

台閩地區住宅狀況研析

提要分析

研究人員：簡佳慧 劉惠玲
服務機關：行政院主計處

一、研究目的

住宅市場之正常運作與否對於國家經濟發展及相關產業之帶動影響甚鉅。為期充分瞭解住宅狀況，適時提供消費者、住宅相關從業人員及政府各部門施政所需參考資訊，故以八十九年「台閩地區戶口及住宅普查」之住宅狀況資料為主軸，深入探討台閩地區住宅之數量、分布、建築類型及面積大小狀況。

本研究擬藉由探討戶宅普查蒐集到之資料及資訊，了解住宅狀況之變化情形與發展趨勢，以供為現有住宅市場與業者運作之參考及政府部門關於施政政策之參據。

二、研究架構

本研究係對於八十九年台閩地區戶口及住宅普查結果進行基本分析及探討，輔以七十九年戶宅普查為主要比較資料，對於住宅之分布、數量、建築類型、竣工年份及樓地板面積等基本概況加以研析，其次觀察居住者與其居住住宅之相關情形，探討住宅之主要家計負責人及其居住狀況，以期達成住宅供需均衡之理想狀態，最後就住宅權屬部分與部分國家之住宅狀況與我國情形作比較。

三、研究結論

(一)住宅分布與變動：民國八十九年底台閩地區住宅 699 萬 3 千宅，近四成分布於台北縣、台北市及桃園縣；各縣市住宅數均增加，十年來成長率達 37.4%（十年來台閩地區普通住戶數成長率為 30.9%），其中以台中市成長率 86.5% 最高，桃園縣 72.6% 次之。

(二)建築類型與竣工年份：各縣市住宅皆以 2 至 5 樓公寓為主要之建築類型占 61.8%，6 樓以上之大樓建築主要分布於中心都會縣市。民國 80 至 89 年間竣工住宅占 32.2% 遠較其他時期為高，竣工住宅主要以 6 樓以上之大樓為主，79 年以前竣工住宅以 2 至 5 樓公寓為主。

- (三)住宅品質：就住宅品質^(註)指標言，民國八十九年底台閩地區每人居住面積 31.7 平方公尺，平均每人房間數 1.2 間，住宅專用比例 92.4%，分別較七十九年之 24.2 平方公尺、0.8 間及 90.1% 為高，惟獨住之比例 87.8% 較七十九年減少 0.7 個百分點；建築類型中民國 80 至 89 年竣工者以 6 樓以上之大樓為主，其隱含以鋼筋混凝土鋼骨結構為建材之建築愈多，建材指標相對提升。整體言，住宅品質大致呈向上趨勢，顯示十年來住宅品質確有提升。
- (四)家庭組織型態與居住狀況：單身住戶呈增加趨勢，占總住戶之 21.3%，較七十九年增加 8.1 個百分點。親屬住戶之住宅自有率最高，達 85.5%，非親屬關係之其他家庭則以租押住宅為主要居住處所。就居住建築類型言，各家戶皆以 2 至 5 樓公寓為主，惟非親屬住戶及單身戶居住 13 樓以上住宅比例較親屬住戶高。
- (五)主要家計負責人之居住狀況：主要家計負責人之年齡愈長，住宅自有率愈高，居住建築則愈以較低樓層之平房及 2 至 5 樓公寓為主，隨年齡下降，居住 6 樓以上建築物比例增加，主要係民國 79 年以前竣工住宅以 2 至 5 樓公寓為主，80 年以後以 6 樓以上大樓為主，而其購屋以該期主要建築為主所致。離婚者之住宅自有率相對其他婚姻狀況者為低；65 歲以上年齡者其配住住宅之比例較其他年齡組高。
- (六)住宅供需情勢：住宅數之年平均成長率 3.7% 高於普通住戶數之年平均成長率 3.1%，住宅有供過於求之情形；民國八十九年底台閩地區之住宅剩餘數（即住宅數－普通住戶數）為 52 萬 3 千單位，總住宅存量大於普通住戶的總量，平均每戶擁有住宅數為 1.08 單位；除台北市及雲林縣外，餘各縣市住宅均呈過剩。
- (七)空閒住宅狀況：民國八十九年底空閒住宅 123 萬 2 千宅，空屋率 17.6%，分別較七十九年增加 81.6% 及 4.3 個百分點。樓層數愈多空屋率愈高，住宅所在樓層 10 樓以下者以民國 80 至 89 年竣工之空屋率最高，11 樓以上者雖以 59 年以前竣工住宅空屋率最高，惟 80 至 89 年竣工之空屋率達 35.3%，致整體 80 至 89 年竣工住宅之空屋率高達 27.8%，因其多屬市場流通之住宅，亦為房價下跌主因之一。

^(註) 依據「台北都會區住宅品質之研究」報告書（張金鶚，1992），住宅品質指標之項目，戶的層面包含每人居住面積、每間臥房人數、廚浴廁自有情形、住宅用途及合住情形五個指標；宅的層面包含屋齡、結構及建築類型三個指標。