

性別分析-新北市租屋之市場分析

新北市政府地政局

「有土斯有財」之觀念長久存在這社會中，然因近年因金融、財稅、資金及人口家戶結構等因素，帶動新北市房價持續高漲，買房逐漸困難，根據內政部統計 110 年第四季房貸負擔能力指標調查，新北市為 50.02%、年變動率達 1.66%，綜觀六都，僅次於臺北市，意味著購屋成本負擔高，對於社會新鮮人、社會弱勢族群等，往往以租屋滿足居住需求，然而因傳統性別觀念如男性須有車有房或常有租屋僅限女房客等，存在已久租賃兩性權益保障問題，亦日趨受政府重視。故本研究擬就新北市租賃住宅市場進行性別分析，據以提供施政決策建議，期營造友善的租屋環境，落實兩性之平等。

一、106 至 110 年全國房屋所有權權屬之情形

為瞭解全國房屋所有權權屬，新北市政府地政局(以下簡稱地政局)針對 106 至 110 年度全國房屋所有權權屬之性別統計予以分析(表一)，經統計男性持有房屋所有權權屬比例分別為 106 年 50.4%、107 年 50.3%、108 年 50.2%、109 年 50.1%、110 年 50.0%；女性持有房屋所有權權屬比例 106 年 49.6%、107 年 49.7%、108 年 49.8%、109 年 49.9%、110 年 50.0%，整體趨勢雖男性持有比例仍高於女性，惟女性持有比例逐年攀升，且縮短男女性持有差距比率。

表一 106 至 110 年全國男女持有房屋所有權比例

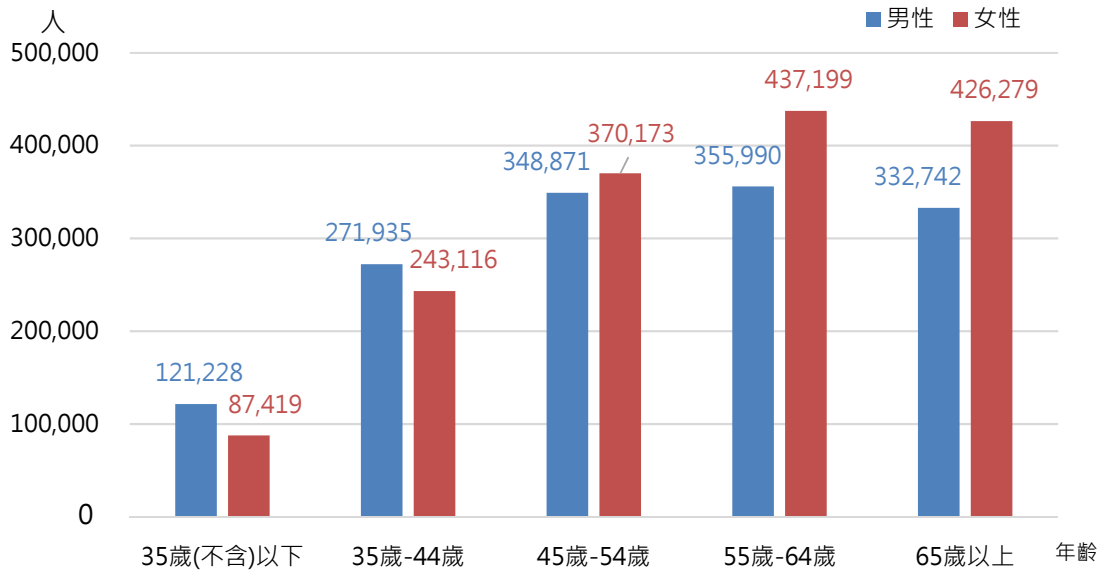
單位：人；%

年份	男性		女性	
	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)
106 年	6,430,207	50.43	6,319,668	49.6
107 年	6,530,751	50.32	6,448,876	49.7
108 年	6,613,701	50.21	6,557,666	49.8
109 年	6,707,270	50.12	6,676,267	49.9
110 年	6,819,279	50.02	6,813,268	50.0

