

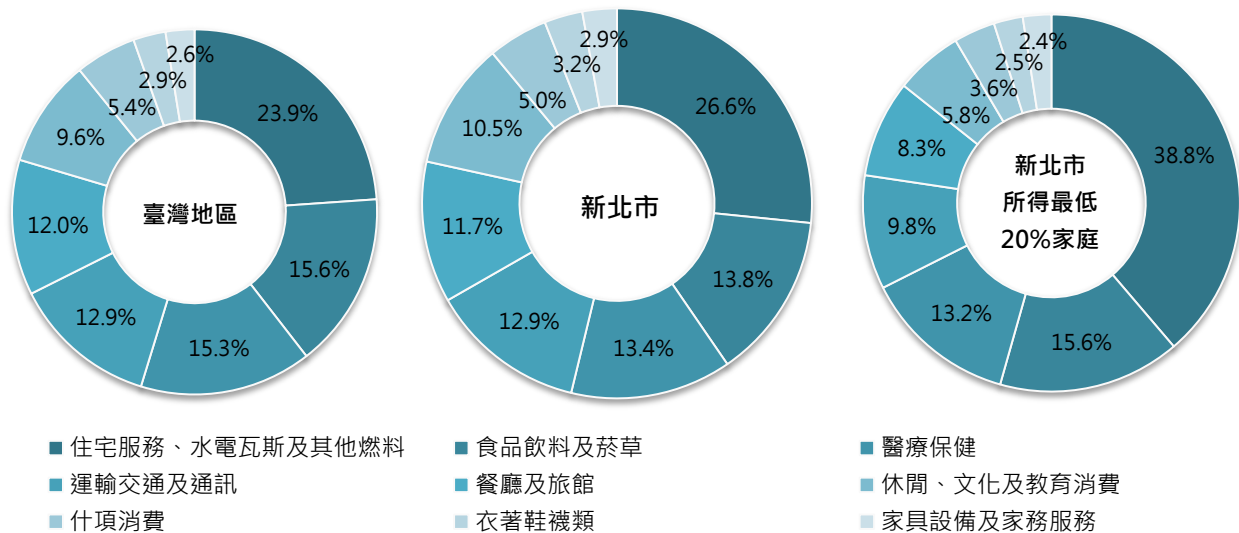
## 新北市居住福利概況

經濟統計科 王若青

「住」為人類的基本需求，人人都希望有安心的棲身之所，而臺灣地小人稠，居住空間有限，新北市除人口高居全國之冠，來此地工作或求學者更是不在少數，故「住」的問題長久以來為市民所關心之重要議題。以往我國的居住福利政策主要著重在照顧經濟弱勢的國民住宅制度，而隨時代變遷，單一的居住福利已無法解決新興社會弱勢族群的居住問題。故本文從居住類消費支出與住宅概況切入，並由住宅補貼、社會住宅及老屋整建等面向，探討新北市當前居住福利現況，以供施政參考。

### 一、106 年新北市家庭消費居住類支出占比達 26.6%，其中低所得家庭更達 38.8%，其居住負擔沉重

在食衣住行四種人類的基本需求中，「住」一直占據龐大的開銷，觀察 106 年臺灣地區及新北市家庭各種消費支出占比(圖一)，皆以「住宅服務、水電瓦斯及其他」<sup>1</sup>項目占比為最大宗，而新北市該項支出占比為 26.6%，略高於全國平均之 23.9%。此外，新北市所得最低 20% 家庭(以下簡稱低所得家庭)，該項支出占比高達 38.8%，即近四成可支配所得須用於居住類支出，造成其他消費性支出減少，顯示新北市家庭的居住負擔相對沉重，尤其對弱勢族群而言，其感受更為明顯。



