

連江縣住宅年度及中程計畫(總結報告書)

目錄

第一章 計畫概述	1
一、 計畫緣起.....	1
二、 計畫目標.....	1
三、 工作流程.....	1
第二章 連江縣現況分析	3
一、 背景說明.....	3
(一) 計畫緣起與辦理依據.....	3
(二) 計畫內涵.....	3
(三) 計畫範圍.....	3
二、 連江縣環境發展現況分析.....	4
(一) 人口結構及成長數據分析.....	4
1. 人口及家戶數量分析.....	4
2. 人口結構分析.....	7
3. 家庭收支分析.....	10
4. 產業結構分析.....	12
(二) 住宅供需、住宅交易及建物現況分析.....	13
1. 住宅供需分析.....	13
2. 住宅交易分析.....	15
3. 建物現況分析.....	17
(三) 住宅使用及住宅補貼分析.....	19
1. 住宅使用分析.....	19
2. 住宅補貼分析.....	19
(四) 都市計畫區、土地使用分區及公共設施分析.....	20
1. 都市計畫區分析.....	20
2. 土地使用分區分析.....	20
3. 公共設施分析.....	21
(五) 財務分析.....	22
三、 連江縣住宅政策及相關政策分析.....	23
(一) 住宅法.....	23
(二) 整體住宅政策.....	25
(三) 整體住宅政策實施方案(101年至104年).....	25
(四) 健全房屋市場方案.....	27
(五) 住宅補貼計畫.....	27
(六) 整體住宅計畫及財務計畫(草案).....	27
(七) 社會住宅中長期推動方案.....	28
四、 連江縣發展相關計畫.....	29
(一) 連江縣發展相關上位計畫.....	29
(二) 連江縣相關都市計畫.....	31
1. 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第四階段).....	31

2.	變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案.....	33
3.	變更連江縣(東引地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討).....	34
4.	變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討).....	35
5.	無人島礁風景特定區計畫.....	37
五、	小結.....	37
第三章、 問卷調查結果分析.....		38
一、	問卷回收統計.....	38
二、	調查成果.....	39
(一)	居住現況.....	39
(二)	居住需求調查.....	43
1.	居住協助調查.....	43
2.	購屋需求調查.....	45
3.	租屋需求調查.....	50
(三)	小結.....	57
1.	南竿鄉.....	57
2.	北竿鄉.....	57
3.	莒光鄉.....	58
4.	東引鄉.....	59
第四章、 連江縣住宅供需預測.....		61
一、	住宅需求預測.....	61
(一)	整體住宅需求.....	61
1.	住宅需求模型預測方式說明.....	61
2.	連江縣及各鄉人口數、戶量、每戶樓地板面積現況.....	62
3.	連江縣及各鄉人口數預測.....	65
4.	連江縣及各鄉平均戶量預測.....	67
5.	連江縣各鄉住宅需求總量分析與預測.....	68
(二)	連江縣社會住宅需求量之推估.....	72
1.	連江縣弱勢族群人數現況清查.....	73
2.	問卷調查社會住宅承租戶數統計.....	74
3.	弱勢家戶社會住宅承租戶數統計.....	75
4.	社會住宅優先租屋協助對象之戶數統計.....	75
(三)	小結.....	76
二、	住宅供給預測.....	77
(一)	開發率圖說及未來可興建住宅戶數統計.....	77
1.	連江縣都市計畫住宅及商業使用分區現況分析方法及研究限制.....	77
2.	連江縣各鄉、村之現行都市計畫住宅區使用現況.....	77
3.	各鄉村現行都市計畫商業區使用現況.....	79
4.	連江縣住宅區及商業區未開發土地地主初步訪談結果分析.....	80
5.	連江縣土地使用分區開發率分析.....	80
6.	小結.....	84
第五章、 連江縣住宅課題與對策.....		85
一、	住宅課題分析.....	85

(一)	住宅供給.....	85
(二)	住宅需求.....	86
(三)	居住品質.....	87
(四)	住宅價格與資訊.....	87
(五)	住宅補貼.....	88
二、	住宅對策研擬.....	88
(一)	住宅供給.....	88
(二)	住宅需求.....	91
(三)	居住品質.....	92
(四)	住宅價格與資訊.....	92
(五)	住宅補貼.....	93
第六章、	連江縣住宅年度及中程計畫.....	94
一、	連江縣住宅政策及計畫研擬.....	94
(一)	政策原則.....	94
(二)	政策內容.....	94
1.	現有住宅相關計畫及權責分配.....	94
2.	未來政策面向規劃及施政項目.....	96
3.	連江縣 104-107 年住宅年度計畫時程規劃.....	98
二、	連江縣住宅計畫.....	99
(一)	整體住宅計畫.....	99
(二)	連江縣住宅中程計畫.....	100
1.	「多元供給」中程計畫.....	100
2.	「居住安全」中程計畫.....	101
3.	「城鄉風貌」中程計畫.....	102
(三)	連江縣住宅年度計畫.....	103
1.	「基礎規劃」年度計畫.....	103
2.	「多元供給」年度計畫.....	109
3.	「居住安全」年度計畫.....	114
4.	「城鄉風貌」年度計畫.....	117
5.	「居住協助」年度計畫.....	119
第七章、	縣民住宅租售管理辦法研擬.....	125
一、	社會住宅計畫及方案.....	125
(一)	亞洲各國社會住宅方案概況.....	125
(二)	我國社會住宅方案概況.....	128
(三)	我國社會住宅方案概況.....	130
1.	出租型公共住宅(社會住宅)申請規定.....	130
2.	出售型公共住宅(合宜住宅)申請規定.....	135
二、	縣民住宅租售管理辦法架構.....	140
三、	連江縣縣民住宅租售管理辦法(草案).....	142
(一)	訂定背景.....	142
(二)	訂定原則.....	142
(三)	重點說明.....	142
(四)	草案說明.....	144

附錄 153

附錄一 連江縣住宅年度及中程計畫 第一次工作會議	154
附錄二 連江縣住宅年度及中程計畫 第二次工作會議	157
附錄三 連江縣住宅年度及中程計畫 第三次工作會議	160
附錄四 連江縣住宅年度及中程計畫 第一次住宅推動小組會議	167
附錄五 連江縣住宅需求調查計畫	171
附錄六 連江縣住宅需求調查問卷	174
附錄七 連江縣住宅年度及中程計畫 連江縣政府期初審查會議意見與回應	181
附錄八 連江縣住宅年度及中程計畫 連江縣政府期中報告意見與回應	184
附錄九 連江縣開闢率建物套繪圖	188
附錄十 連江縣開闢率計算參考	210
附錄十一 連江縣南竿鄉仁愛段 147 地號住宅興建案	212
附錄十二 連江縣縣民住宅興辦公益性與必要性論述	214
附錄十三 復興段 881 三地號住宅興建案提案表	218
附錄十四 南竿鄉大面積空地地主訪談計畫與逐字稿	224
附錄十五 連江縣住宅年度及中程計畫 連江縣政府期末審查會議意見與回應	232

表目錄

表 1	連江縣縣境面積統計.....	4
表 2	近 5 年人口成長率統計表 (單位：‰).....	5
表 3	近 5 年各行政區現住人口統計表 (單位：人).....	5
表 4	近 5 年各行政區戶數統計 (單位：戶).....	5
表 5	近 5 年各行政區平均每戶人口數統計表 (單位：人).....	6
表 6	近 5 年各行政區戶數結構統計表 (單位：戶).....	6
表 7	近 5 年遷入人口數統計表 (單位：人).....	6
表 8	近 5 年遷出人口數統計表 (單位：人).....	6
表 9	民國 103 年 9 月份各行政區現住人口密度及性別比例表.....	7
表 10	近 5 年依賴人口及有工作能力人口數統計表.....	7
表 11	近 5 年扶養比 (單位：%).....	7
表 12	民國 103 年 10 月各行政區人口數量區分年齡統計表.....	8
表 13	近 5 年老年人口比率及老化指數統計表.....	9
表 14	連江縣近 5 年各行政區老年人口數統計表.....	9
表 15	各行政區老年人口數統計表.....	9
表 16	老人安養機構 (大同之家) 近 5 年老人實際進住人數統計表.....	9
表 17	近 5 年各行政區低收入戶數及身心障礙人數統計表.....	10
表 18	各行政區近 5 年原住民現住人口數及戶數統計表.....	10
表 19	5 年各行政區每月平均每戶家庭可支配所得 (單位：元).....	11
表 20	近 5 年各行政區每月平均每戶家庭支出 (住宅服務、水電瓦斯及其他燃料) 統計表 (單位：元).....	11
表 21	近 5 年各行政區每月平均每戶家庭支出 (住宅服務、水電瓦斯及其他燃料) 百分比統計表.....	11
表 22	近 5 年每月平均每戶家庭可支配所得 - 按家庭組織型態區分統計表 (單位：元).....	12
表 23	近 5 年每月平均每戶家庭可支配所得 - 按家庭組織型態區分統計表 (單位：元).....	12
表 24	近 5 年每月平均每戶家庭支出 (住宅服務、水電瓦斯及其他燃料) (單位：元).....	12
表 25	民國 102 年度產業結構百分比統計表 (單位：%).....	13
表 26	連江縣近 5 年產業結構百分比統計表 (單位：%).....	13
表 27	連江縣近 5 年住宅存量統計表.....	13
表 28	各行政區近 5 年設有戶籍宅數及每宅平均戶數統計表 (單位：宅、戶).....	14
表 29	連江縣近 5 年住宅流量統計表.....	14
表 30	各行政區近 5 年房屋稅籍住宅類數量統計表.....	14
表 31	連江縣各行政區近 5 年房屋稅籍住宅平均面積及平均屋齡統計表.....	14
表 32	連江縣近 5 年建物所有權及住宅買賣移轉登記統計表.....	15
表 33	各行政區土地與建物買賣實價登錄情況.....	15
表 34	各行政區建物買賣實價登錄情況.....	15
表 35	南竿鄉土地買賣實價登錄情況 (單位：筆、萬元/坪、坪).....	16
表 36	北竿鄉土地買賣實價登錄情況 (單位：筆、萬元/坪、坪).....	16
表 37	莒光鄉土地買賣實價登錄情況 (單位：筆、萬元/坪、坪).....	16
表 38	東引鄉土地買賣實價登錄情況 (單位：筆、萬元/坪、坪).....	17
表 39	住宅之竣工年份按縣市別分統計表.....	17

表 40	民國 103 年第 4 季房屋稅籍住宅類數量統計表 (單位：宅、年、坪)	17
表 41	民國 103 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分統計表	18
表 42	民國 103 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量依面積區分統計表 (單位：宅)	18
表 43	民國 103 年第 4 季房屋稅籍住宅類數量依樓層區分統計表	18
表 44	民國 103 年第 3 季房屋稅籍住宅類數量依構造區分統計表 (單位：宅、%)	18
表 45	連江縣近 5 年違章建築案件統計表 (單位：件數)	19
表 46	民國 104 年地方政府違章建築拆除經費編列統計表 (單位：萬元)	19
表 47	連江縣近 5 年住宅補貼方案申請及核准情形 (單位：戶)	19
表 48	連江縣都市計畫區土地使用分區面積統計表 (單位：公頃)	20
表 49	連江縣都市計畫區土地使用分區面積比率統計表 (單位：%)	20
表 50	連江縣 102 年居民平均享有之公共設施用地統計	22
表 51	連江縣 104 年度施政計畫與預算配合表	22
表 52	住宅政策及相關計畫彙整表	23
表 53	住宅法條文內容摘要	23
表 54	「整體住宅政策」政策內涵項目表	25
表 55	「整體住宅計畫及財務計畫」由地方政府主辦或協辦之具體措施及項目彙整表	26
表 56	「整體住宅計畫及財務計畫」計畫目標及策略彙整表	28
表 57	連江縣相關上位計畫	29
表 58	連江縣離島綜合建設實施方案基礎建設發展目標	30
表 59	連江縣離島綜合建設實施目標與策略摘錄表	31
表 60	變更連江縣 (南竿地區) 風景特定區計畫土地使用計畫面積表	32
表 61	變更連江縣 (北竿地區) 風景特定區計畫土地使用計畫面積表	33
表 62	變更連江縣 (東引地區) 風景特定區計畫土地使用計畫面積表	35
表 63	變更連江縣 (莒光地區) 風景特定區計畫土地使用計畫面積表	36
表 64	各鄉問卷回收狀況一覽表	38
表 65	受訪者對目前居住房屋現況問題統計表	40
表 66	受訪者認為在馬祖買房是否容易統計表	40
表 67	受訪者認為在馬祖買房不容易原因統計表	41
表 68	受訪者目前住房數統計表	41
表 69	受訪者目前居住廳數統計表	41
表 70	受訪者目前居住衛數統計表	42
表 71	受訪者目前居住室內面積坪數統計表	42
表 72	受訪者目前居住房屋屋齡統計表	42
表 73	受訪者目前居住處有無馬桶、洗面盆及淋浴設備(或浴缸)3 項衛浴設備統計表	43
表 74	受訪者知道政府提供居住協助措施項目統計表	43
表 75	民國 104-107 年受訪者第一優先需要政府提供居住協助措施統計表	44
表 76	民國 104-107 年受訪者第二優先需要政府提供居住協助措施統計表	44
表 77	民國 104-107 年受訪者第三優先需要政府提供居住協助措施統計表	44
表 78	104-107 年受訪者及家人是否想承購合宜住宅之統計表	45
表 79	受訪者承購合宜住宅第一優先考量條件統計表	46
表 80	受訪者承購合宜住宅第二優先考量條件統計表	46
表 81	受訪者承購合宜住宅第三優先考量條件統計表	47

表 82	受訪者承購合宜住宅所能支付最高總價統計表	47
表 83	受訪者承購認為合宜住宅合理單價之統計表	48
表 84	受訪者承購合宜住宅所需要室內面積坪數之統計表	48
表 85	受訪者承購合宜住宅所需要臥房數之統計表	48
表 86	受訪者承購合宜住宅是否需要汽車位之統計表	49
表 87	受訪者承購合宜住宅是否需要機車位之統計表	49
表 88	受訪者承購合宜住宅所需要汽車位之統計表	49
表 89	受訪者想承購哪個鄉合宜住宅統計表	49
表 90	受訪者想承購合宜住宅戶數統計表	50
表 91	104-107 年受訪者及家人是否想承租社會住宅之統計表	51
表 92	受訪者承租社會住宅第一優先考量條件統計表	51
表 93	受訪者承租社會住宅第二優先考量條件統計表	52
表 94	受訪者承租社會住宅第三優先考量條件統計表	52
表 95	受訪者承租社會住宅是否需要提供社會福利服務之統計表	53
表 96	受訪者認為社會住宅應第一優先提供社會福利服務項目之統計表.....	53
表 97	受訪者認為社會住宅應第二優先提供社會福利服務項目之統計表.....	54
表 98	受訪者認為社會住宅應第三優先提供社會福利服務項目之統計表.....	54
表 99	受訪者認為社會住宅每月支付最高租金之統計表	55
表 100	受訪者承租社會住宅所需要室內面積坪數之統計表	55
表 101	受訪者承租社會住宅所需要臥房數之統計表	55
表 102	受訪者承租社會住宅合理租期之統計表	56
表 103	受訪者想承租哪個鄉社會住宅統計表	56
表 104	受訪者想承租社會住宅戶數統計表	56
表 105	民國 94-103 年連江縣人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表	62
表 106	民國 94-103 年南竿鄉人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表	63
表 107	民國 94-103 年北竿鄉人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表	63
表 108	民國 94-103 年莒光鄉人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表	64
表 109	民國 94-103 年東引鄉人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表	64
表 110	民國 103-107 年連江縣人口數預測表	65
表 111	民國 103-107 年南竿鄉人口數預測表	65
表 112	民國 103-107 年北竿鄉人口數預測表	66
表 113	民國 103-107 年莒光鄉人口數預測表	66
表 114	民國 103-107 年東引鄉人口數預測表	67
表 115	民國 104-107 年連江縣及各鄉人口數預測表	67
表 116	民國 104-107 年連江縣及各鄉平均戶量預測表	68
表 117	民國 104-107 年連江縣人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表	69
表 118	民國 104-107 年連江縣南竿鄉人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表	69
表 119	民國 104-107 年連江縣北竿鄉人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表	70
表 120	民國 104-107 年連江縣莒光鄉人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表	70
表 121	民國 104-107 年連江縣東引鄉人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表	70
表 122	民國 104-107 年連江縣累計住宅需求預測與市場供需狀況彙整表	71
表 123	連江縣合宜住宅需求總量推估	72

表 127	問卷調查弱勢家戶名下有無住宅戶數與分佈比例表	75
表 128	民國 104-107 年問卷調查名下無住宅之弱勢家戶承租社會住宅意願比例表	76
表 129	民國 104-107 年問卷調查名下無住宅之弱勢家戶承租社會住宅需求戶數推估表	76
表 130	各村住宅區開發率與預估可興建住宅統計 (單位：公頃、百分比、平方公尺、戶)	78
表 131	各村商業區開發率與預估可興建住宅統計 (單位：公頃、百分比、平方公尺、戶)	79
表 132	連江縣各鄉住宅及商業區未開發土地可建住宅戶數統計表 (單位：戶數)	80
表 133	連江縣可建地開發策略分析	90
表 134	跨局處住宅小組的核心機關、其相關業務、及工作項目	101
表 135	住宅政策相關法案研擬計畫	103
表 136	連江縣居住資訊整合服務系統建置計畫	105
表 137	建議定期發布之不動產統計資訊	105
表 138	住宅基金建置計畫	107
表 139	市地重劃及區段徵收示範區計畫 - 先期研究及規劃	108
表 140	空地及違建清理	109
表 141	連江縣縣民住宅計畫	110
表 142	社會住宅興建 - 先期研究與規劃	112
表 143	獎勵民間興建	112
表 144	老舊社區及國宅改建	113
表 145	海砂屋檢測清查	114
表 146	窳陋地區居住調查	115
表 147	老舊地區改建評估計畫	116
表 148	建物外牆修繕補助	116
表 149	閩東建築活化	117
表 150	傳統聚落再生	118
表 151	閒置營區活化	119
表 152	低收入戶住宅修繕補貼計畫	120
表 153	低收入戶租金補貼計畫	120
表 154	受補貼戶居住追蹤調查計畫	121
表 155	連江青年住宅補貼計畫	122
表 156	連江縣住宅年度及中程計畫財務規劃	123
表 157	亞洲各國社會住宅比較	126
表 158	社會住宅比率及人民所得	128
表 159	我國社會住宅分類概要	128
表 160	我國現有出租型社會住宅統計	129
表 161	我國出租型公共住宅 (社會住宅) 相關申請規定	131
表 162	我國出售型公共住宅 (合宜住宅、出售單元) 相關申請規定	136
表 163	連江縣縣民住宅租售辦法 (草案) 條文內容	145
表 164	問卷調查說明會場次排程表	172
表 165	先期規劃替選方案及經費、期程預估	212
表 166	先期規劃作業項目及經費預估	213
表 167	連江縣住宅市場情況	215
表 168	針對連江縣興辦縣民住宅之整體情況說明大綱	216

表 169	復興段 881、881-3、881-7 地號住宅工程概估表.....	223
表 170	連江縣南竿鄉地主訪談計畫.....	224

圖目錄

圖 1	工作執行流程.....	2
圖 2	連江縣行政區域圖.....	3
圖 3	連江縣四鄉各村行政區域圖.....	4
圖 4	連江縣近 5 年人口增加率比較圖.....	5
圖 5	連江縣近 5 年扶幼比及扶老比率比較圖.....	8
圖 6	民國 103 年 9 月連江縣各行政區人口數量區分年齡統計圖.....	8
圖 7	近 5 年連江縣各行政區各行政區每月平均每戶家庭可支配所得變化圖.....	11
圖 8	連江縣近年住宅房價走勢圖.....	15
圖 9	101 年連江縣土地使用成果統計圖.....	21
圖 10	整體住宅政策目標及執行策略.....	27
圖 11	受訪者目前居住房屋證明文件統計圖.....	39
圖 12	各鄉受訪者目前居住房屋為無證明文件之統計圖.....	39
圖 13	104-107 年受訪者及家人是否想購屋之統計圖.....	45
圖 14	104-107 年受訪者及家人是否想租屋之統計圖.....	50
圖 15	連江縣住宅需求推估架構.....	61
圖 16	連江縣近 10 年戶籍數、人口數及人口數年成長率統計圖.....	62
圖 17	連江縣 104-107 年人口及家戶成長住宅需求推估圖.....	71
圖 18	連江縣各鄉 104-107 年人口及家戶成長住宅需求推估圖.....	71
圖 19	連江縣 104-107 年住宅需求統計圖.....	77
圖 20	南竿鄉介壽村建物套疊圖.....	82
圖 21	北竿鄉塘歧村建物套疊圖.....	83
圖 22	地籍權屬複雜示意圖.....	84
圖 23	連江縣可建地開發困難與因應對策.....	89
圖 24	住宅政策供需分析架構.....	94
圖 25	連江縣住宅相關計畫及權責單位架構.....	95
圖 26	連江縣住宅相關施政計畫.....	96
圖 27	連江縣住宅計畫相關規劃主軸及計畫項目.....	96
圖 28	連江縣 104-107 年住宅中程計畫架構.....	98
圖 29	連江縣 104-107 年住宅年度計畫時程.....	98
圖 30	連江縣 104-107 年住宅中程計畫架構.....	99
圖 31	連江縣縣民住宅租售管理辦法草案架構.....	140
圖 32	連江縣縣民住宅出租單元管理辦法架構.....	141
圖 33	連江縣縣民住宅出售單元管理辦法架構.....	141
圖 34	調查方式流程圖.....	171
圖 35	復興段 881、881-3、881-7 三筆地號基地狀況.....	221
圖 36	附款式標售與一般標售比較圖.....	221
圖 37	附款式標售流程圖.....	222

第一章 計畫概述

一、 計畫緣起

團隊擬依據以下兩項法規規範，協助連江縣政府辦理 103 年度「住宅年度及中程計畫」規劃案（以下簡稱本計畫），以為執行落實住宅法健全住宅市場，提升居住品質，使連江縣民居住於適宜之居住環境之目標。

1. 「民國 101 年至 104 年整體住宅政策實施方案」，計畫目標三「創造公平的租、購屋機會」之策略 3.5「其他住宅政策相關事務推動」項下「7. 補助地方政府規劃住宅年度計畫及中程計畫」；
2. 住宅法第 5 條第 2 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。」

此外，團隊亦依據住宅法第 28 條文之授權，協助研擬連江縣社會住宅管理辦法草案，以為縣府推動住宅相關政策之依據。

二、 計畫目標

本計畫預定達成下列目標：

- （一） 研析住宅發展課題及對策；
- （二） 研擬 104 年度住宅計畫；
- （三） 研擬中程住宅計畫（104 年至 107 年）。

三、 工作流程

本團隊將透過基礎資料蒐集與分析，包含政策法令分析、住宅現況分析及 103 年住宅計畫執行檢討，研擬 104 年度住宅計畫及 104 至 107 年中程住宅計畫，並進行連江縣居民居住需求調查。透過普查方式，了解目前居民居住需求意願，統計分析合宜住宅、社會住宅、青年住宅需求，並初步清查違建使用狀況。研究成果將可作為研擬住宅政策及規劃社會住宅之依據。本案工作執行流程如圖 1 所示。

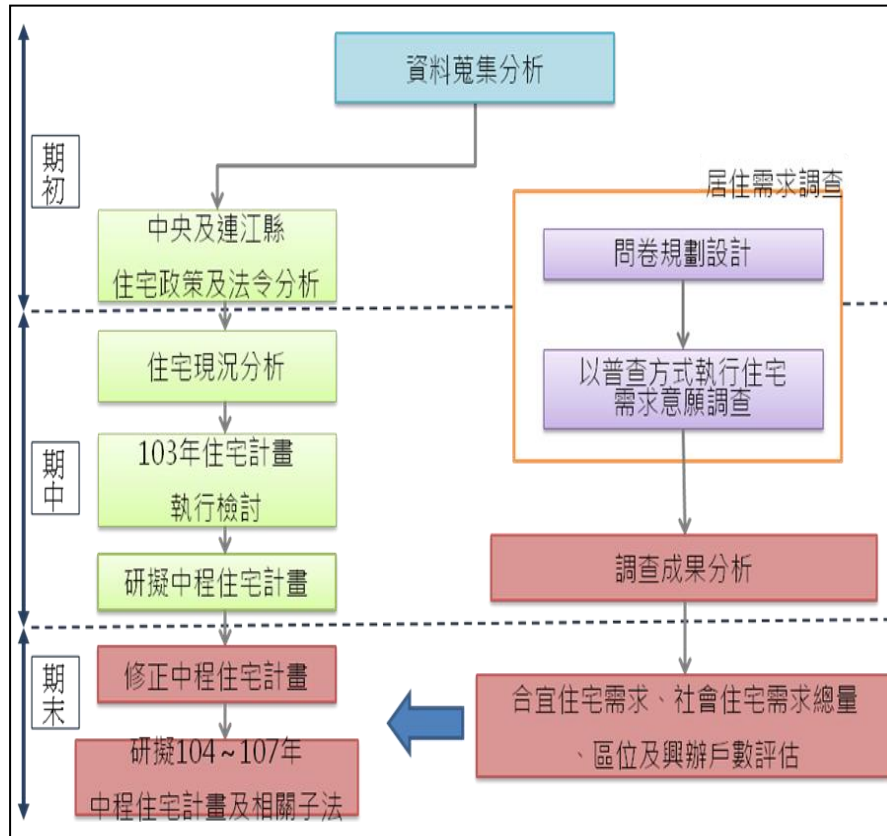


圖1 工作執行流程

資料來源：本專案繪製。

第二章 連江縣現況分析

一、 背景說明

(一) 計畫緣起與辦理依據

為了健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，各縣市政府因地制宜分別對住宅之發展制定整體性、前瞻性之政策規劃，而地方住宅政策規劃須視當地住宅發展狀況及住宅法規範為參據。

依據住宅法第二條第三項、第五條第二項、第十四條以及第三十九條規定，直轄市、縣（市）主管機關依據中央住宅政策方向為指導原則，擬定住宅相關施政目標，並為引導住宅市場健全發展，定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與不動產統計數據及指數等資訊，研提住宅計畫報請中央主管機關。本計畫於擬定計畫目標後，蒐集及分析現行住宅相關政策及社會經濟與不動產市場等相關資訊後，進行課題及後續規劃的研擬。

(二) 計畫內涵

本計畫範圍主要為蒐集連江縣住宅相關現有資料，並利用政策規劃方法來評估當前連江縣住宅課題的特性與範圍，以提出有效解決住宅問題之規劃及住宅發展之前瞻性政策，本計畫以具有周延性及整合性之重要住宅發展願景為研究領域，著重研究結論、建議或解決方案之具體可行性，透過合理的分析與推估，依時程之不同，擬定住宅年度（民國 104 年）及中長程（民國 104 年至 107 年）計畫綱要。

(三) 計畫範圍

包括連江縣四鄉五島，位於台灣海峽西北方的馬祖列島，西側隔閩江口、連江口及羅源灣與中國的福建省羅源縣、長樂縣遙遙相望。本縣轄區主要由列嶼組成，包括東引、北竿、南竿、西莒、東莒等目前集居聚落所在的五個主要島嶼（圖 2、圖 3）。陸地總面積僅約 29.60 平方公里，縣內最大的南竿島面積也僅 10.64 平方公里（表 1）。

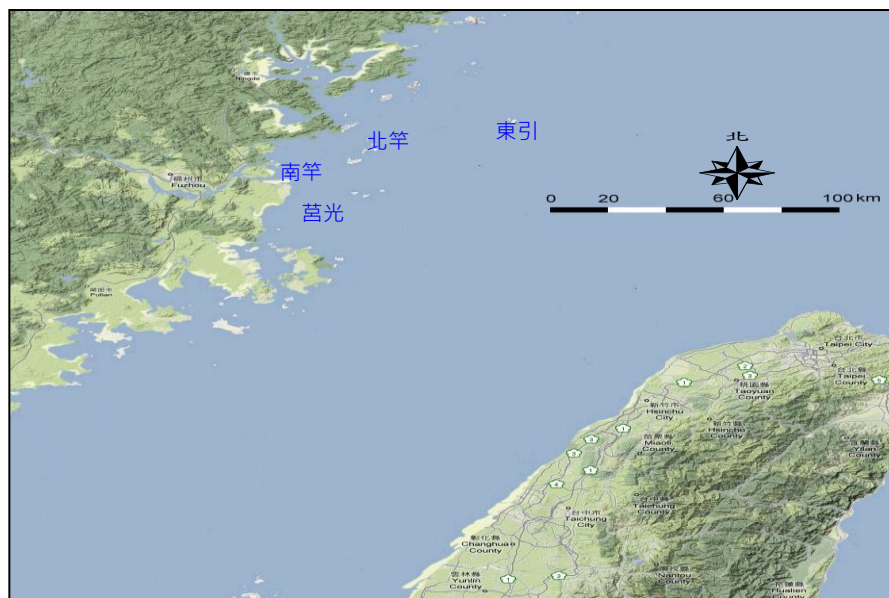


圖2 連江縣行政區域圖

資料來源：maps.google.com.tw 網站。

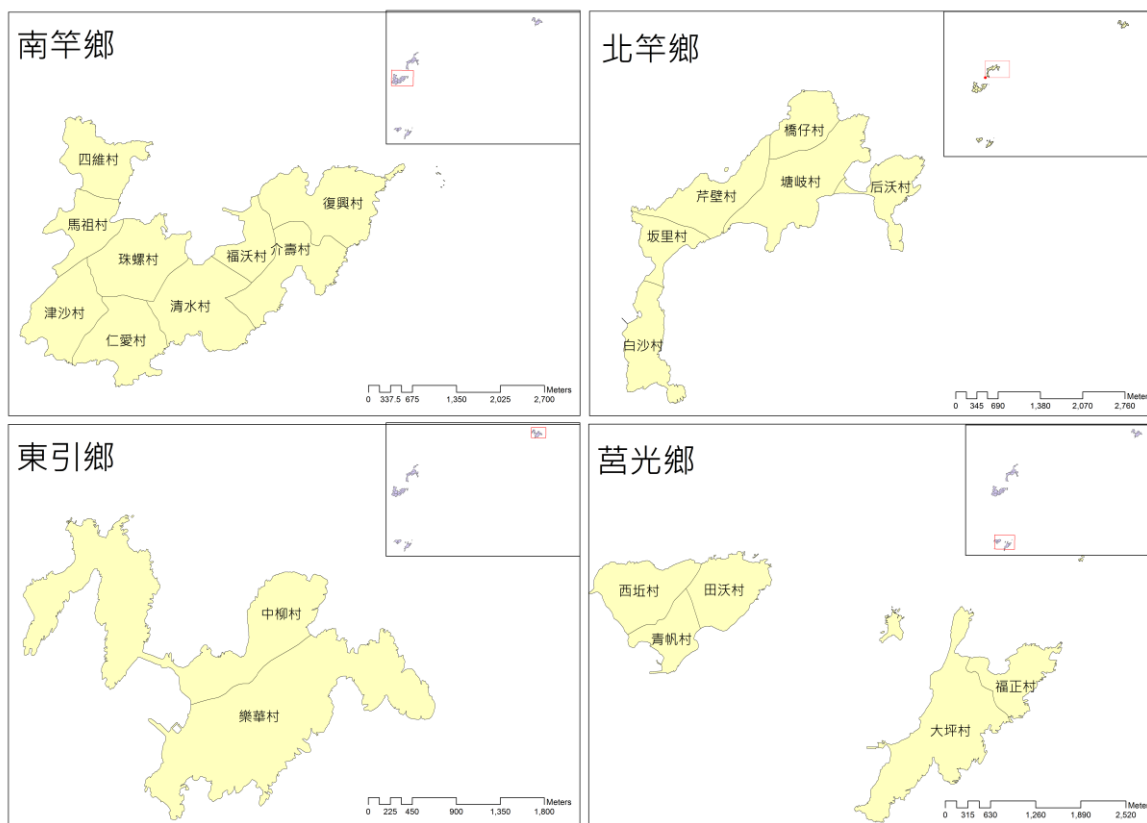


圖3 連江縣四鄉各村行政區域圖

資料來源：本中心自行繪製。

表1 連江縣縣境面積統計

區域別		面積 (平方公里)	佔總面積 (%)
總計		29.60	100.00
離島	馬祖本島	10.64	35.95
	南竿鄉	10.64	35.95
	北竿鄉	9.30	31.42
	莒光鄉	5.26	17.77
	東引鄉	4.40	14.86

資料來源：連江縣政府民政局。

二、連江縣環境發展現況分析

(一) 人口結構及成長數據分析

1. 人口及家戶數量分析

連江縣 103 年現住人口為 12,506 人，總人口增加率 27.64% 位居全國第二，自然增加率 8.92% 為全國第一，社會增加率 18.73% 為全國第二，與全國平均總增加率 2.57% 相比，全國平均總自然增加率 1.98%，全國平均總社會增加率 0.59% 間有顯著差距。另連江縣近 5 年人口呈現逐年增加趨勢，平均人口增加率 48.3%，並以 101 年 112.44% 增加幅度最大。自 100 至 103 年，連江縣自然增加率皆高居全國第一，社會增加率於 101 年及 102 年亦為全國第一，其中 101 年社會增加率更達 101.70%，102 年亦有 65.18% 之成長，與全國此二年度之平均總社會增加率僅 0.67% 及 0.62% 相差極大（詳請見表 2、圖 4）。連江縣現住人口數自 99 年 9,944 人增加至 103 年 12,506 人；以行政區域觀察，南竿鄉 7,496 人最多，北竿鄉 2,320 人其次（詳請見表 3）。

連江縣近 5 年戶數呈逐年增加趨勢，總戶數自 98 年 2,055 戶增加至 103 年 2,474

戶；以行政區域觀察，南竿鄉 1,428 戶最多，北竿鄉 475 戶其次（詳請見表 4）。以平均每戶人口數而言，全縣近 6 年呈現先降後增趨勢，103 年全縣平均每戶人口數為 5.05 人；以行政區而言，該年度平均每戶人口數最高地區為東引鄉 5.35 人，南竿鄉 5.25 人次之（詳請見表 5）。自主計處 99 年人口及住宅普查報告可知，99 年度台灣平均每戶人口數約為 3.1 人；檢驗相關統計資料，可知連江縣平均每戶人口數 4.71 人偏高，並以莒光鄉 4.90 人及南竿鄉 4.88 人較高。觀察近 5 年平均每戶人口數資料，南竿及莒光兩鄉各年之平均每戶人口數皆高於各年連江縣之平均值。

以連江縣近 5 年之戶數結構變化來看，101 年總戶數較 100 年增加 122 戶，為 5 年內增加戶數最多者，該年度 6 人以上家戶較 100 年同類型家戶增加 104 戶，也是 5 年內各類型家戶增加戶數中增加數量最高者（詳請見表 6）。

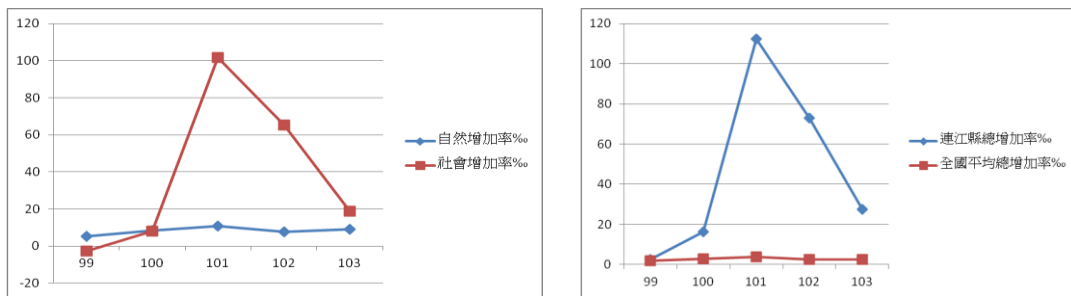


圖4 連江縣近 5 年人口增加率比較圖

資料來源：連江縣各年統計年報（104 年 1 月），本專案繪製。

表2 近 5 年人口成長率統計表（單位：‰）

年度	連江縣			全國平均		
	總增加率	自然增加率	社會增加率	總增加率	自然增加率	社會增加率
99	2.52	5.14	-2.62	1.83	0.91	0.92
100	16.16	8.28	7.88	2.71	1.88	0.82
101	112.44	10.74	101.70	3.91	3.23	0.67
102	72.84	7.67	65.18	2.47	1.85	0.62
103	27.64	8.92	18.73	2.57	1.98	0.59

資料來源：連江縣各年統計年報（104 年 1 月）。

表3 近 5 年各行政區現住人口統計表（單位：人）

行政區	100 年	101 年	102 年	103 年	104(3 月)
總計	10,106	11,310	12,165	12,506	12,512
南竿鄉	6,000	6,780	7,288	7,496	7,501
北竿鄉	1,864	2,071	2,268	2,320	2,313
東引鄉	1,079	1,132	1,171	1,266	1,267
莒光鄉	1,163	1,327	1,438	1,424	1,431

資料來源：內政部戶政司全球資訊網。

表4 近 5 年各行政區戶數統計（單位：戶）

行政區	100 年	101 年	102 年	103 年	104(3 月)
總計	2,196	2,318	2,423	2,474	2,471
南竿鄉	1,266	1,327	1,397	1,428	1,421
北竿鄉	405	435	465	475	477
東引鄉	280	289	291	305	307
莒光鄉	245	267	270	266	266

資料來源：連江縣各年統計年報（104 年 1 月）。

表5 近5年各行政區平均每戶人口數統計表(單位:人)

行政區	99年	100年	101年	102年	103年
總計	4.71	4.60	4.88	5.02	5.05
南竿鄉	4.88	4.74	5.11	5.22	5.25
北竿鄉	4.69	4.60	4.76	4.88	4.88
東引鄉	3.82	3.85	3.92	4.02	4.15
莒光鄉	4.90	4.75	4.97	5.33	5.35

資料來源：內政部戶政司全球資訊網。

表6 近5年各行政區戶數結構統計表(單位:戶)

年度	總計	1人以上 家戶	2人以上 家戶	3人以上 家戶	4人以上 家戶	5人以上 家戶	6人以上 家戶	共同 事業戶
99	2,113	360	294	249	270	228	653	59
100	2,196	377	315	261	291	271	618	63
101	2,318	395	311	267	283	276	722	64
102	2,423	426	324	269	302	254	786	62
103	2,474	440	337	268	300	243	825	61

資料來源：連江縣各年統計年報(104年1月)。

連江縣近5年淨遷入人口數僅99年為負數，其他年度皆為正數，並以101年1,089人為最高。103年底連江縣人口增加率為28.03‰，與全台其他縣市相較為增加率次高者，僅次於金門縣(表7、表8)。然，應考量此情況是否受外力(如：離島津貼等)影響，而出現設籍與實際居住人口數可能不相符之疑慮。

表7 近5年遷入人口數統計表(單位:人)

年度	合計	自 外 國	自他省(市)							自本省 他縣 (市)	自本縣(市) 他鄉(鎮市區)	初設 戶籍	其他	
			新 北 市	臺 北 市	臺 中 市	臺 南 市	高 雄 市	臺 灣 省	福 建 省					其他省 (市)
99	861	6	-	62	-	-	22	630	-	-	3	115	23	-
100	832	13	155	60	32	19	57	378	-	-	9	97	12	-
101	1,788	9	446	150	93	37	104	814	-	-	8	109	18	-
102	1,421	11	331	124	68	47	91	606	-	-	6	112	25	-
103	1,221	12	223	74	93	44	107	472	-	1	7	178	9	1

註：本表內「-」表示無資料或資料無意義，以下諸表符號意義皆同。

資料來源：內政部戶政司全球資訊網。

表8 近5年遷出人口數統計表(單位:人)

年度	合計	往 外 國	往他省(市)							往本省 他縣 (市)	往本縣(市) 他鄉 (鎮市區)	廢止 戶籍	其他	
			新 北 市	臺 北 市	臺 中 市	臺 南 市	高 雄 市	臺 灣 省	福 建 省					其他省 (市)
99	887	19	-	110	-	-	22	617	-	-	3	115	-	-
100	753	22	183	68	33	15	37	285	-	-	13	97	-	-
101	699	10	185	56	32	16	26	258	-	-	7	109	-	-
102	656	15	139	49	23	19	37	258	-	-	4	112	-	-
103	990	23	183	83	40	24	66	382	-	-	10	178	-	1

資料來源：內政部戶政司全球資訊網。

2. 人口結構分析

103 年 9 月連江縣各鄉人口密度平均為每平方公里 433 人，最高者為南竿鄉之每平方公里 720 人，與另外三鄉相差極大；而東引鄉每平方公里 262 人則最低。以性別比觀察，全縣平均性別比為 133%，東引鄉 148% 最高（詳請見表 9）。

由人口年齡結構觀察，103 年連江縣幼年人口共 1,594 人、老年人口共 1,184 人、有工作能力人口共 9,728 人（詳請見表 10）。以扶養比而言，全國平均扶養比因 102 年扶老比增幅首度超越扶幼比降幅而由歷年遞減趨勢轉為上升，103 年亦持續上升。觀察連江縣近 5 年扶養比，則僅於 100 年有些微上升，接續年度皆呈現逐年下降之趨勢。103 年連江縣扶養比為 28.56%，與當年平均全國扶養比 35.08% 相較為低。此外，103 年連江縣扶幼比 16.39% 及扶老比 12.17% 皆較平均全國扶幼比為低，且與平均全國扶老比高於扶幼比不同，連江縣扶幼比較扶老比為高（詳請見表 11、圖 5）。

表9 民國 103 年 9 月份各行政區現住人口密度及性別比例表

行政區	行政區面積 (平方公里)	人口數 (人)	平均每村里 人口數(人)	人口密度 (每平方公里 人口數)	平均每戶 人口數 (人)	性別比率(%) (女=100)
總計	28.80	12,512	567	434	5.1	133
南竿鄉	10.43	7,521	836	721	5.3	133
北竿鄉	8.66	2,323	387	268	4.9	122
東引鄉	4.71	1,250	625	265	4.2	150
莒光鄉	5.00	1,418	284	284	5.3	138

資料來源：連江縣政府 103 年 10 月份月報。

表10 近 5 年依賴人口及有工作能力人口數統計表

人口類型	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
幼年人口數 (0-14 歲)	1,440	1,448	1,522	1,603	1,594
有工作能力人口數 (15-64 歲)	7,566	7,682	8,734	9,428	9,728
老年人口數 (65 歲以上)	938	976	1,054	1,134	1,184

資料來源：內政統計年報。

表11 近 5 年扶養比(單位：%)

年度	連江縣			全國平均		
	扶養比	扶幼比	扶老比	扶養比	扶幼比	扶老比
99	31.43	19.03	12.40	35.85	21.21	14.59
100	31.55	18.85	12.71	35.07	20.37	14.71
101	29.49	17.43	12.07	34.74	19.71	15.02
102	29.03	17.00	12.03	34.85	19.31	15.55
103	28.56	16.39	12.17	35.08	18.90	16.20

資料來源：內政部戶政司全球資訊網。

以連江縣各行政區之人口年齡分布觀察，南竿鄉為四鄉中人口最多之行政區，東引鄉為勞動人口比率最高及老年人口比率最低之行政區，莒光鄉則為老年人口比率最高之行政區。各鄉人口依年齡分類整理相關資料如表 12 及圖 6。103 年連江縣平均老年人口比率 9.47%，較全國 11.53% 低，老化指數則為 74.28%，亦較全國平均老化指數 85.70% 低。該指數近 5 年逐年上升，與全國趨勢一致（詳請見表 13）。以各鄉老年人口分佈而言，南竿鄉老年人口數最高，約占南竿鄉總人口 9.03%，莒光鄉老年人口比率最高，約占莒光鄉總人口 12.98%（詳請見表 14）。

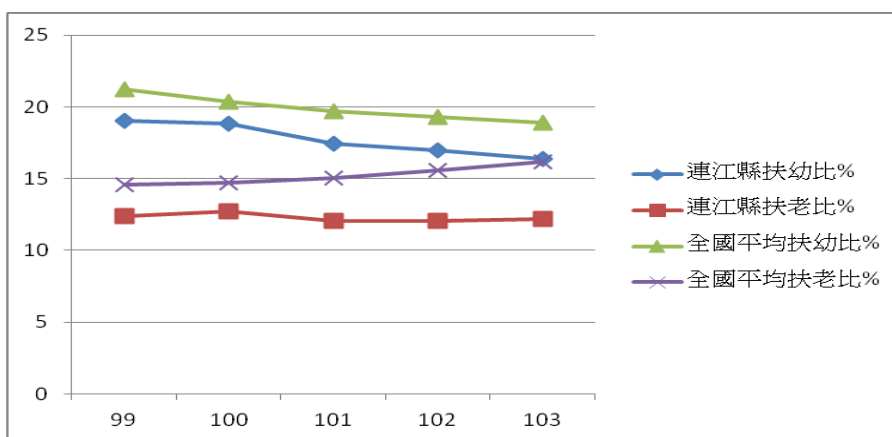


圖5 連江縣近 5 年扶幼比及扶老比率比較圖

資料來源：連江縣各年統計年報（104 年 1 月），本專案繪製。

表12 民國 103 年 10 月各行政區人口數量區分年齡統計表

年齡	總計	南竿鄉	北竿鄉	東引鄉	莒光鄉
24 歲以下	3,223	2,019	571	339	294
25-34	2,014	1,217	336	257	204
35-44	2,147	1,283	424	204	236
45-54	2,144	1,259	400	211	274
55-64	1,803	1,064	356	157	226
65 歲以上	1,181	679	236	82	184
總計	12,512	7,521	2,323	1,250	1,418

資料來源：連江縣政府 103 年 10 月份月報

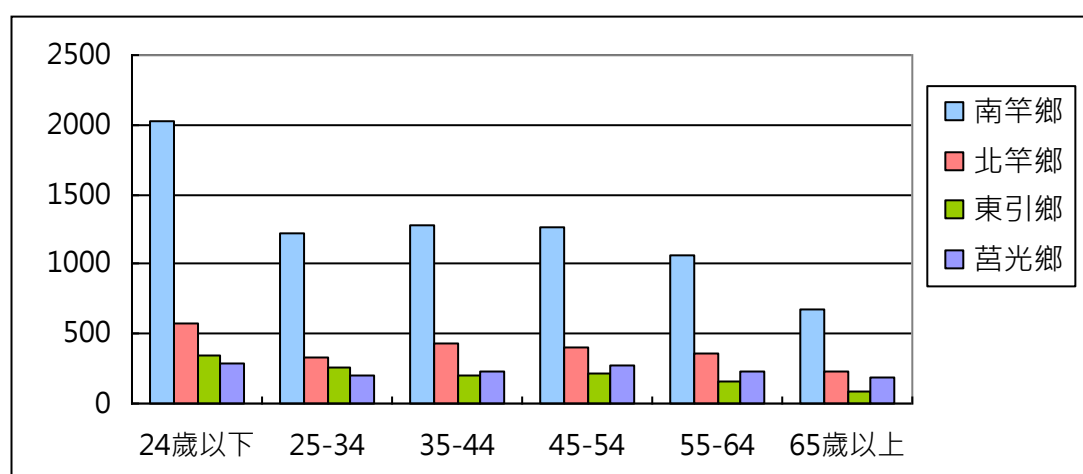


圖6 民國 103 年 9 月連江縣各行政區人口數量區分年齡統計圖

資料來源：本專案繪製。

表13 近5年老年人口比率及老化指數統計表

老年人口統計項目	99年	100年	101年	102年	103年
老年人口數(人)	938	976	1,054	1,134	1,184
老年人口比率(%)	9.43	9.66	9.32	9.32	9.47
老化指數(%)	65.14	67.40	69.25	70.74	74.28
中低收入老人生活津貼核定人數(人)	9	8	11	11	-

資料來源：連江縣各年統計年報。

表14 連江縣近5年各行政區老年人口數統計表

行政區	99年	100年	101年	102年	103年(10月)
總計	938	976	1,054	1,134	1,181
南竿鄉	-	574	609	659	679
北竿鄉	-	180	195	210	236
東引鄉	-	71	76	82	82
莒光鄉	-	151	174	183	184

資料來源：連江縣政府103年10月份月報及年報。

以連江縣各行政區之老年人口戶數分布觀察，103年無老年人口戶數比率最高者為東引鄉、最低者為莒光鄉，1位老年人口戶數比率最高者為南竿鄉、最低者為東引鄉，2位及3位以上老年人口戶數比率最高者為莒光鄉及最低者皆為東引鄉（詳請見表15）。連江縣僅設有一所公立老人安養中心，共34個床位，然而由統計資料觀察，近6年實際進住該院之老人人數皆未超過可容納人數一半，後續規劃時或可考量以居家安養方式規劃相關之安置住宅及設施（詳請見表16）。

表15 各行政區老年人口數統計表

老年人口依家戶區分	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉
總計	1,412	475	272	299
無老年人口戶數(戶)	919	304	140	226
各鄉無老年人口家戶占該鄉總老年人口戶比率	65.08%	64%	51.47%	75.59%
一位老年人口戶數(戶)	325	123	91	59
各鄉一位老年人口家戶占該鄉總老年人口戶比率	23.02%	25.89%	33.46%	19.73%
二位老年人口戶數(戶)	147	45	32	14
各鄉二位老年人口家戶占該鄉總老年人口戶比率	10.41%	9.47%	11.76%	4.68%
三位以上老年人口戶數(戶)	21	3	9	0
各鄉三位以上老年人口家戶占該鄉總老年人口戶比率	1.49%	0.63%	3.31%	0

資料來源：連江縣政府103年10月份月報及年報。

表16 老人安養機構(大同之家)近5年老人實際進住人數統計表

年度	99年	100年	101年	102年	103年
總進住人數	9	9	17	15	16
男	6	6	12	10	11
女	3	3	5	5	5

資料來源：連江縣政府統計月報及年報。

弱勢族群部分，連江縣低收入戶數自 98 年 44 戶至 103 年第三季增至 47 戶，變化幅度小，僅於 100 年時相較 99 年增加 10 戶，幅度較大。以身心障礙人數觀察，自 98 年 376 人至 103 年第三季增至 440 人，並以 102 年較 101 年增加 28 人幅度最大（詳請見表 17）。

表17 近 5 年各行政區低收入戶數及身心障礙人數統計表

年度	總計		南竿鄉		北竿鄉		莒光鄉		東引鄉	
	低收入 (戶)	身心 障礙 (人)	低收入 (戶)	身心 障礙 (人)	低收入 (戶)	身心 障礙 (人)	低收入 (戶)	身心 障礙 (人)	低收入 (戶)	身心 障礙 (人)
99	41	394	-	-	-	-	-	-	-	-
100	51	413	-	-	-	-	-	-	-	-
101	53	408	34	250	9	83	8	55	2	20
102	47	436	26	266	10	92	10	56	1	22
103(Q3)	47	440	26	276	11	91	7	50	3	23

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」(104 年 1 月)。

連江縣原住民現住人口數於近 5 年逐年上升，自 99 年 127 人增加至 103 年 177 人，原住民家戶數則由 99 年 13 戶增加至 103 年 21 戶。相關資料如表 18 所示。根據內政部統計通報，103 年連江縣原住民平均年齡為 32.36 歲，略低於全國平均 33.70。以性別比觀察，103 年連江縣原住民性別比 149.30 為全台原住民性別比最高地區，亦高於全國平均性別比 99.68。以每戶平均人口數觀察，雖然由 98 年 9.58 人降至 103 年 8.43 人，仍較一般家戶之每戶平均人口高出許多，後續規劃時應考量此一情況進行相關之調查及建設。以扶養比觀察，103 年連江縣原住民扶養比為 18% 為全台最低，遠低於全國平均原住民扶養比 37.31%。以老化指數觀察，103 年連江縣原住民老化指數 3.85% 為全台次低，遠低於全國平均原住民老化指數 32.03%。

表18 各行政區近 5 年原住民現住人口數及戶數統計表

年度	全縣		南竿鄉		北竿鄉		莒光鄉		東引鄉	
	現住原 住民人 口數 (人)	現住原 住民戶 數(戶)	現住原 住民人 口數 (人)	現住原 住民戶 數(戶)	現住原 住民人 口數 (人)	現住原 住民戶 數(戶)	現住原 住民人 口數 (人)	現住原 住民戶 數(戶)	現住原 住民人 口數 (人)	現住原 住民戶 數(戶)
100	129	12	-	-	-	-	-	-	-	-
101	155	14	-	-	-	-	-	-	-	-
102	169	18	107	7	30	3	14	3	18	5
103	177	21	-	-	-	-	-	-	-	-
104 (3月)	184	-	105	10	36	4	24	5	19	-

資料來源：不動產資訊平台住宅資訊統計季報及年報(103 年 10 月)。

3. 家庭收支分析

102 年連江縣平均每戶家庭之每月可支配所得為 87,824 元，高於全國平均每戶家庭之每月可支配所得 78,517 元，略低於該年度全國家庭所得五等分位次高所得組 92,640 元。以行政區觀察，則以南竿鄉平均每戶家庭之每月可支配所得 95,152 元最高。近 5 年各行政區相關平均每戶家庭每月可支配所得資料如圖 7 及表 19 所示。

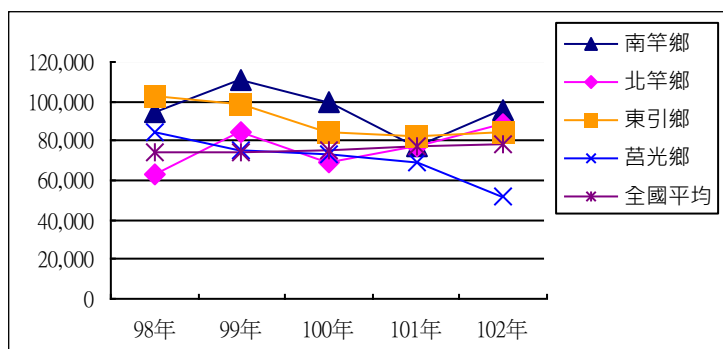


圖7 近5年連江縣各行政區各行政區每月平均每戶家庭可支配所得變化圖

資料來源：本專案繪製

表19 5年各行政區每月平均每戶家庭可支配所得(單位：元)

年度	總平均	南竿鄉	北竿鄉	東引鄉	莒光鄉	全國平均
98	88,419	94,258	63,455	102,481	84,447	73,967
99	100,186	110,354	84,712	98,459	75,740	74,113
100	88,920	99,320	69,155	84,205	73,496	75,666
101	77,401	77,744	77,795	82,371	69,298	76,965
102	87,824	95,152	88,782	69,298	52,205	78,517

資料來源：連江縣政府各年度家庭收支調查報告。

以各行政區於住宅服務、水電瓦斯及其他燃料支出此項目占總支出之比例觀察，102年連江縣於該項目之支出比例平均值為24.9%，最高者為莒光鄉27.8%。該項目全國平均值為24.3%，與五大都會區相較，則僅低於台北市30.1%和新北市26.6%（詳請見表20、表21）。

以平均每戶家庭可支配所得按經濟戶長年齡區分統計觀察，102年連江縣該項目最高者為55-64歲組100,948元，與次高者45-55歲組99,126元相差甚少。此項目101年及100年最高組別為45-54歲，次高者為44-45歲，最低組別自98年至102年皆為65歲以上（詳請見表22）。

表20 近5年各行政區每月平均每戶家庭支出(住宅服務、水電瓦斯及其他燃料)統計表(單位：元)

年度	總平均	南竿鄉	北竿鄉	東引鄉	莒光鄉
98	13,122	13,980	10,112	14,101	12,674
99	14,075	16,153	11,799	11,010	10,771
100	13,063	14,225	11,268	13,473	9,586
101	11,834	12,659	10,866	11,737	9,341
102	12,447	13,562	12,361	8,442	11,022

資料來源：連江縣政府各年度家庭收支調查報告。

表21 近5年各行政區每月平均每戶家庭支出(住宅服務、水電瓦斯及其他燃料)百分比統計表(單位：%)

年度	總平均	南竿鄉	北竿鄉	東引鄉	莒光鄉
98	24.5	25.0	23.8	24.9	22.4
99	24.5	25.3	22.0	22.9	26.0
100	24.2	24.0	25.0	26.9	20.5
101	25.0	25.5	23.3	24.5	25.7
102	24.9	24.5	25.8	24.3	27.8

資料來源：連江縣政府各年度家庭收支調查報告。

表22 近5年每月平均每戶家庭可支配所得 - 按家庭組織型態區分統計表(單位:元)

年度	總平均	單人	夫婦	單親	核心	祖孫	三代	其他
98年	88,419	36,878	51,412	77,029	110,297	66,770	118,914	84,944
99年	100,186	43,347	75,015	60,555	121,777	77,571	150,927	90,177
100年	88,920	35,082	60,486	54,685	116,481	224,495	113,465	99,332
101年	77,401	36,750	63,777	52,793	97,908	114,078	72,845	0
102年	87,824	32,717	64,606	65,392	110,975	0	141,623	78,788

資料來源：連江縣政府各年度家庭收支調查報告。

以家庭組織型態區分之每月平均每戶家庭可支配所得觀察，102年連江縣於該項目之平均金額為87,824元，較全國平均78,517元為高。其中，連江縣擁有最高可支配收入者為三代同堂家戶141,623元，次高者為核心家庭110,975元。該年度全國平均之按家庭組織型態區分每月平均每戶家庭可支配所得最高者亦為三代同堂家戶101,495元，次高者亦為核心家戶97,010元，兩者皆低於連江縣該組別之可支配收入金額（詳請見表23）。

以按家庭組織型態區分之每月平均每戶家庭於住宅服務、水電瓦斯及其他燃料此項目之支出觀察，102年連江縣於該項目之平均支出金額為12,447元，較全國平均15,127元低。其中，連江縣於該項目支出金額最高者為三代同堂家戶16,202元，次高者為單親家戶15,095元。與全國按家庭組織型態區分之每月平均每戶家庭於住宅服務、水電瓦斯及其他燃料此項目之支出相較，全國於該項目支出金額最高者為核心家戶17,248元，次高者為三代同堂家戶16,307元。102年連江縣於該項目中，各組別除單親家戶支出15,095元較全國平均支出13,357元高之外，其他組別之支出金額皆低於全國於該項目之支出金額（詳請見表24）。

表23 近5年每月平均每戶家庭可支配所得 - 按家庭組織型態區分統計表(單位:元)

年度	總平均	單人	夫婦	單親	核心	祖孫	三代	其他
98年	88,419	36,878	51,412	77,029	110,297	66,770	118,914	84,944
99年	100,186	43,347	75,015	60,555	121,777	77,571	150,927	90,177
100年	88,920	35,082	60,486	54,685	116,481	224,495	113,465	99,332
101年	77,401	36,750	63,777	52,793	97,908	114,078	72,845	0
102年	87,824	32,717	64,606	65,392	110,975	0	141,623	78,788

資料來源：連江縣政府各年度家庭收支調查報告。

表24 近5年每月平均每戶家庭支出(住宅服務、水電瓦斯及其他燃料)(單位:元)

年度	總平均	單人	夫婦	單親	核心	祖孫	三代	其他
98年	13,122	7,449	9,117	14,440	14,203	10,204	20,285	11,155
99年	14,075	9,053	10,035	10,594	17,353	14,575	17,421	11,141
100年	13,063	7,694	10,717	11,090	15,775	12,696	15,864	13,588
101年	11,834	7,440	11,194	9,084	14,292	13,529	10,404	0
102年	12,447	7,477	12,219	15,095	13,664	0	16,202	11,297

資料來源：連江縣政府各年度家庭收支調查報告。

4. 產業結構分析

102年連江縣總就業人口為2,807人，產業結構以服務業為主，占產業結構百分比中78.02%，其次為工業，占約19.74%，農、林、漁、牧業則占約2.24%。服務業於連江縣各行政區皆為產業結構中所占比例最高者，除東引鄉占約65%最低外，南竿鄉、莒光鄉、北竿鄉之服務業皆占產業結構近八成（詳請見表25）。

近5年連江縣各產業結構變化差異不大，以服務業占最大比例，工業次之，

農、林、魚、牧業居末。以各產業內部變化而言，農、林、漁、牧業方面，雖於 100 年及 101 年所占比例稍有增加，102 年則降之 5 年最低。工業方面，除 101 年所占比例稍有下降外，變化皆呈逐年上升趨勢。服務業方面，則自 98 年起逐年降低，然於 101 年回升，102 年亦緩升 0.1%。102 年連江縣勞動參與率為 71.9%，較 101 年下降 0.5%，但較 102 全國平均勞動參與率 58.43% 為高。以行業別觀察，前三名依序為公共行政業 718 人，占總就業人口約 25.58%，教育服務業 269 人，占總就業人口約 9.58%，運輸倉儲業 245 人，占總就業人口約 8.73%。以各行政區而言，102 年勞動參與率最高者為東引鄉 89.1%，較 101 年上升 0.2%，相關資料詳請見表 26。

表25 民國 102 年度產業結構百分比統計表 (單位：%)

地區	農、林、漁、牧業	工業	服務業
總計	2.24	19.74	78.02
南竿鄉	1.03	18.23	80.73
北竿鄉	5.08	16.17	78.75
東引鄉	5.51	29.57	64.91
莒光鄉	0.43	20.78	78.79

資料來源：連江縣政府 102 年人力資源調查報告。

表26 連江縣近 5 年產業結構百分比統計表 (單位：%)

年度	農、林、漁、牧業	工業	服務業
98	3.18	17.55	79.27
99	2.36	18.65	79
100	2.40	19.79	77.81
101	2.54	19.54	77.92
102	2.24	19.74	78.02

資料來源：連江縣政府 102 年人力資源調查報告。

(二) 住宅供需、住宅交易及建物現況分析

1. 住宅供需分析

102 年連江縣住宅存量共 2,461 宅，住宅家戶比 118%，高於全國平均住宅家戶比 107%。以行政區觀察，自 101 年至 103 年住宅家戶比最高者皆為北竿鄉，最低者為莒光鄉。相關資料表 27 所示。103 年連江縣設有戶籍宅數共 2,209 宅，每宅平均住有 1.12 戶，低於全國每宅平均戶數 1.17 戶。以行政區觀察，每宅平均戶數最高者為北竿鄉 1.20 戶，最低者為莒光鄉 1.07 戶。相關資料請見表 28。

以住宅流量觀察，103 年連江縣核發之建造執照共 17 件，其中包含住宿類住宅共 17 宅。以近 5 年核發之建造執照宅數觀察，連江縣平均每年核發建造執照宅數為 12.2 宅，並以 101 核發 21 宅最多，然核發宅數各年度間頗有落差，而核發總樓地板面積平均值為 562.59 坪，以 103 年 1258.40 坪最多。以核發使用執照而言，連江縣近 5 年以 101 年核發使用執照 20 宅最多，核發總樓地板面積平均值為 508.43 坪，並以 101 年 989.48 坪最多 (詳請見表 29)。

表27 連江縣近 5 年住宅存量統計表

行政區	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年 (10 月)
住宅存量 (宅)	2,280	2,321	2,408	2,461	2,489
普通家戶數 (戶)	1,819	1,892	1,995	2,087	2,129
住宅家戶比 (%)	125	123	121	118	117

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

表28 各行政區近 5 年設有戶籍宅數及每宅平均戶數統計表 (單位：宅、戶)

年度	全縣		南竿鄉		北竿鄉		莒光鄉		東引鄉	
	設有戶籍宅數	每宅平均戶數	設有戶籍宅數	每宅平均戶數	設有戶籍宅數	每宅平均戶數	設有戶籍宅數	每宅平均戶數	設有戶籍宅數	每宅平均戶數
99	1,202	1.76	653	1.85	237	1.62	137	1.77	175	1.58
100	1,234	1.78	674	1.88	245	1.65	138	1.78	177	1.58
101	2,136	1.09	1,240	1.07	385	1.13	256	1.04	255	1.13
102	2,204	1.10	1,293	1.08	399	1.17	257	1.05	255	1.14
103	2,209	1.12	1,300	1.10	395	1.20	248	1.07	261	1.15

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

表29 連江縣近 5 年住宅流量統計表

年度	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年
核發建築執照宅數 (宅)	15	6	21	2	17
核發建築執照總樓地板面積 (坪)	160.63	762.30	490.35	141.27	1,258.40
核發使用執照件數 (件)	4	3	8	2	-
核發使用執照宅數 (宅)	6	3	20	2	-
核發使用執照總樓地板面積 (坪)	649.47	300.08	989.48	94.68	-

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

103 年連江縣房屋稅籍住宅類數量共 2,466 宅。以行政區觀察，近 5 年除僅東引鄉自 102 年減少 1 戶及 103 年持平外，該項目於其他鄉皆有增加(詳請見表 30)。103 年連江縣房屋稅籍住宅平均面積為 35.54 坪、平均屋齡為 34.65 年。該年度中，房屋稅籍住宅平均面積最大者為北竿鄉 37.93 坪、最小者為莒光鄉 27.19 坪，而平均屋齡最高者東引鄉 46.44 年、最低為南竿鄉 29.50 年(詳請見表 31)。

表30 各行政區近 5 年房屋稅籍住宅類數量統計表

年度	全縣	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉
99	2,258	1,214	481	310	253
100	2,298	1,246	483	316	253
101	2,383	1,314	495	321	253
102	2,433	1,359	501	321	252
103	2,466	1,386	506	322	252

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

表31 連江縣各行政區近 5 年房屋稅籍住宅平均面積及平均屋齡統計表

年度	全縣		南竿鄉		北竿鄉		莒光鄉		東引鄉	
	平均面積(坪)	平均屋齡(年)	平均面積(坪)	平均屋齡(年)	平均面積(坪)	平均屋齡(年)	平均面積(坪)	平均屋齡(年)	平均面積(坪)	平均屋齡(年)
99	35.46	33.32	37.16	28.91	37.81	36.1	26.40	38.58	33.93	42.75
100	35.62	33.94	37.50	29.30	37.76	37.16	26.59	39.46	33.55	43.72
101	35.85	33.73	37.56	28.88	37.74	37.61	27.14	39.21	34.29	44.41
102	35.98	34.12	37.63	29.13	38.00	38.08	27.18	40.21	34.25	45.44
103	35.54	34.65	36.88	29.50	37.93	38.85	27.19	40.98	34.09	46.44

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

2. 住宅交易分析

在住宅新增供給量及交易量方面，103年連江縣建物所有權第一次登記件數共17件，較102年減少26.1%，減幅為全台第三，僅次於南投縣28.8%及基隆市53.7%。103年連江縣建物移轉登記棟數為7棟，較102年增加250%，增幅為全台第一，然買賣登記移轉棟數僅1棟，位居全台最末。近5年102年連江縣所有權第一次登記23棟，近5年之買賣移轉登記僅12筆(詳請見表32)。房價方面，連江縣中古屋房價近6年自每坪約9萬元逐年上升，至103年至6月底每坪約為12萬元，平均年漲幅約6%(詳請見圖8)。

表32 連江縣近5年建物所有權及住宅買賣移轉登記統計表

項目	99年	100年	101年	102年	103年
建物所有權第一次登記件數(件)	15	17	34	23	17
建物所有權第一次登記面積(坪)	3,135.41	1,056.03	2,532.83	5,326.42	1,299.24
住宅買賣移轉筆數(筆)	1	-	10	1	-

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

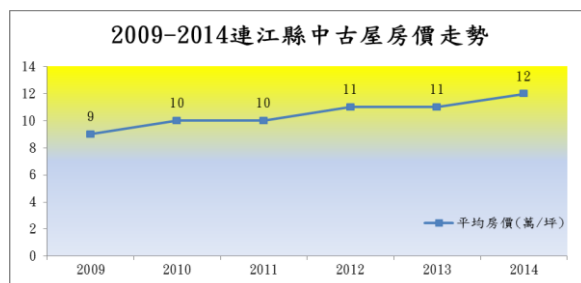


圖8 連江縣近年住宅房價走勢圖

資料來源：連江縣政府民政局、2014/8/9 蘋果日報。排除一樓、頂樓及預售產品。2014年統計至6月30日。

我國於101年8月起實施不動產實價登錄，連江縣相關資訊至今資料仍少，以土地買賣情況觀察，各行政區中單純土地買賣交易登錄共65筆，包含建物者之至103年則僅有6筆(詳請見表33、表34)。以上情況是否因連江縣違章建築較多，而造成兩者間之差異，應於後續調查中加以釐清。

表33 各行政區土地與建物買賣實價登錄情況

行政區	交易年月	交易筆棟數	交易單價 (萬元/ 坪)	移轉總面積(坪)	土地使用分區	建物型態
南竿鄉	101/11	1土1建	1.50	388.10	住宅區	華廈
	101/12	2土1建	1.10	13.12	住宅區	公寓
北竿鄉	101/7	1土1建	8.60	34.41	商業區	透天厝

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網(104年2月)。

表34 各行政區建物買賣實價登錄情況

行政區	交易年月	交易棟數	交易總價 (萬)	移轉總面積(坪)	主要用途	建物型態
南竿鄉	101/9	1建	72	29.71	住家用	透天厝
	102/4	1建	22	33.28	住家用	透天厝
	102/12	1建	750	102.50	-	透天厝

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網(104年2月)。

以土地買賣實價登錄情況觀察，103 年登記筆數最多者為南竿鄉 22 筆，並以住宅區土地登錄 11 筆最多。自 101 年實施不動產買賣實價登錄至 103 年，連江縣各行政區登記筆數最多者為南竿鄉 67 筆，最低者為東引鄉 6 筆（詳請見表 35、表 36、表 37 及表 38）。

表35 南竿鄉土地買賣實價登錄情況（單位：筆、萬元/坪、坪）

南竿鄉	土地使用分區											
	住宅區			商業區			農業區			其他		
	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積
101	7	4.60	107.41	5	2.80	27.06	0	0	0	13	0.75	1,881.51
102	6	2.65	186.46	0	0	0	4	1.88	394.78	10	1.36	813.59
103	11	10.68	219.12	6	5.08	37.95	2	1.80	172.61	3	0.90	83.70
合計	24	5.98	512.99	11	2.63	65.01	6	1.23	567.39	26	1.01	2,778.80

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網（104 年 2 月）。

表36 北竿鄉土地買賣實價登錄情況（單位：筆、萬元/坪、坪）

北竿鄉	土地使用分區											
	住宅區			商業區			農業區			其他		
	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積
101	13	0.73	407.47	0	0	0	0	0	0	4	2.07	407.47
102	10	2.93	82.18	0	0	0	0	0	0	16	2.90	82.34
103	9	0.84	145.79	0	0	0	0	0	0	4	0.85	118.40
合計	32	1.5	635.44	0	0	0	0	0	0	24	1.94	608.21

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網（104 年 2 月）。

表37 莒光鄉土地買賣實價登錄情況（單位：筆、萬元/坪、坪）

莒光鄉	土地使用分區											
	住宅區			商業區			農業區			其他		
	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積
101	1	4.3	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	0	0	0	2	1.55	27.85	0	0	0	15	0.21	1,605.60
103	2	0.5	13.09	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	3	1.6	28.09	2	0.52	27.85	0	0	0	15	0.07	1,605.60

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網（104 年 2 月）。

表38 東引鄉土地買賣實價登錄情況 (單位：筆、萬元/坪、坪)

東引鄉	土地使用分區											
	住宅區			商業區			農業區			其他		
	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積	筆數	平均單價	總面積
101	1	1.7	23.71	0	0	0	0	0	0	0	0	0
102	4	0.6	26.37	0	0	0	0	0	0	0	0	0
103	1	2.7	37.14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	6	1.67	87.22	0	0	0	0	0	0	0	0	0

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網 (104年2月)。

3. 建物現況分析

以99年人口及建物普查統計報告可知，連江縣至99年底住宅數共2,280宅。以住宅竣工年份觀察，連江縣住宅59年前竣工者占總宅數39.0%為最。台灣地區住宅竣工年份所占比例最高者為79-89年27.8%，離島地區金門縣住宅竣工年份所占比例最高者亦為79-89年，澎湖縣則與連江縣同為59年前竣工者占28.4%為最，而可知連江縣住宅相較之下屋齡較老，可能具備一定更新需求 (詳請見表39)。

由103年連江縣統計年報可知，該年年底連江縣房屋稅籍住宅達2,466宅，平均屋齡約34.65年，平均面積約35.54坪 (請見表40)。各行政區以住宅屋齡觀察，屋齡30-50年之住宅數量比例較高，占近6成 (請見表41)。以住宅面積觀察，南竿鄉以25-45坪為多，北竿鄉及東引鄉則多為15-35坪，莒光鄉則以15坪以下及15-25坪者為多 (詳請見表42)。以住宅樓層區分觀察，各行政區皆以1-3樓建物為多，占總住宅數84.47% (詳請見表43)。以住宅構造觀察，各行政區鋼筋混凝土和磚、木、石造住宅兩類相加占總住宅數93.15% (詳請見表44)。

表39 住宅之竣工年份按縣市別分統計表

民國99年底						
縣市別	總計(宅數)	59年以前 (%)	59-69年 (%)	69-79年 (%)	79-89年 (%)	89-99年 (%)
台灣地區	8,056,901	11.40	25.00	21.20	27.80	14.60
澎湖縣	28,737	28.40	24.50	17.30	17.80	12.00
金馬地區	17,628	19.60	20.20	19.50	25.30	15.40
金門縣	15,348	16.80	20.00	21.00	27.30	15.00
連江縣	2,280	39.00	22.00	9.30	11.70	17.90

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

表40 民國103年第4季房屋稅籍住宅類數量統計表 (單位：宅、年、坪)

行政區	房屋稅籍住宅類數量	平均屋齡	平均面積
總計	2,466	34.65	35.54
南竿鄉	1,386	29.50	36.88
北竿鄉	506	38.85	37.93
東引鄉	252	46.44	34.09
莒光鄉	322	40.98	27.19

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

表41 民國 103 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分統計表

行政區	15 年以下 房屋稅籍住宅類數		15-30 年 房屋稅籍住宅類數		30-50 年 房屋稅籍住宅類數		50 年以上 房屋稅籍住宅類數	
	數量 (宅)	比例 (%)	數量 (宅)	比例 (%)	數量 (宅)	比例 (%)	數量 (宅)	比例 (%)
總計	599	24.29	231	9.37	1,468	59.53	168	6.81
南竿鄉	520	37.52	94	6.78	717	51.73	55	3.97
北竿鄉	47	9.29	77	15.22	353	69.76	29	5.73
東引鄉	24	7.45	24	7.45	259	80.43	15	4.66
莒光鄉	8	3.17	36	14.29	139	55.16	69	27.38

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

表42 民國 103 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量依面積區分統計表 (單位：宅)

行政區	15 坪以下 房屋稅籍 住宅類數	15-25 坪 房屋稅籍 住宅類數	25-35 坪 房屋稅籍 住宅類數	35-45 坪 房屋稅籍 住宅類數	45-55 坪 房屋稅籍 住宅類數	55-65 坪 房屋稅籍 住宅類數	65 坪以上 房屋稅籍 住宅類數
總計	345	563	545	468	231	119	195
南竿鄉	143	276	332	312	147	75	101
北竿鄉	77	106	97	88	51	24	63
東引鄉	43	66	60	40	12	14	17
莒光鄉	82	115	56	28	21	6	14

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

表43 民國 103 年第 4 季房屋稅籍住宅類數量依樓層區分統計表

行政區	1~3 層		4~5 層		6~10 層	
	數量 (宅)	比例 (%)	數量 (宅)	比例 (%)	數量 (宅)	比例 (%)
南竿鄉	1,015	73.23%	276	19.91%	95	6.85%
北竿鄉	499	98.62%	7	1.38%	0	0.00%
東引鄉	250	99.21%	2	0.79%	0	0.00%
莒光鄉	319	99.07%	3	0.93%	0	0.00%

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

表44 民國 103 年第 3 季房屋稅籍住宅類數量依構造區分統計表 (單位：宅、%)

行政區	鋼筋混凝土		磚、木、石造		加強磚造		其他	
	數量	比例	數量	比例	數量	比例	數量	比例
南竿鄉	818	59.28%	482	34.93%	40	2.90%	40	2.90%
北竿鄉	237	46.84%	230	45.45%	25	4.94%	14	2.77%
莒光鄉	148	45.96%	157	48.76%	10	3.11%	7	2.17%
東引鄉	146	57.94%	79	31.35%	23	9.13%	4	1.59%

資料來源：內政部營建署「內政部不動產資訊平台」。

連江縣近 5 年違章建築案件數逐年遞增，至 102 年已達 538 件。違章建築為連江縣地方重要住宅議題之一，縣政府除編列有相關拆除預算之外，亦是全台少數訂有違章建築管理自治條例之地區。相關統計資料如表 45 和表 46 所示。

表45 連江縣近5年違章建築案件統計表(單位:件數)

項目	98年	99年	100年	101年	102年
違章建築年度尚未拆除數	447	504	519	527	538

資料來源：營建署統計年報。

表46 民國104年地方政府違章建築拆除經費編列統計表(單位:萬元)

分組	排序	縣市	預算編列	法定預算
偏遠及離島型	1	花蓮縣	80	80
	2	臺東縣	50	50
	3	澎湖縣	30	30
	4	金門縣	150	150
	5	連江縣	101	101

資料來源：內政部營建署網站。

(三) 住宅使用及住宅補貼分析

1. 住宅使用分析

由行政院99年人口及住宅普查報告可知，該年年底台閩地區住宅共計807萬5千宅，10年間成長率為15.5%，平均年成長率1.4%。與過去歷次住宅普查結果相較，69年至89年年間之住宅平均年成長率皆在3.2%至3.4%間，顯示至99年時，住宅數之成長隨人口成長趨緩而降低。

連江縣99年年底之住宅數為2,280宅，自89年起10年間增加208宅，平均年成長率為10%，較全台平均年成長率為低。以無人經常居住之空閒住宅觀察，99年年底全台空閒住宅率為19.3%，較89年年底增加1.7%。其中，空閒住宅率最高者為基隆市25.2%，金門縣24.0%次之；最低者則為台北市13.4%，次低者為連江縣14.9%。99年年底連江縣之空閒住宅共計339宅，空閒住宅率較89年年底27.6%減少12.7%，為10年間全台空閒住宅率降低最多者。

2. 住宅補貼分析

關於住宅補貼，近5年相關方案包含96年開辦之整合住宅補貼資源實施方案及98年開辦之青年安心成家方案兩類；青年安心成家方案因補助內容與其他補助重複性過高，已於102年停辦。

連江縣近5年於住宅補貼之申請上，整合住宅補貼資源實施方案各項申請平均歷年核准率為50%，青年安心成家方案之各項申請平均歷年核准率為58%。近5年連江縣整合住宅補貼資源實施方案之總核定戶數13戶中，共3戶為弱勢家庭。青年安心成家方案於連江縣之總核定戶數29戶中，共4戶為弱勢家庭。該二方案之詳細申請及核定狀況請見表47。

表47 連江縣近5年住宅補貼方案申請及核准情形(單位:戶)