資料來源：內政部全國地籍資料優質化統計資訊分析系統。

二、110 年新北市男女持有房屋所有權年齡層分析

為瞭解新北市男女持有房屋所有權年齡層情形，地政局就 110 年新北市持有房屋所有權年齡層之性別統計予以分析(圖一)，在 0-44 歲以下，男性持有房屋人數高於女性，隨著年齡增長，女性持有房屋人數高於男性，推測現今社會上仍存有傳統觀念，如繼承傳男不傳女、婚前由男方買新房，故男性持有房屋所有權比例較高，而隨著社會發展，女性經濟能力增加、自主意識抬頭，男女持有房屋所有權比例逐年拉近，亦有可能係因一般家庭購買第二間房屋時，通常會以名下尚未持有房屋之女性名義購屋，故女性 45 歲以上，持有房屋人數高於男性。

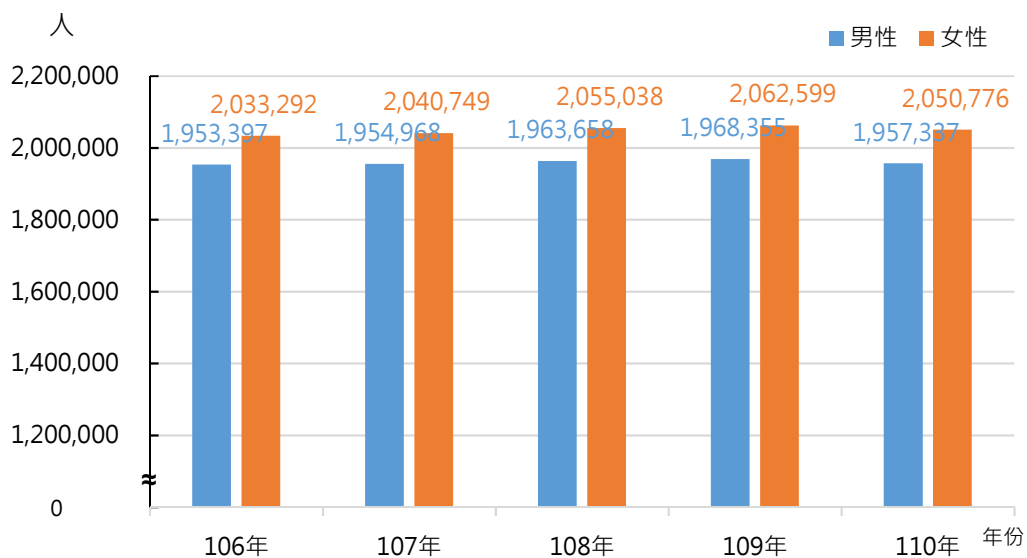


圖一 110年新北市男女持有房屋所有權年齡層情形

資料來源：內政部全國地籍資料優質化統計資訊分析系統。

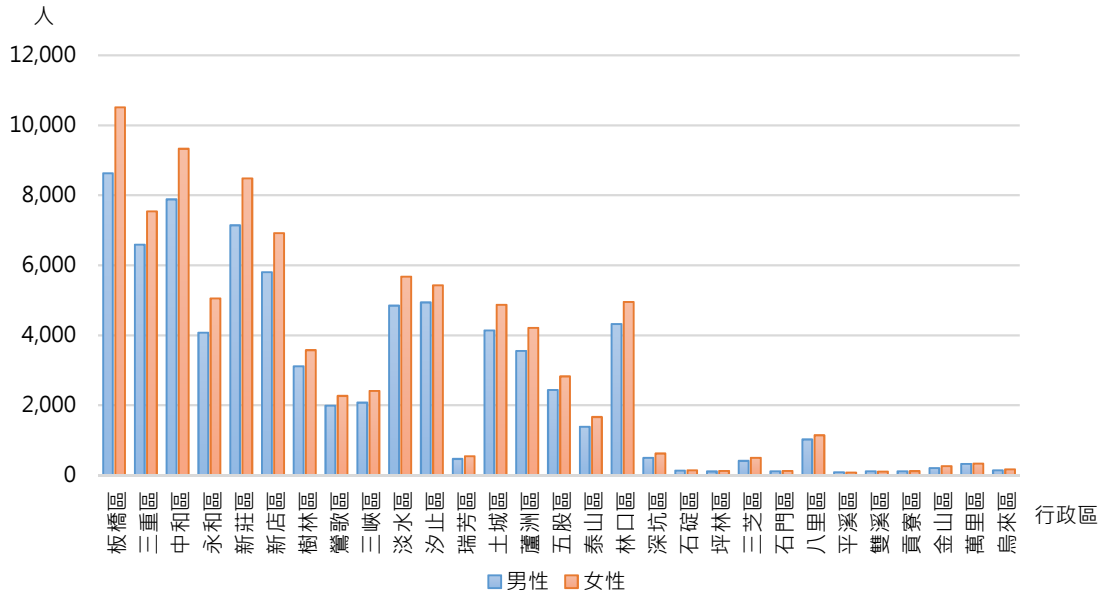
三、新北市人口組成分佈之情形

為瞭解新北市男女人口組成比例，地政局就 106 至 110 年新北市男女人口統計以分析（圖二），近五年來，新北市女性人口數量皆多於男性，進一步分析，新北市 110 