

主計處經濟統計通報

108-10 號

108 年 12 月

落實居住正義，實踐住者有其屋

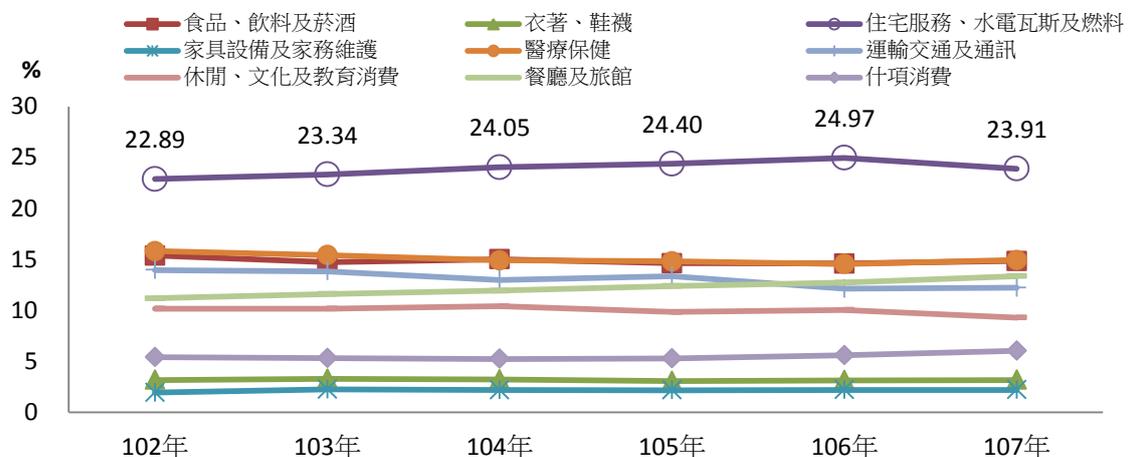
前言

臺中是臺灣人心目中最適合居住的城市，除交通便捷、氣候宜人，豐富多變的美食小吃以及美麗的山海自然美景，都是臺中獨有的特色與魅力，加上近年來經濟發展迅速，就業機會增多，吸引外地人口前來就業及居住。因此「居住」的需求與日俱增，帶動不動產投資交易的熱絡，使房價快速提升，高房價使民眾的生活品質受到影響，因此維持市民住者有其屋的居住正義，是市府住宅政策重要的課題。

一、本市歷年家庭消費支出結構中，均以「住宅服務、水電瓦斯及燃料」支出占比最高，平均約占消費支出的 2 成 4。

食衣住行為人類基本生活需求，觀察本市歷年家庭消費支出結構中，各類支出均以「住宅服務、水電瓦斯及燃料」支出(以下簡稱居住支出)占比最高，且呈逐年遞增趨勢，107 年占比雖略降 0.49 個百分點，但仍維持在消費支出的 2 成 4(詳表 1、圖 1)。

圖 1 臺中市消費支出結構



資料來源：臺中市政府主計處

表 1 臺中市家庭消費支出結構

單位：%

| 年別 | 合計 | 食品、飲料及菸酒 | 衣著鞋襪 | 住宅服務、水電瓦斯及燃料 | 家具設備及家務維護 | 醫療保健 | 運輸交通及通訊 | 休閒、文化及教育 | 餐廳及旅館 | 什項消費 |
|-------|--------|----------|------|--------------|-----------|-------|---------|----------|-------|------|
| 102 年 | 100.00 | 15.39 | 3.18 | 22.89 | 1.94 | 15.83 | 13.97 | 10.18 | 11.20 | 5.41 |
| 103 年 | 100.00 | 14.74 | 3.28 | 23.34 | 2.25 | 15.43 | 13.84 | 10.18 | 11.62 | 5.31 |
| 104 年 | 100.00 | 15.03 | 3.22 | 24.05 | 2.19 | 14.91 | 13.00 | 10.42 | 11.94 | 5.24 |
| 105 年 | 100.00 | 14.63 | 3.06 | 24.40 | 2.17 | 14.83 | 13.37 | 9.85 | 12.40 | 5.29 |
| 106 年 | 100.00 | 14.61 | 3.14 | 24.97 | 2.20 | 14.55 | 12.14 | 10.06 | 12.73 | 5.60 |
| 107 年 | 100.00 | 14.86 | 3.18 | 23.91 | 2.20 | 14.95 | 12.22 | 9.30 | 13.37 | 6.03 |

