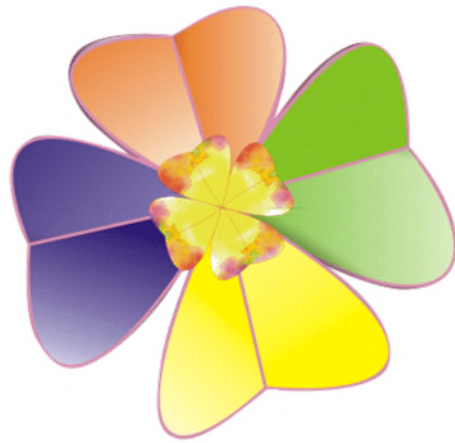


新莊區轉手交易熱區分析



新北市新莊地政事務所 編印

中華民國 108 年 6 月

目次

壹、	前言.....	1
貳、	制度概述.....	1
一、	買賣登記制度.....	1
二、	實價登錄制度.....	2
參、	分析方法.....	4
一、	分析目的.....	4
二、	轉手交易定義.....	4
三、	生活圈選擇.....	4
四、	資料來源.....	5
	(一) 實價登錄資料.....	5
	(二) 買賣登記交易雙方個人資料.....	6
五、	資料清理.....	6
	(一) 實價登錄資料清理.....	6
	(二) 買賣登記資料清理.....	7
六、	實價登錄與買賣登記資料連結.....	7
肆、	分析成果.....	8
一、	交易熱區分析.....	8
二、	轉手房屋平均持有期間.....	9
三、	轉手交易者性別與年齡分析.....	10
四、	轉手交易熱區 3 大生活圈-房屋面積分析.....	11
五、	轉手交易熱區 3 大生活圈-建物型態分析.....	12
六、	轉手交易熱區 3 大生活圈-交易單價分析.....	13
七、	轉手交易熱區 3 大生活圈-總價差異型態分析.....	15
伍、	結論.....	20

表目次

表 1 102 年至 107 年各生活圈轉手交易案件數量.....	8
表 2 102 年至 107 年各生活圈轉手交易房屋平均持有期間.....	9

圖目次

圖 1 受理買賣成交案件申報登錄作業流程圖.....	3
圖 2 新莊區生活圈範圍圖.....	5
圖 3 102 年至 107 年新莊區轉手交易參與者男女比例.....	10
圖 4 102 年至 107 年新莊區轉手交易參與者年齡分布.....	10
圖 5 幸福榮富昌隆生活圈轉手房屋面積分布圖.....	11
圖 6 鴻金寶商圈民安後港生活圈交易熱區轉手房屋面積分布圖.....	11
圖 7 中港厝宏泰市場生活圈轉手房屋面積分布圖.....	12
圖 8 幸福榮富昌隆生活圈轉手房屋建物型態分布圖.....	12
圖 9 鴻金寶商圈民安後港生活圈轉手房屋建物型態分布圖.....	13
圖 10 中港厝宏泰市場生活圈轉手房屋建物型態分布圖.....	13
圖 11 幸福榮富昌隆生活圈轉手房屋價格分布圖.....	14
圖 12 鴻金寶商圈民安後港生活圈轉手房屋價格分布圖.....	14
圖 13 中港厝宏泰市場生活圈轉手房屋價格分布圖.....	14
圖 14 幸福榮富昌隆生活圈轉手交易價差型態分布圖.....	15
圖 15 幸福榮富昌隆生活圈歷年轉手交易賣價高於買價案件數量.....	16
圖 16 鴻金寶商圈民安後港生活圈轉手交易價差型態分布圖.....	16
圖 17 鴻金寶商圈民安後港生活圈歷年轉手交易.....	17
圖 18 中港厝宏泰市場生活圈轉手交易價差型態分布圖.....	17
圖 19 中港厝宏泰市場生活圈歷年轉手交易賣價高於買價案件數量.....	18
圖 20 新莊區歷年轉手交易買入案件數量.....	18
圖 21 新北市新莊區住宅價格指數趨勢圖.....	19

壹、前言

新莊區向來是新北市 29 個行政區中最受外界關注的重點區域之一，為新北市房市交易熱絡地區，102 年到 107 年間房地買賣案件數量約有近 3 萬筆，在這 6 年中約有 83% 案件為買入後持續持有而未再賣出，其餘的 17% 則是買入後又再賣出，也就是同一間房屋在 102 年至 107 年間有 2 次以上的交易紀錄(以下稱轉手交易)。外界在作買賣案件相關統計分析時，通常是將每一筆買賣資料視為獨立個體，分析這些買賣資料的價格、區位、產品條件等情形，較少有就同一間房屋 2 次以上的交易紀錄資料串連後進行相關分析統計。因此，本文以這 17% 轉手交易案件為對象，結合生活圈並帶入買賣登記案件權利人、義務人雙方身分資料進行統計分析，選出轉手交易量前三大之生活圈做為交易熱區，進一步分析熱區內轉手交易房屋買賣之共同特色。

貳、制度概述

一、買賣登記制度

土地登記係地政機關依法定程序，將應登記事項，包括土地及建築改良物(以下簡稱建物)之標示、所有權及他項權利之取得、設定、喪失及變更情形記載於登記簿，以確定權利歸屬與權利狀態而公示於第三人，並藉以管理地籍、課徵土地稅賦及推行土地政策之行政行為。

登記種類依實務操作上可劃分為土地總登記、土地所有權第一次登記、標示變更登記、所有權變更登記、他項權利登記、……等。其中所有權變更登記，係

指土地總登記後，因土地所有權之移轉、分割、合併、增減或消滅所為之變更登記。如買賣、繼承、共有物分割登記等。不動產買賣交易即歸屬於此類登記下。買賣登記係指已登記之土地或建物，因買賣雙方當事人約定，一方將所有權移轉與他方，他方支付價金之法律行為，經訂立書面契約後，向該管登記機關申請所有權移轉所為之登記。

