

小資女與帥歐巴的購屋偏好分析—以 107 年板橋、土城區實價登錄為例



新北市板橋地政事務所

中華民國 108 年 6 月

目次

壹、 前言.....	1
貳、 107 年板橋、土城區實價登錄資料庫篩選情形.....	2
參、 以「交易標的種類」分析.....	5
肆、 以「建物型態」分析.....	9
伍、 以「屋齡」分析.....	15
陸、 以「房地總價(無車位交易)」分析.....	18
柒、 以「房地總價(車位單獨計價)」分析.....	22
捌、 結論.....	26

圖目次

圖 1 各交易標的種類之男女人數.....	5
圖 2 交易標的種類為房地(不含車位)之各年齡層男女人數.....	6
圖 3 交易標的種類為房地(含車位)之各年齡層男女人數.....	7
圖 4 交易標的種類含車位與否之男性人數.....	8
圖 5 交易標的種類含車位與否之女性人數.....	9
圖 6 購買各種建物型態之男女人數.....	10

圖 7	購買住宅大樓之各年齡層男女人數.....	11
圖 8	購買公寓之各年齡層男女人數.....	12
圖 9	購買華廈之各年齡層男女人數.....	13
圖 10	購買套房之各年齡層男女人數.....	14
圖 11	購買透天厝之各年齡層男女人數.....	15
圖 12	購買各屋齡之男女人數.....	16
圖 13	購買屋齡 10 年以下之各年齡層男女人數.....	16
圖 14	購買屋齡 11 至 20 年之各年齡層男女人數.....	17
圖 15	購買屋齡 21 至 30 年之各年齡層男女人數.....	17
圖 16	購買屋齡 31 至 40 年之各年齡層男女人數.....	18
圖 17	購買屋齡 41 年以上之各年齡層男女人數.....	18
圖 18	購買各房地總價(無車位交易)之男女人數.....	19
圖 19	購買房地總價(無車位交易)500 萬元以下之各年齡層男女人數.....	20
圖 20	購買房地總價(無車位交易)500 萬元以上至 1000 萬之各年齡層男女人數.....	20

圖 21 購買房地總價(無車位交易)1000 萬元以上至 1500 萬元之各年 齡層男女人數.....	21
圖 22 購買房地總價(無車位交易)1500 萬元以上至 2000 萬元之各年 齡層男女人數.....	21
圖 23 購買房地總價(無車位交易)2000 萬元以上之各年齡層男女 人數.....	22
圖 24 購買各房地總價(車位單獨計價)之男女人數.....	23
圖 25 購買房地總價(車位單獨計價)500 萬元以上至 1000 萬元之各 年齡層男女人數.....	23
圖 26 購買房地總價(車位單獨計價)1000 萬元以上至 1500 萬元之各 年齡層男女人數.....	24
圖 27 購買房地總價(車位單獨計價)1500 萬元以上至 2000 萬元之各 年齡層男女人數.....	24
圖 28 購買房地總價(車位單獨計價)2000 萬元以上之各年齡層男女 人數.....	25

壹、前言

不動產成交案件實際資訊申報登錄為我國不動產交易管理之里程碑，其施行有助於不動產交易資訊之透明化，健全不動產交易市場，所載內容包括房地總價、住宅型態、移轉樓層、車位有無、面積、申報資料平均單價等各類資訊，而地籍資料除載有不動產基本標示外，更包含所有權人姓名、統一編號(判別性別)、出生日期(判別年齡層)等個人資訊。是以，藉由該資料的綜合分析應可觀察不同性別或年齡購屋者的購屋偏好。

本文擬就板橋、土城區近一年(107年)實價登錄資訊，透過購屋者，即本次取得不動產所有權人之地籍資料庫人檔資料，以其性別、年齡比對轄內不動產實價登錄之交易標的種類、建物型態、屋齡、房地總價等，藉以分析不同性別及年齡層對於不動產之偏好，提供各界參考，並有助於轄區業者精準行銷。

貳、107 年板橋、土城區實價登錄資料庫篩選情形

107 年板橋、土城區實價登錄資料庫計有 11,827 筆資料，本研究就「交易標的種類」、「建物型態」、「車位有無」、「屋齡」及「房屋總價」進行篩選，以男女之性別及其年齡交叉分析不同性別及年齡層對於不動產之喜好。

一、交易標的種類：實價登錄資料庫將交易標的種類分為土地、建物、車位、房地(土地+建物)、房地(土地+建物)+車位等五種態樣，本分析選擇就常態性「房地(土地+建物)」及「房地(土地+建物)+車位」兩種類型分析，將單純購買土地、建物、車位屏除於本次研究，經篩選，類型為房地(土地+建物)共計 5,003 筆資料，房地(土地+建物)+車位共計 4,310 筆資料，兩種態樣加總共 9,313 筆資料。

二、建物型態：實價登錄資料將建物型態分為工廠(23 筆)、公寓(5 樓含以下無電梯，2,021 筆)、住宅大樓(11 層含以上有電梯，5,736 筆)、店面(268 筆)、套房(1 房 1 廳 1 衛，369 筆)、透天厝(164 筆)、華廈(10 層含以下有電梯，620 筆)、農舍(1 筆)、廠辦(82 筆)、辦公商業大樓(29 筆)等 10 種類型，扣除非屬住宅型建物(工廠、店面、農舍、廠辦、辦公商業大

樓)不納入本次分析外，其餘類型共 8,910 筆資料。

三、屋齡：以 10 年為一區間，10 年以下共 5,731 筆，11 年至 20 年共 718 筆，21 年至 30 年共 1,210 筆，31 年至 40 年共 786 筆，40 年以上共 465 筆，共有 8,910 筆資料。

四、房地總價：實價登錄資料之房地總價類型有車位已含總價、車位單獨計價及無車位交易三種類型，配合前述交易標的種類篩選標準，屏除「車位已含總價」類型，方可對應購屋者單純購買房地之價格(即無車位交易，共 4,859 筆)，另也可分析車位單獨計價時之房地總價(共 1,412 筆)，兩種類型共計 6,271 筆資料。

五、性別：經查實價登錄資料庫並無性別資料之統計，本所遂透過身分證字號編列規則，由第一碼數字為 1 判斷是男性，數字為 2 判斷是女性進行篩選，將身分為外國人(登記簿所載之居留證號碼或是人工給號皆無法判斷性別)及法人兩種無法辨識性別之權利人排除於本次之研究範圍，經篩選後，男女共計 6,193 資料，其中男性 3,056 筆，女性 3,137 筆，比例近乎 1:1。

六、年齡：經查實價登錄資料庫並無年齡資料之統計，本所遂透過權利人之姓名及其身分證字號對應地籍資料所載之出生日

期進行年齡之判斷，同樣將權利人為法人排除於本次之研究範圍，經篩選後，以 10 為單位分為 20 歲以下(14 筆)、21 到 30 歲(645 筆)、31 到 40 歲(2, 017 筆)、41 到 50 歲(1, 931 筆)、51 到 60 歲(1, 131 筆)、61 到 70 歲(365 筆)及 70 歲以上(90 筆)共 7 個區間，共有 6, 193 筆資料。

綜合上述條件交叉比對篩選後，本案將針對 3, 056 筆男性及 3, 137 筆女性購屋者資料，就「交易標的種類」、「建物型態」、「屋齡」及「房屋總價」與其年齡交叉分析不同性別及年齡層對於不動產之偏好。

參、以「交易標的種類」分析

本部分以交易標的種類「房地(土地+建物)」及「房地(土地+建物)+車位」進行統計；第一部分以各年齡層男女之房地交易是否含車位分析，第二部分則以同性別之各年齡層房地交易是否含車位進行比較。

