

內政部營建署

社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃

委託專業服務案

總結報告書

台灣物業管理學會
TIPM Taiwan Institute of Property Management

中華民國107年12月21日

履約工作項目與總結報告書內容對照表

工作項目	總結報告書	
	章節	頁次
一、 蒐集比較分析國內外社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業之相關法令、制度及案例，至少須包含國外 3 個國家以及國內 3 個以上案例分析。	第二章 國內外社會住宅相關法令、制度及案例探討	P.5-P.17
二、 提出林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、營運與管理者評鑑方式之建議與評估。	第三章 「林口世大運選手村社會住宅」營運模式、現場管理維護方案、營運與管理者評鑑方式之建議與評估	P.18-P.84
三、 研擬興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題及分析，及提出具體可行措施或相關建議。	第四章 研擬興辦社會住宅各階段（土地取得、規劃設計、興建與營運管理）之相關課題及分析，及提出具體可行措施或相關建議	P.85-P.127
四、 編撰「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業」參考手冊。	請參見獨立印製之「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業」參考手冊。	NA
五、 探討社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式。	第五章 社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式	P.128-P.182
六、 配合社會住宅興辦計畫等新訂住宅相關計畫，檢討並更新本署「整體住宅計畫及財務計畫」。	第六章 整體住宅計畫與財務計畫	P.183-P.285
七、 針對已辦理社會住宅之地方政府，至少選擇 3 個案例，邀請實際參與之承辦人員、規劃設計者、營建廠商、營運管理單位等進行訪談。	第七章 社會住宅訪談及座談會 第一節 社會住宅訪談作業	P.286-P.331

工作項目	總結報告書	
	章節	頁次
八、 召開產官學座談會 4 場，就社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等之相關課題進行討論。	第七章　社會住宅訪談及座談會 第二節　社會住宅土地取得、規劃設計、興建與營運管理座談會辦理	P.332-P.343
九、 就本計畫研究成果，邀請各地方政府相關承辦人員及業界相關從業人員，辦理教育訓練，至少北、中、南 3 場(各場至少 100 人以上)；另舉辦至少 150 人規模之論壇，邀請產官學及民間團體參加。	第八章　社會住宅教育訓練及論壇	P.344-P.352

目錄

第一章 計畫概述.....1
第一節 計畫緣起.....1
第二節 計畫內容.....2
第三節 計畫範圍及時程.....4
第二章 國內外社會住宅相關法令、制度及案例探討.....5
第一節 國外社會住宅相關法令、制度及案例探討.....5
第二節 國內社會住宅相關法令、制度及案例探討.....12
第三節 小結.....16
第三章 「林口世大運選手村社會住宅」營運模式、現場管理維護方案、營運與管理者評鑑方式之建議與評估.....18
第一節 「林口世大運選手村社會住宅」之緣起、現況基本資料、與營運規劃作業期程.....18
第二節 林口社會住宅周邊相關都市計畫檢討事項.....21
第三節 商業設施、社福設施、公共設施、物管設施之規劃.....1
第四節 各房型與通用設計戶之數量與配置、住宅單元多元室內傢俱配置方案.....14
第五節 林口社會住宅之經營管理組織規劃(住都中心的組織規劃).....28
第六節 林口社會住宅之物業管理委外模式建議.....34
第七節 林口社會住宅之物業管理模式建立.....38
第八節 林口社會住宅之物業管理財務計畫.....45
第九節 林口社會住宅之物業管理廠商遴選之招標文件服務需求說明書研擬.....64
第十節 林口社會住宅之物業管理廠商服務品質評鑑制度.....68
第十一節林口社會住宅之招租策略與出租作業規範.....69
第十二節林口社會住宅之培力計畫.....82
第四章 研擬興辦社會住宅各階段（土地取得、規劃設計、興建與營運管理）之相關課題及分析，及提出具體可行措施或相關建議.....85
第一節 社會住宅發展現況與問題.....85
第二節 社會住宅各縣市政府訪談及座談會.....105
第三節 興辦社會住宅各階段之相關課題分析與對策.....121
第五章 社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式.....128
第一節 社會福利住宅公用合作社與非政府組織之介紹.....128

第二節　社會福利住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅參與意願調查 143
第三節　社福住宅合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式課題與對策 177
第四節　住宅合作社與非政府組織參與社會住宅之營運與管理試辦計畫 183
第六章　整體住宅計畫與財務計畫 185
第一節　計畫緣起與目標 185
第二節　相關計畫執行情形 186
第三節　台灣住宅發展現況分析 201
第四節　社會住宅 228
第五節　住宅租賃發展計畫 235
第六節　住宅發展課題、對策及工作項目 247
第七節　財務規劃 269
第八節　財務影響評估 281
第九節　計畫預期效應及績效評估 283
第七章　社會住宅訪談及座談會 287
第一節　社會住宅訪談作業 287
第二節　社會住宅土地取得、規劃設計、興建與營運管理座談會辦理 333
第八章　社會住宅教育訓練及論壇 345
第一節　社會住宅教育訓練 345
第二節　社會住宅論壇 353
附件
附件一、林口社會住宅各房型之傢俱配置方案
附件二、臺北市政府都市發展局公共住宅委託物業公司管理成果評鑑紀錄表
附件三、林口世大運選手村社會住宅 ABCD 各區委託管理維護綜合管理問卷調查表
附件四、履約績效指標評量表
附件五、公共住宅社區訪視紀錄單
附件六、林口世大運選手村社會住宅出租申請手冊
附件七、內政部社會住宅興辦計畫融資利息及非自償性經費申請補助作業須知
附件八、住宅合作社興辦社會住宅之參與方式、營運方式與經營管理方式訪談會議紀錄
附件九、非政府組織興辦社會住宅之意向問卷調查
附件十、中長期資金運用申請及處理流程圖—政府重大建設計畫與民間投資計畫
附件十一、第一次座談會會議記錄

附件十二、第二次座談會會議記錄
附件十三、第三次座談會會議記錄
附件十四、第四次座談會會議記錄

圖目錄

圖 2-1 大阪 Flex Court Yoshida 公營住宅之外觀 7
圖 2-2 三種房型住宅單元平面圖 7
圖 2-3 開放式建築設計 7
圖 2-4 GWL Terrein 社會住宅社區之地理位置圖 9
圖 2-5 GWL Terrein 社會住宅 9
圖 2-6 鯉魚門公共屋邨之基地位置圖與建築配置圖 11
圖 2-7 鯉魚門公共屋邨之建築外觀 11
圖 2-8 鯉魚門公共屋邨之和諧一型十字平面與各房型住宅單元平面格局圖面 11
圖 2-9 大龍峒社會住宅 13
圖 2-10 標準層平面格局 14
圖 2-11 興隆一區公共住宅外觀及室內外公共設施 14
圖 2-12 三重青年社會住宅 3 館外觀與室內環境 15
圖 2-13 低維管雙門廳設計 17
圖 3-1 林口世大運選手村社會住宅四區之建築配置圖 18
圖 3-2 林口社會住宅之籌備與營運規劃作業預定期程 20
圖 3-3 新北市林口特定區都市計畫與土地使用分區圖 22
圖 3-4 林口地區社會住宅周邊環境示意圖 23
圖 3-5 十處公車站牌位置圖與編號 24
圖 3-6 A 區一樓之商業、社福、公共、與物業管理設施配置圖 3
圖 3-7 A 區地下一樓之物管設施（垃圾處理室、工具室）與機電設施配置圖 4
圖 3-8 A 區地下二樓之物管設施（備品室）與機電設施配置圖 4
圖 3-9 B 區一樓之商業、社福、公共、與物業管理設施配置圖 6
圖 3-10 B 區地下一樓之物管設施（垃圾處理室）與機電設施配置圖 7
圖 3-11 B 區地下二樓之機電設施配置圖 7
圖 3-12 C 區一樓之商業、社福、公共、與物業管理設施配置圖 9
圖 3-13 C 區地下一樓之物管設施（垃圾處理室）與機電設施配置圖 10
圖 3-14 C 區地下二樓之機電設施配置圖 10
圖 3-15 D 區一樓之商業、社福、公共、與物業管理設施配置圖 12
圖 3-16 D 區地下一樓之物管設施（垃圾處理室、管理室）與機電設施配置圖 13
圖 3-17 D 區地下二樓之物管設施（工具室、備品室）與機電設施配置圖 13
圖 3-18 A 區各類房型配置與樓層位置(編號紅字表示非營建署對外招租) 15
圖 3-19 B 區各類房型配置與樓層位置(編號紅字表示非營建署對外招租) 17
圖 3-20 C 區各類房型配置與樓層位置(編號紅字表示非營建署對外招租) 18
圖 3-21 D 區各類房型配置與樓層位置(編號紅字表示非營建署對外招租) 20
圖 3-22 A 區通用設計戶配置圖(右圖為 A 區通用設計戶房型配置圖) 21
圖 3-23 B 區通用設計戶配置圖(右圖為 B 區通用設計戶房型配置圖) 21
圖 3-24 D 區通用設計戶配置圖(右圖為 D 區通用設計戶房型配置圖) 22
圖 3-25 林口社會住宅浴室現況；右二圖皆為通用設計戶浴室現況 23
圖 3-26 林口社會住宅廚房現況；右為通用設計戶 23
圖 3-27 林口社會住宅陽台現況 23
圖 3-28 林口社會住宅 A 區一房型(編號 A1-1)傢俱配置圖 25
圖 3-29 林口社會住宅 A 區二房型(編號 A2-1)傢俱配置圖 25

圖 3-30 林口社會住宅 A 區二房型通用設計戶(編號 A2-3 通)傢俱配置圖.....26
圖 3-31 林口社會住宅 A 區三房型(編號 A3-1)傢俱配置圖.....26
圖 3-32 林口社會住宅 A 區四房型(編號 A4-1)傢俱配置圖.....27
圖 3-33 台北市政府都市發展局組織架構圖.....29
圖 3-34 台北市政府都市發展局「住宅服務科」組織架構圖.....30
圖 3-35 新北市政府城鄉發展局組織架構圖.....32
圖 3-36 國家住宅及都市更新中心之組織架構圖.....33
圖 3-37 A、B、C、D「分區統包」之物業管理委外模式.....37
圖 3-38 A 區各類物業管理人力配置圖.....41
圖 3-39 B 區各類物業管理人力配置圖.....42
圖 3-40 C 區各類物業管理人力配置圖.....43
圖 3-41 D 區各類物業管理人力配置圖.....44
圖 3-42 林口社會住宅四區之物業管理財務收支概算總結.....62
圖 3-43 林口社會住宅之住戶服務與物業管理系統示意圖.....67
圖 3-44 林口社會住宅之住戶服務與物業管理 APP 系統示意圖.....67
圖 3-45 林口社會住宅之店鋪調查街道示意圖.....73
圖 3-46 林口社會住宅之周邊店鋪業種圓餅圖.....74
圖 3-47 林口社會住宅 A 區之可出租店鋪位置圖.....75
圖 3-48 林口社會住宅 B 區之可出租店鋪位置圖.....75
圖 3-49 林口社會住宅 C 區之可出租店鋪位置圖.....76
圖 3-50 林口社會住宅 D 區之可出租店鋪位置圖.....76
圖 4-1 台灣六都興辦社會住宅現況.....88
圖 4-2 臺中市豐原安康段公開抽籤 中籤率 11 %.....94
圖 4-3 臺南市政府推動包租代管計畫.....95
圖 4-4 高雄市政府打造高雄凱旋青樹共合社宅明年動工.....96
圖 4-5 臺北市內湖社會住宅引發居民抗議.....97
圖 4-6 六都訪談內容示意圖.....108
圖 4-7 臺北市政府都市發展局訪談.....108
圖 4-8 新北市政府城鄉發展局訪談.....109
圖 4-9 桃園市政府住宅發展處訪談.....109
圖 4-10 臺中市政府住宅發展工程處訪談.....110
圖 4-11 高雄市政府都市發展局住宅發展處訪談.....110
圖 4-12 臺南市政府都市發展局都市更新科訪談.....111
圖 4-13 座談會會議現況照片.....120
圖 5-1 柏林普倫茨勞貝格區的 Bremer Höhe.....129
圖 5-2 Optivo 經營住宅.....131
圖 5-3 Optivo 提供青年學子短期住宿環境、老年人之退休房屋.....131
圖 5-4 美國紐約市 Co-op City.....132
圖 5-5 美國紐約市 Co-op City 生活機能便利.....132
圖 5-6 日本社會住宅.....133
圖 5-7 U-Court 住宅舉辦活動.....134
圖 5-8 Letten 住宅合作社改建房屋.....135
圖 5-9 國軍軍眷住宅公用合作社籌備興建壽安新城.....136
圖 5-10 基隆市第一住宅公用合作社.....137

圖 5-11 GWL 社會住宅.....138
圖 5-12 Worthing Homes 總部.....139
圖 5-13 Worthing Homes 社會住宅之社區活動.....140
圖 5-14 伊甸基金會經營臺南大林雙福園國宅.....141
圖 5-15 臺南大林雙福園國宅內部整修.....141
圖 5-16 住宅合作社訪談會議內容.....149
圖 5-17 住宅合作社訪談會議現況.....153
圖 5-18 非政府組織興辦社會住宅之意向紙本問卷.....159
圖 5-19 非政府組織興辦社會住宅之意向紙本問卷.....160
圖 5-20 受測者之就職組織類型.....164
圖 5-21 受測者之年齡分布.....164
圖 5-22 受測者之教育程度分布.....164
圖 5-23 座談會會議現況照片.....176
圖 6-1 國土計畫與區域計畫銜接示意圖.....204
圖 6-2 中華民國人口推估趨勢圖.....210
圖 6-3 民國 99 年及民國 105 年臺灣地區住宅所有權屬.....214
圖 6-4 98～105 年度臺灣地區低度使用(用電)住宅比例.....216
圖 6-5 98～105 年度臺灣地區與六都低度使用(用電)住宅比例.....217
圖 6-6 102 年第 4 季至 105 年第四季臺灣地區與六都住宅價格趨勢.....219
圖 6-7 常見租屋糾紛.....236
圖 6-8 民國 105 年 1 月至 107 年 3 月租金價格指數趨勢.....236
圖 6-9 弱勢族群租屋需求示意圖.....237
圖 6-10 檢視更新整體住宅計畫之架構.....253
圖 7-1 臺北市政府都市發展局訪談照片.....289
圖 7-2 東和公寓大廈管理維護公司訪談照片.....291
圖 7-3 潤弘精密工程事業股份有限公司訪談照片.....294
圖 7-4 安杰國際物業管理維護公司訪談照片.....300
圖 7-5 新北市政府城鄉發展局訪談照片.....304
圖 7-6 高雄市政府住宅發展處訪談照片.....308
圖 7-7 桃園市政府住宅發展處訪談照片.....312
圖 7-8 臺中市政府住宅發展處訪談照片.....321
圖 7-9 臺南市政府都市發展局訪談照片.....322
圖 7-10 沈英標、張良瑛建築師訪談照片.....324
圖 7-11 閻辰昌建築師訪談照片.....326
圖 7-12 陳威宏協理訪談照片.....328
圖 7-13 大陸工程訪談照片.....330
圖 7-14 張建榮總經理訪談照片.....332
圖 7-15 第一次座談會簽到表.....335
圖 7-16 第一次座談會辦理情形.....335
圖 7-17 第二次座談會簽到表.....338
圖 7-18 第二次座談會辦理情形.....338
圖 7-19 第三次座談會簽到表.....341
圖 7-20 第三次座談會辦理情形.....341
圖 7-21 第四次座談會簽到表.....343

圖 7-22 第四次座談會辦理情形.....344
圖 8-1 北區社會住宅教育訓練簽到表.....346
圖 8-2 北區社會住宅教育訓練辦理情形.....347
圖 8-3 中區社會住宅教育訓練簽到表.....349
圖 8-4 中區社會住宅教育訓練辦理情形.....350
圖 8-5 南區社會住宅教育訓練簽到表.....352
圖 8-6 南區社會住宅教育訓練辦理情形.....352
圖 8-7 強化社會住宅推動共識營海報及掛軸.....355
圖 8-8 強化社會住宅推動共識營主視覺.....355
圖 8-9 強化社會住宅推動共識營簽到表(第一天).....356
圖 8-10 強化社會住宅推動共識營簽到表(第二天).....356
圖 8-11 強化社會住宅推動共識營辦理情形.....358

表目錄

表 1-1 執行進度甘特圖.....4
表 2-1 日本三種主要公營住宅比較表.....6
表 2-2 現有臺北市公共住宅之多元開發模式與規劃設計／營造施工模式.....12
表 3-1 林口世大運選手村之建築規劃、棟數、與戶數.....19
表 3-2 林口地區社會住宅周邊公車資訊表.....24
表 3-3 2017 年各區人口統計表.....25
表 3-4 四區住宅戶數與各類設施一覽表.....2
表 3-5 A 區之各類施彙整表.....3
表 3-6 B 區之各類施彙整表.....5
表 3-7 C 區之各類施彙整表.....8
表 3-8 D 區之各類施彙整表.....11
表 3-9 各區房型種類統計表.....14
表 3-10 A 區各棟房型數量統計表.....14
表 3-11 B 區各棟房型數量統計表.....16
表 3-12 C 區各棟房型數量統計表.....17
表 3-13 D 區各棟房型數量統計表.....18
表 3-14 各類房型之傢俱標準配置與規格.....24
表 3-15 林口社會住宅之四種可能的物業管理委外模式.....35
表 3-16 四種物業管理委外模式之優缺點比較.....35
表 3-17 林口社會住宅之物業管理服務內容.....38
表 3-18 各區之各類物業管理人力編制表.....39
表 3-19 A 區之每年營運財務收支概算表.....45
表 3-20 A 區之每年租金收入概算表.....46
表 3-21 A 區之每年提撥管理基金概算表.....47
表 3-22 A 區之物業管理常態性支出概算表.....48
表 3-23 B 區之每年營運財務收支概算表.....50
表 3-24 B 區之每年租金收入概算表.....50
表 3-25 B 區之每年提撥管理基金概算表.....51
表 3-26 B 區之物業管理常態性支出概算表.....52
表 3-27 C 區之每年營運財務收支概算表.....54
表 3-28 C 區之每年租金收入概算表.....54
表 3-29 C 區之每年提撥管理基金概算表.....55
表 3-30 C 區之物業管理常態性支出概算表.....56
表 3-31 D 區之每年營運財務收支概算表.....58
表 3-32 D 區之每年租金收入概算表.....58
表 3-33 D 區之每年提撥管理基金概算表.....59
表 3-34 D 區之物業管理常態性支出概算表.....60
表 3-35 四區之物業管理財務計畫總表.....61
表 3-36 各區依住宅招租狀況之物業管理人力配置表.....63
表 3-37 林口地區社會住宅各房型戶數統計表(單位：戶).....70
表 3-38 林口社會住宅之住宅單元招租期程(日期以營建署公告為準).....71
表 3-39 林口社會住宅之周邊店鋪業種統計表).....74
表 4-1 社會住宅興辦計畫說明.....86

表 4-2 臺北市公共住宅.....89
表 4-3 新北市青年社會住宅彙整表.....91
表 4-4 承辦社會住宅訪之政府單位訪談名單一覽表.....105
表 4-5 興辦社會住宅之土地或公有低度使用房舍取得訪談內容重點彙整.....112
表 4-6 社會住宅規劃設計訪談內容重點彙整.....112
表 4-7 社會住宅施工品質管理與驗收之機制與程序訪談內容重點彙整.....113
表 4-8 社會住宅之營運與維護管理策略、機制與作法訪談內容重點彙整.....114
表 4-9 住宅計畫與財務計畫規劃方向訪談內容重點彙整.....116
表 4-10 座談會出席及列席名單一覽表.....117
表 4-11 座談會議程表.....118
表 4-12 推薦社會住宅導入智慧設施設備序位表.....123
表 5-1 住宅合作社訪談名單一覽表.....143
表 5-2 四都社會住宅之租期、租金與出租對象資格條件(摘要).....145
表 5-3 非政府組織調查對象一覽表.....155
表 5-4 非政府組織調查對象一覽表.....162
表 5-5 受測者任職公司與從業時間基本資料.....163
表 5-6 非政府組織曾辦理企業社會責任或舉辦公益型活動之類型.....165
表 5-7 非政府組織對社會住宅之認知程度.....166
表 5-8 非政府組織參與社會住宅之意願.....166
表 5-9 非政府組織可能有意願/無意願參與興辦社會住宅因素之信度分析.....167
表 5-10 非政府組織可能有意願參與興辦社會住宅因素調查表.....167
表 5-11 非政府組織可能無意願參與興辦社會住宅因素調查表.....168
表 5-12 非政府組織經營社會住宅之承租租期最長訂定.....169
表 5-13 非政府組織考量營運財務選擇公共空間規劃.....169
表 5-14 非政府組織希望政府提供協助社會住宅興建、營運與管理.....171
表 5-15 非政府組織希望政府提供新建或購買社會住宅貸款利息之補助.....172
表 5-16 非政府組織希望政府提供住宅建設費用之補助.....172
表 5-17 非政府組織希望政府提供營運管理費用之補助.....172
表 5-18 非政府組織希望政府提供修繕社會住宅貸款利息之補助.....173
表 5-19 座談會議程表.....173
表 6-1 住宅法及其相關子法.....186
表 6-2 整體住宅政策制定原則與內容.....188
表 6-3 整體住宅政策實施方案比較.....189
表 6-4 整合住宅補貼資源方案實施情形.....191
表 6-5 社會住宅興辦計畫執行策略.....193
表 6-6 102 年各縣市租屋平台服務統計.....196
表 6-7 租屋平台執行成果與困難.....197
表 6-8 直轄市辦理 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫執行情形.....198
表 6-9 都市計畫區人口數與密度.....205
表 6-10 臺灣地區工業及服務業歷次普查結果.....206
表 6-11 民國 100 年至 106 年臺灣及六都之就業人口數與失業率.....206
表 6-12 民國 100 年至 106 年臺灣及六都之人口數、家戶數及戶量.....208
表 6-13 民國 100 年至 106 年臺灣及六都之人口結構.....209
表 6-14 民國 100 年至 106 年臺灣及六都之住宅存量.....211

表 6-15 臺灣及六都之核發建築物建造/使用執照宅數與總樓地板面積.....213
表 6-16 民國 99 年臺灣及六都之普通住戶之住宅所有權屬.....213
表 6-17 民國 99 年臺灣及六都之空閒住宅數量與比率.....215
表 6-18 99Q2 至 105Q4 臺灣及六都新建餘屋(待售)住宅數分布.....217
表 6-19 106 年第 4 季房價負擔能力指標.....222
表 6-20 家戶人口平均每人最小居住樓地板面積.....223
表 6-21 民國 100 年至 106 年臺灣及六都原住民人口數.....226
表 6-22 社會住宅推動進度.....230
表 6-23 臺灣地區社會經濟弱勢人數.....231
表 6-24 六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數.....232
表 6-25 衛生福利部推估九類弱勢家庭對社會住需求宅戶數.....233
表 6-26 衛生福利部推估各縣市九類社會住需求宅戶數.....234
表 6-27 住宅計畫課題與對策修正建議架構.....239
表 6-28 整體住宅計畫及財務計畫(108 年－111 年)經費需求表.....269
表 6-29 整體住宅基金(108 年－111 年)經費需求表.....281
表 7-1 第一次座談會議程.....334
表 7-2 第二次座談會議程.....337
表 7-3 第三次座談會議程.....340
表 7-4 第四次座談會議程.....343
表 8-1 北區社會住宅教育訓練議程.....345
表 8-2 中區社會住宅教育訓練議程.....348
表 8-3 南區社會住宅教育訓練議程.....351
表 8-4 強化社會住宅推動共識營議程.....353

第一章　計畫概述

第一節 計畫緣起

我國為有效落實社會住宅之推動、完善住宅補貼方案、提供多元居住協助、強化國人居住品質與提供正確且透明之住宅資訊，住宅法業於 106 年 1 月 11 日修正公布施行。另為積極推動 8 年 20 萬戶社會住宅目標，「社會住宅興辦計畫」業於 106 年 3 月 6 日經行政院核定，將以興建 12 萬戶及包租代管民間空餘屋 8 萬戶來達成。

而我國相對於世界各國的社會住宅發展程度，尚屬於萌芽階段，政府單位以及設計、營建、營運管理各單位對於社會住宅之設計規劃、興建、營運管理猶如摸著石頭過河。因此內政部營建署為確保各主管機關新建社會住宅之規劃設計、興建與營運管理各階段作業品質，在本計畫中擬編製社會住宅作業參考手冊，以利各縣市政府主管機關興辦參考，以期未來的社會住宅更能符合民眾對社會住宅品質之期待。

本計畫另一重點工作項目，則為林口區國民住宅轉型社會住宅之營運維護規劃，林口區國民住宅興辦事業計畫係奉行政院 101 年 8 月 10 日核定，由內政部以行政委託臺北市政府辦理興建工程。其為保障民眾居住權益及創造適宜生活環境，減輕市民購屋經濟能力負擔，爰於新北市林口區國宅用地興辦國民住宅，以供較低收入家庭居住使用。此外，適逢 2017 世界大學運動會於臺北市舉行，林口國民住宅興建完成後，先配合該運動會供作選手村短期使用，再提供作為國民住宅。隨後，立法院審議 103 年度中央政府附屬單位預算決議「內政部應將林口國宅轉作示範性社會住宅，專供出租使用。」而經此轉型政策推展後，由於林口選手村社會住宅為目前我國規模最大之社會住宅，後續營運管理、修繕維護、乃至社區培力等事項，須有一先期評估，來作為後續政策執行之參考。

本計畫之目標如下：

(一) 以林口社會住宅為例，提出營運模式、現場管理維護方案、營運與管理者評鑑方式之建議與評估。

(二) 研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業模式建議與機制，並編製作業參考手冊，提供各級政府相關承辦人員及業界相關從業人員之參考，以提升社會住宅品質。

(三) 探討社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式。

(四) 配合社會住宅興辦計畫等新訂住宅相關計畫，檢討並更新「整體住宅計畫及財務計畫」。

第二節 計畫內容

委託工作項目依據招標文件中所列示之工作內容，可分為下列九大項：

(一) 蒐集比較分析國內外社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業之相關法令、制度及案例，至少須包含國外 3 個國家以及國內 3 個以上案例分析。

(二) 提出林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、營運與管理者評鑑方式之建議與評估。

1. 提出可行的營運模式評估，並就其涉及之政策、法規、土管、運營、財務等層面課題，評估其可能性並提出具體建議方案。
2. 以參與培力導向提出住宅單元各類身分別配置比例之建議及對於各坪型室內傢俱設備擺設配置，模擬建議 1 至 3 種擺設方案。
3. 提出社區管理維護模式、具體之操作執行建議。包括：社區參與培力方向與 SOP 作法、出租作業程序規範、租賃契約範本、物業管理、經濟弱勢者服務措施導入轉介、NGO 團體引進、入住者對社區之公益付出、社區管理公約、招租對象管理評點、淘汰、遷離制度、社區保全、社區清潔、社區機電維護、公共空間活化運用管理、社區聯誼及睦鄰活動等。
4. 提出社會住宅經營管理者評鑑及獎勵督導計畫建議。包含政策落實成效評估方式、評鑑組織成員組成、評鑑項目（包括行政組織及經營管理、居住協助及專業服務、環境設施及安全維護、權益保障、改進創新、其他主管機關決議應愛評鑑項目）、評鑑作業程序、期程、流程、評鑑指標、等第認定基準、獎勵內容等。

(三) 研擬興辦社會住宅各階段（土地取得、規劃設計、興建與營運管理）之相關課題及分析，及提出具體可行措施或相關建議。

(四) 編撰「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業」參考手冊，內容至少應包含下列：

1. 目標：社會住宅空間品質與環境願景。
2. 興辦社會住宅計畫書擬定：
   (1) 基地現況環境資料調查分析與評估。
   (2) 空間需求設定（如環境容受力、需求、對象及房型等）。
   (3) 與周邊社區民眾之參與機制。
3. 規劃設計：都市設計、公共空間、附屬設施、住宅單元、構造設備等。
4. 興建與營運管理：採購與工程營造注意事項、日常維護暨中長期修繕、物業管理機制（含附屬設施、商業空間運營）、住戶規範與組織培力等。
5. 相關配套計畫：社區營造、公共藝術、福利輸送、其他創新方案建議等。
6. 國內外社會住宅案例介紹。

(五) 探討社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式。

1. 提出社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之相關課題及分析。
2. 研擬社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅引進社會福利資源的規劃方式、使用面積的分配比例之建議。
3. 提出可行的營運模式評估，並就其涉及之政策、法規、土管、運營、財務等層面課題，評估其可能性並提出具體建議方案。
4. 提出社區管理維護模式、具體之操作執行建議。
5. 與本部合作及人民團體司籌備處共同評估後續發展構想。

(六)配合社會住宅興辦計畫等新訂住宅相關計畫，檢討並更新營建署「整體住宅計畫及財務計畫」。

依住宅法第 5 條第 3 項規定：「中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定」。另依據住宅法施行細則第 3 條規定：「各級主管機關擬訂住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：一、計畫目標。二、相關計畫執行情形。三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、財政狀況、住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求。四、住宅發展課題、對策及工作項目。五、財務規劃：(一)經費需求。(二)經費籌措及分配。六、計畫之預期效應及績效評估。七、其他相關配合措施及事項。」

(七)針對已辦理社會住宅之地方政府，至少選擇 4 個案例，邀請實際參與之承辦人員、規劃設計者、營建廠商、營運管理單位等進行訪談。

(八)召開產官學座談會 4 場，就社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等之相關課題進行討論。

(九)就本計畫研究成果，邀請各地方政府相關承辦人員及業界相關從業人員，辦理教育訓練，至少北、中、南 3 場（各場至少 100 人以上）；另舉辦至少 150 人規模之論壇，邀請產官學及民間團體參加。

第三節 計畫範圍及時程

本計畫時程預計自簽約日起 365 日日曆天內完成(不含委託單位行政審查作業時間)，其工作期程及繳交成果如表 1-1 所示。而本計畫於 106 年 8 月 25 日正式開始執行本案委託工作項目，預計於 107 年 8 月 26 日完成。其中，農曆春節假期於 107 年 2 月 15 日至 107 年 2 月 20 日。

表 1-1 執行進度甘特圖

委辦工作		106 年					107 年							
		8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
提出工作計畫書	邀集專家學者及相關單位召開第 1 場座談會													
	修改工作計畫書提交營建署													
工作計畫書(自簽約日起 30 日曆天提交)			★ 9/28											
林口社會住宅營運評估	國內外社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業之案例分析													
	提出林口社會住宅建議與評估													
	召開產官學第 2 場座談會													
期初報告書(自簽約日起 160 日曆天提交)								★ 2/1						
興辦社會住宅	針對已興辦社會住宅之地方政府 3 個案例，邀請實際參與單位進行訪談													
	研擬興辦社會住宅各階段之相關課題及分析，及提出具體可行措施或相關建議。													
	探討社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式													
	召開產官學第 3 場座談會													
期中報告書(自簽約日起 200 日曆天提交)									★ 3/13					
住宅與財務計畫	編撰「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業」參考手冊													
	檢討並更新本署「整體住宅計畫及財務計畫」													
	召開產官學第 4 場座談會													
期末報告書(自簽約日起 290 日曆天提交)												★ 6/11		
教育訓練與論壇	辦理北區教育訓練													
	辦理中區教育訓練													
	辦理南區教育訓練													
	舉辦論壇													
(自簽約次日起 340 個日曆天內至少應完成工作)														★ 8/1
報告書及參考手冊編制	撰寫成果報告書													
	編制「作業參考手冊」													
														★ 8/25

委辦工作	106 年					107 年							
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
成果研究報告書（自簽約日起 365 日曆天提交）													

第二章　國內外社會住宅相關法令、制度及案例探討

第一節 國外社會住宅相關法令、制度及案例探討

近年來，隨著國內社會住宅之推動，各種探討國外社會住宅法令制度或案例的相關研討會日益增多。由於國內社會住宅推展時間較短，因此法令制度、興辦方式之建立還在發展中，相對於國內發展時間較短，國外社會住宅之推動都已有至少十幾年以上的時間，在興辦方式、法令制度等部分相對較為成熟，因此目前台灣在發展社會住宅相關法令制度、興辦方式、營運模式等標準可以適度參考國外的案例。綜上所述，本計畫針對推動社會住宅不遺餘力的日本、荷蘭、香港，進行其社會住宅法令制度與興辦模式之資料蒐集與彙整，再透過案例分析探討其規劃設計、興建與營運管理的策略方法。

一、 日本公營住宅

(一) 法令制度

日本自 1951 年通過《公營住宅法》開啟了日本推動公營住宅的序章，由中央政府提供公共預算支持地方興辦公營住宅，中央政府主要執行公營住宅政策與法令相關的建立，以及編列預算給地方政府，各地方政府則偕同民間推動公營住宅。在 1955 年日本政府為了快速增加全國住宅存量，因此成立「住宅公團」，來引導公營住宅之推動，並提供給低收入戶至中產階級合適的住宅。

日本在都市及社會之挑戰轉型後，過去的「住宅公團」轉型後稱為「UR 都市再生機構」，而其供給之「UR 賃貸住宅」為日本廣義公共賃貸住宅的一部分，在 1965 年日本中央政府為了協助地方政府推展興辦公營住宅，因此通過《地方住宅供給公社法》，讓符合一定條件的地方政府可與民間民間一同成立「地方住宅供給公社」，來協助公營住宅相關業務，且此類公社亦可興辦提供給中產階級之「公社住宅」。1980 年後，面臨高齡化社會來臨以及照顧租屋弱勢族群，因此將公營住宅承租資格擴大至高齡者、身障者及單身者。而自 1990 年代以後，日本住宅體系受到私有化影響，民間團體可以申請政府補助，來興辦符合法規要求之公營住宅，政府亦可向民間購買或租借建物來辦理公營住宅。

(二) 興辦模式：「半政府興辦」模式[1]

如上所述，目前日本之公營住宅可分為由政府興辦的公營住宅，由半官方「UR 都市再生機構（早期的日本住宅公團；法人組織制度化以推動公共住宅）」的賃貸住宅，以及由住宅公社提供的公社賃貸住宅。而這三種不同的公營住宅，雖然承租目標略有不同，但承租的對象都是在收入水準中產階級以下的人民，值得一提的是日本將公營住宅承租給特殊弱勢對象(如身心障礙者、高齡者)，並不會有租期限制，日本目前三種主要公營住宅比較表如表 2-1 所示。

在公營住宅興辦與維護管理方面，日本政府特別訂定「公營住宅存量綜合活用計畫」，其中要求各地方政府應定期檢視各地方公營住宅存量，並提出整頓計畫，來有系統地運用、活化既存的公營住宅，來確保公營住宅之安全性、居住舒適性、防災安全性等。此外，針對公營住宅之修繕，日本中央政府特別訂定「公營住宅長壽命化計畫」，並要求各地方政府研

[1] 日本公共住宅政策與制，https://docs.google.com/file/d/0B2kB_BXdB1VyYllKZkhKdXpvNDg/edit，2018/1/18。

擬公營住宅大規模修繕計畫。社會福利方面，日本政府與社福體系結合、於公共住宅中提供社會福利與照護；營運管理方面，日本地方政府的住宅公社（猶如政府成立的物管公司）協助進行公共住宅的管理工作（招租、收租金、修繕、公設維護等）。

表 2-1 日本三種主要公營住宅比較表[2]

住宅類型	管理戶數	供給方式與管理單位	承租對象	興辦資金
公營住宅	217 萬	地方政府興建或向民間購買/承租建築物	低收入戶 (收入水準 0~25%)	政府負擔
UR 賃貸住宅	76 萬	都市再生機構(UR)興建	收入水準 25 % ~中產階級	公庫融資 地方政府融資
公社賃貸住宅	18 萬	公社興建	收入水準 25 % ~中產階級	中央政府融資

(三) 案例：大阪市 Flex Court Yoshida 公營住宅[3, 4]

本計畫將以位於大阪市吉田公營住宅為案例，來探討日本公營住宅的現況與優缺點。吉田公營住宅由 UR 再生機構負責興辦及管理，基地面積約 4,000 m^2，案例外觀如圖 2-1 所示，吉田公營住宅提供 53 戶提供給收入水準在 25 %至中產階級的民眾承租，共提供 3 種房型供承租者選擇(參見圖 2-2)。而此案例之特殊設計理念為 Flex Court Yoshida 次世代住宅，Flex Court Yoshida 次世代住宅又稱百年住宅，其設計主張讓住宅擁有耐用一百年的性能，可以因應社會環境之變遷及不同居住者生活需求而設計成具有彈性的住宅。因此吉田公營住宅有著開放建築的設計，其隔間牆面支架與填充體採可二次更換式設計，來因應不同承租者的隔間材質的需求(參見圖 2-3-1)；另外還有設計局部降板將地板架高，透過增加樓板之間的空間來鋪設維生管線，使維生管線的配置更為彈性(參見圖 2-3-2)；為了便於維護管理，將建築內垂直管道明管化(參見圖 2-3-3)；以及為了使室內空間格局更具彈性，來符合不同承租者的需求，將隔間牆及櫥櫃設計成可動式(參見圖 2-3-4)。





[2] 佐藤由美-第 3 回東アジアインクルーシブシティネットワークの構築に向けたワークショップ・ポストワークショップ（大阪市立大学）、「日本の住宅制度と借上げ住宅をめぐる動き・論点」講演，2013/2。

[3] 吉村篤一＋建築環境研究所，http://www008.upp.so-net.ne.jp/ar-en/ot_1999flexcourt.htm，2018/1/19。

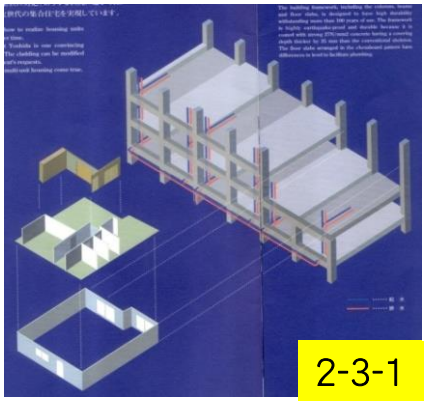
[4] ふれっくすコート吉田，http://www.osaka-kousha.or.jp/oph-search/topics/yoshida/，2018/1/19。

圖 2-1 大阪 Flex Court Yoshida 公營住宅之外觀



1LDK　　2LDK　　3LDK

圖 2-2 三種房型住宅單元平面圖



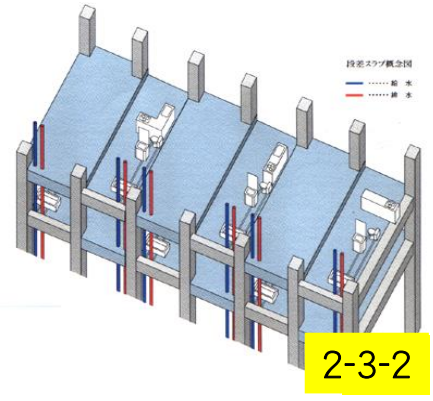








圖 2-3 開放式建築設計

(2-3-1: 二次更換式隔間牆; 2-3-2:局部降板; 2-3-3:垂直管道明管化; 2-3-4 可動式隔間牆)

二、 荷蘭社會住宅

(一) 法令制度

荷蘭的社會住宅相關法令制度之建立可以追朔至 1990 年代，那時荷蘭發展了「多樣性住宅方案」。其中包含：社會住宅之基地位置需與一般住宅混居，不得獨立一區；社會住宅之設計須與周邊商業結合，並設計符合各族群需求之建築。社會住宅與一般住宅混居係指將社會住宅分散於一般住宅區域裡，並非大量的興建社會住宅於同一區域，而荷蘭社會住宅混居的程度會因各地區居住環境而有所不同，混居比例大約自 20 %至 50 %，並且盡量將社會住宅外觀設計與周圍一般住宅差不多，以降低一般社會大眾對社會住宅骯髒廉價的刻板印象。在社會住宅設計方面，其設計階段會考量週邊生活機能來定位社會住宅提供之商業規劃，除了提供居住空間亦補足各地區生活機能之不足的部分。另外在規劃設計部份為了符合不同族群的需求，在規劃階段住宅協會先與住民委員會、個體租戶之間，進行密集溝通會議，針對舊有建築物拆除、新建案的設計等達成共識。

(二) 興辦模式：「民間興辦」模式

雖然荷蘭自 1901 年訂立住宅法之後，建地多為政府所有，但荷蘭社會住宅的興辦模式卻是由政府委託民間，以合作社形式的非營利第三方獨立機構「荷蘭住宅協會」(Dutch Housing Association) 來進行開發、興建、與營運管理[5]。截至 2000 年為止，荷蘭一共有 670 個此類政府特許與監督「住宅協會」，總計興辦了超過 240 萬戶的公共住宅。而其中值得一提的是，荷蘭政府提出「策略性資產管理」(strategic asset management) 的概念，要求住宅協會蒐集並建立公共住宅相關統計資料 (住宅市場、環境、鄰里社區發展、住戶、建築設施特色與屋況、住宅協會之目標與機會等)，以便能掌握動態的住戶需求、市場、設施狀態的變遷，並迅速採取資產策略及行動來因應這些變遷[6]。關於公共住宅的物業管理，住宅協會及整個產業益已經發展出一個成熟的委外制度及物業管理服務品質評估機制。此外，荷蘭政府亦非常重視對於公共住宅中弱勢族群的福利政策落實與照顧[7]。

(三) 案例：GWL Terrein[8, 9]

GWL Terrein 是位於阿姆斯特丹的一座社會住宅，其地理位置如圖 2-4 所示，其於 1993 年由 Stadgenoot(阿姆斯特丹最大的公共住宅建設組織)、The Environmental Advisory Bureau 及 Amsterdam city council 共同規畫並興建的改建住宅(參見圖 2-5)，基地面積約 11,050 m^2。原本的建築用途為水利設施，因供水機能改變，所以政府將其納入更新計畫中，在設計階段導入永續發展的概念，在改建同時並保留具有歷史意義的建築，將其作為公共空間，興建完成後共提供了 600 戶的社會住宅給中產階級以下的國民居住，並在此社區中引進商店、餐廳、健身房、旅館來提供日常生活服務。

此案例比較特別的亮點係在設計階段由於參與設計的市民提出無車住宅區方案，因而成為著名的無車社區，政府為了紓解社區內交通，特引入 Car Sharing 服務，來將住民接駁至大眾運輸系統。此外，其導入永續再利用的概念設計了如雨水再利用等設施，並保留具有歷史意義的水塔作為此社區獨特的地標。

---

[5] Ouwehand, A. and van Daalen G. (2002). Dutch housing associations - A model for social housing. DUP Satellite, Delft University Press, MG Delft.

[6] Gruis, V. and Nieboer, N. (2004) Strategic housing management: an asset management model for social landlords, Property Management, 22, pp. 201 - 213.

[7] Ouwehand, A. and van Daalen G. (2002). Dutch housing associations - A model for social housing. DUP Satellite, Delft University Press, MG Delft.

[8] Gwl Terrein Site Facts，https://goo.gl/6eGCJz，2018/1/22。

[9] 【結合都市再生的社會住宅】GWL-Terrein 大型無車生態混合住宅社區，https://goo.gl/YHqjwT，2018/1/22。



圖 2-4 GWL Terrein 社會住宅社區之地理位置圖[10]



圖 2-5 GWL Terrein 社會住宅[11]

[10] Google map，https://goo.gl/RhyWuK，2018/1/22。
[11] 【結合都市再生的社會住宅】GWL-Terrein 大型無車生態混合住宅社區，https://goo.gl/YHqjwT，2018/1/22。

三、 香港公共屋邨

香港自第二次世界大戰後，由於回流人士和新移民回港，導致香港人口急速增加，各處都有非法的寮屋，所謂的寮屋係以廢木材和鐵皮所搭建的房屋，在 1953 年 12 月，石硤尾寮屋區發生嚴重的火災，當晚 58,000 名災民流離失所，而當時的香港政府僅用了 18 個月的時間，就在原址興建了徙置大廈來安置災民，而徙置大廈就成了香港公屋政策的開端[12]。

(一) 法令制度[13]

香港在公共住宅法令制度方面，主要以 1970 年成立「房屋委員會」開啟推動公共租賃住房（以下簡稱公屋），而房屋委員會之沿革又可分為五個階段：

(1) 徙置時期（1954-1964）：1951 年香港政府資助兩個私部門機構，成立「香港房屋協會」與「香港平名屋宇有限公司」。

(2) 房屋管理局時期（1965-1972）：1964 年，香港政府發表 10 年房屋計劃藍圖，預計興建 190 萬人居住單元，與成立房屋管理局統籌規劃。

(3) 房委會時期（1973-1983）：制定新的房屋政策，提供素質較佳場所，將公司住宅、工商業設施群聚，構成自給自足社區。1973 年將政府各個公屋相關機構合併為「房屋委員會」。

(4) 私有化浪潮(1984-2012)：1986 年香港政府依據未來人口趨勢推算與現有房屋檢討，估算出建公營與私營屋需求量。改組「房屋委員會」，負責公屋及居屋發展、購屋貸款補貼與監督民間市場住宅等任務。

(5) 長遠房屋規劃（2013-迄今）：成立長遠房屋策略委員會，針對住房與居住議題進行改善。每年固定調查 2,000 戶收入資產，不符合規定者透過提高租金或要求遷移等以提高輪轉率。

(二) 興辦模式：「政府興辦」模式[14]

香港公共住宅是由香港政府的「房屋委員會」負責推展住宅政策及計畫，另由「房屋署」為執行機關，直接執行公共住宅之開發、興建與營運管理。香港目前約有三成的居民住在出租公宅。值得一提的是，香港「房屋署」已逐步發展出系統化、標準化的公屋設計，以及規格化、工業化的施工與管理方式，可有效地降低營建與維護成本[15]。其住宅政策及供給模式等也是值得學習（包括規劃設計理念、構造設備技術、使用管理辦法、物業管理執行方式等）。營運管理方面，房屋署將公共住宅的物業管理工作（清潔、保全、維修、收租、租戶服務等）外包給物管公司，並監督其服務品質。

(三) 案例：九龍區油塘鯉魚門公共屋邨

本計畫以九龍區油塘鯉魚門公共屋邨社區，作為案例分析，此社區位於香港九龍區，地理位置如圖 2-6 所示，基地面積約為 30,000 m^2。此社區由香港房屋委員會負責開發及管理，並且自 2001 年開始興建，分期興建至 2016 年全數完成，社區內分別有鯉生樓、鯉意樓、鯉興樓、鯉隆樓及鯉望樓共 5 棟的大廈(參見圖 2-7)，總共提供 3109 戶租屋空間，由於香港公宅有模組化的特色，因此這五棟大廈分別有和諧一型、新和諧一型及非標準型等三型

[12] 香港房屋委員會 - 屋邨歷史，https://goo.gl/iBT8Sy，2018/1/22。
[13] 社會住宅推動聯盟（2014），國外案例—亞洲各國社會住宅比較，http://socialhousingtw.blogspot.tw/2014/08/blog-post_66.html，2018/1/22。
[14] 郭景致、汪文政、顏世禮、謝章鈞 (2010)，香港公部門物業管理委外制度之研究。物業管理學報，1(1)，臺北市。
[15] Ho, D. C.W. and Gao, W. (2013). Collective action in apartment building management in Hong Kong. Habitat International, 38, 10-17.

不同的大廈(參見圖 2-8)。此社區在公設方面除了設有幼兒園之外，另外還有商場及交通設施在社區周遭，生活機能良好。而值得一提的是，香港的公宅為了維持良好的品質，避免公宅淪為嫌惡設施，因此對於租戶的管理，設有「屋邨管理扣分制」，扣分制度的內容目前涵蓋 28 項不當的行為，每項扣 3 至 15 分不等，若租戶在兩年內累計被扣分達 16 分的租戶，租約會被終止。

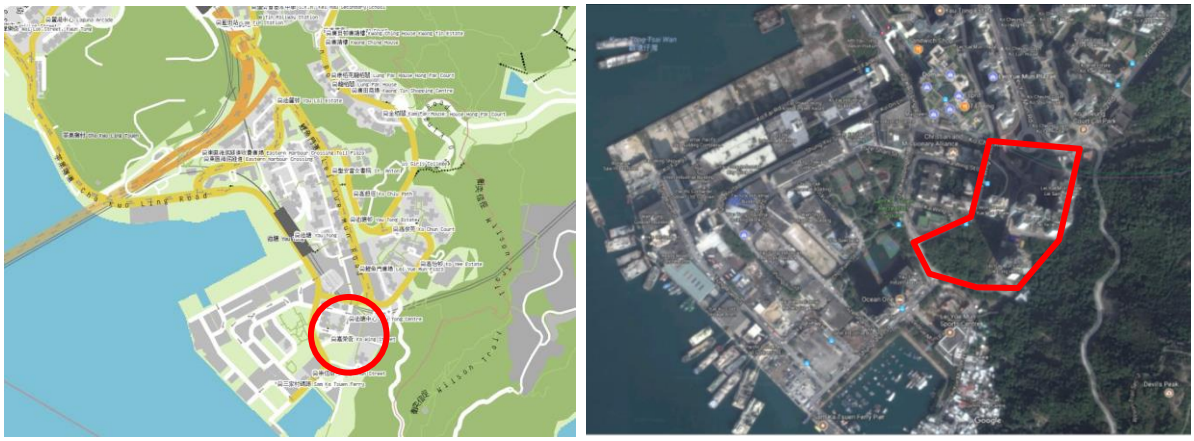


圖 2-6 鯉魚門公共屋邨之基地位置圖與建築配置圖



圖 2-7 鯉魚門公共屋邨之建築外觀

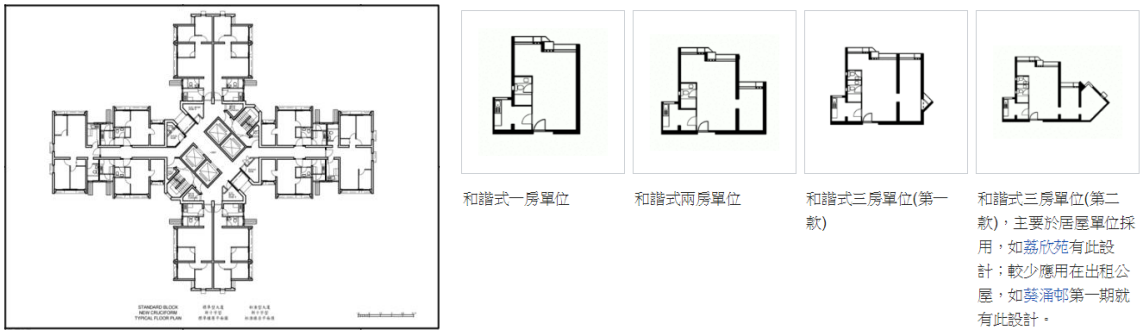


圖 2-8 鯉魚門公共屋邨之和諧一型十字平面與各房型住宅單元平面格局圖面[16]

[16] 香港九龍區油塘鯉魚門公共屋邨，https://zh.wikipedia.org/wiki/%E9%AF%89%E9%AD%9A%E9%96%80%E9%82%A8，2018/1/22。

第二節 國內社會住宅相關法令、制度及案例探討

台灣為實現居住正義，讓「住者適其屋」的理念實現，從早期的國民住宅自現今的社會住宅接朝向這個目標去興辦公共住宅。台灣的社會住宅推動至今已有 7、8 年，可謂還在萌芽期，大部分案例都還在規劃設計及興建階段，相關法令制度及及規劃設計、興建、營運維護等階段的標準猶如摸著石頭過河，仍須透過國內外案例分析所得之經驗來建立社會住宅興辦時的參考基準，以下本計畫將針對國內社會住宅的法令制度、案例探討。

一、 法令制度

台灣的社會住宅主要法源訂定可追溯至民國 100 年，由內政部公布的《住宅法》，《住宅法》立法之目的在於保障國民之居住權益，並協助健全住宅市場，來提升國民居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，亦為「住者適其屋」。《住宅法》中對於社會住宅之定義係指透過政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅；並以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，各縣市應至少提供社會住宅戶數總量之 30 %出租給具特殊情形或身分者，所謂的特殊情形或身分者包含低收入戶與中低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女三人以上、安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲之青年、六十五歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民等 11 類主要優先照顧對象。

此外，《住宅法》第三章第 18 條中規定主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，並將其納入住宅計畫及財務計畫。對於主管機關與民間之興辦公營住宅方式、獎勵、稅款、融資、補貼或貸款皆有規定，藉以達到一定比例之住宅量興建。在營運維護部分，主管機關興辦之社會住宅後，得自行或委託經營管理，並有輔導、監督及定期評鑑廠商之責任。

二、 興辦模式

隨著住宅法公布後，各縣市政府相繼提出社會住宅的興辦計畫，如臺北市、新北市、桃園市、台中市等，而目前各地方政府的興辦模式皆為「政府興辦」。政府興辦係指由地方政府擬定社會住宅之政策與計畫並編列預算、取得土地；之後再委託建築專業團隊，進行公共住宅新建工程案之規劃設計、興建施工；最後委託物業管理公司協助進行公共住宅之維護管理。除了由政府直接興建外，地方政府亦可有其他多元的公共住宅「供給模式」，來供給公共住宅數量。以臺北市為例，其公共住宅供給模式共有七種（如表 2-2），其中目前較常使用的開發模式為政府直接興建、現有公共出租住宅改建為公營住宅、捷運聯開分回等三種開發模式。

表 2-2 現有臺北市公共住宅之多元開發模式與規劃設計／營造施工模式[17, 18]

公共住宅供給模式	規劃設計／營造施工
政府直接興建	設計監造+工程
現有公共出租住宅改建為公營住宅	PCM+統包
閒置校地利用	
市有地參與都更分回	配合其他民間單元進行整體設計

[17] 社會住宅推動聯盟（2014），國外案例—亞洲各國社會住宅比較，https://goo.gl/BtGGCg，2018/1/16。
[18] 臺北市政府都市發展局（2014），臺北市住宅政策，https://goo.gl/yqUfBM，2018/1/16。

公共住宅供給模式	規劃設計／營造施工
公辦都更	由實施者進行整體規劃、設計及施工
民間投資（PEI）	招商，依政府需求進行規劃、設計、興建
捷運聯開分回	由聯合開發投資人進行整體規劃、設計及施工

三、 案例分析一：大龍峒公共住宅[19]

臺北市為台灣各縣市政府中面臨人口老化、少子化、高房價等居住課題較為嚴峻之城市，因此透過推動公營住宅並配合租金補貼成為目前臺北市政府面對諸多居住課題之解決方式之一。臺北市之公共住宅計畫自民國 100 年 9 月開始推動，目前臺北市的公共住宅共有 36 案，其中 9 案已興建完成進入營運階段、興建中的公共住宅有 6 案，此外還有 21 案還在規畫設計階段。已在營運階段之案例分別為大龍峒、敦煌、行天宮、萬隆、景文、興隆一區、興隆二區以及健康等九案，大龍峒於 100 年 10 月推出，為臺北市最早推出的公共住宅案，其基地面積為 2,606 m^2，其位於大同區承德路三段，三面臨路，西面銜接至聖公園，東面連接承德路三段，西南側連接酒泉街。其周遭交通、教育等生活機能良好，距離捷運圓山站僅需步行 5 分鐘即可到達，基地週遭的學區內亦有國民小學到高級中學等學校。

此外，大龍峒公營住宅原設計作為中繼住宅，後因中繼安置上有空屋，且公營住宅需求較為急迫等因素下轉為公營住宅。大龍峒公營住宅係由兩棟地上 11 層、地下 3 層鋼筋混凝土結構之集合式住宅組成，目前提供兩種房型，分別為 3 房 2 廳 2 衛之房型共 80 戶、1 房 2 廳 1 衛之套房型共有 30 戶，另外在一樓則有店鋪 5 戶。出租方面市政府僅提供固定式家具，大部分桌椅等家具還是須由承租人自行準備。在智慧建築與綠建築部分，大龍峒經設計並符合五大項綠建築指標，進一步取得綠建築標章，智慧建築部分則在樓頂導入太陽能板發電系統，透過發電系統所得之電力可提供地下室停車場及公共區域照明，減少電費支出。目前在營運維護管理相關工作(物業管理服務、保全、清潔)係由臺北市都發局統一委託物業管理公司執行，大龍峒公營住宅如圖 2-9 所示。



圖 2-9 大龍峒社會住宅

[19]居住資訊服務網，https://goo.gl/fBc37t，2018/01/15。

四、 案例分析二：興隆一區公共住宅[20]

興隆一區公共住宅為民國 105 年 11 月開放承租的社會住宅，其位於文山區木柵路二段 2 巷，基地北面連接木柵路二段，基地面積 3,595 m^2，基地周遭生活機能尚可，雖然距離捷運站有一段距離，但基地附近有「再興中學」、「中興公寓」等兩站公車站牌，提供聯外的大眾交通運輸。

興隆公共住宅係由安康平宅於民國 102 年改建，由兩棟地上 19 層，地下 3 層之鋼筋混凝土建築組成。目前提供四種不同房型，分別為套房型(24 戶)、一房型(112 戶)、二房型(112 戶)、三房型(24 戶)，共 272 戶可供出租，四種房型平面圖如圖 2-10 所示。

在智慧建築與綠建築部分，興隆一區導入智慧電網，共有 24 戶安裝智慧電表等設備，讓住戶透過智慧電表分析結果了解自己的用電情況，來有效管理用電達到節能目的；綠建築指標則通過 8 項綠建築指標，取得「候選綠建築證書銀級」。在出租方面市政府除了固定式家具外亦提供桌椅及鞋櫃供承租者使用，但洗衣機、冰箱等其他家電及家具仍需由承租者自行準備。目前興隆一區公共住宅在營運維護管理相關工作都由臺北市政府都市發展局統一委託物業管理公司執行，興隆一區公共住宅外觀及室內外公共設施如圖 2-11 所示。

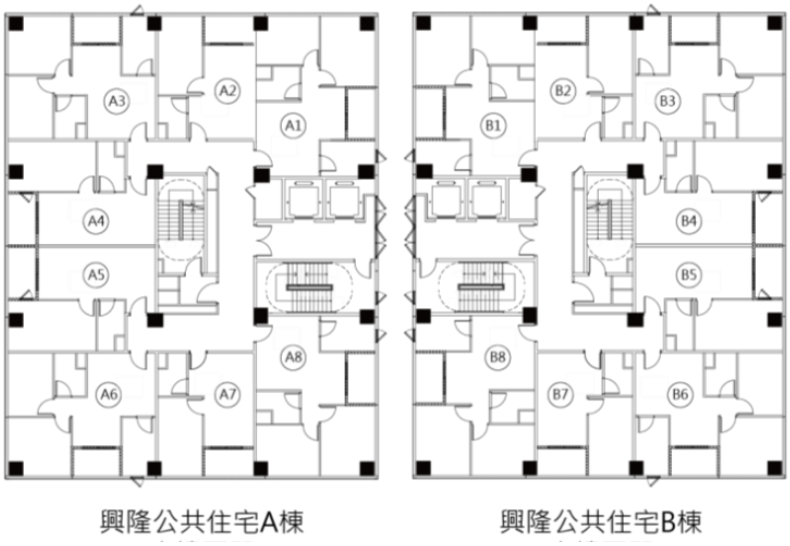


圖 2-10 標準層平面格局[21]



圖 2-11 興隆一區公共住宅外觀及室內外公共設施

[20] 臺北市政府-公共住宅［ 興隆一區 ］簡介，http://www.housing.gov.taipei/ph2/xinglong/profile，2018/1/15。
[21] 台北市政府興隆一區公共住宅，http://www.housing.gov.taipei/ph2/xinglong/profile，2017/9/25。

五、 案例分析三：新北市三重青年社會住宅 3 館[22]

相對於我國其他縣市政府，新北市政府在公共住宅主要承租對象鎖定青年，目前已確定的 21 個社會住宅案中，就規劃了 19 個青年社會住宅，在目前 21 個社會住宅案中，已有 4 案興建完成進入營運階段、3 案在興建階段、另外還有 14 案還在規劃階段。相對於臺北市多元的開發模式，新北市大部分興辦方式為政府直接興建及民間投資，另外也有部分利用空閒校舍或警察宿舍改建為青年社會住宅。此案例新北市三重青年住宅 3 館為三重青年社會住宅最後興建完成的 1 館，此館為全台首案以民間興建營運後轉移模式(BOT)興辦的社會住宅，於 2017 年 5 月開放申請承租，其位於三重區正義南路，基地面臨正義南路與大同南路，在生活機能方面，基地東北方比鄰光興公園及市民活動中心，學區範圍內有光興國小、三光國小等小學，對外交通除了距離台北橋、菜寮捷運站步行約 10 分鐘外，基地外巷口亦有公車站牌提供連接臺北市的大眾交通運輸。

三重青年社會住宅 3 館為地上十二層、地下三層的鋼筋混凝土結構集合住宅，其中含有的房型分為兩種，分別為套房 62 戶(含通用無障礙戶 5 戶)，以及二房型 13 戶共 75 戶，75 戶中有 23 戶提供給優先需求承租者。與其他縣市政府興辦社會住宅有所不同的地方除了在政策方面著重青年，新北市政府青年社會住宅以「一只皮箱入住」的概念，除了基本固定式家具的提供，另外包含洗衣機、冷氣、烘碗機、冰箱、衣櫃等家電與家具，提供完善的設施與設備給承租者，三重青年社會住宅 3 館外觀與室內環境如圖 2-12 所示。







圖 2-12 三重青年社會住宅 3 館外觀與室內環境[23]

[22] 青年社會住宅 i 回家-青年社會住宅介紹，https://goo.gl/4YJhpM，2018/1/16。
[23] 青年社會住宅 i 回家-青年社會住宅介紹，https://goo.gl/UkAn1t，2018/1/16。

第三節 小結

本計畫透過探討國外三個案例，分別為日本、荷蘭及香港，而這三個國家最主要的不同點在於興辦模式的不同，如日本為半政府興辦，荷蘭為民間興辦，香港則為政府興辦，這三種模式各有可以參考的一些政策，以下將針對興辦模式、規劃設計、營運維護與物業管理部份進一步探討：

一、 不同興辦模式之探討

在日本係先由政府首先制定住宅政策，並在政策中制訂相關民間興辦社會住宅的法令，並由中央政府帶領各地方政府來推展社會住宅，其後輔以民間住宅公社來興辦社會住宅。而為了更能全面性的規劃社會住宅之推動作業，中央政府監督著各地方政府每年須回報各地方政府興辦社會住宅(不論由政府或民間興辦)的存量與出租情況，以利中央政府依照每年的現況進行政策之調整。

而在荷蘭部份，亦為政府先制定住宅政策，並將興辦社會住宅之許可由民間全權興辦，而政府僅擔任土地提供、及監督民間的住宅協會推展的情況，相較於日本與香港，荷蘭社會住宅很著重於活化既有建築及透過與承租者反覆地討論來設計出更能符合承租者需求之社會住宅。

香港則為透過政府的「房屋署」部門負責推展興辦社會住宅，從政策制定到推展興辦社會住宅皆由政府特設立單位執行，且為了興建及營運管理方便，政府將社會住宅設計模組化，且為了方便社會住宅的營運管理，香港政府特別訂定了「屋邨管理扣分制」來管理承租戶。

綜上所述，目前我國社會住宅興辦模式仍多為政府興辦，而參考以上三個不同興辦模式的國家，發現雖然半政府興辦和民間興辦模式略有不同，但相同的部分為政府在法令制度的建立上具有指標性的功用，政府都會先將相關法令制度訂定完整，再輔導及監督民間團體的興辦，並定期了解社會住宅推展現況來調整政策，此部份值得我國參考，而香港的模組化管理，對於目前多由政府興辦的社會住宅，亦十分具參考之價值。

二、 規劃設計探討

在規劃設計方面，目前我國社會住宅設計，相較於國外的社會住宅皆有多元的公共設施之設計，而這些設計是否符合承租者的需求，對於社會住宅承租意願及後續維護管理皆有舉足輕重之影響。參考上述所探討的國外案例，日本在規畫設計方面非常注重後續營運維護及物業管理相關的設計，在設計階段會有物業管理專業人員負責檢視，社會住宅之設計是否便於後續維護或提供物業管理服務。此外，部份設計還會採用低維管設計，如圖 2-13 所示，此案例為日本的一處社會住宅，其並不會有物業管理服務人員常駐於社區中，因此為了讓郵差便於投遞，設計雙門廳，郵差可進入第一道門廳投遞信件，但無法進入第二道，僅有住戶可以進入。

雖然國外社會住宅設計並沒有多元的公共設施，但其在規畫設計時十分注重承租者之需求，如上述日本大阪的次世代住宅，為了符合不同承租者之需求，將樓板架高使管線容易調整，或將隔間牆、系統櫃採可動式，使不同承租者可根據其空間需求來更改隔間。而荷蘭則更注重承租者的需求，在設計階段建築師與室內設計師會反覆與承租者進行座談會及修正，使社會住宅更貼近承租者之需求。此外，由於荷蘭有部份社會住宅是將既有建築物進行活化或改建，面對一些可保留且具歷史意義的建築設施，建築師在設計時亦會將其保留並改建為具有功能性的公共設施。

綜上所述，本計畫建議未來在設計社會住宅時，需考量未來主要承租者之需求，以及維護管理之需求，如部分社區的垃圾回收設置於地下室，而由於車道高度不夠高，導致垃圾車無法進入，使清潔人員必須花更多的時間來進行清運，甚至部分社區會將垃圾集中室設置於機車停車場內，使清潔人員無足夠作業空間來執行垃圾清運，如上所述的諸多設計部問題都係造成後續維護管理額外費用的原因。



圖 2-13 低維管雙門廳設計

三、 營運維護與物業管理之探討

在社會住宅營運維護與物業管理方面，在維護管理部分可參考日本的社會住宅維護，日本政府特別訂定「公營住宅長壽命化計畫」，來要求各地方政府研擬公營住宅大規模修繕計畫，所謂大規模修繕計畫又可稱為長期修繕計畫，一般常見的長期修繕計畫可分成短中長期，計畫會針對該社區或建物，在短期(5 年內)、中期(10~20 年)及長期(30 年)中，會需要面臨定期檢測、維護保養、修繕等項目及金額進行概估，並以此來計算短中長期的修繕金額，以避免面臨修繕時，因無修繕經費而導致設施設備荒廢，輕則導致其失能，重則導致其對人員產生生命財產之危害。而在營運及物業管理方面，制度方面亦可參考香港的「屋邨管理扣分制」的管理制度，此制度透過不同扣分的違規項目，來維持社會住宅之環境，若扣分達標則予以解約。

第三章　「林口世大運選手村社會住宅」營運模式、現場管理維護方案、營運與管理者評鑑方式之建議與評估

第一節 「林口世大運選手村社會住宅」之緣起、現況基本資料、與營運規劃作業期程

一、「林口世大運選手村社會住宅」之緣起與現況基本資料

台北市於 2017 年 8 月舉辦完成第 29 屆夏季世界大學運動會後，「林口世大運選手村」已達成其階段性任務。營建署擬成立中央層級的行政法人「國家住宅及都市更新中心」(以下簡稱住都中心)，進行選手村建築設施之相關籌備與營運規劃作業，於短期內將「林口世大運選手村」改造為「林口世大運選手村社會住宅」(以下簡稱林口社會住宅)，出租給符合資格的給一般民眾。

「林口世大運選手村」含括四個街廓（A、B、C、D 區；圖 3-1)；基地總面積達 99,326 ㎡。其土地使用分區為第五種住宅區；依林口特定區計畫土地使用管制要點規定，其建蔽率為 60%，容積率為 300%。經建築師規劃設計，於 A、B、C、D 四區共規劃 34 棟住宅建築（地下二層、地上 12~21 層不等)，總樓地板面積達 535,318m^2 (161,934 坪)，共提供一至四房之 3,408 戶住宅單元、82 戶店鋪、及 7,318 個停車位（表 3-1)。

林口社會住宅四區之建築配置圖如圖 3-1 所示。每區均有獨立車道出入口， A 區、B 區、C 區下方地下室連通；每區均有獨立車道出入口，供地下室汽車、機車出入使用。D 區上方具有腹地廣大空地，做為社會住宅之開放廣場使用。

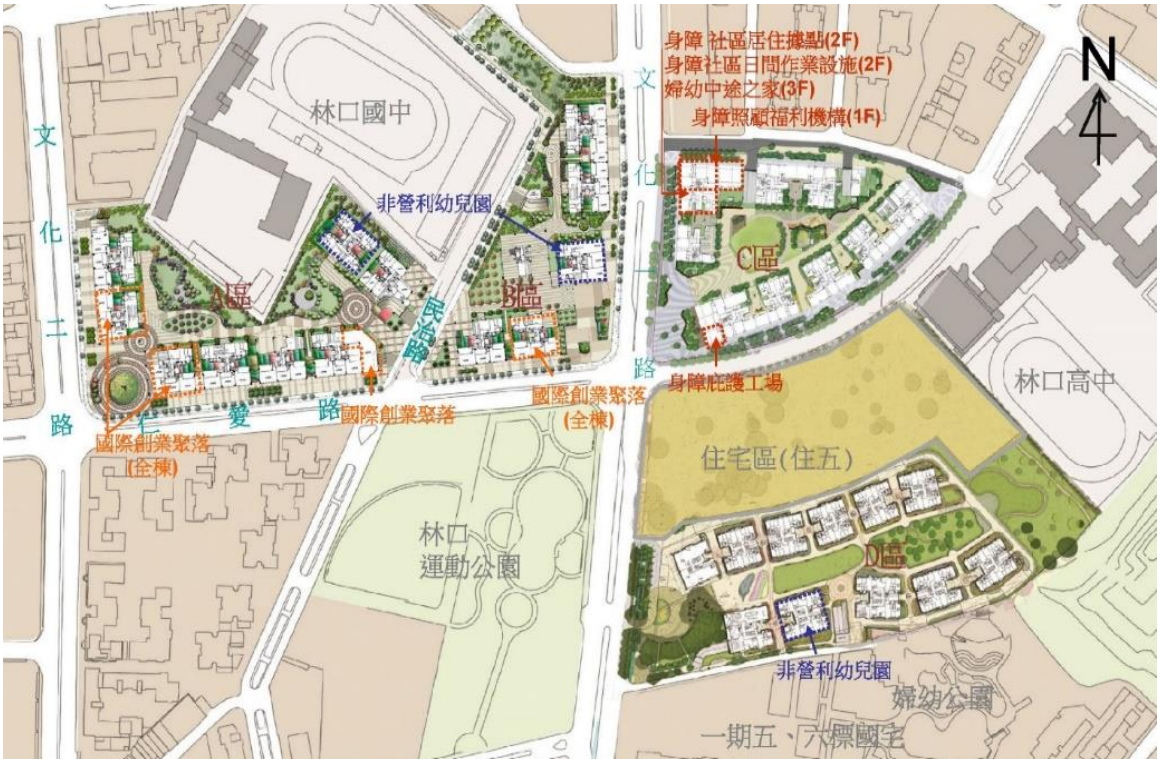


圖 3-1 林口世大運選手村社會住宅四區之建築配置圖[24]

[24] 營建署企劃組，2017/10/11。

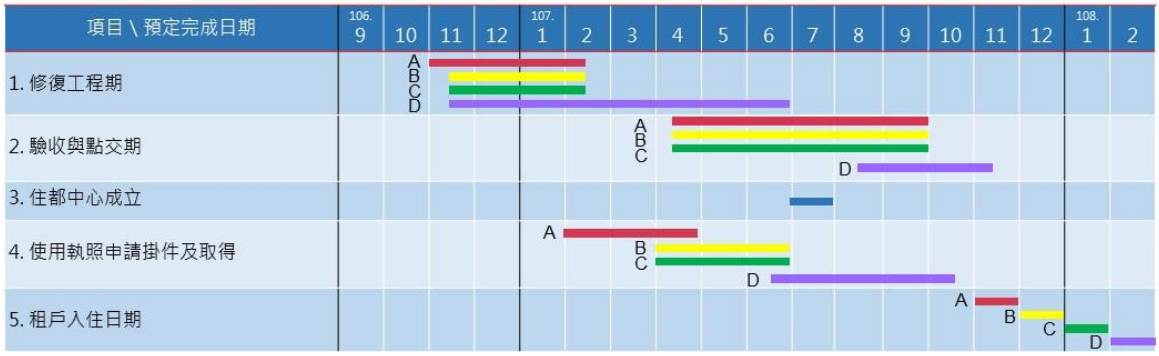
表 3-1 林口世大運選手村之建築規劃、棟數、與戶數[25]

規劃成果／統包商	第 1 標皇昌營造		第 3 標新亞建設	第 2 標瑞助營造	合計
	A 區	B 區	C 區	D 區	
基地面積(M^2)	25,068	19,796	22,792	31,670	99,326
總樓地板面積(M^2)	134,821	107,567	122,236	170,694	535,318
棟數	共 8 棟 12F:2 棟 14F:1 棟 15F:2 棟 20F:3 棟	共 6 棟 15F:1 棟 16F:1 棟 17F:1 棟 18F:3 棟	共 9 棟 18F:2 棟 19F:4 棟 20F:3 棟	共 11 棟 17F:1 棟 18F:2 棟 19F:2 棟 20F:2 棟 21F:4 棟	34 棟
12~15.5 坪型(1 房)	160	168	-	180	508
20 坪型(2 房)	306	285	66	268	925
30 坪型(3 房)	276	222	454	596	1,548
34 坪型(4 房)	146	73	130	78	427
住家小計	888	748	650	1,122	3,408
店鋪	26	16	38	2	82
汽車停車位	720	568	860	688	2,836
機車停車位	914	764	1,200	688	3,566
自行車停車位	229	191	324	172	916
停車位小計	1,863	1,523	2,384	1,548	7,318

二、「林口社會住宅」籌備與營運規劃作業的重要期程

根據營建署的初步進度規劃，「林口社會住宅」籌備與營運規劃作業的預定期程如下：

1. 修復工程期：A、B、C 各區為 106 年 11 月至 107 年 2 月；D 區為 106 年 11 月至 107 年 6 月。
2. 驗收與點交期：A、B、C 各區為 107 年 4 月至 9 月；D 區為 107 年 8 月至 11 月。
3. 住都中心成立：107 年 7 月(暫定)。
4. 使用執照申請掛件及取得：A 區為 107 年 4 月；B、C 各區為 107 年 6 月；D 區預計為 107 年 10 月。
5. 租戶入住日期：A 區 107 年 11 月、B 區 107 年 12 月、C 區 108 年 1 月、D 區 108 年 2 月。



[25] 營建署企劃組，2017/10/11。

圖 3-2 林口社會住宅之籌備與營運規劃作業預定期程

三、 本研究之相關工作重點

本研究團隊受營建署之委託，協助其進行林口社會住宅之籌備與營運規劃。經過一次工作會議與一次座談會之討論後，確立本研究案以下十一大項的相關工作重點：

1. 林口社會住宅周邊相關都市計畫檢討事項；
2. 商業設施、社福設施、公共設施、物管設施之規劃；
3. 各房型與通用設計戶之數量與配置、住宅單元多元室內傢俱配置方案；
4. 林口社會住宅之經營管理組織規劃（住都中心的組織規劃）；
5. 林口社會住宅之物業管理委外模式建議；
6. 林口社會住宅之物業管理模式建立；
7. 林口社會住宅之物業管理財務計；
8. 林口社會住宅之物業管理廠商遴選之招標文件服務需求說明書研擬；
9. 林口社會住宅之物業管理廠商服務品質評鑑制度；
10. 林口社會住宅之招租策略與出租作業規範；
11. 林口社會住宅之培力計畫；

第二節 林口社會住宅周邊相關都市計畫檢討事項

為了評估林口社會住宅之承租戶遷入對於林口區所帶來的衝擊、其區位特性與優勢、及其所能吸引的潛在客源，本研究團隊進行以下四項都市計畫相關之檢討：

1. 林口特定區都市計畫與土地使用分區
2. 林口社會住宅之區位特性與生活機能評估
3. 林口社會住宅附近之學校需求評估
4. 林口社會住宅之潛在客源

一、 林口特定區都市計畫與土地使用分區

林口社會住宅位於林口區（行政區）。林口區隨著工業區、產業專區，新市鎮重劃區陸續開發，已經逐步轉變為媒體產業、商業與農業共存的區域。由於大面積重劃區，筆直整齊道路規劃，新穎建築景觀，三大商城的開發，全區 30 幾座大小公園的建置，機捷的開通，食衣住行育樂趨近完備，加上合理房價，吸引大量居民移入，為新北市年均所得最高的區，及居民平均年齡最年輕區域。連續多年人口成長率為新北市第一高，並持續穩定增加中。區內最多住宅與商業新大樓聚集的路段為文化一路、文化二路、文化三路、忠孝路及仁愛路這五條路段所圍起的街廓。

