


新北市建物所有權人年齡統計分析報告



 新北市政府地政局 編印
民國 111 年 5 月 13 日

目錄

壹、 前言	5
貳、 新北市建物所有權人年齡統計分析	6
一、 新北市建物所有權人之年齡分級	6
二、 各行政區建物所有權人平均年齡	6
三、 各行政區建物所有權人平均年齡差異分析	8
參、 因應所有權人年齡議題之政策推行	11
一、 偏鄉耆老—地政專車	11
二、 地方長者—愛心櫃台及到府服務	12
三、 即時服務—「我的新北不動產」行動產權小管家	13
四、 以網路取代馬路—網路電子謄本	15
肆、 結論與後續精進作為	16

表目錄

表 2-1 新北市建物所有權人年齡分級	6
表 2-2 新北市各行政區建物所有權人平均年齡	7
表 2-3 新北市各行政區買賣登記案件數量統計表	8
表 2-4 新北市各行政區屋齡統計表	10
表 3-1 各地政事務所提供高齡化友善設施	12
表 4-1 109 年地政電子謄本功能使用滿意度抽樣調查	15

圖目錄

圖 2-1 新北市各行政區最高及最低地價曲線圖	9
圖 3-1 地政專車服務	11
圖 3-2 地政專車服務	11
圖 3-3 樹林地政事務所到府服務文宣	13
圖 3-4 我的新北不動產系統畫面	14

壹、 前言

居住訊息向來是民眾關切的生活大事，新北市面積達 2,052 平方公里，人口達 400 萬人，是全國人口數最多的直轄市，並接壤臺北市蛋黃區及最重要的商業區，居住議題向來為多方所關注；又本市區分 29 個行政區域，含括眾多獨特在地文化與產業基礎，造成新北市境內殊異的居住型態。

政策上，本市以重視不同地區所造就的不同需求，予以差別性處理，進而達成實質上的平等。為瞭解各區情形，近年來本府致力於大數據的分析運用，以期藉此發現問題，落實資料治理的願景；為進行全市土地建物大數據上的分析應用，新北市地政局亦自 105 年 12 月 2 日起建置開發完成「地政統計資料查詢系統」，使不動產登記之統計資料能被更有效的運用。

下文將利用「地政統計資料查詢系統」及其他政府機關公開數據，對全市建物所有權人的年齡分布進行探討。透過大數據分析瞭解目前各區持有房屋民眾的年齡組成，進一步探討年齡組成的成因、並瞭解各地區所有權人可能於洽辦地政業務上遇到之問題，再分析現有政策是否有需要補強之處，以期能持續精進，為民福祉。

貳、 新北市建物所有權人年齡統計分析

一、 新北市建物所有權人之年齡分級

根據統計，本市已登記建物之建物所有權人共計 210 萬 6,052 名，依其於登記案件申請書上所載出生年月日換算年齡，藉此分析全市建物所有權人之年齡結構，結果本市以 50-60 歲人數最多，佔全體建物所有權人的 27.1%；60-70 歲人數次多，佔 24.67%；綜觀整體，50-70 歲共佔全體的 51.77%，是為本市建物所有權人主要年齡族群。

表 2-1 新北市建物所有權人年齡分級

年齡	人數	百分比
0~10歲	1,187	0.06%
10~20歲	8,203	0.39%
20~30歲	59,986	2.85%
30~40歲	219,792	10.44%
40~50歲	448,867	21.31%
50~60歲	570,838	27.10%
60~70歲	519,530	24.67%
70~80歲	211,476	10.04%
80~90歲	57,087	2.71%
90~100歲	9,086	0.43%
大於100歲	1,258	0.06%
總計	2,106,052	100%

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

二、 各行政區建物所有權人平均年齡

進一步列出新北市 29 個行政區的建物所有權人平均年齡如下表，新北市全體建物所有權人平均年齡為 57 歲，而平均年齡最高的行政區為烏來、坪林、石門三區，建物所有權人平均年齡為 63 歲，高出全市平均值 5 歲；另板橋、三重、中和、三芝區建物所有權人之平均年齡為 57 歲，相等於全市平均值；又以林口區及五股區建物所有權人之平均年齡 52 歲為最低，小於全市年齡平均值 5 歲。

