

「淡海新市鎮建案、人口及實價登錄」

大數據統計分析

壹、 依據： 依本所 107 年度 1 月份為民服務會議列管事項辦理。

貳、 目的：利用本所地政系統、實價登錄資料庫及蒐集淡海新市鎮建案資訊，截取有意義之統計數據及分析資訊，提供內、外部人士使用。

參、 淡海新市鎮建案統計分析

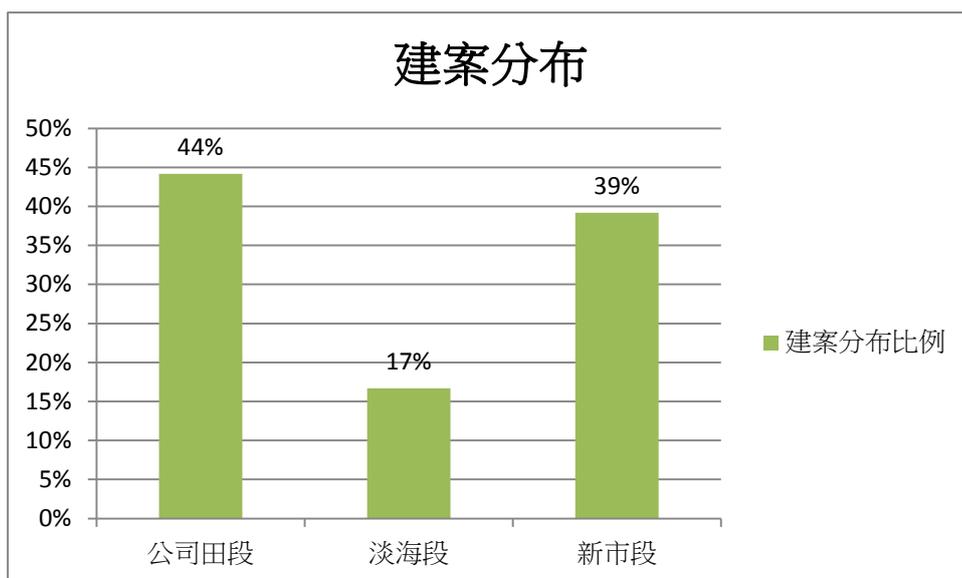
淡海新市鎮區內公司田段、淡海段及新市段之基本統計數據如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|------|-------|------|-------|
| 土地筆數 | 246 | 279 | 242 |
| 建物棟數 | 12640 | 5223 | 10866 |
| 建案個數 | 53 | 20 | 47 |

一、 位置

淡海新市鎮建案分布比例如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|------|------|-----|-----|
| 建案分布 | 44% | 17% | 39% |

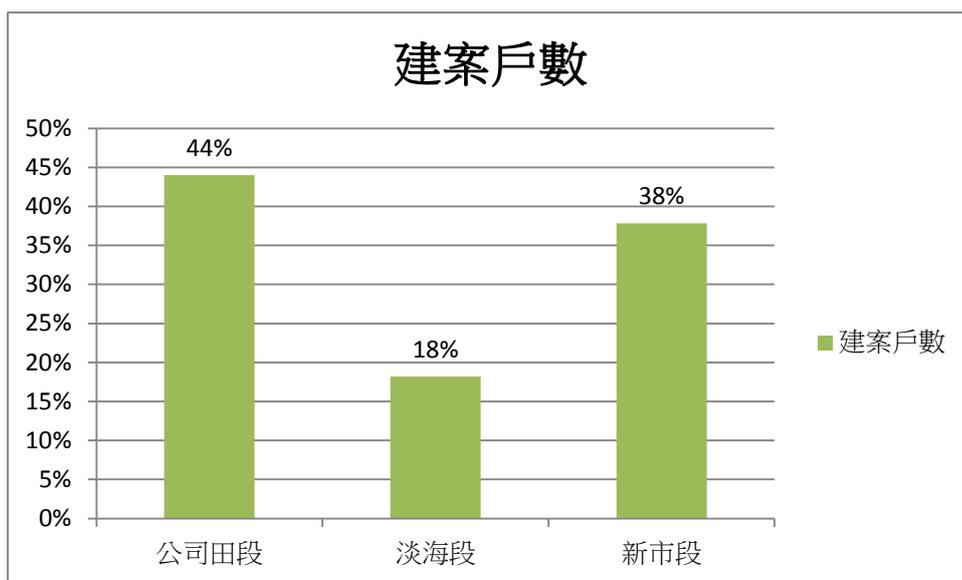


淡海新市鎮建案分布多位於公司田段，其次為新市段，分別佔 44%及 39%，淡海段僅佔 17%。分析其原因應為公司田段位於淡海新市鎮中心，發展較為早期且快速，周邊生活機能相對完善，新市段距淡海新市鎮中心亦不遠，故發展僅次於公司田段，而淡海段地處偏遠，生活機能不足，發展相對緩慢，因此建案較少。

