

主計處市政統計簡析

第 108-013 號

108 年 10 月

宜居臺中，共好生活

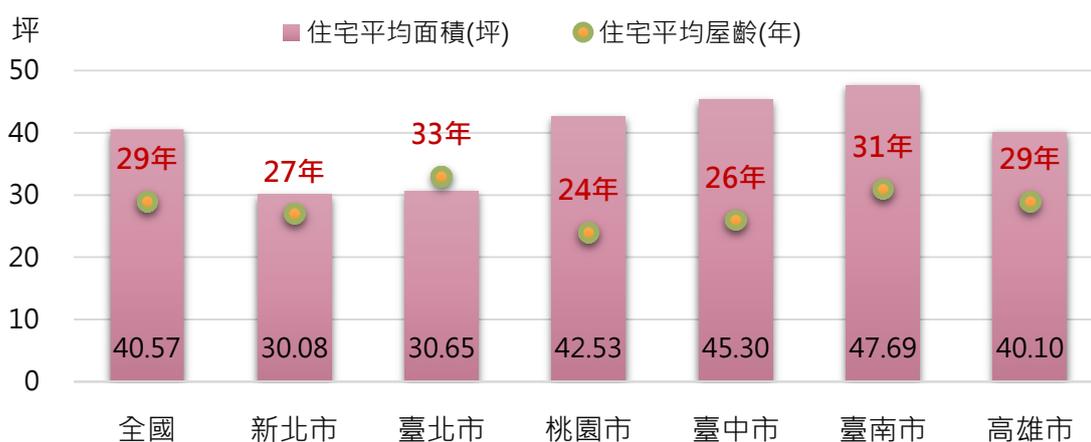
前言

本市人口快速增加，目前已為臺灣第 2 大城市，市民對於「住」的需求與日俱增，市民往往負擔高房價而壓縮生活品質，如何維持居住正義，幫助弱勢及青年族群解決居住問題，提升生活品質，是政府住宅政策非常重要的課題。本文由居住品質、住宅權屬情形及家庭消費支出等觀點切入，同時藉由觀察住宅補貼、社會住宅政策等面向，探討本市目前居住現況及住宅政策推動狀況與成果。

一、居住現況

(一)本市 108 年第 1 季底住宅平均面積 45.30 坪，六都中僅次於臺南市(47.69 坪)排名第 2，平均屋齡 26 年，屋齡超過 30(含)年以上占比 36.19%，為六都次低；房價所得比為 9.74 倍，六都中低於臺北市、新北市排名第 3。

圖1、108年第1季底全國及六都平均屋齡及平均面積



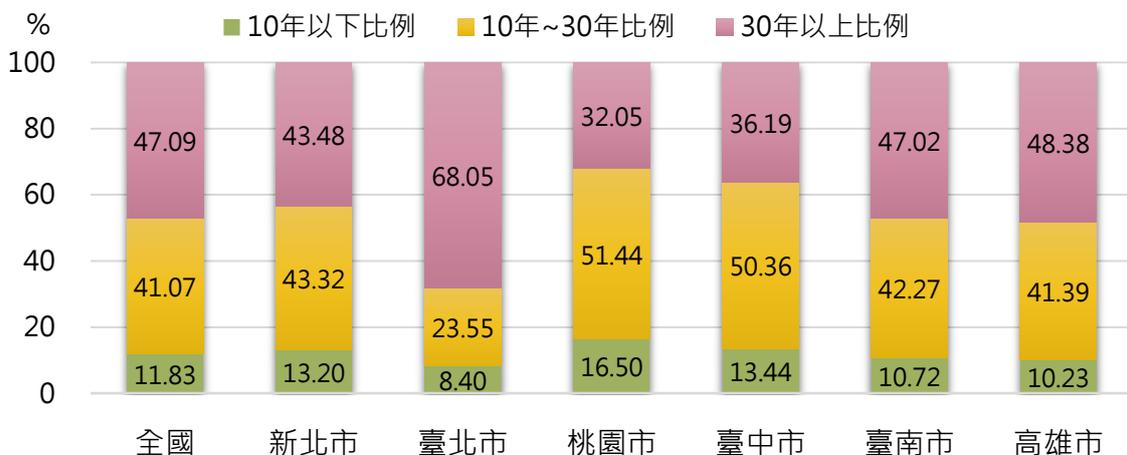
資料來源：內政部不動產資訊平台

108 年第 1 季底本市平均居住面積為 45.30 坪，六都中以臺南市 47.69 坪最大，本市次之，新北市 30.08 坪及臺北市 30.65 坪為最小。

同期本市平均屋齡為 26 年，不僅低於全國平均之 29 年，在六都中僅次於桃園市 24 年排名第 2 低，臺北市屋齡平均 33 年為最高，而本市的居住品質及空間相對舒適(圖 1)。

