

議題手冊

喂！那個誰？一起來編輯

* 團隊參與「教育部青年發展署青年好政 Let's Talk」計畫

不同

層

症

還有

港都生存 教戰手冊

2024年8月24日(六)
12:00~18:30
太平青鳥書店



活動源起



面對房價、房租高漲，要擁有相應優秀的居住品質越來越困難，居住正義議題成為現代青年重要的主軸，要如何住得好、生活無虞？不只是雙北，基隆的我們在大台北生活圈一樣面對這樣的迷茫與課題，因此我們加入了青發署的公民審議計畫，希望可以從「開始討論」，議題發展的第一步開始做起。

Let 's talk計畫介紹

來公民社會發展取決於青年的「公民能力」，尤其青年賦權 (youth empowerment) 更是國內、外民主國家制定青年政策的趨勢，為鼓勵青年參與公共事務，教育部青年發展署 (以下簡稱青年署) 自107年推動以青年為主體的「青年好政系列-Let' s Talk」 (以下簡稱Talk) 計畫，培力青年具備審議知能，鼓勵青年參與 Talk活動，捲動青年將對議題的想法融入政府施政；自109年起，Talk計畫更配合行政院「臺灣開放政府國家行動方案」，持續擴散青年政策參與行動力，以利青年在未來公民社會中，扮演更積極角色。

為培力具審議會議辦理知能以及審議主持技巧之人才，113年 Talk計畫將強化執行團隊及青年推動公共討論的能力與年度主題相關議題之培訓，藉由Talk討論配搭審議民主人才培訓，俾利討論過程更符審議民主精神；除青年自主討論外，計畫更導入公私協力精神，透過公部門部會與青年齊力協作，共創具體、可行政策建議

主辦團隊



基隆永續發展實踐 青年行動聯盟

「基隆永續發展實踐青年行動聯盟」簡稱「基續盟」，我們是由在地青年及在地工作者，以非營利為目的組成之社會團體。以推廣「永續發展」概念，倡導聯合國永續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)，實踐永續發展為宗旨。

我們希望能夠在基隆推動SDGs的相關指標，並且就以下方向持續努力。

- 一、舉辦永續發展相關課程與活動。
- 二、與關注永續發展議題之社群團體合作，致力於落實聯合國永續發展目標。
- 三、培力實踐永續發展青年行動者，拓展其針對永續發展概念的了解與認識。
- 四、倡議永續發展相關政策。

誠摯邀請大家一起關注我們，也歡迎大家一起加入我們的行列



Facebook

歡迎來到開放空間

本次論壇，基績盟團隊以開放空間科技（Open Space Technology）為架構，期望促進大量自發性、非結構化的對話討論；以解決參與者關心的問題為目標，邀請所有公民共同提出解方。

開放空間的特色

- 1. 自主自發**
參與者自主決定討論議題，自由選擇參與的討論小組，以解決自己最關心的問題。
- 2. 無議程限制**
沒有預先設定的議程，議程由參與者在活動開始時共同制定。
- 3. 適合處理複雜或緊急的議題**
能快速集思廣益，並產出創新解決方案。
- 4. 適合多樣化的參與者**
讓來自不同背景的參與者帶來多種觀點和經驗。

四大原則

- 出席的人，都是對的人
(Whoever comes are the right people)
相信參與者都是對議題最有貢獻的人。
- 發生的事，都是當下所能發生的事
(Whatever happens is the only thing that could have)
接納討論過程中的一切發展。
- 何時開始，都是最佳時機
(Whenever it starts is the right time)
尊重創意和靈感的自然發生。
- 何時結束，就是結束
(When it's over, it's over)
當討論達成共識或無法繼續時，自然結束。

一條法則

- 兩腳法則
(The Law of Two Feet)
任何時候，如果你發現自己當下無法有所貢獻或學習，你隨時可以移動到另一個你可以有所貢獻的地方。

歡迎來到開放空間

你可以擔任的角色

1. **提出者 (Convener)**：提出議題並主持討論的參與者。
2. **參與者 (Participants)**：自由選擇和參與感興趣的討論小組。
3. **記錄者 (Recorder)**：負責記錄討論內容和結論的參與者。

