

板橋青年購屋，地政開箱「里」

-分析 109 年板橋區 20~39 歲青年族群買賣實價登錄

新北市板橋地政事務所

中華民國 110 年 6 月

目次

壹、	前言	1
貳、	實價登錄資料分析	2
一、	年齡分析	2
二、	性別分析	3
三、	購屋青年族群縣市來源分析	4
四、	建物型態分析	6
五、	房屋格局分析	8
六、	建物型態平均總價分析	9
七、	青年族群購屋里別分析	11
參、	結論	14

圖目次

圖 1	109 年板橋區購屋者之年齡比例.....	2
圖 2	109 年板橋區購屋者之性別比例.....	3
圖 3	109 年板橋區購屋者之各年齡層性別比例.....	4
圖 4	青年族群購屋之來源縣市比例	5
圖 5	青年族群購屋者之來源縣市及行政區比例	5
圖 6	青年族群購屋來源縣市之性別比例	6
圖 7	青年族群各年齡層購屋之建物型態	7
圖 8	青年族群購屋建物型態之性別比例	7
圖 9	青年族群各年齡層購屋之格局	8
圖 10	青年族群購屋建物格局之性別比例	9
圖 11	青年族群購屋型態之平均總價	10
圖 12	青年族群各年齡層購屋型態之平均總價	10
圖 13	青年族群男女購屋型態之平均總價	11
圖 14	板橋區各里青年族群交易量級距圖	12
圖 15	青年族群購屋量之前五名里別	12
圖 16	青年族群購屋 TOP5 里之男女人數	13

壹、 前言

本所轄內板橋區商圈成熟、生活機能發達，擁有五鐵共構的板橋車站交通便利，為淡水河西岸政經、文化、交通中心地位。區內人口數約有 55.6 萬，人口數並列新北市及全臺灣之冠，依據新北政府民政局資料顯示，109 年人口統計排行榜「最多小 baby 來報到」、「最多新婚佳偶」行政區，板橋區均名列第一。

不動產成交案件實際資訊申報登錄制度於 100 年度修正公布平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例等相關條文，並自 101 年度施行；後為精進申報登錄制度，又於 108 年 7 月 31 日修正公布相關規範，推行新制實價登錄，將買賣申報登錄時機提前至申辦移轉登記時，並將申報登錄義務回歸至買賣當事人，冀透過修正相關規定促進不動產市場發展更健全。現行不動產成交案件實際資訊申報書包含買賣交易總價、建物現況格局、有無購買車位、車位資訊及備註欄等「交易資訊」，將各申報案件與其對應登記案件之地籍資料交叉比對後，可得各申報案件之不動產坐落地段及門牌、建物型態、移轉面積、移轉樓層等「地籍資訊」，另亦可查得交易雙方姓名、統一編號、出生日期、戶籍地址等「個人資訊」，如將前述三類資料交互勾稽分析，將可瞭解消費者購買不動產偏好及消費概況。

本研究分析板橋區 109 年度交易購屋者年齡介於 20~39 歲(以下簡稱青年族群)的實價登錄與地籍資料，並依「購屋者縣市來源」、「建物型態」、「房屋格局」、「建物型態平均總價」、「不動產坐落里鄰別」等項目剖析購屋及男女性別情形。

貳、實價登錄資料分析

實價登錄交易標的分為土地、建物、車位、房地(土地+建物)及房地(土地+建物+車位)等五類，本研究排除交易僅土地、建物、車位及交易總價為0之案件，就板橋區109年度交易之房地(土地+建物)、房地(土地+建物+車位)兩類實價登錄案件進行分析。

一、年齡分析

因實價登錄申報資訊無年齡資料，故本研究將實價登錄申報案件對應之地籍與個人資料串連分析，排除非自然人購屋案件後，共計分析4,774件。續以各購屋者之出生年月日判斷其年齡，以每10歲為分級區間，分為「20歲以下、20-29歲、30-39歲、40-49歲、50-59歲、60-69歲、70歲以上」7個級距(圖1)。

統計發現購屋主要年齡層為20-59歲，占比達92.85%，其中第一名為30-39歲占36.28%，第二名為40-49歲占27.42%，最少為20歲以下僅有0.17%，進一步將20~39歲年齡層定義為青年族群，則統計發現青年族群購屋占比達50.27%。

