

行政院第3466次會議

# 國人關心的住宅議題 分析說明報告



內政部

報告人：營建署

許署長文龍

104年9月17日

# 大綱



- ❖ 前言
- ❖ 議題1：住宅自有率的爭論與住宅問題
- ❖ 議題2：高房價是全國普遍的問題？
- ❖ 議題3：空屋與無殼蝸牛的媒合
- ❖ 議題4：沒錢弱勢租不起房子？
- ❖ 議題5：弱勢租不到房子？
- ❖ 議題6：青年買不起房子？
- ❖ 議題7：老公寓改善無障礙設施困難重重？
- ❖ 議題8：推動居住正義只是一句口號？
- ❖ 結語

# 前言

- 住宅是民生重大需求，向來是政府團隊重要施政重點，其施政績效更是關係民意滿意與否，因此自馬總統97年就任以來，行政院團隊即針對國內各界所關心的諸多住宅問題，整合行政院各部會住宅相關之施政作為與未來政策方向，提出「健全房屋市場方案」，並積極推動各項住宅政策。
- 為讓國人了解住宅方面的施政成果亮點，製作淺顯易懂的懶人包，將放置於官網、Facebook粉絲專頁等，向國人妥為說明與廣為宣導。

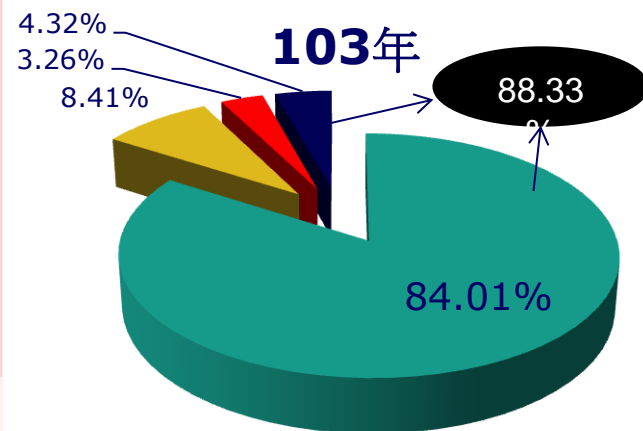
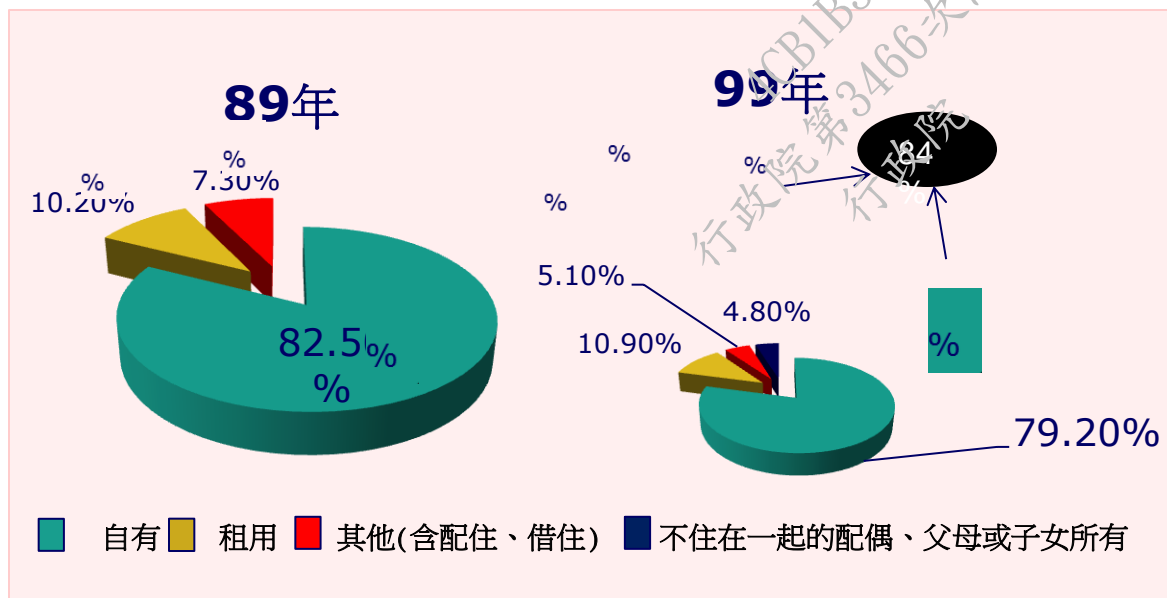
# 議題 1：住宅自有率的爭論與住宅問題



## 我國住宅自有率高達八成多，為主要民主國家第2高

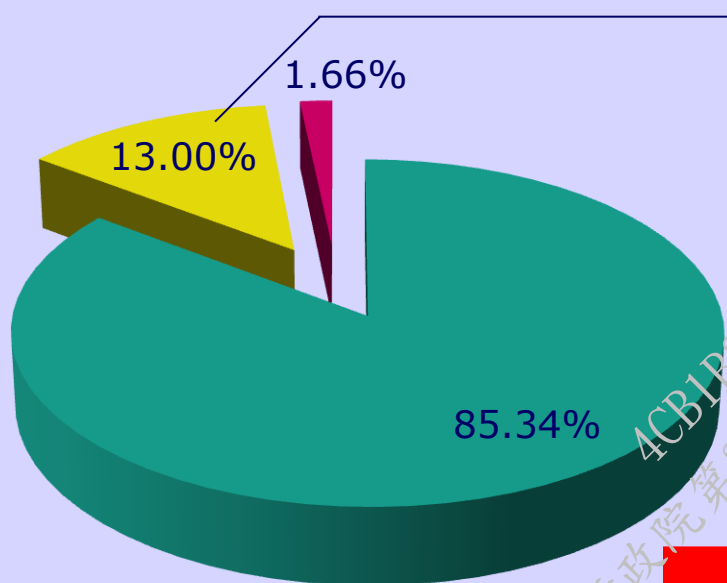
依89年行政院主計總處資料，全國住宅自有率為82.5%，惟華昌宜教授等學者觀點，該自有率應扣除暫住於親屬家之無自有住宅者，估約70%較為合理。