二、 戶數

淡海新市鎮各段建案戶數比例如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|------|------|-----|-----|
| 建案戶數 | 44% | 18% | 38% |

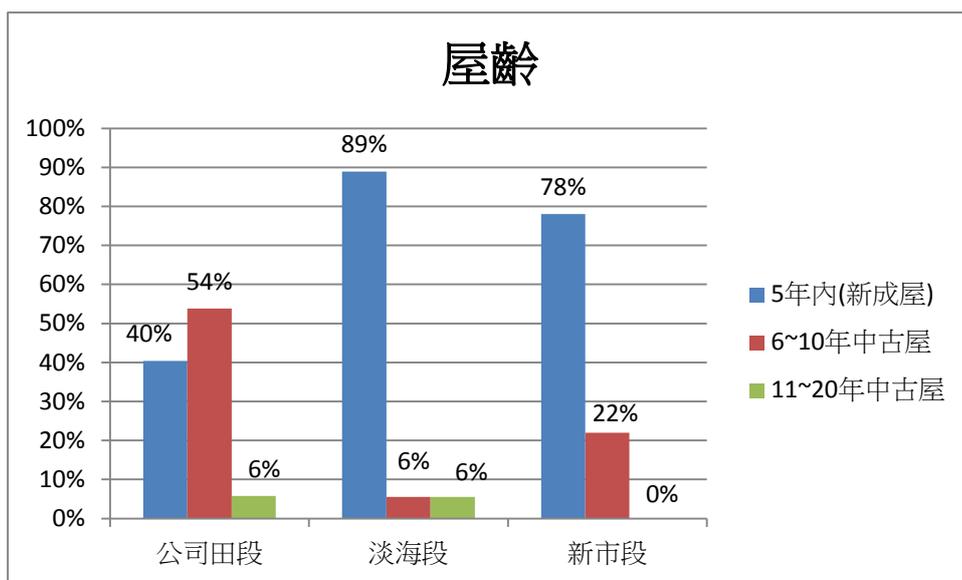


公司田段及新市段佔淡海新市鎮建案戶數比例分別為 44% 及 38%，淡海段僅佔 18%。分析其原因除公司田段及新市段建案個數較多以外，公司田段之台北灣及新市段之海洋都心皆為千戶以上的大型建案。

三、屋齡

淡海新市鎮各段建案屋齡分布比例如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|------------|------|-----|-----|
| 5 年內新成屋 | 40% | 89% | 78% |
| 6~10 年中古屋 | 54% | 6% | 22% |
| 11~20 年中古屋 | 6% | 6% | 0% |

