

居住正義 青年共議

113年 青年好政 Let's Talk!

宜蘭場次

可閱讀資料手冊

都市計畫

活動單位：指導單位 | 教育部青年發展署

執行單位 | 宜蘭縣青年行動發展協會

協辦單位 | 默默書店、文邑書店、財團法人仰山文教基金會

活動時間：2024年9月28日(六) 09:00-17:00

活動地點：中興文創園區四號倉庫(東區青聚點
宜蘭縣五結鄉中正路二段6之8號)

姓名：

目 錄

前 言

活動流程

第壹章	青年好政計畫說明	1
第一節	青年好政計畫概要	1
第二節	青年好政計畫目標	2
第三節	113 年青年好政-Let' s Talk 計畫說明	2
第四節	宜蘭場次計畫活動說明	2
(一)	適足居住權	2
(二)	產出結論之期待	2
(三)	後續推廣行動	3
第貳章	居住正義議題說明	4
第一節	土地與居住正義內涵與挑戰	4
(一)	土地與居住	4
(二)	居住正義內涵和挑戰	4
(三)	宜蘭現況問題與挑戰	9
第二節	討論面向-適足居住權	14
(一)	解決困境面相討論	14
(二)	適足居住權討論方向	15
第參章	宜蘭議議題方向與討論	19
第一節	在地子議題內容	19
第二節	問題和關注現況	19
第三節	期望的行動方案和策略	20

前 言

自 2006 年雪山隧道開通以來，宜蘭迅速融入大台北一小時生活圈。這一變化促使農舍價格迅速上漲，農地價格也水漲船高，進而推動了宜蘭縣都會區的房地產市場。根據黃祥鉸 2010 年研究「雪山隧道對宜蘭房地產影響之分析」¹，宜蘭的房地產開發顯著向市郊外圍以及高速公路和交流道附近擴展。

從 2021 年到 2023 年，宜蘭的房價平均上漲了 30%，而隨著 2023 年高鐵宜蘭站的選址確定，宜蘭市區的平均房價在一年內又上漲了約 10%。房租也隨房價提升，然而，宜蘭人的薪資水平並未見顯著提升，根據內政部的數據顯示，宜蘭縣的「房價所得比」²在非六都縣市中甚至排名第四。

隨高鐵興建議題，宜蘭青年正面臨薪資趕不上房價，甚至租屋的成本也隨之增加的狀況。在宜蘭過去只蓋農舍的農業區、鄉村區，這幾年也公寓建案也逐漸增加，相較於都會區雖是青年較可負擔的價格，但對於非當地耕農的居住者來說，生活機能相對差很多，也對當地農民農業環境造成負面影響（臨田遮光、排水汙染.....等問題）³。

宜蘭目前 2024 年鄰近交流道或高鐵興建區的農業、鄉村區公寓也快迎頭趕上宜蘭市、羅東鎮公寓價格。面對逐漸流失的農地，宜蘭深溝小農發起「一坪地主計畫」⁴，透過民眾集資購地，讓 750 坪農地有 700 多位產權持有人，藉由複雜的產權模式，達到保護友善耕作農地的目的。

本可閱讀手冊主要依照「113 年青年好政-Let's Talk 提案參考資料」⁵為藍本修改補充而來，作為活動討論時可參考資料，若有所疏失或遺漏，因團隊能力有限，請海涵指教。團隊感謝教育部青年發展署指導辦理此公共議題，讓可藉此次 talk 活動，集結眾人智慧，共同思考出民間可作為的創意方法，來解決宜蘭炒房、農地流失、空屋率過高.....等問題，讓住宅回歸它最基本的需求功能—居住，而不是投資標的物，為宜蘭的下一代尋找居正正義的可能行方向。

宜蘭縣青年行動發展協會 成員夥伴

2024 年 9 月 28 日

¹ 黃祥鉸，「雪山隧道對宜蘭房地產影響之分析」（新竹：私立中華大學建築與都市計畫學系所（2010）。碩士論文。

² 「房價所得比」代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值，數字越高越痛苦。

³ 蔡昀容，「高鐵延伸宜蘭案尚未拉高房價 農地先漲每坪喊破 10 萬元」，自由時報，2023 年 8 月 18 日。
<https://ec.ltn.com.tw/article/breakingnews/4399883>

⁴ 劉庭莉，宜蘭流失農地遽增 在地小農發起「一坪地主計畫」對抗開發洪流」環境資訊中心，2023 年 5 月 5 日。
<https://e-info.org.tw/node/236685>

⁵ 「113 年青年好政-Let's Talk 提案參考資料」，教育部青年發展署，2024 年 4 月 4 日
<https://youthhub.yda.gov.tw/upload/theme-file/sLzZBbi70agNVhb3pzKSdYIJ1mN3txNPwea3FM44.pdf>

居住正義 青年共議



113年 青年好政 Let's Talk !

日期

113年9月28日

議題

居住正義-適足居住權

時 間	流 程	內 容
08:30~09:00	(30mins)	報到&開場
09:00~09:50	(50mins)	議題&活動說明
09:50~10:50	(60mins)	Talk 交流 I
10:50~11:00	(10mins)	休息
11:00~12:00	(60mins)	Talk 交流II
12:00~13:00	(60mins)	午餐時間
13:00~14:00	(60mins)	專家回應
14:00~15:30	(90mins)	Talk結論IV
15:30~16:40	(60mins)	各組分享
16:40~17:00	(20mins)	結業 & 賦歸

主辦機關



教育部青年發展署

Youth Development Administration, Ministry of Education

執行團隊

宜蘭縣青年行動發展協會

廣告

第壹章教育部青年發展署-計畫說明

第一節青年好政計畫概要

為鼓勵青年參與公共事務，提供青年與政府政策對話發聲管道，教育部青年發展署(下稱青年署)於102年改制後，參考前身行政院青年輔導委員會的青年國是會議、青年政策大聯盟，以審議民主之精神辦理青年政策論壇。104年青年政策論壇結合青年較常使用之新媒體(如Google網上論壇、臉書)，建構跨越地理及時間限制的公共政策參與平臺。106年則邀請縣市政府、大專校院及關注青年議題民間團體，共同辦理青年好政論壇，整合產、官、學資源，提供青年更多政策參與機會。