表 2-2 新北市各行政區建物所有權人平均年齡

行政區	建物所有權人平均年齡	高於平均值 (百分比)	排名
烏來區	63	+11%	1
坪林區	63	+11%	1
石門區	63	+11%	1
雙溪區	61	+7%	4
石碇區	60	+5%	5
貢寮區	60	+5%	5
金山區	60	+5%	5
平溪區	59	+4%	8
瑞芳區	58	+2%	9
萬里區	58	+2%	9
永和區	58	+2%	9
板橋區	57	+0%	12
三重區	57	+0%	12
中和區	57	+0%	12
三芝區	57	+0%	12
新店區	56	-2%	16
深坑區	56	-2%	16
新莊區	55	-3%	18
蘆洲區	55	-3%	18
泰山區	55	-3%	18
樹林區	55	-3%	18
土城區	55	-3%	18
鶯歌區	54	-5%	23
淡水區	54	-5%	23
汐止區	54	-5%	23
三峽區	53	-7%	26
八里區	53	-7%	26
林口區	52	-9%	28
五股區	52	-9%	28
全市平均	57		

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

29 個行政區之建物所有權人平均年齡坐落於 52 至 63 歲間，差異幅度為全市平均上下 5 歲，其平均年齡仍坐落在本市建物所有權人主力族群(50~70 歲)內，結果顯示本市各行政區中未有年齡組成結構特別極端者(如：青年都市、樂活村等)。

三、 各行政區建物所有權人平均年齡差異分析

以下針對行政區平均年齡之差異，綜合各行政區環境條件、屋齡、房屋於市場上流通性及價格因素進行分析：

建物所有權人平均年齡最高的烏來、坪林、石門三區，地緣關係屬於距離都市土地中心較偏遠之地區，並再對照 104 年至 111 年間買賣登記案件數量(表 2-3)其交易件數稀少，地價亦屬本市最低之行政區(圖 2-1)。此外建物所有權人平均年齡持中之板橋、三重、中和，等多為都市土地中心商業區或住宅區居多，地價偏高。建物所有權人平均年齡最低之林口區及五股區，屬新北市近幾年來之新興發展區，從 104 年至今之買賣交易件數僅次於已開發區，地價相較已開發區較低。

表 2-3 新北市各行政區買賣登記案件數量統計表

行政區	登記件數	土地筆數	建物棟數	排名 (建物移轉棟數)
淡水區	46,582	49,462	44,797	1
板橋區	46,935	55,666	43,271	2
新莊區	40,538	46,554	39,934	3
中和區	36,891	49,804	36,012	4
新店區	33,761	66,275	33,187	5
汐止區	29,084	43,139	31,946	6
三重區	32,379	46,398	29,348	7
林口區	26,294	27,231	24,574	8
土城區	22,759	33,335	19,047	9
蘆洲區	15,559	17,437	15,121	10
永和區	15,927	23,010	14,910	11
五股區	14,338	16,539	12,869	12
樹林區	14,326	18,624	12,044	13
三峽區	14,779	22,244	11,482	14
鶯歌區	12,041	14,602	9,184	15
泰山區	6,396	10,337	5,333	16
八里區	6,419	10,463	4,921	17
金山區	7,318	7,755	3,591	18
三芝區	9,190	13,272	2,970	19
深坑區	2,381	3,998	1,943	20
瑞芳區	3,284	5,375	1,539	21
萬里區	3,412	5,732	1,181	22
貢寮區	1,046	4,393	176	23
石門區	1,978	3,475	107	24
雙溪區	1,089	2,814	106	25
石碇區	530	1,474	59	26
坪林區	434	1,580	32	27
烏來區	181	273	24	28
平溪區	477	1,391	15	29

