

## 居住條件

住，是人類的基本需求，人人都需要有棲身之所。居住條件不僅是物質生活的主要元素，對滿足個人需求、提供安全感及隱私不可或缺，對個人健康及家中孩童的身心發展亦有重要影響。本篇將說明「居住條件」領域與幸福的關聯，以及此領域之衡量指標與整體概況。

### 一、居住條件與幸福

住宅屬於民生六大需要（食衣住行育樂）之一，對個人而言，不僅是遮風避雨的處所，也是休養生息的地方；住宅除供給居住者安全、隱蔽之私人空間，更是滿足個人組成家庭、擁有家人等基本需求要素。廣義的居住環境尚可延伸至住宅週邊場域，良好的週邊環境，是在基本需求之上，更進一步的生活品質要求。

居住相關花費通常占用掉不少的家庭收入，過重的負擔可能排擠或限制基本飲食、健康照護及子女教育等重要需求，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衝擊家庭和諧關係。

此外，居住品質對個人有潛移默化的長遠影響，居住環境如果持續不佳，將危及個人心理及生理的健康狀態，除了抑低居住者自我形象與認同，減損個人基本社交能力外，對身體健康的影響更是重大，尤其對孩童而言，住家環境狀態（整潔、安全、空氣品質、噪音等），若長期處於擁擠、雜亂、不淨或危險等情況，容易造成身體不適並弱化行為調整能力，抑制其性向的探索和學習，損害孩童整體發展。

這些現象顯示，居住條件的良窳將影響社會聯繫、健康、教育等領域，從而亦可能擴及人身安全、就業與所得等，與個人及社會福祉均密切相關。

### 二、衡量指標

理想的衡量指標可包含物理特性（水、電、衛浴、建築品質與損壞情形等）、座落地點的週邊生活機能與環境特性、與家戶經濟負擔能力有關資訊，以及整體歸屬、認同或滿意情形等面向。

惟實務上，由於居住條件福祉的認定各國文化差異性頗大，國際上具比較基礎指標有限，OECD 美好生活指數「居住條件」領域係選取反映物理特性之「平均每人房間數」及「無基本衛生設備的比率」，以及與家戶經濟負擔能力有關之「居住消費支出占家庭可支配所得比率」3 項指標，我國亦比照列為本領域國際指標。

在地指標方面，在「有土斯有財」固有觀念下，多數國人希望晉升有殼一族，無購屋需求或暫無購屋能力者，則有租賃需求，因此以「房價所得比」及「房租所得比」觀察民眾居住負擔是否過重；而住宅可使用的空間大小是國人選擇住宅時相當重視的要素，因此選用「平均每人居住

坪數」做為指標；另外為進一步擴充居住領域涵蓋面向，對於其他影響居住品質的因素，如居家安寧與安全、鄰里和諧、週邊環境與便利性等，則透過主觀指標「居住房屋滿意度」及「住宅週邊環境滿意度」綜合呈現。

### (一) 平均每人房間數 (國際指標)

「平均每人房間數」係以個人為居住主體的衡量指標，反映居住空間是否過度擁擠、能否滿足個人隱私等主要居住的問題。按 OECD 定義 (可能受限於調查資料之一致性)，此指標以能否區分為具備不同生活機能的獨立空間來認定，不以牆面區隔為限，其中房間數包含臥房、可供居住的地下室或閣樓，廳數則含客廳、餐廳等，但不含僅供烹煮的廚房 (若廚房兼餐廳則計為 1 廳)、浴室、洗衣間、會客室、置物間及專供商業用途等房廳。惟此指標並未考量每人享有的空間大小，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。

### (二) 居住消費支出占家庭可支配所得比率 (國際指標)

「居住消費支出占家庭可支配所得比率」屬居住負擔能力指標，係按國民所得帳定義，計算包括住宅服務、水電瓦斯及其他燃料，以及家具設備與家務維護等居住及維護住宅之消費支出，占家庭可支配所得淨額的比率。其中，住宅服務為住宅用房屋提供居住服務的價值，即「租金」

的概念，家庭所居房屋不論屬租用、機關配住或自購，依國民經濟會計帳 (SNA) 規定皆計 (設) 算其價值。而家庭可支配所得按國民所得帳定義，指家庭部門及對家庭服務之民間非營利機構 (NPISH) 之所得毛額 (薪資、產業主所得、財產所得及移轉收入淨額) 加上政府對家庭提供的實物社會移轉，減所得及財產稅、社會安全捐及折舊，以民間消費購買力平價 (PPP) 換算。

### (三) 無基本衛生設備的比率 (國際指標)

「無基本衛生設備的比率」係由住宅的缺失面進行評估，指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。個人衛生設備不足對健康及自尊均有不利影響，屬於降低民眾幸福感的負向指標，亦可視為「合宜住宅 (Decent housing)」的替代測度 (Proxy measure)。雖室內沖水馬桶在我國已是相當普及的家戶基本衛生設備，惟此乃 OECD 美好生活指數選定的指標，為利於國際比較，我國亦須遵循。