107年起，青年署將青年好政論壇轉型為以青年為主體的「青年好政-Let'sTalk」(下稱Talk)計畫，號召青年於全臺各地自主辦理公共議題政策審議討論；108年Talk計畫則配合行政院政策，融入「開放政府」透明、參與、課責及涵容精神，讓青年在共聚、聆聽、交流過程中，培養思辨和公民參與行動力；109年臺灣為加入全球「開放政府夥伴關係聯盟」(OGP)，宣示推動「臺灣開放政府國家行動方案」，Talk計畫即被列為該行動方案有關「擴大公共參與機制」承諾事項之一。

未來公民社會發展取決於青年的「公民能力」，青年署將持續提供青年政策參與行動管道，並透過與部會代表對話協作交流，讓青年在公民社會中扮演更積極角色，為青年政策參與帶來更多動能。(教育部青年發展署 <https://youthhub.yda.gov.tw/theme>)

第二節青年好政計畫目標

- 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、公私協力行動平臺：建構青年政策溝通平臺，透過青年團隊與相關部會的共同參與及協作，為青年政策參與帶來更多的動能。

第三節 113 年青年好政-Let' sTalk 計畫說明

鼓勵青年參與居住相關議題之公共政策討論，教育部青年署辦理「青年好政-Let' sTalk」(以下簡稱 Talk)計畫，並參考 111 年「青年關注議題調查」，結果顯示「社會公平與正義」相關概念為現今青年最關注之議題領域之一，其中又以「居住正義」與青年生活最息息相關，亦為青年相當重視之社會議題，考量該議題尚未於 Talk 計畫討論過，復因推動國土永續、落實居住正義等為現今政府主要推動政策方向，爰 113 年 Talk 年度主題擇定以「居住正義」為核心討論議題。¹

第四節 宜蘭場次計畫活動說明

一、討論議題：居住正義-適足居住權

居住問題的解決需要政府、民間組織和居民的共同努力，以實現可持續發展和宜居城市的目標。我們期盼透過公民審議、喚起宜蘭青年對於土地正義和居住正義這些與他們生活密切相關的議題的關注和參與，進而影響公共政策的制定和執行，逐步改善宜蘭的居住問題。這不僅是對當前宜蘭房地產市場狀況的反思，也是尋求可持續發展和公平居住機會的一種努力。

二、產出結論之期待

在宜蘭縣，農舍、土地和居住正義等議題牽涉到社區發展的方向與公平性。舉辦審議民主會議的提案動機在於透過公眾參與，促進多元意見交流，深入探討農舍合法性、土地利用衝突和居住品質等議題，以實現土地利用的公平、永續發展和居住正義。期待會議能夠達成共識，提出針對性政策建議，包括加強土地管理、推動農舍合法化、改善居住條件、促進社區參與等方面，從而實現宜蘭縣農村地區的社會公平、環境保護和永續發展。

這些結論將是參與者集體智慧的結果，代表了社區成員對居住正義和民主治理的共識和期望。然而，實現這些結論需要政府、社區組織和民眾共同努力，並可能需要長期的政策制定和執行過程。

¹教育部青年發展署，113 年度 Let' s Talk 計畫，「計畫概要」，2024 年 3 月 5 日
<https://youthhub.yda.gov.tw/theme>

三、後續推廣行動

審議民主會議的結果能夠成為制定政策、實施計劃的基礎，並且也可以成為促進社區參與和民主治理的良好示範。以下是一些推廣行動的可能性：

- (一) 政策制定與改革：將會議結果提交給政府部門或相關機構，以促進政策制定和改革。這可能包括住房政策、城市規劃、社區發展等方面的政策。
- (二) 社區行動計劃：根據會議結果制定具體的社區行動計劃，並動員社區成員參與其中。這可以包括改善社區設施、開展社區活動、提升社區安全等。
- (三) 教育和宣傳：通過教育和宣傳活動，向更多人介紹審議民主的概念和價值，鼓勵更多的社區成員參與到類似的民主審議過程中。
- (四) 建立長期的參與機制：通過建立長期的參與機制，如諮詢會議、公民論壇等，確保社區成員持續參與到決策過程中，並為社區發展提供意見和建議。
- (伍) 資源整合與合作：通過整合各方資源，包括政府、企業、非營利組織等，共同推動審議民主會議結果所涉及的相關領域的發展與改善。

這些推廣行動可以幫助將審議民主會議的結果轉化為實際的行動和改變，並促進民主參與和社區發展的可持續性。

第貳章居住正義議題說明

第一節土地與居住正義居內涵與挑戰

(一)土地與居住

台灣的土地正義與居住正義問題，是一個涉及廣泛社會、經濟與政策層面的複雜議題。在過去幾十年間，台灣從農業社會轉型為工業與科技發展社會，這一轉變雖然帶來了經濟的快速成長，但也伴隨著土地資源分配不均與居住問題的加劇。

土地正義涉及土地的合理分配與使用，比如，土地地目共有建、雜、田、旱、牧、道等廿一種之多，不同地目有不同之使用限制，目的是為了達到社會整體的福祉最大化。然而，在台灣土地正義面臨著多重挑戰。首先，土地炒作問題嚴重，導致土地價格飆升，這不僅影響了房價，也使得一般民眾難以負擔。

(二)居住正義內涵與挑戰

1、居住正義

居住正義是為落實「居住權」的保障，其主要內涵為居住權的公平正義，包含「分配正義」和「應報正義」，理想之居住正義，其目標應是讓全體國人均能「住者適其屋」，並落實健全住宅市場、建立公平效率的住宅補貼、提升居住環境品質等住宅政策三大內涵。