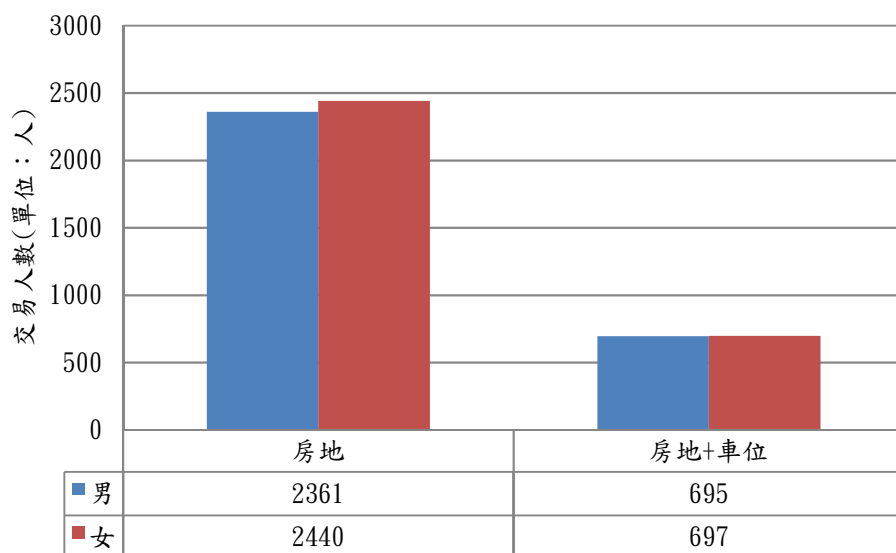


圖 1 各交易標的種類之男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

從圖 1 中可看出，不論男性或女性，於購買房地時皆以無購買車位之交易人數多於購買車位之交易人數。

一、 交易標的種類—含車位與否

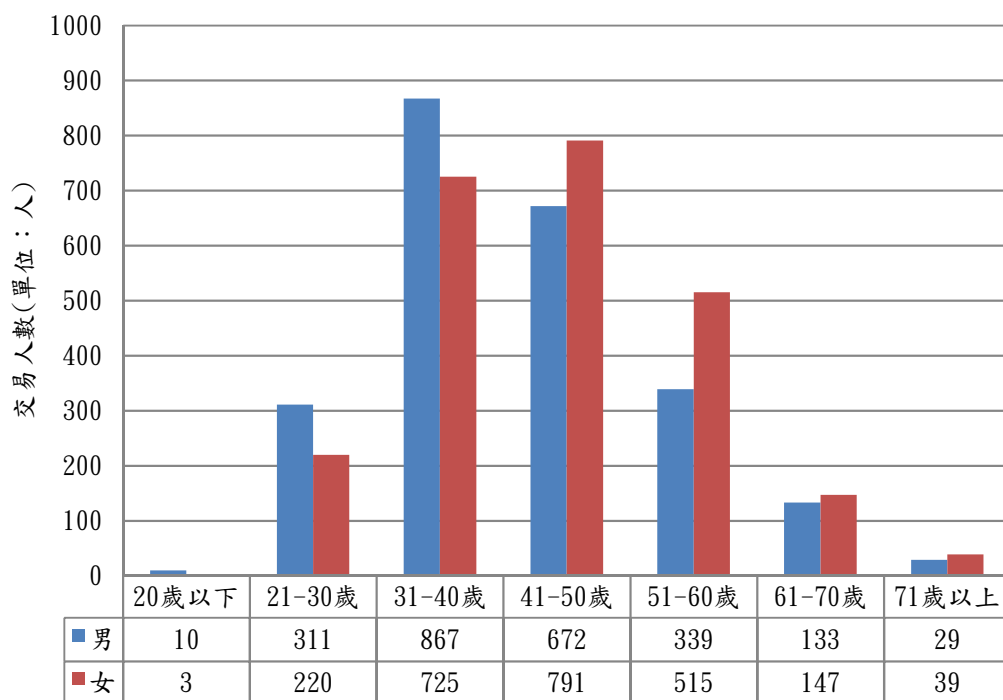


圖 2 交易標的種類為房地(不含車位)之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

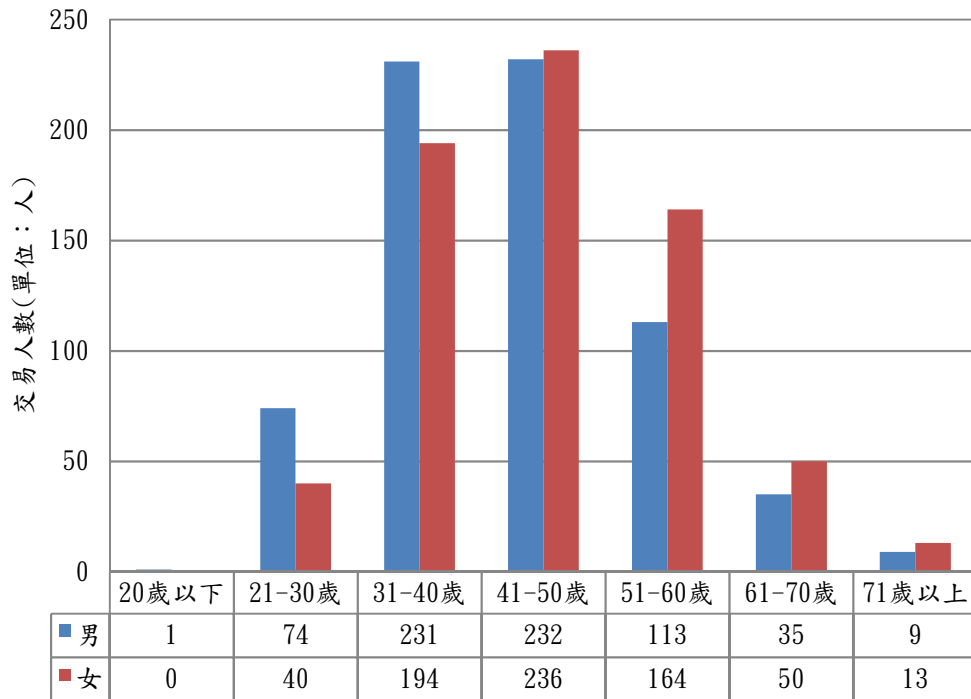


圖 3 交易標的種類為房地(含車位)之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

在交易標的種類為房地(不含車位)之資料中(圖 2)，40 歲為男女交易人數之轉折點，40 歲以下以男性之交易人數比女性略多，而 41 歲以上以女性交易人數比男性略多，於圖 3 房地交易情形有含車位之統計中也可以看出同樣的分佈情形。