年度	整合住宅補貼資源實施方案						青年安心成家方案			
	購置住宅貸款 利息補貼		修繕住宅貸款 利息補貼		租金補貼		購置住宅貸款 利息補貼		租金補貼	
	申請 數	核定 數	申請 數	核定 數	申請 數	核定 數	申請 數	核定 數	申請 數	核定 數
99	0	0	0	0	0	0	5	0	2	2
100	2	1	1	1	2	2	8	5	1	0
101	0	0	1	0	1	0	16	14	2	2
102	5	1	0	0	5	4	-	-	-	-
103	4	2	0	0	3	2	-	-	-	-

資料來源：不動產資訊平台住宅資訊統計季報及年報。

(四) 都市計畫區、土地使用分區及公共設施分析

1. 都市計畫區分析

根據 103 年「都市及區域發展統計彙編」，連江縣全縣皆已納入都市計畫，包含南竿地區風景特定區計畫、北竿地區風景特定區計畫、東引地區風景特定區計畫、莒光地區風景特定區及無人島礁等五個都市計畫區，都市計畫區總面積共 3,194 公頃。

103 年連江縣已登記土地共計約 1,729.00 公頃，公有土地共 1,440.59 公頃，占已登記土地面積約 83.32%，私有土地面積共 285.11 公頃，占已登記土地面積約 16.49%，公私共有土地共 3.30 公頃，約占 0.19%。以行政區觀察，東引鄉之公有土地共計 404.23 公頃，占東引鄉已登記土地面積約 97.42%，為各行政區中面積及比例最大。公有土地面積次大者南竿鄉 361.55 公頃，占南竿鄉已登記土地面積約 71.92%；公有土地面積比例次大者則為莒光鄉 86.44%，面積約 342.99 公頃。

2. 土地使用分區分析

依據土地使用分區統計，連江縣 103 年都市計畫區之土地使用分區以保護區 2,139.30 公頃面積最多，占連江縣總土地使用分區面積 66.98%、公共設施用地 537.31 公頃次之，占連江縣總土地使用分區面積 16.82%；占總土地使用分區面積最小之土地使用為商業區 8.50 公頃，僅占總土地面積 0.27%（請見表 48、0）。

表48 連江縣都市計畫區土地使用分區面積統計表（單位：公頃）

年度	合計	住宅區	商業區	工業區	公共設施用地	農業區	保護區	風景區	其他
99	3,189.54	62.61	8.56	-	508.57	24.74	2,200.70	138.97	245.39
100	3,189.54	62.61	8.56	-	508.57	24.74	2,200.70	138.97	245.39
101	3,189.54	62.61	8.56	-	508.57	24.74	2,200.70	138.97	245.39
102	3,189.54	62.61	8.56	-	508.57	24.74	2,200.70	138.97	245.39
103	3,194.03	62.07	8.50	-	537.31	24.84	2,139.30	167.42	254.58

資料來源：各年度都市及區域發展統計彙編。

連江縣之建築使用土地共計 64.65 公頃，占總面積 2.26%，其中住宅用地面積為 62.07 公頃，佔總面積約 1.94%，與全台平均住宅區土地占總都市計畫區面積比率達 14.0% 相較頗低。連江縣違章建築情況嚴重，是否為可建築土地面積過小所致，應於後續查明之。

表49 連江縣都市計畫區土地使用分區面積比率統計表（單位：%）

年度	合計	住宅區	商業區	工業區	公共設施用地	農業區	保護區	風景區	其他
99	100	1.96	0.27	-	15.94	0.78	69.00	4.36	7.69
100	100	1.96	0.27	-	15.94	0.78	69.00	4.36	7.69
101	100	1.96	0.27	-	15.94	0.78	69.00	4.36	7.69
102	100	1.96	0.27	-	15.94	0.78	69.00	4.36	7.69
103	100	1.94	0.27	-	16.82	0.78	66.98	5.24	7.97

資料來源：各年度都市及區域發展統計彙編。

依據 101 年編印之全國第 2 次國土利用調查計畫執行工作報告，連江縣全縣土地使用前三名項目依序為森林使用 1402.88 公頃，占總面積約 49.09%、其他使用 1027.45 公頃，占總面積約 36.06%、交通使用 216.21 公頃，占總面積約 7.62%。森林使用土地以天然林為主，面積達 943.74 公頃。其他使用土地則以草生地為主，面積達 398.22 公頃。連江縣之建築使用土地共計 64.65 公頃，占總面積 2.26%，其中住宅用地面積為 33.01 公頃，佔總面積約 1.03%，商業面積則僅有 4.74 公頃占總面積約 0.15%（詳請見圖 9）。

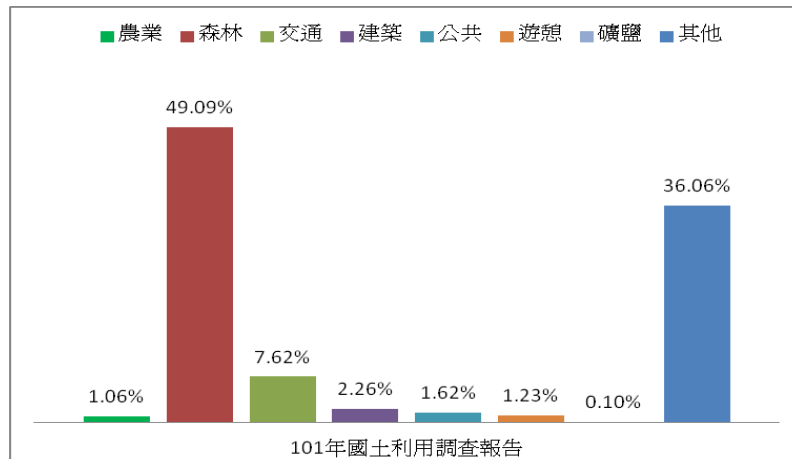


圖9 101 年連江縣土地使用成果統計圖

資料來源：95 年國土利用調查計畫，本專案繪製。

3. 公共設施分析

公共設施為生活品質及住宅議題的重要內容之一，依據 102 年內政部營建署之營建統計年報，連江縣公共設施用地總面積為 537.31 公頃，占總都市計畫面積 16.82%。其中，所占比例最大者為民用航空、機場用地 26.99%，其次為港埠用地占 18.09%，再其次為道路、人行道用地 14.39%。為求人民享有一定的居住環境品質，都市計畫法第 45 條規定「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積之 10%」，然而，受限於地方政府之財政預算，102 年全國公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地僅占都市計畫面積 3.6%，與法定比例之差距仍有待逐年補充。以各縣市針對該 5 項公共設施用地計畫面積占總都市計畫面積之比例觀察，澎湖縣占 8.8% 最高，其次為高雄市 8.3%，再其次為屏東縣 6.3%，最低者則為連江縣和新北市，兩者皆為 1.2%。然而，以該 5 項公共設施用地之關建率而言，連江縣之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場已關建面積達計畫面積 65.5%，僅次於高雄市 66.4%。

102 年連江縣居民平均每人分配到的公園及綠地面積為 14.34 平方公尺，平均每人分配到的公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積則為 31.76 平方公尺。以連江縣各行政區觀察居民每人分配之公共設施用地面積，可知北竿鄉居民平均每人分配到的公共設施用地面積最大，南竿鄉則最小。以平均每人分配到的公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積而言，則以東引鄉每人 53.46 平方公尺最大，莒光鄉每人 2.43 平方公尺最小（詳請見表 50）。

表50 連江縣 102 年居民平均享有之公共設施用地統計

行政區	現住人口數(人)	公共設施用地總面積(公頃)	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積(公頃)	平均每人分配到公共設施用地面積(平方公尺)	平均每人分配到公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地面積(平方公尺)
總計	12,165	537.31	38.64	441.69	31.76
南竿鄉	7,288	281.39	20.09	386.10	27.57
北竿鄉	2,268	134.48	11.94	592.95	52.65
東引鄉	1,171	64.60	6.26	551.67	53.46
莒光鄉	1,438	56.84	0.35	395.27	2.43

資料來源：102 年營建署營建統計年報。

(五) 財務分析

根據連江縣政府 104 年度施政計畫，針對與居住環境（如：地籍清理、不動產糾紛協調、土地爭議）及弱勢照護（如：身心障礙者照護、老人安養、低收入）相關者，可為未來連江縣住宅計畫之財務來源及預算編列參考；各計畫預算編列彙整如下：

表51 連江縣 104 年度施政計畫與預算配合表

類別	機關施政目標	施政計畫項目	預算金額(元)	
民政局	地政業務	辦理地籍清理、地政服務即時通、不動產糾紛、土地發還等土地權利、界址糾紛調處及土地爭議問題專案處理	地方預算	150,000
			中央補助	9,600,000
	社會行政業務	關懷弱勢、照護身障、重視老人婦女青少年及年幼兒童福利 加強獨居老人送餐與居家服務工作，提升預防保健與長照品質 辦理中低收入身心障礙者生活托育、養護、輔助器具及合發身心障礙者生活津貼等 辦理老人傷病醫療及生活津貼、住宅改善，提昇生活品質，增進老人福祉 改善老人活動中心設施、強化管理服務功能、提供銀髮族休閒養生服務	地方預算	400,000
			中央補助	2,900,000
			地方預算	4,258,000
			中央補助	801,000
			地方預算	2,634,000
中央補助	811,000			
工務局	土木工程	社區環境改善維護計畫	地方預算	29,891,000
			地方預算	3,649,000
	都計建管	都市計畫通盤檢討	地方預算	783,000

類別	機關施政目標	施政計畫項目	預算金額 (元)	
文化局	文化推廣	委外經營房屋及設備修繕	地方預算	400,000
衛生局	衛生保健	高齡友善城市計畫	地方預算	190,000
			衛生署補助	900,000
稅捐處	稅捐稽徵處	違章漏稅案件之處理依據事實及法令規定，確實處理並加強管理審理進度，隨時檢查重大案件之追蹤管制	地方預算	100,000

資料來源：連江縣政府，http://www.matsu.gov.tw/upload_files/statist/1103074338.pdf。

三、連江縣住宅政策及相關政策分析

為落實憲法保障之國民基本人權精神，行政院於 94 年核定整體住宅政策，以「結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」為政策目標，並接續訂定住宅法、整體住宅政策實施方案、健全房屋市場方案、改善庶民生活行動方案、合宜住宅及住宅補貼相關計畫及政策等，各計畫彙整如表 52 所示。

連江縣目前尚未訂有地方的相關住宅政策及計畫，依據住宅法第 2 條，本專案將藉由相關調查及研究，協助連江縣政府研擬後續住宅相關政策及計畫。

表52 住宅政策及相關計畫彙整表

住宅政策及相關計畫	單位屬性
住宅法	中央
整體住宅政策	中央
整體住宅政策實施方案	中央
健全房屋市場方案	中央
住宅補貼相關計畫	中央
社會住宅中長期推動方案	中央
整體住宅計畫及財務計畫 103-106 年 (草案)	中央

資料來源：本專案整理。

(一) 住宅法

100 年三讀通過的「住宅法」，是我國第一部政府住宅政策基本法，共分為七章，內容主要包括相關權責、住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場及居住權力平等議題。

考量連江縣地方需求，住宅法授權地方政府權責之相關條文內容摘錄如表 53 所示：

表53 住宅法條文內容摘要

住宅法授權條文	條文內容摘錄
第 2 條第 2 項	主關機關之權責劃分如下： 二、直轄市、縣(市)主管機關： (一) 轄區內住宅施政目標之訂定。 (二) 轄區內住宅計畫之擬訂及執行。 (三) 轄區內住宅計畫之財務規劃。 (四) 住宅補貼案件之受理、核定及查核。 (五) 地區性住宅相關資訊之蒐集及公布。

住宅法授權條文	條文內容摘錄
	(六) 轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。 (七) 社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理。 (八) 其他相關事項。
第 5 條	直轄市、縣(市)主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。 主管機關為推動住宅計畫，得結合土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。
第 7 條	各級主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。
第 13 條	直轄市、縣(市)主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者之資格。
第 14 條	直轄市、縣(市)主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。
第 18 條	直轄市、縣(市)主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅貸款利息、部分建設費用或營運管理費用。
第 19 條	直轄市、縣(市)主管機關得視民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。
第 22 條	直轄市、縣(市)主管機關視社會住宅之需求情形，於必要時得依下列方法取得社會住宅： 一、新建。 二、利用公共建物增建、修建、修繕、改建。 三、接受捐贈。 四、租購民間房屋。
第 23 條	前條以新建興辦社會住宅之方式如下： 一、直接興建。 二、合建分屋。 三、設定地上權與民間合作興建。 四、其他經主管機關認定者。
第 24 條	直轄市、縣(市)主管機關依前條規定興辦社會住宅，須用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用；因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。
第 25 條	直轄市、縣(市)主管機關興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用。
第 26 條	直轄市、縣(市)主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備。
第 27 條	直轄市、縣(市)主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。
第 33 條	直轄市、縣(市)主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具地方或民族特色之住宅。
第 35 條	為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣(市)主管機關應主動辦理相關事項，並納入住宅計畫。
第 39 條	為引導住宅市場健全發展，中央及直轄市、縣(市)主管機關應定期蒐集、分析住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他相關資訊，並定期公布住宅與不動產統計數據及指數等資訊。
第 40 條	中央及直轄市、縣(市)主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失調之地

住宅法授權條文	條文內容摘錄
	區，是實際情形採取必要之市場調節措施。
第 41 條	中央及直轄市、縣（市）主管機關應建置社會住宅相關資訊，並公開於網際網路。
第 42 條	中央及直轄市、縣（市）主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之具特殊情形或身分者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。
第 44 條	中央及直轄市、縣（市）主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中、長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

資料來源：住宅法，本專案整理。

(二) 整體住宅政策

面對人口老化、家庭結構改變、貧富差距擴大、人口移動及弱勢照護需求觀念等變遷，並求達成提昇生活水準及使人民皆能擁有適居且有尊嚴之居住環境之目標，行政院於 94 年核定整體住宅發展政策，內容包含四大原則「尊重市場機能」、「維護社會公義」、「鼓勵民間參與」、「保障居住權利」及三大內涵「健全住宅市場」、「建立公平效率之住宅補貼制度」、「提昇居住環境品質」，以及其他相關之政策作為，以為後續辦理相關住宅政策及計畫之指導及參考。關於該政策內涵之詳細內容如表 54 所示。

表 54 「整體住宅政策」政策內涵項目表

政策內涵	詳細項目
健全住宅市場	<ul style="list-style-type: none"> 健全住宅市場機制及法令 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布 加強住宅市場供需引導及總量規劃 加強推動住宅金融相關機制 保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性 鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅
建立公平效率之住宅補貼制度	<ul style="list-style-type: none"> 針對國民的弱勢狀況，提供適切多元的住宅補貼措施或行政協助措施 建立公平的申請條件及查核機制 鼓勵私部門及第三部門開發經營適合弱勢者居住之住宅 鼓勵失能者在宅照顧及多元住宅形式照顧 建立災後住宅復原重建輔助機制
提昇居住環境品質	<ul style="list-style-type: none"> 改善個別住宅品質 改善社區環境品質 推動無障礙的住宅及社區環境

資料來源：內政部營建署「整體住宅政策」，本專案整理。

(三) 整體住宅政策實施方案 (101 年至 104 年)

100 年核定之「整體住宅政策實施方案 (101 年至 104 年)」是我國住宅計畫之上位指導計畫，內容包含「提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境」、「提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助」及「創造公平的租、購屋基會」等三大目標及 17 項執行策略，相關目標及策略如圖 10 所示。相關住宅補貼之資格對象則依家庭組成狀況、家庭成員住宅持有狀況、家庭年所得、申請人身心條件，等進行審查及評點。

整體住宅政策實施方案之工作項目多為整合現有業務持續辦理或研訂法令

者，屬經常性業務，故實施資金於各部會原有施政計畫部分者，由各部會編列預算配合；內政部所屬之新興計畫部分，則依循年度預算編列預算，並主要以住宅資金為來源辦理之。此外，該實施方案中並訂有執行具體措施之權責分配，由直轄市、縣（市）政府主辦之具體措施及內容如表 55 所示。

表55 「整體住宅計畫及財務計畫」由地方政府主辦或協辦之具體措施及項目彙整表

具體措施	地方政府工作要點
高齡者生活環境規畫	<ul style="list-style-type: none"> • 高齡者住宅規畫設計基準 • 研究推動重點地區示範案例
農村社區個別宅院整建補助	<ul style="list-style-type: none"> • 辦理農村再生計畫範圍內之農村社區個別宅院整建補助，項目包括住宅興建、住宅修繕、庭院改善
公有出租住宅整建、修繕	<ul style="list-style-type: none"> • 辦理公有出租住宅整建、修繕
加強違反建築、公寓大廈及都市計畫等相關法規致影響居住環境事件之管理與改善	<ul style="list-style-type: none"> • 進行違規使用之查處作業
結合汙下水水道工程施作配合拆除防火巷違建	<ul style="list-style-type: none"> • 加強既存違章建築影響公共安全之處理，並於汙下水水道工程施作，配合拆除防火巷違建執行
推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證	<ul style="list-style-type: none"> • 辦理優良公寓大廈評選活動暨優良社區認證、觀摩、法令說明會
鼓勵第三部門辦理公寓大廈管理組織或社區組織運作之專業服務及諮詢	<ul style="list-style-type: none"> • 提供公寓大廈管理有關問題處理之解答及諮詢服務，每年不定期贊助各公寓大廈有關，協會辦理相關講習活動
鼓勵社區加強守望巡守工作	<ul style="list-style-type: none"> • 輔導各直轄市、縣（市）政府，建立社區治安資源整合機制，營造永續成長、成果共享、責任分擔的社會環境。
加強社區營造人才培育工作	<ul style="list-style-type: none"> • 補助各地方政府輔導社區進行基礎及進階社區營造人才之培育，辦理影像生活計錄、成立劇場、進行社區藝文傳承及資源調查等活動，凝聚社區情感、進而認同社區價值並轉為地方發展動力
推動社會住宅中長程實施方案	<ul style="list-style-type: none"> • 研擬社會住宅中長程實施方案
試辦不動產逆向抵押貸款制度	<ul style="list-style-type: none"> • 試辦以房養老
公有出租住宅持續推動	<ul style="list-style-type: none"> • 各直轄市、縣（市）政府持續推動公有租賃住宅
輔助地方政府建置住宅及不動產資訊	<ul style="list-style-type: none"> • 輔助地方政府建置住宅及不動產資訊
輔助地方政府規劃住宅年度計畫及中程計畫	<ul style="list-style-type: none"> • 輔助地方政府規劃住宅年度計畫及中程計畫

資料來源：內政部，整體住宅政策實施計畫（101-104年），本專案整理。

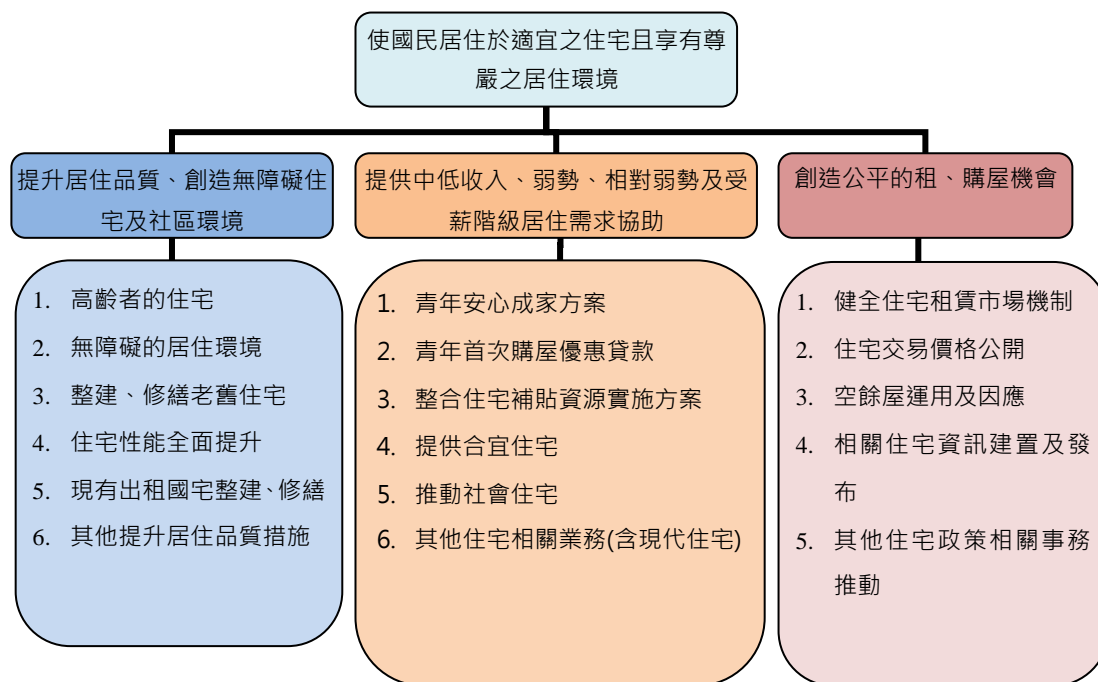


圖10 整體住宅政策目標及執行策略

資料來源：整體住宅政策實施方案（101-104年）。

(四) 健全房屋市場方案

為滿足國民居住需求及穩定社會經濟，經建會於99年提報行政院之「健全房屋市場方案」，針對「台北都會區住宅供給與需求均衡」、「協助輔導中低收入戶及受薪階級提升購（租）屋能力」、「住宅資訊」、「不動產貸款風險控管」、「社會公平」及「相關配合措施」等6項課題，提出21項處理原則及44項具體措施。

該方案以整體住宅供需規劃為基礎，鼓勵都市更新、公有土地整合及評價住宅之規劃提供，並配合改善庶民行動方案，開發浮洲合宜住宅和及機場捷運A7合宜住宅。住宅補貼方面，則以住宅補貼整合資源方案和青年安心成家方案，協助特定族群提升其購（租）屋能力。該方案並配合不動產交易資訊的持續蒐集及公開、不動產金融監理措施及規則之研擬、土地和房屋稅制檢討及引導民間資金投資相關方案等方式，提供國民實際、多元且公平的居住選擇。

(五) 住宅補貼計畫

除地方政府自行興辦之住宅補貼計畫，中央亦有數個依不同族群為目標之住宅補貼計畫。

101年由行政院核定修正之「整合住宅補貼資源實施方案」，以社會、經濟弱勢者為優先，提供租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼等相關住宅補貼項目，協助人民居於適宜之住宅。自98年起執行之「青年安心成家方案」，內容包括租金補貼及購置住宅貸款利息補貼兩項，然因該方案補貼內容與其他住宅補貼計畫多有重複，故已於102年起停辦。

(六) 整體住宅計畫及財務計畫（草案）

以住宅法、整體住宅政策及整體住宅政策實施方案為基礎，行政院訂定「整體住宅計畫及財政計畫（103-106年）」（草案），以「使國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」為目的，內容包括六大目標及相關執行策略（見表56）。

表56 「整體住宅計畫及財務計畫」計畫目標及策略彙整表

計畫目標	執行策略
提供住宅補貼、協助國民居住於適居之住宅	<ul style="list-style-type: none"> • 辦理整合住宅補貼 • 辦理青年安心成家購屋優惠貸款 • 進行住宅補貼之相關研究
提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助	<ul style="list-style-type: none"> • 推動社會住宅 • 提供合宜住宅 • 新北市林口國宅售租計畫 • 試辦以房養老計畫
提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境	<ul style="list-style-type: none"> • 提供無障礙居住環境 • 整建、修繕老舊住宅 • 全面提升住宅性能 • 辦理其他居住品質提升措施
提供住宅及不動產資訊、引導資訊透明化發展	<ul style="list-style-type: none"> • 持續推動不動產交易實價登錄 • 住宅及不動產資訊建置及發布 • 住宅及不動產資料庫建置及發布 • 住宅市場分析 • 補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統
創造公平的租購屋機會、促進居住權利平等	<ul style="list-style-type: none"> • 健全住宅租賃市場機制 • 其他相關業務
續辦原國宅相關事務及持續推動住宅計畫	<ul style="list-style-type: none"> • 續辦原國宅相關事務 • 辦理現有出租國宅整建及修繕 • 推動其他住宅政策相關事務

資料來源：內政部、國土規劃及不動產資訊中心，「新北市社會住宅政策推動及租金補貼示範計畫」。

(七) 社會住宅中長期推動方案

為緩解近年房價飆高、實質薪資降低等問題，導致特定族群無法以合理方式獲得適宜之居所，內政部決議辦理以台北市和新北市為目標之「社會住宅短期實施方案」和「社會住宅中、長期推動方案」，以確保社會住宅規畫有具體內容及相關辦理期程。

廣義的社會住宅政策及計畫，是國家對都市化過程導致之住宅市場失調所做出的反應，並非僅以特定弱勢族群為對象，而是以提供所有國民安居之措施。在相關住宅配置上，將透過適度分散、混居方式進行規劃，協助不同團體間相互了解及對話，以求實現居住正義及居住品質之共同提升。

「社會住宅中、長期推動方案」之目的，主要為協助無法自行於市場上以租金補貼解決居住問題之老人、肢體殘障等無法找到合適居所者，及精神障礙等易遭歧視者，由政府以提供社會住宅方式協助其解決居住問題。此方案之推動策略共有六類，包含「興辦社會住宅」、「空屋釋出利用」、「運用民間融資題案(PPI)制度」、「推動都市更新計畫及研議增額容積」、「地方政府執行原則」及「中央地方權責分工」，配套措施則包含「租金補貼」、「研議出租與弱勢族群之房東減免綜合所得稅」、「辦理成立社會住宅行政法人先期規劃作業」、「建置社會福利輸送機制」、「社會住宅名稱彈性化」及「檢討前在居住協助對象戶數及照顧對象需求調查」等六項。

此方案中期計畫自 103 年至 106 年，長期計畫則為 103 年至 112 年，經費由住宅基金支應。此案預計可興辦共計 15,100 戶獨居老人、身心障礙者等弱勢中低收入入戶解決居住問題，並提高我國社會住宅存量自 6,813 戶至 27,777 戶。

四、連江縣發展相關計劃

(一) 連江縣發展相關上位計畫

依據行政院 103 年 12 月 23 日院臺綜字第 1030073160B 號函核定「連江縣第四期 (104-107 年) 離島綜合建設實施方案」，連江縣將以生態觀光、永續發展為發展目標。連江縣發展相關計畫之內容摘錄請見表 57。

表57 連江縣相關上位計畫

相關計畫	發展方向
連江縣第四期 (104-107 年) 離島綜合建設實施方案	在近年發展主客觀條件下，凝聚施政願景共識，建構未來整體發展願景與目標，共同構築永續發展的島嶼遠景。
連江縣第三期 (100-103 年) 離島綜合建設實施方案	以低碳樂活體驗型度假島群」為主軸，「體驗型」、「國際型」、「度假型」休閒列島
連江縣第二期 (96-99 年) 離島綜合建設實施方案	定位馬祖為「海上桃花源」，打造馬祖成為負責任島嶼家園。內容包括： <ul style="list-style-type: none"> • 區域發展上，避免淪為脫落的邊緣或面對失控的發展 • 產業發展上，避免以觀光為唯一再發展途徑或被掠奪性觀光旅遊破壞 • 基礎民生建設上，積極尋找符合離島需要之規模與經營模式 • 社會和文化上，發展馬祖文化之認同與移民之包容 • 自然環境上，因應島嶼生態及特殊性，對島嶼資源永續經營
連江縣第一期 (92-95 年) 離島綜合建設實施方案	以發展觀光產業為思考之軸心，構成觀光與產業部門與其他部門間之結合，成為雙層同心圓之發展模式。各期程定位目標為： <ul style="list-style-type: none"> • 短期：「閩東文化及戰地特色觀光旅遊」 • 中期：「兩岸中轉口港」 • 長期：「福州濱海遊憩系統度假基地」
連江縣觀光政策白皮書 (96-99 年)	定調馬祖觀光目標為：自然生態的馬祖、閩東文化的馬祖、軍事地位的馬祖。其永續發展策略為： <ul style="list-style-type: none"> • 推動與發展世界級的地景公園 • 有效建設具專業的軍事觀光基地 • 解決土地政策，推動建設國際級休憩旅店 • 開發濱海沙灘漁港周邊設施 • 有計畫的發展聚落城鄉風貌 • 生態的保護 • 發展綠色森林、彩色世界
馬祖風景特定區觀光整體發展計畫	打造馬祖為兼具生態、文化、戰地風情的「閩東戰地生態島」。以推廣國民旅遊為主，再逐步拓展國際市場，建立良好的旅遊秩序及環境，營造友善旅遊線。
國土空間發展策略計畫 (99 年)	<ul style="list-style-type: none"> • 定位為「生態觀光區」 • 提高國土機動性、可及性與連結，創造產業發展機會，改善離島的海空運輸服務 • 活絡閒置土地支援建設
金馬中長期經濟發展規劃	<ul style="list-style-type: none"> • 短期策略 (2010 年)：既有基礎設施之強化，包含改善機場飛安設施、強化港埠設施、改善新台馬輪之設施、增加對大陸小三通之港口、提供民生用水用電以及島內道路設施之強化

相關計畫	發展方向
	<ul style="list-style-type: none"> • 中期策略 (2012 年)：深化觀光人才之培育、整合觀光資源以及解決土地產權問題以提升觀光能量 • 長期 (2016 年) 策略：成為生態及心靈基地，確保馬祖珍貴之自然資源及人文景觀，規劃生態導遊證照及教育訓練、鼓勵設立環境保護及研究機構，以及吸引宗教團體或預防醫學等投資人於此設立健康或心靈修習中心

資料來源：離島綜合建設實施方案、國土空間發展策略計畫、金馬中長期經濟發展規劃。

依據「連江縣第四期 (104-107 年) 離島綜合建設實施方案」第五章基礎建設發展目標，攸關住宅政策主要為其中第二項及第三項發展目標。第二項發展目標為提升居住環境品質，打造安全及宜居適居城市，績效指標為居住品質改善，提高公共設施普及率並增加公共服務覆蓋率。第三項發展目標為強化行政效能，落實地籍清查，並落實土地使用檢討與管制。在發展構想方面，主要為提升在地居民基礎建設與生活品質、推動都市計畫通盤檢討、強化土地溝通平台並積極解決可發展用地權屬問題。該方案發展目標、績效指標與發展構想摘錄詳見表 58。

表58 連江縣離島綜合建設實施方案基礎建設發展目標

發展目標	發展子目標	績效指標	發展構想
資源永續利用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 水資源開發利用 2. 能源永續 3. 環境保育 	<ul style="list-style-type: none"> • 資源利用效率提升 • 降低年均用水、耗電 • 通過綠建築認證數量 	<ol style="list-style-type: none"> 一、提升在地居民的民生基礎建設與生活品質。 二、推動綠能減排與基礎建設的結合，但應先從實施、運轉、維護、管理等多層面向評估可行性。
提升居住環境品質	<ol style="list-style-type: none"> 1. 安全城市 2. 宜居適居城市 	<ul style="list-style-type: none"> • 居住品質改善 • 提高公共設施普及率 • 增加公共服務覆蓋率 • 常住人口增長 	<ol style="list-style-type: none"> 三、積極推動馬祖地區都市計畫通盤檢討，爭取依據地區特性制定適宜之土地使用管制規範。 四、加強土地問題的溝通管道與平台，可發展用地積極解決土地權屬問題。
強化行政效能	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地籍清查 2. 土地使用檢討、管制與落實 3. 土地適宜性分析 4. 建置溝通平台 5. 數位馬祖 	<ul style="list-style-type: none"> • 行政效能提升 • 社經、自然環境資料數位化程度 • 無線網路覆蓋率 	<ol style="list-style-type: none"> 五、引入承載力概念，評估觀光產業發展與資源保護的平衡措施，追求共同最大利益。

資料來源：行政院·臺綜字第 1030073160B 號函·「核定連江縣第四期離島綜合建設實施方案」。

連江縣之相關實施目標與策略方面，離島綜合建設方案中已有詳實規劃。「宜居適居住宅」實施策略以針對不同居住需求提供適合住宅供給、貸款補貼或租賃服務，以滿足民眾多元居住需求；「地籍清查」則透過地籍圖重測與套繪來清查土地權屬。其他與住宅政策相關實施目標與策略摘錄請見表 59。

表59 連江縣離島綜合建設實施目標與策略摘錄表

類別	實施目標	實施策略
基礎建設	宜居適居住宅	針對不同居住需求提供優質住宅、住宅貸款優惠專案、租賃仲介與服務
	地籍清查	土地權屬清查，地籍圖重測與套繪。
	土地適宜性分析	檢視四鄉五島生態環境，導入氣候變遷調適概念，將環境敏感地區優先加以保護，可發展地區則可依需要提出發展建議。
	土地使用檢討 管制與落實	依據土地適宜性分析結果，檢討現有分區使用之合理性 制定適合馬祖地區特性之土地使用分區管制規則 積極處理可能造成自然生態危機之超限、違法使用
醫療建設	長期照護設施	整體醫療照護水準提升、醫療行動網建置
		加強老人照護制度、建立社區健康照護制
社會福利建設	落實照顧老弱婦孺	老人關懷與照護福利
		失能、身障者、低收入戶支持與照護服務
		社福志工人力資源建置

資料來源：行政院·臺綜字第 1030073160B 號函·「核定連江縣第四期離島綜合建設實施方案」。

(二) 連江縣相關都市計畫

連江縣馬祖地區於 81 年解除戰地政務，隨後進行通盤檢討，解除不必要之軍事管制，並逐步回歸地方自治。88 年行政院核定馬祖地區為國家級風景特定區，並核准觀光局成立馬祖國家風景區管理處專責開發建設及經營，該管理處於 88 年正式運作。連江縣政府於 90 年成立觀光局，92 年發表「連江縣觀光政策白皮書」，以打造「海上桃花源」為目標，以風景區整體開發計畫及馬祖離島旅遊縣計畫為政策依據，確立馬祖以觀光發展為方向之都市發展。

連江縣全縣地區皆已納入都市計畫範圍，亦發佈有相對應之都市計畫。南竿地區於 103 年和北竿地區分別於 100 年發布第二次通盤檢討書外，東引和莒光地區則分別於 102 年和 103 年完成第一次通盤檢討。本計畫將檢討各都市計畫區之最近一次都市計畫內容，以為後續進行相關規劃及策略擬定之參考。

1. 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第四階段)

根據相關上位計畫，南竿地區之都市發展定位為馬祖地區之「政治、經濟及交通運輸中心」。配合北部區域計畫(第二次通盤檢討)草案，變更此案計畫年期至 110 年，並對各土地使用分區面積進行檢討。此案增加南竿地區之都市發展用地面積自 329.64 公頃至 339.93 公頃，使之占南竿地區都市計畫總面積 1,200.47 公頃之 28.32%。在土地使用分區之各土地面積中，此次檢討後變更面積減少最多者為保護區；變更面積增加最多者則為港埠用地，共計增加 6.66 公頃。

南竿地區近來頗受關注的住宅區土地，原計畫面積 30.74 公頃，現況使用面積約 12.77 公頃，使用率為 42%，聚落發展集中；此次檢討維持原計畫面積，使檢討後之住宅區土地面積占都市發展用地面積達 9.04%。商業區之計畫面積維持原計畫 3.82 公頃，現況使用面積約 3.01 公頃，使用率約 79%。其他使用分區方面，變更部分機關用地為產業專用區、變更古蹟保存區為宗教專用區，為反應觀光發展需求，並變更部分保護區及機關用地為旅館區。詳細之各土地使用計畫面積情況，詳請見表 60 所示。

表60 變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫土地使用計畫面積表

項目	本次 檢討前 計畫面積 (公頃)	本次 檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地百分比 (%)	占計畫 總面積 百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	30.74	0	30.74	9.04	2.56
	商業區	3.82	0	3.82	1.12	0.32
	產業專用區	-	0.99	0.99	0.29	0.08
	風景區	115.16	0	115.16	-	9.59
	保護區	604.01	-1.25	602.76	-	50.21
	農業區	9.64	0	9.64	-	0.80
	古蹟保存區	0.85	-0.85	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	0.01	0.87	0.88	0.26	0.07
	農會專用區	0.25	0	0.25	0.07	0.02
	漁會專用區	0.12	0	0.12	0.04	0.01
	海上養殖區	17.46	0	17.46	-	1.45
	近岸遊憩區	115.52	0	115.52	-	9.62
	倉儲區	0.85	0	0.85	0.25	0.07
	特定目的事業 專用區	1.61	0	1.61	0.47	0.13
	聚落保存專用區	5.72	0	5.72	1.68	0.48
	旅館區	-	1.08	1.08	0.32	0.09
	電信專用區	0.40	0	0.40	0.12	0.03
	煤氣事業專用區	0.21	0	0.21	0.06	0.02
	小計	907.22	0.84	908.06	13.98	75.64
	公共 設施 用地	機關用地	41.13	-1.01	40.12	11.80
學校用地		9.00	-0.14	8.86	2.61	0.74
公園用地		5.99	2.72	8.71	2.56	0.73
公園(兼兒童遊樂 場)用地		8.33	0	8.33	2.45	0.69
兒童遊樂場		0.10	0	0.10	0.03	0.01
市場用地		0.30	0	0.30	0.09	0.02
廣場(兼停車場)用 地		2.13	0	2.13	0.63	0.18
停車場用地		0.18	-0.03	0.15	0.04	0.01
加油站用地		0.24	0	0.24	0.07	0.02
公共事業用地		15.92	-0.69	15.23	4.48	1.27
體育場用地		3.54	0	3.54	1.04	0.29
垃圾處理廠用地		7.77	0	7.77	2.29	0.65
煤氣場用地		0.00	-0.85	0	0	0
水庫用地		17.58	0	17.58	5.17	1.46
公墓用地		12.03	0	12.03	3.54	1.00
社教用地		3.22	0	3.22	0.95	0.27
航空站用地		89.03	0	89.03	26.19	7.42
港埠用地		35.00	6.66	41.66	12.26	3.47
人行步道用地	0.36	0	0.36	0.11	0.03	
道路用地	32.36	0.69	33.05	9.72	2.75	
小計	284.21	8.20	292.41	86.02	24.36	

項目	本次 檢討前 計畫面積 (公頃)	本次 檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後		
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地百分比 (%)	占計畫 總面積 百分比 (%)
都市發展用地面積	329.64	10.29	339.93	100.00	-
都市計畫總面積	1,191.43	9.04	1,200.47	-	100.00

資料來源：連江縣政府·變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)書。

2. 變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案

根據馬祖風景特定區觀光整體發展計畫，北竿地區能以優美自然環境、豐富生態及保留完整之傳統聚落為核心，進行觀光旅遊產業之推廣。北竿地區遊客數自93年1,422人次至98年16,365人次，年平均成長率達107.54，尤其96、97、98年成長率高達124%、205%、173%，呈快速穩定成長。此檢討案除繼續以「打造海上桃花源」、「離島家園」外，並加入「維護生態環境、觀光及住民生活文化之永續發展」目標及策略，以求落實適合北竿地區之計畫目標及發展願景。此案增加北竿地區之都市發展用地面積自245.92至280.21公頃，使之占北竿地區都市計畫總面積774.43公頃之36.18%。在土地使用分區之各土地面積中，此次檢討後變更面積減少最多者為保護區，其釋出之29.85公頃土地將作為風景區及聚落保存專用區使用；變更面積增加最多者則為風景區，共計增加12.25公頃。

北竿地區之住宅區土地，原計畫面積16.80公頃，現況使用面積約10.19公頃，使用率為61%，發展集中於現有聚落集居處；此次檢討減少0.06公頃，使檢討後之住宅區土地面積占都市發展用地面積達5.97%。商業區之計畫面積維持原計畫1.90公頃，目前使用面積約1.72公頃，使用率約91%。其他使用分區及公共設施方面，位於塘岐村之1處交通用地目前尚未開闢；另一使用率較低者為公墓用地，現況使用面積約1.12公頃，使用率32%（詳請見表61）。

表61 變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫土地使用計畫面積表

項目	本次 檢討前 計畫面積 (公頃)	本次 檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地百分比 (%)	占計畫 總面積 百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	16.80	-0.06	16.74	5.97	2.16
	商業區	1.90	0	1.90	0.68	0.25
	農業區	4.25	0	4.25	-	0.55
	保護區	514.52	-29.85	484.67	-	62.58
	海域區	5.30	0	5.30	-	0.68
	近岸遊憩區	72.38	0	72.38	25.83	9.35
	風景區	40.01	12.25	52.26	18.65	6.75
	古蹟保存區	0.28	-0.28	0	0	0
	宗教專用區	0.03	0.28	0.31	0.11	0.04
	汽車保養專用區	0.08	-0.08	0	0	0
	車站專用區	-	0.08	0.08	0.03	0.01
	聚落保存專用區	1.74	0.24	1.98	0.71	0.26
	電信專用區	-	0.04	0.04	0.01	0.01
郵政專用區	-	0.04	0.04	0.01	0.01	

項目	本次 檢討前 計畫面積 (公頃)	本次 檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地百分比 (%)	占計畫 總面積 百分比 (%)	
小計	657.29	-17.34	639.95	52.01	82.63	
公共設施用地	機關用地	10.06	14.69	24.75	8.83	3.20
	學校用地	1.84	0.34	2.18	0.78	0.28
	公園用地 (兼兒童遊樂場)	6.27	0.70	6.97	2.49	0.90
	公園用地 (生態使用)	1.01	0	1.01	0.36	0.13
	體育場用地	1.61	1.86	3.47	1.24	0.45
	廣場(兼停車場) 用地	0.27	0.22	0.49	0.17	0.06
	市場用地	0.19	0	0.19	0.07	0.02
	加油站用地	0.05	0	0.05	0.02	0.01
	航空站用地	52.97	0	52.97	18.90	6.84
	港埠用地	10.91	4.38	15.29	5.46	1.97
	公墓用地	3.46	0.06	3.52	1.26	0.45
	水庫用地	3.49	0	3.49	1.25	0.45
	垃圾處理廠用地	5.13	-0.46	4.67	1.67	0.60
	公用事業用地	0.90	0.02	0.92	0.33	0.12
	交通用地	0.25	0	0.25	0.09	0.03
	道路用地	14.29	-0.03	14.26	5.09	1.84
小計	112.70	21.78	134.48	47.99	17.37	
都市發展用地面積	245.92	-	280.21	100.00	-	
都市計畫總面積	769.99	4.44	774.43	-	100.00	

資料來源：連江縣政府·變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)書。

3. 變更連江縣(東引地區)風景特定區計畫(第一次通盤檢討)

根據馬祖風景特定區觀光整體發展計畫，東引地區能以其特殊保育及生態資源、閩東及戰地文化地景，發展生態、文化觀光旅遊及其他具地方特色之產業推廣。除配合馬祖地區發展外，東引並以「海釣休閒度假基地」及「永續發展生態島嶼」為目標，分別以「社經與遊客服務中心」、「戶外遊憩地區」、「交通中心與海上活動基地」及「海上活動次基地」等四面向，分別於東引島及西引島進行發展。此案增加東引地區之都市發展用地面積自 65.84 公頃至 67.63 公頃，使之占東引地區都市計畫總面積 442.74 公頃之 15.28%。在土地使用分區之各土地面積中，此次檢討後變更面積減少最多者為保護區，其釋出之 1.78 公頃土地將多做為公共事業及設施興設土地使用；變更面積增加最多者則為公用事業用地，共計增加 12.67 公頃，增加部分將為汙水處理廠及海水淡化廠使用，尚未開闢處則為台灣電力公司預計使用地，仍有劃設需求。

東引地區之住宅區土地，原計畫面積 4.88 公頃，現況使用面積約 3.09 公頃，使用率為 63%，發展集中於現有聚落集居處；此次檢討減少 0.07 公頃，使檢討後之住宅區土地面積占都市發展用地面積達 7.11%。商業區之原計畫面積 2.15 公頃，目前使用面積約 1.04 公頃，使用率約 48%；此次檢討使檢討減少 0.06 公頃，使商業區土地面積占都市發展用地面積達 3.09%。其他使用分區及公共設施方面，新劃設養殖區、電信專用區、郵政專用區、加油站專用區和煤氣廠專用區等

共 0.97 公頃。其他詳細土地使用計畫面積如表 62 所示。

表 62 變更連江縣（東引地區）風景特定區計畫土地使用計畫面積表

項目	本次 檢討前 計畫面積 (公頃)	本次 檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發展 用地百分比 (%)	占計畫 總面積 百分比 (%)	
土地使用分區	住宅區	4.88	-0.07	4.81	7.11	1.09
	商業區	2.15	-0.06	2.09	3.09	0.47
	農業區	8.51	0	8.51	-	1.92
	古蹟保存區	0.65	0	0.65	0.96	0.15
	酒廠專用區	2.22	0	2.22	3.28	0.50
	宗教專用區	0.05	0	0.05	0.07	0.01
	養殖區	-	0.77	0.77	1.14	0.17
	生態保護區	27.94	0	27.94	-	6.31
	保護區	340.44	-1.78	338.66	-	76.49
	電信專用區	-	0.07	0.07	0.10	0.02
	郵政專用區	-	0.04	0.04	0.06	0.01
	加油站專用區	-	0.07	0.07	0.10	0.02
	煤氣廠專用區	-	0.02	0.02	0.03	0.00
	小計	386.84	-0.94	385.90	15.95	87.16
公共設施用地	機關用地	4.03	-0.60	3.43	5.07	0.77
	學校用地	1.27	0.07	1.34	1.98	0.30
	公園（兼兒童遊樂場）用地	1.43	0.42	1.85	2.74	0.42
	公用事業用地	1.76	1.08	2.84	4.20	0.64
	停車場用地	0.14	0.20	0.34	0.50	0.08
	廣場（兼停車場）用地	0.08	0	0.08	0.12	0.02
	市場用地	0.02	0	0.02	0.03	0.00
	體育場用地	4.44	-0.11	4.33	6.40	0.98
	加油站用地	0.07	-0.07	0	0.00	0.00
	垃圾處理廠用地	2.41	0	2.41	3.56	0.54
	水庫用地	6.65	0.04	0.04	0.06	0.01
	公墓用地	2.89	0	2.89	4.27	0.65
	社教用地	0.08	0	0.08	0.12	0.02
	航空站用地（直升機場）	1.41	0.25	1.66	2.45	0.37
	港埠用地	16.26	0.56	16.82	24.87	3.80
	煤氣廠用地	0.21	-0.21	0	0.00	0.00
	道路用地	12.74	-0.07	12.67	18.73	2.86
小計	55.89	0.95	56.84	84.05	12.84	
都市發展用地面積	65.84	-	67.63	100.00	-	
都市計畫總面積	442.73	0.01	442.74	-	100.00	

資料來源：連江縣政府·變更連江縣（東引地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）草案。

4. 變更連江縣（莒光地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）

根據馬祖風景特定區觀光整體發展計畫，莒光地區具有人文丰采與近岸海域豐富資源，結合自然純樸離島風貌海域活動等，可發展為南海離島休閒活動地區。此案增加莒光地區之都市發展用地面積自 78.78 公頃至 79.95 公頃，使之占東引地區都市計畫總面積 442.74 公頃之 15.13%。在土地使用分區之各土地面積中，此次檢討後變更面積減少最多者為住宅區，共計減少 1.35 公頃；變更面積增加最多者則為聚落保存區，共計增加 2.25 公頃。

莒光地區之住宅區土地，原計畫面積 8.39 公頃(含東莒島 3.12 公頃及西莒島 5.27 公頃)，現況使用面積約 4.11 公頃，使用率為 48.99%，發展集中於現有聚落集居處；此次檢討減少 1.35 公頃，使檢討後之住宅區土地面積占都市發展用地面積達 8.81%。商業區之原計畫面積 0.69 公頃(含東莒島 0.29 公頃及西莒島 0.40 公頃)，目前使用面積 0.69 公頃，使用率達 100%；此次檢討使檢討維持原計畫，使商業區土地面積占都市發展用地面積達 0.86%。其他使用分區及公共設施方面，新劃體育場用地。其他詳細土地使用計畫面積如表 63 所示。

表63 變更連江縣(莒光地區)風景特定區計畫土地使用計畫面積表

項目	本次 檢討前 計畫面積(公 頃)	本次 檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後			
			計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地百 分比(%)	占計畫 總面積 百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	8.39	-1.35	7.04	8.81	1.33
	商業區	0.69	-	0.69	0.86	0.13
	聚落保存專用區	2.46	2.25	4.71	5.89	0.89
	古蹟保存區	1.12	-	1.12	1.40	0.21
	汽車保養專用區	0.46	-0.46	0.00	0.00	0.00
	宗教專用區	0.07	0.14	0.21	0.26	0.04
	倉儲區	0.18	-	0.18	28.04	0.03
	近岸遊憩區	22.42	-	22.42	-	4.24
	農業區	2.34	-0.08	2.26	-	0.43
	保護區	424.86	-1.09	423.77	-	80.20
	電信專用區	0.00	0.07	0.07		0.01
小計	462.99	-0.52	462.47	17.54	87.52	
公共 設施 用地	機關用地	2.07	0.07	2.14	2.68	0.40
	學校用地	2.14	0.01	2.15	2.69	0.41
	公園(兼兒童遊樂 場)用地	0.27	-	0.27	0.34	0.05
	體育場用地	0	0.46	0.46	0.58	0.09
	公用事業用地	2.26	*	2.26	2.83	0.43
	停車場用地	0.27	-	0.27	0.34	0.05
	市場用地	0.08	-	0.08	0.10	0.02
	加油站用地	0.12	-	0.12	0.15	0.02
	垃圾處理廠用地	0.18	-	0.18	0.23	0.03
	水庫用地	3.02	-	3.02	3.78	0.57
	公墓用地	3.89	-	3.89	4.87	0.74
	社教用地	1.7	-	1.7	2.13	0.32
	航空站用地 (直升機場)	0.32	0.01	0.33	0.41	0.06
港埠用地	1.57	-	1.57	1.96	0.30	
煤氣廠用地	30.11	-	30.11	37.66	5.70	

項目	本次 檢討前 計畫面積(公 頃)	本次 檢討 增減面積 (公頃)	本次檢討後		
			計畫面積 (公頃)	占都市發 展用地百 分比(%)	占計畫 總面積 百分比 (%)
道路用地	17.41	-0.03	17.38	21.74	3.29
小計	65.41	0.52	65.93	82.46	12.48
都市發展用地面積	78.78	0.45	79.95	100.00	-
都市計畫總面積	528.40	-	528.40	-	100.00

「*」表示百分比過小，不列入計算。

資料來源：連江縣政府，變更連江縣（東引地區）風景特定區計畫（第一次通盤檢討）草案。

5. 無人島礁風景特定區計畫

根據 91 年公布之無人島礁區風景特定區計畫說明書，分屬於南竿鄉、北竿鄉、東引鄉及莒光鄉之無人島礁共計 25 處，已全數納入都市計畫範圍，面積共計 257.03 公頃，並分別劃定為保護區、生態保護區、地質保護區及住宅區等，加以保護及管制。本區除北竿鄉亮島及高登島有部分軍事設施、大坵島有部分住宅聚落外，其他地區皆仍維持自然風貌。由於無人島礁以非人為開發使用為主，故無計畫人口及公共設施用地等項目之規畫。對於此無人島礁地區，為求落實馬祖地區發展目標，本案建議仍應積極進行相關都市計畫通盤檢討及調查，以確保當地環境及資源之有效運用。

五、 小結

就連江縣環境發展現況而言，近年來人口與家戶數呈現逐年增加趨勢，103 年人口自然增加率與社會增加率更分別為全國之第一、第二高，雖然實際居住人口數少於設籍人口數，但平均每戶人口數相對較高，尤其原住民較一般家戶之每戶平均人口數高出許多，故仍應關注衍生性居住需求之變化。

從住宅與建物現況來看，住宅家戶比 118% 高於全國平均值，隱含供過於求、或一戶持有多宅；由於無人經常居住之空間住宅數相對較低，故背後應無明顯閒置住宅空屋過多之問題。由於住宅存量中，包含老舊住宅，甚至非合法建築物，因此該數據難以反映縣民住宅需求，適居之住宅數量可能仍供不應求。此外，住宅買賣移轉筆數相當少，顯示合法住宅市場交易冷清，加上近 5 年違章建築案件數逐年遞增，顯示多數住宅需求係透過非法住宅市場獲得滿足。老舊住宅比例相對較高，顯示縣民之居住品質有改善空間。住宅補貼核准案件數少，隱含非法建築物可能是申請補貼條件不符之重要原因。住宅用地面積佔總面積約 1.94%，與全台平均住宅區土地占總都市計畫區面積比率達 14.0% 相較甚低，可建築土地面積過小，可能是造成違章建築情況嚴重之原因，應予探究分析。

就連江縣住宅政策而言，目前尚未訂有地方的相關住宅政策及計畫。100 年核定之「整體住宅政策實施方案」是我國住宅計畫之上位指導計畫，為連江縣研擬相關住宅政策及計畫之重要依據。依據行政院核定「連江縣第四期（104-107 年）離島綜合建設實施方案」，連江縣將以生態觀光、永續發展為發展目標，並應檢討各都市計畫區之最近一次都市計畫內容，以為後續進行相關規劃及策略擬定之參考。

第三章、問卷調查結果分析

本項調查旨在蒐集與瞭解目前家戶其居住現況問題、對合宜住宅及社會住宅居住協助方案的利用情形及期望，以及對合宜住宅及社會住宅空間規劃與設施服務的需求及期望。調查資料經統計分析後，可作為合宜住宅租購比例規劃、社會住宅需求量估算、租金設定、空間規劃，以及後續相關居住協助制度擬定參考。

一、問卷回收統計

本專案進行之民眾問卷調查計畫，總計回收問卷共 1,221 份。以現有戶籍總數計算，問卷調查達成率為 49.4%；以現住戶 1,711 戶計，則達成率高達 71.4%，詳細回收情況請見表 64。

表64 各鄉問卷回收狀況一覽表

南竿鄉	村戶數	問卷回收數	回收率
仁愛村	113	60	53.1%
介壽村	483	200	41.4%
復興村	227	91	40.1%
珠螺村	28	28	100.0%
津沙村	72	33	45.8%
馬祖村	117	75	64.1%
四維村	27	5	18.5%
清水村	178	78	43.8%
福澳村	176	108	61.4%
小計	1,421	678	47.7%
北竿鄉	村戶數	問卷回收數	回收率
塘歧村	228	153	67.1%
后澳村	45	19	42.2%
橋仔村	65	34	52.3%
北竿鄉	村戶數	問卷回收數	回收率
芹壁村	47	20	42.6%
版里村	65	10	15.4%
白沙村	27	23	85.2%
小計	477	259	54.3%
莒光鄉	村戶數	問卷回收數	回收率
青帆村	80	50	62.5%
田澳村	37	20	54.1%
西坵村	22	11	50.0%
福正村	41	22	53.7%
大坪村	86	55	64.0%
小計	266	158	59.4%
東引鄉	村戶數	問卷回收數	回收率

中柳村	143	62	43.4%
樂華村	164	64	39.0%
小計	307	126	41.0%
連江縣總計	2,471	1,221	49.4%

資料來源：村戶數為 2015 年 3 月連江縣戶政事務所提供最新戶數統計數據。問卷回收為本專案實際回收份數。

二、 調查成果

(一) 居住現況

據問卷調查統計，至民國 103 年 10 月，連江縣之住宅存量為 2,489 宅，普通家戶數為 2,129 戶，住宅家戶比為 1.17。連江縣之住宅家戶比近年有逐年遞減之趨勢，雖然整體而言供給仍略大於需求，本團隊仍建議連江縣政府盡快規劃不同期程、不同類型之多元住宅方案供居民選擇。

連江縣居民之居住現況，以「目前居住房屋之證明文件」而言，以持有「舊有合法房屋證明」者占 39.4% 為最，其次為持有「建物所有權狀」者占 33.2%；所占比例最低者則為持有「使用執照」者僅占 9.7%，相關統計情況請見圖 11。

於「目前居住房屋證明文件」選項中，勾選其他者有較高可能性其所住房屋為非法者，故以勾選其他者初步分析非法房屋分配情形；此選項所占比例於四鄉之分佈，由大至小排序為：南竿鄉（26.2%）、東引鄉（25.4%）、北竿鄉（19.3%）、莒光鄉（15.2%），請見圖 12。

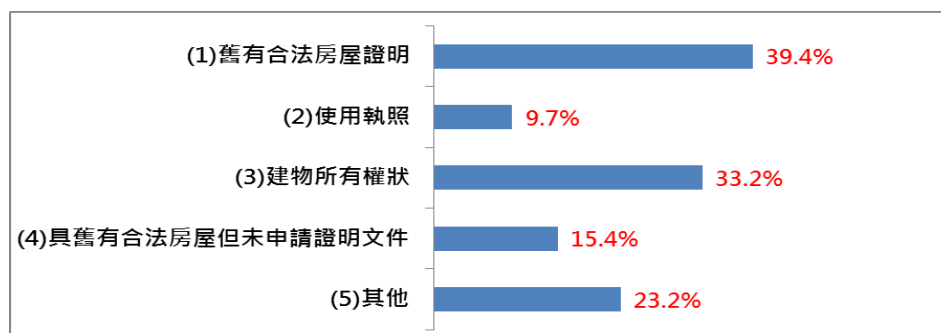


圖11 受訪者目前居住房屋證明文件統計圖

資料說明：本題為複選，比重為各證明文件選項被勾選之比重。

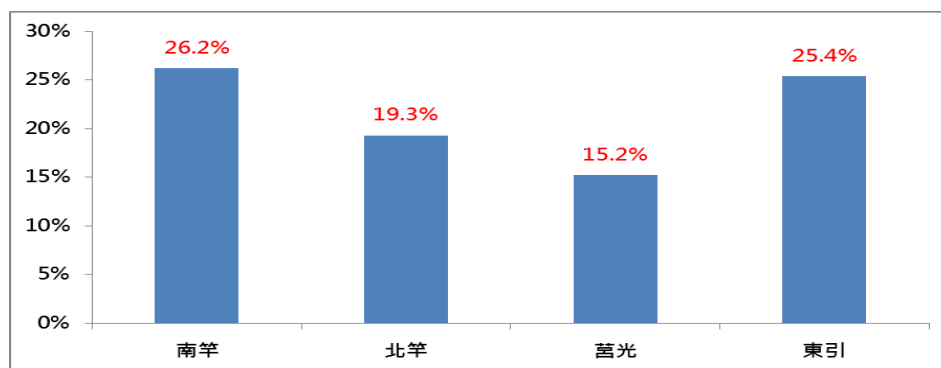


圖12 各鄉受訪者目前居住房屋為無證明文件之統計圖

資料說明：本題為目前受訪者居住房屋證明文件中勾選選項(5)其他之比重。

由「對目前居住房屋現況問題」觀察，受訪者勾選頻率較高之選項依序為：房屋本身、設備老舊（41.1%）、房屋設計施工不良造成結構或構造損壞（27.0%）和房屋缺乏無障礙設施（23.7%），相關統計數據詳請見表 65。

連江縣既有建物屋齡較高者所占比例高，房屋及附屬設備不堪使用之狀況頗多；此外，加上人口老化趨勢日漸明顯，本團隊建議連江縣政府於建物整合上考慮依序辦理都市更新計畫、建物設計上則應納入通用設計，以無障礙建築為目標，確保提供居民安全、適宜之居住環境。

表65 受訪者對目前居住房屋現況問題統計表

目前居住房屋現況問題	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
(1)房屋設計施工不良造成結構或構造損壞	21.6%	34.5%	29.9%	35.7%	27.0%
(2)房屋本身、設備老舊	36.8%	39.6%	54.8%	49.2%	41.1%
(3)房屋缺乏無障礙設施	25.6%	17.6%	27.4%	21.4%	23.7%
(4)房屋採光、格局不佳	16.8%	14.5%	26.1%	20.6%	17.9%
(5)臨近巷道狹窄	16.2%	8.6%	8.9%	11.1%	13.1%
(6)停車空間不足	24.3%	12.5%	19.1%	21.4%	20.8%
(7)周遭新舊建物雜亂	14.5%	11.8%	6.4%	19.8%	13.4%
(8)居住空間不足	21.1%	14.9%	24.8%	19.0%	20.1%
(9)其他	3.1%	3.1%	4.5%	9.5%	4.0%
(10)以上皆無	22.2%	22.4%	10.2%	13.5%	19.7%

資料說明：本題為複選，比重為各證明文件選項被勾選之比重。

以各受訪者認為「在馬祖買房是否容易」觀察，整體而言，高達 86.9% 受訪者認為在馬祖買房不容易，並以北竿鄉為最（91.9%）；認為在馬祖購屋容易者則以南竿鄉為最（15.6%），相關統計資料請見表 66。

表66 受訪者認為在馬祖買房是否容易統計表

受訪者認為馬祖買房容易與否	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
(1)容易	15.6%	8.1%	12.3%	10.5%	13.1%
(2)不容易	84.4%	91.9%	87.7%	89.5%	86.9%

資料說明：本題為單選。

以「在馬祖買房不容易原因」觀察，整體而言，被認為較嚴重的原因依序為：「具合法產權的房子不多」（50.2%）、「可建築用地太少」（40.8%）和「房價高難以負擔」（35.7%）。以行政區觀察，南竿鄉受訪者認為在馬祖買房不容易之原因排名前三者依序為「具合法產權的房子不多」（59.5%）、「房價高難以負擔」（42.7%）、「可建築用地太少」（39.4%）；北竿鄉受訪者認為在馬祖買房不容易之原因排名前三者依序為「可建築用地太少」（48.6%）、「具合法產權的房子不多」（39.3%）、「建築成本過高」（37.0%）；莒光鄉受訪者認為在馬祖買房不容易之原因排名前三者依序為「具合法產權的房子不多」（48.1%）、「難以找到符合需求的房子」（32.9%）、「可建築用地太少」（32.3%）；東引鄉受訪者認為在馬祖買房不容易之原因排名前三者依序為「可建築用地太少」（42.9%）、「建築成本過高」（38.1%）、「房價高難以負擔」（35.7%）。詳細統計情況請見表 67。

表67 受訪者認為在馬祖買房不容易原因統計表

受訪者認為買房不容易原因	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
(1)可建築用地太少	39.4%	48.6%	32.3%	42.9%	40.8%
(2)具合法產權的房子不多	59.5%	39.3%	48.1%	27.0%	50.2%
(3)建築成本過高	33.3%	37.0%	20.3%	38.1%	32.9%
(4)房價高難以負擔	42.7%	28.8%	18.4%	35.7%	35.7%
(5)難以找到符合需求的房子	23.1%	16.7%	32.9%	28.6%	23.6%
(6)其他	3.1%	2.4%	1.3%	14.3%	3.9%

資料說明：本題為複選，比重為各證明文件選項被勾選之比重。

以各受訪者目前居住之房數觀察，整體而言連江縣以「3房」為主。以各行政區而言，南竿鄉及北竿鄉之住房數以「3房」為主，分別占不同房數分類之38.7%和42.6%；莒光鄉和東引鄉則以「2房」為主，分別占35.7%和31.0%。詳細統計數據請見表68。

表68 受訪者目前住房數統計表

行政區	無	1房	2房	3房	4房	5房以上
南竿鄉	0.0%	12.4%	20.3%	38.7%	19.0%	9.7%
北竿鄉	1.6%	11.2%	20.2%	42.6%	13.6%	10.9%
莒光鄉	1.9%	17.2%	35.7%	29.3%	8.9%	7.0%
東引鄉	0.8%	25.4%	31.0%	24.6%	10.3%	7.9%
總計	0.7%	14.1%	23.4%	36.8%	15.6%	9.4%

資料說明：本題為單選。

以各受訪者目前居住之廳數觀察，整體而言連江縣以「1廳」為主。以各行政區而言，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉之居住廳數皆以「1廳」為主，其於各鄉所占比例依序為：56.9%、44.9%、67.3%和68.1%。詳細統計數據請見表69。

表69 受訪者目前居住廳數統計表

行政區	無	1廳	2廳	3廳	4廳	5廳以上
南竿鄉	6.4%	56.9%	34.2%	2.3%	0.0%	0.2%
北竿鄉	3.3%	44.9%	42.8%	8.2%	0.4%	0.4%
莒光鄉	4.7%	67.3%	24.0%	2.0%	0.0%	2.0%
東引鄉	10.1%	68.1%	17.6%	3.4%	0.0%	0.8%
總計	5.9%	56.9%	33.0%	3.6%	0.1%	0.5%

資料說明：本題為單選。

以各受訪者目前居住之衛數觀察，整體而言連江縣以「2衛」(39.3%)為主，然與「1衛」(37.6%)所占比例相差不多。以各行政區而言，南竿鄉及北竿鄉之居住衛數以「2衛」為主，分別占不同房數分類之40.8%和40.9%；莒光鄉和東引鄉則以「1衛」為主，分別占39.5%和58.5%。詳細統計數據請見表70。

表70 受訪者目前居住衛數統計表

行政區	無	1 衛	2 衛	3 衛	4 衛	5 衛以上
南竿鄉	2.1%	34.2%	40.8%	15.3%	4.7%	2.9%
北竿鄉	2.1%	34.9%	40.9%	16.2%	3.4%	2.6%
莒光鄉	7.5%	39.5%	39.5%	6.1%	3.4%	4.1%
東引鄉	5.1%	58.5%	28.0%	2.5%	0.0%	5.9%
總計	3.1%	37.6%	39.3%	12.9%	3.7%	3.3%

資料說明：本題為單選。

以各受訪者目前居住之居住室內面積觀察，整體而言連江縣以「40 坪以上」(17.7%)為主，然與次之及再次之的「20-24 坪」(14.9%)和「30-35 坪」(14.8%)所占比例相差不多。以各行政區而言，南竿鄉以「40 坪以上」(19.7%)為主，北竿鄉及東引鄉以「20-24 坪為」主(分別為21.8%和20.6%)；莒光鄉則以「12-16 坪為主」(14.6%)。詳細統計數據請見表 71。

表71 受訪者目前居住室內面積坪數統計表

行政區	未滿 8 坪	8-12 坪	12-16 坪	16-20 坪	20-24 坪	24-30 坪	30-35 坪	35-40 坪	40 坪以上
南竿鄉	5.4%	8.7%	4.4%	8.4%	11.4%	9.6%	18.5%	13.8%	19.7%
北竿鄉	7.0%	5.4%	7.4%	6.6%	21.8%	8.9%	9.7%	15.6%	17.5%
莒光鄉	7.0%	13.3%	14.6%	12.7%	13.9%	6.3%	10.1%	9.5%	12.7%
東引鄉	11.1%	7.1%	8.7%	11.1%	20.6%	11.1%	11.1%	4.8%	14.3%
總計	6.6%	8.5%	6.8%	8.9%	14.9%	9.2%	14.8%	12.7%	17.7%

資料說明：本題為單選。

以各受訪者目前居住之房屋屋齡觀察，整體而言連江縣以「30-45 年以上」者(29.1%)為主，然其所占比例與次之的「未滿 15 年」(28.1%)相差不多。以各行政區而言，南竿鄉之屋齡以「未滿 15 年」(38.2%)為主，然其具更新潛力(即，屋齡超過 30 年)之房屋亦占整體比例達 43%；北竿鄉之屋齡則以「30-45 年」為主(36.6%)，具更新潛力之房屋占整體比例達 60.6%；莒光鄉和東引鄉之屋齡則以「45 年以上」為主(分別為40.9%和34.7%)，具較急迫之更新需求，兩鄉具更新潛力之房屋分別占整體比例達 67.5%和 64.4%。詳細統計數據請見表 72。

表72 受訪者目前居住房屋屋齡統計表

行政區	未滿 15 年	15-30 年	30-45 年	45 年以上
南竿鄉	38.2%	18.9%	26.7%	16.3%
北竿鄉	19.3%	20.1%	36.6%	24.0%
莒光鄉	13.0%	19.5%	26.6%	40.9%
東引鄉	10.2%	25.4%	29.7%	34.7%
總計	28.1%	19.8%	29.1%	23.0%

資料說明：本題為單選。

以各受訪者目前居住是否具備馬桶、洗面盆及淋浴設施(或浴缸)觀察，整體而言連江縣以「3 項皆有且為單獨使用者」(81.7%)為主，各行政區觀察結果亦同，且此情況占所有類型中比例最低之莒光鄉亦達 77.6%，可知多數受訪者皆居住於獨自擁有馬桶、洗面盆及淋浴設施(或浴缸)之處所。詳細統計數據請見表 73。

表73 受訪者目前居住處有無馬桶、洗面盆及淋浴設備(或浴缸)3項衛浴設備統計表

行政區	3項皆有， 為貴戶單獨使用	3項皆有， 與其他戶共同使用	僅有3項	3項皆無
南竿鄉	82.5%	9.7%	6.1%	1.6%
北竿鄉	83.9%	6.7%	9.0%	0.4%
莒光鄉	77.6%	9.6%	7.1%	5.8%
東引鄉	77.8%	14.3%	4.0%	4.0%
總計	81.7%	9.5%	6.6%	2.2%

資料說明：本題為單選。

(二) 居住需求調查

本團隊於此問卷調查中，分別以居住協助、購屋需求和租屋需求三部分之需求調查，以下分述之。

1. 居住協助調查

就居住協助措施方面，中央及連江縣地方政府依規定提供不同身分及條件民眾相對應之居住協助，如：租金補貼、社會住宅、合宜住宅、購置住宅貸款利息補貼及修繕補貼等。

由回收之問卷可知，最廣為受訪者所知的居住協助措施為合宜住宅方案，可能與過去連江縣政府曾推行之居住政策有關。以各行政區而言，南竿鄉受訪者知道政府提供之居住協助措施選項中，占有所有選項比例較大的前三項依序為「合宜住宅」(58.2%)、「購置住宅貸款利息補貼」(30.4%)和「社會住宅」(29.3%)；北竿鄉受訪者知道政府提供之居住協助措施選項中，占有所有選項比例較大的前三項依序為「合宜住宅」(46.5%)、「修繕補助」(43.8%)和「租金補貼」(41.9%)；莒光鄉受訪者知道政府提供之居住協助措施選項中，占有所有選項比例較大的前三項依序為「合宜住宅」(67.7%)、「修繕補助」(40.5%)和「社會住宅」(25.3%)；東引鄉受訪者知道政府提供之居住協助措施選項中，占有所有選項比例較大的前三項依序為「合宜住宅」(52.4%)、「租金補貼」(27.0%)和「購置住宅貸款利息補貼」(26.2%)。詳細統計數據請見表74。

表74 受訪者知道政府提供居住協助措施項目統計表

政府居住協助措施	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
租金補貼	28.8%	41.9%	15.2%	27.0%	29.6%
社會住宅	29.3%	28.2%	25.3%	23.0%	27.9%
合宜住宅	58.2%	46.5%	67.7%	52.4%	56.3%
購置住宅貸款利息補貼	30.4%	30.4%	22.3%	26.2%	28.9%
修繕補助	27.2%	43.8%	40.5%	23.0%	32.1%
其他	11.2%	10.4%	5.1%	15.2%	10.6%

資料說明：本題為複選，比重為各證明文件選項被勾選之比重。

以受訪者近4年中第一優先需要政府提供之居住協助措施觀察，整體而言以「合宜住宅」為最為受訪者認為之所需，占有所有居住協助措施中達44.1%，與次之者「租金補貼」(占14.5%)相差頗多。以各行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉受訪者皆認為「合宜住宅」是其最需政府提供之居住協助措施，占有所有居住協助措施之比例分依序為50.6%、26.4%、46.2%和46.5%。詳細統計數據請見表75。

表75 民國 104-107 年受訪者第一優先需要政府提供居住協助措施統計表

第一優先居住協助需求	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
租金補貼	12.4%	25.6%	6.9%	9.9%	14.5%
社會住宅	8.5%	11.4%	4.8%	8.9%	8.7%
合宜住宅	50.6%	26.4%	46.2%	46.5%	44.1%
購置住宅貸款利息補貼	10.2%	6.9%	6.9%	17.8%	9.7%
修繕補助	9.0%	13.0%	17.9%	5.0%	10.8%
其他	9.2%	16.7%	17.2%	11.9%	12.2%

資料說明：本題為單選。

以受訪者近 4 年中第二優先需要政府提供之居住協助措施觀察，整體而言以「修繕補助」為受訪者認為需要政府提供之居住協助措施，占所有居住協助措施中達 23.6%。以各行政區觀察，除南竿鄉之受訪者認為第二優先需要政府提供之居住協助措施為「購置住宅貸款利息補貼」（27.8%）外，北竿鄉、莒光鄉和東引鄉受訪者皆認為「修繕補助」是其第二需要政府提供之居住協助措施，所占所有居住協助措施之比例分依序為 29.6%、34.9 和 32.9%。詳細統計數據請見表 76。

表76 民國 104-107 年受訪者第二優先需要政府提供居住協助措施統計表

第二優先居住協助需求	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
租金補貼	4.3%	3.8%	8.7%	2.4%	4.6%
社會住宅	20.7%	23.0%	24.6%	12.2%	21.0%
合宜住宅	18.8%	17.4%	12.7%	15.9%	17.4%
購置住宅貸款利息補貼	27.8%	13.6%	12.7%	26.8%	22.3%
修繕補助	16.6%	29.6%	34.9%	32.9%	23.6%
其他	11.9%	12.7%	6.3%	9.8%	11.1%

資料說明：本題為單選。

以受訪者近 4 年中第三優先需要政府提供之居住協助措施觀察，整體而言以「購置住宅貸款利息補貼」為受訪者認為第三需要政府提供之居住協助措施，占所有居住協助措施中達 26.1%。以各行政區觀察，南竿鄉於此項目中仍認為「購置住宅貸款利息補貼」為其所需，莒光鄉之受訪者亦同；北竿鄉受訪者則認為其第三所需者為「修繕補助」（25.9%）。詳細統計數據請見表 77。

表77 民國 104-107 年受訪者第三優先需要政府提供居住協助措施統計表

第三優先居住協助需求	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
租金補貼	12.9%	8.5%	12.3%	8.2%	11.3%
社會住宅	10.7%	6.9%	7.9%	11.0%	9.5%
合宜住宅	11.2%	14.3%	10.5%	13.7%	12.1%
購置住宅貸款利息補貼	27.1%	23.8%	31.6%	17.8%	26.1%
修繕補助	18.7%	25.9%	18.4%	23.3%	20.8%
其他	19.4%	20.6%	19.3%	26.0%	20.3%

資料說明：本題為單選。

2. 購屋需求調查

購屋是我國人民的重要生活需求之一，連江縣因建物屋齡普遍較高、設備老舊，加上近年人口持續增加，而可能具有可觀的潛在住宅需求。在此情境下，本問卷將住宅需求再細分為購屋及租屋之需求加以檢視，以協助連江縣政府進行未來住宅方案之規劃。

以 104-107 年受訪者及家人是否有購屋需求觀察，整體而言有 52.5% 的受訪者表示其於近 4 年內有購屋需求。以行政區觀察，受訪者於近 4 年中存在購屋需求之比例，由高至低依序為南竿鄉（56.6%）、東引鄉（52.4%）、莒光鄉（51.0%）及北竿鄉（42.7%）。相關統計圖請見圖 13。

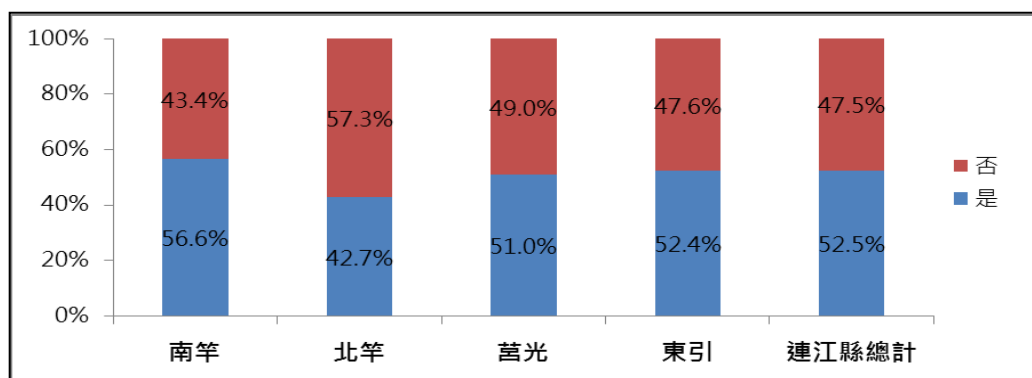


圖 13 104-107 年受訪者及家人是否想購屋之統計圖

資料說明：本題為單選。

以 104-107 年有購屋需求之受訪者及家人承購合宜住宅之意願觀察，整體而言有 48.1% 的受訪者表示「可能會」承購合宜住宅，表示「一定會」者亦達 46.8%，可見連江縣有購屋需求者對合宜住宅之承購意願頗高。以行政區觀察，除南竿鄉之承購意願所占比率最高者為「一定會」承購合宜住宅（51.4%）外，北竿鄉、莒光鄉和東引鄉之承購意願所占比率最高選項皆為「可能會」，其比例分別為 55.4%、53.6% 和 48.7%。詳細統計數據請見表 78。

表 78 104-107 年受訪者及家人是否想承購合宜住宅之統計表

合宜住宅承購意願購屋意願	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
一定會	51.4%	35.8%	41.2%	47.4%	46.8%
可能會	44.3%	55.4%	53.6%	48.7%	48.1%
可能不會	2.0%	2.7%	4.1%	0.0%	2.2%
一定不會	1.8%	6.1%	1.0%	2.6%	2.6%
其他	0.4%	0.0%	0.0%	1.3%	0.4%

資料說明：本題為單選。

以承購合宜住宅之第一優先考量條件觀察，整體而言受訪者認為之第一優先考量為「鄰近工作地點」（30.9%）。以行政區觀察，莒光鄉受訪者認為「房價高低」為第一優先考量外（25.5%），然與排序第二之「鄰近工作地點」僅相差 1%，而南竿鄉、北竿鄉和東引鄉則皆認為第一優先考量為「鄰近工作地點」，所占比率分別為 29.4%、39.3% 和 30.4%。可見連江縣有承購合宜住宅意願者可能較在乎該住宅距離其工作地點之距離。詳細統計數據請見表 79。

表79 受訪者承購合宜住宅第一優先考量條件統計表

合宜住宅第一優先考量條件	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
鄰近工作地點	29.4%	39.3%	24.5%	30.4%	30.9%
鄰近親戚朋友家	2.7%	10.7%	2.1%	2.5%	4.2%
鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)	16.6%	10.0%	17.0%	7.6%	14.5%
社區內公共空間及設施	2.9%	4.0%	0.0%	2.5%	2.7%
社區提供的福利服務(如老人、兒童托育、老人送餐服務等)	1.8%	2.7%	1.1%	3.8%	2.1%
室內坪數、格局或房間數	5.2%	4.7%	7.4%	6.3%	5.5%
無障礙設施狀況	0.4%	0.0%	1.1%	3.8%	0.8%
居民友善程度	1.6%	0.0%	1.1%	1.3%	1.2%
房價高低	17.5%	16.0%	25.5%	26.6%	19.1%
建築設計、施工與建材品質	3.4%	4.7%	2.1%	0.0%	3.1%
獲得合法建築物的保障	17.8%	8.0%	16.0%	15.2%	15.4%
其他	0.7%	0.0%	2.1%	0.0%	0.7%

資料說明：本題為單選。

以承購合宜住宅之第二優先考量條件觀察，整體而言受訪者認為之第二優先考量為「鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)」(19.2%)。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉受訪者承購合宜住宅之第二優先考量為「鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)」，占所有選項比率分別為19.3%和25.9%；莒光鄉為「室內坪數、格局或房間數」(28.7%)，東引鄉則為「房價高低」(20.0%)。詳細統計數據請見表80。

