

113年青年好政臺東場次

安居之處

青年在生存邊緣的居住困境

#房市當紅 #天氣正好

LET'S

TAKE

OFF



主辦機關：教育部青年發展署
執行團隊：日出之山青年團 Dai Che Excel



目 CONTENTS 錄



- 青年好政Let's talk

- 01 青年好政Let's Talk活動簡介
- 02 何謂審議式民主

- 論壇前導

- 03 提案緣起 / 團隊介紹
- 05 論壇流程
- 07 議題討論模式

- 議題背景資料

- 08 關於居住正義
 - 《何謂居住正義?》 08
 - 《為何青年需要討論居住正義議題?》 08
- 13 臺灣居住正義大事紀
 - 《居住正義背景》 13
 - 《各項居住正義政策》 13



16 購屋議題分析

《購屋負擔能力問題》 16

《扶養、花費與存款問題》 20

《青年沒辦法擁有更實惠的選項》 22

《低薪青年、邊緣戶的購屋議題》 23

《社會保障與友善生活的重要性》 24

25 試談臺東縣居住正義議題

《臺東當地房屋現況、房價與政策推廣》 25

《臺東平均薪資、家戶所得、房價比相關統計資料》 28

《好文探討：青年返鄉的安居難題-可遠觀而無法入住的東部閒置空間》 30

-附件

32 附件3參考資料

-筆記頁

青年好政Let's Talk活動簡介



教育部青年發展署為鼓勵青年參與公共事務辦理「Let's Talk」計畫,培力青年具備審議知能,由青年規劃辦理具備公共審議的Talk,將對議題的省思轉換為參與政策的動能,計畫更融入「開放政府」精神,讓青年的想法與創意融入政府施政,以利青年在未來公民社會中,扮演更積極的角色。並透過活動辦理,以期達成以下目標:

一、青年關心公共事務:透過青年自主發起討論活動,讓青年在共聚、聆聽、交流的過程中,培養思辨和公民參與的行動力。

二、青年體驗優質民主:審議民主強調知情、傾聽、多元對話的公共討論模式,可讓青年體驗理性溝通與尊重多元的優質民主。

三、青年參與公共政策:透過審議民主理性溝通的公共討論,形成青年對公共政策的主張,並由政府具體回應,讓青年的意見成為政府決策的重要參考,進而建構一個成熟、理性、負責的青年參政文化。

四、公私協力青年行動:建構青年政策行動平臺,邀請全國青諮委員、行政院相關部會、地方政府、議題相關之公民團體共同參與,並藉青年諮詢委員提案機制,為青年政策參與帶來更多的動能。

Let's Talk計畫中已行之有年,每一年都會針對現處社會當中不同的議題進行方向主軸設定,並廣邀青年參與提案通過後,進行審議式民主流程,共同關心公民社會;今年的討論主軸為「居住正義」,期許透過今年的討論主題,大家共同來重視居住正義相關討論,更能透過實際審議參與,讓整體社會生活得以前進。

謝謝大家參加這場審議活動,此場審議要討論的是

『青年在生存邊緣的居住困境』盼望大家共同為了安居樂業,提出看法,共促居住政策!





何謂 審議式民主

民主的核心內涵在於「主權在民」，即公民之間實行自我管治，但一般人容易僅把選票、投票視為民主社會的核心，忽略了公共事務的參與和討論、聆聽不同公民的想法並共同做出最佳的決策才是民主最重要的精神。為了彌補加總民主的不足，自 1980 年代開始，有美國學者提出了「審議式民主」（deliberative democracy），主張公民透過公共審議的方式參與公共事務和決策。

不同於一般的閒聊或在政論節目發表自己的高見，審議式民主具有明確的目標，希望可以針對某個公共議題讓社會不同族群發聲，除了可以更加深入了解議題之外，也可以知道其他公民的想法。更重要的是，在討論的過程，公民需要嘗試接納不同的觀點，並且提出合理的理由來證成自己的立場，以一個公開協商的方式來獲得共識。審議式民主的規範原則有相互性原則、公開性原則、基本自由原則、基本機會原則和公平機會原則。

審議式民主的實踐模式有很多種，包括公民共識會議、審議式民調、公民陪審團、國家議題論壇、二十一世紀城鎮會議等等，從議題、挑選參與的公民到實際進行的程序，都有不同的設計和規劃，不同國家主要採取的審議模式也不盡相同。在臺灣，最常見的審議類型是公民共識會議和審議式民調，審議的主題可分為全國性議題和地方性議題。

審議式民主的重要意義，在於讓公民可以直接參與公共政策或議題的討論，並促進彼此的溝通和理解，這對一個民主的多元社會很是重要。再者，審議民主強調對於公共政策的集體討論需以「公共利益」為核心要旨，而不可將個人或團體的利益擺在公共利益之前，雖然個人可能都會有其偏好，然而該偏好並非不可改變，因此透過審議的公開討論，不合理或是因為錯誤資訊的偏好即有可能有所改變，從私人利益轉向公共利益。

知識的增進和生命的成長，不應該是建立在同樣意見之上，聆聽「不同的聲音」反而可以豐富自我的生命、打開一個全新的視野。在參與公共審議的過程，透過他者的異見，反而能幫助我們打開新的一扇窗，瞭解到自己的不足和盲點，不妨把這樣的經驗視為一個難得的學習和成長的機會。

相互性原則

公開性原則

基本自由原則

基本機會原則

公平機會原則

提案緣起 團隊介紹

居住

戴慧真
DAI

無論身處在臺灣或是臺東，高房價議題與薪資、居住人口的不相稱的問題早已是生活中的話題，也是整個臺灣社會的挑戰，常聽見青年們在購屋夢想面前深感力不從心，大家笑稱自己是韭菜，有時為了生活也是要買。而臺東有許多高齡人口，聽到許多例子，光是負擔生活花費與扶養，安居樂業與打拼創造一個家的名詞狀態早已不適用現代，反而往生活負擔最小的生活模式邁進。

希望透過青年好政平台，整合這些民眾的聲音並傳達給政府目前青年在未來購屋生涯的困難，我們都知道這是臺灣整體的社會問題，要如何平衡，它牽動生活，也關係到社會的公平和穩定。花費的恐懼也成為青年心中的陰影，面對薪資與物價問題，青年多數人所領的薪資，再來面對未來長達數十年的負債，許多青年望而卻步，人生哪說得準，購屋困難重重，錢先留住，安居樂業坐等前進、正義時代。

王皓晨
CHE

葉藝歆
EXCEL

我們同時看重的是青年缺乏實惠的選擇，即使願意居住在小坪數的房屋，無論購屋租屋，價格仍然高昂，壓縮更多青年的選擇權，當時來到台東工作，以為這裡是個鄉下好淨土，但生活起來感受到越來越貴，遇到好房東是萬幸，但便宜的耐用新房子肯定是找不到了。因此透過大家的集思廣益，期待擬定具體性政策和措施，實現青年基本居住權益。

TALK

提案緣起 團隊介紹



Dai 兒時家住在台北
後來住在台東
在台北的親戚們說台東還是
可以買到比較大的居住空間



Che以前在高雄讀書
常常提到高雄的房價
啊不然住住看高雄好了?



Excel台南永康人
東漂來台東工作
台東跟我家鄉房價差不多?



Let's talk
論壇流程
上午

AM講座

時間	流程
9:00-9:10 (10mins)	報到 / 訪談影片撥放
9:10-9:30 (20mins)	開場： 【臺東人口與青年發展】 臺東縣政府民政處—林宏義處長 臺東縣政府民政處青年發展中心科員—陳怡妘
9:30-10:20 (50mins)	資源說明： 『1.臺東縣安居家園業務。2.臺東縣社宅申請條件與社福服務資源現況。』 臺東基督教醫院家立立基金會—葉藝歆專員
10:20-11:50 (70mins)	議題分享： 『臺東居住現況與政策分享』 臺東縣稅務局稅務管理科-張於節科長
11:50-13:00 (70mins)	午餐

LET'S

PM 審議

Let's talk
論壇流程
下午

時間	流程
13:00-14:00 (60mins)	世界咖啡館模式Talk進行(I)： 『釐清主軸、問題現況』
14:00-14:20 (20mins)	茶點時間
14:20-15:20 (60mins)	世界咖啡館模式Talk進行(II)： 『找出解決方案』
15:20-16:20 (60mins)	世界咖啡館模式Talk進行(III)： 『政策與建議』/總結
16:20-16:40 (20mins)	【政策與建議之統整結論】
16:40-17:00 (20mins)	全體大合照

WORLD
CUP
TALK
SHOW



議題討論模式 世界咖啡館

1. 基本討論規則

在今日的審議討論中將採取的是世界咖啡館的形式,所有參與者在聆聽完早上的議題分享後,下午將分組進行討論,討論共分為三階段,每一階段結束後桌長將報告該桌討論之結論,除桌長與部分參與者外,其他參與者需要在下一階段換一組進行討論。在第一階段中主要目的為釐清討論主軸的現況與問題、經驗分享,第二階段嘗試更深入思考議題,最後針對解決方案提出更加具體的建議與政策。各桌談話的過程,參與者不僅僅是表達自己看法,更重要的是「聆聽」對方講的話,然後透過「連結」重新組合,找到全新的觀點或從來沒有發現過的盲點。從積極聆聽當中,反思自己的思考框架,進而形成共識與洞見。討論時,需注重幾個基本規則:

- 鼓勵每個人都能貢獻
- 說出真心話
- 積極聆聽:先試著瞭解別人,再讓別人瞭解你
- 一次由一個人說話
- 連結並分享不同觀點:認識新朋友、不同的桌長
- Have Fun!以輕鬆遊樂的方式,塗寫或塗鴉在桌布上
- Clap your hands!

