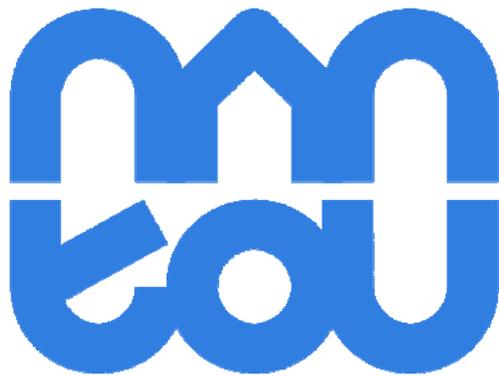


南 投 縣 政 府      1 1 3   年 度 研 究 報 告

如何抑制高房價，提供青年住宅服務  
—以南投市為例



服務單位：南投地政事務所  
研究人員：黃柏瑞

中 華 民 國   1 1 3   年   3   月   1 8   日



## 南投縣政府113年度研究報告摘要表

研究報告名稱	如何抑制高房價，提供青年住宅服務 —以南投市為例
研究單位及人員	南投地政事務所 研究人員：黃柏瑞
研究起迄年月	113年1月至113年3月
研究緣起與目的	臺灣近年來房價高漲，年輕人負擔不起房價無法買房，導致青年不敢結婚生子，造成少子化與人口老化等社會問題，政府應對住屋政策做各個面向的檢討探究，本專題針對青年住宅政策對房價的影響作分析探討。
研究方法與過程	青年住宅戶數與當地人口及戶數比較、當地薪資與購屋金額的分析並與全國其他縣市做比較，及當地薪資、工作機會與青年留鄉比率之關係。
研究發現與建議	成立跨局處專門窗口針對青年住宅政策簡化行政流程，並與民間建設公司合作實施多棟別多戶數同時興建之規劃。
選擇獎勵	<input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金



## 目錄

壹、 前言.....	1
貳、 現況分析.....	1
一、南投青年住宅申購條件.....	1
二、人口戶數.....	2
三、薪資狀況.....	3
參、 問題檢討.....	4
一、土地取得困難.....	4
二、時程冗長.....	4
肆、 解決建議.....	4
一、土地取得方式.....	4
二、時程縮短.....	4
伍、 結論.....	4



## 壹、前言

近年來台灣房價高漲，房地產成為投資客炒作的標的物，使得房價節節高升，造成年輕人買不起房，然而年輕人為了成家正是有買房迫切需求的一群人，且年輕人買不起房衍生的社會問題可說是連鎖反應，因無法買房而不敢結婚生子造成少子化，少子化又產生勞動力不足與人口老化的問題，人口老化又產生長照的人力問題，可謂是環環相扣，因此解決高房價是政府當前需迫切處理之問題。

## 貳、現況分析

### 一、南投青年住宅申購條件

(一) 18~45 歲，設籍南投縣滿 6 個月以上。

(二) 符合下列條件之一：

(1) 有配偶者。

(2) 單身未滿 30 歲，與直系血親設籍於同一戶者。

(3) 單身年滿 30 歲者。

(4) 父母均已死亡，戶籍內有未滿 18 歲或已滿 18 歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姐妹需要照顧者。

(三) 申請人、配偶及戶籍內直系血親均無自有房屋，且於申購日前 1 年無房屋移轉紀錄，所持有之土地價值總額不得超過新臺幣 500 萬元。

(四) 承購人、配偶及戶籍內直系血親個別持有面積達 40 平方公尺之共有房屋，視為有自有房屋，如承購人、配偶及戶籍內家庭成員個別持有之共有房屋為同一房屋，個別持分合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上者，亦視為有自有房屋。

	男(人)	女(人)	合計(人)
18 歲	468	387	855
19 歲	522	450	972
20 歲	514	437	951
21 歲	537	513	1050
22 歲	613	516	1129
23 歲	611	626	1237
24 歲	651	588	1239
25 歲	615	568	1183
26 歲	734	623	1357
27 歲	673	733	1406
28 歲	693	656	1349
29 歲	748	665	1413
30 歲	700	671	1371

31 歲	776	641	1417
32 歲	730	566	1296
33 歲	785	614	1399
34 歲	673	619	1292
35 歲	792	612	1404
36 歲	658	577	1235
37 歲	630	577	1207
38 歲	718	640	1358
39 歲	754	708	1462
40 歲	809	700	1509
41 歲	778	747	1525
42 歲	746	829	1575
43 歲	804	751	1555
44 歲	762	771	1533
45 歲	766	712	1478
合計	19260	17497	36757

表 1 南投市符合申購青年住宅年齡人數表

## 二、人口戶數

根據南投市人口的調查，年齡介於 18-45 歲的青年人口為 36,757 人，而南投市第一期的青年住宅僅 45 戶，第二期尚在規劃中。

2023 年底南投市戶數約 3.6 萬戶，人口約 9.7 萬人。一般而言，社會住宅要達到抑制房價的比例須達到百分之五以上，因此以一期青年住宅的戶數來說，比例僅來到百分之 0.125，若以當地青年人口兩人為一戶組件家庭需約 1.8 萬戶來考量，青年住宅的供需比僅百分之 0.25。因此就戶數而言，政府應多尋覓空地興建社會住宅來解決青年因高房價無法購屋的困擾。