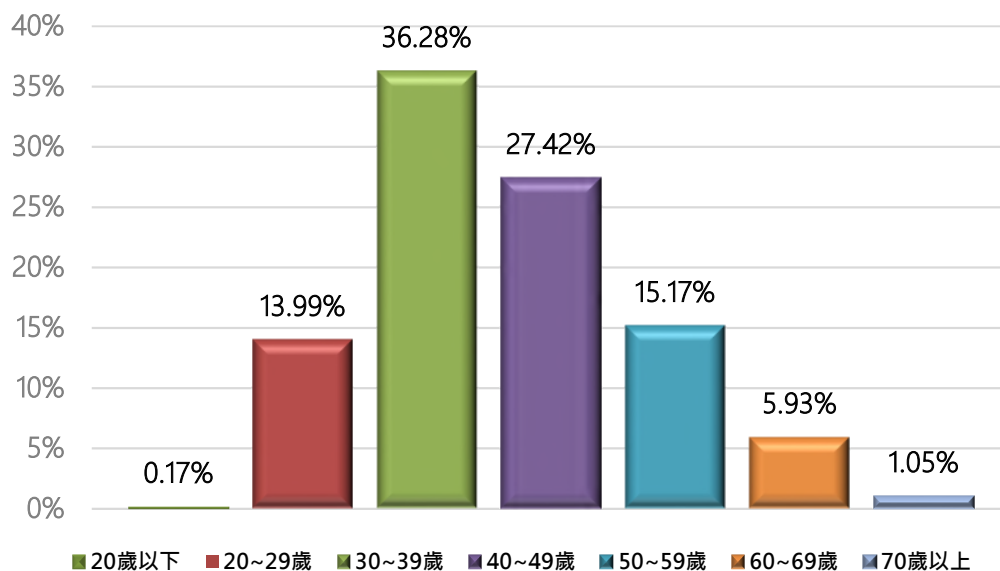


圖 1 109 年板橋區購屋者之年齡比例

資料來源：新北市板橋地政事務所

二、 性別分析

因實價登錄申報內容不含性別資料，故本研究係以實價登錄權利人統一編號之編碼規定分類性別，如第 1 碼數字為 1 者歸類為男性，第 1 碼數字為 2 者歸類為女性，並排除「外國人」及「法人」等無法判斷性別者，整體資料經整理排除後共計為 4,762 筆。

以前述方式分析屋購者性別，發現板橋區 109 年購屋者為男性比例為 48.3%、女性比例為 51.7%，男女比約 1:1.07(圖 2)。

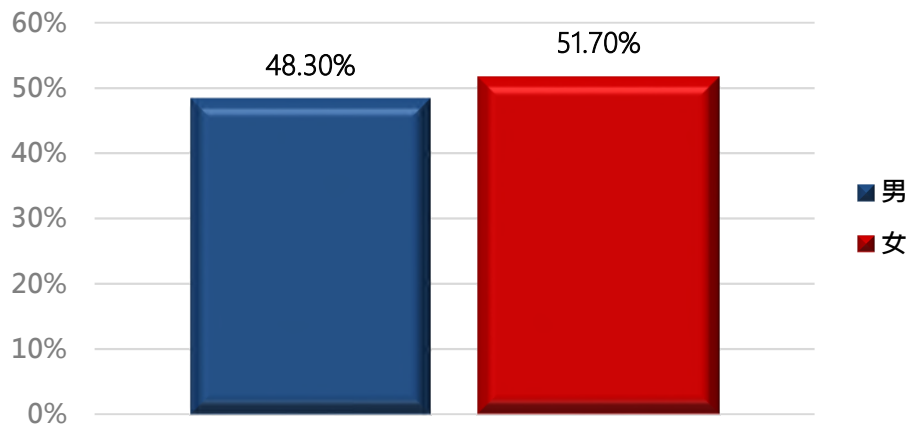


圖 2 109 年板橋區購屋者之性別比例

資料來源：新北市板橋地政事務所

進一步分析各年齡層的男女比例，20-29 歲及 70 歲以上的男性購買比例較高，而 30-69 歲的女性購買比例較高(圖 3)，其中 50-59 歲及 60-69 歲的女性皆高於男性 15% 以上。觀察青年族群的男女比例，20-29 歲的男性較女性多 8.84%，而 30-39 歲年齡層的男女分布較平均，女性僅多於男性 0.64%。