二、實價登錄制度

實價登錄制度自民國 101 年 8 月開始實施，其法律依據為立法院於 100 年 12 月 13 日通過之平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例中有關不動產成交案件實際資訊申報登錄之修正條文，其主要目的為促使不動產買賣交易資訊透明化，進而建全房地買賣交易市場。

實價登錄申報案件分為三大部分，分別為買賣案件、租賃案件及預售屋案件。其申報登錄內容包含基本資訊、價格資訊及標的資訊。以買賣案件為例，其基本資訊內容包含登記收件年字號、建物門牌、不動產標示等資訊。申報登錄價格資訊包含房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位總價、交易日期等資訊。申報登錄標的資訊包含土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局等資訊。而實價登錄之申報依規定由權利人、地政士或經紀業在買賣移轉登記完成後、簽訂租賃契約後或委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，進行申報，並由主管機關或受其委任之所屬機關受理。以買賣案件為例，其受理流程如下圖 1 所示：

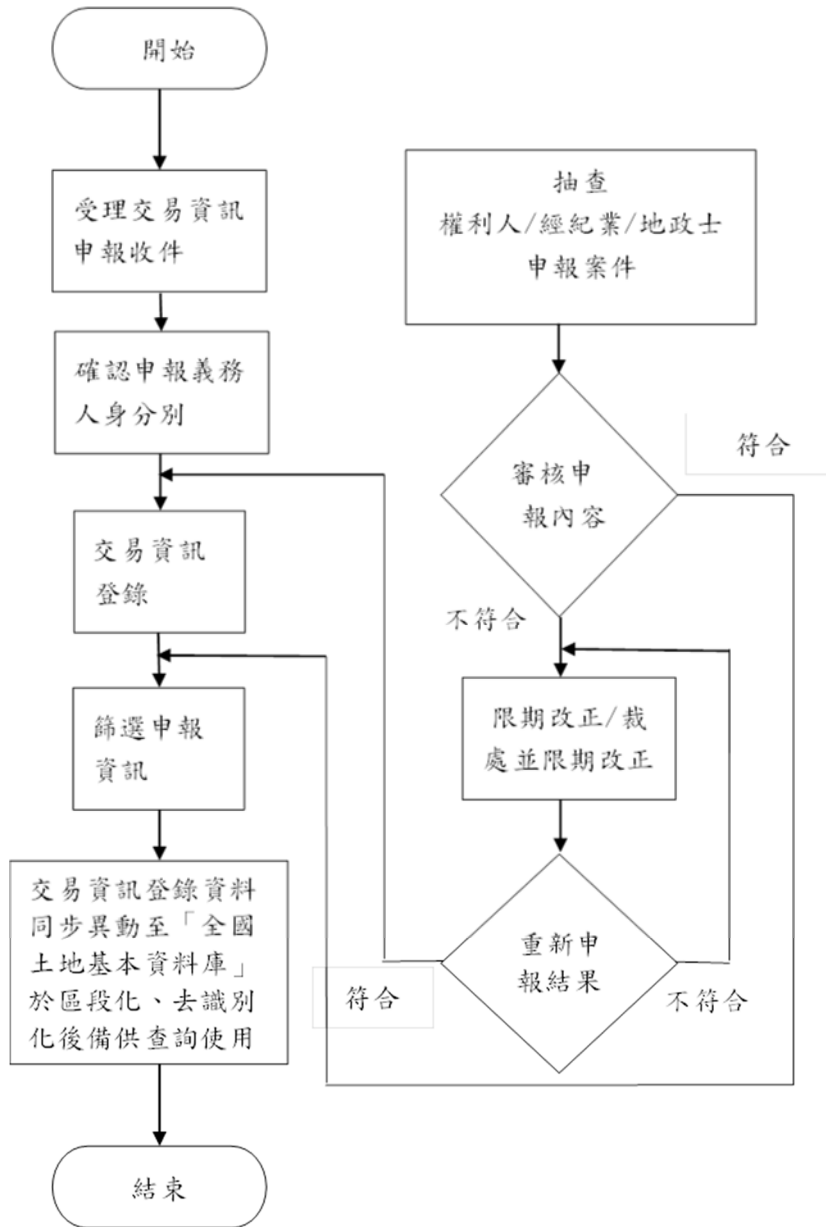


圖 1 受理買賣成交案件申報登錄作業流程圖

資料來源：內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊

參、分析方法

一、分析目的

以新莊區交易日期在 102 年到 107 年間房屋買賣案件為統計對象，以生活圈做為區分，並選出轉手交易數量最多的前三名生活圈做為交易熱區。針對交易熱區轉手交易參與者之性別、年齡、房屋持有期間、房屋面積、房屋型態、交易單價、買賣前後總價差異型態等進行統計分析，找出新莊轉手交易熱區之市場共同特色。

二、轉手交易定義

本文所指的轉手交易係指房屋買賣交易日期在 102 年到 107 年間，同一間房屋有 2 次以上買賣交易紀錄者稱之為轉手交易。

三、生活圈選擇

本次分析採用之生活圈以人口聚集且房地買賣交易以住宅、商業使用性質的區域為選擇條件，同時具有話題性、平時受人關注的開發地區亦加入考量。遵循以上條件，本次生活圈選擇如下：