二、以同性別分析不動產交易標的種類

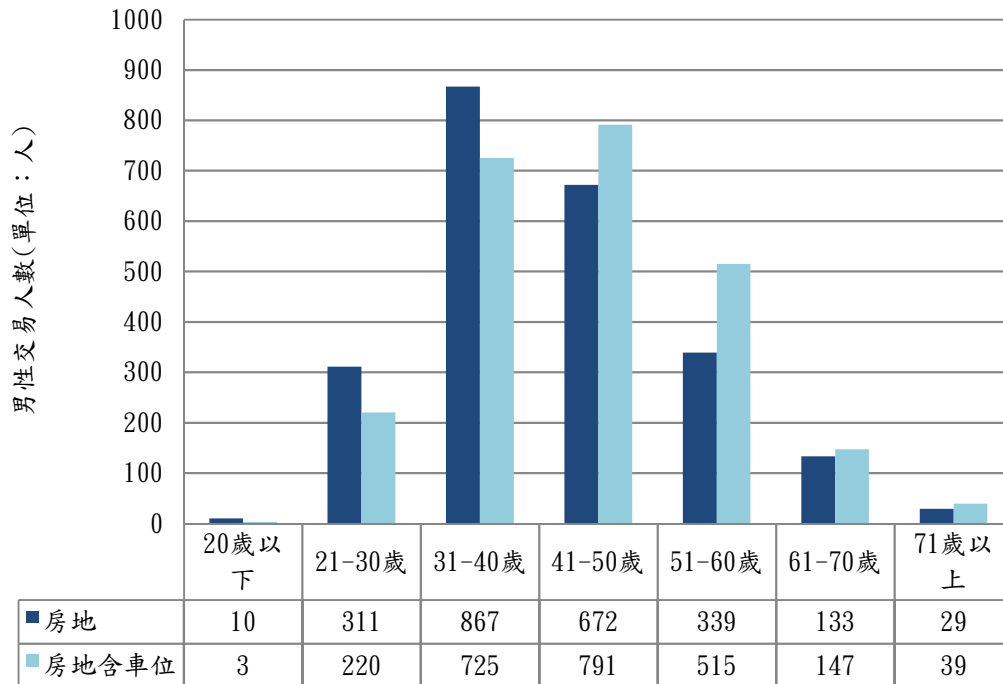


圖 4 交易標的種類含車位與否之男性人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

從圖 4 中可看出，40 歲以下男性無購買車位之人數多於有購買車位之人數，而 41 歲以上則以購買車位之人數較多。

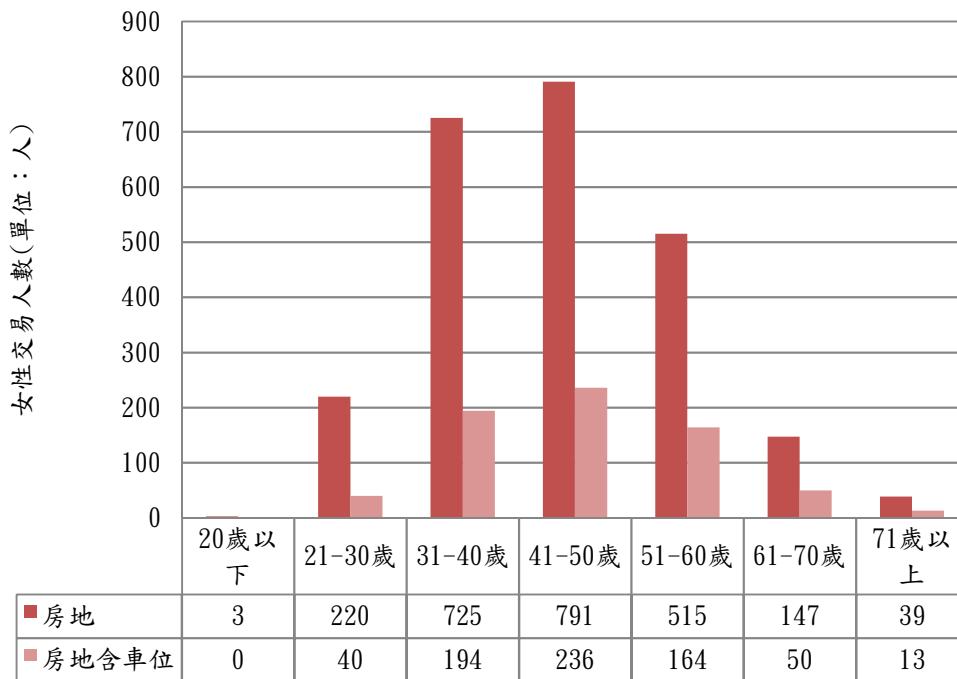


圖 5 交易標的種類含車位與否之女性人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

至於女性(圖 5)不論各年齡層皆以無購買車位之交易人數多於購買車位之交易人數。

以上購買車位情形，推測與男性普遍有開車之情形多於女性有關，且 41 歲以上男性因經濟較優渥且小孩出生有用車需求而有一併購買車位之情形。

肆、以「建物型態」分析

本部分以購屋者年齡、性別就住宅大樓(11 層含以上有電梯)、

公寓(5樓含以下無電梯)、華廈(10層含以下有電梯)、套房(1房1廳1衛)、透天厝等5種類型進行統計分析。

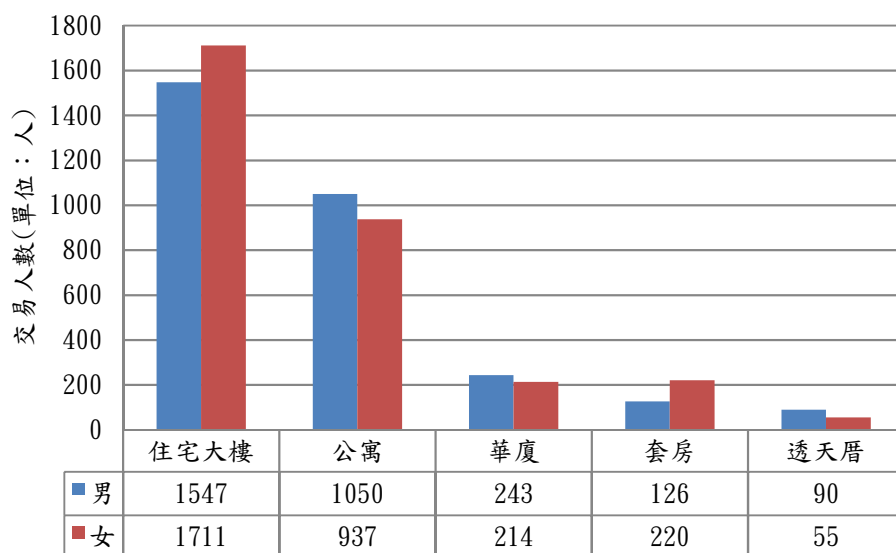


圖 6 購買各種建物型態之男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

從圖 6 中統計顯示，女性偏好購買住宅大樓及套房，而男性則以公寓、華廈及透天厝為多數。

一、住宅大樓(11層含以上有電梯)

購買住宅大樓(11層含以上有電梯)之男女交易人數共 3,258 筆，為交易人數最多的建物類型，分析其原因乃板橋、土城區新建案多，且大多數為住宅大樓，因此相較其他建物

類型，交易數量最多。分佈情形以 40 歲為區分男女交易人數之轉折點，40 歲以下以男性為多數，41 歲以上以女性為多數，而不論男女，31 至 50 歲為交易人數最多之年齡層，分析住宅大樓因樓層、屋齡關係，而致房地價格相對較高，須有相當資金方得以支付，而該年齡層不論資金所得之累積、結婚成立家庭之需求，皆正值購屋高峰時期，另因該年齡層之父母年齡約 60 歲以上，有較充裕之資金能贊助子女購屋，因此以 31 至 50 歲之男女人數為交易大宗。

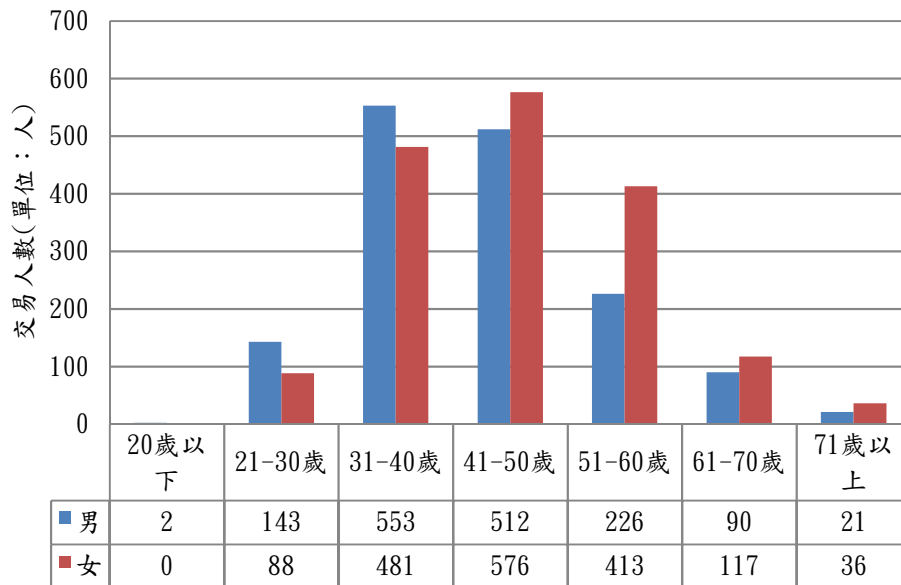


圖 7 購買住宅大樓之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

二、公寓(5樓含以下無電梯)、華廈(10層含以下有電梯)