表80 受訪者承購合宜住宅第二優先考量條件統計表

合宜住宅第二優先考量條件	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
鄰近工作地點	5.3%	4.4%	8.0%	4.6%	5.4%
鄰近親戚朋友家	6.5%	15.6%	5.7%	3.1%	7.9%
鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)	19.3%	25.9%	14.9%	10.8%	19.2%
社區內公共空間及設施	6.3%	3.7%	4.6%	1.5%	5.1%
社區提供的福利服務(如老人、兒童托育、老人送餐服務等)	4.8%	5.9%	3.4%	6.2%	4.9%
室內坪數、格局或房間數	13.3%	5.9%	28.7%	13.8%	13.8%
無障礙設施狀況	1.3%	0.7%	0.0%	3.1%	1.2%
居民友善程度	3.8%	0.0%	0.0%	3.1%	2.5%
房價高低	16.8%	14.1%	17.2%	20.0%	16.6%
建築設計、施工與建材品質	11.0%	7.4%	4.6%	7.7%	9.2%
獲得合法建築物的保障	12.0%	16.3%	10.3%	18.5%	13.2%
社區管理單位(政府、民間管委會或社福等)	0.0%	0.0%	2.3%	7.7%	1.0%

資料說明：本題為單選。

以承購合宜住宅之第三優先考量條件觀察，整體而言受訪者認為之第三優先考量為「室內坪數、格局或房間數」(15.5%)。以行政區觀察，南竿鄉和東引鄉受訪者承購合宜住宅之第三優先考量為「獲得合法建築物的保障」，兩者占所有選項比率皆為17.2%，而東引鄉受訪者在「室內坪數、格局或房間數」選項之考量比率亦有17.2%；北竿鄉為「室內坪數、格局或房間數」(19.4%)，莒光鄉則為「建築設計、施工與建材品質」(20.0%)。詳細統計數據請見表81。

表81 受訪者承購合宜住宅第三優先考量條件統計表

合宜住宅第三優先考量條件	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
鄰近工作地點	4.8%	4.7%	5.1%	8.6%	5.2%
鄰近親戚朋友家	5.6%	7.8%	10.3%	3.4%	6.4%
鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)	9.1%	11.6%	7.7%	6.9%	9.3%
社區內公共空間及設施	8.6%	3.9%	12.8%	5.2%	7.8%
社區提供的福利服務(如老人、兒童托育、老人送餐服務等)	7.0%	10.1%	7.7%	5.2%	7.5%
室內坪數、格局或房間數	15.1%	19.4%	10.3%	17.2%	15.5%
無障礙設施狀況	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
居民友善程度	3.8%	4.7%	3.8%	6.9%	4.2%
房價高低	14.2%	14.0%	2.6%	8.6%	12.2%
建築設計、施工與建材品質	9.7%	10.9%	26.9%	10.3%	12.1%
獲得合法建築物的保障	17.2%	7.0%	12.8%	17.2%	14.6%
社區管理單位(政府、民間管委會或社福等)	3.5%	5.4%	0.0%	6.9%	3.8%
其他	0.0%	0.8%	0.0%	3.4%	0.5%

資料說明：本題為單選。

以承購合宜住宅所能支付之最高總價觀察，整體而言受訪者認為「300-400萬」為其承購合宜住宅所能支付之最高總價。以行政區觀察，除東引鄉受訪者於此題中占最高比率之能支配總價為「200-300萬」(42.9%)外，南竿鄉、北竿鄉和莒光鄉於此題中占最高比率之能支配總價皆為「300-400萬」，該選項所占比率依序為32.3%、28.4%和24.5%。詳細統計數據請見表82。

表82 受訪者承購合宜住宅所能支付最高總價統計表

合宜住宅支付最高總價	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
200萬(不含)以下	22.8%	20.6%	17.3%	23.4%	21.8%
200萬-300萬(不含)	23.9%	23.9%	21.4%	42.9%	25.4%
300萬-400萬(不含)	32.3%	28.4%	24.5%	20.8%	29.5%
400萬-500萬(不含)	11.4%	7.7%	19.4%	7.8%	11.3%
500萬-600萬(不含)	6.0%	10.3%	4.1%	3.9%	6.4%
600萬-800萬(不含)	0.9%	4.5%	11.2%	1.3%	2.9%
800萬(含)以上	2.6%	4.5%	2.0%	0.0%	2.6%

資料說明：本題為單選。

以受訪者認為承購合宜住宅之合理單價觀察，整體而言受訪者認為「每坪8萬元(不含)以下」為合理單價。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引

鄉四鄉受訪者皆以合宜住宅「每坪 8 萬元(不含)以下」為合理單價所占比例最多，該比率於四鄉依序為，50.5%、59.6%、52.0%和 68.4%。詳細統計數據請見表 83。

表83 受訪者承購認為合宜住宅合理單價之統計表

合宜住宅合理單價	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
每坪 8 萬 (不含) 以下	50.5%	59.6%	52.0%	68.4%	54.3%
每坪 8 萬-9 萬 (不含)	27.7%	21.2%	18.4%	13.9%	23.9%
每坪 9 萬-10 萬 (不含)	13.4%	9.0%	15.3%	11.4%	12.6%
每坪 10 萬-11 萬 (不含)	4.4%	5.1%	5.1%	5.1%	4.7%
每坪 11 萬-12 萬 (不含)	2.0%	1.3%	3.1%	1.3%	1.9%
每坪 12 萬 (含) 以上	2.0%	3.8%	6.1%	0.0%	2.7%

資料說明：本題為單選。

以承購合宜住宅所需室內面積坪數觀察，整體而言受訪者認為「30 坪(含)以上」為其承購合宜住宅時所需之室內坪數。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉於此題回答最高比率所需室內面積皆為「30 坪(含)以上」，且占比率皆超過 5 成，依序為 62.8%、50.6%、60.2%和 65.8%。詳細統計數據請見表 84。

表84 受訪者承購合宜住宅所需要室內面積坪數之統計表

合宜住宅室內面積所需坪數	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
16 坪(不含)以下	5.9%	3.8%	7.1%	2.5%	5.3%
16 坪-24 坪(不含)	10.5%	22.4%	7.1%	12.7%	12.7%
24 坪-30 坪(不含)	20.8%	23.1%	25.5%	19.0%	21.6%
30 坪(含)以上	62.8%	50.6%	60.2%	65.8%	60.4%

資料說明：本題為單選。

以承購合宜住宅所需要的臥房數觀察，整體而言受訪者認為「3 間」臥房為其承購合宜住宅時所需之臥房數。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉於此題中占最高比率之所需臥房數皆為「3 間」，各鄉於此選項之所占比率依序為 61.9%、46.1%、68.0%和 49.4%。詳細統計數據請見表 85。

表85 受訪者承購合宜住宅所需要臥房數之統計表

合宜住宅臥房數	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
套房(無獨立臥房)	2.4%	5.2%	4.1%	0.0%	3.0%
1 間	1.8%	11.7%	0.0%	2.5%	3.6%
2 間	8.5%	4.5%	7.2%	10.1%	7.7%
3 間	61.9%	46.1%	68.0%	49.4%	58.3%
4 間以上	25.4%	32.5%	20.6%	38.0%	27.5%

資料說明：本題為單選。

以受訪者承購合宜住宅「是否需要汽車停車位」觀察，整體而言超過 8 成受訪者認為確「有需要」。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉之受訪者皆認為其於承購合宜住宅時須備有汽車停車位，且認為需要之比率皆超過 7 成，依序為 89.2%、70.3%、80.4%和 87.3%。詳細統計數據請見表 86。

表86 受訪者承購合宜住宅是否需要汽車位之統計表

合宜住宅是否需要汽車位	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
不需要	10.8%	29.7%	19.6%	12.7%	15.4%
需要	89.2%	70.3%	80.4%	87.3%	84.6%

資料說明：本題為單選。

以受訪者承購合宜住宅是否需要機車停車位觀察，整體而言超過 7 成受訪者認為確有需要。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉之受訪者皆認為其於承購合宜住宅時須備有機車停車位，且認為需要之比率除北竿鄉為 54.6% 外，其他三鄉皆超過 7 成，依序為 72.5%、77.4% 和 75.9%。詳細統計數據請見表 87。

表87 受訪者承購合宜住宅是否需要機車位之統計表

合宜住宅是否需要機車位	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
不需要	27.5%	45.4%	22.6%	24.1%	29.7%
需要	72.5%	54.6%	77.4%	75.9%	70.3%

資料說明：本題為單選。

以受訪者承購合宜住宅需要之「汽車停車位數」觀察，整體而言超過 8 成受訪者認為需求量為「1 個」停車位。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉之受訪者皆認為其於承購合宜住宅時須備有「1 個」汽車停車位，且認為需要之比率除北竿為 60.0% 外，其他三鄉皆接近 8 成，依序為 77.7%、78.8% 和 79.5%。詳細統計數據請見表 88。

表88 受訪者承購合宜住宅所需要汽車位之統計表

合宜住宅需要汽車位數	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
不需要	8.7%	30.0%	12.5%	11.5%	12.8%
1 個	77.7%	60.0%	78.8%	79.5%	75.3%
2 個	12.3%	10.0%	7.5%	9.0%	11.0%
3 個	1%	0%	1%	0%	1%

資料說明：本題為單選。

以受訪者欲於「承購何處之合宜住宅」觀察，整體而言超過 7 成受訪者希望承購位於南竿鄉之合宜住宅；然此結果可能與南竿鄉受訪民眾所占比率相關。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉等各鄉之受訪者皆希望能於其目前所居行政區承購合宜住宅，僅北竿鄉希望承購位於北竿鄉和希望承購位於南竿鄉之社會住宅比率相同，皆為 49.5%；此結果可能與南、北竿鄉距離較近、通勤便利且工作機會多聚集於南竿鄉有關。詳細統計數據請見表 89。

表89 受訪者想承購哪個鄉合宜住宅統計表

想承購那個鄉合宜住宅	居住地				總計
	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	
南竿鄉	100.0%	25.2%	49.5%	13.9%	70.8%
北竿鄉	0%	74.8%	1.0%	1.3%	14.8%
莒光鄉	0%	0%	49.5%	0%	6.0%
東引鄉	0%	0%	0%	84.8%	8.4%

資料說明：本題為單選。

以受訪者欲承購之合宜住宅戶數觀察，整體而言接近 7 成受訪者希望承購「1 戶」。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉等各鄉之受訪者皆以希望承購「1 戶」合宜住宅者為主，南竿鄉之受訪者欲承購「1 戶」合宜住宅者比例更高達 73.5%，此選項比例最低之北竿鄉亦有 57.8%。詳細統計數據請見表 90。

表90 受訪者想承購合宜住宅戶數統計表

合宜住宅承購戶數	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
家人均無意願	5.3%	9.1%	5.2%	0.0%	5.5%
1 戶	73.5%	57.8%	60.8%	69.6%	68.4%
2 戶	15.4%	26.6%	25.8%	24.1%	19.7%
3 戶	4.6%	3.2%	6.2%	3.8%	4.5%
4 戶	0.9%	1.9%	1.0%	2.5%	1.3%
5 戶以上	0.4%	1.3%	1.0%	0.0%	0.6%

資料說明：本題為單選。

3. 租屋需求調查

為協助社經條件較弱勢之特殊境遇民眾獲得有尊嚴、可負擔之良好居住品質，住宅法中規定有僅供出租之社會住宅，並應提供一定比例予特殊情況家戶承租，以確保所有人民皆能享有適宜之居住環境。連江縣因建物屋齡普遍較高、設備老舊、違建案件比例高而有相當更新需求，加上近年人口持續增加而有可觀的潛在住宅需求。在此情境下，本問卷以租屋需求調查檢視連江縣民對租屋方案之偏好及需求量，以協助連江縣政府進行未來相關住宅方案之規劃。

以 104-107 年受訪者及家人是否有租屋需求觀察，整體而言有 16.1% 的受訪者表示其於近 4 年內有租屋需求。以行政區觀察，受訪者於近 4 年中存在購屋需求之比例，由高至低依序為東引鄉（17.5%）、南竿鄉（16.2%）、北竿鄉（15.9%）及莒光鄉（14.6%），請見圖 14。相較於購屋需求，連江縣之租屋需求量明顯較低，可能與當地居民多已擁有自有住宅、弱勢家戶戶數較少有關。

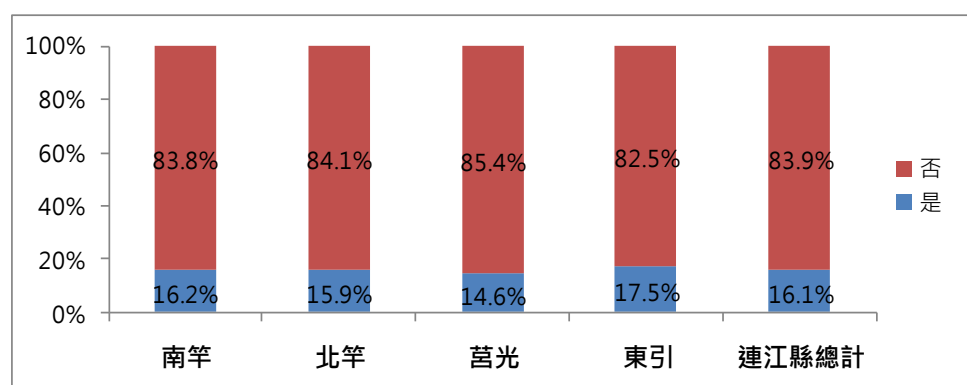


圖14 104-107年受訪者及家人是否想租屋之統計圖

資料說明：本題為單選。

以 104-107 年有租屋需求之受訪者及家人承租社會住宅之意願觀察，整體而言有 45.5% 的受訪者表示「可能會」承租社會住宅，表示「一定會」者則達 39.4%，可見連江縣有租屋需求者對社會住宅之承租意願不低。以行政區觀察，除北竿鄉之承租意願所占比率最高者為「一定會」承租社會住宅（40.2%）外，南竿鄉、莒光鄉和東引鄉之承租意願所占比率最高選項皆為「可能會」，其比例分別為 46.4%、51.1% 和 51.3%。詳細統計數據請見表 91。

表91 104-107 年受訪者及家人是否想承租社會住宅之統計表

社會住宅承租意願	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
一定會	39.6%	40.2%	37.8%	38.5%	39.4%
可能會	46.4%	37.9%	51.1%	51.3%	45.5%
可能不會	9.9%	5.7%	11.1%	7.7%	8.9%
一定不會	3.6%	6.9%	0.0%	2.6%	3.8%
其他	0.5%	9.2%	0.0%	0.0%	2.3%

資料說明：本題為單選。

以承租社會住宅之第一優先考量條件觀察，整體而言受訪者認為之第一優先考量為「鄰近工作地點」（44.7%）。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉受訪者皆認為「鄰近工作地點」為第一優先考量，所占比例分別為 39.0%、56.2%、52.3% 和 42.5%。可見連江縣有承租社會住宅意願者可能較在乎該住宅距離其工作地點之距離。詳細統計數據請見表 92。

表92 受訪者承租社會住宅第一優先考量條件統計表

社會住宅第一優先考量條件	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
鄰近工作地點	39.0%	56.2%	52.3%	42.5%	44.7%
鄰近親戚朋友家	5.4%	14.6%	2.3%	7.5%	7.3%
鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)	19.3%	5.6%	9.1%	7.5%	13.9%
社區內公共空間及設施	1.8%	1.1%	2.3%	0.0%	1.5%
社區提供的福利服務(如老人、兒童托育、老人送餐服務等)	4.0%	1.1%	2.3%	2.5%	3.0%
室內坪數、格局或房間數	3.6%	7.9%	6.8%	2.5%	4.8%
無障礙設施狀況	0.9%	0.0%	0.0%	7.5%	1.3%
居民友善程度	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%
租金多寡	14.3%	9.0%	20.5%	15.0%	13.9%
租期長短	0.4%	0.0%	2.3%	0.0%	0.5%
建築設計、施工與建材品質	5.8%	4.5%	0.0%	12.5%	5.6%
可承租合法建築物	2.2%	0.0%	2.3%	2.5%	1.8%
社區管理單位(政府、民間管委會等)	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
其他	1.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%

資料說明：本題為單選。

以承租社會住宅之第二優先考量條件觀察，整體而言受訪者認為之第二優先考量為「鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)」(21.1%)。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉和東引鄉受訪者承租社會住宅之第二優先考量為「鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)」，占所有選項比率分別為19.9%、28.2%和24.3%；莒光鄉之承租社會住宅第二優先選擇則仍為「鄰近工作地點」(15.8%)，顯示莒光鄉受訪者相當在意住處與工作地點之距離。詳細統計數據請見表93。

表93 受訪者承租社會住宅第二優先考量條件統計表

社會住宅第二優先考量條件	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
鄰近工作地點	10.2%	8.5%	15.8%	8.1%	10.2%
鄰近親戚朋友家	13.8%	22.5%	5.3%	13.5%	14.6%
鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)	19.9%	28.2%	10.5%	24.3%	21.1%
社區內公共空間及設施	4.1%	2.8%	2.6%	0.0%	3.2%
社區提供的福利服務(如老人、兒童托育、老人送餐服務等)	9.7%	5.6%	5.3%	8.1%	8.2%
室內坪數、格局或房間數	11.7%	7.0%	13.2%	10.8%	10.8%
無障礙設施狀況	1.5%	0.0%	0.0%	2.7%	1.2%
居民友善程度	1.5%	1.4%	2.6%	0.0%	1.5%
租金多寡	13.3%	11.3%	10.5%	13.5%	12.6%
租期長短	3.1%	0.0%	7.9%	5.4%	3.2%
建築設計、施工與建材品質	6.1%	8.5%	13.2%	2.7%	7.0%
可承租合法建築物	3.6%	4.2%	10.5%	10.8%	5.3%
社區管理單位(政府、民間管委會等)	1.5%	0.0%	2.6%	0.0%	1.2%

資料說明：本題為單選。

以承租社會住宅之第三優先考量條件觀察，整體而言受訪者認為之第三優先考量為「室內坪數、格局或房間數」(16.8%)。以行政區觀察，北竿鄉和東引鄉受訪者承租社會住宅之第三優先考量為「室內坪數、格局或房間數」，兩者占所有選項比率分別為27.7%和21.2%，而南竿鄉受訪者在此題中則以「社區內公共空間及設施」選項所占比率最高(15.3%)；莒光鄉所占比例最高之選項則為「租期長短」(20.6%)。詳細統計數據請見表94。

表94 受訪者承租社會住宅第三優先考量條件統計表

社會住宅第三優先考量條件	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
鄰近工作地點	6.6%	0.0%	2.9%	15.2%	5.7%
鄰近親戚朋友家	6.6%	6.2%	8.8%	0.0%	6.0%
鄰近所需設施(車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等)	11.5%	20.0%	14.7%	12.1%	13.7%
社區內公共空間及設施	15.3%	9.2%	0.0%	0.0%	10.8%
社區提供的福利服務(如老人、兒童托育、老人送餐服務等)	10.4%	1.5%	11.8%	6.1%	8.3%
室內坪數、格局或房間數	13.1%	27.7%	11.8%	21.2%	16.8%
無障礙設施狀況	1.6%	1.5%	0.0%	3.0%	1.6%
居民友善程度	6.0%	1.5%	0.0%	9.1%	4.8%

社會住宅第三優先考量條件	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
租金多寡	8.7%	10.8%	11.8%	9.1%	9.5%
租期長短	4.9%	9.2%	20.6%	3.0%	7.3%
建築設計、施工與建材品質	4.4%	4.6%	11.8%	9.1%	5.7%
可承租合法建築物	8.7%	3.1%	5.9%	3.0%	6.7%
社區管理單位(政府、民間管委會等)	1.6%	4.6%	0.0%	9.1%	2.9%
其他	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%

資料說明：本題為單選。

以受訪者承租社會住宅「是否需要提供社會福利服務」觀察，整體而言超過 9 成受訪者認為確有需要。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉之受訪者皆認為其於承租社會住宅時該社區「須要提供相關社會福利服務」，且認為需要之比率皆依序為 89.4%、98.9%、95.6% 和 95.1%。詳細統計數據請見表 95。

表95 受訪者承租社會住宅是否需要提供社會福利服務之統計表

社會住宅是否需要提供社會福利服務	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
不需要	10.6%	1.1%	4.4%	4.9%	7.1%
需要	89.4%	98.9%	95.6%	95.1%	92.9%

資料說明：本題為單選。

以受訪者承租社會住宅之第一優先社會福利服務需求觀察，整體而言受訪者認為之第一優先考量為「老人日間照顧」（41.7%）。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉受訪者皆認為「老人日間照顧」為其第一優先需要之社會福利服務需求，所占比例分別為 47.2%、39.3%、35.7% 和 25.6%。可見連江縣老年人口需照護情形不可忽視。詳細統計數據請見表 96。

表96 受訪者認為社會住宅應第一優先提供社會福利服務項目之統計表

社會住宅需要第一優先提供社會福利服務項目	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
老人日間照顧	47.2%	39.3%	35.7%	25.6%	41.7%
身心障礙者日間照顧	5.1%	3.6%	2.4%	2.6%	4.2%
幼兒日間照顧	16.9%	19.0%	28.6%	23.1%	19.4%
銀髮俱樂部	4.6%	17.9%	7.1%	5.1%	8.1%
課後托顧或輔導（4 至 12 歲孩童）	7.7%	8.3%	7.1%	15.4%	8.6%
就業輔導或職業訓練	6.7%	6.0%	11.9%	0.0%	6.4%
生活諮商輔導	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%
簡易醫療服務	8.7%	6.0%	7.1%	28.2%	10.0%
其他	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%

資料說明：本題為單選。

以受訪者承租社會住宅之第二優先社會福利服務需求觀察，整體而言受訪者認為之第二優先考量為「幼兒日間照顧」（41.7%）。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉受訪者皆認為「幼兒日間照顧」為其第二優先需要之社會福利服務需求，所占比例分別為 27.1% 和 30.3%；莒光鄉於此題則以「銀髮俱樂部」和「課後托顧或輔導（4 至 12 歲孩童）」所占比例最高，皆為 27.8%；東引鄉與此題則以「課後托顧或輔導（4 至 12 歲孩童）」所占比例最高（22.9%）。可見連江縣除老年人口外，幼年人口之照護情形亦頗受重視。詳細統計數據請見表 97。

表97 受訪者認為社會住宅應第二優先提供社會福利服務項目之統計表

社會住宅需要第一優先提供社會福利服務項目	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
老人日間照顧	12.7%	13.6%	11.1%	11.4%	12.6%
身心障礙者日間照顧	7.2%	7.6%	0.0%	5.7%	6.3%
幼兒日間照顧	27.1%	30.3%	11.1%	8.6%	23.9%
銀髮俱樂部	12.2%	12.1%	27.8%	14.3%	14.2%
課後托顧或輔導（4 至 12 歲孩童）	13.8%	12.1%	27.8%	22.9%	16.0%
就業輔導或職業訓練	8.8%	6.1%	8.3%	17.1%	9.1%
生活諮商輔導	3.3%	1.5%	5.6%	2.9%	3.1%
簡易醫療服務	14.4%	16.7%	8.3%	17.1%	14.5%
其他	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%

資料說明：本題為單選。

以受訪者承租社會住宅之第三優先社會福利服務需求觀察，整體而言受訪者認為之第三優先考量為「簡易醫療服務」（26.5%）。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉受訪者皆認為「簡易醫療服務」為其第三優先需要之社會福利服務需求，所占比例分別為 22.2%、32.1%、34.4% 和 30.3%。此情況可能與連江縣醫療資源分配不均或數量缺乏有關。詳細統計數據請見表 98。

表98 受訪者認為社會住宅應第三優先提供社會福利服務項目之統計表

社會住宅需要第一優先提供社會福利服務項目	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
老人日間照顧	5.7%	5.4%	15.6%	18.2%	8.2%
身心障礙者日間照顧	5.7%	8.9%	3.1%	9.1%	6.5%
幼兒日間照顧	17.1%	8.9%	6.3%	9.1%	13.3%
銀髮俱樂部	14.6%	16.1%	12.5%	12.1%	14.3%
課後托顧或輔導（4 至 12 歲孩童）	15.2%	14.3%	6.3%	12.1%	13.6%
就業輔導或職業訓練	8.9%	10.7%	6.3%	6.1%	8.6%
生活諮商輔導	10.1%	3.6%	12.5%	3.0%	8.2%
簡易醫療服務	22.2%	32.1%	34.4%	30.3%	26.5%
其他	0.6%	0.0%	3.1%	0.0%	0.7%

資料說明：本題為單選。

以承租社會住宅每月所能支付之最高租金觀察，整體而言受訪者認為「5千元至未滿1萬元」為其承租社會住宅所能支付之最高租金(49.6%)。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉於此題中占最高比率之每月能支付最高租金皆為「5千元至未滿1萬元」，該選項所占比率依序為48.9%、43.4%、51.1%和65.0%。詳細統計數據請見表99。

表99 受訪者認為社會住宅每月支付最高租金之統計表

社會住宅每月支付最高租金	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
無法支付租金	5.0%	10.8%	0.0%	7.5%	5.9%
未滿5千元	29.0%	24.1%	24.4%	15.0%	26.0%
5千元~未滿1萬元	48.9%	43.4%	51.1%	65.0%	49.6%
1萬元~未滿1萬5千元	11.8%	12.0%	20.0%	10.0%	12.6%
1萬5千元~未滿2萬元	2.3%	9.6%	2.2%	2.5%	3.9%
2萬元以上	3.2%	0.0%	2.2%	0.0%	2.1%

資料說明：本題為單選。

以承租社會住宅所需要的室內面積坪數觀察，整體而言受訪者認為「30坪(含)以上」為其承租社會住宅時所需之室內坪數(58.5%)。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉於此題中占最高比率之所需室內面積皆為「30坪(含)以上」，該選項所占比率依序為59.8%、54.1%、54.8%和64.1%。詳細統計數據請見表100。

表100 受訪者承租社會住宅所需要室內面積坪數之統計表

社會住宅室內面積所需坪數	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
12坪(不含)以下	11.3%	13.5%	2.4%	7.7%	10.3%
12坪-20坪(不含)	10.8%	16.2%	16.7%	12.8%	12.9%
24坪-30坪(不含)	18.0%	16.2%	26.2%	15.4%	18.3%
30坪(含)以上	59.8%	54.1%	54.8%	64.1%	58.5%

資料說明：本題為單選。

以承租社會住宅所需要的臥房數觀察，整體而言受訪者認為「3間」臥房為其承租社會住宅時所需之臥房數(55.0%)。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉於此題中占最高比率之所需臥房數皆為「3間」，各鄉於此選項之所占比率依序為58.6%、51.3%、53.3%和45.0%。詳細統計數據請見表101。

表101 受訪者承租社會住宅所需要臥房數之統計表

社會住宅臥房數	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
套房(無獨立臥房)	3.6%	5.0%	6.7%	2.5%	4.1%
1間	5.0%	7.5%	4.4%	7.5%	5.7%
2間	17.6%	12.5%	20.0%	17.5%	16.8%
3間	58.6%	51.3%	53.3%	45.0%	55.0%
4間以上	15.3%	23.8%	15.6%	27.5%	18.3%

資料說明：本題為單選。

以受訪者承租社會住宅之合理租期觀察，整體而言受訪者認為「沒有最長租期限限制，只要仍符合資格就可以繼續租住，不合資格就必須搬離」者所占各選項比例最高（48.3%）。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉於此題中占最高比率選項皆為「沒有最長租期限限制，只要仍符合資格就可以繼續租住，不合資格就必須搬離」，各鄉於此選項之所占比率依序為41.9%、55.4%、52.3%和64.1%。詳細統計數據請見表102。

表102 受訪者承租社會住宅合理租期之統計表

社會住宅合理租期	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
2年(含)以內	12.9%	7.2%	6.8%	7.7%	10.4%
2年-4年(含)	9.2%	9.6%	9.1%	5.1%	8.9%
4年-6年(含)	12.4%	14.5%	15.9%	2.6%	12.3%
6年-12年(含)	23.5%	13.3%	15.9%	20.5%	20.1%
沒有最長租期的限制，只要仍符合資格就可以繼續租住，不合資格就必須搬離	41.9%	55.4%	52.3%	64.1%	48.3%

資料說明：本題為單選。

以受訪者欲於「承租何處之社會住宅」觀察，整體而言近7成受訪者希望承租位於南竿鄉之社會住宅；然此結果可能與南竿鄉受訪民眾所占比率相關。以行政區觀察，南竿鄉和莒光鄉之受訪者希望能承租位於南竿鄉之社會住宅；北竿鄉和東引鄉受訪者則希望能承租位於現住行政區之社會住宅。詳細統計數據請見表103。

表103 受訪者想承租哪個鄉社會住宅統計表

想承租哪個鄉社會住宅	居住地				
	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
南竿鄉	99.1%	24.4%	55.6%	14.6%	69.5%
北竿鄉	0.9%	75.6%	2.2%	2.4%	17.3%
莒光鄉	0%	0%	42.2%	0%	4.8%
東引鄉	0%	0%	0%	82.9%	8.5%

資料說明：本題為單選。

以受訪者欲承租之社會住宅戶數觀察，整體而言近7成受訪者希望承租「1戶」社會住宅。以行政區觀察，南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉和東引鄉等各鄉之受訪者皆以希望承租「1戶」社會住宅者為主，莒光鄉之受訪者欲承購「1戶」合宜住宅者比例更高達74.4%，此選項比例最低之南竿鄉亦有63.7%。詳細統計數據請見表104。

表104 受訪者想承租社會住宅戶數統計表

社會住宅承租戶數	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	總計
家人均無意願	13.0%	13.3%	9.3%	10.0%	12.3%
1戶	63.7%	72.3%	74.4%	67.5%	67.2%
2戶	17.2%	10.8%	16.3%	17.5%	15.7%
3戶	3.7%	3.6%	0.0%	2.5%	3.1%
4戶	0.5%	0.0%	0.0%	2.5%	0.5%
5戶以上	1.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%

資料說明：本題為單選。

(三) 小結

根據以上調查，可歸納連江縣各鄉居民對其居住現況及住宅需求如下：

1. 南竿鄉

(1) 居住現況

本問卷調查於南竿鄉回收率為 47.7%。根據統計，高達 84.4% 南竿鄉受訪者認為在連江縣買房並不容易，主要因為具合法產權房子不多。然而，該鄉潛在非法建物占比達 26.2%，且有房屋本身及設備老舊、缺乏無障礙設施、停車空間不足等問題。

以居住條件而言，目前南竿鄉受訪者居住屋齡以未滿 15 年者為最多，室內面積以 40 坪以上為多，並為 3 房 1 廳 2 衛配置，且衛浴設備皆為各戶獨立使用。未來興辦縣民住宅時，可以之為設計考量。

(2) 居住需求調查

南竿鄉受訪者對政府提供之居住協助需求，依序為合宜住宅、購置住宅貸款利息補貼。可知南竿鄉居民對購買住宅之需求相當迫切。以下歸納南竿鄉受訪者對承購合宜住宅及承租社會住宅之情況：

- A. 以購屋需求觀察，南竿鄉有 56.6% 受訪者於 4 年內有購屋計畫。該鄉受訪者承購合宜住宅之意願極強，表示一定會承購合宜住宅比例達 51.4%、可能會者亦達 44.3%，並以南竿鄉為唯一考慮之承購地點；其承購合宜住宅之優先考量因素為：鄰近工作地點、鄰近所需設施（車站、學校、市場、公園、醫院等）、獲得合法建物保障，並願意支付最高 300 - 400(不含) 萬之購屋總價。以室內配置而言，南竿鄉居民需用合宜住宅之室內坪數為 30 坪 (含) 以上、3 房之住宅，且汽車及機車停車位需求皆高。
- B. 以租屋需求觀察，南竿鄉僅有 16.2% 受訪者於 4 年內有租屋計畫，與購屋需求相較明顯較低，然表示一定會承租社會住宅者比例達所有受訪者 39.6%、可能會比例更達 46.4%。該鄉受訪者以南竿鄉為主要之欲承租地點；而承租社會住宅之優先考量因素為：鄰近工作地點、鄰近所需設施（車站、學校、市場、公園、醫院等）、社區內公共空間及設施，並願意支付最高 5,000 - 10,000 (未滿) 元之每月租金。以室內配置而言，南竿鄉受訪者需用之社會住宅室內坪數為 30 坪 (含) 以上、3 房之住宅，且認為不應有最長租期限限制（符合社會住宅申請資格者應得持續承租、不合資格者應搬離）。就社會服務之提供而言，該鄉受訪者認為社會住宅應提供社會福利服務者比例高達 89.4%，需要之福利服務依序為：老人日間照顧、幼兒日間照顧、簡易醫療服務。

2. 北竿鄉

(1) 居住現況

本問卷調查於北竿鄉回收率為 54.3%。根據統計，高達 91.9% 北竿鄉受訪者認為在連江縣買房並不容易，主要因為可建築用地太少。然而，該鄉潛在非法建物占比達 19.3%，且有房屋本身及設備老舊、房屋設計施工不良

而致結構損壞等問題。

以居住條件而言，目前北竿鄉受訪者居住屋齡以 30-45 年者為最多，室內面積以在 20 - 24 坪者居多，為 3 房 1 廳 2 衛配置，且衛浴設備皆為各戶獨立使用。未來興辦縣民住宅時，可以之為設計考量。

(2) 居住需求調查

北竿鄉受訪者對政府提供之居住協助需求，依序為合宜住宅、修繕補助和租金補貼。可知北竿鄉受訪者對住宅協助之需求較為多元。以下歸納北竿鄉對承購合宜住宅及承租社會住宅之情況：

- A. 以購屋需求觀察，北竿鄉有 42.7% 受訪者於 4 年內有購屋計畫。北竿鄉受訪者承購合宜住宅之意願強，表示一定會承購合宜住宅比例達 35.8%、可能會者更達 55.4%，並以北竿鄉為主要考慮之承購地點，但仍有約 2.5 成民眾考慮以南竿鄉為承購地點；其承購合宜住宅之優先考量因素為：鄰近工作地點、鄰近所需設施（車站、學校、市場、公園、醫院等）、室內坪數及格局，並願意支付最高 300 - 400（不含）萬之購屋總價。以室內配置而言，北竿鄉受訪者需用合宜住宅之室內坪數為 30 坪（含）以上、3 房之住宅，且對汽車及機車停車位皆有設置需求。
- B. 以租屋需求觀察，北竿鄉僅有 15.9% 受訪者於 4 年內有租屋計畫，與購屋需求相較明顯較低，然表示一定會承租社會住宅者比例仍達所有受訪者 40.2%、可能會比例亦達 37.9%。該鄉受訪者以北竿鄉為主要之欲承租地點，但有 2.5 成受訪者考慮承租南竿鄉之社會住宅；其承租社會住宅之優先考量因素為：鄰近工作地點、鄰近所需設施（車站、學校、市場、公園、醫院等）、室內坪數格局，並願意支付最高 5,000 - 10,000（未滿）元之每月租金。以室內配置而言，北竿鄉居民需用之社會住宅室內坪數為 30 坪（含）以上、3 房之住宅，且認為不應有最長租期限限制（符合社會住宅申請資格者應得持續承租、不合資格者應搬離）。就社會服務之提供而言，該鄉受訪者認為社會住宅應提供社會福利服務者比例高達 98.9%，需要之福利服務依序為：老人日間照顧、幼兒日間照顧、簡易醫療服務。

3. 莒光鄉

(1) 居住現況

本問卷調查於莒光鄉回收率為 59.4%。根據統計，高達 87.7% 莒光鄉受訪者認為在連江縣買房並不容易，主要原因為合法建物不多。該鄉潛在非法建物占比為各鄉中最低者（15.2%），然仍有房屋本身及設備老舊、房屋設計施工不良而致結構損壞、房屋缺乏無障礙設施等問題。

以居住條件而言，目前莒光鄉受訪者居住屋齡以 45 年以上者為最多，室內面積以在 12 - 16 坪者居多，為 2 房 1 廳 2 衛或 2 房 1 廳 1 衛配置，且衛浴設備皆為各戶獨立使用。未來興辦縣民住宅時，可以之為設計考量。

(2) 居住需求調查

莒光鄉受訪者對政府提供之居住協助需求，依序為合宜住宅、修繕補助。可知莒光鄉受訪者對住宅之更新協助需求較為迫切。以下歸納莒光鄉對承購合宜住宅及承租社會住宅之情況：

- A. 以購屋需求觀察，莒光鄉有 51.0% 受訪者於 4 年內有購屋計畫。莒

光鄉受訪者承購合宜住宅之意願強，表示一定會承購合宜住宅比例達 41.2%、可能會者更達 53.6%，並以莒光鄉及南竿鄉同為主要考慮之承購地點，僅有約 1% 民眾考慮以北竿鄉為承購地點；其承購合宜住宅之優先考量因素為：房價高低、室內坪數及格局、建築設計施工及建材品質，並願意支付最高 300 - 400(不含) 萬之購屋總價。以室內配置而言，莒光鄉受訪者需用合宜住宅之室內坪數為 30 坪 (含) 以上、3 房之住宅，且對汽車及機車停車位皆有設置需求。

- B. 以租屋需求觀察，莒光鄉僅有 14.6% 受訪者於 4 年內有租屋計畫，與購屋需求相較明顯較低，然表示一定會承租社會住宅者比例仍達所有受訪者 37.8%、可能會比例更達 51.1%。該鄉受訪者以南竿鄉為主要之欲承租地點，但仍有 4.2 成受訪者考慮承租莒光鄉之社會住宅；其承租社會住宅之優先考量因素為：鄰近工作地點、租期長短，並願意支付最高 5,000 - 10,000 (未滿) 元之每月租金。以室內配置而言，莒光鄉居民需用之社會住宅室內坪數為 30 坪 (含) 以上、3 房之住宅，且認為不應有最長租期限限制 (符合社會住宅申請資格者應得持續承租、不合資格者應搬離)。就社會服務之提供而言，莒光鄉受訪者認為社會住宅應提供社會福利服務者比例高達 95.6%，需要之福利服務依序為：老人日間照顧、課後托顧或輔導及銀髮俱樂部、簡易醫療服務。

4. 東引鄉

(1) 居住現況

本問卷調查於東引鄉回收率為 41.0%。根據統計，高達 89.5% 東引鄉受訪者認為在連江縣買房並不容易，主要因為可建築用地太少。該鄉潛在非法建物占比為次高者 (25.4%)，並有房屋本身及設備老舊、房屋設計施工不良而致結構損壞、房屋缺乏無障礙設施等問題。

以居住條件而言，目前東引鄉受訪者居住屋齡以 45 年以上者為最多，室內面積以在 20 - 24 坪者居多，為 2 房 1 廳 1 衛配置，且衛浴設備皆為各戶獨立使用。未來興辦縣民住宅時，可以之為設計考量。

(2) 居住需求調查

東引鄉受訪者對政府提供之居住協助需求，依序為合宜住宅、修繕補助。可知東引鄉居民對住宅之更新協助需求較為迫切。以下歸納東引鄉對承購合宜住宅及承租社會住宅之情況：

- A. 以購屋需求觀察，東引鄉有 52.4% 受訪者於 4 年內有購屋計畫。東引鄉受訪者承購合宜住宅之意願強，並以東引鄉為主要考慮之承購地點，但有約 1.3 成民眾考慮以南竿鄉為承購地點；其承購合宜住宅之優先考量因素為：鄰近工作地點、房價高低、室內坪數及格局，並願意支付最高 200 - 300(不含) 萬之購屋總價。以室內配置而言，東引鄉受訪者需用合宜住宅之室內坪數為 30 坪 (含) 以上、3 房之住宅，且對汽車及機車停車位皆有設置需求。
- B. 以租屋需求觀察，東引鄉僅有 17.5% 受訪者於 4 年內有租屋計畫，與購屋需求相較明顯較低，然表示一定會承租社會住宅者比例仍達所有受訪者 38.5%、可能會比例更達 51.3%。該鄉受訪者以東引鄉為主要之欲承租地點，但有約 1.5 成受訪者考慮承租南竿鄉之社會住宅；其承租社會住宅之優先考量因素為：鄰近工作地點、鄰近所

需設施(車站、學校、市場、公園、醫院等)，並願意支付最高 5,000 - 10,000 (未滿) 元之每月租金。以室內配置而言，東引鄉居民需用之社會住宅室內坪數為 30 坪(含)以上、3 房之住宅，且認為不應有最長租期限限制(符合社會住宅申請資格者應得持續承租、不合資格者應搬離)。就社會服務之提供而言，東引鄉受訪者認為社會住宅應提供社會福利服務者比例高達 95.1%，需要之福利服務依序為：老人日間照顧、課後托顧或輔導、簡易醫療服務。

第四章、連江縣住宅供需預測

一、住宅需求預測

(一) 整體住宅需求

1. 住宅需求模型預測方式說明

受限於資料取得方式，本案住宅需求的預測採三種方式來進行。首先，在整體住宅需求推估方面，以民國 94-103 年平均人口成長率，採算術級數、幾何級數、直線迴歸、指數迴歸等四種統計方法所得結果取平均值來預測未來四年計畫總人口數，再以民國 94-103 年平均每戶人口數採上述四種統計方式計算所得之平均值，將所預測之總人口數除以平均每戶人口數來預測未來四年需求戶數，再由每年住宅存量來計算住宅短缺數，加計 5% 空屋準備來預測 104-107 年連江縣及各鄉未來每年因人口及戶數增加所新增住宅需求戶數。¹

在購屋及租屋需求的預測方面，主要採問卷調查方式來進行，依照民眾填答問卷購屋及租屋需要來推算未來每年合宜住宅或社會住宅需求量。但問卷回答所得到之需求量，有可能會高估，畢竟民眾回答想要購屋與有能力可負擔購屋行為之間，兩者在理想及實際購屋行動之間仍有一段差距，民眾實際購屋仍需考量民眾本身購屋負擔、財務狀況及房價、區位、坪數等等購屋條件，才能付諸行動。

在購屋需求方面，以問卷內容中合宜住宅需求調查為主，依照民眾回答是否想要購買合宜住宅及想要購買合宜住宅的戶數，來預測未來四年合宜住宅需求總量，再來計算未來四年平均每年合宜住宅需求量。

在租屋需求方面，由於租屋需求可能包含一般家戶租屋需求及弱勢家戶租屋需求兩部分。因此，在租屋需求預測上，先就一般家戶在問卷調查中有想承租社會住宅需求及戶數，先預測整體未來四年每年社會住宅需求量。另外，針對弱勢家戶租屋需求方面，根據問卷中民眾有勾選住宅法第四條所規定 11 類特殊情形或身分家戶，及其房屋權屬狀況，評估其是否有租屋需求，再依照其是否想要承租社會住宅及所需戶數，來預測弱勢家戶租屋需求。實際需求量推估流程及方式請參考圖 15 所示。

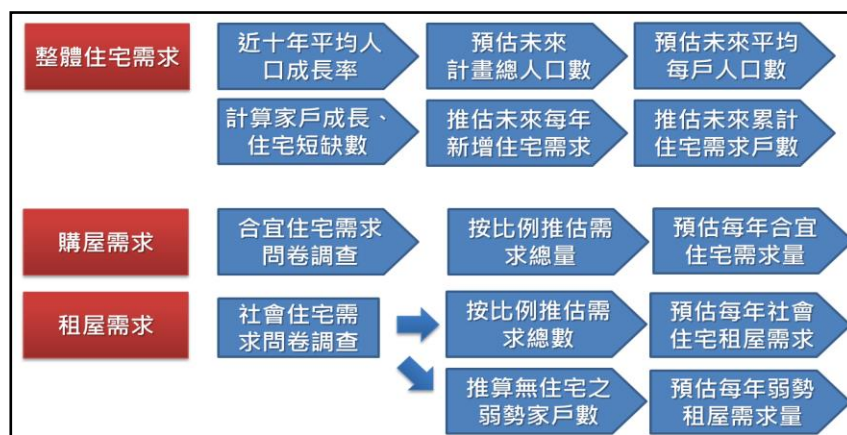


圖15 連江縣住宅需求推估架構

資料來源：規畫團隊自行繪製

¹ 有關整體住宅需求之計算，感謝工務局指導，採人口及家戶成長數、住宅短缺數及空屋準備來預估每年新增住宅需求數。

2. 連江縣及各鄉人口數、戶量、每戶樓地板面積現況

連江縣近年人口成長正成長趨勢，尤其以近三年人口成長速度最快，民國 101 至 103 年年增率高達 11.9%、7.6% 即 11.4%，顯示近年連江縣人口有快速增加的趨勢，相關人口成長變化請見圖 16。有關連江縣及各鄉人口數、戶及數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量情形，詳如表 105 至表 109 所示。

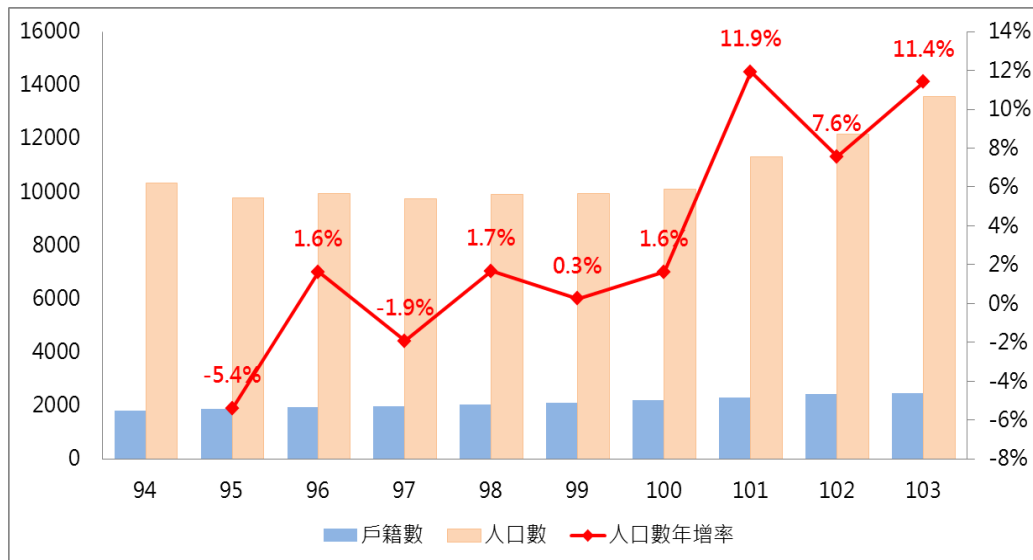


圖16 連江縣近 10 年戶籍數、人口數及人口數年成長率統計圖

資料來源：本團隊彙整。

表105 民國 94-103 年連江縣人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表

年度	人口數 (人)	戶籍數 (戶)	戶量 (人/戶)	平均每戶住宅樓地板面積(坪)	住宅存量
94	10,345	1,819	5.69	--	--
95	9,786	1,877	5.21	--	--
96	9,946	1,927	5.16	--	--
97	9,755	1,980	4.93	--	--
98	9,919	2,055	4.83	35.14	2,176
99	9,944	2,113	4.71	35.46	2,280
100	10,106	2,196	4.60	35.62	2,321
101	11,310	2,318	4.88	35.85	2,408
102	12,165	2,423	5.02	35.98	2,461
103	13,552	2,474	5.48	35.54	2,489

資料來源：人口數、戶籍數、戶量為連江縣政府戶政事務所提供；平均每戶樓地板面積資料來源及住宅存量為內政部不動產資訊中心所提供，民國 97 年以前並無資料，每戶樓地板面積採房屋稅籍資料來計算。

表106 民國 94-103 年南竿鄉人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表

年度	人口數	戶籍數 (戶)	戶量 (人/戶)	平均每戶住宅樓地板面積(坪)	住宅存量
94	6,025	992	6.07	--	--
95	5,846	1,039	5.63	--	--
96	5,945	1,077	5.52	--	--
97	5,798	1,120	5.18	--	--
98	5,939	1,176	5.05	36.55	1,192
99	5,904	1,211	4.88	37.16	1,214
100	6,000	1,266	4.74	37.50	1,246
101	6,780	1,327	5.11	37.56	1,314
102	7,288	1,397	5.22	37.63	1,359
103	7,496	1,428	5.25	36.88	1,386

資料來源：人口數、戶籍數、戶量為連江縣政府戶政事務所提供；平均每戶樓地板面積資料來源及住宅存量為內政部不動產資訊中心所提供，民國 97 年以前並無資料，每戶樓地板面積採房屋稅籍資料來計算。

表107 民國 94-103 年北竿鄉人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表

年度	人口數	戶籍數 (戶)	戶量 (人/戶)	平均每戶住宅樓地板面積(坪)	住宅存量 (戶)
94	1,932	360	5.37	--	--
95	1,804	364	4.96	--	--
96	1,824	371	4.92	--	--
97	1,762	376	4.69	--	--
98	1,755	377	4.66	38.08	473
99	1,801	384	4.69	37.81	481
100	1,864	405	4.60	37.76	483
101	2,071	435	4.76	37.74	495
102	2,268	465	4.88	38.00	501
103	2,795	475	5.88	37.93	506

資料來源：人口數、戶籍數、戶量為連江縣政府戶政事務所提供；平均每戶樓地板面積資料來源及住宅存量為內政部不動產資訊中心所提供，民國 97 年以前並無資料，每戶樓地板面積採房屋稅籍資料來計算。

表108 民國 94-103 年莒光鄉人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表

年度	人口數	戶籍數 (戶)	戶量 (人/戶)	平均每戶住宅樓地板面積(坪)	住宅存量 (戶)
94	1,420	236	6.02	--	--
95	1,176	234	5.03	--	--
96	1,180	232	5.09	--	--
97	1,183	231	5.12	--	--
98	1,166	238	4.90	26.24	311
99	1,186	242	4.90	26.40	310
100	1,163	245	4.75	26.59	316
101	1,327	267	4.97	27.14	321
102	1,438	270	5.33	27.18	321
103	1,690	266	6.35	27.19	322

資料來源：人口數、戶籍數、戶量為連江縣政府戶政事務所提供；平均每戶樓地板面積資料來源及住宅存量為內政部不動產資訊中心所提供，民國 97 年以前並無資料，每戶樓地板面積採房屋稅籍資料來計算。

表109 民國 94-103 年東引鄉人口數、戶籍數、戶量、平均每戶住宅面積及住宅存量表

年度	人口數	戶籍數 (戶)	戶量 (人/戶)	平均每戶住宅樓地板面積(坪)	住宅存量 (戶)
94	968	231	4.19	--	--
95	960	240	4.00	--	--
96	997	247	4.04	--	--
97	1,012	253	4.00	--	--
98	1,059	264	4.01	34.04	253
99	1,053	276	3.82	33.93	253
100	1,079	280	3.85	33.55	253
101	1,132	289	3.92	34.29	253
102	1,171	291	4.02	34.25	252
103	1,571	305	5.15	34.09	252

資料來源：人口數、戶籍數、戶量為連江縣政府戶政事務所提供；平均每戶樓地板面積資料來源及住宅存量為內政部不動產資訊中心所提供，民國 97 年以前並無資料，每戶樓地板面積採房屋稅籍資料來計算。

3. 連江縣及各鄉人口數預測

連江縣及各鄉人口數預測，主要採算術級數法、幾何級數法、直線迴歸法及指數迴歸法四種統計方式所得之平均值來預測，連江縣整體及各鄉人口數預測，茲整理如表 110 至表 114 所示。

表110 民國 103-107 年連江縣人口數預測表

年度		算術級數法	幾何級數法	直線迴歸法	指數迴歸法
實際值	103	13,552			
預測值	103	13,552	13,552	13,552	13,552
	104	13,908	13,985	13,876	13,901
	105	14,265	14,432	14,199	14,261
	106	14,621	14,893	14,523	14,630
	107	14,977	15,368	14,847	15,011

資料來源：本團隊運用民國 94-103 年連江縣人口數預測。

資料說明：

算術級數法 Mean Squared Error=1582.13 Change Per Period B=356.33

幾何級數法 Mean Squared Error=1284.25 Rate of Change Per Period R=1.031943

直線迴歸法 Mean Squared Error=708.73 Intercept(Period Zero Estimate)A=10682.8
Slope(Change Per Period)B=323.72

指數迴歸法 Mean Squared Error=668.45 Period Zero Estimate =10620.37
Rate of Change Per Period R =1.028924

表111 民國 103-107 年南竿鄉人口數預測表

年度		算術級數法	幾何級數法	直線迴歸法	指數迴歸法
實際值	103	7,496			
預測值	103	7,496	7,496	7,496	7,496
	104	7,659	7,688	7,666	7,680
	105	7,823	7,885	7,836	7,870
	106	7,986	8,087	8,007	8,064
	107	8,150	8,294	8,177	8,263

資料來源：本團隊運用 94-103 連江縣南竿鄉人口數預測。

資料說明：

算術級數法 Mean Squared Error=573 Change Per Period B=163.44

幾何級數法 Mean Squared Error=462.17 Rate of Change Per Period R=1.025628

直線迴歸法 Mean Squared Error=348.31 Intercept(Period Zero Estimate)A=6302.1
Slope(Change Per Period)B=170.18

指數迴歸法 Mean Squared Error=337.51 Period Zero Estimate =6274.69
Rate of Change Per Period R =1.026175

表112 民國 103-107 年北竿鄉人口數預測表

年度		算術級數法	幾何級數法	直線迴歸法	指數迴歸法
實際值	103	2,795			
預測值	103	2,795	2,795	2,795	2,795
	104	2,891	2,921	2,871	2,877
	105	2,987	3,053	2,948	2,961
	106	3,083	3,191	3,024	3,049
	107	3,179	3,335	3,101	3,140

資料來源：本團隊運用 94-103 連江縣北竿鄉人口數預測。

資料說明：

算術級數法 Mean Squared Error=469.88 Change Per Period B=95.89

幾何級數法 Mean Squared Error=369.69 Rate of Change Per Period R=1.045178

直線迴歸法 Mean Squared Error=194.65 Intercept(Period Zero Estimate)A=1987.6
Slope(Change Per Period)B=76.38

指數迴歸法 Mean Squared Error=182.39 Period Zero Estimate =1966.85
Rate of Change Per Period R =1.035497

表113 民國 103-107 年莒光鄉人口數預測表

年度		算術級數法	幾何級數法	直線迴歸法	指數迴歸法
實際值	103	1,690			
預測值	103	1,690	1,690	1,690	1,690
	104	1,720	2,583	1,738	1,768
	105	1,750	3,948	1,786	1,850
	106	1,780	6,034	1,835	1,936
	107	1,810	9,223	1,883	2,028

資料來源：本團隊運用 94-103 連江縣莒光鄉人口數預測。莒光鄉採幾何級數法所得之預測值離差過大。

資料說明：

算術級數法 Mean Squared Error=452.63 Change Per Period B=30

幾何級數法 Mean Squared Error=790.13 Rate of Change Per Period R=1.528434

直線迴歸法 Mean Squared Error=238.58 Intercept(Period Zero Estimate)A=1192.9
Slope(Change Per Period)B=48.24

指數迴歸法 Mean Squared Error=304.64 Period Zero Estimate =1064.61
Rate of Change Per Period R =1.05687

表114 民國 103-107 年東引鄉人口數預測表

年度		算術級數法	幾何級數法	直線迴歸法	指數迴歸法
實際值	103	1,571			
預測值	103	1,571	1,571	1,571	1,571
	104	1,638	1,665	1,618	1,624
	105	1,705	1,764	1,665	1,679
	106	1,772	1,869	1,712	1,736
	107	1,839	1,980	1,759	1,796

資料來源：本團隊運用 94-103 連江縣東引鄉人口數預測。

資料說明：

算術級數法 Mean Squared Error=211.63 Change Per Period B=67

幾何級數法 Mean Squared Error=149.39 Rate of Change Per Period R=1.05955

直線迴歸法 Mean Squared Error=83.98 Intercept(Period Zero Estimate)A=1100.2
Slope(Change Per Period)B=47.12

指數迴歸法 Mean Squared Error=73.27 Period Zero Estimate =1089.17
Rate of Change Per Period R =1.040625

經上述四種統計方式計算所得之值取平均值後，預測 107 年，連江縣總人口數可達 15,051 人，其中南竿鄉 8,221 人最多，北竿鄉 3,189 人次之，莒光鄉 1,908 人，東引鄉 1,844 人。彙整民國 104-107 年連江縣及各鄉人口數預測，茲整理如表 115 所示。

表115 民國 104-107 年連江縣及各鄉人口數預測表

年度	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	連江縣
104	7,674	2,890	1,743	1,636	13,918
105	7,854	2,987	1,796	1,703	14,289
106	8,036	3,087	1,851	1,772	14,667
107	8,221	3,189	1,908	1,844	15,051

資料來源：本團隊運用 94-103 連江縣各鄉人口數，採算術級數、幾何級數、直線迴歸、指數迴歸統計後之平均值。而莒光鄉人口預測之四種統計方式中，由於幾何平均法之平均離差過大，捨棄不用，僅採其他三種方式所得預測值來計算平均值。

4. 連江縣及各鄉平均戶量預測

連江縣及各鄉平均每戶人口數預測，與人口數預測方法相同，主要採算術級數法、幾何級數法、直線迴歸法及指數迴歸法四種方式之平均值來計算。經計算後，民國 104 至 107 年連江縣平均戶量為 5.16 至 5.08 人，其中以莒光鄉平均戶量最高，平均每戶可達 5.87 至 5.97 人，逼近 6 人，其次為北竿鄉、東引鄉及南竿鄉，茲整理如表 116 所示。平均戶量預測之主要目的為預測 104-107 連江縣人口成長之住宅需求戶數，理論上，將前述預測人口數除以平均戶量便可得出未來住宅需求戶數。

表116 民國 104-107 年連江縣及各鄉平均戶量預測表

民國	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	連江縣
104	5.06	5.49	5.87	4.80	5.16
105	5.00	5.53	5.90	4.88	5.13
106	4.94	5.57	5.94	4.97	5.10
107	4.87	5.61	5.97	5.06	5.08

資料來源：本團隊運用民國 94-103 年間，即過去十年之連江縣各鄉平均戶量，採算術級數、幾何級數、直線迴歸、指數迴歸四種方法計算後之平均值。

5. 連江縣各鄉住宅需求總量分析與預測

整體住宅需求預測方面，本團隊運用過去數據統計可知，民國 103 年度連江縣現有戶籍數為 2,474 戶，住宅存量為 2,489 戶，將兩者相減後得出目前住宅短缺數為-15，再加上預估可能的空屋準備 5%，計算結果為 -15，顯示目前住宅存量仍略大於戶籍數，市場供需狀況仍小幅供過於求。但近年來連江縣人口數年增率快速增加，也將連帶拉動當地的戶數成長。經過多種統計方式取平均值後，可以得知民國 104-107 年的住宅市場將呈現供不應求，民國 104-107 年預測需求戶數將分別增加 235 戶、91 戶、92 戶及 96 戶。且最快在民國 104 年時，預測需求戶數會超過住宅存量，整體住宅供需將呈現供不應求。另一方面，住宅需求數也將逐年增加，由公式可推算出 104 年的住宅需求數將由負轉正，從前一年的-16 戶增長到 235 戶，並且逐年增加，累計未來四年住宅需求數將擴增至 498 戶。連江縣整體住宅需求數的預測可見於表 117。

表 118 至表 121 則分別為南竿鄉、北竿鄉、莒光鄉、東引鄉的人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測。由表 119 可知，民國 103 年南竿鄉現有戶籍數為 1,428 戶，住宅存量為 1,386 戶，將現有戶籍數與住宅存量的相減，已可得知目前住宅短缺數為 42 戶，加上空屋準備 5%，住宅需求數實為 44 戶，未來四年將隨著人口成長而逐年增加，預測民國 104 到 107 年每年住宅需求數為 91、59、60、62 戶，在 107 年時，假設都沒有新的住宅供給進入市場，由於人口與家戶成長，累計住宅需求數將會達到 316 戶。

再來觀察北竿鄉，表 120 中，民國 103 年戶籍數為 475 戶，住宅存量為 506 戶，將現有戶籍數與住宅存量的相減，已可得知住宅短缺數為-31 戶，顯示目前住宅市場仍處於供過於求的狀態，加上空屋準備 5%，住宅需求數實為-33 戶。但最快到民國 104 年，住宅需求數將由負轉正，從-33 戶轉為 55 戶，呈現供不應求。未來四年將隨著人口成長而逐年增加，預測民國 104 到 107 年每年住宅需求數為 55、15、14、15 戶，在 107 年時，假設都沒有新的住宅供給進入市場，由於人口與家戶成長，累計住宅需求數將會達到 66 戶。

以莒光鄉為例，相較於其他鄉，莒光鄉未來四年市場供需預測仍將呈現供過於求，不過供給過剩的戶數由 26 戶下降到 4 戶，逐漸逼近供需平衡，數據請參考表 120。莒光鄉民國 103 年目前戶籍數為 266 戶，住宅存量為 322 戶，將現有戶籍數與住宅存量的相減，已可得知住宅短缺數為-56 戶，顯示目前住宅市場仍處於供過於求的狀態。但由於人口增加幅度不大，民國 104 到 107 年，所增加的住宅需求數分別為 33、7、8、7 戶，累計住宅需求數僅 55 戶，而仍未超過市場多出的供給量 59 戶。因此，預測到 107 年，累計住宅需求數為-4 戶，市場供需仍呈現供過於求。

接著來分析東引鄉住宅供需，請參考表 121。東引鄉民國 103 年現有戶籍數為 305 戶，住宅存量為 252 戶，將現有戶籍數與住宅存量的相減，已可得知住宅短缺數為 53 戶，顯示目前住宅市場處於供不應求，加上空屋準備 5%，住宅需求數實為 56 戶。預測到民國 107 年，住宅需求數將逐年增加 38、8、8、8 戶，市場供需將持續呈現供不應求。預測在 107 年時，假設都沒有新的住宅供給進入市場，由於人口與家戶成長，累計住宅需求數將會達到 118 戶。

從 104-107 年累計住宅需求數來觀察，詳表 122 彙整表所示。整體而言，連江縣累計住宅需求戶數為 498 戶，其中又以南竿鄉 316 戶最高，其次為東引鄉 118 戶，北竿鄉 66 戶，莒光鄉為 4 戶。其中，由於南竿鄉由於人口與家戶成長較快且為連江縣四箱中人口最多之區域，預估至 107 年累計住宅需求 316 戶最高，亟待解決，其次為東引鄉。

經彙整住宅供需狀況，如圖 17 及圖 18 所示。連江縣 104-107 年之整體住宅需求量將呈現供不應求之趨勢，每年平均會有 124 戶左右之新增住宅需求存在。進一步分析各鄉住宅供需狀況，預測到民國 107 年，除莒光鄉仍供過於求外，南竿、北竿、東引三鄉住宅供需仍將呈現供不應求。

表117 民國 104-107 年連江縣人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表

年度	預測需求戶數	住宅存量	住宅短缺數	住宅需求數	累計住宅需求數
103	2,474	2,489	-15	-16	
104	2,698			235	219
105	2,785			91	310
106	2,873			92	402
107	2,964			96	498

資料說明：

1. 預測需求戶數=預測人口數/預測平均戶量。
2. 住宅短缺數=預測需求戶數-住宅存量。負值表示供過於求，正值表示供不應求。
3. 住宅需求數=(當年度預測需求戶數-上一年度預測需求戶數) *(1+5%)+住宅短缺數。5%為空屋準備。

表118 民國 104-107 年連江縣南竿鄉人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表

年度	預測需求戶數	住宅存量	住宅短缺數	住宅需求數	累計住宅需求數
103	1,428	1,386	42	44	
104	1,515			91	135
105	1,571			59	194
106	1,628			60	254
107	1,687			62	316

資料說明：

1. 預測需求戶數=預測人口數/預測平均戶量。
2. 住宅短缺數=預測需求戶數-住宅存量。負值表示供過於求，正值表示供不應求。
3. 住宅需求數=(當年度預測需求戶數-上一年度預測需求戶數) *(1+5%)+住宅短缺數。5%為空屋準備。

表119 民國 104-107 年連江縣北竿鄉人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表

年度	預測需求戶數	住宅存量	住宅短缺數	住宅需求數	累計住宅需求數
103	475	506	-31	-33	
104	527			55	22
105	541			15	37
106	554			14	51
107	568			15	66

資料說明：

1. 預測需求戶數=預測人口數/預測平均戶量。
2. 住宅短缺數=預測需求戶數-住宅存量。負值表示供過於求，正值表示供不應求。
3. 住宅需求數=(當年度預測需求戶數-上一年度預測需求戶數) *(1+5%)+住宅短缺數。5%為空屋準備。

表120 民國 104-107 年連江縣莒光鄉人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表

年度	預測需求戶數	住宅存量	住宅短缺數	住宅需求數	累計住宅需求數
103	266	322	-56	-59	
104	297			33	-26
105	304			7	-19
106	312			8	-11
107	319			7	-4

資料說明：

1. 預測需求戶數=預測人口數/預測平均戶量。
2. 住宅短缺數=預測需求戶數-住宅存量。負值表示供過於求，正值表示供不應求。
3. 住宅需求數=(當年度預測需求戶數-上一年度預測需求戶數) *(1+5%)+住宅短缺數。5%為空屋準備。

表121 民國 104-107 年連江縣東引鄉人口與家戶成長及空屋準備之住宅需求預測表

年度	預測需求戶數	住宅存量	住宅短缺數	住宅需求數	累計住宅需求數
103	305	252	53	56	
104	341			38	94
105	349			8	102
106	357			8	110
107	365			8	118

資料說明：

1. 預測需求戶數=預測人口數/預測平均戶量。
2. 住宅短缺數=預測需求戶數-住宅存量。負值表示供過於求，正值表示供不應求。
3. 住宅需求數=(當年度預測需求戶數-上一年度預測需求戶數) *(1+5%)+住宅短缺數。5%為空屋準備。

表122 民國 104-107 年連江縣累計住宅需求預測與市場供需狀況彙整表

年度	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	連江縣
104	135	22	-26	94	219
105	194	37	-19	102	310
106	254	51	-11	110	402
107	316	66	-4	118	498
市場供需	供不應求	供不應求	供過於求	供不應求	供不應求

資料說明：規劃團隊預估。本表為連江縣及各鄉分別預估，並非直接加總所得。

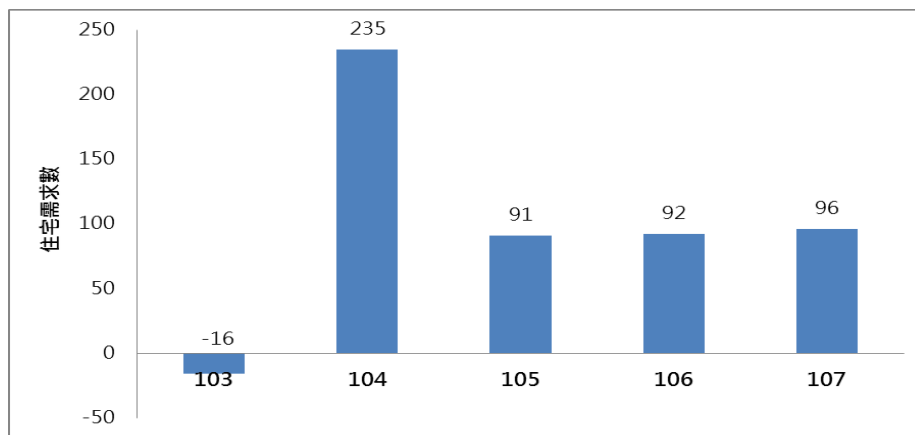


圖17 連江縣 104-107 年人口及家戶成長住宅需求推估圖

資料來源：本團隊推估。

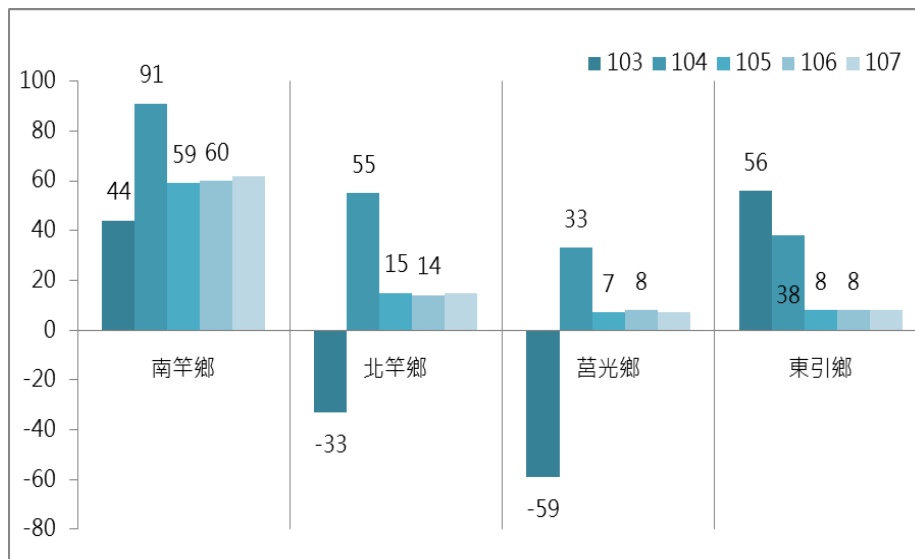


圖18 連江縣各鄉 104-107 年人口及家戶成長住宅需求推估圖

資料來源：本團隊推估。

(二) 連江縣社會住宅需求量之推估

住宅法第三條規定，社會住宅指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供百分之十以上比例出租予特殊情形或身份者之住宅，而其中所謂的特殊情形或身份者，根據住宅法第四條共有十二項：(1)低收入戶(2)特殊境遇家庭(3)育有未成年子女三人以上(4)於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲(5)六十五歲以上之老人(6)受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女(7)身心障礙者(8)感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者(9)原住民(10)災民(11)遊民(12)其他經中央主管機關認定者。

以問卷調查中，針對有購屋願意之受訪者且未來四年有打算購買合宜住宅者，透過連江縣常住戶數 1,711 戶、有意願購屋比例及想要購買合宜住宅戶數比例來推估，未來四年連江縣民眾想要購買合宜住宅需求戶數高達 1,206 戶。從購買戶數來看，以 1 戶最多，推估所需戶數為 619 戶。以行政區來看，南竿鄉所需的戶數最多，其次為北竿鄉、莒光及東引鄉，詳請見表 123。

表123 連江縣合宜住宅需求總量推估

合宜住宅 所需戶數	南竿	北竿	莒光	東引	連江縣 總計	總戶數推算	等比例 推算
1 戶	282	59	45	45	431	431	619
2 戶	62	33	23	16	134	268	385
3 戶	19	3	6	3	31	93	133
4 戶	2	3	0	2	7	28	40
5 戶以上	1	2	1	0	4	20	29
家人均無意願	11	4	3	0	18	0	0
總計	377	104	78	66	625	840	1,206

資料說明：

- 1.篩選問卷中受訪者願意購屋(題目 2-2-0)及未來四年想承購合宜宅戶數(題目 2-2-9)兩題所得知結果。
- 2.等比例推算依據受訪者所回答承購合宜宅戶數需求比例，再依問卷中回答有購屋意願人數及連江縣常住戶數 1,711 戶來估算。依問卷統計，有意願購屋比例為 52.5%。等比例推算即將常住戶數乘以有意願購屋比例再乘以受訪者合宜住宅所需戶數比例來推算。

社會住宅的深層意義不僅是居住協助的提供，更在落實全方位的人道精神和基本人權；因此，欲落實此目標，需要長期、完整、包含不同年期之綜合計畫。我國的社會住宅規劃目前仍處於起步階段，為發揮政府之弱勢照護責任，首要面對之社會議題應著眼於弱勢族群；因此，本團隊利用統計資訊及問卷回收成果推估連江縣弱勢族群所需之住宅量，再以之推估連江縣政府應提供之社會住宅量，以求協助滿足弱勢者之居住需求。

1. 連江縣弱勢族群人數現況清查

根據連江縣 104 年 5 月最新公告的數據，住宅法規定之十二項弱勢族群人數於連江縣登記有案之人口數為 1,995 人，占連江縣總人口數的 15.98%（無育有未成年子女三人以上和受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女等兩項資料）。其中，65 歲以上之老人（1,198 人）占連江縣總人口比例最高：9.60%；身心障礙者（451 人）次之：3.61%；原住民人口（184 人）第三：占 1.47%；低收入戶人口（130 人）：1.04%；特殊境遇家庭（32 人）：占 0.26%；其他於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、災民及遊民的人數均為 0 人。數據顯示連江縣十二項弱勢族群中以六十五歲以上的老人、身心障礙者、原住民和低收入戶為大宗。相關統計資料請見表 124。

表124 104 年連江縣 12 項弱勢者人數表

弱勢族群分類	104 年弱勢者人口數 (人)	該項目占總人口百分比 (%)
低收入戶人數	130	1.04%
特殊境遇家庭申請人數	32	0.26%
育有未成年子女三人以上	-	-
於安置教養機構或寄養家庭 結束安置無法返家	0	-
六十五歲以上之老人	1,198	9.60%
受家庭暴力或性侵害之受害 者及其子女	-	-
身心障礙者	451	3.61%
感染人類免疫缺乏病毒者或 罹患後天免疫缺乏症候群者 (通報數)	0	0%
原住民	184	1.47%
災民 (領取急難現金救助人數)	0	0%
遊民 (受理/查報遊民人數)	0	0%
其他經中央主管機關認定	-	-
合計	1,995	15.98%
連江縣總人口數	12,485	100%

資料來源：連江縣政府民政局社會課、衛生福利部疾病管制署（104 年 5 月）

以行政區觀察，四大主要弱勢族群之人口總數以南竿鄉 1,158 人為最，占南竿鄉總人數 15.51%；其次為北竿鄉 405 人（17.51%）；莒光鄉 250 人（3.35%）；東引鄉 150 人（2.01%）。顯示低收入人數、身心障礙人數、原住民及 65 歲以上老人人數較多，其原因可能是南竿鄉人口數多，交通及醫療資源相對其他鄉較為完整，弱勢者人數相較於其他區域也較多。在 65 歲以上老人方面，各鄉老人比例都於 6% 以上，又以莒光鄉老人占比 11.74% 最高，詳請見表 125。

表125 104年連江縣四鄉四大弱勢者人數分布表

行政區	低收入人數	身心障礙人數	原住民人數	65歲以上老人 人數	前四項弱勢族 群總人數
南竿鄉 ²	74 (0.99%)	280 (3.75%)	106 (1.42%)	698 (9.35%)	1,158 (15.51%)
北竿鄉 ³	29 (1.25%)	94 (4.06%)	37 (1.60%)	245 (10.59%)	405 (17.51%)
莒光鄉 ⁴	14 (0.97%)	50 (3.47%)	17 (1.18%)	169 (11.74%)	250 (17.36%)
東引鄉 ⁵	13 (1.03%)	27 (2.14%)	24 (1.90%)	86 (6.80%)	150 (11.87%)
合計 ⁶	130 (1.04%)	451 (3.61%)	184 (1.47%)	1,198 (9.60%)	1,963 (15.72%)

資料來源：連江縣政府民政局社會課。() 括弧內數值為該人數占該區人口數的百分比。

根據住宅法中社會住宅的定義：「社會住宅是指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供百分之十以上比例出租予特殊情形或身份者之住宅」。因此，本團隊於社會住宅需求量之推估計算，採用「弱勢者數量乘以十倍」方式計算社會住宅的全安置量。計算方式如下：

$$\text{連江縣社會住宅需求量} = \{ \text{目前弱勢者的統計人口數} / \text{戶量}^7 (\text{人} / \text{戶}) * 10 \}$$

若以此方式推估社會住宅，全安置戶數高達 1,963 戶，而全連江縣目前住宅存量僅 2,489 戶，顯然不符合比例原則。造成此情境之可能原因是數據的重覆計算的：十二類弱勢族群交叉重覆的項目眾多，但因目前統計資料有限，僅能得知各項弱勢者總數，無法剔除重複家戶，故難確認該十二類弱勢家戶統計數量以有效推估社會住宅的需求。除數據的問題外，欲瞭解真正需要照顧之弱勢家戶數量，必需增加弱勢家戶的篩選條件，排除已受安置或照顧者，如此才能計算出真正需要社會住宅供給之弱勢家戶數量。

要達到全安置的社會住宅量，必需要長時間的規劃，規劃單位建議可參考內政部於 100 年度「我國社會住宅推動策略規劃」中基於六類經濟或社會弱勢家庭中無自有住宅且有意願入住社會住宅者推估之社會住宅需求量 (124 戶)，以住宅存量 5%⁸為連江縣長期社會住宅存量之目標。

2. 問卷調查社會住宅承租戶數統計

從問卷調查成果觀察，南竿鄉承租社會住宅之需求量最高。透過問卷統計與推算，未來四年民眾欲承租社會住宅之需求戶數高達 355 戶。再依租屋意願與常住戶數推算，未來四年連江縣之社會住宅需求量預估約為 355 戶。然而，此 355 戶社會住宅需求為本團隊由問卷調查成果為基準所進行的推估，其需求為所有「有意願承租社會住宅」者，為包含弱勢家戶及非弱勢家戶之總需求，後續將再進一步條件篩選，以分離出弱勢家戶之優先租屋協助對象需求。

²南竿鄉總人口數：7,468 人。

³北竿鄉總人口數：2,313 人。

⁴莒光鄉總人口數：1,440 人。

⁵東引鄉總人口數：1,264 人。

⁶連江縣總人口數：12,485 人。

⁷戶量因需求而異 (全數安置最大戶量=1)。

⁸此處推估之 124 戶約為 103 年連江縣普通家戶數 (2,489 戶) 的 5%；此比例為社會住宅聯盟建議我國社會住宅應占住宅存量之比例 (5%) 及台北市設定之社會住宅占住宅存量比例 (5%) 目標值，故本團隊建議連江縣政府之長期社會住宅存量以住宅存量之 5% 為目標。

表126 連江縣社會住宅需求總量推估

社會住宅 所需戶數	南竿	北竿	莒光	東引	總計	總戶數推 算	等比例推算
1 戶	72	26	20	18	136	136	201
2 戶	20	6	2	1	29	58	86
3 戶	3	2	0	1	6	18	27
4 戶	1	0	0	1	2	8	12
5 戶以上	4	0	0	0	4	20	30
家人均無意願	3	2	1	1	7	0	0
總計	103	36	23	22	184	240	355

資料說明：

- 1.篩選問卷中受訪者願意租屋(題目 2-3-0)及未來四年想承租社會住宅戶數(題目 2-3-9)兩題所得知結果。
- 2.等比例推算依據受訪者所回答承租社會住宅戶數需求比例，再依問卷中回答有租屋意願人數及連江縣常住戶數 1,711 戶來估算。依問卷統計，有意願租屋比例為 16.1%。等比例推算即將常住戶數乘以有意願租屋比例再乘以受訪者社會住宅所需戶數比例來推算。

