學術論著

民眾對社會住宅弱勢保障比率態度之影響因素分析

An Analysis of the Factors Impacting Public Attitudes Toward the Ratio Reserved for the Disadvantaged in Social Housing

陳冠儒*

Kuan-ju Chen*

摘要

社會住宅經常面臨不要在我家後院(not in my back yard, NIMBY)的問題，並遭到當地社區反對。考量上述爭議，本研究利用2015年住宅狀況抽樣調查的14,275筆樣本進行次序邏輯斯迴歸分析。實證結果發現，擁有自用住宅、教育程度較高、年紀較長數對社會住宅弱勢保障比率有顯著負向影響，無自有住宅家戶、家中有身心障礙者則較支持提高社會住宅弱勢保障比率。其次，家戶5年內有搬遷、民眾贊成興建及有意願申請社會住宅時對社會住宅弱勢保障比率亦有顯著正向影響。第三，附近環境美化與管理維護滿意度對於提高社會住宅弱勢保障比率亦有顯著正向影響，但鄰里環境中不同類型設施對弱勢保障比率會有不同的影響效果。最後，都市化程度較高的城市，民眾較支持提高社會住宅弱勢保障比率，但位於都會區周邊城市居民對提高社會住宅弱勢保障比率的支持度較低，顯示民眾對社會住宅弱勢保障比率態度存在明顯地區差異。

關鍵詞：社會住宅、社會住宅態度、混居、NIMBY

ABSTRACT

Social housing is often opposed by local communities due to the NIMBY (not in my back yard) issue. This study utilizes the 14,275 sets of data in the 2015 Report on the Housing Status Survey in order to perform an ordered regression analysis. The empirical results firstly indicate that variables such as home ownership, higher levels of education, and old age have a more significant negative influence on attitudes toward the ratio reserved for the disadvantaged in social housing. However, renters and families with disabilities are more supportive of increasing the ratio reserved for the disadvantaged in social housing. Secondly, when there are families that have moved within the past 5 years and the general public is willing to approve and register for social housing, there is a high level of approval for the ratio reserved for the disadvantaged in social housing. Third, the satisfaction level of the public towards their neighborhood environment has a significant positive effect on the ratio reserved for the disadvantaged in social housing, but the effects of the different facilities vary. Finally, citizens in cities with a higher degree of urbanization are more likely to approve of the ratio reserved for the disadvantaged in social housing. However, citizens located in the peripheral areas of cities are less supportive. The results of the study show that there is a geographical difference in the public's attitude towards mixed-living social housing.

Key words: Social housing, attitude towards social housing, mixed living, NIMBY

(本文於2020年3月6日收稿，2020年10月7日審查通過，實際出版日期2021年6月)

* 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系博士生

Ph.D. Department of Real Estate & Built, student, National Taipei University, New Taipei City, Taiwan.

E-mail: s810573101@gm.ntpu.edu.tw

一、前言

居住是基本的人權，提供民眾可負擔且好品質的居住環境應是一個國家住宅政策的最重要目標。在眾多的居住協助方式中，社會住宅(social housing, social rented housing)或稱公共住宅(public housing)是政府對民眾居住協助最重要且直接的方式之一(註1)，主要目的在彌補市場機制的不足，希望藉由政府直接興建或與民間合作方式興辦，以低於市場租金、只租不售方式出租給弱勢族群，讓租屋市場中租不起的經濟弱勢(例如低收入戶)，或是租不到的社會弱勢(例如身心障礙者、獨居老人、原住民……等)有安身立命的家，維護基本的居住人權與居住正義，避免可能面臨的住宅歧視(housing discrimination) (註2)或社會矛盾與政治衝突，進而造成個人健康、家庭離散、就業、教育、社區整合、環境衛生、治安等社會問題(孫一信，2011；張金鶚，2011；Forrest、黎德星，2012；林育如，2017)。

目前社會住宅比率較高的國家或地區有荷蘭37.7%、香港29%、丹麥21.2%，其住宅自有率分別為57.3%、53%、52.5%，但許多住宅自有率超過80%的國家，例如羅馬尼亞96%、新加坡90.1%、立陶宛89%、匈牙利85.3%、臺灣84.5%，出租式社會住宅數量占整體住宅存量比率卻低於5%，尤其是臺灣的社會住宅比率僅有0.174%，中籤率更是明顯偏低(註3)，由於臺灣住宅市場長期存在高房價所得比問題，特別是臺北市房價所得比從2002年第一季到2015年第一季從6.1增加至16.1，在2019年第三季為13.7，造成民眾的住宅負擔能力沉重，更影響租不起的經濟弱勢或租不到的社會弱勢，故弱勢族群對於社會住宅需求可說非常強烈。

理論上，社會住宅應優先提供給弱勢族群居住，尤其是在社會住宅供給嚴重不足的情況下，可能將所有社會住宅存量提供給弱勢族群居住尚且不足。不過，為提供不同所得或類型居民有相互學習機會，並避免社會住宅在有限的營運成本、低品質居住環境、以及弱勢者過度集中，因無法融入社會而造成治安或衛生等問題，進而落入遭社會隔離的惡性循環(張金鶚，2011)，大多數國家的社會住宅會採取混居方式，但混居模式與比率如何決定則相當不易。以臺北市政府為例，2015年時曾構想將捷運聯開分回住宅做為社會住宅，卻遭該社區其他非社會住宅住戶抗議，提議社會住宅承租戶應有不同的出入口或建立圍牆加以區隔，甚至擔心房價下跌而揚言控告臺北市政府(陳金田，2016)，可見一般大眾將社會住宅視為鄰避設施的問題非常嚴重。

2011年《住宅法》訂定社會住宅至少提供10%以上比率出租予具特殊情形或身分者，經過幾年推動社會住宅在民眾較為接受情況下(註4)，於2017年《住宅法》修正為社會住宅提供至少30%比率出租予經濟或社會弱勢者(以下簡稱弱勢保障比率)，弱勢保障比率由10%提高至30%，雖然提高保障弱勢民眾優先入住社會住宅比率，但因地方政府在推動社會住宅時常面臨民眾的嚴重反對，故大多以法定下限(30%)提供經濟或社會弱勢，而將大多數的社會住宅單元提供給一般民眾，在國內社會住宅存量嚴重不足下產生爭議(彭建文，2018)。

以往有不少與社會住宅有關的文獻，但大多以檢視社會住宅的效益與限制，我們發現社會住宅常被賦予解決弱勢族群居住與生活問題、促進社會融合與穩定、提升公共安全與衛生、健全住宅市場運作、以及促進經濟發展等多元功能(Currie & Yelowitz, 2000; Korsu, 2016; Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez, 2017; Norris & Byrne, 2018)，但在現實的財務與民主政治環境限制下，社會住宅是否能達成上述功能存在相當多的爭論(Scally & Tighe, 2015; Byrne &

Norris, 2017; Fitzpatrick & Watts, 2017; Yuan et al., 2017)。

就混合收入社會住宅(mixed income social housing, 以下簡稱混居社會住宅)居民對混居態度而言, 主要受到家庭需求(育兒、身心健康)、居民本身條件(就業、語言)、鄰里環境與設施(運輸服務、醫療保健)、居住環境改善(社區參與、社區感)等因素影響(Fraser et al., 2013; Livingston et al., 2013; Lucio et al., 2014), 預期得到更高品質住宅、改善生活服務、醫療院所位置、購物和交通便利性、增加鄰里設施及更安全的環境(Barrett, 2003; Levy et al., 2013), 不過, 針對一般民眾對於社會住宅混居態度的文獻則較為少見, 本研究認為在國內高住宅自有率的環境下, 出租市場的發展嚴重不健全, 弱勢族群常面臨租不起、租不好、或是租不到等問題, 提供住宅存量一定比率的社會住宅有其必要性, 且社會住宅應優先考量弱勢族群的居住權保障, 瞭解影響民眾對於弱勢保障比率態度的因素, 並評估未來調高弱勢保障比率的可能策略有其必要性, 此為本研究試圖彌補的研究缺口。

為探討在高住宅自有率下民眾對社會住宅弱勢保障比率態度之影響因素, 並分析與其他高社會住宅比率國家之間的差異, 本研究使用2015年住宅狀況抽樣調查中的14,275筆樣本, 進行次序邏輯斯迴歸分析。實證結果發現, 擁有自用住宅、教育程度較高、年紀較長等變數對弱勢保障比率產生顯著負向影響, 無自有住宅家戶、家中有身心障礙者則有顯著正向影響。此外, 民眾對於弱勢保障比率態度存在明顯的地區差異, 上述研究結果可提供政府在未來推動社會住宅的參考。

以下本文第二節為文獻回顧, 第三節為研究設計, 第四節為實證分析, 最後為結論與建議。

二、文獻回顧

(一) 社會住宅效益與限制

過去有不少文獻探討社會住宅的功能與定位, 認為興辦社會住宅可產生許多直接與間接的效益, 除解決弱勢族群的居住問題外, 尚有促進社會融合與穩定、提升公共安全與衛生、健全住宅市場運作、以及促進經濟發展等作用, 此也是許多文獻支持政府興辦社會住宅的主要理由。例如Currie & Yelowitz(2000)認為美國聯邦住宅政策的重要目標之一在於改善貧困家庭小孩的生活環境, 該文檢視公共住宅參與對於住宅品質與教育成績的影響, 透過結果發現居住在公共住宅對小孩有負面影響, 作者歸咎此可能是無法觀察的異質性所造成, 在充分控制異質性與潛在內生性問題後, 發現公共住宅對居住品質與小孩學業成績均有正面影響。