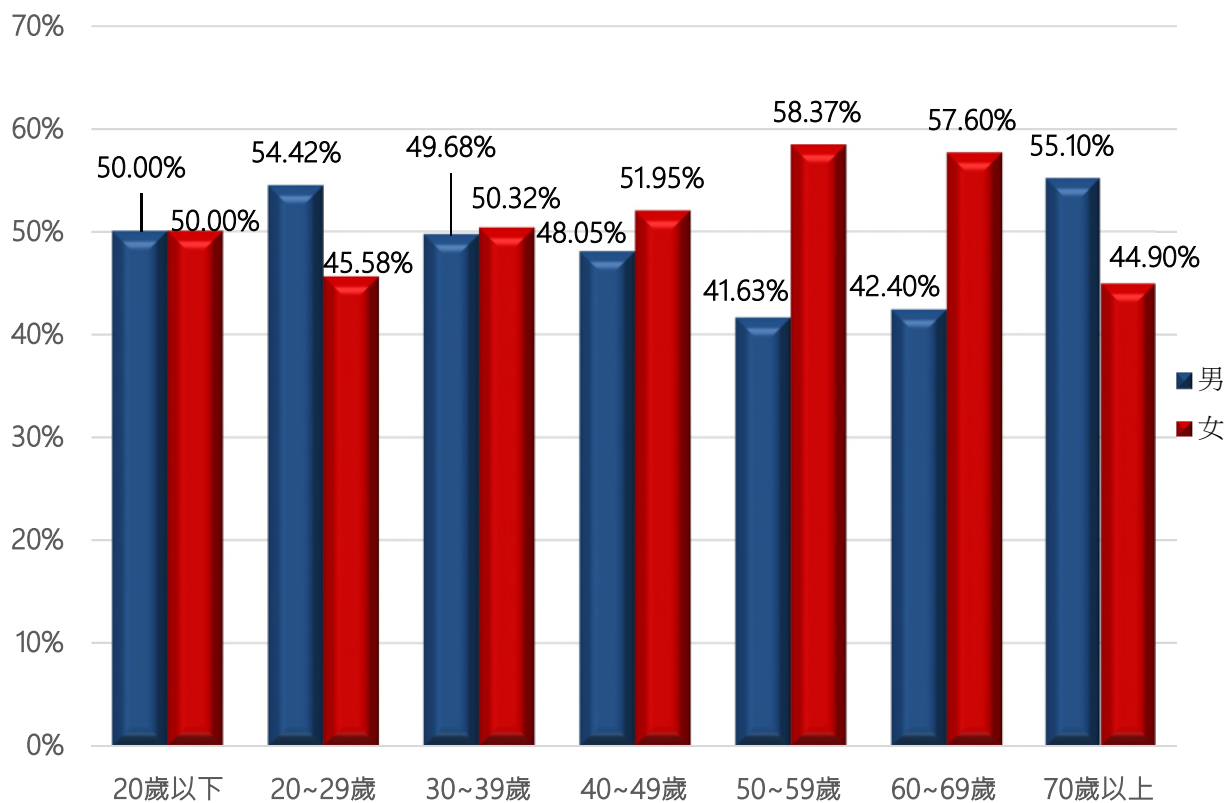


圖 3 109 年板橋區購屋者之各年齡層性別比例

資料來源：新北市板橋地政事務所

三、 購屋青年族群縣市來源分析

(一) 購屋青年來源縣市分析：

統計 109 年板橋區青年族群購屋者的縣市來源(圖 4)，其中主要來自新北市(66.46%)及臺北市(14%)，其次依序為臺中市、桃園市、高雄市，可發現年族群購屋者多數來自鄰近縣市。

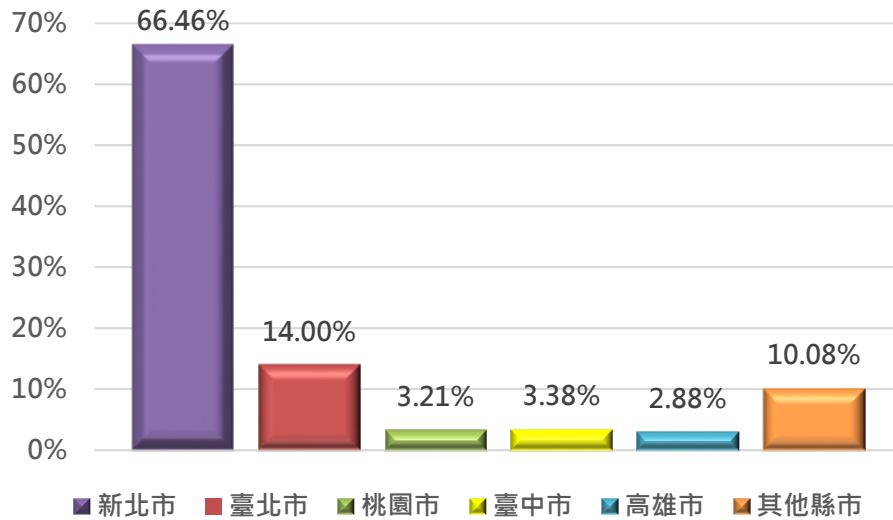


圖 4 青年族群購屋之來源縣市比例

資料來源：新北市板橋地政事務所

(二) 源自新北市之區內情形分析：

進一步分析 109 年板橋區青年族群購屋者縣市來源最多的新北市區內情形 (圖 5)，其中占比最高者為板橋區 (71%)、其餘為中和區、土城區、樹林區、新莊區等 (分別占 3~6%)，顯示 109 年板橋區青年購屋來主要以本區民眾居多，其次則為鄰近地緣關係的行政區。

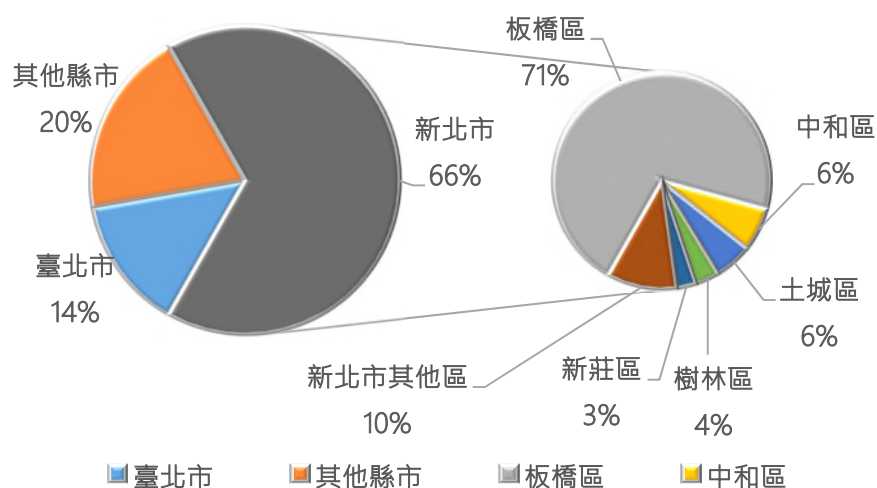


圖 5 青年族群購屋者之來源縣市及行政區比例

資料來源：新北市板橋地政事務所

(三) 青年族群來源縣市性別分析：

分析 109 年青年購屋者各縣市來源之性別差異(圖 6)，人數最多的新北市男性多於女性 3.20%，其次臺北市則係女性較男性多 3.02%，而臺中市係男性多於女性 3.7%，男女比例差距最大的縣市為桃園市，女性多於男性 24.68%，觀察青年購屋者主要縣市來源前三名之性別差距皆小於 3.7%，無特別顯著的性別差異。

