

111 年桃園市社會住宅-申請人性別分析

前言

人類的生活無法缺少「食、衣、住、行、育、樂」的基本需求，在滿足食物及衣物的基本需求後就是居住起居，屬於人類基本需求中必須優先滿足的條件，因此，住宅之各項政策也一直是重中之重，然而隨著社會經濟的發展及人口的增加，同時台灣位屬海島國家因而土地資源有限，造就台灣土地價值不斷的上升，隨後也衍生高房價問題，導致人民買不起而產生的各項社會運動，從 1989 年的「無殼蝸牛運動」至 2014 年社會住宅推動聯盟發起的「巢運」，台灣高房價問題一直持續至今。

當時，巢運的訴求包含「廣建社會住宅」，而社會住宅是指由政府蓋房子出租給民眾、或者是由政府承租民間的空屋轉租給民眾的住宅，透過廣建社會住宅的方式，解決房價不斷攀升的問題也同時讓弱勢族群以合理的租金承租，因此廣建社會住宅這項訴求也是台灣政策的重要目標之一，桃園市也持續不斷地興建社會住宅，力求達到社會所需的數量，以期改善住房問題，但是社會住宅除了達到社會所需之外，也必須具有高品質，使承租者能夠以合理的租金承租安全且有品質保證的住宅。

因此，本市建造社會住宅以設計規劃中納入生態綠建築、通用設計、智慧建築、推動健康防疫宅及建構安全抗震宅等各項，同時考量社會住宅基地選址的區位便利性，打造舒適、安全、便利的社會住宅，除了對於建築物的建材及設計外，社會住宅內也規劃健身房、閱覽室、交誼廳及閱覽室等，提供住戶生活日常活動，同時在社會住宅也引進各項公共設施，涵蓋各年齡層及弱勢族群，包含庇護工場、公托中心、親子館、社區照顧關懷據點、身心健康補給站、銀髮人才服務據點、老人長照機構、獨居老人關懷辦公室、社區心理衛生中心、微型運動中心、圖書館及社福家園等，服務各個年齡層及弱勢族群，建立在地照顧服務。

這一兩年，桃園市社會住宅也持續地完工增加中，大量的民眾申請入住，透過民眾的申請資訊狀況來了解社會住宅的需求，分析性別偏好結果能做為未來社會住宅興建政策及宣導的參考依據。

現況描述

桃園市社會住宅自 104 年起規劃興建，由 108 年完工 212 戶、109 年 772 戶、110 年 169 戶到 111 年的 2,140 戶，累計至今共計已完工 3,293 戶，依內政部不動產資訊平台提供之桃園市房屋稅籍住宅類數量計算占比，截至 111 年第四季桃園市興建社會住宅占比 0.368%。

表 1 桃園市興建社會住宅占住宅存量之比率

年度	興建社會住宅戶數	房屋稅籍住宅類數量(宅)	社會住宅占比
108	212	848,489	0.025%
109	984	861,158	0.114%
110	1153	876,366	0.132%
111	3293	893,840	0.368%

來源：內政部不動產資訊平台

自 108 年開辦社會住宅申請，申請人數 108 年有 2,456 人(男女比例分別為 43.81%及 56.19%)，109 年有 3,555 人(男女比例分別為 46.36%及 53.64%)，110 年有 3,865 人(男女比例分別為 44.84%及 55.16%)，111 年新增申請社會住宅方式如第一次申請、隨到隨辦、安置計畫及續約等，共計有 5,845 人次申請，總計男性 2,553 位及女性 3,292 位，男女性比例為 43.68%及 56.32%，從 108 至 111 年歷年數據資料，可以看出社會住宅申請人數逐年上升，而男女性比例在皆是女性大於男性，111 年桃園市男女市民比例分別為 48%及 52%，與同年申請人數比較，申請人數女性比例較桃園市人口女性比例高。

表 2 桃園市社會住宅歷年申請人次-以性別分

年度	單位:人		總計
	男性	女性	
108 年	1,076(43.81%)	1,380(56.19%)	2,456
109 年	1,648(46.36%)	1,907(53.64%)	3,555
110 年	1,733(44.84%)	2,132(55.16%)	3,865
111 年	2,553(43.68%)	3,292(56.32%)	5,845
桃園市 111 年人口	222,499(48.12%)	239,839(51.87%)	462,338

