

新北市政府 111 年度自行研究報告

偏鄉地區房地產市場特性及趨勢探討
-以瑞芳區為例

研究機關：新北市瑞芳地政事務所

研究人員：張淳期

研究期程：111 年 1 月 1 日至 111 年 10 月 31 日

新北市政府 111 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	偏鄉地區房地產市場特性及趨勢探討-以瑞芳區為例
期 程	111 年 1 月 1 日至 111 年 10 月 31 日
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>近年台灣房市行情持續飆漲，全台住宅價格指數及交易量屢創歷年新高，政府為抑制房價，推出許多打房政策，也修法全面納管預售屋交易申報及管制預售屋紅單轉售問題，期能抑制炒房風氣。而 2019 年年底新冠肺炎爆發，各國實施許多管控措施來抑制新冠病毒擴散，餐飲業、旅遊業及其他各種產業遭受重創，美國為刺激經濟活動，於 2020 年 3 月實施無限 QE（量化寬鬆）策略，造成通貨膨脹惡果，各式原物料價格飆漲，國內因建材價格上升，許多預售屋推案遲遲無法動工，加上央行跟進美國實施升息等措施，使投資客及房貸族壓力變大，造成目前房市</p>

	<p>交易量減少，但價格並無明顯下降趨勢之情形。</p> <p>房地產作為經濟中的「領先指標」，分析房地價格波動趨勢可以直觀看出當地經濟發展情形，本研究欲透過實價登錄資料彙整與分析，探討在上述背景情形下，偏鄉地區房地市場特性及趨勢，同時釐清其是否易受到總體經濟利空因素影響。以期能掌握其發展趨勢，並作為其他偏鄉地區房地市場之參考。</p>
<p>方 法 與 過 程</p>	<p>首先，本研究運用文獻回顧法，瞭解瑞芳區發展歷史，並區分瑞芳區人口較密集及交易較興盛之區域，分別為瑞芳火車站生活圈、瑞芳國中生活圈及四腳亭火車站生活圈，透過其發展沿革解析人口聚落形成原因。</p> <p>接著收集瑞芳區內實價登錄買賣交易案例，並以 Access 軟體串接內政部登記系統登記簿資料，以樞紐分析總結出購屋者年齡及地緣關係、建物型態及屋齡、價格資訊之分布情形。</p>

	<p>最後，將數據進行綜合評析，歸納出瑞芳區房地產市場特性及趨勢。</p>
<p>研究發現及建議</p>	<p>本研究分析購屋者年齡、住址及房地相關資訊後，發現瑞芳區建物屋齡普遍較高，特殊交易情形案件數量多，市場上交易物件以中古公寓為主，少見新成屋，且交易總價落在 150 至 250 萬，相較於都市地區動輒千萬之房價，購屋環境對於小資族相當友善，而主要的購屋族群為當地 30 至 49 歲之青壯年世代，以自住型市場為主，投資客較少。</p> <p>另觀察近年新冠肺炎爆發、通貨膨脹、建材價格飆漲及央行升息等經濟利空因素，對於瑞芳區房市並無明顯影響，因當地屬自住型市場且成交物件大都為中古屋，成交量及交易價格都相當穩定。</p> <p>以瑞芳區為借鑒，可以得知偏鄉地區房市同樣具備著特殊交易情形多、中古屋交易為主、總價便宜及自住型市場之特性。雖有</p>

	<p>較不易受到外界經濟因素影響及總價較便宜之優點，但交易量少及房價無未來成長空間對於房市發展都是不利之因素。</p> <p>為改善偏鄉地區房市發展之不利因素及因應其交易特性,本研究提出以下三點建議：</p> <p>一、應視自身優勢進行多元化發展，創造工作機會，活絡當地經濟。二、強化交通及生活機能，吸引鄰近都市地區民眾置產。三、因買賣成交案例多含特殊情形，估價人員應詳加檢視，並進行現況勘查，精進地價作業。冀能透過加強偏鄉地區發展，提升房市交易量，均衡都市與偏鄉地區之房價，另提高實價登錄交易資訊揭露之正確性與精確性，維護民眾權益。</p>
備	註

目錄

壹、緒論	1
一、研究背景與動機	1
二、研究目的	4
貳、文獻回顧	5
一、瑞芳地區歷史沿革與發展	5
二、瑞芳區人口聚落之形成原因	7
參、研究方法	10
一、研究範圍與限制	10
二、研究設計	12
肆、研究發現	15
一、研究結果數據	15
二、研究結果分析與發現	18
伍、結論與建議	23
一、結論	23
二、建議	24
參考文獻	28

圖表目錄

圖表 1 瑞芳地政事務所轄區買賣案件數統計	3
圖表 2 瑞芳生活圈位置示意圖.....	11
圖表 3 各生活圈建物類型.....	18
圖表 4 瑞芳地區購屋者年齡分布.....	19
圖表 5 各生活圈購屋者地緣關係.....	20
圖表 6 瑞芳地區交易總價分布.....	21
圖表 7 瑞芳地區買賣交易數量.....	22
圖表 8 瑞芳區公寓交易價格趨勢.....	22

壹、緒論

一、研究背景與動機

近年來隨著台灣經濟高速發展，全台各地區人口產生聚集效應。行政院主計總處於 2020 年發布的《人口普查報告》指出，六都常住人口合計約 1705 萬人，佔逾全國常住人口之 7 成，顯示臺灣是一個高度都市化的國家，但人口過度集中的同時，也帶出另一項嚴重的問題，就是「城鄉不均」，人口高度聚集於都市的原因很多，就算都市地價高昂、空間狹小，但能獲得比鄉下還要好的經濟、教育、醫療、衛生及各項服務設施等條件，還有最重要的就業機會，導致城市對鄉村有極大的磁吸作用。當人口流失到掏空鄉村結構，造成鄉村內生活設施如學校、銀行、醫院等減少甚至倒閉，使區域內就業機會更加稀少，在地出生的青年只有移往都市工作及定居一途，而鄉村人口越發稀少且高齡化，自然也進一步影響當地房地市場行情。

