

臺中市議會第2屆第3次定期會

臺中市社會住宅辦理情形
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 105 年 5 月 5 日

目錄

壹、中央住宅政策.....	1
貳、本市住宅政策推動情形.....	2
一、本市住宅政策願景與目標.....	2
二、本市社會住宅定位.....	3
三、本市社會住宅潛在需求區位.....	4
四、本市社會住宅特色.....	5
五、本市社會住宅選址原則.....	6
六、本市社會住宅推動構想.....	6
七、本市社會住宅執行策略.....	8
參、本市社會住宅進度與突破.....	15
一、出租對象及其相關規定.....	15
二、成立住宅基金.....	15
三、住宅專責單位.....	16
肆、結語.....	16

前言

住宅是一種基本人權，更是先進國家之普遍共識。

臺灣住宅問題結構存在著高房價、高空屋率、高自有率的多重現象，在低收入的經濟條件下，產生排除弱勢、社會分配二極化的現象，更是目前臺灣住宅市場的困境。

在憲法保障國民基本人權的精神下，行政院於 104 年 9 月 15 日院臺建字第 1040049577 號函核定「整體住宅政策」，在健全市場機能、維護社會公益、鼓勵民間參與及保障居住權利的原則下，從健全住宅租售市場、提供多元居住協助及提升居住環境品質三方面著手，達到不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境目標。

壹、中央住宅政策

中央住宅政策為改善國人無能力購屋的情形，開始辦理「整合住宅補貼資源實施方案」、「青年安心成家方案」之自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、租金補貼及其他政府政策性優惠房貸。

而新政府強調住宅政策是為了保障人民的居住權，並宣示將透過「居住政策」、「房市治理政策」與「房市產業政策」三大政策，解開現有的結構困境，逐步引導整體住宅的健全發展，進而建立符合民生需求的住宅政策，以及可以有效發展內需的不動產產業體系。

新政府提出「8 年蓋 20 萬戶社會住宅」之住宅政策，以興建、空餘屋、容積獎勵方式取得社會住宅，透過各種政策集中國家資源，協助青年、勞工及弱勢族群的居住需求，並使青年初入社會、事業發展初期，可以有效減輕住屋的經濟負擔，使年輕人留在自己家鄉就業。

貳、本市住宅政策推動情形

正如新政府所提，住宅政策牽涉的是政府對於人民居住權利的重視跟保障，而社會住宅應視為社會福利之公共投資，不能只是短線操作的口號，而是長期經營的產業，因此政府必須承擔主導推動興建之責。

在臺中市住宅政策發展中，社會住宅的推動更是其中一項重要的施政計畫，為落實居住正義、人才能夠根留臺中，創造地區經濟發展，本市將提供 1 萬戶社會住宅單元，以保障經濟、社會弱勢之居住權，並建立一套屬於本市社會住宅的推動模式，以下分項敘明：

一、本市住宅政策願景與目標

創造市民心中的「移居城市」，打造一個「宜居城市」便成為本市住宅政策的重要核心。為積極提昇「居住環境品質」、提供「多元居住協助」與「健全住宅租售市場」，建立一個安居、安心與安全的適居環境，達成本市「移居臺中、宜居生活」之政策願景，如圖 1。

為達成「移居臺中、宜居生活」之政策願景，本府以「住者適其屋」的住宅策略，提供自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、租金補貼及只租不售的「社會住宅」等多元居住方案，協助民眾依個別需求與財務條件，以租或購的方式取得屬於自己適宜的住宅。

