

專題分析摘述【主題：居一居住正義】

本府積極落實居住正義，為每個移居本市的家庭提供適心居所，同時為滿足市民日常生活所需，亦須配合家庭組織型態制定相應的施政方針，本月即從本市住宅移轉出發，再探討家庭組織型態，以作為施政參考。

一、從住宅移轉看新北市民移居行為：(P1-1 頁)

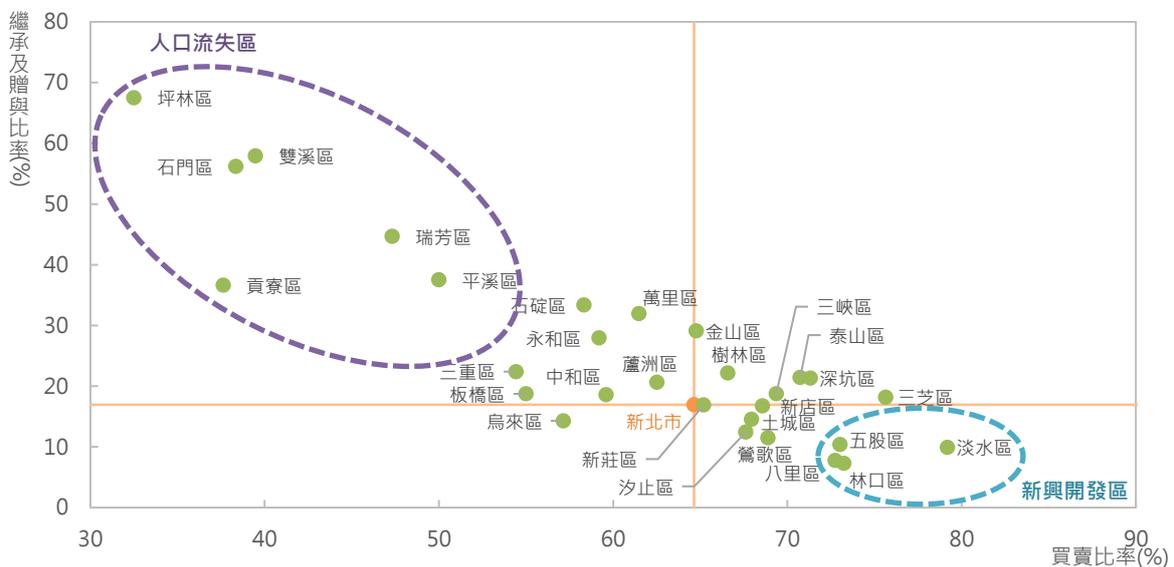
為了遏止高房價及投資客的炒作行為，政府陸續推出房地產奢侈稅、實價登錄及房地合一稅等政策，以維護國人的居住權，爰本文透過分析建物移轉及實價登錄資料，研究相關政策施行對於住宅交易行為之影響，以及民眾購屋時對於住宅類型之偏好，以供本府作為規劃及推動相關居住政策之參考。

(一)打房政策短期內可抑制房屋交易量

101 年本市移轉棟數為 9 萬 4,636 棟，102 年因房地產奢侈稅施行屆滿 2 年，移轉棟數增加為 10 萬 8,393 棟，其後因國內一連串的遏止房價手段，使得房市價量齊跌，到了 105 年更因房地合一稅施行使得建物移轉量創新低，僅 7 萬 406 棟，106 年後建物移轉交易量從谷底一路緩步回升至 110 年 10 萬 5,647 棟，顯示推出房地產奢侈稅及房地合一稅等相關住宅政策，在短期內有抑制房屋交易量的效果，但長期來看，房地產市場仍持續蓬勃發展。

(二)新興開發區有助於吸引民眾移居置產

110 年本市建物移轉方式以買賣占 64.64% 為主，其中淡水、五股、林口及八里等新興開發區，由於新市鎮發展且房價相對親民，買賣占比高達七成以上，顯示都市重劃有助於吸引民眾移居置產，而偏遠地區青壯年人口外移，移轉方式反而以繼承及贈與為主(圖一)。續觀本市住宅交易之型態以住宅大樓占 57.95% 居多，其中新興開發區由於住宅大樓新建案林立，交易之平均屋齡較低(如林口區 9.79 年即為 29 區最低者)且住宅大樓占比均超過七成，而偏遠地區平均屋齡則相對較高，如石門區 40.64 年即為 29 區最高者。



