


# 金門縣地政局地政統計通報



金門縣 106 年~110 年不動產  
買賣實價登錄分析

金門縣地政局

中華民國 111 年 8 月

## 壹、前言

有土斯有財，是國人根深蒂固的觀念，擁有一間可遮風避雨、庇護家庭的房屋，是大部分人的夢想。交易資訊的「透明化、公開化」成為了交易安全的重要基礎，保障買賣雙方的權益。行政院於 2012 年 8 月 1 日公布實施「不動產成交案件實際資訊申報登錄制度」(簡稱實價登錄)，做為建置房地產交易開放資料平台的法源依據，期望藉由透明的交易資訊，達到健全不動產市場資訊，實踐居住正義之政策目標。

實價登錄所載內容包括：交易價格、建物型態、建物格局、車位資訊等各類資訊；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)等個人資訊。

本統計報告金門縣地政局依 106-110 年本縣房地及建物實價登錄交易案件及地籍資料作為分析標的，針對性別、建物型態、行政區、年齡層進行統計，進而觀察不同性別年齡層購買不動產之偏好，以供各界參考。

## 貳、分析統計

### 一、買賣案件權利人性別分析

本縣 106 年至 110 年房地買賣案件權利人以本國自然人為主(97.60%)，非本國自然人 5 年來僅 12 位故所佔比例甚低(0.41%)。依統計結果，買賣交易的權利人為本國自然人的男性佔 53.65%、女性佔 43.95%，近 5 年各年度統計如下表 1 及圖 1 所示。

表 1 金門縣 106-110 年房地及建物買賣案件權利人性別統計表

類別		自然人(含非本國人)			非自然人(D)	合計 (E=A+B+C+D)
		男(A)	女(B)	非本國人(C)		
106年	件數	334	245	3	25	607
	比例	55.02%	40.36%	0.49%	4.12%	100%
107年	件數	317	256	4	5	582
	比例	54.47%	43.99%	0.69%	0.86%	100%
108年	件數	318	246	4	15	583
	比例	54.55%	42.20%	0.69%	2.57%	100%
109年	件數	293	241	1	7	542
	比例	54.06%	44.46%	0.18%	1.29%	100%
110年	件數	302	293	0	6	601
	比例	50.25%	48.75%	0.00%	1.00%	100%
小計	件數	1564	1281	12	58	2915
	比例	53.65%	43.95%	0.41%	1.99%	100%

註：上表比例為該欄佔該年度總件數之比例，因四捨五入之故，%可能會跟目視結果有所誤差。

資料來源：金門縣政府地政局

依分析結果顯示本縣 106-110 年買賣交易市場男性的比例略大於女性，且占比逐年接近，顯示本縣女性的財務自主能力與男性幾乎相當。(如圖 2 所示)

