



專題統計分析

宜蘭縣 102 至 108 年因買賣取得不動產性別統計

宜蘭縣政府地政處
中華民國 109 年 11 月

壹、前言

居住權的意義，在保障人們「安居」樂業，是人權的核心理念之一，其落實是不分種族、性別、年齡、身分、地位，均適用於每一個人，而政府為實現居住正義，透過多種多樣的政策和手段，使民眾的居住權得以實現，其中實價登錄為呼應居住正義最重要政策之一，目的為促進不動產交易透明化，降低不動產資訊不對稱情形，避免不當哄抬房價，在保障民眾隱私權前提下，於100年12月30日經總統公布平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例修正條文，建立不動產成交案件實際資訊申報登錄制度（實價登錄），並於101年8月1日施行。

現今社會上有能力購置不動產者多為生活水準較高，工作及經濟能力較好者，為瞭解本縣於不動產買賣方面是否已實現性別平權的目標而保障兩性居住生活權利，爰利用土地登記及實價登錄相關資料就縣內因買賣取得不動產者之性別進行統計分析。

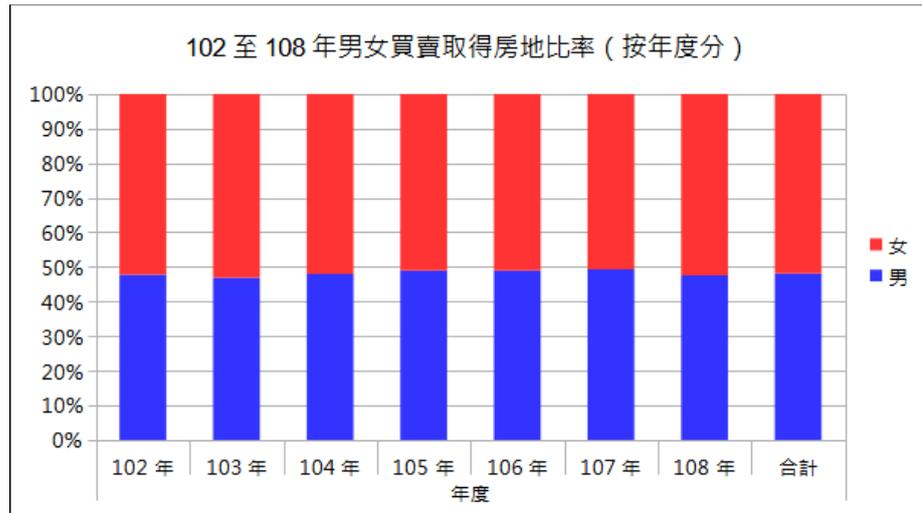
貳、宜蘭縣因買賣取得不動產性別分析

本計畫蒐集宜蘭縣101年8月1日實價登錄實施迄今土地登記資料，篩選登記原因為買賣，並剔除權利人（買方）非自然人資料，利用權利人身分證字號區分性別，配合實價登錄申報有關價格、買賣標的類型、土地使用分區等資料統計，因101年實價登錄實施不滿1年，樣本較少，及109年尚未結束，且109年7月1日實價登錄新制上路，建物型態認定標準改變，爰101年及109年資料不予列入，本次採用102年至108年資料，統計分析如下：

一、房地部分：

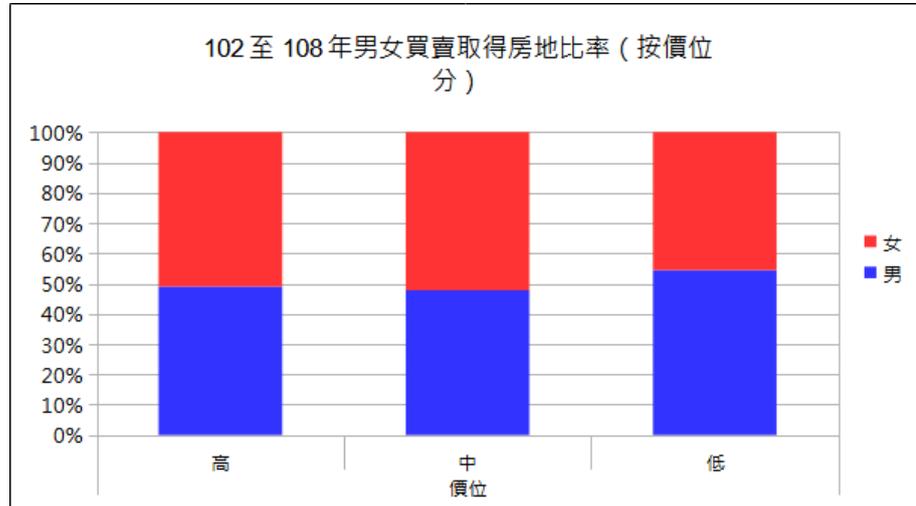
- （一）按年度區分，102年至108年間每年女性因買賣取得房地數量皆多於男性，女性占比為50.8%~53.2%，男性占比為46.8%~49.2%，將7個年度合併計算，女性高於男性3.8個百分點，差異不大，尚屬平衡。