2. 換桌規則

- 每回合結束時,大場主持人提醒與會者換場,桌長不移動。
- 非桌長之成員,請分換至其他桌,以交流及連結更多不同觀點。
- 所有與會者接續參與到各桌之討論。

3. 小結與總結

- 小結:各桌代表/桌長分享該桌討論內容,並由大場主持人帶領全體確認。
- 總結:由大場主持人帶領全體討論,歸納全體結論並確認。

世界咖啡館-進行意涵與順序參考

分享/
個人理解與經驗
(intelligence)

反思/起始
描繪願景與行動

個人/
集體共識與智慧/
(wisdom)
總結討論

議題背景資料 關於居住正義

《何謂居住正義?》

針對「居住正義」的內容，可從居住權的公平正義與居住正義兩方面來說明：

(一) 公平正義：1、分配正義(Distributive justice)，著重在人群間適當分配好的事項如財富、權力、報酬、尊敬等。2、應報正義 (Retributive justice)，著重對惡行的適當回應。

(二) 居住正義：居住正義至少應該合乎居住公平即在現代社會中，每一人不論其所得、身心機能、性別、年齡、家戶特性、族群文化如何，都應該獲得平等對待，而能住得有尊嚴；也就是說社會上不應有人無處棲身，或住在不合乎最低居住標準的住宅內。

所謂「居住正義」應包含兩個主要目標：

- 1、健全房屋市場並抑制房價飆漲，讓一般家庭在合理負擔下能夠租屋、買屋、換屋。
- 2、興辦社會住宅並補貼照顧弱勢，讓青年與底層弱勢者的基本居住權益可以被保障。

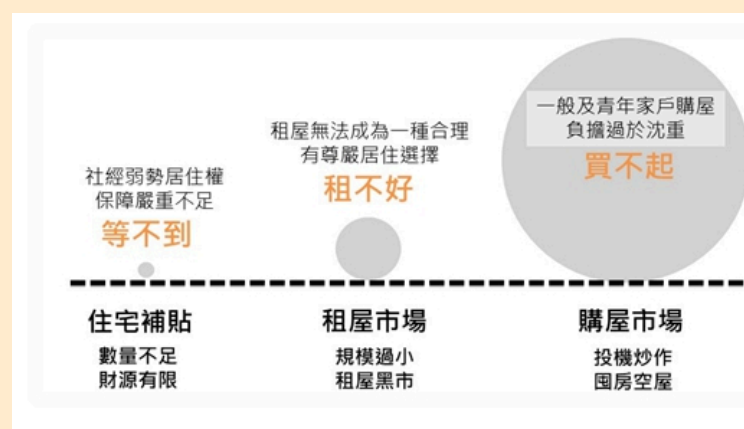
《為何青年需要討論居住正義議題?》

台灣當前居住問題指認

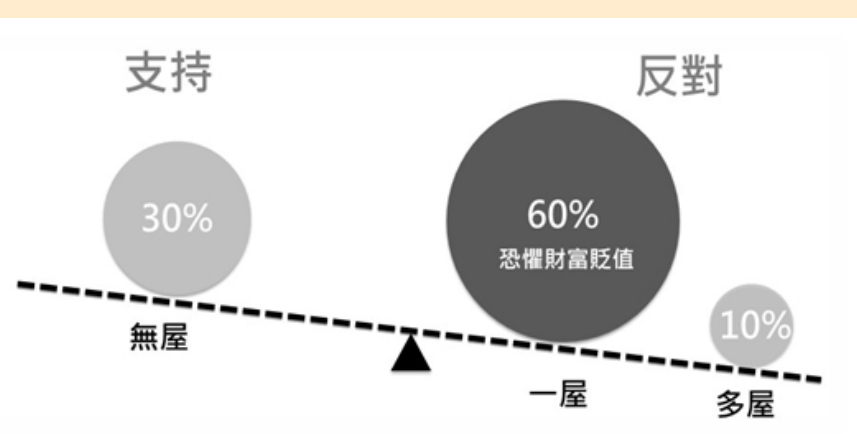
目前都會地區的居住問題，簡而言之就是「買不起、租不好、等不到」。從「購屋」來看，台灣的房價過高並非是「供給不足」造成的價格上漲。事實上，過去幾年因房市轉熱，台灣的住宅供給量大幅上升，但價格亦同步上升。因此近年來的房價高漲，主因來自於游資過多投入房地產市場，而購屋市場規範管理不足（稅制、金融、炒作）等則是催化劑。

而在房價所得比過高、購屋負擔極為沉重的「買不起」狀況下，租屋就成為退而求其次的居住選項。但台灣有著極其嚴重的租屋黑市，造成租屋無法成為穩定有保障的居住選擇，有一句網路流傳的說法是「租屋族什麼時候會想要咬牙買房？」，而答案是「當被房東趕走兩三次之後」。

與此同時，政府的對應措施是社會住宅等住宅補貼方案，但政府可投入的組織、財政量能相對有限，加上社會住宅過晚興辦，造成存量與需求差距甚大。且隨著購屋與租屋市場的惡化，社會住宅的需求也相應提升。



議題背景資料 關於居住正義



為何居住困境長期難以改善？

最早在1989年「無殼蝸牛運動」中，高房價就已經是一個公開被討論，乃至於人民願意上街抗議的議題；而2010年來歷次民怨調查，「高房價」亦均名列前茅。那為什麼一個社會多數認為嚴重的問題，在三十餘年來均無法轉為有效的政策制度變革呢？簡化來看，台灣家戶房產持有結構中，「多屋、一屋、無屋」比例約為1: 6: 3。在此結構下：

1. 多屋者：為高房價受益者，資產可有效累積。佔比最少，但最具政經影響力。
2. 一屋者：佔比最多，其也是高房價受害者，但呈現「抱怨漲、恐懼跌」矛盾心態。他們厭惡高房價，因為房價過高會讓其換屋、為子女購置第二房變得越來越困難；但另一方面，他們又憂慮房價下跌造成其紙面資產減損。
3. 無屋者：顯然受害，其中又以青年最為憤怒，購屋夢碎。在此結構下，任何住宅政策改革，如觸及（或被操弄為）「房價」修正，很容易形成「多屋裹脅一屋」（70%）的反對格局。而這就是自1989年無殼蝸牛運動以來，住宅政策改革難解的困局。

「青年」與「銀髮」世代居住課題迫在眉睫

在前述問題結構下，雖說一屋、無屋者皆受害。但更為直接且相對脆弱者為無屋群體。其中又以青年世代受害最深。「青年世代」界定，參考張宜君、林宗弘（2021）的研究，指以1978以後出生的世代。因為此世代進入就業市場時除面臨普遍薪資成長幅度較低外，當其考慮成家立業時，台灣新一波房地產飆漲階段。

對這些青年世代而言，最大的困擾便是居住的不安全感（insecurity）。在高房價下，這個世代難以透過如上一代般努力工作儲蓄與跨越「購屋階梯」；因此青年世代基於就業、獨立生活之考量，租屋需求增加，但既有的租屋黑市狀況，又反過來逼迫（告誡）其必須設法購屋方能有穩定居住可能。簡而言之，他們沒有參與房產獲利遊戲的條件，卻要承受住宅成為囤積炒作商品的惡果。另一方面，1950至60年代出生的戰後嬰兒潮世代，雖然持有房產對此世代多數人並非關鍵問題，但重點在於其持有的房產在硬體的適配性與軟體的支持性等要件上，是否符合其老化居住需求。

以2022年第三季數據，全台老人宅（僅老人居住）達70萬戶，相較10年前增將近33萬戶；且其中孤老宅（僅一老人獨居）約53萬戶，佔比76%。顯見此高齡居住增長形勢與孤獨化課題已迫在眉睫。而將解方全數壓在都更、危老、以房養老，就主客觀條件來說根本不符現實，它只能在部分有房地增值財務條件下地區適用，且緩不濟急。

如何定位下一階段的住宅政策？

下階段住宅政策的論述，除不再將購置房產為主要依歸外，也要跳出福利補貼的殘補式窠臼，而是以「社會投資」（Social Investment）的角度重新界定，跳脫過往「左」（補貼）、「右」（市場）思路邏輯。對應於上述「社會投資」目標，住宅政策的重點將鎖定在「居住安全感」（security）之營造，即提供青年與多元、可負擔、有保障的居住選擇，並連結銀髮安居形成互利循環。重點將是：

1. 多元：營造購屋外的多元居住選擇相對於購屋，積極發展租屋市場，引導市場興辦可負擔住宅，並鼓勵發展非資本化住宅供給模式（如合作社住宅），提供民眾多元居住選擇，而不是逼迫青年非得購屋成房奴，長者只能坐等不知何時的都更。

2. 可負擔：金融、稅制、市場管理三管齊下面對高房價，持續透過金融、稅制、市場管理三管齊下方式，抑制囤屋炒作，逐步讓房價下修，讓一定所得條件的青年家戶能合理購屋。尚未累積足夠財務條件者亦能穩定租屋，並輔以租金補貼協助。