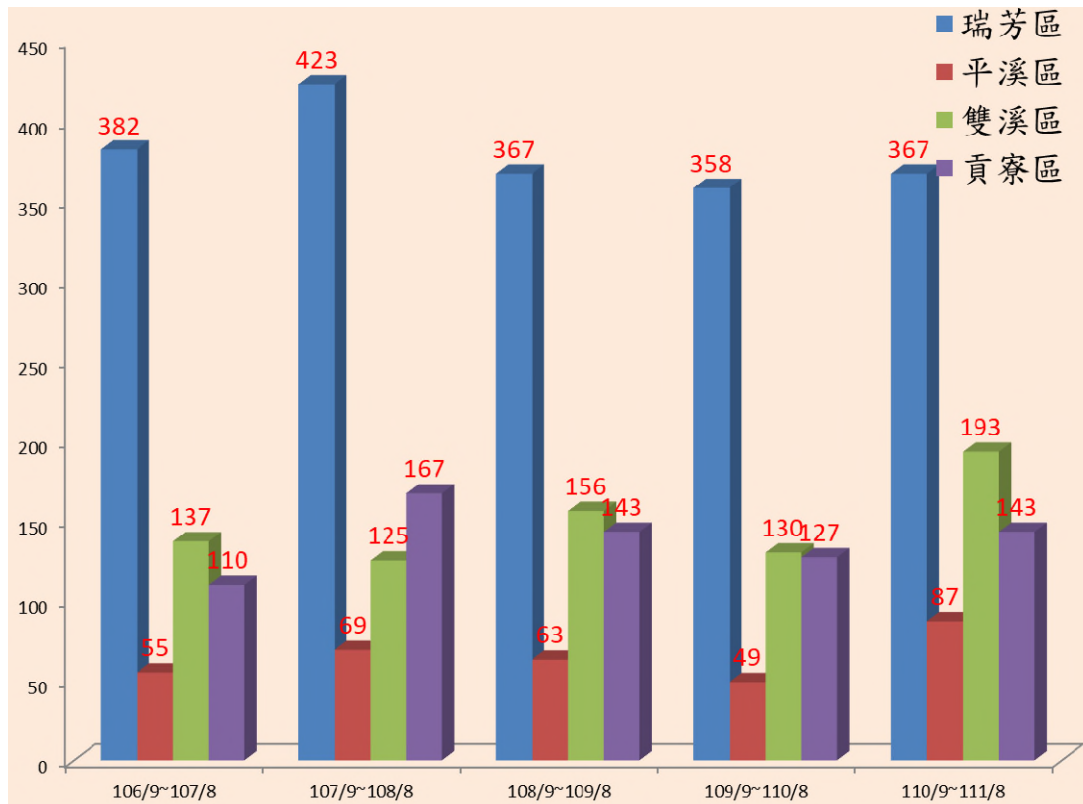
早年辦理不動產交易並無實價登錄制度規定，民眾僅能從仲介或廣告概略了解當地交易行情，為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，我國於 100 年 12 月 30 日公布修正條文，自 101 年 8 月 1 日起正式施行實價登錄制度，規定買賣雙方、地政士或不動產經紀業應向主管機關申報登錄不動產買賣、租賃及預售屋成交案件實際資

訊，並同時規範申報不實之裁罰，經歷 108 年 7 月 31 日修法，將買賣案件申報義務人調整為權利人及義務人，且將申報時機提前至併同登記案件送件時申報，並依違法情節調整買賣案件罰則區分輕重，其後也參酌實施情形及成效，不斷精進實價登錄相關制度，於 110 年 1 月 27 日修法，並於同年 7 月 1 日施行新制，變革重點包括門牌及地號完整揭露、預售屋全面納管及即時申報、增訂主管機關查核權及加重罰則，並納入預售屋資訊與買賣定型化契約於銷售前應申報及紅單交易管理之規定，期能抑制炒房風氣，達到透明化資訊、健全房市及合理房價之目的。

而實價登錄不僅僅能透明房市資訊，更能提供大量市場資料作為各種研究分析使用，房地產作為經濟中的「領先指標」，分析房地價格波動趨勢可以直觀看出當地經濟發展情形，而近年房市行情持續飆漲，全台交易量屢創歷年新高，故激發本次研究動機，探討在房市行情火熱的情況下，偏鄉地區房地產市場特性及趨勢。

根據內政部對偏遠地區之定義為：「人口密度低於全國平均人口密度五分之一之鄉鎮市區或距離直轄市、縣市政府所在地七點五公里以上之離島」。新北市瑞芳地政事務所轄區包含瑞芳區、平溪區、雙溪區及貢寮區等四區，由圖表 1 數據得知，106~111 年瑞芳區交易數量普遍落在 300~400 件左右，而其他三區則基本不超過 200 件。平溪

區、雙溪區及貢寮區等三區因房地交易數量過於稀少且多屬特殊交易，難以進行量化分析，而瑞芳區按內政部定義嚴格來說並不算是偏鄉地區，但因地處偏遠，卻有一定的房地交易數量，十分適合作為分析標的，並作為偏鄉地區之借鑑。



圖表 1 瑞芳地政事務所轄區買賣案件數統計

二、研究目的

透過實價登錄大數據分析，瞭解偏鄉地區房地產市場，本研究之研究目的如下：

- (一) 掌握瑞芳地區房地產市場特性及趨勢
- (二) 檢視在各種外部衝擊(如 COVID-19、通貨膨脹、建材價格上漲...等情形)下，是否對於瑞芳當地房地產市場有所影響。
- (三) 根據研究結果，為制定合宜之地價相關措施及政策方向提出建議。

貳、文獻回顧

一、瑞芳地區歷史沿革與發展

瑞芳地區在清光緒年間，北迴鐵路和宜蘭線尚未開設前，先民因當時陸路交通不便，往來於臺北地區的貨運倚靠基隆河水路運送補給。瑞芳對外水運接駁渡口以柑子瀨(Kam-á-luā), 就是現在的柑坪里(合稱內瑞芳), 已成為臺北地區往返於噶瑪蘭 (今之宜蘭縣) 之間者的必經之地。

