

臺中市議會第2屆第6次定期會

社會住宅進度及執行成果
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 106 年 10 月 23 日

目錄

壹、本市住宅政策推動情形	1
一、本市住宅政策願景與目標.....	1
二、本市社會住宅定位.....	2
三、本市社會住宅推動構想.....	2
四、本市社會住宅潛在需求區位及選址原則.....	3
五、本市社會住宅特色.....	5
六、本市社會住宅執行策略.....	7
貳、本市社會住宅進度與突破	11
一、成立「臺中市政府住宅發展工程處」及臺中市住宅基金.....	11
二、豐原安康段一期，明年歡喜入厝.....	12
三、出租對象及其相關規定.....	12
四、中央融資利息及非自償性經費補助.....	13
參、結語	13

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、本市住宅政策願景與目標

創造市民心中的「移居城市」，打造一座「宜居城市」便成為本市住宅政策的重要核心，並積極提昇「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。

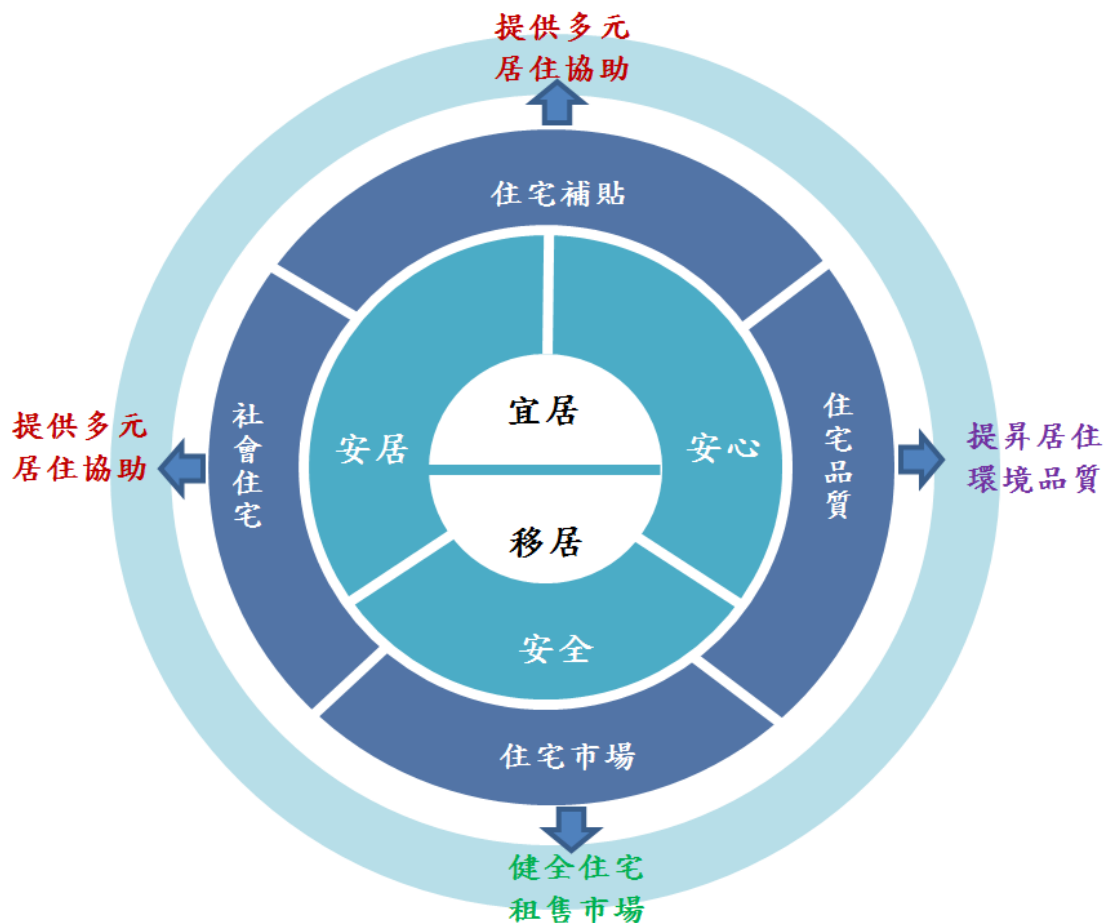


圖 1 臺中市社會住宅政策願景與目標圖

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。

二、本市社會住宅定位

本市社會住宅除以「三好一公道」為目標外，更進一步提出社會住宅「共好計畫」，希望藉由提供社區照護服務等資源，重新鏈結在地鄰里關係，並由社區種子帶動地方能量，形塑社區特色風貌。

