

學術論著

都市原住民居住品質之衡量—以台北市為例

Housing Quality of Urban Aboriginal Households: The Case of Taipei City

林宜璇*

Yi-Hsuan Lin*

摘 要

本文透過住宅價格建立一個衡量居住品質的方法，據以估算台北市各行政區原住民與非原住民家戶的居住品質差異與其影響因素。實證結果發現，大多數行政區內原住民家戶的居住品質普遍較非原住民為低(4%~55%間)，且兩者居住品質差異在房價較高的行政區反而較小或未達顯著水準(如信義區與大安區)。其次，不同行政區間原住民家戶的居住品質差異較非原住民家戶為大。此外，教育程度與男性戶長對原住民家戶的居住品質有顯著正向影響，宅內人數則相反，至於經濟戶長的年齡與婚姻狀況對於原住民家戶的居住品質影響則不顯著，此與非原住民家戶明顯不同。

關鍵詞：原住民、都市原住民家戶、居住品質

ABSTRACT

In this study, we establish a method to measure the housing quality of aboriginal and non-aboriginal households in Taipei City. The empirical results show that the housing quality of aboriginal households is approximately 4~55% lower than that of non-aboriginal households in most districts, except the Xinyi and Daan Districts. The differences in housing quality between the two groups are smaller in districts with high housing prices. The housing quality difference in aboriginal households in 12 districts is approximately 17.32% higher than for non-aboriginal households. Furthermore, education and having a male household head are significantly positively associated, and the number of people in the house is significantly negatively associated with housing quality. However, the effects of the age of the household head and of marital status on housing quality are not significant, which is different from the case of non-aboriginal households.

Key words: aboriginal people, urban aboriginal households, housing quality

(本文於2019年3月12日收稿，2019年7月1日審查通過，實際出版日期2020年6月)

* 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系博士候選人

* Ph. D. Candidate, Department of Real Estate & Built Environment, College of Public Affairs, National Taipei University, New Taipei, Taiwan.

E-mail: hsuan54@livemail.tw

一、前言

原住民族人口約占台灣全體人口的2.30%，屬於少數民族。以往原住民族相關課題的研究與討論一直為政府與社會大眾所忽略，近年隨著原住民族群意識的自覺以及國內政治生態環境的轉變，開始受到較多的重視與重新省思機會。然而，在政府與社會大眾開始重視原住民族課題，甚而落實於政策加以執行的同時，常因無充足的基礎資料可為決策的依據，或是中央部會與地方政府各自為政，缺乏一致性的處理原則或共識，以致經常引發許多社會資源分派效率性與公平性的爭議。

在諸多原住民族所面對的課題中，除了最基本的就業問題外，如何協助原住民族購買(或租賃)住宅與改善實質居住環境，可說原住民族最迫切期望政府加強辦理的福利措施。其實，即使是一般民眾，在目前房價高漲而實質所得停滯下，也要花費8至15年的可支配所得才有能力購買一戶住宅(註1)，對於原本經濟較為弱勢的原住民而言，其生活水準的改善顯得更加困難。根據彭建文(2016)的估計，台北市原住民家戶的房價所得比高達40.39倍，新北市為23.13倍，其餘四都也都超過22倍，且台北市與台中市原住民家戶的每月租金占可支配所得比重將近50%，其餘四都比重也都超過40%，顯示都市原住民不論房價負擔能力或租金負擔能力均明顯較差，以致大多居住於距都市中心較偏遠或房價相對低的區位，甚至部分原住民居住於河床邊自行搭建違章建築淪落為都市邊緣人(註2)。

都市原住民族的形成，主要受到原鄉地區經濟發展緩慢、公共建設與教育資源相對不足的推力，加上都市地區就業機會多、薪資報酬高、公共設施質量佳及教育資源豐富的拉力，兩者共同影響所造成。在2019年2月，國內設籍並定居於都會地區的原住民人口約26.7萬人，占全體原住民人口的47.15%，代表有將近一半的原住民居住於都市。其實，原住民往都市遷移已成為全球共同的趨勢，例如加拿大、澳洲及紐西蘭的都市原住民比例更高達54%、74%、83%，且仍不斷持續上升(Walker, 2008)。不過，原住民往都市逐夢過程中，因其學歷或技能相對不足，必須面對都市環境與文化適應的問題，故大多以勞力或較不穩定工作為主，即都市原住民無論在經濟、社會或是文化等面向，均較非原住民面臨更嚴峻的挑戰。(Hanselmann, 2001)

根據2010年人口與住宅普查資料顯示，台灣地區的住宅自有率為84%，台北市住宅自有率為75.1%，而全體原住民的住宅自有率為74.3%，台北市原住民住宅自有率僅為46%。另就2010年原住民經濟狀況調查來看，全體原住民的住宅自有率為72.6%，台北市原住民住宅自有率更僅有34.9%，兩調查結果在台北市部分雖有部分差異(註3)，但均顯示原住民族的住宅自有率與一般民眾明顯偏低(註4)。不過，居住品質涵蓋的面向相關廣泛，不僅僅是住宅本身的權屬、建築形式、面積、屋齡……等屬性，更應涵蓋其周邊鄰里環境(即公共設施與公共服務的質量)，且除可具體衡量的客觀量化指標外，亦包含依些主觀的心理感受(Goodman, 1978; Amao & Ilesanmi, 2013)。此外，居住決策應該是家戶考量本身財富與所得限制，以及家庭成員各項區位與空間需求下所做的理性選擇，故以一個綜合性指標來衡量居住品質可能較單一指標更為合適。

目前住宅法第4條中將原住民列為12類具特殊情形或身分者之一(註5)，到底原住民相較於其他非原住民的居住弱勢程度為何？又不同地區的不動產市場條件差異極大，原住民的居住弱勢程度是否有地區性差異？上述問題的釐清對於未來住宅政策與有限住宅資源分配的公

平性與效率性非常重要。然而，以往國內有關都市原住民居住的研究非常少見，且多以都市原住民的生活適應與就業困境(林禎家與謝宗育，2010；郭俊巖等，2013)、自原鄉遷移至都市的遷徙路徑(劉千嘉，2013)或居住空間分佈與隔離(胡志平與陳皇仁，2011)等課題為主，並未深入探討都市原住民的居住品質狀況，少數探討家戶居住品質的文獻，則以一般家戶(陳淑美等，2004)、老年人口(吳文傑等，2004)、或是外國人(林素菁，2004)為主，並未針對原住民族的居住品質進行探討，且在衡量居住品質的指標上亦仍有改進空間。

有鑑於此，本研究參考林素菁(2004)一文，建立一套以住宅價格為基礎的居住品質衡量方法，並以2010年人口及住宅普查資料為母體(註6)，選擇全台房價最高、最難以負擔的台北市為主要研究範圍，透過12個行政區的深入分析與比較，期能以更客觀與完整方式來分析都市原住民家戶與非都市原住民家戶的居住品質差異(註7)，並討論影響兩者居住品質的因素是否不同，藉以釐清上述的政策爭議課題，進而做為未來相關住宅政策與住宅補貼之參考。以下本文第二節為文獻回顧，第三節為研究設計，第四節為實證結果分析與討論，最後為結論與建議。

二、文獻回顧

以往國內有關都市原住民居住相關的文獻，主要偏重於原著民從原鄉進入都市的遷移路徑，以及是否有居住隔離現象的探討，例如劉千嘉(2013)發現臺北縣與桃園縣係離鄉原住民的主要移入區域，且北部地區的原住民遷移行為有較強烈的教育正向選擇，與年齡的負向選擇性，因臺北市的居住成本高，遷移至臺北市者呈現明顯的優質人力篩選過程，桃園縣的篩選效果較不明確，臺北縣介於兩者之間。胡志平與陳煌仁(2011)以村里為單位，透過隔離指數建構臺北縣29鄉鎮市的原住民居住隔離程度，發現隔離程度約在0.0966到0.5803之間，屬於低及中度隔離，其中隔離程度最嚴重地區為萬里鄉、而最輕微的地區則為烏來鄉，都市生活圈、都市化程度及平均區段地價等變數顯著且正面影響居住隔離程度。從上述文獻可發現原住民進入都市的路徑與以往中南部民眾遷移至北部的模式相近，但在經濟與文化更為弱勢下，居住隔離程度相對較高。

過去有關都市原住民居住品質的探討，僅著重於住宅自有率偏低的單一指標討論。其實，居住品質的涵蓋面相當廣泛，Goodman(1978)指出居住品質除住宅單位本身外，尚包括住宅外部環境(指公共設施與公共服務的質量、及自然環境)與居住者的感受(例如擁擠度、負擔能力)。Amao & Ilesanmi(2013)更進一步指出衡量居住品質的量化與質化指標，量化面向包括住宅價格、租擁、經濟影響、環境影響等層面，質化面向則是家戶的主觀感受。不過，因家戶的主觀滿意度較難以量化衡量，且會隨住宅與家戶的生命週期階段而不斷改變，故多數文獻較偏重於住宅與其鄰里環境特性的探討，尤其在住宅本身條件的衡量，對居住品質採取較狹義的定義。

