



打造新北心安居 從居住品質與福利談起

鑑於「居住」係民衆為求生活安定所需面臨之重大課題，且「安居樂業」為新北市政府施政主軸，為檢視新北市相關政策推動成效，本文透過觀察居住品質與福利，了解新北市居住現況及相關政策推動成果，以作為精進施政之參考。

廖盈婷、王若青（新北市政府主計處科長、科員）

壹、前言

新北市常住人口超過 400 萬人，居全國之冠，惟適合居住之平原僅占全市土地面積 12%，顯示在新北市尋找居住空間實為一項挑戰，故「居住」問題向來為市民所關切。以往我國的居住福利政策著重在照顧經濟弱勢的國民住宅制度，然而隨時代變遷，單一的居住福利已無法解決新興社會下民衆之居住問題。因此，本文從居住品質、住宅權屬情形及居

住類消費支出切入，並觀察住宅補貼、社會住宅及老屋整建等面向，探討新北市當前居住現況及居住政策之推動狀況與成果，以供施政參考。

貳、居住品質概況

一、新北市都會區老屋因房價或租金相對合宜且交通便利，係住屋選擇之熱門標的

觀察全國六都住宅平均面積及屋齡¹狀況，107 年第 3

季底住宅平均面積以雙北最小（新北市 29.4 坪、臺北市 30.0 坪），以臺南市最高（47.2 坪）。續看同期六都之住宅平均屋齡，以臺北市之 33.9 年最高，而新北市平均屋齡為 28.1 年，不僅低於全國平均之 30.2 年，在六都中亦屬中等（下頁圖 1）。

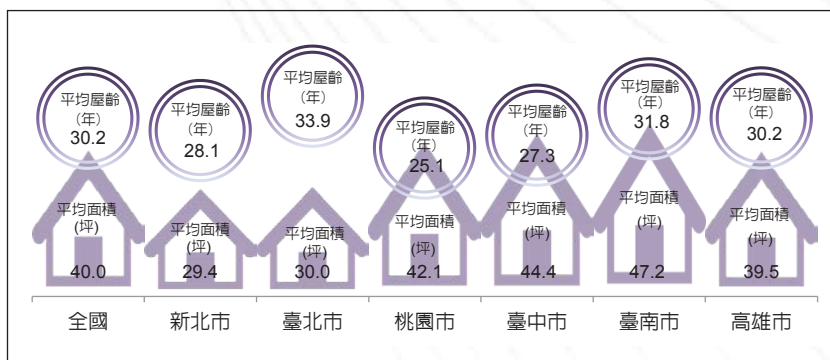
進一步觀察 107 年第 3 季底全國及六都屋齡在 30 年以上²（以下簡稱老屋）情形，新北市老屋占比為 43.9%，較全國老屋占比 47.5% 為低，於六都

中亦屬中等。而占比最高者則為臺北市（68.3%），最低為桃園市（32.4%）雖老屋在設備使用、建築安全性及防災功能上保障性較低，但對於北臺灣的青年或弱勢族群而言，由於臺北市寸土寸金且住宅高齡化，加以桃園市雖居住面積較寬廣、屋齡較低，惟大眾運輸路網仍不及雙北市，致使在房價或租金相對合宜且交通便利的情況下，新北市仍是住屋選擇的熱門標的（圖2）。

二、新北市房屋持有者以中高齡人口為主；另低所得家庭住宅自有率較全市為低，租賃比率則反之

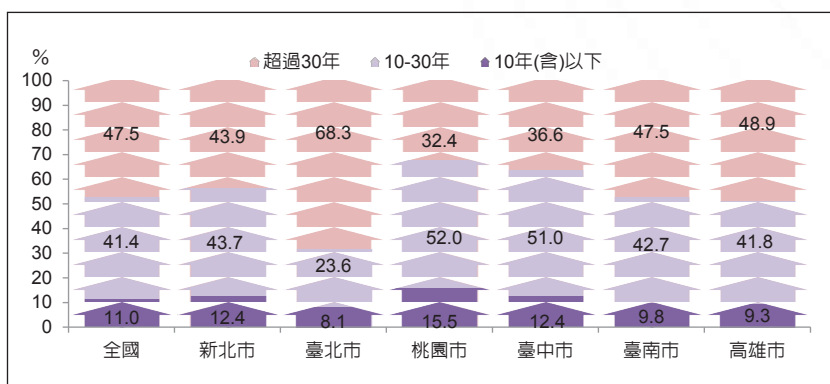
因華人社會受「有土斯有財」傳統觀念之影響深遠，故將擁有房產視為財富之一環。依家庭收支調查結果，106年底新北市住宅自有比率為85.5%（圖3），較101年底略增0.9個百分點，其中所得最低20%家庭（以下簡稱低所得家庭）自有住宅比率為77.7%，低於全市平均，惟較

