多為中

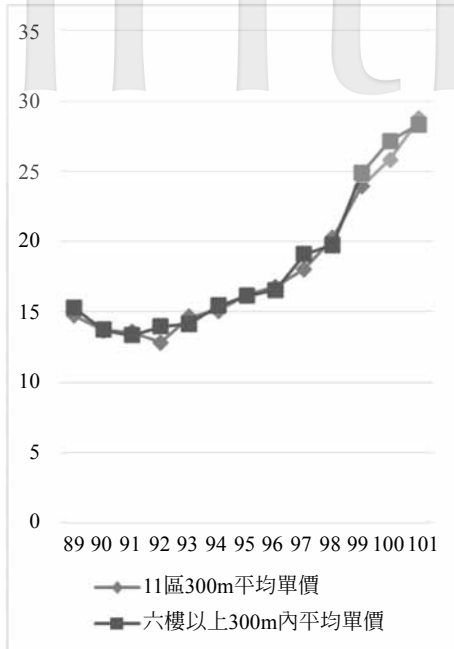
上階級居住，雖享用近旁河景和休憩設施，其他生活機能則仰賴其高移動力，取用整個都市（尤其市中心區）的工作、零售和娛樂功能。因此，緊鄰水岸的公寓、透天厝和華廈，不僅可能較老舊、周邊有工廠環繞，生活機能也因離主要道路較遠而欠佳，致使房價越靠近水岸越低。相對的，新建的臨水岸高層住宅，多位於新的整體開發區，以水景為號召，生活方式也非完全仰賴當地街區，故水岸第一排價格最高。再者，若考慮公寓、透天住宅和華廈是較早期的住宅產品，離水岸越近，平均價格越低，也意味了改建為高層住宅大樓之後能獲取的地租差也越大。

■表3 不同水岸距離下各類型住宅之平均單價（萬）（11個行政區合計）

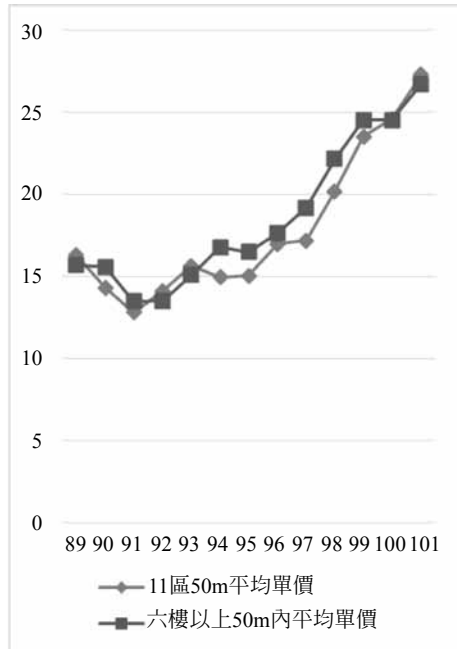
水岸距離	住宅大樓	華廈	公寓	透天住宅
水岸300m以內	18.58	21.77	17.37	17.64
水岸50m以內	19.09	18.01	16.72	16.06

其次，是否擁有景觀視野，是影響水岸住宅價格的重要因素；相較於低層公寓及10樓以下華廈，河岸住宅大樓的水岸視野較佳。因此，接下來考慮樓層的影響。根據2006年報導，信義房屋調查，水岸住宅有無景觀價差至少3-5%，部分個案甚至達10%（聯合報，2006年3月25日，B2版）。以新店溪岸的「湯泉首席」建案為例，能否直接看到新店溪，每坪價差達四萬元。至於山海交會處的住宅，面山和面海／河側相較，每坪也有兩萬元差距（中國時報，2005年6月18日，B8版）。

不過，對開發商而言，不同樓層的價差，以及從哪一層樓開始起算，必須視周圍環境而定。以臺北縣為例，當地都市景觀以五樓公寓為主，建商通常會將六樓設定為基準點，每隔一定樓層，每坪就加1,000元；相反，二至六樓則逐層減1,000元。本研究計算六樓以上水岸住宅單價，依水岸距離區分其歷年變化（圖4和圖5），也顯示距水岸50公尺內的高樓層，單價確實較高。六樓以上樓層之平均交易單價，與所有樓層之平均單價相較，每坪約高6,500元。然而，以300公尺以內計算，則高低樓層沒有太大差異；這顯示高樓層的效果，主要展現於水岸第一排。



■圖4 300m內不同樓高住宅單價變化



■圖5 50m內不同樓高住宅單價變化

綜言之，相較於近年個別地段之水岸高層住宅的推案熱潮，以及高昂房價印象，整個臺北都會區的水岸住宅平均價格，其實仍低於全區平均單價。不同地區因為區位和環境條件不同，導致水岸住宅價格分歧，僅有少數行政區擁有平均價格較全區為高的水岸住宅。而且，這些房價較高的水岸新發展地帶，大多位於大型土地開發計畫地區，像是基隆河截彎取直地區、重陽重劃區、新店碧潭一帶，以及中永和水岸等。因此，我們有必要考察這些新興水岸住宅開發的操作機制。

柒、新興水岸住宅開發的操作機制

如前所述，隨著政府逐步整治水患、興建堤防、清除廢土、闢建堤外遊憩設施、綠美化景觀，翻轉河岸髒臭污染的不潔形象，成為淨化親水空間，堤內

airiti

土地才有了增值空間。換言之，有了公共資源投入所創造的超額地租差潛能，才吸引開發商紛紛投資以佔取可能的利潤。再者，地方政府爲了充實財源、降低赤字，也積極投入河岸土地的更新與開發，利用公有閒置土地或整併私人土地，由房地產引導的大型水岸發展，遂成爲投資熱點。這些新興水岸住宅開發個案，因土地取得和分配方式、國家主導程度，以及公私合夥模式的差異，而有不同程序和操作機制，如區段徵收、市地重劃、都市更新、聯合開發等，以下概述這些機制與案例（另參見附錄三）。

一、河道改造與區段徵收：基隆河大彎北段（大直水岸）

配合大臺北防洪計畫，1960年代便研議的基隆河截彎取直工程，經中央和地方政府多次爭論修改後，於1987年執行。1993年第一階段完工，大彎地區通水後回填土方，產生約555公頃新土地，其中大彎北段面積達105公頃。1994年，北市府公告細部計畫，將大彎北段定位爲商業區及娛樂區，住宅區以低密度利用爲原則。都市發展局規劃了河濱住宅示範區，即基河國宅二期，安置因工程拆遷的住戶。

1996年起，該處由臺北市政府實施區段徵收，不同以往採取調配地方式辦理分配土地，首創以抵價地二階段抽籤作業分配，特訂頒作業要點，規定抵價地申請合併分配、抽籤方法及程序、土地分配及調整分配方法，由所有權人按抽籤順序，自行選擇分配土地街廓位置，再以電腦計算應分配面積，畫出土地分割線。北市府強調如此能達致公平、公正、公開，照顧所有權人權益（臺北市政府地政局土地開發總隊，2012）。

基隆河大彎地區抵價地，由私人領回後進行開發。1998年，宏盛建設在大直水岸第一排推出「帝景水花園」一期，創下每坪60萬元高價，此後持續上漲，吸引其他建商投入水岸豪宅市場（張婉珍，1999）。2003年，區內商業區有美麗華百貨商場與大型量販店進駐。爲使該區能支援內湖科技園區及松山機場服務機能，保有發展爲副都心的潛力，北市府提出都市計畫修訂，主要包含：有條件取消商業區及娛樂區不得做住宅使用限制，放寬區內建築高度限制和容積控制規定（臺北市政府都市發展局，2008）。於是，水岸地區有了更多土地與容積，持續滋養水景住宅熱潮。

綜言之，區段徵收的國家投入與主導程度較高。由政府主導某地區之土地整理、規劃和分配，通過都市計畫確立區內公共設施及使用分區後，再將可分回抵價地以公開抽籤方式，由所有權人選擇街廓，根據被徵收土地權利價值及區段徵收之地價，計算抵價地面積後發回。⁹

二、市地重劃與洪氾平原解編：重陽重劃區與五股洲子洋重劃區

跟區段徵收相比，市地重劃是一種自償性事業，依使用者付費原則，政府無償取得公共設施用地，實施市地重劃所需費用，則由土地所有權人按土地受益比例共同負擔。再者，通過抵費地之標售，政府得以收回重劃相關費用，理想上不僅能節省區段徵收所需費用，還能結餘大量財源。土地所有權人則因重劃後公共設施改善、地價上漲，加上稅賦減免，令其利益大幅提高。於是，重劃被政府奉為一舉數得的都市計劃工具（賴伯男，2007）。根據興辦主體不同，可分為公辦與自辦市地重劃。

臨淡水河岸的重陽重劃區為公辦市地重劃，位於三重重陽橋引道附近，原屬農業區，區內多為非正式建築物及工廠。1990年起，為安置臺北防洪初期工程中，二重疏洪道三重地區及三重堤防地區拆遷戶，由政府選定本區辦理市地重劃，目的在於取得抵費地，並以開發成本配售或興建住宅安置拆遷戶。開發面積為49.71公頃，包含私有土地48.28公頃、公有土地1.40公頃、未登記土地0.03公頃（王志弘，2013）。

自辦市地重劃作業，則由土地所有權人組成重劃籌備會，向政府申請核定重劃範圍，待徵求土地所有權人同意，重劃計畫書申請核定後，成立重劃會，進行後續測量、調查、估價及土地分配事宜。例如，二重疏洪道旁洲子洋重劃區即為自辦重劃區，原為五股都市計畫區一部分。1984年，同樣是配合二重疏洪道工程及洲後村等遷村計畫，發佈實施洲子洋地區都市計畫，經多次通盤檢討變更與細部計畫擬定，總面積約62.6公頃（新北市政府，2013）。洲子洋重劃區原為二級洪氾平原管制區，有限建管制。2010年，二重疏洪道200年防

⁹ 可領回抵價地面積，是由徵收前〔原土地面積〕×〔公告現值〕×〔加成補償〕=權利價值，將權利價值除以抵價地分配之街廓位置的區段徵收地價，計算出可領回面積。

洪頻率堤防完工後，經建會通過五股疏左地區高保護及解除管制整體評估計畫，讓重劃區內房地產開發得以進行。

公辦和自辦市地重劃的性質，都是公私部門交換且重分配土地，但自辦重劃之計畫內容由所有權人擬定，政府依據重劃計畫審議，來核定地區重劃作業，參與及主導程度，遂較區段徵收為低。

三、都市更新、聯合開發與BT：新店溪畔美河市與遠雄左岸

都市更新與聯合開發，同徵收及重劃的最大差異，在於資源分配內容從平面土地轉成垂直的樓地板面積（含土地）。都市更新依據參與者原有持份來估計權利變換價值，作為重分配之基準；聯合開發則類似一般土地合建案，政府先行徵收取得公有土地，由投資人提供資金，在主管機關監督下進行土地和捷運場站開發作業，經所有土地所有權人協議，簽訂契約以確立公私地主的權益分配比例。

位於新店溪畔的永和新生地（大陳義胞社區附近地區），2010年擬定都市更新計畫，劃定都市更新地區，面積為9.6069公頃，並依「都市更新容積獎勵辦法」將全區指定為策略性再開發地區，提昇都更容積獎勵上限。2011年，單元2選出最優申請人開展建設，擬定興建30至32層大樓，預估2014年完成整合與計畫審議，2017年完工。

