

臺中市議會第 4 屆第 3 次定期會

市政府因應高房價及維護居住正義，
廣建社會住宅專案報告



臺中市政府都市發展局
報告人：局長 李正偉
中華民國 113 年 4 月 12 日

目錄

壹、高房價下的居住正義實現	1
一、多元居住協助政策	1
二、擴大租金補貼與囤房稅加碼租金補貼	1
三、社會住宅包租代管	2
四、社會住宅興辦目標	2
五、小結	3
貳、本府及中央於臺中市轄內的社會住宅興辦進度	3
一、中央(國家住宅及都市更新中心)興辦進度	3
二、本府興辦進度	4
三、小結	6
參、公私協力擴大社宅興辦量能	6
一、多元取得社會住宅興辦基地	6
二、鼓勵民間參與興辦社會住宅	8
肆、擴大弱勢照顧再加碼	9
一、社會住宅租金全臺最優惠	9
二、延長社會住宅關懷戶入住年限至12年	10
三、開放長者參與包租代管換居社會住宅	11
伍、結語	12

壹、高房價下的居住正義實現

一、多元居住協助政策

房價上漲為全國現象，盧市長推出居住正義多元措施，包括租金補貼、囤房稅及稅收加碼租金補貼、包租代管與社會住宅，藉由提供足夠優質社宅滿足大眾需求，並用囤房稅，挹注經費幫助年輕人或弱勢朋友。

考量不同所得收入的市民，對於居住空間需求、可負擔租金不同，本府持續以興辦社會住宅、發放住宅租金補貼、推動包租代管等多元居住協助政策，協助民眾尋求最適當之扶助資源，降低住宅負擔。

二、擴大租金補貼與囤房稅加碼租金補貼

本府配合內政部國土署辦理「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」，協助一定所得以下之租屋家庭減輕生活負擔。該專案協助對象為申請人家庭成員無自有房屋、家庭成員平均每人每月所得低於租屋縣市最低生活費3倍(依112年基準換算為4萬6,416元)，並再依申請人實際條件給予不同分級之合理補助。如依申請人租賃行政區區分為2,000至5,000元補助，及依身分條件給予1.2至1.8倍不同的加碼額度。112年度擴大辦理以來，本市共受理12萬2,176戶，已核定共7萬9,120戶，不合格案件共1萬5,359戶，持續辦理審查作業中，審查完成案件陸續移請中央辦理核定及撥款。

本府也持續配合推動多項精進措施，包括申請隨到隨辦不受限、舊戶直接帶入審查不用重新申請、申請年齡放寬至18歲即可以申請、租約無房東身分證號可申請、放寬房屋認定條件、最早溯自申請日起補貼等，申請管道更加簡明便利，照顧租屋族的居住需求及權益。

除積極配合中央辦理「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」之外，本府修訂「臺中市房屋稅徵收率自治條例」規定，稅收用途投入提供市民更完善之居住協助。其中，自111年起辦理「臺中市育兒租金補貼」，針對育有12歲以下子女且租屋於本市之市民，除前述「三百億元中央擴大租金補貼」外，額外加碼給予每名子女4,000元之一次性補貼，減輕

民眾居住負擔。112年度補貼核定補助總戶數為7,906戶，補助總金額為5,077萬2,000元，且本(113)年放寬子女數規定，取消原本每戶至多補助3名子女之限制，讓子女數補貼無上限，幫助在臺中市租屋之育兒家庭，提供市民友善育兒及居住環境。

三、社會住宅包租代管

本府爭取內政部國土署補助辦理「社會住宅包租代管計畫」，利用現有民間空餘屋，委託包租代管業者包租或代管方式，提供一定所得以下(每人每月所得低於最低生活費 3.5 倍以下，即5萬4,152元)個人或家庭居住。目前為第四期計畫的媒合期(自112年7月3日至114年7月2日)，以及第三期計畫與第二期計畫的管理期。包租代管提供給民眾的優惠，除了低於市場行情的租金(包租包管案為市價8折出租、代租代管案為市價9折出租)，還有政府補助公證費、免費專業的租屋管理以及配搭申請中央擴大租金補貼專案，協助民眾入住有優惠租金又有好品質租賃管理的住宅，穩定生活。

