



臺東縣居住情形探析

安居樂業是每個人最基本的生活期待，近年來臺東縣在居住議題上面臨不少挑戰，不僅房屋整體年齡偏高，還涉及空屋比率、房價負擔以及居住福利等多重議題。本文透過觀察與分析住宅現況及相關政策推動成果情形，期能提供施政決策參考，並朝向打造一個更安心、舒適且宜居的臺東邁進。

林佳勳（臺東縣政府主計處科員）

壹、前言

臺東縣（以下簡稱本縣）人口約為 21 萬人，是臺灣本島人口最少的縣市，面積卻相對廣大，雖具有優美的自然環境，但面臨住宅屋齡偏高，房屋建築構造較為老舊、耐震度較低，而且伴隨著房價提高，如何保障人民的「居住權」，讓人民不只「有屋可住」，且「住得好、住得安心」，已為施政重要課題。因此本文希望透過房屋屋齡及建築構造、空屋（低

度用電）戶數、房價所得比、房貸負擔率及相關居住福利政策，探討本縣居住現況及相關政策推行成效，以利做為施政決策參考。

貳、居住品質概況

一、房屋年齡（下頁表 1）

依內政部不動產資訊平台統計，本縣 113 年底房屋稅籍住宅類數量為 8.8 萬宅，僅占全國 934 萬宅之 0.9%，較 109 年底 8.7 萬宅增 1%。本縣 113

年底住宅平均屋齡 37.83 年，較 109 年底 35.54 年增 2.29 年（+ 6.44%），亦較全國平均屋齡 33.0 年高，為 22 縣市中第 6 高之縣市。進一步細觀本縣各鄉鎮市之平均屋齡，113 年底以綠島鄉 49 年居冠，關山鎮 43 年次之，最低則為金峰鄉 31 年（下頁圖 1）。

根據都市危險及老舊建築物加速重建條例之標準，屋齡達 30 年以上即被視為「老屋」，113 年底本縣屋齡超過 30 年以上之住宅比率達 65%，

較 109 年底 60.79% 增加 4.21 個百分點。

二、房屋構造 (下頁圖 2)

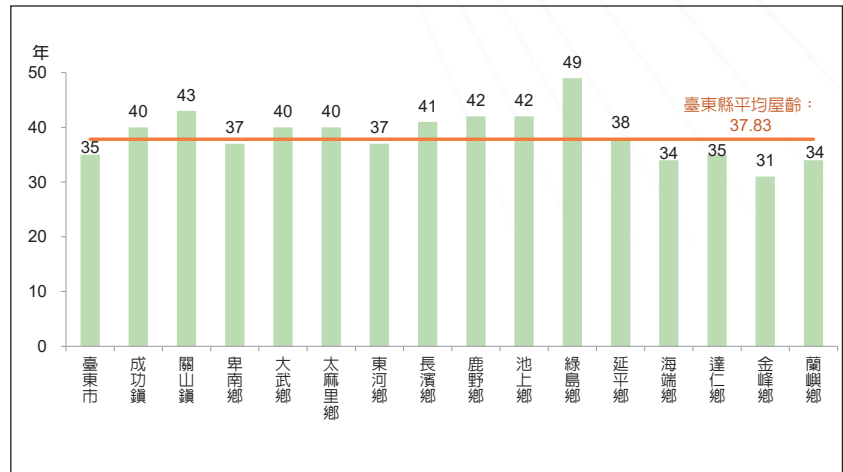
因臺灣地震發生頻率高，磚造建築已非建築主流，房屋構造若為磚、木、石造、加強磚造等，其房屋耐用年限小於 50 年，若為鋼骨混凝土、鋼筋鋼骨混凝土及鋼筋混凝土，其耐用年限為 50 年。113 年底本縣耐用年限小於 50 年之住宅占比為 67.82%，為全國最高；若以本縣 16 個鄉鎮市觀之，113 年底計有 12 個鄉鎮市其住宅構造 75% 以上為磚、木、石造、加強磚造，達仁鄉、長濱鄉、

