



新北市西區重劃區 全攻略



目錄

Content

3 洲子洋重劃區

- 一、「洲子洋重劃區」的前世、今生與未來！
- 二、交通機能
- 三、洲子洋的商業與生活機能
- 四、洲子洋的建案

14 水碓重劃區

- 一、水碓重劃區在哪裡？
- 二、水碓重劃區的特色：低密度開發，別墅聚集
- 三、水碓重劃區的交通機能
- 四、水碓重劃區的生活機能與教育機能
- 五、水碓重劃區的建案

23 塹仔圳重劃區

- 一、塹仔圳重劃區在哪裡？
- 二、塹仔圳重劃區的生活機能
- 三、塹仔圳重劃區的交通
- 四、塹仔圳重劃區的建案

29 泰山十八甲重劃區

- 一、泰山十八甲重劃區在哪裡？
- 二、十八甲重劃區有哪些公共設施？
- 三、十八甲重劃區的知名建案有哪些？

34 灰磘重劃區

- 一、灰磘重劃區的範圍
- 二、灰磘重劃區的公共設施
- 三、灰磘重劃區現在的交通與生活機能
- 四、灰磘重劃區現在的建案

39 南港子重劃區

- 一、南港子重劃區的範圍
- 二、南港子重劃區的交通機能
- 三、南港子重劃區的生活機能
- 四、南港子重劃區的學區
- 五、南港子重劃區的知名建商與建案

An aerial photograph of a city street, likely in Taipei, showing a wide road with multiple lanes, surrounding high-rise buildings, and a hillside in the background. A semi-transparent blue rectangular overlay is centered over the image, containing the title text in white.

洲子洋重劃區

一、「洲子洋重劃區」的前世、今生與未來！

一開始我們當然要知道「洲子洋重劃區」到底位在哪裡？面積有多大？

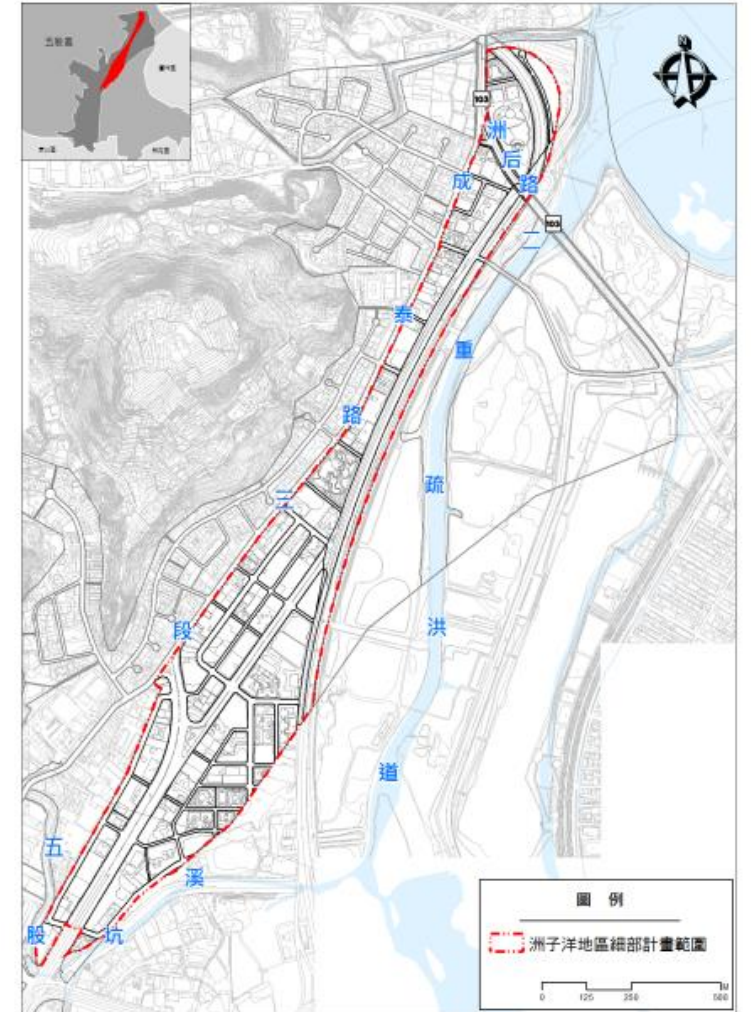
洲子洋重劃區範圍：北起觀音坑溪、市道 103 兩側至左岸堤防預定地（不含農業區），南至五股坑溪，西以成泰路及新五路西側工業區爲界，東臨疏洪道堤防並以五股都市計畫範圍線爲界。

