

青年住宅小確幸

研究機關：臺中市中興地政事務所 單位：第三課

研究人員：謝宗訓

研究期間：104年04月01日至104年08月25日

中華民國104年08月25日

內容摘要

關於居住城市的選擇，被討論得最多的概念，就是「宜居城市」，此外近幾年國際上還出現了「幸福城市」的討論聲浪。前者已經發展出較完整的指標，後者的評估有時較為偏重心理層面。這些觀念與相關討論的興起，反映人們對追求更美好生活的渴望，特別是城市生活。

基本上，選擇一個適合自己居住，或者符合自己置產條件的城市，不只會帶來心理上的滿足感，還有實際經濟層面的效益，最明顯的就是自己住宅是否增值，成為影響個人與家庭資產負債表的重要項目。

近年來，各縣市興起一片宜居城市角力戰，希望成為其他縣市民眾最想移居的首選。根據天下雜誌 2013 年「幸福城市大調查」，台灣民眾最想搬去定居的都市就是台中市，無獨有偶由聯合國環境規畫署主辦的 2013 年國際宜居城市大賽(The International Awards for Liveable Communities)，台中市亦勇得一金三銅，成績斐然，台中市能在激烈的競賽中脫穎而出的主要原因，除了擁有良好的氣候、地理環境、便捷的交通建設及豐富的文化底蘊之外，相對合理的房價能夠吸引外縣市民眾移居是一個很重要的因素。

台灣在歷經 10 多年房市多頭，然而受薪階級的薪資水平卻長期

停滯不前，尤其年輕一代除了面臨起薪低落的窘境之外，失業率亦居高不下，所以如何解決年輕市民住的問題，是當前各縣市政府的首要之務，而面對這樣一個嚴肅且棘手的課題，各縣市政府無不努力提出相應的住宅政策，以便在宜居城市角力戰中取得領先地位。

本報告著眼於探討比較各縣市政府青年住宅政策的優劣之處，期望政府的政策能取長補短，打造一座每一位市民尤其是面臨諸多困境的年輕人都能居得起、居得好和居得久的幸福宜居城市。

本研究將採用文獻分析法，從政策白皮書、媒體報導及相關文獻資料中，蒐集各縣市政府乃至世界各國的住宅政策，從各個面向一一檢視並分析其能夠成功的原因以及執行過程中可能遭遇到的困境，並探討大台中的青年住宅政策，期望大台中成為一座幸福宜居城市，讓所有市民尤其是年輕人擁有居住基本人權的小確幸，且在面對各縣市的激烈競爭之下，繼續維持國內的領先地位，往世界級宜居城市的方向大步前進。

目錄

第一章 前言

第一節 研究緣起與目的

一、研究緣起

二、研究目的

第二節 研究方法與內容

一、研究方法

二、研究內容

第二章 文獻回顧

第一節 青年住宅之定義

第二節 台灣青年住宅之現況

第三節 各城市推動青年住宅之案例

第三章 台灣青年面臨的困境與機會

第一節 高失業率

第二節 低所得

第三節 房價趨勢分數下跌

第四節 高房價所得比

第五節 高貸款負擔率

第四章 青年住宅政策

第一節 宜居城市之指標

第二節 住宅政策與宜居城市

第五章 研究結果與建議

第一節 結論

第二節 建議

參考文獻

第一章 前言

第一節 研究緣起與目的

一、研究緣起

台灣社會承襲傳統華人根深蒂固的有土斯有財觀念，大多數國人將購屋視為人生的重要目標，國人之購屋需求居高不下，然則，國內都會區房價在歷經十多年多頭成長之下早已不可同日而語，相對的社會新鮮人的起薪卻處於低檔徘徊，國人平均薪資所得亦歷經十數年不見成長，是以近年來房價所得比大幅攀升，購屋痛苦指數一再飆高，買房已成為大多數國人尤其是年輕人遙不可及的夢想，所以如何解決年輕市民住的問題，是當前各縣市政府的首要之務，而面對這樣一個嚴肅且棘手的課題，各縣市政府無不努力提出相應的住宅政策，以便在宜居城市角力戰中取得領先地位。