購買公寓(5樓含以下無電梯)之男女交易人數共 1,987

筆(圖 8)，購買華廈(10層含以下有電梯)之男女交易人數共 457 筆(圖 9)，交易人數皆僅次於住宅大樓；購買建物型態為公寓時，40 歲同為男女交易人數之轉折點，40 歲以下以男性之交易人數比女性多，而 41 歲以上反之；而購買華廈除年齡層 41 至 50 歲為女性多於男性外，其餘年齡層皆以男性人數多於女性；分析上述兩者建物型態，31 至 40 歲為較多國人結婚之年齡層，選擇公寓及華廈不僅足以容納 2 至 4 人之小家庭，且負擔相對較輕，因此受到多數青壯年男女的喜愛；又公寓因無電梯，對年長者較不方便，故 71 歲以上購屋者男女各僅占公寓建物型態 9 人(約 0.09%)，購買人數相對少很多。

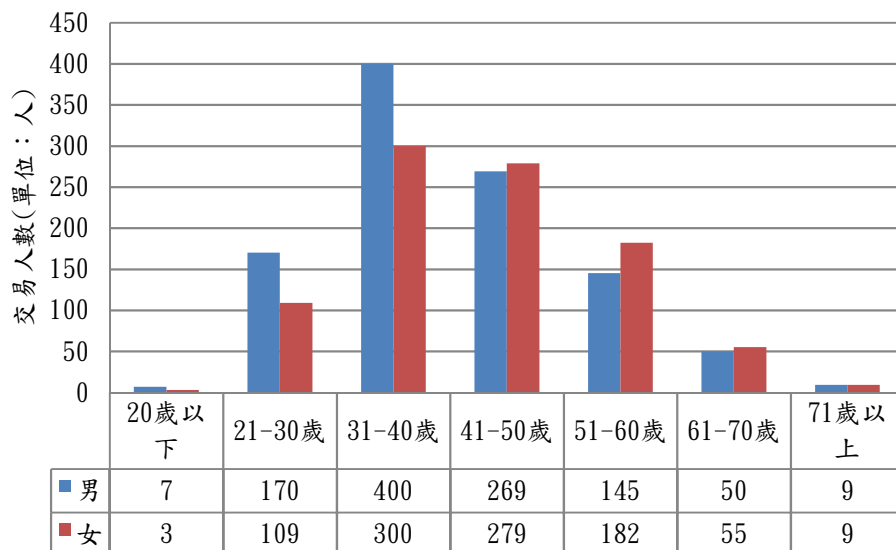


圖 8 購買公寓之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

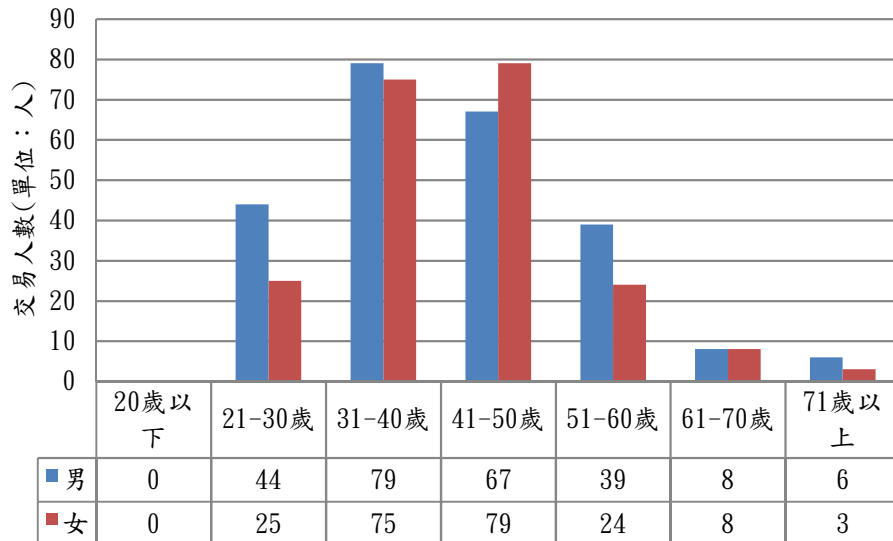


圖 9 購買華廈之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

三、套房(1房1廳1衛)

購買建物型態為套房(1房1廳1衛)除20歲以下僅有男性交易人數1筆之外，其餘年齡層皆以女性為多數，分析因套房空間小、價格相對較低，購買套房推測為單身女性居多，除可能因為工作需求買房外，現今社會晚婚或選擇不結婚者也多，因此購買套房之女性較多。

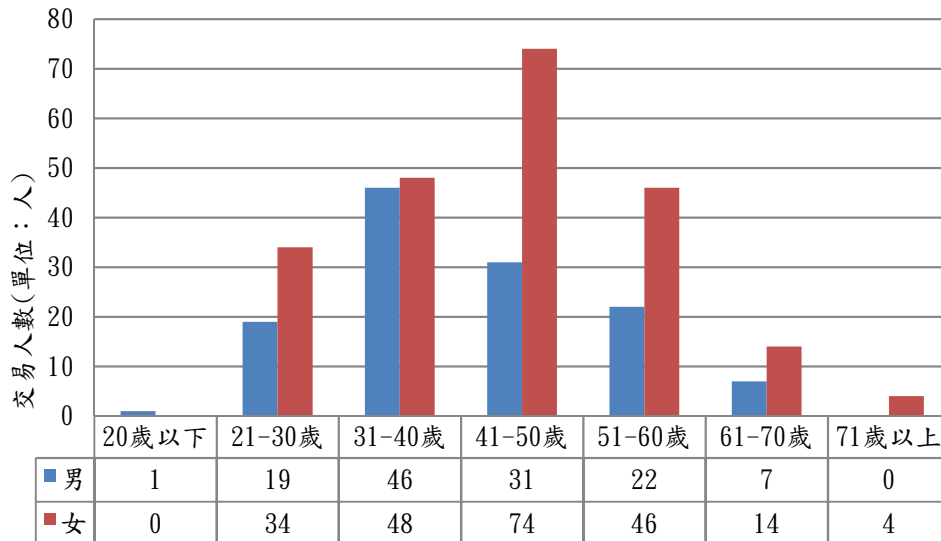


圖 10 購買套房之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

四、透天厝

各年齡層之男性購買透天厝之人數皆比女性多一些，推測因透天厝為多層樓之立體空間，適合多人居住，更為三代同堂又可以有各自私人空間的好選擇，加上台灣社會如三代同堂以與公婆居住態樣較普遍，因此購買透天厝以 31 至 60 歲男性為多數。

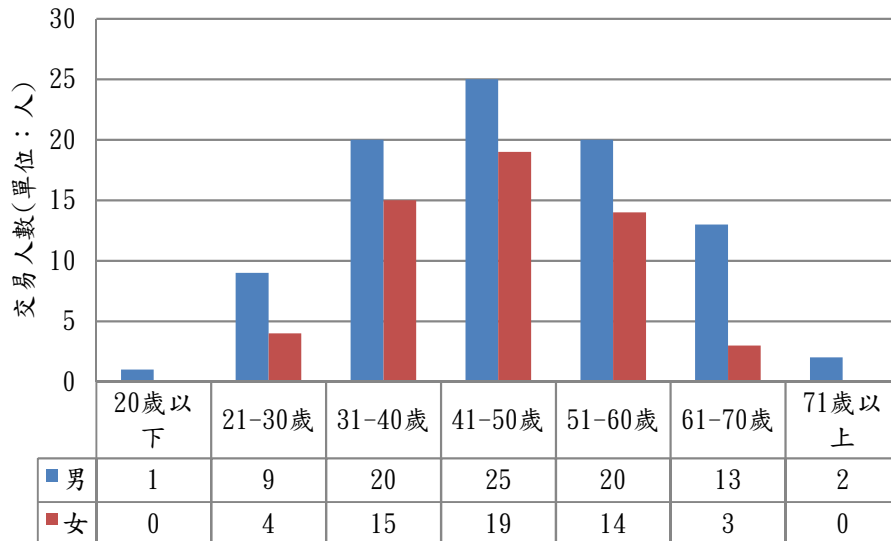


圖 11 購買透天厝之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

伍、以「屋齡」分析

屋齡為 10 年以下為交易人數最多之群組，共 3,502 筆，分析其因多數人較喜愛新成屋，且近年板橋、土城區新建案多，購屋者有更多不同的選擇，因此交易人數不論性別及年齡層，皆以屋齡 10 年以下為最多；其次，屋齡為 20 至 30 年之交易人數次之，共 993 筆，該屋齡之房價因較不高，且不至於太老舊，可藉由整修達成如同新屋環境，若不想花太多錢買新屋的人，推測會偏好屋齡為 20 至 30 年之房屋；另每個屋齡群組多數以 40 歲為男女交易人數的轉折點，普遍為 40 歲以下以男性交易人數較多，41 歲以上則為女性交易人數較多。