部分文獻對於居住品質的衡量有更完整的指標，例如Meng & Hall(2006)以住宅的規劃設計與功能、建材使用、內部和外部空間、基本設備、以及住宅提供的基本服務等指標來衡量居住品質。Zebardast(2009)以家戶人數、每宅人數、每宅家戶數、每人房間數、樓層數、屋齡、住宅構造、樓地板面積、住宅權屬、家電設施、衛浴設備、以及飲水資源等指標來衡量居住品質；Filali(2012)以住宅結構、住宅設施、住宅密度、以及住宅設備四個面向來衡量居住

品質，並提出擁擠度、住宅類型、浴廁類型、廚房設施、屋頂材質、有無飲用水、有無照明設施、有無熱水、有無空調設施、有無炊煮燃料、錄音機、電視機、電話、冰箱以及炊煮設備等15個指標。不過，上述文獻並未具體說明各項指標的權重，當不同指標呈現不同的結果時，如何綜合性的判斷居住品質乃過去文獻較少討論之處。

Yust et al.(1997)認為因個別家戶的住宅需求不同，加以各國文化與居住習慣差異，故不同國家對居住品質的定義與衡量方式亦應有所不同。就國內文獻而言，張金鶚與曾善霞(1991)透過分析階層程序法(AHP)，以求取各指標要素與其屬性分類之權重，並建立居住品質評估指標，進而檢視台北市各行政區1979~1989年的住宅品質趨勢。陳建仁與張金鶚(1992)以等加權數法(equal weight)進行加權以整合各項指標，並在指標中設定絕對標準，進而比較台北都會區1979~1989年居住品質的變動情形。陳淑美等(2004)探討家戶遷徙後的居住品質變化情形，從住宅權屬、區位以及住宅面積的改變作為居住品質衡量指標。吳文傑等(2004)以平均每成人樓地板面積、平均每房間人數、屋齡、住宅用途以及住宅所有權等住宅特性來反映居住品質。林素菁(2004)則建構居住品質評估指標來衡量在台工作外籍人士之居住品質變遷，該文以住宅權屬、每人樓地板面積、每人房間數、屋齡與住宅類型為主要衡量指標。

整體而言，住宅的區位、類型、權屬、屋齡及空間擁擠度為國內最常使用的居住品質衡量指標，相較於國外文獻，國內研究所提的指標較少，可能是受到資料取得的限制。此外，在各項指標相對權重的決定上亦有相當大的討論空間。因此，本研究將建立一較客觀的居住品質衡量方法，並運用到衡量原住民的居住品質，以改善以往文獻的不足。

三、研究設計

(一) 研究假說

假說一 都市原住民的所得與財富能力相對偏低，加以較偏好非耐久財消費，故其居住品質較非原住民家戶為低。

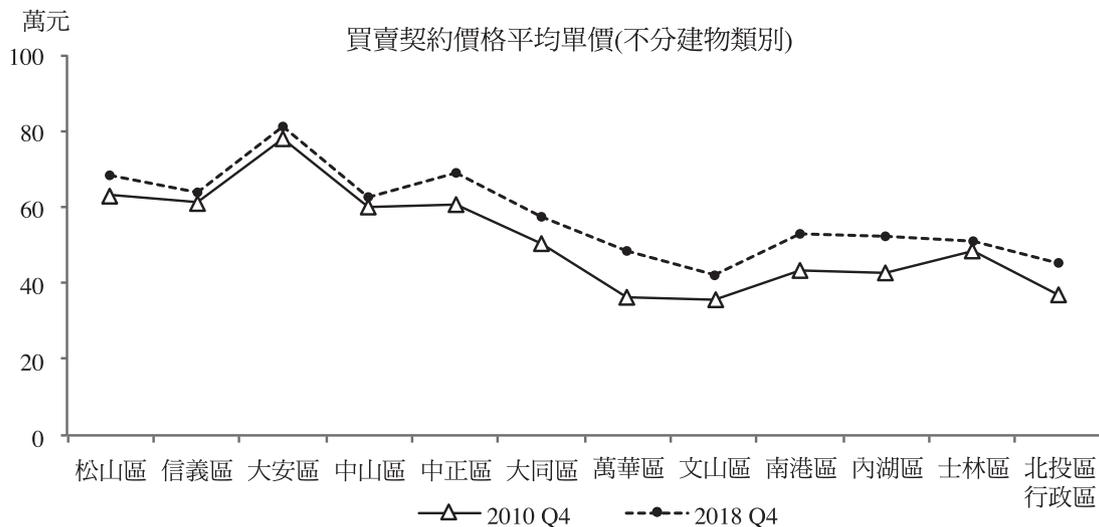
根據彭建文(2016)的統計發現，目前六都原住民家戶數約為8.4萬戶，家戶型態部分以核心家戶53.3%居多，但台北市原住民單人家戶比重高達43.6%；人口年齡分布，以15至64歲占73.52%居多，14歲以下比例占22.91%次之，老年人口比例僅占3.57%；就學歷而言，以高中職31.04%為最多，但高中職及以下者合計占近八成，大專以上者僅占20%，此與劉千嘉(2013)所指出的都市原住民有教育正向選擇、年齡負向選擇現象相符，但都市原住民不論在年齡結構或教育程度均較一般民眾為低。此外，都市原住民的平均家戶月所得為31,461元，僅約一般家戶的60%~70%。就房價所得比而言，台北市高達40.39倍，新北市為32.23倍，其餘四都也都超過22倍，而台北市與台中市原住民家戶的租金所得比將近50%，其餘四都比重也都超過40%，顯示都市原住民不論是購屋或租屋負擔能力均明顯不足。

本研究認為教育水準相對偏低，導致就業的競爭力相對不足，使得大多數的原住民進入都市後以從事勞動性工作為主，不論在所得或就業穩定度上均相對較低，此乃造成原住民不論在購屋或租屋負擔能力偏低的主因。此外，原住民的文化特性上相對較為樂觀且及時行樂，儲蓄率相對偏低，加以移入都市的原住民以年輕人或學童居多，其財富能力也偏低，故都市原住民家戶的居住品質應較非原住民為低。

假說二 居住於市中心的原住民家戶，其經濟與環境適應能力相對較佳，故其居住品質應明顯高於居住於郊區的原住民家戶。

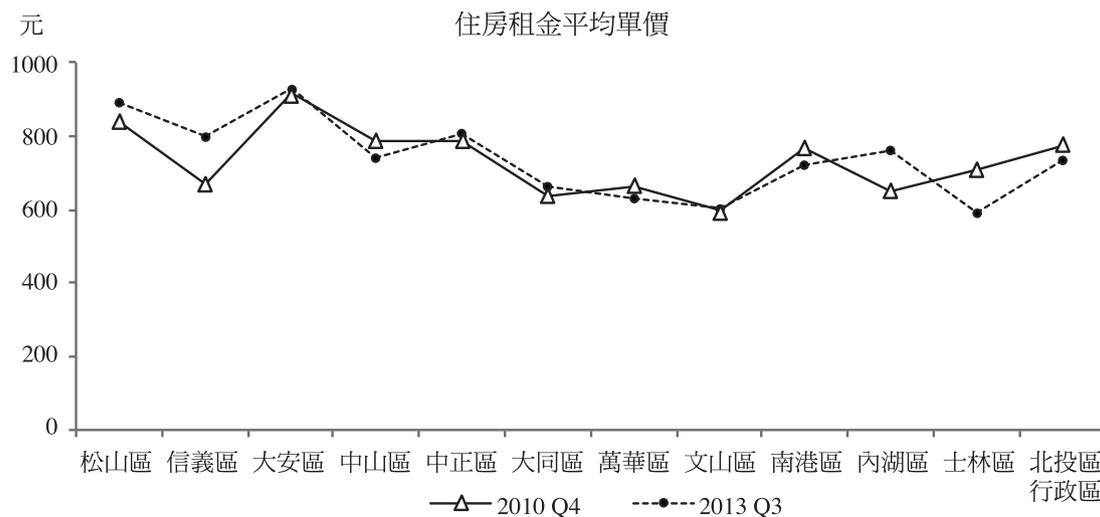
根據2010年人口及住宅普查資料可知，台北市都市原住民有32.8%為遷移人口(註8)，其中跨縣市遷移比率高達63.2%，且以男性15至24歲者因就學或就業需要而遷移者為多數。原住民移入都市的途徑其實與大多數由中南部遷往北部就業的一般民眾相同，剛開始會落腳於房價與房租較低的台北市郊區或鄰近的衛星城市，而後隨著經濟條件的改善與對環境的熟悉度增加，而逐步向市中心遷移(劉千嘉，2013)。