面積：合計 62.63 公頃。

看了上面的文字，還是不知道有多大，那麼我們看地圖就清楚明白了
從地圖可以比較仔細的看出「洲子洋重劃區」細細長長的區域特性以及
規劃方方正正的棋盤式街道區域。

洲子洋重劃區區域

圖片來源：（洲子洋地區）細部計畫
（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）

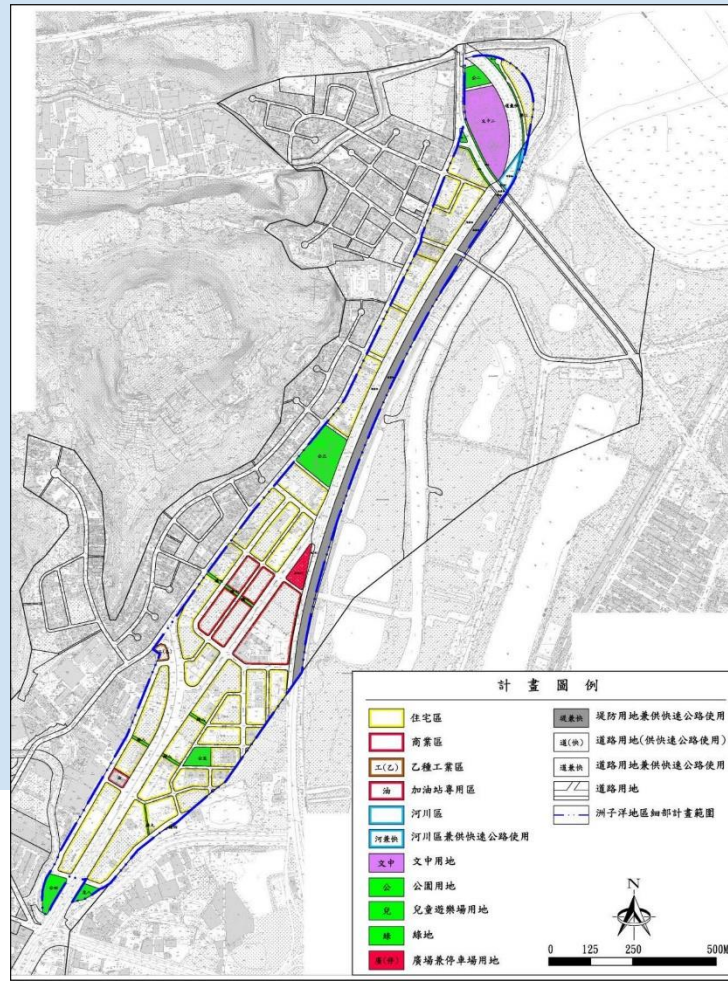


一、「洲子洋重劃區」的前世、今生與未來！

最早的「洲子洋重劃區」的細部規劃計畫是完成於民國73年，所以距離現在民國110年已經有37年之久了！真是滄海桑田啊！政府當時規劃的有住宅區、商業區、乙種工業區、河川區，以及河川區供快速公路使用區域，以及加油站專用區，現在在洲子洋都一一看到了。

洲子洋重劃區區域

圖片來源：（洲子洋地區）細部計畫
（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）



圖片中黃色的區域就是規劃的住宅區，紅色區域是商業區，另外綠色部分就是公園預定地了！幸運的是，現在37年過去了，上面那塊最大的公園預定地已經誕生了「五股運動公園」了！

一、「洲子洋重劃區」的前世、今生與未來！



五股運動中心

圖片來源：新北市政府

五股運動公園是新北市第4座國民運動公園，地址位於洲子洋公園（公三用地），園區內建有兩層樓之五股國民運動中心，為新北市第15座國民運動中心。核心運動設施和附屬運動設施包括25公尺游泳池、體適能中心、兒童遊戲區等，總經費約1.6億元，已於2020年6月底完工並營運。

一、「洲子洋重劃區」的前世、今生與未來！

另外一個綠地，已經蓋成了現在非常漂亮的芳洲公園。

芳洲公園如今已經是洲子洋地區大家愛來休憩、散步的漂亮公園。當然，周邊的住宅因為成為公園第一排，在房價上也比洲子洋其他地區要高出一些。

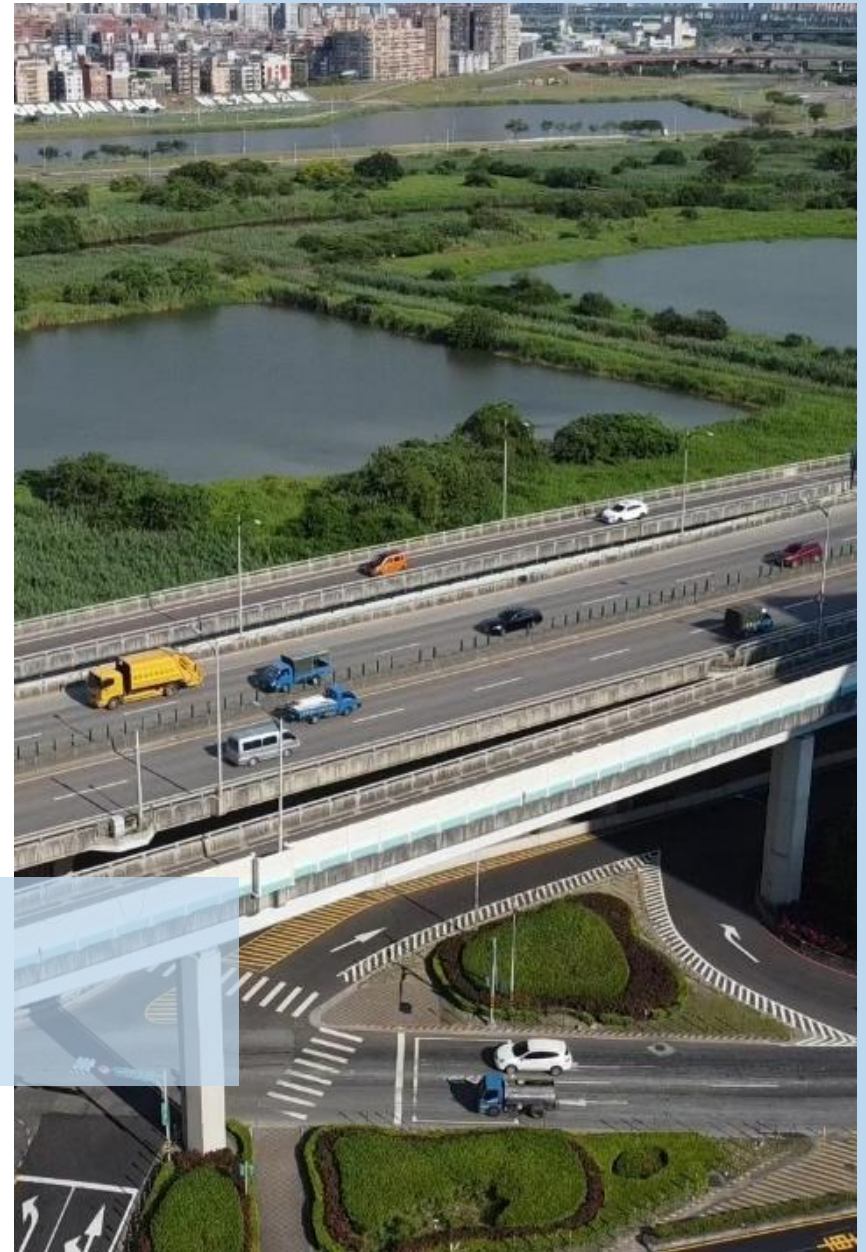
芳洲公園

圖片來源：五泰房屋



二、交通機能

目前五股地區民衆翹首期盼的就是「五泰輕軌」，從名字就可以看出來它是五股跟泰山爲主的輕軌捷運，全長規劃約11.56公里，共設置14座車站，其中F01站和環狀線Y22站轉乘、F05站與蘆洲站轉乘、F14站則與機場捷運線轉乘，行經洲子洋重劃區的新五路三段、新五路二段路段，F08站，站名就是洲子洋，而捷運的預定地也已經初步選定，主要還是要看中央以及交通部的核定進度，目前預計2023年動工，最快2030年完工。



