

桃園區各重點生活圈內 不動產買賣案件之性別分析

近年來不動產價格居高不下，為了購買不動產將負擔大筆金額，薪資所得勢必成為影響購買意願之重要因素，然而，依據桃園市政府主計處統計結果，桃園市所得收入者平均每人所得收入自 104 年起至 108 年止男性皆高於女性，女性是否因而成為不動產交易市場之弱勢，因此，探討不動產買賣案件之性別比例有其必要性。

有鑑於此，本所將利用實價登錄之不動產交易資訊，針對桃園區內各重點生活圈統計不動產買賣案件之性別比例，藉此數據可檢視桃園各重點生活圈性別平等情形，作為未來制定相關政策之參考。

壹、基本資料分析

本所依照桃園區內生活機能及其成熟度劃分為 8 個重點生活圈，分別為大有地區、中平地區、中路地區、站前地區、經國地區、龍安地區、藝文周圍地區及藝文特區等，位置詳如圖 1。



圖 1 重點生活圈位置圖

分析資料採用 106 至 108 年間桃園區重點生活圈之不動產買賣案件資料共計 1 萬 1,516 件，各年度件數詳如圖 2。另為方便確認性別分布情形，男性、女性僅統計本國人且權利人為 1 人之交易資料，權利人為多人或公司等將顯示為其他，統計結果如表 1 及圖 3，由表 1 可知，106 至 108 年間桃園區各生活圈女性約佔 48%、男性約佔 41%、其他約佔 11%，再深入比較各生活圈的男女比例，以中路地區男女比例差異最大，女性(50%)大於男性(37%)13 個百分點，站前地區女性(45%)僅大於男性(43%)2 個百分點，為差異最小生活圈，總體而言，所有生活圈的女性比例皆略大於男性。

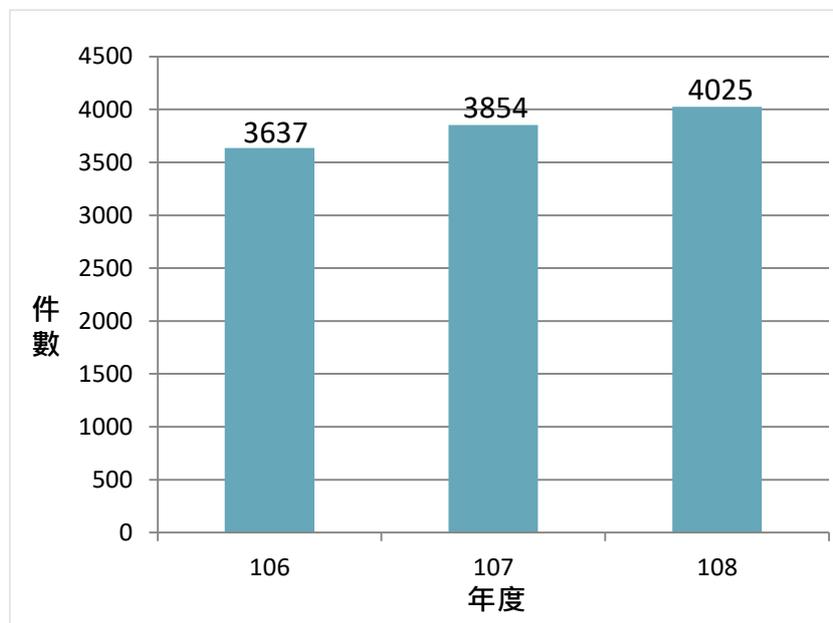


圖 2 桃園區重點生活圈不動產買賣案件統計表

表 1 桃園區各重點生活圈性別統計表

	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文周圍	藝文特區	總計
女	46%	51%	50%	45%	44%	49%	49%	38%	48%
男	43%	39%	37%	43%	41%	43%	42%	32%	41%
其它	11%	10%	13%	12%	15%	8%	9%	30%	11%
差異 (女-男)	3%	12%	13%	2%	3%	6%	7%	6%	7%