從2010年第4季買賣契約價格平均單價(不分建物別)來看(圖一)，台北市住宅價格以大安區最高(每坪約78.14萬元)、松山區、信義區與中正區次之(分別為每坪63.14萬元、61.64萬元與60.87萬元)，而文山區最低，其中最高與最低差距約42.65萬元；而就同年度住房租金平均單價來看(圖二)，同樣地以大安區每坪租金最高(約917.15元)、萬華區與文山區最低(分別為每坪662.06元與597.87元)，而最高與最低差距為每坪319.26元。另外，就2018年第4季買賣契約價格平均單價(不分建物別)與2013年第3季住房租金平均單價來看(註9)，住宅價格與住房租金最高地區同樣為大安區，而文山區則為住宅價格與住房租金最低的地區，兩者差距分別為每坪38.78萬元以及328.11元。本研究認為台北市不同行政區的房價與租金差異極大，居住區位的選擇背後也隱含原住民所得與財富能力的不同，故不同行政區原住民家戶的居住品質應有明顯的差異，居住於市中心的原住民家戶其居住品質應明顯高於居住於郊區的原住民家戶。(註10)



圖一 台北市各行政區買賣契約價格平均單價

資料來源：內政部不動產資訊平台<https://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx> (2019.06.20檢索)



圖二 台北市各行政區住房租金平均單價

資料來源：內政部不動產資訊平台<https://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx> (2019.06.20檢索)

假說三 居住於市中心的原住民家戶應是經過優質人力篩選過程的結果，不論在經濟能力、都市環境適應能力以及都市文化的融入程度均較高，故其與非都市原住民家戶的居住品質差異應會較郊區為小。

劉千嘉(2013)發現原住民從桃園市或新北市遷移至台北市，呈現明顯的優質人力篩選過程。本研究認為能從台北市郊區遷移至市中心居住的原住民，亦是經過相關艱辛的優質人力篩選過程的結果，選擇居住在房價與租金較高的原住民家戶，可能居住於都市的時間較長，不但經濟能力較佳，對於都市環境的適應能力與都市文化的融合性均較高，故與非原住民家戶的居住品質差亦相對較小。相對地，剛遷入台北市或是對都市生活環境適應較不足的原住民家戶，可能選擇居住於房價與租金較低的地區，其與非原住民家戶的居住品質差異可能反而較大。

假說四 家戶居住品質決策是綜合其經濟條件、家庭條件、以及文化習慣等因素的結果，故影響原住民家戶與非原住民家戶居住品質的因素或其影響程度應有明顯的不同。

本文認為一個家戶的居住品質是綜合其經濟條件(所得、財富)、家庭條件(年齡、教育程度、婚姻狀態、家庭人數、子女數)、以及文化習慣(原住民與非原住民)等因素的結果，原住民家戶與非原住民家戶在上述因素的主客觀考量與重視程度應有所不同，進而其居住品質決策影響因素應可能與非原住民家戶有明顯不同。

(二) 實證方法

本文參考林素菁(2004)一文，建立一套以住宅價格為基礎的居住品質衡量方法，該文有關居住品質計算方式如下式(1)(註11)：

居住品質指標(QUAL) =

$$\frac{1}{2} \times \{[(住宅權屬 + 每人樓地板面積 + 每人房間數)/3] + [(屋齡 + 住宅類型)/2]\} \dots\dots\dots (1)$$

本文認為式(1)有以下幾點可以改進之處。首先，就評估項目而言，將住宅特性分為戶的特性與棟的特性，前者包括住宅權屬、每人樓地板面積與每人房間數，後者則以屋齡和住宅類型來衡量。本研究認為每人樓地板面積與每人房間數都是在探討戶內人口之居住空間大小，可以每人居住面積來代表；就屋齡而言，僅能反映房屋之已使用年期和新舊與否，無法切實反映房屋之殘餘價值與可否適合居住。

其次，就評估項目之權重而言，該文章是透過等加權數進行加權以整合各項指標，因此各個特性佔1/2，而各特性下之項目別亦是透過給予相同加權數之概念進行，亦即戶的特性下有三個項目，各個指標為1/3；棟的特性下有兩個項目，各個指標為1/2。由以上可知，就住宅權屬、每人樓地板面積、每人房間數其之權重為1/6，屋齡與住宅類型之權重為1/4，再透過加總各項目之權重與各標準分數之乘積以為最終之住宅品質。本研究認為此種方法已先行將各評估項目做程度劃分，即該研究認為屋齡、住宅類型之重要性大過於住宅權屬、每人樓地板面積與每人房間數，此種劃分的理論依據較為不足。

就家戶特性來看，在林素菁(2004)文章中考量了「一戶一住宅」的基本條件，因而文中提及的每『人』使用空間的『人』指的是『戶內人口數』，認為從該住宅的情形可得知家戶的生活狀況，或是從家戶的角度了解影響住宅價格的因素等。然而，隨著時代的演進、家戶生活習慣的轉變、社會貧富差距擴大，人們的生活型態也隨之改變，從「一宅一戶」轉變為「一宅多戶」、「一戶多宅」，甚而是「空宅」的情形出現，此現象可明顯由2010年主計處人口及普查資料獲得印證。本研究認為，在討論每『人』使用空間時，應以『宅內人口數』較能反映實際居住人口之品質情形，因此在計算居住品質時，本研究以『宅內人口數』為基準，估算家戶的居住品質，並比較其差異性。

此外，居住品質除上述住宅本身的戶與棟特性外，亦應包含鄰里環境的品質，由於影響鄰里環境品質的因素非常多，理論上這些鄰里品質特性均會資本化到房價上，房價可視為在一個特定住宅市場中，反映住宅內外部品質其客觀價值的替代變數，並參考以往特徵價格模型(hedonic price model)的文獻來衡量各項居住品質指標的隱含價格(implicit price)。本研究除試算兩群體的居住品質外，並估算不同群體間平均每人居住品質之差異。受到住宅之使用年限、居住狀況、家戶人口等特性的影響，相同之住宅對於不同家戶所感受之居住品質有所差異，本研究將進行住宅權屬、住宅類型、住宅使用狀況(折舊)與居住空間之調整(註12)，以衡量各樣本實際的居住品質(註13)，其中居住品質方程式如式(2)表示。

居住品質 =

$$(各行政區預售屋或新屋單價 * 住宅樓地板面積) * (住宅權屬權重 * 住宅類型權重 * 居住空間權重 - 折舊率 * 建物占不動產價格比率) \dots\dots\dots (2)$$

以下將對住宅權屬、住宅類型、住宅使用狀況(折舊)以及居住空間之調整進行說明，並將居住品質方程式中各變項之說明整理於表一：

表一 居住品質方程式各變數設定說明

變數名稱	變數說明			
各行政區預售屋或新屋單價	台北市各行政區成交資料之平均單價，進行預售屋單價之推估，並排除一樓及頂樓物件之資料			
住宅樓地板面積	人口及住宅普查資料中的樓地板面積			
住宅權屬權重	以使用權住宅為基準：租賃者為0.7、自有者為1			
住宅類型權重	平房為0.7、公寓為0.8、華廈為0.9、大樓為1			
居住空間權重	以各行政區每人平均居住面積為基準，依此基準建立五個級距並給予不同權重：0.8、0.9、1、1.1、1.2			
折舊率	屋齡*各房屋構造之每年折舊率(註14)			
住宅使用狀況	建物占不動產價格比率 (房地價格分離比) (註15)	連棟透天	大安、松山、信義、 中山、中正、萬華、大同	在文山、北投、 士林、南港、內湖
		公寓	1.5 : 8.5	2 : 8
		大廈	2.5 : 7.5	3 : 7
			3.5 : 6.5	4 : 6

1. 住宅權屬

住宅為自有時，使用者可依據本身的居住需求與偏好去調整空間格局，並進行必要的裝潢來提升居住品質，也有較高的誘因去管理維護其住宅。反之，租屋者則無上述居住品質改善的權利，並可能會因租期與租金的不確定性而降低其居住水準，故租屋者之居住品質應低於擁屋者。

目前市場上的地上權住宅，可以細分為擁有建物所有權狀與僅擁有房屋使用權憑證的使用權住宅兩種，其中使用權住宅可視為租約較長之租賃型住宅，例如交九用地聯合開發案中的京站，其售價約低於鄰近所有權住宅3至4成(李泳龍等，2014)，在設定權屬權重時，本研究以使用權住宅為基準，設定住宅權屬為租賃者其權重為0.7、自有者為1。此外，使用權住宅之租期多為20年以上者，然家戶承租一般住宅時多為短期一年一簽的的方式承租住宅，故其權屬權重應降低，本文分別嘗試以0.6、0.5以及0.4等數值替代。

2. 住宅類型

李泓見等(2006)分析不同住宅類型對於房價的影響，發現在控制住宅特徵下，電梯大廈(套房)單價明顯高於透天住宅以及電梯大廈(非套房)。不過，在2010年人口及住宅普查資料將住宅類型分為平房、公寓、華廈以及大樓等類型，本研究認為居住品質會受到公共設施的種類與比率影響，在參考內政部不動產資訊平台之各住宅類型平均售價後，發現大樓之平均售價每坪約高於公寓平均售價之2成，故本研究將把各住宅類型之權重設定如下：平房為0.7、公寓為0.8、華廈為0.9與大樓為1。

3. 住宅使用狀況(折舊)

