

內政部住宅審議會第 8 次會紀錄

壹、時間：110 年 3 月 16 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：營建署 1 樓 107 會議室

參、主持人：徐召集人國勇（花副召集人敬群 代理）

紀錄：施怡君

肆、出席人員：(詳後附簽到簿)

伍、發言摘要：詳後附錄

陸、確認前次會議紀錄及前次會議紀錄辦理情形

決定：確認。請營建署(管理組)於下次會議報告「無障礙住宅推動情形」。

柒、報告事項

第 1 案：110 年度內政部住宅審議會委員異動情形，報請公鑒。

決議：洽悉。

第 2 案：直接興建社會住宅第一階段執行成果，報請公鑒。

決議：

一、洽悉。

二、請營建署安排本會委員進行社會住宅現地訪視。

三、請國家住宅及都市更新中心於下次會議中報告社會住宅興辦的財務規劃及營運管理準備工作。

第 3 案：社會住宅包租代管第 3 期計畫辦理情形，報請公鑒。

決議：洽悉。

捌、臨時動議：無。

玖、散會（下午 5 時 5 分）

附錄-委員與相關機關發言重點摘要 (依發言順序)

確認前次會議紀錄及前次會議紀錄辦理情形

呂委員秉怡

建議邀請身障團體參加無障礙住宅設計相關會議，社會住宅的無障礙房型出租情形不佳，並不是因為沒有需要，而是不符合需求。

曹委員儉

從建築標章的 4 個項目來看，無障礙標章的數量最低，但在台灣的人口結構上或身障者增加的情況，無障礙的需求是增加的。無障礙建築的評核以單棟計算，導致數量太少，例如明倫社宅 380 戶，提供 30% 給弱勢戶，但無障礙只有 26 戶，總體來講不到 7%，放到單獨一棟才達 23% 的標準，所以目前無障礙住宅供給太少，建議先採通用設計，再推廣無障礙。

花副召集人敬群

請營建署(管理組)整理相關資料另案處理，並於下次會議報告「無障礙住宅推動情形」。

報告事項第 1 案

張委員淑卿

- 一、人口結構老化，老人照顧機構短缺，社會住宅提供托嬰及托幼的比例反而比老人高，建議納入思考。
- 二、住宿型機構空間不足，建議未來和衛福部合作，在規劃社會住宅時提供長照空間供民間經營。
- 三、住宅社區仍有長照需求，建議社會住宅能提供空間讓有意經營長照日照的民間機構能夠進入社區服務。

營建署(國民住宅組)

- 一、社會住宅主要照顧租屋族，滿足家庭或個人的居住需求，住宅法第 33 條規定應保留長照或社會福利服務空間等附屬設

施，以回應人口老化需求。

- 二、住宿型長照機構和住宅社區在定位上應有區隔，本部社會住宅的附屬設施可以提供高齡者的福利服務，至於長照機構，目前已有平台和衛生福利部及地方政府社政單位溝通及分工，確保社會住宅能夠提供福利服務。

花副召集人敬群

- 一、中央興辦的社會住宅，在規劃設計前就會詢問地方政府是否有設置社會福利設施需求，如有需求一定會納入規劃。
- 二、住宿型長照機構是衛生福利部主要推動政策，要求具有一定規模單一樓層到 200 坪以上，社宅是住宅社區，在規劃上沒有直接和住宿型長照機構融合的設計。
- 三、本部規劃推動銀髮友善住宅政策，可以從實體的建築和服務據點來看，實體建築部分，例如臺北市兒福基地，臺北市政府規劃興建長照機構，住都中心則在旁邊興建銀髮友善住宅，用這種方式結合；另服務據點部分，林口社會住宅正規劃設置服務站空間，提供民間機構駐點，提供社會住宅及周邊社區即時的福利服務。另包租代管將要推行長者換房留房養老制度，利用各種方案多管齊下，推動銀髮友善住宅政策。

李委員君如

建議就政策執行至今提供較完整的成果檢視資料，更進一步而言可進行住宅生命週期的使用評估，包含使用者的評估，特別是弱勢及青年，以及空間的使用後評估，有助於瞭解住宅生命週期，提供後續更好的操作模式。

營建署(國民住宅組)