另從都市計畫與土地使用分區角度而言， 林口社會住宅亦隸屬於「林口特定區」。林口特定區位於台北市西側，北臨臺灣海峽，東至台北盆地邊緣，南接台 1 號省道北側，西與桃園相臨。計畫範圍跨越新北市與桃園市(原桃園縣)，行政轄區在新北市包括五股區、泰山區、新莊區、八里區之部分及林口區全部。在桃園市(原桃園縣)包括桃園區、蘆竹區、龜山區等部分。共涵蓋 8 個區，計畫面積 18,480.38 公頃。林口特定區之都市化地區跨越中山高速公路，南北長約 6 公里，東西寬約 4 公里。區內劃設帶狀商業區、由北側延伸至南側；帶狀商業區二側則配置住宅區為主、文教區為輔(參見圖 3-3)。

值得一提的是林口特定區內及周邊共計有五處工業區（資料取得於「經濟部工業局林口工業區服務中心」)：林口工一工業區（產經專區；市地重劃未開發中）、工二工業區（71 年 2 月起開發；廠家數 191 家、員工數 5,821 人）、工三工業區（71 年 2 月起開發；廠家數 65 家、員工數 6,814 人）、工四工業區（由民間自行開發，廠家數 85 家）、工五工業區（華亞科技園區，南亞公司開發已出售，廠家數 22 家），可預期林口區附近有許多企業、工廠，及密集的勞力人口。其中「林口工一工業區」位於林口特定區之西北側，屬於二高科技帶。計畫區內將進行土地重劃、土地分配與議價、公共設施與道路施工等工作，未來將引入商業、文創及醫療養生美容生活服務機能，除提供產專發展之機能平臺外，更輔以優質生活機能設施之引入，強化「林口工一工業區『產業躍升創新園區』」之便利性，以符合地區產業發展需求。

根據新北市政府民政局 106 年 12 月底的資料，目前林口區行政區內共有 17 個里、總人口數約為 10.6 萬人。而就「林口特定區」而言，其都市計畫之人口總量為 20 萬人（至計畫目標年民國 110 年）；其終極飽和人口為 35 萬人，含現有都市化地區發展總量人口 20 萬人，並依其土地使用分區容積率管制規定辦理；及林口台地上之農業區及部分保護區之發展總量人口 15 萬人。

林口社會住宅基地西側鄰近林口區重劃帶狀商業區之中段區域，地理區位良好、生活機能便利（參見圖 3-3）。林口社會住宅基地之所屬土地使用分區為第五種住宅區，允許使用類

別共 23 類。

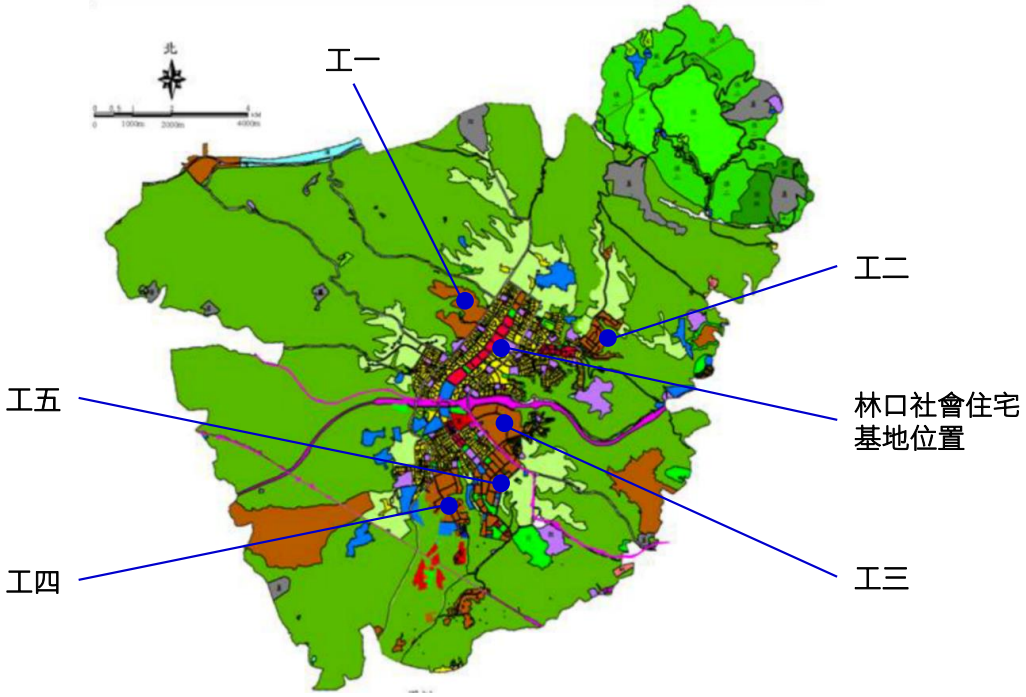


圖 3-3 新北市林口特定區都市計畫與土地使用分區圖

二、 林口社會住宅之區位與生活機能

(一) 基地區位

林口社會住宅基地位於目前新北市林口區文化一路、仁愛路路口周圍等 4 筆土地，面積共計約 9.93 公頃。整體而言，本基地的區位優越，並具有以下優勢（如圖 3-4 所示）：

1. 生活機能良好：西側緊鄰商業區（有家樂福大賣場、國賓影城、三井 outlet 商場、東勢公有零售市場與福德傳統黃昏市場等）
2. 交通便利：距離一高林口交流道、A9 捷運林口站約 2.0 公里左右
3. 醫療設施：距離南邊的林口長庚紀念醫院僅 2.5 公里
4. 休閒設施：南側緊鄰林口社區運動公園、北側有林口社區棒球場與綠地
5. 潛在客戶／承租戶多元：特定區內有四處工業區，南端最遠不超過 6.0 公里；南、東邊有五所大學（醒吾、台師大、國體大、黎明科大、長庚科大），最遠不超過 7.0 公里

(二) 聯外交通方式

1. 高速公路：基地沿著文化一路一段可至林口交流道，距離林口交流道約 2 公里，沿國道一號往北至台北市開車約 25 分鐘；往南至桃園市或中壢市開車約 20 至 30 分鐘。
2. 機場捷運：桃園機場捷線之 A9 林口站位於文化三路一段與八德路之交叉口，與基地距離約 2 公里，可騎自行車或公車至捷運站。A9 林口站搭至台北車站約 34 分鐘，單程費用 80 元；搭至環北站（中壢市區）約 45 分鐘，費用 125 元。捷運有販售定期票，分為 30 天、60 天與 90 天，分別可使用天數為 21 天、42 天、63 天，每天兩次。其票價分別為單程票之 7 折、65 折與 6 折。

3. 公車：基地周邊之至文化二路一段、仁愛路二段、文化一路一段、四維路、民治路上皆設有公車站牌約共十處。民眾可搭乘公車至台北市各捷運站，或搭乘公車至長庚醫院、桃園機場捷線之 A9 林口站轉搭公車、捷運，可至台北或、桃園等地區，相關公車搭乘資訊以減少乘車時間。乘車時間與站牌位置如圖 3-5 與表 3-2 所示。
4. YouBike 站：可步行至基地周邊道路設置的 YouBike 站。

基地與 A9 林口站和長庚醫院距離各約為 2 公里和 2.5 公里。如從基地搭公車至林口站約需 10~15 分鐘，至長庚醫院約需約 15~20 分鐘；而從基地出發，騎自行車至林口站之車程約 8 分鐘，至長庚醫院約需 10 分鐘（不含等紅綠燈時間，時速 15 公里）。



圖 3-4 林口地區社會住宅周邊環境示意圖



圖 3-5 十處公車站牌位置圖與編號

表 3-2 林口地區社會住宅周邊公車資訊表

抵達地	公車號碼	站牌位置與編號	乘車時間	班次
林口站、林口三井	708 925、936、945、962 F238	7. 文化二路一段 2. 文化一路一段 10. 民治路	約 10~15 分鐘	尖峰：10-20 離峰：20-30
林口長庚醫院	708、786 920、925、936、945、962 1209、1210、1211 F231、F233、F235、F250	6.、7. 文化二路一段 8.、9. 仁愛路二段 1.、2.、3. 文化一路一段 4. 四維路、10. 民治路	約 15~20 分鐘	尖峰：10-20 離峰：20-30
新北市捷運府中站	920	8.、9. 仁愛路二段	約 35 分鐘	尖峰：10-15 離峰：20-30
新北市捷運蘆洲站	925	7. 文化二路一段 2. 文化一路一段	約 50 分鐘	尖峰：15-20 離峰：20-30
台北市捷運圓山站	936	7. 文化二路一段	約 45 分鐘	尖峰：5-8 離峰：10-15
松山機場	945	7. 文化二路一段	約 45 分鐘	尖峰：15-20 離峰：30-40
台北市北門	1209、1210、1211	2. 文化一路一段	約 60 分鐘	尖峰：20-25 離峰：30-50

三、林口社會住宅附近學校需求評估

(一) 學校盤點

如圖 3-4 所示，林口社會住宅緊鄰於林口國中、林口高中。其他位於林口地區的中小學校有林口國小、頭湖國小、麗林國小、崇林國中、佳林國中等。其中：

1. 國小：林口小學（60 班)、頭湖小學（33 班)、麗林國小（60 班)；國小學生總數約 4,314 人，每班約 42 人，每班約 28 人。
2. 國中：林口國中（47 班)、佳林國中（29 班） 、崇林國中（39 班） ；國中學生總數約 3,229 人，每班約 28 人。
3. 高中：林口高中（45 班)； 高中學生總數約 1,900 人，每班約 42 人。

(二) 各學齡層學生數評估

林口社會住宅共可容納近 3,400 戶，預計招租後將引入約 9,350 人至林口地區；從行政院主計總處 2017 年之人口統計資料，挑選鄰近林口區之縣市中，各學齡層與 65 歲以上人口數，並依據林口及周邊城市之各年齡層與總人數的平均百分比概估(參見表 3-3)，未來約入住學齡前幼兒約 669 人；國小學童約 542 人；國中學生約 295 人；高中學生約 339 人；65 歲以上老年人口約 1,113 人。

表 3-3 2017 年各區人口統計表[26]

年齡	林口區	百分比	新北市	百分比	台北市	百分比	桃園市	百分比	平均百分比
0~6	8,947	8.5%	233,117	5.8%	195,696	7.3%	30,746	7.0%	7.15%
7~12	7,255	6.9%	194,658	4.9%	131,460	4.9%	28,360	6.5%	5.8%
13~15	3,721	3.5%	111,750	2.8%	73,059	2.7%	15,731	3.6%	3.15%
16~18	3,951	3.7%	138,769	3.5%	83,424	3.1%	18,428	4.2%	3.63%
65 以上	10,225	9.7%	495,495	12.4%	419,130	15.5%	43,852	10.0%	11.9%
總人數	105,645		3,985,698		2,695,704		438,271		

四、 林口社會住宅之潛在客源

本研究團隊為了深入了解林口區的租屋市場與行情，及林口社會住宅的優勢與潛在客源，於 106 年 9 月訪談林口區的 21 世紀房屋陳惠萍經理。訪談結果顯示：

1. 林口地區的人口多為外來人口（來此工作者)。有些人住在林口但仍設籍台北市，林口區人口數逐年增長。
2. 林口社會住宅的潛在客源為：鄰近房屋之承租戶換屋、華亞工業區員工、八德，新莊，五股民眾、長庚醫護人員、桃園機場工作人員、三井暢貨中心工作人員等。
3. 林口工一市地重劃開發案範圍鄰近林口社會住宅，未來開發案完成後，將會帶來新勞工的租屋需求。
4. 對於民眾而言，林口社會住宅存在優勢為林口社會住宅為新屋，租金為市價 7~8 折，並且交通便利、生活機能佳。

[26] 新北市政府民政局、台北市政府民政局、桃園市政府民政局，2017/10/11。

此外，因林口社會住宅至桃園市之交通方便，未來可考慮將桃園的工作人員與大專院校學生，如銘傳大學龜山校區、中原大學、元智大學、中央大學等，納入林口社會住宅的潛在客源。

五、 結論

(一) 林口社會住宅潛在客源與優勢

林口社會住宅存在優勢為林口社會住宅為新屋，租金為市價 7~8 折，並且交通便利、生活機能佳。林口社會住宅的潛在客源為：鄰近房屋之承租戶換屋、華亞工業區（工五）員工、八德，新莊，五股民眾、長庚醫護人員、桃園機場工作人員、三井暢貨中心工作人員等。

(二) 交通衝擊

林口社會住宅聯外交通方便，無論是開車、搭公車或捷運，皆可於 30~45 分鐘左右至台北市或中壢市。而基地周遭設有 YouBike 站，可供承租戶以輕便的行動方式至 A9 林口捷運站再轉乘。但因調查結果研究出，鄰近長庚醫院之公車站，已規劃許多前往台北或中壢的公車班次，如承租戶至長庚醫院站附近搭車，將可減少許多乘車時間。因此本團隊建議可考慮規劃由基地至長庚醫院或林口捷運站之接駁車，於上下班乘車需求較大之時段，提供承租戶更便捷通往其他縣市的交通方式。

(三) 學區問題

待承租戶完全入住後，預估將有國小學童約 542 人；國中學生約 295 人；高中學生約 339 人。如以國中小每班 28 人、高中每班 42 人計算，林口社會住宅之學區應擬於國小平均每班增加 3.5 人或另增加 19 班級數；國中平均每班增加 2.8 人或另增加 7 班級數；高中平均每班增加 7.5 人或另增加 8 班級數，才可以容納承租戶之學童上學。本團隊建議教育部考慮增班級數或增建學校於林口區之學校預定地。

第三節 商業設施、社福設施、公共設施、物管設施之規劃

本研究團隊考量營建署及各使用單位之空間及社福設施需求、承租戶之公共設施與商業設施需求、物業管理人員之相關設施需求，針對四區分別進行商業設施、社福設施、公共設施、物管設施之規劃，各區設施規劃成果說明如下（如表 3-4 所示）。

一、A 區之各類設施規劃(參見表 3-5、圖 3-6~圖 3-8)

1. **商業設施：**原建築設計商業設施共有 26 間，分布於文化二路二段、仁愛路二段與民治路的沿街面。而經濟部於 A 區規劃「國際創業聚落」於 A3 棟 1 間、A6 棟 5 間與 A7 棟 4 間，共 10 間；新北市政府經發局規劃「新北創力坊」於 A3 棟 3 間店鋪。因此 A 區能對外招租之店鋪剩餘 13 間。
2. **社福設施：**
   (1) 新北市政府教育局於 A 區規劃「非營利幼兒園」於 A1 棟一樓空間，使用面積約 155.5 坪。
   (2) 公益空間：住都中心保留 A3 棟一樓一戶與 A5 棟二樓 6 戶住宅留做公益空間。提供公益社福等機構入駐來照顧弱勢租戶，或執行培力計畫之空間。
3. **公共設施：**公共設施需接近於物管中心，以利物管人員管理。
   (1) 遊戲區與閱覽室：A 區之物管中心規劃於 A5 棟一樓其中一間住宅，因此將「遊戲區與閱覽室」配置於 A5 棟一樓另一間住宅。
   (2) 多功能活動空間：配置於 A2 棟一樓，原規劃為文康室之空間，可減少隔間牆拆除工程時間。
   (3) 自行車停放處：配置於每棟一樓門廳旁。
4. **物管設施：**
   (1) 物管中心（1 樓）：需位於整體社區中間內側，方便物管人員對於全社區的管理。因此 A 區配置物管中心於 A5 棟一樓內側住宅，並配置 A 區服務中心，讓其他機關能進行至中心行政作業。
   (2) 防災中心（1 樓）：防災中心配置於 A2 棟，原建築規劃處，並未改變。
   (3) 垃圾處理室（B1 樓）：垃圾處理室配置兩處於 A 區 B1 之停車場，為原建築規劃處，分別鄰近於 A3 棟梯廳與 A8 棟梯廳。
   (4) 工具室（B1 樓）：需有擺放清潔工具與維修工具之空間，因此配置工具室於 B1 停車場，並且鄰近 A8 電梯，方便清潔人員與維修人員取用。
   (5) 備品室（B2 樓）：備品室需放置大型清潔用具或家具，因此需有較大的空間。A 區規劃 2 間於 B2 停車場，分別鄰近於 A2 棟梯廳與 A8 棟梯廳。
5. **其他設施：**經濟部於 A 區規劃之「國際創業聚落」，除了店鋪外，另將 A6 棟與 A7 棟全棟納入範圍；新北市政府經發局規劃「新北創力坊」於 A3 棟，另有二樓四戶住宅。

表 3-4 四區住宅戶數與各類設施一覽表

	分　區	A區	B區	C區	D區
	基地面積(㎡)	25,068	19,796	22,792	31,670
	總樓地板面積(㎡)	134,907.63	107,456.16	122,236.36	171,193.27
	棟　數	共8棟 12F:2棟 14F:1棟 15F:2棟 20F:3棟	共6棟 15F:1棟 16F:1棟 17F:1棟 18F:3棟	共9棟 18F:2棟 19F:4棟 20F:3棟	共11棟 17F:1棟 18F:2棟 19F:2棟 20F:2棟 21F:4棟
可出租戶數	一房型（12~15.5坪型）	80	136	--	180
	二房型（15.5~20坪型）	186	238	66	264
	三房型（30坪型）	158	158	449	587
	四房型（34坪型）	136	70	123	76
	可出租住宅小計	560	602	638	1,107
「國際創業聚落」	一房型（12~15.5坪型）	80	32		
	二房型（15.5~20坪型）	118	47		
	三房型（30坪型）	110	55		
	店鋪	A3棟*1、A5棟*5、A6棟*4	B5棟*3		
「新北創力坊」	二房型（15.5~20坪型）	1（A3棟-2F）			
	四房型（34坪型）	3（A3棟-2F）			
	店鋪	A3棟*3			
社福設施	非營利幼兒園	二房型（A1棟-1F）*1	四房型（B3棟-1F）*1		二房型（K棟-1F）*2
		四房型（A1棟-1F）*4	店鋪（B3棟-1F）*3		三房型（K棟-1F）*4
	住都中心服務處			店鋪（I棟-1F）*1	
	長照服務轉介中心			店鋪（C棟-1F）*1	
	成人日間照顧身心障礙福利機構			店鋪（B棟-1F）*5	
	身心障礙者庇護工場			店鋪（I棟-1F）*1	
	身心障礙者社區居住據點			三房型（B棟-2F）*2	
	身心障礙者社區日間作業設施			四房型（B棟-2F）*2	
	嬰幼中途之家			三、四房型各一（B棟-3F）	
	公益空間	四房型（A3棟-1F）*6	三房型（B2棟-2F）*6	三房型（I棟-2F）*2	二房型（L棟-2F）*2
				四房型（I棟-1F）*2	三房型（L棟-1~2F）*5
公共設施	遊戲區與閱覽室	三房型（A5-1F）*1	三房型（B2-1F）*1		
	多功能活動空間		三房型（B6-1F）*1		
	自行車停放處（一樓）	各棟門廳旁	各棟門廳旁	A棟、E棟	各棟門廳旁
商業設施	出租用店鋪	13	10	30	2
物管設施	各區服務中心（含物管中心）	三房型（A5棟-1F）*1	三房型（B2棟-1F）*1	I棟原建築設計處	L棟原建築設計處
	防災中心（一樓）	A2	鄰近B2棟	鄰近D、E棟	
	垃圾處理室（地下一樓）	A3棟、A8棟	B4棟、B5棟	A棟與I棟之間、D棟與F棟之間	B棟、E棟、J棟、L棟
	工具室	A8棟-B1F			J棟-B2F
	備品室	A2棟-B2F、A8棟-B2F			J棟-B2F
	物管公司員工宿舍	四房型（A2棟-4F）*2	四房型（B4棟-4F）*2	四房型（E棟-4F）*2	四房型（H棟-4F）*2
地下停車場	汽車停車位	720	568	860	688
	機車停車位	914	764	1,200	688
	自行車停車位	229	191	324	172

表 3-5 A 區之各類施彙整表

項目	設施類型	位置	使用單位
1. 國際創業聚落	其他	A6 全棟、A7 全棟、A3 棟－A3 店鋪	經濟部
2. 新北創力坊	其他	A3 棟 1 樓 3 戶及 2 樓 4 戶	新北市政府經發局
3. 非營利幼兒園	社福	A1 棟 1 樓 155.5 坪	新北市政府教育局
4. 防災中心	物管	A2 棟 1 樓 1 戶，17.2 坪	物管廠商
5. A 區服務中心	公共&物管	A5 棟 1 樓 1 戶，30 坪（含物管中心）	物管廠商、政府機關及非營利組織
6. 公益空間	社福	A3 棟 1 樓 1 戶、A5 棟 2 樓 6 戶	政府機關及非營利組織
7. 遊戲區與閱覽室	公共	A5 棟 1 樓 1 戶	社區住戶
8. 多功能活動空間	公共	A2 棟 1 樓 1 戶	社區住戶
9. 自行車停放區	公共	各棟 1 樓	社區住戶
10.店鋪	商業	13 間	出租單位、政府機關及非營利組織



圖 3-6 A 區一樓之商業、社福、公共、與物業管理設施配置圖

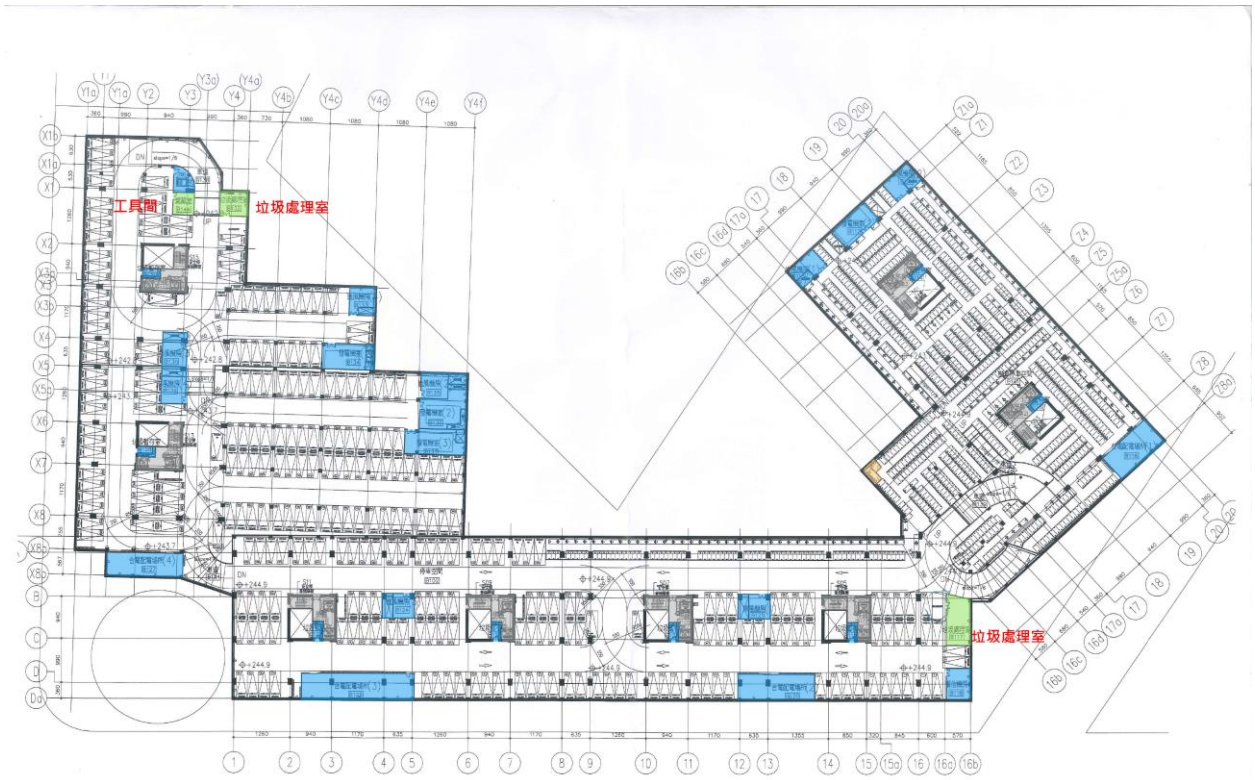


圖 3-7 A 區地下一樓之物管設施（垃圾處理室、工具室）與機電設施配置圖



圖 3-8 A 區地下二樓之物管設施（備品室）與機電設施配置圖

二、B 區之各類設施規劃(參見表 3-6、圖 3-9~圖 3-11)

1. **商業設施：**原建築設計商業設施共有 16 間，分布於文化二路一段、仁愛路二段與民治路的沿街面。而經濟部於 B 區規劃「國際創業聚落」於 B5 棟全棟，一樓含有 3 間店鋪；新北市政府教育局於 B 區規劃「非營利幼兒園」於 B3 棟一樓之 3 間店鋪。因此 B 區能對外招租之店鋪剩餘 10 間。

2. **社福設施：**
   (1) 新北市政府教育局於 B 區規劃「非營利幼兒園」於 B3 棟一樓空間，使用面積約 181.2 坪。
   (2) 公益空間：保留 B3 棟一樓一戶住宅與 B2 棟二樓 6 戶住宅給公益空間。提供公益社福等機構入駐來照顧弱勢租戶，或執行培力計畫之空間。

3. **公共設施：**公共設施需接近於物管中心，以利物管人員管理。
   (1) 遊戲區與閱覽室：B 區之物管中心規劃於 B2 棟一樓其中一間住宅，因此將「遊戲區與閱覽室」配置於 B2 棟一樓另一間住宅。
   (2) 多功能活動空間：配置於 B6 棟一樓，因一樓剩餘空間不多，配置於 B6 棟則可靠近 A 區，可供 A、B 區承租戶彈性使用。
   (3) 自行車停放處：配置於每棟一樓門廳旁。

4. **物管設施：**
   (1) 物管中心（1 樓）：需位於整體社區中間內側，方便物管人員對於全社區的管理。因此 B 區配置物管中心於 B2 棟一樓內側住宅，並能靠近 B 區防災中心，以利物管人員彈性支援。
   (2) 防災中心（1 樓）：防災中心配置鄰近於 B2 棟，原建築規劃處，並未改變。
   (3) 垃圾處理室（B1 樓）：垃圾處理室配置兩處於 B 區 B1 之停車場，為原建築規劃處，分別鄰近於 B4 棟梯廳與 B5 棟梯廳。

5. **其他設施：**經濟部於 B 區規劃之「國際創業聚落」，除了店鋪外，另將 B5 棟全棟納入範圍。

表 3-6 B 區之各類施彙整表

項目	設施類型	位置	使用單位
1. 國際創業聚落	其他	B5 全棟	經濟部
2. 非營利幼兒園	社福	B3 棟 1 樓 181.2 坪	新北市政府教育局
3. 防災中心	物管	B2 棟外之左側，20.1 坪	物管廠商
4. B 區服務中心	公共&物管	B2 棟 1 樓 1 戶，30 坪（含物管中心）	物管廠商、政府機關及非營利組織
5. 公益空間	社福	B3 棟 1 樓 1 戶、B2 棟 2 樓 6 戶	政府機關及非營利組織
6. 遊戲區與閱覽室	公共	B2 棟 1 樓 1 戶	社區住戶

項目	設施類型	位置	使用單位
7. 多功能活動空間	公共	B6 棟 1 樓 1 戶	社區住戶
8. 自行車停放區	公共	各棟 1 樓	社區住戶
9. 店鋪	商業	10 間	出租單位、政府機關及非營利組織



圖 3-9 B 區一樓之商業、社福、公共、與物業管理設施配置圖



圖 3-10 B 區地下一樓之物管設施（垃圾處理室）與機電設施配置圖



圖 3-11 B 區地下二樓之機電設施配置圖

三、C 區之各類設施規劃(參見表 3-7、圖 3-12~圖 3-14)

1. **商業設施：**原建築設計商業設施共有 38 間，分布於文化二路一段、仁愛路二段與文化一路一段 190 巷的沿街面。而新北市政府勞工局、社會局與衛生局於 C 區規劃各類社福設施於 B 棟 5 間、C 棟 5 間與 I 棟各 1 間，共 7 間；住都中心配置「住都中心服務處」於 I 棟 1 間店鋪。因此 C 區能對外招租之店鋪剩餘 30 間。

2. **社福設施：**

   (1) 長照服務轉介中心：配置於 C 棟 1 間店鋪，使用面積約 32.9 坪。

   (2) 成人日間照顧身心障礙福利機構：配置於 B 棟 5 間店鋪，使用面積約 182 坪。

   (3) 身心障礙者庇護工場：配置於 I 棟之店鋪，店鋪位於文化二路一段、仁愛路二段之交叉口。

   (4) 身心障礙者社區居住據點：配置於 B 棟 2 樓 2 戶住宅。

   (5) 身心障礙者日間作業設施：配置於 B 棟 2 樓 2 戶住宅。

   (6) 婦幼中途之家：配置於 B 棟 3 樓 2 戶住宅。

   (7) 住都中心服務處：住都中心於林口社會住宅之辦事處。

   (8) 公益空間：住都中心保留 I 棟二樓 4 戶住宅給公益空間。提供公益社福等機構入駐來照顧弱勢租戶，或獲選培力計畫提案者之作空間。

3. **公共設施：**公共設施需接近於物管中心，以利物管人員管理。

   (1) 「遊戲區與閱覽室」與「多功能活動空間」: C 區之物管中心規劃於 I 棟一樓，原規劃為物管中心及會議室，面積約有 65 坪足夠三種設施使用，因此將「遊戲區與閱覽室」與「多功能活動空間」納入。

   (2) 自行車停放處：原建築設計將「自行車停放區」，集中規劃於 A 棟與 E 棟一樓。。

4. **物管設施：**

   (1) 物管中心（1 樓）： C 區配置物管中心於 I 棟一樓內側，為原建築設計處，並未改變。並配置 C 區服務中心，讓其他機關能進行至中心行政作業。

   (2) 防災中心（1 樓）: 防災中心配置於 D 棟與 E 棟之間，原建築規劃處，未改變。

   (3) 垃圾處理室（B1 樓）: 垃圾處理室配置兩處於 C 區 B1 之停車場，為原建築規劃處，分別位於 A、I 棟梯廳之間與 D、F 棟梯廳之間。

表 3-7 C 區之各類施彙整表

項目	設施類型	位置	使用單位
1. 身心障礙者庇護工場	社福	I 棟編號 I5，35.7 坪	新北市政府勞工局
2. 成人日間照顧身心障礙福利機構	社福	B 棟 B4-B8，182 坪	新北市政府社會局
3. 身心障礙者社區居住據點	社福	B 棟 2 樓 2 戶	新北市政府社會局

項目	設施類型	位置	使用單位
4. 身心障礙者日間作業設施	社福	B 棟 2 樓 2 戶	新北市政府社會局
5. 婦幼中途之家	社福	B 棟 3 樓 2 戶	新北市政府社會局
6. 長照服務轉介中心	社福	C 棟 1 樓編號 C3，32.9 坪	新北市政府衛生局
7. 防災中心	物管	D 棟外之右側，35.6 坪	物管廠商
8. C 區服務中心	物管&公共	L 棟 1 樓 1 戶，65 坪（含物管中心、多功能活動）	物管廠商、政府機關及非營利組織
9. 住都中心服務處	公共	C 區：I 棟 1 樓 1 戶	住都中心、政府機關及非營利組織
10.公益空間	社福	A 棟 1 樓 1 戶、I 棟 2 樓 4 戶	政府機關及非營利組織
11.遊戲區與閱覽室	公共	L 棟 1 樓 1 戶	社區住戶
12.多功能活動空間	公共	L 棟 1 樓 2 戶之 C 區服務中心內	社區住戶
13.自行車停放區	公共	A 棟 1 樓、E 棟 1 樓	社區住戶
14.店鋪	商業	30 戶	出租單位、政府機關及非營利組織



圖 3-12 C 區一樓之商業、社福、公共、與物業管理設施配置圖



圖 3-13 C 區地下一樓之物管設施（垃圾處理室）與機電設施配置圖



圖 3-14 C 區地下二樓之機電設施配置圖

四、D 區之各類設施規劃(參見表 3-8、圖 3-15~圖 3-17)

1. **商業設施：**原建築設計商業設施皆為對外招租，共有 2 間，分布於文化二路一段的沿街面。

2. **社福設施：**

   (1) 新北市政府教育局於 D 區規劃「非營利幼兒園」於 K 棟一樓空間，使用面積約 165 坪。

   (2) 公益空間：住都中心保留 L 棟一樓 2 戶與二樓 4 戶住宅給公益空間。提供公益社福等機構入駐來照顧弱勢租戶，或獲選培力計畫提案者之作空間。

3. **公共設施：**公共設施需接近於物管中心，以利物管人員管理。

   (1) 「遊戲區與閱覽室」與「多功能活動空間」：D 區之物管中心規劃於 I 棟一樓，原規劃為物管中心及會議室，面積約有 105 坪足夠三種設施使用，因此將「遊戲區與閱覽室」與「多功能活動空間」納入。

   (2) 自行車停放處：配置於每棟一樓後側（相對於門廳）。

4. **物管設施：**

   (1) 物管中心（1 樓）： D 區配置物管中心於 L 棟一樓內側，為原建築設計處，並未改變。並配置 D 區服務中心，讓其他機關能進行至中心行政作業。

   (2) 防災中心（1 樓）：防災中心配置於 J 棟一樓，原建築規劃處，並未改變。

   (3) 垃圾處理室（B1 樓）：垃圾處理室配置四處於 D 區 B1 之停車場，為原建築規劃每棟 B1 梯廳旁皆有一處，但考量垃圾清運會停留時間過長，增加物管成本，因此建議減少為四處，分別位於 B 棟、E 棟、J 棟與 L 棟梯廳旁。鄰近 G 棟與 H 棟 B1 停車場，皆規畫為機車停車格，並無垃圾車暫停處，因此不能將垃圾處理室規劃在此兩棟 B1 梯廳旁。

   (4) 工具室（B2 樓）：需有擺放清潔工具與維修工具之空間，因此配置工具室於 B2 停車場，並且鄰近 J 棟電梯，方便清潔人員與維修人員取用。

   (5) 備品室（B2 樓）：備品室需放置大型清潔用具或家具，因此需有較大的空間。D 區規劃於 J 棟梯廳旁。

表 3-8 D 區之各類施彙整表

項目	設施類型	位置	使用單位
1.非營利幼兒園	社福	K 棟 1 樓 165 坪	新北市政府教育局
2.防災中心	物管	J 棟 1 樓 1 戶，25.5 坪	物管廠商
3.D 區服務中心	物管&公共	L 棟 1 樓 1 戶，105 坪（含物管中心、多功能活動）	物管廠商、政府機關及非營利組織
4.公益空間	社福	L 棟 1 樓 2 戶、L 棟 2 樓 6 戶	政府機關及非營利組織
5.遊戲區、閱覽室	公共	L 棟 1 樓 1 戶	社區住戶
6.多功能活動空間	公共	L 棟 1 樓 1 戶	社區住戶
7.自行車停放區	公共	各棟 1 樓	社區住戶

項目	設施類型	位置	使用單位
8.店鋪	商業	2 戶	出租單位、政府機關及非營利組織



圖 3-15 D 區一樓之商業、社福、公共、與物業管理設施配置圖

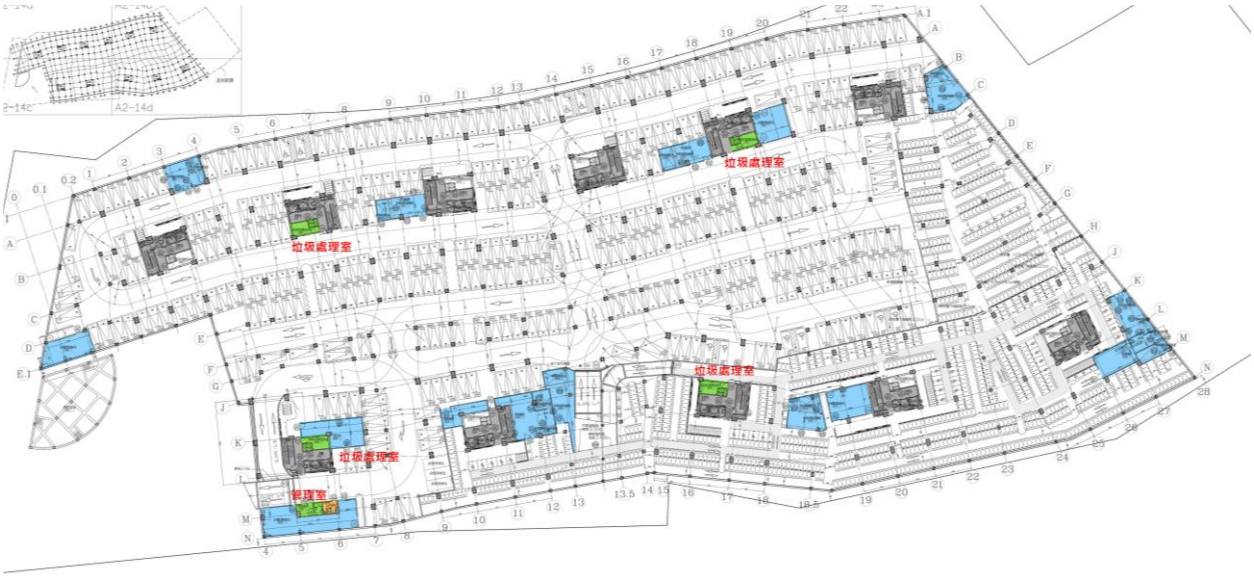


圖 3-16 D 區地下一樓之物管設施（垃圾處理室、管理室）與機電設施配置圖



圖 3-17 D 區地下二樓之物管設施（工具室、備品室）與機電設施配置圖

第四節 各房型與通用設計戶之數量與配置、住宅單元多元室內傢俱配置方案

本研究團隊亦針對住宅單元的部分，進行以下之盤點與家具設備配置工作：

1. 各區房型數量與配置之盤點
2. 通用設計戶之數量與配置
3. 住宅單元多元室內傢俱設備配置方案

一、各區房型數量與配置之盤點

林口社會住宅之住宅單元總戶數為 3,408 戶，每區戶數分別為 A 區 888 戶、B 區 748 戶、C 區 650 戶與 D 區 1,122 戶。本團隊以各區竣工圖進行房型種類盤點與位置標示，歸納出總共有 33 類房型，如表 3-9 所示，A 區有 9 類房型、B 區有 9 類房型（其中 8 類與 A 區一致）、C 區有 4 類房型、D 區有 13 類房型。

表 3-9 各區房型種類統計表

	A 區	B 區	C 區	D 區	總計
一房型	1	1	0	3	5
二房型	3	4	1	4	12
三房型	2	2	2	2	8
四房型	2	1	1	2	6
通用	1	1	0	2	4
共計	9	9	4	13	35
刪去 AB 區同種類房型約：27 類房型					

(一) A 區之房型數量與配置：

A 區房型戶數為 888 戶，如表 3-10 所示：分別有一房型 160 戶、二房型 258 戶、三房型 276 戶、四房型 146 戶與通用房型 48 戶。

A 區房型種類共有 9 類：A1-1、A2-1、A2-2、A2-3、A2-3 通、A3-1、A3-2、A4-1、A4-2。每戶房型種類配置於圖 3-18 所示（其中位置編號以竣工圖標示為主）。

表 3-10 A 區各棟房型數量統計表

棟別	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	
樓層	12F	12F	14F	15F	20F	20F	20F	15F	總計
一房型	0	0	0	20	40	40	40	20	160
二房型	22	21	26	20	40	40	59	30	258
三房型	0	0	0	54	56	55	55	56	276
四房型	48	45	53	0	0	0	0	0	146
二房通用	0	0	0	10	19	19	0	0	48
總戶數	70	66	79	104	155	154	154	106	888

樓層						
12F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-2	A4-2	-
11F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
10F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
9F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
8F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
7F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
6F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
5F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
4F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
3F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
2F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
1F	A4-1	-	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
位置編號	A1棟-1	A1棟-2	A1棟-3	A1棟-5	A1棟-6	A1棟-7

A1 棟

樓層						
12F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-2	A4-2	-
11F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
10F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
9F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
8F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
7F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
6F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
5F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
4F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
3F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
2F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
1F	A4-1	-	-	-	-	-
位置編號	A2棟-1	A2棟-2	A2棟-3	A2棟-5	A2棟-6	A2棟-7

A2 棟

樓層						
14F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
13F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
12F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
11F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
10F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
9F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
8F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
7F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
6F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
5F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
4F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
3F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
2F	A4-1	A2-1	A4-1	A4-1	A2-1	A4-1
1F	A4-1	-	-	-	-	-
位置編號	A3棟-1	A3棟-2	A3棟-3	A3棟-5	A3棟-6	A3棟-7

A3 棟

樓層										
15F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
14F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
13F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
12F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
11F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
10F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
9F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
8F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
7F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
6F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
5F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
4F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
3F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
2F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
1F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	A4棟-1	A4棟-2	A4棟-3	A4棟-4	A4棟-5	A4棟-6	A4棟-7	A4棟-8	A4棟-9	A4棟-10

A4 棟

樓層										
20F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
19F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
18F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
17F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
16F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
15F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
14F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
13F	A1-1	A2-2	-	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
12F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
11F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
10F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
9F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
8F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
7F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
6F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
5F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
4F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
3F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
2F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
1F	-	-	A3-1	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	A5棟-1	A5棟-2	A5棟-3	A5棟-4	A5棟-5	A5棟-6	A5棟-7	A5棟-8	A5棟-9	A5棟-10

A5 棟

樓層										
20F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
19F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
18F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
17F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
16F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
15F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
14F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
13F	A1-1	A2-2	-	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
12F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
11F	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3通	A2-2	A1-1
10F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
9F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
8F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
7F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
6F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
5F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
4F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
3F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
2F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
1F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	A6棟-1	A6棟-2	A6棟-3	A6棟-4	A6棟-5	A6棟-6	A6棟-7	A6棟-8	A6棟-9	A6棟-10

A6 棟

樓層										
20F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
19F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
18F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
17F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
16F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
15F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
14F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
13F	A1-1	A2-2	-	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
12F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
11F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
10F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
9F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
8F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
7F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
6F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
5F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
4F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
3F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
2F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
1F	A3-1	A3-1	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	A7棟-1	A7棟-2	A7棟-3	A7棟-4	A7棟-5	A7棟-6	A7棟-7	A7棟-8	A7棟-9	A7棟-10

A7 棟

樓層										
15F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
14F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
13F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
12F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
11F	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1	A1-1	A2-2	A2-3	A2-2	A1-1
10F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
9F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
8F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
7F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
6F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
5F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
4F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
3F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
2F	A3-1	A3-2	A3-1	-	A3-1	A3-2	A3-1	-	-	-
1F	A3-1	A3-1	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	A8棟-1	A8棟-2	A8棟-3	A8棟-4	A8棟-5	A8棟-6	A8棟-7	A8棟-8	A8棟-9	A8棟-10

A8 棟

圖 3-18 A 區各類房型配置與樓層位置(編號紅字表示非營建署對外招租)

(二) B 區之房型數量與配置：

B 區房型戶數為 748 戶，如表 3-11 所示：分別有一房型 168 戶、二房型 241 戶、三房型 222 戶、四房型 73 戶與通用房型 44 戶。

B 區房型種類共有 9 類：B1-1、B2-1、B2-2、B2-3、B2-3 通、B2-4、B3-1、B3-2、B4-1。每戶房型種類配置於圖 3-19 所示（其中位置編號以竣工圖標示為主）。

表 3-11 B 區各棟房型數量統計表

棟別	B1	B2	B3	B4	B5	B6	
樓層	18F	17F	15F	16F	18F	18F	總計
一房型	32	28	20	24	32	32	168
二房型	47	28	48	54	32	32	241
三房型	56	56	0	0	55	55	222
四房型	0	0	37	36	0	0	73
二房通用	0	14	0	0	15	15	44
總戶數	135	126	105	114	134	134	748

樓層										
18F	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1
17F	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1
16F	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1
15F	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1
14F	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1
13F	B1-1	B2-2	-	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1
12F	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1
11F	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3	B2-2	B1-1
10F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
9F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
8F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
7F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
6F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
5F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
4F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
3F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
2F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
1F	B3-1	B3-1	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	B1棟-1	B1棟-2	B1棟-3	B1棟-4	B1棟-5	B1棟-6	B1棟-7	B1棟-8	B1棟-9	B1棟-10

B1 棟

樓層										
17F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
16F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
15F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
14F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
13F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
12F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
11F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
10F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
9F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
8F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
7F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
6F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
5F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
4F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
3F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
2F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
1F	B3-1	B3-1	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	B2棟-1	B2棟-2	B2棟3	B2棟-4	B2棟-5	B2棟-6	B2棟-7	B2棟-8	B2棟-9	B2棟-10

B2 棟

樓層										
15F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
14F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
13F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
12F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
11F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
10F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
9F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
8F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
7F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
6F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
5F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
4F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
3F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
2F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
1F	B4-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	B3棟-1	B3棟-2	B3棟-3	B3棟-4	B3棟-5	B3棟-6	B3棟-7	B3棟-8	B3棟-9	B3棟-10

B3 棟

樓層										
16F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
15F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
14F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
13F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
12F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
11F	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1	B1-1	B2-4	B2-1	B2-4	B1-1
10F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
9F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
8F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
7F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
6F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
5F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
4F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
3F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
2F	B4-1	B2-1	B4-1	-	B4-1	B2-1	B4-1	-	-	-
1F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	B4棟-1	B4棟-2	B4棟-3	B4棟-4	B4棟-5	B4棟-6	B4棟-7	B4棟-8	B4棟-9	B4棟-1

B4 棟

樓層										
18F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
17F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
16F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
15F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
14F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
13F	B1-1	B2-2	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	-
12F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
11F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
10F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
9F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
8F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
7F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
6F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
5F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
4F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
3F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
2F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
1F	B3-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	B5棟-1	B5棟-2	B5棟-3	B5棟-4	B5棟-5	B5棟-6	B5棟-7	B5棟-8	B5棟-9	B5棟-10

B5 棟

樓層										
18F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
17F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
16F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
15F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
14F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
13F	B1-1	B2-2	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	-
12F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
11F	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1	B1-1	B2-2	B2-3通	B2-2	B1-1
10F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
9F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
8F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
7F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
6F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
5F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
4F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
3F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
2F	B3-1	B3-2	B3-1	-	B3-1	B3-2	B3-1	-	-	-
1F	B3-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
位置編號	B6棟-1	B6棟-2	B6棟-3	B6棟-4	B6棟-5	B6棟-6	B6棟-7	B6棟-8	B6棟-9	B6棟-10

B6 棟

圖 3-19 B 區各類房型配置與樓層位置(編號紅字表示非營建署對外招租)

(三) C 區之房型數量與配置：

C 區房型戶數為 650 戶，如表 3-12 所示：有二房型 66 戶、三房型 454 戶、四房型 130 戶。

C 區房型種類共有 4 類：C2-1、C3-1、C3-2、C4-1。每戶房型種類配置於圖 3-20 所示 (其中位置編號以竣工圖標示為主)。

表 3-12 C 區各棟房型數量統計表

棟別	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
樓層	19F	19F	18F	18F	19F	18F	20F	20F	19F	總計
一房型	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二房型	0	0	33	33	0	0	0	0	0	66
三房型	39	40	34	34	37	77	77	77	39	454
四房型	32	32	0	0	34	0	0	0	32	130
二房通用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
總戶數	71	72	67	67	71	77	77	77	71	650

樓層				
19F	C3-2	C3-1	C3-1	C3-2
18F	C3-2	C3-1	C3-1	C3-2
17F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
16F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
15F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
14F	C4-1	-	C3-1	C4-1
13F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
12F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
11F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
10F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
9F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
8F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
7F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
6F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
5F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
4F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
3F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
2F	C4-1	C3-1	C3-1	C4-1
1F	-	-	-	-
位置編號	A棟-1	A棟-2	A棟-3	A棟-4

A 棟

樓層				
19F	C3-1	C3-2	C3-2	C3-1
18F	C3-1	C3-2	C3-2	C3-1
17F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
16F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
15F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
14F	-	C4-1	C4-1	C3-1
13F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
12F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
11F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
10F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
9F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
8F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
7F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
6F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
5F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
4F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
3F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
2F	C3-1	C4-1	C4-1	C3-1
1F	-	C4-1	-	-
位置編號	B棟-1	B棟-2	B棟-3	B棟-4

B 棟

樓層				
18F	C2-1	-	-	C3-1
17F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
16F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
15F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
14F	C2-1	-	C3-1	C3-1
13F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
12F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
11F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
10F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
9F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
8F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
7F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
6F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
5F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
4F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
3F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
2F	C2-1	C2-1	C3-1	C3-1
1F	-	C2-1	C3-1	-
位置編號	C棟-1	C棟-2	C棟-3	C棟-4

C 棟

樓層				
18F	C3-1	-	-	C2-1
17F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
16F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
15F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
14F	C3-1	C3-1	-	C2-1
13F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
12F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
11F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
10F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
9F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
8F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
7F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
6F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
5F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
4F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
3F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
2F	C3-1	C3-1	C2-1	C2-1
1F	-	C3-1	C2-1	-
位置編號	D棟-1	D棟-2	D棟-3	D棟-4

D 棟

樓層				
19F	C3-1	C3-1	C3-2	C3-2
18F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
17F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
16F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
15F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
14F	-	C3-1	C4-1	C4-1
13F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
12F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
11F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
10F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
9F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
8F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
7F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
6F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
5F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
4F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
3F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
2F	C3-1	C3-1	C4-1	C4-1
1F	-	-	-	-
位置編號	E棟-1	E棟-2	E棟-3	E棟-4

E 棟

樓層				
20F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
19F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
18F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
17F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
16F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
15F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
14F	-	C3-1	C3-1	C3-1
13F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
12F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
11F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
10F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
9F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
8F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
7F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
6F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
5F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
4F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
3F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
2F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
1F	C3-1	-	-	C3-1
位置編號	F棟-1	F棟-2	F棟-3	F棟-4

F 棟

樓層				
20F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
19F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
18F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
17F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
16F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
15F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
14F	-	C3-1	C3-1	C3-1
13F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
12F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
11F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
10F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
9F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
8F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
7F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
6F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
5F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
4F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
3F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
2F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
1F	C3-1	-	-	C3-1
位置編號	G棟-1	G棟-2	G棟-3	G棟-4

G 棟

樓層				
20F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
19F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
18F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
17F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
16F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
15F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
14F	C3-1	C3-1	C3-1	-
13F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
12F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
11F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
10F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
9F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
8F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
7F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
6F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
5F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
4F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
3F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
2F	C3-1	C3-1	C3-1	C3-1
1F	C3-1	-	-	C3-1
位置編號	H棟-1	H棟-2	H棟-3	H棟-4

H 棟

樓層				
19F	C3-2	C3-2	C3-1	C3-1
18F	C3-2	C3-2	C3-1	C3-1
17F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
16F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
15F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
14F	C4-1	C4-1	C3-1	-
13F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
12F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
11F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
10F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
9F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
8F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
7F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
6F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
5F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
4F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
3F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
2F	C4-1	C4-1	C3-1	C3-1
1F	-	-	-	-
位置編號	I棟-1	I棟-2	I棟-3	I棟-4

I 棟

圖 3-20 C 區各類房型配置與樓層位置(編號紅字表示非營建署對外招租)

(四) D 區之房型數量與配置：

D 區房型戶數為 650 戶，如表 3-13 所示：分別有一房型 178 戶、二房型 210 戶、三房型 596 戶、四房型 78 戶、通用設計一房型 2 戶、通用設計二房型 58 戶。

D 區房型種類共有 13 類：D1-1、D1-2、D1-3 通、D1-4、D2-1、D2-2、D2-3 通、D2-4、D2-5、D3-1、D3-2、D4-1、D4-2、D1-3 通、D2-3 通。每戶房型種類配置於圖 3-21 所示（其中位置編號以竣工圖標示為主）。

表 3-13 D 區各棟房型數量統計表

棟別	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	L	
樓層	18F	21F	20F	19F	20F	21F	21F	21F	19F	18F	17F	總計
一房型	0	0	0	0	0	0	61	61	56	0	0	178
二房型	1	1	1	1	1	1	29	29	83	33	30	210
三房型	62	78	75	71	75	79	0	0	23	70	63	596
四房型	5	5	4	4	4	4	24	24	0	2	2	78
一房通用	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2
二房通用	0	0	0	0	0	0	29	29	0	0	0	58
總戶數	68	84	80	76	80	84	144	144	162	105	95	1122

樓層				
18F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
17F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
16F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
15F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
14F	D3-1	D3-1	D3-1	D2-5
13F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
12F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
11F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
10F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
9F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
8F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
7F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
6F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
5F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
4F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
3F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
2F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
1F	-	-	-	-
位置編號	A棟-1	A棟-2	A棟-3	A棟-4

A 棟

樓層				
21F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
20F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
19F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
18F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
17F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
16F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
15F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
14F	D3-1	D3-1	D2-5	D3-1
13F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
12F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
11F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
10F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
9F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
8F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
7F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
6F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
5F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
4F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
3F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
2F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
1F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
位置編號	B棟-1	B棟-2	B棟-3	B棟-4

B 棟

樓層				
20F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
19F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
18F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
17F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
16F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
15F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
14F	D3-1	D3-1	D2-5	D3-1
13F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
12F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
11F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
10F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
9F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
8F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
7F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
6F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
5F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
4F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
3F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
2F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
1F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
位置編號	C棟-1	C棟-2	C棟-3	C棟-4

C 棟

樓層				
19F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
18F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
17F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
16F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
15F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
14F	D3-1	D3-1	D3-1	D2-5
13F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
12F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
11F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
10F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
9F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
8F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
7F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
6F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
5F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
4F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
3F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
2F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
1F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
位置編號	D棟-1	D棟-2	D棟-3	D棟-4

D 棟

樓層				
20F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
19F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
18F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
17F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
16F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
15F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
14F	D3-1	D3-1	D3-1	D2-5
13F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
12F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
11F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
10F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
9F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
8F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
7F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
6F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
5F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
4F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
3F	D3-1	D3-1	D3-1	D4-1
2F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
1F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
位置編號	E棟-1	E棟-2	E棟-3	E棟-4

E 棟

樓層				
21F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
20F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
19F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
18F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
17F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
16F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
15F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
14F	D3-1	D3-1	D2-5	D3-1
13F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
12F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
11F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
10F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
9F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
8F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
7F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
6F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
5F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
4F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
3F	D3-1	D3-1	D4-1	D3-1
2F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
1F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1
位置編號	F棟-1	F棟-2	F棟-3	F棟-4

F 棟

樓層								
21F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
20F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
19F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
18F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
17F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
16F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
15F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
14F	D1-4	D2-4	D1-3通	D2-3通	D1-1	D1-2	D1-1	D1-2
13F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
12F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
11F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
10F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
9F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
8F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
7F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
6F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
5F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
4F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
3F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
2F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
1F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
位置編號	G棟-1	G棟-2	G棟-3	G棟-4	G棟-5	G棟-6	G棟-7	G棟-8

G 棟

樓層								
21F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
20F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
19F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
18F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
17F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
16F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
15F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
14F	D1-4	D2-4	D1-3通	D2-3通	D1-1	D1-2	D1-1	D1-2
13F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
12F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
11F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
10F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
9F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
8F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
7F	D2-4	D2-4	D2-3通	D2-3通	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2
6F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
5F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
4F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
3F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
2F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
1F	D4-1	D4-1	D4-1	D4-1	-	-	-	-
位置編號	H棟-1	H棟-2	H棟-3	H棟-4	H棟-5	H棟-6	H棟-7	H棟-8

H 棟

樓層										
19F	D1-7	D1-7	D1-7	D1-7	D1-2	D1-2	D1-2	D1-2	-	-
18F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
17F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
16F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
15F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
14F	D2-4	D2-2	-	D2-1	D2-2	D2-2	D1-2	D1-1	D1-2	D1-1
13F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
12F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
11F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
10F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
9F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
8F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
7F	D2-2	D2-2	D2-1	D2-1	D2-2	D2-2	D1-1	D1-1	D1-1	D1-1
6F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2	-	-	-	-
5F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2	-	-	-	-
4F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2	-	-	-	-
3F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2	-	-	-	-
2F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2	-	-	-	-
1F	D3-2	-	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2	-	-	-	-
位置編號	J棟-1	J棟-2	J棟-3	J棟-4	J棟-5	J棟-6	J棟-7	J棟-8	J棟-9	J棟-10

J 棟

樓層						
18F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1	-	-
17F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
16F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
15F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
14F	D4-2	D3-2	-	D2-1	D4-2	D3-2
13F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
12F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
11F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
10F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
9F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
8F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
7F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
6F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
5F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
4F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
3F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
2F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
1F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
位置編號	K棟-1	K棟-2	K棟-3	K棟-4	K棟-5	K棟-6

K 棟

樓層						
17F	D3-1	D3-1	D3-1	D3-1	-	-
16F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
15F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
14F	D4-2	D3-2	-	D2-1	D4-2	D3-2
13F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
12F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
11F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
10F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
9F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
8F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
7F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
6F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
5F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
4F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
3F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
2F	D3-2	D3-2	D2-1	D2-1	D3-2	D3-2
1F	-	D3-2	-	D2-1	-	-
位置編號	L棟-1	L棟-2	L棟-3	L棟-4	L棟-5	L棟-6

L 棟

圖 3-21 D 區各類房型配置與樓層位置(編號紅字表示非營建署對外招租)

二、通用設計戶之數量與配置之盤點

林口社會住宅之通用設計戶，總戶數為 152 戶，規劃於 A 區 A4~A6 棟（48 戶）、B 區 B2、B5、B6 棟（44 戶）及 D 區 G、H 棟（60 戶）。共有兩種房型，分別為一房型與二房型，一房型只有規劃於 D 區共 2 戶（14 樓），其餘 150 戶皆為二房型。各區通用設計戶之配置樓層與位置詳圖 3-22~圖 3-24，圖中標示各棟各樓層之通用設計戶戶數，而紅框為經濟部「國際創業聚落」之範圍。

樓層								
20F					2	2		
19F					2	2		
18F					2	2		
17F					2	2		
16F					2	2		
15F				2	2	2		
14F				2	2	2		
13F				2	1	1		
12F				2	2	2		
11F				2	2	2		
10F								
9F								
8F								
7F								
6F								
5F								
4F								
3F								
2F								
1F								
棟別	A1棟	A2棟	A3棟	A4棟	A5棟	A6棟	A7棟	A8棟
每棟戶數				10	19	19		
						國際創業聚落		

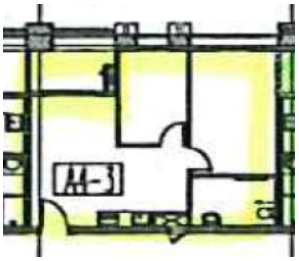


圖 3-22 A 區通用設計戶配置圖(右圖為 A 區通用設計戶房型配置圖)

樓層						
18F					2	2
17F		2			2	2
16F		2			2	2
15F		2			2	2
14F		2			2	2
13F		2			1	1
12F		2			2	2
11F		2			2	2
10F						
9F						
8F						
7F						
6F						
5F						
4F						
3F						
2F						
1F						
棟別	B1棟	B2棟	B3棟	B4棟	B5棟	B5棟
每棟戶數		14			15	15
					國際創業聚落	

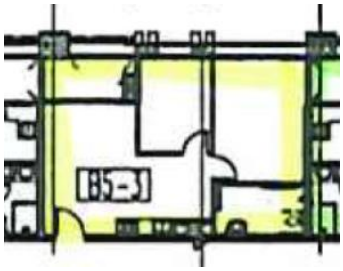


圖 3-23 B 區通用設計戶配置圖(右圖為 B 區通用設計戶房型配置圖)

樓層											
21F							2	2			
20F							2	2			
19F							2	2			
18F							2	2			
17F							2	2			
16F							2	2			
15F							2	2			
14F							2	2			
13F							2	2			
12F							2	2			
11F							2	2			
10F							2	2			
9F							2	2			
8F							2	2			
7F							2	2			
6F											
5F											
4F											
3F											
2F											
1F											
棟別	A棟	B棟	C棟	D棟	E棟	F棟	G棟	H棟	J棟	K棟	L棟
每棟戶數							30	30			

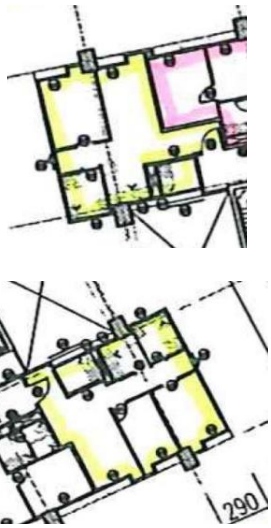


圖 3-24 D 區通用設計戶配置圖(右圖為 D 區通用設計戶房型配置圖)

三、各類房型之室內傢俱配置方案

(一) 內政部制定之社會住宅傢俱設備相關規定

內政部於 106 年 8 月 28 日發布之「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」中，明定社會住宅之住宅單元內之應配備設施及設備設置項目，規定如下：

1. 客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。
2. 浴室：應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。
3. 廚房：應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）等。但僅供一人居住之居室者，得免設置廚房。
4. 其他應具備項目：曬衣架（已集中設置者，得免設置曬衣架）、熱水器（設有中央系統者，得免設置熱水器）。
5. 前項之設施或設備供行動不便者使用時，應設置無障礙設施或設備項目。

(二) 林口社會住宅之傢俱設備配備(標準配備)

以上社會住宅之設施及設備設置項目中，林口社會住宅之各房型住宅單元中已配備之傢俱與設備有：

1. 浴室（如圖 3-25 所示）：備有淋浴設備（少數幾房有浴缸）、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。通用設計房設有扶手，並有無門檻設計。
2. 廚房（如圖 3-26 所示）：各房型皆備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）等。通用設計房型的廚櫃設計可移動式，讓行動不便者可以方便使用。
3. 其他應具備項目（如圖 3-27 所示）：曬衣架、熱水器、部分住宅之客廳或臥室設置冷氣機與窗簾（選手村時期有選手居住之房間或辦公室；冷氣機與窗簾未來將由營建署（住都中心）於住戶入住前補齊）。





圖 3-25 林口社會住宅浴室現況；右二圖皆為通用設計戶浴室現況




圖 3-26 林口社會住宅廚房現況；右為通用設計戶



圖 3-27 林口社會住宅陽台現況

(三) 林口社會住宅之規格化傢俱配備(選配)

除了上述之標準傢俱設備配備外，營建署未來出租時擬採套餐方式出租傢俱，民眾可以選擇要或不要租用傢俱(整套傢俱)。如果民眾選擇需要營建署提供之傢俱，則傢俱租金將分攤於住宅租金中，按月收取。套裝傢俱包含：規格化之客廳沙發與茶几、餐廳桌椅、臥室床架與衣櫥。

本團隊建議以下規格化之傢俱規格（表 3-14），針對營建署提供之標準傢俱，提出各房型適用之傢俱項目與規格尺寸。

表 3-14 各類房型之傢俱標準配置與規格

項次	位置	傢俱項目	規格尺寸（cm）	適用房型			
				一房型	二房型	三房型	四房型
1.	客廳	雙人沙發	140*89*89（±5%）	1		1	1
2.		三人沙發	198*89*89（±5%）		1	1	1
3.		茶几	62*60*45（±5%）	1	1	1	1
			94*92*40（±5%）				
4.	餐廳	小餐桌	60*60*73（±5%）		1		
5.		4 尺餐桌	120*70*74（±5%）			1	1
6.		餐椅	45*52*87（±5%）		2	4	6
7.	臥室	單人床架	107*187*20（±5%）		次臥共 1	次臥共 2	次臥共 3
8.		雙人床架	151*187*20（±5%）	主臥 1	主臥 1	主臥 1	主臥 1
9.		3 尺衣櫃	81*60*179（±5%）	主臥 1	次臥共 1	次臥共 2	次臥共 3
10.		5 尺衣櫃	148*58*204（±5%）		主臥 1	主臥 1	主臥 1

(四) 林口社會住宅之傢俱設備配備(標準配備)

本團隊於林口社會住宅 ABCD 四區中，共盤點出 27 種房型（已刪去 AB 區重複之房型，如表 3-9 所示)，其中 A 區有 9 種房型、B 區有 9 種房型（其中 8 種房型與 A 區重複)、C 區有 4 種房型與 D 區有 13 種房型。

本團隊將每種房型，以標準規格化之傢俱配置兩種方案，並製作平面圖與 3D 透視圖（如圖 3-28~3-32 所示)。可提供營建署未來放置於招租網站中，讓民眾可以從兩種圖面中感受住宅空間，並參考圖片做出選擇傢俱的依據。其餘房型之平面圖與 3D 透視圖請參考附件一：林口社會住宅各房型之傢俱配置方案。



圖 3-28 林口社會住宅 A 區一房型(編號 A1-1)傢俱配置圖



圖 3-29 林口社會住宅 A 區二房型(編號 A2-1)傢俱配置圖



圖 3-30 林口社會住宅 A 區二房型通用設計戶(編號 A2-3 通)傢俱配置圖



圖 3-31 林口社會住宅 A 區三房型(編號 A3-1)傢俱配置圖



圖 3-32 林口社會住宅 A 區四房型(編號 A4-1)傢俱配置圖

第五節 林口社會住宅之經營管理組織規劃(住都中心的組織規劃)

營建署擬成立中央層級的**行政法人「國家住宅及都市更新中心」(簡稱為住都中心)**、住都中心將財務獨立，於林口社會住宅收取之租金、管理費與停車費用等相關費用將不用繳回機關，可節省多餘的行政程序。除了受託管理林口社會住宅外，亦可執行以下八項與社會住宅與都市更新相關之業務(參考「國家住宅及都市更新中心設置條例草案總說明」)：

1. 社會住宅之受託管理。
2. 都市更新事業之整合及投資。
3. 擔任都市更新事業實施者。
4. 受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。
5. 社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。
6. 住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓練。
7. 經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。
8. 其他與社會住宅及都市更新相關之業務。

本研究團隊擬協助研擬住都中心執行上述第一項「社會住宅之營運、管理維護」業務之相關組織規劃。由於台北市政府都市發展局與新北市城鄉發展局是目前國內少數具備多年公共住宅經營管理的公部門單位，本研究團隊擬探究其公共住宅相關組織架構，再研擬住都中心之社會住宅營運管理相關單位之組織架構。

一、 台北市政府都市發展局之「住宅服務科」組織架構

(一) 臺北市政府都市發展局之組織架構

都市發展局隸屬於臺北市政府，為本府一級機關，置局長 1 人、副局長 2 人、總工程司及主任秘書各 1 人，下設 8 科 5 室，預算員額 415 人，組織架構圖如圖 3-33。本研究檢視各科室之職掌，認為以下科室(圖 3-33 之紅色框線)與住都中心之業務相近，可作為組織規劃之參考：

1. 綜合企劃科(預算員額數 22 人)：上位計畫及都會環境之研究，臺北市綜合發展計畫及臺北市國土計畫之擬定暨相關開發或建設事業之研究、協調，與國際城市交流及縣市跨域合作等有關事項。
2. 都市更新處(預算員額數 126 人)：隸屬於臺北市政府都市發展局，為本府二級機關，置處長、副處長、總工程司、主任秘書、副總工程司(2 人)，下設 4 科 4 室：
   (1) 更新企劃科(29 人)：都市更新發展研究、更新政策及法令研(修)訂、更新地區與單元劃定、更新計畫擬定與檢討、更新策略規劃之推動與協調、更新基金運用與預算控制、更新事業經費補助、公共關係及公眾服務等有關事項。
   (2) 更新事業科(23 人)：重建、整建、維護等都市更新事業之擬定、審議、核定、監督管理及輔導等有關事項。
   (3) 更新工程科(20 人)：都市更新事業之監督管制與考核、推動整建維護規劃設計與施工、經管物業執行重建、整建與維護、地區公共環境改善及更新地區環境營造等

相關規劃設計及工程施作等有關事項。

(4) 更新經營科（19 人）：街區活化之策劃、輔導與執行、經管物業之利用與活化、公私合夥策略之推展及社區協力組織之經營等有關事項。

(5) 其他處室：秘書室（14 人）、會計室（4 人）、人事室（4 人）、政風室（2 人）。

3. 住宅企劃科（預算員額數 23 人）：住宅政策及策略規劃、住宅年度計畫及短中長程計畫研擬、住宅市場及居住環境品質等資訊之收集及檢討、住宅資訊建置、住宅基金管理運用，住（國）宅經營利用、產權處理與國宅貸款管理及監督等有關事項。

4. 住宅服務科（預算員額數 102 人）：住（國）宅租賃制度訂定、配租、租金收取及訴訟、其他輔補、輔租及補助等有關事項，住（國）宅物業管理、住宅支援及服務所涉管理等有關事項。

5. 秘書室（預算員額數 38 人）：研考、文書、事務、出納、印信典守、檔案管理、公有財產管理、公務車輛管理及不屬於其他科室業務事項。

6. 資訊室（預算員額數 8 人）：資訊環境之規劃與建置；資訊計畫之研擬與推動；業務資訊與便民服務系統之發展與維管；軟硬體設備之購置與維管；網域使用者帳號與系統權限管理；資訊安全防護；應用推廣與資安養成之教育宣導。

7. 會計室（預算員額數 23 人）：依法辦理本局單位、住宅基金、管維基金之預算、會計、統計業務。

8. 人事室（預算員額數 10 人）：負責組織編制、編制員額、預算員額、人員任免遷調、獎懲考核、考績、訓練進修、出國審查、差假勤惰管理、待遇福利、文康活動、公勞健保、退休撫卹資遣、約聘僱人員遴聘管理及工友人事管理等事項。

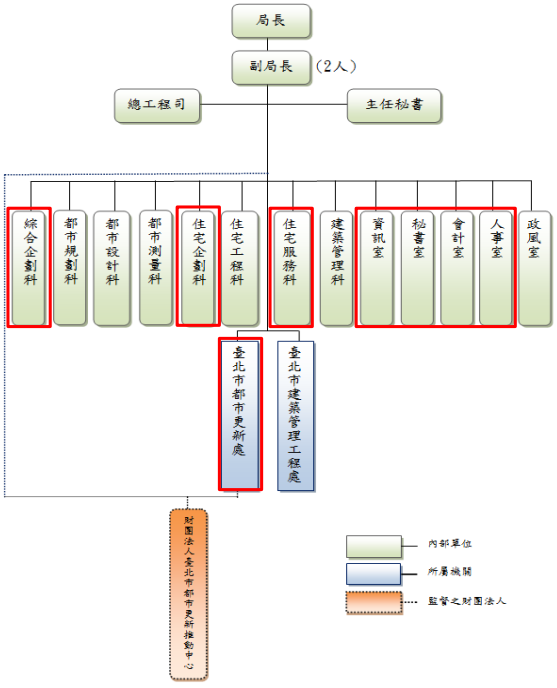


圖 3-33 台北市政府都市發展局組織架構圖[27]

[27] 臺北市政府都市發展局[組織架構]，https://goo.gl/QsVYgh，2017/10/11。

(二) 住宅服務科之組織架構

台北市都市發展局下設置「住宅服務科」於科長下，除了「專員」及「正工程司」外，共設置管維股、輔租股與服務股等三股（圖 3-34），其職責分別為：

1. 科長（1 人）：粽理及協調督導住（國）宅租賃制度訂定、配租、租金收取及訴訟、其他輔補、輔租及補助等有關事項，以及物業管理、住宅支援及服務所涉管理等。
2. 專員（1 人）：襄助科長辦理公宅及既有出租國宅招租及住宅補貼等督導事宜。
3. 正工程司（1 人）：襄助科長辦理公宅及既有出租國宅檢修、管理、行政及協調等督導事宜。
4. 管維股（66 人）：設有股長 1 人。辦理臺北市公宅（大龍峒、興隆一期、健康公宅等三處、及其他散戶，共約 1,500 戶）及既有出租國宅（共 23 處、約 3800 戶）檢修、管理、行政及協調、經費預算等事宜。其中，約 3 人負責公共住宅的督導、13 人負責 23 處既有出租國宅的督導，其餘 49 人則為派駐於 23 處既有出租國宅的現場人員。
5. 輔租股（15 人）：設有股長 1 人。辦理公宅及出租國宅招租、公共工程及專案安置配租等相關業務。
6. 服務股（18 人）：設有股長 1 人。辦理住宅補貼及低收入戶租金補貼、青年安心成家方案查核、輔助人民貸款自購住宅及青年低利貸款案件等相關業務。

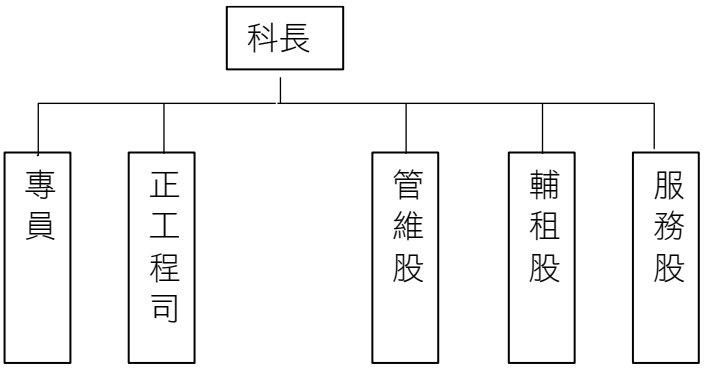


圖 3-34 台北市政府都市發展局「住宅服務科」組織架構圖

二、 新北市政府城鄉發展局之「住宅服務科」組織架構

(一)新北市政府城鄉發展局之組織架構

新北市政府城鄉發展局設置局長、副局長、主任秘書、總工程司與專門委員，並依業務分工設八科和四室，員額編制人數為 200 人，現有預算員額 184 人，並逐年增補。另下設都市更新處。本研究檢視各科室之職掌，認為以下科室（圖 3-35 之紅色框線）與住都中心之業務相近，可作為組織規劃之參考：

1. 綜合規劃科：城鄉發展願景擘劃、國土計畫、區域計畫擬定、開發許可審議、新訂或擴大都市計畫擬定、都市計畫法新北市施行細則訂定或修正、國際城市交流、縣市合作。
2. 都市計劃科：新北市大漢溪以北地區都市計畫擬定、變更及通盤檢討（含都市計畫審議）、都市計畫土地使用分區管制要點及相關法規增修與解釋及執行等事項。

3. 都市設計科：都市設計審議、城鎮風貌改造、台電萬金石風貌營造計畫、工業區總量管制等業務。
4. 都市測量科：都市計畫樁位測定、都市計畫數值地形圖測製、都市計畫圖重製作業簡介、建築線指定及現有巷道認定等事項。
5. 開發管理科：違反都市計畫法裁罰作業、受理都市計畫（含古蹟土地）容積移轉申請。
6. 企劃建築科：住宅興建計畫之規劃、設計、施工及執行；都市景觀及城鄉風貌專案之設計、施工及執行等事項。
7. 計畫審議科：新北市大漢溪以南地區都市計畫擬定、變更及通盤檢討（含都市計畫審議）、都市計畫土地使用分區管制要點及相關法規增修與解釋及執行等事項。
8. 住宅發展科：
   (1) 住宅政策之規劃、擬定及推行：住宅政策及財務規劃及制定；年度住宅計畫之擬定及執行；住宅相關法規之修訂
   (2) 社會住宅之規劃興辦及經營管理：社會住宅之選定及興辦、營運管理；民間興辦社會住宅之受理申請、審查、駁回及補正事宜；民間興辦社會住宅之核准及廢止事宜
   (3) 住宅補貼及修繕補助：住宅補貼及修繕補助之公告；住宅補貼及修繕補助案件之受理、核定及查核事項；住宅補貼及修繕補助案件變更核定事項；住宅補貼及修繕補助案件之退補件。
   (4) 國宅轉型輔導：輔助人民貸款自購住宅案件利息補貼相關事宜；國民住宅主要用途變更及更名登記
9. 都市更新處（預算員額數 70 人）：新北市政府都市更新處置處長、副處長、總工程司、主任秘書及副總工程司，並依業務分工設三科和四室，員額編制人數為 70 人，現有預算員額 53 人，並逐年增補。
   (1) 更新事業科（26 人）：辦理重建、整建、維護等都市更新概要計畫、事業計畫、權利變換計畫之擬定、審議、核定、調解、調處、監督、管理及輔導、更新法令研(修)訂等事項。
   (2) 更新推廣科（12 人）：公辦更新事業開發及推動、更新開發地區不動產經營、管理、更新地區環境營造相關規劃設計及工程施作等事項。
   (3) 更新發展科（13 人）：都市更新政策及發展研究、更新地區劃定、更新計畫擬定、更新事業經費補助、整建維護推動與補助、更新基金運用管理等事項。
   (4) 其他處室：秘書室（8 人）、會計室（2 人）、人事室（2 人）、政風室（1 人）。