3. 有保障：社宅持續蓋，長者能適居
因應社經型態轉變，要持續強化住宅安全網建構，一方面積極興辦社宅累積存量，另一方面以包租代管優先照顧易遭租屋歧視對象。另針對到來之高齡化居住挑戰，積極發展都會銀髮租賃住宅，因應既有居所不適長者居住課題，並連結「青銀換居」讓舊屋供青年世代租住。

此場討論

【整體議題】

議題背景資料
本場TALK議題
討論

(一)購屋負擔能力問題：

台灣房價居高不下，使得青年購屋壓力巨大。尤其是在如台北、新北、桃園等地區，房價更是高企；相對於高房價，台灣青年的薪資水平追不上房價，甚至偏鄉至台東，購屋與當地的平均收入完全無法配合，使得青年成家難以實現。



(二)扶養、花費與存款：

青年通常缺乏足夠的資金支付房屋的首付款，而許多青年卻又需要食衣住行育樂、甚至隨著高齡需要負擔長輩的照護生活，面臨生活花費的提高，存錢速度變慢，更增加購屋的困難。



(三)大筆貸款成為人生的負擔：

許多青年更是害怕未來的30-40年需要負擔貸款，又或是因為貸款限制或收入不穩定而難以取得足夠的貸款無法購屋。若遭遇重大變故，使得青年更會放棄購屋，以換得穩定生活。



議題向度

【台東縣況】

議題背景資料
本場TALK議題
討論

(四)房價所得比失衡：

2023-12-01主計處公告台東年薪資平均：平均45.4萬元（新北、台北分別為82.1萬、70.1萬元），全台共19個縣市（未算金門、連江縣），台東位居第16名。根據內政部不動產資訊平台下載112年第4季房價負擔能力統計發布內容，臺東縣房價負擔能力為略低等級，根據世界銀行的定義，合理的「房價所得比」應落在4-6倍之間較合理，即指，一個家庭最多只要存錢6年就能買房，超過6倍則代表房貸負擔重，台東的房價所得比為7.98。



(五)台東為台灣購屋熱區：

2023年全台前十大高收入房貸族購屋熱區中，有3個縣市不屬於主要都會區，分別是苗栗縣、台東縣和嘉義市。其中，苗栗縣、台東縣更是力壓台南、桃園、高雄，成為全台高收入房貸族佔比第6高和第7高的縣市。

by 2023年6月2日自由時報地產天下



(六)台東扶幼、扶老比皆上升：

臺東市過去十年的人口成長率為-4.2%，2023年總共有103207人。台東扶養比43.65%、扶幼比15.80%（逐年下降）、扶老比27.85%（逐年上升）、老化指數176.26（逐年上升），但在全台灣的扶養比與老化指數皆在中位數排行。因此此問題位全台灣都需面臨的重要議題。



(七)社會住宅資格限制多：

最多僅能居住六年。居住其中一項條件為家庭所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過本縣當年度公告之最低生活費標準三倍（113年度為42,690元以下 / 此人數眾多，台東平均年薪低，社宅不確定是否為在地人的居住解方）、本人、配偶、戶籍之直系親屬及其配偶均無自有住宅，尚無法有自主成家之限制。



議題背景資料 臺灣居住正義 大事紀

《居住正義背景》

臺灣居住正義，是指臺灣對於高房價無法保有自由居住權所進行的相關運動。最早發生於1989年「無殼蝸牛運動」，但隨著房價持續不合理高漲也引發民眾對於政府體制的不滿。

1989年「無住屋者團結組織」發起臺灣史上首次以都市議題為訴求的社會運動——「無殼蝸牛運動」，當年8月26日，5萬人聚集在台北市忠孝東路，為了爭取居住權益夜宿街頭，希望用行動改變無殼蝸牛的處境。

臺灣的居住正義問題，正本清源來說，問題只有一個，就是房屋持有的成本太低。臺灣的房屋稅，不適用任何和市場價格有關的東西來算，（像新加坡是用市場的租金價格），而是用房屋的建造成本，再乘以折舊，再乘以稅率，所以一戶價格2、3千萬台幣的房子，建築成本可能只有2百萬而已，所以每年要繳的房屋稅可能只有1、2萬或更少。最終就造成臺灣有百萬空屋，年輕人卻買不起房，同時有世界最高的空屋率和房價的弔詭局面。臺灣的環境有利房價上漲，歷代政府卻沒人敢提高持有稅，即使是升息也沒拉高持有稅，「房屋持有成本低」正是讓房價節節上漲的關鍵要素。

《各項居住正義政策》

預售屋制度

2020年底，立法院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等3法修正草案預計2021月7月1日施行，多項預售屋銷售市場的管理機制，包括禁止預售屋紅單轉讓等。

2022年4月，行政院通過該草案「平均地權條例」修法，預售屋或新建成屋買賣契約，買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售。

房貸

2022年5月，央行釋出未來不排除限縮30年期以上的房貸打擊房價。

2023年6月，內政部推出中產以下自用住宅房貸補貼方案，定額補助3萬元。民眾符合4項條件即可申請，以緩解央行升息對房貸族增加的負擔。

空屋稅

空屋稅是指針對低度利用或空著的房子進行額外加稅。也就是說，希望每間房子都可以被善加利用，盡量不要有房子是處於「低度使用」（養蚊子）的情況。

囤房稅

舊制（2024年7月前）

中央現行《房屋稅條例》規定，自住房屋稅率1.2%，非自住房屋稅率為1.5%至3.6%，由地方根據自治條例自行修訂，俗稱「囤房稅」。

但舉例來說，若有一地主，在全國22縣市各擁有一棟房產，他總共持有22戶住宅，在這種狀況下，由於地主的房產不在同一縣市內，地方政府竟無法課徵其囤房稅[9]。

現行六都制度

台北市：非自住2戶以內稅率2.4%；3戶以上，囤房稅率3.6%。

新北市：朱立倫時期單一稅率2.4%，侯友宜當市長後降為1.5%，2022年3月推出草案比照台北市，但尚未三讀通過。

桃園市：非自住5戶以下2.4%；6戶以上者，每戶3.6%，建商有3年寬限期。

台中市：持有4戶以下每戶2.4%，5戶以上每戶3.6%。

台南市：非自住稅率1戶1.5%；2~3戶1.8%；4~5戶2.4%；6戶以上3.6%。

高雄市：持有3戶以下每戶2.4%，4戶以上每戶3.6%。

新制（2024年7月後）

2023年7月6日，行政院推出囤房稅2.0修正草案，改歸戶方式為全國歸戶，未來同一房產持有人在全國各縣市持有的房地產，將統一計算。

2023年12月19日立法院三讀通過《房屋稅條例》，自住房屋稅率1%，非自住房屋稅率為1.5%至3.6%，從原本縣市歸戶改為全國歸戶，並全數累進。修法後強制所有地方政府都「必須」訂定囤房稅

實價登錄

2020年底，立法院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等3法修正草案，預計2021年7月1日施行，此次修法除將門牌、地號完整揭露。

社會住宅

主條目：台灣的社會住宅

社會住宅依住宅法第3條第2款規，係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施，目前政府推動之社會住宅主要分為以下兩種：

新建：政府或獎勵民間直接興建社會住宅，以低於市場租金出租給所得較低的家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者的住宅。

包租代管：以活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式提供給所得較低家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。

租屋補助

2022年4月，「300億元中央擴大租金補貼專案」是國內租金補貼制度的重大變革，補貼戶數更從現行的12萬戶大幅提升到50萬戶；補貼金額也將給予1.2倍至1.8倍加碼。政府也決議用經濟成長果實來減輕年輕家庭、弱勢家庭以及初入社會青年的租屋負擔，這次租金補貼專案透過「戶數加碼」與「金額加碼」，預計協助50萬戶租屋家庭，並同步調升租金補貼金額。

內政部也進一步表示，為鼓勵房東多多配合房客申請租金補貼，房東成為公益出租人將享有租金所得免稅額每月1.5萬元、房屋稅與地價稅稅率皆比照自用住宅稅率等租稅優惠。

自購、修繕住宅貸款利息補貼

內政部2018年8月開跑修繕住宅貸款利息補貼，主要針對逾10年或實施建築管理前已建造完成且辦理建物登記的建築，貸款額度最高80萬、最長15年（含寬限期最長3年）、最低利率為1.062%起，不過因為每年都有有限額，所以會用「評點制」作為標準來決定誰能申請，符合條件越多、評分越高就越有機會，若符合資格者超過規定額度，政府會公開抽籤，中籤者即可申請。

社會住宅招租制度專案、社會住宅租金分級制度草案

內政部於2024年3月起開始擬定草案，社會住宅租金評定是採取屋齡 $N+10$ 年，視為中古屋的方式估價；其次，社會住宅租金基本結構為3至8折，雙北市部分地區因租金行情較高，依負擔能力再調降租金折數。第三，租金負擔率由平均3成降至平均2成。第四，將一般戶中所得低於最低生活費1.5倍者，租金從第四級之8折減為第三級之6至7折，初估約有37%（約1.11萬戶）原社會住宅承租戶受惠，擴大照顧低薪青年與邊緣戶並減輕租金負擔。

113年最新住宅政策

113年度住宅補貼申請8/1起受理 北市搭新青安
最高可貸1250萬元

2024/7/31 11:22 (7/31 12:45 更新)



圖為台北市北投區住宅房屋。(中央社檔案照片)