基本上，選擇一個適合自己居住，或者符合自己置產條件的城市，不只會帶來心理上的滿足感，還有實際經濟層面的效益，最明顯的就是自己住宅是否增值，成為影響個人與家庭資產負債表的重要項目。

近年來，各縣市興起一片宜居城市角力戰，希望成為其他縣市民眾最想移居的首選。根據天下雜誌 2013 年「幸福城市大調查」，台灣民眾最想搬去定居的都市就是台中市，無獨有偶由聯合國環境規畫署主辦的 2013 年國際宜居城市大賽(The International

Awards for Liveable Communities)，台中市亦勇得一金三銅，成績斐然，台中市能在激烈的競賽中脫穎而出的主要原因，除了擁有良好的氣候、地理環境、便捷的交通建設及豐富的文化底蘊之外，相對合理的房價能夠吸引外縣市民眾移居是一個很重要的因素。

二、研究目的

近幾年房價高漲，在薪資所得不及物價指數波動高漲之下，市民購屋痛苦指數攀高，而市場上不動產交易資訊平台在實價登錄推動落實前，交易資訊未能透明化，買方多處弱勢一方，衍生之買賣交易糾紛層出不窮，民眾對於成交價多抱懷疑心態。自實價登錄實施後，許多吹噓之破天荒成交價不攻自破。基此，建置完善購屋資訊並結合多功能查詢功能平台，落實地價E化無紙時代，朝向多用網路少用馬路目標，乃為未來發展之主流趨勢，使民眾獲取不動產資訊過程簡易上手並透明化及多元化，吸引外縣市人口對大臺中之認識，提昇大臺中之能見度，使大臺中未來發展成為一座「宜居台中」、「移居台中」的城市。

第二節 研究方法與內容

一、研究方法

本研究將採用文獻分析法，從國內相關研究文獻中，彙整青年住宅之定義內涵與種類，從國內外各城市推動青年住宅之案例，瞭

解青年住宅所涵蓋之層面與推動策略，搜集相關資料、客觀地分析、檢視、評鑑資料。

二、研究內容

本研究從都市房價資訊平台角度出發，探討建置完善的不動產資訊平台，快速輕易瞭解大台中整體房價及不動產相關資訊，在此環境下是否會影響及吸引國人決定移居城市之關連性。

本研究期待能藉由研究分析接受房價水準及不動產資訊平台等面向對於國人在選擇宜居城市之關連，及其二面向是否足以成為宜居城市之指標性及影響力，並藉以策略改善，使其大臺中躍進為國人嚮往移居之城市，進而將大臺中推向國際城市。

第二章 文獻回顧

第一節 青年住宅之定義

青年住宅是指因受某種政府補貼（土地、利息、稅賦等）的租賃住宅，以低於市場租金的方式提供社經弱勢青年租用者，屬於廣義社會住宅之一，而社會住宅在歐洲亦稱之為「社會出租住宅」，是指政府直接興建、補助興建或民間擁有之適合居住房屋，採「只租不賣」模式，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶或特殊的弱勢對象的住宅，此一名詞定義僅為概念指稱，各國中央與地方政府實際運作所使用之名稱不盡相同，例如美國稱之為affordable housing、日本稱公營住宅、香港稱公共屋邨（簡稱公屋）、新加坡與馬來西亞稱組合房屋（簡稱組屋）等，台灣又因為年代法源和地方政府政策施行而有不同名稱之社會住宅，例如平價住宅、出租國宅、公營住宅、青年住宅、勞工住宅等。

