從指標觀察新北市居住條件

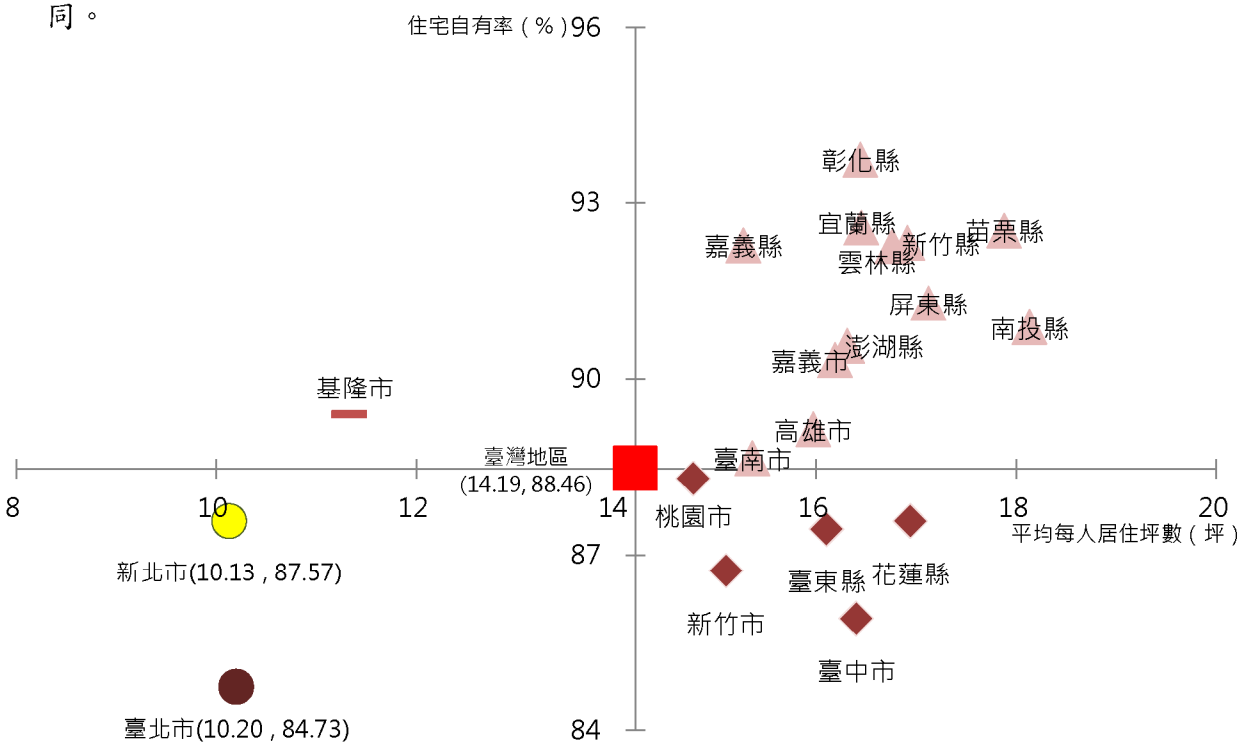
公務統計科　桂正翰

食衣住行育樂這民生六大需要中，住宅不僅提供遮風避雨的庇護，亦為休養生息的所在，除提供個人安全感及隱私外，更滿足人們組成家庭、擁有家人等基本需求，爰此，居住條件是物質生活的主要元素。因華人素有「有土斯有財」的觀念，故住宅是否自有成為衡量居住條件的項目之一，而舒適的居住空間與完善的住宅內部環境（如：房屋格局、通風、採光、隱蔽性等），則為衡量居住條件的重要項目。本文透過住宅自有[1]率、平均每人居住坪數及居住房屋滿意度3項主、客觀指標，了解新北市民眾的居住條件概況，作為改善新北市居住條件之參考。

一、104 年底雙北因房價及都市化程度較高，住宅自有率及平均每人居住坪數相對較低

觀察 104 年底各直轄市及縣市住宅自有率，以彰化縣 93.72%最高，宜蘭縣 92.57%次之，新北市 87.57%排名第 15，較六都之臺中市（85.90%，排名第 19）及臺北市（84.73%，排名第 20）佳，顯示都市化程度較高之地區因房價較高，買房相對不易，使得其住宅自有率較低。

在平均每人居住坪數方面，雙北及基隆市位於 10-12 坪之間，而其他直轄市及縣市大多位於 14-19 坪之間，從圖一可看出，全臺僅雙北市及基隆市平均每人居住坪數低於臺灣地區（14.19 坪），其餘 17 個直轄市及縣市均高於臺灣地區，顯示臺灣各地區因地理環境、產業發展及交通運輸等因素，致居住條件各有不同。