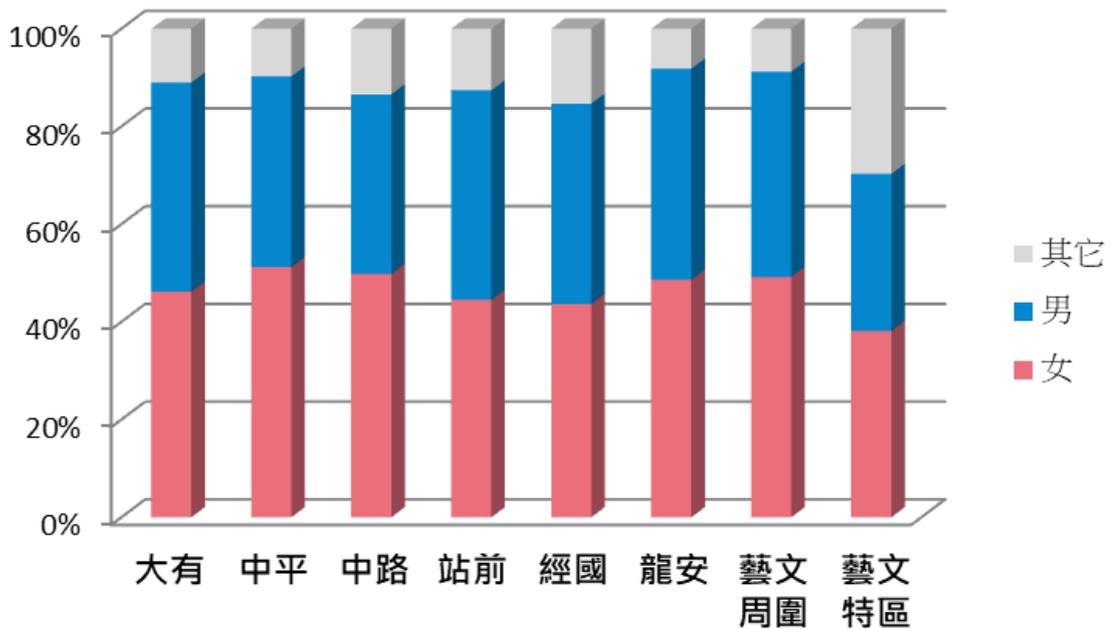


圖 3 桃園區各重點生活圈性別統計圖

貳、性別影響差異交叉分析

接續進行性別影響差異交叉分析，為方便進一步分析性別差異，以下僅統計男性及女性資料。

一、性別與年齡層差異分析

若以年齡層作為次變數進行差異分析，分析結果如表 2，因資料繁多不易觀察，再將資料彙整如表 3。由表 3 可知，有 24 個欄位為女性較多、男性較多為 21 個、持平為 27 個，男、女比例差異不大。

觀察表 2 後發現，購買不動產之男、女性主要年齡層為 30 至 49 歲，女性計 64%、男性計 62%，其中 30 至 39 歲女性選擇於藝文特區置產比例僅佔 11%，明顯低於其他生活圈，而男性購買藝文特區比例為 32%與其他生活圈相當；但不分年齡層時，女性約佔 38%、男性約佔 32%(如表 1)，顯示僅有特定年齡層購買藝文特區之女性比例稍微偏低，總體而言，女性比例仍略高於男性。

表 2 性別與年齡層差異統計表

性別	年齡	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文 周圍	藝文 特區	總計
女	19 以下	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	20-29	9%	8%	10%	8%	19%	12%	10%	3%	10%
	30-39	33%	31%	38%	24%	36%	39%	31%	11%	31%
	40-49	33%	35%	33%	30%	33%	26%	35%	44%	33%
	50-59	16%	16%	14%	25%	9%	16%	18%	31%	18%
	60-69	8%	8%	4%	11%	2%	6%	5%	9%	6%
	70-79	1%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%
	80 以上	-	-	-	1%	-	-	-	-	1%
男	19 以下	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	20-29	15%	20%	15%	10%	26%	17%	13%	5%	14%
	30-39	36%	33%	43%	24%	37%	37%	30%	32%	33%
	40-49	28%	24%	27%	29%	24%	26%	33%	31%	29%
	50-59	14%	16%	11%	21%	9%	13%	17%	23%	16%
	60-69	6%	6%	4%	12%	3%	5%	6%	6%	6%
	70-79	1%	1%	-	4%	1%	1%	1%	3%	1%
	80 以上	-	-	-	-	-	1%	-	-	1%

表 3 性別與年齡層差異彙整表

年齡	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文 周圍	藝文 特區	總計
19 以下	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20-29	★	★	★	★	★	★	★	★	★
30-39	★	★	★	-	★	★	★	★	★
40-49	★	★	★	★	★	-	★	★	★
50-59	★	-	★	★	-	★	★	★	★
60-69	★	★	-	★	★	★	★	★	-
70-79	-	★	★	★	-	-	-	★	-
80 以上	-	-	-	★	-	★	-	-	-