### (四) 平均每人居住坪數 (在地指標)

相較於居住空間的區隔，居住空間的大小往往才是國人最重視的住宅要素之一。「平均每人居住坪數」係衡量每人享有的整體空間大小，或稱居住密度，為影響居住品質的重要因素，密度太高可能隱含著居住不適或空間過度壓迫；就地理環境而言，地狹人稠的地區，受制於供需及衍生的價格推升，居住空間大小亦可能受

到限縮。居住坪數（建坪）係指房屋總樓地板面積的總坪數，除主建物外，亦包括樓梯間、陽臺、走廊。

#### （五）房價所得比（在地指標）

擁有自用住宅對一般家庭而言有重要的安定作用，世界各國也普遍對住宅自有予以鼓勵，惟購買住宅對家庭財務可能構成壓力。「房價所得比」係以房屋總價為家庭所得之倍數關係，代表家庭需要花費多少年的所得才能買得起一戶住宅，若倍數愈大，表示每戶家庭所承受的購屋壓力愈高；反之，倍數愈小，買房壓力愈輕。本項指標暫先以內政部營建署「住宅需求動向調查」之資料計算而得，分子為六大都會區（臺北市、新北市、桃竹地區、臺中市、臺南市、高雄市）受訪者填答之購屋總價，分母為其家庭總所得；未來待實價登錄資料品質穩定後，將改採實價登錄資料計算。

#### （六）房租所得比（在地指標）

相對於「房價所得比」衡量民眾購屋壓力，無購屋需求或暫無購屋能力者，則以「房租所得比」衡量租屋者享有住宅服務的支出負擔。「房租所得比」係平均每戶家庭實付房租占總所得的比率，採行政院主計總處「家庭收支調查」資料，為剔除已有自宅之家戶因戶內成員在外就業、求學或為學區設籍而另有租屋者，故限定以住宅權屬為「租押」之家庭，計算其扣除政府租金補貼後之實付房地租占其家庭所得總額的比率；另為避免樣本數過少，

造成時間序列資料變動過大，採用3年移動平均值計算。

#### （七）居住房屋滿意度（在地指標）

居住條件就狹義而言，可限於供居住之房屋本身，通常以具有獨立出入口及一套住宅設備（包括居室、廚房、浴室及廁所等）所構成之空間範圍，為一處完整之住宅單位（Housing unit）。除一般可用客觀指標衡量之住宅特性外，透過「居住房屋滿意度」可由民眾主觀的角度了解實際居住環境與需求期待上的落差，以補充客觀指標之不足。本項指標以內政部「國民生活狀況意向調查」中「請問您對您目前居住的住宅內部環境，如面積、通風、採光、房屋格局、漏水情形、隱私情況等滿不滿意？」，計算回答「很滿意」及「還算滿意」之比率。

#### （八）住宅週邊環境滿意度（在地指標）

除房屋本身以外，居住就廣義而言，尚包括鄰近與家庭生活及日常活動有關的設施與環境。研究顯示隨民眾對生活品質日益重視，對居住水準的要求已由有形實體的滿足，提升至品質的要求，不僅指住宅內部設備的現代化與完善、舒適良好的採光通風，更延伸至外部的各種鄰里環境、生活機能條件、公共設施服務量及環境衛生等。本次指標以內政部「國民生活狀況意向調查」中，「請問您對您目前居住地週遭整體環境滿不滿意？」，計算回答「很滿意」及「還算滿意」之比率，做為「住宅週邊環境滿意度」指標。

指標定義

	指標名稱	主觀/客觀	正向/負向	定義
國際 指標	平均每人房間數	客觀	正向	住宅房間數(含客廳、不含廚房及浴室)除以戶內人口數
	居住消費支出占家庭可支配所得比率	客觀	負向	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	客觀	負向	住宅無室內沖水馬桶之人口百分比
在地 指標	平均每人居住坪數	客觀	正向	居住坪數除以戶內人口數
	房價所得比	客觀	負向	購買房屋總價除以家庭年所得
	房租所得比	客觀	負向	平均每戶家庭實付房租占總所得比率
	居住房屋滿意度	主觀	正向	對目前居住的房屋感到滿意的比率
	住宅週邊環境滿意度	主觀	正向	對目前住宅週邊環境感到滿意的比率

資料來源：OECD、行政院主計總處。

## 三、指標整體綜述

**房價所得比 (在地)**

根據內政部營建署「住宅需求動向調查」，2012 年我國房價所得比為 8.3 倍，與 2003 年的 5.6 倍相比，增加 2.7 倍，各大都會區均呈增長之勢。

**房租所得比 (在地)**

依據行政院主計總處「家庭收支調查」，2012 年住宅權屬為「租押」家庭之房租所得比為 13.8%，近 10 年變動不大，介於 13.3% ~ 14.1% 之間。

**居住消費支出占家庭可支配所得比率 (國際)**

我國 2011 年居住消費支出占家庭可支配所得比率為 18.1%，近 10 年來穩定維持在此一水準左右；在 OECD 及其夥伴國（巴西、俄羅斯）中，與挪威、墨西哥等國並列第 4 位。

