



專題統計分析

移居蘭陽，安心成家

宜蘭縣政府主計處
中華民國 109 年 7 月

本縣 108 年建築物所有權買賣移轉登記棟數為 4,998 棟，較上期減少 0.14%，自房地合一稅制啟動後，建築物所有權買賣移轉登記棟數約介於 5,000 棟左右。綜觀北北基宜區，本縣 108 年第 4 季底住宅家戶比達 127.92%，於北北基宜區居首，109 年第 1 季住宅平均屋齡為 31.58 年，僅低於臺北市，平均面積 46.67 坪不僅大於全國平均面積，亦為北北基宜區相對最大者，而較貼近民眾購屋負擔之房價所得比及貸款負擔率，則僅高於基隆市，為北北基宜區中相對負擔較輕。本縣為落實「全方位思考、多元化供給」之住宅政策，提供多元住宅補貼方案，108 年自購住宅貸款利息補貼核准 71 戶，較 104 年減少 7.79%，租金補貼 1,124 戶較 104 年 881 戶成長 27.58%。

壹、前言

我國憲法明文規定：「人民有居住及遷徙之自由。」，隨著生活水平提升，民眾對於居住的需求相對提高，然而都市化的發展使得房屋價格攀升，在臺灣許多地區房屋儼然成了奢侈品，「居者有其屋」是多數民眾一生所願，然而在高房價的現實中，也讓許多民眾成為新一代的怯志購屋者。

本文分就「建築物所有權買賣移轉登記概況」、「北北基宜區之住宅宜居競爭力」及「住宅補貼辦理情形」等 3 面向進行探討，藉以明瞭宜蘭縣房屋市場概況及相關福利推動成果。

貳、本縣房屋市場概況及相關福利推動成果

一、建築物所有權買賣移轉登記概況

建築物所有權買賣移轉登記係指建築物所有權第一次登記後辦理之買賣所有權移轉登記，反應房屋市場活絡情形，本縣建築物所有權買賣移轉登記棟數自 100 年 5,990 棟升至 103 年 7,449 棟達最高後，降至 108 年 4,998 棟，如以 100 年為基期觀察各年增減率，自 105 年起至 108 年建築物所有權買賣移轉登記棟數均成負成長。政府於 103 年 6 月即規劃推動房地合一稅制¹，於 104 年 6 月三讀修正通過，自 105 年 1 月 1 日起實施，確實對房屋市場造成影響。進一步觀察本縣 103 年第 1 季至 105 年第 4 季建築物所有權買賣移轉登記趨勢，因民眾預期效應，使得建築物所有權買賣移轉登記棟數自 103 年第 4 季起呈現下滑趨勢，又因房地合一稅將於 105 年 1 月 1 日啟動，至 104 年第 4 季建築物所有權買賣移轉登記棟

1 房地合一稅制的課稅範圍主要有：

(1) 凡屬在 105 年 1 月 1 日以後取得。

(2) 103 年 1 月 1 日之次日以後取得且持有期間在 2 年以內(繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算)。

(3) 105 年 1 月 1 日起取得以設定地上權方式之房屋使用權，其交易視同房屋交易。

數大幅攀升至 2,301 棟，隨著房地合一稅制啟動，於 105 年第 1 季驟降至 841 棟，105 年第 1 季相較 104 年第 4 季減少幅度達 63.45%。(詳圖 1、圖 2)