圖片來源：五泰房屋

三、洲子洋的商業與生活機能



洲子洋重劃區
圖片來源：五泰房屋

洲子洋重劃區的商業及生活機能已經逐步健全。便利商店如7-11，全家皆有進駐；露易莎咖啡、千葉火鍋、振宇五金也在洲子洋插旗。最近全聯也將在洲子洋設點，因此可以預期洲子洋重劃經過這六七年的建設，已經不是商業沙漠了。

四、洲子洋的建案

洲子洋重劃區建案林立，許多知名建商這幾年來也在洲子洋重劃區推了相當多的建案，也讓洲子洋的建築地貌逐漸成型。知名建商與建案有：

建設公司或機構	建案名稱	屋齡	規劃
鄉林建設	鄉林靜朗	6	20坪~50坪
麗寶建設	麗寶微風天地	2	1房-22坪、2房-25/26/31坪、3房-38/45坪、4房-51/55坪
麗寶開發事業	麗寶微風花園	0	2房-24/30坪、3房-40坪、4房-43坪
麗寶建設	拾羨	1	1房-23.64坪、2房-29.16坪、3房-36坪
建義建設 麗寶機構	御璽	5	3房-45/46坪、4房-56
麗源建設 麗寶集團	星光道1	3	2房-25/27坪、3房-39/42坪
麗源建設 麗寶集團	星光道No.2	1	1房-20/22坪、2房-26坪
知森堂建設	璞麗	5	20坪~50坪
勤樸開發	勤樸天悅	6	20坪~50坪

建設公司或機構	建案名稱	屋齡	規劃
全坤建設	全坤尊峰公園館	6	20坪~35坪
全坤建設 全達建設	世紀館	5	3房-52坪、4房-58坪
全坤建設 全達建設	微風館	5	2房-30坪、3房-45坪
森聯機構 森築開發	上河園	4	2房-25坪、3房-38坪、4房-50坪
寶座建設 森聯機構	上河苑	5	35坪~50坪
森聯機構 寶座建設	令荷園/上河美/上河園No.2	0	1房-21/23/26坪、3房-30坪、4房-42坪
點石開發 建築學人	小宅革命A、B、C	3	1房-27坪、2房-28/33坪、3房-38/45坪
九合建設 九揚機構	九揚華茲堡	5	4房-56/57坪
九合建設 九揚機構	九揚薩爾茲堡	2	1房-20坪、2房-30/32坪、3房-40/43坪

四、洲子洋的建案

建設公司或機構	建案名稱	屋齡	規劃
九揚建設	九揚威騰堡	0	房-13/19坪、2房-22/28坪、3房-32/33坪
茂德機構	未來馥	6	20坪~50坪
中德建設 茂德機構	新大直世界馥	5	房-15/16坪、2房-25/26坪、3房-30/36坪
茂德建設	神采飛洋/好享家	0	2房-16/20坪、3房-25/32坪
漢翔開發 (茂德機構)	樂洋洋	0	2房-20坪、3房-21/23/26/34坪
寶德建設 (茂德機構)	天空之邑	0	2房-18/19坪、3房-22/30坪
精業建設 茂德機構	璀璨之都米蘭特區	6	20坪~50坪
中德建設 茂德機構	正義聯盟	0	2房-18/20坪、3房-27/33坪
中德建設 茂德機構	SKY1	4	1房-16/19坪、2房-24坪、3房-33坪

建設公司或機構	建案名稱	屋齡	規劃
中德建設 茂德機構	未來之都No.1	7	20坪~50坪
茂德建設	未來之都No.2	7	20坪~50坪
茂德機構 精業建設	未來之都No.3	7	20坪~50坪
茂德建設	新大直伯爵花園/梵谷花園伯爵花園/W未來	6	2房-22/24坪、3房-33/38坪、4房-44/45坪
精業建設 茂德機構	新大直蘇黎市/梵谷花園蘇黎市	6	1房-23/26坪、3房-35/37坪、4房-41坪
合新建設 寶佳機構	合新NEW STAR No.1世界之心	7	20坪~50坪
合新建設 寶佳機構	合新NEW STAR No.2幸福之心	7	3房-37坪、4房-51坪
合新建設 寶佳機構	合新合心	4	2房-30/32坪、3房-44/47坪、4房-57坪
勝華建設 寶佳機構	勝華青逸	3	20/33坪

四、洲子洋的建案

建設公司或機構	建案名稱	屋齡	規劃
佳陞建設 寶佳機構	佳陞景綻	6	20坪~50坪
勝華建設 寶佳機構	景上水	6	3房-41坪、4房-48/56坪、5房-68/70坪
技佳建設	一芳洲	6	4房-72坪
技佳建設	未來家/大河琉御	0	2房-21/26坪、3房-34坪
家年建設	新五綻/天作之合	4	2房-25/31坪
喬旺開發 策美建設	臻美	6	20坪~50坪
光盛建設	光盛馥玉	6	20坪~50坪
光盛建設	永筑	4	20坪~50坪
光盛建設	宏筑	3	2房-17/26坪、3房-38坪

