

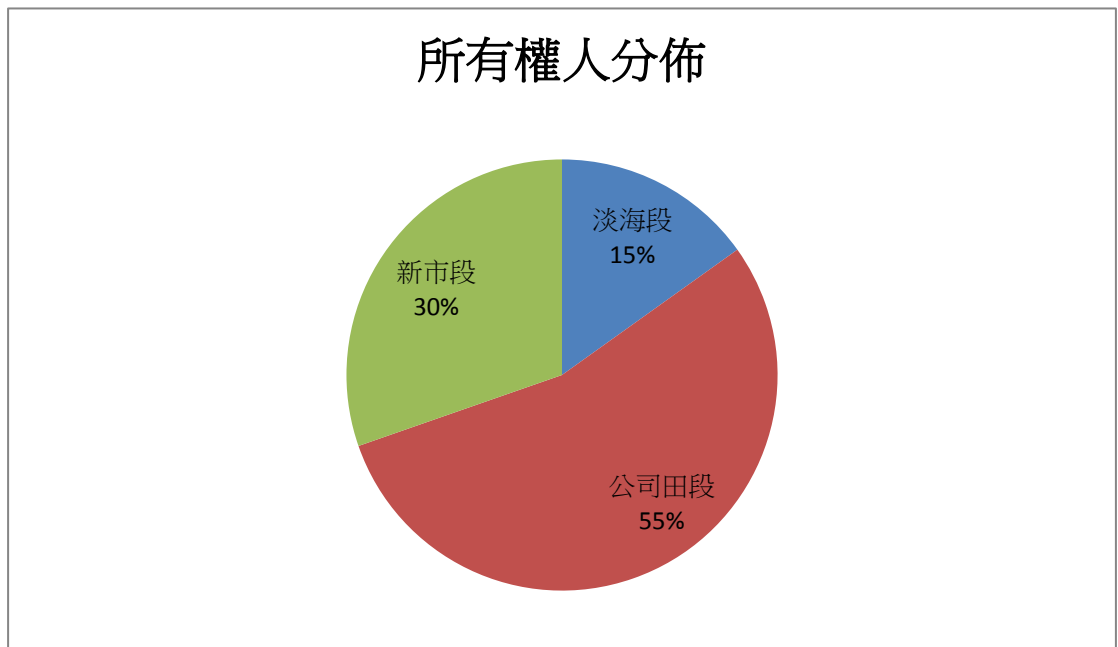
淡海新市鎮數據分析

- 壹、 依據： 依本所 107 年度 1 月份為民服務會議列管事項辦理。
- 貳、 目的： 藉由本項分析結果除可得知淡海新市鎮轄區內登記資料概況，另藉由分析統計得出淡海新市鎮所有權人購屋取項的地點、購屋年齡、購屋單價等資訊，提供欲購置不動產的民眾參考，另藉由分析結果研擬政策執行方向。

參、 數據分析：

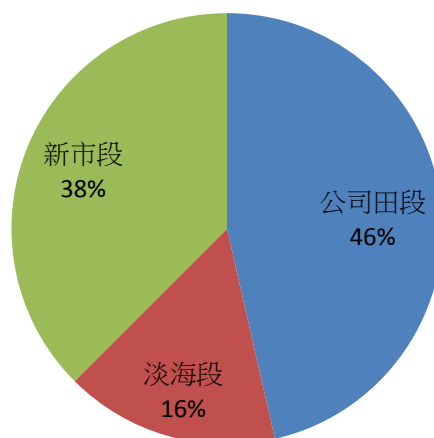
一、 所有權人分佈

淡海新市鎮範圍主要分佈於淡海段、新市段及公司田段，為探究所有權人取得分佈情形，分析結果如下：



公司田段比例佔一半以上，高達 55%，而新市段為 30%，淡海段僅佔 15%。

建案分佈



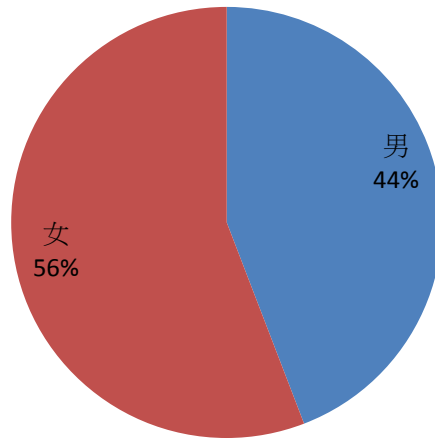
建案大多數集中在公司田段以及新市段，顯示出公司田段及新市段佔建案大多數。

所有權人數與建案分佈情況相去不遠，所有權人數與建案分佈皆於公司田段，推測原因為公司田段有指標性社區如台北灣等建案，另亦有大眾交通運輸及國民運動中心等建設，公共設施較完善，可以見得大多數民眾購屋取向較偏向各項建設趨完整之地區。

