

監察院107年度「我國『社會住宅』政策之推動成效及 檢討」通案性案件調查研究

目次

序.....	i
壹、 調查研究背景、目的與範圍：.....	1
一、 研究緣起.....	1
二、 研究目的.....	4
三、 研究範疇.....	4
貳、 調查研究方法.....	6
一、 文獻蒐集與研析.....	6
二、 函詢相關機關說明.....	6
三、 舉辦諮詢暨座談會議.....	6
四、 國內案例實地履勘.....	6
五、 國外考察.....	25
參、 調查研究發現：.....	56
一、 「社會住宅」之意涵.....	56
二、 我國住宅政策之沿革.....	57
三、 我國「社會住宅」類型.....	68
四、 「社會住宅」興建之時機與目的.....	76
五、 我國「社會住宅」之興建與主管機關.....	77
六、 現階段我國「社會住宅」政策之整體規劃情形..	80
七、 現階段我國「社會住宅」之財務規劃、辦理概 況與成效--直接興建部分(依縣市別分析).....	86
八、 現階段我國「社會住宅」之財務規劃、辦理概 況與成效--包租代管部分(依縣市別分析)...	134
九、 現階段我國「社會住宅」配租情形與承租戶特 色分析.....	143
十、 現階段我國「社會住宅」之出租管理暨維護制 度.....	170

十一、在地居民對於住家附近興辦社會住宅之接受程度、抗爭行動與政府回應對策	178
十二、國外「社會住宅」政策推動與經驗之借鑑....	187
十三、專家學者諮詢意見綜整.....	224
肆、 結論與建議：	231
一、 「社會住宅」乃國家住宅政策之一環，最大功能在於保障無法在市場機制下獲得安居者的居住權，為居住正義及社會安全網的最後一道防線，故並非為解決都會區高房價與房地產投機炒作等問題之萬靈丹。政府除持續推動社會住宅政策外，更應進一步健全房地產市場，避免投機炒作，讓全體國民均能安居樂業，方能帶動社會安定繁榮與國家永續發展。	232
二、 「社會住宅」納入「住宅法」後，「社會住宅」制度不僅能有效解決「租不起」或「租不到」或「租不好」住宅之經濟或社會弱勢者的租屋需求，亦能部分滿足未設籍於當地且在當地就學的學生及就業者的租屋需求，故內政部允應在以往公共住宅制度及辦理經驗之基礎上，督同地方政府就社會住宅之興建數量持續穩定推展。	234
三、 「包租代管」可減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔。內政部規劃 2017 至 2024 年包租代管 8 萬戶民間空餘屋之社會住宅，惟 6 直轄市自 2018 年 1 月試辦以來，截至 2018 年 12 月 7 日止僅累計媒合 2,628 戶，面臨之最大問題在於房東的意願。現行促使空餘屋釋出做為社會住宅之租稅優惠，實施期限太短，且無法享受其他租稅優惠，例如出售房地時土地增值稅	

之優惠、房地合一實價課所得稅之優惠、重購房地之退稅等，影響房東參與意願，故內政部及財政部允宜考量租稅之衡平及房東其他疑慮，研議配合調整修正相關機制，使包租代管政策得以落實。 238

四、「住宅法」第 4 條明定，社會住宅應提供一定比例予經濟、社會弱勢，以及未設籍於當地卻在該地區就學、就業有居住需求者。然而，目前全國興建中、已完工及既有之社會住宅僅約 2 萬餘戶，政府卻將申請資格放寬至百分之五十分位點家庭平均所得者，以致需要照顧的對象太多，反無法針對真正弱勢者提供即時協助，復加臺北市、新北市、桃園市、臺中市等地之社會住宅，保留 5%至 30%不等之睦鄰戶予設籍當地民眾，中籤率遠高於外縣市移居就學、就業者，不僅壓縮渠等分配權益，亦引發外界非議。有鑑於目前社會住宅遠遠供不應求，內政部與地方政府允應考量社會住宅興辦初衷，檢討申請者資格、睦鄰戶比例與合理性問題，以維分配公平與居住正義。 243

五、政府為扭轉以往社會住宅之負面刻板印象，持續精進其建築水準及所在地區公共服務品質，並採取混居模式避免標籤化，已初步提升大眾對於社會住宅之接受度。然社會住宅能否永續經營，有賴後續良好的管理與維護，主管機關允宜健全相關管理維護機制，並與社福、警政單位合作聯繫，提供即時且必要之服務與協助，使居住於社會住宅及其周邊之國民，均能共享適宜且有尊嚴之居住環境。 256

六、社會住宅不應僅具居住功能，更應發揮一些社

會性作用，可以對「社會聯繫」產生良好的功用，讓個人成為社會群體的基礎，透過互信、互助、勞動、交往、奉獻等，使社會住宅成為居住的互助家園。而且社會住宅具示範性效用，社會住宅的興辦過程可以創新台灣新的居住型態、居住價值與文化，改變一部分人「有土斯有財」的傳統思維。值此工商化、少子化、老齡化之際，家庭照顧功能式微，更凸顯「社會住宅」具「社會性」作用之意義。惟現階段已完工之社會住宅僅少部分提供一些社會福利設施或服務，大部分仍付闕如，內政部及各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅除應重視提供適足的社會福利設施及服務，並應發揮社會住宅在社會性、社會福利方面之示範效果。 258

七、 為解決都會區部分原住民群居部落土地使用及建築不合法、鄉村地區部分原住民住宅窳陋、空間不足等問題，現階段除由內政部及地方政府提供部分社會住宅出租予原住民外，原住民族委員會允宜依其政策需要擔任興辦主體，興辦原住民社會住宅，使原住民族居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境。 263

八、 我國「國家住宅及都市更新中心」於 2018 年 8 月 1 日正式運作，主要目的在於協助中央政府推動都市更新及社會住宅政策，以及社會住宅之後續營運管理，其功能類似韓國土地與住宅公社(Land and Housing Corporation，下稱 LH 公社)，以及首爾住宅公社(Seoul Housing Corporation，下稱 SH 公社)。建議可借鑑 LH 公社及 SH 公社運作機制和經驗，做為我國社會住宅永續經營之參考。 265

九、	我國現階段推動之社會住宅計畫，多為政府自行興建，同時由中央政府以融資服務平臺協助地方政府取得較低利率之中期融資，並補助地方政府先期規劃費、社會住宅興建及修繕期間融資利息及營運期間非自償性經費，所需金額龐大，一旦中央停止補助，或地方自償率不佳，勢必影響社會住宅政策之推動。政府或可研擬以「多元模式」(如都市更新、容積獎勵、聯合開發、開發管制權或住宅合作社等)推行社會住宅，以滿足社會多元價值與需求，並降低政府財政負擔，進一步促進社會住宅之永續發展。	270
十、	韓國政府致力提供各種不同型態社會住宅，滿足各個階層/族群的住宅需求，努力營造社會住宅的多樣化，或整合公共資源使社會住宅結合社會服務，讓社會住宅充滿活力，不再是老、殘、窮等的負面代名詞，而此種社會住宅經營思維，似也可提供國內社會住宅主管機關規劃時之參考。	274
十一、	建議：本調查研究報告，函送行政院、內政部、財政部參處見復。	277
附錄 1、	臺北市社會住宅出租辦法	283
附錄 2、	新北市社會住宅承租辦法	290
附錄 3、	桃園市機場捷運 A7 站合宜住宅承租資格審查作業規定	296
附錄 4、	臺中市社會住宅出租辦法	301
附錄 5、	高雄市社會住宅出租辦法	308
附錄 6、	國內訪察照片剪輯	316
附錄 7、	國外訪察照片剪輯	319

監察院107年度「我國『社會住宅』政策之推動成效及檢討」 通案性案件調查研究

壹、調查研究背景、目的與範圍：

一、研究緣起

(一)臺灣地狹人稠，都市化程度高，加上房地產投機炒作嚴重，以致都會區房價逐年攀升，都市購屋成為中產階級與年輕人遙不可及的夢想。以2014年雙北為例，房價與所得比¹高踞全球首位，一般民眾需12至15年不吃不喝方能買得起住房。回顧過往，1989年，無殼蝸牛運動為喚起社會正視合理房價與居住權益，寫下臺灣公民社會夜宿忠孝東路的歷史紀錄。然而，20餘年過去了，都會區房價益加高漲，巢運和社會團體為同樣問題請命、奔走，復加受薪階級薪資停滯不前，都會居，大不易。根據2009年行政院研考會舉辦之「十大民怨」網路票選活動，「都會區房價過高」已一躍成為十大民怨之首。

表1、2007年第1季至2017年第3季全國、縣市房價所得比

單位：倍

年季	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
2007年	第1季	5.15	7.68	8.09	6.25	5.77	6.08
	第2季	5.46	7.70	8.14	6.24	6.03	6.35
	第3季	5.33	7.74	8.21	6.13	6.48	6.07
	第4季	5.76	7.77	8.28	6.03	6.34	5.88
2008年	第1季	6.13	7.71	8.33	5.98	6.14	5.64
	第2季	6.25	7.77	8.50	5.93	6.29	5.88
	第3季	6.09	7.81	8.65	5.49	6.23	5.55
	第4季	5.87	7.40	8.79	5.22	6.01	5.13
2009年	第1季	6.19	7.99	9.74	5.74	6.97	5.91
	第2季	6.45	8.08	10.30	5.86	6.82	6.22
	第3季	6.55	8.48	10.87	5.86	6.59	6.14
	第4季	6.67	8.72	11.57	5.87	6.76	6.15

¹為衡量一地房價合宜與否常用之指標。

2010 年	第 1 季	6.80	8.61	11.97	5.88	6.43	5.50	6.13
	第 2 季	6.99	9.02	12.82	5.83	6.70	5.73	5.84
	第 3 季	7.01	9.29	12.96	5.99	6.94	5.75	5.94
	第 4 季	7.11	9.04	12.89	6.16	7.58	6.06	6.13
2011 年	第 1 季	7.31	9.34	12.94	5.87	7.29	6.09	6.35
	第 2 季	7.30	9.96	13.63	5.97	7.27	6.13	6.14
	第 3 季	7.29	10.14	14.22	6.12	7.33	6.14	6.39
	第 4 季	7.29	10.16	13.72	6.15	7.34	6.32	6.33
2012 年	第 1 季	7.44	10.33	14.47	6.48	7.55	6.19	6.46
	第 2 季	8.05	11.17	15.47	7.29	7.82	6.61	7.23
	第 3 季	7.46	11.41	15.47	6.51	7.62	6.62	6.78
	第 4 季	7.79	11.37	14.80	6.86	8.04	6.53	6.84
2013 年	第 1 季	8.35	12.22	15.52	7.34	8.37	6.45	7.47
	第 2 季	8.95	12.79	15.21	7.14	8.21	6.17	7.64
	第 3 季	8.95	12.90	14.88	6.93	8.02	6.22	7.62
	第 4 季	8.37	12.67	15.01	6.95	8.14	6.35	7.34
2014 年	第 1 季	7.51	12.40	14.60	6.66	7.47	5.86	7.51
	第 2 季	8.34	12.80	14.25	7.09	8.15	6.18	7.64
	第 3 季	8.39	12.81	15.19	7.24	8.30	6.49	7.64
	第 4 季	8.41	12.78	15.73	7.11	8.35	6.54	7.72
2015 年	第 1 季	8.46	13.02	16.16	7.17	8.53	6.69	7.88
	第 2 季	8.69	12.95	16.10	7.90	8.83	6.80	7.91
	第 3 季	8.52	12.54	15.63	7.69	8.65	6.80	7.90
	第 4 季	8.51	12.66	15.75	7.50	8.90	6.74	7.87
2016 年	第 1 季	8.46	12.43	14.90	7.62	8.87	6.96	7.67
	第 2 季	8.97	12.51	15.07	8.21	9.34	7.33	8.11
	第 3 季	9.35	12.70	15.47	8.50	9.42	7.44	8.61
	第 4 季	9.32	12.61	15.18	8.58	9.75	7.42	8.44
2017 年	第 1 季	9.24	12.49	15.52	8.49	9.37	7.37	8.17
	第 2 季	9.46	12.70	15.64	8.30	9.63	7.58	8.50
	第 3 季	9.22	12.48	15.12	8.22	9.43	7.34	8.32

資料來源：內政部²。

- ²
- 1.房價所得比=中位數住宅總價/家戶年可支配所得中位數。意指需花多少年的可支配所得才買得起一戶中位數住宅，數值越高表示房價負擔能力越低。
 - 2.房價資料來源：2012 年第 2 季以前資料，以財團法人金融聯合徵信中心提供房貸擔保品鑑估價格統計值，2012 年第 3 季起採用內政部地政司提供之不動產成交案件實際資訊申報登錄之住宅類交易價格資料，並統計得出中位數住宅總價。
 - 3.所得資料來源：財政部財政資訊中心之個人綜合所得稅申報資料，以各縣市全體申報家戶稅後中位數所得統計值為基礎。再依據行政院主計總處按季公布行業別「經常性薪資」資料，進行各縣市最新季度所得推估，並與家庭收支調查可支配所得數據進行調整，最後統計出家戶可支配所得中位數。
 - 4.世界最新房價所得比排序：引用牛津經濟研究院（OXFORD ECONOMICS）報告報導，全球房價負擔最沉重的前 4 大城市分別為香港、孟買、北京、上海。以目前我國房價所

(二)2010年，適逢五都選舉，如何解決都會區住房問題，成為各界檢視候選人政見之重點。其中郝龍斌先生(時任臺北市長)規劃於臺北市仁愛路帝寶附近興建只租不賣、平價的「青年與社會住宅」³；蘇貞昌先生參選臺北市長時曾提出「社會住宅」概念，認為弱勢族群、大學生等有居住需求者，「是要有一段時間遮風蔽雨，不一定要擁有產權」⁴，市府應把資源用於解決這類市民的需要；朱立倫先生(時任新北市長)表示大家最期待的是捷運站步行15分鐘以內的「捷運青年社會住宅」，他希望未來能夠讓「捷運社會住宅」在每個站區實現⁵；蔡英文女士(新北市長參選人)更以民主進步黨黨主席身分表示「社會住宅」不僅是該黨五都的選舉政見，也是該黨「十年政綱」長期施政的目標⁶。

(三)2010年10月13日，馬英九前總統於接見社會住宅推動聯盟⁷一行共12個弱勢團體代表時，承諾加快推動「社會住宅」腳步，並要求各部會於10月底前訂定目標，冀於民國百年能有初步推動成效⁸。2016年總統競選期間，蔡英文以總統候選人身分提出「安心住宅計畫」政見，計畫8年內完成20萬戶只租不賣的

得比最高的臺北市而言，105年平均房價所得比為15.16倍，排名介於印度德里及澳洲雪梨中間。

³蘋果日報電子報(2010年10月16日)「北市喊建『帝寶社會住宅』」參照(<https://tw.appledaily.com/finance/daily/20101016/32890438>, 107年1月23日搜尋)。

⁴自由時報電子報(2010年8月12日)「蘇護弱勢 提社會住宅概念」參照(<http://news.ltn.com.tw/news/politics/paper/418782>, 107年1月23日搜尋)。

⁵中廣新聞網(2010年10月28日)「朱立倫：捷運青年社會住宅才符合大眾期待」參照(<https://tw.news.yahoo.com/%E6%9C%B1%E7%AB%8B%E5%80%AB-%E6%8D%B7%E9%81%8B%E9%9D%92%E5%B9%B4%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%89%8D%E7%AC%A6%E5%90%88%E5%A4%A7%E7%9C%BE%E6%9C%9F%E5%BE%85.html>, 107年1月23日搜尋)。

⁶自由時報電子報(2010年10月16日)「郝擬推社會住宅 綠批噱頭」參照(http://iservice.ltn.com.tw/2010/specials/5C_election/news.php?no=435938&rt=59&type=a, 107年1月23日搜尋)。

⁷於2010年成立，發起團體包含少年權益聯盟、老人福利聯盟、伊甸基金會、社區居住聯盟、社會福利總盟、康復之友聯盟、都市改革組織、崔媽媽基金會、勞工陣線、智障者家長總會、殘障聯盟、勵馨基金會。

⁸社會住宅推動聯盟新聞稿(2010年10月14日)「馬上推動社會住宅 住盟將持續監督」參照(<http://socialhousingtw.blogspot.tw/2010/10/991014.html>, 107年1月23日搜尋)。

「社會住宅」。2016年8月3日，行政院審查「住宅法」修正案，宣布啟動「社會住宅」計畫，據內政部表示，預計2020年可完工或開工的「社會住宅」將有4萬1千多戶，加上1年1萬戶的「包租代管」計畫，應可達到8萬戶的進度，最後落實蔡英文總統提出8年20萬戶目標⁹。

(四)綜上，面臨都會區居住成本過高之問題，「社會住宅」頓時成為解決問題的一帖良藥。然而，相較於之前的住宅政策，「社會住宅」具有哪些特性？政策目標有何異同？具備哪些優勢與劣勢？安置對象與條件為何？執行程序與法令規範有何差別？能否兼顧政府財政與民眾需求，成功解決都會區居住不易，以及社會、經濟弱勢者居住之問題，仍有待進一步的觀察與探究。

二、研究目的

具體而言，本調查研究目的凡三：

- (一)瞭解「社會住宅」之政策、法令與辦理程序；
- (二)探討國內外「社會住宅」執行成效和問題癥結；
- (三)促使相關主管機關積極面對問題，籌謀有效因應對策。

三、研究範疇

(一)研究對象：

政府負責規劃、擬定與執行「社會住宅」工作之相關機關(內政部、各直轄市與縣(市)政府)。

(二)研究重點：

1、「社會住宅」定義與類型。

⁹ETtoday 新聞雲(2016年8月25日)「花敬群：2020年社會住宅完工+開工可達8萬戶」參照

(<https://www.ettoday.net/news/20160825/762592.htm?t=%E8%8A%B1%E6%95%AC%E7%BE%A4%EF%BC%9A2020%E5%B9%B4%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%AE%8C%E5%B7%A5%EF%BC%8B%E9%96%8B%E5%B7%A5%E5%8F%AF%E9%81%948%E8%90%AC%E6%88%B6>，107年1月23日搜尋)。

- 2、我國「社會住宅」政策沿革與制度變遷(含主管機關、各類住宅興建數量、各類住宅補助金額、申請資格、辦理成效，以及未能繼續推動之理由)。
- 3、「社會住宅」興建之時機(房價所得比與社會住宅關聯性分析)。
- 4、「社會住宅」興建之目的。
- 5、我國「社會住宅」之辦理現況(分中央、地方)與成效(含：包租代管之創新模式能否成功、有無達成租、售平衡、租屋活絡會否導致房價下修等)。
- 6、我國「社會住宅」之辦理方式(分地區，如都市或鄉村、平地或山區等；對象，如原住民、經濟或社會弱勢者等)與程序。
- 7、我國「社會住宅」面臨之困境(如好不好管理)與問題(如會不會標籤化、會不會變成新的貧民窟、城市之瘤等)。
- 8、檢視我國現行「社會住宅」政策能否照顧真正需要的人(在高房價之下，如何界定居住弱勢？除住不起外，是否包含住不好、住得不寧適等)？可否達成居住之公平正義(含資格、價格、供需、品質等面向)？
- 9、其他調查中發現之相關問題(如在房價高居不下之當代，「社會住宅」政策如何幫助更多有薪卻買不起房的族群)。
- 10、國外「社會住宅」經驗之借鏡(含類型、運作、成效及利弊等)。

貳、調查研究方法

一、文獻蒐集與研析

目前已根據調查研究範圍及目的，經由學術索引、圖書館期刊、博碩士論文資料、網路媒體、報章及雜誌等，蒐集相關文獻資料，並加以研析。

二、函詢相關機關說明

本調查研究已向內政部及地方政府調閱相關資料，並請其回復相關問題。

三、舉辦諮詢暨座談會議

針對本調查研究重點，已舉辦座談會議及諮詢會議，邀請政府機關主管人員、專家學者、相關民間團體代表提供卓見：

- (一)2018年3月29日舉辦座談會，邀請內政部花敬群次長率相關業管人員進行簡報及參與座談。
- (二)2018年5月16日舉辦諮詢會議，邀請淡江大學產業經濟學系莊孟翰教授、政治大學地政學系張金鶚教授、社會住宅推動聯盟彭揚凱召集人3位專家學者與會，提出相關諮詢意見。

四、國內案例實地履勘

本調查研究選擇國內北、中、南共5處具代表性之社會住宅進行現地履勘，了解中央及地方辦理「社會住宅」之現況(含興建、數量、租金水準與民眾申租等)及目前維護、管理(含包租代管)等情形。詳細行程如下：

表2、本調查研究現地履勘行程

日期 時間	2018年6月8日(星期五)	2018年6月14日(星期四)	2018年6月15日(星期五)	2018年6月22日(星期五)
履勘地點	辦理單位： 臺北市政府	辦理單位： 臺中市政府	辦理單位： 高雄市政府	辦理單位： 國家住宅及 都市更新 籌備處
	現勘地點： 松山健康公共 住宅	現勘地點： 豐原區安康 社會住宅	現勘地點： 鳳山共合宅	現勘地點： 林口世大運 社會住宅
				辦理單位： 新北市政府
				現勘地點： 秀朗派出所 青年社會住宅

資料來源：本研究整理。

(一)臺北松山健康公共住宅

- 1、基地位於臺北市松山區健康路 285、305、309、317、323 號等，前身為「婦聯五村」，為健康路與三民路 62 巷間的帶狀土地，緊鄰西松高中與西松公園，步行可及範圍內有捷運南京東路線三民站，向北達松山機場，向西臨三軍總醫院松山分院，向東近饒河街夜市、松山車站，周邊公共設施完善。
- 2、建築規劃設計上為延續歷史脈絡，適度保留原眷村元素為設計發想，其中公共住宅分為二區，一區 1 幢 2 棟地上各 14 層，共 253 戶；二區 1 幢 2 棟地上 15、16 層共 254 戶，合計共 507 戶。
- 3、區位鄰近民生社區，西松公園，且周邊鄰近文教區，有健康國小、西松國小、民生國中、西

松高中等多所學校，社區周邊學區完整、生活機能便利。



圖1、健康公共住宅外觀

資料來源：臺北市公共住宅招租網，<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/Rental/Site/Jiankang>，107年10月20日搜尋。



圖2、健康公共住宅全區配置

資料來源：臺北市公共住宅招租網，<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/Rental/Site/Jiankang>，107年10月20日搜尋。



圖3、健康公共住宅南向立面

資料來源：臺北市公共住宅招租網，<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/Rental/Site/Jiankang>，107年10月20日搜尋。

- 4、提供特殊情形及身分保障戶(低收入戶 10%，其他特殊情形身分戶 20%、原住民族戶(5%) 177戶，設籍在地區里(30%) 152戶，未設籍該市但在該市就學就業者(5%) 25戶，青年創新回饋戶(7%) 35戶，該市市民 (23%) 118戶；小計 507戶。
- 5、房型規劃與戶數如下：(1) 1 房型 (1 房 1 衛) 13 坪 357 戶、17 坪 3 戶；(2) 2 房型 (2 房 1 廳 1 衛) 23 坪 54 戶、28 坪 46 戶；(3) 3 房型 (3 房 1 廳 2 衛) 31 坪 8 戶、34 坪 39 戶。

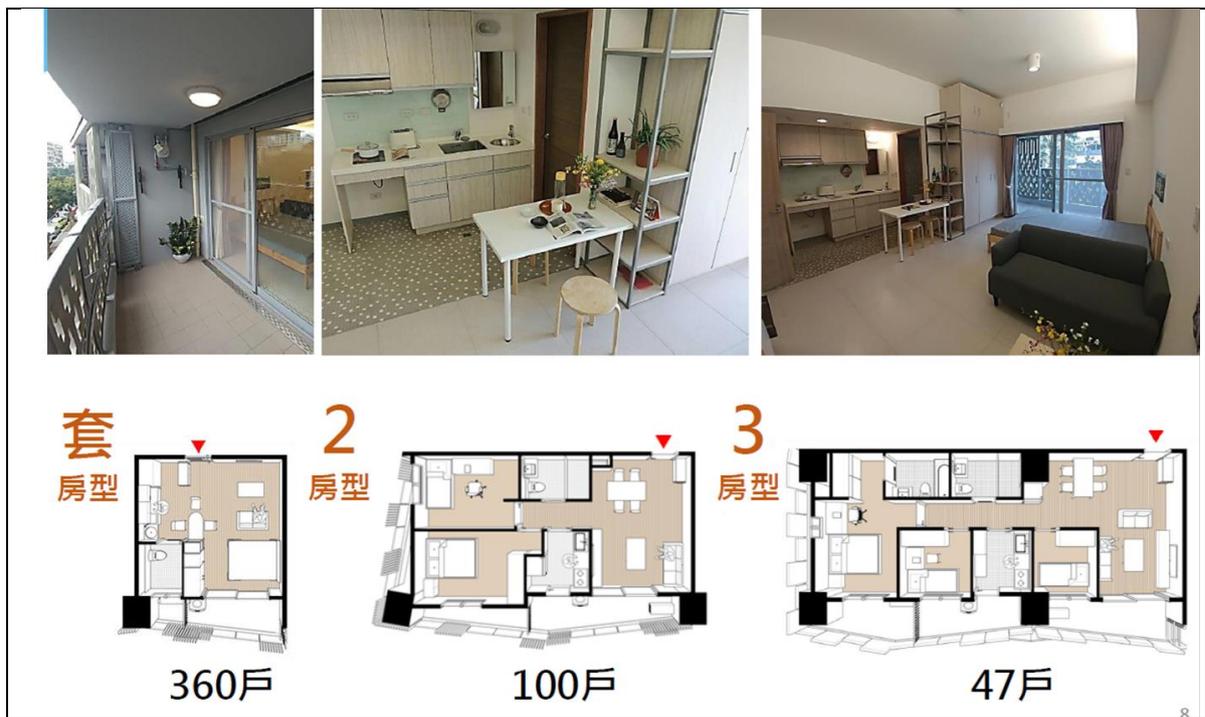


圖4、健康公共住宅房型規劃與戶數

資料來源：臺北市政府提供。

6、租金(含管理維護費)按不同房型每月約新臺幣(下同)10,400元至27,200元之間(補貼前),補貼對象為公共住宅承租戶且家庭年所得為當年度公告受理該市40%分位點家庭之平均所得以下(107年標準為125萬元),並依家庭總收入平均每人每月所得分級予以補貼。申請人家庭年所得大於公告受理當年度該市40%分位點家庭之平均所得,則不補貼,仍以市價85折計收租金。至於青年創新回饋戶補貼額計算:(1)團員(非家庭成員)分別承租不同戶,分別依團員個人家庭年所得及人口數,計算分級標準;(2)團員(非家庭成員)共同承租同一戶,個別認定申請人與團員之所得級距,以較低階級別認定分級租金補貼額度。

■ 公共住宅分級租金補貼

①年所得40%以下家庭: 房租直接扣除租金補貼額度。

②年所得40%至50%: 維持市價85折計收。

承租人實際支付= -

■ 承租人實付租金表

健康公宅		一房型		二房型		三房型		
坪數(含公設)		13坪	17坪	23坪	28坪	31坪	34坪	
實付租金	第一階 (家庭總收入平均每人每月16,157元以下)	6,110	9,820	14,120	18,670	17,540	20,270	
	第二階 (約家庭總收入平均每人每月16,158至24,236元)	7,110	10,820	14,820	19,370	18,240	20,970	
	第三階 (約家庭總收入平均每人每月24,237至56,550元)	家庭年總收入低於88萬元	9,110	12,820	16,420	20,970	23,840	26,570
		家庭年總收入88萬元至125萬元			18,420	22,400	24,900	27,200
所得分位點 40%~50% (家庭年總收入 125 萬元以上)		10,400	13,600	18,500	22,400	24,900	27,200	

圖5、健康公共住宅租金及補貼情形

資料來源：臺北市政府。

7、依「臺北市社會住宅出租辦法」第12條規定，每期租期3年，承租人於租期屆滿時仍符合承租資格者，得申請續租；租賃及續租期限合計最長不得超過6年，以原住民族戶、低收入戶及其他特殊情形身分戶申請承租入住，且續租時仍具特殊情形或身分者，總租期得延長12年。

(二)臺中豐原區安康社會住宅

1、基地位於臺中市豐原區安康段954、954-1地號(田心路二段及永康路交叉口)。一房型120戶，二房型60戶(含9樓無障礙房2戶)，三房型20戶(含9樓無障礙房2戶)，小計200戶居住單元。另提供共好空間設施如：(1)社會服務站；(2)健康關懷服務站；(3)共好實踐基地；(4)共享客廳；(5)屋頂菜圃，以增進敦親睦鄰之功效。



圖6、豐原區安康社會住宅基地位置

資料來源：臺中市政府。



圖7、豐原區安康社會住宅外觀

資料來源：臺中市政府。



圖8、豐原區安康社會住宅平面配置

資料來源：臺中市政府。



圖9、豐原區安康社會住宅共好空間

資料來源：臺中市政府。

2、居住單元原租金為市場行情 7 折，優惠第 1 年以市價行情 5 折訂定，第 2 年以市價行情 6 折訂定，第 3 年起以市價行情 7 折訂定；符合「住宅法」第 4 條規定之低收入戶、中低收入戶者，第 3 年起以市價行情 65 折訂定。管理費：以每坪 50 元計收。汽機車停車位每月清潔使用費：(1) 汽車停車位 1 輛：2,000 元(小)及 2,200 元(大)；(2) 機車停車位 1 輛：100 元。

表3、豐原區安康社會住宅房型、租金及補貼情形

房型	總戶數	室內面積(坪)	出租面積(坪)	戶數	第1年優惠租金5折(含管理費)(元/月)	第2年優惠租金6折(含管理費)(元/月)	第3年租金(含管理費)(元/月)	
							7折	65折(限低收入或中低收入戶)
1房	120	8	11.92	36	3,900	4,600	5,300	4,900
			13.41	52	4,300	5,000	5,700	5,400
			12.04	12	4,000	4,600	5,300	5,000
			11.82	20	3,800	4,400	5,100	4,700
2房	60	16	23.79	40	6,000	7,000	8,000	7,500
			23.58	20	6,000	6,900	7,900	7,400
3房	20	24	37.41	20	9,300	10,800	12,300	11,600

資料來源：臺中市政府。

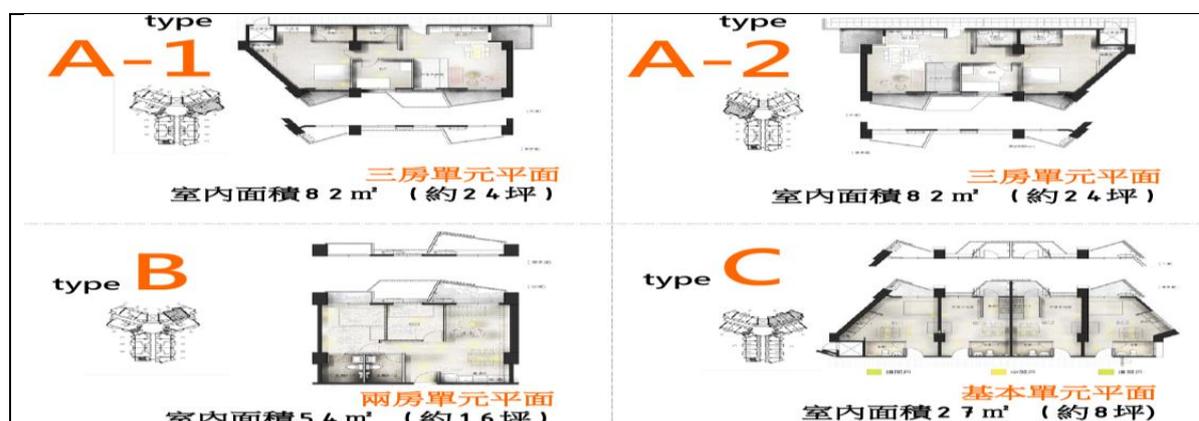


圖10、豐原區安康社會住宅房型規劃

資料來源：臺中市政府提供。

- 3、入住資格：(1)年滿 20 歲之國民(年齡計算以申請日為基準)；(2)在該市設有戶籍，或於該市就學、就業有居住需求者；(3)申請人、申請人配偶、申請人或其配偶戶籍內之直系 3 等親或旁系 2 等親及其戶籍外配偶，經申請人填寫於申請書將一同入住社會住宅者及其配偶均無自有住宅；(4)共同居住者及其配偶 105 年度綜合所得稅各類所得資料清單合計之年所得低於 107 萬(該市家庭年所得百分之 50 分位點)及每人每月平均收入低於 45,794 元(該市最低生活費 3.5 倍)(以上金額以內政部營建署住宅補貼對象一定所得及財產標準之金額為主)；(5)共同居住者及其配偶之不動產金額低於 528 萬元(106 年度該市公告之中低收入戶不動產限額)。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

(三)高雄鳳山共合宅

- 1、基地位於鳳山區建國路二段 125 號至 131 號，原為黃埔一村，88 年改建為建國新城，共 718 戶。而鳳山共合宅係高雄市政府透過修繕既有國宅及包租代管台灣電力股份有限公司閒置宿舍方式，提供 19 戶之社會住宅。



圖11、鳳山共合宅基地位置

資料來源：高雄市政府。



圖12、鳳山共合宅外觀

資料來源：凱開式的熱情人生-痞客邦【鳳山共合宅-讓我住好宅建國新城社會住宅分享撰文】，<http://ketty731.pixnet.net/blog/post/463423280-kcgurban>，107年10月20日搜尋。



圖13、鳳山共合宅修繕前後比較情形

資料來源：高雄市政府。

- 2、高雄鳳山「共合社會宅」，邀請青年家庭申請！高市府都發局推出「青年多元服務住居計畫」，釋出新修繕完工的 16 戶鳳山共合宅，107 年 2 月 1 日起至 107 年 3 月 2 日止，歡迎青年家庭或 3 人以上青年組團提出創意住居計畫，經公開評比獲選入住資格者，即可以市價八折，最低每月 8,600 元租金，一卡皮箱輕鬆入住家具家電一應俱全的優質好宅。
- 3、推出「鳳山共合宅-青年多元服務住居計畫」，融合社會住宅、青年創意與社區服務理念，做為市府日後推展多元「共合社會宅」的實證場域。只要年輕人拿出熱情與創意，獲取入住資格，就能搶先入住鳳山共合宅。

- 4、只要 20 歲以上未滿 40 歲設籍該市或在該市就學、就業且無自有住宅之青年，都能申請入住，青年家庭申請者年所得需低於 110 萬元且家庭成員每人每月所得低於 45,294 元；3 人以上青年組團申請者，每人每月所得需低於 32,353 元。申請者必須提出社區服務創意住居計畫爭取入住資格，提案類型包括社會住宅形象宣導、銀髮樂齡服務、社區營造、專業服務及其他等。

(四)林口世大運社會住宅

- 1、基地位於林口區文化一路及仁愛路交叉二側，與林口國中及林口高中相鄰。主要聯外道路為文化一路，往南連接中山高速公路，約 10 分鐘車程；距機場捷運 A8 及 A9 站約 1.7 公里。



圖14、林口世大運社會住宅基地位置

資料來源：內政部。

2、本案分為 A、B、C、D 共 4 區，基地興建樓層自地下 2 層、地上 12 層至 21 層，計 34 棟，原規劃設計 2,992 戶；104 年 1 月 13 日，配合立法院住宅基金預算審查決議轉作示範性社會住宅，變更調整為 3,490 戶，住宅單元增加 497 戶(可提供 1、2 房型，計 1,433 戶)。

表4 林口世大運社會住宅興建戶數及房型一覽表

基地別	A 區	B 區	C 區	D 區	合計	
基地面積(M ²)	25,068	19,796	22,792	31,670	99,326	變更設計前後
總樓地板(M ²)	128,903	102,591	115,647	162,404	509,545	
12~15.5坪型(1房)	160	168	0	180	508	12~15.5坪型(1房) 0戶 → 508戶
15.5~20坪型(2房)	306	285	66	268	925	15.5~20坪型(2房) 302戶 → 925戶
30坪型(3房)	276	222	454	596	1,548	30坪型(3房) 2021戶 → 1548戶
34坪型(4房)	146	73	130	78	427	34坪型(4房) 588戶 → 427戶
小計	888	748	650	1,122	3,408	小計 2911戶 → 3408戶
店鋪	26	16	38	2	82	
合計	914	764	688	1,124	3,490	※以上為實坪，不含公共設施

資料來源：內政部。



圖15、林口世大運選手村社會住宅全區配置示意

資料來源：內政部。

 <p>A、B區</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓興建戶數：1,678戶(A區914戶、B區764戶) ✓總樓地板面積：231,494m²(A區128,903m²、B區102,591m²) ✓樓層高度：A區地下2層、地上12-20層 B區地下2層、地上15-18層 ✓樓層幢棟數：10幢14棟 ✓綠建築黃金級、智慧建築銅級
 <p>C區</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓興建戶數：688戶 ✓總樓地板面積：115,647m² ✓樓層幢棟數：7幢9棟 ✓樓層高度：地下2層、地上18-20層 ✓綠建築銀級、智慧建築銅級
 <p>D區</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓興建戶數：1,124戶 ✓總樓地板面積：162,404m² ✓樓層幢棟數：6幢11棟 ✓樓層高度：地下2層、地上17-21層 ✓綠建築黃金級、智慧建築銅級

圖16、林口世大運選手村社會住宅各區建築設計

資料來源：內政部。

- 3、規劃特色：(1)除開放給民眾申請外，並規劃更多元的入住方式，如開放好朋友、好同事、好同學等無親屬關係者，可採共住方式；(2)打造「國際青年創業聚落」，結合居民與創業需求，提供青年創業空間；(3)低樓層的空間，除引入日常生活所需的機能（如洗衣店、超商），也規劃了托育、幼兒園、長照等福利設施，提供社會住宅居民及周邊鄰里一起使用。
- 4、租金水準：(1)一般戶（睦鄰戶、一般原住民戶、新婚2年內或育有學齡前幼兒¹⁰者、現職警消人員戶、一般戶）為市價之8折以下；(2)優先戶租金為市價之64折以下。其入住資格、戶數、房型與租金如下表。

¹⁰ 此處所稱之幼兒為6歲以下，含胎兒。

表5、林口世大運選手村社會住宅申請資格及配租比例

分類	入住資格條件	分配比例	戶數
1. 優先戶 (含懷有第3胎者)	以符合「住宅法」第4條之經濟或社會弱勢身分者為申請對象。	30%	750
2. 睦鄰戶	以設籍於林口區滿6個月以上之民眾為申請對象。	5%	125
3. 一般原住民戶	以原住民為申請對象。	5%	125
4. 新婚2年內或育有學齡前幼兒 (6歲以下) (含胎兒) 戶	設籍於林口區滿6個月 (含) 以上者。	2%	50
	非設籍於林口區 (含設籍林口區未滿6個月) 者。	5%	125
5. 現職警消人員戶	以現職警消人員為申請對象。	5%	125
6. 一般戶	以設籍於新北市，或未設籍於新北市但在新北市、臺北市、基隆市或桃園市就學或就業有居住需求者為申請對象。	48%	1,200
合計		100%	2,500

資料來源：內政部。

表6、林口世大運選手村社會住宅租金(含管理費)

項目	1房型		2房型		3房型		4房型	
	室內及陽台	含公設	室內及陽台	含公設	室內及陽台	含公設	室內及陽台	含公設
坪數	13.2~17.4	18.6~24.6	18.1~26.4	25.3~36.2	31.6~36.7	42~49.3	35.5~40.8	46.6~55.5
優先戶	5,500~7,000		7,500~10,900		13,000~15,100		14,600~16,600	
一般戶	6,500~8,500		9,000~13,100		15,600~18,100		17,600~20,000	
選配家具	400		700		1,100		1,300	

資料來源：內政部。

表7、林口世大運選手村社會住宅傢俱設備提供與選配情形

基本提供		選擇配備 (客、餐、臥整套出租)	
浴室	浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉台、鏡子、毛巾架	客廳	沙發及茶几一組
廚房	流理臺、抽油煙機及瓦斯爐 (或爐具)、櫥櫃	餐廳	餐桌椅一組
其他	冷氣機、曬衣架、熱水器、臥室窗簾、燈具	臥室	單人床或雙人床床架、衣櫃

資料來源：內政部。

(五)新北永和秀朗派出所青年社會住宅

- 1、基地位於新北市永和區永利路 73 號，周邊學校計有永和國小、永和國中、福和國中及復興商工等學校，並有永和國民運動中心提供休閒運動好去處，居住環境清幽且具有文教氣息。對外連絡幹道為 15 米永利路，西接中正路進入 64 快速道路及國道 3 號，東接林森路、福和路，經福和橋、永福橋進入臺北市；聯外道路系統便捷。大眾捷運系統，包含永和區內「頂溪站」及步行約 20 分鐘之中和區內的「永安市場站」，交通便利。
- 2、本案係將原老舊的新北市永和秀朗派出所¹¹拆除，重新興建地下 2 層、地上 9 層之建物，1 到 4 層提供原永和秀朗派出所使用，第 5 到 9 層共 36 戶作為「只租不售」的青年社會住宅。其中 8 戶 1 房 1 廳後續將作為婦女協助專案使用，由新北市政府社會局經營管理；另 28 戶則對外招租。

¹¹ 完成永和秀朗派出所廳舍前身於 1980 年建造，為 2 層樓 RC 結構建物，於 2017 年下旬改建。



圖17、秀朗派出所青年社會住宅重建前後外觀對照

資料來源：新北市政府。



圖18、秀朗派出所青年社會住宅空間設置

資料來源：新北市政府。

- 3、本案申請資格：(1)年滿 20 歲(含)以上；(2)申請人須設籍或就學或就業於該市；(3)申請人及其配偶(含分戶)、申請人戶籍內直系親屬，於新北市、臺北市、基隆市、桃園市均無自有住宅；(4)105 年家庭年所得合計未超過 115 萬元(含)整，且平均每人每月所得未超過 47,950 元(含)整。房型配置與租金如下列表、圖。

表8、秀朗派出所青年社會住宅房型、戶數與租金情形

永和秀朗派出所青年社會住宅租金表			
門牌住址	坪數	優先戶(含管理費)	一般戶(含管理費)
永利路 73 號 5 樓	26	15,000	-
永利路 73 號 5 樓之 1	26		
永利路 73 號 5 樓之 2	26		
永利路 73 號 5 樓之 3	29		
永利路 73 號 7 樓	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓	13		
永利路 73 號 9 樓	13		
永利路 73 號 7 樓之 1	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 1	13		
永利路 73 號 9 樓之 1	13		
永利路 73 號 7 樓之 2	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 2	13		
永利路 73 號 9 樓之 2	13		
永利路 73 號 7 樓之 3	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 3	13		
永利路 73 號 9 樓之 3	13		
永利路 73 號 7 樓之 5	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 5	13		
永利路 73 號 9 樓之 5	13		
永利路 73 號 7 樓之 6	17	9,800	12,000
永利路 73 號 8 樓之 6	17		
永利路 73 號 9 樓之 6	17		
永利路 73 號 7 樓之 7	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 7	13		
永利路 73 號 9 樓之 7	13		
永利路 73 號 7 樓之 8	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 8	13		
永利路 73 號 9 樓之 8	13		

資料來源：新北市政府網站，<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/house-detail-G.htm>，107 年 10 月 20 日搜尋。



圖19、秀朗派出所青年社會住宅房型、戶數與租金配置

資料來源：新北市政府。

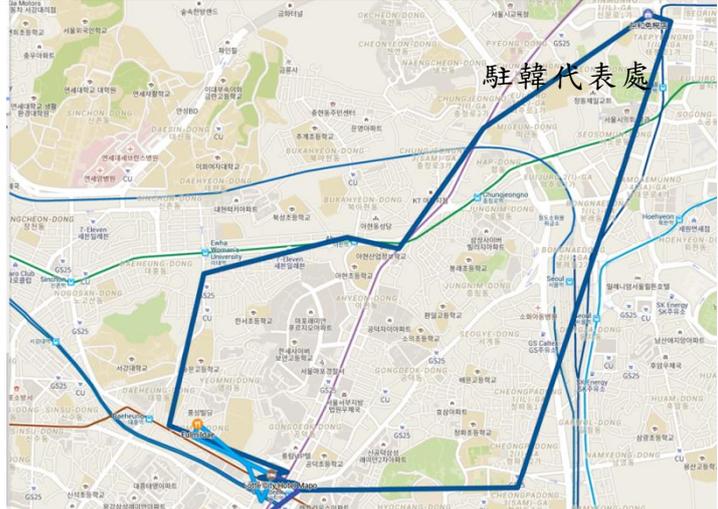
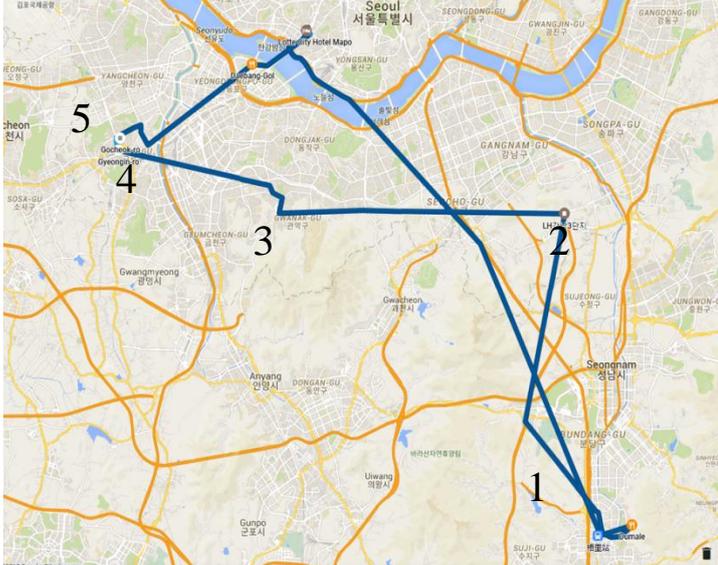
五、國外考察

據悉，影響韓國首爾市近代都市化及公共住宅政策的關鍵，係韓國為了籌辦1988年的漢城奧運，於1980年代開始執行強力拆除違建與都市開發政策，且因房價飆漲，私人住宅的押金與房租不斷上漲，故當時的總統(盧泰愚)於1988年提出住宅興建計畫，並於1989年規劃推出「永久賃貸住宅」政策，提供給領取社福補助的低所得家庭居住，此後，歷任總統亦推出各種不同之住宅政策，冀能滿足照顧不同弱勢階層之需要。因此，韓國各種「賃貸住宅」制度推行成功之經驗，可作為我國研擬社會住宅政策時之參考，爰於2018年8月27日至8月31日赴韓國考察，以瞭解韓國(本次考察以首爾市、京畿道¹²為主)推動公共住宅之實際情形，如社會住宅策略(包含用地取得、財務、興建方式、規劃設計、維護管理等)，以及社會住宅種類(永久賃貸住宅、國民賃貸住宅、50年期賃貸住宅、長期傳賃

¹²京畿道與韓國首都首爾相鄰，總面積 10,175 平方公里，人口超過 1,250 萬(首爾市人口約有 1,000 萬)，是韓國人口最多的地方自治團。據本次與會的韓國土地住宅研究院院長孫炅煥說明，韓國土地及住宅公司(LH)年總營收約有 1/3 是從京畿道產生，LH 的賃貸住宅戶有 100 萬戶以上，其中京畿道就占了 18 萬 5,000 戶。

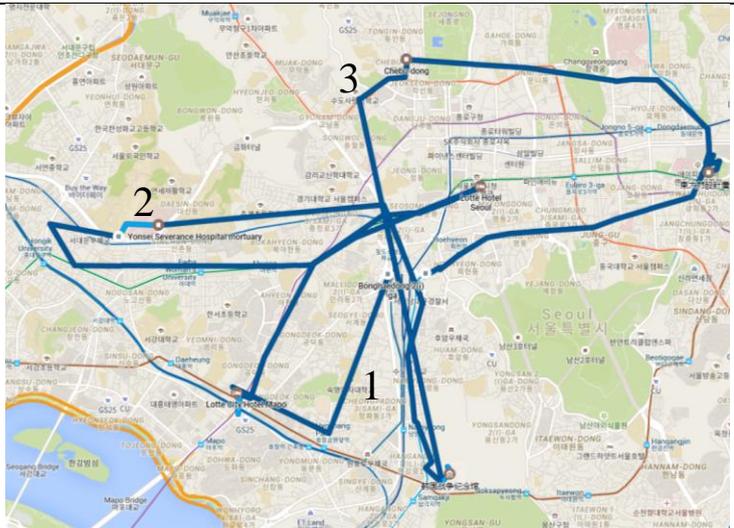
賃貸住宅、幸福住宅等），作為我國進一步推動社會住宅之經驗及借鏡。考察對象包括：韓國土地及住宅公司 (LH, Korea Land & Housing Corporation)、首爾住宅及社區公社 (SH, Seoul Housing & Communities Corporation)¹³的參訪及相關社會住宅案例考察、韓國首爾都市空間規劃與設計考察、與延世大學及梨花大學等學術單位進行社會住宅議題交流座談等。

表9、本研究韓國實地考察行程與履勘路線

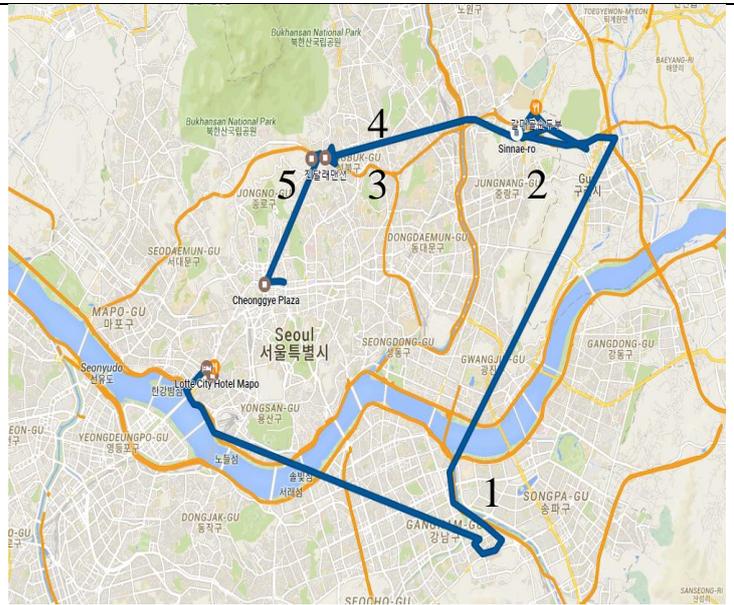
行程	履勘路線圖
<p>8月27日(週一)</p> <p>12:35 抵韓</p> <p>15:00~17:30(含車程) 聽取駐韓國代表處簡報</p>	
<p>8月28日(週二)</p> <p>08:00~12:30(含車程) 1. 韓國土地住宅公社 (LH)座談會</p> <p>13:40-18:30(含車程) 勘察 LH 公共住宅</p> <p>2. 江南3園區(國民/永久混合園區)</p> <p>3. 瑞草3園區(國民/永久/長期押租混合園區)</p> <p>4. 首爾梧柳幸福住宅 (幸福住宅)</p> <p>5. 九老園區(政府購買租賃住宅)</p>	

¹³LH 與 SH 最大差異，是 LH 業務範圍涵蓋土地取得、開發、地產儲備、供給，都市開發、規劃，到公寓建築、供給、管理，及產業園區開發及海外建設等等；但 SH 是由首爾市政府成立的單位，SH 雖也推出關於土地和住宅建設的項目，但業務範圍侷限在首爾市內而已。

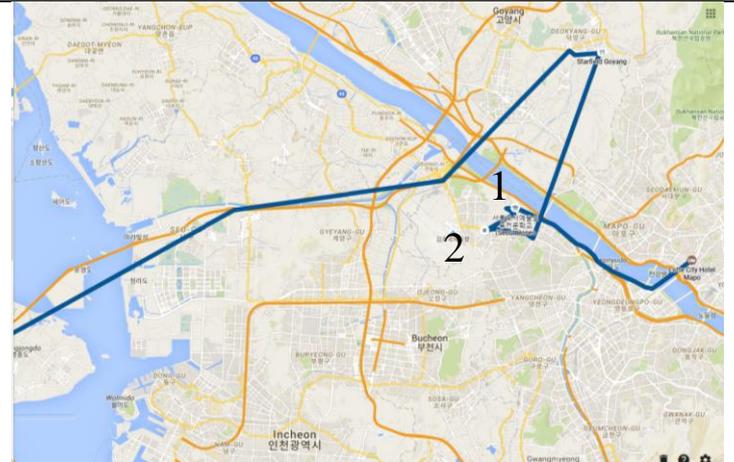
8月29日(週三)
 08:00~12:00(含車程)
 1. 建築及市政參訪
 13:30~17:10(含車程)
 2. 韓國學者座談會(延世大學建築工程學教授 Dr. Kim, Gab Sung、梨花女子大學建築工程學教授 Dr. Yoon, Chae Shin)
 18:00~20:00
 3. 與駐韓國代表處、韓國國會議員及SH社長工作座談及餐敘



8月30日(週四)
 07:30-10:00(含車程)
 1. 拜會首爾住宅都市公社(SH)社長金世鏞並聽取簡報
 10:00-18:00(含車程)
 勸察SH公共住宅
 2. 新內醫療安心住宅。
 3. 貞陵希望住宅(大學生宿舍型108戶)。
 4. 貞陵挑戰宿(政府購買租賃住宅-藝術人村-19戶)
 5. 貞陵SKY公寓(幸福住宅166戶建設工地)



8月31日(週五)
 08:00-13:30(含車程)
 勸察SH公共住宅
 1. 加陽洞幸福住宅(建設型30戶)。
 2. 麻谷地區(國民/長期押租共5,910戶)。
 16:00
 出發前往仁川國際機場
 23:00
 返抵桃園國際機場



資料來源：本研究整理。

(一)韓國土地與住宅公社 (Land and Housing Corporation, 簡稱LH公社)參訪

- 1、韓國土地住宅公社是由中央政府投資成立的專責機構，性質類似國營公司。主要負責新市區土地開發，開發後，部分可建築土地標售給民間地產公司，部分土地用於公共設施、社會福利或社會住宅之興建。
- 2、韓國土地住宅公社前身為大韓住宅公社，推動公共住宅，提供弱勢及中下階層居住。2009年，李明博政府將大韓住宅公社與韓國土地公社整併為「韓國土地住宅公社(LH)」，專責辦理土地開發與公共住宅興建、管理事宜，並頒佈《韓國土地住宅公社法》，業務範圍含括土地開發、住宅興建、住宅管理等。

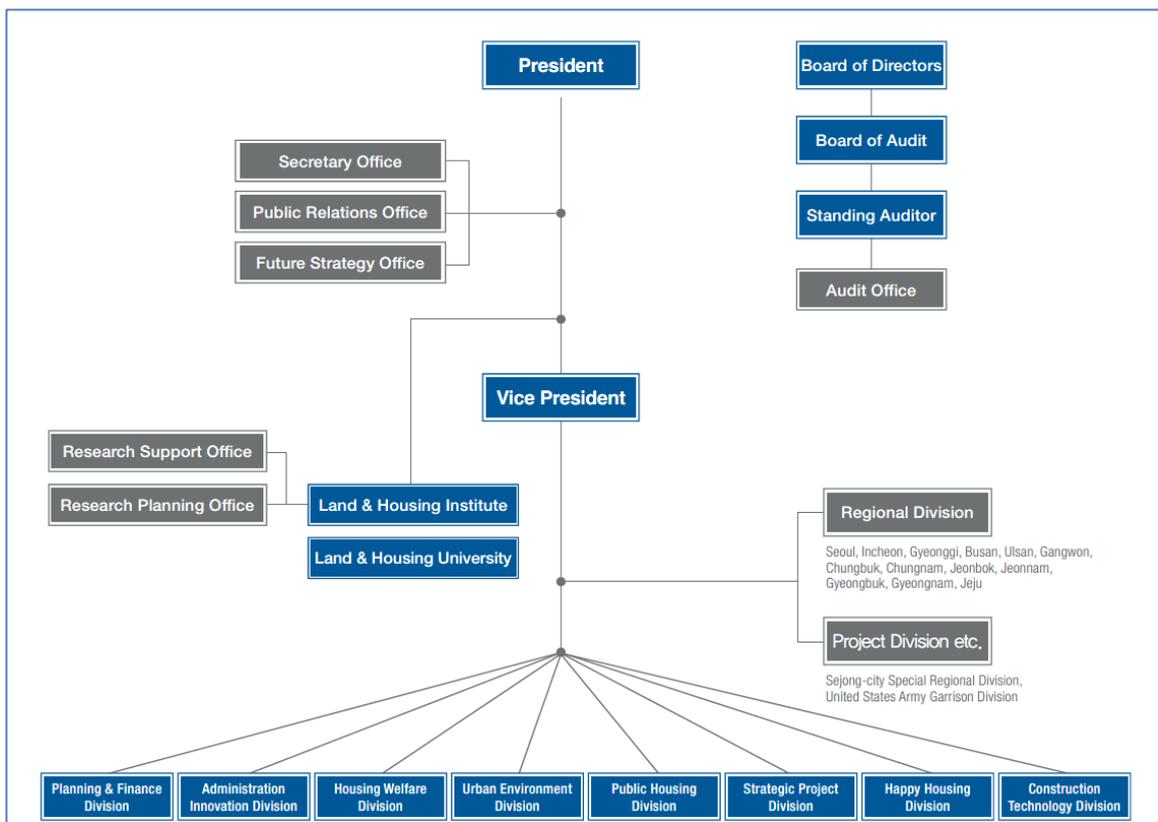


圖20、LH公社組織

資料來源：LH公社。

- 3、韓國土地住宅公社社長係由韓國總統任命，公社主要以土地開發為主要財源，將開發所獲利益，再投入住宅福利事業。政府固定編列預算補貼公社，公社亦可向國民住宅基金貸款（年利率 3% 左右）。原則上有住宅需求的地方，就可辦理住宅事業開發，在財務淨值大於零時，即可決定投資。
- 4、有關 LH 業務簡介、組織發展、韓國社會住宅演變等情形如下：
 - (1) 1960 年後，韓國社會經濟開始蓬勃發展，但對住宅政策尚未予重視，1980 年代後，始注重住宅問題，而當時對公共住宅之定義，乃係提供低收入戶或弱勢一處廉價的住宅，至 1980 年代後期，因住宅費用飛漲，造成許多社會問題，社會上乃開始關注政府是否應提供低價住宅的觀念，也開始制訂相關制度，LH 公社當時除編列相關建設預算外，也儲備了建設所需土地等，準備推動公共住宅政策。
 - (2) 在韓國，公共賃貸住宅可分正式及非正式 2 種，LH 公社負責正式社會住宅的提供，由公社自行開發、建設或由建設公司（或建商）購買；而非正式意思是產權仍屬私有，以簽約方式出租（社會住宅）。另外，社會住宅之提供方式也可分公、私部門 2 種，若由私部門提供，其相關經費就可以有政府財務補助，而公部門所提供者，就是類似 LH 公社或 SH 公社等單位。

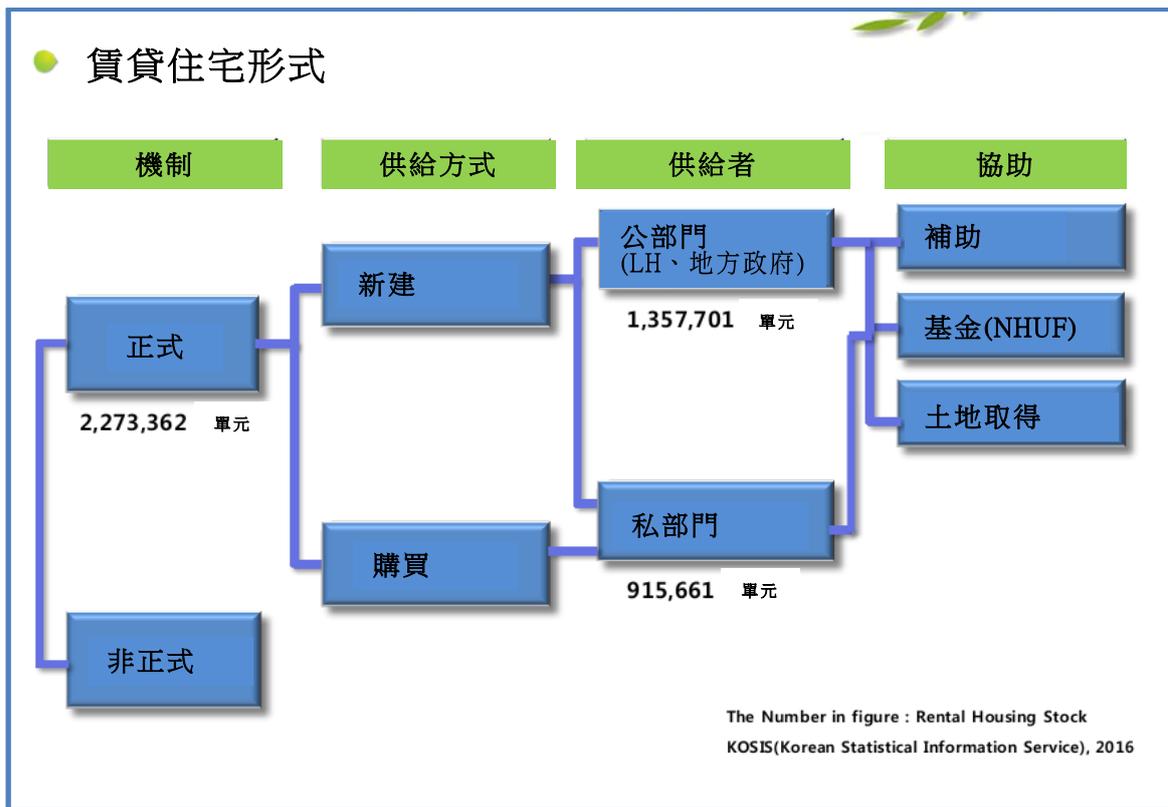


圖 21、韓國賃貸住宅形式

資料來源：LH 公社。

(3) 韓國因各政府領導時期、主張不同，故每個時期所提供社會住宅之種類或方式也會有些許差異，主要是受限於當時的政府預算、社會趨勢、政府預算等等，目前可歸納出的提供種類有永久賃貸住宅、國民賃貸住宅、傳賞賃貸住宅¹⁴、長期賃貸住宅(50年)、5年期賃貸住宅、政府買入私有的社會住宅……等。

¹⁴韓國的押租金制度「傳賞」(Chonse)。房客欲簽約入住時，需繳交給房東(私契約)一筆押金(傳賞金)，不必另外月繳房租。等到租約期滿後，房東理應全額返還傳賞金，而這筆錢在租約期間產生的利息，就算是房東從房客身上賺取的租金。一般而言，傳賞金的數額為房價的六至七成，在高房價的首爾，可以預見是天文數字，對於沒有巨額存款支付傳賞金的人來說，在此制度下要租到適居的房子，十分困難。(參考自經典雜誌-宅在首爾韓國公共住宅發展的啟示 <http://www.rhythmsmonthly.com/?p=30004> 目前公部門主導長期傳賞賃貸住宅則是結合部分押金部分租金方式辦理。)