來源：桃園市社會住宅申租管理系統、桃園市統計資料庫

將申請人結合性別及年齡資料來看，在各個年齡皆是女性大於男性，男女比例大約是在 40-45%與 60-55%之間，而在收入部分，在收入 30 至 50 萬時，男女性比例平均落在 39.51%及 60.49%；收入 50 萬至 70 萬時，男女性比例改變為男性大於女性，比例分別為 54.36%及 45.64%；當收入達到 70 萬以上時，男性比例上升至 69.92%，顯示出隨著收入的增加，男性申請人比例也逐漸增加。

表 3 111 年桃園社會住宅申請人次-以性別、年齡分

單位：%

年齡	男性	女性	總計
小於 25 歲	129(41.75%)	180(58.25%)	309
25 至 34 歲	895(43.15%)	1,179(56.85%)	2,074
35 至 44 歲	755(47.31%)	841(52.69%)	1,596
45 至 54 歲	358(40.64%)	523(59.36%)	881
55 至 64 歲	197(38.4%)	316(61.6%)	513
65 歲以上	214(46.42%)	247(53.58%)	461
總計	2,548(43.68%)	3,286(56.32%)	5,834

表 4 111 年桃園社會住宅申請人次-以性別、收入分

單位：%

收入	男性	女性	總計
小於 10 萬	939(40.92%)	1,356(59.08%)	2,295
10 至 30 萬	384(38.10%)	624(61.9%)	1,008
30 至 50 萬	550(39.51%)	842(60.49%)	1,392
50 至 70 萬	424(54.36%)	356(45.64%)	780
大於 70 萬	251(69.92%)	108(30.08%)	359
總計	2,548(43.68%)	3,286(56.32%)	5,834

交叉分析

一、性別與年齡分析

分析 111 年桃園市社會住宅申請人資料，男女性占比分別是 44% 及 56%，女性比例大於男性，在不同年齡層之間與性別資料內，同樣是女性比例高過於男性 (詳表 3)，進一步加入不同複分類，年齡層、社會住宅區位、家庭成員、身分別、房型選擇及家庭收入等各項資料之男女人數比例，仍舊是以女性比例高於男性，僅有部分數據是男性高過於女性。

在家庭成員與年齡數據中 (詳表 5)，單以家庭成員人數來看，依舊女性比例大於男性，其中家庭成員人數 5 人以上且年齡在 45 歲以上時，男女之間比例差距逐漸縮小甚至男性大於女性，顯示當家庭成員越多且年齡越高時，以男性作為申請代表人的戶數比例較女性多；同時也能看出小家庭及單身者，則以女性申請人數高過於男性申請人數。

表 5 以家庭成員及年齡分

單位：%

家庭成員 年齡/性別	1 人		2 人		3 人	
	男	女	男	女	男	女
小於 25 歲	49.17	50.83	34.62	65.38	36.92	63.08
25 至 34 歲	42.27	57.73	42.21	57.79	46.96	53.04
35 至 44 歲	47.95	52.05	47.96	52.04	47.00	53.00
45 至 54 歲	41.19	58.81	36.89	63.11	35.67	64.33
55 至 65 歲	34.55	65.45	35.23	64.77	41.67	58.33
大於 65 歲	44.74	55.26	47.15	52.85	52.63	47.37
總計	49.17	50.83	34.62	65.38	36.92	63.08
家庭成員 年齡/性別	4 人		5 人以上			
	男	女	男	女		
小於 25 歲	50.00	50.00	50.00	50.00		
25 至 34 歲	39.76	60.24	43.40	56.60		
35 至 44 歲	46.15	53.85	45.99	54.01		
45 至 54 歲	48.89	51.11	52.63	47.37		
55 至 65 歲	62.86	37.14	58.82	41.18		
大於 65 歲	48.00	52.00	55.56	44.44		
總計	45.93	54.07	47.37	52.63		

由家庭收入及年齡數據看男女性別差異(詳表 6)，如同表 4，當平均收入越高，男性申請者越多，當加入年齡資料來看，10 至 30 萬收入區間且年齡大於 65 歲以上，男性及女性比例為 60.47%及 39.53%；50 至 70 萬收入區間且 45 至 54 歲，男女性比例分別為 61.9%、38.1%，在收入大於 70 萬收入則各個年齡層皆是男性大於女性，顯示出隨著年齡及收入增加，男性申請人比例隨之增加。