住宅會因其結構而有不同經濟耐用年限，進而影響其居住品質與住宅價格。不過，由於僅有建物會折舊，土地則無折舊問題，故土地價格之比率應高於建物價格，尤其是在土地供給非常有限的台北市。本文參考黃佳鈴與張金鶚(2005)以該研究所估算出的房地價格分離比

率為依據，以此計算建物折舊，並求得其殘餘價格，其中連棟透天、公寓、大廈的房地價格比率在大安、松山、信義、中山、中正、萬華、大同等行政區，分別為1.5：8.5、2.5：7.5、3.5：6.5，在文山、北投、士林、南港、內湖等行政區，則分別為2：8、3：7、4：6。在平房、公寓、華廈以及大樓等四類住宅產品中，本文將把平房歸為透天厝、華廈與大樓則歸類為大廈。

4. 居住空間

衡量住宅品質時，擁擠與否是個重要的指標，而戶內人口是否有足夠的居住空間則為最直接且簡便之衡量方法。本研究以各行政區每人平均居住面積為標準，依此標準建立五個級距並給予不同權重，以松山區為例，其平均每人居住面積為12.23坪，本文以此為基準，將其設定為五個級距，平均每人居住面積介於11.01~13.15坪設定為1、13.45~18.35坪設定為1.1，大於18.25坪設定為1.2。反之，6.12~11.01坪設定為0.9，小於6.12坪設定為0.8。

為釐清影響都市原住民家戶與非原住民家戶居住品質的因素，本文將選取性別(X_1)、年齡(X_2)、婚姻狀況(X_3)、教育年限(X_4)等變數以探討經濟戶長之人口特質對家庭居住品質的影響。此外，為了瞭解區域性差異以及家戶規模大小對居住品質的影響，亦將放入人口數(X_5)以及行政區(X_6)此兩變數。最後，為突顯不同身分別對居住品質的影響，在全體樣本的迴歸分析中，將放入是否為原住民(X_7)此變數。迴歸模型如式(3)，而各個變數之定義及預期符號如表二所示：

$$\text{Ln}(\hat{Y}) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_k X_k + \varepsilon, k = 1, 2, \dots, N \dots\dots\dots (3)$$

其中， $\text{Ln}(\hat{Y})$ 為將估計之居住品質取自然對數， β_0 為常數項， β_k 為解釋變數的係數， X 為影響因素， ε 為殘差項。

表二 變數說明與預期符號

變數名稱	變數說明	預期符號	
性別(X_1)	虛擬變數(男性=1、女性=0)	-	
經濟戶長	年齡(X_2)	虛擬變數，以65歲以上為比較基準 (未滿25歲、25-34歲、35-44歲、45-54歲、55-64歲以及65歲以上)	+
	婚姻狀況(X_3)	虛擬變數(有配偶或同居=1，其他為0)	+
	教育年限(X_4)	國小及以下=6、國(初)中=9、高中(職)=12、大專及以上=16	+
人口數(X_5)	宅內人口數	-	
行政區(X_6)	虛擬變數(以萬華區為比較基準)	+	
是否為原住民(X_7)	虛擬變數(原住民=1、非原住民=0)	-	

四、實證分析

(一) 基本敘述統計

表三呈現台北市原住民與非原住民人口分佈狀況，就台北市原住民的分佈而言，以中山區(14.11%)、文山區(11.75%)、內湖區(10.06%)所占比例較高，而以松山區(4.72%)、中正區

(5.51%)、大同區(5.79%)的比例較低。就各行政區之人口比例來看，則是南港區的原住民比例(0.99%)最多、中山區(0.75%)次之，而松山區(0.34%)與大安區(0.40%)之原住民比例最低。不過，原住民在各行政區的人口比例均低於1%。

表三 台北市原住民與非原住民人口分布狀況

	兩群體於各行政區分布情形		同一行政區兩群體分布情形	
	非原住民	原住民	非原住民	原住民
松山區	7.45%	4.72%	99.66%	0.34%
信義區	8.68%	8.26%	99.49%	0.51%
大安區	11.72%	8.58%	99.60%	0.40%
中山區	10.08%	14.11%	99.25%	0.75%
中正區	5.63%	5.51%	99.47%	0.53%
大同區	4.64%	5.79%	99.33%	0.67%
萬華區	7.48%	6.11%	99.56%	0.44%
文山區	10.08%	11.75%	99.37%	0.63%
南港區	4.48%	8.24%	99.01%	0.99%
內湖區	10.31%	10.06%	99.47%	0.53%
士林區	10.60%	9.31%	99.53%	0.47%
北投區	8.83%	7.57%	99.54%	0.46%

表四呈現台北市原住民與非原住民經濟戶長之人口與家戶特性，可發現非原住民家戶以男性經濟戶長(60.77%)為主，而原住民家戶男性經濟戶長比例較低，女性經濟戶長比例為56.94%，反映出原住民族以母系社會為主。就年齡而言，原住民經濟戶長以低齡者比例較高，高齡者比例則較低，未婚之比例也較高。非原住民經濟戶長的教育程度為大專及以上者占58.02%，原住民經濟戶長則僅有39.57%，教育程度相對偏低。在戶內人口數方面，原住民1人家戶較多，6人以上家戶較少，但就宅內人口數來看，原住民樣本則以6人以上為多數，本研究推測此乃因一宅多戶情形之影響，可能與目前許多政府補貼必須設立戶籍有關。

就住宅特性來看，原住民居住未滿18.15坪比例較非原住民略高約5個百分點，而平均每人居住面積約10.04坪，較非原住民家戶少1坪左右，兩者相差約10%；就屋齡來看，兩者皆以居住在34年以上之老舊住宅為多數，但原住民住新屋比例卻比非原住民高約7個百分點。就住宅類型來看，兩群體大多居住在5樓以下公寓、6至12樓大廈則次之。就住宅所有權屬來看(註16)，原住民的住宅自有率明顯較非原住民為低，少約30個百分點。

表四 台北市原住民與非原住民經濟戶長、住戶與住宅特性之基本統計

		非原住民	原住民			非原住民	原住民
總計(人)		858,577	4,663	居住面積	未滿18.15坪	17.08%	21.77%
男性比例		60.77%	43.06%		18.15 – 未滿36.3坪	61.91%	59.62%
年齡	15 – 24歲	3.85%	19.65%		36.3 – 未滿54.45坪	15.77%	12.61%
	25 – 34歲	15.27%	29.19%		54.45 – 未滿90.75坪	3.86%	3.84%
	35 – 44歲	22.08%	17.29%		90.75坪以上	1.38%	2.17%
	45 – 54歲	26.06%	22.05%	屋齡	44年以上	13.93%	13.79%
	55 – 64歲	18.86%	8.08%		34 – 43年	35.46%	29.96%
	65歲以上	13.89%	3.75%		24 – 33年	29.64%	26.76%
婚姻狀況	未婚	24.49%	42.93%		15 – 23年	11.42%	12.95%
	有配偶或同居	63.31%	41.69%		15年以下	9.56%	16.53%
	已離婚或分居	7.44%	11.90%	住宅類型	平房	2.42%	3.56%
	配偶死亡	4.75%	3.47%		5樓以下公寓	55.84%	49.84%
教育程度	國小及以下	9.14%	8.00%		6 – 12樓大廈	30.34%	36.39%
	國(初)中	8.90%	16.49%		13樓以上大樓	11.41%	10.21%
	高中(職)	23.93%	35.94%	權屬	自有	81.41%	50.61%
	大專及以上	58.02%	39.57%		租用	18.59%	49.39%
戶內人口數	1人	29.40%	47.50%	宅內人口數	1人	14.69%	13.68%
	2人	19.28%	16.71%		2人	17.97%	20.54%
	3人	20.31%	15.20%		3人	18.43%	11.92%
	4人	17.78%	10.87%		4人	17.55%	14.56%
	5人	8.06%	4.93%		5人	11.05%	9.78%
	6人以上	5.17%	4.78%		6人以上	20.30%	29.51%

從表五不同行政區的住宅特性可發現，就住宅自有率而言，所有行政區的都市原住民住宅自有率均較非都市原住民差。原住民住宅自有率以內湖、松山、中正、士林、文山與中山等地區較高，住宅自有率超過50%，而以南港、大同、及萬華等地區較低，住宅自有率低於40%。就屋齡來看，都市原住民家戶以信義、文山、內湖等地區的屋齡較低，而以中正、萬華、士林等地區屋齡較高。就居住空間來看，居住在信義區、大安區與北投區的都市原住民家戶其每人居住面積較非都市原住民家戶大；就每人房廳數來看，則可發現居住在中正區與士林區的原住民家戶每人享有的房廳數較大。綜合上述結果可發現，以不同指標、不同評估變數來衡量原住民家戶的居住品質，將得出截然不同的結果。

