

臺中市議會第 4 屆第 3 次臨時會

中央與市政府於臺中市境內
興建社會住宅執行情形專案報告



臺中市政府都市發展局
報告人：局長 李正偉
中華民國 113 年 3 月 8 日

目錄

壹、社會住宅興辦計畫緣起及興辦目標.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、中央訂定之全國及各直轄市、縣市興辦目標	1
三、臺中市政府興辦願景及目標	1
四、小結.....	2
貳、中央及市府於臺中市境內社會住宅興辦進度.....	2
一、中央(國家住宅及都市更新中心)推動情形	2
二、臺中市政府推動情形	4
參、結語	9

壹、社會住宅興辦計畫緣起及興辦目標

一、計畫緣起

為解決近年國內住宅市場問題，如房價過高、租屋負擔重及社會住宅數量不足等，致使經濟社會弱勢者的基本居住遭受困境。爰除既有租金補貼外，開始推動「只租不售」的社會住宅政策，透過直接興建與包租代管方式，提供社會住宅成為無自有住宅者的居住選擇方式之一，並進而成為調控住宅市場的均衡機制。

二、中央訂定之全國及各直轄市、縣市興辦目標

依據行政院110年1月20日核定之「社會住宅興辦計畫(第一次修正)」，全臺以8年(106年-113年)推動20萬戶社會住宅為目標，包含政府直接興建12萬戶、包租代管8萬戶，在直接興建的12萬戶內，分配予臺中市的目標值為1.2萬戶。而後，行政院於111年4月7日核定修正「社會住宅興辦計畫(第二次修正)」，直接興建部分分配予臺中市的目標值從1.2萬戶調升至1.4萬戶。另依前開行政院核定「社會住宅興辦計畫」，直接興建之興辦戶數係以工程完成發包(即決標)視為達成，戶數統計包含各地方政府、國家住宅及都市更新中心(中央)提報。

表 1 中央分配六都直轄市直接興建社宅戶數變化表

縣市別	社會住宅興辦計畫 (第一次修正) (110年1月核定)	社會住宅興辦計畫 (第二次修正) (111年4月核定)	差異數
臺北市	34,000	26,000	-8000
新北市	40,000	33,000	-7000
桃園市	12,000	15,000	+3000
臺中市	12,000	14,000	+2000
臺南市	4,000	7,000	+3000
高雄市	6,000	12,000	+6000

三、臺中市政府興辦願景及目標

依住宅法第4條規定，本市社會住宅均保留40%戶數比例，優先提供

經濟或社會弱勢者，為照顧市民朋友及弱勢家庭居住需求，打造全方位照顧住民生活所需的「臺中好宅」，整合社福、醫療、青創及長照等資源，營造一個有歸屬感的家，也讓在臺中工作或就學的年輕人在這裡落地生根。除了推動「只租不售」的好宅，並以市場租金行情5-7折(關懷戶5-6.5折)出租，力求減輕市民居住負擔，讓臺中市更宜居。

盧市長上任後即表示力拚任內「完工」或「興建中」的臺中好宅要持續推進，開不了工的要開工，完不了工的要完工。臺中好宅興辦分二階段執行，第一階段(108-111年)以4年5,000戶為目標，已提前於110年達標，後續第二階段(112年-115年)，盧市長已指示持續推升市府興辦社會住宅目標至10,000戶，照顧更多青年、弱勢家庭安居臺中。

四、小結

依行政院「社會住宅興辦計畫」分配中央與臺中市政府於臺中市境內興辦目標為14,000戶，若以平均分擔計算，中央及臺中市政府各興辦7,000戶。目前臺中市政府興辦社會住宅已完工及興建中累計已超過6,000戶，另在臺中市盧市長規劃下，未來興辦戶數將推升至10,000戶。本府興辦進度不僅可達成並已超前中央所訂定之全市目標，後續仍將持續滾動檢討興辦戶數，以滿足本市居民之居住需求。

