

113 年「青年好政-Let's Talk」計畫

議題結論報告

團隊名稱：日出之山青年團

討論議題：安居之處-青年在生存邊緣的居住困境

辦理時間：113 年 8 月 10 日（星期六）

辦理地點：台東市區社會福利服務中心 社區聯誼室

一、現況或問題

（一）臺灣目前的購屋房價比高，青年在買不起也租不好、薪資與生活花費用途中影響居住規劃且進退兩難。

1. 房價高居不下，房價比過高，使得購屋對年輕人來說成為一個難以承擔的負擔。即便能夠貸款購房，長期的月供壓力也會大幅削減年輕人的收入，影響其生活品質和未來財務規劃。

2. 在無法購房的情況下，租屋成為青年常見的選擇。然而，臺灣的租屋市場存在租金漲幅快、租期不穩定等問題，造成青年租屋時經常面臨租金負擔加重、租約條款不公平、居住環境差等困擾。

3. 公益出租人與房東免稅額等政策立意良善，但合法房東釋出空屋與進行政府合法登記出租刺激效果有限，非合法的案例仍充斥生活環境。

（二）臺灣多個縣市處出現高比例的危老建築、老屋問題，考驗居住安全、防災韌性與世代居住議題。

1、臺灣平均老屋年齡為 30 年以上，且平均比例多達 50%以上，現有的修繕貸款金額仍高昂、申請不易，無法直接性大量進行老屋修繕。

2、雖據統計有多數高齡者持有老屋，並可繼承給家中子女，但青年面對老屋與高房價，恐無法有效運用老屋，或增添城市後續安全性。

3、許多舊有的住宅在建築品質、設施配套以及安全標準方面無法滿足現代居住需求，並有高齡獨居議題以及天災防災韌性之疑慮。

4、老屋普遍存在，使得即便租房或購房年輕人整體需要面對房屋老舊、維修費用高昂、居住舒適度不足等問題。

5、都市住在華廈、公寓等無電梯的高齡長輩可以接受換居、入住社宅，但台東當地之長輩大多住在家中透天厝屋型態，恐無法輕易接受換屋。

(三)社會住宅之建設數量、居住對象與居住年限尚無法應付目前的居住問題，青年仍在市場上流動，並可能在離開社宅之後面臨房價比議題，仍無法順利擁有購屋規劃的機會。

1、社會住宅的建設數量相較國外的案例比例尚少，許多需要低租金住房的居民或是青年無法獲得安心的居住空間。

2、目前的社會住宅政策對居住對象有特定的限制，例如年齡、收入、年限等標準，使得某些需要援助的一般戶、青年戶群體無法進入社會住宅。即使進入社會住宅，居住年限的限制也可能迫使居民在短期內面臨搬遷問題，無法提供長期穩定的居住保障。

3、社會住宅的短期性質使得居住者離開社宅後，往往面臨市場上房價高漲的困境，難以實現購屋規劃，缺乏穩定的購房機會和資源支持。

(四)現行的稅制、修繕、購屋貸款利息、租金補貼，相較房價比現況，居住者仍需負擔過高的居住成本。

1、現代的老屋比例過高，從評估老屋的修繕費用、至整體老屋的修繕費用隨著工程價格提升，現有的修繕貸款與相關補貼遠遠不足。民眾選擇不修繕或不購屋的結果，社會市容仍沒有生機、仍有居住安全。

2、租金補貼現有政策僅為一次性、一年期補貼，特殊身分、或是鼓勵更多公益出租人形成，可探討現有的政策如何實施更長期的鼓勵方案。

3、台灣目前的房屋持有成本尚低，導致有許多的業主可能進行更多房地產投資，無意願釋出空屋變成良好的居住循環。

(五)參與者現況與問題延伸細節與討論紀錄：

當日討論 面向與問 題紀錄	購屋	租屋	社會住宅	台東當地現況
學青	1. 從生活面感知 物價上漲及出社	1. 大學生通 常預算有限，	1. 若往後居住 在社會住宅，	1. 對於台東是 鄉下地方，近

