

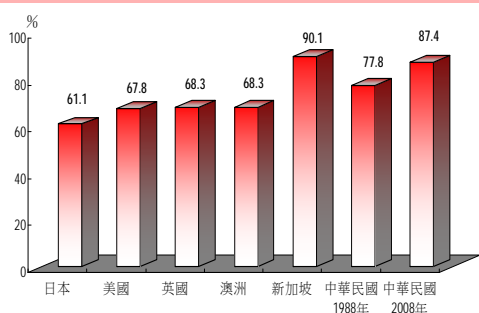
# 住宅自有情形之探討

住宅提供家庭穩定生活的基本保障，擁有自有住宅常被國人視為工作動力或成家立業必要條件，而住宅市場之正常運作與否，對於國家經濟發展及帶動相關產業影響甚鉅，亦被政府視為重要政策之一。本文主要探討國內住宅自有家庭之特性及住宅政策的發展情形。

## 一、我國自有住宅率

我國自有住宅率隨國民所得增加而逐年成長，近十年來政府亦針對各族群推出不同的住宅貸款補貼政策，帶動另一波的購屋高潮，依行政院主計處家庭收支調查，2008年自有住宅率為87.4%，租賃8.4%，配（借）住者4.3%；若與1988年比較，20年來自有住宅率增加9.6個百分點。若與主要國家比較，我國自有住宅率高於英國及澳洲68.3%、美國67.8%、日本61.1%，僅低於大力推動低價公共住宅之新加坡90.1%。

各國自有住宅率



資料來源：行政院主計處、各國統計局。

資料來源：行政院主計處

### 名詞解釋：

- ◎ 住宅所有權屬：住宅依所有權可分為自有、租押、配（借）住及其他，其中自有係指現住房屋所有權係屬戶內成員之任何一人或其直系親屬者。
- ◎ 自有住宅率：自有住宅戶數占全國住宅戶數（不含空屋）比率。

## 二、住宅所有權影響因素：

一般而言，所得愈高之家庭其自有住宅率愈高，都市化程度較高之地區則因高房價而導致自有住宅率較低，以下就家庭型態、經濟戶長年齡及性別、所得及區域別進行探討：

### （一）家庭型態

2008年國內全體家庭數為754.5萬戶，較1988年增加59.3%，其中以夫婦、單人及單親家庭成長速度最快，增幅分別達2.2倍、1.9倍及1.6倍。若以結構觀察，以父母及未婚子女組成之核心家庭所占比重最大，惟所占比率由1988年之59.1%降為2008年42.8%，減幅達16.3個百分點，夫婦家庭15.4%次之。平均每戶人數（戶量）則因夫婦、單人及單親家庭等小戶量家庭成長快速，由1988年4.3人降為2008年3.4人。

我國家庭型態變遷

	1988年	2008年	增減率 (%)
全體家庭（千戶）	4,735.2	7,544.6	59.3
單人家庭	283.3	812.0	186.6
夫婦家庭	362.3	1,165.1	221.6
單親家庭	273.2	723.7	164.9
祖孫家庭	39.5	86.9	120.0
核心家庭	2,799.7	3,226.9	15.3
三代家庭	790.4	1,113.5	40.9
人口數（百萬人）	19.9	22.9	15.3
平均戶量（人/戶）	4.3	3.4	-0.9

資料來源：行政院主計處、內政部。

資料來源：行政院主計處

### 名詞解釋：

- ◎ 單人家庭：指該戶僅1人居住。
- ◎ 夫婦家庭：指該戶只有夫婦2人居住。
- ◎ 單親家庭：指該戶成員為父或母其中1人，以及至少有1位未婚子女所組成，但可能含有同住之已婚子女，或其他非直系親屬，如兄弟姊妹。
- ◎ 核心家庭：指該戶由父母親，以及至少有1位未婚子女所組成，但可能含有同住之已婚子女或其他非直系親屬。
- ◎ 祖孫家庭：指該戶成員為祖父（母）輩及至少1位未婚孫子（女）輩，且第2代直系親屬（父母輩）不為戶內人口，但可能含有同住之第2代非直系親屬。
- ◎ 3代家庭：指該戶成員為祖父（母）輩、父（母）輩及至少一位未婚孫（子）女輩，但可能還含有其他非直系親屬同住。

若按家庭組成型態觀察其住宅自有情形，除單人及單親家庭因戶內就業人口數較少，累積財富較慢，致其自有住宅率不及 8 成外，其餘家庭均超過 8 成 5，並以三代家庭 92.9% 最高；惟隨套房或小坪數住宅盛行，吸引單身者購買而另立門戶為單人家庭，其自有住宅率較 1988 年增加 19.1 個百分點，增幅居各類家庭型態之冠。

