

職務上應用統計分析

新北市 110 年至 112 年租賃店面統計分析

新北市政府地政局 編印

民國 113 年 6 月

目次

壹、	前言	1
貳、	租賃店面案件交易量統計	1
一、	店面租賃案件佔比統計	2
二、	各行政區租賃店面案件量統計	3
參、	各行政區店面租賃案件交易資訊統計	5
一、	各行政區店面租賃案件面積統計	5
二、	各行政區店面租賃案件租金統計	6
肆、	結論	9

圖目次

圖一	新北市各年期租賃案件統計圖	2
圖二	新北市各年期店面租賃案件佔比統計圖	3
圖三	新北市各行政區面積件數統計圖	5
圖四	新北市各行政區店面類型件數統計圖	6
圖五	各行政區店面租賃案件租金統計	7
圖六	各行政區店面租賃案件租金統計	8
圖七	各行政區店面房價租金比與投報率	9

表目次

表一	新北市各類件數統計表	3
表二	新北市各行政區店面租賃統計表	4

壹、前言

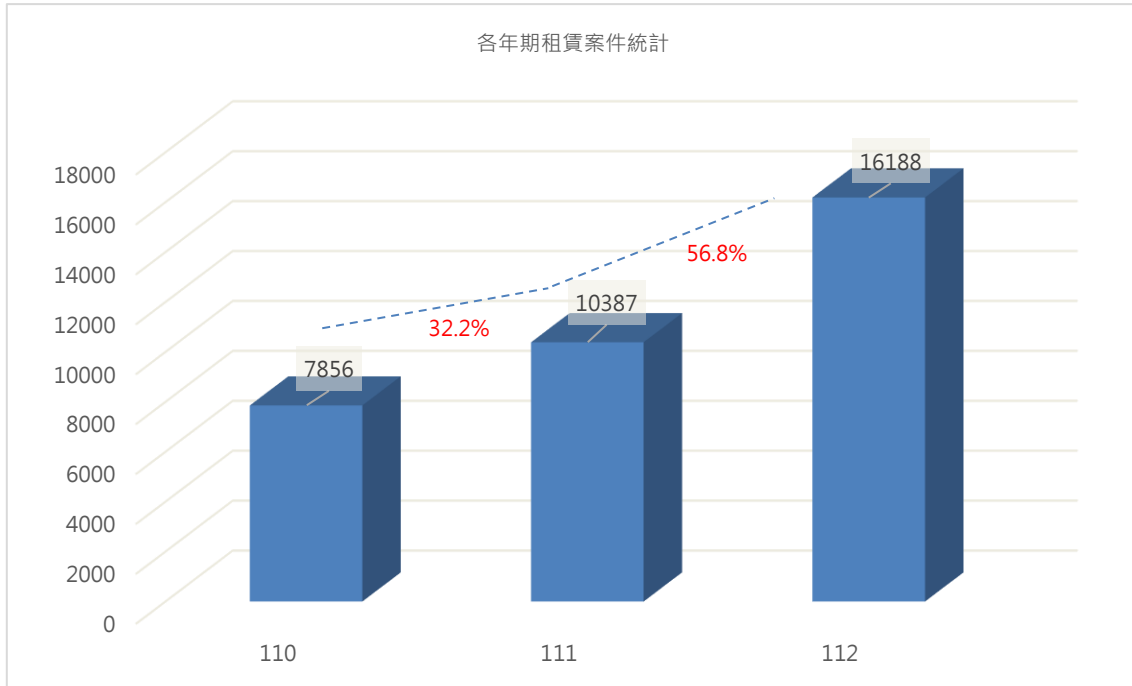
自實價登錄政策施行以來不動產市場資訊日漸透明，而不動產市場一直以來都是經濟發展的重要指標之一，其價格波動對市場參與者與政府政策制定者都具有重大影響，因此關於實價登錄的大數據應用十分廣泛。然而過去的研究多以不動產買賣市場為主要研究標的，對於不動產租賃市場的研究較為少見，且無論是買賣還是租賃數據分析，多以住宅案件為主軸，針對商業使用的店面統計分析則少有著墨。但評估一地區的繁榮程度或是發展前景，往往會觀察該地區之商業發展情形，最直觀的即是店面使用狀況。舉例而言，在過去幾年受到新冠肺炎疫情影響，主要商圈沿街店面空置情形明顯變多，又觀察自疫情解封、開放觀光以來，商店、人流逐漸回籠，各大商圈似有復甦跡象。此外，透過店面使用情形統計，除了能觀察總體經濟狀況，各行政區之店面型態、租金價格、房價租金比等資訊，亦可作為市場投資的重要判斷依據。

