

開發桃園捷運綠線 G06-G12 站 對購屋偏好影響之性別分析

在過往調查資料中，女性使用公共運輸市占率均高於男性¹，近年隨著薪資所得提高，汽機車普及率大幅成長，使得依賴公共運輸比率下降，但持有普通小客車駕照及機車駕照之男女人數仍存在差異，如 109 年底桃園市男性持有汽、機駕照人數約為 152 萬人，女性約為 121 萬人²，無駕照者無法駕駛私人運具，多以依賴公共運具滿足上班、購物等基本生活需求，而桃園捷運綠線刻正興建中，完工後將成為重要的公共運具之一，有鑑於女性對於公共運具使用度較高，且參考近十年臺北及高雄捷運旅客男女比率均為女性大於男性(如表 1)³，未來桃園捷運綠線旅客推測應以女性居多，故女性在購屋時是否考量出入便利性，優先購買捷運周邊場站之建物有探討之必要性。

表 1 近十年臺北及高雄捷運旅客男女比率統計表

	臺北捷運		高雄捷運	
	男	女	男	女
100年	36.2%	63.8%	35%	65%
101年	34.1%	65.9%	41%	59%
102年	35.7%	64.3%	38.6%	60.4%
103年	37.9%	62.1%	41%	59%
104年	40.3%	59.7%	39.6%	60.4%
105年	37.8%	62.2%	43.1%	56.9%
106年	33.1%	66.9%	43.4%	56.6%
107年	41%	59%	45.7%	54.3%
108年	35.9%	64.1%	42.6%	57.4%
109年	38.4%	61.6%	40.2%	59.8%

因此，本文利用實價登錄建物交易資訊，比較捷運場站周邊及非捷運場站周邊建物買賣案件之性別比例，並延伸相關次變數(年齡層、

¹ 按交通部統計處民眾日常使用運具狀況調查資料，105 年女性使用公共運輸市占率為 19.7%、男性為 12%，109 年女性為 16.9%、男性為 10.4%，女性使用公共運輸市占率均高於男性(資料來源：110 年 4 月交通部統計處-109 年民眾日常使用運具狀況調查摘要分析)。