圖 1 107 年第 3 季底全國及六都住宅平均面積及屋齡



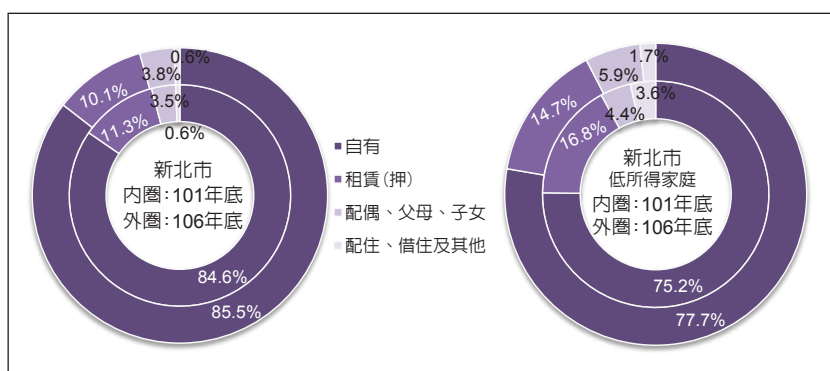
資料來源：內政部營建署。

圖 2 107 年第 3 季底全國及六都住宅屋齡結構



資料來源：內政部營建署。

圖 3 101 及 106 年底新北市家庭及低所得家庭住宅權屬比率



資料來源：新北市家庭收支調查。

論述》統計・調查

101 年底提高 2.5 個百分點，高於全市平均之 0.9 個百分點；而 106 年底所得家庭住宅權屬為租賃之比率 14.7%，雖明顯高於全市之 10.1%，但較 101 年則減少 2.1 個百分點。綜上，雖低所得家庭較易因購屋門檻過高而成為長期租屋族群，但近年其自有住宅比率提升且租屋比率下降，顯見新北市低所得家庭居住弱勢之情形已逐漸改善。

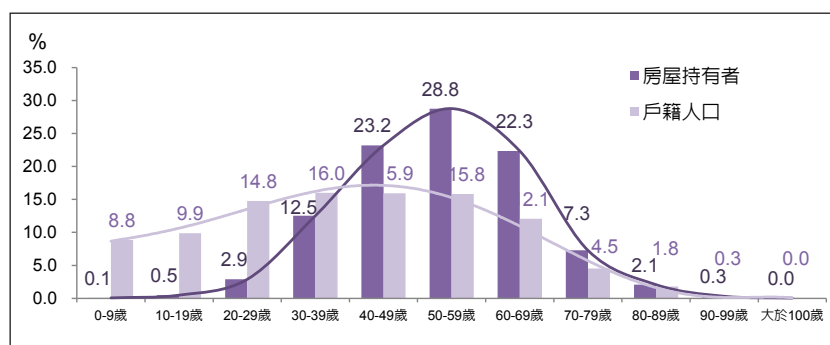
房屋持有者年齡分布係觀察住屋需求者特徵之重要指標，若比較 107 年 9 月底新北市人口及房屋持有者年齡之分布（圖 4），可知 50 至 69 歲人口數占全市人口數之比率僅 27.9%，但該年齡層持有房屋數占全市房屋數量之比率卻為 51.1%，而 20 至 39 歲雖人口數占比為 30.8%，然其持有房屋數占比卻僅 15.4%，尤其在 20 至 29 歲青年群組，人口數占比與持有房屋數占比差距高達 11.9 個百分點，顯見新北市房屋主要由中高齡者持有，且世代間持有房屋比率懸殊，為有效解決青年居住問題，以租