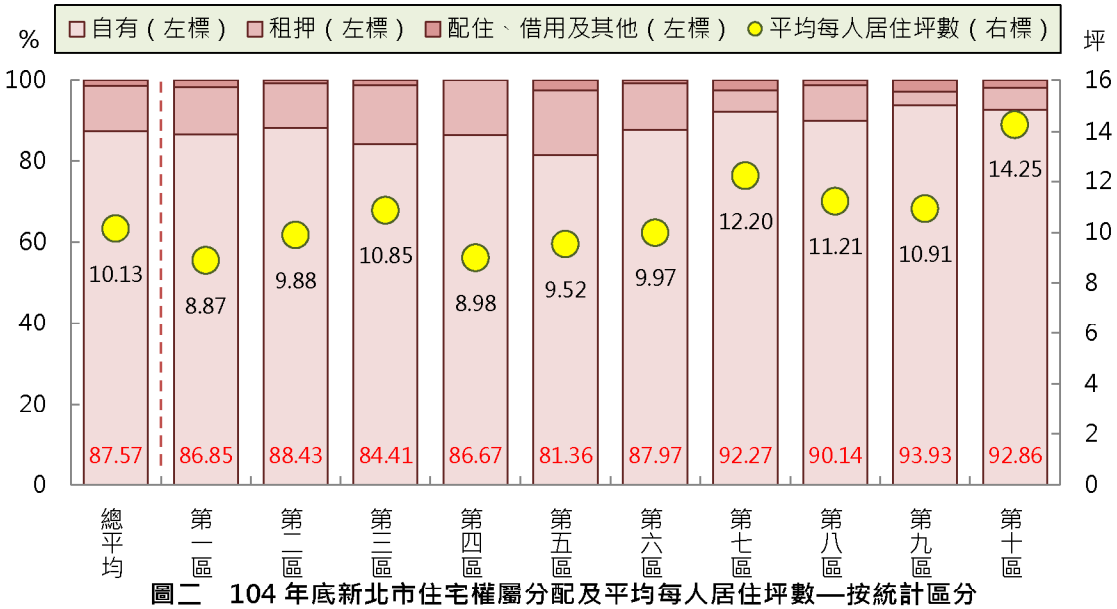
圖一　104 年底各直轄市及縣市住宅自有率及平均每人居住坪數

資料來源：臺灣地區家庭收支調查報告。

[1] 自有係指現住房屋所有權屬於戶內成員之任何一人或其直系親屬者。

二、104 年底新北市都會區住宅自有率均低於次都會區，且都會區平均每人居住坪數亦較次都會區低

若從各統計區別來看，住宅自有率以第九區（淡水、三芝、石門、金山、萬里區）93.93%為最高，第十區（瑞芳、深坑、石碇、坪林、平溪、雙溪、貢寮、烏來區）92.86%次之，最低為第五區（新莊區）76.07%，整體來看，都會區住宅自有率均低於次都會區，且存在一定程度之差距。此外，由於都會區高開發度，都市化程度愈高之區域平均每人居住坪數愈低，其中平均每人居住坪數以第一區（板橋區）8.87 坪最低，第四區（三重、蘆洲區）8.98 坪次之，第十區 14.25 坪最高（圖二）。