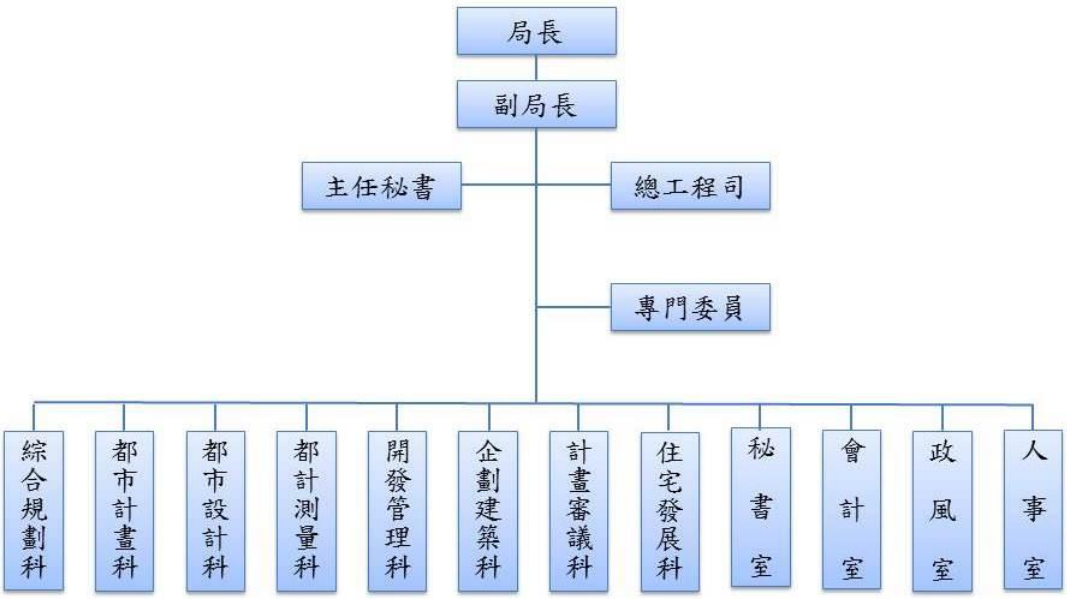


圖 3-35 新北市政府城鄉發展局組織架構圖[28]

三、 國家住宅及都市更新中心之組織規劃建議

本研究團隊依據立法院於 2018 年 1 月 30 日三讀通過之《國家住宅及都市更新中心設置條例》，並參考台北市都市發展局、新北市城鄉發展局，及其他行政法人（如國家表演藝術中心、國家運動訓練中心、國家災害防救科技中心）之組織架構後，初步研擬住都中心的部門組織架構、相關權責、與人員編制（圖 3-36），說明如下。住都中心初期的人員編制約 50~60 人，未來有可能擴編制 200 人左右：

1. 董事會與監事：依據《國家住宅及都市更新中心設置條例》規定，董事會設置董事 11 至 15 人，監事會設置 3 至 5 人，由監督機關（內政部）遴選提請行政院院長聘任之。
2. 董事長：依據《國家住宅及都市更新中心設置條例》規定，設置董事長 1 人，由內政部提請行政院長聘任。
3. 執行長：依據《國家住宅及都市更新中心設置條例》規定，置執行長 1 人，由董事長提請董事會通過後聘任之。
4. 營運管理科（17 人）：科長下可分為輔租組與管維組，分別協助辦理住宅租賃管理與不動產之營運管理等相關業務。
5. 都市更新事業科（20 人）：設置科長 1 人，為推動公辦都更，並整合都市更新事業；評估購買都市更新範圍內之公私有土地及建築改良物等相關業務。
6. 綜合企劃科（6 人）：針對中央指示或縣市政府委託住都中心公開評選，及辦理計畫可行性評估與相關教育訓練等相關業務。
7. 資訊室（3 人）：各業務資訊系統之發展與維護管理、軟硬體設備之購置與維護管理、網域使用者帳號與系統權限管理、資訊安全防護、應用推廣與資安養成之教育宣導等相關業務。

[28] 新北市政府城鄉發展局[組織架構]，https://goo.gl/RXS6NF，2018/3/14。

8. 會計室（5 人）：依法辦理住都中心之預算、會計、統計業務。
9. 人事室（3 人）：負責組織編制、編制員額、預算員額、人員任免遷調、獎懲考核、考績、訓練進修、出國審查、差假勤惰管理、待遇福利、文康活動、公勞健保、退休撫卹資遣、約聘僱人員遴聘管理及工友人事管理等事項。
10. 法務室（3 人）：依法辦理住都中心相關業務之法務諮詢與訴訟事務。

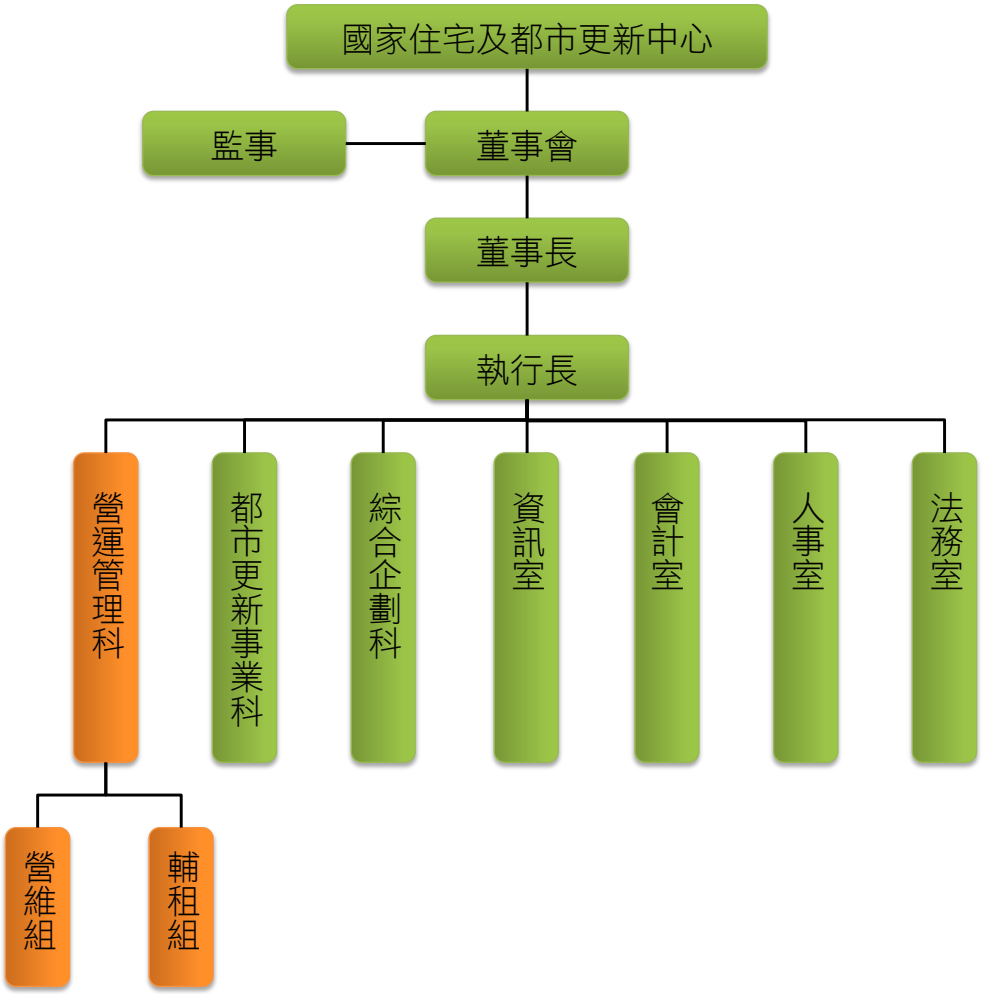


圖 3-36 國家住宅及都市更新中心之組織架構圖

第六節 林口社會住宅之物業管理委外模式建議

林口社會住宅進入營運期後，營建署(住都中心)需要委託物業管理相關廠商，提供承租戶或設施設備所需的各類相關服務。對於營建署(住都中心)而言，究竟甚麼外包模式是最有效率的模式？本研究團隊研提各種可能的委外模式、分析其優缺點、最後提出最佳的物業管理委外模式建議。

一、 林口社會住宅之四種可能的物業管理外包模式

林口社會住宅所需要的物業管理相關服務及廠商可能有以下幾類：

1. 包租代管公司：受委託將社會住宅的某一區一定數量之住宅單元包租出去，並協助代為管理。
2. 公寓大廈管維護公司／物業管理公司：受委託進行住宅社區之租賃（帶看屋，點交、點回），住戶生活服務，住戶管理，社區行政事務，及節慶活動等之服務。
3. 保全公司：受委託進行住宅社區之門禁管制，巡守維護，社區外圍安全服務，施工管理服務，搬運管理，緊急防災應變與演練等之服務。
4. 清潔公司：受委託進行住宅社區之環境清潔，垃圾處理，病媒蚊防治等之服務。
5. 機電公司：受委託進行住宅社區建築物之強弱電系統、空調系統之保養與維修之服務。
6. 電梯公司：受委託進行住宅社區建築物之升降梯系統與設備之保養與維修之服務。
7. 消防公司：受委託進行住宅社區建築物之消防系統與設備之保養與維修之服務。
8. 園藝公司：受委託進行住宅社區之景觀植栽養護、修剪、施肥等之服務。

林口社會住宅佔地幅員廣大、共有四區，戶數多達三千多戶、建築物共 34 棟，所需各類物業管理服務的量相當大。在考量各類物業管理相關廠商的服務能量與品質，及營建署(住都中心)業務委外督導的效率與風險，本研究團隊認為可以從「是否分包」、「是否分區」等二個面向來評估各種可能的物業管理外包模式：

1. 分包：營建署(住都中心)依業務類別分別外包給各類協力廠商，各類協力廠商個別與營建署(住都中心)簽訂委任業務契約。
2. 不分包／統包：營建署(住都中心)將社區管理事務全部委託給「單一物業管理公司」，業務有涉及其他行業專業法規規定時，統包之公寓大廈管維護公司得分別委任「營造、土木工程業」、「機電工程業」、「環境污染防治業」、「廢棄物清除處理業」、「保全業」等經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。
3. 不分區：四區各區業務皆由同一個事業單位承攬。
4. 分區：四區各區業務分別由不同的事業單位分區承攬。

林口社會住宅各種可能的物業管理委外模式，若從「是否分包」、「是否分區」來進行排列組合，則共有四種委外模式：(1)不分區分包，(2) 分區分包，(3) 不分區統包，(4) 分區統包（表 3-15）：

表 3-15 林口社會住宅之四種可能的物業管理委外模式

委外模式	「不分區」	「分區」
「分包」	1.「不分區分包」委外模式：各協力廠商依業務類別直接與管理中心簽訂受任業務契約書;各區各類業務分別依業務類別由同一個事業單位承攬。	2.「分區分包」委外模式：各協力廠商依業務類別直接與管理中心簽訂受任業務契約書；四區各項業務分別依業務類別由多個事業單位分區承攬。
「不分包／統包」	3.「不分區統包」委外模式：管理中心將全區管理維護事務全部委任單一公寓大廈管理維護公司統包;受任公寓大廈管理維護公司轉委任各類業務予各事業單位。	4.「分區統包」委外模式：管理中心將社區管理事務四區分別委任不同公寓大廈管理維護公司；受任公寓大廈管理維護公司分區轉委任各類業務予各事業單位。

二、 四種物業管理委外模式之優缺點比較分析

本團隊將上述四種物業管理委外模式，模擬出各種委外模式於林口社會住宅營運過程中之優缺點，如表 3-16 所示：

表 3-16 四種物業管理委外模式之優缺點比較

委外模式	優點	缺點
1. 不分區分包	1.業主面對較少的協力廠商。 2.招標容易。 3.協力廠商管理工作量較少。	1.業主人員皆為住都中心行政法人單位人員編制，人員福利支出較多，財務負擔較重。 2.單一協力廠商可能出現人力吃緊、不堪負荷之窘態。 3.不利於協力廠商競爭，評鑑困難，無法取長補短。
2. 分區分包	1.協力廠商最多，競爭壓力最大，有利於壓低價格，減輕財務負擔。 2.選擇性大，風險分散。 3.廠商能力足堪因應。	1.協力廠商最多，最分散，業主人員皆為住都中心行政法人單位人員編制，人員編制及福利支出最多，財務負擔最重。 2.過多的協力廠商，招投標、協力廠商管理工作量增加、困難度加大。 3.協力廠商各行其事，容易導致社區混亂。 4.低價搶標容易對品質產生不良影響。

委外模式	優點	缺點
3. 不分區統包	1.面對單一物管公司，可最大幅度減少住都中心行政法人單位人員編制及人員福利支出，減輕財務負擔。 2.有利於充分發揮民營物業管理公司專業、彈性、靈活、高效以及選擇性大等優勢。	1.有「雞蛋放在一個籃子裡」的疑慮，責任與風險過度集中。 2.轉委託業務有利潤被分層瓜分、復受託者責任心降低等疑慮。 3.民營物管公司可能出現公益性、穩定性低等弱點。
4.分區統包	1.四區可由受託物管公司成立二級管理中心，既可較大幅度減少住都中心行政法人單位人員編制及人員福利支出，減輕財務負擔，又可以加強就近服務住戶。 2.有利於充分發揮民營物業管理公司專業、彈性、靈活、高效以及選擇性大等優勢。 3.分區發包有利於同業競爭並互相取長補短。	1.轉委託業務有利潤被分層瓜分、復受託者責任心降低等疑慮。 2.民營物管公司可能出現公益性、穩定性低等弱點。

本團隊檢討四種可能的物業管業管理外包模式，並與主管單位溝通討論後，在林口社會住宅採「分區統包」之物管公司委外模式處理。「分區統包」之物管模式可減少住都中心之單位人員編制，且利於受託之物業管理公司發揮專業，並有多家同業競爭已達進步之功效。但須住都中心監督各家物業管理公司，以減少物管公司替換之可能性發生。

三、 結論

表 3-16 所列之各種管理模式各有其優缺點，需要考量政府政策及意旨，妥善運用林口社會住宅大社區的經濟規模、提高政府議價能力、降低營運管理及服務成本。本團隊在與主管單位溝通討論與專家訪談後，對於林口社會住宅之經常固定之營運模式，本團隊建議採用第四種「分區統包」之物管公司委外模式（參見圖 3-37）。由住都中心分別發包，將 A、B、C、D 四區之物管作業分別交由四家物管公司管理。此種模式可減少住都中心之人員編制與支出，又可監督四家物管公司並就近服務住戶。並且如其中一家物管公司有重大問題出現，只需替換該家物管公司，不需四區物管公司同時退場；對於物管公司而言，有利於發揮民營物業管理公司專業，並與其他區域之物管公司良性競爭，互相取長補短。

而對於非經常固定性支出費用的協力廠商的委外模式，本團隊建議在社區管理維護工作中，非固定性支出費用協力廠商的發包，例如外牆清洗、連續壁滲漏、設備故障、道路整修等臨時性養護工程，應由住都中心統籌，以專案招標方式處理。此外，本團隊參考台北市都發局之住宅服務科管理社會住宅模式，建議由住都中心可透過系統（或 APP）來管理，個別協力廠商運作間之介面問題與協調整合，及承租戶之意見反映問題。

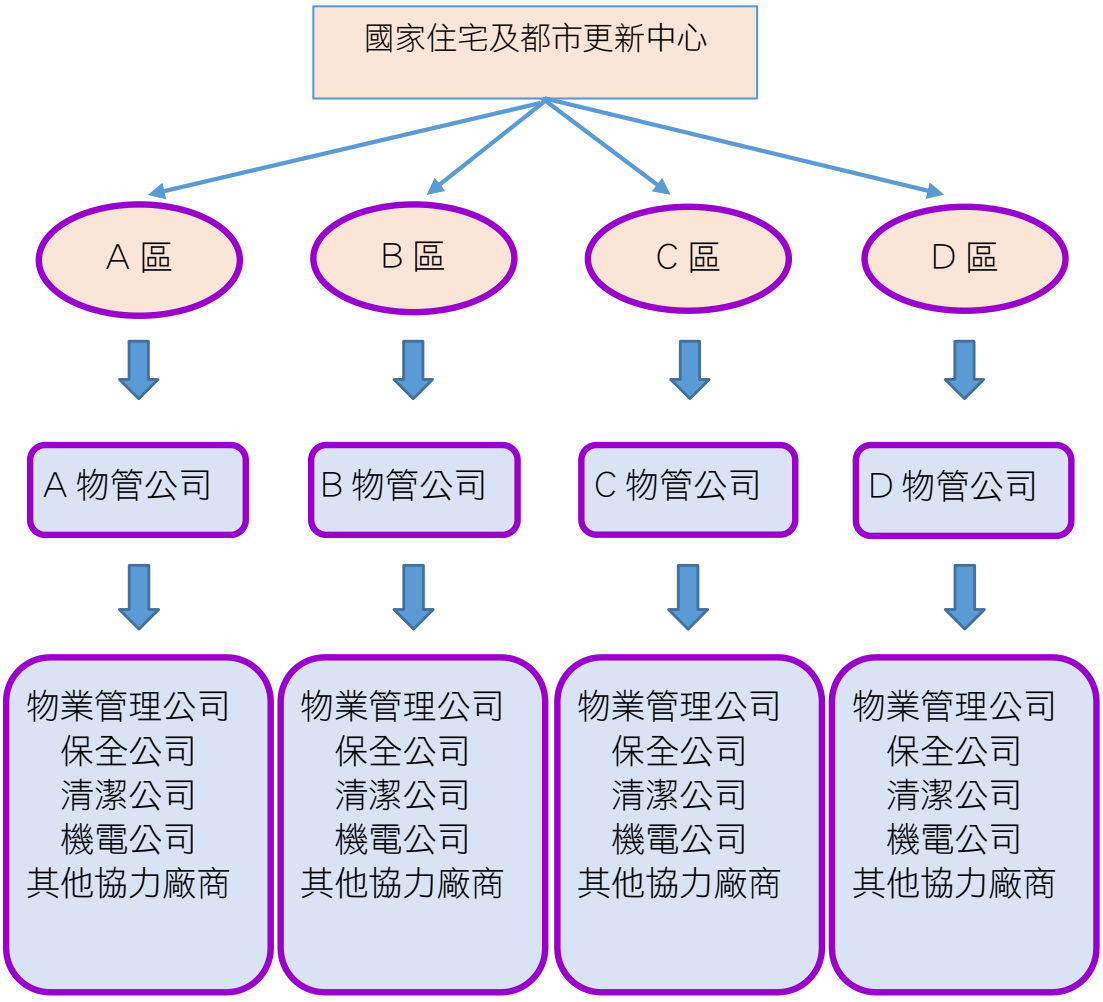


圖 3-37 A、B、C、D「分區統包」之物業管理委外模式

第七節 林口社會住宅之物業管理模式建立

關於林口社會住宅進入營運期後的物業管理相關服務與管理模式，本研究團隊的目標之一是協助營建署(住都中心)接管此林口社會住宅資產後，能以最有效率的方式（高品質、低成本）、永續地營運下去，達到「公共住宅資產永續經營管理」的目標。營建署(住都中心)未來擬將本公共住宅的物業管理服務委託給外包物管廠商。本研究團隊進行以下二項工作，協助營建署(住都中心)建置最有效率的林口社會住宅物業管理模式：

1. 界定各區之物業管理「服務內容」
2. 視各區之物業管理服務需求，規劃各區之所需各類物業管理人力編制

一、 各區物業管理「服務內容」之界定

本團隊建議外包物管廠商應針對業主、住戶、及特定設施（出租住宅單元、大小公共設施、外部空間）、提供以下九類之物業管理服務，各類物業管理服務的細項內容如表 3-17 所示：

1. 租賃管理
2. 住戶生活管理
3. 生活服務與事務管理
4. 環境清潔管理
5. 安全防災管理
6. 設施維修管理
7. 居家修繕
8. 能源管理
9. 長期修繕計畫

表 3-17 林口社會住宅之物業管理服務內容

物管架構與主要項目	物業管理服務內容
1. 租賃管理	*租金收繳與催繳、違約處置　出租管理：看屋服務、遷入簽約、遷出點交*空屋管理
2. 住戶生活管理	*住戶生活管理　*搬遷管理　*住戶違規勸導 *住戶違規扣分制度之執行
3. 生活服務與事務管理	*住戶生活服務（來賓訪客接待、換證服務、住戶諮詢服務、代收郵件與物品等） *社區事務管理（社區會議、公設預約、節慶活動、客訴）
4. 環境清潔管理	*環境清潔　*景觀植栽　*垃圾處理　*病媒蚊防治

物管架構與主要項目	物業管理服務內容
5. 安全防災管理	*門禁管制　*巡守維護　*駐衛保全管理服務*停車場管理服務 *社區外圍安全服務　*施工管理服務 *搬運管理　*緊急防災應變與演練　*消安與公安檢查申報
6. 設施維修管理	*機電設備之巡檢、定期維護保養與修繕服務 *建築結構體之巡檢、維護、與修繕工程 *居家修繕
7. 居家修繕	住宅單元內之：　*衛浴設備 *廚具設備　*分離式空調設備　*櫥櫃設備　*其他活動家具
8. 能源管理	*公共用電管理　*水資源管理
9. 長期修繕計畫	*耐用年限評估　*修繕經費估算　*修繕計劃書之研擬

二、 各區之各類物業管理人力編制規劃

本研究團隊考量林口社會住宅四區之規模(基地面積、戶數、棟數),公共設施種類與數量,汽機車數量(參閱表 3-4),社區外部空間之進出動線與潛在風險,及表 3-17 中的各類物業管理服務內容與工作量等因素後,分別進行四區的各類物業管理人員編制規劃,結果如表 3-18 所示。

表 3-18 各區之各類物業管理人力編制表

人事項目	A 區	B 區	C 區	D 區
總幹事	1	1	1	1
副總幹事	1	1	1	1
行政助理	4	4	4	4
清潔維護人員	6	5	7	9
保全人員	9	9	12	12
電機人員	1	1	1	1
總計	22	21	26	28

(一) A 區物業管理人力編制規劃

1. 行政生活服務：配置總幹事 1 名，總攬社區內之各項物業管理服務，另配 1 名副總幹事與若干行政助理，協助物總幹事處理業務；配置 1 名財務秘書，製作社區財務收支報表；另外配置 3 位行政助理、提供承租戶行政與生活服務。上述行政與生活服務工作人員配置於 A 區服務中心(位於 A5 棟，如圖 3-38)。

2. 環境清潔服務：建議每兩棟配置 1 名清潔人員，並每 2 人另聘 1 名，作為輪班替補人員。以 A 區 8 棟建物而言，則建議配置 6 名清潔人員。
3. 安全防災服務：於防災中心配置一哨 24 小時駐點保全人力，另配置二哨巡邏保全，每哨須配置 2~3 人以進行輪班與休假。總計配置 9 位保全人員。
4. 設備維修服務：由於 A 區規模大，建議 1 名駐點之機電設備維護人員。

(二) B 區物業管理人力編制規劃

1. 行政生活服務：配置總幹事 1 名，總攬社區內之各項物業管理服務，另配 1 名副總幹事與若干行政助理，協物總幹事處理業務；配置 1 名財務秘書，製作社區財務收支報表；另外配置 3 位行政助理、提供承租戶行政與生活服務。上述行政與生活服務工作人員配置於 B 區服務中心(位於 B2 棟，如圖 3-39)。
2. 環境清潔服務：建議每兩棟配置 1 名清潔人員，並每 2 人另聘 1 名，作為輪班替補人員。以 B 區 6 棟建物而言，則建議配置 5 名清潔人員。
3. 安全防災服務：於防災中心配置一哨 24 小時駐點保全人力，另配置二哨巡邏保全，每哨須配置 2~3 人以進行輪班與休假。總計配置 9 位保全人員。
4. 設備維修服務：由於 B 區規模大，建議 1 名駐點之機電設備維護人員。

(三) C 區物業管理人力編制規劃

1. 行政生活服務：配置總幹事 1 名，總攬社區內之各項物業管理服務，另配 1 名副總幹事與若干行政助理，協物總幹事處理業務；配置 1 名財務秘書，製作社區財務收支報表；另外配置 3 位行政助理、提供承租戶行政與生活服務。上述行政與生活服務工作人員配置於 C 區服務中心(位於 I 棟，如圖 3-40)。
2. 環境清潔服務：建議每兩棟配置 1 名清潔人員，並每 2 人另聘 1 名，作為輪班替補人員。以 C 區 9 棟建物而言，則建議配置 7 名清潔人員。
3. 安全防災服務：於防災中心配置一哨 24 小時駐點保全人力，另配置三哨巡邏保全，每哨須配置 2~3 人以進行輪班與休假。總計配置 12 位保全人員。
4. 設備維修服務：由於 C 區規模大，建議 1 名駐點之機電設備維護人員。

(四) D 區物業管理人力編制規劃

1. 行政生活服務：配置總幹事 1 名，總攬社區內之各項物業管理服務，另配 1 名副總幹事與若干行政助理，協物總幹事處理業務；配置 1 名財務秘書，製作社區財務收支報表；另外配置 3 位行政助理、提供承租戶行政與生活服務。上述行政與生活服務工作人員配置於 D 區服務中心(位於 L 棟，如圖 3-41)。
2. 環境清潔服務：建議每兩棟配置 1 名清潔人員，並每 2 人另聘 1 名，作為輪班替補人員。以 D 區 11 棟建物而言，則建議配置 9 名清潔人員。
3. 安全防災服務：於防災中心配置一哨 24 小時駐點保全人力，另配置三哨巡邏保全，每哨須配置 2~3 人以進行輪班與休假。總計配置 12 位保全人員。
4. 設備維修服務：由於 D 區規模大，建議 1 名駐點之機電設備維護人員。



圖 3-38 A 區各類物業管理人力配置圖

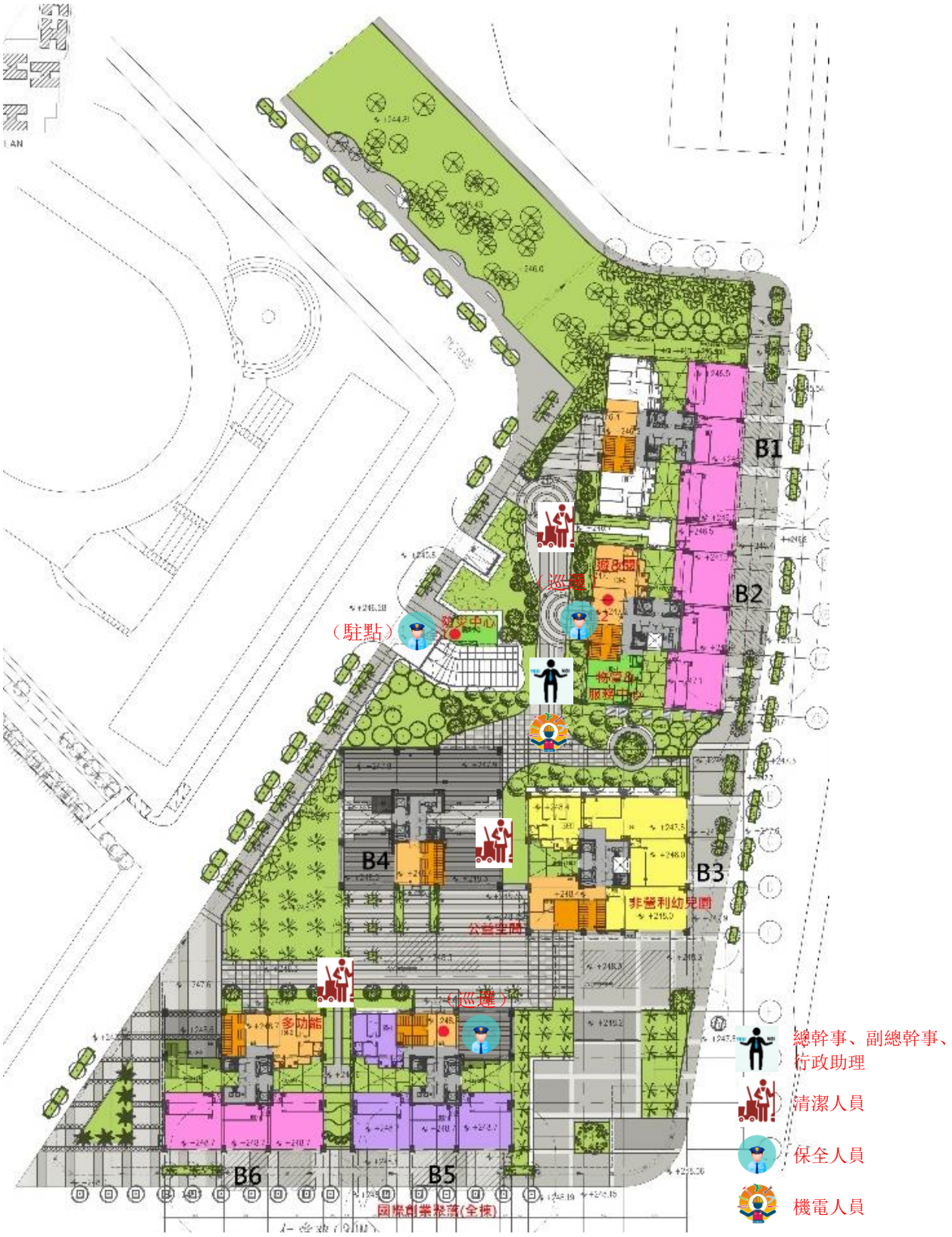


圖 3-39 B 區各類物業管理人力配置圖

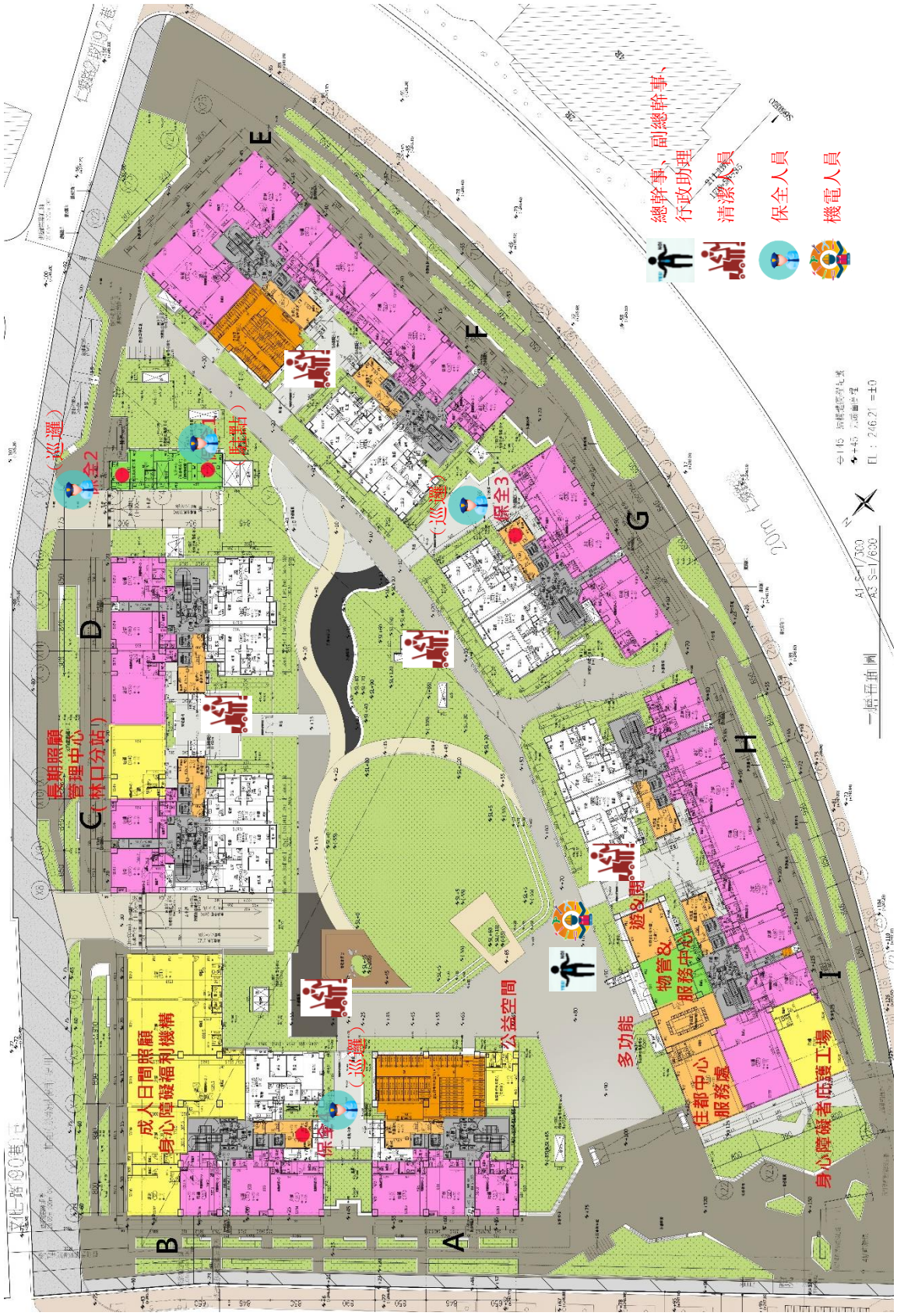


圖 3-40 C 區各類物業管理人力配置圖

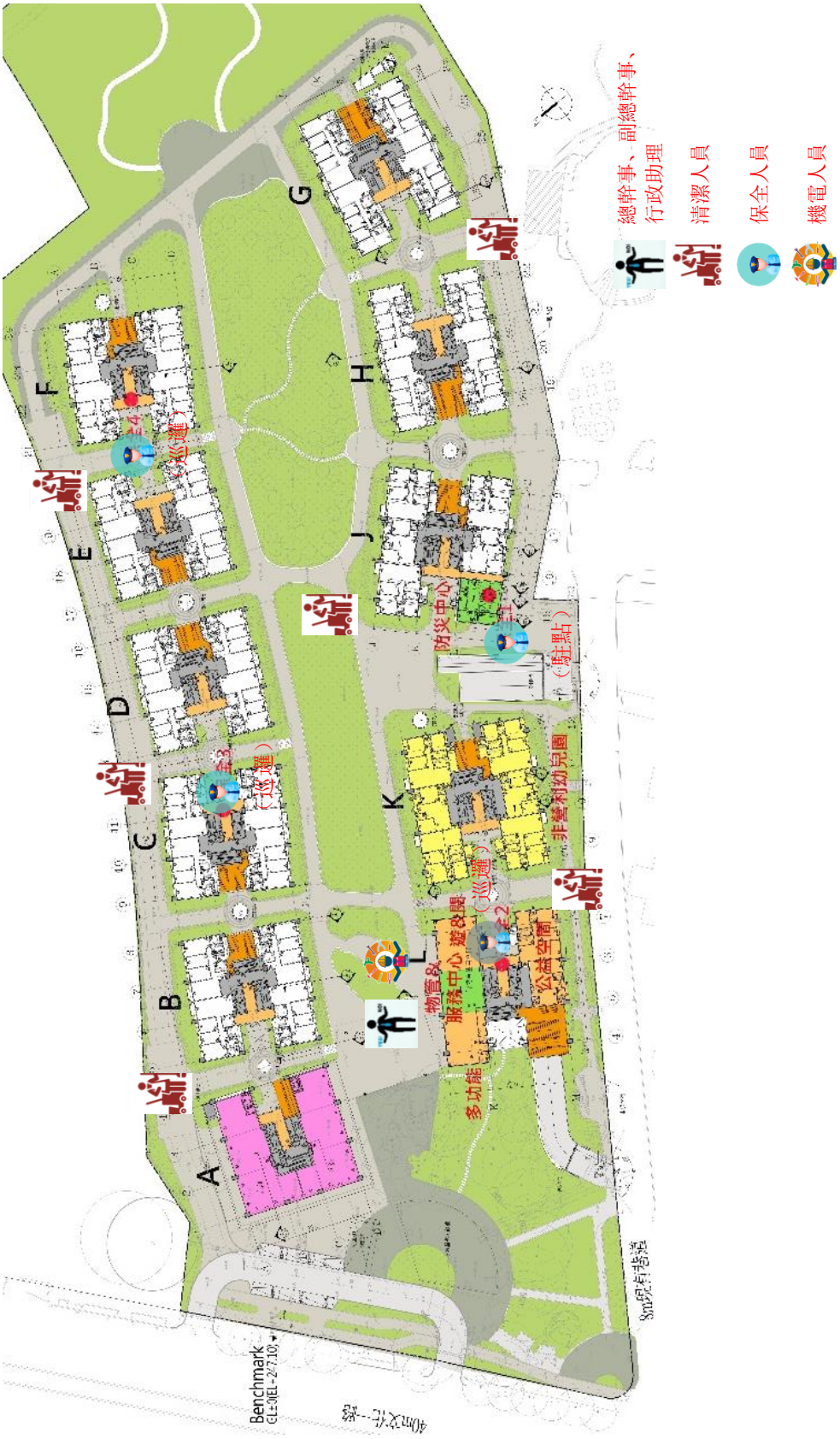


圖 3-41 D 區各類物業管理人力配置圖

第八節 林口社會住宅之物業管理財務計畫

本研究團隊針對林口社會住宅各區的設施現況（包括樓地板面積、公設比、棟數、戶數），分別提出社會住宅營運與物業管理之「財務收支概算」（包括每年營運收入、每年提撥管理基金、及每年營運支出），以利營建署了解上述第七節的物業管理模式下林口社會住宅各區未來的財務收支出概況、進行物管營運之財務可行性評估。

一、 A 區之物業管理財務計畫

(一) A 區財務收支分析條件設定

1. 公設比：25.1%
2. 住宅租金：421 元／坪-月（含提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）：此住宅租金收費標準與提撥管理基金（元／坪-月）乃參考營建署所定的每坪租金標準。
3. 1BR 租金（19 坪；權狀坪）：8,000 元／月（提撥管理基金 1,200 元／月）
4. 2BR 租金（27.5 坪）：11,600 元／月（管理基金 1,700 元／月）
5. 3BR 租金（42.2 坪）：17,800 元／月（管理基金 2,600 元／月）
6. 4BR 租金（47.5 坪）：20,100 元／月（管理基金 2,900 元／月）
7. 店鋪租金：1,000 元／坪-月（提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）
8. 社福設施租金：200 元/坪-月（提撥管理基金 60 元/坪-月，暫定）
9. 停車位租金：汽車停車位 2,500 元／月（含管理費 500 元／月）；機車停車位收取清潔費 100 元／月
10. 出租率：住宅單元暫定以 90%估算，店舖與社福設施等暫定以 100%估算、汽機車停車位等暫定以 70%估算。

經估算，表 3-19 顯示 A 區之每年營運收入（Ⅰ）、每年提撥管理基金（Ⅱ）、及每年營運支出（Ⅲ）。細節說明如后。

表 3-19 A 區之每年營運財務收支概算表

(I) 每年營運收入	總計收入（元／年）	每戶平均收入（元／戶-年）	每坪平均收入（元／坪-年）
住宅租金收入	90,110,880	157,262	2,847
停車位租金收入	15,120,000	26,387	478
商業及社福設施租金收入	7,747,200	13,520	245
總計	112,978,080	197,169	3,569
(II) 每年提撥管理基金	24,847,440	43,364	785
	（各類租金總收入之22%）		
(III) 每年營運支出	總計支出	每戶平均支出	每坪平均支出
A. 常態性物業管理服務費（設備維修費、材料費等）	18,221,131	31,800	576
B. 水電運轉費	3,585,600	6,258	113
C. 設備居家修繕耗材費	840,000	1,466	27
總計	22,646,731	39,523	715

(二) A 區社會住宅之各類收益

社會住宅營運與物業管理之「收入」項目概算結果如下(參見表3-19-I、表3-20)：

1. 住宅單元租金收入：90,110,880 元／年 （出租率 90%）
2. 停車場經營租金收入：15,120,000 元／年 （出租率 70%）
3. 商業與社福設施租金收入：7,747,200 元／年 （出租率 100%）
4. 每年總營收 112,978,080 元／年、每戶每年平均總營收 197,169 元／年-戶、每坪每年平均總營收 3,569 元／年-坪。

表 3-20 A 區之每年租金收入概算表

各類租金收入						
項目	分項		數量	租金單價 (元/月)	租金收入 (元／年)	備註
租戶	1房 (權狀坪)	18.8 坪	80 戶	8,000	6,912,000	市場租金64~8折，約421元/坪左右，入住率90%
	2房 (權狀坪)	27.2 坪	186 戶	11,600	23,302,080	
	3房 (權狀坪)	41.8 坪	158 戶	17,800	30,373,920	
	4房(權狀坪)	47.1 坪	136 戶	20,100	29,522,880	
	小計				90,110,880	
停車位	汽車		720 位	2500	15,120,000	含管理費500元／月-位、出租率70%
	機車		914 位	0	-	
	小計				15,120,000	
商業及社福設施	非營利幼兒園(權狀坪)	208.0 坪	5 單位	41,600	499,200	社福設施租金為200元/坪 市場租金64~8折，約1000元/坪
	經濟部(權狀坪)	9404.0 坪	308 單位	0	-	
	創力坊(權狀坪)	48.0	4 單位	0	-	
	公益空間(權狀坪)	301.0	7 單位	0	-	
	店鋪(權狀坪)	604.0	13 單位	604,000	7,248,000	
	店鋪（經濟部）(權狀坪)	562.0	10 單位	0	-	
	店鋪（創力坊）(權狀坪)	157.0	3 單位	0	-	
	小計				7,747,200	
總計					112,978,080	

(三) A 區社會住宅總收益之提撥管理基金

從社會住宅營運收入中**提撥為管理基金**、作為支付營運與物業管理支出之金額（如表3-19-II、表3-21）：

1. 住宅單元租金收入中所提撥之管理基金：13,147,920 元／年
2. 停車場經營租金收入中所提撥之管理基金：3,791,760 元／年
3. 商業與社福設施租金收入中所提撥之管理基金：7,907,760 元／年
4. 每年總管理基金 24,847,440 元／年、每戶每年平均管理基金 43,364 元／年-戶、每坪每年平均管理基金 785 元／年-坪。

表 3-21 A 區之每年提撥管理基金概算表

管理基金(自租金收入提撥)						
項目	分項		數量	每戶管理基金（元/月）	每年管理基金（元／年）	備註
租戶	1房 (權狀坪)	18.8 坪	80 戶	1,200	1,036,800	提撥管理基金以
	2房 (權狀坪)	27.2 坪	186 戶	1,700	3,414,960	60元/坪-月估算
	3房 (權狀坪)	41.8 坪	158 戶	2,600	4,436,640	入住率90%
	4房(權狀坪)	47.1 坪	136 戶	2,900	4,259,520	
		小計			13,147,920	
停車位	汽車		720 位	500	3,024,000	汽車500元／月-位
	機車		914 位	100	767,760	機車100元／月-位
		小計			3,791,760	出租率70%
商業及社福設施	非營利幼兒園(權狀坪)	208.0 坪	5 單位	12,480	149,760	提撥管理基金以
	經濟部(權狀坪)	9404.0 坪	308 單位	564,240	6,770,880	60元/坪-月估算
	創力坊(權狀坪)	48.0 坪	4 單位	2,880	34,560	
	公益空間(權狀坪)	301.0 坪	7 單位	-	-	
	店鋪(權狀坪)	604.0 坪	13 單位	36,240	434,880	
	店鋪（經濟部）(權狀坪)	562.0 坪	10 單位	33,720	404,640	
	店鋪（創力坊）(權狀坪)	157.0 坪	3 單位	9,420	113,040	
		小計			7,907,760	
總計					24,847,440	

(四) A 區社會住宅之各類營運與物業管理成本

本團隊估算的社會住宅營運與物業管理之「支出」概算項目將包含（如表3-19-Ⅲ）：

1. 常態性物業管理服務費用（如表 3-22）：

人事費：914,434元／月

行政庶務費：14,500元／月

設備維護費：12,583元／月

昇降設備維護費：64,000元／月

弱電、消防系統維護費：30,000元／月

垃圾清運及清潔耗材費：159,197元／月

年度定期之出分擔費：118,611元／月

其他：128,333元／月

管理費：15,145元／月

營業稅：61,624元／月

2. 公共設施區域運轉費用（水電瓦斯）：298,800 元／月

上述二項之每月常態性物業管理成本為：1,817,228元／月（約57.4元/坪-月）。

3. 非常態性之居家修繕與設備耗材費用：70,000 元／月

總計各類物業管理成本總計為每月 1,887,228 元、每年 22,646,731 元。

表 3-22 A 區之物業管理常態性支出概算表

項目	分項	數量	單位	單價	單位	金額（元／月）	單位	備註
A. 物業管理服務費						**1,518,428**	元／月	
						48.0	元／坪-月	
一、人事費用（含1.5月年終）						**914,434**	**元／月**	**小計**
1. 物業經理	綜理物管業務	1	人	59,927	元／人-月	59,927	元／月	
2. 副總幹事	行政事務	1	人	50,915	元／人-月	50,915	元／月	休假時維持2人值班
3. 行政人員	行政事務	3.5	人	49,552	元／人-月	173,431	元／月	
4. 保全人員	車道警戒巡邏警戒門禁	9	人	43,764	元／人-月	393,873	元／月	全天候24小時排班
5. 環保(清潔)員		4.5	人	32,536	元／人-月	146,413	元／月	每天8小時值班
6. 機電人員	巡檢、急修	1	人	43,666	元／人-月	43,666	元／月	駐點、機電設備維修、居家修繕
7. 幼教人員	照顧幼兒	1	人	46,211	元／人-月	46,211	元／月	
二、行政庶務費						**14,500**	**元／月**	**小計**
1. 電話費、網路費		1	式	2,000	元／式-月	2,000	元／月	概估值
2. 事務用品費		1	式	10,000	元／式-月	10,000	元／月	
3. 社區活動費+布置費		3	式／年	10,000	元／式	2,500	元／月	年度月平均概算
三、設備維護費						**12,583**	**元／月**	**小計**
1. 瓦斯安全裝置定期維護		1	次/年	16,000	元/次	1,333	元／月	
2. 緊急發電機(大保養)		1	次/年	15,000	元/次	1,250	元／月	休假時維持2人值班
3. 公設保養維護支出		1	月	10,000	元/次	10,000	元／月	全區機電設備保養/急修
四、昇降設備維護費						**64,000**	**元／月**	**小計**
1. 電梯		16	部	4,000	元/部-月	64,000	元／月	半責
五、弱電、消防系統維護費						**30,000**	**元／月**	**小計**
1. 門禁及監控系統		1	式	20,000	元／式-月	20,000	元／月	
2. 消防系統		1	月	10,000	元／式-月	10,000	元／月	每月1次
六、垃圾清運及清潔耗材費						**159,197**	**元／月**	**小計**
1. 垃圾清運費		1	式	135,864	元／式-月	135,864	元／月	概估值
2. 社區植栽維護		1	月	20000	元／處-月	20,000	元／月	每月一次
3. 社區植栽補植		1	式	40000	元／處-月	3,333	元／月	費用為上限，依實檢據核銷
七、年度定期支出分攤費						**118,611**	**元／月**	**小計**
1. 房屋保險費	公共意外險	1	次/年	1,152,000	元/次	96,000	元／月	公共意外險、室內火險等，含563戶與13間店鋪，依實檢據核銷
2. 水池（塔）清洗(含電極棒更新)		8	個/年	2,000	元/個	2,667	元／月	2次/年
3. 防災教育講習		1	次/年	10,000	元／式-月	833	元／月	每年辦理一次
4. 社區外牆清洗		1/3	次/年	640,000	元/次	17,778	元／月	3年/次（契約為1~2年），每棟8萬元
5. 病媒蚊防治消毒		2	次/年	8,000	元/次	1,333	元／月	每年辦理二次
八、其他支出						**128,333**	**元／月**	**小計**
1. 設備檢修服務之耗材費		1	式	125,000	元／式	125,000	元／月	依實檢據核銷
2. 律師諮詢費		1	次/年	40,000	元/次	3,333	元／月	概估值
九、管理費						**15,145**	**元／月**	**小計**
1. 行政作業費		1	次/年	15,145	元/次	15,145	元／月	（其他直接費用x 10%）
十、營業稅						**61,624**	**元／月**	**小計**
1. 營業稅		1	次/年	61,624	元/次	61,624	元／月	（直接薪資費用+其他直接費用）x 5%
B. 運轉費						**298,800**	元／月	
						9.4	元／坪-月	
十一、公共電、水費						**298,800**	**元／月**	**小計**
1. 電費		30	元／坪-月	9,960	坪	298,800	元／月	公共設施
2. 水費								
C. 居家修繕費						**70,000**	元／月	
						2.2	元／坪-月	
十二、居家修繕之耗材費						**70,000**	**元／月**	**小計**
1. 照明燈具		1	戶	1,500	元／式-年	70,000	元／月	約1,500元／戶-年
2. 家具櫥櫃								
3. 衛生器具、管線								
4. 廚具								
5. 冷氣等								
				A+B+C 總計		**1,887,228**	**元／月**	每月+B13:J71物業管理成本

(五) A 區物業管理財務計畫之小節

本團隊估算的物業管理財務收支分析結論，總結如下：

1. 每年總租金收入: 112,978,080 元／年
   88,130,640 元／年（扣除提撥管理基金之淨收入）
2. 每年總提撥管理基金: 24,847,440 元／年
3. 每年總營運支出: 22,646,731 元／年

「每年總提撥管理基金」可償付「常態性物業管理服務費」、「設施運轉費（水電費）」、「非常態性設備居家修繕耗材費」（餘 2,200,709 元／年）。惟未來若出租率若不如預期，則有可能出現「每年總提撥管理基金」不足以支付各類物管成本的狀況。

此外，本區「每年總提撥管理基金」餘額 2,200,709 元／年，可用以支付未來屋齡增加、房屋老舊後可能衍生的部分「設備更新、重大修繕費」，惟長期而言恐仍不足，屆時需視實際需求另外編列預算。

二、 B 區之物業管理財務計畫

(一) B 區財務收支分析條件設定

1. 公設比：25.8%
2. 住宅租金：421 元／坪-月（含提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）：此住宅租金收費標準與提撥管理基金（元／坪-月）乃參考營建署所定的每坪租金標準。
3. 1BR 租金（19.1 坪；權狀坪）：8,100 元／月（提撥管理基金 1,200 元／月）
4. 2BR 租金（27.8 坪）：11,700 元／月（管理基金 1,700 元／月）
5. 3BR 租金（42.6 坪）：18,000 元／月（管理基金 2,600 元／月）
6. 4BR 租金（48 坪）： 20,200 元／月（管理基金 2,900 元／月）
7. 店鋪租金：1,000 元／坪-月（提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）
8. 社福設施租金：200 元／坪-月（提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）
9. 停車位租金：汽車停車位 2,500 元／月（含管理費 500 元／月）；機車停車位收取清潔費 100 元／月
10. 出租率：住宅單元暫定以 90%估算，店舖與社福設施等暫定以 100%估算、汽機車停車位等暫定以 70%估算。

經估算，表 3-23 顯示 B 區之每年營運收入（Ⅰ）、每年提撥管理基金（Ⅱ）、及每年營運支出（Ⅲ）。細節說明如后。

(二) B 區社會住宅之各類收益

社會住宅營運與物業管理之「收入」項目概算結果如下（如表3-23-Ⅰ、表3-24）：

1. 住宅單元租金收入：87,957,360 元／年 （出租率 90%）
2. 停車場經營租金收入：11,928,000 元／年 （出租率 70%）

3. 商業與社福設施租金收入：7,151,407 元／年 （出租率 100%）
4. 每年總營收 107,036,767 元／年、每戶每年平均總營收 174,897 元／年-戶、每坪每年平均總營收 4,234 元／年-坪。

表 3-23 B 區之每年營運財務收支概算表

(I) 每年營運收入	總計收入（元／年）	每戶平均收入（元／戶-年）	每坪平均收入（元／坪-年）
住宅租金收入	87,957,360	143,721	3,480
停車位租金收入	11,928,000	19,490	472
商業及社福設施租金收入	7,151,407	11,685	283
總計	107,036,767	174,897	4,234
(II) 每年提撥管理基金	19,528,778	31,910	773
	（各類租金總收入之18.2%）		
(III) 每年營運支出	總計支出	每戶平均支出	每坪平均支出
A. 常態性物業管理服務費（設備維修費、材料費等）	16,978,045	27,742	672
B. 水電運轉費	2,854,800	4,665	113
C. 設備居家修繕耗材費	903,000	1,475	36
總計	20,735,845	33,882	820

表 3-24 B 區之每年租金收入概算表

各類租金收入						
項目	分項		數量	租金單價(元/月)	租金收入(元／年)	備註
租戶	1房 (權狀坪)	19.1 坪	136 戶	8,100	11,897,280	市場租金64~8折，約421元/坪左右，入住率90%
	2房 (權狀坪)	27.8 坪	238 戶	11,700	30,073,680	
	3房 (權狀坪)	42.6 坪	158 戶	18,000	30,715,200	
	4房(權狀坪)	48.0 坪	70 戶	20,200	15,271,200	
	小計				87,957,360	
停車位	汽車		568 位	2500	11,928,000	含管理費500元／月-位、出租率70%
	機車		764 位	0	-	
	小計				11,928,000	
商業及社福設施	非營利幼兒園(權狀坪)	48.0 坪	3 單位	9,600	345,600	社福設施租金為200元/坪市場租金64~8折，約1000元/坪
	經濟部(權狀坪)	4260.1 坪	134 單位	0	-	
	公益空間(權狀坪)	255.6 坪	6 單位	0	-	
	店鋪(權狀坪)	527.4 坪	10 單位	527,440	6,329,283	
	店鋪(非營利幼兒園)(權狀坪)	198.6 坪	3 單位	39,710	476,524	
	店鋪（經濟部）(權狀坪)	160.5 坪	3 單位	0	-	
	小計				7,151,407	
總計					107,036,767	

(三) B 區社會住宅總收益之提撥管理基金

從社會住宅營運收入中**提撥為管理基金**、作為支付營運與物業管理支出之金額（如表3-23-Ⅱ、表3-25）：

1. 住宅單元租金收入中所提撥之管理基金：12,761,280 元／年
2. 停車場經營租金收入中所提撥之管理基金：3,027,360 元／年
3. 商業與社福設施租金收入中所提撥之管理基金：3,740,138 元／年
4. 每年總管理基金 19,528,778 元／年、每戶每年平均管理基金 31,910 元／年-戶、每坪每年平均管理基金 773 元／年-坪。

表 3-25 B 區之每年提撥管理基金概算表

管理基金 (自租金收入提撥)						
項目	分項		數量	每戶管理基金（元/月）	每年管理基金（元／年）	備註
租戶	1房 (權狀坪)	19.1 坪	136 戶	1,200	1,762,560	提撥管理基金以
	2房 (權狀坪)	27.8 坪	238 戶	1,700	4,369,680	60元/坪-月估算
	3房 (權狀坪)	42.6 坪	158 戶	2,600	4,436,640	入住率90%
	4房(權狀坪)	48.0 坪	70 戶	2,900	2,192,400	
	小計				12,761,280	
停車位	汽車		568 位	500	2,385,600	汽車500元／月-位
	機車		764 位	100	641,760	機車100元／月-位
	小計				3,027,360	出租率70%
商業及社福設施	非營利幼兒園(權狀坪)	48.0 坪	3 單位	2,880	34,560	提撥管理基金以
	經濟部(權狀坪)	4260.1 坪	134 單位	255,609	3,067,303	60元/坪-月估算
	公益空間(權狀坪)	255.6 坪	6 單位	-	-	
	店鋪(權狀坪)	527.4 坪	10 單位	31,646	379,757	
	店鋪(非營利幼兒園)(權狀坪)	198.6 坪	3 單位	11,913	142,957	
	店鋪（經濟部）(權狀坪)	160.5 坪	3 單位	9,630	115,561	
	小計				3,740,138	
總計					19,528,778	

(四) B 區社會住宅之各類營運與物業管理成本

本團隊估算的社會住宅營運與物業管理之「支出」概算項目將包含（如表3-23-Ⅲ）：

1. 常態性物業管理服務費用（如表 3-26）：

人事費：	854,403元／月
行政庶務費：	14,500元／月
設備維護費：	12,583元／月
昇降設備維護費：	48,000元／月
弱電、消防系統維護費：	30,000元／月
垃圾清運及清潔耗材費：	137,777元／月
年度定期之出分擔費：	119,833元／月
其他：	128,333元／月

管理費：　　13,018元／月

營業稅：　　56,389元／月

2. 公共設施區域運轉費用（水電瓦斯）：237,900 元／月

上述二項之每月常態性物業管理成本為：1,652,737元／月（約65.4元/坪-月）

3. 非常態性之居家修繕與設備耗材費用：75,250 元／月

總計各類物業管理成本總計為每月 1,727,987 元、每年 20,735,845 元。

表 3-26 B 區之物業管理常態性支出概算表

項目	分項	數量	單位	單價	單位	金額（元／月）	單位	備註
A. 物業管理服務費						**1,414,837**	元／月	
						56.0	元／坪-月	
一、人事費用（含1.5月年終）						**854,403**	**元／月**	**小計**
1. 物業經理	綜理物管業務	1	人	59,927	元／人-月	59,927	元／月	
2. 副總幹事	行政事務	1	人	50,915	元／人-月	50,915	元／月	休假時維持2人值班
3. 行政人員	行政事務	3.5	人	49,552	元／人-月	173,431	元／月	
4. 保全人員	車道警戒巡邏警戒門禁	8	人	43,764	元／人-月	350,109	元／月	全天候24小時排班
5. 環保(清潔)員		4	人	32,536	元／人-月	130,145	元／月	每天8小時值班
6. 機電人員	巡檢、急修	1	人	43,666	元／人-月	43,666	元／月	駐點、機電設備維修、居家修繕
7. 幼教人員	照顧幼兒	1	人	46,211	元／人-月	46,211	元／月	
二、行政庶務費						**14,500**	**元／月**	**小計**
1. 電話費、網路費		1	式	2,000	元／式-月	2,000	元／月	概估值
2. 事務用品費		1	式	10,000	元／式-月	10,000	元／月	
3. 社區活動費+布置費		3	式／年	10,000	元／式	2,500	元／月	年度月平均概算
三、設備維護費						**12,583**	**元／月**	**小計**
1. 瓦斯安全裝置定期維護		1	次/年	16,000	元/次	1,333	元／月	
2. 緊急發電機(大保養)		1	次/年	15,000	元/次	1,250	元／月	休假時維持2人值班
3. 公設保養維護支出		1	月	10,000	元/次	10,000	元／月	全區機電設備保養/急修
四、昇降設備維護費						**48,000**	**元／月**	**小計**
1. 電梯		12	部	4,000	元/部-月	48,000	元／月	半責
五、弱電、消防系統維護費						**30,000**	**元／月**	**小計**
1. 門禁及監控系統		1	式	20,000	元／式-月	20,000	元／月	
2. 消防系統		1	月	10,000	元／式-月	10,000	元／月	每月1次
六、垃圾清運及清潔耗材費						**137,777**	**元／月**	**小計**
1. 垃圾清運費		1	式	114,444	元／式-月	114,444	元／月	概估值
2. 社區植栽維護		1	月	20000	元／處-月	20,000	元／月	每月一次
3. 社區植栽補植		1	式	40000	元／處-月	3,333	元／月	費用為上限，依實檢據核銷
七、年度定期支出分攤費						**119,833**	**元／月**	**小計**
1. 房屋保險費	公共意外險	1	次/年	1,228,000	元/次	102,333	元／月	公共意外險、室內火險等，依實檢據核銷
2. 水池（塔）清洗(含電極棒更新)		6	個/年	2,000	元/個	2,000	元／月	2次/年
3. 防災教育講習		1	次/年	10,000	元／式-月	833	元／月	每年辦理一次
4. 社區外牆清洗		1/3	次/年	480,000	元/次	13,333	元／月	3年/次（契約為1-2年），每棟8萬元
5. 病媒蚊防治消毒		2	次/年	8,000	元/次	1,333	元／月	每年辦理二次
八、其他支出						**128,333**	**元／月**	**小計**
1. 設備檢修服務之耗材費		1	式	125,000	元／式	125,000	元／月	依實檢據核銷
2. 律師諮詢費		1	次/年	40,000	元/次	3,333	元／月	概估值
九、管理費						**13,018**	**元／月**	**小計**
1. 行政作業費		1	次/年	13,018	元/次	13,018	元／月	（其他直接費用× 10%）
十、營業稅						**56,389**	**元／月**	**小計**
1. 營業稅		1	次/年	56,389	元/次	56,389	元／月	（直接薪資費用+其他直接費用）× 5%
B. 運轉費						**237,900**	元／月	
						9.4	元／坪-月	
十一、公共電、水費						**237,900**	**元／月**	**小計**
1. 電費		30	元／坪-月	7,930	坪	237,900	元／月	公共設施
2. 水費								
C. 居家修繕費						**75,250**	元／月	
						3.0	元／坪-月	
十二、居家修繕之耗材費						**75,250**	**元／月**	**小計**
1. 照明燈具 2. 家具櫥櫃 3. 衛生器具、管線 4. 廚具 5. 冷氣等		1	戶	1,500	元／式-年	75,250	元／月	約1,500元／戶-年
				A+B+C 總計		**1,727,987**	**元／月**	每月物業管理成本

(五) B 區物業管理財務計畫之小節

本團隊估算的物業管理財務收支分析結論，總結如下：

1. 每年總租金收入: 107,036,767 元／年
   87,507,989元／年（扣除提撥管理基金之淨收入）
2. 每年總提撥管理基金: 19,528,778 元／年
3. 每年總營運支出: 19,832,845 元／年（不含「非常態性設備居家修繕耗材費」）
   20,735,845 元／年（含「非常態性設備居家修繕耗材費」）

「每年總提撥管理基金」不足以支付「常態性物業管理服務費」、「設施運轉費（水電費）」、（短缺 304,067 元／年），每年尚須另編預算以補足 B 區物業管理營運支出費用。未來「非常態性設備居家修繕耗材費」則依實際屋況採實做實銷之方式執行。

此外，本區「每年總提撥管理基金」將不足以支付未來屋齡增加、房屋老舊後可能衍生的「設備更新、重大修繕費」，需視實際需求另外編列預算。

三、 C 區之物業管理財務計畫

(一) C 區財務收支分析條件設定

1. 公設比：25.1%
2. 住宅租金：421 元／坪-月（含提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）：此住宅租金收費標準與提撥管理基金（元／坪-月）乃參考營建署所定的每坪租金標準。
3. 2BR 租金（30.1 坪）：12,700 元／月（管理基金 1,900 元／月）
4. 3BR 租金（44.9 坪）：18,900 元／月（管理基金 2,700 元／月）
5. 4BR 租金（50.3 坪）： 21,200 元／月（管理基金 3,100 元／月）
6. 店鋪租金：1,000 元／坪-月（提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）
7. 社福設施租金：200 元／坪-月（提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）
8. 停車位租金：汽車停車位 2,500 元／月（含管理費 500 元／月）；機車停車位收取清潔費 100 元／月
9. 出租率：住宅單元暫定以 90%估算，店鋪與社福設施等暫定以 100%估算、汽機車停車位等暫定以 70%估算。

經估算，表 3-27 顯示 C 區之每年營運收入（Ⅰ）、每年提撥管理基金（Ⅱ）、及每年營運支出（Ⅲ）。細節說明如后。

(二) C 區社會住宅之各類收益

社會住宅營運與物業管理之「收入」項目概算結果如下（如表3-27-Ⅰ、表3-28）：

1. 住宅單元租金收入：128,864,520 元／年 （出租率 90%）
2. 停車場經營租金收入：18,060,000 元／年 （出租率 70%）
3. 商業與社福設施租金收入：47,971,200 元／年 （出租率 100%）

4. 每年總營收 194,895,720 元／年、每戶每年平均總營收 291,760 元／年-戶、每坪每年平均總營收 6,424 元／年-坪。

表 3-27 C 區之每年營運財務收支概算表

(I) 每年營運收入	總計收入（元／年）	每戶平均收入（元／戶-年）	每坪平均收入（元／坪-年）
住宅租金收入	128,864,520	192,911	4,247
停車位租金收入	18,060,000	27,036	595
商業及社福設施租金收入	47,971,200	71,813	1,581
總計	194,895,720	291,760	6,424
(II) 每年提撥管理基金	24,340,171	36,437	802
	（各類租金總收入之12.5%）		
(III) 每年營運支出	總計支出	每戶平均支出	每坪平均支出
A. 常態性物業管理服務費（設備維修費、材料費等）	20,877,154	31,253	688
B. 水電運轉費	3,355,200	5,023	111
C. 設備居家修繕耗材費	957,000	1,433	32
總計	25,189,354	37,709	830

表 3-28 C 區之每年租金收入概算表

各類租金收入						
項目	分項		數量	租金單價(元/月)	租金收入(元／年)	備註
租戶	1房 (權狀坪)	- 坪	0 戶	-	-	市場租金64~8折，約421元/坪左右，入住率90%
	2房 (權狀坪)	30.1 坪	66 戶	12,700	9,052,560	
	3房 (權狀坪)	44.9 坪	449 戶	18,900	91,649,880	
	4房(權狀坪)	50.3 坪	123 戶	21,200	28,162,080	
	小計				128,864,520	
停車位	汽車		860 位	2500	18,060,000	含管理費500元／月-位、出租率70%
	機車		1,200 位	0	-	
	小計				18,060,000	
商業及社福設施	身心障礙福利機構(權狀坪)	190.0 坪	4 單位	38,000	13,680,000	社福設施租金為200元/坪市場租金64~8折，約1000元/坪
	婦幼中途之家(權狀坪)	95.2 坪	2 單位	19,039	913,858	
	公益空間(權狀坪)	190.4 坪	4 單位	0	-	
	店鋪(權狀坪)	984.3 坪	30 單位	984,304	11,811,652	
	店鋪(身心障礙福利機構)(權狀坪)	290.7 坪	6 單位	58,149	20,933,808	
	店鋪(長照服務轉介中心)(權狀坪)	43.9 坪	1 單位	8,776	631,882	
	小計				47,971,200	
總計					194,895,720	

(三) C 區社會住宅總收益之提撥管理基金

從社會住宅營運收入中**提撥為管理基金**、作為支付營運與物業管理支出之金額（如表3-27-Ⅱ、表3-29）：

1. 住宅單元租金收入中所提撥之管理基金：18,565,200 元／年
2. 停車場經營租金收入中所提撥之管理基金：4,620,000 元／年

3. 商業與社福設施租金收入中所提撥之管理基金：1,154,971 元／年
4. 每年總管理基金 24,340,171 元／年、每戶每年平均管理基金 36,437 元／年-戶、每坪每年平均管理基金 802 元／年-坪。

表 3-29 C 區之每年提撥管理基金概算表

管理基金(自租金收入提撥)						
項目	分項		數量	每戶管理基金（元/月）	每年管理基金（元／年）	備註
租戶	1房 (權狀坪)	- 坪	0 戶	-	-	提撥管理基金以
	2房 (權狀坪)	30.1 坪	66 戶	1,900	1,354,320	60元/坪-月估算
	3房 (權狀坪)	44.9 坪	449 戶	2,700	13,092,840	入住率90%
	4房(權狀坪)	50.3 坪	123 戶	3,100	4,118,040	
		小計			18,565,200	
停車位	汽車		860 位	500	3,612,000	汽車500元／月-位
	機車		1200 位	100	1,008,000	機車100元／月-位
		小計			4,620,000	出租率70%
商業及社福設施	身心障礙福利機構(權狀坪)	190.0 坪	4 單位	11,400	136,800	提撥管理基金以
	婦幼中途之家(權狀坪)	95.2 坪	2 單位	5,712	68,539	60元/坪-月估算
	公益空間(權狀坪)	190.4 坪	4 單位	-	-	
	店鋪(權狀坪)	984.3 坪	30 單位	59,058	708,699	
	店鋪(身心障礙福利機構)(權狀坪)	290.7 坪	6 單位	17,445	209,338	
	店鋪(長照服務轉介中心)(權狀坪)	43.9 坪	1 單位	2,633	31,594	
		小計			1,154,971	
總計					24,340,171	

(四) C 區社會住宅之各類營運與物業管理成本

本團隊估算的社會住宅營運與物業管理之「支出」概算項目將包含（如表3-27-Ⅲ）：

1. 常態性物業管理服務費用（如表 3-30）：

人事費：1,143,334元／月
行政庶務費：14,500元／月
設備維護費：12,583元／月
昇降設備維護費：72,000元／月
弱電、消防系統維護費：30,000元／月
垃圾清運及清潔耗材費：122,783元／月
年度定期之出分擔費：135,667元／月
其他：123,333元／月
管理費：13,852元／月
營業稅：71,711元／月

2. 公共設施區域運轉費用（水電瓦斯）：279,600 元／月

上述二項之每月常態性物業管理成本為：2,019,363元／月（約66.6元/坪-月）

3. 非常態性之居家修繕與設備耗材費用：79,750 元／月

總計各類物業管理成本總計為每月 2,099,113 元、每年 25,189,354 元。

表 3-30 C 區之物業管理常態性支出概算表

項目	分項	數量	單位	單價	單位	金額（元／月）	單位	備註
A. 物業管理服務費						**1,739,763**	元／月	
						57.3	元／坪-月	
一、人事費用（含1.5月年終）						**1,143,334**	**元／月**	**小計**
1. 物業經理	綜理物管業務	1	人	59,927	元／人-月	59,927	元／月	
2. 副總幹事	行政事務	1	人	50,915	元／人-月	50,915	元／月	休假時維持2人值班
3. 行政人員	行政事務	3.5	人	49,552	元／人-月	173,431	元／月	
4. 保全人員	車道警戒巡邏警戒門禁	12	人	43,764	元／人-月	525,164	元／月	全天候24小時排班
5. 環保(清潔)員		7.5	人	32,536	元／人-月	244,021	元／月	每天8小時值班
6. 機電人員	巡檢、急修	1	人	43,666	元／人-月	43,666	元／月	駐點、機電設備維修、居家修繕
7. 幼教人員	照顧幼兒	1	人	46,211	元／人-月	46,211	元／月	
二、行政庶務費						**14,500**	**元／月**	**小計**
1. 電話費、網路費		1	式	2,000	元／式-月	2,000	元／月	概估值
2. 事務用品費		1	式	10,000	元／式-月	10,000	元／月	
4. 社區活動費+布置費		3	式／年	10,000	元／式	2,500	元／月	年度月平均概算
三、設備維護費						**12,583**	**元／月**	**小計**
1. 瓦斯安全裝置定期維護		1	次/年	16,000	元/次	1,333	元／月	
2. 緊急發電機(大保養)		1	次/年	15,000	元/次	1,250	元／月	休假時維持2人值班
3. 公設保養維護支出		1	月	10,000	元/次	10,000	元／月	全區機電設備保養/急修
四、昇降設備維護費						**72,000**	**元／月**	**小計**
1. 電梯		18	部	4,000	元/部-月	72,000	元／月	半責
五、弱電、消防系統維護費						**30,000**	**元／月**	**小計**
1. 門禁及監控系統		1	式	20,000	元／式-月	20,000	元／月	
2. 消防系統		1	月	10,000	元／式-月	10,000	元／月	每月1次
六、垃圾清運及清潔耗材費						**122,783**	**元／月**	**小計**
1. 垃圾清運費		1	式	99,450	元／式-月	99,450	元／月	概估值
2. 社區植栽維護		1	月	20000	元／處-月	20,000	元／月	每月一次
3. 社區植栽補植		1	式	40000	元／處-月	3,333	元／月	費用為上限，依實檢據核銷
七、年度定期支出分攤費						**135,667**	**元／月**	**小計**
1. 房屋保險費	公共意外險	1	次/年	1,326,000	元/次	110,500	元／月	公共意外險、室內火險等，含563戶與13間店鋪，依實檢據核銷
2. 水池（塔）清洗(含電極棒更新)		9	個/年	2,000	元/個	3,000	元／月	2次/年
3. 防災教育講習		1	次/年	10,000	元／式-月	833	元／月	每年辦理一次
4. 社區外牆清洗		1/3	次/年	720,000	元/次	20,000	元／月	3年/次（契約為第1~2年）
5. 病媒蚊防治消毒		2	次/年	8,000	元/次	1,333	元／月	每年辦理二次
八、其他支出						**123,333**	**元／月**	**小計**
1. 設備檢修服務之耗材費		1	式	120,000	元／式	120,000	元／月	依實檢據核銷
2. 律師諮詢費		1	次/年	40,000	元/次	3,333	元／月	概估值
九、管理費						**13,852**	**元／月**	**小計**
1. 行政作業費		1	次/年	13,852	元/次	13,852	元／月	（其他直接費用x 10%）
十、營業稅						**71,711**	**元／月**	**小計**
1. 營業稅		1	次/年	71,711	元/次	71,711	元／月	（直接薪資費用+其他直接費用）x 5%
B. 運轉費						**279,600**	元／月	
						9.2	元／坪-月	
十一、公共電、水費						**279,600**	**元／月**	**小計**
1. 電費		30	元／坪-月	9,320	坪	279,600	元／月	公共設施
2. 水費								
C. 居家修繕費						**79,750**	元／月	
						2.6	元／坪-月	
十二、居家修繕之耗材費						**79,750**	**元／月**	**小計**
1. 照明燈具 2. 家具櫥櫃 3. 衛生器具、管線 4. 廚具 5. 冷氣等		1	戶	1,500	元／式-年	79,750	元／月	約1,500元／戶-年
					A+B+C 總計	**2,099,113**	**元／月**	每月物業管理成本

(五) C 區物業管理財務計畫之小節

本團隊估算的物業管理財務收支分析結論，總結如下：

1. 每年總租金收入: 194,895,720 元／年
   170,555,549元／年（扣除提撥管理基金之淨收入）
2. 每年總提撥管理基金: 24,340,171 元／年
3. 每年總營運支出: 24,232,354 元／年（不含「非常態性設備居家修繕耗材費」）
   25,189,354 元／年（含「非常態性設備居家修繕耗材費」）

「每年總提撥管理基金」尚足以支付「常態性物業管理服務費」、「設施運轉費（水電費）」、（107,817 元／年）。未來「非常態性設備居家修繕耗材費」依實際屋況採實做實銷之方式執行。

此外，本區「每年總提撥管理基金」將不足以支付未來屋齡增加、房屋老舊後可能衍生的「設備更新、重大修繕費」，需視實際需求另外編列預算。

四、 D 區之物業管理財務計畫

(一) D 區財務收支分析條件設定

1. 公設比：27.5%
2. 住宅租金：421 元／坪-月（含提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）：此住宅租金收費標準與提撥管理基金（元／坪-月）乃參考營建署所定的每坪租金標準。
3. 1BR 租金（18.6 坪；權狀坪）：7,900 元／月（提撥管理基金 1,200 元／月）
4. 2BR 租金（26.5 坪）：11,200 元／月（管理基金 1,600 元／月）
5. 3BR 租金（45.8 坪）：19,300 元／月（管理基金 2,800 元／月）
6. 4BR 租金（51 坪）： 21,500 元／月（管理基金 3,100 元／月）
7. 店鋪租金：1,000 元／坪-月（提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）
8. 社福設施租金：200 元／坪-月（提撥管理基金 60 元／坪-月，暫定）
9. 停車位租金：汽車停車位 2,500 元／月（含管理費 500 元／月）；機車停車位收取清潔費 100 元／月
10. 出租率：住宅單元暫定以 90%估算，店鋪與社福設施等暫定以 100%估算、汽機車停車位等暫定以 70%估算。