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

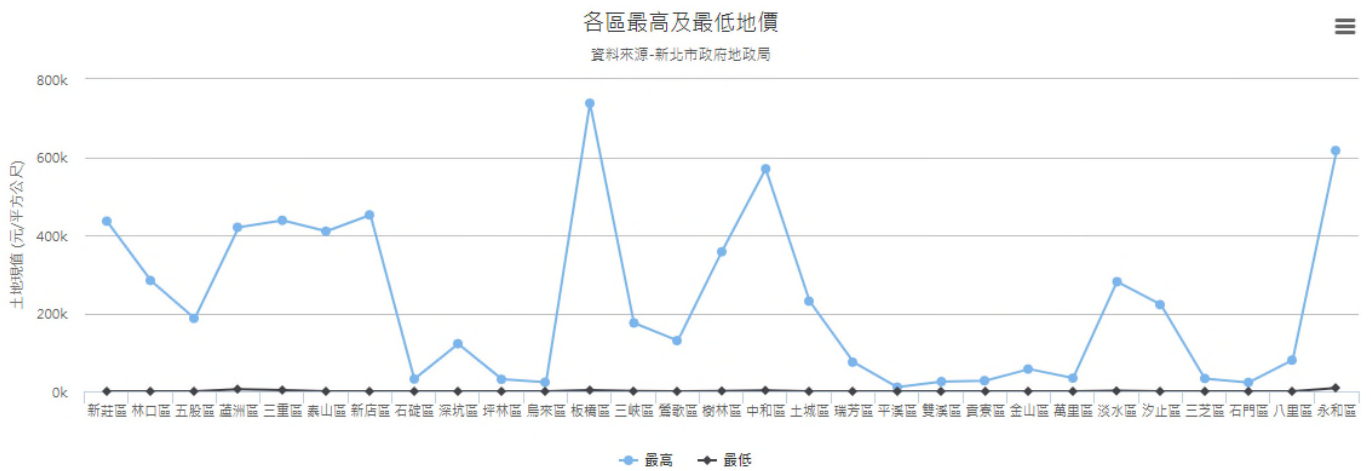


圖 2-1 新北市各行政區最高及最低地價曲線圖

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

就已登記建物之屋齡來看(表 2-4)，建物所有權人平均年齡較高的烏來、坪林、石門三區，其平均屋齡分別為 29.2 年、35.65 年及 41.75 年；建物所有權人平均年齡居中的板橋、三重、中和、三芝區，平均屋齡分別為 30.53 年、29.8 年、28.54 年及 29.3 年；建物所有權人平均年齡最低的林口、五股區，平均屋齡為 15.60 年、24.63 年。

建物所有權人平均年齡較高之區域，該區之平均屋齡並非完全與其成正比，如：烏來區之建物所有權人平均年齡為全市最高的 63 歲，但該區之平均屋齡卻僅 29.2 年；反之，建物所有權人平均年齡較低之區域，屋齡則相對年輕，如林口區的屋齡為全新北市最低的 15.60 年、五股區的平均屋齡則為 24.63 年。

表 2-4 新北市各行政區屋齡統計表

行政區	屋齡	屋齡排名
平溪區	44.80	1
石門區	41.75	2
雙溪區	39.99	3
坪林區	35.65	4
瑞芳區	34.46	5
貢寮區	33.60	6
永和區	32.86	7
萬里區	32.66	8
板橋區	30.53	9
三重區	29.80	10
三芝區	29.30	11
烏來區	29.20	12
金山區	28.73	13
鶯歌區	28.59	14
中和區	28.54	15
深坑區	28.37	16
土城區	27.82	17
新店區	26.62	18
新莊區	26.42	19
泰山區	26.28	20
樹林區	25.99	21
蘆洲區	25.93	22
汐止區	24.91	23
五股區	24.63	24
石碇區	23.44	25
三峽區	22.14	26
淡水區	20.96	27
八里區	20.30	28
林口區	15.60	29

資料來源:新北市政府地政局「新北不動產愛連網」

綜合上述，一個地區的屋齡與建物所有權人的年齡沒有絕對的關聯性，但一個地區的交易量與房地價格，卻會影響建物所有權人的年齡組成。建物所有權人平均年齡最高之地區，其特徵為交易案件量偏少、地價較低、距離中心商業區較遠，因人口之流動性較低，此區域之建物所有權人多為在地方生活許久的住戶且年齡偏長，或許在地的子女輩為了就業或就學需求，往往需考量交通、學區及生活機能等因素，故而選擇於他處置產。建物所有權人平均年齡最低之地區，其特徵為新興開發地區，房屋物件新，交易案件量

不低，相對交易熱區來說，地價較低、性價比較高，以年齡層較低族群的經濟能力足以負擔；建物所有權人平均年齡持中之板橋、三重、中和、三芝區，屬於生活機能較便利地區，交易件數較多，除三芝區以外的地價皆偏高，在預算許可的情況下，不分年齡層都會優先考量，建物所有權人年齡組成較為平均。

參、 因應所有權人年齡議題之政策推行

一、 偏鄉耆老—地政專車

在資訊化的時代，地理位置上的距離已可透過遠端技術克服，但是對於不諳電子產品操作的族群，以及網路覆蓋率不普及的地區，獲取政府所推出的資訊服務仍有困難。本文已於前段探討各行政區建物所有權人平均年齡，數據顯示石碇、坪林、烏來、雙溪、貢寮、金山區共 6 區的建物所有權人平均年齡高於 60 歲，且地區位處偏遠，有難以利用資訊化服務取得政府資源的情形，為服務是類地區之民眾，該管瑞芳、淡水、汐止、新店 4 個地政事務所皆有提供地政專車服務，專車以機動性深入地方，提供代收案件、謄本核發、地政法令諮詢及簡易案件現場受理等服務，為偏鄉及行動不便的民眾節省長途跋涉之時間成本。