### 自有住宅率—按家庭組成型態

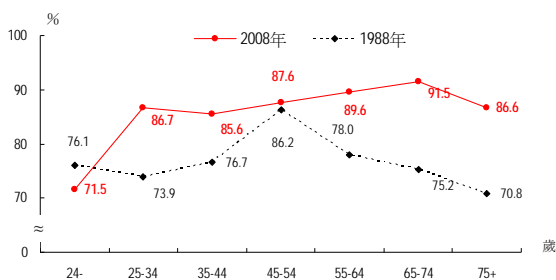
	單位：%；百分點		
	1988 年	2008 年	變動
全體家庭	77.8	87.4	9.6
三代家庭	89.9	92.9	3.0
夫婦家庭	78.2	91.6	13.4
核心家庭	76.6	89.3	12.7
祖孫家庭	82.1	86.4	4.3
單親家庭	72.8	76.9	4.1
單人家庭	56.8	75.9	19.1
其他家庭	80.5	86.1	5.6

資料來源：行政院主計處。

### (二) 經濟戶長年齡

就經濟戶長年齡觀察，2008 年自有住宅率，除 24 歲以下年齡組外，均高於 85%，且以 65-74 歲年齡組之 91.5% 最高；若與 1988 年比較，除 25 歲以下年齡組因受教育年限延長，自有住宅率降低外，其餘年齡組均呈增加，其中以 65-74 歲及 75 歲以上年齡組增幅最為顯著，分別達 16.3 及 15.8 個百分點。

### 自有住宅率—按經濟戶長年齡

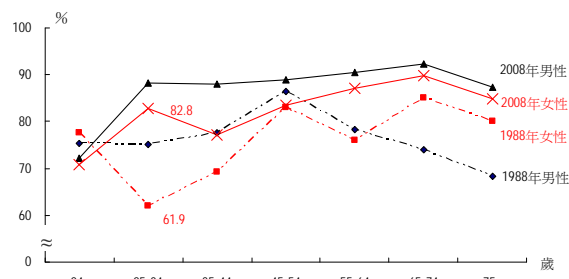


資料來源：行政院主計處。

若再以經濟戶長性別觀察，各年齡組之男性自

有住宅率皆高於女性；女性 25-34 歲年齡組自有住宅率由 1988 年之 61.9%，增為 2008 年之 82.8%，增幅高於其他各年齡組，達 20.9 個百分點，主因年輕女性經濟能力提高所致。

### 自有住宅率—按經濟戶長年齡及性別



資料來源：行政院主計處。

### (三) 家庭所得

家庭所得愈高，自有住宅率隨之上升，2008 年家戶所得較高之第 4、5 分位組自有住宅率均高於 9 成，分別為 90.8% 及 93.9%，最低所得之第 1 分位組之家庭自有住宅率亦達 8 成，顯示國內多數家庭為「居者住其屋」。與 1988 年比較，各所得分位組以第 3 分位組增幅 11.6 個百分點最大，第 1 分位組增幅 6.9 個百分點最小。

### 自有住宅率—按可支配所得按 5 等分位分

	單位：%、百分點		
	1988 年	2008 年	變動
第 1 分位組	73.1	80.0	6.9
第 2 分位組	73.8	84.3	10.5
第 3 分位組	76.2	87.8	11.6
第 4 分位組	81.1	90.8	9.7
第 5 分位組	84.6	93.9	9.3

資料來源：行政院主計處。

### (四) 區域別

都市化程度較高的地區因人口密度大，住宅需求量大，使房價相對較高，自有住宅率自然較低；

我國以台北、新竹、台中、台南及高雄等城市為都市化程度較高之 5 大都會區域，2008 年自有住宅率以台北縣市及台中縣市最低，均為 84.7%（台北市為 82.3%），新竹縣市或因科學園區薪資水準較高，自有住宅率 90.9%，為 5 大區域最高，甚至高於其他縣市之 90.3%。若與 1988 年比較，以台北縣市及高雄縣市增幅分別達 13.7 及 14.0 個百分點較顯著。

### 自有住宅率—按區域別

單位：%、百分點

	1988 年	2008 年	變動
全國	77.8	87.4	9.6
台北縣市	71.0	84.7	13.7
新竹縣市	80.6	90.9	10.3
台中縣市	77.2	84.7	7.5
台南縣市	80.2	87.8	7.6
高雄縣市	72.7	86.7	14.0
其他縣市	84.9	90.3	5.4

資料來源：行政院主計處。

### 三、住宅政策發展

我國住宅政策長期以輔助人民購置住宅為主要施政方向，分別辦理國民住宅、勞工住宅、軍眷住宅、公教住宅及住宅非自有者首次購屋者貸款等補貼措施，促使我國自有住宅率逐年增加，而為保障低所得者、身心障礙者、獨居或與配偶同住之老人、受家暴之婦女及其子女、原住民、災民等弱勢個人或家庭之居住權利，政府於 2004 年核定「社會福利政策綱領」，將社會住宅納入社會福利政策。