年各轄區男女性遷入人口數量（圖三），其中除深坑區、坪林區、三芝區及雙溪區等發展較不完善之區域，男性遷入人口較女性遷入人口高外，其餘區域女性遷入人口數量較多，推測行政區發展程度及許多外來移入人口有某種關聯，發展較為完善之地區，女性遷入人口數量較多，進而影響女性居住需求高。



圖二 106至110年新北市男女人口數量統計情形

資料來源：內政部戶政司全球資訊網。



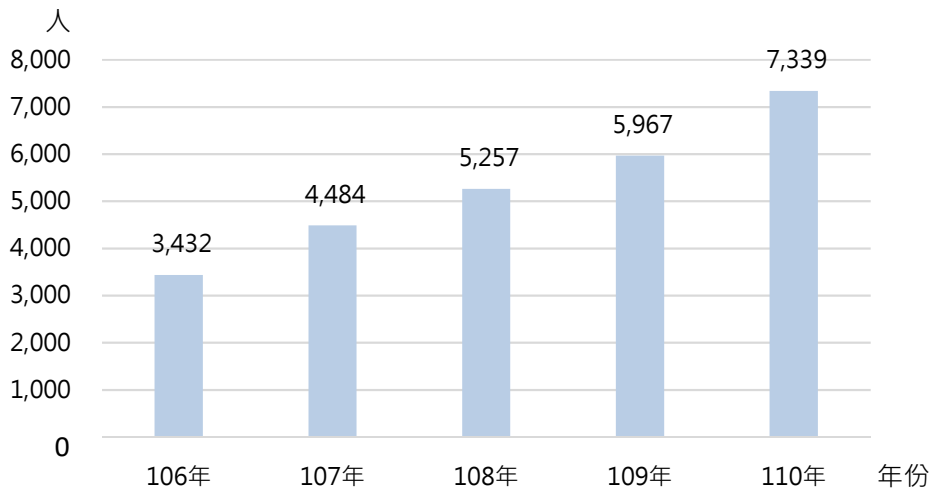
圖三 110年男女遷入新北市人口數量統計情形

資料來源：內政部戶政司全球資訊網。

四、新北市不動產租賃市場之情形

(一) 新北市租賃市場承租人性別統計

為瞭解新北市租屋市場男女租屋趨勢(詳表二、圖四)，經統計 106 年至 110 年之實價登錄租賃案件資料，新北市租賃案件自 106 年總件數為 3,432 件、107 年為 4,484 件，逐年增加至 110 年 7,339 件。另由表 1 可得知，新北市實價登錄租賃案件中，各年度男性承租人比例約 44%~47%；女性承租人比例約 53%~56% 不等，整體變動趨勢尚稱穩定，惟男性與女性之承租比例由 106 年 1：1.18，逐漸變化至 110 年 1：1.25，顯示近年來新北市租屋市場逐年熱絡，且女性承租人比例逐漸增加。