地政專車 領件地點	
請攜帶收據、身分證正本、送件之印章	
地點	時間
貢寮區澳底公有零售市場1樓	1月5日(二) 上午9時至11時
	3月2日(二) 上午9時至11時
	5月4日(二) 上午9時至11時
	7月6日(二) 上午9時至11時
	9月7日(二) 上午9時至11時
	11月2日(二) 上午9時至11時
雙溪區台電雙溪服務所(中油加油站旁)	2月26日(五) 上午10時至12時
	4月30日(五) 上午10時至12時
	6月25日(五) 上午10時至12時
	8月27日(五) 上午10時至12時
	10月29日(五) 上午10時至12時
	12月24日(五) 上午10時至12時

圖 3-1、3-2 地政專車服務

二、 地方長者－愛心櫃台及到府服務

以本市建物所有權人主要坐落於 50-70 歲之間而言，地政機關主要的服務對象為部分高齡以及即將步入高齡的族群。以服務對象為出發點，向來為新北地政「心」服務的宗旨，為了讓民眾在洽辦地政業務時能有友善便捷的體驗，各地政事務所亦顧及洽公民眾之需要，推出高齡化友善服務如下：

(一) 愛心櫃台

針對年邁或行動不便的民眾，提供「免抽號(排隊)優先服務」，由走動式服務人員或志工協助引導符合條件之民眾至免抽號愛心櫃檯申辦業務，並備有友善設施(表 3-1)。

表 3-1 各地政事務所提供高齡化友善設施

提供項目	提供項目	提供項目
1.愛心輪椅	2.老花眼鏡	3.放大鏡
4.擴音(聽)機	5.放大版參考範例	6.愛心服務鈴
7.拐杖夾	8.博愛座	9.扶手止滑座椅
10.血壓計		

資料來源:新北市政府地政局

除了針對高齡化族群設置愛心櫃檯外，各地政事務所因應所轄服務對象不同，亦提供分眾化貼心服務，如：新店地政事務所另有設置原住民櫃台，板橋、三重、中和地政事務所針對新住民推出專人語言服務，無論哪個族群或是年齡，洽辦地政業務時都能克服不便，體驗到快速便捷的行政服務。

(二) 到府服務

為便利所轄區域之年邁及行動不便民眾申辦地政業務，提供申請人利用書面、電話、口頭等方式向地所或地政局申請到府、到院核對身分服務，降低高齡長者生活上的不便，減少其與一般民眾在洽辦業務上的差異，達成新北市「宜居」、「樂齡」的政策目標。

~高齡友善無障礙~
~地政陪伴送關懷~



**為便利年邁或行動不便民眾申辦不動產業務，
樹林地政提供到府或醫療院所服務**

※到府到院服務地點僅限臺北市、新北市、基隆市、桃園市等地區

服務項目

- 1 依土地登記規則第40條規定或申請發給地籍清理代為標售土地價金案件之申請人應親自到場核對身分者
- 2 設置、變更或註銷土地登記印鑑
- 3 土地登記、測量案件收件

服務對象
(申請人檢具符合下列情形之一文件者，得申請到府或到院核對身分服務)

符合項目	應附文件
1 年滿80歲以上	身分證明文件
2 因病住院，確為行動不便者	醫院開立之「醫療證明」
3 視覺障礙、平衡機能障礙、下肢肢體障礙、重要器官失去功能或其他障礙等確為行動不便者	「中華民國身心障礙手冊」或其他足資證明確為行動不便之文件

圖 3-3 樹林地政事務所到府服務文宣

三、 即時服務—「我的新北不動產」行動產權小管家

在可攜式行動裝置產品普及化及資料傳輸技術的進步之下，民眾使用網路獲取政府服務的頻率及偏好度都增加，又地政機關時常接獲高齡長者對不動產規劃、預防不動產財產權益受損之詢問，可能因該年齡層較常面臨財產處分問題，如：出於為下一代之考量，是否預為辦理不動產過戶、生前贈與、規劃以房養老等，高齡長者對於不動產財產之顧慮相對其他年齡層為高，能夠即時確認產權狀態、在無需奔波的情況下獲取相關資料，對其甚有裨益；相對之下，年輕族群對於資訊設備及電子化應用的適應度高，政府能以資訊服務替代臨櫃辦理事務，節省舟車勞頓的時間，往往備受歡迎。

根據國家通訊傳播委員會(NCC)公佈數據，我國行動服務黏著度近年來有持續攀升的跡象，實際使用行動上網的用戶數自 100 年 9 月底的 587 萬戶、到 105 年 7 月底的 1,946 萬戶，至 110 年 12 月底已攀升至 2,958 萬戶，行動上網率已接近九成（含 3G、4G 及行動網卡），可見各年齡層對於電子產品的使用習慣已逐漸改變。