太麻里鄉、大武鄉及海端鄉等 5 鄉更達 9 成以上。

為進一步探查本縣各鄉鎮市住宅之主要構造及「老屋」狀況，以房屋耐用年限小於 50 年占比為橫軸，屋齡超過 30

年以上占比為縱軸，並以本縣 113 年底數值 67.8% 及 65.0% 為原點，可看出僅有臺東市及蘭嶼鄉位於第 III 象限，表示該 2 地區屋齡超過 30 年以上，構造為磚、木、石造、加強磚

圖 1 113 年底臺東縣各鄉鎮市住宅平均屋齡



資料來源：內政部不動產資訊平台。

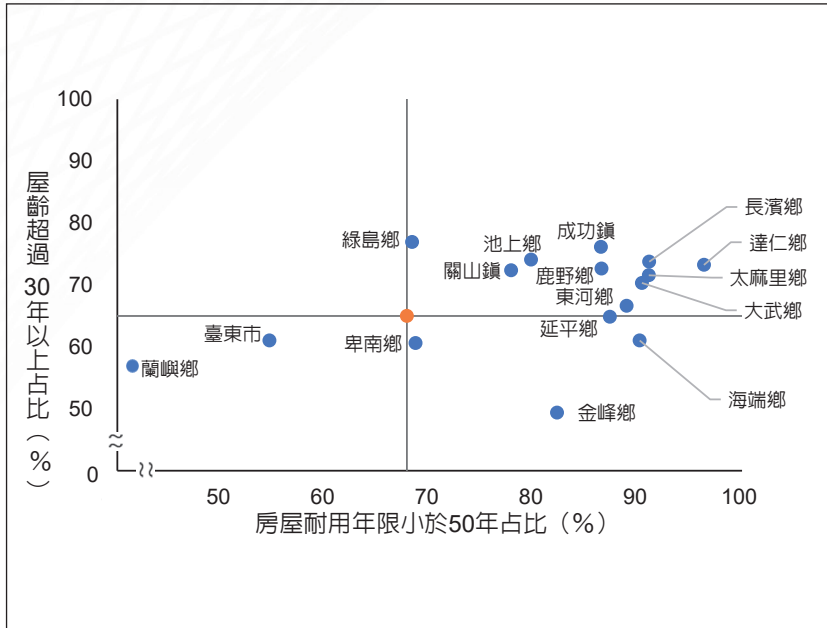
表 1 臺東縣房屋稅籍住宅統計

年底別	宅數 (宅)	平均屋齡 (年)	屋齡占比 (%)			耐用年限占比 (%)	
			20 年以下	20 年 - 30 年	超過 30 年	小於 50 年	50 年
109	87,407	35.54	17.68	21.53	60.79	70.34	29.66
110	87,509	36.17	17.56	21.45	61.00	69.80	30.20
111	87,433	36.67	17.61	21.28	61.10	68.88	31.12
112	88,046	37.14	17.65	20.25	62.08	68.23	31.77
113	88,288	37.83	17.38	17.62	65.00	67.82	32.18

說明：房屋耐用年限小於 50 年之構造包含磚、木、石造、加強磚造及其他；耐用年限為 50 年之構造則包含鋼骨混凝土、鋼筋鋼骨混凝土及鋼筋混凝土。
資料來源：內政部不動產資訊平台。