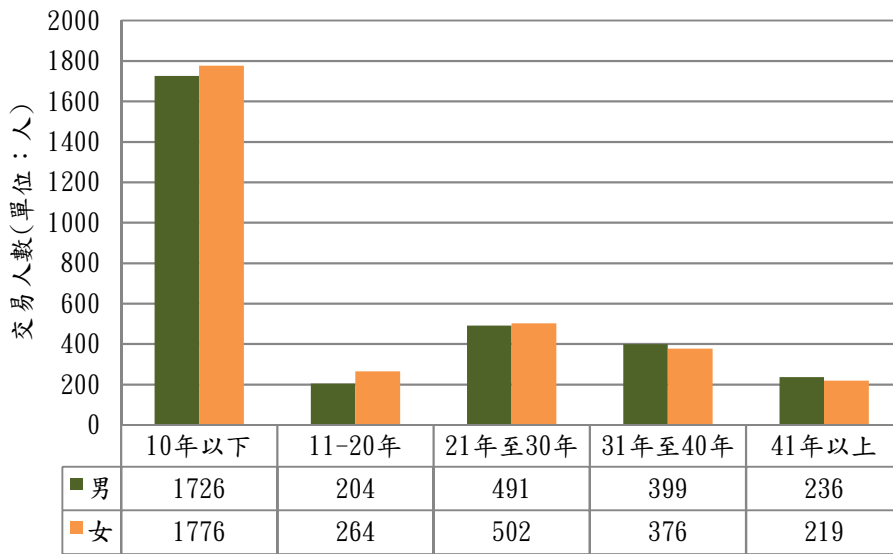


圖 12 購買各屋齡之男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

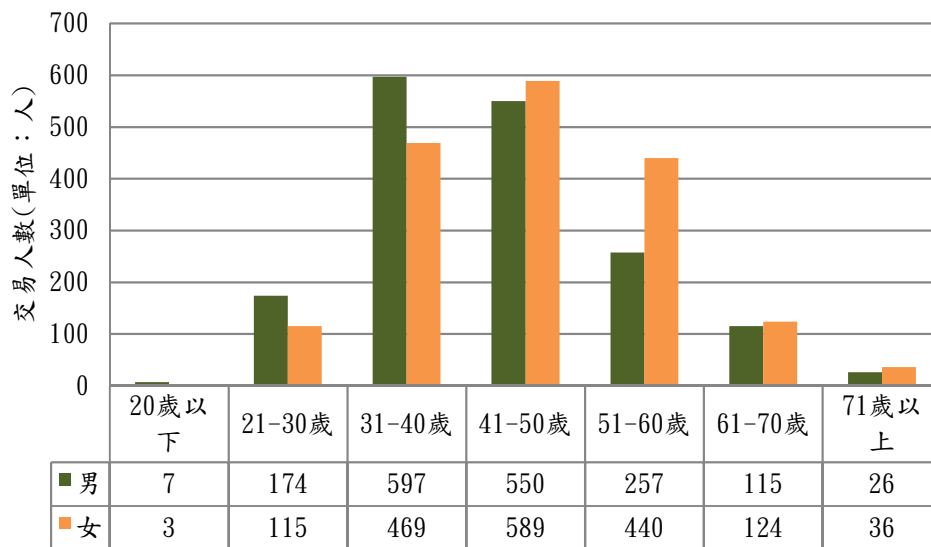


圖 13 購買屋齡 10 年以下之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

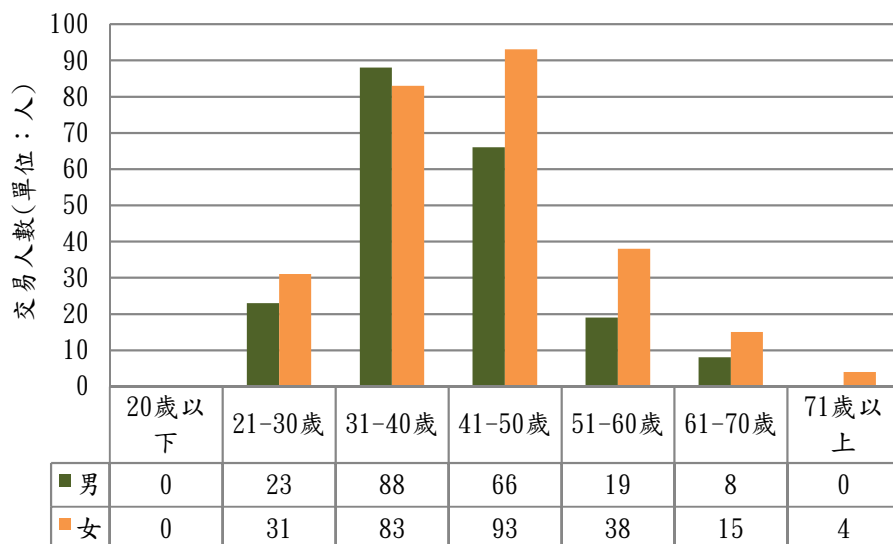


圖 14 購買屋齡 11 至 20 年之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

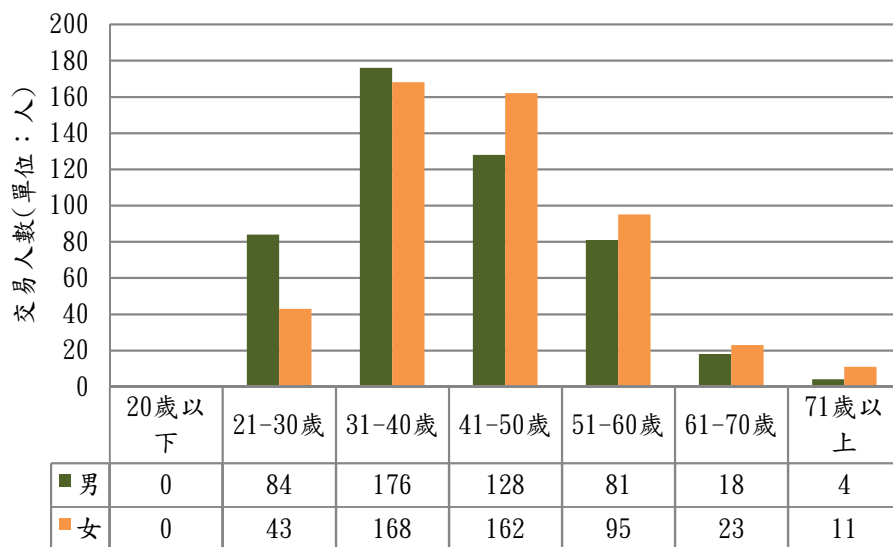


圖 15 購買屋齡 21 至 30 年之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

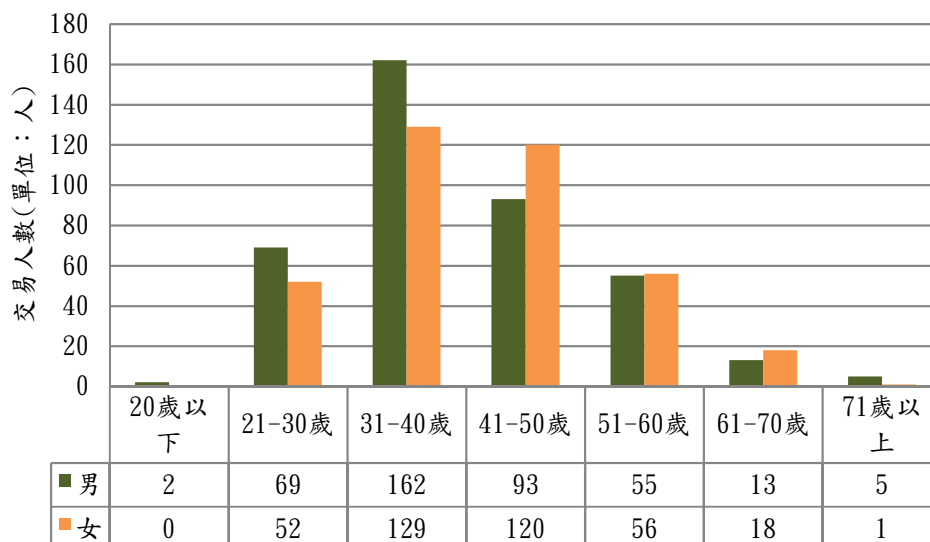


圖 16 購買屋齡 31 至 40 年之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

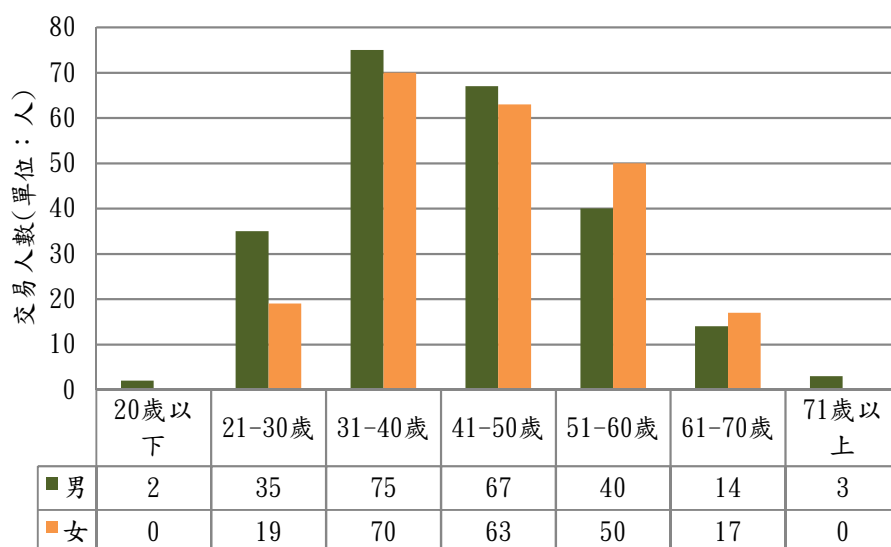


圖 17 購買屋齡 41 年以上之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

陸、以「房地總價(無車位交易)」分析