資料來源：臺中市政府主計處。

備註：表列數字因尾數四捨五入關係，致部分數字總數與細數或有未能吻合情事。

二、從所得面觀察，107 年本市最低所得組(第 1 等分位組)家庭之居住支出占消費支出比率為 33.09%，在五等分位法中，占比為各組最高，亦較全市平均居住支出占比 23.91% 高出 9 個百分點。

「戶數五等分位法」可觀察不同所得層級家庭的收入及消費情形，該法係將本市家庭戶數按可支配所得由小而大順序排列後，將戶數均分成五等分，第 1 等分位組表最低所得組（可支配所得最低前 20% 家庭），第 5 等分位組表最高所得組（可支配所得最高前 20% 家庭），爰利用此方法，分析最低所得組之居住支出情形。

本市 107 年最低所得組(第 1 等分位組)全年之可支配所得為 38 萬 2,407 元、消費支出為 40 萬 5,947 元，當年所得尚不足以支應消費支出，而其居住支出占消費支出比率達 3 成 3(33.09%)，為各類支出占比最高，亦較本市平均居住占比 23.91% 還高出 9 個百分點。顯示低所得之家庭，在支出居住費用後，剩餘的金額尚需支用於食、衣、行、育樂及醫療等支出，往往容易讓該類家庭陷於捉襟見肘的處境，將嚴重影響其生活品質(詳表 2)。

表 2 臺中市 107 年家庭消費支出按戶數五等分位組

| 項 目 | 合計 | 可支配所得按戶數五等分位組 | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 平均每戶可支配所得 (元) | 1,065,509 | 382,407 | 660,618 | 901,372 | 1,224,466 | 2,158,684 |
| 平均每戶全年消費支出(元) | 865,525 | 405,947 | 649,337 | 836,096 | 1,052,804 | 1,383,440 |
| 食品、飲料及菸酒 | 128,617 | 75,009 | 104,427 | 133,547 | 152,708 | 177,396 |
| 衣著、鞋襪類 | 27,498 | 10,307 | 18,025 | 26,292 | 34,782 | 48,083 |
| 住宅服務、水電瓦斯及燃料 | 206,937 | 134,347 | 182,480 | 198,135 | 235,733 | 283,991 |
| 家具設備及家務維護 | 19,021 | 7,398 | 13,097 | 18,360 | 22,439 | 33,813 |
| 醫療保健 | 129,375 | 60,158 | 97,950 | 119,855 | 167,336 | 201,579 |
| 運輸交通及通訊 | 105,724 | 35,453 | 76,140 | 104,269 | 130,068 | 182,689 |
| 休閒、文化及教育消費 | 80,473 | 17,896 | 42,353 | 72,954 | 103,789 | 165,372 |
| 餐廳及旅館 | 115,720 | 45,565 | 80,577 | 114,694 | 148,950 | 188,812 |
| 什項消費 | 52,159 | 19,815 | 34,286 | 47,990 | 57,000 | 101,704 |
| 分配比(%) | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 |
| 食品、飲料及菸酒 | 14.86 | 18.48 | 16.08 | 15.97 | 14.50 | 12.82 |
| 衣著、鞋襪類 | 3.18 | 2.54 | 2.78 | 3.14 | 3.30 | 3.48 |
| 住宅服務、水電瓦斯及燃料 | 23.91 | 33.09 | 28.10 | 23.70 | 22.39 | 20.53 |
| 家具設備及家務維護 | 2.20 | 1.82 | 2.02 | 2.20 | 2.13 | 2.44 |
| 醫療保健 | 14.95 | 14.82 | 15.08 | 14.34 | 15.89 | 14.57 |
| 運輸交通及通訊 | 12.22 | 8.73 | 11.73 | 12.47 | 12.35 | 13.21 |
| 休閒、文化及教育消費 | 9.30 | 4.41 | 6.52 | 8.73 | 9.86 | 11.95 |
| 餐廳及旅館 | 13.37 | 11.22 | 12.41 | 13.72 | 14.15 | 13.65 |
| 什項消費 | 6.03 | 4.88 | 5.28 | 5.74 | 5.41 | 7.35 |

