

教育部青年發展署

113年青年好政- Let's Talk

《居住正義》 議題說明

台灣經濟研究院

113年2月

貳、居住正義之內涵

居住正義可從「居住權」及「正義論」展開



居住正義 三大原則

- 居住權屬**基本人權**
- 《**住宅法**》：維護人民尊嚴之重要要素
- 各項國際公約表述：**「適足居住權」**



- 為環境中所有參與者提供**公平選擇**的機會



- ① **平等原則**：
保障所有人都有權享有適當且安穩的居住環境與水平
- ② **機會均等原則**：
保障每個人自由進出市場的平等機會
- ③ **差異原則**：
保障社會弱勢群體的居住權益

參、居住正義面臨挑戰

我國住房市場急速發展，國人居住權受挑戰！

買不起

- **買房壓力大：**
房價所得比9.86倍
- **房價負擔能力低：**
房貸負擔率42.25%
- **都會區房價過高：**
居住環境及生活品質難平衡

租不好

- **房租持續攀升：**
薪資成長幅度追不上房租上漲速度
- **租屋黑市：**
囤房現象、品質不佳、資訊不透明
- **租屋糾紛多：**
租房權益無保障、法扶機制不健全

住不到

- **租屋歧視：**
弱勢群體租不到房
- **社會住宅需持續推動：**
存量不足、社服功能不夠完善

(112年第3季資料)



肆、113年Talk議題建議討論面向

113年Talk主題建議三大討論面向

(一) 適足居住權

● 購屋負擔能力

● 居住環境與品質

● 共融居住模式



(二) 租屋保障

● 保障租房權益

● 租屋市場透明化



(三) 社宅多元居住供給

● 保障弱勢居住權益

● 包租代管



可延伸討論子議題

* 討論面向及子議題僅供參考，青年可自行發想

伍、三大面向子議題說明(1/3)

(一)適足居住權



購屋負擔能力

- 購屋**仰賴貸款程度高、負擔能力低**
- **住宅金融化趨勢**擴大

- 內政部：平均地權條例，打擊炒房
- 財政部：青年安心成家購屋優惠貸款



居住環境與品質

- **住宅買賣平均屋齡**持續升高

- 住都中心：推動都市更新與環境優化
- 內政部：修繕住宅貸款利息補貼方案



共融居住模式

- 近年**獨立生活戶**人數增加
- 推動社宅**與在地或跨世代連結**

- 臺北市：社會住宅青年創新回饋計畫
- 臺中市：北屯好宅共居計畫
- 新北市：新店央北跨世代共居種子計畫、新北社宅享一起：員和合作共居計畫



子議題

現況

相關政策

伍、三大面向子議題說明(2/3)

(二)租屋保障



保障租房權益

- 租屋市場**供需失衡**，租屋族無合適的租房選項
 - **租屋糾紛增加**，相關法扶機制亦不夠健全
-
- 內政部：擴大租金補貼，鼓勵公益出租人
 - 內政部：租賃契約適用消保法，保障租客權益

租屋市場透明化

- **租屋黑市現象**層出不窮，政府政策難落實
 - **危險租屋**存在嚴重風險與安全隱患
-
- 內政部：包租代管案件納入實登申報，掌握資訊

子議題

現況

相關政策



伍、三大面向子議題說明(3/3)

(三)社宅多元居住供給



保障弱勢居住權益

包租代管

子議題

現況

相關政策

- 社宅興建數量供不應求，**弱勢戶40%法定比例難提升**
- 住宅法認定弱勢群體較寬鬆，**擠壓更弱勢群體機會**

- 內政部：2032年目標100萬戶租屋協助

- **訂價機制**可能導致精華地段物件租金仍偏高，對弱勢仍備感壓力

- 行政院：推社宅包租代管4.0，讓入住者獲更多補貼
- 內政部：與衛福部共同研擬社宅租金分級收費原則



謝

謝

聆

聽