113年度住宅補貼在8月1日上午9時到8月30日下午5時受理申請，包含「自購住宅貸款利息補貼」及「修繕住宅貸款利息補貼」，以台北市為例，住宅補貼搭配財政部辦理的青年安心成家購屋優惠貸款精進方案（新青安），最高可申請1250萬元。內政部國土管理署透過新聞稿表示，申請自購或修繕住宅貸款利息補貼的民眾，需同時符合家庭年所得、每人每月平均所得、家庭動產限額與家庭不動產限額等4項條件。國土署說明，例如戶籍設在台北市且申請自購住宅貸款利息補貼的民眾，家庭年所得需低於新台幣164萬元、每人每月平均所得需低於6萬8772元、家庭動產限額需低於715萬元且家庭不動產限額需低於940萬元，就符合申請資格。

《購屋負擔能力問題》

一、購屋負擔能力問題：房價負擔能力指標統計

內政部不動產資訊平台/住宅統計政府住宅統計研究報告房價負擔能力統計/最新調查報告/112年第4季房價負擔能力統計發布內容(PDF)

112年第4季

房價負擔能力指標統計成果

民國 112 年第 4 季全國房貸負擔率為 42.66%，房價負擔能力維持為偏低等級，房貸負擔率較上(112 年 3 季)季上升 0.41 個百分點，較 111 年同季上升 2.41 個百分點；而房價所得比本(112 年第 4 季)季為 9.97 倍。

從表 1 之六都數據觀察，分述如下：

1. 新北市房價負擔能力為過低等級，112 年第 4 季房貸負擔率為 56.01%，較 112 年第 3 季上升 0.66 個百分點，較 111 年同季上升 2.91 個百分點，而房價所得比本季為 13.09 倍。
2. 臺北市房價負擔能力為過低等級，112 年第 4 季房貸負擔率為 67.22%，較 112 年第 3 季上升 0.09 個百分點，較 111 年同季上升 1.16 個百分點，而房價所得比本季為 15.71 倍。
3. 桃園市房價負擔能力為略低等級，112 年第 4 季房貸負擔率為 35.41%，較 112 年第 3 季上升 0.73 個百分點，較 111 年同季上升 2.60 個百分點，而房價所得比本季為 8.27 倍。
4. 臺中市房價負擔能力為過低等級，112 年第 4 季房貸負擔率為 50.24%，較 112 年第 3 季下降 0.08 個百分點，較 111 年同季上升 3.71 個百分點，而房價所得比本季為 11.74 倍。
5. 臺南市房價負擔能力為偏低等級，112 年第 4 季房貸負擔率為 40.47%，較 112 年第 3 季下降 0.20 個百分點，較 111 年同季上升 1.25 個百分點，而房價所得比本季為 9.46 倍。
6. 高雄市房價負擔能力為略低等級，112 年第 4 季房貸負擔率為 39.86%，較 112 年第 3 季上升 0.12 個百分點，較 111 年同季上升 1.10 個百分點，而房價所得比本季為 9.31 倍。
7. 綜觀六都，新北市、臺北市、臺中市為房價負擔能力為過低等級，臺南市為房價負擔能力為偏低等級，桃園市及高雄市為房價負擔能力為略低等級，本季六個都會區的房價負擔能力等級均維持不變。
8. 其他 15 個縣市的房貸負擔率方面，本季新竹縣及南投縣為房價負擔能力偏低等級，宜蘭縣、苗栗縣、彰化縣、雲林縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣、新竹市、嘉義市、金門縣等 11 縣市介於 30%至 40%間，房價負擔能力為略低等級，嘉義縣及基

隆市的房貸負擔率均低於 30%，房價負擔能力為可合理負擔等級。相較前一季，新竹縣本季房價負擔能力由略低等級變化至偏低等級，屏東縣房價負擔能力由可合理負擔等級變化至略低等級，其他各縣市的房價負擔能力等級則均維持不變。

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

討論觀察：

一、比較大都市與一般縣市，房價所得比數字現況。

二、剩下哪一些縣市可以合理負擔？此情況合理嗎？（30%（不含）以下表示可合理負擔）

根據人力銀行最新統計，有33.4%上班族擁有自己的房子，每月需要繳交的房貸金額平均是3萬2167元，占了月薪收入的72%，負擔能力明顯過低，也讓上班族的房貸壓力指數平均落在7.1分。一名購屋族分享，現在薪水大概是4萬多、5萬，現在寬限期等於只繳房貸利息部分，大概就已經占掉薪水一半。不少年輕購屋族受惠於新青安貸款的低利率，還有5年寬限期，終於鼓起勇氣買房，根據財政部的統計數字顯示，新青安貸款政策去年8月上路後，截至今年2月底，申請件數從2000多件暴增到36000多件，可見年輕族群對於買房的渴望，但購屋後的考驗才正要開始。

目前有33.4%的上班族名下擁有房子，每個月需要繳交的房貸金額平均來到3萬2167元，占了實質經常性薪資收入的72%，在負擔能力過低的情況下，有高達51.4%的上班族房貸壓力指數衝到7分以上，接近滿分10分。

歷年基本工資調查 與

受僱員工薪資調查統計指標摘要

	每人每月總薪資(元)	最低工資(元)
107年	52407	22000
108年	53457	23100
109年	54160	23800
110年	55792	24000
111年	57728	25250
112年	58545	26400

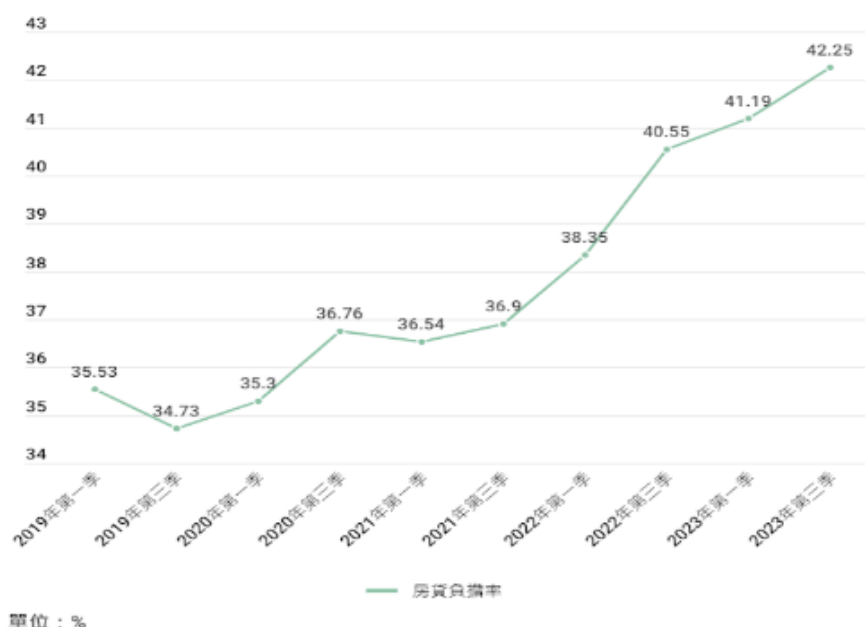


— 總薪資5年漲6,138元



— 最低工資5年漲4,400元

台灣房貸負擔能力統計





Thinking Talk!

購屋痛苦指數創新高 不吃不喝逾10年才買得起房



住展房屋網

更新時間：2024年7月23日



文 / 翁嘉好



內政部公布今年首季各項重要住宅指標，其中被稱為「購屋痛苦指數」的房價所得比持續創新高，首度突破10，來到10.35倍，相當於平均不吃不喝超過10年才能買得起房



圖 / 內政部提供

買房痛苦指數創新高 全國房貸負擔能力「偏低」等級

房價所得比代表意思是，收入中位數家庭或夫妻，要花幾年的工作所得，才能買得起中等的房子。而內政部統計今年首季，全國房價所得比一舉衝到10.35倍，季增0.38倍、年增0.63倍，房貸負擔能力持續在「偏低等級」。

內政部分析，綜觀六都的房貸負擔率加重，新北市、台北市、台中市的房貸負擔能力為「過低等級」；而台南市和高雄市為「偏低等級」；桃園市則為「略低等級」。

【核心問題二】年輕人為何買不起房？

有點收入與儲蓄能力的年輕人為何仍買不起房的原因有三：

1. 薪資成長率跟不上房價漲幅。
2. 社會住宅比例偏低。
3. 政府縱容低總價成屋市場被投資客與包租公炒作壟斷。

〔解決方案二〕要解決年輕人買不起房的根本要務有二：

1. 社宅未達5%之前，嚴格規範國有土地標售。
2. 非空屋移轉，不得減免多房房東之囤房稅，避免低總價市場被壟斷。

【核心問題三】年輕人為何租不起房？租金補貼為何無效？

年輕人租不起房的痛點高過於買不起房的民怨，現今租賃市場亂象有二：

1. 租賃資訊不透明，租賃黑市永遠無法根除。
2. 租賃黑市不除，再多租金補貼，等於間接落入房東口袋。

〔解決方案三〕要年輕人租得起房，先要提出兩大政策全面整頓敗壞的租賃市場：

1. 「租賃全面實價登錄」，使得租賃市場的資訊全面透明化。
2. 「租賃契約全面公證」，根除租賃黑市，並降低租屋糾紛。

《扶養、花費與存款問題》

1. 生活花費增加與首付款挑戰

據經濟部「歷年基本工資調查」與行政院主計總處「受僱員工薪資調查」顯示，基本工資和工業及服務業每人每月總薪資雖有逐年成長，但青年薪資相較於中壯年人口明顯偏低。「跟父母踏出社會的時候相比較，現在青年的起薪更低。」林佩蓓表示，青年薪資起點低，追不上現在物價的漲幅。據「物價統計資料庫」顯示，消費者物價指數自2015年逐年升高，在食、衣、住、行等方面，物價指數均有明顯增長，生活成本負擔越來越重，對沒有存款、靠薪水過活的青年而言更是吃不消。