從99年普查起，已依華教授建議修正自有率計算方式，但住宅自有率仍高達79.2%，103年則約84.01%。顯示國人對「有土斯有財」觀念仍根深柢固。



註：99年住宅自有率為本戶內經常居住人口之一擁有本住宅(房屋)之所有權戶數占全國住宅戶數的比率。  
89年、99年資料為人口及住宅普查，103年資料為家庭收支調查。

# 整體住宅問題



■ 自有住宅率  
■ 租購屋需求  
■ 不必買(含繼承、贈與)

## 無自有住宅者

想買房子 7%(約55萬戶)[1]

想租房子 6%(約47萬戶)[2]

## 有自有住宅者

舊式老公寓耐震不足 (約524萬戶)[3]

無障礙設施不足 (約581萬戶)[4]

住宅位置與就業地區相距過遠

註：

[1]內政部綜合已自有住宅、可暫住於親屬住宅、可繼承親屬住宅、個人或家庭所得以及房價情形，推估國人購屋需求為104年第1季普通家戶數7,852,403戶的7%，約為55萬戶。

[2]內政部綜合已自有住宅、可暫住於親屬住宅、可繼承親屬住宅、個人或家庭所得以及房價情形，推估國人租屋需求為104年第1季普通家戶數7,852,403戶的6%，約為47萬戶。

[3]依據104年第1季全臺住宅數量總計840萬戶，921大地震前之住宅約524萬戶（約占總住宅數量62%以上）。

[4]依據104年第1季全臺住宅數量總計840萬戶，4或5樓型住宅約581萬戶（約占總住宅數量69%以上）。

# 住宅問題的解決方法

## 無住宅自有者

想租房子

想買房子

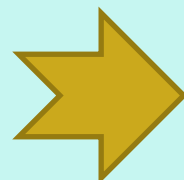


租金補貼  
社會住宅  
租屋服務平臺  
購屋貸款利息補貼  
推動青年生活住宅(規劃中)

## 有自有住宅者

舊式老公寓(耐震不足、無障礙設施不足)

住宅位置與就業地區相距過遠



積極推動都市更新  
補助推動無障礙設計與設施  
補助推動耐震力補強  
推動均衡城鄉發展

「住者有其屋」雖理想，但不切實際，世界潮流應是「住者適其屋」，針對住宅供需各適其所，才是有為政策與做法。

## 議題2：高房價是全國普遍的問題？



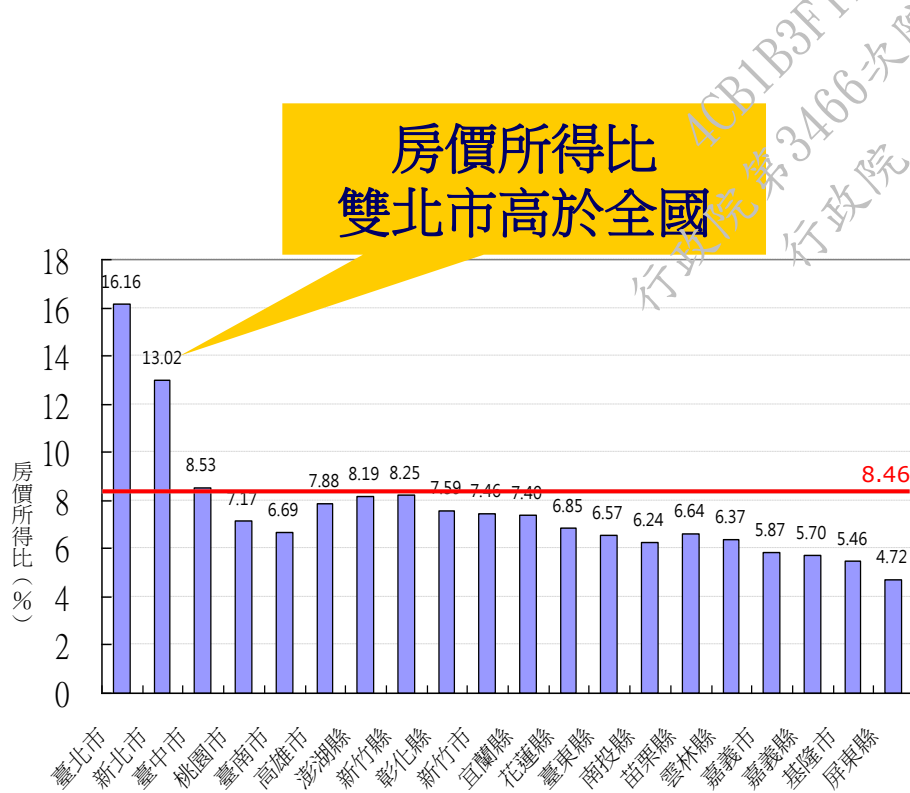
# 高房價主要是臺北市、新北市或都市內局部地區的問題

1. 以房價所得比來看：

與國際相比較，我國房價所得比以**8-9**倍為可接受合理範圍，雙北市明顯偏高，臺中市等其他縣市則有局部地區稍高問題

**104年第1季全國的房價所得比為8.46倍，大於8.46倍的縣市為：臺北市(16.16倍) 新北市(13.02倍) 台中市(8.53倍)**

臺南市為6.69倍、高雄市為7.88倍、臺中市為8.53倍，都是可負擔的程度



項目	2014年 房價所得比(倍)
雪梨	9.8
溫哥華	10.6
倫敦	8.5
舊金山	9.2
香港	17
新加坡	5
東京	11.79
首爾	8.53(2015年Q1)

