

臺中市議會第2屆第7次定期會

臺中市社會住宅共好理念及第一
座完工社宅進駐情形專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府都市發展局

報告人：局長 王俊傑

中華民國 107 年 5 月 14 日

目錄

壹、本市住宅政策推動情形	1
一、中央 20 萬戶社會住宅政策目標	1
二、本市社會住宅推動	1
三、本市社會住宅執行策略	3
貳、本市社會住宅共好理念	7
一、三好一公道	7
二、三好一公道連結共好計畫	7
參、第一座完工社宅(豐原安康段 1 期)進駐情形	11
一、安康社宅入住期程及辦理概況	11
二、本市首座共好理念實踐基地	12
肆、結語	15

壹、本市住宅政策推動情形

在臺中市住宅政策發展中，社會住宅的推動是一項重要的施政計畫，為落實居住正義、人才根留臺中，本市以社會住宅 4 年 5,000 戶，8 年 1 萬戶為興辦目標，有關本市社會住宅的推動模式，以下分項敘明：

一、中央 20 萬戶社會住宅政策目標

新政府自 105 年上任後，為提升全國住宅存量並捍衛居住正義，於 106 年核定社會住宅興辦計畫，力推 8 年 20 萬戶社會住宅，其中興建 12 萬戶，包租代管 8 萬戶，以解決目前高房價、高空屋、高自有率等問題。市長自 103 年上任後，為了解決租屋市場失衡問題，並顧及青年人未來的社會挑戰，因而推動社會住宅 8 年 1 萬戶重要的住宅政策，試圖讓臺中市更宜居，更能吸引青年人移居打拼，也呼應中央 20 萬社會住宅政策，讓社會住宅興辦得以從中央思考，在地落實的策略分工中完成此一全國性的施政目標。

二、本市社會住宅推動

在市長萬戶社會住宅的承諾之下，本市社會住宅的推動期程分為二階段，第一階段即 4 年完成興辦 5,000 戶，第二階段完成 8 年興辦 10,000 戶社會住宅存量的目標，並運用「新建」、「包租代管及其他閒置建物」與「容積獎勵」等 3 種管道持續推動本市社會住宅，期有效達成對於青年、勞工及弱勢族群之居住協助，期在有能力時，得轉換進入一般租購市場。

為銜接社會住宅興建期間之過渡期，前三年先運用「租金補貼」方式給予市民居住協助(包含社會局、原民會等相關補貼，約可提供 10,000 戶補貼戶)，俟後續社會住宅陸續完成興建後，以循序漸進的方式提供本市社會住宅存量，建立社會住宅為主，租金補貼為輔之住宅政策，並以「一二三社會住宅」構想持續推動：