² 資料來源：交通部公路總局-公路監理系統。

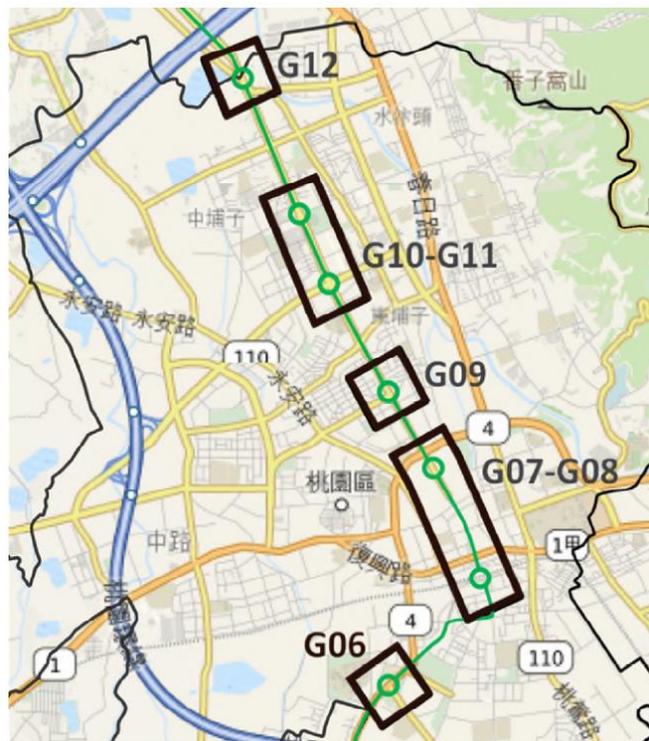
³ 資料來源：臺北及高雄捷運股份有限公司「旅客滿意度調查」。

首購、捷運場站開發進度及套房等)分析，藉此數據可檢視開發桃園捷運綠線 G06-G12 站對男女購屋偏好是否存在差異，以作為性別平等宣導策略之參考。

壹、基本資料分析

桃園區內捷運綠線之站體共包含 G06 至 G12 等 7 個地下車站，G06 站位於介壽路一段與介新街口，沿著介壽路，經建國路、延平路，銜接 G07 臺鐵桃園車站，接續沿著中正路，經 G08 舊永和市场站、G09 民光路口站、G10 大興西路口站、G11 藝文展演中心北側站至 G12 同安街口站(如表 2)。本文以捷運站體周邊 250 公尺(約步行 10 分鐘)內地區劃為「鄰近捷運區」，其中因 G07-G08 站周邊同為桃園站前生活圈及 G10-G11 站周邊同為藝文特區生活圈無法拆分，故分別以同一生活圈為統計範圍，首先統計 G06 站、G07-G08 站、G09 站、G10-G11 站及 G12 站等 5 地區實價登錄資料，範圍詳如圖 1，「非捷運周邊」則為不包含捷運周邊範圍之桃園區。

表 2 桃園區捷運綠線站點表



代碼	站名(待核定)
G12	同安街口站
桃園區中正路與同安街路口	
G11	藝文展演中心北側站
桃園區中正路展演中心前	
G10	大興西路口站
桃園區中正路與大興西路路口	
G09	民光路口站
桃園區中正路與民光路路口	
G08	舊永和市场站
桃園區中正路永和市場前	
G07	臺鐵桃園車站
臺鐵桃園車站	
G06	陽明公園站
桃園區介壽路一段與介新街路口	

圖 1 桃園捷運綠線 G06-G12 站點周邊範圍圖

統計資料採用 107 至 109 年間實價登錄建物買賣案件中權利人為單獨所有且為本國人之資料，總交易人數共計 2 萬 1,559 人，其中非捷運周邊交易人數計 1 萬 9,187 人、捷運周邊計 2,372 人(圖 2)，各捷運站周邊又以 G07-G08 站交易人數最多，高達 1,245 人，交易人數最少則屬都市計畫使用分區為農業區之 G12 站，交易人數為 0 人，故後續分析以 G06 站、G07-G08 站、G09 站及 G10-G11 站為主。

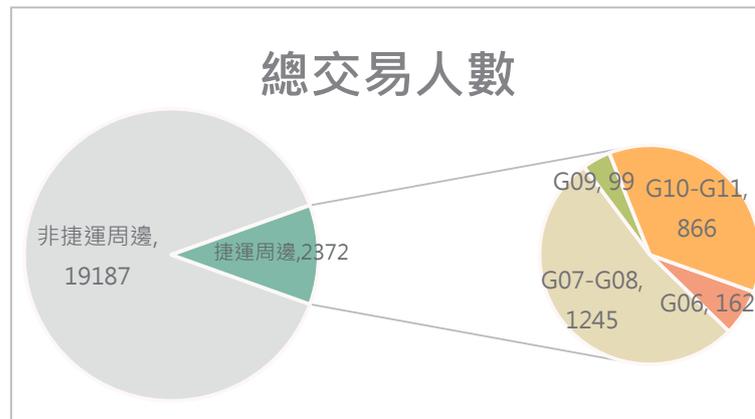


圖 2 總交易人數統計圖

續統計各區性別比例如表 3，非捷運周邊購屋的女性交易人數約佔 54%、男性約佔 46%，捷運周邊女性約佔 55%、男性約佔 45%，兩區男女比例組成相似，女性沒有出現優先購買捷運周邊建物之情形。再深入分析各捷運站周邊，男女購屋比例多數為女性略多於男性，而 G09 站則因交易人數較少，在 99 人中女性為 48 人，男性為 51 人，男性僅較女性多 3 個人次，差異並不顯著，比較各站周邊發展概況，G06 站緊鄰占地 8 公頃的陽明公園及陽明高中，是綠地面積最大且唯一具高中學區的捷運站，G07-G08 站周邊發展歷史悠久，商業活動熱絡，G09 站以住宅區為主，商業活動多集中於中正路兩側，G10-G11 站範圍內之桃園展演中心除經常有各項展覽及演出外，藝文廣場亦時常舉辦市集等活動，充滿人文氣息；各站周邊發展各具特色，公共設施皆完善並有良好生活機能，且男女購屋比例相似，故在不同特性的捷運站之間尚無顯著的男女購屋偏好差異。

