

# 美好生活指數 — 居住條件

居住是物質生活條件的主要元素，對滿足個人基本需求、提供安全感及隱私是不可或缺的，亦對個人健康及童年時期的發展有相當重要的影響。本文主要就經濟合作發展組織（OECD）美好生活指數之居住條件領域，探討衡量方式及未來指標充實方向。

## 一、居住條件與幸福的關係

每個人都有住的權利，住宅不僅是遮風避雨的庇護所，也應該是一個休養生息遠離風險的地方，進而提供個人安全感、隱私及個人空間，更是人們滿足組成家庭、擁有家人等基本需求的要素。

對一般家庭而言，居住花費通常占其財務的絕大部分，但居住花費過高也可能因而排擠或限制了食物、健康照護及教育等重要支出，威脅較低所得家庭的物質生活及經濟安全，衍生的經濟壓力甚至可能妨礙家庭成員的關係。

就反向來看，低劣的居住品質會影響個人生理及心理的健康狀態，提高家庭暴力風險及損害孩童在校表現，甚至不敢邀請朋友到家裡作客，亦減損個人基本的社交能力；研究亦顯示，居住品質較低者民主參與亦較低。

就家庭成員而言，因孩童大多數的時間都待在家裡，住家環境狀態（清潔、安全、室內空氣品質等）對孩童健康有重要的影響，若處於有潛在危險的環境，將抑制其性向的探索和學習；而過度擁擠的環境亦會引起身體不適及造成較差的行為調整能力，甚至造成認知發展遲緩；居住花費過高也會造成父母的經濟壓力，進而對孩童的生活品質造成負面影響。

## 二、衡量居住條件

衡量居住條件的理想指標應同時包含物理特性（水、電、衛浴、烹調設備、材料及建築品質與損

壞情形等）和座落地點的環境特性（暴露於噪音及污染等），以及是否滿足社會一般認知的需求，例如若缺乏大眾運輸交通工具或電梯，即可能對老人、行動不便者及有幼童的母親造成不便。此外，選取的指標亦應提供與家戶社經地位及心理與物質福祉關連性的資訊。

惟實務上，國際上可供衡量居住條件對福祉影響的可比較性指標相當有限，各國雖均有每 10 年一次的住宅普查，但跨國相關資料缺乏一致性。此外，影響居住條件優劣的因素繁多且互有關連，每個國家所認為居住條件應滿足的基本需求也可能不盡相同。

## 三、選取指標

OECD 2011 年美好生活指數選用「平均每人房間數」、「無基本衛生設備的比率」2 項主要指標，在「How's life?」報告中另以「居住成本負擔過重比率」、「居住滿意度」2 項輔助指標觀察居住條件的現況及趨勢；2012 年則新增「居住消費支出占家戶可支配所得比率」主要指標。

OECD 指標定義	
指標	OECD 定義
平均每人房間數	住宅房間數（含客廳，不含廚房及浴室）除以住宅居住人數。
居住消費支出占家戶可支配所得比率（2012 年新增）	按國民所得帳定義，計算居住及維護住宅之最終消費支出占家庭可支配所得淨額比率。
無基本衛生設備的比率	住宅無室內沖水馬桶之人口百分比；2012 年修訂為「有基本衛生設備的比率」。
居住成本負擔過重比率	居住成本占等值化可支配所得之比重高於 40% 的人口比率。居住成本包含每月實際租金、公用設施費用、房屋稅和強制險、貸款利息及屋主定期保養和修繕，不含償還本金。
居住滿意度	對目前的房屋、住處或生活的地方感到滿意的比率。

「平均每人房間數」係提供居住空間是否過度擁擠的資訊，擁有足夠的空間對滿足個人隱私及舒適等基本需求是不可或缺的，一向即被視為主要的

居住問題，尤其對孩童的健康及學校表現之影響。按 OECD 定義（可能受限於調查資料之一致性），此指標之房間數亦包含客、餐廳，但不包含廚房和浴室。惟此指標並未考量住宅大小、座落位置及住處環境的影響（例如是否暴露於特定危險，以及是否在學校或醫院等公共服務設施附近）、每人享有的整體空間大小（如平均每人居住坪數）；另亦未顧及不同身分、性別及年齡的家戶成員實際需求空間之差異。