經估算，表 3-31 顯示 D 區之每年營運收入（Ⅰ）、每年提撥管理基金（Ⅱ）、及每年營運支出（Ⅲ）。細節說明如后。

(二) D 區社會住宅之各類收益

社會住宅營運與物業管理之「收入」項目概算結果如下（如表3-31-Ⅰ、表3-32）：

1. 住宅單元租金收入：187,292,520 元／年 （出租率 90%）
2. 停車場經營租金收入：14,448,000 元／年 （出租率 70%）

3. 商業與社福設施租金收入：5,846,400 元／年 （出租率 100%）

每年總營收 207,586,920 元／年、每戶每年平均總營收 187,184 元／年-戶、每坪每年平均總營收 4,860 元／年-坪。

表 3-31 D 區之每年營運財務收支概算表

(I) 每年營運收入	總計收入（元／年）	每戶平均收入（元／戶-年）	每坪平均收入（元／坪-年）
住宅租金收入	187,292,520	168,884	4,385
停車位租金收入	14,448,000	13,028	338
商業及社福設施租金收入	5,846,400	5,272	137
總計	207,586,920	187,184	4,860
(II) 每年提撥管理基金	31,196,160	28,130	730
	（各類租金總收入之15%）		
(III) 每年營運支出	總計支出	每戶平均支出	每坪平均支出
A. 常態性物業管理服務費（設備維修費、材料費等）	23,502,287	21,192	550
B. 水電運轉費	4,698,000	4,236	110
C. 設備居家修繕耗材費	1,660,500	1,497	39
總計	29,860,787	26,926	699

表 3-32 D 區之每年租金收入概算表

各類租金收入						
項目	分項		數量	租金單價(元/月)	租金收入(元／年)	備註
租戶	1房 (權狀坪)	18.6 坪	180 戶	7,900	15,357,600	市場租金64~8折，約421元/坪左右，入住率90%
	2房 (權狀坪)	26.5 坪	264 戶	11,200	31,933,440	
	3房 (權狀坪)	45.8 坪	587 戶	19,300	122,354,280	
	4房(權狀坪)	51.0 坪	76 戶	21,500	17,647,200	
	小計				187,292,520	
停車位	汽車		688 位	2500	14,448,000	含管理費500元／月-位、出租率70%
	機車		688 位	0	-	
	小計				14,448,000	
商業及社福設施	非營利幼兒園(權狀坪)	236.0 坪	6 單位	47,200	3,398,400	社福設施租金為200元/坪
	公益空間(權狀坪)	308.0 坪	8 單位	0	-	市場租金64~8折，約1000元/坪
	店鋪(權狀坪)	204.0 坪	2 單位	204,000	2,448,000	
	小計				5,846,400	
總計					207,586,920	

(三) D 區社會住宅總收益之提撥管理基金

從社會住宅營運收入中**提撥為管理基金**、作為支付營運與物業管理支出之金額（如表3-31-Ⅱ、表3-33）：

1. 住宅單元租金收入中所提撥之管理基金：27,190,080 元／年
2. 停車場經營租金收入中所提撥之管理基金：3,467,520 元／年

3. 商業與社福設施租金收入中所提撥之管理基金：538,560 元／年
4. 每年總管理基金 31,196,160 元／年、每戶每年平均管理基金 28,130 元／年-戶、每坪每年平均管理基金 730 元／年-坪。

表 3-33 D 區之每年提撥管理基金概算表

管理基金(自租金收入提撥)						
項目	分項		數量	每戶管理基金（元/月）	每年管理基金（元／年）	備註
租戶	1房 (權狀坪)	18.6 坪	180 戶	1,200	2,332,800	提撥管理基金以
	2房 (權狀坪)	26.5 坪	264 戶	1,600	4,561,920	60元/坪-月估算
	3房 (權狀坪)	45.8 坪	587 戶	2,800	17,750,880	入住率90%
	4房(權狀坪)	51.0 坪	76 戶	3,100	2,544,480	
		小計			27,190,080	
停車位	汽車		688 位	500	2,889,600	汽車500元／月-位
	機車		688 位	100	577,920	機車100元／月-位
		小計			3,467,520	出租率70%
商業及社福設施	非營利幼兒園(權狀坪)	236.0 坪	6 單位	14,160	169,920	提撥管理基金以
	公益空間(權狀坪)	308.0 坪	8 單位	18,480	221,760	60元/坪-月估算
	店鋪(權狀坪)	204.0 坪	2 單位	12,240	146,880	
		小計			538,560	
總計					31,196,160	

(四) D 區社會住宅之各類營運與物業管理成本

本團隊估算的社會住宅營運與物業管理之「支出」概算項目將包含（如表3-31-Ⅲ）：

1. 常態性物業管理服務費用（如表 3-34）：

人事費：1,175,870元／月
行政庶務費：15,500元／月
設備維護費：13,583元／月
昇降設備維護費：88,000元／月
弱電、消防系統維護費：30,000元／月
垃圾清運及清潔耗材費：194,999元／月
年度定期之出分擔費：215,278元／月
其他：128,333元／月
管理費：18,618元／月
營業税：78,342元／月

2. 公共設施區域運轉費用（水電瓦斯）：391,500 元／月

上述二項之每月常態性物業管理成本為：2,350,024元／月（約55元/坪-月）

3. 非常態性之居家修繕與設備耗材費用：138,375 元／月

總計各類物業管理成本總計為每月 2,488,399 元、每年 29,860,787 元。

表 3-34 D 區之物業管理常態性支出概算表

項目	分項	數量	單位	單價	單位	金額（元／月）	單位	備註
A. 物業管理服務費						**1,958,524**	元／月	
						45.9	元／坪-月	
一、人事費用（含1.5月年終）						**1,175,870**	**元／月**	**小計**
1. 物業經理	綜理物管業務	1	人	59,927	元／人-月	59,927	元／月	
2. 副總幹事	行政事務	1	人	50,915	元／人-月	50,915	元／月	休假時維持2人值班
3. 行政人員	行政事務	3.5	人	49,552	元／人-月	173,431	元／月	
4. 保全人員	車道警戒巡邏警戒門禁	12	人	43,764	元／人-月	525,164	元／月	全天候24小時排班
5. 環保(清潔)員		8.5	人	32,536	元／人-月	276,557	元／月	每天8小時值班
6. 機電人員	巡檢、急修	1	人	43,666	元／人-月	43,666	元／月	駐點、機電設備維修、居家修繕
7. 幼教人員	照顧幼兒	1	人	46,211	元／人-月	46,211	元／月	
二、行政庶務費						**15,500**	**元／月**	**小計**
1. 電話費、網路費		1	式	2,000	元／式-月	2,000	元／月	概估值
2. 事務用品費		1	式	11,000	元／式-月	11,000	元／月	
4. 社區活動費+布置費		3	式／年	10,000	元／式	2,500	元／月	年度月平均概算
三、設備維護費						**13,583**	**元／月**	**小計**
1. 瓦斯安全裝置定期維護		1	次/年	16,000	元/次	1,333	元／月	
2. 緊急發電機(大保養)		1	次/年	15,000	元/次	1,250	元／月	休假時維持2人值班
3. 公設保養維護支出		1	月	11,000	元/次	11,000	元／月	全區機電設備保養/急修
四、昇降設備維護費						**88,000**	**元／月**	**小計**
1. 電梯		22	部	4,000	元/部-月	88,000	元／月	半責
五、弱電、消防系統維護費						**30,000**	**元／月**	**小計**
1. 門禁及監控系統		1	式	20,000	元／式-月	20,000	元／月	
2. 消防系統		1	月	10,000	元／式-月	10,000	元／月	每月1次
六、垃圾清運及清潔耗材費						**194,999**	**元／月**	**小計**
1. 垃圾清運費		1	式	171,666	元／式-月	171,666	元／月	概估值
2. 社區植栽維護		1	月	20000	元／處-月	20,000	元／月	每月一次
3. 社區植栽補植		1	式	40000	元／處-月	3,333	元／月	費用為上限，依實檢據核銷
七、年度定期支出分攤費						**215,278**	**元／月**	**小計**
1. 房屋保險費	公共意外險	1	次/年	2,220,000	元/次	185,000	元／月	公共意外險、室內火險等，含563戶與13間店鋪，依實檢據核銷
2. 水池（塔）清洗(含電極棒更新)		11	個/年	2,000	元/個	3,667	元／月	2次/年
3. 防災教育講習		1	次/年	10,000	元／式-月	833	元／月	每年辦理一次
4. 社區外牆清洗		1/3	次/年	880,000	元/次	24,444	元／月	3年/次（契約為第1~2年）
5. 病媒蚊防治消毒		2	次/年	8,000	元/次	1,333	元／月	每年辦理二次
八、其他支出						**128,333**	**元／月**	**小計**
1. 設備檢修服務之耗材費		1	式	125,000	元／式	125,000	元／月	依實檢據核銷
2. 律師諮詢費		1	次/年	40,000	元/次	3,333	元／月	概估值
九、管理費						**18,618**	**元／月**	**小計**
1. 行政作業費		1	次/年	18,618	元/次	18,618	元／月	（其他直接費用x 10%）
十、營業稅						**78,342**	**元／月**	**小計**
1. 營業稅		1	次/年	78,342	元/次	78,342	元／月	（直接薪資費用+其他直接費用）x 5%
B. 運轉費						**391,500**	元／月	
						9.2	元／坪-月	
十一、公共電、水費						**391,500**	**元／月**	**小計**
1. 電費		30	元／坪-月	13,050	坪	391,500	元／月	公共設施
2. 水費								
C. 居家修繕費						**138,375**	元／月	
						3.2	元／坪-月	
十二、居家修繕之耗材費						**138,375**	**元／月**	**小計**
1. 照明燈具 2. 家具櫥櫃 3. 衛生器具、管線 4. 廚具 5. 冷氣等		1	戶	1,500	元／式-年	138,375	元／月	約1,500元／戶-年
				A+B+C 總計		**2,488,399**	**元／月**	每月物業管理成本

(五) D 區物業管理財務計畫之小節

本團隊估算的物業管理財務收支分析結論，總結如下：

1. 每年總租金收入: 207,586,920 元／年
   176,390,760元／年（扣除提撥管理基金之淨收入）
2. 每年總提撥管理基金: 31,196,160 元／年
3. 每年總營運支出: 29,860,787 元／年

「每年總提撥管理基金」可償付「常態性物業管理服務費」、「設施運轉費（水電費）」、「非常態性設備居家修繕耗材費」(餘 1,335,373 元／年)。惟未來若出租率若不如預期，則有可能出現「每年總提撥管理基金」不足以支付各類物管成本的狀況。

此外，本區「每年總提撥管理基金」餘額 1,335,373 元／年，可用以支付未來屋齡增加、房屋老舊後可能衍生的部分「設備更新、重大修繕費」，惟長期而言恐仍不足，屆時需視實際需求另外編列預算。

五、 四區之物業管理財務計畫總結

本團隊估算的物業管理財務收支分析結論，總結如下（如表3-35、圖3-42）：

1. 每年總租金收入: 622,497,487 元／年
2. 每年總提撥管理基金: 99,912,549 元／年
3. 每年總營運支出: 98,432,716 元／年

「每年總提撥管理基金」可償付「每年物管營運支出」(餘 1,479,833 元／年)。惟未來若出租率若不如預期，則有可能出現「每年總提撥管理基金」不足以支付各類物管成本的狀況。

此外，全區「每年總提撥管理基金」餘額 1,479,833 元／年，可用以支付未來屋齡增加、房屋老舊後可能衍生的少部分「設備更新、重大修繕費」，惟長期而言恐仍不足，屆時需視實際需求另外編列預算。

表 3-35 四區之物業管理財務計畫總表

(I)每年營運收入		總計金額(元/年)
A 區	住宅租金收入	90,110,880
	停車位租金收入	15,120,000
	店舖租金收入	7,747,200
	總計	**112,978,080**
B 區	住宅租金收入	87,957,360
	停車位租金收入	11,928,000
	店舖租金收入	7,151,407
	總計	**107,036,767**
C 區	住宅租金收入	128,864,520
	停車位租金收入	18,060,000
	店舖租金收入	47,971,200
	總計	**194,895,720**

D 區	住宅租金收入	187,292,520
	停車位租金收入	14,448,000
	店舖租金收入	5,846,400
	總計	**207,586,920**
四區合計		**847,063,735**
(II)每年提撥管理基金		**總計金額(元/年)**
A 區		24,847,440
B 區		19,528,778
C 區		24,340,171
D 區		31,196,160
四區合計		**99,912,549**
(III)每年營運支出		總計金額(元/年)
A 區	A.常態性物業管理服務費(設備維修費、材料費等)	18,221,131
	B.水電運轉費	3,585,600
	C.設備居家修繕耗材費	840,000
	總計	**22,646,731**
B 區	A.常態性物業管理服務費(設備維修費、材料費等)	16,978,045
	B.水電運轉費	2,854,800
	C.設備居家修繕耗材費	903,000
	總計	**20,735,845**
C 區	A.常態性物業管理服務費(設備維修費、材料費等)	20,877,154
	B.水電運轉費	3,355,200
	C.設備居家修繕耗材費	957,000
	總計	**25,189,354**
D 區	A.常態性物業管理服務費(設備維修費、材料費等)	23,502,287
	B.水電運轉費	4,698,000
	C.設備居家修繕耗材費	1,660,500
	總計	**29,860,787**
四區合計		**100,930,124**

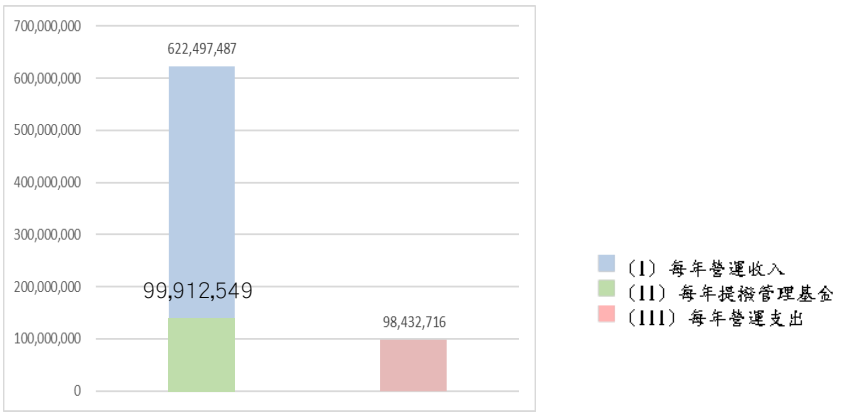


圖 3-42 林口社會住宅四區之物業管理財務收支概算總結

未來如出租率不如預期，可考慮減少物業管理服務人數，以降低物業管理費用支出。本團隊建議入住率與物業管理增減服務人數如表 3-36 所示：

表 3-36 各區依住宅招租狀況之物業管理人力配置表

住宅招租狀況	人事項目	A 區	B 區	C 區	D 區
入住率 66.7%~100% (A 區：374~560 戶) (B 區：402~602 戶) (C 區：426~638 戶) (D 區：738~1107 戶)	總幹事	1	1	1	1
	副總幹事	1	1	1	1
	行政助理	4	4	4	4
	清潔維護人員	6	5	7	9
	保全人員	9	9	12	12
	電機人員	1	1	1	1
入住率 33.3%~66.7% (A 區：187~373 戶) (B 區：201~401 戶) (C 區：213~425 戶) (D 區：369~737 戶)	總幹事	1	1	1	1
	副總幹事	1	1	1	1
	行政助理	3	3	3	3
	清潔維護人員	4	4	6	7
	保全人員	9	9	12	12
	電機人員	1	1	1	1
入住率 0%~33.3% (A 區：0~186 戶) (B 區：0~200 戶) (C 區：0~212 戶) (D 區：0~368 戶)	總幹事	1	1	1	1
	副總幹事	1	1	1	1
	行政助理	2	2	2	2
	清潔維護人員	3	3	4	4
	保全人員	9	9	12	12
	電機人員	1	1	1	1
入住率 0%	總幹事	1	1	1	1
	副總幹事	1	1	1	1
	行政助理	0	0	0	0
	清潔維護人員	2	2	2	2
	保全人員	9	9	12	12
	電機人員	0	0	0	0

第九節 林口社會住宅之物業管理廠商遴選之招標文件服務需求說明書研擬

營建署（住都中心）採納本研究團隊的建議，擬採「分區統包」委外模式、將林口社會住宅四區的物業管理服務分別委託給四家物管公司。依照政府採購法的規定，此類勞務委外需辦理公開招標，需要研擬「林口社會住宅物業管理服務需求說明書」，作為主要的招標文件之一。

本研究團隊根據第七節所界定的「物業管服務內容」，參考台北市與新北市各個公共住宅或社會住宅之物業管理委託專業服務招標案，徵詢多家專業廠商（公寓大廈維護管理公司、物業管理系統建置廠商）的意見，並積極配合營建署開會，最後研擬出林口社會住宅之物業管理廠商遴選之「物業管理服務需求說明書」，其主要內容有四個部分：

1. 「籌備期」之物業管理服務需求
2. 「營運期」之物業管理服務需求
3. 住戶服務與物業管理系統（含手機 APP）之建置需求
4. 招標方式與服務期程規劃

一、 林口社會住宅「籌備期」之物業管理服務需求

配合營建署（住都中心）於林口社會住宅的重要期程（工程驗收點交、取得使用執照、承租戶入住等預定期程），本研究團隊為其規劃林口社會住宅營運相關細項工作的期程(日期以營建署公告為準)：

1. 招租公告（一個月）：107 年 3 月 5 日。
2. 物業管理廠商遴選、決標：107 年 3 月 31 日前。
3. 受理申請（三個月）：107 年 4 月 2 日至 6 月 22 日。
4. 審查與補件（四個月）：107 年 4 月 2 日至 7 月 20 日。
5. 抽籤：107 年 7 月 25 日。
6. 看屋（四區分別開放 10 天）：107 年 8 月 6 日至 9 月 14 日。
7. 物業管理廠商進駐代管：A 區 107 年 9 月 1 日、B 區 107 年 10 月 1 日、C 區 107 年 11 月 1 日、D 區 107 年 12 月 1 日。
8. 選屋（四區分別辦理 5 天）：107 年 9 月 10 日至 10 月 5 日。
9. 簽約、公證與辦理房屋保險（四區分別辦理 15 天）：107 年 9 月 24 日至 108 年 1 月 11 日。
10. 設備傢俱點交（四區分別期程各為 10 天）：107 年 10 月 15 日至 108 年 1 月 25 日。
11. 遷入日：A 區 107 年 11 月 1 日、B 區 107 年 12 月 3 日、C 區 108 年 1 月 2 日、D 區 108 年 2 月 1 日。

依照上述期程，營建署（住都中心）與本研究團隊將承租戶入住前的期間定義為「籌備期」，並擬委託得標的物業管理廠商協辦「籌備期」以下相關事項：

1. 點交及接管作業（107.4~8）：配合營建署、台北市政府點交期程，依營建署（住都中心）通知之時間、人數進場，協助辦理林口世大運選手村社會住宅逐戶點交（含公共設施、設備）。協助營建署（住都中心）清點各戶所缺設備並製作清冊。
2. 住宅招租配合作業(107.9~10)：包括彙整選屋名冊作業、帶看樣品屋作業、選屋作業、傢俱選配作業、簽約作業、契約公證作業、交屋作業、寄發繳款通知單、公證費用代墊。
3. 店鋪招租作業（107.9~10）：辦理店鋪公開標租作業，含標租文件之研擬、帶看屋、開標、簽訂租賃契約、租戶管理規則及契約公證事宜。
4. 公共設施與物管設施之室內裝修（107.8~9）：尋求室內裝修協力廠商、協辦公共設施與物管設施之室內設計與裝修工程；設施包含各區服務中心、兒童遊戲區與閱覽室、多功能活動空間等共三間、以及地下一樓之垃圾處理室兩至四間。

二、 林口社會住宅「營運期」之物業管理服務需求

營建署（住都中心）完成林口社會住宅各區設施之點交後，各物業管理廠商即應進駐、進行初期的代管工作。待開始有住戶入住後，便正式進入所謂的「營運期」。物業管理廠商於「營運期」的服務內容，本研究已於第七節界定之，其主要的服務內容有以下五類：

1. 社區行政管理服務：須配置總幹事、副總幹事、行政秘書等人員。執行日常行政事物、製作社區相關統計報表與紀錄、租戶房租出租及管理、停車位出租及管理、店鋪出租及管理、租戶進退住配合、社區租戶管理規則宣導及執行、生活資訊傳遞、信建物品收發及通之、租戶申訴與報修服務處理、防災講習及演練、緊急事件處理、辦理社區敦親睦鄰活動、配合機關之行政作業、法律服務。
2. 社區環境清潔維護服務：配置清潔人員，執行區域內日常清潔美化、定期維護保養作業。另須進行植栽維護與補植、每日垃圾分類及清運、備有環境檢查紀錄表。
3. 社區安全防災管理服務：配置保全人員於社區安全哨點（包含防災中心），執行社區公共安全、公共衛生及居住環境等事項之勸導、排除與記錄。
4. 社區機電設備巡檢維護服務：得標廠商得複委託予下列廠商、進行重大設備之定期保養、檢修、現場作業及記錄等，包含機電設備（含電力、緊急發電機、空調通風、電梯、照明、避雷針等）維修廠商、給排水設備維修廠商、消防設備維修廠商、弱電設備維修廠商。
5. 社區建物及租戶修繕服務：受理承租戶室內房舍設備（含傢俱）報修。租戶將於系統做線上登記報修，或至物業管理中心櫃台提出報修申請。而物管公司須於租戶申請報修後一周內完成修繕服務。

三、 林口社會住宅之住戶服務與物業管理系統(含手機 APP)建置

關於林口社會住宅的物業管理作業，本研究團隊建議營建署（住都中心）建置「住戶服務與物業管理系統（結合手機 APP）」，以有效協助營建署（住都中心）進行「社會住宅資產管理」，提升物業管理作業效率，降低物業管理人力與成本。本研究團隊建議物業管理廠商應尋求資訊系統協力廠商、依照林口社會住宅在籌備期與營運期的各內物業管理作業需求，建置一套「住戶服務與物業管理系統（結合手機 APP）」(如圖 3-43~圖 3-44 之示意圖)。本研究團隊並協助規劃此資訊系統應提供以下九大類：

1. 安全功能：包含密碼保護、操作管制
2. 資產管理：
   (1) 產權管理：提供查詢資產之基本資料與報表輸出
   (2) 固定資產管理：提供查詢固定資產之基本資料與報表輸出
   (3) 租賃管理：住戶選屋系統、入住管理系統、合約收費及退租管理、合約異常管理系統、空間使用動態管理、財務預算管理。
3. 效能管理：包含維戶管理與制度文件儲存管理
4. 組織管理：包含職務資料、員工資料管理、人員出缺勤紀錄與巡邏管理紀錄
5. 維運管理：
   (1) 公約表單管理
   (2) 郵件收發管理
   (3) 繳費通知管理
   (4) 設備運轉狀態管理
   (5) 訪客登記管理
   (6) 維護作業進度管理
   (7) 物品管理
   (8) 維護廠商管理
   (9) 線上投票
   (10) 工作日誌
   (11) 停車管理
   (12) 住戶服務管理
   (13) 遺失物品管理
   (14) 故障報修管理
   (15) 圖書借閱
   (16) 施工管理
   (17) APP 傳訊功能
   (18) 公告訊息
6. 服務櫃台功能：包含電腦後端程式、手機 APP 程式
7. 收費財物管理系統：包含參數設定與沖帳、財務報表
8. 報表功能：提供標準之報表
9. 智慧生活圈展示查詢系統功能：掛載連結本單位網頁服務，提供本單位公示社會住宅環境，以三維真實空間互動操作提供民眾社會宅智慧生活圈環境資訊，以進一步評估安家生活環境。



圖 3-43 林口社會住宅之住戶服務與物業管理系統示意圖

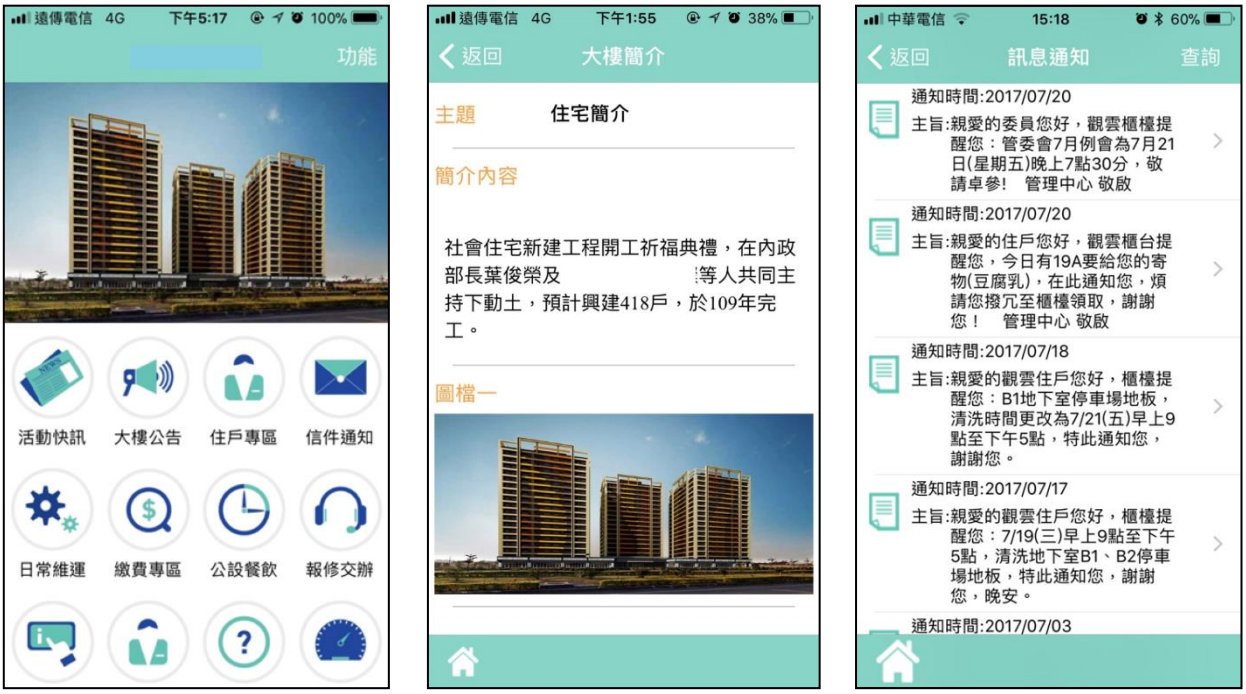


圖 3-44 林口社會住宅之住戶服務與物業管理 APP 系統示意圖

四、 招標方式與服務期程規劃

營建署（住都中心）擬採「分區統包」委外模式、將林口社會住宅四區的物業管理服務分別委託給四家物管公司。原本應每區單獨招標，但是礙於期程限制，因此會將四區合併、辦理一次招標、遴選四家物業管理廠商。

為了給予優質物業管理廠商來投標的誘因，營建署（住都中心）將林口社會住宅之物業管理服務合約訂為一期 1 年 10 個月，後續擴充也是一期 2 年。

第十節 林口社會住宅之物業管理廠商服務品質評鑑制度

未來林口社會住宅的物業管理得標廠商應依約提供相關之物業管理服務。為了讓物業管理得標廠商有持續改善、提升其服務品質的動力，營建署（住都中心）應有一套物業管理廠商服務品質的評鑑制度。本研究團隊參考台北市公共住宅之評鑑制度，研擬一套供營建署（住都中心）參採的「林口社會住宅物業管理廠商服務品質評鑑制度」。

一、 評鑑制度之功能

各類評鑑方法之結果將作為台北市政府都市發展局要求物業管理服務廠商改善事項、廠商是否達標而同意給與後續擴充、及未來評選委託物管公司承攬實績之綜合考量。

二、 評鑑方法

1. 住戶滿意度調查：廠商應對租戶發出本案社會住宅委託管理維護綜合管理問卷調查表（請參考附件二：林口世大運選手村社會住宅 ABCD 各區委託管理維護綜合管理問卷調查表），並做成管理績效分析資料，評估結果作為機關履約管理之參考。每年執行一次住戶滿意度調查。主要評估項目包含：清潔管理維護、公共設施維護、安全管理維護、公共事務管理、房舍室內檢修服務等五大項。
2. 廠商自評：由廠商每年填寫一次「履約績效指標評量表」(請參考附件三：履約績效指標評量表)。評鑑結果將做為後續續約之依據。主要評估項目包含：
   (1) 物業設施管理業務績效指標：派駐人員合格率、社區掛號信件正確執行率、停車場費用繳交達成率、承租戶滿意度調查、戶籍謄本收達成率、社會住宅服務網申請率、公有財產之登錄、預劃及履約資料準時性、公共設施設備預定保養維護達成率、公共設施設備檢修報備合格率、節約能源之成效評估、飲用水塔水質檢測、清潔維護施作達成率、病媒防治達成率、竊盜發生率、火災事故率、防火、逃生演練率、其他緊急事故(如：颱風、地震、電梯故障、電力故障、瓦斯外洩)發生率、機關要求、敦親睦鄰、民眾申訴廠商服務品質等 21 大項。
   (2) 物業組織管理業務績效指標：職災發生件數、業務侵佔件數、勞資爭議件數、違反兩性平等法事件件數、異常出缺勤件數、現場員工滿意度調查、物業管理專業證照取得率、現場主管平均年資、年離職率、現場人員留任率等 10 大項。
3. 機關評鑑：每一年辦理機關評鑑一次，每次分為四區分別評鑑，採不定時稽察方式。每次由住宅服務科評鑑機關找五位評鑑委員，分為機關內委員 2 位與機關外委員 3 位，評鑑委員們至社會住宅之社區內實地考察，並依評鑑表之項目評分。主要評估項目包含：一般事務及行政管理、建築物及周遭環境安全防災管理事項、公寓大廈清潔及環境衛生維持事項、建築物附屬設施設備檢查保養及修繕事項、房舍檢修維護管理、一般物業服務及加值服務、文書檔案管理與其他等八大項（參見附件四：林口世大運選手村社會住宅 ABCD 各區委託物業公司管理成果評鑑紀錄表）。

租戶訪視達成率：物業管理廠商每年應訪視每一個租戶一次，了解租戶使用住宅單元的狀況或所遭遇的問題，並填寫社會住宅社區訪視紀錄單（請參考附件五：林口世大運選手村社會住宅社區訪視紀錄單），並做成管理績效分析資料。租戶訪視達成率將作為物業管理績效的評估指標之一。

第十一節 林口社會住宅之招租策略與出租作業規範

林口社會住宅中住宅單元與店舖單元的出租作業是營建署（住都中心）需要執行辦理的重點工作之一。本研究團隊參考了台北市大龍峒、台北市興隆、新北市三重、新北市秀朗等公共住宅之出租作業模式與相關文件，為林口社會住宅初擬「住宅單元之出租作業規範」、「店鋪之出租業態規則」與各項「公共設施之使用管理辦法」。

一、 林口社會住宅住宅單元之出租作業規範研擬

(一) 林口社會住宅之招租對象

營建署（住都中心）擬以全國人民為招租對象，但須符合下列條件者，才可申請林口社會住宅。

1. 年滿 20 歲（含）以上之中華民國國民。
2. 申請人須設籍於新北市，或未設籍於當地且在新北市、台北市、基隆市或桃園市就學或就業有居住需求。
3. 申請人及其配偶（含分戶）、申請人戶籍內直系親屬（以下簡稱家庭成員），於新北市、臺北市、基隆市、桃園市均無自有住宅。自用住宅之相關條件細項，請參考「附件六：林口地區社會住宅出租申請手冊」之中，申請須知第三點第（三）款。
4. 家庭成員依財政部國稅局已有之最近年度綜合所得稅各類所得，低於新北市百分之五十分位點家庭之平均所得，且平均每人每月所得未超過新北市最低生活費標準之三點五倍者。所得標準之相關細項，請參考「附件六：林口地區社會住宅出租申請手冊」之中，申請須知第三點第（四）款。
5. 家庭成員之財產價值應低於申請時新北市社政主管機關公告中低收入戶家庭財產限額。相關細項請參考「附件六：林口地區社會住宅出租申請手冊」之中，申請須知第三點第（五）款。
6. 住宅資源不得重複享有限制：如享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼、有申請等候承租國民住宅情事，或現已承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者。皆須於簽訂林口社宅租賃契約前，完成取消或退租國民住宅、公共（營）住宅或社宅等事宜。

林口社會住宅的承租人依其資格條件、共有六類：

1. 經濟或社會弱勢身分戶：除了須符合上述資格條件外，還須符合住宅法第四條規定之經濟或社會弱事身分者（請參詳「附件六：林口地區社會住宅出租申請手冊」之中，申請須知第七項第（七）款。經濟或社會弱勢身分者在申請時為第一階段抽籤，抽完優先戶的順序後，才抽其他類型的申請人順序。並且另享有租金比其他類型承租戶更低價之租金（市價 64 折）。
2. 睦鄰戶：除了須符合上述資格條件外，還須於申請開始日前，已設籍於林口區滿六個月（含）以上者，得以睦鄰戶申請。睦鄰戶為第二階段抽籤，租金與一般戶相同（市價 8 折）。
3. 一般原住民戶：除了符合上述須知第三點規定資格並同時屬於第七點第（七）款第九目之原住民，除得申請經濟或社會弱勢身分戶外，亦得以一般原住民戶申請。一般原住民戶為第三階段抽籤，租金與經濟或社會弱勢身分戶相同（市價 64 折）。

4. 新婚或學齡戶：新婚 2 年內或育有學齡前幼兒者者（判定標準之日期以營建署公告為準），得以新婚或學齡戶申請。新婚或學齡戶為第四階段抽籤，租金與一般戶相同（市價 8 折）。
5. 一般戶：符合上述資格條件，及可以一般戶之類型申請。一般戶為第五階段抽籤，租金為市價 8 折。
6. 現職警消人員戶：符合上述須知第三點規定資格，且現任職於公務機關之警消人員，得以本案之現職警消戶申請，租金為市價 8 折。

(二) 林口社會住宅之房型戶數與分配

本研究團隊盤點林口社宅各區房型戶數，扣除其他機關（如經濟部、新北市政府勞工局、新北市政府教育局、新北市政府社會局、新北市政府衛生局等）、公共設施與公益空間等所占用的住宅單元，剩下可對外招租的戶數如表 3-37 所示(以未來實際公告為準)。

表 3-37 林口地區社會住宅各房型戶數統計表(單位：戶)

	A 區	B 區	C 區	D 區	總計
一房型	80	136	-	178	394
二房型	157	209	66	206	638
三房型	158	158	449	587	1352
四房型	136	70	123	76	405
通用二房型	29	29	-	58	116
通用一房型	-	-	-	2	2
合計	560	602	638	1107	2907

為了避免「多人住小房型」、或「少人住大房型」等不合理現象出現，本研究團隊與營建署共同研議各房型之居住人口數限制如下：

1. 單人不能選擇多房型。
2. 家庭成員 3 人(含 3 人)以上始可申請 4 人房型。

本研究團隊與營建署共同研擬出五類承租者的合理戶數分配比例如下：

1. 經濟或社會弱勢身分戶為 30%，計約 750 戶（以 2500 戶計算）。
2. 一般戶為 70%（含睦鄰戶、一般原住民戶及新婚學齡戶），計約 1,750 戶，其中睦鄰戶計 125 戶；一般原住民戶計 100 戶；新婚或學齡戶計 125 戶；現職警消戶計 125 戶，其他一般戶計 1,275 戶。如睦鄰戶、一般原住民戶及新婚學齡戶之申請者人數未達分配比例戶數時，剩餘戶數轉為一般戶戶數。

(三) 林口社會住宅之住宅招租期程

本團隊參考台北市之興隆社會住宅申請期程，研擬林口社會住宅之招租期程與研擬方式如表 3-38 所示。

表 3-38 林口社會住宅之住宅單元招租期程(日期以營建署公告為準)

階段	預定日期	研擬方式說明
1. 出租公告	107 年 3 月 5 日（一）	公告後至少一個月才受理申請
2. 受理申請	107 年 4 月 2 日-6 月 22 日	受理申請約三個月
3. 審查與補件	107 年 4 月 2 日-7 月 20 日	約需四個月之時間（申請後一個月）
4. 抽籤日期	107 年 7 月 25 日（三）	電腦抽籤、螢幕顯示：律師、政風在場。 後寄合格通知，給予一週作業時間。
5. 看屋日期	A 區：107 年 8 月 6 日-8 月 15 日 B 區：107 年 8 月 16 日-8 月 25 日 C 區：107 年 8 月 26 日-9 月 4 日 D 區：107 年 9 月 5 日-9 月 14 日	開放九種類型，自由參觀；預計約維戶數之 1.5 倍人數 開放時間：9:00~21:00；共 10 天。 之後寄選屋通知，並避開農曆 7 月
6. 選屋日期	A 區：107 年 9 月 10 日-9 月 14 日 B 區：107 年 9 月 17 日-9 月 21 日 C 區：107 年 9 月 24 日-9 月 28 日 D 區：107 年 10 月 1 日-10 月 5 日	每一種房型一天（上午正取，下午備取） 之後寄簽約通知與繳款單，給予二週作業時間
7. 簽約與公證	A 區：107 年 9 月 24 日-10 月 12 日 B 區：107 年 10 月 22 日-11 月 9 日 C 區：107 年 11 月 19 日-12 月 7 日 D 區：107 年 12 月 24 日-108 年 1 月 11 日	作業時間 20 分／份（合計約 10 個工作天），製作承租戶清單約 5 個工作天
8. 設備傢俱點交	A 區：107 年 10 月 15 日-10 月 26 日 B 區：107 年 11 月 12 日-11 月 23 日 C 區：107 年 12 月 17 日-12 月 28 日 D 區：108 年 1 月 14 日-1 月 25 日	每戶約半小時
9. 遷入日期	A 區：107 年 11 月 1 日（四） B 區：107 年 12 月 3 日（一） C 區：108 年 1 月 2 日（三） D 區：108 年 2 月 1 日（五）	

(四) 林口社會住宅之住宅招租策略

如何將 2,900 戶順利的出租出去、提升出租率，將是營建署（住都中心）最關切的課題之一。本研究團隊擬定以下三種招租策略供營建署（住都中心）參採：

1. 網路公告與媒體宣傳：可以透過營建署網站行銷、地方政府公宅相關網站、林口地區區公所公告、林口大家庭（Facebook）等方式公告，將林口社會住宅招租之消息傳出去。
2. 掌握可能的潛在需求者：附近工業區與大企業的員工，如長庚醫院、桃園機場、林口 outlet 等，或是附近大學的師生，如醒吳大學，都是可以針對宣傳之對象。
3. 房仲合作：將招租消息放在房仲公司與租屋網的網站、店面中，讓需要租屋者，可以更快得到消息。在與基地附近之 21 世紀房屋陳惠萍經理房談得出，房仲業者可以考慮接觸，討論合作方式。
4. 提供多元出租方式，以立三房型與四房型順利出租：
   (1) 可與鄰近大學、工業區企業洽談包租三、四房型單元。
   (2) 允許有就業需求的申請者合租三、四房型。
   (3) 將三、四房型拆成套房或雅房出租，租金費用由營建署(住都中心)另訂。

(五) 林口社會住宅之住戶管理規則

本研究團隊擬定之出租住宅住戶管理規則，參考台北市興隆社宅與新北市三重社宅、秀朗社宅等方式，民眾如不遵守管理規則，則採用先規勸後扣點方式處理。所扣點數依情節輕微或重大分為扣 3~5 點等標準。如住戶所扣點數累積達 30 點，或住戶所犯情節重大，則採終止租約方式處置，並且三年內不得再申請。而租約到期時累積扣點達 15 點以上，亦不得申請續約。詳細規定請參考「附件六：林口地區社會住宅出租申請手冊」之中，租賃契約書附件 5 之出租住宅住戶管理規則。

其中，針對租金收取方法，建議營建署（住都中心）與配合銀行研議，規劃紙本帳單、帳戶自動扣款、ATM 轉帳、超商代繳等繳納方式供租戶選擇。而寄發帳單可委由物管公司處理。詳細規定請參考「附件六：林口地區社會住宅出租申請手冊」，租賃契約書中說明。

如租戶欠繳當期租金，則由營建署（住都中心）發函催繳，如租戶於指定期限內仍未繳納，則須於收取懲罰性為約金。詳細規定請參考「附件六：林口地區社會住宅出租申請手冊」之中，租賃契約書第四條。

(六) 林口社會住宅之出租申請手冊

本團隊協助營建署，擬定「林口地區社會住宅出租申請手冊」，詳細內容請參考附件六。申請手冊主要內容包含：

1. 林口地區社會住宅簡介：介紹社宅周邊生活環境與聯外交通方式（包含自用客車、大眾運輸工具）；基地座落位置、建築樓層與公共設施配置；各區各房型戶數統計表、家具設備配備項目、各區各戶租金表、汽機車車位租期與租金、保證金、公證費用與租期規定等介紹。
2. 審請方式規定：申請須知包含主辦與協辦單位、申請資格、承租類別、申請方式與檢附文件、合格通知與補正方式、申請期程與抽籤方式等；審查作業程序包含審查單位、

資格審查規定、優先戶評點表、抽籤流程圖等。

3. 林口地區社會住宅房屋租賃契約書：擬訂契約書範本，寫明租賃範圍、附屬設備、租賃期間、租金月定及支付方式、押租金給付方式、租賃期間相關費用、使用房屋限制、修繕及改裝限制、承租人責任、房屋部分滅失問題之租金減少、提前終止租約規定、租賃物返還規定、房屋所有權讓與與繼承規定、遺留物處理規定、送達及不能送達之處置方式、出租人或承租人終止租約條件、契約效力與疑義處理、爭議處理、契約分存、未盡事宜等項目。

4. 出租住宅住戶管理規則

二、 林口社會住宅店鋪之出租作業計畫

(一) 林口社會住宅之周邊業種調查

本團隊調查林口社會住宅之周邊街道如圖 3-45 所示，調查 10 條街道兩旁與巷子裡之店鋪業種。店鋪調查業種分類為 13 類，共有 132 家店鋪（詳表 3-39、圖 3-46）。其中店鋪以「食」類型的家數最多，為 45 家，占總家數的 34%，「食」類型的業種大都為餐廳、飲料店等；家數其次為「住」，共有 21 家，占總價數的 16%，「住」類型的業種有傢俱店、浴室用品店、室內設計公司、不動產公司。



圖 3-45 林口社會住宅之店鋪調查街道示意圖

表 3-39 林口社會住宅之周邊店鋪業種統計表)

	街道名稱										店鋪總計	百分比
	文化二路一段	民治路	公園路	文化一路一段	四維路	仁愛路二段	仁愛一路	文化一路一段190巷	D標南邊巷子	麗園一街		
食	12	沒有店鋪	1	5	2	17	沒有店鋪	1	沒有店鋪	7	45	34%
衣	3			1	1	1				2	8	6%
住	8		1	2	5	4		1			21	16%
行	4			1		2					7	5%
育	3		1		2	2				2	10	8%
樂					1						1	1%
醫	6					3					9	7%
公										1	1	1%
金	2										2	1%
市	2				1	1				2	6	5%
美容	4				2	2				2	10	8%
3C	2			1	2						5	4%
其他	1				2	2		2			7	5%
小計	47	0	3	10	18	34	0	4	0	16	132	

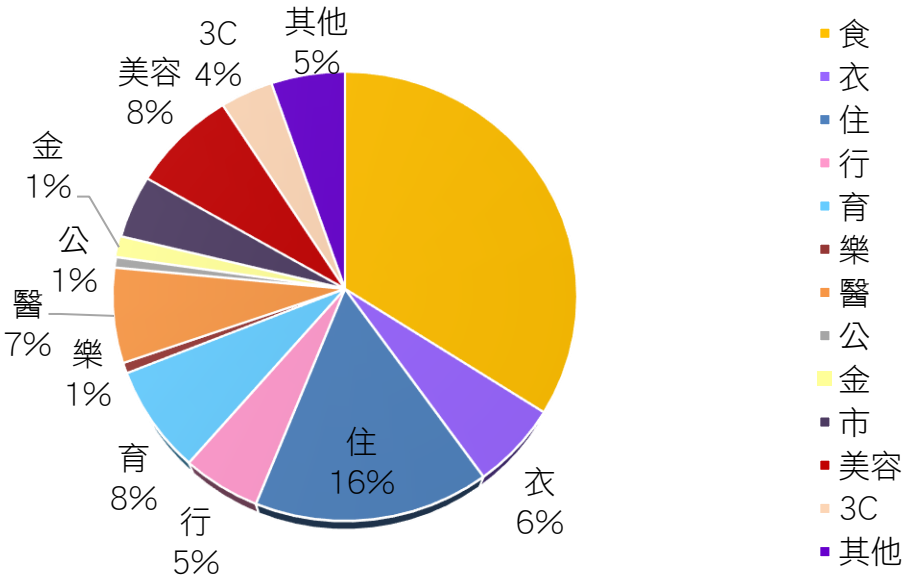


圖 3-46 林口社會住宅之周邊店鋪業種圓餅圖

由周邊店鋪之業種調查後可得知，林口社會住宅之店鋪較欠缺的業種有：

1. 公（1%）：里長辦公處、警察局、消防局等。
2. 金（1%）：銀行、金飾店等。
3. 樂（1%）：娛樂類型之商店。
4. 3C（4%）：資訊類型之商店，如通訊行、電腦行、手機行等。
5. 市（5%）：便利商店、超市、市場等。
6. 行（5%）：交通類型之商店，如汽機車行。

(二) 林口社會住宅之店鋪招租限制

林口社會住宅之可出租店鋪出租位置如圖 3-47~圖 3-50 之紅框部分所示。A 區可出租店鋪數為 13 間、B 區為 10 間、C 區為 30 間、D 區為 2 間，共計可出租店為 55 間。

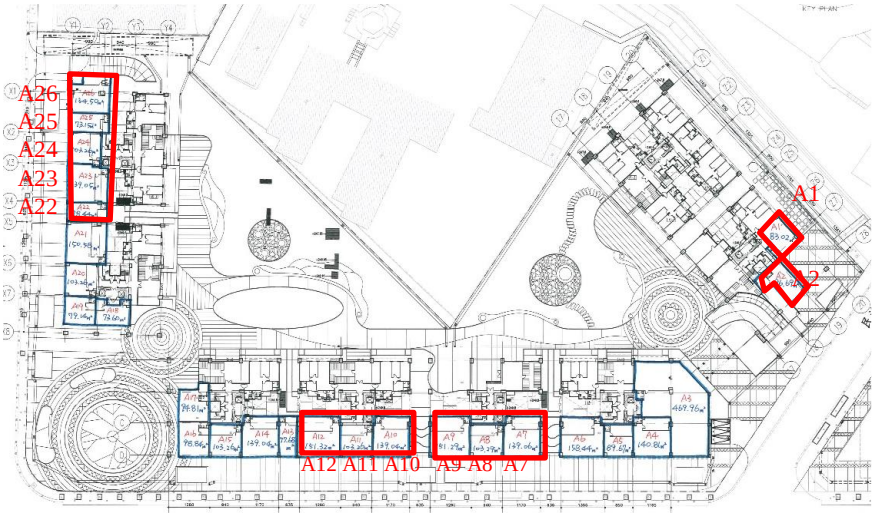


圖 3-47 林口社會住宅 A 區之可出租店鋪位置圖

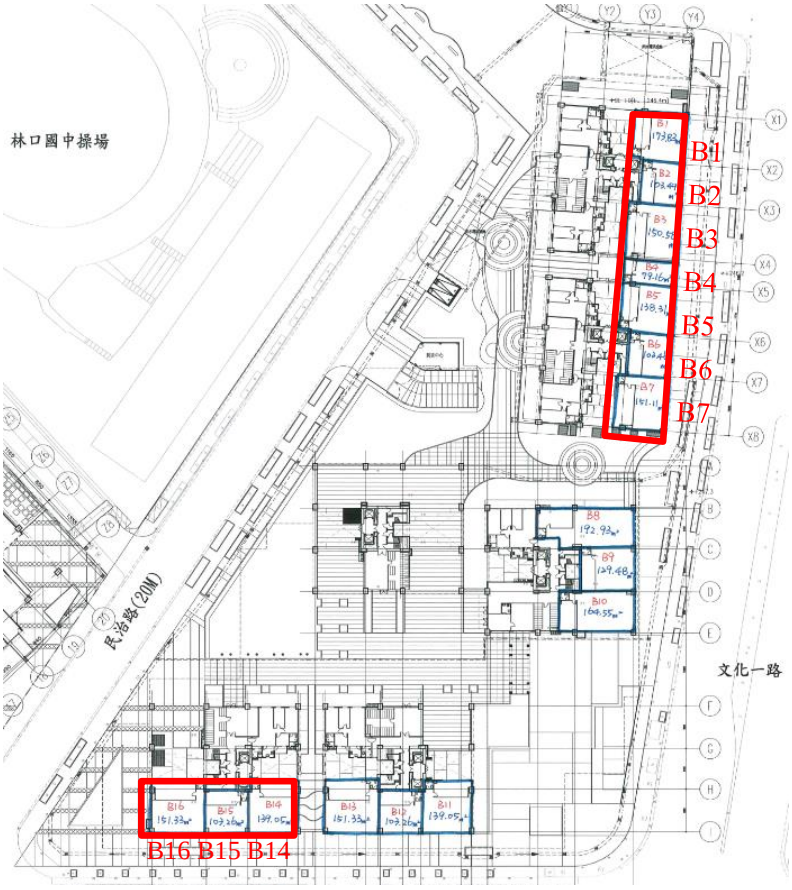


圖 3-48 林口社會住宅 B 區之可出租店鋪位置圖

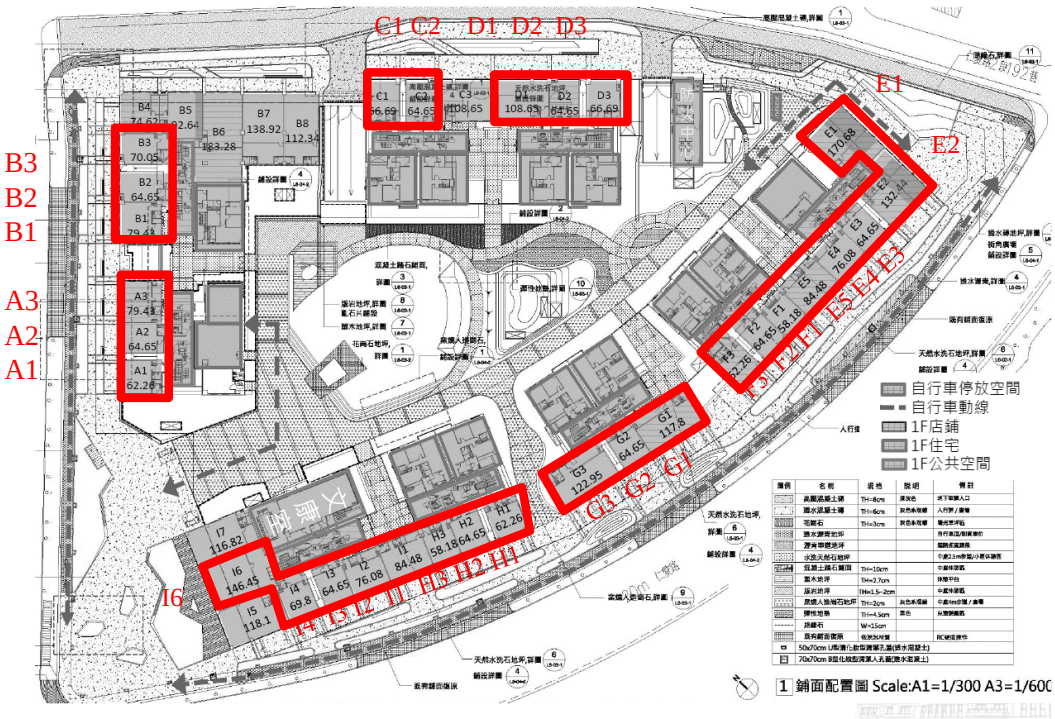


圖 3-49 林口社會住宅 C 區之可出租店鋪位置圖



圖 3-50 林口社會住宅 D 區之可出租店鋪位置圖

林口社會住宅基地之土地使用分區為住宅第五種區。依據「變更林口特定區計畫（土地使用分管制要點）（第二次專案通盤檢討）書」訂定，第五種住宅區內得為下列各組土地及建築物之允許使用類別有以下 23 種：

1. 第一組：獨戶、雙拼住宅。
2. 第二組：多戶住宅。
3. 第三組：社區安全設施。
4. 第四組：醫療保健設施。

5. 第五組：福利設施。
6. 第六組：社區遊憩設施。
7. 第七組：教育設施。
8. 第八組：文康設施。
9. 第九組：文教設施及展演設施。
10. 第十組：交通設施。
11. 第十一組：公用事業設施，第 6、7 目除外。
12. 第十二組：宗祠及宗教設施。
13. 第十三組：旅館及招待所，第 3 至 5 目限面臨寬度 20 公尺以上計畫道路者並經目的事業主管機關核准。
14. 第十四組：日用品零售業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用。
15. 第十五組：一般零售業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。
16. 第十七組：一般服務業，限於建築物第 1、2 層及地下 1 層使用，須面臨 12 公尺寬以上計畫道路。
17. 第十八組：餐飲業（樓地板面積不得超過三百平方公尺）。
18. 第十九組：事務所及工商服務業。
19. 第二十組：金融、保險業及機構，限第 1 目，並限於建築物第 1 層至第 3 層與地下 1 層使用（樓地板面積不得超過七百平方公尺），須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。
20. 第二四組：健身及娛樂服務業，限第 1、2、3、4、11 目且須面臨寬度 12 公尺以上計畫道路。
21. 第五組：殮葬設施及服務業， 限第 4、5 目辦公室之用 。
22. 第三十組：攝影棚，但應經各地方政府都市設計審議通過。
23. 第三十三組：公務機關，須面臨寬度 20 公尺以上計畫道路。

(三) 林口社會住宅之店鋪招租業種建議

本研究團隊針對各區提出以下之店鋪招租業種建議：

1. 餐廳（食）：雖然調查結果顯示出，林口社會住宅共有 45 家餐飲業在基地周遭，但大多數餐廳在文化二路一段與仁愛路二段中，因此建議在文化一路一段與民治路的臨街面，可招租餐飲業者。但招租餐飲業者須注意，餐廳室內裝修需加設排油煙裝置，因此只有後牆鄰中庭並有窗戶的店鋪，才為適合開餐飲業種之店鋪位置。因此，建議限制不能為餐影業種開設於：A 區中店鋪編號 A1、A2、A8、A11、A22、A24、A25，B 區中編號 B2、B4、B6、B15，C 區中編號為 A2、B2、C1、C2、D2、E3、F2、G2、H2、I3、I4、I6 等店鋪位置。
2. 服飾業（衣）：調查結果顯示出林口社宅周遭指有 8 間服飾店，對於將近 3,400 戶數來說，供給遠遠不足與需求，因此建議招租服飾業、洗衣店等店鋪種類進駐。

3. 傢俱業（住）：可就近提供住戶傢俱選購。
4. 美容：調查結果顯示出林口社宅周遭有 10 間美髮、美甲等美容類型的店面，但對於 3,400 戶數來說，無法提供所有住戶理髮需求，因此建議招租理髮等店鋪類型進駐。
5. 醫院（醫）：林口社宅人數約九千多人，需要有小型診所，如牙醫、耳鼻喉科等，提供住戶就近求診。
6. 交通（行）：林口社宅雖大眾交通運輸發達，但也有住戶對於機車、汽車與腳踏車等買賣或修理需求，本團隊建議可招租腳踏車行、汽機車修理店等店鋪進駐。
7. 教育（育）：林口社宅鄰近林口國中與林口高中，建議可招租文具店、體育用品店等業種於林口社宅之店鋪中。
8. 市場（市）：本團隊建議與大型賣場（如全聯）與便利商店（7-11、全家等）連鎖店聯繫，主動邀請開設於林口社會住宅社區中，使林口社宅的生活機能更完備。
9. 資訊（3C）：在資訊發達的社會中，資訊業在人們的生活中是很重要的，但林口社宅周遭僅有 5 家，占總家數的 5%。因此建議招租資訊業者進駐林口社區。
10. 銀行（金）：為了各項租金收繳方便，建議營建署可考慮邀請銀行進駐林口社宅之社區中，開設分行或櫃台，以便利承租戶開戶或繳款。
11. 郵局：林口社會住宅 A 區距離最近之郵局約有 1 公里。建議可邀請郵局進駐 A 區之商業空間，以提供住戶郵件收發與郵局業務功能。

三、 林口社會住宅公共設施使用管理辦法之研擬

林口社會住宅各區皆規劃之公共設施，包含：閱覽室、兒童遊戲室、多功能使用空間、公益空間、自行車停放區、臨時代看兒童及保育人員服務規定等。下列說明本團隊針對各公共設施，擬之。

(一) 林口社會住宅「閱覽室」使用管理辦法

閱覽室用途：功能為供社區住戶閱讀報紙、雜誌及電腦上網查閱資料用途。

1. 本場所開放時間為每日 9:00-21:00。
2. 本場所設定為禁菸場所，無論任何時間均禁止在此抽菸。
3. 本場所需保持整潔，勿任意丟棄垃圾。
4. 本場所需保持安靜，避免喧嘩，影響到別人。
5. 本場所禁止攜帶幼齡孩童在此嬉戲喧嘩影響到別人。
6. 本場所禁止住戶當作自家書房在此寫功課。
7. 本場所禁止住戶在此會議討論事情。
8. 閱讀完書報雜誌需放回原處，上網需關機，並禁止任意下載軟體至本機。
9. 禁止攜回本場所放置之書報、雜誌、及任何公用物品。
10. 開放時間到始離席之住戶，需關閉電燈。

11. 如有違反本場所規定，悉依住戶管理規則辦理。
12. 本辦法訂立時間　年　月　日

(二) 林口社會住宅「兒童遊戲室」使用管理辦法

兒童遊戲室用途：提供社區住戶室內兒童遊樂器材與玩具、供社區住戶攜帶兒童至此遊戲。

1. 本場所開放時間為每日 9:00-18:00。
2. 本場所設定為禁菸場所，無論任何時間均禁止在此抽菸。
3. 本場所需保持整潔，勿任意丟棄垃圾。
4. 本場所需保持安靜，避免喧嘩，影響到別人。
5. 本場所需由家長陪同攜帶孩童在此遊戲、避免孩童單獨一人在此遊戲。
6. 本場所禁止住戶當作自家書房在此寫功課。
7. 本場所禁止住戶在此會議討論事情。
8. 開放時間到始離席之住戶，需關閉電燈。
9. 如有違反本場所規定，悉依住戶管理規則辦理。
10. 本辦法訂立時間　年　月　日

(三) 林口社會住宅「多功能活動空間」使用管理辦法

多功能活動空間用途：功能為提供社區住戶會議、辦活動用之。

1. 本場所開放時間為每日 9:00-21:00。
2. 本場所需預約使用，不得不經申請擅自使用。
3. 本場所設定為禁菸場所，無論任何時間均禁止在此抽菸。
4. 本場所需保持整潔，勿任意丟棄垃圾。
5. 本場所需保持安靜，避免喧嘩，影響到別人。
6. 本場所使用完畢後，需將桌椅復歸，地面打掃乾淨。
7. 本場所禁止住戶當作自家書房在此寫功課。
8. 開放時間到始離席之住戶，需關閉電燈。
9. 如有違反本場所規定，悉依住戶管理規則辦理。
10. 本辦法訂立時間　年　月　日

(四) 林口社會住宅「公益空間」使用管理辦法

公益空間用途：功能為提供各機關或培力計畫團隊舉辦活動用之。

1. 本場所開放時間為每日 9:00-21:00。
2. 本場所需預約使用，不得不經申請擅自使用。
3. 本場所設定為禁菸場所，無論任何時間均禁止在此抽菸。

4. 本場所需保持整潔，勿任意丟棄垃圾。
5. 本場所需保持安靜，避免喧嘩，影響到別人。
6. 本場所使用完畢後，需將桌椅復歸，地面打掃乾淨。
7. 開放時間到始離席之住戶，需關閉電燈。
8. 如有違反本場所規定，悉依住戶管理規則辦理。
9. 本辦法訂立時間　年　月　日

(五) 林口社會住宅「自行車停放區」使用管理辦法

行車停放區用途:功能為提供社區住戶停放自家自行車用之。

1. 本場所開放時間為每日 24 小時。
2. 本場所只供停放自家自行車使用，一戶限一車，不得多放及放置自行車以外物品。
3. 本場所只供停放自行車使用，不負保管責任。
4. 停放自行車住戶避免破壞別人自行車行為，否則需自負法律責任。
5. 本場所設定為禁菸場所，無論任何時間均禁止在此抽菸。
6. 本場所需保持整潔，勿任意丟棄垃圾。
7. 本場所需保持安靜，避免喧嘩，影響到別人。
8. 住戶停放好自行車離場時，需關閉門，避免住戶以外閒雜人入侵偷竊或破壞。
9. 如有違反本場所規定，悉依住戶管理規則辦理。
10. 本辦法訂立時間　年　月　日

(六) 臨時代看兒童及保育人員服務規定

本規定之定義：

1. 兒童：以可自行走路及可說話表達的幼兒及學齡前為主。
2. 保育人員：依兒童及少年福利機構專業人員資格及訓練辦法內定義的托育人員、早期療育教保人員、早期療育助理教保人員、保育人員、助理保育人員、生活輔導人員、助理生活輔導人員有以上資格的人員皆謂之保育人員。
3. 代看：委託社區服務中心保育人員於指定時間照顧自家兒童的行為。

本規定如下：

1. 服務中心需制定代看時間並公布之。
2. 代看兒童的家長必需為社區設籍的住戶。
3. 代看必需預先向服務中心登記。
4. 代看兒童的健康及身心狀況服務中心需預先了解，代看兒童之家長亦有向服務中心報告之義務。
5. 如隱瞞不報告致代看兒童發生意外之情形，由代看兒童家長負責。

6. 代看時間服務中心必需規定及公告之。
7. 代看內容係指於服務中心旁之兒童遊戲場內、輔導兒童進行遊戲、學習、休息等活動。餐食需由家長自備。
8. 服務中心得於代看時間內進行錄影，當遇有爭議時，得還原事實。
9. 代看兒童之家長應留下緊急聯絡電話，以便於緊急狀況時聯繫。
10. 代看兒童時間以每日 8:00-18:00 為主。
11. 代看兒童之時數每次以 2 小時內為原則。
12. 代看兒童家長需於每日代看時間結束後，領回代看之兒童。
13. 如代看兒童未於代看時間結束後仍未領回兒童，超越每個鐘頭需支付 200 元，如有餐食費用需另計。
14. 代看兒童如有爭議，以誠懇互信協商為原則，遇有未能協商之情況則陳報住都中心協商解決。
15. 本規定之修正得視狀況陳報住都中心調整之。
16. 本規定訂立時間　年　月　日

第十二節 林口社會住宅之培力計畫

社會住宅的「培力計畫」是一種可以促進社區住戶多元交流與休閒，鼓勵有理想、有能力的住戶回饋奉獻社區，及扶植培養部分住戶某種技能的軟性計畫。本研究團隊參考台北市政府提出之青年回饋創意計畫與台中市之社區種子徵選計畫，以提供林口社會住宅之培力計畫建議。

一、 林口社會住宅培力計畫介紹

培力計畫之目的為讓有心回饋社區之提案者得以優先取得租住權，並同時為公宅與社區搭起互動橋樑，以達「居民互動交流、建立社區意識」之政策理想。有鑒於往年舉辦之社會住宅培力計畫報名踴躍，本團隊建議提供 250 戶（10%，總戶數以 2500 計算）為實驗型計畫，並可接受由個人或小組的方式提案申請。此外，本團隊建議營建署（住都中心）提供小額計畫補助，如執行公益活動之場地費或材料費等，以提高申請者提案之意願。

二、 林口社會住宅培力計畫之空間規劃／區位

本團隊建議可將林口社會住宅各區中，「中庭」、「多功能活動空間」與「公益空間」納入培力計畫執行活動之場地範圍，如某區內所保留之「公益空間」以出租完畢，則可考慮開放其他區的「公益空間」進行活動。

三、 林口社會住宅培力計畫之租金與租期規定

本團隊建議營建署（住都中心）提供合格團隊有優先入住權，不受家戶限制（不須為親屬關係），租金比照一般戶為市價 8 折。合格團隊進住林口社會住宅後開始執行培力計畫。並接受營建署（住都中心）檢核、輔導，並於第 30 個月繳交報告。如 3 年內執行並通過檢核後，可取得 3 年優先簽約續住權。

四、 林口社會住宅培力計畫徵選／配對方式

林口社會住宅之招租申請暫訂於 107 年 6 月初公告，最快於 107 年 11 月初於 A 區開始進住。因此本團隊參考台北市與台中市之計畫，建議營建署（住都中心）徵選流程如下（實際日期以營建署（住都中心）公告為準）：

1. 徵選公告：建議於 6 月初進行計畫公告。並於 6 月中旬至林口社宅或台北市、新北市、桃園市等地區舉辦說明會宣傳。
2. 受理申請：建議於申請時間為 107 年 7 月。
3. 書面審查：建議於 107 年 8 月中旬進行書面審查會議，並於 8 月底公告。
4. 簡報評選：建議於 107 年 9 月中旬進行簡報之評選會議，徵選結果將送至營建署核備後，並於 9 月底公告。
5. 簽約入住：建議於 107 年 10 月初開始辦理，合格團隊可於 107 年 11 月入住。
6. 輔導機制：營建署(住都中心)成立培力輔導單位，除了協助合格團隊入住林口社會住宅外，另外於計畫執行期間，輔導與檢核各團隊之執行計畫。

五、 林口社會住宅培力計畫之評選審查機制與評選內容

計畫甄選分為三個階段，第一階段為資格審查；第二階段為書面審查及推薦；第三階段為簡報說明之評選會：

1. 資格審查：申請者須與一般戶資格相同，詳細條件請參考附件六、林口世大運選手村社會住宅出租申請手冊」中的申請須知。
2. 書面審查及推薦：提送評選委員會，評選委員就提案計畫完整度、創新與可行性、申請者相關經驗與實務能力等進行評選；評選流程為：
   (1) 依評估指標推薦
   (2) 推薦數排序
   (3) 前 50 案入選
3. 評選會：由提案申請團隊進行簡報說明及委員提問詢答。評選標準為：
   (1) 公益性 40%
   (2) 可行性 30%
   (3) 適切性 20%
   (4) 急迫性 10%

六、 林口社會住宅培力計畫之甄選類型

本研究團隊參考國內外之培力計畫，彙整出符合台灣社會住宅需求的五類主要培力計畫型態：

1. 社區營造：以「建立社區文化、凝聚社區共識、建構社區生命共同體的概念」作為主要目標，或有助於「社區自主運作」等相關提案計畫。
   (1) 社福單位：邀請社會各種關懷之社福單位進駐，以就近提供社區住戶生活幫助。
   (2) 社區文化：例如環境改造、工具分享站、友好厝邊、交換市集等活動。
2. 生活減壓：凝聚林口社區之住戶力量，提供團體購買之低價格，或以物易物的方式，以降低生活負擔與垃圾減量。
   (3) 社區共購：社區住戶以大量且共同採購衛生紙、尿布、香皂等日用品，可以低於市價之價格購買，降低弱勢族群生活負擔。
   (4) 二手市集：社區舉行二手市集活動，邀請社宅居民及周邊鄰里一同參與將家中用不到，但有八成新的物品，以物易物的方式交換。
3. 健康促進：長庚醫院位於林口社宅約 10~15 分鐘車程之處，未來可與之或其他醫療機構、社會福利組合作，提供居民健康的生活環境。
   (1) 健康關懷站：醫療機構或社會福利組織進駐社區，提供健康諮詢、營養服務、教育服務、簡易醫療檢測（血壓、體脂肪量測）。
   (2) 保健講座：社區定期邀請長康大學、體育大學的學生，擔任健康志工，宣導健康知識、老人防跌及復健運動教學、營養資訊等。
4. 生活與專業技能：增加新住民與居民之交流，培養外語能力，以提高國際競增力。提供居民展現一技之場的機會，以勞力換取租金減免。
   (1) 新住民各國語言交流：由於有經濟部計畫之「國際創業聚落」進住，未來可由社區中新住民擔任國際語言大使教學社區住戶或鄰里居民之他國母語，讓社宅住戶了解新住民國家文化、培養第二外語的能力、降低新住民的標籤化。
   (2) 家電維修工坊：邀請業師或社區住戶是維修達人擔任社宅家電維修工坊講師，教學電器維修、幫忙維修或諮詢電器使用方式。
   (3) 愛心早餐店/商鋪：於社宅空間開設早餐店或便利商店等店家，可雇用社宅弱勢族群，或商鋪實習，輔導社宅弱勢族群擁有一技之長。
5. 心靈工坊：提升居民心靈能量，以正向的態度看世界。
   (1) 仲夏夜曲：社區定期邀請街頭藝人或音樂青創團體，或入住的原住民之住戶參

與，於社區進行現場音樂表演，除了提供青年表演場地與機會，也可宣傳原住民文化，並拉近社區住戶與鄰里居民間距離，敦親睦鄰、去社宅標籤化。

(2) 心靈成長講座：社區定期舉行心靈成長或職場成長講座，邀請社宅鄰近大學教師或社會福利團體擔任講師，培養社宅住戶之正能量與自信，增加脫貧的機會。

6. 青銀共居：年輕人與老人住在一起，可以汲取老年人的智慧，也能促進了解，弭平不同世代的認知差異
   (1) 由申請者提案供居模式，營建署（住都中心）與 NGO 團體媒合（如無子西瓜、士林靈糧堂等非營利組織）無依老人同住。
   (2) 可於三、四房型提供單人雅房、單人套房、上下鋪套房、雙人床套房等房間類型，房型中客廳、餐廳、廚房、陽台等共用空間。房租則可共租者平攤。

七、 林口社會住宅培力計畫之簽約對象與方式

1. 簽約對象： 簽約對象為審查結果合格的團隊，並且其團隊成員資格條件皆須符合一般申請者之一般戶。
2. 簽約方式：
   (1) 合格團隊在收到審查結果通知後，每案合格團隊將派一位代表與營建署（住都中心）簽約。簽約順序依照審查成績排列。
   (2) 合格團隊於公告簽約時間內與營建署（住都中心）進行選屋、簽約及公證流程，未於通知期日到場辦理簽約及公證者，喪失本案住宅承租資格。
   (3) 如因家庭或其他因素無法於指定日期簽約者，得書面申請並經同意後，暫緩簽約並保留其名額與順位，但以一個月為限，期限屆滿申請人仍無法簽約者，喪失本案住宅承租資格。
   (4) 已申請暫緩簽約期滿又未完成簽約者，於 3 年內不得申請承租本案，但因天災等非可歸責於承租人時，不在此限。
   (5) 公證費用由承租人負擔二分之一，於簽約同時繳交之。但申請人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年提前終止租約時，公證費用由申請人全額負擔，並得自保證金中逕予扣除。
   (6) 簽約時，承租人需繳交保證金（及押租金）為相當於 2 個月之租金。
   (7) 團隊成員現以承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者，於簽訂本案租賃契約前，應是先完成退租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅。
   (8) 團隊成員有申請等候國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅情事，於簽訂本案租賃契約前，應事先完成放棄國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅等候資格。
   (9) 合格團隊須於簽約後一個月內與物管公司進行點交與進住作業。

第四章　研擬興辦社會住宅各階段（土地取得、規劃設計、興建與營運管理）之相關課題及分析，及提出具體可行措施或相關建議

第一節 社會住宅發展現況與問題

一、 中央社會住宅政策推動現況

依行政院於民國 104 年 9 月 15 日院臺建字第 1040049577 號函核定「整體住宅政策[29]」，其政策目標為：「基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，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之目標」。為了具體實施整體住宅政策，中央政府訂定住宅政策實施方案如社會住宅短期實施方案、社會住宅中長期推動方案[30]、整合住宅補貼資源實施方案以及最新提出社會住宅興辦計畫與 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫，提供地方政府參考並協助積極推動社會住宅。**蔡英文總統提出安心居住政策共有三點，分別安心居住政策、強化房市治理、振興房市產業。**其中，安心居住之政策為發展社會住宅與租屋體系，提出**「8 年 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，並透過政策集中國家資源，協助青年、勞工及弱勢族群的居住需求。計畫推動說明如下：

1. 政府興辦為主，引導民間興辦為輔

依據住宅法第 5 條規定，於「法定住宅政策」與「法定住宅計畫」中，明確提出社會住宅興辦計畫與進度。以中央執政立場而言，宣示於執政 8 年內全國完成規劃與興建 20 萬戶為目標。

2. 社會住宅土地來源

基本上應以公有非公用土地無償撥用，或低價承租為原則，若將土地價格納入興辦成本計算，於財務上勢必無法承擔，故應將社會住宅訂為都市計劃中的公共設施項目，公有土地原則上採無償撥用。

3. 社會住宅建設經費

屬於提供長期使用之資源，加上社會住宅具有租金收入的自償效果。因此，社會住宅興辦資金之安排，應以「長期低利融資為主，編列公務預算為輔」之原則，以各期租金收入償還融資本息為核心。租金收入若有不足時，再搭配公務預算補貼。此外，亦提出安心居住政策共有三點，分別安心居住政策、強化房市治理、振興房市產業。其中，安心居住之政策為發展社會住宅與租屋體系，並以興建、空餘屋、容積獎勵方式取得，並透過政策集中國家資源，協助青年、勞工及弱勢族群的居住需求。

蔡英文總統提出「安心住宅計畫」，主要 8 年完成 20 萬戶社會住宅，並以政府興辦為主，引導民間興辦為輔，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目，要求內政部與各直轄市、縣(市)政府依住宅法第 5 條所規定於法定住宅政策及住宅計畫中，明確提出社會住宅興辦計畫與進度，故行政院於民國 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興

[29] 內政部營建署－整體住宅政策(104.9.15 核定版)，https://goo.gl/LuRGD1，2018/1/8。
[30] 行政院內政部-重大政策，https://goo.gl/2prUap，2017/12/14。

辦計畫」，目標為以直接興建、包租代管及容積獎勵的方式興辦社會住宅，預計至民國 113 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量，以協助弱勢族群居住。計畫執行策略共 11 項說明參見表 4-1 所示。

表 4-1 社會住宅興辦計畫說明

編號	項目	說明
1	協助地方政府取得土地	興建 12 萬戶社會住宅所需土地約 240 公頃，各直轄市、縣(市)政府可優先運用市有土地，斟酌地方發展需求，若興辦社會住宅之土地不足，除了考量無償撥用國有非公用土地外，也可依國有財產法辦理有償撥用或依住宅法第 21 條規定辦理長期租用。
2	成立社會住宅融資服務平台	協助地方政府取得較低利率之中期融資，縮短洽談融資銀行之行政程序，而融資服務平台以徵詢本國銀行 5 年內(2 年期及 5 年期)融資期限之貸款意願，由地方政府視財務調度情形自行選擇。
3	推動包租代管	依據住宅法推動以包租代管方式興辦社會住宅，承租與管理民間空屋。以都會地區為主要推行，房客條件為住宅法訂定之資格。其中，包租包管預計自民國 106 年起辦理 1 萬戶至民國 113 年 8 年提供 8 萬戶作為社會住宅使用，提供租賃業者相關服務費用、稅負減免等誘因，而房東則以公證費、稅賦減免、簡易修繕獎勵金、保證收租、保險等誘因。
4	補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費	為提高現有資源效益，將「社會住宅中長期推動方案」補助工程費及用地有償撥用費方式調整為補助地方政府興辦社會住宅興建及修繕期間融資利息，及營運期間非自償性經費。
5	補助地方政府社會住宅先期規劃費	由各直轄市或縣市政府勘選合適地點後，提案向內政部營建署爭取補助，嗣後由營建署辦理補助審查計畫，並核定後通知各直轄市或縣市政府補助額度後，據以執行。
6	以都市計畫方式多元取得社會住宅資源	為鼓勵民間機關參與興建社會住宅，將研擬以容積獎勵方式，如建築基地興建捐贈社會住宅，提高容積獎勵上限或增加提供社會住宅之容積獎勵項目，後續將研擬修正都市計畫相關規定。
7	成立專責機構	社會住宅具有專業需求，所涉及公權力行使低，需強化成本效益及經營效能，同時確保公益性，故不適合由政府單位直接推動，也不移交由民間辦理。現由內政部營建署各單位持續推動住宅業務，並籌組推動專責機構成立事宜。
8	建立中央與地方政府合作關係	由中央舉辦社會住宅共識營及六都輪流每 2 個月舉辦一次聯繫會報，以深度了解地方政府執行社會住宅經驗及具體建議。而會議內容包含政策宣導、地方政府執行經驗分享、相關單位意見交流及實際案例參訪。
9	社會住宅行銷宣導	社會住宅行銷宣導視經費額度研議，運用廣告板、捷運站燈箱廣告、公車車體廣告、網路廣告及政策宣導摺頁與海報等方式，向民眾傳達社會住宅之品質與理念，也讓民眾即時了解政府推行狀態。
10	建置社會福利輸送機制	依據經濟或社會弱勢戶數，評估建置區域型家庭福利服務中心或分站駐點服務，或由社會福利單位主動與物業管理單位建立支援合作平台，協助經濟或社會弱勢者及時獲得最適切之福利服務，並且優先將長照 2.0 計畫、幼兒托育、身心障礙者社區是服務導入社會住宅。
11	研訂社會住宅興建管理作業參考原則	為提升興辦社會住宅規劃設計、施工及維護管理各階段作業品質，內政部予以研擬「社會住宅興建管理作業參考原則(草案)」，將考量區位選址、公共設施、商業設施及服務設施、交通動線及停車空間、住宅配置、住宅設計、工程施工、社區管理維護等規定，後續提供各直轄市及縣市政府興辦社會住宅之參考。