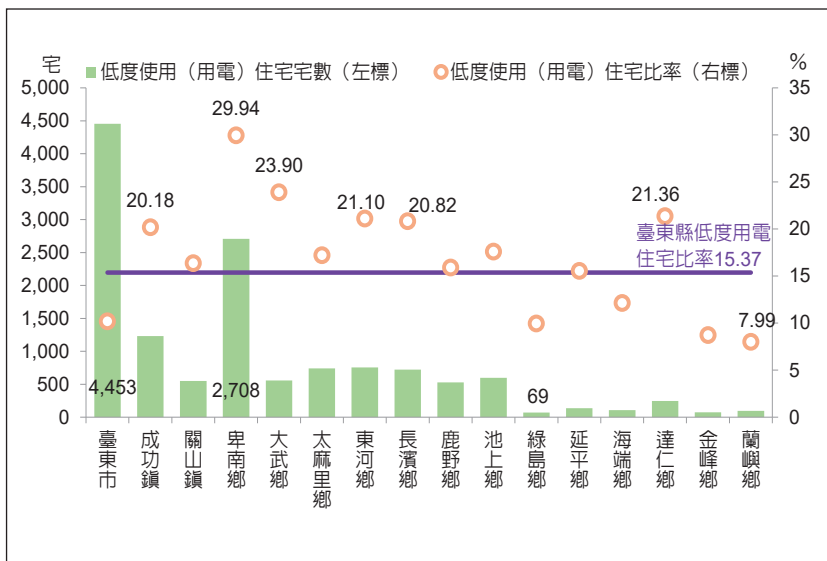
專題

圖 2 113 年底臺東縣老屋與房屋耐用年限象限圖



資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖 3 113 年底臺東縣各鄉鎮市低度用電住宅宅數及比率



資料來源：內政部不動產資訊平台。

造之比率相對較少，本縣其他 14 個鄉鎮市面對屋齡偏高，以及房屋構造是否耐震安全，亟需政府加強評估，並提出配套解決方案，以保障安心居住權利。

三、空屋情形 (圖 3)

「空屋」一詞簡單來說即為空置的住宅，目前採用低度使用(用電)住宅比率做為空屋之替代衡量指標。依內政部不動產資訊平台統計，113 年底本縣低度使用(用電)住宅比率為 15.37%，較全國 9.79% 高 5.58 個百分點。若細觀 113 年底臺東縣各鄉鎮市之低度使用(用電)住宅宅數及比率，其中宅數以臺東市 4,453 宅最高，卑南鄉 2,708 宅次之，綠島鄉 69 宅為最低；而占比則以卑南鄉 29.94% 最高，大武鄉 23.90% 次之，蘭嶼鄉 7.99% 最低。

其中本縣卑南鄉 (29.94%)、大武鄉 (23.90%)、達仁鄉 (21.36%)、東河鄉

(21.10%)、長濱鄉(20.82%)及成功鎮(20.18%)低度使用(用電)住宅比率皆高於20%，意即上述鄉鎮有超過五分之一之住宅屬於低度使用(用電)的狀態。

四、住宅權屬

自有住宅係指住宅之權屬為戶內經常居住成員所擁有，反映一個國家或地區的經濟發展、社會福利水平和住房政策等方面的狀況，根據行政院主計總處家庭收支調查結果，本縣之住宅權屬情形，以自有住宅比率最高，109年達

84.98%，隨後略有波動，109年至113年都近80%左右；租賃比率有上升之趨勢，113年達7.8%，為近年最高(圖4)。

五、房價所得比及房貸負擔率

進一步觀察近5年全國及東部地區的房價及房貸趨勢，113年第4季本縣房價所得比為8.59倍，意即縣民須花費將近9年之所得才能購買一棟住宅，較109年第4季7.98倍增加0.61倍，但較全國及東部其他縣市為低；113年第4季臺東縣房貸負擔率

為37.23%，意即代表每月可支配所得中超過三分之一須用於支付房貸，雖低於全國及東部其他縣市，惟較109年第4季31.90%增加5.33個百分點(下頁表2)。

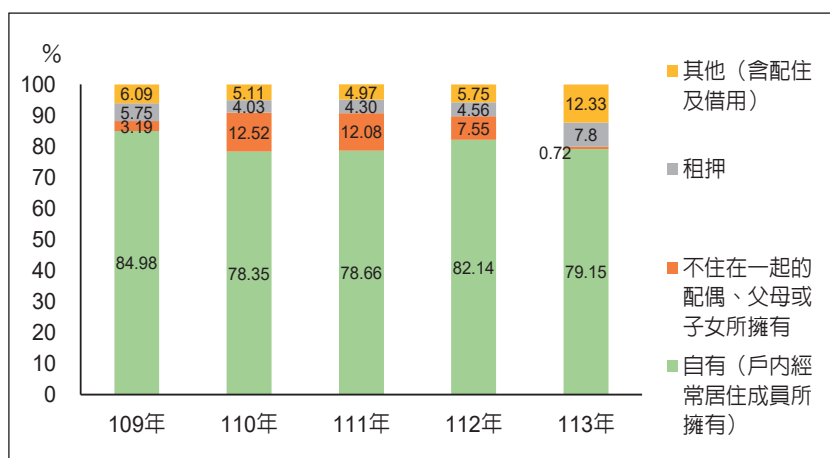
雖然近年房價有所上升，但本縣房價所得比與房貸負擔率仍屬於「略低負擔」等級，顯示相較於其他地區，本縣仍提供相對可負擔的購屋環境，對於首購族與年輕家庭而言，是相對具吸引力的選擇。