★：男性比例較高
 ★：女性比例較高
 -：男、女比例持平

二、性別與首購差異分析

再細分性別首購於各生活圈之差異(如表 4)，其中差異最大的生活圈為經國地區，差異突破 50 個百分點，差異最小的生活圈為站前地區，差異僅 12 個百分點。經國地區差異較大的原因，推測是因為該地區鄰近交流道，具交通方便之優勢，除原本居住於桃園的人購買外，更吸引外來首購族群置產，使得首購與非首購比例差異較大，但性別差異並不顯著。

若比較首購及非首購族群比例時，統計結果顯示生活圈大多為首購族多於非首購族，但在藝文特區卻出現不論男女非首購族比例大於首購族的情形，男性首購族約佔 46%，女性則為 24%，顯示藝文特區高房價確實讓首購族卻步。

表 4 性別與首購差異統計表

性別	首購	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文 周圍	藝文 特區	總計
女	非首購	40%	39%	35%	49%	25%	36%	42%	76%	41%
	首購	60%	61%	65%	51%	75%	64%	58%	24%	59%
男	非首購	34%	32%	30%	56%	21%	33%	42%	54%	39%
	首購	66%	68%	70%	44%	79%	67%	58%	46%	61%

三、性別與購買建物型態差異分析

第三部分是以購買之建物型態作為次變數進行分析，按表 5 統計結果，桃園區各生活圈男性、女性購買之建物型態皆以新大樓為主，分別佔 35%及 37%，中古大樓緊追在後，男性為 28%、女性則為 29%，並未有明顯性別差異。

若細分各生活圈時，除中路及經國地區屬新興發展地區，市場上尚未有中古大樓之外，不論男、女性在站前地區及藝文特區皆以新大樓比例最高，原因在於近期較多新建案陸續推出，購買之建物型態以新大樓為主，其餘生活圈則因區域開發較早，皆以中古大樓為主。

另外，站前及經國地區之女性購買套房比例分別為 26% 及 13%，大幅領先男性的 16% 及 6%，套房為一房一廳一衛之住宅，大多為單人居住使用，因此，意味著女性進入職場後已有獨立經濟能力購屋自住，翻轉女性需要依靠男性的傳統觀念。

表 5 性別購買建物型態統計表

性別	建物型態	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文 周圍	藝文 特區	總計
女	新大樓	14%	13%	91%	32%	85%	21%	22%	44%	37%
	中古大樓	42%	46%	-	6%	-	43%	48%	11%	29%
	透天	7%	4%	-	2%	-	4%	3%	-	3%
	華廈	29%	24%	5%	15%	-	12%	16%	-	15%
	公寓	2%	3%	-	4%	-	10%	4%	-	3%
	套房	2%	4%	-	26%	13%	2%	3%	-	6%
	店面	1%	3%	2%	2%	1%	2%	1%	1%	2%
	工廠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	廠辦	-	-	-	-	-	1%	-	-	-
	辦公商業大樓	-	-	-	1%	-	-	1%	35%	1%
	土地	3%	2%	2%	10%	1%	3%	1%	-	3%
	其他	-	1%	-	2%	-	2%	1%	9%	1%
男	新大樓	15%	15%	90%	27%	92%	18%	22%	49%	35%
	中古大樓	38%	43%	-	5%	-	45%	46%	12%	28%
	透天	6%	3%	-	4%	-	8%	4%	-	4%
	華廈	25%	23%	2%	12%	-	10%	15%	-	13%
	公寓	2%	5%	-	5%	-	9%	3%	-	3%
	套房	2%	3%	-	16%	6%	3%	4%	-	5%
	店面	2%	2%	5%	2%	-	-	1%	1%	2%
	工廠	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	廠辦	-	-	-	-	-	1%	-	-	-
	辦公商業大樓	-	-	-	3%	-	-	-	32%	1%
	土地	9%	4%	3%	25%	2%	4%	4%	-	8%
	其他	1%	2%	-	1%	-	2%	1%	6%	1%

建物類型又可依其使用用途分為住宅、商(工)及其他，住宅包含新大樓、中古大樓、透天、華廈、公寓及套房等建物型態，商(工)包含店面、工廠、廠辦、辦公商業大樓等建物型態，其他包含土地及其他建物型態。按表 6 統計結果，藝文特區有高達三成比例做商業用途，僅六成做住宅使用，其餘生活圈則超過九成做住宅使用。

表 6 性別與使用用途統計表

性別	使用用途	大有	中平	中路	站前	經國	龍安	藝文周圍	藝文特區	總計
女	住宅	96%	94%	96%	85%	98%	92%	96%	55%	93%
	商(工)	1%	3%	2%	3%	1%	3%	2%	36%	3%
	其他	3%	3%	2%	12%	1%	5%	2%	9%	4%
男	住宅	88%	92%	92%	69%	98%	93%	94%	62%	88%
	商(工)	2%	2%	5%	5%	0%	1%	1%	33%	3%
	其他	10%	6%	3%	26%	2%	6%	5%	6%	9%