圖1 金門縣106-110年房地及建物買賣案件權利人性別統計圖

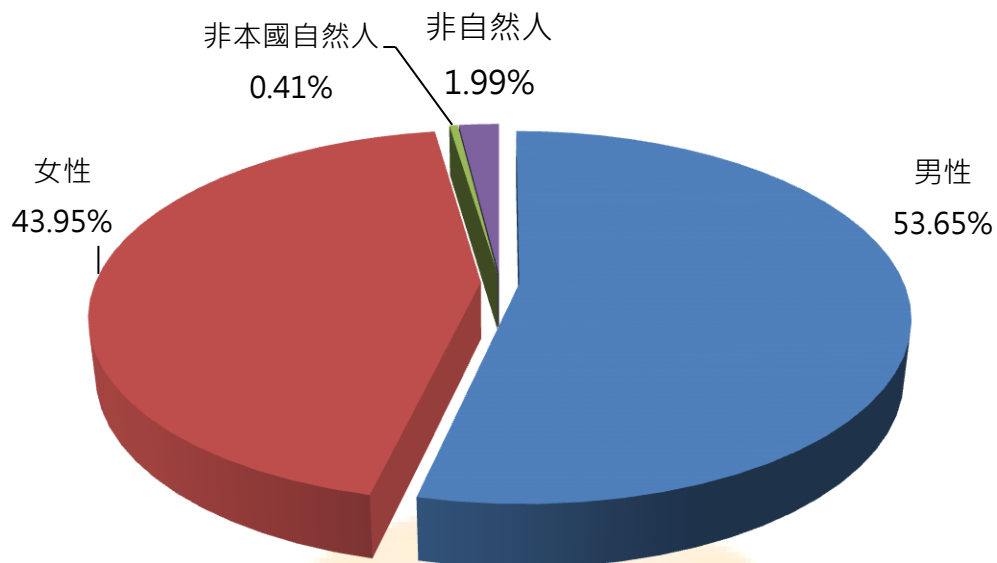
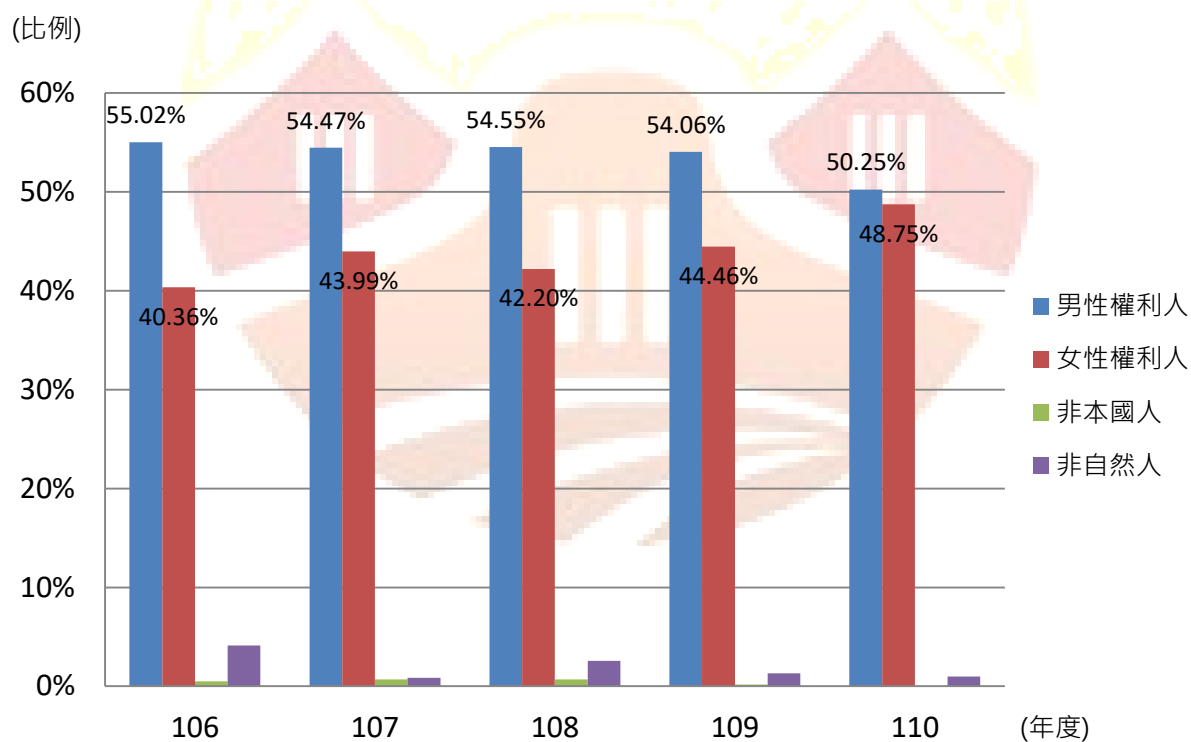


圖2 金門縣106-110年房地及建物買賣案件權利人性別統計圖



## 二、買賣建物型態統計分析

關於實價登錄買賣建物型態，依不動產成交案件實際資訊申報登錄作業手冊(101 年 6 月)所定，共分為公寓(5 樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店鋪)、辦公商業大樓、住宅大樓(11 層含以上有電梯)、華廈(10 層含以下有電梯)、套房(1 房(1 廳)1 衛)、工廠、廠辦、農舍、倉庫、其他等 12 個類型。實價登錄新制 109 年 7 月 1 日上路後，其中「建物型態」則由系統自行整併為公寓、透天厝、大樓及華廈等 4 類。