1. 幸福榮富昌隆生活圈
2. 鴻金寶商圈民安後港生活圈
3. 中港厝宏泰市場生活圈
4. 天祥街雙鳳路生活圈
5. 裕民街龍安路生活圈

6. 西盛生活圈
7. 新莊廟街豐年瓊林生活圈
8. 新泰商圈生活圈
9. 捷運新莊站運動公園生活圈
10. 頭前重劃區
11. 副都心重劃區

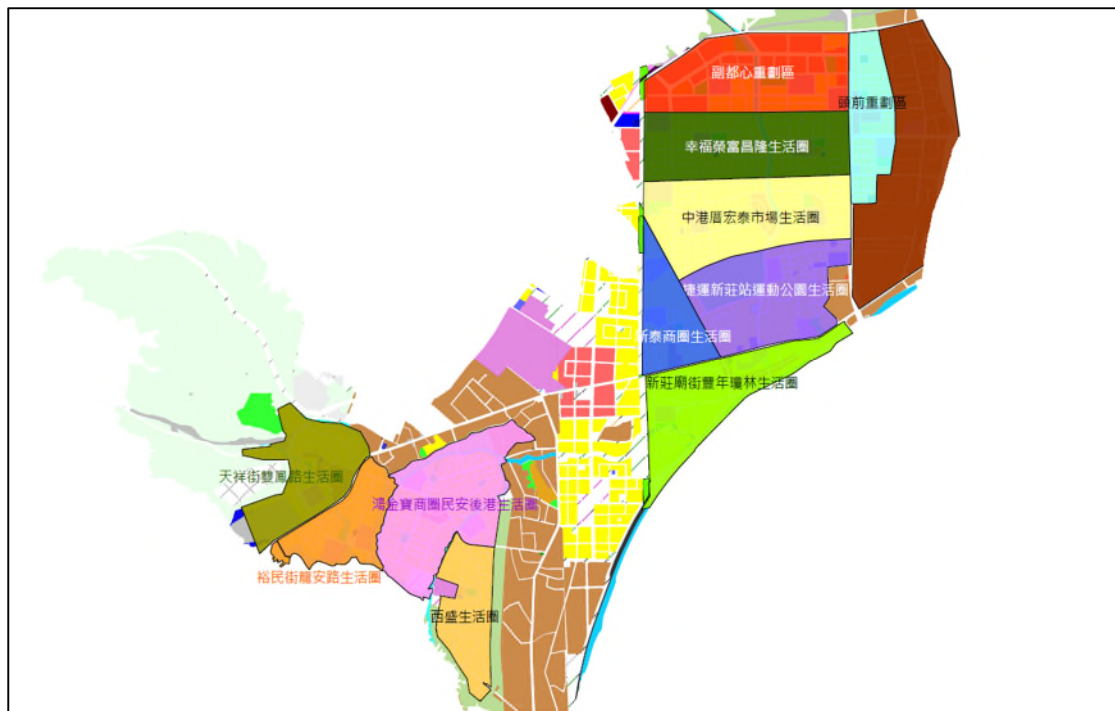


圖 2 新莊區生活圈範圍圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

四、資料來源

(一)、實價登錄資料

本次分析之實價登錄案件資料，係使用 WEB 版地價系統實價登錄子系統中實價申報清冊列印作業功能，將新莊地區登記日期在 102 年至 107 年間所有之不動

產買賣實價登錄申報案件產製成實價登錄主檔(excel 檔)。接著，再利用地價區段劃分及區段地價估價作業系統地價估價建檔下實價登錄專區的實價登錄檢核輔助功能產製成實價登錄檢核檔(excel 檔)方便後續針對交易日期在 102 年至 107 年間之買賣交易進行資料統計分析。

(二)、 買賣登記交易雙方個人資料

以整合系統擷取資料庫申請單向地政事務所資訊課申請擷取資料庫資料，標的為 102 年到 107 年登記原因為「買賣」之案件，其買賣雙方之個人資料。資料內容包含登記收件年字號及買賣案件權利人、義務人的姓名、身證證字號、出生年月日等。

五、 資料清理

(一)、 實價登錄資料清理

新莊區 102 年到 107 年間買賣登記實價登錄案件共有 3 萬 7,000 多筆，其中包含部份非本次統計對象的資料以及不適宜加入進行統計的案件，如不排除將影響統計分析結果。同時，因案件數量眾多，不先行減少需統計案件數量的話，電腦執行計算效率將受到影響。本次分析排除樣態如下：

1. 排除非屬房地交易案件，即實價登錄交易標的種類屬於「土地」、「建物」、「車位」等案件皆予以排除。
2. 排除揭露狀態為不揭露案件。
3. 排除交易日期在 102 年到 107 年期間以外之實價登錄案件。
4. 排除交易日期在 102 年到 107 年期間無重複交易之實價登錄案件。

5. 排除親友交易、配偶交易、債權債務、合意解除買賣契約、解除借名登記、……等特殊交易案件。
6. 刪除公設建號重複移轉案件。
7. 刪除房地持分移轉案件。

(二)、買賣登記資料清理

買賣交易雙方的個人資料係以買賣登記案件收件時登打之統一編號與登記案件人檔內之統一編號進行比對，以截取交易雙方之出生年月日資料，惟因部分買賣案件收件時統一編號登打有誤，致使無法與人檔資料進行連結，導致資料有所缺失，缺失部分則需以人工查詢登打進行補齊。

六、實價登錄與買賣登記資料連結

利用 excel 軟體，透過收件年字號將實價登錄檢核檔資料和買賣登記交易雙方個人資料進行串連，並透過樞紐功能進行各種統計計算及圖表產製。

肆、分析成果

一、交易熱區分析

各生活圈中轉手交易案件數量最多前三名為幸福榮富昌隆生活圈 360 件，其次為鴻金寶商圈民安後港生活圈 255 件，第三名為中港厝宏泰市場生活圈 242 件，為新莊區轉手交易熱區。其他生活圈轉手案件數量如表 1 所示：