**居住房屋滿意度 (在地)**

依據內政部「國民生活狀況意向調查」，2012 年民眾居住房屋滿意度為 81.9%，較 2008 年減少 4 個百分點，主要以男性或 30 ~ 39 歲及 20 ~ 29 歲等族群之滿意度下降較多。

**住宅週邊環境滿意度 (在地)**

依據 2012 年內政部「國民生活狀況意向調查」，82.4% 的民眾對住宅週邊整體環境感到滿意，16.7% 不滿意；其中對所住房屋不滿意的民眾，約半數為滿意住宅週邊整體環境，但仍有半數可能受限於經濟因素或其他工作及家庭因素，住在不論房屋及週邊整體環境都不滿意的地方。

**平均每人房間數 (國際)**

我國地狹人稠，居住空間相對侷促，2012 年我國平均每人房間數（含客、餐廳，不含廚房及浴室）為 1.6 間，低於鄰近之日本（1.8 間），高於南韓（1.4 間），在 OECD 及其夥伴國中，與葡萄牙、冰島等國並列第 20 位。

**平均每人居住坪數 (在地)**

由於家庭規模趨向小型化，以及公設比提高推升購屋坪數，每戶建坪逐年增加，我國 2012 年平均每人居住坪數為 13.5 坪，與 10 年前相比，增加逾 2 坪。

**無基本衛生設備的比率 (國際)**

多數經濟發展達一定水準之經濟體，無基本衛生設備比率較低，2012 年我國無基本衛生設備的比率為 0，在 OECD 及其夥伴國中，與瑞典、西班牙、荷蘭及美國（均為 0），並列第一。

## 四、各指標詳細說明

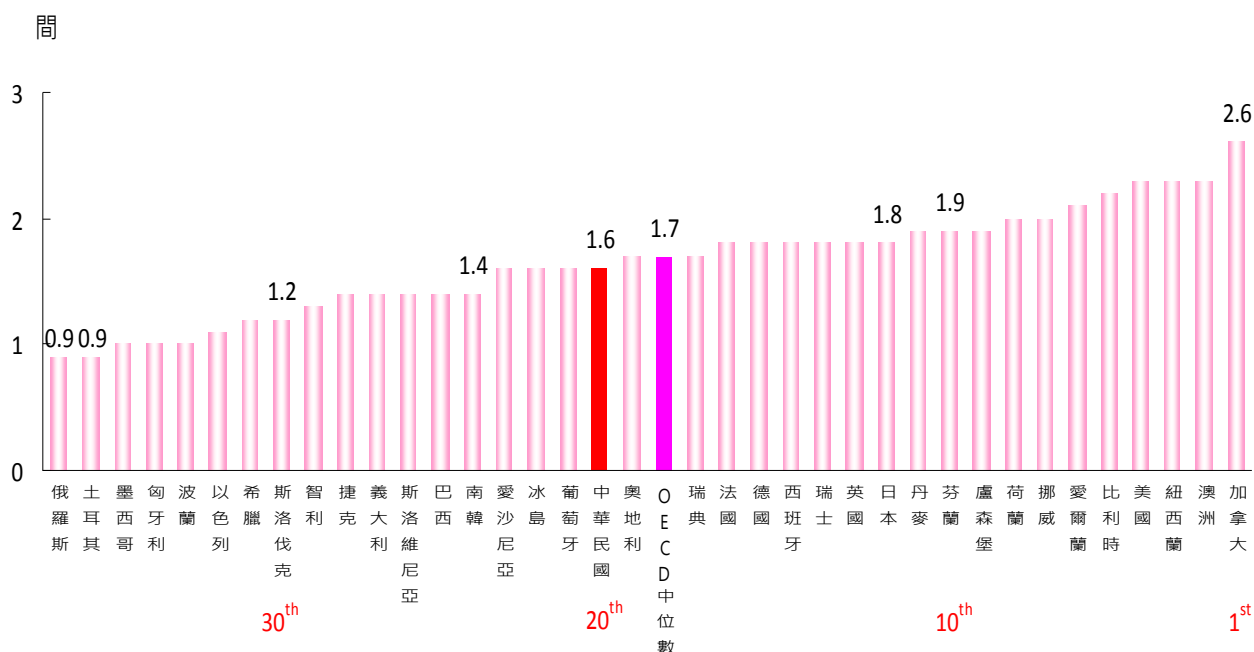
### (一) 平均每人房間數

根據歐盟統計局定義，居住空間要稱得上不過度擁擠，則家戶房間數須達到以下標準：家戶中至少有 1 個房間；每對夫妻、每位 18 歲以上的家庭成員、每個介於 12~17 歲不同性別者至少有 1 個房間；介於 12~17 歲相同性別者 2 人至少共有 1 個房間；12 歲以下的兒童最多 2 人 1 間房。顯見實際空間之需求會隨家戶成員身分、性別及年齡不同而異，平均每人房間數為一較簡化的指標。

我國地狹人稠，在人口大於 1 千萬以上的國家當中，人口密度居全球第 2 (2010 年)，居住空間相對侷促。2012 年我國平均每人房間數 (含客、餐廳，不含廚房及浴室) 為 1.6 間，與 OECD 及其夥伴國相較，排名第 20 位，低於鄰近之日本 (1.8 間)，高於南韓 (1.4 間)。