「無基本衛生設備的比率」是由住宅的缺失面進行評估，個人衛生設備不足對健康及自尊均有不利影響，可視為「合宜住宅（Decent housing）」的替代測度（Proxy measure）。美好生活指數採用的是住宅內沒有供家戶單獨使用之室內沖水馬桶所涵蓋的人口比率。

「居住成本負擔過重比率」係指總居住成本占等值化可支配所得之比重高於 40% 的人口比率，其中，居住成本涵蓋每月支付實際租金、公用設施費用（水、瓦斯、電和暖氣）、房屋稅和強制險、貸款利息、屋主定期保養和修繕等費用，惟不含償還本金。就衡量家戶居住成本負擔而言，似仍不足以反映高房價造成的壓力。

「居住滿意度」可視為受訪者目前真實居住狀況與需求或渴望的落差。人們對居住滿意度的評估往往是以與他人比較、之前經驗及對未來期望做判斷，因此這項主觀指標可獲得民眾對現實居住條件的需求與不滿，為客觀指標所無法提供的資訊。此指標是請受訪者對以下問項：「對於你目前的房屋、住處或是生活的地方感到滿意或不滿意？」，回答「滿意」的比率。

## 居住條件指標的品質

主要及輔助指標	觀念	衡量及監測福祉之關聯性				
		表面效度	可明確說明(好/壞)	政策敏感性	可細分	
平均每人房間數	主	居住品質	~	✓	✓	x
無基本衛生設備的比率	主	居住品質	~	✓	~	x
居住成本負擔過重比率	輔	居住負擔能力	✓	✓	✓	✓
居住滿意度	輔	居住滿意度	✓	~	~	✓

資料來源：OECD。

說明：“✓”表符合準則，“~”表大致符合準則，“x”表不符合或在有限的範圍內符合。

## 四、未來充實方向

住宅是提供穩定生活的基本保障，與其他面向的福祉都有關聯，居住條件相關指標尚有待充實的部分，包括：

- (一) 未來可透過相同定義的問項，例如每人享有臥室數（而非每人享有房間數），衡量個人生活空間，以利比較各國狀況。
- (二) 現有居住調查問項著重在住宅缺失面，廣義居住品質之資訊相對不足，例如：室內噪音、採光與空氣品質、接近綠地機會、對居住地的滿意度等，建議於相關調查增列問項。
- (三) 衡量一般家庭對住宅的負擔能力以及因居住所帶來的經濟壓力相當重要，尤須釐清居住消費包含的項目、無力負擔的客觀門檻，以及此門檻是否隨收入變動等。
- (四) 無家可歸是最嚴重的物質生活缺損，而居無定所更往往使自尊受到貶抑，惟各國一般性的住宅調查均無法提供可適當估計遊民人數的方法，如何使弱勢族群適得其所，為值得重視之課題。

我國「平均每人房間數」、「無基本衛生設備的比率」與 OECD 定義尚有若干差異，本文僅就國人「居住滿意度」進行分析。

# 居住條件 — 居住滿意度

## 一、指標涵義

居住滿意度屬於一種居住後評估 (Post-occupancy evaluation, POE)，即居住者對於建築物的性能、周遭社區與環境的反應，包括整體感受、實際居住與使用的評估等。

居住滿意度可視為受訪者目前實際居住環境與需求期待上的落差。人們對居住滿意度的評估往往是以與他人比較、之前經驗及對未來期望做判斷，因此這項對現實居住條件的需求與不滿的主觀指標可提供有別於客觀指標的資訊。我國採用「國內遷徙調查」之間項：「你對現住房屋及環境的滿意程度如何？」，選項分成「非常滿意、滿意、不滿意、非常不滿意及無意見」5級，以「非常滿意／滿意」的比率來表示。