「居住權」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」。

「正義論」為環境中所有參與者提供公平選擇的機會。

居住正義三大原則

- 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。
- 機會均等原則** | 保障每個人自由進出市場的平等機會。
- 差異原則** | 保障社會弱勢群體的居住權益。²

²教育部青年發展署，『「青年好政-Let's Talk」計畫青年團隊提案參考資料』，頁3。113年3月1日。
<https://youthhub.yda.gov.tw/theme>

2、居住正義挑戰

(1)居住正義的現況

居住正義則是指每個人都應該有能力獲得適當的居住條件。台灣的居住困境已是長期沉痾，無論是購屋市場高不可攀的房價，或是租屋市場地下化且不穩定的環境，都無法充分保障人民「安穩居住」的權利。例如，高房價與低薪資的矛盾，使得許多年輕人買不起房，此外，社會住宅的比例偏低，無法滿足需求，而租金補貼政策也未能有效解決租不起房的問題。

再來，台灣人普遍抱持有土斯有財的觀念，人人都想買房，房產自有率又高，不可能改變。甚至在推動『社會住宅』時，都有人主張只租不賣的東西不須蓋太多，因為台灣人信奉有土斯有財，終究渴望買房。

因此在「有土斯有財」的傳統觀念之下，造成房地產金融化加劇，房價也節節攀升的主因，其造成的嚴重後果就是「居住權」與「財產權」的矛盾及難題。如何面對、破解堅實的「有土斯有財」，或「財產權=居住權」的觀念，將居住政策的目標轉向至「營造具安全感的居住環境」，讓每個人都有獲得適當的居住條件，是實現『居住正義』的第一步，也是本活動主要核心。

(2)居住正義的挑戰

□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

【挑戰一】買不起：國人購屋負擔能力偏低

內政部 112 年度第 3 季統計資料，臺灣「房價所得比」所得比³已高達 9.86 倍，表示民眾不喝近 10 年才能買得起一間房子，顯示我國整體房價已達極度不可負擔水準，社會相對弱勢族群更是無力承擔如此高昂價格。

都會區房價過高，許多民眾不得不以拉長通勤距離、犧牲居住環境及品質等方式來換取房價或租金上退讓。顯示民眾買房壓力大、房價負擔能力低、居住及生活品質難平衡等問題，需政策機制有效應對才能使民眾成家成為可能。⁴

房價所得比：房價所得比=中位數住宅價格/中位數家戶可支配所得

代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值。數值越高，代表買房負擔越高，反之則越低。2021 年第四季，宜蘭縣房價所得比 9.65 倍，全國排名第四，超越台灣南二都、桃園市，意味著，宜蘭人平均一家子必須全家不吃不喝 10 年才有辦法買到一間房子。⁵

113 年第 1 季房價負擔能力指標統計成果

宜蘭縣 房貸負擔率 39.21(%) 房價所得比(倍)9.16

全國 房貸負擔率 44.30(%) 房價所得比(倍)10.35⁶

房貸負擔率：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

以二十年期本利均等攤還方式，貸款成數為七成，計算每月應償還本利。再以應繳本利除以中位數月家戶可支配所得求算。代表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。

房貸負擔率<30%表示可合理負擔

30%≤房貸負擔率<40%表示房價負擔能力略低

40%≤房貸負擔率<50%表示房價負擔能力偏低

房貸負擔率≥50%表示房價負擔能力過低

³ 房價所得比：代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值，即每家戶必須花費多少年可支配所得，才能負擔一戶中位數房價住宅。

⁴ 教育部青年發展署，『「青年好政-Let's Talk」計畫青年團隊提案參考資料』，頁 3。113 年 3 月 1 日。<https://youthhub.yda.gov.tw/theme>

⁵ 陳韋帆，「不吃不喝來買房／雪隧開通、高鐵風起！宜蘭一家人要存十年」三立新聞網，2022 年 6 月 2 日。<https://www.setn.com/News.aspx?NewsID=1110996>

⁶ 內政部不動產資訊平台，房價負擔能力統計，<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0105.aspx>

房價負擔能力指標(民國 113 年第 1 季)

排名	縣市	房貸負擔率 (%)	房價所得比 (倍)	區域	
	全國	44.30	10.35		
1	臺北市	68.82	16.08	六都(北區)	高於全國
2	新北市	57.18	13.36	六都(北區)	高於全國
3	臺中市	52.76	12.33	中區	高於全國
4	新竹縣	44.24	10.33	中區	高於全國
5	高雄市	42.43	9.91	六都(南區)	
6	南投縣	42.17	9.85	中部	
7	臺南市	41.76	9.76	南部	
8	彰化縣	39.96	9.33	北部	
9	新竹市	39.70	9.27	北部	
10	宜蘭縣	39.21	9.16	北部	
11	花蓮縣	39.14	9.14	東部	
12	金門縣*	38.42	8.97	外島	
13	澎湖縣*	38.25	8.94	外島	
14	桃園市	38.11	8.90	北區	
15	苗栗縣	36.08	8.43	北區	
16	臺東縣	34.60	8.08	東部	
17	嘉義市	33.83	7.90	南部	
18	屏東縣	32.76	7.65	南部	
19	雲林縣	32.73	7.64	南部	
20	嘉義縣	30.66	7.16	南部	
21	基隆市	27.88	6.51	北區	

資料來源：內政部不動產資訊平台，房價負擔能力統計，<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0105.aspx>

【挑戰二】租不好：房屋租賃市場不夠健全

房價高漲時代，租屋成為越來越多人的選擇，但根據主計總處統計，近年「消費者物價房租類指數」⁷續攀升，112 年底達到歷史新高點 104.7，但多年來民眾薪資成長幅度卻追不上房租上漲速度外。

我國面臨空屋持有成本低、囤房現象多、租屋供給品質不佳、相關租屋資訊不透明，使租屋族無法擁有更多合適租房選項，且租屋市場糾紛多、糾紛處理成本高且時間冗長，都凸顯我國租屋市場好房難尋、租金飆漲、租屋法扶機制不夠健全等問題。