我國與 OECD 及其夥伴國平均每人房間數

(2011 年)



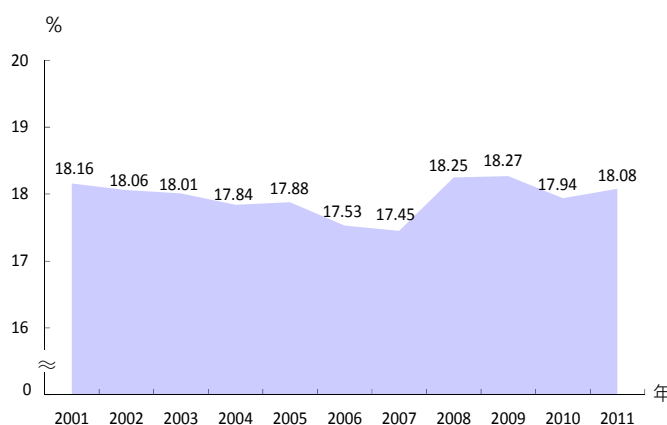
資料來源：OECD、行政院主計總處「家庭收支調查」。

說明：我國為 2012 年，愛爾蘭、以色列、南韓、墨西哥、土耳其為 2010 年，加拿大為 2006 年，智利為 2001 年。

## (二) 居住消費支出占家庭可支配所得比率

居住消費支出屬於一般家庭居住的基本開銷，我國居住消費支出占家庭可支配所得比率近 10 年來相當穩定，約維持在 17.5~18.3% 之間，2011 年 18.1%，為家庭首要支出項目。

### 居住消費支出占家庭可支配所得比率



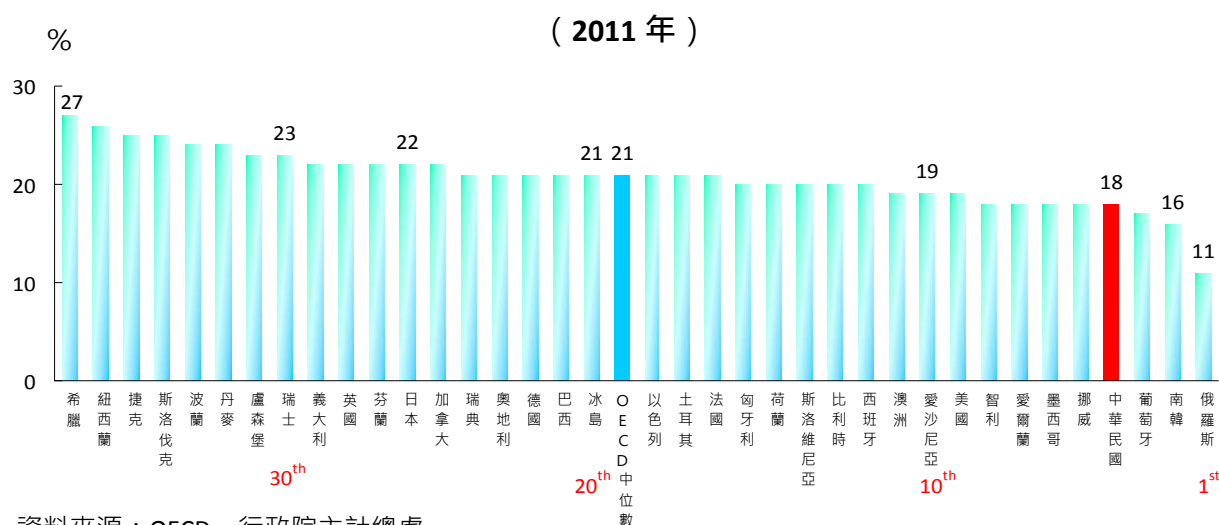
資料來源：行政院主計總處。

依 OECD 及其夥伴國觀察，居住消費支出占家庭可支配所得比率以俄羅斯 11% 最低，希臘 27% 最高，我國由於住宅租金、水電燃料等價格相對各國低廉，居住消費支出占家庭可支配所得比率為 18%，低於多數 OECD 國家，僅高於俄羅斯、南韓 (16%) 及葡萄牙 (17%)，排名第 4；日本則達 22%，高於 OECD 中位數 21%。

## (三) 無基本衛生設備的比率

2012 年我國無基本衛生設備的比率為 0，與瑞典、西班牙、荷蘭及美國並列第一，由於多數 OECD 會員國皆為經濟發展已達一定水準之經濟體，故無基本衛生設備的比率低於 1% 者有 20 國；部分國家由於風俗習慣或居住傳統，尚有部分住宅無室內沖水馬桶，日本、南韓無基本衛生設備的比率分達 6.4% 及 4.2%。