圖一 106 年全國及新北市家庭消費支出結構按消費型態分

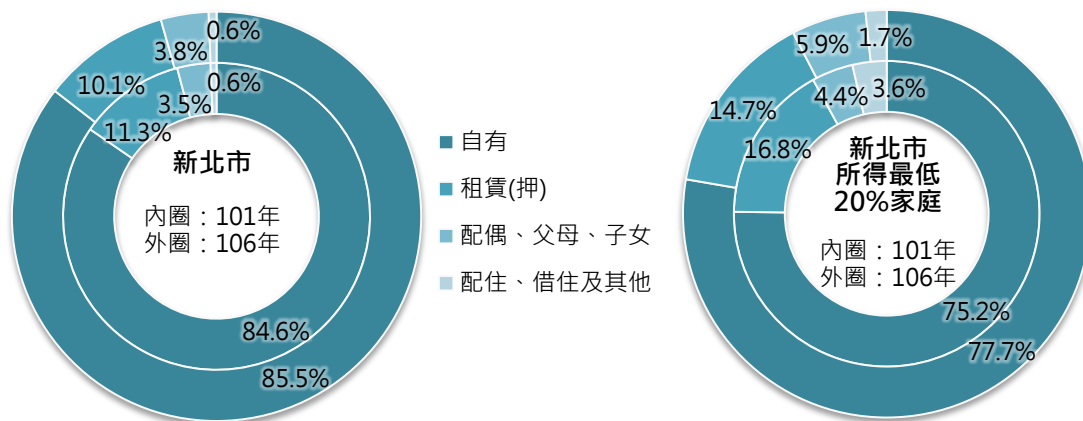
資料來源：行政院主計總處、新北市家庭收支調查。

### 二、新北市屋齡 30 年以上住宅逾四成，且低所得家庭租用房屋比率較高，而房屋持有者高齡化情形甚於人口高齡化

又觀察新北市住宅權屬情形(圖二)，106 年新北市住宅自有比率為 85.5%，較 101 年略增 0.9 個百分點；續觀低所得家庭，106 年新北市低所得家庭之自有住宅

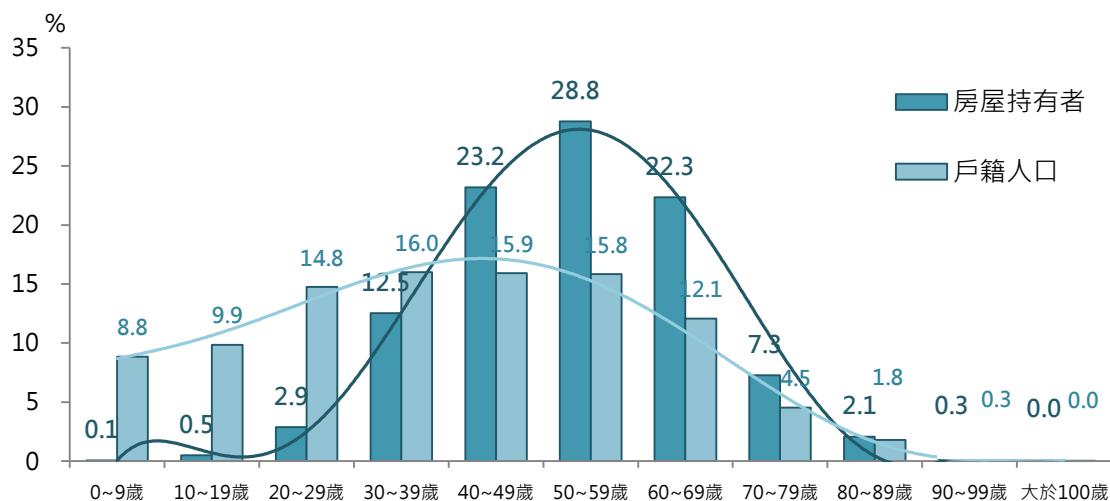
<sup>1</sup> 包括房地租毛額、住宅裝修及服務、水費及垃圾清理費、自用住宅居住設備及其他營建物保險費、電費、氣體燃料及其他等項目。