為達成整體住宅政策之目標，依循所訂政策制定原則，就健全住宅租售市場、提供多元居住協助及提昇居住環境品質三方面為政策內涵。而社會住宅、包租代管或租金補貼均屬於提供多元居住協助的政策執行方案，其中包租代管與租金補貼說明如下：

(一) 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫[31]

為活化及利用現有空屋，採包租代管方式提供弱勢家庭、就業及就學青年租屋協助，以減輕地方政府直接興辦社會住宅財政負擔，並引進民間業者以專業協助雙方租屋服務，保障承租雙方權益、提高房屋所有權人釋出空餘屋做社會住宅使用之可能性，故行政院於民國 106 年 4 月 18 日院臺建字第 1060011133 號函同意辦理「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」，計畫推行期間最長為 4 年。

對於房東

(二) 整合住宅補貼資源實施方案

行政院於民國 96 年 1 月 30 日奉行政院以院臺建字第 0960002218 號函核定「整合住宅補貼資源實施方案」，並於民國 99 年 5 月 24 日院臺建字第 0990027870 號函核定修正。自 102 年度起法源依據為「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」及「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」。其目的及補貼方式如下：

1. 目的：為整合以往以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，而以國民的家庭所得及各種弱勢狀況作為住宅補貼制度之主要考量。

2. 補貼方式：

(1) 租金補貼：對於無力購置住宅者，提供租金補貼。

(2) 購置住宅貸款利息補貼：對於有購屋能力之無自有住宅者或「2 年內購置住宅並已辦理貸款者」，提供購置住宅貸款利息補貼。

(3) 修繕住宅貸款利息補貼：僅有 1 戶住宅亟待改善及有自行興建住宅需求之無自有住宅者，提供修繕住宅貸款利息補貼。

其中，租金補貼為協助無力購屋的家庭或無法能力租屋的社會或經濟弱勢者居住於合適的住宅，中央及地方政府提供「租金補貼」之補助方案。有需求的申請人可向政府單位提出申請，經政府單位審查核定後，有租賃住宅事實且租賃住宅符合規定者，政府單位按月補貼租金，租金補貼金額依地區不同補貼金額不同，如臺北市租金補貼金額每戶最高可達 5,000 元；新北市、桃園市、臺中市則為 4,000 元；臺南市與高雄市則為 3,200 元。

二、 台灣六都社會住宅發展現況

中央與各地方政府積極推動社會住宅興辦(參見圖 4-1 所示)，以中央而言，將林口選手村改成 3,408 戶社會住宅，提供於新北市林口地區或各縣市符合社會住宅申請資格之弱勢戶。就地方而言，臺北市政府已有 12 處社會住宅營運出租(包含大龍峒、景文、興隆 1 期、健康等公宅及龍山寺站、臺北橋站、港墘站及小碧潭站等聯開宅)，興建階段共有 7 處基地，建築設計階段則有 18 處基地；新北市政府已有 7 處青年社會住宅營運出租(包含三峽北大、三重、中和、永和秀朗派出所青年社會住宅、與永和青年社宅)，於興建階段則共有 5 處基地；桃園市政府則已有 10 處社會住宅於設計與興建階段；臺中市政府社會住宅於 2017

[31] 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫，http://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/dept/ln/10610687.pdf，2018/5/4。

年年底豐原區安康段正式營運辦理招租，在興建階段則有 1 處大里光正段 1 期且即將完工，而設計階段已有 9 處基地如太平育賢段 1、2 期、北屯太原段、東山段、同榮段與北屯段、東區尚武段與東勢子段以及梧棲三民段社會住宅；臺南市政府之住宅政策多以租金補貼為主，社會住宅土地尋覓。高雄市政府社會住宅以承租台電宿舍進行整建修繕且出租於住宅法規定 12 類經濟或社會弱勢者，此外在興建階段有 1 處，規劃階段則有 3 處以及既有房舍修繕共 2 處。

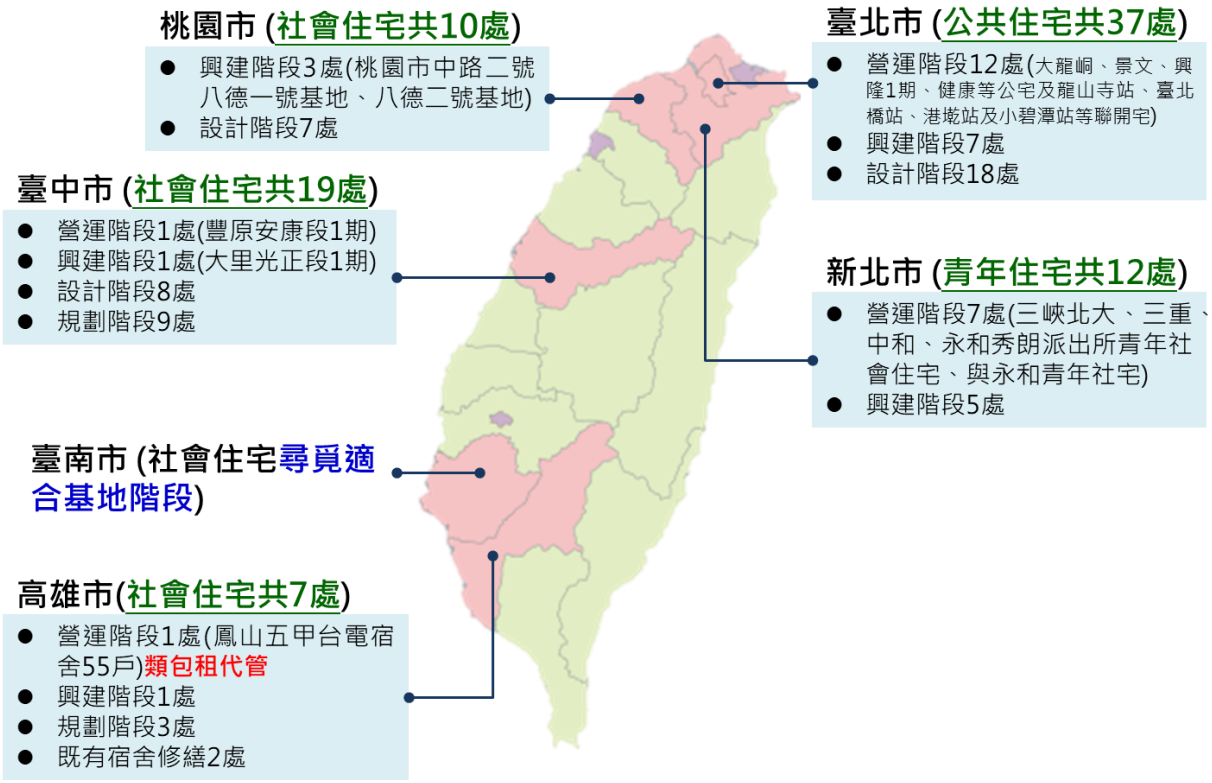


圖 4-1 台灣六都興辦社會住宅現況

(一)臺北市公共住宅

臺北市政府為落實居住正義之目標，採多元方式取得及積極興建公共住宅等方式，以達 4 年 2 萬戶之目標。而公共住宅自 2011 年 9 月啟動至今，已有 12 處社會住宅營運出租(包含大龍峒、景文、興隆 1 期、健康等公宅及龍山寺站、臺北橋站、港墘站及小碧潭站等聯開宅)，興建施工階段共有 12 處基地，規劃設計階段則有 17 處基地[32]。其中，臺北市公共住宅營運總計 8 處可供出租(參見表 4-2 所示)，分別為大龍峒、行天宮站、敦煌、萬隆站、景文、永平、興隆 1 區以及健康等 8 處公共住宅，以於 2 月招租完畢之健康公共住宅提供 507 戶最多，因健康公宅地點佳、租金低，申請相當踴躍，中籤率僅有 5 %～6 %[33]。其次大龍峒公營住宅提供 110 戶；再其次為永平公營住宅提供 51 戶；最後為敦煌提供 3 戶最少，8 處公共住宅總計提供 1,053 戶。

就捷運聯合開發住宅而言，龍山寺站、港墘站、台北橋站、小碧潭站(新店機廠)等 4 處 4

[32] 臺北市政府都市發展局，臺北市公共住宅一覽表，http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=44&Page=10147&Index=4，2018/1/1。

[33] 健康公宅申請截止 中籤率僅 5~6%，https://tw.appledaily.com/new/realtime/20180202/1290674/，2018/2/2。

處捷運聯合開發住宅可供出租，其中以台北橋站(捷 2)提供 327 戶最多；次之為小碧潭站提供 218 戶；再次之為港墘站(交 9)提供 14 戶；最少為龍山寺站(交 1)提供 11 戶，總計可提供 570 戶公共住宅。建物可分為套房或一房、二房等二種房型，龍山寺站主建物面積為 19 坪至 33 坪；港墘站為 14 坪至 26 坪；臺北橋站為 14 坪至 34 坪；新店機廠為 10 坪至 37 坪。其中一房型或套房型戶數計 261 戶，二房型戶數計 309 戶，並且二房型人口數限 2 口以上，另依住宅法保留予特殊身分申請人不分社區及房型至少 57 戶。

臺北市公共住宅之出租對象依據住宅法第「臺北市社會住宅出租辦法」第 12 條規定，每期租期 3 年，承租人於租期屆滿時仍符合承租資格者，得申請續租；租賃及續租期限合計最長不得超過 6 年，以原住民族戶、低收入戶及其他特殊情形身分戶申請承租入住，且續租時仍具特殊情形或身分者，總租期得延長 12 年[34]。

表 4-2 臺北市公共住宅[35]

編號	類別 區域	出租戶數	興辦方式	推出時間	房型	租金含管理費(元/月)
1	大龍峒	110 戶	公有土地開發興建住宅	2011/10	1 房型(26 坪) 3 房型(48 坪)	12,000～21,200
2	敦煌	3 戶	都市更新分回住宅	2012/06	3 房型(33 坪)	21,900
3	行天宮	30 戶	捷運聯合開發分回住宅	2012/06	套房型(10～16 坪)	10,700～13,600
4	萬隆	41 戶	捷運聯合開發分回住宅	2012/09	套房型(13～21 坪) 1 房型(18～24 坪) 2 房型(27～36 坪) 3 房型(42 坪)	套房型 8,500～12,000 1 房型 11,500～14,000 2 房型 15,500～19,500 3 房型 22,500
5	景文	39 戶	都市更新分回住宅	2013/11	2 房型(24 至 31 坪) 3 房型(37～44 坪	2 房型 14,000～17,500 3 房型 21,000～25,000
6	永平	51 戶	出租國宅轉公營住宅	2014/07	3 房型(46～48 坪)	3 房型 11,700～12,400

[34] 台北市公共住宅招租網，https://www.public-rental-housing.gov.taipei/Rental/Page?page=1，2018/1/20。

[35] 社會住宅推動聯盟，http://socialhousingtw.blogspot.tw/2015/03/blog-post_92.html，2018/1/8。

編號	類別 區域	出租戶數	興辦方式	推出時間	房型	租金含管理費(元/月)
7	興隆 1 區	272 戶	安康平宅更新改建	2015/7	套房(13 坪) 1 房型(19 坪) 2 房型(24～25 坪) 3 房型(30 坪)	套房型 1,600～3,700 1 房型 2,000～4,600 2 房型 3,100～7,200 3 房型 3,700～8,700
8	健康	507 戶		2017/12	1 房型(13～17 坪) 2 房型(23～28 坪) 3 房型(31～34 坪)	1 房型 10,400～13,600 2 房型 18,500～22,400 3 房型 24,900～27,200
9	龍山寺站	11 戶	捷運聯合開發分回住宅	2015/4	套房(10～13 坪) 1 房型(10～15 坪) 2 房型(19 坪)	套房 15,800～19,700 1 房型 15,300～21,500 2 房型 27,200
10	港墘站	14 戶	捷運聯合開發分回住宅	2015/4	套房(8～12 坪) 2 房型(16 坪)	套房 13,500～19,000 2 房型 25,400
11	台北橋站	327 戶	捷運聯合開發分回住宅	2015/4	套房(9～14 坪) 2 房型(16～21 坪)	套房 12,200～17,100 2 房型 22,800～24,800
12	新店機廠(美河市)	218 戶	捷運聯合開發分回住宅	2015/4	套房(5～13 坪) 2 房型(13～21 坪)	套房 8,400～19,500 2 房型 19,700～27,600

(二)新北市青年社會住宅

新北市政府為「社宅戶數全國之冠」，目前興建中與完工的 9 處社宅，分別散佈在永和區 3 處、新莊 1 處、板橋 1 處、新店 1 處、中和 1 處、三重 1 處、三峽 1 處，總計有 1930 戶，已有 7 處青年社會住宅營運出租(包含三峽北大、三重、中和、永和秀朗派出所青年社會住宅、與永和青年社宅[36,37])。

新北市青年住宅正在營運中與完工青年社會住宅(參見表 4-3 所示)，其中永和青年住宅於 2013 年 1 月 23 日啟動，總計 11 戶，已全數出租。住宅類型分為青年安居與友善家園兩種，而青年安居 2 房型(20 坪)出租 1 戶、2 房型(14.5 坪)出租 7 戶，友善家園 2 房型(14.5 坪)出租 3 戶，共計 11 戶，其租金按市場行情之八折做為計算，青年安居 2 房型(20 坪)租金每月 10,000 元，其餘兩種住宅型態租金皆為每月 7,500 元。租期一期為二年，租期

[36] 新北市政府青年社會住宅介紹，https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/house.htm，2018/1/2。
[37] 新北市政府城鄉發展局焦點新聞-新北升格 8 年內社宅戶數累計全國之冠，https://goo.gl/6WHnFJ，2018/2/24。

屆滿仍符合續租資格者，最多得申請續約一期，期滿即不得再續租，總租期最長四年。

青年安居申請對象須年滿 20 歲未滿 40 歲之中華民國國民；友善家園申請對象則須年滿 20 歲未滿 40 歲之中華民國國民且持有身心障礙手冊，且申請人需有至少二位共同居住人，以及申請人、配偶及申請人之直系親屬(父、母、子女)其住宅持有狀況，須名下於新北市及臺北市皆無自有住宅。而中和青年住宅中和館，位於中和區景德街 5-25 號近秀峰街口，為地下三層、地上十五層建物；三重青年住宅共三處，分別於大同南路左右兩側，中和、三重青年住宅申請條件為申請人皆須年滿 20 歲(含)以上之中華民國國民，設籍、就學或就業於新北市，且申請人及其配偶(含分戶)、申請人戶籍內直系親屬，須於新北市、臺北市、基隆市、桃園市均無自有住宅。而 2017 年年底辦理永和秀朗派出所青年社會住宅申請，基地位於永和區永利路 73 號，全棟地下 2 層地上 9 層，其中 1 至 4 樓為秀朗派出所，是全國首座與派出所共構的社會住宅，以及獲得全國第一件「住居空間通用化標章候選證書」。

新北市政府委託玖樓共生公寓於三峽北大青年社會住宅辦理青銀共居試辦計畫，而三峽北大青年社會住宅周邊規劃有捷運三鶯線共有 5 棟建築，因屬「臺北縣台北大學特定區開發工程用地區段徵收拆遷補償安置計畫」，總戶數 396 戶中的 26 戶以價購方式買回並作為出租社宅，且 3 戶為青銀共居試驗戶，目前推動「青銀共居」計畫已進行第二期 Longstay 試驗計畫，入選名單正式出爐，10 位共居者將於 2018 年 2 月起正式開啟共居生活。

新北市政府預計 2019 年完工之青年社會住宅如永和中正橋派出所青年社會住宅，距離捷運頂溪站步行只要 5 分鐘，位於交通幹道上，北接中正橋，可到北市中正區、南接中山路、中正路，可到北市公館商或及中和區。新店中央新村北側青年社會住宅，鄰近正在興建中的捷運環狀線十四張站，交通方面有環河快速道路和北二高加持，公共空間附設托育中心，房型規劃 1~3 房型，總戶數 1070 戶，為新北市行政區中社宅戶數最多的一案。板橋府中青年社會住宅，位於捷運府中站旁，步行僅需 5 分鐘，屬住商混合大樓，預計在今年下半年招租。新莊新豐青年社會住宅，鄰近樹林火車站，周邊有影城百貨正在興建中，是為容積獎勵建商捐贈的公益設施建物，公共空間附設公立托兒所、托老中心等公設，預計在今年中開放申請承租[38]。

表 4-3 新北市青年社會住宅彙整表[39, 40]

編號	類別 區域	出租戶數	興辦方式	房型	租金含管理費(元/月)
1	永和青年住宅	11 戶	原警察宿舍建築整建再利用	2 房型(14.5～20 坪)	2 房型 7,500～10,000

[38] 新北社宅地圖大公開僧多粥少只能繼續努力，好房網 News，https://news.housefun.com.tw/news/article/522986189182.html，2018/2/25。

[39] 新北市三重、中和青年社會住宅，http://www.youth-social-housing.com.tw/member/53670197/index.php，2018/2/28。

[40] 新北市青年社會住宅，https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/，2018/2/28。

編號	類別 區域	出租戶數	興辦方式	房型	租金含管理費(元/月)
2	三重青年住宅Ⅰ館	133 戶	BOT 興辦	1 房型(9.8～17 坪) 2 房型(23～27 坪)	1 房型 8,400～12,000 2 房型 14200～15,000
3	三重青年住宅Ⅱ館	119 戶	BOT 興辦	1 房型(9.8～17 坪) 2 房型(23～27 坪) 3 房型(33～38 坪)	1 房型 6,200～12,400 2 房型 15,000～19,100 3 房型 19,900～26,200
4	三重青年住宅Ⅲ館	75 戶	BOT 興辦	1 房型(9.8～17 坪) 2 房型(23～27 坪)	1 房型 6,100～12,400 2 房型 15,000～21,000
5	中和青年住宅	816 戶	BOT 興辦	1 房型(9.8～17 坪) 2 房型(23～27 坪) 3 房型(33～38 坪)	1 房型 9,200～10,700 2 房型 16,600～17,400 3 房型 23,300～24,500
6	永和秀朗派出所 青年社會住宅	28 戶	老舊建物拆除	1 房型(13～17 坪) 2 房型(26～29 坪)	1 房型 7,500～9,800 2 房型 15,000
7	三峽北大 青年社會住宅	26 戶	價購方式買回	3 房型(40 坪)	3 房型 13,200～16,500
8	板橋府中 青年社會住宅	72 戶	老舊宿舍拆除重建	1 房型(13～17 坪) 2 房型(26～29 坪)	預計 107 年下半年辦理招租
9	永和中正橋派出所 青年社會住宅	70 戶	老舊宿舍拆除重建	規劃設計中	規劃設計中
10	新店中央新村北側 青年社會住宅	1,070 戶	區段徵收	規劃 1～3 房型	規劃設計中
11	新莊新豐青年社會住宅	76 戶	容積獎勵建商捐贈	規劃 1～2 房型	規劃設計中

(三)桃園市社會住宅

桃園市政府興辦社會住宅以 4 年 2 萬戶為目標，第一階段推動 10 處社會住宅基地之工程規劃設計、招商、發包及開工等一系列工作[41]。桃園市政府為興辦社會住宅已連續 3 年編列共 45.2 億元住宅基金，在整體住宅與社會住宅推動策略，以「公有地自辦興建」、「都市計畫容積獎勵」、「都市更新回饋」、「軍方聯合開發」、「包租包管」及「租金補貼」等機制併行。針對社會住宅儲備基地以大眾運輸場站整體開發區、軍用閒置與低度使用土地、國有財產署公有非公用土地、營建署住宅基金土地為主，並優先由政府主導興建自營之社會住宅。

[41] 鄭文燦：第一階段社會住宅 4000 戶 市價 8 折租全新 3， ETtoday 新聞雲，https://goo.gl/qi5w9V，2018/2/28。

桃園市政府已有 10 處社會住宅於設計與興建階段[42]，包含桃園區中路一號至四號、八德區八德一號至三號、中壢區中壢一號以及蘆竹區蘆竹一號至二號等社會住宅，預計興建約 4,000 戶。針對社會住宅設計規劃結合社會福利政策，如一區一親子館、公托中心、社區共享社福資源、社區關懷照護據點，以及設置青年居住與創業空間。在建築設計規劃將取得綠建築標章、智慧建築標章與耐震標章。以居住空間而言，採多元房型如單人套房(含公設約 14 坪)、二房型(含公設約 28 坪)與三房型(含公設約 34 坪)。而社會住宅入住對象以 70 %青年族群+30 %經濟或社會弱勢為原則，並透過混居方式協助公營住宅去標籤化。設會住宅之租金設定以市場租金之 8 折為主，承租期限以 3 年為一期，朝向 3+3+3 方向規劃，最長可續約 9 年[43]。

(四)臺中市社會住宅

臺中市政府為解決市民、青年、勞工與弱勢族群之居住協助，並落實居住正義的精神，積極推行社會住宅，而社會住宅以「一二三」構想持續推動，如以多元住宅補貼方式提供一萬戶的社會住宅、興辦階段第一階段為 4 年完成興辦 5,000 戶，第二階段完成 8 年興辦 10,000 戶社會住宅存量目標，並運用新建、包租代管及其他閒置建物與容積獎勵等三種方式持續推動[44]。

社會住宅政策為建構負擔合理、自由舒適的生活環境，提出三好一公道特色的社會住宅，如區位好、建物好、機能好及租金公道，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的配套服務；在空間規劃方面，則以生活機能之便利性為優先考量，廣泛提供充足綠化空間，以及適切的硬體空間與軟體服務照顧本市青年、勞工及弱勢族群的居住需求，並亦可提供給周邊社區居民使用，擴大使用效益。此外，臺中市社會住宅之概念以共好計畫為基礎，共好計畫包含好社福(即為社福空間劃設(硬體)及社福資源照護導入(軟體)雙軌併行來推動，並架構出「60 坪社會服務站」、「社會福利設施」、「各弱勢別社政主管機關介入照護」)、好會秀(及藉由種子串連青年創業、社區營造及藝術深根三大面向，讓居民與既有社區融合)、好住處(臺中市政府以前瞻且永續的思維，在每處社會住宅裡落實「移居、宜居」的生活方式)及好宅居(建築師設計社會住宅考量工程技術的建築生命週期的維護更替、5%無障礙空間的使用可及。在傢俱上提供基本設備及家電，民眾亦可自行選購傢俱，以建構創意居家氛圍，且確保基本採光及通風，給予住戶品質安心及健康舒適的生活實踐)[45]。

臺中市政府社會住宅於 2017 年年底豐原區安康段正式營運辦理招租，並已公開抽籤，從 1696 位合格申請人抽出 194 戶，中籤率約 11%，中籤者 4 月就能入住(參見圖 4-2 所示)。豐原區安康段第一期共 200 戶，其中有 6 戶作為計畫回饋戶，在房型規劃包含有 1 房、2

[42] 桃園市政府住宅發展處-桃園市社會住宅興建計畫，http://www.tycg.gov.tw/housing/home.jsp?id=21&parentpath=0,4，2017/12/28。
[43] 桃園市社會住宅簡介，https://goo.gl/CzDRE2，2018/2/28。
[44] 臺中市政府住宅發展工程處-社會住宅，http://thd.taichung.gov.tw/np.asp?ctNode=32937&mp=12702D，2018/2/24。
[45] 臺中市政府住宅發展工程處-社會住宅共好計畫，http://thd.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=1878888&ctNode=32966&mp=12702D，2018/2/24。

房及 3 房型。在租期計算方面，臺中市政府加碼優惠第 1 年租金 5 折，第 2 年租金 6 折，第 3 年回復原標準 7 折。就以 1 房型為例，室內面積約 8 坪，第 1 年租金含管理費每月最低僅 3800 元起[46]。在興建階段則有 1 處大里光正段 1 期且即將完工，而設計階段已有 9 處基地如太平育賢段 1、2 期、北屯太原段、東山段、同榮段與北屯段、東區尚武段與東勢子段以及梧棲三民段社會住宅。



圖 4-2 臺中市豐原安康段公開抽籤 中籤率 11 %[47]

(五)臺南市社會住宅

臺南市政府為達到照顧弱勢及住者適其屋目的，將配合中央推動社會住宅，臺南市政府目前透過整合性住宅補貼、包租代管及多元興建方式，預計在 2020 年將提供及補助 19,052 戶[48]。臺南市政府都市發展局局長莊德樑在市政會議報告，台南市興辦社會住宅及住宅補貼推動相關政策，因臺南市房價所得比與市民貸款負擔率都為六都最低，且空屋率超過 1 成，租金水準也是六都最低，若住宅政策全部採取新建社會住宅，恐怕財務難以自償。因此，目前採提供租金補助等整合性住宅補貼，以及包租代管與多元興建方式，推動社會住宅政策。

其中，整合性住宅補貼策略包括租金補貼、購物貸款修繕貸款、社會局補助及民族事務委員會補助等補貼，未來將有 14,252 受惠。而包租代管政策，考量弱勢家庭常面臨租不好、租不起、租不到等問題，故市府委託業者以包租包管（業者包租 3 年轉租及管理）及代租代管（業者協助媒合房東房客簽約及代管）方式進行，預計到 2020 年可達到 4800 戶。在多元興建方面，則將透過整建公有房舍、公辦都市更新及 BOT 方式，預計增加 773 戶住宅，投入社會住宅供給，多方照顧市民需求，參見圖 4-3 所示[49]。

[46] 中市首座社會住宅抽籤 過年後可搬家，自由時報，http://news.ltn.com.tw/news/life/breakingnews/2336607，2018/2/25。
[47] 台中社會住宅今抽籤 共 194 戶中籤率 11%，公視中晝新聞，https://goo.gl/2sAq33，2018/2/25。
[48] 臺南市政府市政新聞公布－滿足市民居住需求 南市配合中央力推社會住宅，https://goo.gl/yF72WA，2018/1/5。
[49] 台南市配合中央 力推社會住宅，中國時報，https://goo.gl/BDd71e，2018/2/28。



圖 4-3 臺南市政府推動包租代管計畫[50]

(六)高雄市社會住宅

高雄市政府以國有公有房舍改造作業首創全國先例，與台電公司合作，租用台電位於鳳山五甲社區 55 戶公寓作為公共出租住宅，租給原住民及單親家庭使用，採用「包租代管」模式興辦社會住宅之首例[51]，以國有公有房舍改造作業方式已提供 296 戶社會住宅。而高雄市政府清查市府公有非公用財產，選定鳳山建國新城及前金警察宿舍進行修繕規劃，後續再加上 800 戶包租代管及政府新建社會住宅與修繕等方式，將新增 1,492 戶社會住宅[52]。

高雄市政府於 2017 年 11 月底宣布啟動第一個社會住宅建案「凱旋青樹」共合住宅(鐵路地下化民族站)，於 2018 年也將與中油等單位合作，分別在楠梓中油地區、中都重劃區、前鎮新草衙地區啟動另外 3 個社會宅，4 個新建案合計 613 戶，將可創造約 27 億元營建商機。而高雄市「凱旋青樹」共合社會住宅住宅，由荷蘭麥肯諾建築團隊設計，規劃 2 棟地下 2 層、地上 14 層，共 234 戶、只租不售，並提供完整的服務，包括社福、長照、共享廚房等公共設施[53]。其中，其中 30%提供弱勢族群，也將提供 5 間社福、6 間社區教室等大量共享空間，供社區聚會、共享廚房使用，未來將是樂齡長輩、社區關懷的重要據點(參見圖 4-4 所示)。

[50] 南市 1200 戶社會住宅 房東、房客募集中，自由時報，https://goo.gl/LZwSka，2018/2/28。
[51] 活化閒置宿舍 重生展新顏，中國時報，http://www.chinatimes.com/newspapers/20171011000448-260102，2018/2/25。
[52] 高雄打造共合社會住宅 2 年 4 案，中國時報，http://www.chinatimes.com/newspapers/20171124000206-260204。2018/2/28。
[53] 高雄市首座社會住宅坐落蛋黃區，網路地產王，https://n.yam.com/Article/20171128134521，2018/2/25。



圖 4-4 高雄市政府打造高雄凱旋青樹共合社宅明年動工[54]

三、 興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)面臨的問題

社會住宅的興辦包含土地取得、規劃設計、施工及營運管理，其中社會住宅施工興建期約需 2 至 3 年，尚非一蹴可幾。目前國內社會住宅已有正式營運，也有部分即將興建完竣或在施工階段，甚至還在前端的企劃設計階段，**本計畫以建築物生命週期成本(Life Cycle Cost)的觀點，探討興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建管理與營運管理)面臨課題**，如土地取得(無償有償/地上物拆除問題、用途限制與變更、徵收洽購與整合、土地物理性乘載力、既有地上物資產再活化(ROT/OT)、開發模式(地上權/BOT))、規劃設計(都市計畫/公共空間/附屬設施/住宅單元/構造設備)、興建管理(採購/工程營造注意事項)與營運管理(日常維護/長期修繕/物業管理機制/社區營造/培力/公共藝術/福利輸送)等問題，其都存在有別於公有辦公廳舍的思維與需求，倘若未能綜觀整個建築物生命週期的需求特性，很可能在上述的任何一個環節有所疏漏時，就會為政府管理部門、租(住)民、周邊鄰里、甚至社會一般民眾帶來生命或財產損害，再者因損害而導致的無形輿論壓力也會對政府的施政滿意度造成極大的殺傷力，著實不容忽視。本計畫針對社會住宅在各階段可能面臨問題簡要舉例列述如下：

(一) 社會住宅之土地取得階段面臨問題

社會住宅常見土地問題如有償與無償撥用影響、地上物拆除或排佔問題、用途限制與變更、徵收洽購與整合、土地物理性乘載力、既有地上物資產再活化(ROT/OT)、開發模式(地上權/BOT)，基地區位選擇、房地產財團抗性等。

1. **社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用或公有閒置房舍面臨的困難問題**，例如公有土地無償撥用的條件、公有閒置房舍修繕問題等

台灣地區人口稠密、土地資源有限，適合興辦社會住宅之地點須考量交通與就業等因素，

[54] 【港都新聞】 打造高雄凱旋青樹 共合社宅明年動工，https://www.youtube.com/watch?v=EjvhPuL7bUE，2018/2/25。

相對選擇性更為稀少，且各縣市政府的土地資源也十分有限。而各縣市政府興辦社會住宅之土地來源，主要以國有土地或地方政府市有地得無償撥用為優先，無償撥用有部分土地位於郊區，並非都市中心或市中心周邊，且非所有國有土地是否可以直接使用。一般狀況可能受到原定使用編定影響、是否建議建議資產活化，或目前狀態是否有低度使用問題、行政上修訂撥用問題是否存在、能否將將閒置住宅或公務房舍作為考量社會住宅。公私有土地混宅狀況也會影響土地完整性問題，單一土地所有權如單純且規模大小超過 1,000 坪以上時，土地之完整性與使用經濟性就可能初步先具備可評估條件[55]。

2. 社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗

由於過去辦理平價住宅、國民住宅入住對象多以低收入戶為主，再加上建築施工品質與社區環境管理不佳，給人民「住戶水準不齊」、「國宅居住環境不佳」、「影響周邊房價下降」等負面印象。行政院於 2011 年 6 月 16 日核定「社會住宅短期實施方案」推動臺北市、新北市 5 處示範基地興辦社會住宅。在公布 5 處示範基地選址後，即遭受當地居民強烈反對，擔心社會住宅會成為「貧民窟」影響當地治安[56]。

2010 年 11 月 19 日內政部公布在新北市中和市秀峰街興建社會住宅，100 多位里民串聯持白布條於現場抗議，反對社會住宅興建於自家旁，居民多為擔心社會住宅龍蛇混雜，衍生治安問題，也害怕房價下跌[57]，社會住宅容易被標籤化及產生鄰避效應，若能經由與當地意見領袖及居民進行訪談，透過意見交換及溝通，部分溝通意見或可納入設計概念中進而取得平衡點，因此專案一開始便應即刻進行此作業。

臺北市政府的社會住宅為了平抑房價選定內湖寶湖里的一處公園綠地，要蓋平價社會住宅，不過這項美意卻遭到當地居民反彈，今天數十位居民群聚抗議，要求市政府保留公園，不要讓他們唯一的綠地被剝奪[58](參見圖 4-5 所示)。



圖 4-5 臺北市內湖社會住宅引發居民抗議

[55] 臺中市政府都市發展局，臺中市幸福好宅興辦評估模式建立與營運管理系統規劃委託專業服務，2018/2/9。
[56] 內政部，社會住宅興辦計畫(核定版)。
[57] 〈台北都會〉社會住宅相中中和居民抗議，自由時報 http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/445119，2018/2/9。
[58] 內湖社會住宅 爆居民反對抗議，民視新聞，https://www.youtube.com/watch?v=4H28-sxsLSo，2018/2/9。

除了基地大小規模的適切性外，基地位置的選擇對於出租率與租戶就業協助也是很重要的課題，基地太偏遠或交通不便時就不利於租戶的就業通勤時間，選擇在蛋黃區的好地段也容易引起建商怕拉低彼鄰房價的與民爭利言論。從社會學的角度而言，盡快讓社會住宅若是租戶透過入住好位置的社宅、取得更多工作機會且爭取更多可用時間，無論是提升收入或生活品質上皆有所幫助[59]。

3. 老舊公有建物整修或都市更新興辦社會住宅之可行性或困難點

依社會住宅中長期推動方案為協助部分無法透過租金補貼獲得合適居所之弱勢族群解決居住問題，方案期程為 103 年至 112 年，並由各縣市地方政府為興辦主體，且由內政部優先補助各地方政府經費辦理國宅用地興辦社會住宅、閒置校園或公有閒置建築物改建社會住宅及各地方政府自辦社會住宅[60]。而台灣政府單位及國營事業有許多公有閒置或老舊但可以使用建築物或土地，在建築結構無安全疑慮之前提下，得透過建築物與設施設備整修或維護、傢俱設備更換或添增等措施，並變更原使用用途轉作為社會住宅使用，除了可以提升各縣市社會住宅之戶量外，也可降低政府直接財務負擔、並保障青年與弱勢族群住房需求，但實際成效卻似乎始終不彰。公有老舊或閒置老舊建物轉作為社會住宅之執行困難性的原因，為建築物整建修繕費用並不比新建費用低(如結構補強、水電管路更新、房屋裝潢與傢俱更換添增、無障礙空間增設等設施設備更新)，且老舊房屋可使用耐用年限有限制，以及建築結構難以做大幅度的更動，並老舊建築物無法提供大量戶數予承租青年與弱勢族群。

興辦社會住宅之土地取得除了政府提供土地外，也有都更形式作為社會住宅興辦方式，如臺北市信義區廣慈園更新計畫提供公共住宅與青年回饋計畫，以及文山區興隆段整宅地區更新計畫。而早期都市更新計畫多以零星更新單元為主，缺乏整體規劃指導原則，導致民間更新推動成效未彰。現今因地區人口結構轉變及公共設施需求改變，都市更新計畫需藉由都市計畫通盤檢討、公劃更新地區檢討重新檢視各區公共服務機能與需求，並整合災害潛勢區域及考量防災機能整備計畫。依據蔡英文總統提出安心住宅政策的「推廣社會住宅、落實居住正義」中，得以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地取得社會住宅，其也為協助地方政府多元取得土地或資源政策之一。若都市更新分回的社會住宅與其他地區社會住宅相同點皆為只租不售，且其更能達混居模式以降低標籤化，而相異點為經營與管理模式不同，由政府直接興建社會住宅的經營管理僅有單一管理單位，都更分回社宅數量有可能較為戶數少、零星散布各區，且社宅分布在社區中，承租公辦都更住民除了遵守租賃契約外，也須遵守社區規約(與一般社會住宅不同多管理委員會的管理模式)。

(二) 社會住宅之規劃設計問題

社會住宅定義在住宅法規範中有明確說明，但社會住宅之實際需求並非政府單位清楚了解，如入住對象比例、房型比例規劃與房型空間設計、公共空間導入社會福利種類、引進商業

[59] 臺中市政府都市發展局，臺中市大里區光正段幸福好宅興辦先期規劃，2018/2/9。

[60] 社會住宅中長期推動方案，https://www.ey.gov.tw/News_Content.aspx?n=631B45FCB3FE2D7E&sms=4ACFA38B877F185F&s=29BFBD711CF8D10B，2018/2/10。

業種。因此，針對社會住宅之規畫設計面臨如社宅使用者居住特性掌握、房型比例、戶量需求、居家環境健康與安全規劃、低維管成本設計模式導入、商用創收空間規劃、交通問題、回收年限之財務計算等問題。

1. 社會住宅與一般住宅設計差異性之掌握

社會住宅之定位雖於住宅法規範中有明確定義，但社會住宅之實際需求並非政府單位清楚了解，如入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)比例、房型比例規劃與房型空間設計、公共空間導入社會福利種類、引進商業業種。當規劃或設計單位將社會住宅當成傳統集合式住宅予以設計，未深入檢視業主、使用者及物業管理實務需求的綜合角度，僅著墨於一般規劃設計時考量的國家標準、建築法、建築技術規則或相關法規基準，而未詳細針對物業建成後的諸多維運需求與特性深入考慮時，容易導致房屋建成交付使用後，便出現許多不盡如人意的事，如容易產生社會住宅未具財務可行性、招商失敗、資產保值性差、資產增值性或創收不易、維護性不佳、長期維運成本高、管理與維運作業不易、空間使用性不良、使用安全性不足、使用健康性不足、維生管路配套不足、動線不良或停車位不足等問題。

除了考量社會住宅之建築設計規劃外，也評估社會住宅周邊公共設施、交通運輸系統、教育資源是否充足，可支應社會住宅興建完竣後大量人口的進駐，如臺中市太平育賢段 1、2 期社會住宅，建築量體約 720 戶為臺中市社宅推動最大，附近居民建議，太平新成屋很多，租金也不貴，希望租金還是能真正「脫離」市場，另外附近環境是否可以容納這麼高密度發展，也是政府得要考慮部分[61]。

2. 規劃階段即導入總生命週期成本考量

除了考量興建階段之財務可行性外，亦需評估社會住宅營運維護階段中，物業管理定期性之維運成本與收益。本計畫社會住宅興建完竣，不論是採取物業服務勞務委外或是 OT 模式，將共同面臨為了社會住宅能夠正常營運，在營運成本支出與收益上需盡力力求收支平衡。此外，當社會住宅之屋齡達 20 至 30 年會面臨大幅度修繕的需求，未來主管機關必須提撥一筆鉅額的修繕金費[62]。

本計畫建議首先擬定基本假設與參數設定，確認物業管理維運財務之成本與收益項目，而後進行物業管理維運財務模擬推估；第二，透過蒐集國內住宅社區案例之歷史收益與成本項目，以及評量適合林口社宅長期修繕計畫之項目，並藉由敏感度分析進行模擬，最後研擬長期修繕計畫，並提出營建署管理單位未來於預算編列之建議架構。

3. 因設計不良或管理不當導致國賠

社會住宅之所有權屬為中央政府或地方縣市政府所有，其屬於非公用公共設施，因此當社會住宅興建完竣後，政府單位可能面臨社會住宅設計不良或動線規劃不適當、居住環境整潔的維護不佳、公共設施設備使用與安全不當等問題，造成住戶或物業服務人員之身體或

[61] 一圖秒懂！台中社會住宅 5233 戶進度，蘋果日報，https://goo.gl/RFBQwL，2018/2/28。
[62] 臺中市政府都市發展局，臺中市東區練武段、北屯區同榮段興辦社會住宅先期規劃委託技術服務案，2018/2/9。

財產的損失，其中以公共設施設備使用與安全為例，保全人員於夜間巡邏時，不慎摔落電梯井之意外[63]，或電熱水器漏電電死人[64]。

此外，社會住宅規劃設計不良也可能造成承租的使用者居家品質不佳，甚至影響居住安全與身體不適之情形，而莊孟翰副教授提出常見不良設計之各項缺點，如集合住宅戶數太多、夾層屋之潛在缺點、樓層高度不足、電梯數量不足、使用機能欠佳、梁柱位置不當、無玄關規劃、陽台狹窄、走道太長等問題[65]。

依據建築法第 77 條之規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。而社會住宅之所有權人為政府，主管機關與物業勞務廠商應注意電梯使用維護、消防安全(滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救設備)，基本要求為滿足建築法第 77 條、第 77-1 條至第 77-4 條、消防法第 9 條、第 38 條及其施行細則第 6 條等規範來保障住戶、物業服務人員、清潔人員、保全人員等之安全。此外，因其他設計或管理不當導入租民傷亡之情事時，亦可能面臨民眾提起國賠之問題。

(三) 社會住宅之興建管理問題

社會住宅於興建施工階段可能面臨建築品質管理(如防水或磁磚耐久防脫性)、進度管理(如取得各類標章期程)、成本管理(如物價波動風險管控)、安全管理(零工安事故之住宅才安心)、驗收點交(如交屋使用手冊，或要求驗收標準不得低於一般民眾購驗屋水準)、施工履歷(BIM/影音檔/照片/圖冊/文件)等問題。

1. 建築物興建區域性興建成本差異之標準一致性反而造成困壞之問題

社會住宅若以地方政府直接興建之模式，其興建工程成本計算須依據行政院主計處公布「106 年共同性費用編列標準表」之內容進行估算，而共同性費用編列標準表針對建築物每平方公尺單價，係依據建築材料(如鋼骨構造、鋼筋混凝土構造)與建築形態(如辦公大樓、教室、住宅與宿舍與路外停車場等)予以區分，且每平方公尺單價已包含施工用水電、構造物本體、電力及一般照明設備、排水、衛生及消防設備、雜項工程、智慧綠建築設施、大樹保護及遷移費用等工程費用。雖以共同性費用編列標準表進行社會住宅興建成本估算，但容易產生偏誤，因國內社會住宅坐落區位不同，且建築材料採購時間不同，而造成各社會住宅興建成本產生區域性差異，如臺北市公共住宅之營建經費每坪約 10～11 萬元，臺中市社會住宅之營建經費每坪約 8.5～9 萬元，兩直轄市對社會住宅營建經費落差距離約 10%～22%。因此**本計畫建議中央政府或地方政府於編列社會住宅興建預算，除了依據建築材料與建築形態，也應考量社會住宅座落區域(縣市、區位)之差異**。

2. 施工品質管理課題(類坊間驗收品質標準缺乏)

當社會住宅興建完竣後，首當面臨的問題為營造商工程驗收。社會住宅興建後，住宅興建

[63] 摔落電梯井 台南 1 保全員死亡，http://news.ltn.com.tw/news/society/breakingnews/1690123，2018/2/5。
[64] 洗澡突遭電死 疑熱水器漏電，http://goo.gl/SCeKHv，2018/2/5。
[65] 哪些不良設計影響居家品質，理財周刊，https://news.cnyes.com/news/id/4057782，2018/3/8。

品質、施工過程中是否有瑕疵等驗收作業，由中央政府或地方政府之營造施工科室或工程開發科室等，自行依據政府採購法及其施行細則或採購發包契約書予以進行驗收，但政府單位自行驗收標準與施工品質普遍未如民間驗收之嚴謹。如國防部 2003 年眷改案 714 戶的大鵬新城委由新竹市政府代辦採購，由新竹市政府將該案發包給長鴻營造等廠商施作，2010 年竣工，7 月底新竹市府驗收合格。但住戶入住後發現，地下室漏水嚴重，甚至大樑已銹蝕，由管委會提出訴訟，聲明要求國防部修到好，而國防部賠 1 億 2 千餘萬元做社區公共基金。法官審酌，認為原告主張有理，判國防部應起修繕該大樓地下室至不滲漏水之程度[66]。

3. 竣工點移交缺乏第三方專業單位協助

當社會住宅興建完竣後，首當面臨的問題除了營造商工程驗收外，另一為公共設施設備點移交之問題，社會住宅有別於一般公寓大廈，其不會成立管理委員會，因此由政府單位自行與營造廠點移交住宅之租賃專有空間、公共設施與公共設備、文件資料等，並確認功能及清點數量無誤後，將住宅所有權移交政府單位，而政府單位自行點移交會依據政府採購法及其施行細則或採購發包契約書予以進行點交，但政府單位自行點交公共設施設備並非如民間點交之嚴謹。

社會住宅如同不動產買賣市場之建築物相同，無論是施工點交或交屋給共同參建機關部門，可能存在房屋瑕疵的問題，如房屋室內漏水、公共設施未完成、建材安全疑慮、排水不通、機電設備無法正常使用，而驗收人員並非專業人員難以正確判斷設施設備功能性。**本計畫建議依建築物竣工及裝修、機電與消防設備、公共空間與景觀空間，以及建築文件與圖冊為基礎，建立社會住宅點交標準或流程，與於點交除了由政府單位自行點交外，亦可讓第三方專業單位協同政府單位針對清冊內容進行清查及補正**。若發現有需要更正之項目立即向營造商提出，並要求其將清冊改正完畢後方可進入點交之功能測試。例如房地產買賣常見因為房屋瑕疵引起買賣糾紛，為了減少交屋後的糾紛，台北市地政局將推動「驗屋服務納入不動產說明書」的方案，提出由第三方公會協助驗屋，並研議具體意見提供中央作為修法參考[67]。

(四) 社會住宅之營運管理問題

社會住宅面臨一例一休物業保全爭議、管理不當國賠問題、脫貧企劃、物業採購型態與策略、各類服務商(物業/商業/社福)介面管理、商業經營模態適切性、租民遷入出機制與問題、服務商 KPI 建立、服務商評鑑機制、社會性功能服務的導入與整合(硬體+軟體)、透過創新智慧化管理導入降低維運成本。

1. 社會性功能服務的導入與整合(硬體+軟體)

依住宅法規定社會住宅入住對象至少有 30%為經濟或社會弱勢身分者，故社會住宅於營運

[66] 眷改工程出包地下室滲漏水 法官判國防部修到好，http://www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/new/20170606/1134120/，2018/2/27。

[67] 買屋糾紛多 北市推驗屋服務，http://www.chinatimes.com/newspapers/20170916000377-260107，2018/2/9。

管理接階段時，將導入具有社會性功能的服務，如社區營造、健康關懷站、托老及托嬰中心等社會福利，而社會福利活動的制訂是主要由公部門負責，但實際執行服務活動多由民間社會福利團體來負責與執行，其扮演的極為重要功能的角色。而民間社福團體在社會服務或活動之執行力、資源整合、服務政策續航力或作業彈性等，民眾普遍認知上皆認為民間團體比政府單位更具操作彈性。因此社會住宅在後續營運的軟硬體服務上，應考量結合民間社福團體之力量適度導入社會住宅規劃中，並且在建築設計階段完成前就須整合定案社福所需空間設計，方能配合提供民間社福機構在軟硬體方面的配套規劃，如 1F 空間引進民間社福團體設置托老中心，本計畫建議須先邀請相關機構共同來檢視空間配置與設施設備規劃的合理性與適用性，例如復康巴士的停放與動線、無障礙動線與廁所、空間需求規模探討、防救災與避難配套設計、室內空氣品質管理法所要求對應之室內空氣品質(Indoor Air Quality, IAQ)標準所需之設計配套，如換氣管路穿樑預留孔、樓層高度與換氣進出口位置檢討規劃等。

2. 物業服務標準缺乏造成品質不依或低落而無法擺脫標籤化問題

社會住宅的物業管理相較於傳統公寓大廈之差異於，社會住宅之物管公司除了管理維護公共空間或設施外，需管理與服務住戶與其租賃專有空間，並且配合協助社福團體活動及定期性服務。興隆公共住宅在早期因物業管理經驗較為不足，容易造成居民入住後，出現管理品質低落、管理員素質不佳、或菸味問題鬧糾紛等問題[68]。

社會住宅之物業服務項目及管理介面眾多，而政府單位將面臨如何管理物管公司評估物業服務品質優劣，如住戶客訴處理速度與案件數，以及當物管公司服務績效不佳需撤換廠商時，其評鑑標準為何，當社會住宅無建立物業服務績效與服務品質之評鑑標準時，將落入傳統國宅觀念之社區破敗、管理品質差或無能力管理或貧民窟等標籤及鄰避效應。而目前法令僅針對物業管理服務業的人員培訓與數量進行規範，未規範服務品質或監督機制或評鑑標準等，因此本計畫建議社會住宅應建立物業服務評鑑標準。服務評鑑標準建立除可參考國內外相關案例外，也可輔以外部評量意見，如住戶滿意度調查、相關業務單位的重點配合事項檢視(如勞工局、社會局、教育局等)或外聘專家學者等方式，藉由服務評鑑標準作為未來擴充性勞務採購合約或重新評選時之選商條件參考，並可有效降低管理糾紛的產生及擺脫國宅標籤化。

3. 一例一休之物管人力與物業採購發包問題

一般公寓大廈在評選或聘請物業服務人員或保全時，除了考量服務內容、服務人力配置與素質等需求外，亦會重視物業管理或保全契約價格，而現今物業管理公司或保全公司數量眾多，為了爭取更多客戶，同業間削價競爭，最後得標後壓低物業服務人員與保全人員的勞動工資或工時增加，或是聘任素質不佳的人力擔任。而勞動基準法之修正法令於民國 107 年 1 月 31 日公布實施，為保障勞工基本權益，凡適用該法之行業或工作者，雇主與勞工所訂勞動條件，不得低於該法所定之最低標準，其中勞工工時每日不超過 8 小時(每日加班

[68] 豪宅外觀二流管理 興隆公宅居民怨，中國時報，http://www.chinatimes.com/realtimenews/20160814003296-260405，2018/2/9。

工時不得超過 12 小時)，每週不得超過 40 小時(每周總工時不得超過 48 小時)。就休息日而言，勞工 2 周內的休息日及例假日應至少有 4 天，而特休假可遞延至次年且須給新資。就加班工時上限而言，單月不得超過 54 小時、三個月總加班工時上限為 138 小時(平均一個月 46 小時)，而加班工資需如實核實計算[69]。

但勞動基準法第 84-1 條，被勞工團體視為「奴工條款」，只要被列入的行業別，就不適用每天 8 小時、每周 40 小時的勞基法保障，像保全、研發工程師等等責任制行業，常常一天工作超過 12 小時，其中保全人員連續工時高達 36 小時、平均月工時超過 300 小時，而不良業者透過合法月薪來包裝非法時薪之方式，即變相增加上班時數，進而增加月薪以避免給付加班費[70]。此外，物業管理服務人員也是屬於工時長，薪資低行業，勞動部於 105 年 5、6 月間針對保全業及大廈管理業進行專案勞動檢查，120 家中有 44 家有違法情事，違法比率 36.6%，其中大樓管理員、保全員領取的薪資低於最低標準，以及加班未給加班費、未給假日工資及超時加班最嚴重，占違法案件一半以上[71]。新年將至或節慶時結，有鑑於百貨、餐飲業是勞檢違規最大宗，2018 年 2 月 6 日高雄市勞工局局長帶隊抽查抽驗 12 家業者，3 家違法上榜，其中外包商龍邦保全，讓勞工連續上班 25 天，堪稱血汗保全，因是累犯將加重裁罰[72]。此外，高雄市民生醫院遭查出外包清潔婦疑連上班 12 天，故抽檢出勤班表查出俊亞實業清潔工連續上班 12 天、國定假日出勤加班費給付不足，而護理之家護理人員每周加班時數多達 46 小時上限，人力調配過於緊繃[73]。

勞動部於 2018 年 2 月份展開北中南勞檢，常務次長施克和指出，今年春安勞檢將展開 30 天 3,300 場次檢查，重點針對大賣場批發零售業、國道客運與大型石化煉油廠，進行職安衛生及勞動條件檢查，針對常見違規的加班費沒給、輪班制間隔未符合現行規範、加班沒給補休做抽檢，尤其兼職人員的權利更要被保障。因應春節，勞工超時工作頻繁，勞動部與台中市府勞工局昨天率隊到愛買量販店中港分店勞檢，發現少給加班費、排班間隔不足十一小時，及國定假日加班沒補假等三項違法，將各依勞基法開罰 2 萬到 100 萬[74]。

近期勞動部宣導與取締活動頻繁，各物業管理公司與保全公司已依照勞基法新制度，但參與政府部門的警衛招標案都標不到，反而是非專業保全的物業公司依舊制核算成本，即違反一例一休勞基法令低價搶標，政府的採購標案最低價者得標，其採購標案並未遵循一例一休帶頭違法[75]。本計畫建議政府單位該縣市商業保全公會與樓管公會認為政府實施一例一休，應同時管控標案符合合法的法定成本加一定比例的合法管銷成本與利潤，顧全「政府機關的名聲」。本計畫建議政府單位針對社會住宅在營運管理、設施設備維護與環境清潔

[69] 總統府公報第 7347 號勞動基準法修正，https://goo.gl/mBvEQW，2018/2/28。
[70] 保全這行賣命？！責任制工時逾 12 時，https://www.youtube.com/watch?v=HK4XWG20Y10，2018/2/5。
[71] 工時長薪水低…保全+大廈管理勞檢 36%違法，http://udn.com/news/story/7238/2114405，2018/2/5。
[72] 百貨血汗保全 連上 25 天班，中國時報，http://www.chinatimes.com/newspapers/20180207000766-260107，2018/2/10。
[73] 清潔工連上 12 天班 高市民生醫院：符合規定，http://news.ltn.com.tw/news/life/breakingnews/2353993，2018/3/3。
[74] 〈中部〉春安勞檢 愛買中港分店 3 項違法將開罰，自由時報，http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/1176063，2018/2/15。
[75] 一例一休，中市保全採購標案發生重大矛盾，https://www.nownews.com/news/20170328/2460695，2018/2/5。

維護等面向，須勞務委外予民間專業物管理公司或民間保全公司協助管裡，在採購契約中除了訂定社會住宅服務需求事項與服務人力配置外，亦須明確訂定物業管理服務人員與保全人員之基本薪資、工作時數、休假、獎勵福利及保障等條件，如需考量一例一休、工時限制以及保全人員需足以養家活口的薪資水準，保全與物業管理人員之薪資訂定需合理且合法，並採取最有利標的評選方式，以避免低價競爭，避免政府帶頭違法。

4. 社宅營運管理遭住戶投訴爭議問題

現今租屋糾紛新聞事件層出不窮，如房客「租霸」新聞、在租屋處自殺產生凶宅之話題及涉嫌詐欺、恐嚇爭議房東事件等糾紛，崔媽媽基金會於民國 104 年統計所接獲租屋糾紛案件中，高居排名前五名分別「押租金返還」、「房屋修繕」、「積欠租金」、「積欠其他費用負擔」以及「賦稅欠繳」等問題，而上述種種原因皆會導致終止租約[76]。此外，也彙整在一般社區常見住戶間生活居住糾紛、公共設施設備使用維護問題、物業管理服務品質與重大災害、緊急事件或意外等問題事件，其中以住戶間生活居住糾紛為例說明，如噪音男不滿被勸導，2 度痛毆管理員[77]，於 2016 年 7 月 20 日，高雄市社區金品大樓管理員遭住戶痛毆！匿名網友提供一段監視器畫面，只見大樓管理員才剛走出門，隨即遭到身穿藍衣的蔡姓男子指著怒罵，接著蔡男還拿著安全帽走過去，不由分說就連出 3 拳痛毆，眼見管理員跌坐倒地，蔡男還提膝繼續連擊，甚至還拿安全帽怒揮，暴毆一頓後還回頭罵了幾句，最後留下衣衫不整的管理員揚長而去。而爆發衝突的原因為住戶製造噪音並不滿保全勸導，與其發生口角。或是於 2013 年 1 月 13 日，台北市大龍峒公營住宅去年開放入住，有住戶下廚時加入米酒烹調，幾分鐘後廚房警報器就會發出刺耳警報聲，管理員隨即上樓查看，還得手忙腳亂善後，最高紀錄一個月曾有十例類似情形。都發局住宅服務科科長表示，裝設檢知器是基於安全考量，而屋內連釘釘子都不允許，不會拆掉或調整檢知器，建議住戶調整烹調習慣。

5. 民間參與興辦社會住宅之可行性

本計畫參考社會住宅相關研究得知，目前台灣推動社會住宅於初起階段，除了透過租稅優惠鼓勵民間參與外，政府也編列預算與基金投入社會住宅興辦。而在過去興建國宅所累積之住宅基金，若尚未歸還國宅社區也可作為投入社會住宅興辦之住宅基金，以利社會住宅政策順利啟動。目前第三部門參與興辦社會住宅部分，現行法令中，民間參與社宅興辦之法令依據包含促參法、住宅法及採購法。但民間組織尚未依住宅法興辦之社宅案例，齊可能原因包含：第三部門組織對於興辦之流程及部分法令規定不熟悉、缺乏社宅興辦相關經驗及擔心無法負擔資金等。

[76] 租屋糾紛層出不窮 五大地雷要小心，http://house.udn.com/house/story/6637/1621344，2018/2/10。

[77] 3 拳連擊+提膝撞頭！噪音男不滿被勸導 2 度痛毆管理員，http://www.ettoday.net/news/20160720/739283.htm，2017/10/31。

第二節 社會住宅各縣市政府訪談及座談會

一、六都興辦社會住宅之單位訪談作業

(一) 訪談規劃

本計畫藉由訪談方式與正在執行或參與社會住宅營運之政府部門專家或承辦人員進行討論與意見交流，瞭解實際在社會住宅之用地取得、規劃設計階段、建物興建期間或營運維護之管理模式與面臨課題，並針對解決策略與方案予以彙整，提出適合運用於社會住宅各階段之具體執行措施或管理機制。本計畫於訪談過程中吸取專家學者之建議並結合整體政策與各縣市住宅計畫，與國內各縣市政府社會住宅先期規劃與興辦計畫等報告書或文獻，後續將針對興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)面臨課題，予以提出具體建議與對策。

本計畫中訪談名單包含臺北市政府都市發展局、新北市政府城鄉發展局、桃園市政府住宅發展處、臺中市政府住宅發展工程處、臺南市政府都市發展局、高雄市政府都市發展局住宅發展處等各局處之承辦科長與總工程司，希望透過訪談方式以瞭解興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)面臨課題與解決建議，詳細內容如下表 4-4 所示。

表 4-4 承辦社會住宅訪之政府單位訪談名單一覽表

項次	單位		受訪人員	訪談時間	訪談地點
1	臺北市政府都市發展局	總工程司	羅世譽 總工程司	2018/1/15 14：00～17：00	臺北市信義區市府路 1 號 9 樓
2		專門委員	王金棠 委員		
3		住宅企劃科	吳名秋 科長		
4		住宅工程科	魏國忠 科長		
5		住宅服務科	邱婉清 科長		
6	新北市政府城鄉發展局	副總工程司	陳建吉 副總工程司	2017/12/21 14：00～17：00	新北市板橋區中山路一段 161 號
7		企劃建築科	黃永盛 科長		
8		住宅發展科	鄭健志 科長		
9	桃園市政府住宅發展處	處長	曾榮英處長	2017/12/14 14：00～17：00	桃園市龜山區自強南路 105 號
10		住宅規劃科	陳松長 副總工程司		
11		住宅開發科	劉柏宏 科長		
12		住宅服務科	陳宣宇 科長		
13	臺中市政府住宅發展工程處	總工程司	陳煒壬 總工程司	2018/1/2 16：00～18：00	臺中市西區民權路 99 號
14		主任秘書	陳靖怡 主任秘書		
15		住宅企劃科	楊夢樵 科長		

項次	單位		受訪人員	訪談時間	訪談地點
16		工程開發科	蔡毅中 科長		
17		住宅服務科	黃興駿 科長		
18	臺南市政府都市發展局	都市更新科	楊佳明 科長	2017/12/11 15：00～16：30	臺南市安平區永華路二段 6 號
19	高雄市政府都市發展局	住宅發展處	利世堯 正工程司	2018/1/23 14：00～17：00	高雄市苓雅區四維三路 2 號
20			周祐琛 課長		
21			高白芬 課長		
22			陶建中 課長		
23			李宗霖 課長		
24			柯博升 幫工程司		

(二) 訪談內容與議題設計

本計畫訪談內容為能詳細了解各縣市政府興辦社會住宅於各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)面臨課題，並針對課題解決策略與方案予以彙整，提出適合運用於社會住宅各階段之具體執行措施或管理機制。本計畫參考第四章第二節興辦社會住宅各階段面臨的問題、整體政策與各縣市住宅計畫、國內各縣市政府社會住宅先期規劃與興辦計畫等報告書或文獻，以及目前六都在執行社會住住宅面臨問題與住宅相關法令來設計六都訪談內容議題，而本計畫訪談議題說明如下(參見圖 4-10)，訪談現場照片參見圖 4-11 至圖 4-16 所示。

議題一：興辦社會住宅之土地或公有低度使用房舍取得

1. 社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用或公有閒置房舍面臨的困難問題，例如公有土地為無償撥用的條件、公有閒置房舍修繕問題等。
2. 社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗，面臨反抗情形貴處之因應策略為何。
3. 老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性或困難點。

議題二：社會住宅規劃設計

1. 社會住宅除了考量通用設計及無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。
2. 社會住宅導入哪些智慧化設施設備，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。
3. 為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量哪些附屬事業進駐或社福資源導入並予以規劃其使用空間。
4. 貴府有部分工程案件曾多次流標，其原因為何？如何事前預防流標情形發生？
5. 為有助於社會住宅管理維護並降低管理維護成本，建築設計(包含機電設計、建材選用等)可採用的手法有哪些？

6. 貴局現行之社會住宅機電設計是否有考慮日後水電管線之全面更新？如有，其作法為何？
7. 貴局在規劃設計時是否會要求建築師或專案管理技術服務廠商運用價值工程技術？
8. 如何找到好的建築師、統包商、營造廠或物管公司？有何技巧或策略？
9. 貴局是否已推出或嘗試推出多元之居住型態？例如:青銀共居、共住共老等。

議題三：社會住宅施工品質管理與驗收之機制與程序

1. 貴局對社會住宅訂定綠建築、智慧建築等認證標章等級之標準及考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何。
2. 社會住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表之內容進行估算，其與實際興建費用之落差如何解決，以確保工程合理成本。
3. 社會住宅完竣後之驗收品質檢核作法，除了公共工程現有機制外，如何考量跨域(如教育/衛福/社福/勞工等相關單位)驗收，因社會住宅有特殊需求空間規劃(如托老/托嬰中心、育成中心等)。
4. 貴局現行之社會住宅隔間牆係採用乾式或是濕式輕隔間？如採乾式輕隔間，住戶是否有隔音、吊掛物品或其他方面之抱怨？如何處理？

議題四：社會住宅之營運與維護管理策略、機制與作法

1. 在執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。
2. 社會住宅營運招商業種限制的問題。
3. 社宅營運管理階段，政府與住戶之間或住戶彼此之間容易會發生的爭議事項有哪些？處理上有何技巧？
4. 住戶對於社會住宅之規劃設計曾有哪些抱怨？如樓版衝擊音、水管噪音等，未來如何因應？
5. 社會住宅委託物管公司經營，如何確保物管公司服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保承租戶權益。
6. 社會住宅管理費訂定如何確保能負擔社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫。
7. 租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套或安排為何。
8. 貴局在推動社會住宅之社區營造方面有採取哪些措施？
9. 社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引民間社福團體進駐之誘因。

議題五：住宅計畫與財務計畫規劃方向

1. 住宅基金來源除了政府預算編列外，還有哪些籌措來源。如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準。
2. 希冀貴局分享社會住宅之創意行銷宣傳方式。
3. 希冀貴局分享改善居住環境品質並建構友善社區相關之推動計畫或方案(如與 NGO、社會企業合作改造居住空間等)，其對應的財務支援規劃為何。



內政部營建署 社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃委託專業服務案

興辦社會住宅個案訪談會議

一、訪談時間：中華民國 107 年 1 月 15 日下午 14 時

二、訪談地點：臺北市政府城鄉發展局(地址：臺北市信義區市府路 1 號 9 樓(南區))

三、受訪對象：臺北市政府都市發展局 羅世營總工程司
專門委員 王金榮委員
住宅企劃科 吳名欽科長
住宅工程科 魏國忠科長
住宅服務科 邱婉清科長

四、訪 談 人：台灣物業管理學會 張智元常務理事、孫珮雯專案規劃師

五、會議主題：興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建施工、營運管理階段)面臨課題與對策之討論

六、會議內容：

議題一：興辦社會住宅之土地或公有低度使用房舍取得

1. 社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用或公有閒置房舍面臨的困難問題，例如公有土地為無償撥用的條件、公有閒置房舍修繕問題等。
2. 社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗，面臨反抗情形貴處之因應策略為何。
3. 老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性或困難點。
4. 貴局有部分工程案件曾多次流標，其原因為何？如何事前預防流標情形發生？

議題二：社會住宅規劃設計

1. 社會住宅除了考量通用設計及無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。
2. 社會住宅導入哪些智慧化設施設備，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。
3. 為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量哪些附屬事業進駐或社福資源導入並予以規劃其使用空間。
4. 貴府有部分工程案件曾多次流標，其原因為何？如何事前預防流標情形發生？

Page 1

5. 為有助於社會住宅管理維護並降低管理維護成本，建築設計(包含機電設計、建材選用等)可採用的手法有哪些？
6. 貴局現行之社會住宅機電設計是否有考慮日後水電管線之全面更新？如有，其作法為何？
7. 貴局在規劃設計時是否會要求建築師或專案管理技術服務廠商運用價值工程技術？
8. 如何找到好的建築師、統包商、營造廠或物管公司？有何技巧或策略？
9. 貴局是否已推出或曾試推出多元之居住型態？例如:青銀共居、共住共老等。

議題三：社會住宅施工品質管理與驗收之機制與程序

1. 貴局對社會住宅訂定綠建築、智慧建築等級標章等級之標準及考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何。
2. 社會住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表之內容進行估算，其與實際興建費用之落差如何解決，以確保工程合理成本。
3. 社會住宅完成後之驗收品質檢核作法，除了公共工程現有機制外，如何考量跨域(如教育/衛福/社福/勞工等相關單位)驗收，因社會住宅有特殊需求空間規劃(如托老/托嬰中心、育成中心等)。
4. 貴局現行之社會住宅隔間牆係採用乾式或是濕式輕隔間？如採乾式輕隔間，住戶是否有隔音、吊掛物品或其他方面之抱怨？如何處理？

議題四：社會住宅之營運與維護管理策略、機制與作法

1. 在執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。
2. 社會住宅營運招商業種限制的問題。
3. 社宅營運管理階段，政府與住戶之間或住戶彼此之間容易會發生的爭議事項有哪些？處理上有何技巧？
4. 住戶對於社會住宅之規劃設計曾有哪些抱怨？如樓板衝擊音、水管噪音等，未來如何因應？
5. 社會住宅委託物管公司經營，如何確保物管公司服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不力)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保承租戶權益。
6. 社會住宅管理費訂定如何確保能負擔社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫。
7. 租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套或安排為何。
8. 貴局在推動社會住宅之社區營造方面有採取哪些措施？
9. 社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引

Page 2

圖 4-6 六都訪談內容示意圖

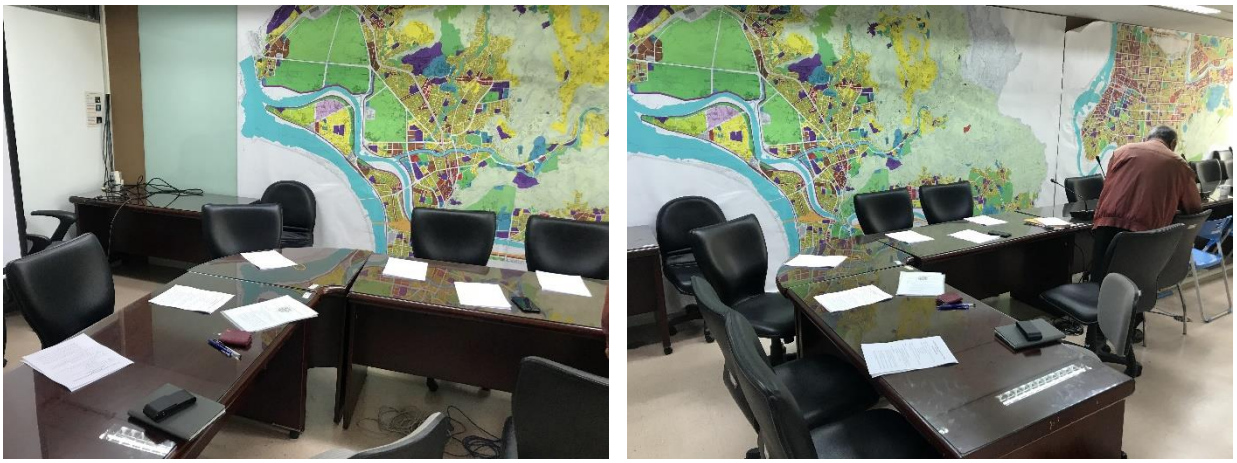


圖 4-7 臺北市政府都市發展局訪談



圖 4-8 新北市政府城鄉發展局訪談



圖 4-9 桃園市政府住宅發展處訪談



圖 4-10 臺中市政府住宅發展工程處訪談



圖 4-11 高雄市政府都市發展局住宅發展處訪談



圖 4-12 臺南市政府都市發展局都市更新科訪談

(三) 訪談議題彙整與分析

本計畫訪談內容為能詳細各六都在興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)面臨課題，如興辦社會住宅土地取得方式、社會住宅標籤化疑慮、老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性、社會住宅建築規劃設計、社會住宅導入智慧化設施設備、社會住宅施工品質管理與驗收之機制與程序、智慧化設施設備重置成本之考量、社會住宅之營運與維護管理、承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套措施、社會住宅之創意行銷宣傳方式等問題。本計畫參考整體政策與各縣市住宅計畫、國內各縣市政府社會住宅先期規劃與興辦計畫等報告書或文獻，以及住宅法相關法令如民間興辦社會住宅申請審查辦法、民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法、社會住宅出租辦法(如臺中市社會住宅出租辦法)、民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法(如臺中市民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法)等，本計畫訪談內容完整訪談單內容詳第六章第一節，而訪談紀錄說明如下：

議題一：興辦社會住宅之土地或公有低度使用房舍取得

社會住宅基地選址考量交通、就業與當地租賃市場供給與需求等因素，相對選擇性更為稀少，且各縣市政府的土地資源也十分有限。而各縣市政府興辦社會住宅之土地來源，主要以國有土地或地方政府市有地得撥用為優先，但非所有國有土地區位位於都市中心或市中心周邊，且非所有國有土地可以直接使用，一般狀況可能受到原定使用編定影響、或是公

有房舍轉作為社會住宅即有整建修繕問題，興辦社會住宅之土地或公有低度使用房舍取得訪談內容重點(參見表 4-5 所示)。

表 4-5 興辦社會住宅之土地或公有低度使用房舍取得訪談內容重點彙整

問題	調查結果
1-1.社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用或國營事業**閒置土地及房舍取得面臨的困難問題**。	1.土地取得方式宜藉由國有土地有償撥用、(桃園市)市地重劃土地、容積獎勵、都市更新分回或是眷村改建等五種方式，但六都皆面臨公有土地釋出或撥用不易。 2.高雄市、臺南市：臺鐵用地撥用程序繁雜且冗長。 3.國營事業閒置房舍或土地請國營事業協助請查盤點。
1-2.社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗，面臨反抗情形貴處之因應策略為何。	1.桃園市：社會住宅選址考量重劃地設置，訪談鄰里長講解社宅推動宗旨。 2.臺北市：舉辦公聽會/說明會。 3.臺中市：舉辦說明會、訪談鄰里長了解需求。
1-3.老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性或困難點。	新北市：老舊公有房舍需進行耐震補牆、外觀與內部水電管線修繕，修繕成本高(約 9 萬元/坪)，使用年限少，興辦戶數少。
1-4.臺中市東山段社會住宅為國內第 1 個以長期租用國有土地興辦之社會住宅，請問辦理經過？有何須特別注意的地方？	1.臺中市：依住宅法第 21 條辦理國有土地長期租用。辦理程序興辦事業計畫擬定及備查→函送申請書土地管理機關→辦理現勘→辦理租賃契約書簽定，作業期間(含行政流程)約 6 個月。 2.注意土地存有既有地上物，涉及補償、拆除、占用及搬遷等問題。

議題二：社會住宅規劃設計

針對社會住宅之建築設計除了考量無障礙空間設計外，也可否考量入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)比例與使用需求、房型比例規劃與房型空間設計、公共空間導入社會福利種類、引進商業業種所需空間並予以保留。而為了輔助社會住宅維運管理及降低管理成本，六都於智慧建築導入哪些智慧化設備，且建築師或專案管理技術服務廠商在設計規劃社會住宅可否運用價值工程技術。六都在進行社會住宅建築設計與監造發包如何尋覓好的建築師、統包商、營造廠或物管公司，而社會住宅規劃設計訪談內容重點彙整參見表 4-6 所示。

表 4-6 社會住宅規劃設計訪談內容重點彙整

問題	調查結果
2-1.社會住宅除了考量無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。	1.無障礙空間設計約占社會住宅總戶數之 5 %。 2.依據社會住宅基地區位特色與人口結構，規劃親子館、親子遊憩空間、長青快樂學堂或老人日間照護中心。
2-2.社會住宅導入哪些智慧化設施設備，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。	智慧化設備部分主要為遠端監控管理與自動節能設備(臺北市公宅居家內部設置智慧三錶、桃園市公共空間設置智慧水電錶)等，另外門禁系統採多功能智慧卡辨識，智慧停車管理(或停車場車牌辨識)等。

問題	調查結果
2-3.為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量哪些附屬事業進駐或社福資源導入並予以規劃其使用空間。	1.社會住宅以公益型設施進駐為優先考量，臺北市、新北市、桃園市進駐公立托嬰或托幼中心、老人日間照護為主。 2.臺中市：共好計畫中依基地特色設置長青快樂學堂、日間照護中心、幼兒園空間、青年創業空間及設計育成中心，但每基地保留「社會服務站 60 坪」，以及社會局評估設置之「社會福利設施」。
2-4.為有助於社會住宅管理維護並降低管理維護成本，建築設計(包含機電設計、建材選用等)可採用的手法有哪些？	1.四都針對水電管線部份採取明管設計。 2.桃園市：建築設計採取梁柱外露(工程設計)，且在設計階段將邀請建築師一同討論設計圖說(臺中市亦同)。
2-5.現行之社會住宅機電設計是否有考慮日後水電管線之全面更新？如有，其作法為何？	四都針對水電管線採取明管設計，利於日後修繕。
2-6.在規劃設計時是否會要求建築師或專案管理技術服務廠商運用價值工程技術？	目前四都在規劃設計還尚未考量價值工程技術。
2-7. 如何找到好的建築師、統包商、營造廠或物管公司？有何技巧或策略？	1.修正採購招標方式及招標文件，其中招標方式採取最有利標方式，招標文件較為重視廠商履約實績、團隊組成架構等。 2.在工程經費編列應適切反應營建市場物價行情(符合合理市場價格)，但仍須依物價指數及政策適時調整修正。

議題三：社會住宅施工品質管理與驗收之機制與程序

本計畫欲了解六都興辦社會住宅規劃綠建築與智慧建築標章或耐震標章之等級，其後續維護與重置成本之考量，且社會住宅若以地方政府直接興建之模式，其興建工程成本計算須依據行政院主計處公布「107 年共同性費用編列標準表」之內容進行估算，容易產生偏誤，因國內社會住宅坐落區位不同，且建築材料採購時間不同，而造成各社會住宅興建成本產生區域性差異。當社會住宅興建完竣後，住宅興建品質、施工過程中是否有瑕疵等驗收作業，由中央政府或地方政府之營造施工科室或工程開發科室等，自行依據政府採購法及其施行細則或採購發包契約書予以進行驗收，但政府單位自行驗收標準與施工品質普遍未如民間驗收之嚴謹。而社會住宅施工品質管理與驗收之機制與程序訪談內容重點彙整參見表 4-7 所示。