圖四 106 至 110 年新北市不動產租賃市場承租人人數統計

資料來源：新北市政府地政局。

表二 106 至 110 年新北市不動產租屋市場承租人性別比例

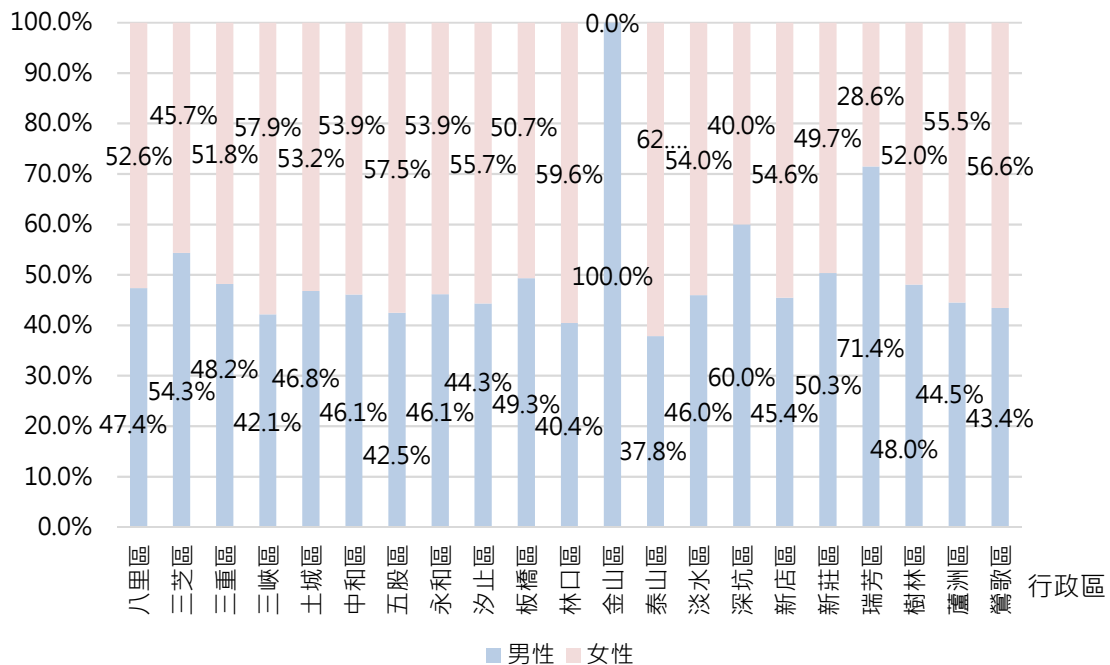
單位：人；%

承租人數		106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
男性	人數(人)	1,571	2,096	2,418	2,674	3,264
	比例(%)	46	47	46	45	44
女性	人數(人)	1,861	2,388	2,839	3,293	4,075
	比例(%)	54	53	54	55	56
總人數		3,432	4,484	5,257	5,967	7,339

資料來源：新北市政府地政局。

(二)新北市各轄區不動產租屋市場承租人性別分析

為瞭解新北市各轄區特性對承租人之性別影響，爰就新北市各轄區承租人性別情形統計分析(詳表三、圖五)，統計新北市 110 年實價登錄租賃案件資料，在有案件的 21 個行政區中，排除件數稀少的金山區(3 件)、深坑區(5 件)、瑞芳區(7 件)後，僅三芝區(性別比率 84.0，以下同)跟新莊區(98.8)，男性承租人數多於女性，惟後者在性別比率上差異較小；其餘區域皆女性多於男性，顯示在偏鄉地區或發展較不完善之區域男女承租人承租意願皆偏低小，多半承租人仍以交通便利、生活機能良好之都市地區為首要考量。