後來因為金瓜石及九份山區陸續發現金礦，採金人絡繹不絕，上山採金必先經由柑子瀨，適時基隆河接駁渡口附近，有一雜貨店，因為開在柑子瀨所以人稱柑仔店，後來柑仔店一詞變成了全台灣雜貨店的代名詞。柑仔店名為「瑞芳」，南北雜貨俱備，成為前往山區採金與往返噶瑪蘭中途補給及休息所。由於往來者眾多，都不約而同或口頭相約，都說「去瑞芳」，或「從瑞芳回來」聚集同行，沿襲成名。然而隨著鐵路選於龍潭堵設站，瑞芳的發展中心便移至車站附近。

日治時期設台北州基隆郡瑞芳街，1940 年曾發生瑞芳事件，1945 年戰後改稱臺北縣瑞芳鎮，至 2010 年隨著五都升格實施而改制為新北市瑞芳區。

原本瑞芳的人口並不多，因為土地並不適於耕種、漁業也並不發

達，若非發現礦藏，可能瑞芳現在還是一個世外桃源。由於礦產的發現，日本政府積極開發之故，瑞芳街在光復時人口有 7 萬多人，這在當時來說可是一個大街庄，因為同時的板橋只有 3 萬多人。煤礦、金礦等礦業的發展，無疑是帶動瑞芳人口遽增的主因，所以瑞芳鎮的人口幾乎都是外來人口居多，為前來受雇於開採礦坑的員工。

70 年代，台灣開始發展技術密集型產業與高科技產業，到達此一時期需求的都是貴金屬，幾乎仰賴國外進口。而瑞芳鎮各礦坑經過長期開採之後，也面臨了產源枯竭的命運；加上臺灣的礦脈本就不豐厚，只是因為礦質優良才獲注意，一旦開採到了某一程度，勢必面臨開礦深入所帶來的成本激增，這與國家經濟發展方向不相符合。另外，民國 75 年礦災頻傳的情形，也造成國家加速關閉礦坑的政策。由於以上種種原因，瑞芳鎮各礦坑相繼收坑，民國 76 年建基煤礦收坑、民國 79 年瑞三煤礦收坑、金瓜石的「臺金公司」也宣布封坑。

各礦封坑後，因缺乏就業機會，瑞芳鎮開始進入人口外移的沒落時期，繁華榮景不復存在。直到 1989 年侯孝賢導演的電影《悲情城市》上映後，昔日金都的懷舊風情席捲全台，九份、金瓜石才重新受到大眾矚目，許多商家進駐，發展方向開始轉向觀光事業，九份老街房屋依山勢而建，獨特的魚鱗式建築加上美食、藝術品、茶藝館與優美的景觀，吸引大量國內外旅客，金瓜石則結合封坑後遺留下來的採

礦坑、設備及機器等，設立黃金博物園區，成功發展出以礦產業為內涵所延伸的多元文化產業。而觀光產業的蓬勃發展與興盛，也帶動了瑞芳原本幾乎停滯的發展。

二、瑞芳區人口聚落之形成原因

瑞芳現今人口較密集的地區，與其歷史發展沿革息息相關，本段就瑞芳區內人口較多地區形成原因進行探討，範圍包括瑞芳火車站周邊地區、瑞芳國中周邊地區（爪峰里）及四腳亭火車站周邊地區：

（一）瑞芳火車站周邊地區（瑞芳都市計畫範圍）

原先瑞芳的行政中心位於柑仔瀨 今柑坪里，是瑞芳最早開發的地方，昔日稱為內瑞芳，是通往蛤仔難 今宜蘭 的必經之地，在尚未開闢鐵路設施之前，人員的出入、物資的運輸，均靠基隆河為唯一的交通要道，而柑仔瀨交通便利，所有商店、派出所、學校及行政機關都在此，而後大正 8 年（1919 年），宜蘭線鐵路由八堵通達瑞芳，瑞芳火車站決議設在龍潭堵，大正 13 年（1924 年），宜蘭線鐵路全線通車後，庄役場鎮公所、派出所等行政機關陸續移到龍潭堵，龍潭堵逐漸取代柑仔瀨，變為本鎮行政及交通中心所在。由於龍潭堵人口的顯著增加，考慮其具政治中心及交通發達等多重功能，日本政

府決定進行都市計畫，昭和 12 年（1937 年）3 月 12 日「瑞芳市區計畫」得到基隆要塞司承認，是《臺灣都市計畫令》發佈後，臺北州的第一個計畫，對現今的瑞芳都市計畫影響深遠，也造就了現在瑞芳最熱鬧的地方，包含瑞芳火車站前後站住宅區、商業區等。

（二）瑞芳國中周邊地區（爪峰里）

民國 60 年（1971 年），爪峰里開始興起公寓式住宅區，雖然煤礦逐漸枯竭，但在全省工業化的趨勢當中，爪峰里也適時引進工業機能及貨櫃運輸倉儲，像瑞芳電子公司於民國 63 年（1974 年）設立於此，這些成為爪峰里新的產業基礎，而瑞芳市立國民中學也於民國 55 年（1963 年）設立於本里。因此，爪峰里的人口由民國 55 年（1966 年）的 2080 人，急速增加至民國 70 年（1981 年）的 12673 人，15 年間成長了 5 倍，可說是瑞芳區近年來發展最快與人口比例最大的區域。

（三）四腳亭火車站周邊地區

四腳亭，今吉慶里、吉安里，早期也是臺北通往宜蘭的必經重要交通孔道，為淡蘭古道的支點之一。四腳亭火車站（早期稱四腳亭驛）隨宜蘭線鐵路開通，於大正 8 年（1919 年）5 月 5 日啟用，除了交通地位的重要性之外，四腳亭也是早期臺