建設公司或機構	建案名稱	屋齡	規劃
富總建設	富域京站	0	1房-17坪、2房-28坪、3房-40坪
廣春成建設 (麗寶集團)	春城ONE	4	20坪~50坪
廣春成建設 (麗寶集團)	春城韻	1	2房-33/36坪、3房-45坪
	春城愛	0	2房-26坪、3房-36/40坪
順揚建設	樂house	4	2房-29坪、3房-38/41坪、4房-53/55坪
健弘建設	水沐芳華	3	2房-26/31坪、3房-36/40坪
華亞泰建設	幸福樂	2	3房-38/40坪、4房-55坪
帝洋建設、建洋建設	山水城洲	0	2房-21/22/26/27坪、3房-30/33/36坪
常鑫建設	常鑫匯	5	2房-26坪、3房-30/32坪、4房-41/45坪

四、洲子洋的建案



洲子洋重劃區建案

圖片來源：五泰房屋

由上圖可以看出，洲子洋即便是中古屋都十分年輕，頂多七年。而插旗在洲子洋重劃區的建商非常多，最多建案的就是茂德、寶佳，另外麗寶、全坤、森聯、九揚也有數個建案。也有單一建案的知名建商，如鄉林。



水碓重劃區

一、水碓重劃區在哪裡？



水碓重劃區區位

圖片資料：Google Map

水碓重劃區位在五股的南邊，鄰近泰山。就在水碓景觀公園的山腳下。大致北以外寮路，東到成泰路一段，南到中山高，西到水碓景觀公園。從民國82年也就是1993年開始開發，到現在也已經有二十多年的歷史了，發展非常成熟，跟五股洲子洋重劃區剛好相差十年。

一、水碓重劃區在哪裡？

仔細看水碓重劃區左邊，有非常整齊的道路，橫的從水碓一路開始命名，接著是三路、五路、七路，到最後一條的水碓九路。直的則有水碓二路及水碓六路，避開了不吉利的四路。這就是重劃區的威力，可以把人工的馬路弄得整齊。



水碓重劃區道路
圖片資料：Google Map

二、水碓重劃區的特色：低密度開發，別墅聚集

水碓重劃區在開發當時算時非常有遠見，把這裡設定為低密度開發區，因此沒有高樓大廈林立，反而是公寓以及別墅為主。只要一轉入水碓，就可以發現綠意盎然。然後沿著一二三路一路盤旋而上，最後九路的盡頭就是水碓景觀公園了，爬上水碓景觀公園，俯瞰大台北地區，是非常賞心悅目、心曠神怡的。



水碓重劃區道路
圖片資料：Google Map

三、水碓重劃區的交通機能

「水碓重劃區」交通非常方便，四通八達！

首先，高速公路五股交流道就在門口，一上中山高，就等於跟全台灣串聯。在右側臨淡水河濱，則有台64線(八里到新店)，跟八里、新莊、蘆洲、三重、板橋、新店串接。

在軌道建設方面，未來的五泰輕軌，也經過水碓。

「五泰輕軌」串連捷運新蘆線、機捷以及環狀線。其中的F10站就是水碓站。



五泰輕軌路線圖
圖片來源：維基百科

三、水碓重劃區的交通機能

五泰輕軌將環狀線、新蘆線與機捷三這串連在一起，是十分重要的規劃。

目前五泰輕軌預計在2030年完工，目前處在行政院審議的階段。

在公車部分，有580、583、638、803、822等，非常方便。



四、水碓重劃區的生活機能與教育機能

在生活機能方面，水碓也發展成熟。7-11、全家便利店非常多，也有家樂福。附近已經形成德音水碓商圈。

由於位於成泰路一段附近，所以到泰山也十分方便。所以水碓重劃區雖然是住宅區模樣，但是鄰近的馬路非常熱鬧，工商業興旺，因此購物、買家庭必需品都不成問題。



德音國小

圖片來源：五泰房屋

在學區方面，鄰近國小為德音國小，國中為五股國中，高中則為鄰近的泰山高中、蘆洲三民高中。



水碓景觀公園

圖片來源：新北市政府

另外「水碓景觀公園」的景觀也是一流，尤其是夜景。可以看到大台北地區的夜景，非常漂亮！

五、水碓重劃區的建案

水碓重劃區建案以華夏與透天厝別墅為主。其中「夏朵莊園」、「山水豪景」、「美景江山」、「美劃天地」、「台北我的家」、「公寓雙喜樓」、「寶偉16馥」、「富山源」、「歐洲帝國」等等，都是比較知名的建案。新建案則有心天畝、閒情釀等。



美景江山外觀
圖片來源：五泰房屋

五、水碓重劃區的建案



德國小宅革命

圖片來源：五泰房屋

值得一提的是，知名的建築學人公司興建的「德國小宅革命」，也位在水碓重劃區內。它簡潔的德國北歐設計外觀，鮮黃色的窗戶，一眼就能夠看出與其他建案的不同，設計感十足，因此吸引不少師字輩的(建築師、設計師、工程師)民衆前往購買，也成為水碓房地產的一大特色。

The background image is a grayscale photograph of a cityscape. In the foreground, a multi-lane highway with several cars is visible. Behind the highway, there are numerous high-rise apartment buildings. In the far background, a range of mountains is visible under a clear sky. A semi-transparent blue rectangle is overlaid on the middle of the image, containing the title text.

