

新北市建物統計分析報告



新北市政府地政局 編印

民國 112 年 6 月 15 日

目錄

壹、 前言	4
貳、 新北市建物統計分析	5
一、 各行政區建物屋齡分析	5
二、 各行政區建物權屬分析	9
(一) 全市建物權屬分析	9
(二) 各行政區建物權屬分析－非本國人	10
(三) 各行政區建物權屬分析－銀行與本國法人	13
(四) 各行政區建物權屬分析－公有	13
參、 結論	14

表目錄

表 1-1 各行政區建物屋齡分級統計表	6
表 1-2 各行政區平均屋齡統計表	7
表 2-1 各行政區建物權屬分類占比及排名	11
表 2-2 各行政區建物權屬分類統計	12

圖目錄

圖 1-1 新北市建物屋齡分級統計圓餅圖	5
圖 1-2 各行政區建物平均持有時間統計	8
圖 2-1 新北市建物所有權類別統計圓餅圖	9
圖 2-2 106 年至 108 年外國人取得土地及建物情形	10

壹、 前言

住宅政策為近年來尤受關注的議題，常言不動產的自住需求，為政府政策必須保障的對象，又以取得自用住宅為目標的剛性族群，於房地產供給市場中議價能力有限，往往僅能成為房價的接受者，從而影響到一個家庭的所得分配、民生經濟以及生活品質。為了確保社會公平及民生所需，近年來逐步攀升的房價，更是將此議題推向了風口浪尖，成為我們迫切需要予以關注，或從數據層面掌握真實情況的熱門話題。

110 至 112 年間平均地權條例持續修法，亦是為了掌握預售屋及成屋的買賣及契約相關資訊，俾有資料以作為政策上應變，以及研議解決方案的基礎，由此，資料以及數據的重要性可見一斑。為使本局掌管之地籍資料能廣泛受到運用，並希冀對政府機關決策治理以及民間加值運用有所裨益，本局於 112 年 3 月 6 日完成「地政統計資料查詢平台 2.0」改版上線作業，使「屋齡統計」得以 29 區呈現、「建物所有權統計」得顯示建物所有權類別、「土地所有權統計」提供性別、權屬、年齡分級、年齡平均、持有時間及戶籍地區等詳盡統計資訊。

下文將利用「地政統計資料查詢系統 2.0」及其他政府機關公開數據，對全市屋齡進行探討。透過大數據分析，瞭解當前各區不動產組成，進一步探討所有權人組成型態，綜以房價指數等公開資訊，瞭解現有政策是否符合需求，以及發展方向是否正確。

貳、 新北市建物統計分析

一、 各行政區建物屋齡分析

根據本局「地政統計資料查詢系統 2.0」之統計資料，本市已登記建物總數為 172 萬 9,179 棟(如圖 1-1)，其中以屋齡 20 至 30 年之房屋最多，占全市建物棟數之 30.36%；其次為屋齡 30 至 40 年之房屋，占全市建物棟數之 22.94%。

若粗略將老屋定義 30 年以上之房屋，本市老屋共占全體之 43.78%，總棟數為 75 萬 7,039 棟，其中尚不包含實施建築管理前之未登記建物，可見實際數量更加不容小覷。

