



專題統計分析

從住宅移轉看新北市市民移居行為

公務統計科 羅珮玲



新北市政府主計處

中華民國 111 年 5 月

目次

壹、 前言	1
貳、 新北市建物移轉情形	1
一、 110 年新北市建物移轉方式以買賣為主，占 64.64%	1
二、 建物買賣、繼承及贈與之移轉量皆明顯受月份影響	2
三、 110 年新北市建物移轉棟數以板橋區最多，買賣比率以淡水區最高	4
參、 新北市住宅交易類型	6
一、 110 年新北市住宅交易之建物型態以住宅大樓居多	7
二、 新北市未滿 40 歲購屋者男性多於女性，40 歲以上則轉變為女性多於男性	7
肆、 結論與政策建議	10
伍、 參考資料	11

壹、前言

隨著房價不斷攀升，民眾愈來愈難覓得適心居所，而居住正義的議題亦不斷被拿出來討論，為了遏止高房價及投資客的炒作行為，政府陸續推出房地產奢侈稅、實價登錄及房地合一稅等政策，以維護國人的居住權。本文透過分析建物移轉及實價登錄資料，研究相關政策施行對於住宅交易行為之影響，以及民眾購屋時對於住宅類型之偏好，以供新北市政府(以下簡稱市府)作為規劃及推動相關居住政策之參考。

貳、新北市建物移轉情形

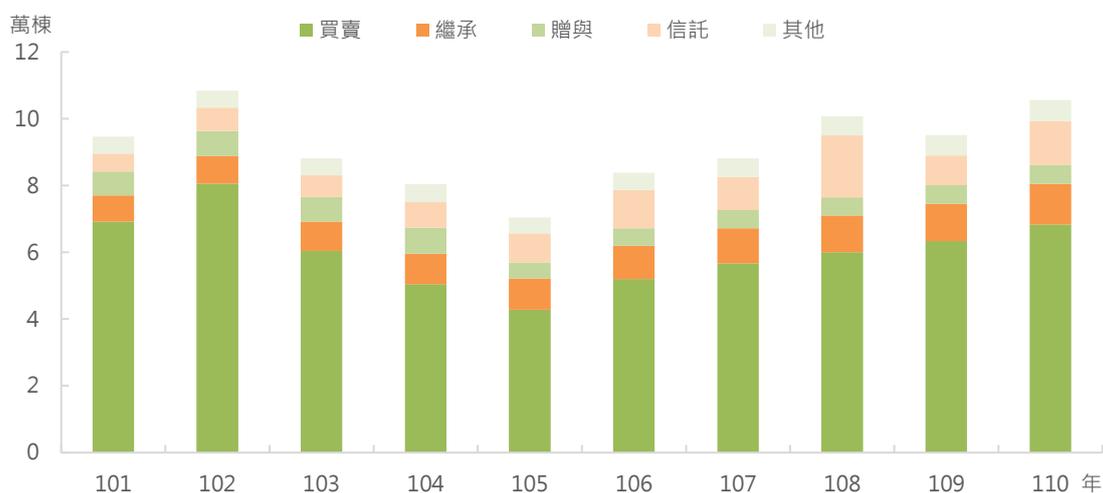
為了解新北市建物移轉方式及其數量之變化情形，以下就歷年民眾辦理建物所有權移轉登記之資料進行分析。

一、110 年新北市建物移轉方式以買賣為主，占 64.64%

觀察近 10 年新北市建物移轉情形，101 年移轉棟數為 9 萬 4,636 棟，102 年因房地產奢侈稅¹施行屆滿 2 年，且隨著全球經濟逐漸復甦，移轉棟數增加為 10 萬 8,393 棟，其後因國外經濟復甦不如預期，以及國內一連串的遏止房價手段，使得房市價量齊跌，到了 105 年更因房

¹ 依 100 年 6 月 1 日施行之《特種貨物及勞務稅條例》，持有房屋及土地之期間在 1 年以內者，稅率為 15%，超過 1 年未逾 2 年者，稅率為 10%。

地合一稅²施行及年初總統大選政策未明朗等因素影響，使得該年建物移轉量創新低，僅 7 萬 406 棟，106 年後因不確定因素排除，建物移轉交易量從谷底一路緩步回升至 110 年 10 萬 5,647 棟。細觀 110 年新北市建物移轉方式，以買賣(占 64.64%)為主，其次分別為信託(占 12.40%)、繼承(占 11.53%)及贈與(占 5.41%)；若與 101 年相較，買賣及贈與之占比分別減少 8.46 及 2.23 個百分點，信託及繼承則分別增加 6.74 及 3.28 個百分點(圖一)。