再進一步觀察屋齡情形，108 年第 1 季底本市屋齡 30 年以上之老屋¹ 占比為 36.19%，較全國老屋占比 47.09% 為低，六都中僅次於桃園市，而屋齡 10 年以下之占比為 13.44%，則較全國平均占比 11.83% 為高，在六都中亦僅次於桃園市 16.50%，六都中排第 2 高。本市近年來積極推動重大公共建設，大眾運輸及交通網絡趨於完備，預期帶動都市發展及增加工作機會，隨外來人口湧進，再透過住宅政策維護本市優良居住品質，將有助於提升年輕人口，吸引建商投資，打造本市成為年輕城市，持續蟬聯「宜居城市」第一名(圖 2)。

圖2、108年第1季底全國及六都屋齡結構



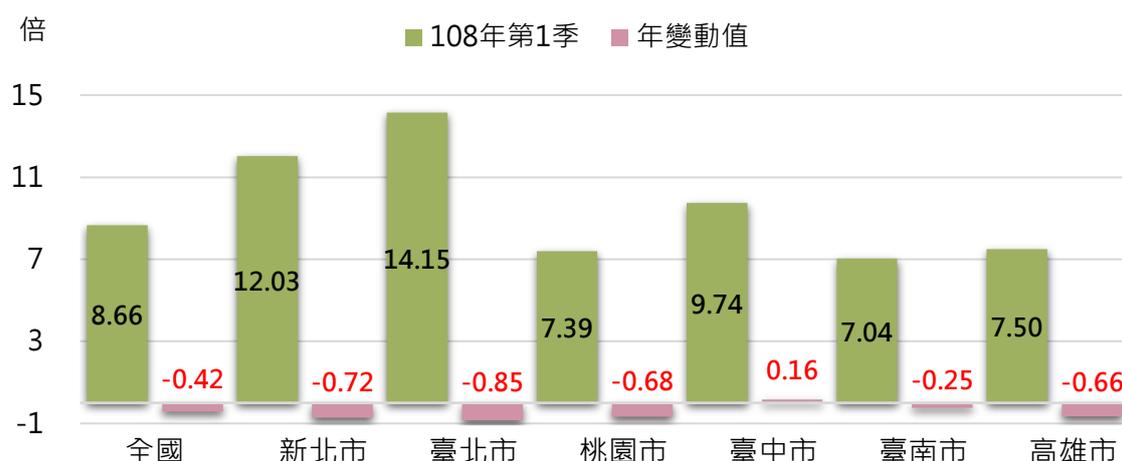
資料來源：內政部不動產資訊平台

「房價所得比」係以房屋總價為家庭所得倍數之關係，代表家庭需要花費多少年的所得才能買的起一戶住宅，若倍數越大，表示每戶家庭所承受的購屋壓力越高；反之，倍數越小，買房壓力越輕。依據內政部「房價負擔能力統計」，108 年第 1 季全臺房價所得比為 8.66 倍，相較 107 年同季雖減少 0.42 倍，但對照國際上一般之合宜比 5

¹ 依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定「經結構安全性能評估結果未達最低等級者、屋齡 30 年以上經評估建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者」屬之。

倍，我國房價負擔壓力仍明顯偏重；而在六都中臺北市房價所得比高達 14.15 倍、新北市 12.03 倍，相較 107 年同季分別減少 0.85 倍、0.72 倍，惟仍高於全國房價所得比，本市房價所得比 9.74 倍，較去年同季增加 0.16 倍，排名六都第 3，亦高於全國房價所得比，顯示一般民眾若要靠薪資買房已經越來越艱鉅(圖 3)。