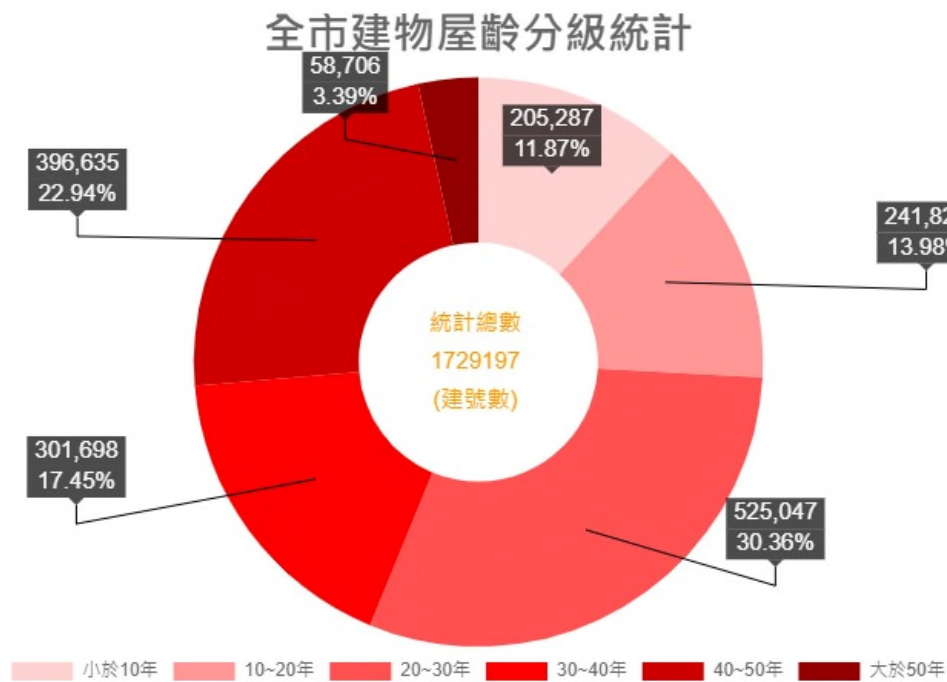


圖 1-1 新北市建物屋齡分級統計圓餅圖

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

以各行政區之屋齡統計資料觀之(如表 1-1)，30 年以上建物最多者依序如下：老屋棟數最多之行政區為三重區，共計 10 萬 8,233 棟，占全區比例 58%；其次為中和區，共計 10 萬 7,111 棟，占全區 54%；再次為新莊區，老屋總計 9 萬 1,221 棟，占全區 49%，是上揭地區建物數量皆相對為多，並且三個行政區之間老屋數量差距並不大，僅老屋數量於區域內所占比例有較大落差。

為求客觀，另以全區老屋之比例分析，結果卻大不相同：依老屋於行政區內之占比排名，結果依次為：石門區，老屋計有 1,487 棟，占全區比例為 86%；平溪區，老屋計有 189 棟，占全區比例共 83%；坪林區，老屋建物共有 140 棟，占全區比例 70%。

表 1-1 各行政區建物屋齡分級統計表

行政區	小於10年	10-20年	20-30年	30-40年	40-50年	大於50年	加總	大於30年房屋棟數	老屋數量排名	大於30年房屋比例
八里	4,174	3,019	9,185	1,087	1,613	325	19,403	3,025	20	16%
三芝	157	144	8,686	990	2,465	521	12,963	3,976	19	31%
三重	15,676	17,845	43,300	33,781	55,617	18,835	185,054	108,233	1	58%
三峽	5,290	15,581	15,130	5,144	4,133	299	45,577	9,576	14	21%
土城	10,334	5,973	38,819	22,662	16,339	399	94,526	39,400	7	42%
中和	14,093	21,845	54,232	34,200	65,656	7,255	197,281	107,111	2	54%
五股	9,393	3,937	14,035	6,932	5,118	644	40,059	12,694	13	32%
平溪	11	14	8	3	32	121	189	156	27	83%
永和	4,071	6,669	24,007	14,811	42,277	6,679	98,514	63,767	5	65%
石門	44	29	163	249	758	480	1,723	1,487	22	86%
石碇	72	34	39	190	31	14	380	235	26	62%
汐止	12,091	9,607	56,778	17,103	16,517	1,347	113,443	34,967	9	31%
坪林	22	16	21	31	76	33	199	140	29	70%
板橋	23,693	23,214	46,329	29,571	43,470	6,221	172,498	79,262	4	46%
林口	19,706	25,159	7,494	5,879	2,731	398	61,367	9,008	15	15%
金山	549	274	2,843	615	1,897	454	6,632	2,966	21	45%
泰山	2,692	7,371	7,220	5,107	9,036	1,034	32,460	15,177	12	47%
烏來	43	34	33	63	58	21	252	142	28	56%
貢寮	24	52	457	41	119	178	871	338	24	39%
淡水	28,696	28,368	36,185	13,549	15,252	1,821	123,871	30,622	10	25%
深坑	406	1,466	4,966	1,796	2,186	64	10,884	4,046	18	37%
新店	14,882	19,159	42,262	28,045	31,899	3,744	139,991	63,688	6	45%
新莊	23,732	20,314	49,387	38,364	47,940	4,917	184,654	91,221	3	49%
瑞芳	234	284	3,249	297	532	503	5,099	1,332	23	26%
萬里	81	106	2,126	1,248	2,929	311	6,801	4,488	17	66%
樹林	3,394	15,672	20,979	13,911	11,548	594	66,098	26,053	11	39%
雙溪	31	37	241	18	117	139	583	274	25	47%
蘆洲	5,964	11,830	27,187	22,418	12,566	1,082	81,047	36,066	8	45%
鶯歌	5,732	3,771	9,686	3,593	3,723	273	26,778	7,589	16	28%
全市	205,287	241,824	525,047	301,698	396,635	58,706	1,729,197	757,039		