### 我國與 OECD 及其夥伴國居住消費支出占家庭可支配所得比率

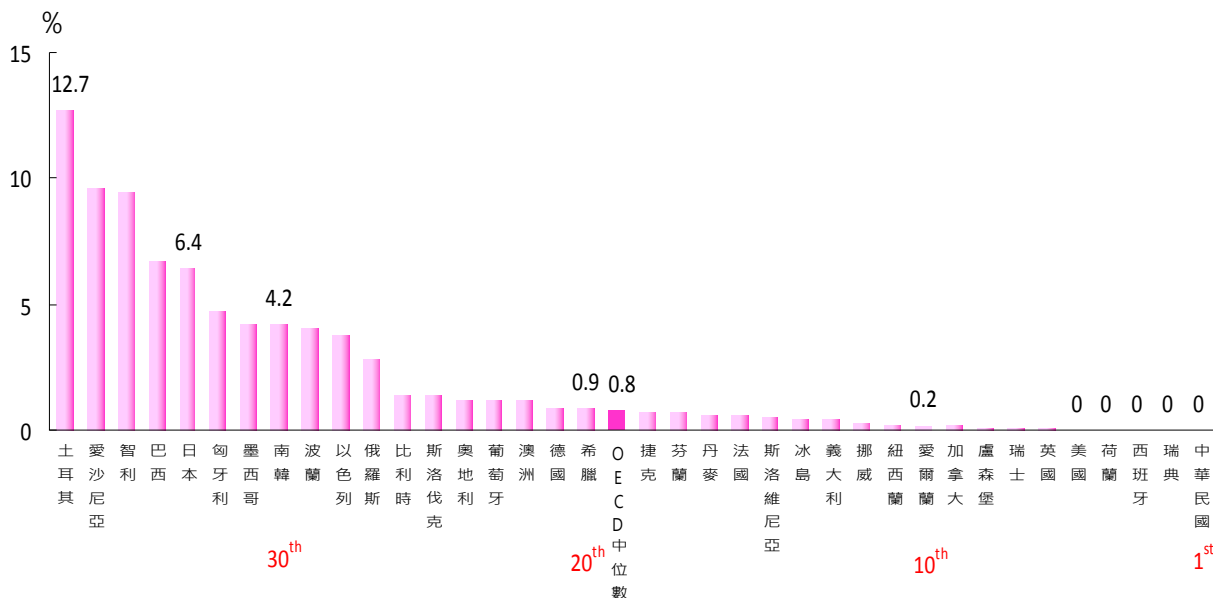


資料來源：OECD、行政院主計總處。

說明：加拿大、智利、日本、墨西哥、挪威、俄羅斯、瑞士、美國為 2010 年，盧森堡、紐西蘭為 2009 年。

我國與 OECD 及其夥伴國無基本衛生設備的比率

( 2011 年 )



資料來源：OECD、行政院主計總處。

說明：我國為 2012 年，巴西、愛爾蘭、南韓、墨西哥、土耳其為 2010 年，美國為 2009 年，日本為 2008 年，智利為 2001 年，加拿大為 1997 年。

( 四 ) 平均每人居住坪數

隨著國人晚婚遲育、少生優育及離婚率增高，造成單人戶、夫妻兩人家庭、單親家庭及隔代家庭增多，家庭戶內人口數趨向小型化；另因建商規劃及部分政策因素<sup>註 1</sup>，提高電梯大樓公設比率，國人為維持原有可使用坪數，進而購置更大建坪的房屋，致歷年「平均每人居住坪數」呈逐年增加趨勢，2012 年我國平均每人居住坪數為 13.5 坪，與 10 年前相比，增加逾 2 坪。

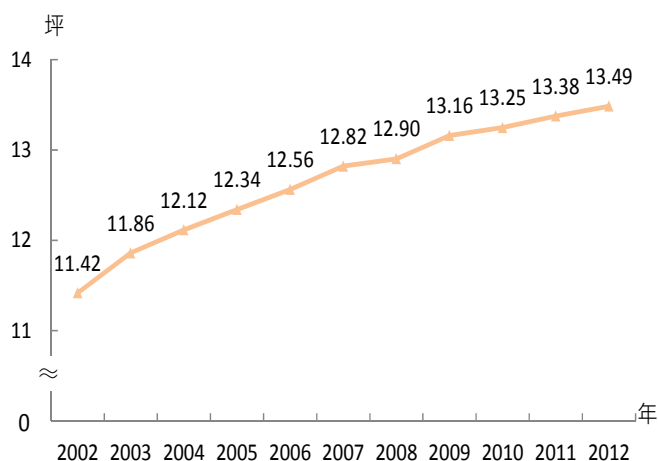
按地區別觀察，北部區域工商業活動

熱絡，人口聚集，住屋需求相對增加，惟土地供給有限推升房價，民眾在預算有限下，限縮購屋坪數，使得平均每人居住坪數相對較小，2012 年臺北市及新北市平均每人居住坪數為 9.6 坪。東部及南部區域住宅型態以獨棟透天厝為主，房屋坪數較大，加上部分戶內青壯年成員為就學、就業移居其他縣市，雲、嘉、屏、花、東等縣市戶內人口數均低於全臺平均，平均每人居住坪數相對較大，嘉義縣達 17.5 坪居冠。