3. 弱勢家戶社會住宅承租戶數統計

目前國外對於社會住宅的供給對象大多為平均薪資所得較低的家庭，但從連江縣弱勢家戶分布情形來觀察，65 歲以上老人最多，其次分別為身心障礙者、原住民及低收入戶，政策導向應優先對於上述四類作租金補貼，因此建議以上述四類弱勢家戶作為首要提供社會住宅的對象，篩選其名下無自有住宅戶數及其社會住宅承租意願作為短期目標。根據本案問卷調查提供的資料，將上述四類戶數扣除掉產權自有戶，可以得知上述四類弱勢家戶中，名下無自有住宅的戶數為 161 戶，其中就弱勢家戶類型分別來觀察，65 歲以上老人為 95 戶、低收入戶為 22 戶、身心障礙者為 37 戶，原住民為 7 戶，相關統計資料請見表 127。

表127 問卷調查弱勢家戶名下有無住宅戶數與分佈比例表

弱勢家戶類型	名下有自己房屋		名下沒有自己房屋		總計
	戶數	比例(%)	戶數	比例(%)	
65 歲以上老人	217	70.7%	95	59%	312
低收入戶	28	9.1%	22	14%	50
身心障礙者	45	14.7%	37	23%	82
原住民	17	5.5%	7	4%	24
總計	307	100.0%	161	100%	468

資料來源：本案問卷調查統計。

進一步分析連江縣弱勢家戶重複計算情形。在連江縣弱勢家戶 468 戶中，包含兩項弱勢家戶類型者有 56 戶，包含三項弱勢家戶類型者有 2 戶，剔除包含多項弱勢家戶類型之重複家戶後，實際弱勢家戶總數為 410 戶。而 410 戶弱勢家戶中，其中名下沒有自己房屋的戶數為 136 戶。後續將以名下沒有自己房屋的弱勢家戶數 136 戶，來推估連江縣弱勢家戶優先租屋協助對象。

4. 社會住宅優先租屋協助對象之戶數統計

經剔除重複之弱勢家戶後，名下無住宅之弱勢家戶數對於社會住宅承租意願都相當高，經統計名下無住宅之弱勢家戶中，高達八成以上都表示「一定會」或「可能會」承租社會住宅。以各鄉來分析，仍以南竿鄉有意承租社會住宅最高，其次為北竿鄉、莒光鄉、東引鄉。

表128 民國 104-107 年問卷調查名下無住宅之弱勢家戶承租社會住宅意願比例表

社會住宅承租意願	南竿鄉		北竿鄉		莒光鄉		東引鄉		連江縣總計	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
一定會	16	40.0%	5	41.7%	3	42.9%	3	42.9%	27	40.9%
可能會	20	50.0%	7	58.3%	3	42.9%	3	42.9%	33	50.0%
可能不會	3	7.5%	0	0.0%	1	14.3%	0	0.0%	4	6.1%
一定不會	1	2.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	14.3%	2	3.0%
總計	40	100%	12	100%	7	100%	7	100%	66	100%

資料來源：本案問卷調查統計，經剔除重複計算後，名下無住宅之弱勢家戶 樣本數為 136 戶。

深入分析名下無住宅之弱勢家戶想要承租社會住宅的戶數，來推估優先租屋協助對象戶數，計算連江縣優先租屋協助對象總戶數為 83 戶。其中，又以南竿鄉 60 戶為最多，其次為北竿鄉 14 戶、東引鄉 6 戶，莒光鄉所需戶數最少，僅 3 戶。

以區位篩選而言，若以需求量為優先衡量與辦區位之條件，則南竿鄉為連江縣政府應最優先提供社會住宅之行政區；其次則依序為北竿鄉、莒光鄉及東引鄉。相關需求量統計資訊請見表 129。

表129 民國 104-107 年問卷調查名下無住宅之弱勢家戶承租社會住宅需求戶數推估表

社會住宅需求戶數	南竿鄉	北竿鄉	莒光鄉	東引鄉	連江縣總計
1 戶	30	5	3	4	42
2 戶	7	3	0	1	11
3 戶	2	1	0	0	3
5 戶	2	0	0	0	2
家人均無意願	4	1	0	0	5
總計	45	10	3	5	63
總戶數推估	60	14	3	6	83

資料來源：本案問卷調查統計，經剔除重複計算後，名下無住宅之弱勢家戶有效樣本數為 136 戶。

(三) 小結

根據民國 94 - 103 年連江縣人口成長趨勢與模型預測，為因應人口成長所帶來的家戶成長，並考量現有住宅存量狀況及可能空屋準備，預估民國 104-107 年整體家戶住宅總需求為 498 戶，換言之，民國 104-107 年，平均每年需增加約 124 戶住宅供給，才能達成整體住宅供需平衡，作為未來分期分區提供之住宅供給數量依據。

另外，參考連江縣問卷統計結果，將問卷所得現有住宅需求予以區分為優先租屋協助對象、潛在租屋協助對象、普通家戶購屋需求三類，請參考圖 19。其中，優先租屋協助對象，為無自有住宅、65 歲以上老人、低收入戶、原住民、身心障礙等弱勢家戶租屋需求，合計 83 戶。潛在租屋協助對象，中低收入家戶或在連江工作家戶租屋需求，經計算為 335 戶，扣除掉弱勢家戶租屋需求 83 戶，實際潛在租屋協助戶數為 227 戶。普通家戶購屋需求，惟一般家戶合宜住宅購屋需求，合計 1,206 戶。透過問卷調查，反應市場對於合宜或社會住宅需求外，特別是最需協助的弱勢家戶租屋需求，進而研擬未來縣民住宅租售比。規劃團隊建議未來縣民住宅中，優先租屋、潛在租屋、購屋比為 1：3.3：14.5。

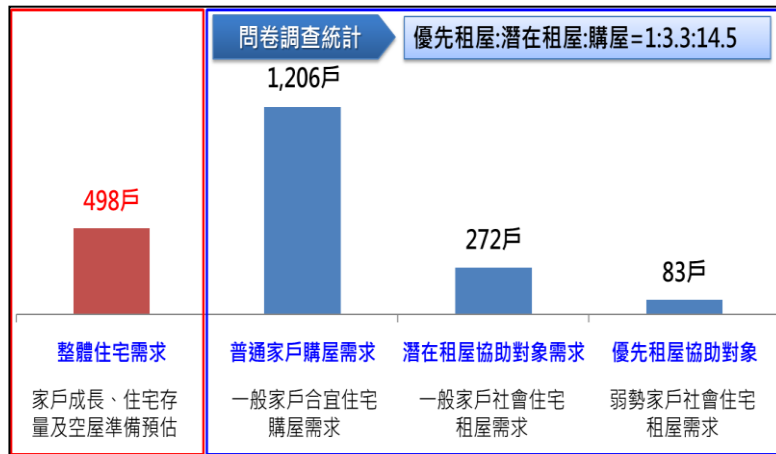


圖19 連江縣 104-107 年住宅需求統計圖

資料來源：本團隊推估。

二、住宅供給預測

(一) 開發率圖說及未來可興建住宅戶數統計

從相關上位為計畫均指出，連江縣各鄉住宅區及商業區土地開闢率不高，為進一步了解連江縣土地開闢率過低與土地利用現況，以釐清連江縣各村住宅區、商業區土地利用現況並建議未來開闢率有待提升之村落，透過 103 年內政部國土測繪中心「通用版電子地圖成果資料發展統計彙編圖」與土地使用分區圖資套疊，計算現況建物面積與土地使用計畫面積範圍，以求得各村住宅區及商業區土地開發率⁹。

1. 連江縣都市計畫住宅及商業使用分區現況分析方法及研究限制

本團隊依 100 年發布「變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)書」、102 年「變更連江縣東引地區風景特定區計畫(第一次通盤檢討)」、103 年發布「變更連江縣莒光地區風景特定區計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更連江縣(南竿地區)風景特定區計畫(第二次通盤檢討)案(第四階段)書」報告書中所核定之都市計畫使用分區圖，套疊本團隊向內政部國土測繪中心購置之 103 年「通用版電子地圖成果資料發展統計彙編圖」後計算而成。

在研究限制上，因連江縣都計通盤檢討圖資座標系統採 67 座標定位系統且含 Z 值鎖定，與國土測繪中心所採 97 座標定位系統明顯不同。因此，在不同座標定位系統下，兩者圖面存在嚴重大幅偏移問題甚難解決。但經本團隊多次校正，已將平均偏移誤差降低至 1 至 2 公尺範圍內，以期能較準確、客觀衡量目前連江縣住宅及商業區土地開發狀況。

2. 連江縣各鄉、村之現行都市計畫住宅區使用現況

根據本團隊計算，從各鄉整體來觀察，連江縣各鄉住宅區開發率以東引鄉 42.08% 為最高，其次依序為南竿鄉 27.17%、北竿鄉 25.26% 及莒光鄉 23.81%；全縣平均住宅區開發率為 25.72%，顯示住宅區開發率仍有提升的空間。

以各村來觀察，北竿鄉中以后沃村 39.81% 為最高，橋仔村 11.68% 最低，推測原因可能跟地形、地勢有關，后沃村屬平地，開發較易，橋仔村則屬於小漁港，靠山，發展較受限。東引鄉部分，東引島上中柳及樂華由於兩村相鄰，開發較為密集，故開發率稍高；西引島部分，僅有西引島部分有零散分布三戶，中柳及樂

⁹ 由於開闢率為都市計畫專門用語，其計算公式可涵蓋法定空地或既成巷道，詳細計算公式請參考附錄十工務局所提供計算公式參考。由於本團隊僅採計建物投影面積與計畫面積，並未納入既有巷道或法定空地，可能低估連江實際開闢狀況，為避免與開闢率混淆，特名開發率，以資區別。

華兩村開發率分別為 43.04%及 39.25%。莒光鄉中以西莒田沃村開發率 57.35%為最高，東莒大坪村 12.12%為最低。南竿鄉中以福沃村 39.15%為最高，四維村 5.45%為最低，其中津沙村由於沒有劃設住宅區緣故，所以無法由本調查得知開發率。各村住宅區開發率詳細數據請見表 130。

以目前連江縣各鄉通盤檢討訂定之建蔽率及容積率如下，北竿鄉住宅區建蔽率 60%容積率 180%，東引鄉住宅區建蔽率 60%容積率 180%，莒光鄉住宅區建蔽率 60%容積率 180%，南竿鄉住宅區建蔽率 80%容積率 200%。由此推估未來可建築樓地板面積後，再以每戶住宅面積 120 平方公尺來推估，假設目前連江各鄉住宅區可興建土地均完成開發，預估北竿鄉可興建 1,187 戶，東引鄉 220 戶，莒光鄉 486 戶，南竿鄉 2,889 戶，總計共可興建 4,782 戶住宅，顯示各鄉住宅區開發率仍有提升的空間，詳細數據請見表 130。

表130 各村住宅區開發率與預估可興建住宅統計 (單位：公頃、百分比、平方公尺、戶)

鄉別	村別	建物面積	計畫面積	開發率	預估尚可興建樓地板面積(m ²)	預估可興建住宅戶數
北竿鄉	塘岐村	1.22	5.7	21.40%	48,343.6	402
	后沃村	0.41	1.03	39.81%	6,706.7	55
	板里村	0.54	1.65	32.73%	11,975.2	99
	白沙村	0.35	2.21	15.84%	20,102.8	167
	橋仔村	0.55	4.71	11.68%	44,919.0	374
	芹壁村	0.43	1.44	29.86%	10,890.2	90
	小計	3.5	16.74	20.91%	142,937.6	1,187
東引鄉	中柳村	1.36	3.16	43.04%	19,479.0	162
	樂華村	0.42	1.07	39.25%	7,067.3	58
	小計	1.78	4.23	42.08%	26,546.3	220
莒光鄉 (西莒)	西坵村	0.22	1.52	14.47%	14,064.4	117
	田沃村	0.78	1.36	57.35%	6,256.1	52
	青帆村	0.42	1.195	35.15%	8,433.0	70
	小計	1.42	4.075	34.85%	28,753.5	239
莒光鄉 (東莒)	大坪村	0.24	1.98	12.12%	18,351.7	152
	福正村	0.17	1.23	13.82%	11,512.5	95
	小計	0.41	3.21	12.77%	29,864.2	247
莒光鄉	總計	1.83	7.285	25.12%	58,617.7	486
南竿鄉	復興村	1.86	5.74	32.40%	61,993.6	516
	介壽村	2.39	7.33	32.61%	79,003.4	658
	福沃村	0.92	2.35	39.15%	22,891.5	190
	清水村	0.83	3.27	25.38%	39,090.3	325
	珠螺村	0.26	1.25	20.80%	15,765.2	131
	馬祖村	0.43	1.25	34.40%	13,023.5	108
	四維村	0.3	5.5	5.45%	83,319.9	694
	津沙村	-	-	-	0	0
	仁愛村	0.74	2.75	26.91%	32,119.3	267
連江縣	總計	7.73	29.44	26.26%	347,206.7	2,889

資料說明:可興建戶數採小數點以下位數無條件捨棄計算之。由於連江都計通盤檢討圖資與國土測繪中心建物現況圖資座標有偏移誤差，歷經多次調整校正，計畫面積與都市計畫圖所記載之面積，仍有部分落差，特此說明。

資料來源:本專案彙整。

3. 各鄉村現行都市計劃商業區使用現況

根據本團隊計算，連江縣各鄉商業區開發率以北竿鄉 80.87% 為最高，其次依序為東引鄉 54.70%、南竿鄉 49.57% 及莒光鄉 21.28%；全縣平均商業區開發率為 47.58%，顯示除莒光鄉開發率偏低外，北竿、東引、南竿等三鄉商業區開發率均接近五成或五成以上。

四鄉五島中並非每個村落都有商業區劃設。北竿鄉各村開發率中，則以塘岐村高達 94.51% 最高，僅零星商業區土地無建物興建，后沃村 29.17% 為最低，其餘村落並無商業區劃設。東引鄉商業區主要還是集中相鄰的樂華、中柳兩村，開發率以樂華村 66.67% 為最高，中柳村 54.39% 次之。莒光鄉東西莒兩島中，東莒島只有大坪村有劃設商業區，現況開發率為 34.48%，西莒島中以青帆村 48.15% 為最高，田沃村 15.08% 最低，與因莒光鄉行政中心位居青帆村，周邊建物與居住人口較多有關。各村商業區土地開發率，詳細數據請見表 131。

以目前連江縣各鄉通盤檢討訂定之建蔽率及容積率如下，北竿鄉商業區建蔽率 80% 容積率 240%，東引鄉商業區建蔽率 80% 容積率 240%，莒光鄉商業區建蔽率 80% 容積率 240%，南竿鄉商業區建蔽率 80% 容積率 360%。由此推估未來可建築樓地板面積後，再以每戶住宅面積 120 平方公尺來推估，假設目前連江各鄉商業區可興建土地均完成開發，預估北竿鄉可興建 34 戶，東引鄉 84 戶，莒光鄉 293 戶，南竿鄉 278 戶，總計共可興建 689 戶住宅，詳細數據請見表 132。

表131 各村商業區開發率與預估可興建住宅統計 (單位：公頃、百分比、平方公尺、戶)

鄉別	村別	建物面積	計畫面積	開發率	預估尚可興建樓地板面積(m ²)	預估可興建住宅戶數
北竿鄉	塘岐村	0.86	0.91	94.51%	851.9	7
	后沃村	0.07	0.24	29.17%	3,351.0	27
	板里村	-	-	-	0	0
	白沙村	-	-	-	0	0
	橋仔村	-	-	-	0	0
	芹壁村	-	-	-	0	0
	小計	0.93	1.15	80.87%	4,202.9	34
東引鄉	中柳村	1.24	2.28	54.39%	9,972.4	83
	樂華村	0.04	0.06	66.67%	203.8	1
	小計	1.28	2.34	54.70%	10,176.2	84
莒光鄉 (西莒)	西坵村	-	-	-	0	0
	田沃村	0.27	1.79	15.08%	29,073.6	242
	青帆村	0.13	0.27	48.15%	2,704.5	22
	小計	0.4	2.06	19.42%	31,778.2	264
莒光鄉 (東莒)	大坪村	0.1	0.29	34.48%	3,575.4	29
	福正村	-	-	-	0	0
	小計	0.1	0.29	34.48%	3,575.4	29
莒光鄉	總計	0.5	2.35	21.28%	35,353.6	293
南竿鄉	復興村	-	-	-	-	0
	介壽村	0.47	1.8	26.11%	25,604.4	213
	福沃村	0.38	0.62	61.29%	4,575.8	38
	清水村	0.13	0.19	68.42%	1,178.0	9
	珠螺村	-	-	-	-	0
	馬祖村	0.74	0.86	86.05%	2,243.8	18
	四維村	-	-	-	-	0

鄉別	村別	建物面積	計畫面積	開發率	預估尚可興建樓地板面積(m ²)	預估可興建住宅戶數
	津沙村	-	-	-	-	0
	仁愛村	-	-	-	-	0
	小計	1.72	3.47	49.57%	33,602.1	278
連江縣	總計	4.43	9.31	47.58%	83,334.8	689

資料說明:預估可興建戶數採小數點以下位數無條件捨棄計算之。由於連江都計通盤檢討圖資與國土測繪中心建物現況圖資座標有偏移誤差，歷經多次調整校正，計畫面積與都市計畫圖所記載之面積，仍有部分落差，特此說明。

資料來源:本專案彙整。

以目前住宅區及商業區可建築用地開發狀況與未來預估可建住宅戶數來觀察(請見表 132)，假設現有可建築用地完全開發，且以每戶住宅 120 平方公尺來計算，總計預估可開發 5,471 戶，其中南竿鄉可開發住宅 3,167 戶最多，北竿鄉 1,221 戶次之，莒光 779 戶，東引 304 戶最少。

表132 連江縣各鄉住宅及商業區未開發土地可建住宅戶數統計表(單位:戶數)

鄉別	住宅區可建戶數預估	商業區可建戶數預估	總計
北竿鄉	1,187	34	1,221
東引鄉	220	84	304
莒光鄉	486	293	779
南竿鄉	2,889	278	3,167
總計	4,782	689	5,471

資料說明:預估可興建戶數採小數點以下位數無條件捨棄計算之。

資料來源:本專案彙整。

4. 連江縣住宅區及商業區未開發土地地主初步訪談結果分析

從圖資套繪可知，目前連江縣住宅區及商業區可開發土地仍多，為進一步了解地主不願意開發之原因，本中心透過地籍圖套繪，取得住宅區及商業區大面積空地地段號，並透過地政事務所取得土地所有權人聯絡資料，試圖更進一步地了解地主無法開發之原因與可能所需要之協助。¹⁰

在住宅區土地方面，經過實際訪談發現，地主有很高的開發意願，但由於都委會審核無法通過，導致無法開發。受訪地主對於與縣府合建國民住宅意願也很高，也向都委會申請兩次，但都無法通過，因而閒置了近十年。

在商業區土地方面，實際訪談後，祖厝惜售、未臨路為土地無法開發原因，此外，地主已遷往本島，對連江當地市場與開發不熟悉，是地主不願開發之原因。再合建意願方面，若與臨地產權有適當的整合或是縣府協助開發周邊道路，強化交通公設或生活機能，地主開發意願會提升。

5. 連江縣土地使用分區開發率分析

由圖資套疊計算結果及各鄉通盤檢討報告書觀察，連江縣各鄉、村之商業區開發率相對住宅區開發率略高。但住宅區及商業區兩者開發率，距完全開闢完成仍有一段明顯落差。以本團隊初步訪查連江縣各鄉、村固然存在部分空地，一部

¹⁰實際採訪大綱與地主訪談內容，請參見附錄十三所示。

分受到地形與產權限制而無法開發，另一部分可能因地主惜售或已定居台灣，不熟悉連江市場而遲遲未積極開發。實地田野觀察也發現，部分土地上之建物多半因屋齡過於老舊，已超出其實際使用年限，破舊至只剩牆面、鐵窗，屋頂、樑柱則付之闕如，明顯已達不堪使用以致閒置，甚至荒廢，雜草叢生，以致無人願意拆除與開發。此外，在產權方面，可能受到長年軍事管制，土地產權仍有待地政單位積極清理，另一方面，由於受到過去人口外移，在世代繼承下，土地零散細碎，難以有效整合與開發，也是導致住宅區與商業區可建築土地開發率始終難以提升的主因（請見圖 20、圖 21）。連江縣各區圖資請見附錄九。

以實地進駐當地觀察，連江縣各鄉、村固然存在部分空地，然建物老舊、破舊、閒置甚至荒廢的情況隨處可見，仍有待縣府透過都更或其他方式來積極整合與治理，以重塑連江縣城鄉風貌。在「連江縣第四期(104-107 年)離島綜合建設實施方案」之基礎建設及產業建設因應對策上，便已明確指出，縣府應積極推動馬祖地區都市計畫通盤檢討，爭取依據地區特性制定適宜之土地使用管制規範。並加強土地問題的溝通管道與平台，積極解決可發展用地土地權屬問題。以及由市場發展潛力為基礎，研究低度使用或閒置設施活化再利用之可行做法。由此可知，如需連江縣土地發展，除了都市計畫通盤檢討新增可建築用地外，現有土地權屬問題仍有待進一步釐清，才能進行後續可發展用地開發率提升之相關政策研擬。

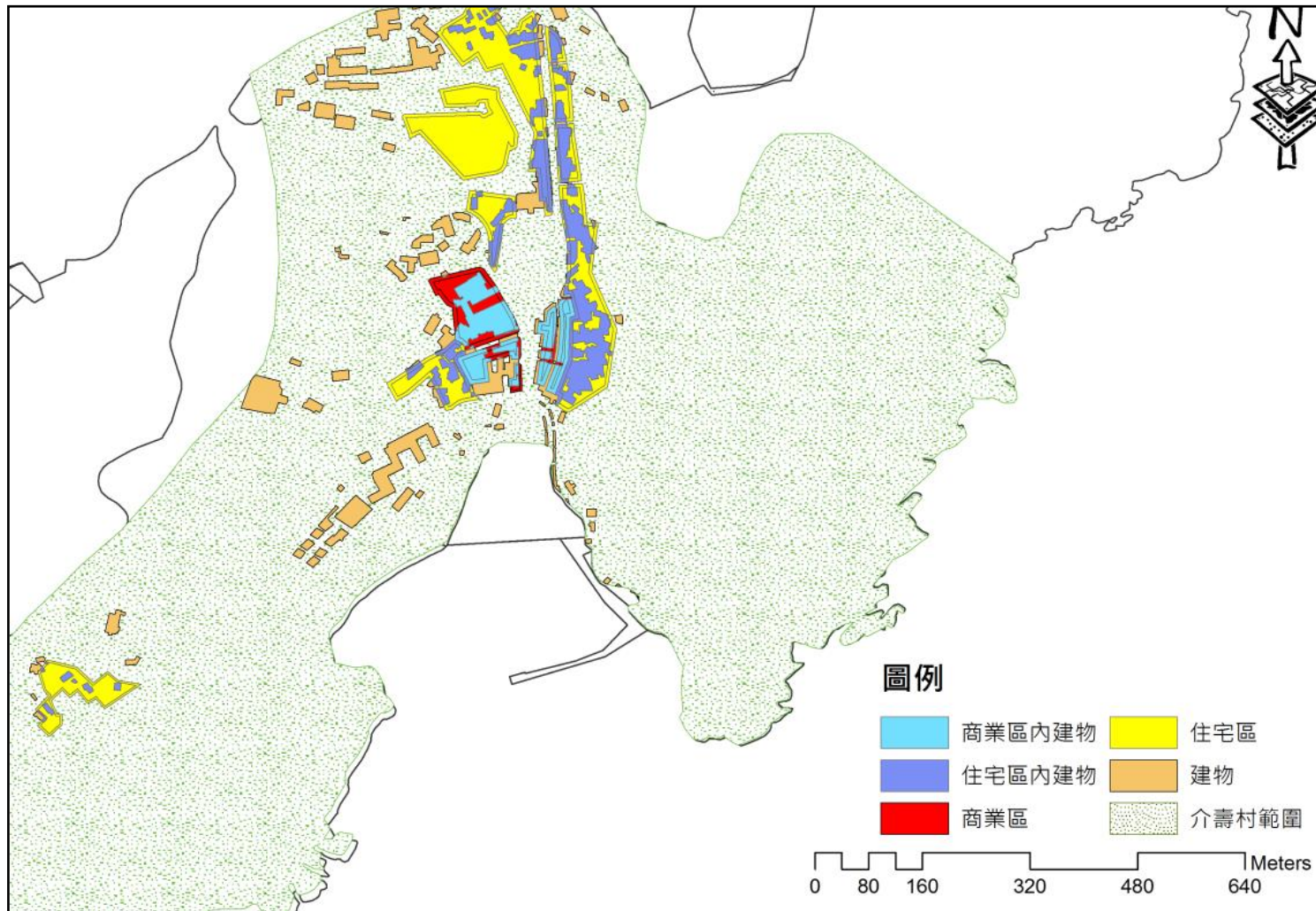


圖20 南竿鄉介壽村建物套疊圖

資料來源：本團隊繪製。

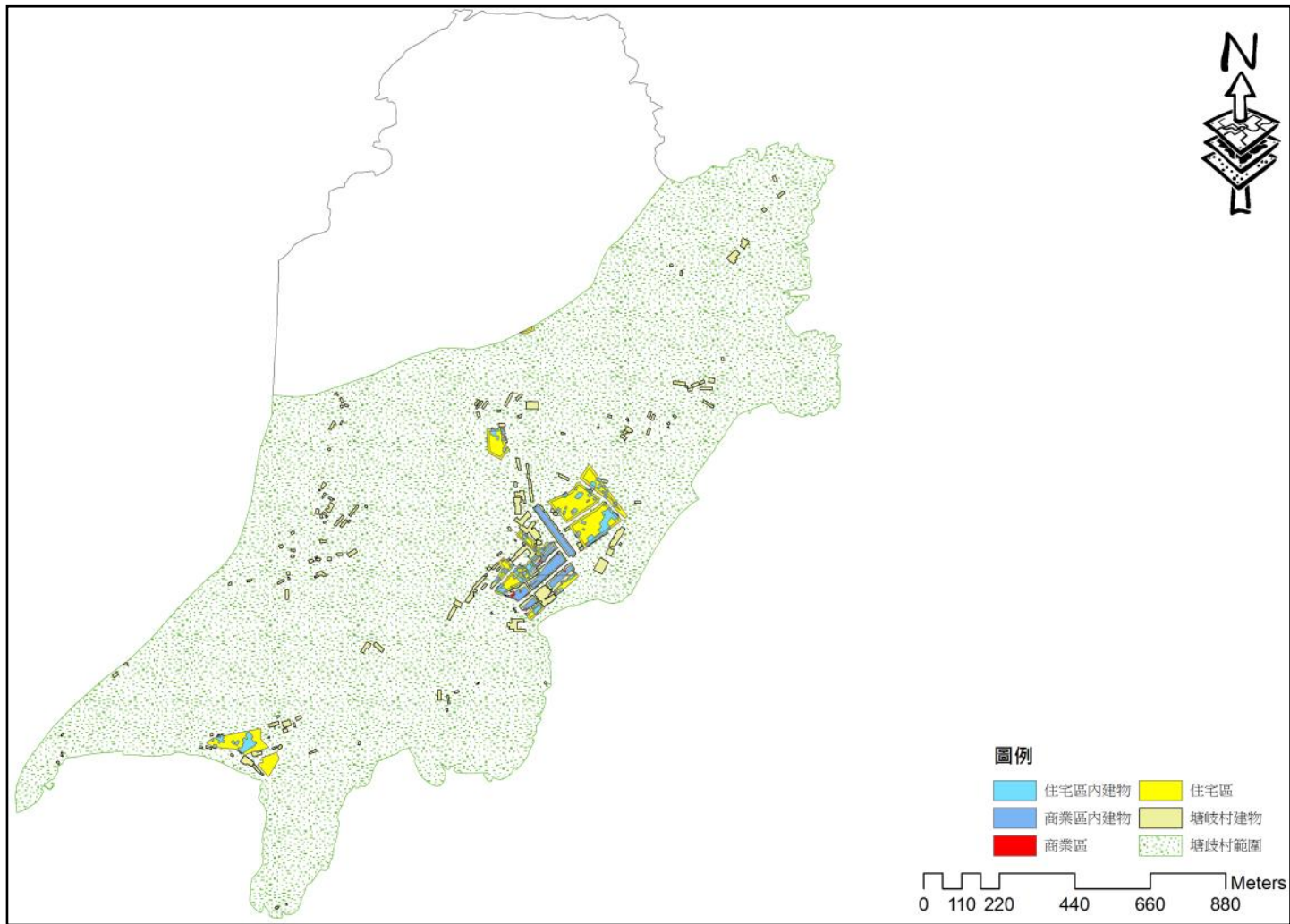


圖21 北竿鄉塘歧村建物套疊圖

資料來源：本團隊繪製。

6. 小結

由上述分析，可知目前連江縣住宅區及商業區土地，可建築面積仍不在少數，除了圖資定位座標系統偏移誤差外，透過初步訪談，受連江縣地形、地勢及地籍破碎、零散及祖產觀念惜售、影響而導致開發率遲遲難以有效提升。從地籍圖來觀察，請參考圖 22。據了解，連江縣縣府並未設有地政局或相關單位，來負責市地重劃、區段徵收等土地整合業務。再加上長年在連江縣土地上，也從未推行過任何市地重劃與區段徵收等土地整合與改良作業，因而造成土地權屬零散，難以有效整合所導致土地利用不彰，開發率難以提升之窘境。

另根據「連江縣第四期(104-107 年)離島綜合建設實施方案」指出，連江縣私有土地面積零碎及取得不易，土地地權凌亂問題亟待解決。因此，政府部門公權力有必要適時介入以加速地籍清理速度，並透過市地重劃與區段徵收等加速土地整合與清理，有效率地進行土地產權清理及整合問題，以解決私有土地產權分散、零碎等無法整合困境，導致難以進行有效率之土地開發與利用。

建議縣府方面可規劃設立相關局處專權單位，結合麻陋地區調查與空地清理，加上市地重劃、區段徵收等方式，將土地重新有效整理以提升住宅區與商業區開發率。但畢竟地籍清理及透過市地重劃或區段徵收方式來進行土地整合，在開發時程上，仍然是緩不濟急。規劃單位建議，除上述方式之外，再新增可建築用地方面，可透過國有土地清理與撥用、徵購私人閒置土地、或將軍方移交之閒置營區予以活化或再利用，或採取都市計畫通盤檢討等方式來取得可建築用地。



圖22 地籍權屬複雜示意圖

資料來源：連江縣地政事務所。

第五章、連江縣住宅課題與對策

依據前述章節之連江縣相關住宅及環境分析，本團隊針對連江縣重要住宅課題及縣府重要政策方向提出應對策略及分析，並以此作為研擬連江縣住宅年度計畫和 104-107 年中長程計畫之重要依據。

一、住宅課題分析

(一) 住宅供給

1. 目前住宅市場呈小幅供過於求，但住宅家戶比逐年遞減，空閒住宅比率大幅降低，顯示市場需求有逐漸提升趨勢。

據營建署統計，統計至民國 103 年 10 月，住宅存量為 2,489 宅，普通家戶數為 2,129 戶，住宅家戶比為 1.17，比值有逐年遞減趨勢。但整體而言，供給仍略大於需求。另外，從空閒住宅率來分析，民國 89 年空閒住宅率高達 27.6%，但到了民國 99 年空閒住宅率下降到 12.7%，顯示在近年連江縣人口呈現穩定成長下，家戶數明顯增多，推升住宅需求，空閒住宅率大幅縮減。

2. 土地產權不清，具合法產權住宅供給缺乏，民眾購屋需求轉向違章建築，致使違章建築案件逐年遞增。

根據營建署統計，102 年違章建築年度尚未拆除數高達 538 件，佔全部住宅存量佔比高達 21.6%，且違建數量有逐年增加趨勢。而從近五年核發之使用執照宅數，每年平均新增合法住宅供給僅 6.2 戶，顯示合法產權住宅供給稀少。住宅市場也因土地產權不清，合法產權建物供給缺乏，致使有需求民眾只能轉向違法或違章建築購屋，致使違章建築數量年年增多¹¹。

由問卷統計結果亦可知，馬祖地區合法產權房屋供給少，是馬祖居民認為「在馬祖買房困難」三大主因之首。

3. 風景區與保護區土地占比過高。住宅區土地權屬複雜、零散、界址曲折，不利於建築使用，致可建築用地開闢率不高。

根據各年度都市及區域發展統計彙編，連江縣風景區與保護區土地面積占比高達 72.22%，住宅區及商業區合計佔比僅 2.21%。在住宅區開闢率方面，根據都市計畫通盤檢討土地使用統計，南竿鄉住宅區使用率僅 41%，北竿鄉住宅區使用率 61%，莒光鄉住宅區使用率 49%，東引鄉住宅區使用率僅 63%，開闢率仍有待提升。

另從地籍圖來看，由於連江縣土地從未辦理過市地重劃或區段徵收，再加上長期以來軍事管制及世代繼承下，土地權屬複雜、零散、界址曲折，臨路條件不一與整合不易，導致住宅區可建築用地開闢率難以有效提升。近年來雖有適度鬆綁土地使用管制規定，放寬住宅區與商業區建蔽率與容積率，但市場上可建築容積釋出量始終有限¹²。根據規畫團隊預估，以每戶 120 平方公尺估算，目前連江縣住宅區可建築空地預計可開發 6,969 戶住宅，其中南竿鄉 3,171 戶、北竿鄉 2,379 戶、莒光鄉 551 戶、東引鄉 331 戶，因此，如何透過獎勵與財稅手段，促進民間開發

¹¹徐微欣(2014, 8月8日), 新聞標題『不只蘭嶼 馬祖全島幾乎都違建』, 蘋果日報。新聞稿內容中提及, 前縣長楊綏生表示, 馬祖全島 95%以上都是違建, 放眼望去的高樓大廈都是違建。

¹²依據 2015 年 3 月 19 日連江縣住宅推動小組第一次會議紀錄, 工務單位提出意見, 請參照附錄。

空地以增加住宅供給量，也是未來連江住宅問題所面臨的課題。

由問卷統計結果亦可知，因土地產權零碎難整合及使用分區與現實需求不吻合之情況，不僅造成目前馬祖地區巷道狹小影響消防安全、停車空間不足及部分住宅座落位置不當（如：坐落於坡地），更是馬祖居民認為「在馬祖買房困難」三大主因之一。因此，縣府如能適時公權力介入，加快地籍清理速度，及透過重劃或區徵有效整合可建築用地，並透過財政手段及獎勵民間興建，才能有效提升私部門開發興建意願。

(二) 住宅需求

1. 目前住宅市場呈小幅供過於求，但住宅家戶比逐年遞減，空閒住宅比率大幅降低，顯示市場需求有逐漸提升趨勢。

據營建署統計，統計至民國 103 年 10 月，住宅存量為 2,489 宅，普通家戶數為 2,129 戶，住宅家戶比為 1.17，比值有逐年遞減趨勢。但整體而言，供給仍略大於需求。另外，從空閒住宅率來分析，民國 89 年空閒住宅率高達 27.6%，但到了民國 99 年空閒住宅率下降到 12.7%，顯示在近年連江縣人口呈現穩定成長下，家戶數明顯增多，推升住宅需求，空閒住宅率大幅縮減。

2. 平均每戶設籍人口數高達 5.05 人，6 人以上家戶快速增加，部分中生代分戶可能衍生新居住需求。

從人口結構來觀察，居民多以 15-64 歲有工作能力人口為主，佔總人口 77.8%，連江縣扶老比及扶幼比均遠低於全國平均值，顯示目前居民多以 15-64 歲青壯年工作人口居多。從產業結構來觀察，根據連江縣政府 102 年人力資源調查報告統計，目前行業別多以服務業居多，佔 78.02%，其中又以公務人員為主。在戶數結構變化方面，6 人以上家戶數增加最為明顯，由民國 98 年 665 戶增至 103 年 825 戶，6 年內增加 104 戶，為各類型家戶中，戶數增加最多的家戶結構。在家戶所得方面，根據家庭收支調查統計，民國 102 年平均每戶每月可支配所得 8.8 萬，明顯高於全國每戶每月平均值 7.9 萬，又以南竿鄉平均每戶每月 9.5 萬最高。從家庭組織型態來觀察，以核心家庭與三代同堂家庭平均每戶每月可支配所得分別高達 11 萬及 14.1 萬為最高，購屋負擔能力相對較強，未來可能有部分核心家庭或三代同堂家庭分戶出來而衍生新的居住需求。

3. 老年人口數逐年成長，但安養機構需求不高，進駐率未過半。

在老年住宅需求方面，近年老人人口數逐年成長，統計至 103 年，連江縣老年人口數為 1184 人，佔總人口比例為 9.47%，其中又以南竿鄉 679 人為最多。但從近年老人安養機構實際進駐人數來觀察，連江縣老人之家總床位數為 34 床，103 年總進駐人數僅 16 人，進駐率不到五成，顯示老人安養需求不高。然而，由問卷統計結果可知，馬祖地區「房屋缺乏無障設施」，是馬祖居民「對目前居住房屋現況問題」三大主因之一。未來連江縣若欲推行在地老化相關措施，須謹慎檢討此問題。

4. 馬祖觀光客年年成長，未來博弈設施進駐後，觀光民宿需求大增，可能衝擊當地住宅供需。

近年馬祖觀光旅遊人次逐年成長，未來如設置博弈特區，預估將為馬祖帶來更多觀光住宿需求，在住宅市場漸趨飽和化，未來觀光住宿需求可能會排擠當地住宅供給。

(三) 居住品質

1. 屋齡 30 年以上房屋佔六成六，屋齡普遍偏高，又以東引鄉平均屋齡 46.44 年最高。

據營建署房屋稅籍資料統計，民國 103 連江縣全縣平均面積為 35.54 坪，平均屋齡則高達 34.65 年。在居住面積方面，以莒光鄉平均面積 27.19 坪最小，北竿鄉平均 38.85 坪最大。在平均屋齡方面，以東引鄉平均屋齡 46.44 年最高，莒光及北竿鄉平均屋齡分別達 40.98 年及 38.85 年排名其次，而屋齡最少的南竿鄉，平均屋齡高達 29.5 年，近逼 30 年。再從不同屋齡別房屋稅籍資料統計來看，屋齡 30 年以上住宅數量高達 1363 宅，所佔比重高達 66.34%，顯示目前連江縣住宅屋齡普遍偏高。

由問卷統計結果亦可知，馬祖地區「房屋本身、設備老舊」，是馬祖居民認為「對目前居住房屋現況問題」三大主因之首。

2. 海砂屋國宅多、部分違章建築格局與工程品質普遍不佳。建物老舊加上巷弄狹小且沿山勢起伏，火警消防搶救困難。

有關連江縣海砂屋問題在新聞媒體報導也層出不窮¹³，特別是過去戰地政務時期，民國 60 年在連江縣各鄉都有由軍方所興建的「國宅」，建築使用海砂的情況十分普遍，因此，海砂屋所衍生居住安全問題仍有待縣府積極清理，否則將危害民眾居住財產安全。另有部分違章建築受限於面積與建築界線曲折，建築外觀、工程品質與格局普遍不佳也是居住品質無法提升主因。此外，連江住宅多沿山勢興建，部分巷弄狹小蜿蜒，消防空間不足，一旦發生火警，消防搶救困難重重。

由問卷統計結果亦可知，馬祖地區部分建築因「設計施工不良而造成之結構或構造損壞」，是馬祖居民認為「對目前居住房屋現況問題」三大主因之一。

(四) 住宅價格與資訊

1. 近年房價持續小幅上揚，住宅交易仍以南竿為主。

根據連江縣房價走勢來觀察¹⁴，2014 年連江縣中古屋平均房價來到每坪 12 萬，為 2009 年來新高，房價平均年漲幅約為 6%。根據連江縣房價走勢來觀察，2014 年連江縣中古屋平均房價來到每坪 12 萬，為 2009 年來新高，房價平均年漲幅約為 6%。由問卷統計結果亦可知，「房價高難以負擔」，已成為馬祖居民認為「在馬祖買房困難」三大主因之一。

受到島際交通衛生醫療、人口結構、生活機能等影響，連江住宅市場交易主力還是以南竿為主。今年東引首次推出每戶 30 坪住宅預售案，每坪 12 萬，僅推出 8 戶預售，但詢問者僅 4 人表達有意購買，顯示東引住宅市場清淡。¹⁵

2. 房市資訊仍有待加強，無相關衡量購屋負擔能力數據可參考。近三年建物實價登錄案例資料僅 6 筆，住宅買賣、租賃等物件交流資訊宜強化。

¹³陳鵬雄(2014，12月3日)，新聞標題『鋼筋裸露 北竿塘岐國宅危機重重！』，馬祖日報。陳鵬雄(2013，10月16日)，新聞標題『金玉其外敗絮其中！塘岐國宅外牆翻修美觀 海砂屋結構大有問題』，馬祖日報。

¹⁴徐微欣(2014，8月9日)，新聞標題『馬祖博弈商機大 2400 億開發案蓄勢』，蘋果日報。網址 <http://www.appledaily.com.tw/appledaily/article/property/20140809/36011962/>。

¹⁵東引首次推出住宅預售案 未如預期熱絡(2015，5月17日)，馬祖日報。網址 http://www.matsu-news.gov.tw/2010web/news_detail_101.php?CMD=open&UID=178258

在價格資訊方面，政府實價登錄自民國 101 年 8 月啟用至今已三年多，但連江縣僅零星登錄 6 筆建物買賣資訊，其中南竿鄉 5 筆，北竿鄉 1 筆。也由於市場交易資料缺乏，目前仍無相關數據來衡量當地房價所得比等相關購屋負擔能力數據。市場主要交易以土地買賣交易實價登錄筆數較多，總計 65 筆土地買賣資訊，顯示住宅價格交易資訊仍不透明。根據實地訪查了解，目前連江縣當地缺乏房屋仲介公司及大型建商進駐，住宅市場待售與待租房屋物件流通資訊並不發達，未來仍有強化空間。

(五) 住宅補貼

1. 違建因無合法產權，故申請改建、修繕補助或貸款補貼數量少。

據近 5 年住宅補貼方案申請及核准統計，民國 98~103 年連江縣核准購置住宅貸款利息補貼共 4 件，租金補貼核准數為 8 件，修繕住宅貸款利息補貼僅 1 件，每年申請及核准數量均不多。在修繕住宅貸款利息補貼方面，由於部分違建多無合法產權，故無法申請政府之改建、修繕補助或貸款補貼。

二、住宅對策研擬

(一) 住宅供給

1. 研擬成立專責單位整合住宅相關資源。

目前縣府缺乏專司住宅管理單位，為因應未來住宅計畫擬動後各項業務需要，建議縣府可成立專責單位負責定期整合住宅相關資訊，統合住宅供需狀況、空屋、海砂屋、違章建築、市場補貼、住宅交易、租賃等資訊，促進住宅資訊市場透明化，統整全市住宅相關業務為單一窗口。此外，該專責單位亦應定期與都市計畫單位合作，檢討及修正縣內得開發為住宅使用之地點，以確保住宅土地之穩定供給。

2. 研擬建立住宅供給計畫。

目前住宅市場供求比逐年遞降，空閒住宅率大幅下降，顯示需求面與日增溫，未來可能會逐漸走向供需平衡或甚至供不應求情況出現。建議研擬適當住宅供給計畫以做為因應，預估未來可能人口、家戶成長與存量狀況，評估未來之住宅存量缺口，以擬定適合住宅供給方式與規劃戶數。

3. 研擬縣有土地興建住宅以解決可建地不足的問題。

在可建築用地取得部分，透過相關地理資訊圖資套疊分析後¹⁶，清查目前各村住宅區或商業區中間置可建築用地及可建築戶數，在不考慮最小可建築面積、畸零地、巷道深度、建築線指定與否、地形、地勢等無法開發建築之情況下，假設連江縣各鄉住宅及商業區可建築土地完全開發，約可提供 7,649 戶住宅。足以供應民國 107 年所預估之住宅存量 3,074 戶使用。此外，也足以供應問卷調查統計合宜住宅 1,129 戶與社會住宅 447 戶使用。

但過去五年來，儘管縣府鬆綁土地使用管制規定，適度增加土地使用管制彈性，調升住宅區及商業區建蔽率與容積率，但每年建照核發宅數最多僅 21 宅，每年使照核發宅數最多也只有 20 戶，顯示市場上合法建築戶數與可建築樓地板面積仍然難以釋出。再加上，由於長久以來，

¹⁶ 請參見第四章連江縣住宅供需分析，有關開闢率圖說及未來可興建住宅戶數統計。

土地權屬不清，「連江縣第四期(104-107 年)離島綜合建設實施方案」中指出，宜加強土地問題的溝通管道與平台，積極解決可發展用地土地權屬問題。可建地開發困難與因應對策請見圖 23。

連江縣住宅區及商業區土地開關率過低問題有待縣府積極解決，規劃單位特地研擬開關率提升之對策如所示，以釐清並試圖解決連江縣土地開關率過低，所導致可建地不足之問題。

從目前研擬之開關率提升策略包括加速地籍清理、空地與違建清理、市地重劃或區段徵收示範計畫、容積獎勵或稅制調整地方自治條例及縣有土地興建住宅等策略中。由於目前連江土地產權仍待清理，因此，即使透過獎勵民間開發、透過容積獎勵或稅制調整等手段，在產權無法釐清的情況下，私部門住宅區或商業區之可建築樓地板面積仍難釋放。

再者，市地重劃或區段徵收示範區計畫，在土地產權確定之區域，可行性較高。而單就市地重劃或區段徵收兩者來比較，地主可分回土地比例較高，對於市地重劃接受度較高。且市地重劃可由縣府主辦或民眾組織重劃會自辦，形式較多元，表 133 建議縣府可優先評估土地權屬明確部分進行示範區計畫。

最後，規劃單位評估，針對目前縣有土地直接興建住宅使用較能解決當前連江合法建築供給不足燃眉之急。由於縣有土地權屬明確，只要面積、大小、鄰路等條件能符合建築許可，較能在短時間內有效釋出樓地板面積，解決當前迫切居民住宅需要。

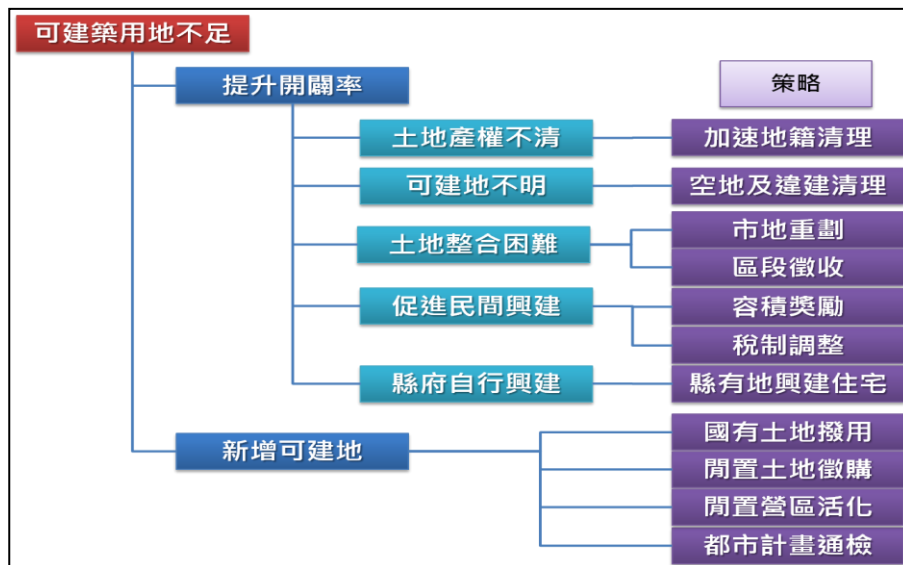


圖23 連江縣可建地開發困難與因應對策

資料來源：本中心繪製。

表133 連江縣可建地開發策略分析

方式	策略	作業時程預估	可行性分析
提升開闢率	加速地籍清理	長(難預估)	以目前清理速度，難以評估 ¹⁷ 。
	空地與違建清理	短	空地清理可行，但空地與違建權屬清理部分難評估。
	市地重劃或區段徵收示範計畫	2-4 年	1. 市地重劃可由政府或民間自辦，分回土地比例較多，地主接受度較區段徵收高。 2. 市地重劃除實施都市計畫之手段外，針對土地面積畸零狹小，不適合於建築使用者，亦可適用。 3. 市地重劃較可行，可優先評估土地權屬確定部分進行示範計畫。
	容積獎勵或稅制調整地方自治條例	1 年	鼓勵民間開發自治條例僅議會通過即可，但土地權屬不明，即使有相關獎勵或懲罰辦法，可建築樓地板面積仍難釋放出來。
新增可建地	縣有地興建住宅	1-2 年	縣有土地權屬明確，較能在短時間內有效釋出樓地板面積，解決當前迫切居民住宅需要。
	國有土地撥用	1-2 年	可行，須國財署同意
	閒置土地徵購	1-2 年	可行，須縣府財政許可
	閒置營區活化	1-2 年	可行，須軍方與縣府協議
	都市計畫通檢	2-4 年	可行，須營建署同意

資料說明：規劃單位整理。

4. 研擬調整賦稅制度、放寬建築限制或限期使用，鼓勵空地或空餘屋之釋出及再開發。

研擬調整賦稅制度的方案，可考慮針對空地或空屋，調高稅率或限期建築使用，促使部分持有較多土地或多戶住宅者能釋出空地或空餘屋至住宅市場。對比鄰一定寬度以上巷道之可建築用地，則可研擬適度增加容積率，以提高民眾之利用意願。

5. 全面清查住宅區或商業區違建，遏止違建蔓延。

初步清查作業可透過 GIS 航照與土地使用分區圖資，先確認整棟違建型態分布情形，並予以造冊列管。另為遏止新違建蔓延，短期可透過自治規章研擬違章建築屆期末自行拆除者，得加重罰則或按次連續處罰

¹⁷曹重偉(2014, 12月3日), 新聞標題『還地於民 縣府土地專案小組發布最新進度!』, 馬祖日報。新聞稿內文提及, 縣長指示民政局、地政事務所及相關人員成立「土地專案小組」, 並由參議王詩乾督導主持月會及發布最新進度。地政事務所主任曹依立表示, 土地總登記的登記審查部分, 統計至4月16日止已辦竣833件, 核發權狀案44件(共計50筆土地權狀)、撤回196件、駁回356件、公告中34件、訴願中1件、公告異議待調處202件。

¹⁸。中長期則透過調整土地使用管制內容與項目，適度增加容積率與遮蔽率，放寬管制彈性。長期處理方式則可透過中繼住宅、合宜住宅或社會住宅規劃，逐步轉移違建戶居住需求。

6. 研擬多元管道適度增加社會住宅及合宜住宅存量。

連江住宅問題除了合法產權住宅供給不足外，仍有海砂屋及違章建築等住宅問題亟待解決，因此，預留中繼住宅、社會住宅及具有合法產權之合宜住宅存量以備不時之需。建議縣府應研擬透過多元的管道增加社會住宅或合宜住宅存量的可能性，具體措施包含下列四項：

A. 政府主導興建：改建閒置公有建物或公有建物中氫離子含量過高建築物作為社會住宅或合宜住宅，亦可研擬成立住宅法人組織作為社會住宅開發機構的主體。

B. 政府協助鼓勵民間興辦：提供低價有償或無償之社會住宅建設用地，並提供低息貸款或減免稅賦的優惠方案協助民間興辦、藉由容積獎勵，比照「公益設施免計容積」鼓勵建商興辦社會住宅或合宜住宅、鼓勵扶持 NGO、NPO 或社會企業等第三部門興建社會住宅或合宜住宅。

C. 政府透過法令制度調整要求民間興建或回饋一定住宅比例為社會住宅：透過公辦都更取得一定比例住宅作為社會住宅、因應社會或人口變遷調整變更公共設施用地為社會住宅建設用地、立法要求一定規模的住宅建設或特定地區的住宅建設項目需提供固定比例戶數為社會住宅。

D. 鼓勵民間空餘屋釋出：招募公益出租人、政府作為二房東等方案，促進民間空餘屋有效利用。

為善用縣府手中現有資源，建議縣府應成立常態性跨部會工作小組，整合、列冊並定期追蹤縣府所有土地及建物、非縣府所有但位於連江縣境內公有土地及建物的使用情形。針對其中低度使用或閒置之土地及建物，分析其應用於社會住宅、老人住宅、社區福利中心或其他社區使用的可能性。

7. 研擬成立住宅基金。

建議縣府成立「住宅基金」以協助健全住宅（租賃）市場、興辦或協助、鼓勵興建社會住宅、永續經營社會住宅、及提升居住環境品質。

(二) 住宅需求

1. 研擬成立專責單位整合住宅相關資源。

目前縣府缺乏專司住宅管理之單位，為因應未來住宅計畫推動後各項業務需要，建議縣府可成立專責單位，負責定期整合住宅相關資訊，統合住宅供需狀況、空屋、海砂屋、違章建築、市場補貼、住宅交易、租賃等資訊，促進縣內住宅資訊市場透明化，統整全縣住宅相關業務為單一窗口。

¹⁸內政部營建署(2014, 12月31日)，新聞標題『內政部公布地方違建預算推動修法按次連續處罰違建人』，營建署網站。取自 <http://www.moi.gov.tw/>。新聞稿內文提及，針對違建處理，地方政府應更積極處理違建並對影響公共安全者優先拆除。此外，內政部將推動修正「建築法」，明定違建人自行回復原狀的義務，並得按次連續處罰，以遏止違建發生，保障民眾生命財產安全。

2. 研擬設立結合多功能服務的老人住宅單一窗口，以整合社區老人服務及相關福利措施，協助落實在地老化。

本團隊建議縣府可評估以下方式提供老人居住服務並協助其在地老化的可能性，包含向民間或縣府單位承租一定規模的空閒住宅或閒置建物作為老人住宅、向民間的老人安養機構承租、或擬定超過一定規模的合宜住宅和社會住宅，需提撥一定比例的戶數給老人，並優先考慮設籍或有直系親屬設籍在社會住宅所在行政區及鄰近行政區的中低收入老人等方案。

3. 整合社會福利資源資訊及掌握弱勢族群動向。

為能更有效預估社會住宅需求量，並使社會住宅的配套社會福利政策能更貼合弱勢及鄰近社區的需求，建議縣府應整合社會福利資源資訊，並定期追蹤弱勢族群的居住狀況及需求。

(三) 居住品質

1. 全面清查海砂屋，列管造冊，研擬相關法令或規劃中繼住宅或合宜住宅，逐步轉移需求。

全面檢測海砂屋住宅，鼓勵民眾主動申報，並列管造冊，針對海砂屋現況通報、管理、檢測與評估，研擬相關自治法規予以結構補強或重建、整建貸款補助，或者規劃中繼住宅或合宜、社會住宅，逐步轉移原本居住在海砂屋內住戶居住需求。

2. 研擬對已屆使用年限及安全性能不足的建物集中的村落，透過都更或簡易都更提升建物及整體環境品質。

建議縣府針對屋齡過高地區，如東引、莒光、北竿等三鄉，進行潛在窳陋地區研究及調查，界定需藉由都更提升社區安全及環境品質的地區。建議縣府可研議簡易都更自治條例，考量當地建材運輸成本，因地適宜適度提高容積獎勵額度，以提高私部門自辦簡易都更誘因，加快都更時程，以提升建物及整體環境品質。

3. 透過維護整建提高建物的品質和安全性，並協助住戶辦理。

針對老舊建物，研擬建築物耐震結構安全的檢驗機制，並因應老舊住宅及社區申請整建維護及都市更新的需求增加，為協助居民了解住戶間權利義務的分配及有效推動更新，規劃單位建議縣府應舉辦或鼓勵民間團體提供協助管理委員會的成立及公寓大廈管理有關問題處理之諮詢等服務，並贊助各公寓大廈有關協會，辦理相關講習活動。

4. 獎勵現有建物採納通用設計、綠建築或智慧建築的技術。

研擬將結構設計補強、通用設計、綠建築或智慧建築技術等理念結合都市更新整建維護，促進節能減碳、都市防洪和增加生態跳島之功效，並進而促進整體居住品質。

(四) 住宅價格與資訊

1. 研擬建置網路平台健全住宅市場相關資訊

目前縣府住宅資訊整合系統仍在建置發包階段，建議縣府地政單位可成立專責單位負責蒐集市場交易價格資訊，並於指定媒體定期發布不動產相關交易資訊，以促進住宅價格資訊透明。長期則建議透過委外建置網路平台系統，提供物件流通資訊並定期維護更新，使公部門或私人民間團體可以了解目前連江縣市場供需、交易價格、租金水準、買賣或

租賃物件流通情形，俾利民間私部門後續市場投資評估與開發，以吸引更多資金投入，活絡市場交易。

(五) 住宅補貼

1. 研擬加速土地產權清理機制，使民眾取得合法住宅產權，協助辦理住宅改建、修繕補助或貸款補貼等事宜。

目前連江縣土地產權不清問題，宜研擬加速清理機制，使民眾取得合法產權，配合政府住宅改建、修繕補助或貸款補貼，提升建物及環境居住品質。

2. 分析各區域、各族群之住宅補貼需求及成效，提出具有彈性的補貼計畫。

研擬申請資格及評點制度，使住宅補貼對象其更能針對弱勢需求戶，且能避免因過多的資格符合者加重作業處理負擔及造成大部分申請人失落的情形。並探討各區住宅租金水準、家戶需求或地區等特性作為研擬合理補貼金額的參考。

3. 不定期查核受補貼者情形，並追蹤受補貼者中為住宅法定之具特殊情形或身分者的居住情形。

應建立查核機制，確認受補貼者狀態仍符合申請資格。並追蹤調查受補貼者中為住宅法定之具特殊情形或身分者的居住情形，以利市府提供相關福利服務及計畫緊急安置等措施，這些資料更能作為日後檢討中央及地方住宅補貼的依據。

第六章、連江縣住宅年度及中程計畫

本團隊為協助連江縣政府依據住宅法規定，擬定 104 年住宅年度住宅計畫及住宅中程計畫，將以問卷回收成果及相關統計數據為基礎，衡量連江縣在地之特殊情況及住宅法中所指之特殊家戶需求後，制訂公共住宅之相關承購及承租資格，並擬定 104 年連江縣住宅年度計畫及連江縣 104-107 年住宅中期計畫。

一、連江縣住宅政策及計畫研擬

住宅政策目標在提供所有人民有尊嚴、可負擔的適居環境及選擇。因此，規劃單位建議連江縣政府擬定連續、有階段性的住宅方案，使所有民眾在不同情境需求下皆能安居，並協助其累積改善、提升生活條件之能力。

(一) 政策原則

住宅供給方面，本團隊建議同時提供出售型及出租型商品，以確保住宅市場穩定。購屋市場方面，可以都市更新及興辦合宜住宅為手段，協助改善老舊、違法之住宅問題，增加合法住宅之供給，並協助居民於取得合法建物後辦理住宅補貼，提高民眾居住負擔能力。租屋市場方面，則可推動社會住宅、青年住宅等公營住宅，提供青年、老人等特定族群租住。本團隊建議連江縣政府於擬定相關住宅政策時，參考台北市住宅政策之供需分析架構，利用政策工具及相關作為，以「適價、適量、適質、適地、適時」之「適宜住宅」原則，以達「滿足協助居住需求」之政策目標（詳請見圖 24）。相關住宅政策作為內容應包括：

- 一、供給面：增加公、私部門出租住宅數量，提升公有住宅配租及使用管理品質。
- 二、需求面：提供各類住宅補貼，輔助市民提升購屋、租屋負擔能力。
- 三、環境面：改善老舊社區居住品質與環境安全。
- 四、資訊面：建立透明、正確且具公信力之住宅資訊。

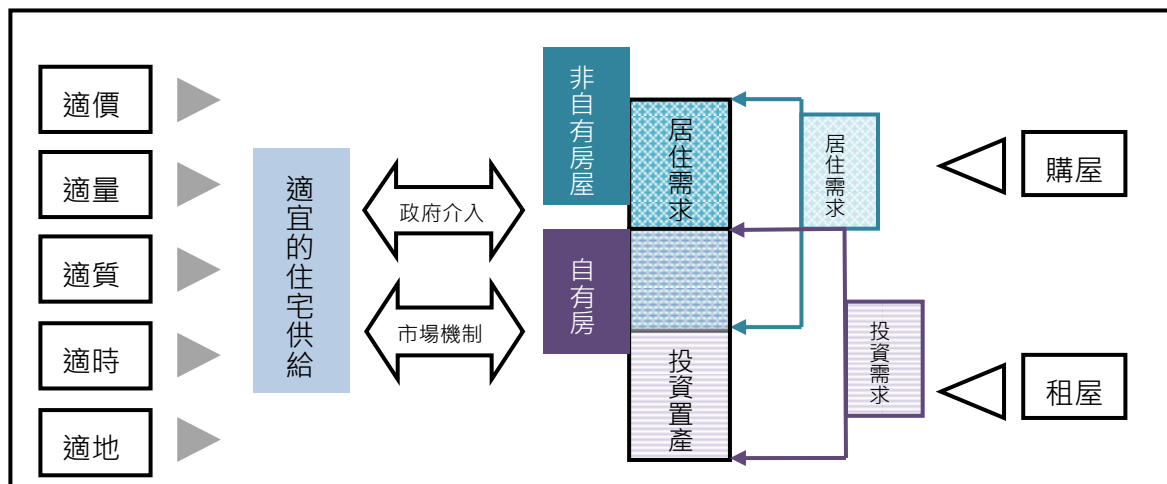


圖24 住宅政策供需分析架構

資料來源：台北市政府都市發展局。

<http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=44&Page=3903>。

(二) 政策內容

1. 現有住宅相關計畫及權責分配

以住宅政策之有關面向而言，目前連江縣政府於居住代價、居住品質及居住協助等方面皆有相對應之施政計畫及項目，藉由確認單位權責及相關計畫整合，應能更有效率地進行住宅政策目標之達成及政策方案之推行。

就住宅相關施政計畫而言，可分類為居住代價、居住品質及居住補貼等三面向，各面向相關之施政計畫及權責單位架構請見圖 25。

以居住代價而言，其主要議題在供需。考量連江地區歷史及文化背景，目前執行中之相關計畫包括由民政局主管之「還地於民政策」、由財政局主管之「閒置營區統整計畫」和由工務局主管之「為章建築查處機制」等。此面向中，各計畫之目的主要在清楚反映籍登錄連江縣住宅供給之真實情況，以求公平、公正而有效之不動產管理。

以居住品質而言，其主要議題在安全。考量當今氣候變遷及人口高齡化等現象，目前相關計畫包括由工務局主管之「馬祖綠建築推廣計畫」、由環保局主管之「低碳生活營造計畫」和由衛生局主管之「高齡友善城市推動計畫」等，以求實現環保、永續且友善適居之居住環境營造。

以居協助而言，其主要議題在補貼。補貼計畫奠基於各項社會福利相關政策，因此，由民政局為主管單位之「社會福利政策」，亦為連江縣住宅補貼計畫之重要根據。為求能確實服務在地居民，本團隊建議連江縣民政單位應對當地特殊族群民眾之實際情況及變遷動態有清楚掌握，以確保後續相關補助規定之對象及資格規定符合現實。



圖25 連江縣住宅相關計畫及權責單位架構

資料來源：連江縣政府

以更實際之施政項目觀察，連江縣政府於居住代價、居住品質及居住協助等方面亦擬訂有相對應之施政項目，其亦可分類為居住代價、居住品質及居住補貼等三面向，各面向相關之施政項目及權責單位架構請見圖 26。

以居住代價而言，其主要議題在住宅之供需。為求擬定適宜且符合真實需求之住宅供需方案，應由地政單位對地方土地及建物之地籍及產權有所釐清，並系統性地進行清理。連江縣違建狀況嚴重，於土地及建物產權釐清後，工務單位應積極研擬相關之遏止及管理計畫，並配合稅捐單位之相關建物稅務稽查，以達違建管理之有效落實。

以居住品質而言，其主要議題在住宅之安全。連江縣違章建築及海砂屋比例高，此情況不僅造成居民難以申請可協助其取得較佳居住品質之相關住宅補貼，加上大部分建物屋齡頗高，很可能因建物建材、格局及結構等因素影響人民居住安全。尤其，近年來連江縣老年人口比例有顯著上升，問卷調查過程中本團隊發現連江縣現住人口以老年人口為主，因此，營造友善高齡之無障礙空間、改善各村活動中心設施及休閒設施，是連江縣衛生、教育和社政單位應有積極作為之項目。

以居協助而言，其主要議題在住宅補貼。以既有資料觀察，連江縣申請住宅補貼案件數少，歸納原因，除因有相當比例民眾居住於非法建物中，導致無法申請合法之居住補助外，亦應考量連江地區特殊族群（如：老人、弱勢家戶等）之登錄及資訊傳遞情況是否確實。為求達成所需民眾確能獲得其所需之協助，本團隊建議連江縣社政單位應確實進行特殊家戶統計登錄工作，以協助後續住宅政策之相關規劃及落實。

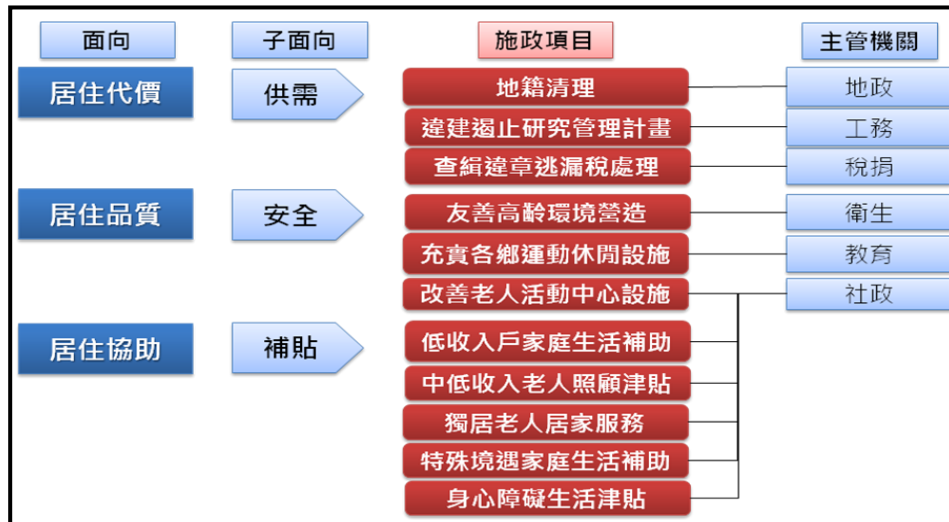


圖26 連江縣住宅相關施政計畫

資料來源：連江縣政府

2. 未來政策面向規劃及施政項目

綜觀連江縣發展政策及現有住宅相關政策，本團隊建議連江縣政府配合既有計畫及施政項目，持續以居住代價、居住品質及居住協助之架構，配合基礎規劃、多元供給、城鄉風貌、居住安全及居住協助等五面向，進行住宅政策之規劃及整合，擬定明確的住宅政策主軸及施政項目，以求達成符合適價、適量、適質、適時、適地之政策原則，並能確實回應連江縣居民之住宅需求。相關規劃面向、因應亦題及相對應之施政策略請見圖 27。

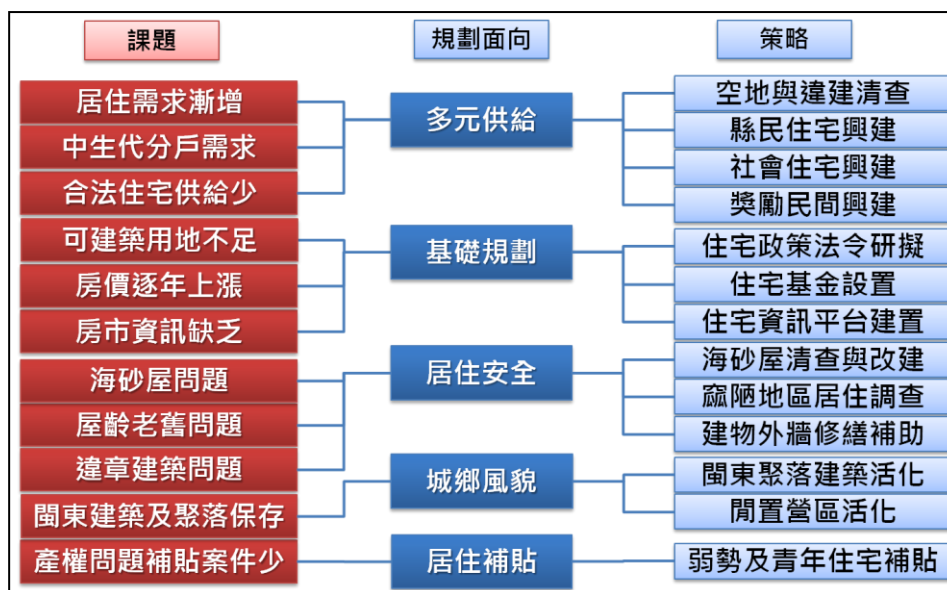


圖27 連江縣住宅計畫相關規劃主軸及計畫項目

資料來源：本團隊繪製

以居住代價而言，本團隊建議以基礎規劃及多元供給為政策主軸，以因應居住需求漸增、合法住宅供給少、可建築用地不足、房價上漲及交易資訊缺乏等問題，施政策略應包含：

- (1) 基礎規劃方面：
 - A. 住宅政策法令研擬
 - B. 住宅基金設置
 - C. 住宅資訊平台建置
- (2) 多元供給方面：
 - A. 空地及違建清查
 - B. 合宜住宅興建
 - C. 社會住宅興建
 - D. 獎勵民間興建

以居住品質而言，本團隊建議以居住安全及城鄉風貌為政策主軸，施政項目則應包含：

- (1) 居住安全：
 - A. 海砂屋清查及改建
 - B. 窳陋地區居住調查
 - C. 建物外牆修繕補助
- (2) 城鄉風貌：
 - A. 閩東聚落建築活化
 - B. 閒置營區活化

以居住協助而言，本團隊建議以持續辦理相關補助為政策主軸，施政項目則應包含：

- (1) 居住協助：弱勢及青年住宅補貼

能落實住宅政策目標的住宅法案，是政策方案執行的根基。配合各連江縣相關發展計畫，本團隊建議連江縣政府擬定以下自治條例，以為後續各住宅方案執行之有效法源：

- (1) 連江縣社會住宅自治條例（草案）
- (2) 連江縣傳統聚落容積移轉自治條例（草案）
- (3) 連江縣老舊社區及海砂屋簡易都更自治條例（草案）
- (4) 連江縣住宅基金收支保管及運用辦法（草案）
- (5) 連江縣縣民住宅租售辦法（草案）

3. 連江縣 104-107 年住宅年度計畫時程規劃

為求落實面向廣泛、內容多元的住宅政策，除須以不同計畫項目支持，亦應訂有不同辦理類型及時程，以利相關單位落實之。本團隊建議以「提供所有縣民適宜且有保障之居住環境」為「連江縣 104-107 年住宅中程計畫」總目標，並以「建立穩定且具體之住宅政策推動體系」、「提供安全、多元且可負擔之住宅供給」及「創造兼具經濟及安居效益之居住條件」為子目標，配合詳細的計畫面向及計畫項目，將能協助連江縣政府於住宅政策之中長期推動（詳請見圖 28）。

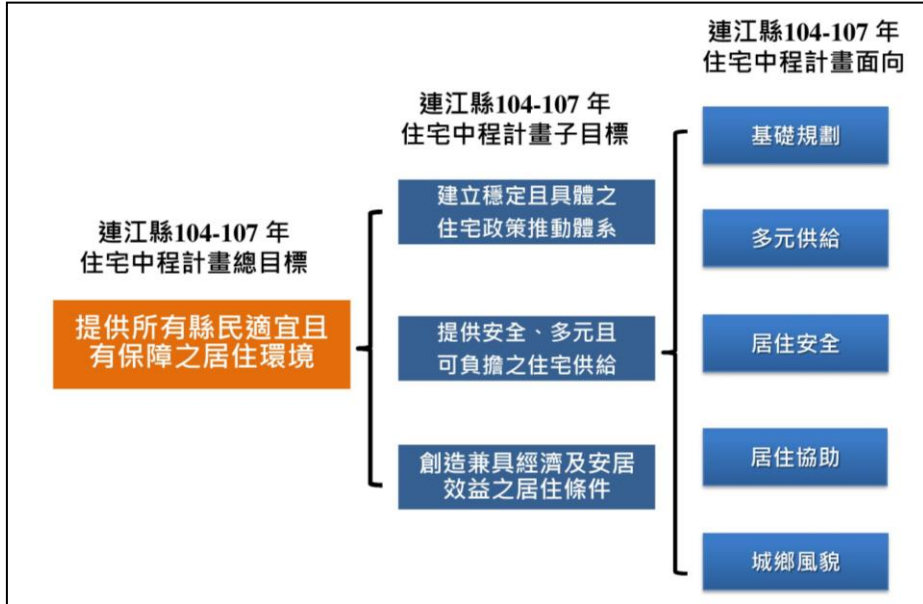


圖28 連江縣 104-107 年住宅中程計畫架構

資料來源：本團隊繪製。

計畫項目辦理類型方面，應配合相關預算規劃及社會發展狀況，不同辦理頻率之各項計畫應能兼顧及反應不同項目之規劃需求及社會發展變動。本團隊建議連江縣政府以居住代價、居住品質和居住協助架構，配合清楚明瞭之五規劃面向和計畫項目，穩步落實各計畫項目；相關時程規劃請見圖 29。

議題子面向	計畫項目	104	105	106	107
基礎規劃	住宅政策相關法案研擬	●	●	●	●
	住宅資訊平台建置	●	●	●	●
	住宅基金建置	●	●	●	●
	市地重劃(區徵)示範區計畫			●	●
多元供給	閒置土地及違建清理	●			
	合宜住宅興辦評估計畫	●	●	●	●
	社會住宅興辦評估計畫	●	●	●	●
居住安全	海砂屋檢測計畫	●			
	海砂國宅改建計畫	●	●	●	●
	瀕臨地區住宅調查計畫	●			
	老舊地區改建評估計畫	●	●	●	●
城鄉風貌	建物外牆修繕補助計畫		●	●	●
	闔東建築活化	●	●	●	●
	傳統聚落再生	●	●	●	●
	閒置營區再利用	●	●	●	●
居住補貼	低收入戶住宅修繕補貼	●	●	●	●
	低收入戶租金補貼	●	●	●	●
	受補貼戶居住追蹤調查		●		●
	青年住宅租金補貼	●	●	●	●

圖29 連江縣 104-107 年住宅年度計畫時程

資料來源：本團隊繪製。

二、連江縣住宅計畫

為協助連江縣政府有效推動住宅計畫，本團隊規劃以整體住宅計畫為推動框架、中程計畫為計畫目標，並以年度計畫中各年度執行內容為執行手段，追求住宅法中所謂「健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」目的之達成。

(一) 整體住宅計畫

為支援連江縣住宅政策朝「提供所有縣民適宜且有保障之居住環境」的共同願景邁進，並解決連江縣在地之居住課題。除了應該長期、持續進行連江縣住宅政策基礎規劃內涵之檢討補強，使住宅計畫能確實反映民眾需求並紮根地方，亦應對亟需協助之族群提供穩定的居住協助計畫，確保連江縣民之基本生活需求獲得滿足。規劃單位將連江縣 104-107 年的中程住宅計畫架構設定如圖 30 所示。

在整體架構上，首先是基礎規劃中有關閒置土地及違建清理，透過土地清理了解整體用地與可運用土地狀況，並結合海砂屋與老舊社區的改建需求，所衍生之拆遷戶暫時安置租賃需求，持續透過現有空地及縣有土地活化來興辦縣民住宅，並從縣民住宅中提撥一部分出租型住宅做為社會住宅或拆遷戶臨時居住之中繼住宅使用，並結合閩東建築、傳統聚落與閒置營區活化，達成「提供安全、多元且可負擔之住宅供給」目標。

此外，透過公有不動產管理與開發系統建置，整合連江縣目前公有土地與不動產資源，並由縣府跨局處住宅小組來負責住宅資源之維運、指派與條配。當縣民住宅中出租型住宅累積至一定數量後，為方便管理，社會住宅營運管理系統便有其設置之必要性，也將一併納入跨局處住宅小組之管制。進一步整合公有不動產與社會住宅營運管理，以及各項依住宅法所規畫設置之身心障礙者、原住民、連江青年、低收入戶及中央整合等租金補貼項目，透過住宅基金的設立來活用連江縣所有住宅資源，並透過住宅資訊平台來發布目前閒置土地、縣民住宅與出租型社會住宅進駐狀況、海砂與老舊社區改建狀況、歷史建築、聚落與閒置營區活用狀況等住宅資訊。

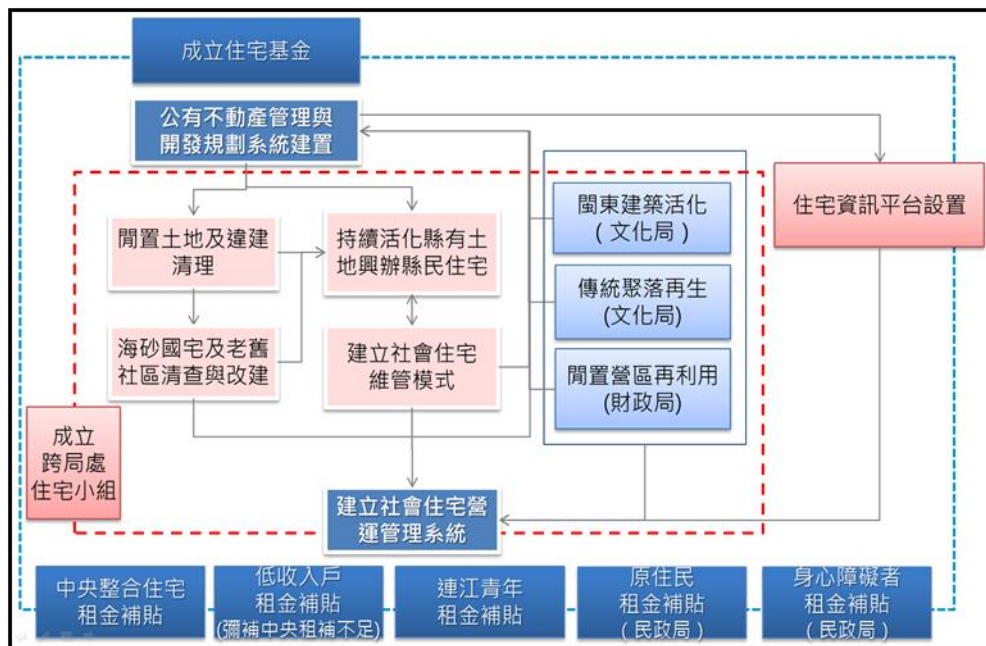


圖30 連江縣 104-107 年住宅中程計畫架構

資料來源：本團隊繪製。

(二) 連江縣住宅中程計畫

連江縣住宅市場因建築成本高、土地產權零碎複雜、既有房屋屋齡普遍較高，加上違建和海砂屋比例高等特殊議題，以及產業發展停滯、老年人口比例增加等經濟人口結構變遷議題，需要以宏觀且能配合連江縣產業及地方發展的中長程住宅計畫、踏實而能符合當地居民需求之各年度住宅計畫加以配合，並以具彈性的多元方式持續推動，才能確實協助連江縣民獲得更好的居住環境。