表 3 性別統計表

		非捷運 周邊	捷運周邊				
			合計	G06	G07-G08	G09	G10-G11
女	人數	10,381	1,305	86	701	48	470
	百分比	54%	55%	53%	56%	48%	54%
男	人數	8,806	1,067	76	544	51	396
	百分比	46%	45%	47%	44%	52%	46%

貳、性別影響差異交叉分析

一、性別與年齡層差異分析

以年齡層作為次變數差異分析結果如表 4，購買建物的主力年齡層為 30 至 49 歲，但 50 至 59 歲購買捷運周邊建物的比例不論男女皆高於非捷運區 3 個百分點，推測可能是因為已屆臨退休年紀，預期未來使用私人運具的機會大幅降低，提前布局選擇在捷運周邊置產。另 G09 站 29 歲以下男性購屋比例為 15%、女性為 8%，較其餘捷運站周邊來的高，且有男多於女的情形，但 G09 站總交易人數僅 99 人樣本數較少，代表性稍嫌不足，若以交易人數而言，29 歲以下男性為 14 人、女性為 8 人，男性僅較女性多 6 個人次，差異並不顯著。

表 4 性別與年齡層差異統計表

		非捷運 周邊	捷運周邊				
			合計	G06	G07-G08	G09	G10-G11
女	29歲以下	6%	5%	7%	5%	8%	4%
	30-39	18%	13%	20%	12%	14%	12%
	40-49	17%	19%	13%	20%	11%	20%
	50-59	10%	13%	9%	13%	8%	15%
	60歲以上	3%	5%	4%	6%	7%	3%
男	29歲以下	8%	6%	8%	6%	15%	5%
	30-39	17%	13%	20%	13%	13%	13%
	40-49	12%	13%	10%	12%	11%	14%
	50-59	6%	9%	5%	8%	9%	11%
	60歲以上	3%	4%	4%	5%	4%	3%

二、性別與首購⁴差異分析

以首購作為次變數差異分析結果如表 5，購屋的男女性皆為首購族(約佔三成)多於非首購族(約佔兩成)，再深入比較各捷運站周邊性別與首購比例，除 G10-G11 站女性為非首購族(28%)略多於首購族(26%)，其餘捷運站周邊不論性別均維持首購族大於非首購族。接續加入年齡層為次變數深入分析 G10-G11 站概況(表 6)，男性購屋者比例在 39 歲以前多於女性購屋者，而在 40 歲以上則為女性購屋者居多，且女性購屋者總比例大於男性購屋者 8 個百分點，顯示女性購屋者雖較晚購入此區建物，但最終持有情形並未少於男性；另此區 39 歲以下男女性皆以首購族多於非首購族，與其他地區趨勢一致，40-59 歲男女性則出現非首購多於首購族的情形，推測是因為 G10-G11 站範圍涵蓋藝文特區，該區交易總價居桃園區之冠，非多數人選擇首購之地區，故在年紀稍長又有其他房產的購買者反而成為此區主力之一。

表 5 性別與首購差異統計表

		非捷運 周邊	捷運周邊				
			合計	G06	G07-G08	G09	G10-G11
女	非首購	19%	24%	15%	24%	20%	28%
	首購	35%	31%	38%	32%	28%	26%
男	非首購	15%	18%	12%	17%	18%	21%
	首購	31%	27%	35%	27%	34%	25%

⁴ 首購：指在桃園區第 1 次購買不動產。

表 6 性別與首購、年齡層差異統計表

	捷運周邊G10-G11					
	女			男		
	非首購	首購	小計	非首購	首購	小計
29歲以下	-	4%	4%	1%	4%	5%
30-39	5%	7%	12%	5%	8%	13%
40-49	12%	8%	20%	8%	6%	14%
50-59	9%	6%	15%	6%	5%	11%
60歲以上	2%	1%	3%	1%	2%	3%
小計	28%	26%	54%	21%	25%	46%