註 1：例如基於消防安全考量，2005 年公布之建築法規新制規定 8 樓以上建物強制設置 2 座安全梯，緊急升降梯梯間須設置獨立出入口的排煙室等。



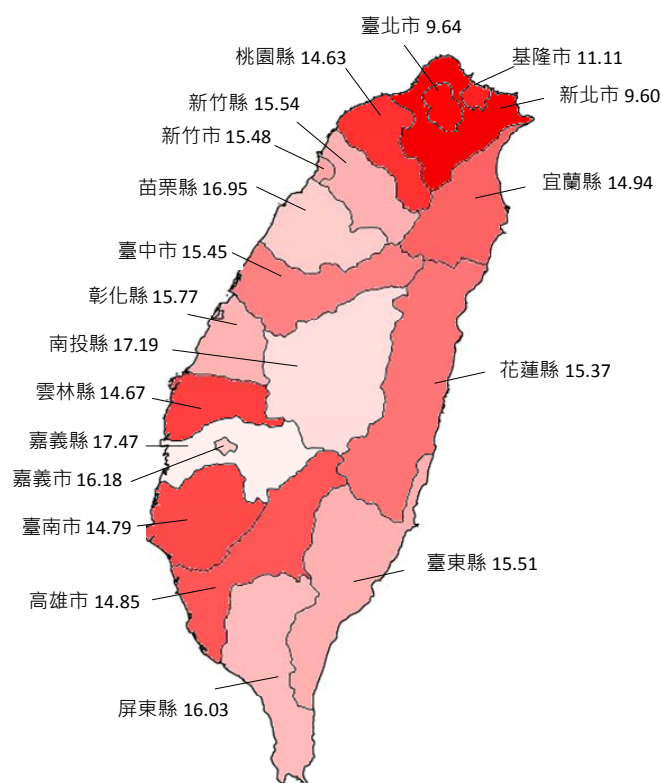
## 平均每人居住坪數



資料來源：行政院主計總處「家庭收支調查」。

## 平均每人居住坪數 - 按縣市

(2012年) 單位：坪



資料來源：行政院主計總處「家庭收支調查」。

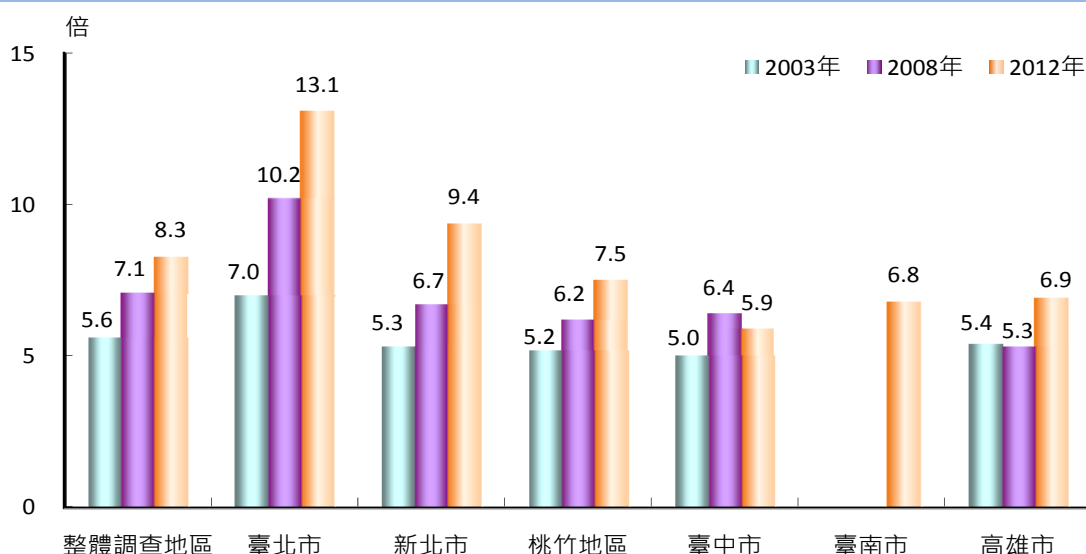
## (五) 房價所得比

近十年所得增幅和緩，房價所得比上升主因房價帶動所致，而房價除反映住宅市場供需外，也與貨幣市場寬鬆、城鄉發展落差以及住宅相關政策有關。根據內政部營建署「住宅需求動向調查」，2012年整體調查地區房價所得比為 8.3 倍，與

2003 年的 5.6 倍相比，增加 2.7 倍，對照國際上一般之合宜比 3~4 倍，我國房價負擔壓力明顯偏重；各大都會區皆呈穩定增長之勢，臺北市更因為交通便利、生活機能發達及就業機會多，房價所得比高達 13.1 倍。

◎根據「Demographia International Housing Affordability Survey」報告，國際上關於「房價所得比」較常使用的統計方式是以房價總值之中位數除以家庭年收入之中位數計算；依據該報告之分級方式，房價所得比在 3~4 倍視為可勉強負擔、4~5 倍視為負擔壓力嚴重，5 倍以上即定義為負擔壓力極度嚴重。

### 房價所得比



資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」。

- 說明：1. 2003~2009年為五大都會區，2010年以後調查區域增加臺南市為六大都會區。  
2. 2010年以前為未加權之中位數，2011年起為以面積、屋齡、單價加權之平均數。  
3. 住宅需求動向調查係按季針對新購置住宅者進行調查，圖為每年第4季資料。