四、性別與各項次變數交織分析

第四部分是將性別與各項次變數交織分析，基於前三部分獲得結果進行深入探討。於第三部分將性別與建物型態分析時，得到女性購買站前及經國地區之套房比例大幅領先男性，為更深入剖析，續以套房、首購及年齡進行交織分析，並比較站前、經國及其他生活圈的差異詳如表 7。站前地區男性及經國地區購買套房以首購族群為主，站前地區女性及其他生活圈購買套房之非首購與首購族群比例差異不大。

其中值得注意的是經國地區 20 至 29 歲首購族女性比例來到 31%，因該地區鄰近南崁交流道，至機場只需 20 分鐘的車程，具交通優勢，且南崁地區不動產開發趨近飽和，故目前經國地區已變為機場工作者的首選，另依照 108 年國籍航空公司受雇員工統計結果顯示，機場工作者又以 30 歲以下女性為主(詳如圖 4)，因此，經國地區 20 至 29 歲首購族女性購買套房比例大幅領先其他區域。

表 7 套房、首購及年齡統計表

性別	首購	年齡	站前	經國	其他生活圈
女	非首購	19 以下	-	-	-
		20-29	1%	6%	3%
		30-39	8%	3%	13%
		40-49	17%	14%	24%
		50-59	15%	6%	10%
		60-69	9%	-	3%
		70-79	-	-	-
		80 以上	-	-	-
		小計	51%	28%	53%
	首購	19 以下	-	-	1%
		20-29	4%	31%	8%
		30-39	9%	28%	13%
		40-49	17%	11%	19%
		50-59	9%	3%	4%
		60-69	8%	-	2%
		70-79	1%	-	-
		80 以上	-	-	-
		小計	49%	72%	47%
男	非首購	19 以下	-	-	-
		20-29	2%	-	1%
		30-39	4%	-	17%
		40-49	11%	-	20%
		50-59	13%	7%	6%
		60-69	6%	-	3%
		70-79	6%	-	-
		80 以上	-	-	-
		小計	43%	7%	47%
	首購	19 以下	1%	-	-
		20-29	9%	21%	18%
		30-39	13%	36%	18%
		40-49	11%	29%	10%
		50-59	14%	7%	3%
		60-69	6%	-	2%
		70-79	4%	-	-
		80 以上	-	-	-
		小計	57%	93%	53%

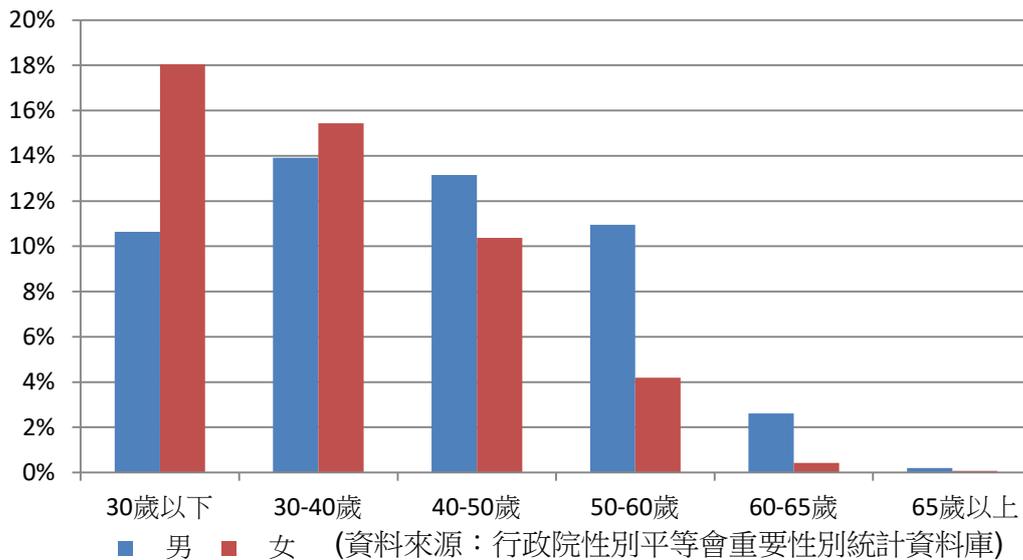


圖 4 108 年國籍航空公司受雇員工統計圖

於第一、二部分將性別以年齡及首購等次變數分析時，得到選擇購買藝文特區之 30 至 39 歲女性或男、女性首購族比例皆較低的結果，為更深入剖析，續以使用用途、首購及年齡進行交織分析，並比較藝文特區及其他生活圈的差異。