而為使社會住宅發揮最大功用，本市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：

(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。

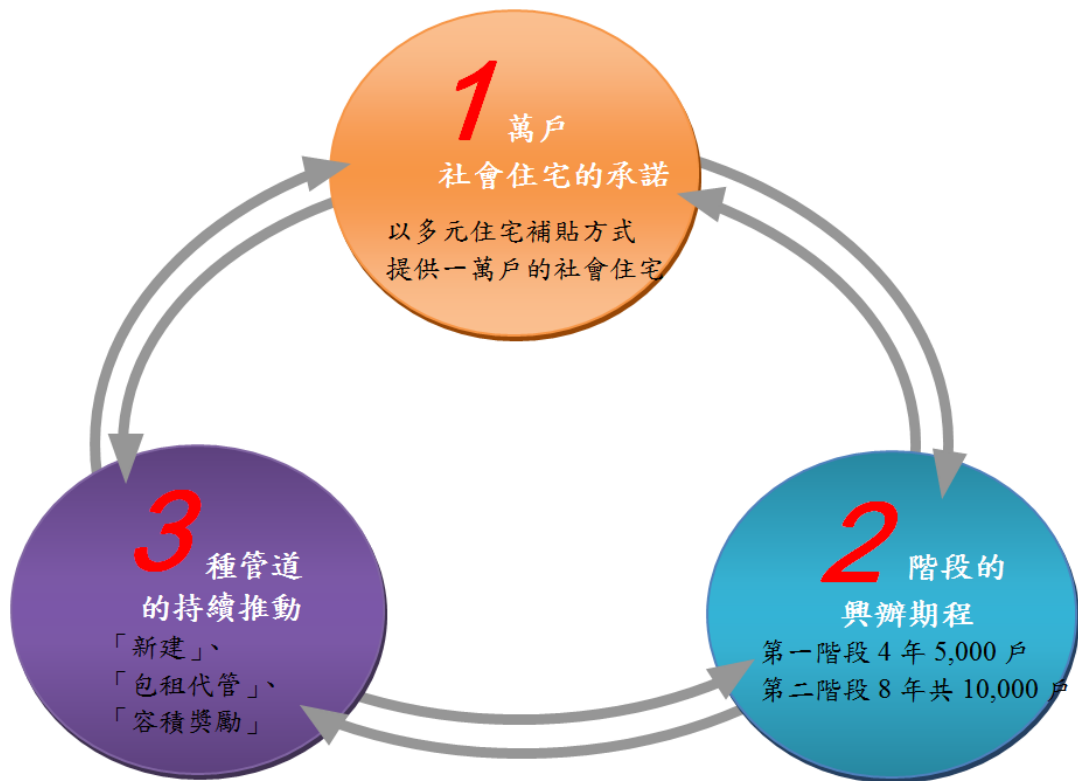


圖 2 本市推動社會住宅構想圖

四、本市社會住宅潛在需求區位及選址原則

(一)潛在需求區位

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，經評估後可以發現需求高區域多落在都區及屯區。

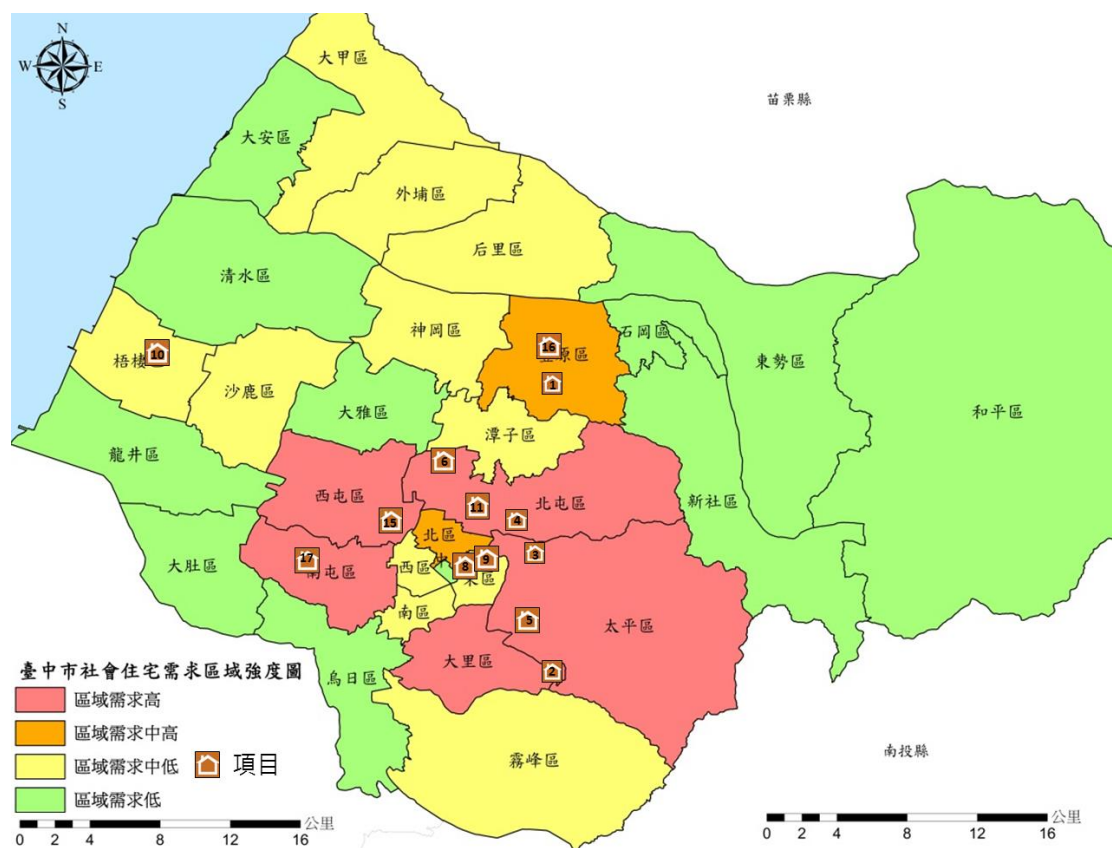


圖 3 臺中市社會住宅潛在需求區域分佈圖

(二)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：

1. 交通便捷：臨 10 公尺以上計畫道路為優先考量，並結合 TOD 導向的都市發展理念。
2. 基地規模：基地形狀方整且面積在 3,000m² 以上。

3. 土地權屬：產權清楚為公有者(國有、市有、國營事業土地)。

4. 地上物少：無須拆遷現有住戶，可以立即興建。

五、本市社會住宅特色

(一)三好一公道

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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)共好計畫

1. 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。

2. 共好平台

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。

(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 60 坪社會關懷服務站，並視需要設置社會福利設施，且透過老人共餐、社區營造及公共藝術等多元活動元素的導入，以重新賦予居住溫度，建構社區關係鏈結脈絡。

(2)好會秀：

以輔導青年創業為目的，並以業師計畫、社會企業、青創聚落、實驗店鋪等為實踐手法。

(3)好住處：

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

(4)好宅居：

透過綠建築及智慧建築的營造，提供品質安心且健康舒適的居家環境，並融入共居單元及小空間大利用等空間形塑手法，以滿足多元族群的居住需求。



圖 4 臺中市社會住宅共好計畫圖

六、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。

(一)新建

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，總量符合進度，將賡續辦理土地撥用、土地租用、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，分述如下：

1、政府自建(4,971 戶)

(1)興建階段：計有 3 案

案件	戶數	預定完工日期	備註
豐原區安康段一期	200 戶	106 年 12 月	
大里區光正段一期	201 戶	107 年 9 月	
太平區育賢段一期	300 戶	109 年 2 月	
小計	701 戶		