圖 1



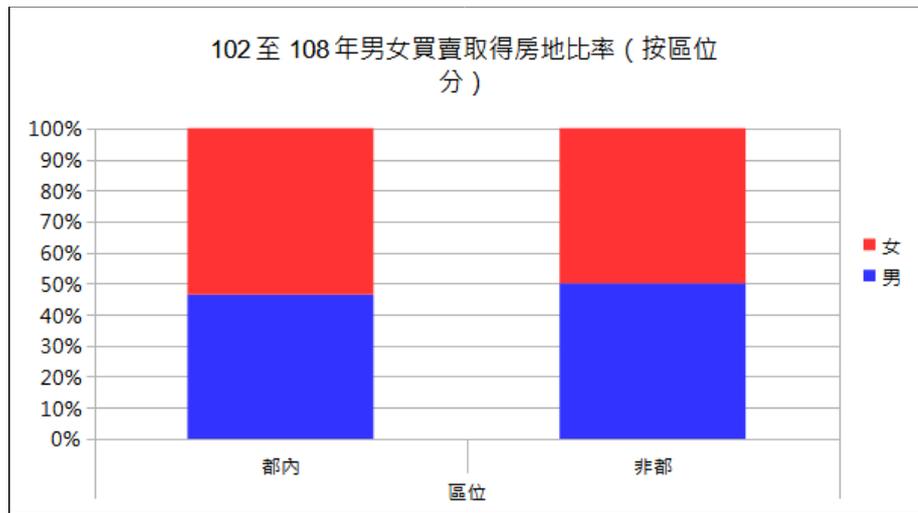
(二) 將房地買賣總價由高至低排列，約略平分為三等分，為高（820 萬以上）、中（430 萬以上未達 820 萬）、低（未達 430 萬）價位，女性於高價位高於男性 2 個百分點、中價位高於男性 4.4 個百分點，男性則於低價位高於女性 8.8 個百分點，即女性在中高價位因買賣取得房地數量皆多於男性，可能因現今女性意識抬頭及女性工作、生活水準提升，使得女性擁有較佳經濟能力購置房屋。

圖 2



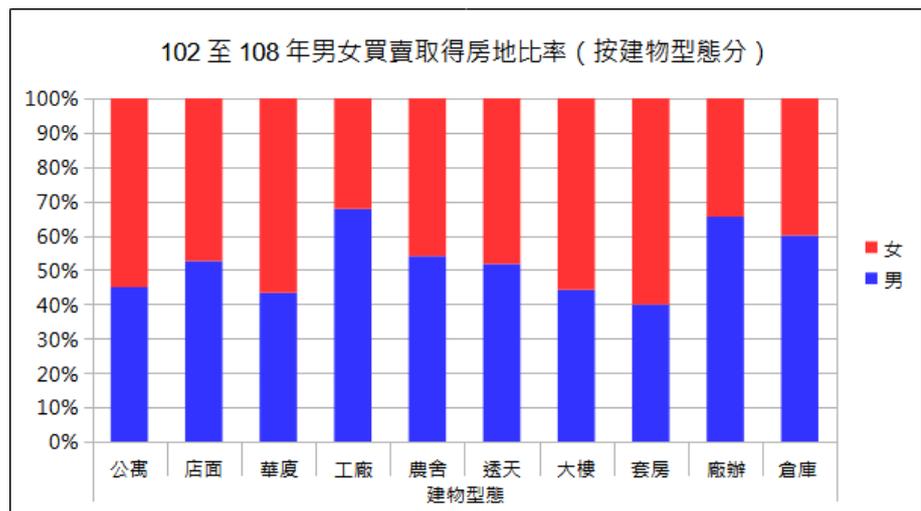
(三) 依買賣房屋座落土地屬都市土地或非都市土地區分，女性在都市計畫範圍內因買賣取得房地數量高於男性 7.2 個百分點，男性則於都市計畫範圍外高於女性 0.2 個百分點，即男女於都內差異較大，於都外比率相當接近，都市計畫範圍內生活機能佳，房地價格普遍較都市計畫範圍外高，與前述價位分析結果相符，因現今女性工作、生活水準提升，故擁有較佳經濟能力選擇房屋。