除整體住宅政策所述內容，本團隊認為連江縣於其住宅中程計畫中，應以「多元供給」、「居住安全」及「城鄉風貌」為核心，配合「基礎規劃」及「居住協助」計畫之長期推動，並以各年度計畫為執行手段，以追求連江縣住宅政策能被按部就班地穩定推動，持續改善居民生活品質。

1. 「多元供給」中程計畫

我國目前住宅之提供以民間廠商為主；然而，考量連江縣土地產權整合不易、建築成本高及老舊窳陋住宅難更新等特殊地方限制，連江縣政府應積極以身作則，提供安全、合法且可負擔之住宅商品，以服務地方弱勢居民、做為未來都市更新之必要中繼使用，同時展現連江縣政府對改善地方居住環境之決心，增加民間團體之參與及配合意願。

從連江縣環境發展現況、住宅市場與建物現況、以及土地利用現況可知，由於可建築土地面積多細小破碎不適興建，加上土地產權複雜難以整合開發，造成每年釋出之合法建築物數量極少，難以滿足縣民居住需求，使得縣民多僅能購買並居住於違章建築中，而非法住宅在興建過程缺乏正規法令之監督，更衍生居住安全問題，例如不符合消防安全規範、結構安全性不足等；此外，連江縣舊有合法房屋多屬於老舊住宅，居住品質欠佳、安全性堪慮。基於上述，縣府應予重視並研擬因應作法，本團隊建議縣府應提供多元住宅供給管道，讓市場得以供給充足之合法適居住宅，並成立居住議題專責小組，以確保各局處間資源和各單位間之需求資訊流通順暢、對稱。

就舊有合法住宅而言，可針對老舊社區或國宅社區進行老屋健檢，以安排適當之維修或改建方式，藉以改善居住品質、提升居住安全，延長居住年限，使社區呈現再生後之活力與新風貌。

就違章住宅而言，首先應針對目前尚未開發、有效利用之土地以及違章建築物之數量與規模進行全面性之清查，以瞭解哪些土地仍有整合開發之潛力，並分析合法住宅之潛在需求量，以評估政府後續應協助提供之量體為何。後應進一步思考提供合法建築物的方式，例如由政府提供縣民住宅，提供方式可能包含由政府自建、獎勵民間興建、或就政府既有合法建築物進行增建、改建或維護後釋出至民間等。

就成立居住議題專責單位而言，由於住宅議題內容多元、環節複雜且常牽涉高成本之公共支出。為能有效的推動各項居住方案、確實協助人民獲得最佳的居住品質，本團隊建議連江縣政府成立跨局處、以所有住宅議題為對象之住宅小組，定期審視檢討連江縣之住宅供需、居住品質等居住相關議題，以及居住協助方案執行之成效，並確保各局處間資源和各單位間之需求資訊流通順暢、對稱。住宅小組能深刻地整合連江縣政府處理居住議題時面臨之各種挑戰及經驗，進而傳承專屬於連江縣的住宅發展，協助連江縣未來住宅政策及措施之規劃評估及執行落實。

本單位建議連江縣跨局處住宅小組直接隸屬連江縣政府，其中成員應至少包括財政局、社會局及地政單位。此外，本團隊亦建議連江縣成立城鄉發展單位，協助連江縣擬定具體可行之整體環境及未來之整合發展（表 134）。

表134 跨局處住宅小組的核心機關、其相關業務、及工作項目

機關	居住協助相關業務	住宅小組工作項目
財政局	<ul style="list-style-type: none"> 縣有不動產管理及評估開發可行性 縣有不動產設定地上權、促參、及都市更新 財稅法令修訂 	<ul style="list-style-type: none"> 定期提報閒置或低度使用之縣有及位於連江縣內之國有不動產 於都更的初期規劃階段，即知會建設局、工務局、民政局及相關單位，並確認需求。 協助研提社會住宅的興辦模式及鼓勵民間參與社會住宅興建的獎勵措施 協助擬定鼓勵空餘屋釋放的稅改制度
民政局土地開發課(地政局)	<ul style="list-style-type: none"> 區段徵收 市地重劃 公地撥用 評定地價相關事宜 	<ul style="list-style-type: none"> 知會並協助確認徵收及市地重劃分回的土地情形 協助申請公有地撥用 協助研擬不動產相關稅制的修改
民政局社會課	<ul style="list-style-type: none"> 弱勢家戶生活調查及協助 社會福利輸送 	<ul style="list-style-type: none"> 協助弱勢家戶居住需求及居住現況調查 協助追蹤受租金補貼之弱勢家戶居住情況是否改善 擬定社會住宅、老人住宅、透過媒合承租民間住宅的弱勢家戶的社會福利輸送計畫
工務局	<ul style="list-style-type: none"> 土地取得方式 開發評估 相關法令修訂 	<ul style="list-style-type: none"> 針對開發基地土地取得方式評估 開發住宅興建規模、量體評估 相關土地開發取得法令修訂
文化局	<ul style="list-style-type: none"> 閩東建築及聚落活化之可行性 相關法令修訂 	<ul style="list-style-type: none"> 評估閩東建築、聚落活化轉為社會住宅之可行性 文化古蹟相關法令修改
建設局	<ul style="list-style-type: none"> 目前住宅補貼成果評估 相關法令修訂 	<ul style="list-style-type: none"> 目前住宅補貼現況 縣民住宅管理辦法與相關法令修訂

資料來源：本專案整理。

2. 「居住安全」中程計畫

「居住安全」中程計畫以達成「提供安全、多元且可負擔之住宅供給」為目標，主要鑒於連江縣目前平均屋齡高達 34.65 年，其中又以東引鄉平均屋齡 46.44 年最高，其次為莒光鄉 40.98 年，北竿鄉 38.85 年排名第三，南竿鄉平均屋齡最低，僅 29.5 年，但也快接近三十年。以戶數來看，根據營建署統計，民國 59 年以前完工住宅比重高達 39%，民國 59-69 年完工之住宅比重也高達 22%，兩者比重合計將高達 61%，顯示連江縣屋齡老舊問題相當嚴重。

除了屋齡老舊之外，海砂屋問題也相當嚴重。據了解，連江縣早期軍方所興建之國宅，多以海砂興建，天花板石塊掉落砸傷人之新聞事件層出不窮，目前較嚴重的海砂屋有北竿塘岐國宅、東引七棟。且連江所處海島氣候，經長期海風侵蝕下，建物外觀容易產生斑駁老化，或因海砂結構而鋼筋外露、水泥牆塊碎裂，建物外牆磁磚或石塊也容易因而掉落。

房屋是人類生活的基本需求，也是民眾安居樂業的主要根據，多少人為了成立一個圓滿的「家」而背負沉重的房貸，一輩子辛勤努力的工作。針對屋齡老舊、海砂屋等問題，規劃團隊建議，首先，對於全縣四鄉五島早期興建的混凝土建築物，進行全面檢查或評估，規劃「海砂屋檢測清查」計畫，透過全面檢測，以實際瞭解連江縣目前住宅之安全問題，保障民眾居住安全與生命財產。

此外，也將搭配「窳陋地區住宅調查」計畫，針對目前建物現況進行清查，特別是一些荒廢、破舊不堪的建物全面建檔。透過海砂屋與窳陋地區清查與登錄建檔，再根據建物損壞程度，依據縣府的財政狀況，研擬相關對策，訂定分期分區改建優先順序，依序解決長久以來，困擾連江居民多年來的居住安全問題。

除了建物結構安全問題亟待解決之外，也針對目前老舊建物外牆可能發生磁磚剝落或掉落，嚴重影響過路行人或車輛安全，透過縣府修繕補助予以補強。特別是連江縣近年來積極發展觀光，透過外牆修繕也可將民眾與觀光客生命財產損害降到最低，因此，規劃團隊積極研擬「建物外牆修繕補助」計畫。

3. 「城鄉風貌」中程計畫

連江縣因其戰地背景而擁有獨特的歷史及文化景觀，因開發較少而保存下來的傳統建築、自然野地及動植物，亦是連江縣珍貴的重要資產。近年來，縣政府以「健康島嶼、幸福馬祖」為目標，全力打造連江縣成為宜居地方外，更積極發展觀光，申請登錄馬祖地區戰地為世界遺產。但，連江地區自解除戰地任務起，因人口外移造成之產業衰退及設施閒置日漸嚴重，造成許多珍貴的傳統及文化資產面臨無法維護或為現代開發需要取代之困境。

當今居民的生活維持及地方發展，是縣府應優先考量的關鍵議題，若能有效整合連江縣既有且獨樹一格的自然及文化資產，將能真正使連江縣在發展地方產業及提升民眾生活品質的同時，更能培養及深植民眾對馬祖地方的認同感，從而協助地方長遠且全面的發展。

連江縣以觀光為地方發展主軸之一，若能確保地方城鄉風貌的建立及維護，除能對觀光產業及地方發展帶來相當效益，亦是增進地方居住條件及環境品質的重要手段。因此，規劃團隊於「城鄉風貌」中程計畫部分，規劃以保留及活化連江縣人文地景為核心，推動「閩東建築活化」、「傳統聚落再生」及「閒置營區活化」等三項計畫，期望藉由現有資源的有效利用，建立良好的城鄉風貌典範。此外，本團隊並建議連江縣政府針對縣內保護區進行更細膩的檢討，指認確各保護區是否屬於擁有珍貴自然或人文資源之保護地區，或為可變更使用限制以滿足當地發展需求之其他使用分區。

就閩東建築活化而言，連江縣擁有完整且數量可觀的閩東建築；然而，由於地方經濟衰退及建物更新不易等問題，許多傳統閩東建築並未獲得適當使用，更常有損壞不堪使用之情況。然而，閩東建築在相當修繕後，不僅可以做為住宅使用，也能因應觀光產業需要作為特色民宿等。因此，以閩東建築之活化為城鄉風貌計畫之一，除了能部分減輕公部門居對居住供給付擔，更同時兼顧保護地方文化特色及協助地方產業發展之可能。

就傳統聚落再生而言，連江縣除擁有獨特閩東建築地景外，更有多處完整之傳統聚落。傳統聚落相較於閩東建築，不僅保留傳統建物外觀，更仍存在過去生活的氣氛；配合積極的經營，傳統聚落將能成為地方觀光亮點，協助產業復甦並改善當地環境。本團隊認為，連江縣傳統聚落之再生潛力佳，實應盡力把握。

就閒置營區活化而言，連江縣於解除戰地任務後，至今遺留數量龐大且設備完整之國軍營區。戰地風情是連江縣的主要觀光特色，配合連江縣綜合發展計畫和地方產業振興計畫，配合各營區實際狀況之清查作業，除可衡量以閒置營區作為地方違建及海砂屋拆遷重建之中繼住宅可能外，亦可規劃作為戰地生活體驗區或特色民宿等，配合與地方耆老及文史工作者之合作，將閒置營區設施結合連江縣之戰地歷史背景，不僅能增加連江縣觀光產業之特殊性及吸引力，亦是營造地方特色、促進產業發展及改善地方環境的可能手段。

(三) 連江縣住宅年度計畫

連江縣尚未擬定有完整的住宅計畫，本團隊建議連江縣政府持續以「居住代價」、「居住品質」和「居住協助」為架構，擬定包含「基礎規劃」、「多元供給」、「居住安全」、「城鄉風貌」及「居住協助」等目標面向及相對應之共 19 項計畫。本團隊以連江縣環境及發展現況為基礎，配合民眾調查問卷統計，彙整及提出連江縣之整體住宅課題與對策，研擬年度計畫目標及相關方案內容，提出具體執行措施，並提出相對應之執行經費推估。

1. 「基礎規劃」年度計畫

為協助連江縣政府建立能長期推動住宅相關政策之系統，本團隊建議連江縣政府於「基礎規劃」面向，推動包含：「住宅政策相關法案研擬」、「住宅資訊平台建置」、「住宅基金建置」與「市地重劃及區段徵收示範區計畫」等計畫。各計畫之年度計畫內容如下。

(1) 住宅政策相關法案研擬 - 先期研究及規劃

住宅政策的有效推動仰賴架構完整、內容確實之法規支持。本團隊建議連江縣政府於住宅政策推動時加強相關法案內容研擬，以確保未來其政策及方案能有詳實且因地制宜之規則得以歸依。

因此，本團隊建議連江縣政府在研擬住宅政策相關法令方向及內容時，應納入連江縣住宅年度計畫及中程計畫、各項住宅計畫執行方案及其財政規劃、社會住宅政策相關計畫及管理相關法令及住宅租賃發展政策等內容；為求在嚴謹規範下有效率地反映連江縣居民所需之相關住宅需求，本團隊建議對以下辦法進行優先研擬：連江縣社會住宅自治條例（草案）、連江縣傳統聚落容積移轉自治條例（草案）、連江縣老舊社區及海砂屋簡易都更自治條例（草案）、連江縣住宅基金收支保管及運用辦法（草案）、連江縣縣民住宅租售辦法（草案）。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 135。

表135 住宅政策相關法案研擬計畫

計畫目標	工作要項
研擬因地制宜的連江縣住宅政策相關法案： 1. 連江縣社會住宅自治條例（草案） 2. 連江縣傳統聚落容積移轉自治條例（草案） 3. 連江縣老舊社區及海砂屋簡易都更自治條例（草案） 4. 連江縣住宅基金收支保管及運用辦法（草案） 5. 連江縣縣民住宅租售管理辦法（草案）	<p><u>104 年：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研擬連江縣住宅年度計畫和其財務規劃 2. 研究規劃連江縣各項住宅計畫執行方案 3. 研擬推動連江縣社會住宅相關法令，並持續協助相關草案於議會審議時之條文修正 <p><u>105 年：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 擬定連江縣年度住宅計畫及其財務規劃 2. 研究規劃連江縣各項住宅計畫執行方案 <p><u>106 年：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 擬定連江縣年度及中程住宅計畫，包括其財務規畫 2. 研究規劃連江縣各項住宅計畫執行方案

計畫目標				工作要項			
6. 連江縣住宅基金收支管理及運用辦法(草案)				107年： 1. 持續研擬及修正連江縣住宅政策計畫 2. 持續推動連江縣各項住宅計畫執行方案			
主政機關				協辦機關			
建設局				工務局、民政局、財政局、企劃室			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	200	150	150	150
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本團隊彙整。

(2) 住宅資訊平台建置

本團隊建議連江縣政府以「不動產資訊」及「居住資訊」的兩分類為核心，建置「連江縣居住資訊整合服務系統」，作為專責連江縣居住服務的資訊平臺。相關期程及經費預估請見表 136。

透過整合住宅體質及交易資訊，加上定期對居住協助相關資訊之發佈，將能藉資訊整合及透明化，增加連江縣居民對不動產市場的認知，進而提高其對居住品質之要求，並協助特殊身分者取得適當之住宅補貼。此外，這樣的居住資訊整合服務系統，在與其他連江縣政府單位連結下，除能提供地方居民居住資訊服務外，亦能協助有關單位持續追蹤及對各相關計畫進行修正。為求達成以上目的，本團隊建議應視情況公佈：實價登錄資訊查詢、土地公告現值(含公告地價)查詢及不動產買賣及建物登記等資訊；然而，為確保民眾財產權之價值，違建、海砂屋等較敏感之議題或可保留不公開，僅供有關單為進行盤點及後續規劃所用。本團隊建議連江縣政府提供表 137 所列之居住資訊。

表136 連江縣居住資訊整合服務系統建置計畫

計畫目標				工作要項			
促進不動產資訊透明化及資訊整合，創造兼具便民功能及政府盤點管理不動產資源之的系統				104年： 1. 平台系統功能規劃分析及系統版型設計、統計資料蒐集及統計項目之規劃、資料庫建置			
預期效益				105年： 1. 定期維護網站及更新發布資訊建置地理資訊圖 2. 建置不動產統計圖層定期維護網站及更新發布資訊 3. 持續強化網站功能			
1. 促進不動產資訊透明化 2. 鼓勵外來資金進駐投資 3. 整合住宅相關資源				106年： 1. 網站定期維護及更新發布資訊 2. 建置地理資訊圖 3. 系統功能擴充調整			
				107年： 1. 網站定期維護及更新發布資訊 2. 持續強化網站功能			
主政機關				協辦機關			
建設局				工務局、消防局、民政局、財政局、企劃室			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	200	350	200	150
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

表137 建議定期發布之不動產統計資訊

資訊類別	資訊項目	資料來源
住宅需求	普通家戶數	營建署不動產資訊平臺
	設有戶籍宅數	
	設有戶籍住宅之平均人口數	
	平均戶內人口	
	家戶所得	
	人口數(與年齡、性別交叉統計)	
	新增人口數	
	自然增加率	
	社會增加率	
	家戶可支配所得	
	房地租及水費	

資訊類別	資訊項目	資料來源
	自有住宅率	
	列冊低收入戶戶數*	取得民政局資料庫自行產製
	列冊中低收入戶戶數*	
	列冊中低收入老人人數*	
	列冊身障者人數*	
	單親家庭戶數*	取得戶役政資料庫自行產製
	育有未成年子女三人以上家庭*	
住宅供給	住宅存量	營建署不動產資訊平臺
	住宅平均屋齡與屋齡分配	
	住宅平均面積與面積分配	
	有效住宅存量(未超過使用年限,需結合屋齡及結構交叉分析)	
	使用執照宅數與面積	
	建築執照宅數與面積	
	空餘屋調查-低度使用住宅宅數、年齡及住宅類型	取得營建署資料自行產製 (營建署一年調查一次)
	空餘屋調查-空間屋宅數、年齡、結構及住宅房型	主計處人口普查僅有縣市資料(十年一次調查)
	公益型住宅之出租戶戶數	連江縣自行產製
	公益型出租戶戶房型及租金分配	
	違建宅數、面積、位置、結構及住宅類型	
	海砂屋宅數、面積、位置、結構及住宅類型	
老舊建物宅數、面積、位置、結構及住宅類型		
住宅交易	不動產資訊查詢(非實價登錄)	設置超連結至內政部不動產資訊平台,並定期轉出內政部實價登錄專區之資料
	實價登錄	
	不動產買賣-件數及面積(實價登錄)	
	不動產拍賣-件數及面積	
	建物所有權第一次登記棟數	
	建物所有權第一次登記面積	
	住宅買賣移轉登記棟數	
	住宅買賣移轉登記面積	
	住宅買賣移轉登記屋齡	
預售屋棟數及面積	自行調查產出	
住宅價格	住宅買賣平均單價-大樓及公寓	利用營建署不動產資訊平臺發布的資訊,或定期轉出內政部實價登錄專區之資料,以統計分析使用
	住宅租出平均單價(雅房、套房、獨立套房、住家)	
	法拍平均單價-大樓及公寓	取得法院資料自行產出
住宅品質	平均每戶居住面積	取得房屋稅籍資料及戶政資料自行產出
	平均每戶居住面積	
	住宅密度	
住宅補貼	購置住宅貸款利息補貼戶數	取得營建署資料後,配合連江縣資料自行產出
	修繕住宅貸款利息補貼戶數	
	租金補貼戶數(中央發款)	
	租金補貼戶數(連江縣發款)	
	租金補貼戶數租金分配(中央及連江縣發款)	

資訊類別	資訊項目	資料來源
	租金補貼戶數收入分配(中央及連江縣發款)	
	租金補貼戶數中弱勢家戶統計(中央及連江縣發款)	
都市更新	私人申請都更	連江縣自行產出(應製作空間化資料)
	公辦都更區域	
	申請「連江縣政府辦理都市更新整建維護補助要點」案件數及類型	

資料來源：本專案整理。

(3) 住宅基金建置 - 先期研究及規劃

在財政排擠效果下，如何有效運用有限資源向來是政府必須面臨的挑戰；其中，住宅措施便是政府必須負擔沉重財政壓力的重要議題之一。

為求健全住宅市場、提升居住品質及住宅市場資訊、辦理住宅相關補貼、興辦社會住宅、協助老舊國有眷舍及營區活化改建、建置連江縣居住資訊整合服務系統及提升居住環境品質，本團隊建議連江縣政府依住宅法第七條規定，研擬設置連江縣住宅基金，並於未來訂定相關之收支保管及運用辦法。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 138。

表138 住宅基金建置計畫

計畫目標				工作要項			
為協助健全住宅市場、辦理住宅相關補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質				104年： 1. 評估設置連江縣住宅基金之可行性			
預期效益				105-107年： 1. 確認及建立連江縣住宅基金來源系統			
1.住宅計畫財源規劃 2.提升整體居住水平				2. 研擬連江縣住宅基金收支保管及運用辦法			
主政機關				協辦機關			
財政局				工務局、建設局、民政局、企劃室			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	80	-	-	-
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(4) 市地重劃及區段徵收示範區計畫 - 先期研究及規劃

連江縣土地產權零散、座落不齊且地形崎嶇，影響地方發展甚鉅；此外，當地房屋屋齡過高、設備老舊不敷使用，在在顯示連江縣存在不可忽視的都市更新需求。

在面臨上述地方因素及人口持續增加、住宅市場實質供給不足及土地使用分區與當地現況存在落差之情況下，本團隊建議連江縣政府積極進行土地及都市發展之重新規劃與思考，以市地重劃或區段徵收為手段，在確保民眾財產權及政府財政情況下，提供能反映連江縣居民對住宅、公共設施及居住品質之適當規劃及建設。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 139。

表139 市地重劃及區段徵收示範區計畫 - 先期研究及規劃

計畫目標				工作要項			
市地重劃及區段徵收示範區計畫 - 先期研究及規劃				104-105 年：			
預期效益				1. 評估連江縣執行市地重劃及區段徵收之可行性			
1.研擬土地整合計畫 2.加速私部門推動土地整合 3.解決連江土地細碎、界址曲折無法利用之問題				2. 研擬及組織負責市地重劃及區段徵收等土地整合適宜之專責單位			
				106 年：			
				1. 研擬連江縣市地重劃及區段徵收相關執行辦法			
				2. 研擬連江縣市地重劃及區段徵收示範區相關規劃及配套措施			
				107 年：			
				1. 執行市地重劃及區段徵收之可行性評估、選址與區域範圍劃定			
				2. 研擬及組織負責市地重劃及區段徵收等土地整合適宜之專責單位或民間團體			
主政機關				協辦機關			
民政局				工務局、建設局、環保局、財政局、文化局、企劃室			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
-	-	V	V	-	-	150	150
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

2. 「多元供給」年度計畫

連江縣面臨土地產權複雜難整合、合法住宅供給不足、建築成本高等挑戰，造成違建案件多、每年通過審核之建物建築執照及使用執照與現實需求量落差大。本團隊認為，為反映連江縣居民近年對合法建物需求之增加，連江縣政府應以身作則，以我國賦予其之公權力，以領頭之姿率先興辦公共住宅。因此，本團隊建議連江縣政府於「多元供給」面向，推動包含：「空地及違建清理」、「連江縣縣民住宅興辦」、「社會住宅興辦」、「獎勵民間興辦」與「老舊社區及國宅改建」等計畫。各計畫之年度計畫內容如下。

(1) 空地及違建清理

連江縣土地因產權零碎複雜、建築成本過高等地方因素影響，導致違建案件比例高、土地整合不易且不效率使用等問題。

為求達成連江縣發展觀光產業、保護當地珍貴自然生態及人文特色之綜合發展目標，並能進行有效率之土地使用，以滿足人民日常生活之所需，本團隊建議連江縣政府針對相關不效率使用之土地及可能影響居住安全之違建戶進行盤點及清理，以確保未來相關規劃能兼顧連江縣綜合發展願景及地方生活所需。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表140。

表140 空地及違建清理

計畫目標				工作要項			
全面盤點及清理連江縣不效率使用之空地及違建案件，以確保未來相關規劃能兼顧連江縣綜合發展願景及地方生活所需				<u>104年：</u> 1. 研擬連江縣空地及違建盤點清理計畫及其財務計畫 2. 組織負責市地重劃及區段徵收等土地整合適宜之專責單位			
預期效益				<u>105年：</u>			
1.空地與違建盤點清理 2.研擬土地整合方案				1. 全面盤點及清理連江縣不效率使用之空地及違建案件 1. 擬定分期分區地方再生實施方案			
				<u>106年：</u>			
				1. 對具有整建維護急迫性之老屋進行優先再生工程 2. 對於小型修繕，辦理修繕補貼			
				<u>107年：</u>			
				1. 完成階段性老屋再生工程 2. 檢討本次再生工程，作為未來整建修繕作業之改進參考			
主政機關				協辦機關			
工務局				建設局、民政局、文化局、企劃室			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	150	-	-	-
計畫類型：新興計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(2) 連江縣縣民住宅計畫

連江縣之住宅供給，多以民間廠商自行興建為主。然而，近年來平均每年住宅流量所供應之合法住宅不超過 20 宅，顯示由私部門提供充足之合法住宅實相當困難。在住宅市場失衡之情況下，縣府應予適當、適時介入，應先全面清查違章建築物之數量，以評估提供安全、合法、具一定品質且可負擔之住宅產品，以滿足當地住宅需求、服務地方弱勢居民，並可做為未來實施都市更新之中繼住宅使用，如此不僅可展現縣府對改善地方居住環境之決心，亦可產生領頭羊效果，再搭配各種獎勵方式，將可提升民間團體之參與及配合意願。

先前其他縣市政府以出售為主之公共住宅，在公益性與正當性上受到質疑與挑戰；然而，本團隊認為，若能透過妥善規劃，限制購買者身分條件，並配合轉售年期限制及封閉型市場規範，將能充分確保連江縣政府在興辦出售型公共住宅案時，仍可維護政府資產之有效運用，並確保公益性住宅資源之永續利用。此外，縣府所分回之部分樓地板面積，亦可提撥一部分比例，做為社會住宅出租使用，以照顧社會及經濟弱勢族群，更將增添縣民住宅之公益性與必要性。

連江縣府近期為活化縣有土地，以作為供縣民居住之住宅興建之用，擬將南竿鄉復興段 881 等三筆土地，變更為非公用財產，盼透過縣有土地處分，採附款式標售方式興建住宅使用，並期待得標廠商可與鄰地進行整合開發，以擴大基地規模，發揮最大效用，提供充足之公共設施，以解決長久以來之居住問題。此外，南竿鄉仁愛村仁愛段 147 地號縣有土地更早已進行公有土地釋出之初步可行性評估，預計以土地標售方式進行住宅開發，並以附帶條款的方式，要求廠商需提供一定比例之戶數做為平價住宅之用，以落實照顧在地就業青年之購屋。由此可知，縣府於近年來已思考釋出縣有土地供興建住宅之用之可行性，惟須克服土地變更使用之程序冗長以及與鄰地產權整合不易等執行面問題（表 141）。

表141 連江縣縣民住宅計畫

計畫目標	分期工作要項與執行方法
提供合法且適居之出租型社會住宅、出售型住宅、其它出租型住宅，以滿足縣民住宅需求	104 年：
預期效益	1. 進行連江縣縣民住宅先期研究(包含土地處分方案、縣民住宅計畫執行方案及其財務規劃)
1.活化縣有閒置土地或縣有閒置住宅(例如宿舍)、提升利用效率	2. 進行連江縣各種土地整合開發方法(包含市地重劃、區段徵收)與土地變更使用之可行性研究
2.透過產權整合擴大可建築基地面積，提升私有土地利用效率	3. 組織負責土地整合與維管事務之專責單位
3.提供適居且合法之住宅，可使違章建築之供給與需求逐漸減少，解決住宅市場失衡問題	105 年：
4.可滿足縣民有土斯有財之需求，減少每戶人口數，提升居住品質	1. 擬定連江縣縣民住宅計畫及其財務規劃
	2. 研擬及執行連江縣縣民住宅需用土地產權整合作業
	3. 針對出售型住宅，擬定土地處分方式
	4. 擬定連江縣縣民住宅承購/承租申請資格作業規範
	5. 擬定出租型縣民住宅之維管模式
	106 年：
	1. 建立出租型縣民住宅之營運管理系統

				2. 連江縣縣民住宅興建案工程與維管發包 3. 擬定連江縣縣民住宅後續推動方案及財務籌措來源 <u>107年：</u> 1. 完成階段性連江縣縣民住宅興辦、出租/出售業務 2. 檢討各項興辦案，作為未來持續執行之改進參考			
主政機關				協辦機關			
建設局				工務局、民政局、財政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	350	350	300	300
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本團隊規劃。

(4) 社會住宅興建 – 先期研究與規劃

照顧社會弱勢及特殊境遇對象本是地方政府當所應為之責任。連江縣列冊管理之弱勢家戶比例不高，然而，在連江縣住宅供給不足、房價過高、地形崎嶇、屋齡及設備老舊等情況下，弱勢家戶照護仍應由地方政府確實、謹慎地經營。

住宅問題是弱勢家戶最容易面臨的生活議題之一，本團隊建議連江縣政府針對 65 歲以上老人、身心障礙者、低收入家庭及原住民等四類弱勢家戶之住宅需求進行詳細調查，以便深入關懷並進行適當補助，可負擔且數量充足之出租型社會住宅，並以確保其居住權利受到保障。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 142。

表142 社會住宅興建 – 先期研究與規劃

計畫目標				工作要項			
研擬連江縣社會住宅興建相關研究與計畫				104-105 年： 1. 進行連江縣住宅政策及相關法案研究			
預期效益				106-107 年： 1. 研擬連江縣住宅政策及相關法案 2. 研擬連江縣住宅方案及相關管理辦法			
1. 規劃研擬社會住宅 2. 確保弱勢家戶居住權利與品質							
主政機關				協辦機關			
建設局				工務局、民政局、財政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	-	350	150	150
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(5) 獎勵民間興建

住宅方案及措施常是地方政府必須面對的高負擔財政支出項目，在地方政府財力有限情況下，獎勵民間興建公共住宅是地方政府可以衡量採納之有效公共住宅興建及經營模式之一。

本團隊建議連江縣政府以提供公有土地、挹注資金或調整容積等策略，積極鼓勵民間團體參與連江縣公共住宅興辦。並研擬「社會住宅維護管理機制」及「設置社會住宅經營管理者評鑑機制」等相關規定，協助民間單位參與公共住宅興辦。此外，本團隊建議連江縣政府應積極參與及追蹤公共住宅之永續經營，持續研擬相關配套措施，以協助民間受託單位之實際執行。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 143。

表143 獎勵民間興建

計畫目標				工作要項			
獎勵民間參與公共住宅興辦				1. 盤點連江縣可供公共住宅興辦之土地及相關財務來源			
預期效益				2. 研擬連江縣獎勵民間參與公共住宅興辦之可行性			
1. 透過土地清查與法令研擬獎勵民間與政府共同興建縣民住宅或公共住宅				3. 研擬連江縣獎勵民間參與公共住宅興辦之相關獎懲管理辦法			
2. 提升民眾居住安全與品質							
主政機關				協辦機關			
企劃室				工務局、建設局、財政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	200	-	-	-
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(6) 老舊社區及國宅改建

連江縣由於歷史及地理背景，造成房屋屋齡過高、建物設備老舊不堪使用等地方住宅課題。

由於連縣土地產權座落零碎、複雜難以清理，相較之下國宅產權及基地形狀較為單純完整，而老舊社區則可藉市地重劃或都市更新等手段，重新整理地籍產權。因此，本團隊建議，連江縣政府應針對老舊社區及國宅進行建物體質檢測，並安排適當之維修或改建方案，以保障居民居住安全及提升居住品質。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 144。

表144 老舊社區及國宅改建

計畫目標				工作要項			
以市地重劃或都市更新為手段，進行連江縣老舊社區及國宅改建				<u>104 年：</u> 1. 研擬連縣老舊社區及國宅體質檢驗標準 2. 盤點及記錄連江縣老舊社區及國宅相關資訊			
預期效益							
1.透過市地重劃或更新手段，加速老舊社區及國宅改建 2.保障民眾居住安全與品質				<u>105 年：</u> 1. 研擬連江縣老舊社區更新及其財務計畫 2. 研擬連江縣國宅改建計畫及其財務計畫 <u>106-107 年：</u> 1. 執行連江縣老舊社區更新及國宅改建計畫			
主政機關				協辦機關			
建設局				工務局、財政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	200	200	-	-
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

3. 「居住安全」年度計畫

連江縣因其歷史及地理背景，造成海砂屋案件多、老舊窳陋社區及建物比例高、房屋結構及設備不堪使用等可能影響連江縣民眾居住安全之地方住宅課題。

為確保連江縣居民擁有適當、安全的居住環境，本團隊建議連江縣政府於「居住安全」面向，推動包含：「海砂屋檢測清查」、「窳陋地區居住調查」、「老舊社區改建」與「建物外牆修繕補助」等計畫，並盡快進行連江縣全縣之環境敏感區評估與劃設。各計畫之年度計畫內容如下。

(1) 海砂屋檢測及清查登錄

連江縣由於其特殊歷史背景，海砂屋比例頗高。海砂屋由於其中之氯離子含量過高，易導致混凝土結構之損壞，影響民眾居住安全。因此，本團隊建議連江縣政府針對各行政區進行海砂屋檢測及清查登錄，並於檢測同時委託專業單位進行房屋結構安全檢查，並協助民眾視情況辦理重建或結構防蝕補助，保障民眾居住安全及生命財產權權利。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費見表 145。

表145 海砂屋檢測清查

計畫目標				工作要項			
全面辦理海砂屋檢測及清查登錄，以保障民眾居住安全及生命財產權相關權利				1. 研擬連江縣海砂屋檢測及清查登錄辦理辦法			
預期效益				2. 研擬連江縣海砂屋改建及結構加強補助分級辦法及其財務計畫			
1.全面清查海砂屋登錄建檔				3. 全面辦理連江縣海砂屋檢測及清查登錄			
2.海砂屋分期分區改建計畫							
主政機關				協辦機關			
建設局				工務局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	150	-	-	-
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(2) 窳陋地區居住調查

連江縣由於其特殊地理環境，建築成本較我國其他地區高出許多；加上連江地區地形崎嶇多山，導致建築及居住設備更新困難，各項因素在在影響連江縣居民生活品質及居住安全。

因此，本團隊建議連江縣政府，針對縣內各窳陋地區進行生活環境及居住條件之調查，以協助連江縣政府在有限財政下，擬定適時、適地之有效地方更新計畫及其相關時程。以協助提升連江縣地方生活及居住品質，營造綜合發展計畫願景中之適居家園。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 146。

表146 窳陋地區居住調查

計畫目標				工作要項			
針對縣內窳陋地區居住環境進行調查，以確保連江縣居民之生活及居住安全				104：			
				1. 研擬連江縣生活品質及居住條件調查計畫、時程及財務計畫			
預期效益				105-107年：			
1.全面清查老舊建物分布建檔				1. 辦理連江縣窳陋地區生活品質居住條件調查			
2.老舊建物分期分區改建計畫				2. 研擬窳陋地區之更新時程			
				3. 配合修繕補助等居住協助措施，進行地方環境之更新			
主政機關				協辦機關			
建設局				工務局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	200	-	-	-
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(3) 老舊地區改建評估計畫

連江縣由於其特殊戰地文化，而有其特殊之建築形態及其坐落配置；然而這些特殊地景文化，在連江縣崎嶇多山的地理特性下，造成地方建物、社區設備常面臨老舊不堪使用卻難以更新的困境。如此情況下，連江縣居民生活品質及居住安全之改善，亟需地方政府以其公權力協助之。

然而，在地方政府財力有限情況下，資源分配之最有效利用成為不可輕忽的關鍵。因此，本團隊建議連江縣政府，在配合縣內老舊窳陋地區之生活環境及居住條件調查後，積極規劃、擬定各地區之改建評估計畫，以做為連江縣政府協助居民改善地方生活環境及居住品質之根據。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 147。

表147 老舊地區改建評估計畫

計畫目標				工作要項			
規劃、改善老舊地區不合時宜之設施及環境				104年： 1. 研擬連江縣老舊地區改建評估計畫及其財務計畫			
預期效益				105-107年： 1. 配合老舊窳陋地區調查等相關計畫，持續協助連江縣居民辦理改建計畫			
1.加速老舊建物汰舊換新 2.強化建物結構安全							
主政機關				協辦機關			
建設局				工務局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	200	-	-	-
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(4) 建物外牆修繕補助

連江縣由於其特殊島嶼型氣候，導致建築及居住設備易受海風及水氣損害，而其崎嶇地形則導致建物設備更新困難，這樣的特殊因素造成連江縣居民生活品質及居住安全之潛在危害。

因此，本團隊建議連江縣政府，除對縣內各老舊不堪使用設備進行修繕補貼外，針對縣內建物外牆損壞情況較嚴重之建物進行相關修繕補助，以改善地方居住環境，並在考量連江縣綜合發展計畫中對觀光發展之願景下，得以藉之促進觀光產業發展。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 148。

表148 建物外牆修繕補助

計畫目標				工作要項			
建物外牆修繕補助				104年： 1. 研擬連江縣低收入戶之居住修繕補助計畫及其財務計畫			
預期效益				105-107年： 1. 配合違建、老舊社區清查等相關計畫，持續協助低收入家戶辦理居住修繕補助計畫			
1.補強老舊建物外牆與景觀風貌 2.促進公共安全							
主政機關				協辦機關			
工務局				建設局、財政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	500	500	500	500
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

4. 「城鄉風貌」年度計畫

連江縣特殊的歷史、自然及文化特色，是連江縣所有居民最珍貴身分認同與資產。然而，連江縣等外島地區因戰地任務解除，人口外移、設施閒置之情形日益嚴重，導致島內衰退。連江縣居民面對以上困境，加上外島位置所造成之建設及建築成本高、地方政府經費短絀等問題，連江縣珍貴的地方風貌特色正在迅速消褪。如此的環境景觀，除使連江地區與我國其他地區之生活環境水準存在相當差距外，更可能深遠影響連江地區之未來發展。

因此，本團隊建議連江縣政府於「城鄉風貌」面向，推動包含：「閩東建築活化」、「傳統聚落再生」及「閒置營區活化」等計畫，以協助連江縣居民在以觀光為地方未來發展願景之主軸下，同時培養、深植民眾知地方意識與認同感。各計畫之年度計畫內容如下。

(1) 閩東建築活化

連江縣擁有極為特殊且珍貴的閩東建築地景，然而，由於地方人口流失、經濟衰退及建物更新不易等問題，許多傳統閩東建物並未受到良好維護，而導致其損壞不堪使用，甚為可惜。

然而，閩東建物乃採最為適應連江地區環境所因應而生之設計，故在相當修繕後，仍可以擔任提供居民居住、生活甚至營生之角色。因此，本團隊建議連江縣政府以閩東建築活化為目標，在利用既有建築活化修繕降低公部門居住供給負擔下，同時兼顧保護地方文化特色之可能。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 149。

表149 閩東建築活化

計畫目標				工作要項			
協助連江縣文化地景閩東建築之活化使用				104 年：			
預期效益				105-107 年：			
1. 規劃閩東建築活化為縣民住宅之可行性				1. 研擬閩東建築活化計畫及其財務計畫			
2. 建立閩東建築活化轉用計畫				2. 全面辦理連江縣閩東建築活化計畫			
主政機關				協辦機關			
文化局				工務局、建設局、財政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	500	500	500	500
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(2) 傳統聚落再生

連江縣除擁有獨特閩東建築地景外，更有多處完整之傳統聚落。目前除北竿鄉芹壁村之相關維護較為完整且成效頗佳外，其他地方之傳統聚落發展仍未見明顯成果。

然而，以芹壁村之經驗視之，不僅成功保留傳統人文地景資源，傳統聚落的保存較單獨而分散的建築更具重振地方經濟的能力；本團隊認為，連江縣傳統聚落之再生潛力頗佳，實應盡力把握。因此，本團隊建議連江縣政府以傳統聚落再生為目標，在維護珍貴人文地景資源情況下，同時兼顧發展地方產業、重振地方經濟之目標。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 150。

表150 傳統聚落再生

計畫目標				工作要項			
協助連江縣傳統聚落再生及相關之產業發展				104 年：			
				1. 全面調查及登錄連江縣傳統聚落資訊			
預期效益				105-107 年：			
1. 規劃傳統聚落活化為縣民住宅之可行性				1. 研擬連江縣傳統聚落再生計畫、各聚落辦理期程及其財務計畫			
2. 建立傳統聚落活化轉用計畫				2. 研擬連江縣傳統聚落再生之相關管理辦法及經費使用辦法			
				3. 協助民間研擬傳統聚落再生與地方產業振興之相關計畫			
				4. 依序辦理連江縣傳統聚落再生計畫			
主政機關				協辦機關			
文化局				工務局、建設局、財政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	1200	1200	1200	1200
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(3) 閒置營區活化

連江縣於民國 81 年解除戰地任務後，國軍逐年撤退，導致大量且設備完整之營區閒置；如此情況不僅是對連江縣珍貴人文資產的浪費，更是對連江縣珍貴土地的不效率使用。

因此，本團隊建議連江縣政府以閒置營區活化做為城鄉風貌營造計畫之一，配合連江縣綜合發展計畫中之觀光發展計畫和地方產業振興計畫等，詳加規劃研擬閒置營區及其設施之觀光發展計畫，結合連江地區特殊之戰地歷史背景，以塑造戰地特色觀光為目標，增加連江縣觀光產業之特殊性及吸引力，促進相關之產業發展。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 151。

表151 閒置營區活化

計畫目標				工作要項			
協助連江縣閒置營區之活化使用				104年：			
預期效益				1. 配合連江縣「還地於民」政策，全面清查及登錄連江縣閒置營區資訊			
1. 規劃閒置營區活化為縣民住宅或中繼住宅之可行性				105年：			
2. 建立閒置營區活化轉用計畫				1. 研擬連江縣閒置營區活化計畫、各營區辦理期程及其財務計畫			
				2. 協助民間參與閒置營區活化計畫、地方觀光產業及文化傳承之相關計畫			
				3. 依序辦理連江縣閒置營區活化計畫			
主政機關				協辦機關			
財政局				工務局、建設局、文化局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	200	200	200	200
計畫類型：持續性計畫。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

5. 「居住協助」年度計畫

「居住協助」本是各地方政府所應肩負之重要照護責任。依據「住宅法」第8條規定，辦理住宅補貼種類有自建住宅貸款利息、自購住宅貸款利息補貼、承租住宅租金補貼、修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼，並訂定其申請資格條件限制。

依據住宅法第4條所定，具特殊情形或身分者，包含：

- A. 特殊境遇家庭；
- B. 育有子女三人以上；
- C. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲；
- D. 六十五歲以上之老人；
- E. 受家暴者或性侵害之受害者及其子女；
- F. 身心障礙者；
- G. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者；
- H. 原住民；
- I. 災民；
- J. 遊民；
- K. 其他經中央主管機關認定者。
- L. 低收入戶；

住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。

為確保所有連江縣居民享有適宜居住環境，本團隊建議連江縣政府於「居住協助」面向，推動：「低收入戶住宅修繕補貼」、「低收入戶租金補貼」、「受補貼戶居住追蹤調查」及「青年住宅租金補貼」等計畫。各計畫之年度計畫內容

如下。

(1) 低收入戶住宅修繕補貼

為協助低收入戶改善其居住品質，連江縣提供補貼給實際居住本市滿一年以上的住戶興建住宅，目前民政局統計為 130 戶，補助項目包含屋頂防水或室內給水設施；臥室、廚房或衛浴等安全設施、其他住宅相關設施，每戶預算額度初估以一萬元為上限。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 152。

表152 低收入戶住宅修繕補貼計畫

計畫目標				工作要項			
改善低收入戶居住品質				104 年後經常性辦理：			
預期效益				1. 定期發放興建住宅及修繕住宅費用補助			
1.提升低收入戶居住水準							
主政機關				協辦機關			
建設局				民政局、工務局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	150	150	150	150
計畫類型：經常性計畫							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(2) 低收入戶租金補貼

中央整合住宅租金補貼由於連江居民多因產權問題，無法申請，為協助低收入住戶租金需求，建議連江縣擬以縣府的經費提供給整合住宅租金補貼計畫戶數外之合格戶中，屬於市府低收入戶審核標準第 1 款及第 2 款者，每戶預計發放 3,000 元。目前預計於 104 年提供 50 戶補貼，之後是否發放將視中央補貼戶數、連江縣境內居民申請戶數，及縣府預算情形而定。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 153。

表153 低收入戶租金補貼計畫

計畫目標				工作要項			
協助弱勢家戶租金需求				1. 檢視整合住宅租金補貼計畫戶數外之合格戶的收入分配，決定加碼補貼對象的資格			
預期效益				2. 發放補貼			
1.減輕低收入戶租金負擔							
主政機關				協辦機關			
建設局				-			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	180	180	180	180
計畫類型：延續性計畫，視市府財政情形，決定日後是否為經常性辦理。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(3) 受補貼戶居住追蹤調查

為檢視租金補貼效益，並適度修正租補相關規定，建議藉由核發租金補貼，使用問卷定期調查並分析受租金補貼對象(包含整合住宅補貼及連江青年住宅租金補貼)，調查內容包含申請者年齡及性別、家戶結構、戶內人口數及年齡、家戶是否有具特殊情形或身分者、家戶所得、居住區位、住宅類型、平均每人居住面積、其他社會福利補貼類型及金額等。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 154。

表154 受補貼戶居住追蹤調查計畫

計畫目標				工作要項			
了解連江縣內受租金補貼戶對象及其居住情形。作為租金補貼政執行效果檢討及未來政策研擬的依據				105 年： 1. 規劃受租金補貼者調查問卷 2. 擬定持續追蹤計畫 3. 分析租金補貼執行成效			
預期效益				107 年後每兩年經常性辦理：			
1. 追蹤受補貼戶生活改善狀況 2. 後續成效與規劃				1. 進行追蹤調查，檢討租金補貼執行成效及修正租金補貼政策的方向和執行計畫			
主政機關				協辦機關			
建設局				民政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
103	105	106	107	104	105	106	107
-	V	-	V	-	80	-	80
計畫類型：新興計畫，日後持續追蹤調查及更新補助及福利運輸計畫應定為經常性辦理。							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

(4) 青年住宅租金補貼

為了舒緩民眾租屋壓力及鼓勵青年家戶在連江縣打拚定居，本團隊建議連江縣政府可於 104-105 年度編列預算以開辦「連江青年住宅補貼方案」。其申請對象分為「單身青年租屋族」和「已婚青年家庭」兩種，年齡皆限為 20 歲以上未滿 41 歲，且現於本市就學或就業、並於申請日前二年內就業或就學滿一年，申請人、戶籍內直系親屬及其配偶，於連江縣境內均無自有住宅，且家庭每人每月平均收入低於本市當年度公布最低生活費標準之 3.5 倍。符合上述條件者，每月租金補貼 2,000 元，最長補助 12 個月。

此外，若申請人為低收入戶，則不受限於兩年內就學、就業或就學及就業合計需滿一年的要求。本計畫預計補貼 100 戶，每戶依實際租金補貼，最高補貼 2,000 元。相關計畫內容目標、工作項目、執行時程及預估經費請見表 155。

表155 連江青年住宅補貼計畫

計畫目標				工作要項			
鼓勵青年留在連江縣就業安居，藉由租金補貼減輕在連江縣就學就業青年人之租屋負擔				1. 分析申請人及受補貼者的補貼情形 2. 檢討、修改現有作業要點 3. 辦理租金補貼			
主政機關				協辦機關			
建設局				民政局、財政局			
辦理時間				經費預估(萬元)			
104	105	106	107	104	105	106	107
V	V	V	V	250	250	250	250
計畫類型：延續性計畫，目前規劃為經常性辦理計畫							
經費來源：地方自籌 10%、中央補助 90%。							

資料來源：本專案整理。

表156 連江縣住宅年度及中程計畫財務規劃

面向	編號	計畫名稱	總經費需求 (萬元)	經費來源		總經費(萬元)				地方自籌(萬元)				中央補助(萬元)			
				地方自籌 (%)	中央補助 (%)	104年	105年	106年	107年	104年	105年	106年	107年	104年	105年	106年	107年
基礎 規劃	1	住宅政策相關法案研擬計畫	650	10	90	200	150	150	150	20	15	15	15	180	135	135	135
	2	連江縣居住資訊整合服務系統建置計畫	900	10	90	200	350	200	150	20	35	20	15	180	315	180	135
	3	住宅基金建置計畫	80	10	90	80	-	-	-	8	-	-	-	72	-	-	-
	4	市地重劃及區段徵收示範區計畫 - 先期研究及規劃	300	10	90	-	-	150	150	-	-	15	15	-	-	135	135
多元 供給	5	空地及違建清理	150	10	90	150	-	-	-	15	-	-	-	135	-	-	-
	6	連江縣縣民住宅計畫	800	10	90	200	200	200	200	20	20	20	20	180	180	180	180
	7	社會住宅興建 - 先期研究與規劃	650	10	90	-	350	150	150	-	35	15	15	-	315	135	135
	8	獎勵民間興建	200	10	90	200	-	-	-	20	-	-	-	180	-	-	-
	9	老舊社區及國宅改建	400	10	90	200	200	-	20	20	-	-	-	180	180	-	-
居住 安	10	海砂屋檢測清查	150	10	90	150	-	-	-	-	15	-	-	135	-	-	-
	11	羸陋地區居住調查	200	10	90	200	-	-	-	20	-	-	-	180	-	-	-

面向	編號	計畫名稱	總經費需求 (萬元)	經費來源		總經費(萬元)				地方自籌(萬元)				中央補助(萬元)			
				地方自籌 (%)	中央補助 (%)	104年	105年	106年	107年	104年	105年	106年	107年	104年	105年	106年	107年
全	12	老舊地區改建評估計畫	800	10	90	200	200	200	200	20	20	20	20	180	180	180	180
城鄉風貌	13	建物外牆修繕補助	2000	10	90	500	500	500	500	50	50	50	50	450	450	450	450
	14	傳統聚落再生	4800	10	90	1200	1200	1200	1200	120	120	120	120	1080	1080	1080	1080
	15	閒置營區活化	800	10	90	200	200	200	200	20	20	20	20	180	180	180	180
居住協助	16	收入戶住宅修繕補貼計畫	600	10	90	150	150	150	150	15	15	15	15	135	135	135	135
	17	低收入戶租金補貼計畫	640	10	90	180	180	180	180	18	18	18	18	162	162	162	162
	18	受補貼戶居住追蹤調查計畫	160	10	90	-	80	-	80	-	8	-	8	-	72	-	72
	19	連江青年住宅補貼計畫	1000	10	90	250	250	250	250	25	25	25	25	225	225	225	225

第七章、縣民住宅租售管理辦法研擬

本團隊為協助連江縣政府依據住宅法第二十八條第二項規定，直轄市、縣(市)主管機關應擬定社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法。

然而，考量連江縣當地實際住宅需求，一方面戶量高，未來分戶住宅需求多，因此，當地需求以承購所占比例較高，出租比例低，故將縣民住宅區分為出租單元及出售單元兩部分，分別就出租與出售資格、辦法，進一步研擬連江縣縣民住宅租售管理辦法(草案)。

本章將回顧國內外社會住宅計畫、相關方案及執行辦法，並研擬連江縣縣民住宅租售管理辦法，以協助縣政府未來之住宅計畫執行。

一、社會住宅計畫及方案

社會住宅泛指由政府興建、輔助興建或民間興建之住宅，以較低金額或免費方式出租或出售予所得較低家戶或特殊家戶等弱勢對象之住宅。我國廣義的社會住宅，指的是在接受政府於土地、稅賦和利息輔助之租賃住宅，以低於市價之租金出租與弱勢團體者；狹義之社會住宅，則可定義為住宅法第3條所稱：「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」。合宜住宅是內政部於101年推動「健全房屋市場方案」中提出之住宅方案之一，為出售型公共住宅，其興辦方式為由政府提供土地，以低於市場之價格售予民間廠商，再由民間廠商提供資金及技術加以興建；此類住宅之承購者需符合限定資格，以求穩定台北地區住宅市場之供需平衡，而能緩解日漸高漲之房價。

我國因年代、法源和地方政府施政計畫之不同，而有不同名稱及供給方式之社會住宅。根據統計，至104年4月底止，我國社會住宅存量為7,312戶，住宅存量比率約為0.08%¹⁹，與國際先進國家相較頗低。本團隊回顧亞洲各國及我國目前既有之公共及社會住宅方案，以求能有效規劃確實適合連江縣當地需求之住宅政策及相關方案。

(一) 亞洲各國社會住宅方案概況

住宅是一個政府必須最仔細處理的棘手議題，因為往往涉及龐大的土地、財政資源和政治壓力。然而，住宅是人權議題，擁有能安居的居住環境，確實是所有人民皆應享有的基本權利。以社會住宅存量佔總住宅存量之比例而言，香港社會住宅佔總住宅存量4.5%為最高，我國社會住宅僅佔總住宅存量0.08%居末。各國社會住宅政策簡要緣起、承租對象設定、租金及租其內容請見表157。

¹⁹ 以103年第3季全國住宅總量8,409,522戶計算。

表157 亞洲各國社會住宅比較

	日本	韓國	香港	新加坡	台灣
主要類型名稱	公營住宅、 UR 賃貸住宅	永久賃貸住宅、國民賃 貸住宅	公共屋邨	出租組屋	社會住宅
供給戶數 (占住宅存量%)	345.6 萬戶 ²⁰ (6.1%)	93.6 萬戶 ²¹ (5.1%)	78.2 萬戶 ²² (30.4%)	5.3 萬戶 ²³ (4.5%)	0.75 萬戶 (0.08%)
啟動年代及背景	1951 年通過「公營住宅 法」，由中央政府已預 算支持地方興辦公營住 宅。	1980 年代為舉辦奧運會 拆除大量違建引發嚴重 社會衝突，因此 1989 年 啟動第一批公共賃貸住 宅，而後歷任總統均推 動相關政策。	1953 年的石狹尾寮屋大 火促使政府嚴肅面對住 宅問題；1973 年成立 「房屋委員會」，持續 興建至今。	政府體認居住為國家發 展基礎，1960 年成立 「建屋發展局」後開始 大量興建。	1966 年開始第一批「平 價住宅」，提供給都市 底層，但政策中斷。至 2010 年，社會住宅才又 因高房價而受到重視。
租金	依區位條件、住宅面 積、家庭收入等條件 設定租金。並考量入	提供予最弱勢者，租金 為市場價格之 30% 以 下。	平均月租金 1,397 元港 幣(2012 年)，約新台幣 5,309 元；租金通常不超	提供予最弱勢家庭租 用，每月租金約 26 至 275 元新幣(約 624 至	早期興建的收取數百至 數千元的租金。近年完 工者，月租金需 1~2 萬

²⁰ 資料來源：佐藤由美 (2013) 日本公共住宅政策之特徵與課題 (原文為日文)，發表於臺北市政府都市發展局主辦，亞洲地區住宅研討會，臺北：2013 年 8 月 9 日。

²¹ 本數字僅計算長期出租 (10 年以上) 的部分。若把短期出租 (10 年以下) 也計入，則會達到 148.7 萬戶 (8.0%)。來源：LH (Korean Land and Housing Corporation) (2014) Korean Housing System (簡報資料)。

²² 香港房屋委員會 (2012) 房屋統計數字。

²³ 資料來源：新加坡的社會住宅比率为概估。2013 年底 HDB 的出租組屋共 52,637 宅，而同時期新加坡的家戶數共 1,174,500 戶，以此概估社會住宅比率为 4.5%。來源：HDB Annual Report 2013/14, Key Statistics, <http://www10.hdb.gov.sg/eBook/ar2014/keystatistics/index.html> ; Statistics Singapore, Number of Resident Households, <http://www.singstat.gov.sg/statistics/latest-data#20>

	日本	韓國	香港	新加坡	台灣
	住者可負擔程度，規劃較細緻。	提供給中等收入以下者，基金為市場價格之 80% 以下。	過家庭收入之 10%。對於收入較低或年長者家庭，可額外獲得 25% 至 50% 之減免。	6,600 元新台幣)。租金依家庭收入、申請組屋次數及房型而異。	元不等，費用較高。
對象	以家庭收入 0-25% 分位點為原則；特殊弱勢對象（如身心障、老人）放寬至 40% 分位點。	區分不同住宅類型，以家庭收入 10% 分位點以下、或 20-40% 分位點為原則。	家庭月收入（港幣）上限依人口數而異，通常在 30% 分位點左右： 單人：8,880 元 兩口：13,750 元 三口：18,310 元 四口：22,140 元	家庭月收入不得超過 1,500 元新幣（約新台幣 3.6 萬元。）	依類型而異。早期興建的限定低收入戶或 20% 分位點以下，近期新建的限定 40% 分位點以下（台北市）。
租期	無租期限限制。	部分無租期限限制，部分 30-50 年租期，部分限制 20 年或 10 年以下。	無租期限限制，入住 10 年後需再次審核家戶所得。	無租期限限制。	早期較無租期限限制，但近年新推出的都限定為 5-6 年左右的租期。

資料來源：社會住宅推動聯盟，104 年 1 月，http://socialhousingtw.blogspot.tw/2014/08/blog-post_66.html；本團隊彙整。

以人民所得和稅務情況觀察社會住宅比率，可知我國稅收占國內生產毛額（GDP）比率低，在社會住宅此類成本較高之公共投資項目確實可能面臨較高壓力。新加坡和香港之稅收占 GDP 比率與我國接近，卻因其長期而有規劃之住宅政策而能達到亞洲重要國家中住宅自有率高（新加坡）、社會住宅比例高（香港）之成果。相關資料請見表 158。

表158 社會住宅比率及人民所得

國家/地區	社會住宅比率	人均國民所得	稅收占 GDP 比率	住宅自有率
日本	6.1%	46,800	28.3%	61.1%
韓國	5.1%	23,600	26.8%	65.4%
香港	29%	36,700	13.0%	53.0%
新加坡	4.5%	51,600	14.2%	90.1%
台灣	0.08%	20,400	12.4%	79.2%

資料來源：社會住宅推動聯盟，104 年 3 月，

http://socialhousingtw.blogspot.tw/2014/08/blog-post_54.html#more。

(二) 我國社會住宅方案概況

至 104 年 4 月為止，我國社會住宅存量約為 7,312 戶，占全國住宅總量約 0.08%。

我國社會住宅因歷史背景、執行單位和相關政治考量，有許多不同名稱，然仍以出租為主，並因應民眾需求發展出「出售型」之商品（如：合宜住宅）；相關住宅方案名稱及內容概要請見表 159。

表159 我國社會住宅分類概要

住宅方案名稱	商品型態	說明
社會住宅	出租	符合《住宅法》第三條規定，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。
公營住宅/ 中繼住宅	出租	公營住宅指由政府擁有產權提供市民租住使用之住宅，如有提供 10%以上比例供經濟及社會弱勢者居住者，亦屬於社會住宅。 中繼住宅為公營住宅之一種，提供符合都市更新需要或急難救助民眾需求之短期居住供給。
公共住宅/ 出租國宅	出租	政府依《國民住宅條例》興辦的國民住宅，其中供民眾承租者。由於前述條例以經廢止，故出租國宅原則上將轉型為公共住宅。
平價住宅	出租	指由台北市政府興建專供低收入登記有案之生活照顧戶、生活輔導戶、臨時輔導戶及重大災害戶居住之住宅及其公共設施。
青年住宅	出租	指新北市政府擁有產權提供市民租住使用之住宅。
婦女中途之家	出租	指台北市政府提供面臨生活危機之女性單親家庭居住及輔導服務。

住宅方案名稱	商品型態	說明
老人住宅	出租/出售	依老人福利法或依其他相關法令規定興建，且其基本設施及設備規劃設計，符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，由地方政府或民間興辦，供生活能自理之老人居住使用之建築物。
幸福住宅	出租/出售	係指臺中市政府興辦供市民居住使用之住宅，包含「只租不賣」、「賣房不賣地」兩類。
合宜住宅	出租/出售	指由政府招商投資興建，以政府所訂平準價格優先出售予一定所得以下無自有住宅家庭，其中並提供適當比例出租予一定所得以下無自有住宅家庭或個人之住宅。

資料來源：本專案彙整。

目前我國並無符合住宅法第四條規定之社會住宅；然以出租之公共住宅此廣義社會住宅視之，則有分別分布於台北市、新北市和高雄市者。其中，並以台北市共 41 處、合計 6,641 戶、社會住宅存量占台北市住宅總數 0.71% 為最。各既有社會住宅之分布及戶數請見表 160。

表160 我國現有出租型社會住宅統計

地區	項目	數量
台北市	公共住宅 (4 處)	570
	公營住宅 (6 處)	274
	出租國宅 (20 處)	3,531
	中繼住宅 (2 處)	365
	平價住宅 (4 處)	1,448
	婦女中途之家 (1 處)	77
	老人住宅 (4 處)	376
	小計：6,641 戶 占台北市住宅總量 0.71% ²⁴	
新北市	永和青年住宅	11
	新店中正專案出租國宅	56
	汐止花東新村臨時安置住宅	126
	三峽隆恩埔文化部落	140
	五股老人公寓	71
	小計：404 戶 占新北市住宅總量 0.03% ²⁵	
高雄市	原住民出租住宅	14

²⁴ 103 年第 3 季台北市住宅存量 939,241 戶。

²⁵ 103 年第 3 季新北市住宅存量 1,566,335 戶。

地區	項目	數量
	勞工租賃住宅	174
	單親家園	71
	銀髮家園	8
	小計 267 戶 占高雄市住宅總量 0.026% ²⁶	
全國	合計：7,312 約占全國住宅總量 0.08%	

資料來源：社會住宅推動聯盟，104 年 4 月，

http://socialhousingtw.blogspot.tw/2010/08/blog-post_3164.html#more。

在社會住宅方案推動方面，明確的法令依據是關鍵元素之一。我國目前僅有台北市於 102 年訂定發布「台北市社會住宅出租辦法」；新北市之「新北市社會住宅承租辦法」還停留於草案階段；而高雄市則僅有 100 年時發布之「勞工租賃住宅出租作業要點」，可見我國社會住宅實際執行之相關法令仍相當稀少。

為求社會住宅之公平、有效率推動，本團隊建議連江縣政府盡速擬定除承租之相關資格及規範。以下，本團隊將整理台北市、新北市和高雄市社會住宅之相關法令規定，以協助後續連江縣社會住宅政策之有效擬定。

(三) 我國社會住宅方案概況

1. 出租型公共住宅（社會住宅）申請規定

住宅法中規定，其所稱之地方主管機關為直轄市、縣(市)地方政府，職責為訂定轄區內之住宅政策目標、計畫和財務規劃，並受理和執行住宅補貼計畫、住宅市場資訊公開及社會住宅之興辦和管理等業務。

社會住宅於該法中被定義為「由政府興辦獲獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少 10% 以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅」，並訂有共 12 類特殊身分。社會住宅之出租程序，由申請者之申請資格審查開始；我國目前公布之社會住宅相關出租法令中，關於承租者之申請資格、應備文件和租賃期限等相關規定，請見表 161。

²⁶ 101 年第 3 季高雄市住宅存量 1,013,604 戶。

表161 我國出租型公共住宅（社會住宅）相關申請規定

	台北市社會住宅 出租辦法	台南市社會住宅 出租辦法	高雄市勞工租賃住宅 出租作業要點
法源	住宅法 第 28 條第 2 項	住宅法 第 28 條第 2 項	住宅法 第 28 條第 2 項
申請資格 及程序	<p>一、年滿二十歲之國民。</p> <p>二、在臺北市設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。</p>	<p>一、年滿二十歲之中華民國國民。</p> <p>二、在本市設有戶籍者。</p> <p>三、符合下列家庭組成之一：</p>	<p>本市勞工符合下列規定者，應於每年一月底前，檢具相關證明文件，向主管機關申請承租勞工租賃住宅；逾期不予受理：</p>
	<p>三、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。</p> <p>四、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，無承租本市國民住宅、公營住宅或社會住宅。</p> <p>五、家庭年收入低於公告受理申請當年度本市百分之四十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍者。</p> <p>本府就符合前項所訂資格條件者，得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，並公告之。</p>	<p>1.有配偶。</p> <p>2.與直系親屬設籍於同一戶。</p> <p>四、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一：</p> <p>1.均無自有住宅、無承租本市公營住宅或社會住宅，且未同時享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼。</p> <p>2.申請人與配偶分戶者，申請人與分戶配偶戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅。</p> <p>3.申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內之兄弟姊妹均無自有住宅。</p> <p>五、家庭年所得低於中央或主管機關公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之</p>	<p>一、設籍本市六個月以上。</p> <p>二、年滿二十歲。</p> <p>三、受僱於本市各事業單位，或加入本市產、職業工會直接勞動者，或服務於本府所屬各機關之技工、工友。</p> <p>四、申請人與其配偶及共同生活直系親屬均無自有住宅。</p> <p>前項第三款所稱本市各事業單位，指在本市設立登記營業之事業單位。</p> <p>主管機關得邀請有關機關派員組成監察小組，於每年二月底前以公開或其他公平方式抽籤決定承租人，並應將抽籤結果公告及通知承租人。</p> <p>前點第一項未獲抽中承租之申請人，主管機關應一併抽籤排定候補順位，於當年勞工租賃住宅有空戶時，依序遞補。但經戶籍所在地區</p>

	台北市社會住宅 出租辦法	台南市社會住宅 出租辦法	高雄市勞工租賃住宅 出租作業要點
		<p>平均所得，且平均每人每月低於本市最低生活費標準之三點五倍者。</p> <p>有下列情形之一者，得不受前項第三款之限制：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 單身年滿四十歲。 2. 申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧。 <p>本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。</p> <p>本府就符合本條所訂資格條件者，得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，並公告之。</p>	<p>公所出具低收入戶證明，或提出因職業災害無法生活之有關機關證明者，得經主管機關專案核准優先遞補。</p> <p>前項後補順位之有效期間為一年；當年未獲遞補者，次年應重新申請。</p> <p>勞工租賃住宅經遞補完畢後仍有空戶時，主管機關得視空戶狀況公告受理承租申請或以專案核准承租方式配租。</p>
<p>申請應檢 附文件</p>	<p>申請承租社會住宅者，應於申請期間內檢附下列文件，提出申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請書。 二、戶口名簿影本。 三、符合住宅法第四條規定之特殊情形或身分證明文件。 	<p>自有住宅及家庭年所得之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之歸戶財產及各類所得資料查詢清單證明為準。但主管機關必要時得列冊送請相關稅捐稽徵機關及地政機關查核。</p> <p>申請承租社會住宅者，應於受理申請期間內檢具下列文件，提出申請：</p>	<p>申請承租社會住宅者，應於申請期間內檢附下列文件，提出申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請表。 二、切結書。 三、服務證明書。 四、投保勞工保險。

	台北市社會住宅 出租辦法	台南市社會住宅 出租辦法	高雄市勞工租賃住宅 出租作業要點
		<p>一、申請書。</p> <p>二、全戶戶籍謄本或戶口名簿影本。</p> <p>三、符合相關規定之證明文件。</p> <p>申請承租前條第一項第四款規定之戶數者，應檢具本法施行細則所定之證明文件。</p> <p>主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。有應補正事項者，應一次通知申請人限期補正。</p>	<p>五、戶口名簿影本。</p>
<p>租期</p>	<p>租賃契約之期限最長為三年。承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿一個月前檢附證明文件以書面申請續租。逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。</p> <p>前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但具特殊情形或身分者，得延長為十二年。</p> <p>民間興辦之社會住宅報經本府核定後，得延長前項租賃及續租期限。</p> <p>社會住宅之承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於一個月前通知社會住宅之經營管理者，並應將租金繳納至遷離之月份止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。</p> <p>社會住宅之承租人死亡，其租約當然終</p>	<p>租賃契約之期限最長為三年，承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿一個月前檢具第十一條所定文件以書面申請續租。逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。</p> <p>前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但具特殊情形或身分者，租賃期限得延長為十二年。</p> <p>民間興辦之社會住宅報經主管機關核定後，得調整前項租賃及續租期限。</p> <p>承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於一個月前通知社會住宅之經營管理者，並應將租金、管理維護費、水電費及瓦斯費繳納至遷離之月份止，實際租住期間不滿一個月者，</p>	<p>勞工租賃住宅租賃期間為二年。租期屆滿，承租人擬繼續承租者，應於租期屆滿前一個月內檢具第四點第一項所定文件向主管機關申請續租；逾期未申請者，其租賃關係於租期屆滿時消滅。</p> <p>承租人於租賃契約期滿前有下列情形之一者，主管機關得逕予核准續租，不受前項限制：</p> <p>一、罹患重病、發生重大意外傷害或遭受職業災害，經公立醫院或區域以上醫療機構證明。</p> <p>二、低收入戶經戶籍所在地區公所證明。</p> <p>三、承租期間家庭發生重大變故，經查證屬實。</p> <p>四、退休勞工無謀生能力且負擔主要家庭生計</p>

	台北市社會住宅 出租辦法	台南市社會住宅 出租辦法	高雄市勞工租賃住宅 出租作業要點
	<p>止。但具有下列身分之一，且符合原公告承租資格者，得申請換約續租至原租賃期限止：</p> <p>一、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第六條第二項第四款所定需要照顧之兄弟姐妹。</p>	<p>以一個月計付。</p> <p>社會住宅承租人及其家庭成員於承租期間均應符合第四條規定。</p> <p>社會住宅經營管理者應依租賃契約書內容執行承租人之訪查及管理，經查核有不合規定資格者，得終止租約並收回出租之社會住宅。</p> <p>社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。但具有下列身分之一，且符合原公告承租資格者，得於承租人死亡後三個月內申請換約續租至原租賃期限為止：</p> <p>一、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。</p> <p>二、承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第四條第二項第二款所定需要照顧之兄弟姐妹。</p> <p>社會住宅應依本法規定提供一定比例之興建戶數優先出租予本法第四條所定具特殊情形或身分者；具特殊情形或身分者，申請承租社會住宅數量超過既定提供數量時，主管機關得考量實際需求優先提供。</p>	<p>責任，經查證屬實。</p> <p>勞工租賃住宅之續租以三次為限，期滿不再續租。但承租人於承租期間遭逢家庭重大變故、退休勞工無謀生能力且負擔家庭主要生計責任或為原興邦里公墓拆遷安置戶，經當地里長證明屬實並經專案核准者，不在此限。</p> <p>承租人於租賃期間死亡者，得由其具有勞工身分之配偶或共同生活具有勞工身分之直系親屬，換約續租至原租賃契約期滿之日止；期滿並得依規定申請續租。承租人於租賃期間喪失勞工身分者，亦同。</p>

資料來源：本專案整理。

2. 出售型公共住宅（合宜住宅）申請規定

內政部於 99 年所推動之「健全房屋市場方案」中提出出售型之公共住宅方案，一方面希望能提供可負擔價格之住宅，協助無自有住宅青年、中低收入家戶及其他因特殊情況或身分等易於住宅市場中受歧視者購置房屋；另一方面並藉之增加房屋市場的多元供給，平衡房價。

此類住宅方案已有案例為新北市浮洲合宜住宅和桃園市 A7 合宜住宅；然而，在相關法令訂定尚未完整的情況下，103 年內政部宣布暫不續辦其他合宜住宅方案。

我國目前除新北市和桃園市兩處合宜住宅外，另一出售型公共住宅案例是目前仍在進行中的金門縣尚義經濟住宅。金門縣金門縣政府為擴大當地住宅供給，以滿足當地居民之購屋需求、平抑日漸高漲之房價，並確實落實對青年及弱勢族群的照護及支持，近年積極推動各相關住宅開發案，利用更新、重劃及整體開發等方式，與民間協力，因應日漸上漲的房價和購屋需求。

以上三處我國合宜住宅之相關辦理方法，詳請見表 162。

表162 我國出售型公共住宅（合宜住宅，出售單元）相關申請規定

	新北市浮洲合宜住宅	桃園市機場捷運 A7 合宜住宅	金門縣尚義經濟住宅（規劃中）
申請資格	<p>一、申請人須為年滿二十歲之中華民國國民。年齡之計算，以申請日為計算基準。</p> <p>二、符合下列家庭組成之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有配偶者。 2.與直系親屬設籍於同一戶者。 3.單身年滿四十歲者。 4.父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。 <p>三、申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅。若申請人與配偶分戶，則分戶配偶之戶籍內直系親屬及其配偶均無自有住宅；以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均須無自有住宅。</p> <p>四、符合下列家庭年收入標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第一類：符合前三款規定，並低於公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭之平均所得者。 2.第二類：符合前三款規定，並超過公告 	<p>一、申請人須為年滿二十歲之中華民國國民。</p> <p>二、符合下列家庭組成之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.有配偶者。 2.與直系親屬設籍於同一戶者。 3.單身年滿四十歲者。 4.父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需照顧者。 <p>三、申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅，若申請人與配偶分戶，則分戶配偶之戶籍內直系親屬及其配偶均無自有住宅。</p> <p>四、符合下列家庭年收入標準：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第一類：符合前三款規定，並低於公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭之平均所得者。 2.第二類：符合前三款規定，並超過公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭且低於公告受理申請當年度之臺北市百分之八十分位點家庭之平均所得者。 <p>同一家庭僅能承購一戶，並以一人提出申</p>	<p>尚未有明確規範，初步擬定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請人須為二十歲以上至四十五歲(含)之中華民國國民。 二、金門設籍滿 10 年且提出在金門縣工作之在職證明。 三、符合下列家庭組成之一： <ol style="list-style-type: none"> 1.有配偶者。 2.單親家庭者。 3.父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需照顧者。 4.其他基於公共利益或社會公益由金門縣政府核定許可者，不在此限。

	新北市浮洲合宜住宅	桃園市機場捷運 A7 合宜住宅	金門縣尚義經濟住宅 (規劃中)
	<p>受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭且低於公告受理申請當年度之臺北市百分之八十分位點家庭之平均所得者。</p> <p>五、同一家庭僅能承購一戶，並以一人提出申請為限，已取得合宜住宅承購資格證明且承購合宜住宅者，不得再次申請本證明。</p> <p>六、具下列情形之一者，視為無自有住宅：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.申請人或其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶各別持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。 2.以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。 <p>直轄市、縣(市)主管機關對申請本證明之案件應即審查，對資料不全者，應一次通知限期補正；屆期未補正或不符合規定者，駁回其申請。直轄市、縣(市)主管機關應於收件之日起一個月內完成審查；必要時，得延長一個月。</p> <p>申請本證明經審查合格，直轄市、縣(市)主管機關應按符合資格(第一類或第二類之申</p>	<p>請為限，已取得合宜住宅承購資格證明且承購合宜住宅者，不得再次申請。</p> <p>受理登記期滿後，擇期辦理公開抽籤作業，以電腦抽籤決定，並寄發抽籤結果通知單予申請人。</p> <p>合宜住宅簽約後經指定機關發現不符資格者，買賣契約不生效力。</p>	

	新北市浮洲合宜住宅	桃園市機場捷運 A7 合宜住宅	金門縣尚義經濟住宅 (規劃中)
	請條件) 發給本證明。		
申請應檢 附文件	<p>申請本證明者，應檢附下列書件，於受理申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣 (市) 主管機關申請：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本；夫妻分戶或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢附其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本。</p> <p>三、財產歸屬資料清單 (由申請人自行向稅捐單位申請) 。</p> <p>四、綜合所得稅各類所得資料清單 (由申請人自行向稅捐單位申請) 。</p> <p>五、持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物第一類登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。</p> <p>六、家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證 (外籍人士) 或依親居留證、長期居留證 (大陸地區人民) 或入出國 (境) 紀錄證明。</p> <p>前項所定之全戶戶籍謄本、電子戶籍謄本及財產歸屬資料清單之有效期限</p>	<p>一、申請書。</p> <p>二、各主管機關核發之第一類合宜住宅「承購資格證明」或各主管機關核發之機場捷運 A7 合宜住宅優先承購證明正本。</p> <p>三、申請人之國民身分證影及戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本；夫妻分戶或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢附其配偶、戶籍內直系親屬之配偶之戶口名簿影本、全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本 (全戶戶籍謄本或電子戶籍謄本之有效期限為申請日前一個月內) 。</p> <p>四、財產歸屬資料清單 (財產歸屬資料清單之有效期限為申請日前一個月內，並應包括全部家庭成員資料，請見第三點) 。</p> <p>五、綜合所得稅各類所得資料清單 (綜合所得稅各類所得資料清單之採計年度為 99 年度，並應包括全部家庭成員資料，請見第三點) 。</p> <p>六、持有建物面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物第一類登記謄本、建物權狀影本或房屋稅籍證明。</p> <p>七、家庭成員為外籍人士或大陸地區人民者，應檢附外僑居留證 (外籍人士) 或依親居</p>	<p>尚未有清楚規範。</p>

	新北市浮洲合宜住宅	桃園市機場捷運 A7 合宜住宅	金門縣尚義經濟住宅 (規劃中)
	為申請日前一個月內；綜合所得稅各類所得資料清單之採計年度為 99 年度，並應包括戶籍內家庭成員資料	留證、長期居留證 (大陸地區人民) 或入出國 (境) 紀錄證明。 七、選屋簽約時另應提供親自簽名之「預告登記同意書」正本。 前項所定之全戶戶籍謄本、電子戶籍謄本及財產歸屬資料清單之有效期限為申請日前一個月內；綜合所得稅各類所得資料清單採計年度另行公告之。	
其他規定	出售單元，10 年內不得轉售。 出租單元，一約五年，不續約。	為防止不當炒作房價，合宜住宅承購人除繼承或依法強制信託外，自所有權移轉登記之日起 5 年內，不得將住宅及其基地出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。	以區段徵收方式取得土地並由政府興辦；其他相關之出售後轉賣規定尚未有詳細規範。

資料來源：本專案整理。

二、 縣民住宅租售管理辦法架構

在縣民住宅租售管理辦法架構中，請參考圖 31 圖 32，在出租單元中，將申請資格、文件、辦理方法、續租期限與規定內容與項目架構如下。出租單元中申請資格，主要包含住宅法第四條所定義之特殊情形或身分者，以及在連江縣有實際就學或就業需求者，縣府可依弱勢優先原則審酌其優先順序予以優先配住。如出租單元所分配之戶數有限則採抽籤方式辦理。一般家戶租期以三年為限，得續租一次。特蘇情形或身分者租期以六年為限，得續租一次。

在出售單元中，首先是申請人承受資格證明的核發，由縣府審查其資格，並核發承購資格證明，由電腦抽籤排序。其次，為節省縣府人力與善加利用民間銷售專業，縣民住宅與辦廠商應同時辦理銷售作業，有關銷售計劃之核定、流程規劃與備查程序應經縣府核定或備查，方能實施。相關規定請參考圖 33 及下節所述。