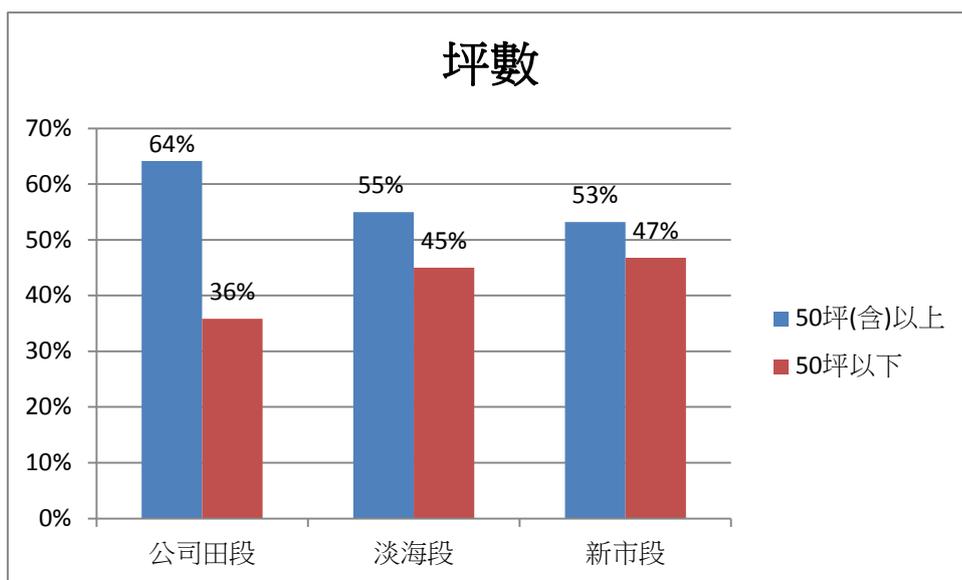


公司田段 6~10 年中古屋佔半數以上，淡海段及新市段則是 5 年內新成屋佔大多數，分別佔 89%及 78%。分析其原因係公司田段位於淡海新市鎮中心，發展較為早期且快速，因此屋齡相對較高。

四、 坪數

淡海新市鎮各段建案坪數比例如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|-----------|------|-----|-----|
| 50 坪(含)以上 | 64% | 55% | 53% |
| 50 坪以下 | 36% | 45% | 47% |

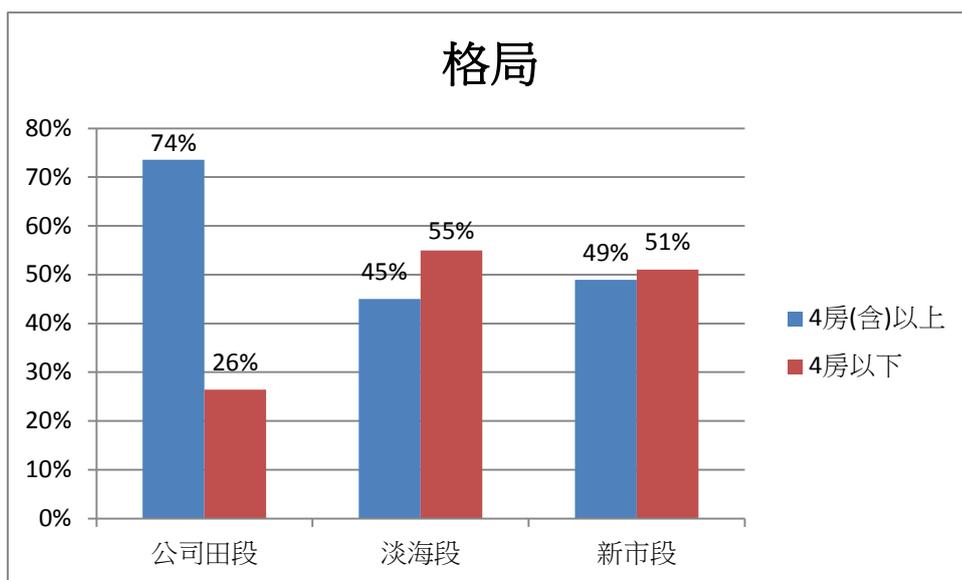


淡海新市鎮建案坪數 50 坪(含)以上者，各段皆佔半數以上，分析其原因應為淡海新市鎮相較於都會地區地處偏遠，基地面積較大，且建坪單價低，因此建案坪數相對較大。

五、 格局

淡海新市鎮各段建案格局比例如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|----------|------|-----|-----|
| 4 房(含)以上 | 74% | 45% | 49% |
| 4 房以下 | 26% | 55% | 51% |