圖3、108年第1季全國及六都房價所得比



資料來源：內政部營建署「房價負擔能力統計」

備註：1、年變動值是相較於去年同季之變動值

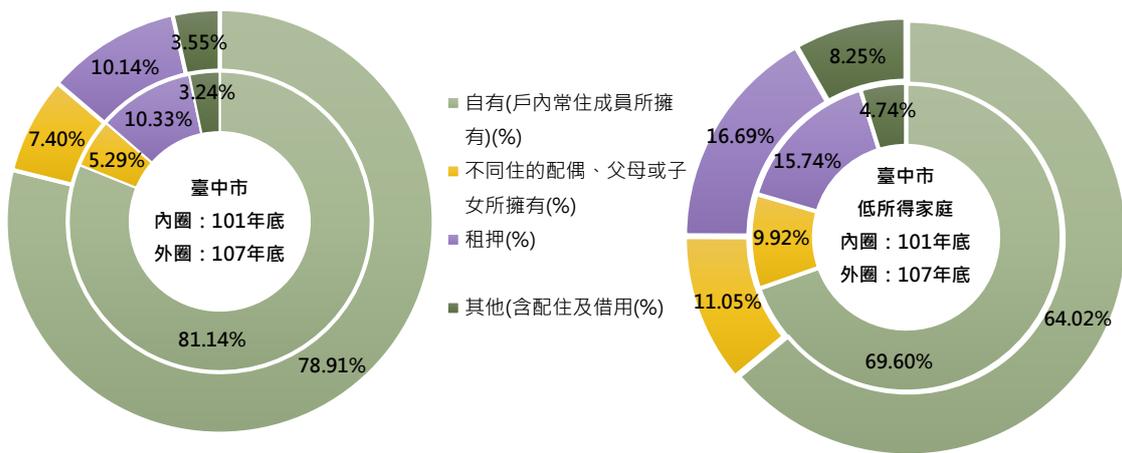
2、房價所得比=中位數住宅總價/家戶每年可支配所得中位數

(二)本市家庭住宅權屬比率仍以自有為大宗，107 年底自有率為 78.91%，較 101 年底減少 2.23 百分點，租押率 10.14%居次，亦減 0.19 百分點，低所得家庭自有比率為 64.02%，較 101 年底減 5.58 百分點，租押比率 16.69%，則略增 0.95 百分點。

依據最新發布的家庭收支調查結果顯示，因華人傳統「有土斯有財」的觀念根深蒂固，107 年底本市家庭住宅自有比率為 78.91%，惟隨購屋成本高漲，較 101 年底 81.14%減 2.23 個百分點，租押比率 10.14%，則略減 0.19 個百分點，另住宅由非同住一等親所有的比率則由 5.29%上升至 7.40%。低所得家庭方面，107 年底自有住宅比率為 64.02%，低於全市自有住宅比率 14.89 個百分點，亦較 101 年底 69.60%減 5.58 個百分點，其減幅高過全市平均，租押比率為 16.69%，

則高於全市平均租押比率 6.55 個百分點，較 101 年底增 0.95 個百分點，反映低所得家庭因購屋門檻過高，成為長期租屋相對弱勢族群，顯見住宅政策需因應租屋需求的增加及市民個別財務條件予以不同類型及程度上的協助（圖 4）。

圖 4、臺中市家庭住宅權屬結構



資料來源：臺中市家庭收支訪問調查報告

備註：因4捨5入致細項加總與總數不符

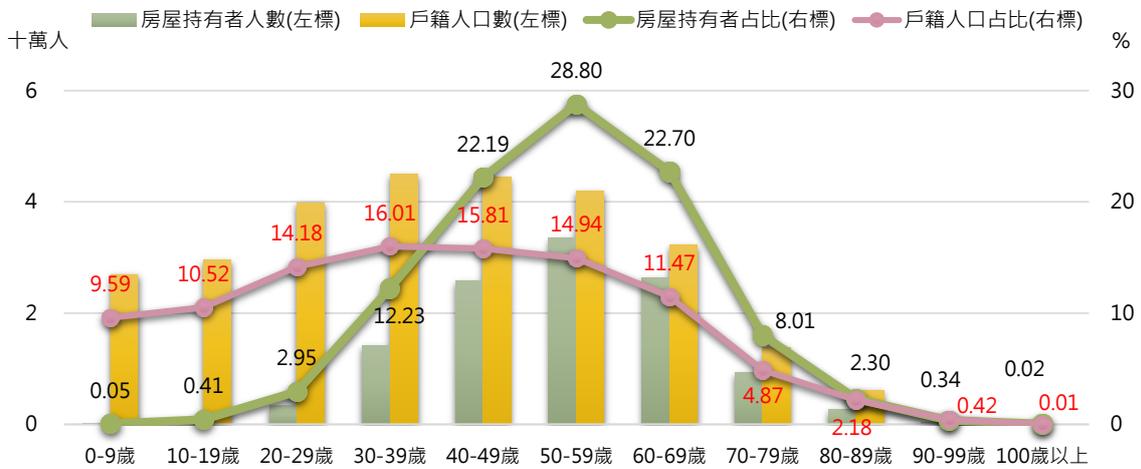
(三)本市房屋主要以 50 歲至 69 歲者持有數之占比 51.50% 為最高，顯示本市房屋持有者以中高年齡族群為主。