Palmer(2016)認為美國將公共住宅興建於多元種族與富有社區的分散性作法, 雖使公共住宅不免出現貧窮集中與種族隔離的問題, 但透過居民滿意度、社區意識、對收入影響、鄰居的反對或鄰避態度、及對周邊房屋價值影響等五項指標的調查發現, 幾乎沒有周邊鄰居因種族或階級而反對公共住宅, 或公共住宅對附近房價產生負面影響的情況, 故建議未來公共住宅分散策略應繼續執行。Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez(2017)則強調社會住宅對於彌補市場機制不足的效益, 認為西班牙從1950年代開始不斷透過利息補貼或增加開發者或購屋者貸款額度方式鼓勵擁屋而忽略社會住宅的提供, 此做法雖有利於開發者與購屋者, 但卻不利於其他弱勢族群, 2008年的金融海嘯證明此體制的弱點, 使得政府面對政治改革的壓力, 金融機構持有大量的空屋, 該文建議未來應積極提供相當數量的可負擔住宅給弱勢群體。

雖有上述不少文獻支持社會住宅的正面效益與必要性，但亦有部分文獻對社會住宅的效益提出質疑，認為社會住宅的提供未必能穩定住宅市場運作，例如Byrne & Norris(2017)分析社會住宅於愛爾蘭房價泡沫化所扮演的角色與其在全球金融海嘯的經驗，該文認為社會住宅已從過去反景氣循環轉變為助長景氣循環的角色，因為社會住宅的金融改革與取得機制已使社會住宅融入私人住宅的漲跌體系中，分析社會住宅與私人住宅之間關係的轉變，有助於了解住宅政策在愛爾蘭房價泡沫與住宅危機的角色。Norris & Byrne(2018)指出以往文獻強調金融市場不健全與高住宅自有率是造成全球金融海嘯的重要原因，該文發現社會住宅在愛爾蘭與奧地利住宅市場扮演重要但相反的角色，社會住宅在愛爾蘭扮演順景氣循環(pro-cyclical)的角色，會加劇住宅市場的漲跌幅度，但社會住宅在奧地利則扮演反景氣循環(counter cyclical)的角色，可協助住宅價格的穩定，此結果部分反映社會住宅在不同國家的政策差異，而社會住宅財源與需求或供給導向補貼也是造成上述相反結果的原因。

亦有部分文獻認為興辦社會住宅的正面效應可能會被現實環境所限制，例如Korsu (2016)指出社會住宅在法國常被視為促進社會融合的工具，認為將社會住宅引入富裕地區有助於低收入家戶遷入，使不同所得族群得以共存，但現實上也有一些因素會限制社會住宅的融合效果，例如財務限制會減少社會住宅的興辦數量、富裕地區居民的心態、以及住宅所有權人大多不願將高房價地區住宅出租給低收入家戶做為社會住宅的現實，該文實證發現社會住宅確實可促進社會的融合，但其效果並未如預期般大。Sally & Tighe(2015)認為有效的民主政治需要充分的民眾參與，但以往都市政策、住宅政策、鄰里再生的歷史經驗顯示財富與權力的影響常超越民眾參與及社區主義，雖然美國規劃界常呼籲應將弱勢與邊緣族群納入規劃決策，但實際上卻甚少化為行動，該文使用學者Fainstein所提出的正義城市(the Just City)原則檢視地方反對力量對於可負擔住宅開發的影響，尤其是住宅政策與規劃是否達到公平與公正的目標，或是在區位選擇時鄰避設施之趨避是否凌駕上述原則，實證結果發現社區反對力量確實是可負擔住宅有效率選擇區位的障礙，故未來地方政府應提出更有效的規劃與執行策略使反對力量降低，進而產生更公平的結果。

此外，受限於政府部門本身的財政限制，引進民間參與社會住宅興辦或限制社會住宅入住年限也是常見的做法。不過，Yuan et al.(2017)認為中國出租公共住宅的入住率低主要是因為租金不合理，因為透過公私合夥方式興建公共住宅會使租金變得相當複雜，其中營建成本、家戶所得、住宅面積與結構、交通運輸、同區市場租金、以及公共設施等六個因素最為關鍵，且當目標租戶的負擔能力提升可以增加私部門的利潤與公共住宅的質量。Fitzpatrick & Watts (2017)指出近期英國終止社會住宅的租期保障，如同美國將社會住宅視為暫時性的社會福利，只提供給最貧窮的家戶使用，此作法引發大眾對於英國社會住宅到底是為何與為誰興辦的爭辯，因為許多人仍將社會住宅視為終身的住宅(housing for life)，該文透過大規模的質化研究，認為限制社會住宅的固定租期只會些微增加社會住宅的周轉率，且此效益可能被房客租期保障不足與增加房東行政負擔的衝擊而抵銷。

就國內以往興辦社會住宅的經驗來看，許多民眾反對社會住宅蓋在自己住宅旁邊，主因是過去政府在推動國宅或平價住宅的不良管理經驗，使得社會住宅變成避之唯恐不及的鄰避設施(江尚書，2011；張金鶚，2011；黃怡潔等，2017)。不過，黃怡潔等(2017)針對臺北市整建住宅、出租國宅、出售國宅、公營出租住宅等四類不同時期公共住宅(均屬只租不售的廣義

社會住宅)，調查對周圍100~300公尺住宅價格的影響效果，發現早期興建之整建住宅及出租國宅，其住宅總價皆呈現顯著下跌現象，而近期興建之社會住宅則造成周圍住宅價格顯著上漲，具正向之外部性效果，證明興建社會住宅不致於影響房價。

此外，為反對社會住宅蓋在住家旁，林偉如(2017)發現臺北市社會住宅選址時，居民透過民意代表於議會提案限制，或保留社會住宅預算，而地方政府在面對民眾反對與議員之要求，通常會增加興建基地周邊民眾入住機率來減少社區民眾反對。不過，上述作法也引發公平性的疑義，監察院認為臺北市、新北市及臺中市保留5%-30%社會住宅睦鄰戶給設籍當地區里(註5)，以市庫經費建設卻獨厚在地區里民眾有違公平(監察院，2018)。甚至過去也發生過民眾在申請社會住宅時認為電腦抽籤程序及承租資格有爭議影響其權益，對於承辦公務員提起損害賠償訴訟(司法院，2019)，導致政府推動社會住宅，同時面臨興建基地附近之社區民眾抗議、民意代表限制、監察院糾正及申請民眾爭訟等多重壓力之困境。

(二) 影響社會住宅混居態度因素

國外推動社會住宅的混居政策，其主要目的是促進社會融合與避免貧民窟的污名，Fraser & Kick(2007)認為混合收入住宅是透過鄰里環境特徵的改變，為較貧困家庭與同鄰里較高收入家庭建立溝通聯繫機會，進而改善低收入家庭之機制。Onatu(2010)將混居社會住宅界定為協助極低到中所得居民的公共援助住宅，南非即透過此方式解決種族隔離與城市貧困重建問題，藉以實現種族與社會融合。Livingston et al.(2013)認為英國應維持社會住宅的「混合社區(mixed communities)」政策，即社區應該混合富裕與貧困家庭，並透過一些促使居民聚集且共同實現的活動，使居民相互瞭解與建立信任關係，如社區園藝、美化活動、及文化活動……等。

McCormick et al.(2012)指出美國芝加哥住房管理局(Chicago Housing Authority)曾試圖推出幾種社會住宅的混居策略以減少社會住宅污名化，包括賦予社會住宅新的名稱或意象、更重視安全設備與社區安全、社會住宅外觀與一般住宅的無差異化、建立嚴格的篩選規則以確保低收入居民能融入社區、以及多樣化的社會環境，藉以讓社會住宅居民與其小孩能接觸到不同社經背景的鄰居。Oakley & Fraser(2016)提出混居社會住宅的主要發展策略，包括建立穩定的社會住宅經營管理單位、提供社會服務與支持、就業協助，以及增強鄰里關係。

不過，混居社會住宅仍存在一些問題，Hyra(2013)發現如果混居社會住宅居民收入差距過大，將導致居民無法達成共識，建議在政策面上應確保提供中所得與低所得居民入住社區。Livingston et al.(2013)認為混居社區居民不僅有所得差異，更涉及居民的入住時間點、職業、種族或群體等差異，決策者希望鼓勵社會融合必須對現有的混合機制、鄰里混合狀況、以及鄰里變化等面向有更清楚的理解。Levy et al.(2013)發現混居社會住宅居民通常面臨多重就業障礙，包括育兒、交通、及健康……等問題，混居社會住宅僅提供不同階級背景居民混合居住的機會，但不足以確保社區能產生凝聚力或讓更多低收入居民參與社區活動，且可能會出現中等收入家庭受益過多，導致低收入民眾搬離的不公平情形，故美國住宅與都市發展部希望第六計畫(HOPE VI program)歸納混居社會住宅應加強的四大協助措施為：居住協助、社會服務與支持服務、就業服務、以及社區生活服務。

在混居社會住宅居民對混居態度調查方面，Barrett(2003)指出混居住宅的鄰里計畫目標，除促進低收入居民工作與提高兒童受教育機會之外，不應忽略老年人的需求，包括醫療院所位置、購物和交通便利性、安全及鄰里互動等，在混居住宅社區中，老人可為社區提供日托與輔導服務。Levy et al.,(2013)發現原來貧困地區的傳統公共住宅改建為混居住宅後，可以讓較高收入家庭可以入住，除解決以往低收入居民過度集中問題，亦可藉以建立較高住宅品質、改善生活服務、增加鄰里設施、及更安全的環境。Lucio et al.,(2014)針對由傳統公共住宅搬遷至混居住宅的居民進行訪談，透過確定就業、語言、財務知識、育兒、所需身心健康服務、青年與老人需求、交通、以及社區參與等項目的評估，發現居民普遍希望改善居住環境、社區設施、安全、以及社區意識。

從上述文獻回顧可發現，發現社會住宅的提供有其必要性，但大多數的社會住宅研究集中於住宅自有率較低的地區或國家，且大多數研究使用定性方法或僅進行少量樣本的定量分析來研究社會住宅，提供社會住宅的必要性與可行性在高住宅自有率地區或國家則有較多的爭議。其次，為使社會住宅能融入社會，避免淪為貧民窟或被標籤化，讓社會住宅成為混居社區可說是一項重要趨勢，但如何混居以兼顧社區融合與弱勢保障則無定論，並無法直接回應現行國內住宅法有關社會住宅弱勢保障比率提供至少30%之規定是否合理？因此，更深入瞭解社會大眾對社會住宅弱勢保障比率態度的影響因素有其必要性，進而研擬較適合國內的社會住宅混居策略。