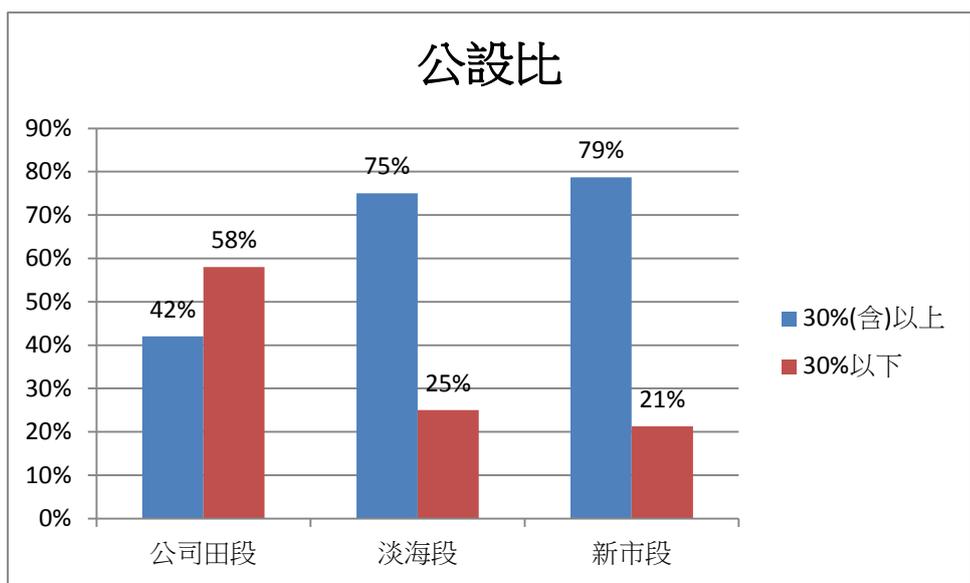


4房(含)以上建案公司田段達74%，新市段亦佔49%，接近半數，淡海段比例較低，但仍45%。分析其原因應為淡海新市鎮建案坪數較大，因此4房(含)以上的房型比例相對高。

六、公設比

淡海新市鎮各段公設比比例如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|----------|------|-----|-----|
| 30%(含)以上 | 42% | 75% | 79% |
| 30%以下 | 58% | 25% | 21% |



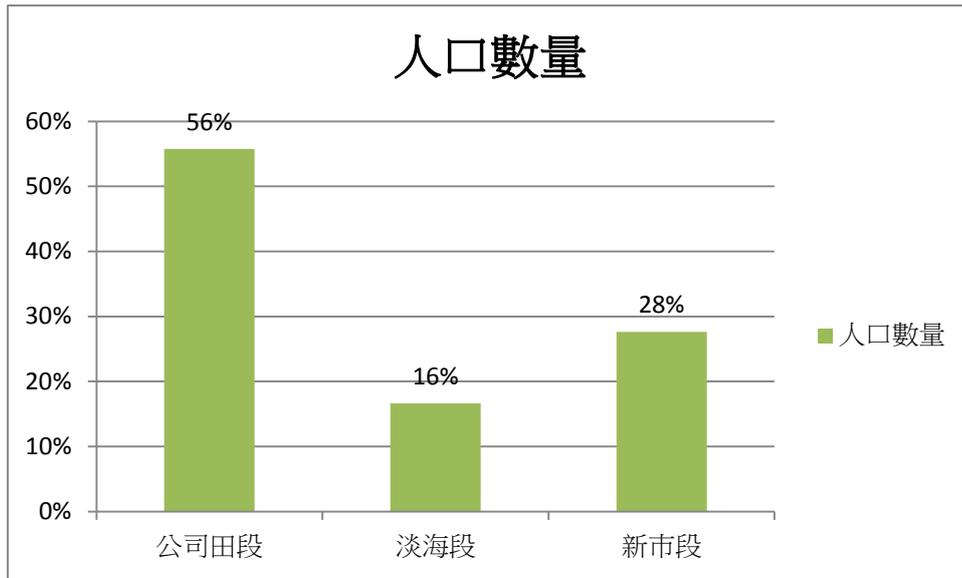
公設比統計以住宅大樓為主，排除區內少數透天型建案，公司田段、淡海段及新市段建案公設比 30%(含)以上者分別佔 42%、75%及 79%。公設比 30%(含)以上者多為 30%~32%，而公設比 30%以下者，多為 28%~29%。

肆、淡海新市鎮人口分析

一、人口分布

淡海新市鎮人口分布於各段比例如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|----|------|-----|-----|
| 人口 | 56% | 16% | 28% |