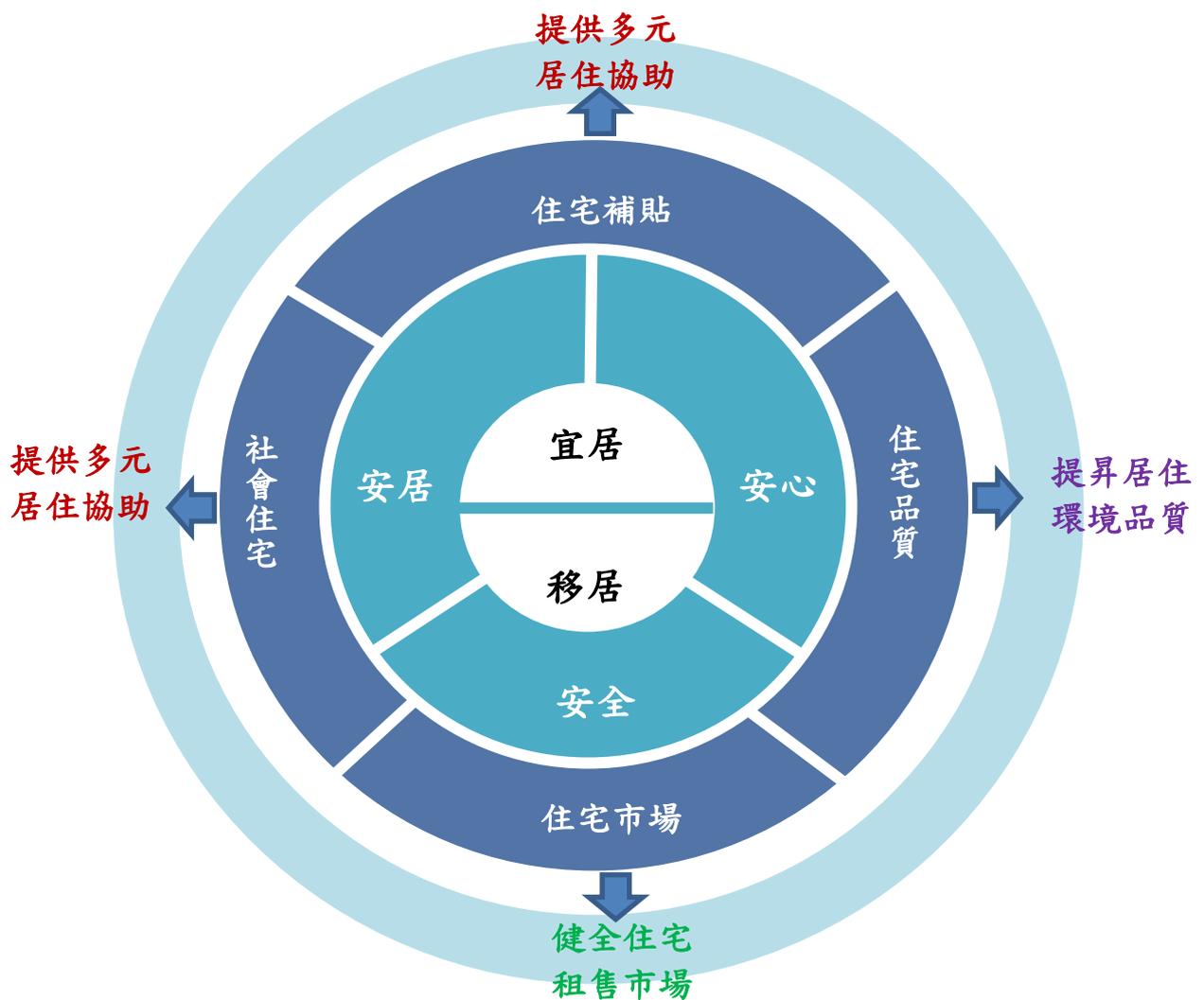


圖 1 臺中市住宅願景、總目標與目標示意圖

二、本市社會住宅定位

社會住宅是為照顧困難於市場上覓得居所的弱勢族群，以低於市場租金及多元住宅型態，實現居住正義，是一種永續循環性的住宅公共投資。

為使社會住宅發揮最大功用，本市所推動之社會住宅係屬支援性住宅，以短期出租為原則，提供青年、勞工與弱勢族群暫時的居住協助，讓他們得以累積能力後，回到租購市場上找到適宜自己的房屋。

