



青年居住問題與對策

(摘要版)

教育部
103.12.19

序言

學生住宿空間不足

青年房價負擔沈重

青年失業率居高

青年
就業居住
大不易

簡報內容

- 一、願景目標
- 二、現況分析
- 三、解決青年居住問題
探討

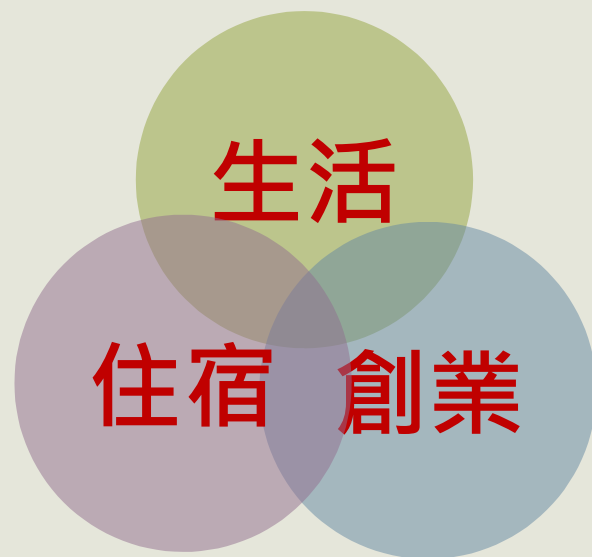
一、願景目標

提供青年優質住宿

優先照顧弱勢族群

建立創新創業育成場所

當前青年三大議題



二、現況分析 (一) 青年學生住宿

區域	學校數	學生數 (A)	床位數 (B)	供給率 (B/A)
北區	65	524,623	136,352	25.99%
中區	31	237,963	64,563	27.13%
南區	51	302,631	102,541	33.88%
東區	12	37,504	23,077	61.53%
離島	2	5,712	1,843	32.27%
總計	161	1,108,433	328,376	29.63%

北區及中區供給率較低

備註：

- 區域定義：北區－基隆市、臺北市、新北市、桃園縣、新竹市、新竹縣
 中區－苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣
 南區－嘉義市、嘉義縣、臺南市、高雄市、屏東縣
 東區－宜蘭縣、花蓮縣、臺東縣
 離島－澎湖縣、金門縣

2. 學生數為各校之日間學制學生之合計數

3. 床位數為各校所提供學生宿舍、向外承租宿舍及 BOT 之合計數

整體供給率僅 29.63%，導致學校皆訂定宿舍申請條件，優先提供外縣市學生或新生入住

二、現況分析 (一) 青年學生住宿

區域	校外賃居學生數	主要分布地區 (超過 1 萬人)
北區	64,141	新北市 16,933、台北市 19,576、桃園縣 16,329
中區	82,616	台中市 56,309
南區	67,883	台南市 27,881、高雄市 27,650
東區	8,001	
離島	1,579	
總計	224,220	

主要分布於
5 都直轄市及桃園
縣

因學校宿舍不足或個人意願等因素，目前約有 22.4 萬學生賃居於校外

二、現況分析 (一) 青年學生住宿

校內外租金支出差異

區域	學校每月平均收費		校外每月平均收費	
	2人房	4人房	套房	雅房
北區	3,200	2,000	6,900	4,600
中區	2,800	1,500	4,500	2,900
南區	2,800	1,500	4,500	3,200
東區	2,500	1,500	5,100	3,400
離島	2,500	1,800	5,600	3,900

校外賃居租金收費高於學校宿舍收費

備註：

1. 學校收費：租金收費高低取決於學校財務狀況、建物使用年限及宿舍空間大小等因素，4人房差異性較小，2人房（以研究生宿舍為主）略有差異。
2. 東部及離島地區校外住宿收費較中區及南區高，主要係因一般賃居處所坪數較大、屋齡較新、設備齊全致其租金相對較高。

二、現況分析 (一) 青年學生住

宿

以 5 都直轄市及桃園縣校外賃居為例

縣市	類別	套房 (月租) 平均值 / 元	雅房 (月租) 平均值 / 元
臺北市		8,900	5,700
新北市		6,100	4,300
臺中市		4,900	3,000
臺南市		4,500	3,100
高雄市		4,700	3,400
桃園縣		5,300	3,800