### (六) 房租所得比

隨著房價攀升，購屋負擔增加，部分民眾尤其是經濟相對弱勢者，只能轉而租屋，而為了避免租金負擔過重，甚至可能為撙節支出而居住於品質低落之住宅。近十年由於房租價格變動和緩，以及政府為了協助沒有能力購屋的家庭居住於合適的住宅，提供低收入戶、身心障礙者及特殊境遇家庭等弱勢族群「租金補貼」，致住宅權屬為「租押」之家庭，其扣除政府租金補貼後之房地租賃實付金額占家庭總所得之比率（即房租所得比）變動不大，介於 13.3% ~ 14.1% 之間，2012 年 3 年移動平均為 13.8%。

### 房租所得比

年	房租所得比 (%；3年移動平均)	房租類消費者物價 指數年增率(%)
2002	14.1	-0.94
2003	13.9	-1.00
2004	13.4	-0.64
2005	13.3	-0.05
2006	13.3	0.20
2007	13.6	0.20
2008	13.6	0.61
2009	13.6	-0.24
2010	13.8	0.04
2011	13.7	0.36
<b>2012</b>	<b>13.8</b>	0.62

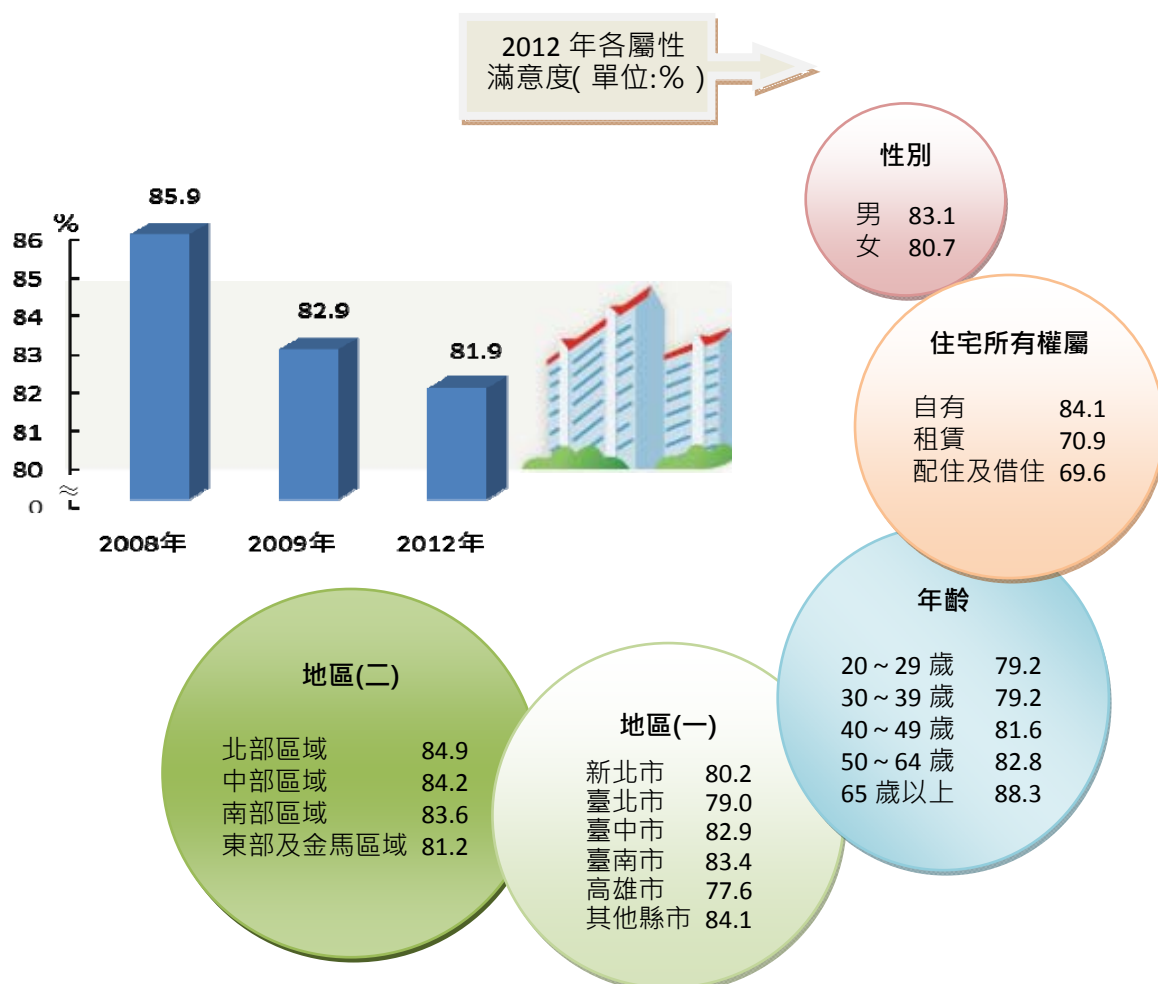
資料來源：行政院主計總處「家庭收支調查」、「物價統計」。

- 說明：1. 係採用住宅權屬為「租押」家庭之實付房地租及所得總額計算。  
2. 為避免樣本數過少造成資料時間序列變動過大，實付房地租及其所得總額均採 3 年移動平均調整。