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

進一步計算各行政區之平均屋齡，以平溪區平均屋齡 45.49 年為最高，其次為石門區，平均屋齡 42.66 年，再次為雙溪區，平均屋齡 40.29 年(如表 1-2)。

表 1-2 各行政區平均屋齡統計表

行政區	平均屋齡(年) (請注意無建築完成日者以屋齡50年併入計算)	排名
板橋區	30.57	9
土城區	28.05	17
新莊區	26.83	21
林口區	16.09	29
五股區	24.98	24
泰山區	26.84	20
新店區	27.05	18
石碇區	24.39	25
深坑區	29.19	15
坪林區	35.5	4
烏來區	30.24	10
金山區	29.21	14
萬里區	33.54	7
汐止區	25.64	23
淡水區	21.73	27
三芝區	29.99	12
石門區	42.66	2
八里區	20.08	28
瑞芳區	34.77	5
平溪區	45.49	1
雙溪區	40.29	3
貢寮區	33.45	8
蘆洲區	26.86	19
三重區	30.15	11
中和區	29.34	13
永和區	33.65	6
三峽區	22.93	26
鶯歌區	28.9	16
樹林區	26.68	22
平均	29.49	

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

由以上三種分析方式—老屋數量、老屋占比以及行政區平均屋齡，不同之面向切入，可依數據析出更接近真實狀態之描述：

以三重區、中和區及新莊區而言，屬於較繁榮地區並於早期即已開發，故全區建物棟數總量可觀，老屋的棟數亦為全市排名前三；若改以區域中 10 年以下建物數量分析此三區，排名則為倒序，三區中新屋數量由多到少為新莊區、中和區以及三重區，與新莊區屬近年來興盛開發區之實況吻合，故其老屋數量雖多，但占比與中和區、三重區相較之下，顯著較低。

以石門區、平溪區及坪林區而言，均為建物總數較少且開發程度亦較低地區，新建案之實施並不頻繁，參考下圖(圖 2-2)所列建物平均持有時間，此三區為全市平均持有時間最長之前三名，可知換屋率不高，轉手機會亦較低，故區域內的老屋比例均超過 70%。

再以平均屋齡來看，平溪區與石門區之老屋比例高，平均屋齡也高是為當然，惟雙溪區以平均屋齡 40.29 年，超越坪林區使其位居第 4，雙溪區之老屋占比僅占全區 47%，因何其平均屋齡如此之高？以表 2-1 之統計觀之，雙溪區占比最高者為 20 年至 30 年間之建物，總數已近全區建物之一半，新屋落成的數量亦不多，平均計算後之屋齡因此較高；相較於坪林區，除 40 年至 50 年間建物占全區比例最高，但其他屋齡分布較為平均，故平均後之結果屋齡低於雙溪區。