鄰近小碧潭捷運站的美河市建案，則屬於新店捷運機廠聯合開發案。2001年，臺北市政府捷運工程局和日勝生集團合作從事不動產開發，完成包含都市計畫審核、用地取得、投資、工程及使用管理等規劃。其中，公私地主的權益分配比例，包含土地和建物的貢獻成本估算及利益分配，是投資者能否獲利的重點。

新店機廠聯合開發案，全區規劃兩棟高層辦公大樓、13棟鋼骨住宅大樓及1座百貨商場。但2011年即將完工交屋時，捷運局遭監察院糾正，指出其開發審查過程不透明，全面採信投資人提供資料，導致市府蒙受巨額損失。監察院調查報告指出，開發土地成本168.688億元，卻僅佔75億元，建物成本則多佔12億元，若再計算加值型營業稅5.5億元，政府損失超過110億元。其次，樓地板面積權益分配也不符比例原則，原本透過徵收強制手段取得的公有土地占

99.24%，權益分配後，卻有69.25%公有土地轉為私有（監察院，2012）。

2006年開始銷售的遠雄左岸，是遠雄集團主導的大規模水岸造鎮計畫，位於華中橋西側水岸，採BT（Build & Transfer）模式開發。BT即政府透過採購法評選機制，將開發計畫外包給民間機構，由得標機構籌措開發資金，執行實質開發，政府則讓售開發完成後的部分土地，以抵付民間公司代墊費用。監工及書圖審查部分，由另一家專案管理廠商負責協調政府和BT廠商雙方（梁宏斌，2006）。政府徵收完華中橋西側區段土地後，委託遠雄集團進行開發，面積18.91公頃，其中道路、公園及兒童遊樂場等6.21公頃將無償交予市府，另有5.17頃土地由私人領回，遠雄則持有7.42公頃土地，另從民間買下1.33公頃，剩下6.09公頃為抵付地及標售地。¹⁰

從上述三大類型的操作機制及開發過程，我們可以觀察到國家角色的轉變。區段徵收案例中，政府投入大量資金徵收土地，全盤主導土地規劃分配；市地重劃則讓所有權人以抵費地償付重劃費用，國家無償取得公共設施用地及標售抵費地的盈餘。晚近，從平面土地交換發展至垂直的樓地板面積交換，聯合開發和都市更新皆是通過比較彈性的權益分配或權利變換手段，減輕政府開發過程財務負擔，雖提出誘因，但也可能令合夥廠商有較多獲利空間，致生公共資源私有化的疑慮。從美河市案例可知，政府若無法嚴格把關，公私合夥的開發制度潛藏的公共資源及地產利益（超額地租差），有遭私人企業過度挪用的風險，產生分配正義問題。

至於BT模式，則是政府為簡化行政程序，將規劃、設計、施工等作業外包給私部門，僅保留審核權和初期規劃權，之後便交由私部門執行。這種制度性的合夥機制，將公有土地外包給有能力進行大型土地建設的財團，也可能讓利潤有機會集中於特定財團。國家則以降低財務成本、簡化行政程序，來正當化私部門主導之開發行為，但也難免於效率和監督、公益與私利之間的斟酌折衝。

¹⁰ 新北市政府地政局網站，http://www.land.ntpc.gov.tw/_file/1639/SG/27394/D.html。

四、非正式自建聚落的抗爭與整編：寶藏巖與原住民濱水部落

綠美化的新水岸地景旁，高聳的門禁社區大樓持續興建，原址的舊街區房舍在更早的重劃或徵收階段便已拆除。水岸再發展是個地景抹除重寫的過程；許多可以溯自清季的農墾聚落，以及戰後佔居水濱的自建屋舍，逐漸在過程中消失無蹤。

不過，隨著臺灣的民主化與市民社會崛起，各種反對拆遷或抗議補償不足的事件層出不窮。例如，1980年代初期，因闢建二重疏洪道而遭拆遷的住戶，包括五股洲後村及三重後埔仔等地，展開了激烈抗爭（陳君愷、賴建寰，2008），並爭取到更好的財務補償與異地安置，配售了重劃區土地（留方萍，2006）。這些居民的家園和生活方式雖遭廢棄，但也在制度許可的政治性補償下，以私有財產權為基礎，獲得金錢和土地補償，而其所獲重劃區土地，更成為晚近水岸轉型下的高價資產。

然而，其他缺乏土地產權保障的水濱居民，他們的「違法」身分及看似破舊簡陋的自建聚落，則成為國家、地產資本及中上階級的眼中釘，試圖以違反水利法規、侵佔國土、闢建公園及美化景觀等名義，予以清除。不過，在居民抗爭及空間規劃者與社運組織力量奧援下，國家轉而選擇性退讓或收編，採納反對力量的保存與文化等替代論述，並以公地出租方式解決居住問題。新店溪畔公館寶藏巖聚落及小碧潭原住民溪州部落，正是典型案例。

寶藏巖聚落原為日殖時期高砲陣地，國民政府接受後延續軍事用途，但周邊發展出以退伍軍人及眷屬為主的自建聚落，自山丘延展到水濱。1980年代，聚落規模已近四公頃，約200多戶，除了退伍軍人，多為貧窮的城鄉移民。隨著水岸再開發計畫將原保護區變更為公園用地，寶藏巖聚落於1993年起面臨拆遷。由於居民不斷陳情，1995年5月暫緩拆除，官方展開安置計畫，但以安全之名先拆除40餘戶臨水住宅（陳盈潔，1999）。2003年，在專業者都市改革組織（OURs）介入下，以「非正式文化地景」和曾為多部電影拍攝場景等藝文論述為媒介，爭取臺北市文化局委託規劃保存方案（張立本，2005）。於是，寶藏巖的空屋整建成為供藝文界進駐的工作室，少數不願搬遷的居民則獲准留下。這個錯落有致、某些人眼中具備地中海風情的河濱社

區，遂轉變為居民和藝術家共存的聚落，成為官方觀光文宣中的熱門景點。

碧潭風景區下游不遠，在宏偉的美河市及其他水岸高價住宅對面，是阿美族原住民群居的溪洲部落。1970年代起，來自臺灣東岸的阿美族人來臺北謀生，在新店溪畔尋得與原鄉環境類似土地，自力營造聚落（林易蓉，2009）。臨水而居展現了阿美族傳統，也顯示河岸地帶是邊緣城鄉移民的立足空間。1990年代起，隨著河岸的綠美化展開，該聚落屢次面臨拆遷，被視為侵占公地、有礙觀瞻的落後象徵。不過，經過長期動員抗爭和外界支援，2011年終於通過都市計畫變更，官方允諾採用「阿美生活文化園區」方案，以租用國有土地方式原地安置居民（于欣可，2012）。

這兩個水濱聚落的續存，替逐步遊憩化、綠美化的水岸地景，保持了難得的異質元素。長期抗爭雖摧折人心，卻也是庶民培力過程，促成市民社會進步力量的覺醒和集結，迫使國家退讓而改變政策。然而，這些以文化或藝術為修辭，局部保障居住權的安排，或許只是地景淨化過程中的多元文化點綴，很難翻轉水岸再生的階級地理重組、生活支持系統再造，以及資本對超額地租差的挪用機會。

捌、結論：綠色縉紳化的隱憂

臺北都會區河濱住宅的發展和轉型，是晚近水岸自然從邊緣地帶，通過景觀綠美化及生態保育的功能與意義重塑，轉向為都市發展新重心的結果。優化的水岸風景和遊憩機能，搭配周邊交通及便利設施，以及國家推動土地重劃、徵收與開發獎勵等措施，相對於原來的低度發展狀態，產生了超額地租差與增值潛力。越靠近水岸，樓層越高，越能滿足親水想像，一覽寬闊景觀，房價隨之高漲。於是，「水岸第一排」從飽受淹水威脅、臭氣薰人、生活機能欠佳、犯罪風險高的雜亂晦暗邊陲，翻身為理想環境與地位象徵。

水岸地景與區位條件翻轉，加以大面積、寬街廓的都市設計架構，促使水岸地區的新住宅產品，幾乎都是較昂貴的高層住宅大樓和門禁社區，挾著自然、景觀、生態、休閒、健康等修辭，搭配堂皇造型、高級建材及嚴密安全管理，塑造既尊貴體面又樂活風雅的主體位置。於是，雖然堤外水岸逐漸開放成

為公眾自由近用的綠色開放空間（但附帶許多活動規範管制），以其親水、運動與溼地保育等極富正當性的論述和實作，大幅提升周邊環境品質和集體消費條件，卻也可能伴隨著抹除、更替及選擇性納編原有生活紋理的效果，像是逐漸清理了維生式農耕與違建聚落。於是，水岸的意義翻轉，自然的價值重塑，可能也意味了綠色縉紳化的隱憂。

當然，綠色縉紳化是一個兼有吸納和排除的機制。就吸納而論，我們見到的是新水岸地景吸引、甚至創造了親水的都市想像與實踐，以及相應的能欣賞和參與這種進步文明城市生活的主體定位。雖然這些服膺新水岸地景型態的主體，其階級光譜非常寬廣且複雜，但大致是接納了淨化、安全、健康的水岸新意象，以及暗含的言行規訓。不過，在眾多使用者之中，那些穿著專用配備、駕馭單車，馳騁於日益完善之水濱單車道的中產階級青壯年男女，或許才是主流水岸再現中的主角。相對的，能夠在周邊新水岸住宅中環視美景的屋主，則是擁有更多財富而得以占用優勢位置及其未來地租的中上菁英。此外，在氣候變遷威脅成真、環境主義價值逐漸擴展之際，援用生態保育論述和實作的新水岸地景，在都市環境治理上也有高度正當性，形成擴大其吸納力量的基礎。

然而，在排除方面，眾多與新氣象不符的人事物，都有可能遭致清除、壓抑，或選擇性納編。河濱公園豎立的禁止事項（不能游泳、釣魚和捕魚、餵食流浪犬、洗滌、設攤、打高爾夫球、攀折花木、喧嘩、私墾土地等）告示，提醒著國家管理權力的存在。不過，相較於零星點綴的告示和偶然的取締，整片地景的變革則剷除了原本棲身水濱的野生動植物（剩下能適應的物種，或受限於特定保護區）、菜園、違建聚落、遊民棲息地，以及各種視為落後、甚至有犯罪之虞的活動。或者，這些舊有人事物必須鑲嵌於新的紋理與地方意義中，以納編方式存留下來。例如，前述的寶藏巖聚落和原住民濱水聚落，歷經多年抗爭，在居住權倡議和歷史文化的媒介下，納入新水岸地景，增添了水岸的多元包容形象。

綠色縉紳化的吸納與排除現象，有其更廣遠的都市競爭與追求發展的結構動力，彰顯於地產引導式發展下，通過各種鼓勵機制而誘發的新興水岸房地產開發，卻也形成有爭議的超額地租差的分配疑慮，以及高房價門檻和生活型態造成的階級界線。過去原屬高風險、鄰避設施及窳陋地帶、房價相對低廉、