而近年政府雖積極推動租屋補助支持措施，但租屋黑市現象仍存在，政府無法確切掌握租賃狀況，也造成房客難真正受惠於租金補貼、無法申報抵稅及設籍等問題，居住亦面臨安全風險。政府雖有美意但如何順利推行、有效落實仍亟待討論。⁸

區域別 CPI 房租指數年增率單位：%

	全國	北部區域	中部區域	南部區域	東部區域
107 年	0.86	0.75	1.19	0.88	0.84
108 年	0.90	0.91	1.10	0.80	0.81
109 年	0.90	0.92	0.78	1.01	0.77
110 年	0.83	0.72	0.84	1.16	0.66
111 年	1.68	1.63	1.52	2.05	1.56

全國為房租類(包括住宅租金及學校住宿費)，各區僅為住宅租金。
圖表資料來源：行政院主計總處，消費者物價指數(房租)銜接表，
2024/09<https://ws.dgbas.gov.tw/001/Upload/463/refile/10315/2279/cpisplrent.xls/24>

【挑戰三】住不到：弱勢群體未受完善照顧

租屋市場也存在租屋歧視問題，例如獨居老人、身心障礙人士等群體，經常面臨租不到房屋困境。因此，為照顧弱勢及青年族群居住需求，政府自 99 年前後積極興辦社會住宅，推動至今雖已有初步成效，但存量仍不足。

⁷ 消費者物價房租類指數：係由行政院主計總處調查全國房租(包括住宅租金及學校住宿費)，編訂消費者物價房租類指數。請見行政院主計總處 <https://www.stat.gov.tw/cp.aspx?n=2665>

⁸ 教育部青年發展署，『「青年好政-Let's Talk」計畫青年團隊提案參考資料』，頁 4。113 年 3 月 1 日。<https://youthhub.yda.gov.tw/theme>

根據內政部最新統計資料，截至 112 年底，全國社會住宅總數約為 12 萬戶，僅占全國住宅總量不到 1%，供給進度趕不上民眾需求，也導致真正需要族群只能繼續等待。

對此，政府則積極結合「包租代管」模式，以增加住宅政策供給資源，但即便在此方案下弱勢族群可享有較優惠租金價格，但多數物件在打折後仍逼近萬元甚至以上，弱勢者仍無力負擔，且入住後相關社會服務功能亦不夠健全，弱勢群體需求未能被完整照顧。

宜蘭縣政府建設處指出，宜蘭縣社會住宅需求缺額達 600 戶，其中宜蘭溪北地區至少缺額 260 戶，溪南地區缺額約 340 戶，經盤點評估後，選定倉前路南側（羅東林業文化園區南側）和宜蘭市化龍一村眷舍群相鄰的基地（蘭城晶英飯店斜對面）打造社會住宅共 705 戶社會住宅，力拚 114 年完工，完工後只租不賣，一般戶租金約市場行情 8 折。

⁹宜蘭縣社會住宅包租代管專區服務專區，提供服務與諮詢。¹⁰

（三）宜蘭現況問題與挑戰

台灣面臨的居住正義問題一直存在著「高空屋率」¹¹、「高自有率」以及「高房價」的『三高』問題；土地與居住正義牽涉民眾的生活負擔與財富分配，不動產所得分配是導致台灣所得差距惡化的原因之一，也造成台灣房價居高不下、年輕人買房困難、租賃市場的不透明與租金高漲。

1、宜蘭縣空屋率

全台灣空屋率最高在宜蘭縣這邊，112 年度上半年數據，整個宜蘭縣空屋率高達 15.61%，是全台灣最高的，而細項來看宜蘭縣市，以礁溪鄉空屋率是最高的，整體的比例來到 32.28%，這個數字代表十間房間(房子)，就有三間是空屋。」

2023 年上半年全國空屋數，85 萬 1317 宅，占全國房屋稅籍住宅類，宅數比率 9.33%，比起上期大增 5 萬 6131 宅，是有統計以來第 3 高，其中又以宜蘭縣最高，15.61%全台最

⁹王朝鈺，「宜蘭市、羅東蓋 705 戶社會住宅 力拚 114 年完工」，中央社，2022 年 1 月 3 日。
<https://www.cna.com.tw/news/aloc/202201030284.aspx>

¹⁰ 宜蘭縣社會住宅包租代管專區服務專區，宜蘭縣政府 https://land.e-land.gov.tw/content/?parent_id=10331&type_id=10331

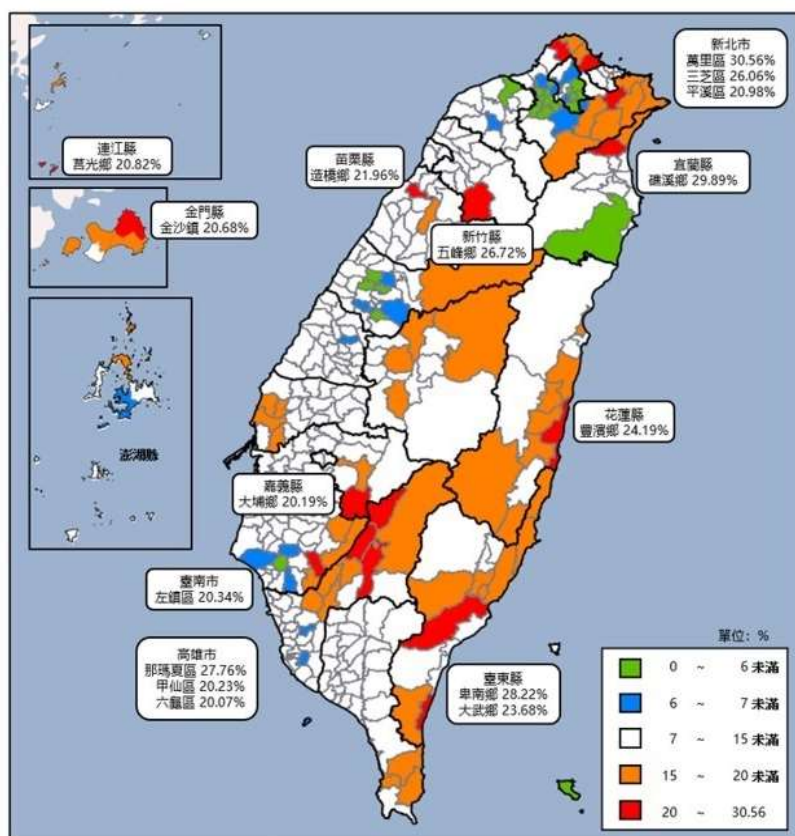
¹¹ 「空屋率」是指年度 11、12 月月平均用電度數低於 60 度房屋，內政部界定為低度使用住宅，這些住宅佔各地區房屋比率即「空屋率」。

