

由普查結果研析我國住宅狀況

99年人口及住宅普查業於本（101）年9月彙編完成總報告並上網發布。茲就本次普查結果研析我國住宅之成長、地區分布、住宅屬性及其居住情形等概況，藉以了解我國住宅發展與變遷情勢，提供有關單位研擬住宅相關政策與施政方針之參據。

程郭義（行政院主計總處國勢普查處專員）

壹、前言

99年人口及住宅普查業於本年9月彙編完成總報告，經提報行政院後上網發布，提供各界參考應用。此次普查除對於我國人口及住戶狀況有詳盡之統計外，亦針對住宅現況進行分析；距離上一次（89年）普查，10年間僅有內政部營建署於95年委外辦理「住宅狀況調查」蒐集住宅相關資訊，而其餘住宅資料皆為運用公務登記檔案按季發布或透過專案研究之成果。有效運用本次普查資料，進行深入分析我國住宅之居住狀況、建築物之質量及居住環境品質情形，將可提供各界明瞭我國住宅之分布、特性及其10年間之變動。

世界各國辦理住宅普查之目的大致有二：一為發展住宅指標統計，以補充目前建築及營建統計，提供更新住宅狀況資料；一為訂定住宅政策及計畫，運用住宅狀況之質量分析及與前次普查之比較，以評估住宅政策及未來需求；而我國辦理住宅普查亦以達成上述兩項目的為目標。本文謹就本次普查結果研析我國住宅之成長、地區分布、住宅屬性及其居住情形等概況，藉以了解我國住宅發展與變遷情勢，提供有關單位研擬住宅相關政策之參據。

貳、我國住宅狀況之變動與地區分布

一、住宅平均年成長率

99年底臺閩地區住宅數共計807萬5千宅，較89年底增加108萬1千宅或15.5%。就歷次普查資料顯示，我國住宅總數雖逐年增加，惟平均年成長率已由69年至79年之3.4%及79年至89年之3.2%，大幅下降為89年至99年之1.4%；同期常住人口之平均年成長率亦由45至55年之3.7%，逐次降低至89至99年之0.4%，顯見隨著人口成長趨緩之同時，住宅成長幅度亦漸趨放緩（下頁圖1）。

二、99年五大直轄市之住宅分布

就五大直轄市住宅數觀察，以新北市149萬6千宅居冠，占全國總住宅之18.5%；高雄市

論述》統計 · 調查

99 萬 9 千宅居次，占 12.4%；其餘依序為臺中市 94 萬 2 千宅或占 11.7%；臺北市 91 萬 7 千宅或占 11.4%；臺南市 64 萬 2 千宅或占 7.9%；合計達 499 萬 6 千宅，即 61.9%住宅集中於五大直轄市，10 年間增加 65 萬 6 千宅，占全國住宅增加數之 60.7%，亦顯示 10 年間住宅增加主要仍集中於都會區（圖 2）。

三、各縣市住宅之變動情形

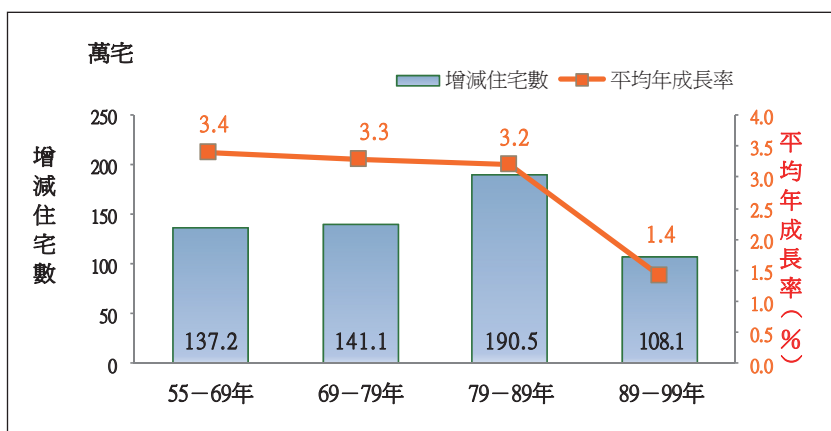
就 10 年間各縣市住宅之增減情形觀察，以新北市增加 22 萬 3 千宅居冠；桃園縣增加 16 萬 3 千宅居次，臺中市及高雄市亦分別增加 13 萬 5 千宅與 13 萬 4 千宅。至於 10 年間住宅數增幅最大者為新竹縣，增長 36.0%，其次為桃園縣及新竹市，分別為 28.5% 及 22.1%。顯示都會區住宅除因常住人口之增加而持續成長外，亦受工作機會與交通建設之帶動，尤以北部地區住宅增加較為快速，10 年間增加 57 萬 9 千宅，占全國住宅增加數之 5 成 4。