圖 1、宜蘭縣建築物所有權買賣移轉登記棟數概況



資料來源：內政部營建署。

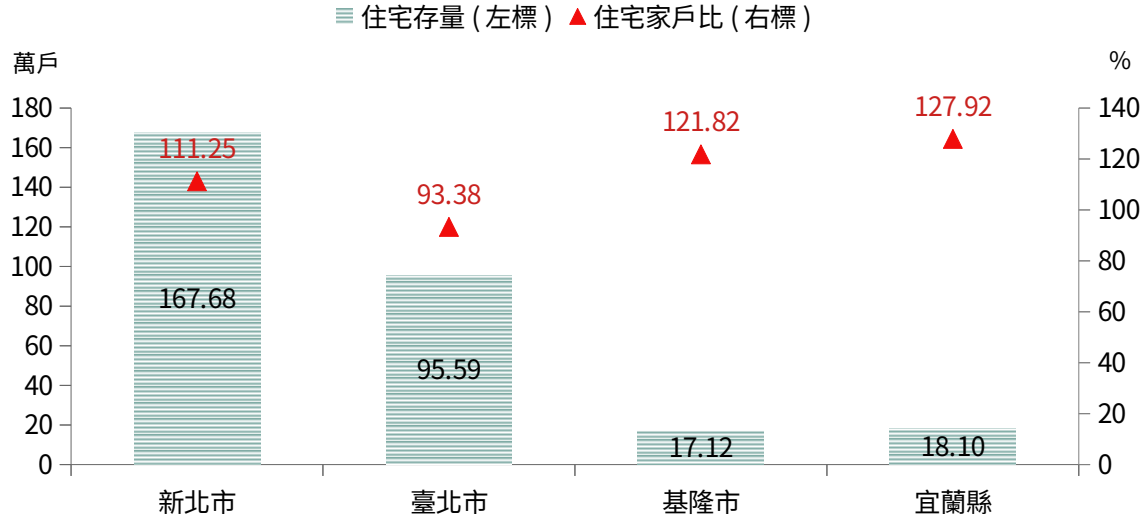
二、北北基宜區之住宅宜居競爭力

宜蘭縣三面環山、東臨太平洋，鄰近新北市及臺北市 2 大直轄市，尤其雪山隧道自 95 年開通，縮短宜蘭與大臺北生活圈的往返車程，加以蘇花改於 109 年 1 月通車，不僅加速了北部與東部的連結，亦強化宜蘭縣位居北部及東部交通樞紐的地位。

宜居為人口移入的重要因素，而舉凡食、衣、住、行、育、樂等多方面均為影響宜居的重要因素，以下便針對住宅層面輔以「住宅家戶比」(作為房屋市場供需參考)、「住宅平均屋齡」及「住宅平均面積」(作為住宅品質參考)、「房價所得比」及「貸款負擔率」(觀察民眾居住負擔情形)等指標，探討本縣於北北基宜區之住宅層面宜居競爭力。

住宅家戶比為住宅存量相對普通家戶數之比率，以 100% 為基準，若小於 100% 即表示住宅供應戶數少於家戶數。本縣 108 年第 4 季底住宅存量为 18.10 萬戶，住宅家戶比達 127.92%，於北北基宜區中排名第 1，其次為基隆市 121.82% 及新北市 111.25%，此意涵除顯示住宅供給充足外，亦潛藏有閒置住宅過多的可能，而北北基宜區中僅臺北市之住宅家戶比 93.38% 低於 100%。(詳圖 3)

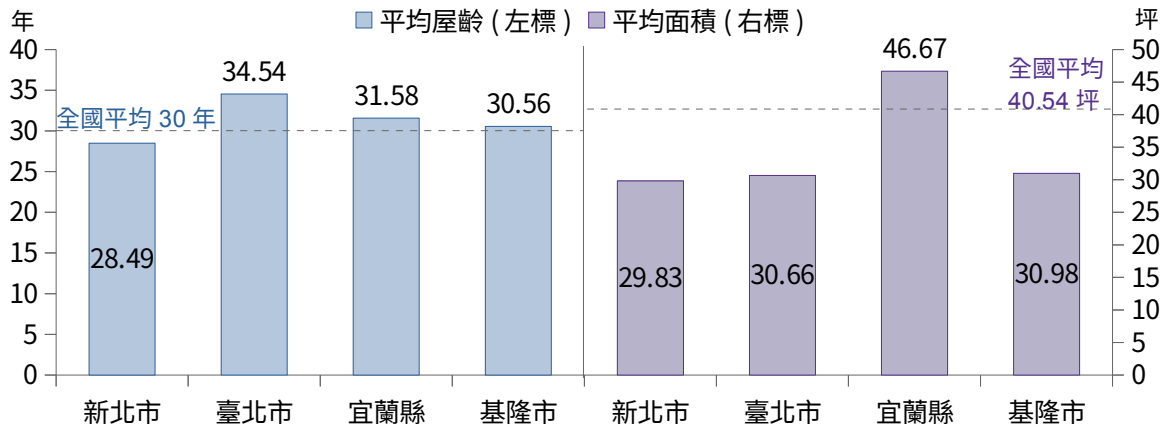
圖 3、108 年第 4 季底北北基宜區住宅供需概況



資料來源：內政部營建署。

北部地區因商業活動較為熱絡，早期便已吸引人口聚集，加以土地供給有限，導致住宅平均面積相對較小。109 年第 1 季北北基宜區除新北市平均屋齡為 28.49 年較全國平均屋齡年輕 1.51 年外，其餘縣市均高於全國平均，其中本縣平均屋齡為 31.58 年，僅低於臺北市 34.54 年，而住宅平均面積部分，本縣為 46.67 坪不僅大於全國平均面積 40.54 坪，亦為北北基宜區中平均面積相對最大者。(詳圖 4)