故本研究將透過統計 110 年至 112 年新北市實價登錄店面租賃案件，數據化的解析店面租賃市場，藉以了解整體市場是否真的走出疫情衝擊？各行政區間的店面型態與租金又有怎樣的差異？如何選擇最適投資地點？

貳、租賃店面案件交易量統計

新北市 110 年至 112 年實價登錄租賃案件申報總件數共計 34,431 件，由圖一可知案件量呈現逐年上漲的趨勢，110 年至 112 年案件量整體呈現倍數增長，110 年至 111 年漲幅達到 32.2%、111 年至 112 年漲幅更是達到 56.8%。推測案件量增加之主要原因係受到政策面影響，因自 112 年 9 月 1 日起《租賃住宅市場發展及管理條例》即規範包租業之租賃住宅轉租案件，亦須向直轄市、縣（市）主管機關申報實價登錄，又此類案件多為為數眾多之社會住宅租賃案件，如此使得包租業納管後 112 年案件量隨即顯著增加。

然為了排除因法規變革而增加之案件，解析是否因景氣復甦，象徵商業行為活絡之店面租賃案件量是否增加？接下來將針對新北市境內近年來店面租賃案件進行統計分析。



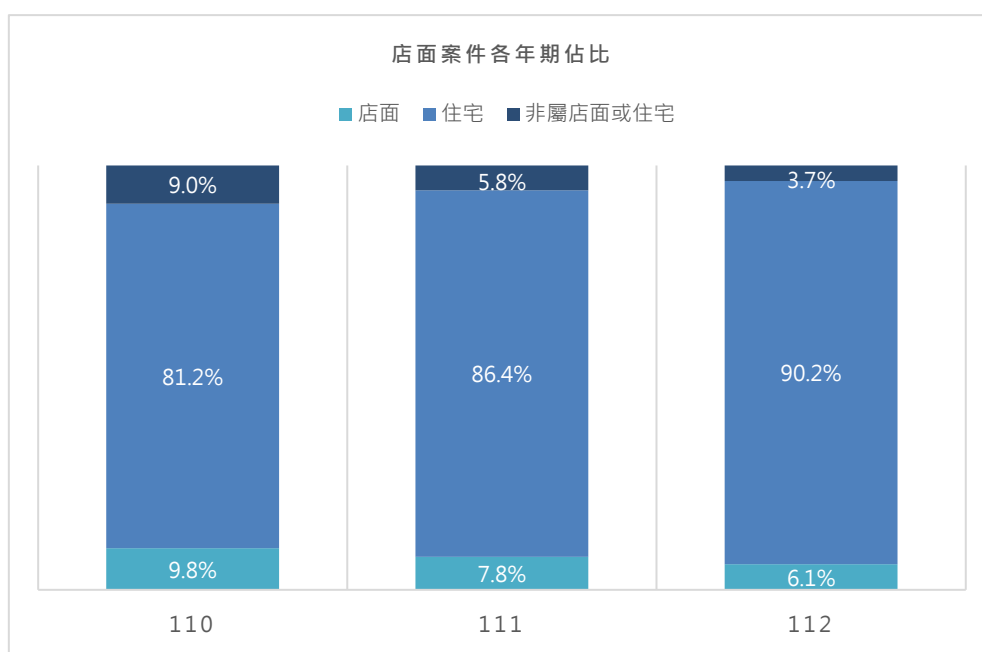
圖一 新北市各年期租賃案件統計圖

資料來源：地政局地價科

一、店面租賃案件佔比統計

租賃實價登錄案件於申報時可選填建物型態包含：「公寓（無電梯）」、「透天厝」、「店面（店鋪）」、「辦公商業大樓」、「住宅大樓（十一層含以上有電梯）」、「華廈（十層含以下有電梯）」、「工廠」、「廠辦」、「農舍」、「倉庫」及「其他」等十一種，申報人需依租賃標的實際型態擇一填寫，惟因各選項間並不互斥，申報標的可能同時符合一個以上之選項，例如：位於公寓一樓之店面於申報時可能被申報為「公寓（無電梯）」或「店面（店鋪）」。又實務上位於主要道路上之建物一樓多被作為店鋪使用，為使統計數據更貼近真實，本研究將標的門牌位於主要街路（非巷弄內）之一樓，且非選填「辦公商業大樓」、「工廠」、「廠辦」、「農舍」、「倉庫」及「其他」之案件皆以店面統計。選填「公寓（無電梯）」、「透天厝」、「住宅大樓（十一層含以上有電梯）」、「華廈（十層含以下有電梯）」且非位於主要街路一樓之案件，歸類為住宅使用；其餘「辦公商業大樓」、「工廠」、「廠辦」、「農舍」、「倉庫」及「其他」之案件則歸類到非屬店面或住宅。

由圖二可知店面案件於各年期皆不到總案件數之一成，且逐年佔比減少。惟進一步分析表一數據可發現店面案件佔比減少原因，係因包租案件納管使得住宅案量大量增加，而店面件數於110年至112年實則亦呈現增加的趨勢，110年至111年店面案件數量漲幅為4.8%、111年至112年店面案件數量漲幅增加至22.2%，由此推測自110年起新北市整體商業活動呈現向上發展的趨勢。