中下階層群居的河岸周邊，在水岸復興的都市再生工程中，變身為極具價值的開發區位。然而，這些價值，包括水岸自然與土地價值的提升，以及可供商品化販售的景觀視野，大部分源自公共資源的投注。從早期治水計畫中的堤防興築、河道疏濬和截彎取直（不僅減除水患，也增加了可利用的新生地）、抽水站建設，到防治污染的衛生下水道、污水截流、河面清理，以迄晚近的河濱綠地、遊憩設施和景觀美化，無不來自以國家為中介的大量社會資源挹注，方才翻轉水岸意象，提升了土地區位條件與價值。

於是，雖然不易實證當前新興水岸住宅開發的階級替換效果，但是，依然可見綠色縉紳化的陰影。首先，堤外地景在公共化與自由近用的同時，也強化特定舊有元素的淨化、管制和清除；在吸納綠美化的親水生活，以及文明化主體之際，排除了舊生活紋理及其落後主體。其次，堤內房地產的開發機制，有利於地產資本挪用公共資源挹注形成的超額地租差或增值潛能，並興建高房價門檻的門禁社區，形成了比較有利中高階級群體進駐的生活環境。相對的，原來的（農地或舊屋）地主，可能僅領取相較於潛在地租要低得多的補償，而不具地主身分的承租戶，只能四散離去。公共資源在國家政策的媒介下，改善了都市自然與土地價值，卻也支持了兼有吸納和排除效果的綠色生活風格與實作，以及，令人有所疑慮的土地開發利益的生產與分配過程。

當代倡議都市環境治理、邁向可持續發展的局勢下，水岸再發展廣受歡迎，深具正當性，有助於市民在親水過程中，體會都市自然與綠色生活的價值。但我們不能不警惕其中隱藏的公平和正義疑慮。面對水岸再生的綠色縉紳化隱憂，我們或許可以朝幾個方向思考。首先，基於多樣性（diversity）和多元文化立場，水岸的使用方式和活動內容，在特定安全標準下，應該更具包容性。例如，在平整的綠地外，允許農耕活動續存，構成在地食物供應的一環。其次，堤內公有土地的開發方式和過程，應該加強公共參與和監督，資訊更公開透明；並且，在高價的住宅大樓計畫外，更多的使用於社會住宅、安養中心或其他公共用途，以利分配正義和弱勢扶助。第三，有鑑於氣候變遷、生態危機的逼臨，以及臺灣社會長期少子化導致的住宅過剩前景，具有生態敏感特質的水岸地帶，宜保持低密度發展，而非著眼於有利短期財政和經濟成長的高度開發。

airiti

參考書目

中文書目

- 于欣可，2012，「都會區河岸部落的空間抗爭與再創造—新店溪畔溪洲部落的個案」，臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 中國時報，「景觀住宅售價更有看頭，有沒有VIEW價錢差很多」，2005年6月18日，B8版。
- 王志弘，2013，「紀念性與風土的對話：新北市重陽重劃區的都市地景形構」，**國家與社會**，第14期，6月：頁119-172。
- 王志弘、林純秀，2013，「都市自然的治理與轉化：新北市二重疏洪道」，**臺灣社會研究季刊**，第92期，9月：頁35-71。
- 吳幸玲，2008，「全球城市消費性地景的文化生產：以上海的住宅地景為例」，**地理學報**，第52期，6月：頁31-52。
- 李承嘉，2000，「租隙理論之發展及其限制」，**臺灣土地科學學報**，第1期，6月：頁67-89。
- 李承嘉，2012，**臺灣土地政策析論—從改革到投機的福爾摩沙**（臺北市：五南圖書公司）。
- 李承嘉、陳柏廷，1998，「租隙與都市再發展之研究—以臺北市為例」，**法商學報**，第34期，8月：頁175-207。
- 周素卿，2003，「全球化與新都心的發展：曼哈頓意象下的信義計畫區」，**地理學報**，第34期，12月：頁41-60。
- 周素卿、吳幸玲、江尚書，2009，「後工業化臺北與新自由主義都市政治」，**中國地理學會會刊**，第43期，12月：頁15-32。
- 林易蓉，2009，「溪洲部落空間尋根—與原鄉的空間模式」，臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 林潤華、周素卿，2005，「臺北信義豪宅」及其生產集團：信義計畫區高級住宅社區之生產者分析」，**地理學報**，第40期，6月：頁17-43。
- 留方萍，2006，「一個聚落的生與死：三重市後埔仔的聚落發展與地方感形

- 塑」，高雄師範大學地理學系碩士論文。
- 張立本，2005，「都市治理與社會運動的文化策略：臺北市寶藏巖違建運動」，**中外文學**，第33卷第9期，2月：頁109-142。
- 張婉珍，「大直大彎段水岸住宅紅，與區域價差逾四成，汐止松山社子僅一成上下」，**經濟日報**，1999年4月28日，第38版。
- 梁宏斌，2006，「臺北縣興辦『民間參與中和環快華中橋西側區段徵收開發統包案』委託專案管理計劃」。北縣工務，第30期，3月：<http://publish.tpc.gov.tw/Book/laborbook/no.30/a3022.pdf>。2013/10/14。
- 陳君愷，賴建寰，2008，「給我洲後村，我將翻轉全臺灣：試論二重疏洪道洲後村拆遷抗爭事件的歷史意義」，**中央大學人文學報**，第36期，10月：頁185-218。
- 陳東升，1995，**金權城市：地方派系、財團與臺北都會發展的社會學分析**（臺北市：巨流圖書公司）。
- 陳建良，2010，「都市公園綠地外部性之空間分析：以臺中市為例」，彰化師範大學地理學系碩士論文。
- 陳盈潔，1999，「重新看見寶藏巖—開發中國家都市非正式文化地景的營造過程與形式」，臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 陳章瑞、宋維真，2007，「GIS調查方法於特徵價格法衡量都市綠地美質之影響與效益」，**調查研究—方法與應用**，第22期，10月：頁39-87。
- 彭皓旸，2010，「曖昧的公園—臺北市公園綠地向堤外移轉的政治經濟學分析」，臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 曾耀萱，2010，「景觀要素對房地產交易價格之影響」，成功大學都市計劃研究所碩士論文。
- 黃孫權，2012，**綠色推土機：九零年代臺北的違建、公園、自然房地產與制度化地景**（新北市：獨立媒體）。
- 新北市政府城鄉發展局，2013，**變更五股都市計畫（洲子洋地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第9點）案**：<http://www.planning.ntpc.gov.tw/web/AB?command=showDetail&postId=282881>。2013/10/14。
- 解鴻年、胡太山、邵澤恩，2000，「鄰里公園對鄰近不動產影響之研究：以

- 新竹市為例」，**建築與規劃學報**，第1卷第3期，12月：頁258-271。
- 監察院，2012，馬委員以工、馬委員秀如、林委員鉅銀、李委員復甸調查「臺北市政府興辦臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案，其聯合開發建築物分配機制，是否公允妥適乙案」之調查報告（字號0990800048）：http://www.cy.gov.tw/sp.asp?xdUrl=../di/edoc/eDocForm_Read.asp&ctNode=910&AP_Code=eDoc&Func_Code=t01&case_id=102000182。2013/10/14。
- 臺北市政府地政局土地開發總隊，2012，「區段徵收介紹」：<http://www.tpml.edu.tw/ct.asp?xItem=14956&CtNode=3243&mp=111011>。2013/10/14。
- 臺北市政府都市發展局，2008，修訂臺北市「基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區土地使用分區與都市設計管制要點」（北段地區）計畫案：[http://210.69.61.31/FileUpload/33-2682/Documents/%E5%A4%A7%E5%BD%8E%E5%8C%97%E6%AE%B5%E5%85%AC%E5%B1%95%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%9B%B8%E6%9C%AC%E6%96%87\(970130\).pdf](http://210.69.61.31/FileUpload/33-2682/Documents/%E5%A4%A7%E5%BD%8E%E5%8C%97%E6%AE%B5%E5%85%AC%E5%B1%95%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%9B%B8%E6%9C%AC%E6%96%87(970130).pdf)。2013/10/14。
- 賴伯男，2007，「市地重劃安置拆遷戶之分配問題討—以三重重陽橋引道附近地區重劃區為例」，**土地問題研究季刊**，第6卷第3期，9月：頁126-135。
- 聯合報，「「水岸宅」景觀加值房價貴一成」，2014年8月24日：http://house.udn.com/mag/house/storypage.jsp?f_ART_ID=311653。2014/9/14。
- 聯合報，「高價買水岸，小心視野不見了，有無景觀差價3-10%」，2006年3月25日，B2版。
- 鍾麗娜、徐世榮，2012，「從權力的觀點審視土地徵收之結構性問題」，**社會科學論叢**，第6卷第2期，10月：頁69-100。
- 蘋果日報，「水岸宅被插隊河景落空，建商蓋「真正第一排」，住戶怒「什麼豪宅」」，2013年1月31日：<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/property/20130131/34806105/>。2013/10/14。
- 蘋果日報，「需求大過供給 5大區域房價易漲難跌，水岸宅主流大坪數規劃」，2011年2月19日：<http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/>

英文書目

- Bakker, Karen. 2005. "Neoliberalizing Nature? Market Environmentalism in Water Supply in England and Wales," *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 95, no. 3(September), pp. 542~565.
- Bin, Okmyung, Jamie Brown Kruse and Craig E. Landry. 2008. "Flood Hazards, Insurance Rates, and Amenities: Evidence from the Coastal Housing Market," *The Journal of Risk and Insurance*, vol. 75, no. 1, pp. 63~82.
- Brenner, Neil, Jamie Peck, and Nik Theodore. 2010. "Variegated Neoliberalization: Geographies, Modalities, Pathways," *Global Networks*, vol. 10, no. 2(April), pp. 182~222.
- Brown, Peter Hendee. 2009. *America's Waterfront Revival: Port Authorities and Urban Redevelopment* (Philadelphia: University of Pennsylvania Press).
- Brown-Saracino, J. (ed.). 2010. *The Gentrification Debates* (New York: Routledge).
- Butler, Tim. 2007. "Re-urbanizing London Docklands: Gentrification, Suburbanization or New Urbanism?" *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 31, no.4 (December), pp. 759~81.
- Carbonaro, Gianni and Eamonn D'Arcy. 1993. "Key Issues in Property-led Urban Restructuring: A European Perspective," *Journal of Property Valuation and Investment*, vol. 11, no. 4, pp. 339~353.
- Castells, Manuel. 1977. *The Urban Question* (Cambridge, Mass.: The MIT Press).
- Castree, Noel and Bruce Braun (eds.). 2001. *Social Nature: Theory, Practice, and Politics* (Malden, Mass.: Blackwell).
- Castree, Noel. 2008a. "Neoliberalising Nature: The Logics of Deregulation and Reregulation," *Environment and Planning A*, vol. 40, no. 1 (January), pp. 131~152.
- Castree, Noel. 2008. "Neoliberalising Nature: Processes, Effects, and Evaluations,"