多，但反觀空屋率低的，是新北蘆洲只有 4.84%，台北市空屋率最低，則是內湖僅僅只有 5.36%。

房產專家徐佳馨：「在這種所謂的空屋統計上面來看的話，包括像是宜蘭花東金門，他都有超過一成以上的空屋比重，但是在區域上面的房價，並沒有明顯的修正。一方面來說這些空屋的來源，可能是來自於老舊的房舍，二方面來說的話，就是這些區域可能在外移人口上面，相對比重比較高一些，所以這些房舍他的所有權人，可能並沒有所謂的貸款上面等等的，一些財務的問題，自然而然他就比較不會產生，所謂的拋售的狀況。

另外而言的話，如果說是有一些區域，他可能因為推案量比較多，去化的速度比較慢，確實也會一定程度的，呈現空屋的狀況，但是以現在的市場上面，利率環境來說的話，我們會認為，想要期待投資客去做拋售，可能難度是稍微高一些。」¹²

110 年下拜年度低度使用(用電)住宅率較高及較低鄉鎮市區



資料來源：內政部統計處，「110 年下半年全國低度使用住宅率為統計以來新低」，111 年 7 月 4 日。

https://www.moi.gov.tw/News_Content.aspx?n=4&sms=9009&s=263394#lg=1&slide=6

鄉鎮	空屋戶數	空屋率
三星鄉	1506	16.88%
大同鄉	130	11.16%
五結鄉	2745	15.48%
冬山鄉	2558	11.95%
壯圍鄉	1286	14.63%
宜蘭市	5470	13.53%
南澳鄉	79	7.35%
員山鄉	1583	13.28%
頭城鎮	2937	23.09%
礁溪鄉	7526	32.61%
羅東鎮	3459	12.62%
蘇澳鎮	2511	15.96%
全縣	31790	16.70%

資料來源：宜蘭縣政府，記者蔡昀容整理

資料來源：蔡昀容，「礁溪空屋率 32.61% 宜縣之冠」，自由時報，2021 年 04 月 04 日。¹³

¹² 「慘啊！全台空屋率最高的地方 這個縣市奪冠」，TVBS 新聞，2024 年 6 月 22 日。

<https://tw.news.yahoo.com/%E6%85%98%E5%95%8A-%E5%85%A8%E5%8F%B0%E7%A9%BA%E5%B1%8B%E7%8E%87%E6%9C%80%E9%AB%98%E7%9A%84%E5%9C%B0%E6%96%B9-%E9%80%99%E5%80%8B%E7%B8%A3%E5%B8%82%E5%A5%AA%E5%86%A0-135328546.html>

¹³ 蔡昀容，「礁溪空屋率 32.61% 宜縣之冠」，自由時報，2021 年 04 月 04 日。

<https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1441018>

2、宜蘭縣自有率

根據主計總處去年下半年公布的《人口及住宅普查》及《家庭收支調查》報告，兩項調查均揭露 2020 年度「住宅自有率」。《人口及住宅普查》的結果可以觀察各縣市住宅自有率的狀況。

全國住宅自有率最高的縣市為 86.9%的彰化縣，**宜蘭縣 84.9%**，基隆市與新竹縣則同樣均為 84.6%；自有率最低的除了 69%的連江縣外，還有台北市 72.1%，以及均為 76.2%的新竹市及新北市。總計全國平均住宅自有率為 78.6%，比起 10 年前（2010 年）普查時的 79.2%僅減少了 0.6 個百分點。

中信房屋研展室副理張漢超從各縣市住宅自有率來觀察，台北市、新竹市、新北市等地都是當地民眾認為房價較高的縣市，且有較多移入人口，住宅自有率因而略遜於其他地區。彰化縣、**宜蘭縣**、基隆市在房價相對較容易負擔、人口因素穩定，反而造就自有率較高的現象。

住宅自有率應該觀察的是穩定度，如果趨勢穩定就代表當地剛性需求相對平穩，房地產相關業者的商機也會較為穩定，「不過一旦發生明顯變動，那麼很可能就不僅只是民眾購屋決策思維改變這樣單純了，背後很可能有其他更重大的因素導致民眾基本購屋需求發生變化」。

14

3、宜蘭高房價

收入概況在 2021 年的財政年中，宜蘭市為例每人平均綜合所得為 67.4 萬元，而其中薪資所得為 51.6 萬元，營利所得為 0.6 萬元，執行業務所得為 1.9 萬元，利息所得為 2.4 萬元，股利所得為 6 萬元。（要特別注意的是，薪資所得並非薪資收入，在 2021 年的財政年中，居民的平均薪資收入為 73.2 萬元）

宜蘭市市民平均年收入 67.4 萬元

年收入（第一分位數）21.9 萬元

年收入（中位數）45 萬元

年收入（第三分位數）86.1 萬元

¹⁴ 陳昱均，「全國住宅自有率最高 這縣市 86.9%奪冠」，引新聞，2022 年 2 月 14 日。
<https://tw.news.yahoo.com/%E5%85%A8%E5%9C%8B%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%87%AA%E6%9C%89%E7%8E%87%E6%9C%80%E9%AB%98-%E9%80%99%E7%B8%A3%E5%B8%8286-9-%E5%A5%AA%E5%86%A0-180046004.html>

