

新北市中、永和都市更新及危老重建
對區域房價影響分析



新北市中和地政事務所

110年6月

目次

壹、前言.....	3
貳、中、永和區轄區特性介紹.....	3
參、分析方法.....	4
肆、分析成果.....	5
伍、未來積極作為.....	10
陸、結論.....	11

圖目次

圖 1 雙和房屋建築年代分布圖(1900 年至 1989 年)	6
圖 2 雙和都市更新及危老重建個案分布圖.....	8

表目次

表 1 中、永和區已登記建物屋齡統計表	5
表 2 雙和都市更新及危老重建件數統計表.....	7
表 3 中永和生活圈 30 年老屋與新成屋房價水準統計表.....	9
表 4 中永和生活圈都市更新及危老重建件數統計表.....	9

壹、前言

據統計全臺屋齡超過 30 年的住宅約占半數，這些老舊建物防災、抗震之能力皆為不足，是以政府於 106 年 5 月 10 日施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，更於 108 年 1 月 30 日完成「都市更新條例」修正經總統公布施行，可見加速都市更新及推動危老重建確有其急迫性及必要性，而都市防災、居住安全是新北市一直持續努力推動的目標，「都更三箭」更是本市一直強調的政見，期能透過都市更新與區域發展提供居民更好的居住環境。

中、永和地區因地理位置良好，與臺北市只有一橋之隔，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，故積極推動更新重建有其必要性，惟都市更新與地方建設雖有利區域發展，唯恐建商與投資客的操作與炒作恐拉抬房價及地價，遂本文乃先研析本區老舊建物分布現況及都市更新及危老重建發展現況，同時統計區域房價的變動，以期於現值作業期間能適時合理反映地價，並可作為未來地價訂定的參考。

貳、中、永和區轄區特性介紹

1960 年代，兩岸戰事趨於冷靜，政府開始推動多期臺灣經濟建設計畫，引領臺灣經濟起飛，其中臺北市以首都格局而成為發展重心，工商業日趨繁榮，而中、永和區與臺北市僅一水之隔，因而成為中南部民眾北上謀求發展時的聚居地。1970 年代初期，中正橋拓寬及福和橋興建完成，雙和地區與北市往返交通更趨便利，而邁入發展高峰，發展地區以永和生活圈及中和早期發展之枋寮廟口商圈、隨礦業發展的南勢角生活圈、應工業興起的積穗員山路生活圈等地為主，密集建築提供大量住房供給，外來移入人口急遽增加，至 1990 年代，雙和城市面貌大致底定。

隨著時間流逝，80 年代的建物也隨之變成屋齡 30 年的老屋，在興建當時尚屬新穎的建物，如今看來已不符現代人使用需求，諸如缺乏安全及消防設備、電梯設備等，亟待更新，因此都市更新及危老重建也成為雙和地區的熱門議題，尤其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，本文遂先將建物登記資料建築完成日期結合坐落基地，繪製雙和房屋建築年代分布圖，利於觀察本區老舊建物分布概況，進而分析本區都市更新發展現況及對區域房價及地價之影響，以便作為地價檢討之依據。

參、分析方法

一、分析目的

為檢討現行都市更新及危老重建政策對區內房價及地價之影響，本文先行統計中永和區老舊建物之分布情形，再行分析區內都市更新及危老重建的發展現況對不動產市場的影響，據以為後續地價訂定的參考。

二、資料來源

(一)建物標示部資料

自地政整合系統擷取資料，以建號為標的，擷取建物標示部之地段、建號、層數、建築完成日期、基地座落地段及地號資料。部分因故無建築完成日期者，則以辦理保存登記時間為準，擷取建物標示部之地段、建號、登記日期、登記原因。

(二)都市更新及危老重建案件資料

自新北市政府城鄉發展局網站蒐集中、永和地區各階段之都市更新及危老重建案件。

(三)實價登錄資料

自地價區段劃分及區段地價估價作業系統，產製「都市更新條例」修正施行日(108年1月30日)前後約兩年(106年1月1日至110年3月31日)之實價登錄案件。

三、繪製雙和房屋建築年代分布圖資

依都市危險及老舊建築物加速重建條例，屋齡30年以上者得以適用，故以屋齡30年為分界點，將地政整合系統截取之建物標示部資料進行屋齡(以110年3月資料擷取時間為準)統計分析，並將統計結果繪製圖表並套繪於地圖上，完成雙和房屋建築年代分布圖。