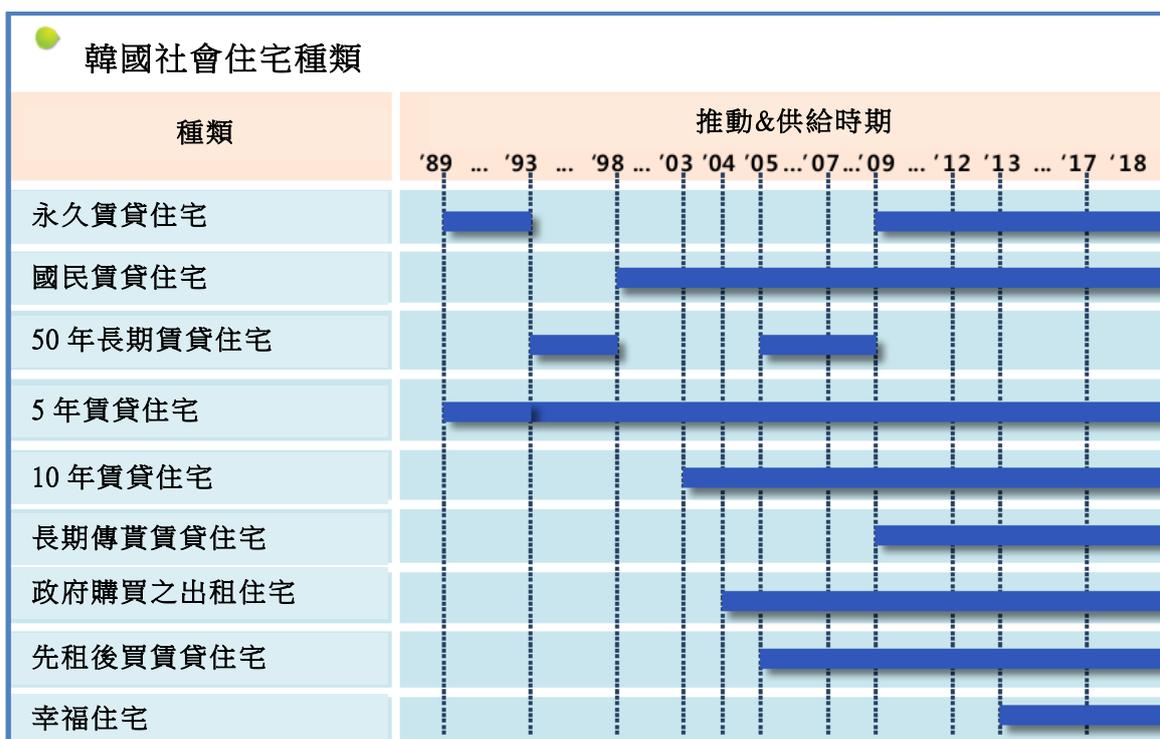


圖 22、韓國社會住宅種類

資料來源：LH 公社。

表10、韓國各時期政府推動之住宅政策

● 政策推動&住宅供給時期 (1988~2017)

● 公部門：各式各樣的公共賃貸住宅

批准方案	主要政策	住宅單元	
		總量	住宅興建公部門
盧泰愚政府 ('88~'92)	- 永久賃貸住宅 - Permanent rental housing ('89~'93)	2,717,682 (100.0%)	905,294 (33.3%)
金泳三政府 ('93~'97)	- 5年/50年公共賃貸住宅 - 5-year/50-year public rental housing	3,125,797 (100.0%)	1,173,083 (37.5%)
金大中政府 ('98~'02)	- 國民賃貸住宅 - National rental housing	2,340,629 (100.0%)	674,294 (28.8%)
盧武鉉政府 ('03~'07)	- 10年/政府購買轉租公共賃貸住宅 - 10-year public RH, buying/sublet public RH	2,538,118 (100.0%)	686,174 (27.0%)
李明博政府 ('08~'12)	- 先租後買/國民/5至10年賃貸住宅 - Permanent RH, National RH, 5-10-year RH ...	2,276,092 (100.0%)	672,733 (29.6%)
朴槿惠政府 ('13~'17)	- 幸福住宅 - Heangbok housing 0.14 mil.-unit	3,100,184 (100.0%)	371,798 (12.0%)

資料來源：LH。

- (4) 經調查韓國住宅持有率雖占約 56%，但民眾對賃貸住宅仍有相當大之需求。首先介紹永久賃貸住宅 (Permanent Rental Housing)，1989 年開始推動，主因是韓國當時房價太高，以平均收入 20% 以下收入戶而言，是無法負擔住宅如此高的房價，所以，以此標準訂為主要照顧對象，當時目標為推動 25 萬戶，但是在 1993 年停止實施，主要是政府負擔太重 (因為要負擔 85% 經費)，推動期間值 1989-1993 盧泰愚執政時期；1993 年起，金泳三政府時期，就開始推動 50 年長期賃貸住宅 (50-year Rental Housing)，主要是照顧中低收入戶 (平均收入 50% 以下) 之賃貸住宅，期間 5 年期或 50 年期租賃住宅政策一直都持續推動，當然，最後目的也是希望由租賃戶承購下來，而且，租約到期時，LH 還會提供優先權讓原住戶優先購買，承租住戶一般會努力籌錢或貸款，因為這是優惠，也是福利，不買對租賃住戶而言將會是莫大損失。
- (5) 1998 年起，韓國開始提供國民賃貸住宅，原因是當時韓國正面臨金融風暴，國民對安全、穩定住宅有大量需求，故政府提供對象為所得在 40% 以下之國民或其他低收入戶，此時期賃貸住宅建築經費來源有政府預算及建商自有經費，而入住居民也需要負擔。國民賃貸住宅在韓國是所有社會住宅中占比最大的一塊，因為自金大中政府迄盧武炫政府一直持續推動該政策。
- (6) 長期傳貰賃貸住宅 (Long-term Jeonse Housing) 比例不高，但也是社會住宅型態的一種，特色就是需準備一大筆押租金，目前韓國社會已

漸漸傾向採月租金為主。而 Buying Rental Housing 就是政府先購買私有宅（以市區交通便利之已建築完成住宅為主），再另外出租之社會住宅。Heanbok Housing 即所謂之幸福住宅，主要提供給新婚夫妻，屬一種新的政策方向。

- (7) 1980 年代後期，國家經濟比較充裕，提供了較多的社會住宅，也可比較出各時期政府提供社會住宅之目標量及達成量，像 1988 年是盧泰愚政府時期，當時擬提供目標是 200 萬戶，但是最後竟有 270 萬戶，超標達成計畫目標，也可看出當時政府與民間經濟能力是充足的。一般說來，韓國是以首爾區之需求量較大，其他則是人口 200 萬人以上的 5 大區域（如釜山、大邱等）城市。
- (8) Bogeumzari housing 是李明博政府時期推動的賃貸住宅政策，承租戶未來能以先租後購（賃貸住宅）方式取得住屋為其特色，而這些住宅所需建築土地的來源，為早期若干禁止開放、開發區域（綠帶）解除管制後所提供的；朴槿惠政府推動的乃前述提到過的幸福住宅，是以新婚夫妻為照顧對象，住宅主要會選定以交通便利處為主，以及搭配完善的社會福利設施，如幼兒園、適合的工作環境等等。
- (9) 下圖是各種不同類型賃貸住宅：



第 1 批永久賃貸住宅 (1991)



2017 年永久賃貸住宅

1991 蓋的第 1 批永久賃貸住宅及 2017 年所蓋的永久賃貸住宅

● 國民賃貸住宅



首爾都會區第 1 個國民賃貸住宅 (2001 年)



首爾都會區的國民賃貸住宅 (2007 年)

2001 年及 2007 年的國民賃貸住宅

● 幸福住宅



2016 年幸福住宅

● 各類型國民賃貸住宅



其他類型社會住宅

圖23、韓國各種不同類型賃貸住宅

資料來源：LH 公社。

(10) 未來社會住宅發展趨勢：值得一提的是，目前韓國傾向推動非賃貸方式公共住宅（普通月租方式），目標是推廣 85 萬戶，同時也要引進私部門的資源一起開發，但建築面積限制在 85 平方公尺以下，格局大多是 3 房 1 廳 1 廚 1 衛浴，適合 4 口居住，LH 提出面積有 26-85 平方公尺不等之各種房型供選擇。未來，社會住宅受惠階層不再侷限於低收入戶或最低收入戶，有關混居問題，即是最近要打破低收入戶會破壞環境品質的觀念，而年齡混居（age mix 指青銀混居），也是要推廣的目標。後續 LH 還有如何管理維護社會住宅，是否可以提升社區自主管理等努力的目標。另外，因為土地取得已愈發困難，LH 也點出目前推動社會住宅所面臨的最大問題在於土地供給，以及供應的區位及數量。

5、本案調查研究委員提問及 LH 答詢情形彙整：

表11、調查研究委員提問與LH之答覆

項目	內容
問	是否可以引入非營利團體來管理維護？
答	LH 推動的社會住宅，因為大多仍屬大社區形式，所以仍需以 LH 管理維護為主。而若有小範圍小戶數社會住宅，或許可以考量由民間組織或社會企業來管理維護。
問	儲蓄互助社是否可以結合金融機構辦理？
答	低收入戶可以去跟有簽約之金融機構申請貸款，利息可以更低。以京畿道為例，低收入戶要租國民賃貸或永久賃貸，通常所繳租金金額約在 1,500 萬韓幣左右，其可以去銀行貸款，再由京畿道政府負責付利息。
問	LH 與 SH 如何分工？
答	LH 是韓國主要推動住宅建設之機構，有住宅建築、土地開發，而 SH 主要專注自己都市（首爾）的開發，或許業務有部分重疊，但二機構間彼此也有合作開發，最大區別就是 LH 為全國性住宅提供機關。LH 開發最多地區是京畿道，而且韓國還有離島，也需要住宅，此時就要考慮住宅區域平衡問題，然而 SH 規模沒 LH 大，其主要考量的是如何

	在舊首爾市區內再開發，因為韓國法令是 30 年要重新開發，目前首爾市許多賃貸住宅已經到達 30 年期限，如何重新開發這些舊社區，可能是 SH 要好好思考的。
問	韓國各時期政府提供的住宅計畫，有無被遺漏的群體？幸福住宅計畫，需不需要排富？各種貸款方式是否仍有人未被照顧到？
答	政府照顧不僅僅限於中低收入戶，所以，一直在檢討改進各種政策，儘量滿足各階層民眾，應該沒有被遺漏或排擠的情形。
問	LH 的預算、營運及人力如何經營？
答	對於經營問題，因為是國營企業，需全國整體考量，所以有盈餘的地方可以去補助盈餘不足地區，沒有營運困難的問題。社會會批評部分，當然都會有不滿足、埋怨等不同的聲音，只能盡力研究解決。

資料來源：本研究整理。

(二) 首爾住宅公社 (Seoul Housing Corporation, 簡稱SH) 參訪

- 1、SH 設立的法源依據是首爾住宅公社條例，最大業務是用地取得及土地開發等，第 2 大業務則是規劃設計、建設及供應各種住宅，另外第 3 大業務，為都市活化、都更及環境改善工作，也有都市計畫及住宅福利等工作，SH 自 1989 年成立始，就進行土地開發作業，2000 年時就曾推動過大型的城市開發計畫，再來是 2003 年恩平新城鎮計畫，2004 年進行東南物流園區計畫，接下來比較大的是 2007 年 12 月的麻谷地區開發，另外，在修改相關法令規定後，SH 也可以進行工業地區開發，從 2017 年 3 月開始實施，故 SH 的 3 大業務簡要來說是用地開發、建設住宅及管理住宅。
- 2、截至 2017 年止，SH 總共開發住宅用地 19.3 平方公里，建設 17 萬 7 千戶，管理 18 萬 6 千戶住宅，用地開發有以下 3 個法令作依據，分別是「用地開發促進法」、「都市開發法」及「公共住宅特別法」，以往經驗，從臺灣來訪貴賓通常比較想瞭解 SH 是如何取得用地？其實 SH 除

單純取得空地外，也運用徵收，故也是需要進行各項補償的，而且這都牽涉大量資金，因此，除運用公社原有資金外，也會發行「公社債」，當然這種資金籌措方式也需要有法源依據。「公社債」之籌措，也分公募及私募，但通常為私募方式，目前通常需要 660 天以取得住宅建設土地，土地取得協商破局時，政府才會出面改採徵收方式取得。



圖24、SH公社開發成果

資料來源：SH 公社。

3、住宅建造完成後，可分為出售給一般市民（價格訂在市價行情的 85%）及作為公共賃貸住宅（約是市價行情的 20%-70%）2 種使用方式。當然，這也需依循相關法律規定。而 SH 建設用地來源（除前述協議價購或徵收），有國有地、市有地、軍方遷移後的空地等等，資金來源有住宅都市基金（政府資金、人民住宅定存、「公社債」一均由國土交通部管理，規模約韓幣 300

兆，其中 7 成來自人民住宅定存) 或公社自有資金。

4、針對本案調查研究委員提問，SH 社長金世鏞說明如下：

- (1) LH 跟 SH 之成立，皆是為解決韓國住宅問題所成立之公社，2 者每年計畫量都很龐大，也都蓋很多房子。SH 是 30 年前成立，業務主要集中在首爾地區，過去 30 年以來，SH 蓋了約 25 萬戶的住宅，而現在管理的有將近約 20 萬戶，另計畫在現任市長任期內再蓋 24 萬戶社會住宅，希望透過賃貸住宅之建設來穩定住宅市場，因此，SH 任務除供應住宅外，也要穩定居住環境跟房價，這是與 LH 的最大差別。
- (2) SH 與 LH 的第 2 個差別，是首爾地區居民對住宅的要求相當多元，對品質或服務內容也相當挑剔。所以，SH 員工比 LH 辛苦，正因為要面對許多不同需求，SH 要更重視行銷、企劃之能力。
- (3) 第 3 點，除供應住宅外，SH 也扮演公共建商的角色，例如，執行建設大型計畫會議中心或城市開發等，未來挑戰則是要面對韓國小家庭的崛起、住宅需求多元化及住宅用地不足等，目前也較無法提供大型住宅計畫，儘量朝向蒐集小面積建地方式辦理，及扮演公共建商的角色，現今 SH 的任務是提高市民生活品質及開發更多元住宅形式，以滿足需求。
- (4) 總而言之，LH 是對全國性提供大量、大規模的住宅，而 SH 則是提供多元、精巧、符合首爾市民需求之住宅，當然也包含完善的管理服務。首爾市民對智能及 IT 需求很高，所以這些元素也都已加入設計和服務內容中，SH 仍會繼續滿足市民的需求，也期望臺北未來也能出現類似的機關。(按：SH 高階主管透露臺北市柯文哲市長訪韓時有意借鑑 SH 經驗，該公司態

度積極，擬爭取移植其經驗於臺灣的機會，故發此言。）

(三)江南3園區(國民/永久混合園區)、瑞草3園區(國民/永久/長期押租混合園區)、首爾梧柳幸福住宅(幸福住宅)，以及九老園區(政府購買租賃住宅)之考察

1、江南3園區與瑞草3園區均為國民/永久混合園區，以江南3園區（在韓國江南區是比較富裕人士所居住地區）社會住宅為例，於2013年完工，最高為15層樓設計，總共可容納1,065戶，最小的住戶面積是21平方公尺，最大面積為46平方公尺，該園區社會住宅可提供多種收入階層住戶入住，（以參訪時之所在位置，是提供所得收入最低者使用），另外，該社區也是永久（192戶）及國民（873戶）賃賃住宅混合的社區。該園區的建築本體是獲建築設計獎的住宅，以4種顏色作出區別，每棟建築間也有橋樑做連結，且高低樓層穿插，目的是讓各棟建築能有良好採光。



圖25、江南3園區示意

資料來源：LH公社。



圖26、江南3園區外觀與環境

資料來源：本研究整理。

2、首爾梧柳幸福住宅(幸福住宅)則為補償政府所推動，以新婚夫妻為照顧對象，地區選定主要會以交通便利為主，並搭配完善的社會福利設施，如幼兒園、適合工作環境等等；至於九老園區則為政府購買租賃住宅，性質與高雄市政府興辦之鳳山共和宅類似。





圖27、梧柳幸福住宅外觀與環境

資料來源：本研究整理。



圖28、九老園區外觀與環境

資料來源：本研究整理。

- 3、永久賃貸住戶是政府補貼最多的住宅(50年)，通常是指低收入戶的單身或年老家庭，LH租金標準之訂定，是以周邊出租住宅行情的20%-30%左右來訂定，永久賃貸住宅因為是照顧低收入戶，所以，審核資格較嚴格，目前，有85%住戶是領取政府補助的。
- 4、國民賃貸住宅的申請門檻不高，期限是30年，租金訂定是周邊市場行情的40%，國民賃貸住宅房型有2種，一種約10坪左右(押金約2千萬韓幣，月租金約25萬韓幣)，另一種約14坪左右(押金約4千3百萬韓幣，月租金約36萬韓幣)。
- 5、本案調查研究委員提問及園區主管人員答詢情形如下：

表12、調查研究委員提問與園區主管人員之答覆

項目	內容
問	本區土地是公有？私有？
答	LH所有。
問	該園區住戶工作性質？
答	很多在江南區辦公大樓內上班。
問	該園區交通？
答	這裡鄰近2地鐵站及3交流道。
問	園區內是否有停車位不足問題？
答	沒有停車問題，建造設計時已有計算過停車需求。
問	所謂低收入戶，每月收入定義？
答	計算方式以勞工階級(500萬)月薪7成計算(以國民賃貸住宅而言)，所以國民賃貸住宅是以350萬韓幣收入為審核標準。
問	LH新進人員薪水多少？
答	以室長在LH有7年年資而言，薪水約是年薪3,500萬韓幣左右，即每個月300萬韓幣(可以申請國民賃貸住宅)。

資料來源：本研究整理。

(四)新內醫療安心住宅考察

- 1、此為結合公共賃貸住宅及保健醫療的特殊園區套房模式，建物組成是地下1樓地上7樓之建築，總計有222戶，其中1(單)人住宅有92戶(約6坪)，2(雙)人住宅是130戶(約9坪)，入住資格是60歲以上高齡人士，並患有慢性疾病或需輪椅輔助行動的長者才具申請資格。在費用上，面積6坪單人住宅押金是900萬韓幣，月租金11萬韓幣；2(雙)人住房型是押金1,400萬韓幣，月租金約19萬韓幣。
- 2、目前單身老人住戶計96戶，使用輪椅者有29戶，殘疾和慢性疾病的有16戶，雙人家庭有42戶，另外有10戶的護理師入住(護理師入住目的是期望在住戶有需要時提供即時協助，但入住條件並非完全免費。)，總共為193戶。依住戶年齡統計，90歲以上者有9人；80歲以上者有65人；70歲以上者有65人；60歲以上者41人；60歲以下者33人，總共242人居住。
- 3、醫療安心住宅是由中浪區公所、首爾醫療院及社會福利法人共同簽約管理，由SH提供住宅、相關附屬設施、專業人力及行政、財政上的支援。住宅管理中心會以電話訪問方式關心住戶健康情況，住戶也可以用緊急按鈕通知，隨時呼叫管理人員。房間比較特別設施是包括感應器(浴室或房間)，若感應器察覺有異狀，即人員持續無動作時，即會通知管理員，由管理員探視情況。
- 4、安心住宅內部也設有小型自我檢查設施提供住戶使用，其他無障礙設施(玄關、浴室無門檻，而大門也有支架方便穿脫鞋子)，還有健康課程、諮詢、中醫診療、美容、文化體驗及憂鬱症檢查等衛教服務(志工)。



圖29、新內醫療安心住宅外觀

資料來源：本研究整理。

(五)新內幸福住宅考察

- 1、這裡的前地主原係務農(種梨)，土地取得過程中有協商價購，也有徵收，位置在中浪區新內洞，由 2 建商參與建設，建設期間是 2015/10/28-2018/07/23，土地面積有 8,965 平方公尺，樓地板面積為 17,068.71 平方公尺，

總共 3 棟公寓建築，地下 1 至地上 7 樓，共有 289 戶，可停 132 輛車，社區服務包括圖書館、兒童遊樂設施等，周圍有環狀快速公路及地鐵站，1 公里距離範圍內就有 2 個地鐵站，附近還有 2017 年開通的高速公路，6 坪戶計 130 戶，10 坪戶有 159 戶，每種房型都分一般（1 房 1 廳 1 衛）及弱勢（無門檻、有扶手）的住戶，社區內提供各種運動設施。弱勢係指高齡及低所得的國民。



圖30、新內幸福住宅外觀

資料來源：SH 公社。



圖31、新內幸福住宅交通位置

資料來源：SH 公社。

- 2、這裡 6 坪大房型押租金為韓幣 3,600 萬左右(約台幣 100 萬，月租金韓幣 13 萬(約台幣 4 千多);10 坪房型押租金是韓幣 5,184 萬(約台幣 180 萬)，月租金是韓幣 18 萬 6 千(約台幣 6 千多)，但大學生申租時，比一般青年租金還會再降 4%，但是幸福住宅租金約是附近行情價的 40%-80%，管理費另計(含水電)，因還未開放入住，目前初步估計 6 坪房型約 6 萬韓幣，10 坪房型約韓幣 9 萬左右，申請人數與中籤比例約 6.5:1，每 2 年需換約一次，最長期限是 6 年，因為主要係給年輕人使用，但若結婚，也可以延長到 10 年，因房型面積較小，新婚夫妻申請者比較少，目前規劃未包括出售。

(六)貞陵希望住宅考察(大學生宿舍型108戶)

- 1、希望住宅所在位置在城北區貞陵洞，是地下 1 層地上 8 層建築，基地面積計 709.7 平方公尺，樓地板面積為 1618.35 平方公尺，容積率 201.8%，建蔽率 37.34%，共有 108 戶，而其賃貸保證金為 100 萬韓幣，每月租金為 5.8 萬至 6.9 萬韓幣。
- 2、入住資格為大學入學新生、家戶所得平均 50% 以下子女等。目前已入住 49 戶，59 戶尚未申請入住，入住率約 45%。



圖32、貞陵希望住宅外觀

資料來源：本研究整理。

(七)貞陵挑戰宿（政府購買租賃住宅-藝術人村-19戶）

- 1、此處挑戰住宅所在位置是城北區貞陵洞的保國門路，乃地下1層地上5層建築，基地面積有358.22平方公尺，樓地板面積為659.6平方公尺，容積率184.13%，建蔽率59.71%。住宅形式單人房型，共有21個房間，其中19間單人房，2間共用會議室，而面積24.48平方公尺房型11戶其賃貸保證金為956萬-1006萬韓幣，每月租金為12.4萬至13.1萬韓幣；面積26.59平方公尺房型8戶其賃貸保證金為1,037萬-1,082萬韓幣，每月租金為13.5萬至14.1萬韓幣。

- 2、入住此地資格為，家戶無住宅者、創業者、勞工階級、或是月薪平均為 70%以下者等。目前 17 戶入住，2 戶尚未申請入住，入住率約 89.5%（2 間會議室不算）。



圖33、貞陵挑戰宿住宅外觀

資料來源：本研究整理。

(八)貞陵SKY公寓（幸福住宅166戶建設工地）

- 1、這是SH推動的事業，目的有三，一來預防災難，二來改善居住環境，再者是供應租賃賃貸住宅以安定民眾生活。這裡原坐落舊有公寓是 1969 年所建造的 4 層樓公寓（5 棟，共 140 戶），2008 年經建築物安全診斷不合格，故被指定為重新開發地區，但因這裡是自然景觀保護區，需以保存地方自然景觀為住宅重點，私人企業開發無利潤可圖，所以 2016 年被指定為公共住宅區域後，由市政府及 SH 介入主導開發。



圖34、舊SKY公寓外觀

資料來源：SH 公社。

- 2、未來 SKY 公寓會開發成地下 2 層地上 4 層建築（因屬自然景觀保護區，建物有高度限制，所以只蓋 4 層），3 棟小計 166 戶的公共住宅，建築費用是韓幣 109 億，建築期間為 2017/12-2019/7，建蔽率 38.28%，容積率 108%，有四種坪數房型，總戶數計 166 戶，也設計規劃各種福利設施、紀念館、老人福利設施等等，社區鄰近區域更有老人中心、學校、圖書館等等，社區裡公共設施，附近民眾也可以共同使用，未來建成之貞陵紀念館將展示本區開發前 SKY 公寓之歷史，房型則有 2 種，提供大學生使用，另外也提供初入社會年輕人及高齡者之房型，還有提供給新婚夫妻的房型等。



圖35、貞陵SKY公寓示意

資料來源：SH 公社。

- 3、值得一提的是，開發初期曾遭受到附近居民的反對，故進度較預計時間延遲；至於反對原因乃因周邊舊有房屋太靠近工地，怕受施工震動影響破壞房屋結構。據 SH 估計，本案也無法有盈餘，甚至需要政府額外補助，惟因 SH 有公共責任，仍承接下本案。考察時，委員曾提問關於補助（償）後舊公寓住戶是否有能力購買他處房屋時？SH 的說明是舊公寓每戶可再獲得一些補助（多半按面積大小給，以該社區平均數而言，大約可領韓幣 1 億補償——約台幣 300 萬左右），去買他處 SH 蓋的公共賃貸住宅，而舊公寓裡面的承租戶（非原住戶），也會給予搬遷費用—（依戶口數）以及其他賃貸住宅之權利。而

這裡建築設計都有考量通風、採光等等，此處為目前 SH 最小規模之開發案。

(九)加陽洞幸福住宅（建設型30戶）

1、此地附近交通便利，目前多數開發案也比較傾向交通便利之處，所建住宅以提供新婚者及青年為主，102棟都是套房，規模6坪，101棟最上層2戶（約12坪）是提供新婚夫妻用，這是由2個模組所拼成，此處也是韓國第1次使用模組工法來建造的住宅。



圖36、單人房模組及雙拼模組示意圖1

資料來源：SH 公社。



圖37、單人房模組及雙拼模組示意圖2

資料來源：SH 公社。

- 2、以模組方式興建的住宅約有 80%的工序是在工廠內先完成，此處住宅係由 32 個模組組裝而成，耗時 4 天完成，這種組成方式可節省大量時間及經費。模組屋的組成建材主要是鋼鐵，此一興建方式是可以模組化，但也因為尚未正式量產，目前的建造成本仍比一般高出 20%，不過，仍看好未來有價格上的競爭力。韓國耐震度規定是 6，這塊地原本是停車場，目前把停車需求設計在地下層。
- 3、為建設此一模組化住宅，由多個不同專長領域機關共同設計研究，除堆疊之工法外，還有嵌入型工法等方式，原理就是先做骨架，再把模組放入，以韓國而言，因建築本體不高，多用堆疊；但 6 層樓以上，會以填充、嵌入方式施工，一般建築物滿足「建築法」即可，但是新住宅則需要符合「住宅法」之規定。



圖38、加陽洞幸福住宅外觀

資料來源：SH 公社。

(十)麻谷地區（國民/長期押租賃貸住宅）

- 1、這裡的土地原本是農作之私有地，後採價購或徵收取得，開發總經費（86 億美元）中約有一半是用來做補償使用，經費來自發行公債、都市基金及政府補助。麻谷地區的開發原本是從建設公共賃貸住宅為出發點來發想，本地區若完成開發，因為原來居民也想遷入居住，所以開發後出租及出售公共住宅比率各占一半，同時也考量到入住後大量人口就業的需求，才會再引進各種商業進駐。目前所規劃各工業區內土地，有將近 7 成已出售，另外 3 成先保留，以備未來需要；智慧城市是韓國現行之政策，目前該國各大城市均努力推動中。
- 2、麻谷地區概分為 5 個區域，住宅區、工業區、植物園、特別規劃區及麻谷廣場，距離機場都非常便利，也有公路、地鐵、捷運等便利的交通設施，2011 年開始進行住宅公寓建設，2016 年 6 月公寓完工後開始入住，預計 2020 年 12

月可容納 1,300 個企業團體入住，而 12,030 戶住戶也要完成入住，2017 年科學公園開館，本區規劃有 9 所學校，13 個機關等，總開發面積約 110 萬坪，建設經費約 86 億美元，12,030 戶中之住宅，約有 6,008 戶要出售，出租有 6007 戶，而出租住宅中的 3,513 戶則是 20 年長期傳賃貸住宅。

- 3、開發之初，當地公所及首爾市政府對出租及出售比例本有認知上之相當差距，但經溝通後才確定各占 50%，希望麻谷地區成為未來智慧城市，有智慧防竊系統、智慧交通、智慧資訊、災難管理、智慧設施、智慧街燈等等，打造成韓國的矽谷，也預期未來能提供 10 萬個就業機會。



圖39、麻谷地區都市計畫規劃

資料來源：SH 公社。

表13、調查研究委員提問與園區主管人員之答覆

項目	內容
問	廠商之進駐是在規劃前確定或是規劃後才協商進駐？
答	1. 這地區因鄰近機場，交通便利，所以廠商本就有進駐意願，且規劃前也會先進行廠商意願之問卷調查，另外，本區土地價格也較其他已開發區域為低。本區規劃中心區以大企業先進駐，周圍再引進中小企業，且麻谷區未來是以研發產業為主。 2. 本區原先已規定出售之公共住宅 10 年不能轉賣，但因規劃初期因韓國國內經濟成長動力不足，規劃完成時住宅出售情況並不理想，以當時 85 平方米房屋約 1 億 5000 萬韓圓左右，但是目前已漲了 2 倍多至 3 倍左右。
問	這區出售房型坪數種類？
答	25 坪到 47 坪都有，出租賃貸住宅則是 17 坪-25 坪，有國民賃貸住宅（租金以國土交通部公布價格為準，押金約韓幣 3 千萬至 4 千萬左右，而若租金則約每月 20 韓幣至 30 韓幣萬左右）及 20 年長期傳賃賃貸住宅（押金約市場 8 成，無租金）。

資料來源：本研究整理。

參、調查研究發現：

一、「社會住宅」之意涵

(一)所謂「社會住宅」，通常指由政府直接(補助)興建或將民間適合居住的房屋，低價出租或免費提供予弱勢對象之住宅。惟該名詞在各國之名稱與運作方式不盡相同，如美國稱「affordable housing」（可負擔住宅）、日本以「公營住宅」、香港的「公共屋邨」（下稱公屋）、新加坡與馬來西亞之「組合房屋」（下稱組屋）等¹⁵均屬之。

(二)在臺灣，隨著社會、經濟結構變遷，政府分階段提出不同的住宅政策，然多屬「興建出售」或「補貼購屋」模式，如興建國民住宅、平價住宅、公營住宅、青年住宅、勞工住宅、合宜住宅或獎勵民間興建及提供購置住宅貸款補貼等。

¹⁵維基百科參照

(<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85>，2018 年 1 月 23 日搜尋)。

(三)2005年，內政部「民國97-100年整體住宅實施方案」首見「社會住宅」一詞。2011年12月30日，政府公布「住宅法」，於第三章納入「社會住宅」章節，並明確定義「社會住宅」為由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供一定比例出租予具特殊情形或身分者之住宅¹⁶。

二、我國住宅政策之沿革

由於都市化過程中住宅市場供需機能之侷限性，致使中低所得者買不起住宅，引起社會矛盾與政治衝突，進一步造成社會問題，故政府須有妥適的住宅政策以為因應。由於我國地狹人稠，復加國人固有的「有土斯有財」觀念，致住宅政策對國計民生影響至鉅。根據內政部說明，並參照陳致堯(2016)¹⁷、周月清、李婉萍(2008)¹⁸之研究，我國住宅政策之發展與變遷如下：

(一)我國住宅政策發展歷程：

1、1949年，國民政府遷臺，百廢待舉，人口遽增，居住需求亟待解決。1953年，由政府興建國民住宅、提供住宅補貼，以解決經濟弱勢家庭的居住需求。1957年，公布實施「興建國民住宅貸款條例」，此為我國最早之國民住宅法律，全文共12條。

¹⁶「住宅法」第3條規定：「本法用詞，定義如下：……二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。」同法第4條規定：「(第1項)主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。(第2項)前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：一、低收入戶或中低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女3人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲。五、65歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、其他經主管機關認定者。」

¹⁷陳致堯(2016)。「論社會住宅區位之選址指標分析-以臺北市公共住宅政策為例」，國立中央大學法律與政府研究所碩士論文。

¹⁸周月清、李婉萍(2008)，「臺灣住宅福利與社會正義」，社區發展季刊，第121期。

- 2、1965年，政府針對公教人員住宅補助，除能以成本價購置政府興建之住宅外，更能享有貸款利息補貼。1981年，政府進一步提供農漁民修建補助，實施住宅改善政策。1994年的住宅政策則受到公共管理思潮影響，政府運用民間資源興建住宅，並實施勞工住宅補助方案，以滿足勞工居住需求，惟渠後因地理區位與空屋情形而喊停。
- 3、於此同時，政府於1975年公布推行「國民住宅條例」，確立興建國民住宅的法源依據，並統籌興建及管理國民住宅。後陸續發布實施「國民住宅條例」之各種附屬法規，包括「國民住宅社區規劃及住宅設計規範」、「國民住宅條例施行細則」、「國民住宅貸款辦法」、「中央國民住宅基金收支保管及運用辦法」、「國民住宅出售出租辦法」、「國民住宅管理規則」、「國民住宅管理維護基金收支保管運用辦法」等。
- 4、「國民住宅條例」係以「安定國民生活，增進社會福利福祉」為宗旨，1976年1981年間，政府推動國民住宅六年興建計畫（此為政府實施國民住宅興建計畫的開端），興建方式有：政府直接興建、貸款人民自建、軍眷村改建、委託興建等。1980年，行政院第1671院會通過10年經建計畫，並預定興建國民住宅60萬戶，內政部並依上開指示，將1982至1989年度國民住宅興建計畫分兩期實施。1986年，修正獎勵投資興建國民住宅有關法規，之後以審慎執行新建計畫、積極辦理已完工國民住宅銷售、推動獎勵投資興建國民住宅業務、加強國民住宅管理維護等重點推動各年度國民住宅計畫。
- 5、1990年，政府著手推動國家建設六年計畫，將

興建中低收入戶住宅方案併入新社區發展計畫，同時透過新市鎮開發、區段徵收取得土地興建中低收入住宅及國宅，使住宅政策朝向配合都市建設大規模開發方向辦理。

- 6、2005年實行整體住宅政策，隨著所得增加、追求公平正義原則成為主流價值，因而政策目標設定為「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，旨在健全住宅市場、確保合宜的居住品質、落實公平效率、讓各個所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且具尊嚴的居住環境。
- 7、又，對於住宅補貼，政府過去為協助各種身分別購置、修繕自用住宅，解決居住問題，以及刺激房地產景氣，提供各項政策性房屋貸款，目前皆已停止受理申請，僅賡續補貼以前年度核定戶之利息；2007年度後，基於政府辦理之各項政策性房屋貸款措施，係按職業別、身分別給予不同額度與利率，以當前之社經狀況，其公平性及合理性，顯已受到質疑。加以同性質之政策性房屋貸款措施，卻分散在數個部會各自辦理，就住宅資源及人力之有效利用而言，實非有效率之作為。當前國家財政拮据，實有將各類政策性房屋貸款資源予以整合，由住宅專責機構統一辦理之必要。爰此，內政部自2007年起整合各項住宅補貼資源，辦理「整合住宅補貼資源實施方案」，提供租金補貼、自購及修繕住宅貸款利息補貼。

表14、我國各項政策性房屋貸款措施

單位：新臺幣元

方案名稱	補助金額 (2017年度 決算數)	申請資格	推動時序	辦理成效	未能繼續 推動之 理由
國民住宅貸款	172,981,000 非現金補貼，爰以國宅貸款基金提供部分年度平均貸款餘額，參酌貸款自購補貼利率估算(18,056,507,000*0.958%)	符合「國民住宅條例」及有關規定之國民住宅承購人或自建戶	1955 年度	由政府提供符合國宅承購資格之收入較低家庭國宅貸款，協助安定住居。截至 106 年，計有 35,317 戶貸款中。	自 2007 年起整合各項住宅補貼資源，故不再推動。
中央公教人員貸款	9,370,000 非現金補貼，爰以其年度平均貸款餘額，參酌公教補貼利率估算(1,548,708,000 元*0.605%)	符合資格之中央公教人員	1967-2000 年度	由政府提供公教人員購置住宅貸款，協助安定住居。截至 2017 年，計有 9,355 戶貸款中。	自 2007 年起整合各項住宅補貼資源，故不再推動。
國軍官兵貸款	13,501,000 非現金補貼，爰以其年度平均貸款餘額，參酌公教補貼利率估算(2,231,648,000 元*0.605%)	符合資格之國軍官兵	1979-2006 年度	由政府提供國軍官兵購置住宅貸款，協助安定住居。截至 106 年，計有 5,476 戶貸款中。	自 2007 年起整合各項住宅補貼資源，故不再推動。
補助勞工建購修繕住宅貸款利息補貼	262,203,000	符合「勞工建購住宅貸款處理要點」之資格條件者。	1980-2007 年度	2017 年計有 62,773 戶接受貸款利息補貼。	自 2007 年起整合各項住宅補貼資源，故不再推動。
補貼人民貸款自購房利息	39,970,000	符合「臺灣省輔助人民自購國民住宅貸款作業要點」第二點規定。	1990-2004 年度	2017 年計有 7,800 戶接受貸款利息補貼。	自 2007 年起，整合各項住宅補貼資源，故不再推動。
輔助原住民建購修繕住宅貸款	14,689,000	符合「輔助原住民建購、修繕住宅貸款處理要點」第二點規定。	1994-2007 年度	2017 年，計有 1,323 戶接受貸款利息補貼。	自 2007 年起整合各項住宅補貼資源，故不再推動。

款利息補貼					
振興建築投資措施一千五百億元優惠貸款	29,241,000	符合中央銀行提撥郵政儲金轉存款300億元供銀行辦理「無自用住宅民眾購屋貸款專案融資作業簡則」及中央銀行提撥郵政儲金轉存款1,200億元供銀行辦理「民眾購置新屋貸款專案融資作業簡則」規定者。	1999年度	2017年，計有16,582戶接受貸款利息補貼。	辦理期程屆滿。
健全房地產市場措施利息補貼一兆八千億優惠貸	447,405,000	符合「金融機構辦理優惠購屋專案貸款作業簡則」規定者。	2000-2008年度	2017年，計有193,648戶接受貸款利息補貼。	辦理期程屆滿。
三三三安專案之青年購屋低利貸款方案	0	符合「青年購屋低利貸款作業規定」者。	2001-2008年度	該貸款利息補貼於2015年辦理完畢。	辦理期程屆滿。
貼補公教同仁貸款利息支出		符合資格之中央公教人員。	2001-2005年度	2017年，計有2,497戶接受貸款利息補貼。	自96年起，整合各項住宅補貼資源，故不再推動。

整合住宅補貼資源實施方案	2,107,113,000	符合住宅補貼作業規定、自建自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法之家庭。	2007 年度迄今	2007 年迄今共核定 46 萬餘戶家庭。	無
農村改建方案之住宅修繕及興建補貼	332,000	符合「鄉村地區私有合法住宅修繕興建補貼及設計協助作業規定」第 6 及 12 點者。	2008 年度	2017 年，計有 34 戶接受貸款利息補貼。	辦理期程屆滿。
四千元優惠購屋利息貼	860,983,000	一般購屋民眾，符合「金融機構辦理優惠購屋專案貸款作業規定」者。	2008 年度	2017 年，計有 77,539 戶接受貸款利息補貼。	鑑於當前銀行體系資金充裕、利率低且政府財源有限，並正開辦莫拉克颱風災後重建貸款，經考量施政優先順序，本專案貸款不宜再增撥額度。」辦理，故停辦。
青年安心成家方案	276,046,000	符合青年安心成家作業規定者。	2009-2012 年度	2009 至 2012 年，共核定 10 萬戶家庭。	衡酌政府財政狀況，自 2013 年起不再續辦。

資料來源：內政部。

- 8、2009 年間，行政院研考會辦理網路民調，發現「都會區房價過高」居民怨之首，民間團體「社會住宅推動聯盟」於 2010 年 10 月 13 日拜會馬英九前總統，建議政府應儘速興建只租不賣的社會住宅，同年 10 月間，馬前總統指示內政部儘速推動興辦社會住宅，並提出租金補貼為主、興建社會住宅為輔之原則。內政部隨即提出「社會住宅短期實施方案」於 2011 年 6 月 16 日奉行政院核定，遴選臺北市及新北市 5 處基地試辦。又為回應高房價民怨，時任行政院院長吳敦義宣布興建「平價住宅」（嗣更名為「合宜住宅」），並納入 2010 年「健全房屋市場方案」政策¹⁹。
- 9、「合宜住宅」政策係為協助一定所得以下之無自有住宅家庭取得合宜之住宅，承購戶須係年滿 20 歲以上民眾，符合申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅，且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（即 2011 年度家庭年收入低於 158 萬元），資格已有排富規定。合宜住宅出售戶，訂定房價以主建物部分每坪平均售價上限（機場捷運 A7 站 15 萬，板橋浮洲里 19.5 萬）及陽台每坪平均售價上限，對於該地區房屋價格具調節功能。
- 10、2011 年「住宅法」通過，成為我國現階段住宅政策的主要指標，其中「住宅補貼」、「社會住宅」、「住宅反歧視」除了保障基本人權外，亦為全球之潮流，而較具有意義的部分在於以

¹⁹維基百科參照

（<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%90%88%E5%AE%9C%E4%BD%8F%E5%AE%85>，2018 年 2 月 2 日搜尋）

「社會融合」的精神將弱勢族群的住宅權益放入條文中。自此，社會住宅之推動即有明確法源依據。為擴大推動社會住宅，內政部於 2013 年著手研擬「社會住宅中長期推動方案」並奉行政院於 2014 年 1 月 6 日核定。李福隆(2015)²⁰指出，在 2012 年行政院國家發展委員會的「黃金十年國家願景」計畫中，實現居住正義的政策方向包括提供居住協助、調節住宅供需、健全住宅市場，施政策略包含提供中低收入戶、弱勢者住宅補貼、青年成家方案、利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼、不增加自用稅率、興建社會住宅、以稅負加速開發都市周邊地區，增加土地供給、以實價登錄制度促進不動產資訊透明化，透過以上措施建立符合社會公義的整體住宅政策，減輕國民居住負擔。

1 1、2016 年，蔡英文於競選總統期間，提出「安心住宅計畫」之政見，計畫 8 年內完成 20 萬戶只租不售的「社會住宅」。蔡總統上任後，內政部立即著手研擬「社會住宅興辦計畫」並以 8 年 20 萬戶為計畫目標，該計畫於 106 年 3 月 6 日奉行政院核定，刻正由中央與地方積極推動中。

下圖（圖 41）綜整我國住宅政策之沿革。

²⁰李福隆(2015)。「居住人權的理論與實踐-以稅負改革(房地合一、實價課稅為中心)」。南臺灣人權論壇，居住人權的理論與實踐:以居住權與適當住房權為中心研討會參照。

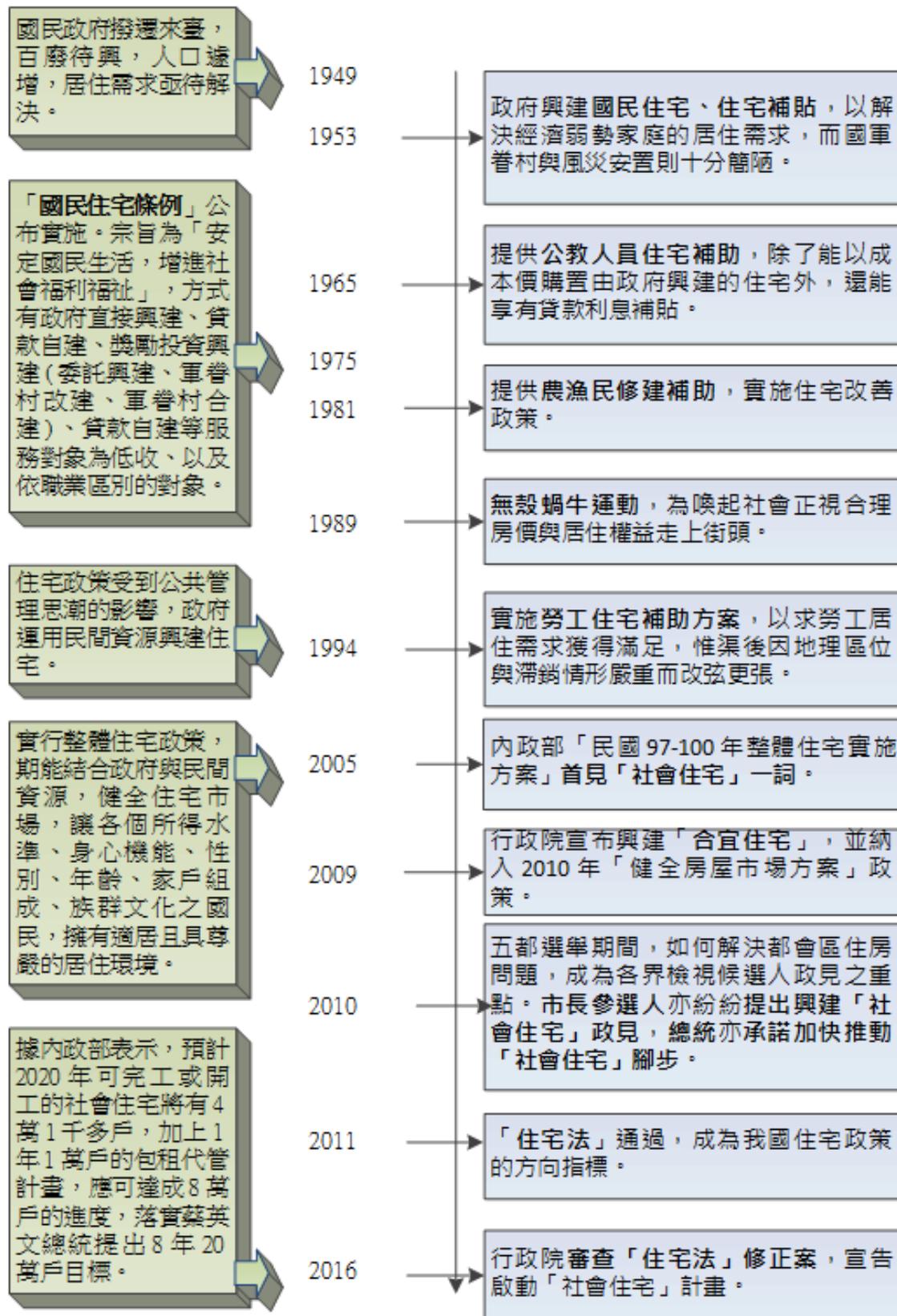


圖40、我國住宅政策之沿革

資料來源：本研究繪製。

(二)我國過往住宅政策中「國民住宅」與「社會住宅」之分野：

- 1、回顧我國的住宅政策，可知我國的國民住宅政策，在不同時期會因社會情勢而有不同實施方式，我國的國民住宅比較近似於輔助購置自有住宅計畫，因為是透過國家不同的補貼方案以出售住宅，而非出租住宅，且從前節敘述中不難發現，過去國內住宅政策的補貼多以職業別加以劃分。
- 2、陳致堯(2016)²¹指出，回顧歷史，我國於 2005 年以前沒有住宅政策，只有依據職業別區分的住宅補貼政策，尤其偏重軍公教人士的照顧。學者張偉斌的研究(1995)²²則指出，我國住宅發展可分為國民住宅與民宅，前者屬社福措施，後者放任自由市場，民宅數量約占了全國住宅供給量的 95%。
- 3、過去，國民住宅最重要的成就在於將住宅需求與家戶所得之相關性分開。然而，林萬億(2003)²³指出我國的國民住宅興建後卻以販售給國民較多，而真正買得起國民住宅的人往往並非所得最低或是次低的家戶，顯然與當初國民住宅的興建宗旨不符。「社會住宅」的真正意義，在於將住宅「去商品化」，以社會中經濟弱勢群體為對象，企圖達成全民居住品質的提升為目的，提供方式是由政府或民間擁有之合於標準的房屋，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶，或者政府補助所得較低的家戶購買自用住宅。我國固然尚有如平價住宅、

²¹陳致堯(2016)，「論社會住宅區位之選址指標分析-以臺北市公共住宅政策為例」，國立中央大學法律與政府研究所碩士論文。

²²張偉斌(1995)，「臺灣地區住宅建設之變遷」，中國工商學報參照。

²³林萬億(2003)，「論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合」，國家政策期刊參照。

勞工住宅、漁民住宅、老人公寓等較屬於「社會住宅」性質的國民住宅，但是這占我國住宅總量極低，無法平抑市場房價，亦彰顯不出由政策提升所得家戶居住品質的功能。

- 4、陳致堯(2016)²⁴認為過去的國民住宅，除了少部分是提供保障經濟弱勢但大部分國民住宅的政策目標仍聚焦於特定職業別的居住需求保障，或者為安邦定國而設置，與「社會住宅」之政策有異。在當代經社條件下，應是為了保障社會上無法透過收入而擁有自有住宅的人民，且這群人將可能不似以往只有中低收入戶或低收入戶的經濟弱勢，在房價高居不下的當今，「社會住宅」政策應該是設計給更多有薪卻貧窮的族群。
- 5、由此可見，為了低收入戶所設計國民住宅起初是以出租為主，但在新公共管理主義²⁵的風潮下，國民住宅轉為可以變更為具所有權的商品宅，不但與原先立法不符，且往往被視為貧民窟，可見未來若要實施社會住宅政策，以上所述皆為需考慮的因素。
- 6、至於從政策實施的角度來看，住宅政策實施的方式有許多種類，有政府直接提供住宅、由國家興建出租、人民於市場租屋政府補貼、購屋貸款利息減免等。每種途徑都有它的優缺點，例如人民於市場租屋政府補貼、購屋貸款利息減免，政府仍然擁有較少的房屋政策主導權，該政策的立論基礎為自由市場化的住宅選擇，優點是自由度較高且比較不會因為居民集中，

²⁴陳致堯(2016)，「論社會住宅區位之選址指標分析-以臺北市公共住宅政策為例」，國立中央大學法律與政府研究所碩士論文參照

²⁵即強調任務、績效、分權導向，並具有即時、競爭機制及產出控制的管理模式。

而形成貧窮文化或貧民窟的印象、減少政府興建成本，但缺點是市場供需仍將不斷成交，資本化的市場將會繼續惡化，租屋供給者出租意願不高，需要租房者往往租不到房子。若為政府直接提供住宅，過去國民住宅的實施經驗，是若將住宅集中興建於一個社區，將會使得特定階級、族群聚集於固定空間，而形成所謂的「貧窮副文化」，這些居民將會被貼標籤，甚至導致社會排除或邊緣化，過去國民住宅就被視為窮人住宅。一方面要考慮到經濟與社會目標的整合，提供社會弱勢保障，一方面也要考慮不會阻礙社會的整合，這自然考驗著政策設計者的智慧。

三、我國「社會住宅」類型

按「住宅法」定義，「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三十以上比例出租予具特殊境遇或身分者之住宅。內政部表示，有關政府興辦部分，該部規劃 2017 至 2024 年直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶之社會住宅；至於獎勵民間興辦部分，「住宅法」迄無獎勵民間興建機制推動之個案，另依據「促進民間參與公共建設法」推動的則有「社會住宅短期實施方案」，其中新北市 3 處基地以 BOT（興建、營運、管理）方式招商辦理社會住宅之設計興建及後續維護管理²⁶。

溫揚彥(2012)²⁷研究指出，我國歷年來「社會住宅」種類計有：

²⁶「新北市青年住宅興建營運移轉案」是全國首度以 BOT 概念規劃的社會住宅專案，委託「日翔租賃興業股份有限公司」於三重區大安段、大同南段與中和秀峰段共 3 處基地興辦。目的在於以民間企業較高之效率，於較短時間內完成興建並提供服務，更利用企業彈性且多元化之營運策略，將有限房舍資源做最充分的應用。

²⁷溫揚彥(2012)，「臺灣社會住宅之研究－歷史制度主義觀點」，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文參照。

(一)出租國民住宅：

- 1、依據 1975 年訂定「國民住宅條例」之規定：「國民住宅，係指由政府機關興建，用以出售或出租與收入較低家庭及軍、公、教人員家庭之住宅」，業已提供臺灣興建出租國民住宅的法源，惟初期政府仍以興建出售國民住宅為主，直到 1981 年才開始有零星的轉變，基於配合輔助優秀青年政策目標而出租給清寒優秀之社會青年，以奇岩國民住宅 72 戶為首辦理出租，其後逐步增加出租國民住宅之數量。1999 年 12 月為增加提供中低收入戶與弱勢戶的住宅，臺北市實施「低收入戶優先承租國民住宅方案」，由國民住宅保留 40% 給予弱勢團體優先承租，低收入戶比例占 15%、榮民 2%、原住民 10%、單親家庭 6%、三代同堂 2%、身心障礙戶 5%，在某種程度上落實居住正義，但由於這些出租國民住宅數量比例過低，至 2001 年 11 月底，低收入戶申請承租者與其他身分之弱勢家庭，占出租國民住宅總數比例分別為 2.7% (98 戶) 及 8.4% (311 戶)。
- 2、依照「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法」第 2 條之規定，出租國民住宅之租金及標租商業、服務設施暨其他建築物之租金底價，由國民住宅主管機關依坐落地段、房屋面積，並參照附近房地租金及其他必要之保養維護及保險費用等訂定來看，臺灣並未考量家戶經濟條件與租金之連動性。這些出租國民住宅之租金水準，依據張金鶚 (2007)²⁸ 調查僅占市場行情的 25%~50%，減輕

²⁸張金鶚 (2007)，「臺北市公有住宅資源運用策略規劃」，臺北市政府都市發展局委託研究報告參照。

低收入戶之負擔。

(二)地上權國民住宅：

- 1、陳水扁擔任臺北市市長期間推出以國民住宅用地設定地上權方式出售國民住宅，分配對象是依國民住宅等候名冊順位配售。其售價相對較低，但僅能取得住宅使用期限 50 年，於存續期間收取地租之外，不另收取權利金，當地上權因存續期間屆滿消失後，國民住宅產權應無償移轉登記為政府所有，如影劇五村、萬寧及萬安三處地上權國民住宅，小計 426 戶，之後並未再興建。
- 2、其主要規定於 1997 年訂定之「臺北市地上權國民住宅土地設定及出售實施要點」(2010 年 10 月 4 日已改為「臺北市國民住宅土地設定地上權實施要點」)第 8 點，明確規範承購人居住滿 2 年可提前清償，並經政府許可後轉售給符合國民住宅申請條件者，讓交換價值極小化，避免轉為投資炒作的標的。
- 3、2010 年 10 月 4 日修訂上開實施要點，主要是將地上權國民住宅私有化，只要社區內 80% 住戶同意，便可以「當年土地公告現值，加計臺北市消費者物價指數」將土地出售與原住戶，但因內政部反對，嗣於 2011 年 9 月 29 日刪除相關規定。

(三)平價住宅：

- 1、臺北市的平價住宅是全國唯一提供給生活照顧戶、生活輔導戶、臨時輔導戶(此三類為現行低收入戶之第 0~4 類)及重大災害戶之過渡性居所。這是基於政府所興建的國民住宅主要是出售予具有還款能力的中低收入戶，對於無能力貸款者的社會照顧，則以平價住宅為主要措施，

僅安康平價住宅、福德平價住宅、福民平價住宅、延吉平價住宅與大同之家，合計 2,048 戶。

2、依據「臺北市平價住宅分配及管理自治條例」（原為「臺北市平價住宅分配及管理辦法」），平價住宅借住資格為設籍臺北市 6 個月以上（但不包括歸僑難胞首次設籍於臺北市者）或者是無自有住宅或未配住公有宿舍者。此外雖然平價住宅的住戶不必收取租金，但是依個人或家庭條件的不同（區分為「免費借住戶」與「優待借住戶」）以及住宅坪數條件不同，仍有管理維護費的收取（惟相較於附近市場租金仍是相對便宜）。

(1) 優待借住戶：應自分配借住生效之日起，按月繳納維護費，作為公共設施之修繕費用。其繳費依下列規定，生活輔導戶以該房地總價千分之 0.75 為限，臨時輔導戶及重大災害戶以該房地總價千分之一.5 為限。此外需繳交保證金 2,000 元。

(2) 免費借住戶僅需繳交保證金 1,000 元：在入住時間上，生活照顧戶與生活輔導戶優待借住為 3 年，期滿仍符合該自住條例規定者，得繼續借住。而臨時輔導戶借住期間為 2 年，重大災害戶為 1 年，期滿生活仍未改善，得繼續借住。若借住戶借住期滿而不符合資格者，因暫時無法遷離平價住宅者得繼續借住，但以 1 年為限。

(四) 針對特定身分弱勢者之出租住宅：

1、中繼住宅：

(1) 中繼住宅同屬國民住宅體系之一環，原係為了協助政府辦理都市更新、整建住宅業務與因輻射汙染或海砂而影響建物壽命、危及居住安全

的老舊社區等之更新改建，提供改建階段短期安置原住戶之住宅，僅臺北市提供，分別為基河三期中繼住宅、永平中繼住宅與大龍峒中繼住宅，小計 504 戶。這些中繼住宅是運用「團進團出」的概念，以改建社區為單位申請，並不受理個別住戶單獨申請。基河三期中繼住宅僅 22 坪，因此每戶每月租金均為 9,800 元(含管維費)，永平中繼住宅租金規劃則為每月 11,600~12,300 元。除了民眾入住資格有差異外，其管理方式與出租國民住宅大致相同(張金鶚，2007)²⁹。

- (2) 臺北市政府為解決閒置空間與減緩青年家庭負擔，擴大其適用對象，於 2009 年始提出「臺北市中繼國民住宅短期出租方案」，釋出部分針對青年家庭以及無自有房屋之低收入戶短期租住，2012 年釋出永平中繼住宅 18 戶，依照「臺北市中繼國民住宅短期出租方案作業」第 8 點規定，其申請資格為設籍於臺北市，年齡 20 歲以上至 45 歲以下(未滿 46 歲)，新婚(申請日前 2 年內)或育有子女之家庭，必須本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅且家庭年收入在 60% 分位點以下(2012 年度為 170 萬元以下)。其租期最長不得超過 2 年，租約期滿得續約一次，累計租期最多不得超過 3 年。依坪數的不同(30 坪、31 坪、32 坪)，租金分別為 11,600 元/月、12,000 元/月、12,300 元/月。其餘費用為每月管理維護費 900 元與每月停車位 2,000 元(汽車)。

2、單親家庭住宅：

²⁹張金鶚(2007)，「臺北市公有住宅資源運用策略規劃」，臺北市政府都市發展局委託研究報告參照。

- (1) 單親家庭住宅的提供，主要是減輕單親家庭的負擔，由於容易面臨到親職教養、就業與居住、身心調適等問題，而女性單親家庭又比男性單親家庭更易受經濟困擾(林萬億與秦文力，1992)³⁰，政府不能忽略單親家庭所帶來的影響，應提供一個安定生活的避風港，以克服生活、心理或社會的適應危機。計有臺北市慧心家園、高雄市山明家園、翠華家園、和平家園、親子家園、新北市飛駝家園、臺南市親子家園、高雄市向陽家園、屏東縣彩虹家園有提供居住服務，這些為公立或公設民營的案例(陳政智，2009)³¹。
- (2) 其中最早成立者為臺北市社會局於 1999 年所設立的慧心家園，當時是為實現馬英九市長福利政策白皮書的「單身女子公寓」的競選理念，以提供單親女性及其子女一個暫時性的居所，總計 24 戶，共 120 人，而居住的期間最長為 2 年。慧心家園類似於日本「母子寮」的家庭設計，預期提供穩定居住場所、延續原有家庭功能、健全兒童身心發展的目標，但在有限的資源下，以「高危機」作為優先入住條件，與原本要強調的幼兒保育、少年輔導、生活指導、醫務照護等生活照顧不同，反而更近似於受暴婦女的保護性機構或庇護所(鄭麗珍，2002)³²。
- (3) 此外，由於租期多以 2 年為限，儘管減輕單親

³⁰ 林萬億與秦文力(1992)，「臺北市單親家庭問題及其因應策略之研究」，臺北市政府研究發展考核委員會參照。

³¹ 陳政智(2009)，「高雄市單親家園成效評估研究成果報告」(高雄市政府社會局委託調查研究報告)參照。

³² 鄭麗珍(2002)，「女性單親家庭的暫時性住宅服務計畫之評估——以臺北市政府社會局慧心家園婦女中途之家為例」，臺北市政府社會局委託研究參照。

家庭負擔，惟資本累積效果有限，部分單親家庭於期滿遷出後仍無法自行租屋，因此社會局如何連結單親家庭遷出後之社會服務亦為重要課題(蕭舒云，2008)³³。

3、原住民出租住宅：

(1)1960年代臺灣正逢快速的都市化，需要大量勞動力以維持都市成長，原住民因部落地處偏僻、建設不佳以及農產值低落，導致部分的原住民遷移至都市以尋求經濟與生活環境的富足。然而在教育水準與技能相對低落下，大多僅能從事勞工性質的工作，所得偏低的結果使他們難以進入昂貴的租屋及購屋市場，部分原住民選擇都市較偏遠的地區居住(如汐止、新店)，部分挑選合適的區域搭起簡易住宅定居，這些區域常位於危險的行水區中，如三峽三鶯橋下、新店溪兩側與桃園大漢溪等形成違建部落，而其往往又衍生出教育、就業、文化認同、醫療保健與社會福利等社會問題。為解決都市原住民的居住問題，原住民族委員會提出許多住宅相關計畫，2000年提出「輔導民間興建都會區原住民集合式自用住宅」，係針對都市原住民以低利貸款方式進行的住宅輔建政策。

(2)2001年原住民住宅改善第1期4年計畫(2001~2004年)，以及隨後的原住民住宅改善第1期延續性計畫(2005~2008年)，之後尚有租屋補貼、補助地方政府興建安置住宅與補助地方政府租用國民住宅照顧原住民的措施，2005年租金補助3,551戶，2006年1,818戶，2007~2008年補助5,520戶。除了臺北市出租

33蕭舒云(2008)，「臺北市單親母子公寓－慧心家園介紹」，社區發展季刊參照。

國民住宅納入弱勢原住民外，於新北市三峽隆恩埔文化部落、汐止花東新村臨時安置住所、新店中正出租國民住宅設置專案出租住宅，分別由不同政府單位管理。依據「新北市原住民出租住宅出租及管理要點」之規定，租金計算是依「土地法」第 97 條第 1 項規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總額年息 10% 為限及行政院核定之國有出租基地租金率調整方案規定，並衡酌原住民承租戶經濟狀況予以訂定，租賃期限最長為 2 年，與出租國民住宅相近，優先分配予新北市列管有案之違建拆遷戶，次為無自有住宅之低收入戶，再其次為無自有住宅之中低收入戶。