圖一 101 至 110 年新北市建物移轉棟數

資料來源：內政部統計處。

附註：其他包含拍賣、夫妻贈與、徵收、交換、共有物分割及法院判決、調解、和解。

二、建物買賣、繼承及贈與之移轉量皆明顯受月份影響

進一步觀察上述建物買賣、信託、繼承及贈與個別之歷月移轉量，發現買賣及繼承棟數均以 1 或 2 月為當年度最低，究其原因係由於 1

² 依 105 年 1 月 1 日施行之《所得稅法》，持有房屋及土地之期間在 1 年以內者，稅率為 45%，超過 1 年未逾 2 年、超過 2 年未逾 10 年及超過 10 年者，稅率分別為 35%、20%及 15%。

或 2 月適逢農曆春節假期，交易天數減少，是交易量較為冷清的月份，惟 109 年 2 至 5 月受國外新冠疫情嚴重影響，買賣棟數大幅減少，以及 110 年 5 月 15 日至 7 月 26 日國內三級警戒期間，民眾難以實地看房，連帶遞延影響 7 至 9 月建物買賣交易量下滑；至於信託³棟數則不受月份影響，僅 106 年 4 月、108 年 5 月及 12 月因辦竣建物所有權第一次登記後整批建案辦理塗銷信託或信託登記，致信託棟數大幅增加；另在贈與移轉方面，因《遺產及贈與稅法》規定贈與每年免稅額為 244 萬⁴，故父母欲贈與子女房屋，常利用每年 12 月及次年 1 月跨年度的特性，分別在這 2 個月訂定贈與契約，並一併於 1 月時辦理移轉登記⁵，即可一次性贈與價值 488 萬的房屋給下一代，使得每年 1 月贈與移轉量明顯高出其他月份(圖二)。



³ 信託案件包含信託登記、塗銷信託、信託歸屬登記...等。

⁴ 贈與稅免稅額原為 220 萬元，自 111 年起增加為 244 萬元。

⁵ 同一年度贈與稅免稅額係以契約訂約日認定，且應於訂定契約 1 個月內辦理移轉登記。



圖二 101 至 110 年新北市各月建物買賣、信託、繼承及贈與棟數

資料來源：內政部統計處。

附註：除 101 及 109 年春節假期為 1 月外，其餘年皆為 2 月或跨 1 到 2 月。

三、110 年新北市建物移轉棟數以板橋區最多，買賣比率以淡水區最高

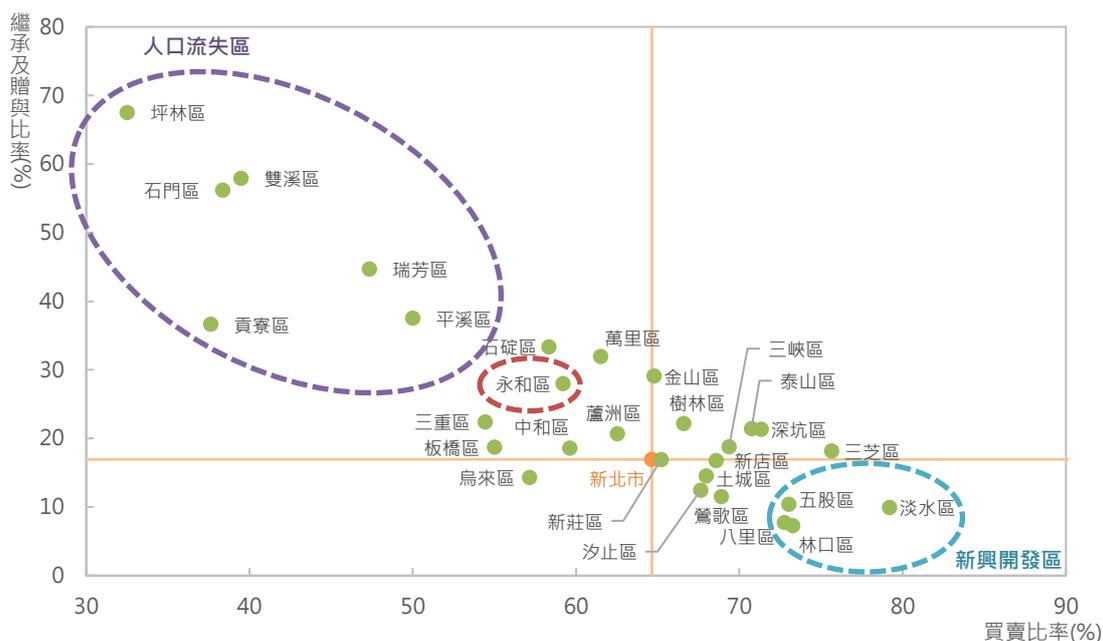
續觀 110 年新北市各區建物移轉棟數，以板橋區 1 萬 3,724 棟最多，其次分別為中和區 1 萬 1,297 棟及三重區 9,803 棟，再細觀各區建物移轉棟數中，買賣、繼承及贈與棟數所占比率，其中買賣比率以淡水區最高，占 79.19%，繼承比率以石門區(占 52.05%)、雙溪區(占 44.74%)及坪林區(占 30.00%)最高，贈與比率則以坪林區(占 37.50%)、平溪區(占 25.00%)及瑞芳區(占 16.02%)最高(表一)。