(一)一萬戶社會住宅的承諾

本市將以多元住宅補貼方式，提供 10,000 戶的社會住宅。

(二)二階段的興辦期程

本市社會住宅主要分為二階段興辦，第一階段將完成 4 年興辦 5,000 戶，並於第二階段完成 8 年興辦 10,000 戶之目標。

(三)三種管道的持續推動

同時運用「新建」、「包租代管」與「容積獎勵」等 3 種管道，取得社會住宅存量。

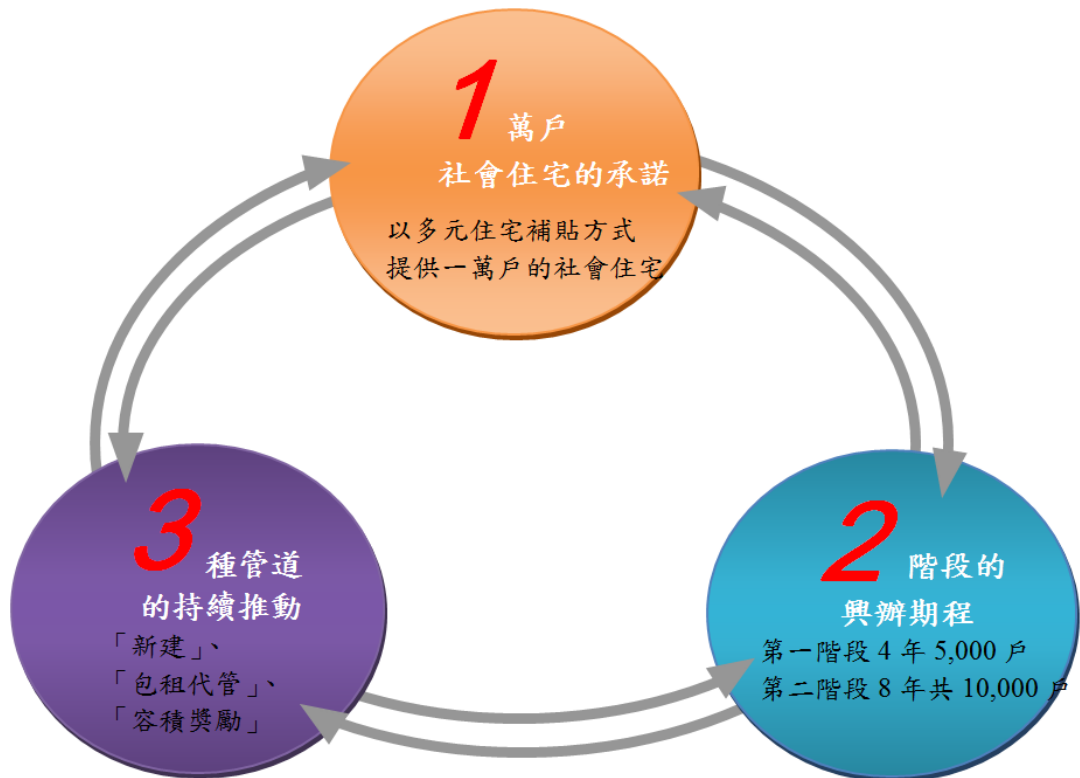


圖 1 本市推動社會住宅構想圖

三、本市社會住宅執行策略

本市採多元策略方式推動社會住宅，主要架構在「新建」、「包租代管」與「容積獎勵」等3大面向。目前本府4年短期方案中，本府新建部分共18處基地，計為5,503戶，因此4年5千戶興辦目標業已達標。

(一)新建

1、政府自建(4,971戶，計15案)

(1)已完工階段：計有1案

案件	戶數	預定完工日期	備註
豐原區安康段一期	200戶	已完工	
小計	200戶		

(2)興建階段：計有2案

案件	戶數	預定完工日期	備註
大里區光正段一期	201戶	107年9月	施工中
太平區育賢段一期	300戶	109年2月	施工中
小計	501戶		

(3)規劃設計監造階段：計有12案

案件	戶數	預定完工日期	備註
北屯區北屯段	220戶	110年	今年5月動工
北屯區同榮段	560戶	110年	今年8月動工
東區尚武段	800戶	110年	今年7月動工
東勢子段	100戶	110年	今年7月動工
梧棲區三民段	300戶	110年	今年8月動工
北屯區東山段	330戶	110年	今年7月動工
太平區育賢段二期	420戶	110年	今年9月動工
豐原區安康段二期	500戶	111年	發包中
太平區永億段	160戶	111年	發包中
西屯區惠來厝段	400戶	111年	發包中
太平區育賢段三期	250戶	111年	發包中

案件	戶數	預定完工日期	備註
大里區光正段二期	230 戶	111 年	補辦預算中
小計	4,270 戶		

(4)先期規劃階段：

- 潭子區頭家段
- 霧峰區錦州段
- 臺中肉品市場
- 大雅區公館新村
- 梧棲區市鎮南段
- 太平區學億段
- 潭子公所原址

2、民間參與(532 戶，計 3 案)

(1)豐原火車站後站都更案

本案係公辦都更案，預定 107 年公告招商，111 年完成，可分回 72 戶作為社會住宅使用。

(2)精密園區勞工住宅(二期)

本案係為就近安置於本市精密機械園區、臺中工業區及中科就業之勞工，本府標售精密園區內 1.16 公頃土地，由新業建設公司得標興建勞工住宅 520 戶及 190 戶社會住宅，本案業於 106 年 4 月 28 日舉辦動土典禮，預計於 108 年 9 月完工。