三、研究設計

(一) 基本資料說明

本研究的實證資料主要採用內政部營建署的2015年住宅狀況抽樣調查，該調查每10年調查一次，2015年調查為最新數據，樣本代表了臺灣2,300萬總人口。抽樣母體以2015年9月底財政部房屋稅籍檔為抽樣母體底冊，抽樣方法採「分層二階段系統抽樣法」抽樣，依縣市分為22個副母體，各副母體下按區、市、鎮、鄉予以分層，層內各村里按照宅數由大到小排序，各層內第一階段採機率與規模大小成比例抽樣法(probability proportionate to size, PPS)以系統抽樣法抽出600個樣本村里，各村里的抽出機率與該村里的宅數成正比例。第二階段，樣本村里內先按照住宅類型(農舍、透天厝、公寓、華廈、住宅大樓)分類，各住宅類型內再按照地址排序，抽出約25宅，共計15,000宅(600×25=15,000)，總抽出率為千分之二，取樣均勻而具代表性。在扣除無人居住宅與問卷填答不完整之樣本後，樣本數為14,275筆。

該調查蒐集全國住宅居民之居住狀況、居住用建築物之質量情形、住戶住宅滿意度、未來購建租房屋意願、支出之資金來源、居住環境品質及對社會住宅態度等資料，調查範圍包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市及臺灣省各縣(市)、福建省金門縣與連江縣，調查對象在住宅部分包括有人經常居住之住宅與空置住宅。住戶及人口部分對象為住宅使用人中的家計負責人，若家計負責人不在家或不方便受訪，則可由該宅20歲以上之常住人口代答。靜態資料以2015年12月31日為資料標準日，動態資料以2015年1月1日起至同年12月31日為準，調查實施期間為2016年4月1日至2016年7月15日止。

(二) 變數選取

在解釋變數的選擇部分，本研究認為民眾對於社會住宅弱勢保障比率態度除受到其家計負責人與家庭屬性的影響外，亦受到其本身目前的居住環境品質的影響，故本文參考以往文獻，將解釋變數區分為家計負責人屬性、家庭屬性、對環境認知屬性、對社會住宅看法、以及區域變數等五大部分，本文使用變數的定義、設定方式、以及預期符號，如表一說明。

1. 家計負責人屬性

Hyra(2013)認為混居社會住宅住戶如收入差距過大，將導致居民無法達成共識和興趣，Currie & Yelowitz(2000)觀察發現公共住宅對小孩學業成績有正面影響，Livingston et al.,(2013)認為混居涉及居民職業或收入不同問題，故本研究分別以「性別、年齡、教育程度、職業及收入」為變項，測試家計負責人對社會住宅弱勢保障比率態度產生的影響。

2. 家庭屬性

Lucio et al.,(2014)針對從傳統公共住宅搬遷至混居住宅居民進行訪談，瞭解其所需身心健康服務、青年和老人需求等因素，而居民反映希望改善居住環境、安全及社區意識感。Levy et al.,(2013)研究發現隨著低收入家庭從貧困地區傳統公共住宅搬遷，原基地改建為混居住宅後，居住品質將提高，並可增加鄰里設施及更安全的環境。Korsu(2016)發現有一些因素會限制社會住宅的融合效果，例如富裕地區居民的心態以及住宅所有權人大多不願將高房價地區住宅出租給低收入家戶做為社會住宅的現實。對此，本研究以「家中有身心障礙者、家中有未成年子女、家中有65歲以上老人、5年內有搬遷、家戶住宅所有權為自有」變項進行測試。

3. 對鄰里環境認知

Levy et al.,(2013)認為混合社區居民需要社會服務、運輸服務、醫療保健等協助，並可透過社區園藝、美化活動以及文化活動，使居民相互了解並建立信任關係。Barrett(2003)指出混居社會住宅不應忽略老年人的需求，包括醫療院所位置、購物和交通便利性、安全及鄰里互動等，故本研究以「住家至醫療院所便利性、國中國小便利性、公園綠地、圖書館或藝文場所、環境美化與管理維護滿意度、視野景觀滿意度」變項，測試其對民眾社會住宅弱勢保障比率態度的影響。

4. 對社會住宅看法

Palmer(2016)調查發現幾乎沒有周邊鄰居因種族或階級而反對公共住宅，建議公共住宅分散策略應繼續執行。Pareja-Eastaway & Sánchez-Martínez(2017)強調社會住宅對於彌補市場機制不足的效益，建議未來應積極提供可負擔住宅給弱勢群體。另有文獻建議透過低於市場租金社會住宅協助弱勢家庭建立或維持社區混合(Levy et al., 2013; Livingston et al., 2013)，或透過混居住宅讓收入較低居民能融入社區，多樣化的社會環境將可讓居民和他們的孩子接觸到不同社會經濟背景的鄰居(McCormick et.al., 2012)，故本研究以「贊成政府規劃興建『只租不售』的社會住宅、社會住宅對弱勢者租金低於市場價格訂定、申請承租社會住宅」為變項，測試民眾對社會住宅看法對混居態度的影響。

5. 區域

因考量不同地區住宅市場發展差異，尤其是六都與非六直轄市的房價與租金水準差異，以及人口聚集與住宅存量，故以非六直轄市地區為參考基準，加上六直轄市的虛擬變數(包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市)，本文預期六直轄市民眾相較於非六都民眾願意讓社會住宅弱勢保障比率會較高。

表一 模型變數表

	變數	定義	預期符號
弱勢保障比率	民眾願意讓弱勢家戶占全體社會住宅戶數之比率	0%~未滿30%=1, 30%~未滿40%=2, 40%~未滿50%=3, 50%以上=4	
家計負責人屬性	主要家計負責人性別(以男性為基準組)	女性=1, 男性=0	+
	主要家計負責人年齡(歲)	連續變數	+/-
	主要家計負責人教育程度	1: 國小及以下, 2: 國(初)中, 3: 高中(職), 4: 專科, 5: 大學, 6: 研究所以上	+/-
	主要家計負責人職業(以沒工作為基準組)	指主要家計負責人職業: 民意代表、主管及經理=1, 其他=0 專業人員=1, 其他=0 軍人=1, 其他=0 技術員及助理專業人員=1, 其他=0 事務支援人員=1, 其他=0 服務及銷售工作人員=1, 其他=0 技藝有關人員=1, 其他=0 機械設備操作及組裝人員=1, 其他=0 基層技術工及勞力工人=1, 其他=0 農林漁牧業生產人員=1, 其他=0 無工作或其他=1, 其他=0	+/-
	每戶平均每月經常性總收入(萬元)	1.未滿2萬, 2. 2~4萬以下, 3. 4~6萬以下, ...11. 20萬以上	+/-
家庭屬性	具經濟或社會弱勢身分		
	家中有身心障礙者	有=1, 沒有=0	+
	家中有未成年子女	有=1, 沒有=0	+
	家中有65歲以上老人	有=1, 沒有=0	+
	5年內有搬遷	有=1, 沒有=0	+
對鄰里環境認知	家戶住宅所有權為自有	自有=1, 非自有=0	-
	住家至醫療院所便利性	非常方便=5, 方便=4, 普通=3, 不方便=2, 非常不方便=1	+
	住家至國中國小便利性	非常方便=5, 方便=4, 普通=3, 不方便=2, 非常不方便=1	+
	住家附近有公園綠地	有=1, 沒有=0	+
	住家附近有運動場所	有=1, 沒有=0	+
對社會住宅看法	住家附近有圖書館或藝文場所	有=1, 沒有=0	+
	住家附近環境美化與管理維護滿意度	非常滿意=5, 滿意=4, 普通=3, 不滿意=2, 非常不滿意=1。	+
	住家附近視野景觀滿意度	非常滿意=5, 滿意=4, 普通=3, 不滿意=2, 非常不滿意=1。	+
	贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅	非常贊成=5, 還算贊成=4, 沒意見=3, 不太贊成=2, 非常不贊成=1	+
	認為弱勢者租金按市場價格幾成訂定	80%=5, 70%=4, 60%=3, 50%=2, 50%以下=1	+
區域(以非六直轄市為基準組)	申請承租社會住宅意願	有意願=1, 其他=0	+
	臺北市	臺北市=1, 其他=0	+
	新北市	新北市=1, 其他=0	+
	桃園市	桃園市=1, 其他=0	+
	臺中市	臺中市=1, 其他=0	+
	臺南市	臺南市=1, 其他=0	+
	高雄市	高雄市=1, 其他=0	+

說明：主要家計負責人職業採行政院主計總處職業標準分類。

(三) 敘述統計

表二顯示本文各變數的敘述統計，包括百分比、平均值、標準差、最小值與最大值。民眾願意讓弱勢家庭占全體社區戶數比率大於30%以上平均值為2.11，代表願意讓弱勢保障比率介於30%~未滿40%與40%~未滿50%之間，較目前《住宅法》規定30%高；家計負責人屬性部分，主要家計負責人平均年齡52.6歲；教育程度平均值3.18，介於高職至專科學歷；每戶平均每月經常性總收入平均值為3.06，介於4萬元至6萬元間；女性主要家計負責人占28.4%；職業為民意代表、主管及經理占4.35%、專業人員占10.41%、軍人占0.67%、技術員及助理專業人員占8.21%、事務支援人員占5.12%、服務及銷售工作人員占19.93%、技藝有關人員占4.34%、機械設備操作及組裝人員占4.74%、基層技術工及勞力工人員占10.99%、農林漁牧業生產人員占5.77%、無工作或其他占25.33%。