資料來源：臺中市政府主計處。

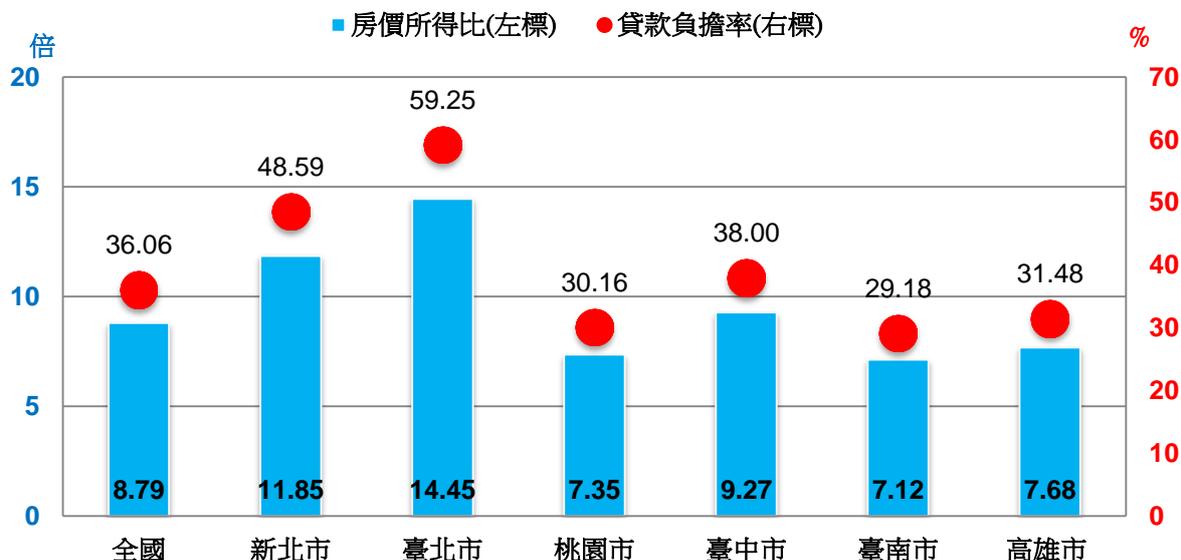
備註：表列數字因尾數四捨五入關係，致部分數字總數與細數或有未能吻合情事。

三、本市 108 年第 2 季貸款負擔率為 38.00%、房價所得比為 9.27 倍，六都中均居第 3 位；與 100 年第 1 季相比，房價所得比增加 1.98 倍、貸款負擔率增加 7.69 個百分點，市民購屋負擔較以往更加沉重。

不動產市場常以房價所得比及貸款負擔率來作為衡量民眾購屋之負擔能力，房價所得比越大，表示民眾需花費更多年的所得，才能購買到房屋，依據內政部「不動產資訊平臺」資料顯示，本市 108 年第 2 季房價所得比為 9.27 倍，雖較臺北市 14.45 倍及新北市 11.85 倍為低，在六都排名第 3 位，惟對照國際上常見的 3-4 倍，顯示房價負擔仍偏高。