圖 4、109 年第 1 季北北基宜區住宅概況



資料來源：內政部營建署。

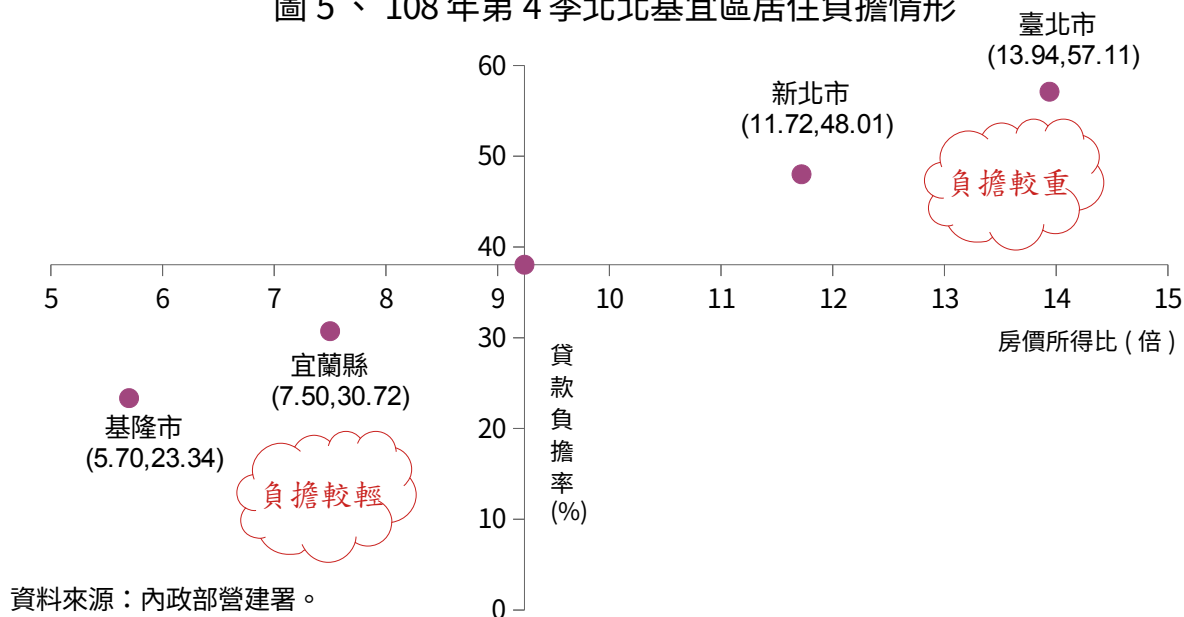
為觀察民眾居住負擔是否過重，以房價所得比²為橫軸，貸款負擔率³為縱軸，並以全國數值為原點(9.24 倍，38.04%)，觀察北北基宜區居住負擔情形，本縣房價所得比 7.50 倍，貸款負擔率 30.72%，與基隆市(5.70 倍，23.34%)並列於第 III 象限，顯示居住負擔相對全國較輕，而臺北市(13.94 倍，57.11%)及新北市(11.72 倍，48.01%)則居於第 I 象限，居住負擔相對全國較重，其中新北市貸款負擔率高於 40%，顯示房價負擔能力偏低，而臺北市貸款負擔率更高過 50%，顯示房價負擔能力過低。(詳圖 5)

2 房價所得比= 中位數住宅總價/家戶年可支配所得中位數，代表需花多少年的可支配所得才可買到 1 戶中位數住宅。

3 貸款負擔率= 中位數住宅總價貸款每月攤還額/家戶月可支配所得中位數，代表中位數住宅總價之每月應償還本利和占家戶可支配月所得中位數的比例狀況，比例越大則房價負擔能力越低。

- 貸款負擔率 < 30% 表示可合理負擔
- 30% ≤ 貸款負擔率 < 40% 表示房價負擔能力略低
- 40% ≤ 貸款負擔率 < 50% 表示房價負擔能力偏低
- 貸款負擔率 ≥ 50% 表示房價負擔能力過低