宜蘭市戶型（屋子大小）

宜蘭市在 2023 年第一季的統計中，其 41,867 的住房中，平均面積為 45.67 坪，居住高於 16 層樓的高樓大廈的住戶僅有%，同時平均屋齡為 31 年。¹⁵

住宅戶總數 41,867 戶

平均坪數 45.67 坪

16 層以上 0.4%

平均屋齡 31 年

根據主計總處甫公布 2021 年平均每戶可支配所得，近 10 年各縣市所得與房價漲幅差距大增。20 縣市中，所得追不上房價漲幅前三，分別為南投縣、嘉義縣與宜蘭縣。

近 10 年可支配所得及購屋總價漲幅比較。

行政區	平均每戶可支配所得 (萬元)			平均購屋總價 (萬元)			所得vs房價 漲幅差距百分點
	2021年	2012年	10年漲幅	2021年	2012年	10年漲幅	
南投縣	83.6	83.2	0.5%	837.9	505.8	65.7%	65.2
嘉義縣	79.2	74.8	5.9%	666.4	410.4	62.4%	56.5
宜蘭縣	95.0	89.3	6.4%	873.0	544.8	60.2%	53.8
澎湖縣	67.7	72.7	-6.9%	785.0	547.6	43.4%	50.3
彰化縣	90.7	79.2	14.4%	873.4	535.5	63.1%	48.7
嘉義市	101.6	91.1	11.5%	831.2	531.8	56.3%	44.8
臺南市	92.5	77.0	20.1%	922.9	596.4	54.7%	34.6
臺東縣	78.3	67.0	16.8%	742.4	490.4	51.4%	34.6
屏東縣	87.6	73.6	19.0%	684.4	460.4	48.7%	29.7
高雄市	102.2	89.4	14.3%	956.7	667.6	43.3%	29.0
基隆市	93.4	78.6	18.8%	671.7	458.7	46.4%	27.6
新竹市	129.7	113.3	14.5%	1086.7	798.8	36.0%	21.5
桃園市	119.1	100.7	18.2%	965.1	701.9	37.5%	19.3
臺中市	108.5	88.7	22.4%	1093.1	782.9	39.6%	17.2
苗栗縣	100.7	82.7	21.8%	742.1	541.4	37.1%	15.3
新竹縣	135.0	109.4	23.4%	1197.8	874.1	37.0%	13.6
雲林縣	87.4	68.5	27.6%	726.2	515.1	41.0%	13.4
花蓮縣	87.1	76.2	14.3%	639.2	520.2	22.9%	8.6
新北市	115.1	91.2	26.2%	1329.6	992.8	33.9%	7.7
臺北市	143.1	127.8	11.9%	2319.5	2004.8	15.7%	3.8
全台整體	109.1	92.4	18.1%	1159.1	909.7	27.4%	9.3

資料來源：主計總處家戶收支調查、聯徵中心。

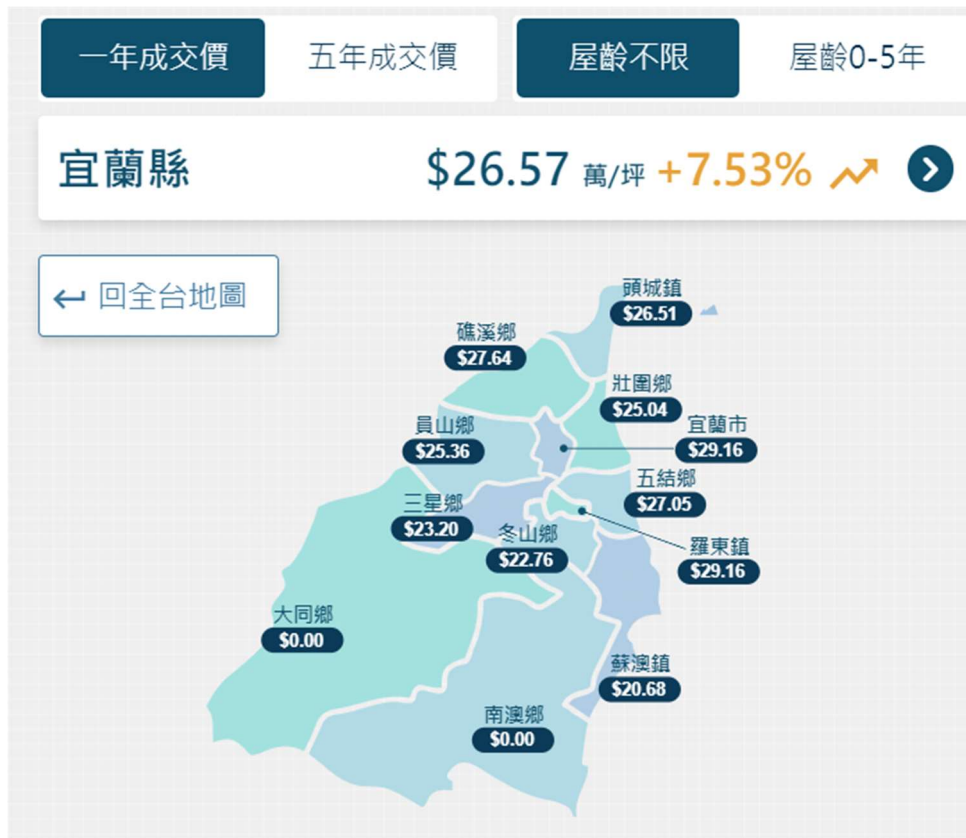
註：家戶收支調查僅限台灣地區，不含金門、連江；平均購屋總價採用聯徵中心鑑估值。

資料來源：遠見編輯部製表。遠見編輯部，「薪窮」族追不上房價，這縣市最慘！，遠見雜誌 2022-08-22¹⁶

¹⁵ 內容資料來源：BPM，宜蘭縣宜蘭市，2024 年 9 月 24 日，<https://bpm.com.tw/district/10002010/>

¹⁶ 遠見編輯部，『「薪窮」族追不上房價，這縣市最慘！』，遠見雜誌，2022 年 8 月 22 日
<https://www.gvm.com.tw/article/93352> ¹⁶<https://www.gvm.com.tw/article/93352>。

