

# 以轄區人口變化與不動產交易量對在地 小而能工作站謄本業務量相關性分析



新北市樹林地政事務所 編印

中華民國 108 年 6 月

# 目次

壹、前言 .....	1
貳、樹林地政事務所轄下行政區人口統計 .....	2
一、近年樹林地政事務所轄下行政區之人口統計資料以絕對數字 為觀察基準並無明顯變化趨勢，難以進行關聯性分析 .....	3
二、以 105 年 1 月之人口數為基準計算各行政區人口增減率後， 明顯觀察出三個行政區具備完全不同的人口變化趨勢 .....	3
三、以轄下行政區買賣登記案件量及筆棟數作為不動產交易量依 據 .....	4
四、轄下行政區買賣登記案件量及筆棟數變化趨勢與特徵明顯相 異，顯見三個行政區之間不動產交易受不同因素影響 .....	5
參、樹林地政事務所轄下小而能工作站謄本規費數及件數 ..	7
一、於觀察時間範圍內，三峽小而能工作站規費收入明顯持續性 高於其它兩個小而能工作站 .....	9
二、三個小而能工作站的謄本件數走勢較趨於一致，不易識別三 地之差異性 .....	9
三、計算謄本件數及規費對不同分析項目之關聯度 .....	10

肆、結論.....	11
-----------	----

## 表目次

表一	近年樹林地政事務所轄下行政區人口統計資料.....	2
表二	近年樹林地政事務所轄下行政區買賣登記案件量及筆棟數 .....	5
表三	近年樹林地政事務所轄下小而能工作站謄本規費數及件數 .....	8
表四	謄本件數及規費對不同分析項目之相關性計算結果.....	10

## 圖目次

圖一	近年樹林所轄下行政區原始人口數折線圖.....	3
圖二	近年樹林所轄下行政區人口數以 105 年 1 月為基準之增減 率.....	4
圖三	近年樹林地政事務所轄下行政區買賣登記案件量.....	6
圖四	近年樹林地政事務所轄下行政區買賣建物棟數.....	6
圖五	近年樹林地政事務所轄下小而能工作站謄本規費數.....	9
圖六	近年樹林地政事務所轄下小而能工作站謄本件數.....	10

## 壹、前言

民國 88 年本市（當時為臺北縣）各地政事務所為方便民眾申請  
謄本服務，遂於轄區各公所或適當地點設立小而能工作服務站，多年  
積累其成效斐然，目前本市尚有 24 處小而能工作站，不少地所其轄  
下小而能工作服務站之謄本量總計常常超過地所本身櫃檯之謄本量，  
顯見其提升為民服務及紓解地所櫃檯壓力之功效卓著，本報告試圖以  
轄區人口變化及不動產交易量對當地小而能工作站謄本業務量之相  
關性（correlation）進行分析，以期掌握小而能工作站業務量之關  
鍵影響因素。若後續能以本報告分析結果為基礎衍生各地所暨小而能  
工作站業務量之領先指標，將有助於新北市地政謄本業務人力之整體  
分配評估。

## 貳、樹林地政事務所轄下行政區人口統計

本文以新北市樹林地政事務所轄區及其所屬小而能工作服務站為研究基礎，樹林地政事務所下轄樹林區、鶯歌區及三峽區之地政業務，且於三個行政區之區公所皆設置有小而能工作服務站，故本文先以此三行政區之人口統計資料為基礎，並選定最近三年(105年至107年)為統計資料之時間範圍，表一為近三年來樹林區、鶯歌區及三峽區人口統計資料。