法定狹義社會住宅之定義則見於 2011 年公布住宅法第 3 條：社會住宅為由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。中央政府推動社會住宅兩大政策為行政院 2011 年核定之「社會住宅短期實施方案」，選定台北市與新北市 5 處試辦基地興建；另為 2014 年核定之「社會住宅中長期推動方案」，目標預定在 2023 年前興建 15,100 戶。根據內政部 2011 年公布之社會住宅中長期推動方案與民間社會住宅推動聯盟統計資料，台灣目前廣義「只租不賣」之社會住宅比

例僅佔全國住宅總量之 0.08%，但符合住宅法定義之狹義社會住宅目前則未有實際案例存在。

第二節 台灣青年住宅之現況

內政部「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」指出截至 100 年 3 月底止，政府統計提供廣義之社會住宅約 98 萬 6 千餘宅，比例約佔全國住宅總量 791 萬 8 千餘宅（100 年第 1 季資料）之 12.45%，但此數據包括以往一切經政府補貼之住宅。而社會住宅推動聯盟統計，台灣現有社會住宅數量僅佔住宅總量 0.08%，相較鄰近亞洲各國社會住宅占住宅總量比例皆高於台灣，例如日本 6.06%、香港 29%、新加坡 8.7%、荷蘭 34%、英國 20%、丹麥 19%、芬蘭 18%、瑞典 18%、歐盟平均 14%、美國 6.2%。

目前台灣已有之「廣義社會住宅」：

1. 國宅條例下管理的出租國宅，其中不少原為出售而興建，後因區位不當，滯銷而改為國宅出租，目前共有 4,786 宅。
2. 台北市、新北市、及高雄市社會局為照顧特殊住戶的房宅（平價住宅），目前共 2,265 宅。
3. 臺北市老人住宅、婦女中途之家、都市更新中繼住宅。
4. 臺北市政府公營出租住宅中供經濟社會弱勢者居住之出租住宅，目前有大龍峒公營住宅、行天宮公營住宅、敦煌公營住宅。
5. 新北市原住民專案出租住宅。

6. 臺南市大林國宅首棟民間興辦之「伊甸大林雙福園區」社會住宅。

7. 高雄市原住民族住宅、勞工租賃住宅、單親家園。

未來規劃及興建中之社會住宅：

1. 社會住宅中長期推動方案中 10 年目標 15,100 戶的社會住宅。

2. 社會住宅短期實施方案下之松山寶清段基地和萬華青年段基地等。

3. 台北其他興建及規劃中之公營住宅，包括老舊公有住宅更新改建、公有土地開發興建、捷運聯合開發分回住宅、市有地參與都市更新分回等方式進行，例如安康平宅改建、台肥出租國宅改建、廣慈博愛院改建案等。

4. 新北市捷運三環三線之社會住宅。

5. 新北市青年住宅，對象以 20-40 歲青年為主，租金為市價八折、租期四年。目前已完成 11 戶（含 2 戶公益性空間），預計於 108 年底增加 3610 戶，興辦方式則設定以多元模式，包括 BOT、公有建築改建並增加容積、整體開發地區釋出等。

6. 桃園縣八德合宜住宅弊案發生後，新公布之「1515 照顧您」住宅計畫，決定自行興辦社會住宅，未來八德地區將出現一種結合公共福利設施的「升級版」社會住宅。

7. 花蓮縣政府計畫推出「賣斷式」的青年住宅，第 1 年新建 6 百戶，並以每戶 250 萬元的超低價格出售。

8. 台中市政府推動一萬戶社會住宅，秉持地段好、建物好、機能好

且價格公道的「三好一公道」原則，盼引進民間資源以多元方式興辦。

第三節 各城市推動青年住宅之案例

「青年住宅」或「青年旅館」的發想：將廢置的營區或閒置的校區、辦公處所及住宅等蚊子館，選擇交通較便利的或環境優美的處所，委託全國大專院校建築系的學生來構思，透過年輕人腦力激盪，改造成「Fashion（流行）、Unique（獨特）的青年住宅（含旅館）」。