塭仔圳重劃區



一、塹仔圳重劃區在哪裡？

就位在新莊與泰山。這裡大小工廠林立，其中許多是違章工廠，地籍凌亂，卻又位在近年來中央與地方政府大力開發的新莊頭前重劃區與新莊副都心隔壁，卻又比新莊副都心大四倍，比頭前重劃區大八倍、是央北區段徵收案的十倍。

塹仔圳重劃區

圖片來源：新北市城鄉局

一、塭仔圳重劃區在哪裡？

第一區加第二區一共近400公頃，成為近年來大台北地區最大的重劃區案件，也是繼新北淡海新市鎮、桃園青埔後，北台灣第三大開發區。

從這張地圖可以看出來，整個塭仔圳重劃區就像是一個島的勝利V字型！分別隸屬在泰山及新莊境內，上面的角屬於第一區，是2021年底開工，2025年完工；下面新莊那隻角屬於第二區，面積121公頃，預計2022年六月開工，2026年完工。

塭仔圳重劃區區位

圖片來源：新北市城鄉局



二、塭仔圳重劃區的生活機能

塭仔圳重劃

圖片來源：新北市政府



未來這一大塊地，除了優質住宅區之外，還有規劃50.3384公頃的公園、兒童遊樂場用地、綠地、體育場、廣場等五項開放性公共設施用地，佔計畫總面積10.77%，這是政府要做的。因為輔大就在旁邊，而輔大醫學院以及輔大醫院是國家重點發展項目，所以塭仔圳重劃區未來更延續輔大醫療專用區的發展，規劃了2.88公頃的醫療服務用地及1.8071公頃社會福利設施用地，這更豐富了鄰近泰山、新莊、五股甚至蘆洲的醫療資源，等於未來這一地區除了長庚醫院及大學之外，更有輔大醫學院及醫院，好像雙箭頭一樣！

這一切的規畫可以健全新莊、泰山地區都市機能進而促進地方繁榮，打造一個結合休閒、娛樂、醫療的優質住宅環境。

三、塭仔圳重劃區的交通

其實現在塭仔圳的交通就已經十分發達，除了國道中山高經過泰山，在塭仔圳北側、台65線貫穿塭仔圳，在塭仔圳的東側之外，橫的機捷經過泰山站、泰山貴和站；橫的捷運新蘆線經過新莊，在未來則有縱的五泰輕軌貫穿五股到泰山的塭仔圳站(輔大醫院站)。所以在交通上，塭仔圳重劃區是四通八達的。

塭仔圳重劃區目前北有一高、東有台65線，南有機場捷運與捷運新莊線，只差五泰輕軌了。



塭仔圳重劃區交通

四、塭仔圳重劃區的建案

經過整理各媒體報導，我們可以一窺各大建商的動作：

潤泰：在 2021 年 7 月底斥資 2 億元購入新北市新莊區建國段 239 等地號，總計約 6,142.19 坪地。

華固建設：2021 年 9 月中砸了 9 億元買下新北市泰山區 1,126.51 坪地，最快明年第 4 季推出 25 ~ 45 坪純住宅大樓產品。

寶佳集團：在塭仔圳重劃區至少有九塊基地。其中在港泰自辦重劃區，也就是中環路三段左側的信華一街到三街，寶佳集團早在七八年前，也就是 2013 年，就陸陸續續興建了明日城系列，包括明日城雲開、御風、明日城 NO2 的出日、天青，非常壯觀！但是由於周邊當時進展緩慢，因此明日城顯得較為孤單。不過塭仔圳的格局方正、街廓大氣已經顯現在明日城上面。再加上明日城歐式 ART DECO 的外觀，更顯得氣派無比！是非常好認的指標建案。現在勝華建設寶佳機構又推出了「明日城 NO2 勝華怡家」，預計 2022 年第四季完工。此外和毅建設寶佳集團還有 14 樓建案「沐光」，在信華一街、信華五街口。

海悅國際、海研建築：已經在塭仔圳的港泰自辦重劃區推案。建案名稱爲海悅花園，規劃爲 2 房-27 坪、3 房-32/40 坪產品，樓高 15 樓，一層有 8 戶的獨棟建築，位在坡雅路、信華三街口，預計 2024 年三月完工。開價 9 萬/坪起。現場採不二價銷售。

漢翔開發、茂德機構：茂德也不落人後，率先在莊泰路、坡雅路，也就是在海悅花園的對面，興建樓高 15 層，一層九戶的 2 房-19/20 坪、3 房-30/33 坪的產品，建案名稱爲幸福滿滿。預計 2022 年六月完工。開價 40 萬/坪起。預計成交價約 38~39 萬/坪。

(資料來源：FB 樂居台北社團)

