

## 危老條例重建大利多，雙和老屋大數據揭密

中、永和地區地理位置良好，與臺北市更是只有一橋之隔，交通便利且生活機能相當完善，是新北市早期發展區域之一，也因此地區屋齡老化情形相當普遍，根據新北市政府地政局資料顯示，全市 30-50 年的老屋數量以中和區居冠，而永和區的老屋比率更是全市最高，新北市中和地政事務所統計都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱「危老條例」)於 106 年 5 月 10 日施行前後之 30 年以上老屋交易量，中和區成長 11%，永和區成長更高達 35%，中和地所特為解析轄區內屋齡 30 年以上老屋之相關交易資訊，分別挑選屋齡、建物戶數、實價登錄均價及交易量等資料進行比對，帶領民眾一同針對老屋成交的大數據資料進行揭密。

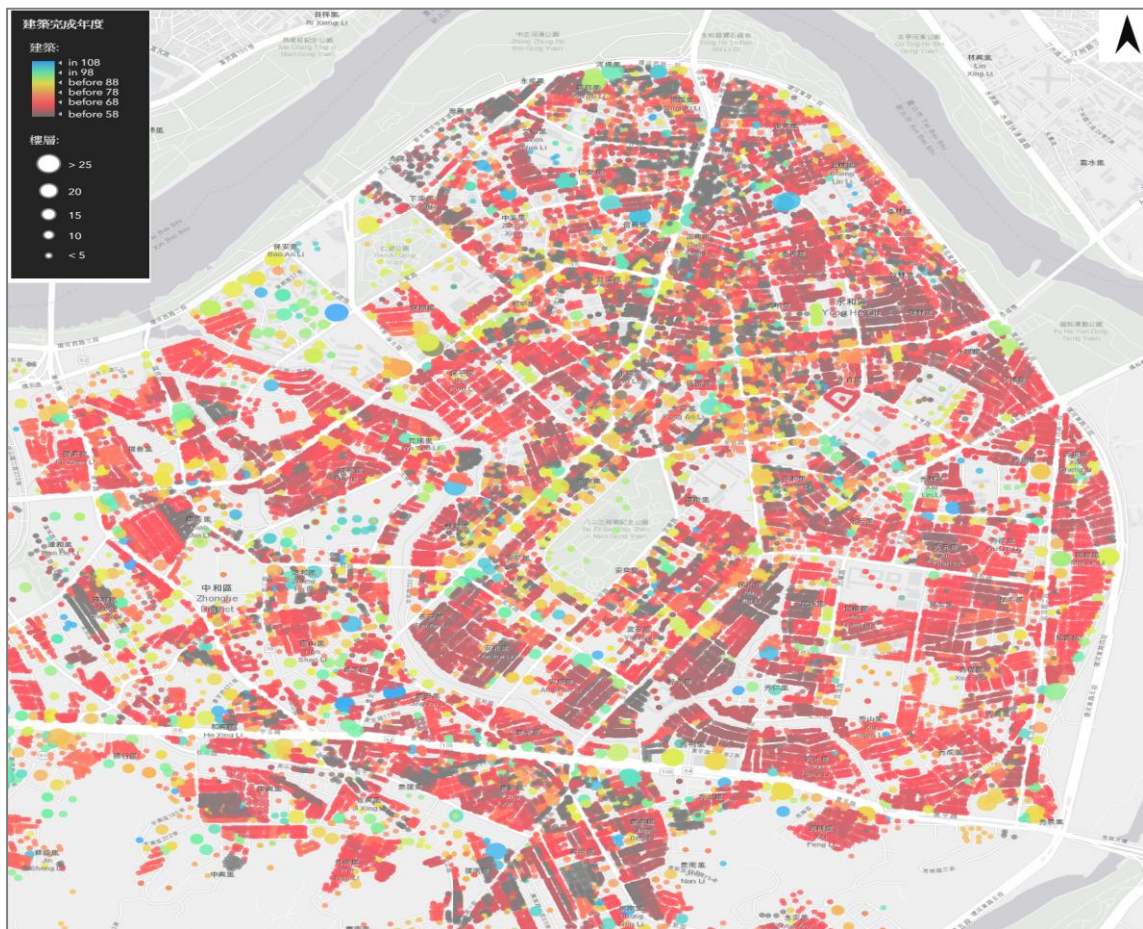


圖 1、雙和屋齡級距圖，越深色者屋齡越高

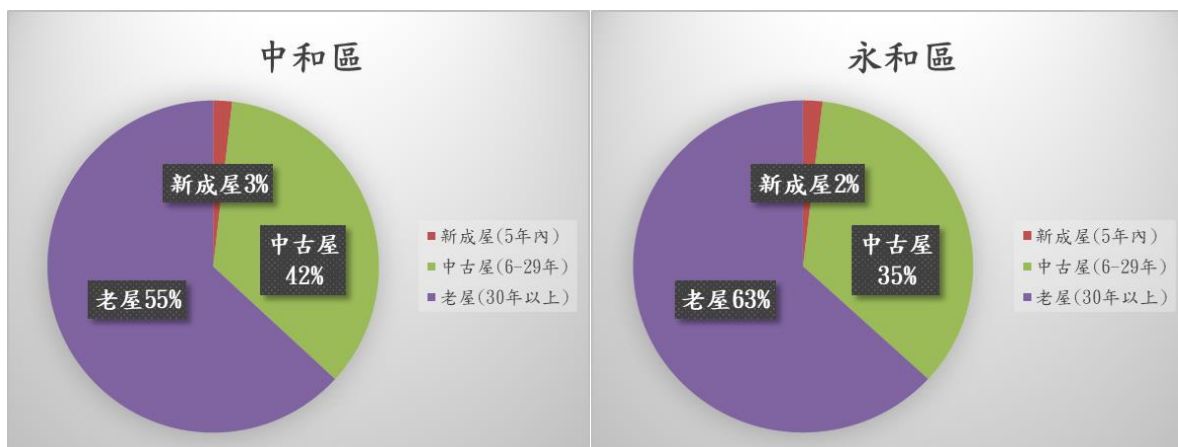


圖 2、中和區屋齡分布圖

圖 3、永和區屋齡分布圖

從屋齡級距圖(圖 1)來看，圖層顏色愈深代表屋齡愈高，而圓圈愈大則表示樓層愈高，由此可以發現雙和地區開發以主要幹道往兩側擴散發展，也因此老屋主要集中於道路兩側，另經統計雙和地區平均屋齡高達 39 年，如從中、永和屋齡分布情形來看，30 年以上老屋占比達 5.5 至 6.3(圖 2、圖 3)成，顯示雙和地區的房屋有一半以上都是老屋，而因為老屋坪數實在且未來有等待改建的契機，整體帶動老屋的交易量上揚。