二、 男女比例

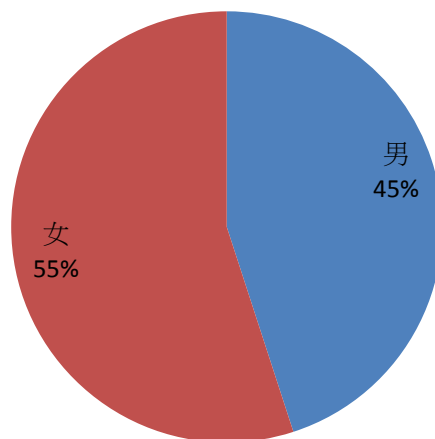
淡海新市鎮總男女所有權人取得情形為，女性約佔 56%，男性約佔 44%。

男女比例

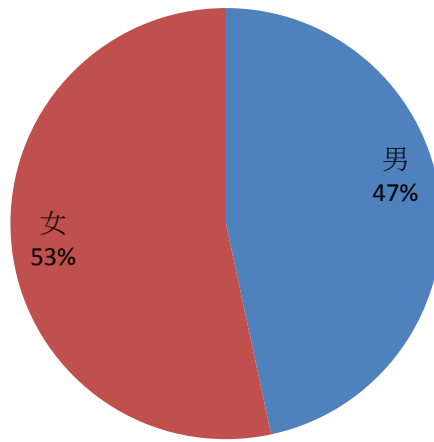


又細分段別，公司田段男女所有權人比例與總比例相當，女約佔 55%、男約佔 45%。

公司田段

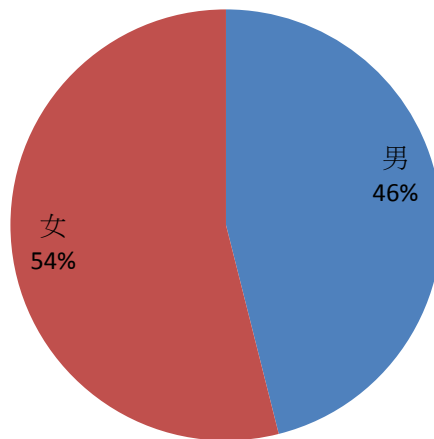


淡海段



淡海段男女比例為三者中差距最小，女性所有權人比例約為 53%，男性所有權人比例約為 47%。

新市段



新市段男女取得比例亦與總比例相當，顯示三個區段差別不大。

三、 年齡

依據所有權人年齡分析，淡海新市鎮所有權人年齡平均大約為 47.8，相較整體淡水區 52 歲，新北市 54.9 歲較小，可以顯現出淡海新市鎮為青年人購屋之取向。

四、 均價分析

依據新北市政府地政局不動產買賣交易服務網，探究淡海新市鎮建案交易價格，近年來（106 年 1 月至 107 年 4 月間）交易單價淡海段為 10~18 萬、新市段 15~19 萬，另公司田段為 15~19 萬，相較淡水區大樓均價 25.3 萬來說較低，顯現出淡海新市鎮價格相較低廉且受青年族群喜愛。

肆、 結論

- 一、 **買賣及實價登錄數量較多**：淡海新市鎮為淡水區開發重點，買賣交易狀況頻繁，於買賣案件後的實價登錄案件數量亦相當高，因此本區買賣及實價登錄案件數量相當多。
- 二、 **客群分析**：淡海新市鎮相較新北市全區而言較受青年族群喜愛，均價亦較淡水區低，另現行各項大型建設陸續規劃中，可以顯現淡海新市鎮龐大的發展潛力，因此就本分析結果發現，本所客群青年人數量龐大，未來執行政策時，可以 E 化管道宣導，以民眾常用的管道為主，注重網路服

務，本所提供 LINE、SKYPE 線上諮詢，另於各式宣導文宣上建議加註網址，或是更多詳細資訊的 QR CODE，另可以線上管道蒐集民眾對服務的建議，提升回覆率。

伍、策略研擬

一、與淡海新市鎮社區大樓管委會建立合作機制

因應轄區建案數量龐大之情形，本所與轄區內管委會合作，提供各式服務，另提供地政業務講堂，民眾可以申請至社區辦理講座，因應龐大的案件量，事先充足的宣導與教學減少民眾案件補正率。

二、研擬實價登錄業務便民服務措施

實價登錄案件製作申報手冊，供民眾於申報時作參考，提高精確度，另針對實價登錄業務辦理便民服務措施，如隨案申報實價登錄，避免在龐大的買賣案件下，民眾有漏報情形。