表一 110年新北市各區建物移轉棟數

單位：棟、%

區別	移轉棟數	買賣比率	繼承比率	贈與比率	區別	移轉棟數	買賣比率	繼承比率	贈與比率
板橋區	13,724	55.00	13.25	5.48	泰山區	1,251	70.74	14.55	6.87
三重區	9,803	54.43	15.88	6.51	林口區	5,320	73.25	4.10	3.16
中和區	11,297	59.60	13.06	5.51	深坑區	422	71.33	15.88	5.45
永和區	4,005	59.20	19.18	8.79	石碇區	24	58.33	29.17	4.17
新莊區	9,777	65.20	11.45	5.46	坪林區	40	32.50	30.00	37.50
新店區	8,029	68.58	11.50	5.24	三芝區	579	75.65	13.30	4.84
樹林區	3,175	66.58	15.69	6.46	石門區	73	38.36	52.05	4.11
鶯歌區	2,931	68.88	7.13	4.37	八里區	2,004	72.75	4.14	3.59
三峽區	2,412	69.36	11.40	7.34	平溪區	8	50.00	12.50	25.00
淡水區	8,098	79.19	6.51	3.41	雙溪區	38	39.47	44.74	13.16
汐止區	8,875	67.62	7.73	4.69	貢寮區	101	37.62	28.71	7.92
瑞芳區	412	47.33	28.64	16.02	金山區	846	64.78	23.05	6.03
土城區	5,405	67.96	9.94	4.61	萬里區	335	61.49	22.99	8.96
蘆洲區	3,541	62.52	13.08	7.57	烏來區	7	57.14	14.29	-

資料來源：新北市政府地政局。



圖三 110年新北市各區建物移轉之買賣比率與繼承及贈與比率

資料來源：新北市政府地政局。

若將各區買賣比率與繼承及贈與比率繪製成散布圖，可發現兩者呈現高度負相關(相關係數為-0.88)，也就是買賣比率愈高，則繼承及贈與比率愈低，其中淡水、五股、林口及八里等新興開發區，由於新市鎮

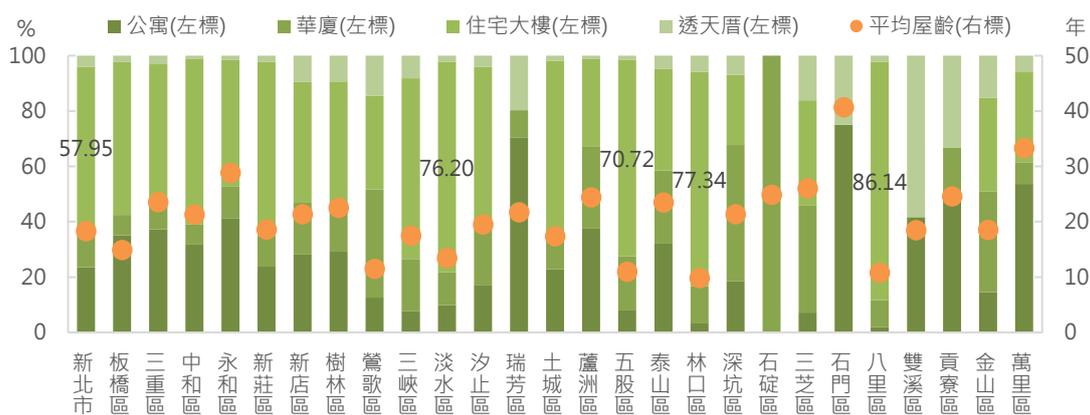
發展且房價相對親民，吸引年輕家庭移入，使得建物移轉方式以買賣居多，占比均高達七成以上；而瑞芳、坪林、石門、平溪、雙溪、貢寮等區則因地處偏遠，生活機能不足，就業機會較少，使得青壯年人口外移，故建物買賣較不熱絡，移轉方式反而以繼承及贈與為主，其中坪林、平溪又以贈與居多，顯示偏遠地區居民在繼承與贈與之選擇上仍有其差異；另特別的是，永和區位於新北市中心處，但其繼承比率 19.18%及贈與比率 8.79%均較鄰近之板橋、三重、中和等都會區為高，究其原因係由於該區人口組成以軍公教人員為主，而軍公教人員的穩健特性，累積資產後會選擇購買保本的房地產，且大多購入後就穩定收租，不會頻繁買賣，待日後再繼承或贈與給子女，故其繼承及贈與比率高於鄰近區域，顯示除了區域發展特性外，人口組成亦會影響到該地區的建物移轉方式(圖三、表一)。