貸款負擔率則是反應民眾購屋的負擔能力，數值越大，表示可負擔房價之能力越低，108 年第 2 季本市貸款負擔率為 38.00%，在六都中亦排在第 3 位，房價負擔能力屬略低等級(詳圖 3)。

圖 3 108年第2季六都房價所得比及貸款負擔率



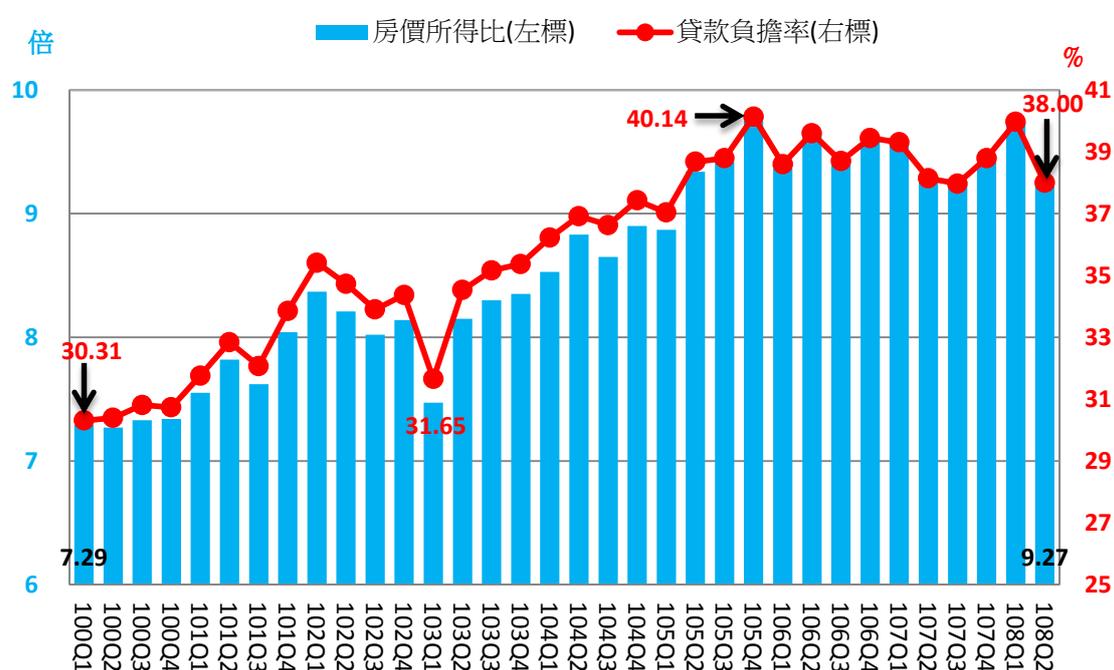
資料來源：內政部不動產資訊平臺

備註：1.貸款負擔率＝中位數住宅總價貸款每月攤還額／家戶月可支配所得中位數。貸款負擔率50%(含)以上，表示房價負擔能力過低；40%(含)~50%(不含)表示房價負擔能力偏低；30%(含)~40%(不含)表示房價負擔能力略低；30%(不含)以下表示可合理負擔。

2.房價所得比＝中位數住宅總價／家戶年可支配所得中位數。代表需花多少年的可支配所得，才買到一戶中位數住宅總價，數值越高表示房價負擔能力越低。

觀察上述兩項房價負擔指標長期趨勢，本市房價所得比從 100 年第 1 季的 7.29 倍，逐年遞增至 108 年第 2 季的 9.27 倍，表示市民購買房之負擔加重 1.98 倍；至於貸款負擔率亦呈逐年遞增趨勢，從 100 年第 1 季的 30.31%，增加至 108 年第 2 季的 38.00%，增加 7.69 個百分點，貸款負擔能力由略低等級漸趨偏低之等級，市民購屋貸款之負擔，壓力更甚以往(詳圖 4)。