代售之「社會住宅」為目前居住福利中重要一環。

三、新北市家庭居住類支出占消費支出近三成，其中低所得家庭之該占比高達 41.2%，顯示其居住負擔沉重

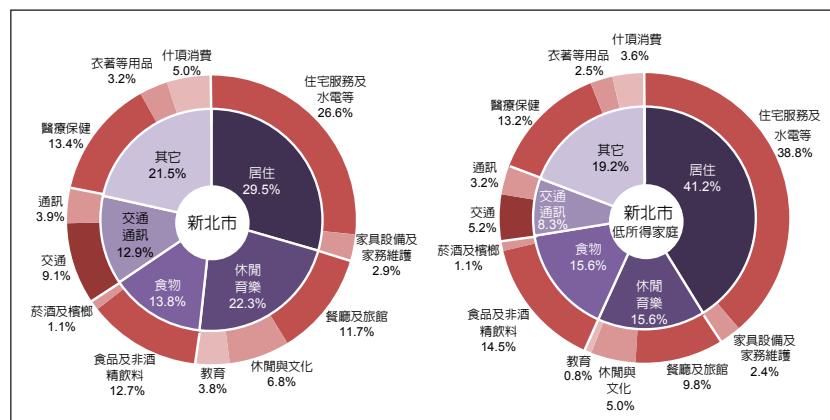
在食衣住行之人類基本需求中，「食」與「衣」雖占民生最重，如不追求奢華其支出畢竟有限，而「行」在公共運具發展完善的現今，亦不是太大問題，至「住」所需開銷，則向為民衆所重視。觀察 106 年新北市家庭大類消費支出占比³

圖 4 107 年 9 月底新北市房屋持有者年齡分布



資料來源：新北市政府地政局、新北市政府民政局。

圖 5 106 年新北市家庭及低所得家庭消費支出結構按消費型態分



資料來源：新北市家庭收支調查。

(上頁圖5)，以「居住」類支出占比29.5%最高，而各類細項支出亦以「住宅服務及水電等」占比26.6%最高，其中低所得家庭之消費支出大類仍以「居住」類支出最高，占消費支出比率高達四成一，且各類細項亦以「住宅服務及水電等」支出占比38.8%為最大宗，造成其他消費性支出出現排擠效應，顯示新北市家庭的居住負擔相對其他支出沉重，尤其對弱勢族群而言，其感受更為明顯。

參、居住福利政策

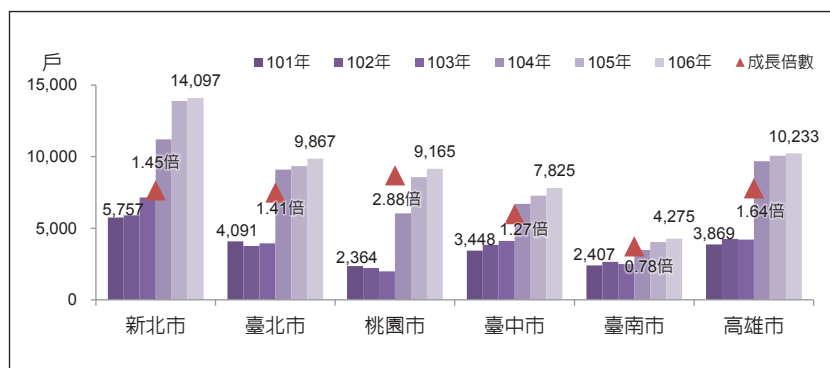
新北市房價雖較臺北市親民，然而從前述分析可知，「居住」對經濟弱勢之中低收入家庭、社會弱勢族群及青年族群而言仍屬不易。為減輕民眾居住之經濟負擔，對於有能力於市場上自行租屋、購屋或已有自用住宅的族群，新北市政府（以下簡稱市府）推動多項創新居住補助政策及增加住宅供給，以平抑住宅價格，並符合市民多元需求。

一、新北市住宅補貼種類多元，且補助人次逐年成長

(一) 106年新北市整合性住宅補貼核定總戶數達1萬4,097戶，居六都第1，且較101年成長1.45倍。目前政府辦理之「整合性住宅補貼」，包括租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼等三項，觀察101至106年六都整合性住宅補貼核定情形，新北市核定戶數不僅逐年成長，且皆居六都第1，106年核定總戶數達1萬4,097戶，較101年成長1.45

倍(圖6)。其中皆以租金補貼為最大宗(下頁表1)，其核定戶數約占整合性住宅補貼核定總戶數之80.0%至93.0%，占比逐年增加，核准率亦漸增，其中105年較104年核定戶數成長31.0%，主因係該年租金補貼申請政策放寬其申請之租賃房屋條件所致。在自購住宅貸款利息補貼部分，近年係於103至104年房價最高點時，核定戶數最高，顯示市府透過調整各項補貼資源配置，將住宅福利資源做最有效之運用。在修繕住宅貸款利息補貼部分，102至105年核准率雖均維持在四至五