# 高房價主要是臺北市、新北市或都市內局部地區的問題(續)

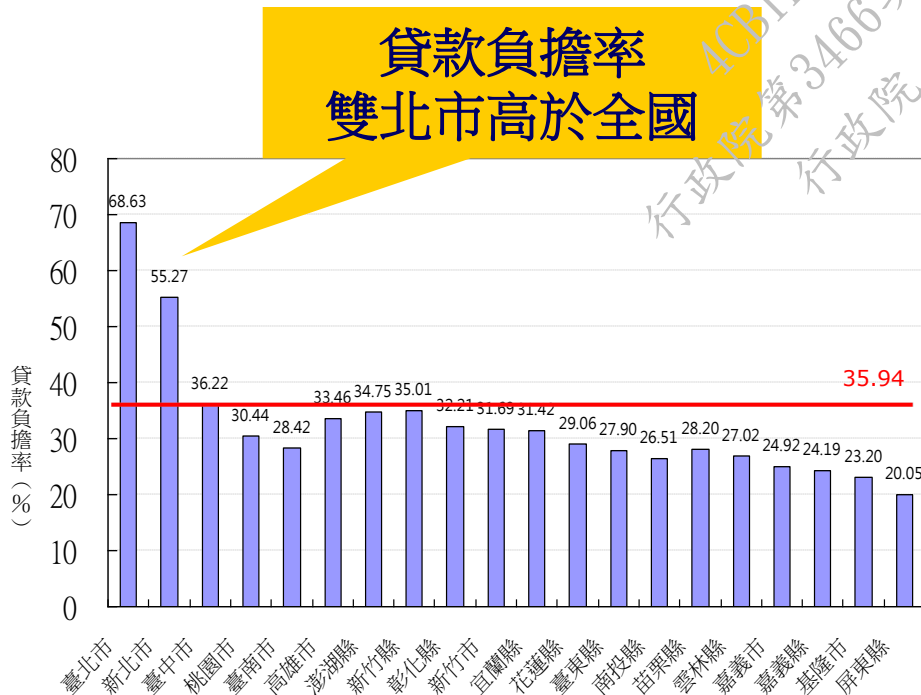
## 2.以貸款負擔率來看：

貸款負擔率 小於30% 為可合理負擔的程度

104年第1季全國貸款負擔率平均為**35.94%**

臺北市為**68.63%** 新北市為**55.27%**

臺南市為28.42%、高雄市為33.46%、臺中市為36.22%，都是可負擔的程度



## 高房價主要是臺北市、新北市或都市內局部地區的問題(續)

國際較大型城市貸款負擔率亦常見超過**50%**

項目 城市	2015年Q1 貸款負擔率(%)
溫哥華	41.9
上海	72.54
廣州	76.4
深圳	69.61
香港	58.76
東京	46(2014年Q4)
首爾	34.52(2014年Q4)