四、住宅之竣工年份及面積分布

若觀察 99 年底臺閩地區住宅之竣工年份，以 80 - 89 年竣工之住宅 224 萬 2 千宅最多，占總住宅數之 27.8%；其次為 60 - 69 年竣工之住宅 201 萬 6 千宅或占 25.0%；其餘依序為 70 - 79 年竣工者 171 萬 2 千宅或占 21.2%；90 - 99 年竣工者 118 萬 2 千

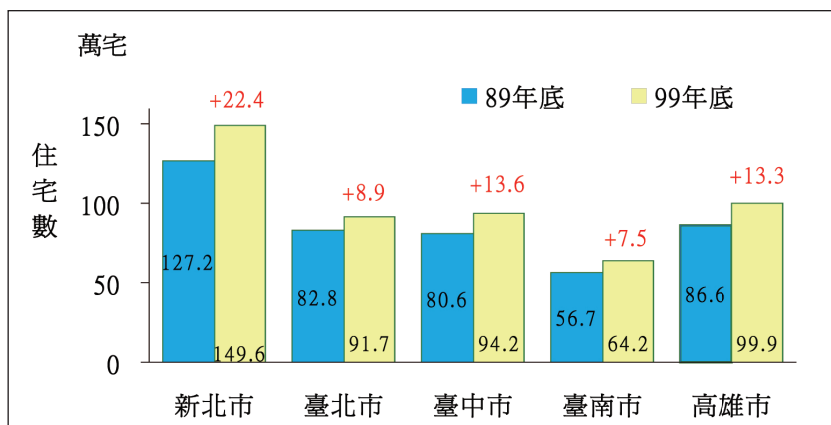
宅或占 14.6%；至於 59 年以前竣工者 92 萬 3 千宅則居末位，占 11.4%。若就臺灣地區各縣市觀察，新竹縣、桃園縣及新竹市因近 10 年間住宅增幅較大，90 - 99 年竣工之住宅所占比率分別為 27.0%、22.4% 及 19.0%，為各縣市之前三位。而 59 年以前竣工，屋齡超