圖6 101至106年六都整合性住宅補貼核定情形



說明：最新公布資料至106年。
資料來源：內政部營建署。

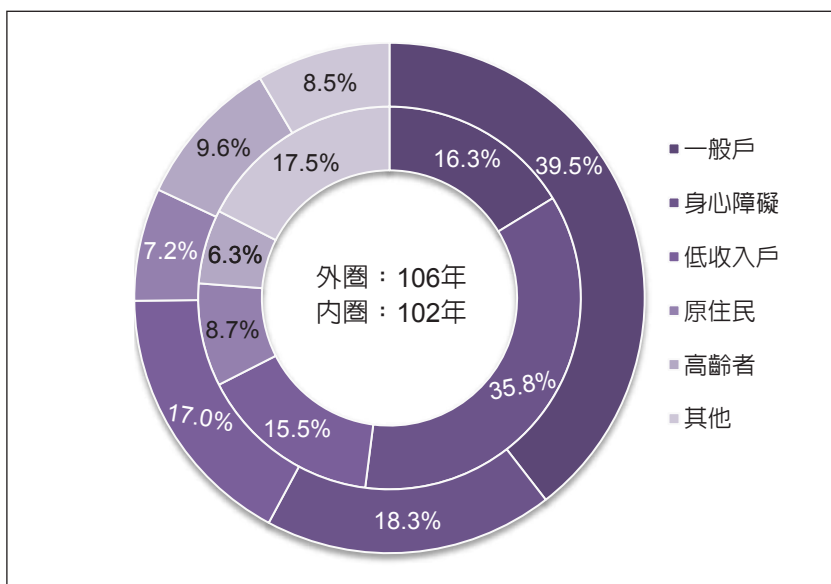
論述》統計・調查

表 1 101 至 106 年新北市整合性住宅補貼核定

年	租金補貼			自購住宅貸款利息補貼			修繕住宅貸款利息補貼		
	核定戶數(戶)	結構比(%)	核准率(%)	核定戶數(戶)	結構比(%)	核准率(%)	核定戶數(戶)	結構比(%)	核准率(%)
101年	4,955	86.1	18.8	490	8.5	64.8	313	5.4	61.3
102年	5,105	86.4	26.4	619	10.5	55.8	183	3.1	42.3
103年	5,740	80.0	35.0	1,269	17.7	67.3	164	2.3	47.1
104年	9,865	88.0	78.8	1,238	11.0	72.1	108	1.0	44.3
105年	12,923	93.0	85.6	862	6.2	69.8	107	0.8	43.0
106年	13,000	92.2	84.3	966	6.9	66.6	131	0.9	52.2

資料來源：內政部營建署。

圖 7 102 及 106 年新北市整合性住宅補貼核定戶數－按身分別



說明：1. 其他包括家暴受害者、特殊境遇家庭、育有未成年子女三人以上、安置寄養結束無法返家且未滿 25 歲、感染 AIDS 或免疫缺乏症及遊民。

2. 最新公布資料至 106 年。

資料來源：內政部營建署。

成之間，惟因申請人數減少，核定戶數下降，至 106 年則申請人數及核准率皆回升，可知市民對住宅修繕仍有一定需求。

(二) 106 年整合性住宅補貼核定戶之各身分別中，非「一般戶」以「身心障礙者」與「低收入戶」占比最高，102 至 106 年以「高齡者」占比增加最多

進一步分析核定戶數之身分別，106 年新北市整合性住宅補貼核定戶之身分別除「一般戶」外，以「身心障礙者」與「低收入戶」占多數，二者合計約占全體核定戶數三分之一，顯見此二族群對住宅補貼之高需求；值得一提的是，隨著人口高齡化，高齡者對住宅補貼之需求亦日趨顯著，106 年高齡者核定戶數之占比為 9.6%，較 102 年⁴增加 3.3 個百分點，為「一般戶」外之各身分別中成長最高者（圖 7）。

(三) 新北市首創捷運青年住

宅租金補貼，106年補貼人數較101年增加6.7倍。由於青年至新北市就學、就業者日益增加，致單身或小家庭戶數持續成長，隨著都會區房價及租金不斷攀高，青年蝸居現象日趨明顯，為協助青年安心成家或就業，市府辦理青年首次購屋優惠利息補貼，及首創之捷運青年住宅租金補貼（表2），