比率為 77.7%，與全市平均(85.5%)相差 7.8 個百分點，若與 101 年(75.2%)相較則提高 2.5 個百分點；而 106 年租賃比率為 14.7%，雖明顯高於全市平均之 10.1%，但較 101 年(16.8%)已減少 2.1 個百分點；綜上，雖低所得家庭較易因購屋門檻過高而成為長期租屋族群，但相較於 101 年，其自有住宅比率提升且租屋比率下降，顯見低所得家庭之居住弱勢情形已逐漸改善。在房屋持有者年齡分布方面，若以 107 年 9 月底新北市人口與房屋持有者年齡觀之(圖三)，可知 50 至 69 歲人口占比僅 27.9%，但房屋持有數卻占 51.1%，而 20 至 39 歲人口數雖占 30.8%，房屋持有數卻僅占 15.4%，尤其在 20 至 29 歲青年群組，人口占比與房屋持有數占比差距(人口占比-房屋持有數占比)高達 11.9 個百分點，顯見新北市房屋主要由中高齡者持有，房屋持有者高齡化程度更甚於人口高齡化，由於世代間持有房屋比例懸殊，為有效解決青年居住問題，以租代售之「社會住宅」為目前居住福利中重要一環。



圖二 101 及 106 年新北市家庭及所得最低 20% 家庭住宅權屬比率

資料來源：新北市家庭收支調查。

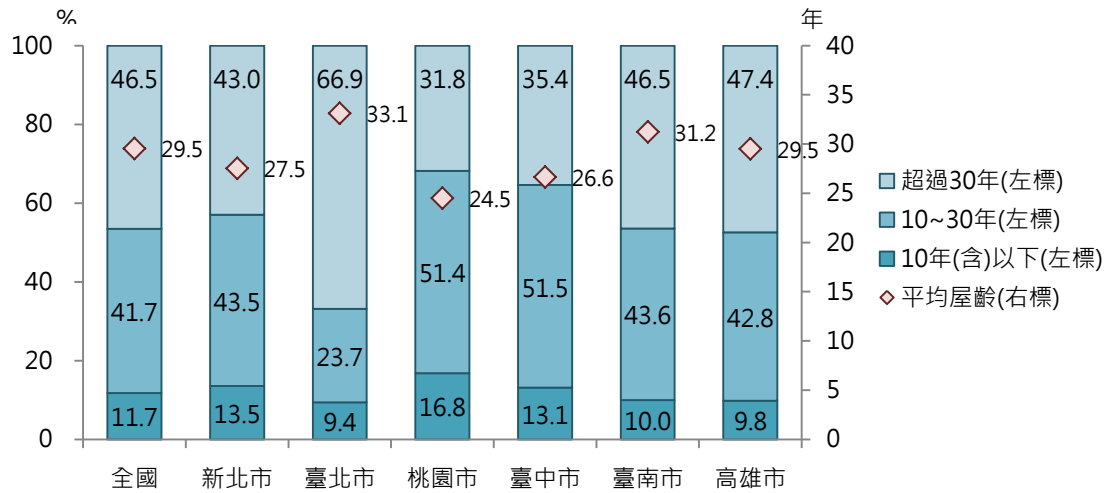


圖三 107 年 9 月底新北市房屋持有者年齡分布

資料來源：新北市政府地政局、新北市政府民政局。

再觀察全國及六都住宅屋齡狀況，106 年底新北市住宅平均屋齡為 27.5 年(圖四)，雖低於全國平均之 29.5 年，在六都中亦屬中等，但屋齡超過 30 年以上住宅占比為 43.0%，已接近半數，而根據營建署定義，屋齡 30 年以上即為老屋，在設

備使用、建築安全性及防災功能上均較無保障，但對於青年或弱勢族群而言，相較於鄰近但寸土寸金的臺北市，或屋齡雖低卻又距離甚遠的桃園市，新北市市區老屋的房價或租金相對低廉且交通便利，仍然是住屋的重要選項。