四、彙整都市更新及危老重建案例

將自新北市政府城鄉發展局蒐集而得之都市更新及危老重建案件，依個案之案名擷取地段地號等資料，統計案例件數預估未來發展趨勢並將彙整結果套繪於地圖上，完成雙和都市更新及危老重建個案分布圖。

五、統計雙和地區各區房價水準

統計交易日期為106年1月1日至110年3月31日之實價登錄案件，排除不適宜加入進行統計的案件，包括非屬房地交易案件、不揭露之案件、親友交易、1樓及地下層、急買急賣等特殊交易案件，並排除屋齡30年以下之案件，同時以都市更新條例修正實施日為分界點，比較前後房價之差異，透過樞紐功能依建物型態及各個生活圈進行房價計算及圖表產製，以分析都更重建對區域房價之影響。

肆、 分析成果

一、中、永和區已登記建物屋齡統計

經統計(表1)，中永和已登記建物約29萬餘棟，其中未滿30年者約12萬餘棟，30年以上者約16萬餘棟，顯示中、永和近6成的建築物屋齡為30年以上之老屋。

表1、中、永和區已登記建物屋齡統計表

單位：棟數，屋齡以2021年3月為計算基準

行政區	屋齡區間	總計
中和	0-29年	91,650
	30年以上	103,468
永和	0-29年	37,068
	30年以上	62,076
總計		294,262

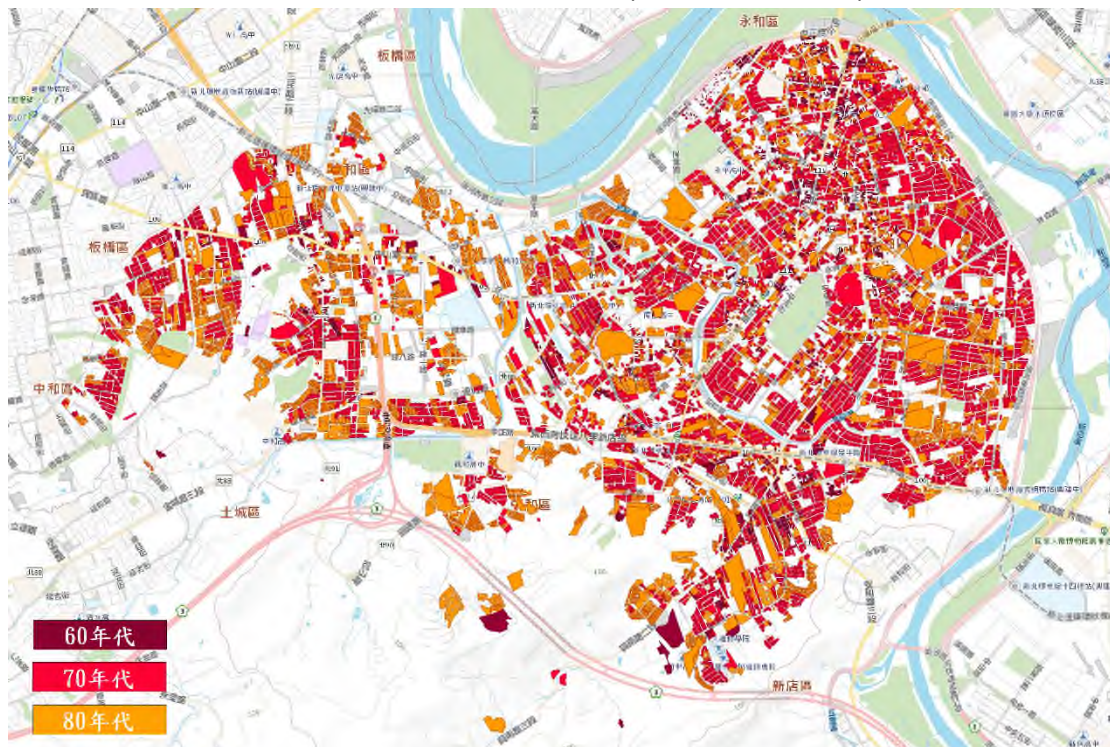
資料來源:本所自行統計

二、雙和房屋建築年代分布統計

另，歸納建物基地上之屋齡後以視覺化方式呈現，將各年代建築分布情形逐代套圖可見雙和地區發展概況，至 80 年代底建築面積已遍布中、永和地區（圖 1），此時已興建棟數近 17 萬棟建物，雙和城市面貌大致底定。

惟這些 80 年代前老舊建物至今有高度居住風險，如建築結構、耐震係數、鄰損等問題，雙和地區有極高都市更新及危老重建之潛力。

圖 1、雙和房屋建築年代分布圖(1900 年至 1989 年)