圖 3



(四) 依買賣房地建物類型區分，女性於公寓、華廈、大樓及套房買得房地數量皆多於男性，將其合併計算，女性高於男性 14.6 個百分點，男性則於店面、工廠、農舍、透天厝、廠辦及倉庫多於女性，將其合併計算，男性高於女性 3.8 個百分點，即女性於區分所有建物因買賣取得房地數量多於男性，男性則於一般建物（非區分所有建物）因買賣取得房地數量多於女性，一般而言，區分所有建物於都市土地較多，與前述區位分析—女性在都市計畫範圍內買得房地比率高於男性結果相符；又部分區分所有建物如華廈、大樓具有管理組織、電梯、公共設施等，安全性及生活水準較高，可能為女性較注重之特點。此外，區分所有建物主要用途多為住家用，推測女性購置房屋以住宅居多，而男性除住家用外，亦包含商業用、工業用之店面、工廠、廠辦、倉庫及農舍等。

圖 4



(五) 依買賣房地坐落鄉鎮市區分，女性於本縣宜蘭市、礁溪鄉、壯圍鄉、員山鄉、羅東鎮、五結鄉及三星鄉買得房地數量皆多於男性，將其合併計算，女性高於男性 5.8 個百分點，男性則於頭城鎮、冬山鄉、蘇澳鎮、大同鄉及南澳鄉多於女性，將其合併計算，男性高於女性 4.9 個百分點，即女性於本縣人口主要集居之宜蘭市、羅東鎮兩生活圈及毗鄰鄉因買賣取得房地數量多於男性，男性則於本縣外圍鄉鎮因買賣取得房地數量多於女性，亦與前述區位分析結果呼應。