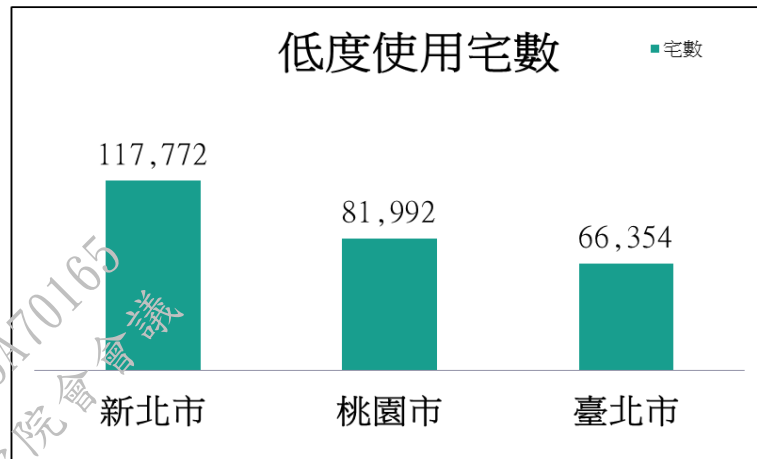
# 議題3：空屋與無殼蝸牛的媒合



適合的空屋可以提供租屋需求，進一步提高整體住宅資源之有效利用。

## 空屋有多少？

- 雙北市、桃園市低度使用住宅合計約**25萬宅**。



## 無殼蝸牛住宅需求—集中都會地區

- 都會區就業機會多，但相對無殼蝸牛亦多。
- 另一方面，都會地區因建城較久等因素，空屋較非都會地區多。

## 適合提供無殼蝸牛承租的住宅



### 考量因素：

- 坪數—不用大坪數
- 租金—不要高租金
- 區位—位置不偏遠
- 屋齡—新房不出租

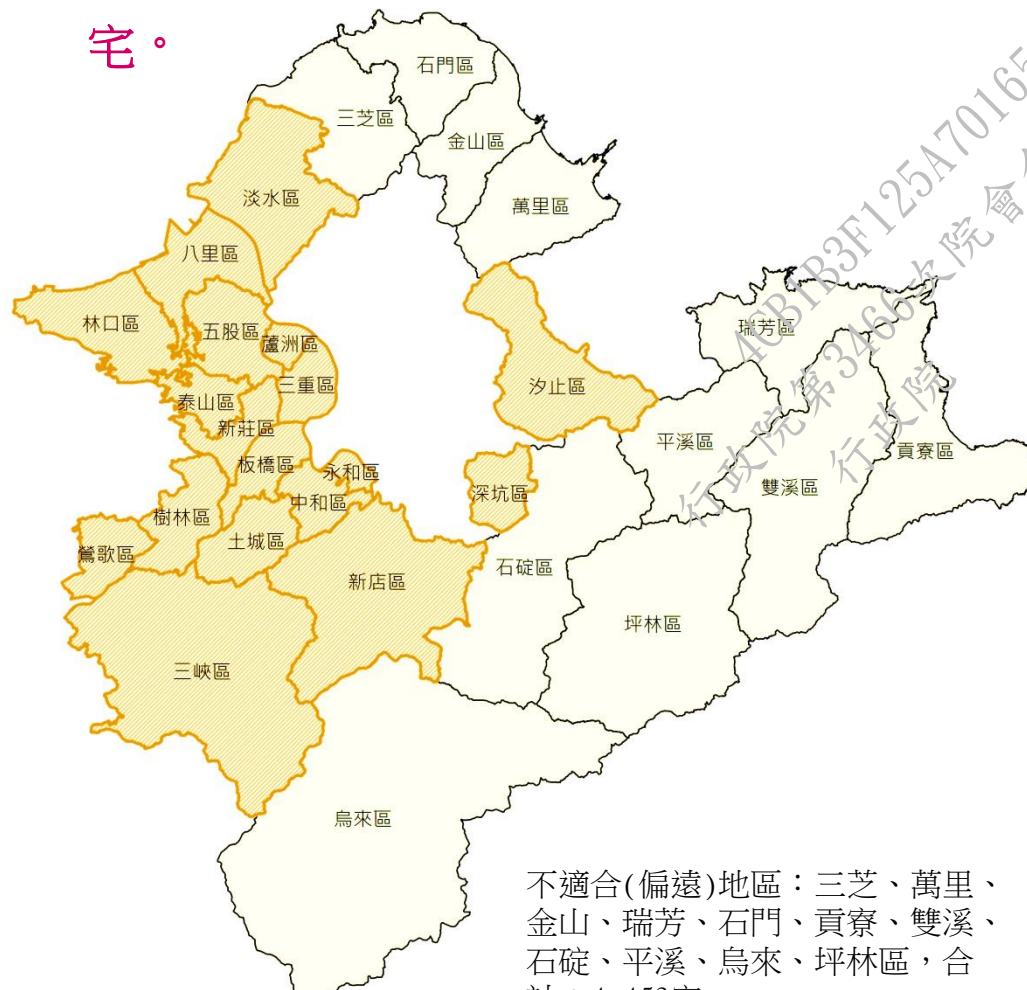


### 設定條件：

- 坪數—臺北20坪、新北23坪、桃園22坪以下
- 租金—每月租金35,000元以下
- 區位—非偏遠地區
- 屋齡—11-40年

# 新北市

- 新北市低度使用(用電)宅數：117,772宅。
- 但考量新北市各地區屋齡、租金行情、距離後，適合釋出租屋市場的住宅數量約19,277宅。



新北市屋齡11-40年以上、23坪以下

適合地區				不適合地區	
地區	平均租金行情(元/坪)	23坪租金(元/月)	宅數	地區	宅數
三重區	1,202	27,656	2,688	三芝區	1,925
蘆洲區	1,076	24,755	400	萬里區	1,417
板橋區	1,013	23,306	2,164	金山區	481
永和區	910	20,941	1,112	瑞芳區	360
中和區	875	20,134	1,697	石門區	58
土城區	837	19,252	1,378	貢寮區	56
林口區	805	18,521	229	雙溪區	55
新店區	802	18,445	1,536	石碇區	41
五股區	778	17,896	214	平溪區	32
新莊區	737	16,948	1,358	烏來區	23
三峽區	720	16,556	645	坪林區	5
汐止區	717	16,490	1,806		
淡水區	701	16,114	2,514		
樹林區	625	14,379	638		
泰山區	528	12,142	237		
鶯歌區	—	—	342		
八里區	—	—	204		
深坑區	—	—	115		
小計：19,277				小計：4,453	
新北市合計：23,730宅					



# 桃園市

- 桃園市低度使用(用電)宅數：81,992宅。
- 但考量屋齡、租金行情、距離後，適合釋出租屋市場的住宅數量約9,512宅。



桃園市屋齡11-40年以上、22坪以下					
適合地區				不適合地區	
地區	平均租金行情(元/坪)	22坪租金(元/月)	宅數	地區	宅數
蘆竹區	974	21,438	510	復興區	39
中壢區	822	18,074	2,700	新屋區	45
桃園區	728	16,025	2,006	觀音區	93
八德區	675	14,842	667		
龜山區	610	13,415	548		
龍潭區	579	12,734	1,008		
平鎮區	558	12,286	634		
楊梅區	463	10,181	805		
大溪區	413	9,093	492		
大園區	—	—	142		
小計：9,512				小計：177	
桃園市宅數合計9,689宅					

## 小結

雙北市、桃園市適合釋出租屋市場之低度使用(用電)住宅共計約3萬7,833宅。

# 議題4：沒錢弱勢租不起房子？





# 政府提供租金補貼

按地區租金水準補貼不同金額

補貼戶數從每年度**2.5萬戶**，提高為至少**5萬戶**

全國平均租金  
每月  
約8,000元  
(註)