前者在101至106年間，累計補助4萬473戶，平均每年補助約6,745戶，後者同期間亦補助2,385人，尤其近2年市府投注更多資

源辦理捷運青年住宅租金補貼，使補助人數大幅提升，106年共補助748人，較101年增加6.7倍，市府透過上述二項政策來協助更多在新北市就學就業需在外租屋青年，以維持其基本的居住品質，並減輕租屋負擔。

二、增加住宅供給，提供優質居住空間

（一）108年1月底新北市社會住宅6,523戶，居六都第二。住宅價格取決於市場機制，雙北因城市發展快速，

就業機會較佳，致住宅價格居高不下。為平抑市場價格，市府擴增住宅供給數量（如提供社會住宅），以保障無法負擔市場房屋租金之民衆居住的權益。近年新北市社會住宅⁵數量成長快速，自「住宅法」於100年發布實施後，迄今已興建完工之數量為5,130戶，至108年1月底全市境內社會住宅（包含興建中）已達6,523戶，僅次於臺北市。若比較六都社會住宅擁有率，108年1月底新北市每十萬戶中有417戶為社會住宅，六都中排名第2，僅次於臺北市。而對於在一般市場上不易承租住宅之中低所得、社會弱勢家庭，市府亦提供「社會住宅包租代管方案」⁶，107年起辦理至今，已成功媒合577件。此外，市府亦持續提升社會住宅之品質及區位，近年推出多項位於市區之青年社會住宅專案，已改變以往民衆對社會住宅皆位在郊區，交通及生活機能不便之印象，更首創社會住宅

表2 101至106年新北市青年安心成家及捷運青年住宅補貼情形

年	青年安心成家購置住宅貸款利息補貼(戶)	捷運青年住宅租金補貼(人)
101年	7,659	97
102年	8,280	200
103年	8,333	300
104年	6,017	289
105年	5,283	751
106年	4,901	748

說明：最新公布資料至106年。
資料來源：內政部營建署、新北市政府城鄉發展局。

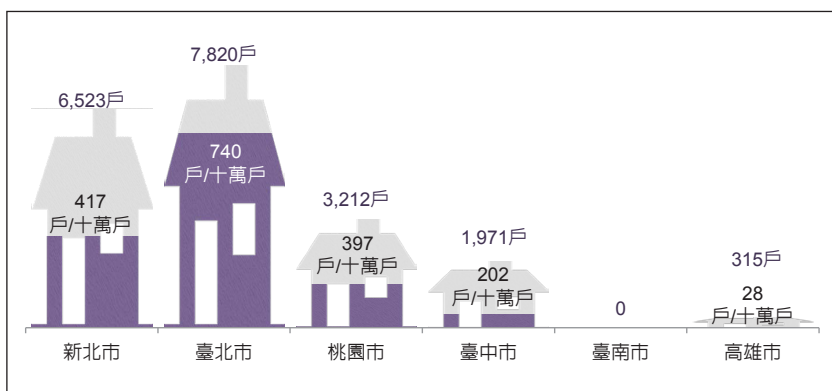
論述》統計·調查

結合公共托育機構，以減輕青年家庭通勤工作及育兒之負擔；另外也試辦「青銀共居」，透過社會住宅結合社會營造，促進社區居民互動，顯示市府積極推動多元型態之社會住宅，以落實居住正

義（圖 8）。
 (二)積極推動危老建物整建，101 至 107 年間新北市社區申請整建維護諮詢現勘件數計 1,277 件
 欲在都會區興建住宅並不容易，至少土地是一大