圖 1 歷次普查住宅數之變動



資料來源：行政院主計總處人口及住宅普查，作者自繪。

圖 2 99 年五大直轄市之住宅分布



資料來源：行政院主計總處人口及住宅普查，作者自繪。

過 40 年者所占比率則以澎湖縣 28.4% 最高，南投縣占 22.7% 及雲林縣占 21.4% 次之。

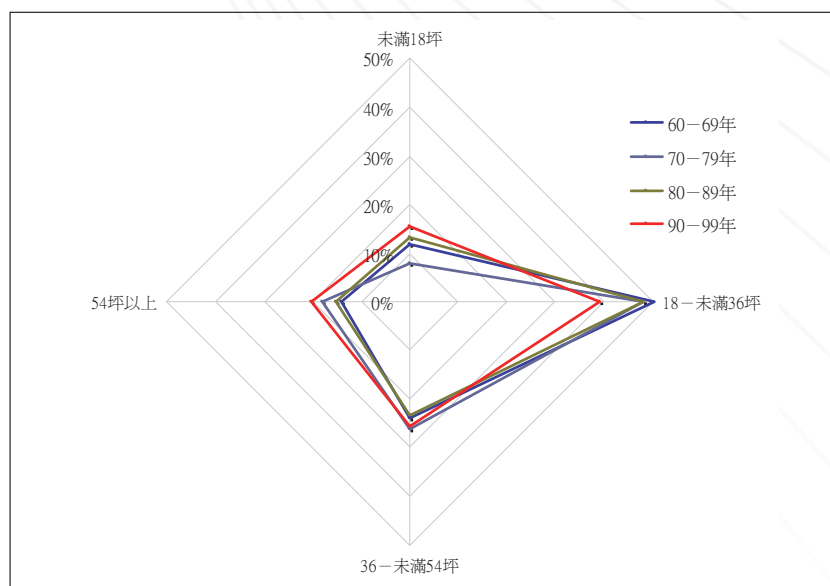
若結合住宅面積與竣工年份一起觀察，其中住宅面積以 18—未滿 36 坪者 380 萬 2 千宅最多，占總住宅數之 47.1%；未滿 18 坪者 109 萬 4 千宅最少，占 13.5%；而 59 年以前竣工住宅面積多為未滿 36 坪者，60 年以後竣工住宅則以 36 坪以上者明顯增加。若僅觀察 90—99 年竣工之住宅，雖仍以面積 18—未滿 36 坪及 36—未滿 54 坪分占 39.0% 及 25.5% 較高，惟面積在 54 坪以上者占 20.1%，未滿 18 坪者占 15.4%，兩者所占比率均為 60 年以後竣工住宅之較高水準，顯示近 10 年竣工之小面積或大面積住宅比重漸趨增加（圖 3）。

參、我國住宅之居住情形及居住概況

一、10 年間住宅居住情形之變動

99 年底臺閩地區有人經常居住住宅為 614 萬 1 千宅，

圖 3 住宅竣工年份及面積



資料來源：行政院主計總處人口及住宅普查，作者自繪。

占全國住宅之 76.1%；無人經常居住且未供其他用途之空閒住宅 156 萬宅或占 19.3%（空閒住宅率）；無人經常居住但供其他用途者則為 37 萬 4 千宅或占 4.6%。若比較 10 年間住宅居住情形之變動，有人經常居住住宅增加 63 萬 1 千宅或 11.5%，而無人經常居住且未供其他用途之空閒住宅則增加 32 萬 7 千宅或 26.6%，空閒住宅率較 89 年之 17.6% 增加 1.7 個百分點。

二、10 年間空閒住宅之變動與分布

普查之空閒住宅係指無人經常居住且未供其他用途，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第 2 棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而未經常居住住宅等，與外界常見依該住宅是否有產權、是否具有市場性或銷售意願所判定之空屋不同。而觀察各縣市之空閒住宅率，以基隆市 25.2% 最高，金門縣 24.0% 居次；花蓮縣 23.3%、宜蘭縣 22.8% 及澎湖縣 22.1% 再次；而以臺北市 13.4% 最低；至於 10 年間空閒住宅率增加最為明顯者，依序

論述》統計 · 調查

為嘉義縣增加 5.1 個百分點、新北市增加 4.6 個百分點、臺南市增加 3.4 個百分點及金門縣增加 3.2 個百分點；而桃園縣、嘉義市及連江縣之空閒住宅率則均呈現負成長（圖 4）。