不僅活化閒置資產，更再創資產。

國外改造成成功的，不乏先例：

1. 如十年前維也納將十九世紀末建造的 4 座 70 公尺高的紅磚瓦斯槽，改造為結合購物中心、電影院、辦公室、公寓和學生宿舍的「瓦斯槽城」，成為遠近馳名的觀光景點。
2. 荷蘭年輕人把鹿特丹港區的倉庫改建成為住宅，不僅廢棄的空間得到充分利用，住在裡面的居民也很自豪，也似成為港都別具特色的觀光景點。

蚊子館改裝成青年住宅：

1. 首重交通便利性，

2. 不需花許多功夫及改裝經費（用少許的錢創造更大的福祉），3. 現有建物的利用（免去找地的困難），
4. 找年輕人打造具獨特性的建築（對當地房價有幫助），去社會住宅標籤化。

此外還有多項好處，不因新建合宜住宅，需要重新圈地規畫，時程至少 2~3 年，將現成建築改裝，發揮效率提高、經費節省、創意十足、全民參與的功能。

目前北部地區已有一些構想：

- (1) 台北市閒置空間已朝向結合青年創意的方式辦理轉化改造。
- (2) 新北市閒置設施例如交通便利的板橋光復國中、面對觀音山景觀優美的舊淡水高爾夫球場建築、及校園優美的坪林闊瀨國小等，均可加以改造轉化為青年住宅或青年旅館等。
- (3) 桃園縣民生大樓：72 年取得使用執照，位於桃園市民生路，距車站僅 15 分鐘車程，可轉化為青年住宅。

另中南部如台中市、台南市及高雄市等也將同步進行。

將閒置或低度使用設施的蚊子館轉化為青年住宅或青年旅館，一旦建立示範模式後，即可提供地方政府比照辦理，希望年輕人能居住在自己創意一具特色及美麗的環境裏。

第三章 台灣青年面臨的困境與機會

第一節 高失業率

民間勞動力係指年滿 15 歲可以工作之民間人口，包括就業者及失業者。失業率係指失業者占勞動力之比率。由圖 3-1 可發現近 5 年來台灣青年之失業率遠高於整體平均值。

圖 3-1：國人平均失業率-按年齡組別分(行政院主計總處)

第二節 低所得

根據行政院主計總處之調查，近 5 年來國人平均薪資所得有持續成長之趨勢(如圖 3-2 所示)，然而年台灣青年依然陷入低薪困境，按年齡區分，未滿 30 歲者收入最低，年可支配所得僅約國人總平均可支配所得之 70%；30 到 34 歲族群可支配所得亦低於國人總平均可支

配所得。相較之下，40 到 44 歲、45 到 49 歲年可支配所得均創歷史新高(如圖 3-3 所示)。

圖 3-2：平均每人年薪資所得(資料來源：行政院主計總處)

圖 3-3：平均每人可支配所得-按年齡組別分(行政院主計總處)

第三節 房價趨勢分數下跌

房價趨勢分數為參考中央大學台灣經濟法展研究中心之「台灣消費者信心分數」及美國經濟諮商局「消費者信心分數」的編製方式。

以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重。分數介於 0 至 200 分之間。100 分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於 100，代表看漲者比例多於看跌者，分數低於 100，代表看跌者比例多於看漲者。(內政部不動產資訊平台)

由圖 3-4 可得知在政府持續推出打房政策之下，房價趨勢於 102 年第 2 季出現反轉，並於 103 年第 3 季首度出現看跌大於看漲之現象，然而房價未能立刻依此趨勢下跌，購屋者與售屋者對於成交價格存在不小的落差，致使房地產市場近年來持續呈現量跌價穩之態勢。

圖 3-4：六都房價趨勢分數圖(內政部不動產資訊平台)