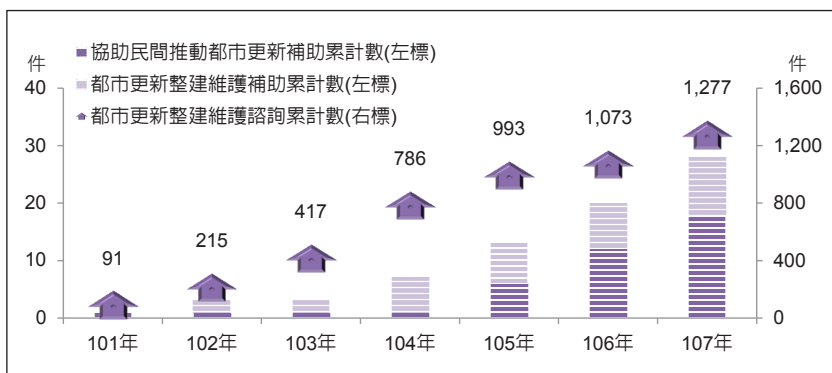
難題，而都市更新即為改善此問題之重要政策，除可提升危老住宅之居住安全及建物機能外，亦可擴增住宅數量。為此，市府提供 2 項都市更新經費補助方案，包括協助民間推動都市更新補助及都市更新整建維護補助，近 2 年新申請件數均較往年增加，至 107 年底申請案累計 28 件。此外，市府亦積極推動個案輔導，舉辦社區整建維護法令宣導及說明會，並鼓勵民眾辦理住宅立面修繕、耐震補強或增設電梯等整建維護工程，101 至 107 年間，社區申請整建維護諮詢現勘件數共 1,277 件，平均每年約 182 件，顯示民眾對老舊住宅整建有一定的需求（圖 9）。

圖 8 108 年 1 月底六都社會住宅數及其擁有率



說明：1. 社會住宅住包括既有數量（截至 105 年 10 月 31 日）、興建中數量及新完工數量。
 2. 社會住宅擁有率：每十萬戶籍戶擁有社會住宅之戶數。
 資料來源：內政部營建署。

圖 9 101 至 107 年新北市都市更新補助及諮詢辦理情形



資料來源：新北市政府城鄉發展局。

肆、結語

新北市因地理位置佳與城市發展度高，吸引外來人口定居、就業及就學，但也因此推升了房價，使得家庭居住類支出占可支配所得已近三成，為保障市民基本之居住權益，

市府除提供多元的居住福利如只租不賣的社會住宅、住宅補貼及都市更新補助外，更開辦「新北市租屋停看聽計畫」，提供民衆免費租屋法律諮詢服務，並配合租賃知識宣導講座，提升市民對租屋法律及權益之認知，以健全新北市房屋租賃市場，105至107年已舉辦逾40場宣導講座。此外，市府於108年成立「都市更新推動小組與推動辦公室」，並推動「都更三箭」⁷，其中「捷運都更」可創造多元發展及活化都市機能，且將回饋容積優先作為托育、托老、社會住宅等公益空間；又於同年3月推出以智能管理、加速審議及原則通過例外審查等三大主軸革新建照審查、都市設計審議行政流程，達到都審建管革新精進、簡政便民的目標。換言之，市府根據轄區住宅需求及現況，提供多元之居住福利與服務，及適時適性之都更與社會住宅政策，以期打造一個「住者有其屋，租者有其居」的城市，讓購屋者、租屋者、青年、高齡者或弱勢族群，皆能安心居住。

註釋

1. 係指房屋稅籍住宅之平均居住面積與平均屋齡。
2. 老舊建築物亦稱為老屋，根據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定「屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之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。
3. 家庭消費支出依性質分為5大類，包括「居住」、「休閒育樂」、「食物」、「交通通訊」及「其它」。各大類又分細項：「居住」包括「住宅及水電等」與「家具設備及家務維護」2細項；「休閒育樂」包括「餐廳及旅館」、「休閒與文化」及「教育」等3細項；「食物」包括「食品及非酒精飲料」與「菸酒及檳榔」2細項、「交通通訊」包括「交通」及「通訊」2細項；「其它」包括「醫療保健」、「衣著等用品」及「什項消費」等3細項。另，圖5各細項之占比係占整體消費支出之比率。
4. 因101年核定戶數之身分別細項與106年略有不同，故以102年細項一致之統計數據進行比較。
5. 社會住宅全名為「社會出租住宅」，指由政府直接興建、補助

興建或民間擁有之適合居住房屋，採「只租不賣」模式，以低於市場租金或免費出租給社會弱勢族群的住宅。

6. 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。
7. 都更三箭為：「捷運都更」、「主要幹道都更」及「危老都更」。

參考文獻

1. 謝明瑞、嚴慶鍾（2018），臺灣之屋齡老化與老屋重建，<https://www.npf.org.tw/2/18948>。
2. 內政部營建署（2018），住宅資訊統計年報。
3. 新北市政府施政成果網，<https://wedid.ntpc.gov.tw/New/index.html>。❖