

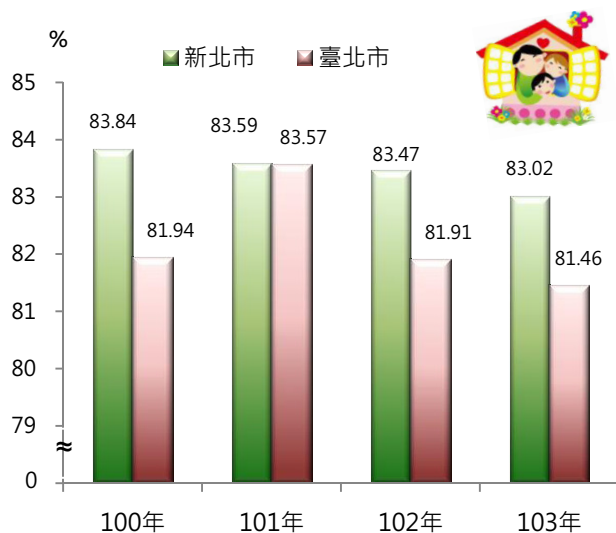
## 從家庭住宅持有型態看新北市住宅補貼概況

公務統計科 林盈好

食、衣、住、行是民眾生活最直接面對的課題，本文針對「住」的議題，從大臺北地區家庭住宅持有型態出發，藉房屋所有權屬自有或租押情況，比較新北市十大統計區自有住宅率與人口密度情形，並觀察新北市住宅發展與整合住宅補貼資源實施狀況，期以分析結果提供相關部門政策規劃參用。

### 一、大臺北地區近 3 年自有住宅率均呈下降趨勢，103 年新北市自有住宅率 83.02%，較 100 年微幅下降，而臺北市則以 102 年降幅 1.66 個百分點較明顯

新北市自有住宅率<sup>8</sup>自100年83.84%，一路微幅下滑至103年83.02%，而鄰近的臺北市因整體房價高於新北市，其自有住宅率均低於新北市，且近3年因房價飆漲的緣故，103年自有住宅率較101年下滑2.11個百分點(圖一)；若將新北市29個行政區依地理位置及地區特性分為十大統計區<sup>9</sup>，以第十區(瑞芳、深坑、石碇、坪林、平溪、雙溪、貢寮、烏來區)自有住宅比率87.20%最高，第六區(汐止區)76.65%最低，利用Spearman等級相關係數檢定人口密度與自有住宅率相關性，可得兩者間有高度相關(係數值0.76)，表示人口密度愈高的地方自有住宅率愈低；一地區人口密度高、就業機會多，將使該地區房屋需求量提高，房價也隨之升高(表一)。



圖一 新北市與臺北市自有住宅率

資料來源：行政院主計總處家庭收支調查。

表一 103 年新北市十大統計區自有住宅率與人口密度情形

單位：%、人 / km<sup>2</sup>

| 各區       | 自有住宅率 | 人口密度   |
|----------|-------|--------|
| 第 1 統計區  | 82.83 | 24,024 |
| 第 2 統計區  | 82.38 | 24,855 |
| 第 3 統計區  | 85.62 | 2,267  |
| 第 4 統計區  | 82.66 | 24,793 |
| 第 5 統計區  | 76.72 | 20,857 |
| 第 6 統計區  | 76.65 | 2,739  |
| 第 7 統計區  | 85.86 | 2,493  |
| 第 8 統計區  | 85.60 | 2,001  |
| 第 9 統計區  | 86.74 | 799    |
| 第 10 統計區 | 87.20 | 108    |

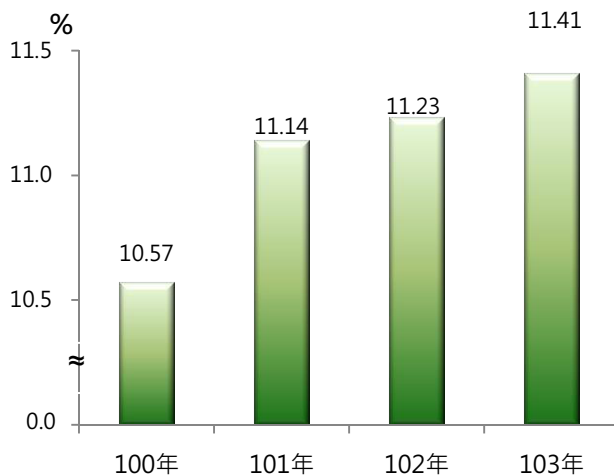
資料來源：行政院主計總處家庭收支調查。

<sup>8</sup> 自有住宅率=戶內經常居住人口之擁有一切住宅(房屋)所有權之戶數合計/總戶數×100%。

<sup>9</sup> 第一區板橋區，第二區中和、永和區，第三區樹林、鶯歌、三峽、土城區，第四區三重、蘆洲區，第五區新莊區，第六區汐止區，第七區新店區，第八區五股、泰山、林口、八里區，第九區淡水、三芝、石門、金山、萬里區，第十區瑞芳、深坑、石碇、坪林、平溪、雙溪、貢寮、烏來區。