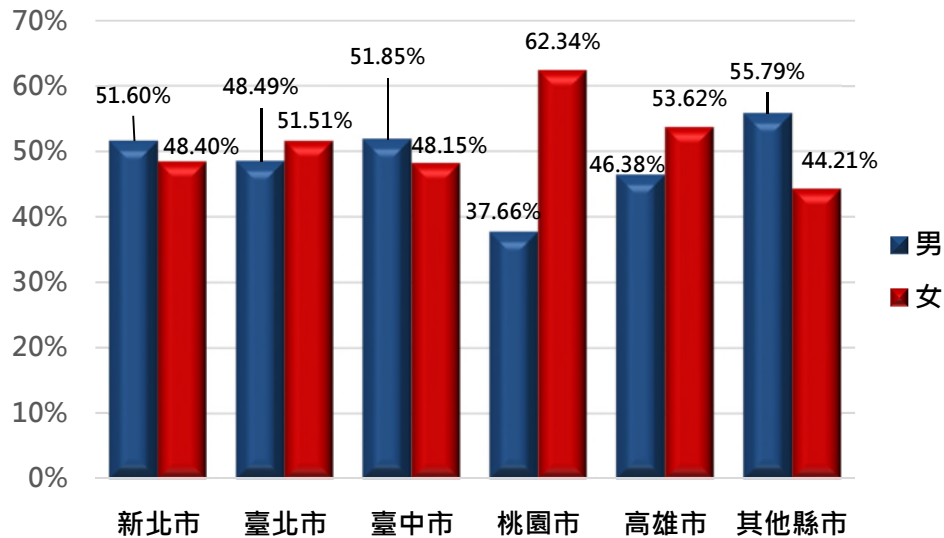


圖 6 青年族群購屋來源縣市之性別比例

資料來源：新北市板橋地政事務所

四、 建物型態分析

(一) 青年族群購屋建物型態分析：

由建物型態分析青年族群購屋態樣(圖 7)，發現青年族群購屋以公寓、住宅大樓為主，20~29 歲購買公寓占比(38.47%)較 30~39 歲者(35.85%)稍高，20~29 歲購買住宅大樓占比(51.59%)較 30~39 歲者(54.91%)稍低，另 20~29 歲或 30~39 歲青年其購置華廈及透天厝比例皆無顯著差異。

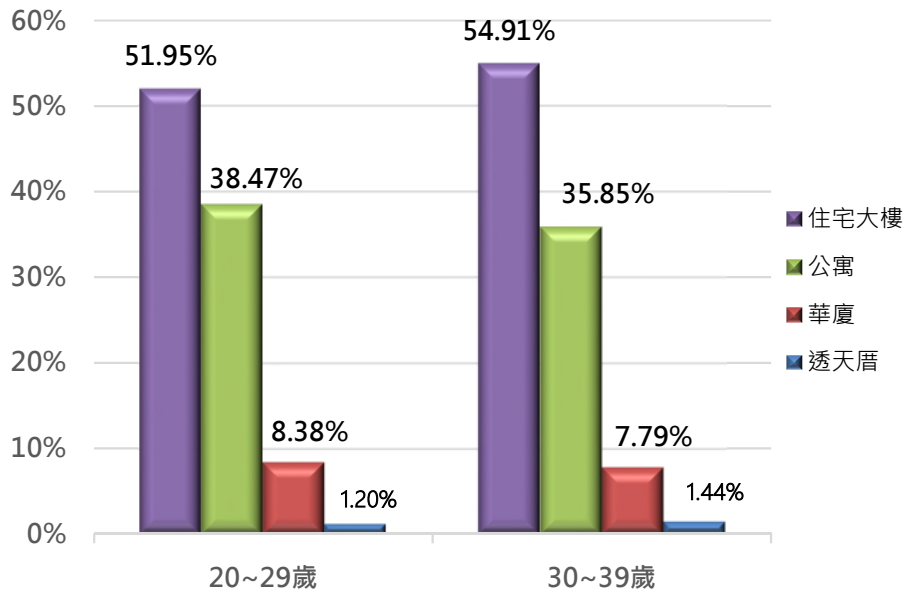


圖 7 青年族群各年齡層購屋之建物型態

資料來源：新北市板橋地政事務所

(二) 青年族群購屋建物型態性別分析：

青年族群購置住宅大樓及華廈的女性比例皆較男性高，差距值分別為 2.5% 及 4.44%，而購置公寓及透天厝的女性皆較男性少，差距為 11.22% 及 32.4%(圖 8)；可觀察出青年族群中女性較偏好有電梯及管理組織的住宅類型。