圖 5、108 年第 4 季北北基宜區居住負擔情形

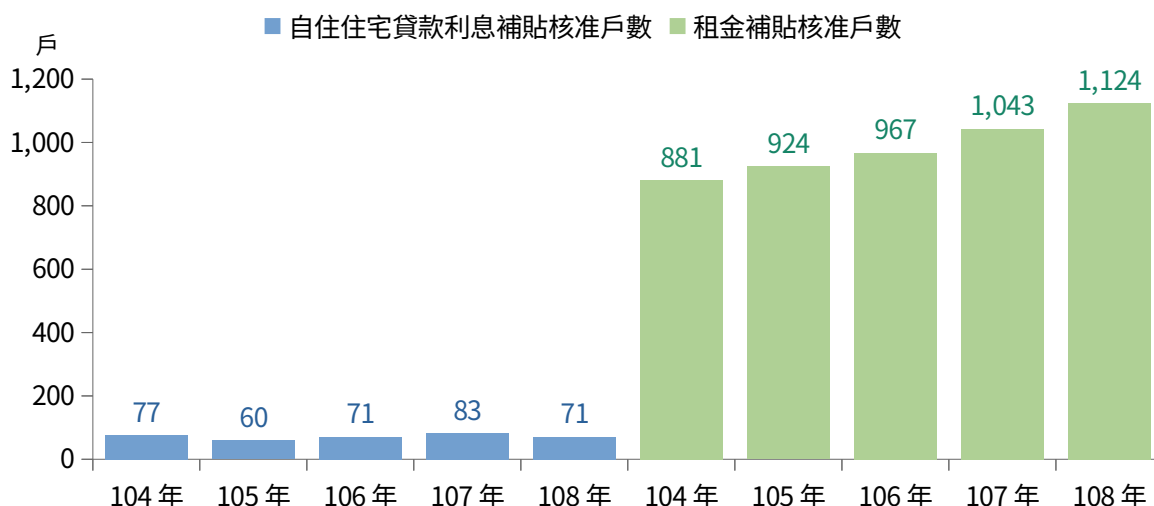


綜上，本縣於北北基宜區擁有極佳的地理位置，雖都市發展程度不及新北市及臺北市 2 大直轄市，卻也因此擁有低房價、大坪數等優勢，然如何利用相關優勢行銷宜蘭，藉以吸引鄰近生活圈民眾移居，實為一大課題。

三、住宅補貼辦理情形

本縣為落實「全方位思考、多元化供給」之住宅政策，提供多元住宅補貼方案，為實現「居者有其屋」之願景，達到「住者適其屋」之政策目標，提供自購住宅貸款利息補貼及租金補貼，本縣 108 年自購住宅貸款利息補貼核准 71 戶，較 104 年核准 77 戶減少 7.79%。「整合住宅資源實施方案」自 96 年開始執行，原為中央經費編列，但自 104 年起，結合地方資源擴大租金補貼戶數，依據本縣的財務狀況等級，本縣的自籌款比率為 15%，中央補助 85%，即中央補助 850 戶，本縣補助 150 戶，為增進縣民福祉，保障縣民居住權益，本縣並於規定應補助 150 戶外，額外加碼 50 戶，共補助 200 戶，藉以減輕縣民租屋壓力。本縣 108 年租金補貼 1,124 戶較 104 年 881 戶成長 27.58%，然原整合住宅租金補貼對象並未將單身未滿 40 歲者納入補助對象，故中央於 108 年開辦「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案」，並放寬所得門檻為每人每月平均所得應低於最低生活費 2.5 倍，較「整合住宅補貼資源實施方案」所得標準(最低生活費 1.5 倍)高，本縣 108 年協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案核准戶數計 166 戶。(詳圖 6)

圖 6、宜蘭縣整合住宅資源實施情形



資料來源：內政部營建署。

參、結論及建議

本縣鄰近新北市及臺北市 2 大直轄市，尤其雪山隧道自 95 年開通，縮短宜蘭與大臺北生活圈的往返車程，加上低房價、大坪數等優勢，擁有極佳住宅硬體條件，而為落實居住正義，實現「居者有其屋」及「住者適其屋」，提供多元化的住宅補貼方案，協助縣民依需求及經濟條件，透過租或購等方式，擇選適合的住宅，109 年「整合住宅補貼資源實施方案」將整併「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案」擴大辦理，所得標準自每人每月平均所得低於最低生活費 1.5 倍放寬為最低生活費 2.5 倍，本縣計畫補貼戶數也增為 1,668 戶，期使本縣租屋族群能減輕租房壓力。此外，為協助弱勢房客解決租不到、租不起及租不好等問題，本縣預計於 109 年下半年推出社會住宅包租代管服務，藉以減輕租屋負擔並享有穩定的居住環境，透過多管齊下，由縣府擔任領頭羊，帶領縣民拼出宜蘭好生活，以期打造安心移居的幸福城市。