灣北部最重要的煤田，蘊藏量最為豐富、煤的品質又優良的煤田，煤坑曾多達二十餘個，在全盛時期的時候，每年平均能生產 35 萬公噸以上的煤礦。這些礦坑都是透過輕便鐵道與宜蘭線鐵路火車站相連接，便於運輸開採出來的煤礦；除了能運輸煤礦之外，火車站成為轉運中心，附近也形成聚落，今天在四腳亭火車站前的中央路上，隱約還可發現一些老店舖存在，頗可以據以懷想往日的聚落風貌。

（上述資料節錄自瑞芳區公所編纂之瑞芳鎮鎮誌-開拓史篇及維基百科）

參、研究方法

一、研究範圍與限制

(一) 本所轄區內交易較興盛區域

如前章所述，瑞芳地區人口較密集區域多與其歷史發展沿革有關，而人口較多區域自然房地交易數量也較多，本次研究範圍就以這些區域形成之生活圈內買賣交易案例進行分析探討，包含瑞芳火車站生活圈、瑞芳國中生活圈及四腳亭火車站生活圈（如圖表 2）：

1. 瑞芳火車站生活圈

主要為瑞芳都市計畫區，包含瑞芳火車站前站美食廣場、住宅區、商業區及後站瑞芳高工等學區生活圈，交通方便，生活機能良好。

2. 瑞芳國中生活圈

主要為爪峰里、三爪子地區，包含瑞芳國中及周邊住宅社區生活圈，距離瑞芳市區近，交通及生活機能尚佳。

3. 四腳亭車站生活圈

主要為吉安里、吉慶里地區，包含四腳亭車站周邊住宅社區生活圈，同時鄰近基隆市暖暖區範圍，交通及生活機能佳。



圖表 2 瑞芳生活圈位置示意圖

(二) 實價登錄資料之時間範圍與資料清理

我國自 101 年 8 月 1 日起正式施行實價登錄制度，本研究分析之資料時間範圍為 101 年 8 月 1 日至 110 年 12 月 31 日約 9 年之實價登錄資料。

而瑞芳區內大部分建物屋齡較高，異常、特殊交易案件樣態及數量繁多，為求分析資料之精確性及可信度，將會剔除異常及特殊交易案件後再進行分析。

二、研究設計

本研究收集瑞芳區內實價登錄買賣交易案例，並以 Access 軟體串接內政部登記系統登記簿資料，分析購屋者年齡、住址及房地相關資訊，步驟如下：

(一) 收集資料

收集 101 年 8 月 1 日至 110 年 12 月 31 日期間瑞芳區內實價登錄資料，擷取各生活圈範圍之案例，瑞芳火車站生活圈以瑞芳段、明燈段內交易為主；瑞芳國中生活圈以爪峰段內交易為主；四腳亭火車站生活圈以吉安段、吉慶段內交易為主。

(二) 資料清理

為確保資料之精確性及可信度，剔除異常不揭露案件及特殊交易案件，特殊交易案件大致樣態可分類如下：

1. 交易總價包含非屬不動產價格之費用。
2. 關係人間交易，如親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易、合建案建商與地主間之交易等。
3. 建築物含有增建、加蓋。
4. 交易包含特殊交易情況、條件，如急買急賣、受民情風俗因素影響、瑕疵物件、含租約、毛胚屋、具重建或重劃、都更等效益、畸零地或有合併使用效益、借名登記返還、受債權

債務關係影響或債務抵償、雙方合意（法院判決）解除契約等。

5. 與政府機關有關之交易，如政府機關標讓售、地清或未辦繼承標售、水利地承購、協議價購等。

（三）資料對應

原實價登錄資料中有包含權利人之姓名、身份證字號及住址，但並無其年齡資訊，因此以 Access 軟體串接內政部登記系統登記簿人檔資料，以身分證字號及姓名對應，取得權利人之出生年月日，推算權利人之年齡。

（四）資料分類設定區間數值

本研究分析標的包含權利人（也就是購屋者）之年齡、住址及房地相關資訊，將各項資料數據區間化如下進行分析：

1. 年齡

將購屋者年齡資料區分為 19 歲以下、20~29 歲、30~39 歲、40~49 歲、50~59 歲、60 歲以上，以此分析購屋者年齡分布狀況。

2. 住址

將購屋者住址資料簡化至縣市，如臺北市、基隆市、桃園市等等，新北市則再細分瑞芳區與其他區，以此分析購屋者之

地緣關係。

3. 建物型態與屋齡

將生活圈內建物之建物型態分為公寓、華廈及透天厝；屋齡資料區分為 5 年以下、5~20 年及 20 年以上，瑞芳區因新建案稀少，建物屋齡普遍較高，因此 5 年以下即歸屬新成屋，5 年以上為中古屋，以此分析生活圈內建物主要屬何種房型。

4. 交易總價

將買賣交易案例之交易總價資料區分為 150 萬以下、150 萬~250 萬、250 萬~350 萬及 350 萬以上，以此分析交易價格分布情形。

(五) 進行樞紐分析

將瑞芳火車站、瑞芳國中及四腳亭生活圈內實價登錄買賣交易案件之購屋者資料、建物資料及價格資訊進行樞紐分析，歸納出瑞芳區房地產市場特性及趨勢。

肆、研究發現

一、研究結果數據

依照前開步驟將各項資料進行樞紐分析後，數據結果如下：

(一) 各生活圈內建物房型佔比

各生活圈 建物屋齡及型態	瑞芳火車站 生活圈	瑞芳國中生活圈	四腳亭火車站 生活圈
20 年以上公寓	53%	80%	80%
20 年以上透天	15%	10%	17%
20 年以上華廈	22%	4%	-
5~20 年華廈	5%	-	-
其餘建物	5%	6%	3%