4、老人住宅：

(1) 臺灣已邁入高齡化社會，如何解決老人居住問題已刻不容緩。有鑑於此，內政部於 1990 年頒布「八十年度獎助建立老人公寓改善老人居住實施計畫」，透過獎助各級政府與民間團體，籌設老人公寓，開啟我國興辦老人住宅政策之濫觴。此外，直轄市、縣(市)政府辦理老人住宅之申請設置與營運管理規劃，於 2003 年制定「老人住宅綜合管理要點」以維護老人居住安全及權益。依規定其入住對象為具有生活自理能力之獨居或僅與配偶同住之老人，年齡得放寬為年滿 60 歲、原住民為年滿 55 歲以上(但同住配偶年齡不限)。目前有高雄市之老人公寓松柏樓、崧鶴樓，臺南市立長青公寓、新北市的五股水碓老人公寓、臺北市的陽明老人公寓、朱崙老人公寓、中山老人住宅暨服務中心。

(2) 依管理模式看來，老人公寓可區分為公辦公營

與公辦民營，前者收費較後者低，且在管理成效與設施上似乎公辦公營較佳。曾思瑜(1995)³⁴指出，老人公寓松柏樓之雙人房使用坪數比老人福利機構還要少，住戶對設計、儲藏空間、裝潢等均有意見。此外，林萬億(2003)³⁵指出，老人公寓入住資格須未患傳染病、精神病，身心健康可自理生活者，且規定須有繳費能力，因此政府興建低收入住宅補貼中高所得老人，衍生公共住宅商品化之疑慮。故儘管老人公寓屬於「社會住宅」，但是卻沒有彰顯出照顧中低收入老人的功能。

5、勞工租賃住宅：

- (1) 高雄市為安定勞工生活，協助解決勞工居住問題，自 1984 年起價購前峰東區及復興西區國民住宅共 174 戶租予高雄市有眷勞工(張金鶚，2007)³⁶。
- (2) 依「高雄市政府勞工租賃住宅出租作業要點」之規定，每戶以居住 3 人以上為原則，租金為每月 3,500 元(但水費、電費、管理費等其他費用，由承租人自行負擔)(第 2 點)；勞工租賃住宅租賃期間為 2 年，期滿可續租，但以 3 次為限(第 10、11 點)。

四、「社會住宅」興建之時機與目的

- (一) 2009 年間，行政院研考會辦理網路民調，發現「都會區房價過高」居民怨之首，民間團體「社會住宅推動聯盟」於 2010 年 10 月 13 日拜會當時總統馬

³⁴曾思瑜(1995)，「老人公寓用後評估—以高雄市立仁愛之家老人公寓松柏樓為例」，建築學報參照。

³⁵林萬億(2003)，「論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合」，國家政策期刊參照。

³⁶張金鶚(2007)，「臺北市公有住宅資源運用策略規劃」，臺北市政府都市發展局委託研究報告參照。

英九先生，建議政府應儘速興建只租不售的社會住宅，同年 10 月間馬英九先生指示內政部儘速推動興辦社會住宅，並提出租金補貼為主、興建社會住宅為輔之原則。內政部隨即提出「社會住宅短期實施方案」於 2011 年 6 月 16 日奉行政院核定，遴選臺北市及新北市 5 處基地試辦。此外，「住宅法」於 2011 年 12 月 30 日公布，2012 年 12 月 30 日施行，自此，社會住宅推動有了明確的法源依據。

(二)社會住宅自歐陸國家推動辦理，已有超過百年的歷史，其係起源於都市化過程中住宅市場供需機能之侷限性，致使中低所得者買不起住宅，引起社會矛盾與政治衝突，或造成諸多社會問題。雖然政府對於部分弱勢國民，已提供租金及購屋貸款利息補貼，使其於住宅市場解決居住問題，然而，仍有許多經濟與社會弱勢者的居住問題無法透過補貼獲得解決，包括找不到合適的居所者（如獨居老人、肢體障礙者需要完善無障礙空間）、遭歧視排擠者（如精障、智障、愛滋病患者），以及遭受緊急危難者（如災民、家暴與性侵受害婦女的庇護安置）等。因此，針對上述無法自行於市場獲得滿足的弱勢居住者需求，必須透過提供社會住宅來解決因應。社會住宅不僅是提供弱勢者居住，並以適度分散、混居的模式，提供初入社會的年輕人、單親、婦女等一般族群，在人生過渡期，以平價租得一處合宜的安身居所。此外，社會住宅不只是人權與人道的必要措施，也是國家社會扶助一個尋常公民邁向改善人生的關懷方案。

五、我國「社會住宅」之興建與主管機關

(一)我國社會住宅的興建與管理主要係由政府負責，在中央為內政部營建署，在地方則以各縣市都發局為

主管機關。以臺北市為例，為因應住宅政策發展進行組織改組，於都發局下分別成立「住宅企劃科」負責住宅政策規劃、住宅年度計畫及短中長程計畫研擬、住宅基金管理運用、住(國)宅經營管理、產權處理及國民住宅貸款與監督等有關事項；「住宅服務科」則負責住(國)宅租賃制度訂定、配租、租金收取及物業管理、住宅支援與服務所涉及管理的有關事項；另「住宅工程科」，負責公營出租住宅開發方式及規劃設計準則研擬、住宅工程設計、工程發包、住宅工程施工管理及工程資訊等有關事項。

- (二)此外，一些針對特定弱勢身分者之出租住宅則分由其他各部門(如社會局)管理。因而形成事權分散之情形。復因政府人力不足，以平價住宅為例，每 100 戶始設置社會工作人員 1 名，若超過 80 戶時，得增置社會工作人員 1 名，負責社會福利工作專業服務，而每滿 500 戶設置技工 1 名，辦理住宅維護工作，在住宅管理上成效有限。
- (三)由於政府財政資源有限以及興辦數量稀少，不足以滿足所有弱勢者住的需求，政府乃以公私合作，例如在老人住宅或者單親家庭住宅部分是採取公設民營方式。另外，在政府有限協助下，許多非營利組織亦會提供住宅服務，但主要是針對特定身分者，如老人、身障者及單親家庭等。
- (四)至於國民住宅財務來源，主要為政府設置之國民住宅興建基金與銀行借款，前者又可區分為中央國民住宅基金，是由原中央國民住宅基金與臺灣省國民住宅基金合併而成，並編列年度預算協助臺灣省各縣市辦理國民住宅相關業務；另一則為直轄市國民住宅基金，以土地增值稅撥款為最大來源，分別用於臺北市、高雄市之住宅相關業務。而其他部分之

資金來源為銀行融資、地方政府墊借、國民住宅貸款及墊款之收款或標售(租)商業，服務設施及其他建築物之盈餘價款。

(五)依據 2011 年公布之「住宅法」，社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理係地方主管機關之權責，中央負責住宅政策及全國住宅計畫之擬定。再依據 2017 年修正公布之「住宅法」，增訂中央主管機關興辦「社會住宅」之權責，該部「國家住宅及都市更新中心設置條例」業於 2018 年 2 月 14 日發布實施，「國家住宅及都市更新中心籌備處」於同年 3 月 7 日揭牌，同年 8 月 1 日正式運作。該中心規劃編制總員額 200 人，成立的第 1 年依業務執行及中心營運需求預定分期進用 56 人。第 1 期進用執行長或副執行長、部門組長或副組長及一般職務需求人員小計 29 人，於 2018 年 9 月 10 日全數完成報到，故該中心含借調 9 名公務人員，小計有 42 人。另第 1 期已錄取人員計有 6 人不克報到，併同第 1 期未招到綜合業務部企劃組組長之職缺共 7 名職缺於 2018 年 8 月 16 日至同年 8 月 27 日公告徵才。

(六)國家住宅及都市更新中心在社會住宅政策中之定位與目標如下：

- 1、提供出租住宅予一般市民及符合社會住宅使用條件之無殼青年、小家庭、3 代同堂家庭、低收入戶、中低收入戶及遭受急難或災患者。
- 2、不同於坊間房屋租賃者，民眾居住於出租住宅，無需憂慮房東將收回住房自用，被迫搬離等情形，然為維持出租住宅整體環境品質，其租金將隨整體經濟環境做適度的調整。
- 3、針對經濟或社會弱勢戶，國家住宅及都市更新中心於租約到期時，得再行檢視其資格是否仍符合經濟或社會弱勢者戶條件，以維持社會福

利政策之公平公正性。對於未符居住經濟或社會弱勢者戶資格，卻仍有意願續住之住戶，將視適時居住所在之社會住宅中一般租金戶存量，轉為一般租金戶原地居住；若無缺額，則須於租約到期時遷出。

- 4、配合政府社會住宅政策，其業務規劃及實際執行具有示範性效用，並鼓勵民間業者、非營利組織等投入住宅租賃管理、社區總體營造等新興產業活動。
- 5、協助中央政府推動都市更新及社會住宅政策，除善用中央捐贈之土地及資金予以開發，提供出租住宅、社會住宅予國民外；店面、辦公室、商場予專業規劃團隊，以促進相關商業活動，完善國民生活機能。

(七)內政部表示，國家住宅及都市更新中心以韓國社會住宅行政法人及荷蘭住宅法人等做為長期參考標的，住宅法人有其社會使命，不以財務獲利為主要目的，並配合政府社會住宅政策，鼓勵民間業者、非營利組織等投入住宅租賃管理、社區總體營造等新興產業活動。此外，各目的事業主管機關亦得配合政策需要興辦社會住宅，如原住民族委員會得推動專供原住民族居住之社會住宅。

六、現階段我國「社會住宅」政策之整體規劃情形

(一)內政部統計，截至 2018 年 9 月 6 日止，我國已完工之社會住宅計 13,955 戶，以 2018 年第 1 季總體住宅存量 8,694,889 戶計算，我國「社會住宅」占總體住宅存量之比率約為 0.16%。參考社會住宅推動聯盟彙整之統計資料³⁷，或許因我國住宅自有率高的緣故，各國社會住宅占總體住宅存量之比率分

³⁷資料來源：社會住宅推動聯盟網站，<http://socialhousingtw.blogspot.com>。

別為美國 5%、荷蘭 32%、英國 18%、日本 6.1%、新加坡 4.5%、香港 29%及韓國 5.1%，皆高於我國。

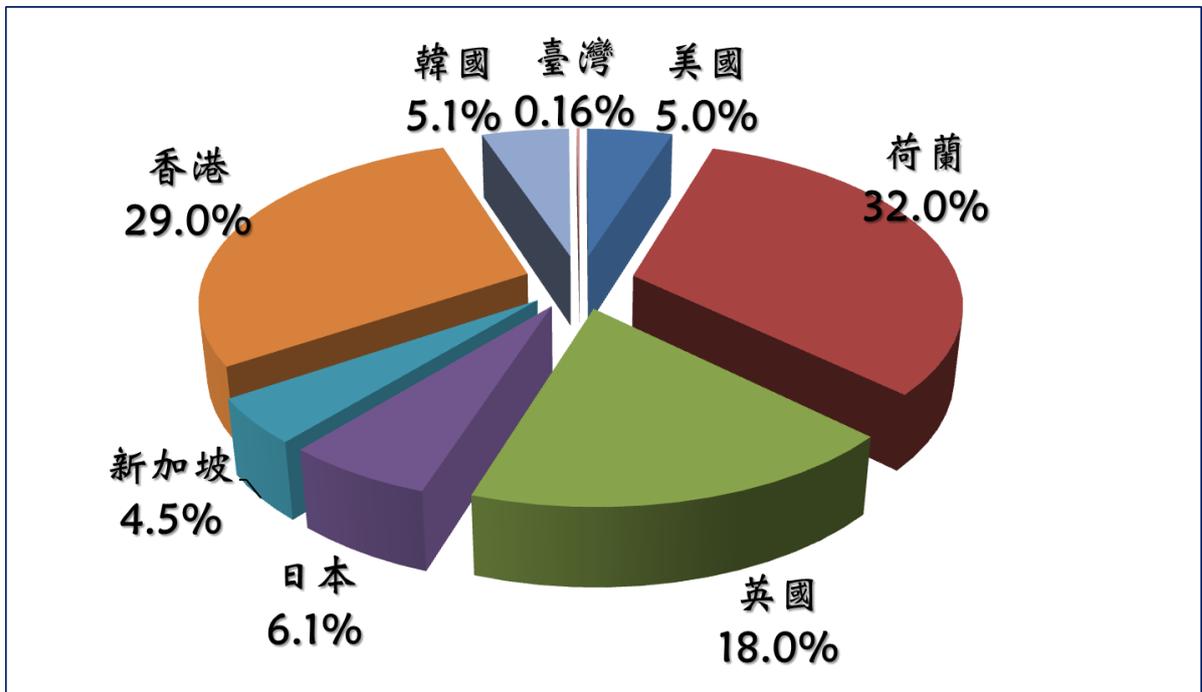


圖41、各國社會住宅占其住宅總量之比率

資料來源：本研究繪製自內政部提供資料。

表15、各直轄市、縣（市）「社會住宅」占總體住宅存量之比例

縣市別	總體住宅存量(戶)	已興建完成社會住宅數量及其占總體住宅存量之比例	已興建完成+興建中之社會住宅數量及其占總體住宅存量之比例	已興建完成+興建中+規劃中之社會住宅數量及其占總體住宅存量之比例
臺北市	949,900	0.8% (包含出租國宅、中繼住宅、平價住宅、婦女中途之家、公共住宅)	2.4%	2.6%
新北市	1,574,771	0.3%	0.4%	0.6%
桃園	833,483	0.03%	0.27%	1.49%

市				
臺中市	1,016,801	0.02%	0.16%	0.55%
高雄市	1,076,605	0.3%	0.6%	0.7%

註：臺南市為六都中迄未興建社會住宅者，故尚無相關統計。

資料來源：內政部。

- (二)根據內政部統計處 2011 年度「社會住宅」需求調查報告推估，6 類經濟或社會弱勢家庭且無自有住宅戶數約 40 萬戶。又據衛生福利部 2015 年度「社會住宅」需求推估結果，9 類弱勢族群「社會住宅」需求戶數合計 270,293 戶，包含低收及中低收入戶 168,055 戶、特殊境遇家庭 4,456 戶、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿 25 歲以上者 528 戶、65 歲以上老人 6,044 戶、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女 12,443 戶、身心障礙者 67,744 戶、雙老家園 8,066 戶、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者 1,486 戶及遊民 1,471 戶。
- (三)內政部表示，依國際經驗，「社會住宅」占住宅存量 5%屬低標。基於我國「社會住宅」剛起步，故擬以全國住宅存量約 840 萬的 2.5%為 8 年目標，簡化為 20 萬，作為「社會住宅」興辦計畫的目標值。
- (四)內政部社會住宅興辦計畫於 2017 年 3 月 6 日奉行政院核定，2017 至 2024 年匡列總經費約 307 億元，將以興建 12 萬戶及包租代管民間空餘屋 8 萬戶來達成 8 年 20 萬戶社會住宅目標。中期目標至 2020 年達成直接興建約 4 萬戶(地方政府提報)及包租代管 4 萬戶(中央全額補助地方政府辦理)，合計約 8 萬戶；長期目標預計至 2024 年達成 20 萬戶社會住

宅的供給量。

(五)內政部興辦計畫之研擬過程：於 2016 年 9 月 2 日及 10 月 18 日邀集相關部會及各直轄市、縣(市)政府召開 2 次研商會議，歷經多次修正後於同年 11 月 29 日報請行政院核定，同年 12 月 29 日、2017 年 1 月 23 日經國家發展委員會邀集相關部會審查，獲得相關部會及各地方政府支持，將持續積極辦理並適時滾動檢討。

(六)據內政部表示：

- 1、「社會住宅」不僅是提供弱勢者居住，並以適度分散、混居的模式，提供初入社會的年輕人、單親、婦女等一般族群，在人生過渡期，以平價租得一處合宜的安身居所，落實租得到、租得起、租得好目標。
- 2、「社會住宅」除提供經濟或社會弱勢者居住（「社會住宅」承租者狀況調查表，詳下表），亦提供一定比例予有就學或就業需求者，其基地選址尚須考量交通便利性及生活機能，故目前各地方政府皆以市區為主要興辦地點，惟考量不同興辦地區的產業及人口特性等，亦有社會福利服務、身心障礙服務、餐飲服務、長期照顧服務、文康休閒活動、社區活動、商業活動、幼兒園、托育服務及青年創業空間等不同附屬設施的規劃。

表16、社會住宅承租者狀況調查

社會住宅承租者狀況調查表

資料時間：
107.03.07

縣市別	經濟或社會弱勢者入住比率(%)	總提供出租戶數(戶)	實際承租戶數(戶)	承租者身分別統計(戶)														承租者性別統計		
				一般戶	經濟或社會弱勢者													(人)		
					低收入戶及中低收入戶	特殊境遇家庭	有未成年子女三人以上	於安置機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲	六十五歲以上之老人	受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	身心障礙者	感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏症候群者	原住民	災民	遊民	其他經主管機關認定者	小計	青年	男性	女性
臺北市	57.97	6,557	5,663	1,897	1,398	9	633	0	729	27	1,188	0	302	0	0	0	4,531	1,042	2,616	3,077
新北市	30.00	1,703	1,493	730	122	42	67	2	184	13	217	11	388	1	0	0	953	910	675	842
桃園市	73.30	225	225	19	31	0	11	0	16	1	16	1	23	0	0	0	99	44	105	120
高雄市	40.00	296	271	162	30	5	13	0	23	6	0	0	31	0	0	43	109	50	80	195
新竹市	100.00	6	6	13	10	0	0	0	1	0	23	0	0	0	0	0	23	0	13	10
嘉義市	100.00	33	33	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0	0	0	1	33	0	11	22
總計		8,820	7,691	2,821	1,591	56	724	2	985	47	1,444	12	744	1	0	44	5,748	2,046	3,500	4,266

註1.承租者以申請入住者為統計標的。

註2.因承租者可能有多種身分，各身分別之承租戶數合計，可能會大於實際出租戶數。

資料來源：內政部。

- 3、隨著臺灣人口結構逐漸改變，預計進入高齡社會時，「社會住宅」未來將可進一步轉化成長照基地等，讓住宅資源循環利用，期許「社會住宅」能成為讓人住進去會幸福與驕傲的住所。
- 4、「住宅法」第2條第4項規定，目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。爰此，原住民族委員會為照顧原住民族，得依其政策需要擔任興辦主體，興辦原住民社會住宅，該部將依行政院2017年3月6日核定之社會住宅興辦計畫，以融資服務平臺協助地方政府取得較低利率之中期融資，並補助各地方政府先期規劃費、社會住宅興建及修繕期間融資利息及營運期間非

自償性經費補助。上述政府直接興建的社會住宅除外，原住民亦可選擇承租政府以包租代管方式辦理之「社會住宅」。

- 5、我國整體住宅政策是針對弱勢國人狀況提供適切多元的協助，讓財務基礎未固之國民，依其不同之需求與財務條件，選擇以購屋或租屋方式取得適宜之住宅。對於中低收入之無自有住宅家庭，原則上政府提供購屋貸款利息補貼以協助購屋；其次，對於收入較低之無自有住宅家庭，原則上提供租金補貼及只租不售的「社會住宅」以協助租屋。
- 6、另「住宅法」第4條規定，「社會住宅」應提供至少百分之三十以上出租房予經濟或社會弱勢者，包括找不到合適居所者(如老人、肢體障礙者需要完善的無障礙空間)、易遭歧視排擠者(如身心障礙者)，都是社會協助的對象。
- 7、「社會住宅」以低於市價的租金出租給無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人，應能幫助有薪卻買不起房的族群解決居住問題。另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者(主要為青年)，外地租屋學生與就業青年可優先申請入住社會住宅，期能減輕青年之居住負擔，也有助於達成鼓勵婚育的效果。
- 8、此外，在「社會住宅」興建的過程中，民眾亦可選擇租金補貼及包租代管的「社會住宅」。
- 9、「社會住宅」的租金低於市價，另為增進公共服務品質，也依據個案基地的不同需求，保留一定空間作為社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、

餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

七、現階段我國「社會住宅」之財務規劃、辦理概況與成效--直接興建部分(依縣市別分析)

(一)如前述，內政部計畫於 2017 至 2024 年匡列約 307 億元，以興建 12 萬戶及包租代管民間空餘屋 8 萬戶來達成 8 年 20 萬戶社會住宅目標。中期目標至 2020 年達成直接興建約 4 萬戶(地方政府提報)及包租代管 4 萬戶(中央全額補助地方政府辦理)，合計約 8 萬戶；長期目標預計至 2024 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量。據內政部表示，各直轄市、縣(市)政府提報 2016 至 2020 年計畫推動 118 案 41,793 戶，加計 2016 年以前已完工出租(既有戶數)7,259 戶，合計 49,052 戶。目前興建中、已完工及既有戶數，合計達 22,130 戶，第一階段目標 4 萬戶之執行率為 55.33%。

(二)據各直轄市、縣(市)2018 年 9 月份提報之管考資料，目前推動之社會住宅計畫，多為政府自行興建，亦有少數透過公辦都更、聯合開發都市計畫獎勵容積、市有土地參與都市更新分回住宅、修繕市有閒置眷舍，以及民間企業參與等辦理方式。如臺南市以都市更新方式推動，高雄市以修建方式推動，至於新北市則採多元興辦方式，其中由民間參與興建社宅有三重、中和青年社會住宅 3 處基地 1,143 戶，及浮洲合宜住宅出租單元 1 處 446 戶，小計 1,589 戶。

(三)臺北市政府 2016 年委託財團法人臺灣營建研究院辦理「獎勵民間興辦社會住宅機制及配套措施規劃委託案」研究報告指出，社會住宅具有高度社會福利意義，民間企業興辦社會住宅因為成本高(興建成本、土地租金高、稅負高)、收益低(住宅租金單

價低、商業設施比例低)，且受政治決策及市場風險影響大，造成民間企業參與意願低。另新北市政府亦針對國內民間或財團鮮少參與興建社會住宅之事實分析如下：

- 1、財務風險過高：大臺北地區過去 10 年來平均住宅租金成長率低於通膨率，整體財務效益偏低，經營風險較高。且現階段於法令規定上尚無對於投資人提供政策優惠或補助。
- 2、經營管理定位：保障弱勢的居住型態容易引發社會及周邊居民對於社會住宅之排斥，導致經營管理複雜，影響投資意願。

(四)至於財務規劃部分，按「住宅法」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。主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。其實際執行情形如下：

- 1、目前中央以融資服務平臺³⁸協助地方政府取得較低利率之中期融資，並補助地方政府辦理包租代管、先期規劃費、社會住宅興建及修繕期間融資利息及營運期間非自償性經費補助，並將配合實際執行情形滾動檢討。
- 2、為協助暨鼓勵地方政府及早辦理興辦計畫之規劃，內政部自 2014 年至 2022 年，每年匡列 1,500 萬元(每年 10 案，每案 150 萬元)補助地方政府先期規劃費。

³⁸社會住宅融資服務平臺之服務定位為仲介方，以本國銀行為貸款方，地方政府為借款方，逐年調查地方政府融資需求及向銀行詢價，再依地方政府申請協助媒合簽訂貸款契約。2018 年臺北市政府、新北市政府、臺中市政府及連江縣政府等 4 縣(市)提報融資需求計 409.55 億元，融資服務平臺向銀行詢價後提供利率排序表予參與本案之地方政府及銀行(2 年期融資貸款利率最低為 1%)，俟地方政府函文提出申請，即可媒合銀行，迄今已協助連江縣政府簽訂貸款契約。

- 3、為協助地方政府興建(修繕)社會住宅，中央補助興建期融資利息費用及計畫非自償性經費。地方政府於開工前申請補助，完工後申請核定非自償性經費補助款，分 20 年期撥款(修繕則配合營運年期撥款)。迄今地方政府共提出 12 案計 21 處社會住宅申請融資利息及非自償性經費補助。
- 4、社會住宅興建及修繕期間融資利息部分：為強化資源運用效益，將錢花在刀口上，「社會住宅興辦計畫」導入財務概念，補助非自償性經費，預期能補足計畫財務缺口，確保財務可行。預估興建 12 萬戶社會住宅經費合計 2,998 億元，補助經費合計 550 億元，約占 18%。融資利息補助依計畫興建期所支付利息數核實全額補助。新建及修繕方式分別以 4 年及 1 年為補助年期上限。
- 5、非自償性經費補助：依興辦費用未能自償部分全額補助(自償率以 30% 為下限，低於 30% 不增加補助)。新建案採類型化計算方式，以計畫租金水平及「自償率對照表」計算出自償率，再依公式計算補助款；修繕案採個案計算方式，由地方政府依個案條件估算後提供自償率計算表，再由中央進行審認。

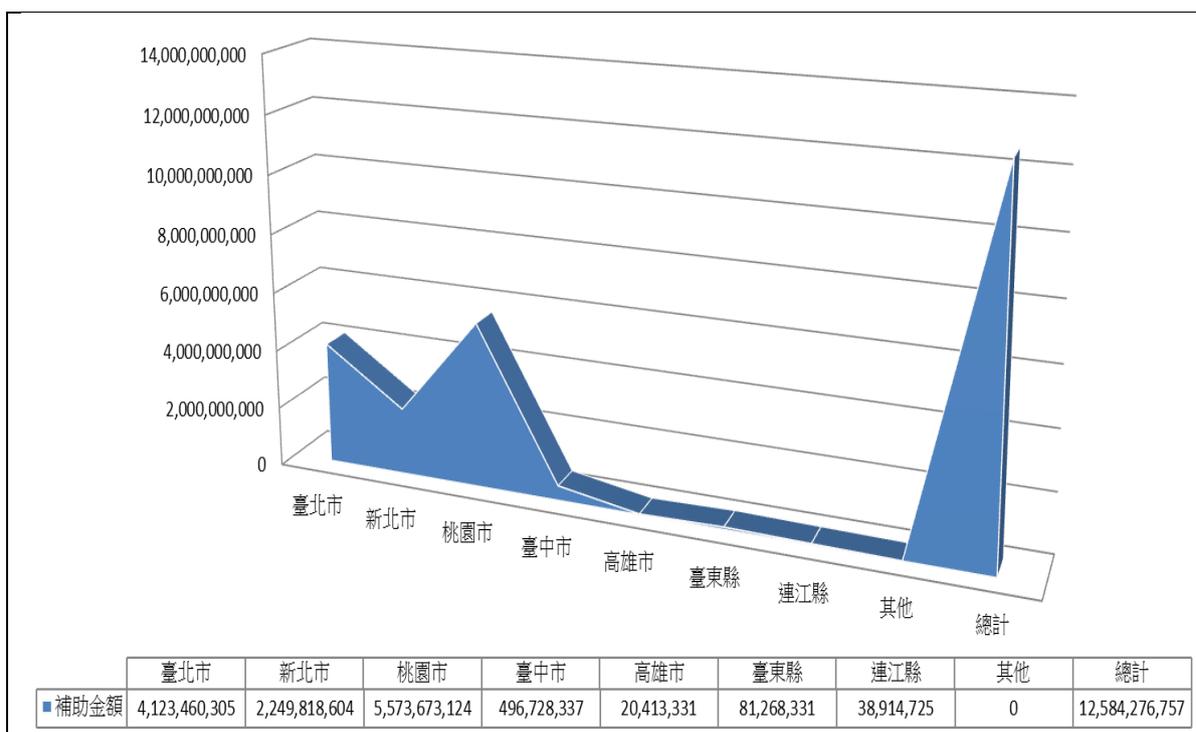


圖 42、目前中央補助地方政府興辦社會住宅之用地費、工程費、興建期融資利息及營運期間非自償性經費

資料來源：本研究繪製自內政部提供資料。

(五)有關地方政府辦理社會住宅之財務自償情形：

- 1、地方政府興辦社會住宅依個案條件差異(如興建成本、物管費用、租金收入等)對應不同自償率，不過關鍵影響指標係所在基地租金收入水平，以縣(市)租金水平即能簡單推估計畫自償狀況。
- 2、依租金水平推估各縣(市)興辦社會住宅自償情形如下：(1)雙北及新竹縣(市)租金水平得以完全自償，縱使區位條件略差，預期自償率仍能達 90%；(2)雙北以外 4 都租金水平雖無法完全自償，但應能達到 60%以上自償率，故仍有一定自償能力；(3)其餘縣市在租金水平較差情況下，自償率較不理想，推動財源主要依賴中央補助，惟自償率低於 30%以下部分不予補助。
- 3、為避免地方政府在計畫時無法完全自償，致對

推動社會住宅有疑慮，因此中央補足計畫非自償性經費，確保財務可行，在加計中央補助後，預期各計畫皆能完全自償。

(六)內政部表示，為有效協助地方政府，「社會住宅興辦計畫」以財務為核心，導入融資及自償性概念，規劃「社會住宅融資服務平臺」及「融資利息及非自償性經費補助」措施，確保財務可行。藉由向銀行融資籌措資金興建社會住宅，營運期間再以租金及補助款收入按年償還本息，有效創造財務彈性，避免一次性龐大資金需求，降低短期財政壓力。中央規劃興建期融資利息及計畫非自償性經費補助，協助地方政府興建期間無收入時得以繳息；並補足計畫收入不足支應之財務缺口。地方政府在財政不佳情況下，財務是否得以遂行為評估之核心，在高度重視財務前提下，第1階段(2017年-2020年)地方政府興建戶數預計應可達標(4萬戶)，是證現行財務機制(模式)尚能確保財務之可行性。

(七)目前已完成興建之「社會住宅」相關資料如下：

表 17、目前各直轄市、縣(市)興建完成之社會住宅總數一覽表

縣市別	案數	戶數
臺北市	13	2,003
新北市	11	1,816
桃園市	4	225
臺中市	1	200
高雄市	2	74
內政部	1	2,500
總計	32	6,818

資料來源：本研究彙整自內政部提供資料。

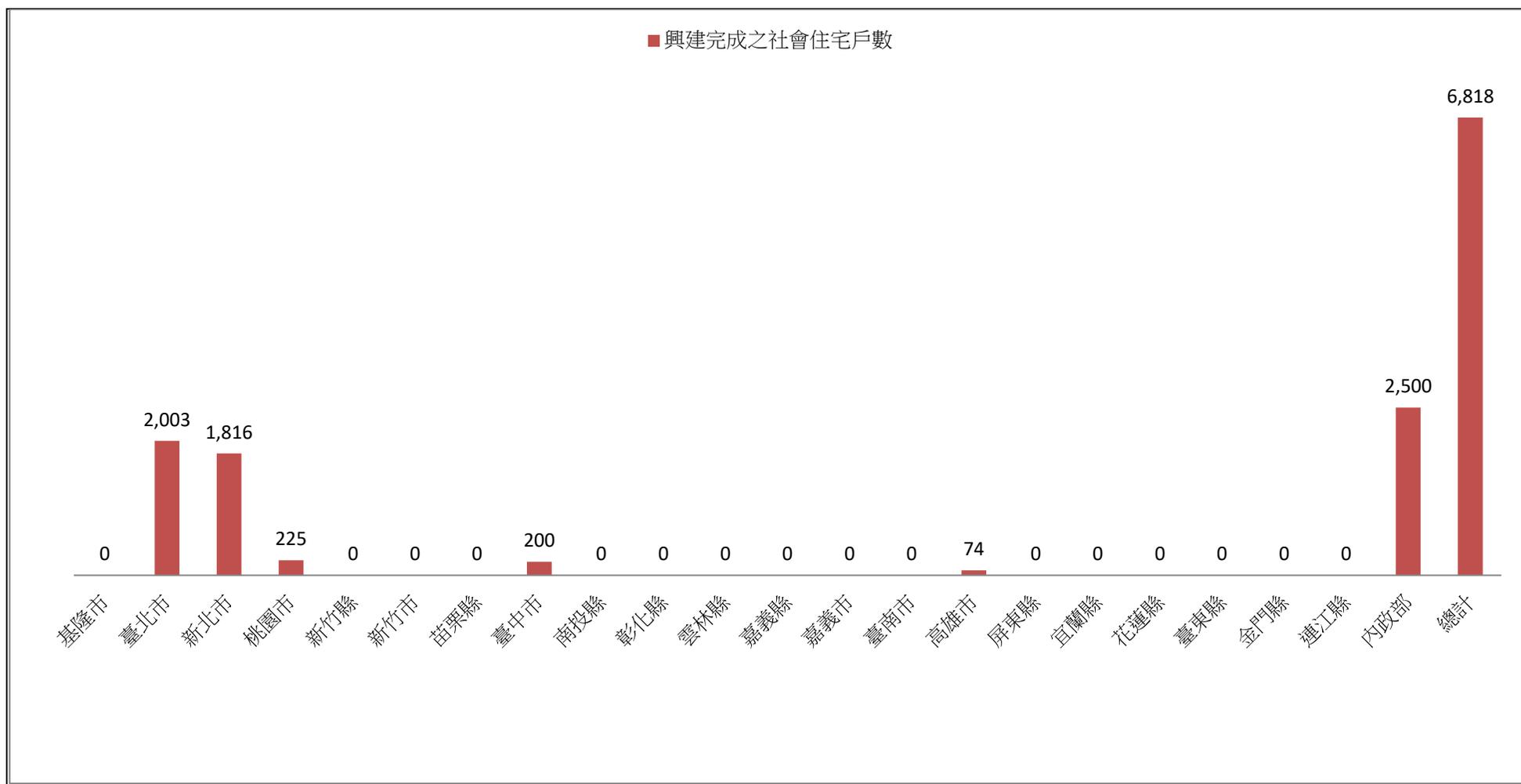


圖 43、目前各直轄市、縣(市)興建完成之社會住宅戶數

資料來源：本研究繪製自內政部提供資料。

表 18、臺北市已完成興建之社會住宅基本資料 (共 13 案)

縣市別	社會住宅案名與位置		興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	由誰興建	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	出租予經濟或社會弱勢者之戶數與比例	出租予未設籍當地卻在該地區就學、就業者之戶數與比例	供社會住宅以外之使用情形	*有無去識別化措施
臺北市	大同區	(大龍峒公宅) 承德路三段 212 號	住宅基金 自籌 894,200,151 元 (房地價購)		臺北市 政府 自行興建	2 棟/ 地上 11 層 地下 3 層 /110 戶	110 戶 100%	34 戶 30.91%	6 戶 5.46%	無	有
		(敦煌公共住宅) 敦煌路 88 巷 8 號	10,999,500 元 (房地價購/住宅基金)		臺北市 政府 自行興建	地上 15 層、 地下 3 層/2 樓至 4 樓共 計 3 戶	3 戶 100%	0 戶 0%	0 戶 0%	無	有
	松山區 健康公共住宅	寶清段一小段 57-7 地號等 17 筆	住宅基金 自籌 1,827,257, 566 元	住宅基金 自籌 1,688,03 1,596 元 補助 1,688,03 1,596 元	臺北市 政府 自行興建	一區：1 棟 /地上 14 層 地下 3 層 二區：3 棟 /地上 16 層 地下 3 層 共 507 戶	507 戶 100%	152 戶 30%	25 戶 5%	托嬰中心 老人服務 中心 老人日間 照顧中心	有

文山區	(興隆 公共住 宅)臺北 市文山 區木柵 路2段2 巷	住宅基金 自籌 1,086,358, 627元	住宅基金 自籌 0元 (市有 土地)	臺北市 政府 自行興建	2棟/地上 18層 地下3層 /272戶	272戶 100%	33% 90	14戶 5%	無	有
	(興隆 公共住 宅)文山 區興隆 路四段 105巷	住宅基金 自籌 2,036,765, 609元 補助 436,800,00 0元	住宅基金 自籌 0元 (市有 土地)	臺北市 政府 自行興建	3棟/地上 11及22層 地下5層 /510戶	510戶 100%	153戶 30%	26戶 5%	托嬰 中心、 老人日間 照顧 中心、 身障作業 設施、 身障福利 機構、 身障 服務會所	有
	(萬隆 站公共 住宅)羅 斯福路 5段214 號	531,635,471元 (房地價購/住宅基金)		臺北市 政府 自行興建	地上9層 地下2層/ 3樓至8樓 小計41戶	41戶 100%	0戶 0%	0戶 0%	無	有
	(景文 公共住 宅)羅斯	無	無	臺北市 政府 自行興建	地上18層 地下4層/ 3樓至10	39戶 100%	0戶 0%	0戶 0%	無	有

	福路 6 段 469 巷 19、 21、23、 25、27、 29 號				樓共計 39 戶					
士林區 永平公 共住宅	士林區 延平北 路六段 261 巷 2、2-1、 2-2、2-3 號	無	無	臺北市 政府 自行興建	地上14層 地下2層/ 共51戶	51戶 100%	27戶 52.94%	0戶 0%	無	有
中山區 行天宮 站公共 住宅	中山區 松江路 273 號	238,964,994 元 (房地價購/住宅基金)		臺北市 政府 自行興建	地上13層 地下2層/ 7樓至9樓 小計30戶	30戶 100%	0戶 0%	0戶 0%	無	有
萬華區 龍山寺 聯開宅	萬華區 西平路 三段 85 號	臺北市捷運工程局 管有土地，代租代管無 取得成本		臺北市 政府 自行興建	地上 13 層、地下 2 層之捷運 共構大樓/ 其中 4 樓 及 5 樓 小計 11 戶	11 戶 100%	57 戶 四聯開宅 總戶數之 10%	513 戶 四聯開宅 總戶數之 90%提供該 市市民與 該市就學 就業者	無	有
內湖區 港墘聯	內湖路 1 段 659	臺北市捷運工程局 管有土地，代租代管		臺北市 政府	地上 18 層 地下 4 層	14 戶 100%	57 戶 四聯開宅	四聯開宅 總戶數之	無	有

	開宅	號 至 661 號	無取得成本	自行興建	/4 樓至 5 樓小計 14 戶		總戶數之 10%	90%提供該 市市民與 該市就學 就業者		
小計 11 案										
新北市	三重區 臺北橋 聯開宅	三重區 新路一 段 108 號	臺北市政府捷運工程局 管有土地，代租代管 無取得成本	臺北市 政府 自行興建	地上 27 層 地下 6 層/ 其中 A 區 15~17 樓 整層、14 樓 A1~A7 戶及 A9、 A10 戶、B 區全部，小 計 327 戶	268 戶 100%	57 戶 四聯開宅 總戶數之 10%	四聯開宅總 戶數之 90% 提供該市 市民與該市 就學就業者	無	有
新北市	新店區 新店機 廠聯開 宅	新店區 中央路 153、161 號	臺北市政府捷運工程局 管有土地，代租代管 無取得成本	臺北市 政府 自行興建	A、D 兩棟 (其中 A 棟 6-24 樓為 一般事務 所、25-29 樓為住 宅，而 D 棟 1-2 樓 為一般事 務所、3-22 樓為住	147 戶 100%	57 戶 四聯開宅 總戶數之 10%	四聯開宅 總戶數之 90%提供 該市市民 與該市就 學就業者	無	有

					宅)，其中 A 棟 25-29 樓、D 棟 3-22 樓， 小計 218 戶					
										小計 2 案

資料來源：臺北市政府。

表 19、新北市已完成興建之社會住宅基本資料 (共 11 案)

社會住宅案名	位置	興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	由誰興建	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	出租予經濟或社會弱勢者之戶數與比例	出租予未設籍當地卻在該地區就學、就業者之戶數與比例	供社會住宅以外之使用情形	*有無去識別化措施
集專中社住宅	三重區中正南路233號	無(無償撥用)	無(無償撥用)	撥用國有房地	1棟/22樓/228戶 (都更分回8戶)	8戶/100%	8戶/100%	-	-	有
大同(西)大南青年社會住宅	三重區大同南路172、28、30、26號	民間投資	約12.5億(中央全額補助國有地撥用)	民間興建(促參法)	1棟/11樓/122戶 (出租119戶)	119戶/97.5%	36戶/30.3%	49戶/19%	其餘屬事業中心、1戶為社福空間使用)	有
大安段青年社會住宅	三重區環河南路125、126、127、128、129號	民間投資		民間興建(促參法)	1棟/14樓/182戶 (出租133戶)	133戶/73.1%	40戶/30.0%		其餘屬事業住宅、5戶為店舖、2戶作租賃中心、另有1戶作為社福空間使用)	有

大同南 (東) 青年 社會 住宅	三重區正義 南路129、 131、133、 135、137、 139號	民間投資		民間 興建 (促參法)	1棟/12樓/145 戶(出租75戶)	75戶/51.7%	23戶/307%	12戶/16%	其餘屬附 屬事業(64 戶為住宅、6戶為 店舖)	有
中和區	(中和秀峰 段青年社會 住宅)景德 街5、7、9、 11、13、15、 17、19、21、 23、25號	民間投資		民間 興建 (促參法)	4棟/15樓 /1,118戶 (出租816戶)	816戶 /73.0%	245戶/30.05	217戶/26%	其餘屬 附屬事業 (292戶為 住宅,6戶 店舖、2戶 作租賃 中心、另有 2戶作為 社福空間 使用)	有
三峽區	(三峽北大 青年社會住 宅)大學路9 號等28戶	平均地權 基金	1億6,897 萬567元 (房地價 購)	新北市 政自建	4棟/地上14 層、地下2層 /396戶 (價購28戶)	28戶/7%	-	7戶/2%	無	有
永和區	(秀朗 青年社會 住宅)新北 市永和區 永利路73 號	約1億 3,540萬 元/都市 更新基金	無(市有 地)	新北市 政自建	1棟/地上9層 /36戶	36戶 /100%	9戶/30%	8戶/28.5%	無	有

	(警眷青年社會住宅)新北市永和區中正路666巷	城鄉發展局	無(市有地)	新北市 政府自建	1棟/2樓/7戶	7戶/100%	2人(原住民)/20% 備註：此為甄選制度故原住民並無特殊加分。	2人/20%	兒少培力空間	有
新莊區	(新莊新豐青年社會住宅)樹新路222號至252號	民間捐贈	民間捐贈	民間捐贈	1棟/地上18層/76戶(9-14層)	76戶/100%	23戶/30%	尚於選屋階段	1~2層警察局派出所，3~4層公托、托老，5~8層拆除大隊辦公廳舍，15~18層警察局備勤室	有
板橋區	(板橋府中住宅)府後街2號	約1億6,628萬元/都市更新基金	無(市有地)	自行興建	1棟/地上9層/72戶	72戶/100%	21戶/30%	尚於招租階段	1樓為長照巷弄站	有
	(浮洲合宜住宅出租單元)板橋區合宜路	營建署附條件標售	原為國有地	民間興建	37棟/地上21-24層/4,455戶(出租446戶)	446戶/10%	134戶(30%)	312戶/70%	承購	有
小計11案										

註：三峽北大社年社宅一般性青年社會住宅共24戶(另3戶為青銀共居戶，1戶為社宅管理戶)。

資料來源：新北市政府。

表 20、桃園市已完成興建之社會住宅基本資料 (共 4 案)

社會住宅案名與位置	興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	由誰興建	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	出租予經濟或社會弱勢者之戶數與比例	出租予未設籍當地且在該地區就學、就業者之戶數與比例	供社會住宅以外之使用情形	*有無去識別化措施	
機場捷運 A 7 合宜住宅出租單元	-A基地 -遠雄文青 (龜山區樂善里4鄰文青路179號等)	34億8,476萬7,287元	-	內政部署營建署	-/地上23層 地下3層 /1,331戶	64戶 /28.4%	18戶/8%	無	無	有
	-B基地- 皇翔歡喜城 (龜山區樂善里4鄰文青路202號2樓之1等)	40億6,960萬3,443元	-	內政部署營建署	-/地上21層 地下3層 /1,840戶	89戶 /39.5%	28戶/12.4%	無	無	有
	-C基地- 名軒快樂家 (龜山區樂善里4鄰文學路221號等)	34億8,476萬7,287元	-	內政部署營建署	-/地上24層 地下3層 /532戶	27戶/12%	8戶/3.5%	無	無	有
	-D基地- 麗寶快樂家 (龜山區樂善里4鄰文青路353號等)	23億6,987萬8,137元	-	內政部署營建署	-/地上24層 地下3層 /920戶	45戶/20%	13戶/5.7%	無	無	有
小計4案										

資料來源：內政部。

表 21、臺中市已完成興建之社會住宅基本資料 (共 1 案)

社會住宅 案名與位置	興建工程費用 與經費來源		土地成本 與經費來源		由誰 興建	全部棟數/ 層數/戶數	供作 社會住宅之 戶數與比例	出租予經濟 或社會弱勢 者之 戶數與比例	出租予當地 未設籍地區 且在該地學、 就業 者之 戶數與比例	供社會住宅 以外之 使用情形	*有無 識別 化措施
	工程	自籌	土地	自籌							
豐原區安康 段1期(豐原 區永康路 280號、282 號、286號)	工程	554,462,000元	土地 (市、私有土地)	2,100,000元	臺 中 市 政 府	1棟/13層 /200戶	200戶 (100%)	87戶/199 戶 (43.71%)	30戶/199 戶 (15.07%)	地面1層 空間： 社會服務 站、健康 關懷服務 站、共好 實踐基地	有
	自籌	317,403,000元	自籌	2,100,000元 (價購)							
	補助	237,059,200元	補助	0元							
	融資	0元	融資	0元							
小計1案											

資料來源：臺中市政府。

表 22、高雄市已完成興建之社會住宅基本資料表 (共 2 案)

社會住宅案名與位置		興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	由誰興建	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	出租予經濟弱勢者或社會弱勢者之戶數與比例	出租予當地未設籍且在該地區就學、就業者之戶數與比例	供社會住宅以外之使用情形	*有無去識別化措施
鳳山區	鳳山共合宅	1. 向內政部營建署價購19戶國宅餘屋，金額計6,282萬2,565元。 2. 修繕及室內裝修工程經費2,491萬3,394元。 3. 興辦經費合計為8,773萬5,959元，由該市住宅基金編列預算支應。			19戶，100%，鳳山區建國新城國宅社區戊一棟		-	0	無	有
	台電五甲公宅	1. 高雄市政府向台電承租地上5層既有建物，修繕供作社會住宅使用(向台電承租樓層為3F~5F)。 2. 修繕經費3,271萬3,640元，由高雄市住宅基金編列預算支應。 3. 內政部2018年核定補助非自償性經費計2,041萬3,311元，並分10年平均撥付補助款。			55戶，100%，鳳山區五甲國宅社區		100%	0	1戶為高雄市政府原民會駐點辦公室	有
小計2案										

資料來源：高雄市政府。

表 23、內政部已完成興建之社會住宅基本資料表 (共 1 案)

縣市別	社會住宅案名與位置	興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	由誰興建	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	出租予經濟或社會弱勢者之戶數與比例	出租予未設籍當地且在該地區就學、就業之戶數與比例	供社會住宅以外之使用情形	*有無識別化措施		
新北市	林口世大選手村社會住宅	17,160,000,000 元/住宅基金	74 年重劃分回國宅基金	內政營署委託臺北市政府興建	34 棟/	2500 戶/71.6%	750 戶/30%	1200 戶/48%	社會住宅店鋪空間、住都中心公益空間、新北市公益空間、經濟部青創聚落、多元招租(NPO)	林口世大選手村A、B、C、D各區統一開放各身分類別選屋，以達混居目標。		
					A 區						棟別	樓層數
					A1							12
					A2							12
					A3							14
					A4							15
					A5							20
					A6							20
					A7							20
					A8							20
					A9							15
					總層數							148
					B 區						棟別	樓層數
					B1							18
B2		17										

						B3	15						
						B4	16						
						B5	18						
						B6	18						
						總層數	102						
						C 區							
						棟別	樓層數						
						A	19						
						B	19						
						C	18						
						D	18						
						E	19						
						F	20						
						G	20						
						H	20						
						I	19						
						總層數	172						
						D 區							
						棟別	樓層數						
						A	18						
						B	21						
						C	20						

						D	19						
						E	20						
						F	21						
						G	21						
						H	21						
						J	19						
						K	18						
						L	17						
						總層數	215						
							/3490 戶						
												小計1案	

資料來源：內政部。

(八)目前興建中或規劃中之「社會住宅」基本資料如下：

表 24、目前各直轄市、縣(市)興建中或規劃中社會住宅總數一覽表

縣市別	案數	戶數
基隆市	1	20
臺北市	39	14,417
新北市	10	3,170
桃園市	31	12,068
新竹市	6	1,092
苗栗縣	2	100
臺中市	18	5,387
南投縣	1	108
臺南市	3	430
高雄市	3	415
臺東縣	1	43
連江縣	1	20
總計	116	37,270

資料來源：本研究彙整自內政部提供資料。

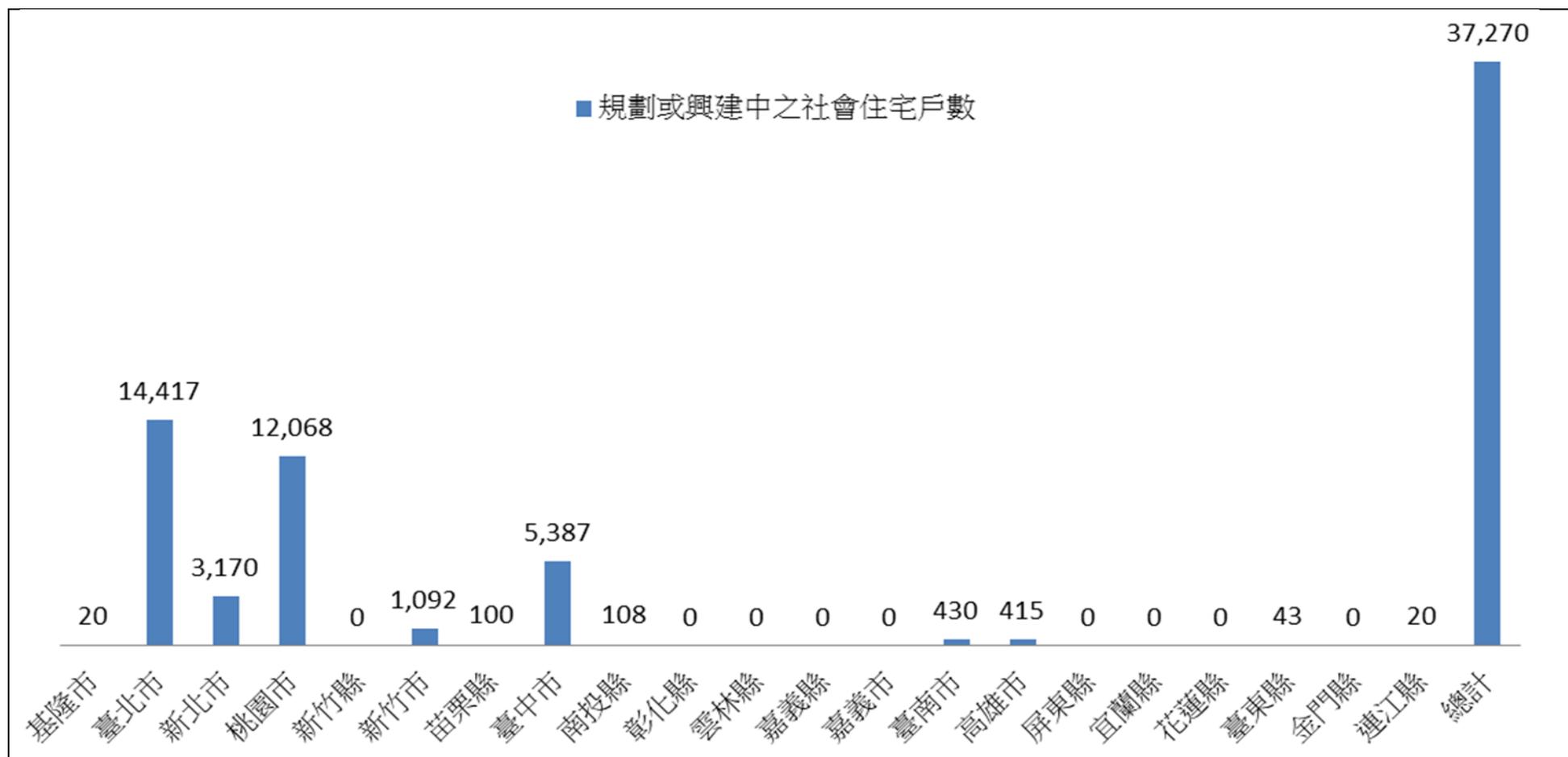


圖 44、目前各直轄市、縣(市)興建中或規劃中之社會住宅戶數

資料來源：本研究繪製自內政部提供資料。

表 25、臺北市興建中或規劃中之「社會住宅」資料（共 39 案）

縣市別	社會住宅案名與位置		興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	政府自行興建或委外辦理	全部棟數層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	(預定)開工年度	(預定)完工年度	實際執行情形
臺北市	萬華區青年公共住宅	青年段二小段18-12地號等10筆	住宅基金自籌 758,301,435元	住宅基金480,137,811元(國有土地有償撥用)	自行興建	2棟/ 地上14、18層 地下2層 /273戶	273/ 100%	2016/ 2/18	2018/ 12	1、A棟:電梯安裝、天花板施作、玻璃安裝、樓梯地磚鋪設、梯廳壁磚黏貼、機電施工(室內開關插座安裝、消防灑水延伸、水錶牆連結)、屋頂瓦施作。 2、B棟:1F地磚鋪貼、室內地磚鋪貼、天花板施作、1F輕隔間施作、機電施工(室內開關插座安裝、消防灑水延伸、屋頂水錶連結)。 3、地下一樓動力系統拉線、中庭防水施工、防水壓層鋪點焊網。 4、預定進度:89.97%、實際進度:89.98%。
	萬華區青年公共住宅2期	青年段二小段18-11、18-38地號等2筆	住宅基金自籌 2,151,140,705元	住宅基金1,265,965,313元(國有土地有償撥用)	自行興建	2棟/ 地上19層 地下3層 /518戶	518/ 100%	2017/ 7/17	2020/ 5	1.安全監測作業、受保護樹木養護施工。 2.預定進度:4.37%、實際進度:4.37%。

萬華區 莒光基地	莒光段 一小段 71地號 等9筆	住宅 基金 自籌 1,131,932, 003元	住宅基金 27,461,18 4元(市有 土地價購)	自行 興建	1棟/ 地上 19層 地下 4層/ 201戶	201/ 100%	2017/ 12/28	2020/ 12	1.連續壁施作。 2.預定進度：3.24%，實際 進度：7.99%。
萬華區 福星公 共住宅	福星段 一小段 240地 號(部 分)及 256-4 地號 等 2筆	住宅 基金 自籌 1,407,686, 943元	住宅基金 0元(市有 土地)	自行 興建	1棟/ 地上 19層 地下4層 /255戶	255/ 100%	2018/ /9	2021/ 9	1.監造暨設計諮詢審查已於 2018//4/9公告招標， 5/18開標，6/13召開 第二次評選，6/27決標， 合約製作中。 2.統包工程已於2018/7/4第 2次公告上網，8/17 開標，查雖有8家領標， 但無廠商投標，宣布 流標，重新檢視招標文件 後，已於8/24召開4案 標案說明及邀標會議， 於9月上旬重新公告。
萬華區 福民平 宅改建	雙園段 一小段 248 地號 等 7筆 土地	規劃中	規劃中	自行 興建	1棟/ 地上14層 地下4層 /282戶	282/ 100%	規 劃 中	規 劃 中	規 劃 中
萬華區小計5處									

臺北市	南港區 東明公 共住宅	南港段 四小段 120-13 地號等 3筆	住宅 基金 自籌 2,509,380, 912元 補助 764,769,30 0元	0元(市有 土地)	自行 興建	甲基地:1 棟/地上 21層 地下3層 乙基地:2 棟/地上 21層, 地下4層 丙基地:1 棟/地上 5層, 地下1層 共700戶	700/ 100%	2016/ 2/24	2019/ 2	1.乙基地R3F樓~屋突頂版 結構施作。 2.甲、乙基地內外牆粉刷、 水電配管、輕隔間、天花 板施作。 3.室內浴廁防水施作。 4.預定進度:72.11%、實際 進度:72.18%。
	南港區 中南山 公共住 宅	中南段 四小段 829地 號	住宅 基金 自籌 765,260,76 0元	0元(市有 土地)	自行 興建	1棟/地 上15層 地下3層 /119戶	119/ 100%	2017/ 11/9	2020/ 2	1、第2層安全支撐拆除。 2、B2F柱牆+1/2車道版。 3、預定進度:19.739%、實 際進度:19.532%、落後: 0.207%。
	南港區 小彎公 共住宅	向陽段 35地號 土地	住宅 基金 自籌 1,442,117, 796元	住宅基金 1,837,474 ,920元 (專案讓 售)	自行 興建	2棟/地 上10層 地下3層 /341戶	341/ 100%	2018/ 3/8	2020/ 7	1.汛期水溝定期清理。 2.第15週安全觀測。 3.連續壁障礙排除。 4.預定進度:6.79%、實際進 度:5.89%

	南港區 經貿 土地	經貿段 65地號	住宅 基金 自籌 829,489,48 2元	住宅基金 0元(市有 土地)	自行 興建	1棟/地 上12層 地下3層 /174戶	174/ 100%	2018/ 10	2021/ 12	1. 2018/2/14 上網, 4/20 截標, 5/29 召開評選 會議, 6/1 決標。6/6 召開參建需求確認會議。 2. 2018/6/21 拜訪里長。 3. 2018/7/5 鑽探前現勘。 4. 2018/7/15 說明會, 7/23 辦理幹事會。 5. 2018/7/23 完成土地鑑界。
	南港區 南港 機廠 基地	南港區 新光段 一小段 4-1 地號等 83筆 土地	住宅 基金 自籌 9,500,000, 000元	住宅基金 0元(市有 土地)	自行 興建	2棟/ 地上26層 /1520戶	1520/ 100%	2018/ 11	2022/ 10	1. 2018/6/26 截標, 107/7/4 召開評選會議。 2. 2018/7/6 設計決標, 9月 上旬上網(工程招標)。
	南港區 台電 中心 倉庫 基地	玉成段 三小段 545 地號 等8筆	住宅 基金 自籌 2,656,835, 909元	住宅基金 0元(市有 土地)	自行 興建	1棟/ 地上21層 地下3層 /372戶	372/ 100%	2019/ 2	2022/ 10	1. 2018/5/10 公告上網。 2. 2018/6/20 開標, 6/26 召開評選會, 7/6 辦理決 標。
南港區小計 6 處										
臺 北 市	文山區 興隆 A 基地	華興段 一小段 254-1、 256、 258-2 地號	住宅 基金 自籌 7,934,804, 936元	住宅基金 0元(市有 土地)	自行 興建	1棟/ 地上20層 地下3層 /340戶	340/ 100%	2018/ 10	2021/ 12	1. 工程諮詢訪視: 2018/6/27 審查。 2. 公程招標上網: 2018/8/22 簽准辦理、8/23 函請發包 中心辦理公告上網作業, 8/28-107/10/9 公開招 標。

文興期地	山隆區二基地	華興段一小段 305、 302-2 地號	"	"	自行興建	1棟/ 地上20層 地下4層 /263戶	263/ 100%	2018/ 10	2022/ 1	1.拆、建照申請：2018/7/2 拆照掛件，7/26建照掛件。 2.工程諮詢訪視：2018/5/24 審查。 3.公程招標上網：2018/7/27 簽准辦理、7/27函請發包 中心辦理公告上網作業， 8/6-9/19公開招標。
文興期地	山隆區三基地	木柵段 三小段 710、 712 地號	規劃中	住宅基金 0元(市有 土地)	自行興建	1棟/ 地上 23層 地下4層 /447戶	447/ 100%	配合 社會局 搬遷 期程。	配合 社會局 搬遷 期程。	1.2018/3/15都審委員會， 目前都審報告書修正中，於 4/25掛件，5/24都審 委員會(未通過)。 2.2018/9/6辦理預審無障礙 諮詢。
文興期地	山隆區三基地	木柵段 三小段 674-2 、675、 714 地號	規劃中	住宅基金 0元(市有 土地)	自行興建	2棟/ 地上 17層 地下3層 /500戶	500/ 100%	配合 社會局 搬遷 期程。	配合 社會局 搬遷 期程。	無障礙諮詢：2018/1/23 掛件，7/16通知先辦理預審。
文興期地	山隆區新基地	實踐段 2小段 667 地號	規劃中	規劃中	自行興建	規劃中 /89戶	89/ 100%	規劃中	規劃中	規劃中

文山區 景美公園 第二期 基地	興隆段2 小段 235-2、 230-36 、230-5 及240-1 地號等 共4筆	規劃中	規劃中	自行 興建	規 劃 中 /114 戶	114/ 100%	規 劃 中	規 劃 中	規 劃 中
文山區 木柵公 共住宅	木柵段 一小段 533 地 號等 3 筆	住宅 基金 自籌 657,691,50 9 元	住宅基金 383,702,0 00 元(國 有土地 有償撥用)	自行 興建	1 棟/ 地上 15 層 地下 4 層 /119 戶	119/ 100%	2017/ 8/17	2019/ 12	1. B2 結構。 2. 耐震監督連續壁鑽心試驗。 3. 預定進度：17.81%、 實際進度：17.83%。
文山區 景美公園 第一期 基地	興隆段 二小段 230-5 、 230-36 、 235-2 、240-1 地號等 4 筆土 地	住宅 基金 自籌 1,322,637, 041 元	住宅基金 25,221,54 0 元(畸零 地價購)	自行 興建	1 棟/ 地上 14 層 地下 2 層 /92 戶	92/ 100%	2018/ 9	2020/ 12	1. 2018/8/7 召開基本設計審查會。 2. 2018/8/13 地下連續壁工程上網 公告。 3. 2018/8/17 廠商提交都審報告書 於溝通確認修正後提送核定。 4. 2018/8/21 基本設計會議記錄發 文。 5. 2018/8/31 地下連續壁工程 截標。
文山區 景美女 車場 基地	實踐段 三小段 789 地 號土地	住宅 基金 自籌 1,322,637, 041 元	住宅基金 933,882,3 00 元(市 有土地專 案讓售)	自行 興建	2 棟/地 上 12 層 地下 3 層、地上 14 層地 下 3 層 /186 戶	186/ 100%	2018/ 9	2020/ 12	1. 2018/6/29-7/5 公開閱覽。 2. 統包工程招標 2018/7/20 上網、7/23 公告、9/4 截標開標。 3. 2018/8/30 統包工程招標第 1 次 更正公告，截標開標日期延至 2018/9/18。

	文山區 華興段 基地	華興段 四小段 59地號 等 28 筆	住宅 基金 自籌 1,884,952, 167 元	住宅基金 0 元(國有 土地無償 撥用)	自行 興建	1 棟/ 地上 9 層 地下 2 層 /179 戶	179/ 100%	2018/ /9	2020/ 12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2018/6/4-6/8 公開閱覽。 2. 2018//6/7 免一評簽准暨函發委員聘函。 3. 2018/6/8 文件先行提交發包中心協助審視，6/21 初審完畢退回修正。 4. 統包工程招標 2018/7/20 上網、7/23 公告、9/5 截標開標。
文山區小計 10 處										
臺 北 市	信義區 三興段 基地	三興段 三小段 422 地 號等 8 筆	住宅 基金 自籌 12,796,400 元	住宅基金 12,796,400 元(畸零地價購)	自行 興建	3 棟/地 上 9 層、 17 層、19 層地下 3 層 /560 戶	560/ 100%	2018/ 10	2021/ 6	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2018/7/26 招標文件移發包中心上網招標，107/8/6 公告上網。 2. 2018/8/23 信義區黎順里召開里民大會，針對公宅興建影響周邊道路交通、停車、綠美化、移樹、反對公宅興建及主張興建公園等議題討論。
	信義區 廣慈博 愛園基 (D 地)	福德段 二小段 319 地 號等 27 筆	住宅 基金 自籌 7,120,586, 202 元	0 元(市有 土地)	自行 興建	2 棟/地 上 27 層 地下 4 層 /522 戶	522/ 100%	2018/ 1/10	2020/ 9	<ol style="list-style-type: none"> 1. 連續壁施作、連續壁工程泥漿運棄及處理。 2. 北側綠地透水軟管及陰井施作。 3. 北側綠地人行道鋪面及水溝復舊。 4. 預定進度：3.93%， 實際進度：4.89%。