基本流程

1. **開幕圈 (Opening Circle)**：
全體參與者聚集，主持人介紹活動流程和原則。
參與者提出他們希望討論的議題，並將其張貼在議程牆上。
2. **議程設定 (Agenda Setting)**：
所有議題公開後，參與者自由選擇感興趣的議題。
討論小組形成，每個小組在指定地點和時間進行討論。
3. **分組討論 (Breakout Sessions)**：
每輪討論約 1 小時，參與者可以在不同討論小組之間自由移動。
每個小組指定一名記錄員，負責記錄討論內容和結論。
4. **報告和收尾圈 (Closing Circle)**：
所有小組在討論結束後回到大圈，分享討論成果。
參與者總結和反思，結束活動。

討論成果

1. **討論記錄**：所有討論的記錄，都將由公民上傳到大會資料夾，並在活動結束後整理並分享給所有參與者。
2. **後續行動**：根據討論結果，參與者可以自發組織後續行動或成立工作小組。基續盟會盡可能促成這樣的發展，並適當提供協助。

場地介紹



BLEU & BOOK

青鳥

太平青鳥書店

基隆市中山區中山一路189巷135號

昔日基隆港蓬勃發展，港口西岸的罾仔寮山落腳了許多碼頭工人。1968年太平國小在山腰處成立，以因應碼頭工人家庭眾多學子。21世紀港口商業功能漸衰後，大量碼頭工人外移，太平國小在無新生人口之下於2017年廢校。2021年，青鳥進駐太平國小轉型成為書店，以「減法」概念賦予舊空間全新樣貌。

店內書籍以人文類為選，其中一區以基隆作主題，期望無論帶著什麼目的來到太平青鳥，都能此為起點，成為認識基隆的第一步。

活動流程

時間	流程	內容
12:00 ~ 12:30 (30 mins)	悠閒閱讀及入場時光	享用茶水、點心，逛逛書店看看有沒有什麼新發現～熟悉環境外，也要記得閱讀原則牆唷！
12:30 ~ 12:50 (20 mins)	主持人開場	主題簡介以及介紹活動方式，讓大家更了解今天的活動遊戲性方式辨認共同困境（物以類聚）
12:50 ~ 13:50 (60 mins)	倡議者分享與回饋	邀請到實務工作者為大家分享議題相關概況與知識，與大家一起交流～第二層次「想像與期待」專業講者分享住得好的想像，刺激大家不同想像
13:50 ~ 14:30 (40 mins)	話題市集	各組成員自我介紹以及關注議題之面向分享主持引導腦力激盪列出主題並聚焦
14:30 ~ 14:40 (10 mins)	共同制定話題時間表	聚焦議題面向與交流，看看我們在議題有甚麼新發現確認接下來的議程（分成四個以上的討論組）
14:40 ~ 17:20 (160 mins)	小組討論	<p>整理議題並分類，大家依感興趣的議題自由選擇加入討論</p> <p>* 流動模式：由公民們主導討論與紀錄，三位主持人流動，工作人員 / 暗樁（至少五位）加入部分組別協助讓紀錄更加順利完整</p> <p>小組討論part1 (60mins)</p> <p>講者分享 (30mins)</p> <p>休息 (10mins)</p> <p>小組討論part2 (60mins)</p> <p>(參與過程中如何被記錄)</p>
17:20 ~ 18:00 (40mins)	全體會議	各議題小組分享討論成果，並做成大會紀錄

議題現況

住基隆，便宜嗎？

你是否也是居住在基隆市但每天通勤到其他縣市工作的通勤族呢？

根據行政院主計總處【111年家庭收支調查報告】，2022年基隆就業者中，工作地點在外縣市的比例達27.85%，是全台最高。歸納多數新聞報導或社群網站上的討論，許多居住在基隆的通勤族因為基隆房價較低而選擇通勤，而從內政部發布的【2024年第1季房價負擔能力指標】統計看起來，基隆的「房價所得比」和「房貸負擔率」確實都是全國最低。