本部分就無車位交易之房地總價進行分析(圖 18 至圖 23)，分為新臺幣(以下省略)500 萬元以下、500 萬元以上至 1000 萬、

1000 萬元以上至 1500 萬、1500 萬元以上至 2000 萬元及 2000 萬元以上 5 個區間，整體來說，總價為 500 萬以上至 1000 萬為最多交易人數之級距，共 2,412 筆，總價為 500 萬以下之交易人數次之，共 1,000 筆，綜觀購買各房地總價之男女人數，總價較低之交易，以女性為多數，而總價越高者，以男性為多數。進一步觀察，總價在 1500 萬元以下之房屋，於 40 歲以下時為男性交易人數較多，40 歲以上則反之，然總價越高，男性交易人數於大部分年齡層皆多於女性交易人數。

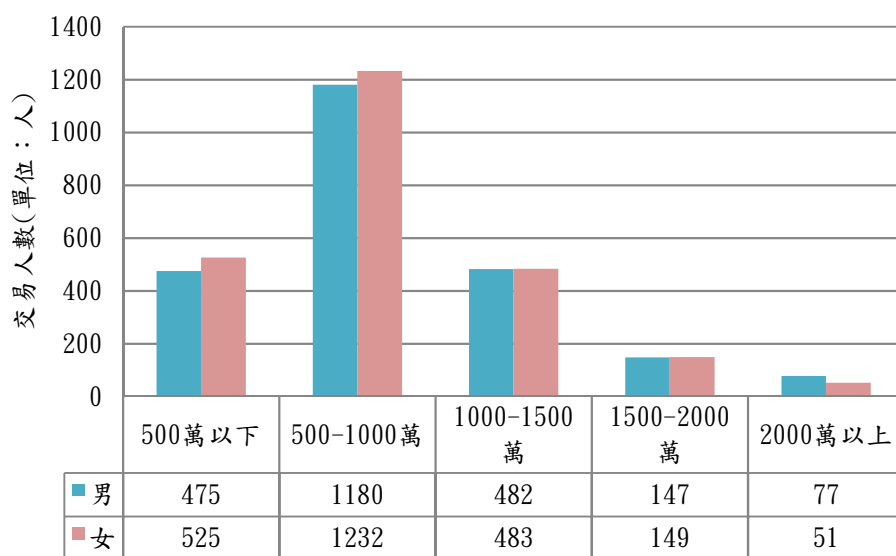


圖 18 購買各房地總價(無車位交易)之男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

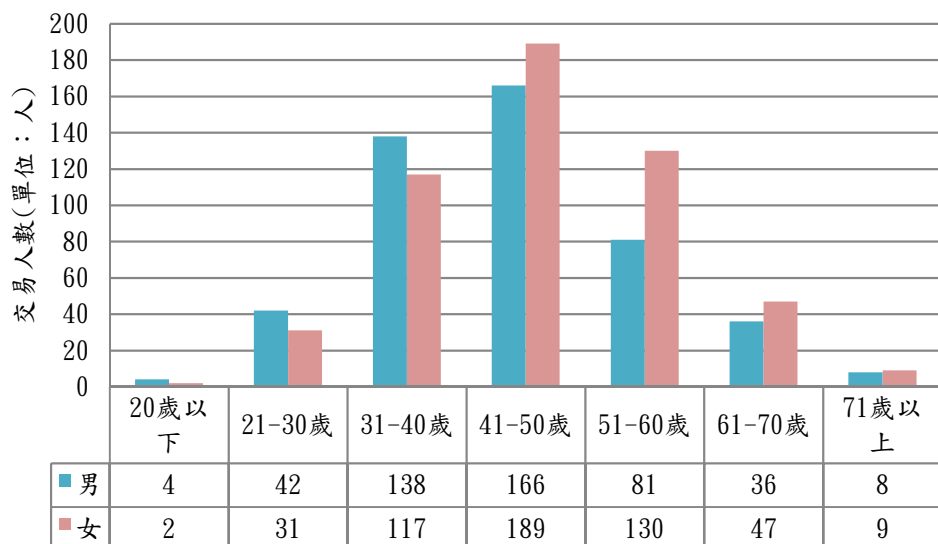


圖 19 購買房地總價(無車位交易)500萬元以下之各年齡層男女
人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

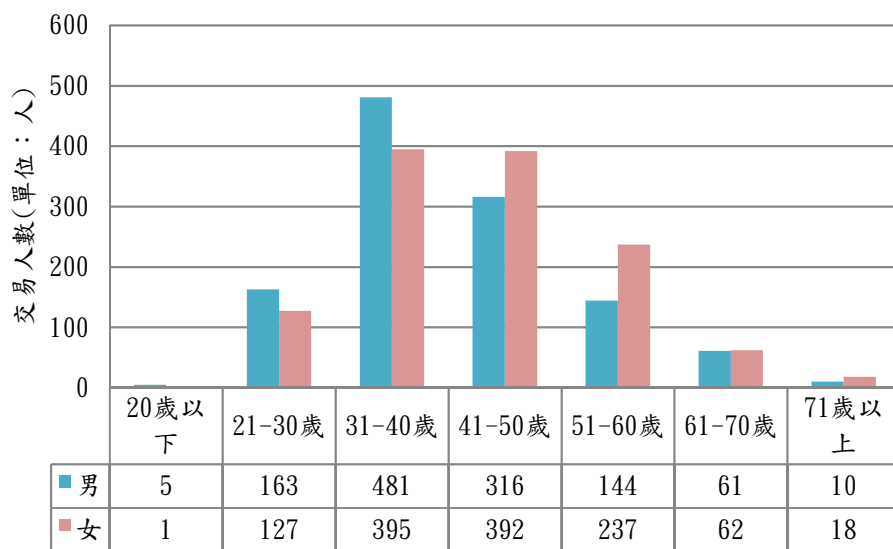


圖 20 購買房地總價(無車位交易)500萬元以上至1000萬之各
年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