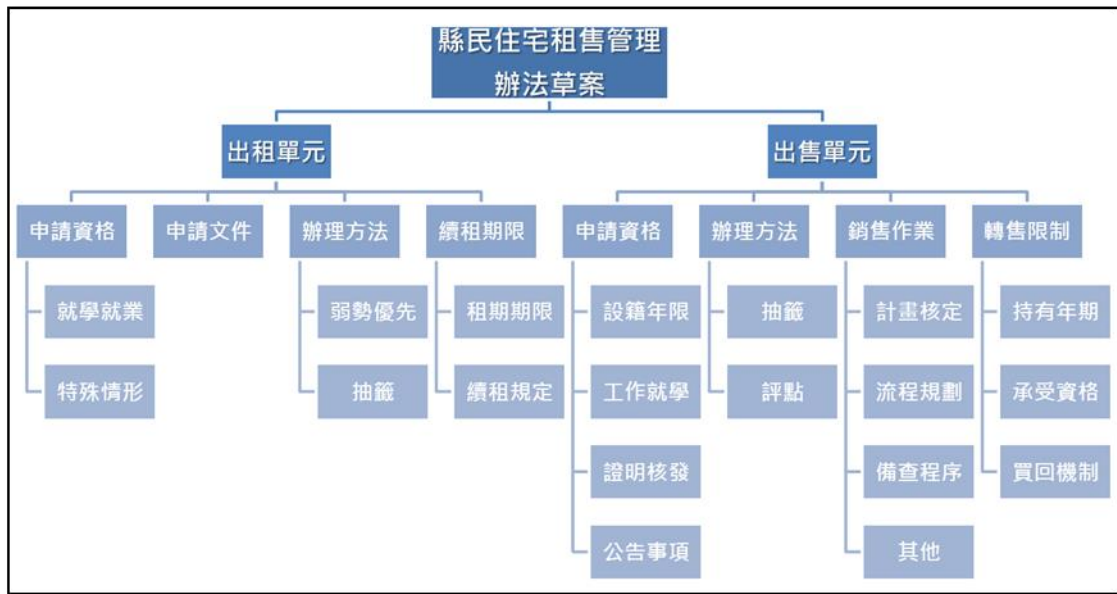


圖31 連江縣縣民住宅租售管理辦法草案架構

資料來源：本團隊彙整。

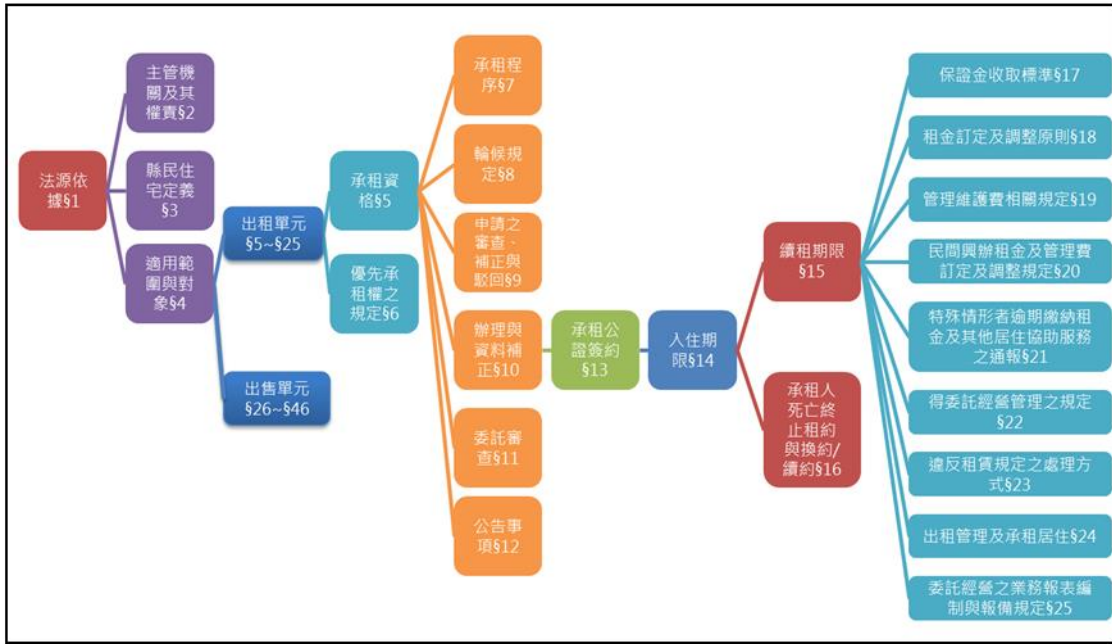


圖32 連江縣縣民住宅出租單元管理辦法架構

資料來源：本團隊彙整。

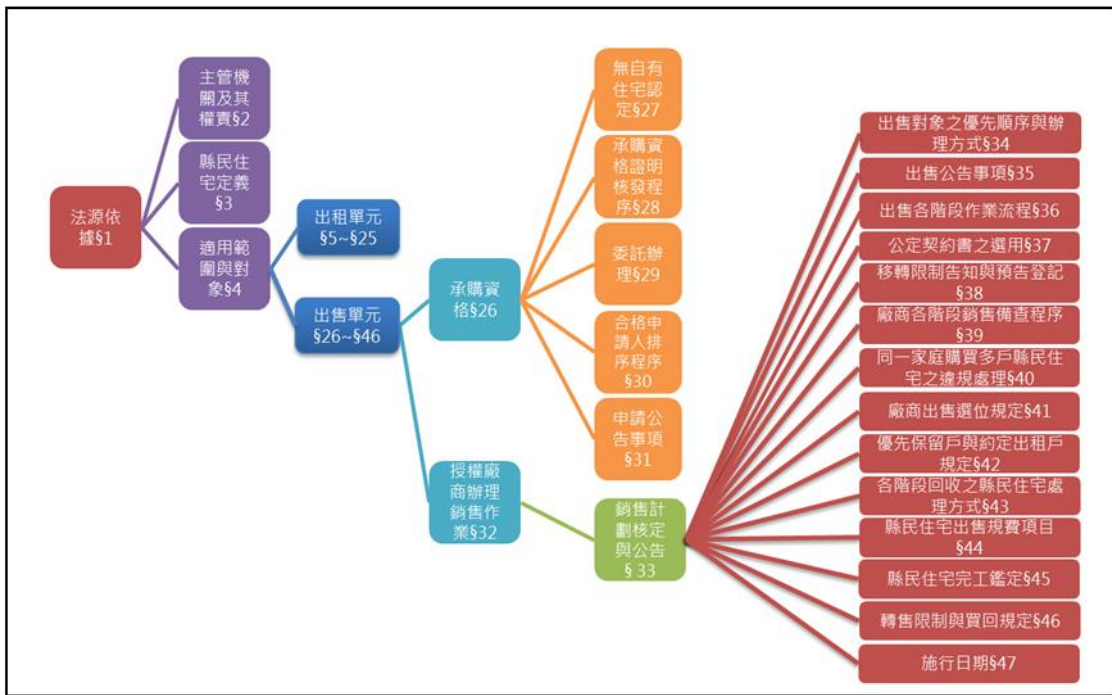


圖33 連江縣縣民住宅出售單元管理辦法架構

資料來源：本團隊彙整。

三、連江縣縣民住宅租售管理辦法（草案）

依據《住宅法》第二十八條第二項規定「社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。」因此，連江縣應擬訂符合其政策方向及社會經濟條件之縣民住宅承租相關申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行之行政管理事項。此外，除承租辦法外，鑒於連江縣戶量多，分戶所衍生住宅需求日殷，有關出售型縣民住宅之承售資格、申請文件、辦理方法與轉售限制，亦應有所規範，俾利縣民住宅管理運作。茲將縣民住宅區分為出租單元及出售單元兩類，研擬連江縣民住宅租售辦法（草案）之內容如下：

（一）訂定背景

配合住宅法通過後直轄市、縣（市）主管機關需訂定相關子法之規定，同時，保障於連江縣居住與就業民眾之基本居住權益，並減輕其居住負擔，以適量、適當地調整住宅市場供需結構，俾利中央及連江縣政府共同推動社會住宅政策，讓連江縣縣民住宅租售政策具有法源之依據，而制訂本辦法。

（二）訂定原則

本辦法之訂定原則包括：扶助及滿足中低收入、弱勢及相對弱勢及在連江縣就業與就學之青年的居住需求，採取租售並行方式來進行，確保縣民住宅流動率與使用率，使其能永續滿足社會上所有住宅需求者；並確保多樣化之縣民住宅供給來源，透過制度設計轉化縣民住宅之刻板印象。

（三）重點說明

《連江縣縣民住宅租售管理辦法》（草案），共計四十七條，共分為出租單元及出售單元兩節，其要點如下所列：

1. 法源依據與主管機關權責及縣民住宅定義（草案第一條至第三條）

本辦法依「住宅法」第二十八條第二項規定訂定。主管機關為連江縣政府建設局，其主要職責為縣民住宅政策制定、管理制度設計、各標準規範訂定、授權與監督管理等。

2. 本辦法適用範圍（草案第四條）

為滿足連江縣民住宅需要，本辦法適用範圍除包含依住宅法所規定之只租不售社會住宅外，也涵蓋縣府自行興辦或委託興辦之縣民住宅在內。並由縣府評估縣民住宅之出租與出售單元比例與戶數。

3. 出租單元申請對象資格（草案第五條至第七條）

本辦法規定之申請人資格以年滿二十歲之國民、在連江縣就學或就業，並在一定家庭年收入之下者的規定為主，並依縣民住宅提供服務之對象的差別，以另訂相關作業規定規範申請人之條件，但為了符合使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，本辦法明定住宅法第四條所定義具特殊情形或身分者及設籍於縣民住宅所在地區之民眾應享有優先承租權，以符合住宅法為照顧其居住需求之目的。

4. 縣民住宅出租單元之申請辦理程序與方式（草案第八條至第十四條）

本辦法明定連江縣縣民住宅出租單元之承租程序，主要以公開抽籤方式來分配住戶。經主管機關審查後而通過者，即分為一般戶及符合住宅法第四條所定義具特殊情形或身分者，並再依據抽籤排序分配，而一般戶抽籤後，剩餘戶數由住宅法第四條定義者進行第二輪抽籤分配，以期促進連江縣府照顧社會與經濟弱勢者之決心。

5. 縣民住宅出租單元之租期與換約、續約之規定（草案第十五條至第十六條）

本辦法除明定租約期限，秉持縣民住宅出租單元採只租不賣的原則外，兼具其租客之更替率及永續性，使連江縣縣民住宅出租單元得以出租予真正

有居住需求協助的族群，因此，一約為三年，但具特殊情形或身份者除外，以便使其可於政府提供住宅補助的同時，有充分時間累積就業能力與經濟儲蓄能量，以準備自行獨立於民間市場中購置或租用後續之住宅單位。

6. 縣民住宅出租單元之押租金與管理費標準及補貼相關規定 (草案第十七條至第二十一條)

當前房價攀高、降幅有限，且國民所得分配持續朝向 M 型化發展，購屋已非人人皆可負擔，加上社會觀念的逐漸轉變，租屋之使用權的概念日益為民眾接受，尤其是為了協助特定族群之民眾居住於可負擔、有品質之住宅，本辦法擬以市場行情之百分之八十為租金之最高上限。同時，有使市價租金行情具備公正、客觀，將委託至少三家專業之估價業者查估，以昭信任。此外，賦予主管機關依個案申請之條件與狀況，審定不同租金標準，以減輕弱勢族群之租屋負擔。管理費用之收取則規定不應高於市場行情。

7. 縣民住宅出租單元之經營管理規範。(草案第二十二條至二十五條)

為永續經營縣民住宅，透過全體住戶共同訂定規約之方式，以發揮其自治自律精神，維護建築物之使用年限、公共安全與美化市容，以保持房屋之完整性。同時，對於受委託經營管理者亦要求每半年呈報業務執行情形，俾利主管機關掌握其實際經營狀況。

8. 縣民住宅出售單元之承購資格。(草案第二十六條至二十七條)

為體恤馬祖在地居民及工作家戶居住需求，凡在連江縣設籍滿十年及工作者，皆可申請取得縣民住宅承購資格證明。同時，家庭年收入在八十分位點下家戶，均可提出申請承購縣民住宅。但同一家庭承購戶數，以一戶為限。另為鼓勵生活水平提升，針對低於一定居住水準者，視為無自有住宅。

9. 縣民住宅出售單元承購資格證明核發程序與排序方式。(草案第二十八條至三十一條)

為照顧住宅法所規定之特殊情形弱勢，將依據申請者資格條件予以核發承購資格證明，並區分為優先戶及一般戶，優先戶依照評點與抽籤排序；一般戶則依所得水準採抽籤排序。相關承購資格應備申請文件、期限及方式，另行公告。

10. 縣民住宅興建廠商辦理出售作業、辦理方式、公告事項與流程。(草案第三十二條至三十六條)

為節省縣府人力與發揮監督效能，並善用民間興建與銷售專長。授權興辦廠商銷售縣民住宅之法源，同時，廠商縣民住宅銷售計畫應先經縣府核定並公告。另為照顧經濟弱勢家戶，依照承購資格，分三階段進行，由優先承購戶及第一類五十分位點家庭優先承購，其次，再由第二類八十分位點家庭承購，最後，再開放一般民眾承購。三階段辦理作業流程，登記、抽籤、選位及簽約作業，讓廠商有明確作業規範可依循辦理。

11. 廠商銷售契約書、移轉限制告知義務、預告登記事項。(草案第三十七條至三十八條)

為杜絕房屋銷售所可能產生之消費糾紛，明定廠商應採內政部頒訂之預售屋買賣契約書範本及成屋買賣契約書範本，並報縣府核定。此外，廠商應盡善良管理人之義務，告知承購戶移轉限制年限並辦理預告登記。

12. 縣民住宅出售單元之各階段出售作業提送縣府備查及其他違規處理方式。(草案第三十九條至四十四條)

縣府為善盡監督管理職責，明定廠商辦理各階段出售作業，都應於一定日期內報縣府備查。並規定同一家庭購買多戶縣民住宅違規情形之處理方式、廠商出售選位及保留優先承購戶、因故收回之縣民住宅處理方式與契約規費項目，以杜絕其他可能產生之消費糾紛。

13. 縣民住宅驗收程序與轉售限制。(草案第四十五條至四十六條)

為使縣民住宅符合其完工應有之居住水準與結構安全，縣府得聘請專業技師公會鑑定，廠商應依鑑定結果補強改善。在轉售限制方面，十年內不得轉售，轉售之承受資格以本辦法規定為限，縣府並得視狀況原價買回。

(四) 草案說明

- 本辦法之法源依據 (草案第一條)
- 本辦法之主管機關及其職責規範 (草案第二條)
- 縣民住宅之定義 (草案第三條)
- 本辦法之適用範圍與租售比例評估 (草案第四條)
- 縣民住宅出租單元承租申請人之資格規定，以及特殊情形與身份者，可由提供其居住服務之法人團體代為申請 (草案第五條)
- 因應不同縣民住宅型態，可另訂相關作業規則 (草案第六條)
- 優先承租權及優先提供之戶量百分比規定 (草案第七條)
- 縣民住宅出租單元之承租程序 (草案第八條)
- 承租申請之審查、補正與駁回，以及公開抽籤決定之規定 (草案第九條)
- 承租申請辦理與資料補正之方式 (草案第十條)
- 受委託之經營管理者審核承租人資格之規定 (草案第十一條)
- 縣民住宅出租之公告事項 (草案第十二條)
- 承租申請之公證簽約 (草案第十三條)
- 承租人之入住期限 (草案第十四條)
- 續租期限 (草案第十五條)
- 承租人因死亡致契約終止，以及其同戶籍者因此可換約續租之規定 (草案第十六條)
- 保證金收取標準 (草案第十七條)
- 租金訂定及調整原則 (草案第十八條)
- 管理維護費相關規定 (草案第十九條)
- 民間興辦社會住宅之租金及管理維護費之訂定與調整規定 (草案第二十條)
- 租金補貼標準 (草案第二十一條)
- 得委託經營管理之規定 (草案第二十二條)
- 承租人違反租賃規定之處理方式 (草案第二十三條)
- 出租管理及承租居住規範 (草案第二十四條)
- 委託經營之業務報表編制與報備規定 (草案第二十五條)
- 縣民住宅出售單元之承購資格規定 (草案第二十六條)
- 無自有住宅之認定標準 (草案第二十七條)
- 承購資格證明核發程序 (草案第二十八條)
- 承購資格核發，縣府可自行或委外辦理，亦可另訂相關作業規則 (草案第二十九條)
- 承購縣民住宅之合格申請人排序方式規定 (草案第三十條)
- 承購縣民住宅申請人應備文件公告 (草案第三十一條)
- 縣民住宅興建廠商辦理出售作業規定 (草案第三十二條)

- 縣民住宅出(銷)售計畫公告與核定 (草案第三十三條)
- 縣民住宅承購之優先順序與三階段辦理方式 (草案第三十四條)
- 縣民住宅公告事項 (草案第三十五條)
- 縣民住宅出售方式與作業流程規定 (草案第三十六條)
- 縣民住宅出售契約書範本規定 (草案第三十七條)
- 縣民住宅移轉限制告知與辦理預告登記 (草案第三十八條)
- 廠商各階段出售作業報縣府備查程序 (草案第三十九條)
- 同一家庭購買多戶者，買賣契約應全部解除 (草案第四十條)
- 廠商出售選位規定 (草案第四十一條)
- 縣民住宅優先保留戶與約定出租戶規定 (草案第四十二條)
- 各階段因故收回縣民住宅之處理方式規定 (草案第四十三條)
- 縣民住宅規費項目規定 (草案第四十四條)
- 為確保居住品質縣民住宅完工鑑定規定 (草案第四十五條)
- 縣民住宅轉售限制與買回規定 (草案第四十六條)
- 本辦法之施行日期 (草案第四十七條)

本團隊擬定之連江縣社會住宅承租辦法的條文內容，詳見下表 163。

表163 連江縣縣民住宅租售辦法 (草案) 條文內容

連江縣縣民住宅租售辦法 (草案) 之條文內容與訂定說明	
條文與內容	說明
名稱： 連江縣縣民住宅租售辦法	本辦法之名稱
第一條 連江縣縣民住宅租售辦法 (以下簡稱本辦法) 依住宅法 (以下簡稱本法) 第二十八條第二項規定訂定之。	本辦法之法源依據
第二條 本辦法所稱主管機關為連江縣 (以下簡稱本縣) 政府 (以下簡稱本府) 建設局 (以下簡稱本局)，其主要職責為縣民住宅政策制定、管理制度設計、各標準規範訂定、授權與監督管理。	本辦法之主管機關及其職責規範
第三條 本辦法所稱縣民住宅，係指住宅法第三條第二款出租型住宅以及其他經本府公告之出租型及出售型住宅。	縣民住宅之定義
第四條 本辦法之適用範圍如下： 一、依本法第十五條規定向本府提出申請之民間興辦社會住宅。 二、本府依本法第二十二條規定取得之社會住宅。 三、本府自行興辦或委託興辦之出租型及出售型縣民住宅。 縣民住宅之出租與出售單元分配比例與戶數，經本府評估後決定之。	本辦法之適用範圍，含住宅法所規定之社會住宅外，亦包含縣府興辦或委託興辦之縣民住宅。縣民住宅之租售分配，由縣府評估決定。
第一節 出租單元	
第五條 申請承租本縣縣民住宅者，應同時符合下列各款規定之家庭或個人： 一、年滿二十歲之中華民國國民。年齡之計算，以申請日為計算基準。 二、在本縣就學、就業有實際居住需求者。 三、申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，家庭年所得低於公告受理申請當年度本縣百分之五十分位點家庭	出租單元申請人之資格規定，以及特殊情形與身份者，可由提供其居住服務之法人團體代為申請

連江縣縣民住宅租售辦法(草案)之條文內容與訂定說明	
<p>之平均所得者。</p> <p>四、家庭成員之住宅狀況符合下列條件之一：</p> <p>(一)申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅。</p> <p>(二)申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，無承租本縣公營住宅或縣民住宅，且未同時享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼。</p> <p>(三)申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。</p> <p>為本法第四條所定具特殊情形或身分，並符合前項規定者，得由提供其居住服務之法人代為申請，不受第一項前段之限制。</p> <p>本府得就符合前項所訂資格條件者，審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，並公告之。</p>	
第六條 承租本市縣民住宅之入住申請條件，依相關作業規定辦理。	因應未來不同縣民住宅型態，可另訂相關作業規則
第七條 縣民住宅應提供一定比例之興建戶數予優先承租者，承租順序如下： <p>一、住宅法第四條所定義具特殊情形或身分者。</p> <p>二、拆遷戶臨時安置者。</p> <p>三、設籍於縣民住宅所在地區且有就學或就業需求之民眾。</p> <p>前項規定之比例，應視各基地之興建總戶數及實際需求狀況，經本局評估後決定之。</p>	優先承租權及優先提供之戶量百分比規定
第八條 縣民住宅承租程序如下： <p>一、符合本縣縣民住宅相關作業規定公告之入住申請條件標準者，填寫申請書表及檢附相關文件，向本局提出申請。</p> <p>二、申請人須備妥申請書表及相關文件，由本局進行初審；初審通過後，由本局以書面通知初審結果，再由本局進行資格複審。</p> <p>三、由本局以書面通知複審結果，符合資格者，本局將通知申請人並擇期辦理公開抽籤作業。優先戶得優先選配，多人選配則採抽籤方式辦理。一般戶抽籤後，如有剩餘戶數，則由符合住宅法第四條定義者，再進行第二輪的抽籤分配。</p> <p>四、錄取者未辦理公證簽約、租期屆滿不續租或於租期中終止租約遷出時，本局將通知等候戶於一定期限內辦理承租。逾期未辦理者，本局將取消其承租權，並由下一順位之合格者依序遞補。</p> <p>五、依相關作業規定辦理承租手續。</p>	縣民住宅出租單元之承租程序
第九條 為辦理縣民住宅承租作業，本局於公告受理後，即對申請案件分類進行審查，並於公告受理申請結束之次日起，三十日內完成初審；必要時，得延長三十日，複審於六十日內完成；必要時，得延長三十日。 <p>複審後符合資格者，分別列入該類抽籤名冊中，由本局擇期辦理公開抽籤並通知申請人。</p>	承租申請之審查、補正與駁回，以及公開抽籤決定之規定

連江縣縣民住宅租售辦法(草案)之條文內容與訂定說明		
	<p>有應補正事項者，申請人應於規定時間內補正資料或補正資料仍不齊全者，將不列入抽籤名冊中。</p> <p>前項審查有下列情形之一者，本局應敘明理由以書面駁回申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、不符合本法或本辦法相關規定且無法補正之事項。 二、經通知申請人限期補正，屆期末補正。 三、借用或冒用他人名義或證件申請。 四、申請文件有偽造或變造情事。 	
第十條	<p>限由申請人以單一身分及一處縣民住宅戶提出申請，資料不全或重複申請者，由本局或受委託之本縣縣民住宅個案住宅管理單位，通知申請人於一定期限內補正及確認。</p> <p>前項補正通知，將依申請人所留通訊住址以雙掛號郵件寄出，若無人收受或地址有誤招致退回或申請人拒收，則依本辦法第八條第三項規定辦理。申請人逾抽籤日期仍未完成補正者亦同。</p>	承租申請辦理與資料補正之方式
第十一條	本局得視需要就民間興辦之縣民住宅，委託其興辦人或經營管理者依本辦法自行辦理資格審查事宜。	受委託之經營管理者審核承租人資格之規定
第十二條	<p>縣民住宅出租應辦理公告，其公告事項如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、坐落地點、類型、樓層及戶數。 二、每居住單元之面積、應符合人口數、每月租金上限及管理維護費。 三、申請人應具備之各項資格條件。 四、供本法第四條第一項所定具特殊情形或身分者優先承租之戶數。 五、申請人應檢具之文件。 六、受理申請之起訖日期。 七、申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。 八、重複申請之處理方式。 九、其他事項。 <p>前項公告事項應張貼公告，並於本局網站公告。</p> <p>民間興辦之縣民住宅應於受理申請日前三個月，將第一項公告事項送請本局辦理公告。</p>	縣民住宅出租之公告事項
第十三條	承租人應於本局所訂日期辦理公證簽約，未於規定日期辦理公證簽約者，將取消其承租資格。	承租申請之公證簽約
第十四條	承租人應於租期開始一個月內完成入住，並完成入住現場點交作業，逾期未完成入住者，本局得終止租約，其契約公證費用並由承租人全數負擔。	承租人之入住期限
第十五條	<p>符合住宅法第四條規定之對象，其縣民住宅之租賃期限一約為三年，可續約一次。承租人於租賃期限屆滿且仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿一個月前，檢附證明文件以書面申請續約。逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。</p> <p>前項租賃及續約租賃期限合計最長不得超過六年，但具特殊情形或身分者，得延長為十二年。續租期限與次數得視實際狀況並經本局評估核准後決定之。</p> <p>民間興辦縣民住宅之租賃及續租期限報經本局核定。</p> <p>縣民住宅之承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應</p>	續租期限

連江縣縣民住宅租售辦法(草案)之條文內容與訂定說明	
	於一個月前通知縣民住宅之經營管理者，並應將租金繳納至遷離之月份止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。
第十六條	縣民住宅之承租人死亡，其租約當然終止。但具有下列身分之一，且符合原公告承租資格者，得申請換約續租至原租賃期限止： 一、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。 二、承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第四條第一項第四款所定需要照顧之兄弟姐妹。
第十七條	縣民住宅之保證金僅收取一次，且以不超過二個月租金為收取標準，承租人應於簽訂租賃契約前即完成保證金及第一個月租金之繳納。
第十八條	縣民住宅之租金訂定原則，應依據承租人之合理負擔能力，以不逾出租標的所在行政區之市場租金行情百分之八十為最高上限。 前項市場租金行情應委託至少三家專業估價者查估後評定之。 前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。 本府得依住宅之屋齡、當地市場租金行情、承租人之所得與經濟條件及人口組成狀況，公告不同租金標準，並視申請人之家庭年所得狀況，按年期浮動調整。
第十九條	縣民住宅之管理維護費，本局得依縣民住宅所在行政區、住宅型態、管理工作等實際需求，依據承租人之合理負擔能力，以不高於市場行情之管理費參酌定之。
第二十條	民間興辦之縣民住宅租金及管理維護費之訂定，應符合第十七條及第十八條規定，於核准營運之前，報請本局核定。 民間興辦之縣民住宅，於核准營運期間，得經本局核定後，調整租金及管理維護費。
第二十一條	縣民住宅之租金補貼標準，得依本府公告另定之。
第二十二條	依本法第二十七條規定委託經營管理之縣民住宅，本局得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之。
第二十三條	縣民住宅承租人及其家庭成員於承租期間均應符合第四條規定。 縣民住宅經營管理者應依租賃契約書內容執行承租人之訪查及管理，經查核有不符規定資格者，得終止租約並收回出租之縣民住宅。 前二項規定及本法第三十二條規定，應納入租賃契約內容。
第二十四條	縣民住宅之經營管理者，應以本局所訂定之租賃契約書、社區規約及管理作業相關辦法進行管理，縣民住宅之承租戶應共同遵守。
第二十五條	縣民住宅之經營管理者，應每半年編製報表，報本局備查。
第二節 出售單元	
第二十六條	申請承購本縣縣民住宅者為一定收入以下之無自有住宅家庭或個人，應同時符合下列各款規定：

連江縣縣民住宅租售辦法 (草案) 之條文內容與訂定說明		
	<p>一、申請人須為年滿二十歲之中華民國國民。年齡之計算，以申請日為計算基準。</p> <p>二、於連江縣設籍滿十年且有居住事實者，並能提出在連江縣工作之在職證明者。</p> <p>三、符合下列家庭組成之一：</p> <p>(一) 有配偶者。</p> <p>(二) 與直系親屬設籍於同一戶者。</p> <p>(三) 單身、未滿四十歲者。</p> <p>(四) 父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。</p> <p>四、申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅。若申請人與配偶分戶，則分戶配偶之戶籍內直系親屬及其配偶均無自有住宅。以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均須無自有住宅。</p> <p>五、符合下列家庭年收入標準：</p> <p>(一)第一類：符合前四款規定，並低於公告受理申請當年度之連江縣百分之五十分位點家庭之平均所得者。</p> <p>(二)第二類：符合前四款規定，並超過公告受理申請當年度之連江縣百分之五十分位點家庭且低於公告受理申請當年度之連江縣百分之八十分位點家庭之平均所得者。</p> <p>六、同一家庭僅能承購一戶，並以一人提出申請為限，已取得縣民住宅承購資格證明且承購縣民住宅者，不得再次申請本證明。</p>	
第二十七條	<p>具下列情形之一者，視為無自有住宅：</p> <p>一、申請人或其配偶、戶籍內直系親屬及其配偶個別持有建物面積低於連江縣最低居住水準者，且戶籍未設於該處。</p> <p>二、以「父母均已死亡，戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者」之家庭組成提出申請，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有建物面積低於連江縣最低居住水準之共有住宅且戶籍未設於該處。</p>	無自有住宅之認定標準
第二十八條	<p>縣民住宅承購資格證明核發程序如下：</p> <p>一、本局對申請本證明之案件應即審查，對資料不全者，應一次通知限期補正；屆期未補正或不符規定者，駁回其申請。本局應於收件之日起一個月內完成審查；必要時，得延長一個月。</p> <p>二、申請本證明經審查合格，本局應按符合資格（第一類或第二類之申請條件）發給本證明。</p> <p>三、本局應每月將已申領本證明之民眾列冊後，報送本府備查。</p>	承購資格證明核發程序

連江縣縣民住宅租售辦法(草案)之條文內容與訂定說明		
第二十九條	縣民住宅之承購資格證明核發，得由本局視實際需要，自行或委託相關廠商，依本辦法及相關作業規定辦理。	因應未來承購需求多寡與狀況，可自行或委外辦理，亦可另訂相關作業規則
第三十條	承購縣民住宅之合格申請人排序程序： 一、經審查合格之一般戶申請人，以及具備優先戶資格之申請人，將以電腦抽籤方式核給序號。 二、申請人或其居住組成之成員具特殊情形或身分且經審查合格者，同時列入優先戶之評點名冊，並依據優先戶評點表進行評點排序，如遇相同分數者則輔以抽籤方式決定優先戶之序號。	承購縣民住宅之合格申請人排序方式
第三十一條	受理縣民住宅承購資格應備申請文件、期限及方式，由本府另行公告之。	應備文件與方式公告規定
第三十二條	縣民住宅出售作業，得由本局視需要，委由縣民住宅興建廠商(以下簡稱廠商)辦理。	委由興建廠商辦理縣民住宅出售作業
第三十三條	廠商應於開始出售縣民住宅前六十日擬定縣民住宅出(銷)售計畫報經本府核定後，依規定辦理公告出售作業。 縣民住宅出(銷)售計畫應包含下列事項： 一、計畫概述。 二、代銷團隊、人員配置及職掌。 三、廣告方式。 四、房地出售面積及售價。 五、出售對象。 六、出售期間。 七、出售方式(含抽籤後依序選位或隨到隨辦等方式)。 八、選位程序。 九、付款條件及貸款方式。 十、交屋流程。	縣民住宅出售單元出(銷)售計畫公告與核定
第三十四條	縣民住宅之出售分為三階段辦理，各階段出售對象及優先承購順序如下： 一、第一階段：符合優先承購資格或第一類資格條件者。 二、第二階段：經符合第一類資格條件者全部完成選位後仍有餘屋時，提供符合第二類資格條件者購買。 三、第三階段：經先出售予符合第一類資格條件者滿三十日後仍有剩餘戶數時，得開放一般民眾承購。	縣民住宅承購之優先順序與三階段辦理方式
第三十五條	縣民住宅辦理出售時，廠商應於申請地點、廠商之全球資訊網站及新聞報紙辦理公告，其公告事項如下： 一、出售住宅之坐落地點、地號、戶數、類型及樓層數。 二、縣民住宅出售價格及每戶住宅出售面積(須包含土地持分面積、主建物面積、附屬建物面積及共有部分面積)。 三、出售對象及購買優先順序。 四、申請人應填送之書表資料及證明文件。 五、受理申請之起迄日期及申請地點。 六、出售方式(含抽籤後依序選位或隨到隨辦等方式)。 七、出售縣民住宅之付款(含應繳自備款、保險費、規費及其他有關費用)及貸款(金額、攤還期限及利率)	縣民住宅出售單元公告事項

連江縣縣民住宅租售辦法 (草案) 之條文內容與訂定說明		
	<p>方式。</p> <p>八、對重複申請之處理方式。</p> <p>九、其他事項。</p> <p>前項公告事項，廠商得視實際情形酌予增減；公告期間不得少於七日。</p>	
第三十六條	<p>縣民住宅各階段辦理出售方式如下：</p> <p>一、第一階段及第二階段採公開抽籤方式辦理，每階段不得少於三個月，其出售作業流程如下：</p> <p>(一)登記作業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、成立出售接待中心，受理符合資格之民眾辦理申請登記作業。 2、廠商於受理民眾登記時，應查核申請人之縣民住宅承購資格證明是否正確，確認無誤後於承購資格證明影本加蓋「影本與正本相符」戳記後留存，於承購資格證明正本加蓋「申請○○公司○○○縣民住宅登記作業」戳記後，當場發還申請人。 3、受理登記作業時間不得少於三十天。 4、受理民眾登記後廠商應提供買賣契約書、建材設備表、預告登記同意書及公寓大廈規約草約等資料供申請人審閱。 <p>(二)抽籤作業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、受理期滿後，廠商應按申請資格類別分別公告登記名單及申請戶數，擇期辦理公開抽籤作業，決定選位順序。 2、辦理抽籤作業時應有律師在場見證。 3、抽籤結果應於申請地點及廠商之全球資訊網站公告 <p>(三)選位及簽約作業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、廠商按抽籤結果依序採書面方式通知申請人，限期辦理選位承購作業（申請人未在通知時間到場選擇住宅位置者，以棄權論），至額滿為止。 2、申請人選位後簽約時，廠商應收取申請人之縣民住宅承購資格證明正本及選位簽約通知單正本存查。 <p>二、第三階段出售時應先出售予符合第一類資格條件者，得採隨到隨辦方式辦理；本階段出售滿三十日後仍有剩餘戶數時得不限承購資格，出售至額滿為止。</p> <p>三、廠商採抽籤方式辦理時，應建立抽籤選位資訊系統，其內容應包含申請抽籤之登記名單、選位順序及簽約名冊等項目。</p>	縣民住宅出售方式與作業流程，採三階段辦理。
第三十七條	<p>廠商應依內政部函頒之預屋買賣契約書範本、成屋買賣契約書範本及相關規定，擬定買賣契約書，並於開始出售縣民住宅前報經本府核定後，始得據以與承購人簽訂契約。</p>	為減少消費糾紛，縣民住宅出售採內政部函頒之官方公訂契約書範本
第三十八條	<p>廠商與承購人簽訂買賣契約時，應充分告知承購人，其所購買之縣民住宅及基地於所有權移轉登記日起一定期間內（規定年限依各縣民住宅契約規定），除繼承或依法強</p>	縣民住宅移轉限制告知與辦理預告登記

連江縣縣民住宅租售辦法(草案)之條文內容與訂定說明	
	制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。廠商應要求承購人提供預告登記同意書，供政府機關辦理預告登記；承購人未配合提出預告登記同意書者，廠商不得出售。
第三十九條	<p>廠商完成抽籤及出售作業後，應依下列規定期限，提送承購人清冊、買賣契約書影本、承購人承購資格證明文件正本及出售情形表等彙送本府備查。</p> <p>一、第一階段及第二階段：於該階段開始辦理選位及簽約作業後，應按週彙送本府備查。</p> <p>二、第三階段：出售予符合第一類資格條件者時，應每週彙送本府備查；開放不限承購資格後，應每月彙送本府備查。</p> <p>承購人完成選位作業簽約後，其縣民住宅購買權利不得轉讓；廠商於縣民住宅出售結案後三十日內，將全部承購人清冊彙送本府備查。</p>
第四十條	<p>經發現同一家庭內成員（以家庭組成條件為依據，包括申請縣民住宅承購資格證明時之申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶；惟申請人與配偶分戶時，則分戶配偶之戶籍內直系親屬及其配偶亦屬家庭成員）購買縣民住宅超過一戶者，其已簽訂之買賣契約應全部解除。</p>
第四十一條	<p>廠商應於縣民住宅之各出售階段，開放全部出售戶數供承購人選位，不得藉故保留部分戶數不予出售。</p>
第四十二條	<p>廠商於縣民住宅出售時，得保留一定比例之戶數，供優先承購人辦理選位承購（保留戶數應依各縣民住宅契約規定）；約定出租戶數則應先予保留，不得出售。</p>
第四十三條	<p>廠商於出售各階段因故收回之縣民住宅，應依規定適時納入下一出售階段公告辦理出售，已出售完竣後收回之縣民住宅；依第三階段出售方式辦理公告出售。</p>
第四十四條	<p>廠商辦理縣民住宅出售作業期間，除房地價金、契稅、規費等契約規定費用外，非經本府核准不得增列名目加收費用。</p>
第四十五條	<p>為確保縣民住宅完工之居住品質與結構安全，本局得聘請專業技師公會或第三方公正單位鑑定，廠商應依鑑定結果改善或補強，始得申請核發使用執照。</p>
第四十六條	<p>為防止不當炒作房價，縣民住宅承購人除繼承或依法強制信託外，自所有權移轉登記之日起十年內，不得將住宅及其基地出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。</p> <p>縣民住宅出售單元之轉售對象限制：</p> <p>一、承購人應符合本辦法所規定之申購資格，並經主管機關審核者為限。</p> <p>二、違反前項規定，得由連江縣政府原價買回。</p>
第四十七條	<p>本辦法自中華民國 XXX 年 XX 月 XX 日施行。</p>

資料來源：本團隊研擬

附錄

附錄一 連江縣住宅年度及中程計畫

第一次工作會議

時間：中華民國 104 年 1 月 29 日〈星期四〉上午 10 時 30 分

地點：連江縣政府建設局 4 樓會議室

出席單位及人員：(如後附簽到簿)

記錄：

壹、作業單位報告：(略)

貳、規劃單位簡報：(略)

參、各單位意見與建議：

一、劉局長德全：

(一)敬請規劃單位對全縣全數家戶進行居住協助措施需求調查，以各家戶戶長為調查對象，並考量透過村幹事執行調查。問卷調查禮品的準備及村幹事協助之車馬費與禮品可視為創意回饋項目。

(二)調查內容中，敬請規劃單位納入以下項目：

1. 確認家戶是否有承租社會住宅或承購合宜住宅的需求
2. 對社會住宅單元或合宜住宅單元的面積及房型之需求
3. 是否有承租社會住宅或購買合宜住宅之意願
4. 社會住宅或合宜住宅興辦地點之偏好，空間維度需落實到「鄉」
5. 居住現況，包含建物型態、權屬及居住品質等。希望調查成果能呈現對社會住宅或合宜住宅之需求，是否因居民現在居住處為合法或違法建物而有所差異。
6. 家戶中長程承租社會住宅或承購合宜住宅的需求及意願
7. 家戶基本資料

(三)縣府先前曾於清水村協助整合有土地及有意購屋之民眾，鼓勵民眾合建集合住宅，然而最後因地主反悔導致計畫中止。建議規劃單位未來亦可將此模式納入本縣住宅對策中。

二、工務局：

(一)依據住宅法第 40 條，地方政府為穩定住宅市場，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。請問規劃單位何種

住宅市場情況可被視為供需失衡，作為本縣依上開法條興辦青年住宅及合宜住宅之依據？此外，目前中央的法規是否仍允許興辦青年住宅及合宜住宅？

- (二) 建議規劃單位將住宅用地及目前縣內土地開發戶數與強度情形納入資料蒐集，作為推估縣內可容納之人口數與家戶數，以及後續對策研擬之依據。
- (三) 縣內老舊住宅及社區多，請規劃單位提出輔導老舊社區更新之策略，以提升其居住品質，甚至進而釋放出住宅單元供有購屋需求之民眾承購。
- (四) 未來興辦及營運社會住宅或合宜住宅都將面臨資金的課題，建議規劃單位評估本縣是否應設置住宅基金，並協助研擬住宅基金收支管理辦法。
- (五) 是否需成立住宅諮詢委員會，以審核住宅計畫

三、建設局：

- (一) 社會住宅可做為居住協助措施調查選項之一，但就本縣狀況而言，應將合宜住宅納入協助措施調查選項中。
- (二) 針對居住於違建內之居民調查，可視為未來潛在居住需求。未來若違建一旦拆除，就需要社會住宅或安置住宅進行安置，否則會衍生更多社會問題。
- (三) 建議規劃單位於每月工作會議上提供各項工作內容執行程度的百分比，以利控管進度。

四、規劃單位：

- (一) 將依作業單位建議，調整調查計畫及問卷問項，並於報告書中增列土地使用分區及使用現況等說明，做為未來擬定課題及對策之依據。
- (二) 合宜住宅政策目前雖未受中央法令及政策禁止，但中央政策並不鼓勵繼續興辦合宜住宅，且此政策易引輿論爭議。若縣府要推動合宜住宅，建議就此政策易引起爭議的課題擬定配套措施。敬請作業單位釐清縣府想推動之合宜住宅，係比照浮洲合宜住宅僅於一定期間內限制轉賣之模式，或係永久限制日後轉售戶資格及價格之模式。

(三) 目前僅有中央、臺北市及高雄市設有住宅基金，然因缺少穩定財源挹注住宅基金，目前中央住宅基金有不足營運的狀況。若縣府想設置住宅基金，需先評估是否有穩定財源能挹注住宅基金才可行。此外，設置住宅基金亦可能導致無法無償撥用國有土地興辦社會住宅，建議需再行評估成立住宅基金之適宜時間點。

肆、 會議結論：

- 一、 敬請規劃單位能於年前與各村村幹事進行調查計畫說明，以利後續順利進行調查，希望能於兩個內月執行完成調查計畫。作業單位將協助發文予各村村長及村幹事。
- 二、 敬請作業單位協助發文予相關局處索取本計畫案所需之資料。

伍、 散會：103 年 1 月 29 日下午 12 時 20 分

附錄二 連江縣住宅年度及中程計畫 第二次工作會議

時間：中華民國 104 年 2 月 6 日〈星期五〉上午 9 時 0 分

地點：連江縣政府會議室

出席單位及人員：(如後附簽到簿)

記錄：

壹、作業單位報告：(略)

貳、規劃單位簡報：(略)

參、各單位意見與建議：

一、劉縣長增應：

(一)目前縣府在復興鄉有塊縣有土地，預計 5 月要處分，下半年要興建，大概二十到三十戶，用什麼方式興建、銷售，銷售的對象等具體管理辦法與可行方案，希望能儘快研擬解決對策。

(二)只租不賣，賣的對象、補貼政策、價格，老舊社區簡易都更，引導市場，協助建商進駐興建，例如：第一到第幾期，規劃輔導建商進駐興建投資，今年規劃興建戶數？明、後年未來規劃興建戶數？等等希望規劃團隊能一併考量。

(三)哪些地方需要做都市計畫變更也希望規劃團隊能提供建議。

二、劉局長德全：

(一)調查方式與內容確認，調查家戶要有訪查紀錄，買或賣或租意願要清楚，表格要清楚，盡量用封閉式問卷方式來進行，方便村民勾選。

(二)調查涉及四個鄉、五個島，會請鄉長配合，召集村幹事配合調查，才能符合連江住宅需求。普查所需的戶籍清冊及民眾個人資料也會行文給戶政單位，請戶政單位配合提供。

三、工務局：

(一)目前缺乏馬祖住宅用地開發情況，及如何提供民間單位開發誘因。

(二)目前法令僅規範社會住宅，而對於地方政府自建自賣的合宜住宅或縣長政見中的青年住宅，如何推動與法制化，希望也能納入報告中。

- (三) 違建包含房屋在稅籍資料內，關於違建戶處理，也請規劃單位研擬並看看有無其他縣市經驗可參考。
- (四) 希望規劃單位能就連江縣住宅計畫更清楚架構，主要計畫與子計畫能提供更清楚、專業的建議，或能提供其他縣市推動的案例分析，讓縣府方面可以更快進入狀況。

四、秘書長：

- (一) 馬祖住宅主要問題在遏止違建繼續，讓民眾有機會可以選擇購買合法的合宜或青年住宅。
- (二) 希望能提供台灣本島合宜住宅成功案例來借鏡參考，工務局害怕會誤觸法令，也希望規劃單位能研擬相關住宅管理辦法或自治條例，來打破法令限制。
- (三) 目前連江縣府在復興村有一塊縣有土地，希望在擬連江縣住宅政策同時，也能先研擬購買資格、條件、開發方式，這是委託案額外部分。
- (四) 普查所需人口戶籍清冊或個人資料，縣府配合上沒有問題。
- (五) 希望縣府方面成立住宅專案小組，負責住宅政策推動。

五、規劃單位：

- (一) 本規劃案在探討連江縣住宅政策，不會僅侷限在合宜住宅或社會住宅，或僅侷限在租、購，而是要整體供需狀況的了解，整體層面的思考。目前第一階段透過調查先了解需求面，接下來就看供給面如何提供。
- (二) 在供給面方面，短期供給因應措施，包括縣長提到的復興鄉這塊土地都可納入規劃，或者還有其他地方的土地。短期可就縣府公有地優先處理，可參考簡報第 10 頁所示，就配租方式、租金、租期等規定，於住宅管理辦法中擬定。但其他地方土地若涉及都市計畫變更，可能需要兩到三年運作，因為依據都市計畫法規定，主要計畫變更需要二級二審，建議這部分列入長期住宅計畫中。
- (三) 合宜住宅與社會住宅比較，可參考簡報第 22 頁，社會住宅有法源依據，合宜住宅目前則無法源依據，可由縣府方面因地制宜，購買的條件也可

針對連江居民的屬性予以適度放寬。在興辦模式上，可由政府自辦、政府與民間合作或者民間自行興建。也可考慮 PFI 民間融資先發起，在馬祖也有實際案例，如馬祖海水淡化廠，讓民間先興建，後續由政府適度補貼與民眾租金繳納，挹注興辦業者資金，讓業者可回收資金。

(四) 考慮到連江縣可建地有限，若老舊住宅也還堪可用情況下，沒必要全部進行更新，建議可透過局部整建維護為主，即可快速改善居住安全與品質。

(五) 在組織規劃上，建議較傾向縣府成立住宅小組，因為住宅政策牽扯局、處單位甚多，讓規劃單位有固定的對話窗口與管理考核的效果，在住宅政策推動上會有更多、更有效的作為。

(六) 違建問題是較難處理的部分，通常需要中繼地及中繼住宅的設置，讓違建戶或拆遷戶可以轉置、遷出，讓拆遷民眾有安身、安心的地方，這些都會在研究中有完整的計劃。

肆、 會議結論：

- 一、 目前縣府最急迫的工作，合法住宅興建政策最為優先，希望規劃團隊能夠先了解需求?對策?並且規劃今年住宅提供目標?105-107 年規劃目標?只租不賣比率?或政府興建比例?簡易都更比例?希望規劃單位能著手進行規畫。
- 二、 目前違建拆遷，縣府方面還沒有能力要推動，未來需要更精確的數據，規劃長期處理。
- 三、 關於縣府成立住宅專案小組，將由縣府另行內部討論與推動。
- 四、 縣府建設局將全力協助調查問卷內容確認、調查事項與方式及縣府發文配合，也敬請作業單位協助發文予相關局處索取本計畫案所需之相關住宅政策資料、普查戶籍清冊及馬祖居民個資，以利普查及本研究作業進行。

伍、 散會：103 年 2 月 6 日上午 10 時

附錄三 連江縣住宅年度及中程計畫

第三次工作會議

時間：中華民國 104 年 3 月 6 日〈星期五〉上午 10 時 0 分

地點：連江縣建設局四樓會議室

出席單位及人員：(如後附簽到簿)

記錄：

壹、作業單位報告：(略)

貳、規劃單位簡報：(略)

參、各單位意見與建議：

一、劉局長德全：

(一)目前馬祖只有莒光沒有 7-11 便利商店。

(二)違建清查僅限於全部(整棟)違建即可，在本案中只須知道是不是違建即可，沒有必要清查到其他違建類型，其他違建類型是工務局要做的，本案只要知道有多少人住在違建即可。

(三)介壽村說明會建議可以在介壽堂舉辦。

(四)戶長清冊如果戶政單位提供有困難，可以從村長或村幹事這邊來著手，村長或村幹事手邊也有最新的各村戶長清單，可能要跟村長會商一下，看村長能不能提供清冊。

(五)村長及村幹事名單同時提供給委託單位。

(六)建商投資意願建議不納入本調查內容。

(七)建議本案工作會議跟縣府住宅推動小組會議合併舉行，這樣可以更了解連江這邊住宅需求。請委託單位準備一下簡報內容，內容包括 2/6 工作會議提到的計畫目標、方向及本月目前問卷調查成果及需要協助事項。

(八)整體問卷順序與內容方向調整建議

問卷順序調整建議	受託單位回覆
本案需要的資料，才需要在問卷中納入，最好簡化一張紙即可，請規劃單位再過濾一下問卷內容。例	部分問題是營建署規定，將斟酌問題與選項及分析用

問卷順序調整建議	受託單位回覆
如身份證字號，是否有必要詢問？	途，予以精簡。
建議在合宜住宅需求部分，詢問一下車位需求，是戶外的還是室內的，會影響政府闢建停車場需求。可在合宜住宅需求這單元內詢問有多少車庫需求？若合宜住宅需求中，百分百都需要車位，那麼往後合宜住宅規劃就必須將停車位考慮進去。	車位需求也納入問卷考量
建議將第三部分合宜住宅需求改成購屋需求（合宜住宅），社會住宅改成租屋需求（社會住宅）。建議跳題設計，有需要購買再填合宜住宅需求，有需要租賃，再填社會住宅需求。	已納入問卷中，並採跳題設計，若皆無租購需求，僅需填寫〈現況調查〉及〈基本資料〉共計 1.5 頁。
問卷單元建議將第一部分〈受訪者身分別判定〉與第二部分〈居住現況〉，兩者合併為〈現況調查〉，並將第四、五、六基本資料部份全部合併成〈基本資料〉並拉到前述〈現況調查〉之前。這樣〈基本資料〉與〈現況調查〉問完之後，若受訪者沒有合宜住宅或社會住宅需要即可停止，不必再繼續接下去做問卷。建議可在合宜住宅需求及社會住宅需求最前面加上一題詢問有或無需求，若無需求，則可結束填答。整個問卷只要三大部分即可，第一是基本資料，第二是現況調查，第三是居住需求（購、租），三大部分即可，居住需求直接問有無購屋需求及有無租屋需求，如果都沒有就不需要，就表示已經滿意現況了，後面就不需要再填了。	為降低問卷填寫者的防心，仍維持第一單元〈居住現況〉，第二單元〈居住需求〉，並合併合宜住宅及社會住宅需求，也納入跳題設計之建議，第三單元仍維持〈基本資料〉不變，但針對戶長基本資料予以刪除，以簡化問卷。

(九) 問卷內容調整建議表

題號	內容調整建議	建議單位	受託單位回覆
1-1	<ul style="list-style-type: none"> ● 民眾可能搞不清楚經濟戶長定義，只要知道是不是戶長即可。 	建設局	已補充經濟戶長定義。因經濟戶長之意見具有參考價值，故仍保留之。
2-1	<ul style="list-style-type: none"> ● 選項(4)建物登記謄本，應併入選項(3)建築物所有權狀。 ● 選項(5)刪除「證明」兩字。 	工務局 建設局	已依據建議調整問項。
2-2	<ul style="list-style-type: none"> ● 需不需要問到這麼詳細，除非營建署有規定要做，現在只要知道馬祖住宅缺多少即可？有的住宅例如透天、或者多戶，可能部分做住家、部分做營業用，住戶會很困擾不好填答，建議重新檢視問卷目的需要，住商混合民眾難以區分，建議作宅數調查即可。 	建設局、 工務局	已將 2-2 與 2-4 題合併，並修改選項。
2-4	<ul style="list-style-type: none"> ● 權屬與 2-2 使用現況選項中是否有重複部分，建議重新檢視合併。 	建設局	已將 2-2 與 2-4 題合併，使用現況對分析用途有限，已刪除。
2-5	<ul style="list-style-type: none"> ● 選項過多，第一、二、三主要因素會造成民眾填答上困擾，建議開放複選，後續統計依照次數分配決定原因重要性。 ● 選項(11)應改為<原有坪數不 	建設局	1. 由於複選題較難以進一步做交叉分析與統計檢定，依據程度排序的設計則可視需求選擇第一順位選擇作深入分析，或依據

題號	內容調整建議	建議單位	受託單位回覆
	<p>足>。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建議新增選項〈祖厝〉。 		<p>三種順位計算加權後因素或偏好，因此建議採取原設計方式。</p> <p>2. 已修改。</p> <p>3. 已新增。</p>
2-6	<ul style="list-style-type: none"> ● 調查目前社區環境現況，是希望能找出目前居住問題，未來改善時可以對照。 	建設局 工務局	謝謝意見，已略做補充。
2-8	<ul style="list-style-type: none"> ● 房廳衛方塊後面(1)、(2)、(3)建議拿掉。 	建設局	已修改。
2-16	<ul style="list-style-type: none"> ● 改成可複選。 ● 題目中(合法住宅)可刪除。 ● 分成兩題，第一題〈請問您認為現階段馬祖住宅問題足不足夠?〉，第二題再詢問〈不足的原因?〉。若民眾第一題認為用地足夠，第二題原因就不必填答了。 ● 問民眾用地夠不夠，民眾可能有點難回答?應該是要問住宅夠不夠住? 	建設局 工務局	<p>1. 建議採取原設計方式。</p> <p>2. 已刪除。</p> <p>3. 已調整成兩題。</p> <p>4. 關於住宅夠不夠住的問題，已有題目詢問居住空間是否足夠。此處僅欲了解一般民眾是否知道住宅供給問題，及其主觀看法為何。</p>
3-1-2	<ul style="list-style-type: none"> ● 題目可改為〈民國 104-107 請問您需要那些居住協助需求?〉 ● 選項改為可複選。 	建設局	<p>1. 已修改。</p> <p>2. 建議維持三個優先順序。</p>

題號	內容調整建議	建議單位	受託單位回覆
3-1-3	<ul style="list-style-type: none"> ● 民眾可在題號 3-1-2 中選項 (7) 其他可填寫，本題重複可刪除。 	建設局	已刪除。
3-2-1	<ul style="list-style-type: none"> ● 改成可複選。 ● 選項 (13) 社區管理單位括弧標註可改成 (管委會) 比較明確。 	建設局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議維持三個優先順序。 2. 已修改。
3-2-4	<ul style="list-style-type: none"> ● 選項可加車位。 ● 可先詢問有無必要提供內部設備。若民眾回答〈要〉再回答需要那些內部設備。 	建設局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 此題係詢問住房內設施設備，因此不適宜加入車位，已另外新增一題詢問車位需求。 2. 已修改。
3-2-5	<ul style="list-style-type: none"> ● 改成可複選。 	建設局	建議維持三個優先順序。
3-2-6	<ul style="list-style-type: none"> ● 題目註明〈每戶〉所能支付之最高總價？ 	建設局	已修改。
3-2-6 3-2-7 3-2-2	<ul style="list-style-type: none"> ● 將坪數、總價、單價問題全部集中放在一起，讓民眾直接填答。 	建設局	已修改。讓題目集中放置。
3-2-8	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議 3-2-8 與 3-2-9 合併。 ● 問項只要〈合理〉、〈偏高〉、〈偏低〉三項就好 	建設局	已修改。
3-2-11	<ul style="list-style-type: none"> ● 題目中〈特定身分者〉請定義。 	建設局	已補充定義。
3-2-13	<ul style="list-style-type: none"> ● 設籍年數不必詢問。除非法律有 	建設局	已刪除設籍年數問

題號	內容調整建議	建議單位	受託單位回覆
	規定，若法無規定，不必製造困擾。 ● 建議在日後連江合宜住宅實際申請時再來規定。		題。
3-2-14	● 題目中〈未來五年〉改成〈未來四年〉	建設局	已修改。
3-3-1	● 改成可複選。	建設局	建議維持三個優先順序。
3-3-6	● 不要打折來問，民眾不知道合理租金是多少？建議直接問他合理租金是多少？每坪租金是多少？坪數是多少？	建設局	刪除打折問題，增加每月每坪合理租金問題。原題目已有詢問需要的室內面積。
3-3-10	● 題目〈未來五年〉改為〈未來四年〉	建設局	已修改。

二、工務局吳金福技佐：

- (一) 建築技術規範，合宜住宅規定每戶須有一個車位。針對現有社區環境現況，社區環境內公共設施可及性分析完後，針對既有公共設施停車場用地，來解決停車位問題。
- (二) 合宜住宅需求的名詞要不要修正？
- (三) 未來合宜住宅規劃後，能不能針對建商的投資或招商意願也納入問卷？
- (四) 縣府住宅推動小組，預計定期每個月月中禮拜三會召開會議，建議可與本案工作會議一起討論，三月將於 3/18 (三) 下午兩點在縣府舉辦，希望委託單位能一起列席討論。

三、建設局曹課長：

無意見。

四、建設局陳文琪：

- (一) 戶政事務所認為類似這樣的調查，並非在個資法所能提供範圍內，所以無法提供戶長清冊，會後再找個時間去戶政了解一下。
- (二) 請把問卷相關聯的題目集中在一起，讓民眾好填答。
- (三) 契約書有提到每月五日要提供工作月報資料，每月月報內容包含每月工作會議簡報資料，請委託單位提供 1-2 月月報資料。
- (四) 委託單位派駐人員的時程規劃。

五、規劃單位：

- (一) 莒光沒有 7-11 辦理商店，會再另行徵詢莒光鄉村長，針對當地需求了解，看是否有其他替代方案。
- (二) 違建清查以全部違建（整棟）為主，輔以都市計畫書圖來清查。
- (三) 問卷詢問身份證字號，主要跟戶政及財稅作資料勾稽。
- (四) 問卷內容會再調整，精簡內容，再請建設局長官確認。
- (五) 經濟戶長是家中所得支柱，未來可決定購屋格局、區位，也是最了解購屋需求的人，而不是家中非經濟支柱的長輩。
- (六) 每月工作月報資料會再整理提供。

肆、會議結論：

- 一、本案工作會議與縣府住宅推動小組合併舉辦，3/18 第一次會議，請委託單位準備簡報資料。計畫目標、方向及本月目前問卷調查成果及需要協助事項。
- 二、確認每月工作月報提供內容與提供方式。
- 三、違建清查僅侷限整棟全部違建形式即可。
- 四、馬祖在地建商投資意願不納入本調查中。
- 五、問卷計畫與內容修正與確認。
- 六、委託單位派駐人員進駐時程。

伍、散會：104 年 3 月 6 日上午 12 時 0 分

附錄四 連江縣住宅年度及中程計畫

第一次住宅推動小組會議

時間：中華民國 104 年 3 月 19 日〈星期四〉上午 9 時 30 分

地點：連江縣政府三樓會議室

出席單位及人員：(如後附簽到簿)

記錄：

壹、作業單位報告：(略)

貳、規劃單位簡報：(略)

參、各單位意見與建議：

一、主席(秘書長)：

(一)這份報告攸關整體住宅政策規劃，做為推動合宜住宅的上位指導計畫，非常重要。

(二)平均每戶 5.05 人，未來可能有分戶需求。風景區、保護區比重過高，導致可建築用地不足，以後通盤檢討亦可提出。

(三)小組方向定位為合宜住宅的推動，如果訂定自治條例能解決問題，我們也希望能朝這個方向推進。

(四)本縣合宜住宅推動，不需要運用到離島建設基金，只要申請融資貸款即可，貸款上限四億，本案約運用到一億多即可。

(五)本縣合宜住宅以出售為主。興建方案，一是自地自建，二是土地公開標售，三是土地附條件出售，四是社會住宅規劃，評估四個方案利弊分析，呈給縣長做決策。

(六)目前合宜住宅沒有法源，只要地方政府自行決定興建。

二、建設局：

(一)如果戶數規模少，建議將土地附條件出售給建商去興建，縣府不要卡在民眾和建商中間，會有驗收問題，到時候容易衍生後續維護問題。

三、工務局局長：

(一)簡報第六頁，住宅課題中目前違建戶五、六百戶，總戶數兩千四百多戶，

違建占總數約三成以上，這個數據工務局可以提供。

- (二) 風景區及保護區占比過高，南竿鄉保護區占比 49%，其他島保護區都在七成以上。風景區占比也高達二、三十。住宅區占比僅 2.5%，這個部份希望可以清楚地用數據表現出來。
- (三) 營建署表示連江縣土地開闢率太低。希望能把住宅區內有建築土地與空地統計出來，如各村空地多少，希望能補強這部分。私有地可能是畸零地或產權持分過於紛亂、持分過小，導致開發上有困難，無法興建，使得可建築用地釋出量少。
- (四) 連江縣建築容積在二次通盤檢討時，容積率與建蔽率已經有所提升。住宅區建蔽率從 60% 提升到 80%。法規上可建築容積已經有所提升，但實際上現有住戶並沒有建築使用，導致容積放寬部分建築量體並沒有被釋放出來。
- (五) 空屋率數據要出來，才能作為政策研擬依據。
- (六) 平均每戶人數高達 5.05 人，引用資料來源，請註明清楚。基礎調查的精確性與精準性，會影響後續政策研擬判斷。
- (七) 目前調查，家庭無自住屋人口多少？租屋人口多少？從戶政及稅捐機關大概就可知道。
- (八) 營建署對策，土地政策、都更政策、租賃、稅制與住宅市場政策、容積移轉、公設保留地、簡易都更、改建等政策都可納入參考。空地部分如果還有很多尚未被釋放出來，實施空地稅是否可行也可納入政策評估。還有非公用國有地釋放問題，希望也能納入對策中。
- (九) 金門合宜住宅，現改名為經濟住宅，是經區段徵收後，部分土地興建成合宜住宅，針對在籍十年以上金門民眾來購買，希望規劃單位在法規面能夠給我們協助。
- (十) 公營住宅、青年住宅都是住宅法社會住宅以出租為主。
- (十一) 合宜住宅只有浮洲、林口還有桃園八德才有。合宜住宅還是有轉賣、

國土賤賣及市場炒作問題。合宜住宅是解決平抑房價問題，現階段馬祖是找不到可建築用地的問題。這兩個問題要先釐清。

(十二) 本縣合宜宅案仁愛 147 地號標案已經開始運作，土地變更後預估可興建 100 多戶住宅，部分百分比採自建方式來運作。

(十三) 若規劃單位有需要任何相關資料，工務局可提供資料。

(十四) 金門青年住宅案是先有開發計畫，然後才有青年住宅案興建。

(十五) 建議合宜宅較小塊土地可標售給建商，讓建商去整合成大面積可建築用地較合適。

四、工務局吳金福技佐：

(一) 金門合宜住宅（經濟住宅）案例報告

(二) 合宜住宅預定地復興段 881 土地基地位址說明。

五、企劃室：

(一) 離島建設基金運用範圍說明。

(二) 合宜住宅興建申請融資貸款考量五因素。

六、財政局：

(一) 目前連江土地標售對象沒有條件限制，一般自然人也可標售，如果被一般人標走，又無法整合，結果又往違建方向走。

(二) 附條件的土地出售，特別是建商又要花很多時間去整合，廠商參與意願可能不高，建議是透過簡易都更、市地重劃或區段徵收等方式來進行會比較有效率，時程也較能掌握。

七、規劃單位：

(一) 數據統計部分會再補充論述。

(二) 附條件式的土地開發，要給廠商足夠誘因，廠商才願意開發。或者透過容積移轉方式，讓惜建私人土地可移轉容積移入，也可鼓勵私有地開發。

(三) 建議中繼住宅的規劃，讓違建戶可以短期租賃，未來可轉移到合法住宅上。

(四) 土地的整合，建議可用區段徵收、市地重劃或附條件式開發方式來進行，會比較有效率，才能在四年內興建完成。另外，軍方閒置土地，可看國產署意願，也可取得建築用地。

肆、 會議結論：

一、 建設局隨時掌握委託案進度，照進度進行，工務局也可適時提供意見給規劃單位。

二、 工務局方案評估分析，完成後可馬上討論，彙整出可行性方案。

伍、 散會：104年3月19日上午11時30分

附錄五 連江縣住宅需求調查計畫

調查流程與計畫

(一) 調查對象

以設戶籍在連江縣、經常居住之全部戶長為普查對象。

(二) 調查項目內容規劃

調查內容分為受訪者個人及家戶資料、受訪者居住現況、及受訪者對居住協助措施之需求及偏好，將進行調查問卷規劃設計。

受訪者個人及家戶基本資料：包含家庭結構與人口數、接受社會福利補助情形、及家庭收入等。

受訪者居住現況：包含租屋或借住等目前居住住宅之權屬情形、選擇此居所主要原因、租金負擔、建物類型、坪數、房間數、或設施設備等。

受訪者對居住協助措施之需求狀況：包含租金補貼的申請狀況、居住需求協助的偏好、合宜住宅及社會住宅承租意願及其提供之服務與設施之需求（如合宜及社會住宅區位、承購或承租意願、承租年限、可負擔租金範圍、室內面積及格局、社區內的公共設施及福利服務等）。

(三) 問卷試調

問卷擬定之後，經由馬祖居民及村長、中心人員及委託單位進行初步試調，廣泛蒐集受訪者針對問卷內容所可能提出問題，並調整問卷內容與問項，使問卷題目與問項更加深入當地居民居住問題與未來需求。

(四) 調查方式

採兩階段來進行。首先透過問卷說明會召開，由規劃單位解說問卷內容，讓受訪者當場填寫問卷並交回並領取贈品。此外，針對無法到場的村民，另外採取第二階段之補調查作業，由規劃單位派遣訪員或村長採以「實地訪查」方式為主，務必了解當地民眾居住需求與期望。若村民不在家或出遠門，則另外採取「電話訪問」或「通信調查」來進行。調查流程請見圖 34，問卷說明會排程請見表 164。

因調查對象涉及個人資料保密法，將視可提供資料狀況規劃問卷調查實施方式。為利於執行調查作業，須請地方戶政單位協助提供調查對象家戶戶長之聯絡資料，含戶長姓名、戶籍地址等資料，另需請縣府建設局或鄉公所等單位協助公告宣導、發文通知、寄送問卷資料或提供場地進行問卷說明及問卷調查作業等協助。

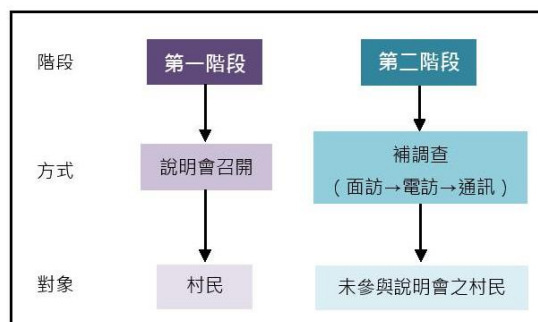


圖34 調查方式流程圖

資料來源：本團隊繪製。

表164 問卷調查說明會場次排程表

鄉	村	戶數	預計舉辦說明會場次	預計舉辦說明會地點	預計舉辦說明會時間
南竿鄉	四維村	27	1	光武堂	3月18日
	馬祖村	118			
	介壽村	487	1	介壽村老人活動中心	3月20日
	仁愛村	113	1	仁愛村活動中心	3月23日
	珠螺村	28	1	珠螺村活動中心	3月24日
	津沙村	72	1	津沙村活動中心	3月25日
	清水村	178	1	清水村活動中心	3月26日
	復興村	227	1	五靈公廟	3月27日
	福沃村	176	1	福沃村活動中心	3月30日
北竿鄉	后沃村	45	1	塘岐村活動中心	3月31日
	芹壁村	47			
	塘岐村	228			
	橋仔村	64			
	白沙村	28			
	坂里村	65			
莒光鄉	大坪村(東莒)	86	1	東莒老人活動中心	4月9日
	福正村(東莒)	41			
	田沃村(西莒)	37	1	莒光鄉公所三樓會議室	4月10日
	西坵村(西莒)	22			
	青帆村(西莒)	80			
東引鄉	中柳村	143	1	東引鄉民眾活動中心	4月13日
	樂華村	164			
總計	22	2,476	12	-	-

資料來源：本專案排製。

(五) 調查結果

依調查目的，將調查項目分類整理按地區別及基本資料交叉編製成相關統計資訊，供後續規劃及應用參考。

(六) 辦理機關及權責

主辦機關：由委託單位辦理調查之通知發文、宣導、策劃、設計、督導、結果分析審核及調查報告審核等事宜。

協辦機關：由本中心負責調查工作之執行、問卷說明會召開、訪問表之審查、遺漏資料之補電訪、資料處理、檢誤、結果分析及調查報告撰寫及結果表編製、調查報告書編印等事宜。

(七) 宣導方式

由主辦機關行文鄉公所及各村村長及村幹事，於調查實施前公文送達各村村長及村幹事，由委託單位協助寄送公函至受查地址進行宣導。另於說明會舉辦前，透過村長廣播，請該村戶長至指定地點參加說明會並填寫問卷。

(八) 整體編製方法

以電腦處理為主，人工處理為輔；簡要說明如下。

電腦處理：包括訪問表資料登錄、電腦檢誤修正、調查結果之統計推估、資料分析及印製結果等。

人工處理：包括訪問表之點收、整理、初核、人工檢誤更正與統計結果表研判與分析。

(九) 調查報告之編布

本調查統計結果，依結果表分析並撰寫統計分析，並編撰初步統計報告。

(十) 調查工作時間推估

本案調查工作時程推估市府各單位行政作業辦理時程約計 8 週及團隊執行工作辦理時程約計 6 週。

附錄六 連江縣住宅需求調查問卷

您好：

連江縣政府委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心執行「連江縣住宅需求調查」，期能瞭解連江縣民之住宅現況與需求，以供政府未來研擬居住政策參考。

本調查所有個別資料均採**保密方式**處理，僅供後續確認回覆內容或資料分析之用，絕對不會損害個人隱私與權益，請您安心作答。**為感謝您完成本問卷，將致贈 7-11 商品卡作為回饋，一戶以一份問卷為限。**感謝您撥冗填寫此問卷！

連江縣政府縣長 劉增應
財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 陳明吉

一、現況調查

1-1. 請問貴戶目前居住房屋，具有下列哪些證明文件：(可複選)

- (1) 舊有合法房屋證明 (2) 使用執照
 (3) 建物所有權狀 (或建物登記謄本) (4) 具舊有合法房屋但未申請證明文件
 (5) 其他_____ (請說明)

1-2. 請問貴戶目前居住房屋的權屬為下列何種情形？(可複選)

- (1) 自己的房屋 (2) 同戶籍直系親屬或配偶擁有的房屋
 (3) 不同戶籍直系親屬、配偶擁有的房屋 (4) 兄弟姐妹擁有的房屋 (支付費用 無費用)
 (5) 向親戚借住 (支付費用 無費用) (6) 向朋友借住 (支付費用 無費用)
 (7) 租賃 (支付租金) (8) 配住 (機關或事業機構分配居住)
 (9) 其他_____ (請說明)

1-3. 請問住在目前房屋的主要原因是哪些？(最多選三項，並依據程度排序)

第一主要：_____；第二主要：_____；第三主要：_____ (請擇一填入下列代號)

- (1) 有工作上的需求 (2) 為與親屬同住 (3) 離親戚朋友家較近
(4) 對此地區較為熟悉 (5) 有電梯或無障礙設施 (6) 房價較低
(7) 房租較低或不需房租 (8) 無其他房東肯租給我 (9) 祖厝
(10) 無合法建物可供選購 (11) 無可建築土地可供自建 (12) 原有坪數不足
(13) 其他_____ (請說明)

1-4. 請問貴戶目前居住房屋每月租金總計_____元 (不用租金填 0 元)。

1-5. 請問貴戶目前居住房屋的型態：(單選)

- (1) 平房 (含三合院及四合院) (2) 五樓以下公寓 (不含頂樓加蓋)
 (3) 電梯大樓 (不含頂樓加蓋) (4) 其他家宅 (含透天厝/別墅等)
 (5) 頂樓加蓋建築物 (6) 工廠、商店等非住宅之建築物
 (7) 地下室或車庫其他非住宅之建築物 (8) 自行搭建戶、鐵皮屋、或貨櫃屋
 (9) 其他_____ (請說明)

1-6. 請問貴戶目前居住、只屬貴戶使用的空間有：(單選)

- 房： 1房 2房 3房 4房 5房以上 (____房) 無
 廳： 1廳 2廳 3廳 4廳 5廳以上 (____廳) 無
 衛： 1衛 2衛 3衛 4衛 5衛以上 (____衛) 無

1-7. 請問貴戶目前居住的室內面積(含陽台但不含公共設施)為：(單選)

(一坪約為2個榻榻米或一張180cm*185cm的加大雙人床)

- (1)未滿8坪 (2)8坪~未滿12坪 (3)12坪~未滿16坪
 (4)16坪~未滿20坪 (5)20坪~未滿24坪 (6)24坪~未滿30坪
 (7)30坪~未滿35坪 (8)35坪~未滿40坪 (9)40坪以上

1-8. 請問貴戶目前居住處是否具有馬桶、洗面盆及淋浴設備(或浴缸)3項衛浴設備？(單選)

- (1) 3項皆有，為貴戶單獨使用 (2) 3項皆有，與其他戶共同使用
 (3) 僅有3項中的部分 (4) 3項皆無

1-9. 請問貴戶目前居住房屋的屋齡為：(單選)

- (1)未滿15年 (2)15年~未滿30年
 (3)30年~未滿45年 (4)45年以上

1-10. 請問貴戶認為目前居住的房屋，是否有下列居住使用上的問題？(可複選)

- (1)房屋設計施工不良造成結構或構造損壞 (2)房屋本身、設備老舊 (3)房屋缺乏無障礙設施
 (4)房屋採光、格局不佳 (5)臨近巷道狹窄 (6)停車空間不足
 (7)周遭新舊建物雜亂 (8)居住空間不足 (9)其他_____(請說明)
 (10)以上皆無

1-11. 請問貴戶對目前居住的品質滿意程度為何？(單選)

- 居住單元(屋況、格局等)： (1)非常滿意 (2)滿意 (3)普通 (4)不太滿意 (5)非常不滿意
 社區環境(戶數、管理等)： (1)非常滿意 (2)滿意 (3)普通 (4)不太滿意 (5)非常不滿意
 鄰里環境(居家寧適性、治安、整潔等)： (1)非常滿意 (2)滿意 (3)普通 (4)不太滿意 (5)非常不滿意
 政府公共設施可及性(公園、學校、活動中心)： (1)非常滿意 (2)滿意 (3)普通 (4)不太滿意 (5)非常不滿意
 交通便利性： (1)非常滿意 (2)滿意 (3)普通 (4)不太滿意 (5)非常不滿意

1-12. 請問貴戶認為現階段在馬祖買房子容不容易？

- (1)容易 (2)不容易(請續答下題)

承上，若認為現階段在馬祖買房子不容易，則不容易的主要原因為何？(可複選)

- (1)可建築用地太少 (2)具合法產權的房子不多
 (3)建築成本過高 (4)房價高難以負擔
 (5)難以找到符合需求的房子 (6)其他_____(請說明)

1-13. 請問您認為目前馬祖的住宅市場價格是否合理？(單選)

- (1)價格偏高不合理 (2)合理 (3)價格偏低不合理

二、居住需求調查

(一) 居住調查

2-1-1. 下列政府提供的居住協助措施，請問您知道幾項？(可複選)

- (1) **租金補貼**：由政府每月發一筆錢給租房子的家庭
- (2) **社會住宅**：係政府直接興建或獎勵民間興建之合於居住標準的房屋，採「只租不售」模式，以低於市場租金出租給無房產及收入在一定標準下的個人或家庭
- (3) **合宜住宅**：係政府為平抑房價，促進住宅供需均衡，由政府、民間合作興建，以低於市場價格優先協助收入在一定標準下之無自有住宅家庭者承購
- (4) **購置住宅貸款利息補貼**：自行購買住宅並向金融機構貸款，政府補貼部分利息
- (5) **修繕補助**：補貼修繕屋頂、衛浴設備等、或含無障礙設施改善的費用(租屋或自宅都可申請)
- (6) **其他** _____ (請說明)

2-1-2. 假設申請條件都符合的情況下，請問您在民國 104 年~107 年期間中，有下列哪些居住協助之需求？(最多選三項，並依據程度排序，選擇預計申請的時程)

- (1) **租金補貼** (2) **社會住宅** (3) **合宜住宅** (4) **購置住宅貸款利息補貼**
 (5) **修繕補助** (6) **改建補助**

第一優先：_____ (請擇一填入上列代號)

第二優先：_____ (請擇一填入上列代號)

第三優先：_____ (請擇一填入上列代號)

(二) 購屋需求調查

2-2-0. 請問您或您的家人在民國 104 年~107 年期間，是否想購屋？

- (1) 是 (2) 否 (無購屋需求，請跳答題 2-3-0 租屋需求)

2-2-1. 請問您對於承購合宜住宅的優先考量條件有哪些？(請依優先順序填入)

第一優先：_____；第二優先：_____；第三優先：_____ (請填入下列代號)

- (1) 鄰近工作地點 (2) 鄰近親戚朋友家
 (3) 臨近所需設施(如車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等) (4) 社區內公共空間及設施(如開放空間、遊戲場、交誼廳等)
 (5) 社區提供的福利服務(如老人、兒童托育、老人送餐服務等) (6) 室內坪數、格局或房間數
 (7) 無障礙設施狀況 (8) 居民友善程度
 (9) 房價高低 (10) 建築設計、施工與建材品質
 (11) 獲得合法建築物的保障 (12) 社區管理單位(政府、民間管委會或社福等)
 (13) 其他 _____ (請說明)

2-2-2. 請問貴戶如果承購合宜住宅，需要幾間臥房？(單選)

- (1) 套房(無獨立臥房) (2) 1 間 (3) 2 間 (4) 3 間 (5) 4 間以上

2-2-3. 請問貴戶如果承購合宜住宅，是否需要車位？(可複選)

- (1) 需要機車停車位 (___個) (2) 需要汽車停車位 (___個) (3) 無車位需求

2-2-4. 請問貴戶如果承購合宜住宅，需要的室內面積（含陽台但不含公共設施）約為幾坪？（單選）（一坪約為2個榻榻米或一張180cm*185cm的加大雙人床）

- (1) 未滿 8 坪 (2) 8 坪~未滿 12 坪 (3) 12 坪~未滿 16 坪
 (4) 16 坪~未滿 20 坪 (5) 20 坪~未滿 24 坪 (6) 24 坪~未滿 30 坪
 (7) 30 坪以上

2-2-5. 請問貴戶若欲承購合宜住宅，每戶所能支付之「最高」總價為？

- (1) 未滿 100 萬元 (2) 100 萬~未滿 200 萬元
 (3) 200 萬~未滿 300 萬元 (4) 300 萬~未滿 400 萬元
 (5) 400 萬~未滿 500 萬元 (6) 500 萬~未滿 600 萬元
 (7) 600 萬~未滿 800 萬元 (8) 800 萬~未滿 1,000 萬元
 (9) 1,000 萬~未滿 1,200 萬元 (10) 1,200 萬~未滿 1,500 萬元
 (11) 1,500 萬~未滿 2,000 萬元 (12) 2,000 萬元以上

2-2-6. 請問您認為合宜住宅的每坪售價（單價）應為多少比較合理？（單選）

- (1) 未滿 8 萬元 (2) 8 萬元~未滿 9 萬元 (3) 9 萬元~未滿 10 萬元
 (4) 10 萬元~未滿 11 萬元 (5) 11 萬元~未滿 12 萬元 (6) 12 萬元~未滿 13 萬元
 (7) 13 萬元~未滿 14 萬元 (8) 14 萬元~未滿 15 萬元 (9) 15 萬元以上