- Environment and Planning A*, vol. 40, no. 1 (January), pp. 153~173.
- Chang, T. C., and Shirlena Huang. 2011. "Reclaiming the City: Waterfront Development in Singapore," *Urban Studies*, vol. 48, no.10 (August), pp. 2085~2100.
- Cho, Seong-Hoon, Neelam. C. Poudyal, and Roland K. Roberts. 2008. "Spatial Analysis of the Amenity Value of Green Open Space," *Ecological Economics*, vol. 66, no. 2~3 (June), pp. 403~416.
- Cho, Seong-Hoon, Roland K. Roberts and Seung Gyu Kim. 2011. "Negative Externalities on Property Values Resulting from Water Impairment: The Case of the Pigeon River Watershed," *Ecological Economics*, vol. 70, pp. 2390~2399.
- Desfor, Gene, Jennefer Laidley, Quentin Stevens, and Dirk Schubert (eds.). 2011. *Transforming Urban Waterfronts: Fixity and Flow* (New York: Routledge).
- Dooling, Sarah. 2009. "Ecological Gentrification: A Research Agenda Exploring Justice in the City," *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 33, no.3 (September), pp. 621~639.
- Dovey, Kim. 2005. *Fluid City: Transforming Melbourne's Urban Waterfront* (Sydney: University of New South Wales Press).
- Florio, Simona and Sue Brownill. 2000. "Whatever Happened to Criticism? Interpreting the London Docklands Development Corporation's Obituary," *City: Analysis of Urban Trends, Culture, Theory, Policy, Action*, vol. 4, no.1, pp. 53~64.
- Geoghegan, Jacqueline. 2002. "The Value of Open Spaces in Residential Land Use," *Land Use Policy*, vol. 19, no. 1 (January), pp. 91~98.
- Harvey, David. 1992. "A View from Federal Hill," in Elizabeth Fee, Linda Shopes and Linda Zeidman eds., *The Baltimore Book: New Views of Local History* (Philadelphia, PA: Temple University Press), pp. 227~252.
- Harvey, David. 2001. "Globalization and the 'Spatial Fix'," *Geographische Revue*, vol. 2, pp. 23~30.
- He, Shenjing and Fulong Wu. 2007. "Socio-spatial Impacts of Property-led Redevelopment on China's Urban Neighbourhoods," *Cities*, vol. 24, no. 3 (June),

pp. 194~208.

Heynen, Nik and Paul Robbins. 2005. "The Neoliberalization of Nature: Governance, Privatization, Enclosure and Valuation," *Capitalism Nature Socialism*, vol. 16, no. 1 (March), pp. 5~8.

Hinchliffe, Steve. 1999. "Cities and Natures: Intimate Strangers," in John Aleen, Doreen Massey, and Michael Pryke eds., *Unsettling Cities: Movement/settlement* (New York: Routledge), pp. 137~180.

Hoyle, Brian. 2002. "Urban Waterfront Revitalization in Developing Countries: The Example of Zanzibar's Stone Town," *The Geographical Journal*, vol. 168, no.2 (June), pp. 141~162.

Imrie, R. and H. Thomas. 1993. "The Limits of Property-led Regeneration," *Environment and Planning C: Government and Policy*, vol. 11, no.1, pp. 87~102.

Jim, C.Y. and Wendy Y. Chen. 2009. "Value of Scenic Views: Hedonic Assessment of Private Housing in Hong Kong," *Landscape and Urban Planning*, vol. 91, no. 4 (July), pp. 226~234.

Lees, Loretta, Tom Slater and Elvin K. Wyly. 2008. *Gentrification* (New York: Routledge).

Leggett, Christopher G. and Nancy E. Bockstael. 2000. "Evidence of the Effects of Water Quality on Residential Land Prices," *Journal of Environmental Economics and Management*, vol.39, pp. 121~144.

Luke, Timothy W. 1999. "Environmentality as Green Governmentality," in Éric Darier ed., *Discourses of the environment* (Malden, Mass.: Blackwell), pp. 121~151.

Luttik, Joke. 2000. "The Value of Trees, Water and Open Space as Reflected by House Prices in the Netherlands," *Landscape and Urban Planning*, vol. 48, no. 3~4 (May), pp. 161~167.

Mansfield, Becky. 2004. "Neoliberalism in the Oceans: 'Rationalization', Property Rights, and the Commons Question." *Geoforum*, vol. 35, no.3 (May), pp. 313~326.

- Marshall, Richard (ed.). 2001. *Waterfronts in Post-industrial Cities* (London: Spon Press).
- McCarthy, James. 2004. "Privatizing Conditions of Production: Trade Agreements as Neoliberal Environmental Governance," *Geoforum*, vol. 35, no. 3 (May), pp. 327~341.
- McCarthy, James. 2006. "Rural Geography: Alternative Rural Economies - The Search for Alterity in Forests, Fisheries, Food, and Fair Trade," *Progress in Human Geography*, vol. 30, no. 6 (December), pp. 803~811.
- Morancho, Aurelia Bengochea. 2003. "A Hedonic Valuation of Urban Green Areas," *Landscape and Urban Planning*, vol. 66, no. 1 (December), pp. 35~41.
- Ng, Mee Kam 2002. "Property-led Urban Renewal in Hong Kong: Any Place for the Community?" *Sustainable Development*, vol. 10, no. 4 (August), pp. 140~146.
- Parsons, George R. 1992. "The Effect of Coastal Land Use Restrictions on Housing Prices: A Repeat Sale Analysis," *Journal of Environmental Economics and Management*, vol. 22, pp. 25~37.
- Pearsall, Hamil. 2010. "From Brown to Green? Assessing Social Vulnerability to Environmental Gentrification in New York City," *Environment and Planning C: Government & Policy*, vol. 28, no.5 (October), pp. 872~86.
- Perreault, Thomas. 2006, "From the Guerra Del Agua to the Guerra Del Gas: Resource Governance, Neoliberalism and Popular Protest in Bolivia," *Antipode*, vol. 38, no.1 (January), pp. 150~172.
- Poor, P. Joan, Keri L. Pessagno, and Robert W. Paul. 2007. "Exploring the Hedonic Value of Ambient Water Quality: A Local Watershed-based Study," *Ecological Economics*, vol. 60, pp. 797~806.
- Prudham, Scott. 2004, "Poisoning the Well: Neoliberalism and the Contamination of Municipal Water in Walkerton, Ontario," *Geoforum*, vol. 35, no. 3 (May), pp. 343~359.
- Quastel, Noah. 2009. "Political Ecologies of Gentrification," *Urban Geography*, vol. 30, no.7, pp. 694~725.

- Rubin, Jasper. 2011. "San Francisco's Waterfront in the Age of Neoliberal Urbanism," in Gene Desfor, Jennefer Laidley, Quentin Stevens, and Dirk Schubert eds., *Transforming Urban Waterfronts: Fixty and Flow* (New York: Routledge), pp. 143~165.
- Saito, Asato. 2003. "Global City Formation in a Capitalist Developmental State: Tokyo and the Waterfront Sub-centre Project," *Urban Studies*, vol. 40, no.2 (February), pp. 283~308.
- Sandercock, Leonie and Kim Dovey. 2002. "Pleasure, Politics and the 'Public Interest': Melbourne's Riverscape Revitalization," *Journal of the American Planning Association*, vol. 68, no. 2, pp. 151~164.
- Schaller, Susanna and Johannes Novy. 2011. "New York City's Waterfronts as Strategic Sites for Analyzing Neoliberalism and its Contestations," in Gene Desfor, Jennefer Laidley, Quentin Stevens, and Dirk Schubert eds., *Transforming Urban Waterfronts: Fixty and Flow* (New York: Routledge), pp. 166~187.
- Smith, Neil. 1987. "Gentrification and the Rent Gap," *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 77, no. 3 (September), pp. 462~478.
- Swyngediuw, Erik. 2004. *Social Power and the Urbanization of Water: Flows of Power* (Oxford: Oxford University Press).
- Ta an-Kok, Tuna. 2010. "Entrepreneurial Governance: Challenges of Large-scale Property-led Urban Regeneration Projects," *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol. 101, no.2 (April), pp. 126~149.
- Turok, I. 1992. "Property-led Urban Regeneration: Panacea or Placebo?" *Environment and Planning A*, vol. 24, no. 3 (March), pp. 361~379.
- Wolf-Powers, Laura. 2005. "Up-zoning New York City's Mixed-use Neighborhoods: Property-led Economic Development and the Anatomy of a Planning Dilemma," *Journal of Planning Education and Research*, vol. 24, no. 4 (June), pp. 379~393.

附錄一 水岸房地產廣告文案彙整

年代	名稱	主要修辭	地區	流域
2001	藍灣	山景、海景、捷運豪邸。稀有國際及海灣住宅，無價海景	淡水	淡水河
2002	霞關	紅樹林甚麼都有一捷運、休閒、自然生態。舒適、開闊與寧靜	淡水	淡水河
2003	湯泉美地	水岸美景，新店溪第一排大山大水的超值景觀；公園綠意，萬坪河濱公園、社區公園、鄰里公園	新店	新店溪
2004	春天戀人	關渡橋畔，溫泉第一宅。在臺北最壯闊的山水走廊中，熱賣春天	淡水	淡水河
2004	紅樹林樓中樓	依山傍水、優質環境、休閒養生。緊鄰萬坪自然保護區，綠意生活環境，淡江夕照與淡水河景觀	淡水	淡水河
2005	海帝	觀海、溫泉、捷運。第一座山、河、海、市，360度景觀國際地標。	淡水	淡水河
2005	揚昇河畔	河畔景觀首席，板橋新站特區	板橋	大漢溪
2006	海天	用山景、海景、溫泉，跟家人孩子談感情	淡水	淡水河
1998	帝景水花園	臺北塞納河畔第一排、204公頃河濱公園的遼闊視野。大山、大水、大氣勢，臺北市中心唯一背山面水，擁有世界級景觀的尊貴寶地。	中山	基隆河
2006	大直明水	達觀大直閣，潛藏明水路。大直重劃區大灣北段，50%綠地面積，萬坪河濱綠帶公園	中山	基隆河
2006	樂河	河岸景觀第一排，河濱公園好輕快。淡水河、基隆河、陽明山、觀音山一手攬盡。國際人票選北市最美河景。	士林	淡水河
2006	世界盃	8000坪公園，水噹噹的河岸景觀。低臺度大面景觀窗，藍天、綠意、陽光、河畔盡收眼底。	樹林	大漢溪
2006	銀河水都	大河文明，斂收奢華。12萬坪嫩綠河岸，無垠壯闊僅獨閣下。52-110坪水岸大宅。	永和	新店溪