表 2 金門縣 106-110 年自然人買賣建物型態統計表

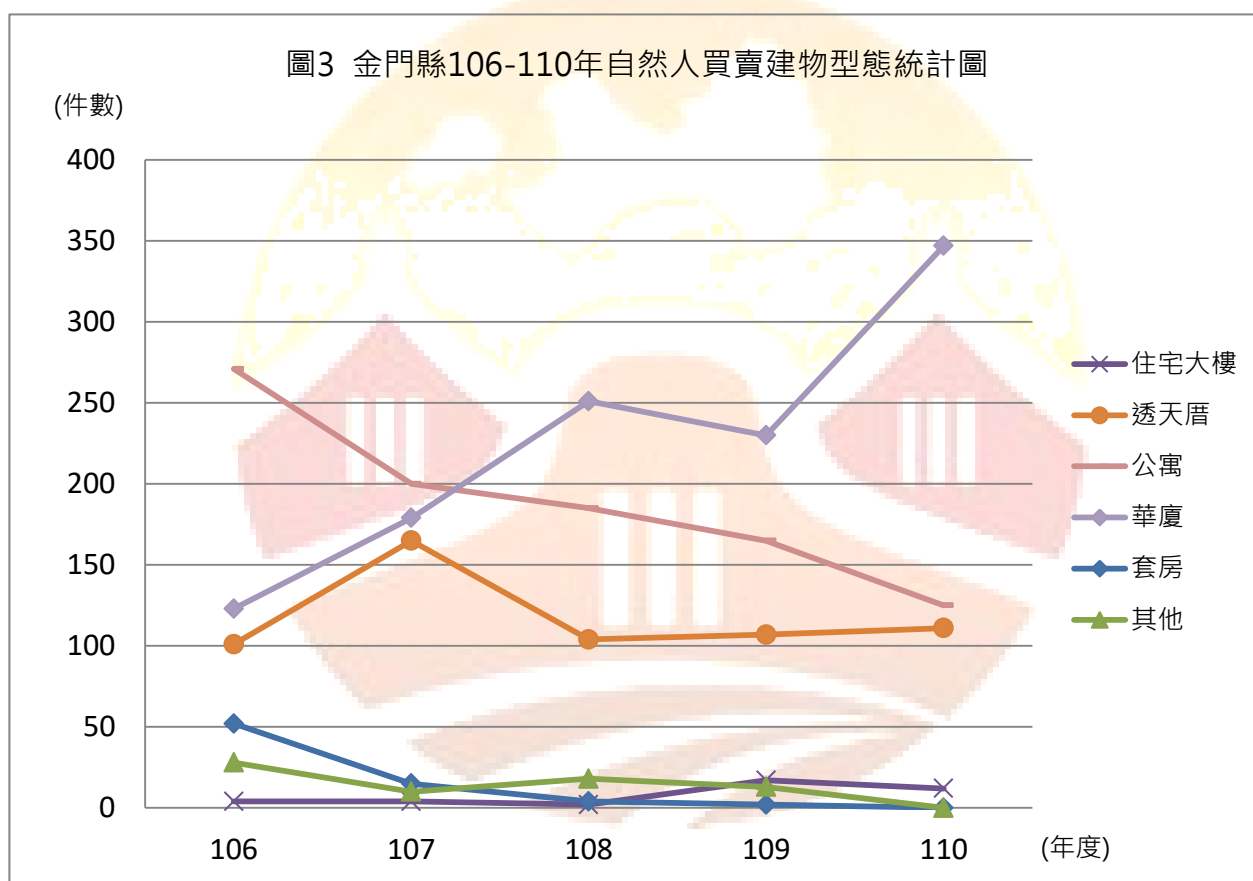
年度	建物型態	住宅大樓	透天厝	公寓	華廈	套房	其他
		(11層含以上有電梯)		(5樓含以下無電梯)	(10層含以下有電梯)	(1房1廳1衛)	(工廠、店面、農舍、辦公大樓)
106	件數	4	105	274	130	64	30
	比例	0.66%	17.30%	45.14%	21.42%	10.54%	4.94%
107	件數	4	168	202	180	15	13
	比例	0.69%	28.87%	34.71%	30.93%	2.58%	2.23%
108	件數	2	113	190	255	5	18
	比例	0.34%	19.38%	32.59%	43.74%	0.86%	3.09%
109	件數	17	110	166	234	2	13
	比例	3.14%	20.30%	30.63%	43.17%	0.37%	2.40%
110	件數	12	113	125	351	0	0
	比例	2.00%	18.80%	20.80%	58.40%	0.00%	0.00%
合計	件數	39	609	957	1150	86	74
	比例	1.34%	20.89%	32.83%	39.45%	2.95%	2.54%