我們想和大家討論的是：「房價」和「居住成本」是否能劃上等號呢？

房貸負擔率 = 中位數住宅價格貸款月攤還額 / 中位數月家戶可支配所得

➡ 中位數住宅價格之每月應償還本利和占中位數月家戶可支配所得的比例狀況

💡 比例越大則房價負擔能力越低

房價所得比 = 中位數住宅價格 / 中位數家戶可支配所得

➡ 一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值

💡 也就是大家俗稱的「不吃不喝幾年可以買房」

議題現況

房價負擔能力指標

表 1 民國 112 年第 4 季房價負擔能力指標

縣市	房貸負擔率 (%)	房貸負擔率(百分點)		房價所得比 (倍)	房價所得比(倍)	
		季變動值	年變動值		季變動值	年變動值
全國	42.66	0.41	2.41	9.97	0.11	0.36
新北市	56.01	0.66	2.91	13.09	0.17	0.41
臺北市	67.22	0.09	1.16	15.71	0.04	-0.06
桃園市	35.41	0.73	2.60	8.27	0.18	0.44
臺中市	50.24	-0.08	3.71	11.74	0.00	0.63
臺南市	40.47	-0.20	1.25	9.46	-0.03	0.10
高雄市	39.86	0.12	1.10	9.31	0.04	0.06
宜蘭縣	38.79	-0.40	1.10	9.06	-0.09	0.06
新竹縣	41.60	1.70	4.12	9.72	0.41	0.77
苗栗縣	34.83	0.59	2.33	8.14	0.15	0.38
彰化縣	39.53	0.07	1.07	9.24	0.03	0.06
南投縣	41.86	1.41	4.00	9.78	0.34	0.74
雲林縣	31.93	1.17	2.16	7.46	0.28	0.35
嘉義縣	28.60	0.65	3.10	6.68	0.16	0.59
屏東縣	30.84	1.05	2.48	7.21	0.26	0.44
臺東縣	34.16	0.95	0.01	7.98	0.23	-0.17
花蓮縣	38.02	-0.28	-0.50	8.88	-0.06	-0.31
澎湖縣*	37.13	0.64	3.88	8.68	0.16	0.74
基隆市	27.13	0.84	2.39	6.34	0.20	0.43
新竹市	37.43	1.63	4.42	8.75	0.40	0.87
嘉義市	32.11	0.81	4.26	7.50	0.19	0.85
金門縣*	36.13	1.10	-0.38	8.44	0.26	-0.28

備註：

1. 房貸負擔率以 50%(含)以上表示房價負擔能力過低、40%(含)~50%(不含)表示房價負擔能力偏低、30%(含)~40%(不含)表示房價負擔能力略低、30%(不含)以下表示可合理負擔。
2. 季變動值是相較於上季之變動值

議題現況

新聞報導的房市「捷報」，你怎麼看？

參考（請看上頁）內政部的資訊，新聞報導和住房網站的統計，則呈現出不同於內政部統計資料的樣貌。根據住房網站平台的統計，近兩年全國各縣市預售案房價漲幅，以基隆市漲幅達16.6%，高居全國之冠。近來，更有新建案的價格衝上42、50、56萬 / 坪的高點。

全台預售屋漲幅突破地域限制 基隆打趴六都奪冠（聯合，2024-02-26）

591新建案統計近兩年全台各縣市預售案房價漲幅，若由成交均價來看，前十名中，六都及新竹僅占3席，分別為台北、台中及新竹市，房價年漲8%至13%；漲幅居冠的是基隆市，去年預售屋成交行情每坪為32.5萬，較去年同期漲幅高達16.6%；宜蘭、花蓮則直逼3字頭，年漲幅超過1成；南投、台東、屏東、新竹市及雲林年漲幅也接近1成。

以漲幅居冠的基隆市來看，雖然目前基捷、輕軌等題材還是「只聞樓梯響」，但因地理貼近雙北，且仍有國道、鐵路等交通支撐，再搭配價位較汐止及內湖等地更為親民，近年陸續吸引等建商在此開案。

<https://udn.com/news/story/7241/7792658>

1個多月就賣光！基隆親民區驚見每坪56萬 業者：接待中心要拆了（好房網，2024-03-01）

基隆市為北台灣房價親民區，近期實登卻揭露新案「海揚V1」最高成交單價衝上56萬元新高，讓專家直呼「驚訝」，業者則透露自去年12月底公開，1個多月就幾乎賣光了，「本週接待中心就要拆除了」。