租金補貼大約  
占市場  
租金的4  
-6成



參考中國時報**104.6.5**報導編輯

註：資料來源：財政部104年6月29日發布102年度綜合所得稅申報初步核定統計專冊，表26-1(102年度)綜稅各類所得平均每件所得金額各縣市申報統計表。



**104年度起租金補貼對象由家庭年所得50%分位點以下調整為20%分位點以下，照顧戶數從2.5萬戶，提高為至少5萬戶，幾近全額滿足。**

過去

96年度起  
推動租金  
補貼

103年度協助2萬5,000戶  
累計已協助23萬5,042戶  
家庭減輕租屋負擔

現在起

擴大租金  
補貼戶數

104年度起以  
每年度5萬戶  
起跳

協調地方政府並  
向行政院爭取增  
加補貼戶數

行政院**104年  
7月17日核准  
6.1萬戶**

提出申請者計  
**5萬7,384戶**

持續做

低收入戶  
中低收入戶  
身心障礙者  
之租金補貼

每年度約**1.5萬戶**

小結：從**104年底起**，政府每年提供**7.6萬戶**租金補貼予沒錢租房子的最弱勢，照顧約**1%**的弱勢家庭。

## 議題5：弱勢租不到房子？



照片來源：<http://www.cooloud.org.tw/node/80233>

## 經濟弱勢

即使領取租金補貼，仍然租不到房子。



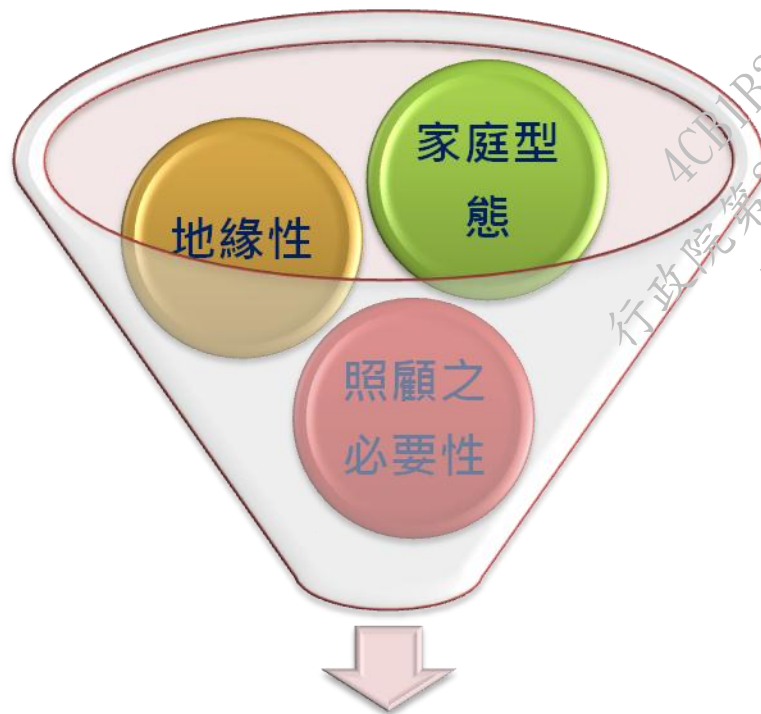
## 社會弱勢

沒有能力買房子但有能力租房子的族群，例如獨居長者，可能租不到房子。

## 措施一 → 提供社會住宅：

由地方政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，應提供10%以上比例出租給特殊情形或身分者的住宅(受內政部補助案件應提供20%以上)。自102年迄今，內政部核定補助地方興建社會住宅，包含先期規劃、工程及用地經費，共計57億元。