(3)東區練武段

目前經評估本市興辦社會住宅評估基地，較具有促參招商條件之基地為東區練武段，估計可供 270 戶，本案已

於 107 年 3 月 29 日舉行公聽會，目前刻正進行可行性評估階段。

(二)包租代管：

本府 106 年積極爭取中央 3 億 6,419 萬 2,000 元的補助經費，辦理包租代管試辦計畫，截至目前為止，包租包管媒合件數 4 件，代租代管媒合件數 24 件。

	包租包管	代租代管
計畫內容	<ul style="list-style-type: none"> ● 由政府委託業者包租民間住宅 3 年，再將其住宅轉為社會住宅出租。 ● 一般戶與弱勢戶出租比例為 6 比 4。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 由政府委託業者協助民間房東、房客進行租賃媒合。 ● 一般戶與弱勢戶出租比例為 6 比 4。
106 年戶數	800 戶	800 戶

包租代管條件：

	包租包管	代租代管
房客	<ul style="list-style-type: none"> ● 一般戶市價 8 折。 ● 弱勢戶提供市價租金 5 折或 7 折不等的優惠 	<ul style="list-style-type: none"> ● 一般戶市價 9 折。 ● 弱勢戶提供市價租金 5 折或 7 折不等的優惠
房東	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供每處每年最高 1 萬元的修繕獎勵金 ● 房屋稅、地價稅及所得稅減免 ● 每處每年最高 3,500 元的地震險、火災險與居家安全保險補助。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 提供每處每年最高 1 萬元的修繕獎勵金 ● 房屋稅、地價稅及所得稅減免

(三)容積獎勵及其他：

1、都市更新：

透過都市更新方式取得社會住宅樓地板面積，政府不僅取得社會住宅房舍存量，更透過投入公共設施，改善地區生活機能與住宅品質，提供更好的生活環境，目前公辦都更已刻正推動「豐原區火車站後站都市更新案」，預定 107 年公告招商，由實施者依委託實施契約，並取得私有土地所有權人同意後，提送事業計畫、權變計畫送審，預計 111 年完成，估計約可提供 72 戶社會住宅。

2、容積獎勵：

為提高開發社會住宅誘因，依《都市計畫法臺中市施行自治條例》第 48 條之 1 規定：「都市更新地區以外之建築物提供部分樓地板面積作社會住宅使用者(含相對應容積樓地板土地持分)，其集中留設並經本府都市發展局核准及本府指定之管理機關同意接管者，得免計容積並得提本市都市計畫委員會依其實際設置容積樓地板面積給予獎勵並以一倍為上限，不受第四十七條容積上限之規定，但不得超過法定容積之一點五倍。」。

3、公共設施通盤檢討：

社會住宅必須結合都市計畫，衡量整體性，進行總體調配，在符合社會公平正義的原則下，妥適運用土地。因此，本市刻正辦理「全市性公共設施用地專案通盤檢討規劃案」，期在整體都市發展趨勢下，有效檢討不適宜或已無需求計畫之公共設施用地，透過轉型再利用，減輕政府取得公共設施保留地之財務負擔，又能依內政部營建署的作業原則，採取公辦市地重劃或區段徵收的方式開發，取得適宜興辦社會住宅用地。

貳、本市社會住宅共好理念

一、三好一公道

(一)區位好：

選擇人口密集、交通便利區或工業區附近等區位好的土地優先興辦社會住宅。

(二)建物好：

結合綠建築與通用設計精神，考量附設托幼、托老與開放共享的公共設施等，提供適合市民租用的好建築。

(三)機能好：

考量食、衣、住、行、育、樂等生活機能，透過公共空間加值利用及相關配套措施，以生活圈概念滿足住民生活需求，藉以提升社會住宅的生活機能與就業機會。

(四)租金公道：

為提供本市勞工與青年好的租屋選擇，本市將以低於七成市場租金行情出租。

二、三好一公道連結共好計畫

(一)社會住宅開發定位

本市興辦社會住宅，區位遍及本市山海屯區，區位環境及基地條件皆不同，爰為因地制宜，並立基於個案發展潛力，期以打造屬於個案社會住宅之鮮明特色，如東區尚武段-設計產業，東區東勢子段-環境教育，北屯區同榮段-創意生活等，以促使社會住宅能與周邊發展緊密連結，實踐社區共好理想。