圖一 110 年新北市各區建物移轉之買賣比率與繼承及贈與比率

資料來源：新北市政府地政局。

(三)未滿 40 歲及 40 歲以上購屋族群之偏好有所差異

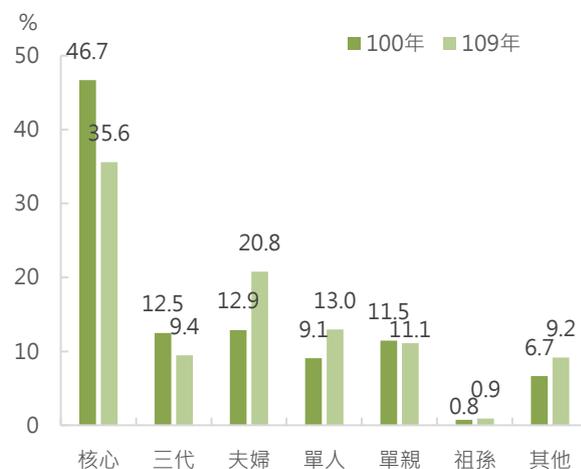
觀察未滿 40 歲及 40 歲以上購屋族群之購屋偏好，發現未滿 40 歲購屋族群選擇未滿 10 年新成屋及住宅大樓的比率分別較 40 歲以上高出 2.14 及 0.86 個百分點，可能係由於本市近年持續完成多處重劃區，其新建之住宅大樓因有物業及保安全管理，深受未滿 40 歲購屋族群青睞；另在購屋地區方面，未滿 40 歲及 40 歲以上購屋族群的首選地區分別為新莊區(占 10.60%)及淡水區(占 13.02%)，而偏好差異最大者為淡水區，40 歲以上較未滿 40 歲高出 2.45 個百分點，差異次大者為板橋區，未滿 40 歲族群較 40 歲以上高出 1.36 個百分點，可見未滿 40 歲族群考量工作需要，偏好於地處市中心且交通較為便利之地區購屋，而 40 歲以上族群因包含退休族群，對於交通的要求相對不高，反而偏好選擇遠離市中心生活機能與樂活需求兼顧的地區。

二、從家庭收支訪問調查看新北市家庭組織型態變遷：(P1-7 頁)

由於家庭組成型態改變將牽動政府社會福利及城鄉發展相關政策，爰本文透過每年定期辦理之家庭收支訪問調查結果，觀察 100 至 109 年本市家庭組織型態結構變化情形，以供本府施政參考及掌握社會結構變化趨勢。

(一)家庭組織結構逐漸趨小化

109 年本市家庭平均每戶人數為 2.86 人，低於臺灣地區 2.92 人，與 100 年相較平均每戶減少 0.46 人，高於臺灣地區減少之 0.37 人，顯示本市家庭組成結構有明顯改變。進一步分析家庭組織型態，109 年本市以核心家庭占比 35.6% 為最多，其次為夫婦家庭 20.8% 及單人家庭 13.0%；與 100 年相較，以核心家庭及三代家庭占比分別減少 11.1 及 3.1 個百分點最為明顯，夫婦家庭及單人家庭分別增加 7.9 及 3.9 個百分點為最多，顯示本市家庭組織型態之結構變化，由與子女同住之典型的「核心」及「三代」家庭型態，逐漸轉變為未與子女同住或獨居之「夫婦」及「單人」家庭型態，顯示本市家庭組織結構逐漸趨小化(圖二)。



圖二 100 及 109 年新北市家庭組織型態結構情形

資料來源：家庭收支訪問調查。

(二)主要負擔家計之經濟戶長呈現高齡化

109 年本市家庭經濟戶長以「45 至 54 歲」占比 22.6% 最多，其次為「65 歲及以上」22.0% 及「55 至 64 歲」21.6%；與 100 年相較，以「45 至 54 歲」「40 至 44 歲」占比分別減少 5.9 及 2.2 個百分點最為明顯，「65 歲及以上」及「55 至 64 歲」占比分別增加 11.3 及 2.6 個百分點為最多，顯示受高齡化及少子化

影響，本市家庭主要負擔家計之經濟戶長，其年齡亦呈現高齡化，除了退休年齡延長，更顯示未來家庭在長期照護及高齡化政策愈顯重要。