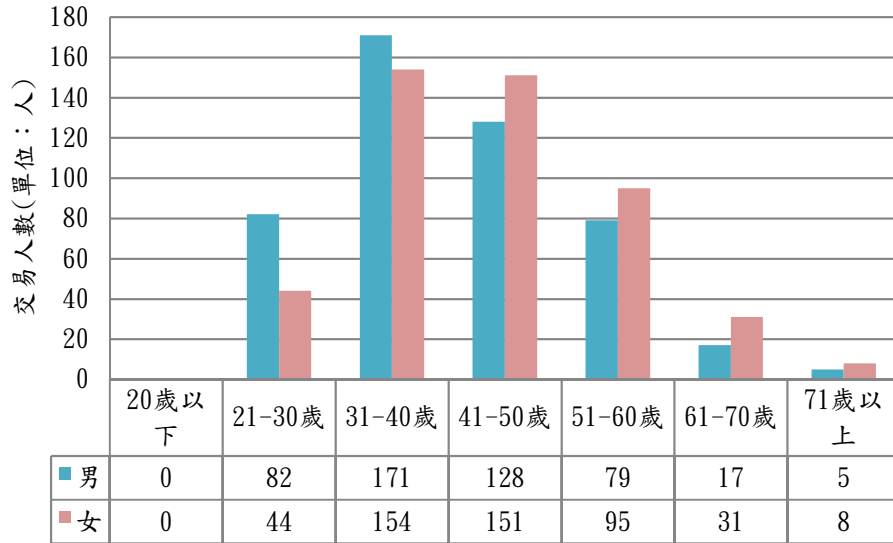


圖 21 購買房地總價(無車位交易)1000 萬元以上至 1500 萬元之

各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

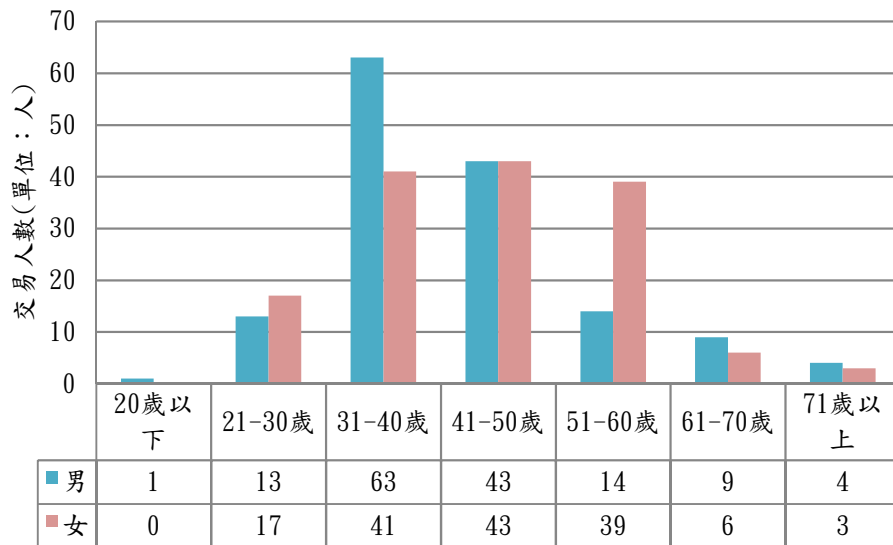


圖 22 購買房地總價(無車位交易)1500 萬元以上至 2000 萬元之

各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

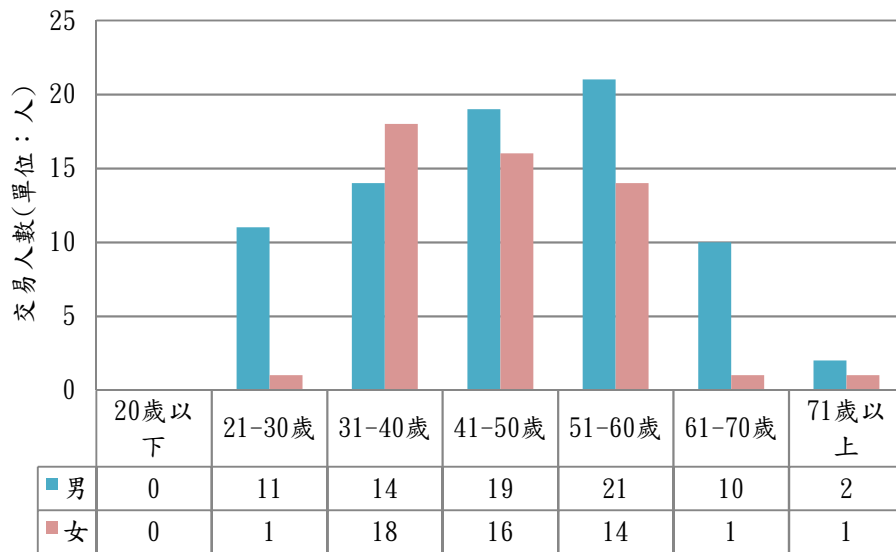


圖 23 購買房地總價(無車位交易)2000 萬元以上之各年齡層男

女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

柒、以「房地總價(車位單獨計價)」分析

在房地加車位且車位單獨計價之交易類型中(圖 24 至圖 28)，和前項一樣分 5 個區間；本部份無總價為 500 萬元以下之交易記錄，而總價落在 2000 萬元以上為最多交易人數之區間，共 554 筆，總價為 1500 萬至 2000 萬之交易人數次之，共 435 筆，推測房地總價偏高之交易多為新成屋，而現今新建案大部分配有停車位，因此偏高總價之交易筆數多；綜觀購買各房地總價之男女人數，不論總價落於何種級距，男女交易人數之差距皆不大。