項目	民治段	永福段	仁愛段	大華段	
平均屋齡	45.2年	43.7年	43.6年	43.4年	
老屋戶數	3112	3106	1097	3100	
地段戶數	4153	3887	1538	3998	
老屋占比	75%	80%	71%	78%	
30年以上老屋行情區間	26-51萬	27-50萬	33-54萬	28-44萬	
5年內新成屋	49-58萬	42-55萬	53-59萬	44-60萬	
屋齡區間交易件數 (登記日期106/1/1-108/4/30)	5年內	0	5	0	24
	6-29年	15	18	11	28
	30年以上	56	62	15	44
備註：若地段查無5年內新成屋或推案過少，則以附近地段行情新成屋計算。					

就屋齡方面分析，屋齡高的前幾名分別是永和區民治段、永福段、仁愛段及中和區大華段，其中民治段毗鄰永和中正路並位於智光商職商圈，該區域內有傳統市場、銀行等生活機能佳，目前該地段建物型態以公寓為

主，老屋占比 75%，30 年以上老屋行情約為 26 萬至 51 萬；而永福段緊鄰永福橋，離臺北市公館商圈僅一橋之隔，交通便利又有福和路商圈，老屋占比高達 80%，30 年以上老屋行情約為 27 萬至 50 萬，兩地段 30 年以上老屋成交量均達 50 件以上，分析因近年住宅老化重建效益發酵，致老屋成交量有攀升趨勢。