三、本市社會住宅潛在需求區位

社會住宅之推動，並非僅是一句口號或是一時的激情理想，而是依據本市社會住宅的需求情形，進行充分的住宅市場研擬、課題分析，並依據各區域對社會住宅之潛在需求強弱，提供不同的協助方式，例如需求高之地區提供社會住宅，需求低之區域則提供租金補貼，藉由多元的居住協助，真正執行本市推動社會住宅的政策意義，一個屬於臺中市社會住宅的心動，一個移居臺中、宜居生活的社會住宅特色。

本市社會住宅評估興辦基地來源，主要以國、市有土地得無償撥用土地為優先，並考量地區住宅市場供需情形、環境設施及交通便捷條件，評估基地是否適宜興辦社會住宅，並從租用數、租金行情、歷年年申請租金補貼人數、弱勢人數（包含低收入戶人數、身心障礙者人數及獨居老人人數）、行政區鄰近工業區及社會人口增加數等 6 項指標，綜合推估青年、勞工及弱勢族群之潛在需求區域，需求愈高之區域，即表示潛在社會住宅需求愈多之區域，該需求強度可劃分為區域需求高、區域需求中高、區域需求中低與區域需求低，如圖 2 所示，可以發現需求高區域多落在都區及屯區。

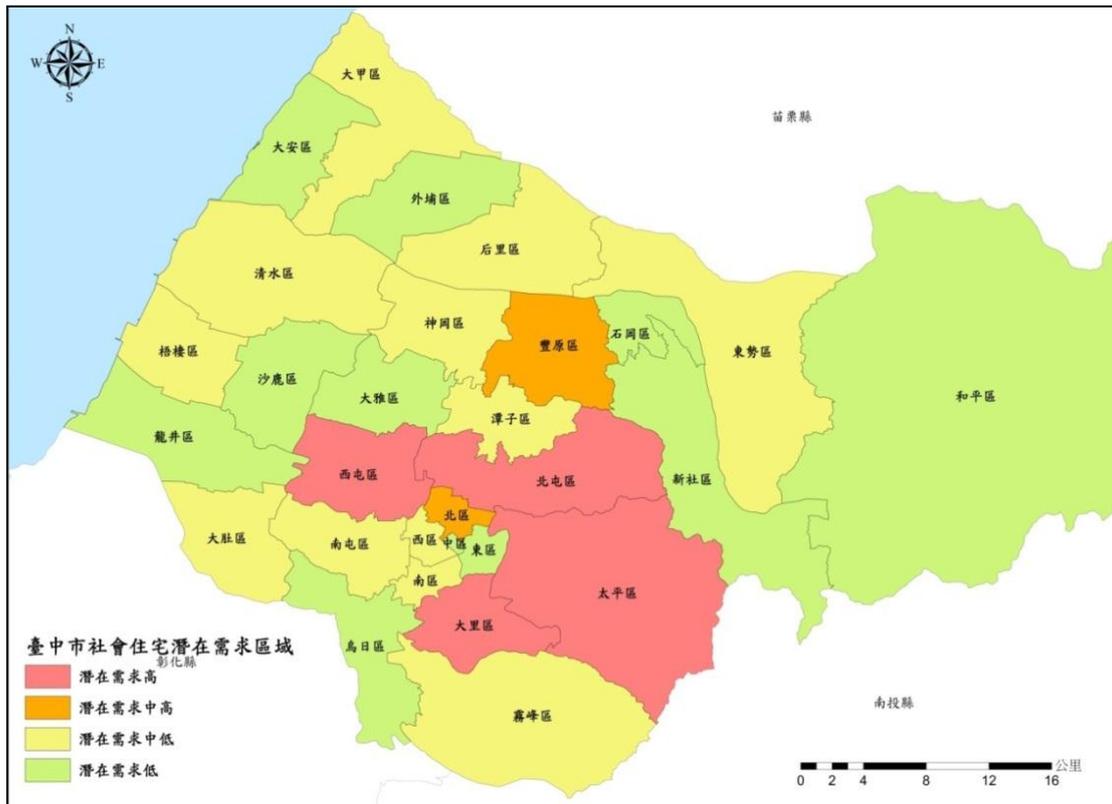


圖 2 臺中市社會住宅潛在需求區域分佈圖

四、本市社會住宅特色

為建構負擔合理、自由舒適的生活環境，讓市民看見本府推動社會住宅好品質的決心，提出三好一公道特色的社會住宅。在建築設計方面，納入無障礙通用設計、綠建築、智慧建築等多項設計；在生活資源方面，考慮托育、安養等多元社會福利設施的配套服務；在空間規劃方面，則以生活機能的便利性為優先考量，廣泛提供充足的綠化公共空間，藉由妥適的硬體空間與軟體服務來照顧本市青年、勞工及弱勢族群的居住需求，同樣可以提供給周邊社區居民使用，擴大使用效益，使社會住宅的實踐不僅住的安心，更重要的是能住的開心：

- (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，透過公共空間增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。

五、本市社會住宅選址原則

本市社會住宅基地主要以國有、公有土地為主，並以無償方式取得為優先，提供長期使用。興辦基地將依本市社會住宅基地選址原則評估基地供給條件：

(一)交通便捷：臨 10 公尺以上計畫道路為優先考量。

(二)基地規模：基地形狀方整且面積在 3,000m² 以上。

(三)土地權屬：產權清楚為公有者(國有、市有、國營事業土地)。

(四)地上物少：無須拆遷現有住戶，可以立即興建。

六、本市社會住宅推動構想

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(如圖 3)：

(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」、「包租代管及其他閒置建物」與「容積獎勵」等 3 種管道，取得社會住宅存量。