	離鄉薪資(元)	留鄉薪資(元)	離鄉比例	留鄉比例
台北市	\$39,466	\$38,913	0.25	0.75
新北市	\$38,230	\$36,509	0.46	0.54
基隆市	\$38,032	\$34,247	0.64	0.36
宜蘭縣	\$38,250	\$32,788	0.28	0.72
桃園市	\$38,397	\$36,327	0.23	0.77
新竹市	\$38,374	\$36,556	0.4	0.6
新竹縣	\$38,271	\$36,051	0.42	0.58
苗栗縣	\$36,850	\$33,554	0.41	0.59
台中市	\$37,129	\$34,325	0.13	0.87
南投縣	\$36,020	\$31,661	0.45	0.55
彰化縣	\$36,810	\$32,217	0.3	0.7

雲林縣	\$36,438	\$32,509	0.34	0.66
嘉義市	\$36,017	\$31,730	0.51	0.49
嘉義縣	\$34,541	\$31,447	0.56	0.44
台南市	\$36,933	\$32,729	0.16	0.84
高雄市	\$37,356	\$33,354	0.16	0.84
屏東縣	\$36,935	\$31,784	0.39	0.61
花蓮縣	\$36,854	\$32,701	0.28	0.72
台東縣	\$35,750	\$32,568	0.36	0.64
澎湖縣	\$34,965	\$32,742	0.4	0.6
金門縣	\$32,424	\$35,599	0.37	0.63

表 2 全台離鄉與留鄉薪資比較及比例

### 三、薪資狀況

根據薪資調查，南投平均薪資為 38,553 元略低於全臺平均 41,447 元，且將所得分布考慮進去，則以薪資平均數來考慮較不精確，應以薪資的中位數做考量，而全臺薪資中位數為 37,000 元，因此推估南投的薪資中位數約落在為 34,000~35,000 元，而據統計在南投買 30 坪的房屋需不吃不喝 139.1 月，接近 12 年，若考慮食宿等支出，則購屋年限將可能拉長至 20 年以上。

青年住宅本意在使年輕人留鄉工作，以南投縣留鄉工作的薪資數據為 31,661 元，離鄉工作的薪資數據為 36,020 元，青年留鄉比例為 0.45，離鄉比例為 0.55，留鄉與離鄉的薪資差距為 4,359 元。再比較各縣市的年薪，可發現南投在全台排名第 14，屬中後段班。若能廣設青年住宅將能提高年輕人的留鄉意願。當然也不只有青年住宅，亦要提供相當的工作機會，若薪資待遇能有所提升則更加使青年能留鄉工作。而地方薪資提升導致房價上漲則不在本專題探究之範疇。

縣市	年薪平均數(萬元)	年薪中位數(萬元)
台北市	91.4	70.1
新北市	66.5	52.2
基隆市	65.1	51.8
宜蘭縣	58.1	48.6
桃園市	72.2	58
新竹市	121	82.1
新竹縣	96.3	69.2
苗栗縣	69.1	55.4
台中市	62.7	48.6
南投縣	58	46.7
彰化縣	54.2	43.4
雲林縣	63	48.4

嘉義市	60.1	46.3
嘉義縣	60.8	46.4
台南市	66.8	49.7
高雄市	65.6	50.9
屏東縣	55.2	44.7
花蓮縣	59.1	48
台東縣	56.7	45.4
澎湖縣	55.5	44.5

表 3 全台薪資比較表

### 參、 問題檢討

青年住宅的申購條件設定，在年齡及家庭條件的設定與目標對象相匹配。但在數量的供給與需求卻不在同一級別，因此增加數量需面對下列問題：

#### 一、 土地取得困難

蓋設青年住宅首先遇到的問題就是需找到可供建築的建地，在已開發的市區可供興建青年住宅的建地相當稀缺，偏離市區的空地又大多數非建築用地。

#### 二、 時程冗長

蓋設大量的青年住宅所需耗費的時間，從初期規劃到後期工程完竣檢驗再到民眾入住，所需耗費的時間在繁瑣的行政流程下，時程會相當冗長。

### 肆、 解決建議

#### 一、 土地取得方式

土地可由政府透過跨局處的都市計畫來取得，例如：市地重劃、區段徵收、提供容積獎勵…等方式來提升興建的戶數。

#### 二、 時程縮短

時程的縮短可讓市地重劃讓民間自辦，並多找民間建設公司配合，同時多戶數一起施工，並設立跨局處的專門窗口來簡化行政流程。

### 伍、 結論

要抑制高房價不能只靠青年住宅的單一政策來解決，應結合薪資提升讓房價所得比降低、稅制改革讓擁有多戶房屋者的持有成本提高、貨幣政策提高利率使資金不湧入房地產市場…等，多管齊下才能讓房價不再節節攀升。而目前政府有實施平均地權條例、選擇性信用管制、房地合一稅 2.0、實價登入 2.0 來抑制房價，但政策執行的落實還是無法避免投資客鑽漏洞，或許「有土斯有財」是造成華人炒作房地產的根本原因。

資料來源：

1. 南投縣政府人口統計資訊管理平台
2. 臺灣薪資地圖
3. 1111 人力銀行
4. 行政院主計總處薪情平臺