

113 年「青年好政-Let's Talk」計畫

議題結論

團隊名稱：基隆永續發展實踐青年行動聯盟

討論議題：基隆青年住房、租房困境與想像以及可能之行動方案

辦理時間：113 年 8 月 24 日（星期日）

辦理地點：太平青鳥(203 基隆市中山區中山一路 189 巷 135 號)

備註：

1. 討論過程中「現況問題」、「結論或建議」可能有不同部分意見，請視討論結果以適當方式呈現。
2. 如內文重點較多，建議可分點呈現。

一、現況或問題

【租屋的處境與狀態：租屋黑市、政策無法落實等】

- 1、青年租屋族的理想租屋型態：
 - 租金：理想為佔收入 1/4 以下
 - 租屋條件：位置交通方便、空氣流通、可煮飯、有陽光
- 2、青年租屋族面臨的困境：
 - 找到適合的房子很困難：包租代管物件少，滿多想租房子的人不知道管道
 - 基隆物件普遍問題：屋齡太高、交通不方便
 - 青年可能遇到的租屋非硬體問題：房仲詐騙、鄰里複雜、有問題時找不到房東
- 3、青年對於租屋相關政策與措施期待：
 - 政策面：確實落實租金補貼政策
 - 租屋資訊：希望更直接透明公開（包含物件和周遭環境）且物件曝光度改善
 - 其他：可以更方便連絡房東

【居住品質：大眾運輸影響、區域發展（區域間的落差）影響居住品質】

- 1、基隆的交通規劃影響居住品質：
 - 公車：
 - 硬體設備品質不佳（例如：購買二手車）
 - 公車營運的虧損問題，在處理公車問題的預算減少
 - 區域串聯：基隆市內大眾運輸交通網呈放射狀，跨區移動非常費時，比去台北還不方便
 - 不同族群的困境：
 - 因應基隆丘陵地形，電動自行車也許是個可以推動的方向
 - 住在交通不便區域的長者，可媒合計程車服務
- 2、區域生活發展：
 - 生活機能服務分布不均（例如：暖暖無市場、山坡地區倒垃圾等）
 - 資訊工具開發與普及（例如：公車系統）
- 3、老屋和空間安全問題：
 - 老屋結構安全問題：政府應主動、定期檢查
 - 地質敏感或山坡地：應進行危險地區資訊揭露

- 其他政策：結構強化與活化空間補助（改善屋齡高的衍生問題）
- 4、交通與行人安全：
 - 行人路權受侵害：人行道品質與安全性低落、缺乏無障礙設計、騎樓停車和攤販佔用問題
 - 停車位不足與大眾交通不發達之間的惡性循環問題

【購屋問題：資訊不對稱、青貧買房的受限、房價過高】

- 1、購屋問題：
 - 貸款 v. 房價問題：
 - 青年工作不夠穩定導致貸款額度不高，完全無法買到理想的房子
 - 青年多數只能負擔交通不便及品質不佳的物件，嚴重影響買房意願
 - 租屋歧視：弱勢及長者租屋不易
- 2、消費者面臨的購屋困境：
 - 購屋的動機與推力：喜歡這個城市或在此工作，但居住環境和工作通勤影響大、未來收入再高都可能在年老後遇到長者住房問題
 - 基隆房價波動：疫情期間房價往上攀升，成為嚴重的議題
 - 購買中古屋的困境：
 - 貸款成數少、必須負擔較多頭期款
 - 理想物件難尋，物件品質差（通勤、環境）
 - 雖然可能可以較新成屋更便宜的價格買到中古屋，但必須花更多成本裝修
 - 購買新成屋的困境：
 - 基隆新成屋價格飆漲
 - 周邊交通規劃不明確、若其地點通勤不便則須買車造成停車成本
 - 建造地點安全疑慮
- 3、改善購屋困境的政策方向建議：（如何對抗仲介、建商、投資者行程的利益結構）
 - 改善缺乏透明資訊與發展非利益導向的合作社機制
 - 須解決針對住房市場的失靈與資訊不透明下政府角色和功能的消失的問題
 - 公共預算投入老舊建築、中古屋公安及修繕問題

【倡議與文化翻轉】

- 1、如何定義「居住」：
 - 所有權、使用權孰輕孰重？
 - 歐美國家居住型態多樣：房子、房車、共享空間（需討論如何規範）
- 2、居住需求：不同條件居住者的需求不同
- 3、倡議方向：保障使用權、抑制所有權
- 4、可發展行動方案：
 - 屬於「所有權」的空間、土地、建築釋放、倡議佔屋合法化
 - 遊說公部門針對建商建案訂定固定社會住宅比例，並搭配容積獎勵等配套措施
 - 市場透明化：房屋交易金額、交易紀錄公開 ➡ 輿論影響導向上漲不合理 ➡ 參考德國房租上漲限制、房東漲幅減少可節稅等政策 ➡ 促進使用權
 - 可參考其他國家針對房價跟租金限制的法規及政策推動經驗

二、結論或建議

（1）提升基隆居住品質：從交通環境改善提升開始（大眾運輸、跨域交通）

- 1、交通設施向雙北看齊

- 資訊系統改善：基隆市公車即時動態電子布告欄目前非常不準確，市府應投入資源積極改善，以提升公車系統利用與搭乘意願
 - 推動多元交通服務：基隆非自家私人運具的交通工具僅有計程車與公車，可透過既有交通工具推動更多元的交通服務（例如：長者就醫友善計程車）
- 2、 導入企業資源、發展公司協力合作模式：
- 參考奇美與臺南市政府合作模式，尋找在地企業認養基隆的公共服務或建設
 - 建議媒合陽明海運總部回基隆：推動認養社區或公共服務（例如：公車時刻電子布告欄、電動自行車）
 - 建議和長庚醫院合作：增設跨區環狀線公車，解決無跨區公車問題
 - 建議與企業合作，推動捐贈公車，解決公車老舊問題

(2) 公民行動方案一：如何形成抑制租金與售價上漲的中介組織

- 行動目標：透過形成中介組織，由公民打破巨大資本利潤導向的房地產市場
- 成立在地包租代管合作社：(參考此次論壇短講分享內容介紹之基隆第一住宅公用合作社(基一社)，以及參考首爾住宅公社 SH (由市府出資成立，建設住宅、經營社會住宅、營造青銀共居))
 - 企業優勢為十分在地、擁有最多資訊和地方人脈，較容易引導釋出空房
 - 確保在地合作社不會倒：招募認同理念的會員，尋找投資者、有能力和技術建設的合作營造商，邁向非營利導向的永續經營
- 目前就可以展開的前置行動：拜訪現有類似組織（例如：崔媽媽基金會）並透過訪談了解其經營方式與困難

(3) 公民行動方案二：如何以創意的方案一起實現理想居住

- 行動目標：如何透過行程中介組織促成空屋釋放
- 需解決問題：空屋屋源、建立擁有民眾信任感的制度
- 可能的行動方向：
 - 推動課徵空屋稅
 - 推動交易紀錄透明化：交易時間、金額以及租售房屋必要資訊，
 - 擴大可供住居屋源：
 - 公部門或法人持有房屋釋出：如公務宿舍、軍人宿舍、宗親會
 - 自然人持有房屋釋出：透過制度與計畫，形成在地又有信任感的基隆版包租代管，例如宮廟（最在地、既有信任感，從過去發米轉變為可以合理價格租房子）、年輕人組成的住宅合作社、宗親會等