信義區博愛園(E地)	福德段二小段319地號等27筆	"	"	自行興建	2棟/地上27層 地下4層 /522戶	522/ 100%	2018/ 1/10	2020/ 10	<ol style="list-style-type: none"> 1. 連續壁 A45、D64 單元抓掘完成超音波查驗。 2. 連續壁 A02 單元抓掘完成穩定液檢測。 3. 連續壁 E67 單元鋼筋籠查驗。 4. 連續壁 A52、E67 單元混凝土(280Wkgf/cm²)檢測。 5. 預定進度：3.68%，實際進度：3.67%
信義區博愛園(C地)	福德段二小段319地號等27筆	住宅基金 自籌 3,566,600, 000元	0元(市有土地)	自行興建	2棟/地上28層 地下4層 /476戶	476/ 100%	2018/ 8	2021/ 4	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國家紅火蟻防治中心現場會勘。 2. 南側開放空間樹木景觀設計與原有座椅暫移北側開放空間事宜會勘。 3. 試樁施工臨時圍籬施作。 4. 工區內受保護樹移植。 5. 預定進度：0.00% 工程施工實際進度：0.00%。
信義區犁張營(A、B廓)基地	三興段二小段428-76地號等15筆	住宅基金 自籌 4,302,422, 877元	住宅基金 5,606,004, 731元 (國有土地有償撥用)	自行興建	3棟/地上19層、21層、22層 地下3層 /709戶	709/ 100%	2018/ 9	2022/ 1	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2018/4/20 辦理統包評選。 2. 2018/5/4 決標。 3. 2018/6/15 雜照掛件。 4. 2018/7/5 雜照都審大會。 5. 2018/8/8 雜照都審核准。

	信義區張六營(D、E廓地)	三興段二小段 428-5、 428-83、 428-47 等3筆 土地	規劃中	規劃中	自行興建	1棟/ 地上 18層 地下3層 /1113戶	1113/ 100%	規劃中	規劃中	規劃中
信義區小計 6 處										
臺北市	大安區華光社區回饋基地(特四)	大安區金華段三小段 146-2、 146-3 地號	規劃中	規劃中	自行興建	1棟/ 地上 12層 地下5層 /131戶	131/ 100%	規劃中	規劃中	規劃中
	大安區華光社區回饋基地(特五)	金華段三小段 146地 號等 4筆土 地	規劃中	規劃中	自行興建	1棟/ 地上 13層 地下4層 /384戶	384/100%	規劃中	規劃中	規劃中
大安區小計 2 處										

臺北市	內湖區瑞光公住宅	文德段五小段155地號	住宅基金自籌 1,964,089,867元	住宅基金0元 (市有土地)	自行興建	1棟/ 地上14層 地下4層 /389戶	389/ 100%	2017/ 10/5	2020/ 4	<ol style="list-style-type: none"> 1、地樑第二區混凝土澆置及養護。 2、筏基層BS版組模。 3、連通管清理。 4、機電系統放樣。 5、BS版鋼筋綁紮。 6、安全觀測例行觀測。 7. 預定進度：14.37%、實際進度：14.60%。
	內湖區舊宗基地	舊宗段57、57-1地號	住宅基金自籌 602,376,245元	住宅基金0元 (市有土地)	自行興建	1棟/ 地上9層 地下3層 /97戶	97/ 100%	2018/ 10	2021/ 12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2018/2/8 都審委員會決議修正後通過，俟都市計劃變更完成後核定。 2. 2018/4/3 申掛建照，5/14 廠商提交細設(建築、結構、機電、預算)，6/14 召開細設圖說審查會議。 3. 2018/7/12 召開第2次細設圖說審查會議。 4. 2018/8/16 工程標公告上網，9/26 截、開標。

	內湖區 河濱高 中基地	舊宗段 40-1地 號	住宅基金 自籌 3,289,506, 844元	住宅基金 0元(市有 土地)	自行 興建	2棟/ 地上 10層 地下2層 /520戶	520/ 100%	2018/ 9	2021/ 4	1. 2018/3/29 初設及統需 報告書核定，4/17-23 公開閱覽，5/16 完成一評 審查，5/31 上網文件送至 發包中心，6/11 上網 公告，7/24 開標後流標。 2. 2018/7/31 第2次上網 公告，8/10 審資格標，8/15 開2評，8/17 決標。
內湖區小計 3 處										
臺 北 市	北投區 奇岩公 共住宅	三合段 80地號 土地	住宅基金 自籌 1,240,329, 116元	住宅基金 1,156,363 ,070元	自行 興建	2棟/ 地上 10層 地下3層 /288戶	288/ 100%	2017/ 5/26	2019/ 7	1、北側基樁挖掘施工。 2、地質改良機具設備進場 整備。 3、中間樁機具設備進場 整備。 4、預定進度 14.65%，實際 進度 15.72%。
	北投區 北士科 機1 基地	軟橋段 64地號	住宅 基金 自籌 1,908,251, 453元	住宅基金 1,208,467 ,230元(市有土地 價購)	自行 興建	3棟/ 地上 17層 地下3層 /362戶	362/ 100%	2018/ 10	2021/ 11	1. 2018/5/23 核定初設報告 書。 2. 2018/4/20 核定統包需求 計畫書。 3. 2018/6/14 統包上網 招標，7/24 流標，8/6 重 新上網，8/14 上網招標(第 2次)，9/19 開標。
北投區小計 2 處										

臺北市	中山區 培英基地	北安段 3小段 582地 號土地	住宅 基金 自籌 942,341,75 7元	住宅基金 0元(市有 土地)	自行 興建	1棟/ 地上 14層 地下3層 /96戶	96/ 100%	2018/ 10	2021/ 10	1. 2017/4/26 公告上網、5/31 開標,7/5 召開評選會議, 7/14 決標。 2. 2018/4/17 基設核定,7/11 公開閱覽,預計9月中旬 通過都審及建照,9/6 上網。
	中山區 錦州街 基地	吉林段 三小段 982地 號	住宅 基金 自籌 2,251,605, 050元	市有土地 47,430,41 1元(國有 土地有償 撥用/價購 台電土地)	自行 興建	2棟/ 地上 20層 地下4層 /440戶	440/ 100%	2018/ 10	2022/ 1	1. 2018/2/8 都審委員會決議 修正後通過,目前備核 作業中。 2. 2018/4/10 廠商提送細設 報告書,6/4 召開細設 審查會,6/13 完成1評, 刻正辦理上網發包。 3. 2018/7/5 公開閱覽,8/6 上網招標,9/18 日開標。
中山區小計 2 處										
臺北市	大同區 延平路 教育局 宿舍	延平段 一小段 102、 103地 號	規劃中	規劃中	自行 興建	1棟/ 地上 21層 地下4層 /78戶	78/ 100%	規劃中	規劃中	規劃中
	大同區 明倫公 共住宅	大龍段 一小段 259-5 地號等 10筆	住宅基金 自籌 2,366,330, 941元	住宅基金 29,743,74 8元	自行 興建	2棟/ 地上 11層 地下2層 /380戶	380/ 100%	2017/ 3/10	2020/ 4	1. 1F 柱牆筋綁紮。 2. 1F 柱牆模板組立。 3. 施工架搭設。 4. 預定進度:20.486 %、 實際進度:20.529%。
大同區小計 2 處										

臺北市	士林區福順段土地	福順段一小段 425、 425-1、 425-2、 425-3、 433	住宅基金 自籌 1,232,517, 796 元	住宅基金 0元(市有 土地)	自行 興建	1棟/ 地上 21層 地下4層 /266戶	266/ 100%	2018/ 10	2021/ 12	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2018/6/30 公宅設計會議。 2. 2018/7/12 樹木認養移植 協商會議。 3. 2018/7/14 公宅設計會議。 4. 2018/7/20 地下油管、 天然氣管及地下涵管 會勘。 5. 2018/7/21 公宅設計會議。 6. 2018/8/31 連續壁細部 設計及主體工程基本設計 審查會議。
士林區小計 1 處										

資料來源：臺北市政府。

表26、新北市興建中或規劃中之「社會住宅」資料 (共10案)

社會住宅案名	位置	興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	政府自行興建或委外辦理	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	(預定)開工年度	(預定)完工年度	實際執行情形	
新店區	中央新村北側青年社會住宅	新店區斯馨段22地號	29億 4,800萬元	無 (市有地)	自行興建	4棟/ 地下2層、 地上 18-21層 /1,070戶	1,070戶/100%	2017年	2019年	興建中
	新店民安青年社會住宅	新店區明安段624地號	8億 8,795萬 5,568元/ 融資貸款	無 (市有地)	自行興建	1棟/地下 3層、 地上15層 /200戶	200戶/100%	2019年	2022年	先規報告書業於2018年8月2日核定，目前刻正研擬招標文件中。
	新店明德青年社會住宅	新店區明德段979、980、982、983、98	9億 4,456萬 7782元/ 融資貸款	國有土地 之可建築 用地/無償 撥用	自行興建	2棟/ 地下2~4層、 地上12~14層 /約200戶	約200戶/100%	2019年	2022年	先期規劃完成，目前辦理招標文件製作及用地取得。
新店區小計3處										
土城區	土城員和青年社會住宅	土城區員和段64-1、123-1、123-9地號	22億1,710萬 0,353元/ 融資貸款	無(市有地)	自行興建	4棟/ 地下3層、 地上12~14層 /543戶	543戶/100%	2019年	2021年	基本設計業於2018年8月22日核定完成，目前提送都市設計審議中。
	土城永和青年社會住宅	土城區永和段207-5、207-6地號	3億3,051萬 0,692元/ 融資貸款	無(市有地)	自行興建	1棟/ 地下3層、 地上12層/66戶	66戶/100%	2019年	2022年	先規報告書預定9月核定。

	土城大安青年社會住宅	土城區大安段731-5地號	5億1,771萬2,294元/融資貸款	無(市有地)	自行興建	1棟/地下3層、地上10層/88戶	88戶/100%	2019年	2022年	先規報告書預定9月核定。
土城區小計3處										
永和區	永和中正橋派出所及青年社會住宅	永和區永和路2段303號	3億8,400萬元	無(市有地)	自行興建	1棟/地下3層、地上13層/72戶	72戶/100%	2017年	2019年	興建中
永和區小計1處										
三峽區	三峽國光青年社會住宅	三峽區國慶路與民生街交叉路口	8億6,000萬元/融資貸款	約12.8億元(自籌30%,中央補助70%)	自行興建	1棟/地下2層、地上10層/241戶	241戶/100%	2018年	2019年	興建中
三峽區小計1處										
中和區	中和安邦青年社會住宅	中和區安邦段58、130、131、132、133地號	28億3,056萬8,581元/融資貸款	國有土地無償撥用	自行興建	3棟/地下3~4層、地上18~21層/約650~690戶	約650~690戶	2019年	2023年	先期規劃報告書預定於9月初核定,續擬定統包需求書。
中和區小計1處										
泰山區	泰山中山青年社會住宅	泰山區中山段1035-3地號	11億3,687萬2,953元/融資貸款	(市有地)	自行興建	-	-	2020年	2023年	專案管理及監造委託技術服務案招標中。
泰山區小計1處										

資料來源：新北市政府。

表27、桃園市興建中或規劃中之「社會住宅」資料 (共31案)

社會住宅 案名與位置	興建工程費用 與經費來源	土地成本與 經費來源	政府 自行興建或 委外辦理	全部棟數/ 層數/戶數	供作 社會住宅 之戶數與比例	(預定) 開工年度	(預定) 完工年度	實際 執行情形
中路二號社會住宅/ 桃園區中路三段 103 地號	11 億 3,589 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	4 億 2,975 萬元/ 桃園市住宅基金	政府自行興建	1 幢 3 棟/ 地上 16~17 層 地下 3 層/219 戶	212 戶 / 97%	2016	2019	興建中
中路一號社會住宅/ 桃園區中路一段 18 地號	6 億 4,253 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	2 億 858 萬元/ 桃園市住宅基金	政府自行興建	1 幢 2 棟/ 地上 14 層 地下 3 層/184 戶	169 戶 / 92%	2018	2020	規劃中
中路三號社會住宅/ 桃園區中路一段 9 地號	16 億 4,259 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	4 億 8,031 萬元/ 桃園市住宅基金	政府自行興建	1 幢 3 棟/ 地上層 17~20 地下 3 層/437 戶	417 戶 / 95%	2018	2021	規劃中
中路四號社會住宅/ 桃園區中路一段 10 地號	16 億 1,945 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	5 億 3,068 元/ 桃園市住宅基金	政府自行興建	棟/地上層 16~19 地下 3 層/370 戶	350 戶 / 95%	2018	2021	規劃中
東門停車場公辦都更案 分回/桃園區東門段 208-1 地號等 14 筆土地	約 12 億元/ 都市更新共同負擔 提列經費	0 元/土地為財政 部國有財產署、 桃園市政府 管有、部分私有	由市府主導委託 實施者辦理	2 棟/地上 14 層 地下 3 層/222 戶	106 戶 / 47 %	2020	2021	規劃中

水利會合作興辦社宅/ 桃園市全區	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /1,000 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
桃園區小計 6 處								
八德一號社會住宅/ 興仁段 617 地號	16 億 1,197 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	2 億 4,650 萬元/ 桃園市住宅基金	政府自行興建	棟/地上：18 層 1 幢 3 棟/ 地上 18 層地下 3 層/431 戶	418 戶 / 97%	2017	2020	興建中
八德二號社會住宅/ 興田段 1428 地號	11 億 883 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	8 億 6,110 萬元/ 桃園市住宅基金	政府自行興建	1 棟/地上：18 層 /2 幢 3 棟/ 地上 19 層 地下 3 層/359 戶	354 戶 / 99%	2017	2019	興建中
八德三號社會住宅/ 八德區興仁段 621 地號	24 億 4,100 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	2 億 7,520 萬元/ 桃園市住宅基金	政府自行興建	1 幢 3 棟/ 地上 21 層 地下 3 層/576 戶	559 戶 / 97%	2018	2022	興建中
八德區小計 3 處								
蘆竹二號社會住宅/ 蘆竹區竹中段 259 地號	14 億 9,275 萬元 (工程經費)/ 桃園市 住宅基金	5 億 7,614 萬元/ 桃園市住宅基金	政府自行興建	1 幢 4 棟/ 地上 13-14 層 地下 3 層/430 戶	416 戶 / 97%	2018	2020	興建中

蘆竹一號社會住宅/ 蘆竹區大新段 424 地號	4 億 7,920 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	0 元/土地為財政 部國有財產署 所有(該市已辦 理無償撥用)	政府自行興建	2 幢 3 棟/ 地上層 11 地下 2 層/120 戶	114 戶/ 95%	2018	2020	規劃中
蘆竹三號/ 蘆竹區捷運 A10 站	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /510 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
蘆竹四號/ 蘆竹區大興段 83 號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /70 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
航空城安置住宅/蘆竹區 及大園區航空城 A11 站 及航空城 A16 站	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /1,170 戶	尚未發包	2020	2021	規劃中
蘆竹區小計 5 處								
中壢一號社會住宅/ 中壢區東寮段 325-4 地號	48 億 9,847 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	0 元/土地為財政 部國有財產署所 有(該市已辦理 無償撥用)	政府自行興建	1 幢 3 棟/ 地上 23 層 地下 3 層/1,043 戶	1,010 戶/ 97%	2019	2021	規劃中
內壢福利站/ 中壢區自立段 851-1、 854-1、855-1、856、857-1 等 5 筆地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /100 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
捷運 A20 站/ 中壢區(尚無地段號)	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /530 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
捷運 A21 站/ 中壢區(尚無地段號)	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /370 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
平寮段/中壢區平寮段 1-2 等 6 筆地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /270 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中

龍慈社會住宅/ 中壢區福德段 100 地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /100 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
龍岡體育園區/ 中壢區(尚無地段號)	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /640 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
北富台新村/ 中壢區富台段 377-2、428-2 等 2 筆地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /240 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
中興巷警察宿舍 公辦都更案分回/ 中壢區興南段中壢 老小段 100 等 10 筆地號	約 13 億元/ 都市更新共同負擔 提列經費	0 元/土地為 桃園市政府管有	由市府主導 委託實施者辦理	2 棟/地上 19 層 地下 3 層 /208 戶	94 戶/45%	2019	2020	規劃中
居廣、居敬、篤行五村/ 中壢區遠東段 116、117、 118、378、379 地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /250 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
南富台新村/ 中壢區富台段 145-7 地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /100 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
中壢區小計 11 處								

樂捷段 244 地號/ 龜山區樂捷段 244 地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /540 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
樂捷段 292 地號/ 龜山區樂捷段 292 地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /310 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
建國一村都更分回/ 龜山區山德段 249 地號 等 30 筆地號	尚未發包	尚未發包	由市府主導委託 實施者辦理	尚未發包 /49 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
龜山區小計 3 處								
楊梅一號社會住宅/ 楊梅區金龍段 3 地號、 草湳坡段埔心小段 20 地號	12 億 7,828 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	預估 4.7 億元/ 土地為國防部 政治作戰局所有 (該市將辦理 有償撥用)	政府自行興建	尚未發包 /500 戶	尚未發包	2020	2021	規劃中
埔心營區/楊梅區 草湳坡段 33-118、 33-1858、33-434 地號	尚未發包	尚未發包	政府自行興建	尚未發包 /1,050 戶	尚未發包	2020	2023	規劃中
楊梅區小計 2 處								
平鎮一號社會住宅/ 平鎮區平鎮段 1286 及 南勢段 195 等 2 筆地號	4 億 5,369 萬元 (工程經費)/ 桃園市住宅基金	0 元/土地權屬為 桃園市政府	政府自行興建	尚未發包 /50 戶	尚未發包	2020	2021	規劃中
平鎮區小計 1 處								

資料來源：桃園市政府。

表28、臺中市興建中或規劃中之「社會住宅」資料 (共18案)

社會住宅案名與位置	興建工程費用	土地成本	政府自行興建 或委外辦理	全部棟數/ 層數/戶數
光正段一期(大里區光正段291地號 土地)	395,952,000元	206,189,952元	自建	1. 設計 地上：9層 地下：1層 計 2.201戶
光正段二期(大里區光正段291地號 土地)		918,094,000元	自建	1. 尚在規劃中 計 2.230戶
大里區小計2處				
北屯段(北屯區北屯段304-5、304-41等 2筆地號土地)	690,100,000元	0	自建	1. 預計 地上：11層 地下：2層 (變更設計加挖至 地下3層) 計 2.220戶
同榮段(北屯區同榮段2490、 2490-102、2490-105、2355、2356等5 筆地號土地)	2,057,670,000元	0	自建	1. 預計 地上：12層 地下：3層 計 2.560戶
東山段(北屯區東山段91、92、96等3筆 地號土地)	968,336,000元	約 1,930,000元/年(長期租用)	自建	1. 預計 地上：15層 地下：4層 計 2.330戶
北屯區小計3處				

育賢段一期(太平區育賢段72、73、166、167、168、177、178、179等8筆地號土地)	808,589,000元	0	自建	1. 預計 地上：10~14層 地下：2層 計2.300戶
育賢段二期(太平區育賢段180、185、187、197等4筆地號土地)	1,621,184,000元	0	自建	1. 預計 地上：6~12層 地下：2層 計2.420戶
育賢段三期(太平區育賢段72、177、178、179等5筆地號土地)	913,821,000元	0	自建	1. 預計 地上：12層 地下：3層 計2.250戶
永億段(太平區永億段3、20等2筆地號土地)	585,152,000元	0	自建	1. 預計 地上：12層 地下：2層 計2.160戶
太平區小計4處				
安康段二期(豐原區安康段954、954-1地號土地、市政段76-2、77地號土地)	1,779,050,000元	0	自建	1. 預計 地上： A棟10層 B棟12層 C棟11層 D棟12層 E棟11層 地下：3層 計2.500戶
豐原火車站後站都更案	0	0	都更分回	1. 預計

(豐原區豐原段16-4地號等4筆土地、 翁明段659地號等12筆土地，小計16筆 土地)				地上：16層 地下：3層 計2.72戶
豐原區小計2處				
尚武段(東區尚武段903、903-4、 903-5、903-6、地號等4筆土地)	2,979,051,000元	約2,430,000元/年(長期租用)	自建	1. 預計 地上：12~13層 地下：3層 計2.800戶
東勢子段(東區東勢子段45-1--3、 56-12等5筆地號土地)		約1,200,000元/年(長期租用)	自建	1. 預計 地上：15層 地下：3層 計2.100戶
練武段(東區練武段1060地號)	經費合計於大里光正段第一期	918,094,000元		
東區小計3處				
精密機械科技創新園區「勞工住宅」 社區(南屯區寶文段49號土地)	0	0	捐贈	1. 預計 地上：14層 地下：3層 計2.190戶
建功段(南屯區建功段26、28、29地號)	0	0	捐贈	1. 預計 地上：15層 地下：5層 計284戶
南屯區小計2處				

三民段(梧棲區三民段1485、1491、1494、1516、1516-1、1547、1548地號等7筆土地)	1,085,313,000元	約2,430,000元/年(長期租用)	自建	1.預計地上：12層以下 地下：1-2層 計2.300戶
三民區小計1處				
惠來厝段(西屯區惠來厝段593、589-2、589-3、592-5、593-8地號等5筆土地)	1,375,250,000元	0	自建	1.預計地上：12層 地下：2~3層 計2.400戶
西屯區小計1處				

資料來源：臺中市政府。

表29、高雄市興建中或規劃中之「社會住宅」資料(共3案)

縣市別	社會住宅案名與位置	興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	政府自行興建或委外辦理	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	(預定)開工年度	(預定)完工年度	實際執行情形
高雄市	凱旋青樹(苓雅區機11公共出租住宅)	10億8,470萬元/ 住宅基金	2,267萬 2,840元/ 住宅基金	自行興建	245戶	100%	2018	2021	工程採購公告中
	前金警察宿舍	6,813萬元/ 住宅基金	該市財產	自行興建	55戶	100%	2018	2019	工程採購備標中
	三民區新都段 公營出租住宅	3億4,065萬元/ 住宅基金	無償撥用 國有土地	自行興建	115戶	100%	2020	2022	刻正辦理規劃設計
共計3處									

資料來源：高雄市政府。

表30、其他興建中或規劃中之「社會住宅」資料

縣市別	社會住宅案名與位置	興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	政府自行興建或委外辦理	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	(預定)開工年度	(預定)完工年度	實際執行情形
臺東縣	安居家園 (臺東市中華路111巷)	1億7千萬/ 縣預算	國有財產署無償撥用/ 縣預算	政府自行興建	1幢2棟 /地下1層 地上6層/ 共43戶	100%	2017年	2018年	施工中
小計 1 處									
新竹市	聚吉段公共住宅	尚在評估中	國有土地	尚在評估中	尚在評估中	規劃120戶	預計2019年	預計2021年	尚在評估中
	和平段公共住宅	尚在評估中	國有土地	尚在評估中	尚在評估中	規劃82戶	預計2019年	預計2021年	尚在評估中
	光復段公共住宅	尚在評估中	市有土地	尚在評估中	尚在評估中	規劃800戶	預計2020年	預計2023年	尚在評估中
	親仁段二小段12地號等58筆土地都市更新	-	-	-	-	規劃30戶	預計2018年	預計2021年	-
	崙子段2066-3地號等11筆土地都市更新	-	-	-	-	規劃30戶	預計2019年	預計2021年	-
	崙子段2059地號等8筆土地都市更新	-	-	-	-	規劃30戶	預計2019年	預計2021年	-
小計 6 處									
基隆市	安樂區西定段社會住宅	-	-	-	-	規劃20戶	預計2019年	預計2020年	因2處高架橋下出入口淨高不符「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」無法取得建築執照，目前正研擬是否另闢都市計畫道路，因涉及大量民宅

縣市別	社會住宅案名與位置	興建工程費用與經費來源	土地成本與經費來源	政府自行興建或委外辦理	全部棟數/層數/戶數	供作社會住宅之戶數與比例	(預定)開工年度	(預定)完工年度	實際執行情形
									拆遷可能性不高，將再與臺鐵局討論後續土地利用事宜。
小計 1 處									
苗栗縣	苗栗市勝利段社會住宅	-	-	-	-	-	預計2020年	預計2021年	辦理先期規劃中
	竹南鎮海口段社會住宅	-	-	-	-	規劃100戶	預計2020年	預計2021年	
小計 2 處									
南投縣	南投市藍田街幸福好宅	預計與廠商合建分屋	本基地為縣有地	自行興建	預計2棟，6層樓，戶數約108戶	約1/2(50戶)	預計2020年	預計2021年	尚在先期規劃中。另有關針對基地中之私有地等，正依規進行市地重劃，以利後續整體規劃。
小計 1 處									
連江縣	南竿鄉仁愛段147地號示範住宅及社會住宅	1.13億元/社會住宅融資服務平台	土地為連江縣政府所有	自行興建	5棟10樓/214戶/示範住宅與社會住宅混居	社會住宅20戶	2019年4月	2022年12月	細部設計階段，預計2019年2月審查並申請建照。
小計 1 處									
臺南市	平實營區更新案	-	-	-	-	規劃300戶	預計2019年	預計2022年	-
	精忠二村更新案	-	-	-	-	規劃80戶	預計2020年	預計2023年	-
	自強新村更新案	-	-	-	-	規劃50戶	預計2020年	預計2023年	-
小計 1 處									

資料來源：內政部。

(九)由上可知，各直轄市、縣(市)目前推動之社會住宅計畫，多為中央協助地方取得低利融資，並補助先期規劃費、融資利息及營運期間非自償性經費。又進一步觀察尚可發現，由於南北差異，北部房價及租金較高，民眾居住負擔較大，加上租金補貼與市場價格差距大，除經濟、社會弱勢外，一般社會大眾對於社會住宅需求較高；南部則因房價及租金相對較低，租金補貼即可滿足多數民眾需要，故社會住宅照顧族群以易受租屋市場歧視的老人、身障等弱勢或協助青年成家為主，也因此衍生出南北不同型態的社會住宅興辦模式。本研究國內履勘時即發現，臺北市、新北市由中央或地方政府大量興建社會住宅，以低於市場行情價格，租給經濟社會弱勢、外出求職求學青年，乃至一般社會大眾；至於高雄市，則藉由活化現有空間、修繕，提供立即可住空間，透過「鳳山共合宅—青年多元服務住居計畫」，融合社會住宅、青年創意與社區服務理念，作為日後推展多元「共合社會宅」的實踐場域；臺中市則是推動社區共好計畫，由地方政府興建社會住宅，主管機關介入照護社會經濟、弱勢民眾，並引進社會健康關懷服務站，進一步建構社會住宅與在地社區之美好關係。

八、現階段我國「社會住宅」之財務規劃、辦理概況與成效--包租代管部分（依縣市別分析）

(一)為落實蔡英文總統所提 8 年 20 萬戶「社會住宅」之政見，「社會住宅興辦計畫」之計畫目標以直接興建及包租代管併行的方式興辦「社會住宅」，計畫於 2017 年 3 月業奉行政院核定，將朝興建 12 萬戶，包租代管民間空餘屋 8 萬戶之目標推動；包租代管方式興辦「社會住宅」係承租與管理民間空屋

- ，並發揮「社會住宅」分散居住效果。
- (二)藉由推動包租代管計畫，期使民眾積極釋出空餘屋，協助弱勢民眾於租賃市場中承租安全、合法住宅，進而推動「社會住宅」，減輕地方政府興建「社會住宅」負擔，並健全住宅租賃市場。
- (三)運用民間空餘屋以社會住宅包租代管方式，引導租屋成為正常且合宜的居住消費選擇，期使租屋市場成為無力購屋者的居住消費選擇方式之一，租金與房價應可產生相互調節的功能，避免社會資源錯置或集中投資於買賣市場，比較不會產生房價過度上漲，並誘導過多資金與投機行為進入房市。
- (四)「包租代管」民間住宅辦理方式詳如下述：
- 1、包租：委託民間業者承租民間住宅，於合約期間內以市場租金 8 折按月支付房租給原屋主，再由包租者以二房東形式，全權負責轉租與經營管理事宜。規劃與房東簽約 3 年並保證收租，再以市場租金 8 折租給一般戶、以 7 折或 5 折租給特殊戶並簽約 3 年。
 - 2、代管：由業者協助房東出租住宅予符合入住資格者，並由政府補助服務費用，以代理房東經營管理出租住宅。媒合費用為簽約租金 1 個月、代管費為簽約租金的 10%~20%，以代管方式辦理時，原房東仍保有決定承租對象之權利，代管者僅負責日常租屋代理執行事宜。
- (五)行政院 2017 年 4 月 18 日核定 2017 年包租代管試辦計畫，預計辦理 1 萬戶(包租及代管各 5 千戶)，先於 6 直轄市試辦，出租之住宅須為坐落於直轄市轄區內之合法建物並供作居住使用。自 2018 年 1 月試辦以來，截至 2018 年 12 月 7 日止，已累計媒合 2,628 戶。

表31、「包租」與「代管」辦理方式

	包租	代管
計畫目標	5,000 戶	5,000 戶
辦理方式	由租屋服務事業業者當二房東及管理。	政府委託業者，協助媒合房東房客簽約及代管。
各直轄市、縣(市)計畫達成戶數	臺北市 1,100 戶、新北市 900 戶、臺中市 800 戶、桃園市 1,200 戶、臺南市 600 戶、高雄市 600 戶，合計 5,200 戶。	臺北市 1,100 戶、新北市 900 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、桃園市 400、高雄市 200 戶，合計 4,000 戶。
	※新北市後續擴充 400 戶、高雄市後續擴充 400 戶。	
租金訂定	以市價 8 折向房東租屋，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。	房東以市價 9 折出租，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。
房客資格	一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者。	
房東資格	出租住宅之建築物所有權狀影本等相關文件及主要用途登記含有「住」等相關字樣。	
經費籌措	由中央全額補助經費，辦理主體為各直轄市政府。	

資料來源：內政部。

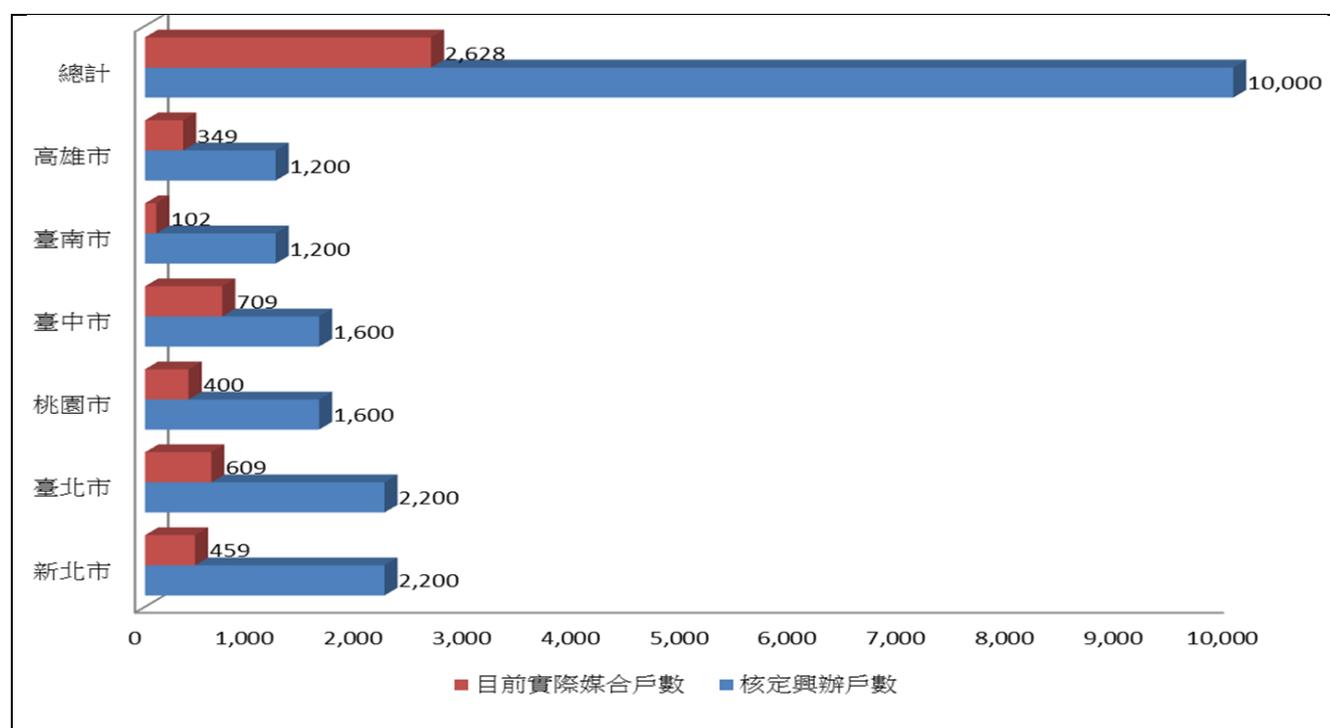


圖 45、「包租代管」試辦成效 (統計至2018年12月7日止)

資料來源：本研究繪製自內政部提供資料。

(六)補助直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅包租代管之經費來源為「內政部住宅基金」³⁹，為協助 6 直轄市政府推動包租代管，內政部已核定補助 6 直轄市政府辦理 2017 年度試辦計畫總經費約 23 億餘元，執行 3 年，採論件計酬方式，依實支付租金補助、修繕費、公證費、相關服務費用、保險及其他費用外，另政府包租每年編列糾紛爭議及代墊租金處理費及補助地方政府業務宣傳費等。「包租代管」核定補助金額期限，係以直轄市政府於開辦後 1 年內完成媒合及開發案件，且後續有包管、代管服務，故年度計畫實際執行期間最長為 4 年。核定補助費用係以執行 3 年計算，由於開發、媒合時間不同經費將補助至計畫執行終止日，即補助期限為自開辦後 4 年。

表32、「包租」與「代管」成本費用及經費來源

縣市別	項目	社會住宅案名	執行單位	業務項目	成本費用 (次/件/元)	經費來源	財務是否永續	督導考核及評鑑
臺北市	包租	2017 年度社會住宅包(代)租代管計畫委託專業服務案	臺北市府都市發展局	開發費(1.5 個月簽約租金)	27,000	內政部	所需經費由「內政部住宅基金」支應，該住宅基金如有缺口，由國庫撥補。	依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定辦理。
				包管費(簽約租金 25%)	4,500			
				保險費	3,500			
				修繕費	10,000			
				租金補助(市場租金 10-30%)	2,250			
	6,750							

³⁹內政部為健全住宅市場，辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，依據「住宅法」第 7 條設置住宅基金。並依據「營建建設基金收支保管及運用辦法」第 5 條規定，設置營建建設基金管理會管理之。該住宅基金如有缺口由國庫撥補，以確保財務健全。

縣市別	項目	社會住宅案名	執行單位	業務項目	成本費用 (次/件/元)	經費來源	財務否 是永續	督導考核 及評鑑							
	代管			媒合費(1個月簽約租金)	18,000										
				代管費(簽約租金10-20%)	1,800 3,600										
				公證費	3,000										
				修繕費	10,000										
				租金補助(市場租金20-40%)	4,500 7,200										
				代墊租金	18,000										
新北市	包租	2017年度新北市社會住宅(代)租代管試辦計畫委託專業服務案	新北市政府城鄉局	開發費(1.5個月簽約租金)	21,600	內政部	所需經費由「內政部住宅基金」支應，該住宅基金如有缺口，由國庫撥補。	依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定辦理。							
				包管費(簽約租金25%)	3,600										
				保險費	3,500										
				修繕費	10,000										
				租金補助(市場租金10-30%)	1,800 5,400										
				代管費(簽約租金10-20%)	1,620 3,240										
	代管			媒合費(1個月簽約租金)	16,200										
				公證費	3,000										
				修繕費	10,000										
				租金補助(市場租金20-40%)	3,600 7,200										
				代墊租金	16,200										
				桃園市	包租				桃園市政府民間住宅包租代管計畫委託專業服務案	桃園市政府住宅展	開發費(1.5個月簽約租金)	19,200	內政部	所需經費由「內政部住宅基金」支應，該住宅基金	依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」規定辦理。
											包管費(簽約租金25%)	3,200			

縣市別	項目	社會住宅案名	執行單位	業務項目	成本費用 (次/件/元)	經費來源	財務否 是永續	督導考核 及評鑑
				保險費	3,500		如有 缺口， 由國庫 撥補。	
				修繕費	10,000			
				租金補助 (市場租金 10-30%)	1,600			
					4,800			
	代管			媒合費(1個月 簽約租金)	14,400			
				代管費 (簽約租金 10-20%)	1,440			
					2,880			
				公證費	3,000			
				修繕費	10,000			
				租金補助 (市場租金 20-40%)	3,200			
					6,400			
				代墊租金	14,400			
台中市	包租	2017年度 台中市 社會住宅 包租代管 試辦計畫	臺中市住 宅發展工 程處	開發費(1.5個月 簽約租金)	18,000	內政 部	所需經費 由「內政 部住宅 基金」 支應，該 住宅基金 如有 缺口， 由國庫 撥補。	依據「租屋 服務事業 認定及 獎勵辦法 」規定 辦理。
				包管費(簽約租金 25%)	3,000			
				保險費	3,500			
				修繕費	10,000			
				租金補助 (市場租金 10-30%)	1,500			
					4,500			
	代管			媒合費(1個月 簽約租金)	13,500			
				代管費 (簽約租金 10-20%)	1,350			
					2,700			
				公證費	3,000			
				修繕費	10,000			
				租金補助 (市場租金 20-40%)	3,000			
					6,000			
				代墊租金	40,500			

縣市別	項目	社會住宅案名	執行單位	業務項目	成本費用 (次/件/元)	經費來源	財務否 是永續	督導考核 及評鑑			
台南市	包租	2017年度 臺南市 社會住宅 包(代)租代管 試辦計畫 委託專業 服務案	台南 市政府 都市發 展局	開發費(1.5個月簽約租金)	14,400	內政 部	所需經費 由「內政 部住宅 基金」 支應，該 住宅基金 如有 缺口， 由國庫 撥補。	依據「租屋 服務事業 認定及 獎勵辦法 」規定 辦理。			
				包管費(簽約租金25%)	2,400						
				保險費	3,500						
				修繕費	10,000						
				租金補助(市場租金10-30%)	1,200						
	代管									租金補助(市場租金10-30%)	3,600
										媒合費(1個月簽約租金)	10,800
										代管費	1,080
										(簽約租金10-20%)	2,160
										公證費	3,000
										修繕費	10,000
										租金補助	2,400
										(市場租金20-40%)	4,800
										代墊租金	10,800
高雄市	包租	高雄市 2017年度 社會住宅 包租代管 試辦計畫 委託專業 服務案	高雄 市政府 都市發 展局	開發費(1.5個月簽約租金)	18,000	內政 部	所需經費 由「內政 部住宅 基金」 支應，該 住宅基金 如有 缺口， 由國庫 撥補。	依據「租屋 服務事業 認定及 獎勵辦法 」規定 辦理。			
				包管費(簽約租金25%)	3,000						
				保險費	3,500						
				修繕費	10,000						
				租金補助(市場租金10-30%)	1,500						
	代管									租金補助(市場租金10-30%)	4,500
										媒合費(1個月簽約租金)	13,500
										代管費	1,350
										(簽約租金10-20%)	2,700
										公證費	3,000

縣市別	項目	社會住宅案名	執行單位	業務項目	成本費用 (次/件/元)	經費來源	財務否 永續	督導考核 及評鑑
				修繕費	10,000			
				租金補助 (市場租金 20-40%)	3,000 6,000			
				代墊租金	13,500			

資料來源：內政部。

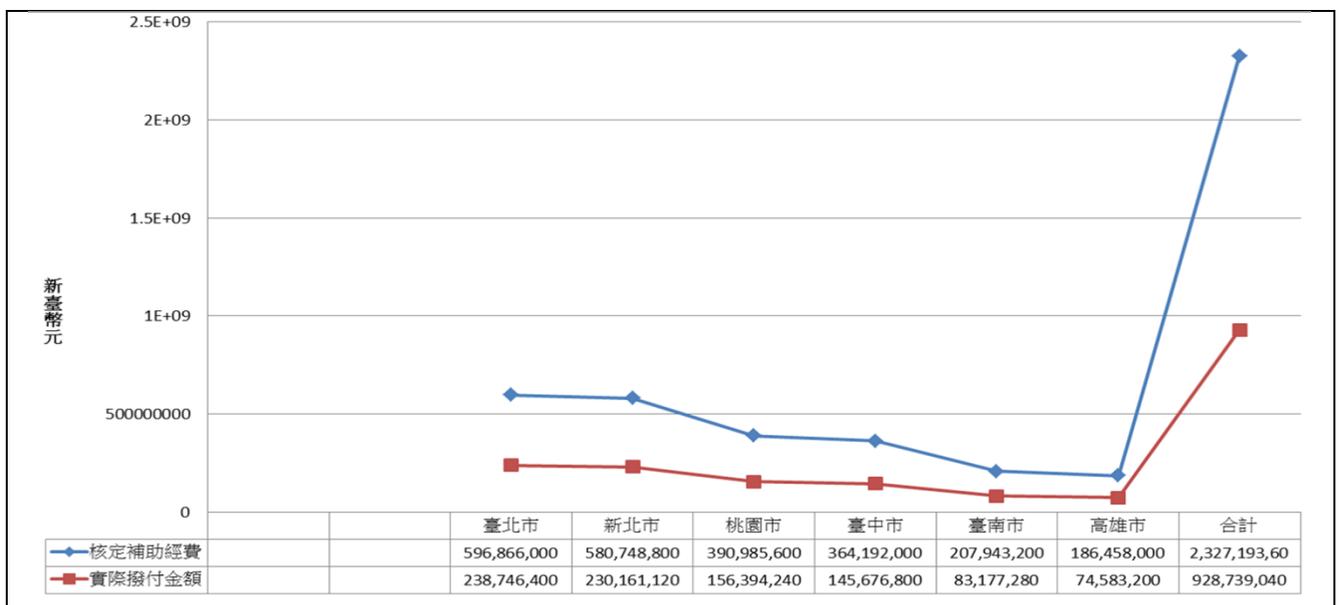


圖46、目前中央補助地方辦理包租代管經費情形

資料來源：本研究繪製自內政部提供資料。

(七)據內政部表示：

- 由於「包租」、「代管」兩者最大的差異在於房東承擔空置期的風險程度不同，故兩者所面臨之最大問題仍在於房東的意願。試辦計畫已提供房東足夠的參與誘因，但個別房東較無包租代管觀念，故如何透過行銷讓民眾了解政策的及執行細節，就相形重要。

- 2、解決對策：(1)目前已規劃透過水電費及中華電信帳單、海報、摺頁、電視、廣播、網路、公車車體等進行宣傳；(2)與 6 直轄市政府合作，自 2018 年 6 月至 8 月中旬已完成 11 場包租代管及危老重建地區性說明會，每場人數達 300 人，使民眾更熟悉政策目的；(3)建立租屋網站專區：為增加包租代管物件的資訊流通，自 107 年 8 月 27 日於「591 租屋網」建置「包租代管專區」，提升媒合效果。
- 3、目前媒合戶數雖距 1 萬戶目標仍有距離，但各級主管機關及業者已逐漸調整運作模式，未來的運作也會愈來愈順暢。
- 4、社會住宅包租代管係由政府委託租屋服務事業業者辦理，該業者需依據「租屋服務事業認定及獎勵辦法」之規定申請認定，且因應「租賃住宅市場發展及管理條例」2018 年 6 月 27 日施行，該辦法將配合上述條例修正，僅允許具公司性質之業者參與包租代管。
- 5、有關合作社自己招租部分，考量依「合作社法」第 1 條第 2 項規定，合作社係指依平等原則，在互助組織之基礎上，以共同經營方法，謀社員經濟之利益與生活之改善，而其社員人數及股金總額屬均可變動之團體。故合作社經營之業務以提供社員使用為限，其運作係透過民主方式由社員開會決定，合作社經營租賃住宅服務者，其所需資金係由社員共同出資或共同向外借貸，經營服務所收之服務費或租金如有結餘，依該法規定亦應按社員交易額比例攤還予社員，並提列公積金及公益金，更可保障租賃當事人權益。合作社既屬非以營利為目的之社團法人，與營利法人之公司性質迥然不同。故

包租代管並未參考歐美住宅合作社自己招租之模式辦理。

- 6、社會住宅包租代管除可協助弱勢民眾租屋外，亦針對就學、就業有租屋需求的民眾提供租屋協助。有關房客資格限制由直轄市、縣(市)政府訂之，目前 6 直轄市政府之房客資格，以申請人之家庭成員於申請承租住宅之所在直轄市(或鄰近直轄市或全台)無自有住宅者為限，故承租資格有條件的擴及家庭成員擁有自有房屋時亦可承租。

九、現階段我國「社會住宅」配租情形與承租戶特色分析

- (一)社會住宅係為協助部分無法透過租金補貼在市場上租到合適住宅之社會經濟弱勢者，亦是一種合理調配及循環利用公共住宅資源之措施。查「住宅法」於 2017 年 1 月 11 日修正公布後，社會住宅提供予經濟或社會弱勢者之比率，已由 10%提高至 30%以上，將有更多民眾受益。另按「住宅法」第 25 條第 1 項規定，社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。
- (二)政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。此外，健全租屋市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。
- (三)考量經濟及社會弱勢者於租屋市場上處於較不利狀態，為保障居住權益，爰於「住宅法」規定社會

住宅應提供至少 30%以上比率社會住宅予經濟或社會弱勢者；另考量民眾常需跨區域就學或就業，雖未設籍於當地，仍有居住需求，爰於增訂社會住宅得提供一定比率社會住宅出租予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

(四)另為避免產生標籤化問題，並促進弱勢族群與社會融合，現行社會住宅採混居模式，除提供弱勢族群居住外，亦提供初入社會的年輕人，在人生過渡期，以平價租得一處合宜的安身居所。

(五)依據「住宅法」第 25 條第 2、3 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或自治法規，由主管機關定之，社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。爰此，地方政府興辦之社會住宅皆由地方政府自行辦理招租。

(六)目前臺北市、新北市及臺中市皆有新完工之社會住宅辦理招租的經驗，地方政府針對個案訂有不同的承租資格規定，符合承租資格的民眾，再透過電腦抽籤來決定承租序號，另外針對經濟或社會弱勢戶、原住民、育有未成年子女……等，也採取加重計分的評點方式，增加上開族群中籤的機率。茲針對我國各地「社會住宅」配租情形與承租戶特色分析如下：

1、臺北市部分：按「臺北市社會住宅出租辦法」第 4 條規定：「(第 1 項)申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：一、年滿 20 歲之國民。二、在臺北市(以下簡稱本市)設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。三、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住

宅者。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者。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台北市最低生活費標準之 3.5 倍者⁴⁰。(第 2 項)臺北市政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。」該市「社會住宅」配租情形與承租戶特色如下：

表33、臺北市公共住宅現承租戶設籍統計報表

	設籍在地	設籍外地	候租中	總戶數
大龍峒	102	6	2	110
行天宮站	14	0	16	30
敦煌	2	0	1	3
萬隆站	20	0	21	41
景文	34	0	5	39
永平	49	0	2	51
興隆一區	259	4	9	272
健康公宅	470	25	12	507
龍山寺站	8	1	2	11
港墘站	7	4	3	14
台北橋站	152	83	33	268
小碧潭站	74	39	34	147
總計	1,191	162	140	1,493

資料來源：臺北市政府。

⁴⁰根據臺北市公共住宅招租網顯示，申請資格為家庭年所得低於公告受理申請(民間租金補貼)當年度該市 40%分位點家庭之平均所得(2018 年度為 125 萬)，家庭年所得低於公告受理申請(包租代管及公共住宅承租)當年度該市 50%分位點家庭之平均所得(2018 年度為 145 萬)，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過該市最低生活費標準之 3.5 倍(2018 年度為 56,550 元)者，<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/Checkpoint>，2018 年 11 月 7 日查詢。

表34、臺北市公共住宅現承租戶年齡統計報表

	1-10 歲	11-20 歲	21-30 歲	31-40 歲	41-50 歲	51-60 歲	61-70 歲	71-80 歲	81-90 歲	91-100 歲	候租 中	總戶 數
大龍 峒	0	0	15	45	23	10	12	2	1	0	2	110
行天 宮	0	0	0	6	3	1	2	2	0	0	16	30
敦煌	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	1	3
萬隆	0	0	2	12	6	0	0	0	0	0	21	41
景文	0	0	2	15	17	0	0	0	0	0	5	39
永平	0	1	0	15	20	8	2	3	0	0	2	51
興隆 1區	0	0	40	96	60	41	12	10	4	0	9	272
健康 公宅	0	0	125	155	82	55	48	21	7	2	12	507
龍山 寺站	0	0	0	3	3	2	0	1	0	0	2	11
港墘 站	0	0	1	5	3	1	1	0	0	0	3	14
台北 橋站	0	0	61	111	34	10	10	6	2	1	33	268
小碧 潭站	0	0	15	53	24	7	7	7	0	0	34	147
總計	0	1	261	517	275	136	94	52	14	3	140	1,493

資料來源：臺北市政府。

表35、臺北市公共住宅現承租戶家庭年收入統計報表

	0	0 萬 ~ 10 萬	10 萬~ 20 萬	20 萬~ 30 萬	30 萬~ 40 萬	40 萬~ 50 萬	50 萬~ 60 萬	60 萬~ 70 萬	70 萬~ 80 萬	80 萬~ 90 萬	90 萬~ 100 萬	101 萬 以上	候租 中	總戶 數
大龍峒公 營住宅	14	24	7	7	8	9	0	9	5	5	3	17	2	110
行天宮站 公營住宅	7	2	0	2	2	0	1	0	0	0	0	0	16	30

敦煌公營住宅	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3
萬隆站公營住宅	3	2	1	1	3	2	2	2	0	0	1	3	21	41
景文公營住宅	10	3	2	1	2	0	1	3	2	1	2	7	5	39
永平公營住宅	1	11	4	2	1	3	1	3	4	2	3	14	2	51
龍山寺公共住宅	1	5	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	11
興隆一區公共住宅	68	62	13	18	21	12	16	11	13	8	10	11	9	272
健康公共住宅	62	100	50	40	44	42	45	26	16	15	11	44	12	507
港墘站公共住宅	0	2	1	0	2	1	1	0	1	0	2	1	3	14
台北橋站公共住宅	15	42	19	20	22	22	16	13	15	14	10	28	32	268
小碧潭站公共住宅	8	17	4	12	6	14	13	12	3	6	4	14	34	147
總計	191	270	103	103	111	105	96	79	59	52	46	139	139	1,493

資料來源：臺北市政府。

表36、臺北市公共(營)住宅配租概況表

社區名稱(戶數)	房型	坪數	適用對象	租金水準(占市價比例)	租期	每月租金(含管理費)	管理費	有無提供家具	分配戶數	分配戶數比例	中籤率	備註
大龍峒(110)	1房	22坪	特殊戶	市價85折	106/04/01 109/03/31	12,400	與租金一併計收	1. 臥室：雙人(單人)床架、衣櫃、窗簾。 2. 浴室：淋浴設備(浴缸)、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架。 3. 廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐。 4. 其他：曬衣架、熱水器、燈具、冷氣。	6	5.45%	點評制	2017年2月第1批起租戶之租期屆滿後重新辦理公告招租，提供3房型34戶、1房型11戶，合計45戶。未獲配屋之申請戶則列入候補戶名冊，未來如有可配租之空戶，將依本次之候補等承租名冊依序遞補承租。
			低收入戶						3	2.73%	2.94%	
			原住民戶						2	1.82%	9.09%	
			就學就業						2	1.82%	1.16%	
			該市市民						17	15.45%	1.65%	
	3房	41坪	特殊戶						11	10.00%	點評制	
			低收入戶						8	7.27%	4.76%	
			原住民戶						4	3.64%	25.00%	
			就學就業						4	3.64%	7.14%	
			該市市民						53	48.18%	11.76%	
行天宮站(30)	套房	10坪	設籍該市	106/10/01	11,800	流理臺、瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機、淨水器、主衛浴設備(排風系統)、熱水器、床架、衣櫃、節能燈具、窗簾。	24	80.00%	9.37%	1. 2012年9月首次招租。 2. 將於第3季重新公告招租。		
		12坪	中山區	109/09/30	14,100		5	16.67%	8.77%			
		16坪	松江里		16,200		1	3.33%	16.67%			
敦煌(3)	3房	35	設籍該市	106/10/01 109/09/30	24,700	流理臺、瓦斯爐、抽油煙機、烘碗機、淨水器、主衛浴設備(排風系統)、熱水器、床架、衣櫃、節能燈具、窗簾。	1	33.33%	4.76%			
			中山區				1	33.33%	14.29			
			松江里				1	33.33%	50.00%			

社區名稱(戶數)	房型	坪數	適用對象	租金水準(占市價比例)	租期	每月租金(含管理費)	管理費	有無提供家具	分配戶數	分配戶數比例	中籤率	備註
萬隆站(41)	套房	13坪	萬隆里		105/04/01 107/03/31	9,240		流理臺(含電磁爐、洗槽、吊櫃)、熱水器、床架、衣櫃、節能燈具、窗簾(該住宅未規劃有瓦斯管線,不設瓦斯爐,以用電設備代替)	1	2.44%	8.33%	1.2012年9月首次招租。 2.將於第3季重新公告招租。
		15坪	文山區			10,870			2	4.88%	2.22%	
		18坪	一般			11,940			13	31.71%	4.87%	
	1房	18坪	萬隆里			12,490			1	2.44%	33.33%	
		19坪	文山區			13,030			3	7.32%	6.00%	
		24坪	一般			15,190			15	36.59%	7.94%	
	2房或3房	27坪	萬隆里			16,810			1	2.44%	25.00%	
		33坪	文山區			20,060			1	2.44%	2.86%	
		36坪	一般			21,130			4	9.76%	5.00%	
		42坪	一般			24,380						
景文(39)	2房	24坪	景行里	106/04/01 108/03/31	15,000		流理臺(含瓦斯爐、洗槽、吊櫃)、熱水器、床架、衣櫃、節能燈具、窗簾	1	2.56%	16.67%	1.2013年11月首次招租。 2.適用身分:一般=設籍該市1年以上46歲以下青年。	
		31坪	文山區					19,000	3	7.69%		5.45%
		一般	一般					16	41.03%	12.31%		
	3房	37坪	景行里		22,500			1	2.56%	無人申請		
		44坪	文山區		27,000			3	7.69%	21.43%		
		一般	一般		15			38.46%	36.59%			
永平(51)	3房	46坪 47坪 48坪	低收入	107/1/01 109/12/31	11,700		提供流理台、瓦斯爐、抽油煙機、熱水器、節能燈具等傢俱	5	9.80%	9.26%	1.出租國宅候租戶:現屬國宅後租戶,候租期間戶籍未遷出該市。 2.士林區社新里青年族群:已滿20歲及未滿	
			身心障礙					3	5.88%	9.38%		
			原住民					2	3.92%	13.33%		
			其他特殊					6	11.76%	31.58%		

社區名稱(戶數)	房型	坪數	適用對象	租金水準(占市價比例)	租期	每月租金(含管理費)	管理費	有無提供家具	分配戶數	分配戶數比例	中籤率	備註
			國宅候租戶						11	21.57%	47.83%	46歲，社新里連續設籍1年以上。 3. 士林區青年族群：已滿20歲及未滿46歲，士林區連續設籍1年以上。 4. 臺北市青年族群：已滿20歲及未滿46歲。
			社新里					2	3.92%	22.22%		
			士林區					9	17.65%	22.50%		
			北市青年					13	25.49%	20.00%		
興隆1區(272)	套房/1房	13-19坪	該市設籍	105/01/01 107/12/31	6,900-10,200			1. 客廳及餐廳：桌椅、鞋櫃。 2. 臥室：單人或雙人床架、衣櫥及窗簾。 3. 浴室：浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。 4. 廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐或電磁爐。 5. 其他：曬衣架、熱水器、燈具、緊急求助系統。	95	34.93%	4.50%	1. 安康現住戶：保留90戶予社會局安康平宅現住戶租住。 2. 設籍該市青年族群加申籤機制：設籍該市申請人年齡介於20至45歲(未滿46歲)者以加籤方式增加青年中籤率。
			就學就業						9	3.31%	2.04%	
			安康戶						32	11.76%	社會局配租	
	該市設籍	54	19.85%		3.85%							
	就學就業	4	1.47%		3.13%							
	安康戶	54	19.85%		社會局配租							
	該市設籍	19	6.99%		2.76%							
	就學就業	1	0.37%		3.33%							
	安康戶	4	1.47%		社會局配租							
健康公宅(507戶)	1房	13-17坪	特殊戶	107/06/01 110/05/31	10,400-13,600			1. 臥室：衣櫃、窗簾。	72	14.20%	採評點制配租	1. 青年創新回饋戶2017年12月22日公告徵選結果，計有33組入選。 2. 本案依各身分別保留一定比例戶供各身分別民眾申租。
			低收入戶					36	7.10%	18.27%		
			原住民戶					18	3.55%	27.69%		
			就學就業					18	3.55%	0.83%		

社區名稱(戶數)	房型	坪數	適用對象	租金水準(占市價比例)	租期	每月租金(含管理費)	管理費	有無提供家具	分配戶數	分配戶數比例	中籤率	備註					
興隆 D2 公宅	2 房	23-28 坪	在地區里		辦理 招租中	18,500- 22,400		3. 廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐(2、3 房型)、電陶爐(1 房型)。 4. 其他：曬衣架、熱水器、燈具、置物(鞋)櫃。	108	21.30%	16.44%	3. 區里保留戶：保留 30% 公設籍松山區滿 1 年以上者之民眾申租。 4. 在地區里加簽制：設籍松山區自強里、鵬程里設籍滿 1 年者多加 1 支籤。					
			該市市民						95	18.74%	5.06%						
			青創戶						13	2.56%	詳備註						
		特殊戶	20						3.94%	採評點制配租							
		低收入戶	10						1.97%	6.90%							
		原住民戶	5						0.99%	8.93%							
		就學就業	5						0.99%	1.11%							
		在地區里	30						5.92%	7.41%							
		該市市民	15						2.96%	1.42%							
	青創戶	15	2.96%			詳備註											
	3 房	31-34 坪	特殊戶			9			1.78%	採評點制配租							
			低收入戶			5			0.99%	3.73%							
			原住民戶			2			0.39%	5.26%							
			就學就業			2			0.39%	2.22%							
			在地區里			14			2.76%	6.06%							
			該市市民			9			1.78%	2.14%							
			青創戶			6			1.18%	詳備註							
			1 房			12-16 坪			安康戶				10,400- 13,600		1. 臥室：衣櫃、窗簾。	46	9.02%

社區名稱 (戶數)	房型	坪數	適用對象	租金水準 (占市價比例)	租 期	每月租金 (含管理費)	管理費	有無提供家具	分配 戶數	分配戶 數比例	中籤率	備 註	
(510 戶)			原住民戶					2. 浴室：淋浴設備、免治馬桶、洗臉臺、化妝鏡、毛巾架。 3. 廚房：廚具、流理臺、抽油煙機、瓦斯爐(2、3 房型)或電陶爐(1 房型)。 4. 其他：鞋櫃、曬衣架、燈具。	16	3.14%	22.86%	結果，計有 33 組入選。 2. 依各身分別保留一定比例戶供民眾申租。 3. 安康現住戶：保留 153 戶予社會局安康平宅現住戶租住。 4. 區里保留戶：保留 30% 公設籍文山區滿 1 年以上者之民眾申租。 5. 在地區里加簽制：設籍文山區明義里設籍滿 1 年者多加 1 支籤。	
			就學就業						16	3.14%	0.66%		
			在地區里						97	19.02%	11.62%		
			該市市民						83	16.27%	4.53%		
			青創戶						14	2.75%	詳備註		
	2 房	21-30 坪	安康戶						18,500- 22,400	92	18.04%		社會局 配租
			原住民戶							8	1.57%		8.16%
			就學就業							8	1.57%		1.18%
			在地區里							45	8.82%		5.54%
			該市市民							31	6.08%		2.26%
			青創戶							14	2.75%		詳備註
	3 房	36 坪	安康戶						24,900- 27,200	15	2.94%		社會局 配租
			原住民戶							2	0.39%		3.92%
			就學就業							2	0.39%		1.50%
			在地區里							11	2.16%		3.25%
			該市市民							3	0.59%		0.61%
			青創戶							7	1.37%		詳備註

資料來源：臺北市政府提供。

表37、臺北市捷運聯合開發公共住宅戶各站配租概況表

社區名稱	房型	坪數	適用對象	租金水 準占市 價比例	期限	第1年 租金 (含管 理費)	第2年 租金 (含管 理費)	管理費	有無提供家具	分配 戶數	分配 戶比例	中籤率	備註									
龍山寺站 (11戶)	套房型	19坪	詳備註欄	第1年 市價85折， 第2年起 市價7折	104.6.1 107.5.31	15,800	14,200	與租金 一併收	提供分離式室內空調、智慧型馬桶等(實際請依各該戶現有設備為準)。	3	詳備註欄	7.69%	2015年4月首次辦理 1.出租對象 (1)設籍該市且符合「住宅法」第4條規定之特殊身分者。 (2)設籍該市青年及非設籍該市但在該市就學就業者。 2.分配戶比例：聯開宅小計4社區，總計570戶，套房型或1房型戶數計261戶，2房型戶數計309戶，依住宅法規定提供10%總計57戶予特殊身分戶，另提供90%計513戶與設籍該市市民及非設籍該市但在該市就學就業者。 3.聯開宅招租總戶數570戶，配租戶數442戶，交還捷運公司128戶。									
		24坪				19,700	17,600															
	1房型	19坪				15,300	13,600															
		23坪				19,100	17,100															
		26坪				21,500	19,200															
	2房型	33坪				27,200	24,300															
港墘站 (14戶)	套房	14-17坪	詳備註欄	第1年 市價85折， 第2年起 市價7折	104.6.1 107.5.31	13,500	12,000	與租金 一併收	提供曬衣架、馬桶、檯面洗臉盆、浴櫃、影視對講機、廚具設備(含烤漆玻璃)、變頻分離式冷氣室外主機等(實際請依各該戶現有設備為準)	12	詳備註欄	8.97%	2015年4月首次辦理 1.出租對象 (1)設籍該市且符合「住宅法」第4條規定之特殊身分者。 (2)設籍該市青年及非設籍該市但在該市就學就業者。 2.分配戶比例：聯開宅小計4社區，總計570戶，套房型或1房型戶數計261戶，2房型戶數計309戶，依住宅法規定提供10%總計57戶予特殊身分戶，另提供90%計513戶與設籍該市市民及非設籍該市但在該市就學就業者。 3.聯開宅招租總戶數570戶，配租戶數442戶，交還捷運公司128戶。									
		19坪				19,000	16,900															
	2房	26坪				25,400	22,500															
臺北橋站 (268戶)	套房	14坪				詳備註欄	第1年 市價85折， 第2年起 市價7折							104.6.1 107.5.31	12,200	10,300	與租金 一併收	提供免治馬桶座、抽排風機、暖風機、排油煙機、烘碗機、濾水器、瓦斯爐、廚具設備、戶內對講機、門口子機(實際請依各該戶現有設備為準)。	115	詳備註欄	23.78%	2015年4月首次辦理 1.出租對象 (1)設籍該市且符合「住宅法」第4條規定之特殊身分者。 (2)設籍該市青年及非設籍該市但在該市就學就業者。 2.分配戶比例：聯開宅小計4社區，總計570戶，套房型或1房型戶數計261戶，2房型戶數計309戶，依住宅法規定提供10%總計57戶予特殊身分戶，另提供90%計513戶與設籍該市市民及非設籍該市但在該市就學就業者。 3.聯開宅招租總戶數570戶，配租戶數442戶，交還捷運公司128戶。
		17-21坪													17,100	14,500						
	2房	26-28坪													22,800	19,200						
		28-30坪	24,500	20,700																		
		31-34坪	28,400	24,000																		