<https://news.housefun.com.tw/news/article/184695413889.html>

基隆房價高漲 青年買不起房（自由，2024-05-15）

基隆捷運及雙北外溢效應，近來房價高漲，基隆八堵新建案上1坪42萬元起跳，青年買不起房，市議會今多位議員要求基市早日訂定囤房稅，多蓋社宅讓無殼蝸牛安居，嚴防炒房，不要只有發電動車。陳冠羽指出，現在八堵建案1坪42萬元起跳，高樓更是要50萬元，打響基隆房價上漲的響砲，雙北外溢到基隆，就是衝著基隆捷運而來，基隆版的囤房稅2.0何時送議會審議？社會住宅政策到底要不要推出。

<https://ec.ltn.com.tw/article/breakingnews/4673480>

延伸閱讀

基隆房價現況



資料來源：樂居 (https://www.leju.com.tw/region_price?city=C)

議題現況

基隆有囤房問題嗎？

根據【112年下半年低度使用(用電)住宅、待售新成屋報告】，基隆市的低度使用(用電)住宅比率達11.74%，高於全國平均的9.25%。換句話說，在2023年下半年，基隆有超過一成的房子是空著沒有在使用的。

表3 112年上半年全國與各縣市低度使用(用電)住宅宅數、比率

單位：宅、%

地區	房屋稅籍住宅類數量	低度使用(用電)住宅		地區	房屋稅籍住宅類數量	低度使用(用電)住宅	
	宅數	宅數	比率		宅數	宅數	比率
全國	9,121,398	851,317	9.33	雲林縣	243,063	31,323	12.89
新北市	1,688,164	130,786	7.75	嘉義縣	177,321	20,774	11.72
臺北市	905,821	64,770	7.15	屏東縣	298,116	30,011	10.07
桃園市	899,214	79,959	8.89	臺東縣	87,599	13,228	15.10
臺中市	1,102,543	92,335	8.37	花蓮縣	132,994	17,910	13.47
臺南市	728,787	67,648	9.28	澎湖縣	33,803	3,334	9.86
高雄市	1,115,379	111,896	10.03	基隆市	169,182	21,854	12.92
宜蘭縣	197,975	30,907	15.61	新竹市	182,562	13,713	7.51
新竹縣	226,008	18,911	8.37	嘉義市	109,647	12,073	11.01
苗栗縣	209,266	22,619	10.81	金門縣	24,156	4,203	17.40
彰化縣	415,383	42,420	10.21	連江縣	3,082	335	10.87
南投縣	171,333	20,308	11.85				

資料來源：內政部 (<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0104.aspx>)

從非自住用房屋應稅資料來看，基隆市應稅房屋總查定數共175,976戶(以人數計算)，其中其他住家用房屋14,886戶，佔全市應稅房屋比例約8.46%；若以應稅住家用房屋155,249戶計算，其他住家用房屋佔全市應稅住家用房屋比例約9.58%；約九成的房屋採自住優惠稅率課徵房屋稅。

其他住家用房屋共18,865件(以房屋稅籍個數分別計算)，其中自然人持有戶數為16,715戶、法人持有戶數為2,150戶。經排除公司共有案件、獎勵停車位案件、建設公司待售戶、勞工宿舍等非囤房性質房屋後，自然人及法人持有戶數分為12,390戶及1,006戶，合計共13,396戶。

延伸閱讀

排除非囤房性質後之應稅非自住用房屋		
身分別	房屋	
	戶數	住家用總稅額
自然人	12,390	33,684,082
法人	1,006	8,842,384
合計	13,396	42,526,466

註：排除項目為包租代管、共同共有、獎勵停車位、3年內建設公司待售戶、勞工宿舍、公有房屋。

資料來源：陳冠羽議員辦公室

議題現況

基隆有哪些住宅政策？

(以下資料整理自陳冠羽議員辦公室提供資料)

目前，基隆較缺乏地方性的住宅政策，主要為執行中央的住宅政策，執行概略情形如下：

3000億租金補貼

依基隆市租金水準分級及申請身分，每戶每月補貼金額區間為新台幣2,400元至6,480元，並藉由租約、戶籍資料及證明文件(低收、中低收及身心障礙等證明)逐步掌握租賃市場狀況。