表 6 以家庭收入及年齡分

單位：%

收入	10 萬以下		10-30 萬		30-50 萬	
	男	女	男	女	男	女
年齡/性別						
小於 25 歲	42.36	57.64	40.20	59.80	31.11	68.89
25 至 34 歲	40.29	59.71	36.06	63.94	38.69	61.31
35 至 44 歲	40.16	59.84	38.81	61.19	43.40	56.60
45 至 54 歲	39.81	60.19	43.42	56.58	33.89	66.11
55 至 65 歲	38.84	61.16	21.59	78.41	48.08	51.92
大於 65 歲	45.15	54.85	60.47	39.53	38.89	61.11
總計	40.92	59.08	38.10	61.90	39.51	60.49
收入	50-70 萬		大於 70 萬			
年齡/性別	男	女	男	女		
小於 25 歲	70.00	30.00	75.00	25.00		
25 至 34 歲	54.73	45.27	60.99	39.01		
35 至 44 歲	55.84	44.16	80.92	19.08		
45 至 54 歲	43.42	56.58	58.82	41.18		
55 至 65 歲	61.90	38.10	85.71	14.29		
大於 65 歲	50.00	50.00	-	-		
總計	54.36	45.64	69.92	30.08		

二、性別與房型分析

在房型選擇上，整體而言不同年齡層間男女比例差異不大(詳表 7)，在一房型的部分，大於 65 歲的男性比例 48.6%對於女性比例 39.27%較高，顯示男性在該年齡層一房型的需求相對較高；在 55 至 65 歲間，男女性比例分別為 37.56%及 49.05%，顯示女性在此年齡層一房型需求相較於男性高，在二房型部分，男女比例無明顯差距，而在三房型，55 歲至 65 歲間，男性與女性比例分別 28.43%及 16.14%，顯示在此年齡層男性三房型的的需求高於女性。

表 7 以年齡及房型分

單位：%

年齡/房型	男性			女性		
	1 房型	2 房型	3 房型	1 房型	2 房型	3 房型
小於 25 歲	46.51	26.36	27.13	55.56	24.44	20.00
25 至 34 歲	54.64	30.06	15.31	53.94	31.21	14.84
35 至 44 歲	44.64	31.39	23.97	39.24	31.15	29.61
45 至 54 歲	34.64	35.47	29.89	35.76	39.20	25.05
55 至 65 歲	37.56	34.01	28.43	49.05	34.81	16.14
大於 65 歲	48.60	28.97	22.43	39.27	37.65	23.08
總計	46.62	31.24	22.14	45.80	32.93	21.27

以收入來看房型選擇(詳表 8)，在一房型的選擇中，收入 50 萬至 70 萬的申請者，選擇一房型的男女比例分別 51.42%及 62.08%，大於 70 萬的申請者中，選擇一房型的男女比例分別 46.22%及 53.7%，顯示在收入較高的族群中，女性對於一房型的需求比例相較於男性更高；在二房型的部分，收入位於 50 萬至 70 萬之間者，男女比例分別為 32.31%及 23.03%，顯示男性在 50 萬至 70 萬年齡層中，同樣選擇二房型的男性較女性高；而三房型的部分，收入的高低對於男女在選擇該房型的比例上均無顯著的差異。

表 8 以收入及房型分

單位：%

性別/房型	男性			女性		
	1 房型	2 房型	3 房型	1 房型	2 房型	3 房型
小於 10 萬	39.08	33.44	27.48	37.98	35.47	26.55
10 萬至 30 萬	51.82	26.04	22.14	43.59	36.22	20.19
30 萬至 50 萬	52.36	31.09	16.55	52.14	31.24	16.63
50 萬至 70 萬	51.42	32.31	16.27	62.08	23.03	14.89
大於 70 萬	46.22	29.48	24.3	53.7	27.78	18.52
總計	46.62	31.24	22.14	45.8	32.93	21.27

三、區域分析

以各社會住宅區位分析社會住宅申請者男女偏好，在不同分區對於各房型需求上，多是百分比數據相近(詳表 9)，僅有平鎮區的男性申請人中對於三房型需求為 19.74%；而女性申請人中對於三房型需求僅有 13.76%，顯示在平鎮區的申請者中，男性對於三房型需求較女性高，另以家庭成員分析各社會住宅(詳表 10)，在平鎮區的家庭成員為 4 人的申請者男女占比分別為 57.14%及 42.86%；家庭成員 5 人以上的申請者男女占比分別為 64.71%及 35.29%，顯示出平鎮區相對於八德區、桃園區及中壢區的申請者中，家庭成員在 4 人以上的家庭以男性作為申請者代表的比例較女性高。