表 4-7 社會住宅施工品質管理與驗收之機制與程序訪談內容重點彙整

問題	調查結果
3-1.對社會住宅訂定綠建築、智慧建築等認證標章等級之標準及考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何	1.社會住宅以智慧建築合格級，綠建築銀級為基本。其中，臺北市、桃園市社宅為智慧建築銀級、綠建築黃金級之原因為建築師回饋，雖可能增加設備成本、但降低後續維護或維修成本。 2.臺北市與桃園市要求廠商取得耐震標章，為了確保社會住宅興建品質與居住安全。

問題	調查結果
3-2.社會住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表之內容進行估算，其與實際興建費用之落差如何解決，以確保工程合理成本。	四都之社會住宅興建工程費用依據行政院共同性費用編列標準估算，其中臺北市總興建成本約 11～12 萬元/坪、新北市為 11～13 萬元/坪、桃園市約 10 萬元/坪、臺中市 8.8～11 萬元/坪(上述總興建成本包含綠建築+智慧建築)
3-3. 社會住宅完竣後之驗收品質檢核作法，除了公共工程現有機制外，如何考量跨域(如教育/衛福/社福/勞工等相關單位)驗收，因社會住宅有特殊需求空間規劃(如托老/托嬰中心、育成中心等)。	社會住宅工程驗收，基本係依據工程契約、圖說或貨樣核對竣工之項目、數量及施工品質，以確定是否竣工。 當社會住宅公共空間規劃公立托嬰或托幼中心、日間托老，主管機關將會同社會局或教育局等機關一同勘驗。

議題四：社會住宅之營運與維護管理策略、機制與作法

社會住宅於經營管理面臨一例一休物業保全爭議、管理不當國賠問題、脫貧企劃、物業採購型態與策略、各類服務商(物業/商業/社福)介面管理、商業經營模態適切性、租民遷入出機制與問題、服務商 KPI 建立、服務商評鑑機制、社會性功能服務的導入與整合(硬體+軟體)等課題，而六都興辦社會住宅針對營運與維護管理策略、機制與作法訪談內容重點彙整參見表 4-8 所示。

表 4-8 社會住宅之營運與維護管理策略、機制與作法訪談內容重點彙整

問題	調查結果
4-1.在執行包租包管與包租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。	四都針對包租包管或包租代管於 106 年底正式啟動，其中包租物件的判別條件考量房屋安全性、機能性、建物合法及堪用確認(臺中市有建築師協助把關建物安全)，包租租金的定價則請 3 家估價師比價評估，而吸引房屋釋出藉由稅賦優惠，如地價稅、房屋稅及土增稅的減免等。
4-2.社會住宅委託物管公司經營，如何確保物管公司服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保承租戶權益。	1.臺北市、新北市經營社會住宅目前常見問題為住戶抽菸菸味飄進室內、住戶小孩吵鬧等生活習慣差異。 2.物管公司服務水準透過定期報表回報經營及收租現況與客訴處理情形及回應。此外，建立評鑑機制，依據服務績效予以支付合約款項。
4-3.社會住宅管理費訂定如何確保能負擔社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫。	1.管理費係以支應維護建築基本需求費用編列，額外費用由政府自行編列預算或住宅基金支應。 2.新北市：社會住宅公共設備維護修繕與服務品由 BOT 經營廠商維管或研擬 OT 方式維護。

問題	調查結果
4-4.租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套或安排為何。	1.退租時承租戶仍符合資格可持續登記抽籤、轉介至包租代管計畫、或提供搬遷協助。 2.若承租戶符合資格但無法負擔租金將轉介予社會局。 3.若承租戶拒絕退租時先採柔性勸導,如仍未依規搬離,則聲請公權力介入處理(強制執行)。
4-5.社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引民間社福團體進駐之誘因。	1.因臺北市、新北市公益性設施之空間難尋，故社會住宅之公共空間多以公益性設施優先如托育托老、社福設施,並由社會局負責經營管理,剩下空間且有臨(主要)道路才設置店鋪使用。 2.臺中市社會住宅依循「共好計畫」，於規劃設計階段與社會局、教育局、經發局及勞工局等協調，協助引入社會福利、醫療、社區大學、勞工大學等團體進駐社宅空間。另亦規劃於租金收取上，提供公益性服務則可適度的給予租金折數，藉以提高進駐之誘因。 3.引入社會福利人員協助民間非營利組織。
4-6.在推動社會住宅之社區營造方面有採取哪些措施？	1.臺北市：推動「青年回饋計畫」開放青年依專長類型以個人或團隊方式，提出具社會性、公共服務性的相關案子參與徵選，若通過者可直接入住。 2.臺中市：推動「社區種子行動」，讓自願參與生活分享的民眾免抽籤進入社宅，此外也提供藝術家駐村駐宅，讓「藝術共居」成為另一種生活風景。 3.新北市：舉辦 3 次座談會請 NGO 提供經驗與資訊，也請青年創業家進駐社會住宅
4-7.已推出或嘗試推出多元之居住型態？例如:青銀共居、共住共老等。	目前以新北市推動「青銀共居」以及臺中市「共居房型」。其中，新北市與玖樓共同合作，而臺中市在設計上在北屯段目前 10 樓規劃共居房型。

議題五：住宅計畫與財務計畫規劃方向

社會住宅興辦可透過中央政府的協助之外，也需各縣市政府自行籌措部分興建資金，而自行籌措資金以住宅基金方式。住宅基金為特種基金須自負盈虧，各縣市政府如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準，並如何增加基金收入來源。此外，社會住宅吸引青年或勞工族群或弱勢族群進駐，以及為帶動社會住宅社區營造，除了透過創意行銷宣傳外，也提出新型的居住型態或社區營造計畫，而六都興辦住宅計畫與財務計畫規劃方向訪談內容重點彙整參見表 4-9 所示。

表 4-9 住宅計畫與財務計畫規劃方向訪談內容重點彙整

問題	調查結果
5-1.住宅基金來源除了政府預算編列外，還有哪些籌措來源。如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準。	1.住宅基金來源為地方政府預算編列、國宅保留基金及內政部針對社宅先期規劃費補助、興建期間融資利息全額補助、營運期間非自償經費補助。 2.除了臺南市無設置住宅基金外，其餘直轄市皆設置住宅基金，但基金資金不足僅能編列社會住宅固定維護成本及人力成本，無法長遠考量社宅後續長期修繕預算。 3.六都住宅需求、租售市場以及人民風情差異甚大，在社會住宅之財務營運與政策推動應因地制宜。
5-2.希冀分享社會住宅之創意行銷宣傳方式。	1.臺北市：結合民政局、都發局資源，以海報、媒體宣傳等方式。 2.桃園市：網路行銷、line 群組、Facebook、市區走馬燈標示、區公所公告、公車免費電子公告欄。 3.臺中市：微電影、line 群組、Facebook、說明會。
5-3.希冀分享改善居住環境品質並建構友善社區相關之推動計畫或方案(如與 NGO、社會企業合作改造居住空間等)，其對應的財務支援規劃為何。	1.臺北市：推動「青年回饋計畫」提出免抽籤直接入住社宅之誘因。 2.桃園市：推動「社區回饋方案、青年回饋方案、青年創意方案、青年參與方案」以優先入住社宅以及折抵管理費為誘因條件。 3.臺中市：推動「社區種子行動」以優先入住社宅為誘因條件。

二、興辦社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等之相關課題座談會

(一) 座談會規劃

本計畫藉由座談會方式與不動產、建築營建、經營管理、社會福利及住宅合作社等產業專家學者進行討論與意見交流，瞭解興辦社會住宅各階段面臨課題如土地取得不一、社會住宅標籤化問題、建築設計規劃、智慧化設備導入降低維運成本、社會福利導入誘因不足、興建工程費用落差與社會住宅營運維護等問題與其因應策略，本計畫於座談會討論過程中吸取專家學者之建議，並結合整體政策與各縣市住宅計畫、國內各縣市政府社會住宅先期規劃與興辦計畫等報告書或文獻、住宅法相關法令以及先前訪談結果與建議，後續作為興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)面臨課題，予以提出具體建議與對策。

本計畫針對座談會之專家學者訪談名單，邀請不動產業界 世邦魏理仕公司 林俊銘前總經理、興建與營運財務 臺大太子學生宿舍 BOT 吳建瑩協理、建築師 張清華建築師、趙建銘建築師、住宅公用合作社 臺灣主婦聯盟生活消費合作社台中分社組織課 劉玫君課長、台中友善住宅公用合作社 謝杏慧發起人及社會福利團體 財團法人伊甸社會福利基金會張盟宜區長等各產業專家，希望透過座談會方式以瞭解興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)面臨課題與對策的建議，詳細內容座談會出席單位及專家學者與議程表如下表 4-10 及表 4-11 所示。

表 4-10 座談會出席及列席名單一覽表

項次	出席/列席單位		專家學者	座談會時間	地點
1	出席單位	香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司	林俊銘 前總經理	2018/1/24 14：30～17：00	臺北市松山區南京東路四段 107 號 11 樓之 1
2		太子建設開發股份有限公司	吳建瑩 協理		
3		九曲聯合建築師事務所	張清華 建築師 劉柏宏 建築師(代理)		
4		臺灣主婦聯盟生活消費合作社	劉玫君 課長		
5		台中市友善住宅公用合作社	謝杏慧 發起人		
6		財團法人伊甸社會福利基金會	張盟宜 區長		
7	列席單位	合作及人民團體司籌備處	陳佳容 專門委員(請假)		
8		合作及人民團體司籌備處合作事業輔導科	葉昭宏 科長(請假)		
9		內政部營建署	國民住宅組、新市鎮組、管理組、企劃組、建築工程組		

表 4-11 座談會議程表

時間	議程	主持人/報告人
14：00～14：10	報到	張智元博士
14：10～14：15	主席致詞	主持人：黃世孟 理事長
14：15～14：45	**議題一：興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題** 1.專業委託案簡介 2.興辦社會住宅之土地或房舍取得 3.社會住宅規劃設計興建施工品質管理與驗收機制 4.社會住宅營運與維護管理策略、機制與作法 5.住宅計畫與財務計畫規劃方向	主持人：黃世孟 理事長 報告人：張智元常務理事/副教授
14：45～15：30	上半場座談討論	主持人：黃世孟 理事長
15：30～16：00	**議題二：社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式** 1.住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式 2.住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式 3.住宅公用合作社興辦社會住宅之內部組織經營管理方式	主持人：黃世孟 理事長 報告人：張智元常務理事/副教授
16：00～17：00	下半場座談討論	主持人：黃世孟 理事長
17：00	賦歸	

(二) 座談會紀錄

本計畫在 2018 年 1 月 24 日舉辦「社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等之相關課題」座談會會議，並邀請產官學專家除了針對興辦社會住宅各階段，也探討社福住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式之課題與對策進行訪談與建議交流(參見圖 4-17 所示)。而座談會會議內容區分二大議題分別為興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題、社會福利住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式(營運管理)，與住宅公用合作社興辦社會住宅之經營管理方式(內部經營管理)。在本章節本計畫針對興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)相關課題進行座談會。

本計畫座談會內容為探討興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之課題，如興辦社會住宅土地取得方式、建築興建費用籌措不足、銀行借貸困難、社會住宅興辦跨領域的專業知識不足、缺少輔導服務或機制、社會住宅經營管理之服務品質無法於民間服務水準相比等問題，以下會議紀錄整理，詳細訪談紀錄參閱附件十三。

興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題

1. 太子建設開發股份有限公司 吳建瑩協理

- 社會住宅之綠建築規劃建議宜針對能源節能與資源永續(如衛浴設備採用省水標章認可、或雨水回收作澆灌植栽等)，也可在設計階段考量社區進出口設計，建議保全崗哨集中進出管理降低人力成本或智慧化設備導入管理，以利於降低人力成本(如減少保全哨點)、維養費用及水電成本。
- 社會住宅未來營運成本以人力、維養費用及水電費用為大宗，故在設計階段應考量經營管理的人力成本與維養成本之評估分析。
- 社會住宅營運管理除了控制經營成本外，也可透過增加收入方式(如商業店鋪放置位置可鄰街廓)，以利社會住宅財務自償與回本。
- 社會住宅經營管理方面，建議明定管理辦法並予公告，或於簽約時作為租賃契約一部分並予以告知。社區營造宜藉由舉辦活動(如舉辦茶會、競賽活動或休閒課程)提升社區溫度與歸屬感，建議舉辦活動地點宜選擇在社區大廳或廣場，讓住戶有目共睹並一同參與。
- 針對社會住宅維運管裡建議設置更新維修基金(如從每年營收提撥一定比例，以滾動式調整比例，例如第一年 1%、第二年 2 %，最高提撥至 5%)，並以專款專用。

2. 九曲聯合建築師事務所 劉柏宏建築師

- 針對社會住宅之建築設計，設計者應考量基地特色及使用者需求，避免為標章而標章之現象，故建議地方政府於招標文件宜清楚說明社會住宅基地特色、預計規劃建築量體、房型坪數與入住對象的特性等需求條件。
- 統包與傳統招標之差異點對於社會住宅坪效、公共空間規劃，而地方政府與設計廠商對社會住宅的認知需溝通確認並清楚了解基地與入住對象使用需求。現今社會住宅之採購預算以過去經驗值估算設計與興建預算經費，未能符合市場行情，而為了吸引好的建築師、統包商或營造常提高預算經費是最直接的誘因，此外當社會住宅案例多時可提升設計師參與意願與多元設計手法。
- 社會住宅管理方式缺乏集中管理模式與想法，如各縣市政府編輯社會住宅設計作業手冊太偏技術規則，難以貼近使用者狀態與居住品質。

3. 香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司 林俊銘前總經理

- 台灣社會住宅是否等於社會福利，若社會住宅為社會福利導向則宜由政府提撥預算並其討論運用方式(如社會住宅租金補貼、興建成本補貼或與非營利組織合作等)。
- 目前台灣社會住宅比例低，可借鏡澳洲政府之社會住宅非集中式、分散在各地區或社區裡(如類似台灣包租代管或包租包管)，也可針對每個新開發案獎勵或透過研擬修改法令規定提供一定比例作為社會住宅，只租不賣並由政府管理。

4. 台灣物業管理學會 宋立垚副教授

- 社會住宅用地取得宜藉由都市計畫用地變更方式，而各縣市市有土地少、國有土地須有償撥用，在財務預算有限下，地方政府可與中華郵政等國營事業共同合作興辦社會住宅，將國營事業閒置的既有房舍予以資產活化轉作為社會住宅之使用。



圖 4-13 座談會會議現況照片

第三節 興辦社會住宅各階段之相關課題分析與對策

本計畫以訪談與座談會方式參考專家學者建議並結合整體政策與各縣市住宅計畫，與國內各縣市政府社會住宅先期規劃與興辦計畫等報告書或文獻，針對興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)面臨課題進行分析並提出建議與對策。本計畫從訪談臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市承辦社會住宅單位之訪談內容彙整 7 大課題與提供 10 個建議方向與措施說明如下。

課題一：興辦社會住宅面臨土地不足的困難，如國防部/教育部公有土地撥用不易或撥用程序繁雜冗長。

本計畫以訪談方式瞭解臺北、新北、桃園、臺中、臺南及高雄等六都面臨興辦社會住宅土地不足的困難。在社會住宅選址考量人口密集、交通便利區、或工業區附近等區位，以及同時考量供給需求(如租用數、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項目)，符合此條件的土地優先興辦社會住宅。但土地資源有限，相對選擇性更為稀少，且各縣市政府的土地資源也十分有限，再加上公有土地撥用多需有償撥用，增加各縣市財務負擔。

建議對策方向 1：國防部、教育部等機關定期盤點閒置土地並稽核使用效率

社會住宅的土地取得課題需要中央與地方不同單位間相互合作，而社會住宅選址或評估土地作為社會住宅之適切性，宜考量地區住宅市場供需情形、環境設施、交通便捷條件、租賃市場供給需求(如租用數、租金行情、歷年年申請租金補貼人數)，社會住宅需求量(如弱勢人數（包含低收入戶人數、身心障礙者人數及獨居老人人數）、鄰近工業區或商業區及社會人口增加數)等面向，並且評估土地開發之法律、都市計畫及財務分析之可行性。

此外，社會住宅興辦基地來源多以國、市有土地得無償撥用土地且長期使用為優先。各縣市政府興辦社會住宅可依國有財產法第 38 條規定，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用國有不動產，若經規劃設計結果確定需使用國有財產署經管國有土地，請各縣市政府依國有不動產撥用要點第 7 點及依行政院訂頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定，檢具撥用不動產計畫書及無妨礙都市計畫證明書等相關書件，報經主管機關核明屬實，循序向國有財產署申請撥用事宜。

本計畫彙整訪談政府承辦社會住宅經驗與座談會之專家學者建議，針對土地取得方式多採用國有土地有償撥用、(桃園市)市地重劃土地、容積獎勵、都市更新分回或是眷村改建等五種方式。此外，建議國防部或教育部等機關可依國有公用財產管理手冊第 41 點規定，各機關之財產，應由財產管理單位及使用單位於每一年度依下列方式至少盤點一次；機關首長於必要時，得隨時派員抽查[78]。

（一）不動產：實地巡查、拍照，並向地政機關申請地籍總歸戶資料，核對與產籍登記資

[78] 財政部國有財產署－國有公用財產管理手冊，https://www.fnp.gov.tw/Edict.php?page=RuleInfo&TRE_ID=507&act=ArtAll，2018/3/1。

料是否相符。

（二）其他財產：依財產資料逐一盤點，核對經管財產與產籍登記資料是否相符。

即各縣市政府、國防部或教育部應訂定年度國有公用財產盤點實施計畫，定期盤點不動產資產，確認閒置及低度使用土地或房舍或校舍數量與稽核其使用效率，針對使用效率低的公有非公用校舍或房舍提供或撥用於承辦社會住宅單位轉作位社宅使用，或國防部或教育可以地方政府共同參與興建社會住宅。

另外，社會住宅用地取得宜藉由都市計畫用地變更方式，而各縣市市有土地少、國有土地須有償撥用，在財務預算有限下，地方政府可與中華郵政等國營事業共同合作興辦社會住宅，將國營事業閒置的既有房舍予以資產活化轉作為社會住宅之使用。

建議對策方向 2：簡化國有財產法之撥用程序

依據社會住宅興辦計畫，興建 12 萬戶社會住宅所需土地約 240 公頃，各直轄市、縣(市)政府，若興辦社會住宅之土地不足，除了考量無償撥用國有非公用土地外，也可依國有財產法辦理有償撥用或依住宅法第 21 條規定辦理長期租用。而住宅基金為特種基金之特性，在興辦社會住宅申請國有土地撥用以有償撥用為主，撥用程序為 1.調查撥用土地資料、2.洽辦用地分割、3.徵詢管理機關同意撥用、4.填製撥用不動產計畫書件、5.層報核准撥用，最後 6.辦理管理機關變更登記或所有權移轉登記，但在辦理撥用時間過於冗長，本計畫建議可採單一窗口辦理撥用申請與查核事宜，簡化撥用程序。除了國有土地之有償撥用，也可採用長期租用之方式，如依住宅法第 21 條辦理國有土地長期租用。辦理程序興辦事業計畫擬定及備查→函送申請書土地管理機關→辦理現勘→辦理租賃契約書簽定，作業期間(含行政流程)約 6 個月。

課題二：雖社會住宅的智慧建築標章以合格級為原則，但設計者針對智慧設備選擇尚未考量輔助社宅維運管理及降低管理成本。

本計畫以訪談方式瞭解臺北、新北、桃園、臺中及高雄四都在社會住宅智慧建築標章以合格級為原則，其中臺北市、桃園市之社會住宅為智慧建築銀級、綠建築黃金級之原因為建築師回饋。建築設計者與業主、使用者或管理者之間容易產生認知上的落差，當業主還不了解自己對建築設施設備需求時，建築設計者容易僅依據建築相關法令、綠建築與智慧建築標章規範或依機(弱)電技師建議進行建築設計，卻忽略建築各個構件、材料、設備、設施或系統的耐用年限，以及業主、使用者、管理者需求，可能導致提供需求性與實用性較低的智慧化設施設備，甚至因此增加營建與後續維護成本。

建議對策方向 3：降低維運成本之智慧化設計構想或方法

本計畫藉由座談會之專家學者建議，針對社會住宅之智慧建築設計或標章取得，建築設計者應考量基地特色、管理者以及入住使用者需求，避免為標章而標章之現象。本計畫透過訪談得知五都社會住宅之管理單位對智慧化設計與設備之需求，以臺北市而言，在智慧建

築規劃設計會請建築師參考臺北市公共住宅智慧社區建置規範手冊(2.0 版)之規範，且興建工程費用中有 3%～5%屬於智慧建築標章費用，如廣慈公共住宅之智慧建築為獨立發包、智慧三表(基本配備)、智慧停車、門禁系統與能源管理(如太陽能回售台電)，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。以新北市而言，智慧化設備以門禁管理系統與社會住宅之公共空間裝設智慧水、電錶來管理社會住宅。以臺中市及高雄市而言，智慧化設備部分主要為遠端監控管理與自動節能設備等，以及門禁系統也採多功能智慧卡辨識，停車場車牌辨識等。本計畫建議地方政府後續發包社會住宅設計與監造標案，宜於招標文件清楚說明社會住宅基地特色、預計規劃建築量體、房型坪數與入住對象的特性，以及導入安全、節能、維護管理之智慧化設備等需求條件。

建議對方向 4：確認社會住宅智慧化項目需求序位避免浪費

社會住宅是好宅而非豪宅，市面上或是已導入社會住宅的各項智慧化「商品」玲瑯滿目，但哪一些是需要的？哪一些是特別適合(或被需要)在某些特性的社宅案？或是預算不足時若分階段導入該如何取捨？若承辦社會住宅單位不慎清楚，且建築設計單位亦未能完整考量社宅興建完竣後 50 年的營運與維護問題，而僅在智慧化設計時因先為了滿足智慧標章的分數與級數，而忽略了智慧設施/設備/系統/商品的長期成本問題，或是誤判業主實質物業管理或服務需求所對應應有的智慧設施，錯失了智慧化提升服務與管理效能的機會。故本計畫建議社會住宅導入智慧設備序位應於企劃階段就被考量，在智慧建築評估手冊的評估項目中，必要與基本項目為取得合格級智慧建築標章的基本門檻，本案初步先提出針對「鼓勵性項目」研擬提出智慧設施設備選擇序位[79](參見表 4-12)，未來可針對社會住宅的特性，分別分析且提出其各自的智慧化需求評估序位表，以及採購企劃階段的策略做法。

表 4-12 推薦社會住宅導入智慧設施設備序位表

序位	推薦社宅導入智慧化項目	智慧標章評估指標項次	
		2011 版	2016 版
01	整合性且適切涵蓋率的**「監視設備與紀錄調閱系統與佈線」**	3-1-2	1.2.3 (鼓勵)
02	整合性且適切涵蓋率的**「數位化門禁系統與佈線」**	3-1-2	1.2.4 (鼓勵)
03	適度配置公共空間與室內之**「緊急求救位置通報裝置」**	5-4-2	5.5.4 (鼓勵)
04	遠端控制或 CO 感知連動之**「室內瓦斯遮斷裝置」**	5-3-1	5.5.3 (鼓勵)
05	適度於地下室會低窪區配置**「淹水警示裝置」**	5-3-2	5.2.2 (鼓勵)
06	公共間空適度設置**「數位化即時訊息公布裝置」**	7-2-1	2.6.1 (鼓勵)
07	室內**「一氧化碳偵測與換氣抽排風設備連動裝置」**	6-4-2	8.2.1 (鼓勵)
08	適度的配置**「智慧電表」**(長期可做節能管理)	7-2-4	6.1.1 (基本)
09	適度的配置**「智慧水表」**(長期可做抓漏分析與節能管理)	7-2-4	6.1.1 (基本)
10	規劃**「公共設施用電之中央控制系統」**(先以燈具為主)	3-1-2	6.3.4 (鼓勵)
11	設備訊號連接**「智慧物業設施管理系統」**(可大數據運算)	3-1-2	3.1.2 (基本)

[79] 臺中市東區練武段、北屯區同榮段興辦社會住宅先期規劃委託技術服務案，2016。

序位	推薦社宅導入智慧化項目	智慧標章評估指標項次	
		2011 版	2016 版
12	適度的配置**「智慧瓦斯表」**(可做防災分析與節能管理)	7-2-4	5.5.3 (鼓勵)
13	適度的配置**「行動通訊強化設備」**(公共空間通訊無死角)	2-3-1	2.4.1 (鼓勵)
14	適度的設置**「公共空間無線網路」**(強化生活服務品質)	2-4-2	2.3.1 (鼓勵)
15	圖書/會議室配置 3 個以上**「RJ45 插座」**(接網路線用插座)	1-1-2	1.1.4 (鼓勵)
16	戶外公共空間重要動線設置**「自動光感照明裝置」**	6-2-2	6.3.3 (鼓勵)
17	E 化**「租任管理制度」**(可做即時房數狀態管理)	4-1-1	4.1.1 (鼓勵)
18	訂定**「設施管理效能之績效評估標準 PKI」**	4-1-2	4.2.2 (鼓勵)
19	E 化與管理**「長期修繕計畫」**(做即時性預算與成本管理)	4-2-3	4.5.1 (鼓勵)
20	設置**「水質資訊監控系統」**(台北興隆公宅有設置)	7-2-3	8.3.1 (鼓勵)

課題三：現行採購制度下難以尋覓好的建築師、統包商、營造廠規劃社會住宅。

本計畫以訪談方式瞭解臺北、新北、桃園或是臺中可能曾面臨社會住宅部分工程案件曾多次流標，或是不好尋覓好的建築師、統包商、營造廠規劃社會住宅，其可能原因為社會住宅之興建工程單價不符市價行情對廠商無利潤、為了配合政策推行工程期程緊迫、採用最低標之採購方式、建築師對社會住宅的了解程度不深，或是建築設計評選審查方式較著重於廠商服務建議書之建築外觀設計或服務建議書書面內容，可能較未重視廠商履約能力或團隊組成架構等因素。

建議對策方向 5：採購法改採用最有利標方式，並提供有合理利潤之經費預算及合理興建工期

為了使社會住宅之建築設計與監造得宜順利招標，且有良好設計品質，本計畫以訪談方式彙整六都經驗與座談會之專家學者建議，針對社會住宅之採購招標方式及招標文件，建議招標方式從最低標方式改採取最有利標方式，而招標文件評審方式著重於廠商經營規模、廠商履約實績、團隊組成架構、過去參與公共工程或民間工程品質等。針對社會住宅之興建工期與工程經費，建議社會住宅興建工程經費、設計經費及興建工程單價需符合合理市場行情，工程期程保留彈性或放寬，並地方政府與設計廠商對社會住宅的認知需溝通確認並清楚了解基地與入住對象使用需求，此外當社會住宅案例多時，建築師對社會住宅的認知比以往了解可提升設計師參與意願與多元設計手法。

課題四：社會住宅興建成本具有區域性差異，但卻採用同一預算標準估算，容易造成規劃設計及工程發包的困難。

本計畫透過訪談方式瞭解臺北、新北、桃園及臺中等四都興辦社會住宅工程經費須依據行政院共同性費用編列標準估算，係依據建築材料(如鋼骨構造、鋼筋混凝土構造)與建築形態(如辦公大樓、教室、住宅與宿舍與路外停車場等)予以區分，且每平方公尺單價已包含施

工用水電、構造物本體、電力及一般照明設備、排水、衛生及消防設備、雜項工程、大樹保護及遷移費用等工程費用。但各縣市因社會住宅坐落區位不同，且建築材料採購時間不同，而造成各社會住宅興建成本產生區域性差異，如臺北市總興建成本約 11～12 萬元/坪、新北市為 11～13 萬元/坪、桃園市約 10 萬元/坪、臺中市 8.8～11 萬元/坪(上述總興建成本包含綠建築+智慧建築)，上述工程費用興建單價與共同性費用編列標準間存在落差，在財務評估容易產生偏誤，誤判財務自償性與回收年限之虞。

建議對策方向 6：共同性費用編列標準表應納入地區性之調整比例

本計畫以訪談方式彙整臺北、新北、桃園及臺中等四都建議，針對綠建築標章與智慧建築標章與智慧化設備導入相關費用多以公務預算另行編列，如桃園市社會住宅興辦費用中有綠建築 2.5%、智慧建築 1%及耐震標章 1%。**本計畫建議行政院共同性費用編列標準表的調整條件，應考量地區性差異且不僅只離島地區，也應考量各縣市在物價指數，並且建議經建工程預算宜考量市場行情以估算**，而非過去經驗值估算設計與興建預算經費。

課題五：社會住宅財務無法平衡，地方政府或 BOT 經營廠商難以負擔公共設備維護修繕與服務品質維繫。

本計畫藉由訪談方式與各縣住宅計畫或住宅相關文獻發現，六都社會住宅興建完竣，不論採取何種經營管理模式(如自行經營管理、或物業服務勞務委外、或是 BOT、OT 模式)，將共同面臨為了社會住宅能夠正常營運，在營運成本支出與收益上需盡力力求收支平衡。社會住宅興辦經費除了透過中央政府補助外，也以住宅基金或融資方式籌措，而社會住宅經營管理(如公共設備維護修繕與更新，以及物業服務品質維護)僅能透過租金及管理費，或是編列預算方式支付，但長期社會住宅財務無法平衡，且難以負擔公共設備維護修繕與服務品質維繫。

建議對方向 7：在企劃階段精準評估社會住宅營運維護財務規劃

本計畫建議各縣市政府勘選社會住宅合適基地後，**宜向中央政府提案爭取先期規劃補助，並針對社會住宅基地做基地調查分析、開發財務可行性、興辦法律可行性，興辦計畫之房型比例、戶數及建築企劃以及研擬經營管理模式等前期規劃**。而為提高現有資源效益，若於興建階段或營運階段之社會住宅，因自償率不足宜向中央申請補助地方政府興辦社會住宅興建及修繕期間融資利息，及營運期間非自償性經費(參見附件七)。

建議對策方向 8：低維管物業前期規劃導入社會住宅

社會住宅不適合於使用要付出高成本來維護或保養之設施設備，故「低維管成本的設計」是首要必須遵守的原則。本計畫彙整訪談與座談會之專家學者建議，社會住宅建築設計階段中，對於公共設施規劃時應注意避免濕式公共設施之設計，因為其修繕與維運成本相對較高。規劃時應以乾式公共設施為主，並考量其使用年限、重置成本與需求變更彈性等考量因子。針對綠建築規劃建議宜針對能源節能與資源永續(如衛浴設備採用省水標章認可、或雨水回收作澆灌植栽等)，也可在設計階段考量社區進出口設計，建議保全崗哨集中進出管理降低人力成本或智慧化設備導入管理，以利於降低人力成本(如減少保全哨點)、維養費用及水電成本。

本計畫建議短期內地方政府可將物業前期規劃與建築設計案同期分案發包，讓物業專業廠商從財務投資、經營策略、使用管理、安全維護、資產保值等構面進行評估，並研擬專案設計原則予建築師參考於初步設計階段，並於建築細部設計時讓專業物業管理顧問與建築師合作，共同與業主依進度定期檢討設計內容，以確保業主方未來能在合理收益空間規劃與低維管成本的經營模式下，除了確保社會住宅開發的財務可行性外，也能確保空間設施與物業服務的水平門檻。

中長期的策略模式可以透過建築優生學的概念，由地方政府自行依已推動的社會住宅案例，透過定期檢討機制與檢討模式設計，結構化的逐案分析並彙整建立「社會住宅公共設施需求評估與規劃標準」、「社會住宅設備與智慧化需求評估與規劃標準」與「房型傢俱配置與空間規劃標準」，並將前述知識內容建置於社會住宅物業管理系統資料庫內。

課題六：社會住宅為導入社會福利活動或社區營造已提出諸多青年回饋計畫/社區種子培訓計畫，但針對民間社福團體進駐之誘因明顯不足。

本計畫訪談、座談會諮詢住宅合作社或非政府組織，或各縣住宅計畫或住宅相關文獻發現，雖非營利性組織(社福團體)參與興辦社會住宅之意願高於民間營利性組織，但非營利性組織規模與資源有限，且民間參與獎勵誘因不足(如非營利組織因興辦社會住宅而給予稅賦減免議題無誘因(原本就免稅)、與政府部門間溝通不足造成非營利組織興辦單位需要花更多時間成本予以協調)、社會住宅經營限制多(如社會住宅出租與經營須受限基地所在政府管理辦法之規範)，難以吸引民間社福團體進駐。

建議對策方向 9：加強民間參與進駐社會住宅之誘因

本計畫彙整訪談六都執行經驗與座談會之專家學者之建議，地方政府欲吸引非政府組織進駐公共空間提供社會福利服務，建議考量非政府組織服務屬性以及入住對象特性與數量，適度的引進合適的社會福利團體或設備，以降低非政府組織的操作成本。另外，民間社福團體(或非政府組織)進駐公共空間宜給予租金及管理費優惠(如第一年進駐免管理費或優先保留空間之權益)，或是社福團體協助辦理社區營造活動之經費補助或場地免費提供。針對社會住宅租賃年限可以透過與政府以**專案合作方式，未來可建議政府單位針對民間興辦社會住宅修正各縣市出租管理辦法之租金、租期、入住資格的放寬或給予彈性。**

課題七：社會住宅之財務自償性低、回收年限長且住宅基金資金不足，未能考量後續社會住宅長期修繕問題。

本計畫訪談六都執行社會住宅情形與各階段面臨的課題，除了臺南市政府尚未設置住宅基金外，其於五都皆設置住宅基金，但基金資金不足僅能編列社會住宅固定維護成本及人力成本，無法長遠考量社宅後續長期修繕預算。

建議對策方向 10：社會住宅長期修繕計畫納入中央或地方政府中常年度住宅計畫與財務計畫

本計畫藉由訪談與座談會，以及參考各縣住宅計畫或住宅相關文獻，建議社會住宅長期修繕計畫納入中央或地方政府中常年度住宅計畫與財務計畫，其中建築物長期修繕的成本來源可區分為定期、不定期與需求變更三個構面，因社會住宅為單一所有權之開發條件，在財務目標上應採取營收極大化與成本極小化之策略作為，故在設備、材料與設施規劃上，建築設計單位應以生命週期成本的概念基礎，來考量耐用年限與低重置成本兩個因子，將初始建置階段前 20%金額高之項目與長期更換頻率高或數量高的項目，逐項列述與確認比較總生命週期成本效益後之考量想法以為成本控制目標。另外，也建議針對社會住宅維運管裡建議設置更新維修基金(如從每年營收提撥一定比例，以滾動式調整比例，例如第一年 1%、第二年 2 %，最高提撥至 5%)，並以專款專用。

第五章 社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式

社會住宅可由政府直接興辦，也可由住宅公用合作社、非政府組織及民間參與、興辦或營運維護，而住宅法相關規定鼓勵非政府組織或民間參與社會住宅之興辦，除可減輕政府人力與財務之困窘外，也可將民間專業經營與管理導入社會住宅，以利於保障民眾居住權益，推動住宅相關業務。本章節先對社會福利住宅公用合作社、非政府組織提出介紹、國內外相關案例說明，並以訪談及問卷調查方式探討兩者興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式之優劣探討與分析。

第一節 社會福利住宅公用合作社與非政府組織之介紹

依據合作社法第 1 條規定合作社係，指依平等原則，在互助組織之基礎上，以共同經營方法，謀社員經濟之利益與生活之改善，而其社員人數及股金總額均可變動之團體[80]。而住宅合作社係指為了解決住宅問題而集合數人，以個人籌集資金為基礎，自願組合，互相合作，並依法成立與在國家扶持下，進行住宅建設、分配和管理之一種社會團體和綜合型經濟組織，其功能包含儲蓄、融資、興建房屋、分配、維修，並可對社外出租、出售房屋[81]。而社會福利住宅公用合作社須依合作社法成立，其為保障社員(如一般承租戶、特殊身分者等)居住權益，並解決社會住宅之取得、興建、永續經營與維護修繕等問題。

為達整體住宅政策目標，並考量住宅政策之公益性與社會福利，除了由政府編列預算經費以直接興建方式推動社會住宅外，亦可採公私合作的開發方式，如依據住宅法、促進民間參與公共建設法等相關法令鼓勵民間參與興辦，民間參與興辦社會住宅之方式有民間興建、營運、移轉(BOT)、民間融資提案(PFI)、非營利組織參與等非政府組織參與興辦。

一、 住宅合作社之國內外案例

(一)德國住宅合作社[82]

住宅合作社是目前德國住宅建房的主要組織單位，於 1889 年德國政府正式通過「合作社法」，並於 2006 年修正與確認合作社之組織章程、業務內容等。另外，德國「住宅租賃法」規範租賃住宅的所有業主也包含住宅合作社之責任與義務，如住宅租金漲幅控制。德國合作社經歷戰爭而多次變動更新，近年德國以發展城市之社區合作住宅為主，以改善社會之平價住宅、居住品質、老年人照護、環境永續等議題。德國政府針對住宅合作社政策特點為由政府訂定房租指導政策、福利性公共政策及房租補貼政策等，其中德國政府對住宅合作社協助措施如下：

1. 提供住宅合作社興建住宅之長期低息或無息貸款，其貸款額度通常占興建住宅工程費用的 60 %～70 %，依據個案需求甚至可貸款高達 90 %，而在貸款期限一般為 20 年，。

[80] 合作社法，全國法規資料庫，http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawContent.aspx?PCODE=D0050112，2018/1/16。

[81] 住宅合作社，http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=98&Itemid=86，2018/2/6。

[82] 【民視異言堂】誰說住者有其屋，https://www.youtube.com/watch?v=iM6ZHBuxq0Y，2018/2/6。

2. 由政府支持貸款保障，即由政府為住宅合作社作信用擔保或背書。
3. 提供合理價格的土地。
4. 減免稅賦，對所得稅、財產稅、土地移轉稅及交易稅等均低於一般稅率或優惠稅率向合作社課徵(在台灣之合作社法第 7 條規定得免徵所得稅及營業稅)。
5. 補貼住宅租金，合作社住宅如用於社員出租，政府在必要時可補貼部分租金，使房租降低至社員能夠負擔的水平。

德國住宅合作社與其他住房聯盟不同之處，在於所有權結構與程若堅持合作社原則。住宅合作社是為社員提供持續住宅之法律組織，住宅為社員所有並受社員監督控制。本計畫針對德國住宅合作社案例以位於柏林普倫茨勞貝格區的 Bremer Höhe 為例說明，其以住宅合作社的形式建造而成的(參見圖 5-1)，現今德國已有 2,000 個住房合作社，擁有 200 萬套住房、300 萬個會員。德國政府為鼓勵住宅合作社之經營型態，針對合作社建造之房屋予以免稅政策。合作社興建房屋方式除興建建築費用由社員自己合資或募集外，土地則由政府以低租金出租或低價格出售，銀行提供低利息或免利息之融資，在經營管理住宅方式上，會規定社員需繳交一定數額比例之存款，得以享有分配房屋之權利，而擁有分配權之社員需與合作社簽訂租賃合約承租房屋。若社員中途退社，合作社僅扣掉少數管理費用或房屋修理費，就將社員繳的存款與利息退還給社員。該筆入社存款合作社將放置於隸屬合作社之金融機構內，合作社本身不依靠社員之存款，而是利用租金與經營商業店鋪予以獲利，並將獲利支付合作社之日常開銷、房屋折舊與修繕，或房屋在開發建造等[83]。



圖 5-1 柏林普倫茨勞貝格區的 Bremer Höhe[84]

(二)英國住宅合作社

於 1775 年英國伯明罕成立第一家住宅合作社(Housing Cooperative、Housing Association)。隨工業革命發展，加速人口增長與城市發展，使人民居住空間不足與居住環境品質簡陋，成為當時政府與人民最迫切解決之問題。英國不動產市場中，住宅合作社提供 30%的住宅來源，如英國倫敦住宅合作聯合社共有 172 個分社，826 個分支機構，並興建社員住宅共計 19 萬 6 千戶，對英國住宅與社會福利之貢獻不言可喻。英國合作社購買私人土地所需

[83] 德國房價十年不漲 「住宅合作社」立大功，https://news.housefun.com.tw/news/article/20532663386.html，2018/2/6。
[84] Google MAP，goo.gl/Z6foPj，2018/2/21

資金，由政府提供無息貸款，並對合作住宅免稅，這兩項優惠合起來相當於房價的約 20%。合作社購買的土地產權歸合作社所有，亦稱公有土地，實際上最終優惠給了合作社社員[85]。

英國政府針對住宅合作社協助措施如下：

1. 英國政府 2017 年通過《合作與社區福利社會法》(Cooperative and Community Benefit societies)，強調住宅社區基金，政府提供 3 億英鎊協助住宅合作社永續經營。
2. 英國國有土地較少，因此政府不提供公有土地出租或出售，住宅合作社需籌資購買土地，但政府為了解決中低收入戶居住問題，在合作社社員中低收入戶占 60 %、中低收入戶占 25 %，政府將於土地購置費用中補助 17 %～19 %資金。
3. 政府支持貸款保障，即由政府為住宅合作社作信用擔保或背書，並銀行提供長期貸款。
4. 政府針對住宅合作社免徵公司稅(在台灣之合作社法第 7 條規定得免徵所得稅及營業稅)。

本計畫針對英國住宅合作社案例以 Optivo 為例說明，Optivo 為英國住宅合作社之一，經營 44,000 房屋，服務超過 90,000 個住屋需求者[86]，Optivo 與社員、政府共同合作經營(參見圖 5-2)，Optivo 經營住宅的管理方式與服務如下[87]：

1. 提供多元住宅類型(如青年、學生住宅、老人住宅及短期住宿等)，參見圖 5-3 所示。
2. 與政府合作提供工作機會與 3 個星期職業培訓。
3. 提供低運費、低成本之傢俱出租。
4. 協助租戶處理債務管理。



[85] 住宅合作經濟有廣闊發展前景—對我國房地產業的再思考，lhttps://read01.com/zh-tw/x47G3k.html#.WppsyuhuaUk，2018/2/28。
[86] Optiva，https://www.optivo.org.uk/News-Events/News/Looking-for-an-office-job.aspx，2018/2/28。
[87] Life on the job in social housing: ‘it’s always important to remember our social purpose’，https://www.theguardian.com/society/2017/sep/25/life-on-the-job-in-social-housing-its-always-important-to-remember-our-social-purpose，2018/2/28。

圖 5-2 Optivo 經營住宅





圖 5-3 Optivo 提供青年學子短期住宿環境、老年人之退休房屋

(三)美國住宅合作社

美國住宅合作社於第二次世界大戰後開始，以都市地區為主，現今美國住宅合作社由超過 150 萬個單元組成，包括許多坐落在主要城市的地區如紐約、華盛頓、芝加哥、邁阿密、明尼阿波利斯、底特律、亞特蘭大。美國住宅合作社類型區分兩種型態，一種住宅合作社僅負責社員興建住宅，但住宅興建完竣並分配完畢後，即行解散，另一種興建住宅出租予社員，社員僅有居住使用權利，住宅所有權歸住宅合作社所有。而美國住宅合作社有別於其他國家，在於住宅合作社設立多先經由贊助機關設立基金會，基金會負責購地、建築設計與籌措資金等工作，最後在輔導住戶成立住宅合作社。美國贊助住宅合作社之機構有聯合住宅基金會(United Housing Foundation, UHF)、中產收入住宅公司(Middle Income Housing Corporation)以及住宅合作基金會(Foundation for Cooperative Housing, F. C. H. International Inc.)等三個基金會，其中聯合住宅基金會於紐約市布魯乃斯區(Bronx)與白徹斯特(Baychester)進行耗資 3 億美金的住宅建設，成為合作城(Co-op City)，占地 300 英畝，擁有 35 棟樓高 24 層至 35 層的大樓，以及 118 棟 3 層樓的房屋，容納約 6 萬人居民，供 15,372 戶居住[88,89]，參見圖 5-4 與圖 5-5 所示。



[88] 熊紹任(1978)，台灣地區國民居住問題與住宅合作社之研究。
[89] United Housing Foundation，http://www.unifiedhousing.com/，2018/2/28。

圖 5-4 美國紐約市 Co-op City[90]



圖 5-5 美國紐約市 Co-op City 生活機能便利

住宅合作基金會於 1950 年成立，由相互保險公司(Mutual Insurance Corp)所支持成立，為一非營利組織，基金會設立宗旨以研究發展住宅合作及推廣合作教育為主，並附設住宅合作公司(FCH Company, Inc.)，在美國 20 個州推廣住宅合作社。美國住宅合作社營建住宅，須依聯邦住宅法(Federal Housing Act)可自政府獲得貸款，最高可達住宅營建總價的 85%，再加上各基金會的協助，每個住宅合作社社員僅需付出 10 %房屋總價可取得住宅[91]。

(四)日本住宅合作社

日本於 1951 年通過「公營住宅法」，由中央政府提供公共預算支持地方興辦公營住宅中央政府提供政策、立法、預算、金融，地方政府則為實務推動者(參見圖 5-6)。地方政府可透過成立「住宅公社」之公法人來協助相關業務，如社會住宅租金與房舍管理，其中租金依區位條件、住宅面積、家庭收入、承租者的負擔能力等因素來訂定租金，申請條件以家庭收入 0～25 %分位點為原則及特殊弱勢對象(如身心障礙者、老人)，且無租期限制。日本從 1970 年代開始由各級政府出資興建社會住宅，目前的社會住宅戶數略高於全國住宅存量的 6 %，主要類型名稱公營住宅、UR 賃貸住宅，供給戶數 345.6 萬戶[92]約占住宅存量之 6.1 %，而臺灣目前的數量則約 0.08 %。

[90] 美國最大公租房小區，房間內飾豪華堪比別墅，每日頭條，https://kknews.cc/news/8m8rr6e.html，2018/2/28。
[91] United Housing Foundation，http://ica.dev.novanetworks.com/members/federation-co-operative-housing-fch，2018/2/28。
[92] 日本公共住宅政策與制，https://docs.google.com/file/d/0B2kB_BXdB1VyYllKZkhKdXpvNDg/edit，2018/2/22。



圖 5-6 日本社會住宅[93]

就住宅購置而言，日本住宅合作社之「勤勞者住房協會」，在國家頒布《勤勞者住房協會法》後，明確規範日本的工人銀行(勞動金庫)、住宅銀行(住宅金融公庫)對住宅合作社承擔融資義務。社員的購房資金需有 20 %為個人住房儲蓄，80 %為銀行貸款，貸款利息 3 %，還款期限 35 年。政府於税賦方面給予各種優惠政策包括免除法人税、註冊税、印花税以及土地相關税賦。此外，住宅合作社的土地有 60 %來源於國有土地並以較低的價格供應給合作社建造住宅[94]。

以住宅合作社興建社會住宅而言，由日本政府與地方公共團體成立「住房供給公社」，公社興建房屋多出租給中低收入戶，租金大約為市場租金之 50 %。其中，京都 U-Court 社會住宅為住房供給公社興建案例之一，由日本知名建築學者延藤安弘以參與式設計(參見圖 5-7 所示)，協助興建社會住宅「U-Court」，該案例特別之處為政府、建築師及居民共同參與設計過程，於經營管理方面也是經過全體參與居民共同討論建立共識[95]。

[93] 日本社會住宅影片，https://www.youtube.com/watch?v=3vnJtnVyh3Y，2018/2/22。
[94] 住宅合作經濟有廣闊發展前景一對我國房地產業的再思考，https://read01.com/x47G3k.html，2018/2/6。
[95] 日本協同理念 住宅新指標，台灣立報，http://www.lihpao.com/?action-viewnews-itemid-105119，2018/2/6。



圖 5-7 U-Court 住宅舉辦活動

(五)瑞士蘇黎世住宅合作社

瑞士蘇黎世市區共有 208,000 戶住宅，其中 24.5 %是非營利性住宅，建設與經營者分為政府與私人兩部分，就以私人為主最主要形式為住宅合作社(約 17.6 %)。根據瑞士《義務法》中之《公司法》規定住宅合作社與股份有限公司、有限責任公司一樣為具有經濟目的之公司法人，但住宅合作社與一般公司形式不同，在於股份數與股東數沒有上限，大小股東對於公司(住宅合作社)事務享有完全平等的投票權，以實現共同價值觀為目標[96]。瑞士住宅合作社共有三大特點說明如下：

1. **為股東集資者與投資者、建設者、營運者、使用者為一身**，只要投資購置股份就成為住宅合作社股東(即為社員)，同時擁有兩種權利分別為股東作為住宅合作社所有房屋之共同所有權人之一，以及股東可以成本價要求合作社長期提供住宅服務的權利，如商業空間與公共空間可依股東需求改善，以提高居住環境品質。
2. **盈利而非盈利**，住宅合作社作為公司本身可以營利，但在瑞士住宅合作社希望獲得政府補助，須為於組織章程中表明非營利性，保證提供成本價之住宅。非營利性合作社也是允許盈利，但盈利需回饋於股東，常見使用方式為償還土地或興建貸款、合作社管理團隊薪資、保養修繕社區設施設備、社區活動、或新建新的合作住宅社區等。
3. **低價而非低成本**，正因為住宅合作社的股東為自己長期居住與經營住宅，追求建築物高品質、使用環保建材、採用低耗能的技術，其建設成本往往不比一般住宅商品來的低，但政府支持住宅合作社提供低價土地、補貼性貸款、減免稅負等優惠措施，降低住宅合作社之支出。

於 1924 年瑞士蘇黎世市政府頒布《推動住宅建設準則》，該法令目的為促進私人以住宅合作社公司形式，眾籌自助建設永久性的非營利性房屋，而蘇黎世市政府以 5 種方推動說明如下：

[96] 賈如君、李寅(2016)，不只是居住：蘇黎世非營利性住房建設的百年經驗，重慶大學出版。

1. **出售土地使用權**，政府保留土地所有權，向住宅合作社出售使用權 62 年(台灣的地上權年限依個案需求為 50～70 年)，並分期付款。當土地租賃年限屆滿時，住宅合作社可每隔 30 年向政府申請續租一次。
2. **以養老保險基金提供市場利率的貸款**，若住宅合作社自籌資金不足，難以清償總興建工程費用(包含土地與建築成本)，政府利用社會養老保險基金為其提供抵押貸款，填補資金空缺。該貸款的利率與一般銀行利率相同，但貸款門檻比一般銀行低，可占總建設成本之 61 %～94 %(即為住宅合作社自籌資金僅需總建設成本之 6 %得以興建住宅)，且住宅合作社可從第 6 年開始還款，此時已有社員進住，住宅合作社可以輕鬆還款。
3. **購買住宅合作社之股份，**住宅合作社的自有資金主要來自於股東購買股份，當股東購滿股份不足時，政府可用財政局管理的公共資金(如政府稅收、政府不動產租金收入)購買股份，協助住宅合作社籌備自有資金，但政府最多僅能購買住宅合作社之 10 %股份，並獲得與住宅合作社股東相同股份金利息，且不用負擔股東義務。
4. **提供經驗與監督合作社之運作**，住宅合作社可向政府申請興建建築物或財務專家，提供興建與經營經驗的支持，而專家作為政府代表加入住宅合作社管理委員會，具有參與重要會議之參與權與決策權，一方面提供專業資金管理經驗，另一方面監督住宅合作社之非營利性行為，並引導其配合政府住宅政策。
5. **為特殊人群提供少量補貼性無息或低息貸款**，政府從財政局的公共資金中提撥，為非營利性社區的部分住宅提供少量無息或低息貸款，給予具有特殊身分者(如青年族群、老年人、單親家庭)也能力負擔，而政府提供少量補貼性無息或低息貸款，會造成政府財政負擔，故其僅占投資額度之 20 %。

本計畫針對瑞士蘇黎世住宅合作社案例以 Letten 住宅合作社為例說明，Letten 住宅合作社成立於 1922 年，基於政治與宗教中立的原則下，該住宅合作社之社員多以工薪階層為主。Letten 住宅合作社在各級政府協助，藉由興建高品質、物美價廉的住宅來解決當時住宅不足的問題，其作為蘇黎世市最早住宅合作社之一。而 Letten 住宅合作社面臨早期興建建築物老舊急需翻修與住宅列為歷史文物的問題，故 Letten 住宅合作社與政府及建築師合作透過填補縫隙策略保留舊有建築且修繕房屋機能，並興建新的建築物提供社員居住(參見圖 5-8 所示)。



圖 5-8 Letten 住宅合作社改建房屋

(六)國軍軍眷住宅公用合作社

依據內政部合作事業 2017 年最新統計資料顯示，住宅合作社登記在案從 17 單位社減少至 7 個單位社，而依合作社法第 3 條第 7 款規定實際經運及運作的住宅公用合作社僅剩國軍軍眷住宅公用合作社與基隆市第一公用合作社。

在台灣住宅合作社以早期國防部為解決國軍有眷無舍官兵住宅之問題，並依循合作社法及當時住宅公用合作社推進辦法成立「國軍軍眷公用住宅合作社」，其服務功能包含眷村改建、眷村住宅維護與修繕、多元住宅服務、社員服務、公益與文化與國防部合作平台等事業，以強化績效指標、增加收入來源達財務平衡[97]。國軍軍眷公用住宅合作社負責早期眷村改建工作，從各軍種整合眷戶意見至委託進行改建工程，期間自用土地取得、規劃、工程招標、興建及監工至交屋與保固房屋，國軍軍眷公用住宅合作社以連貫式服務眷戶，迄今國共改建 91 處眷村，服務眷戶達 1 萬 8 千餘戶(如圖 5-9 所示)，有效解決官兵眷居，達政府照顧軍眷及促進都市更新。近年國軍軍眷公用住宅合作社已無法興建軍眷住宅作為合作社主要收入，僅透過零星個案裝修方式支撐合作社財務困境。為了解決合作社財務問題並有效經營與管理，國軍軍眷公用住宅合作社調整合作社業務與國防部建構合作平台，使住宅合作社永續經營。



圖 5-9 國軍軍眷住宅公用合作社籌備興建壽安新城[98]

(五)基隆市第一住宅公用合作社

基隆市第一住宅公用合作社從民國 13 年成立至今，主要業務為承包政府興建國宅業務、承包社員工程及其他代理業務、設備土地房屋以供給社員利用，購置土地、建築房屋售予

[97] 保證責任中華民國國軍軍眷住宅公用合作社，http://www.dhpc.org.tw/website_module_detail.php?website_module_classify_sn=89&website_module_sn=9，2018/2/6。

[98] Google Map，https://goo.gl/ZmGJmS，2018/2/28。

社員需用、採購建材配售社員需用、代辦社員建屋儲蓄業務[99]。基隆市第一住宅公用合作社提供社員之福利依據合作社法規定，例如每年發放 10 %回饋金、提供社員租公用設備、提供社員之未成年子女教育分配金與子女獎學金、提供 70 歲以上老年人之九九重陽節禮金。此外，基隆市第一住宅公用合作社提供出租房屋之租金比一般市場租屋便宜(合作社房屋之租金約市場租金約 6～7 折)。



圖 5-10 基隆市第一住宅公用合作社[100]

根據上述住宅合作社國內外案例，住宅公用合作社宗旨及目標與社會住宅相似，均為有居住需求的人民(如中低收入戶、單親家庭、青年族群、老年人等經濟或社會弱勢)提供適合住宅與良好居住環境，本計畫欲探討住宅公用合作社興辦社會住宅之參與意願、營運方式與經營管理方式，而台灣之住宅公用合作社營運與經營管理需依循合作社法及合作社法施行細則規範，住宅合作社對於住宅是所有權之概念，與社會住宅的使用權不同。若住宅合作社有意願參與興辦社會住宅，本計畫建議住宅合作社採取民間興辦的模式，並依據「民間興辦社會住宅申請審查辦法」向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請，並且建築物登記社會住宅之用。但住宅合作社參與社會住宅興辦與經營需遵守住宅法及顧地方社會住宅出租辦法之限制與評鑑。

若中央或地方政府欲吸引住宅公用合作社參與社會住宅興辦，本計畫建議參與方式如下：

1. **土地取得與資金籌措給予優惠措施，如土地購置利息補貼(全額利息補貼)，或提供低價或合理土地價格與合作社購置**
2. **建築興建融資利息補貼或貸款成數比例提高**
3. **成立合作事業發展基金或建立贊助住宅合作社機構**

[99] 基隆市第一住宅公用合作社，內政部合作事業處，https://coop.moi.gov.tw/cphp/co100View/detail/274648430，2018/2/7。
[100] Google Map，https://goo.gl/9DWTWz，2018/5/7。

4. **政府協助輔導或提供專業經驗**
5. **政府保險基金提供市場利率的貸款來擔保。**

二、 非政府組織之國內外案例

(一)荷蘭

荷蘭是推動社會住宅的典範，目前已超過 32 %的社會住宅存量，而且這些社會住宅多由民間非營利的住宅協會(Housing Associations, HAs)所興辦與經營。其中，GWL Terrein 是於 1993 年興建的改建住宅，其位於 Waterkersweg 316，1051 PK Amsterdam，該住宅為原水利設施所在地，因供水機能之改變，於 1993 年阿姆斯特丹市政府進行更新計畫時，該住宅將以重劃方式保留歷史建築(公共空間)，並藉由住宅法人建造 600 戶的社會住宅，且進駐商店、餐廳、健身房與旅館等商業活動(參見圖 5-10)。在同一個社區中，以建築設計與公共空間中介，將社會住宅與私人住宅融合，為各種社會階層混居之模式。而 GWL 每個月租金是 550 歐元(約新台幣 19,250 元)[101]，租金是附近相同大小公寓的三分之一，GWL 社會住宅之經營管理除了出租住宅收取租金外，社區公共空間結合生態與社會元素予以規劃設計，並引進商業服務，有商店、餐廳及辦公空間，甚至提供住戶自己種植蔬果的空間，而由於該社區強調無車的理念，GWL 也成為阿姆斯特丹著名的「無車社區」。



圖 5-11 GWL 社會住宅[102]

(二)英國社會企業經營社會住宅

英國社會住宅發展始於 1919 年第一次世界大戰後基於退伍軍人安置所衍生《住宅法》(Housing Act)，而後城市改造運動過程中藉由都市更新作為主要機制，並以財政補貼（financial subsidies）制度以及社會救助制度（The Social Relieves System ）的政策輔助，持續推行城市更新改造計畫以及發展公共住宅。

[101] 台灣銀行牌告匯率（1 歐元/35.17 台幣），http://rate.bot.com.tw/Pages/Static/UIP003.zh-TW.htm，2018/2/7。
[102] 獨立特派員 205 集{好宅 2.0 看荷蘭住的正義}，https://www.youtube.com/watch?v=cJ-C3QztxP4，2018/2/14。

從 1990 年延續至今，英國住宅政策導向「中央與地方的合夥與合作」透過社區更新、改動的過程，政府與人民意識到城市發展必須建構在社區的發展基礎，而非僅是仰賴建築的開發與物質環境的更新。因此，政策開始導向鼓勵私人投資與推動公私合作之外，也強調地方社區的參與，加強公、私、社區三方協力合作夥伴關係的建立。此時開始轉變為社會住宅的「社區化」與「地區化」，不論是租金補貼或是私人性的公共出租住宅設置，都朝向以「社區概念」為主的地方空間發展[103]。

本計畫針對英國非政府組織參與興辦社會住宅案例以 Worthing Homes 為為例，Worthing Homes 為蘇塞克斯沿海地區之社會企業(參見圖 5-11 所示)，經營 3,678 房屋，服務超過 10,000 個租戶[104]。Homes 經營老人社會住宅(參見圖 5-12)，其入住資格條件為低收入戶且年滿 55 歲之老人、或是 60 歲以上且不需要全職護理照顧的當地居民，老人社會住宅管理方式說明如下：

1. 提供低租金居住環境。
2. 維持老年住戶的獨立性，減少對健康和社會護理服務的依賴。
3. 設置緊急呼救系統(居家中緊急對講機、緊急押扣連動呼救中心)。
4. 提供身體建康諮詢服務。



圖 5-12 Worthing Homes 總部[105]

[103] 劉皓仁(2016)，住房制度與策略：荷蘭與英國公共住宅發展經驗的啟示，國會第 44 卷，第 2 期，第 5-25 頁，
[104] Fighting fit: the sheltered housing schemes adapting to new challenges，https://goo.gl/jpLnrA，2018/2/28。
[105] Worthing Homes，http://www.worthing-homes.org.uk/，2018/2/28。



圖 5-13 Worthing Homes 社會住宅之社區活動[106]

(三)新北市青年住宅興建營運移轉案

新北市三重與中和青年社會住宅 BOT 一案，是由新北市政府透過設定地上權模式提供民間興辦之土地，由於社會住宅屬於公益型住宅、低獲利性並不具財務自償的能力，再加上政府財政困窘等因素，政府悉以民間參與興辦模式能夠達到財務自償之效果，因此在開發契約中允諾得標民間興辦廠商，可於完整基地中規劃 30 %作為附屬事業，以可獲利之「附屬事業」補貼無法獲利之社會住宅，而本附屬事業則是設定為地上權住宅，作為平衡財務之方案。本計畫新北市青年社會住宅案例，可得知吸引民間參與興辦社會宅需提供讓利或誘因之條件，如經營年限增加、增加以市場租金之出租戶數比例、或增加商業面積等條件。

(四)伊甸基金臺南市大林雙福園國宅

大林雙福園國宅(簡稱大林國宅)為大林新村拆除後改建的國民住宅社區，當時嘉南藥理科技大學租賃部份住宅作為學生宿舍，但因學校的需求降低且租約已到期，因此由營建署收回整理。然而臺南市政府都市發展局配合中央政府推動社會住宅政策，由內政部營建署專案核准，將大林國宅 D5 棟計 44 戶，出售予財團法人伊甸社會福利基金會，辦理友善家園服務(參見圖 5-13 所示)。財團法人伊甸基金會，為國內少數較具規模之公益民間團體，其經營臺南市大林雙福園區為全台灣目前唯一由民間完全自行興辦之社會住宅，亦是全台唯一未登記為社會住宅的社會住宅。

[106] Worthing Homes，http://www.worthing-homes.org.uk/，2018/2/28。



圖 5-14 伊甸基金會經營臺南大林雙福園國宅



圖 5-15 臺南大林雙福園國宅內部整修

由於大林雙福園區為舊有國宅改建修繕之房舍(如圖 5-14)，其中 44 戶規劃後使用用途包括辦公室、安居家園、友善家園、樂業家園等 4 類服務及住房型態，由於受限舊有建築物之結構設計，為可把服務人數達到最高效益，伊甸基金會原則上以「戶」為單位出租，每戶申請人口數最低為 3 人,最高希望不超過 6 人,每戶人口數不需要皆為血親或姻親關係。伊甸基金會於 2013 年底進駐大林雙福園區，其入住率約 6 成，並以市價八折之租金（每月約 7,560 元至 8,400 元）出租予弱勢家庭，目的在於協助弱勢家庭生活重建，並界定為中繼的概念，除了高齡長者家庭外，最長僅能住四到六年。伊甸基金會除了提供硬體建築外，也提供軟體服務說明如下：

1. 提供健康管理服務，如:社區居民每天可至據點量血壓及額溫。
2. 開辦社區活動或課程，使社區居民和社會住宅有良好互動，如:電子琴課程、按摩經絡課程等。
3. 生活重建課教室，協助中途致殘的肢體損傷者，找回生活自理的能力。

4. 無障礙復康巴士，提供身心障礙者交通服務。

而伊甸基金會或其他非政府組織尚未申請認列為社會住宅之原因說明如下：

1. 現行法令對於民間興辦社會住宅之獎勵配套不足
2. 須受限於住宅法以及各地方政府社會住宅相關出租辦法要求與規範，且規範過於嚴峻且缺乏彈性，如須受政府督導、出租對象受限制、獎勵補助誘因不足等。

根據上述非政府組織興辦社會住宅之國內外案例，本計畫欲探討非政府組織(如非營利組織、國營事業、民間企業或社會企業)興辦社會住宅之參與意願、營運方式與經營管理方式，而台灣現行民間興辦社會住宅優惠及獎勵措施較為不明確，**若中央或地方政府欲吸引非政府組織參與社會住宅興辦，本計畫建議可借鏡於國內外案例針對土地取得、資金籌措、經營管理方式，或是社會福利的導入提出具體策略說明如下：**

1. **社會住宅興辦不單由政府直接新建，也可透過社會企業、非營利組織、國營事業、或民間建設企業均是未來社會住宅興辦及經營模式之一。**
2. **社會住宅未來經營方式為吸引青年族群與家庭入住，宜規劃公立托嬰中心、孩童課後輔導空間以及老人社會福利設施及服務。**
3. **從荷蘭社會住宅以非營利的第三部門為主，進行營造、經營與管理類型的社會住宅。在阿姆斯特丹以重劃方式保留歷史建築(公共空間)，由住宅法人建造 600 戶社會住宅、商店、餐廳、健身房與旅館，且社會住宅與私人住宅融合混居，並納入綠能環境永續(雨水再利用設施、地熱電廠提供能源)。**
4. **吸引民間參與興辦社會宅需提供讓利或誘因之條件，如經營年限增加、增加以市場租金之出租戶數比例、或增加商業面積等條件。**

第二節 社會福利住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅參與意願調查

一、 訪談社會福利住宅公用合作社訪談作業

(一) 合作社訪談規劃

本計畫藉由訪談方式與住宅合作社之專家學者進行討論與意見交流，瞭解社會福利住宅公用合作社在興辦社會住宅之意願與可行性，以及在參與社會住宅面臨課題如土地取得、興建資金籌措、合作社經營與社會住宅營運維護等，住宅公用合作社的因應策略，本計畫於訪談過程中吸取專家學者之建議並結合國內外住宅合作社成功案例，後續將針對住宅公用合作社興辦社會住宅之參與、營運方式與經營管理方式面臨課題，予以提出具體建議與對策。

本計畫針對住宅公用合作社之專家學者訪談名單，邀請合作及人民團體司籌備處陳佳容 專門委員、葉昭宏 科長、花蓮友善家園住宅公用合作社 鄭文正 理事主席、基隆第一住宅公共合作社 張堅華 理事主席，以及臺北大學金融與合作經營學系 梁玲菁 副教授與中華民國合作事業協會 方珍玲 秘書長，以及參與住宅合作社之築間建築師事務所 許榮江 主持建築師，希望透過訪談方式以瞭解社福住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式的建議，詳細內容依照訪談順序如下表 5-1 所示。

表 5-1 住宅合作社訪談名單一覽表

項次	訪談單位	訪談對象	訪談時間	訪談地點
1	合作及人民團體司籌備處	陳佳容 專門委員	2018/1/16 14：30～17：00	中央聯合辦公大樓 18 樓第 6 會議室(地址：臺北市中正區徐州路 5 號)
2	合作及人民團體司籌備處合作事業輔導科	葉昭宏 科長		
3	花蓮友善家園住宅公用合作社	鄭文正 理事主席		
4	基隆第一住宅公共合作社	張堅華 理事主席		
5	台中市友善住宅公用合作社	張月英 發起人		
6	臺北大學金融與合作經營學系	梁玲菁 副教授		
7	中華民國合作事業協會	方珍玲 秘書長		
8	築間建築師事務所	許榮江 主持建築師		

(二) 訪談內容與議題設計

本計畫訪談內容為能詳細住宅公用合作社參與興辦社會住宅之意願，住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式，以及台灣住宅公用合作社目前面臨合作社永續經營的問題，或是有意願興辦社會住宅，但面臨社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式的課題，如興辦社會住宅土地取得方式、建築興建費用籌措不足、銀行借貸困難、社會住宅興辦跨領域的專業知識不足等問題。本計畫參考國內外案例實施作法、合

作社法、合作社法施行細則、住宅法、民間興辦社會住宅申請審查辦法、民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法、社會住宅出租辦法(如臺中市社會住宅出租辦法)、民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法(如臺中市民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法)等七個相關法令，本計畫訪談內容如圖 5-15 所示，而訪談議題說明如下：

議題一：住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式

1. 合作社參與興辦社會住宅之意願或參與誘因為何。

   本計畫初步先瞭解住宅合作社之專家學者對社會住宅定義與政府推行社會住宅具體措施的認知程度，如社會住宅之定義為政府或民間提供只租不售之非營利性的住宅，而入住社會住宅族群，係依據住宅法第 4 條社會住宅提供至少 30 %以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者，其中經濟或社會弱勢者 12 類身分。若住宅合作社對社會住宅有一定程度了解，本計畫欲了解住宅合作社參與興辦社會住宅之意願，以及吸引其投入興辦之誘因。

2. 合作社興辦社會住宅面臨的課題(如土地取得、興建資金籌措、興建融資申辦、合作社社股計價方式、社員退場之社股清算方式)及處理對策。

   住宅合作社與政府一同在興辦社會住宅面臨土地取得、合作社自行籌措興建資金、興建融資申辦等問題，而住宅合作社須依據合作社法及合作社法施行細則之規範，故在社會住宅入助對象受到中央與地方法令限制，且依據合作社法第 9 條、第 16 條及第 20 條規定合作社社股計價方式、社員退場之社股清算方式應如何訂定或標準設計。

3. 合作社參與興建社會住宅，除有「合作社法」得免徵所得稅及營業稅、「住宅法」及「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」得減免地價稅及房屋稅、補貼貸款利息等獎勵優惠外，還需哪些資源與協助。

   民間參與興辦社會住宅之獎勵措施有土地設定地上權之權利金與地租優惠(民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法第 2 條及第 3 條)、稅賦減免(合作社法第 7 條免徵所得稅及營業稅、住宅法第 21 條及第 22 條減免地價稅及房屋稅)以及興建建築工程費用之貸款(住宅法第 29 條補貼貸款利息)，或是零星或狹小公有土地讓售(依住宅法第 30 條以公告土地現值讓售、社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用等補助)。此外住宅合作社還需政府提供什麼服務、資源與協助。

4. 合作社營運社會住宅涉及「住宅法」與「合作社法」，在考量合作社財務平衡及滿足民間興辦社會住宅條件(30 %以上之經濟或社會弱勢者)，針對社員及非社員(30 %至 50 %)分布限制之因應策略。

   依住宅法第 4 條規定社會住宅至少須提供 30 %以上比率出租予經濟或社會弱勢者，若社員未達 30 %之經濟或社會弱勢時，將面臨社會住宅獎勵終止清算之困境。此外，也會受到合作社法第 3-1 條規範合作社經營之業務以提供社員使用為限。但政府、公益團體委託代辦及為合作社發展需要，得提供非社員使用。但提供非社員使用應受下列限制：

(1) 政府、公益團體委託代辦業務須經主管機關許可，且非社員使用不得超過營業額 50 %。

(2) 為合作社發展需要提供非社員使用之業務，不得超過營業額 30 %。

議題二：住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式(對外營運模式)

1. 合作社興辦社會住宅除提供社員承租居住之使用外，公共空間是否規劃商用創收空間規劃或社會福利空間，如親子館、托嬰中心、青創中心及實驗店鋪。設置空間考量原則為何，是否考量社會住宅之財務自償性與回收年限。

   住宅合作社若有意願興辦社會住宅，其將自行籌備興建資金與自行發包建築設計與監督施工，但社會住宅之公共設施受住宅法第 33 條所規範，為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用，其是否有違背合作社自主性及社員之平等決策社務權益之虞。此外，住宅合作社在規劃建築空間時是否考量社會住宅之財務自償性與回收年限，或社員之需求特性與使用行為設置空間考量原則。

2. 合作社興建社會住宅之公設比如何考量較為合適，收益面積與環境服務水準間權衡點應如何評量或取捨。

   目前各都興辦社會住宅應考量興建規模與戶數、消防與逃生安全以及社會福利附屬設施，其公設比約為 30 %～35 %，而住宅合作社是否與政府部門在建築設計考量相似，其在收益面積與環境服務水準間權衡點應如何評量或取捨。

3. 合作社經營社會住宅對於租期(3 年、6 年或永久承租)、租金計算方式(市場租金之 7 折至 8 折)以及非社員入住條件(如所得、工作地及不動產金額)，可能因各地方特色其社會住宅出租辦法有所不同，在營運財務如何應對。

   各都在經營社會住宅之租期、租金計算方式與入住對象條件皆不相同(參見表 5-2 所示)，可能因各地方特色其社會住宅出租辦法有所不同，住宅合作社在營運財務如何應對且是否有違背合作社自主性及社員之平等決策社務權益之虞。

表 5-2 四都社會住宅之租期、租金與出租對象資格條件(摘要)

直轄市	租期	入住對象條件	租金計算方式
臺北市公共住宅[107]	**3 年為一期**，不得超過 6 年，具特殊情形或身分者，得延長為 12 年。	1. 年滿 20 歲之國民。 2. 在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。	市場租金之 8 折

[107] 臺北市社會住宅出租辦法，臺北市法規查詢系統，http://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_ArticleContent.aspx?LawID=P13F1001-20131017，2018/2/28。

直轄市	租期	入住對象條件	租金計算方式
		3. 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅者。 4. 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，無承租本市國民住宅、公營住宅或社會住宅。 5. 家庭年收入低於公告受理申請當年度本市 40 %分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之 3.5 倍者。	
新北市青年住宅[108]	**2 年為一期**，不得超過 6 年，具特殊情形或身分者，得延長為 12 年。	1. 年滿 20 歲之中華民國國民。 2. 在新北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或在本市就學、就業者。 3. 申請人及其配偶、申請人戶籍內直系親屬之最近一年度之家庭年所得，低於本市 50 %分位點家庭之平均所得。 4. 於本市、臺北市、桃園市及基隆市均無自有住宅。	
桃園市社會住宅	**3 年為一期**，具特殊情形或身分者，**得延長為 9 年或 12 年。**	1. 年滿 20 歲之中華民國國民。 2. 設籍在桃園市，且設籍滿一年以上。 3. 申請人及其家庭成員於本市無自有住宅。 4. 申請人及其家庭成員總年收入低於新臺幣 122 萬元且平均每人每月不超過新臺幣 47,922 元。	
臺中市社會住宅[109]	**3 年為一期**，不得超過 6 年。租期屆滿仍有居住需求者，應依規**重新提出申請**。	1. 年滿 20 歲之國民。 2. 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。 3. 無自有住宅。	市場租金之 7 折

[108] 新北市社會住宅承租辦法，植根法律網，http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B020160000003600-1050921，2018/2/28。

[109] 臺中市社會住宅出租辦法，臺中市主管法規查詢系統，http://lawsearch.taichung.gov.tw/glrsout/NewsContent.aspx?id=26859，2018/2/28。

直轄市	租期	入住對象條件	租金計算方式
		4. 共同居住者及其配偶在本市無承租政府興辦之出租住宅或社會住宅。但已承租前開住宅者，得於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄原有承租住宅。 5. 共同居住者及其配偶未同時享有中央政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼。領有其他直轄市、縣(市)政府辦理之其他住宅貸款利息、租金補助或補貼依其規定。但已取得租金補助或補貼者，得於申請時切結同意於簽訂租賃契約時，放棄原有補助或補貼。 6. 共同居住者及其配偶合計年所得及每人每月平均收入低於受理申請當年度住宅處公告之標準。 7. 共同居住者及其配偶之不動產低於受理申請當年度本市公告之中低收入戶不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。	

4. 當合作社社員逝世，依「合作社法」法定繼承人得繼承承租權或使用權居住於社會住宅，但與各縣市社會住宅出租辦法有違背之虞，應如何應對。

   當合作社社員逝世，可依合作社法第 20 條規定法定繼承人得被繼承人之權利義務，故繼得承承租權或使用權居住於社住宅，但這行為可能與各縣市社會住宅出租辦法有違背之虞。

5. 合作社於社會住宅營運期間，若無法滿足社會住宅條件(至少 30%出租予經濟或社會弱勢者)之對應策略。

   依住宅法第 4 條規定社會住宅至少須提供 30 %以上比率出租予經濟或社會弱勢者，若社員未達 30 %之經濟或社會弱勢時，將面臨社會住宅獎勵終止清算之困境。若無法滿足社會住宅條件(至少 30%出租予經濟或社會弱勢者)之對應策略。

議題三：住宅公用合作社興辦社會住宅之經營管理方式(內部經營管理)

1. 合作社之社員資格條件以及認購社股價格訂定應考量哪些要件，而認購社股繳納可採取何種方式(一次性給付、分期繳款或其他方法)。

   住宅合作社之社員資格條件、認購社股價格訂定，以及購置社股繳納方式，依據合作社

法第 9 條、第 11 條、第 16 條及第 17 條規定，針對認購社股價格訂定與社股繳納具有一定彈性，但可能與各縣市社會住宅出租辦法有違背之虞。

2. 合作社社員會議之決策方式可採取何種模式，其優缺點為何，而當社員對於社會住宅管理有爭議時之決策機制或處理策略。

住宅合作社之決策方式可依據合作社法第 49 條規定透過社員大會開會時，每一社員僅有一表決權投票決議社務，若社員對於社會住宅管理有爭議時之決策機制或處理策略，而社會住宅經營與管理須受住宅法及各縣市社會住宅出租辦法之監督與限制。