圖二 新北市各年期店面租賃案件佔比統計圖

資料來源：地政局地價科

表一 新北市各類件數統計表

各類件數	年期	110	111	112
店面件數		768	805	984
非店面、住宅件數		709	606	595
住宅件數		6379	8976	14609

資料來源：地政局地價科

二、各行政區租賃店面案件量統計

考量店面租賃案件不同於一般住宅租賃案件租賃期間多為一年一約，承租店面尚需負擔較高的裝潢成本及額外的經營成本，因此店面案件較可能為複數年租約，以此攤提成本、分散經營風險。而房東在簽訂多年期租約時，為了轉嫁利率、通膨風險，多數也會約定分年期調漲租金，使得一件實價登錄申報案可能涵蓋未來幾年的行情資訊。但在實價登錄申報時，多年期租約且逐年調漲租金等訊息，僅能在備註欄以文字敘明，因此在統計大量案件時較難量化呈現。故在統計年期不夠長的情形下，分析各行政區間橫向分布關係的意義，可能大於整體市場分年期的消長關係。

由表二各行政區店面總件數統計可知，主要店面案件集中在板橋區、淡水區、中和區、新莊區（以紅底標示），分析集中原因在於這些區域多為產業發展活絡地區；案件量次多的為三重區、永和區、林口區、汐止區、新店區等（以橘底標示），依據內政

部統計這些地區則多有夜間人口大於日間人口的特性，屬於住宅需求集中區；再者則為樹林區、土城區、三峽區、蘆洲區、鶯歌區等（以綠底標示），屬離市中心較遠的衛星城市，人口密集度也較低之地區。

由此可知店面租賃市場的活絡程度，確實與一地區之發產程度成正相關。而值得注意的是，除傳統既定印象的板橋、中和、新莊產業集中區，推測近年淡水區之店面租賃市場熱絡，除了與該區近年觀光產業蓬勃發展有關，亦與淡海新市鎮生活機能日漸完備，人口移入增加有關。人流的增加帶動店面需求增加，進而提升整體空間使用效能。

表二 新北市各行政區店面租賃統計表

行政區 ¹	各年期申報店面承租件數			各區總件數
	110	111	112	
板橋區	81	104	105	290
淡水區	96	72	105	273
中和區	90	86	86	262
新莊區	73	64	95	232
三重區	52	62	81	195
永和區	62	62	65	189
林口區	59	47	65	171
汐止區	48	48	67	163
新店區	43	58	62	163
樹林區	45	44	44	133
土城區	32	43	51	126
三峽區	23	32	34	89
蘆洲區	23	26	33	82
鶯歌區	10	15	29	54
總計	737	763	922	2422

