

從稅務資料看新北市房屋持有情形

公務統計科 羅珮玲

為減緩房價高漲，以及緩解青年族群買房困境，財政部於 103 年 6 月 4 日修正公布房屋稅稅率，擴大自用住宅¹與非自用住宅稅率之差距，並要求各市縣政府調整多年未修正之房屋標準價格，縮小房屋評定現值與市價偏離的情形，期透過提高非自用住宅持有成本，抑制房產炒作及囤房，進而保障民眾自住權益，以下本文則藉由分析 104 年迄今之房屋稅資料，觀察房屋稅改革後，新北市房屋持有變化情形，以作為施政參考。

一、近 5 年新北市非自用住宅增幅 4.92% 為六都最低者，顯示新北市投資客置產現象較為和緩

108 年 6 月底新北市稅籍房屋計 187 萬 6,764 戶，依其使用類別分別適用不同稅率，其中以住家用 142 萬 9,835 戶，占 76.19% 居多，其次為非住家用 22 萬 3,220 戶，占 11.89%，另有 22 萬 3,709 戶免稅，占 11.92%。再細觀住家用房屋中，供自家用(含公益出租用)及非自家用情形，108 年 6 月底新北市住家用房屋供自家用(以下簡稱自用住宅)為 129 萬 910 戶，占住家用房屋的九成左右，住家用房屋供非自家用(以下簡稱非自用住宅)則為 13 萬 8,925 戶；若與 104 年 6 月底比較，在自用住宅部分，六都中以桃園市增加 6.93% 最多，可能係由於該市房價較雙北親民，吸引人口移入所致，而臺北市則因推動都更、危老重建而註銷稅籍，自用住宅減少 4.06%，另在非自用住宅部分，以臺北市增加 19.38% 最高，可能與投資客持續置產有關，至新北市則僅增加 4.92%，為六都最低者，顯示新北市投資客置產現象較為和緩(表一)。

表一 全國及六都住家用房屋

地區	單位：戶、%						
	全 國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
104 年 6 月底							
住家用房屋	7,058,214	1,392,042	800,130	720,069	859,899	542,849	872,433
自家用	6,440,179	1,259,627	720,952	655,439	775,373	507,859	798,841
非自家用	618,035	132,415	79,178	64,630	84,526	34,990	73,592
108 年 6 月底							
住家用房屋	7,264,289	1,429,835	786,203	768,751	899,516	570,050	892,227
自家用	6,578,838	1,290,910	691,680	700,887	799,076	529,745	812,079
非自家用	685,451	138,925	94,523	67,864	100,440	40,305	80,148
增減率							
住家用房屋	2.92	2.71	-1.74	6.76	4.61	5.01	2.27
自家用	2.15	2.48	-4.06	6.93	3.06	4.31	1.66
非自家用	10.91	4.92	19.38	5.00	18.83	15.19	8.91