宜蘭縣內五年內新屋一年成交價格



以上圖片表格資料來源：https://www.leju.com.tw/region_price?city=G

總結在宜蘭縣住正義的議題與問題，主要涵蓋以下幾個方面：

(1)房價與薪資成長率的落差：宜蘭縣青年薪資成長率跟不上房價的漲幅，在新成屋或中古屋市場價格，在政府補貼政策之下，許多年輕人依然負擔不起高昂的房價。

- (2)社會住宅比例偏低：宜蘭縣社會住宅的供應量無法滿足需求，宜蘭縣首座社會住宅 2023 年開始動工，預計 2027 年完工，將提供 396 戶，因為高房價恐供不應求，同樣許多有需求的宜蘭縣民人無法獲得適宜的住宅。¹⁷
- (3)租賃市場問題：總價成屋市場被投資客與房東炒作壟斷，使得租金持續上升，普遍宜蘭年輕人依現有薪資水準不但買不起房，甚至租不起房屋。
- (4)稅制問題：目前的稅制打房政策在宜蘭縣無法有效達到打擊炒房的目的，對於投資客而言房價是北部偏低，但對宜蘭居民因為過熱節節升高，稅制的成本反而可能導灌入房價內墊高房價。

第二節討論面向-適足居住權

一、解決困境面相討論

(一)適足居住權	(二)租屋保障	(三)社宅多元居住供給
<ul style="list-style-type: none"> ● 購屋負擔能力 ● 居住環境與品質 ● 共融居住模式 	<ul style="list-style-type: none"> ● 保障租房權益 ● 租屋市場透明化 	<ul style="list-style-type: none"> ● 保障弱勢居住權益 ● 包租代管

焦點討論：適足居住權

「適足居住權」係指所有人不分年齡、性別、收入或其他屬性，皆有權享有適足住房之基本人權。而落實居住正義首要目標，即為保障每個人的適足居住權，讓人人都能享有適宜且安穩居住水準，以及擁有自由進出市場平等機會。可延伸討論子議題如購屋負擔能力、居住環境與品質、共融居住模式等

議題	購屋負擔能力	居住環境與品質	共融居住模式
現況	<ul style="list-style-type: none"> ● 購屋仰賴貸款程度高、負擔能力低 ● 住宅金融化趨勢擴大 	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅買賣平均屋齡持續升高 ● 通勤距離越來越遠 	<ul style="list-style-type: none"> ● 近年獨立生活戶人數增加 ● 推動社宅與在地或跨世代連結
相關政策	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

¹⁷ 宜蘭縣目前除了羅東，宜蘭還有 2 處地點規劃興建社宅，未來預計提供 700 戶。林敬倫，「宜蘭縣首座社宅開工 預計 2027 完工」，公視新聞網，2023-11-21。<https://news.pts.org.tw/article/667680>

			<ul style="list-style-type: none"> ● 新北市：新店央北跨世代共居種子計畫 ● 畫、新北社宅享一起：員和合作共居計畫
宜蘭政策			

二、適足居住權討論方向

(一)購屋負擔能力

購屋負擔能力主要透過內政部統計之「房貸負擔率」進行衡量。「房貸負擔率」係指中位數所得家庭在購買住宅時，每月需支付之房貸金額占中位數家戶可支配所得的比率，比例越大代表房價負擔能力越低。

現況說明根據內政部最新統計資料(112年度第3季)，全國房貸負擔率為42.25%，房價負擔能力3為偏低等級，觀察六都數據，臺北市(67.13%)及新北市(55.35%)房價負擔能力皆超過5成，房價負擔能力達過低等級。

顯示國人想購買房屋時仰賴貸款程度高、負擔能力低，都會區房價更已達極度不可負擔之水準，青年想要有個可負擔且合宜的居住空間，成遙不可及的夢想。

此外，住宅金融化趨勢¹⁸對於住宅市場影響力亦不斷擴大，當住房逐漸脫離了原本居住價值，房產成為一種金融商品或投資工具現象越來越嚴重，也造成全球各大都市皆面臨房價持續升高、購屋越來越難負擔。我國房價問題需更有效之政策機制，應對抑制住宅金融化發展。

<相關政策說明>

內政部112年7月1日施行之平均地權條例修正條文，主要目的為打擊炒房現象及健全房市交易秩序。規範限制預售屋及新建成屋買賣後之換約轉售行為；重罰不動產炒作行為；針對不動產銷售或申報實價登錄相關違規行為建立檢舉獎金制度；建置私法人購買住宅許可制；以及規範解約申報登錄期限等五大措施，以引導市場回歸穩健發展，保障國人購屋權益。

財政部也於112年8月推出「青年安心成家購屋優惠貸款」新方案，透過提高貸款額度上限；延長貸款年限及寬限期；並以住宅基金加碼利息補貼等方式，擴大協助無自

¹⁸ 住宅金融化：根據聯合國人權理事會2017年「住宅金融化報告」指出，「住宅金融化」係指住宅、金融市場及全球投資的結構性改變。當住房被視為一種商品或累積財富的手段，並且常做為在全球市場上交易或出售之金融商品的擔保時，即違背了住房原先提供安全且有尊嚴的居住場所之社會功能，從而損害了住房作為基本人權的實現。

有住宅之家庭及民眾購屋、掌握財務彈性，並減輕青年購屋負擔，加大力度支持青年購屋、安心成家。¹⁹

(二)居住環境與品質

居住正義需確保人人都享有適宜居住水準，包含居住環境與品質保障。而居住環境與品質可透過相關構面進行衡量，例如居所外部空間、周遭環境健康、公共設施可及性、安全性、交通便利性等。