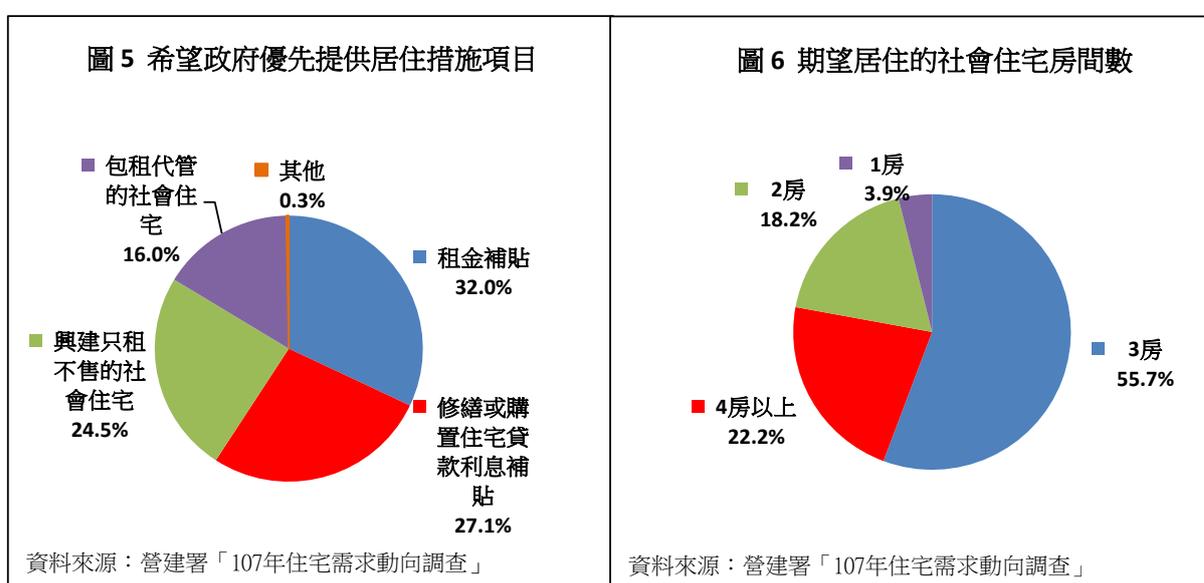
圖 4 臺中市房價所得比及貸款負擔率



資料來源：內政部不動產資訊平臺

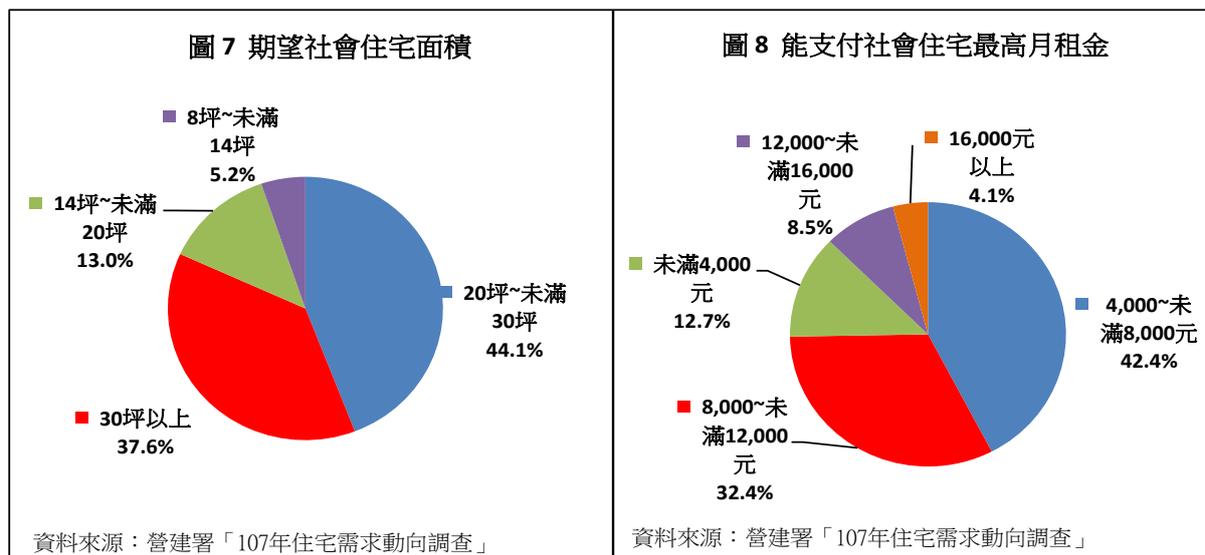
四、本市無自有住宅者希望政府優先提供的居住協助為租金補貼(32.0%)；近五成(47.0%)有意願申請社會住宅；期望居住的社會住宅房間數以 3 房(55.7%)最多；能支付最高的房租月租金，介於 4,000 到 8,000 元間(42.4%)最高。