(二)共好平臺

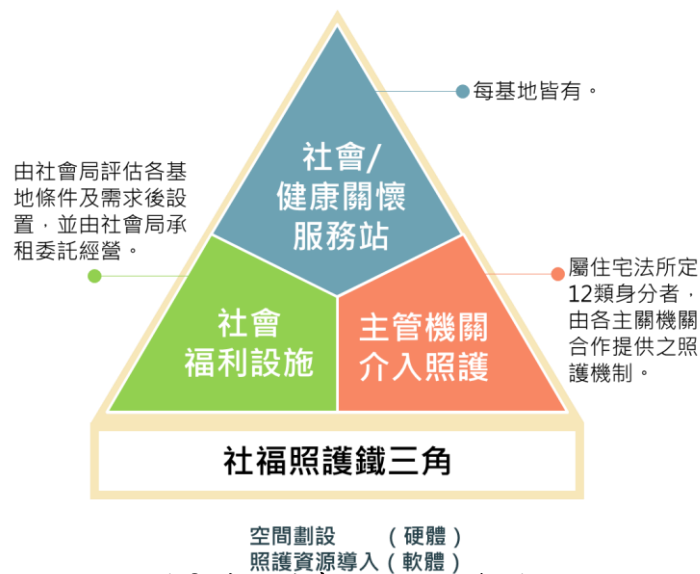
社會住宅於開發定位下，融入本市共好計畫精神，並整合本府各局(社會局、教育局等)資源，期盼與在地社區建立美好關係。



圖 2 臺中市社會住宅共好計畫圖

1、好社福：

為營造良好的居家服務及社宅生活體驗，每案社會住宅基地皆需留設各 60 坪的社會及健康關懷服務站，如豐原安康社會關懷服務站與伊甸基金會合作，另與中國醫藥大學合作提供健康關懷服務站，以重新賦予居住溫度，建構社區關係鏈結脈絡。



空間劃設 (硬體)
照護資源導入(軟體)
圖 3 共好計畫好社福概念圖

2、好會秀：

以青年創業為主軸，透過「就業輔導 業師計畫」、「共好實踐基地 育成中心(OT)」等，為青年及勞工朋友於社會住宅承租期間，於實驗場域中來累積青年創業能量；並配合共好店鋪計畫，由社會企業、政府公共資源提供協助，以助於在競爭激烈的社會上重新找到自己的定位點。

此外，另透過公共藝術帶動社區營造，徵選藝術種子，提供藝術青年駐村駐宅，發現社區共同價值，以公共藝術行動，重新發現人與人相處的溫度。並透過種子計畫，串連青年創業、社區營造及藝術深根三大面向，讓居民與既有社區融合，且相關社會福利設施及育成店鋪也提供給周邊社區居民使用，擴大使用效益，達成社會投資正循環。