貳、中央及市府於臺中市境內社會住宅興辦進度

一、中央(國家住宅及都市更新中心)推動情形

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，爰成立國家住宅及都市更新中心(以下稱國家住都中心)，經內政部指示協助辦理社會住宅業務工作，以達成社會住宅政策目標。

目前國家住都中心於臺中市興辦社會住宅進度，經查建管申報資料及國家住都中心網站「中央興辦社會住宅計畫」最新資訊，目前共有9處基地約3,759戶已發包決標。其中西屯區惠民安居、潭子區頭家安居等2處基地已進行工程放樣開挖；南屯區春社安居A及烏日區榮泉安居等2處基地已取得建造執照，但尚未申報開工；北屯區廂子安居已取得雜照執照；霧峰區吉峰安居、北屯區松竹好室、北屯區東光好室及南屯區春安

安居等4處基地，已發包但尚未取得建築執照；另規劃中基地共有4處，分別為北區明新安居、南屯區春社安居B、北屯區國豐安居及西屯區中平安居A，總計目前國家住都中心已對外公開於臺中市境內興辦社會住宅戶數共5,243戶。未來將持續更新施工進度，以掌握本市整體社會住宅興辦進度之資訊傳遞。

表 2 中央國家住都中心興辦進度表(統計時間：113 年 2 月)

執行階段	案件名稱	戶數	完工期程	備註	
已發包	1	潭子區頭家安居	490	-	工程放樣開挖
	2	西屯區惠民安居	210	116 年	工程放樣開挖
	3	南屯區春社安居 A	351	-	已取得建照
	4	烏日區榮泉安居	206	-	已取得建照
	5	北屯區廊子安居	1,430	-	已取得雜照
	6	霧峰區吉峰安居	533	116 年	-
	7	北屯區東光好室	123	-	-
	8	北屯區松竹好室	110	-	-
	9	南屯區春安安居	306	-	-
已發包基地 小計		3,759			
規劃中	10	北區明新安居	292	-	-
	11	南屯區春社安居 B	390	-	-
	12	北屯區國豐安居	210	-	-
	13	西屯區中平安居 A	592	-	-
規劃中基地 小計		1,484			
對外公開興辦戶數 合計		5,243			