根據內政部營建署「107 年住宅需求動向調查」，本市無自有住宅者，希望政府優先提供的居住協助前二名分別為「租金補貼(32.0%)」及「修繕或購置住宅貸款利息補貼(27.1%)」，至於「只租不售的社會住宅(24.5%)」則是居第 3 位，顯示民眾仍偏向以現金補貼之協助為主(詳圖 5)。



另外對於社會住宅基本條件之需求，在不考慮租金負擔水準的情況下，期望的房間數以 3 房(55.7%)最高，其次為 4 房以上(22.2%)，期望居住面積以 20 坪至未滿 30 坪(44.1%)及 30 坪以上(37.6%)居前兩位，兩者合計高達八成，目前臺中市社會住宅以包租代管方式推動社會住宅，促進市場釋出餘屋滿足多數人居住需求，政府則考量社會及經濟弱勢居住、就學及就業之需求，在考量租金負擔及公共利益的情況下，興建以小家庭及青年租得起的中繼宅，以實踐住者有其屋的政策願景(圖 6、圖 7)。

至於租金負擔部分，每月能支付的最高租金以 4,000 至未滿 8,000 元 (42.4%) 占比最高，其次為 8,000 至未滿 12,000 元 (32.4%)，此租金負擔能力，與目前本市已完工入住之豐原安康段及大里光正段社會住宅，每月應繳租金比較，尚符受訪者能力所能負擔(詳表 3、表 4、圖 8)。



五、本市社會住宅第一階段計劃興建 5,008 戶，其中由市府自建 4,641 戶，已完工 401 戶；容積獎勵興建 190 戶已全部完工；屬民間都市計畫回饋者有 2 處計 177 戶，預計 111 年完工。

社會住宅係指由公部門直接興建、補助興建或民間擁有之適合居住房屋，採取「只租不售」方式，以低於市場租金給所得較低的家戶或經濟弱勢民眾之住宅。

截至 108 年底，本府規劃自建的社會住宅計有 4,641 戶，分布在大里、太平、北屯、西屯、東區、南屯、梧棲及豐原區，其中豐原區安康段 1 期和大里區光正段 1 期已完工，目前住戶亦已入住。該兩社會住宅皆以 1 房型占比最高，約在 6 成左右，3 房型約僅占 1 成，顯示本市社會住宅之規劃，多以小家庭或獨居住者為主，此與營建署之調查報告，受訪民眾對社會住宅房型坪數的期望，有些許差異，惟尚與能支付租金能力比例相符。(詳表 3、表 4)。

表 3 臺中市豐原區安康段第 1 期社會住宅房型及租金一覽表

| 房型 | 戶數 | 面積 (坪) | 第 1 年租金 5 折 (元/月) | 第 2 年租金 6 折 (元/月) | 第 3 年租金(元/月) | |
|-----|-----|-----------|-------------------------|-------------------------|--------------|------------------|
| | | | | | 一般戶 7 折 | 低收或中低收入戶 65 折 |
| 1 房 | 120 | 11.8~11.9 | 3,900~4,300 | 4,400~5,000 | 5,100~5,700 | 4,700~5,400 |
| 2 房 | 60 | 23.6~23.8 | 6,000 | 6,900~7,000 | 7,900~8000 | 7,400~7500 |
| 3 房 | 20 | 37.4 | 9,300 | 10,800 | 12,300 | 11,600 |