依據內政部不動產資訊平台「房價負擔能力統計」資料顯示，房貸負擔率已從2019年第一季的35.53%上升至2023年第三季的42.25%，表示民眾房價負擔能力不僅越來越低，且逐漸趨近負擔能力「過低」的50%。數據已從2019年第一季的8.66倍上升至2023年第三季的9.86倍，創下新高，顯示一般家庭需不吃不喝近十年，才能擁有一間屬於自己的房子。他感嘆，年輕人出社會工作後想買間房子，在高昂物價中好不容易存到了一筆積蓄，卻又因飆漲的房價而不得不退縮。房價跟著物價水漲船高，房貸負擔越來越重，導致青年對買房望之卻步。台灣約有七八成的青年光是存下購屋頭期款可能都有困難，必須靠父母幫忙。但即使建商一直蓋房子，買不起房的人依舊難以購屋，只能選擇登記社會住宅或租房，替自己減輕負擔。高額房貸勢必造成生活壓力，嚴重影響青年的生活品質。

2. 扶養人口、青年扶養與居住關係

生育方面

觀察2022年全台粗出生率最高的前五個縣市，均屬於房價相對合理、社會福利優渥、產業發展穩健的區域。連江縣、澎湖縣身處離島，近年來政府積極推動年輕人返鄉創業，再加上很多縣民娶外配後生育率較高，因此使得以上兩個地區擁有較高的粗出生率。彰化縣是傳產重地，縣內不乏隱形富豪，縣政府還準備了相當豐厚的育兒津貼為新生兒父母減輕壓力。桃園市是六都之中唯一上榜的縣市，桃園房價在北北桃中最为親民，又有眾多大型建設項目為區域發展增添亮點，而且桃園自升格以來，市政府也相繼推出了不少福利措施來吸引人才，成效斐然。至於新竹縣，則主要歸因於竹科的蓬勃發展，以及竹科新貴驚人的經濟實力。

常聽到「高房價導致年輕人不願生」的說法，這確實反映了某種真實情況。生育率和房價之間的關係相當微妙，高昂的房價會讓年輕人需要面對較大的生活壓力，從而降低其生育意願，但與此同時，人口基數又是維持房市穩定的關鍵因素之一，若是生育率持續走低，少子化現象加劇，未來的不動產市場勢必會面臨更加嚴峻的挑戰。

自2018年起已成為高齡社會，依據國家發展委員會台灣人口統計推估，2025年我國將邁入超高齡社會，預估2039年老年人口比率將突破30%，2070年將達43.6%，而青壯年的撫養負擔也會因著老年人口迅速攀升而日益增高。據國發會統計，2022年我國撫養比為42.2%（含扶幼比17.2%、扶老比24.9%），至2060年總撫養比高達100.8%（含扶幼比17.7%、扶老比83.1%），另推估2070年我國幼年人口將減少143萬人，青壯年人口減少854萬人，而老年人口則增加302萬人。我國少子女化與人口老化現象日趨嚴峻，家庭支持功能將日漸式微。

當老年人口退休後收入減少，但醫療、照顧需求與風險卻增加，老人貧窮的問題隨之而生。且對於失能高齡者而言，無論是使用長照的居家照顧、入住安養、養護機構，或是聘請外籍看護協助照顧，所需支出的照顧費用都相當可觀。特別是無福利身分者，因所能獲得的政府資源相當有限，每年仍需負擔的醫療與照顧費用恐達數十萬元。倘為家人照顧，照顧者可能需辭掉工作或提早退休，終致負擔主要家庭生計的青壯年子女或孫子女經濟負荷沉重，甚至近來亦有出現因不勘照顧壓力而發生家庭人倫悲劇的憾事。

國家發展委員會進行2020至2070年中華民國人口推估顯示，2070年依賴人口已超過青壯年人口：每百位青壯年人口需扶養之依賴人口數，將由2020年之40人，增加至2070年之102人，超過青壯年自身人數。扶養比上升的主要原因為扶老負擔快速增加，2020年每4.5位青壯年人口扶養1位老年人口，至2070年降為每1.2位青壯年人口即需扶養1位老年人口。



Thinking Talk!

一、政策如何因應地區性差異(例人口、年齡)，

提供更多實質支援？

二、針對購屋與生活需求因應，建議政府如何有良好的因應措施，

避免生活面臨重大事件時，高負擔的房貸便發生供需失衡？

《青年沒辦法擁有更實惠的購屋選項下.....》

1. 居住方式的限制與困境分析案例

一、青旅遊牧族

房租占年輕人所得比率高、社宅數量遠遠不夠。目前光是分擔青旅房租就已經去掉1/3薪水，也看不到薪資成長的可能性，生活處處受限。「反正住得起的地方環境都差不多，住青旅起碼還有個櫃台、不用繳水電費，要走就可以走。」兩人捨棄傳統租屋模式，選擇流動性高的居住方式，正反映青旅遊牧族「漂泊到哪都無所謂」的心境。



二、社會住宅青年創新居住方案

近年在各縣市出現了諸如「台北市社會住宅青年創新回饋計畫」、「新店央北社會住宅跨世代共居」、「新北市土城員和社宅青年共居」、「台中市北屯共居」等青年創新相關計畫。各方案都以青年創新居住為核心理念，但內容與實踐方式略有不同。

廣慈博愛園區 SOCIAL HOUSING FOR YOUTH INNOVATION

徵件期 11/1/21 09:00 - 11/1/21 17:00

徵選說明會 詳情請見安心樂租網 / 青創FB公告

SOCIAL HOUSING FOR YOUTH INNOVATION

Guangci Boai Complex Social Housing

社會住宅青創計畫

「臺北市社會住宅青年創新回饋計畫」(簡稱青創計畫)，在社宅招租的戶數中提供部分名額戶數，透過創新租家體入住社宅的租稅管理，依青創條件各自的專長與興趣帶動社區行動，打造理想的居住環境，在都會區的社區打造新生活關係。

主辦單位：臺北市政府社會局 執行單位：廣興創居

三、老屋換居

讓長輩藉由計畫入住社會住宅，並把老屋轉租給符合資格的青年與家庭。而全國首例的余先生，去年因原房東臨時收回房屋，導致突面臨退租與環境轉換壓力，所幸透過「老屋換居」方案，解決了心中的大石頭。城鄉局表示，「老屋換居」協助65歲以上長者及身障市民換居到有電梯的社會住宅，原老舊公寓空出後，改交由新北住都中心以包租代管方式轉租給青年與家庭，不僅讓長輩免去爬公寓樓梯的困境外，也提供低租金於市價行情的房屋，讓有需要的青年與家庭入住。

原屋換居社宅依據分級區段審核租金差額

- 原屋分區等於或大於換居社宅分區：免費換居
- 原屋分區小於換居社宅分區：依區段差值乘以社宅坪數計算或前項經住都中心現況估價(市價8折)與入住社宅租金之差額取其高繳納。

往下降居社宅，免費入住

換居社宅之後需要付租金嗎?

往上升居社宅，差額入住

級別	租金	適用區域
1級	單層1120元/坪 多層760元/坪	中和區、蘆洲區、三芝區、板橋區、板橋區、永和區
2級	單層950元/坪 多層620元/坪	土城區、林口區、五股區、泰山區、沙市鎮、新莊區、樹林區
3級	單層800元/坪 多層510元/坪	八里區、淡水區、三鶯區、鶯歌區、保林區
4級	單層490元/坪 多層350元/坪	三芝區、平溪區、坪林區、新莊區、雙溪區、石碇區、新店區、烏來區、汐止區、板橋區、板橋區、石碇區

《低薪青年、邊緣戶的購屋議題》

邊緣戶，意指經濟條件處於低收入或中低收入邊緣的家庭。根據「社會救助法修法聯盟」的估算，台灣約有220萬人被歸類為邊緣戶，因未符合相關法規補助標準，無法獲得政府的支持，導致他們大多數過得比中、低收入戶還辛苦。

根據行政院主計總處之110年人力運用調查報告，全體受僱就業者中，月入不到3萬元有246.5萬人，不到4萬元者共有428.7萬人，佔全體46.7%。這些低薪民眾應有極高比例是有社會住宅需求者，尤其低薪的青年人，在民國101年至110年的房價來看，平均漲幅達30%以上，相對地，青年人薪資漲幅不成比例，亦根本追不上房價物價的飆漲，101年至109年期間，青年25-29歲薪資只漲了約16%，30-39歲更是僅有10%左右。甚至受物價高漲影響，去年我國實質薪資倒退，行政院主計總處9月14日發布，今年1至7月實質薪資年減0.07%，是六年來同期首見負成長，實質購買力下降，讓青年人生活壓力倍增。