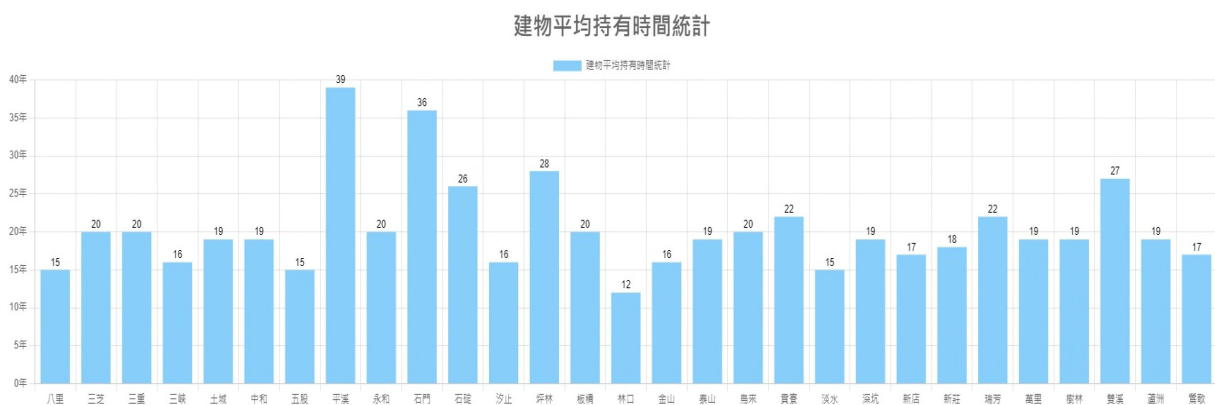


圖 1-2 各行政區建物平均持有時間統計

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

二、 各行政區建物權屬分析

(一) 全市建物權屬分析

按全市建物所有權類別統計來看，本市建物持有人的主體仍以本國人為主，其占全市建物的 95.6%，已登記者計 214 萬 5,301 筆(如圖 2-1)；其次為銀行與本國法人，已登記者計 7 萬 8,537 筆，占全市建物的 3.5%；再次為公有，已登記者計 1 萬 5,207 筆，占全市建物 0.68%。而外國人與外國法人，共計 3,360 筆，僅占全市的 0.15%。

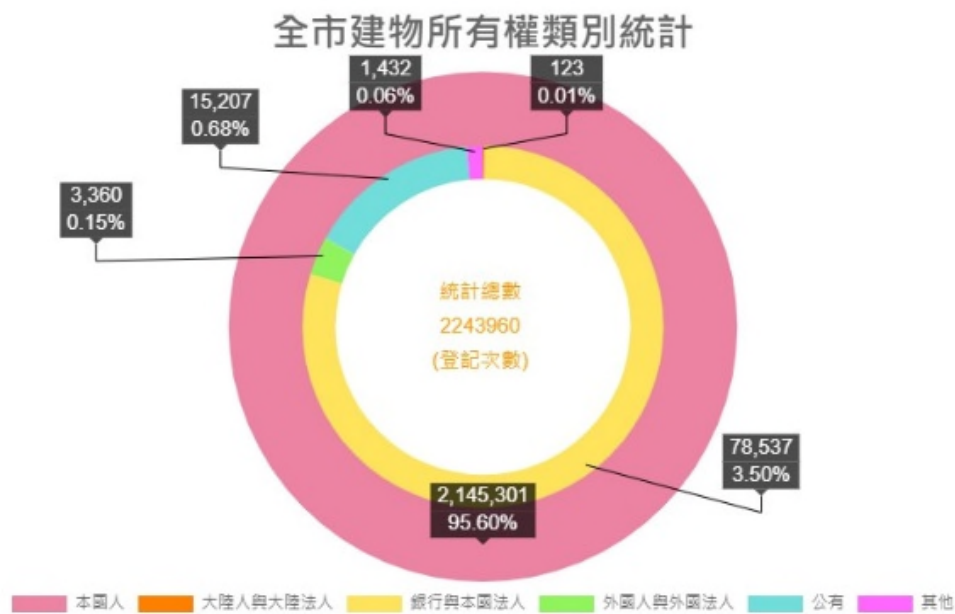


圖 2-1 新北市建物所有權類別統計圓餅圖

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

參考內政部於 108 年統計外國人於我國取得土地及建物情形(如圖 2-2)，本市取得不動產之外國人比例，已屬六都中最高，將我國外國人之取得不動產比例與部分已開發國家比較(如：美國、英國、日本等國)，外國人取得不動產之比例是較低的，此應與我國基本國策為杜絕土地炒作，對外來資金投入不動產市場的態度相對保守有所關連，即使外國人因自住需求欲取得本地之不動產，仍需經過一定程序，期限與所在地均受直轄(縣)市政府限制，行政層面較為嚴謹。



圖 2-2 106 年至 108 年外國人取得土地及建物情形

資料來源：內政部地政司網站-統計專區

(二) 各行政區建物權屬分析—非本國人

為以行政區作為基礎，分析大陸人及大陸法人、外國人及外國法人之持有建物情形，因二種權屬之數量於全市內相對較少，故需以權屬占比資料（表 2-1）配合分類統計（表 2-2）交叉分析，以便得知所有權明確數量，以免被建物較少、而分析結果比值較大之行政區影響判斷。