資料來源：本所自行統計

三、雙和地區都市更新及危老重建現況統計

另統計中、永和地區都市更新及危老重建件數，至今年3月雙和地區都市更新案件計有95件，其中已完成者有10件，危老重建案件則計有34件(表2)，再行將前述案例繪製於地圖上發現大多案例乃分布於捷運站點周邊(圖2)。

表2、雙和都市更新及危老重建件數統計表

單位：件數，統計至2021年3月

階段		中和區	永和區	總計	
都市更新	更新會	尚未核准籌組	10	3	13
		已核准籌組/立案	3	4	7
	事業計畫	尚未公展	3		3
		審議中	22	16	38
		大會審竣尚未發布實施	1		1
	發布實施	權利變換	4	7	11
		尚未動工	1		1
		興建中	9	2	11
	已領取使用執照		5	5	10
	危老重建已核定		15	19	34
總計		73	56	129	

資料來源:新北市政府城鄉發展局

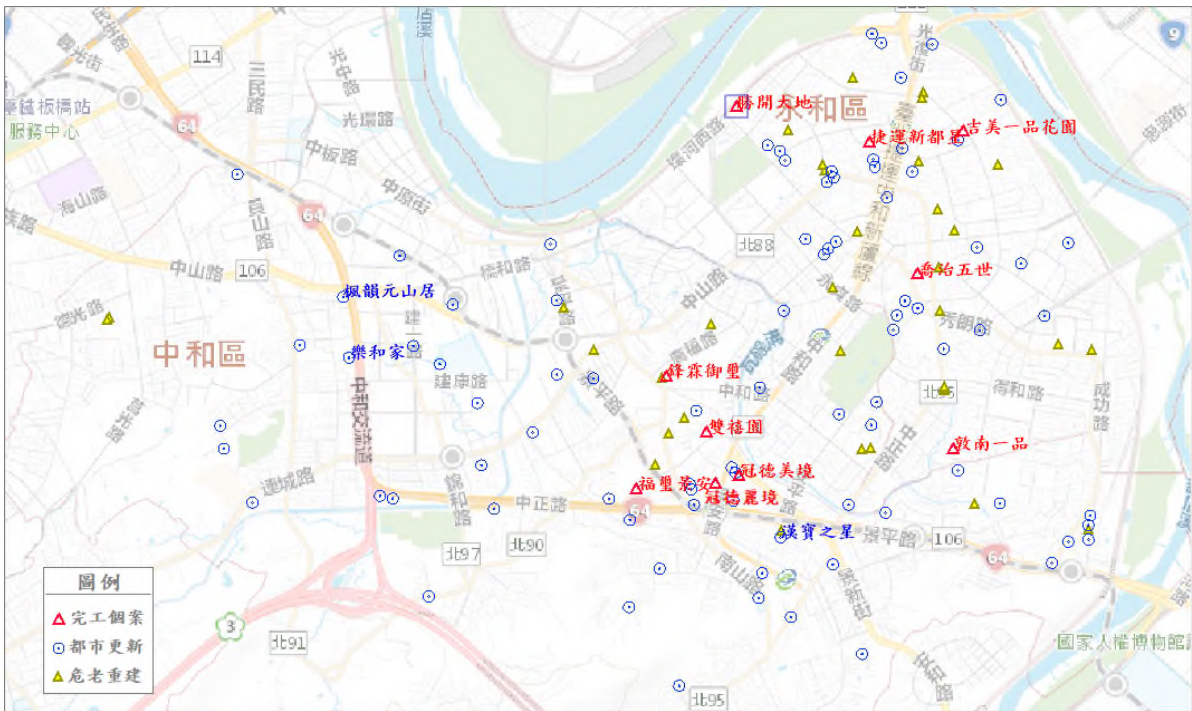


圖 2、雙和都市更新及危老重建個案分布圖

資料來源:新北市政府城鄉發展局及本所自行繪製

四、雙和地區各生活圈房價水準統計

統計中永和地區「都市更新條例」修正案公布施行前後 2 年之實價登錄區域建坪單價差異，顯見 30 年以上老屋房價水準皆向上成長(表 3)，尤其捷運周邊房價漲幅更為明顯，與都市更新及危老重建個案多集中於捷運站周邊(表 4)呈現正相關，顯見都市更新及危老重建會對區域房價產生正面效應。