表 1 102 年至 107 年各生活圈轉手交易案件數量

單位：件

生活圈名稱	轉手交易案件數量
幸福榮富昌隆生活圈	360
鴻金寶商圈民安後港生活圈	255
中港厝宏泰市場生活圈	242
頭前重劃區	232
裕民街龍安路生活圈	222
天祥街雙鳳路生活圈	222
西盛生活圈	195
副都心重劃區	129
新莊廟街豐年瓊林生活圈	86
新泰商圈生活圈	64
捷運新莊站運動公園生活圈	57

資料來源：新北市新莊地政事務所

二、轉手房屋平均持有期間

新莊區轉手交易熱區的幸福榮富昌隆生活圈、鴻金寶商圈民安後港生活圈及中港厝宏泰市場生活圈轉手房屋平均持有期間分別為 2.27 年、2.11 年、2.05 年。平均持有期間最長為頭前重劃區的 2.91 年，最短則為西盛生活圈的 1.79 年。其餘生活圈房屋持有期間如表 2 所示：

表 2 102 年至 107 年各生活圈轉手交易房屋平均持有期間

單位：年

生活圈名稱	持有期間
西盛生活圈	1.79
新泰商圈生活圈	1.90
中港厝宏泰市場生活圈	2.05
捷運新莊站運動公園生活圈	2.06
天祥街雙鳳路生活圈	2.10
鴻金寶商圈民安後港生活圈	2.11
新莊廟街豐年瓊林生活圈	2.19
幸福榮富昌隆生活圈	2.27
裕民街龍安路生活圈	2.42
副都心重劃區	2.58
頭前重劃區	2.91

資料來源：新北市新莊地政事務所

三、轉手交易者性別與年齡分析

轉手交易的參與者當中，男、女比率各占 50.44%與 49.56%，雙方差距並不明顯。在年齡方面，買賣房屋的主要年齡大多落在 30~59 歲這個範圍，占了全體買賣人數的 79.26%，年齡占比最少的則為未滿 20 歲的 0.1%，60 歲以上參與轉手交易者占比為 7.97%。

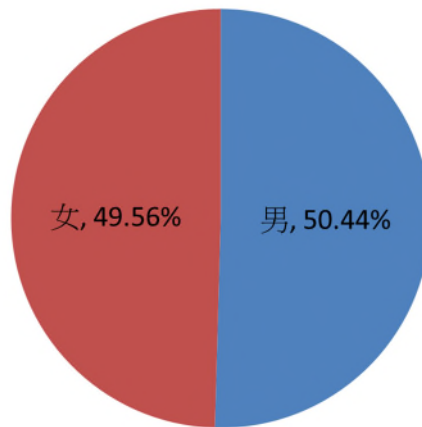


圖 3 102 年至 107 年新莊區轉手交易參與者男女比例
資料來源：新北市新莊地政事務所

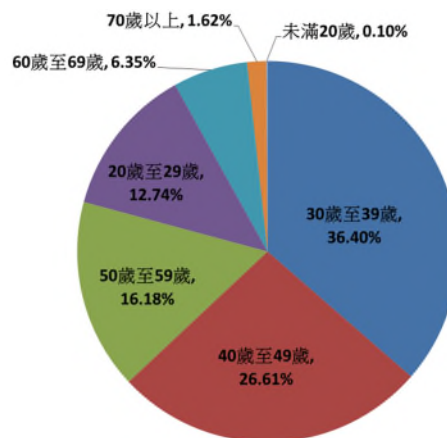


圖 4 102 年至 107 年新莊區轉手交易參與者年齡分布
資料來源：新北市新莊地政事務所

四、轉手交易熱區 3 大生活圈-房屋面積分析

房屋面積部分，案件數量最多前三名幸福榮富昌隆生活圈以 30~40 坪物件為轉手交易主力，鴻金寶商圈民安後港生活圈及中港厝宏泰市場生活圈則以 20~30 坪為主。總體來看，房屋面積超過 40 坪以上，隨著面積增加，其轉手交易案件數量越少。