三、 性別與捷運場站開發進度差異分析

桃園捷運綠線綜合規劃報告書自 105 年經行政院核定後，桃園區內土建工程分為 GC02、GC03 等兩標案進行，分別於 108 年 6 月 24 日及 7 月 4 日決標，並皆於 7 月 15 日由機關通知開工，故本文將交易日期介於 107 年 1 月至 108 年 7 月之案件歸類為規劃階段，108 年 8 月至 109 年 12 月歸類為施工階段，以執行進度作為次變數差異分析結果如圖 3。

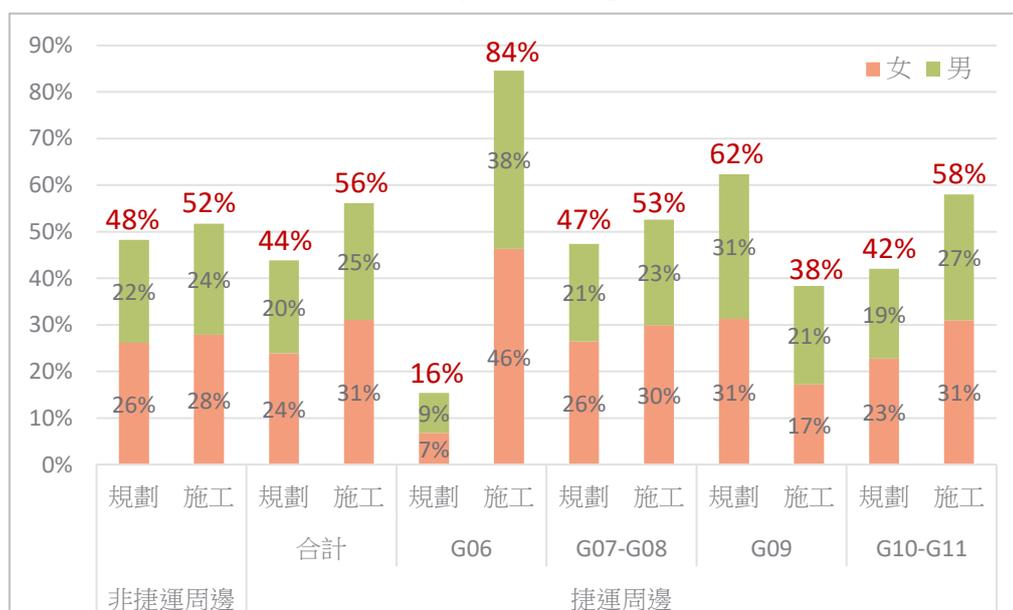


圖 3 性別與捷運場站開發進度差異統計圖

在規劃階段購買非捷運周邊之建物比例佔 48%、施工階段佔 52%，由購屋比例上漲顯示不動產景氣呈現微幅上升趨

勢，性別統計結果則維持女性比例略多於男性。購買捷運周邊之性別比例同樣為女性略多於男性，但在各捷運站中，G06站從規劃階段的16%大幅上升至施工階段的84%，上升幅度明顯高於景氣走勢，代表此區不動產交易熱度確實與捷運有關，捷運通車期待因素提升，進一步影響購買意願。G09站則是從規劃階段的62%下降至施工階段的38%，推測可能是因為此區發展成熟，在捷運議題挹注之下，規劃階段時吸引民眾購屋，但在施工階段因對外道路施工縮減，進入交通黑暗期，考量塞車問題，購買意願低落。

四、性別與套房差異分析

近五年內政部戶政司人口統計資料⁵中，桃園市單獨生活戶⁶增加幅度大於共同生活戶，且呈現逐年遞增趨勢，其中女性單獨生活戶相較五年前增加18%，增加幅度大於男性單獨生活戶之14%，而在各種建物型態中，套房(格局為一房一廳一衛)是許多單身族優先選購之物件，故本文以套房作為其中一種次變數，另因鄰近捷運範圍內只有G07-G08站擁有套房型態之建物，故僅分析非捷運周邊與G07-G08站(如表7)。