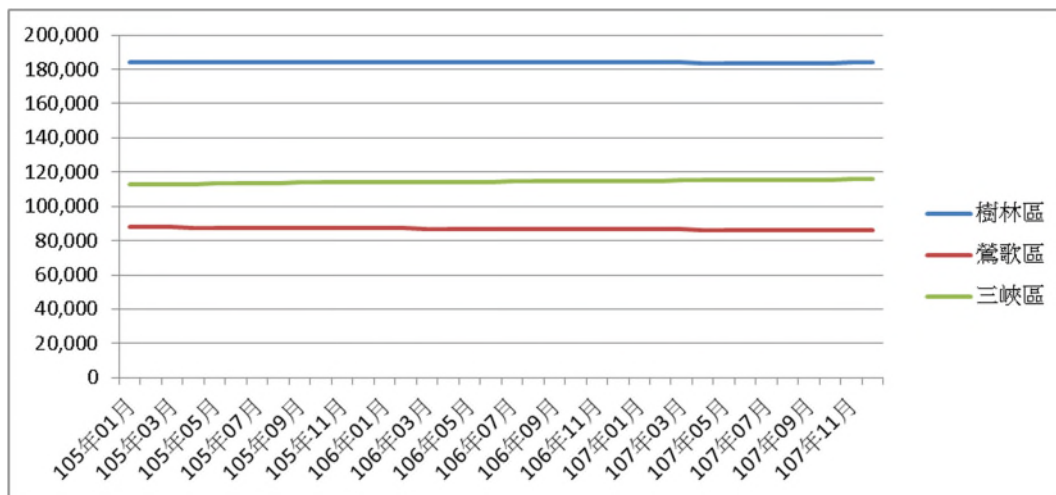
表一 近年樹林地政事務所轄下行政區人口統計資料

時間	行政區人口數			時間	行政區人口數			時間	行政區人口數		
	樹林區	鶯歌區	三峽區		樹林區	鶯歌區	三峽區		樹林區	鶯歌區	三峽區
105年01月	184,329	87,931	112,775	106年01月	184,409	87,163	114,215	107年01月	184,105	86,577	115,001
105年02月	184,347	87,819	112,913	106年02月	184,345	87,121	114,299	107年02月	184,055	86,580	115,049
105年03月	184,274	87,745	112,998	106年03月	184,379	87,008	114,349	107年03月	183,936	86,457	115,185
105年04月	184,245	87,669	113,146	106年04月	184,412	87,005	114,403	107年04月	183,805	86,408	115,249
105年05月	184,205	87,644	113,280	106年05月	184,477	87,001	114,362	107年05月	183,732	86,315	115,430
105年06月	184,284	87,592	113,442	106年06月	184,359	86,909	114,396	107年06月	183,622	86,272	115,530
105年07月	184,313	87,526	113,622	106年07月	184,347	86,827	114,483	107年07月	183,669	86,218	115,630
105年08月	184,358	87,449	113,696	106年08月	184,232	86,730	114,603	107年08月	183,734	86,245	115,635
105年09月	184,243	87,362	113,941	106年09月	184,151	86,636	114,625	107年09月	183,678	86,233	115,670
105年10月	184,320	87,295	114,017	106年10月	184,195	86,632	114,735	107年10月	183,780	86,223	115,712
105年11月	184,351	87,265	114,164	106年11月	184,170	86,624	114,841	107年11月	183,881	86,271	115,766
105年12月	184,400	87,231	114,180	106年12月	184,149	86,593	114,926	107年12月	183,946	86,361	115,820

資料來源：新北市政府民政局

一、 近年樹林地政事務所轄下行政區之人口統計資料以絕對數字為觀察基準並無明顯變化趨勢，難以進行關聯性分析

本市樹林區、鶯歌區及三峽區之人口數，如以 105 年至 107 年為時間範圍進行觀察，顯見無明顯變化趨勢，這是以絕對數字進行比較或分析時常見之結果，因此有必要選取不同的計算基準或進行資料正規化以得出具備觀察價值之變化趨勢或特徵，下一段本文先以各行政區 105 年 1 月之人口數為基準計算增減率，以求是否能得出明顯具備觀察價值之趨勢或特徵。