第三期本府計畫戶數為2,400戶，實際媒合戶數為2,160戶。第四期本府目標戶數為2,600戶，刻正媒合中。社會住宅包租代管方案因為提供租賃管理與關懷機制，為廣義的社會住宅，在政府興辦的社宅之外，提供民眾優質的租屋選擇。

四、社會住宅興辦目標

興辦社會住宅是本府相當重視的政策，行政院於111年4月7日核定修正分配予臺中市1.4萬戶目標值，經本府積極興辦，目前已完工的社會住宅基地共計9處(2,719戶)，興建中基地共計13處(3,385戶)，已發包待開工基地共計3處(2,351戶)，加計規劃中5處基地(東區台中公園二期、北屯巨蛋二期、大里光正三期、北屯洲際好宅及南屯建功6號好宅)，總計興辦戶數已推升至10,189戶。除了戶數推升外，本府在社宅租金折扣、生活服務系統及效能管理等面向都有全方位的考量，提升住民最佳之生活品質。

五、小結

高房價下，本府持續透過租金補貼、包租代管與社會住宅多元的居住協助策略，讓民眾租得起、租得到、租得好，有穩定安心的居住環境；不僅減輕市民居住負擔，更促進臺中市的宜居生活、實踐居住正義、吸引青年人移居打拼！

貳、本府及中央於臺中市轄內的社會住宅興辦進度

一、中央(國家住宅及都市更新中心)興辦進度

依據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，中央對外公開於本市轄內興辦社會住宅戶數共12處4,702戶，相較113年3月8日專案報告內統計資料，有戶數調整(西屯區中平安居A基地因計畫道路開闢問題，故暫從國家住都中心官方網站下架；另春社安居(一期)基地戶數增加51戶，目前調整為402戶，實際興辦進度仍依中央公開資訊為主)。

表 2 中央(國家住都中心)興辦進度表(統計時間：113年3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	115年	申報開工、工程放樣開挖
	2 西屯區惠民安居	210	116年	申報開工、工程放樣開挖
	3 南屯區春社安居(一期)	402	116年	申報開工、戶數增加51戶
	4 烏日區榮泉安居	206	117年	已取得建照
	5 北屯區廊子安居	1,430	117年	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	-	已取得建照
	9 南屯區春安安居	306	-	-
已發包基地 小計		3,810		

執行階段	案件名稱		戶數	完工期程	備註
規劃中	10	北區明新安居	292	-	-
	11	南屯區春社安居(二期)	390	-	-
	12	北屯區國豐安居	210	-	-
	13	西屯區中平安居 A	592	-	西屯區中平安居 A 基地因計畫道路開闢問題，暫從國家住都中心官方網站下架
規劃中基地 小計			892		
對外公開興辦戶數 合計			4,702		

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。

二、本府興辦進度

本府預計本(113)年將再陸續開工7案基地(未包含民間回饋案件)，分別為東區干城好宅、西屯國安二期及三期好宅、北區豬事圓滿好宅、東區台中公園二期好宅、北屯巨蛋二期好宅、大里光正三期好宅及北屯洲際好宅，總計興辦戶數已達10,189戶，提前達成本市社宅興辦目標(興辦戶數以實際竣工數量為準)。

表 3 臺中好宅興辦進度表(統計時間：113 年 3 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 (民間回饋)	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
	6	北屯北屯好宅	220	已完工	111 年 09 月
	7	南屯建功 1 號好宅 (民間回饋)	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	114 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	-

執行階段	案件名稱		戶數	完工期程	入住時間
	22	西屯中央公園好宅	125	116年	-
小計			3,385		
已發包 待開工	23	東區干城好宅	486	-	-
	24	西屯國安二期、三期好宅 (原太原段基地易地興建)	780	-	-
	25	北區豬事圓滿好宅	1,085	-	
小計			2,351		
規劃中	26	東區台中公園二期好宅	20	-	-
	27	北屯巨蛋二期好宅	310	-	-
	28	大里光正三期好宅	550	-	
	29	北屯洲際好宅	840	-	
	30	南屯建功6號好宅 (民間回饋)	14	-	
小計			1,734		
總計			10,189		