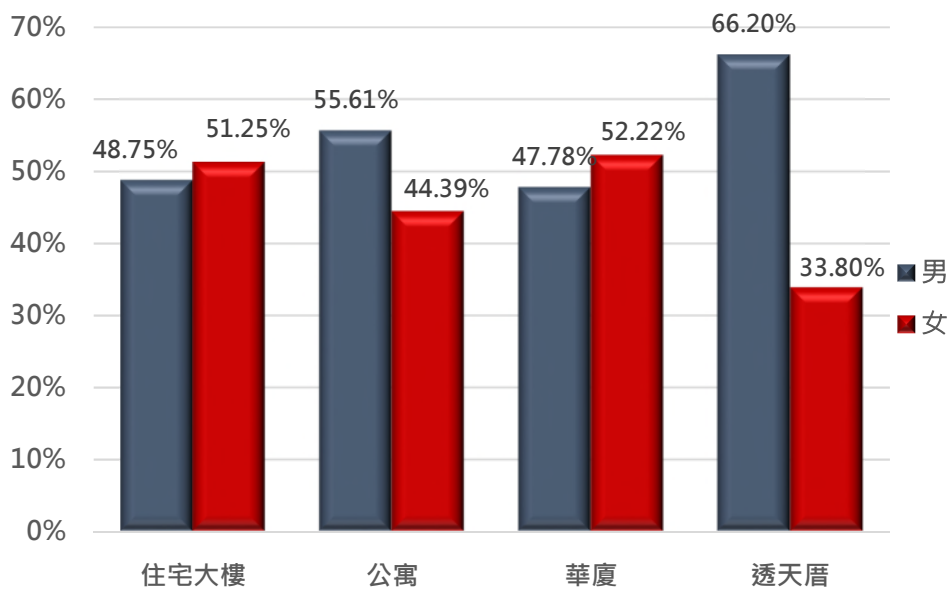


圖 8 青年族群購屋建物型態之性別比例

資料來源：新北市板橋地政事務所

五、 房屋格局分析

(一) 青年族群購屋格局分析：

依建物格局分析（圖 9），發現青年族群中 20~29 歲及 30~39 歲皆偏好 3 房格局產品，而 20~29 歲購買 2 房產品的比例為 44.82%，30~39 歲購買 2 房產品的比例為 40.62%，即 20~29 歲購買 2 房產品的比例較 30~39 歲稍高；20~29 歲購買 3 房產品的比例為 55.17%，30~39 歲購買 3 房產品的比例為 59.38%，即 30~39 歲購買 3 房產品的比例較 20~29 歲稍高。

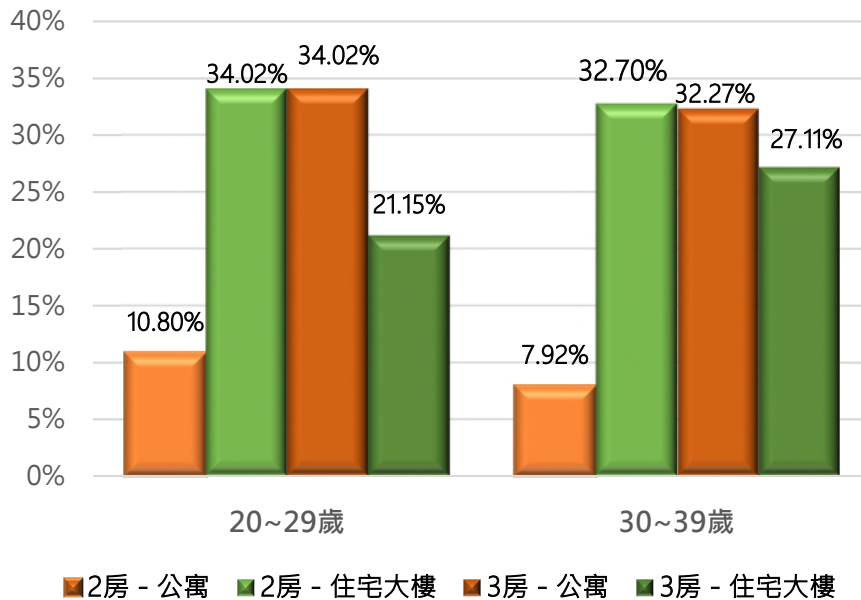


圖 9 青年族群各年齡層購屋之格局

資料來源：新北市板橋地政事務所

(二) 青年族群購屋格局性別分析：

分析青年族群(20~39 歲)男女購屋格局(圖 10)，購買 2 房或 3 房的住宅大樓、公寓的男性皆高於女性，其中購買 3 房格局的男女差異較顯著，購買 3 房公寓、住宅大樓的男性較女性分別高 10.14%、7.12%