(二) 購屋者年齡佔比

年齡區間	百分比
19 歲以下	1%
20~29 歲	16%
30~39 歲	32%
40~49 歲	26%

50~59 歲	18%
60 歲以上	7%

(三) 購屋者地緣關係佔比

地緣關係 \ 各生活圈	瑞芳火車站 生活圈	瑞芳國中生活圈	四腳亭火車站 生活圈
新北市瑞芳區	64%	55%	47%
新北市其他區	9%	17%	13%
基隆市	9%	12%	22%
臺北市	10%	10%	11%
其他縣市	8%	6%	6%

(四) 交易總價佔比

價格區間	百分比
150 萬以下	21%
150 萬~250 萬	47%
250 萬~350 萬	25%
350 萬以上	7%

(五) 因應 2019 年底新冠肺炎爆發及後續通貨膨脹等經濟利空因

素影響，擷取 2017 年至 2022 年瑞芳區買賣交易數量及價格變動

資料，針對 2019 年底至 2022 年數據進行觀察

1. 瑞芳區買賣案件交易量

日期 \ 轄區	瑞芳區
106.9~107.8	382
107.9~108.8	423
108.9~109.8	367
109.9~110.8	358
110.9~111.8	367

2. 平均交易單價

以瑞芳區成交量最高之公寓交易單價分析

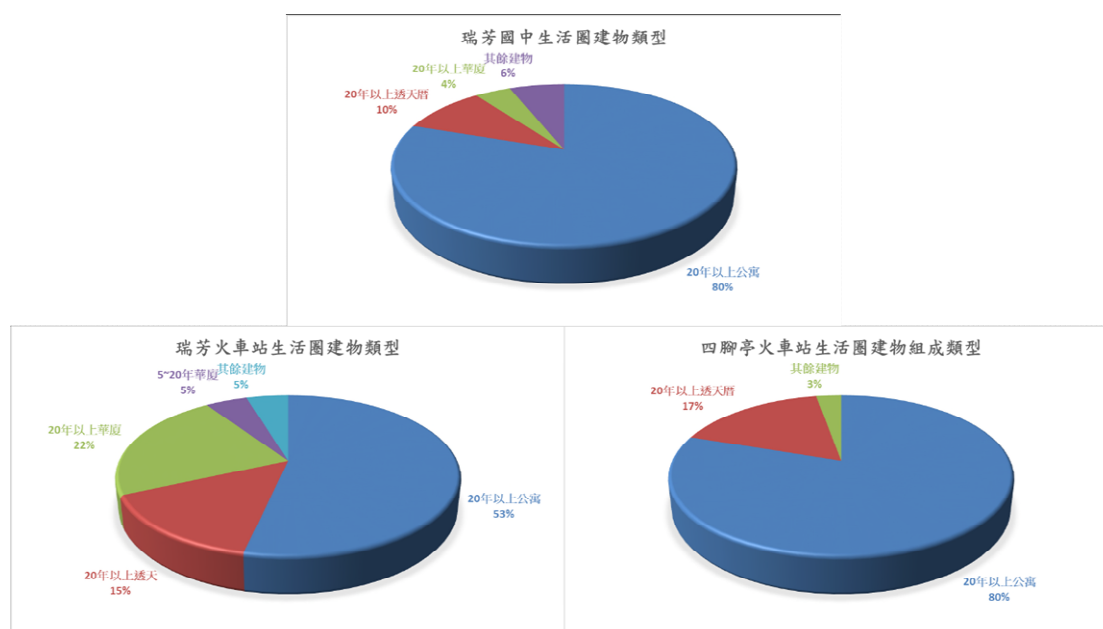
日期	瑞芳區公寓 平均交易單價(萬元/坪)	漲跌幅
106.9~107.8	7.78	-
107.9~108.8	7.46	-4.11%
108.9~109.8	7.59	1.74%
109.9~110.8	7.97	5.01%
110.9~111.8	8.06	1.13%

二、研究結果分析與發現

將上述各項數據結果進行分析，可以歸納出瑞芳地區房地交易市場有以下特性：

(一) 中古公寓夯，市場少見新成屋

瑞芳地區大部分建物的屋齡偏高，主要以 20 年以上中古公寓為主，因此房地產市場也以中古公寓交易為大宗，成交量及成交價格穩定。而瑞芳地區因人口成長停滯，近年少有新建案推出，新成屋因案量稀少且總價相對較高，不動產市場流通物件仍然是以中古公寓為大宗。