註：興辦戶數以實際竣工數量為準。

三、小結

目前本府興辦社會住宅已完工及興建中累計已超過6千戶，預計本(113)年將再陸續開工7案基地，興辦戶數超過1萬戶，將可提前達成盧市長第二階段社會住宅興辦目標。另中央(國家住都中心)於本市境內已對外公開社會住宅興辦戶數已超過4千戶，加計本府興辦進度，可達成中央分配之興辦目標值1.4萬戶。

參、公私協力擴大社宅興辦量能

一、社會住宅興辦基地

為使社會住宅財務平衡、永續經營，本府興辦社宅基地選擇順序，以「無償取得」之國、市有土地優先興辦，其次則為「可租用土地」，

如：國防部、國營事業土地等，最後才是「有償取得」之土地。目前本府興辦之30處社會住宅，運用市有土地之基地共有10處，國有土地11處、國營事業土地3處。另查本府運用國有及國營事業土地興辦戶數合計約為4,984戶，佔本市興辦社會住宅總戶數(10,189戶)約48.9%。

表 4 臺中市政府興辦社會住宅土地來源清冊(統計時間：113年3月)

土地來源	編號	案名	戶數	土地來源	取得方式
市有 (10處)	1	豐原安康一期好宅	200	市有(豐原區公所)	土地移撥
				國有(國產署)	無償撥用
	2	豐原安康二期好宅	500	市有(豐原區公所)	土地移撥
				國有(國產署)	無償撥用
	3	太平育賢一期好宅	300	市有(臺中市政府地政局)	專案讓售
	4	太平育賢二期好宅	428	市有(臺中市政府地政局)	專案讓售
	5	太平育賢三期好宅	250	市有(臺中市政府地政局)	專案讓售
	6	北屯巨蛋一期好宅	560	市有(臺中市政府財政局)	土地移撥
	7	北屯巨蛋二期好宅	310	市有(臺中市政府財政局、地政局)	土地移撥
	8	太平長億好宅	160	市有(臺中市政府建設局、太平區公所)	土地移撥
9	北屯洲際好宅	840	市有(臺中市政府地政局)	價購	
10	北區豬事圓滿好宅	1,085	市有(臺中市政府農業局)	土地移撥	
			國有(財政部國有財產署)	無償撥用	
合計戶數			4,633		
國有 (11處)	1	大里光正一期好宅	201	國有(財政部國有財產署)	有償撥用
	2	大里光正二期好宅	230	國有(財政部國有財產署)	有償撥用
	3	大里光正三期好宅	550	國有(財政部國有財產署)	有償撥用
	4	北屯北屯好宅	220	國有(財政部國有財產署)	無償撥用
	5	梧棲三民好宅	300	國有(財政部國有財產署)	租用
	6	東區台中公園一期好宅	802	國有(財政部國有財產署)	租用
	7	東區協園好宅	100	國有(財政部國有財產署)	租用
	8	西屯市政好宅	400	國有(財政部國有財產署)	無償撥用
	9	西屯中央公園好宅	125	國有(財政部國有財產署)	無償撥用
	10	東區干城好宅	486	國有(財政部國有財產署)	無償撥用

土地來源	編號	案名	戶數	土地來源	取得方式
	11	東區台中公園二期好宅	20	國有(國防部政治作戰局)	租用
合計戶數			3,434		
國營事業 (3處)	1	西屯國安一期好宅	500	國營事業土地(臺灣糖業股份有限公司)	租用
	2	西屯國安二期、三期好宅	780	國營事業土地(臺灣糖業股份有限公司)	租用
	3	烏日高鐵好宅	270	國營事業土地(臺灣糖業股份有限公司)	租用
合計戶數			1,550		
民間回饋 (6處)	1	南屯精科好宅	190	私有土地	民間回饋
	2	南屯建功1號好宅	78	私有土地	民間回饋
	3	南屯建功2號好宅	91	私有土地	民間回饋
	4	南屯建功3號好宅	98	私有土地	民間回饋
	5	南屯建功5號好宅	101	私有土地	民間回饋
	6	南屯建功6號好宅	14	私有土地	民間回饋
合計戶數			572		