另外仁愛段及大華段分別毗鄰頂溪捷運站及景安捷運站，老屋占比高達 71%及 78%，其中頂溪捷運站依臺北市交通局資料顯示近幾年進出站皆高達千萬人次，一站即到臺北市中心的優勢，使仁愛段 30 年以上老屋行情約為 33 萬至 54 萬，而大華段緊鄰景安捷運站，是捷運新蘆線與環狀線的交會點，預計於今年年底通車的環狀線將使往來板橋區、新店區更為便捷，區內有傳統市場又鄰近台 64 快速道路，30 年以上老屋行情約 28 萬至 44 萬。

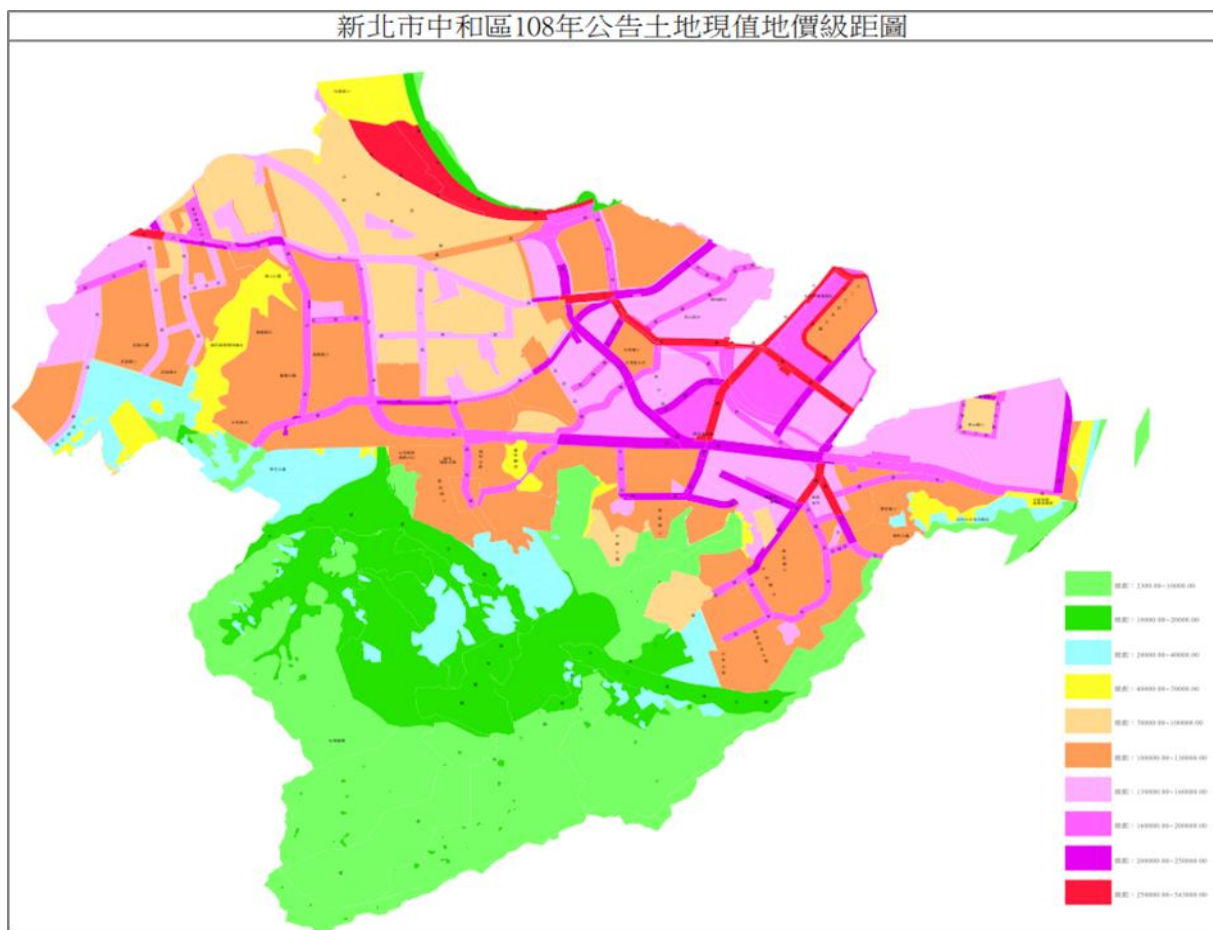


圖 4、中和區地價級距圖