參、新北市住宅交易類型

為深入了解新北市民之住宅需求及購屋偏好，與市府地政局合作，將 110 年實價登錄資料與公務登記資料進行串接以取得購屋者特性欄位，並篩選公寓、華廈、住宅大樓及透天厝交易資料及刪除無法勾稽購屋者特性之資料後，計就 4 萬 3,194 筆資料進行分析。

一、110 年新北市住宅交易之建物型態以住宅大樓居多

110 年新北市住宅交易之平均屋齡為 18.32 年，各區中以石門區 40.64 年最高，萬里區 33.28 年次之，永和區 28.84 年再次之，整體而言，偏遠地區平均屋齡相對較高，值得注意的是永和區雖位於新北市中心處，但由於發展較早，區內老舊社區居多，故其屋齡偏高，至於平均屋齡最低者分別為林口區 9.79 年、八里區 10.80 年、五股區 10.94 年、鶯歌區 11.47 年及淡水區 13.46 年，大多為新興發展區。另從建物型態觀察，新北市住宅交易之建物型態以住宅大樓占 57.95% 居多，其次為公寓及華廈，分別占 23.55% 及 14.50%，透天厝僅占 4.00%；若以各區觀察，同樣以住宅大樓為主者計有 15 個區，其中占比超過七成者有淡水、五股、林口及八里區，顯示發展中的新市鎮相對老舊社區或偏遠地區，以建設高樓大廈居多，故其住宅交易以新成屋的大樓居多(圖四)。



圖四 110 年新北市各區住宅交易之建物型態及屋齡

資料來源：新北市政府地政局。

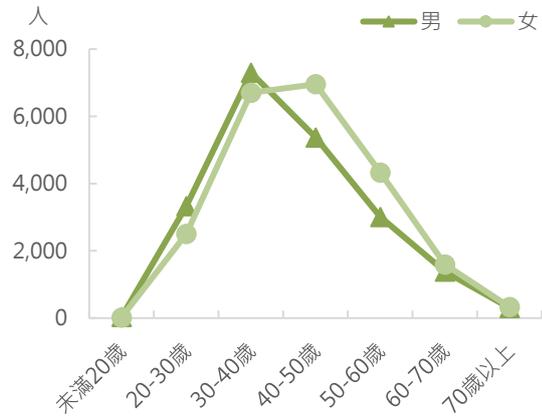
附註：1. 公寓為 5 樓(含)以下無電梯，華廈為 10 層(含)以下有電梯，住宅大樓為 11 層(含)以上有電梯。

2. 平溪區及烏來區無數值，坪林區僅 1 筆資料，故此 3 區不列示。

二、新北市未滿 40 歲購屋者男性多於女性，40 歲以上則轉變為女性多

於男性

進一步分析購屋者之年齡分布，在 40 歲以前購屋者為男性多於女性，究其原因可能是傳統觀念婚前由男方購買新房或由男方長輩資助，故未滿 40 歲購屋登記在男性名下之人數高於女性，到



圖五 110 年新北市購屋者年齡分布

資料來源：新北市政府地政局。

了 40 歲以上則轉變為女性購屋者高於男性，除女性經濟自主及購屋意識抬頭外，可能係因一般家庭於購置第二間房屋時，通常選擇以名下尚未持有房屋的女性之名義購屋，導致 40 歲以上女性購屋人數高於男性 (圖五)。