資料來源：臺中市住宅發展工程處。
備註：月租金含管理費；面積含公設。

表 4 臺中市大里區光正段第 1 期社會住宅房型及租金一覽表

| 房型 | 戶數 | 面積 (坪) | 第 1 年租金 5 折 (元/月) | 第 2 年租金 6 折 (元/月) | 第 3 年租金 (元/月) | |
|-----|-----|-----------|-------------------------|-------------------------|------------------|------------------|
| | | | | | 一般戶 7 折 | 低收或中低收入戶 65 折 |
| 1 房 | 118 | 11~14 | 2,700~3,500 | 3,100~4,000 | 3,600~4,500 | 3,300~4,300 |
| 2 房 | 68 | 24~25 | 5,900~6,100 | 6,800~7,000 | 7,600~7,900 | 7,200~7,500 |
| 3 房 | 10 | 34.0 | 8,200 | 9,400 | 10,700 | 10,100 |

資料來源：臺中市住宅發展工程處。
備註：月租金含管理費；面積含公設。

本市社會住宅興建，除由市府自行辦理外，尚有民間企業透過容積獎勵分回的「南屯精科樂活好宅」190戶，該案預定於本(108)年底完工，109年6月開放入住，房型仍是以1個房間為主流，計有1房120戶(63.16%)、2房44戶(23.16%)及3房26戶(13.68%)。

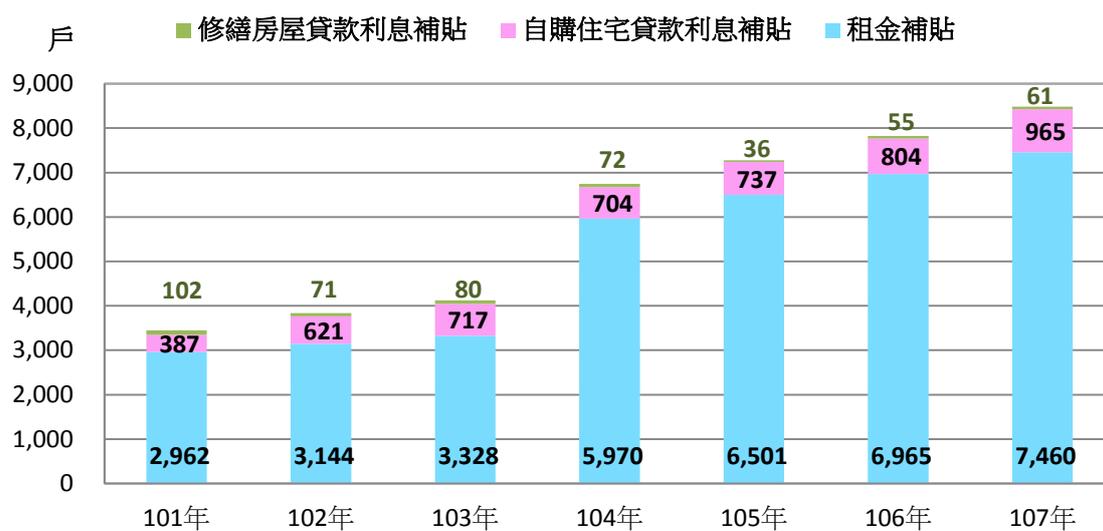
另南屯區尚有2處民間規劃之社會住宅，其性質屬都市計畫開發回饋的社會住宅計有177戶，目前尚處於規劃設計中，預訂於本(108)年底動工，預計111年可完工。

六、本市歷年住宅補助核定戶數呈逐年成長，101年核定3,451戶，至107年成長至8,486戶，增加5,035戶或145.90%；各年皆以租金補貼戶數占比最高，均在8成以上。