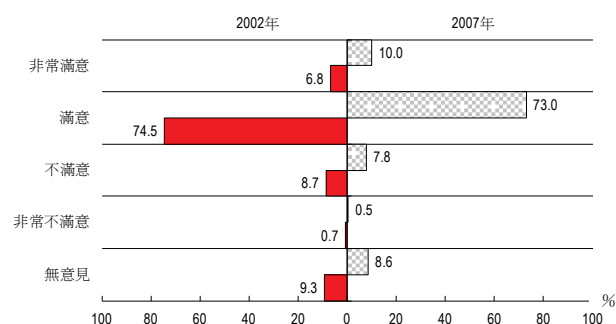
## 二、現況與趨勢

由於住宅的獨特性，各國通常自行發展居住滿意度研究的理論架構與方法。最初推動此研究領域的動機，是為瞭解中低所得者的需求、期待及利益。此概念的形成以北歐與英國最早，始於 1950 年代晚期，但其後十年間才逐漸被關心與探討。

一般居民的偏好、需求及期待通常無法經由市場機制顯現，透過居住滿意度提供的相關訊息，有助於補充不足的資訊。

人民對生活品質日益重視，研究顯示住戶對居住水準的要求已從住宅實體，延伸至外部的各種鄰里環境，以及公共設施服務量等因素。依據行政院主計總處「國內遷徙調查」，2007 年我國 15 歲以上居住人口對現住房屋及環境的滿意度為 83.1%，較 2002 年提高 1.8 個百分點。

## 2002 年及 2007 年居住滿意度

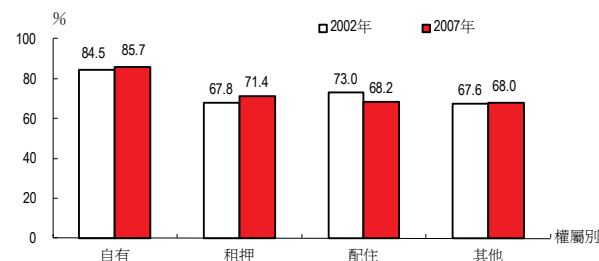


資料來源：行政院主計總處「國內遷徙調查」。

## 三、按住宅權屬別及未來一年遷徙意願分

若按住宅權屬觀察，2007 年我國 15 歲以上人口居住滿意度以自有 85.7% 最高，餘則有明顯落差，分別為租押 71.4%、配住 68.2% 及其他 68.0%，除配住者滿意度較 2002 年減 4.8 個百分點外，餘分別提高 1.2、3.6 及 0.4 個百分點。

## 居住滿意度—按住宅權屬別分



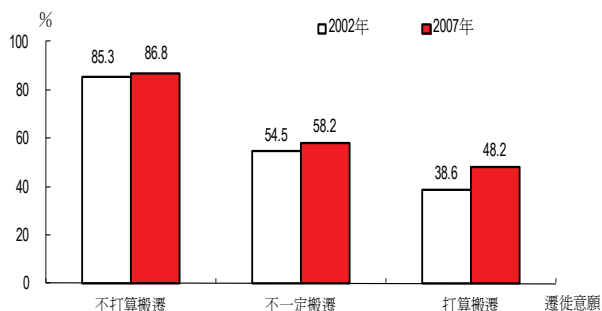
資料來源：行政院主計總處「國內遷徙調查」。

2007 年我國 15 歲以上人口未來一年有遷徙意願者占 2.6%，不打算搬遷者占 88.0%，不一定搬遷者占 9.5%；其中打算搬遷者中又以尚未決定搬遷地點者占 40.8% 為最多，計劃在同一鄉鎮市內之短距離搬遷者占 40.3% 次之，欲搬遷至不同鄉鎮市者及搬遷至金馬或其他國外地區者分別為 18.9% 及 0.2%。