依據申請人



低收入戶、特殊境遇家庭.....等  
11種對象優先入住。

擇定承租人之優先順序及比例

措施二 → 建立租屋服務平臺：  
協助房東與中低所得家庭的租屋媒合服務

修正放寬中低所得家庭資格及免財產審查規定，讓更多房東能成為公益出租人。



# 租屋服務平臺

一般  
民眾

中低所  
得家庭

公益  
出租人

免費

出租及承租  
資訊刊登



租屋糾紛及  
法律諮詢



補助

公證費及  
仲介費補助



房屋修繕補助  
每處每年  
最高1萬元



代墊

中低所得家庭  
代墊租金



代管

平臺協助  
管理房屋



優惠

房屋稅適用  
住家用房屋稅率

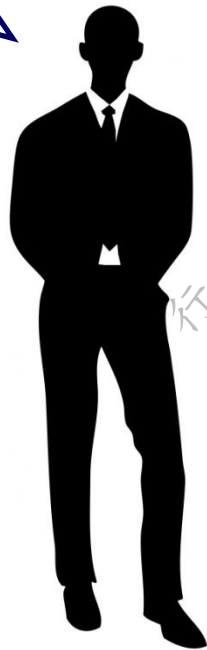


小結

租屋市場中，房客身分及年齡歧視的問題，政府將以社會住宅及租屋服務平臺，提供民眾租屋協助。

# 議題6: 青年買不起房子？

為什麼我  
買不起房  
子？

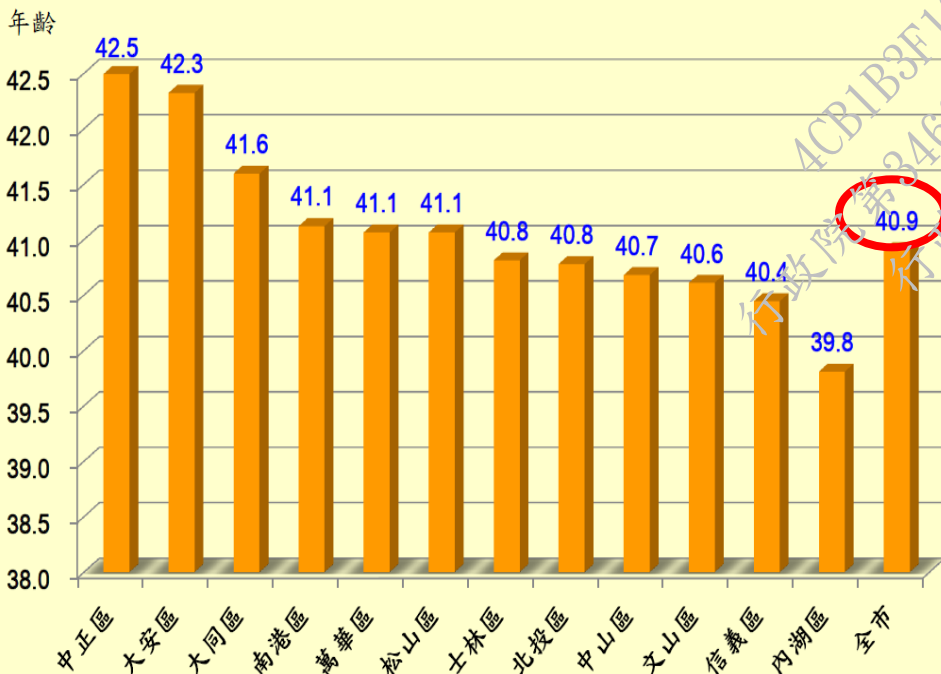


# 臺北市首購族平均年齡40.9歲

其中，30~40歲年齡層占37.5%；40~50歲年齡層占25.7%。

## 實價登錄期間(101/8~102/6)資訊

各行政區首購族平均年齡分布圖



各行政區首購族年齡區間分布表

	20歲以下	20~30歲	30~40歲	40~50歲	50~60歲	60~70歲	70歲以上
松山區	0.2%	13.7%	39.5%	28.6%	12.9%	4.4%	0.7%
中山區	0.5%	18.7%	35.7%	24.1%	15.2%	4.8%	1.0%
大安區	0.3%	13.2%	34.5%	30.1%	15.3%	5.4%	1.2%
信義區	0.9%	16.4%	38.1%	26.5%	13.7%	4.3%	0.3%
內湖區	0.4%	17.3%	42.1%	25.0%	11.1%	3.3%	0.9%
大同區	0.3%	17.3%	36.5%	22.0%	17.8%	4.2%	1.8%
南港區	0.0%	14.5%	40.0%	24.3%	17.3%	2.9%	1.0%
北投區	0.2%	18.8%	34.8%	26.2%	14.6%	4.5%	0.9%
文山區	0.6%	16.1%	40.6%	24.0%	13.0%	4.2%	1.5%
士林區	1.0%	15.2%	36.6%	29.3%	13.3%	4.0%	0.6%
萬華區	0.4%	18.2%	36.2%	22.7%	17.1%	4.7%	0.7%
中正區	0.8%	13.4%	32.7%	28.2%	18.9%	4.7%	1.3%
全市	0.5%	16.5%	37.5%	25.7%	14.6%	4.3%	1.0%

資料來源：臺北市政府地政局102年8月16日新聞稿

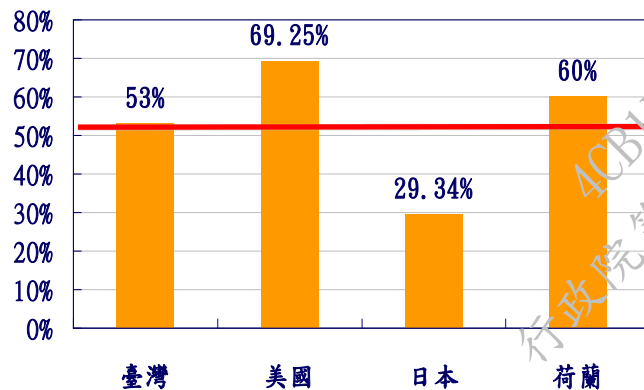
# 國外平均購屋年齡大都是中老年

臺灣主要購屋年齡層**35-54歲**的比例為**53%**，與其他國家相比約在中間值。

 美國住宅持有率最高的年齡層在**65歲以上**，35-54歲約有**69.25%**的人持有住宅。

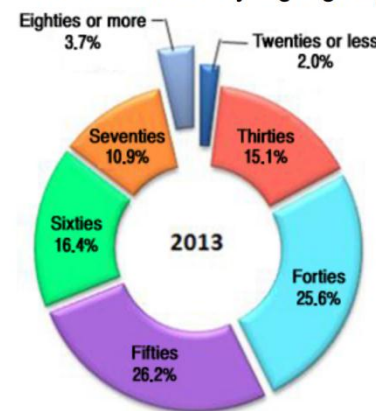
 日本2013年住宅調查，持有住宅者大部分**75歲以上**，35-54歲持有住宅的人占**29.34%**。

 荷蘭2000年調查資料，持有住宅者主要在**35-54歲**(約占**60%**)。



■ 35-54歲持有住宅比率


< House owners by age group >



←韓國**2013**持有住宅者統計圖

 韓國2013年統計資料，持有住宅者主要在**40-59歲**(約占**51.8%**)。

 新加坡官方並無持有住宅者年齡統計，但2014年人口統計資料，從住宅類別表來看，35-54歲居民的人占約**32.089%**。

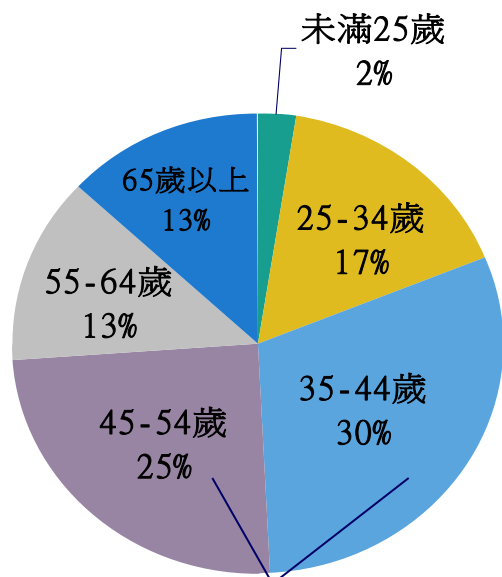
 香港官方並無持有住宅者年齡統計，但香港統計處網站2010年人口調查資料顯示，自置居所住戶的戶長年齡主要在**45-64歲**(約占**41%**)。