第四節 高房價所得比

房價所得比係分別統計中位數房價、家戶年可支配所得中位數，再以中位數房價除以家戶年可支配所得中位數得出。數值越大，房價負擔能力越低。(內政部不動產資訊平台)

由圖 3-5 可知近 5 年來六都房價所得比仍呈現持續成長之趨勢，其中台北市的房價所得比最高，民眾購屋負擔最重；新北市、台中市、高雄市次之；桃園市及台南市則不到 7 倍，比較接近國際上房價所得比約 3~6 倍的合理區間。

圖 3-5：房價所得比(內政部不動產資訊平台)

第五節 高貸款負擔率

貸款負擔率係採用不動產成交案件實際資訊申報登錄、財政部財稅資料中心個人綜合所得稅申報資料庫、中央銀行公布五大行庫新承做購屋貸款利率，以貸款成數 70%、本利均等攤還 20 年計算中位數房價貸款月攤還額，再以中位數房價貸款月攤還額除以家戶月可支配所得中位數得出。數值越大，房價負擔能力越低。(內政部不動產資訊平台)

由圖 3-6 可知台北市的貸款負擔率接近 7 成，民眾房價負擔能力最低；新北市的貸款負擔率高達 5 成 5，民眾房價負擔能力亦偏低；其餘台中市、高雄市、桃園市及台南市的貸款負擔率落在 3 成上下，民眾房價負擔能力接近合理範圍。

圖 3-6：六都貸款負擔率(內政部不動產資訊平台)

第四章 宜居城市與青年住宅政策

第一節 宜居城市之指標

宜居應具備有好的舒適居住條件、居住環境，且還應該具備良好的人文社會環境，包括良好的社會道德風尚，健全的社會秩序、普及率高的社會福利與充分的就業等。國外諸多學者認為宜居城市係指一個具有下列特徵的城市系統：它能滿足所有居民的生理、社會與心理方面的需求，同時有利於居民的自身長遠發展，可以反映居民在文化方面的高層次精神需求。在宜居城市建設過程中，堅持社會公平、個人尊嚴保障、公共設施共享、和諧的城市氛圍、民眾參與與管理授權。因此，一個城市要稱得上「宜居」，必須同時兼顧以下兩個方面：在保證生態安全的前提下，給城市居民提供舒適便捷、供應充足的日常生活所需的物質需求。

目前最多人引用的宜居城市排名來自經濟學人、Monocle和Mercer，經濟學人是支持自由市場的時事雜誌，讀者群主要是企業的管理層；Monocle則是一本相當「波希米亞」的文化、設計消費雜誌，Mercer則是人力管理機構。這三個機構的背景反映了他們研究排名本身的用途，決定了他們最關注的城市特質是什麼。經濟學人和Mercer開宗明義地說，這個排名是給被派往外地工作者看的，當他們將到一個陌生城市工作，面對全新的生活方式，企業應該給予僱員多少的額外補償？所以經濟學人的排名是為了方便企業人力資源部讓決定調職條件時有可以比較的標準，甚至提議為調職的僱員提供艱困條件津

貼，並列表說如果僱員被調到宜居指數若干的城市，該有百分比多少的額外津貼，補償生活品質損失。

所以排名和評估標準本身對每個城市土生土長的普羅百姓而言未必很有參考價值，這並非說外派工作者的價值觀跟本土完全相反，有些追求始終是相當普世，例如經濟學人排名表的評估範圍包括醫療系統質素、暴力罪案率、貪污、戰爭威脅等，不論民族、文化、階級都應視為好事；但一些對本地居民至為重要的卻不在今次排名的標準中。民主、法治、言論自由、新聞自由等不在此列，當中只有「審查程度」(level of censorship)，屬於佔總評分 25%的「文化和環境」下的九小項的其中一項。這些「抽象」的價值追求以外，一些對民生大小事項有着實質影響的如貧富懸殊、社會保障等也不在考慮之列，大抵這些外派工作者們也不會用得到社會福利，而房價、物價等生活指數亦沒有計算在內。