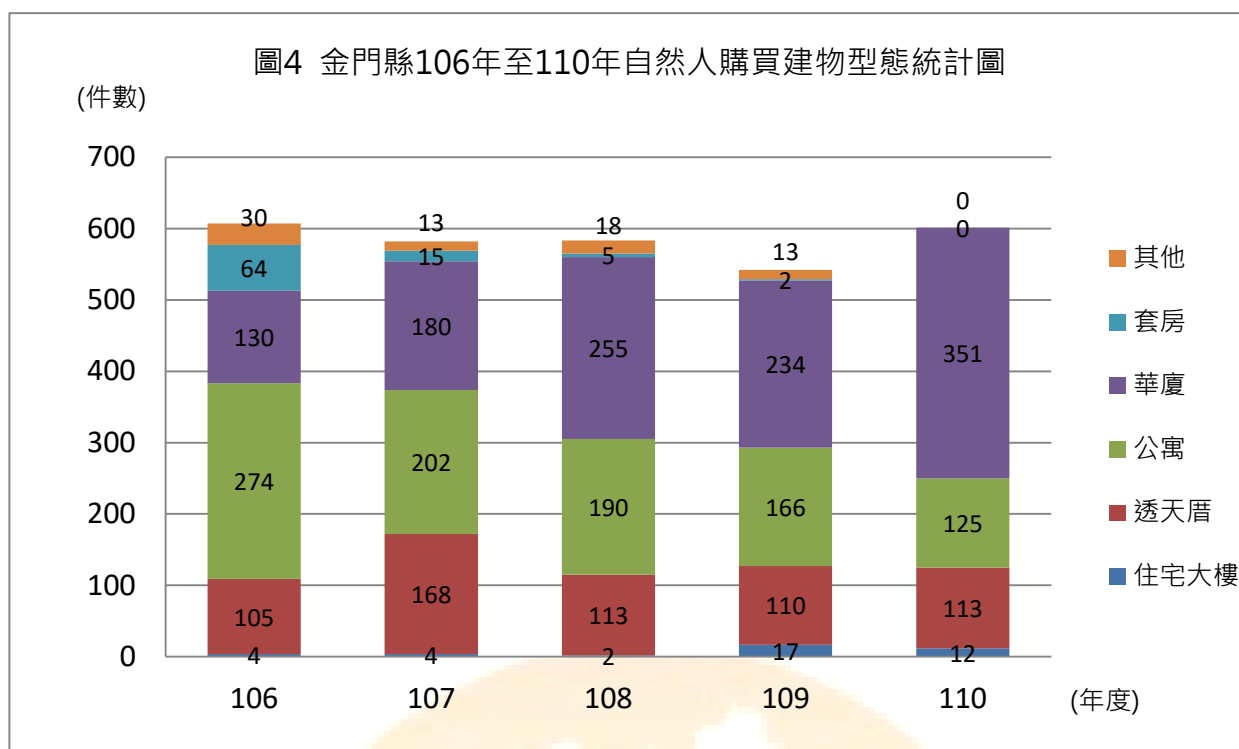
註：上表比例為該欄佔該年度總件數之比例，因四捨五入之故，%可能會跟目視結果有所誤差。

資料來源：金門縣政府地政局

本縣統計 106-110 年申報資料，買賣建物型態以華廈為主(39.45%)，其次為公寓(32.83%)，透天厝僅佔 20.89%。進一步歸納，集合式住宅類(華廈+公寓+住宅大樓)佔 73.62%，其他類(辦公大樓+店面+套房+農舍)為 5.49%。

另 106-110 年買賣建物型態中，住宅大樓及華廈的成長率分別為 200%、170%，顯示此集合式住宅之型態較受青睞，除了坪數小總價相對低，對於剛成家立業的年輕人來說經濟上壓力也較能負擔，另針對年紀稍長的購屋者，電梯設備亦較方便。