圖 5

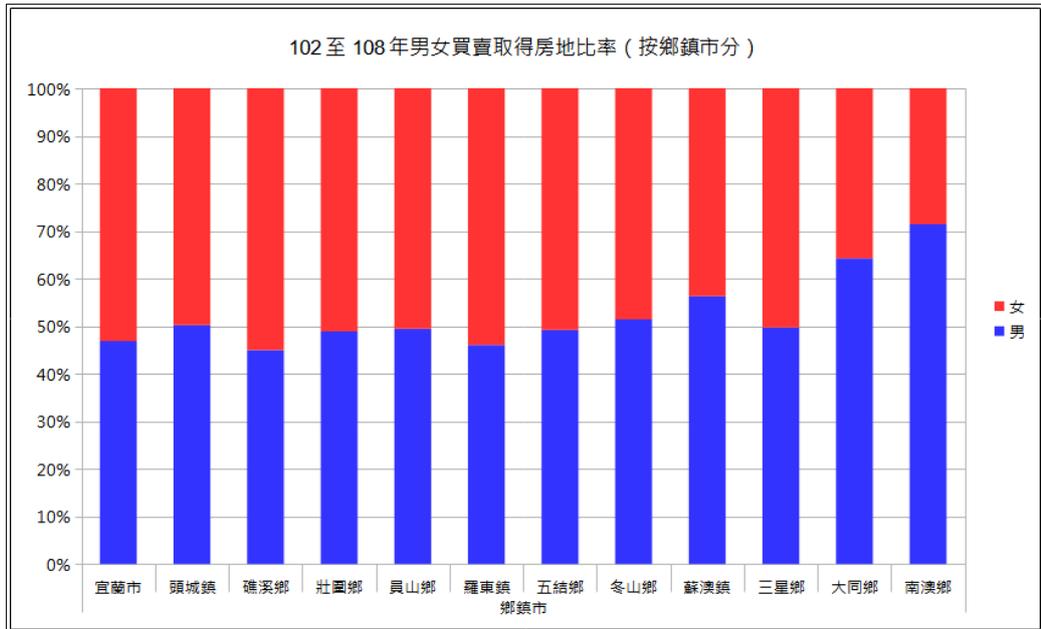
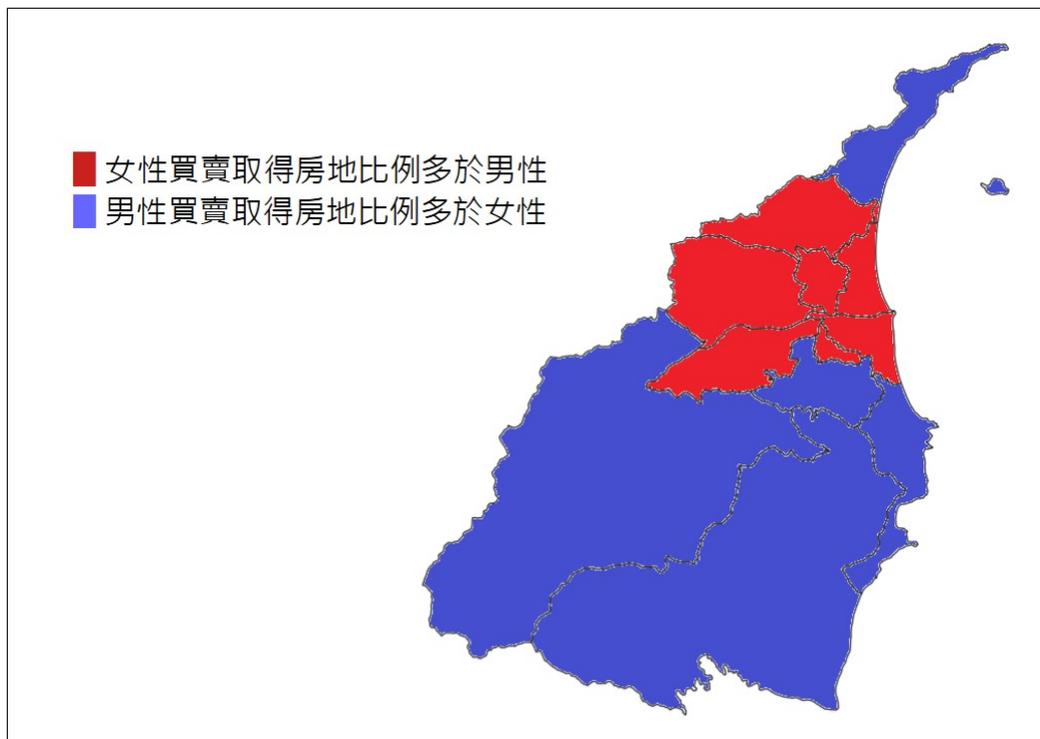