新潤機構：已購地插旗。

丞石建築：已購地插旗。

三群建設：推出建案名叫「莛達荷築」，爲樓高十三層的兩房及三房住宅大樓。

宏國建設：已購地插旗。

由上面率先起跑的建案來看，房價仍落在三、四字頭，比隔壁的頭前重劃區以及新莊副都心確實要便宜平價許多，畢竟塭仔圳重劃區是未來。



塭仔圳重劃區建案

圖片來源：五泰房屋

泰山十八甲重劃區

泰山公有市場

中華民國九十三年元月

一、泰山十八甲重劃區在哪裡？

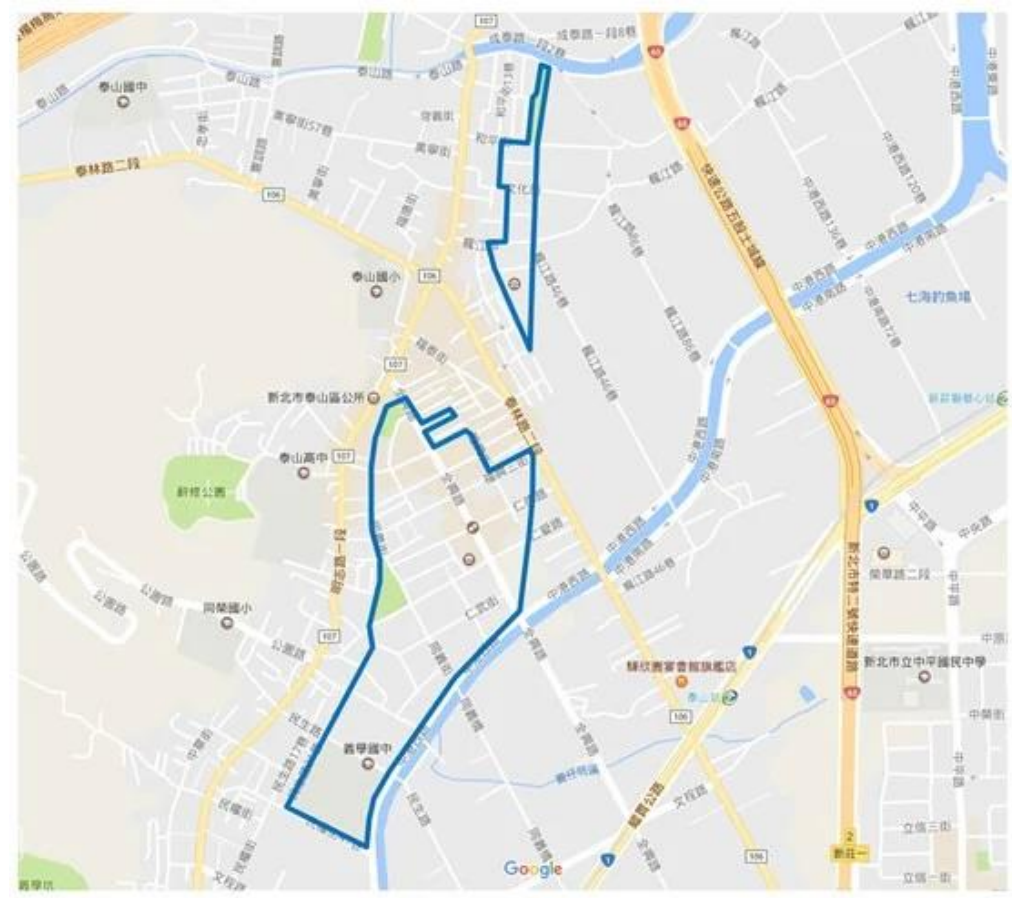
十八甲重劃區其實是兩塊，一塊大一塊小；一塊南一塊北。

十八甲重劃區，東至洪水平原二級管制區，西至泰山原有都市發展區邊緣，南至中港大排水溝，北與大窠坑溪爲界。

南邊的那一大塊東起泰林路二段，西到仁義路，南到中港西路，北到明志路。

北邊的小塊則從和平公園開始，往南到和平街、文化街，到楓江路的娃娃產業文化館爲止。兩塊都呈現狹長型。

從地圖可以看出，十八甲重劃區的道路有如棋盤般整齊，由於範圍是27.29公頃，剛好大約十八甲那麼大，大約5萬2800坪，因此就取名爲十八甲重劃區，可以說是泰山精華區域！



泰山18甲重劃區
圖片來源：新北市政府

二、十八甲重劃區有哪些公共設施？

泰山公有市場

圖片來源：五泰房屋



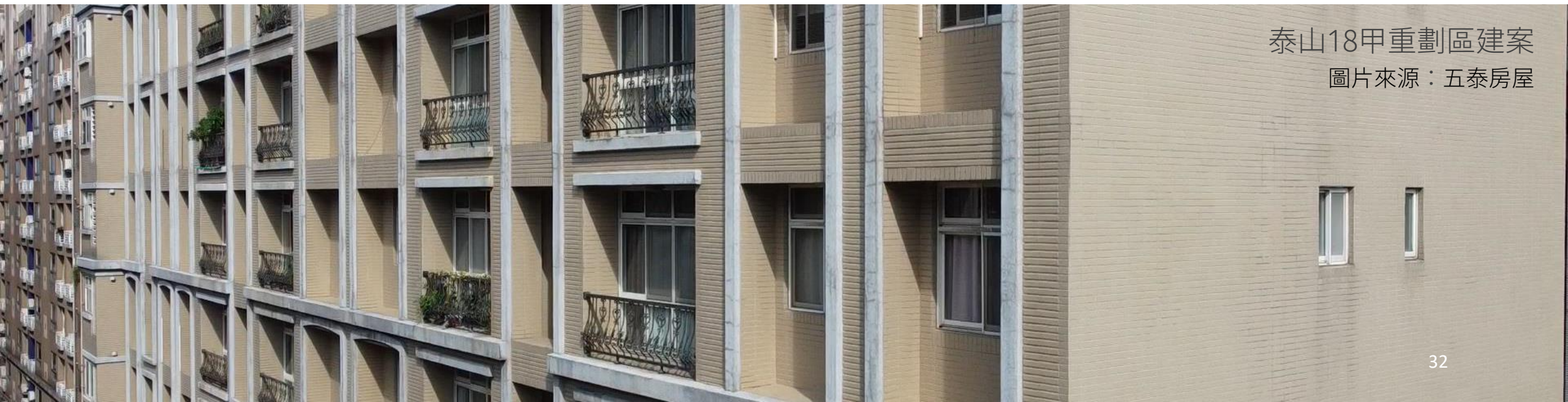
由於十八甲重劃區已經有二十多年的歷史，
因此發展的非常早！

重劃區內有泰山國民運動中心、泰山區公有市場、同興公園、全興公園等，設施十分完善。而輔仁大學、輔大醫院就在南邊，西邊則有明志科技大學，所以要交通有交通，要公園有公園，要醫院有醫院，要大學有大學，生活機能強大！

三、十八甲重劃區的知名建案有哪些？

我們走一趟十八甲，就可以發現十八甲格局非常方正，電梯大樓集中，屋齡也大都在九年到十八年之間，而且建築物高度一致，幾乎全部是歐式外觀，非常耐看！也形同造鎮。不過由於屬於十多年前的規劃，因此公園綠地較為稀少，棟距也不像新的重劃區那麼寬，屬於街廓較為擁擠的重劃區。

另外，十八甲的建案非常多屬於茂德與寶佳這兩大建築集團，所以大家可以好好的研究比較一下，再做決定。



泰山18甲重劃區建案

圖片來源：五泰房屋

凱悅系列：茂德機構

建案	屋齡	建設公司
凱悅花園A區	18年	敦陽建設
凱悅花園B區	17年	敦陽建設
凱悅花園C區	17年	敦陽建設
凱悅四季A區	17年	博達建設
凱悅四季B區	17年	敦陽建設
凱悅假期	16年	敦陽建設
凱悅陽光	16年	敦陽建設