## 房子好貴買不起 5成6首購靠爸媽贊助(ETtoday財經新聞-2014.7.29)

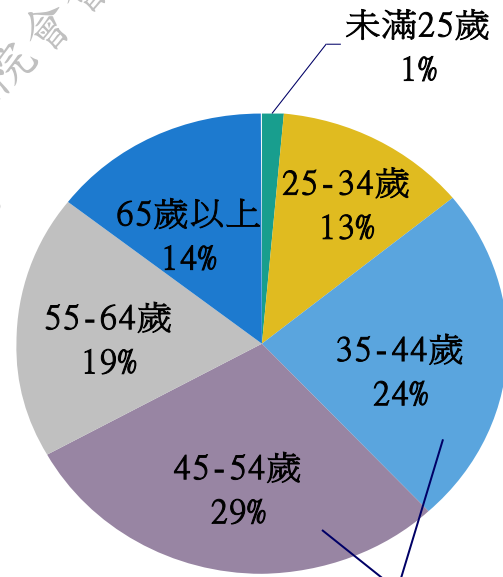
根據房仲業者調查，由於薪資成長趕不上房價飆漲，臺灣買房難度越來越高，有**55.94%**的首購族，須靠父母贊助，才買得起屬於自己的窩。

### 青年出社會多久買房子？

雖然房價高漲，但**89-99**年間購屋年齡層之結構變化不大，顯然青年買房仍須靠父母贊助。



**89年：35-54歲為主要購屋年齡層。**  
(約占**55%**)



**99年：35-54歲為主要購屋年齡層。**  
(約占**53%**)

• 剛出社會的青年  
持有住宅比例僅  
**1%**

註：假設主要家計負責人為主要購屋者，並依其年齡分析。

資料來源：行政院主計總處89年底人口及住宅普查報告-89年底台閩地區普通住戶之住宅所有權屬按主要家計負責人之年齡分、99年底人口及住宅普查報告-99年底普通住戶之住宅所有權屬按主要家計負責人之年齡分。

# 政府協助年輕人買房的方式：

主要為購屋貸款利息補貼及研議規劃青年生活住宅。

- 年所得在20-40%分位點(平均可支配年所得58萬7,625元)有偶且無自有住宅弱勢青年約2.5萬戶。

## 1.購屋優惠貸款利息補貼



**500萬：1,72%起**  
(寬限期屆滿後月付**2萬34元**)  
**210-250萬：0.842%起**  
(寬限期屆滿後月付**1萬2,473元起**)

## 2.研議規劃青年生活住宅



↑  
學習新加坡

構想：  
中低所得青年家庭、地上權住宅  
只能賣回政府、生活機能理想、總價低

政府協助

資料來源：1.年平均可支配所得：行政院主計總處103年家庭收支調查報告。

2.有偶且無自有住宅弱勢青年：內政部營建署。

政府提供協助下，年輕人若仍買不起房子：  
建議先以租房為主，有能力負擔房價後再考慮買房。

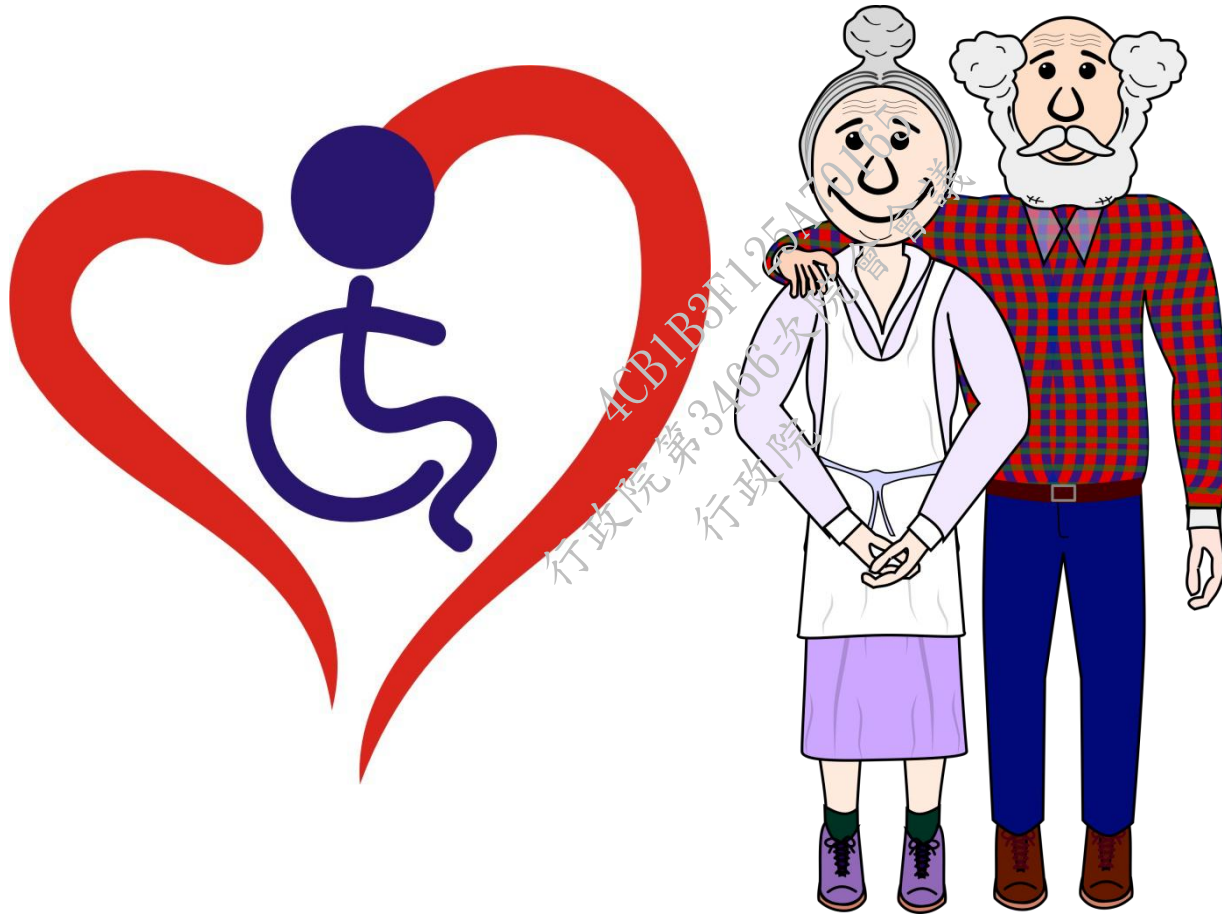
小結：臺灣、美國、日本平均買房年齡大都是中  
老年以上。

青年並非出社會後即有能力買房，大部分  
皆須靠父母贊助。

人的一生平均可能買(換)房**3**次，建議青  
年先從小坪數、郊區的住宅買起，循序漸  
進。



# 議題7：老公寓改善無障礙設施困難重重？



老公寓裝電梯玩假的？ 法規鬆綁但補助沒到位

好房網News(<http://news.housefun.com.tw>)