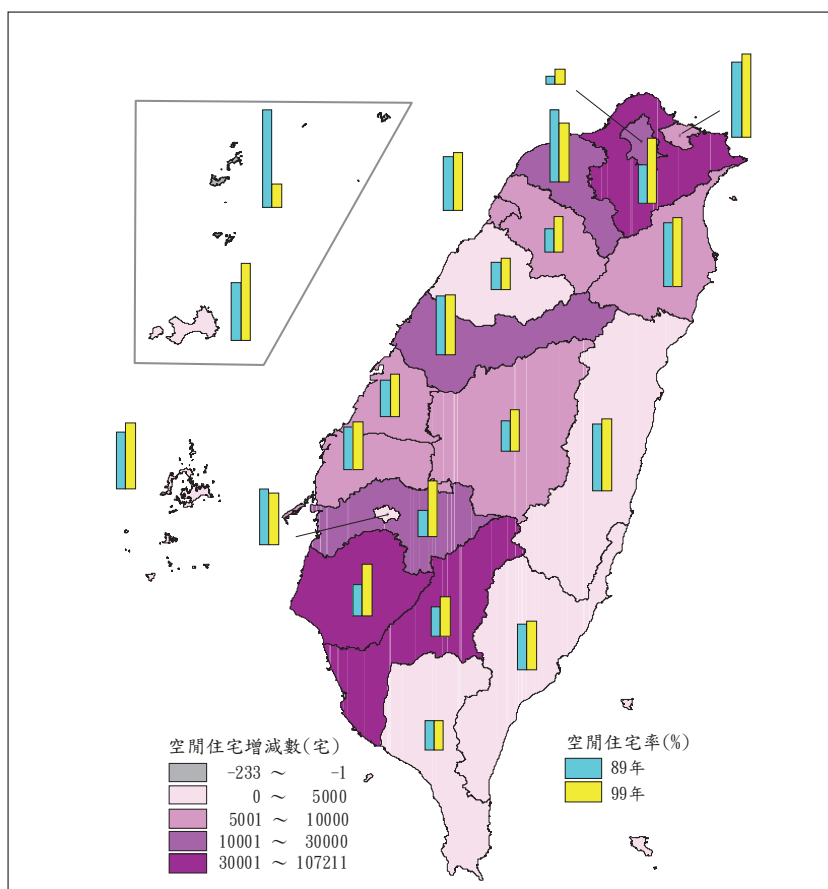
若進一步觀察空閒住宅之竣工年份與面積，可發現空閒住宅率以 90 - 99 年竣工，屋齡未滿 10 年之 27.3 % 最高；面積則以未滿 18 坪之 25.1 % 居冠，尤以 80 - 89 年竣工及 90 - 99 年竣工之住宅且面積未滿 18 坪者，空閒住宅率均達 31 % 以上；70 - 79 年竣工之住宅且面積 36 - 未滿 54 坪及 54 坪以上者，空閒住宅率同為 13.9 % 最低。

三、有人經常居住住宅之居住概況與變動

（一）居住人口數

有人經常居住住宅中，每一住宅居住 3 人者為 119 萬 7 千宅最多，占 19.5 %，其次為居住 2 人及居住 4 人者分別占 19.3 % 及 19.1 %，合占 57.9 %，較 89 年增加 5.0 個百分點，而居住 5 人以上者多呈減少；平均每宅居住

圖 4 10 年間各縣市空閒住宅增減數及空閒住宅率之變動



資料來源：行政院主計總處人口及住宅普查，作者自繪。

人口數則為 3.6 人，較 89 年減少 0.3 人，同期平均每戶人口數由 89 年之 3.3 人降至 99 年之 3.0 人，顯見隨著家戶規模縮小之同時，平均每宅居住人數亦有逐漸減少趨勢。

（下頁圖 5）

（二）居住面積

99 年底臺閩地區有人經常居住住宅之平均每人居住

面積為 10.0 坪，較 89 年增加 0.4 坪。平均每人居住面積以 6 - 未滿 12 坪者 224 萬 4 千宅最多，占有人居住住宅之 36.5 %。若與 89 年底比較，10 年間平均每人居住面積未滿 12 坪所占比重下降，而 12 坪以上則呈增加趨勢。若就縣市觀察，平均每人居住面積位居前 3 名之縣市依