年代	名稱	主要修辭	地區	流域
2006	合康馥裔	重陽橋畔，發現美麗「新大直」。萬坪河畔公園，健康水岸綠世界	三重	淡水河
2006	陸江	水岸大直+新板特區=陸江。三排林蔭大棟距，千坪壯闊美地，首席水岸御所	三重	淡水河
2006	合康翠堤	觀山、臨河、萬坪公園第一排。1600坪綠海面對面。大陽明生活，重劃區國際光環	三重	淡水河
2007	好光景	大同區唯一，改變視界河岸豪景。淡水河第一排不再是富豪獨享，平凡價位擁有超越信義豪宅的精緻品味+河岸美景。	大同	淡水河
2007	IS臺北	重陽橋新地標，世界水岸生活縮影。現在移民北縣新大直。	三重	淡水河
2007	歌德花園 3-蕭邦	置身淡水河旁，水岸精品豪邸。享河岸悠閒生活，珍貴，不必贅述	三重	淡水河
2007	Taipe光河	河景第一排，身價登峰第一宅。臺北水岸最低門檻	三重	淡水河
2007	吉美悅洋	與世界級富豪同步，臺北海灣第一排，一戶一海洋。漁人碼頭旁	淡水	淡水河
2007	漢皇麗緹	敦南過河第一觀，水岸大宅第一品。立體水岸，五重大景，第一排觀山觀水觀景特別座	永和	新店溪
2007	尙海	大臺北最壯闊山海劇場，水岸景觀溫泉養生莊所	淡水	淡水河
2008	曼哈頓	水岸、公園、純雙拼。公園水岸第一排。河畔住宅少見的靜謐、悠閒，突顯豪宅真正價值	內湖	基隆河
2008	麗寶之星 T1	臺北都心，唯一超高層水岸美宅。國際水景第一排，環景360度	三重	淡水河
2008	合康太璞	壯麗河景第一排。正對萬坪河濱公園	三重	淡水河
2009	圓山仰望	凌駕大直水岸第一排。同時環攬河光山色、繁華市景，360度壯闊景觀視野	士林	基隆河

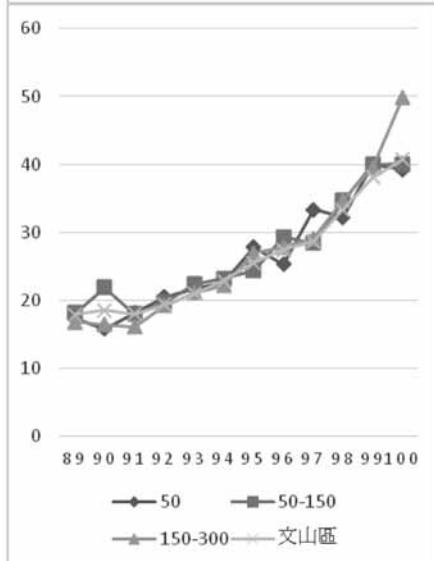
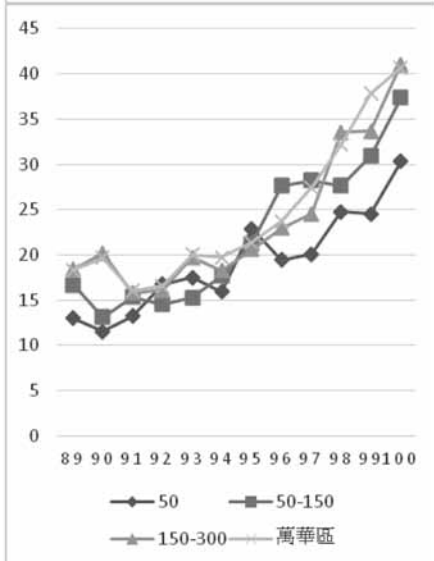
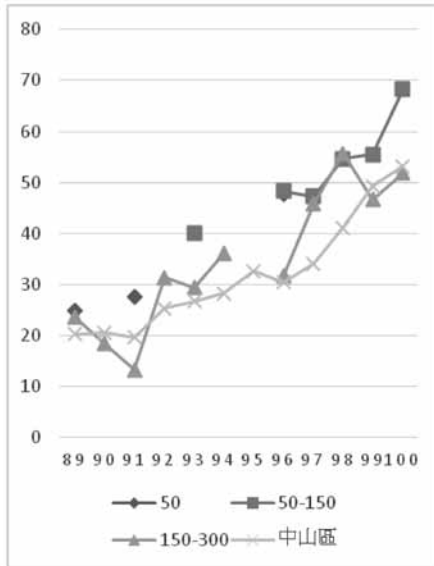
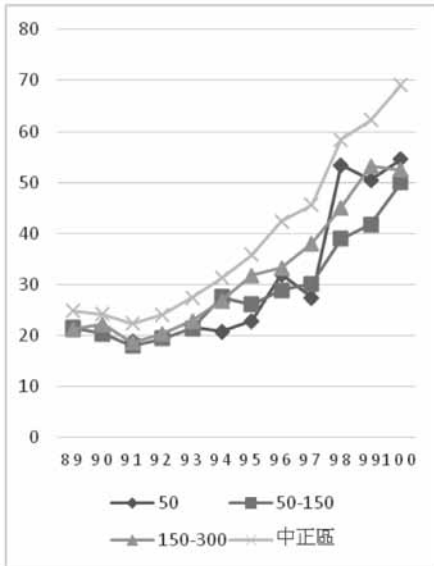
年代	名稱	主要修辭	地區	流域
2011	嘉磐山嵐映月	國際級水岸休閒豪宅。臺北市心景美溪畔，木新之最。水岸第一排。	文山	景美溪
2011	碧潭山水	山水岸第一景，國際溫泉行館。我在碧潭山水，釣生活 史上最大規模水岸造鎮計畫。唯一產官學研共同打造的水岸重劃。	新店	新店溪
2011	遠雄左岸	超越大安森林公園座擁百頃綠地，超越大直水岸的國際級親水生活。水岸智慧城市示範區，生態與花園城堡。	中和	新店溪
2011	宏群富鼎	無敵視界，水岸仰望。中興橋畔水岸豪宅，270度環景。	三重	淡水河
2012	幸福捷境	親水岸，擁綠海，捷運限量宅。紅樹林站	淡水	淡水河
2012	御璟	南港東都心，捷運水岸好宅，完美生活獨厚中產菁英。擁抱大河流域河濱綠帶	汐止	基隆河
2012	合康永恆之星	重陽門戶，觀河首席。無限視野，景觀之最。河濱綠景、璀璨河景、輝煌市景，大屯山景，壯麗超乎想像。	三重	淡水河
2012	杜拜河美館	百齡水岸大景第一排。40米制高點，俯瞰水岸無敵大景	士林	基隆河
2013	蘇黎世	晉身洲子洋，新大直人生。大臺北都會公園的親水生態	五股	淡水河
2013	京河	青山築夢、綠水傍依。水岸景觀捷運宅。遠眺壯闊山水豪景美宅，緊鄰萬坪水岸公園綠地。	三峽	三峽河
2013	立信鼎峰	八張左岸豪景第一排，鳶山自然公園，有山有水健康有氧。輕鬆移居水岸豪景美宅。	三峽	三峽河
2013	上河園	臺北水域公園美景無價。16座大安森林公園的水岸綠地。河景第一排，山海匯集絕佳視野，臺北河左岸最美景觀水域。	五股	淡水河

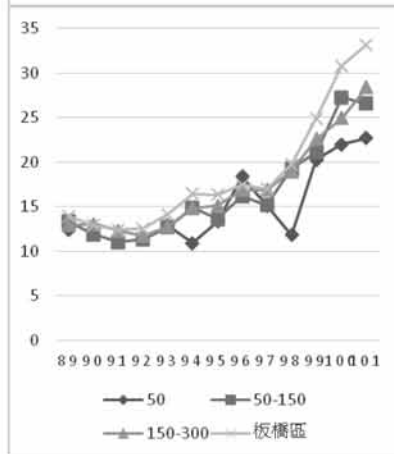
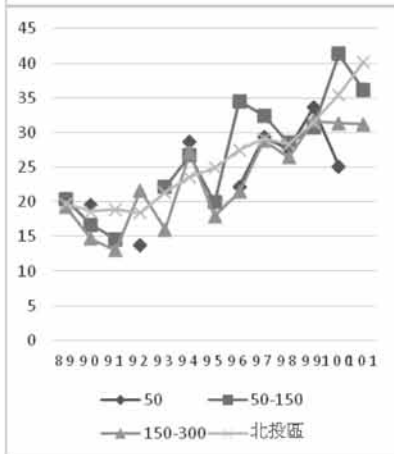
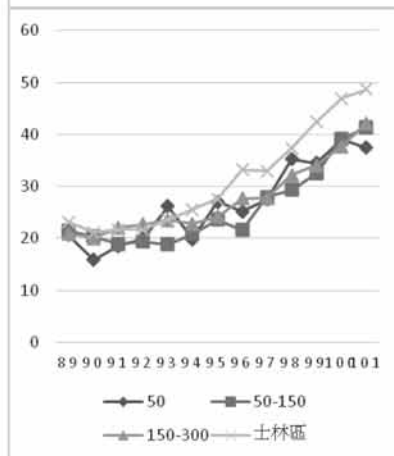
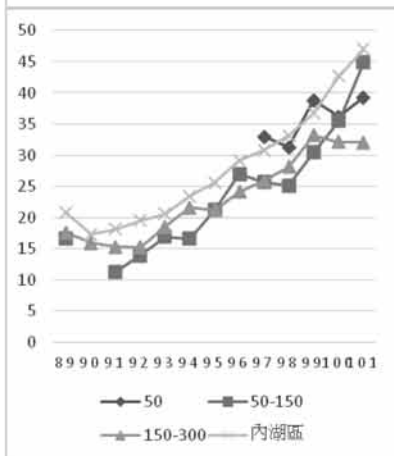
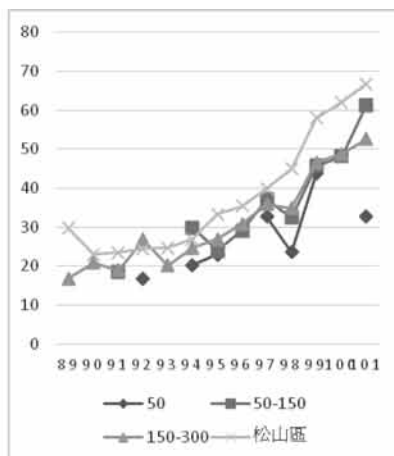
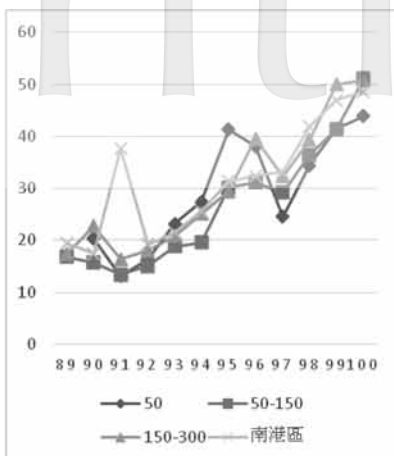
資料來源：整理自歷年《住展雜誌》。