家庭屬性部分，家中有身心障礙者占12.5%、家中有未成年子女占63.3%、家中有65歲以上老人占42.1%、5年內有搬遷12.46%；家戶住宅所有權屬自有高達84.80%，顯示臺灣高住宅自有率。對鄰里環境認知屬性部分，住家至醫療院所便利性、住家至國中國小便利性平均為3.72及3.93，介於普通與滿意之間；環境美化與管理維護滿意度、視野景觀滿意度平均為3.42及3.45，介於普通與滿意之間；住家附近有公園綠地占68.66%、有運動場所占68.2%、有圖書館或藝文場所占50.13%，公共設施比率較高。在社會住宅看法部分，贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅占3.62，介於普通與贊成之間；社會住宅對弱勢者租金低於市場價格訂定占3.81，介於6成與5成之間、有願意申請承租社會住宅占21.77%。此外，在區域屬性部分，臺北市占8.70%、新北市占15.50%、桃園市占8.02%、臺中市占9.91%、臺南市占7.34%、高雄市占10.31%及6直轄市以外地區占40.20%。

由2015年住宅狀況抽樣調查可發現，大部分民眾願意讓弱勢保障比率介於30%~未滿40%與40%~未滿50%之間，高於《住宅法》30%法定下限。此外，家戶住宅所有權屬自有高達84.80%，顯示臺灣高住宅自有率，惟目前國內住宅市場存在高房價所得比問題，造成民眾的住宅負擔能力沉重，將影響民眾對於社會住宅弱勢保障比率態度，亦將影響政府推動社會住宅政策。

(四) 實證模型

本研究以「2015年住宅狀況抽樣調查」問項：「社會住宅如果與您所居住的社區混合居住，請問您願意讓弱勢家庭占全體社區戶數百分之多少？」所調查民眾對社會住宅混居態度為被解釋變數，本研究關注社會住宅入住者特徵，即弱勢者入住比率(住宅法規定提供至少30%比率)與一般民眾混居的情形，將原始7項選項0%、1%~未滿10%、10%~未滿20%、20%~未滿30%、30%~未滿40%、40%~未滿50%、50%以上比率，區分為0~未滿30%、30%~未滿40%、40%~未滿50%、及50%以上等四個等級，分別為願意讓弱勢家戶占全體社區戶數50%以上=4，40%~未滿50%=3，30%~未滿40%=2，0~未滿30%=1，根據Long(1997)和Long & Freese(2006)，採用次序邏輯斯迴歸模型(ordered logistic model)進行分析民眾對社會住宅弱勢保障比率態度之影響因素，模型表示如下：

表二 各變數敘述統計

變數名稱	平均值	標準差	最小值	最大值
被解釋變數				
民眾願意讓弱勢家戶占全體社會住宅家戶比率大於30%以上	2.11	1.26	1	4
解釋變數				
家計負責人屬性				
主要家計負責人年齡	52.58	13.72	18	94
主要家計負責人教育程度	3.18	1.50	1	6
每戶平均每月經常性總收入	3.06	1.87	1	11
對鄰里環境認知				
住家至醫療院所便利性	3.72	0.95	1	5
住家至國中國小便利性	3.93	0.80	1	5
住家附近環境美化與管理維護滿意度	3.42	0.79	1	5
住家附近視野景觀滿意度	3.45	0.78	1	5
對社會住宅看法				
贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅	3.62	1.12	1	5
社會住宅對弱勢者租金低於市場價格訂定	3.81	1.17	1	5
家計負責人屬性				
百分比				
主要家計負責人性別	28.4%			
主要家計負責人職業				
民意代表、主管及經理	4.35%			
專業人員	10.41%			
軍人	0.67%			
技術員及助理專業人員	8.21%			
事務支援人員	5.12%			
服務及銷售工作人員	19.93%			
技藝有關人員	4.34%			
機械設備操作及組裝人員	4.74%			
基層技術工及勞力工人員	10.99%			
農林漁牧業生產人員	5.77%			
無工作或其他	25.33%			
家庭屬性				
具經濟或社會弱勢身分				
家中有身心障礙者	12.5%			
家中有未成年子女	63.3%			
家中有65歲以上老人	42.1%			
5年內有搬遷	12.46%			
家戶住宅所有權屬為自有	84.8%			
對鄰里環境認知與改善需求				
住家附近有公園綠地	68.66%			
住家附近有運動場所	68.20%			
住家附近有圖書館或藝文場所	50.13%			
對社會住宅看法				
願意申請承租社會住宅	21.77%			
區域				
臺北市	8.70%			
新北市	15.50%			
桃園市	8.02%			
臺中市	9.91%			
臺南市	7.34%			
高雄市	10.31%			

說明：家中有身心障礙者(12.5%)、家中有未成年子女(63.3%)、家中有65歲以上老人(42.1%)等3項變數，為《住宅法》第4條經濟或社會弱勢者身分。

$$y_i^* = x_i\beta + \epsilon_i \dots\dots\dots (1)$$

其中 y_i^* 為願意讓社會住宅弱勢保障之比率， X_i 是指影響民眾願意讓弱勢家庭占全體社區戶數比率的所有解釋變數， y_i^* 是無法觀察到的，而實際可以觀察到的是 y_i ， y_i 與 y_i^* 的關係為：

$$y_i = \begin{cases} 1 & \text{if } \tau_0 = -\infty \leq y_i^* < \tau_1 \\ 2 & \text{if } \tau_1 \leq y_i^* < \tau_2 \\ 3 & \text{if } \tau_2 \leq y_i^* < \tau_3 \\ 4 & \text{if } \tau_3 \leq y_i^* < \tau_4 = \infty \end{cases} \dots\dots\dots (2)$$

τ_i 是類別間的分界點， τ_i 與 β 則是待估計的係數， ϵ_i 殘差項，假設服從平均數為0、變異數為 $\pi^2/3$ 的邏輯斯分配(logistic distribution)。某事件發生的條件機率是 y^* 介於分界點 τ_{m-1} 與 τ_m 的機率，即

$$\Pr(y_i \leq m|x_i) = \Pr(y^* < \tau_m|x_i) \dots\dots\dots (3)$$

經運算後可得以下機率：

$$\Pr(y_i \leq m|x_i) = \Pr(x_i\beta + \epsilon_i < \tau_m) = \Pr(\epsilon_i < \tau_m - x_i\beta) = F(\tau_m - x_i\beta) \dots\dots\dots (4)$$

其中， $F(\bullet)$ 代表隨機誤差 ϵ_i 的累積分布函數，求出其對數概似函數，並以最大概似法估計係數。

由於(4)式的機率與自變數之間為非線性關係，可以次序勝算對數模型將它轉為線性，勝算是指某事件發生與該事件不發生的機率比， y 為一多項變數，模型的公式為：

$$\text{logit} [\Pr(y_i \leq m|x_i)] \equiv \ln \Omega_{\leq m | > m}(x_i) = \ln \left[\frac{\Pr(y_i \leq m|x_i)}{1 - \Pr(y_i \leq m|x_i)} \right] = \tau_m - x_i\beta \text{ for } m=1, \dots, J-1 \dots (5)$$

上式代表在自變數 x_i 的條件下，依變數 y_i 落入「第1類至第 m 類」的勝算對數。也就是，先計算「含 m 類及其以下」相對於「 m 類以上」發生的勝算，再取自然對數，(5)式可改寫為

$$\Pr(y_i \leq m|x_i) = \text{logit}^{-1}(\tau_m - x_i\beta) = \frac{\exp(\tau_m - x_i\beta)}{1 + \exp(\tau_m - x_i\beta)} \text{ for } m=1, \dots, J-1 \dots\dots\dots (6)$$

四、實證分析

(一) 主要家計負責人對社會住宅弱勢保障比率態度變數交叉分析

表三為家計負責人屬性與影響社會住宅弱勢保障比率態度之交叉分析，Person卡方檢定值達1%以上顯著水準，代表兩者間存在相關性。在全體住宅家戶性別變數部分，女性願意讓弱勢保障比率50%以上者為25.14%，明顯高於男性(23.98%)。在年齡變數部分，願意讓弱勢保障比率50%以上者以20~29歲(29.77%)、20歲以下(25%)、60歲以上(24.31%)，顯示經濟較為弱勢