2-2-7. 如果在您希望的地區內有可負擔價格的合宜住宅，請問您會不會承購？（單選）

- (1) 一定會 (2) 可能會 (3) 可能不會
 (4) 一定不會 (5) 其他 _____（請說明）

2-2-8. 如果在您可負擔價格的情況下，請問您會最希望承購位在哪一個鄉、哪一個村的合宜住宅？（複選三項）

- | | | | |
|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> (1) 南竿鄉 | <input type="checkbox"/> (1-1) 介壽村 | <input type="checkbox"/> (1-2) 復興村 | <input type="checkbox"/> (1-3) 福沃村 |
| | <input type="checkbox"/> (1-4) 清水村 | <input type="checkbox"/> (1-5) 仁愛村 | <input type="checkbox"/> (1-6) 津沙村 |
| | <input type="checkbox"/> (1-7) 馬祖村 | <input type="checkbox"/> (1-8) 珠螺村 | <input type="checkbox"/> (1-9) 四維村 |
| | <input type="checkbox"/> (1-10) 不拘 | | |
| <input type="checkbox"/> (2) 北竿鄉 | <input type="checkbox"/> (2-1) 塘岐村 | <input type="checkbox"/> (2-2) 后沃村 | <input type="checkbox"/> (2-3) 橋仔村 |
| | <input type="checkbox"/> (2-4) 芹壁村 | <input type="checkbox"/> (2-5) 坂里村 | <input type="checkbox"/> (2-6) 白沙村 |
| | <input type="checkbox"/> (2-7) 不拘 | | |
| <input type="checkbox"/> (3) 莒光鄉 | <input type="checkbox"/> (3-1) 青帆村 | <input type="checkbox"/> (3-2) 田沃村 | <input type="checkbox"/> (3-3) 西坵村 |
| | <input type="checkbox"/> (3-4) 大坪村 | <input type="checkbox"/> (3-5) 福正村 | <input type="checkbox"/> (3-6) 不拘 |
| <input type="checkbox"/> (4) 東引鄉 | <input type="checkbox"/> (4-1) 中柳村 | <input type="checkbox"/> (4-2) 樂華村 | <input type="checkbox"/> (4-3) 不拘 |

2-2-9. 如果在可負擔價格的情況下，請問包含您及與您同住的家人中，未來四年內可能有意願遷出並申請承購合宜住宅的戶數為？（單選）

- (1) 1 戶 (2) 2 戶 (3) 3 戶
 (4) 4 戶 (5) 5 戶以上（____戶） (6) 家人均無意願

（三）租屋需求調查：社會住宅

2-3-0. 請問您或您的家人在民國 104 年~107 年期間，是否想租屋？

- (1) 是 (2) 否（無租屋需求，請跳答題 3-1-1 基本資料）

2-3-1. 請問您對承租社會住宅的優先考量條件是？(最多選三項，並依據程度排序)

第一優先：_____；第二優先：_____；第三優先：_____ (請填入下列代號)

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| (1)離工作地點的距離 | (2)離親戚朋友家的距離 |
| (3)臨近所需設施較近(如車站、學校、幼稚園、市場、公園、醫院等) | (4)社區內的公共空間及設施(如開放空間、遊戲場、交誼廳等) |
| (5)社區提供的福利服務(如老人、兒童托育、老人送餐服務等) | (6)室內坪數、格局或房間數 |
| (7)無障礙設施狀況 | (8)居民友善程度 |
| (9)租金多寡 | (10)租期長短 |
| (11)建築設計、施工與建材品質 | (12)可承租合法建築物 |
| (13)社區管理單位(政府、民間管委會等) | (14)其他_____ (請說明) |

2-3-2. 請問您認為社會住宅社區內是否應提供社會福利服務？(視收入，某些項目可能需負擔部分費用)

是。(最多選三項，並依據服務項目的優先程度排序)

第一優先：_____；第二優先：_____；第三優先：_____ (請填入下列代號)

- | | |
|---------------------|--------------|
| (1)老人日間照顧 | (2)身心障礙者日間照顧 |
| (3)幼兒日間照顧 | (4)銀髮俱樂部 |
| (5)課後托顧或輔導(4至12歲孩童) | (6)就業輔導或職業訓練 |
| (7)生活諮商輔導 | (8)簡易醫療服務 |
| (9)其他_____ | (請說明) |

否

2-3-3. 請問貴戶如果承租社會住宅，需要幾間臥房？(單選)

- (1)套房(無獨立臥房) (2)1間 (3)2間 (4)3間 (5)4間以上

2-3-4. 請問貴戶如果承租社會住宅，需要的室內面積(含陽台但不含公共設施)約為幾坪？(單選) (一坪約為2個榻榻米或一張180cm*185cm的加大雙人床)

- | | | |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> (1)未滿8坪 | <input type="checkbox"/> (2)8坪~未滿12坪 | <input type="checkbox"/> (3)12坪~未滿16坪 |
| <input type="checkbox"/> (4)16坪~未滿20坪 | <input type="checkbox"/> (5)20坪~未滿24坪 | <input type="checkbox"/> (6)24坪~未滿30坪 |
| <input type="checkbox"/> (7)其他_____ (請說明) | | |

2-3-5. 請問貴戶每月能支付「最高」租金為？

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> (1)無法支付租金 | <input type="checkbox"/> (2)未滿5千元 |
| <input type="checkbox"/> (3)5千元~未滿1萬元 | <input type="checkbox"/> (4)1萬元~未滿1萬5千元 |
| <input type="checkbox"/> (5)1萬5千元~未滿2萬元 | <input type="checkbox"/> (6)2萬元以上 |
| <input type="checkbox"/> (7)其他_____ (請說明) | |

2-3-6. 請問您認為社會住宅租期最長可以幾年比較合理？(單選)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> (1)2年(含)以內 | <input type="checkbox"/> (2)超過2年-4年(含)以內 |
| <input type="checkbox"/> (3)超過4年-6年(含)以內 | <input type="checkbox"/> (4)超過6年-12年(含)以內 |
| <input type="checkbox"/> (5)沒有最長租期的限制，只要仍符合資格就可以繼續租住，不合資格就必須搬離 | |
| <input type="checkbox"/> (6)其他_____ (請說明) | |

2-3-7. 如果在您希望的地區範圍內，有您可負擔租金的社會住宅，請問您會不會去申請？(單選)

- | | | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> (1)一定會 | <input type="checkbox"/> (2)可能會 | <input type="checkbox"/> (3)可能不會 |
| <input type="checkbox"/> (4)一定不會 <input type="checkbox"/> (5)其他_____ (請說明) | | |

2-3-8. 如果在您可負擔租金的情況下，請問您會最希望承租位在哪一個鄉、哪一個村的社會住宅？(複選三項)

<input type="checkbox"/> (1) 南竿鄉	<input type="checkbox"/> (1-1) 介壽村 <input type="checkbox"/> (1-4) 清水村 <input type="checkbox"/> (1-7) 馬祖村 <input type="checkbox"/> (1-10) 不拘	<input type="checkbox"/> (1-2) 復興村 <input type="checkbox"/> (1-5) 仁愛村 <input type="checkbox"/> (1-8) 珠螺村	<input type="checkbox"/> (1-3) 福沃村 <input type="checkbox"/> (1-6) 津沙村 <input type="checkbox"/> (1-9) 四維村
<input type="checkbox"/> (2) 北竿鄉	<input type="checkbox"/> (2-1) 塘岐村 <input type="checkbox"/> (2-4) 芹壁村 <input type="checkbox"/> (2-7) 不拘	<input type="checkbox"/> (2-2) 后沃村 <input type="checkbox"/> (2-5) 坂里村	<input type="checkbox"/> (2-3) 橋仔村 <input type="checkbox"/> (2-6) 白沙村
<input type="checkbox"/> (3) 莒光鄉	<input type="checkbox"/> (3-1) 青帆村 <input type="checkbox"/> (3-4) 大坪村	<input type="checkbox"/> (3-2) 田沃村 <input type="checkbox"/> (3-5) 福正村	<input type="checkbox"/> (3-3) 西坵村 <input type="checkbox"/> (3-6) 不拘
<input type="checkbox"/> (4) 東引鄉	<input type="checkbox"/> (4-1) 中柳村	<input type="checkbox"/> (4-2) 樂華村	<input type="checkbox"/> (4-3) 不拘

2-3-9. 如果在可負擔租金的情況下，請問包含您及與您同住的家人中，未來四年內可能有意願遷出並申請承租社會住宅的戶數為？(單選)

(1) 1 戶 (2) 2 戶 (3) 3 戶
 (4) 4 戶 (5) 5 戶以上 (____ 戶) (6) 家人均無意願

三、基本資料

(一) 全戶基本資料

以下全戶基本資料，請以目前貴戶與共同居住人的情形回答。共同居住人指共同生活在同一房屋之內，且生活費及日常生活上大部分互相共通者。

3-1-1. 請問貴戶包含您自己，目前共有_____人一起住，是哪些人？(請以與受訪者的關係來回答)(可複選)

(1) 父母 (2) 配偶(含同居人) (3) 未婚子女 (4) 已婚子女(含其配偶)
 (5) 孫子女 (6) 兄弟姊妹 (8) 其他_____ (請說明)

3-1-2. 請問貴戶全家平均每年收入約多少(含政府各項補助款)？

(1) 未滿 20 萬元 (2) 20 萬~未滿 40 萬元 (3) 40 萬~未滿 60 萬元
 (4) 60 萬~未滿 80 萬元 (5) 80 萬~未滿 100 萬元 (6) 100 萬~未滿 150 萬元
 (7) 150 萬~未滿 200 萬元 (8) 200 萬以上

3-1-3. 貴戶最近平均每月領取政府各項補助款(如:低收入戶補助、中低收入戶補助、身心障礙者補助、中低收入老人補助、租金補貼等)總計為:

(1) 沒領取政府補助款 (2) 未滿 5 千元 (3) 5 千元~未滿 1 萬元
 (4) 1 萬元~未滿 1 萬 5 千元 (5) 1 萬 5 千元~未滿 2 萬元 (6) 2 萬元以上
 (7) 其他_____ (請說明)

3-1-4. 請問貴戶全家(您或共同居住人)具有下列哪些特殊情形或身分？(可複選)

(1) 低收入戶 (2) 育有未成年子女 3 人以上 (3) 特殊境遇家庭
 (4) 65 歲以上之老人 (5) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女 (6) 遊民
 (7) 身心障礙者 (8) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲 (9) 原住民
 (10) 災民 (11) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者 (12) 無

附錄七 連江縣住宅年度及中程計畫
連江縣政府期初審查會議意見與回應

壹、 會議事由：連江縣政府住宅政策推動小組第 2 次會議

貳、 時間：104 年 4 月 29 日 下午 2 時

參、 地點：縣府 2 樓會議室

肆、 主持人：張秘書長龍德 記錄：吳金福

伍、 出席單位：

連江縣政府建設局：劉德全、陳文棋

連江縣政府財政局：林貽德

連江縣政府民政局：朱林盛

連江縣政府工務局：劉潤南、朱秀珍、吳金福

財團法人國土規劃及不動產資訊中心：朱芳妮、周柏宏

陸、 與會人員意見與受託單位回應：

意見	回應
工務局劉局長	
1. 簡報資料中所提合宜住宅定義為何，應明確定義出來。	目前連江縣規劃中的合宜住宅，名稱上初步定調為「連江縣民住宅」，主要以出售為主，少數採出租為主，租售的比例將會依照住宅法及馬祖當地社會住宅需求狀況來訂定。
2. 合宜住宅未來標售附款條件、銷售對象須與調查分析資料吻合。	後續會參酌調查分析結果，研擬在連江縣民住宅租售辦法中。
3. 調查資料受訪者希望房價 9 萬/坪，似乎有點誤導，應從成本分析回應「市場行情」較合理。	調查僅能反映民眾期待房價越低越好之需求，做為未來縣民住宅定價參考，難免與現實成本面會有落差，如房價每坪 9 萬難以執行，建議可考慮研擬地上權住宅政策。
4. 調查資料分析供給與需求應該分別分析。	1. 已參考意見將供給與需求分別分析。 2. 目前中心正積極向內政部國土測繪中心洽購最新 2014 連江現況調查 GIS 圖資，以補強連江縣住宅區及商業區土地供給不足的部分與土地開闢率現況資料，納入第二章連江縣現況分析中第五節開闢率圖說及統計。
5. 簡報資料開發方式所列 BOT 及 BTO 最後產權係屬縣府，似乎與合宜住宅最後產權為購買者不符。	會重新針對連江縣課題部分，依據調查分析結果，評估未來連江縣住宅計畫之優先順序，以及開發模式，納入後續報告中。

意見	回應
6. 後續調查結果若需要於仁愛段 147 地號由保護區變更為住宅區須納入本府 105 年施政計畫之重大設施計畫，以利作為後續都市計畫法第 27 條個案變更法源依據。	會將仁愛段 147 地號納入相關住宅計畫中，以配合縣府重大施政計畫。
建設局劉局長	
1. 目前依調查資料及顧問公司分析，社會住宅需求偏低，且低於合宜住宅需求，後續法令研擬建議依本縣需要方向來修正，如合宜住宅或其他可行名稱法令研議。	1. 本案後續將針對連江縣住宅需求，針對合宜住宅與社會住宅，研擬相關租售辦法。 2. 在名稱方面，建議避免採用合宜住宅、社會住宅及青年住宅，所可能衍生社會負面觀感或與現有名稱混淆不清，建議以強調地緣的連江縣民住宅較為合適。
工務局朱課長	
1. 住宅年度及中程計畫之政策全貌為何？涉及後續規劃架構與作業流程，簡報及會議資料均未顯現，建請應考量未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅發展課題等，方能研擬住宅政策。	住宅現況與課題會將問卷調查分析結果予以補強與釐清，才能更清楚地展開政策全貌，後續將參酌市場供需、課題，研擬更貼合連江縣住宅政策。
2. 今日提交之分析成果，無法作為支持本縣南竿鄉仁愛段 147 地號土地作為合宜住宅，變更保護區為住宅區之理由；亦無法回應營建署函復應「詳細評估轄內社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、及財務狀況等事項後，決定是否興建；執行時亦應注意轄內特殊情形或身分之居住問題及權益保障」之意見，請補充。	1. 針對住宅需求，後續報告中已納入連江縣人口增加速度與每戶人口數來評估未來住宅需求。 2. 已於第四章現況與對策中，新增第三節住宅需求分析，預估 104-107 年人口預估與新增住宅及合宜住宅、社會住宅需求量。
3. 問卷調查未見基礎論述，如樣本選擇、作業方式、分析模式、容許誤差等建置基礎；並以各鄉為單位分析，未來如涉辦理都市計畫變更，方能成為說服理由。必要時並進行全縣各鄉之交叉分析。	1. 簡報僅初步分析目前南竿鄉回收問卷狀況，且通信調查工作仍在進行中，將待問卷全部回收，再來進一步篩選有效問卷等基礎統計論述。 2. 分析維度已落實到鄉為單位，分析各鄉所住宅現況與問題。
4. 問卷是否檢視合理性？如南竿鄉受訪者平均年收入僅 71 萬元？與現實似有差距。卻有 61%受訪者想購買 4 房之結果，是否合理？	1. 簡報初步問卷分析結果，確實與我們先前資料蒐集之連江縣平均家戶可支配所得不符，可能與連江縣居民不喜歡炫富，刻意低報家戶所得，導致問卷統計值偏低，未來將參照先前蒐集資料予以修正。 2. 問卷初步分析僅針對南竿鄉，待全部問卷回收才能確定民眾實際購屋房數需求。
5. 會議資料之 1.4 後續作業時程安排，此刻應已進行至通信郵寄作業，惟說明中卻為「會再與村長確認最後郵寄名單」，請確認作業時程，俾利掌握進度。	實際進度為「已與村長確認郵寄名單並完成寄送」，會再修正簡報內容。
6. 住宅相關施政項目、現況課題、年度計畫	中心將在問卷調查分析完後，會參酌民眾意

意見	回應
<p>之面向、子面向、規劃主軸分類是否恰當？在未釐清前，本次初擬之 104-107 住宅年度計畫項目，無法討論，不表意見。 ex: 如何導出合法住宅供給少？可建築用地不足等課題？違章建築是舒適問題？還是安全問題？似未能說明未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅發展課題</p>	<p>見，儘速研擬相關計畫，納入期中報告。</p>
<p>7. 簡報中所述都市計畫土地取得方式有誤，如通盤檢討、容積移轉及公辦都更，均非都市計畫法規定之取得方式。</p>	<p>將再重新審視連江居住課題，研擬相關對策於後續報告中。</p>
<p>8. 依專案進度表，現階段工作執行應完成期中階段，惟本次僅為期初報告，進度嚴重落後，建請提趕工計畫，俾利本案於 6 月底完成。</p>	<p>受問卷進度影響，進度略為落後，將會依照會議指示，加快本案進度。</p>
<p>主席</p>	
<p>1. 「連江縣住宅年度及中程計畫」請依與會人員意見修正，依進度執行於 6 月份完成，且期中報告須點出需求面。</p>	<p>1. 將依與會議意見，參酌調查分析結果，補強需求面所需數據，如人口及住宅預估，加入期報告。 2. 已於第四章現況與對策中，新增第三節住宅需求分析，預估 104-107 年人口預估與新增住宅及合宜住宅、社會住宅需求量。</p>

附錄八 連江縣住宅年度及中程計畫

連江縣政府期中報告意見與回應

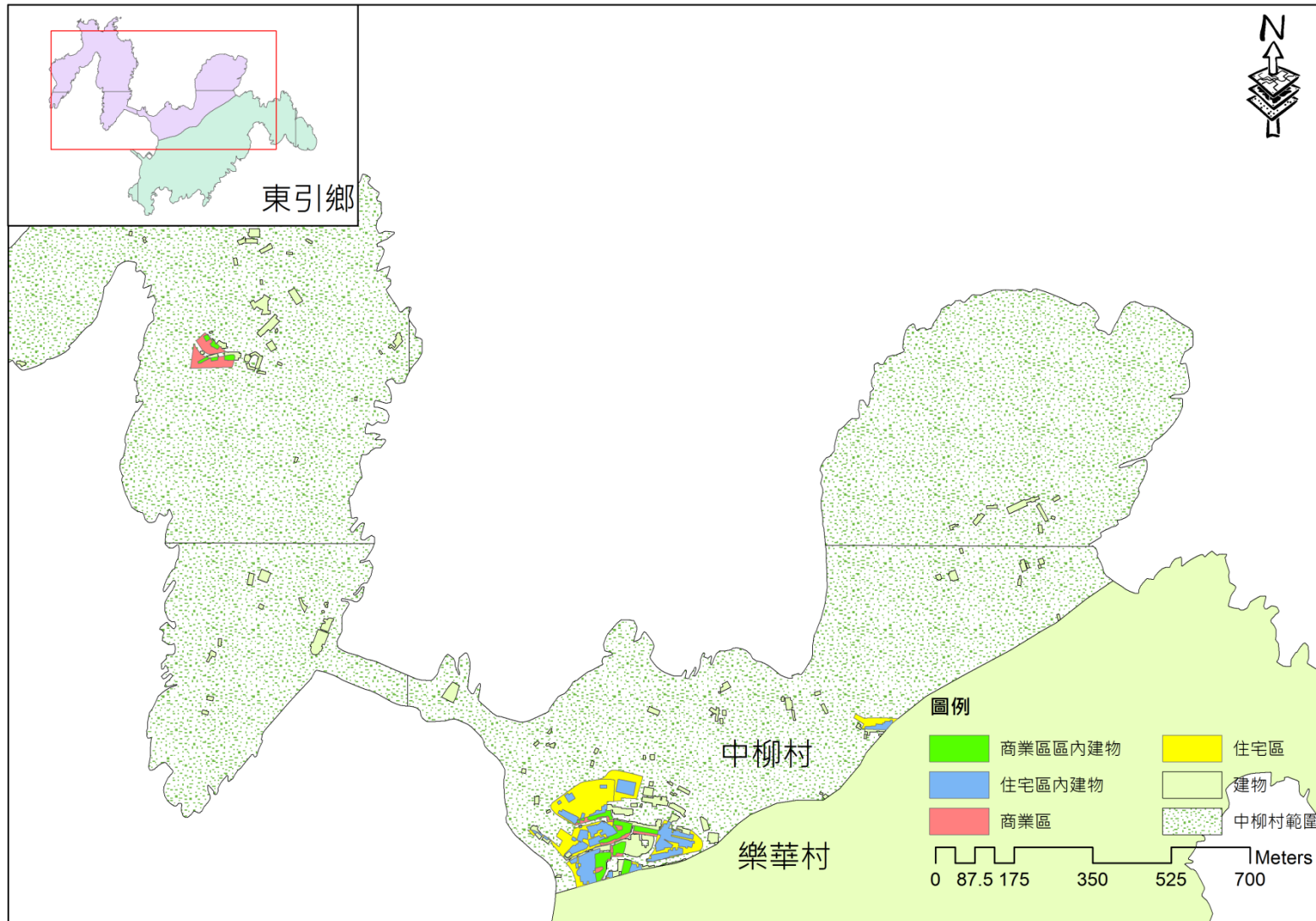
意見	回應
工務局朱課長	
<p>1. 依據 104 年 4 月 29 日召開之「連江縣政府住宅政策推動小組第 2 次會議」，建設局劉局長明確指出，目前依調查資料及顧問公司分析，社會住宅需求偏低，且低於合宜住宅需求，後續法令研擬建議依本縣需要方向來修正，如合宜住宅或其他可行名稱法令研議。貴單位亦回應後續將研議縣民住宅租售辦法(p145)。惟第一章計畫概述與上開意旨相悖離，後續各章節亦以「社會住宅」為主要論述，請釐清。</p>	<p>1. 第一章計畫概述所引住宅法第 28 條，僅規定社會住宅管理辦法。合宜住宅並非住宅法管轄範圍，且無法源規範。(P.1)</p> <p>2. 目前各縣市所推動之合宜住宅，如林口 A7、板橋浮洲、金門尚義等，多會包含一定比例的社會住宅在內，以照顧住宅法所規定之弱勢家戶，來彌補合宜住宅本身公益性不足，並避免遭批判賤賣國土等問題。如以浮洲合宜住宅為例，其中約有 5%-10%比例做為社會住宅使用。</p> <p>3. 契約書載明研擬社會住宅出租管理辦法，規劃團隊為符合縣府需求改擬縣民住宅租售辦法，社會住宅需求也考慮在報告中。(PP.134-146)</p> <p>4. 從問卷調查中，連江縣確實也有部分社會住宅需求存在，為符合營建署及住宅法所規定，照顧經濟弱勢及社會弱勢族群所需，規劃團隊在計畫中仍建議研擬一定比例之社會住宅給弱勢家戶使用。</p>
<p>2. 第四章第三節之推估模型為何？其推估之住宅需求統計圖(p79)似不足以回應營建署函復應「詳細評估轄內社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、及財務狀況等事項後，決定是否興建；執行時亦應注意轄內特殊情形或身分之居住問題及權益保障」之意見(p145)，亦不足以作為支持本縣南竿鄉仁愛段 147 地號土地作為合宜住宅，變更保護區為住宅區之理由，建請專章分析為宜。</p>	<p>1. 感謝委員意見，已與工務局吳金福技佐討論補強模型推估之論述。(P.60)</p> <p>2. 原期中報告書 P.79 住宅需求統計圖已進行修正，更凸顯連江縣各項住宅租售需求。</p> <p>3. 住宅需求模型推估方式採人口成長預測及問卷調查結果兩種方式來推估。</p> <p>4. 有關住宅供給與需求部分，目前章節編排確實無法突顯連江縣住宅供需趨勢，已另外將住宅供需獨立專章論述，於報告中設立第四章來說明預測模型與推估數據。(PP.60-70)</p> <p>5. 有關仁愛段 147 地號作為合宜住宅之公益性與必要性理由，已研擬並將納入中程計畫中。</p>
<p>3. 依第一章計畫概述，本案既屬住宅法第 5 條第 2 項擬定之住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，將報請中央主管機關備查。惟第五章未見住宅政策全貌？104 年度住宅計畫為何？104-107 年中程住宅計畫所欲達成之目標為何？僅見建議執行的工作項目與經費預估，是否符合報中央備查之住宅計畫及財務計畫？如何籌措財源？預</p>	<p>1. 感謝委員意見，將於期末補強住宅政策部分、目標與預期效益。</p> <p>2. 目前所列年度住宅計畫中，如合宜住宅、社會住宅並非住宅年度計畫所能完成之項目，將會進行修正，改納入中程住宅計畫中。</p> <p>3. 已將住宅計畫整理成總表，方便閱讀。(PP.132-133)</p> <p>4. 另財源籌措部分，依照行政院所公布各直轄市及縣(市)政府財力分級及自籌款比率表，</p>

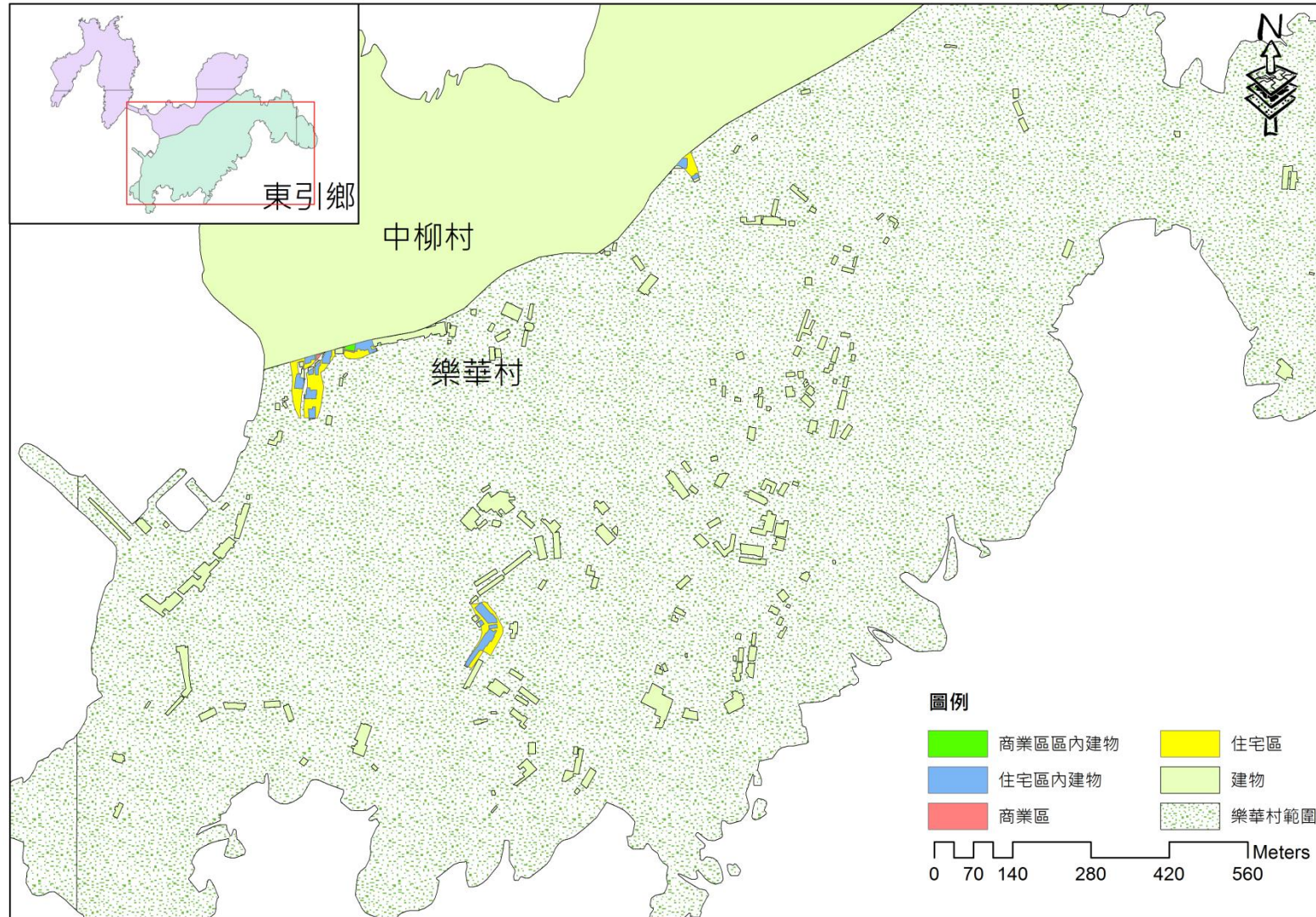
意見	回應
期效益？分配款等，建請釐清。	連江縣財力分級屬第5級，民國104-112年每年自籌款比率為10%。
4. 請依契約內容檢視，是否有應達成項目，卻置於104-107年度建議項目？俾利符合契約要求。如應完成之104年度住宅計畫，報告書中未具體呈現。	1. 目前所規劃之年度計畫，主要從基礎規劃、多元供給、居住安全、城鄉風貌及居住協助五個面向來規劃，年度計畫中已針對連江目前住宅需求規劃。(PP116-131) 2. 規劃團隊所研擬之年度住宅計畫，仍需與縣府團隊進行討論與規劃，彙整縣府意見後再進行修正。
5. 都市計畫基礎資料有誤，如南竿、北竿、東引已全部發布實施、北竿無分階段實施、缺莒光資料，請洽都計建管課陳瑋鈞 0836-25398*58。	已聯絡，並取得最新都市計畫書圖。目前最新資料為南竿二通(四階)、北竿二通、東引一通、莒光一通，會再重新更新最新都市計畫書圖至報告書中。(PP. 30-36)
6. 各會議記錄均應檢附回覆意見，且應紀錄報告書內修改之對應位置為宜。	會參酌委員意見，紀錄報告書內修改之對應位置，以方便對照檢閱。
工務局吳金福技佐	
1. 本縣島嶼地形，轄區包含係由南、北竿、東引及莒光，各鄉間以海運為主要交通工具，各島獨立，調查及推估資料建議依各鄉分列。	目前整體住宅計畫，分鄉各別來看，無法比較各鄉差異，第三章問卷結果分析中，建議增加小結來凸顯各鄉需求。(PP. 56-59)
2. 建議各統計名詞以附註方式說明計算方式及名詞意義。例如：P5表2人口總統計表「總增加率」27.64%，P6下段「人口增加率」28.03%，兩名詞計算與意義應不相同，未備註說明恐讓人誤解為筆誤。	依意見更正。(P. 5)
3. 本計畫以問卷調查需求為本縣未來住宅需求依據，問卷調查資料住宅需求所設題組包含一戶多宅，一戶多宅為住宅供需所設定之目標，是否妥適，其他縣市所設住宅供需標準為何？宜確認及說明。	1. 一戶多宅主要是針對連江縣戶量高，未來分戶住宅需求之設計。 2. 目前僅金門及連江有針對人口成長來進行住宅需求預測。 3. 各地區住宅特性與需求不同，如新北弱勢家戶多，僅進行弱勢家戶進行供需預估與家戶調查，並無整體住宅供需預測。
4. 表29「住宅流量統計表」請依各鄉分列，其使用執照用途請確認是否均為住宅？其統計每宅樓地板面積甚至高達108坪，不合常理。	「住宅流量統計表」資料來源為內政部不動產資訊平台，經確認查無進一步鄉鎮別統計資料，且目前資料統計也確實無誤。 (http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx)
5. 依據報告住宅區、商業區開闢率計算方式依表62及63以建築面積除使用分區面積，未考量基地開發除建築所占面積還包含其應留設法定空地及既有巷道等無法開發之空地，以南竿鄉為例，住宅區商業區劃設以現有聚落為主，各村已興建房屋，除村莊周圍空地外，幾乎均已接近飽和，惟報告統計開闢率僅	1. 目前圖資來源為最新2014年內政部國土測繪中心所提供，且開闢率計算也已透過建蔽率扣除，以目前內政部圖資無法區隔法定空地是否包含在內。 2. 經詢問內政部國土測繪中心建物現況圖繪製方式，依照航照圖建物正投影方式繪製建物範圍，誤差範圍為五千分之一約30公分，建物範圍並不包含既有巷道在內。至於是否包

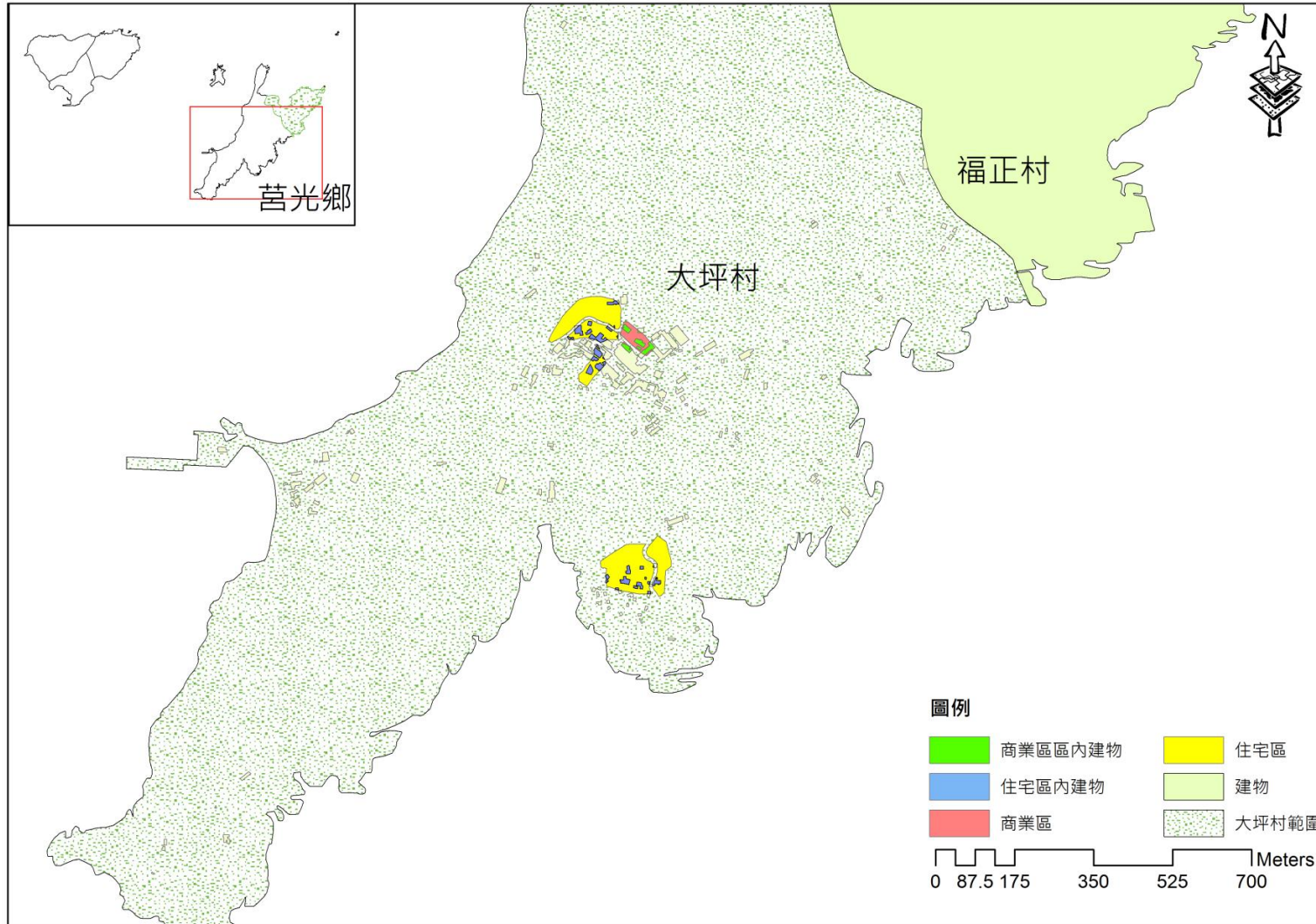
意見	回應
23. 79%，顯與現況有極大的落差。又於推估現有住宅商業區可容納戶數，亦有相同情形，請評估法空及既有巷道面積是否應納入檢討。	含法定空地，承辦人也無法確認建物現況圖是否包含在內。
6. 津沙村為本縣聚落保存專用區，與北竿芹壁村相同，同樣為可供興建住宅之使用分區。	目前一般住宅供給以統計住宅區、商業區為主。聚落保存專用區為保存城鄉風貌與古蹟為主，而非住宅供給主力，因此，當初未將聚落保存區統計在內。
7. 本府推動仁愛段 147 地號土地處分案，中央函覆「詳細評估轄內社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、及財務狀況等事項後，決定是否興建；執行時亦應注意轄內特殊情形或身分之居住問題及權益保障」之意見，就本縣目前遇到住宅課題，建請特別著墨正面回應中央審查意見，分析於專章中。	有關仁愛段 147 地號作為合宜住宅之公益性與必要性理由，已研擬並將納入中程計畫中。已蒐集相關資料，後續如有需要，再視狀況補充。
8. 104-107 年常住人口、戶量、單位居住樓地板面積、住宅需求宅數及住宅多缺數等推估模式，請補充說明於報告中。	1. 已參考金門人口模式來進行，並另闢第四章第一節分析。(PP. 60-75) 2. 第四章第一節已針對連江縣人口及戶量，採算術級數、幾何級數、直線迴歸、指數迴歸四種統計方式取平均值，來預測人口及住宅成長趨勢。
工務局劉潤南局長	
1. 請就住宅區建築開闢率統計且應扣除既成巷道。	經詢問內政部國土測繪中心建物現況圖繪製方式，依照航照圖建物正投影方式繪製建物範圍，誤差範圍為五千分之一約 30 公分，建物範圍並不包含既有巷道在內。
2. 請就住宅區，未開闢建築的原因探討，並尋求對策。	已於報告書中第五章住宅課題對策與需求分析中提到，研擬縣有土地興建住宅以解決可建地不足問題，參考表 132 (P. 87)。
3. 請就容積率尚未運用的空間做出統計，並尋求對策。	1. 本中心已透過建物現況與都市計畫圖套疊後，統計出住宅區及商業區開闢率與可興建樓地板面積數量並進一步預估未來可興建住宅戶數。但即使透過統計得出可興建戶數高達 7,649 戶，且連江縣政府近年也積極透過放寬容積率與建蔽率，但民間開闢率仍未見提升，每年使照核發戶數仍未達 20 戶。 2. 規劃團隊在第五章住宅課題與對策中，已研擬產權清理、空地與違建清查、市地重劃與區段徵收等土地整合、容積獎勵或稅制調整，以及透過縣有地直接興建住宅等策略來解決連江縣土地供給困難的課題。(PP. 85-88)
4. 壹、市場需求	1. 會參考局長意見納入報告書問題與對策中。

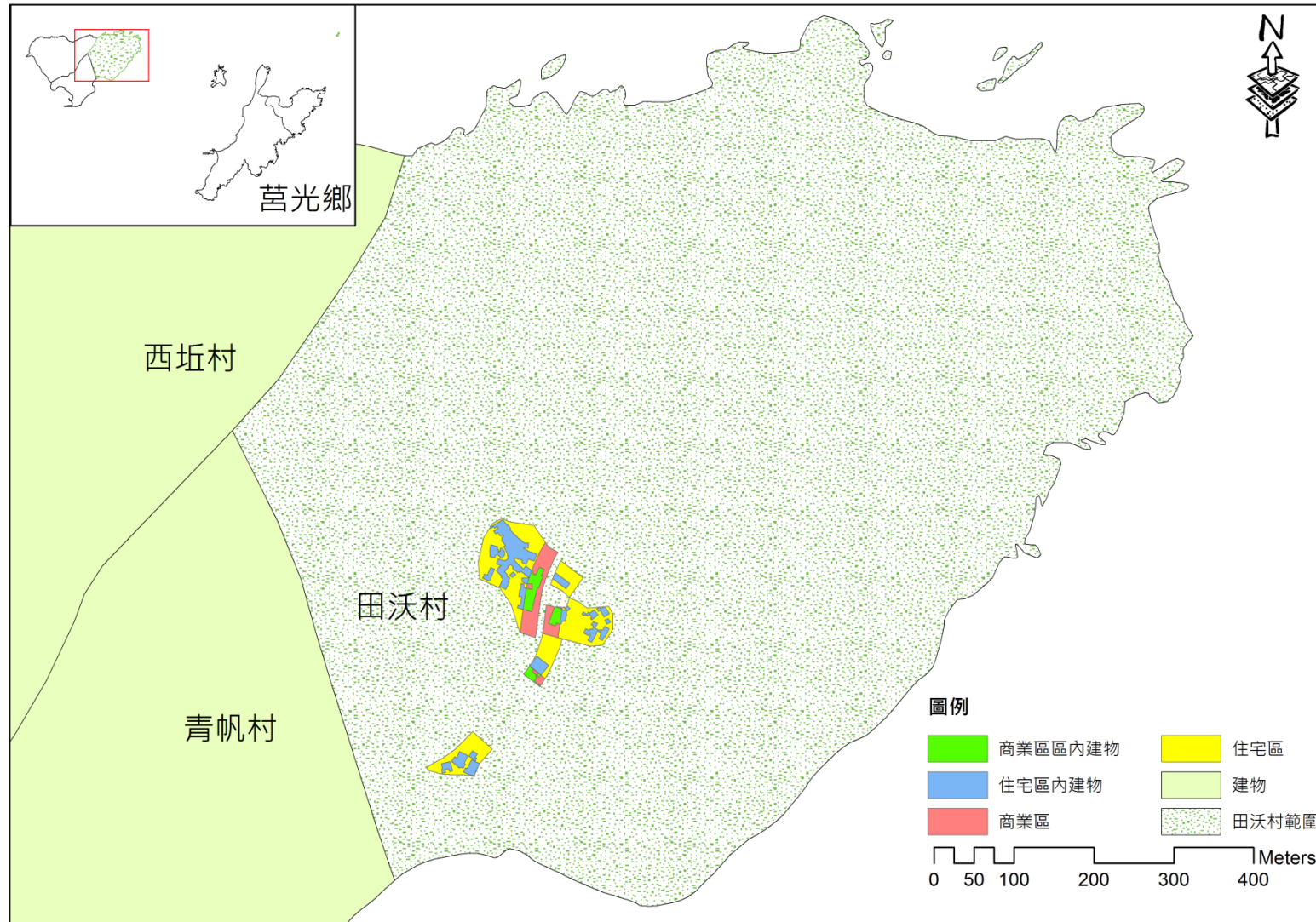
意見	回應
<p>一、人口成長</p> <p>1. 自然成長</p> <p>2. 社會成長-民宿成長</p> <p>二、每戶人口數，分戶的需求</p> <p>貳、供給不足</p> <p>一、住宅區的比例過低</p> <p>二、現有住宅區部份位於郊區，且交通公設、生活機能不足，民眾不願遷至。</p> <p>三、住宅區內老舊社區常無更新意願，容積率尚難開發。</p> <p>四、住宅區內土地</p> <p>(一)坡地較難開發。</p> <p>(二)祖產觀念，不願出售。</p> <p>(三)不規則土地。</p> <p>(四)畸零地。</p> <p>(五)小面積。</p> <p>參、現有住宅區</p> <p>一、巷道狹小，消防車等難以進入。</p> <p>二、村內難以設置停車場。</p> <p>三、現有住宅，坐落於坡地上。</p> <p>四、屋頂加蓋鋁鋅鋼板違建，有礙美觀。</p> <p>肆、對策</p> <p>一、新村落開發的必要性。</p> <p>二、保護區變更住宅區檢討。</p> <p>三、達一定寬度道路旁容積率的提昇。</p>	<p>2. 目前一般住宅供給預計仍以住宅區、商業區為主。民宿主要為觀光用途，而非住宅供給主力，因此，本案未將民宿統計在內。</p> <p>3. 有關局長所提到住宅區土地問題，包含坡地、祖產、巷道狹小、停車場、屋頂加蓋違建等問題已納入第五章課題與對策中，以反映馬祖住宅問題。(PP. 85- 88)</p>
建設局需求單位	
1. P5-P15 有關第二章節內各部份「統計表」與分析年數不符，為避免分析不一，分析年度請統一為近五年或近六年。	已針對分析年數統一為近五年
2. 請於各章節最後加上小節總分析。	已新增小結總分析
3. P44-P65 有關第三章統計與分析：目前各鄉、全縣欲購買合宜住宅及承租社會住宅戶數之統計數，請彙整於一總表。	已新增第四章第一節分析合宜住宅與承租社會住宅需求狀況，合宜住宅需求為表 122 (P. 71)。社會住宅需求為表 125 (P. 73)。
4. 第五章經費預估，請彙整一總表，以利對照。	已針對住宅計畫彙整成表，請參照 P132 表 161。