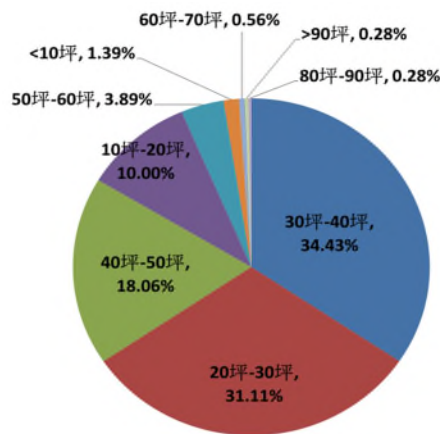


圖 5 幸福榮富昌隆生活圈轉手房屋面積分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

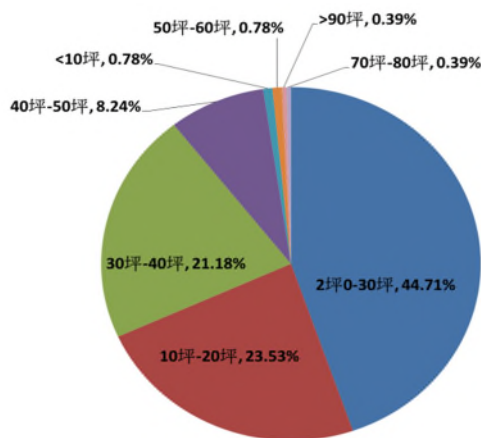


圖 6 鴻金寶商圈民安後港生活圈交易熱區轉手房屋面積分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

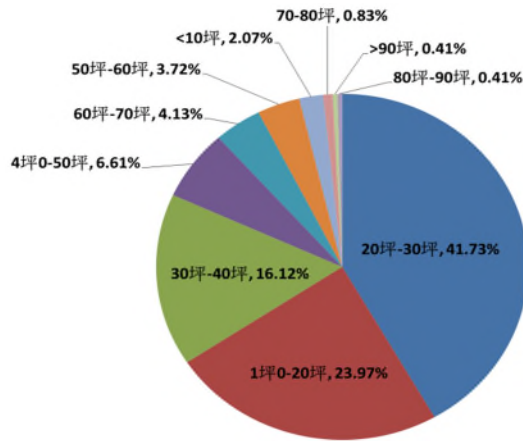


圖 7 中港厝宏泰市場生活圈轉手房屋面積分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

五、轉手交易熱區 3 大生活圈-建物型態分析

建物型態部分，幸福榮富昌隆生活圈以住宅大樓為主要交易建物型態，鴻金寶商圈民安後港生活圈和中港厝宏泰市場生活圈則以公寓為主要建物型態。除去住宅大樓和公寓以外，交易熱區占比最大之建物型態皆為華廈。

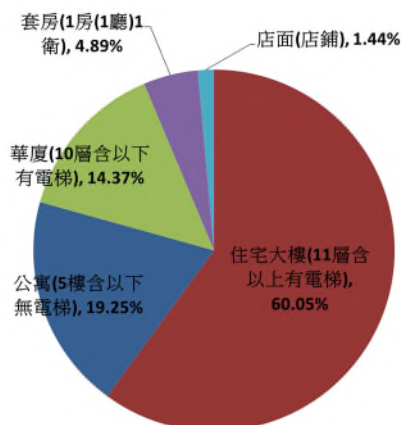


圖 8 幸福榮富昌隆生活圈轉手房屋建物型態分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

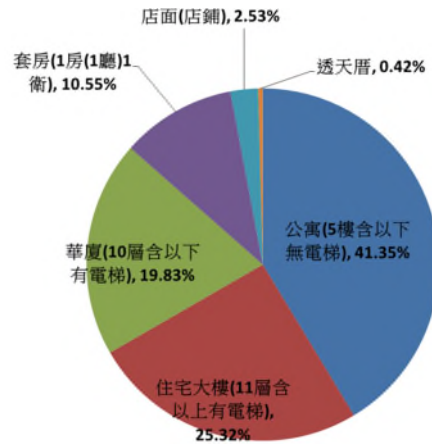


圖 9 鴻金寶商圈民安後港生活圈轉手房屋建物型態分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

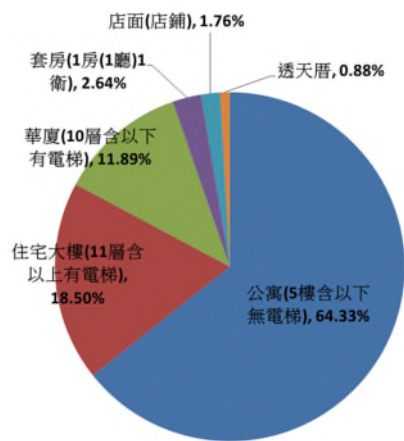


圖 10 中港厝宏泰市場生活圈轉手房屋建物型態分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

六、轉手交易熱區 3 大生活圈-交易單價分析

交易單價部分，交易熱區之幸福榮富昌隆生活圈、鴻金寶商圈民安後港生活圈和中港厝宏泰市場生活圈皆以每坪 30~35 萬元為主要價格區間。整體來看，轉手交易房屋價格大多落在 25~40 萬/坪，占了交易熱區 8 成以上的案件數量。