圖 4 共好計畫好會秀概念圖

3、好住處：

藉由智慧管理、節能永續、鄰里遊藝、無礙環境、共享綠意及實驗場域，打造高品質的住處環境，並提供各種交流的公共開放空間，以醞釀在人際交流中所產生的各種創業能量。

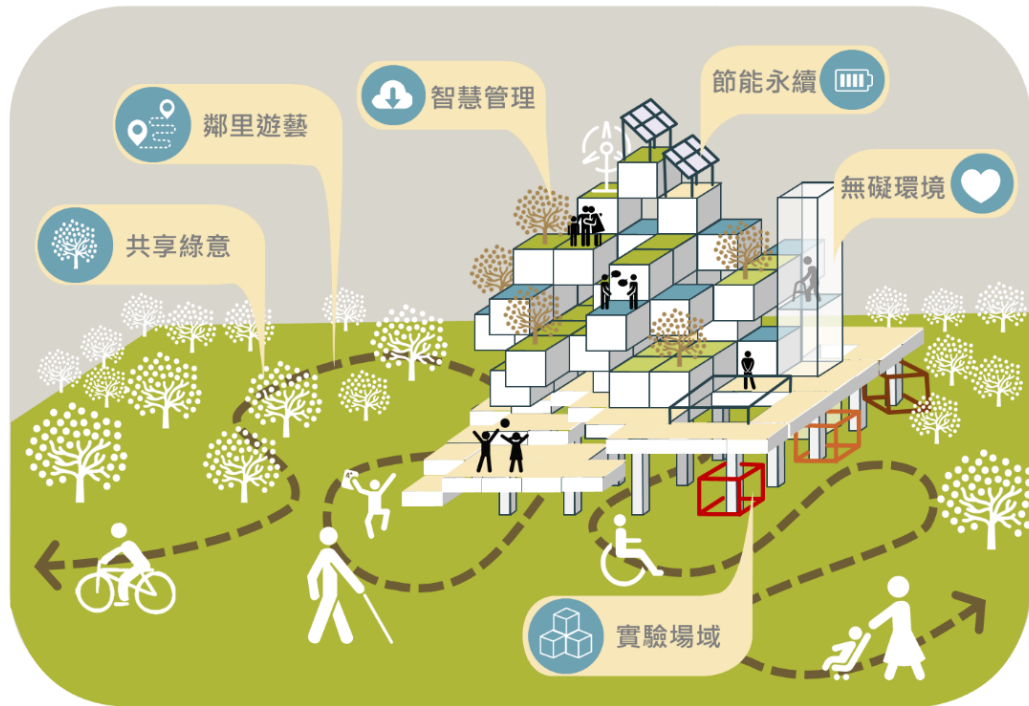


圖 5 共好計畫好住處概念圖

4、好宅居：

透過綠建築(銀級)及智慧建築(合格級)的營造，住宅單元不僅僅是幾房幾廳的空間切割，希望建築師除了考量建築生命週期的循環替代、5%無障礙空間的使用可及，更能提出下個世代的居住形態，如何在家與自然環境對話、與家人互相分享生活點滴的空間。在傢俱上提供基本設備及家電，民眾可自行選購傢俱，本府亦提供連鎖傢俱及家電品牌做為特約店家，以建構創意居家氛圍，且確保基本採光及通風，給予住戶品質安心及健康舒適的生活實踐。