### 三、各鄉鎮不動產交易類型概況

統計本縣權利人在各鄉鎮購屋交易，交易量最多的是在金寧鄉，共有 991 件，佔全縣交易量 36.66%；其次是金湖鎮，有 919 件，佔全縣交易量 34%。

表 3 金門縣各鄉鎮購屋型態交易統計表

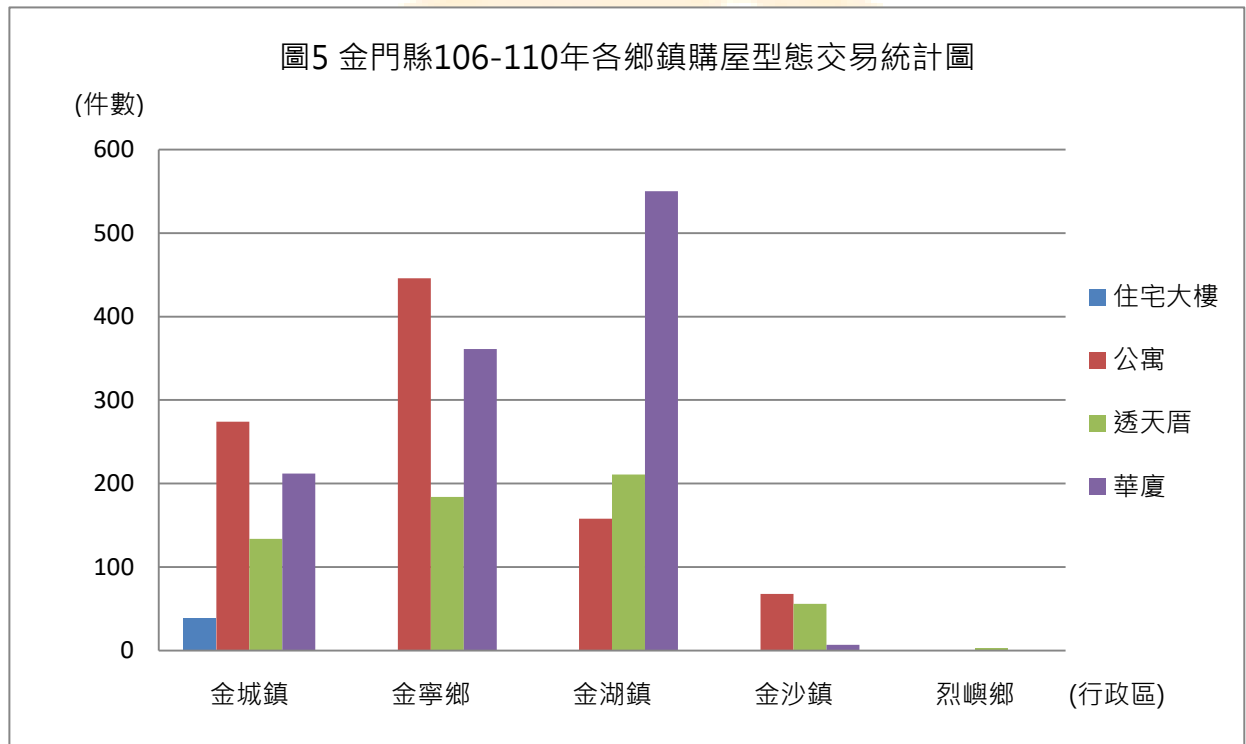
建物型態 行政區	住宅大樓	比例	公寓	比例	透天厝	比例	華廈	比例	合計
金城鎮	39	100.00%	274	28.96%	134	22.79%	212	18.76%	659
金寧鄉	0	0.00%	446	47.15%	184	31.29%	361	31.95%	991
金湖鎮	0	0.00%	158	16.70%	211	35.88%	550	48.67%	919
金沙鎮	0	0.00%	68	7.19%	56	9.52%	7	0.62%	131
烈嶼鄉	0	0.00%	0	0.00%	3	0.51%	0	0.00%	3
合計	39	100.00%	946	100.00%	588	100.00%	1130	100.00%	2703

註：上表比例為該欄佔該建物型態總件數之比例，因四捨五入之故，%可能會跟目視結果有所誤差。

資料來源：金門縣政府地政局

統計結果各建物型態於鄉鎮之佔比，住宅大樓皆位於金城鎮(佔全縣 100%)；公寓則是以金寧鄉為主(佔全縣公寓 47.15%)；透天厝及華廈以金湖鎮為主(佔全縣 35.88%及 48.67%)。