觀察本市房屋持有者年齡分布可得知，108 年月底²本市 50 歲至 69 歲人口數僅占本市總人口數之 26.41%，此年齡層持有房屋數占全市房屋數量比率高達 51.50%，而本市 20 歲至 39 歲人口數雖占全市人口數之 30.19%，持有房屋占比卻僅 15.18%，尤其在 20 歲至 29 歲之年輕族群人口數與房屋持有者之占比差距高達 11.23 個百分點，顯而易見，本市房屋主要持有者為中高年齡族群，且世代之間房屋持有比率差距懸殊，年輕族群持有房屋者為少數，故本市如何有效透過包租代管及社會住宅等政策，協助空餘房舍釋出及協助年輕族群住屋中

² 註：因資料來源不同，戶籍人口數為 108 年 8 月底資料，房屋持有人年齡分布人數為 108 年 9 月底資料。

繼需求，為推動相關住宅福利政策施政重點之一(圖 5)。

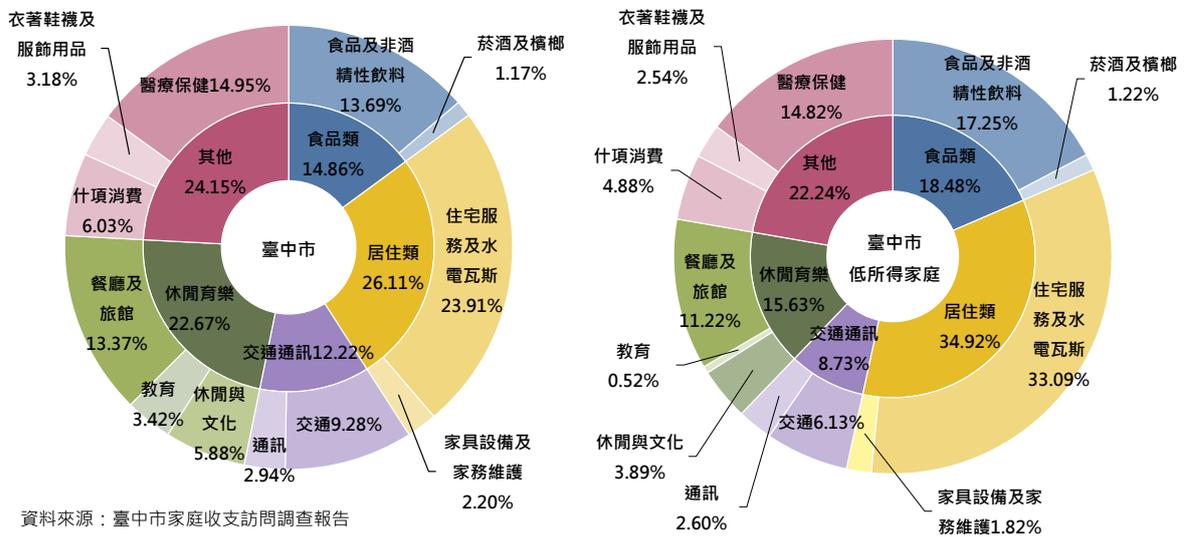
圖5、108年8月底臺中市房屋持有者年齡分布



資料來源：臺中市政府地政局、臺中市政府民政局

(四)本市家庭及低所得家庭居住類消費支出占可支配所得最高，分別為 26.11%、34.92%，顯示居住負擔仍為沉重。

圖 6、107 年臺中市家庭消費支出結構-按消費型態分



資料來源：臺中市家庭收支訪問調查報告
備註：因4捨5入致細項加總與總數不符

由 107 年度家庭消費支出³結構可以觀察出，本市以「居住」大類占 26.11% 為最高，各類細項支出⁴以「住宅服務及水電瓦斯」占 23.91%

³ 家庭消費支出按消費型態分為五大類：包括「居住」、「食品」、「交通通訊」、「休閒育樂」及「其他」等。

⁴ 各細項之占比係該細項支出占整體消費支出之比率。

最高，顯示家庭居住相關費用負擔沉重；本市低所得家庭消費支出大類亦以「居住類」占 34.92% 最高，高於全市平均 8.81 個百分點，各類消費細項支出亦以「住宅服務及水電瓦斯」占 33.09% 為大宗，高於全市平均 9.18 個百分點，因排擠效果更劇，可用於其他消費細項支出相對減少，弱勢族群居住負擔壓力更為明顯（圖 6）。

二、居住福利政策

「居住」對經濟弱勢之中低收入家庭、社會弱勢族群及青年族群而言仍屬不易，為減輕市民居住之經濟負擔，本市推動多項居住補助政策及增加住宅供給，以符合市民多元之需求。

（一）本市 107 年底整合性住宅補貼資源實施方案核准戶數達 8,486 戶，較 101 年底成長 1.46 倍，以租金補貼占 87.91% 為大宗，其核准率 80.95%，較 101 年增 51.35 個百分點，有逐年增加的趨勢。

圖7、六都「整合性住宅補貼資源實施方案」核定情形



資料來源：內政部營建署、臺中市公務統計資訊網

政府辦理之「整合性住宅補貼資源實施方案」，包括房屋租金、自購住宅貸款利息、修繕住宅貸款利息等 3 項住宅補貼，因市民對住宅補貼需求殷切，本市整合性住宅補貼總核定戶數逐年增加，至 107 年達 8,486 戶，較 101 年成長 1.46 倍；觀察六都 101 年至 107 年核定

