


新北市土地所有權統計分析報告



 新北市政府地政局 編印

中華民國 113 年 6 月

目次

一、 新北市土地所有權統計分析.....	1
(一) 新北市土地所有權人年齡分級統計.....	1
(二) 新北市各行政區土地所有權人平均年齡統計.....	2
(三) 新北市各行政區土地平均持有時間統計.....	3
(四) 新北市各行政區土地買賣登記筆數統計.....	4
(五) 新北市各行政區地價區段最高地價統計.....	5
二、 分析結果及結論.....	7

表目次

表一	新北市土地所有權人年齡分級統計.....	1
表二	新北市各行政區土地所有權人平均年齡統計.....	2
表三	新北市各行政區土地平均持有時間統計.....	3
表四	新北市各行政區土地買賣登記筆數統計.....	4
表五	新北市各行政區地價區段最高地價統計.....	6
表六	新北市各行政區四項土地所有相關指標一覽表.....	7

新北市土地所有權統計分析報告

新北市政府地政局

新北市全市面積 2,052 平方公里，人口數達 404 萬 3,236 人（113 年 5 月統計數據），幅員遼闊、人口眾多，行政區劃分多達 29 個之譜。各區之間之地形水文、人口數、人口密度、產業結構、交通建設、在地人文風貌等皆有不同，使得各行政區之土地分區組成情形不盡相同。

在施政方針方面，為使各區之間能達實質上之平等，規劃面及執行面應視各區之個別情況而有差異性舉措，以免淪為形式上之齊頭平等。為達此目標，了解各區之間各方面量化指標之重要性及必要性不言而喻。在地政相關資訊方面，本局建構之「地政統計資料查詢平台」提供建物屋齡統計、建物所有權統計、土地所有權統計、公告地價與現值、土地建物登記統計等多項資料查詢服務，數據詳實，使用便捷，不僅可作為市府端進行施政方針規劃及現況分析之參考資料，在民眾端亦可在乎平台上使用資料查詢等便民服務，甚至進一步做資料加值應用。此平台將原屬於民眾的地政相關資料如實呈現在民眾眼前，亦符合近年來開放政府（Open Government）、開放資料（Open Data）的國際趨勢。

此份報告將利用地政統計資料查詢平台上之公開數據，在本市土地所有權人年齡分級、各行政區土地所有權人平均年齡、各行政區土地平均持有時間、各行政區土地買賣登記筆數及各行政區地價區段最高地價等方面作分析，探討各區之間各項指標間的關聯性，並進一步審視現行地政方面相關政策有何可持續推行或加強的方向。

一、 新北市土地所有權統計分析

（一）新北市土地所有權人年齡分級統計

根據統計，本市已辦竣登記之土地所有權人（含未辦竣繼承登記之被繼承人）共計 640 萬 6,656 人次。分析全市土地所有權人之年齡結構，本市以 61 到 70 歲人數最多，佔全體土地所有權人之 26.93%；51 到 60 歲人數次之，佔 24.10%；若將之加總，51 到 70 歲共佔全體之 51.03%，為本市土地所有權人最大宗之年齡族群。

表一 新北市土地所有權人年齡分級統計

年齡	人次	百分比
17 歲以下	18,417	0.29%
18 ~ 30 歲	163,903	2.56%
31 ~ 40 歲	448,911	7.01%
41 ~ 50 歲	995,290	15.54%
51 ~ 60 歲	1,543,856	24.10%
61 ~ 70 歲	1,725,550	26.93%
71 ~ 80 歲	996,608	15.56%

（續下頁）

續表一 新北市土地所有權人年齡分級統計

81 歲以上	514,121	8.02%
總計	6,406,656	100.00%

資料來源：新北市政府地政局地政統計資料查詢平台

(二) 新北市各行政區土地所有權人平均年齡統計

進一步探究本市 29 個行政區各區之土地所有權人平均年齡，可大致分為 3 個群體：第一個群體包含三芝、石門、瑞芳、貢寮等區，土地所有權人平均年齡介於 61 到 62 歲之間，為平均年齡最高之區域；第二個群體包含板橋、三重、土城、中和等區，土地所有權人平均年齡介於 59 到 60 歲之間，平均年齡居中；第三個群體包含林口、泰山、五股等區，土地所有權人平均年齡介於 57 到 58 歲之間，平均年齡較低。至於烏來，因其內劃分有原住民保留區，其所有權人必須為具原住民身分者，土地所有權之移轉受到限制，故土地所有權人平均年齡僅有 54 歲，與其餘各區之情況有別。

本市各行政區之土地所有權人平均年齡介於 54 到 62 歲之間，除烏來情況特殊以致土地所有權人平均年齡較低外，整體而言各區差異並不大。觀察數據後可發現，各區土地所有權人平均年齡皆位於本市土地所有權人年齡分布最大宗之區間內，也就是 51 到 70 歲之區間；顯示本市各行政區中未有年齡組成結構特別極端者，如青年城市、高齡樂活村等。