圖五 110 年新北市不動產租屋市場承租人比例統計

資料來源：新北市政府地政局。

表三 110年新北市不動產租屋市場承租人性比例

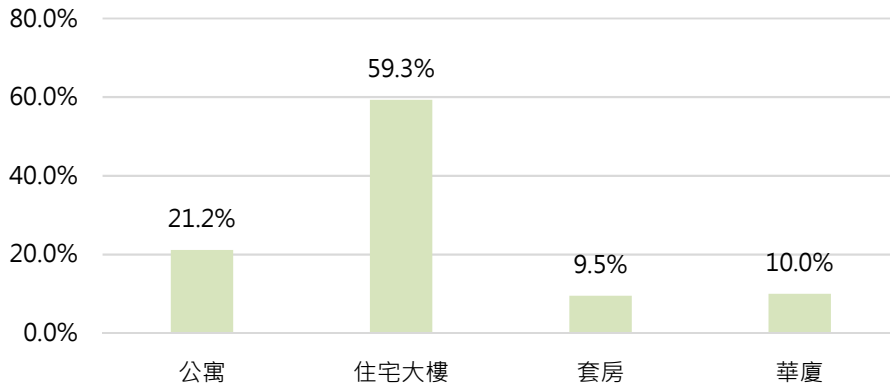
單位：人；%；男/百女

行政區	男性		女性		性比率 (女=100)
	人數(人)	百分比(%)	人數(人)	百分比(%)	
泰山區	31	37.8	51	62.2	164.5
林口區	91	40.4	134	59.6	147.3
三峽區	59	42.1	81	57.9	137.3
五股區	161	42.5	218	57.5	135.4
鶯歌區	43	43.4	56	56.6	130.2
汐止區	222	44.3	279	55.7	125.7
蘆洲區	89	44.5	111	55.5	124.7
新店區	149	45.4	179	54.6	120.1
淡水區	669	46.0	786	54.0	117.5
中和區	249	46.1	291	53.9	116.9
永和區	107	46.1	125	53.9	116.8
土城區	124	46.8	141	53.2	113.7
八里區	36	47.4	40	52.6	111.1
樹林區	86	48.0	93	52.0	108.1
三重區	279	48.2	300	51.8	107.5
板橋區	260	49.3	267	50.7	102.7
新莊區	244	50.3	241	49.7	98.8
三芝區	25	54.3	21	45.7	84.0
深坑區	3	60.0	2	40.0	66.7
瑞芳區	5	71.4	2	28.6	40.0
金山區	3	100.0	-	-	-

資料來源：新北市政府地政局。

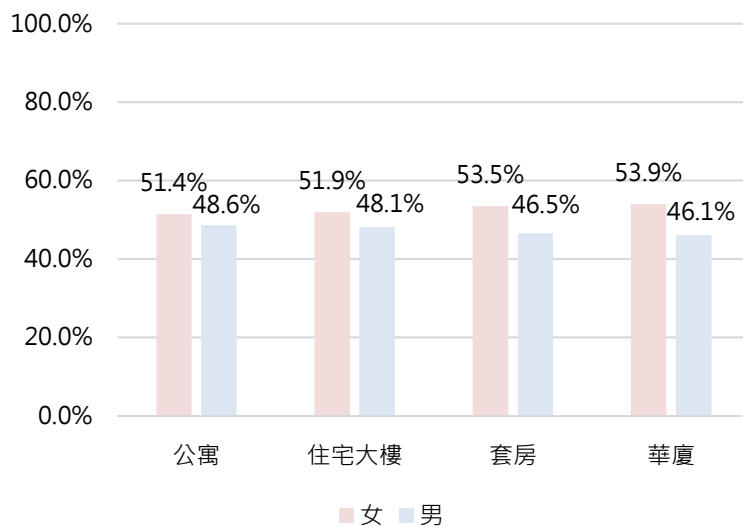
(三)新北市租賃市場標的型態性別分析

為瞭解新北市租屋型態對承租人之性別影響，經統計 106 年至 110 年之實價登錄租賃案件資料(圖六)，租賃房屋型態以住宅大樓佔大宗，約 59.3%，其次為公寓約 21.2%、華廈約 10.0%，套房約為 9.5%，進一步分析，住宅大樓承租男女比例(圖七)，女性占 51.9%、男性占 48.1%，顯示女性承租人重視住的安全、便利、管理與生活品質，偏好屋況佳之住宅大樓，進一步分析各建物型態之租金統計，在住宅大樓、華廈來說平均租金多在 2 萬至 2 萬 5 千元以上(圖八)、套房平均租金約 1 萬至 1 萬五千元間、公寓平均租金約 1 萬 5 千元至 2 萬元間，其中華廈、公寓、套房之租金均價負擔女性承租人較男性高，經換算可能是一般上班族半個月薪水，顯示仍然很多新時代女性，有能力負擔高租金來承租房屋。