《行政院主計總處：台東平均年薪示例》

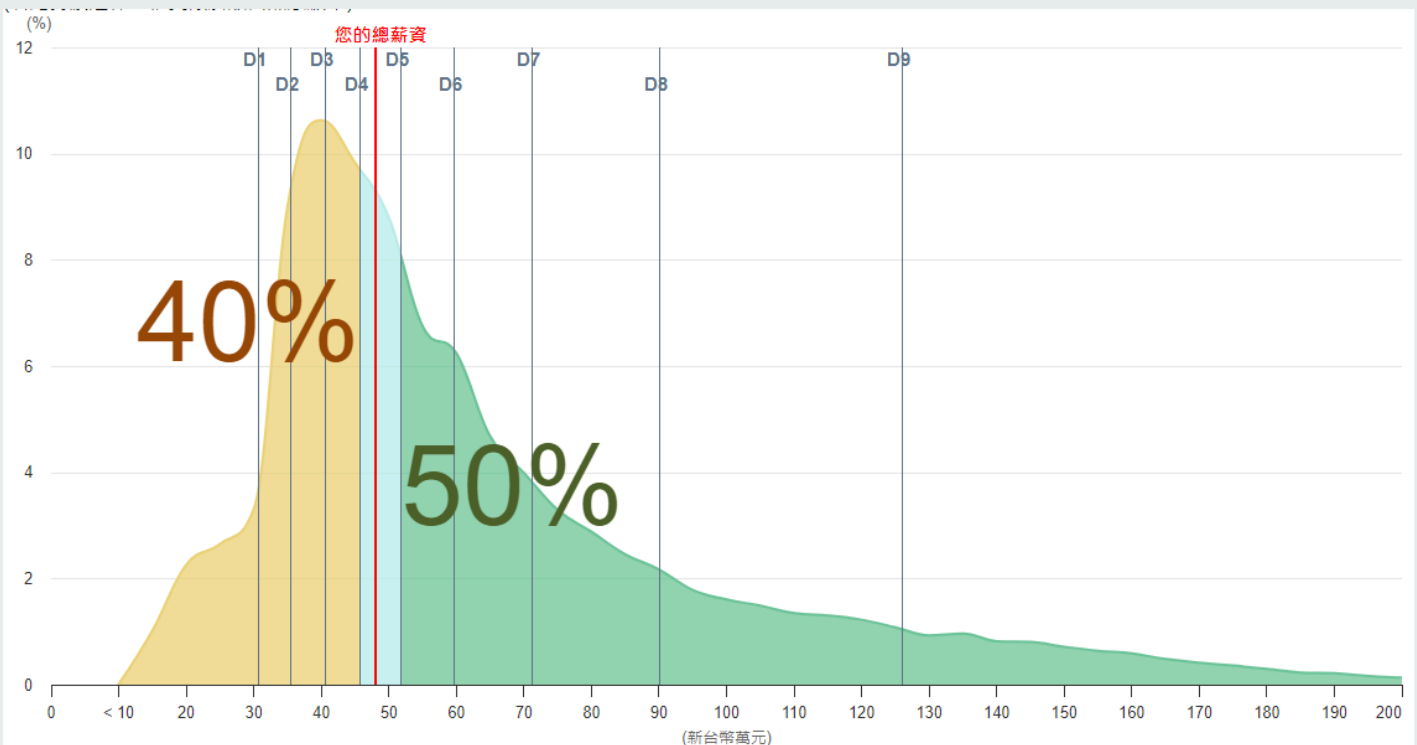
您111年總薪資為480,000元，若與全體受僱員工比較

再試一次

您的總薪資介於第4及第5十分位數區間內，有10%的受僱員工總薪資與您落在相同的區間

有40%的受僱員工總薪資低於您所在的區間，有50%的受僱員工總薪資高於您所在的區間

資料年 111



D1: 第1十分位數 30.6 萬元 D2: 第2十分位數 35.6 萬元 D3: 第3十分位數 40.6 萬元 D4: 第4十分位數 45.7 萬元

D5: 第5十分位數(中位數) 51.8 萬元 D6: 第6十分位數 59.6 萬元 D7: 第7十分位數 71.2 萬元 D8: 第8十分位數 90.1 萬元

D9: 第9十分位數 126.1 萬元

《社會保障與友善生活的重要性》

2009年間台灣「行政院研究發展考核委員會」為進一步瞭解當前台灣民眾認為台灣政府應優先處理之施政項目，進行了「十大民怨」的網路票選活動。調查結果發現台灣人民的前三大民怨分別為「都會地區房價過高」、「電話及網路詐騙氾濫」、「求職不易及失業問題」等，其中，「房價偏高」則為十大民怨之首。

《世界人權宣言》第二十五條規定：「人人有權享受為維持其本人和家屬的健康及福利所需的生活水準，包括食物、衣著、住房、醫療和必要的社會服務」。此指作為生存權這一基本人權意義上的居住的權利（又稱住房的權利）。

換句話說，國家的義務，不僅僅是讓每個人都有房子住就可以了，還必須讓每個人都住得安心、自在。另外，即使某些人缺乏某塊土地的所有權，他的住房權仍然不應該被侵犯，基本上，「適足住房權」是一種凌駕所有權的基本權利。



▲ 依據國內的國泰房價指數2000年的指數約65，2023年上升到135，漲了近1倍，但台灣平均薪資才增加不到30%。（圖 / 記者李毓康攝）

房地產是台灣人最愛的投資工具！

台灣房價指數和股市指數同步化的現象，說明住宅在台灣不只是居住用途而已，而且具有高度的投資性質。台灣有近二成的家庭擁有二棟及以上的住宅，房屋顯然已經被視為投資工具，存錢買房以賺取利潤已經成為台灣中上階層普遍的投資行為。這也是為什麼台灣的住宅空屋率高達18.5%，比日本還高5%之多。

只要有能力的台灣人持續追求擁有第二棟、第三棟……住宅，這種投資就會創造出強大的住宅需求（有人稱之為假性的住宅需求），房價會被吹高。這又會吸引更多的追求利潤的投資客投入房市，這種不斷漲價的走勢要到後繼的投資客不夠多時，才會出現泡沫化。如果這是一種變相的大規模「龐氏騙局」（Ponzi Game）或老鼠會，那麼台灣房市什麼時候會崩盤呢？

《臺東當地房屋現況、房價與政策推廣》

1. 房屋、人口及購屋率現況

臺東市在2023年第一季的統計中，其43013的住房中，平均面積為47.62坪，居住高於16層樓的高樓大廈的住戶僅有0.2%，同時平均屋齡為34年。台東房地產業者指出，台東幅員廣闊，但生活機能、房市熱區仍集中最熱鬧的台東市，由於市區土地稀缺，土地價值更是居高難下，加上近年通膨、原物料飆漲等因素，房價也水漲船高。又有花東鐵路雙軌化計畫、志航路兩側市地重劃區案、南迴公路拓寬工程等建設題材為台東房市注入活力

台東百分之六十%的房產集中在六十五歲的民眾手上，老一輩的房產持有人逐漸面臨著凋零的命運，未來下一代取得遺產後，多餘的房產可能將會釋出恐衝擊整體的房產市。

2023年3月份全臺建物買賣移轉棟數比較分析，全臺有27243棟建物買賣移轉棟數，與上個月相比，上漲33.60%與去年同期相比，下跌16.76%。若由月成長率排除外島，以臺東縣的成長率433.33%，表現最佳，以宜蘭縣83.33增加最少。若以年成長率來看，排除外島以臺東縣的表現最佳，上漲137.04%。

台東房地產業者說，台東縣雖然沒有園區跟新產業的帶動，這幾年居住需求也有明顯增加，市區一改過去透天為主的建築型態，建商推出百戶社區大樓，以2房為主，每坪單價來到23萬元，市中心的透天總價在1400到1600萬元，這幾年總價帶拉高不少，主要買盤除了在地需求外，來自高雄、屏東的買方約佔3成，大多為在台東工作的公務員，甚至這些高雄、屏東買方的親人長輩也一同移居台東。預估（2024）年台東房市依舊會往上，因為房市利空因素幾乎消散，除了本地民眾有首購、換屋需求，一些外地客認為台東房價仍相當親民，因此會到台東買房當作置產，或作為度假宅以及退休宅，都帶動台東房市一定熱度。

2. 房價漲幅與價格

內政部統計顯示，台東近十年來整體房價平均漲了七成，而2020、2021、2022年這三年在房市熱之下，房價漲幅更明顯，上漲幅度達2成。目前台東全新透天產品總價幾乎都要上看1,500萬元，市區核心地段新的電梯大樓、預售案單價已上看3字頭；由於台東市區適合規劃透天別墅的土地很稀缺，導致建商推案「小宅化」，未來趨勢會以五樓新加坡式的2房~3房電梯華廈為主流產品，台東市有不少總價700~900萬元左右的老屋待售，但因貸款額度偏低，買方需要額外準備動輒200萬~300萬來整修屋況，自備款入手門檻高，因此年輕首購族都轉向小坪數的新華廈或大樓；因受惠於新青安措施，可貸款額度1,000萬以內的物件、也就是總價1,200萬左右的物件。

3. 社會住宅推動現況

面臨高房價問題，中央與台東地方政府合作推動興建社會住宅，同樣近年房價不斷攀升的台東，也陸續規化興建包括「海濱好室」、「寶桑好室」、「仁和好室」及「安居家園」等4處社宅，共計528戶。「寶桑好室」今動土，工程預計後年完工。