表7 性別與套房差異統計表

	非捷運周邊		捷運綠線G07-G08	
	人數	百分比	人數	百分比
女	607	64%	157	62%
男	342	36%	95	38%

在非捷運周邊購買套房的女性比例約佔64%、男性約佔36%，在G07-G08站女性約佔62%、男性約佔38%，女性皆大幅領先男性，顯示女性已有獨立經濟能力。接續分析性別與套房、首購及年齡層差異如表8，不論是否鄰近捷運站、是

⁵ 資料來源：內政部戶政司全球資訊網-人口統計資料(105年至109年)。

⁶ 單獨生活戶：依據戶籍法施行細則第三條規定，係指單獨居住一處所而獨立生活者。

否為首購族，女性皆以 40 至 49 歲為購買主力，非捷運周邊計 21%、G07-G08 站計 22%，顯示此年紀的女性已有獨立經濟能力購屋自住，非首購族女性更放眼租賃市場，購買套房作為出租使用，創造副業收入。

表 8 性別與套房、首購及年齡層差異統計表

		非捷運周邊			捷運綠線G07-G08		
		非首購	首購	小計	非首購	首購	小計
女	29歲以下	2%	7%	9%	1%	5%	6%
	30-39	6%	10%	16%	4%	7%	11%
	40-49	10%	11%	21%	12%	10%	22%
	50-59	6%	5%	11%	7%	7%	14%
	60歲以上	4%	3%	7%	4%	5%	9%
	小計	28%	36%	64%	28%	34%	62%
男	29歲以下	1%	5%	6%	1%	4%	5%
	30-39	5%	6%	11%	3%	7%	10%
	40-49	4%	4%	8%	4%	6%	10%
	50-59	4%	4%	8%	5%	3%	8%
	60歲以上	1%	2%	3%	2%	3%	5%
	小計	15%	21%	36%	15%	23%	38%

參、總結

經統計捷運周邊及非捷運周邊建物買賣案件之性別比例，並將性別與年齡層、首購、捷運場站開發進度及套房等次變數進行交叉分析後，獲得以下結論：

- 一、性別比例分析情形：購買建物之女性不論鄰近捷運周邊與否皆略多於男性，未因捷運議題出現顯著差異，在不同特性的捷運站之間亦無顯著的男女購屋偏好差異。
- 二、以年齡層進行次變數交叉分析情形：50至59歲之男女性購買捷運周邊建物的比例皆高於非捷運周邊，推測可能與布局退休生活有關，提前購置捷運周邊住宅。
- 三、以首購進行次變數交叉分析情形：G10-G11站女性為非首購族多於首購族，續加入年齡層分析時，女性購屋者雖較晚

購入此區建物，但最終持有情形並未少於男性，另 40-59 歲男女皆以非首購族為大宗，推測是因為此區範圍涵蓋高總價的藝文特區，故在年紀稍長又有其他房產的購買者反而成為此區購屋主力。

四、以捷運場站開發進度進行次變數交叉分析情形：G06 站從規劃至施工階段交易熱度大幅提升，顯示捷運動工提升此區購買意願，但在 G09 站卻呈現相反情形，規劃階段因捷運議題挹注吸引民眾購買，在進入施工階段的交通黑暗期，塞車問題造成購買意願降低。

五、以套房進行次變數交叉分析情形：不論是否鄰近捷運周邊，購買套房之女性皆略多於男性，續以首購及年齡層分析時，首購及非首購族女性以 40 至 49 歲為購買主力，顯示女性已有獨立經濟能力，除自住之外亦投入租賃市場，創造副業收入。

綜上所述，以桃園區而言，在桃園捷運綠線周邊購屋的女性比例略多於男性 10 個百分點，與非捷運周邊比例相當，目前捷運周邊建物交易並未出現明顯性別購屋偏好差異，購買人年齡及地區特性則會影響民眾購屋偏好。惟桃園捷運綠線仍在施工階段，對周圍居民尚未帶來便利服務，未來可於捷運通車後觀察捷運周邊不動產交易情形，並加入其他基礎設施(如學校、醫療院所、公園等)為變數共同分析，檢視不同性別購屋決策情形，適時提供數據或政策建議供外界參考。