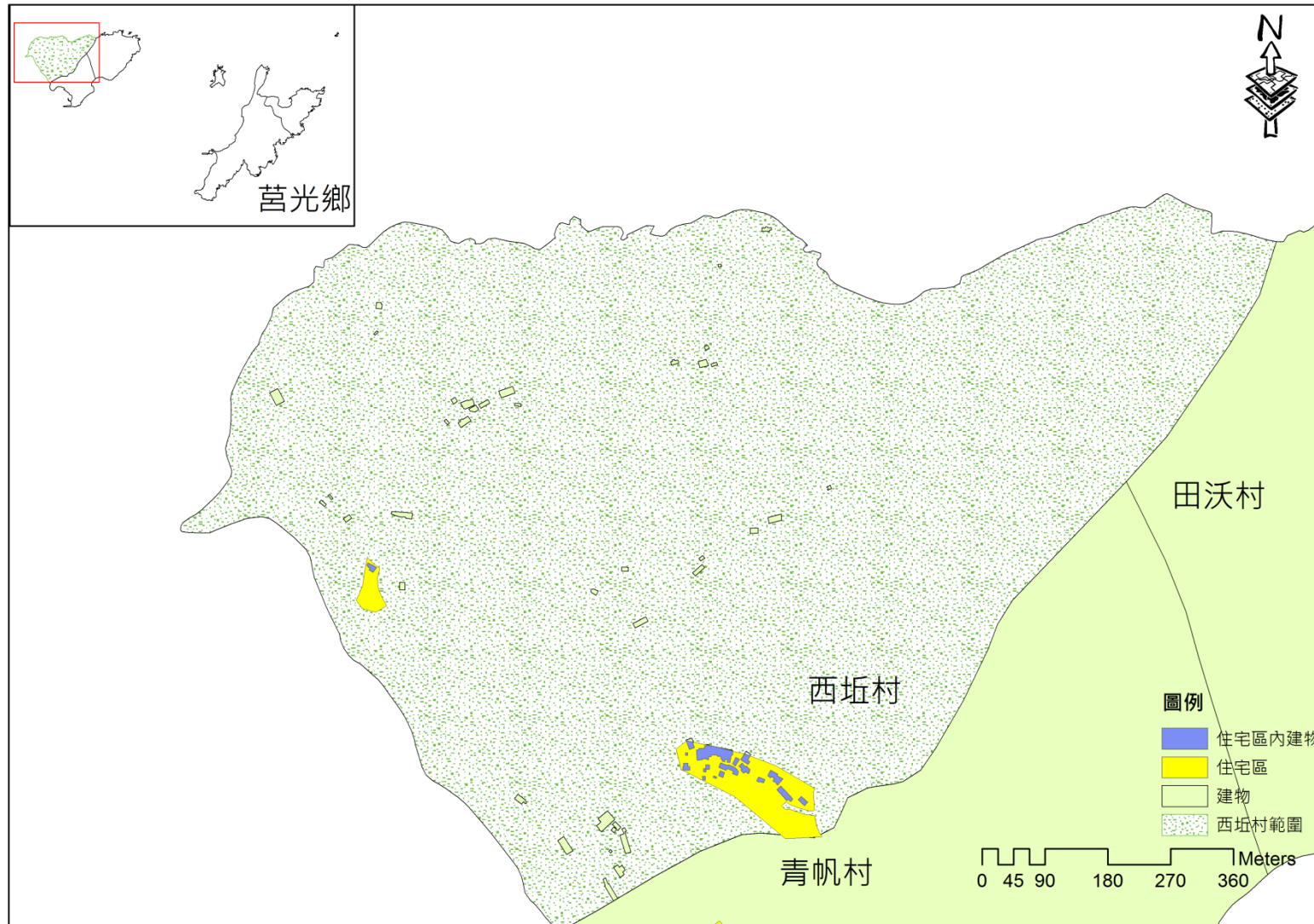
附錄九 連江縣開闢率建物套繪圖

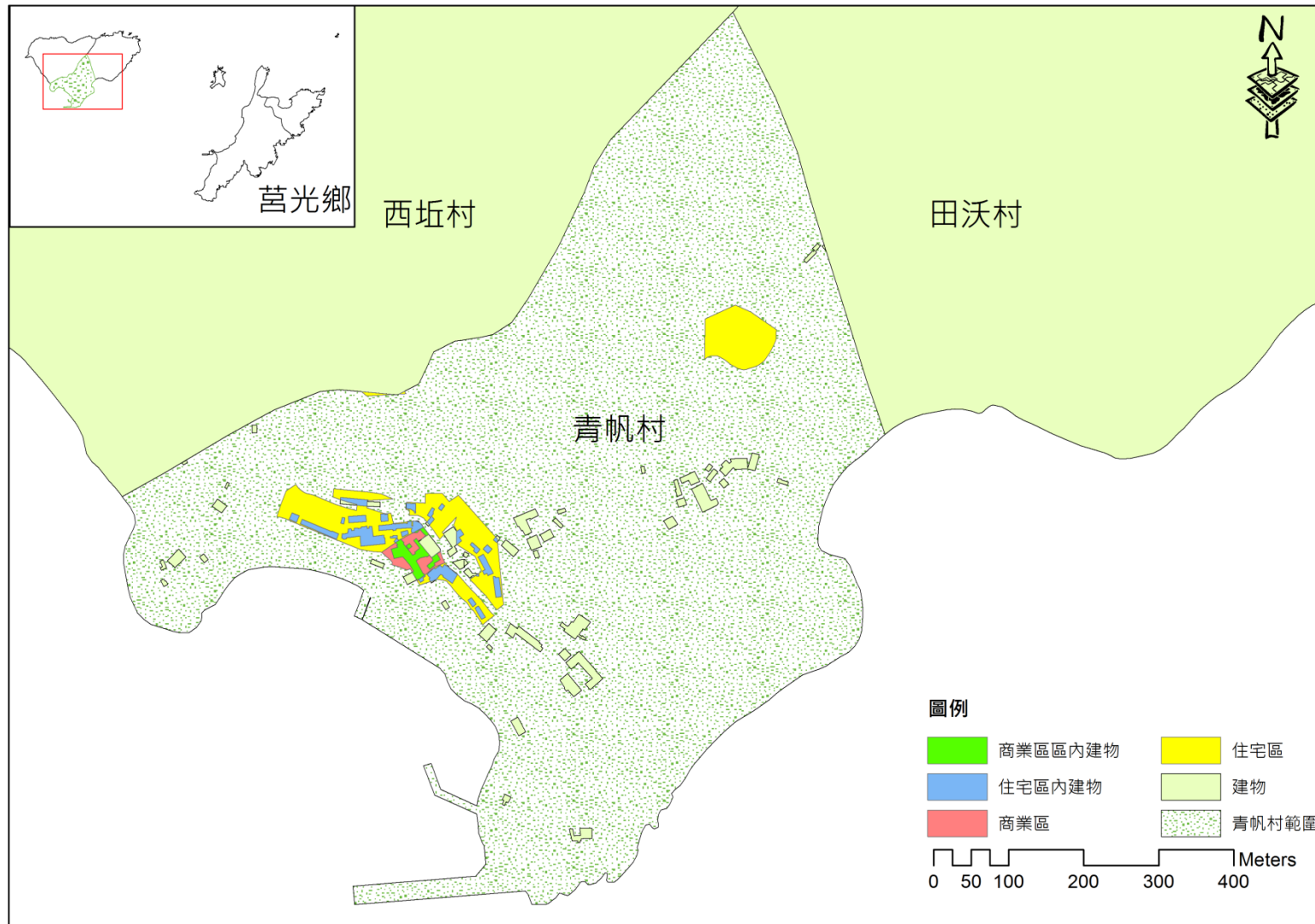


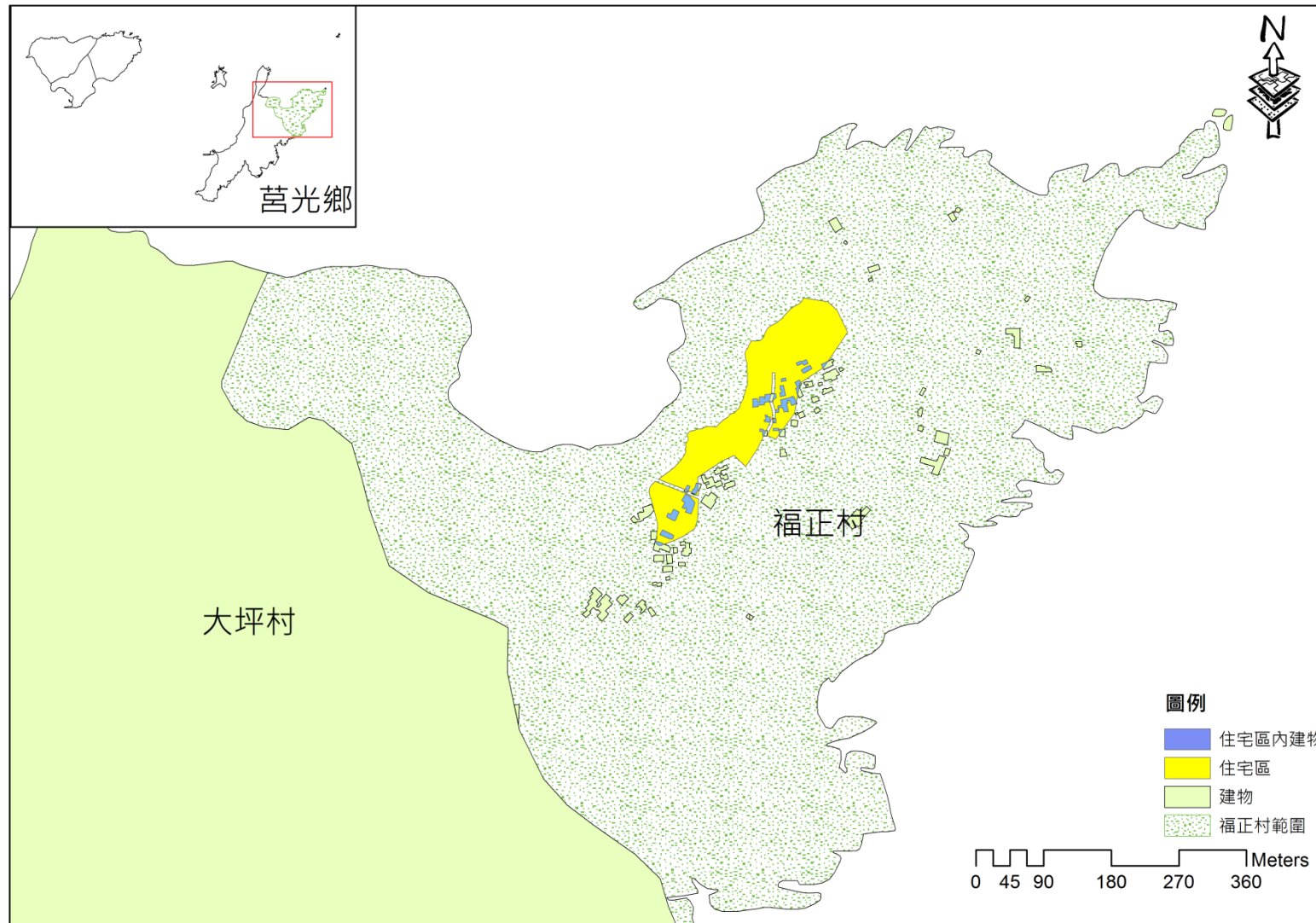


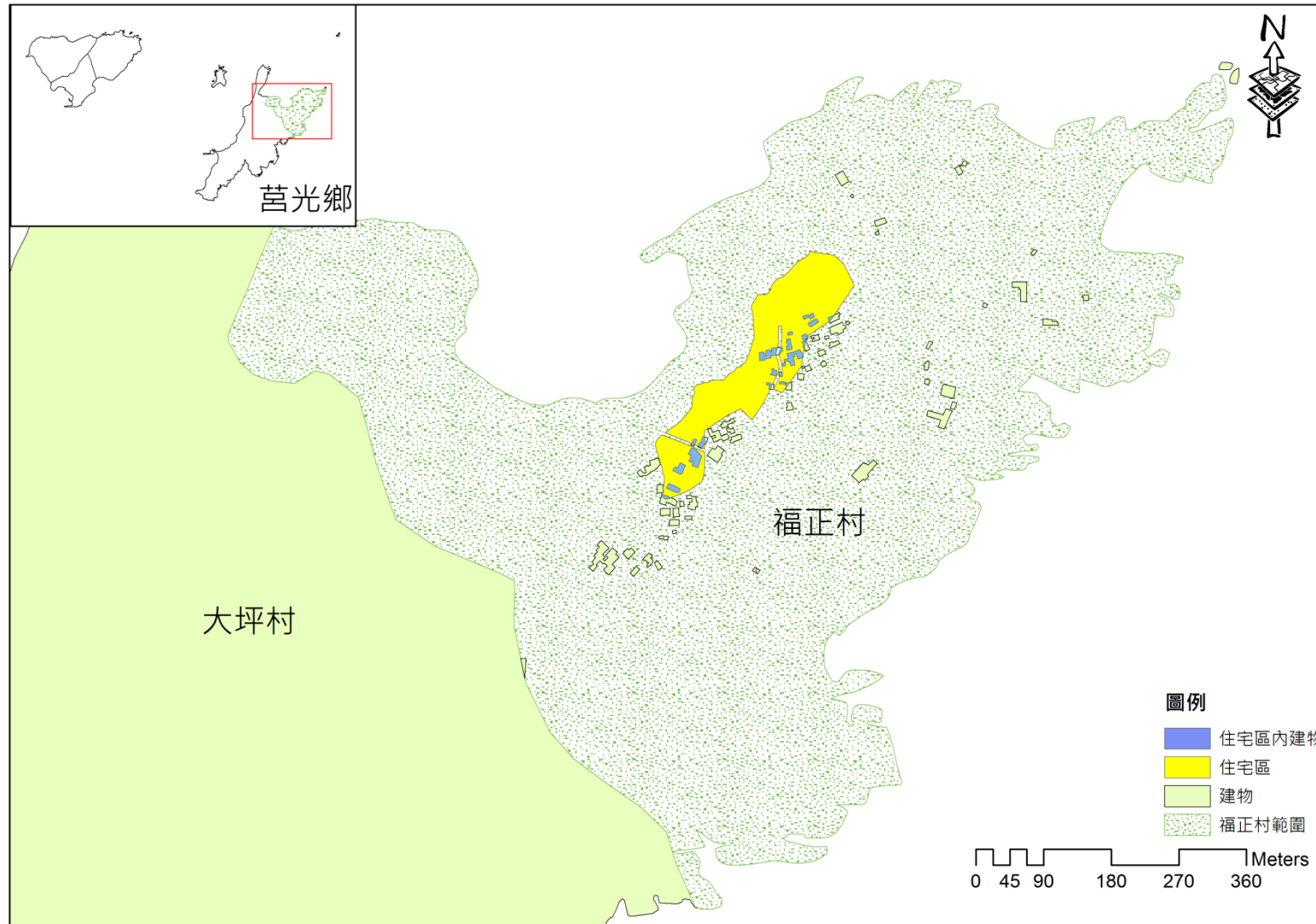


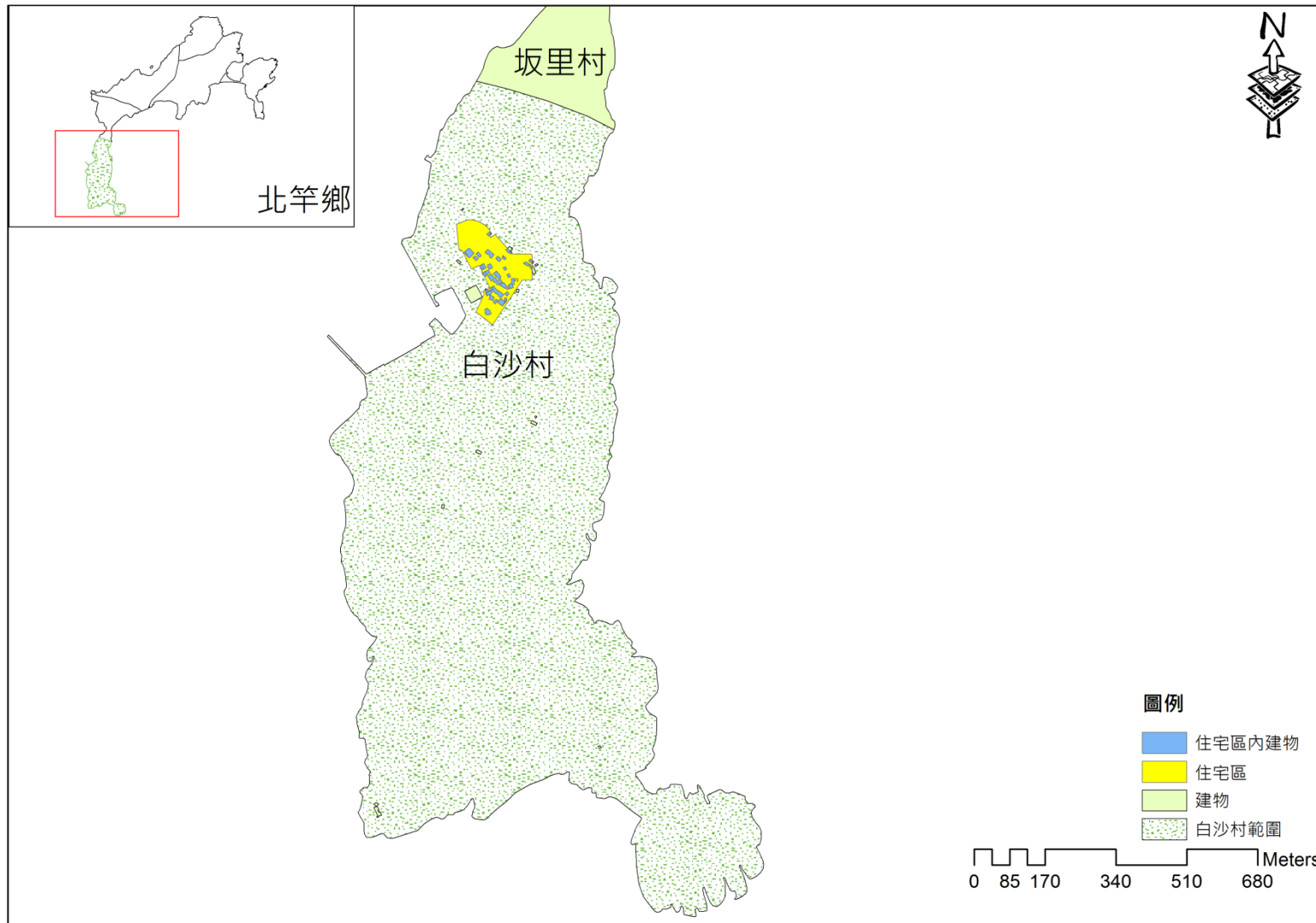


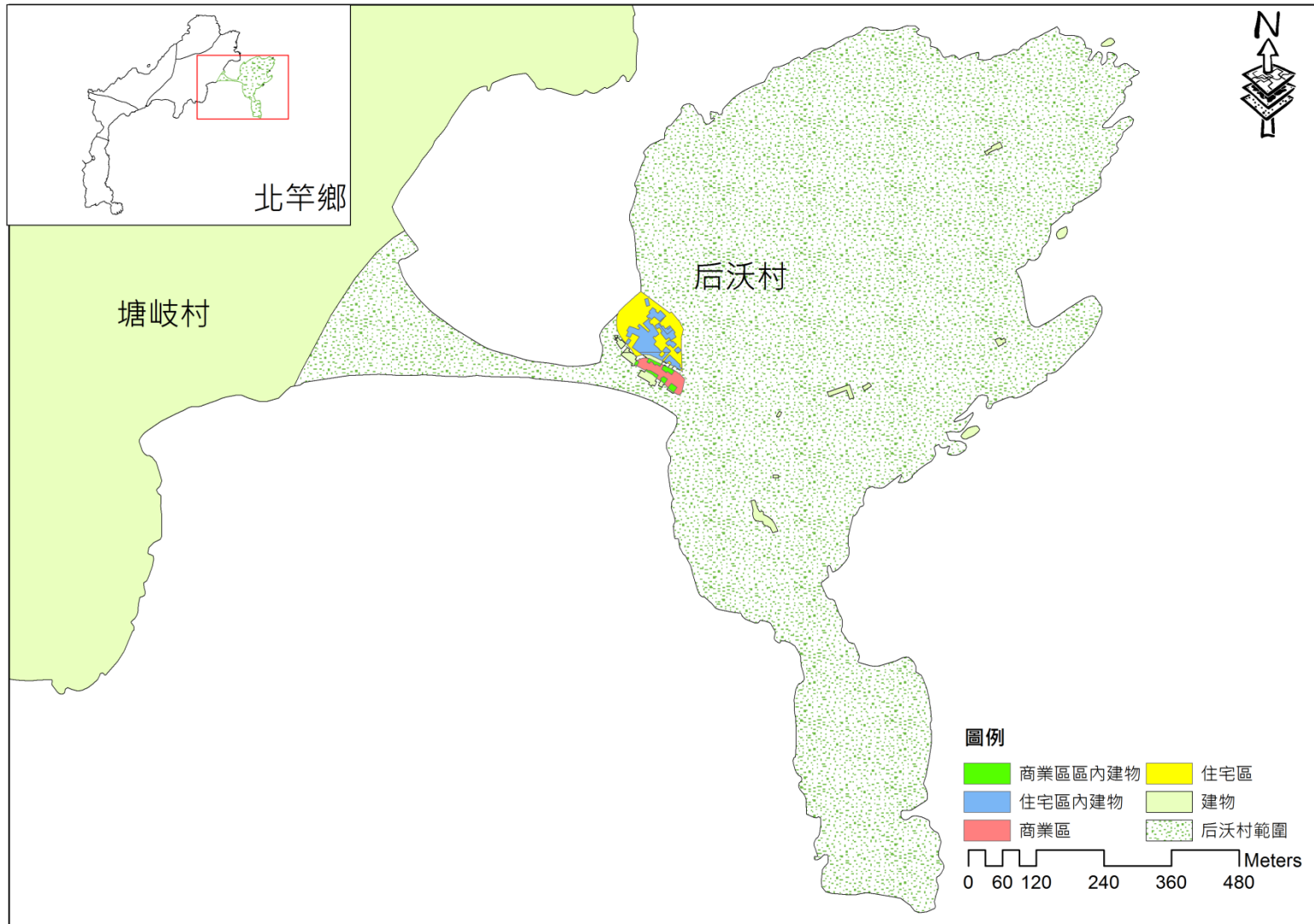


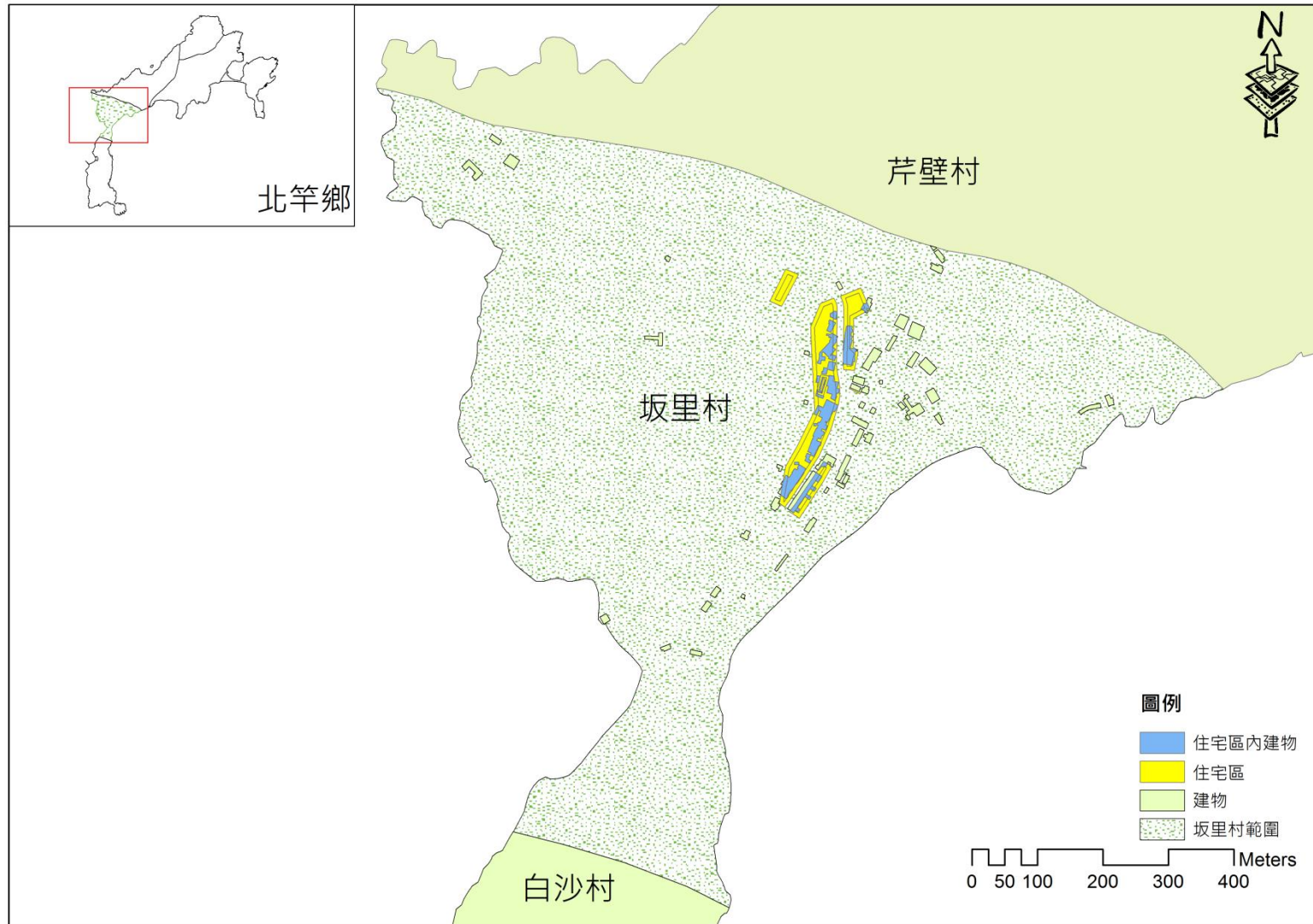


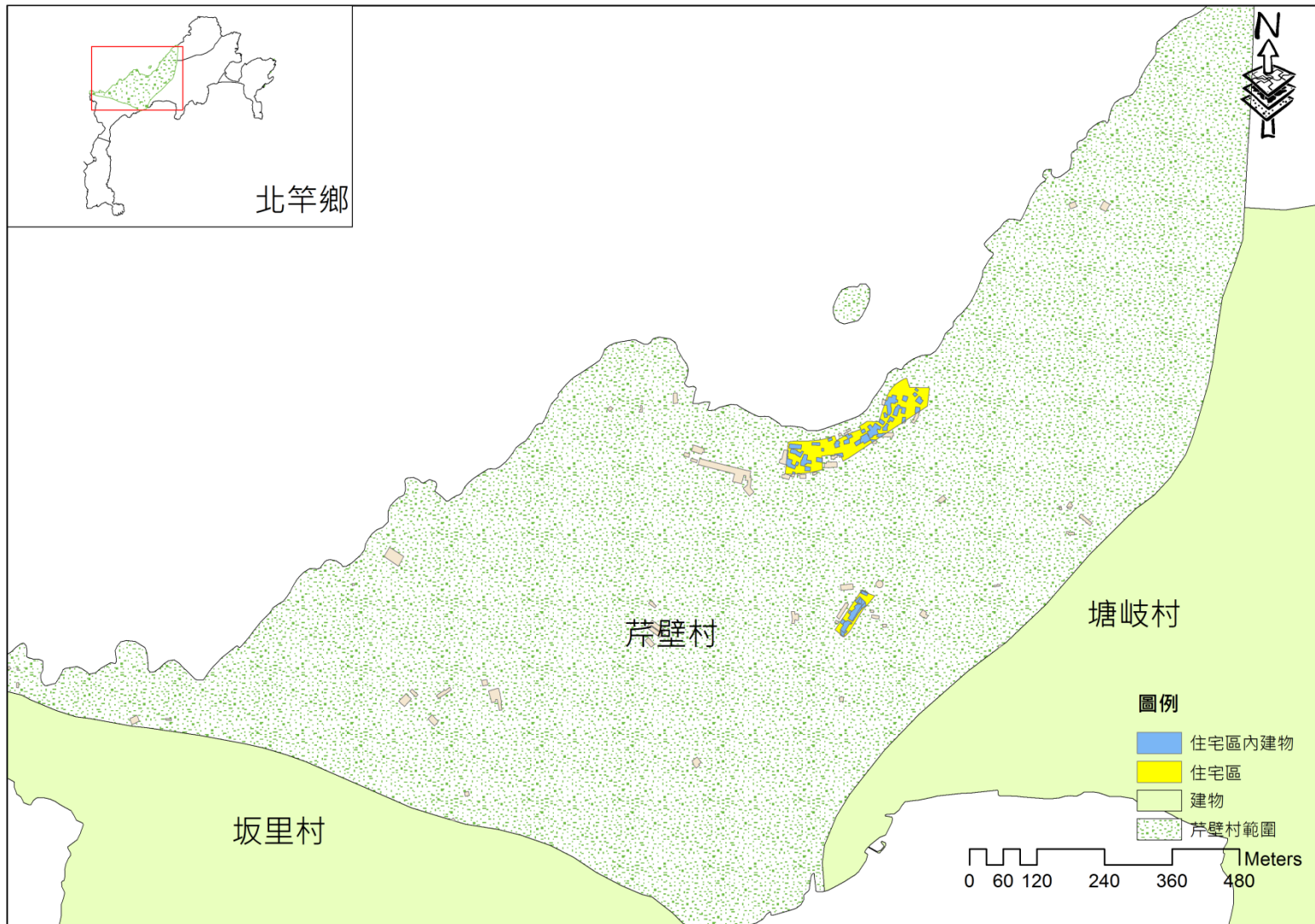


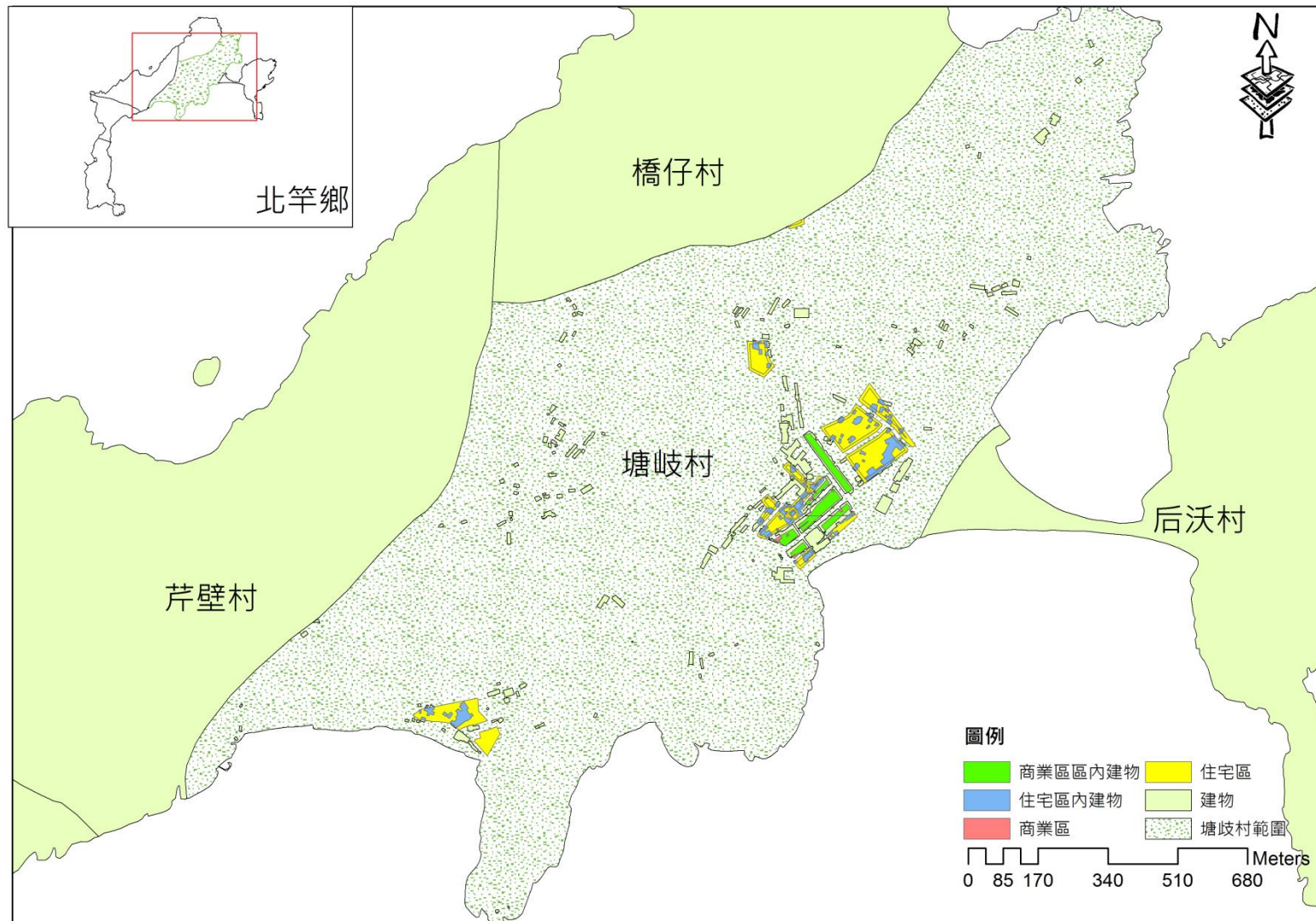


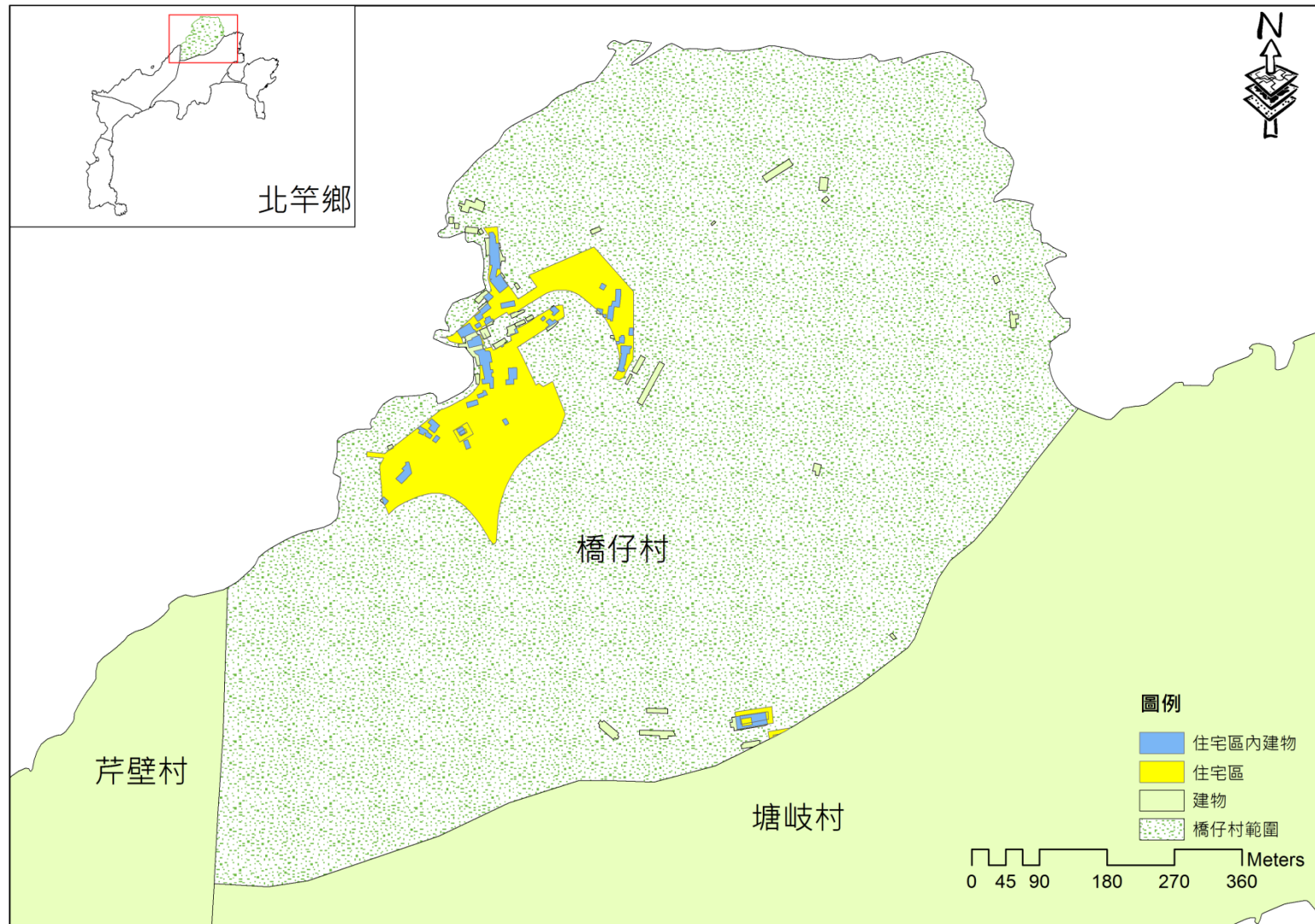


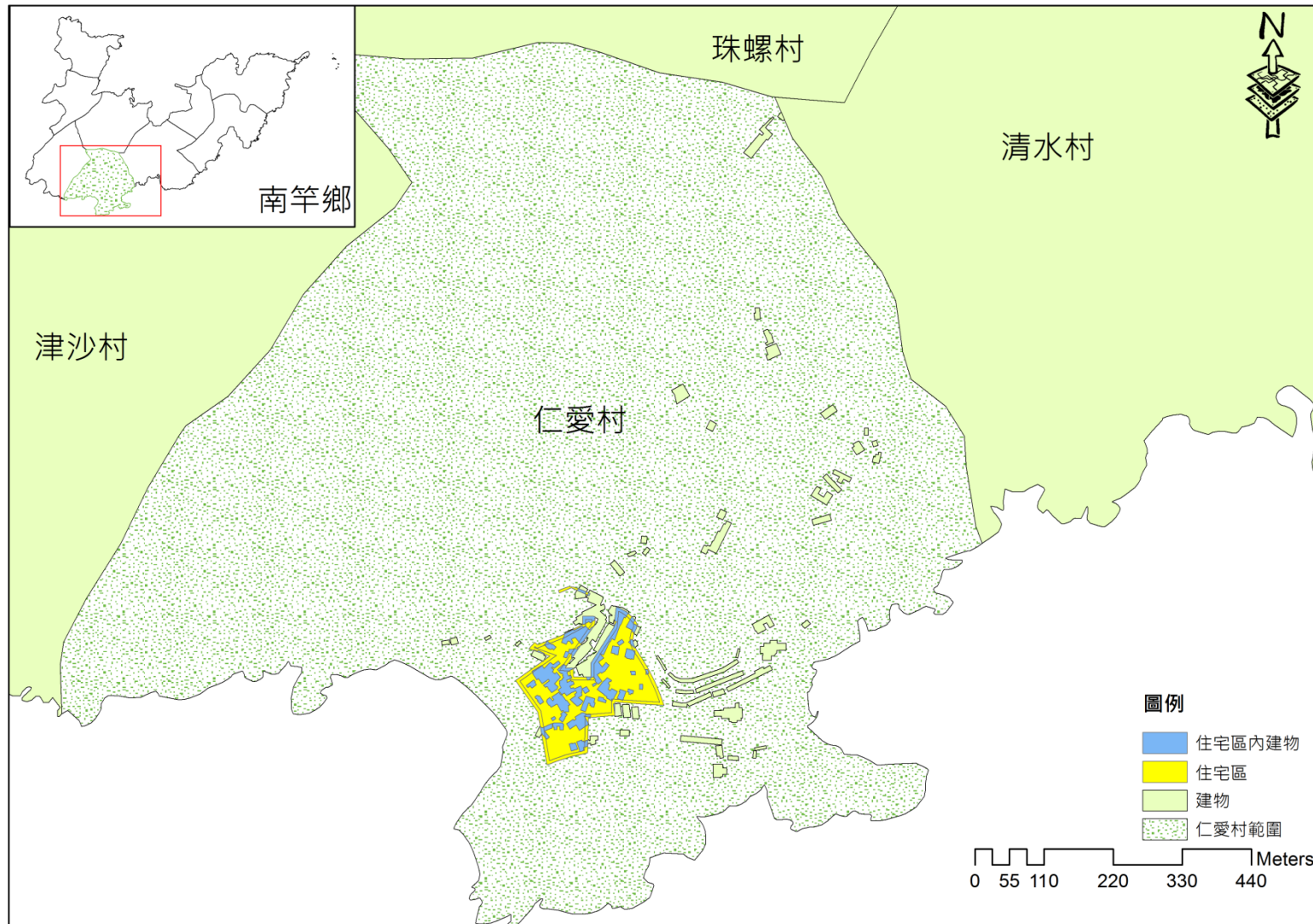


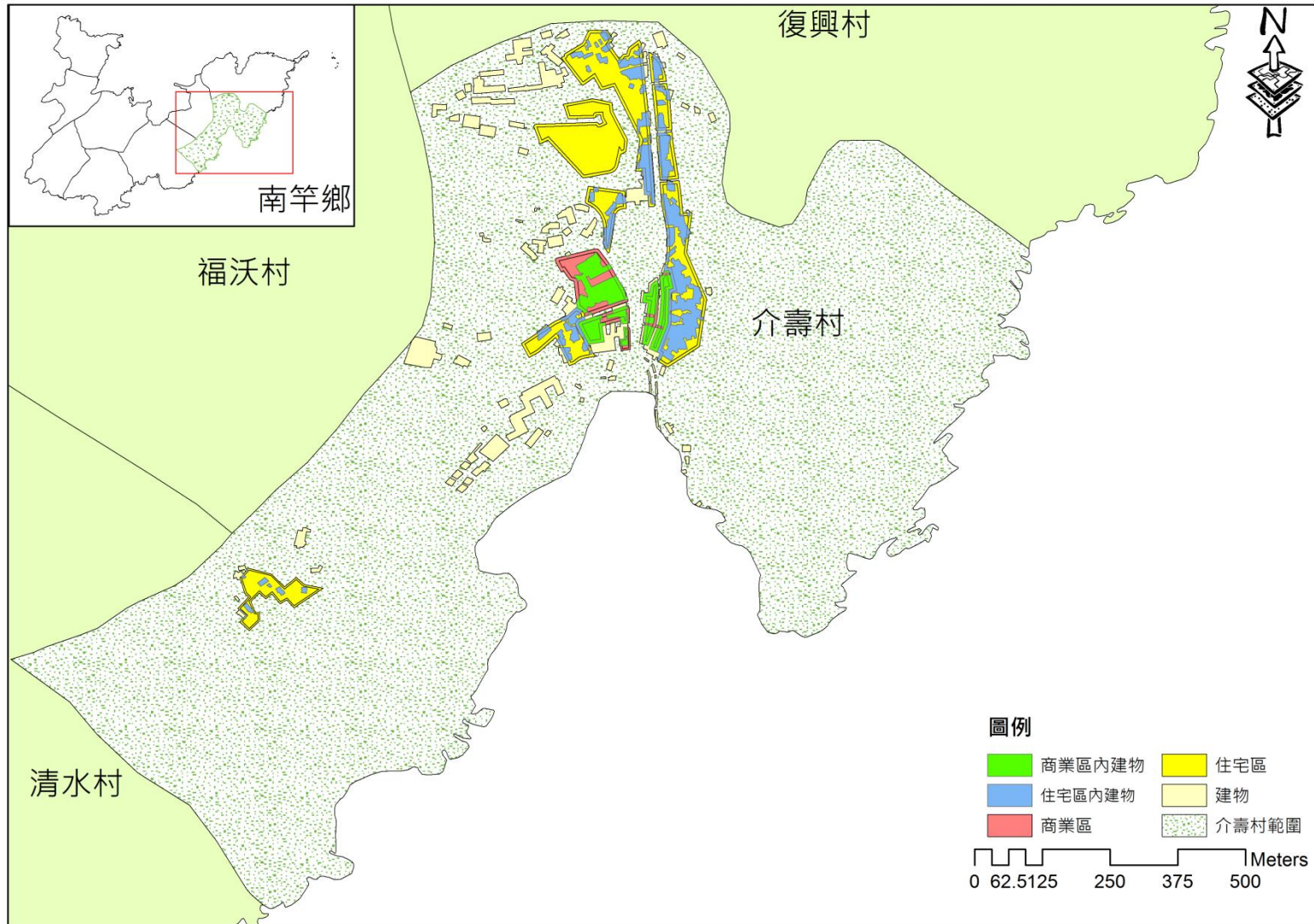


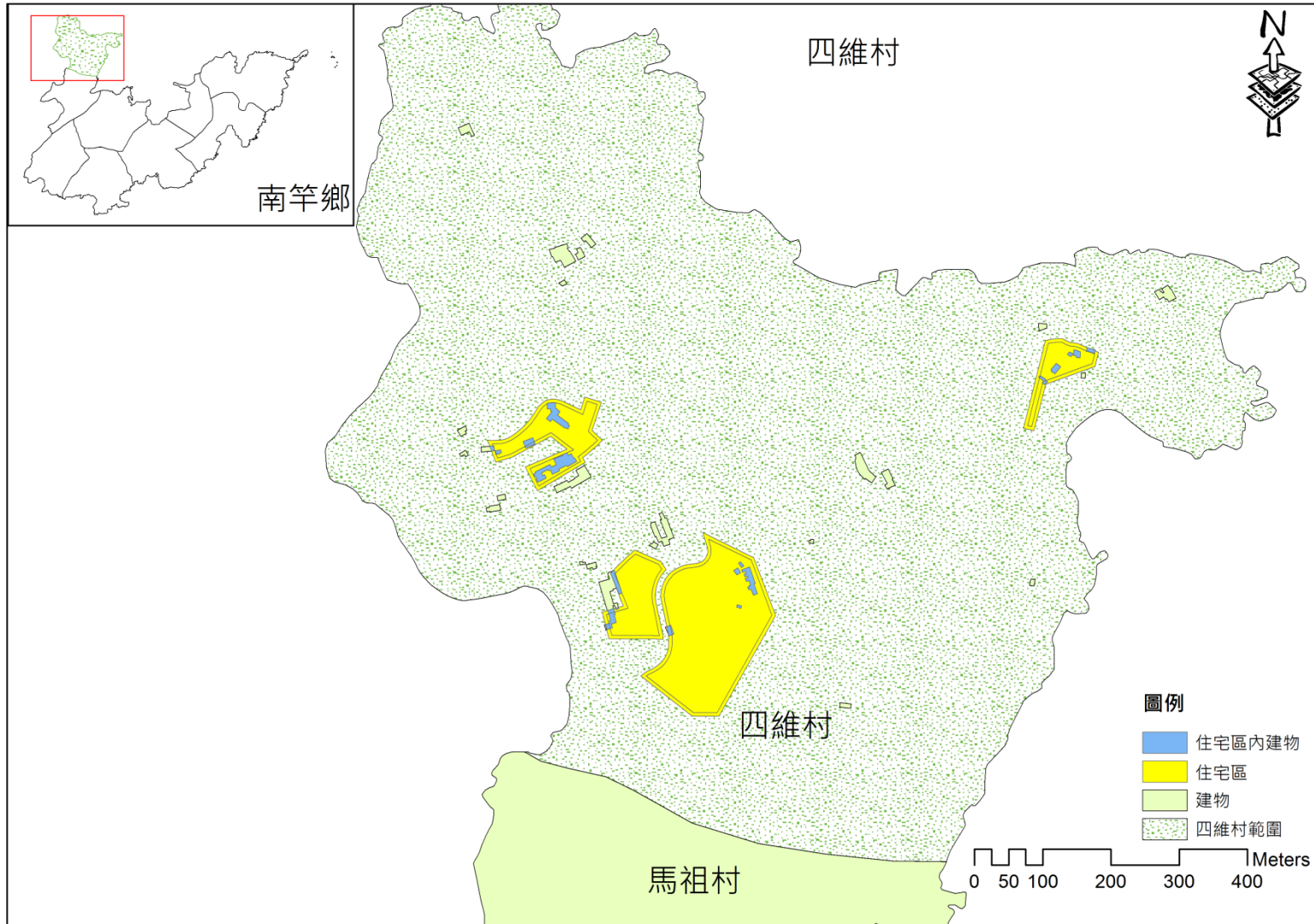


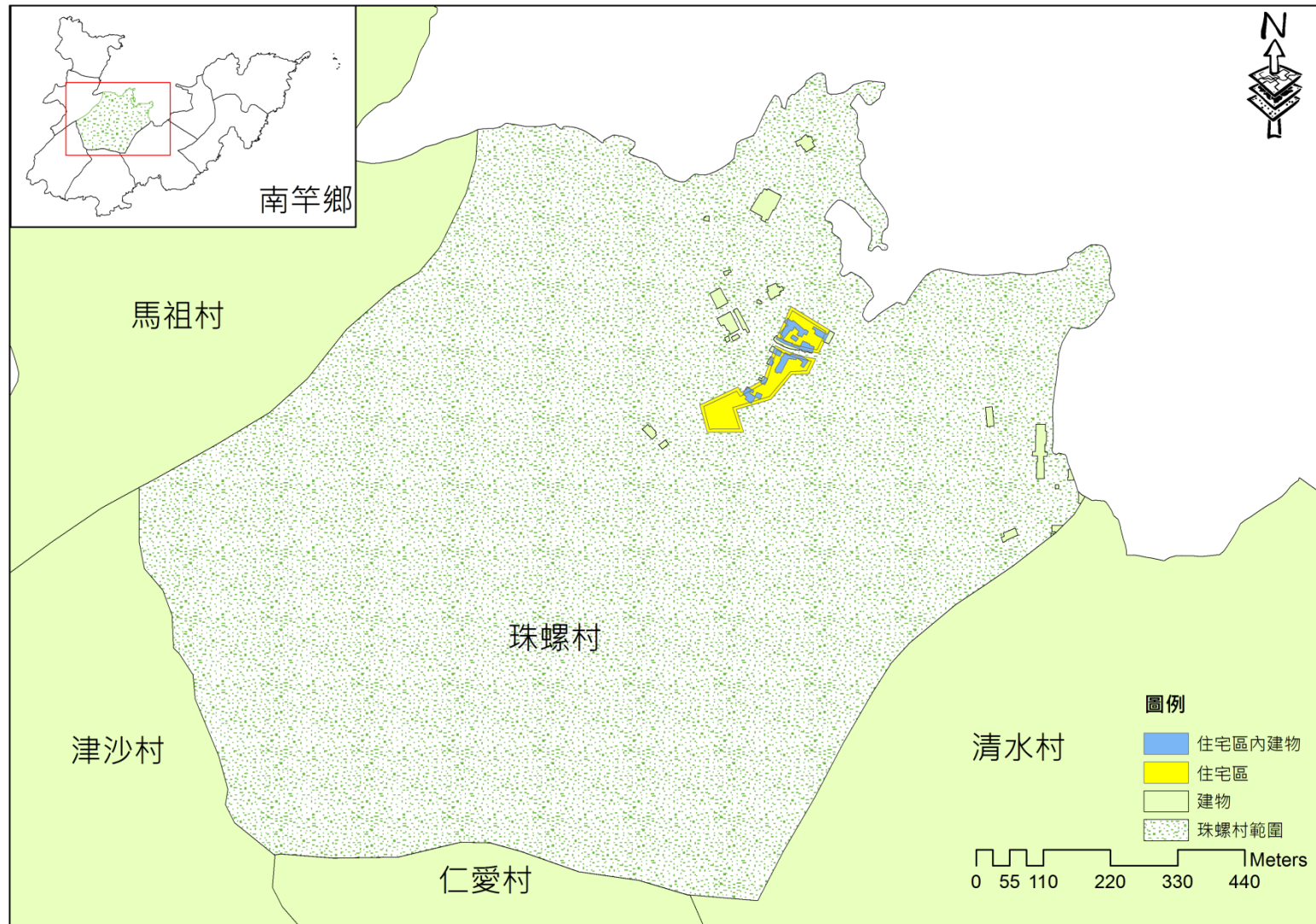


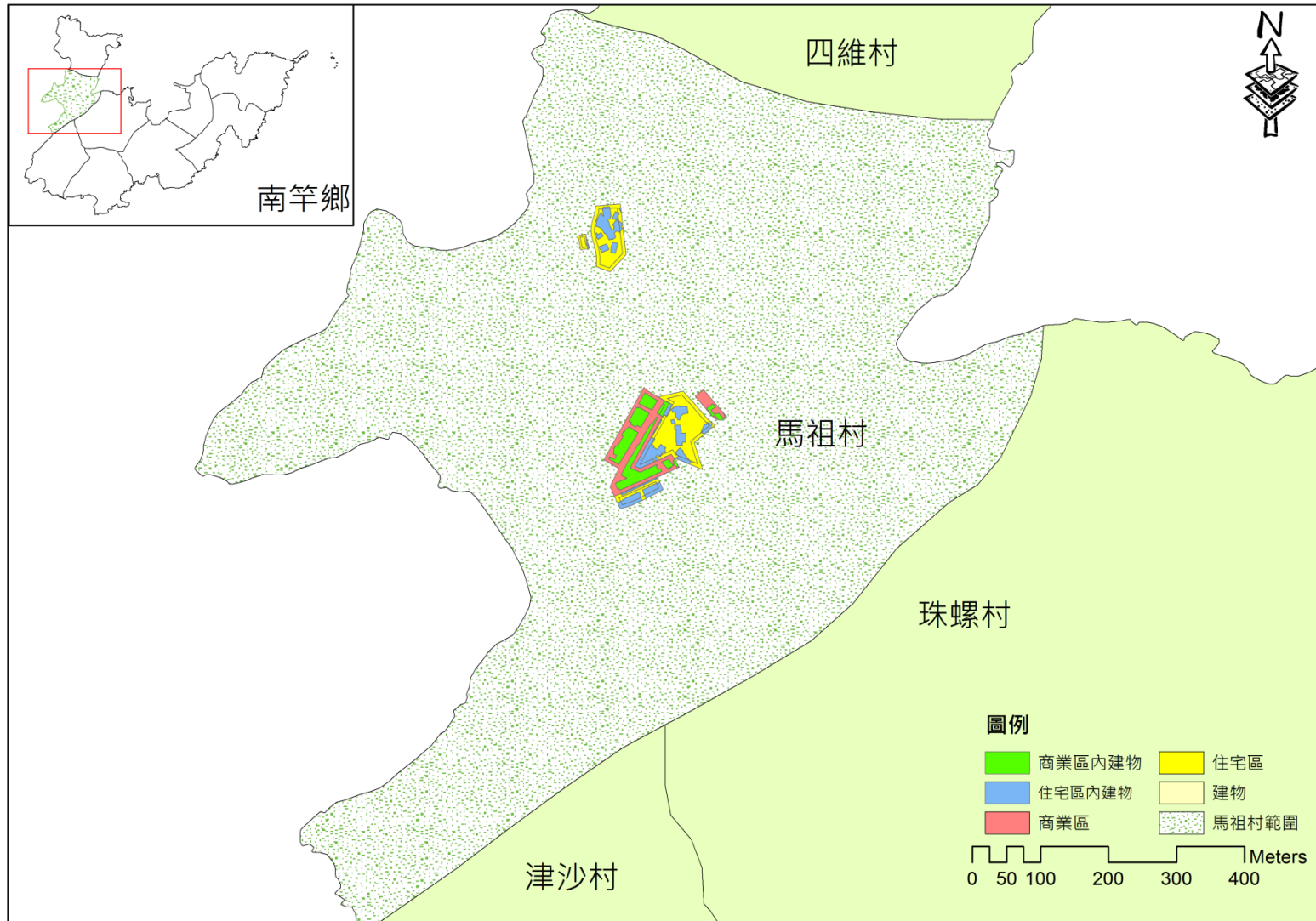


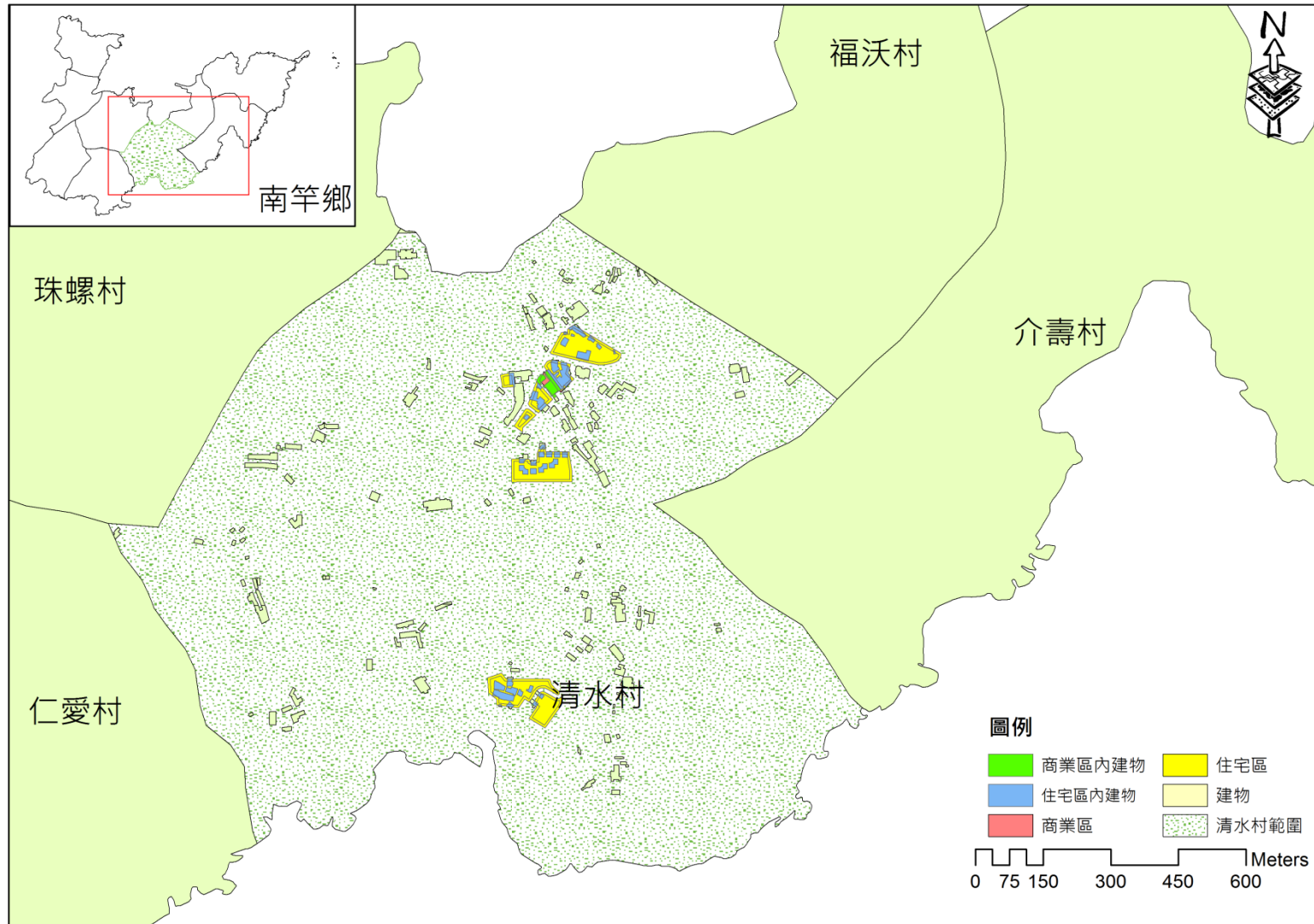


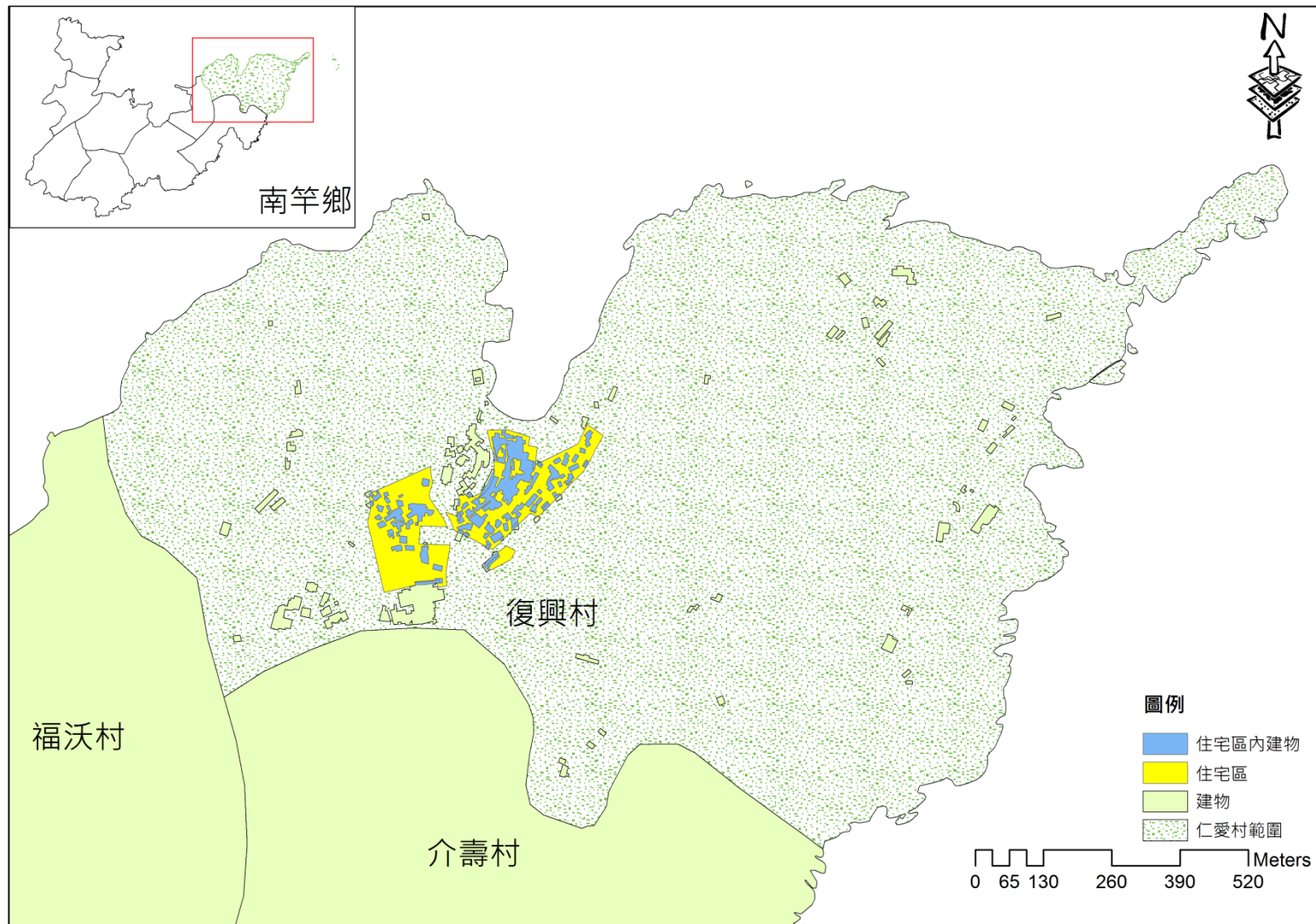


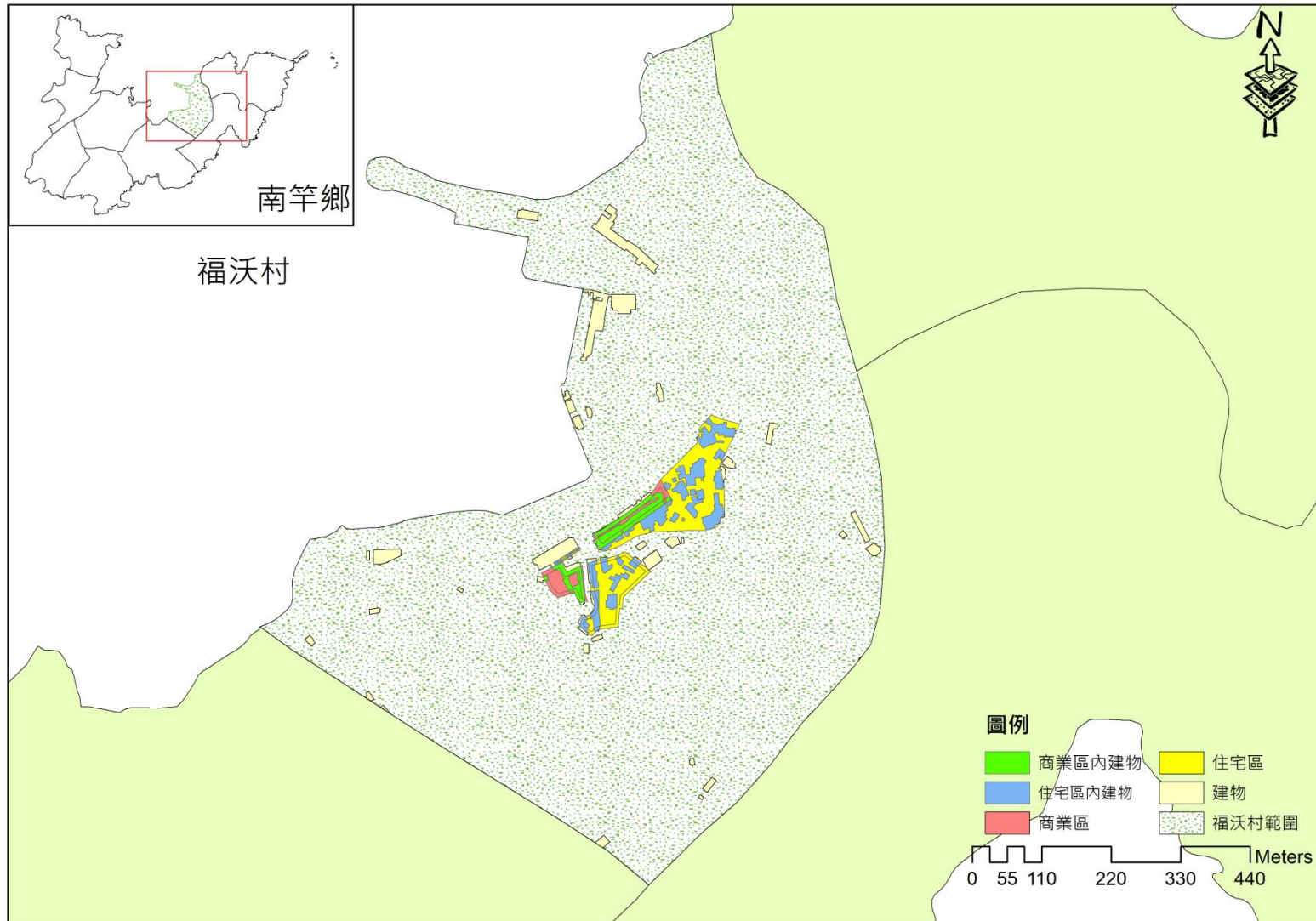












附錄十 連江縣開闢率計算參考

工務局所提供住宅區土地開闢率之計算方式與計算公式參考²⁷。

鄉別	村別	建築面積 (A)	建築已使用 土地(B)	計畫面積 (C)	既有道路 (D)	法定空地 (E)	開闢率				未使用土 地(J)	允建總樓地板 面積(K)	預估可興建住 宅戶數(L)
							(F)	(G)	(H)	(I)			
北竿鄉	塘岐村	1.22	2.03	5.7	0.57	2.28	45.61%	71.40%	21.40%	35.61%	3.1	55800	465
	后沃村	0.41	0.68	1.03	0.1	0.41	75.73%	89.32%	39.81%	66.02%	0.25	4500	38
	板里村	0.54	0.9	1.65	0.17	0.66	64.85%	83.03%	32.73%	54.55%	0.58	10400	87
	白沙村	0.35	0.58	2.21	0.22	0.88	36.20%	65.61%	15.84%	26.24%	1.41	25400	212
	橋仔村	0.55	0.92	4.71	0.47	1.88	29.51%	61.57%	11.68%	19.53%	3.32	59800	498
	芹壁村	0.43	0.72	1.44	0.14	0.58	59.72%	79.86%	29.86%	50.00%	0.58	10400	87
	小計	3.51	5.83	16.74	1.67	6.69	44.80%	70.91%	20.97%	34.83%	9.24	166300	1387
東引鄉	中柳村	1.36	2.27	3.16	0.32	1.26	81.96%	93.04%	43.04%	71.84%	0.57	10300	86
	樂華村	0.42	0.7	1.07	0.11	0.43	75.70%	89.72%	39.25%	65.42%	0.26	4700	39
	小計	1.78	2.97	4.23	0.43	1.69	80.38%	92.20%	42.08%	70.21%	0.83	15000	125
莒光鄉 (西莒)	西坵村	0.22	0.37	1.52	0.15	0.61	34.21%	64.47%	14.47%	24.34%	1	18000	150
	田沃村	0.78	1.3	1.36	0.14	0.54	105.88%	107.35%	57.35%	95.59%	0	0	0
	青帆村	0.42	0.7	1.20	0.12	0.48	68.62%	85.36%	35.15%	58.58%	0.375	6800	57
	小計	1.42	2.37	4.08	0.41	1.63	68.22%	84.91%	34.85%	58.16%	1.375	24800	207
莒光鄉 (東莒)	大坪村	0.28	0.47	1.98	0.2	0.79	33.84%	64.14%	14.14%	23.74%	1.31	23600	197
	福正村	0.17	0.28	1.23	0.12	0.49	32.52%	63.41%	13.82%	22.76%	0.83	14900	124
	小計	0.45	0.75	3.21	0.32	1.28	33.33%	63.86%	14.02%	23.36%	2.14	38500	321
南竿鄉	復興村	1.86	2.33	5.74	0.57	1.15	50.52%	62.37%	32.40%	40.59%	2.84	56800	473
	介壽村	2.39	2.99	7.33	0.73	1.47	50.75%	62.62%	32.61%	40.79%	3.61	72200	602
	福沃村	0.92	1.15	2.35	0.24	0.47	59.15%	69.36%	39.15%	48.94%	0.96	19200	160
	清水村	0.83	1.04	3.27	0.33	0.65	41.90%	55.35%	25.38%	31.80%	1.9	38000	317
	珠螺村	0.26	0.33	1.25	0.13	0.25	36.80%	51.20%	20.80%	26.40%	0.79	15800	132
	馬祖村	0.43	0.54	1.25	0.13	0.25	53.60%	64.80%	34.40%	43.20%	0.58	11600	97
	四維村	0.30	0.38	5.50	0.55	1.10	16.91%	35.45%	5.45%	6.91%	4.57	91400	762
	津沙村	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	仁愛村	0.74	0.93	2.75	0.28	0.55	44.00%	57.09%	26.91%	33.82%	1.54	30800	257
	小計	7.73	9.69	29.43	2.96	5.89	42.98%	56.34%	26.27%	32.93%	16.79	335800	2800

²⁷由於本團隊所購買之圖資無法確定既有道路與法定空地是否包含在內，故保守計算開發率計算公式為(H)，僅計算建築面積(A)/計畫面積(C)，無計入既有道路(D)。實際開闢率計算公式除本團隊之(H)外，尚應包含(F)、(G)、(I)，請參考本附錄下表計算公式。其中，包含既有道路(D)在內之開闢率計算方式(F)，經工務局確認較符合連江縣目前開發狀況，故本表之未使用土地(J)、允建總樓地板面積(K)及與估可興建住宅戶數(L)，均採開闢率公式(F)計算之，與本文第四章計算可興建戶數略有出入，特此說明兩者差異。

建築面	建築物投影面積
建築已 使用土 地(B)=	A/建蔽率
計畫面	使用分區總面積
既有道	C*0.1·分區內巷道面積·以分區面積10%估計·參考營建署工業區開闢率分析公式
法定空	C*(1-建蔽率)·分區內可建築土地依法令須留設之空地
F=	(B+D)/C
G=	(A+D+E)/C·參考營建署工業區開闢率分析公式
H=	A/C
I=	B/C
未使用 土地	C-B-D
允建總 樓地板 面積	J*容積率
預估可 興建住 宅戶數	K/120

附錄十一 連江縣南竿鄉仁愛段 147 地號住宅興建案 「先期規劃」工作項目與替選方案規畫

團隊根據縣府已完成之仁愛段 147 地號縣有土地可行性評估報告，建議縣府後續辦理住宅興建案先期規劃之替選方案及經費、期程預估如下。

一、 替選方案規劃與總經費、期程預估

如縣府仁愛段 147 地號可行性評估作業完成且確認其具可行性，並完成都市計畫通盤檢討土地變更程序後，本案先期規劃替選方案建議可採下列三種方式來進行。進行為期共 12-20 個月、經費共 185-310 萬元之先期規劃作業，其工作項目請見表 165。

表165 先期規劃替選方案及經費、期程預估

工作項目	方案一	方案二	方案三
(一)建設目的	○	○	○
(二)方案規劃	○	○	○
(三)土地取得規劃	○	○	○
(四)財務規劃	○	○	○
(五)環境影響評估規劃	○	○	
(六)風險規劃	○	○	○
(七)行政作業規劃	○		
預估期程(月)	20	18	12
預估總經費(萬)	310	260	185

資料來源：本團隊規劃。

二、 先期規劃作業工作內容與經費預估

根據縣府連工都字第 1040024388 號函，連江縣府第三次住宅推動小組會議結論，縣府暫定以自建自售方式辦理，因此，本團隊建議先期規劃內容所涵蓋之工作細項與經費預估如表 166 所示。

表166 先期規劃作業項目及經費預估

工作項目	工作內容	經費 預估
(一)建設目的	依計畫本質研擬對連江縣居民之家庭住宅、地方就業、經濟發展、活絡社區等之貢獻	5 萬
(二)方案規劃	1. 工程調查及規劃 2. 實質計畫構想 (如：規劃原則、土地使用、道路、公共設施計畫構想等) 3. 住宅單元需求量分析及構想 (如：通用設計等)	25 萬
(三)土地取得規劃	1. 土地處理方式 2. 土地交付時程 3. 用地變更作業單位及程序 4. 地上物拆遷及補償	30 萬
(四)財務規劃	1. 開發計畫、事業及財務計畫 2. 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施 3. 政府資金規劃 4. 民間資金來源	50 萬
(五)環境影響評估規劃	1. 環境影響評估方式、時程及因應對策 2. 相關開發審查機關有關開發規模及審查程序等	60 萬
(六)風險規劃	1. 確認風險因素及可能影響 2. 風險分擔原則 3. 風險因應及減輕策略	50 萬
(七)行政作業規劃	1. 縣府承諾、配合及協助辦理事項與時程 2. 履約管理事項規劃 3. 承購戶資格與證明核發作業管理規劃 4. 產權移轉規劃 5. 營運管理移轉規劃(含承包、發包方式研擬) 6. 後續辦理法令依據、事項及流程規劃	50 萬
備註： 專案管理及營業稅費	以前述各項 15% 計算之	

資料來源：本團隊規劃。

附錄十二 連江縣縣民住宅興辦公益性與必要性論述

連江縣近年面對持續的人口增加、房價上漲、建物屋齡過高及可建地不足等困境，居住議題實為連江縣應積極面對的重要課題。為因應上述課題及配合連江縣「國際島嶼、幸福馬祖」之發展目標，本團隊建議連江縣政府以「提供所有縣民適宜且有保障之居住環境」為連江縣 104-107 年之住宅中期計畫總目標，以「建立穩定且具體之住宅政策推動體系」、「提供安全、多元且可負擔之住宅供給」及「創造兼具經濟及安居效益之居住條件」為子目標，並持續以「居住代價」、「居住品質」和「居住協助」為整體住宅政策架構，除「基礎規劃」、「居住協助」兩部分應長期執行外，以「多元供給」、「居住安全」、「城鄉風貌」為中程計畫之核心推動目標面向，配合相關措施之規劃與執行，勢必能有效協助連江縣政府於住宅政策之長期規劃及擬定，確保連江縣住宅政策及相關方案之後續推動及執行。

我國目前住宅之提供，多以民間廠商自行興建為主。然而，考量連江縣土地產權整合不易、建築成本高及老舊窳陋住宅難更新等特殊地方限制，每年住宅流量所供應之合法住宅不超過 20 宅，面對合法住宅供給困難之窘境。建議縣府應積極以身作則，提供安全、合法且可負擔之住宅商品，以滿足當地住宅需求、服務地方弱勢居民並做為未來都市更新之必要中繼使用，同時展現縣府對改善地方居住環境之決心，增加民間團體之參與及配合意願。

在市場供給方面，連江縣目前住宅存量共 2,461 宅、住宅家戶數為 2,474 戶，住宅家戶比達 1.18，市場略呈小幅供過於求。然而，據內政部統計，103 年第 2 季連江縣稅籍住宅屋齡逾 50 年者為 168 宅及屋齡 30 至 50 年者更高達 1,468 宅，兩者相加所占整體住宅存量比重將近六成。顯示連江縣已屆使用年限之老舊屋齡建物及具更新潛在需求之建物比例相當高，未來老舊建物的更新需求也將逐漸浮出檯面。

在考慮到屋齡 30 年以上老舊住宅占整體住宅存量高達六成之下，本團隊認為連江縣目前住宅供需呈小幅供過於求情況可能高估，從人口增長的預估趨勢來分析，預估到民國 107 年，整體住宅存量應該要到 3,074 戶，換言之，預估民國 104 至民國 107 年，每年新增住宅供給應該要達 150 戶規模，但以過去幾年建、使照核發戶數來觀察，每年新增合法住宅供給數頂多每年 20 宅，顯然兩者之間還有 130 戶明顯的落差存在。

再者，從民國 100 年至 103 年房屋稅及住宅數與建照使照核發住宅數之差異來觀察每年違建增加情形。民國 100 年至 103 年連江縣建築執照及使用執照核發數量兩者加總僅 71 宅，但房屋稅籍住宅類數量增加量卻高達 168 戶，兩者之間差距將近百戶違法住宅。從而推論連江縣由於合法建物供給不足、民眾只能被迫轉向購買市場上違法住宅，也使得連江縣違建問題一直無法獲得有效的遏止。而原本住宅區及商業區可建築土地，也因產權整合不易，使得可建築容積而無法有效釋出至市場上，再加上當地建築成本高且可負擔合法建築供給過少情況下，因應人口增加而生之住宅需求及老舊不堪使用住宅之更新需求，本團隊認為縣府為達成住宅市場供需平衡，有效釋出合法住宅供給，透過縣有土地來直接興辦縣民住宅，作為協助地方居民取得合法、可負擔之重要住宅供給來源，確有不可忽視之必要性。

以實地進駐當地觀察，連江縣各鄉、村固然存在部分空地，然建物老舊、破舊、閒置甚至荒廢的情況隨處可見，仍有待縣府透過都更或其他方式來積極整合與治理，以重塑連江縣城鄉風貌。在「連江縣第四期(104-107 年)離島綜合建設實施方案」之基礎建設及產業建設因應對策上，便已明確指出，縣府應積極推動馬祖地區都市計畫通盤檢討，爭取依據地區特性制定適宜之土地使用管制規範。並加強土地問題的溝通管道與平台，積極解決可發展用地土地權屬問題。以及由市場發展潛力為基礎，研究低度使用或閒置設施活化再利用之可行做法。由此可知，如需連江縣土地發展，除了都市計畫通盤檢討新增可建築用地外，現有土地權屬問題仍有待進一步釐清，才能進行後續可發展用地開闢率提升之相關政策研擬。

近來，以出售為主之公共住宅在公益性方面常受到質疑與挑戰，然而，本團隊認為，若

能透過妥善規劃，限制購買者身分條件²⁸，並配合轉售年期限制²⁹及封閉型市場規範³⁰，將能充分確保連江縣政府在興辦出售型公共住宅案時，可以在滿足當地居民居住需求與偏好情況下，維護政府資產之有效運用，並確保公益性住宅資源之永續循環。另外，也建議縣府所分回之部分樓地板面積，亦可提撥一部分比例，做為社會住宅使用，照顧社會及經濟弱勢族群，相信也將更能增添縣民住宅之公益性。

歸納言之，連江縣目前尚未訂定完整之地方相關住宅政策及計畫。以 100 年核定之「住宅法」及「整體住宅政策實施方案」為上位指導計畫，本團隊認為連江縣目前於地方居住環境之品質與數量上，皆面對相當挑戰；為求協助連江縣民享有安全、可負擔之合法建物供給，並考量地方需求、人民偏好及政府財政負擔，本團隊建議連江縣政府以身作則，積極以縣有土地為原則，盡速興辦縣民住宅。對於連江縣興辦縣民住宅之整體情況說明請見表 168。

表167 連江縣住宅市場情況

類型	目前住宅存量	目前老舊住宅		未來住宅 存量預估		目前住宅流量 (合法建築供給)	
		30-50 年建物數量 (宅)	50 年以上老舊 建物數量 (宅)	推估未來 需求總戶 數(戶)	預測每年 需增加戶 數(戶)	核發建築 執照數 (宅)	核發使用 執照數 (宅)
100	2,298	1,478	135	-	-	6	3
101	2,383	1,464	152	-	-	21	20
102	2,433	1,476	158	-	-	2	2
103	2,466	1,468	168	-	-	17	0
104	-	-	-	2,639	150	-	-
105	-	-	-	2,775	137	-	-
106	-	-	-	2,920	145	-	-
107	-	-	-	3,074	150	-	-

資料來源：本團隊彙整。

²⁸本團隊建議規劃承購資格以連江縣設籍滿十年且有居住事實，並能提出在連江縣之在職證明、符合特殊家庭組成、同一家庭僅能承購一戶。

²⁹本團隊建議規劃轉售年期十年，十年內不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。

³⁰在封閉市場設計上，本團隊建議規劃，十年後轉售僅可售予符合承購縣民住宅資格者或由連江縣政府原價買回。

表168 針對連江縣與辦縣民住宅之整體情況說明大綱

項目	說明
社會經濟發展	<ol style="list-style-type: none"> 1. 近年人口與家戶數呈現逐年增加趨勢，且平均每戶人口數高，未來可能衍生中生代分戶居住需求。 2. 每月平均每戶家庭可支配所得僅略低於全國平均五等分位之次高所得組；然而，於每月住宅服務、水電瓦斯及其他燃料之平均每戶家庭支出方面，與五都相較亦僅低於雙北市，居民所得與實際購買力均高，配合調查可知，民眾有意願及亦有一定能力進行住宅承購。
國土空間規劃 及 區域發展	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅用地面積佔總面積約 1.94%，與全台平均住宅區土地佔總都市計畫區面積比率達 14.0% 相較甚低。 2. 住宅區與商業區可建築土地面積佔比偏低，且受到地形不規則、坡地、祖產、產權持分多而零碎，開發上有困難，不僅合法產權屋源缺乏，且衍生違章建築情況嚴重。 3. 都市計畫及離島建設方案中，均顯示住宅區及商業區土地占比低；加上連江縣地形崎嶇，開發成本較高。 4. 「連江縣第四期(104-107年)離島綜合建設實施方案」，規劃連江縣將以生態觀光、永續發展為發展目標。 5. 縣府住宅計畫中基礎建設項目建議環境敏感地劃設、城鄉風貌保存與聚落發展。 6. 為求確切回應縣民居住及生活需求，應持續推動地方居住及產業發展研究。
產業人口	<ol style="list-style-type: none"> 1. 產業以服務業、公務人員為主，占產業結構百分比約 78%。 2. 102 年連江縣勞動參與率為 71.9%。 3. 東引鄉為勞動人口比率最高之地區。 4. 民國 101-103 年人口成長率分別達 11.9%、7.9% 及 11.4% 均創近十年來新高，顯示人口持續增長。

住宅供需	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅家戶比 118% 高於全國平均值，但老舊住宅佔比高、違建等非合法建築物比例亦高，難以反映縣民真實之住宅供給現況。 2. 根據人口成長預估，預估連江縣未來適居之住宅數量可能會開始出現供不應求。 3. 問卷調查顯示，超過五成民眾期望能購屋，承購合宜住宅比例更高達九成，民眾高度期待具合法產權購屋管道。 4. 住宅買賣移轉筆數相當少，顯示合法住宅市場交易冷清；但近 5 年違章建築案件數逐年遞增，顯示多數住宅需求係透過非法住宅市場獲得滿足。 5. 老舊住宅比例高，平均屋齡高達 34.65 年，且 30 年以上住宅占總住宅比例逾 66%，再加上營建成本高，導致更新困難，居住品質有改善空間。 6. 連江縣各鄉、村固然存在不少可建築土地，但在土地產權不明、可建地不明、產權整合困難及民間開發意願不足情況下，開闢率始終難以提升，目前建議透過縣有土地自行興建，較可能在短時見有效釋出樓地板面積，解決當前迫切居民住宅需要。
財務狀況	目前尚無完整住宅政策之經費安排，但在產權清理、違建清理、居住環境改善及弱勢照護等層面已有數項計畫及預算持續推動中。
轄內特殊情形或身分之居住問題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 平均每戶人口偏高，原住民家戶尤高，潛在分戶需求高。 2. 連江縣特殊情形或身分情況人口比例不高，但應注意地形崎嶇及建物老舊導致之居住品質議題。 3. 住宅補貼申請件數不多、核准案件數更少，隱含非法建築物可能是申請補貼條件不符之重要原因。
整體評估	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人口持續成長，中生代分戶需求增，且合法產權住宅供給有困難，未來住宅市場可能呈現供需失衡。 2. 屋齡老化及違建問題嚴重，有待都市更新或相關獎勵政策，以改善居住品質。 3. 儘管住宅區及商業區仍有可建築用地可開發，但產權問題及民間開發意願不足，開闢率始終難以提升，縣府透過縣有土地興建合法產權住宅，較能解決當前迫切住宅需求。

資料來源：本團隊彙整。

附錄十三 復興段 881 三地號住宅興建案提案表

提案討論	
案由	<p>為期為活化縣有土地，以作為住宅興建之用，嗣供縣民居住，擬處分南竿鄉復興段 881 等三筆土地，變更為非公用財產 1 案，提請審議。</p>
說明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本縣長久以來可建築用地不足且土地整合困難，導致合法產權住宅供給不足。同時市場上亦難以找到合法產權土地，以提供民眾興建住宅之用。縣府為解決縣民居住問題，期盼透過縣有土地處分，採附款式標售方式興建住宅使用，以解決長久以來之居住問題。 2. 基地位於復興村復興段 881、881-3 及 881-7 等 3 筆地號，為縣有土地；土地區面積為 1041.76 平方公尺，座落縣議會西北方，舊軍公教福利社上方，現況為農地使用。基地北面及西北面臨牛背嶺，東面臨復興段 881-2 及 2072 地號、南面臨復興段 881-5 及 881-6 與 10 公尺計畫道路(復興路)相隔。基地出入可穿越復興段 881-5 及 881-6 之現有巷道與復興路銜接，而復興路為基地唯一聯外道路，北往福澳，南接中隴圓環往介壽、機場及馬港。(參考圖 35) 3. 三筆土地有既成道路連接，可直接興建或整合周邊土地興建。因周邊土地權屬多為私人所有，建議得標廠商可與鄰地進行整合開發，以擴大基地規模，發揮最大效用，期補公共設施之不足。

辦 法

1. 附款式標售意義與良窳

附款式標售可由縣府依進度或特定開發條件，以確定得標廠商實際執行成果與進度。惟縣府須先審查廠商資格，並提供較多誘因來吸引廠商投標；同時，在投標前置準備階段相對也須較多行政前置作業。相較於一般標售（詳如圖 36）之廠商於得標可能閒置或惜售，致使縣府較無約束力，附款式標售之政策目的達成度較強。本案土地處分建議採附款式標售方式來進行，係在於確保縣府財政及貫徹興辦事業之政策目標。有關附款式標售之作業流程。（詳如圖 37）

2. 本案執行策略建議

採附款式標售處分本提案之縣有三筆土地，其所應關切之廠商權責、興辦住宅計畫及社區營造建議如下。

(一) 廠商權責

1. 得標廠商需興建生態綠建築社區，並限於一定期限內將開發強度、主要構造，開工期限、竣工期限、指定房型、房數等，依與縣府簽訂之合約規定提出。同時，為確保開發內容之完成，並應先繳交得標金額 20%之履約保證金。
2. 廠商除興建完成建築物主體及指定房型、房數外，亦須負責住宅銷售、營運管理及社區營造等後續維護管理成本。
3. 為兼顧縣民居住需求，廠商須依民眾居住急迫性與必要性，透過評點及抽籤方式辦理住宅銷售作業，採透明、公平、公正方式依縣府規定辦理。
4. 為照顧本縣縣民，本案住宅承購資格以設籍於

本縣居民為限，其承購資格、價格依縣府規定辦理。

(二) 住宅計畫

1. 縣府預計分回之樓地板面積及公共設施部分、比例可待討論。
2. 基地包括 881、881-3、881-7 等三筆地號，本案預估興建面積達 120 平方公尺之住宅，並規劃以三房兩廳房型為主。(詳如表 169)

(三) 社區營造建議

1. 本案所建之住宅社區宜藉由社區營造凝結社區對內及對外之社區意識與締結良性互動溝通。
2. 透過社區軟、硬體設施服務提供，以增加周邊社區凝聚。
 - (1) 硬體方面：提供當地較缺乏之公共設施，如：老人休閒中心、兒童育樂中心、運動休閒設施、文康娛樂中心、簡易醫療診所等。
 - (2) 軟體方面：提供當地較缺乏之福利服務項目，如：引入公益團體或學校資源，開設職業輔導課程等。
3. 藉由開放場地提供當地居民所需公共服務，融入周遭環境。

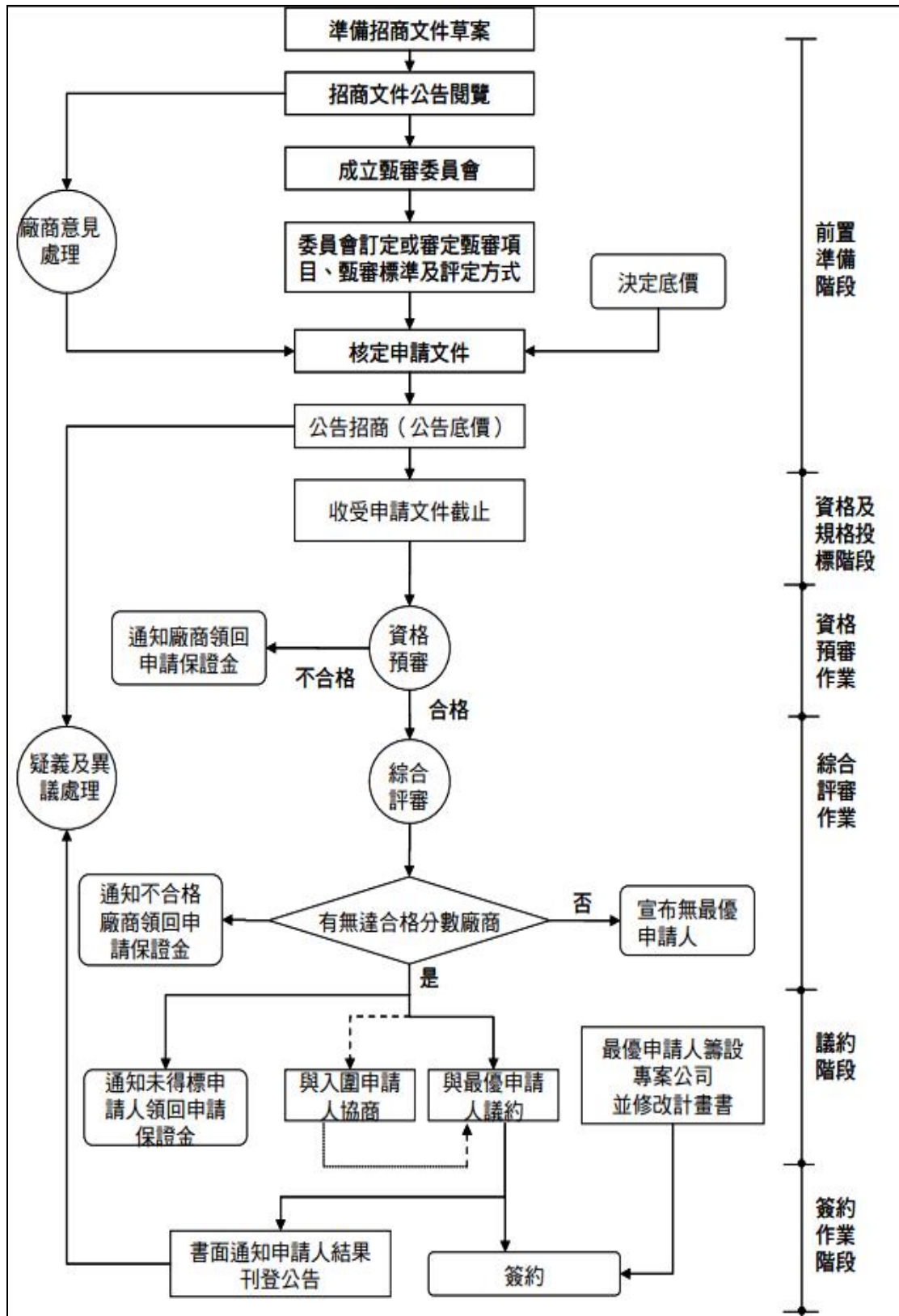


圖37 附款式標售流程圖

資料來源：內政部營建署，都市更新招商手冊。依促參法規定辦理。

表169 復興段 881、881-3、881-7 地號住宅工程概估表

土地所在村落	地號	住宅區面積 (m ²)	建蔽率	容積率	最高可建容積 (基準容積 *1.3; m ²)	住宅單元面積 (m ²)	最高戶數	單位造價 (萬元 / 坪)	單位總價 (萬元 / 住宅單元)	建造總價 (萬元)
復興村 牛角舊 衛生所	復興段 881 881-3 881-7	1,042	80%	200%	2,709	120	22	12	436	7,577

資料來源：連江縣工務局。

附錄十四 南竿鄉大面積空地地主訪談計畫與逐字稿

為初步了解連江地區住宅區及商業區大面積可開發空地地主無法開發之原因，規劃單位透過圖資套繪，尋找南竿鄉大面積空地地主，並透過建設局協助取得地主聯絡地址，由中心訪員進行訪查，相關訪談計畫詳表 170 所示。

表170 連江縣南竿鄉地主訪談計畫

項目	說明項目
訪談對象	針對南竿鄉大面積空地地主
訪談人數	3-5 位
前置作業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中心先透過圖資套繪尋找住宅區及商業區大面積空地地號各 10 筆，共計 20 筆。 2. 請建設局承辦向地政事務所申請地主姓名與地址資料。 3. 透過本案先前 1211 筆普查資料比對，如有電話或手機等聯絡方式，建議可先透過電話進行訪問。 4. 如皆無電話連絡方式，再安排時間採面訪進行。
訪談大綱	<p>採開放式問卷，詢問下列事項:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 請問您有可開發土地為何不自己開發?有什麼困難? (惜建、經費、建材成本高、運費高、銀行貸款不易、無能力開發、地形、坡度、未臨路、形狀不規則、開發問題、產權持分問題、其他) 2. 請問您為何不將土地賣給別人或合建開發?有什麼困難? (惜售、祖產、缺乏銷售管道、不知道找誰合建、合建條件談不攏、產權問題、多人持分、土地問題、其他) 3. 請問您認為縣府可以提供什麼政策，協助您開發? (快速處理產權糾紛、市地重劃或區段徵收等土地整合、容積獎勵、減稅獎勵、補助建材費用、補助興建工程貸款、其他)
訪談內容	透過錄音並逐字稿方式記錄，納入報告書附件。

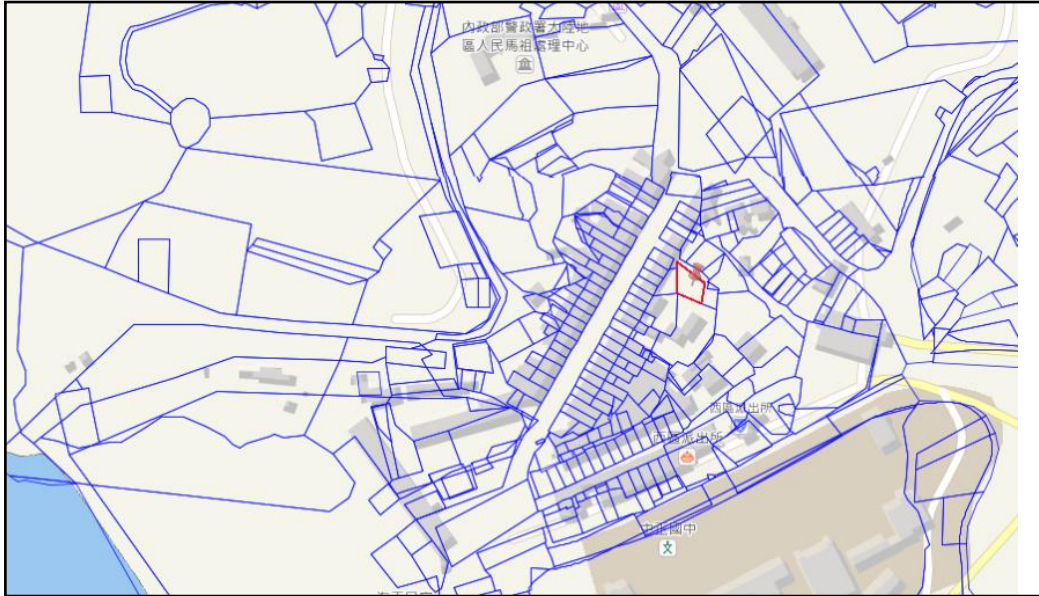
資料來源：規劃單位。

經普查資料比對後，規劃單位共取得三位地主聯絡電話。其中，一位地主土地位於住宅區，兩位地主土地位於商業區，茲就三位地主訪談內容與逐字稿列述如下：

訪談地主一

一、 受訪者基本資料

- 姓名：劉 O 達先生
- 土地使用分區：住宅區
- 地段號：馬祖段 532 地號(如下圖紅框圖釘所示)



二、 訪談內容逐字稿

訪員：我們的調查問卷統計好了，然後發現連江縣有很多人需要一個比較好的居住環境有看到說先生，請問你是不是有一些地在南竿

劉：對對對，因為我小孩子都在這邊做事情，沒地方住，然後我自己住在南竿

訪員：那劉先生不好意思請問一下，請問您的土地都已經有開發了嗎？

劉：怎麼土地開發，你現在不是登記說縣政府怎麼找地方蓋嗎？

訪員：對對對，我是說先生你自己在南竿鄉有沒有有一些地還沒有開發

劉：阿，有阿

訪員：那請問現在是為什麼都沒有在用阿

劉：因為我本來是那邊家裡有一公頃的的嘛，結果就是你們建設局長，劉德全接的線，劉德全是作建設局長嘛，因為我跟劉德全有一個家族就是在縣政府側面有一塊家族的地，那時候大概 98 年、99 年，我們有申請，結果都委會申請了兩次，他就不讓我們過阿，不讓我們過，然後後來地就放在那邊阿，我們也願意說怎麼樣來開發，也可以阿。

訪員：所以是申請要開發

劉：就在機場旁邊阿，對因為我們就有申請開發阿，所以有都委會第 18、18 次都市計畫開會，還特別為我們開了，後來因為剛好是選舉嘛，兩派人馬有的人反對，都委會裡面有人反對嘛，有人贊成有人反對，那有一個反對就把它擱置啦。對阿，因為那是在縣黨部後面這一整塊地阿，那很大，對阿，那縣黨部後面嘛，那這一整片嘛，那一整片我們願意試圖說找做公家的，看要怎麼樣子，這塊地假如拿來做國民住宅，很好阿，這是說留一部分給我們，有一部分給你公家也可以阿，這都可以討論阿。

訪員：所以劉先生其實現在如果縣政府跟您說可以討論看看要不要一起開發，您覺得是 ok 的是嗎？

劉：因為你們局長劉德全最清楚阿，因為跟我們是一個家族的阿，你就問劉局長，劉德全現在不是建設局長嗎對不對？對阿，我們是一個家族的阿，因為本來以前就是一起開發的阿，他的地還是最大的地，我們都是家族的地啦。

訪員：喔。那，現在有沒有覺得，政府如果有什麼協助，就是除了像是 ok 我們一起來開發以外，您還有覺得要再提供什麼其他的服務，可以讓你對開發比較有意願呢。

劉：因為你這個喔，要坐下來談啦，因為對話裡面講兩三句講不清楚啦。我們自己當時為了這個，老師有畫圖，建設公司畫圖，然後還有鑽探什麼，我們自己已經花了三四百萬進去，結果到最後不讓我們過，阿我們已經擺了擺了快十年啦，真的擺了大概有七八九年快十年了，那時候最好我們做合法的，當時本來說哪一部分住宅，哪一部分做旅館，是這樣子的，當時是這樣的。那地很大阿，而且上面你們撇開什麼，大部分都沒有什麼墳墓在上面，只有在旁邊，因為有很多山喔後面都是墳墓，都沒有辦法開發，而且這個又在山隴，這個視覺，對，位置很好，這個風景都很漂亮，又在機場旁邊。

訪員：真的也，好好，謝謝劉先生，謝謝你，那我幫你把這些事情轉達給縣政府

劉：你去問局長就知道了，局長也是全局上最清楚了啦

訪員：好好，我再去問問局長

劉：再問問看好了

訪員：謝謝你，謝謝喔

劉：ok 好好，掰掰。

訪談地主二

一、 受訪者基本資料

- 姓名：陳○明先生
- 土地使用分區：商業區
- 地段號：介壽段 747 地號(如下圖紅框圖釘所示)



二、 訪談內容逐字稿

訪員：你好，請問是陳先生嗎

陳：恩，哪裡

訪員：這裡是連江縣政府委託協助擬定連江縣住宅政策的研究單位，那之前有請您填寫過一份連江縣居住狀況問卷，請問您還有印象嗎？

陳：恩，好像有。

訪員：就是有 50 元禮金的。

陳：喔，有有有，就是禮卷那個是不是。

訪員：那想請教一下陳先生，目前我們已經做過評估，確實連江縣的居民對於住宅的需求是十分強烈的。那想請問一下陳先生是不是您的名下有一塊土地呢？

陳：恩，有一筆阿。

訪員：那請問現在有什麼樣的計畫或是規劃嗎？

陳：沒有也。

訪員：那請問一下是什麼樣的原因所以您在這邊目前沒有開發呢？

陳：那個地比較偏僻阿

訪員：比較偏僻嗎，請問是在南竿那邊嗎

陳：就是那個地方離市區比較遠一點

訪員：喔離市區比較遠，那請問陳先生目前有打算把這塊地賣給別人或是合建開發嗎？

陳：沒有沒有沒有。

訪員：就是祖先留下來的地所以沒有打算

陳：對對對

訪員：那想請問一下，因為地是偏僻嗎，那如果政府想要幫忙的話，請問如果政府如果提供怎麼樣的協助，可以提高您的開發意願呢。

陳：這個還沒有看到也，就是，這塊地不大，一點點而已阿。50 幾平方而以阿。

訪員：五十幾平方公尺？

陳：對阿。如果縣政府要蓋得話不好蓋阿，那個地主很多阿。

訪員：反正，那塊地就很小，然後也沒有打算開發

陳：除非有整合那塊地，否則還沒這麼快阿

訪員：所以如果有旁邊的地主想要跟陳先生一起合建開發的話，就陳先生會有意願。

陳：對阿。

訪員：ok 好，那我們了解了，謝謝您喔。

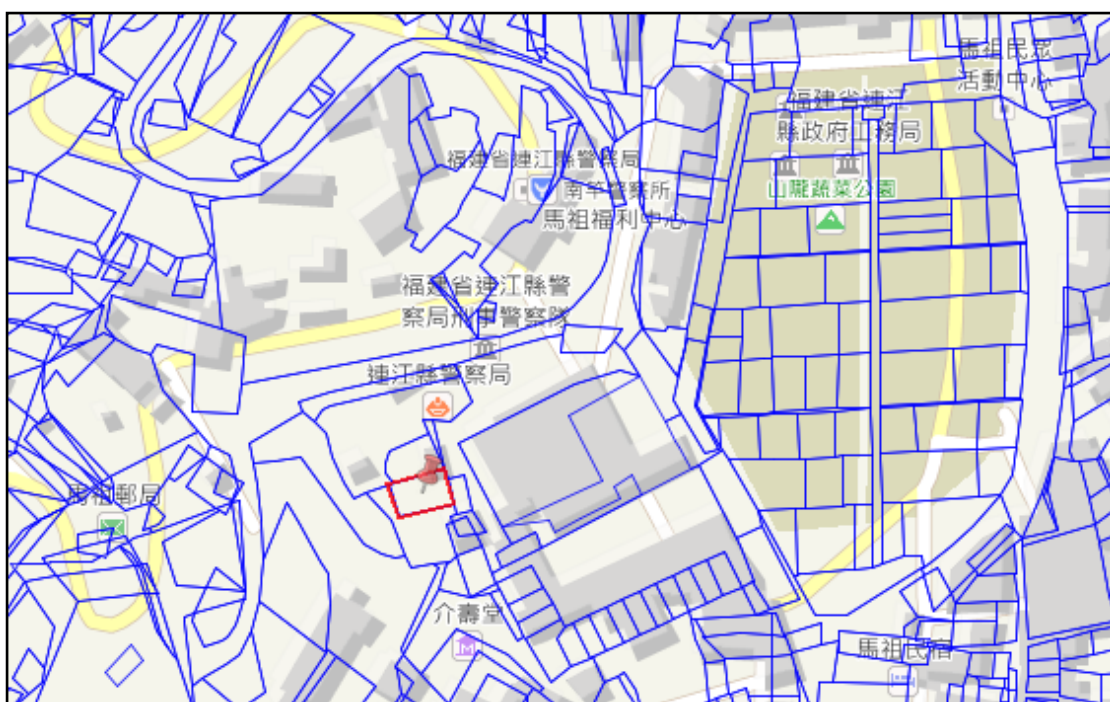
陳：掰

訪員：謝謝掰掰。

訪談地主三

一、 受訪者基本資料

- 姓名：陳○良先生
- 土地使用分區：商業區
- 地段號：介壽段 1568 地號(如下圖紅框圖釘所示)



二、 訪談內容逐字稿

訪員：請問是陳先生嗎？

陳：對，您哪位。

訪員：您好，我們是連江縣政府委託協助擬定連江縣住宅政策的研究單位。那之前有請陳先生填寫過一份我們的連江縣居住狀況的問卷，請問您還有印象嗎？

陳：沒有印象也

訪員：就是最後有發一個 50 元禮金的問卷，大概在今年三四月的時候。

陳：厄...沒有。

訪員：請問陳先生本人現在居住在連江縣嗎？

陳：沒有。

訪員：您沒有住在連江縣，那請問有親戚在連江縣居住嗎？

陳：親戚是有

訪員：那因為目前可能是您的親戚幫您填了那份問卷，請問方便知道他的電話嗎？

陳：欸...這個，他不大...聯繫。

訪員：好，事情是這樣子的，雖然您可能沒有填過這份問卷，那目前我們在連江縣做了這份問卷之後，連江縣的居民對於住宅的需求是十分需要的，那請問陳先生是不是在連江縣有一塊地，蠻大的土地阿。

陳：對。

訪員：想請問一下目前陳先生有什麼樣的規畫，或是想要對這塊土地進行開發嗎？

陳：恩，目前我是還沒有想說要開發也。

訪員：請問這塊地大概多大阿。

陳：這個，我不大清楚也，因為他到底土地是多少，我自己搞不大清楚也。

訪員：喔，您也不清楚這塊土地大概多大，那可以大概形容一下，或是他在哪裡嗎？

陳：他就是在社教館附近，社教館的下方。那另外還有一塊地在南竿。

訪員：ok 那也不確定土地有多大，那想請問一下目前有沒有考慮將這塊地賣給別人阿，或是找別人合建開發。

陳：恩，賣別人哪，因為目前沒有投資，

訪員：目前沒有投資，喔，所以是目前有關於手邊經費不足的部分，或是目前產權很零碎，沒有辦法動這塊土地。

陳：恩，也不是這個。就是說我自己對於這塊家鄉的地有一點陌生，然後大概是大概是什麼時機點蓋什麼，我也沒有頭緒。

訪員：喔，所以就是對於連江縣的情況目前也不是很了解，所以目前也覺得比較不知道怎麼開發這樣。那請問如果政府可以提供一些幫助的話，請問連江縣政府如果提供什麼樣的政策，可以提高您開發的意願呢？

陳：喔我的意思是說如果在不可能的情況下，握要做這樣的開發，我要做十幾個，我會建議考慮把他開發

訪員：恩，請問是在什麼樣的情況會比較願意開發

陳：那就是我目前不知道就說政府有沒有真正的政策，他的作法我不清楚，我們並不了解，那個是增建住宅，或者是規劃成什麼案子，我並不了解。

訪員：喔，我指的是可以提供什麼樣的協助，像是如果開發的時候有容積獎勵、有減稅、或者是補助興建工程、或者是幫您處理產權糾紛之類的。

陳：喔，如果是這樣子的話，那當然是說，像是你們這些周邊建築工程的有很多程序可能，他是一個交通通路等等，他可能沒有那麼方便，那我們如果要開發得話，可能會有一些困難。

訪員：喔，就是如果能夠在您的地附近周圍能夠有一些工程，有一些商業區，鋪一些馬路，讓你的地方交通更順暢，會比較讓你...

陳：對對對。因為現在這個地方交通非常的，困難

訪員：好，那我了解了，謝謝您喔

陳：好謝謝。

訪員：好，謝謝，掰掰。

附錄十五 連江縣住宅年度及中程計畫

連江縣政府期末審查會議意見與回應

壹、 會議事由：期末審查會議

貳、 時間：104 年 7 月 29 日

上午 8 時 30 分

參、 地點：縣府 2 樓會議室

肆、 主持人：張秘書長龍德

記錄：

伍、 出席單位：

連江縣政府建設局：劉德全、曹科長、陳文棋

連江縣政府工務局：吳金福

財團法人國土規劃及不動產資訊中心：江瑞祥老師、周柏宏

陸、 與會人員意見與受託單位回應：

意見	規劃單位回應
張秘書長	
7. 住宅計畫與草案先暫定，會後建設局、工務局再針對計畫內容作微調修正。	是，會後參照縣府意見修正
8. 縣民住宅租售辦法，各縣市是訂定辦法還是自治條例？	以辦法為主，若能通過議會背書當然是最好。
9. 海砂國宅名稱修正一下，過去軍方興建的住宅確實是用海砂，但並非依照國宅條例興建，名稱雖然是國宅，但實質上並非住宅，且年代久遠，剩下不多。	會再重新修正名稱
建設局劉局長	
1. 初步了解一下現在住宅區或商業區可建築用地為什麼不能開發？透過地主訪談方式瞭解不開發理由，用一個章節來補強一下。由於住宅區或商業區土地無法開發，所以我們才需要使用到非住宅區土地來開發，這個論述的理由要充分。	1. 會先透過現有圖資套繪，找出較大面積住宅區及商業區空地之地號，再請建設局向地政事務所查詢所有權人。 2. 再安排時間跟地主訪談。若待訪地主能透過戶長清冊連結回收問卷查找到聯絡電話，可考慮採電話方式訪談。 3. 已將訪談結果納入結案報告中。
2. 租售比依據是否有調整空間？目前連江租的比例不高，多是台灣來的短期租賃需求。	會再針對問卷統計結果，參考連江現況，修正租售比。
3. 可建地對策，建議修正為〈可建地開發困難與因應對策〉。	會參考意見修正納入結案報告。
工務局吳金福	
2. 人口預測參考金門模式，人口推估 498 戶需求，但問卷統計 1206 戶兩者落差，在計畫配	1. 1206 戶是潛在需求調查，仍要考慮民眾實際購買價格與能力，只是民眾需

意見	規劃單位回應
合上，縣府施政依據為何？	求表達，應當只是作為上限參考。 2. 人口成長所需的 498 戶住宅需求才是施政標準，建議可當下限，作為政策依據。
3. 開闢率定義，規劃單位以建築物投影面積在基地上比率，可能需要在報告中做定義，跟建管所認知，基地開發比率不同。	1. 在報告中重新定義開闢率，以做區別。 2. 敬請工務局提供建管單位對於開闢率的定義與計算方式，以供團隊分析與本案數據差異的原因，並將嘗試提出調整的作法。 3. 已修正報告第四章住宅區與商業區之開闢率與可興建樓地板面積，並新增附錄十為工務局提供之開闢率計算方式參考。
4. 針對連江縣詳細評估轄內社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、及財務狀況等事項後，決定是否興建；執行時亦應注意轄內特殊情形或身分之居住問題及權益保障，希望可以專章分析。	目前仁愛 147 合宜住宅開發案，放在附錄中，相關社會經濟、國土規劃等已在報告書中呈現，可參考附錄 12。
建設局陳文棋	
9. P19 表頭跟數據對應，統一五年。	已進行修正。
10. 第三章問卷調查表格中 100%，不容易閱讀。	會再討論進行修正，已刪除加總欄位，讓版面更加精簡。
主席總結	
2. 將現有可開發住宅用地為何沒有開發原因，納入期末報告中呈現。將來計畫報到中央，中央也會詢問到。	已研擬訪談計畫並安排地主訪談及逐字稿紀錄，請參考附錄十三。
3. 租售比比例調整。	已針對問卷統計結果，考量到一般租賃需求有包含優先租賃需求在內，故扣除弱勢家戶優先租屋需求，修正租售比 (P76-P77)。
4. 仁愛 147，補充相關資料分析於報告書中。	請參考附錄十二。