資料來源：國家住宅及都市更新中心網站，<https://sh.hurc.org.tw/>。

註：上表資料為對外正式公布資訊，未包含部分中央已納入興辦計畫之規劃中基地。

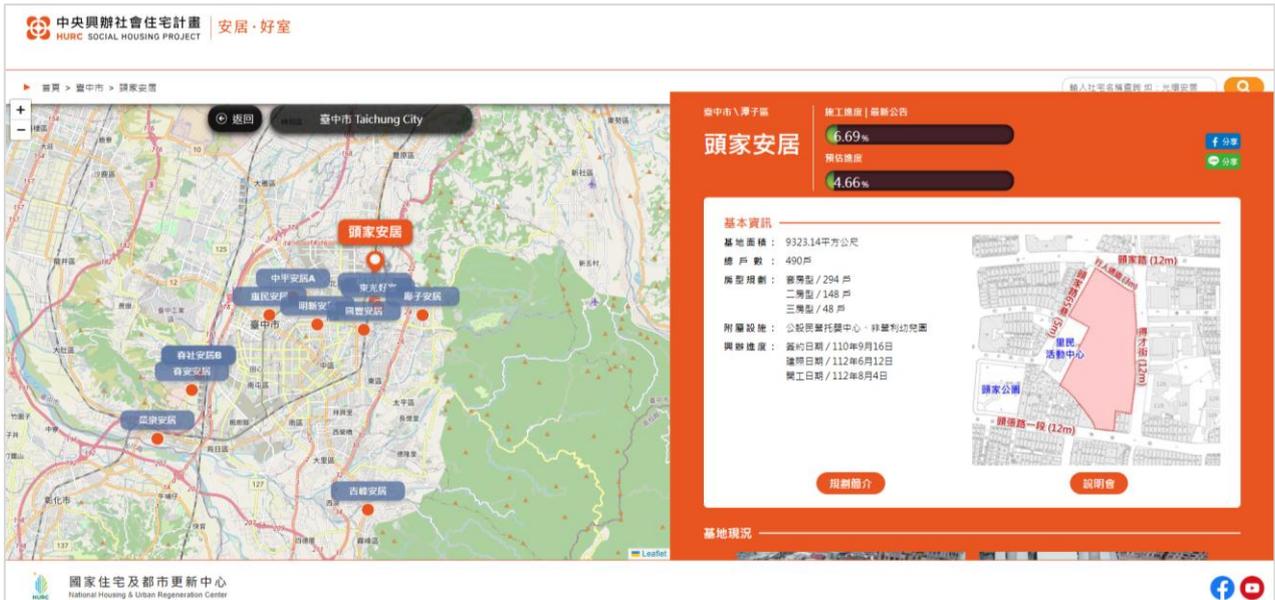


圖1 國家住宅及都市更新中心「中央興辦社會住宅計畫」網站

二、臺中市政府推動情形

(一)興辦進度

目前本市已完工社會住宅基地共計9處2,719戶，興建中基地共計3,385戶，113年2月本府興辦第22個基地西屯中央公園好宅開工動土後，累積已開工戶數已超過6,000戶，預計今(113)年將再陸續開工7案基地(未包含民間回饋案件)，分別為西屯國安二期及三期好宅、東區干城好宅、東區台中公園二期好宅、北屯巨蛋二期好宅、大里光正三期好宅、北區豬事圓滿好宅及北屯洲際好宅，預估約4,071戶動土開工，興辦戶數邁向10,000戶，照顧更多弱勢及青年安居臺中。

表 3 臺中好宅興辦進度表(統計時間：113年2月)

執行階段	案件名稱	戶數	完工期程	入住時間
已完工	1 豐原安康一期好宅	200	已完工	107年04月
	2 大里光正一期好宅	201	已完工	108年05月
	3 南屯精科好宅	190	已完工	109年07月
	4 太平育賢一期好宅	300	已完工	109年10月
	5 梧棲三民好宅	300	已完工	111年03月

執行階段	案件名稱		戶數	完工期程	入住時間
	6	北屯北屯好宅	220	已完工	111年09月
	7	南屯建功1號好宅	78	已完工	112年03月
	8	太平育賢二期好宅	428	已完工	112年12月
	9	東區台中公園一期好宅	802	已完工	113年03月
小計			2,719		
興建中	10	北屯巨蛋一期好宅	560	114年	-
	11	豐原安康二期好宅	500	114年	-
	12	太平長億好宅	160	113年	-
	13	西屯國安一期好宅	500	113年	-
	14	東區協園好宅	100	113年	-
	15	大里光正二期好宅	230	113年	-
	16	南屯建功3號好宅 (民間回饋)	98	113年	-
	17	太平育賢三期好宅	250	114年	-
	18	西屯市政好宅	400	114年	-
	19	烏日高鐵好宅	270	114年	-
	20	南屯建功2號好宅 (民間回饋)	91	113年	-
	21	南屯建功5號好宅 (民間回饋)	101	114年	-
	22	西屯中央公園好宅	125	116年	-
小計			3,385		
已發包 待開工	23	東區千城好宅	486	-	-
	24	西屯國安二期、三期好宅 (原太原段基地易地興建)	780	-	-
小計			1,266		
規劃中	25	東區台中公園二期好宅	20	-	-
	26	北屯巨蛋二期好宅	310	-	-

執行階段	案件名稱	戶數	完工期程	入住時間
27	大里光正三期好宅	550	-	
28	北區豬事圓滿好宅	1,085	-	
29	北屯洲際好宅	840	-	
30	南屯建功6號好宅 (民間回饋)	14	-	
小計		2,819		
總計		10,189		