情形，除 107 年臺南市、高雄市核定戶數下降外，近 5 年皆呈逐年增加，歷年來皆以新北市核定戶數最多，成長率則以桃園市達 3.07 倍最高，本市在核定戶數及成長率均為第 4 位；惟，本(108)年度「整合性住宅補貼資源實施方案」已於 8 月 30 日結束受理，總收件數共 12,525 件(租金補貼 10,876 件、自購住宅貸款利息補貼 1,542 件及修繕房屋貸款利息補貼 107 件)，申請量再創新高(圖 7)。

再進一步觀察各類補貼核定情形，近年皆以租金補貼者為大宗，核定戶數占整合性住宅補貼核定總戶數 8 成以上，104 年因落實住宅政策，擴大並放寬租金補貼戶數，核准戶數較 103 年增加 2,642 戶 (79.39%)，核准率亦大幅上升 40.37 個百分點，達 88.16%，後核定戶數逐年上升，至 107 年為 7,460 件，核准率 80.95%。在自購住宅貸款利息補貼部分，核定戶數逐年成長至 107 年核定戶數達 965 戶，較 101 年增 149.35%。另，近年因修繕住宅利息補貼申請戶數減少，107 年核定戶數相較 101 年底減 41 戶，核准率大抵落在 4 成 4 至 5 成 7 之間(表 1)。

表1、臺中市整合性住宅補貼資源實施方案核定情形

單位：戶數、%

年	租金補貼			自購住宅貸款利息補貼			修繕房屋貸款利息補貼		
	核定戶數	結構比	核准率	核定戶數	結構比	核准率	核定戶數	結構比	核准率
101年	2,962	85.83	29.60	387	11.21	72.34	102	2.96	53.68
102年	3,144	81.96	46.23	621	16.19	65.16	71	1.85	46.41
103年	3,328	80.68	47.79	717	17.38	69.14	80	1.94	44.94
104年	5,970	88.50	88.16	704	10.44	68.68	72	1.07	56.69
105年	6,501	89.37	88.56	737	10.13	66.82	36	0.49	37.50
106年	6,965	89.02	86.36	804	10.28	65.85	55	0.70	48.25
107年	7,460	87.91	80.95	965	11.37	66.23	61	0.72	50.83

資料來源：內政部不動產資訊平台、臺中市公務統計資訊網

另，為協助單身青年及新婚育兒家庭租屋需求，本市亦配合內政部首次辦理「單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案」，針對 20 歲至 40 歲無自有住宅之單身青年及新婚 2 年內或育有未成年子女(含胎兒)符合相關條件家庭，給與每月 3,200 元至 4,000 元之租金補貼，補助期限最長為 1 年，本市 108 年核定計畫戶數為 2,978 戶(單身青年 1,460 戶、新婚育兒家庭 1,518 戶)，預計將有更多青年族群受惠，大