表 9 以房型及區域分

單位:%

地區/房型	男性			女性		
	1 房型	2 房型	3 房型	1 房型	2 房型	3 房型
八德區	35.54	34.71	29.75	33.83	37.38	28.79
桃園區	55.75	24.43	19.81	53.68	25.61	20.71
中壢區	42.41	37.89	19.70	42.94	39.16	17.89
平鎮區	47.37	32.89	19.74	49.21	37.04	13.76
總計	46.62	31.24	22.14	45.80	32.93	21.27

表 10 以家庭成員及區域分

單位:%

性別 地區	1 人		2 人		3 人		4 人		5 人以上	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性
八德區	47.14	52.86	45.77	54.23	44.62	55.38	40.74	59.26	43.10	56.90
桃園區	41.79	58.21	42.50	57.50	45.42	54.58	46.52	53.48	47.62	52.38
中壢區	41.40	58.60	40.00	60.00	44.60	55.40	47.93	52.07	48.91	51.09
平鎮區	43.92	56.08	39.56	60.44	40.00	60.00	57.14	42.86	64.71	35.29
總計	42.94	57.06	42.29	57.71	44.77	55.23	45.93	54.07	47.27	52.73

另就各分區在不同年齡層的男女性選擇房型偏好分析，在八德區以看出在男女性在各年齡層選擇房型的偏好基本上差異不大(詳表 11)，僅在小於 25 歲的年齡層，女性有 45.83%需求一房型，男性為 35.9%；在大於 65 歲則相反，女性一房型需求為 31.62%，男性則是 45.65%，顯示在小於 25 歲的女性申請人對於一房型需求較高，大於 65 歲的男性申請者對於一房型的的需求較高。

表 11 以年齡及房型分-八德區

單位：%

年齡/房型	男性			女性		
	1 房型	2 房型	3 房型	1 房型	2 房型	3 房型
小於 25 歲	35.90	33.33	30.77	45.83	33.33	20.83
25 至 34 歲	39.09	38.58	22.34	34.77	39.84	25.39
35 至 44 歲	33.70	32.04	34.25	29.33	30.77	39.90
45 至 54 歲	33.33	29.03	37.63	31.25	41.96	26.79
55 至 65 歲	22.45	44.90	32.65	40.35	45.61	14.04
大於 65 歲	45.65	30.43	23.91	34.62	36.54	28.85
總計	35.54	34.71	29.75	33.83	37.38	28.79

桃園區各個年齡層的男女性皆是以一房型為主要需求，多數年齡層的男女性申請人對於各房型需求並無明顯差異(詳表 12)，僅在 35 至 44 歲女性申請人對於三房型的需求為 28.48%，高於男性申請人的 19.47%，但在 55 至 65 歲年齡層的男性申請人對於三房型的需求有 26.67%，高於女性申請人的 17.69%，顯示出在桃園區 35 至 44 歲女性對於三房型需求增加，而男性則是在 55 歲至 65 歲年齡層對於三房型需求始超過女性。

表 12 以年齡及房型分-桃園區

單位：%

年齡/房型	男性			女性		
	1 房型	2 房型	3 房型	1 房型	2 房型	3 房型
小於 25 歲	59.09	15.91	25.00	63.89	13.89	22.22
25 至 34 歲	64.84	20.95	14.21	65.59	22.43	11.98
35 至 44 歲	54.46	26.07	19.47	47.58	23.94	28.48
45 至 54 歲	41.18	31.62	27.21	40.10	32.37	27.54
55 至 65 歲	45.33	28.00	26.67	53.74	28.57	17.69
大於 65 歲	49.50	24.75	25.74	32.69	37.50	29.81
總計	55.75	24.43	19.81	53.68	25.61	20.71

在中壢區的房型需求，在二房型的需求較其他地區高(詳表 13)，和其他地區相比也是男女比例之間差異最小地區，在 45 至 54 歲及 55 至 65 歲的男性申請人具三房型需求的比例分別為 27.27%和 27.78%，顯示出中壢地區男性申請人在 45 歲至 65 歲對於三房型的的需求明顯高於其他年齡層，而在 35 至 44 歲及 45-54 歲年齡層的女性申請人對於三房型需求分別為 23.53%及 22.41%，顯示出女性申請人在 35 至 54 歲年齡層對三房型的的需求最高。