表二 新北市各行政區土地所有權人平均年齡統計

行政區	土地所有權人平均年齡 (歲)	排名
三芝區	62	1
平溪區	62	1
石門區	62	1
石碇區	62	1
坪林區	62	1
貢寮區	62	1
深坑區	62	1
瑞芳區	62	1
萬里區	62	1
雙溪區	62	1
三峽區	61	11
永和區	61	11
金山區	61	11
鶯歌區	61	11
八里區	60	15
淡水區	60	15

(續下頁)

續表二 新北市各行政區土地所有權人平均年齡統計

新店區	60	15
樹林區	60	15
三重區	59	19
土城區	59	19
中和區	59	19
汐止區	59	19
板橋區	59	19
泰山區	59	19
五股區	58	25
林口區	58	25
蘆洲區	58	25
新莊區	57	28
烏來區	54	29

資料來源：新北市政府地政局地政統計資料查詢平台

(三) 新北市各行政區土地平均持有時間統計

接著觀察本市 29 個行政區各區之土地平均持有時間，亦可分為 3 個群體：第一個群體包含坪林、石碇、平溪、雙溪等區，土地平均持有時間介於 23 到 33 年之間，為持有時間最長之區域；第二個群體包含板橋、樹林、中和、永和等區，土地平均持有時間介於 20 到 21 年之間，持有時間居中；第三個群體包含林口、泰山、新莊等區，土地平均持有時間為 19 年，持有時間較短。其中烏來因其內劃分有原住民保留區，其早先受限於耕作權或地上權登記滿 5 年才可取得土地所有權之規定（此項限制業於 108 年取消），故其土地平均持有時間最短，僅有 16 年，與他區情況有別。

本市各行政區之土地平均持有時間介於 16 到 33 年之間，短如烏來之 16 年，而最長之坪林為 33 年，為烏來土地平均持有時間 2 倍以上，整體而言各區差異較大。

表三 新北市各行政區土地平均持有時間統計

行政區	土地平均持有時間(年)	排名
坪林區	33	1
石碇區	31	2
深坑區	29	3
平溪區	28	4
三峽區	27	5
雙溪區	27	5
貢寮區	26	7
石門區	24	8

(續下頁)

續表三 新北市各行政區土地平均持有時間統計

瑞芳區	24	8
鶯歌區	24	8
金山區	23	11
萬里區	23	11
八里區	21	13
土城區	21	13
中和區	21	13
五股區	21	13
汐止區	21	13
板橋區	21	13
樹林區	21	13
三芝區	20	20
三重區	20	20
永和區	20	20
新店區	20	20
淡水區	19	24
林口區	19	24
泰山區	19	24
新莊區	19	24
蘆洲區	19	24
烏來區	16	29

資料來源：新北市政府地政局地政統計資料查詢平台

(四) 新北市各行政區土地買賣登記筆數統計

關於土地於市場上之流動情形，可觀察本市各行政區在土地買賣登記筆數之統計數據。本市各行政區自民國 104 年 1 月始至 113 年 6 月止，已辦竣土地買賣登記之筆數，詳如下表：

表四 新北市各行政區土地買賣登記筆數統計

行政區	買賣土地筆數	排名
新店區	86,671	1
板橋區	72,638	2
中和區	66,848	3
淡水區	65,579	4
三重區	63,070	5
新莊區	61,979	6

(續下頁)

續表四 新北市各行政區土地買賣登記筆數統計

汐止區	57,685	7
土城區	43,634	8
林口區	35,998	9
永和區	30,914	10
三峽區	27,881	11
樹林區	25,532	12
蘆洲區	23,143	13
五股區	21,480	14
鶯歌區	18,675	15
三芝區	16,679	16
八里區	15,584	17
泰山區	14,388	18
金山區	9,637	19
萬里區	7,371	20
瑞芳區	6,752	21
貢寮區	5,686	22
深坑區	5,281	23
石門區	4,512	24
雙溪區	3,501	25
石碇區	2,062	26
坪林區	2,026	27
平溪區	1,771	28
烏來區	337	29

資料來源：新北市政府地政局地政統計資料查詢平台

統計期間：104年1月至113年6月

數據顯示，新店、板橋、中和之土地買賣最為頻繁，其中新店之登記筆數達到了8萬筆以上；而平溪、坪林、烏來則為土地買賣筆數最少之區域，其中烏來因其內設有原住民保留區，該保留區內土地所有權移轉之承受人以原住民為限，故其僅有300多筆之紀錄，為各區最低。整體而言，全市各行政區之間土地買賣活絡程度具有相對大之落差。