小碧潭站 (149戶)	套房/1房	10坪			8,400	6,800	E-Home系統、玄關門、陽台門隱藏式磁簧、瓦斯警報偵測器、浴廁及陽台燈、多功能暖風機、面盆龍頭、抽油煙機、烘碗機、淨水器、水龍頭、電晶爐等(實際請依各該戶現有設備為準)。	74	9.02%
		14坪			12,700	10,700			
		18-21坪			17,100	14,300			
		21坪			19,500	16,400			
	2房	22-26坪			19,700	16,500		75	
		25-28坪			23,800	20,000			
		31-37坪			27,600	23,200			
合計(442戶)							442		

資料來源：臺北市政府。

表38、新北市已興建完成之「社會住宅」招租情形

社會住宅案名		房型 (含坪數)	適用對象	租金水準 (含占市價比例)	租期限制	管理費	有無提供傢俱	分配戶數	分配比率	中籤率
三重	大同南(西)青年社會住宅	1房型	一般戶	約9,000元 (約市價7折)	2年1期，以3期為原則，最長6年，弱勢戶得延長至12年。	包含至租金中(每月70元/坪)	有	99戶	優先戶30% 一般戶70%	7.7%
			優先戶	約7,300元 (約市價56折)						
		2房型	一般戶	約18,700元 (約市價7折)						
			優先戶	約15,000元 (約市價56折)						

大安段青年社會住宅	3房型	一般戶	約25,200元 (約市價7折)	2年1期，以3期為原則，最長6年，弱勢戶得延長至12年。	包含至租金中 (每月60元/坪)	有	9戶							
		優先戶	約19,900元 (約市價56折)											
	1房型	一般戶	約10,700元 (約市價7折)				96戶							
		優先戶	約8,600元 (約市價56折)											
	2房型	一般戶	約17,800元 (約市價7折)				37戶							
		優先戶	約14,700元 (約市價56折)											
	大同南(東)青年社會住宅	1房型	一般戶				約9,400元 (約市價7折)			2年1期，以3期為原則，最長6年，弱勢戶得延長至12年。	包含至租金中 (每月80元/坪)	有	62戶	4.2%
			優先戶				約7,600元 (約市價56折)							
2房型		一般戶	約21,000元 (約市價7折)	13戶										
		優先戶	約15,000元 (約市價56折)											
中和秀峰段青年社會住宅	1房型	一般戶	約9,400元 (約市價7折)	2年1期，以3期為原則，最長6年，弱勢戶得延長至12年。	包含至租金中 (每月50元/坪)	有	690戶	優先戶30% 一般戶70%						
		優先戶	約7,600元 (約市價56折)											
	2房型	一般戶	約16,900元 (約市價7折)				126戶							

		優先戶	約13,800元 (約市價56折)						
	3房型	一般戶	約23,900元 (約市價7折)						
		優先戶	約19,500元 (約市價56折)						
三峽北大青年社會住宅	3房型	一般戶	16,500元 (約市價8折)	2年1期，以3期為原則，最長6年，弱勢戶得延長至12年。	包含至租金中 (每月50元/坪)	有	17戶	優先戶30% 一般戶70%	22%
		優先戶	13,200元 (約市價64折)				7戶		8.3%
浮洲合宜住宅出租單元	2房型	一般戶	約7,100元 (約市價64折到76折)	5年	包含至租金中 (每月60元/坪)	無	125戶	28%	22.6%
		優先戶	約7,100元 (約市價64折到76折)						
	3房型	一般戶	約12,800-13,500元 (約市價64折到76折)						
		優先戶	約12,800-13,500元 (約市價64折到76折)						
	4房型	一般戶	約15,800元 (約市價64折到76折)						
		優先戶	約15,800元 (約市價64折到76折)						
						312戶	70%		
						9戶	2%		

永和秀朗青年社會住宅	1房型	一般戶	(17坪)12,000元 (13坪)9,200元 (約市價8折)	2年1期，以3期為原則，最長6年，弱勢戶得延長至12年。	包含至租金中 (每月50元/坪)	有	3戶(17坪) 16戶(13坪)	86%	5%
		優先戶	(17坪)9,800元 (13坪)7,500元 (約市價64折)				5戶(13坪)		
	2房型	優先戶	(26坪)15,000元 (約市價64折)				4戶	14%	
新莊新豐青年社會住宅	套房	一般戶	6,400元 (約市價8折)	2年1期，以3期為原則，最長6年，弱勢戶得延長至12年。	包含至租金中 (每月50元/坪)	有	2戶	優先戶30% 一般戶70%	5.5%
		優先戶	5,300元 (約市價64折)				4戶		
	1房型	一般戶	約 8,400-10,700 元 (約市價8折)				16戶		
		優先戶	約6,900-8,800元 (市價64折)				36戶		
	2房型	一般戶	約 13,000-15,400 元 (約市價8折)				5戶		
		優先戶	約 10,700-12,600 元 (約市價64折)				13戶		
板橋府中青年社會住宅	1房型	一般戶	約 13,000-15,400 元 (約市價8折)	2年1期，以3期為原則，最長6年，弱勢戶得延長至12年。	包含至租金中 (每月50元/坪)	有	5戶	優先戶30% 一般戶70%	受理中
		優先戶	約 10,700-12,600 元 (約市價64折)				13戶		
	2房型	一般戶	約 10,300-12,200 元 (約市價8折)				14戶		
		優先戶	約8,300-9,900元 (約市價64折)				34戶		
小計 1774 戶									

備註：

一、 新北市青年社會住宅申請入住資格基本條件：

- (一) 年滿20歲以上我國國民。
- (二) 設籍新北市或於新北市、臺北市、基隆市、桃園市就學就業。
- (三) 申請人及其配偶(含分戶)、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬，於新北市、臺北市、基隆市、桃園市名下均無自有住宅。
- (四) 申請人符合一定所得收入以下(低於新北市百分之五十分位點家庭之平均所得，且平均每人每月所得不超過新北市最低生活費標準之3.5倍者)。

二、 優先戶資格：符合入住資格基本條件，且具下列身份類別之一。

- (一) 低收入戶及中低收入戶：當年度低收入戶或中低收入證明影本。
- (二) 特殊境遇家庭：當年度主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
- (三) 育有未成年子女3人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附子女之戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本(申請人或其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前1個月內之其配偶孕有之胎兒，視為未成年子女數，檢附申請日前1個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本，得於受理期間屆滿前補正，如：診斷證明書、媽媽手冊亦可)。
- (四) 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲：社政主管機關出具之證明(申請日期應為受理社宅案件公告日(含)後)。
- (五) 65歲以上之老人：戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
- (六) 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受理申請截止前1年內曾經受家庭暴力或性侵害之有效證明影本(即保護令影本或確定判決書影本)。
- (七) 身心障礙者：身心障礙手冊或證明影本。
- (八) 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件或全國醫療服務卡影本。
- (九) 原住民：戶口名簿影本或電子戶籍謄本(申請日期應為受理社宅案件公告日(含)後)。
- (十) 災民：於申請表勾選相關欄位後，並應提供受災日起1年內經相關主管機關認定之文件影本，通報主管機關認定。
- (十一) 遊民：於申請表勾選相關欄位後，通報主管機關認定。

資料來源：新北市政府。

表39、新北市「社會住宅」優先戶評點表

項目	內容	權重	備註
低收入戶	列冊之低收入戶	+4	檢具當年度低收入戶證明影本。
中低收入戶	列冊之中低收入戶	+2	檢具當年度中低收入戶證明影本。
特殊境遇家庭	符合特殊境遇家庭扶助條例所定各項家庭扶助	+6	檢具當年度特殊境遇家庭扶助公文影本。
育有未成年子女3人以上	申請人育有未滿20歲之子女，子女須為申請人所生且其監護權為申請人所有(申請人單獨監護或共同監護皆可)	+6	子女與申請人不同戶籍者須檢附子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身份證影本。
於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲		+2	社政主管機關出具之證明影本。
老人	75歲(含)以上	+4	戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身份證影本。
	65歲(含)以上，未滿75歲	+2	
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女		+2	1年內曾經受家庭暴力或性侵害之有效證明影本(即保護令影本或確定判決書影本)。
身心障礙者	極重度身心障礙者	+8	身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
	重度身心障礙者	+6	
	中度身心障礙者	+4	
	輕度身心障礙者	+2	
感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者		+2	醫院或衛生單位出具之證明文件影本，或全國醫療服務卡影本。
原住民		+4	戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
災民	指各級災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者。	+4	於申請表勾選相關欄位後通報主管機關認定。
遊民	指經各直轄市、縣(市)社政主管機關認定、列冊在案，並認為有安置必要及意願者。	+2	於申請表勾選相關欄位後通報主管機關認定。

資料來源：新北市政府。

2、新北市部分：

按「新北市社會住宅承租辦法」第 4 條規定：「(第 1 項)申請承租公辦社宅者(以下簡稱申請人)，應具備下列資格：一、年滿 20 歲之中華民國國民。二、在新北市(以下簡稱本市)設有戶籍，或在本市就學、就業者。(第 2 項)申請人及其配偶、申請人戶籍內直系親屬(以下簡稱家庭成員)之財產狀況應符合下列條件：一、最近 1 年度之家庭年所得，低於本市百分之五十分位點家庭之平均所得⁴¹。二、於本市、臺北市、桃園市及基隆市均無自有住宅。」該市「社會住宅」配租情形與承租戶特色如上(表 36)：

3、桃園市部分：

- (1)「桃園市機場捷運 A7 站合宜住宅承租資格審查作業規定」第 6 點規定：「申請承租本住宅者，應具備下列資格：(一)年滿 20 歲之中華民國國民。(二)設籍於本市滿 1 年以上。(三)申請人及其家庭成員名下於本市無自有住宅。(四)申請人及其家庭成員總年收入低於本市受理申請當年度或前 1 年度家庭年所得百分之五十分位點，且家庭成員總人口所得之平均所得分配，其每人每月平均收入，低於本市當年度或前 1 年度公告最低生活費標準之 3.5 倍⁴²者。」
- (2)該市現有社會住宅為機場捷運 A7 合宜住宅出租單元，共 225 戶。據統計承租者之性別，男、女性比例分別為 46.7%及 53.3%，以承租者身分類別統計，其中經濟或社會弱勢者占 73.3%，一般戶佔 8.4%，青年戶(40 歲以下)占

⁴¹2018 年家庭年所得低於 118 萬及每人每月平均收入低於 50,348 元。

⁴²2018 年家庭年所得低於 123 萬及每人每月平均收入低於 47,922 元。

19.6%。以經濟或社會弱勢者占大多數。在經濟或社會弱勢者中，又以低收入戶及中低收入戶居多，其次為原住民。就承租者之設籍狀況，皆為設籍於桃園市(依「桃園市機場捷運 A7 站合宜住宅承租資格審查作業規定」，其中申請資格已載明需設籍於桃園市滿 1 年以上)。

表40、桃園市已興建完成之「社會住宅」招租情形

縣市別	住宅案名	房型 (含坪數)	適用對象	租金水準	租期限制	管理費	有無提供傢俱	分配戶數及比率	中籤率
桃園市 — 機場捷運 A7 合宜住宅 出租單元	A 基地 遠雄 文青	2房型 (約34坪)	一般戶	8,100元	5年	50元/坪	無	3/10	-
			優先戶	5,000元	5年	50元/坪	無	7/10	-
		3房型 (約42~47坪)	一般戶	11,400元	5年	50元/坪	無	4/38	-
			優先戶	6,000元	5年	50元/坪	無	34/38	-
		4房型 (約50坪)	一般戶	12,100元	5年	50元/坪	無	2/16	-
			優先戶	7,000元	5年	50元/坪	無	14/16	-
	B 基地 皇翔 歡喜 城	2房型 (約31坪)	一般戶	8,300元	5年	50元/坪	無	20/44	-
			優先戶	5,000元	5年	50元/坪	無	24/44	-
		3房型 (約44坪)	一般戶	10,400元	5年	50元/坪	無	5/11	-
			優先戶	6,000元	5年	50元/坪	無	6/11	-
		4房型 (約46~49坪)	一般戶	11,700元	5年	50元/坪	無	14/34	-
			優先戶	7,000元	5年	50元/坪	無	20/34	-
	C 基地 名軒 快樂	2房型	一般戶	8,900元	5年	50元/坪	無	3/6	-
			優先戶	5,000元	5年	50元/坪	無	3/6	-

家	D 基地 麗寶 快樂 家	3房型	一般戶	-	5年	50元/坪	無	-	-
			優先戶	-	5年	50元/坪	無	-	-
		4房型 (49~50坪)	一般戶	12,100元	5年	50元/坪	無	3/21	
			優先戶	7,000元	5年	50元/坪	無	18/21	-
		2房型	一般戶	-	5年	50元/坪	無	-	-
		優先戶	-	5年	50元/坪	無	-	-	
		3房型 (約36~37 坪)	一般戶	8,900元	5年	50元/坪	無	1/12	-
		優先戶	6,000元	5年	50元/坪	無	11/12	-	
		4房型 (約44~49 坪)	一般戶	11,900元	5年	50元/坪	無	5/33	-
		優先戶	7,000元	5年	50元/坪	無	28/33	-	
備註	<p>1. 申請入住資格條件與評點方式依「桃園市機場捷運 A7 站合宜住宅承租資格審查作業規定」辦理。</p> <p>2. 本案選屋方式以申請身分別辦理抽籤排定選屋序號，並非直接以抽籤辦理，故無中籤機率之問題。</p>								

資料來源：桃園市政府。

4、臺中市部分：

- (1)按「臺中市社會住宅出租辦法」第5條第1項規定：「申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：一、年滿20歲之國民。二、在臺中市（以下簡稱本市）設有戶籍，或勞務提供地為本市者。三、家庭成員在本市均無自有住宅。四、家庭成員在本市無承租政府興辦之出租住宅或社會住宅。五、家庭成員未同時享有中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼。六、家庭年所得及每人每月平均收入應低於受理申請當年度都發局公告之標準⁴³。」
- (2)該市豐原區安康段共好社宅居民年齡層大多集中在20至45歲，家庭組成多為核心家庭及單獨生活二者，另也有部分為未設籍該市而在該市就業的居民，符合該市青年、勞工有房住之住宅政策，扶植具穩定生產力之青年、勞工，進而帶動人才根留臺中及促進該市經濟發展。此外，亦保障一定名額原住民及經濟或社會弱勢者入住社會住宅。

表41、臺中市已興建完成之「社會住宅」招租情形

縣市別	社會住宅案名	房型 (含坪數)	適用對象	租金水準 (含占市價比例)	租期限制	管理費	有無提供傢俱	分配戶數及比率	中籤率
臺中市	豐原區安康	1房型	一般戶	第1年50% 第2年60% 第3年70%	3年為1期， 租期	併入租金	有，提供冷氣、窗簾、衣	67戶 (33.5%)	11% (194戶抽籤， 計畫
		11.82坪 11.92坪	設籍戶	(具低收				12戶 (6.0%)	

⁴³2018年家庭年所得低於107萬及每人每月平均收入低於45,794元。

康 段 1 期	12.04坪	原住民戶	或中低收入戶者 65%)	滿後符合當年資格者可再續租3年,6年滿後須重新申請。	公 告 。 櫃、床 板、電 磁爐/ 瓦斯 爐、電 熱水 器/瓦 斯熱 水器。	6戶(3.0%)	回 饋 戶 免 抽 籤)					
	13.41坪	關懷戶				30戶 (15.0%)						
		計畫 回饋戶				5戶(2.5%)						
	2房型	一般戶				35戶 (17.5%)						
	23.58坪	設籍戶				6戶(3.0%)						
	23.79坪	原住民戶				3戶(1.5%)						
		關懷戶				15戶 (7.5%)						
		計畫 回饋戶				1戶(0.5%)						
	3房型	一般戶				12戶 (6.0%)						
	37.41坪	設籍戶				2戶(1.0%)						
		原住民戶				1戶(0.5%)						
		關懷戶				5戶(2.5%)						
	備 註	<p>(1)一般戶申請基本條件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 申請人為年滿20歲之國民。 ◆ 申請人設籍於該市，或未設籍於該市但於該市就學、就業有居住需求者。 ◆ 共同居住者及其配偶皆無自有住宅。 ◆ 共同居住者及其配偶在該市無承租政府興辦之出租住宅或社會住宅。 ◆ 共同居住者及其配偶未同時享有中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼。 ◆ 共同居住者及其配偶合計年所得及每人每月平均收入低於受理申請當年度住宅處公告之標準。 ◆ 共同居住者及其配偶之不動產低於受理申請當年度該市公告之中低收入戶不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。 ◆ 上述共同居住者係指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶戶籍內之直系3等親或旁系2等親及其戶籍外配偶，經填載於申請書併同入住者。(戶籍或戶籍內指同一戶號之戶內，申請1房型不在此限) <p>(2)設籍戶申請基本條件：</p>										

- ◆ 除須符合一般戶基本條件外，須設籍在社宅所在行政區滿1年以上。
- (3)原住民戶申請基本條件：
 - ◆ 除須符合一般戶基本條件外，需具原住民族身分者。
- (4)關懷戶申請基本條件：
 - ◆ 除須符合一般戶基本條件外，具「住宅法」第4條所定之經濟或社會弱勢身分者。
- (5)計畫回饋戶申請基本條件：
 - ◆ 有入住需求且經臺中市政府住宅處公開甄選社區服務計畫之入選人或共享空間運用管理計畫及社區總體營造專案之執行人員，並報臺中市政府住宅諮詢審議委員會備查者。
- (6)一般戶及設籍戶之評點方式(原住民戶及關懷戶不納評點)：

評點項目		權重	備註/說明
20歲以上，未滿46歲青年		加3分	➤ 落實該市社會住宅提供青年、勞工之宗旨。
勞務提供地為該市之勞工	工作年資未滿1年	加1分	➤ 扶植具生產力之勞工。
	工作年資為1至2年	加2分	
	工作年資為2至3年	加3分	
	工作年資為3年以上	加4分	
新婚2年內者		加1分	➤ 因應國內少子化，鼓勵青年結婚、生育。
育有學齡前幼兒		加1分/人 (最多加3分)	➤ 因應國內少子化，鼓勵青年結婚、生育。 ➤ 配合人口政策需要，育有學齡前幼兒家庭需父母雙親付出更多心力照顧，亦會影響家庭工作人口及收入，故予特別關懷及協助。

資料來源：臺中市政府提供。

表42、臺中市已興建完成之「社會住宅」房型、租金及補貼情形

房型	總戶數	室內面積 (坪)	出租面積 (坪)	戶數	第1年 優惠租金 5折 (含管理費) (元/月)	第2年 優惠租金 6折 (含管理費) (元/月)	第3年租金 (含管理費) (元/月)	
							7折	65折 (限低收入或 中低收入戶)
1房	120	8	11.92	36	3,900	4,600	5,300	4,900
			13.41	52	4,300	5,000	5,700	5,400
			12.04	12	4,000	4,600	5,300	5,000
			11.82	20	3,800	4,400	5,100	4,700
2房	60	16	23.79	40	6,000	7,000	8,000	7,500
			23.58	20	6,000	6,900	7,900	7,400
3房	20	24	37.41	20	9,300	10,800	12,300	11,600

資料來源：臺中市政府。

5、高雄市部分：按「高雄市社會住宅出租辦法」第4條第1項規定：「申請承租本市社會住宅者，應符合下列各款條件：一、年滿20歲國民。二、於本市設有戶籍，或在本市就學、就業。三、家庭成員在本市均無自有住宅。四、家庭年所得低於本市公告受理申請當年度百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費3.5倍⁴⁴。五、家庭成員未享有政府提供之住宅貸款利息或租金補貼，且未承租社會住宅與政府興辦之出租住宅。」惟高雄市政府並未針對該市「社會住宅」配租情形與承租戶特色進行資料

⁴⁴2018年家庭成員最近一年度綜合所得稅各類所得低於110萬及每人每月平均收入低於45,294元。

蒐集及統計分析。

表43、高雄市已興建完成之「社會住宅」招租情形

縣市別	社會住宅案名	房型 (含坪數)	適用對象	租金水準 (含占市價比例)	租期限制	管理費	有無提供傢俱	分配戶數及比率	中籤率	
高雄市	鳳山 共合 宅	1房型	一般戶	-	-	-	-	-	-	
			優先戶	-	-	-	-	-	-	
		2房型	一般戶	-	-	-	-	-	-	-
			優先戶	-	-	-	-	-	-	-
		3房型	一般戶	8,000 70%	6年	600	有	19戶 100%	-	
			優先戶	-	-	-	-	-	-	
	台電 五甲 公宅	1房型	一般戶	-	-	-	-	-	-	
			優先戶	-	-	-	-	-	-	
		2房型	一般戶	-	-	-	-	-	--	
			優先戶	3,500 70%	6年	200	有	55戶 100%	-	
3房型		一般戶	-	-	-	-	-	-		
		優先戶	-	-	-	-	-	-		

資料來源：高雄市政府。

6、內政部部分：

(1)林口世大運選手村於世大運賽事結束後，已轉作為只租不售之社會住宅，並於2018年7月2日至8月15日受理有居住需求之民眾承租申請作業。林口世大運社會住宅之抽籤、選屋、入住及經營管理，則由國家住宅及都市更新中心負責。

(2)有關林口世大運社會住宅申請資格如下：A.年

滿 20 歲（含）以上之中華民國國民；B. 申請人須設籍於新北市，或未設籍於新北市但在新北市、臺北市、基隆市或桃園市就學或就業有居住需求者；C. 申請人及其配偶（含分戶）、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬（以下簡稱家庭成員），於新北市、臺北市、基隆市、桃園市均無自有住宅，惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其關係人之自有住宅不列入自有住宅之認定範圍，或家庭成員各別持有面積未滿 40 平方公尺之非同一共有住宅（共同共有住宅應按潛在應有部分計算個別持有之共有住宅面積，下同）且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。

(3) 家庭成員依財政部國稅局核發之最近年度綜合所得稅各類所得（申請日期應為本案公告日（含）以後），低於新北市百分之五十分位點家庭之平均所得（107 年為 118 萬元（含）整），且每人每月平均所得不超過新北市最低生活費標準之 3.5 倍者（為 50,348 元（含）整），現任之最高職務列等在警正 4 階以下或相當職務列等之基層警消人員不在此限。申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其關係人之所得不計入本款所得計算。

(4) 人口數與房型限制：A. 單人不能選擇多房型；B. 家庭成員 2 人（含 2 人）以上始可申請 2 房型；C. 家庭成員 3 人（含 3 人）以上始可申請 3 房型；4. 家庭成員 4 人（含 4 人）以上始可申請 4 房型。

(七) 至於經濟或社會弱勢申請者未能中籤入住社會住宅，又無力在外租屋或購屋時，政府如何協助乙節，據內政部表示：

- 1、該部每年 7 至 8 月間皆辦理住宅補貼，其中對於無自有住宅家庭提供租金補貼，自 2015 年度起，補貼經費由中央與地方共同負擔，中央補助比率約 7 成、地方自籌比率約 3 成。
- 2、因本補貼定有計畫戶數，採評點制，依「住宅法」第 10 條第 2 項規定，經濟或社會弱勢身分者可增加評點權重，使其有優先補貼機會；另利息補貼部分，亦提供較低之第 1 類優惠利率（目前為 0.562%），以減輕其利息負擔。
- 3、2018 年住宅補貼受理期間為 7 月 23 日至 9 月 7 日止，符合申請資格之經濟或社會弱勢身分者，可於受理申請期間內向戶籍所在地之直轄市、縣(市)政府申請住宅補貼。以 2018 年度租金補貼為例，計畫戶數 6 萬 5,963 戶，總經費 30.2 億餘元。其中，中央補助戶數 4 萬 8,030 戶、經費 21.6 億餘元，地方自籌戶數 1 萬 7,933 戶，經費 8.6 億餘元。臺北市政府及金門縣政府另訂有租金補貼申請標準，給予更多補貼；另 2017 年租金補貼核定戶超過計畫戶數之縣(市)，亦有部分縣市採取加碼補助方式，全額負擔加碼戶數之經費。
- 4、如有購屋需求民眾，除申請自購住宅貸款利息補貼外，亦可搭配財政部辦理之青年安心成家貸款，最高優惠貸款額度 800 萬元。
- 5、另部分直轄市、縣(市)政府亦辦理有部分經濟或社會弱勢者身分之租金補貼，如低收入戶或中低收入戶、身心障礙者、原住民、特殊境遇家庭，如具備上開身分者，可洽詢直轄市、縣(市)政府相關單位。
- 6、而在社會住宅興建期間，該部也全額補助 6 直轄市政府推動包租代管，結合政府興建與包租

代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。

十、現階段我國「社會住宅」之出租管理暨維護制度

- (一)按「住宅法」第36條規定，社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業及相關服務業管理。由於過去各地方政府住宅單位因為國宅業務退場，而紛紛裁併，造成現有住宅單位人力缺乏，故目前各直轄市、縣(市)政府為提升社會住宅居住品質，管理維護主要係委託專業物業管理公司協助。其管理維護費用以使用者付費為原則，由承租戶繳納管理費負擔⁴⁵。
- (二)由政府自行管理的優點是能即時針對居民違規勸導提報、違建案件查報，並進行各項法律訴訟案件處理。缺點是各類檢修問題皆須按程序簽報維修，無法即時解決住戶需求；至於由政府委託民間專業物管公司進行管理維護，依據政府訂定之出租規定辦理住戶管理並可針對損壞之設備進行即時的檢修，大幅減少影響住戶的時間，然缺點則是政府需要另行編列預算支應，也較無法直接掌握住戶反應之意見。
- (三)又為增進社會住宅所在地區公共服務品質，「住宅法」規定，社會住宅應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

⁴⁵社會住宅公開招租前應視費用水平訂定收費標準，以確保承租戶繳納之管理費足以支應管理維護費用。

各地方政府直接興建之社會住宅，於先期規劃時就必須考慮當地的需求，留設適合的公共服務空間。

- (四)另依據行政院 2017 年 3 月 6 日核定之社會住宅興辦計畫，內政部同時也要求直轄市、縣（市）主管機關應遴選優良規劃設計團隊，以「參與式設計」、「通用無障礙設計」、「節能減碳及綠化」、「居住內部空間適宜、精簡、實用」、「外部完善多樣之公共服務空間」、「關注都市設計及建築物景觀造型色彩」等原則辦理規劃設計。
- (五)以目前「社會住宅」供給量最多的臺北市為例，管理模式為市府委託物業管理公司管理，負責提供生活服務及社區維護管理，包含基本物業服務、社區安全、設備維修、環境維護……等，並擔任社區住戶間溝通的媒介，協助辦理住戶大會、成立公宅自治會、辦理消防演習、社區免費健康篩檢等事宜，並按月向市府繳交工作報表，由市府進行督導考核及評鑑。
- (六)此外，「國家住宅及都市更新中心設置條例」於 2018 年 2 月 14 日公布施行，內政部旋於同年 3 月 7 日成立「國家住宅及都市更新中心籌備處」，並於同年 8 月 1 日起正式營運，負責該部林口世大運選手村社會住宅的營運管理⁴⁶。據國家住宅及都市更新中心說明，該中心設置管理中心，辦理行政管理服務、環境清潔、安全防災管理，機電設備巡檢維護及各項修繕服務等全方位及優質之物業管理服務。又考量租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，林口世大運選手村社會住宅提供適宜之設施及必要之社會福利服務，如遊戲閱覽及多功能活動

⁴⁶內政部營建署委託財團法人崔媽媽基金會及社團法人中華民國專業者都市改革組織研究法人及自然人多元招租委託案，經研究團隊提出相關方案，已提供林口世大運選手村社會住宅後續之經營管理單位國家住宅及都市更新中心參考，由該中心負責後續招租及申請方式。

公共空間，並由新北市政府設置身心障礙作業設施、婦幼中途之家、庇護工場、成人日間照顧身心障礙福利機構、長期照顧管理中心、非營利幼兒園等公益空間，以增進社會住宅所在地區公共服務品質。另為落實林口世大運選手村社會住宅之經營管理，及提供良好之居住品質，於承租契約書中已明訂承租人使用房屋之限制(如不得經營色情行業等規定)，另訂有出租住宅住戶管理規則，採扣點之方式，以確保社會住宅有良好的居住環境。

(七)另查社政單位會建置區域型社會福利服務中心或分站提供相關福利服務。例如：臺中豐原安康社會住宅即設有社會服務站—好鄰安康站：對於弱勢關懷戶，於入住前進行訪視、評估、輔導或轉介；對於一般戶，則提供福利諮詢服務，必要時協助連結相關資源。

(八)再以日本為例，社會住宅之營運管理由日本地方政府的住宅公社(類似政府成立的物管公司)進行管理工作，包含招租、收租、修繕及公共設施維護等；以香港為例，社會住宅之營運管理由房屋署外包給物業管理公司，工作內容包含清潔、保全、維修、收租及租戶服務等，並由房屋署監督其服務品質。

(九)據內政部表示：

- 1、「社會住宅」設有租期限制，目前一般戶最長租期為6年、經濟或社會弱勢戶最長租期為12年，未來也將視興辦情形滾動檢討，讓住宅資源能照顧更多有需求的民眾。
- 2、以臺北市公共住宅為例，以記點制進行社區管理，包括在社區內公共空間晾曬衣服、製造噪音滋擾住戶安寧，經警告或勸導未改善等，按次執行扣點，亂拋落或隨地棄置垃圾者、在社

區內空間吸煙者及由高處拋擲物品致有危及他人人身安全或破壞環境之虞者，按次數執行扣點。

- 3、為避免社區標籤化，「社會住宅」提供約 30%予弱勢者居住，係以適度分散、混居的模式，提供初入社會的年青人、單親、婦女等一般族群，在人生過渡期，以平價租得一處合宜的安身居所，俾達租得到、租得起、租得好，是以，「社會住宅」應不致成為貧民窟。
- 4、至 2018 年底臺北市已經公布了 32 處社宅基地，目前已完工 2 處基地 779 戶、施工中的 12 處基地計 4,891 戶，且都供不應求，最近招租的臺北市健康公共住宅，中籤率僅 5.5%，顯示民眾對「社會住宅」歡迎的程度。
- 5、參考目前臺北市、新北市、桃園市及高雄市營運管理經驗，社會住宅後續管理維護的重點為社區行政事務管理、社區公共設施維護保養、房舍檢修維護管理、社區安全管理維護、社區清潔管理維護等事項。目前尚未有其他問題。
- 6、按「住宅法」第 37 條規定，主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。目前已委外辦理社會住宅營運管理之地方政府，對於受託廠商皆訂有考核評鑑制度。以雙北市為例，將針對廠商進行履約績效評鑑，並將評鑑結果作為是否與廠商續約之參考。

表44、臺北市社會住宅社區管理之違規項目與處理方式

社會住宅案名	政府自行管理、委外管理或其他方式	維護管理單位	管理服務項目與內容	管理服務成本與經費	違規項目與處理方式	督導考核及評鑑	面臨之問題
大龍峒公共住宅	委外管理	福瑞斯國際公寓大廈管理維護股份有限公司	社區行政事務管理、社區公共設施維護保養、房舍檢修維護管理、社區安全管理維護、社區清潔管理維護。	2018年委託費用6,245,000元	與租戶訂定租賃契約，詳列承租人入住後違規情形並依情節輕重分組予以扣3分至隨時終止租約不等之罰則。	委員意見及建議事項請物管公司澄清及改進，評鑑結果，作為物管公司營運管理綜合考量。	無
興隆D1區公共住宅	委外管理	東和公寓大廈管理維護股份有限公司	同上	107年委託費用11,296,604元	同上	同上	無
健康公共住宅	委外管理	中工公寓大廈管理維護有限公司	同上	107年(4-12月)12,960,000元	同上	委託服務期間機關尚未執行評鑑	無

資料來源：臺北市政府。

表45、新北市社會住宅社區管理之違規項目與處理方式

社會住宅案名	政府自行管理 委外管理 或其他方式	維護管理單位	管理服務 項目與 內容	管理服務 成本與經費	違規項目 與處理方式	督導考核 及 評鑑	面臨之 問題
三重大同南 (西)青年社會住宅	公私協力(BOT)	日翔租賃興業 股份有限公司	1. 社區公共事務 管理。 2. 社區公共設施 維護保養。 3. 社區清潔管理 維護。 4. 社區安全管理 維護。 5. 房舍檢修與 公共設備購置。 6. 招租申請受理。	本案以BOT模式 辦理，未編列 相關預算	按「出租住宅 住戶管理 規則」辦理	機關依契約 規定每年對 廠商進行履約 績效評鑑，評鑑 結果將作為與 廠商辦理後續 續約之參考 依據	無
三重大安段 青年社會住宅							
三重大同南 (東)青年社會住宅							
中和秀峰段 青年社會住宅							
三峽北大青 年社會住宅	委外管理	共宅一生股份 有限公司	同上	248萬7,648元	同上	同上	無
永和秀朗青 年社會住宅	委外管理	信義之星公寓 大廈管理維護 股份有限公司	同上	164萬4,000元	同上	同上	無

資料來源：新北市政府。

表46、臺中市社會住宅社區管理之違規項目與處理方式

社會住宅案名	政府自行管理、委外管理或其他方式	維護管理單位	管理服務項目與內容	管理服務成本與經費	違規項目與處理方式	督導考核及評鑑	面臨之問題
豐原區安康段1期	委外管理	維新公寓大廈管理維護股份有限公司	社宅行政事務管理、社宅安全管理維護、社宅清潔管理維護、房舍/機電維護及檢修通報、舉辦安全講習、社宅營造及種子計畫活動。	1. 2018年經費為3,884,769元整。 2. 2019年擴充1年為5,179,692元整。	承租戶如有違規行為，依生活規約扣點機制處分，達100分者將終止租約。	訂定管理人員績效考核表	-

資料來源：臺中市政府。

表47、高雄市社會住宅社區管理之違規項目與處理方式

社會住宅案名	政府自行管理、委外管理或其他方式	維護管理單位	管理服務項目與內容	管理服務成本與經費	違規項目與處理方式	督導考核及評鑑	面臨之問題
鳳山共合宅	政府自行管理	高雄市政府都市發展局	營運維護管理服务等	-	為住居品質及維護社區安寧與環境清潔，訂有相關規範及扣分標準，扣分累積達	由高雄市政府都市發展局就承租戶所提之「青年多元服務住居計畫」之情形進行	目前無

					30 分者，終止租約。	檢核及評鑑。	
台電五甲公宅	政府自行管理	高雄市政府社會局、原住民委員會	營運維護管理服務等	—	—	目前無	目前無

資料來源：高雄市政府。

十一、在地居民對於住家附近興辦社會住宅之接受程度、抗爭行動與政府回應對策

- (一)由於過去政府辦理之「平價住宅」，入住對象多為低收入戶，常被社會大眾投射貧民窟的想像，以致成為鄰避設施，遭受當地民眾強烈反對抗爭，擔心影響住家附近的治安及房價。有鑑於此，目前臺北市、新北市、桃園市及臺中市之社會住宅，均另設置「睦鄰戶」，透過公共利益在地化，降低反對抗爭聲浪。
- (二)然而，目前臺北市、新北市、桃園市及臺中市之社會住宅保留 5%至 30%不等比例的戶數給設籍當地區、里民眾，且除少部分案例外，其中籤率高出設籍當地區、里外市民或外縣市在當地就學、就業者數倍。以臺北市為例，2016 年至 2020 年已完工之社會住宅計 507 戶，興建中之社會住宅計 5,374 戶，2 者合計 5,881 戶，其中大同區 380 戶、內湖區 389 戶、文山區 645 戶、北投區 288 戶、松山區 507 戶、信義區 1,520 戶、南港區 1,160 戶、萬華區 992 戶，各區提供戶數不同，且 12 個行政區中有 4 個尚無已完工或興建中之社會住宅，是以若再為當地區、里民眾保留睦鄰戶，恐將壓縮其他區、里市民之分配權利。再以該市已完工之松山區健康公共住宅為例，睦鄰戶申請人數 1,064 人，分配戶數 152 戶，中籤率 11.8%；對照設籍當地區、里以外之臺北市民申請人數 3,288 人，分配戶數 118 戶，中籤率 3.6%，2 者差距達 3.3 倍；再對照外縣市在當地就學、就業者申請人數 2,718 人，分配戶數卻僅 25 戶，中籤率 0.9%，2 者差距更高達 13.1 倍，引發非議，認為以國庫經費建設卻獨厚在地區、里民眾，有違公平。

表48、我國社會住宅設置「睦鄰戶」之情形一覽表

縣市別	「睦鄰戶」保留比例	睦鄰戶申請條件	設置法令依據
臺北市	30%	以設籍在地區里戶申請者，需符合於該區里設籍滿1年條件。	1. 「住宅法」第25條第2項 ⁴⁷ 。 2. 「臺北市社會住宅出租辦法」第4條 ⁴⁸ 。
新北市	5%	應符合一般戶社會住宅之條件，並於公告日前，已設籍於該地社會住宅座落之鄰里滿6個月(含)以上者，得申請承租睦鄰戶。	1. 「住宅法」第25條第2項。 2. 「新北市社會住宅承租辦法」第5條 ⁴⁹ 。
桃園市(A7合宜住宅)	20%	申請人須設籍於該市龜山區滿1年以上。	「桃園市機場捷運A7站合宜住宅承租資格審查作業規定」第7點 ⁵⁰ 。

⁴⁷ 「住宅法」第25條第2項規定：「前項社會住宅承租者之申請資格……及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。」

⁴⁸ 「臺北市社會住宅出租辦法」第4條規定：「(第1項)申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：一、年滿20歲之國民。二、在臺北市(以下簡稱本市)設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。三、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。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。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，每人每月平均不超過本市最低生活費標準之3.5倍者。(第2項)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。」

⁴⁹ 「新北市社會住宅承租辦法」第5條規定：「(第1項)公辦社宅應提供一定比例之戶數，優先依下列順序提供承租之用：一、本法第4條所定具特殊情形或身分者。二、設籍於該公辦社宅所在行政區之民眾。三、其他經本局就家庭型態、地緣性、照顧必要性等因素，擇定並公告者。(第2項)前項比例，應視各基地之興建總戶數及實際需求狀況，經本局評估後公告之。(第3項)公辦社宅首次招租時，第1項第1款之提供比例，應以百分之三十為原則，本局並得視實際招租情形，評估後調整之。」

⁵⁰ 「桃園市機場捷運A7站合宜住宅承租資格審查作業規定」第7點：「(第1項)本住宅之承租類別如下：(一)政策優先戶：申請人及其家庭成員其中一人符合附表之政策優先戶資格條件評點表(以下簡稱評點表)所列資格條件之一者。(二)敦親睦鄰戶：申請人須設籍於本市龜山區滿1年以上。(三)一般戶。(第2項)前項第1款附表所定年齡之計算，以申請送件日、線上申請之取得序號日或郵寄之郵戳日期為計算基準日。」

縣市別	「睦鄰戶」保留比例	睦鄰戶申請條件	設置法令依據
臺中市	10%	設籍於該市社會住宅所在行政區滿1年且符合承租資格者。	1. 「住宅法」第25條第2項。 2. 「臺中市社會住宅出租辦法」第8條 ⁵¹ 。
內政部營建署(林口世大運選手村社會住宅)	5%	以新北市林口區設籍滿6個月(含)以上者為申請對象。	「住宅法」第25條第2項。

資料來源：內政部, 2018年6月13日提供。

表49、社會住宅「睦鄰戶」與其他地區民眾中籤率比較表

縣市別	社會住宅名稱	當地區里民眾中籤率	區里外一般市民中籤率	當地區里中籤率/區里外一般市民中籤率	外縣市移居就學就業者中籤率	當地區里中籤率/外縣市就學(業)者中籤率
臺北市	松山區健康公共住宅	11.80%	3.60%	3.3倍	0.90%	13.1倍
新北市	三峽北大社會住宅	50%	13%	3.8倍	18%	2.8倍
	永和秀朗社會住宅	17%	4%	4.3倍	4%	4.3倍
	三重大安段(1.2館)社會住宅	64%	9%	7.1倍	9%	7.1倍
	三重大同南段(3館)	100%	4%	25.0倍	3%	33.3倍

⁵¹ 「臺中市社會住宅出租辦法」第8條規定：「(第1項)社會住宅之出租應於受理申請前1個月由都發局辦理公告，其公告事項如下：一、申請資格。二、受理申請期間、方式。三、受理機關或機構、地點及聯絡電話。四、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元之面積、應符合入住人口數、每月租金及管理費。五、弱勢戶及設籍戶之居住單元、戶數及比例。六、申請書與應備文件。七、受理申請當年度家庭年所得及每人每月平均收入標準。八、重複申請之處理方式。九、抽籤作業方式。十、其他事項。(第2項)前項第5款所定弱勢戶及設籍戶：一、弱勢戶包括本法第4條第1項所定之具特殊情形或身分者。二、設籍戶為設籍於社會住宅所在行政區滿1年且符合承租資格者。」

縣市別	社會住宅名稱	當地區里民眾中籤率	區里外一般市民中籤率	當地區里中籤率/區里外一般市民中籤率	外縣市移居就學就業者中籤率	當地區里中籤率/外縣市就學(業)者中籤率
	社會住宅					
	中和秀峰段社會住宅	28%	28%	1.0 倍	33%	0.8 倍
	永和國光社會住宅	0	57%	-	9%	-
桃園市	A7 合宜住宅	45%	26%	1.7 倍	無	-
臺中市	豐原安康共好社會住宅	5.78%	4.54%	1.3 倍	1.12%	5.2
內政部營建署	林口世大運選手村社會住宅	尚未受理資格審查作業及抽籤相關資料。	尚未受理資格審查作業及抽籤相關資料。	-	尚未受理資格審查作業及抽籤相關資料。	-

資料來源：內政部，2018 年 6 月 13 日提供。

表50、臺北市各行政區2016年至2020年已完工或計畫興建中之社會住宅

行政區	社會住宅戶數	完成情形
松山區	507 戶	已完工
信義區	1,520 戶	興建中
南港區	1,160 戶	
萬華區	992 戶	
文山區	645 戶	
內湖區	389 戶	
大同區	380 戶	
北投區	288 戶	
中正區	-	
中山區	-	
大安區	-	
士林區	-	
合計		5,881 戶

資料來源：本研究整理自內政部提供資料。

表51、臺北市松山區健康公共住宅配租比例與分配戶數一覽表

類	型	配租比例	分配戶數
1. 經濟或社會弱勢		30%	152
2. 原住民族		5%	25
3. 一般戶	該市就學、就業者	5%	25
	設籍在地區里	30%	152
	公共住宅青年創新回饋計畫	7%	35
	其他市民	23%	118
合計		100%	507

資料來源：臺北市政府。

表52、臺北市松山區健康公共住宅各類申請人數及中籤率

類	別	申請人數	中籤人數	中籤率	
特殊身分保障戶	原住民族戶	159	25	15.7%	
	低收入戶	476	51	10.7%	
	其他特殊情形身分戶	827	101	由臺北市政府社會局進行評點	
一般戶	設籍在地區里	當地區(松山區) 當地里(加籤)(鵬程里+自強里)	1,064	152	11.8%
	設籍臺北市者		3,288	118	3.6%
	青年創新回饋戶		臺北市政府都市發展局 106.12.22 公告徵選，入選 33 組，非採抽籤制。		
	北市就學就業戶		2,718	25	0.9%
	總計		8,532	507	5.9%

資料來源：臺北市政府。

(三)案經本院詢問有關機關答復如下：

1、內政部相關主管人員表示：

(1)目前中央及各縣市政府興辦之社會住宅，考量

透過公共利益在地化，落實提高社會住宅與地方之融合性，以及設置地點的適宜性與政策鼓勵周邊有需求之民眾提出申請，因此臺北市政府、新北市政府、桃園市政府及臺中市政府於辦理該轄區內公營住宅及社會住宅，另於一般戶中規劃睦鄰戶之設置，並不影響社會住宅弱勢族群居住權益。

- (2) 該部林口世大運選手村社會住宅除依「住宅法」第 4 條所規定提供至少 30% 以上比例出租予經濟或社會弱勢者外，尚有 70% 供一般戶提出申請。供一般戶申請之 70% 身分別包含睦鄰戶、新婚 2 年內或育有學齡前幼兒戶、原住民、現職警消人員及其他一般戶等等，睦鄰戶比例與其他身分別比較，並未偏高。
- (3) 以往社會住宅予人之印象，就像低收入戶聚在一起，以致社會對其觀感不佳，將其視為鄰避設施。因此，目前政府推動社會住宅，會考量透過公共利益在地化，落實提高社會住宅與地方之融合性，以及設置地點的適宜性與政策鼓勵周邊有需求之民眾提出申請，以提高民眾對社會住宅的接受度。然而，因社會大眾對於社會住宅的觀感業已轉變，因此後續睦鄰戶的政策可加調整。
- (4) 過去「社會住宅」執行過程中遭遇的最大困難就是當地民眾反對。行政院 2011 年 6 月 16 日核定「社會住宅短期實施方案」，推動臺北市、新北市 5 處示範基地興辦社會住宅。於 2010 年 11 月間公布 5 處示範基地選址地點後，即遭受當地民眾強烈反對，擔心社會住宅將成為「貧民窟」，影響當地治安及房價，目前僅臺北市民眾反對聲浪較大。

- (5) 為因應民眾可能之反對意見，直轄市、縣（市）主管機關應加強與民眾之溝通與參與，並針對鄰里社區既有之活動及需求，補充加強其不足之部分（如公共空間綠化、交通、社會福利、醫療照顧、教育、就業、環保等項），使周邊社區/鄰里得共同分享使用，形成共存共榮之整體，且社會住宅在規劃時應融入綠建築、無障礙住宅及智慧建築設計，並可以配置太陽能光電設施，再加上完善的社區管理機制，將讓社會住宅成為國人肯定的好宅。
- (6) 為與民眾妥善溝通，臺北市自 2016 年 2 月起，規劃於各基地舉辦至少 2 次以上的公聽會暨說明會，累計已辦理 39 場，積極傾聽地方民眾意見並爭取民意支持。
- (7) 此外，臺北市透過降低容積率的方式留設更多綠地、廣場、停車等鄰里共享空間，並結合社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務等附屬設施，滿足住戶及鄰里居民的使用需求，讓社會住宅與周邊社區融合，進一步也能帶動周邊社區的活力與發展。
- (8) 又為確保各主管機關新建「社會住宅」之規劃設計、興建與管理各階段作業品質，刻正研訂「社會住宅興建管理作業參考原則」以利各級主管機關興辦之參考，且為符合民眾對社會住宅品質之期待，刻正辦理「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃」委託案。

2、臺北市政府相關主管人員表示：

- (1) 該市第一個社會住宅是大龍峒公宅，之後推出健康及青年公宅，當初居民抗爭非常厲害，因

此該市積極與當地民眾溝通，並承諾提供睦鄰戶，以提高當地民眾的接受度。

- (2) 渠後陸續規劃興建的社會住宅，同樣遭遇極大的抗爭，因此陸續將睦鄰戶比例提高到 30%，但把適用區域改為整個行政區，而非鄰里，並用加籤方式，以滿足鄰里居民的訴求。
- (3) 由上可知，臺北市政府於推動興建公共住宅過程中，因市民對過去出租國宅品質不佳之刻板印象、公共住宅興建後引進人口產生之交通衝擊、公共設施服務水準下降等有所疑慮，屢有陳情。爰此，臺北市議會於審查該市住宅基金預算時，於 2016 年度訂有綜合決議：「市府推動公營住宅案應依公民參與及 I-Voting 精神，以基地為圓心，週邊直徑 1 公里內之居民，舉辦 2 次以上公聽會，並獲得多數居民同意後，始得進行設計規劃。」；另於 2017 年度訂有但書：「規劃設計完成，須與當地居民妥善溝通，並修正可行建議，經工務委員會(另邀請選區議員)審議後，工程費始得動支。」爰據以辦理公共住宅公聽會及說明會。
- (4) 該市目前有許多外縣市就學、就業的人口，以往未開放讓這些人抽籤，但現在已提供 5% 讓這些人抽籤承租，並將視實際需求進行滾動式檢討。

3、新北市政府相關主管人員表示：

- (1) 鑑於各縣市於推動社會住宅之過程，因有部分入住者之特殊性(弱勢身分)及人口增加造成公共資源壓縮，致使周遭鄰里陳抗反映，該市除興辦社會住宅時積極提升周遭公共設施外，另於一般戶中規劃睦鄰戶之設置，在不影響社會住宅弱勢族群居住權益下，更能有效滿足周

遭之居住需求，達成社會住宅敦親睦鄰之目的，爰於「新北市社會住宅承租辦法」第5條第1項第3款明定之。

- (2) 該市社會住宅之全部戶數，開放設籍、就學或就業者均可申請，其中睦鄰戶僅保留5%，且遇申請人較少、戶數有剩餘時，該戶數亦將流用至一般戶遞補入住。

4、桃園市政府相關主管人員表示：

- (1) 該市現有社會住宅為機場捷運 A7 合宜住宅出租單元共 225 戶，其中敦親睦鄰戶為 45 戶。
- (2) 至於該市自辦興建之社會住宅，目前尚在規劃及興建中，其中中路二號社會住宅預計於 108 年初招租，根據刻正研訂之「桃園市社會住宅出租辦法」草案，該府考慮利用公共設施爭取附近居民認同，已排除設置「睦鄰戶」之相關規劃。

5、臺中市政府相關主管人員表示：

- (1) 社會住宅於該市為新創政策，推行初期仍須將市民負面觀感扭轉為正面參與，故從建築軟硬體、永續經營及鄰里共好等各面向思考研議，謹慎制訂策略。
- (2) 設籍戶(即睦鄰戶)之設定，即為提高地方認同度機制之一，社會住宅非同國宅為一次性賣屋政策，建築完成後仍需招租、經營及管理，增加地方認同降低鄰里抗爭，減少政策推動衝突，方能擴及該市市民參與認同感，故保留一定比例予設籍戶有其重要性與必要性。
- (3) 另民眾設籍於何地表示對於該地具住宅之需求，住宅供給本身即具有地域性，規劃設籍戶能使地域性供需平衡，同時設籍戶可作為推動社會住宅的回饋機制，以提高鄰近地區居民對

於社會住宅之接受度，故對於設籍於該地區（行政區）者予一定比例之保留。

（4）該市設籍戶本身具備社會住宅的申請資格，與社會住宅提供的本意不相違背。

十二、國外「社會住宅」政策推動與經驗之借鑑

溫揚彥(2012)⁵²的研究指出，國外社會住宅之發展現況如下：

（一）荷蘭社會住宅發展

荷蘭的地理環境與人口與我國相似，為實施君主立憲的兩院議會制度國家，也是目前社會住宅比例最高之國家，高占住宅存量的32%，其中阿姆斯特丹就有將近50%，由於荷蘭早期即有先見之明建立土地儲備制度，以低價取得土地，並且興建社會住宅照顧低收入戶，改善其居住條件，此外在社會融合上有一獨特策略，透過荷蘭建築師將現代藝術融入社會住宅建築形式而避免極化的現象。事實上有鑒於過去曾經開發數量龐大的社會住宅，採取集中興建方式，反而造成貧民窟的現象，例如1975年左右的Bijlmer住宅區即是失敗的例子；此外隨著社會經濟變遷快速，許多人已有能力購屋，因此紛紛離開社會住宅，僅留下貧窮者繼續居住，也是形成貧民窟的另一原因。在汲取教訓後，1990年代起由中央、地方政府與住宅法人採取了新的策略—多樣性方案住宅(differentiated housing)，致力於不同社會階層之融合，其特徵在於將社會住宅、自有住宅混合，並結合商業與文化活動，此外也根據各類族群的不同生活方式、行為與價值體系而增加住宅之多樣性。

⁵²溫揚彥(2012)，「臺灣社會住宅之研究—歷史制度主義觀點」，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文參照。

1、社會住宅經營管理機構

- (1) 政府單位：中央或地方政府的角色不在於生產社會住宅，而是提供住宅協會創造一個適合發展的制度環境，透過與住宅協會政策協議，形成良好的公私夥伴關係。政府主要的功能是進行監督、補貼資源分派。通常政府每年會評估住宅協會關於社會住宅之績效，此外由中央住宅基金(Central Fund Volkshuisvesting)監督其金融，同時也會進行資金重組計畫。
- (2) 住宅協會：1850年後非營利組織已逐漸發展，但自1901年通過「住宅法」後才有合法地位，從原本少量、小型的私人機構逐漸發展成多數、大型的專業組織。目前約有400個非營利的住宅協會，擁有並營運約240萬個社會住宅單位，幾乎占荷蘭全國一半以上的家戶數量，如今社會住宅的興建管理主要是由住宅協會負責。由於政府對社會住宅補貼日益減少，1995年所通過的Grossing and Balancing Act達到最高峰，所有住宅協會為解決營運成本的所有補貼均一次兌現，並由私人貸款所取代，這意謂著所有補貼都被取消，迫使住宅協會進入財務自主的階段，因此住宅協會也轉型成提供較高品質的租賃或出售住宅(包含社會住宅出售)，以補貼社會住宅之營運支出，惟仍有政府政策上的限制，儘管住宅協會可以為一般民眾服務，但是其基本核心任務是為低收入戶或其他弱勢者服務；同時，雖然可以進行營利行為，但所得利潤必須償付於與社會住宅政策相關之費用。在阿姆斯特丹的住宅協會更進一步

與都市更新、基本社會照顧連結，提供更健全的社會服務。

2、租金調整與分配機制

社會住宅主要是優先照顧弱勢者，包含低收入家庭、失業者、身心障礙者或無家可歸者，在實際操作上，除了考量家戶所得、也會考量其特定需求或者其他更廣泛的社會因素，從「區位契合度」與「收入」來評估對象，隨著時間發展，荷蘭也讓中產階層人士進入社會住宅之中，保持社會融合與社區的活力，針對部分特定者擁有優先選擇權，事實上不同的地方所設定的條件會不一樣。而針對既有的承租者，若其收入提高，目前政策是會收取額外租金，並且隨時追蹤避免違法轉租。大致上社會混合情形相當普通，因此不若其他國家有窮人烙印的問題。荷蘭租金設定取決於國家點數系統(national point system)，根據住宅規模、暖氣設備、廚房或衛浴設備的品質等基礎計算點數，再決定租金，但是仍有租金上限規定，這些規定適用於所有個別租金補助上限(<652.52 歐元/月，2011年1月)的社會和私人出租住宅，於此情況下有許多私人出租住宅租金多低於社會住宅租金門檻，這也引起後續對於租金的反彈，要求降低租金。

3、荷蘭社會住宅財務系統

荷蘭在 1901 年除了賦予住宅協會法定的地位，還有一項支持社會住宅邁向成熟的關鍵—提供直接補貼、長期低利貸款、提供廉價土地或者結合民間貸款，但隨著全球環境改變，

大量補貼卻也導致政府沉重的負擔，住宅規劃環境部在 1990 年 66 億歐元的支出中，住宅補貼就占了 55 億元。也因此自 1995 年起社會住宅制度有了重大變革，讓其財務自給自足。同時成立兩個主要財務基金：

- (1) 保證基金：由住宅協會集體成立，以確保個別住宅協會在資本市場中貸款償還，以及取得更優惠利率貸款。國家同時為此基金作擔保，使之達到 AAA 等級。
- (2) 中央住宅基金：同樣是由住宅協會成立，但必須是在政府監督下才可行，其資金來源是由個別住宅協會貢獻而協助運作困難的住宅協會。

但隨著加入歐盟，其住宅政策也受到歐盟影響，為了避免與私人企業產生不合理競爭，尤其歐盟政策方針屬於自由經濟式的，因此所期望的是殘補式社會住宅，在 2009 年荷蘭政府與歐盟協議後業已形成立法規範，並於 2011 年 1 月 1 日施行，其中重要的措施有住宅協會應將 90% 新建的社會住宅分配給家戶所得低於 33,640 歐元之族群，否則將失去國家貸款上的支持；再者住宅協會必須符合政府所規定的社會活動，才能獲得政府保證貸款，其他以外之活動僅能在市場中籌資，這些社會活動包括提供目標族群出租房屋、建造社會住宅、為社會建設與出租不動產、生活與照護設施等。

4、獨特的土地使用系統與都市規劃制度

荷蘭獨特之處在於都市計劃過程與土地租賃制度與社會住宅制度的運作息息相關。不同

於其他國家先有都市規劃，再進行土地開發，荷蘭恰好相反，先擁有土地再進行都市規劃，由於荷蘭相當注重與當地居民、承租戶、住宅協會等溝通意見，政府在都市計劃擬定完成，經過溝通討論後才進入實體開發程序。先由公部門完成公共設施、交通，再將土地地上權交由私人機構進行開發計畫。通常社會住宅是混在自有住宅裡面，創造出社會融合的景象，此外也結合了交通、綠地等公共空間，創造適宜的居住環境，如阿姆斯特丹 GWL 地區自來水廠改造即為一例。同時荷蘭早年對於都市成長即有先見之明，建立土地租賃系統(Land Lease System)，大量收購土地，自 1924 年之後，地方政府便無出售土地之紀錄，至今荷蘭有 80% 的國土屬於國有，此一作法同時也杜絕了房地產的投機炒作。

(二)英國社會住宅發展

由於英國較早接受工業革命的洗禮，導致居住問題也比其他國家出現得早，不過在 19 世紀奉行市場至上教條的社會中，許多勞工的居住需求是透過市場來調適；而對於湧入都市的貧困勞工，則是由少數企業家或者慈善家提供宿舍，可謂是社會住宅的前身，惟其影響卻是微不足道，適時企業興建社會住宅是基於確保勞工健康以維持更多利潤並掌控勞工生活。一次大戰後社會住宅逐漸成形，二次大戰後大量興建，原本處於大量崩壞的家園，在政府積極大規模興建下已超越家庭戶數，值得注意的是英國住宅政策方針因兩大政黨交替執政的影響形成微妙的變化。保守黨傾向於自由經濟，市場

機制與有效需求是推動住宅政策的主要方向，國家僅有在市場失靈時才給予必要協助；反之，工黨則較社會福利導向，住宅政策著重於社會需要與國家福利，政府擔當起照顧所有民眾居住需求的重任，不因其是否為低收入者而消失。現行英國社會住宅比例約占全國住宅總量 20%（不包含社會住宅出售之部份）。

1、社會住宅經營管理機構

(1)住宅協會(Housing Association, HA)

英國 1964 年的「住宅法」原擬引入荷蘭的創新概念—住宅協會，是一非營利的私人機構以支援地方政府提供社會住宅，當然政府會提供建築補助給住宅協會，但自 1980 年代政府大力縮減財政開支起，僅有登錄之住宅協會才會受到補助，亦即社會房東(Registered Social Landlord, RSL)，長期發展下演變成不同的組織型態，包含信託、合作社(co-operatives)與原先的住宅協會等，但均以共同經營與慈善信託方式從事營運，儘管受不同地區特性和相關經驗的影響，使住宅協會裡有各種形態的組織架構，如有些協會依舊維持其地區性角色、但有些卻轉變為全國性組織；有些依舊維持其慈善角色、但有些卻轉型成股份有限公司的形式；有些協會有非常完善的組織/部門；有些有足夠的資金興建公共住宅等等。唯一不變的是，住宅協會仍扮演著與地方政府相輔相成的社會福利角色，尤其在針對特殊團體(如老年人口、殘障人口、單身無住屋者、少數種族等)或者是復甦市區舊有建築

等方面。

(2) 地方政府(Local Authority, LA)

在一次大戰之後政府逐漸加強干預住宅的力道，到二次世界大戰期間更出現所謂的黃金十年，此時地方政府扮演提供社會住宅的主要角色，至於中央政府則負責擬訂住宅方針，雖然解決了住宅短缺問題，卻也帶給政府龐大的財政壓力，因此 1980 年代社會住宅興建與管理的重任逐漸轉由住宅協會負擔，而只要符合照顧弱勢族群的核心價值，政府也下放權力讓住宅協會保有更為彈性的運作空間。根據研究，地方政府在提供社會住宅的比例上占 32%、而政府成立的公平交易管理組織(Arms Length Management Organisations, ALMOs)則提供 20%、住宅協會自 1988 年則成長至 48%。

至於在管理方面，地方政府所擁有的社會住宅由社區與地方政府機構(Community and Local Government, CLG)管理，部分則是地方政府與 ALMOs 訂定契約交由其管理；另外成立由住宅公司(Housing Corporation)管理住宅協會所有的社會住宅；另也會提供資金貸款，但在 2008 年訂定的「住宅及更新法」(Housing and Regeneration Act, 2008)轉為設立家庭與社群機構(The Homes and Communities Agency, HCA)與房屋監管機構(The Tenant Services Authority, TSA)。前者專司可負擔住宅與再生的投資項目；後者則掌管住宅協會與地方政府擁有的社會住宅。不過隨著英國逐漸重視地方政府的權利，房屋監管局被廢止，而其原有

功能便逐漸移轉至家庭與社群機構以建構更有效率的公共投資與管制，同時這也與政府減少半官方機構數量與減少行政及監管成本目標一致。

2、社會住宅分配機制

社會住宅的分配規定於 1996 年的「住宅法」當中，由各地方政府明確設定其分配程序與優先順序，再根據每個人的住宅需求、協助條件與資格限制等進行篩選(事實上部分住宅協會也會有自己設定的條件)，基本上每位英國人均可申請社會住宅，但排除下列情形：

- (1) 受到出入境管制或者不需要公共基金協助者。
- (2) 被政府視為常居國外者。
- (3) 被政府判決犯下不可接受的罪，這意謂著其不適合作為承租者。

此外，政府也會依申請者的特定情況讓其優先居住於社會住宅，即合理偏好(reasonable preference)的準則，首次於 1996 年「住宅法」中出現，並於 2002 年的「無自有住宅者法」修正，有以下 4 個情形，分別為：