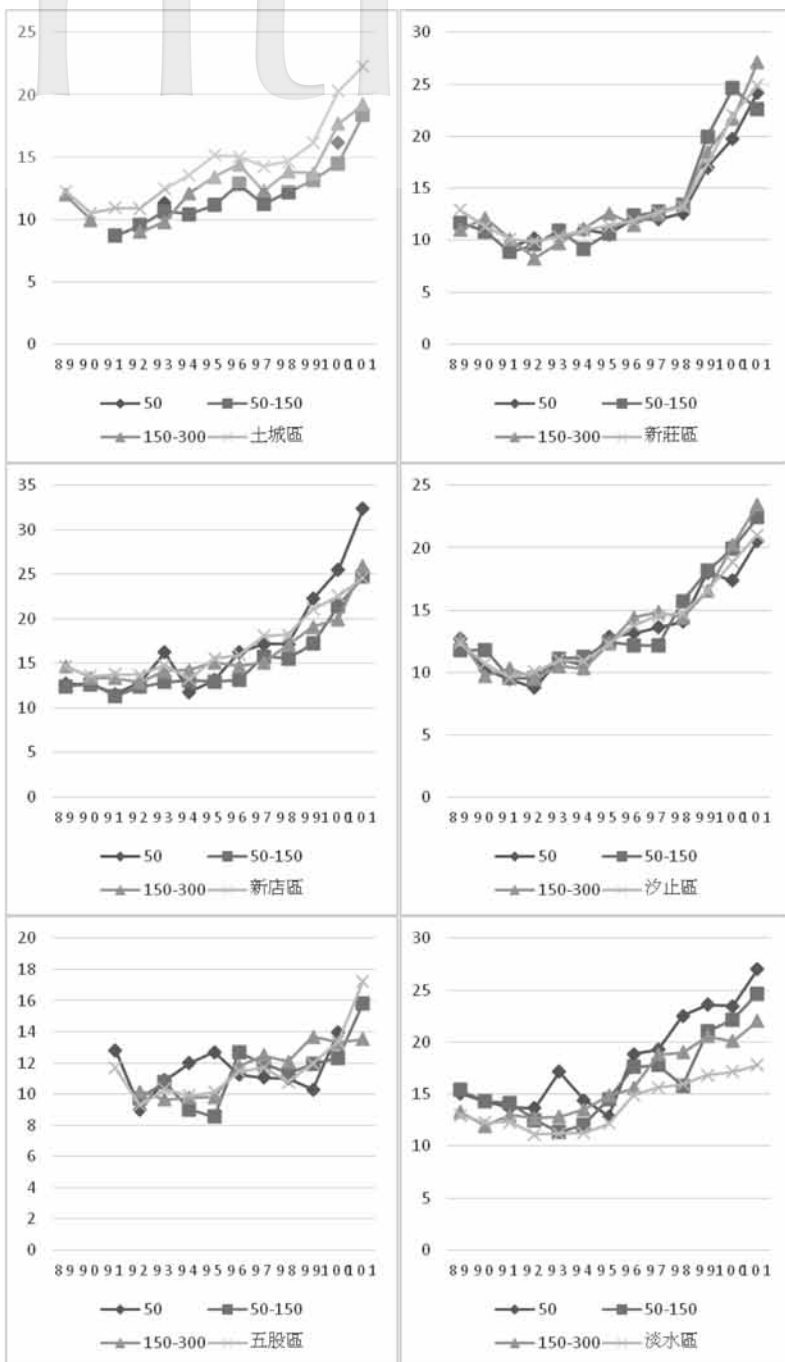
附錄二 各區水岸房地產統計

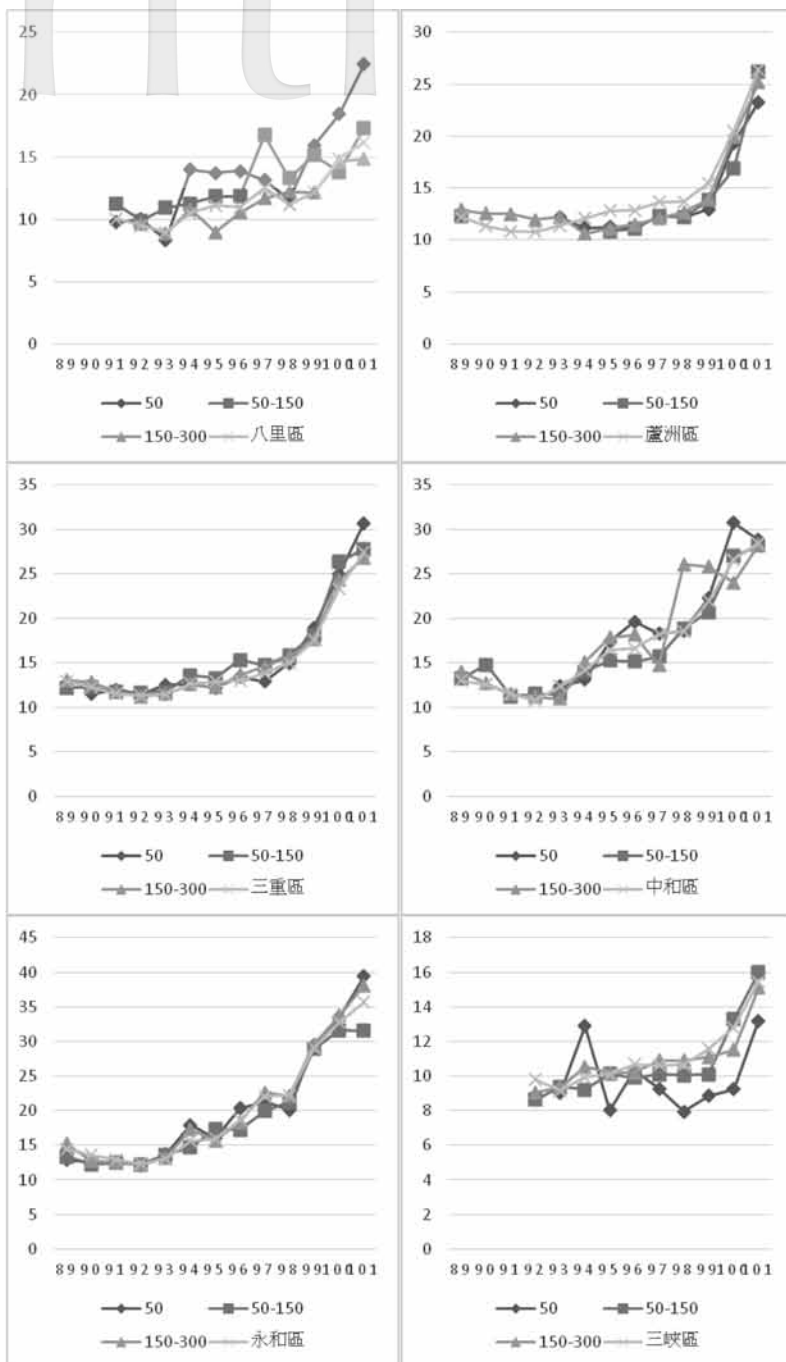
一、各行政區歷年住宅單價趨勢

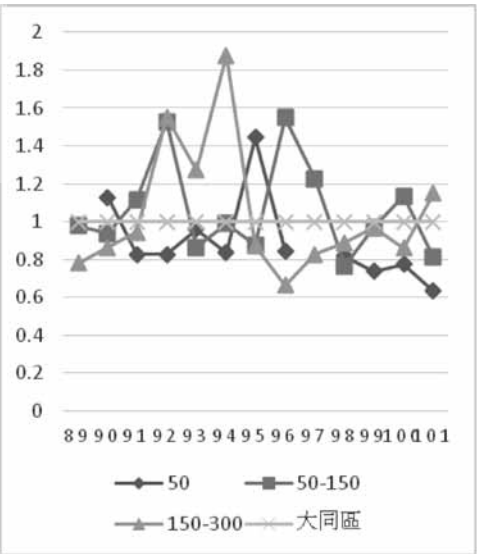
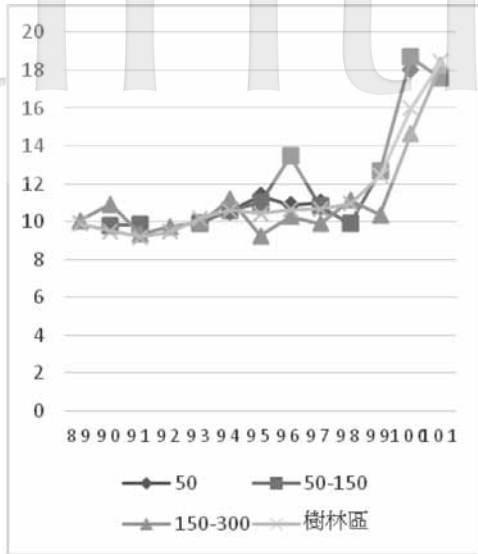
垂直座標軸：單價（萬元 / 坪）；水平座標軸：年（民國）





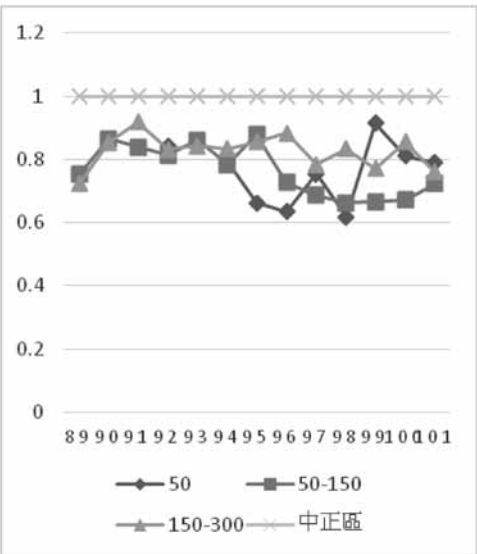
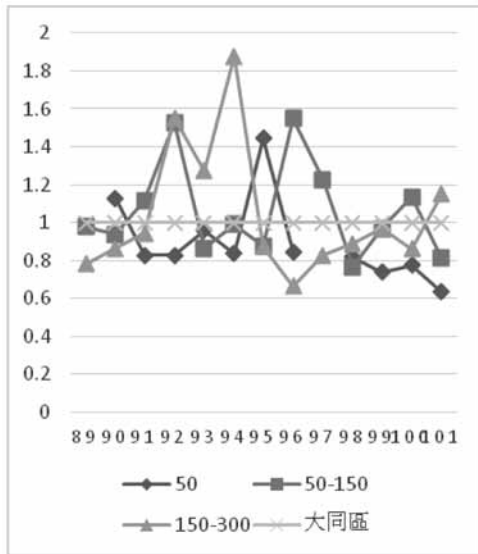