表五 台北市不同行政區原住民與非原住民之住宅特性統計

	住宅自有率		屋齡(年)		每人居住面積(坪)		每人房廳數	
	非原住民	原住民	非原住民	原住民	非原住民	原住民	非原住民	原住民
台北市	81%	51%	30.85	28.83	11.32	10.04	1.54	1.33
松山區	86%	59%	31.86	31.55	12.24	9.46	1.7	1.32
信義區	82%	49%	31.06	23.5	10.72	11.55	1.5	1.29
大安區	82%	49%	31.84	29.81	13.34	15.42	1.77	1.4
中山區	75%	52%	30.08	26.49	12.06	9.8	1.55	1.44
中正區	81%	56%	33.87	39.7	11.75	11.55	1.57	1.77
大同區	79%	34%	32.93	31.14	10.27	8.64	1.31	1.01
萬華區	76%	39%	34.77	34.17	9.37	5.94	1.3	1
文山區	85%	54%	28.54	24.03	10.89	8.61	1.53	1.17
南港區	80%	31%	28.26	27.32	9.92	6.55	1.43	1.07
內湖區	82%	71%	24.8	26.01	10.73	9.65	1.56	1.4
士林區	82%	55%	33.24	33.71	11.64	10.54	1.54	1.57
北投區	85%	48%	31.14	29.02	11.01	12.26	1.48	1.46

(二) 居住品質衡量結果

本文嘗試以0.4~0.7等不同租屋權重估算家戶的居住品質，0.7代表在其他條件一樣下，租屋者所享有的居住品質為自有者的0.7，主要反映租屋者缺乏居住空間調整與裝潢的自主性，以及居住的穩定性，本文之所以設定0.7為租屋權重的上限，主要參考地上權或長期使用權住宅的售價約為一般市價70%。不過，因為國內一般租賃住宅大多以1~2年的短期租賃為主，其所享受的居住品質應較低，故後續在租屋權重設定上本文將往下調整，並以0.5為例，進行差異性檢定與影響因素分析。(註17)

由表六可知，在租屋權重為0.5情形下，都市原住民以居住在大安區與信義區者之居住品質較佳(分別為1,061萬元與811萬元)，居住在中正區與松山區者次之(分別為571.6萬元與531.1萬元)，以居住在南港區與萬華區者最差(分別為216.2萬元與182.1萬元)，其中最高與最低者差距為878.9萬元，差異比為82.83%，即居住在萬華區原住民家戶較大安區原住民家戶的居住品質低82.83%。就非原住民來看，以居住在大安區與中正區家戶的居住品質最佳(分別為1,110.4萬元與827.2萬元)，松山區與信義區次之(分別為783.5萬元與783萬元)，而以居住在大同及萬華地區家戶的居住品質較差(分別為449萬元與382.9萬元)，其中最高與最低者差距727.5萬元，表示居住在萬華區非原住民家戶較大安區非原住民家戶的居住品質低65.52%。

就每一行政區中兩群體樣本差異比來看，可以發現當租屋權重調降時，兩群體樣本差異比會擴大，以松山區為例，當租屋權重為0.7時，兩群體樣本差異比為30.42%，代表原住民家戶的居住品質較非原住民家戶低30.42%，當租屋權重降低為0.5時，兩者居住品質差異將增

表六 台北市各行政區都市與非都市原住民居住品質(單位：萬元)

	租屋 權重	松山區	信義區	大安區	中山區	中正區	大同區	萬華區	文山區	南港區	內湖區	士林區	北投區
原住民		562	888	1249.3	553.6	686.2	310.7	204.2	318.1	254.8	464.6	532.1	477
非原住民	0.7	807.7	805.7	1150.8	731.3	863.3	466.1	397.4	466	493.2	560.1	650.5	490
差異比		30.42%	-10.21%	-8.56%	24.30%	20.51%	33.34%	48.62%	31.74%	48.34%	17.05%	18.20%	2.65%
原住民		546.5	849.5	1155.2	537	628.9	278.4	193.2	299.2	235.5	456.8	497	437.2
非原住民	0.6	795.6	794.3	1130.6	717.1	845.3	457.5	390.2	460.7	485.3	550.6	637.1	483
差異比		31.31%	-6.95%	-2.18%	25.12%	25.60%	39.15%	50.49%	35.06%	51.47%	17.04%	21.99%	9.48%
原住民		531.1	811	1061	520.5	571.6	246.2	182.1	280.3	216.2	448.9	461.8	397.4
非原住民	0.5	783.5	783	1110.4	703	827.2	449	382.9	455.4	477.3	541.1	623.8	476.1
差異比		32.21%	-3.58%	4.45%	25.96%	30.90%	45.17%	52.44%	38.45%	54.70%	17.04%	25.97%	16.53%
原住民		515.7	772.5	966.9	503.9	514.3	213.9	171.1	261.4	196.8	441.1	426.7	357.6
非原住民	0.4	771.4	771.6	1090.2	688.8	809.2	440.5	375.7	450.1	469.4	531.6	610.4	469.1
差異比		33.15%	-0.12%	11.31%	26.84%	36.44%	51.44%	54.46%	41.92%	58.07%	17.02%	30.10%	23.77%

註1：差異比 = (非原住民居住品質 - 原住民居住品質) / 非原住民居住品質。

註2：房地價格比為把台北市分為市區與市郊，其中市區(大安、松山、信義、中山、中正、萬華、大同)房地價格比為：1.連棟透天為1.5：8.5、2.公寓為2.5：7.5、3.大廈為3.5：6.5；市郊(文山、北投、士林、南港、內湖)房地價格比為：1.連棟透天為2：8、2.公寓為3：7、3.大廈為4：6。(黃佳鈴、張金鶚，2005)

加為32.21%，主要是因為都市原住民家戶的租屋比例較高，當租屋的品質權重調降對於原住民家戶的居住品質有較大影響。從表六中可發現，不論租屋權重是否調降，原住民家戶的居住品質大致上較非原住民家戶為低，差異最大的三個行政區分別為南港區(54.70%)、萬華區(52.44%)、大同區(45.17%)，差異較小的三個行政區分別為信義區(-3.58%)、大安區(4.45%)、北投區(16.53%)，其中居住在信義區原住民家戶的居住品質甚至較非原住民家戶為佳，而在大安區則呈現兩者居住品質相近的結果，若是調高租屋權重時，甚至出現原住民家戶較非原住民家戶居住品質為佳的結果。

上述結果明顯與僅就表五單一居住品質指標，尤其是住宅自有率來衡量原住民居住品質時不同，因為原住民家戶雖在住宅自有率上明顯偏低，但在其他住宅品質指標上的弱勢程度則相對較小，甚至在部分行政區出現較非原住民家戶為佳的情況，故以本文所建立的居住品質指標來衡量原住民家戶的居住品質應較具客觀性與全面性。此外，為確認實證結果的穩定性，本研究亦嘗試調整房地價格分離比，重新估算家戶的居住品質，其中連棟透天房地價格分離比為2：8、公寓房地價格分離比為3：7、大廈房地價格分離比為4：6。不過，估算的結果與表六相似，亦即調整房地價格分離比對於家戶居住品質變化不大。

雖然表六呈現出同一行政區內原住民家戶與非原住民家戶的居住品質有相當程度的差異，而不同行政區原住民家戶的居住品質亦有相當程度的差異，但上述差異是否達到統計顯著性則需進一步加以檢定。本研究透過獨立樣本 t 檢定，檢定台北市各行政區都市原住民與非都市原住民的居住品質，從表七結果顯示(註18)，不採用相等變異數的 t 值為 -15.25，並達到

1%以上的顯著水準，表示非原住民與原住民之住宅品質有顯著差異存在，即原住民較非原住民家戶的居住品質明顯為低，此結果與假說一相符。

表七 台北市原住民與非原住民家戶居住品質差異性檢定

行政區	個數	平均數	標準差	T值	平均差異	
台北市	原住民	4,663	482.333	769.502	-15.25***	-172.39
	非原住民	858,577	654.720	854.492		

註：***表達1% 顯著水準

本文再以同樣方法比較同一行政區中兩群體之居住品質差異，從表八實證結果可發現，除信義區與大安區外，其他地區皆顯示原住民與非原住民家戶的居住品質存在顯著差異，且非原住民家戶居住品質較原住民家戶為佳。就市中心信義區為例， t 值為0.56，未達到10%的顯著水準，表示非原住民與原住民之住宅品質無顯著差異存在；而就市郊大同區而言， t 值為 -9.95，達到1%的顯著水準，表示非原住民與原住民之住宅品質有顯著差異存在。由上述可知，在都市外圍地區，非原住民與原住民之住宅品質有顯著差異存在；反觀，在市中心，兩者居住品質差異較小，此乃驗證假說三。

表八 四個行政區中原住民與非原住民家戶居住品質差異性檢定

行政區	個數	平均數	標準差	T值	平均差異	
信義區	原住民	385	810.982	958.241	0.56	28.02
	非原住民	74,549	782.958	973.318		
大安區	原住民	400	1,061.04	1,728.34	-0.76	-49.38
	非原住民	100,604	1,110.42	1,288.39		
大同區	原住民	270	246.18	331.72	-9.95***	-202.81
	非原住民	39,836	448.99	565.06		
萬華區	原住民	285	182.14	234.90	-14.29***	-200.78
	非原住民	64,234	382.92	489.56		