- (1) 無家可歸或失去家庭者。
- (2) 居住在不衛生、過度擁擠的住宅或者不符合基本居住品質要求的環境中。
- (3) 需要基本醫療或社會福利者，包含身心障礙者。
- (4) 需要前往特定區域(例如特殊培訓機會或醫療設施)以克服既存區位所導致的困境者。
- (5) 受到重大傷害或威脅者。

不過並不是所有的地方政府都會依照上述傳統的分配機制，至 2008 年止，英格蘭有將近 47% 的地方政府會選擇基礎出租方案 (Choice-based letting, CBL)。這套方案於 2001 年被提出，使申請者能從積極角度選擇住宅，即政府先公布所有尚未出租的社會住宅單位，由申請者自行選擇，若一個地方有兩個以上的申請者，由政府依其狀況加以篩選。

3、社會住宅財務系統

要維持社會住宅正常運作，必須具有財務可行性，從社會住宅承租人所獲得的租金根本不足以負擔社會住宅相關事務支出，因此政府曾建構住宅盈餘補助系統 (Housing Revenue Account subsidy system) 來達到要求，由地方政府將社會住宅租金收入交回中央政府，再由中央政府統一發放以維持地方政府社會住宅的行政管理以及補助住宅協會。如今為了能夠有更透明、自我運作的財務架構，採取地方運行系統 (Locally-run System)，地方政府不必再將租金上繳中央政府，而可直接用於維修與管理社會住宅。

4、安全租賃期間與可負擔租金

為了符合民眾的多元需求，英國社會住宅的租期與租金也出現了轉變。為了符合多元的住宅需求，而訂定最短 2 年的租期保障，由地方政府與住宅協會視低收入戶家庭狀況給予不同的租期，規定中並未有最長租期的限制，這是基於考量到有小孩家庭的教育問題，儘可能給予穩定與安全保障。租期屆滿後政府不再續

約，然若承租人無法找到適宜的住宅，政府有義務提供協助。

在租金方面，長期維持低於市場租金水準是毫無彈性的，因對於不同承租人給與同樣的租金水準事實上也並不公平，因此英國採取「可負擔租金」(affordable rent)模式，租金水準最高不超過市場租金的 80%，收取的租金最後會用來興建更多社會住宅以保障更多人。但對仍然無法負擔者，政府實際上也會再提供住宅補貼。

5、住宅相關類型

就目前英國住宅發展上可分為以下幾種：

- (1) 社會出租住宅：由政府或住宅協會以低於市場租金出租予低收入家庭，這是社會住宅原有形態。
- (2) 折價住宅：由政府興建或資助住宅協會興建品質較高的住宅，並以低於市場價格出售給中低收入家庭，類似於我國的國民住宅。政府還會運用不同的方式協助民眾購買，包含有權購買、折價優惠或租金轉為抵押貸款等方式。
- (3) 共享產權(shared ownership)：當民眾無法完全購買社會住宅所有權時，則依其收入水準及購買能力來決定其購買的產權份額，可購買 25%到 100%的產權，剩餘部分則繼續向住宅協會承租。

值得一提是英國住宅建設與都市規劃的聯結，早在 1908 年的「住宅與城鎮規劃法」(Housing and Town Planning)出現第一個與都市計劃連結的概念，並於 1947 年的「城鎮與鄉

村計畫法」建立了英國都市計畫法令架構，此外在二次世界大戰後，受到霍華德「花園城市」概念影響，1946年「新市鎮法」提出之後，陸續規劃14個新鎮，並於1960~70年代達到巔峰，然而1980年代因經濟衰退、公共支出減少等導致新鎮難以為繼，逐漸於1990年代結束。不過英國在住宅開發上仍持續加強與基本公共設施（如學校、交通運輸、醫療設備）的連結。

（三）日本社會住宅發展

二次大戰後日本受到住宅短缺與房租高漲的影響，開始推動一連串的住宅政策，由於日本是以市場經濟為主的國家，其住宅政策主要係針對中低收入戶而制定，透過住宅公團以及地方政府直接興建提供公營住宅，另一方面則是設立住宅金融公庫間接性補助，日本將兩者結合建構了住宅安全體系，截至2010年為止，日本公營住宅的總數達到218萬戶，占全國住宅單元的4.1%（其中公社住宅、公團住宅則占了1.8%）。

然隨社會經濟之轉變，目前日本家戶數計4,726萬戶，而住宅存量為5,386萬6千戶，顯見住宅供應充足，政府也因此設立了都市再生機構從「量」的關注轉到「質」的提升，旨在靈活運用與維護管理，此外亦活化土地利用，為都市帶來許多活力。由於臺灣過去受過日本統治，因此深受日本影響，尤其在都市高度集中與人口密度方面頗為類似，是以日本的社會住宅經驗值得參考。

1、社會住宅興建、管理機構

（1）中央與地方政府

日本針對低收入家庭，主要是透過興建公營住宅；依照 1951 年公布實施的「公營住宅法」，第一條即明定由中央與地方政府合作，建造可滿足健康文化生活要求之住宅，並以低廉租金供與居住困難之弱勢者。在實際運作上，主要由中央政府對地方政府提供建設或收購住宅補貼以及房屋差額（承租人標準負擔與市場租金水平間差額）補貼，交由地方政府（分都道府縣與市町村兩級）執行。日本對於公營住宅還有更細緻的作法，在「公營住宅法」中更進一步區分了「第一種公營住宅」與「第二種公營住宅」，後者是針對更貧窮者，因此相較於前者，其租金更為低廉，品質也較差，此外中央政府補貼標準從 1/2 提高至 2/3。自「公營住宅法」頒佈實施以來，日本持續建設，至 2000 年為止，日本擁有 217 萬戶公營住宅，近年每年仍保持 3 萬套的興建速度，其中有 3/4 屬改建。

（2）住宅公團/都市再生機構

依 1955 年公布實施的「住宅公團法」，由中央政府出資成立住宅公團財團法人機構，主要是推動大規模住宅興建，出租或出售與中收入階層。惟隨日本的經濟變化而逐漸轉型，於 1981 年與宅地開發公團（1975 年成立）合併為住宅、都市整備公團，以針對特別需要改善之都市地區提供優良居住環境之集合住宅，並持續進行市區修建、都市再開發與公共設施修建等工作，渠後再度於 1999 年改組為都市基盤整備公團。至 2000 為止，總共累計了約 150

萬套住宅，其中包括既有出租住宅(占 53%)，也有商品住宅(占 21%)，以及民營出租用特定出讓住宅(占 26%)。2004 年時與地方振興整備公團(1974 年成立)整合成都市再生機構。其任務主要可分為兩個面向：

<1>都市再生方面

由於日本自有住宅率高達 60%，租賃住宅多是由市場所提供，占全國住宅量之 38%，僅有少部分是交由地方政府以及住宅公團或特殊團體所提供。而日本老舊住宅多，是以與民間、地方政府合作推動都市再生，進行大規模土地活化，提高城市防災功能、改善現有生活環境以及支援民間租賃住宅供給等可謂當務之急。

<2>居住環境方面

接管過去住宅公團所興建的租賃住宅，主要是負責非營利政策住宅出租與相關設施維護與管理業務，同時並維持住宅內部與外部居住空間之更新改善，另也增設社會福利設施以及補充市場不足或社會必要之住宅，確保居住者享有生活便利與安全等目標。

2、租金及其調整、分配機制

1996 年日本開始實施「支付能力級差租賃制度」，讓低收入戶、老人、單親家庭均可優先入住公營住宅。公營住宅的入住資格主要是針對所得水準 25% 以下者，租金會依家庭所得與人口數、住宅區位、規模、屋齡等條件而有所不同，但一般為成本租金的 2/3~1/2，不足

的部分則由政府補貼，對於超過所得上限之個人或家庭會要求3年內儘速遷移，而在這段期間內會相對應的提升租金水準。由於登記承租戶數高於住宅供給戶數的15~40倍(因地區差異性而不同)，是以大多採取抽籤方式分配。儘管如此，依照個別申請者的資格條件，會有不同的中籤機率。例如在東京都之公營住宅，區分為三種資格，符合一般資格者沒有優待，但是在「甲級資格」與「乙級資格」則有，分述如下：

- (1) 符合「甲級資格」者，中籤機率為一般資格的5倍，包含有兩個小孩以下之家庭、身心障礙者或原子彈受害者、經認定與公害有關之疾病患者、經認定之重病者、親子同居、受家暴者家庭、犯罪受害者家庭。
- (2) 符合「乙級資格」者則比一般資格高出7倍，包含單親家庭、60歲以上老人、身心障礙者家庭、三個小孩以上家庭、接受公共援助家庭。

而在公團住宅之租金部分，主要是參照市場租金，但因住宅公團有接受政府的補助，興建成本較低，是以仍會略低於市場租金。住宅分配原則上也是採取抽籤方式，但會保留一定比例給予當地居民，並且針對身心障礙、高齡者、有學齡兒童家庭、落選十次以上家庭等，提供優先承租的條件。

3、日本社會住宅財務體系

日本政府對於社會住宅的資金提供占了極大的部分，在直接補貼方面，公營住宅的資金來源主要是地方交付稅，類似於我國之統籌分

配款，此外也會透過發行公營住宅建設事業債券募集資金以及住宅金融公庫提供低利融資。事實上，若承租戶生病或遇其他特別情事時會減免房租，其減免部分也由政府補貼公營住宅經營管理者；至於社會住宅的事業經營主體－住宅公團早期受到中央政府高額補助，如在土地取得費用上補助 50% 以及長達 70 年的低利建築貸款，確保其所建設之住宅租金低於市場租金。不過受到房地產市場不景氣、財政短缺與利息負擔之壓力，使得無法持續興建高品質住宅而降低其原有調節市場之功能。在現已轉型為都市再生機構者，維持其正常運作上包括本身業務收入、出售整理規劃後土地與出租住宅收入、民間借款、中央政府補助金、支付金與財政投融资資金、地方政府分擔金等，不過目前營運收入占資金總收入的 33%~53%，對於政府一般資金需求降低至 10%，融資資金則可維持在 20%，以減輕政府財政負擔。

在間接補貼方面則是提高個人或法人的建造或購屋能力，由政府於 1950 年頒布「住宅金融公庫法」並成立住宅金融公庫提供民眾長期低利貸款。其設立的時代背景是因應日本戰後經濟逐漸恢復元氣下，當時一般民眾欠缺建造或者購買資金而無法解決居住需求。住宅金融公庫主要係由政府全額出資的政策金融機構。其每年由政府於財政投、融資計畫中確定當年貸款額度與戶數，由於其貸款利率較低，中央政府就相當於利率差額提供補助金，成立初期住宅金融公庫，每年提供約 8 萬戶住宅，1970

年成長至 25 萬戶，1994 年更高達了 95 萬戶，近年則維持在 50 萬戶的水準，累計至 2001 年為止，已供應了 1,890 萬戶住宅。

主要貸款對象為：第一、建造或購置私有住宅的個人；第二、建造租賃住宅個人或法人；第三、建造出售住宅的地方住宅供給公設或民間開發商；第四、以舊城改造為業之企業。從貸款實績來看(到 2001 年底止)又以第一類貸款最多，占貸款總額的 84%，在住宅套數中則占了 75%。由於住宅金融公庫要求申貸者月收入應在月還款額的 5 倍以上，因此有能力申貸者多為中等收入階層。大致上，申貸者可申請購屋總額 60%，貸款償還期可達 35 年，至於利率部分，依政府「引導」之政策如針對符合無障礙設施、節能住宅、首購者、一定程度之耐久性住宅均給予優惠利率。但是所有優惠僅限於貸款後的前 10 年，與住宅建築面積在 175 平方米以下者，接受貸款者前一年收入若超過 1,200 萬日圓就不能申購。事實上這符合日本市場經濟下，所保障的對象為中低收入者，對於位於金字塔頂端或高收入者並不在保障之列，這也較符合所謂的公平正義。但是在 2007 年住宅金融公庫廢止，停止住宅融資業務，而成立獨立行政法人「住宅金融支援機構」後，轉而辦理民間貸款證券化。

(四)新加坡社會住宅發展

新加坡是亞洲國家中成功解決民眾居住問題的國家之一，長期以來政府一直扮演著相當重要的

角色，無論在組屋之提供或規劃均由政府強力主導，普遍提供組屋給予中低收入戶，至今有 87.6% 新加坡居民住在政府興建之組屋裡，而針對 8.7% 無力購屋的經濟弱勢者也提供出租組屋。

1、新加坡組屋興建管理機構

建屋發展局(Housing Development Board, HDB)為組屋興建、規劃與管理的主要法定機構，其設立始於 1960 年訂定之「建屋與發展法」，取代了殖民時期新加坡信託改良局的原有功能，由於在新加坡政府行政體系中，其非屬政府正式機構，雖然未享有法律範圍內之特權與豁免權，但反而多了更大的自主性，可快速推動社會經濟發展計畫。組屋的提供還包括住宅與都市發展公司(Housing and Urban Development Corporation, HUDC)以及「裕廊城公司」(Jurong Town Corporation, JTC)分別興建中低收入戶住宅。不過隨著組屋發展，不同收入階層在居住空間上逐漸形成明顯的區隔，因此在 1982 年之後，HDB 接收 JTC 與 HUDC 的公共住宅管理業務，將其納入住宅計畫中，而 HDB 成為新加坡唯一的住宅主管機關。儘管如此，為確保公平性，中低收入組屋之申購資格仍有不同：第一，僅獲得永久居留權而尚未成為公民的永久居民，若財政部的職業資訊與就業局認為其職業專長對新加坡有貢獻則准許其購買，惟渠所持有之其他國、內外住宅必須出售，且其購屋時比新加坡公民要多付 10% 的房價，等候期間也比公民長 2 年；第二，為防止單身貴族占用房屋，單身申請人必須年滿 40 歲或是將

要結婚成家者；第三，對於 HUDC 的房屋貸款，則採銀行流動利率而非 HDB 的低利率計算，政府並不提供購買 HUDC 的中等收入者貸款利率的住宅補貼(楊介仁，1991：152-153)⁵³。

2、新加坡組屋類型與租金負擔

新加坡組屋類型可區分為兩種，一種是出售組屋，又可再區分為新組屋與轉售組屋，其雖名為出售，實際上是出售「99 年租賃權」，隱含長期租賃之概念，與一般私有住宅出售完整產權有極大的不同。出租組屋，則是專門針對無力購屋的經濟弱勢者而設計，分述如下：

(1)新組屋(new flats)

新組屋售價是由政府統一訂定，以新加坡公民之購屋能力、政府津貼限制、組屋區位條件(如距市中心距離、面向與樓層)為考量，而非取決於組屋興建成本與鄰近市價，其作法為政府先針對各新市鎮不同類型的組屋訂定基準價，再透過個別有利與不利因素加以增減以反映出社區內各組屋之價格，呈報建屋局長批准後出售，而適用對象資格如下：

- <1>國籍：申購者必須是新加坡公民，聯合申請者與居住者必須至少有一位是新加坡公民或是擁有新加坡居民權者。
- <2>年齡：申購者年齡必須至少 21 歲。
- <3>家庭核心：申購者與聯合申請者必須組成核心家庭，家庭成員至少 2 人。
- <4>收入上限：核心家庭月收入總計不超過 8,000 元新幣，大家庭月收入總計不超過

⁵³楊介仁(1991)，「從民生主義探討臺灣地區國民住宅建設」，私立中國文化大學三民主義研究所碩士論文參照。

12,000 元新幣。

- <5>私人持有不動產情形：申購者或聯合申購者與共同居住者不得持有其他組屋或私人不動產。

此外政府還設定一些限制條件，購買新組屋後必須住滿 5 年才可轉售，此外一個核心家庭只能擁有一套組屋，若居住不足 5 年者或持有第二套不動產則需支付高額稅負；若擬出售不動產，則必須將組屋出售與政府。

(2) 轉售組屋(resale flats)

與新組屋相較，購買轉售組屋之條件限制較少，其申請條件如下：

- <1>國籍：申購者必須是新加坡公民或新加坡永久居民。若申購者沒有任何一人為新加坡公民，則須有 2 個以上永久居民組成之核心家庭始得申請。
- <2>年齡：申購者年齡必須至少 21 歲。但是申請「單身新加坡公民計畫」(the Single Singapore Citizen Scheme)或者「共同單身計畫」(the Joint Singles Scheme)者，申購者年齡必須在 35 歲以上。
- <3>家庭核心：申購者與合法使用成員必須組成 2 人以上的核心家庭。
- <4>收入上限：無收入上限限制，但有申請「中央公積金住宅補助計畫」(the CPF Housing Grant Scheme)而接受政府 40,000~50,000 新幣現金補助者，則核心家庭月收入總計不得超過 8,000 元新幣，大家庭月收入總計不得超過 12,000 元新幣。

<5>私人持有不動產情形：除申請中央公積金住宅補助計畫者外，一般私人亦可申購轉售組屋，但前提是必須居住在裡面。

(3) 出租組屋(rental flats)

政府對於不同財力與條件的對象，可區分為三種情形：

- <1>公小計畫：旨在保障無購買能力之低收入戶，其租金最為低廉。
- <2>短期租屋計畫：乃是針對以申購組屋者在未進住之前有屋可居，租金依首次申購者有折扣租金與非首次申購(提升者)採市價租金而有不同。
- <3>非公民租屋計畫：滿足取得永久居民資格、專業人士與公司員工居住便利性所訂定之計畫，租金價格最高，包括非公民住屋計畫與宿舍計畫。

3、組屋之財務機制

「中央公積金制度」是組屋順利運作的關鍵要素，1955年設立時原係確保勞工退休安養所執行的一項年金計畫，但1960年代其性質逐漸轉變為強制儲蓄，政府規定雇主(無論是私人機構還是國家機關)和雇員以其薪資為基數，各依一定公積金繳納率存入中央公積金局專戶中，可用於日後教育、醫療、家庭保障與居住諸多用途，據此政府成功創造一種良性循環模式，一方面獲得大量資金，用於公共住宅計畫與住宅發展計畫，使人民以低利貸款取得組屋或投資，例如針對月收入介於800~2,000元新幣的低收入戶，可先向政府租賃組屋，未來可以折

價方式將其買下，若折價後仍難以負擔，則可獲得政府 90% 貸款補助，日後由其公積金的個人帳戶中慢慢扣除，不至影響其日常生活開支。

4、組屋之分配機制

新加坡早期組屋的分配系統是組屋登記制 (Registration for Flats System, RFS) 制度，是以首購者的需求為優先，這是因應需求波動與分配較少資源的考量，但因為在 1990 年代發展過程中受到金融危機影響導致過度供給，致使 2001 年提出興建訂購制 (Build-To-Order, BTO) 可以使 HDB 隨著真正需求調整供給。當有許多住宅需求時，則可以根據 BTO 而增加組屋建設，反之則減少，此外還可以提供區位與建築設計的規劃。

5、相關制度之配合

(1) 土地取得方面

土地是組屋建設不可或缺的生產要素，除了國有土地外，1966 年所訂定的「土地徵收條例」(Land Acquisition Act) 讓 HDB 以低於市價之價格取得土地，使人民用合理價格購買組屋，尤其在 1973 年補償價格之修正，無視未來地價上漲情形，均以 1973 年 11 月 30 日當天價格為補償基準，使政府掌握多數土地；此外「土地徵收條例」也發揮其他功能，賦予政府因工業開發、商業使用、住宅政策或都市更新等公共利益徵收土地之權力，並得順利清除貧民窟，以利國土規劃，提升整體環境開發品質。

(2) 土地規劃方面

組屋選址策略與布局牽涉到都市整體規劃的一致性，事實上新加坡早就將組屋納入新市鎮計畫，並成為民眾居住的主要形式，致使不同收入與社會背景者得以混居，此外依據不同地區公共設施服務狀況，會構築相關服務設施，如商業中心、學校、圖書館、診所、公共交通站等，以滿足居民食衣住行育樂需求。而新加坡在建設組屋前會先了解各地住宅發展需求與銷售情形等，並預測未來5年的需求量，選擇最佳開發地點，只有在組屋認購率達到70%，HDB才會興建，基於成本考量，通常會儘量選擇都市邊緣地帶，以降低拆遷、土地取得成本。

(五) 香港社會住宅發展

社會住宅在香港稱為「公屋」，香港是亞洲社會住宅數量最多之地區，至2011年3月31日止，約有201萬人(占總人口數30%)居住於公共租住屋邨，在土地稀少、寸土寸金的香港，公屋持續穩定發展。在1950年代香港面臨難民潮與兩次大火災(石硤尾與大坑東)所帶來的社會秩序混亂，以及尋求經濟發展，為早期資本家及仍處於萌芽階段的中小企業提供大量勞動人口，使初期輕工業的發展得以起飛。因此早期提出廉租屋計畫，提供只租不售之公屋。不過自1970年代起政策逐漸朝向公屋私有化發展，除了原本定位為租賃的公屋，也開始出現不同類型的住宅計畫，包含十年建屋計畫、居者有其屋計劃等，以協助中低收入戶家庭與公屋租戶

取得公屋。

1、公屋興建、管理機構

(1) 香港房屋委員會

早在 1950~60 年代香港政府即有由工務局推行之屋宇建設機構，惟政府部門間各自為政，並無明顯的整體績效。1973 年 4 月根據「房屋條例」成立香港房屋委員會為單一法定機構，以整合原負責公屋的多個單位，承擔起公屋規劃、建造、管理、出租、出售等所有相關環節的重任，以期達成政策目標，為不能負擔私人樓宇的低收入家庭解決住屋需要。緊接著又將徙置事務處與市政事務署管轄的屋宇建設處合併成房屋署，作為房屋委員會的執行機構。目前扣除資助出售的住宅單位，房屋委員會所管理者僅剩出租公屋與中轉房屋。

(2) 房屋協會

1948 年，倫敦市長透過「空襲救災基金」捐贈香港福利議會 14,000 英鎊，在香港聖公會何明華會督倡導下成立**香港房屋協會**，長期以獨立非營利機構身分參與住宅發展工作。1951 年時註冊為法定機構，並站在輔助政府的立場推動許多住宅計畫。透過與政府合作或自有資金的發展，在財政獨立情況下，其資金來源可為出售樓宇、出租商用設施或者向外貸款。

2、公屋住宅金融方面

1988 年房屋委員會與政府達成財務安排後，財政更加獨立，主要是透過出售住宅以及出租附屬於公屋的商業設施與停車場來取得財務上

的平衡，由於香港地價高的關係，無形中為其提供充裕的財源。當然於此自給自足的前提下，政府仍無償提撥土地供使用。政府係透過「土地再徵用條例」，得以「公共事業」之名義低價取得土地，並由地政總署安排以低價或免費方式提供土地給與房屋委員會及房屋協會，使得租金能維持在中低收入戶可負擔的水準。同時，政府也會以土地拍賣或投標方式公開出售，轉而將資金用來支持公屋政策。

3、公屋分配機制

香港公屋主要是為需要住宅的低收入者提供可負擔的房舍，在有限資源下，於租金訂定、面積、申請人資格上有嚴格的規定與監督制度，這亦是為防堵貪小便宜者，而無法照顧到真正弱勢族群之設計。為合理公平分配資源，其機制如下：

(1) 申請資格與輪候制度

由於公屋資源有限，勢必透過資格限制、登記先後順序來編配正在新建或翻新的出租公屋單位，而針對不同條件亦出現相對性的分配順序，申請公屋的基本條件為：

- <1>申請者必須為香港公民。
- <2>年齡至少在 18 歲以上。
- <3>不得擁有任何私人住宅物業。
- <4>家庭收入不得超過政府規定的收入上限與總資產淨額：依 2010 年 1 月 4 日生效的新標準，以單身家庭需符合的收入及家庭資產淨值限額為例，每月家庭總收入限額為 7,440 港元，家庭總資產限額為 18.7 萬港元

；以四口之家為例，家庭每月最高收入限額為 1.607 萬元，家庭總資產淨值限額為 38.4 萬元。

<5>配屋時，至少有一半家庭成員需在香港住滿 7 年，且所有成員仍在香港居住。

香港的公屋可分為四個區，分別為市區、延伸市區、新界與離島。符合資格者僅能從其餘三個非市區(即延伸市區、新界與離島)作為申請編配的地區，只有符合「高齡單身人士」、「共享頤年」與「天倫樂」條件者可優先配屋，並且選擇與年長家庭成員居於同一單位者，可選擇以上任何一區。當然政府亦考量非長者一人的居住權利而另有「輪候暨計分制」，在計分制下，依年齡、等候時間與其他條件計分，分數越高者便可越早獲編公屋單位，不過通常情況下一般需要 134 分才有獲配公屋之機會。換言之，以 30 歲年輕人來說至少要等 8 年(劉慧卿：2011)⁵⁴。

其他限制方面如公屋租約轉讓，為求公平，公屋使用權無法繼承，當承租戶及其配偶死亡必須重新審視其他家庭成員的經濟狀況以便取得新租約，若住戶虛報資產資料，依法可終止契約，並處 20,000 港幣罰鍰及監禁 6 個月。

(2) 「富戶政策」與公屋租金調整機制

房屋委員會於 1987 年所制定的「公屋住戶資助政策」與「維護公屋資源的合理分配政策」即所謂的富戶政策，當租戶於公屋居住滿

⁵⁴劉慧卿(2011)，「香港公營房屋的貢獻」，臺灣新社會智庫參照。

10 年以上，每 2 年即須申報家庭收入一次，但屬於「已承擔安置類別」（包括清拆、體恤與緊急安置）者則無需審查。選擇不申報收入或申報後其家庭總收入超過收入上限者，必須按有關資助收入上限規定繳交雙倍或 1.5 倍淨額租金另加差額；繳交一倍半或雙倍租金後，於下一次申報家庭收入時必須同時申報資產，如選擇不申報或又超出上限規定則須搬離公屋單位。這些住戶可申請不超過一年的許可證繼續居住於公屋單位，但在該期間必須繳付相等於市值租金的許可證費。

在公屋租金方面，香港在 2007 年通過「房屋(修訂)條例草案」，確立了以租戶收入變動為基礎的新公屋租金調整機制，取代舊有依法定租金與收入比例中位數 10% 的計算方式，讓租金與民眾收入掛勾，更能反映出其負擔能力。自 2008 年 1 月新租金調整機制生效後，房屋委員會每年進行 2 次釐定租金工作，作為新落成公共屋邨設定租金之參考，其將全港分為六大區，考量屋邨相關位置與價值釐定「最高租金」，一般來說，同一幢大廈內的所有單位，無論樓層與位置，每平方米室內樓地板面積之租金均相同，2010 年已將其向上調整為 4.68%，租金亦同。目前租金計算包括物業差額、管理費與維修保養費，租金介於每月港幣 260 元至 3,530 元不等，平均每月租金為 1,400 元，若生活仍有困難者，政府另有租金援助計畫，透過寬減租金援助暫時有經濟困難的租戶，符合資格者可獲減四分之一或一半租金。

綜上，表 51 彙整並重點摘錄上述國家及地區「社會住宅」之實施概況。

表53、主要國家及地區「社會住宅」發展概況

國別	類型	適用對象	實施者	租金	社會住宅比例	備註
荷蘭	社會住宅	優先提供弱勢者，也讓中產階層人士進入(以評點制度分配先後順序)。	由住宅協會提供；政府給予土地、補助(貼)、貸款等協助。	政府每年調整，並規定租金上限。	30%	為目前社會住宅比例最高之國家。
英國	社會出租住宅、折價住宅、共享產	英國每個人均可申請(但有 4 種情形優先、3 種情形排除)。	由地方政府或住宅協會提供；中央政府擬定住宅方針。	租金水準最高不超過市場租金之 80%。	20%	目前約有 800 萬人居住於此類住宅。
日本	公營住宅	中低收入戶、高齡家戶、弱勢家庭。	由地方政府或住宅公團提供。	為一般租金的 2/3~1/2。	4.1%	目前住宅供應充足，也因此政府設立都市再生機構從「量」的關注到「質」的提升，旨在靈活運用與維護管理。
新加坡	組屋	新加坡公民(出售組屋)、經濟弱勢者(出租組屋)。	政府提供。	出售組屋：政府訂定基準價，再透過個別因素增減，呈報建屋局長批准後出售；出租組屋：對於不同資力與條件的對象，區分不同租金。	8.7% 出租組屋、87% 出售組屋。	亞洲成功解決民眾居住問題的國家之一。
香港	公屋	需要住宅的低收入香港公民。	香港房屋委員會提供。	租金介於每月港幣 260 元至 3,530 元不等，若生活仍有困難者，政府另有租金援助計畫，	29%	亞洲社會住宅數量最多之地區。

				透過寬減租金 援助暫時有 經濟困難的 租戶，符合 資格者可獲減 四分之一或 一半租金。		
--	--	--	--	---	--	--

資料來源：本研究整理。

(六)再根據內政部營建署2011年度我國社會住宅推動策略規劃委託案，與美國、英國、荷蘭、香港、日本及新加坡的住宅政策與制度加以比較如下表：

表54、主要國家和地區社會住宅政策與制度比較表

國家	管理單位	申請對象	租金水準	查核機制	管理維護模式	社會住宅比例	入住比例分配	備註 (其他特殊制度)
美國	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 聯邦政府住宅與都市發展部 (HUD) ◆ 地方政府住宅機構 (HA) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 全年所得 (依地區及家戶人口數而有差異)。 ◆ 老年、殘障家戶或其他弱勢者。 ◆ 美國公民或合法移民。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 依住宅面積、區位訂定合理市場租金 (FMR, 由 HUD 規定)。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 當該家戶已可負擔私人市場的住宅時, 將會被住宅機構要求搬離。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由各住宅法人 (HA) 分別維護社會住宅、公共空間等。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 出租住宅占整體住宅存量 31.7%, 社會住宅占 6.2% (2007)。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 未明訂入住比例分配, 只要符合申請資格, 皆可申請公有住宅。資格審核條件包括所得、老人以及殘障等。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 提倡混居 協助脫貧： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 以住宅補貼讓民眾自由選擇租住單位, 降低標籤化問題。 ➢ 建立脫貧計畫, 協助住戶由領取社會福利到自食其力。 ➢ 收入已可負擔私人市場住宅時, 即須搬離社會住宅。 ◆ 租金計算縝密 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 租金標準：設定合理市場租金 (FMR) ➢ 實際租金計算方式： <ul style="list-style-type: none"> ◇ 已調整月所得 (扣除法定扣除額) 之 30%； ◇ 月所得之 10%； ◇ 社會福利租金； ◇ 設定最高總額 50 元或最低 25 元等方式。 法定扣除額：針對社會弱勢者設定家戶年所得減除法定扣除額 (如受扶養人扣除 480 元、殘障人士扣除 400 元……) ◆ 重視居住水準：研訂 HUD 的居住品質標準手冊 (A Good

								Place To Live)，規定住宅品質標準有 2 類： ➤ 第 1 類：住宅必要設施。 ➤ 第 2 類：考量家庭特別需要而增加的設施。
英國	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 地方政府 (約持有 40% 出租住宅) ◆ 住宅協會 (約持有 45% 出租住宅) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 低收入 (低於 16,000 英鎊 / 年，約新臺幣 62 萬元)或領取社會福利者； ◆ 成年(18 歲)； ◆ 公民或合法移民； ◆ 非居住於近親擁有住房。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 低於市場價格之租金補貼 (平均每周 93 英鎊，私人住房為每周 210 英鎊)。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 12 個月的觀察期，若該承租戶違反社會行為，可延長 6 個月。 ◆ 遵守規範可終身居住。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由住宅協會管理。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 社會住宅占 20% (地方機關租賃:14%、註冊的社會房東 (RSL):6%)。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 未明訂入住分配比例，只要符合申請資格，皆可申請入住出租住宅。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 多元的補貼系統網絡 <ul style="list-style-type: none"> ➤ 直接(現金與住宅：社會住宅、註冊社會房東等供給模式)。 ➤ 間接(房租管制、租稅減免、住宅金融提供)。
荷蘭	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 住宅法人 (HA) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 年所得：35,850 歐元 (約新臺幣 150 萬元)以下； ◆ 18 歲以上； ◆ 於阿姆斯特丹市就業或就學之國民，或具有有效居留許可 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 房租未滿 394 歐元者，配租給家庭年所得 27,575 歐元以下家庭。 ◆ 房租為 		<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由各住宅法人、市區自治會等分別維護社會住宅、公共空間等。 ◆ 定期召開 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 荷蘭社會住宅占全國住宅存量 34%。 ◆ 阿姆斯特丹市社會住宅占全市住宅存量 52%， 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 無明訂入住分配比例，只要符合條件，均可申請入住社會住宅。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 建有社會住宅網站，登錄待租社會住宅資料，需求者可至網站中預約看屋。 ◆ 都市規劃經資訊公開、民眾參與、舉辦公聽會，不斷進行辯證、調整，方凝聚共識、作成決議。 ◆ 土地租賃制，公有土地不出售而以租賃方式提供住宅法人興建

		之外國人。	394 歐元以上~615 歐元者，配租予年所得 27,575 歐元至 35,850 歐元家庭。		<p>生活品質會議，由居民、自治會、警察、保全單位及其他團體每年針對社區管理問題、公害、環境缺失進行討論。</p>	<p>私有租賃住宅占 27%。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 鹿特丹市社會住宅占全市住宅存量 59%。 ◆ 烏垂特社會住宅占全市住宅存量 45%。 ◆ 海牙社會住宅占全市住宅存量 39%。 	<p>因荷蘭提供大量社會住宅，居民大半亦多居住於社會住宅，因此荷蘭社會住宅與一般社區無異，無標籤化問題。</p>	<p>社會租賃住宅；政府並提供住宅法人低利、攤還期較長的貸款。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 申請面積限制 <table border="1"> <thead> <tr> <th>家庭人數</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 至 2 人家庭</td> <td>59 平方公尺(17.8 坪)以下</td> </tr> <tr> <td>3 至 4 人家庭</td> <td>79 平方公尺(23.9 坪)以下</td> </tr> </tbody> </table>	家庭人數	面積	1 至 2 人家庭	59 平方公尺(17.8 坪)以下	3 至 4 人家庭	79 平方公尺(23.9 坪)以下
家庭人數	面積													
1 至 2 人家庭	59 平方公尺(17.8 坪)以下													
3 至 4 人家庭	79 平方公尺(23.9 坪)以下													
香港	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 原為事務處及屋宇建設委員會等關多頭進行，後 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 申請人必須在香港住滿 7 年； ◆ 沒有私人住宅； ◆ 接受收入及資產淨值的全面經濟狀況審查； ◆ 申請人及其家庭成員的每 	--	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 房委會每年複檢家戶的資格，以決定是否續租。 ◆ 家庭收入有所改善時，需主動通知房屋署，以復核是否仍然符合資格。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 房委會管理。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 社會住宅比例：28%。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 無明訂入住比例分配，但因香港居民大多居住於公屋，且香港公屋申請資格較為寬鬆，一般家庭均可提出申請，因此公屋跟一般社區無異。 	--						

	<p>整合窗口房委會</p>	<p>月總收入及現時的總資產不得超過房委會規定(以4口之家為例，家庭每月最高收入限額為1.46萬港幣，家庭總資產淨值限額為36.2萬港幣)。</p>						
<p>日本</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 地方政府(公營住宅) • 都市再生機構(屬建設省所轄之財團法人組織，提供UR住宅) • 住宅供給公社(各地方政府出資成立之法人，並提供公社住宅) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 公營住宅之對象為所得分位25%以下家戶(低收入戶)，高齡者可提高至40%。 ◆ 租金採不動產估價模式並依政府公告之租金計算基本額計算。 ◆ UR住宅及公社住宅提供給中所得家戶，約所得分位60%以下家戶。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 依據承租戶收入、 ◆ 人口數、區位條件、規模、屋齡、鄰近設施便利性等影響因素進行計算，加上政府每年公告「租金計算基本額」做調整。 ◆ 租金採不動產估價模式並依政府公告之租金計算基 	<p>--</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ UR住宅由都市再生機構直接管理。 ◆ 公營住宅及公社住宅由地方政府委由第三部門或民間公社管理。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 日本全國出租住宅占整體住宅存量35.8%，社會住宅占6.06%。 ◆ 東京都出租住宅占整體住宅存量48.98%，社會住宅占8.43%；名古屋市社會住宅占10.8%。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 無明訂入住分配比例，只要符合申請資格均可申請。因日本地方政府所訂定承租資格因地制宜，因此入住對象視各地申請資格而定。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 日本社會住宅照顧各種弱勢族群，包含多子家庭世代、殘疾(輕度)人家庭、原子彈爆炸倖存者、認證的公害病病人、疑難雜症、單親家庭、高齡者、殘疾人等。針對房型與地方政策推動的不同，亦提出不同的住宅類型。 ◆ 抽籤制的優待：多次抽籤均落選的家戶，享有下次抽籤的倍率優惠。 ◆ 特別針對「中所得家戶」提出高品質的住宅，並與市場租金相當，部分養育子女者亦有租金減免。 ◆ 居住面積水準 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 根據住戶人數。 ➢ 單身：25平方公尺 ➢ 2人以上：人數*10平方公尺+10平方公尺

			本額計算。					
新加坡	建屋發展局 (HDB)	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 申請人為新加坡市民並符合家庭方案或合住方案； ◆ 申請人年齡滿 21 歲； ◆ 家庭總收入不超過 1500 元/月上限； ◆ 家庭成員符合規定； ◆ 不能擁有 HDB 組屋或 DBSS 組屋，及不能於申請日前 30 週以內處理上述資產； ◆ 不得在公開市場中兩次擁有或出售 HDB 組屋、不能擁有私人地產、不得為現有組屋之承租人或占有者。 	依家庭總收入、申請次數及房型規定租金額度，月租金在 26 元到 275 元新幣間。	--	<ul style="list-style-type: none"> ■ 組屋的公共空間管理維護主要由市鎮理事會 (Town Councils) 負責。 ■ 為確保下一使用者權利，出租組屋內部由 HDB 分部直接管理。 ■ 為避免組屋住戶過度依賴政府心理，自 1977 年起推動「居民委員會」辦理社區訪視與活動。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 自 1960 年開始，新加坡政府共修建了近 100 萬套組屋，其中出售組屋約占 95%，出租組屋約占 5%。而出租組屋約占總人口數 8.7%。 ◆ 目前新加坡全國約有 82% 的人安居於組屋中。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 無明訂入住比例分配，只要符合申請資格者皆可入住，資格審核條件包括年齡、所得、家戶組成等。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 以擁屋為主軸，推行一系列政策： <ul style="list-style-type: none"> ➢ 土地國有，為組屋建設提供了土地、資金保障。 ➢ 政府主導組屋的開發與建設，由建屋發展局具體落實。 ➢ 實行公積金制度和住宅公積金保障制度。 ➢ 以家庭收入水平為依據，實行公有住宅的配售政策。 ➢ 法律嚴格限制炒賣組屋，新的組屋在購買 5 年之內不得轉售，也不能用於商業性經營，且一個家庭只能擁有一套組屋。 ➢ 根據預購組屋制度，因地制宜制定住宅建設發展規劃。

資料來源：財團法人國土規劃及不動產資訊中心(2011)，「我國社會住宅推動策略規劃」，內政部營建署委託案成果報告書，頁 148-153。

表55、各國社會住宅分配規定

國家	社會住宅分配規定
英國	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 年所得低於新臺幣 62 萬元或領取社會福利者； ◆ 成年(18 歲)； ◆ 公民或合法移民； ◆ 非居住於近親擁有住房。
荷蘭	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 年所得低於新臺幣 150 萬元以下； ◆ 18 歲以上； ◆ 於阿姆斯特丹市就業或就學之國民，或具有效居留許可之外國人。
香港	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 申請人必須在香港住滿 7 年； ◆ 沒有私人住宅； ◆ 接受收入及資產淨值的全面經濟狀況審查； ◆ 申請人及其家庭成員的每月總收入及現時的總資產不得超過房委會規定(以 4 口之家為例，家庭每月最高收入限額為新臺幣 5 萬 7 千元，家庭總資產淨值限額為新臺幣 142 萬元)。
日本	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 日本也分二代，第一代是設定所得 20%以下者可租，另一為 UR(Urban Renaissance)，即開放給所得比較高者，均由政府提供，不同單位負責。 ◆ 公營住宅之對象為所得分位 25%以下家戶(低收入戶)，高齡者可提高至 40%。 ◆ 租金採不動產估價模式並依政府公告之租金計算基本額計算。 ◆ UR 住宅及公社住宅提供給中所得家戶，約所得分位 60%以下家戶。

韓國	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 第一代的「永久賃貸住宅」直接設定所得 10%以下者，第二代才把社會住宅出租的條件提高到 20-30%。 ◆ 然之後韓國因各政府領導時期、主張不同，故每個時期所提供社會住宅之種類及分配方式也會有些許不同，目前可歸納出提供種類有永久賃貸住宅、國民賃貸住宅、傳貰賃貸住宅、長期賃貸住宅（50 年）、5 年期賃貸住宅、政府買入私有的社會住宅等，分別出租予平均收入 20%以下收入戶、中間收入戶（平均收入 50%以下）、新婚夫妻、老人、青年等。
新加坡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 申請人為新加坡市民並符合家庭方案或合住方案； ◆ 申請人年齡滿 21 歲； ◆ 家庭總收入每月不超過新臺幣 3 萬 4 千元上限； ◆ 家庭成員符合規定； ◆ 不能擁有 HDB 組屋或 DBSS 組屋，及不能於申請日前 30 週以內處理上述資產； ◆ 不得在公開市場中兩次擁有或出售 HDB 組屋、不能擁有私人地產、不得為現有組屋之承租人或占有者。
臺灣	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 年滿 20 歲之中華民國國民。 ◆ 在社會住宅所在直轄市、縣(市)設有戶籍，或就學、就業者。 ◆ 最近 1 年度之家庭年所得，低於社會住宅所在直轄市、縣(市)百分之五十分位點家庭之平均所得。 ◆ 於社會住宅所在或鄰近直轄市、縣(市)無自有住宅。

資料來源：本研究整理。

表56、各國社會住宅財務規劃特色

國別	各國社會住宅財務規劃特色
英國	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 「共享產權」思維。 ◆ 由地方政府或住宅協會提供。 ◆ 建構住宅盈餘補助系統。 ◆ 政府提供建築補助給住宅協會。
荷蘭	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由「非營利住宅協會」提供。 ◆ 政府提供直接補貼、長期低利貸款、廉價土地或者結合民間貸款。
香港	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由香港房屋委員會提供。 ◆ 政府提供無償提撥土地給予使用。 ◆ 透過出售住宅以及出租附屬於公屋的商業設施與停車場來取得財務上的平衡。
日本	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由地方政府或住宅公團提供。 ◆ 政府直接補貼社會住宅資金及補助住宅公團。 ◆ 頒布「住宅金融公庫法」並成立住宅金融公庫提供民眾長期低利貸款。 ◆ 民間貸款「證券化」。
韓國	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 由住宅公社、建設公司(或建商)開發、建設。 ◆ 政府編列預算補貼。 ◆ 向國民住宅基金貸款。 ◆ 發行公債。 ◆ 收取抵押金和延長若干類型社會住宅租約，以分散財務風險。
新加坡	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 政府提供。 ◆ 透過「中央公積金制度」獲得大量資金，用於公共住宅計畫與住宅發展計畫，使人民以低利貸款取得組屋或投資。
臺灣	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 多為政府自行興建。 ◆ 由中央政府以融資服務平臺協助地方政府取得較低利率之中期融資。 ◆ 補助地方政府先期規劃費、社會住宅興建及修繕期間融資利息及營運期間非自償性經費。

資料來源：本研究整理。

(七)本調查研究並於2018年3月29日舉辦座談會，邀請內政部簡報座談，該部表示，其曾於2015年組團出國專題研究住宅政策規劃與推動，研究重點包含國外社會住宅興辦及住宅業務公私合作案例，瞭解國外成立專責機構推動興辦公營住宅、社會住宅相關制度及做法。考察具體建議事項，包含補助民間辦理住宅耐震評估及補強、補助民間辦理住宅無障礙設施改善、獎勵民間興辦高齡者社會住宅以及社會住宅管理維護得交由民間機構辦理。該部已就上開具體建議事項落實，訂有「既有住宅耐震安檢經費補助執行作業要點」、「原有住宅無障礙設施改善先期計畫申請補助作業要點」，並於「住宅法」增修民間興辦社會住宅及社會住宅得委託非營利私法人經營管理的規定。該部復稱：「荷蘭、英國、香港、日本、新加坡等國/地，為解決住宅短缺問題，發展出以公營住宅為主的住宅政策。而我國早期在『住者有其屋』的思維下，以國民住宅及購屋貸款利息優惠為主軸，推動一系列的住宅補貼政策，形成我國住宅自有率高達85%的現象，在民眾長期以購買住宅為目標的情形下，推動只租不售的社會住宅政策，確有難度，該部將持續與地方政府合作，以8年20萬戶為目標，逐步穩健發展社會住宅。……我國社會住宅雖然發展較晚，但過去國外社會住宅成功案例考察的經驗，確實對於我國住宅政策發展有相當的助益。例如：補助老舊住宅耐震安檢、補助建築物補強或重建、補助民間辦理住宅無障礙設施改善以及獎勵民間興辦社會住宅等機制，我國均已訂定相關法規」等語。

十三、專家學者諮詢意見綜整

(一)本調查研究於2018年5月16日舉辦諮詢會議，邀請淡江大學產業經濟學系莊孟翰教授、政治大學地政學系張金鶚教授、社會住宅推動聯盟彭揚凱召集人3位專家學者與會(按姓氏筆劃排序)，提出相關諮詢意見。

(二)茲就專家學者諮詢意見綜合彙整如下：

表57、本研究專家學者諮詢意見與建議一覽表

發言人	諮詢、意見與建議
陳小紅委員(主席)	<p>張教授一直在耕耘住宅面向，也是亞洲地區不動產的龍頭，並擔任過臺北市副市長，很高興今天能來提供卓見；莊教授曾是淡江的教授，現在也不用多做介紹，有很好的專業背景；彭召集人是林委員推薦來指導我們有關社會住宅方面的專家。也跟臺灣大學城鄉研究所有一些相關的研究案。</p> <p>本案是今年度的專題研究案，除了諮詢學者之外，也會去臺灣各地履勘以及韓國考察，彭召集人也提供我們很多去韓國考察的建議。先就以下問題跟各位請教：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 社會住宅大家講很多，那到底什麼是「社會住宅」？請各位專家協助定義？ 2. 在臺灣才剛開始辦理社會住宅，有哪些介面是要特別注意的？ 3. 社會住宅主要是希望出租不是出售，後續如何管理？財務的部分如何永續？ 4. 國外有那些成功或不成功的案例？有哪些問題？現在有人口老化所想試行的混齡居住，又希望社區不是純住宅（加入長照、托育等等），這些執行面該如何考慮？ 5. 社會住宅的包租代管又有哪些問題？
張金鶚教授	<p>很榮幸來監察院跟大家分享有關社會住宅的想法，今天應該要討論的是臺灣的住宅問題是什麼，社會住宅有沒有解決臺灣的住宅問題，解決多少問題，這才是成效，如果沒有解決問題當然不能稱作是成效。</p> <p>臺灣住宅問題就是大家買不起房子，尤其是在都會地區，而就算是偏鄉地區還是有將房子當成炒作物而不是居住物的事情發生，即住宅商品化。最主要就是高房價的問題，而我們要看的就是社會住宅能不能解決高房價。</p> <p>臺灣的房價問題是由民間來主導，大市場小政府，不像新加坡或是中國其他亞洲國家土地是公有，政府能在土地買賣中介入獲取籌碼，臺灣是很難做的。我們的市場機制完全被私有化，建商都用</p>

欺騙的手法造成資訊不透明，房子就不斷被炒作，我個人認為社會住宅解決不了根本問題，重點是政府應該把資源投入市場中改善市場機制，讓市場不要成為建商的私領域讓資訊透明。之後才有辦法解決根本上的高房價。

市場問題不解決，弱勢一樣買不起房子，補貼有很多種，有需求面的補貼跟供給面的補貼，社會住宅屬於供給面的補貼，但是臺灣的問題在需求不在供給，不是房子數量不夠，而是買不起但空屋率又高。資源分配要花在市場解決問題而且提供需求面的補貼。社會住宅應該是彌補市場失靈所發生的問題，而不是做為解決問題的核心。我並沒有反對社會住宅，社會住宅還是需要，但是應該把大部份的資源投入在市場機制上，提供多元的補貼。

很多國宅賣不掉，然後轉成社會住宅，社會住宅被當成一種政治的籌碼，並沒有真正去解決人民的問題，都只是講講就算了，沒有真正蓋成，每次都只蓋一些，雖然因為宣示性的政策，所以內容物都很好，但是數量永遠都不足以解決問題，變成一種宣傳手法，現在也一樣，大家都講智慧型住宅，沒錯你是蓋得很好，補貼的很多，但是真正照顧到的人很少。並不是說弱勢不能住在好的房子裡，而是你政府應該是提升整體的居住正義，而不是為了政治利益將少數人當作政治宣傳。

你把住宅的品質提升到很高是很好，但同時你的成本就高，你的租金可能就會提升，我們把住宅提供給弱勢，過去北市府對弱勢定義是所得百分之四十以下，現在是提到五十，想要照顧到更多的人，但是反而可能讓真的弱勢租不進來，因為成本高租金就高，就有點本末倒置。當然現在有在做包租代管，可以減輕政府蓋房子的壓力，但是在你政府還沒有整頓好租屋市場的情形下就推動包租代管，很多房東因為不想負擔過去可能的逃漏稅就不會跟你政府配合，所以租屋市場才是政府應該先花力氣去整頓，讓市場透明，減少惡質房東。在買房補貼方面，政府應該只負責整頓買屋市場就好，其他資源補貼應該運用在租屋補貼上。

如果把租屋市場的體制建立出來，大家都要繳稅，給政府比較划得來那當然就做得起來，空屋就可以減少，為什麼空屋那麼多，當然就是房屋稅的問題，所以應該把房屋稅跟地價稅拉高，把自住跟非自住的拉開來，將房屋去商品化核心就是在自住跟非自住上，把非自住的持有成本跟交易成本拉高，甚至是貸款成本拉高，減少誘因，就不會一直炒作房價，這才是實現居住正義最核心的。但是很奇怪大家都想討好那些非自住的。

明明非自住的只占百分之二十，只有一間房子自住的占百分之六十，沒有房子的百分之二十，其中非自住的百分之二十裡，擁有3戶的占一半，擁有4戶以上的占十分之一。現在法令的規定第4戶以上，才算非自住也就是占總體的百分之二，那頂多課稅2.4%到3.6%而已，就這樣還被打槍，還被退回。

這其中就包含了政治問題利益勾結，受到既得利益者壓力太大，土地持有稅跟房屋持有稅，還有貸款問題也是，應該提高第3、

	<p>4 戶購屋的利息和降低貸款額度，不應該讓投資客還拿大眾的錢來炒房子，金融這方面甚至還不需要立法，臺灣是有中央銀行的，明明這才是解決空屋，實現居住正義的關鍵，將這些問題处理好剩下的事情就很容易了，剩下才要考慮如何幫助弱勢買房子，而不是你現在於房屋的市場，造成一半以上的人都是弱勢，這樣政府根本補助不來。</p> <p>臺灣經濟停滯不前也有很大的問題，是企業把資源都投入房地產上，這些老闆都覺得投資房地產比投資其他產業更賺錢，這是很不好的一個現象，很荒唐的事情。我是希望這次討論是真的能減少問題，而不是只在討論政府哪裡又蓋了幾萬戶，哪裡申請的標準要討論，這些都是治標不治本的。如果結構性的問題不去處理，民怨跟不公平的事情仍然是沒辦法解決的。</p>
莊孟翰教授	<p>針對實務面的問題跟大家做一個報告，這份資料有幾個問題要思考，營建署統計過去 40 年有 40 萬戶，但是政府實際興建只有 7 萬 5 千戶左右，8 年內想有 20 萬戶會是 1 個大問題。所以應該用興辦，而不是用興建，才有機會達到，因為現在空屋那麼高，沒必要蓋那麼多房子。未來市場變動有幾個因素，第 1 是人口老化，第 2 是房價高漲首購困難，雙北至少漲了 1.2 倍，年輕人怎麼可能有購屋能力，第 3 是貧富差距太大。臺灣房市 3 高真正講起來是 7 高，主要是太多空屋率。</p> <p>真的要探討的是北中南均衡發展還有在地老化，產業發展和交通建設就很重要，建立獨立自主的生活圈，避免城鄉差距擴大人口集中都市，再來空屋率的問題如何和都市更新結合，到嘉義、臺南這些地方空屋率就更高，造成都市更新困難，中南部是不希望蓋社會住宅的。真正需要的是雙北市這種人口多的大都會，其他縣市應該側重在租金補貼，利息補貼跟購屋貸款，一定用多元的角度審視社會住宅這種東西，不是指是政府蓋然後租售。所以要注意空屋要怎麼消化掉然後都市更新要如何推動。第 3 個才是社會住宅。</p> <p>要有租稅手段來讓空屋釋出，捷運共構宅還有 3 環 3 線計畫，應該提供一些中繼住宅，年輕人當然希望買房子而不是只有租屋，跟工作、就學這方面息息相關，不是想像中那麼單純。</p> <p>再來希望房貸可以延長到 30 年，讓每個月付出的房貸本息跟租金差不多，這樣他有能力有就業機會，才有年輕人願意買。</p> <p>再來就是重新建構地上權的可行性。社會住宅是很多面的，日本有利用學校預定地，做多功能的開發模式，地主跟建商有合作空間，為什麼不能夠責成民間來處理，另外還有公用住宅合作宿舍參與。還有合宜住宅是利用農地的區段徵收不是不好，要用多元角度思考，因地制宜。</p> <p>再來是都市更新的獎勵跟回饋機制，這些錢可以移轉到社會住宅公共基金，本來想要協調銀行貸款 4 千億給縣市政府去蓋，你應該做好市場調查，有需要再蓋，不用那麼急。必須要兼顧工作機會和交通問題，不是你想蓋就蓋。</p> <p>建議機場沿線部分有很多鐵皮屋工廠，把它立體化，很多空地</p>

	<p>就出來了，那住宅用地就來了，你的補貼是低收入還是中低收入，低收入戶 14 萬 1 千多，可能都會區會多一點需求。</p> <p>搞那麼久社會住宅數量才這一點，還有很多在規劃中有沒有用也不知道，表示根本不需要，我們是贊成社會住宅，也絕對有需要，要怎樣才能因地制宜才能利用空屋餘屋這才比較有意義。</p> <p>以房價來看，有能力購屋的是要幫助他買房，你政府要視情況決定是去蓋，還是輔導他買房子，這些問題有思考空間。</p> <p>我會覺得，大臺北 3 環 3 線有很多可以利用的，例如安坑線現在在蓋大概有 8、9 個站為什麼不思考一下怎麼利用，有很多空地。歐洲國家是我的交通先做好，配套先做好，然後才蓋國宅。</p> <p>機場捷運有 21 個站，有很多地方可以使用，一堆鐵皮屋搞不好還是違建，如果慢慢去調整，土地一定是有的，包租代管應該要先有經驗才知道問題在哪裡，一開始不要規範的太嚴格先把政策推動起來。很多都由上而下不接地氣。</p>
<p>彭揚凱 召集人</p>	<p>關於社會住宅的定位，或是說我們蓋社會住宅是要解決什麼問題，我的觀點跟張教授一樣，社會住宅不是萬靈丹，它無法解決高房價問題，也不能解決住宅市場問題，臺灣應該注重購屋市場跟稅，還有健全租屋市場，才能解決房價問題，最後才是推動社會住宅，將它當成社會安全網。其實到現在我都不相信政府願意去碰購屋市場跟稅，最多就是撐在那裡，根本解決不了問題，變成社會住宅現在是政客的擋箭牌，他們不敢去動既得利益者，就推出社會住宅好像可以解決民怨一樣。當然社會住宅有必要，但是現在已經被扭曲了，賦予它無法承擔的任務-解決高房價。</p> <p>社會住宅可以有一個比較寬廣的定義，實體補貼就是蓋房子，財務補貼就是給你錢去外面租，這兩個在任何國家通常都是一起推動，只是比重不同而已，像美國以租金補貼為主，歐亞國家以公共住宅為主，這些都是因地制宜。但是如果推動租金補貼，首先你的租屋市場是要健康的，而美國很多房東願意配合租屋券計畫，主要是因為房產稅很重，所以願意參與計畫的房東稅會降很多。臺灣的社會住宅政策如果要著重在租金補貼，那我們能克服市場的問題嗎？很多人是光有租金補貼也租不到房子，這也反映到包租代管真正的問題。</p> <p>就政府 20 萬戶的角度，為什麼每年發的 6 萬戶租金補貼不算，包租代管才算社會住宅，租金補貼最大的問題是，政府除了發錢之外什麼都不用管，所以效果不好，而包租代管的問題，在於租屋市場本身就有嚴重的問題，房東不願意配合，因為政策只給蘿蔔不給棒子，臺灣房東本來就逃漏稅了，你說加入之後租稅減免，那他們會覺得本來沒加入，我連稅都不用交，加入後還要繳我幹嘛加入，還有，就是房東寧願空屋也不願出租，所以才說應該增加持有成本嚴查逃稅。真的要推，就要評估我們有多少行政能量，可以整頓租屋市場。</p> <p>而關於社會住宅的實際需求情形，以韓國經驗來看，他們從 1990 年開始蓋社會住宅，其中至今經過許多轉變，第 1 代是永久賃貸住</p>

宅直接設定所得 10%以下大量集中，第 2 代才把社會住宅出租的條件放寬到 20~30%等等，他們是一種演進的過程。日本也分 2 代，第一種是日本公宅設定是所得 20%以下可租，另外一種叫 UR 就是開給所得比較高的，都是政府提供，只是由不同單位負責。臺灣的關鍵是需要照顧的對象太多了，我們的標準是 50%實在太高了，那事實上我們要提供的量就更多。另外有人在說 20 萬戶社會住宅會不會太多，少子化會不會造成社會住宅太多空屋，但是沒有人去提出明明少子化，區段徵收不斷進行，建商一直蓋，這是應該要整體來檢討的，當然說現在空屋率高社會住宅不用蓋那麼多，但是問題是政府有沒有能力把這些空屋逼出來給需要的人。

日本公宅大量興建於 1970 年代，現在他們的住戶面臨嚴重的高齡化，也有部分住宅空置，日本政府開始考慮多出來的住宅該如何調整，讓市場有競爭力，開始吸引年輕家庭願意承租社會住宅，當然所得標準沒變，開始做平面空間改造並跟知名家具合作設計，提高對年輕人的吸引。所以因為社會轉變造成住宅空置一定會發生，但是政府如何調整才是重點。

我還想講香港，香港的社會住宅數量、比例是跟荷蘭一樣，幾乎是世界最高，但是房價同樣也是最高的，這是很大的矛盾，一個城市國家提供了百分之三十的社會住宅，照理說大部分的居住問題應該被解決，但是香港是世界公認居住最困難的地方。所以如果不去解決住宅市場的問題，你蓋再多都不夠。如果臺灣不願意去面對高房價結構的本身，想把社會住宅當成高房價的解決辦法，你看香港的結果就知道了。

我現在來談怎麼蓋的部分，亞洲這些國家沒有例外，大多數都是政府蓋，另外都是透過行政公法人，這樣的模式適不適合臺灣是接下來大家要關心的，至於要不要讓民間興辦，在臺灣不健康的房地產生態裡面，出租住宅從來就不是建商會想投資的標的，更何況是社會住宅。我們沒有像荷蘭那樣住宅法人的傳統，所以很難鼓勵民間興辦。政府也沒有足夠的強制力去規範開發商。

美國政府透過開發管制權，讓開發商願意做，就像如果臺灣說你要做都更都市計畫可以我政府要求這個計畫裡面要提供多少比例和條件的住宅，而且是你一定要做不然不給開發，是一種強制性對價，還有首爾的社會住宅大概有五分之一以上都是透過都更來，法令規定都市更新裡面要有一定比例的樓地板，要做社會住宅，要達成是說政府一定給你獎勵可是你不能不做，但是我想這個機制在臺灣是天方夜譚。

基本上社會住宅一定帶有補貼性質，我把他視為一種無法完全置產的住宅投資，透過財務機制的設計讓政府的補貼可以少一點並且持續運作，但這不一定是好事，像香港他們的補貼模式有二種，1 種是公屋、1 種是居屋，1 個賣、1 個租，透過賣屋所賺的錢來補貼租屋的部分。臺灣現在是用融資的方式來減少現金壓力，但長期來還是要還銀行。

我們國家對住宅投資的百分比是遠遠低於許多國家，在資源分

	<p>配上對住宅的投資是相對不夠的，不夠之外還投資錯誤，所以財源是最困難的一件事，最後反應到政府對這件事的重視在預算上願不願意增加，另外其他的財源像我們要不要合理提高房產稅還有空屋稅等等的問題，持有稅是很穩定的稅源地方政府相對就有一些財源，當然這是一個重大的改革但是事實上沒有人敢出來面對。</p>
陳小紅委員(主席)	<p>3位都同意今天要討論的問題，不能只講社會住宅，要就整個市場整頓，政府似乎無力也無心去干涉市場。也牽涉到社會住宅的補貼和包租代管的問題，房東的利己主義很難避免，政府也沒有足夠的執行力去追查逃稅問題。</p> <p>社會住宅是提供在市場無法自己去完成居住能力的人的補助，那政府到底要補助多少和補助的標準是什麼也是一個問題，但是基於政治操弄，所以有時候會無法顧及真正弱勢的那一塊，也不能解決真正的問題。</p> <p>社會住宅不要光看很表面的東西，也要顧及結構面去探索。這個問題其實很沉重，但是還有很多我們可以去努力的部分，財務的問題真的不是一時的問題，但一個負責任的政府是不能夠繞過這個問題，要確實做到我們能做到的部分。</p>
田秋堃委員	<p>我看過1篇文章，是德國政府把住宅當成民生必需品，在臺灣雖然我們都知道房子很重要，但從沒有當成民生必需品，我曾質詢過公平交易委員會，你砂糖、紅豆那些漲個價就有很大的反應，那房價漲成這樣怎麼沒管，他居然回答這就是市場機制，後來我還發現一點，這個問題在立法院很難公開被討論，即使內部討論都很困難。</p> <p>我一直在想把住宅當成民生必需品，是不是應該讓民眾成為一個共識，有了這個共識之前提到的非自用住宅持有3戶以上持有成本提高，稅收提高民眾就會覺得比較合理，如果民眾沒有這個觀念，政府在觸及這一塊時，很容易讓民眾被既得利益者操弄。所以當住宅是民生必需品這個概念成型後，高房價的問題就有被理性討論的空間與機會。</p>
張金鶚教授	<p>委員講的好，現在高房價是把房子商品化，那把他變成必需品就是去商品化，至於怎麼做，最簡單的方法是從租稅跟金融的角度來看，讓他商品化4戶以上，2%;3戶以上，10%;2戶以上，20%。</p> <p>現在社會上不過是把4戶以上的持有成本從1.5提高到3.6而已就被打回來了，結果這少數大概百分之二的既得利益者就故意混淆民眾擾亂討論、煽動、操控媒體、恐嚇這些其實根本不會被影響的大部分民眾，讓政策很難推行。</p>
田秋堃委員 林盛豐委員	<p>所以如果讓民眾知道我只有1戶住宅是民生必需品，那就不用擔心其他持有成本或稅收的增加，就不會被既得利益者要脅綁票。</p>
張金鶚教授	<p>大家可能不清楚這些百分之八十持有房子的民眾，那房價上漲對這些人是好還是壞，只有1戶的人是60%，2戶以上9%，3戶以上9%，4戶以上2%，那房價上漲只有對2戶以上這20%是有幫助的，對只有1戶的人當然不好，因為賣了舊房子是買不起新房子的，結果大家都被這20%甚至是2%的人所綁架，然後用政治的力量來講這</p>