老公寓增設電梯的需求與日俱增，對於想獲得政府裝設電梯補助款的住戶，卻受限建築法規無法受惠。



真的是這樣嗎??

## 多少房子有需要推動無障礙住宅？

我國人口結構快速老化，推計將於107年邁入高齡社會，因應高齡化趨勢，落實在地老化目標，針對全國5層以下之老舊住宅(約有581萬戶，約占總住宅數量70%) 須解決「行」的困難。

縣市/地區	五層以下住宅 佔全國比例	有老人戶籍佔全 國總戶籍比例
全 國	70.45%	26.57%
新北市	10.16%	3.91%
臺北市	5.85%	3.61%
桃園市	7.70%	1.83%
臺中市	5.76%	2.51%
臺南市	6.57%	2.24%
高雄市	8.46%	3.19%
六都小計	44.51%	17.28%
其他縣市	25.94%	9.29%

# 政府提供哪些協助？

## ● 法規鬆綁

1. 已鬆綁舊式公寓裝設電梯之住戶同意門檻及附設電梯免計入建蔽率。
2. 一樓佔用法定空地之違章建築，已於104年5月26日邀集地方政府研商，同意拆除部分違建者，准予修復；不同意拆除違建者，得透過公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處，仍無故拒絕同意拆除者，地方政府得依違章建築處理辦法第11條之1第2項第4款認定，如屬既存違建影響公共安全者，訂定拆除計畫限期拆除。

## ● 經費補助

1. 為鼓勵老舊公寓增設無障礙電梯、改善住宅無障礙環境，預計補助1萬件（室內外通路、坡道及扶手及昇降設備），每件補助上限116萬元。
2. 為協助長者提升居住品質，鼓勵改善住宅無障礙環境，預計辦理2萬戶私有住宅無障礙設施改善（通路及專用房間通道配置），每戶補助上限10萬元。
3. 以上後續將滾動檢討，視實際需求增加補助件數。



# 議題8：推動居住正義只是一句口號？



馬總統執政時期，推動多元居住協助措施，對於中低收入、弱勢民眾依據其財力狀況及需求提供購屋、修繕及租屋協助措施，以落實居住正義。

措施	項目	馬總統執政前 (89年~97年5月19日)	馬總統執政後 (97年5月20日迄今)
購屋協助	青年購屋優惠貸款[1]	-	17萬1,371戶
	購屋貸款利息補貼[2]	1萬5,752戶	9萬9,455戶
	提供合宜住宅		8,918戶
修屋協助	修繕補貼	2,268戶	1萬1,074戶
租屋協助	租金補貼	1萬16戶	22萬5,039戶
	林口國宅	-	2,992戶
	社會住宅規劃[3]	6千7百餘戶	3萬4千戶
	租屋服務平臺	-	刊登出租件數119件 刊登承租件數315件 媒合39件

備註：[1]無排富條款之財政部實施之「公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款」。

[2]有排富之優惠購屋貸款專案包括青年低利優惠購屋專案、整合住宅補貼資源實施方案及青年安心成家方案等。

[3]社會住宅規劃包括現有6千7百餘戶、執行中1萬8千3百餘戶、評估中戶數有9千3百餘戶，預計10年達3萬4千戶。

馬總統執政時期，政府致力於推動住宅法完成立法、建立不動產交易實價登錄及房地合一實價課稅制度，為不動產資訊透明、合理課稅及落實居住正義奠定良好基礎。

項目	名稱	馬總統執政前 (89年~97年5月19日)	馬總統執政後 (97年5月20日迄今)
重要 法案 制度	住宅法	未立法推動	100.12.30公布 101.12.30施行
	實價登錄制度	未立法推動	101.8.1實施 申報數：約126萬2千餘件 申報比率：99.9% 提供查詢件數：114萬2千餘件 網站訪客數：約5,410萬人次
	房地合一實價 課稅制度	未修法推動	104.6.24公布 105.1.1施行

# 結語

總目標：住者適其屋，讓每位國民都有安全適居住宅。

## 住宅政策

### 策略作法

目標一  
滿足租屋需求

● 協助無力購屋者

政府提供租金補貼

公私部門興建社會住宅

目標二  
滿足購屋需求

● 中低收入無自有住宅者

政府協助自購住宅(內政部自購住宅貸款利息補貼、財政部青年首購500萬元方案、內政部青年安心成家方案-已停辦)

政府興建出售型住宅(合宜住宅、規劃中之青年生活住宅)

目標三  
提升居住品質

● 長者及行動不便者  
● 一定年限舊式建築物

加速推動都市更新

因應高齡化獎補助無障礙改善

因應震災減災獎補助住宅耐震評估補強

目標四  
維護居住公義

愛心房東減所得稅

公益出租人適用自用房屋稅率

建立永續財源

推動均衡城鄉方案

針對以上國人關心的住宅議題，將於**104年9月30日**前完成懶人包製作，於官網、**Facebook**粉絲專頁等方式，向國人妥為說明。

4CB1B3F125A70169  
行政院第3466次院會會議  
行政院

# 簡報結束