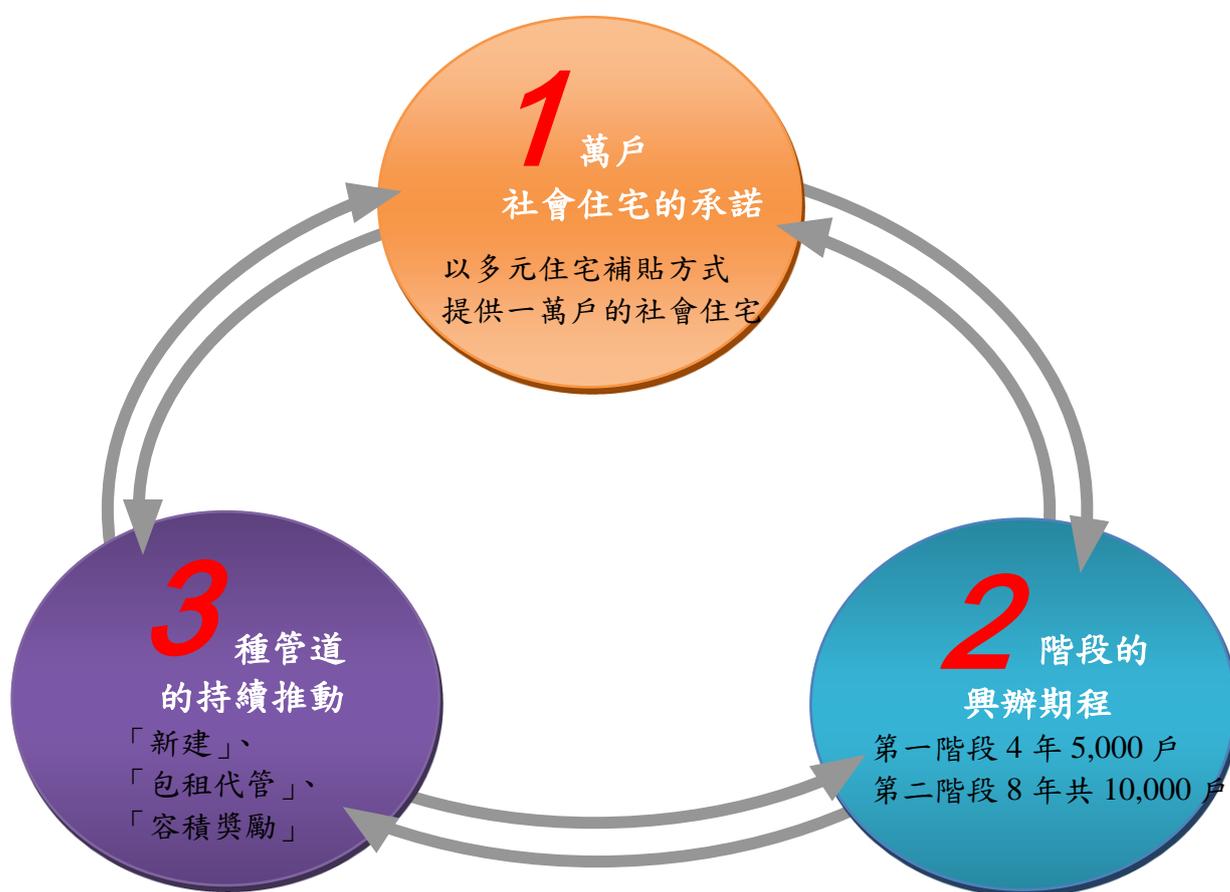


圖 3 本市推動社會住宅構想圖

七、本市社會住宅執行策略

依據住宅法規定，直轄市、縣（市）主管機關視社會住宅之需求情形，於必要時得依「新建」、「利用公共建物增建、修建、修繕、改建」、「接受捐贈」及「租購民間房屋」等方式取得社會住宅。

本市主要係採多元策略方式推動社會住宅，主要架構在「新建」、「包租代管及其他閒置建物」與「容積獎勵」等3大面向，其興辦比例分別為70%、5%及25%，與新政府「安心住宅計畫」相互呼應(如圖4)，另依興辦期程可分短期、長期取得社會住宅(如表2)，分述如下：

表2 社會住宅興辦方式一覽表

興辦方式	興辦比例	興辦期程
新建	70%	短期
包租代管及其他閒置建物	5%	短期
容積獎勵	25%	長期



圖4 中央與本市社會住宅政策比較圖

(一)新建

新建可分為「政府自建」及「民間參與」2種方式，在4年興辦5,000戶的社會住宅存量目標之下，新建管道估計占70%本市社會住宅存量：

1、政府自建

目前本府4年短期方案中，政府自建案件共12處基地(4,006戶)及民間參與方式取得案件共3處基地(1,812戶)，估計可達5,818戶社會住宅，另加計豐原火車站後站都更案、精密園區勞工住宅案，4年內共計可提供5,950戶社會住宅存量，興辦期程及位置如圖5所示，將膺續辦理土地撥用、先期規劃、設計監造及興建工程等事宜，並配合山手線的區位發展，採滾動式修正，其中豐原區安康段已於104年動工，分述如下：