基隆市110年至112年11月16日止300億租金補貼申請戶數增加3倍，但現行政策雖提供房東減稅等優惠措施，但仍無足夠誘因使逃稅的房東加入政策計畫，因此房東為了逃避租屋收入課稅(租賃所得稅)，常發生房東不願房客申請租金補貼或是以房客申請租金補貼為由調漲租金的狀況。

年度	110	111	112/11/16
申請戶數	2,056	3,989	6,264

包租代管

中央為健全租屋服務業，及保障弱勢房客居住權益，改善租屋黑市與租屋歧視的狀況，辦理包租代管政策，並要求業者進行租賃實價登錄。基隆市截至112年12月31止各期累計媒合戶數如下表所示。但仍容易因業者為提高媒合成功機會，而有租屋歧視的狀況發生，且弱勢族群的居住困境，仍需要社工與社福資源與業者進一步合作。

期數	第二期	第三期	第四期
戶數	726	1,716	358
總計	2,800		

推薦讀物

想要更了解更多議題現況、打開居住想像嗎

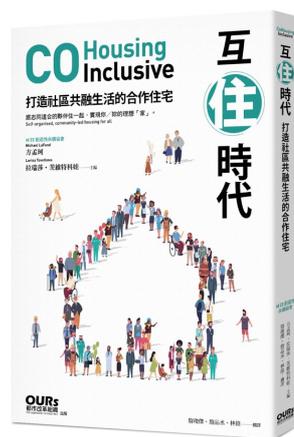
我們這次在書店辦活動，還有特別的「居住正義」選書區，歡迎大家透過書本，更了解居住正義！

★想要了解台灣住宅運動史、幫助思考居住正義重要議題嗎？



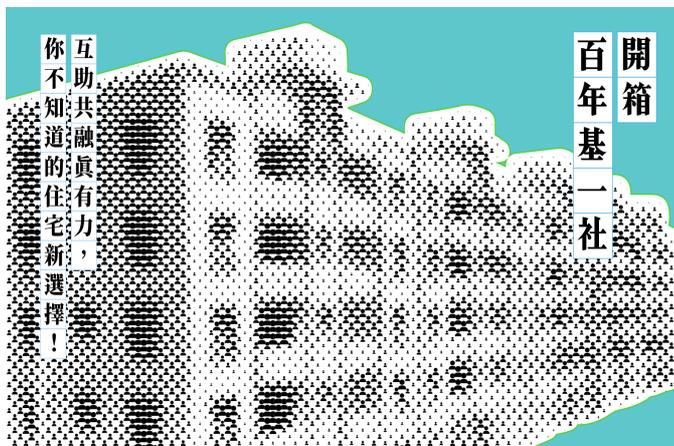
廖廷輝 / 無住之島：給臺灣青年世代居住正義的出路 (衛城出版)

★想知道如何從建商和投機客手中奪回居住權、如何實現合作住宅嗎？



Michael LaFond, Larisa Tsvetkova / 互住時代：打造社區共融生活的合作住宅 (OURs都市改革組織)

★想看提供會員逆天福利的基隆最酷百年住宅合作社開箱嗎？



故事 / 開箱！百年基一社

<https://storystudio.tw/featurette/200309>

- 詹竣傑 / 誰說只能靠政府或市場？認識「住宅合作社」，打開你的居住想像力！
- 林倩如 / 抵抗資本主義的基隆百年烏托邦：全臺僅存的「住宅合作社」實驗
- 兩都漫步 / 什麼！基隆顏家也蓋過「公共住宅」？——看基隆名人如何抱隊組團，解決地方住宅難
- 林偉 / 熬夜排隊搶房、會員逆天福利——傳承百年的「基隆第一住宅合作社」大揭祕！

附錄

一、基隆市112年住家用房屋開徵情形

本市應稅房屋總查定數共175,976戶(以人數計算)·其中其他住家用房屋14,886戶·佔全市應稅房屋比例約8.46%；若以應稅住家用房屋155,249戶計算·其他住家用房屋佔全市應稅住家用房屋比例約9.58%；高達九成的房屋均採自住優惠稅率課徵房屋稅。