備註：校外賃居租金費用高低取決於交通便利性、坪數規模、屋況屋齡、住宅結構等因素，租金額差異極大。整體而言，以 5 都直轄市租金價格較高，尤以臺北市最高。

二、現況分析 (一) 青年學生住

宿

- 學校學生宿舍整體獲准入住率高達 8 成以上，但是因為學生宿舍供給率 (29.63%) 不足，仍有近 6 萬學生無法申請到校內學生宿舍。
- 目前約有 22.4 萬人因個人意願或學校宿舍不足等因素賃居於校外，且宿舍不足學校，主要分布於 5 個直轄市及桃園縣。
- 校外賃居租金費用，以 5 都直轄市租金價格較高，尤以臺北市最高。

相較於學校所提供之學生宿舍，校外賃居租金相對高昂，考量生活便利及租金價格等因素，學生及家長仍期盼政府或學校能提供充裕學生宿舍。

二、現況分析 (二) 初畢業青年

103年第二季住宅價格與經濟負擔					
	新北市	臺北市	臺中市	臺南市	高雄市
住宅買賣契約平均總價(萬元)	1,157	2,094	884	696	769
房價所得比(倍)	12.79	15.21	8.21	6.17	7.64

資料來源：內政部營建署

- 青年初入社會，所得收入累積有限，購屋的等待期間將更久，衍生居住的不確定性與不安全感，將衝擊青年的職涯發展、成家與生育意願。

二、現況分析 (三) 青年創業

■ 臺北市大學畢業生留在臺北工作約 3 萬人

- 依臺北市政府委託調查研究，臺北市大學校院畢業生 (44,144 人) 有留在臺北市求職的意願約 76% ，計約 33,549 人。
- 臺北市勞動局統計年報，102 年 20-29 歲求職人數為 30,747 人。
- 大學畢業生留在臺北工作的數目約畢業人數的 70% ，約 3 萬人。