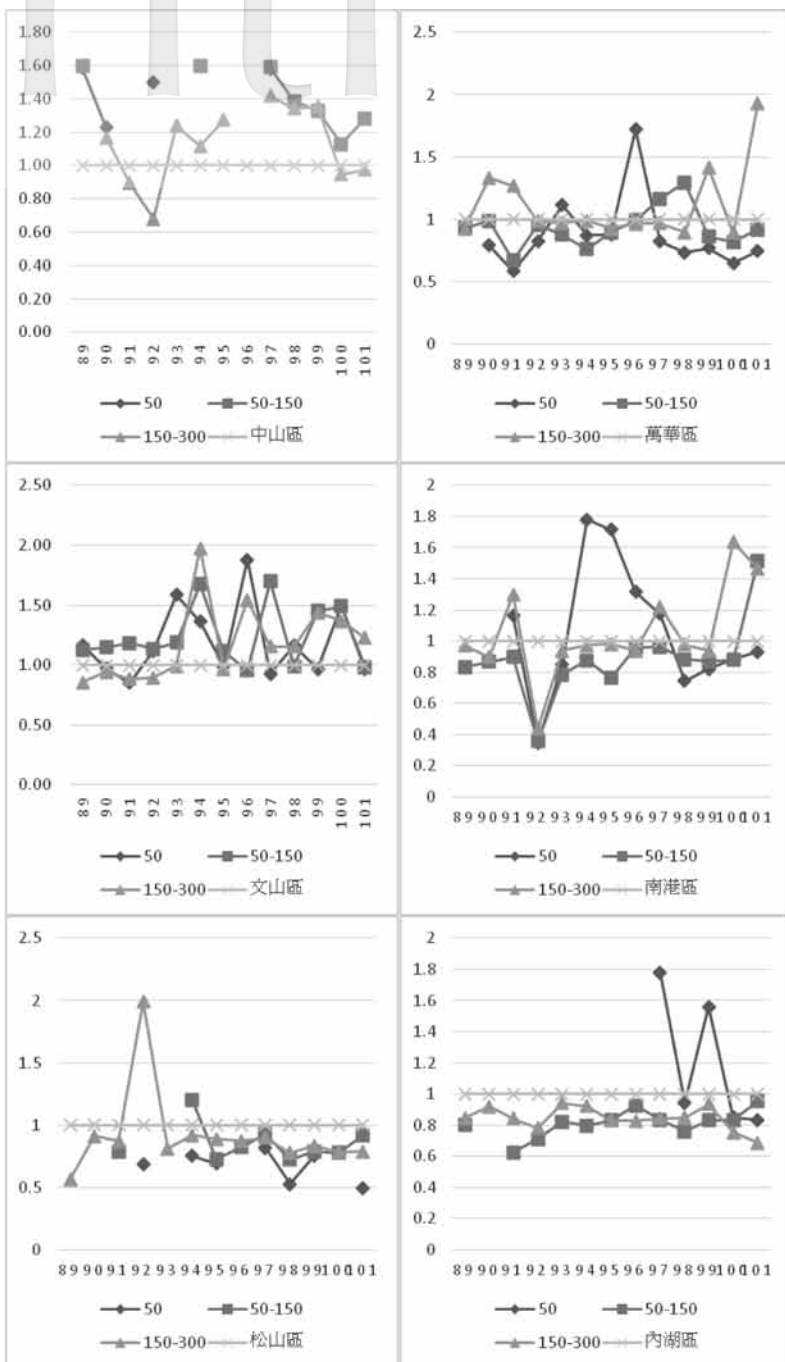


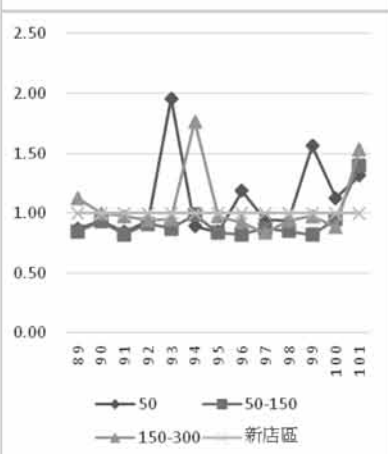
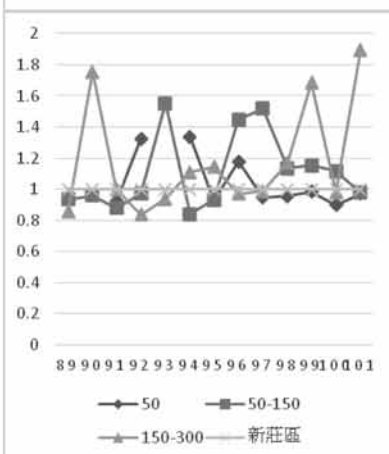
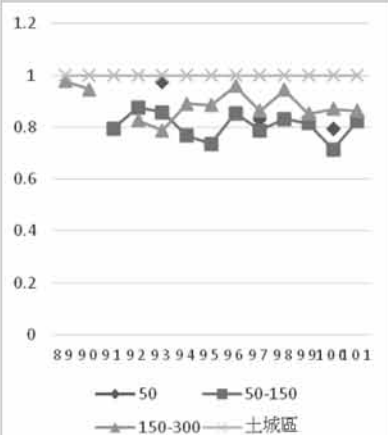
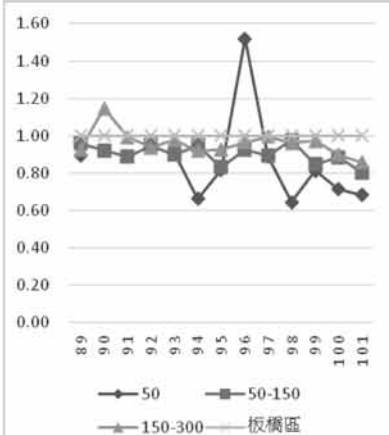
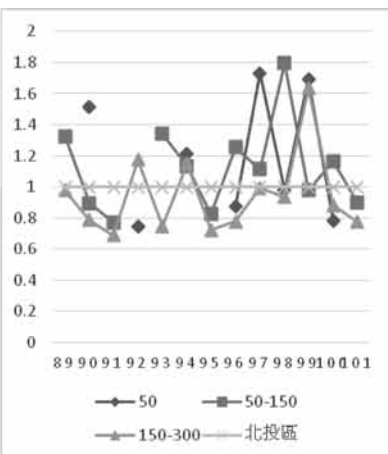
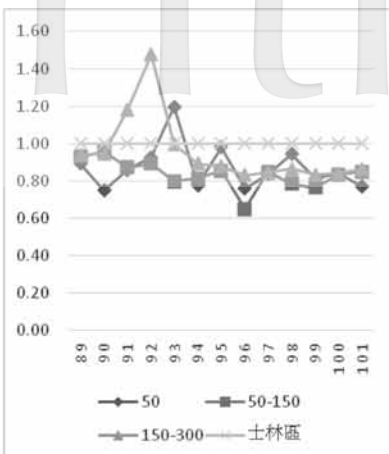


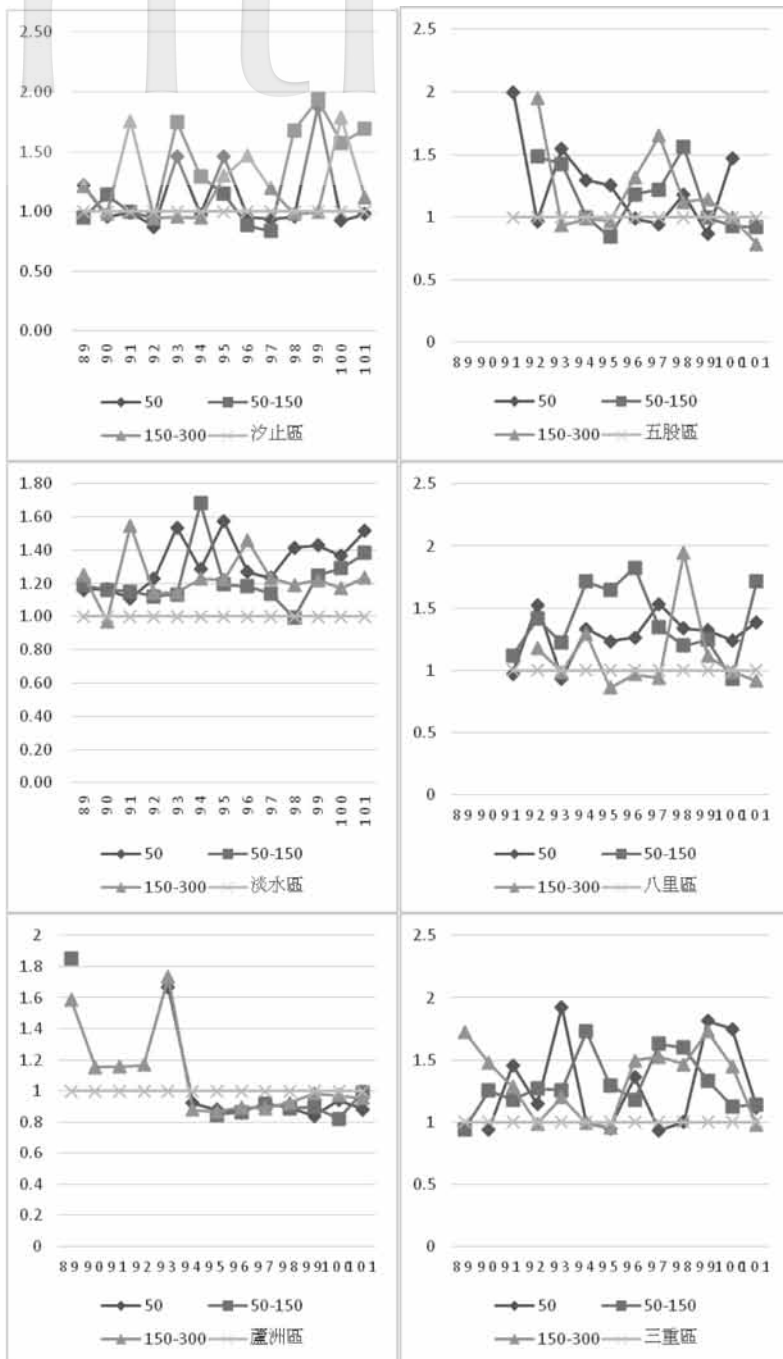
二、各行政區水岸住宅價格與全區價格比值

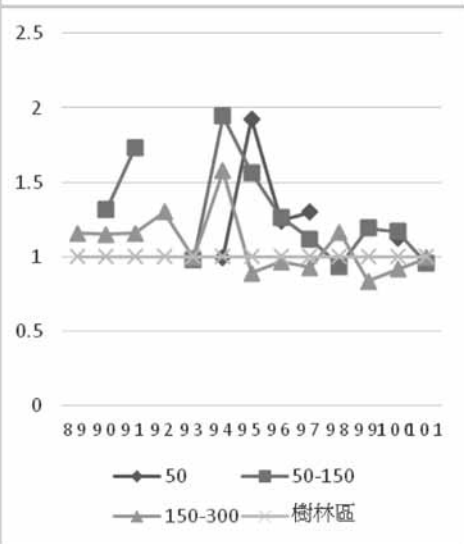
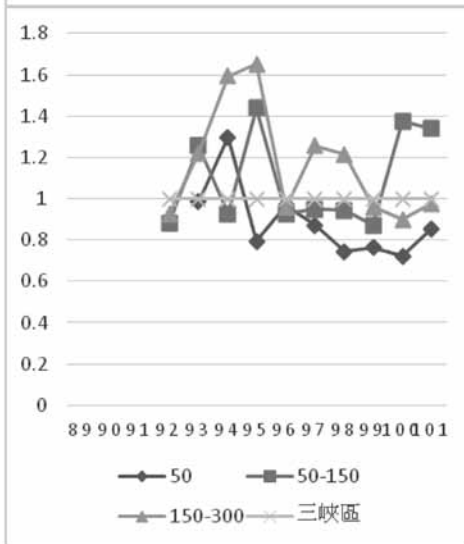
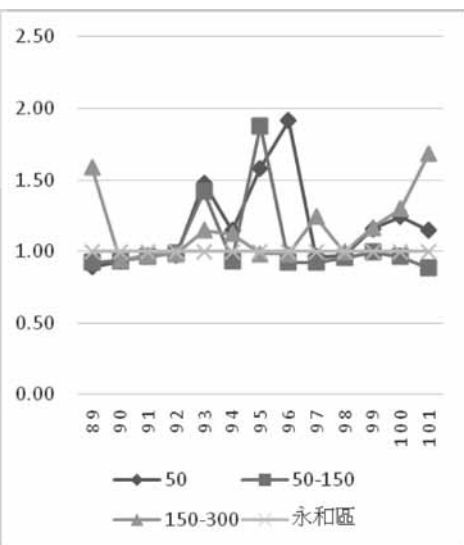
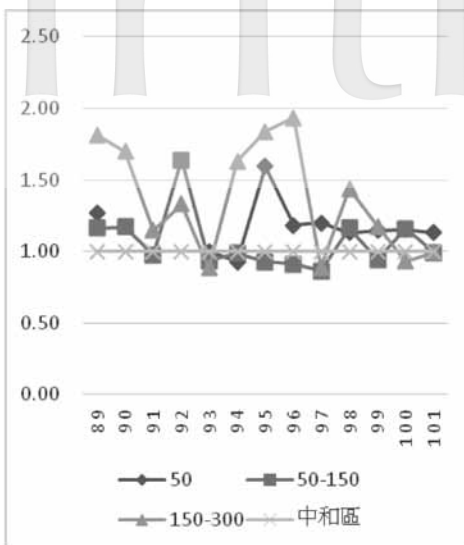
(水岸單價 / 全區單價)