項目		應稅		比例	
		戶數(件)	本稅(元)	戶數(件)	本稅(元)
住家	自住或公益出租人	140,363	426,047,314	90.42%	88.62%
	其他住家用	14,886	54,731,558	9.58%	11.38%
	小計	155,249	480,778,872	100.00%	100.00%

資料來源：112年基隆市房屋稅查定(報表代號HOU611L)編製

二、基隆市持有其他住家用房屋戶(人)數分析

本市其他住家用房屋共18,865件(以房屋稅籍個數分別計算)·其中自然人持有戶數為16,715戶·法人持有戶數為2,150戶。

持有應稅非自住用房屋且其房屋總現值超過免徵標準者		
身分別	房屋	
	戶數	住家用總稅額
自然人	16,715	38,450,942
法人	2,150	17,422,912
合計	18,865	55,873,854

註：上開戶數不代表房屋稅籍個數·如：2人持分共有房屋戶數為2

資料來源：陳冠羽議員辦公室

附錄

已排除非囤房性質之房屋各人持有其他住家用房屋戶(人)數如下：

基隆市自然人持有其他住家用房屋戶(人)數

本市自然人持有非自住房屋戶(人)數統計表			
持有非自住房屋戶數	戶數	人數=戶數/持有房屋戶數	累計人數
1	7,543	7,543	9,291
2	2,260	1,130	1,748
3	1,005	335	618
4	580	145	283
5	300	60	138
6	216	36	78
7	98	14	42
8	56	7	28
9	45	5	21
10	40	4	16
11	33	3	12
12	12	1	9
13	26	2	8
14	28	2	6
15	15	1	4
18	18	1	3
27	27	1	2
88	88	1	1
合計數	12,390	9,291	

112.05本市房屋稅籍主檔自行統計

資料來源：陳冠羽議員辦公室

附錄

基隆市法人持有應稅其他住家用房屋戶(法人)數

本市法人持有非自住房屋戶(法人)數統計表			
持有非自住房屋戶數	戶數	法人數=戶數/持有房屋戶數	累計法人數
1	292	292	414
2	108	54	122
3	84	28	68
4	44	11	40
5	40	8	29
6	18	3	21
7	21	3	18
8	24	3	15
10	10	1	12
11	11	1	11
12	12	1	10
15	15	1	9
19	19	1	8
29	58	2	7
34	34	1	5
42	42	1	4
43	43	1	3
63	63	1	2
68	68	1	1
合計數	1,006	414	

112.05本市房屋稅籍主檔自行統計

資料來源：陳冠羽議員辦公室

資料使用聲明

為落實個人資料之保護，依照個人資料保護法第8條規定進行蒐集前之告知：

一、個人資料蒐集之目的及用途：

目的在於進行活動辦理之相關行政作業，主辦單位並將利用您所提供之Email及聯絡電話通知您活動之相關訊息。

二、蒐集之個人資料類別：

1. 中文姓名
2. 聯絡電話
3. 電子郵件信箱
4. 服務單位
5. 投保旅遊平安險之必須資訊

三、個人資料利用之期間、地區、對象：

1. 期間：您同意參加活動之日起，至活動結束後3個月為止。期間由主辦單位保存您的個人資料，以作為本人、主辦單位查詢、確認證明之用。
2. 地區：您的個人資料將用於活動主辦單位提供服務之地區
3. 對象：參與活動之報名者

四、依據個資法第3條規定，報名者對個人資料於保存期限內得行使以下權利：

1. 查詢或請求閱覽
2. 請求製給複製本
3. 請求補充或更正
4. 請求停止蒐集、處理或利用
5. 請求刪除

五、提醒：

您可自由選擇提供個人資料，若其提供之資料不足或有誤時，將可能導致無法成功報名此次活動。

六、肖像權：

報名視同同意參與活動中之影像授權基隆永續發展實踐青年行動聯盟協會拍攝、修飾、使用、公開展示(包含照片及動態影像)，並得以各種管道或印刷方式呈現授權內容之全部或部分並可公開發表



 基隆永續發展實踐
青年行動聯盟

2024.08