位於台東市中心四維路及強國街交叉路口的「寶桑好室」，預計興建98戶，包含套房型、2房型、3房型及無障礙房型，除了滿足在地就業人口及居民的居住需求，也將設置托嬰中心，服務鄰里鄉親及活絡周邊生活圈，提升青年回流與適才發展的意願。縣府社會處表示，寶桑好室社會住宅採用只租不售方案，供設籍台東鄉親提出申請，並依住宅法規定保留3成優先戶，另規畫新設公共托嬰中心，未來加上台東市區兒家館、老幼共融的樂齡社福大樓、太麻里親子社會福利館及「海濱好室」等4處，預估可再增加收托約170名幼兒。

台東社會住宅除了今天動工的98戶「寶桑好室」外，另197戶海濱好室已於去年動工，190戶仁和好室已於2023年9月決標規畫中。此外，43戶安居家園，截至2023年12月底統計已入住176名民眾。

4. 台東國房稅地方現況、補助相關福利

中央推動「國房稅」，自住房屋一戶稅金擬從現行1.2%調降為1%、非自用房屋累進稅率最高4.8%，議員簡維國關切地方版本自治條例何時上路，未來稅收有無增加。稅務局長李素琴表示，國房稅最快2025年開徵適用，轄內持有多戶房屋的人數比其他縣市少，新制上路不增反減900多萬元，短缺由中央補足。住宅分為「自住」、「非自住」，現行自住房屋3戶以內稅率1.2%，第4戶起被視為非自住房屋，稅率介於1.5%到3.6%之間，地方政府決定是否採取差別稅率，俗稱「國房稅」。

台東縣課稅房屋總數5萬8860戶，明年度房屋稅的歲入預算編列為1億143萬元。議員簡維國今天上午在議會審查預算時指出，縣府版本的國房稅原本明年要上路，後來又出現中央版本送立法院審查，縣府如何因應。稅務局長李素琴答詢說，行政院會版本國房稅已經通過，目前正送立法院審議中，若通過最快2024年7月1日實施，2025年5月房屋稅開徵適用，台東縣明年開徵仍適用舊版稅制；地方版本與中央不太一樣，須等中央版本制訂後，依據授權範圍再送議會審議。

台東縣政府社會處長陳淑蘭表示，縣府近3年已補助124戶低收入戶，核發新台幣280萬1,900元租金補助，只要符列台東低收入戶，且本人、其扶養者（係指已婚申請者之配偶、直系卑親屬或未婚申請者之直系尊親屬或與其同住之人）於臺東縣內租賃非三親等以內親屬所有之合法房屋居住，戶內3人以上每月最高補助3,000元，兩口家庭最高補助2,000元，單身家庭也有最高1,500元，對減輕家庭經濟負擔有不小的幫助。另外，在身障家庭福利方面，近3年來已補助160戶身心障礙家戶，核發新臺幣488萬8,569元租金補助。縣政府社會處指出只要為家庭總收入平均分配全家人口未達當年度每人每月最低生活費二點五倍或未超過臺灣地區平均每人每月消費支出一點五倍者、現未接受政府相關租金或貸款利息補貼者、現未獲政府補助住宿式照顧費用者、現未使用公有房舍或平價住宅者、租賃房屋座落於縣轄區內、身心障礙者、配偶及其戶籍內之直系親屬均無自有住宅，戶內3人以上每月最高補助每月3,740元，兩口家庭最高補助2,540元，單身家庭最高1,540元。

《臺東平均薪資、家戶所得相關統計資料》

我國各縣市及鄉鎮市區綜合所得稅結算申報情形

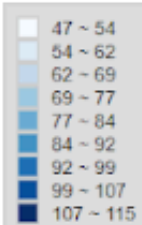
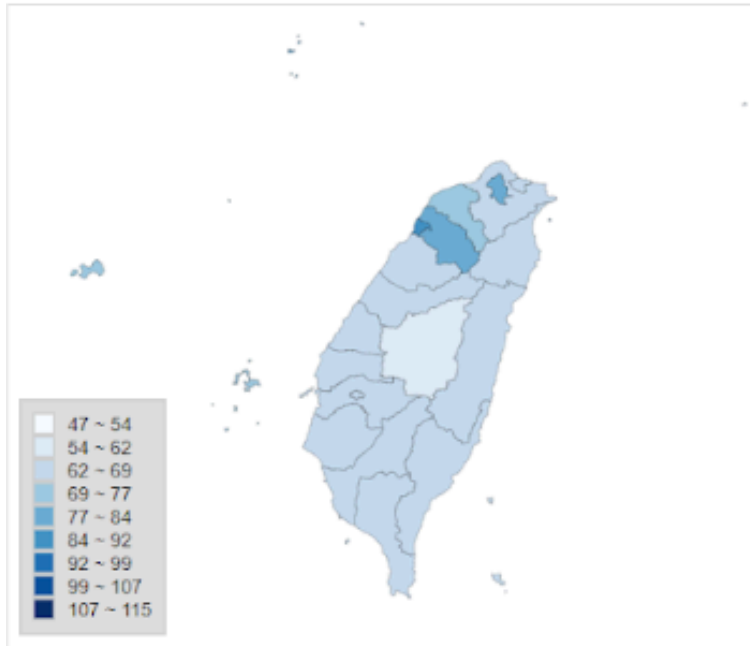
年度選擇：110

選擇變數：

綜合所得總額-中位數

●縣市 ○鄉鎮市區

選擇地圖上的縣市/鄉鎮市區...



1. 根據綜合所得稅結算申報統計，110年全國申報戶數達644萬8,689戶，家戶綜合所得總額平均數104.5萬元，中位數68.9萬元，平均每戶應納稅額4.5萬元。
2. 若從申報戶綜合所得總額中位數觀察，22個縣市當中，以新竹市最高，達87.8萬元，其次為新竹縣次高，84.3萬元；以南投縣最低，僅60.8萬元，其次為花蓮縣次低，62.1萬元。

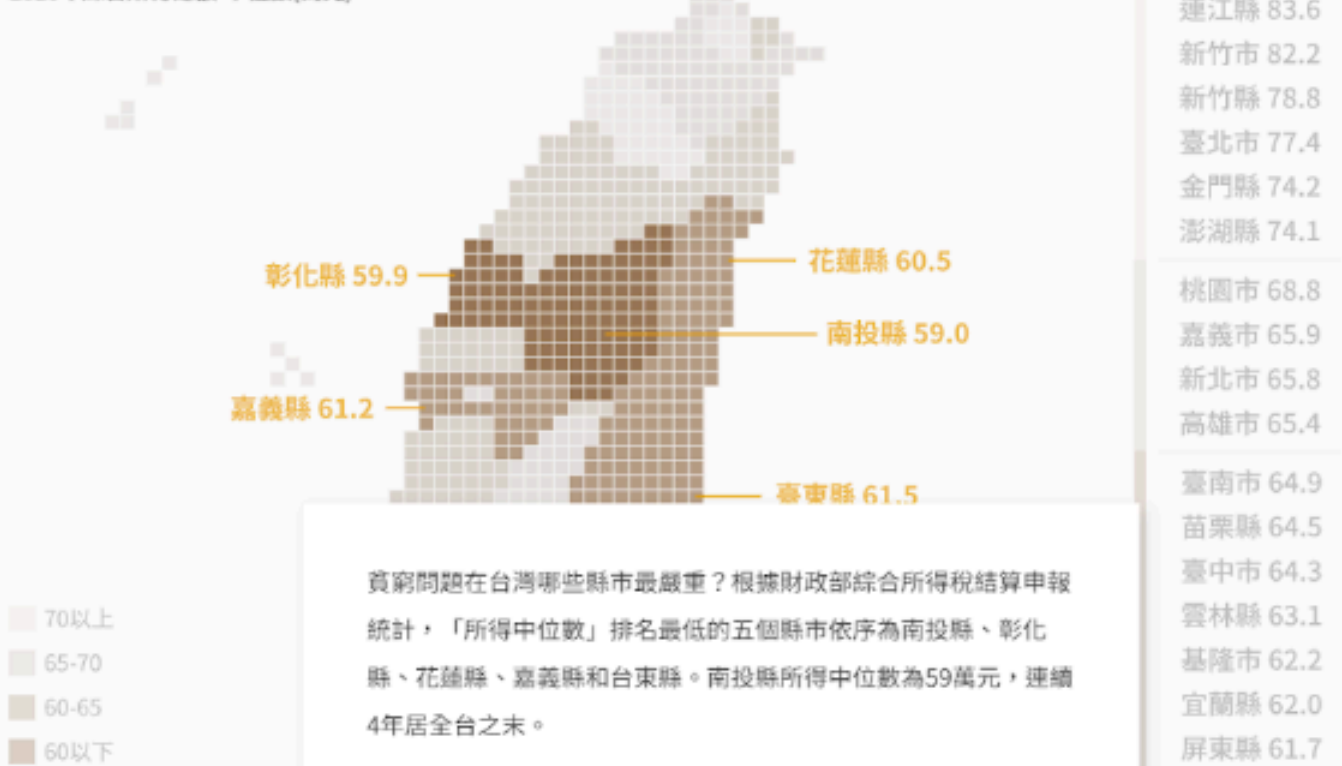
全國		綜合所得總額-中位數(萬元)	
結算申報戶數(戶)	6,448,689	新北市	68.2
家戶所得總額(萬元)		苗栗縣	67.8
平均數:	104.5	高雄市	67.7
中位數:	68.9	臺南市	67.6
標準差:	414.0	嘉義市	67.3
縣市家戶排名		臺中市	66.8
中位數:	--	雲林縣	64.8
變異係數:	--	基隆市	64.0
平均應納稅額(萬元)	4.5	宜蘭縣	63.8
各類所得占比(%)		屏東縣	63.2
薪資所得	77.1	嘉義縣	62.8
股利所得	11.9	彰化縣	62.4
利息所得	2.2	臺東縣	62.4
其他所得	8.8	花蓮縣	62.1
		南投縣	60.8

資料來源：財政資訊中心「綜合所得稅結算申報統計專冊」。
 說明：1. 為利於跨年列資料比較，100年起薪資所得占比係以「薪資收入」替代計算。
 2. 因於資料限制，鄉鎮市區之所得總額統計與全國及縣市層級內涵不同，自107年起不含分攤課稅股利所得，108年起不含可扣除薪資必要費用。

財政部統計處

全台最窮5縣市 南投連4年所得墊底

2020年綜合所得總額-中位數(萬元)



貧窮問題在台灣哪些縣市最嚴重？根據財政部綜合所得稅結算申報統計，「所得中位數」排名最低的五個縣市依序為南投縣、彰化縣、花蓮縣、嘉義縣和台東縣。南投縣所得中位數為59萬元，連續4年居全台之末。

資料來源：財政資訊中心「綜合所得稅結算申報統計專冊」



Thinking Talk!