資料來源：地政局地價科

¹ 本表僅統計總件數超過 50 件之行政區。

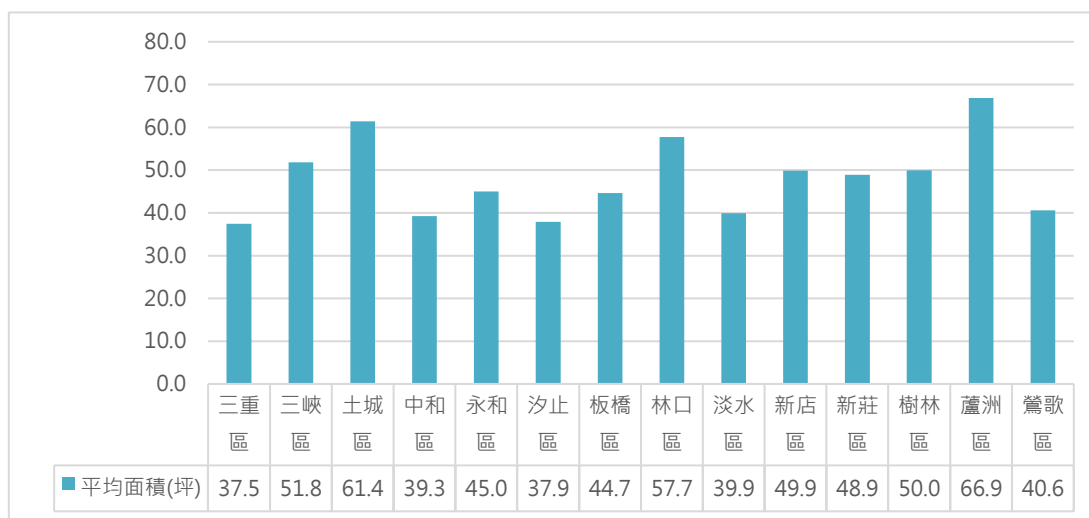
參、各行政區店面租賃案件交易資訊統計

除了藉由申報量掌握交易熱區外，接下來將透過新北市各行政區租賃面積及租金統計，分析各行政區間店面類型的差異，以供民眾選擇投資經營地點時之參考訊息。

一、各行政區店面租賃案件面積統計

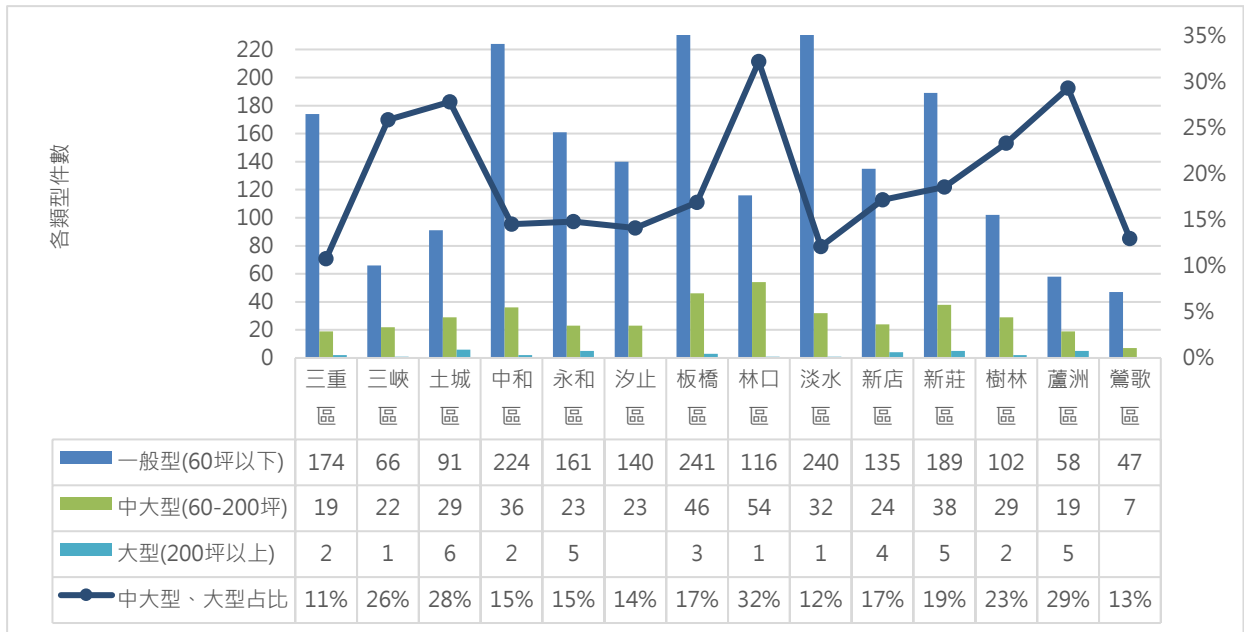
由圖三新北市各行政區面積件數統計圖可看出，店面租賃平均在 60 坪左右的有土城區、林口區及蘆洲區，其他行政區平均店面面積則差異不大，多介於 38 至 52 坪間。然因店面物件依使用型態不同面積差異甚大，實價登錄申報租賃案件時並無區分店面類型，無論是店鋪、一般店面、超市、賣場或甚至商業健身中心等，而皆以「店面」申報。故為了避免統計數據受少數特殊案件影響，本研究將店面類型區分為一般型（60 坪以下）、中大型（60-200 坪）、大型（200 坪以上）等三類，對應使用型態一般型即為店鋪、一般店面；中大型較可能為超市、餐廳等較具規模的店面；大型則可能是賣場、健身中心等特殊設施。