圖四 106年底全國及六都住宅屋齡結構

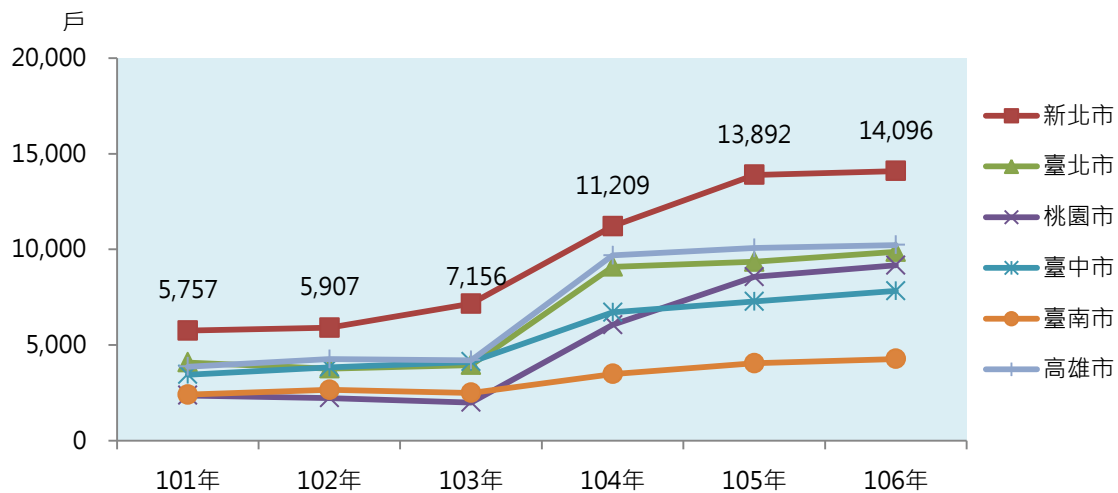
資料來源：新北市政府地政局、新北市政府民政局。

### 三、新北市住宅補貼種類多元，且補助人次逐年成長

從前述分析可知，新北市由於居住支出較高，不論是經濟弱勢之中低收入家庭，或社會弱勢族群(如身心障礙者)，或青年族群，皆為居住福利所應照顧之對象。為減輕民眾居住之經濟負擔，對於有能力於市場上自行租屋、購屋或已有自用住宅的族群，新北市政府(以下簡稱市府)提供各種補貼資源及多項創新居住補助，以符合市民多元需求。

#### (一)106年新北市三項整合性住宅補貼核定總戶數達1萬4,096戶，居六都第1，且較101年成長1.45倍

目前政府辦理之整合性住宅補貼，包括租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼等三項，觀察近年(101至106年)六都住宅補貼核定情形，新北市整合性住宅補貼核定戶數不僅逐年成長，且皆居六都第1(圖五)，106年核定總戶數達1萬4,096戶，較101年(5,757戶)增加8,339戶，增幅1.45倍。續觀上述三項補貼核定情形，在租金補貼部分，101至106年新北市住宅補貼皆以租金補貼為最大宗(表一)，其核定戶數約占核定總戶數之80.0%至92.2%，且該占比逐年增加，核准率亦呈上升趨勢，其中105年較104年核定戶數成長31.0%，究其原因，係該年租金補貼申請政策為提供更多租屋的弱勢家庭居住扶助，爰放寬所租賃房屋之條件及家庭年收入門檻所致。在自購住宅貸款利息補貼部分，則於103至104年房價最高點時，核定戶數亦為近年最高，顯示市府透過調整各項補貼資源配置，將社會福利資源做最有效之運用。在修繕住宅貸款利息補貼部分，102至105年核准率雖均維持在四至五成之間，核定戶數卻因申請人數減少而呈下降趨勢，惟106年申請人數及核准率皆回升，可知市民對住宅修繕仍有一定的需求。