然而對於華人社會而言，房價卻是城市是否移居之重要因素之一，選擇一個適合自己居住，或者符合自己置產條件的城市，不只會帶來心理上的滿足感，還有實際經濟層面的效益，最明顯的就是自己住宅是否增值，成為影響個人與家庭資產負債表的重要項目。

第二節 住宅政策與宜居城市

去(2014)年底六都首長上任以來，為了讓人民有感，政策走向多偏重民眾最關切的高房價與居住正義問題，其中又以台北市改革動作

最大，最受媒體關注。

一、台北市-讓青年住得起房

台北市房價所得比超越十四倍，不僅位居全台第一，甚至排名世界前三。為了平抑房價，台北市政府全面清查公有土地，預備興建「只租不售」的公共住宅，配合大規模都市更新及租金補貼，致力讓年輕人就算買不起也至少住得起。

目前北市「國有非公用建築用地」共一百九十八公頃，加上低度利用土地，以每公頃五百戶概算，只須拿出一百公頃公有土地就能新建五萬戶公宅，初估成本，以房屋壽命五十年計，每坪每月只須攤還五百元，換算成租金，十二坪單人房月租金約六千元，二十五坪家庭房月租金約一萬二千五百元。未來若能落實政策，可望達到價格破壞效果，進而抑制房價。

二、新北市-多元政策助青年安居

傳統住宅政策多以扶助弱勢為考量，新北市將二十到四十歲族群也列入扶助對象，針對青年、單身或新婚夫妻每月提供二千四百元租金補貼。為了使青年安居樂業，新北市也特別注意公共托育、托老中心的建置，以幫助市民照顧一家老小。

為服務不同族群，新北市住宅政策也朝向多元化發展，除了持續推動租金補貼、青年住宅與社會住宅方案外，針對房屋老舊的屋主，不僅提供簡易都更方案，還協助成立都更工作坊，舉辦都更說明會，並訓練「都更家教」。另外，住宅外牆須拉皮、公寓須加裝電梯時，

新北市也都提供一定比例的補助。

三、桃園市-推出只租不售社會宅

桃園市過去四年土地飆漲逾三倍，房價攀升，成為市民最大痛苦來源。對此，桃園市長鄭文燦計畫推出只租不售的社會住宅，優先興建於捷運、交流道附近，目標「一區一社宅」，以落實區域平衡，現階段目標先興建三千到五千戶，四年內預計完成兩萬戶。

過去桃園租屋補貼申請率偏低，一年不到兩千件，桃園市政府推動每月五千元租屋補貼，每年至少支持一萬戶年輕與弱勢家庭，並建立租屋資料庫；另外，針對桃園航空城計畫開發案，也將重新檢討土地徵收過程。

四、台中市-打造三大副都心

台中市政府計畫推動一萬戶公共出租住宅，提供勞工與青年安居就業，並發起「來台中住好宅」運動，使台中市成為宜居與移居城市，推動社會住宅的土地將優先鎖定抵費地。

此外，台中市社會住宅訴求「三好一公道」特色，包括區位好、物件好、機能好與租金公道，租期延長為五年一期，隨時可解約，設籍台中市或在台中市就業滿一年皆可申請，出租金額訂於市場平均租金七折以下。

台中市政府目前提出較具開發潛力的七處基地，包括西屯區惠來厝段、東區尚武段、太平區育賢段、北屯區太原段、北屯區太祥段、北屯區同榮段與豐原區豐南段，大約可提供 3300 戶。

台中市社會住宅的興辦方式除有直接興建，也有合建分屋、聯合開發、設定地上權、BOT等多元興辦方式。其中直接發包廠商興建，自行或委外營運，目前有豐原區安康段及大里區光正段等2案已納入預算辦理；合建分屋則是透過公開招標，將分回的建物作為社會住宅，自行或委外營運；設定地上權在公開招標後，由得標廠商興建及營運；聯合開發是在公開招標後，分回的建物作為社會住宅，自行或委外營運，目前有水湳轉運站聯合開發及豐原區火車站都更案評估中；而BOT則是依促參法公開徵求廠商，由得標廠商興建及營運。