本市大陸人及大陸法人、外國人及外國法人取得建物占比最高之行政區均為淡水區，其後排名則有所殊異：以大陸人及大陸法人而言，占比次高之行政區依序為深坑區、八里區；以外國人及外國法人而言，占比次高之行政區依序為林口區、三芝區。

再對照取得數量，除淡水區仍是大陸人及大陸法人、外國人及外國法人取得建物最多之地區外，以大陸人及大陸法人而言，結果改為淡水區、林口區、八里區；以外國人及外國法人而言，結果改為淡水區、新店區、林口區。依對照結果來分析，可得知淡水區及林口區確實為非本國人較優先選擇置產區域，此二行政區均為近年來新成屋較多地區、房價亦相較合理，故此二區被優先選擇置產是可以理解的，又大陸人及大陸法人除此二區外，於其他行政區置產人數均為個位數，故其他結果較不具代表性；又以外國人及外國法人而言，按統計結果，除前三名外仍有汐止、板橋、中和等區亦有相當數量之外國人及外國法人進行置產。

除建築物之性價比為最重要的因素之外，觀察上述區域之特性，以自住角度觀察，若非交通便利之地區，則為風景優美、坐擁山景或海景之區域；以營業或投資角度而言，上述區域中除商業分布密集者，或為新開發之科學園區所在地。

表 2-1 各行政區建物權屬分類占比及排名

行政區	本國人 占比	排名	大陸人與 大陸法人 占比	排名2	銀行與 本國法人 占比	排名 3	外國人與 外國法人 占比	排名 4	公有占 比	排名5
八里	95.32%	14	0.020%	3	4.01%	11	0.18%	7	0.40%	22
三芝	97.25%	4	0.000%	18	1.76%	26	0.43%	3	0.47%	17
三重	96.00%	8	0.002%	9	3.57%	14	0.08%	15	0.31%	23
三峽	94.98%	17	0.004%	7	3.06%	17	0.08%	16	1.37%	12
土城	95.99%	9	0.002%	10	2.99%	19	0.06%	19	0.92%	13
中和	95.28%	15	0.002%	11	4.30%	7	0.10%	10	0.26%	26
五股	95.39%	13	0.000%	18	4.27%	8	0.04%	23	0.27%	25
平溪	88.34%	26	0.000%	18	4.06%	10	0.00%	26	7.49%	3
永和	97.56%	3	0.003%	8	1.92%	23	0.08%	13	0.40%	21
石門	93.50%	23	0.000%	18	4.10%	9	0.09%	11	1.97%	8
石碇	83.05%	28	0.000%	18	6.83%	3	0.00%	26	10.00%	2
汐止	94.33%	20	0.001%	17	5.14%	5	0.20%	4	0.23%	27
坪林	94.75%	18	0.000%	18	1.83%	24	0.00%	26	3.35%	6
板橋	96.75%	5	0.001%	15	2.66%	22	0.09%	12	0.42%	20
林口	91.66%	25	0.019%	4	2.89%	21	0.46%	2	4.96%	4
金山	98.44%	1	0.000%	18	1.16%	28	0.15%	8	0.22%	28
泰山	96.45%	7	0.005%	5	2.97%	20	0.05%	20	0.47%	18
烏來	76.67%	29	0.000%	18	11.82%	2	0.00%	26	11.52%	1
貢寮	92.41%	24	0.000%	18	1.78%	25	0.03%	25	4.23%	5
淡水	93.98%	21	0.045%	1	5.04%	6	0.58%	1	0.30%	24
深坑	93.82%	22	0.021%	2	5.51%	4	0.10%	9	0.52%	15
新店	95.03%	16	0.001%	14	3.30%	16	0.20%	5	1.43%	10
新莊	95.96%	10	0.001%	12	3.74%	13	0.08%	14	0.20%	29
瑞芳	94.51%	19	0.000%	18	3.44%	15	0.05%	21	1.89%	9
萬里	85.84%	27	0.000%	18	12.44%	1	0.20%	6	1.38%	11
樹林	95.61%	12	0.001%	13	3.77%	12	0.06%	18	0.52%	16
雙溪	95.93%	11	0.000%	18	0.55%	29	0.03%	24	3.06%	7
蘆洲	97.68%	2	0.001%	16	1.55%	27	0.06%	17	0.68%	14
鶯歌	96.48%	6	0.005%	6	3.00%	18	0.05%	22	0.45%	19
全市	95.60%		0.01%		3.50%		0.15%		0.68%	