圖五 101 至 106 年六都整合性住宅補貼核定情形

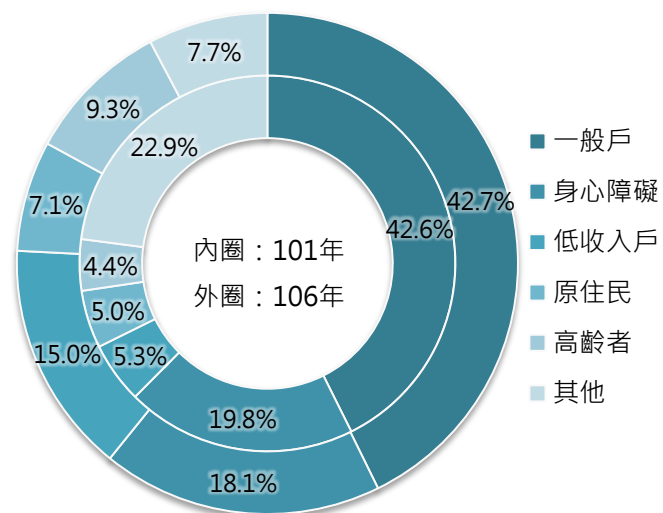
資料來源：內政部營建署。

表一 101 至 106 年新北市三項住宅補貼辦理情形

年	租金補貼			自購住宅貸款利息補貼			修繕住宅貸款利息補貼		
	核定戶數 (戶)	結構比 (%)	核准率 (%)	核定戶數 (戶)	結構比 (%)	核准率 (%)	核定戶數 (戶)	結構比 (%)	核准率 (%)
101	4,955	86.1	18.8	489	8.5	64.8	313	5.4	61.3
102	5,105	86.4	26.4	619	10.5	55.8	183	3.1	42.3
103	5,740	80.0	35.0	1,269	17.7	67.3	164	2.3	47.1
104	9,865	88.0	78.8	1,237	11.0	72.1	106	1.0	44.3
105	12,923	93.0	85.6	862	6.2	69.8	107	0.8	43.0
106	13,000	92.2	84.3	966	6.9	66.5	131	0.9	52.2

資料來源：內政部營建署。

若以申請者之身分別，觀察新北市住宅補貼申請情形(圖六)，可知 101 年及 106 年新北市整合性住宅補貼均以一般申請者為大宗，分別占總申請人數之 42.6% 及 42.7%；其次是身心障礙者，占比由 101 年之 19.8% 降為 106 年之 18.1%；又隨著高齡化現象日趨顯著，65 歲以上高齡者申請人數占比，由 101 年之 4.4% 增加至 106 年之 9.3%，5 年間成長近 5 個百分點；而同期間低收入戶申請人數占比，則由 101 年之 5.3% 增加至 106 年之 15.0%，增加近 10 個百分點，為各身分別申請者中增幅最大。



圖六 101 及 106 年新北市整合性住宅補貼戶數結構—按申請者身分別

資料來源：新北市政府城鄉局。

附註：「其他」包括受家暴受害者、特殊境遇家庭、育有未成年子女 3 人以上、安置寄養結束無法返家且未滿 25 歲、感染 AIDS 或免疫缺乏症及遊民。

## (二)106 年新北市身心障礙者租金補貼戶數占全國補貼戶數之 51.5%，且較 102 年成長 40.3%

由前段分析可知，身心障礙者及低收入戶對於住宅補貼之需求較高，為進一步協助其遷居合法安全之住宅，市府亦專門設立住宅補貼方案。比較近年全國及新北市身心障礙者租金補貼核定戶數(表二)，可知 106 年新北市共補貼 6,088 戶，占全國補貼戶數之 51.5%，且戶數逐年成長，相較於 102 年之 4,339 戶，明顯成長 40.3%，高出全國(17.8%)22.5 個百分點；而在低收入戶住宅修繕補貼方面，新北市 102 至 106 年間共補助 152 戶，平均每年補助 30.4 戶，相較於其他各市縣之低收入戶簡易修繕住宅費用補貼，平均每年每市縣補助戶數介於 7.3 至 11.6 戶，新北市補助戶數相對較多，顯示市府為照顧弱勢族群之居住權益不遺餘力。