幅減輕住屋負擔。

(二)本市 107 年整合性住宅補貼核准戶弱勢身分中，以「身心障礙者」1,969 戶最多，且較 102 年增 99.49%，「低收入戶」1,765 戶次之，且增 273.15%，另「高齡者」身分別計 1,128 戶再次之，亦增 261.54%。

再以核定戶數之身分別觀察，本市 107 年⁵以「一般戶」申請戶數計 5,988 戶最高，較 102 年增 4,219 戶(238.50%)，其次為「身心障礙者」計 1,969 戶，增 982 戶(99.49%)及「低收入戶」計 1,765 戶，增 1,292 戶(273.15%)，顯見此二族群為住宅補貼之高需求者。另值得關注的是，隨著人口年齡結構逐漸高齡化，高齡者對住宅補貼需求亦逐年增加，107 年申請戶數達 1,128 戶，居第 4 位高，較 102 年增 816 戶(216.54%)(圖 8)。

圖8、臺中市整合性住宅補貼核定情形-按身分別



資料來源：內政部營建署、臺中市政府住宅發展工程處

備註：1.其他包含特殊境遇家庭、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、家暴受害者、感染AIDS或免疫缺乏症、災民及遊民。

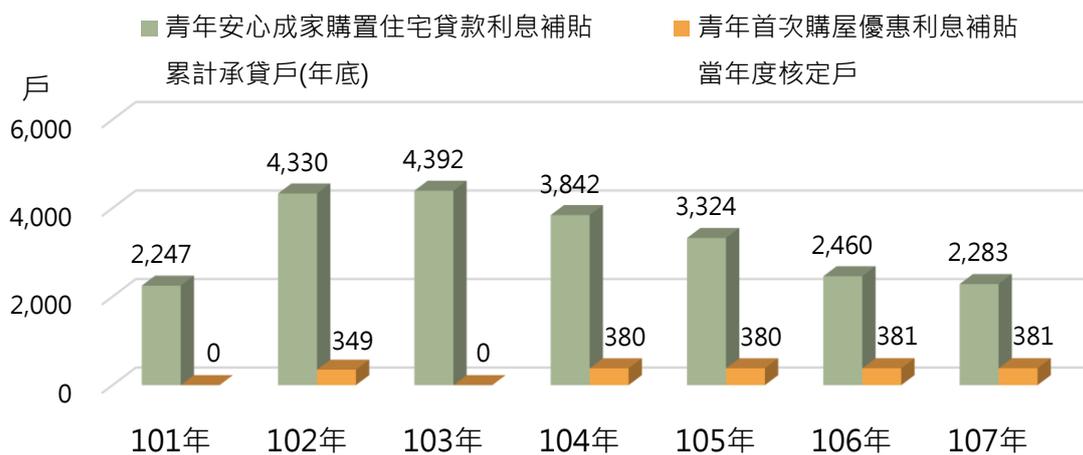
2.因案件身分別可能有重覆狀況，故總申請戶數可能小於各類身分別加總。

(三)本市自 102 年起，加碼提出「臺中市青年首次購屋優惠利息補貼」，截至 107 年底，累積補助戶數達 1,871 戶，除第 1 年外，自第 2 年起補助戶數皆用罄。

⁵ 因 101 年以前核定戶數身分別細項分類與 106 年略有不同，故以 102 年後細項一致之統計數據進行比較。

近年來移居至本市就業及求學者眾多，致單身、小家庭戶數持續成長，本市為了減輕青年族群購屋的壓力，不僅辦理「青年安心成家購置住宅貸款利息補貼」，亦提出「臺中市青年首次購屋優惠利息補貼」以嘉惠在本市購屋之青年族群。前者自 101 年開始至 103 年截止受理累計承貸戶數最高達 4,392 戶，而後者自 102 年初次辦理至 107 年底累積核定戶數為 1,871 戶，並自 104 年起每年可補助戶數皆用罄，顯示本市青年對購屋補貼有極高需求。本市透過各種住宅補貼政策，以協助更多在本市之青年、弱勢族群，使其購屋時能減輕負擔又能兼具生活品質(圖 9)。