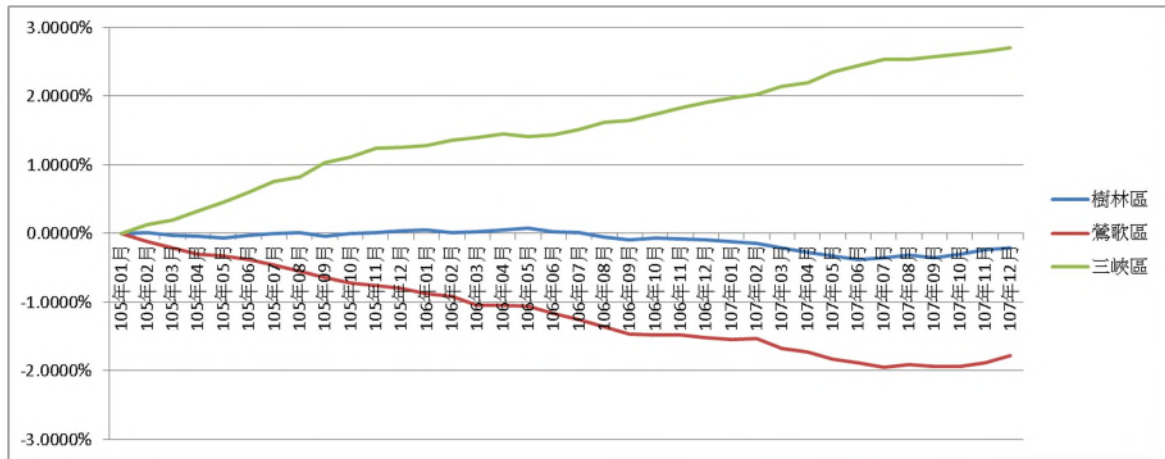


圖一 近年樹林所轄下行政區原始人口數折線圖

二、 以 105 年 1 月之人口數為基準計算各行政區人口增減率後，明顯觀察出三個行政區具備完全不同的人口變化趨勢

經過選取基準點計算各行政區人口增減率後，可明顯觀察到三個行政區有顯著不同的人口變化趨勢，三峽區穩定逐步成長將近上升 3

個百分點，而鶯歌區則是明顯逐步減少近 2 個百分點，樹林區則明顯持平而無顯著增減之趨勢。



圖二 近年樹林所轄下行政區人口數以 105 年 1 月為基準之增減率

### 三、以轄下行政區買賣登記案件量及筆棟數作為不動產交易量依據

現有登記案件統計資料中，計有總登記、買賣、拍賣、繼承、信託、設定及塗銷等登記原因，本文以買賣登記案件量及筆棟數作為不動產交易量之依據，其量體直觀上與當地人口變化可能有對映之比例關係或關聯性，尤其我國民情及本地民眾習慣戶籍遷入通常為自有住宅，故採取買賣登記案件量及筆棟數作為後續計算關聯性之依據應合乎當地實情。



表二 近年樹林地政事務所轄下行政區買賣登記案件量及筆棟數

時間	三峽區			鶯歌區			樹林區		
	登記件數	土地筆數	建物棟數	登記件數	土地筆數	建物棟數	登記件數	土地筆數	建物棟數
105年01月	113	141	89	52	112	36	136	171	123
105年02月	63	72	49	27	71	19	81	82	65
105年03月	121	165	100	51	78	36	98	142	86
105年04月	150	172	113	60	120	40	119	161	108
105年05月	159	189	134	87	124	46	128	147	117
105年06月	134	155	110	58	205	34	147	208	109
105年07月	152	175	138	66	256	35	156	189	150
105年08月	231	210	150	90	111	72	209	250	186
105年09月	168	221	135	69	127	53	183	232	173
105年10月	126	154	97	89	127	55	155	147	127
105年11月	167	310	124	86	133	59	289	273	244
105年12月	135	210	99	180	174	145	169	180	140
106年01月	105	153	83	89	177	65	156	177	132
106年02月	94	167	63	57	72	43	112	133	100
106年03月	140	215	119	90	124	77	151	174	121
106年04月	111	134	86	104	128	90	107	127	89
106年05月	122	152	100	126	197	104	151	165	136
106年06月	430	502	395	110	178	68	165	203	127
106年07月	237	195	209	86	127	59	165	203	127
106年08月	183	232	153	95	195	64	162	229	131
106年09月	233	256	191	112	194	67	151	219	125
106年10月	228	196	186	159	126	126	139	168	120
106年11月	155	171	131	211	155	169	149	183	127
106年12月	132	202	100	116	130	89	158	189	131
107年01月	189	218	160	245	279	176	150	311	128
107年02月	82	106	71	150	143	133	87	107	83
107年03月	114	134	88	170	173	142	164	218	121
107年04月	143	247	110	163	250	91	126	174	110
107年05月	150	221	105	193	217	168	162	174	145
107年06月	216	400	115	144	226	112	181	372	130
107年07月	158	237	110	131	135	119	157	175	147
107年08月	145	279	102	135	279	96	125	154	110
107年09月	107	156	84	142	249	105	127	279	108
107年10月	112	163	91	289	214	181	142	210	117
107年11月	134	233	107	203	180	167	135	181	116
107年12月	243	234	234	140	164	125	165	265	136