政府原本辦理之各種住宅補貼政策係按職業別或身分別給予不同貸款額度與利息補貼，常被質疑其公平性及合理性，加以同質之政策性房貸措施分散在各部會（內政部營建署、國防部、勞工委員會、公務人員住宅及福利委員會、農業委員會、原住民族委員會等等）辦理，部分業務由中央立法，再交由地方政府執行，無法使住宅資源及人力達到有效利用，內政部遂於 2005 年研擬「整合住宅補貼資源實施方案」，明訂 2005 年度以前已核定之各項住宅補貼計畫繼續執行至結束為止，住宅補貼業務改由

內政部統一辦理，並改以家庭所得及各種弱勢狀況作為住宅補貼政策之主要考量，自 2007 年度起對於住宅非自有者或僅有 1 戶住宅而亟待改善者，提供購置住宅貸款、修繕住宅貸款利息補貼及租金補貼，保障中低所得或弱勢家庭之基本居住權利，並於 2008 年設置住宅基金，整合行政院各部會所辦理住宅相關業務之資源及人力，以建立有效率及公平之住宅補貼制度、提升居住環境品質。

### 整合住宅補貼服務

補貼方式	租金補貼	貸款利息補貼	
		購置住宅	修繕住宅
補貼方式	1. 每戶每月最高 3,600 元。 2. 最長 1 年。	1. 額度：購宅最高 220 萬元、修繕最高 80 萬元。 2. 償還年限：購宅 20 年（前 5 年為寬限期）、修繕 15 年（前 3 年為寬限期）。 3. 優惠利率： 第 1 類：郵儲利率-0.533% 第 2 類：郵儲利率+0.042%。	
申請條件	年齡	年滿 20 歲	
	家庭組成	符合下列條件之一： 1. 有配偶者。 2. 與直系親屬設籍同一戶者。 3. 單身年滿 40 歲者。 4. 父母均亡，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹。	
	家庭成員之住宅擁有情況	住宅非自有。 2. 申請人 2 年內購屋且已辦理貸款，且戶內成員無自有住宅。	戶內成員僅持有 1 戶逾 10 年之住宅。
家庭年收入限制	家庭年平均所得 50 分位點以下且家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月低於內政部或直轄市政府當年公布最低生活標準之 3.5 倍。		

資料來源：內政部營建署。

說明：第 1 類係指低收入戶、身心障礙者、65 歲以上老人、受家庭暴力受害者及其子女、單親、因重大傷病者、原住民及重大災害災民，第 2 類係指不具備第 1 類條件者；郵儲利率係指中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲蓄存款利率。

另因我國生育率持續走低，為鼓勵青年成家以提升生育率，促使人口合理成長，政府結合家庭及人口政策，推動為期 4 年（98-101 年）之青年安心

成家方案：「新婚首次購屋、生育子女換屋，一生 2 次享 2 年 200 萬 0 利率房貸」，以減輕青年家庭負擔，並營造有利生育、養育環境。

青年安心成家方案			
	租金補貼	貸款利息補貼	
		購屋	換屋
補貼方式	每戶每月最高 3,600 元，最長 2 年。	1. 額度最高 200 萬元。 2. 償還期限最長 20 年。 3. 前兩年 0 利率，第 3 年起依據申請戶之家庭年平均所得補貼： (1) 所得居 50-80 分位點：不補貼。 (2) 所得居 50 分位點以下： 第 1 類: 郵儲利率-0.533% 第 2 類: 郵儲利率+0.042%	
申請條件	年齡	20-40 歲	20-45 歲
	家庭組成	新婚或育有未滿 20 歲子女	育有子女
	家庭成員之住宅擁有情況	住宅非自有。	住宅非自有或申請日前 2 年內購屋且已辦理貸款。
	家庭年收入限制	家庭年平均所得 60 分位點以下。	原僅持有 1 戶住宅，核定後 1 年內完成貸款且將原住宅移轉給家庭成員以外之第 3 人。 家庭年平均所得 80 分位點以下。

資料來源：內政部營建署。

說明：第 1 類係指家庭成員具備下列條件之一者：低收入戶、身心障礙者、單親、因重大傷病者、原住民及重大災害災民，第 2 類係指家庭成員不具備第 1 類條件者；郵儲利率係指中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率。

### 參考資料：

1. 內政部營建署，住宅 e 化網，<http://ehi.cpami.gov.tw>。
2. 行政院主計處，2008 年家庭收支調查報告。
3. ABS, Australian Social Trends, 2009.
4. Japan, Housing and Land Survey, 2008.
5. Singapore, <http://www.singstat.gov.sg>.
6. U.S., Statistical Abstract, 2010.
7. U.K., Housing in England, 2007-08.