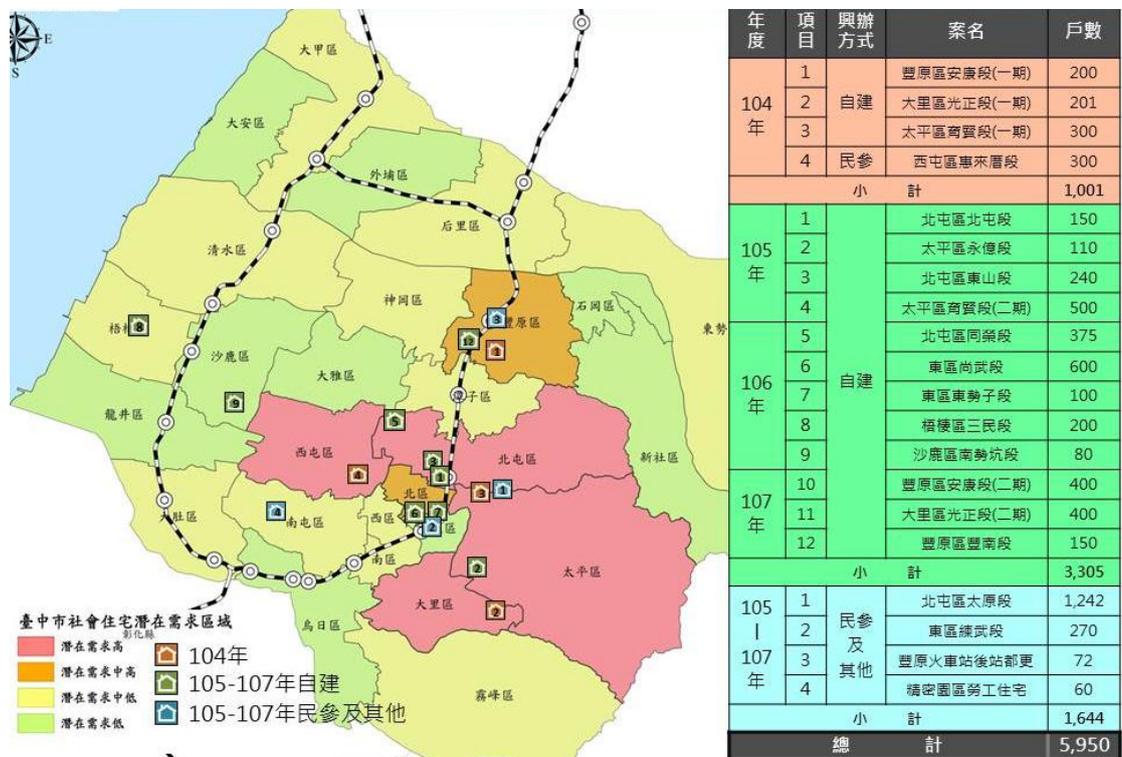


圖5 本市4年社會住宅方案區位示意圖

(1)興建中：

➤豐原區安康段(預計 107 年初完工)

- 由市府直接興建社會住宅的示範案。
- 工程總經費：新台幣 4 億 3 千餘萬元
- 規模：地下二層、地上十三層建築物。
- 戶數：第一期 200 戶。
- 房型配置：一房型 120 戶 (8 坪)、二房型 60 戶 (16 坪) 及三房型 20 戶 (24 坪)。
- 預定完工日期：107 年 2 月。
- 目前進度：已完成全區擋土柱鋼筋綁紮混凝土澆置、地下室中間樁及水平支撐施加預力，並埋設接地棒澆置 PC 大底，4 月 10 日澆置筏基板。
- 強調以綠建築指標作為依據的安康社會住宅，在設計規劃時，即考量保留當地老樹，以維護地區生態環境平衡，並結合已完工景觀改善工程，營造出與綠帶密切融合的優質居住環境。
- 期許未來建構臺中市完善之人行道及自行車道網，營造人性化的交通環境，引導民眾使用步行、自行車、市區公車等綠色運輸工具，朝向節能減碳的目標邁進，以達生態共生、環境共享、社區共榮的目標。

(2)設計監造階段：

➤大里區光正段(預定 105 年動工)

- 工程總經費：3 億 8,075 萬 2,000 元。
- 規模：地下 1 層、地上 9 層。
- 戶數：第一期住宅 201 戶、店舖 4 戶。

- 房型配置：一房型 61+60 戶 (8.23 坪、8.89 坪)、二房型 70 戶 (16.3 坪)、3 房型 10 戶 (24.03 坪)
- 預定完工日期：107 年 6 月。
- 目前進度：已完成細部設計，105 年 3 月 29 日工程異質最低標上網招標，預定 5 月 3 日開標。