表三 家計負責人屬性與社會住宅弱勢保障比率態度之交叉分析

解釋變數		社會住宅弱勢保障比率								
全體住宅家戶		自有住宅家戶								
分類	變數	分類	0%~ 未滿30%	30%~ 未滿40%	40%~ 未滿50%	50%以上	0%~未滿 30%	30%~ 未滿40%	40%~ 未滿50%	50%以上
性別	男		51.48%	11.13%	13.41%	23.98%	53.18%	10.94%	12.89%	22.99%
	女		49.21%	12.59%	13.06%	25.14%	51.92%	12.55%	12.43%	23.10%
Person卡方檢定值			10.1783(0.017)				6.5131(0.089)			
主要家計負責人年齡(歲)	20歲以下		25.00%	37.50%	12.50%	25.00%	20.00%	60.00%	20.00%	0.00%
	20~29歲		42.65%	13.63%	14.26%	29.77%	51.31%	13.11%	13.11%	22.47%
	30~39歲		49.07%	12.77%	14.32%	23.85%	52.16%	12.59%	13.28%	21.97%
	40~49歲		51.02%	12.17%	13.76%	23.04%	52.69%	12.32%	13.13%	21.87%
	50~59歲		51.37%	10.84%	13.64%	24.15%	53.15%	10.66%	13.24%	22.95%
	60歲以上		50.84%	11.54%	13.31%	24.31%	53.13%	10.64%	11.81%	24.42%
Person卡方檢定值			42.1682(0.000)				31.5525(0.007)			
教育程度	國小及以下		50.91%	10.68%	12.57%	25.84%	52.27%	10.38%	12.74%	24.61%
	國(初)中		48.03%	11.41%	14.24%	26.33%	50.12%	11.36%	13.21%	25.32%
	高中(職)		49.29%	11.40%	14.13%	25.17%	51.03%	11.73%	13.41%	23.83%
	專科		52.07%	12.10%	13.44%	22.40%	54.03%	11.61%	12.52%	21.84%
	大學		57.95%	12.71%	12.59%	22.62%	55.09%	12.28%	12.33%	20.31%
	研究所及以上		50.84%	10.49%	11.26%	20.31%	59.87%	9.81%	10.70%	19.62%
Person卡方檢定值			49.215(0.000)				43.7631(0.000)			
職業	民意代表、主管		57.29%	10.42%	13.54%	18.75%	59.04%	9.64%	13.25%	18.07%
	專業人員		56.20%	11.59%	12.56%	19.65%	58.26%	11.13%	11.87%	18.74%
	軍人		54.94%	11.57%	11.90%	21.59%	57.20%	10.84%	11.47%	20.49%
	技術員及助理		50.34%	14.42%	13.31%	21.93%	52.41%	13.67%	12.88%	21.04%
	事務支援人員		53.96%	14.34%	12.98%	18.72%	56.04%	14.76%	12.56%	16.64%
	服務工作人員		49.23%	11.10%	14.16%	25.51%	51.66%	10.43%	13.83%	24.08%
	技藝有關人員		55.27%	7.64%	12.36%	24.73%	55.73%	7.81%	12.11%	24.35%
	機械設備人員		45.81%	9.84%	17.58%	26.77%	47.72%	10.27%	16.54%	25.48%
	基層技術工		48.23%	12.83%	14.31%	24.63%	48.81%	13.27%	13.44%	24.49%
	農林業生產人員		47.13%	11.59%	14.65%	26.62%	51.32%	11.85%	13.53%	23.30%
	無工作與其他		50.80%	11.33%	12.13%	25.74%	51.86%	11.43%	11.76%	24.93%
Person卡方檢定值			104.0069(0.000)				85.2284(0.000)			
平均每月經常性總收入	未滿2萬元		51.39%	9.55%	10.93%	28.13%	53.47%	9.66%	10.48%	26.39%
	2萬~未滿4萬元		47.76%	12.18%	13.93%	26.13%	50.09%	11.99%	13.34%	24.58%
	4萬~未滿6萬元		50.20%	11.66%	14.07%	24.07%	51.96%	11.55%	13.20%	23.29%
	6萬~未滿8萬元		52.13%	11.23%	14.86%	21.78%	54.49%	10.86%	14.23%	20.43%
	8萬元以上		54.84%	12.73%	12.65%	19.77%	55.94%	12.32%	12.50%	19.23%
Person卡方檢定值			92.84(0.0000)				64.4399(0.000)			
區域	臺北市		42.43%	9.98%	7.89%	36.69%	44.78%	10.04%	8.33%	36.85%
	新北市		56.01%	16.31%	15.09%	12.60%	59.12%	16.25%	13.99%	10.63%
	桃園市		55.46%	11.27%	14.15%	19.13%	58.96%	10.75%	13.82%	16.48%
	臺中市		52.30%	11.02%	10.25%	26.43%	55.15%	11.37%	9.07%	24.41%
	臺南市		48.57%	7.73%	10.88%	32.82%	51.18%	7.73%	9.74%	31.35%
	高雄市		47.35%	11.21%	11.82%	29.62%	48.94%	10.26%	11.24%	29.56%
	非六直轄市		50.69%	11.01%	15.21%	23.09%	51.72%	10.92%	14.72%	22.64%
Person卡方檢定值			479.0164(0.0000)				418.6808(0.0000)			

說明：本題原始選項為7項，分別為(1)0%、(2)1%~未滿10%、(3)10%~未滿20%、(4)20%~未滿30%、(5)30%~未滿40%、(6)40%~未滿50%、(7)50%以上。

或較不易於市場上租屋者對弱勢族群接受度較高。在教育程度變數部分，願意讓弱勢保障比率50%以上者以國(初)中(26.33%)、國小及以下(25.84%)較高，顯示教育程度較低者較願提高弱勢保障比率。在職業變數部分，願意讓弱勢保障比率50%以上者以機械設備人員的26.77%為最高，事務支援人員、軍人、民意代表、主管及經理與專業人員則較低，顯示收入較高職業者較不願意提高弱勢保障比率。

在平均每月經常性總收入部分，願意讓弱勢保障比率50%以上者以未滿2萬元者的28.13%為最高，8萬元以上者的19.77%為最低，顯示高收入主要家計負責人較不願意提高弱勢保障比率。此外，在區域部分，願意讓弱勢保障比率達50%以上者以臺北市(36.69%)為最高，其後依序為臺南市(32.82%)、高雄市(29.62%)、臺中市(26.43%)，四者較非直轄市的23.09%高，但新北市(12.60%)、桃園市(19.13%)、則較非直轄市縣市為低。

整體而言，女性、年齡最年輕與最年長、教育程度越低、收入較低職業、收入較低等屬性者，較支持提高社會住宅的弱勢保障比率，顯示較為弱勢民眾具有同理心，願意與同樣弱勢民眾共同居住。不過，自有住宅家戶的弱勢保障比率則較全體住宅家戶為低。

(二) 民眾對社會住宅弱勢保障比率態度之影響因素分析

本研究透過Stata15軟體進行研究實證分析，表四呈現次序邏輯迴歸結果，在質變數的分析中，Pseudo R²僅提供粗略的標準，需參考其他模型配適度(goodness of fit)指標，包括模型配適度(goodness of fit)指標，包括概似比(Likelihood Ratio)、AIC (Akaike's Information Criterion)與BIC (Bayesian Information Criterion)皆說明模型1的模型配適度較佳，模型2~5由於分別排除其中一類特徵的解釋變數，所以模型配適度指標皆低於模型1(詳附錄A)。

模型1在家計負責人屬性方面，性別對於弱勢保障比率態度未達顯著水準；年齡與教育程度越高對於弱勢保障比率有顯著負向影響。職業變項中，以無工作者為基準組，民意代表、主管及經理、事務支援人員、及農林漁牧業生產人員對於弱勢保障比率有顯著負向影響，其餘職業者則未達顯著水準。此外，收入變項亦未達到顯著水準，可能是因為收入與其職業有關所造成。

在家庭屬性方面，家中有身心障礙者、5年內有搬遷家戶較為願意提高弱勢保障比率，而住宅所有權為自有者較為反對提高弱勢保障比率，但家中有未成年子女、65歲以上老人則未達到顯著水準。對鄰里環境認知與改善需求方面，住家附近有運動場所、住家附近環境美化與管理維護滿意度對弱勢保障比率有顯著正向影響，較支持提高弱勢保障比率，而住宅附近有公園綠地、圖書館或藝文場所對於弱勢保障比率則有顯著負向影響，較不支持提高弱勢保障比率，其他變數則未達到顯著水準。

對社會住宅看法方面，贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅、社會住宅對弱勢者租金低於市場價格訂定、及願意申請承租社會住宅等變數對於願意社會住宅混居有顯著正向影響。此外，在區域變項部分，以非六直轄市為基準組，可發現臺北市、臺南市、及高雄市對弱勢保障比率達顯著水準，但新北市、桃園市係數值為負向，臺中市則未達顯著水準。

(三) 民眾對社會住宅弱勢保障比率態度邊際效應分析

由於次序邏輯迴歸模型為非線性模型，估計係數僅能判斷各解釋變數對社會弱勢保障比率態度的影響方向，必須再藉由邊際效果瞭解解釋變數變動對被解釋變數的邊際效應。

表四 模型1次序邏輯斯迴歸分析

變數名稱	係數(t值)
家計負責人屬性	
性別男/女	0.01 (0.18)
年齡	-0.01 (-2.1) **
教育程度	-0.05 (-3.5) ***
職業(以無工作者為基準)	
民意代表、主管及經理	-0.18 (-1.9) *
專業人員	-0.1 (-1.54)
軍人	-0.33 (-1.61)
技術員及助理專業人員	-0.04 (-0.57)
事務支援人員	-0.15 (-1.91) *
服務及銷售工作人員	-0.01 (-0.1)
技藝有關人員/無工作	0.11 (1.27)
機械設備操作及組裝人員	0.02 (0.015)
基層技術工及勞力工人員	0.012342
農林漁牧業生產人員	-0.19 (-2.47) **
每戶平均每月經常性總收入(萬元)	-0.01 (-1.47)
家庭屬性	
經濟或社會弱勢	
家中有身心障礙者	0.21 (4.43)***
家中有未成年子女	0.02 (1.15)
家中有65歲以上老人	-0.02 (-0.69)
5年內有搬遷	0.12 (2.44)**
家戶住宅所有權為自有	-0.29 (-6)***
對鄰里環境認知	
住家至醫療院所便利性	-0.02 (-1.27)
住家至國中國小便利性	-0.01 (-0.18)
住家附近有公園綠地	-0.1 (-2.39)**
住家附近有運動場所	0.14 (3.27)***
住家附近有圖書館或藝文場所	-0.07 (-1.88)*
住家附近環境美化與管理維護滿意度	0.08 (2.98)***
住家附近視野景觀滿意度	-0.04 (-1.59)
對社會住宅看法	
贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅	0.13 (8.81)***
社會住宅對弱勢者租金低於市場價格訂定	0.27 (19)***
願意申請承租社會住宅	0.29 (7.16)***
區域	
臺北市/非六直轄市	0.58 (9.01)***
新北市/非六直轄市	-0.26 (-5.1)***
桃園市/非六直轄市	-0.18 (-2.8)***
臺中市/非六直轄市	0.02 (0.49)
臺南市/非六直轄市	0.26 (3.99)***
高雄市/非六直轄市	0.25 (4.4)***
門檻值1	1.06177
門檻值2	1.561745
門檻值3	2.231537
Number of obs	14,275
Log likelihood	-16693.24
AIC	33462.48
BIC	33750.00