五、台南市-推動老舊工業區轉型

台南市的住宅政策以提高土地活化供給為主軸，項目包括推動老舊工業區轉型，檢討閒置產業用地、規畫轉型與分區發展，其中又以新營客運轉運中心市地重劃與加速鐵路地下化為優先政策。

目前台南市房價所得比維持在六倍左右，土地成本上漲有限，市政府在市區規畫公辦都更計畫時，將適度保留公有住宅作為出租使用。另外，未來鐵路地下化照顧住宅專案在拆遷戶認購後若仍有餘屋，也將作為社會住宅之用。

六、高雄市-拚建設，房價多元化

高雄市政府維持房價多元化，一坪開價七字頭的新灣區豪宅，和一字頭的平價住宅要同時並存。高雄市府還規畫以BOT方式成立北長青綜合福利服務中心，並於仁愛之家設置長期照顧園區。另外，高雄市也持續推動捷運岡山路竹延伸線計畫、輕軌捷運與高雄文創經貿特

區等港灣建設。

七、行政院

於民國 100 年 6 月 16 日核定社會住宅短期實施方案，同年通過住宅法，目前推動台北市與新北市萬華青年段、松山寶清段、三重大同南段、三重同安厝段及中和秀峰段等 5 處試辦基地之興辦，共計 1,856 戶。將由中央補助土地價款約 33 億元，至於實際興辦及後續維護管理則由地方政府辦理。各基地混居比例、安置照顧對象、入住者資格條件、審核方式（評點）、租金額度及租賃期限等，由地方政府依據個案當地人口結構、基地特性、定位與社會需求訂定之。臺北市政府松山寶清段及萬華青年段已分別於 103 年 4 月 8 日、5 月 12 日取得建築執照；新北市政府業於 102 年 12 月 3 日(中和區)及 12 月 10 日(三重區)舉行開工動土典禮。

社會住宅中長期推動方案則於 103 年 1 月 6 日奉行政院核定在案，以勘選合適國宅用地興辦社會住宅，鼓勵閒置校園或公有閒置建築物改建社會住宅及納入各地方政府社會住宅推動計畫為主要內容，後續將儘速辦理相關事宜，以提供優質社會住宅，優先照顧弱勢者及青年居住需求。預定從 103 年至 112 年期間，花費 67 億預算興建 15,100 戶。

第五章 研究結果與建議

第一節 結論

一直以來，台灣社會普遍印象停留在，台灣的青年失業跟外國相比並不嚴重。但細究數字，真相恐怕不如大家想得樂觀。根據國際勞工組織（International Labor Organization）統計，2013 年全球 15 到 24 歲的年輕人，有 7450 萬人失業。青年失業率 13%，是全球平均失業率的兩倍。台灣去年的青年失業率 13.17%，這個數字遠高於韓國青年的 9.75%，與日本青年的 6.7%。是以台灣青年自學校畢業即普遍面臨低起薪、低所得、高失業率、高房價等種種不利困境，絕大多數年輕人除非有長輩資助，否則購屋成家已成為遙不可及的夢想，而華人社會大多數人對有土斯有財、租不如買存在根深蒂固的刻板信仰，往往對只租不售的社會住宅充滿抗拒與疑慮，特別是認為若由政府主導興辦必然成為災難。然而對於住宅政策應有的基本規格（一定數量的社會住宅），是政府應盡的基本職責，為實現居住正義，住宅政策應該是福利政策，而不是市場事務。從國外經驗可知，足夠的社會住宅存量可以穩定國家的住宅體系，也讓整個社會在面對經濟不景氣的衝擊時能更加強韌。只有讓一般民眾在居住需求上無後顧之憂，國內的經濟與人口才可望持續成長，才能創造真正幸福而永續發展的城市。