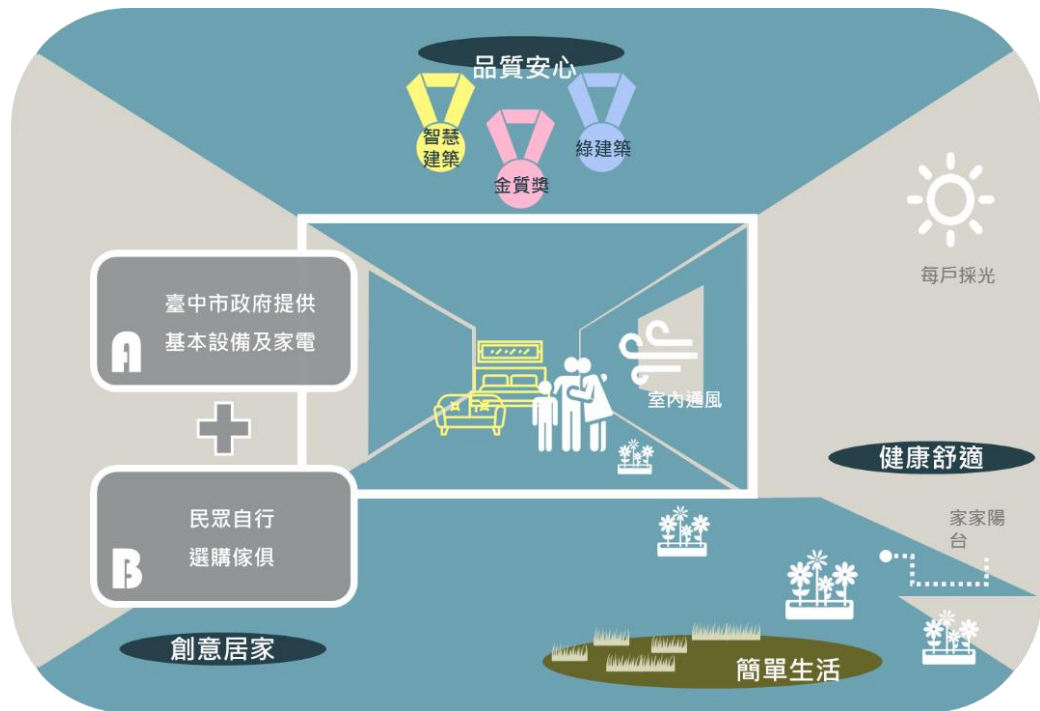


圖 6 共好計畫好宅居概念圖

參、第一座完工社宅(豐原安康段 1 期)進駐情形

一、安康社宅入住期程及辦理概況

豐原區為本市社會住宅潛在需求強烈之地區，本府規劃安康段社會住宅 1 期興辦戶數 200 戶，2 期興辦 500 戶，興辦總戶數達 700 戶，以充分照顧並滿足在地居住協助，且安康段 1 期依照當地居住需求型態，規劃 1 房型 120 戶，2 房型 60 戶，3 房型 20 戶。

為使本市首案完工之社會住宅安康段 1 期，其相關硬體規劃內容及申請條件、資格、程序等資訊能廣泛讓市民朋友周知，因此本府制訂了完善的入住期程規劃，從公告、申請、審查、抽籤、看屋、選屋直至入住等，讓市民朋友在資訊充分流通與理解的情況下，使得安康段 1 期得在最短的時間內完成申請並入住，因此社宅的臺中經驗是值得全臺各縣市借鏡的典範。

回顧安康段 1 期自去年底開始受理申請後，驗證了本市對於社會住宅政策需求的渴望性，自 106 年度 11 月 20 日受理申請以來，即旋起申請風潮，受理申請期間總計收取 1,881 件申請案，需求超出供給

9 倍有餘，經審查後合格率約 90%，中籤率約 11%，目前住戶已分批陸續辦理點交及簽約作業中，本府亦預計於 107 年 5 月 6 日辦理入住典禮，讓入住戶可以共同分享入住本市首座社會住宅的喜悅，並期透過社會住宅居住的協助，得以扶持更多的青年朋友，讓本市成為更為宜居的城市。



程序	辦理情形
公告	受理申請前一個月公告，106 年 10 月 20 日。
受理申請	受理申請期間為 106 年 11 月 20 日至 106 年 12 月 29 日止，總計受理 1,881 件申請案。
審查	經審查共計 1,700 件符合申請資格，合格率約 90%。
公開抽籤	參與抽籤： 107 年 2 月 1, 696 戶進行公開電腦隨機抽籤，抽出 194 戶正取，中籤率約 11%。
現場看屋、選屋	107 年 3-4 月。
點交、簽約、公證	107 年 4 月辦理點交、簽約、公證後，提供電子門卡予承租人，當日即可搬遷入住。
入住典禮	預計於 107 年 5 月 6 日舉行。

二、本市首座共好理念實踐基地

共好理念為本市社會住宅的品牌，安康段 1 期身為本市宣揚並實踐共好精神的重要場域之一，亦是本市第 1 座完工的社會住宅，因此其重要性及期待性不可言喻，安康段 1 期作為本市首座共好理念實踐

基地，本府用心規劃各種共好軟硬體設施，不僅硬體設備需要健全，無形的軟體活動跟社區管理更是需要精心安排，因此有關安康段 1 期各項促進共好理念實踐的軟硬體規劃如下：

(一) 社宅回饋戶(種子徵選)

除一般戶申請外，提供 4 戶一房型的住宅單元作為計畫回饋戶，期望透過社宅種子徵選方式，尋找符合本市社會住宅申請資格，且主動積極、親切樂觀、熱心幫助他人，願意展現自己的種子夥伴，再經由書面審查、面試，以徵選出 4 戶共好社宅種子夥伴。其中，共好社宅種子行動主要係藉由種子所提的行動方案，以及每月至少撥出 2 小時的時間經營提案，來拉攏住民一同參與共好活動。

(二) 公共藝術

安康段 1 期有別於以往依法提撥工程總經費 1%作為公共藝術設置經費之方式，反採以計畫型參與公共藝術方式，拉近居民、鄰里與藝術間的關係，除讓藝術能在社宅內扎根外，也拉近居民彼此間心的距離。