君臨天下系列

建案	屋齡	建設公司
A區白金特區	13年	尚穎建設
B區白金特區	13年	尚穎建設
C區白金特區	13年	尚穎建設

碧瑤系列

建案	屋齡	建設公司
碧瑤尊悅	13年	永錡興業
碧瑤優賞	13年	翰鴻建設
碧瑤一品	新建案	碧瑤開發
碧瑤晶華城	14年	翰鴻建設
碧瑤晶華園	15年	永錡興業

優仕園、名仕園、雅仕園系列

建案	屋齡	建設公司
菁英區	17年	寶佳建設
桂冠區	17年	寶佳建設
領袖區	17年	寶佳建設
名仕園	17年	寶佳建設
雅仕園	19年	寶佳建設
華納生活	16年	寶佳建設
愛琴花園	17年	寶佳建設



灰磘重劃區

一、灰磙重劃區的範圍

灰磙重劃區，位於蘆洲區西南隅，西鄰二重疏洪道右岸堤防、東鄰南港子重劃區，位於長榮路以西、永安南路、環堤大道以東、九芎街以北、三民路以南之範圍。面積有77.45公頃。

而「灰磙重劃區」也就成為蘆洲地區最早推出的重劃區塊，形狀類似彎月，區內多為住宅用地，有數座公園及學校預定地，是三重、蘆洲生活圈內屬一屬二的大型重劃區。



灰磙重劃區範圍

圖片來源：新北市政府地政局

二、灰磘重劃區的公共設施



成功國小

圖片來源：維基百科

目前「灰磘重劃區」內公共設施計有道路用地14.84公頃；公園用地4.90公頃；市場用地0.41公頃；廣場用地0.72公頃。可以說是規劃得宜，又因為開發得早，所以現在各種生活機能已經非常齊全。

三、灰磘重劃區目前的交通與生活機能

蘆洲從捷運新蘆線通車之後，交通便利性大增！再加上原本的台64線八里新店線，一路將八里、五股、蘆洲、三重、板橋、中和、新店串起來，是新北市西區的交通大動脈，也使得蘆洲的對外交通變得非常便利。

而灰磘重劃區位在熱鬧的20公尺寬的長榮路的西側，東側就是更新的南港子重劃區，因此兩個重劃區可以說是一起繁榮！

在長榮路西側的灰磘重劃區，因為發展得比較早，因此巷弄比南港子重劃區狹窄，屋齡比較高。

但是長榮路因為作為蘆洲新興的重要道路，因此麥當勞、星巴克以及七間銀行都設在長榮路上，兩側的兩個重劃區同樣受惠，因為作為生活共同圈概念，居民生活是不可能分灰磘還是南港子的。

以灰磘重劃區而言，區內房市交易主要集中在2個區塊，一是成功國小周邊的永樂、永平街等地，其次則為中華街與長安街一帶。前者屬學區、住宅環境，後者為機能發達的熱鬧商圈，小小重劃區擁有完整而獨立的生活機能。



64快速通路
圖片來源：維基百科

四、灰磙重劃區現在的建案

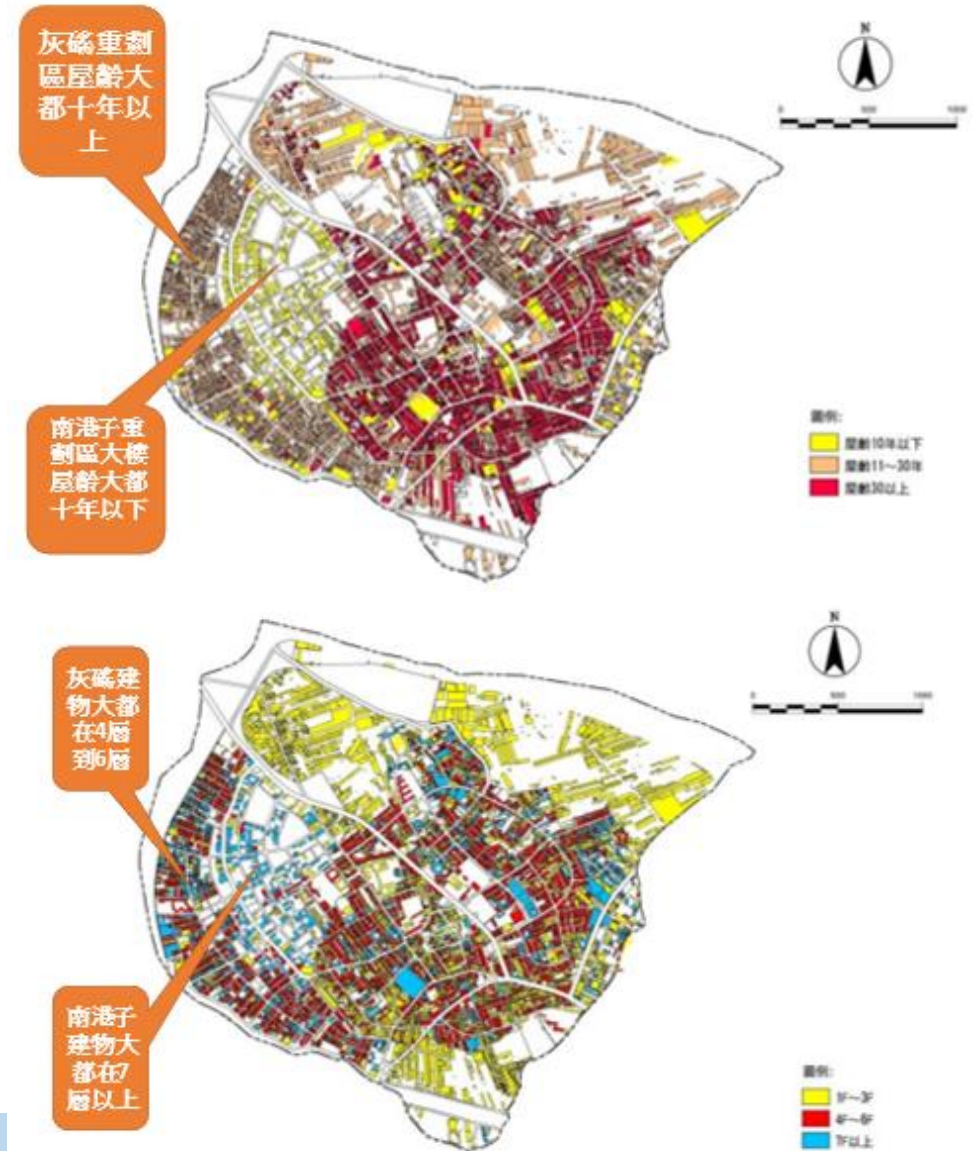
而灰磙重劃區位在熱鬧的20公尺寬的長榮路的西側，東側就是更新的南港子重劃區，因此兩個重劃區可以說是一起繁榮！