	<p>種事情。</p> <p>如果從供給面像是蓋國宅、蓋社會住宅，建商不會反對，因為對他們沒有影響，因為他們也可以參與興建獲得利益。但是如果從需求面，我們要針對非自住的持有做調整他們就不願意，所以大部分沒辦法了才走供給面補貼，才講社會住宅。整個都在利益團體之間角力，但是就看政治人物願不願意面對，去商品化不難，就看政治人物做不做而已。</p>
王幼玲委員	<p>居住是一種人權，很多問題都是從居住來的，以前我們在社會局裡面就碰到很多居住安排的問題。</p> <p>我有 2 個問題想請教，如果現在是用租金補貼，或社宅只提供給最弱勢的人，那會不會被標記，因為我們希望他能夠混居，所以如果我們只界定 20% 以下或其他弱勢，會不會被標籤化？第 2 個是有些希望互助共生或是文化群聚的（如原住民），這樣的需求可以透過社會住宅哪些方式來滿足？</p>
彭揚凱 召集人	<p>當然希望社會住宅可以租給自然人之外，也可以租給法人，現在的關鍵是我們到底有沒有這個量；有這個需求，但我們能不能提供相應的供給，或者是看租金補貼和包租代管能不能解決這些事情。</p> <p>但是主要這些弱勢，還是在面對臺灣租屋市場的不健全以及歧視，所以目前我們是希望社會住宅能有比較寬廣的想像，這可以回應標籤化的問題，過去大規模集中弱勢都有失敗的案例，就連荷蘭也是，所以主流經驗都還是支持混居，但是他們的混居不是說有幾戶保留弱勢，幾戶給所得多少的人住，而是說一部分是社會住宅，一部分是出售住宅，但是臺灣最大的問題是偏見的問題，而偏見就反映在房價，臺北很多不給蓋社會住宅的理由都是騙人的啦，什麼影響景觀、成長力不足等，其實都是擔心會影響自己的房價。</p>
張金鶚教授	<p>補充一下標籤化的問題，要怎麼讓標籤化降低或是怎麼讓社工人員協助消除大家的偏見，現在社會住宅跟人沒有連在一起，現在只有蓋，然後社會局不去接近，但是其實人才是重要的，如果願意將人輔導的很好有固定的工作跟生活水準，那標籤化自然降低。</p> <p>很多事實現象有沒有讓大家了解，要讓大家知道，至少執政者要堅持把事情做出來，而不是被少數人綁架，被不了解事實的民眾綁架，結果什麼都做不出來。</p>
莊孟翰教授	<p>其實我們在住宅持有率達到 85% 的時候來談這件事就有困難性，因為現在地段就有很多問題，那精華地段適不適合蓋社會住宅？這是一個問題，如果願意跟商場合作去進行賺的錢來補貼更多人這樣可行性比較高。</p> <p>所謂的混居問題，你看歐美國家從外觀上設計就根本分不出來，但是亞洲國家的社會住宅就很明顯。但是桃園之前潤泰蓋的很漂亮沒錯，但是以後管理維護就又是新的問題，這些問題應該要重新思考要不要蓋的那麼豪華，如果捷運共構當作住宅出租，我知道我不是說全部，在臺北市精華地段當然不可能，那邊可以出租給辦公的，然後租金可以補貼社會住宅基金，這是可以變通的。</p> <p>公辦都更可以推動國有土地活化。如果大面積要混居有問題，</p>

	小面積有機會，但是大面積建商應該不會願意。 交通建設也很重要，交通建設起來，住宅混居形式就會自然形成，所以交通先延伸出來。不要一直綁在社會住宅這幾個字裡面跳脫不出來，造成資源浪費問題更多，謝謝。
陳小紅委員 (主席)	時間的關係，會議就到此結束，謝謝 3 位的指教。

資料來源：本研究整理。

肆、結論與建議：

按聯合國《經濟社會文化權利國際公約》第 11 條及其對應之第 4 號、第 7 號「一般性意見」中明確指出，居住權不僅是要保障狹義的財產權，更要確保每個人基本的居住需求獲得「適當」滿足，並且不斷提升其居住條件。然而，我國由於都會區居住成本過高，高房價成為十大民怨之首，出現越來越多年輕人或經濟、社會弱勢買不起、租不起或住不好之情形，甚至衍生出不敢結婚、不願生子等問題，成為影響社會發展與國家安全的重大威脅。也因此，如何解決都會區住房問題，成為政府施政之重點與挑戰，興建「社會住宅」的聲音於是日益高漲，被視為解決問題、紓解民怨的一帖良方。惟「社會住宅」具有哪些特性？具備哪些優勢？安置對象與條件為何？能否兼顧政府財政與民眾需求，成功解決都會區居住不易，以及社會、經濟弱勢者居住之問題，仍有待進一步的觀察與研究。

有鑒於此，為瞭解「社會住宅」之特性、態樣、執行成效與問題，俾研提整體性觀點與建議，以供行政機關解決問題之參酌，本院內政及少數民族委員會乃針對我國「社會住宅」政策之推動成效及檢討，進行本通案調查研究，針對相關議題加以探究。本研究經採文獻探討、調卷、舉辦專家學者諮詢會議、邀請內政部相關主管人員到院簡報座談，並辦理國內外案例實地履勘，業經調查研究竣事，茲提出結論與建議於后：

一、「社會住宅」乃國家住宅政策之一環，最大功能在於保障無法在市場機制下獲得安居者的居住權，為居住正義及社會安全網的最後一道防線，故並非為解決都會區高房價與房地產投機炒作等問題之萬靈丹。政府除持續推動社會住宅政策外，更應進一步健全房地產市場，避免投機炒作，讓全體國民均能安居樂業，方能帶動社會安定繁榮與國家永續發展。

(一)為落實蔡總統所提的安心住宅政策，政府推動的「五大社會安定計畫」中，規劃8年內興辦20萬戶社會住宅，只租不賣，讓買不起房的青年、中產階級、單親家庭、身心障礙者及老年人皆可擁有安心的居所。為達成前述目標，政府將透過直接興建12萬戶、包租代管8萬戶及容積獎勵回饋補充，以增加社會住宅供給，尤其是藉由包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場更能幫助無力購屋者解決居住問題，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制，以穩定住宅市場供需平衡與安定民眾居住權益。

(二)惟本研究於2018年5月16日舉辦諮詢會議，據張金鶚教授表示略以：「臺灣房價係由民間主導，不像新加坡或中國等其他亞洲國家土地為公有，政府能在土地買賣中介入獲取籌碼。我國的市場機制完全被私有化，因資訊不透明，房地產不斷被炒作，這些市場問題不解決，弱勢甚或一般民眾一樣買不起房子。而社會住宅解決不了這些根本問題，政府應該同時改善市場機制與稅務結構，才有辦法解決高房價的問題。」

(三)再根據社會住宅推動聯盟彭揚凱召集人表示略以：「社會住宅不是萬靈丹，它無法解決高房價問題，也不能解決住宅市場問題，臺灣應該注重購屋市場跟稅，還有健全租屋市場，才能解決房價問題，最後才是推動社會住宅，將它當成社會安全網。我還想講香港，香港的社會住宅數量、比例是跟荷蘭一樣幾乎是世界最高，但是房價同樣也是最高的，這是很大的矛盾，一個城市國家提供了30%的社會住宅，照理說大部分的居住問題應該被解決，但是香港是世界公認居住最困難的地方。所以如果不去解決住宅市場的問題，你蓋再多都不夠。如果臺灣不願意去面對高房價結構的本身，想把社會住宅當成高房價的解決辦法，你看香港的結果就知道了。」

(四)綜上，住宅是人民生活所必需，居住權不僅要保障狹義的財產權，更要確保每個人基本的居住需求獲得「適當」滿足，並且不斷提升其居住條件。然而，我國由於都會區居住成本過高，加上不動產商品化的推波助瀾，導致高房價成為十大民怨之首，民眾買屋、租屋壓力與日俱增，甚至演變成社會與國安問題，因此政府積極推動「社會住宅」政策，希望保障民眾基本的居住權。惟「社會住宅」乃國家住宅政策之一環，最大功能在於保障無法在市場機制下獲得安居者的居住權，為居住正義及社會安全網的最後一道防線，卻非解決都會區高房價與房地產投機炒作等問題之萬靈丹。政府除持續推動社會住宅政策外，更應進一步健全房地產市場，避免投機炒作，讓全體國民均能安居樂業，方能帶動社會

安定繁榮與國家永續發展。

二、「社會住宅」納入「住宅法」後，「社會住宅」制度不僅能有效解決「租不起」或「租不到」或「租不好」住宅之經濟或社會弱勢者的租屋需求，亦能部分滿足未設籍於當地且在當地就學的學生及就業者的租屋需求，故內政部允應在以往公共住宅制度及辦理經驗之基礎上，督同地方政府就社會住宅之興建數量持續穩定推展。

(一)所謂「社會住宅」，通常指由政府直接(補助)興建或將民間適合居住的房屋，低價出租或免費提供予弱勢對象之住宅。惟該名詞在各國之名稱與運作方式不盡相同，如美國稱「可負擔的住宅」(affordable housing)、日本以「公營住宅」、香港的「公共屋邨」(下稱公屋)、新加坡與馬來西亞之「組合房屋」(下稱組屋)等均屬之。在我國，隨著社會、經濟結構變遷，政府分階段提出不同的住宅政策，然多屬「興建出售」或「補貼購屋」模式，如興建國民住宅、平價住宅、公營住宅、青年住宅、勞工住宅、合宜住宅或獎勵民間興建及提供購置住宅貸款補貼等。2005年，內政部「民國97-100年整體住宅實施方案」首見「社會住宅」一詞。2009年間，行政院研考會辦理網路民調，發現「都會區房價過高」居民怨之首，民間團體「社會住宅推動聯盟」於2010年10月13日拜會馬英九前總統，建議政府應儘速興建只租不售的社會住宅，同年10月間，馬前總統指示內政部儘速推動興辦社會住宅，並提出租金補貼為主、興建社會住宅為輔之原則。內

政部隨即推出「社會住宅短期實施方案」於2011年6月16日經行政院核定，遴選臺北市及新北市5處基地試辦。又為回應高房價民怨，時任行政院院長吳敦義宣布興建「平價住宅」（嗣更名為「合宜住宅」），並納入2010年「健全房屋市場方案」政策。「合宜住宅」政策係為協助一定所得以下之無自有住宅家庭取得合宜之住宅，承購戶須係年滿20歲以上民眾，符合申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅，且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（即2011年度家庭年收入低於158萬元）。

- (二)2011年12月30日，政府公布「住宅法」，於第3章納入「社會住宅」專章，其中第3條第2款明確定義「社會住宅」乃指「由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。」第4條第1項規定：「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。」故自「社會住宅」入法後，「社會住宅」制度核心價值乃「只租不售」，即政府所興辦之公共住宅只出租不再出售。另一重要意義為擴大「社會住宅」照顧之對象，不僅出租予經濟或社會弱勢者，同時亦出租予未設籍於當地卻在該地區就學、就業有居住需求者。
- (三)根據內政部統計處 2011 年度「社會住宅」需求調查報告推估，6 類經濟或社會弱勢家庭且無自有住

宅戶數約 40 萬戶。又據衛生福利部 2015 年度「社會住宅」需求推估結果，9 類弱勢族群「社會住宅」需求戶數合計 270,293 戶，包含低收及中低收入戶 168,055 戶、特殊境遇家庭 4,456 戶、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿 25 歲以上者 528 戶、65 歲以上老人 6,044 戶、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女 12,443 戶、身心障礙者 67,744 戶、雙老家園 8,066 戶、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者 1,486 戶及遊民 1,471 戶。

(四)2016 年，蔡英文於總統競選期間，提出「安心住宅計畫」之政見，計畫 8 年內完成 20 萬戶只租不售的「社會住宅」。蔡總統上任後，內政部立即著手研擬「社會住宅興辦計畫」並以全國住宅存量約 840 萬的 2.5%為 8 年目標，簡化為 20 萬，作為「社會住宅」興辦計畫的目標值。該計畫經行政院於 2017 年 3 月 6 日核定，2017 至 2024 年匡列約 307 億元總經費，將以興建 12 萬戶及包租代管民間空餘屋 8 萬戶來達成 8 年 20 萬戶社會住宅目標。中期目標至 2020 年達成直接興建約 4 萬戶(地方政府提報)及包租代管 4 萬戶(中央全額補助地方政府辦理)，合計約 8 萬戶；長期目標預計至 2024 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量。

(五)據內政部統計，截至 2018 年 9 月 6 日止，我國已完工之社會住宅為 13,955 戶(包含 2016 年以前已完工出租之既有戶數 7,259 戶)，以 2018 年第 1 季總體住宅存量 8,694,889 宅計算，我國已完工之「

社會住宅」占總體住宅存量之比率約為 0.16%⁵⁵。另各直轄市、縣(市)政府 2016 至 2020 年計畫推動 118 案 41,793 戶，加計 2016 年以前已完工出租(既有戶數)7,259 戶，合計 49,052 戶。現興建中、已完工及既有戶數，合計達 22,130 戶，第一階段目標 4 萬戶執行率達 55.33%。但距離至 2024 年達成 20 萬戶社會住宅之供給量的目標，仍很遙遠。歷經這麼長的時間，我國「社會住宅」占總體住宅存量之比率才約為 0.16%。似乎意味著我國之前偏重以出售公宅方式協助一定所得以下之無自有住宅家庭取得住宅，而以出租公宅方式照顧的對象較少，因此並不存在迫切需要增加較多的出租公宅數量。惟「社會住宅」入法後，「社會住宅」照顧之對象擴大，不僅出租予經濟或社會弱勢者，同時亦出租予未設籍於當地卻在該地區就學、就業有租屋需求者。換言之，「社會住宅」不僅是提供弱勢者居住，並以適度分散、混居的模式，提供年輕人、單親、婦女、學生、工作者等一般族群，以平價租得一處合宜的安身居所，落實租得到、租得起、租得好之目標。且現階段地方政府出租對象的標準大多是以低於公告受理申請當年度之百分之五十分位點家庭之平均所得者，故「社會住宅」出租的對象變多了，因此需要「社會住宅」的數量變得較多⁵⁶。綜上，「社會住宅」納入「住宅法」後，「社會住宅」制度，不僅能有效解決「租不起」或「租

⁵⁵依行政院主計總處 105 年家庭收支調查報告，我國擁有自有住宅家庭占全體家庭 85.36%，租用為 7.69%。荷蘭住宅自有率約 60%，荷蘭社會住宅占總體住宅存量之比率約 30%。另參考社會住宅推動聯盟彙整之統計資料，各國社會住宅占總體住宅存量之比率分別為美國 5%、荷蘭 32%、英國 18%、日本 6.1%、新加坡 4.5%、香港 29%及韓國 5.1%，皆高於我國。

⁵⁶內政部原來設定 10 年興辦 3.4 萬戶社會住宅，現在係設定 8 年興辦 20 萬戶社會住宅。

不到」或「租不好」住宅之經濟或社會弱勢者的租屋需求，亦能部分滿足未設籍於當地卻在當地就學的學生及就業者的租屋需求，故內政部允應在以往公共住宅制度及辦理經驗之基礎上，督同地方政府就社會住宅之興建數量持續穩定推展。

三、「包租代管」可減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔。內政部規劃 2017 至 2024 年包租代管 8 萬戶民間空餘屋之社會住宅，惟 6 直轄市自 2018 年 1 月試辦以來，截至 2018 年 12 月 7 日止僅累計媒合 2,628 戶，面臨之最大問題在於房東的意願。現行促使空餘屋釋出做為社會住宅之租稅優惠，實施期限太短，且無法享受其他租稅優惠，例如出售房地時土地增值稅之優惠、房地合一實價課所得稅之優惠、重購房地之退稅等，影響房東參與意願，故內政部及財政部允宜考量租稅之衡平及房東其他疑慮，研議配合調整修正相關機制，使包租代管政策得以落實。

(一)按「住宅法」定義，「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三十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。內政部表示，有關政府興辦部分，該部規劃 2017 至 2024 年直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶民間空餘屋之社會住宅。社會住宅包租代管係政府為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋、鼓勵民眾釋出空餘屋，及減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔，期達成社會住宅興辦計畫能以多元方式取得社會住宅目標。

(二)「包租」是由政府委託租屋服務業者向民間承租住

宅，再轉租給符合資格的民眾並管理；於合約期間內以市場租金 8 折按月支付房租給原屋主，再由包租者以二房東形式，全權負責轉租與經營管理事宜；規劃與房東簽約 3 年並保證收租，再以市場租金 8 折租給一般戶、以 7 折或 5 折租給特殊戶並簽約 3 年。「代管」則由業者媒合承租雙方及代為管理；由業者協助房東出租住宅予入住資格者，並由政府補助服務費用，以代理房東經營管理出租住宅；媒合費用為簽約租金 1 個月、代管費為簽約租金 10%~20%，以代管方式辦理時，原房東仍具備決定承租對象之權利，代管者僅負責日常租屋代理執行事宜。出租之住宅須為合法建物並作為居住使用。房屋型態包括平房、公寓、電梯大樓、華廈或透天厝，格局：雅房、獨立套房、1 房、2 房或 3 房以上等。補助直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅包租代管之經費來源為「內政部住宅基金」⁵⁷。6 直轄市政府辦理「包租」與「代管」之費用，以論件計酬(實支實付)補助，部分費用按簽約租金/市場租金之一定比率補助之。社會住宅包租代管計畫為直轄市政府於開辦後 1 年內完成媒合及開發案件，且後續有包管、代管服務，故 2018 年度計畫實際執行期間最長為 4 年。核定補助費用係以執行 3 年計算，由於開發、媒合時間不同，經費將補助至計畫執行終止日，即補助期限為自開辦後 4 年。

(三)社會住宅包租代管係由政府委託租屋服務事業業者辦理，該業者需依據「租屋服務事業認定及獎勵

⁵⁷內政部住宅基金為健全住宅市場，辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，依據住宅法第 7 條設置住宅基金。並依據「營建建設基金收支保管及運用辦法」第 5 條規定，設置營建建設基金管理會管理之。該住宅基金如有缺口由國庫撥補，以確保財務健全。

辦法」之規定申請認定，且因應 2018 年 6 月 27 日施行之「租賃住宅市場發展及管理條例」，內政部預定配合該條例修正該辦法，規定僅具公司性質之業者參與包租代管。由於合作社為非以營利為目的之社團法人，與營利法人之公司性質不同，故包租代管並未參考歐美住宅合作社自己招租之辦理模式。

(四) 行政院 2017 年 4 月 18 日核定 2017 年包租代管試辦計畫，預計 6 直轄市辦理 1 萬戶(包租及代管各 5 千戶)，執行 3 年。包租代管辦理方式如下：

表58、「包租」與「代管」辦理方式

	包租	代管
計畫目標	5,000 戶	5,000 戶
辦理方式	由租屋服務事業業者當二房東及管理。	政府委託業者，協助媒合房東房客簽約及代管。
辦理縣市及戶數	臺北市 1,100 戶、新北市 900 戶、臺中市 800 戶、桃園市 1,200 戶、臺南市、高雄市 600 戶，合計 5,200 戶。	臺北市 1,100 戶、新北市 900 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、桃園市 400、高雄市 200 戶，合計 4,000 戶。
	※新北市後續擴充 400 戶、高雄市後續擴充 400 戶。	
租金訂定	以市價 8 折向房東租屋，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。	房東以市價 9 折出租，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。
房客資格	一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者。	
房東資格	出租住宅之建築物所有權狀影本等相關文件及主要用途登記含有「住」等相關字樣。	
經費籌措	由中央全額補助經費，辦理主體為各直轄市政府。	

資料來源：內政部。

(五)6 直轄市自 2018 年 1 月試辦以來，截至 2018 年 12 月 7 日止已累計媒合 2,628 戶，距 1 萬戶的目標仍遠。內政部表示面臨的問題乃由於「包租」、「代管」兩者最大的差異在於房東承擔空置期的風險程度不同，故兩者所面臨之最大問題仍在於房東的意願。試辦計畫已提供房東足夠的誘因，但個人房東較無包租代管的觀念，故如何經由行銷讓民眾了解政策目的及執行方式，就相形重要。已規劃透過水電費及中華電信帳單、海報、摺頁、電視、廣播、網路、公車車體等進行宣傳。為使民眾更熟悉政策目的，與 6 直轄市政府合作，自 107 年 6 月至 8 月中旬已完成 11 場包租代管及危老重建地區性說明會，每場人數達 300 人。為增加包租代管物件的資訊流通，自 107 年 8 月 27 日於「591 租屋網」建置「包租代管專區」，以提升媒合效果。

(六)內政部認為試辦計畫已提供房東足夠的誘因。有關促使空餘屋釋出做為社會住宅之租稅優惠，依「住宅法」第 23 條規定⁵⁸，房東如將其房屋參加包租代管(社會住宅)，每屋每月租金免稅額度最高 1 萬元，租金所得可減除必要損耗及費用為應課稅租金收入之 60%。其地價稅及房屋稅，依「住宅法」第 26 條規定⁵⁹，得予適當減免，減免之期限、

⁵⁸「住宅法」第 23 條規定：「主管機關為促進以第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。住宅所有權人依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過 1 萬元。二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。前項減徵租金所得稅規定，實施年限為 5 年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以 1 次為限。」

⁵⁹「住宅法」第 26 條規定：「社會住宅於興辦期間，直轄市、縣(市)政府應課徵之地

範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之。上述租稅優惠，實施年限為 5 年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以 1 次為限。

(七)上述租稅優惠之誘因是否足以吸引房東將其房屋參加包租代管(社會住宅)，令人質疑。因為上述租稅優惠之實施年限僅有 5 年，最多 10 年；而房東如將其房屋參加包租代管(社會住宅)，則其他租稅優惠均無法享受，例如出售房地時土地增值稅之優惠⁶⁰、房地合一實價課所得稅之優惠⁶¹、重購房地之退稅⁶²等；此外民間或有懷疑甚或不信任政府委託租屋服務事業業者是否為優良品牌，；民間也害怕如將其房屋參加包租代管(社會住宅)，以後房子恐收不回來。以上種種疑慮皆可能

價稅及房屋稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。第 1 項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第 19 條第 4 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。第 1 項及前項租稅優惠，實施年限為 5 年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以 1 次為限。」

⁶⁰「土地稅法」第 34 條規定：「土地所有權人出售其自用住宅用地者，都市土地面積未超過 3 公畝部分或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，其土地增值稅統就該部分之土地漲價總數額按百分之十徵收之；超過 3 公畝或 7 公畝者，其超過部分之土地漲價總數額，依前條規定之稅率徵收之。前項土地於出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用前項規定……。」

⁶¹「所得稅法」第 4 條之 5 規定：「前條交易之房屋、土地有下列情形之一者，免納所得稅。但符合第 1 款規定者，其免稅所得額，以按第 14 條之 4 第 3 項規定計算之餘額不超過 4 百萬元為限：一、個人與其配偶及未成年子女符合下列各目規定之自住房屋、土地：（一）個人或其配偶、未成年子女辦竣戶籍登記、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。（二）交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用……。」

⁶²「土地稅法」第 35 條規定：「土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，2 年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過 3 公畝部分或非都市土地未超過 7 公畝部分仍作自用住宅用地者。二、自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。三、自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起 2 年內，始行出售土地者，準用之。第 1 項第 1 款及第 2 項規定，於土地出售前 1 年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」

影響房東參與意願。

(八)綜上，社會住宅包租代管係政府為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋、鼓勵民眾釋出空餘屋，及減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔。內政部規劃2017至2024年包租代管8萬戶民間空餘屋之社會住宅；行政院核定2017年包租代管試辦計畫，預計6直轄市辦理1萬戶，執行3年；然自2018年1月試辦以來，截至2018年12月7日止，6直轄市僅累計媒合2,628戶，距1萬戶的目標仍遠，現面臨之最大問題在於房東的意願。現行促使空餘屋釋出做為社會住宅之租稅優惠，實施期限太短，且其他租稅優惠均不能享受，例如出售房地時土地增值稅之優惠、房地合一實價課所得稅之優惠、重購房地之退稅等，故影響房東參加意願。既然政府鼓勵房東將其房屋釋出參與包租代管(社會住宅)，則對其因房屋出租而受到影響之其他租稅優惠，內政部及財政部允宜考量租稅之衡平及房東其他疑慮，研議配合調整修正相關機制，使包租代管政策得以落實。

四、「住宅法」第4條明定，社會住宅應提供一定比例予經濟、社會弱勢，以及未設籍於當地卻在該地區就學、就業有居住需求者。然而，目前全國興建中、已完工及既有之社會住宅僅約2萬餘戶，政府卻將申請資格放寬至百分之五十分位點家庭平均所得者，以致需要照顧的對象太多，反無法針對真正弱勢者提供即時協助，復加臺北市、新北市、桃園市、臺中市等地之社會住宅，保留5%至30%不等之睦鄰戶予設籍當地民

眾，中籤率遠高於外縣市移居就學、就業者，不僅壓縮渠等分配權益，亦引發外界非議。有鑑於目前社會住宅遠遠供不應求，內政部與地方政府允應考量社會住宅興辦初衷，檢討申請者資格、睦鄰戶比例與合理性問題，以維分配公平與居住正義。

- (一)按「住宅法」第3條定義，社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施。有鑑於經濟及社會弱勢者⁶³於租屋市場上經常處於不利狀態，為保障渠等居住權益，爰進一步於「住宅法」第4條規定，「社會住宅應提供至少30%以上比例出租予經濟或社會弱勢者」；另考量民眾常需跨區就學及就業，雖未設籍於當地，仍有居住需求，乃於該條增訂「社會住宅亦應提供一定比例予未設籍於當地卻在該地區就學、就業有居住需求者」。至其申請資格、程序及比例等事項，由主管機關於該法第25條第2項授權之辦法或自治法規定之。顯見政府興辦社會住宅之主要目的，係為保障租不起、租不到、租不好的弱勢或跨區就學、就業族群之居住權益，以發揮安定社會之功能。
- (二)查衛生福利部2015年度社會住宅需求推估結果，9類弱勢族群社會住宅需求戶數合計27萬293戶，包含低收及中低收入戶168,055戶、特殊境遇家庭4,456戶、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿25歲以上者528戶、65歲以上老人

⁶³該法所稱經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：一、低收入戶或中低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女3人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲。五、65歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、其他經主管機關認定者。

6,044 戶、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女 12,443 戶、身心障礙者 67,744 戶、雙老家園 8,066 戶、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者 1,486 戶及遊民 1,471 戶。然根據內政部統計，截至本(2018)年 3 月 16 止，各直轄市、縣(市)政府興建中、已完工及既有之社會住宅，僅約 2 萬餘戶。換言之，即使全部提供出租予經濟、社會弱勢族群，目前社會住宅數量仍明顯供不應求，如何分配影響居住正義甚鉅。

(三)然而，政府多將申請承租社會住宅資格放寬至百分之五十分位點家庭平均所得者，以致需要照顧的對象太多，反無法針對真正弱勢者提供即時協助。本研究舉辦諮詢會議時，張金鶚教授即表示：「過去北市府對弱勢定義是所得百分之四十以下，現在則提到五十，想要照顧到更多的人，但是反而可能讓真的弱勢租不進來」。社會住宅推動聯盟彭揚凱召集人亦指出：「關於社會住宅的實際需求情形，以韓國經驗來看，他們從 1990 年開始蓋社會住宅，至今經過許多轉變，第 1 代是永久賃貸住宅，直接設定所得 10%以下大量集中，第 2 代才把社會住宅出租的條件提高到 20~30%等等，他們是一種演進的過程。日本也分 2 代，第一種是日本公宅，設定是所得 20%以下可租，另外一種叫 UR 就是開給所得比較高的，都是政府提供，只是由不同單位負責。臺灣的關鍵是需要照顧的對象太多了，我們的標準是 50%實在太高了，那事實上我們要提供的量就更多。」

(四)根據本研究考察韓國社會住宅發展經驗顯示，1960

年後，韓國社會經濟開始發展，但對住宅政策尚未非常重視，1980年代後，始注重住宅問題，而當時對公共住宅定義，是對低收入戶或弱勢能提供一個廉價的住宅，至1980年代後期，因住宅費用飛漲，造成許多社會問題，因此社會上開始有關注政府是否應提供低價住宅的觀念，也開始制訂相關制度。在韓國，公共賃貸住宅可分正式及非正式二種，LH公社（或SH公社）是負責正式社會住宅的提供機構，由公社自行開發、建設或由建設公司（或建商）購買；而非正式意思是產權仍屬私有，以簽約方式出租（類似我國包租代管）。韓國因各政府領導時期、主張各有不同，故每個時期所提供之社會住宅種類、對象或方式也會有些許差異，主要是受限當時政府預算、社會趨勢等等，目前可歸納出提供種類有永久賃貸住宅、國民賃貸住宅、傳賃賃貸住宅、長期賃貸住宅（50年）、5年期賃貸住宅、政府買入私有的社會住宅等。永久賃貸住宅（Permanent Rental Housing）的推動期間是1989-1993盧泰愚執政時期，主因是韓國當時房價太高，以平均收入20%以下收入戶而言，是無法負擔如此高的房價，所以，以平均收入20%以下收入標準訂為主要照顧對象；1993年起，金泳三政府時期，就開始推動50年期長期賃貸住宅（50-year Rental Housing），主要是照顧中間收入戶（平均收入50%以下）之賃貸住宅，期間5年期或50年期租賃住宅政策一直都有推動，當然，最後目的也是希望由租賃戶承購下來；1998年起，韓國社會開始提供國民賃貸住宅，原因是當時韓國有金融風暴，

國民對安全、穩定住宅有大量需求，所以，政府提供對象是所得 40%以下之國民或其他低收入戶，此時期賃貸住宅建築經費來源有政府預算及建商自有經費，而入住民眾也需要負擔。國民賃貸住宅在韓國是所有社會住宅中佔比最大的一塊，因為金大中政府後之盧武炫政府也持續推動此政策。Bogeumzari housing 是李明博政府時期主要推動的賃貸住宅政策，承租戶未來能以先租後買（賃貸住宅）的方式為其特色，而這些住宅所需建築土地的來源，是早期部分禁止開放、開發區域（如：綠帶）解除管制來替代提供；朴槿惠政府則是推動前述提到的幸福住宅（Heanbok Housing），是以新婚夫妻為照顧對象，住宅選定主要會以交通便利為考量，以及搭配完善的社會福利設施，如幼兒園、適合工作環境等等。據上可知，韓國社會住宅照顧對象係循序漸進、逐步擴大。

- (五)再查，目前臺北市、新北市、桃園市及臺中市之社會住宅，均另設置「睦鄰戶」，保留 5%至 30%不等比例的戶數給設籍當地區、里民眾，且除少部分案例外，其中籤率高出設籍當地區、里外市民或外縣市在當地就學、就業者數倍。以臺北市為例，2016 年至 2020 年已完工之社會住宅計 507 戶，興建中之社會住宅計 5,374 戶，2 者合計 5,881 戶，其中大同區 380 戶、內湖區 389 戶、文山區 645 戶、北投區 288 戶、松山區 507 戶、信義區 1,520 戶、南港區 1,160 戶、萬華區 992 戶，各區提供戶數不同，且 12 個行政區中有 4 個尚無已完工或興建中之社會住宅，是以，如再為當地區、里民眾保留睦鄰

戶，恐將壓縮其他區、里市民之分配權利。再以該市已完工之松山區健康公共住宅為例，睦鄰戶申請人數 1,064 人，分配戶數 152 戶，中籤率 11.8%；對照設籍當地區、里以外之臺北市市民申請人數 3,288 人，分配戶數 118 戶，中籤率 3.6%，2 者差距達 3.3 倍；再對照外縣市在當地就學、就業者申請人數 2,718 人，分配戶數卻僅 25 戶，中籤率 0.9%，2 者差距更高達 13.1 倍，引發非議，認為以國庫經費建設卻獨厚在地區、里民眾，有失公平。

表59、我國社會住宅設置「睦鄰戶」之情形一覽表

縣市別	「睦鄰戶」保留比例	睦鄰戶申請條件	設置法令依據
臺北市	30%	以設籍在地區里戶申請者，需符合於該區里設籍滿 1 年條件。	1. 「住宅法」第 25 條第 2 項 ⁶⁴ 。 2. 「臺北市社會住宅出租辦法」第 4 條 ⁶⁵ 。
新北市	5%	應符合一般戶社會住宅之條件，並於公告日前，已設籍於該地社會住宅座落之鄰里滿 6 個月(含)以上者，得申請	1. 「住宅法」第 25 條第 2 項。 2. 「新北市社會住宅承租辦法」第 5 條 ⁶⁶ 。

⁶⁴ 「住宅法」第 25 條第 2 項規定：「前項社會住宅承租者之申請資格……及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。」

⁶⁵ 「臺北市社會住宅出租辦法」第 4 條規定：「(第 1 項)申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：一、年滿 20 歲之國民。二、在臺北市(以下簡稱本市)設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。三、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。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。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 3.5 倍者。(第 2 項)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。」

⁶⁶ 「新北市社會住宅承租辦法」第 5 條規定：「(第 1 項)公辦社宅應提供一定比例之戶數，優先依下列順序提供承租之用：一、本法第 4 條所定具特殊情形或身分者。二、設籍於該公辦社宅所在行政區之民眾。三、其他經本局就家庭型態、地緣性、照顧必要性等因素，擇定並公告者。(第 2 項)前項比例，應視各基地之興建總戶數及實際需求狀況，經本局評估後公

縣市別	「睦鄰戶」保留比例	睦鄰戶申請條件	設置法令依據
		承租睦鄰戶。	
桃園市(A7合宜住宅)	20%	申請人須設籍於該市龜山區滿1年以上。	「桃園市機場捷運A7站合宜住宅承租資格審查作業規定」第7點 ⁶⁷ 。
臺中市	10%	設籍於該市社會住宅所在行政區滿1年且符合承租資格者。	1. 「住宅法」第25條第2項。 2. 「臺中市社會住宅出租辦法」第8條 ⁶⁸ 。
內政部營建署(林口世大運選手村社會住宅)	5%	以新北市林口區設籍滿6個月(含)以上者為申請對象。	「住宅法」第25條第2項。

資料來源：內政部 2018 年 6 月 13 日提供。

告之。(第3項)公辦社宅首次招租時，第項第1款之提供比例，應以百分之三十為原則，本局並得視實際招租情形，評估後調整之。」

⁶⁷ 「桃園市機場捷運A7站合宜住宅承租資格審查作業規定」第7點規定：「(第1項)本住宅之承租類別如下：(一)政策優先戶：申請人及其家庭成員其中1人符合附表之政策優先戶資格條件評點表(以下簡稱評點表)所列資格條件之一者。(二)敦親睦鄰戶：申請人須設籍於本市龜山區滿1年以上。(三)一般戶。(第2項)前項第1款附表所定年齡之計算，以申請送件日、線上申請之取得序號日或郵寄之郵戳日期為計算基準日。」

⁶⁸ 「臺中市社會住宅出租辦法」第8條規定：「(第1項)社會住宅之出租應於受理申請前1個月由都發局辦理公告，其公告事項如下：一、申請資格。二、受理申請期間、方式。三、受理機關或機構、地點及聯絡電話。四、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元之面積、應符合入住人口數、每月租金及管理費。五、弱勢戶及設籍戶之居住單元、戶數及比例。六、申請書與應備文件。七、受理申請當年度家庭年所得及每人每月平均收入標準。八、重複申請之處理方式。九、抽籤作業方式。十、其他事項。(第2項)前項第5款所定弱勢戶及設籍戶：一、弱勢戶包括本法第4條第1項所定之具特殊情形或身分者。二、設籍戶為設籍於社會住宅所在行政區滿1年且符合承租資格者。」

表60、社會住宅「睦鄰戶」與其他地區民眾中籤率比較表

縣市別	社會住宅名稱	當地區里民眾中籤率	區里外一般市民中籤率	當地區里中籤率/區里外一般市民中籤率	外縣市移居就學、就業者中籤率	當地區里中籤率/外縣市就學(業)者中籤率
臺北市	松山區健康公共住宅	11.80%	3.60%	3.3 倍	0.90%	13.1 倍
新北市	三峽北大社會住宅	50%	13%	3.8 倍	18%	2.8 倍
	永和秀朗社會住宅	17%	4%	4.3 倍	4%	4.3 倍
	三重大安段(1.2館)社會住宅	64%	9%	7.1 倍	9%	7.1 倍
	三重大同南段(3館)社會住宅	100%	4%	25.0 倍	3%	33.3 倍
	中和秀峰段社會住宅	28%	28%	1.0 倍	33%	0.8 倍
	永和國光社會住宅	0	57%	-	9%	-
桃園市	A7 合宜住宅	45%	26%	1.7 倍	無	-
臺中市	豐原安康共好社會住宅	5.78%	4.54%	1.3 倍	1.12%	5.2 倍
內政部營建署	林口世大運選手村社會住宅	尚未受理資格審查作業及抽籤作業，故無相關資料。	尚未受理資格審查作業及抽籤作業，故無相關資料。	-	尚未受理資格審查作業及抽籤作業，故無相關資料。	-

資料來源：內政部 2018 年 6 月 13 日提供。

表61、臺北市各行政區2016年至2020年已完工或計畫興建中之社會住宅

行政區	社會住宅戶數	完成情形
松山區	507 戶	已完工
信義區	1,520 戶	興建中
南港區	1,160 戶	興建中
萬華區	992 戶	興建中
文山區	645 戶	興建中
內湖區	389 戶	興建中
大同區	380 戶	興建中
北投區	288 戶	興建中
中正區	-	規劃中
中山區	-	規劃中
大安區	-	規劃中
士林區	-	規劃中
合計		5,881 戶

資料來源：本研究整理自內政部提供資料。

表62、臺北市松山區健康公共住宅配租比例與分配戶數一覽表

類型		配租比例	分配戶數
1. 經濟或社會弱勢		30%	152
2. 原住民族		5%	25
3. 一般戶	<u>該市就學、就業者</u>	5%	25
	<u>設籍在地區里</u>	30%	152
	公共住宅青年創新回饋計畫	7%	35

	其他市民	23%	118
合 計		100%	507

資料來源：臺北市政府。

表63、臺北市松山區健康公共住宅各類申請人數及中籤率

類別		申請人數	中籤人數	中籤率	
特殊身分 保障戶	原住民族戶	159	25	15.7%	
	低收入戶	476	51	10.7%	
	其他特殊情形身分戶	827	101	由臺北市政府社會局進行評點	
一般戶	設籍在 地區里	當地區 (松山區)	1,064	152	11.8%
		當地里(加籤) (鵬程里+ 自強里)			
	設籍臺北市者		3,288	118	3.6%
	青年創新回饋戶		臺北市府都市發展局 106.12.22 公告徵選，入選 33 組，非採抽籤制。		
	北市就學就業戶		2,718	25	0.9%
	總計		8,532	507	5.9%

資料來源：臺北市政府。

(六)案經本院詢問有關機關答復如下：

1、內政部相關主管人員表示：

(1)目前中央及各縣市政府興辦之社會住宅，考量透過公共利益在地化，落實提高社會住宅與地方之融合性，以及設置地點的適宜性與政策鼓勵周邊有需求之民眾提出申請，因此臺北市政

府、新北市政府、桃園市政府及臺中市政府於辦理該轄區內公營住宅及社會住宅，另於一般戶中規範睦鄰戶之設置，並不影響社會住宅弱勢族群居住權益。

- (2) 該部林口世大運選手村社會住宅除依「住宅法」第4條所規定提供至少30%以上比例出租予經濟或社會弱勢者外，尚有70%供一般戶提出申請。供一般戶申請之70%身分別包含睦鄰戶、新婚2年內或育有學齡前幼兒戶、原住民、現職警消人員及其他一般戶等等，睦鄰戶比例與其他身分別比較，未有偏高。
- (3) 以往社會住宅予人的感覺，就像低收入戶聚在一起，以致社會對其觀感不佳，將其當作鄰避設施。因此，政府推動社會住宅，會考量透過公共利益在地化，落實提高社會住宅與地方之融合性，以及設置地點的適宜性與政策鼓勵周邊有需求之民眾提出申請，以提高民眾對社會住宅的接受度。惟因社會大眾對於社會住宅的觀感已經轉變，因此後續睦鄰戶的政策似可略予調整。

2、臺北市政府相關主管人員表示：

- (1) 該市第一個社會住宅是大龍峒公宅，之後推出健康及青年公宅，當初居民抗爭非常厲害，因此該市積極與當地民眾溝通，並承諾提供睦鄰戶，以提高當地民眾的接受度。
- (2) 後來陸續規劃興建的社會住宅，同樣面臨極大的抗爭，因此陸續將睦鄰戶比例提高到30%，但把適用區域改為整個行政區，而非鄰里，並

用加籤方式，以滿足鄰里居民的訴求。

- (3) 該市目前有許多來自外縣市就學及就業的人口，以往沒有開放讓這些人抽，但該市現在已有提供5%讓這些人抽籤承租，並將視實際需求進行滾動式檢討。

3、新北市政府相關主管人員表示：

- (1) 鑑於各縣市於推動社會住宅之過程，因部分入住者之特殊性(弱勢身分)及人口增加造成公共資源壓縮，致使周遭鄰里陳抗反映，該市除興辦社會住宅時積極提升周遭公共設施外，另於一般戶中規劃睦鄰戶之設置，在不影響社會住宅弱勢族群居住權益下，更能有效滿足周遭之居住需求，達成社會住宅敦親睦鄰之效果，爰於「新北市社會住宅承租辦法」第5條第1項第3款明定之。
- (2) 該市社會住宅開放設籍、就學或就業者均可申請，其中睦鄰戶僅保留5%，且如有申請人較少、戶數剩餘之情形，該戶數亦將流用至一般戶遞補入住。

4、桃園市政府相關主管人員表示：

- (1) 該市現有社會住宅為機場捷運A7合宜住宅出租單元共225戶，其中敦親睦鄰戶為45戶。
- (2) 至於該市自辦興建之社會住宅，目前尚在規劃及興建中，其中中路二號社會住宅預計於108年初招租，根據刻正研訂之「桃園市社會住宅出租辦法」草案，該府考慮利用公共設施爭取附近居民認同，已排除設置「睦鄰戶」之相關規範。

5、臺中市政府相關主管人員表示：

- (1) 社會住宅於該市為新創政策，推行初期仍須將市民負面觀感扭轉為正面參與，故從建築軟硬體、永續經營及鄰里共好等各面向思考研議，謹慎制訂策略。
 - (2) 設籍戶(即睦鄰戶)之設定，即為提高地方認同度機制之一，社會住宅非同國宅為一次性售屋政策，建築完成後仍需招租、經營及管理，增加地方認同降低鄰里抗爭，減少政策推行衝突，方能擴大市民參與認同感，故保留一定比例予設籍戶有其重要性與必要性。
 - (3) 另民眾設籍於何地表示對於該地具有住宅之需求，住宅供給本身即具有地域性，規劃設籍戶能使地域性供需平衡，同時設籍戶可作為推動社會住宅的回饋機制，以提高鄰近地區居民對於社會住宅之接受度，故對於設籍於該地區(行政區)予以一定比例保留。
 - (4) 該市設籍戶本身具備社會住宅的申請資格，與社會住宅提供的本意不相違背。
- (七) 綜上，「住宅法」第4條明定，社會住宅應提供一定比例予經濟、社會弱勢，以及未設籍於當地卻在該地區就學、就業有居住需求者，揭示政府興辦社會住宅之主要目的，係為保障租不起、租不到、租不好的弱勢或跨區就學、就業族群之居住權益，以發揮安定社會之功能。然而，目前全國興建中、已完工及既有之社會住宅僅約2萬餘戶，政府卻將申請資格放寬至百分之五十分位點家庭平均所得者，以致需要照顧的對象太多，反無法針對真正弱勢者

提供即時協助，復加以往社會住宅被視為鄰避設施，興辦時經常引起在地居民嚴重抗爭，以致臺北市、新北市、桃園市、臺中市等地之社會住宅，均保留5%至30%不等之睦鄰戶予設籍當地民眾，透過公共利益在地化，降低反對抗爭聲浪。然而，由於睦鄰戶中籤率遠高於外縣市移居就學、就業者，已壓縮渠等分配權益，並引發外界非議。有鑑於目前社會住宅遠遠供不應求，內政部與地方政府允應考量社會住宅興辦初衷，檢討申請者資格、睦鄰戶比例與合理性問題，以維分配公平與居住正義。

五、政府為扭轉以往社會住宅之負面刻板印象，持續精進其建築水準及所在地區公共服務品質，並採取混居模式避免標籤化，已初步提升大眾對於社會住宅之接受度。然社會住宅能否永續經營，有賴後續良好的管理與維護，主管機關允宜健全相關管理維護機制，並與社福、警政單位合作聯繫，提供即時且必要之服務與協助，使居住於社會住宅及其周邊之國民，均能共享適宜且有尊嚴之居住環境。

(一)按行政院2011年12月30日制定、2017年1月11日修正公布之「住宅法」第1條開宗明義揭示，制定該法係為「保障國民居住權益、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。」而由民間或政府興辦提供只租不售之社會住宅，乃「住宅法」中用以達成上述目標的政策工具之一。

(二)然而，由於過去政府辦理之「平價住宅」，入住對象均為低收入戶，給人「住戶水準不齊」之負面印

象，故行政院核定「社會住宅短期實施方案」，推動位於臺北市、新北市5處示範基地興辦社會住宅，於99年11月間公布5處選址地點後，即遭受當地民眾強烈反對，擔心社會住宅會成為「貧民窟」，影響當地治安及房價。

(三)有鑑於此，政府持續精進，遴選優良設計團隊，打造優質通用的社會住宅建築，並採取混居模式，提供30%予弱勢民眾，另外70%予一般家庭或外縣市移居就學、就業族群，避免社會住宅被標籤化，淪為社會大眾投射貧民窟的想像，同時更依「住宅法」規定，保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用，以增進社會住宅所在地區公共服務品質。也因如此，根據內政部105年底委託民調機構調查，有近8成8受訪民眾支持政府推動社會住宅政策，近8成4的受訪民眾能夠接受住家附近興建社會住宅，顯示目前民眾對於社會住宅的接受度已有顯著提昇。

(四)嗣本院2018年赴部分社會住宅案例現地履勘時，接獲民眾反映，渠等認同政府推動社會住宅之政策美意，但是憂心承租戶影響居住品質。案經本院詢問有關機關答復如下：

1、內政部相關主管人員表示：「本部已訂頒租賃專法，明定租賃的權利與義務，並引進物業管理制度，以健全房屋租賃市場。」此外，該部也提出「強化管理維護，訂定住戶公約」等4項執行原則供地方政府辦理。

- 2、臺北市政府相關主管人員表示：「本府以委託物業管理及契約書扣點制度，維持社會住宅的居住品質，如遇涉有刑事疑慮案件，則請警察單位處理；至於弱勢關懷等部分，將由本府社政單位提供協助。」
- 3、新北市政府相關主管人員表示：「本市社會住宅的管理目前是委託給物業管理公司，並由該市相關機關進行協助，訓練物業管理人員加強社工專業，並定期派社工員駐點，協助社會住宅弱勢住戶解決相關問題。」
- 4、臺中市政府相關主管人員表示：「本市社會住宅的管理也是委託給物業管理公司，目前尚無遭遇治安(如販毒、賣春等)疑慮或酗酒、精神耗弱等情事。另本市獨創社會服務站及健康關懷服務站進駐社會住宅，藉由相關團體及輔導人員協助處理上開情事，倘有治安情事發生，各社會住宅亦標配專業物業管理及保全人員進駐，24小時都可處理或聯絡警政單位。」

(五)綜上，政府為扭轉社會住宅以往之負面刻板印象，持續精進其建築水準及所在地區公共服務品質，並採取混居模式避免標籤化，已初步提升大眾對於社會住宅之接受度。然社會住宅能否永續經營，有賴後續良好的管理與維護，主管機關允宜健全相關管理維護機制，並與社福、警政單位合作聯繫，提供即時且必要之服務與協助，使居住於社會住宅及其周邊之國民，均能共享適宜且有尊嚴之居住環境。

六、社會住宅不應僅具居住功能，更應發揮一些社會性作

用，可以對「社會聯繫」產生良好的功用，讓個人成為社會群體的基礎，透過互信、互助、勞動、交往、奉獻等，使社會住宅成為居住的互助家園。而且社會住宅具示範性效用，社會住宅的興辦過程可以創新台灣新的居住型態、居住價值與文化，改變一部分人「有土斯有財」的傳統思維。值此工商化、少子化、老齡化之際，家庭照顧功能式微，更凸顯「社會住宅」具「社會性」作用之意義。惟現階段已完工之社會住宅僅少部分提供一些社會福利設施或服務，大部分仍付闕如，內政部及各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅除應重視提供適足的社會福利設施及服務，並應發揮社會住宅在社會性、社會福利方面之示範效果。

- (一)臺灣由於工商化、少子化與老齡化趨勢，人口結構與家庭結構產生巨大的變化，以往以家庭為核心的社會型態已受到影響。隨著工商化、少子化與老齡化所衍生之安養、就醫、長期照護、身心障礙照護、嬰幼兒照護、社會福利、經濟保障等議題，亟需政府妥適規劃因應。此際政府興建社會住宅對上開議題可扮演何角色？公共住宅對社會型態是否需要調整和引導上？「住宅法」對政府及獎勵民間興辦的專供出租使用之住宅及其必要附屬設施，取名為「社會住宅」而非「出租公宅」，其意義似在強調「社會性」。居住固然是基本人權，惟社會住宅不應僅具居住功能，亦即不應僅為提供一個可以遮風避雨的房子，社會住宅更應發揮一些社會性作用，可以對「社會聯繫」⁶⁹產生良好的功

⁶⁹赫胥(Travis Hirschi)於1969年提出「社會鍵理論」(英語: social bond theory, 又譯為:「社會聯繫理論」),他認為人與動物行為無異,天生具有犯罪的傾向,因此人需要社會鍵,又稱社會聯繫(social bond)來減少人犯罪的傾向。

用，讓個人成為社會群體的基礎，扮演社會一分子的角色，善盡社會一分子的責任，使人與社會生活相聯繫，透過互信、互助、勞動、交往、奉獻等，使社會住宅成為居住的互助家園。而且社會住宅具示範性效用，社會住宅的興辦過程可以創新台灣新的居住型態、居住價值與文化，可以改變一部分人「有土斯有財」的傳統思維。值此工商化、少子化、老齡化之際，家庭照顧功能式微，更凸顯「社會住宅」具「社會性」作用之意義。

(二)社會住宅不只有居住功能，亦可發揮一些社會性作用，此由下述「住宅法」部分條文規定內容即可看出。「住宅法」第 22 條第 2 項規定：「第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。」第 22 條第 2 項規定：「住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：……」第 33 條第 1 項規定：「為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E6%8E%A7%E5%88%B6%E7%90%86%E8%AB%96>，2018 年 11 月 5 日搜尋。

礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。」第34條第1項規定：「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，及必要之社會福利服務。」第36條第1項規定：「社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。」根據上述，社會住宅不僅供居住用，亦可供長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區參與活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務等使用。甚至考量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，及必要之社會福利服務；且提供適當轉介服務及其他依入住者需求或協助引進之服務。顯示社會住宅具有社會性、社會福利等功能，人們居住於社會住宅，透過社區參與活動、文康休閒活動等，亦可促進個人和社區、社群、社會的人際關係交流，具有增加社會聯繫的功能。

(三)現階段少部分已完工之社會住宅有提供一些社會福利服務或設施，例如：臺北松山健康公共住宅提供托嬰中心、老人服務中心、老人日間照顧中心相、老樹廣場；文山區興隆公共住宅2區提供托嬰中心、老人日間照顧中心、身障作業設施、身障福利

機構、身障服務會所。新北市永和警眷青年社會住宅提供兒少培力空間；三重大同南（西）青年社會住宅有1戶做為社福空間使用；三重大安段青年社會住宅有1戶做為社福空間使用；中和秀峰段青年社會住宅有2戶做為社福空間使用；新莊新豐青年社會住宅3~4層供公托、托老使用；板橋府中青年社會住宅1樓為長照巷弄站。臺中豐原區安康社會住宅提供共好空間設施如：(1)社會服務站；(2)健康關懷服務站；(3)共好實踐基地；(4)共享客廳；(5)屋頂菜圃，以增進敦親睦鄰之功效。高雄鳳山「共合社會宅」推出「青年多元服務住居計畫」，融合社會住宅、青年創意與社區服務理念，做為日後推展多元「共合社會宅」的實驗場域。林口世大運社會住宅提供(1)除開放給民眾申請外，並規劃更多元的入住方式，如開放好朋友、好同事、好同學等無親屬關係者，可採共住方式；(2)打造「國際青年創業聚落」，結合居民與創業需求，提供青年創業空間；(3)低樓層的空間，除引入日常生活所需的機能(如洗衣店、超商)，也規劃了托育、幼兒園、長照等福利設施，提供社會住宅居民及周邊鄰里一起使用。

(四)綜上，居住固然是基本人權，惟社會住宅不應僅具居住功能，亦即不應僅拘泥於提供一個可以遮風避雨的房子，社會住宅更應發揮一些社會性作用，可以對「社會聯繫」產生良好的功用，讓個人成為社會群體的基礎，扮演社會一分子的角色，善盡社會一分子的責任，使人與社會生活相聯繫，透過互信、互助、勞動、交往、奉獻等，使社會住宅成為居

住的互助家園。而且社會住宅具示範性效用，社會住宅的興辦過程可以創新台灣新的居住型態、居住價值與文化，可以改變一部分人「有土斯有財」的傳統思維。值此工商化、少子化、老齡化的社會，家庭照顧功能式微，更凸顯「社會住宅」具「社會性」作用之意義。依「住宅法」第 33 條第 1 項規定：「為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。」惟現階段僅少部分已完工之社會住宅提供若干社會福利設施或服務，大部分仍付闕如，內政部及各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅除應重視提供適足的社會福利設施及服務，並應發揮社會住宅在社會性、社會福利方面之示範效果。

七、為解決都會區部分原住民群居部落土地使用及建築不合法、鄉村地區部分原住民住宅窳陋、空間不足等問題，現階段除由內政部及地方政府提供部分社會住宅出租予原住民外，原住民族委員會允宜依其政策需要擔任興辦主體，興辦原住民社會住宅，使原住民族居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境。

(一)1960 年代臺灣正逢快速的都市化，需要大量勞動力，原居住於鄉村，所得較低之部分原住民，故而遷移至都市謀生。然而大多從事勞工性質的工作，收入偏低的結果使他們難以進入昂貴的租屋及購屋

市場。部分原住民乃選擇較偏遠的都市郊區居住，甚至在河川行水區域搭建簡易住宅定居，例如在三峽三鶯橋下、新店溪兩側與桃園大漢溪等形成違建部落。為解決都市原住民的居住問題，原住民族委員會以低利貸款方式進行的住宅輔建政策，於2000年提出「輔導民間興建都會區原住民集合式自用住宅」。爰於2001年提出原住民住宅改善第1期4年計畫(2001~2004年)，以及隨後的原住民住宅改善第1期延續性計畫(2005~2008年)，之後並實施租屋補貼、補助地方政府興建安置住宅與補助地方政府租用國民住宅照顧原住民的措施，2005年至2008年租金補助1萬餘戶。1994-2007年度補助原住民建購、修繕住宅貸款利息補貼計14,689千元，自2007年起，整合各項住宅補貼資源後不再持續推動。

- (二)在提供公宅出租給原住民方面，1999年12月為增加提供中低收入戶與弱勢戶的住宅，臺北市實施「低收入戶優先承租國民住宅方案」，由國民住宅保留10%出租予原住民。除了臺北市出租國民住宅納入弱勢原住民外，新北市於三峽隆恩埔文化部落、汐止花東新村臨時安置住所、新店中正出租國民住宅設置專案出租住宅。現階段臺北市健康公宅有18戶(1房型)、5戶(2房型)、2戶(3房型)為原住民；大龍峒公宅有2戶(1房型)、4戶(3房型)為原住民，永平公宅有2戶(3房型)為原住民；興隆D2公宅有16戶(1房型)、8戶(2房型)、2戶(3房型)為原住民。新北市永和警眷青年社會住宅有2戶為原住民。臺中市豐原區安康段1期公宅有6戶(1房型)、3戶(2房型)、1戶(3

房型)為原住民。其餘直轄市政府未提供具體資料。另外，除政府直接興建的社會住宅外，原住民亦可選擇承租政府以包租代管方式辦理之「社會住宅」。

(三)部分居住於都會區的原住民，有些群居部落已住了5、60年，其土地使用與建築卻長期不合法，形成難以處理的違章住宅問題。部分居住於鄉村區的原住民，有的原有房屋已老舊，且人口繁衍，形成住宅窳陋及居住空間不足等問題。依據「住宅法」第2條第4項規定，目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。故現階段除由內政部及地方政府提供部分已完工的社會住宅出租予原住民外，原住民族委員會為照顧原住民族，宜依其政策需要擔任興辦主體，興辦原住民社會住宅，使原住民族無論在都會或鄉村皆能居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境；又除妥善利用原住民部落自己的儲蓄合作社外，內政部允應依據社會住宅興辦計畫，以融資服務平臺協助地方政府取得較低利率之中期融資，並補助各地方政府先期規劃費、社會住宅興建及修繕期間融資利息及營運期間非自償性經費補助。

八、我國「國家住宅及都市更新中心」於2018年8月1日正式運作，主要目的在於協助中央政府推動都市更新及社會住宅政策，以及社會住宅之後續營運管理，其功能類似韓國土地與住宅公社(Land and Housing Corporation，下稱 LH 公社)，以及首爾住宅公社

(Seoul Housing Corporation，下稱 SH 公社)。建議可借鑑 LH 公社及 SH 公社運作機制和經驗，做為我國社會住宅永續經營之參考。

(一)依據 2017 年修正公布之「住宅法」，增訂中央主管機關興辦「社會住宅」之權責，該部「國家住宅及都市更新中心設置條例」業於 2018 年 2 月 14 日發布實施，「國家住宅及都市更新中心籌備處」於同年 3 月 7 日揭牌，同年 8 月 1 日正式運作。該中心規劃編制人員總額 200 人。有關該中心在社會住宅政策中之定位與目標如下：

- 1、提供出租住宅予一般市民及符合社會住宅使用條件之無殼青年、小家庭、3 代同堂家庭、低收入戶、中低收入戶及遭受急難或災患者。
- 2、不同於坊間房屋租賃者，民眾居住於出租住宅，無需憂慮房東將住房收回自用，被迫搬離等情形，然為維持出租住宅整體環境品質，其租金將隨整體經濟環境做適度的調整。
- 3、針對經濟或社會弱勢戶，國家住宅及都市更新中心於其租約到期時，得再行檢視其資格是否仍符合經濟或社會弱勢戶條件，以維持社會福利政策之公平公正性。對於未達居住經濟或社會弱勢戶資格，卻仍有意願續住之住戶，將視當時居住所在之社會住宅中一般租金戶存量，轉為一般租金戶原地安置；若無缺額，則須於租約到期時遷出。
- 4、配合政府社會住宅政策，其業務規劃及實際執行將具示範性效用，並鼓勵民間業者、非營利組織等投入住宅租賃管理、社區總體營造等新

興產業活動。

- (二)按住宅法人有其社會使命，不以財務獲利為主要目的，配合政府社會住宅政策，鼓勵民間業者、非營利組織等投入住宅租賃管理、社區總體營造等新興產業活動。如韓國社會住宅行政法人及荷蘭住宅法人，均為行之有年之執行典範，可做為我國社會住宅永續經營之參考。
- (三)以本研究考察韓國社會住宅執行經驗為例，1960年後，韓國社會經濟開始發展，但對住宅政策尚未特別重視，1980年代後，始注重住宅問題，而當時對公共住所，是對低收入戶或弱勢能提供一個廉價的住所，至1980年代後期，因住宅費用飛漲，造成許多社會問題，因此社會上開始有關注政府是否應提供低價住宅的觀念，也開始制訂相關制度，LH公社當時除編列相關建設預算外，也儲備了建設所需土地等，準備推動公共住宅政策。LH公社是由中央政府投資成立的專責機構，性質類似國營公司。主要負責新市區土地開發，開發後，部分可建築土地標售給民間地產公司，部分土地用於公共設施、社會福利或社會住宅。韓國土地住宅公社前身為大韓住宅公社，推動公共住宅，提供弱勢及中下階層居住。2009年，李明博政府將大韓住宅公社與韓國土地公社整併為「韓國土地住宅公社(LH公社)」，專責辦理土地開發與公共住宅興建、管理事宜，並頒佈《韓國土地住宅公社法》，業務範圍含括土地開發、住宅興建、住宅管理等。

- (四)而 SH 公社設立的法源依據是「首爾住宅公社條例」，最大業務是用地取得及土地開發等，SH 公社第二大業務則是規劃設計、建設及供應各種住宅，另外第三大業務，就是從事（首爾市）都市的活化、更新及環境改善工作，當然也涉及都市計畫及住宅福利等工作。SH 自 1989 年成立始，即進行土地開發作業，2000 年時就曾推動過大型的城市開發計畫，繼之為 2003 年恩平新城鎮計畫，2004 年進行東南物流園區計畫，接下來規模比較大的是 2007 年 12 月的麻谷地區開發，另外，在修改相關法令規定後，SH 也可以進行工業地區開發，從 2017 年 3 月開始實施，故 SH 的三大業務簡要來說，即是用地開發、建設住宅及管理住宅。
- (五)由前述可知韓國的公共住宅開發興建與管理，可區分成中央層級的 LH 公社及首爾市的 SH 公社，二者最大區別就是 LH 公社為全國性住宅提供機關，而 SH 則專注於首爾市，或許業務有部分重疊，卻不互相干涉，而且二機構間彼此也有合作開發案例，LH 公社簡報中即曾提到，該公社開發最多地區是京畿道，而韓國也還有離島，離島地區也需要住宅建設，也有住宅之需求，因此，以 LH 公社服務對象是全韓國民眾而言，就要考慮住宅區域平衡問題；而 SH 公社規模沒 LH 公社大，現在要考量的就是如何在舊首爾市區內再開發，因為韓國住宅法令是 30 年就要重新開發，而目前首爾市許多賃貸住宅已經到達 30 年期限，未來如何重新開發這些舊社區，可