民眾想搬離現居地的因素，除少數移居國外者可能係體現「用腳投票」外，餘多與求學、就業、婚育等生命發展歷程變動有關，居住滿意度亦是直接影響遷徙意願的重要因素。按未來一年遷徙意願觀察，不打算搬遷者居住滿意度達 86.8%，不一定

搬遷及打算搬遷者對現住房屋及環境的滿意程度則明顯低落，分別僅 58.2% 及 48.2%。

### 居住滿意度—按未來一年遷徙意願分



資料來源：行政院主計總處「國內遷徙調查」。

## 四、國際比較

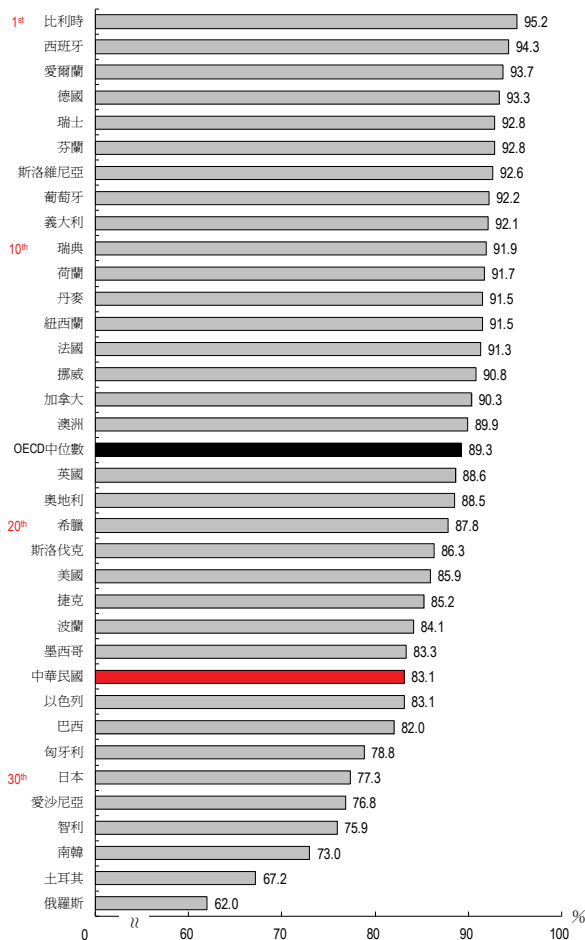
居住滿意度是生活品質重要的部份，文獻顯示有三種主要型態的因子影響居住滿意度：個人特性（社經地位決定因素）及家庭屬性；住宅特性（基本設備、擁擠程度）；社區互動等，主觀的居住滿意度與客觀的居住條件之間具有強烈的關聯。

2007 年約半數的 OECD 及其夥伴國，居住滿意度達九成以上，其中最高為比利時 95.2%，其次為西班牙 94.3%，西歐及北歐國家多高於 90%，最低為俄羅斯 62.0%。2007 年我國居住滿意度 83.1%，低於 OECD 中位數 89.3%，與 34 個 OECD 及其夥伴國相較，排名第 26 位，高於鄰近的日本 77.3% 及南韓 73.0%。

### 國際資料的可比較性：

OECD 採用 Gallup World Poll 問項之量尺，僅區分為滿意及不滿意，與我國「非常滿意、滿意、不滿意、非常不滿意、無意見」量尺不同，可能影響調查結果比較之效度。

## 2007 年我國與 OECD 及其夥伴國居住滿意度



資料來源：行政院主計總處「國內遷徙調查」、Gallup World Poll、OECD。

說明：1.OECD 中位數以 OECD 會員國及夥伴國俄羅斯、巴西計算。

2.加拿大為 2005 年，愛爾蘭、瑞士、芬蘭、斯洛維尼亞、葡萄牙、挪威、奧地利、斯洛伐克、美國為 2006 年，土耳其為 2009 年。

### 參考資料：

1. 行政院主計總處，國內遷徙調查。
2. 住宅 e 化網，居住知識百科。
3. OECD, How's life? Measuring Well-Being.