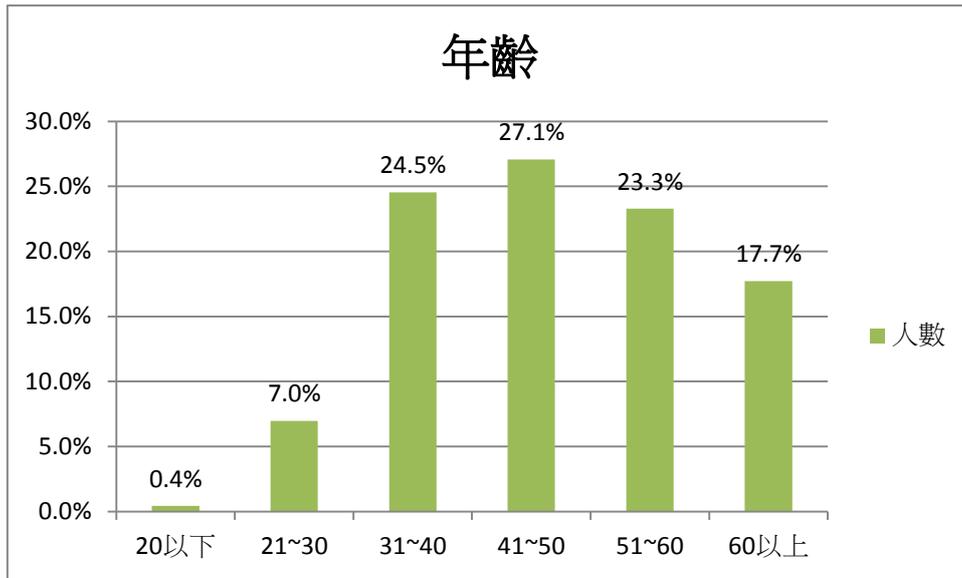


人口分布多集中於公司田段，佔 56%，淡海段及新市段分別佔 16%及 28%。分析其原因乃公司田段生活機能佳，建案銷售率較高，反觀新市段及淡海段，因地處較為偏遠，空屋率相對高，人口數量較少。

二、 年齡

淡海新市鎮人口年齡比例如下：

| 年齡 | 20 以下 | 21~30 | 31~40 | 41~50 | 51~60 | 61 以上 |
|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 人數 | 0.4% | 7.0% | 24.5% | 27.1% | 23.3% | 17.7% |

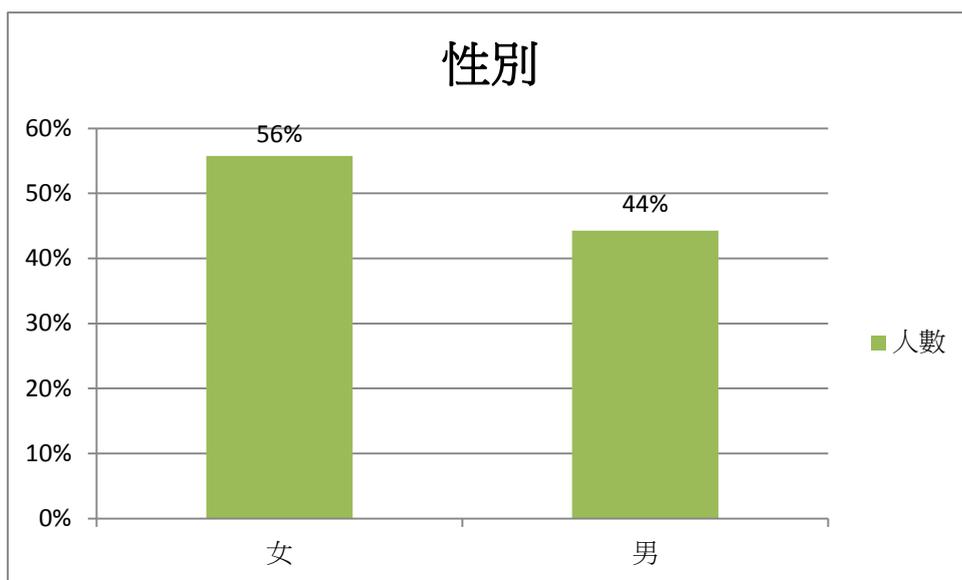


淡海新市鎮人口年齡以 41~50 歲最多，佔 27.1%，而 40 歲以下者佔 32%，人口較為年輕化，顯示淡海新市鎮因房價與其他都會區相較之下較低，吸引許多青壯年人口購屋。