現況說明因應近年房價持續高漲，購買新成屋房價壓力較大、公設比例又高，越來越多人會將購屋目標轉戰到中古屋上，以換取更大生活空間或房價上退讓。

據內政部統計，112年第2季全國住宅平均買賣屋齡達28.13年，創史上最老紀錄，而屋齡在30年以上的老住宅買賣，占總交易筆數41.91%，相較於10年前同期比率僅占19.43%，全國老屋交易比重明顯上揚。

住宅買賣平均屋齡持續升高，意味著現今購屋後的房屋狀況與周邊環境也較老舊，進而影響購屋者的居住環境與生活品質，也成為民眾安心成家的疑慮之一

<相關政策說明>

針對都會區整體環境優化部分，政府於107年成立「國家住宅及都市更新中心」，協助政府辦理都市更新相關事業之整合及投資，近年更積極推動重建與整建維修之相關補助，以達成都市機能活化、改善整體居住環境及提升公共利益等目標。另針對老舊住宅環境改善部分，內政部也針對僅擁有一戶老舊住宅，且有意進行修繕之家庭，提供「修繕住宅貸款利息補貼方案」，由政府補貼部分貸款利息，協助民眾改善住宅環境、減輕經濟負擔，保障國人獲得較佳居住品質。²⁰

(三)共融居住模式

合適的居住環境也關注社區互動與鄰里關係，因應近年獨居人口數增加，為增進居民間的往來，強調分享與合作的共居模式開始興起，利用共同生活空間與活動發起，創造人際互動交流，逐漸形成新興且多元的共融居住模式。

¹⁹ 教育部青年發展署，『「青年好政-Let's Talk」計畫青年團隊提案參考資料』，頁6-7。113年3月1日。<https://youthhub.yda.gov.tw/theme>

²⁰ 教育部青年發展署，『「青年好政-Let's Talk」計畫青年團隊提案參考資料』，頁7-8。113年3月1日。<https://youthhub.yda.gov.tw/theme>

應流動人口增加、高齡化、少子化等趨勢，獨居戶已成我國家戶組成大宗。根據行政院性別統計資料庫，111 年全國有 322.2 萬人口為單獨生活戶，人數較前一年增加 2.8%，六都中又以新北市人數最多，其次為高雄及臺北。

主計總處 109 年人口及住宅普查資料也顯示，65 歲以上高齡獨居住宅數也達 57 萬多戶。顯示許多人隨工作北漂、南漂或跨縣市工作，需獨自在外居住，或因子女離開家，獨居老人也越來越多，造成獨立生活戶人數增加。

而獨居帶來的寂寞及孤獨感，也讓許多人開始思考及找尋不同的居住模式，以尋求居住上的心靈滿足。

對此，考量多元族群、人口老化等趨勢，及解決長輩獨居、青年蝸居之社會議題，政府近年嘗試將自行興建之社會住宅與社區、世代等概念融合，推動社會住宅與在地連結，或是跨世代族群共居試驗等居住型態，實現多元群體的共融居住模式，共居型態包含青年共居、青銀共居、合作共居等。其中，青年的參與扮演關鍵角色。

<相關政策說明>

現階段我國共融居住模式多由各地方政府於該地區社會住宅著手推動。為減輕青年市民居住負擔，臺北市自 106 年起推行「社會住宅青年創新回饋計畫」，提供青創戶名額，獲選青年不需抽籤即可入住，但需依據專長提出具社會性、公共服務性之社區回饋計畫，提供如法律諮詢、保母照顧、社區園藝等服務回饋，使居民能藉由青年的參與建立正向互動關係。

臺中市亦有推行相似計畫，如「北屯好宅共居計畫」。新北市則自 106 年起以「三峽北大社會住宅」為場域，規劃 3 戶做為全臺第一處青銀共居試驗戶，至 109 年隨租約到期計畫再升級為「新店央北跨世代共居種子計畫」，提供包括青年和銀髮族之種子戶名額，透過親子兒童、體育休閒、居家生活、心靈成長等各類活動，促進青銀交流及跨齡互相支持的機會。

新北市現也推動「新北社宅享一起：員和合作共居計畫」，係由專業經營團隊包租並轉租，並由團隊與居民共同經營空間，以例會、分組等形式自治運作，舉辦多種社區活動及種子課程，打造獨特的居住文化與參與式管理。

延伸思考問題居民如何打造合宜與共享的生活模式，年可以何種方式或角色投入共融居住模式。「青銀共居」為現行各地方政府推動社會住宅之重要共融居住模式，倘青年有意加入青銀共居計畫，是否認為有必要先接受相關教育訓練，以提升對老人身心退化之知能及互動技巧等，又對於課程主題設計有哪些具體需求與期待。²¹

²¹ 教育部青年發展署，『「青年好政-Let's Talk」計畫青年團隊提案參考資料』，頁 8-9。113 年 3 月 1 日。<https://youthhub.yda.gov.tw/theme>

第參章宜蘭議議題方向與討論

流程	活動內容
Talk 交流 I	收集意見和關注現況
Talk 交流 II	定義和聚焦問題
專家回應	專家說明和釐清
Talk 結論 IV	集結成結論或建議行動方案或可能政策
各組分享	

第一節在地子議題內容

- 一、從雪隧開通、高鐵延伸宜蘭線定案，影響宜蘭的房市價格及租屋成本。宜蘭在地青年購屋負擔成本增加的問題，如何避免更加嚴重？（炒房問題）
- 二、從『一坪地主』集資活動，思考民間的創新作為可能？（共融居住模式）
- 三、近年宜蘭農業鄉村區新建案由過去的連棟透天，轉為興建公寓。房價相較市區較為低廉許多，雖然宜蘭年輕人能負擔，但居住環境與品質相對市區較為不便，過多的建案對於農村周遭環境也造成一定的破壞。（居住環境與品質）

第二節收集意見和關注現況

- 一、定義居住正義的概念，明確界定問題討論範圍。
- 二、聚焦宜蘭縣青年對於「適足居住權」目前問題與現狀闡述。
- 三、詢問專家說明和釐清，以及專家之經驗分享。

第三節期望的行動方案和政策

現況或問題	結論或建議
一、敘述…	
二、	
三、	
四、	
五、	