(三) 智慧型電子房卡

市府為落實智慧管理，結合房門鑰匙與市面四大票券公司合作，除電子票券原有之功能外，另附加房間大門鑰匙功能，承租戶如退租時，重設卡片即可，除可節省更換傳統門鎖費用外，更可保障新承租戶之居住安全。此外，四大電子票券公司另特地為本市共好社宅設計專屬卡面或造型，各具特色。

(四) 共好社宅 APP 系統

本府為提供各共好社宅住戶之智慧互動管道，建構行動化社區零距離服務，特別建置共好社宅 APP 系統，此系統內容提供多項智慧服務，包括大樓公告推播、信件收發通知、繳費

服務、線上報修及訪客來訪記錄等相關服務；除了將共好社宅相關訊息即時傳達予住戶外，同時增進市府與共好社宅住戶之緊密連結，更提供住民便利的智慧化生活。

(五) 社會服務站(好鄰安康店)：

本府為讓住民及鄰里社區居民享有更完善福利及照顧，本市領先全國於本市各案社會住宅基地皆設置 60 坪社會服務站，提供長輩共餐、老少共學等服務，打造鄰里共好社宅，重新構築「家的溫度」，安康段 1 期社會服務站係委由伊甸社會福利基金會營運管理，期借助伊甸基金會豐沛的社福能量來提供社宅居民更超值的居住服務，期望讓豐原安康段成為共好社區的典範。



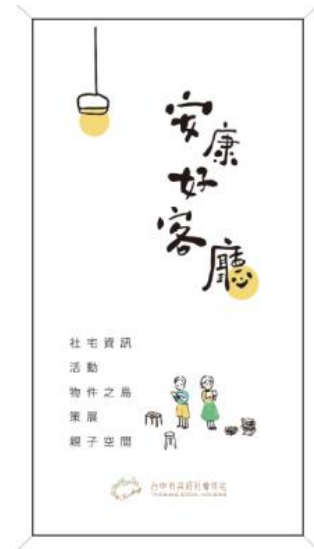
(六) 健康關懷服務站(在地保健室)：

為落實好社福理念，提供完善的健康照顧，本府與中國醫藥大學附設醫院簽約，委由該院進駐安康段 1 期健康關懷服務站，服務站將提供醫療諮詢、成人預防保健、四癌篩檢、健康講座及健康促進等服務，也讓社區擁有托幼、托老功能，例如長輩共餐、老少共學，以讓社宅的青年住民能安心就業。



(七) 共實踐基地(安康好客廳)：

安康段 1 期為落實好會秀共好精神，激發青年創業的交流及靈感，於 1 樓空間創設安康好客廳，希望提供家與工作之外的第三空間，提供住民間可以休息、聊天、創作的場域，以增進人與人間的連結及互動，激盪出未來人生的各種可能性，另外客廳空間亦具有其他多元的服務機能，如社宅居民需求資訊的轉介、社群活動、公共藝術創作、策展、親子空間等，希望市府打造好客廳複合機能空間的用心，能讓居民重拾家的溫度。



(八) 屋頂菜圃及太陽能板

市府為了打造兼具生活所需及教育目的，於屋頂設置高架菜圃供居民認養，居民除能體驗種植樂趣並增加住民間相互交流的機會外，亦可讓屋頂空間有效利用，另菜圃上方設置太陽能板可讓住民更加瞭解綠色能源對於環境的重要性，太陽能板的發電亦能回饋建築本身部分空間用電所需。

肆、結語

社會住宅政策需要議會及市民朋友的支持，自林市長上任以來，社會住宅在臺中從無到有，在市府胼手胝足的努力下，安康段 1 期社會住宅終於在市民的期盼中如期落成，這不僅展現出市府團隊充足的政策執行力，也是市府對於市民朋友的使命。

目前市長政見社會住宅 4 年 5 千戶，8 年 1 萬戶之政策目標業已達標，後續將持續積極覓尋適宜興辦社會住宅之土地，著手啟動後 4 年 5 千戶之興辦作業，市府為實踐本市宜居城市發展目標，吸引青年勞工移居本市，帶動本市產業成長及促進經濟發展之使命責無旁貸，盼議會持續支持本市社會住宅政策，讓臺中市成為更為宜居的城市。