再參照圖四新北市各行政區店面類型件數統計圖後可發現，三重區、淡水區以一般型店面為主佔比近九成，較少中大型店面。而三峽區、土城區、林口區、樹林區、蘆洲區因中大型、大型店面佔比較高，因此店面有平均面積呈現較大的情形，以市場面的角度而言，要找較具規模的店面，即可考慮上開幾個行政區，符合需求的物件可能較其他行政區來的多。



圖三 新北市各行政區面積件數統計圖

資料來源：地政局地價科



圖四 新北市各行政區店面類型件數統計圖

資料來源：地政局地價科

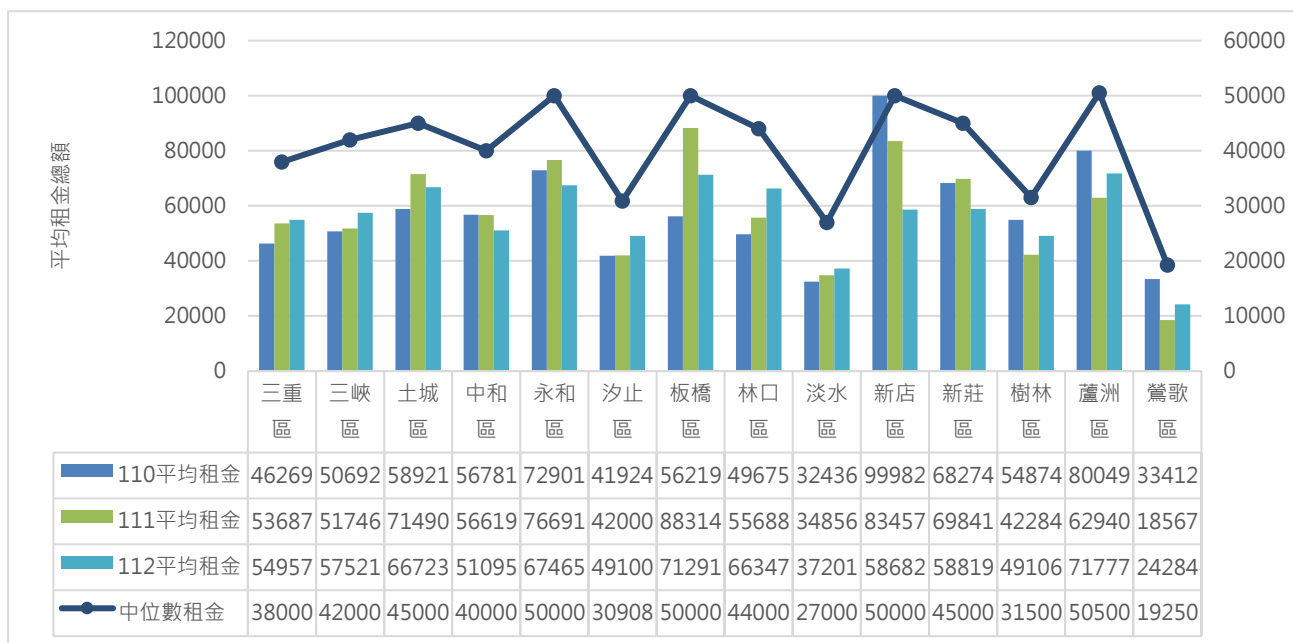
二、各行政區店面租賃案件租金統計

店面的類型差異除了面積大小外，租金價格高低亦為關鍵指標，惟尚須區別租金總額高低與租金單價高低，兩者在數據解讀上會有不同意義。實務上租賃案件多以租金總價磋商，因此在觀察租賃市場行情時多以總價評估漲跌情形，而租金單價高低代表了對於坪效要求的不同。高租金單價的店面對於坪效的要求就會比較高，高坪效店面通常會位於人流多的商圈或是百貨內，店面通常較小，販售的商品以高價體積小的為主；反之，低租金單價的店面對於坪效的要求比較低，此類型店面通常位於郊區，可以擁有較大的商品展示空間，商店本身即會吸引人流。總結來說，出租人、承租人在意租金總額的高低，而店家經營者較在意的是租金單價的高低。以下將針對各行政區租金總額與單價統計，藉以區分各區可能有的店面經營優勢為何。

(一). 各行政區租金總額中位數

承如前述店面租賃案件不同於一般住宅租賃案件，店面案件較可能為多年期租約，又相較市場規模亦比住宅市場小，因此在店面案件申報案件樣本不多的情形下，租金統計受少數極端案件影響甚劇。由圖五板橋區、新店區平均租金總額直條圖即可發現，有不同年期租金總額平均差異達到 20,000 元以上之情形。細究其原因係因板橋區 111 年、新店區 110 年各有一筆位於商場內之大型店面案件，單月租金皆達 100 萬元以上，進而影響當年度整體平均租金。

因此為了更客觀呈現各區租金總額行情差異，圖五折線圖部分以中位數租金總額取代平均租金總額，統計發現店面租金高價區中位數為 50,000 元區為分布於：永和區、板橋區、新店區、蘆洲區；中價區中位數介於 38,000-45,000 元區為分布於：三重區、三峽區、土城區、中和區、林口區、新莊區；低價區中位數則介於 19,250-31,500 元區為分布於：汐止區、淡水區、樹林區、鶯歌區。由此推論，在新北市最高開業成本的地區店面租金成本約為 50,000 元，在最低開業成本的地區店面租金成本約為 20,000 元。