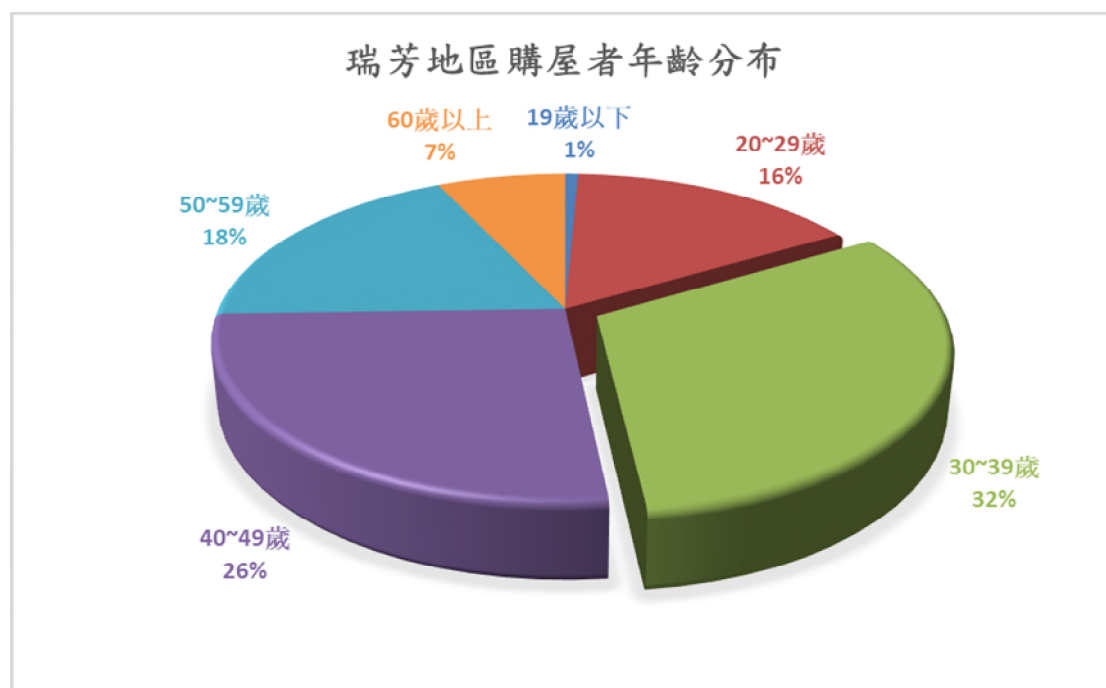


圖表 3 各生活圈建物類型

(二) 青壯年成家，30 至 49 歲為買房主力

從瑞芳地區購屋者年齡分布來看，以 30 至 39 歲之購屋族群

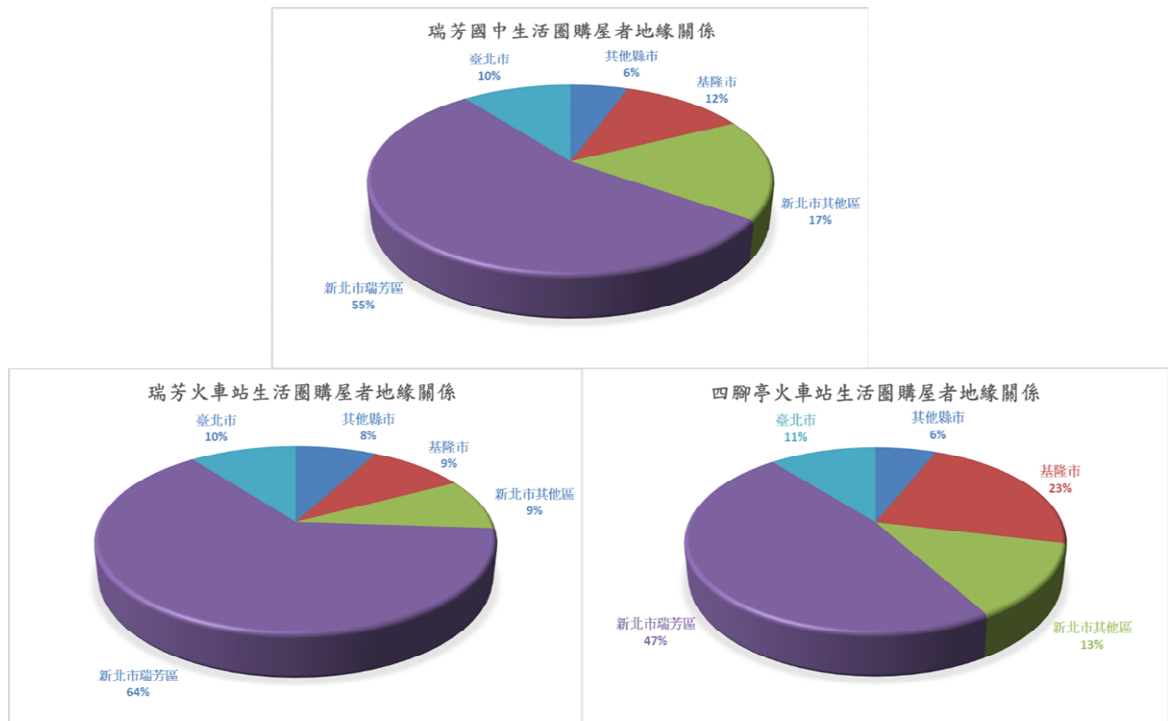
為最多約佔 32%，其次為 40 至 49 歲族群約佔 26%，顯見瑞芳區買房主力主要為 30~49 歲青壯年。



圖表 4 瑞芳地區購屋者年齡分布

(三) 自住型市場，區域外購屋族群少

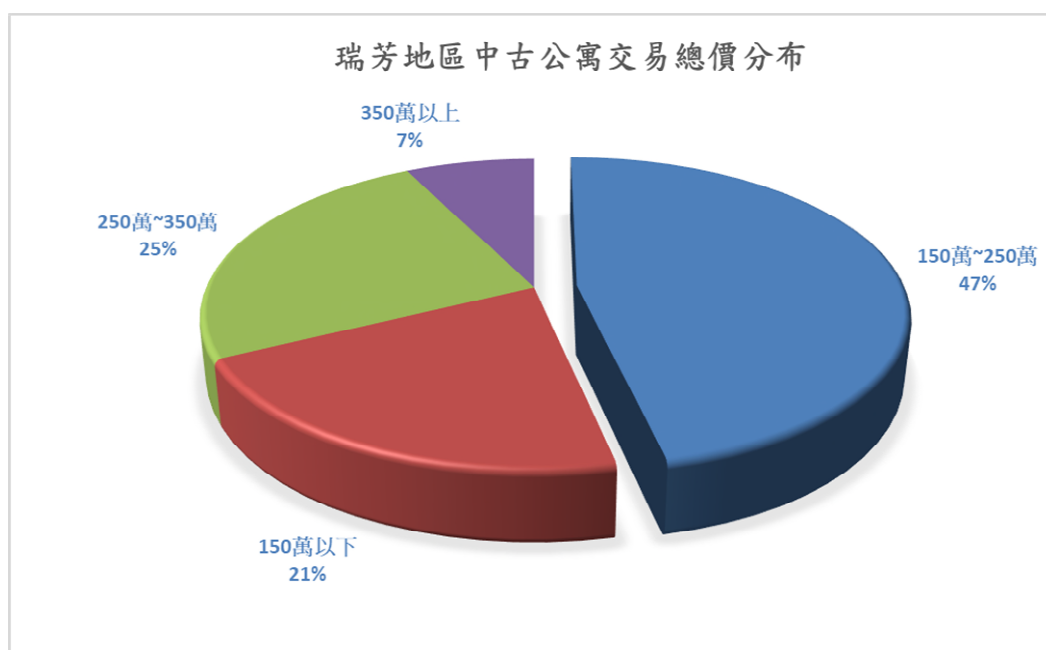
瑞芳地區房地產市場交易主要集中在瑞芳國中、瑞芳火車站及四腳亭火車站等 3 個生活圈，調查 102 年至 110 年購屋者地緣關係，發現瑞芳國中及瑞芳火車站生活圈有將近 6 成購屋者為瑞芳區本地民眾，而四腳亭車站附近因地理位置緊鄰基隆市暖暖區生活圈，因此吸引近 2 成左右基隆地區民眾跨區置產，但還是有 5 成左右購屋者為瑞芳在地居民，整體來看，瑞芳地區房地交易主要是以區域內居民自住需求購買為主。