	<p>會之居住規劃沒有希望。</p> <p>2. 關注扶養議題、生活費與居住之間的關係。</p>	<p>但在一些熱門城市(如台北)租金相對較高。即使在較小的城市，租金上漲的壓力也在增加。</p> <p>2. 一些房東未依法登記為出租房屋，在簽約與續約、居住權益仍有許多問題。</p>	<p>期待生活機能提升</p> <p>2. 期待在社會住宅中有正向之生活社團、專業工作回饋在租金或薪資，整體對社會住宅生活型態有所想像與期待</p>	<p>年來房價卻也不斷高漲，比起大都市絲毫不遜色提出疑惑。</p> <p>2. 提出台東當地國土及私有地之議題</p> <p>3. 對台東當地有都更期待。</p>
社青	<p>1. 以現有家中高齡屋居住為主。</p> <p>2. 見證近10-15年的房價變化，感慨房產投資化</p> <p>3. 尚有購屋期待，且還是希望可以居住在市區、重視生活機能；希望政策能夠對房價有更有力的回應</p>	<p>1. 在外地工作租屋之社青，期待往後也能有入住當地設宅的機會，但可以在抽籤比例上佔比較小</p> <p>2. 在租屋權益上較能查找相關法律資訊，有遇到非合法登記房東，但房東會與社青協調調降租金</p>	<p>1. 較少意願居住在社會住宅</p> <p>2. 擔憂離開社會住宅後一樣進到台灣整體的購屋、租屋困境，社會住宅的居住年限之儲蓄速度沒把握支應房價</p> <p>3. 在意社會住宅標籤化，重視社會住宅概念轉型議題</p>	<p>1. 整體同第一項社青對於購屋議題的想法</p> <p>2. 整體探討房屋繼承權與房價同時並進，在老屋修繕與轉賣之間有所討論</p> <p>3. 提出當地長輩其實不太願意入住社宅或離開家鄉，甚至喜歡住在有宗教信仰等文化附近之社區</p>
非社青 (18歲以下)	<p>1. 關注到躺平族議題及未來發展之養家議題</p> <p>2. 從在校學習公民課程的角度探討多元居住議題(例青銀共居)</p>	<p>1. 擔憂未來就讀大學或工作時，便宜的租金只能居住在危老建築中</p>	<p>整體對社會住宅較無概念</p>	<p>關注躺平族議題及未來發展之養家議題</p>
非社青 (35歲以)	<p>1. 擔憂老壯年時期的居住困境</p>	<p>無提出相關想法</p>	<p>若融入長期照顧相關功能，</p>	<p>1. 對於台東目前房價高居不</p>

上)	2. 傾向有安全的地方住即可		認為會是不錯的居住地點	下有所驚訝與感慨
講師	<p>1. 青年購屋問題遇到非常大的困境，房價比過高，但不僅台灣國家</p> <p>2. 受 ai、投資之弱勢更弱、少子化影響與國際情勢，房產近幾年恐難降熱度</p> <p>3. 多元方式控制房價，更需考量持有房產者對於稅制的應對方式</p> <p>4. 老屋急需管理與更新，各地之危老與老屋建築比例過高</p>	1. 強調住者有其「居」概念，雖不購屋，但居住品質必須由政策協助把關	臺灣社宅數量急迫需再大量建置，亦強調強調住者有其「居」概念，生活不僅有一種方式	<p>1. 台東目前的老屋比例已高達 46%</p> <p>2. 台東房產持有者大多都是高齡長輩</p> <p>3. 雖台東房價高，但台東有許多下一代具有房屋繼承權</p>

二、結論或建議

(一) 強化租屋、買賣制定、老屋繼承等相關法規宣導。

1、增強租屋法規宣導與教育，可善用社群媒體、線上租屋知識普及平台及校園宣導活動，提高年輕人和學生對租賃住宅市場發展及管理條例的認知。

2、改善不動產買賣法規的透明度與實用性，推動不動產買賣過程中的透明化，例如引入不動產交易透明報告制度，並建立專門的法律援助平台，協助買賣雙方解決交易過程、繼承房屋中的法律問題。

3、重視設立專門的監督機構或委員會，負責監督不動產交易的公平性，及時處理和調解買賣糾紛。

4、在各地設立法律諮詢窗口，針對老屋繼承問題提供免費或低費用的法律諮詢服務，幫助繼承人了解繼承程序和法律責任。

(二) 制定老屋改建與再利用的支持政策，提升整體老屋之防災安全韌性。

1、制定支持老屋改建和再利用政策，例如提供改建補助或稅收優惠，鼓勵老屋繼承人或購買中古屋者，對老屋進行合理的改造與再利用，符合條件的老屋改建項目提供財政補助、低息貸款或減稅等，幫助繼承人或業主減輕經濟負擔。