為多元取得社會住宅興辦基地，本府近年也積極藉由都市計畫檢討或土地重劃契機，預留社會住宅興辦基地，兼顧「土地開發」與「居住正義」。例如：北區肉品市場拆遷後，已保留1.25公頃土地專供興辦社會住宅使用，預計可提供1,085戶住宅單元(北區豬事圓滿好宅)，另本市太平育賢一至三期好宅(合計978戶)、北屯洲際好宅基地(840戶)，亦為透過區段徵收或市地重劃取得社會住宅用地之案例。

二、鼓勵民間參與興辦社會住宅

為擴大社會住宅興辦量能，未來社會住宅興辦勢必須強化「公私協力」，增加民間參與的機會。本府近年也積極藉由都市計畫設定開發義務、變更回饋、容積獎勵等多元都市計畫策略，鼓勵民間參與社會住宅推動。

臺中市轄內目前民間回饋社會住宅計有6案，累計已提供572戶住宅單元，包含南屯精科好宅及建功1號、2號、3號、5號、6號好宅，其中

建功1號、2號、3號、5號、6號好宅係依「變更臺中市都市計畫（文山及春社里地區）細部計畫（第二次通盤檢討）」規定，應提供15%樓地板面積作社會住宅（或其他社會福利設施）使用，且應將所有權移轉予臺中市政府所有。而南屯精科好宅及建功1號好宅已完工入住，建功2號、3號好宅即將在本(113)年完工招租。

另為鼓勵民間興辦社會住宅，都市計畫法臺中市施行自治條例第48條之1規定，業已明定私有土地提供600平方公尺以上容積樓地板面積作社會住宅，且捐贈產權予本府，得免計容積，並依其實際設置容積樓地板面積酌予1倍的獎勵。

肆、擴大弱勢照顧再加碼

一、社會住宅租金全臺最優惠

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，不限於首批入住民眾，均享有第一年租金打5折、第二年6折、第三年7折優惠(低收、中低收入戶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，由國房稅挹注支應。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。

台中好宅567777方案

第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
5折	6折	7折	7折	7折	7折

申請入住符合資格再加分

18歲以上, 未滿46歲青年	+3	
勞務提供地於 臺中市之勞工	設籍於臺中市	+6
	未設籍於臺中市	+3
新婚2年內者	+1	
育有學齡前幼兒	+3/人 最多 加6分	

臺中市政府
TAICHUNG CITY GOVERNMENT

圖1 臺中好宅567777方案，設籍勞工及育兒者加分再擴大

二、延長社會住宅關懷戶入住年限至12年

考量社宅應以照顧弱勢為優先，協助其居住需求及減輕經濟負擔，本府前於113年3月4日修訂「臺中市社會住宅出租辦法」第13條第3項規定，凡入住社會住宅符合經濟或社會弱勢身分之關懷戶可延長入住期限，從現行制度的6年延長至12年。此外，社會住宅租期每3年為一期，續約時不需要搬離，可以原屋續租，讓關懷戶減少多次搬家之煩惱。



圖2 關懷戶入住社會住宅期限延長至12年

三、開放長者參與包租代管換居社會住宅

為使65歲以上長者享有更舒適、無障礙的居住環境品質，完善的社福設施(如：日間長照服務及輔具中心)，本府前於113年3月4日修訂「臺中市社會住宅出租辦法」第18條第2項規定，增訂參與包租長者可依規將私宅申請換居社會住宅機制；有關申請換居資格及相關申請流程，規劃於113年4月依規完成法定程序辦理公告。



圖3 開放長者參與包租代管換居社會住宅

伍、結語

未來本府也將持續與中央、民間攜手合作，多元取得社會住宅興辦基地、推升社會住宅興辦戶量；同時擴大社會住宅弱勢照顧，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！