序為苗栗縣 11.8 坪、宜蘭縣 11.7 坪及新竹縣 11.3 坪；而平均每人居住面積未及 9 坪者則為新北市及臺北市，顯示雙北因都市化程度較高，人口較為密集，相對平均每人可享受之居住面積亦較小。

(三) 房廳數

普查之房廳數主要係為衡量常住人口於住宅內實際可供使用的居室空間，包括臥房、書房、客廳、飯廳...等，但不包括廚房、衛浴間、儲藏室、車庫、陽台、走廊、通道、玄關及樓梯間等。99 年底臺閩地區有人經常居住住宅之平均每宅房廳數為 4.5 間，較 10 年前之 4.6

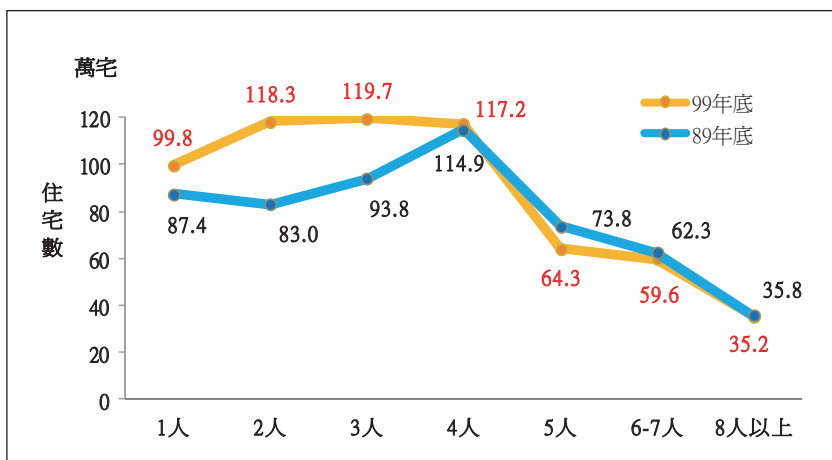
間稍低；平均每人使用房廳數為 1.3 間，則較 10 年前之 1.2 間稍高，顯示 10 年間我國住宅房廳數並無明顯改變。

肆、結語

99 年人口及住宅普查改採「公務登記輔以抽樣調查」方式辦理，住宅之居住情形、用途及居室房廳數及衛浴套數，係由普查員於普查期間就樣本普查區內所有建物逐一清查取得，訪查期間針對無法找到受訪者訪查之對象，必須於不同日期之早、中、晚不同時段及假日進行訪查至少 5 次，若仍無法遇到受訪者，則須再詢問大樓管委會、鄰居或村里鄰長

等，以確認該住宅之居住情形；另為避免受訪者之記憶誤差，且為增加住宅屬性之正確性與應用層面，爰廣續應用房屋稅籍檔取得住宅之竣工年份、樓地板面積、樓層數及構造別等住宅屬性，以增廣對於政府政策之規劃與推動、地區資源分配等應用效益。本篇分析僅就住宅數成長、地區分布、居住情形與居住概況等面向進行研析，10 年間我國住宅數成長趨緩，平均年成長率為 1.4%，以新北市增加 22 萬 3 千宅居冠，桃園縣居次，臺中市居第 3，顯示隨人口持續往北部及中部之都會區集中的同時，住宅需求亦相對增加；另近 10 年新建之大面積與小面積住宅所占比率均創下民國 60 年以來之最高水準，亦反映民衆對住宅面積需求之型態有朝兩極化發展之趨勢；而空閒住宅率之提高，10 年間居住品質變動等，均可作為政府未來在規劃各項軟硬體建設及資源，調整國家及地方策略發展，如社會福利、公共建設及住宅政策之參據，以達到人口、經濟與環境均衡發展之目標。❖

圖 5 有人經常居住住宅之居住人數



資料來源：行政院主計總處人口及住宅普查，作者自繪。