表二 102 至 106 年全國及新北市身心障礙者及低收入戶住宅修繕補助辦理情形

項目/地區 年別	身心障礙者租金補貼		低收入戶住宅修繕補助		
	全國 (戶)	新北市 (戶)	新北市 (戶)	其他各市縣	
				總核定戶數 (戶)	辦理市縣數 (市縣)
102	10,029	4,339	27	-	-
103	11,746	4,754	42	66	9
104	11,517	5,081	31	71	9
105	11,677	5,573	26	116	10
106	11,816	6,088	26	76	7

資料來源：新北市政府城鄉發展局、內政部營建署。

附註：102 年其他各市縣之低收入戶簡易修繕住宅費用補貼由衛生福利部主辦，未公布資料。

## (三)新北市首創捷運青年住宅租金補貼，106 年補貼人數較 101 年增加 6.7 倍

由於青年至新北市就學、就業者日益增加，致單身或小家庭戶數持續成長，隨著都會區房價及租金不斷攀高，青年蝸居現象日趨明顯，故市府亦推出各種方案，協助青年安心成家或就業，包括自 96 年起辦理青年首次購屋優惠利息補貼，及 101 年首創之捷運青年住宅租金補貼(表三)，前者在 101 至 106 年間，累計補助 4 萬 473 戶，平均每年補助約 6,745 戶，後者同期間亦補助 2,385 名，尤其近 2 年補助人數大幅提升，106 年全年新北市捷運青年住宅租金補貼共補助 748 人，較 101 年(97 人)增加 651 人，增幅 6.7 倍，協助更多在新北市就學就業之租屋青年，能維持基本的居住品質，並減輕其租屋負擔。

表三 101 至 106 年新北市青年安心成家及捷運青年住宅補貼情形

年	青年安心成家 購置住宅 貸款利息補貼 (戶)	捷運青年住宅 租金補貼 (人)
101	7,659	97
102	8,280	200
103	8,333	300
104	6,017	289
105	5,283	751
106	4,901	748

資料來源：內政部營建署、新北市政府城鄉發展局。

## 四、107 年底新北市社會住宅累積數量為全國之冠

對於無法負擔市場上房屋租金之民眾，市府亦提供社會住宅以保障其居住權

益。社會住宅全名為「社會出租住宅」，指由政府直接興建、補助興建或民間擁有之適合居住房屋，採「只租不賣」模式，以低於市場租金或免費出租給社會弱勢族群的住宅。新北市近年社會住宅成長快速，自「住宅法」於 100 年發布實施後，市府持續積極興建社會住宅，8 年內已興建完工 5,226 戶，至 107 年底全市境內社會住宅達 5,619 戶，不僅全國最多，更超過其他四都總和(表四)。若比較 107 年底六都提供社會住宅情形，新北市每十萬戶中有 364 戶為社會住宅，高於排名第 2 臺北市(179 戶/十萬戶)1 倍以上，而對於在一般市場上不易承租住宅之中低所得、社會弱勢家庭，市府亦提供「社會住宅包租代管方案」<sup>2</sup>，107 年起辦理至今，已成功媒合 142 件。此外，除了增加社會住宅總量，市府亦持續提升社會住宅之質量，近年推出多項位於市區之青年社會住宅專案，改變以往社會住宅皆位在郊區，交通及生活機能不便之印象，更首創社會住宅結合公共托育機構，以減輕青年家庭通勤工作及育兒之負擔，另外也試辦「青銀共居」，透過社會住宅結合社會營造，促進社區居民互動，顯示市府積極推動並提供多元型態之社會住宅，以落實居住正義。