註：興辦戶數以實際發包數量為準。



圖2 西屯中央公園好宅開工動土典禮(113/2/19)

(二)租金全臺最優惠，勞工及育兒者擴大加分，打造優質育兒環境

為兼顧市民、年輕人及關懷戶負擔能力，臺中好宅目前為全國最優惠的社會住宅租金折數方案，社宅落成後首批入住民眾，享有第一年租金打5折、第二年6折、第三年7折優惠(關懷戶6.5折)。另有關567777社宅租金優惠之租金差額，視政策執行、市場需求等滾

動檢討，並依規提報預算審查委員會審查，由囤房稅挹注支應。此外，入住社宅之住民如具有低收入戶、身心障礙或原住民資格者，亦仍可向本府社會局或原住民族事務委員會另行申請相關租金補貼，擴大照顧弱勢家庭的居住需求，以及減輕弱勢身分住民租金之租金負擔。

除了租金折數有別其他縣市，亦透過加分機制，提升年輕人入住機會，針對設籍在臺中且在臺中工作的勞工再加3分，提升到加6分；育有學齡前幼兒的青年，從每名幼兒加1分，提升到每名幼兒加3分，提升年輕人入住好宅的機會，吸引青年移居打拚。



圖3 臺中好宅567777方案，設籍勞工及育兒者加分再擴大

(三)整合市府資源，為不同族群提供關懷照護

本市社會住宅除可提供居住協助，降低居住負擔外之外，每處社會住宅亦整合跨局處資源、因地制宜的融入社會福利、醫療衛生、青創教育等多元設施，如托嬰中心、幼兒園、日照中心、日間小作所等，一方面更全方位照顧社會住宅住戶所需，另一方面也能透過社宅興辦補足當地欠缺的綠地或廣場等開放空間，並提供育兒家庭、長者與身障市民所需資源進駐空間，達到敦親睦鄰的效果。

目前本市已完工的9處社會住宅基地除可提供2,719戶住宅單元，同時提供了1處幼兒園、6處托嬰中心、2處日照中心、2處身障日照中心及1處身障小作所，而未來全數完工後，預計為臺中市共新增4處幼兒園、13處托嬰中心、2處親子館、3處日照中心、6處身障日照及5處身障小作所，全方位照顧社宅及週邊住民生活所需，與鄰里共好。



圖4 太平育賢一期好宅1樓附屬設施空間

(四)數位治理—臺中市社會住宅17租

本府都市發展局已建置一站式入口網「臺中市社會住宅17租」，推動臺中好宅申請資訊公開及線上受理申請等服務，入口網已於111年4月30日上線，提供線上看屋、申請、審查、選屋及個人化面板開發，大幅提升民眾申請便利性。

為配合好宅營運管理需求，物業管理功能及民眾使用的數位生活管家(PWA)也於111年11月10日上線，讓住戶能夠隨時掌握社區生活公告，持手機即可領取包裹、繳交房租或完成報修，使好宅生活更方便；另於112年底住戶推出公共設施預約功能，住民透過線上查看公共設施可以借用的時間、地點等，待預約時間屆至再到服務櫃台向物管人員索取鑰匙使用，物管人員亦可於首頁面板及查詢頁查

看當日預約情形，並導入點數轉讓功能讓住民間的交流更容易發生。另外本府都市發展局讓住民朋友除了既有繳費管道，更透過本府數位治理局協助串接聯合信用卡中心，以提供住民多元繳費管道。



圖5 臺中市社會住宅17租線上看屋及線上選屋示意圖

參、結語

未來市府也將秉持不斷開工及完工的決心，導入民間回饋及參與提供社會住宅，並攜手中央推升臺中市社會住宅興辦戶量，提供市民更健全的住宅環境，並搭配包租代管及租金補貼等多元居住協助政策，協助更多家庭安居臺中。