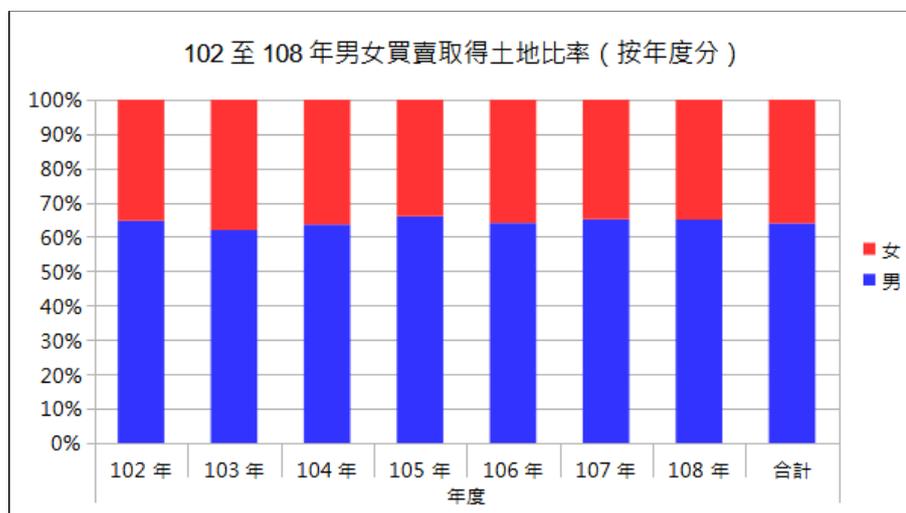
圖 6



二、土地部分：

(一) 按年度區分，102年至108年間每年男性因買賣取得土地數量皆多於女性，男性占比為61.9%~66%，女性占比為34%~38.1%，將7個年度合併計算，男性高於女性27.8個百分點，差異較大。分析差距原因，依購置土地目的可分為自用與投資，自用可再分為農業使用與建築使用，農用部分，依104年農林漁牧業普查報告-宜蘭縣報告，本縣從事農牧業工作者男性為46,509人或占53.9%，女性為39,810人或占46.1%，即女性農業人口較少，可推測取得農地需求亦相對較少，建築使用部分，因買地建屋者多需具備建築相關知識或為營建相關行業者，依宜蘭縣108年度開業建築師性別統計分析顯示，108年度宜蘭縣開業建築師共計77人，其中男性為74人或96.1%，女性僅3人或3.9%，又行政院性別平等會重要性別統計資料庫顯示，全國108年營建工程業就業人數男性為810千人或占89.3%，女性為97千人或占10.7%，女性從事建築營造相關行業仍為少數，推測買地建屋需求亦相對較少；另一方面，投資則定義為利用土地市場出現的價差進行買賣從中獲得利潤的交易行為，尚無針對投資客性別之相關統計資料，一般而言，女性傾向投資風險性較低資產，而土地價格較高，投資土地將導致資金流動性較差，且交易成本較高、獲利期限較長，又缺乏集中交易市場，導致資訊不健全，故推測女性投資客亦占少數。

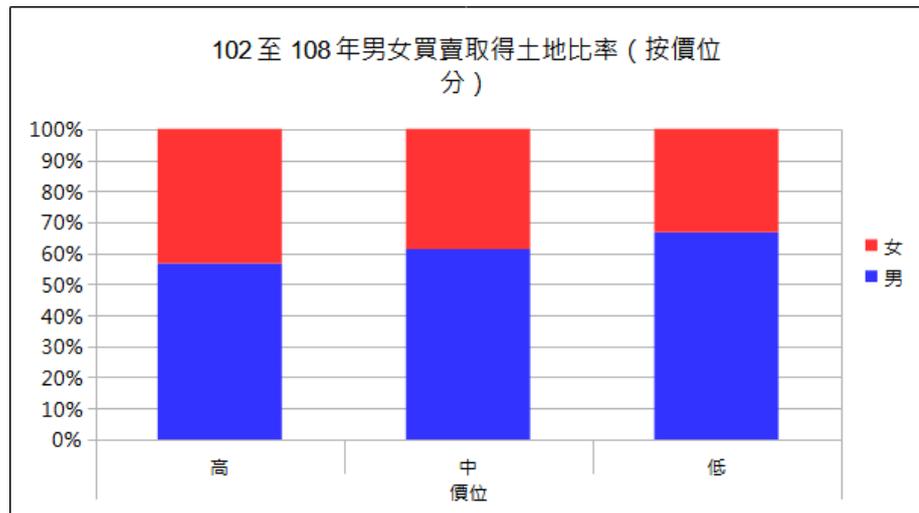
圖 7



(二) 將土地買賣總價由高至低排列，約略平分為三等分，為高(770萬以上)、中(210萬以上未達770萬)、低(未達210萬)價位，男性於高價位高於女性13.4個百分點、中價位高於女性22.6個百分

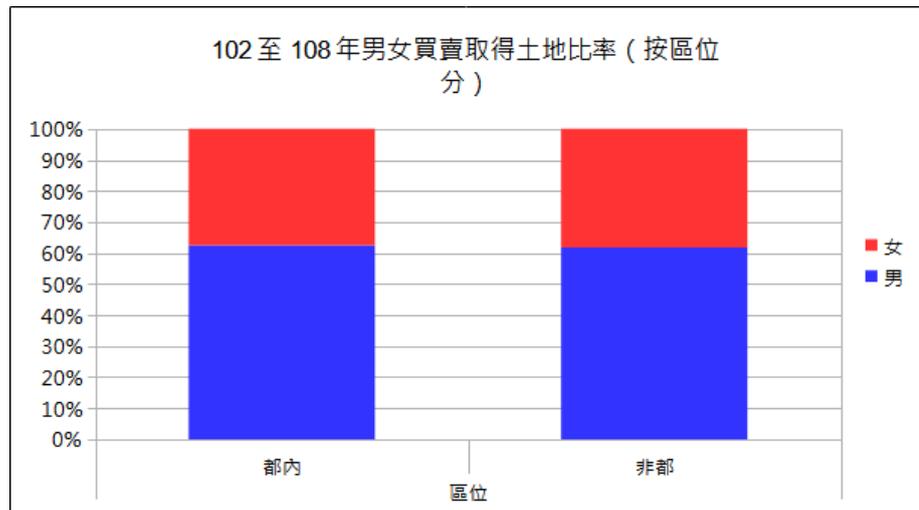
點、低價位高於女性 33.4 個百分點，即男性在各價位因買賣取得土地數量皆多於女性。