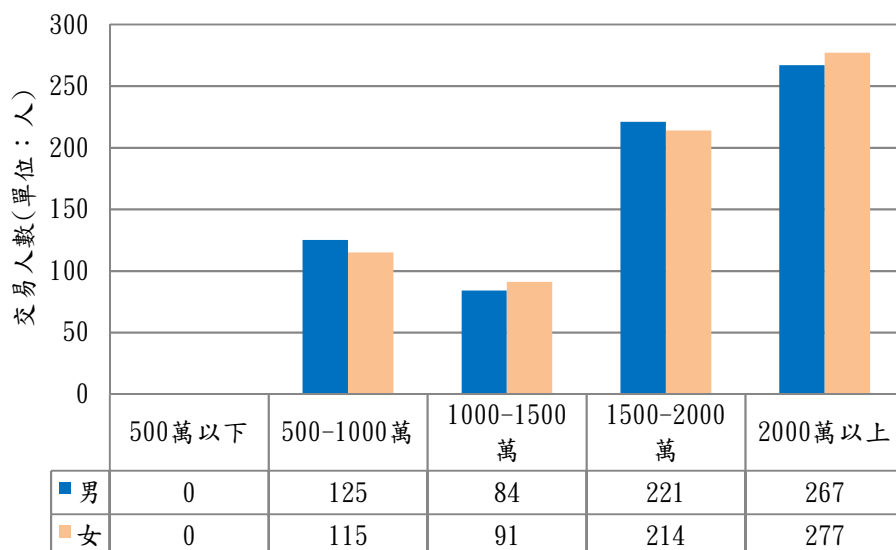


圖 24 購買各房地總價(車位單獨計價)之男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

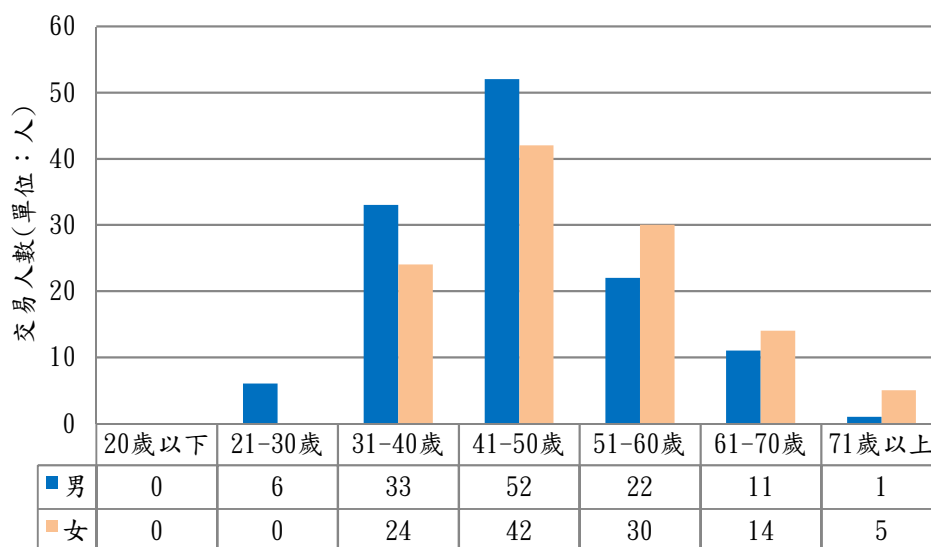


圖 25 購買房地總價(車位單獨計價)500 萬元以上至 1000 萬元
之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

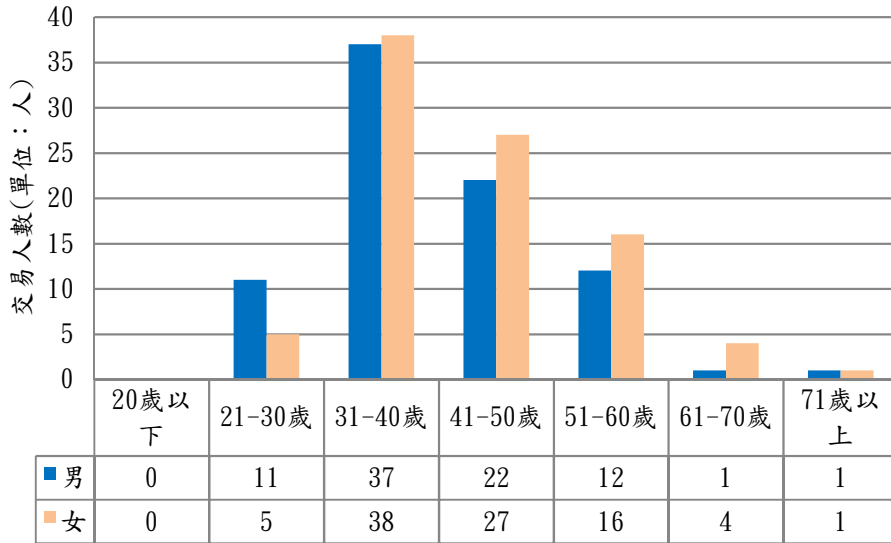


圖 26 購買房地總價(車位單獨計價)1000 萬元以上至 1500 萬元
之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

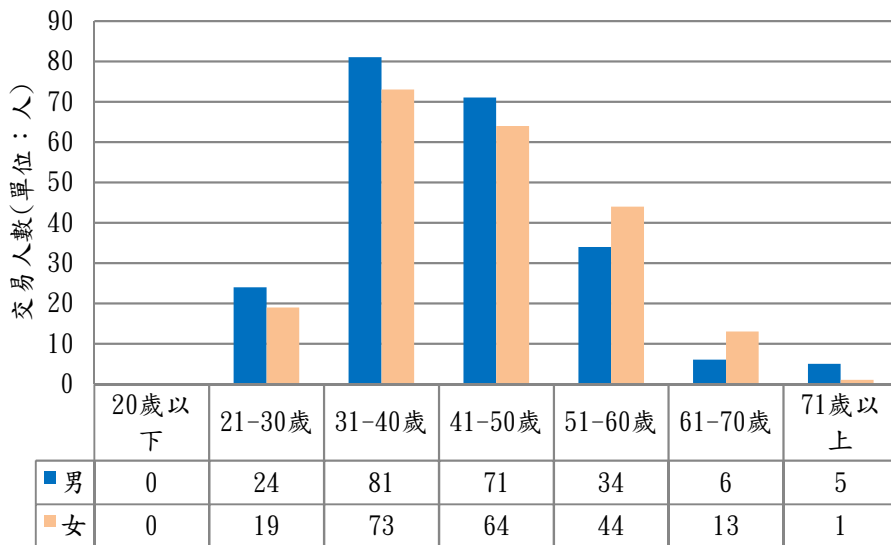


圖 27 購買房地總價(車位單獨計價)1500 萬元以上至 2000 萬元
之各年齡層男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

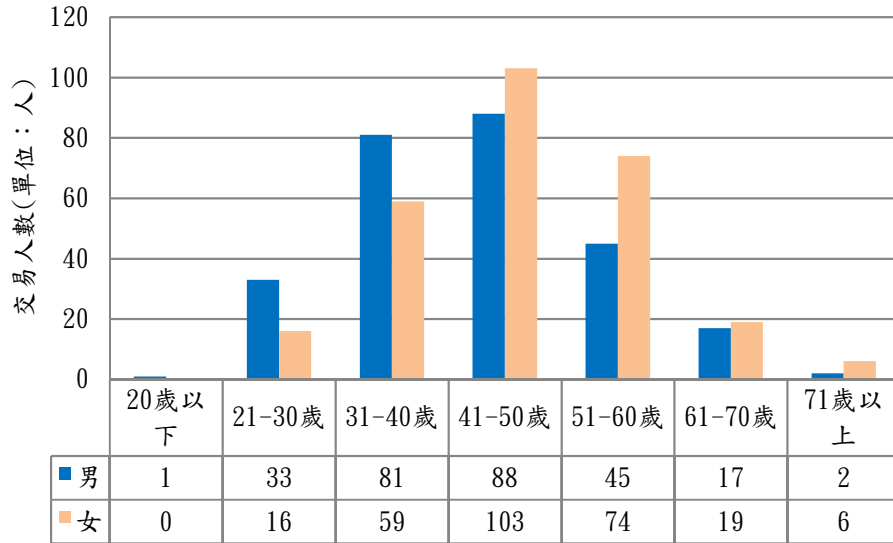


圖 28 購買房地總價(車位單獨計價)2000 萬元以上之各年齡層

男女人數

資料來源：新北市板橋地政事務所地價課實價登錄檢核檔

捌、結論

在男女平權的時代，購屋者已不僅是男性，從本分析統計中可看出，男女交易人數總量比例近乎 1：1，且新房子(屋齡導向)不再以登記給男性為主，女性人數甚至略多於男性，而購買車位也不再僅是男性，女性亦有相當之購買人數，且於 41 歲以上購買車位之女性更有略多於男性之情形。

另透過實價登錄相關資訊，我們可以藉由統計圖看出各年齡層男女之交易人數，從分析結果中可推測購屋交易人數於各年齡層間之多寡與現今社會態樣息息相關，諸如帥歐巴因結婚成家因素，須照顧妻小及父母，因此 31 歲至 40 歲交易人數多，且從大多數的統計結果可發現年齡於 40 歲以下時以帥歐巴交易人數多於小資女；在建築型態的選擇中，男性購買透天厝於各年齡層皆明顯多於女性，而小資女則是以購買套房明顯多於男性。至屋齡及房價部分，大部份男女購屋者仍選擇以新成屋為首選，價格相對較高。