圖9、臺中市青年安心成家購置住宅貸款利息補貼情形



資料來源：內政部營建署、臺中市政府住宅發展工程處

(四)本市社會住宅目前已興建完成 401 戶，處於工程階段中有 2,870 戶，規劃設計階段為 1,737 戶，總計提供 5,008 戶社會住宅。

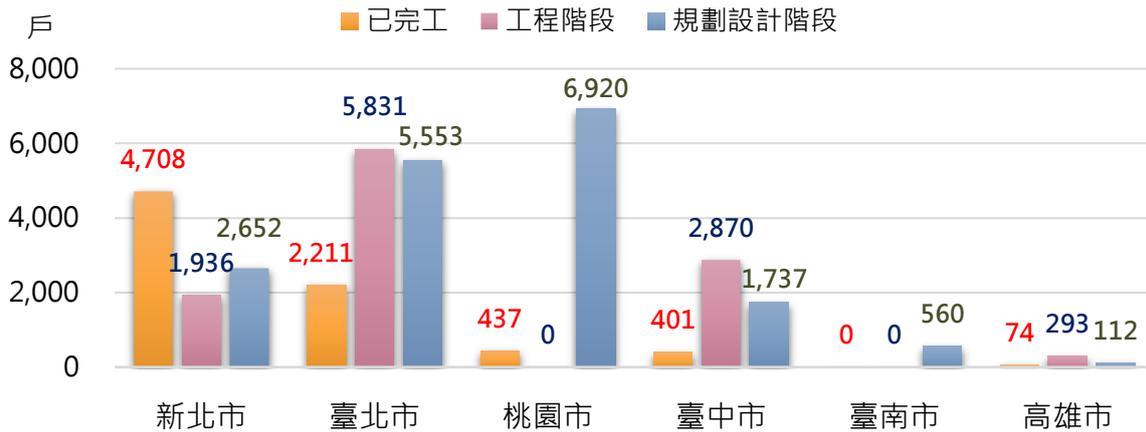
本市為提供青年、勞工及弱勢族群暫時的居住協助，推出低於市場租金及多元化之社會住宅⁶型態，以前瞻且永續的思維提出「臺中市智慧共好社宅」，提供市民負擔合理又兼顧居住品質之住宅環境，並期藉由擴增住宅供給數量平抑住宅市場價格；迄今第一階段豐原區安康段一期及大里區光正段一期已興建完成 401 戶，興建階段中有 2,870

⁶ 根據「住宅法」，社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

戶，規劃設計階段有 1,737 戶，共計將於 111 年提供目標 5,008 戶社會住宅(圖 10)。

為照顧弱勢及青年族群居住需求，六都政府皆積極推動只租不賣的社會住宅政策，觀察六都興建概況，社會住宅完工戶數以新北市

圖10、六都社會住宅興辦概況



資料來源：內政部不動產資訊平台

資料時間：108年8月

4,708 戶為最多，臺北市 2,211 戶次之，桃園市 437 戶再次之，本市 401 戶位居第 4；處於工程階段則以臺北市 5,831 戶為最多，本市 2,870 戶，排名第 2，雖社會住宅政策起步落後於雙北，惟本市刻正積極推動並持續按進度辦理中(圖 10)。

(五)本市社會住宅包租代管方案截至目前為止媒合件數達 1,163 件並持續增加中。

本市亦積極推動「包租代管」⁷方案，增加住宅供給面資源，讓租屋成為購屋以外民眾的居住選擇方式之一，進而發揮租屋與購屋市場相互調控的市場均衡機制，除可活化及利用現有空屋外，並可減輕市府直接興建社會住宅的財政負擔，亦能照顧更多有租屋需求之中低所

⁷ 「包租」係指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。「代管」係指業者協助房東出租住宅給房客(一定所得以下或弱勢者)，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租的住宅。

得、社會弱勢家庭，迄 108 年 8 月底，包租包管媒合件數達 35 件，代租代管媒合件數達 1,128 件，共計 1,163 件。

結語

本市以「住者適其屋」的策略，提供多元化的住宅補貼方案及推動社會住宅增加住宅供給，更進一步提出社會住宅「共好計畫」，協助市民依個別需求與財務條件，以租或購的方式取得適合自己的住宅，以穩定市場價格回應民間需求，建立一個安居、安心與安全的適居環境，達成本市「幸福宜居城」之政策願景。