表四 107 年底六都社會住宅數量

地區	社會住宅數 (戶)	戶籍戶數 (戶)	社會住宅數占 戶籍戶數比率 (戶/十萬戶)
新北市	5,619	1,543,098	364.1
臺北市	1,877	1,050,755	178.6
桃園市	225	790,376	28.5
臺中市	401	959,023	41.8
臺南市	-	683,814	-
高雄市	55	1,092,219	5.0

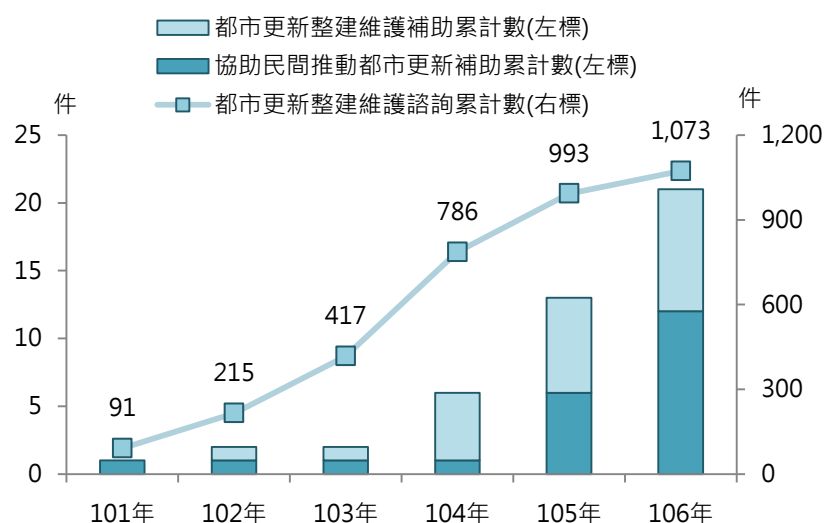
資料來源：內政部營建署、戶政司。

附註：1.臺北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市為預估數。

2.戶籍戶數採計 106 年底數字。

## 五、新北市政府積極推動危老建物整建，101 至 106 年間申請諮詢件數計 1,073 件

為提升危險或老舊住宅之居住安全及建物機能，市府自 101 年起提供 2 項都市更新經費補助方案，包括協助民間推動都市更新補助及都市更新整建維護補助，近 2 年申請件數較往年增加(圖八)，至 106 年底申請案累計 21 件。此外，市府亦積極推動案例輔導，舉辦社區整建維護法令宣導及說明會，並鼓勵民眾辦理住宅立面修繕、耐震補強或增設電梯等整建維護工程，自 101 年至 106 年間，社區申請整建維護諮詢現勘件數共 1,073 件，平均每年約 180 件，顯示民眾對老舊住宅整建有一定的需求。



圖八 101 至 106 年新北市都市更新補助及諮詢辦理情形

資料來源：新北市政府城鄉局。

<sup>2</sup> 政府獎勵及補助租屋服務事業（以下簡稱業者）承租住宅，由業者與房東簽訂 3 年包租約後，於包租約期間內業者每月支付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，將住宅轉租給房客（一定所得以下或弱勢者），並管理該住宅。

## **六、市府提供多元居住補助，並配合相關法令宣導及諮詢服務，以落實居住正義**

市府為保障市民基本之居住權益，除提供多元的居住福利如只租不賣的社會住宅、住宅補貼及都市更新補貼外，更於 105 年開辦「新北市租屋停看聽計畫」，提供民眾免費租屋法律諮詢服務，使租屋族在新北市能更安心租屋，並配合租賃知識宣導講座，提升市民對租屋法律及權益之認知，以利促進本市房屋租賃市場健全，105 年至 107 年已舉辦逾 40 場。此外，在社會住宅管理上，市府自 104 年起積極推動行政法人新北市住宅服務中心，透過專業的經營管理，提供永續高品質的社會住宅服務。綜上所述，市府配合轄區住宅現況，提供多元居住福利及服務，以期打造一個不論是購屋者、租屋者、青年、高齡者或弱勢族群，皆能安心居住之城市。