說明：*、**、***分別代表達到10%、5%、1%的顯著水準

本文將弱勢保障比率區分為四個層級，利用次序邏輯斯模型估計四種弱勢保障比率的影響效果。其中，影響效果是指機率，各解釋變數在四個層級弱勢保障比率的邊際效果總和為0，當某層級弱勢保障比率的機率提高，則其他層級的機率就會下降，若係數符號為正，表示整個分配向右移動，也就是支持提高弱勢保障比率的機率會增加。若解釋變數為連續變數，邊際效果表示解釋變數平均變動一單位時，對四組弱勢保障比率影響的機率；若解釋變數為虛擬變數，解釋變數變動對其影響則須與基準組做比較，相對於基準組，各弱勢保障比率組別機率是如何變動。

由表四模型1計算顯著變數對民眾弱勢保障比率態度之邊際效應，如表五所示。家計負責人屬性部分，年齡每增加1歲或教育程度每提高1個程度，對於提高弱勢保障比率至50%以上的態度會分別減少0.06%及0.93%，職業為民意代表、主管及經理、事務支援人員、及農林漁牧業生產人員者較無工作則分別減少3.07%、2.74%及3.33%，住宅所有權屬為自有時則會減少5.52%。相對地，家中有身心障礙者、5年內有搬遷家戶則會分別增加4%及2.31%。

在對鄰里環境認知部分，住家附近有運動場所、環境美化與管理維護滿意度較高時，對於社會住宅弱勢保障比率提高至50%以上的支持度會分別增加2.61%、1.56%，但住家附近有公園綠地、圖書館或藝文場所則會分別減少1.96%及1.25%。對社會住宅看法部分，贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅、弱勢者租金低於市場價格訂定、及願意申請承租社會住宅之民眾，對於社會住宅弱勢保障比率提高至50%以上的支持度會分別增加2.44%、4.97%及5.58%。此外，臺北市、臺南市與高雄市對社會住宅提高弱勢保障比率至50%以上的支持度會較分別較非六直轄市縣市增加11.66%、4.94%及4.76，但新北市及桃園市則會減少4.45%及3.09%。

從上述邊際效應分析，臺北市對提高弱勢保障比率至50%以上的支持度較非六直轄市縣市增加11.66%最高，但住宅所有權為自有家戶相對於非自有家戶則會減少5.52%，顯示應優先進行溝通。

(四) 實證結果討論

在國內長期房價所得比偏高下，社會住宅興建數量與其混居方式一直是社會關注的問題，但以往文獻對此問題的探討並不多，尤其是透過具代表性資料進行嚴謹實證分析的文獻更是鮮少，為掌握民眾對於社會住宅弱勢保障比率態度的影響因素，本研究將解釋變數區分為五大部分：家計負責人屬性、家庭屬性、對鄰里環境認知、對社會住宅看法、以及區域差異。

本文實證結果發現，家中有身心障礙者、5年內有搬遷、贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅、贊成社會住宅對弱勢者租金低於市場價格訂定、以及願意申請承租社會住宅等變數，對社會住宅混居態度具有顯著正向影響，顯示具有上述特性者較為支持提高弱勢保障比率，就未來政府與民眾有關社會住宅的溝通策略而言，建議政府應先與其溝通，進而扮演政府與其他民眾溝通的橋樑。

其次，實證結果亦顯示家計負責人年齡較長、教育程度越高、住宅所有權為自有者，其對提高弱勢保障比率態度具有顯著負向影響，顯示即使大多數民眾認同社會住宅的提供有其必要性，但當社會住宅要興建在其所居住地區時仍傾向降低弱勢保障比率，此可能是社會

表五 模型1民眾對社會住宅弱勢保障比率態度之邊際效應表(%)

	弱勢保障比率			
	0~未滿30%	30%~未滿40%	40%~未滿50%	50%以上
家計負責人屬性				
年齡	0.08%	-0.01%	-0.01%	-0.06%
教育程度	1.3%	-0.08%	-0.28%	-0.93%
職業(無工作者為基準)				
民意代表、主管及經理	4.48%	-0.37%	1.03%	-3.07%
事務支援人員	3.98%	0.32%	-0.91%	-2.74%
農林漁牧業生產人員	4.88%	-0.41%	-1.13%	-3.33%
家庭屬性				
經濟或社會弱勢				
家中有身心障礙者	-5.37%	0.25%	1.11%	4%
5年內有搬遷	-3.16%	0.17%	0.67%	2.31%
家戶住宅所有權為自有	7.32%	-0.3%	-1.49%	-5.52%
對鄰里環境認知				
住家附近有公園綠地	2.72%	-0.16%	-0.59%	-1.96%
住家附近有運動場所	-3.7%	0.26%	0.83%	2.61%
住家附近有圖書館或藝文場所	1.75%	-0.11%	-0.38%	-1.25%
住家附近環境美化與管理維護滿意度	-2.19%	0.14%	0.48%	1.56%
對社會住宅看法				
贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅	-3.42%	0.22%	0.75%	2.44%
社會住宅對弱勢者租金低於市場價格訂定	-6.96%	0.45%	1.53%	4.97%
願意申請承租社會住宅	-7.47%	0.34%	1.54%	5.58%
區域				
臺北市/非六直轄市	-14.3%	0.11%	2.51%	11.66%
新北市/非六直轄市	6.52%	-0.55%	-1.51%	-4.45%
桃園市/非六直轄市	4.5%	-0.37%	-1.03%	-3.09%
臺南市/非六直轄市	-6.52%	0.25%	1.32%	4.94%
高雄市/非六直轄市	-6.3%	0.26%	1.29%	4.76%

住宅在國內仍被大多數人視為是鄰避設施所造成，降低社會住宅弱勢保障比率可減少其可能的負面外部性，例如擔心社會住宅興建在自己住宅旁時會造成房價下跌，當主要家計負責人的年齡越長、教育程度較高、房屋為自有時其對社會住宅的態度將較為謹慎，此實證結果與Korsu(2016)及陳金田(2016)相符，建議政府可參考美國芝加哥住房管理局(Chicago Housing Authority)策略，改善社會住宅的規劃設計與施工品質，並加強社會住宅的經營管理，藉以

賦予社會住宅社區新的意象。此外，除居住協助外，亦應強化社區生活、就業服務、以及社會服務與支持服務，使弱勢居民能充分融入社區與社會(McCormick et al., 2012; Levy et al., 2013)。

第三、附近環境美化與管理維護滿意度對於提高社會住宅弱勢保障比率亦有顯著正向影響，顯示大部分民眾具有同理心或利他動機，當自己對居住環境滿意時，也願意讓其他的居住環境獲得改善，此部分建議可透過社區營造方式，創造更多社區意識，改善社區及鄰里互動，使社會住宅社區能與周邊環境共存共榮。此外，住家附近有運動場所其對提高弱勢保障比率的支持度亦會增加，但住家附近有公園綠地、圖書館或藝文場所則有相反的效果，顯示不同類型的鄰里環境設施會有不同的影響效果，較偏向動態的鄰里設施對於提高弱勢保障比率有正向影響，較偏向靜態的鄰里設施則有正向影響，其背後意涵有待後續進一步深入探討。

第四、新北市與桃園市民眾相較於其他非六直轄市民眾，對於提高弱勢保障比率的支持度較低，根據內政部2019年統計通報顯示，新北市與桃園市人口淨遷入從2012年底至2018年分別增加0.04%及0.71%，此可能是因為臺北市房價偏高，許多在新北市或桃園市購屋的民眾是因為負擔不起臺北市房價而遷出有關，這些居民以往多憑本身努力來改善居住品質，較少接受到政府住宅補貼，故對於提高社會住宅弱勢保障比率的支持度較低，政府有必要進一步加以瞭解與溝通。

整體而言，社會住宅雖可改善弱勢群族的居住環境，並發揮許多正面外部效益(Currie & Yelowitz, 2000)，但國內民眾對於社會住宅仍有相當程度的刻板印象與偏見，此部分除提供更客觀的研究分析做為佐證外(Palmer, 2016; 黃怡潔等, 2017)，應可透過社會住宅的公共空間與相關生活服務及活動(例如托幼、托老、職業技能學習、或社團活動)，創造更多社會住宅住戶間或與其周邊居民的溝通與互動機會(Li & Wu, 2013; Wang & Wang, 2016)。政府本身也要加強與民眾溝通與再教育(Forte & Russo, 2017)，去除大眾對於社會住宅的疑慮，才能讓社會住宅去標籤化，為更多大眾所接納，真正落實社會住宅的功能。此外，在社會住宅推動過程中可能面臨許多的財政困難與民眾反彈(Scally & Tighe, 2015; Korsu, 2016)，此部分應充分結合公私部門資源(Yuan et al., 2017)，透過良好的社會住宅規劃設計與施工品質以滿足不同族群居住需求(Leung et al., 2015)，並將居住與相關生活扶助服務相結合(Mohit et al., 2010; Mohit & Azim, 2012; Alnsour & Hyasat, 2016)，以合理的租金與租期設計(Fitzpatrick & Watts, 2017; Yuan et al., 2017)，讓弱勢族群有融合與學習的機會與環境。

五、結論與建議

本研究分析民眾對社會住宅弱勢保障比率態度之影響因素，藉以提供政府在檢討《住宅法》規定提供至少30%以上比率出租予經濟或社會弱勢者政策時參考，獲得下列重要結論：

首先，擁有自用住宅、教育程度較高、年紀較長對提高社會住宅弱勢保障比率產生顯著負向影響；相反的，無自有住宅家戶、家中有身心障礙者則較支持提高社會住宅弱勢保障比率，顯示在高住宅自有率下，社會住宅仍具有很強的鄰避效應，建議政府可透過更多的成功社會住宅社區的參訪與經驗交流，漸漸消除民眾對於社會住宅的刻板印象與偏見。

其次，家戶5年內有搬遷、贊成興建社會住宅、願意申請承租社會住宅者對提高社會住宅弱勢保障比率的支持度較高，建議政府應優先與上述族群溝通，進而鼓勵他們扮演政府與其他民眾的溝通橋樑，減少社會住宅興建的阻力。