註1：***表達1% 顯著水準

註2：受限於篇幅限制，僅呈現信義區、大安區、萬華區與大同區等四個行政區結果。

為瞭解不同行政區原住民家戶居住品質是否有明顯差異，本研究透過單因子變異數分析，並以 Tamhane 多重比較檢定補變異數分析之不足。從單因子變異數分析結果發現 ρ 值小於0.001 (註19)，拒絕 H_0 ，表示各行政的居住品質變異數不全等，有顯著差異存在，亦即原住民家戶的居住品質在不同行政區間呈現顯著差異。再透過 Tamhane 多重比較法進行兩兩配對之事後比較，表九結果顯示信義區與大安區原住民之居住品質顯著較其他行政區佳，但彼此

表九 不同行政區中原住民家戶居住品質的差異性檢定

(I) 行政區	(J) 行政區	平均差異 (I-J)	標準差	顯著性	95% 信賴區間	
					下限	上限
信義區	松山區	279.86168***	62.78	0.00	67.78	491.94
	大安區	-250.05	99.26	0.55	-585.30	85.20
	中山區	290.52825***	57.18	0.00	97.45	483.60
	中正區	239.37627***	54.54	0.00	55.05	423.70
	大同區	564.80623***	52.84	0.00	386.11	743.50
	萬華區	628.83876***	50.78	0.00	456.99	800.69
	文山區	530.63643***	49.82	0.00	361.95	699.32
	南港區	594.82380***	51.23	0.00	421.48	768.17
	內湖區	362.03702***	54.77	0.00	176.98	547.10
	士林區	349.17090***	57.44	0.00	155.22	543.12
	北投區	413.59926***	51.32	0.00	239.96	587.24
	松山區	529.91553***	94.99	0.00	208.82	851.01
	信義區	250.05	99.26	0.55	-85.20	585.30
大安區	中山區	540.58209***	91.39	0.00	231.50	849.67
	中正區	489.43012***	89.76	0.00	185.72	793.14
	大同區	814.86007***	88.74	0.00	514.51	1,115.21
	萬華區	878.89261***	87.53	0.00	582.54	1,175.24
	文山區	780.69028***	86.98	0.00	486.16	1,075.22
	南港區	844.87765***	87.79	0.00	547.66	1,142.09
	內湖區	612.09087***	89.90	0.00	307.92	916.26
	士林區	599.22474***	91.55	0.00	289.61	908.84
	北投區	663.65311***	87.85	0.00	366.27	961.04
	松山區	-284.94454***	44.31	0.00	-435.27	-134.61
大同區	信義區	-564.80623***	52.84	0.00	-743.50	-386.11
	大安區	-814.86007***	88.74	0.00	-1,115.21	-514.51
	中山區	-274.27798***	35.95	0.00	-395.51	-153.05
	中正區	-325.42995***	31.57	0.00	-432.19	-218.67
	萬華區	64.03	24.52	0.46	-18.90	146.97
	文山區	-34.17	22.46	1.00	-110.24	41.90
	南港區	30.02	25.44	1.00	-55.97	116.01
	內湖區	-202.76920***	31.97	0.00	-310.67	-94.87
	士林區	-215.63533***	36.35	0.00	-338.36	-92.91
	北投區	-151.20696***	25.62	0.00	-237.80	-64.61

表九 不同行政區中原住民家戶居住品質的差異性檢定(續)

(I) 行政區	(J) 行政區	平均差異 (I-J)	標準差	顯著性	95% 信賴區間	
					下限	上限
萬華區	松山區	-348.97708***	41.83	0.00	-491.16	-206.80
	信義區	-628.83876***	50.78	0.00	-800.69	-456.99
	大安區	-878.89261***	87.53	0.00	-1,175.24	-582.54
	中山區	-338.31051***	32.84	0.00	-449.07	-227.55
	中正區	-389.46249***	27.98	0.00	-484.20	-294.73
	大同區	-64.03	24.52	0.46	-146.97	18.90
	文山區	-98.20233***	17.05	0.00	-155.80	-40.60
	南港區	-34.01	20.82	1.00	-104.30	36.27
	內湖區	-266.80174***	28.43	0.00	-362.77	-170.83
	士林區	-279.66787***	33.28	0.00	-392.09	-167.24
	北投區	-215.23950***	21.03	0.00	-286.28	-144.20

註1：***表平均值差異達到1%顯著水準

註2：受限於篇幅限制，僅呈現信義區、大安區、萬華區與大同區等四個行政區結果。

間差異未達顯著水準，而大同區與萬華區、文山區、南港區原住民之居住品質差異未達顯著水準，但顯著低於其他各行政區，亦即居住於市中心或市區的原住民家戶，其居住品質明顯高於居住於郊區的原住民家戶，驗證假說二。

(三) 影響居住品質因素分析

從表十的迴歸結果可發現，大部分變數的係數值達到1%以上的顯著水準，但不同樣本間的係數值與顯著性仍有差異(註20)。以原住民樣本來看，影響居住品質的人口特質變數包括經濟戶長的性別、年齡、婚姻狀況、教育程度、及宅內人數等，其中男性經濟戶長、教育程度對於居住品質有顯著正向影響，宅內人數則有顯著負向影響。不過，年齡、有配偶或同居的影響未達顯著水準。此外，各行政區相較萬華區等變數對居住品質則有正向影響。

整體而言，男性經濟戶長的居住品質相較於女性經濟戶長高約6%，此與非原住民家戶呈現相反的結果。隨著經濟戶長的教育水準增加，其居住品質的也會較高，其影響係數為0.03，表示多增加1年的教育，居住品質會提高3%，其影響程度與非原住民家戶相當。當宅內人數越多時，居住品質則會相對較低，其係數值為 -0.23，表示宅內人數每增加一人其居住品質將降低23%，其影響程度較非原住民家戶的28%略低。不過，年齡、有配偶或同居對於原住民家戶的居住品質影響未達顯著水準，此與非原住民家戶不同，可能是因為原住民家戶的儲蓄觀念相對較不足，加以單身家戶較多所造成。此外，各行政區的居住品質顯著優於萬華區，並達到1%以上的顯著水準，其中以大安區的係數值1.38為最高。

表十 居住品質影響因素迴歸結果

	全體樣本	非都市原住民樣本	都市原住民樣本
截距項	6.40*** (1,311.75)	6.40*** (1,310.58)	5.52*** (60.02)
男性	-0.05*** (25.61)	-0.05*** (25.86)	0.06** (2.36)
年齡			
未滿25歲	-0.49*** (93.11)	-0.49*** (92.97)	-0.12 (1.52)
25至34歲	-0.37*** (104.04)	-0.37*** (103.88)	-0.20** (2.75)
35至44歲	-0.30*** (95.09)	-0.30*** (95.20)	0.02 (0.27)
45至54歲	-0.22*** (71.97)	-0.22*** (71.77)	-0.12* (1.72)
55至64歲	-0.15*** (50.02)	-0.15*** (49.96)	-0.08 (1.01)
有配偶或同居	-0.004** (2.17)	-0.004** (2.11)	0.000 (0.01)
教育年限	0.03*** (90.65)	0.03*** (90.38)	0.03*** (6.47)
宅內人數	-0.28*** (864.84)	-0.28*** (862.99)	-0.23*** (59.42)
松山區	0.67*** (150.47)	0.67*** (149.94)	1.04*** (13.60)
信義區	0.72*** (170.40)	0.72*** (169.46)	1.29*** (19.28)
大安區	0.93*** (230.15)	0.93*** (229.36)	1.38*** (20.74)
中山區	0.46*** (112.24)	0.46*** (111.95)	0.61*** (9.97)
中正區	0.66*** (138.44)	0.66*** (137.98)	0.95*** (12.97)
大同區	0.17*** (33.20)	0.17*** (33.03)	0.32*** (4.36)
文山區	0.22*** (52.81)	0.22*** (52.51)	0.44*** (7.04)
南港區	0.32*** (62.92)	0.32*** (62.86)	0.34*** (5.13)
內湖區	0.44*** (106.19)	0.43*** (105.72)	0.76*** (11.88)
士林區	0.55*** (136.07)	0.55*** (136.01)	0.47** (7.29)
北投區	0.28*** (65.96)	0.28*** (65.47)	0.66*** (9.71)
是否為原住民	-0.17*** (14.70)	-	-
Adj. R ²	0.532	0.532	0.531
筆數	863,239	858,576	4,662

註：括弧內為 t 值之絕對值，*、**與***分別表示達到10%、5%與1%之顯著水準。

就全體樣本而言，其實證結果與非都市原住民樣本結果相近，但可發現原住民家戶的居住品質較非原住民為低，其係數值為 -0.17，並達到1%以上的顯著水準，表示若經濟戶長為原住民，其居住品質將比非原住民降低17%。

五、結論與建議

傳統多以單一住宅特性，如住宅自有率、居住面積、或屋齡等指標來衡量家戶的居住品質，然而以不同指標來衡量家戶的居住品質，所獲得之結果明顯不同，無法客觀且完整地反映家戶的居住品質，本文建立一個以住宅價格為基礎的居住品質衡量方程式，並配合主計處2010年人口及住宅普查資料以釐清台北市不同行政區間都市原住民和非都市原住民之居住品質差異，並討論影響兩群體居住品質的因素是否不同。