3. 合作社對於社會住宅經營管理模式之考量基準為何，經營管理模式如何確保服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。

住宅合作社經營社會住宅是否與各縣市經營管理相似，可能委外物業管理公司或是由住宅合作社自行經營管理，其經營管理模式如何確保服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法，而政府部門若委外物業管理管理維護社會住宅，其建立物管服務水準與服務評鑑機制(如物管服務績效 KPI、服務滿意調查等方式)。

4. 當社員遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保社員權益。

當社會住宅之住戶遇到室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰等問題，其會藉由物管服務系統線上申報，或是向社區第一線物管服務人員申訴，或是直播 1999 或市長信箱客訴，而住宅合作社社員之申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保社員權益。

5. 合作社社員退社及合作社無法經營社會住宅時之退場機制、配套措施與結算措施。

住宅合作社之社員退社依據合作社法第 9 條、第 27 條與第 68 條規定由住宅合作社之組織章程訂定，並須在年度終了時退社，但應於三個月前提出請求書。若是住宅合作社無法經營社會住宅時之退場機制、配套措施與結算措施，可能須依民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法。



內政部營建署 社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃
委託專業服務案

社福住宅公用合作社訪談會議

一、訪談時間：中華民國 107 年 1 月 16 日下午 14 時 30 分

二、訪談地點：中央聯合辦公大樓 18 樓第 6 會議室(地址：臺北市中正區徐州路 5 號)

三、受訪對象：合作及人民團體司籌備處合作事業輔導科 第四室科長
合作及人民團體司籌備處 陳佳容專門委員
臺北大學金融與合作經營學系 梁玲菁副教授
花蓮友善家園住宅公用合作社 鄭文正理事主席
基隆第一住宅公共合作社 張堅華理事主席
台灣主婦聯盟生活消費合作社 張月蓉總召集人
中華民國合作事業協會 方珍玲秘書長
第閱建築師事務所 許榮江主持建築師

四、訪 談 人：台灣物業管理學會 張智元常務理事、孫珮雯專案規劃師

五、會議主題：社福住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式之討論

六、參考法源：1.合作社法
2.合作社法施行細則
3.住宅法
4.民間興辦社會住宅申請審查辦法
5.民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法
6.社會住宅出租辦法，如臺中市社會住宅出租辦法
7.民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法，如臺中市民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法

七、會議內容：

議題一：住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式

1. 合作社參與興辦社會住宅之意願或參與誘因為何。
2. 合作社興辦社會住宅面臨的課題(如土地取得、興建資金籌措、興建融資申辦、合作社社股計價方式、社員退場之社股清算方式)及處理對策。
3. 合作社參與興建社會住宅，除有「合作社法」得免徵所得稅及營業稅、「住宅法」及「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」得減免地價稅及房屋稅、補貼貸款利息等獎勵優惠外，還需哪些資源與協助。
4. 合作社營運社會住宅涉及「住宅法」與「合作社法」，在考量合作社財務平衡及滿足民間興辦社會住宅條件(30 %以上之經濟或社會弱勢者)，針對社員及非社員

Page 1

(30 %至 50 %)分布限制之因應策略。

議題二：住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式(對外)

1. 合作社興辦社會住宅除提供社員承租居住之使用外，公共空間是否規劃商用創收空間規劃或社會福利空間，如親子館、托嬰中心、青創中心及實驗店鋪。設置空間考量原則為何，是否考量社會住宅之財務自償性與回收年限。
2. 合作社興建社會住宅之公設比如何考量較為合適，收益面積與環境服務水準間權衡點應如何評量或取捨。
3. 合作社經營社會住宅對於租期(3 年、6 年或永久承租)、租金計算方式(市場租金之 7 折至 8 折)以及非社員入住條件(如所得、工作地及不動產金額)，可能因各地方特色其社會住宅出租辦法有所不同，在營運財務如何應對。
4. 當合作社社員遊世，依「合作社法」法定繼承人得繼承承租權或使用權居住於社會住宅，但與各縣市社會住宅出租辦法有違背之處，應如何應對。
5. 合作社於社會住宅營運期間，若無法滿足社會住宅條件(至少 30%出租予經濟或社會弱勢者)之對應策略。

議題三：住宅公用合作社興辦社會住宅之經營管理方式(對內)

1. 合作社之社員資格條件以及認購社股價格訂定應考量哪些要件，而認購社股繳納可採取何種方式(一次性給付、分期繳款或其他方法)。
2. 合作社社員會議之決策方式可採取何種模式，其優缺點為何，而當社員對於社會住宅管理有爭議時之決策機制或處理策略。
3. 合作社對於社會住宅經營管理模式之考量基準為何，經營管理模式如何確保服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。
4. 當社員遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保社員權益。
5. 合作社社員退社及合作社無法經營社會住宅時之退場機制、配套措施與結算措施。

Page 2

圖 5-16 住宅合作社訪談會議內容

(三) 訪談議題彙整與分析

質性訪談是社會科學研究中最廣泛運用的收集資料的方法之一，主要著重於受訪者個人的感受、生活與經驗的陳述，藉著與受訪者彼此的對話，研究者得以獲得、了解及解釋受訪者個人對社會事實的認知[110]。本計畫在合作及人民團體司籌備處協助，在 2018 年 1 月 16 日中央聯合辦公大樓 18 樓第 6 會議室舉辦住宅合作社興辦社會住宅訪談會議，並邀請住宅合作專家學者針對社福住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式之課題與對策進行訪談與建議交流(參見圖 5-16 所示)。而訪談會議內容區分三大議題分別為住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式、住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式(營運管理)，與住宅公用合作社興辦社會住宅之經營管理方式(內部經營管理)，以下為針對本計畫進行之訪談紀錄整理，詳細訪談紀錄參閱附件八。

議題一：住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式，議題內容概述為住宅合作社參與興辦社會住宅之意願或參與誘因、住宅合作社興辦社會住宅面臨的課題及處理對策、參與興建社會住宅需資源與協助，以及住宅合作社營運社會住宅考量合作社財務平衡及滿足民間興辦社會住宅條件，針對社員及非社員(30 %至 50 %)分布限制之因應策略，重點整理如下：

1. 住宅法與合作社法共同點為照顧社會弱勢，故住宅合作社宗旨與社會住宅相似，均為幫助有居住需求者解決住的問題，故住宅合作社有意願興辦社會住宅。而住宅合作社係為了解決住宅問題而集合數人，並以個人籌集資金為基礎，自願組合，互相合作，且依法成立與在國家扶持下，進行住宅建設、分配和管理之一種社會團體和綜合型經濟組織，其功能包含儲蓄、融資、興建房屋、分配、維修，並可對社外出租、出售房屋[111]。故住宅合作社興辦社會住宅面臨土地取得、興建資金籌措、興建融資申辦的問題，若政府部門能夠改善上述這三的問題是最大之誘因。

[110] 林金定、嚴嘉楓、陳美花，質性研究方法：訪談模式與實施步驟分析，身心障礙研究季刊，2005，122-136 頁。
[111] 住宅合作社，http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=98&Itemid=86，2018/2/6。

2. 依憲法第 145 條第二項規定合作事業應受國家之獎勵與扶助，但現行法令與住宅政策對住宅公用合作社較少有具體協助機制與獎勵措施，**建議可依合作社法第 7-1 條為落實落實合作社之獎助，應設置合作事業發展基金，其基金之收支、保管及運用辦法由行政院訂定之**。
3. 針對合作事業發展基金建議可借鏡於英國倫敦住宅聯合社之案例，英國政府鼓勵住宅合作社興辦住宅以解決社會問題，建立住宅社區發展基金(由預算撥入 3 億英鎊)作為住宅合作社發展基金。**在土地取得方面，住宅合作社購置私人土地，英國政府約補助 17～19%經費。**在稅賦減免方面，英國合作社免公司稅、營利事業所得稅(在台灣之合作社法第 7 條規定得免徵所得稅及營業稅)。
4. 以土地取得而言，住宅合作社若興辦社會住宅得向管理機關（如國有財產署）申請公有非公用土地出租，而住宅合作社多以弱勢團體組成，在興辦社會住宅規劃涉及跨領域專業(建築、地政、財務、法律)，**建議政府單位可成立輔導小組協助住宅合作社處理地政、財務專業問題，如辦理土地取得相關文件或程序諮詢、協助事業計畫書編輯、興辦土地或建築物貸款，或是建立融資平台(類似經濟部中小企業處的財務通融操作方式)**。
5. 住宅合作社向政府單位租用國有土地興建房屋，民間銀行無意願融資或貸款，建議政府**設置信用保證基金或保險基金作擔保**，或是**嘗試向第一信用合作社借貸之方法。**
6. 在土地取得建議住宅合作社以合理價格或低價取得土地完整所有產權，而當合作社無法經營解散，**政府將可要求住宅合作社歸還或協議購回土地**非投資的概念，或者是合作社社員包含住宅法之 12 類人，可否優先承購或優先承租的土地之方案評估。
7. 以資金籌措而言，住宅合作社之資金籌措方式以社員認購股分價金籌資，在資金籌備不足前提下，**建議政府單位可設置信用保證基金擔保，或政府單位出面背書住宅合作社之經濟能力，以利住宅合作社向民間銀行融資或貸款**。
8. 資金籌措除了建議**設置信用保證基金或保險基金作擔保**外，也可建議政府單位以公共資金投入一部分基金或購買住宅合作社股份，如國發基金投資中小型企業之方式，但現行法規政府並不適宜購買合作社股份。
9. 針對社會住宅興辦招標文件或是公有非公用土地標租或標售，建**議廠商條件項目可將住宅合作社列入考量**。
10. 針對合作社社股計價方式，依合作社法第 9 條規定股分計價方式以住宅合作社之組織章程定之，但社股金額每股至少新臺幣 6 元，至多新臺幣 150 元，在同一社內必須一律(合作社法第 16 條)，且社員認購社股，每人至少一股，至多不得超過股金總額 20%；其第一次所繳股款，不得少於所認股款四分之一(合作社法第 17 條)。
11. 社員退場之社股清算方式，依合作社法第 9 條規定社員退場社股清算方式以住宅合作社之組織章程定之。但社員得於年度終了時退社，應於 3 個月前提出請求書(合作社法第 27 條)，並退社社員得依章程之規定，請求退還其股金之一部或全部。股金計算，依合作社營業年度終了時之財產定之(合作社法第 30 條)。
12. 住宅需求並非六都的課題，其他縣市(如花蓮、基隆)亦同居住需求。

議題二：住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式(對外營運模式)，議題內容概述興辦社會住宅公共空間規劃商用創收空間或社會福利空間，設置空間考量原則、興建社會住宅之公設比合適性，收益面積與環境服務水準間權衡點評量或取捨、經營社會住宅對於租期、租金計算方式以及非社員入住條件，在營運財務應對策略，或是若合作社社員逝世，法定繼承人可否繼承承租權或使用權居住於社會住宅，或是住宅合作社於社會住宅無法滿足社會住宅條件(至少 30%出租予經濟或社會弱勢者)之對應策略，重點整理如下：

1. 住宅合作社營運模式與現行社會住宅之共同點為使用權的概念。興辦社會住宅的營運模式可能受限於各縣市社會住宅出租辦法，以出租年限短為 3 年、長者 12 年，這與住宅合作社讓社員安身立命至終老之想法有出入(即 7 住宅合作社經營社會住宅對於租期需採永久承租)。針對社會住宅租賃年限可以透過與政府以專案合作方式，**未來可建議政府單位針對民間興辦社會住宅修正各縣市出租管理辦法之租金、租期、入住資格的放寬或給予彈性。**
2. 各縣市政府可與住宅合作社採用以參建方式，共同興辦社會住宅。
3. 住宅合作社興建住宅之公設比，依取得土地面積、住宅規模與消防安全而定。若規劃社會福利空間或商業空間，於空間營運合作社可對外招商，其租金以市場價格計算，也可由社員經營，租金以市場價格打 7～8 折計算之，且年終結算給予盈餘分配金。
4. 依住宅法第 33 條規定社會住宅應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。由住宅合作社可經營親子館、青創中心、實驗店鋪以及經營幼兒園。
5. 以基隆市第一住宅合作社之經驗，住宅合作社營運財務可平衡須以經營管理 500 戶以上社區。為了住宅合作社永續經營，實際合作社經營者建議合作社法第 3-1 條政府、公益團體委託代辦業務須經主管機關許可，且非社員使用不得超過營業額 50 %之限制得放寬，但本計畫認為其與合作社理念有所衝突。
6. 住宅合作社興辦社會住宅須依據住宅法第 4 條規定提供至少 30 %以上比率出租予經濟或社會弱勢，這對合作社而言是一種負擔與限制，合作社自主盈虧，會影響住宅合作社正常運作，因住宅合作社以租金為收益來源，建議以差額計算之社會住宅 30 %的彈性。

議題三：住宅公用合作社興辦社會住宅之經營管理方式(內部經營管理)，議題內容概述如合作社之社員資格條件以及認購社股價格訂定，以及認購社股繳納方式，或合作社社員會議之決策方式，而當社員對於社會住宅管理有爭議時之決策機制或處理策略，合於社會住宅經營管理模式之考量基準、確保服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法；若社員遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保社員權益，以及社員退社或合作社無法經營社會住宅時之退場機制、配套措施與結算措施，重點整理如下：

1. 住宅合作社針對社會住宅經營管理，由合作社社員以民主方式決議請物業管理公司或

是自行經營管理。

2. 有關社員遇到如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰等問題，其申報維修係由住宅合作社進行設備維修與保養，而申訴管道或客訴由住宅合作社負責。以基隆市第一住宅合作社為例，合作社針對出租房屋每年油漆，為了避免租賃糾紛，合作社謹慎點交，如重要設施拍照留紀錄，交給社員一份，合作社留存一份，並要求社員負保管責任。若房屋設備修繕(如漏水)由合作社負責維修與更換(合作社有固定配合廠商)，而申訴管道或客訴由合作社負責聯繫主辦，主辦提報給理事會，由理事會決議處裡，合作社一個月召開 1 次理事會。

3. 住宅合作社經營社會住宅，當社員不符合社會住宅入住資格時，住宅合作社參考日本案例會通知符合政府條件的人入住合作社房屋，當不符合資格者通知承租戶離開或轉介其他合作社房屋承租。

4. 社員退場將退還股金與租賃保證金，依合作社法第 9 條規定社員退場社股清算方式以住宅合作社之組織章程定之。社員得於年度終了時退社，應於 3 個月前提出請求書(合作社法第 27 條)，並退社社員得依章程之規定，請求退還其股金之一部或全部。股金計算，依合作社營業年度終了時之財產定之(合作社法第 30 條)。

5. 住宅合作社在經營管理社會住宅，建議宜會計師或財務專家介入合作社經營財務評估與風險控管，以德國住宅合作社為案例，德國政府設立仲裁機制，由專業第三方單位擔任，並處理財務與管理糾紛，建議合作社法可借鏡參考予以修正相關法令。







圖 5-17 住宅合作社訪談會議現況

二、 非政府組織問卷規劃與調查

(一) 問卷調查執行規劃

社會科學中有三種的觀察研究方法，包含實驗法、調查法、實地觀察法。其中，實驗法是指在妥善控制一切無關變項之情況下，操縱實驗變項，而觀察此變項之變化所產生的影響效果，以探求實驗變項影響之項目；調查法係根據母群體所選擇出來的樣本，從事探求社會學變項與心理學變項的發生、分配及其彼此相互關係的一種研究法；實地觀察法又稱田野調查法，其為在現地進行初步觀察進而發展出暫時性的一般結論，以建議作為未來更進一步特定觀察的類型，然後針對這些建議重新進行觀察，並修正先前的結論之調查方法。

本計畫為探討非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式之課題，並提出具體可行方案與建議，故採用「調查法」中之問卷調查方式，調查法又稱直接實地(Field)調查法，是透過嚴格的抽樣設計來尋找事實，以探討社會現象諸多變數之間的關係，此種研究法適用於規模不同的各種群體，透過從群體中選取樣本來進行調查，以發現社會與心理諸多變數彼此影響的情形、分配狀況及相互關係，因此又可稱「樣本調查法」。

實際調查進行方式以當面訪談、電話訪談、問卷調查等方式。當面訪談係由訪談人員直接與受訪者洽談以取得資料，其完成問卷所需時間較另兩種方式短且回收率高，並在面對較複雜問項時有較高的處理能力，但在回收資料之正確性因訪談人員在訪談時可能會影響受訪者回答之答案故較另外兩種方法正確性較差。電話訪談則係利用電話通話方式向受訪者詢問問題以取得資料，完成問卷時間並無特別快速，但與當面訪談比起來其資料正確性較高並且回收率也與面談差不多高。問卷調查係將問題問項編製成問卷，而以此問卷進行資料蒐集，問卷調查方式通常採郵寄方式進行，但通常回收率不高且對處理複雜問卷之能力較差，因此如果問項較複雜則會影響回收資料之正確性。綜上所述，本計畫使用問卷調查方法來維持回收資料之正確性，再配合電話訪談來使完成問卷所需時間、問卷回收率及處理複雜問卷能力有所提升，期望結合兩種方式之優點讓本計畫之調查可以臻至完美。

調查法的實際步驟包括設定研究問題、研究假設、資料收集、資料分析及推演結論等，均遵循邏輯的原則予以進行。故本計畫以問卷調查方式針對非政府組織進行調查，藉此瞭解其對社會住宅之認知，興辦社會住宅之意願，以及參與、營運及經營管理社會宅之課題，並透過問卷調查結果予以擬定具體解決建議方案，本計畫之研究問題有以下幾點：

1. 探討非政府組織對興辦社會住宅之認知程度與參與意願。
2. 非政府組織有意願參與興辦社會住宅之原因，反之未有參與興辦社會住宅之原因。
3. 非政府組織有意願參與興辦社會住宅之需求傾向。
4. 非政府組織之管理者基本特性，影響興辦社會住宅之考量條件與需求傾向。

分析部分則以量化分析回收資料後，以推演未來興建社會住宅之空間需求屬性、可能之支援模式，以作為後續推動社會住宅之參照。

(二) 調查執行方式

本計畫以調查法之問卷調查方式來探討非政府組織進對社會住宅社之認知，興辦社會住宅之意願，以及參與、營運及經營管理社會宅之課題，藉此提供後續社會住宅參與方式、營運方式與經營管理之參考依據。

本計畫調查對象主要針對非政府組織之房屋營運、經營與管理單位或負責人，藉由於 2017 年 12 月 26 日與內政部營建署國民住宅組討論確認問卷調查對象分為國營事業、社會福利團體以及民間企業，其中國營事業包含台灣中油股份有限公司，中華郵政股份有限公司，台灣電力股份有限公司，台灣糖業股份有限公司，中國鋼鐵股份有限公司，而社會福利團體包含財團法人伊甸社會福利基金會、財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會、台灣基督長老教會、財團法人台灣世界展望會，以及民間企業包含台灣積體電路製造股份有限公司，鴻海科技集團，國泰金融控股股份有限公司，台灣塑膠工業股份有限公司，富邦金融控股股份有限公司，南山人壽保險股份有限公司，潤泰企業團等總計 16 個非政府組織，詳細調查對象內容參見表 5-3 所示。

本計畫問卷調查是將欲調查之問項紙本化，問項方面則可能為封閉式問項與開放式問項相互交叉，在內政部營建署國民住宅組之協助以發公文郵寄方式，並搭配電話訪查以提高問卷回收率，且解決受訪者無法向調查執行人員提問其不了解問項的問題。本計畫問卷調查執行時間自 2018 年 2 月 8 日至 2018 年 3 月 5 日。

表 5-3 非政府組織調查對象一覽表

編號	類別	非政府組織/團體	地址	受訪單位
1	國營事業	台灣中油股份有限公司	高雄市楠梓區左楠路 2 號	資產營運管理處
2		中華郵政股份有限公司	臺北市大安區金山南路 2 段 55 號	資產營運處
3		台灣電力股份有限公司	臺北市羅斯福路三段 242 號	新事業開發室
4		台灣糖業股份有限公司	台南市東區生產路 68 號	資產營運處
5		中國鋼鐵股份有限公司	高雄市小港區中鋼路 1 號 高雄市前鎮區成功二路 88 號	總務處
6	社會福利團體	財團法人伊甸社會福利基金會	臺北市文山區萬和街 6 號 4 樓	資源發展處
7		財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會	花蓮縣花蓮市中央路三段 703 號	營建處
8		台灣基督長老教會	臺北市羅斯福路三段 269 巷 3 號	財團法人平安社會福利慈善事業基金會

編號	類別	非政府組織/團體	地址	受訪單位
9		財團法人台灣世界展望會	臺北市民生東路四段 133 號 6 樓	台北總會
10	民間企業	台灣積體電路製造股份有限公司	新竹科學園區力行六路 8 號	台積電文教基金會
11		鴻海科技集團	新北市土城區土城工業區自由街 2 號	財會與投資總管理處
12		國泰金融控股股份有限公司	台北市大安區 106 仁愛路四段 296 號 16 樓	策略規劃處
13		台灣塑膠工業股份有限公司	臺北市松山區敦化北路 201 號	營業管理組
14		富邦金融控股股份有限公司	台北市松山區敦化南路一段 108 號 4 樓	策略發展處
15		南山人壽保險股份有限公司	台北市信義區莊敬路 168 號	不動產部
16		潤泰企業團	臺北市中山區八德路二段 308 號 11 樓	潤泰創新國際

(三) 問卷設計

本計畫針對非政府組織興辦社會住宅之意向問卷調查，在問卷設計上分成三大部分，其中第一部分為了解受訪者基本資料、第二部分則是非政府組織參與興辦社會住宅之意願，及第三部分為非政府組織參與興辦社會住宅之需求傾向。而在問卷中問題之類型可分為封閉式及開放式，封閉式問題為在問卷上列出若干個可能的答案，再由受訪者自己選一個或幾個之答案，例如：「不願意參與興辦社會住宅之考量條件，如組織/公司興辦社會住宅於土地取得有困難。？」在答案欄列出「非常同意」、「同意」、「普通」、「不同意」、「非常不同意」等五項答案供受訪者選擇。開放式的問題則是不列任何答案，由受訪者用自己的語言作答，例如：「中央政府積極推動社會住宅中，您期望政府可以提供參與興辦者(組織/公司)何種協助以及是否有其他建議？」。一份問卷中可以有封閉式問題又有開放式問題，兩種問題類型中封閉式問題較易於統計處理。

本次問卷在大部分問項都採取封閉式，並在封閉式問項中以開放式問項來補足封閉式之不足，例如在「假設貴組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為在社會住宅之承租租期最長訂定幾年較為合適」之問項中，若是選擇其他選項則會再增加開放式問項調查租賃年限。另外再本計畫之調查問卷中，第二部分—「假設貴組織/公司可能有意願參與興辦社會住宅之因素」、「假設貴組織/公司無意願參與興辦社會住宅之因素」是以 Likert Scale 作為問題的評定尺度，使每一個題目所測量之態度具有同等數值，而受訪者則可針對每個題目表示不同程度或態度，並且本計畫以正向題來設計此部分，如「非常同意」則代表分數為 5 分；

「同意」則代表分數為 4 分；「普通」則代表分數為 3 分；「不同意」則代表分數為 2 分；「非常不同意」則代表分數為 1 分。

根據本次調查的期望目標規定欲調查之項目，本計畫擬定本次問卷之構面，如下簡述：

1. 受訪者基本資料：瞭解受訪者任職工作組織/公司、職稱、年齡、教育程度及從業時間入等資訊。

   這部分問項以此判別受訪者針對社會住宅之認知與參與興辦社會住宅之意願是具有代表性與參考價值，再者探討受訪者工作組織、職位、年齡、教育程度與從業時間是否會影響興辦社會住宅之意願，以及考量興辦之條件有所差異。

2. 非政府組織參與興辦社會住宅之意願共有 6 個題項：

   (1) 組織/公司是否曾辦理企業社會責任或曾參與/舉辦公益型活動。

   (2) 組織/公司曾辦理企業社會責任或曾參與/舉辦公益型活動之類型，如醫療救助、教育助學/人文培育、身心障礙生活照護、緊急救助、社區營造、藝文推廣、組織(企業)志工、環境保育、職能訓練、其他：　　。

   (3) 組織/公司是否知道什麼社會住。以檢視受訪者對社會住宅之了解程度。

   (4) 檢視組織/公司是否有意願參與興辦社會住宅。

   (5) 假設貴組織/公司可能有意願參與興辦社會住宅之因素，如提升組織公益形象與產品行銷；組織本身重視社會責任；增加組織人文與社會關懷之價值觀；.提升組織人員成長與組織凝聚力/向心力；.為照顧經濟或社會弱勢族群；.配合或推廣國家政策；.解決自身組織/公司服務或需照顧經濟弱勢族群之「住」社會資源不足的問題；解決自身組織/公司服務或需照顧社會弱勢族群之「住」社會資源不足的問題；興辦社會住宅有稅賦減免或獎勵優惠(地價稅、房屋稅、綜合所得稅、營業稅等)。

   (6) 假設貴組織/公司無意願參與興辦社會住宅之因素，如未享有興辦社會住宅稅賦的減免或獎勵優惠；.組織/公司與主管機關或跨機關(如社會局/勞工局)合作興辦社會住宅，在協調或溝通程序繁雜或時間冗長，合作難以達成共識；組織/公司興辦社會住宅於資金籌措或融資申貸有困難；組織/公司興辦社會住宅於土地取得有困難；組織/公司經營社會住宅可能面臨財務無法平衡的問題(如附屬商業空間運用受限、租金水準過低)；中央或地方政府無輔導/培訓機制，組織/公司經驗不足難以經營社會住宅；組織/公司無足夠人力協助經營社會住宅；組織/公司營運社會住宅，在公共空間需要提供社會福利設施或服務，組織無能力負擔社區營造；組織/公司營運社會住宅因入住族群多元可能難以管理。

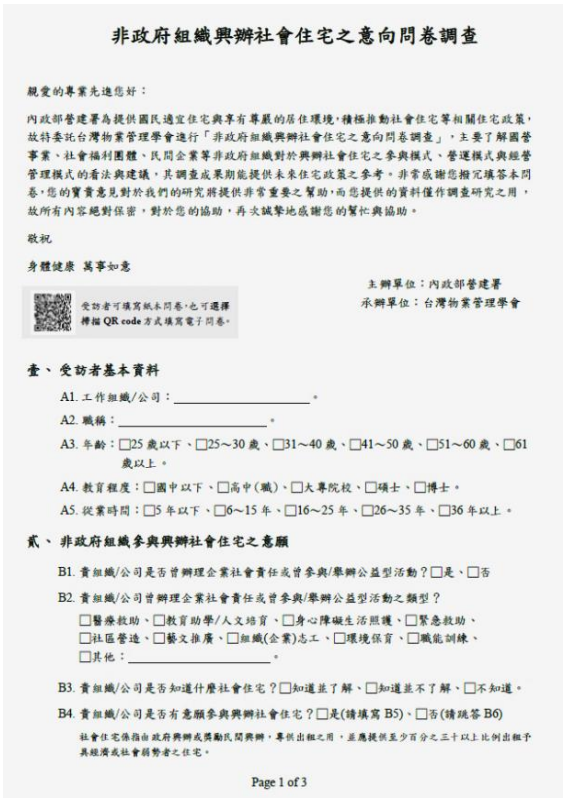
   這部分問項調查受訪者之工作組織是否曾辦理或參與企業社會責任或公益型活動，以此確認非政府組織對於社會福利政策或措施認同且不排斥。此外，也確認非政府組織對社會住宅之認知程度與參與興辦社會住宅之意願，若是有意願參與，其參與的考量條件或原因，反之不願意參與的考量條件或原因，後續可作為中央或地方政府在推行社會住宅政策時應考量之要件。

3. 非政府組織參與興辦社會住宅之需求傾向共有 8 個題項：
   (1) 組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為在社會住宅之承租租期最長訂定幾年較為合適，如 6 年、9 年、12 年、永久出租、其他：　　。
   (2) 組織/公司已經營社會住宅並考量營運財務平衡條件時，對於社會住宅的公共空間規劃選擇方式會有哪些，如親子館、托嬰中心、托育中心/幼兒園、老人日間照護/長青學堂、青創中心、實驗店鋪、辦公室/會議空間、商業店鋪、活動中心、□餐飲服務、其他：　　。
   (3) 組織/公司有意願興辦社會住宅，組織/公司希望政府提供哪些協助以利社會住宅興建、營運與管理，如低價承租或承購取得土地、新建或購買社會住宅貸款利息補貼、住宅建設費用補助、營運管理費用補助、修繕社會住宅貸款利息補貼、其他：　　。
   (4) 組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為政府於新建或購買社會住宅貸款利息應補貼多少較為合適，如總貸款利息之 30%、總貸款利息之 50%、總貸款利息之 80%、全額利息補助、其他：　　。
   (5) 組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為政府於住宅建設費用應補貼多少較為合適，如總工程費之 10%、總工程費之 20%、總工程費之 30%、總工程費之 40%、□總工程費之 50%、其他：　　。
   (6) 組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為政府於營運管理費用應補貼多少較為合適，如當年度總營運成本之 10%、當年度總營運成本之 20%、當年度總營運成本之 30%、當年度總營運成本之 40%、當年度總營運成本之 50%、其他：　　。
   (7) 組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為政府於修繕社會住宅貸款利息應補貼多少較為合適，如修繕總貸款利息之 30%、修繕總貸款利息之 50%、修繕總貸款利息之 80%、全額利息補助、其他：　　。
   (8) 中央政府積極推動社會住宅中，您期望政府可以提供參與興辦者(組織/公司)何種協助以及是否有其他建議。

這部分問項調查為了解受訪者若是參與興辦社會住宅，在社會住宅經營與空間規劃考量條件，或是其需要政府單位協助的事項，如低價承租或承購取得土地、新建或購買社會住宅貸款利息補貼、住宅建設費用補助、營運管理費用補助、修繕社會住宅貸款利息補貼，可作為中央或地方政府未來在推行社會住宅之民間參與獎勵策略之參考基準之一。

綜上所述，本計畫此次問卷調查在內政部營建署國民住宅組之協助以發公文郵寄方式，並搭配電話訪查，可以提高問卷回收率，且解決受訪者無法向調查執行人員提問其不了解問項的問題。本計畫問卷調查執行時間自 2018 年 2 月 8 日至 2018 年 3 月 5 日。問卷設計部份則以本次調查的期望目標欲調查之項目來擬定問卷內容之構面：受訪者基本資料、非政府組織參與興辦社會住宅之意願、非政府組織參與興辦社會住宅之需求傾向等三大構面，而經問卷擬訂後之問卷內容示意(參見圖 5-17)，完整問卷資料於附件九。而回收資料後，經量化分析呈現之結果將更為準確，並且此結果可用以推演未來民間參與興辦社會住宅之

意願、了解非政府組織有意願/無意願參與興辦社會住宅之原因，以及參與興辦社會住宅之非政府組織需求事項調查。



非政府組織興辦社會住宅之意向問卷調查

親愛的專業先進您好：

內政部營建署為提供國民適宜住宅與享有尊嚴的居住環境，積極推動社會住宅等相關住宅政策，故特委託台灣物業管理學會進行「非政府組織興辦社會住宅之意向問卷調查」，主要了解國營事業、社會福利團體、民間企業等非政府組織對於興辦社會住宅之參與模式、營運模式與經營管理模式的看法與建議，其調查成果期能提供未來住宅政策之參考。非常感謝您撥冗填答本問卷，您的寶貴意見對於我們的研究將提供非常重要之幫助，而您提供的資料僅作調查研究之用，故所有內容絕對保密，對於您的協助，再次誠摯地感謝您的幫忙與協助。

敬祝

身體健康 萬事如意

主辦單位：內政部營建署
承辦單位：台灣物業管理學會

受訪者可填寫紙本問卷，也可選擇掃描 QR code 方式填寫電子問卷。

壹、 受訪者基本資料

A1. 工作組織/公司：_____。

A2. 職稱：_____。

A3. 年齡：□25 歲以下、□25～30 歲、□31～40 歲、□41～50 歲、□51～60 歲、□61 歲以上。

A4. 教育程度：□國中以下、□高中(職)、□大專院校、□碩士、□博士。

A5. 從業時間：□5 年以下、□6～15 年、□16～25 年、□26～35 年、□36 年以上。

貳、 非政府組織參與興辦社會住宅之意願

B1. 貴組織/公司是否曾辦理企業社會責任或曾參與/舉辦公益型活動？□是、□否

B2. 貴組織/公司曾辦理企業社會責任或曾參與/舉辦公益型活動之類型？

□醫療救助、□教育助學/人文培育、□身心障礙生活照護、□緊急救助、
□社區營造、□藝文推廣、□組織(企業)志工、□環境保育、□職能訓練、
□其他：_____。

B3. 貴組織/公司是否知道什麼社會住宅？□知道並了解、□知道並不了解、□不知道。

B4. 貴組織/公司是否有意願參與興辦社會住宅？□是(請填寫 B5)、□否(請跳答 B6)

社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之三十以上比例出租予具經濟或社會弱勢者之住宅。

Page 1 of 3

圖 5-18 非政府組織興辦社會住宅之意向紙本問卷

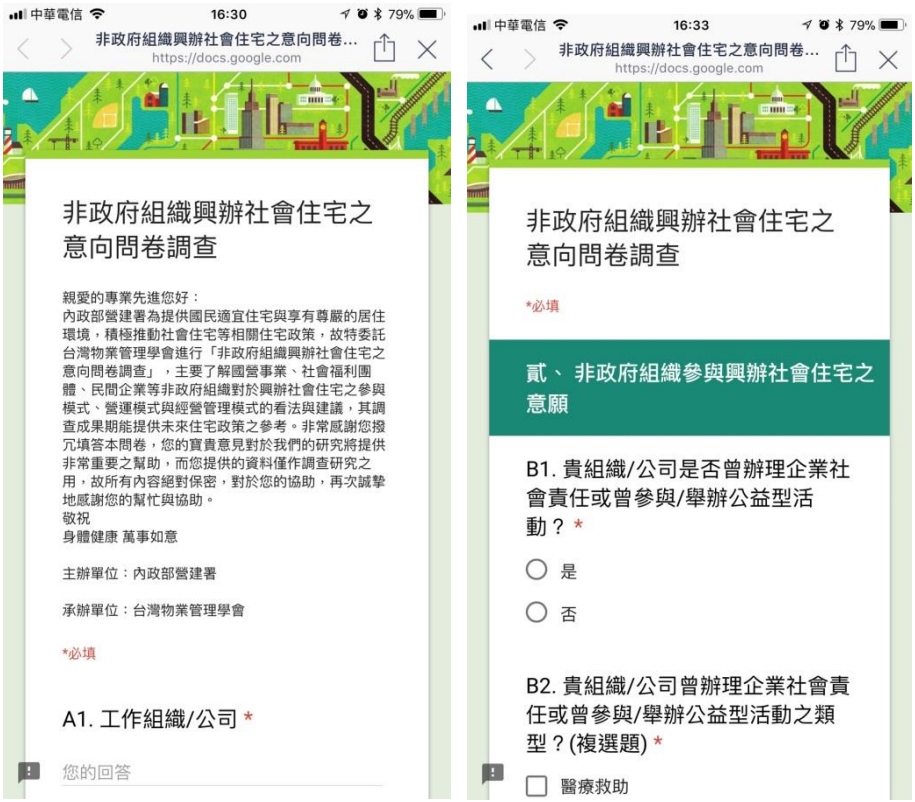


圖 5-19 非政府組織興辦社會住宅之意向紙本問卷

(四) 問卷分析成果

1. 問卷調查統計方法(資料分析方法)

以問卷調查之方式進行，採描述性統計，去除無效問卷，進行編碼、建檔、資料分析處理，採用 SPSS(Statistical Package for the Social Sciences)社會科學統計軟體，所採用之統計分析方法如後詳述。

(1) 次數分配(Frequency distribution)

次數分配為資料分析的基本工具，此統計方法可瞭解樣本資料所表達的意義，編制次數分配表有助於瞭解各組數據的分配情形、平均水準或差異狀況等，此以百分比的方式表示。

(2) 描述性統計(Descriptive Statistics)

描述性研究之目的是在敘述一個整體的現象或是特色。如果變項尺度為連續變項，要求出各變項的敘述統計，最佳的操作步驟為執行描述性統計量程序。針對本研究所調查之個人基本資料，進行樣本分佈的次數分配與百分比分析，以求取平均數，標準差，最大值，最小值等，以解釋樣本特性及答題集中之趨勢。

(3) 複選題分析

本計畫所調查社會住宅未來傢俱、家電之需求情形即採複選方式勾選，複選題的編碼及資料建入方式，以採用二分變項的方法較為簡易，變數的水準值不是 0 就是 1，凡是選項有被勾選者以「1」表示，未被勾選者以「0」表示。

(4) 交叉分析

交叉分析的主要功能是用以探討多個變數的關聯分佈，適用類別資料之差異理論檢定，通常用於分析兩個變量之間的關係，並以表格的型式顯示，但各個變數的值的數目必須是有限的[112]。

(5) 信度分析[113]

信度是指衡量沒有誤差的程度，也是測驗結果一致性和穩定性之程度。本計畫問卷中的量表將使用 Cronbach’s α 值來界定其效度，Cronbach’s α 係數值界於 0.70~0.80 之間相當好；α 係數值界於在 0.80~0.90 之間非常好。一份信度理想的問卷，其總量表的內部一致性α 係數至少要在 0.80 以上。

[112] 楊世瑩(2008)，SPSS 統計分析實務-第二版，旗標出版股份有限公司，台北。
[113] 吳明隆(2009)，SPSS 操作與應用問卷統計分析實務-第二版，五南圖書出版股份有限公司，台北。

(6) 變異數分析[114]

變異數分析可分為單因子變異數分析(Univariate analysis of variance, ANOVA)與多變量變異數分析(Multivariate analysis of variance, MANOVA)，其主要目的為多類別自變數對於單一或多個一變數的影響(之間的關係)，檢定方式則比較平均數是否有顯著的差異。

2. 問卷對象及數量

本計畫問卷調查對象主要針對非政府組織之房屋營運、經營與管理單位或負責人，包含國營事業、社會福利團體及民間企業，問卷發放總計份數為 16 份，因有部分調查對象經聯繫婉拒接受問卷調查，而本次問卷調查有效問卷數為 8 分，實際總共發放 16 份，回收問卷為 8 份，問卷回收率 50 %，有效問卷 8 份，有效回收率 100%(參見表 5-4 所示)。

表 5-4 非政府組織調查對象一覽表

編號	類別	非政府組織/團體	受訪單位	調查狀態
1	國營事業	台灣中油股份有限公司(以下簡稱中油)	資產營運管理處	**已回覆**
2		中華郵政股份有限公司(以下簡稱郵政)	資產營運處	**已回覆**
3		台灣電力股份有限公司(以下簡稱台電)	新事業開發室	**已回覆**
4		台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖)	資產營運處	**已回覆**
5		中國鋼鐵股份有限公司(以下簡稱中鋼)	總務處	**已回覆**
6	社會福利團體	財團法人伊甸社會福利基金會(以下簡稱伊甸)	資源發展處	**已回覆**
7		財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會(以下簡稱慈濟)	營建處	**已回覆**
8		台灣基督長老教會(以下簡稱長老教會)	財團法人平安社會福利慈善事業基金會	謝絕調查
9		財團法人台灣世界展望會(以下簡稱世展會)	台北總會	謝絕調查
10	民間企業	台灣積體電路製造股份有限公司(以下簡稱台積電)	台積電文教基金會	謝絕調查
11		鴻海科技集團(以下簡稱鴻海)	財會與投資總管理處	謝絕調查
12		國泰金融控股股份有限公司(以下簡稱國泰)	策略規劃處	謝絕調查

[114] 蕭文龍(2009)，多變量分析最佳入門實用書-SPSS+LISREL(第二版)，碁峰資訊股份有限公司，台北。

編號	類別	非政府組織/團體	受訪單位	調查狀態
13		台灣塑膠工業股份有限公司 (以下簡稱台塑)	營業管理組	謝絕調查
14		富邦金融控股股份有限公司 (以下簡稱富邦金)	策略發展處	謝絕調查
15		南山人壽保險股份有限公司 (以下簡稱南山人壽)	不動產部	**已回覆**
16		潤泰企業團(以下簡稱潤泰)	潤泰創新國際	謝絕調查

3. 問卷調查受測者基本資料分析

本計畫針對受訪者基本資料進行敘述性統計分析，將受測者基本資料製作如表 5-5 所示，本次問卷調查願意受測多以國營事業居多，占 60 %，其次為社會福利團體占 30 %，民間企業僅有 1 份(參見圖 5-19 所示)，受測者婉拒調查之原因為公司業務型態與社會住宅並不相符，或目前公司內部沒有對社會住宅進行評出等原因。

受測者年齡多以 31～40 歲居多，占 60 %，其次為 41～50 歲與 51～60 歲各占 20 %(參見圖 5-20)。就教育程度分布以碩士占 60%最高，其次分為高中(職)及大專院校(學士)各占 20 %(參見圖 5-21)。而受測者在該單位從業時間以 6～15 年居多，占 60 %，其次則為 16～25 年占 40 %。

表 5-5 受測者任職公司與從業時間基本資料

類別	項目	次數	百分比(%)
工作組織/公司	中國鋼鐵股份有限公司	1	12.5 %
	中華郵政股份有限公司	1	12.5 %
	台灣糖業股份有限公司	1	12.5 %
	台灣中油股份有限公司	1	12.5 %
	台灣電力股份有限公司	1	12.5 %
	佛教慈濟慈善事業基金會	1	12.5 %
	南山人壽保險股份有限公司	1	12.5 %
	財團法人伊甸社會福利基金會	1	12.5 %
從業時間	6～15 年	4	50 %
	16～25 年	4	50 %

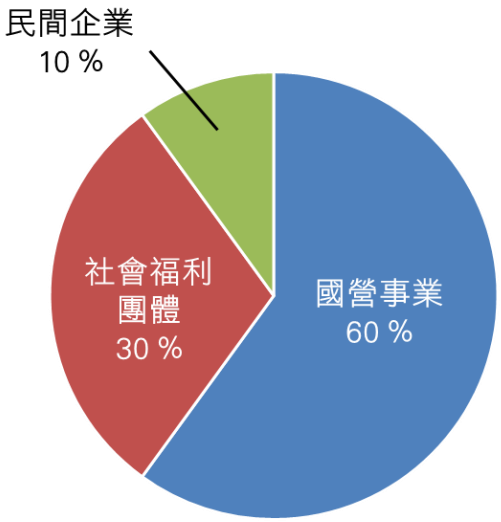


圖 5-20 受測者之就職組織類型

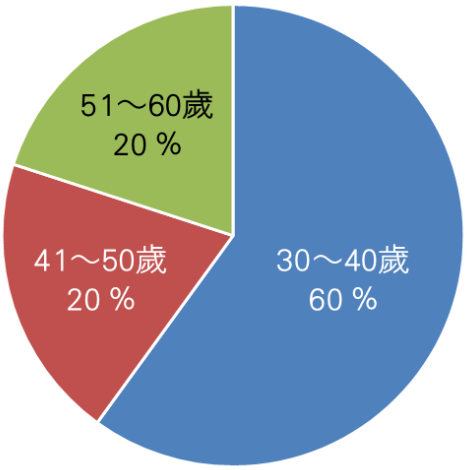


圖 5-21 受測者之年齡分布

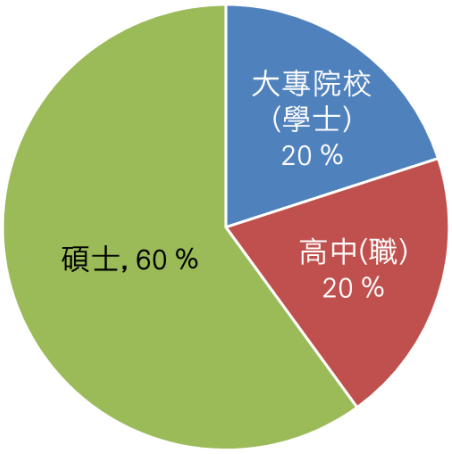


圖 5-22 受測者之教育程度分布

4. 問卷調查結果分析

本計畫針對「非政府組織參與興辦社會住宅之意願」與「非政府主之參與興辦社會住宅之需求傾向」二大主題進行統計分析，藉以提供制定改善對策之參考，問卷調查內容逐項說明如下：

(1) 非政府組織參與興辦社會住宅之意願

無論國營事業、社會福利團體及民間企業等組織或公司均曾辦理企業社會責任或舉辦公益型活動，其中國營事業多以舉辦藝文推廣(占 28.6 %)為主，其次則為教育助學/人文培育以及組織(企業)文化(各占 19 %)；社會福利團體則多以舉辦身心障礙生活照護(占 33 3 %)為主，而民間企業則舉辦教育助學/人文培育、藝文推廣、組織(企業)文化及職能訓練，參見表 5-6 所示。**本計畫透過該問項瞭解非府組織對社會福利屬性的政策、措施或活動均可接受且不排斥**。

表 5-6 非政府組織曾辦理企業社會責任或舉辦公益型活動之類型

項目	國營事業		社會福利團體		民間企業	
	個數	百分比(%)	個數	百分比(%)	個數	百分比(%)
醫療救助	0	0.0%	1	11.1%	0	0.0%
教育助學/人文培育	4	19.0%	1	11.1%	1	25.0%
身心障礙生活照護	0	0.0%	3	33.3%	0	0.0%
緊急救助	0	0.0%	1	11.1%	0	0.0%
社區營造	1	4.8%	1	11.1%	0	0.0%
藝文推廣	6	28.6%	0	0.0%	1	25.0%
組織(企業)文化	4	19.0%	1	11.1%	1	25.0%
環境保育	3	14.3%	1	11.1%	0	0.0%
職能訓練	2	9.5%	0	0.0%	1	25.0%
公益活動類型-其他	1	4.8%	0	0.0%	0	0.0%
總計	21	100 %	9	100 %	4	100 %

本計畫初步先了解非政府組織對社會住宅之認知程度，若非政府組織充分了解社會住宅，於探討非政府組織參與興辦社會住宅之意願程度，透過問卷分析結果發現非政府組織知道並了解社會住宅占 75 %，知道但不了解占 25 %，其中知道且不了解者為國營事業之台電，民間企業為南山人壽(參見表 5-7 所示)。在非政府組織充分了解社會住宅，有意願參

與興辦社會住宅占 25 %，沒有意願參與興辦社會住宅占 75 %，其中有意願參與有國營事業之台糖，以及社會服福利團體之伊甸基金會(參見表 5-8)。而財團法人伊甸基金會，為國內少數較具規模之公益民間團體，其經營臺南市大林雙福園區為全台灣目前唯一由民間完全自行興辦之社會住宅，亦是全台唯一未登記為社會住宅的社會住宅。

表 5-7 非政府組織對社會住宅之認知程度

項目	國營事業	社會福利團體	民間企業	總計	
	個數	個數	個數	個數	百分比(%)
知道並了解	4	2	0	6	75 %
知道並不了解	1	0	1	2	25 %
小計	5	2	1	8	100%

表 5-8 非政府組織參與社會住宅之意願

項目	國營事業	社會福利團體	民間企業	總計	
	個數	個數	個數	個數	百分比(%)
有意願	1	2	0	3	30 %
無意願	5	1	1	7	70 %
小計	6	3	1	10	100 %

本計畫以 Likert 五點尺度評定，從「非常不同意」到「非常同意」分別給予 1～5 分，不考慮則給予 0 分，來分析非政府組織參與興辦社會住宅之考量條件，藉此分析結果建議未來中央或地方政府在推行社會住宅政策時，為吸引非政府組織共同參與興建，應考慮非政府組織有意願或無意願參與社會住宅興辦之考量條件或原因，在社會住宅興辦都有一定程度的幫助。本計畫問卷設計之信度分析如表 5-9 所示，就「願意參與興辦社會住宅之考量要件」而言，其 Cronbach’s α 值為 0.853 α 值大於 0.7，表示信度非常好，因此 9 項考量條件皆可採用。

此外，針對「不願意參與興辦社會住宅之考量要件」進行調查統計，同樣以 Likert 五點尺度進行評定，從「非常不同意」到「非常同意」分別給予 1～5 分，不考慮則給予 0 分。為了瞭解非政府組織無意願參與社會住宅之考量條件情形況，藉以依據作為未來社會住宅鼓勵民間參與興辦時應重視或避免之情形發生，而「不願意參與興辦社會住宅之考量要件」之信度分析，Cronbach’s α 值為 0.680，α 值大於 0.50 表示 9 個問項之信度好且可採用之(參見表 5-9)。

表 5-9 非政府組織可能有意願/無意願參與興辦社會住宅因素之信度分析

信度分析	Cronbach’s α 值	項目個數
有願意參與興辦社會住宅之考量要件	0.853	9
不願意參與興辦社會住宅之考量要件	0.680	9

以「願意參與興辦社會住宅之考量要件」而言，本計畫問卷結果發現(參見表 5-10 所示)，「組織本身重視社會責任」之平均數為 4.60(標準差=0.55)其值為最高，接近非常同意水準，表示受測者認為重視社會責任之組織或公司，足以影響參與興辦社會住宅之意願；其次，「提升組織公益形象與產品行銷」、「為照顧經濟或社會弱勢族群」、「配合或推廣國家政策」、「興辦社會住宅有稅賦減免或獎勵優惠」之平均數為 4.20，接近非常同意水準，表示受測者認為參與興辦社會住宅可有效提升組織公益形象與產品行銷，並且可照顧經濟或社會弱勢族群，或是組織本身積極配合或推廣國家政策，或興辦社會住宅有稅賦減免或獎勵優惠等考量條件，均影響參與興辦社會住宅之意願。而「增加組織人文與社會關懷之價值觀」之平均數為 3.80(標準差=0.84)為認同程度第三，表示受測者認為參與興辦社會住宅可提升組織人文與社會關懷之價值觀，強化組織企業社會責任，故於上述要件本計畫建議未來中央或地方政府可作為社會住宅行銷方式。

表 5-10 非政府組織可能有意願參與興辦社會住宅因素調查表

願意參與興辦社會住宅之考量要件	平均數	標準差
1. 提升組織公益形象與產品行銷。	**4.20**	0.45
2. 組織本身重視社會責任。	**4.60**	0.55
3. 增加組織人文與社會關懷之價值觀。	3.80	0.84
4. 提升組織人員成長與組織凝聚力/向心力。	3.40	1.34
5. 為照顧經濟或社會弱勢族群。	**4.20**	1.10
6. 配合或推廣國家政策。	**4.20**	0.45
7. 解決自身組織/公司服務或需照顧經濟弱勢族群之「住」社會資源不足的問題。	3.40	1.52
8. 解決自身組織/公司服務或需照顧社會弱勢族群之「住」社會資源不足的問題。	3.40	1.52
9. 興辦社會住宅有稅賦減免或獎勵優惠(地價稅、房屋稅、綜合所得稅、營業稅等)。	**4.20**	1.10

以「不願意參與興辦社會住宅之考量要件」而言，本計畫問卷結果發現(參見表 5-11 所示)，「組織/公司興辦社會住宅於土地取得有困難」、「組織/公司經營社會住宅可能面臨財務無法平衡的問題」以及「中央或地方政府無輔導/培訓機制，組織/公司經驗不足難以經營社會住宅」之平均數為 4.44 其值為最高，接近非常同意水準，表示受測者認為土地取得困難、營運財務難以平衡與中央或地方政府無輔導/培訓機制，自身經驗不足難以經營社會住宅等因素，係影響非政府組織無意願參與之原因。

其次，「組織/公司與主管機關或跨機關(如社會局/勞工局)合作興辦社會住宅，在協調或溝通程序繁雜或時間冗長，合作難以達成共識」之平均數為 4.22(標準差=0.44)，為同意水準，顯示受測者認為與主管機關或跨機關(如社會局/勞工局)合作，可能因協調或構通程序繁雜或時間冗長，難以達成共識，使其耗費時間與人力成本，成為無意願參與興辦社會住宅原因之一。

而「未享有興辦社會住宅稅賦的減免或獎勵優惠」之平均數為 4.11(標準差=0.93)為認同程度第三，因部分非政府組織本身就可以減免所得稅、營業稅或地價稅等稅賦，故民間獎勵興辦之條件為稅賦減免之吸引誘因較少。

表 5-11 非政府組織可能無意願參與興辦社會住宅因素調查表

不願意參與興辦社會住宅之考量要件	平均數	標準差
1.未享有興辦社會住宅稅賦的減免或獎勵優惠。	4.11	0.93
2.組織/公司與主管機關或跨機關(如社會局/勞工局)合作興辦社會住宅，在協調或溝通程序繁雜或時間冗長，合作難以達成共識。	**4.22**	0.44
3.組織/公司興辦社會住宅於資金籌措或融資申貸有困難。	3.33	0.71
4.組織/公司興辦社會住宅於土地取得有困難。	**4.44**	0.88
5.組織/公司經營社會住宅可能面臨財務無法平衡的問題(如附屬商業空間運用受限、租金水準過低)。	**4.44**	0.73
6.中央或地方政府無輔導/培訓機制，組織/公司經驗不足難以經營社會住宅。	**4.44**	0.53
7.組織/公司無足夠人力協助經營社會住宅。	4.00	0.87
8.組織/公司營運社會住宅，在公共空間需要提供社會福利設施或服務，組織無能力負擔社區營造。	3.78	0.67
9.組織/公司營運社會住宅因入住族群多元可能難以管理。	4.00	1.00

(2) 非政府組之參與興辦社會住宅

非政府組織若有意願興辦社會住宅，在社會住宅承租最長期限以 6 年與其他居多，分別各占 37.5 %，其次為 9 年占 25 %，而其他選項中，受測者認為承租租期須依租賃契約訂定之，另外也受測者認為社會住宅為一種社會福利贈與有居住需求者。而本計畫探討不同組織類型(國營事業、社會福利團體及民間企業對社會住宅之承租租期有所差異，以卡方檢定(Chi-square test)方式進行分析，分析結果並無顯著差異。

表 5-12 非政府組織經營社會住宅之承租租期最長訂定

項目	國營事業	社會福利團體	民間企業	總計	
	個數	個數	個數	個數	百分比(%)
6 年	2	1	0	3	37.5 %
9 年	2	0	0	2	25 %
其他	1	1	1	3	37.5 %
小計	5	2	1	8	100 %

非政府組織有意願興辦社會住宅，並考量營運財務平衡條件時，針對社會住宅公共空間規劃選擇方式，就國營事業而言，選擇公共空間類型以托育中心/幼兒園(占 18.8 %)為最多，其次是規劃商業店舖與餐飲服務分別各占 15.6 %，第三者為規劃親子館，占 12.5 %。

就社會福利團體而言，偏好選擇公共空間類型以老人日間照護/長青學堂與活動中心(各占 25 %)為最多，主要社福團體有許多公益活動舉辦需要足夠空間面積，其次則是托育中心/幼兒園、辦公室/會議空間，以及其他公設規劃分別各占 16.7 %，其中其他公設規劃如社會福利資源福利服務。就民間企業而言，偏好選擇公共空間類型以托育中心/幼兒園、青創中心、辦公室/會議空間、商業店舖以及餐飲服務為主，參見表 5-13 所示。根據上述分析結果，**不同組織類型對於社會住宅公共空間規劃需求不同，建議未來針對社會住宅之公共空間規劃可諮詢非政府組織之使用需求**。

表 5-13 非政府組織考量營運財務選擇公共空間規劃

項目	國營事業		社會福利團體		民間企業	
	個數	百分比 (%)	個數	百分比 (%)	個數	百分比 (%)
親子館	4	12.5 %	0	0.0 %	0	0.0 %
托嬰中心	3	9.4 %	0	0.0 %	0	0.0 %
托育中心/幼兒園	6	18.8 %	2	16.7 %	1	20.0 %

項目	國營事業		社會福利團體		民間企業	
	個數	百分比(%)	個數	百分比(%)	個數	百分比(%)
老人日間照護/長青學堂	3	9.4 %	3	25.0 %	0	0.0 %
青創中心	1	3.1 %	0	0.0 %	1	20.0 %
實驗店鋪	1	3.1 %	0	0.0 %	0	0.0 %
辦公室/會議空間	3	9.4 %	2	16.7 %	1	20.0 %
商業店鋪	5	15.6 %	0	0.0 %	1	20.0 %
活動中心	1	3.1 %	3	25.0 %	0	0.0%
餐飲服務	5	15.6 %	0	0.0 %	1	20.0 %
公共空間規劃-其他	0	0.0 %	2	16.7 %	0	0.0%
總計	32	100 %	12	100 %	5	100 %

非政府組織有意願興辦社會住宅，非政府組織期望政府提供社會住宅之興建、營運與管理相關協助及補助，以利於民間興辦社會住宅之推行。就國營事業而言，希望政府單位提供營運管理費用補助(占 37.5 %)為最多，其次為低價承租或承購取得土地(占 31.3 %)，第三則為新建或購買社會住宅貸款利息補貼，以及住宅建設費用補助(占 12.5 %)。

就社會福利團體而言，希望政府單位協助提供低價承租或承購取得土地、新建或購買社會住宅貸款利息補貼、住宅建設費用補助、營運管理費用補助以及修繕社會住宅貸款利息補貼(各占比率為 18.2 %)等相關補助措施，因社會福利團體多為非營利性組織，在土地取得、興建資金籌措以及資產經營，並非一般民間建設公司容易。

就民間企業而言，希望政府單位協助提供低價承租或承購取得土地，以及營運管理費用補助(各占比率為 50 %)等相關補助措施，參見表 5-14 所示。根據上述分析結果，**不同組織類型對於社會住宅興辦需政府協助與補助不盡相同，但整體非政府組織在土地取得相較於公部門不易且成本較高，其次非政府組織對社會住宅之營運管理經驗不足**。

表 5-14 非政府組織希望政府提供協助社會住宅興建、營運與管理

項目	國營事業		社會福利團體		民間企業	
	個數	百分比(%)	個數	百分比(%)	個數	百分比(%)
低價承租或承購取得土地	5	31.3%	2	18.2%	1	50%
新建或購買社會住宅貸款利息補貼	2	12.5%	2	18.2%	0	0%
住宅建設費用補助	2	12.5%	2	18.2%	0	0%
營運管理費用補助	6	37.5%	2	18.2%	1	50%
修繕社會住宅貸款利息補貼	1	6.3%	2	18.2%	0	0%
其他	0	0.0%	1	9.1%	0	0%
總計	16	100.0%	11	100.0%	2	100%

本計畫欲探討若非政府組織有意願興辦社會住宅，並且希望政府單位宜提供新建或購買社會住宅貸款利息，或住宅建設費用，或營運管理費用，或是修繕社會住宅貸款利息，而政府需補助多少較為合適。本計畫經問卷分析結果發現，針對新建或購買社會住宅之住宅貸款利息，非政府組織期望政府可以全額利息補貼(占 40 %)作為民間興辦獎勵措施(參見表 5-15)。針對興建階段社會住宅之住宅建設費用，非政府組織多認為須以社會住宅興建規模予以評估，其中國營事業及社會福利團體則期望政府得以總工程費用之 20～50 %作為民間興辦獎勵措施(參見表 5-16)。在營運階段社會住宅，針對營運管理費用的部分，非政府組織多認為須以社會住宅興建規模予以評估。其中，國營事業期望政府得以當年度總營運成本之 40 %居多，社會福利團體期望政府得以當年度總營運成本之 30 %作為民間興辦獎勵措施，而民間企業則期望政府得以當年度總營運成本之 20 %作為民間興辦獎勵措施(參見表 5-17)。在後續社會住宅維護修繕階段，針對修繕社會住宅貸款利息，非政府組織期望政府可以全額利息補貼(占 30 %)作為民間興辦獎勵措施(參見表 5-18)。

而本計畫探討不同組織類型(國營事業、社會福利團體及民間企業對新建或購買社會住宅貸款利息，或住宅建設費用，或營運管理費用，或是修繕社會住宅貸款利息等民間參與興辦社會住宅之獎勵措施有所差異，以卡方檢定(Chi-square test)方式進行分析，分析結果並無顯著差異。

表 5-15 非政府組織希望政府提供新建或購買社會住宅貸款利息之補助

項目	類別	個數	國營事業	社會福利團體	民間企業
			個數	個數	個數
新建或購買社會住宅貸款利息補貼	未選擇	5	4	0	1
	全額利息補貼	4	2	2	0
	其他	1	0	1	0

表 5-16 非政府組織希望政府提供住宅建設費用之補助

項目	類別	個數	國營事業	社會福利團體	民間企業
			個數	個數	個數
住宅建設費用補助	未選擇	5	4	0	1
	總工程費之 20%	1	0	1	0
	總工程費之 30%	1	1	0	0
	總工程費之 50%	1	1	0	0
	其他	2	0	2	0

表 5-17 非政府組織希望政府提供營運管理費用之補助

項目	類別	個數	國營事業	社會福利團體	民間企業
			個數	個數	個數
營運管理費用補助	當年度總營運成本之 20%	2	1	0	1
	當年度總營運成本之 30%	1	0	1	0
	當年度總營運成本之 40%	2	2	0	0
	當年度總營運成本之 50%	1	1	0	0
	其他	4	2	2	0

表 5-18 非政府組織希望政府提供修繕社會住宅貸款利息之補助

項目	類別	個數	國營事業	社會福利團體	民間企業
			個數	個數	個數
新建或購買社會住宅貸款利息補貼	未選擇	6	5	0	1
	全額利息補貼	3	1	2	0
	其他	1	0	1	0

三、 住宅合作社與非政府組織興辦社會住宅座談會

(一) 座談會規劃

本計畫藉由座談會方式與住宅合作社、非政府組織之專家學者進行討論與意見交流，瞭解社會福利住宅公用合作社與非政府組織在興辦社會住宅之意願與可行性，以及在參與社會住宅面臨課題如土地取得、興建資金籌措、合作社經營與社會住宅營運維護等，住宅公用合作社與非政府組織的因應策略，本計畫於座談會討論過程中吸取專家學者之建議，並結合國內外住宅合作社成功案例、先前訪談結果與建議，以及問卷調查分析結果，後續作為住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與、營運方式與經營管理方式面臨課題，予以提出具體建議與對策。

本計畫針對座談會之專家學者訪談名單，邀請不動產業界 世邦魏理仕公司 林俊銘前總經理、興建與營運財務 臺大太子學生宿舍 BOT 吳建瑩協理、建築師 張清華建築師、趙建銘建築師、住宅公用合作社 臺灣主婦聯盟生活消費合作社台中分社組織課 劉玫君課長、台中友善住宅公用合作社 謝杏慧發起人及社會福利團體 財團法人伊甸社會福利基金會張盟宜區長等各產業專家，希望透過座談會方式以瞭解社福住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式的建議，詳細內容座談會出席單位及專家學者與議程參見表 4-10 及表 5-19 所示。

表 5-19 座談會議程表

時間	議程	主持人/報告人
14：00～14：10	報到	張智元博士
14：10～14：15	主席致詞	主持人：黃世孟 理事長
14：15～14：45	**議題一：興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題** 1.專業委託案簡介 2.興辦社會住宅之土地或房舍取得 3.社會住宅規劃設計興建施工品質管理與驗收機制 4.社會住宅營運與維護管理策略、機制與作法 5.住宅計畫與財務計畫規劃方向	主持人：黃世孟 理事長 報告人：張智元常務理事/副教授
14：45～15：	上半場座談討論	主持人：黃世孟 理事長

時間	議程	主持人/報告人
30		
15：30～16：00	**議題二：社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式** 1.住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式 2.住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式 3.住宅公用合作社興辦社會住宅之內部組織經營管理方式	主持人：黃世孟 理事長 報告人：張智元常務理事/副教授
16：00～17：00	下半場座談討論	主持人：黃世孟 理事長
17：00	賦歸	

(二) 座談會紀錄

本計畫在 2018 年 1 月 24 日舉辦「社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等之相關課題」座談會會議，並邀請產官學專家除了針對興辦社會住宅各階段，也探討社福住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式之課題與對策進行訪談與建議交流(參見圖 5-22 所示)。而座談會會議內容區分二大議題分別為興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題、社會福利住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式(營運管理)，與住宅公用合作社興辦社會住宅之經營管理方式(內部經營管理)。在本章節本計畫針對社福住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式之課題進行座談會。

本計畫座談會內容為探討住宅公用合作社與非政府組織參與興辦社會住宅之意願不高、誘因不足，住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式，如興辦社會住宅土地取得方式、建築興建費用籌措不足、銀行借貸困難、社會住宅興辦跨領域的專業知識不足、缺少輔導服務或機制、社會住宅經營管理之服務品質無法於民間服務水準相比等問題，以下會議紀錄整理，詳細訪談紀錄參閱附件十三。

社會福利住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式

1. 台中市友善住宅公用合作社 謝杏慧發起人

- 住宅合作社與非政府組織於土地取得是一個問題，若住宅合作社能承租公有土地，可能面臨租期及地租漲幅的問題，而住宅合作社與與社會住宅理念相符，但服務對象須注意符合社會住宅之租期限定與租戶對象的設定標準等條件。

2. 臺灣主婦聯盟生活消費合作社 劉玫君課長

- 住宅合作社可解決買不起房屋的社會問題，合作社可自己興建房舍並自我管理與經營社區，且因社員彼此間因認識所以在溝通成本上較低，也達到混居及考量弱勢照護之原意。故住宅合作社也適合成為社會住宅的另一種(經營)模式。
- 若住宅合作社與非政府組織經營社會住宅，其租金定價設計包含住宅修繕、公消安的維修、基本稅賦成本以及組織基本營運費用，故租金是正常市場租金之 6～7 折。

3. 財團法人伊甸社會福利基金會 張盟宜區長

- 大林國宅尚未登記社會住宅之原因，第一個原因為當時國宅法尚未廢除，住在國宅之弱勢族群者無法接受補助，興辦單位於是自行吸收租金差價；第二個原因為住宅法中獎勵民間興辦之誘因不足或獎勵措施不明確，非營利組織因興辦社會住宅而給予稅賦減免議題無誘因(原本就免稅)，故相關法令中減免稅賦誘因不足。第三個原因為社會住宅屬於跨專業及跨部門，而政府部門間溝通不足造成非營利組織興辦單位需要花更多時間成本予以協調。
- 弱勢族群多現居於違建中，其租金低廉但生活環境不佳，但弱勢族群願意入住社會住宅的原因為其可申請租金補貼以改善生活環境與品質，換言之弱勢族群重視租金優惠與居住環境品質，而社會住宅之智慧化設備或是綠建築可能非其關心之重點。
- 住宅合作社或非政府組織針對無法如期繳交租金租戶通常可給予彈性繳納方式之變通空間(如以分期方式繳交租金)，但若由政府經營時可能需依據契約書規範執行而缺乏彈性。
- 地方政府欲吸引非政府組織進駐公共空間提供社會福利服務，建議考量非政府組織服務屬性以及入住對象特性與數量，適度的引進合適的社會福利團體或設備，以降低非政府組織的操作成本。
- 現今社會家庭成員結構改變、居住需求與區域也會轉變，建議社會住宅以家庭結構變化導入換屋或換點(區)概念，提出交換房屋媒合機制，故社會住宅選址可考慮均勻分布於都市與郊區。
- 住宅法中之民間參與興辦社會住宅獎勵宜提出更具體且有效之獎勵措施，建議可研擬提出一個合作社或非政府組織參與社會住宅之試辦計畫。



圖 5-23 座談會會議現況照片

第三節 社福住宅合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式課題與對策

本計畫以訪談、問卷調查與座談會方式參考專家學者建議並結合國內外住宅合作社成功案例，與國內民間參與興辦社會住宅等研究報告書或文獻，針對社會福利住宅公用合作社與非政府組織在興辦社會住宅之意願與可行性，以及在參與社會住宅面臨課題如土地取得、興建資金籌措、合作社經營與社會住宅營運維護等面臨課題進行分析並提出建議與對策。本計畫彙整 6 大課題與提供 10 個建議方向與措施說明如下。

課題一：非政府組織參與興辦社會住宅之意願不高、誘因不足。

本計畫將非政府組織區分為國營事業、社會福利團體及民間企業，而本計畫透過訪談方式、問卷調查分析結果及座談會得知，住宅合作社及社會福利團體參與興辦社會住宅之意願高於國營事業與民間企業。其中國營事業與民間企業無意願參與興辦社會住宅之原因為興辦社會住宅於土地取得有困難、經營社會住宅可能面臨財務無法平衡的問題、政府無輔導/培訓機制，非政府組織經驗不足難以經營社會住宅等因素。

建議對策方向 1：調整民間興辦社會住宅獎勵方案

本計畫以訪談方式、問卷調查結果分析及座談會之專家學建議與以彙整，針對住宅法第 30 條主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。其中新建貸款利息的部分，調查結果建議政府可全額利息補貼方式，而興建費用補助應以社會住宅興建規模予以評估，若有需求宜以總工程費用之 20～50 %作為民間興辦獎勵措施。就營運管理費用之補助以社會住宅營運情形予以評估，得以當年度總營運成本之 20 %作為民間興辦獎勵措施。在後續社會住宅維護修繕階段，針對修繕社會住宅貸款利息，非政府組織期望政府可以全額利息補貼。

此外，為鼓勵民間參與興辦社會住宅並促進社會住宅多元管道，政府提出獎勵民間興辦社會住宅相關規定，如財政部公布「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」[115]，即民間興辦社會住宅可向公產管理機關提出以出租或設定地上權方式使用公有非公用不動產，另外財政部也修正並發布「**民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法**」[116] [117]，其中針對民間興辦社會住宅若需用公有土地或建築物時，可由公產管理機關以**出租或設定地上權方式**提供使用，不局限非公用土地或建築物。民間興辦社會住宅以地上權方式優惠條件如下：

(一)在**權利金**部分，僅需當期公告土地現值的 10 %。

(二)在**土地年租金**的部分，當社會住宅提供給經濟或社會弱勢族群承租的比例達 30%，

[115] 民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法，https://goo.gl/oXUsCE，2018/5/7。

[116] 民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法，http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=A040070090002200-1060626，2018/5/7。

[117] 民間興辦社會住宅門檻降低，http://www.chinatimes.com/newspapers/20170711000131-260205，2018/5/7。

土地租金即按土地申報地價年息的 2.5%來計算；若承租比例為 30%至 40%者，就按土地申報地價年息的 2%計收年租金；40%至 70%，按土地申報地價年息的 1.5%計收；70%以上則免租金，只要繳納土地的地價稅，等於只要繳 1%。

(三)在**建築物年租金**的部分，若承租既有公有建物營運社會住宅，年租金優惠比率與幅度與使用公有土地相同，出租給弱勢族群的比率若超過 70%，以建築物應繳納的房屋稅計算。

(四)在**租賃期間**的部分，公有土地及建築物出租的租賃期限不得逾 20 年，租賃期限屆滿，承租人須依原社會住宅計畫用途使用續租該不動產，但租賃期限合計最長不得逾 50 年。而公有非公用土地設定地上權之存續期間，不得逾七十年。

課題二：即便非政府組織參與公益性出租，但不願意登記為社會住宅。

本計畫藉由訪談、座談會與住宅相關研究文獻瞭解住宅合作社與非政府組織有意願參與公益性出租，卻不願意將房屋登記為社會住宅，其原因為服務對象須符合當地政府訂定社會住宅出租管理辦法之規範，如社會住宅之租期限定與租戶對象的設定標準等條件。另外，社會福利團體本身稅賦減免，故興辦社會住宅而給予稅賦減免議題無誘因(原本就免稅)，且社會住宅屬於跨專業、跨政府機關(如都發、地政、社會、衛福等局處)，欠缺充足之跨域與跨部門整合規劃與服務配套。

建議對策方向 2：後續修正地方社會住宅管理辦法增加民間興辦之彈性

本計畫彙整訪談與座談會之專家學者建議，針對社會福利團體興辦社會住宅可能受限於各縣市社會住宅出租/承租辦法規範，本計畫建議後續進行各縣市社會住宅承租/出租辦法之修正，其中在租金規劃、租期限制與經營方式給予彈性，如臺北市社會住宅出租辦法第 11 條規定，民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請都發局核定後辦理。因此，本計畫建議各縣市政府宜以專案方式立案，並依據住宅法第 27 條與社會住宅出租辦法規範民間興辦社會住宅應檢具申請書、興辦事業計畫及營運管理計畫等相關文件，政府部門成立稽核小組定期評估或提供相關協助。

課題三：非政府組織興辦社會住宅面臨土地取得、興建資金籌措不易、興建融資申辦困難等問題。

本計畫透過訪談方式、問卷調查分析結果及座談會瞭解住宅合作社、非政府組織與各縣市政府相同面臨土地取得不易的問題。另外目前國內對於民間興辦社會住宅法令規範交於嚴格且誘因較為不明確，導致有意願卻缺乏資金能力的組織無法入場、有意願也有能力興辦的組織則自行興辦類似的可負擔住宅。

建議對策方向 3：提供低租金出租或低總價讓售的土地

本計畫彙整國內外成功案例、訪談建議、問卷調查分析結果及座談會之專家學者建議，針對社會住宅土地取得可依住宅法第 20 條規定，政府部門以公有土地設定地上權予民間合作興建，或政府協助非政府組織向國有財產署申請承租公有非公用地，或是非政府組織依

民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法，需用公有土地或建築物時，可由公產管理機關以出租或設定地上權方式提供使用，不局限非公用土地或建築物。其中設定地上權權利金為當期公告土地現值的一成。若非政府組織經營社會住宅提供給經濟或社會弱勢族群的比例達 30%，其土地租金即按土地申報地價年息的 2.5%來計算；若為 30%至 40%者，就按土地申報地價年息的 2%計收年租金；40%至 70%，按土地申報地價年息的 1.5%計收；70%以上則免租金，只要繳納土地的地價稅，等於只要繳 1%。

在土地取得需以讓售方式，建議宜參考英國補助方式，因英國有公有土地較少並不提供公有土地出租或出售，因此住宅合作社或非政府組織需籌資購買土地，若在合作社社員或經濟弱勢占一定比例(英國低收入戶占 60 %、中低收入戶占 25 %)，政府將於土地購置費用中補助一定比例資金(英國於土地購置費用補助 17 %～19 %資金)。

建議對策方向 4：社會住宅融資平台增設非政府組織為協助對象

為鼓勵地方興建社會住宅，中央推動社會住宅融資平台服務方案，融資平台居中媒合台灣的銀行及地方政府，協助取得較低利率之中期融資。方案執行方式，為以本國銀行為貸款方，地方政府為借款方，並依各地方政府之社會住宅計畫所需融資總額度及預算編列情形，平台據以徵詢本國銀行之貸款意願，並綜整有意願參與融資之銀行，就其提供之融資利率進行比價及排序，比價結果提供予有融資需求之地方政府參考，如地方政府有融資意願，平台就銀行提供利率報價以由低至高之順序，媒合地方政府辦理借款。藉此縮短地方政府洽談融資銀行之行政程序，且透過利率比價模式，增加資訊流通性，有效降低融資利率[118]。而融資平台服務對象為政府單位，本計畫建議服務對象可增設非政府組織，以解決非政府組織資金籌措不足與融資貸款不易的問題。

[118] 社會住宅融資平台服務方案，https://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=6，2018/2/28。

課題四：住宅合作社興辦社會住宅缺少輔導服務或機制，沒有提供專業事業/營運計畫書協助、營運財務評估、融資/貸款協助。

國內具有資金條件、專業營運管理能力解可興建及進行出租住宅經營的第三部門組織相對較少，而本計畫透過訪談方式、問卷調查分析結果及座談會得知，住宅合作社及社會福利團體參與興辦社會住宅之意願高於國營事業與民間企業。因社會住宅為跨部門與專業之社會福利，住宅合作社與非政府組織對於興辦社會住宅規劃涉及跨領域專業(建築、地政、財務、法律)不足。

建議對策方向 5：主管機關宜辦理合作社興辦各類住宅可行性專案、合作社教育訓練、提供興辦社宅文書諮詢服務

本計畫透過訪談方式與座談會彙整專家學之建議並結合國內外成功案例，建議政府單位可成立輔導小組協助住宅合作社處理地政、財務專業問題，如辦理土地取得相關文件或程序諮詢、協助事業計畫書編輯、興辦土地或建築物貸款。住宅合作社也可向政府申請興建建築物或財務專家，提供興建與經營經驗的支持，而專家作為政府代表加入住宅合作社管理委員會，具有參與重要會議之參與權與決策權，一方面提供專業資金管理經驗，另一方面監督住宅合作社之非營利性行為，並引導其配合政府住宅政策。