2、老屋修繕評估需要極高的經費與專業度，可設立改建指導窗口，提供專業的改建規劃與實施，對優秀改建案例頒發獎勵，提升改建工作積極性和品質。

3、落實老屋消防安全檢測，成立專門的消防安全檢測機構或認證體系，並且對老屋普遍補助裝上消防檢測器、進行消防安全專業檢查，並提供詳細的檢測報告及建議。

4、建立老屋勘查機制，類似於人口普查機制，對全台灣老屋進行全面的安全勘查和登記，建立完善的資料庫以追蹤老屋的安全狀況。並根據勘查結果，制定針對性的應對措施，包括對危險老屋進行更新措施，並提供適當的安置補助或協助，保障居民的居住安全。

5、針對持有危老建築卻又堅持居住在原本家中的高齡長輩，政策應更積極介入協助，例如可將長輩持有的透天厝修繕二三樓出租、或是納入高齡長輩的生活與人文評估，協助轉介合適的居住地。

(三) 提升社宅建設數量、放寬居住資格，並提升社宅生活功能與效益。

1、未來可能居住在社會住宅的需求者越來越多，期待政府能放寬社會住宅的入住資格（例如單身者、小家庭、一般社會新鮮人與社會青年皆可入住）與年限，讓青年可以安心居住、一面存錢擁有自主成家的機會。

2、除了有托育、長期照顧、生活機能等的社宅考量外，亦希望可以納入青年回饋專業制度，若青年在社宅內之相關公共機能區域工作，能夠有租金補貼或是薪資，甚至可延長居住年限等獎勵措施，形成互助之聯繫網。

3、期待政府能補助入住社宅者接受免費的終身教育，例如時事議題、理財規劃（幫助未來青年離開社宅後擁有自主生活金）、長輩生活安全等家庭教育。

4、往後隨著入住社會住宅的人口數越來越多，建議考慮將社會住宅規劃設置於蛋白區，利用社會住宅的新人潮，吸引零售、餐飲業進駐當地，進而帶動蛋白區的生活機能發展，並稀釋市區的購屋意願及人口。

(四) 相關稅制與貸款，並在符合條件下放寬修繕貸款、給予購屋貸款利息補貼、租金補貼等規範，提升整體購屋意願或居住安全。

1、購買老屋除了房屋的費用外，大多需要另外花錢整修，建議政府可以提升老屋修繕的貸款成數或相關修繕獎勵措施，讓民眾可以有更多經費能裝修老屋，提升民眾添購老屋之意願、也提升老屋居住安全。

2、租金補貼目前為一年期政策，針對特殊族群（例身障者、新住民、社會新鮮人等）建議再新的一年度可重新接受評估，並在特殊情形下持續性補貼。

3、再提升現今的囤房稅收，並結合相關公益出租人、增加房東免稅額，調整多管齊下，提升台灣整體有更多以居住為訴求的生活環境。

4、部分青年想透過自有的資源或專長進行房屋自地自建，但自地自建的融資與溝通流程繁雜，盼能整合相關流程，讓已擁有土地之青年剛開始成家建屋時，有更便利、更流暢的貸款機會。

(五) 總體與會者重視向度之分析

1、青年對房產議題的認知：大多數青年對於房產昂貴的事實、市場流動及投資利益已有充分認知，但尚積極對老屋議題以及整體居住發展功能提出建議。

2、此場 talk 青年對居住議題的關注重點：購屋挑戰、租屋困境、老屋問題、社會住宅、稅制與貸款；各桌對於老屋議題、修繕房屋等議題有熱烈的討論度。

3、最直接影響青年思考居住問題的考量點：包含未來需要養家、扶養問題、高物價影響購屋機會等。

4、社會青年對於購屋仍有期待，對社會住宅的興建與居住尚在適應、調適居住型態觀念；而學生青年對社會住宅的接納度較高，重視生活機能、正向生活、青年入住之社會回饋機制等有願景與居住想像。

5、台東當地的社會住宅尚在建設，很有發展性，與會青年認為台東當地的高齡長輩要離開自己的社區或透天厝到社宅居住恐怕意願不高，因此須重視當地青年入住社宅的機會，放寬青年們的入住條件；而長輩的居住議題須透過長輩的生活圈人文評估、更多醫療資源便捷是首要。