第三、附近環境美化與管理維護滿意度對於提高社會住宅弱勢保障比率亦有顯著正向影響，顯示大部分民眾具有同理心或利他動機，但鄰里環境中不同類型設施對弱勢保障比率會有不同的影響效果，建議政府可透過鼓勵社區營造，創造更多社區意識，改善社區及鄰里互動，使社會住宅社區能與周邊環境共存共榮。

最後，都市化程度較高的城市，民眾對於社會住宅弱勢保障比率的支持度較高，此結果顯示都市人口密集地區民眾有較高社會住宅需求。但是，位於都會區周邊城市的居民對於弱勢保障支持度較低，存在明顯的地區差異，顯示社會住宅的推動應因地制宜。

本文建議政府在未來社會住宅推動略上，應充分結合公共和民間的資源，在社會住宅的區位選擇、規劃設計、施工品質、以及後續的使用管理都應充分考量不同族群的需求，更合理的設計社會住宅的租金、租期，並加強與社會大眾的溝通，持續提高現行社會住宅的弱勢保障比率。

註 釋

- 註1：美國、新加坡、香港較偏好使用公共住宅一詞，同時包括出租與出售的型態，歐洲則較普遍使用社會住宅一詞，大多以出租為主，在臺灣社會住宅為住宅法中的法定用詞，被定義為只租不售的住宅，有別於以往以出售為主的國宅，但因為社會住宅往往被民眾標籤化，尤其是在高房價的臺北市，故臺北市較偏好使用公共住宅一詞，其他縣市則多使用社會住宅。
- 註2：2006年台灣關愛之家協會因提供罹患愛滋病等法定傳染病者居住協助，遭所在社區以入住者身分違反社區規約提起民事訴訟(司法院，2006)，在一審判決該協會敗訴須搬離房屋時引發輿論，立法院立即於2007年7月11日修正《人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例》，通過第4條第1項：「感染者之人格與合法權益應受尊重及保障，不得予以歧視，拒絕其就學、就醫、就業、安養、居住或予其他不公平之待遇」，以保障弱勢者居住權，因此臺灣高等法院於2007年8月7日廢棄原台灣關愛之家協會應遷離房屋及負擔訴訟費用之判決(司法院，2007)。
- 註3：2011年內政部統計處「社會住宅需求調查」中，民眾願意在同一社會住宅社區中讓弱勢族群占全體戶數比率0%(14.78%)、1~30%(34.6%)、31~40%(12.12%)、41~50%(23.86%)、51%以上(14.64%)。2015年內政部營建署「住宅狀況抽樣調查」對民眾願意在同一社會住宅社區中讓弱勢族群占全體戶數比率0%(4.66%)、1~未滿30%(36.96%)、30~未滿40%(16.75%)、40~未滿50%(7.29%)、50%以上(34.35%)，從上述調查結果可發現，民眾對社會住宅混居的態度有隨調查對象及時間不同而有上升的趨勢。
- 註4：目前申請入住社會住宅機制，弱勢戶可透過評點機制讓弱勢者優先入住，一般戶則透過抽籤方式申請，惟目前一般戶中籤率，臺北市為5%~8%、新北市為2%~11%(林口世大運選手村社宅因提供2,500戶出租，中籤率為42.04%)桃園市及臺中市為11%，顯示目前一般民眾承租社會住宅中籤率仍偏低。
- 註5：以臺北市健康公宅為例，507戶招租戶數中有30%(152戶)保留給設籍當地的區里民眾，其中籤率達11.8%，一般市民中籤率僅有3.6%，而臺北市就學就業戶中籤率只有0.9%。

參考文獻

一、中文部份

內政部營建署

2015 《住宅狀況抽樣調查》。

Construction and Planning Agency, Ministry of the interior, R.O.C. (Taiwan).

2015 “*Report on the housing status survey*”.

司法院

2006 〈臺灣臺北地方法院 95 年度重訴字第 542 號民事判決〉 (<https://law.judicial.gov.tw/>)。

2007 〈臺灣高等法院 95 年上易字第 1012 號民事判決〉 (<https://law.judicial.gov.tw/>)。

2019 〈臺灣臺北地方法院 107 年國字第 5 號民事裁定〉 (<https://law.judicial.gov.tw/>)。

Judicial Yuan

2006 “*Civil Judgment No. 542 of the 1995 District Court of Taipei District, Taiwan,*” (<https://law.judicial.gov.tw/>).

2007 “*Taiwan High Court Civil Judgment No. 1012 of 1995,*” (<https://law.judicial.gov.tw/>).

2019 “*Taiwan Taipei District Court Civil Ruling No. 5 in 107 years,*” (<https://law.judicial.gov.tw/>).

江尚書

2011 〈以社會住宅的實踐凝聚城市的進步性〉 《中華民國建築學會會刊雜誌》63：31-34。

Jiang S. S.

2011 “Consolidating the progressiveness of the city through the practice of social housing” *Journal of the Architectural Society of the Republic of China*. 63: 31-34.

林育如

2017 〈以「居住穩定」做為社會住宅建構居住安全網的開始〉 《社區發展》158：25-32。

Lin Y. R.

2017 “Constructing Housing Safety Network: Housing Stability in Social Housing,” *Library of Academia Sinica*. 158: 25-32.

林偉如

2017 〈社會福利設施之鄰避紛爭處理方法—兼介紹日本鄰避設施之居民合意形成程序〉 《法令月刊》68(2): 90-115。

Lin H. J.

2017 “A Study on the Conflict Resolution System of NIMBY for Social-Welfare Facilities-Including the Procedures of Consensus with Local Residents in Japan,” *The Law Monthly*. 68(2): 90-115.

孫一信

- 2011 〈為什麼臺灣需要社會住宅？臺灣需要什麼樣的社會住宅〉 《中華民國建築學會會刊雜誌》63：25-30。

Sun Y. X.

- 2011 “Why does Taiwan need social housing? What kind of social housing does Taiwan need?,” *Journal of the Architectural Society of the Republic of China*. 63: 25-30.

張金鵬

- 2011 〈當前社會住宅的期待〉 《中華民國建築學會會刊雜誌》63：31-33。

Chang C. O.

- 2011 “Expectations of current social housing,” *Journal of the Architectural Society of the Republic of China*. 63: 31-33.

陳金田

- 2016 〈從共用資源治理觀點探討臺北市公共住宅政策〉 《土地問題研究季刊》15(3)：74-87。

Chen J. T.

- 2016 “Discussion on Taipei’s Public Housing Policy from the Perspective of Governance of Shared Resources” *Land Issues Research Quarterly*. 15(3): 74-87.

彭建文

- 2018 〈興建社會住宅、活絡租賃住宅市場之政策方向〉 《高齡少子化現象對醫療體系與住宅市場之影響》10：171-181。

Peng J. W.

- 2018 “Policy directions for building social housing and flexible rental housing market,” *Impact of the phenomenon of declining birthrate on the medical system and the residential market*. 10: 171-181.

黃怡潔、江穎慧、張金鵬

- 2017 〈臺北市公共住宅對周圍住宅價格之影響〉 《都市與計劃》44(3)：277-302。

Huang Y. J. & Y. H. Chiang & C. O. Chang

- 2017 “Impact of Public Housing on Nearby Residential Property Values in Taipei City,” *City And Planning*. 44(3): 277-302.

監察院

- 2018 〈社會住宅睦鄰戶情形調查報告〉 (<https://www.cy.gov.tw/>)，107 內調 0068 字號。

The Control Yuan Republic of China

- 2018 “Investigation report on the situation of good neighbors in social housing,” (<https://www.cy.gov.tw/>). 107: 68.

Forrest, R.、黎德星

- 2012 〈社會住宅：過去、現在和未來〉 《住宅學報》21(2)：91-99。

Forrest, R. & T. H. LI

- 2012 “Social Housing: Pasts, Presents and Futures” *Journal of Housing Studies*. 21(2): 91-99.

二、英文部份

Alnsour J. A. & A. S. Hyasat

2016 “Residential Satisfaction with Low Income Housing in Jordan: Salt City as a Case Study,” *Journal of Economic Sciences*. 3(1): 31-44.

Barrett, E. J.

2003 “The Needs of Elders in Public Housing: Policy Considerations in the Era of Mixed-Income Redevelopment,” *Journal of Aging & Social Policy*. 25: 218-233.

Byrne, M. & M. Norris

2017 “Pro-cyclical Social Housing and the Crisis of Irish Housing Policy: Marketization, Social Housing, and the Property Boom and Bust,” *Housing Policy Debate*. 28(1): 50-63.

Currie, J. & A. Yelowitz

2000 “Are Public Housing Projects Good for Kids,” *Journal of Public Economics*. 75(1): 99-124.

Fitzpatrick, S. & B. Watts

2017 “Competing Visions: Security of Tenure and the Welfarisation of English Social Housing,” *Housing Studies*. 32(8): 1021-1038.

Forte, F. & Y. Russo

2017 “Evaluation of User Satisfaction in Public Residential Housing - A Case Study in the Outskirts of Naples, Italy,” *IOP Conf. Series: Materials Science and Engineering*. 245(1): 1-8.

Fraser, J. C. & E. L. Kick

2007 “The Role of Public, Private, Non-profit and Community Sectors in Shaping Mixed-income Housing Outcomes in the US,” *Urban Studies*. 44(12): 2357-2377.

Fraser, J. C., R. J. Chaskin & J. T. Bazuin

2013 “Making Mixed-Income Neighborhoods Work for Low-Income Households,” *Cityscape*. 15(2): 83-100.

Hyra, D.

2013 “Mixed-Income Housing: Where Have We Been and Where Do We Go From Here?,” *Cityscape*. 15(2): 123-134.

Korsu, E.

2016 “Building Social Mix by Building Social Housing? An Evaluation in the Paris, Lyon and Marseille Metropolitan Areas,” *Housing Studies*. 31(5): 598-623.

Leung, M. Y., J. Yu & H. Chow

2015 “Impact of Indoor Facilities Management on the Quality of Life of the Elderly in Public Housing,” *Facilities*. 34(9): 564-579.