圖表 5 各生活圈購屋者地緣關係

(四) 購屋門檻低，總價落在 150 至 250 萬

瑞芳地區不動產交易總價低，以成交量最高中古公寓來看，交易總價大部分落在 150 至 250 萬元左右，約佔中古屋公寓市場交易量的一半，而房價 250 萬以下的成交案例則占 68%，相較雙北都會區動輒千萬之房價，民眾購屋門檻較低。



圖表 6 瑞芳地區交易總價分布

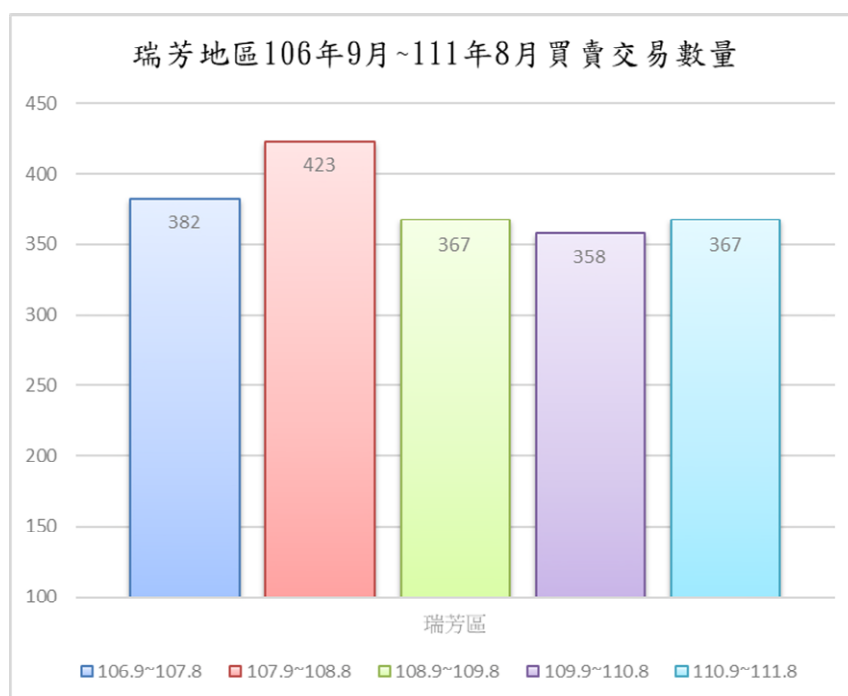
(五) 外部衝擊對於瑞芳區房市影響甚微

2019 年年底新冠肺炎爆發，至今仍肆虐全球，各國實施許多管控措施來抑制新冠病毒擴散，雖取得一定的成果，但各國之餐飲業、旅遊業及其他各種產業卻遭受重創，美國為刺激經濟活動，讓資金流入市場，於 2020 年 3 月實施無限 QE(量化寬鬆)策略，雖帶動全球股市大漲，有效活絡經濟，但卻造成通貨膨脹惡果，各式原物料價格飆漲，各國消費者物價指數更是屢創新高。

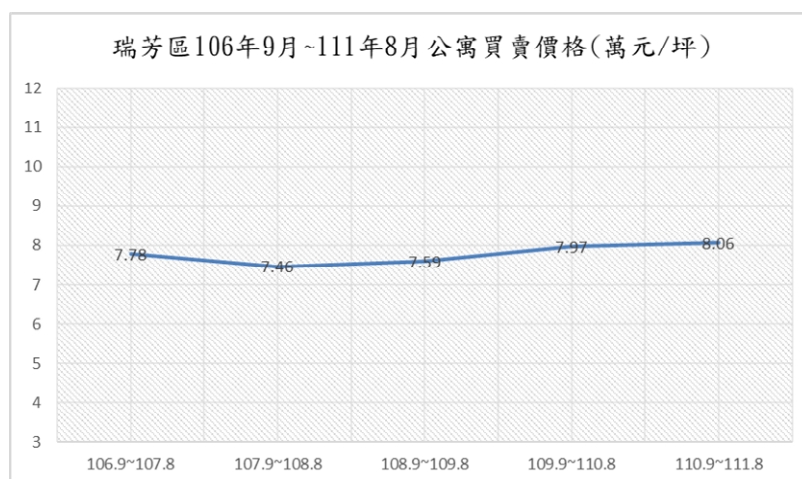
綜觀全國，因原物料價格上升，建材價格也不斷飆漲，許多預售屋推案遲遲無法動工，且政府近年不斷修法抑制房市炒作，推動打房政策及央行跟進美國實施升息等措施，造成投資客及房貸族壓力變大，雖目前房市價格並無明顯下降趨勢，但買賣成交

數量卻不斷降低，買賣雙方都呈觀望趨勢。

而就瑞芳區之買賣交易量及交易價格來看（如圖表 7、8），卻呈現相當平穩之趨勢，因近年無新建案推出，房市價格受建材價格影響較小，且屬自住型市場，剛性需求穩定，所以新冠肺炎、通貨膨脹等經濟利空之外部衝擊對於瑞芳地區來說影響並不大。