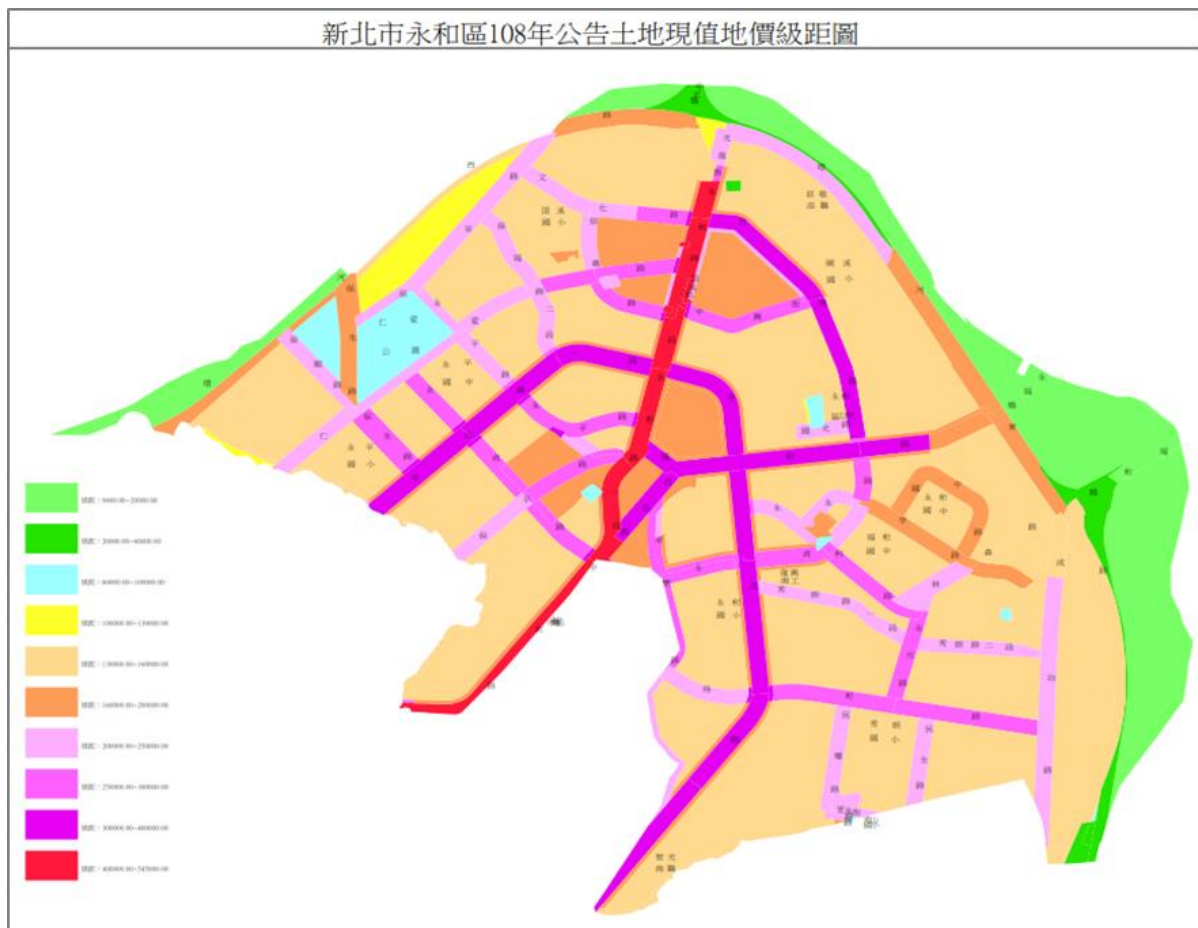


圖 5、永和區地價級距圖

最後由雙和地區地價級距圖(圖 4、圖 5)顯示，轄區地價高之區域仍以道路沿線為主，綜整比對發現即使平均屋齡高，繁榮主要幹道地價仍多呈現高價紅色或紫色，顯示屋齡不是決定地價的主因，路段區位才是關鍵所在。而中、永和地區因交通便利及生活機能佳，加上新北市政府積極推動都更三箭，使危老條例政策開始發酵，目前轄區已有 4 案通過危老重建計畫並已核准開工，可望帶動整體老屋買氣，而在這波老屋更新風潮帶動下，相信長遠來看將帶給中、永和不同的城市新樣貌。