實證結果發現，在台北市大多數行政區，原住民家戶的居住品質較非原住民為低，幅度約在4~55%之間，且兩者居住品質差異在房價較高的行政區差異較小，在房價較低的行政區差異反而較大，而在房價最高的大安區、信義區，原住民與非原住民家戶的居住品質差異未達顯著水準。此外，不論是原住民或非原住民家戶，均以居住在大安區之居住品質最佳，而以萬華區居住品質最低，但居住在萬華區原住民家戶較大安區原住民家戶的居住品質低82.84%，而居住在萬華區非原住民家戶較大安區非原住民家戶的居住品質低65.52%，即不同行政區原住民家戶間的居住品質差異會較非原住民家戶為大。

本研究發現在信義區與大安區，原住民家戶的居住品質之所以與非原住民家戶相當，主要是因為本文居住品質的衡量不僅以住宅所有權為單一指標，更同時考量其實質的居住環境，此兩地區原住民的未婚比例相對較高，宅內共同居住人口較少，每人所享有的居住面積較大，且屋齡相對較低，住宅類型以6至12樓大廈為主，此也印證本文的推論，即有能力居住於全台北市房價最昂貴行政區的原住民，不論在所得能力、財富能力、以及都市環境與文化適應力均相對較佳，此亦與劉千嘉(2013)指出居住遷徙應是經過優質人力篩選過程的結果相同，故其居住品質與非原住民的差異較小。反之，居住在房價相對較低行政區的原住民，可能為新遷入或對都市環境與文化適應能力相對較弱的原住民，故其與非原住民間的居住品質差異反而較大。

就影響居住品質的人口變數來看，研究發現經濟戶長為男性且教育程度越高對原住民家戶的居住品質有顯著正向影響，宅內人數則有顯著負向影響，原住民間的學歷差異對居住品質的影響亦相當顯著，其影響程度與非原住民家戶相當。至於宅內人數對居住品質的負面影響程度則較非原住民為低。不過，經濟戶長的年齡差異、婚姻狀況對於原住民家戶的居住品質影響則不顯著，此與非原住民家戶明顯不同，此可能是因為原住民家戶的儲蓄觀念相對較不足，加以單身家戶較多所造成。

針對本文的實證研究結果，我們有下列的政策與未來研究建議：首先，國內整體住宅政策已由「住者有其屋」轉變為「住者適其屋」，意味未來住宅政策不再僅強調財產權，而是加強居住權，雖然擁有住宅的所有權能增加家戶空間調整與裝潢的自主性，也有較高的居住穩定性，但房價的大幅飆漲也使許多家戶犧牲居住以外其他重大消費，例如生育、教育、及旅遊休閒，去購買住宅的投資權而非消費權，因期待未來不可預期的資本利得而犧牲目前的居住環境品質，從本研究的實證結果可發現，雖然目前原住民家戶的住宅自有率相較於非原住民明顯偏低，但若健全國內的出租住宅市場環境，鼓勵不動產相關業者長期經營且穩定經營出租住宅，大幅改善出租住宅的軟硬體設施，並使屋主與承租人之間有較公平合理的法律地位，能有效率處理住宅租賃相關糾紛，則原住民與非原住民家戶間的居住品質差異將可明顯縮小。

其次，由都市原住民人口年齡分布可知，有近7成的都市原住民年齡在35歲以下，亦即多為在學或初社會者，中高齡者明顯較少，本研究推測此乃因都市就學環境較佳、就學補助多元、且就業機會較多所造成，此不但嚴重影響原住民家戶的家庭結構，也造成原住民文化的嚴重流失。所以，短期內政府應可加強租金補貼與提供社會住宅方式協助都市原住民解決其居住問題，而在保存原住民文化考量下，亦可考慮提供一定比例的集居式社會住宅供原住民家戶使用。不過，亦應避免過度的住宅補貼而使原住民都市化問題更為惡化，未來應積極平

衡原住民原鄉與都市的各項發展落差，促進原住民在原鄉與都市的人口雙向流動，才是長期治本之道。

最後，本文認為在都市內不同行政區間亦有相當大的居住品質差異，故在未來住宅補貼資源分配上應更細緻地考量不同行政區間的條件差異。此外，不論是原住民或非原住民均會自發性地向更佳的就業、就學、以及居住環境調整。不過，從本文的實證結果來看，不同行政區原住民居住品質差異明顯較非原住民為大，背後隱含原住民對都市環境與都市生活的調適能力相對較為不足，如何在住宅補貼過程中結合其他的就業與教育協助，應是更能治本，並使其更順利脫貧的做法，如此也才能提高住宅資源的流動性。

就後續研究而言，由於家戶的所得與財富均會影響家戶的住宅負擔能力，但即使相同所得與財富的家戶，由於其住宅需求與偏好不同(即不同家戶的效用函數不同)，其最終所購買或消費的住宅品質也會有差異。在無法控制個別家戶的所得與財富水準下，本研究僅能比較原住民與非原住民家戶的平均居住品質差異，因此建議於後續研究中，若能納入所得與財富變數，將會有更大突破。另外，在普查資料中缺乏有關居住品質的調查項目，如外部鄰里環境、面臨道路、公共設施，以及與市區或公車站牌的距離等，此乃本研究的限制，未來若能取得更完整的實證資料，應可針對家戶的居住品質進行更深入的驗證。最後，由於「人口及住宅普查」每十年進行一次，目前僅有2010年的資料，若可將本研究結果與2020年底所進行的人口及住宅普查資料做比較，將具有更豐富的政策意涵。

註 釋

- 註1：就2018年第二季各縣市房價所得比資料可知，台北市與新北市的房價所得比為分別為15.01、12.27，在全世界名列前茅，而全國平均值為9.00，此數值相較於2017年同一季小幅減少，有關各縣市的房價所得比可參考內政部不動產資訊平台。
- 註2：有關都市原住民的居住形式可參見彭建文與王世燁(2007)、彭建文(2016)。
- 註3：就全國原住民調查樣本來看，2010年原住民經濟狀況調查報告與2010年人口及住宅普查報告樣本分別5,027筆與140,297筆；就台北市原住民樣本來看，前者為167筆，後者為5,576筆。
- 註4：2010年原住民經濟狀況調查報告中，自有住宅指的是該住宅為自己的或自己搭建的；2010年人口及住宅普查報告參考國外住宅所有權屬之定義修訂，將「自有住宅」區非為自有(戶內經常居住成員所擁有)，及不住在一起的配偶、父母或子女所擁有兩種。而本文所提及之住宅自有率，則是合計兩者。
- 註5：住宅法所定具特殊情形或身分，指下列規定之一者：1.低收入戶或中低收入戶、2.特殊境遇家庭、3.育有未成年子女三人以上、4.於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲、5.六十五歲以上之老人、6.受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、7.身心障礙者、8.感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、9.原住民、10.災民、11.遊民、12.其他經中央主管機關認定者。
- 註6：2010年人口及住宅普查採用抽樣調查的方式辦理，其中全體人口樣本中，共抽樣3,905,240筆，透過人口擴大數(或稱膨脹係數)的計算，本次調查的全體人口共23,123,866筆。為了平均且整體性地瞭解都市原住民家戶的居住品質，本研究採用2010年人口及住宅普查資料。2010年的人口及住宅普查資料距離目前雖有幾年的時間，但因住宅品質的短期變化並不大，且本文有關住宅品質的衡量與客觀房價有關，由於2010年後國內房價仍不斷向上攀升，加以2007~2009年美國發生次級房貸危機，進而引發全球金融海嘯，以2010年的資料進行研究應具有相當重要的意義。
- 註7：本研究中所稱的都市原住民家戶是以該家戶中，經濟戶長具備原住民身分者稱之，而非都市原住民家戶則是指居住在台北市但經濟戶長不具備原住民身份者。
- 註8：遷移人口指五年前居住地不同現住處所者。
- 註9：由不動產資訊平台可知，「住房租金平均單價」之資料來源為崔媽媽租屋服務之房屋租金計算而得，目前租金統計資料公布至2013年第4季為止。然而因2013年第4季缺乏大同區的租金資料，故以2013年第3季來討論。
- 註10：本研究以台北市為實證區域，並以住宅價格高低將台北市分為市中心(中山區、信義區、大安區、松山區和中正區)與市郊(南港區、大同區、文山區、北投區、士林區、內湖區和萬華區)。
- 註11：該篇文章於考量現有變數的情況後，將變數區分為「戶」與「棟」的特性以為評估居

住品質之指標，並以60分為居住品質之基本標準。其中，戶的特性從住宅所有權、每人樓地板面積以及每人房廳數來衡量；棟的特性則是從屋齡與住宅類型兩者來考量，並依據各評估項目之標準，給予不同分數。如住宅權屬方面，自有為80分、押租為60分、配住為40分、其他為20分；每人樓地板面積部分，12坪以上為100分、10坪為80分、8坪為60分、低於2坪為0分，介於各分界點之間者則以連續方式計算；每人房間數方面，每人1間以上為100分、每人1間為80分、兩人1間為60分、三人1間為30分、三人以上共用1間則為0分，介於各分界點中間則採連續方式計算；屋齡部分，2年以下為100分、3年為80分、4至19年為60分、20至29年為40分，30年以上為20分；住宅類型方面，獨院式與雙拼式為100分、13樓以上大廈為80分、6至12樓大廈為80分、連棟式住宅或平房為70分、五樓以下公寓為60分，其他為40分。