圖表 7 瑞芳地區買賣交易數量



圖表 8 瑞芳區公寓交易價格趨勢

伍、結論與建議

一、結論

一般來說，人口聚落形成因素與交通條件息息相關，而偏鄉地區本就位處遠離都市之位置，因此交通因素對於人口聚集影響更鉅，根據文獻回顧也可以得知瑞芳火車站、瑞芳國中、四腳亭火車站生活圈都是因為交通條件發達及生活條件較佳而有人口聚居，逐步發展而來。

同時，生活機能及設施也是人口聚集不可或缺之因素，台灣之偏鄉地區雖然基礎設施尚為完備，足以供生活之用，但缺少一定的大型設施及更加豐富的生活機能，而這也意謂工作機會較少，這些都導致偏鄉地區房地市場都是以剛性需求為主之自住型市場，而因偏鄉地區缺乏投資性買房需求，新建案稀少，也造成建物屋齡普遍偏高之情形。

以研究結果分析之特點來看，需求、屋齡、交通條件、生活機能及工作機會等種種因素，對於偏鄉地區房地市場也不全是缺點，首先其房地市場因為屬自住型市場，較不易受到整體經濟因素及各種外部衝擊之波動，交易量及交易價格都相對穩定，另外因新建案稀少，流通物件仍然是以中古公寓為大宗，總價購屋門檻較低，購屋族群屬當地較年輕之世代，對比大都市動輒千萬的房價，對於小資族而言，購屋環境相當友善，且在這個現代化的時代，全台之交通建設其實已經

相當完備，對於居住在不是那麼極端偏選之地區，通勤所耗費車程時間並不會讓人難以接受。

以瑞芳區為例，瑞芳國中、瑞芳火車站及四腳亭火車站生活圈交通方便，生活機能尚稱完善，對於想要在新北市購屋置產而又資金有限，或是不想背負沉重房貸壓力的民眾，是一個值得考慮的購屋地點。不過該區離雙北市中心有一定距離，以時間換取空間的生活方式以及交通成本能否接受，在購屋之前也必須仔細評估，另外由於該區以中古屋交易為主，購屋前對於屋況的掌握也特別重要。

二、建議

（一） 偏鄉地區應視自身優勢進行多元化發展，創造工作機會，活絡當地經濟

偏鄉地區固然區位較差，多位於深山老林，但通常這些地區依然有其自身優勢，如山清水秀、風景優美或是本身就有淵遠流長之歷史文化...等，且因遠離喧囂的都市，也可以發展成為有獨特人文之觀光景點，吸引厭倦都市生活之民眾來放鬆身心，如瑞芳區猴硐貓村，早期曾是台灣煤礦產業第一大城，煤礦產業沒落後，青壯人口大量流失，面臨蕭條破敗的景況，後因貓咪眾多，發展出以貓咪為主之觀光勝地，曾被美國 CNN 評選為「世界六大賞貓景點」，有效挽救並活絡了當地經濟。

而瑞芳區一直以來較缺乏大型建設帶動房市行情，近年有望改善，目前除了有水金九創新園區建設中，包含渡假村、創意市集、青年旅館、多功能會展中心等設施，另新北市政府已於 111 年 8 月與仁寶集團簽約，以 BOT+BTO 案於瑞芳市中心興建瑞芳醫療長照設施大樓，預計 2024 年動工、2026 年完工，此外於 108 年 5 月 24 日基隆河禁限建解除管制後，瑞芳第二產業園區立即展開報編計畫，目前已進入環境影響評估程序，以 2025 年完工營運為目標，預估可吸引 50 億元投資，創造 1557 人之就業機會，這些建設於未來有望活絡並帶動瑞芳新一輪的房市行情，值得其他偏鄉地區借鑒。

（二）強化交通及生活機能，吸引鄰近都市地區民眾置產

買房對不少居住在都會地區的居民而言是個沉重的負擔，民眾往往為了購屋而背負龐大房貸壓力，依據內政部不動產資訊平台發布最新一期（111 年第 1 季）的資訊顯示，新北市平均房價所得比高達 12.85 倍、而貸款負擔率也達 51.45%，大多數民眾想要買房需 12 年不吃不喝，而購屋人將近一半收入得拿來繳付房貸，大幅影響生活品質，也使得青年對於購屋夢想裹足不前。

而現今台灣交通建設發達，大部分地區都有車站或公路可

抵達，以瑞芳區為例，從瑞芳火車站搭車至基隆、汐止、南港甚至臺北車站等地區都不會超過一小時，開車也相當方便，若再更加強化交通及生活機能，相信對於無力負擔都市地區高價房屋的民眾是一個值得購屋的好選擇，因此偏鄉地區應致力於強化各項交通設施及發展生活機能，吸引鄰近在都市地區工作之民眾前來置產，有了市場，房市自然會有升值空間，形成良性循環。

(三) 因買賣成交案例多含特殊情形，地價人員應詳加檢視，必要時進行現況勘查，精進地價作業

偏鄉地區因缺乏投資性買房需求，無法吸引建商進駐，新建案較為稀少，因此屋齡普遍較高，建物往往包含整建維護、增建加蓋又或者老舊破敗、漏水等情況，此外偏鄉地區外來移入人口不多，許多案件為親友之間之交易，因此偏鄉地區影響交易價格之特殊交易案件比例較高。

有鑑於偏鄉地區整體交易量較低、特殊交易案件比例較高，而實價登錄之交易價格資料會對外揭露，並被各方進行引用，如徵收案估價師在估計比較價格時會引用勘估標的鄰近買賣實例，因此揭露之交易價格可謂攸關民眾權益，所以偏鄉地區地政機關之地價人員在檢視實價登錄申報案件時可就個別案件詳加審核，

搭配航照圖、Google 街景或是聯絡當事人進行確認，如無法確認也可以至現場進行拍照勘查，提升買賣申報案件之正確性與精確性。

參考文獻

1. 瑞芳鎮鎮誌-開拓史篇。瑞芳區公所，新北市。
2. 維基百科-瑞芳區歷史。網址：<https://zh.m.wikipedia.org/zh-tw/瑞芳區>。