圖 8



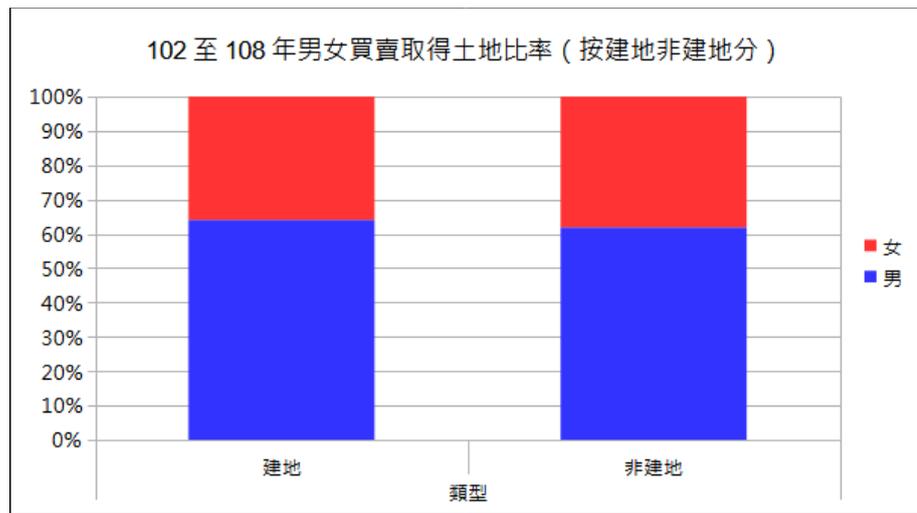
(三) 依買賣土地屬都市土地或非都市土地區分，男性於都市計畫範圍內因買賣取得房地數量高於女性 25 個百分點、都市計畫範圍外高於女性 23.6 個百分點，即男性在都市計畫內、外因買賣取得土地數量皆多於女性，且都市計畫內、外之男女占比相當接近。

圖 9



(四) 依買賣土地類型區分為建地及非建地，男性於建地因買賣取得土地數量高於女性 28 個百分點、非建地高於女性 23.6 個百分點，即男性於建地、非建地買得土地數量皆多於女性，且建地、非建地之男女占比相當接近。

圖 10



參、結論與建議

整體而言，依本縣 102 年至 108 年間因買賣取得不動產者之性別進行統計分析，房地部分皆以女性占多數，整體男女比例尚屬均衡，僅於價位、區位及建物型態選擇各有所好，女性較偏好中高價位、位於都市計畫內及區分所有建物，而男性則較偏好低價位、位於都市計畫外及非區分所有建物，顯見女性於條件較優異房地占有多數，可能係因現今女性經濟能力逐漸提升、經濟獨立意識興起等，對女性購置房屋亦有相當程度之影響力，而土地部分皆以男性占多數。

依住宅法第 53 條規定：「居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。」而聯合國《經濟社會文化權利公約》第 4 號一般性意見指出，居住權是「安全、和平和尊嚴地居住某處的權利…所有人都應受一定程度的保有權保障，以確保得到法律保護而免遭強制驅逐、騷擾和其他威脅。」可知居住權保障著重於住宅，而土地是構成住宅重要部分，且房屋與土地之價格、供需相互影響。由上述分析結果得知，本縣在購置房地方面顯然兩性皆享有平等的公民權利，並無性別落差情形，惟購置土地方面仍有落差，推測係因女性購置土地自用或投資需求均較少，社會性別角色的刻板印象認為女性不適合從事農業、建築、營建等行業，建議就該等行業提供女性輔導，或就相關政策提供性別保障名額，以改善女性就業條件，朝向男女平權的目標往前邁進。