（五）新北市各行政區地價區段最高地價統計

關於本市各行政區之地價統計，因各區之間最低地價差異不大，故著重觀察各區之最高地價。數據如下表所示：

表五 新北市各行政區地價區段最高地價統計

行政區	最高地價 (元每平方公尺)	排名
板橋區	774,000	1
永和區	556,000	2
中和區	555,000	3
新店區	459,000	4
三重區	449,000	5
新莊區	440,000	6
泰山區	421,000	7
林口區	335,000	8
樹林區	305,000	9
蘆洲區	284,000	10
土城區	259,000	11
汐止區	243,000	12
淡水區	237,000	13
五股區	202,000	14
三峽區	180,000	15
鶯歌區	144,000	16
深坑區	126,000	17
八里區	81,800	18
瑞芳區	76,300	19
金山區	62,900	20
萬里區	36,200	21
三芝區	33,200	22
石碇區	32,100	23
坪林區	31,400	24
貢寮區	27,800	25
雙溪區	25,200	26
烏來區	23,600	27
石門區	23,000	28
平溪區	10,800	29

資料來源：新北市政府地政局地政統計資料查詢平台

觀察以上數據，可發現各區中地價最高之區域為板橋、中和及永和，其中板橋最高地價高達 77 萬 4,000 元每平方公尺，為全市最高地價最高之行政區。而烏來、石門及平溪為各區中地價最低之 3 個行政區，其中平溪之最高地價為 1 萬 800 元每平方公尺，為全市最高地價最低之行政區。綜觀各區之最高地價情形，最高之板橋相對於最

低之平溪，其差異達到了 71.67 倍，顯示各區之間之最高地價高低落差十分明顯。

二、 分析結果及結論

綜觀上述 4 項土地所有相關指標（土地所有權人平均年齡、土地平均持有時間、土地買賣登記筆數、地價區段最高地價），下面將數據統整於同一表格內進行比較及分析：

表六 新北市各行政區四項土地所有相關指標一覽表

土地所有 相關指標	排名最高 行政區	最高數據	排名最低 行政區	最低數據	整體差異
土地所有權人 平均年齡	石門、金山、貢 寮等	62 歲	烏來	54 歲	小
土地平均 持有時間	坪林	33 年	烏來	16 年	中
土地買賣 登記筆數	新店	86,671 筆	烏來	337 筆	大
地價區段 最高地價	板橋	774,000 元 每平方公尺	石門	10,800 元 每平方公尺	大

資料來源：新北市政府地政局地政統計資料查詢平台

大略而言，可將全市各行政區分為偏遠地區、新興發展地區及繁榮地區 3 類。偏遠地區如北海岸之石門、金山、萬里，東部山區及東北角之石碇、坪林、雙溪、貢寮，上開行政區遠離都市中心，其特徵為土地所有權人年齡較高、土地持有時間較長、土地買賣登記較少、地價較低。惟烏來因設有原住民保留區，其土地所有權受限於《原住民保留地開發管理辦法》之規定，僅得由具原住民身分者取得，且早先還有耕作權或地上權登記滿 5 年才可取得所有權之規定，故雖地屬偏遠，但土地所有權人年齡最低、土地持有時間最短，與其他偏遠地區未可一概而論。而五股、林口等新興發展地區，近年來持續發展，生活機能大幅提升，其特徵為土地所有權人年齡較低、土地持有時間較短、土地買賣登記居中、地價居中。至於繁榮地區如板橋、中和、永和，該地區發展既久，屬新北最為核心之區域，商業區及住宅區密集，其特徵為土地所有權人年齡居中、土地持有時間居中、土地買賣登記頻繁、地價最高。為平衡整體城鄉風貌，本市有捷運三環六線、新泰塭仔圳、林口工一重劃區、土城司法園區區段徵收區等多處整體開發區刻正推動中，各項都市計畫案、工業區立體化、都更三箭等政策，在在為帶動本市人口及產業進駐發展等方面帶來正向之影響。

綜觀本市土地所有權人年齡結構，可發現偏遠地區之土地所有權人往往年齡偏長，其於申辦地政相關業務時經常為最需尋求協助的群體。而本市行之有年的地政專車服務，深入偏遠地區，為民眾提供核發電子謄本、辦理簡易登記案件、跨縣市跨所代收寄案件及地政諮詢等服務，跨越距離的藩籬，使偏遠地區民眾亦能便捷地辦理地政相關業務。此外，相關的線上服務，如電子謄本系統、我的新北不動產等，皆可讓民眾免於奔波，便捷地於電子設備上進行地政申辦及查詢，達成「簡政便民」的目

標。未來規劃相關業務方針，亦可持續懷抱此「以人為本」之精神，配合電子化應用的推廣，使民眾辦理業務之效率及滿意度能夠有所提升。希冀本市能夠延續一直以來「簡政便民、行動治理、智能城市」的施政方向，並以增進全市民之福祉是幸。