表 3、中永和生活圈 30 年老屋與新成屋房價水準統計表

建坪單價 (萬元/坪)		30 年以上中古屋					
		大樓			公寓		
		106.1.1~ 108.1.29	108.1.30~ 110.3.31	漲幅	106.1.1~ 108.1.29	108.1.30~ 110.3.31	漲幅
中 和 區	秀山國小				34.1	34.9	2.3%
	永安市場	45.4	46.1	1.6%	36.9	39.1	6.0%
	景安站	31.8	38.0	19.4%	33.9	34.3	1.2%
	南勢角站	38.2	41.1	7.7%	31.8	32.5	2.4%
	雙和醫院				29.5	31.3	6.1%
	中和環球				30.3	31.0	2.2%
	積穗	30.2	31.0	2.5%	30.1	30.9	2.6%
	中和站	36.0	39.9	10.8%	33.1	33.7	1.9%
	工業區				28.2	28.9	2.5%
永 和 區	頂溪站	41.9	44.1	5.2%	37.2	38.7	3.9%
	仁愛公園				35.4	36.8	4.0%
	樂華夜市	41.2	43.1	4.5%	37.0	38.2	3.2%
	四號公園	39.7	43.2	8.6%	38.1	39.5	3.6%
	永和公所	39.9	41.7	4.6%	36.2	37.4	3.3%
	運動中心	37.5	39.1	4.2%	35.0	35.6	1.6%
	秀朗國小	42.0	41.2	-1.8%	36.3	37.0	2.1%

資料來源：本所自行統計

表 4、中永和生活圈都市更新及危老重建件數統計表

		已完工	危老重建	都市更新案	總計
中 和 區	秀山國小		2	8	10
	永安市場站		3	4	7
	景安站	4	4	10	18
	南勢角站		1	10	11
	雙和醫院			5	5
	中和環球		2		2

	積穗			6	6
	中和站	1	3	3	7
	工業區			7	7
永和區	頂溪站	2	6	11	19
	仁愛公園	1	1	3	5
	樂華夜市	1	1	8	10
	四號公園		1	4	5
	永和公所		4	2	6
	運動中心		3	4	7
	秀朗國小	1	3		4

資料來源：本所自行統計

伍、未來積極作為

一、持續掌握區域地價及房市波動

(一) 定期蒐集中、永和地區都市更新及危老重建案例

定期從新北市政府城鄉發展局及都市更新處蒐集轄區內都市更新及危老重建案例辦理期程，以掌握其開發進度對區域房價之影響。

(二) 隨時掌握區域房市波動

定期觀察轄區內實價登錄之老屋成交案例，是否受都更效益影響產生波動。

(三) 掌握個案土地標售資訊

政府公開標售之土地易形成區域地價定錨效益，是以應時刻掌握地價波動，同時觀察建商收購土地是否對區域地價形成拉抬。

(四) 定期辦理區段檢討與合理反應地價

根據前述蒐集資料，因應都更重建之新案落成期程及區域房價地價波動，於現值作業期間能適時辦理區段檢討，並適度反應地價波動。

二、 提供相關資料

(一) 公開發布相關資料

將都市更新及危老重建案例分布、區域房價等相關資訊整合後放置於本所網站供民眾參考。

(二) 提供專業諮詢服務

為因應在地民眾諮詢都更需求，本所已邀請培訓合格之都市更新推動師進駐本所，提供更專業之諮詢服務。

(三) 與地方單位分享資訊

現行新北市為推動都市更新，結合地方區公所及里辦公室組成推動小組，本所將與相關單位合作提供區域房價、地價改算等相關資訊，以期民眾能更加理解都更政策。

陸、結論

老舊市區的翻新已然成為熱門議題，新北市也不斷提供多元更新重建方案，尤其中永和地區因發展較早，平均住宅屋齡較高，街道狹窄、危老問題嚴重，加之區內可建素地少，未來更新重建的案件應會持續增加。

從本文統計中可見中永和老屋比例已近 6 成，而目前正在進行之都市更新及危老重建已逾百件，多少會帶動周邊中古屋房價水漲船高，其中受益於新北市都更三箭第一箭以捷運帶動城市發展，加上捷運站點周邊因地段好機能好房價水準高致都更效益更高，房市漲幅也更為明顯。

而後，若如未來都更或危老案全面增加，形成拉抬房價的一股力量，如何抑制建商炒作地價穩定地價，本所後續會持續觀察房價及地價之波動以訂定合理地價，同時會透過多元管道包括網站、跨地方單位合作等方式提供相關資訊讓民眾等參與者參考。