(2)設計監造階段：計有 7 案

案件	戶數	預定完工日期	備註
北屯區北屯段	220 戶	109 年	
北屯區同榮段	560 戶	110 年	
東區尚武段	800 戶	110 年	
東勢子段	100 戶	110 年	
梧棲區三民段	300 戶	110 年	
北屯區東山段	330 戶	111 年	
太平區育賢段二期	420 戶	110 年	
小計	2,730 戶		

(3)預計 107 年執行規劃設計案件：計有 5 案

案件	戶數	預定完工日期	備註
太平區永億段	190 戶	110 年	
豐原區安康段二期	500 戶	111 年	
西屯區惠來厝段	500 戶	110 年	
太平區育賢段三期	100 戶	111 年	
大里區光正段二期	250 戶	111 年	
小計	1,540 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

2、民間參與(532 戶)

(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、台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，目前本案促參前置作業勞務案(可行性評估及先期規劃)業於 106 年 10 月 5 日上網，排定於 107 年 10 月 17 日開標，另土地部分刻正申請無償撥用中。



圖 5 東區練武段社會住宅區位圖

(二)包租代管：

本府今年積極爭取中央 3 億 6,419 萬 2,000 元的補助經費，辦理包租代管試辦計畫，本案業於 106 年 9 月 15 日上網，預計於 10 月 31 日開標。

	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、本市社會住宅進度與突破

一、成立「臺中市政府住宅發展工程處」及臺中市住宅基金

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，爰本府於 106 年 7 月 1 日成立「住宅發展工程處」，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。

另為使社會住宅興辦有一長期且穩定之財源，本市於今年度 1 月 1 日成立台中市住宅基金，今年度資金 3 億 8,000 萬元，主要用以支應維持基金業務正常運作之例行性開銷及社會住宅規劃設計費用，後續將透過社會住宅租金及管理費等收入挹注，促進基金財務體質日趨健全。

二、豐原安康段一期，明年歡喜入厝

目前豐原區安康段社會住宅規劃預計於本年度 10 月公告相關申請書件，11 月開始受理申請，並於 107 年 5 月完成簽約入住。為便民眾瞭解社會住宅申請期程及相關規定，爰針對豐原安康社宅宣傳期程業已於本年度 7 月陸續開始，重點宣傳時間為本年度 9-11 月。



圖 6 安康段社會住宅宣傳期程圖

三、出租對象及其相關規定

1. 出租條件

依本市社會住宅出租辦法第 5 條規定，出租條件需符合以下規定

- 年滿二十歲之國民。
- 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。
- 符合無自有住宅及未享有中央辦理之房屋補助(貼)、共同居住者及其配偶合計年所得、每人每月平均收入及其不動產金額低於受理申請當時公告等情形者，皆可提出社會住宅承租申請。

2. 社會住宅承租比例

依住宅法第 4 條規定，提供至少百分之三十以上比率予經濟或社會弱勢者承租(簡稱關懷戶)，另考量社會住宅推動初期，給予社

會住宅所在地周圍緊鄰里之居民擁有承租比例，以及配合本市共好計畫，於本市社會住宅出租辦法再設計設籍戶及計畫回饋戶等機制。

3. 社會住宅租期

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。

4. 社會住宅租金

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 7 折以下出租。

四、中央融資利息及非自償性經費補助

內政部針對各直轄市及縣市政府自行興建之社會住宅，提供興建期間融資利息全額補助，及針對未具自償性之社宅案件，針對個案非自償比率提供非自償性經費補助，以紓解地方政府興辦社會住宅之財務壓力，本府預計於今年底前先行針對太平區育賢段 1 期提出非自償性經費申請，以挹注本府社會住宅興辦經費。

參、結語

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，爰本市積極努力實踐市長社會住宅 1 萬戶，青年勞工有房住的政策目標，有關 4 年五千戶部分業已達標，後續將更積極努力的覓尋其他適宜興辦社會住宅之土地，掌控相關興辦期程，讓社會住宅皆能盡早完工入住，吸引人才根留臺中，並解決一般民眾乃至弱勢族群的居住需求。