參、居住福利政策

一、整合住宅補貼以租金補貼為主，核准戶數達9成

內政部「整合住宅補貼資源實施方案」包含自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼及租金補貼3項，自111年7月起推動「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」，放寬申請資格，並擴大戶數，故自111年起租金補貼

圖4 臺東縣家庭住宅所屬情形



資料來源：行政院主計總處家庭收支調查。

專題

申請戶數及核准戶數皆有顯著成長。

觀察本縣 109 年至 113 年間之各項住宅補貼資料，以申請租金補貼為大宗，核准戶數與核准率均遠高於自購及修繕貸款利息補貼，近 5 年核准戶數占總核准戶數達 9 成以上；113 年租金補貼核准戶數 2,416 戶，為 109 年的 3.99 倍，較 109 年 606 戶增加 1,810 戶（下頁表 3）。

二、穩健推動社會住宅，助力弱勢及青年族群

為照顧弱勢及青年族群的

居住需求，實現居住正義並健全住宅市場，政府推動社會住宅政策，並於 106 年 1 月公布修正《住宅法》，為推動社會住宅機制建立法制基礎。本縣至 113 年底已完工社會住宅計有 48 戶，其中包括「安居家園」43 戶及國產署包租案件 5 戶；另外目前內政部於本縣尚有 490 戶興建中，包括國產署包租案件 5 戶、「海濱好室」197 戶、「仁和好室」190 戶及「寶桑好室」98 戶，預計於 117 年前全數竣工。本縣社會住宅興建戶數已遠超原核定計畫目標 300 戶，未來將持續盤

點適宜土地，規劃興建更多社會住宅。

三、危老重建申請案件集中於臺東市，為主要重建區域

本縣土地多為高山或山坡，興建住宅實為一項不容易的任務，而本縣房屋平均屋齡較高，若能在經過專業評估後，有效延長房屋使用年限、保障住戶生命安全。

為協助民衆評估老舊建築物結構安全性能，本縣提供危老重建計畫補助、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估

表 2 全國及東部地區房價所得比及房貸負擔率

	房價所得比 (倍)				房貸負擔率 (%)			
	全國	宜蘭縣	臺東縣	花蓮縣	全國	宜蘭縣	臺東縣	花蓮縣
109 年 第 4 季	9.20	8.66	7.98	8.17	36.81	34.64	31.90	32.67
110 年 第 4 季	9.46	9.65	8.15	8.60	37.83	38.57	32.58	34.36
111 年 第 4 季	9.61	9.00	8.15	9.19	40.25	37.69	34.15	38.52
112 年 第 4 季	9.97	9.06	7.98	8.88	42.66	38.79	34.16	38.02
113 年 第 4 季	10.76	9.27	8.59	9.65	46.62	40.18	37.23	41.82

資料來源：內政部不動產資訊平台。

補助，本縣危老重建計畫補助及都市危險及老舊建築物結構安全性能評估補助於 109 年至 113 年間分別核准 1 件及 5 件，核准金額分別為 55,000 元及 71,000 元，件數及金額較低之原因係為申請人若為建商即無法申請上述兩項補助，加上本縣居民多委託建商處理屋齡較高或屋況不佳之建築所致。