為減輕民眾居住之經濟負擔，本府按年配合內政部營建署辦理「整合性住宅補貼資源實施方案」，該方案補貼內容包括房屋租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕房屋貸款利息補貼等3種。

107年本市整合性住宅補貼資源實施方案，計核准租金補貼7,460戶、自購住宅貸款利息補貼965戶、修繕房屋貸款利息補貼61戶，共計8,486戶，為近年新高，較101年的3,451戶增加5,035戶或145.90%，顯示市民對住宅補貼方案之需求日益增多(詳圖9)。

圖9 臺中市住宅補貼概況

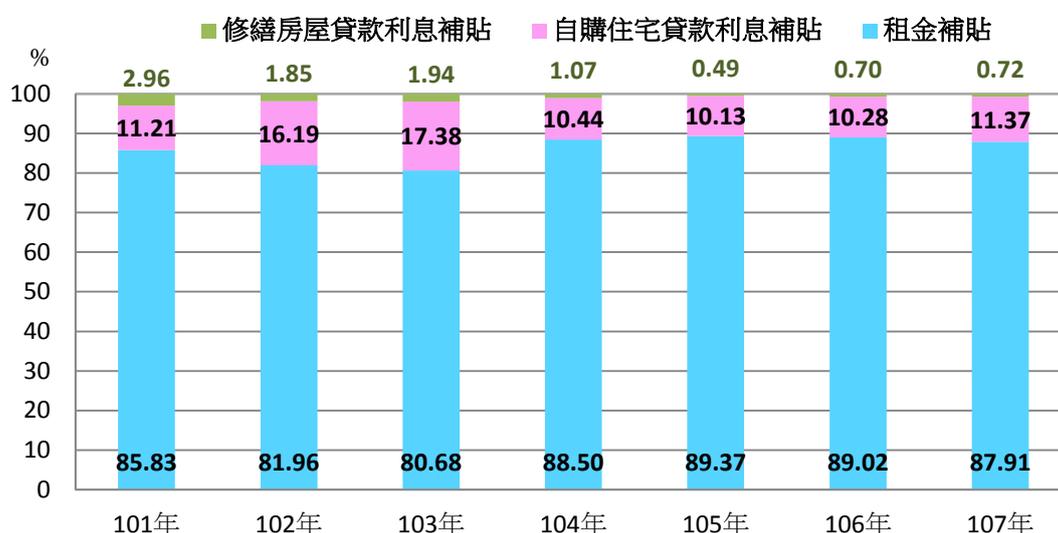


資料來源：臺中市公務統計資訊網

本(108)年之申請補貼作業已於 8 月 30 日結束受理，全市計受理 1 萬 2,525 戶，其中申請租金補貼 1 萬 876 戶占 86.83%、自購住宅貸款利息補貼 1,542 戶占 12.31%、修繕房屋貸款利息補貼 107 戶占 0.85%，申請戶數再創新高。

再從住宅補貼方案歷年各項目核准情形觀察，各年都以租金補貼核定戶數占核定總戶數的 8 成以上，而自購住宅貸款利息補貼則是維持在 1 至 2 成間，至於修繕房屋貸款利息補貼占比，則是日趨降低(詳圖 10)。

圖 10 臺中市住宅補貼結構



資料來源：臺中市公務統計資訊網

四、結語

落實居住正義、滿足市民之居住權，向為市府住宅施政的重要課題，透過多元整合的住宅補貼方案及社會住宅的興建，協助市民依其家庭所得及需求，以租或買之方式取得住宅。而社會住宅是本市住宅政策發展中重要的施政計畫之一，屬市民在擁有自有房屋前之過渡性住宅，最終還是希望市民在入住社會住宅期間，累積財富及創造經濟能量，能早些在購屋市場上，購得屬於自己安身立命的住宅，達到住者有其屋、住者適其屋之目標。