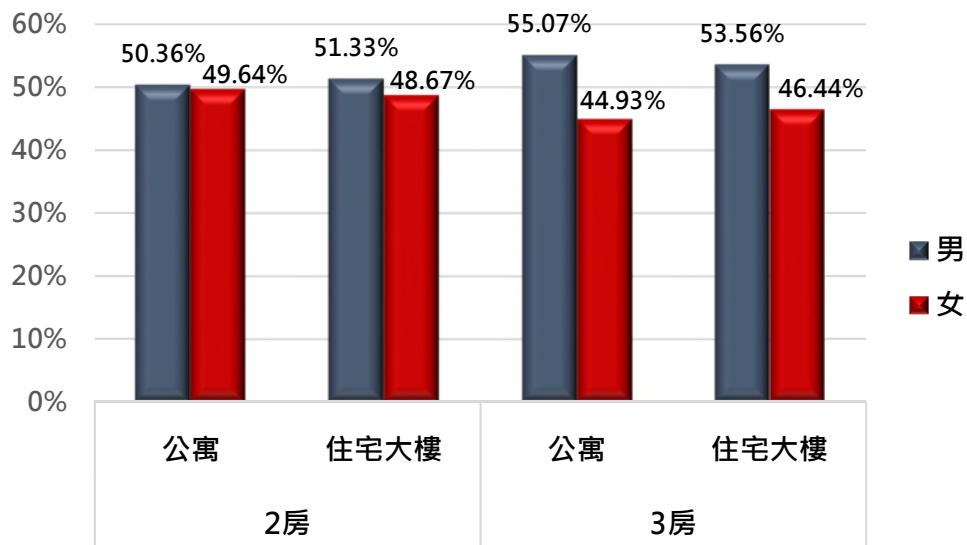


圖 10 青年族群購屋建物格局之性別比例

資料來源：新北市板橋地政事務所

六、 建物型態平均總價分析

(一) 青年族群購屋型態平均總價分析：

分析 20~39 歲青年族群購屋之建物型態平均總價(圖 11)，購買公寓的平均總價約為 890 萬元，購買住宅大樓約為 1,575 萬元，購買公寓的平均總價較住宅大樓便宜許多。

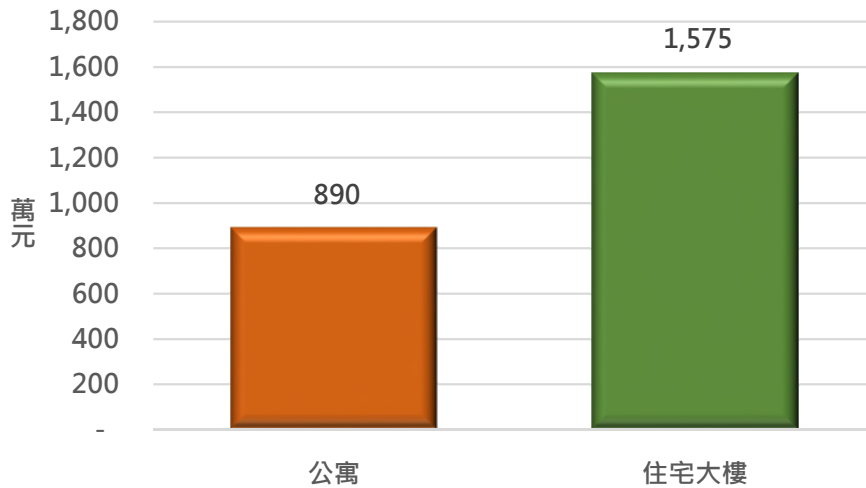


圖 11 青年族群購屋型態之平均總價

資料來源：新北市板橋地政事務所

進一步觀察青年族群各年齡區間購屋型態平均總價(圖 12)，30~39 歲青年不論是購買公寓或住宅大樓平均總價皆較 20~29 歲者高，特別是住宅大樓類型均價差達 11.72%，顯示 30~39 歲的青年購買住宅大樓的預算較高。

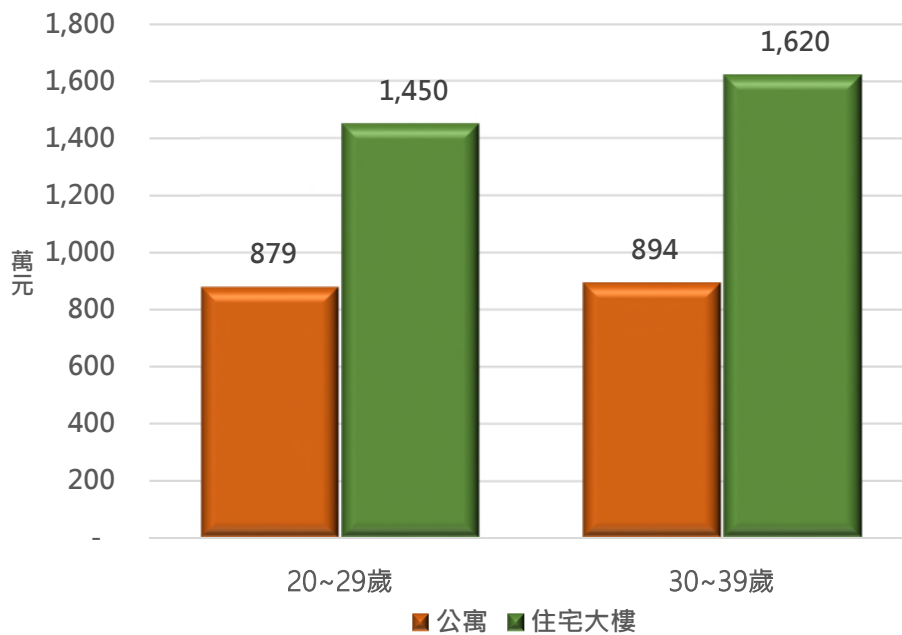


圖 12 青年族群各年齡層購屋型態之平均總價

資料來源：新北市板橋地政事務所

(二) 青年族群購屋型態平均總價性別分析：

分析青年族群各性別之購屋型態平均總價(圖 13)，男性購屋平均總價皆略高於女性，男性購買公寓之平均總價為 922 萬元，女性購買公寓之平均總價為 902 萬元，男性購買公寓之平均總價較女性略高 2.22%，兩者差異不顯著；但男性購買住宅大樓之平均總價為 1,836 萬元，女性購買住宅大樓之平均總價為 1,594 萬元，男性與女性購買住宅大樓的平均總價差異達 15.18%，顯示 20~39 歲男性青年購買住宅大樓預算較女性高。