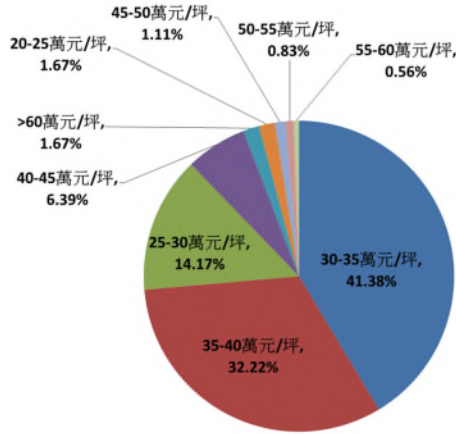


圖 11 幸福榮富昌隆生活圈轉手房屋價格分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

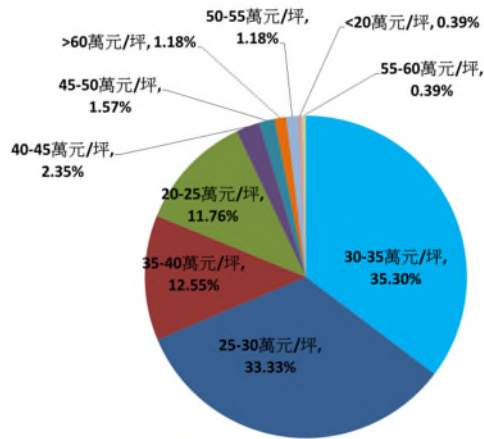


圖 12 鴻金寶商圈民安後港生活圈轉手房屋價格分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

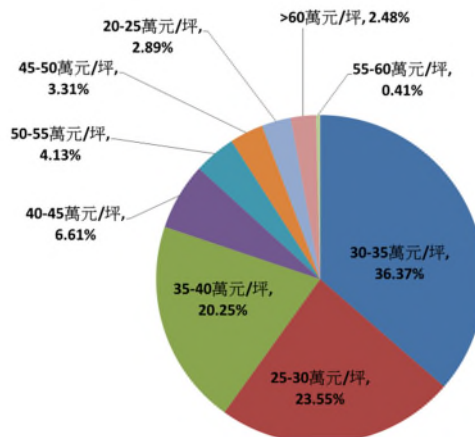


圖 13 中港厝宏泰市場生活圈轉手房屋價格分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

七、轉手交易熱區 3 大生活圈-總價差異型態分析

本次分析將轉手交易買賣前後總價差異分為兩類進行分析，一類是賣出總價高於(或等於)買入總價者，另一類為賣出總價低於買入總價者。經過統計，幸福榮富昌隆生活圈、鴻金寶商圈民安後港生活圈及中港厝宏泰市場生活圈轉手交易中，賣出總價高於買入總價之案件占比分別為 68.57%、80.40%及 80.08%。

進一步以房屋入手時間點來分析，可以發現入手時間越接近 102 年，賣出總價高於買入總價之案件數量越多。如果參照 107 年第 4 季新北市新莊區住宅指數趨勢圖來看，新莊區 102 年位於住宅指數上升趨勢中的相對低點，而在 103 年 12 月時住宅指數來到最高點，其後反轉往下，起伏交替，進入盤整階段。比照兩者，我們可以發現在住宅指數相對較低時買入房屋之總價低於日後賣出總價的案件數量會多於在住宅指數較高時買入的案件數量。