新北市政府地政局在此背景下，開發「我的新北不動產」行動產權小管家，結合跨機關服務及行動身分認證機制，達成隨時隨地能查詢名下不動產資訊的目標，提供產權概況、地圖位置、產權異動紀錄、案件辦理情形、土地徵收等多元化查詢總計達 27 項資訊，對於不同年齡層及需求皆有所幫助。不動產個人資料對民眾財產安全影響甚鉅，囿於安全之考量，以往資料不易取得，但

不動產糾紛卻層出不窮，不論是私權爭執抑或是遭詐騙盜賣，對民眾而言一旦發生即為莫大損失，因此民眾常需至地政機關申領謄本或是詢問同仁以利了解自身財產現況。本服務以「人」的角度出發，任何人皆可快速查詢名下位於新北市之已登記土地及建物不動產產權現況及異動情形。



圖 3-4 我的新北不動產系統畫面

四、以網路取代馬路－網路電子謄本

經合法認證的地政電子謄本自 92 年 12 月 11 日起全國上路，需要申請地籍資料的民眾不必親到地政事務所，只要在家或辦公室，就可以透過網路請領到與傳統紙本具同等文書證明效力之地政電子謄本。本項服務至今已推行近 10 個年頭，對於幅員遼闊的新北市而言，造福了不少業者與民眾，讓申請謄本變得更加便利。

對於行動不便的族群或高齡者而言，如具備操作電腦的能力，即可在家中請領謄本，如不諳操作，本系統提供 24 小時地政服務專線，或亦可於上班時間電洽各地政事務所，皆有專人會協助引導。至 110 年為止，本市網路謄本申請量已高達地籍謄本整體申請量之 78%，可見推辦效益良好，非專業的民眾也可以輕易上手。

近年來新北市政府地政局亦持續努力，為利本項服務再精進，106 年首創電子謄本簡易版系統，讓謄本操作介面更平易近人；又隨著智慧型手機逐漸取代傳統手機及電話，開發行動裝置可申請電子謄本的相關介面，滿足行動裝置的使用需求，期許持續縮小各年齡層及族群對本服務之使用隔閡，擴大受眾，讓更多人能享有此一便利服務。

表 4-1 109 年地政電子謄本功能使用滿意度抽樣調查

109 年 (n=1,415)		
	次數	百分比
非常滿意	515	36.4%
滿意	643	45.4%
普通	134	9.5%
不滿意	11	0.8%
非常不滿意	1	0.1%
沒有使用過	23	1.6%
未回答	88	6.2%

資料來源:中華電信股份有限公司數據通信分公司

肆、 結論與後續精進作為

經分析本市建物所有權人年齡組成，發現本市建物所有權人之主要族群為 50-70 歲，佔全體總數之一半以上。國際上將 65 歲以上人口占總人口比率達到 7%、14%及 20%，分別稱為高齡化社會、高齡社會及超高齡社會，本市 60 歲以上建物所有權人經統計佔全體之 65.01 %，房屋持有者高齡化情形將更加明顯。

援引中和地政事務所江萬豪〈高齡化社會下機關為民服務未來方向探討-以中和地政事務所為例〉之訪查結果，高齡長者普遍對於電子化系統、智慧型手機、桌上型電腦或平板電腦之應用程度不高，但案件電子化應用卻與高齡長者之奔波時間、路程的長短、解決行動能力等方面息息相關，肯定電子化應用是未來的趨勢，是故持續推展地政業務電子化，是政府機關之責任義務與必然進展。

因應高齡化人口增多，未來推辦地政業務的方向，應期許能將服務觸角伸及新北市轄區的每一個角落，以電子化、行動化的技術優化相關服務，讓高齡者無須奔波、省力、在家就可以處理土地問題。縱使長者不擅長應用電子化設備，不代表無法嘗試將資訊化服務推展至高齡族群中，重要的是如何研議配套措施，讓不諳操作的使用者也能利用這些資源，如：地政專車提供為長者申請新北卡及各類系統諮詢服務、24 小時電子謄本地政客服專線、各地政事務所專人引導查詢等。若使用者受限於硬體設備，如無網路覆蓋區域、手機電腦設備不足等情形，再利用既有之便民服務（如：地政專車、到府服務）來消化是類需求，如此可有效配置有限人力，服務真正需要的民眾，達成行政資源效率最大化；同時提升電子化應用普及程度，當民眾的數位素養及應用能力提升，可加速推動數位政府、智慧城市的發展，對市政發展應有相當之助益。