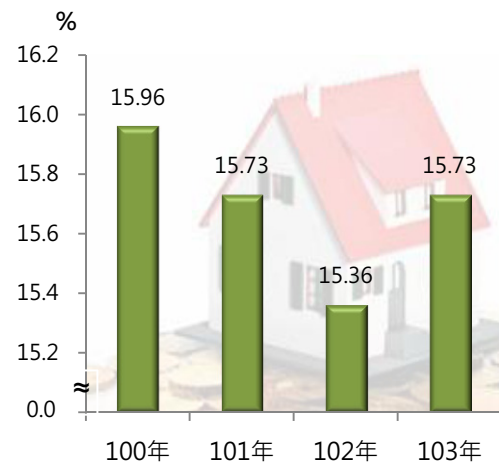
## 二、103 年新北市家庭住宅以租押形式持有者之比率為 11.41%，連續 4 年呈上升趨勢；近年房租所得比介於 15% 至 16% 間

中國人有土斯有財的觀念，使我國住宅權屬以租押<sup>10</sup>形式持有的比率，自 65 年 19.28% 一路下滑至 103 年 8.41%，但面對近年房價上漲的情況，使青年一族想擁有一間落地生根的房子，似乎更顯得困難，取而代之的便是先租屋再慢慢存錢買房。新北市家庭以租押形式持有房屋之比率，自 100 年 10.57% 逐年提高至 103 年 11.41% (圖二)，近年房租約占家庭總所得之一成五至一成六，103 年房租所得比<sup>11</sup>為 15.73% (圖三)。



圖二 新北市以租押形式持有房屋之比率

資料來源：行政院主計總處家庭收支調查。



圖三 新北市房租所得比

資料來源：行政院主計總處家庭收支調查。

## 三、103 年新北市整合住宅補貼資源實施方案之各類補貼，以「租金補貼」申請戶占 88.01% 為大宗，核准率則以申請「購置住宅貸款利息補貼」67.25% 最高

為照顧購屋、修繕及租屋族群，政府規劃整合住宅補貼資源實施方案<sup>12</sup>，分別針對有能力購屋者、老舊住宅亟待修繕者及無力購屋租屋者提供住宅相關補貼。觀察 103 年各類補貼申請情形，以申請「租金補貼」占 88.01% 最高，「購置住宅貸款利息補貼」占 10.13% 次之，「修繕住宅貸款利息補貼」僅占 1.87% (圖四)；在核准率<sup>13</sup>方面則以申請「購置住宅貸款利息補貼」核准率 67.25% 最高，申請「修繕住宅貸款利息補貼」核准率 47.13% 次之，申請「租金補貼」核准率 34.90% 最低 (表二)。從近 3 年資料來看，申請「租金補貼」及「修繕住宅貸款利息補貼」戶數逐年降低，而申請「購置住宅貸款利息補貼」戶數逐年上升；核准戶數因「租金補貼」申請戶數占多數及申請「購置住宅貸款利息補貼」戶數逐年提高，其核准戶數亦逐年調升，而「修繕住宅貸款利息補貼」則因申請戶數逐年降低且申請

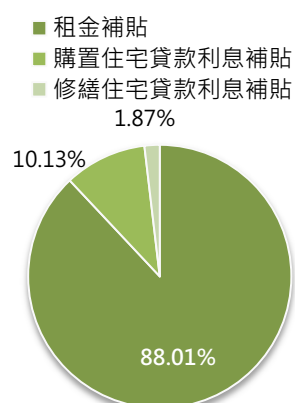
<sup>10</sup> 住戶對其住用之家宅，無所有權，而以租賃或租押方式，向他人租用者。

<sup>11</sup> 房租所得比=平均每戶家庭實付房租/平均每戶家庭總所得×100%。

<sup>12</sup> 整合住宅補貼資源實施方案包含租金補貼、購置住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼。

<sup>13</sup> 各類住宅補貼核准率即以各類補貼核准戶數除以各類補貼申請戶數乘以 100%。

比率較低，核准戶數逐年調降，市府期以透過各項資源之調配，將資源做最有效的運用。



圖四 103年新北市各類住宅補貼申請比率

資料來源：新北市政府城鄉局。

表二 新北市各類住宅補貼申請統計

單位：戶、%

| 項目   | 租金補貼   |        |        | 購置住宅貸款利息補貼 |       |       | 修繕住宅貸款利息補貼 |       |       |
|------|--------|--------|--------|------------|-------|-------|------------|-------|-------|
|      | 101年   | 102年   | 103年   | 101年       | 102年  | 103年  | 101年       | 102年  | 103年  |
| 申請戶數 | 26,364 | 19,322 | 16,402 | 755        | 1,110 | 1,887 | 511        | 433   | 348   |
| 核准戶數 | 4,955  | 5,105  | 5,724  | 489        | 619   | 1,269 | 313        | 183   | 164   |
| 核准率  | 18.79  | 26.42  | 34.90  | 64.77      | 55.77 | 67.25 | 61.25      | 42.26 | 47.13 |

資料來源：新北市政府城鄉局。

#### 四、新北市打造只租不售青年住宅，落實居住正義；成立住宅行政法人，完善居住服務

為解決房價高漲的情形，新北市政府陸續針對各地區規劃住宅興建及改造計畫，分別於永和區、板橋區、新莊區、三重區及中和區等地區，打造「只租不售」的青年住宅，提供青年及弱勢族群適宜、負擔得起的居住環境，落實居住正義。此外，更首以地方政府主導成立住宅行政法人，積極籌備專責居住服務中心，加速推動社會住宅營運興辦及住宅市場之扶助，預計於106年營運，短期將能管理7,000戶以上社會住宅，提供完善居住服務，期以藉由新北市及中央各項住宅政策，能有效扶助弱勢及青年居住需求，強化社會公益、實現土地正義，給新北市民一個安全舒適的住宅生活環境。