承上，由於未滿 40 歲及 40 歲以上購屋之目的及需求不同，故以下分別就此 2 個購屋族群，分析其對於屋齡、建物型態及地區偏好之差異，首先以屋齡觀察，新北市購屋者以選擇未滿 10 年居多，占四成左右，其中未滿 40 歲購屋族群在未滿 10 年新成屋的偏好較 40 歲以上高出 2.14 個百分點，可能係由於新北市近年持續完成多處重劃區，加上許多新建案，深受未滿 40 歲購屋族群青睞，而 40 歲以上群族在中古屋偏好較高，可能是由於偏好生活機能方便之舊市區或自身熟悉的生活圈所致；在建物型態方面，未滿 40 歲族群選擇住宅大樓的比率較

40 歲以上高出 0.86 個百分點，可能係由於年輕人生活作息之故，垃圾處理及包裹領取有相當要求，故偏好有物業及保全管理之住宅大樓，至於 40 歲以上族群因公寓無電梯設備，須爬樓梯對身體負擔較大，故其購買意願較未滿 40 歲族群低了 1.37 個百分點；另在購屋地區方面，



圖六 110 年新北市購屋者屋齡、建物型態及地區偏好

資料來源：新北市政府地政局。

附註：同圖四。

板橋、中和、新莊及淡水等區為民眾主要選擇之購屋地區，其中未滿 40 歲購屋族群的首選地區為新莊區(占 10.60%)，40 歲以上族群的首選地區則為淡水區(占 13.02%)，觀察此 2 個族群地區偏好差異最大者為淡水區，40 歲以上族群選擇淡水區之比率較未滿 40 歲高出 2.45 個百分點，而差異次大者為板橋區，未滿 40 歲族群較 40 歲以上高出 1.36 個百分點，由此可見，未滿 40 歲族群考量工作需要，偏好於地處市中心

且交通較為便利之地區購屋，而 40 歲以上族群因包含退休族群，對於交通的要求相對不高，反而偏好選擇遠離市中心生活機能與樂活需求兼顧的地區(圖六)。

肆、結論與政策建議

綜上所述，推出房地產奢侈稅及房地合一稅等相關住宅政策，在短期內有抑制房屋交易量的效果，但長期來看，房地產市場仍持續蓬勃發展，而根據市府地政局公布之住宅價格指數，110 年全市價格指數為 115.22，較 101 年之 83.51，漲幅達 37.98%，隨著房價提高，民眾購屋難度變高，10 年間以買賣方式取得房屋之比率逐漸降低，部分民眾轉向以繼承方式取得房屋；此外，針對地區特性不同，房屋移轉方式亦有所差異，淡水、五股、林口及八里等新興開發區，由於區內大量住宅大樓新建案林立，平均屋齡偏低，符合民眾購屋偏好，故其房屋移轉方式以買賣居多，顯示都市重劃有助於吸引民眾移居置產，另一方面，淡水區相對於地處市中心的板橋區，更易受 40 歲以上購屋族群青睞，故市府在規劃重劃區時，可將未來移入之人口結構納入考量，設計該地區居民所需之高齡友善或幼托服務等公共設施，提供市民完善的居住環境。

為打造一個理想宜居的新家園，市府地政局透過正在進行中的塹仔圳市地重劃開發案翻轉城市軸心的建設主軸，冀以多達 11 處的公園

及 1 處園道提供市民一個美麗的親水環境；另因應高房價衍生出年輕人不敢婚、不敢生的問題，市府地政局除充分揭露與查核不動產交易資訊外，並針對預售屋漫天開價的亂象，祭出跨機關聯合稽查，以遏止炒作歪風，讓房地產市場交易安全又安心，同時運用 AI 技術打造虛擬實境整合平台，創造地政資訊元宇宙，讓民眾可以使用手機查詢價格資訊、地籍資料以及評估所在地辦理都市更新的相關資訊，期透過上述創新措施讓新北市民住的更好更安全。

伍、參考資料

- 1.新北市政府地政局。109 年度新北市購屋族群分析－以 40 歲為年齡劃分之統計。
- 2.新北市政府地政局，「四招齊發，打造新北宜居普拉斯」，取自：
<https://www.ntpc.gov.tw/ch/home.jsp?id=e8ca970cde5c00e1&dataserno=9bc17b35c6eb31e631f566fae22efc52>。
- 3.NOWnews 今日新聞，「2021 首季新北繼承比例最多在樹林」，取自：
<https://www.nownews.com/news/5373887>。