**(七) 居住房屋滿意度**

依據內政部「國民生活狀況意向調查」，2012年民眾居住房屋滿意度為81.9%（很滿意21.8%，還算滿意60.1%），較2008年減少4個百分點；就性別觀察，由於女性通常為家務主要操持者，對住房品質可能較為要求，滿意度80.7%低於男

性之83.1%；就年齡別觀察，滿意度隨年齡遞增，65歲以上88.3%最高；就住宅所有權屬觀察，以自有者之滿意度84.1%最高，配住及借住者69.6%較低；就地區別觀察，以北部區域84.9%最高，高雄市77.6%相對較低。

**居住房屋滿意度**

資料來源：內政部「國民生活狀況意向調查」。

說明：其他縣市含金馬地區，因樣本數較少，不單獨區分；北部區域包括宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、基隆市、新竹市；中部區域包括苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣；南部區域包括嘉義縣、屏東縣、澎湖縣、嘉義市；東部及金馬區域包括臺東縣、花蓮縣、金門縣、連江縣；另2009年（含）以前北、中、南部區域分別含臺北縣、臺中縣市、臺南縣市及高雄縣。

### (八) 住宅週邊環境滿意度

民眾居家生活品質除與住宅本身條件有關外，亦受週邊整體環境影響，根據 2012 年內政部「國民生活狀況意向調查」，82.4% 的民眾對住宅週邊環境感到滿意( 很滿意 15.3%、還算滿意 67.1% )，不滿意者 16.7% ( 不太滿意 13.6%、很不滿意 3.1% )；就性別觀察，女性由於公共運輸使用率高於男性，加上日常採買需求，對住宅週邊整體環境品質較為敏感，滿意度 80.4% 略低於男性 84.3%；就年齡別觀察，與主觀幸福感的年齡別滿意度分布相似，均以青壯及高齡人口滿意度較高，40~64 歲人口則較低；就住宅所有權屬觀察，以自有滿意度相對較高；就地區

別觀察，南部、東部及離島地區滿意度較高，臺北市及新北市相對較低。臺南市民眾對居住房屋及住宅週邊環境滿意度均為五都之首，臺北市及新北市民眾滿意度則相對較低；東部及金馬區域民眾雖對住宅週邊環境滿意度高達 86.3%，惟對居住房屋滿意度較多數縣市為低。

近 10 年房價節節攀升，民眾在有限的預算下，要選擇居住房屋及週邊整體環境各方面都符合需求，並不容易，往往僅能有所取捨。對所住房屋不滿意的民眾，約半數為滿意住宅週邊整體環境，但仍有半數可能受限於經濟因素或其他工作及家庭因素，住在不論房屋及週邊整體環境都不滿意的地方。

### 住宅週邊環境滿意度情形

( 2012 年 )

性別	年齡	住宅所有權屬	地區
單位：%	單位：%	單位：%	單位：%
男 84.3	20~29 歲 86.1	自有 83.4	新北市 79.2
女 80.4	30~39 歲 83.0	租賃 77.4	臺北市 79.2
	40~49 歲 79.2	配住及借住 74.7	臺中市 85.4
	50~64 歲 80.3		臺南市 86.7
	65 歲以上 84.6		高雄市 81.5
			其他縣市 83.0
			北部區域 82.4
			中部區域 81.4
			南部區域 85.4
			東部及金馬區域 86.3

資料來源：內政部「國民生活狀況意向調查」。

說明：其他縣市含金馬地區，因樣本數較少，不單獨區分；北部區域包括宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、基隆市、新竹市；中部區域包括苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣；南部區域包括嘉義縣、屏東縣、澎湖縣、嘉義市；東部區域包括臺東縣、花蓮縣、金門縣、連江縣。

## 民眾對居住房屋及住宅週邊整體環境滿意情形交叉統計

( 2012 年 )

		住宅週邊整體環境滿意情形(%)							
		總計	滿意			不滿意			無意見 或很難說
			計	很滿意	還算滿意	計	不太滿意	很不滿意	
居滿意 住意 房情 屋形 (%)	很滿意	100.0	91.7	51.3	40.4	7.2	5.7	1.5	1.0
	還算滿意	100.0	88.6	5.6	83.0	11.2	9.7	1.5	0.2
	不太滿意	100.0	49.9	3.3	46.6	49.8	44.5	5.3	0.3
	很不滿意	100.0	50.0	7.4	42.6	50.0	16.8	33.2	-
	無意見或很難說	100.0	53.2	1.8	51.4	8.3	6.9	1.4	38.4

資料來源：內政部「國民生活狀況意向調查」。

## 參考資料：

1. 行政院主計總處，2012年，家庭收支調查報告。
2. 行政院主計總處，物價統計月報。
3. 內政部營建署，住宅需求動向調查。
4. 內政部，國民生活狀況意向調查。
5. OECD, How's life\_Measuring well-being.
6. OECD, <http://www.oecdbetterlifeindex.org>.