➤ 太平區育賢段一期(預定 106 年動工)

- 工程總經費：7 億 2,629 萬元。
- 規模：地下 2 層、地上 9~11 層。
- 戶數：住宅 300 戶。
- 房型配置：一房型 231 戶 (13.52 坪)、二房型 51 戶 (含 30 戶無障礙房型 (27.04 坪)、3 房型 18 戶 (40.55 坪)
- 預定完工日期：108 年 12 月。
- 目前進度：預定 106 年 4 月 1 日工程招標，目前廠商已於 4 月 15 日提出規劃報告書。

(3) 先期規劃階段：

- 太平區永億段
- 北屯區同榮段(申請內政部補助中)
- 東區尚武段
- 東區東勢子段
- 梧棲區三民段
- 沙鹿區南勢坑段
- 豐原區豐南段

※清水區鰲峰段刻正辦理學生競圖中，並列入本市 8 年長期方案。

(4)土地撥用階段：

➤北屯區北屯段(無償)

➤北屯區東山段(有償)

2、民間參與

在市府財政預算有限的情況下，社會住宅無法完全由政府自建興辦方式取得，因而希望能引進民間資源參與，透過民間力量投注於社會住宅建設的作法，共同推動社會住宅政策，減少市庫負擔，並能快速累積社會住宅存量，目前經評估本市興辦社會住宅評估基地，較具有招商條件之基地估計可供 1,812 戶，分述如下：

➤西屯區惠來厝段(300 戶)

- 目前進度：目前刻正進行可行性評估，並於 105 年 3 月 10 日召開公聽會，預計 105 年 5 月辦理招商。

➤北屯區太原段(1,242 戶)

- 目前進度：於 105 年 3 月 8 日舉辦社會住宅說明會。

➤東區練武段(270 戶)

- 目前進度：刻正辦理有償撥用中，並函文向內政部營建署申請先期規劃經費補助。

(二)包租代管及其他閒置建物：

為避免過度新建社會住宅可能產生擴大供給過剩問題之嫌，爰此，本市同時運用「包租代管」及「其他閒置建物」等低度利用建物，予以修繕、管理後轉型作社會住宅，估計占本市社會住宅存量約 5%，分述如下：

1、包租代管

由本府來承租、招租、修繕及管理民間租賃住宅，降低房東出租房屋的管理成本，同時積極與稅務單位研議以租稅

獎勵或補貼手段等稅制調整與修正事宜，作為推動包租代管之誘因，提供更多住宅使用機會，為的是讓目前臺中市約 9 萬餘戶低度使用住宅及新建餘屋的一部份可以進入租屋市場，提高空屋的有效利用，解決少部分空屋率的情形，更可以快速提供社會住宅單元。

本府預定 105 年完成相關「包租代管」法規訂定，擬先試辦 100 戶，依據篩選原則，搭配社會住宅潛在需求區域，評估遴選出建議試辦地區。

另亦爭取中央修訂所得稅、房屋稅、地價稅等相關稅法以刺激民間空屋進入公開市場出租。

2、其他閒置建物

膺續評估本市公有閒置建物，利用增建、修建、修繕、改建方式，提供作社會住宅使用：

- 921 新社區(大里、太平、東勢、石岡)
- 國宅
- 空閒或低度使用之公有閒置建物(如表 3)，透過適度修繕予以轉型為社會住宅使用，將依「公有建物轉型社會住宅專案」，分別召開研商會議進行討論。

表 3 公有閒置建物轉型社會住宅辦理情形一覽表

行政區	名稱	辦理情形
西區	居仁國中宿舍	預計提 105 年第 1 次「臺中市政府住宅諮詢委員會」會前會討論
潭子區	敬業新城	將召開「公有建物轉型社會住宅專案會議」進行討論
東區	立德派出所	
南區	警察宿舍	
豐原區	國家教育研究院宿舍	
北區	慈恩九村	