一、青年面對扶養與購屋困難間的雙重壓力，如何因應高生活壓力對象、邊緣戶有更多實質的社會保障及幫助？

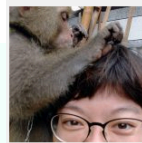
二、各界應如何合作，以滿足青年對於公平公正居住的需求，並提供更多適合的居住選項，台東除了國宅、社宅推動，還能發展甚麼樣的居住型態？

三、你得知最多關於台東人的居住困難為何？台東面臨的購屋困難之原因、現況，並以當地居民角度，對政策提出可行的因應建議。

四、老屋可以有甚麼樣的活化方案？

《好文探討：

青年返鄉的安居難題-可遠觀而無法入住的東部閒置空間》



菜會黏

慣世嫉俗的人潮恐懼症患者，因為愛上太平洋而搬到東岸，目前正在透過實驗性的斜槓人生尋找新的生存模式。

朋友們常常開玩笑說，在花東要租到房子福報要夠，拜拜除了拜土地公，可能也要拜月老，因為一切都是靠緣分。而由於工作的關係，我長期駐點在東部的社區，進而萌生定居的念頭。一開始仗恃著自己在工作上認識在地居民，也看到社區有許多的空屋，認為要找住所應該非常簡單。因此在還沒找到房子前，就已經答應社區發展協會去擔任專案經理，對方承諾在社區中找房子一定沒問題。沒想到，我竟然寄居在別人家超過半年，才找到現在的住處。我所居住的社區是一個阿美族為主的部落，有別於漢人習慣將手上多餘的空屋出租賺取額外收入，視作一個好的生財工具，部落的人則是將個人擁有的多餘空屋，視作家族成員回來時的備用空間。如同對漢人社群來說，過年得回家拜祖先，祖先牌位待的屋簷寧願空著也不能隨便租出去。對部落而言，在一年一度的年祭期間，這個長期間置的空間是族人最重要的聚會場所。因此就算身為產權所有人，也必須面對家族共同需求，不得擅自決定出租。這個問題同樣困擾有意回鄉定居、老家卻沒有多餘空間可以居住的人，或部落內希望搬出父母家獨立居住的新婚夫妻等。

沒有保障的租屋權

在這裡兩年的時間，多次聽到朋友非自願、必須突然搬家的消息，多是房東突然不租了。在人際網路緊密的村落，生活大小事一切取決於人際關係的維持。拿出合約據理力爭，跟直接翻臉差不多。若你喜歡這個地方，還有意繼續待下去，與其花力氣爭取權利最後落得不愉快，不如摸摸鼻子趕快再找其他地方住。在這裡不管是否簽訂租約，都無法避免遇到這樣的狀況。除了租屋要有隨時搬家的心理準備外，無法擁有完整的使用權也是這裡常見的狀況。許多人家裡都至少有一個空間是存放著房東的物品，由於鄉下地方的門戶觀念相較於都市薄弱很多，因此時常聽到有人抱怨房東在未告知的狀況下，突然進門拿取他存放的物品，這是許多住習慣都市的人到這裡要克服的。

租不到也買不起

厭倦了租屋沒有保障，為何不考慮自己置產呢？仔細調查花東房地產市場後，發現房價已經負擔不起。因應東部觀光發展，花東的土地被炒作到天價：海岸線生活機能並不好的區域，建地平均一坪要價6萬起跳；農地平均每分200萬起跳；屋況不佳且不適合重建的房子價格也是非常驚人。從銷售廣告的標題可以發現，這些房地產的目標對象仍鎖定在有意經營民宿與觀光的潛在客群，而非想在花東定居、好好過日子的人。者提供以民宿開設與觀光開發為目標設定的土地炒作現象，讓農地銷售的廣告在公路沿線不斷出現。相較之下許多在村子裡的物件，雖然價格相對可負擔。然而許多房子坐落在公有地上，有些是水利地、有些是林班地，肇因於部落傳統領域與土地長期被政府掠奪，這些房子通常只有地上物權並無土地所有權。雖然比起動輒近千萬的物件，這些房子只要幾百萬，但實際上由於這些房子不具土地產權，所以無法取得貸款資格；後續修繕也因為土地類型受到土地法規的限制。這些種種不利條件也讓有意購屋者打退堂鼓。

能夠安穩的住下來，才能發生更多可能性

從社區營造、農村再生到最新流行的「地方創生」，台灣各縣市政府都以振興地方為重要施政目標。然從過去到現在，施政願景都依然停留在「看起來人潮很多」的表層，吸引觀光客、對環境殺雞取卵的態度，反而引來的是貪婪的投資客炒作土地房產，讓真正想要在這個地方好好過生活的人無法安居。台灣東部的居住問題，不僅讓青壯年人口無法輕易的返鄉居住，甚至已經嚴重到把年輕人「趕」去都市的推力。如果光「安居」便如此困難，就算有再多的工作機會，沒有住的地方，青年要如何「創生」呢？台灣東部有著與西部完全不同的風貌，也許生活機能不夠方便，但仍有許多「就是喜歡這樣的東部」的人，願意捨棄都市生活、不畏艱難地努力在這邊生活著，地方政府若能更深入思考地方特性，創造好的支持系統，讓移居者與回鄉者能無後顧之憂的安心待下來，地方自然會出現新的生機。



《參考資料》

- 蕭道田. (2023年5月4日). 全臺建物買賣移轉棟數以臺東縣的成長率433.33%，表現最佳。更生新聞網。
- 好房網. (2024年3月14日). 「誤打誤撞」購屋 台東屋主被房價漲幅嚇到！好房網／新聞中心。
- 林蕙宇、林思妤、蔡昀臻. (2024年6月29日). 青貧世代年輕人看不見未來。記者林蕙宇、林思妤、蔡昀臻／採訪報導。取自
http://shuj.shu.edu.tw/blog/2024/06/29/%E9%9D%92%E8%B2%A7%E4%B8%96%E4%BB%A3-%E5%B9%B4%E8%BC%95%E4%BA%BA%E7%9C%8B%E4%B8%8D%E8%A6%8B%E6%9C%AA%E4%BE%86/#%E6%88%BF%E5%83%B9%E9%A3%86%E6%BC%B4_%E8%B3%BC%E5%B1%8B%E9%81%99%E9%81%99%E7%84%A1%E6%9C%9F
- 內政部不動產資訊平台. (2023年4月). 112年第4季房價負擔能力統計發布內容(PDF)。政府住宅統計研究報告。
- 廖庭輝. (2023年4月6日). 居住正義可能嗎：台灣的居住困境、成因與改革思路。OURs 都市改革組織研究員、《無住之島》作者。
- 蕭又安. (2023年10月13日). 青年悲歌！房仲：高房價讓人不敢生。買購不動產新聞台。
- 願景工程基金會. (2024年4月10日). 認識「青旅遊牧族」——跟著鏡頭，看見年輕世代的居住困境。文：劉十賢。取自 <https://www.seinsights.asia/article/9463>
- 李永然. (2015年7月22日). 落實人民居住權保障，創造和諧社會。國立政治大學不動產研究中心。
- 蔡佩玲. (2022年). 青年居住問題的政策思考。台灣人權促進協會。
- 劉曉聰. (2021年). 扭轉房貸烙印，打造青年社會住宅。天下雜誌。
- 劉婉君. (2020年). 青年租屋風險大？房東租金增加，買房難度提高。風傳媒。
- 朱曼寧. (2023年10月16日). 台東房價3年漲兩成 房仲：這三類人在買。經濟日報。
- 陳韋帆. (2023年10月16日). 六都房價暴漲…返鄉青年回台東 還是難逃一劫！新建案已上看3字頭。三立新聞網。
- 劉麟祥. (2021年1月5日). 投資客狂買蓋樓！台東房價飆漲 民眾：買不起。台視新聞網。
- 尤聰光. (2023年12月28日). 台東房價近年攀升…中央地方合作推社宅「寶桑好室」估後年完工。聯合報。
- 朱語蕎. (2023年6月2日). 全台十大富人購屋熱區榜 苗栗、台東成黑馬 排名竟贏這兩都。自由時報。



筆記頁