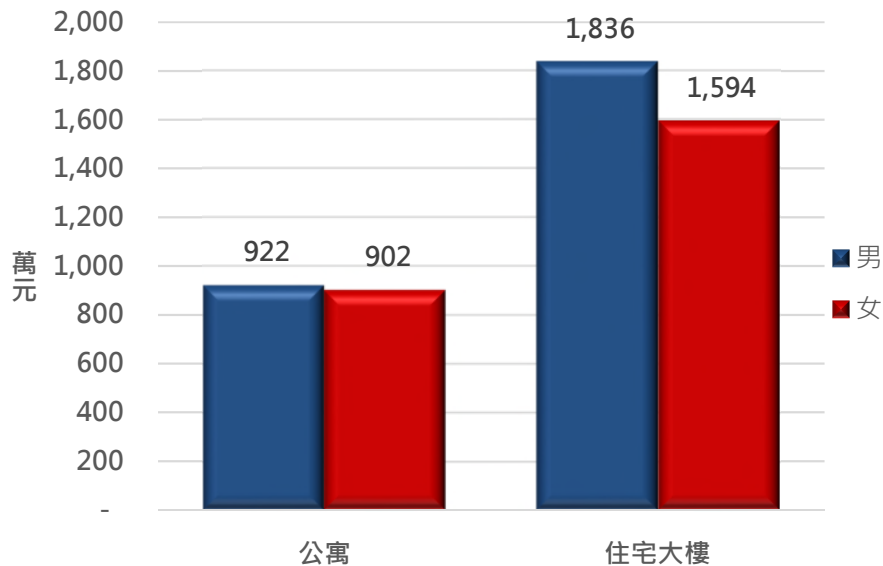


圖 13 青年族群男女購屋型態之平均總價

資料來源：新北市板橋地政事務所

七、 青年族群購屋里別分析

(一) 青年族群購屋量前五名里別：

板橋區轄下共有 126 個里，里數位居全台之冠，經統計 109 年青年族群購買板橋區各里房屋交易量(圖 14)，交易熱絡區域集中在舊市區內捷運站周遭及江翠北側重劃區，另外可發現最受青年族群青睞的前 5 名分別為香雅里、和平里、溪頭里、華東里、宏翠里及華江里(圖 15)，交易件數落於 55-80 件間，而其中 3 個里部分位於江翠北側重劃區內。