- Levy, D. K., Z. McDade & k. Bertumen
 2013 “Mixed-Income Living: Anticipated and Realized Benefits for Low-Income Households,” *Cityscape*. 15(2): 15-28.
- Li, Z. G. & F. L. Wu
 2013 “Residential Satisfaction in China’s Informal Settlements: A Case Study of Beijing, Shanghai, and Guangzhou,” *Urban Geography*. 34(7): 923-949.
- Livingston M., A. Kearns & N. Bailey
 2013 “Delivering Mixed Communities: The Relationship between Housing Tenure Mix and Social Mix in England’s Neighbourhoods,” *Housing Studies*. 28(7): 1056-1080.
- Long, J. S.
 1997 “*Regression models for categorical and limited dependent variables*,” Thousand Oaks, CA: Sage.
- Long, J. S., & Freese, J.
 2006 *Regression Models for Categorical Dependent Variables Using Stata* (2nd ed.), College Station, TX: Stata Press.
- Lucio, J., L. Hand & F. Marsiglia
 2014 “Designing Hope: Rationales of Mixed-Income Housing Policy,” *Journal of Urnal of Urban Affairs*. 36(5): 891-904.
- McCormick, N. J., M. L. Joseph & R. J. Chaskin
 2012 “The New Stigma of Relocated Public Housing Residents: Challenges to Social Identity in Mixed-Income Developments,” *City & Community*. 11(3): 285-308.
- Mohit, M. A., M. Ibrahim & Y. R. Rashid
 2010 “Assessment of Residential Satisfaction in Newly Designed Public Low-cost Housing in Kuala Lumpur, Malaysia,” *Habitat International*. 34(1): 18-27.
- Mohit M. A. & M. Azim
 2012 “Assessment of Residential Satisfaction with Public Housing in Hulhumale’, Maldives,” *Procedia - Social and Behavioral Sciences*. 50: 756-770.
- Norris, M. & M. Byrne
 2018 “Housing Market (In) stability and Social Rented Housing: Comparing Austria and Ireland during the Global Financial Crisis,” *Journal of Housing and Built Environment*. 33(2): 227-245.
- Oakley, D. A. & J. S. Fraser
 2016 “U.S. Public-Housing Transformations and the Housing Publics Lost in Transition,” *City & Community*. 15(4): 349-366.
- Onatu, G. O.
 2010 “Mixed-income housing development strategy Perspective on Cosmo City, Johannesburg, South Africa,” *International Journal of Housing Markets and Analysis*. (3): 203-215.

Palmer, G. L.

- 2016 “Examining the Effects of Scattered Site Supportive Housing on the Social and Economic Integration of Men Who Are Formerly Homeless and Primarily Black/African American,” *Journal of Black Studies*. 47(8): 848-868.

Pareja-Eastaway, M. & T. Sánchez-Martínez

- 2017 “More Social Housing? A Critical Analysis of Social Housing Provision in Spain,” *Critical Housing Analysis*. 4: 124-131.

Scally, C. P. & J. R. Tighe

- 2015 “Democracy in Action? NIMBY as Impediment to Equitable Affordable Housing Siting,” *Housing Studies*. 30(5): 749-769.

Wang, D. G. & F. L. Wang

- 2016 “Contributions of the usage and affective experience of the residential environment to residential satisfaction,” *housing Studies*, 31(1): 42-60.

Yuan, J. F., X.D. Zheng, J. You, J. & M. J. Skibniewski

- 2017 “Identifying Critical Factors Influencing the Rents of Public Rental Housing Delivery by PPPs: The Case of Nanjing,” *Sustainability*. 9(3): 1-22.

附錄A 模型比較表

變數名稱	模型1 係數(t值)	模型2 係數(t值)	模型3 係數(t值)	模型4 係數(t值)	模型5 係數(t值)
家計負責人屬性					
性別男/女	0.01 (0.18)		0.01 (0.5)	0.01 (0.05)	0.01 (0.53)
年齡	-0.01 (-2.1)**		-0.01 (-3.9)***	-0.01 (-2.13)**	-0.01 (-2.49)**
教育程度	-0.05 (-3.5)***		-0.05 (-3.9)***	-0.05 (-3.7)***	-0.05 (-3.8)***
職業					
歸納為收入較高職業					
民意代表、主管及經理/無工作	-0.18 (-1.9)*		-0.16 (-1.85)*	-0.18 (-1.97)**	-0.21 (-2.34)**
專業人員/無工作	-0.1 (-1.54)		-0.11 (-1.58)	-0.1 (-1.46)	-0.13 (-1.89)*
歸納為收入中等職業					
軍人/無工作	-0.33 (-1.61)		-0.34 (-1.67)*	-0.3 (-1.48)	-0.32 (-1.6)
技術員及助理專業人員/無工作	-0.04 (-0.57)		-0.06 (-0.93)	-0.04 (-0.57)	-0.03 (-0.55)**
事務支援人員/無工作	-0.15 (-1.91)*		-0.18 (-2.2)**	-0.16 (-1.92)**	-0.16 (-2)
服務及銷售工作人員/無工作	-0.01 (-0.1)		-0.01 (-0.17)	-0.01 (-0.11)	-0.01 (-0.09)
技藝有關人員/無工作/無工作	0.11 (1.27)		0.09 (1.11)	0.11 (1.27)	0.12 (1.46)
機械設備操作及組裝人員/無工作	0.02 (0.015)		0.01 (0.01)	0.02 (0.3)	0.01 (0.11)
基層技術工及勞力工人/無工作	0.012342		0.01 (0.2)	0.01 (0.2)	0.03 (0.52)
歸納為收入較低職業					
農林漁牧業生產人員/無工作	-0.19 (-2.47)**		-0.22 (-2.8)***	-0.18 (-2.33)**	-0.16 (-2.07)**
每戶平均每月經常性總收入(萬元)	-0.01 (-1.47)		-0.02 (-2.05)**	-0.01 (-1.54)	-0.01 (-1.95)*
家庭屬性					
經濟或社會弱勢					
家中有身心障礙者	0.21 (4.43)***	0.23 (4.9)***		0.21 (4.37)***	0.24 (5.09)***
家中有未成年子女	0.02 (1.15)	0.01 (1.11)		0.01 (1.13)	0.02 (1.51)
家中有65歲以上老人	-0.02 (-0.69)	-0.01 (-0.4)		-0.02 (-0.61)	-0.01 (-0.44)
5年內有搬遷	0.12 (2.44)**	0.09 (1.93)*		0.13 (2.56)	0.11 (2.29)**
家戶住宅所有權為自有	-0.29 (-6)***	-0.33 (-7)***		-0.29 (-6)***	-0.43 (-9)***
對鄰里環境認知					
住家至醫療院所便利性	-0.02 (-1.27)	-0.03 (-1.55)	-0.02 (-1)		-0.02 (-1.21)
住家至國中國小便利性	-0.01 (-0.18)	-0.01 (-0.1)	-0.01 (-0.43)		0.01 (0.16)
住家附近有公園綠地	-0.1 (-2.39)**	-0.11 (-2.52)**	-0.1 (-2.26)**		-0.11 (-2.6)***
住家附近有運動場所	0.14 (3.27)***	0.14 (3.15)***	0.15 (3.34)***		0.16 (3.59)***
住家附近有圖書館或藝文場所	-0.07 (-1.88)*	-0.07 (-2.13)**	-0.07 (-1.99)**		-0.06 (-1.85)*
住家附近環境美化與管理維護滿意度	0.08 (2.98)***	0.08 (2.95)***	0.08 (2.89)**		0.08 (2.87)***
住家附近視野景觀滿意度	-0.04 (-1.59)	-0.04 (-1.66)*	-0.04 (-1.63)		-0.04 (-1.52)
對社會住宅看法					
贊成政府規劃興建「只租不售」的社會住宅	0.13 (8.81)***	0.12 (8.11)***	0.13 (8.99)***	0.13 (8.81)***	
社會住宅對弱勢者租金低於市場價格訂定	0.27(19)***	0.28(19.7)***	0.27(18.9)***	0.28(19.1)***	

附錄A 模型比較表(續)

變數名稱	模型1 係數(t值)	模型2 係數(t值)	模型3 係數(t值)	模型4 係數(t值)	模型5 係數(t值)
願意申請承租社會住宅 區域	0.29 (7.16)***	0.31 (7.48)***	0.38 (9.54)***	0.29 (6.99)***	
臺北市/非六直轄市	0.58 (9.01)***	0.53 (8.44)***	0.58 (9.02)***	0.56 (8.93)***	0.59 (9.26)***
新北市/非六直轄市	-0.26 (-5.1)***	-0.27 (-5.4)***	-0.25 (-5.0)***	-0.27 (-5.6)***	-0.31 (-6.3)***
桃園市/非六直轄市	-0.18 (-2.8)***	-0.18 (-2.9)***	-0.18 (-2.8)***	-0.18 (-2.9)***	-0.18 (-2.9)***
臺中市/非六直轄市	0.02 (0.49)	0.02 (0.47)	0.04 (0.71)	0.02 (0.37)	-0.01 (-0.16)
臺南市/非六直轄市	0.26 (3.99)***	0.27 (4.24)***	0.26 (4.07)***	0.26 (4.12)***	0.21 (3.25)***
高雄市/非六直轄市	0.25 (4.4)***	0.25 (4.5)***	0.26 (4.53)***	0.24 (4.31)***	0.19 (3.41)***
門檻值1	1.06177	1.414701	1.092444	1.039204	-0.71443
門檻值2	1.561745	1.913089	1.590288	1.538576	-0.23098
門檻值3	2.231537	2.580838	2.257291	2.207138	0.417866
Number of obs	14,275	14,275	14,275	14,275	14,275
Log likelihood	-16693.24	-16721.722	-16729.639	-16705.43	-16969.639
AIC	33462.48	33491.44	33525.28	33472.86	34009.28
BIC	33750.00	33673.03	33774.96	33707.41	34274.10

說明：*、**、***分別代表10%、5%、1%的顯著水準