表 13 以年齡及房型分-中壢區

單位：%

年齡/房型	男性			女性		
	1 房型	2 房型	3 房型	1 房型	2 房型	3 房型
小於 25 歲	44.74	28.95	26.32	53.06	26.53	20.41
25 至 34 歲	50.79	37.30	11.90	50.00	37.13	12.87
35 至 44 歲	41.15	37.17	21.68	36.86	39.61	23.53
45 至 54 歲	28.18	44.55	27.27	32.76	44.83	22.41
55 至 65 歲	33.33	38.89	27.78	46.07	39.33	14.61
大於 65 歲	45.10	35.29	19.61	45.45	41.56	12.99
總計	42.41	37.89	19.70	42.94	39.16	17.89

在平鎮區男性申請人如前述對於三房型需求較女性高，由下表可以看出女性僅有在 35 至 44 歲年齡層對於三房型需求達到 25%，而男性分別在小於 25 歲、35 至 44 歲、45 至 54 歲及 55 至 65 歲該年齡層對於三房型需求皆超過 20%，顯示平鎮區男性在 65 歲以下，對於三房型需求比例都偏高，甚至大於女性。

表 14 以年齡及房型分-平鎮區

單位：%

年齡/房型	男性			女性		
	1 房型	2 房型	3 房型	1 房型	2 房型	3 房型
小於 25 歲	37.50	37.50	25.00	54.55	45.45	0.00
25 至 34 歲	53.33	33.33	13.33	55.56	38.10	6.35
35 至 44 歲	40.00	35.56	24.44	37.50	37.50	25.00
45 至 54 歲	31.58	42.11	26.32	40.00	43.33	16.67
55 至 65 歲	57.89	15.79	26.32	52.17	30.43	17.39
大於 65 歲	62.50	31.25	6.25	71.43	21.43	7.14
總計	47.37	32.89	19.74	49.21	37.04	13.76

結論與建議

由資料分析可以得知在社會住宅申請人中，以女性為主，僅在收入較高以及部分高年齡層及 5 人以上家庭中，男性申請人數會高於女性，若是以收入來看，桃園市 110 年男女平均收入，分別為 85 萬及 59 萬，整體而言男性相對收入高於女性是符合桃園市數據資料，因此，若不探討男女性收入差異，就桃園市男女性人口比例，應加強提高男性申請社會住宅意願，因應對策如下：

1. 增加社會住宅申租宣傳管道

目前社會住宅申租宣傳管道中，各項主流平台包含四大媒體都是會使用的宣傳方式，未來對於宣傳平台應適當參考受眾年齡及性別，適當分配經費運用，例如宣傳媒體可以選擇受眾男性較多的節目或是時間，以利增加觸及機會，提高申請人數。

2. 增加社會住宅多樣性，以利增加申請意願

目前桃園市社會住宅僅有本市自行興辦完工之社會住宅，無法提供不同類型住宅，以符合不同需求，未來應對於社會住宅取得上，增加不同管道，例如透過都市更新取得住宅、與民間團體合作取得社會住宅使用權及建設不同類型社會住宅，如青年社會住宅及工業社會住宅等。

3. 檢討社會住宅周邊環境，增設多樣性設施，提高社會住宅申請誘因

社會住宅規劃設計前應對於周邊公共設施進行調查，檢討周邊缺乏之設施，並分析男性與女性需求進行規劃，若為公共設施類型則邀請主管機關建置，若為其他非公共設施，則可以考量是否以招商方式進行，如店鋪及辦公室空間，能夠依基地環境需求事先預留環境並邀請廠商進駐，或是以 OT 方式進行開發規劃，提高社會住宅申請的外部誘因。

另一方面，將男性與女性平均收入納入分析，以資料來看，收入較低之女性會比男性多，而社會住宅申請人以收入低的族群為大眾，因此女性對於社會住宅需求也相較於男性高，仍算是符合性別平等。

承上述，社會住宅除增加男性申請誘因外，仍須保持並增加社會住宅對於女性申請之誘因，如社會住宅提供隨時線上報修服務、全新完工大樓、高品質維護

管理服務、與其他公部門單位合作以及其他各項公共設施(如：親子館、公托中心、運動場館及派出所進駐)等。

而社會住宅在房型的分配比例上，桃園市的分配比例在一二三房型目前已完工數量分別為 1,571 戶、1,224 戶及 612 戶，就數據來看一房型是大多數人選擇的房型，而男女分別在不同的年齡層及家庭收入都有對一房型需求有較高的比例，同樣未來在社會住宅的房型規劃上，也能夠依各分區狀況進行調整，就長期數據觀察是否會有性別偏好問題。

社會住宅作為重要的住宅政策，應要維持性別平等，但在於目前普遍女性收入較男性低的社會，未必能夠達到確切的數值平等，作為公部門仍是需要努力以拉近數值作為目標。