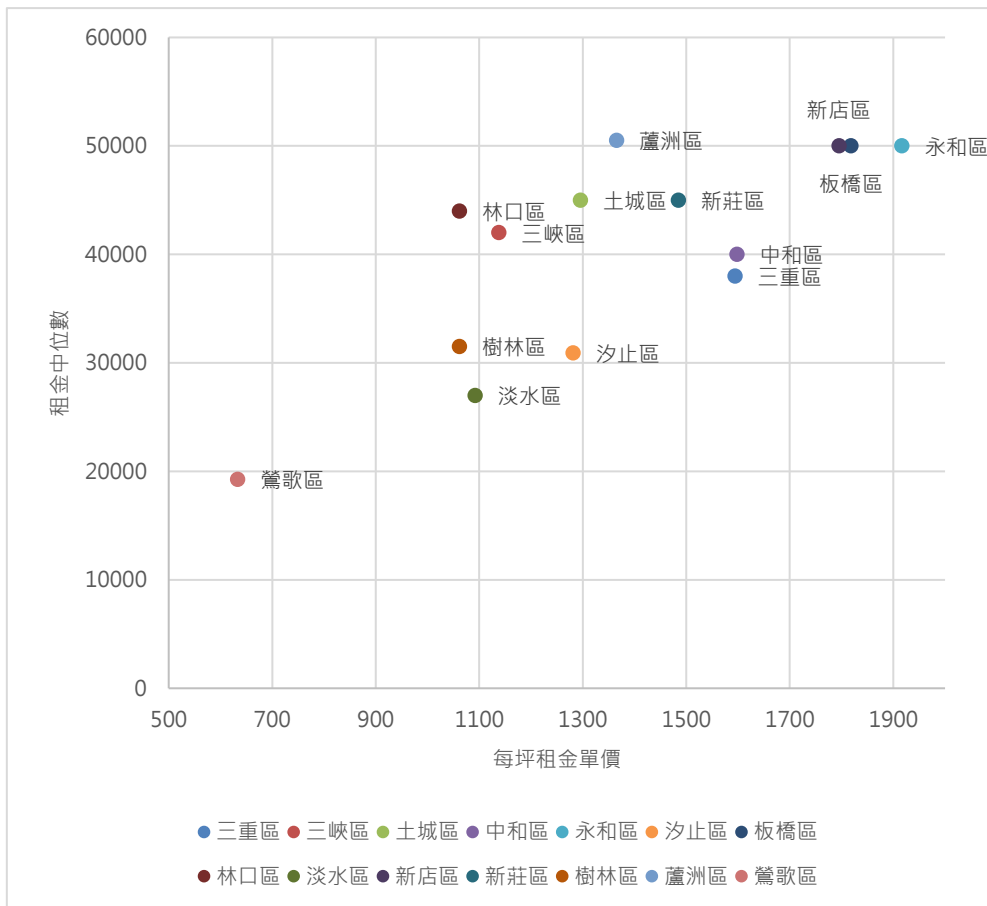


圖五 各行政區店面租賃案件租金統計

資料來源：地政局地價科

(二). 各行政區租金單價與中位數交叉分析

除了租金中位數外，每坪租金單價亦為區域行情間之參考指標，本研究將各行政區租金單價與中位數交叉分析後，得到以下發現：圖六坪效要求最高的是永和區，對於坪效要求較低為鶯歌區、樹林區、林口區、淡水區等。高價位租金中位數群體中含永和區、板橋區、新店區、蘆洲區，惟蘆洲區的每坪租金單價遠較前三區來的低廉，由此可以推斷蘆洲區以相同總價承租到的店面因租金單價低，對於坪效要求即會比另外三區來的低。在中價位中位數群體中，中和區、三重區雖租金總額較新莊區、土城區、三峽區、林口區來的低，但坪效要求是相對高的。汐止區、樹林區、淡水區對於坪效的要求與中價位群體無顯著差異，惟可以較低的租金總額承租到相似型態的店面。