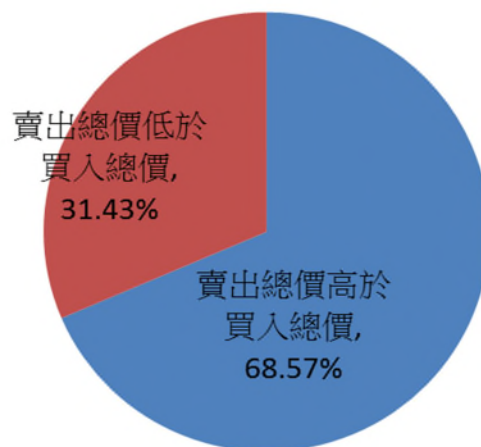


圖 14 幸福榮富昌隆生活圈轉手交易價差型態分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

單位：件

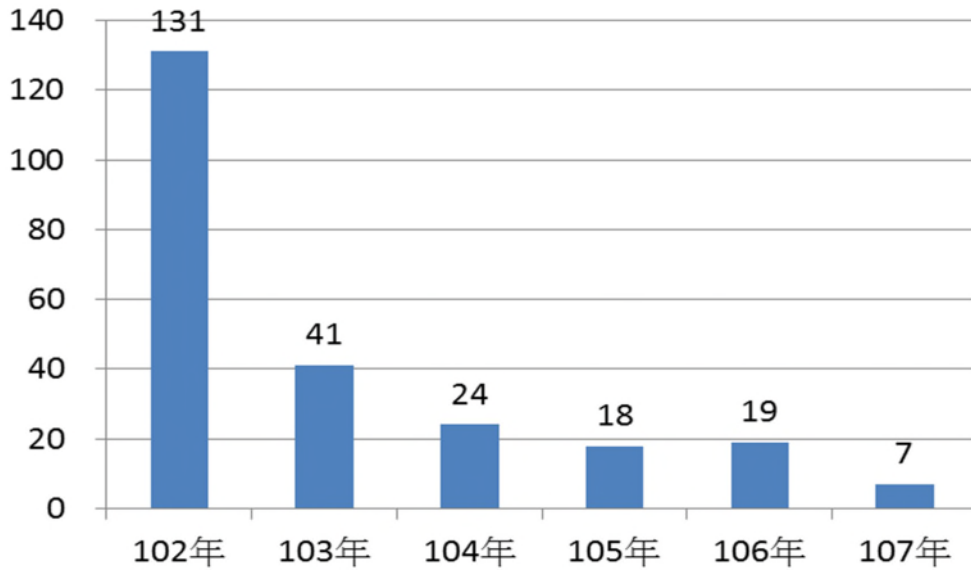


圖 15 幸福榮富昌隆生活圈歷年轉手交易賣價高於買價案件數量
資料來源：新北市新莊地政事務所

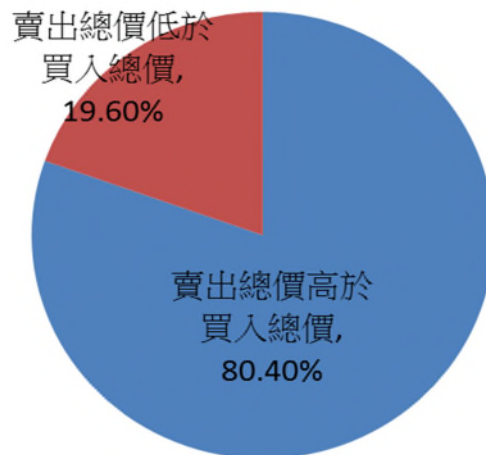


圖 16 鴻金寶商圈民安後港生活圈轉手交易價差型態分布圖
資料來源：新北市新莊地政事務所

單位：件

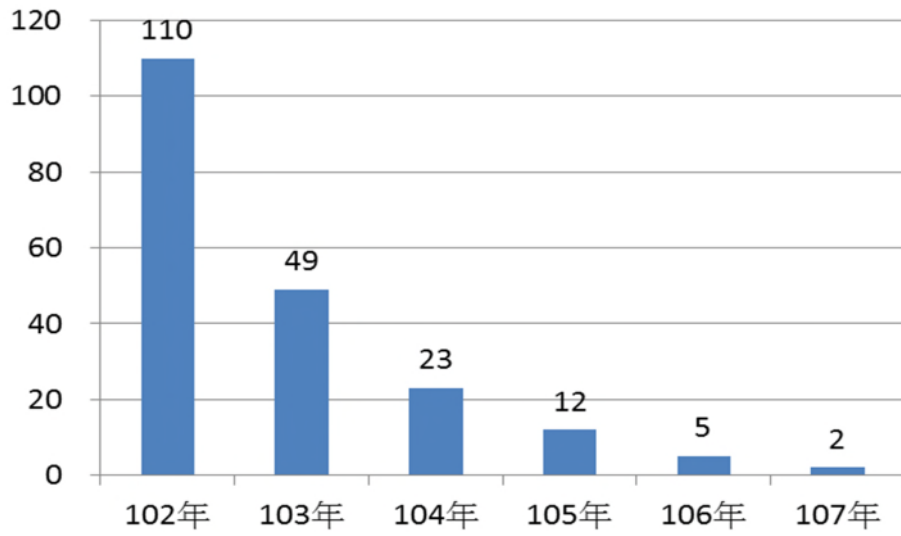


圖 17 鴻金寶商圈民安後港生活圈歷年轉手交易
賣價高於買價案件數量

資料來源：新北市新莊地政事務所

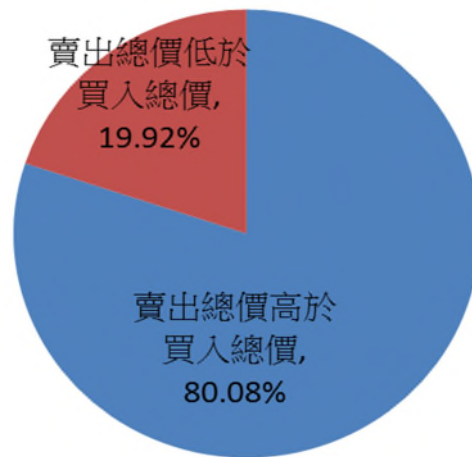


圖 18 中港厝宏泰市場生活圈轉手交易價差型態分布圖

資料來源：新北市新莊地政事務所

單位：件

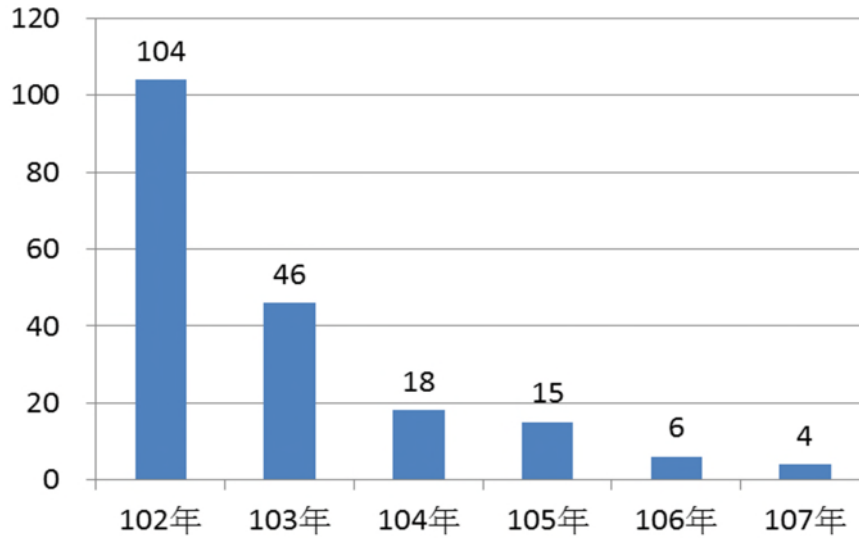


圖 19 中港厝宏泰市場生活圈歷年轉手交易賣價高於買價案件數量

資料來源：新北市新莊地政事務所

另外，從新莊區歷年轉手交易案件數量可以發現，轉手交易從 102 年的 1,042 件到 107 年只剩 33 件，其中又以 102 年與 103 年間的案件數量落差最為明顯，相差有一倍以上，分析其原因，應係與實施房地合一課徵所得稅有關，自 105 年 1 月 1 日起買賣之房屋或土地，如係於 103 年 1 月 2 日以後取得者，且持有期間在 2 年內，最高將按交易所得課徵 45% 稅率，因此在 103 年以後取得之房地轉手交易大幅減少。