註12：中古屋住宅價格是以2010年信義房屋台北市各行政區住宅電梯大樓中，各成交資料之平均單價，且排除一樓及頂樓物件之資料為基礎，進行預售屋單價之推估，以了解各樣本之住宅價格。

註13：行政院主計總處2010年人口及住宅普查資料中，約有7%之樣本其住宅所有權屬為配住或其他(含借住)，而這些樣本之居住選擇是受限的，受到所屬機關團體之分配影響。考量其非於自由市場上依自主意願選擇居住場所，本研究將剔除這些樣本。

註14：由臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點之附表8可了解台北市房屋折舊率及耐用年數。

註15：詳見黃佳鈴與張金鶚(2005)。

註16：因研究之需要，本研究剔除了住宅所有權屬為配住與其他之樣本，使得住宅自有率與官方資料有些微不同。

註17：本文亦嘗試將租屋權重以 0.6 和 0.4 進行差異性檢定與影響因素分析，其之檢定結果與租屋權重為 0.5 之結果相同，故後續文章僅呈現租屋權重為 0.5 之結果。

註18：獨立樣本 t 檢定之結果中「Levene 的變異數相等測試」欄中的 F 值為 128.26， $\rho = 0.000 < 0.05$ ，達到顯著水準，應拒絕虛無假設，兩組變異數應視為不相等，因此須看「不假設相等變異數」列之 t 值， $t = -15.25$ ， $\rho = 0.000 < 0.001$ ，達到1%的顯著水準，表示非原住民與原住民之居住品質有顯著差異存在，非原住民之居住品質顯著的比原住民為佳。

註19：單因子變異數分析結果顯示 F 值為 46.33， $\rho = 0.000 < 0.001$ ，表拒絕 H_0 ，變異數不全等，有顯著差異存在。

註20：本文亦嘗試以調整租屋權重或調整房地價格分離比而估算出的居住品質為應變數做迴歸分析，迴歸結果中各影響變數的正負號影響相同，故不一一贅述。

參考文獻

中文部分：

內政部不動產資訊平台

2019 〈社會住宅專區〉 (<https://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>)。

Ministry of the Interior

2019 “Social Housing Data,” (<https://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>).

吳文傑、連賢明與林祖嘉

2004 〈居住住宅所有權屬與住宅品質對於老年人健康狀態的影響〉《都市與計劃》31(4)：313-324。

Wu, W. C., H. M. Lien & C. C. Lin

2004 “The Impact of Housing Ownership and Quality on the Health Status of the Elderly in Taiwan,” *City and Planning*. 31(4): 313-324.

李泓見、張金鶚與花敬群

2006 〈台北都會區不同住宅類型價差之研究〉《台灣土地研究》9(1)：63-87。

Lee, H. J., C. O. Chang & C. C. Hua

2006 “The Relationship Between Floor Area And Unit Price Across Different Residential Types in Taipei Metropolitan Area,” *Journal of Taiwan Land Research*. 9(1): 63-87.

李泳龍、劉榮村與郭進泰

2014 〈從消費者保護觀點探討購買地上權住宅之風險〉《物業管理學報》5(1)：41-60。

Lee, Y. L., R. C. Liou & C. T. Kuo

2014 “The Risks of Purchasing Superficies Right-Based Houses: The Perspective of Consumer Protection,” *Journal of Property Management*. 5(1): 41-60.

林素菁

2004 〈在臺工作外籍人士住宅品質之變遷—1990年與2000年戶口及住宅普查分析〉《都市與計劃》31(4)：341-363。

Lin, S. J.

2004 “The Housing Quality of Foreign Workers Living in Taiwan: From the Population and Housing Censuses from 1990 to 2000,” *City and Planning*. 31(4): 341-363.

林楨家與謝宗育

2010 〈工作可及性對都市原住民就業之影響：臺北縣之實證分析〉《運輸計劃季刊》39(2)：165-190。

Lin, J. J. & T. Y. Hsieh

2010 “Job Accessibility Effects on Aboriginal Employment in Urban Areas: An Empirical Analysis of Taipei County,” *Transportation Planning Journal*. 39(2): 165-190.

胡志平與陳皇仁

2011 〈都市化與居住隔離之探討—以台北縣原住民為例〉《建築與規劃學報》12(1)：75-91。

Hu, C. P. & H. R. Chen

2011 “A Study on Urbanization and Residential Segregation-an Example of Aborigines in Taipei County,” *Journal of Architecture and Planning*. 12(1): 75-91.

張金鶚、曾善霞

1991 〈臺北市住宅品質指標之研究〉《都市與計劃》18(1)：83-106。

Chang, C. O. & S. H. Tseng

1991 “Indicator Research of Housing Quality in Taipei,” *City and Planning*. 18(1): 83-106.

郭俊巖、吳惠如、賴秦瑩與王德睦

2013 〈後工業社會下台灣都市原住民就業困境之探討：台中都會區原住民意見領袖的觀點〉《台灣社區工作與社區研究學刊》3(2)：69-108。

Kuo, C. Y., H. N. Wu, C. Y. Lai & T. M. Wang

2013 “The Exploration of the Employment Predicament of Taiwan’s Urban Indigenous People in the Post-industrial Society: From the Perspective of Aborigine Opinion Leaders in the Taichung Metropolitan Area,” *Journal of Community Work and Community Studies*. 3(2): 69-108.

陳建仁與張金鶚

1992 〈臺北都會區住宅品質標準之研究〉《建築學報》7：23-38。

Chen, J. R. & C. O. Chang

1992 “A Study of Housing Quality Standard in Taipei Metropolitan Area,” *Journal of Architecture*. 7: 23-38.

陳淑美、張金鶚與陳建良

2004 〈家戶遷移與居住品質變化關係之研究—台北縣市的實證分析〉《住宅學報》13(1)：51-74。

Chen, S. M., C. O. Chang & C. L. Chen

2004 “The Relationship between the Household’s Moving and Residential Quality Changes-Evidence from Taipei Metropolitan,” *Journal of Housing Studies*. 13(1): 51-74.

黃佳鈴與張金鶚

2005 〈從房地價格分離探討地價指數之建立〉《台灣土地研究》8(2)：73-106。

Huang, C. L. & C. O. Chang

2005 “Establishing Land Price Index by Subtracting from the Real Estate Price,” *Journal of Taiwan Land Research*. 8(2): 73-106.

彭建文與王世燁

2007 《原住民住宅問題與政策之研究》研究報告，行政院原住民委員會。

Peng, C. W. & S. Y. Wang

2007 *Research of Housing Policy on Indigenous People*, Research Report, Council of Indigenous Peoples of Executive Yuan.

彭建文

2016 《都市原住民居住研究及政策建議》研究報告，行政院原住民委員會。

Peng, C. W.

- 2016 *A Study of Residential Policy on Urban Indigenous People*, Research Report, Council of Indigenous Peoples of Executive Yuan.

劉千嘉

- 2013 〈北部地區都市原住民的移徙與轉進〉《地理學報》69：83-104。

Liu, C. C.

- 2013 “The Spatial Distribution and Migration Pattern of Urban Indigenous People in Northern Metropolitan Areas of Taiwan,” *Journal of Geographical Science*. 69: 83-104.

英文部分：

Amao, F. L. & A. O. Ilesanmi

- 2013 “*Housing Quality in the Urban Fringes of Ibadan, Nigeria*,” Sustainable Building Conference 2013.

Filali, R.

- 2012 “Housing Conditions in Tunisia: The Quantity-Quality Mismatch,” *Journal of Housing and Built Environment*. 27(3): 314-347.

Goodman, J. L.

- 1978 “Causes and Indicators of Housing Quality,” *Social Indicators Research*. 5(1): 195-210.

Hanselmann, C.

- 2001 *Urban Aboriginal People in Western Canada: Realities and Policies*. Calgary: Canada West Foundation.

Meng, G. & G. B. Hall

- 2006 “Assessing Housing Quality in Metropolitan Lima, Peru,” *Journal of Housing and the Built Environment*. 21(4): 413-439.

Walker, R.

- 2008 “Aboriginal Self-determination and Social Housing in Urban Canada: A Story of Convergence and Divergence,” *Urban Studies*. 45(1): 185-205.

Yust, B. L., T. Hadjiyanni & L. B. Ponce

- 1997 “Exploring Housing Quality Measures in A Rural Area of The Philippines,” *Housing and Society*. 24(1): 59-74.

Zebardast, E.

- 2009 “The Housing Domain of Quality of Life and Life Satisfaction in the Spontaneous Settlements on the Tehran Metropolitan Fringe,” *Social Indicators Research*. 90(2): 307-324.