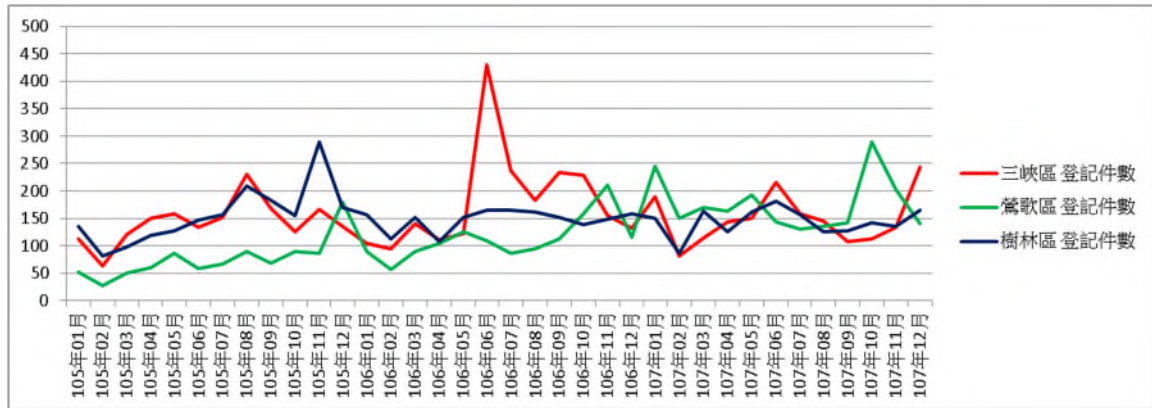
資料來源：新北市政府地政局

#### 四、轄下行政區買賣登記案件量及筆棟數變化趨勢與特徵明顯相

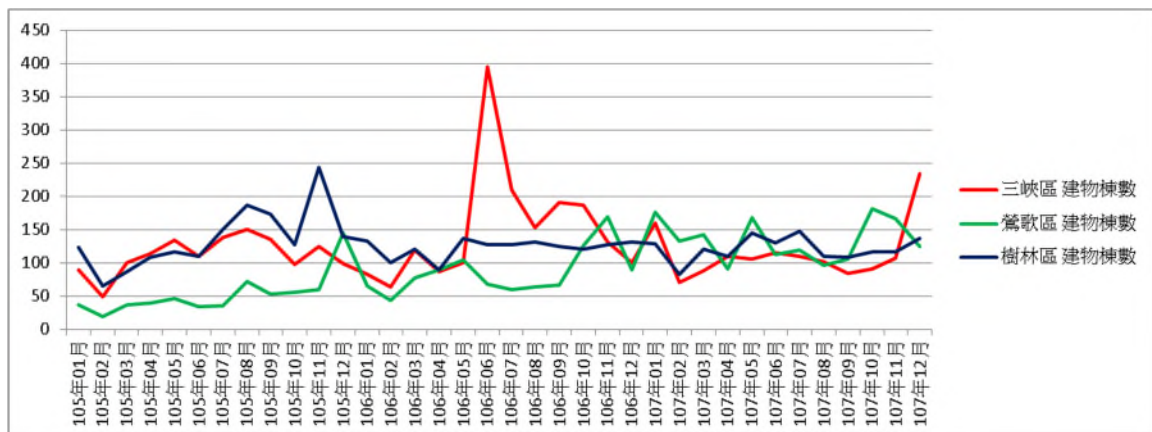
異，顯見三個行政區之間不動產交易受不同因素影響

從圖三及圖四可以清楚地分別出三個行政區之間不動產交易變化趨勢的差異性，顯見即使在一個時間點，三個行政區之間的不動產

交易量完全受到不同力量與因素的影響，並未因地理位置相近而同時有類似的交易量變化，代表作為後續相關性計算的依據較能得出明顯區別之結果。



圖三 近年樹林地政事務所轄下行政區買賣登記案件量



圖四 近年樹林地政事務所轄下行政區買賣建物棟數

### 參、樹林地政事務所轄下小而能工作站謄本規費數及件數

由於小而能工作站業務單純為謄本核發，故其謄本件數及謄本規費收入即可充分反應該工作站之工作量而無需考慮其它業務間之交叉影響，且與件數相比，謄本規費數更能反映業務內容之輕重（如表三）。