單位：件

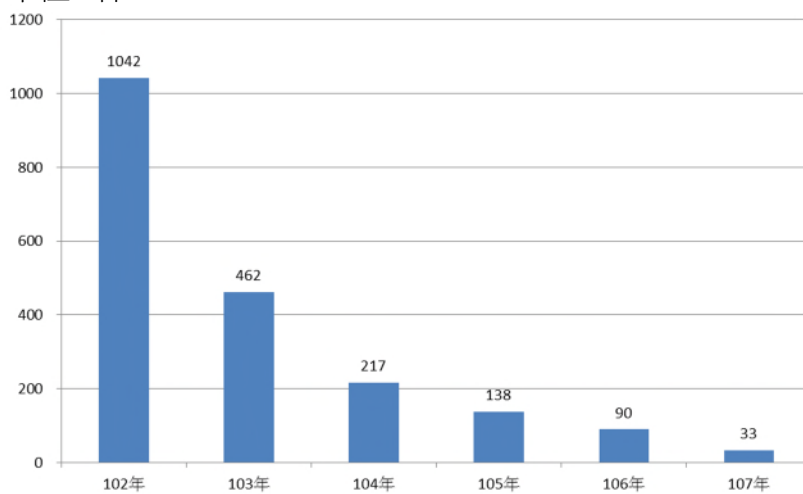


圖 20 新莊區歷年轉手交易案件數量

資料來源：新北市新莊地政事務所

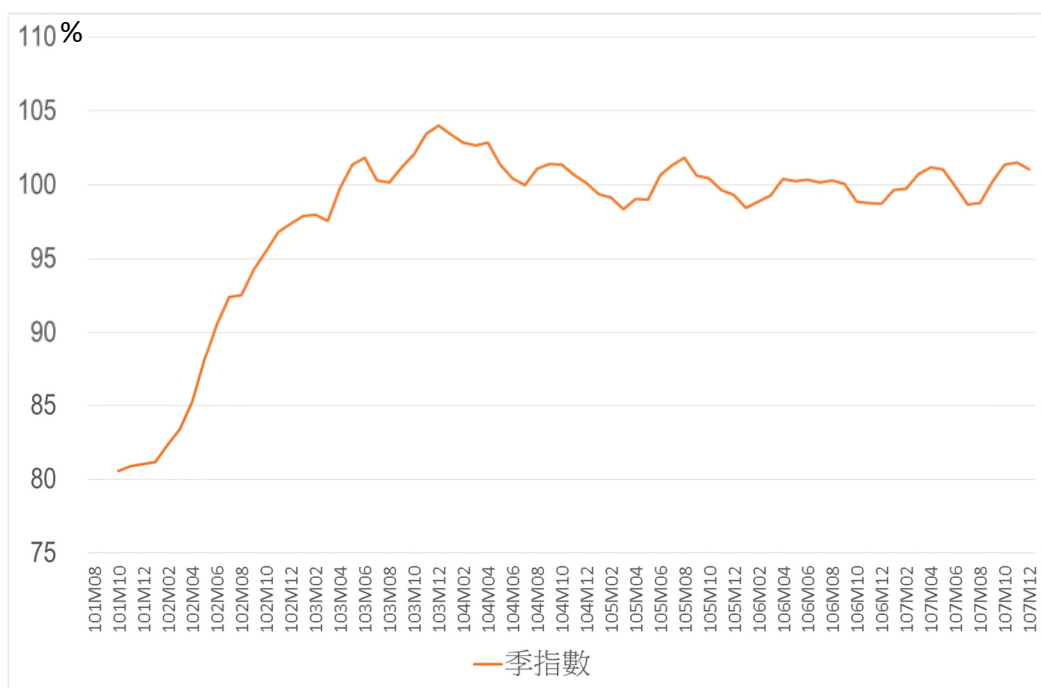


圖 21 新北市新莊區住宅價格指數趨勢圖

資料來源：107 年第 4 季新北市住宅價格指數

伍、結論

- 一、本文以實價登錄申報資料為基礎進行統計分析，惟實際操作過程中發現，在排除不適宜案件時，除實價登錄備註欄有備註之特殊原因外，尚有部份備註欄沒有備註但卻不適宜納入分析之案件。例如，買賣時只移轉房屋部分持分的案件。一般來說，此類案件應屬於親友或特殊關係間交易，不是真正的買賣案件，但是當備註欄沒有備註時，只能透過轉手交易歷次房屋移轉面積進行比對判斷，增加資料分析的困難度並可能影響最後統計結果之正確性。因此，健全完整的實價登錄資料申報，對於後續利用統計分析上有著重要影響。而目前內政部正積極推辦的電腦大量估價作業，必須依賴實價登錄資料庫，因此如何提高申報資料完整性，應是後續實價登錄申報制度應加強的部分。
- 二、本次分析中選出之轉手交易熱區，亦即幸福榮富昌隆生活圈、鴻金寶商圈民安後港生活圈及中港厝宏泰市場生活圈，這三個生活圈為新莊區人口集中之區域，國中小學、公園、活動中心等公共設施配置完整，亦有多線公車行駛，生活機能佳，加上住宅產品多元，房屋價格適中，自住需求多接手力道強，因此成為轉手交易熱區。
- 三、以一般房屋買賣後持有期間動輒十多年而言，轉手交易房屋平均持有期間2年實屬短期移轉交易。透過統計，我們可以表現出此類短期轉手交易市場的共同特色：
 1. 在參與者性別部分，短期交易的男女比例大約各是5成，與以往房屋交易主要是男性參與的印象所有不同，顯示在短期交易中性別並無明顯差異。
 2. 在參與者年齡部分，主要年齡層集中在30~39歲，根據此一結果可以知道會參與房屋短期交易者，應該大部分都是已經工作一段時間，而60歲以上者參與轉手交易者則不到一成。

3. 房屋面積主要集中在 20~40 坪的中小坪數房屋，超過 40 坪的大坪數房屋占比不到 3 成，較不受交易者青睞，應是大坪數房屋總價較高，資金壓力使購屋者較難負擔所致。
4. 交易價格部分以每坪 40 萬元以下為交易主力，交易單價超過 40 萬/坪在交易熱區的轉手交易市場中較少，比例不超過 2 成，顯示高單價商品在轉手交易市場並非主流商品。

四、價格應是屋主決定是否轉手的重要原因，根據統計資料顯示，在指數相對低點時入手，房價隨景氣上揚而逐步墊高，提高屋主賣出之意願。而 105 年實施房地合一課徵所得稅，房屋移轉時持有時間越短者適用稅率越高，屋主為避免被課稅，勢必會拉長持有期間，因此短期轉手交易量明顯減少，房地合一稅已有顯著抑制短期移轉之效果。