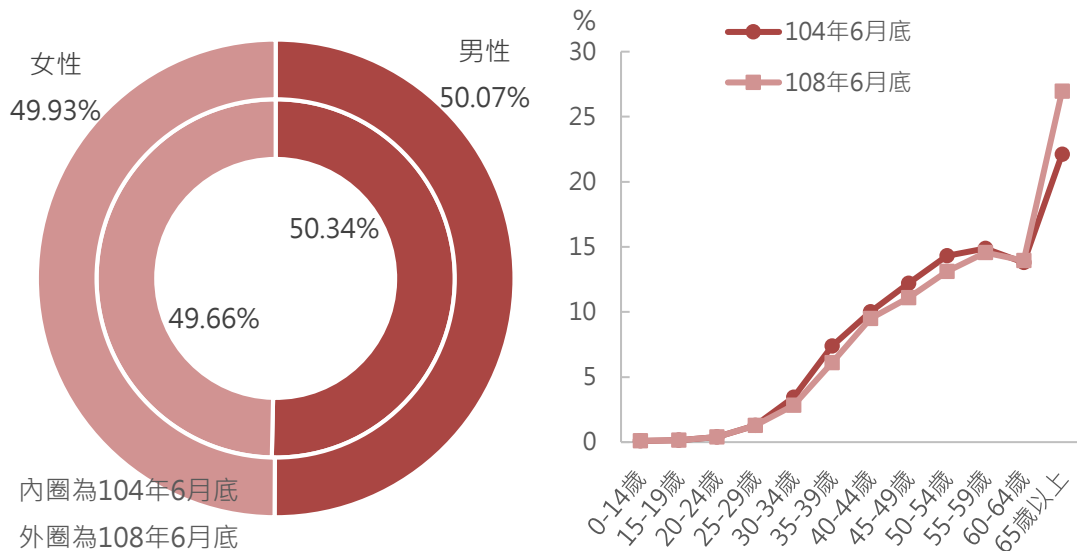
資料來源：財政部財政資訊中心。

附註：自用住宅含公益出租用住宅。

¹ 依財政部頒定之「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」，住家用房屋供自家用(即自用住宅)係指個人所有之住家用房屋符合無出租，並供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內者。

二、104 至 108 年新北市男女性房屋持有比率相近，且差距逐年縮小，同期間房屋持有比率不僅隨著持有者年齡增加，亦逐年高齡化

觀察新北市房屋持有者之性別，108 年 6 月底以男性較多，占 50.07%，女性占 49.93%；若與 104 年 6 月底比較，男性占比減少 0.27 個百分點，女性則增加 0.27 個百分點，近 5 年來，新北市房屋男女性持有者約各占五成，顯示新北市男女性房屋持有比率相近，且其差距在逐年縮小中。另從年齡別觀察，108 年 6 月底新北市房屋持有者年齡以 65 歲以上占 26.95% 最高，其次為 55 至 59 歲占 14.57%，再其次為 60 至 64 歲占 13.95%，三者計占 55.47%，意即 55 歲以上中高齡者之房屋持有占比達五成以上；若與 104 年 6 月底相較，以 65 歲以上占比增加 4.84 個百分點最多，其次為 60 至 64 歲增加 0.17 個百分點，而 30 至 59 歲各年齡層占比則均較 4 年前減少，整體而言，房屋持有比率大致上隨年齡增加，且房屋持有者逐年高齡化(圖一)。



圖一 新北市房屋持有者性別及年齡別結構比

資料來源：財政部性別統計年報。

附註：1. 不包括非自然人及公司共有所有權人。

2. 年齡別資料不包括房屋持有者已身故而未過戶及移居國外兩年以上者。

三、新北市政府積極推動多元住宅政策，落實居住正義

為減輕青年族群居住負擔及協助其成家安居，新北市政府(以下簡稱市府)積極推動多元住宅政策，截至 108 年已完成 18 處社會住宅，計 6,938 戶，預計 112 年累積興辦社會住宅達 1 萬戶以上，另一方面，市府亦整合各項住宅補貼措施，每年辦理租屋補貼、自購住宅貸款利息及修繕住宅貸款利息補貼等住宅政策，並逐年提高租金補貼戶數，108 年受領租金補貼戶數已達 2 萬戶，109 年更擴大租金補貼總戶數為 2.4 萬戶(整合租金補貼 1 萬 4,743 戶、單身婚育租金補貼 2,553 戶、身心障礙租金補貼 5,892 戶、捷運青年租金補貼 769 戶)，以照顧青年朋友輕鬆入住新北，落實居住正義。

參考資料：

1. 石代維。近年房屋稅徵收概況及稅制變動前後之比較。財政部統計處，108年4月11日。
2. 石代維。財政統計通報(第10號)。財政部統計處，109年5月28日。
3. 新北市議會第3屆第3次定期會新北市政府施政情形書面報告。
4. 新北市政府施政成果網，網址：<https://wedid.ntpc.gov.tw/>。