台中市境內社會住宅推動現況

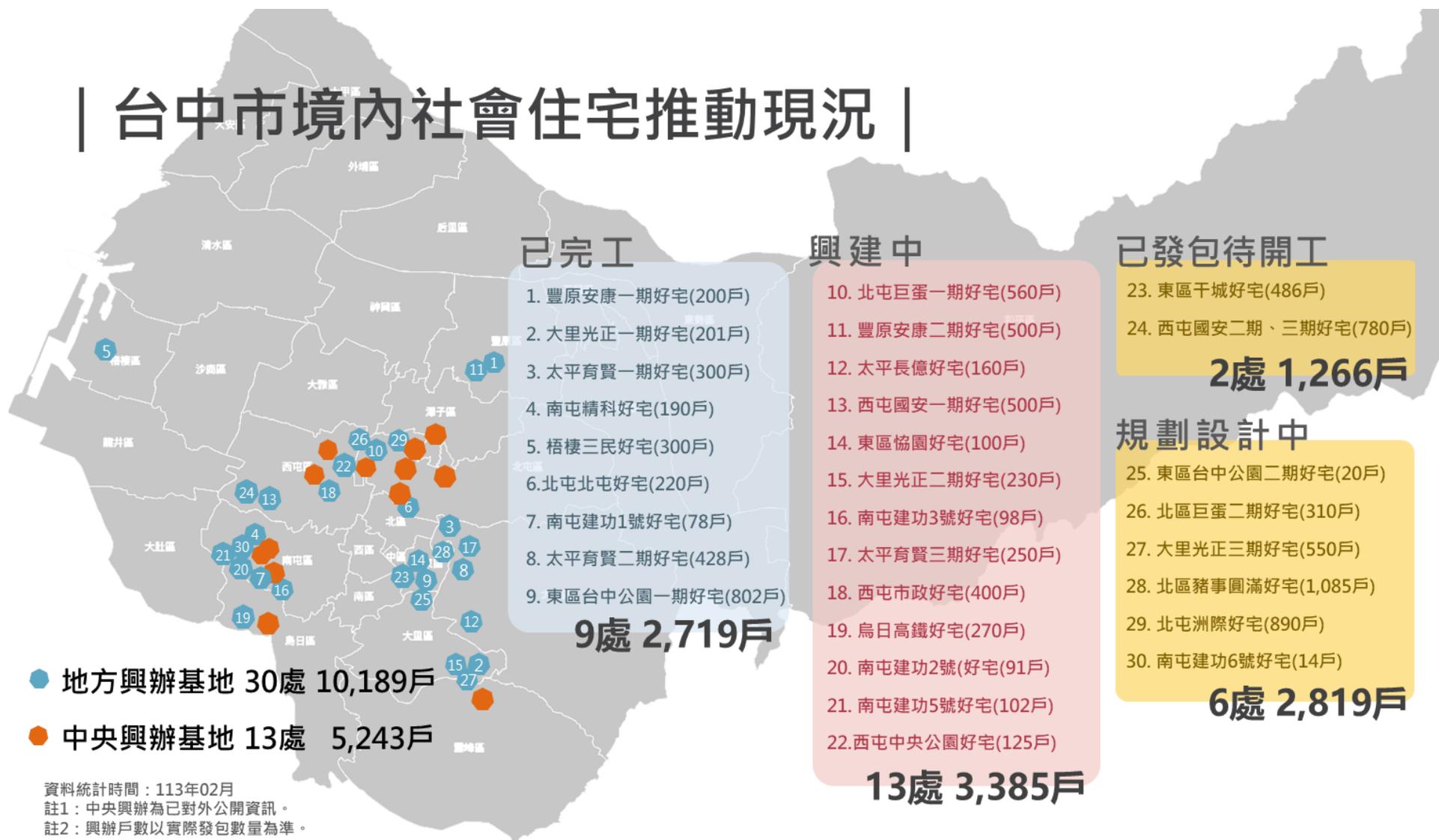


圖6 中央及市府於臺中市社會住宅推動現況圖