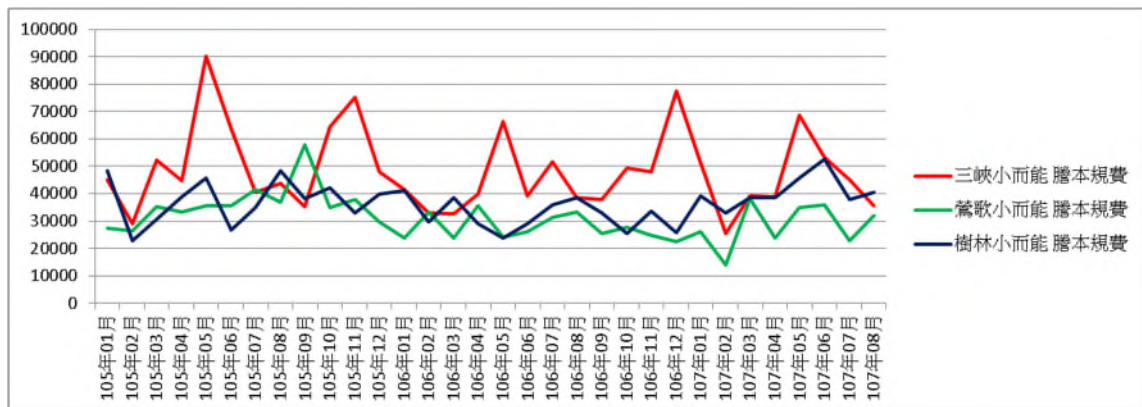
表三 近年樹林地政事務所轄下小而能工作站謄本規費數及件數

時間	三峽小而能		鶯歌小而能		樹林小而能	
	謄本規費	謄本件數	謄本規費	謄本件數	謄本規費	謄本件數
105年01月	44985	520	27410	373	48280	467
105年02月	29055	364	26385	235	22840	247
105年03月	52435	712	35220	483	30840	430
105年04月	44725	594	33265	424	38830	467
105年05月	90355	669	35695	431	45595	457
105年06月	63605	603	35500	448	26890	381
105年07月	40490	541	41365	411	35020	472
105年08月	43715	605	36930	464	48415	542
105年09月	35405	502	57905	369	38075	461
105年10月	64435	743	34785	376	41970	469
105年11月	75320	1337	37900	380	32910	413
105年12月	47950	511	29655	323	39845	382
106年01月	41625	427	23922	243	41265	311
106年02月	33010	364	33150	268	29580	319
106年03月	32550	425	23885	327	38630	327
106年04月	39985	508	35625	347	28985	352
106年05月	66235	685	24290	346	23835	285
106年06月	39320	418	25935	365	29040	336
106年07月	51675	482	31315	476	35760	406
106年08月	38640	539	33240	444	38545	425
106年09月	37805	461	25575	387	32835	336
106年10月	49470	828	27800	327	25455	327
106年11月	48125	530	24705	359	33695	454
106年12月	77500	441	22375	337	25830	328
107年01月	51190	456	26125	364	39050	436
107年02月	25580	242	13980	179	32920	265
107年03月	39330	449	38360	470	38650	422
107年04月	38700	413	23855	368	38370	366
107年05月	68750	446	34970	453	45670	467
107年06月	53280	369	35830	367	52530	357
107年07月	45080	359	22740	325	37740	357
107年08月	35590	406	31955	395	40520	379