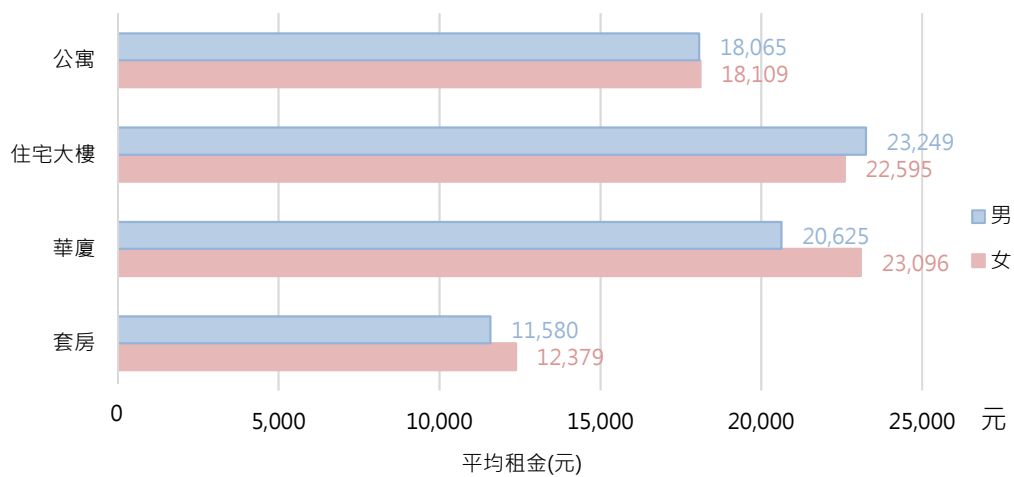
圖六 106 至 110 年新北市租賃市場建物型態比例統計

資料來源：新北市政府地政局。



圖七 106 至 110 年各建物型態男女比例統計

資料來源：新北市政府地政局。



圖八 106 至 110 年新北市租賃市場各建物型態租金統計

資料來源：新北市政府地政局。

備註：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、套房為 1 房 1 廳 1 衛。

四、促進性別平等之規劃

(一)性別平權之現行做法

自 106 年 11 月「租賃住宅市場發展及管理條例」三讀通過後，除了將租賃雙方的權利義務規定得更公平完善，亦將租賃住宅服務業正式納入規範，建立租賃住宅專業服務制度。而內政部新修正的「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」亦於 109 年 9 月生效，市府持續宣導住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，不僅是房東必須依循政府訂定的租賃契約範本與房客訂立契約，透過租賃住宅服務業所簽訂的住宅租賃契約也要依循該條例所規範的應約定及不得約定事項來訂定，避免租賃契約存在性別不對等租賃條款，以保障租賃雙方之不動產交易安全。此外，將租賃服務業全面納管，租賃雙方於可透過租賃服務業進行租賃相關服務，不再擔心因性別弱勢，於租屋過程有不平等的對待，進而達到保障租賃權益。

(二)跨大宣導管道並致力於公私協力

地政局宣導方式除於該局暨各地政事務所服務櫃台向一般民眾宣導外，亦結合時下社群軟體如該局網站、臉書專頁、Youtube 影音平台等，透過網路傳播使宣導效益提高，此外透過新北市各地政事務所辦理相關活動或座談會時，可在當地規模較大之社區適時傳達性別平權觀念；在偏鄉民眾受到交通及地理條件限制，該局推辦「地政專車」行駛於偏鄉地區，除提供辦理簡易案件等相關地政服務外，亦藉由提供行動服務時發性平及不動產交易安全之文宣品，宣導不動產租賃交易應找合法仲介業者或租賃住宅服務業辦理，以提高租賃住宅品質與交易安全。在公私合作方面，該局亦與新北市仲介經紀商業同業公會、租賃住宅服務商業同業公會合作，提供性別平權之文宣品，藉由租賃服務業與民眾辦理租賃服務時，協助宣導兩性平權。

五、未來目標

從 106 年至 1110 年全國房屋所有權權屬，男性比例仍多於女性比例，而本次新北市不動產租賃市場分析統計，亦顯示女性承租人比例多於男性承租人，顯示男女平權觀念尚未完全落實，地政局期盼藉由地政相關活動將性別平權觀念予以推廣，不僅在辦公場所宣導，更要走向社區、深入偏鄉地區來深耕男女平權觀念，並結合時下流行之社群媒體，打破性別不等之既定觀念，在經濟、財產權上達成性別平權之目標。