

參、對臺中市地價、房價、租屋(賃)市場及租金漲跌之影響評估及對策

地政局補充說明

配餘地標售對地價之影響評估及對策

- (一)依據土地徵收條例第 44 條第 1 項第 5 款等規定，處分區段徵收配餘土地，包括標售、標租及設定地上權等處分方式。本府辦理配餘地標售，底價均委託專業估價師調查市場交易行情，並提經本市區段徵收委員會審定通過，價格透明公開，底價訂定可受公評。除公開標售外，目前部分區段徵收配餘地，如高鐵台中車站特定區烏日區新站南段 2 地號、水湳機場原址區段徵收西屯區經貿段 6 地號及 8 地號、及豐富專案豐原區一心段 1130 地號等土地，依據市長施政理念，刻正交由本府經濟發展局以設定地上權方式辦理招商引資，吸引國內外產業進駐，增加市民工作機會。另配合本市社會住宅政策，於開發中之烏日前竹、九德地區分別留設 1 公頃及 0.5 公頃可建築用地規劃興建社會住宅使用。本府以多元方式處分區段徵收配餘土地，除穩定調節房地產市場供需，兼顧工商業經濟活動蓬勃發展運作外，亦讓市民在經濟能力範圍內，解決住宅需求問題並享有適宜的居住環境，使勞動與青年族群根留臺中，實現居住正義。
- (二)因本市總體經濟成長加上開發區公共建設規劃完善，帶動市場反應熱烈，直接影響本府辦理標售配餘地成果。標售土地標脫價格取決於市場供需及自由交易機制，本府未來將持續考量各開發區建設發展時序及房地產市場整體需求，同時兼顧區段徵收財務狀況，視市場機制作滾動式檢討，逐年分批辦理配餘地標售處分作業，優先償還開發成本，降低借貸利息負擔，如有盈餘挹注市政財源，讓市府財政更穩定，保障市民權益，並透過社會福利措施、社會住宅等方式，落實土地正義。

都市發展局補充說明

一、社會住宅對房價及地價之影響

- (一)房地價格形成的基礎多元，舉凡房地所處地區之周邊環境、設施、生活機能及民眾預期心理等，皆為影響房地價格的重要因素，惟目前國內尚普遍缺乏針對社會住宅對於周圍房地市場價格影響之實證研究及分析，社宅與房價相關程度尚不明確。
- (二)臺中市社宅興辦量 6,953 戶佔全市住宅存量 106 萬 3,577 宅之佔比為 0.65%，佔比低，且社會住宅只租不賣，性質與一般市售屋不同，因此對於房價及地價的影響有限。
- (三)另只租不售社會住宅的興辦可創造新居住型態及居住價值，改變一部分人有土斯有財的傳統思維，爰都發局將持續興辦社會住宅，增加可負擔出租住宅的供給量，並保障無法在市場機制下安居者之居住權。

二、社會住宅對租屋(賃)市場及租金漲跌之影響

- (一)依據都發局 108 年「臺中市共好社宅效益研究委託專業服務案」針對豐原區安康段一期及大里區光正段一期等兩案進行研究，透過蒐集周邊租屋行情，並訪談相關仲介及建設公司及進行相關分析與研究，結論係社會住宅有申請條件及抽籤等限制下，暫對於周邊租屋市場無產生影響，後續完工且營運個案將再進行進一步研究分析。
- (二)都發局將持續興辦社會住宅，並結合包租代管，擴大社宅在租屋市場供給面的市佔率，使市府於租屋市場中保障有住宅居住需求的市民安居的權利，落實居住正義。