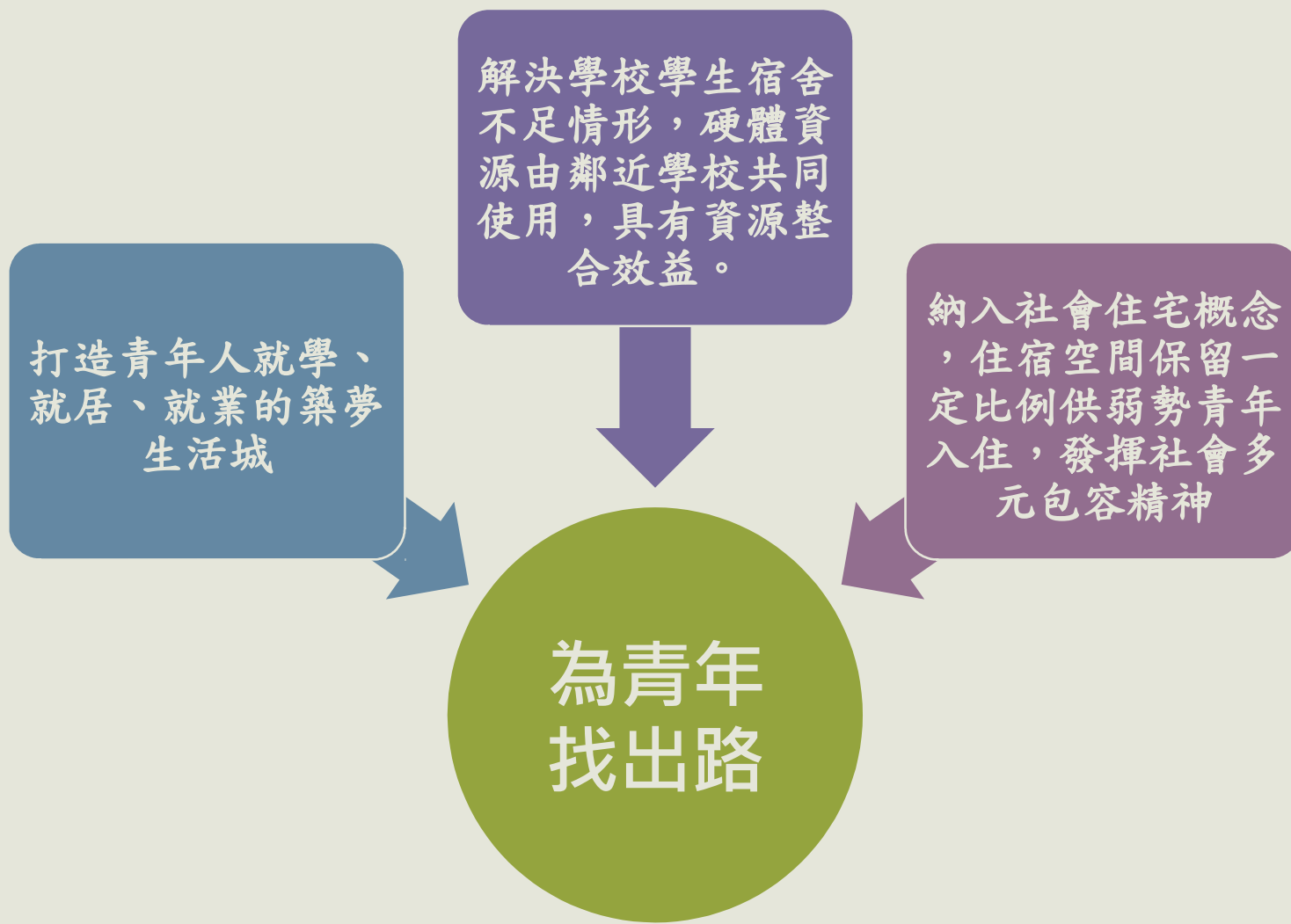
■ 我國大學畢業生有自行創業意願比率推估約為 9.4%

- 依臺北市就業服務處 102 年勞動市場就業與僱用意向調查結案報告，臺北市大學校院應屆畢業生畢業後，最希望自行創業者為 9.4% 。

二、現況分析 (三) 青年創業

- SOHO (small-office home-office) 族工作型態分為創業 SOHO、自雇 SOHO、兼差 SOHO、在職 SOHO 等 4 種，並逐漸成為國際上勞動工作者的潮流及趨勢。
- 2011 年國外 SOHO 族統計數字：
 - 美國約有 1/3 勞動人工屬於 SOHO 族
 - 英國約有 14% 勞動人口屬於 SOHO 族
- 東海大學建築研究所 99 年調查國內 SOHO 族統計數字：
 - 自 1997 年至今以來，**台灣 SOHO 族已達 30 萬人以上**
 - **SOHO 族主要集中在 20~40 歲，占全體比例達 90.08%**

三、解決青年居住問題探討



(一) 複合式創意生活新典範



青年元素

形塑多元友善環境，吸引青年人才進駐

創意元素

展現多元文化價值，連結工作、生活與消費，激發創意、創新與創業，促使青年人才久留

大學城元素

引進大學豐富的知識資本與人文社群，驅動區域創新，搭建人才發揮舞台

參考範例二：青年共用創業空間

■ 共用創業空間

(Coworking Space) 是一種新的工作型態

- **支付廉價租金**，就能夠擁有一張桌子，成立微型辦公室，**符合青年創業初期資金不足的困境與需求**

- 不同領域的青年齊聚共用創業空間一起工作，能**形塑互助氛圍**，**激發創意潛能**，**協力成長**



(二) 「青年創意生活城」概念

滿足學生住宿需求，融合本地學生與境外學生

打造多元文化薈萃的複合式創意生活城

滿足青年居住需求，只租不售、活絡使用



讓青年安心衝事業

建置青年創業家樞紐

創造新形態就業機會

(三) 規劃芻議

推動型態	使用對象	地點選擇原則
青年創意生活城（校外）	大專校院學生及剛畢業年輕人。	<ol style="list-style-type: none">1. 區域內學校數量多且集中，通勤時間在30分以內2. 交通便捷及生活機能健全

保留一定比率供弱勢學生及青年入住

(四) 廣徵各界意見，凝聚各界共識