圖六 各行政區店面租賃案件租金統計

資料來源：地政局地價科

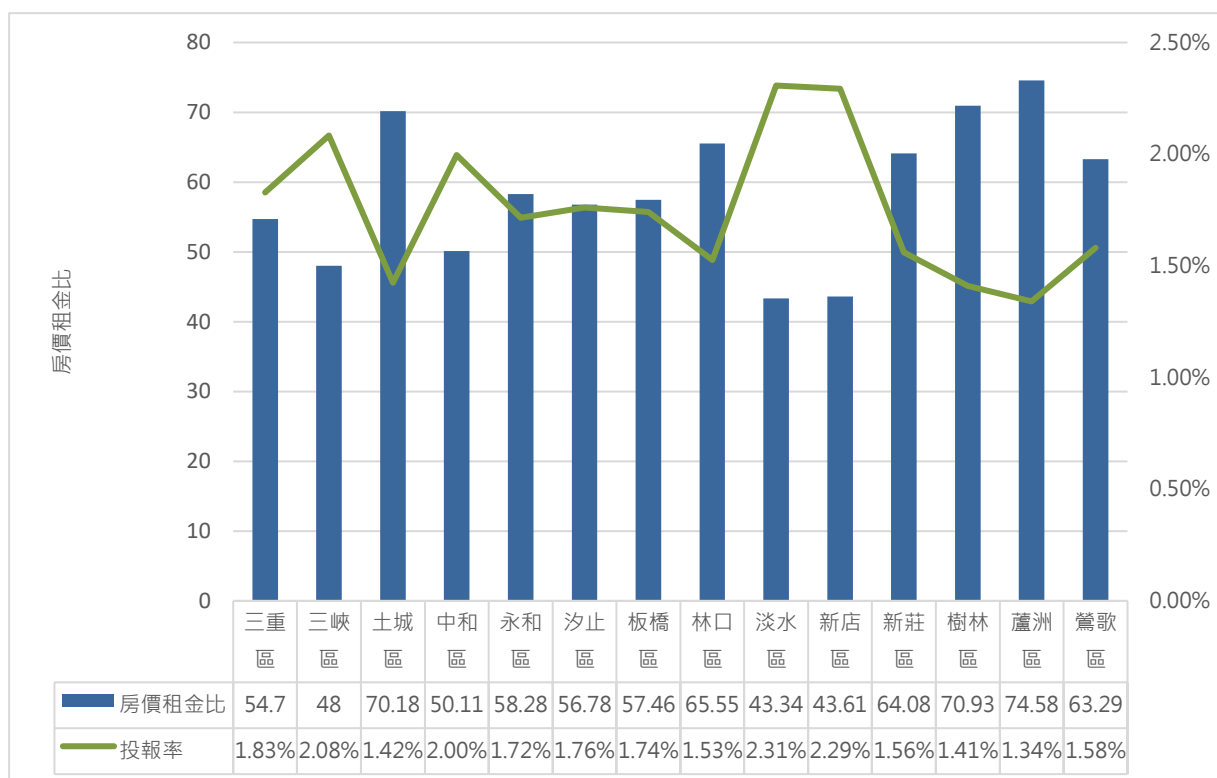
(三). 各行政區之店面房價租金比與投資報酬率

「房價租金比」代表在房租價格不變的情況下，「該房產總價可以在同區域租屋多久時間」，數字越大即代表租屋相對購屋成本低。本研究統計標的「店面」，因在各區買賣移轉案例不多，且店面型態差異會使得房地買賣總價在個案間差距甚大。好在不同於租賃案件行情多以總價估算，買賣案件市場多以每坪單價計價，因此各區內的成交單價落差並不會很大，可藉各區房屋平均成交單價乘以各區平均店面租賃面積，得到各區一間標準店面的房地總價。再將此標準店面房地總價除以該區店面年租金中位數，即可得各區之房價租金比，本研究推估公式如下：

$$\text{房價租金比} = \frac{\text{各區房屋平均成交單價} * \text{各區平均店面租賃面積}}{\text{各區店面年租金中位數}}$$

圖七顯示在土城區、林口區、新莊區、樹林區、蘆洲區、鶯歌區「買不如租」，即相對於房價這些區域負擔店面租金相對划算；而三峽區、中和區、淡水區、新店區「租不如買」，表示這些區域可能租金行情較高，或是房價相對便宜，可以考慮以買代