(三)容積獎勵及其他：

本市社會住宅存量約 25%採容積獎勵及其他方式辦理，分述如下：

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，目前進度已進入都市更新事業計畫與權利變換計畫規劃階段，估計約可提供 72 戶。

2、容積獎勵：

為提高開發社會住宅誘因，本市三讀通過《都市計畫法臺中市施行自治條例》增訂條文第 48 條之 1 修正：「建築物提供部分樓地板作社會住宅使用者，得免計容積並得依其實際設置容積獎勵樓地板面積之 1.5 倍獎勵，不受第 47 條容積上限規定」，為全台首例，目前經內政部審查通過，已報請行政院核定中。

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，作為本市提供公共服務的不二選項。

參、本市社會住宅進度與突破

一、出租對象及其相關規定

本府依住宅法第 28 條第 2 項規定之規定授權訂定「臺中市社會住宅出租辦法」(草案)，業於 105 年 3 月 4 日召開說明會，後續將提送法規會審查及議會備查。

本市社會住宅出租辦法訂定年滿二十歲且設籍本市或於本市工作者，其家庭成員在本市無自有住宅且財稅資料符合規定者，皆可提出社會住宅承租申請，經本局審查資格後，辦理公開抽籤作業，以確定承租順位及選定入住居住單元。另為照顧本市弱勢族群及考量社會住宅推動初期，設計回饋機制，給予社會住宅所在地周圍緊鄰里之居民擁有承租比例，以提高鄰近地區居民之接受度。

社會住宅租期為三年，期限屆滿時仍符合承租規定者，得再續約一次，合計租期最長不得逾六年。各居住單元之租金則每三年委託三家以上不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者查估後評定市場租金水準，再由本府核定之。

二、成立住宅基金

社會住宅興辦進度刻不容緩，為使社會住宅興辦、營運能有獨立穩定之財源，本局刻正積極成立「住宅基金」，得作為一種融資管道，支應興建成本、經營管理成本等相關所需經費，並透過租金收益償還利息。預計成立 50 億規模之住宅基金為投入社會住宅興辦業務之所需經費，以利執行本市社會住宅政策，提升居住品質，落實居住正義。

目前刻正辦理「臺中市住宅基金收支保管及運用自治條例(草案)」法規制定程序，業於 105 年 4 月 15 日進行法規會預審，預計今(105)年發布實施，以穩定本市社會住宅政策及辦理相關住宅補貼所需資金來源。

三、住宅專責單位

因應本市社會住宅存量未來將陸續增加，住宅業務除推動本市社會住宅外，包含社會住宅後續經營管理維護、整合住宅補貼等行政作業，恐有人力及資源不足情事，而造成社會住宅不易管理或維護不當，爰本府研議先於適當時機成立「住宅更新處」，全力推動社會住宅，辦理社會住宅之相關業務，使人事、預算及財務相對自主，更能提高履行特定行政任務之效率及彈性。

俟社會住宅開發量達一定數量以上，視社會住宅後續營運管理需要及業務內容，評估行政法人組織推動之必要性、合理性及效益性，成立「住宅行政法人」，協助分擔行政工作，以提升住宅業務服務效能。

肆、結語

為了創造地方經濟、人才根留臺中，並解決一般民眾乃至弱勢族群的居住需求，落實照顧弱勢族群的居住正義，本市亟需加緊腳步推動社會住宅，然而興辦社會住宅必須是地方中央合作、公私協力的合作，針對推動社會住宅所需要的資金、修法及公共土地提供，皆須要政府在中央主管機關之層級上予以協助，特別是現行相關法令增修，才能使社會住宅在公益性質高、財務自償率低的開發條件下，落實推動這項政策。