另 108 年至 113 年間本縣危老建築重建計畫核准 10 案，共計 182 戶，其中臺東市核准 8 案、178 戶，分別占總件數

80.00% 及 97.80%，為本縣主要重建區域，另外卑南鄉及綠島鄉則各核准 1 案及 2 戶。

肆、結論與建議

一、推動屋齡較高之房屋重建或翻新

本縣各鄉鎮市之房屋平均屋齡較高（高於 30 年），且多為耐用年限較低之磚、木、石造、加強磚造結構，年份久遠的建築物，可能會存在結構不穩定、火災風險、排水問題等

安全隱患，為了提供本縣縣民更加安全且穩定的居住環境，盼能在危險及老舊建築物重建相關評估作業及補助上，提高安全性功能，確保民眾居住品質。

二、建立媒合平臺，活化老屋及空屋

為解決本縣老屋及空屋較多之現況，可嘗試透過與尚有空屋但仍未成功出租之房東建立媒合平臺或採包租代管之方式進行，亦可針對尚可活化利

表 3 臺東縣住宅補貼核准戶數及核准率

年別	總計		租金補貼			自購住宅 貸款利息補貼			修繕住宅 貸款利息補貼		
	申請 戶數 (戶)	核准 戶數 (戶)	申請 戶數 (戶)	核准 戶數 (戶)	核准率 (%)	申請 戶數 (戶)	核准 戶數 (戶)	核准率 (%)	申請 戶數 (戶)	核准 戶數 (戶)	核准率 (%)
109 年	883	673	748	606	81.02	113	60	53.10	22	7	31.82
110 年	1,080	755	906	691	76.27	132	54	40.91	42	10	23.81
111 年	2,028	1,643	1,956	1,614	82.52	53	23	43.40	19	6	31.58
112 年	3,623	2,823	3,537	2,799	79.13	66	15	22.73	20	9	45.00
113 年	3,006	2,455	2,883	2,416	83.80	100	35	35.00	23	4	17.39

資料來源：內政部國土管理署及臺東縣政府建設處。

專題

用或整修之老屋或空閒房屋進行調查，並透過平臺進行媒合。另外，閒置空屋亦可透過規劃申請成為社區關懷據點，以應人口高齡化問題；抑或是對於仍有文化價值的老屋或空屋進行修復或活化，如本縣北町日式宿舍群，不僅提供老屋及空屋全新價值，更吸引觀光客體驗在地文化，進而帶動觀光人潮、活絡周邊經濟並提升城鎮形象及觀光價值。

三、推動居住福利政策，落實「宜居臺東」願景

本縣住宅權屬租賃比率有上升趨勢，113 年達 7.8%，內政部自 111 年 7 月起推動「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，租金補貼申請戶數、核准戶數及核發金額逐年上升，支持民衆減輕租屋負擔的成效顯著。本縣社會住宅計有 538 戶，其中 48 戶已完工及 490 戶興建中。為落實「宜居臺東」的城市願景，本縣的社會住宅

建設正加速推進，推動社會住宅政策的核心價值，確保每一處社會住宅都能真正融入周邊社區紋理、與地方居民共存共榮，致力於將臺東打造成一個「住得安心、活得有感」的永續宜居幸福城市。

四、加強政策宣導

許多民衆對於居住福利政策、補助條件及申請方式仍缺乏充分瞭解，因而常有錯失應有權益之情形，本縣政府持續透過多元管道加強宣導，例如運用本縣 APP 平臺「TTPush」推播即時訊息，以確保相關資訊能更快速且廣泛地傳達。不僅有助於提升民衆參與度與政策使用率，亦可有效減輕家庭經濟負擔，並增進政策推動效益，使更多縣民得以即時掌握相關資源並善加利用。

參考文獻

1. 陳艷娟、游士嫻、林煜俊、顏瑋廷（2024），運用住宅基金推動

住宅補貼政策 落實居住正義，主計月刊，818 期，14-20 頁。

2. 高雄市政府主計處（2021），扶老救危～高雄市危老住宅概況。

3. 廖盈婷、王若青（2019），打造新北心安居 從居住品質與福利談起，主計月刊，762 期，62-69 頁。❖