三、 性別

淡海新市鎮人口性別比例如下：

| | 男 | 女 |
|----|-----|-----|
| 人數 | 44% | 56% |



淡海新市鎮人口女性佔 56%，男性佔 44%。分析其原因乃淡海新市鎮房價較平易近人，吸引小資女購屋。

伍、淡海新市鎮實價登錄數據分析

近一年(統計期間：交易日期 106/05/01~107/04/30)實價登錄

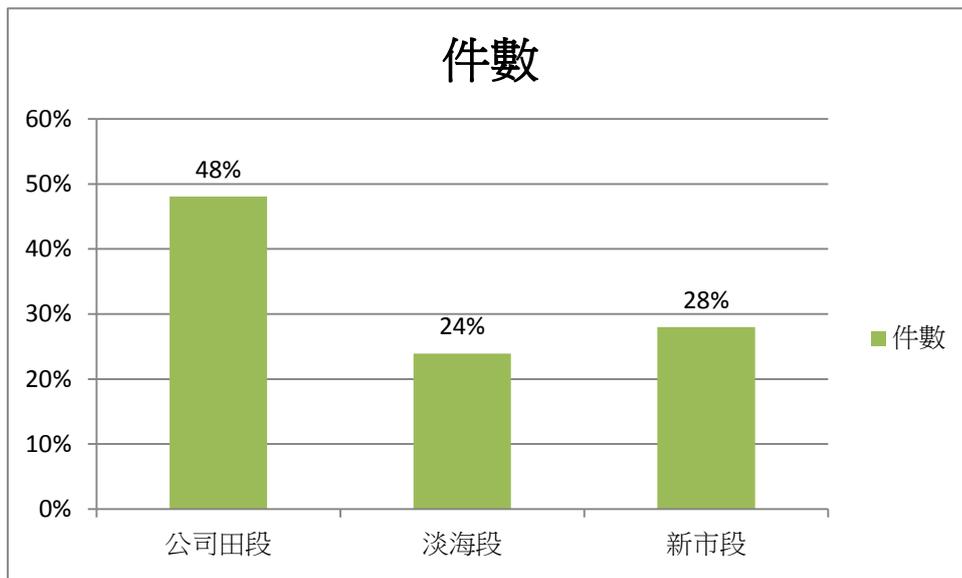
價格區間及件數統計如下：

| | 公司田 | 淡海段 | 新市段 |
|----------------|-------|-------|-------|
| 價格區間 (萬元/坪) | 19~26 | 16~19 | 17~23 |
| 件數 | 766 | 381 | 446 |

一、件數

淡海新市鎮各段交易件數比例如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|----|------|-----|-----|
| 件數 | 48% | 24% | 28% |

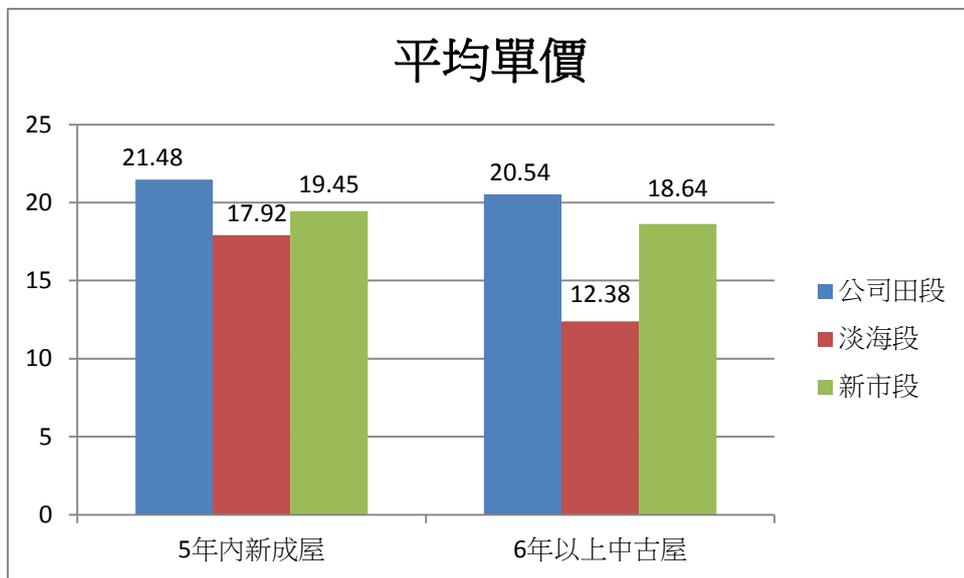


淡海新市鎮近一年交易案件公司田段、淡海段及新市段分別佔 48%、24%及 28%，公司田段就佔近半數。分析其原因應為公司田段位於淡海新市鎮中心，生活機能完善，屬於較抗跌區域，無論自住或投資皆是良好的選擇，因此交易量相對較大。

二、均價

淡海新市鎮各段交易平均單價(萬元/坪)如下：

| | 公司田段 | 淡海段 | 新市段 |
|---------|-------|-------|-------|
| 5年內新成屋 | 21.48 | 17.92 | 19.45 |
| 6年以上中古屋 | 20.54 | 12.38 | 18.64 |



公司田段黃金區域建案因於統計期間鮮少交易(如：天藝、和光九泰等)或為預售屋交易(如：馥樂)，故未列入均價計算。
淡海段 6 年以上中古屋僅有國家新都及皇城家天下，且交易件數稀少。