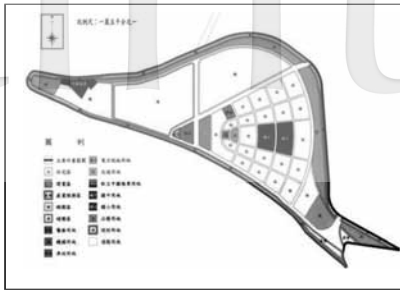




附錄三 近年臺北都會區河岸周邊大型土地開發計畫

■ 基隆河沿岸

	<p>基隆河中山橋至成美橋段河道整治地區（大彎地區）</p> <p>面積：555.1254公頃；辦理時程1990-2004。區域內都市計畫劃分：住宅區（有基河國宅二期）、商業區（美麗華、大潤發等量販店）、學校用地（濱江國中、國小）、工業區。並配合內湖科技園區引進高科技業進駐。</p>
	<p>基隆河成美橋至南湖大橋段河道整治地區（小彎區）</p> <p>面積：96.59公頃；辦理時程1990-2004。河道取直後產生約 35 公頃可利用土地，依都市計畫開發商業區、娛樂區、住宅區（含基河國宅三期）、工業區。增建成美、成功、長壽、南湖、南港等五處抽水站，以疏導堤後排水。</p>
	<p>南港經貿園區</p> <p>面積：25.2906公頃；辦理時程1991-2005；配合中央推動亞太營運中心計畫，鄰南港軟體園區。取得捷運內湖機廠用地、南湖大橋拓寬工程南側用地及基隆河南湖大橋上游左岸堤防用地與大坑溪兩岸堤防用地。主要開發為新住宅區，區內有商業區、公園與捷運站。</p>

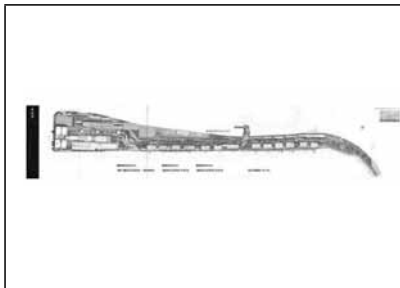


社子島地區
面積：298.65公頃；辦理時程：2011年6月8日公告實施主要計畫。可整合士林、北投和臺北市區形成機能完整之副都心。生態和景觀資源豐富，可建立藍水綠地之都會休憩體系。擬以區段徵收方式整體開發，規劃為兼具親水、休閒、觀光機能之多功能生活區。

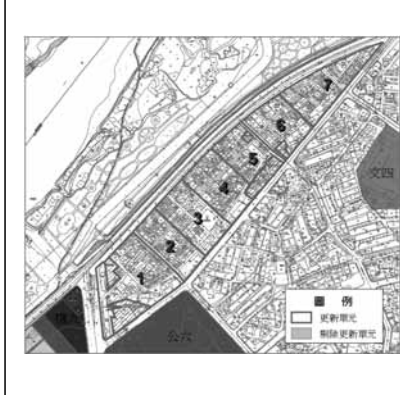


北投士林科技園區
面積：約194.29公頃；辦理時程：地政處於2009年1月5日公告實施區段徵收，預計2016年6月及2018年11月完成第1期及第2期區段徵收發還抵價地。以25公頃「科技產業專用區」為核心，規劃配置於福國路及承德路交叉口，引進生物科技、媒體、資訊、電子及通訊等產業，吸引35,000就業人口。

■ 新店溪沿岸



臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發（美河市）
面積：9.256公頃；辦理時程：1992簽訂聯合開發契約，2001日勝公司簽訂投資契約。2012年因建築物分配機制及人工地盤與權益分配過程諸多違失，監察院交通及採購委員會通過糾正臺北市政府。

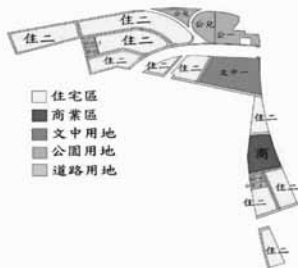


永和新生地（大陳義胞社區附近地區）更新
面積：9.6069公頃；辦理時程：2010年4月擬定都市更新計畫暨劃定都市更新地區，該區以全街廓併同擬定更新計畫，依「都市更新容積獎勵辦法」將全區指定為策略性再開發地區，都更容積獎勵上限提升至100%（一般為50%），目前陸續招商遴選實施者。2011年單元2選出最優申請人開展建設，將興建30-32層大樓，預估2014年完成整合與計畫審議，2017年完工。



中和華中橋西側區段徵收區（遠雄左岸）
面積：18.8公頃；辦理時程：1997發布細部計畫，2005變更細部計畫。本案採BT，由遠雄集團開發。道路、公園及兒童遊樂場等6.21公頃無償交予市府，另5.17頃土地由私人領回，遠雄持有7.42公頃土地，從民間買下1.33公頃，剩下6.09公頃為抵付地及標售地。

江翠北側FG自辦市地重劃土地使用分區圖



新北市板橋江翠北側（發展單元FG區）自辦市地重劃區
面積：21.81公頃；辦理時程：2011年7月公告實施主要及細部計畫，2011年9月成立重劃會。包括江子翠段第一、二、三、四崁、中洲段、大埔尾段之部份土地。東以臨新店溪側環河道路（不含）為界，西以臨板橋江翠北側整體開發區E區為界，南以板橋（江子翠及十二埤地區）都市計畫區為界，北以臨大漢溪之環河道路（不含）為界。

大漢溪沿岸



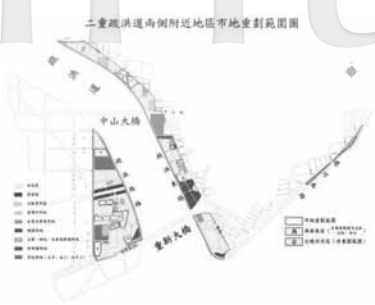

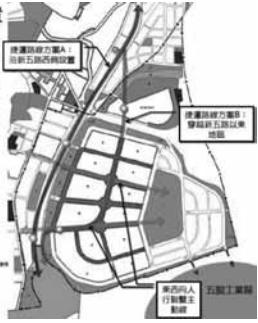
新北市永翠水岸綠能特區（發展單元AB區）自辦市地重劃區
面積：18公頃；辦理時程：2010年4月發布實施主要與細部計畫，12月成立重劃會。東以板橋都市計畫區為界。西以板橋（浮洲地區）都市計畫區為界。南以板橋都市計畫區為界。北以大漢溪為界。重劃會及本府分別與區內地主間進行民事及行政訴訟，刻由法院審理中。

	<p>新北市板橋江翠北側地區（發展單元C區）自辦市地重劃區</p> <p>面積：16.37公頃；辦理時程：2011年2月發布主要與細部計畫，5月成立重劃會。範圍包括板橋區幸福段、大庭段及國光段之部分土地，範圍四至如下：東以大漢橋西側為界，西以板橋國中東側為界，南以板橋都市計畫區為界，北以環河路南側為界。</p>
	<p>新北市板橋江翠北側地區（發展單元DE區）自辦市地重劃區</p> <p>面積：26公頃；辦理時程：2009年9月實施細部計畫，2011年6月成立重劃會。東以計畫道路編號3-4及3-6之道路中心線為界。西以大漢橋東側為界。南以板橋都市計畫區為界。北以環河快速道路南側及計畫道路編號3-2之道路中心線為界。</p>

■ 淡水河沿岸

	<p>三重重陽橋引道附近地區市地重劃區</p> <p>面積：49.71公頃；辦理時程：2000-2005。為配合水利署辦理臺北防洪初期治理工程三重堤防及二重疏洪道三重地區拆遷戶安置，辦理三重重陽橋引道附近地區市地重劃開發。本區原屬農業區，充斥違章建築物及工廠，完成後有效改善整體環境品質。</p>
--	--

■二重疏洪道兩側

 <p>二重疏洪道兩側附近地區市地重劃範圍圖</p>	<p>二重疏洪道兩側附近地區市地重劃區 面積：71.08公頃；辦理時程：2011年7月公告重劃計畫書，2012年發放拆遷補償金。具交通優勢，包括新莊捷運線、中正機場捷運線及環河快速道路、東西向快速道路，結合二重疏洪道「疏洪生態廊道」、「疏洪生態保育區」，成為結合綠帶與藍帶之大型開放空間，提升都市機能，打造多元化都市風貌。</p>
	<p>五股洲子洋自辦市地重劃 面積：51.72公頃；辦理時程：2009完成。位五股都市計劃北側，為一級水平平原管制解禁後第一個市地重劃區。南自五股坑溪、中興路，北至觀音坑溪，東鄰疏洪堤防，西以成泰路為界，全區呈狹長型。</p>
<p>◆土地使用配置</p> <ul style="list-style-type: none"> • 鄰近高快速道路與交通之區位引入產業使用為主。 • 鄰近捷運站、既有都市、洲子洋重劃區、二重疏洪道側與開放空間之區位引入住宅與商業服務。 • 初估分區面積： <ul style="list-style-type: none"> • 住宅區—約28公頃 • 商業區—約5公頃 • 產業區—約60公頃 	<p>五股新市鎮整體開發計畫 面積：169公頃；辦理時程：規劃中。</p>

資料來源：整理自臺北市政府地政局、產業發展局、新北市政府地政局網站。

Towards Green Gentrification? A Preliminary Enquiry of the Waterfront Housing Development in the Taipei Metropolitan Area

Chih-hung Wang

Professor, Graduate Institute of Building and Planning, National Taiwan University

Han-ru Lee

Research Assistant, Graduate Institute of Building and Planning, National Taiwan University

Abstract

Using data from real estate advertisements, housing prices and cases studies of land development mechanism, the article discusses the recent development and effects of waterfront housing in Taipei. The authors find that, firstly, waterfront landscape has become a selling point for housing market. Secondly, the average price of the waterfront real estates is lower than the average of whole district, and the difference slightly increased in recent years. It shows that the waterfronts are still marginal areas, while some of the price increased obviously in specific places and varied through the types, height, and distance. Thirdly, the new housing developments mainly locate at where the state established infrastructures and promoted the proper-led development projects. Finally, there is worry and controversy about the green gentrification of new waterfront housing development which implies commodification of public scenery, transfer of property interests between classes, and replacement of lifestyles.

Keywords: Waterfront, Housing, Property-led Development, Green Gentrification