根據內政部的統計數據顯示，今(2015)年以來，六都的淨遷徙人數(遷入 - 遷出)僅有桃園與台中連續 7 個月都呈現正成長，顯示這兩

個地方最受民眾青睞。而台中市作為中部地區唯一的直轄市與中部都會區的核心城市，工商產業發達，已是中部地區最大的就業市場，然而房價與台北市、新北核心區相比較為平易近人，消費水平也較低，具有龐大發展潛力，這些優勢都成為台中市吸引外來人口的原因。加上市政府大力推動社會住宅政策，大量提供弱勢市民品質良好、價格合宜的租用住宅，將能持續吸引更多外縣市民眾前來居住，使台中市成為全台最優質的宜居城市之一。

第二節 建議

打造一座良好的宜居城市，須讓每位市民住得起、住得好和住得久，除了基本的房價所得比、房貸負擔率必須合理之外，政府應致力改善投資環境，以提高市民的就業率與所得，另外住宅政策的成功與否是一大重要關鍵，尤其是針對面臨嚴重困境的年輕人，青年在社會中具有「承老啟幼」的重要地位，傳統的扶助弱勢做法，並不能徹底解決社會的問題，但如果讓青年的負擔減輕，他們也就更有機會照顧家中的老人與小孩，換句話說，青年照顧好，弱勢也就被照顧好了，所以青年住宅政策更是各縣市政府所必須優先推動，對於各縣市政府政策本報告有以下幾點建議：

- (1) 獎勵企業雇用年輕人，提高年輕人就業率跟所得，並提供年輕員工住宅租金補貼，解決年輕人的居住問題。
- (2) 住宅政策將經濟弱勢年輕族群列為優先扶助對象，並將針對青年

族群提供的青年住宅入法，以保障其居住人權，實現居住正義。

- (3) 以往政府大力推行之國宅雖然較一般房價低廉，還有長期低利貸款，但申購國宅的自備款及每月償還貸款金額仍偏高，導致低收入者無法購買，因此往後政府興辦應出租型國宅、社會住宅、青年住宅等出租型住宅為主。
- (4) 青年住宅的興辦方式應多元化，以有限的預算發揮最大的經濟效益，地點應選在市區或郊區交通便捷處，以免入住青年通勤不便，且社區規模不宜過大，並分散至各區，避免造成階級區隔現象，久而久之形成管理死角，使政策的良善美意大打折扣。
- (5) 有關青年住宅的社區管理可見一縣市政府立法成立專責管理機構，招募住宅服務專業人才、不須具公務人員身分，住宅修繕維護也不用受限於採購法程序，提供住戶更快速、即時服務。

參考文獻

好房網 House Fun 第 201503 期：

<http://magazine.chinatimes.com/housefun/4572>

臺中市政府全球資訊網-市政新聞：

[http://www.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=1524952&ctNode=7462
&mp=100040](http://www.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=1524952&ctNode=7462&mp=100040)

葉晉嘉(2010)，宜居城市治理績效評估之研究

內政部不動產資訊平台：<http://pip.moi.gov.tw/Default.aspx>

行政院主計總處：<http://www.dgbas.gov.tw/mp.asp?mp=1>

維基百科搜尋網

站：[https://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%
8F%E5%AE%85](https://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85)

何雪瑩，端傳媒今評：

[https://theinitium.com/article/20150820-opinion-kittyho-liv
ablecities/](https://theinitium.com/article/20150820-opinion-kittyho-livablecities/)

鉅亨網新聞：

<http://news.cnyes.com/20150821/20150821130439703665710.shtm>
[1](#)

花敬群，獨立評論@天

下：<http://opinion.cw.com.tw/blog/profile/260/article/2811>