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

表 2-2 各行政區建物權屬分類統計

行政區	本國人	大陸人與大陸法人	銀行與本國法人	外國人與外國法人	公有	其他	總計
八里	23,618	5	994	45	98	17	24,777
三芝	16,192	-	293	71	79	15	16,650
三重	206,795	4	7,685	166	664	107	215,421
三峽	52,302	2	1,686	42	756	279	55,067
土城	110,714	2	3,447	68	1,060	45	115,336
中和	225,792	4	10,182	234	621	147	236,980
五股	45,258	-	2,025	18	127	17	47,445
平溪	826	-	38	-	70	1	935
永和	116,894	3	2,305	101	475	42	119,820
石門	3,035	-	133	3	64	11	3,246
石碇	681	-	56	-	82	1	820
汐止	145,549	1	7,932	316	361	135	154,294
坪林	1,246	-	24	-	44	1	1,315
板橋	276,960	3	7,625	259	1,198	207	286,252
林口	68,233	14	2,154	339	3,690	8	74,438
金山	30,688	-	363	46	68	8	31,173
泰山	35,409	2	1,090	20	171	19	36,711
烏來	253	-	39	-	38	-	330
貢寮	3,056	-	59	1	140	51	3,307
淡水	149,126	71	7,990	919	481	95	158,682
深坑	13,155	3	772	14	73	4	14,021
新店	175,697	2	6,108	374	2,646	66	184,893
新莊	207,799	3	8,096	167	428	55	216,548
瑞芳	14,766	-	538	8	295	16	15,623
萬里	7,709	-	1,117	18	124	13	8,981
樹林	78,279	1	3,086	49	426	29	81,870
雙溪	3,132	-	18	1	100	14	3,265
蘆洲	93,894	1	1,494	62	651	21	96,123
鶯歌	38,243	2	1,188	19	177	8	39,637
全市	2,145,301	123	78,537	3,360	15,207	1,432	2,243,960

資料來源:新北市政府地政局「地政統計資料查詢系統」

(三) 各行政區建物權屬分析－銀行與本國法人

另銀行與本國法人持有建物占比最高地區為萬里、烏來、石碇區（詳表 2-1），惟此三區之建物數量較少（詳表 2-2），以銀行與本國法人持有建物數量來看，除萬里區有 1,117 件外，其餘兩區之數量僅有十位數之多，故仍應以全市持有建物數量來判斷，以查明銀行與本國法人置產之動向：其持有建物最多之地區為中和區，計有 10,182 筆，占比排名為第 7 名；其次為新莊區，計有 8,096 筆，占比排名為 13 名；再次為汐止區，計有 7,932 筆，占比排名為 5 名。

以行政區內土地使用情形分析，銀行與本國法人於中和區內持有建物之比例為排名第 7，與前 2 名以外之名次僅差距 1~2%，

(四) 各行政區建物權屬分析－公有

此外，公有土地占比最高區域為烏來區，轄區內一定範圍為水源特定區及保護區，可能為其公有土地占比較高之原因。

參、 結論

經分析本市建物屋齡、權屬數量與種類，相關結果均可作為政策實施範圍、以及針對特定土地問題進行改善時，遴選區位之參考，依本報告之分析結果，列舉如下：

(一) 針對屋齡分析結果

為改善居住品質，實施都市更新或老屋重建，應以老屋棟數最多且最為密集之行政區為重點區域（如：三重、中和、新莊區）。

反之，針對屋齡老舊、但建物零星座落地區（如：石門、平溪、坪林區），因非都市發展密集區，故交通壅塞、公共安全與居住品質問題較不明顯，應另重視建物補強措施、天然災害防治需求等，以確保居民之居住安全。

(二) 針對權屬類型分析結果

如需綜合房價瞭解區域行情以及持有類型，透過權屬種類可得知法人持有最多不動產之行政區（如：中和、汐止

、新莊區），瞭解該區不動產主力族群，綜合交易熱度與房價關聯，可進一步得知影響房價因素。

又針對萬里、烏來、石碇區之建物所有權人非自然人比例與其他地區比較相對較高，綜合區域特性，可發現其法人持有不動產，以營業用而非投資目的居多，相較於中和、汐止、新莊為都市發展密集地區，三個行政區之產業類型以觀光導向為主，如為提升觀光發展或進行地方再造，可對是類地區研議合適方針。