在長榮路西側的灰磙重劃區，因為發展得比較早，因此巷弄比南港子重劃區狹窄，屋齡比較高。

但是長榮路因為作為蘆洲新興的重要道路，因此麥當勞、星巴克以及七間銀行都設在長榮路上，兩側的兩個重劃區同樣受惠，因為作為生活共同圈概念，居民生活是不可能分灰磙還是南港子的。

以灰磙重劃區而言，區內房市交易主要集中在2個區塊，一是成功國小周邊的永樂、永平街等地，其次則為中華街與長安街一帶。前者屬學區、住宅環境，後者為機能發達的熱鬧商圈，小小重劃區擁有完整而獨立的生活機能。

圖片來源：新北市政府





南港子重劃區

一、南港子重劃區的範圍

南港子重劃區位在蘆洲的西邊，靠近五股的方向，面積有62.7公頃。台北市大安森林公園是26公頃，所以蘆洲南港子重劃區是大安森林公園的2.4倍大！

南港子重劃區，西起長榮路，東到中正路，北鄰三民路，南到光華路，是目前蘆洲發展的新興區域，街道整齊，真的像棋盤一樣，所以房價也穩穩上升。



南港子重劃區範圍

圖片來源：新北市政府地政局

二、南港子重劃區的交通機能

「南港子重劃區」的交通十分便利！因為是重劃區的關係，面臨的三民路、長榮路、光榮路都是蘆洲重要的幹道，都有公車通往台北市、板橋、三重、新莊、對面的淡水、五股、八里，可謂四通八達。

另外台北捷運蘆洲線的終點站：蘆洲站，就在門前的三民路上。透過捷運蘆洲線，就能到三重、忠孝新生站再接到台北市各點，重要性不言而喻，每天透過蘆洲線到台北市的民衆非常多。



南港子重劃區交通

圖片來源：新北市政府捷運工程局

未來的捷運方面，將有五泰輕軌連接到北捷蘆洲站，五泰輕軌顧名思義就是連結五股、泰山，然後在泰山連結到機場捷運。

三、南港子重劃區的生活機能

在生活機能方面，南港子重劃區也十分成熟，畢竟已經是十多年的重劃區了，隨著長榮路、光榮路、三民路的興起，南港子重劃區不但街廓整齊，知名的連鎖店也非常多！星巴克咖啡、麥當勞不在話下，日系服飾Uniqlo也在南港子重劃區插旗。大賣場家樂福與全聯也在這裡開店。

另外，南港子重劃區銀行林立，包括華南銀行、台新銀行、中國信託、星展銀行、日盛銀行、台灣企銀等等都在南港子重劃區的長榮路開設分行，因此投資理財也十分方便。

「蘆洲國民運動中心」是在民國103年9月8日才正式啟用，算是十分新穎的建築，距今不過七年多。特色設施為五人制足球場，基本設施有25公尺游泳池、韻律教室、綜合球場、羽球場、桌球室、攀岩場、壁球室、撞球室。除了規劃五人制足球課程，培育新世代足球小達人之外，友善的無障礙游泳池空間，提供身障朋友舒適的運動環境，也是一大特色。



蘆洲國民運動中心

圖片來源：新北市政府

四、南港子重劃區的學區



南港子重劃區的中小學是蘆洲區的明星學校，包括忠義國小與鶯江國中。在南港子重劃區的東側還有知名的國立空中大學。另外在蘆洲有三民高中以及私立徐匯中學。因此在學區方面是非常適合子女就讀的區域。

南港子重劃區的學區

圖片來源：Google Map

五、南港子重劃區的知名建商與建案

建案	屋齡	建設公司
長榮凱悅	13年	成盛發建設
情定巴黎 No.1 No.2 No.3	18年、17年、17年	建峰建設
榮耀巴黎 No.1 No.2	17年、15年	建峰建設
巴黎桂冠	17年	建峰建設
鷺江悅容 No.1 No.2	16年、15年	鷺江建設
美學院	15年	生記建設
連銓天廈	7年	連銓建設
捷運富境	17年	鴻華建設
香榭京站	11年	福林春建設
長榮金品	14年	晶華建設
澄鋒	11年	春隆建設
蘆紳堡	16年	崧益建設
現代歐洲 No.1 No.2	16年	寶聚建設

南港子重劃區規劃至今已經十多年，知名建商在此插旗的非常多，南港子重劃區堪稱蘆洲住宅區規劃整齊的高房價區域。

由於南港子重劃區大致以三民路、中正路、長榮路、光華路186巷為界，被規畫為低密度住宅區，容積率僅200%、建蔽率50%，所以除了街廓整齊之外，還保留了不少綠地，屋齡幾乎全在10年內，整體環境十分宜居。其中「柳堤公園」是民衆休憩散步的好去處。

五、南港子重劃區的知名建商與建案

此外，南港子重劃區仍然有空地，因此不時也有新建案推出，尤其是鄰近蘆洲捷運站附近，更是非常空曠！那裏除了知名的捷運聯開宅「希望城市」矗立之外，後面一大堆工廠即是新北市政府最新規劃的另一塊重劃區：「銀河灣計畫」！



南港子重劃區的知名建商與建案

圖片來源：五泰房屋

謝謝您下載新北市西區重劃區全攻略電子書

歡迎關注我們



五泰房屋網站



五泰房屋粉專



五泰房屋YOUTUBE