租。再者，觀察到擁有各區店面的投資報酬率，即年租金佔房價比，圖七折線圖顯示各區投報率皆不足 2.5%，推測原因在於整體房價過高所致。



圖七 各行政區店面房價租金比與投報率

資料來源：地政局地價科

肆、結論

透過交易量統計，自 110 年至 112 年新北市店面租賃案件量逐年增加，推測商業活動日趨活絡，已逐漸走出疫情衝擊，並以板橋區、淡水區、中和區、新莊區為主要交易熱區。

在店面型態差異方面，要找較具規模的店面可從三峽區、土城區、林口區、樹林區、蘆洲區著手；三重區、汐止區、中和區、淡水區則平均店面面積較小。倘以租金總額負擔為考量依據，最高開業成本的地區店面租金成本約為 50,000 元，在最低開業成本的地區店面租金成本約為 20,000 元。而租金成本約 50,000 的地區，永和區對於坪效的要求較高；租金成本約 40,000 元的地區，則是中和區、三重區對於坪效的要求較高。

在考量各地區房價差異後，土城區、林口區、新莊區、樹林區、蘆洲區、鶯歌區「買不如租」；而三峽區、中和區、淡水區、新店區「租不如買」，然而新北市各行政區店面以租金計算投資報酬率，因整體房產價格偏高，約僅介於 1.34%-2.31%。

綜觀以上統計分析，整體市場發展看好，民眾在投入市場經營前可參酌相關數據，選擇最適地區開業。也期待未來透過實價登錄資訊，能共提供市場更多面向的分析應用。