由表 6 已得到藝文特區有較高比例做商業用途，其他生活圈主要以住宅為主，表 8 亦得相同結論，且可發現女性之中購買藝文特區不動產做商業使用時，其組成大多皆為非首購族群，男性則首購、非首購差異不大。購買住宅使用之不動產亦有相同情形，女性為非首購族群為主，男性則為非首購略多於首購，但兩者差異不大，而其他生活圈則是不論男女皆以首購為主要購買族群，且以 30 至 39 歲的首購族為購買主力，但在藝文特區此年齡層並無特別突出，而該區又為桃園區房價最高的區域，顯示一般年輕首購族在購買住宅時，高房價確實較無法負擔。

其中值得注意的是在藝文特區中 20 至 29 歲之首購族群購買住宅的男、女比例皆為 2%，此年齡層為剛進入職場的新鮮人，應無法負擔動輒千萬的不動產，因此，推測極可能為父母出資購屋，且男、女比例差異不大，代表父母購屋給子女是不分性別的，是性別平等的具體展現。

表 8 使用用途、首購及年齡統計表

使用用途	首購	年齡	藝文特區		其他生活圈	
			女	男	女	男
住宅	非首購	19 以下	-		-	-
		20-29	-	1%	1%	2%
		30-39	4%	12%	8%	8%
		40-49	20%	13%	15%	11%
		50-59	10%	8%	8%	6%
		60-69	6%	-	3%	2%
		70-79	-	1%	-	-
		80 以上	-	-	-	-
		小計	40%	35%	35%	29%
	首購	19 以下	-	-	-	-
		20-29	2%	2%	9%	12%
		30-39	2%	8%	23%	24%
		40-49	6%	7%	16%	14%
		50-59	5%	7%	8%	7%
		60-69	-	3%	3%	3%
		70-79	-	-	1%	1%
		80 以上	-	-	-	-
		小計	15%	27%	60%	61%
	商(工)	非首購	19 以下	-	-	-
20-29			1%	1%	-	-
30-39			2%	5%	-	-
40-49			13%	6%	1%	1%
50-59			11%	5%	-	-
60-69			3%	1%	-	-
70-79			2%	1%	-	-
80 以上			-	-	-	-
小計			32%	19%	1%	1%
首購		19 以下	-		-	-
		20-29	-	1%	-	-
		30-39	-	4%	-	-
		40-49	2%	5%	-	-
		50-59	1%	2%	-	-
		60-69	1%	2%	-	-
		70-79	-	-	-	-
		80 以上	-	-	-	-
		小計	4%	14%	-	-
其他			9%	6%	4%	9%

參、總結

經統計桃園區內各重點生活圈不動產買賣案件之性別比例，並將性別與年齡層、首購及建物型態等次變數進行交叉分析及交織分析後，獲得以下結論：

- 一、所有重點生活圈的女性購屋者比例皆略大於男性購屋者。
- 二、以年齡層進行次變數交叉分析時，選擇購買藝文特區之 30 至 39 歲女性比例較低，其餘生活圈差異不顯著。
- 三、以首購進行次變數交叉分析時，性別差異亦不顯著。若比較首購及非首購族群比例，顯示各生活圈大多為首購族多於非首購族，僅藝文特區出現不論男女非首購族比例皆大於首購族的情形。
- 四、以建物型態進行次變數交叉分析時，站前及經國地區女性購買套房比例領先男性。若以使用用途而言，購買藝文特區者，約三成為商業使用，六成為住宅使用，其餘生活圈則是以住宅使用為主。
- 五、以套房與各項次變數交織分析，並比較站前、經國與其他生活圈的差異，可發現經國具鄰近機場的優勢，廣受機場工作者青睞，機場工作者又以年輕女性為主，造成經國地區 20 至 29 歲首購族女性購買套房比例大幅領先其他區域。再以使用用途與各項次變數交織分析，並比較藝文特區及其他生活圈的差異，得到購買住宅之 20 至 29 歲首購族男女比例相同，因藝文特區為桃園區房價最高區域，職場新鮮人應無法負擔，多由父母支應，顯示並無性別差異對待。

綜上所述，雖桃園市平均每人所得收入男性皆高於女性，然依統計結果發現桃園區重點生活圈不動產買賣案件性別差異並不顯著，顯示性別平等已深植人心，無傳統上認為女性較為弱勢之情形，本所亦將持續辦理相關宣導，以維持性別友善環境。