由資料顯示，金城鎮為高地價精華區段，因土地之稀少性，故高密度利用之住宅大樓型態多集中於此；金寧鄉因鄰近城區生活機能便利，同時設有金門大學，學生租屋比例較高，故建物需求以公寓及華廈比例為主；金湖鎮除了原有的傳統市集外，加上市港區段徵收區，故以透天厝與華廈建物型態比率較高。



#### 四、各年齡層購買建物型態分析

統計本縣 106-110 年各年齡層購買建物型態，全齡購屋者偏好購買集合式住宅(公寓及華廈)，其中 30-39 歲該年齡層佔多數(公寓 32.91%、華廈 32.18%)；另以同年齡層各建物型態佔比，70 歲以上長者購買華廈比例 53.49%，超過同年齡半數以上。



表 4 金門縣 106-110 年各年齡層購屋型態統計

建物型態 年齡	住宅大樓 (11層含以上有電梯)	透天厝	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)	其他 (工廠、店面、農舍、辦公大樓)
19歲以下	0	2	4	0	1	1
20-29歲	2	85	149	153	10	9
30-39歲	17	181	312	364	17	17
40-49歲	10	151	245	278	18	21
50-59歲	5	121	168	222	20	12
60-69歲	4	49	56	91	7	9
70歲以上	1	4	14	23	1	0
合計	39	593	948	1131	74	69

資料來源：金門縣政府地政局

由統計資料顯示主要購屋年齡層在 30-59 歲之間(佔全縣 76.34%)，可推測原因該年齡層之權利人較有經濟能力，目前家庭組織型態偏向小家庭，故偏好评數小總價低的集合式住宅；另 70 歲以上長者偏好購買華廈，應是考量有電梯設備較為方便。