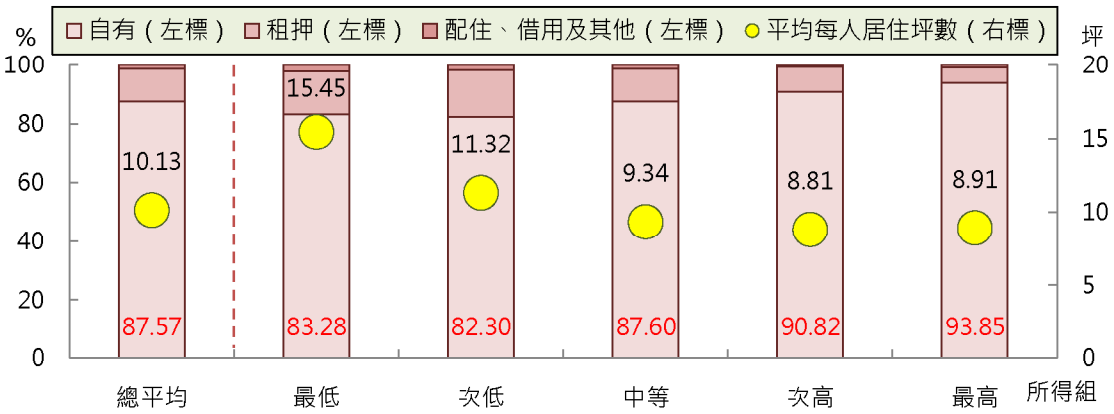
圖二　104 年底新北市住宅權屬分配及平均每人居住坪數—按統計區分

資料來源：新北市家庭收支調查報告。

附　　註：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。

三、104 年底新北市住宅自有率隨著所得增加而增加，而平均每人居住坪數則隨著所得增加而減少

觀察新北市家庭所得與住宅自有率的關係，可發現住宅自有率隨著所得增加而增加，104 年底最高所得組住宅有 93.85%屬自有，最低所得組則有 83.28%，住宅自有的程度明顯受高低所得影響。至於平均每人居住坪數，104 年最高所得組為 8.91 坪，最低所得組則為 15.45 坪，雖然坪數隨著所得增加而減少，但中等至最高所得組之平均每人居住坪數則差異不大(介於 9.34-8.81 坪之間)，究其原因，最低和次低所得家庭戶內人口數較少，且居住之建築式樣以 2 至 3 層樓及平房等舊式建築為主，故其平均每人居住坪數均高於全市總平均；而高所得家庭雖居住之建築式樣多屬 4 至 5 層樓公寓及 6 層樓以上新式建築，惟因法規對新建築之建蔽率及容積率等有其限制，且高所得家庭人口數亦較多，故其平均每人居住坪數於中等至最高所得組差異不大（圖三）。

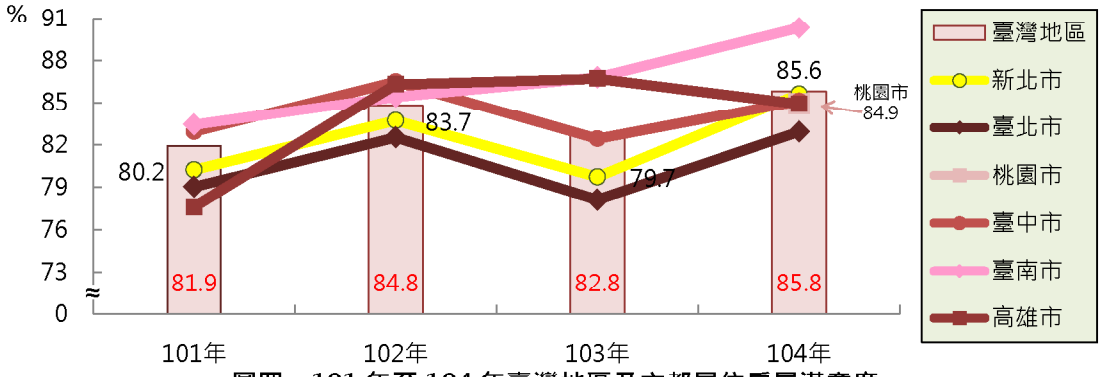


圖三　104 年底新北市住宅權屬分配及平均每人居住坪數—按所得五等分位組分

資料來源：新北市家庭收支調查報告。

四、104 年新北市市民對於所居住房屋之滿意度為 85.6%，六都中排名第 2，僅次於臺南市（90.3%）

若從主觀指標來看，104 年新北市市民對於所居住房屋之滿意度為 85.6%（達 101 年以來滿意度最高），略低於臺灣地區之 85.8%，六都中以臺南市居住房屋滿意度 90.3%最高，新北市 85.6%次之，臺中市 85.1%再次之，桃園市及高雄市 84.9%並列第 4，臺北市 82.9%則居第 6。從歷年滿意度觀之，新北市居住房屋滿意度自 101 年起大致呈現正成長趨勢，104 年居住房屋滿意度較 101 年增加 5.4 個百分點，增幅高於臺灣地區（增加 3.9 個百分點），六都中僅次於高雄市（增加 7.3 個百分點）和臺南市（增加 6.9 個百分點），顯示新北市民對其住宅內部環境之滿意程度逐年提升，居住條件近年明顯改善（圖四）。



圖四　101 年至 104 年臺灣地區及六都居住房屋滿意度

資料來源：國民生活狀況意向調查報告。

附　　註：桃園市僅有改制後 104 年資料。

五、新北市政府提供承租市有基地租金優惠及新增社會住宅，滿足所得較低市民對於住的基本需求

住宅自有乃大多數民眾之生活努力的方向，為協助改善所得較低市民之居住條件，滿足該族群對於住的基本需求，自 106 年 1 月起，新北市政府針對低收入戶或領有中低收入老人生活津貼者，若承租市有基地並設籍於該地上房屋作自用住宅使用，則可享有租金 4 折優惠，另將於年內新增 1,475 戶社會住宅（位於板橋、中和、永和、三峽、三重及新莊區），提供於新北市設籍、就學或就業之青年及市民承租，照顧境內優秀青年及弱勢等族群，不遺餘力。