能是 SH 要好好思考的。

(六)另外，社會住宅的順利推動與否，往往牽涉龐大的資金，以韓國社會住宅建設資金來源，主要是靠中央政府及首爾市政府編列預算補助，另一重要的財務手段，就是透過大型土地開發後，靠出售部分的住宅所得來補貼興建賃貸住宅的各項管理維護支出，或者是靠入住者在一開始所繳交的高額押租金以及每月的租金收入，再有不足時，甚至可以發行「公社債」來彌補財務的不足。值得一提的，SH 公社資金來源有住宅都市基金、政府資金、人民住宅定存、「公社債」等，規模約韓幣 300 兆，該資金大部分來自人民住宅定存基金或公社自有資金，資金動能可謂相當充沛。因此，我國可以思考中央或地方政府對於社會住宅財務的補助應如何制度化，讓社會住宅推動、運行可以獲得穩定的財務挹注，特別是社會住宅後續的管理、維護，往往需要更龐大、穩定的財務補助，正因為社會住宅的提供，是建構社會安全網的基礎，觀念上本不應且實務上也不太可能達到財務平衡，但應該如何維持財務上的順暢運作，韓國經驗似可提供我國參考。

(七)綜上，為使政府住宅及都市更新政策逐步落實，銜接「住宅法」及「都市更新條例」之授權，依循「國家住宅及都市更新中心設置條例」之規定，我國於 107 年 8 月 1 日正式成立國家住宅及都市更新中心。期望以獨立角色，協助政府辦理都市更新事業之整合及投資、擔任都市

更新事業實施者、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運及內政部指示辦理社會住宅及都市更新業務等工作。以達成政府社會住宅及都市更新政策中，公私有資產再利用、都市機能活化、改善居住環境及提升公共利益等目標。然如何面對困窘的國家財政，將有限資源有效率地分配，協助落實社會住宅政策及後續管理維護，尚待檢視，而韓國 LH 公社及 SH 公社運作機制和經驗，或可做為我國推動社會住宅時之參考。

九、我國現階段推動之社會住宅計畫，多為政府自行興建，同時由中央政府以融資服務平臺協助地方政府取得較低利率之中期融資，並補助地方政府先期規劃費、社會住宅興建及修繕期間融資利息及營運期間非自償性經費，所需金額龐大，一旦中央停止補助，或地方自償率不佳，勢必影響社會住宅政策之推動。政府或可研擬以「多元模式」（如都市更新、容積獎勵、聯合開發、開發管制權或住宅合作社等）推行社會住宅，以滿足社會多元價值與需求，並降低政府財政負擔，進一步促進社會住宅之永續發展。

(一)查各直轄市、縣(市)2018年9月份提報之管考資料，目前推動之社會住宅計畫，多為政府自行興建，僅少數透過都市更新、聯合開發都市計畫獎勵容積或民間參與方式分回或推動社會住宅。臺北市政府2016年委託財團法人臺灣營建研究院辦理「獎勵民間興辦社會住宅機制及配套措施規劃委託案」研究報告指出，「社會住宅具有高度社會福利意義，民

間企業興辦社會住宅因為成本高(興建成本、土地租金高、稅負高)、收益低(住宅租金單價低、商業設施比例低)，且受政治決策及市場風險影響大，造成民間企業參與意願低。」

(二)再查，目前中央政府係以融資服務平臺⁷⁰協助地方政府取得較低利率之中期融資，並補助地方政府先期規劃費、社會住宅興建及修繕期間融資利息及營運期間非自償性經費補助，情形如下：

- 1、為協助並鼓勵地方政府及早辦理興辦計畫之規劃，內政部自2014年至2022年，每年匡列1,500萬元(每年10案，每案150萬元)補助地方政府先期規劃費。
- 2、為協助地方政府興建(修繕)社會住宅，中央補助興建期融資利息費用及計畫非自償性經費。地方政府於開工前申請補助，完工後申請核定非自償性經費補助款，分20年期撥款(修繕則配合營運年期撥款)。截至目前，地方政府共提出12案，計21處社會住宅申請融資利息及非自償性經費補助。
- 3、預估興建12萬戶社會住宅經費合計2,998億元，補助經費合計550億元，約占18%。
- 4、非自償性經費補助依興辦費用未能自償部分全額補助(自償率以30%為下限，低於30%不增加補助)。新建案採類型化計算方式，以計畫租金

⁷⁰社會住宅融資服務平臺之服務定位為仲介方，以本國銀行為貸款方，地方政府為借款方，逐年調查地方政府融資需求及向銀行詢價，再依地方政府申請協助媒合簽訂貸款契約。2018年臺北市政府、新北市政府、臺中市政府及連江縣政府等4縣(市)提報融資需求計409.55億元，融資服務平臺向銀行詢價後提供利率排序表予參與本案之地方政府及銀行(2年期融資貸款利率最低為1%)，俟地方政府函文提出申請，即能媒合銀行，截至目前已協助連江縣政府簽訂貸款契約。

水平及「自償率對照表」得出自償率，再依公式計算補助款；修繕案採個案計算方式，由地方政府依個案條件估算後提供自償率計算表，再由中央進行審認。

- 5、依租金水平推估各縣(市)興辦社會住宅自償情形如下：(1)雙北及新竹縣(市)租金水平得以完全自償，縱使區位條件略差，預期自償率仍能達到 90%；(2)雙北以外 4 都租金水平雖無法完全自償，但應能達到 60%以上自償率，故仍有一定自償能力；(3)其餘縣市在租金水平較差情況下，自償率較為不佳，推動財源主要依賴中央補助，惟自償率低於 30%以下部分不予補助。

(三)據社會住宅推動聯盟彭揚凱召集人於本研究諮詢時指出：「亞洲這些國家沒有例外，大多數都是政府蓋，另外都是透過行政公法人，這樣的模式適不適合臺灣是接下來大家要關心的，至於要不要讓民間興辦，在臺灣不健康的房地產生態裡面，出租住宅從來就不是建商會想投資的標的，更何況是社會住宅。我們沒有像荷蘭那樣住宅法人的傳統，所以很難鼓勵民間興辦。政府也沒有足夠的強制力去規範開發商。……美國政府透過開發管制權，讓開發商願意做，就像如果臺灣說你要做都更、都市計畫可以，我政府要求這個計畫裡面要提供多少比例和條件的住宅，而且是你一定要做，不然不給開發，是一種強制性對價；還有首爾的社會住宅大概有五分之一以上都是透過都更來，法令規定都市更新裡面要有一定比例的樓地板，要做社會住宅，要達成是說政府一定給你獎勵，可是你不能不做，但是我

想這個機制在臺灣是天方夜譚。」

(四) 莊孟翰教授則指出：「社會住宅是很多面的，日本有利用學校預定地，做多功能的開發模式，地主跟建商有合作空間，為什麼不能夠責成民間來處理，另外還有公用住宅合作宿舍參與。……再來是都市更新的獎勵跟回饋機制，這些錢可以移轉到社會住宅公共基金，本來想要協調銀行貸款 4 千億給縣市政府去蓋，你應該做好市場調查，有需要再蓋，不用那麼急。必須要兼顧工作機會和交通問題，不是你想蓋就蓋。」

(五) 另梁玲菁(2018)⁷¹的研究發現，瑞士住宅政策以非營利性質的住宅合作社建設為重要機制，除了解決一般民眾住宅的實際需求，照顧社會、經濟上弱勢族群外，同時還考量透過這樣政策，發揮凝聚個人和社會整體利益的和諧，來帶動全民創造共同生活與願景。住宅合作社資金呈現多元結構，歸納有以下 7 種來源：1. 社員自有資金；2. 住宅合作社社員的閒置資金，在社內成立「儲蓄銀行」，自願為合作社提供沒有土地擔保的貸款；3. 蘇黎世市財政局的專家和民間成立的「住宅互助協會」提供諮詢建議，協助合作社向銀行、保險公司、政府管理的養老保險基金，提出貸款申請計畫；4. 政策基金，提供住宅合作社無息或低利貸款 20 至 25 年；5. 聯邦政府「非營利性住宅建房者債券中心」，由聯邦政府擔保，從市場募集資金，為該中心成員提供低利息貸款；6. HBG 組織(由住宅合作社和銀行共同建立

⁷¹梁玲菁(2018)，「瑞士住宅合作社永續發展--超越住宅政策與創新社會金融」，儲蓄互助社雜誌第 117 期，頁 2-10。

)提供合作社抵押貸款的擔保金；7. 私人或協會開辦的基金會提供融資。又合作社住宅的社會經濟模式，有3個特色：一以成本價做為社員住宅租金的依據，將所收取的租金中用於未來更新部分，存入基金累積，到需要時，即有足夠的經費可供使用折舊和更新基金；二由此估算，房價有機會比市價低20~30%，顯示預估長期的資金需求量，提早做好準備。三為社員生活創造福利，允許在成本租金計算中納入一定金額，由此金額設立各種基金：股權、租金、生態、社區，開辦各種公共福利服務，豐富社區經營，在創意與經濟中達到永續經營。

(六)綜上，我國現階段推動之社會住宅計畫，多為政府自行興建，同時由中央政府以融資服務平臺協助地方政府取得較低利率之中期融資，並補助地方政府先期規劃費、社會住宅興建及修繕期間融資利息及營運期間非自償性經費，所需金額龐大，一旦中央停止補助，或地方自償率不佳，勢必影響社會住宅政策之推動。政府或可研擬以「多元模式」(如都市更新、容積獎勵、聯合開發、開發管制權或住宅合作社等)推行社會住宅，以滿足社會多元價值與需求，並降低政府財政負擔，進一步促進社會住宅之永續發展。

十、韓國政府致力提供各種不同型態社會住宅，滿足各個階層/族群的住宅需求，努力營造社會住宅的多樣化，或整合公共資源使社會住宅結合社會服務，讓社會住宅充滿活力，不再是老、殘、窮等的負面代名詞，而此種社會住宅經營思維，似也可提供國內社會住宅主

管機關規劃時之參考。

- (一)以韓國社會住宅經驗，LH 公社主要任務除需提供全國性大量、大規模的住宅外，尚需考量國內整體住宅供應區域間的平衡，屬性上比較偏向國家住宅政策掌舵者，而 SH 公社雖除盡量提供一般以基本收益為考量的社會住宅外，也提供多元、精巧、符合首爾市民因地制宜需求之住宅，當然也需要包含完善配套管理服務，SH 公社社長曾於本院參訪時特別說明首爾地區居民對住宅提供服務種類要求相當多元，對品質或服務內容也相當挑剔，因此，SH 公社同仁所面臨的壓力與民眾需求成正比，也因為首爾市民對智能及 IT (Information Technology) 需求很高，所以 SH 公社未來的目標，是要更提高市民生活品質及開發更多元住宅形式，以滿足需求。
- (二)本研究從參訪案例中整理出二結合特殊需求住宅社區供參考。首先介紹「新內醫療安心住宅」，總計有 222 戶，這是公共賃貸住宅搭配保健醫療（緊鄰首爾醫療院）的特殊組合，並由中浪區公所、首爾醫療院及社會福利法人簽約共同管理，其入住資格是 60 歲以上高齡人士，且必須是患有慢性疾病或需輪椅輔助行動的長者才有申請資格，而該安心住宅採套房模式，建物本體是地下 1 樓地上 7 樓之建築，其中單人房型有 92 戶（室內面積約 6 坪），雙人房型是 130 戶（室內面積約 9 坪）。另外，在各房型室內貼心規劃有感應設備（浴室或房間），若感應器察覺有異狀，即其內居住人員持續長時間無動作時，就立即通知管理員，由管理員即時探視；而室外環境設有小型自我檢查設施提供住戶使用

及其他無障礙設施，另外還有健康課程、諮詢、中醫診療、美容、文化體驗及憂鬱症檢查等衛教服務等等。最特別的，就是安心住宅另規劃有護理師入住的保障額度，俾利緊急時提供即時救護協助，也成功吸引若干有護理專業的人員入住。

- (三)另外介紹政府購買民間位於交通便利、生活機能完善之私有建築，戶數不多但可提供作為藝術、創業青年租賃住宅--「貞陵挑戰宿」。此處住宅所在位置是城北區貞陵洞的保國門路，建築本體是地下1層地上5層建築，基地面積358.22平方公尺，樓地板面積為659.6平方公尺，容積率184.13%，建蔽率59.71%，住宅形式均為單人房型，共有21個房間，其中19間單人房，2間共用會議室，而面積24.48平方公尺(約7.5坪)房型11戶，其賃貸保證(押)金為韓幣956萬元-1,006萬元(約新臺幣27萬元)，每月租金為韓幣12.4萬元至13.1萬元(約新臺幣3,600元)；面積26.59平方公尺(約8坪)房型8戶，其賃貸保證金為韓幣1,037萬元-1,082萬元(約新臺幣30萬元)，每月租金為韓幣13.5萬元至14.1萬元(約新臺幣4,000元)。有17戶已入住，入住率約89.5%(2間會議室不算)，如同其名「挑戰」，這裡入住條件之種類雖為家戶無住宅者、創業者、勞工階級或月薪平均為70%以下者，但參訪時發現入住階層多屬創業青年(文創產業)，這對創業初期收入尚不穩定的年青人來說，能由政府提供此一交通便利，且建築屋況新穎、管理完善的優質租賃環境，入住率自然能達到將近9成，而這樣的社會住宅，以住戶的素質而言，

似乎並不會降低社區水準，反而可替社區周圍增加正面效益。

(四)依前述案例分析，韓國政府致力提供各種不同型態社會住宅，滿足各種不同階層族群住宅需求，努力營造社會住宅的多樣化，或結合公共資源使社會住宅結合社會服務，讓社會住宅充滿活力，不再是老、殘、窮等負面之代名詞，而此種社會住宅經營思維，似亦可提供國內社會住宅主管機關納入規劃參考。

十一、建議：本調查研究報告，函送行政院、內政部、財政部參處見復。

主要參考書目

1. 李福隆(2015)，「居住人權的理論與實踐-以稅負改革(房地合一、實價課稅為中心)」。南臺灣人權論壇，居住人權的理論與實踐：以居住權與適當住房權為中心研討會。
2. 周月清、李婉萍(2008)，「臺灣住宅福利與社會正義」，*社區發展季刊*，第121期，頁26-46。
3. 林萬億、秦文力(1992)，「臺北市單親家庭問題及其因應策略之研究」，台北：臺北市政府研究發展考核委員會委託研究。
4. 林萬億(2003)，「論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合」，*國家政策期刊*，第4期，頁55-82。
5. 財團法人國土規劃及不動產資訊中心(2011)，「我國社會住宅推動策略規劃」，台北：內政部營建署委託案成果報告書。
6. 陳小紅(1981)，"Public Housing Management: A Comparative Study on Different Type of Public Housing Estates in Taipei City"，新加坡：新加坡太平洋科學協會第四屆距間會議論文。
7. 陳小紅(1981)，「一九八〇年的臺灣都市發展與住宅建設」，*台灣經濟*，No. 58，頁21-56。
8. 陳小紅(1986)，"From Housing Shortage to Housing Stockpiling: Ten-Year of Public Housing Development Experience in the Republic of China(1976-1985)"，臺中：第二屆中英社會福利會議論文。
9. 陳小紅(1989)，「國土規劃與住宅政策」，*國家政策季刊*，No. 3，頁14-18。
10. 陳小紅(1993)，「台北市房屋、土地與所得暨區位分配：兼論民生主義中土地政策的理想與實踐」，新加坡：孫逸仙思想與二十一世紀研討會論文。
11. 陳小紅(1994)，"Housing Policy in the Republic China-A Welfare Perspective"，New Castle, UK：中英社會政策會議論文。
12. 陳小紅(2001)，「半世紀來台灣的『住宅政策』：評析與展望」，收入詹火生、古允文編著，*社會福利政策的新思維*，厚生白皮書—社會福利篇，臺北：立法院厚生基金會，頁311-362。
13. 陳小紅(1995)，「中美住宅政策評析：一個社會福利觀點」，收入鄭麗嬌

- 主編，*中西社會福利政策與制度*，臺北：中央研究院歐美研究所，頁 73-137。
14. 陳小紅(2002)，"Taiwan"， in Razali Agus, John Doling, and Dong-sung Lee (eds.), *Housing Policy Systems in South and East Asia*, UK: Palgrave McMillan, pp. 84-103.
 15. 陳政智(2009)，「高雄市單親家園成效評估研究成果報告」，高雄：高雄市政府社會局委託調查研究報告。
 16. 陳致堯(2016)，「論社會住宅區位之選址指標分析-以臺北市公共住宅政策為例」，中壢：國立中央大學法律與政府研究所碩士論文。
 17. 梁玲菁(2018)，「瑞士住宅合作社永續發展--超越住宅政策與創新社會金融」，*儲蓄互助社雜誌*，第 117 期，頁 2-10。
 18. 張金鶚(2007)，「臺北市公有住宅資源運用策略規劃」，台北：臺北市政府都市發展局委託研究報告。
 19. 張偉斌(1995)，「臺灣地區住宅建設之變遷」，*中國工商學報*，第 17 期，頁 111-137。
 20. 曾思瑜(1995)，「老人公寓用後評估—以高雄市立仁愛之家老人公寓松柏樓為例」，*建築學報*，第 14 期，頁 9-29。
 21. 溫揚彥(2012)，「臺灣社會住宅之研究—歷史制度主義觀點」，台北：國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
 22. 楊介仁(1991)，「從民生主義探討臺灣地區國民住宅建設」，台北：私立中國文化大學三民主義研究所碩士論文。
 23. 鄭麗珍(2002)，「女性單親家庭的暫時性住宅服務計畫之評估—以臺北市政府社會局慧心家園婦女中途之家為例」，台北：臺北市政府社會局委託研究報告。
 24. 蕭舒云(2008)，「臺北市單親母子公寓—慧心家園介紹」，*社區發展季刊*，第 121 期，頁 120-130。

網站資料

1. 臺北市公共住宅招租網-查詢台北市社會住宅家庭年所得申請資格
<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/Rental/Site/Jiankang>
2. 凱開式的熱情人生-痞客邦【鳳山共合宅-讓我住好宅建國新城社會住宅分享

撰文】

<http://ketty731.pixnet.net/blog/post/463423280-kcgurban>

3. 新北市政府網站-秀朗派出所青年社會住宅房型、戶數與租金情形
<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/house-detail-G.htm>
4. 蘋果日報電子報(2010年10月16日)，「北市喊建『帝寶社會住宅』」
<https://tw.appledaily.com/finance/daily/20101016/32890438>
5. 自由時報電子報(2010年8月12日)，「蘇護弱勢 提社會住宅概念」
<http://news.ltn.com.tw/news/politics/paper/418782>
6. 中廣新聞網(2010年10月28日)，「朱立倫：捷運青年社會住宅才符合大眾期待」
<https://tw.news.yahoo.com/%E6%9C%B1%E7%AB%8B%E5%80%AB-%E6%8D%B7%E9%81%8B%E9%9D%92%E5%B9%B4%E7%A4BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%89%8D%E7%AC%A6%E5%90%88%E5%A4%A7%E7%9C%BE%E6%9C%9F%E5%BE%85.html>
7. 自由時報電子報(2010年10月16日)，「郝擬推社會住宅 綠批噓頭」
http://iservice.ltn.com.tw/2010/specials/5C_election/news.php?no=435938&rt=59&type=a
8. 社會住宅推動聯盟新聞稿(2010年10月14日)，「馬上推動社會住宅 住盟將持續監督」
<http://socialhousingtw.blogspot.tw/2010/10/991014.html>
9. ETtoday新聞雲(2016年8月25日)，「花敬群：2020年社會住宅完工+開工可達8萬戶」
<https://www.ettoday.net/news/20160825/762592.htm?t=%E8%8A%B1%E6%95%AC%E7%BE%A4%EF%BC%9A2020%E5%B9%B4%E7%A4BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%AE%8C%E5%B7%A5%EF%BC%8B%E9%96%8B%E5%B7%A5%E5%8F%AF%E9%81%948%E8%90%AC%E6%88%B6>
10. 劉慧卿(2011)，「香港公營房屋的貢獻」，臺灣新社會智庫。
<http://www.taiwansig.tw/index.php/%E6%94%BF%E7%AD%96%E5%A0%B1%E5%91%8A/%E7%A4BE%E6%9C%83%E5%AE%89%E5%85%A8/3315-%E9%A6%99%E6%B8%AF%E5%85%AC%E7%87%9F%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%9A%84%E8%B2%A2%E7%8D%BB>
11. 經典雜誌-宅在首爾韓國公共住宅發展的啟示

<http://www.rhythmsmonthly.com/?p=30004>

12. 維基百科-組合房屋

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85>

13. 維基百科-2010年「健全房屋市場方案」政策

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E5%90%88%E5%AE%9C%E4%BD%8F%E5%AE%85>

14. 社會住宅推動聯盟網站-我國「社會住宅」占總體住宅存量比率與他國之比較

<http://socialhousingtw.blogspot.com>

15. 維基百科-社會聯繫

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%A4%BE%E6%9C%83%E6%8E%A7%E5%88%B6%E7%90%86%E8%AB%96>

附錄：

附錄1、臺北市社會住宅出租辦法

修正日期：2017年8月3日

第 1 條

本辦法依「住宅法」(以下簡稱本法)第 25 條第 2 項規定訂定之。

第 2 條

本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)。

第 3 條

本辦法之適用範圍如下：

- 一 依本法第 19 條第 1 項第 1 款至第 4 款、第七款及第八款規定，由臺北市政府(以下簡稱本府)興辦之社會住宅。
- 二 依本法第 19 條第 2 項第 1 款至第 3 款、第 5 款規定，由民間興辦之社會住宅。
- 三 本法第 59 條第 2 項規定，由出租國民住宅轉型之社會住宅。

第 4 條

申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：

- 一 年滿 20 歲之國民。
- 二 在臺北市(以下簡稱本市)設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。
- 三 家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。
- 四 家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。
- 五 家庭年所得低於公告受理申請當年度本市百分之五十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 3.5 者。

六 家庭成員之不動產應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

七 無第 14 條第 2 項所定不得申請承租本府興辦之社會住宅之情事。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。

第 1 項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶、戶籍內申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶，及依第 6 條第 2 項第 4 款或第 3 項規定，納入人口數計算範圍者。

經戶政事務所註記之同性伴侶，於民法親屬編婚姻章依司法院大法官釋字第 784 號解釋完成相關法律之修正或制定前，準用本辦法有關配偶之規定。

家庭成員持有之共有住宅，其持分換算面積未滿 40 平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅；共同共有住宅依其潛在應有部分計算其持分換算面積。但家庭成員持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達 40 平方公尺以上者，不適用之。

第 1 項第 6 款不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋以評定標準價格為準。共同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。

第 5 條

前條自有住宅及不動產之認定，以申請人自申請日前 1 個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準。家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近 1 年綜合所得稅各類所得資料清單為準。必要時，都發局得列冊送請財政部財稅資料中心查核。

第 6 條

本府或民間興辦社會住宅得依社會住宅居住單元之面積、設施與設備，規定應符合之人口數。

前項人口數得計算之範圍，除申請人本人外，包括與申請人同戶籍之下列人員：

- 一 配偶。
- 二 申請人及配偶之直系血親及該直系血親之配偶。
- 三 申請人或其配偶於申請時已懷孕者，得加計 1 人。
- 四 申請人父母均已死亡，有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力，且均無自有住宅之兄弟姊妹需要照顧者，得加計之。

以低收入戶身分申請承租者，其人口數之計算，以本府社會局核定之家庭列冊人口範圍為準，不受前項規定之限制。

經本府依本法第 6 條第 1 項規定成立之組織，審定個案應符合之人口數及其計算範圍者，不受第 1 項及第 2 項規定之限制。

第 7 條

社會住宅之出租應辦理公告，其公告事項如下：

- 一 坐落地點、類型、樓層、戶數。
- 二 每居住單元之面積、應符合人口數、每月租金及管理維護費。
- 三 申請人應具備之各項資格條件。
- 四 供本法第 4 條第 1 項所定具經濟或社會弱勢者承租之戶數。
- 五 申請人應檢附之各種文件。
- 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 對重複申請之處理方式。

九 其他事項。前項公告事項應張貼公告，並於都發局網站公告。

民間興辦之社會住宅應於受理申請日前 1 個月，將第 1 項公告事項送請都發局辦理公告。

第 8 條

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：

- 一 申請書。
- 二 戶口名簿影本。
- 三 符合第四條規定之證明文件。申請承租前條第 1 項第 4 款規定之戶數者，應另檢附本法施行細則所定之證明文件。

第 9 條

都發局應於受理申請之日起 90 日內完成審查；必要時，得延長 60 日。

有應補正事項者，應 1 次通知申請人限期補正。

前項審查有下列情形之一者，都發局應敘明理由以書面駁回申請：

- 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，屆期未補正。
- 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。申請案件經審查合格者，都發局應以書面通知申請人。

第 10 條

都發局得視需要就民間興辦之社會住宅，委託其興辦人或經營管理者辦理前條事項。

第 11 條

本府興辦之社會住宅辦理出租，應以公開抽籤方式為原則。

依前項規定辦理公開抽籤出租，而未完成出租者，再行辦理出租時，得採隨到隨辦方式辦理。

民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請都發局核定後辦理。

第 12 條

社會住宅收取之租金及管理維護費應斟酌承租人合理負擔能力、所得狀況酌予訂定，且 2 者合計不得逾市場租金水準。

前項市場租金水準應委託 3 家以上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。

第 1 項租金及管理維護費得採分級收費方式，並得每 3 年參照本市消費者物價指數調整之。

第 13 條

社會住宅之租金及管理維護費之訂定，應報請本府核定。調整時，亦同。

第 14 條

社會住宅之經營管理者辦理出租時，應通知社會住宅之承租人限期繳交 2 個月房屋租金總額之保證金及第 1 個月租金，雙方應簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人進住。

本府興辦社會住宅之承租人未能依限簽約者，得申請延期 1 個月，並以 1 次為限；申請延期簽約，期限屆滿仍未辦理簽約者，於 3 年內不得申請承租本府興辦之社會住宅。但不可歸責於承租人事由者，不在此限。

承租人未依前二項規定辦理者，其承租權失其效力。

第 1 項公證費用由承租人與社會住宅之經營管理者各負擔二分之一。但承租人於簽約後租期開始前或承租期

間未滿 1 年即終止租約者，公證費用由承租人全額負擔，經營管理者並得自保證金逕予扣抵。

第 15 條

前條租賃契約之期限最長為 3 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 1 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。但本府興辦非位於本市之社會住宅之承租人，設籍於其承租之社會住宅者，申請續租時不受第 4 條第 1 項第 2 款規定之限制。

前項租賃及續租期限合計最長不得超過 6 年。但具經濟或社會弱勢者，得延長為 12 年。

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。

社會住宅之承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於 1 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 1 個月者，以 1 個月計付。

第 16 條

社會住宅之承租人死亡，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、承租人或配偶之直系血親或承租人直系血親之配偶。
- 二 承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第 6 條第 2 項第 4 款所定需要照顧之兄弟姐妹。

同性伴侶依第 4 條第 4 項規定準用前項第 1 款規定，不因承租人死亡致同性伴侶註記遭刪除而受影響。

第 17 條

社會住宅之經營管理者得要求承租人將戶籍遷入並提出證明文件；必要時，得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分，承租人不得拒絕。

前項規定及本法第 38 條規定，應納入租賃契約內容。

第 18 條

依本法第 35 條規定委託經營管理之社會住宅，本府得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第 7 條公告事項。

第 19 條

社會住宅之經營管理者，應每半年編製報表，報都發局備查。

第 20 條

本府興辦之社會住宅，因配合老舊住宅更新改建、協助本市重大災害災民安置或提供 60 歲以上者持有本市不動產參與包租代管交換承租，經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法規定。

第 21 條

本辦法所定書表格式，由都發局定之。

第 22 條

本辦法自發布日施行。

附錄2、新北市社會住宅承租辦法

訂定時間：2016年9月21日

第1條

本辦法依「住宅法」(以下簡稱本法)第28條第2項規定訂定之。

第2條

本辦法之主管機關為新北市政府(以下簡稱本府)城鄉發展局(以下簡稱本局)。

第3條

本辦法所稱社會住宅如下：

- 一、民間依本法第15條規定向本府提出申請興辦者(以下簡稱民辦社宅)。
- 二、本府依本法第22條規定取得者(以下簡稱公辦社宅)。

公辦社宅經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法之規定。

第4條

申請承租公辦社宅者(以下簡稱申請人)，應具備下列資格：

- 一、年滿20歲之中華民國國民。
- 二、在新北市(以下簡稱本市)設有戶籍，或在本市就學、就業者。

申請人及其配偶、申請人戶籍內直系親屬(以下簡稱家庭成員)之財產狀況應符合下列條件：

- 一、最近1年度之家庭年所得，低於本市百分之五十分位點家庭之平均所得。
- 二、於本市、臺北市、桃園市及基隆市均無自有住宅。

第5條

公辦社宅應提供一定比例之戶數，優先依下列順序提供承租之用：

- 一、本法第四條所定具特殊情形或身分者。
- 二、設籍於該公辦社宅所在行政區之民眾。
- 三、其他經本局就家庭型態、地緣性、照顧必要性等因素，擇定並公告者。

前項比例，應視各基地之興建總戶數及實際需求狀況，經本局評估後公告之。

公辦社宅首次招租時，第 1 項第 1 款之提供比例，應以百分之三十為原則，本局並得視實際招租情形，評估後調整之。

第 6 條

出租公辦社宅，應公告下列事項：

- 一、坐落地點、類型、樓層及戶數。
- 二、每居住單元之面積、每月租金及管理維護費。
- 三、申請人應具備之資格。
- 四、供前條第 1 項第 1 款優先承租者之戶數。
- 五、申請承租應檢具之文件。
- 六、受理申請期間。
- 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、承租及續約年期。
- 十、其他事項。

前項公告得張貼公告欄，並刊登本局網站。

民辦社宅應於受理申請日前 1 個月，將第 1 項公告事項送本局辦理公告。

第 7 條

申請人應填具申請書表並檢附相關文件，於受理申請期間內，向本局提出申請。

前項申請，應符合下列規定：

- 一、由申請人以單一身分提出。
- 二、僅得承租一處公辦社宅戶。

三、同一家戶，以 1 人申請為限。

第 8 條

公辦社宅受理申請期間屆滿後，本局應擇期依下列方式辦理評點、公開抽籤作業：

- 一、第 5 條第 1 項第 1 款之優先承租申請人，以評點方式決定入住序位；評點同分者，以抽籤定之。
- 二、前款以外之申請人，以公開抽籤方式決定入住序位。抽籤後如有剩餘戶數，得再分配予前款申請人。

第 9 條

本局應於決定入住序位之日起 90 日內，完成審查作業；必要時，得延長 60 日。有應補正事項或重複申請者，應 1 次通知申請人限期補正或確認。

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：

- 一、不符合本法或本辦法相關規定，而無法補正。
- 二、經通知申請人限期補正，屆期未補正。
- 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 10 條

本局應依入住序位，以書面通知經審查合格之申請人於一定期限內辦理承租作業及租賃契約（以下簡稱租約）公證。

前項租約公證費用，承租人應負擔二分之一。

第一項之租約應載明下列承租人應逕受強制執行之事項：

- 一、積欠之租金或其他應給付費用之總額，逾擔保金額度。
- 二、租賃期間屆滿或租約終止後未交還房屋。

逾期未辦理第 1 項之承租作業或租約公證者，本局得取消其承租資格，並由次順位者依序遞補。

第 11 條

未獲前條通知之申請人，按評點分數高低或抽籤順序，依序列入輪候名單。

第 12 條

公辦社宅承租人應於租賃期間開始 1 個月內，完成點交作業。逾期未完成者，本局得終止租約。

第 13 條

公辦社宅租賃期間為 2 年。期滿前 1 個月，符合繼續承租資格之承租人，應檢附相關證明文件，以書面向本局申請繼續承租。逾期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期間屆滿時消滅。

公辦社宅租賃及繼續租賃之合計期間，最長不得超過 6 年。但符合本法第 4 條規定之對象，得延長為 12 年。

民辦社宅之租賃及繼續租賃期間應報經本局核定。

公辦社宅承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，應於 1 個月前通知本局並經同意及繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止。實際租住期間不滿 1 個月者，以 1 個月計付。

公辦社宅租賃關係消滅後，本局應按輪候名單序位，依第 9 條、第 10 條規定辦理審查、通知等相關作業。

第 14 條

公辦社宅承租人死亡，其租約當然終止。但符合下列資格之一者，得於原承租人死亡後 3 個月內，承受當次租賃期間內之原租約：

一、同一戶籍內之配偶或直系親屬。

二、同一戶籍內無自有住宅且未滿 20 歲或已滿 20 歲而在學、身心障礙或無謀生能力之人。

依前項規定承受租約者，應於租賃期間屆滿後，重新依本辦法申請承租。

第 15 條

社會住宅承租人應於簽訂租約前，完成擔保金及第 1 個月租金之繳納。

前項擔保金，不得超過 2 個月租金總額。

第 16 條

公辦社宅之租金，以出租標的所在行政區市場租金行情之百分之八十為上限。

本府得依屋齡、市場租金行情、申請人之家庭年所得、經濟條件及人口組成狀況，公告不同租金標準。

民辦社宅之租金，應符合前 2 項規定，並於核准營運前，報請本局核定。

於核准營運期間調整租金者，亦同。

第 17 條

公辦社宅承租人符合本法第四條所定具特殊情形或身分者，於有居住協助或社會福利之需求時，由本局或由本局轉請相關機關提供協助。

第 18 條

公辦社宅承租人應遵守法令、租約、社區規約及本局訂定之管理規定。

第 19 條

公辦社宅承租人之資格及家庭成員之財產狀況，於承租期間，均應符合第四條之規定。

承租人不符合前項規定或違反前條規定者，本局得終止租約。

前條社區規約、管理規定及前 2 項、本法第 32 條規定，應納入租約內容。

第 20 條

公辦社宅之經營管理者，每半年應編製至少包含清潔管理、設備管理等相關報表或紀錄，報本局備查。

第 21 條

本辦法自發布日施行。

附錄3、桃園市機場捷運A7站合宜住宅承租資格審查作業規定

修正日期：2017年3月27日

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為代辦內政部營建署興辦機場捷運 A7 站合宜住宅（以下簡稱本住宅）出租及資格審查業務，特訂定本規定。

二、本規定之主管機關為本府，管理機關為本府住宅發展處（以下簡稱住宅處）。

三、本規定所稱家庭成員，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。但申請人以父母均已死亡，且其戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧之條件申請者，指申請人及其戶籍內之兄弟姊妹。

上述所定兄弟姐妹，應為單身。

上述所定戶籍或戶籍內，為同一戶號之戶內。

四、本規定所稱無自有住宅，為家庭成員應均無自有住宅。有下列情形之一者，視為無自有住宅：

（一）家庭成員個別持有面積未滿 40 平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

（二）申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姐妹個別持有面積未滿 40 平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

前項所定之家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其個別持分合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上者，視為有自有住宅。

五、本府應就下列承租事項辦理公告：

（一）申請資格及受理期間。

- (二) 申請方式及受理申請機關或單位。
- (三) 申請書及應檢附之文件資料。
- (四) 其他必要事項。

六、申請承租本住宅者，應具備下列資格：

- (一) 年滿 20 歲之中華民國國民。
- (二) 設籍於本市滿 1 年以上。
- (三) 申請人及其家庭成員名下於本市無自有住宅。
- (四) 申請人及其家庭成員總年收入低於本市受理申請當年度或前 1 年度家庭年所得百分之 50 分位點，且家庭成員總人口所得之平均所得分配，其每人每月平均收入，低於本市當年度或前 1 年度公告最低生活費標準之 3.5 倍。

七、本住宅之承租類別如下：

- (一) 政策優先戶：申請人及其家庭成員其中 1 人符合附表之政策優先戶資格條件評點表（以下簡稱評點表）所列資格條件之一者。
- (二) 敦親睦鄰戶：申請人須設籍於本市龜山區滿 1 年以上。
- (三) 一般戶。前項第 1 款附表所定年齡之計算，以申請送件日、線上申請之取得序號日或郵寄之郵戳日期為計算基準日。

八、申請人應以書面或電子檔檢附下列文件，向住宅處提出申請：

- (一) 申請書。
- (二) 申請人之國民身分證正反面影本。
- (三) 分戶配偶國民身分證之正反面影本，外籍配偶若無國民身分證則檢附居留證或護照影本。
- (四) 放棄住宅補貼聲明切結書。
- (五) 已知悉租賃資訊切結書。
- (六) 戶政與財稅審查同意書。

- (七) 申請人及其家庭成員全戶戶籍謄本、電子戶籍謄本或戶口名簿影本（申請日前1個月內）。
- (八) 申請人及其家庭成員財產稅總歸戶財產查詢清單（申請日前1個月內）。
- (九) 申請人及其家庭成員最近1年度綜合所得稅各類所得資料清單（申請日前1個月內）。
- (十) 申請人及其家庭成員持有面積未達40平方公尺共有住宅之建物登記謄本、建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。
- (十一) 申請人及其家庭成員其中1人符合評點表所列資格條件之一者，應按其資格條件分別檢附下列證明文件：
 1. 中低收入戶或低收入戶：當年度本市中低收入戶或低收入戶證明影本。
 2. 特殊境遇家庭：當年度本市主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
 3. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿25歲者：社政主管機關出具之證明。
 4. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害1年內之證明(保護令或判決書等)；如以警察處理家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單(函)或其他足資證明之文件。
 5. 身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明文件影本。
 6. 感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本(全國醫療服務卡亦可)。
 7. 災民：受災1年內經相關主管機關認定之文件影

本。

8. 遊民：經社政主管機關認定之文件影本。
9. 20 歲至 45 歲青年，懷孕或育有未成年子女者：具有懷胎及撫育事實之證明文件。其子女與申請人不同戶籍者，須檢附該子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證正反面影本；如為胎兒需檢附醫生診斷證明書或媽媽手冊（含封面、預產期及胎兒目前之週數頁面）。
10. 其他經中央主管機關認定之文件影本。

（十二）其他必要文件。

九、審查作業方式如下：

（一）第 1 階段招租審查作業方式：

1. 申請人應檢具前點所定書表及相關證明，向住宅處申請初審。文件資料如有欠缺、不合規定或重複申請者，住宅處應通知限期補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。
2. 初審合格案件於列冊後，移財稅機關取得申請人及其家庭成員之最近 1 年度所得、不動產持有狀況等資料，再由住宅處依財稅機關提供之資料申請複審。複審不合格者，駁回其申請。住宅處應於公告受理申請期間屆滿後 2 個月內完成全部審查作業，必要時得延長。
3. 合格申請人排序程序：
 - （1）經審查合格後，依序以政策優先戶、敦親睦鄰戶及一般戶之順位進行選屋。
 - （2）政策優先戶先依評點表分數高低核予選屋序號，如遇同分者以抽籤方式辦理；敦親睦鄰戶及一般戶以電腦抽籤方式核予選屋序號，並依各承租戶別之房型分配數量辦理選屋作業。

(3) 如申請人於各該階段放棄或未能如期選屋者，將自動順延至下個階段進行選屋作業；一般戶限選一般戶房型，政策優先戶及敦親睦鄰戶則無限制。政策優先戶及敦親睦鄰戶如承租一般戶房型時，得按原資格條件之優惠租金價格承租。

(4) 完成選屋程序後如有賸餘，得開放候補名冊辦理選屋作業。

(二) 依候補名冊辦理選屋作業仍有賸餘時，得續辦第2階段招租審查，其作業方式如下：

1. 申請人應檢具前點所定書表及相關證明，向住宅處申請。申請資料如有不實、欠缺、不合規定或重複申請者，住宅處將駁回其申請或撤銷其承租戶資格。

2. 申請方式以現場書面形式受理為限，並按其受理時間先後排定審查順位。申請案件超過招租戶數時，得另列候補名冊。

3. 經住宅處審查合格後，依序辦理選屋作業。

十、本府核發之承租資格證明，僅得作為評點或抽籤序號之證明，申請人仍應依本住宅興建廠商公告規定內容，辦理選屋及簽約承租之相關事項。

附錄4、臺中市社會住宅出租辦法

修正日期：2017年9月21日

第 1 條

本辦法依「住宅法」(以下簡稱本法)第 25 條第 2 項規定訂定之。

第 2 條

本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局(以下簡稱都發局)，執行機關為臺中市政府住宅發展工程處(以下簡稱住宅處)。

第 3 條

本辦法適用範圍如下：

- 一、臺中市政府(以下簡稱本府)依本法第 19 條第 1 項第 1 款至第 4 款、第 7 款及第 8 款規定興辦之社會住宅。
- 二、本府依本法第 59 條第 2 項規定由出租國民住宅轉型之社會住宅。
- 三、民間依本法第 19 條第 2 項第 1 款至第 3 款及第 5 款規定，並依本法第 27 條規定向本府提出申請興辦之社會住宅。

第 4 條

本辦法用詞，定義如下：

一、無自有住宅：

- (一) 共同居住者及其配偶均無自有住宅。
- (二) 共同居住者及其配偶個別持有面積未滿 40 平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。
- (三) 共同居住者及其配偶個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分面積合計未滿 40 平方公尺且戶籍未設於該處。但應有部分面積合計為全部面積者，不適用之。

(四) 如屬共同共有住宅，則應依其潛在應有部分計算，並依前 2 目方式辦理。

二、共同居住者：指申請人、申請人配偶、申請人或其配偶戶籍內之直系 3 等親或旁系 2 等親及其戶籍外配偶，經填載於申請書併同入住者。

三、戶籍或戶籍內：指同一戶號之戶內。

第 5 條

申請承租社會住宅者，應具備下列各款條件：

一、年滿 20 歲之國民。

二、在臺中市（以下簡稱本市）設有戶籍，或未設籍於本市且於本市就學、就業有居住需求者。

三、無自有住宅。

四、共同居住者及其配偶在本市無承租政府興辦之出租住宅或社會住宅。但已承租前開住宅者，得於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄原有承租住宅。

五、共同居住者及其配偶未同時享有中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼。領有其他直轄市、縣（市）政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼依其規定。但已取得租金補助或補貼者，得於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄原有補助或補貼。

六、共同居住者及其配偶合計年所得及每人每月平均收入低於受理申請當年度住宅處公告之標準。

七、共同居住者及其配偶之不動產低於受理申請當年度本市公告之中低收入戶不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

申請承租一房型社會住宅者，其申請得不受第 4 條第 2 款共同居住者資格之限制。

第1項第7款不動產價值之計算，土地以公告現值為準，房屋價值以評定標準價格為準。共同共有不動產得依其潛在應有部分計算之。

第 6 條

前條無自有住宅及不動產價值之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之財產歸屬資料清單為準；共同居住者及其配偶合計年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關申請最近1年綜合所得稅各類所得資料清單為準。

前項申請人所提供之資料不完整者，住宅處得列冊送請財政部財政資訊中心查詢。

第 7 條

本府或民間興辦社會住宅得依社會住宅居住單元之面積、設施與設備，公告每1居住單元應符合入住之人口數。

共同居住者申請時已懷孕者，得加計1人。

第 8 條

社會住宅之出租應於受理申請前1個月由住宅處辦理公告，其公告事項如下：

- 一、申請資格。
- 二、受理申請期間、方式。
- 三、受理機關或機構、地點及聯絡電話。
- 四、坐落地點、樓層、戶數、每戶居住單元之面積、應符合入住人口數、每月租金及管理費。
- 五、關懷戶、設籍戶、計畫回饋戶及專案戶之居住單元、戶數及比例。
- 六、申請書與應備文件。
- 七、受理申請當年度共同居住者及其配偶合計年所得、每人每月平均收入及不動產金額標準。
- 八、重複申請之處理方式。

九、評點基準評分計算方式。

十、抽籤作業方式。

十一、候補順位名冊有效年限。

十二、其他與申請有關之事項。前項第五款所稱關懷戶，指本法第4條第2項所定之經濟或社會弱勢者；所稱設籍戶，指設籍於本市社會住宅所在行政區滿1年且符合承租資格者；所稱計畫回饋戶，指具有入住需求，且經住宅處公開甄選社區服務計畫之入選人或共享空間運用管理計畫及社區總體營造專案之執行人員，並報臺中市政府住宅諮詢審議委員會備查者；所稱專案戶，指經本府核定保留一定比例予符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第9條第2項者。

第1項第5款關懷戶比例至少應按本市轄區內原住民族地區外原住民人口數所占全國原住民總人口數之比例，分配並保障原住民入住社會住宅，但不得低於原住民族人口數佔全國總人口數比例。

第 9 條

申請人應於受理申請期間內填具申請書，並檢附下列文件，提出申請：

- 一、戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
- 二、符合第5條規定之證明文件。
- 三、住宅處規定之相關證明文件。具有前條第2項第1款身分者，應另檢附本法施行細則第2條或其他規定應檢附之證明文件。

第 10 條

社會住宅承租程序如下：

- 一、申請人填寫申請書及檢具應備文件，向受理機關或機構提出申請。每人以申請 1 戶住宅為限，共同居住者及其配偶以一人提出申請為限。
- 二、申請案件之資格審查，應於受理申請期限屆滿之日起 60 日內完成審查；必要時，得延長 60 日。資料不全者，通知申請人限期補正，屆期未補正、資格不符或重複申請者，駁回其申請。
- 三、符合資格者依評點基準評分，並以公開或其他公平、公正之方式辦理抽籤，確定各類居住單元之承租順位及選定入住居住單元。
- 四、已選定入住居住單元者應於通知期限內辦理簽約與公證，公證費用由社會住宅經營管理者與承租人各負擔二分之一。逾期未辦理者，住宅處得廢止其承租權，並由候補順位之承租人依序遞補。
- 五、承租人應於租期開始日起 30 日內完成入住，逾期未入住者，住宅處得終止租約，通知候補順位之承租人依序遞補。
- 六、承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，由住宅處通知候補順位之承租人依序遞補，免經公告。
- 七、候補順位名冊遞補完畢後，住宅處應依第 8 條規定辦理。前項第 3 款符合資格者不包含第八條第 2 項之計畫回饋戶及專案戶。

民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請住宅處核定後辦理。

住宅處得視實際需要就民間興辦之社會住宅，委託其興辦人或經營管理者辦理第 1 項規定之事項。

第 11 條

社會住宅租金不得逾越市場租金水準，收費標準由社會住宅興辦人擬訂並報請本府核定；調整時，亦同。

前項市場租金水準應每3年委託3家以上不動產估價業者查估後，提送臺中市政府社會住宅租金審議委員會評定之。

第 12 條

社會住宅之承租人應於簽訂租賃契約時繳納相當於2個月租金總額之保證金及第1個月租金。

第 13 條

社會住宅租期為3年，期限屆滿時仍符合第5條第1項各款條件者，得續約1次，合計租期最長不得逾6年。

前項續約應由承租人於租期屆滿3個月前檢具第9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。承租人於租賃期間屆滿前終止租約者，應於1個月前通知經營管理者並經同意及繳納租金、管理費及其他應給付費用至遷離之月份止。實際租住期間不滿1個月者，以1個月計付。

第 14 條

社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。共同居住者如符合原公告申請資格，得申請換約續租至原租賃期限屆滿時止。

第 15 條

依本法第35條規定委託經營管理之社會住宅，本府得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第8條公告事項。

第 16 條

社會住宅出租後，承租人有本法第38條第1項規定各款情形之一者，經營管理者得終止租賃契約並收回該住宅，承租人應原狀交回，不得要求任何補償。

社會住宅之經營管理者得要求承租人將戶籍遷入並提出證明文件；住宅處得委託經營管理者，依社區規約或

住宅處訂定之管理規定進行管理，社會住宅承租人應共同遵守之；必要時，得訪視住宅，檢查建築物、設施及設備，及核對承租人身分，訪視前應報請住宅處核定後通知承租人配合辦理。

前 2 項規定，應明定於租賃契約規定。

第 17 條

承租人因前條情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關提供協助。

第 18 條

本府興辦之社會住宅因配合老舊住宅更新改建或協助本市重大災害災民安置、各目的事業主管機關因民間捐贈或特定資金興辦安置特定族群，經本府專案核准供安置使用之部分，不適用本辦法規定。

第 19 條

社會住宅之經營管理者，應每半年編置報表，送都發局備查。

第 20 條

本辦法所需書表格式，由住宅處另定之。

第 21 條

本辦法自發布日施行。

附錄5、高雄市社會住宅出租辦法

發布日期：2018年4月19日

第 1 條

為規範本市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事項，並依「住宅法」第 25 條第 2 項規定訂定本辦法。

第 2 條

本辦法之主管機關為本府都市發展局。

第 3 條

本辦法所稱之社會住宅如下：

- 一、本府所屬目的事業主管機關依「住宅法」第 19 條第 1 項第 1 款至第 4 款、第 7 款及第 8 款規定興辦之社會住宅（以下簡稱公辦社會住宅）。
- 二、民間依「住宅法」第 19 條第 2 項第 1 至第 3 款及第 5 款規定興辦之社會住宅（以下簡稱民辦社會住宅）。
- 三、其他經專案核准及公告之住宅。

第 4 條

申請承租本市社會住宅者，應符合下列各款條件：

- 一、年滿 20 歲國民。
- 二、於本市設有戶籍，或在本市就學、就業。
- 三、家庭成員在本市均無自有住宅。
- 四、家庭年所得低於本市公告受理申請當年度百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費 3.5 倍。
- 五、家庭成員未享有政府提供之住宅貸款利息或租金補貼，且未承租社會住宅與政府興辦之出租住宅。

前項所稱家庭成員，指申請人本人、配偶或經戶政機關註記之同性伴侶（以下簡稱同性伴侶）及戶籍內之直系卑親屬。

第 1 項第 1 款年齡之計算，以申請日為準。

第 1 項第 3 款無自有住宅之認定，以申請人於申請日前 1 個月內向稅捐稽徵機關請得之財產歸屬資料清單為準。家庭成員與他人共有住宅，其應有部分面積未達 40 平方公尺且未設籍於該處者，視為無自有住宅。但家庭成員間共有同一住宅，且其應有部分面積合計達 40 平方公尺以上者，不適用之。

第 1 項第 4 款家庭年所得之認定，以申請人向稅捐稽徵機關請得之最近 1 年家庭成員綜合所得稅各類所得資料清單為準。家庭成員已享有政府提供之住宅貸款利息或租金補貼，或已承租政府興辦之出租住宅或社會住宅者，申請人應於申請時切結同意，於簽訂租賃契約時放棄之。

第 5 條

社會住宅應按居住單元之面積、設施與設備，規劃每一居住單元之適宜入住人口數。

第 6 條

公辦社會住宅應提供一定比率之居住單元，出租予下列人員：

- 一、「住宅法」第四條第二項所定經濟或社會弱勢者；其比率至少百分之三十。
- 二、未設籍本市且在本市就學、就業有居住需求者。
- 三、其他因政策需求經主管機關擇定者。前項第 1 款及第 2 款規定，於民辦社會住宅，準用之，興辦人並應將出租情形報主管機關備查。

第 7 條

主管機關應於開始受理申請承租公辦社會住宅 30 日前，公告下列事項：

- 一、房屋地址、類型、樓層及總戶數。
- 二、每居住單元之面積、適宜入住人口數、每月租金、管理維護費及其他費用。
- 三、申請人應具備之資格及應檢具之文件。
- 四、依前條規定優先出租之比率及戶數。
- 五、受理申請期間及方式。
- 六、受理機關或機構、地址及聯絡電話。
- 七、重複申請之處理方式。
- 八、承租及續約期間。
- 九、有委託經營管理時，其受託經營管理者。
- 十、受理申請當年度家庭年所得及每人每月平均所得標準。
- 十一、抽籤方式。
- 十二、其他事項。前項規定，於民辦社會住宅，準用之，興辦人應於開始受理申請承租 45 日前，將公告事項送交主管機關辦理公告。

第 8 條

申請承租社會住宅者，應繕具申請書並檢附下列文件向主管機關或民辦社會住宅興辦人提出申請：

- 一、設籍本市者，應檢附戶口名簿影本或其他足以認定戶籍資料之身分文件；於本市就學、就業者，應檢附就學、就業證明。
- 二、具同性伴侶身分者，應檢附經戶政機關註記之證明文件；夫妻分戶者，應同時檢附分戶者之身分證明文件。
- 三、自申請日前 30 日內向稅捐稽徵機關請得之家庭成員財產歸屬資料清單。

- 四、向稅捐稽徵機關請得之家庭成員最近 1 年綜合所得稅各類所得資料清單。
- 五、家庭成員共有住宅之應有部分面積未達 40 平方公尺者，應檢附該住宅之建物登記第 1 類謄本、建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。
- 六、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門地區居民者，應檢附出入國（境）紀錄及外僑居留證（外籍人士）、依親居留證或長期居留證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。
- 七、有第 4 條第 6 項情形者，應檢附聲明放棄住宅補貼或承租社會住宅之切結書。
以「住宅法」第 4 條第 2 項身分提出申請者，除前項文件外，並應檢附下列文件：
 - 一、低收入戶：當年度低收入戶證明影本。
 - 二、中低收入戶：當年度中低收入戶證明影本。
 - 三、特殊境遇家庭：當年度社政主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
 - 四、育有未成年子女 3 人以上：子女與申請人不同戶籍者，應檢附該子女之戶口名簿影本或其他足以認定身分之證明文件。
 - 五、安置教養機構或寄養家庭結束安置後無法返家，且未滿 25 歲者：當年度社政主管機關出具之證明影本。
 - 六、受家庭暴力或性侵害受害者及其子女：受家庭暴力或性侵害當年度之證明，如保護令影本、判決書影本；以警察處理開立之家庭暴力事件通報表、報案單、政府立案之醫療院所開立之驗傷診斷證明書證明者，應同時出具家庭暴力及性侵害防治中心轉介證明單（函）或其他足資證明之文件。

- 七、身心障礙者：身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
- 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
- 九、原自用住宅受災毀損達不堪居住之災民：受災當年度經相關主管機關認定之文件影本。
- 十、遊民：經社政主管機關認定之文件影本。
- 十一、其他經主管機關認定之文件影本。申請文件以掛號郵件寄送者，其申請日以郵戳所載日期為準。同一家庭成員，以 1 人申請本市 1 處社會住宅為限。

第 9 條

主管機關應於受理申請期滿後，依下列程序辦理：

- 一、以公開抽籤方式決定申請人承租序位。
- 二、於抽籤完成次日起 20 日內完成資格審查；必要時，得延長 20 日，並以 1 次為限。
- 三、申請案件有應補正事項者，主管機關應以書面通知申請人於 7 日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由，於補正期限屆至前向主管機關申請展期 7 日，並以 1 次為限。
- 四、申請案件經審查合格者，主管機關應以書面通知申請人依序位看屋。
- 五、主管機關應以書面通知申請人於一定期限內確認承租標的並簽訂租賃契約，同時繳交 2 個月房屋租金總額之保證金、公證費二分之一及第一個月租金等入住費用，經公證後點交入住。

申請人無法於期限內確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，得於期限屆至前以書面向主管機關申請延期，主管機關得准予延期 7 日，並以 1 次為限；期限屆至仍未確認承租標的、簽訂租賃契約或繳交入住費用者，主管機關得廢止原核准處分。

申請人未依第 1 項規定辦理或有前項情形者，主管機關應通知審查合格之候補序位申請人依序遞補。

承租人於租期屆滿時未申請續租或租期屆滿前終止租約者，主管機關應按候補序位辦理資格審查合格後通知申請人依序遞補。

候補名單用罄或自公開抽籤日起已逾 2 年，主管機關得視需要重新公告受理承租申請，或以隨到隨租方式辦理出租。

民辦社會住宅之資格審查及出租作業程序，得準用公辦社會住宅之相關規定，或由興辦人視需要訂定並報主管機關備查後實施；調整時，亦同。

第 10 條

申請案件有下列情形之一者，主管機關應以書面敘明理由駁回其申請；已核准者，得廢止或撤銷原核准處分；已簽約者，並得終止或解除契約：

- 一、不符「住宅法」或本辦法相關規定，且無法補正。
- 二、申請人經通知限期補正，屆期未完成補正。
- 三、借用或冒用他人名義或證件申請。
- 四、申請文件有虛偽或不實情事。

第 11 條

公辦社會住宅之租金、管理維護費與其他費用之收費標準及優惠方式，由主管機關評估成本效益，參酌市有財產相關規定計算或委託不動產估價師查估後評定並公告之，並應每 3 年檢討 1 次。

民辦社會住宅之租金、管理維護費與其他費用之收費標準及優惠方式，由興辦人訂定並報主管機關備查後實施；調整時，亦同。

第 12 條

公辦社會住宅之租賃期間最長為 3 年。承租人於租賃期間屆滿前 30 日仍符合原承租資格者，得於租賃期間屆

滿 10 日前檢附第 7 條第 1 項及第 2 項規定文件，以書面向主管機關申請續租。逾期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期間屆滿時消滅。

公辦社會住宅租賃及續租期間，合計不得超過 6 年。但具「住宅法」第 4 條第 2 項規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為 12 年。

承租人終止租約者，應於終止日 30 日前以書面通知主管機關，並繳納計算至遷離當月之租金、管理維護費及其他費用。實際租賃期間不滿 1 個月者，以 1 個月計付。民辦社會住宅之租賃及續租期間，由興辦人訂定並報主管機關備查後實施；調整時，亦同。

第 13 條

主管機關於必要時，得訪視住宅、檢查建築物及其相關設施設備或核對承租人身分，並應將訪視結果作成書面紀錄。承租人無正當理由不得拒絕。主管機關為前項訪視前，應於訪視日 10 日前以書面敘明理由及時間通知承租人。但有情況急迫之特殊情形者，不在此限。

受託經營管理公辦社會住宅者於必要時，得依前 2 項規定辦理；其訪視通知及結果，應分別於訪視前後報主管機關備查。

符合「住宅法」第 4 條第 2 項所定經濟或社會弱勢之承租人，主管機關或受託經營管理公辦社會住宅者得依訪視結果，通報轉介本府各該目的事業主管機關協處。

第 14 條

公辦社會住宅承租人因死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構時，其租約當然終止。但與承租人在該住宅共同生活且符合申請承租條件之家庭成員及 2 親等旁系血親，得於終止事由發生後 2 個月內，以書面向主管機關申請繼受原租約。

前項申請人有數人時，主管機關應通知申請人限期以書面協議由其中一人代表提出申請；協議不成時，由主管機關指定之。

依第 1 項規定繼受租約者，於租賃期間屆滿後有意續租者，應依本辦法重新申請承租。

前 3 項規定，於民辦社會住宅，準用之。

第 15 條

公辦社會住宅因配合本市老舊住宅更新改建、協助重大災害災民安置、重大建設拆遷安置等政策需求，經本府各該目的事業主管機關專案核准供安置或使用者，不適用本辦法之規定。

第 16 條

本辦法自發布日施行。

附錄6、國內訪察照片剪輯





臺中市豐原區安康社會住宅現地履勘情形



高雄市鳳山共合宅現地履勘情形





新北市林口世大運社會住宅現地履勘情形



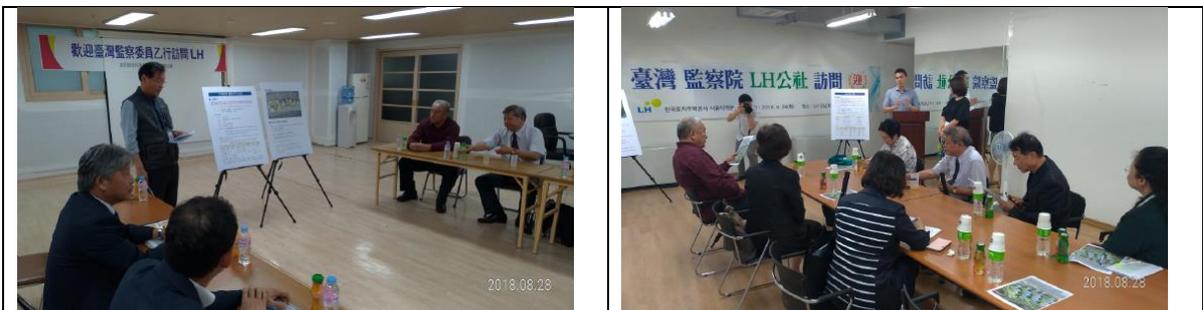
新北市永和秀朗派出所青年社會住宅現地履勘情形



赴韓國 SH 公社參訪及座談情形



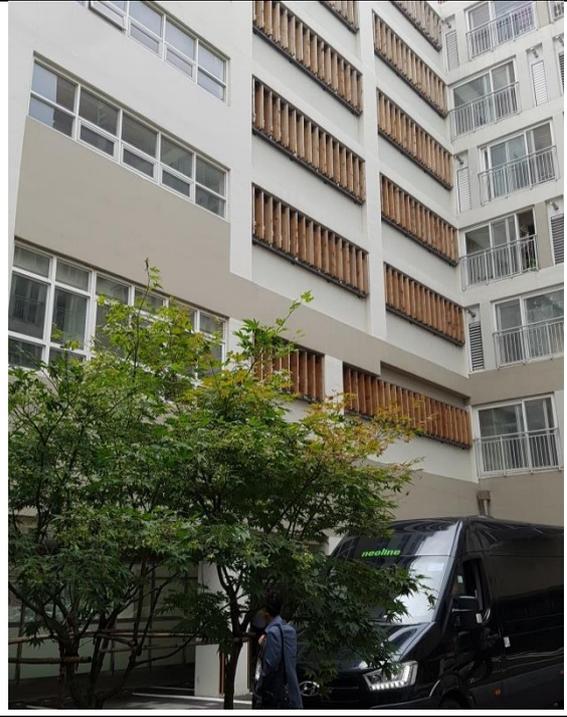
與韓國學者延世大學及梨花大學座談情形





韓國江南3園區、瑞草3園區、首爾梧柳幸福住宅及九老園區考察情形





韓國新內醫療安心住宅考察情形





韓國新內幸福住宅考察情形



韓國貞陵希望住宅考察情形

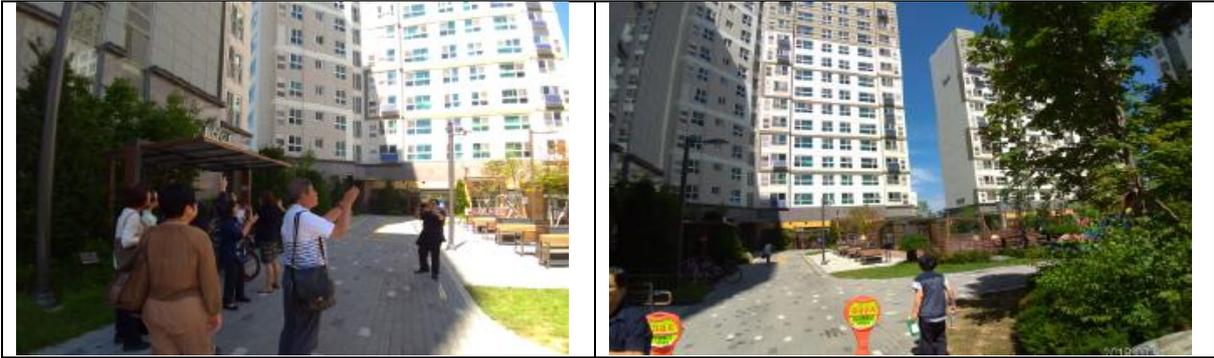


韓國貞陵挑戰宿住宅考察情形



韓國貞陵 SKY 公寓(幸福住宅 166 戶建設工地)考察情形





韓國麻谷地區國民/長期押租賃住宅考察情形