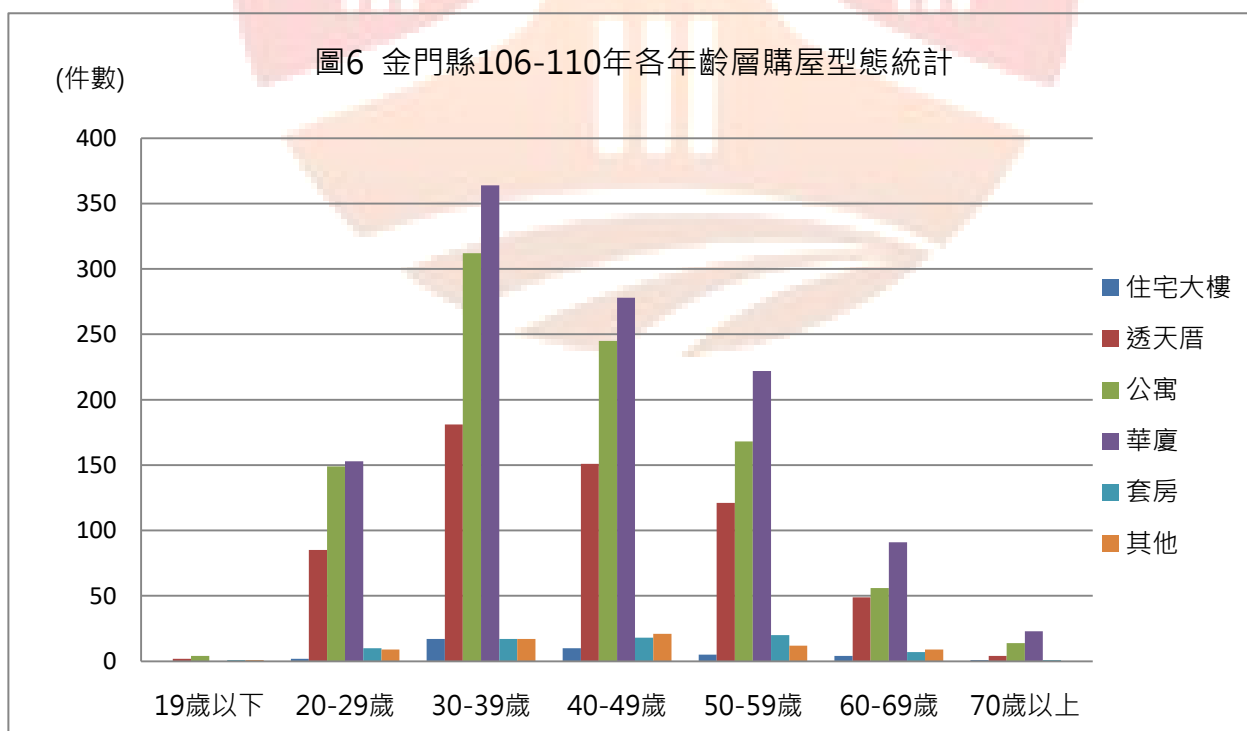
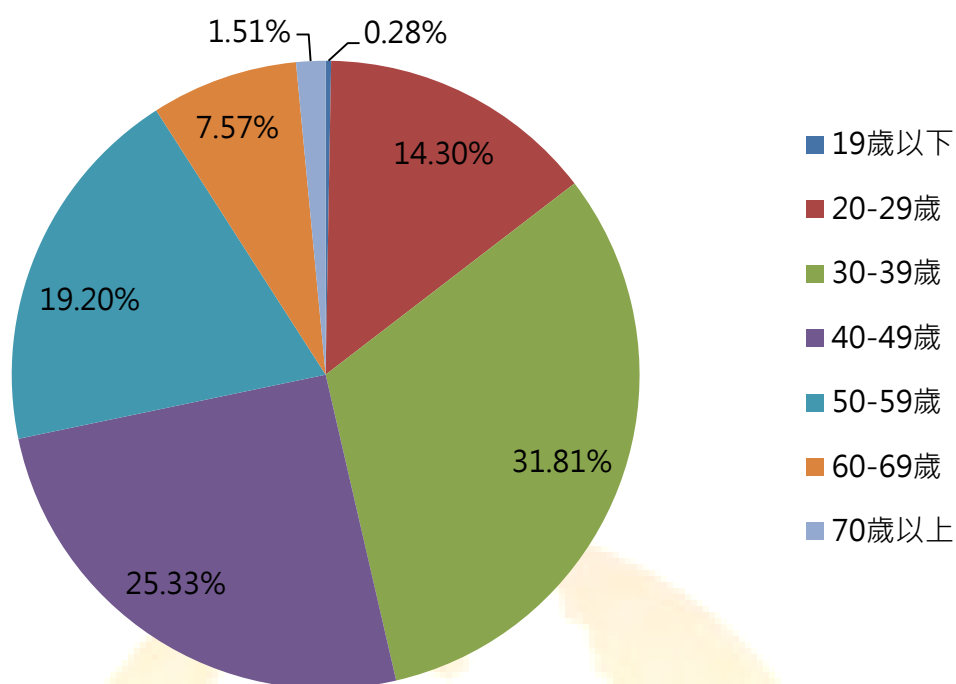


圖7 金門縣106-110年各年齡層購屋比例



## 參、結論

本次統計近五年來實價登錄資料分析結果，可觀察到在本縣購置不動產的所有權人中就購屋權利人性別而言，女性權利人平均比例 43.95%，與男性權利人 53.65% 相較，雖有 9.7% 的差距，惟自 106 至 110 年間，男性權利人比例由 55.02% 降至 50.25%；反之，女性權利人比例則由 40.36 升至 48.75%，就趨勢而言，可反映出近年來倡導兩性平權的政策中，女性經濟獨立自主的程度逐年提高，顯示出性別平等已逐步落實。

在建物型態交易方面，都是偏好購買集合式住宅，其中華廈買賣(佔 39.45%)為本縣房地交易最大宗(男性、女性皆同)，推測可能原因係坪數較透天厝來的小，總價相對低，對於小家庭組織型態或剛成家立業的年輕人，經

濟上較能負擔，另針對年紀稍長的購屋者，電梯設備亦較方便，故致購屋者均偏好購買華廈。

居住正義的美好境界乃是：「住者適其屋」。落實居住正義一直為中央及縣府施政重點之一，保障人們「安居」樂業，是人權的核心理念，其落實是不分種族、性別、年齡、身分、地位均適用於每一個人，而政府透過多樣的政策和手段，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，目的促進不動產交易透明化，減少交易的黑暗，使房市健全房價逐漸合理。縣府將以多元、多點的方式同步積極推動，以期全面落實住宅政策，讓民眾真能安其居，進而樂其業！