本部住宅計畫及財務計畫已納入社會住宅使用後評估及檢討，後續如有具體成果可評估提會報告。

花副召集人敬群

請營建署安排本會委員進行社會住宅的現地訪視，包含臺北市、新北市、桃園市、臺中市及住都中心等，以利委員了解各地方政

府住宅政策及社會住宅現況。

范委員琳珮

- 一、簡報第 17 頁數據與會議資料不符，以及簡報第 7 頁及第 18 頁數據有差異，請再釐清。
- 二、內政部推動各種主題式社會住宅，複合形式的社會住宅是否符合社會住宅的定義及使用。

營建署(國民住宅組)

- 一、城鄉分署會針對每一處基地開會評估檢討，因此資料是隨時滾動更新的，簡報 17 頁為 2 月中的數據，會議中說明的是目前最新情形。
- 二、本部規劃社會住宅，會結合基地的特性及土地所有權人需求規劃為主題式社宅，創造各種可能性。

花副召集人敬群

直接興建社會住宅第 2 階段多是有難度的，每一處社宅的規劃都是協商的結果，必須滿足土地所有權人的需求，因此規劃出主題式社會住宅。

黃委員恩宇

社會住宅的趨勢，就是要讓住宅不只是住宅，所以才有那麼多服務設施進住，期待各種多采多姿主題式社會住宅，並從中找到模式，進而帶動建築設計議題。

杜委員功仁

- 一、住都中心將來要推動 7 萬戶社會住宅，從規劃設計、物業管理及財務都是關心的議題，建議將簡報第 19 頁的案件表列出來，以掌握個案的時程。
- 二、建議檢討目前社會住宅的問題，以利住都中心進行第 2 段階段的規劃及營運。
- 三、住都中心未來將興辦 200 多處、7 萬戶社會住宅，需要事先

準備所需的人力及培訓，以督導物管公司，請問住都中心有無可以統合所有物業的資訊系統。

四、財務方面，住都中心如何評估每一處社會住宅的財務規劃，建議讓委員瞭解。

花副召集人敬群

請住都中心於下次會議中報告社會住宅興辦的財務規劃及營運管理準備工作，以利委員瞭解。

蔡委員一正

一、社會住宅已從量的提升發展到主題式，民眾對社會住宅逐漸改觀，不再是嫌惡設施。

二、社會住宅接下來面臨的是營運管理的問題，住宅部分應不是問題，如果附屬設施營運或招商情況不佳而影響收益，如何平衡財務。

花副召集人敬群

以南大附中文化社宅為例，臺南市政府文化局會接管歷史建築，我們的工作是建立平台，至於福利設施部分，地方政府會協助招商及管理，未來可能與地方政府協商，興建費用由地方出，即使招商情況不佳，也可回收作為店面出租，在使用上是具有彈性的。

曹委員儉

社會住宅的核心是照顧弱勢，有部分務管業者招募社工人才，但用管理的概念的時候，社會性及服務性會減少，物管難以照顧弱勢，社福組織是有人才有組織的，所以物管和福管應該結合或分開，是值得討論的議題。

花副召集人敬群

社會住宅提供住的服務，其他的福利服務需要地方政府社政系統協助。未來希望可以帶入非營利組織駐點，像林口已經有很多非營利組織進駐，逐漸形成合作模式，物管和弱勢服務的介面還可以再磨合討論。

呂委員秉怡

目前正辦理第二階段社宅，以下議題提醒：

- 一、品質應更加精進，和軟體服務的連結還需要共同努力。
- 二、長期而言，租金的差額由社政機關補貼。
- 三、住宅法的弱勢比例可以重新評估檢視。
- 四、社會住宅需要永續經營，地價稅及房屋稅對住都中心是很高的成本，建議將稅的減免可納入住宅法修正。

花副召集人敬群

- 一、目前社會住宅承租弱勢比例已經高於30%，桃園甚至高達60%，建議維持現行法律規定，避免標籤化疑慮。
- 二、地價稅及房屋稅部分，目前只剩新北市自治條例尚未通過。
- 三、目前只有臺北市由社政機關補貼社宅差額租金，住都中心興辦之社會住宅並無要求社政機關補貼。
- 四、社會住宅提供住的服務，但不能解決貧窮問題，仍需要與社政機關配合及分工。