資料來源：新北市樹林地政事務所

## 一、於觀察時間範圍內，三峽小而能工作站規費收入明顯持續性高於其它兩個小而能工作站

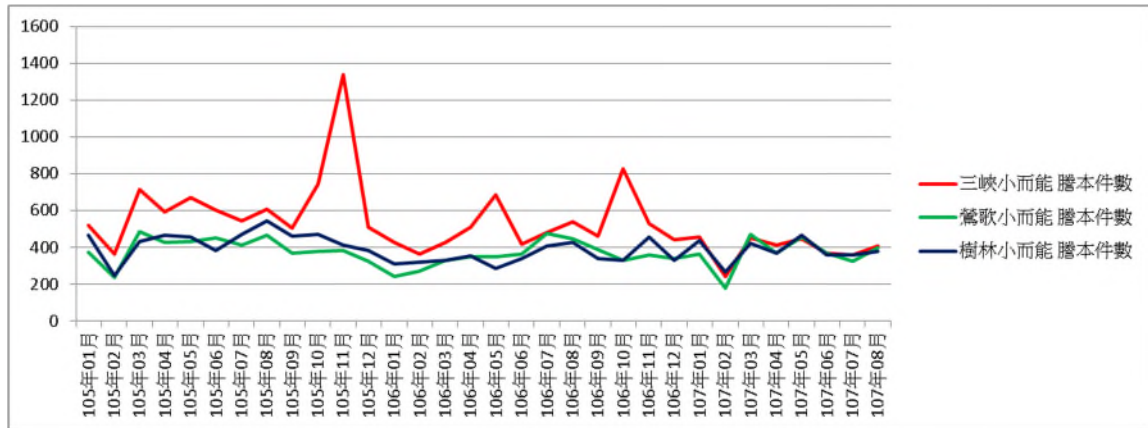
以本文收集資料之時間範圍內，頗感意外地觀察到三峽小而能工作站之謄本規費收入明顯持續性高於其它兩個小而能工作站，而且有多次較大幅度的峰值呈現，且峰值出現的時間點與頻率也無法以人口變化趨勢或買賣登記案件量對照，表示當地可能有其它與人口及不動產交易無關之區域性因素強力影響謄本業務量(如圖五)。



圖五 近年樹林地政事務所轄下小而能工作站謄本規費數

## 二、三個小而能工作站的謄本件數走勢較趨於一致，不易識別三地之差異性

就三個工作站的謄本件數來看，除三峽工作站還有少數峰值呈現，大體上三個工作站的件數走勢是相當貼近的，這將造成後續的關聯度分析難以此變數得出具有意義之結果。(如圖六)。



圖六 近年樹林地政事務所轄下小而能工作站騰本件數

### 三、 計算騰本件數及規費對不同分析項目之關聯度

最後以三個工作站騰本件數及規費分別對映人口變化、登記案件數及登記建物棟數計算關聯度 (Correlation)，其中可以很清楚地發現騰本件數對於不同工作站與人口變化、登記案件數及登記建物計算出之關聯係數非常不穩定且大多為低度相關 (絕對值 $<0.3$ )，至於騰本規費於鶯歌及樹林小而能工作站有較為一致穩定的關聯係數，且皆接近中度相關 ( $0.8 > \text{絕對值} > 0.3$ ) 與低度相關 (絕對值 $<0.3$ ) 之門檻值，惟因時間差距可能造成正相關與負相關之不同；然三峽小而能工作站無論以哪一組關聯度組合皆難以求得有顯著意義之結果。

關聯度項目	騰本件數與人口變化	騰本件數與登記案件數	騰本件數與登記建物棟數
三峽小而能	-0.32255	0.07197	0.06486
鶯歌小而能	0.08952	-0.04851	-0.11416
樹林小而能	-0.02614	0.37032	0.44178
關聯度項目	騰本規費與人口變化	騰本規費與登記案件數	騰本規費與登記建物棟數
三峽小而能	-0.08726	0.03146	-0.00084
鶯歌小而能	0.32717	-0.31278	-0.31061
樹林小而能	-0.38847	0.27820	0.28757

表四 騰本件數及規費對不同分析項目之相關性計算結果

## 肆、結論

於轄區內設置小而能工作站確實能提升為民服務之便利性與即時性，然而配置多少人力與佈署之地點數量需要各地所定期檢視，是否能找出影響各地小而能工作站業務量的關鍵因素應當是個有趣的議題，本文試圖以人口變化及不動產交易量對映謄本業務的關聯係數找出與謄本業務有明顯的相關性之變數。但顯然即使只分析三個鄰近的行政區，小而能工作站之謄本業務量還是較易受到該地自身因素的影響，例如：交通便利性、當地三類謄本需求的多寡…等因素，本文建議後續可串連其它機關之公開資訊，分析臨櫃辦理謄本業務之相關性強弱，除可評估後續謄本業務量變化之趨勢，亦可作為後續精進研擬謄本分類及核發制度之量化依據。