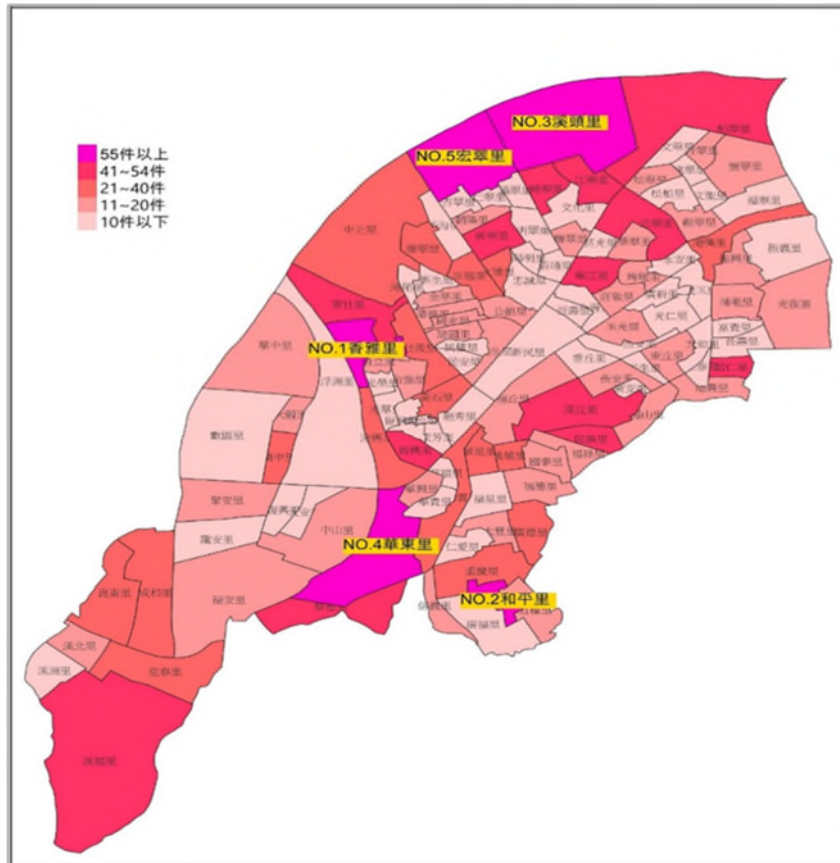


圖 14 板橋區各里青年族群交易量級距圖

資料來源：新北市板橋地政事務

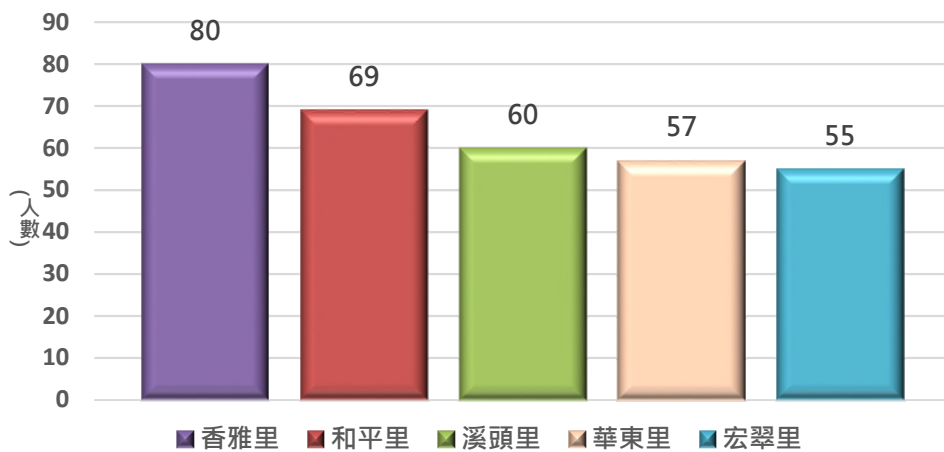


圖 15 青年族群購屋量之前五名里別

資料來源：新北市板橋地政事務

(二) 青年族群購屋前五名各里性別分析：

經統計青年族群購屋前五名各里的性別差異(圖 16)，除排名第一的香雅里男性多於女性 12 位，與第三名的溪頭里女性多於男性 11 位外，其餘里別之性別差距甚小。整體而言，青年族群購屋前五名各里之男女差異不大。

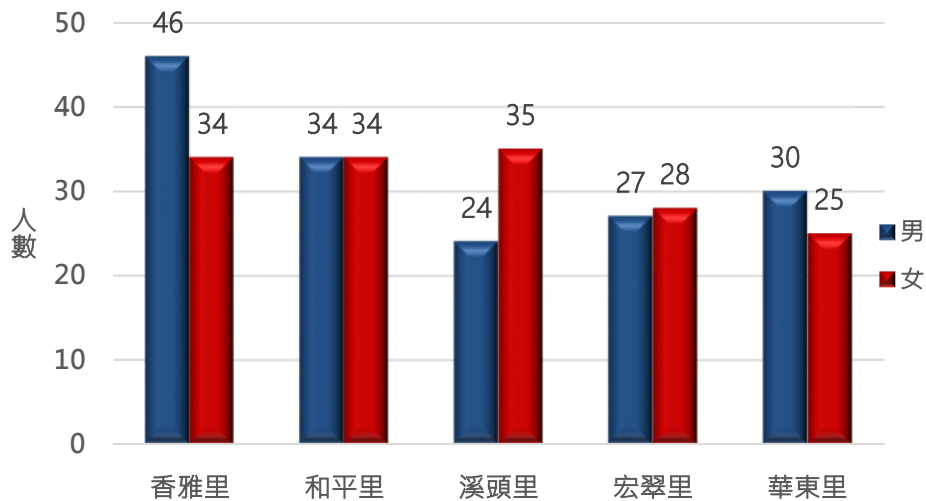


圖 16 青年族群購屋 TOP5 里之男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所

參、 結論

經統計 109 年板橋區實價登錄資料，20~39 歲的青年族群占總交易量高達 5 成，而吸引青年族群前來置產有近 7 成源自新北市，其次為鄰近的臺北市，進一步探討新北市內各行政區占比，第一名為板橋區，其餘則為鄰近中和區、土城區等行政區，顯示板橋區內房產深受在地及鄰近行政區青年喜愛。

觀察青年購屋態樣，可知青年族群中 20~29 歲者購買公寓占比較 30~39 歲稍高，而住宅大樓類型則係 30~39 歲者占比較高；依青年購屋格局偏好分析，20~29 歲者購買 2 房產品占比較 30~39 歲者高，30~39 歲者購買 3 房產品的比例較 20~29 歲者高；另青年族群購買公寓平均總價約為 890 萬元，住宅大樓約為 1575 萬元，綜論前述 20~29 歲購買公寓及 2 房產品占比皆 30~39 歲者較高情形，應與該年齡層所備之購屋總價預算上限有關，而 30~39 歲者因購屋預算較充裕，可發現該年齡層購買住宅大樓 3 房產品的比例，皆較 20~29 歲者顯著。

分析青年族群青睞購置房產前五名里鄰的特色，第 1 名香雅里北側部分位於江翠北側重劃區(AB 區)，擁有環河公園等河岸綠地，近國光國小、果菜批發市場及藝文特區。第 2 名和平里位於廣和街，重慶國小西側，近廣福公園，因地緣關係吸引中和區、土城區民眾前來置產。第 3 名溪頭里及第 5 名宏翠里部分位於江翠北側重劃區(DE 區及 C 區)，近華江橋、大漢橋及新海橋，吸引臺北市民眾前來置產。第 4 名華東里位於捷運亞東醫院站，包含亞東醫院、遠東通訊園區及市立圖書館總館等，生活機能便利。觀察前 5 名鄰里皆因生活機能便捷或鄰近連接其他行政區域主要橋梁、捷運站或新興重劃區，吸引板橋區內及鄰近地區青年置產。

現今社會性別平等觀念普及，由本統計分析中可觀察出，109 年板橋區購屋者之男女性別比例為 1:1.07，比例相當，進一步比較購屋者各年齡層之性別比例，發現 30-69 歲的女性購買比例均較男性高，尤其於 50-59 歲及 60-69 歲差異較為顯著；經統計青年女性族群較偏好具有電梯及管理組織的住宅大樓及華廈，而青年族群中男性購買住宅大樓預算較女性高，另分析青年購屋族群的「不動產坐落里鄰別」項目，無特別顯著之性別差異情形。