報告事項第3案

江委員穎慧

- 一、有關包租代管整合租金補貼方案對於房客政策受益是否相同？另租金補貼與包租代管出租物件之條件與規定是否一致？
- 二、包租代管業者是否有因其服務費用而尋高租金之出租物件，以致物件租金偏離其價值行情？計畫又是否有租金上限或試算等監督機制因應前述情形？
- 三、計畫是否有申請者與實際居住者不一致情形？可否透過鼓勵遷戶，以切實掌握租客動向。

花副召集人敬群

本計畫物件訂有受理及補助上限規定，且租金之審查有其標準及評估機制，租賃契約及房客本身皆受租賃住宅市場及發展管理條

例保障及規範，租賃雙方及業者倘有簽雙租約等情形，將涉及違法行為，故包租代管出租物件應不致有相關人士操作使租金行情偏高之情形。

呂委員秉怡

- 一、第3期計畫雖整合第2期計畫縣市版及公會版租金水準之差異，惟按第3期計畫訂定之租金上限，且透過591租屋平台曝光，恐有民眾觀感不佳之疑慮。
- 二、相較於其他居住政策，包租代管計畫之政策人、物力成本較高，且業者可能藉由客戶篩選以降低其營運成本，故如何從政策改進，以達到扶助弱勢的目的。
- 三、第3期計畫之推動將配合調整租金上限並調高稅優額度，建議持續追蹤受益對象及區塊，以彰顯其政策效果。

花副召集人敬群

- 一、根據統計數據，包租代管高租金案件係屬極端值，且按第3期計畫之規範，係給予業者及市場更為彈性的執行空間。
- 二、據觀察，已有部分業者於事業獲利之餘，主動關心獨老等弱勢團體、發展公益。另有關租金上限及稅優調整對相關對象的影響，將持續追蹤。

張委員淑卿

- 一、建議先行呈現第1、2期計畫執行成效與困難，委員方能了解第3期計畫之政策精進本質。
- 二、有關換居方案具有留房養老、以房換房之精神，提供垂直移動障礙老人很大的幫助。爰建議將資訊提供予老盟協助宣導。

花副召集人敬群

請業務單位規劃，將換居方案併同台企銀與兆豐等資料彙整後，至老盟提專案演講。

營建署(國民住宅組)

包租代管第1、2期計畫為磨合階段，第3期計畫針對前兩期計畫

不足改進後，配合焦點團體、宮廟商圈等行銷宣導，媒合績效預期成長更快。

黃委員思宇

試問租金補貼與社宅、包租代管的政策成本比較？

花副召集人敬群

包租代管成本相較於興建社宅與租金補貼高，惟其具有租屋納管、產業扶植，且解決當前社會住宅迫切需求之意義，故就成本來說相對合理。

內政部住宅審議會第 8 次會議簽到簿

時 間：110 年 3 月 16 日(星期二)下午 2 時 30 分

地 點：營建署 1 樓 107 會議室

主 席：徐召集人國勇

花敬群代

記 錄：施怡君

出席人員	簽 到 處
花 副 召 集 人 敬 群	花敬群
呂 委 員 秉 怡	呂秉怡
曹 委 員 儉	曹儉
李 委 員 玉 華	(請假)
張 委 員 淑 卿	張淑卿
彭 委 員 建 文	(請假)
江 委 員 穎 慧	江穎慧
杜 委 員 功 仁	杜功仁
李 委 員 君 如	李君如
黃 委 員 恩 宇	黃恩宇
賴 委 員 碧 瑩	(請假)
蔡 委 員 一 正	蔡一正

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
范委員琳珮	范珮琳		
林委員秀春	林秀春		
王委員燕琴	王燕琴		
陳委員智華	(請假)		
谷縱·喀勒芳安委員			
王委員成機	王成機		
吳委員兼 執行秘書欣修			
陳委員繼鳴	(請假)		

列席人員	簽到處
營建署 朱副處長慶倫	
營建署國民住宅組	歐亞興 譚渝欣 連淑芬
土地組	朱瑞玲 郭振偉
財務組	
管理組	陳文昭
企劃組	施怡君