課題五：住宅合作社缺少信託機制、信保基金支持或政府保證等，在興辦社會住宅過程可能面臨資金籌措及融資申辦之困難。

本計畫透過訪談方式及座談會瞭解住宅合作社、非政府組織面臨興建資金籌措、興建融資申辦的問題，且目前國內對於民間興辦社會住宅法令規範交於嚴格且誘因較為不明確，導致有意願卻缺乏資金能力的組織無法入場、有意願也有能力興辦的組織則自行興辦類似的可負擔住宅。

建議對策方向 6：政府協助住宅合作社及非政府組織申請國發會中長期資金

依據住宅法第 24 條主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。因此無論住宅合作社或非政府組織參與興辦社會住宅，可依住宅法第 24 條規定申請中長期資金解決興建資金不足之問題，中長期資金申請與運用作業可依據中長期資金運用作業須知規定，公共建設及公營事業投資計畫總投資金額在新臺幣 10 億以上者可申請中長期資金，而社會住宅屬為公共建設及公營事業，而社會住宅興建工程費用約 10 億以上(例如基地約 4481 平方公尺、建築規劃地上 14 層、地下 3 層)，住宅合作社或非政府組織可提出計畫摘要表及申請書，送陳主管機關，主管機關加註審核意見並核轉中長期資金運用策劃及推動小組辦理。

政府重大建設及民間投資計畫之申請程序，由申請單位研提計畫摘要表及計畫申請書，同時送本會及主管機關或目的事業主管機關審查。主管機關或目的事業主管機關就其主管業務部分，加註審核意見後，核轉推動小組審議，推動小組對各申請計畫之審議，先函轉承辦行庫審核，經推動小組審議通過推薦者，由承辦行庫辦理核貸手續，並成承擔授信風險

(參見附件十)。而中長期資金融資利率自 103 年 6 月 6 日起以中華郵政股份有限公司公告之「中華郵政一年期定期儲金機動利率」(目前為 1.06%機動調整。承辦行庫加碼不超過 2 個百分點為原則。中長期資金受理申貸情形，自 93 年制迄 2018 年 2 月底止，已受理 297 件計畫，總投資金額 4 兆 8,752.42 億元，申貸中長期資金 2 兆 8,859.13 億元。而審議通過案件中已同意推薦 229 件，同意金額共計 2 兆 4,625.64 億元，可帶動國內投資 4 兆 3,708.27 億元，對提振國內投資意願已有具體成效[119]。

建議對策方向 7：中央或地方建立信保基金或信用保證機制

本計畫彙整國內外成功案例、訪談建議及座談會之專家學者建議，而住宅合作社之資金籌措方式以社員認購股分價金籌資，在資金籌備不足前提下，建議政府單位可設置信用保證基金擔保，或政府單位出面背書住宅合作社之經濟能力，以利住宅合作社向民間銀行融資或貸款，也可建議政府單位以公共資金投入一部分於合作事業發展基金(合作社法第 7 條)並協助住宅合作社興辦社會住宅之財會制度、資金融通及融資信用保證，如國發基金投資中小型企業之方式。另外，本計畫建議依合作社法第 7-1 條設置合作事業發展基金，以該基金作為信用保證向銀行貸款，如同美國住宅合作社基金協助貸款，美國住宅合作社營建住宅，須依聯邦住宅法(Federal Housing Act)可自政府獲得貸款，最高可達住宅營建總價的 85%。

課程六：住宅合作社或非政府組織於社會住宅營運期間無法滿足出租給 30%經濟或社會弱勢的條件，面臨取消優惠稅賦、地租及融資利息等獎勵，甚至回收經營權利。

社會住宅是政府興辦、或民間興辦，或非營利組織，專供出租之用，並有一定比例之住宅提供青年、勞工或具有特殊情形及身分者居住。不論是由政府或民間興建社會住宅，均將面臨社會住宅建築竣工後，其經營管理以及設施設備的維護等事項。依住宅法第 35 條規定，社會住宅之經營管理，得視實際需求，自行或結合物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務。本計畫建議短期因社會住宅剛完工，在社會住宅管理機制需一段時間的調整、執行以及評估，再加上主管機關之人力不足，但公部門無法立即性擴編。故本計畫建議在短期內，主管機關可以勞務委外的管理模式，委託非整營利組織或民間專業物業管理公司，短期負責社會住宅的營運、提供租屋管理，以減省行政作業成本，提高管理效率。在中長期階段，非營利組織了解社會住宅經營模式且有能力獨立經營，本計畫建議可藉助民間營運能力及資源，將社會住宅委託民間投資、營運，並訂定營運期間，於營運期間屆滿後，將營運權歸還政府。

若民間企業或非政府組織或住宅合作社興辦社會住宅，需依住宅法第 4 條規定社會住宅至少須提供 30 %以上比率出租予經濟或社會弱勢者，若住宅合作社或非政府組織於社會住宅營運期間無法滿足出租給 30%經濟或社會弱勢的條件，面臨取消優惠稅賦、地租及融資利息等獎勵，甚至回收經營權利之困境。

[119] 國家發展委員會－中長期資金運用制度，https://www.ndc.gov.tw/cp.aspx?n=A8EB3BB7E8B6589C&s=038F465DCDE8B67B，2018/2/2。

建議對策方向 8：修正地方民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法之結算標準

本計畫彙整訪談建議及座談會之專家學者建議，住宅合作社或非政府組織興辦社會住宅須依據住宅法第 4 條規定提供至少 30 %以上比率出租予經濟或社會弱勢，這對住宅合作社或非政府組織而言是一種負擔與限制，且住宅合作社或非政府組織自主盈虧，會影響組織與社會住宅正常運作。故本計畫建議修正地方民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法之結算標準，且針對入住對象資格之評鑑標準以差額計算之社會住宅 30 %的彈性。

第四節 住宅合作社與非政府組織參與社會住宅之營運與管理試辦計畫

社會住宅可由政府直接興辦，也可由住宅公用合作社、非政府組織及民間參與、興辦或營運維護，而住宅法相關規定鼓勵非政府組織或民間參與社會住宅之興辦，除可減輕政府人力與財務之困窘外，也可將民間專業經營與管理導入社會住宅，以利於保障民眾居住權益，推動住宅相關業務。本研究初步擬定以林口社會住宅公益空間作為試辦示範基地，提供住宅合作社或非政府組織參與興辦社會住宅之試辦計畫。

一、 計畫推動構想

為協助經濟或社會弱勢解決居住需求與居住環境改善，並減輕地方政府經辦社會住宅的財務負擔。社會住宅之附屬商業空間或公益空間導入住宅合作社或非政府組織來提升經濟或社會弱勢租戶或青年勞工的生活與就業服務協助。

二、 林口社會住宅試辦空間

本計畫建議宜林口社會住宅之公益空間作為試辦計畫示範基地，可提供空間位置如下：

1. 林口社會住宅 A 區之公益空間：A3 棟一樓一戶、A5 棟二樓 6 戶住宅，以及店鋪 13 間。
2. 林口社會住宅 B 區之公益空間：B3 棟一樓一戶住宅、B2 棟二樓 6 戶住宅，以及店鋪 10 間
3. 林口社會住宅 C 區之公益空間：C 區 I 棟二樓 4 戶住宅，以及店鋪 30 間。
4. 林口社會住宅 D 區之公益空間：D 區 L 棟一樓 2 戶與二樓 4 戶住宅，以及店鋪 2 戶。

三、 辦理方式

1. 申請資格：

(1) 住宅合作社或非政府組織的合法設立登記之公司行號或團體或組織。

(2) 廠商登記或設立證明，廠商得以列印公開於目的事業主管機關網站之資料代之。

(3) 廠商納稅證明與信用證明。

(4) 組織章程。

2. 申請程序

(1) 申請組織填寫申請書、經營計劃書及檢具應備文件，向管理單位提出申請。

(2) 管理單位應就申請案件進行資格審查，並於受理申請期限 1 個月內完成審查。資料不全者，通知申請人限期補正，屆期未補正者、資格不符合或重複申請者，駁回其申請。

(3) 符合資格者，除另有規定外，管理單位應通知承租人自接到通知日起 15 日

內，辦理簽約、繳納租金及履約保證金。

(4) 承租人應於租期開始日起 30 日內完成進駐手續，逾期進駐者，管理單位得終止租約。

四、 獎勵內容

1. 優先保留公益空間

住宅合作社或非政府組織若有意願參經營社會住宅者，建議宜與管理單位提出申請並簽訂合作意向書，可將林口社會住宅之公益空間予以保留。

2. 租金與管理費優惠

住宅合作社或非政府組織若有意願參經營社會住宅者，針對林口社會住宅之公益空間建議宜提供租金或管理費優惠。

3. 減免稅賦

住宅合作社或非政府組織若有意願參經營社會住宅者，宜針對所得稅、營業稅計價稅與房屋稅給予優惠稅率或減徵。

4. 活動經費補助

住宅合作社或非政府組織協助或配合林口社會住宅培力計畫，或是自行舉辦社會住宅之社區營造活動，建議管理單位宜補助住宅合作社或非政府組織相關活動經費，如活動材料費、人力費用等。

第六章　整體住宅計畫與財務計畫

第一節 計畫緣起與目標

「住宅法」於 106 年 1 月 11 日修正公布，依該法第 5 條第 3 項規定：「中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣(市)主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。」及該法施行細則第 3 條：「主管機關依本法第五條第二項、第三項規定擬訂之住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：一、計畫目標。二、相關計畫執行情形。三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、都市計畫、產業、人口、住宅供需、財政狀況、住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求。四、住宅發展課題、對策及工作項目。五、財務規劃：(一)經費需求。(二)經費籌措及分配。六、計畫之預期效應及績效評估。七、其他相關配合措施及事項。」予以研訂本計畫。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」，其目標昭示「基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，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」。除了依據「住宅法」研訂「整體住宅計畫及財務計畫」過程中，邀請專家學者、民間團體及相關部會就國內外住宅環境等議題數次會議商討外，也依據上開函報行政院核定之「整體住宅政策」架構，並以「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」為基礎，訂定「整體住宅計畫及財務計畫」。

本計畫總目標為**「國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」**，亦即協助民眾居住在可負擔的住宅、創造公平的租、購屋機會及協助提供合適、便利的居住環境。並據此明列計畫目標，說明如下：

一、創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展

持續推動住宅實際交易價格公開作業，以作為民眾買賣、抵押、投資及政府機關施政之重要參考；檢討不動產交易稅制，以解決不動產交易利得之稅負偏低等問題，兼顧健全房市及維護租稅公平；並推動整合不動產資訊平台，以利民眾查詢相關住宅資訊，另針對國內目前部份地區空餘屋現況進行研究，擬訂因應對策，以提高住宅使用率。

二、提供多元居住需求協助，使國民居住於適居之住宅

賡續辦理「整合住宅補貼資源實施方案」，提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級申辦租、購屋及修繕貸款等住宅補貼措施，並推動興建合宜住宅、社會住宅，以協助國民居住於適居之住宅。

三、提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境

提供無障礙的居住環境，並就高齡化社會時代來臨預為因應高齡者的住宅需求；就農村社區個別宅院、公有出租住宅進行整建、修繕作業，以及推動都會地區老舊住宅整建或維護，補助實施都市更新；改善住宅性能，藉以提升居住環境品質。

第二節 相關計畫執行情形

內政部依據 106 年修正公布「住宅法」，並報奉行政院 104 年核定「整體住宅政策」持續推動相關居住協助措施，並於住宅法通過後業完成所有子法及公告之訂頒作業。此外，針對各項住宅需求，制定「整合住宅補貼資源實施方案」、「青年安心成家購屋優惠貸款方案」、「社會住宅興辦計畫」、「成立社會住宅融資服務平台方案」、「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」以及「106 年度安固家園計畫」等報奉行政院核定，作為目前提供具體協助措施之依據。分別敘述如下：

一、 住宅法及其相關子法

為使住宅相關政策及措施更為嚴謹完整積極推動住宅法，而住宅法於 100 年 12 月 30 日公布，翌年(101 年)12 月 30 日施行。為因應國內社會經濟發展趨勢，且兼顧有效落實住宅政策以及保障人民基本居住權益，故修正住宅法並於 106 年 1 月 11 日經總統令修正公布，而住宅法相關子法為提升服務品質、簡政便民及配合實務執行需要，並予以修正相關子法或條文內容，而已完成該法授權中央主管機關訂定之相關子法及修正、廢止公告參見表 6－1 所示。

表 6-1 住宅法及其相關子法

項次	住宅法授權子法或公告	住宅法法條	訂定完成日期	修正法條	修正公布日期
1	修正「住宅法施行細則」	第 64 條	101 年 10 月 9 日	第 3、5、6 條	106 年 6 月 16 日
2	修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」	第 12 條第 1 項	101 年 12 月 17 日	第 6、10、12、13、17、18、19、21、24、25 條	106 年 6 月 7 日
3	修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」	第 12 條第 1 項	102 年 7 月 26 日	第 3－1、3－2、4、5、6、7、8、16、21、22、23 條	106 年 7 月 12 日
4	修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」	第 12 條第 2 項	101 年 12 月 17 日	第 5 至 7、9、12、15 條	106 年 6 月 7 日
5	修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點」	第 12 條第 2 項	102 年 7 月 26 日	第 2、2－2、2－3、3、5、7、9、16 條	106 年 7 月 4 日
6	廢止「住宅補貼對象一定所得及財產基準」	第 9 條第 5 項	102 年 1 月 10 日	基準為實質法規命令，因配合住宅法修正，其第 9 條規定應另定一定所得及財產標準，	106 年 6 月 2 日廢止

項次	住宅法授權子法或公告	住宅法法條	訂定完成日期	修正法條	修正公布日期
				該基準應予廢止。	
7	修正「基本居住水準」	第 34 條	101 年 12 月 28 日	第 1 條	107 年 8 月 13 日
8	修正「住宅性能評估實施辦法」	第 43 條第 2 項	101 年 12 月 25 日	第 3 條及附表 4	106 年 8 月 10 日
9	修正「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」	第 46 條	101 年 11 月 30 日	第 1 條	106 年 3 月 23 日
10	修正「民間興辦社會住宅申請審查辦法」	第 27 條第 5 項	101 年 9 月 10 日	第 1、2、4、6、11 條	106 年 6 月 28 日
11	修正「民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法」	第 17 條第 2 項	101 年 12 月 27 日	更名以及修正第 1、2、3、4 條	106 年 6 月 26 日
12	修正「政府接管民間興辦社會住宅辦法」	第 23 條第 2 項	101 年 8 月 31 日	第 1、6、14 條	106 年 8 月 31 日
13	修正「社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法」	第 37 條第 2 項	101 年 8 月 31 日	第 1 至 4、7、9 條	106 年 6 月 28 日
14	修正「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」	第 34 條第 2 項	101 年 9 月 7 日	更名	106 年 8 月 11 日
15	訂定「內政部興辦社會住宅出租辦法」	第 25 條第 2 項	106 年 8 月 28 日	第 3、7 條	預告 107 年 6 月 6 日
16	廢止「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」	第 44 條第 3 項	101 年 12 月 17 日	本辦法因住宅法修正後無租屋服務平臺規定致失其依據，而無單獨施行之必要。	106 年 8 月 15 日廢止
17	修正「住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法」	第 47 條第 4 項	101 年 12 月 14 日	第 1、2、13 條	106 年 8 月 15 日
18	訂定「住宅補貼對象一定所得及財產標準」	第 9 條第 5 項	106 年 5 月 31 日	第 5 條附表一第 6 條附表二	107 年 3 月 23 日
19	訂定「租賃住宅市場發展及管理條例」	—	106 年 12 月 27 日	—	—

二、 整體住宅政策及實施方案

行政院於民國 104 年 9 月 15 日院臺建字第 1040049577 號函核定「整體住宅政策[120]」，其政策目標為：「基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，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之目標」，詳細內容參見表 6－2。

表 6-2 整體住宅政策制定原則與內容

制定原則	內容
健全市場機能	健全住宅租售市場供需雙方公平交易機制，建置及發布充份住宅市場相關資訊，加強推動住宅金融機制及住宅市場的供需引導，確保供給者及消費者雙方的權益。
維護社會公義	整合政府組織及資源，強化輔助租賃措施，以實質補貼或行政協助，使中低所得國民及弱勢者居住於適宜之住宅。
鼓勵民間參與	鼓勵私部門及第三部門共同參與，透過補助及評鑑獎勵制度鼓勵民間參與，以建構資訊透明化及優良生活環境。
保障居住權利	創造適合老人、永久性及暫時性身心障礙者、婦女、兒童及少年，均可無礙生活的居住環境，減少社會歧視及排擠，進而傳達社會融合及尊重人權的生活態度。

為了具體實施整體住宅政策，行政院於民國 96 年 11 月 21 日核定「民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案」，其計畫目標及執行策略均依循「整體住宅政策」之政策內涵訂定，主要包含「健全住宅市場」、「建立公平效率住宅補貼制度」及「提升居住品質」等三大目標及其執行策略。為延續整體住宅政策與因應當前臺灣住宅現況，行政院於民國 100 年 10 月 26 日函核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案[121]」，其計畫總目標為「國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」，亦即協助民眾居住在可負擔的住宅、創造公平的租、購屋機會及協助提供合適、便利的居住環境。依據此目標明列三項計畫目標，分別為(1)提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境；(2)提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助；(3)創造公平的租、購屋機會(參見表 6-3)。

[120] 內政部營建署－整體住宅政策(104.9.15 核定版)，https://goo.gl/LuRGD1，2018/5/23。
[121] 民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案(100.10.26 核定)，https://goo.gl/mytysQ，2018/5/23。

表 6-3 整體住宅政策實施方案比較

民國 97 年至 100 年整體住宅政策實施方案		民國 101 年至 104 年整體住宅政策實施方案	
計畫目標	執行策略	計畫目標	執行策略
健全住宅市場	1.1 健全住宅市場機制及法令。 1.2 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布。 1.3 加強住宅市場供需引導及總量規劃。 1.4 加強推動住宅金融相關機制。 1.5 保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性。 1.6 鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅。	提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境	1.1 高齡者的住宅 1.2 無障礙的居住環境 1.3 整建、修繕老舊住宅 1.4 住宅性能全面提升 1.5 現有出租國宅整建、修繕 1.6 其他提升居住品質措施
建立公平效率之住宅補貼制度	2.1 針對國民的弱勢狀況，提供適切多元的住宅補貼措施或行政協助措施。 2.2 建立公平的申請條件及查核機制。 2.3 鼓勵私部門及第三部門開發經營適合弱勢者居住之住宅。 2.4 建立災後住宅復原重建輔助機制。	提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助	2.1 青年安心成家方案 2.2 青年首次購屋優惠貸款 2.3 整合住宅補貼實施方案 2.4 提供合宜住宅 2.5 推動社會住宅 2.6 其他住宅相關業務
提昇居住環境品質	3.1 改善個別住宅品質。 3.2 改善社區環境品質。 3.3 推動無障礙的住宅及社區環境。	創造公平的租、購屋機會	3.1 健全住宅租賃市場機制 3.2 住宅交易價格公開 3.3 空餘屋運用及因應 3.4 相關住宅資訊建置及發布 3.5 其他住宅政策相關事務推動

三、 健全房屋市場方案

國家發展委員會為健全房屋市場，穩定社會經濟，安定民心，滿足中低所得及受薪階級之基本居住需求，確保房屋市場機能正常運作，調節住宅用地供給及維持社會公平正義，研提「健全房屋市場方案[122]」，並報奉鈞院於 99 年 4 月 22 日備查，該方案之母目標為「安定社會民心及穩定市場、優先照顧弱勢及相對弱勢者及確保中低收入及受薪階級的照顧與滿足居住需求」，並依據「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」及「社會公平」、「資訊透明」及「相關配合措施」等六大原則，提出六大具體課題，擬訂 21 項處理原則與 41 巷具體措施，以健全房屋市場。

四、 整合住宅補貼資源實施方案

行政院於民國 96 年 1 月 30 日奉行政院以院臺建字第 0960002218 號函核定「整合住宅補貼資源實施方案」，並於民國 99 年 5 月 24 日院臺建字第 0990027870 號函核定修正。自 102 年度起法源依據為「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」及「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」。其目的、補貼方式、補貼對象如下：

(一) 目的：為整合以往以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，而以國民的家庭所得及各種弱勢狀況作為住宅補貼制度之主要考量。

(二) 補貼方式：

1. 租金補貼：對於無力購置住宅者，提供租金補貼。
2. 購置住宅貸款利息補貼：對於有購屋能力之無自有住宅者或「2 年內購置住宅並已辦理貸款者」，提供購置住宅貸款利息補貼。
3. 修繕住宅貸款利息補貼：僅有 1 戶住宅亟待改善及有自行興建住宅需求之無自有住宅者，提供修繕住宅貸款利息補貼。

上述租金補貼、購置住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼均採評點制，依據申請人家庭之年所得、家庭成員人數、申請人年齡、不動產持有情況、家庭成員具備弱勢資格狀況、是否曾接受政府住宅補貼等條件，決定補貼之先後順序。而實施評點制，並訂定住宅補貼評點基準表，納入住宅補貼作業規定辦理，原則上，以家庭收入為最主要考量，其標準則參酌社會救助政策，參考國外以家庭總收入平均分配全家人口為計算基準。

(三) 推動成效：由內政部營建署提供整合住宅補貼資源之資料，其自 96 年開辦至今，租金補貼核 35 萬 4,740 戶，購置住宅貸款利息補貼核准 10 萬 3,286 戶，修繕住宅貸款利息補貼核准 1 萬 8,587 戶，共計有 47 萬 6,613

[122] 國家發展委員會-健全房屋市場方案，https://www.ndc.gov.tw/cp.aspx?n=1353704343B62511，2018/5/20。

戶家庭獲得協助(參見表 6-4 所示)。

表 6-4 整合住宅補貼資源方案實施情形

年度	租金補貼 核定戶數	購置住宅貸款利息補貼 核定戶數	修繕住宅貸款利息補貼 核定戶數
96	11,247	3,134	2,263
97	23,595	6,497	2,365
98	23,182	4,945	1,692
99	46,902	4,722	1,397
100	57,366	4,213	1,295
101	24,698	3,031	1,294
102	21,566	11,931	1,645
103	21,346	13,455	1,673
104	25,787	14,988	1,662
105	46,823	17,283	1,654
106	52,228	19,087	1,647
總計	354,740	103,286	18,587

註 1：購置住宅貸款補貼為對於有購屋能力之無自有住宅者或「2 年內購置住宅並已辦理貸款者」，提供之住宅補貼。

註 2：修繕住宅貸款利息補貼對於擁有老舊住宅亟待修繕者，提供之住宅補貼。

註 3：租金補貼為對於無力購置住宅者，提供之住宅補貼。

註 4：核定戶數係自民國 96 年迄今正接受補貼之核定戶數加總。

資料來源：內政部不動產資訊平台－住宅資訊統計彙報，http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0103.aspx。

依據民國 106 年 1 月 11 日修正公布住宅法第 9 條及第 11 條明定擬定分級租金補貼制度，其依每年度住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之，例如臺北市的分級租金補貼將依家庭總收入(可負擔租金比例)、家庭人數分級、合宜居住面積，計算不同家庭所需的租屋花費後再補助差額[123]。

五、 青年安心成家方案

為營造有利生育、養育子女環境，鼓勵青年成家以提升我國生育率，並減輕青年居住負擔為主要政策目標。為協助青年家庭居住於適居之住宅，內政部自 98 年度至 101 年度辦理「青年安心成家方案」，提供租金補貼及前二年零利率購置住宅貸款利息補貼，其中租金補貼計有 4 萬 797 戶申請，核准 3 萬 3,292 戶；前二年零利率購置住宅貸款利息補貼計有 7 萬 9,246 戶申請，核准 6 萬 6,858 戶。而由內政部辦理「青年安心成家方案」，雖廣受青年家庭歡迎，因政府財政狀況且方案辦理期程屆滿，故於 102 年已停止不再續辦[124]。

[123] 臺北市政府都市發展局-住宅租金分級補貼，https://www.rent-allowance.gov.taipei/RentAllowance/Grading，2018/9/8。

[124] 青年安心成家方案因期程屆滿，故 102 年度起不再續辦該方案，https://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0201.aspx?Func=Detail&id=859，2018/6/22。

六、 青年安心成家購屋優惠貸款

主要目的為自民國 98 年至 101 年協助 10 萬戶青年家庭減輕居住負擔，分為「租金補貼」及「兩年零利率購置住宅貸款利息補貼」。補貼方式因購屋、租屋為青年家庭解決居住問題之主要及次要方式，就「成家」及「減輕居住負擔」而言，提供兩年零利率購置住宅貸款利息補貼：係購置住宅之新婚青年家庭或因生育子女購(換)屋者。另為租金補貼，無力購置住宅而租屋之新婚青年家庭或育有子女之青年家庭。而青年家庭得於新婚或生育子女階段，擇一申請補貼，惟不得於同一階段享有二次補貼。補貼對象為年滿 20 歲以上至 40 歲(換屋者至 45 歲)之間者。或提出申請日前 2 年內結婚者或育有未成年子女者。

(一) 目的：為協助無自有住宅家庭購置住宅，財政部於 99 年 12 月 1 日推出「青年安心成家購屋優惠貸款」措施，由臺灣銀行等 8 家公股銀行以銀行自有資金承貸，實施日期至 107 年底，屆時視房屋市場情形及民眾之實際需求再行檢討，必要時得予以延長。

(二) 貸款對象：借款人年齡在 20 歲以上，且借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者。

(三) 貸款條件：最高 8 成核貸，貸款額度最高新臺幣 800 萬元。貸款年限最長 30 年，寬限期最長 3 年，而償還方式為寬限期滿按月平均攤還本息[125]。

(四) 推動成效：截至 107 年 7 月底止，撥貸戶數達 264,856 戶，累計撥貸金額為新臺幣 1 兆 591.05 億元，經統計自 105 年 5 月底至 107 年 7 月底止，協助 64,723 戶無自有住宅家庭購屋，成長 32.34%，核貸金額 3,142.27 億元，成長 42.19%，有效支援民眾購屋置產及成家立業需求，落實居住正義，實現住者適其屋目標[126]。

[125] 台灣銀行公股銀行辦理『青年安心成家購屋優惠貸款』，http://www.bot.com.tw/Business/Loans/ConsumerLoan/Pages/tb3227.aspx，2018/5/24。

[126] 財政部：政府執政近 2 年青年安心成家購屋優惠貸款執行成效，http://www.cna.com.tw/postwrite/Detail/233915.aspx#.Ww0m70iFOUk，2018/5/17。

七、 社會住宅興辦計畫

蔡英文總統提出「安心住宅計畫」，主要 8 年完成 20 萬戶社會住宅，並以政府興辦為主，引導民間興辦為輔，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目，要求內政部與各直轄市、縣(市)政府依住宅法第 5 條所規定於法定住宅政策及住宅計畫中，明確提出社會住宅興辦計畫與進度，故行政院於民國 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興辦計畫」，目標為以直接興建、包租代管及容積獎勵的方式興辦社會住宅，預計至民國 113 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量，以協助弱勢族群居住。計畫執行策略共 11 項說明(參見表 6-5 所示)：

表 6-5 社會住宅興辦計畫執行策略

項次	策略	內容
1	協助地方政府取得土地	興建 12 萬戶社會住宅所需土地約 240 公頃，各直轄市、縣(市)政府應優先運用縣市有土地，斟酌地方發展需求，納入社會住宅興辦計畫考量。若興辦社會住宅之土地不足，除了考量無償撥用國有非公用土地外，屬有償撥用之國有非公用土地，地方政府得先行依程序辦理有償撥用或依住宅法第 21 條規定辦理長期租用。 另外，為整備第二階段(110～113 年)政府興辦 8 萬戶社會住宅所需土地，內政部將成立土地整備小組，並研擬請行政院長官主持，協調國防部及財政部持續協助地方政府辦理土地撥用等事宜，並請各地方政府主動向管理機關提出用地需求。
2	成立社會住宅融資服務平台	協助地方政府取得較低利率之中期融資，縮短洽談融資銀行之行政程序，而融資服務平台以徵詢本國銀行 5 年內(2 年期及 5 年期)融資期限之貸款意願，由地方政府視財務調度情形自行選擇。
3	推動包租代管	依據住宅法推動以包租代管方式興辦社會住宅，承租與管理民間空屋。以都會地區為主要推行，房客條件為住宅法訂定之資格。其中，包租包管預計自民國 106 年起辦理 1 萬戶至民國 113 年 8 年提供 8 萬戶作為社會住宅使用，提供租賃業者相關服務費用、稅負減免等誘因，而房東則以公證費、稅賦減免、簡易修繕獎勵金、保證收租、保險等誘因。
4	補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費	為提高現有資源效益，將「社會住宅中長期推動方案」補助工程費及用地有償撥用費方式調整為補助地方政府興辦社會住宅興建及修繕期間融資利息，及營運期間非自償性經費。

項次	策略	內容
5	補助地方政府社會住宅先期規劃費	由各直轄市或縣市政府勘選合適地點後，提案向內政部營建署爭取補助，嗣後由營建署辦理補助審查計畫，並核定後通知各直轄市或縣市政府補助額度後，據以執行。
6	以都市計畫方式多元取得社會住宅資源	為鼓勵民間機關參與興建社會住宅，將研擬以容積獎勵方式，如建築基地興建捐贈社會住宅，提高容積獎勵上限或增加提供社會住宅之容積獎勵項目，後續將研擬修正都市計畫相關規定。
7	成立專責機構	社會住宅具有專業需求，所涉及公權力行使低，需強化成本效益及經營效能，同時確保公益性，故不適合由政府單位直接推動，也不移交由民間辦理。現由內政部營建署各單位持續推動住宅業務，並籌組推動專責機構成立事宜。
8	建立中央與地方政府合作關係	由中央舉辦社會住宅共識營及六都輪流每 2 個月舉辦一次聯繫會報，以深度了解地方政府執行社會住宅經驗及具體建議。而會議內容包含政策宣導、地方政府執行經驗分享、相關單位意見交流及實際案例參訪。
9	社會住宅行銷宣導	社會住宅行銷宣導視經費額度研議，運用廣告板、捷運站燈箱廣告、公車車體廣告、網路廣告及政策宣導摺頁與海報等方式，向民眾傳達社會住宅之品質與理念，也讓民眾即時了解政府推行狀態。
10	建置社會福利輸送機制	依據經濟或社會弱勢戶數，評估建置區域型家庭福利服務中心或分站駐點服務，或由社會福利單位主動與物業管理單位建立支援合作平台，協助經濟或社會弱勢者及時獲得最適切之福利服務，並且優先將長照 2.0 計畫、幼兒托育、身心障礙者社區是服務導入社會住宅。
11	研訂社會住宅興建管理作業參考原則	為提升興辦社會住宅規劃設計、施工及維護管理各階段作業品質，內政部予以研擬「社會住宅興建管理作業參考原則(草案)」，將考量區位選址、公共設施、商業設施及服務設施、交通動線及停車空間、住宅配置、住宅設計、工程施工、社區管理維護等規定，後續提供各直轄市及縣市政府興辦社會住宅之參考。

八、 成立社會住宅融資服務平臺方案

鑒於地方政府向銀行融資，為取得較低利率節省利息支出，多以 1 年期短期融資支應，而社會住宅之興建經費若全數由融資支應，需 40～50 年營運期間方可自償，因此研議由中央統一徵詢銀行提供地方政府中期融資，並進行利率比價後，以提供較低利率之融資來源。故行政院於民國 106 年 3 月 13 日核定「成立社會住宅融資平台」，為協助地方政府取得較低利率之中期融資，規劃成立社會住宅融資服務平台，以媒合地方政府未來 5 年融資額度約估 1,500 億元之需求[127]。

(一) 方案概要：

1. 社會住宅融資服務平臺的服務定位係屬仲介方，以本國銀行為貸款方，地方政府為借款方，並依據各地方政府的社會住宅計畫所需融資總額度及預算編列情形，融資服務平臺據以本國銀行之貸款意願。
2. 考量融資期限越長利率越高，銀行參與意願較低，融資服務平臺徵詢銀行提供 5 年以內(2 年期與 5 年期)之融資期限，由地方政府視自身財務調度狀態選擇。
3. 融資服務平臺綜整有意願參與融資之銀行，就其提供融資利率進行比價及排序，比價結果提供與有融資需求的地方政府參考。例如地方政府有融資意願，媒合地方政府辦理借款，以地方政府為簽約主體。
4. 融資服務平臺的維護由內政部辦理，地方政府公共債務督導由財政部辦理，爰將依公共債務法按月審核地方政府公共債務。

(二) 融資服務項目：提供融資期限為 2 年期及 5 年期之融資媒合服務。

(三) 融資額度：在年度終了 3 個月前，平台函詢地方政府次年度興建社宅計畫所需融資總額度及預算編列情形，彙整各地方政府之總需求訂為平台辦理融資媒合之額度。

(四) 融資來源：以中央銀行最新列表本國銀行為範圍徵詢提供融資之意願及利率報價。此外，平台融資之銀行不限以單一銀行提供貸款及利率報價，亦可由兩家銀行以上組成聯合貸款銀行團，自行選定主辦銀行協調參貸銀行之貸款額度分配及提供利率報價。

(五) 預期效益：藉由平台規劃可縮短地方政府洽談融資銀行之行政程序，且透過平台利率比價模式增加資訊流通性，有效降低融資利率。而地方政府如有舉借 1 年以上自償性公共債務，應依「公共債務管理委員會審議規則」規定，編製自償性債務舉借及償還計畫各別提報直轄市或縣(市)公共債務管理委員會審議，經各該公共債務管理委員會審議通過後，始不計入 1 年以上公共債務未償餘額。

[127] 內政部不動產資訊平台-融資平台服務方案，https://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=6，2018/5/29。

九、 租屋服務平台試辦計畫

內政部「102 年租屋服務平臺試辦計畫」補助直轄市、縣(市)政府輔導民間不動產租賃服務業者、物業管理公司或非營利組織，成立租屋服務平臺，提供一般民眾租屋資訊、租屋諮詢、租屋糾紛諮詢等相關服務外，另應協助公益出租人與中低所得家庭雙方之租屋媒合或仲介、租屋公證、協助租屋修繕諮詢、協助租屋搬遷諮詢等相關事宜。

內政部陸續於 102 年 3 月至 5 月間函頒及發布「一百零二年度內政部營建署補助直轄市、縣(市)政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺經費須知」、「直轄市縣(市)政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺作業須知」及「租屋服務平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵及代墊租金諮詢作業須知」，以作為縣市政府推動租屋服務平臺依據；為提供民眾統一查詢管道，由中央統一建置「租賃資訊網站及查核系統」，包含後續公益出租人之資料、帳務處理及查核系統。

另 102 年 9 月起直轄市、縣(市)政府陸續辦理公告，後續辦理業者服務計畫書審查及簽約作業。補助臺北市、新北市、臺中市、臺南市與高雄市等 5 直轄市以及雲林縣政府等 6 縣市成立 16 家租屋服務平臺如下表 6-6，共計未媒合件數中，出租件數 73 件，承租件數 233 件，已媒合件數 18 件，租屋糾紛諮詢件數 264 件。

經彙整 102 年 12 月 18 日租屋服務平臺租屋媒合服務執行成效會議成果，現行租屋服務平臺推動不易因素如下表 6-7。

表 6-6 102 年各縣市租屋平台服務統計

縣市別	租屋服務 平台家數	上限日期(履約起始日)	服務範圍
臺北市	3 家	102 年 9 月 12 日	分為北中南三區，3 平臺分區經營
新北市	4 家	102 年 11 月 01 日	全市不分區，4 個平臺皆全區服務
臺中市	4	102 年 10 月 12 日至 11 月 23 日	分為四大區，4 平臺分區經營
臺南市	3	102 年 10 月 1 日	分為南區、新營區與北區三區，3 平臺分區經營
高雄市	1	102 年 10 月 3 日	全市不分區，1 個平臺全區服務
雲林市	1	102 年 10 月 16 日	分為四大區，4 平臺分區經營 全市不分區，1 個平臺全區服務

表 6-7 租屋平台執行成果與困難

項次	政策目標設定	計畫執行方向	推動不易之關鍵因素
一	建立民間租賃住宅資訊整合平臺	透過資訊交易透明的目的建置租屋資訊網	民間租屋網託租可規避稅賦查緝，惟公益房東普遍認為參與政府租屋服務平臺計畫，稅捐稽徵機關較易掌握課稅資料，造成該計畫執行成效不彰。
二	鼓勵民間住宅釋出做為租賃住宅	提供修繕補助一萬元	修繕補助不足，房東誘因不足
三	提昇租賃住宅的居住品質	合法建物的規定以及提供修繕補助提升居住品質	房東自行託租無需受合法建物的規範
四	照顧弱勢租屋族群的居住權利	媒合公益出租人(愛心房東)並特殊情形可申請代墊租金三個月	代墊非補助性質，且計畫之出租物件不足，未真正解決弱勢租屋者的租屋困難
五	租賃服務的提供與租賃糾紛的調解	提供租屋諮詢與糾紛諮詢的服務	租屋糾紛僅為諮詢協助，並未能真正解決租屋糾紛發生時雙方的調解或協商需求

「103 年度租屋服務平台你租我管試辦計畫」於行政院 103 年 9 月 10 日核定，該平台服務除 102 年辦理項目外，並參考臺北市空閒住宅代租代管計畫增列代管服務，以增加房東出租住宅意願性，以及通報社政單位居住關懷訪視服務。

租屋服務平台為一新興業務，捨於實驗性計畫，103 年度計畫執行至今承辦臺北市、新北市及臺中市等 3 直轄市以於 105 年 3 月全數結案，共計媒合 44 件。雖在整體租屋市場而言媒合數量非常少，說服力不足，但就社會福利而言，已有初步成效，未來租屋市場相關條件較為成熟、健全，計畫執行成效會有顯著性成長。

租屋服務平台於 105 年住宅基金亦無編列新年度計畫案預算，為避免影響原有媒合房東與房客權益，舊年度與新年度租屋服務平台中斷時間不宜過長，評估 105 年住宅計畫核定時間恐來不及支應平台重新成立時的補助經費，因此先提出「105 年度租屋服務平台你租我管試辦計畫」，並於 104 年 11 月 27 日行政院同意再行試辦 1 年。後續因代租代管辦理方式對房東釋出誘因有限，且 106 年檢討轉型為社會住宅包租代管方式，以提供房東更多出租誘因，且持續吸引民間業者參與，故 105 年度租屋服務平台計畫持續辦理至 106 年，107 年將不再辦理租屋服務平台。

十、 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫

為活化及利用現有空屋，採包租代管方式提供弱勢家庭、就業及就學青年租屋協助，以減輕地方政府直接興辦社會住宅財政負擔，並引進民間業者以專業協助雙方租屋服務，保障承租雙方權益、提高房屋所有權人釋出空餘屋做社會住宅使用之可能性，故行政院於民國 106 年 4 月 18 日院臺建字第 1060011133 號函同意辦理「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫[128]」，計畫推行期間最長為 4 年。

(一) 計畫推動構想：提供房東保證收租、稅賦減免、修繕及居家安全保險費等補助，另提供租屋服務事業業者服務費及服務費免營業稅的優惠。在人力組織部分，計有政府自行辦理(含委託專責機構)及業者包租等二種包租方式，並依據前述包租方式分析，本試辦計畫採業者擔任二房東方式辦理。另為提供民眾多元參與辦理社會住宅方式，延續採用代管方式補助業者辦理。

(二) 辦理方式：年度目標 10,000 戶，執行期間為 3 年，由 6 直轄市先行試辦(參見表 6-8)。

表 6-8 直轄市辦理 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫執行情形

縣市 / 項目		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
興辦戶數	包租	1,100	900	1,200	800	600	600
	代管	1,100	900	400	800	600	200
開辦時間		106.10.31	107.1.2	107.1.22	107.1.26	107.1.12	106.12.30

(三) 推動成效：自 2017 年 12 月至 2018 年 4 月底試辦，已有 734 件房東、878 件房客申請加入，總共媒合 272 戶，已完成 8.2%(1 年)。

(四) 推動計畫可能面臨的課題：包租代管預定第一年試辦 1 為戶，並於 3 年後達 3 萬戶，但現行推動成果相當有限，根據根據 106 年下半年住宅需求調查綜合報告，被房東拒絕原因以為「因申請租金補貼或列舉申報所得稅」、「設戶籍因素」與「家庭組成因素」[129]。本計畫歸納彙整可能主要原因包含房東顧慮出租予弱勢家庭，使房屋屋況耗損、租金收不到等困擾與糾紛，或房東顧慮出租予老年人，在宅死亡(自然/非自然死亡)之困擾，或是房東預期房價會上漲僅做短期閒置，或因海外經商而空置，或房客嫌租金太貴、或是漏水問題，或租稅問題等，都是弱勢家庭租不到合適房子的一大原因。

在包租代管的推動過程中，本計畫建議以緩和漸進方式達成政策目標，初期可以租金補助方式協助經濟或社會弱勢承租者，後續導入社會住宅興辦。在鼓勵

[128] 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫，http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=7，2018/5/24。

[129] 106 年下半年住宅需求調查綜合報告，內政部不動產資訊平台，http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0101.aspx，2018/9/8。

房東參與包租代管除了租稅優惠之誘因外，建議也提供安全健檢相關補助優惠。

十一、 安家固園計畫(105－110 年)

臺灣地區位處環太平洋地震帶上，有感地震發生頻繁，由於 921 地震及 105 年 2 月 6 日地震造成建築物倒塌及人命傷亡，且老舊建築物耐震設計不足以及，多棟建築物之基地產生土壤液化現象，造成建築物下陷或坍塌，甚至損毀建築結構而無法繼續使用，引發社會關注土壤液化潛在災害問題。因此依據 105 年 2 月 25 日行政院第 3488 次會議指示，研擬「安家固園計畫(105－110 年)」辦理私有「老舊建築物耐震能力評估補強措施」及「土壤液化防治改善」措施。惟行政院僅核定 105 年度經費及於 106 年 2 月 2 日核定「安家固園計畫－106 年度執行計畫」。

(一) 五大計畫目標：

1. 推動私有老舊建築物全面辦理耐震性能評估，並採取分年分階段逐步推動，落實震災預防措施。
2. 簡化都市更新重建整建維護補助之申請作業，以加速後續補強改善作業，並協助私有老舊住宅經耐震能力評估後有願意改善者，得以加速推動。
3. 落實建築物耐震能力資訊適當揭露，包含不動產交易時應揭露住宅之耐震安全資訊及建置建築物耐震補強資訊系統，供大眾參考使用。
4. 直轄市、縣(市)政府對所轄高風險土壤液化潛勢作進一步精度之地質調查，以產出中及精度之土壤液化潛勢圖。
5. 直轄市、縣(市)政府依據所調查之土壤液化潛勢資料，辦理社區或區域之液化地質改善計畫，改善土壤液化危害。

(二) 計畫執行方法：

1. 老舊建築物耐震評估補強重要推動措施簡述如后：
   (1) 私有老舊住宅主要針對 88 年 12 月 31 日前取得建照之私有老舊住宅補助辦理耐震能力初步評估，申請初步評估採全額補助，未滿 3,000 平方公尺為 6,000 元、3,000 平方公尺以上為 8,000 元。
   (2) 私有老舊公寓大廈如經初步評估結果顯示安全有疑慮者，得申請進一步詳細評估之補助，每件補助評估總費用的 45%，且以 30 萬元為上限。
   (3) 住宅經耐震詳細評估後，如結構須補強者，政府將輔導進行都市更新整建維護程序，須拆除重建者，則輔導進行拆除重建程序。
   (4) 為確保私有供公眾使用建築物(如學校、醫院、旅館、社福機構、電影院、百貨公司、運動休閒場所等)的安全性，應積極辦理建築法規的修正，強制其辦理耐震評估及補強。
2. 土壤液化潛勢區防治改善重要推動措施簡述如后：
   (1) 補助直轄市、縣(市)政府調查完成中級精度土壤液化潛勢地圖。

(2) 補助直轄市、縣(市)政府辦理高度土壤液化潛勢地區之地質改善示範工程。

(三) 推動成效：

1. 既有住宅耐震能力初步評估：截至 105 年 12 月 31 日止，總計補助計 6,267 件。
2. 補助耐震能力不足之住宅進行後續補強或拆除重建作業：截至 105 年 11 月底，共核定補助 15 案，補助金額約新臺幣 4,000 萬元，其中包括重建規劃設計 14 案、整建維護規劃設計 9 案(含耐震詳評 2 案)、整建維護實施工程 5 案。

第三節 台灣住宅發展現況分析

一、 社會經濟發展

(一)變動的國內外經濟及投資環境

兩岸簽訂 ECFA 對國內住宅市場的影響未定、中央銀行實施針對性審慎措施、財政部課徵特種貨物及勞務銷售稅、總體經濟景氣及市場資金流向等因素皆會影響住宅市場動向。

(二)國際住宅政策發展趨勢

美國有可負擔的住宅政策；日本方面有住宅品質提升、因應高齡化社會住宅需求對策、推動都市更新、提供正確市場資訊；香港則減少干預私人物業(不動產)市場、協助低收入家庭租屋、藉工業區變更確保土地供應充足及提供配套優良的基礎設施，使物業市場持續健康發展。

(三)民眾對居住品質與安全要求日漸增高

依據內政部不動產資訊平台統計資料，106 年第 4 季全國家戶數為 864 萬 9,000 戶，住宅存量為 869 萬 6,020 宅，顯示目前住宅存量多於家戶數。另外，依據 104 年臺灣住宅狀況調查報告，在民國 75 年每人平均居住面積、每人平均使用房間數分別為 5.91 坪及 0.87 間，至民國 104 年則已增加至 13.46 坪及 1.5 間，顯示每人平均可需用空間面積及數量提高，但隨著國家社會經濟發展、個人所得提升以及人口結構的改變，人民對於住宅居住品質已不再局限於面積、格局大小，而更重視居家環境健康與安全，舉凡如有害建材、室內空氣品質(Indoor Air Quality, IAQ)、室內環境品質(Indoor Environment Quality, IEQ)、結構耐震性、外牆飾材危害、高齡者環境安全性等問題。

二、 國土空間規劃

國土計畫法於民國 105 年 1 月 6 日經總統公布，並於 105 年 5 月 1 日公告實施，該法立法目的為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。其中，依據國土計畫法第 45 條規定中央主管機關應於本法施行 2 年公告實施全國國土計畫，故內政部營建署城鄉發展分屬予以研擬全國國土計畫，並於 105 年 6 月至 106 年 7 月間召開 8 次國土空間發展規劃－諮詢委員平台會議、14 次部會研商會議、6 次專家學者座談會。另為廣徵民眾意見，並於 106 年 7 月至 9 月間召開 7 場座談會及 4 場說明會。而在 107 年 3 月 27 日報請行政院核定，案經行政院於 107 年 4 月 12 日、19 日及 26 日召開 3 次國土計畫審議會，經會議決議原則同意依修正後版本通過後，行政院並於 107 年 4 月 27 日院臺建字第 1070172823 號函核定，爰內政部於 107 年 4 月 30 日台內營字第 1070807769 號公告實施[130]。

[130] 內部營建署全國國土計畫，http://t.cn/RnEOrtN，2018/5/28。

全國國土計畫性質為全國性位階，針對臺灣管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用空間發展計畫，也是現行國家公園計畫、都市計畫的上位計畫；計畫年期為至民國 125 年，計畫內容概述說明如下：

(一) 強化國土保育保安

1. 劃定國土復育促進地區：土石流高潛勢地區，嚴重山崩、地滑地區，生態環境已嚴重破壞退化地區，嚴重地層下陷地區，流域有生態環境惡化或安全之虞地區以及其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區等災害行環境敏感地區，須配合復育計畫。

2. 劃設國土保育地區：針對明確不適宜發展區位，而縣市政府也可畫設國土保育地區。被劃設國土保育地區者，其為既有合法建物及設施可維持原來的合法使用，若有遷移、變更使用情況等情形，縣市政府可向國土永續發展基金申請補償民眾損失的權益。

(二) 加強農地維護管理

1. 落實農地農用：改善農地破碎化、農地轉用，維護農地資源及農業生產必要空間，農村聚落納入農業發展地區。

2. 農地總量控管：維護農地總量、維護潔淨農業生產環境，以及維護我國糧食生產安全。

3. 農業生產環境維護策略：維護農地資源完整性，落實農業土壤資源維護，投入農業施政資源，加強農業用水管理以及兼具國土保育性質之農業發展地區應進行績效管理。

(三) 因應未來發展需求

1. 成長管理策略：可規範城鄉發展總量、區位及順序，並納入衰退轉型及鄉村地區整體規劃策略，以促進國土有效利用，而現今既有發展地區總量(包含既有都市計畫地區、特定專用區、鄉村區、原民鄉村區、工業區)為 59.09 萬公頃，為因應需求新增產業用及科學工業園區共計新增產業總量 0.43 萬頃。各縣市評估未來成長需求以納入縣市國土計畫規劃中。

2. 部門空間策略：為使住宅、產業、運輸、重要公共設施與空間計畫相互配合，並以原則性、全國性政策指導為主，研擬部門空間發展策略，作為後續各該設施項目之辦理機關申請使用時應遵守土地使用指導。而其他部門計畫所需空間區位，再於訂定國土計畫土地使用管制時，妥考量納為容許使用項目，並訂定相關土地使用管制規範以理後續申請使用。

3. 鄉村地區轉型機制：目前全國共有 4,000 多處鄉村區，過去是採用現況編定的方式管制，尚未考量鄉村區特色及發展需求進行空間規劃及投入資源改善環境，以致於鄉村區環境窳陋、產業沒落及人口流失。故為滿足鄉村地區轉型

的需求，可依鄉村地區特性分別按照「農業發展型」與「工商發展型」並針對居住、產業、運輸及公共設施四大需求導入因應對策。

(四) 強化空間計畫指導

直轄市及縣(市)政府依據土地資源特性，予以劃設國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區等四種功能分區，並考量國土保育、全國糧食安全、產業及居住發展。

(五) 尊重原住民傳統文化

考量原住民部落發展及土地使用，未來藉由國土空間規畫之原住民特定區域計畫，針對原住民地區之居住、耕作及殯葬等需求，規劃碧落空間配置並指導其土地使用，以維護原住民文化。若涉及原住民土地及海域之使用管制者，依原住民族基本法[131]第 21 條規定辦理，由中央主管機關會同中央原住民主管訂定。

三、 區域發展及都市計畫

(一) 全國區域計畫

在國土計畫法立法通過前，由區域計畫為國土空間的最高法定計畫書，其分別為臺灣北部、中部、南部及東部區域計畫，因四大區域計畫之規劃發展方式已無法符合未來臺灣行政及規劃發展體制之需求及運作，再加上莫拉克颱風重創臺灣，爰依區域計畫法第 13 條規定緊急辦理前開 4 個區域計畫檢討變更作業，於 99 年 6 月 15 日公告實施「變更臺灣北、中、南、東部區域計畫(第一次通盤檢討)—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制」。為配合國土計畫法草案架構，區域計畫轉型為政策計畫，確屬新興計畫性質，因此修正計畫名稱為「全國區域計畫」及相關內容。行政院以 102 年 9 月 9 日院臺建字第 1020054408 號函准予備案，內政部並依據區域計畫法第 10 條規定，以 102 年 10 月 17 日台內營字第 1020810668 號公告實施。

在國土計畫法立法通過後，依據國土計畫法第 45 條規定，中央主管機關應於本法實施後 2 年內，公告全國國土計畫。直轄市、縣市政府應於全國國土計畫公告實施後 2 年內，依內政部指定日期，一併公告國土功能分區圖。直轄市、縣(市)主管機關依國土功能分區圖之日起，區域計畫法不在適用。即是全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫後續取代現行全國區域計畫與直轄市、縣(市)區域計畫(參見圖 6-1 所示)，而當國土功能分區圖公告，區域計畫法不在適用，屆時全國區域計畫將配合辦理廢止，但在國土計畫法執行之過渡期，區域計畫仍具有效力，全國區域計畫仍應持續推動以引導土地有效利用。

[131] 原住民族基本法，https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=D0130003，2018/9/8。

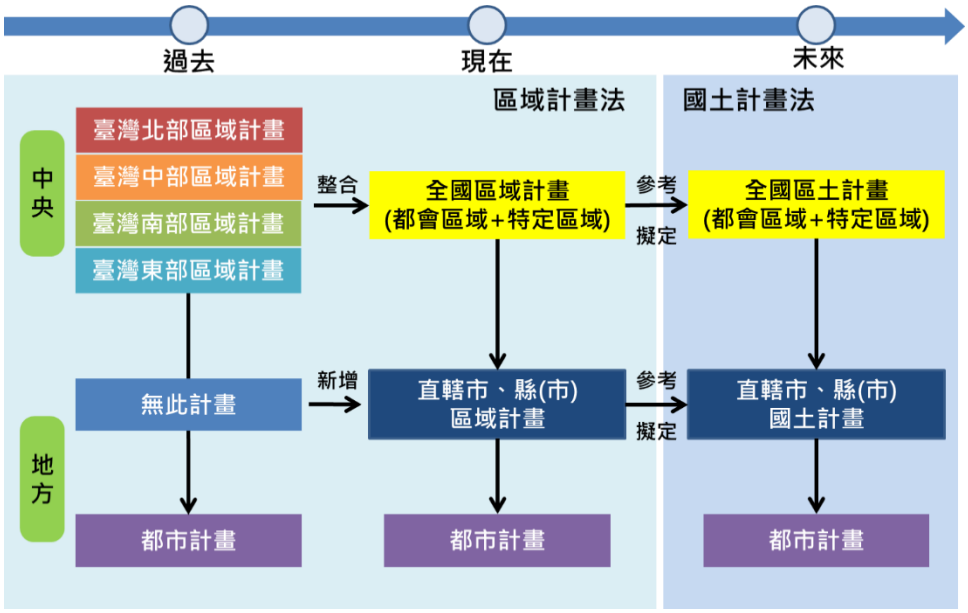


圖 6-1 國土計畫與區域計畫銜接示意圖

全國區域計畫在國土計畫法執行之過渡期，區域計畫仍具有效力，全國區域計畫仍應持續推動以引導土地有效利用，計畫年期為至民國 115 年，計畫目標與發展策略概述說明如下：

1. 目標一：賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理
2. 目標二：配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討
3. 目標三：加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災
4. 目標四：確保農地總量，並維護糧食生產環境
5. 目標五：整合產業發展需求，提升產業發展競爭力
6. 目標六：檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展
7. 目標七：落實集約城市理念，促進城鄉永續發展
8. 目標八：擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合

(二) 都市計畫

都市計畫法立法目的為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，而依據都市計畫法第 2 條都市計畫係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃，其區分市(鎮)計畫、鄉街計畫及特定區計畫。

依據 106 年度全臺灣現行都市計畫區域總面積為 4,783.38 平方公里，其中都市發展地區占 43.4 %，總計 2,073.86 平方公里，非都市發展地區(如山域、丘陵或

河川地)占 56.6 %，總計 2,709.53 平方公里。都市發展區依據人口發展、區域條件、土地使用、社經結構及未來發展趨勢等因素規劃各種使用分區(如住宅區、工業區、行政區、文教區、公共設施用地、特定專用區及其他共 8 種分區)，其中佔地最廣者為公共設施用地 992.20 平方公里，占全臺灣總面積 19.28 %，其次為住宅區 646.90 平方公里，占全臺灣總面積 13.52 %，第三則為工業區 214.83 平方公里，占全臺灣總面積 4.49 %。而臺灣都市計畫地區之現況人口密度為 3,925(人/平方公里)，其中臺北市人口密集明顯高於六都以及其他縣市，現況設籍人口數約達計畫人口數之 83.3 %(參見表 6-9)。

表 6-9 都市計畫區人口數與密度

地區別	都市計畫區人口數(人)		都市計畫區人口密度(人/平方公里)		都市計劃土面積(平方公里)
	計畫人口數	現況人口數	計畫人口密度	現況人口密度	
106 年度全臺灣	25,183,702	18,774,262	5,265	3,925	4,783.38
臺北市	3,219,625	2,683,257	11,846	9,872	271.80
新北市	4,129,146	3,708,283	3,311	2,973	1,247.14
桃園市	2,027,470	1,632,050	6,288	5,062	322.43
臺中市	3,089,600	2,252,439	5,733	4,180	538.88
臺南市	2,273,200	1,594,480	4,329	3,036	525.11
高雄市	3,776,827	2,505,210	8,933	5,925	422.79
其他縣市(含連江縣、金門縣)	6,667,834	4,398,543	4,582	3,023	1,455.23

四、 產業發展

(一) 工商產業發展

為因應產業外移引發產業空洞化的疑慮，所引發的生產基地、工業區閒置，以及失業率增加、社會貧富差距擴大的問題，經濟部推動產業升級與知識經濟轉型發展、臺商回臺投資方案，以及推動區域性經濟協定等措施，以解決產業發展與社會經濟等問題。本計畫依據 105 年度工業及服務業普查、臺灣就業人口數與失業率描述臺灣產業發展現況。

臺灣地區工商產業發展依據 105 年度工業及服務業普查分析結果(參見表 6-10)，發現 105 年全國內工業及服務業企業家數總計 129.6 萬家，相較 100 年分別增加 9.4 %，其中以工業部門占 21.3 %、服務業部門占 78.7 %，而在各大行業中以以批發及零售業 51.0 萬家最多，製造業 16.1 萬家居次，住宿及餐飲業 14.5 萬家再次，三者合計占整體企業家數之 6 成 3。

創造收入 60.7 兆元，相較 100 年分別增加 7.7 %，為近 5 次普查最低。其中工業部門 30 兆 4,054 億元或占 50.1%，雖略高於服務業部門，而在各大行業中以製造業、批發及零售業居前 2 名，分別達 27 兆 1,813 億元及 13 兆 668 億元，合計占逾全體收入之 6 成 6。

創造 883.3 萬個工作機會，相較 100 年分別增加 10.2 %，其中工業部門占 40.3 %、服務業部門占 59.7 %，而在。各大行業以製造業 296.2 萬人最多，其次為批發及零售業 201.1 萬人，二者合計提供全體工業及服務業 5 成 6 之就業機會。而利潤率則由 6.4%上升至 8.7%，顯示臺灣 5 年間經濟發展緩步成長之現象[132]。

表 6-10 臺灣地區工業及服務業歷次普查結果

項目 年度	年底企業家數 (家)	年底從業員 工人數	全年企業收 入總額	全年企業支 出總額	利潤率(%)
85	866,573	6,587,172	20,801,933	19,320,011	7.1%
90	935,316	6,663,350	27,729,328	26,361,468	4.9%
95	1,105,102	7,549,912	45,309,442	42,031,416	7.2%
100	1,184,809	8,017,072	56,336,273	52,735,824	6.4%
105	1,296,318	8,832,915	60,650,728	55,367,603	8.7%

就業人口數方面，全國國內就業人口數皆呈現逐年遞增(參見表 6-11)，臺灣地區就業人口數截至民國 106 年 12 月止，共有 11,352 千人。其中，新北市就業人數最高，1,947 千人，其次為高雄市的 1,335 千人，而位居第三的臺中市就業人數為 1,309 千人。就失業率方面，全國可以發現呈現逐年遞減，於民國 106 年失業率為 3.8 %。其中，臺中市失業率為 3.7 %而其他五都與全臺灣相同，顯示失業率情形臺灣地區與六都大致相同。

表 6-11 民國 100 年至 106 年臺灣及六都之就業人口數與失業率

地區	全臺灣		臺北市		新北市		桃園市		臺中市		臺南市		高雄市	
項目	就業人數(千人)	失業率(%)	就業人數(千人)	失業率(%)	就業人數(千人)	失業率(%)	就業人數(千人)	失業率(%)	就業人數(千人)	失業率(%)	就業人數(千人)	失業率(%)	就業人數(千人)	失業率(%)
100	10,709	4.4	1,207	4.4	1,853	4.4	922	4.4	1,238	4.4	897	4.3	1,270	4.4
101	10,860	4.2	1,224	4.3	1,892	4.2	938	4.3	1,265	4.2	913	4.2	1,284	4.3
102	10,967	4.2	1,243	4.2	1,910	4.2	955	4.3	1,276	4.1	924	4.2	1,293	4.2
103	11,079	4.0	1,262	4	1,927	3.9	976	4	1,285	3.9	932	4.1	1,300	3.9
104	11,198	3.8	1,275	3.8	1,945	3.7	994	3.9	1,301	3.8	948	3.8	1,316	3.8
105	11,267	3.9	1,280	3.9	1,947	3.9	1,012	4	1,307	3.8	957	3.9	1,318	4
106	11,352	3.8	1,276	3.8	1,961	3.8	1,020	3.9	1,309	3.7	963	3.8	1,335	3.8

[132] 105 年工業及服務業普查初步分析結果-中華民國統計資訊網，
https://www.stat.gov.tw/ct.asp?mp=4&xItem=42665&ctNode=542，2018/5/28。

而產業分布狀況，目前產業活動過度集中於西部三大都會區發展，造成都會區土地價格高漲，房價負擔高，中低收入及受薪階級買不起房子，而鄰近都會區之工業區土地興建住宅，使得公共設施與環境品質問題呈現。

因產業活動不均，造成生產用地使用效率不佳、都會地區房價飆漲，以及北部區域房價負擔相對較重等問題，凸顯租賃市場健全發展相對重要，另就不動產產業本身，在實際交易價格登錄制度推動前，市場價格有經紀業者資訊壟斷的現象，另因消費者購屋常識或資訊不足，相關契約未盡符合平等互惠原則，以致不動產交易糾紛仍頻。

(二) 國人消費能力

105 年國內經濟緩步成長，失業率略升，就國人消費能力方面，設定住宅之需求以家戶為單元，則其經濟能力應以每戶可支配所得較能客觀表達，依行政院主計總處每年公布之「家庭收支調查報告」，105 年每戶可支配所得平均數 99.3 萬元，中位數為 85.8 萬元，五等分位倍數為 6.08 倍；相較於 104 年每戶可支配所得增加 2.9 %(96.4 萬元)、中位數增加 2.5 %(83.6 萬元)，而五等分位倍數提高 0.02 倍(6.06 倍)。

94 年度每戶可支配所得平均數為 89 萬 4,574 元，中位數為 77 萬 9,044 元，五等分位倍數為 6.04。每戶可支配所得平均年增率約 0.6%[133]。

另以整體住宅權屬觀察，105 年擁有自有住宅家庭占全體家庭 85.36%，由不住在一起的配偶、父母或子女所擁有者占 4.11%，前二者自有住宅合計為 89.47%；99 年自有率則有 84.89%。顯示，國內住宅持續維持近八成之高自有率，近 7 年之變化幅度亦小。

五、 人口

(一) 人口數、家戶數及戶量

依據內政部人口統計我國在 106 年總人口為 2,357 萬 1,227 人，家戶數為 864 萬元戶，而戶量為 2.73 人/戶，相較於 100 年總人口為 2,322 萬 4,912 人，家戶數為 805 萬元，戶量為 2.88 人/戶；近 6 年國內人口增加 34 萬 6,315 人，平均年增率約 0.13%，上述統計結果顯示國內人口數及家戶數呈現逐年持續緩慢成長，而戶量逐年減少趨勢，即為人口少子化而產生之家庭型態轉變之現象(參見表 6-12)。

總人口數方面，以新北市最高(約 398 萬人)，其次為臺中市(約 278 萬人)，第三為高雄市(約 277 萬人)；家戶數方面，以新北市最高(約 154 萬戶)，其次為高雄市(約 109 萬戶)，第三為臺北市(約 105 萬戶)；戶量則以臺中市為六都中戶量最高之都市(為 2.91 人/戶)，其次桃園市(為 2.77 人/戶)，第三則為臺南市(為 2.76

[133] 105 家庭收支調查報告-中華民國統計資訊網，https://www.stat.gov.tw/np.asp?ctNode=509&mp=4，2018/5/28。

人/戶)。

人口分布則決定區域性需求，臺北市及新北市面積占全國僅約 6%，臺北市及新北市戶籍人口(666 萬 9,946 人)約占全國人口 28.3 %，即全國超過四分之一的人口集居在 6%的國土範圍內，而該數值在分子部分並未納入實際在該地區工作但其戶籍未遷入者，分母部分則未刪除新北市貢寮區、金山區等郊區面積，實際上過度聚居所引致之居住問題應該比該數值嚴重，此也反映在該地區的住宅市場相關數值。

由於人口及產業發展高度集中於都市計畫地區，而實施都市計畫地區約占全國面積之 13.2%，其劃設之面積及現況人口密度由高至低分別為北區、南區、中區、東部及金馬地區，依「臺灣北、中、南、東部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)」估算，現行都市計畫尚可容納約 639 萬人，依據國家發展委員會人口推計，我國於 114 年總人口高峰為 2,366 萬人，國內人口數呈現零成長趨勢，現行計畫人口數及計畫人口密度均高於現況人口數度及人口密度，都市計畫用地有供過於求的情況。就區域狀況來看，北部地區現況人口約達計畫人口之 83 %，中部及南部地區則分別為 75 %及 65 %，就現況人口密度來看，北部及中部區域人口密度明顯高於其他各區及總平均值，產業及人口集中北部地區也造成房價上漲等區域問題。

表 6-12 民國 100 年至 106 年臺灣及六都之人口數、家戶數及戶量

年度	人口數	家戶數(戶)	戶量(人/戶)
100 年	23,224,912	8,057,761	2.88
101 年	23,315,822	8,186,432	2.85
102 年	23,373,517	8,286,260	2.82
103 年	23,433,753	8,382,699	2.80
104 年	23,492,074	8,468,978	2.77
105 年	23,539,816	8,561,383	2.75
106 年	23,571,227	8,649,000	2.73
106 年臺北市	2,683,257	1,050,755	2.55
106 年新北市	3,986,689	1,543,098	2.58
106 年桃園市	2,188,017	790,376	2.77
106 年臺中市	2,787,070	959,023	2.91
106 年臺南市	1,886,522	683,814	2.76
106 年高雄市	2,776,912	1,092,219	2.54

(二) 人口結構

臺灣於民國 106 年總人口數約為 2,357 萬人，但人口結構已出現兩個重要轉折，第一為民國 106 年國內老年人口首次超過幼年人口，第二則於民國 107 年 2 月份的人口為負成長，即死亡人數高過出生。

依據內政部人口統計觀察民國 100 年至 106 年國內 0~14 歲、15~64 歲及 65 歲以上人口數及比例[134]，參見表 6-13。國內幼年人口數(0~14 歲)逐年減少，民國 105 年為 3,141,881 人，相較於去年 3,091,873 人減少 1.59 %，幼年人口比例由民國 100 年的 15.08 %，降至民國 106 年的 13.12 %。青壯年人口(15~64 歲)與幼年人口相似逐年下降，而老年人口(65 歲以上)逐年提升，並以青壯年人口比率最高，其次為老年人口比率，幼年人口比率居後。以民國 106 年來看，分別佔 73.02 %、13.86 %、13.12 %。就以扶養比與扶老比而言兩者逐年提升，扶養比於民國 100 年 35.07 %提高至民國 106 年 36.95 %，增加 5.37 %，而扶老比於民國 100 年 14.70 %也提升至 18.99 %，增加 29.14 %，扶養比與扶老比數值高，顯示國內青壯年人扶養幼年子女與年邁長者負擔相當重，也顯示國內有勞動力不足之虞。

進一步觀察六都的人口結構，可以發現於民國 106 年幼年人口比例以桃園市 15.16 %位居首位，其次為臺中市 14.62 %，第三為臺北市 137.78 %，顯示桃園市未來競爭力之厚實。就青壯年人口比例而言，以新北市為最高 74.90 %，其次為桃園市 74.06 %，第三為臺中市 73.88 %，顯示新北市相較其他直轄市具有競爭力及消費力。就老年人口比例而言，以桃園市 10.79 %為最低，其次臺中市 11.50 %，第三則為新北市 12.60 %。扶養比方面，以臺北市 43.17 %居首，其次為臺南市 36.55 %，第三則為高雄市 35.78 %。扶老比方面，以桃園市 14.56 %為六都扶老比最低者，其次臺中市 15.57 %，第三則為新北市 16.82 %。綜合上述可發現桃園市、新北市及臺中市之幼年人口與青壯年人口相較其他直轄市高，且人口老化情形緩和，顯示城市具有競爭性且經濟發展空間大。

表 6-13 民國 100 年至 106 年臺灣及六都之人口結構

年度	幼年人口數 (0～14 歲)	青壯年人口數 (15～64 歲)	老年人口數 (65 歲以上)	扶養比	扶老比
100 年	3,501,790	17,194,873	2,528,249	35.07%	14.70%
101 年	3,411,677	17,303,993	2,600,152	34.74%	15.03%
102 年	3,346,601	17,332,510	2,694,406	34.85%	15.55%
103 年	3,277,300	17,347,763	2,808,690	35.08%	16.19%
104 年	3,187,780	17,365,715	2,938,579	35.28%	16.92%
105 年	3,141,881	17,291,830	3,106,105	36.13%	17.96%
106 年	3,091,873	17,211,341	3,268,013	36.95%	18.99%

[134] 內政部統計查詢網-人口年齡，http://statis.moi.gov.tw/micst/stmain.jsp?sys=100，2018/5/28。

年度	幼年人口數 (0～14 歲)	青壯年人口數 (15～64 歲)	老年人口數 (65 歲以上)	扶養比	扶老比
106 年臺北市	369,872	1,874,209	439,176	43.17%	23.43%
106 年新北市	498,155	2,986,137	502,397	33.51%	16.82%
106 年桃園市	331,649	1,620,364	236,004	35.03%	14.56%
106 年臺中市	407,467	2,059,022	320,581	35.36%	15.57%
106 年臺南市	233,691	1,381,516	271,315	36.55%	19.64%
106 年高雄市	336,948	2,045,103	394,861	35.78%	19.31%

(三) 人口成長推估

從趨勢觀察，依據美國人口資料局(Population Reference Bureau)2017 年公布之「世界人口估計要覽表[135]」，我國 106 年育齡婦女總生育率為 1.2，為全世界生育率最低的國家，老年人口已占總人口 13.9%，即將邁入聯合國世界衛生組織所定義之高齡社會。此外，依據國家發展委員會(前身為行政院經濟建設委員會)「中華民國 105 年至 150 年人口推計」，我國人口自然增加率將於 111 年之後轉為自然減少，推計 107 年老年人口占總人口比率則將超過 14%，而人口負成長預估於 110 年至 114 年間發生，最高峰人口數預估介於 2,366 萬人至 2,381 萬人，推估於 150 年我國總人口將降為 1,707 萬人至 1,949 萬人，且當生育水準越低時，負成長幅度將越大，人口減少速度則越快。國內外數字皆顯示我國人口少子化、高齡化的人口發展問題在近 10 年來並未獲得實質改善。

是以，國內人口成長趨緩是短期內無法改變的現象，但國內住宅的需求仍受家庭組成人數平均下降影響，全國住宅需求趨勢未必因此減緩。

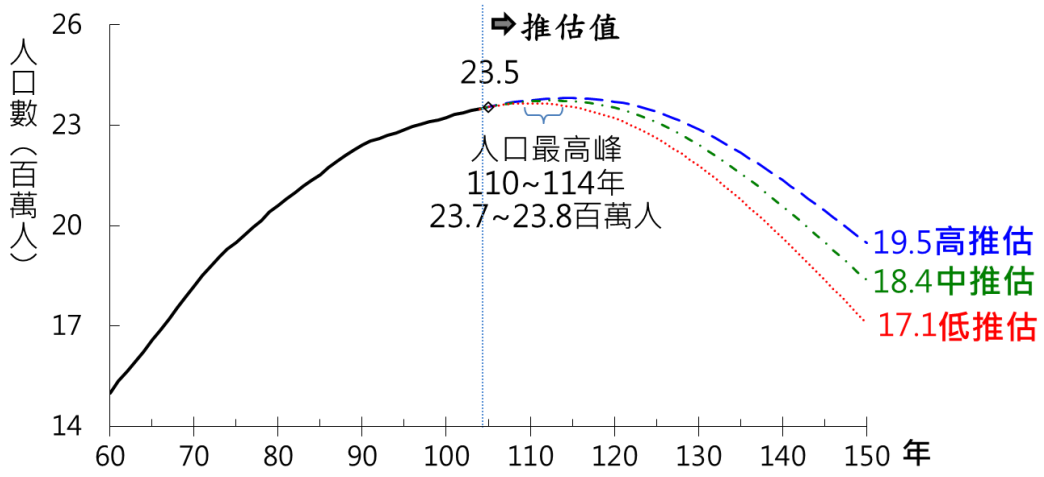


圖 6-2 中華民國人口推估趨勢圖

[135] 2017 World Population Data Sheet，https://assets.prb.org/pdf17/2017_World_Population.pdf，2018/5/28。

六、 住宅供需

(一) 住宅存量

依據內政部不動產資訊平台統計資料[136](參見表 6-14)顯示，在民國 106 年第 4 季全國住宅存量為 869 萬 6,020 宅，家戶數為 864 萬 9,000 戶，目前住宅存量多於家戶數，純以數量比較兩者比率為 1.01，而在 100 年第 4 季，全國住宅存量為 817 萬 5,679 宅，家戶數為 805 萬 7,761 戶，兩者比率為 1.02，初步顯示目前全國住宅供給量較 100 年充裕。

另就臺北市及新北市範圍，106 年第 4 季住宅存量為 256 萬 9,445 宅，家戶數為 259 萬 3,853 戶，純以數量比較兩者比率為 0.99，而其他直轄市的住宅存量與家戶數的比較比率，桃園市為 1.05，臺中市為 1.06，臺南市為 1.01，高雄市為 0.98。由上述住宅供給數量可發現從 100 年至 106 年間不論全國或雙北地區，住宅存量增量相較於家戶數增量有明顯提升，而雙北地區與高雄市略有住宅在「供給數量」不足之現象。

表 6-14 民國 100 年至 106 年臺灣及六都之住宅存量

地區	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
全臺灣	8,175,679	8,275,457	8,318,823	8,409,079	8,493,852	8,602,802	**8,696,020**
臺北市	927,557	933,973	935,683	939,296	941,892	947,045	**949,900**
新北市	1,519,732	1,536,651	1,546,633	1,566,540	1,582,077	1,596,779	**1,619,545**
桃園市	746,220	755,395	764,196	779,971	795,868	818,845	**833,214**
臺中市	942,251	966,231	971,161	983,109	989,429	1,002,977	**1,016,730**
臺南市	650,489	656,662	659,607	665,834	672,244	679,880	**687,819**
高雄市	1,011,976	1,024,154	1,028,990	1,039,185	1,051,290	1,063,449	**1,071,660**

[136] 統計資訊整合查詢-內政部不動產資訊平台，http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0301.aspx，2018/5/28。

(二) 核發建築物建造執照與使用執照[137]

核發建築物建造執照宅數可視為衡量一地區預售屋推案供給量之評估參考，參見表 6-15。可以發現，在宅數方面，民國 100 年的建造執照宅數為 97,603 宅至民國 106 年為 91,978 宅，國內建造執照宅數平均成長率為 0.58 %，預售屋推案量呈現遞減趨勢。就六都 106 年建造執照宅數佔全臺比例而言，以新北市建造執照宅數佔全臺 16.80 %位居首位，其次為臺中市建造執照宅數佔全臺 16.78 %，第三則為桃園市建造執照宅數佔全臺 16.74 %，顯示新北市、桃園市及臺中市住宅流量之熱絡。

在總樓地板面積方面，民國 100 年至民國 106 年間，國內建造執照總樓地板面積變化不定，民國 100 年全臺地區核發建造執照總樓地板面積約為 5,965,857 坪，平均每宅總樓地板面積約為約 61 坪，而至民國 106 年全臺地區核發建造執照總樓地板面積為 4,613,427 坪，平均每宅總樓地板面積約為約 50 坪。由上述統計數值可發現，雖然建造執照總樓地板面積歷年增加，然而平均每宅總樓地板面積卻逐年減少。就六都 106 年建造執照總樓地板面積而言，以臺中市總樓地板面積佔全臺比例為 17.87 %居首，其次桃園市為 17.50 %，第三則為新北市 12.93 %。若以平均每宅總樓地板面積來看，以高雄市之 54.88 坪最大，其次為臺中市 53.42 坪，第三則為桃園市 52.43 坪。由上述統計數值可發現，桃園市與臺中市在預售屋市場方面，不論推案宅數或面積，皆在六都中表現極為熱絡。

核發建築物使用執照宅數可視為衡量一地區新成屋銷售供給量之評估參考，參見表 15。從表中可以發現，國內民國 100 年的使用執照宅數為 71,540 宅至民國 106 年為 88,635 宅，國內建造執照宅數平均成長率為 4.28 %，新成屋住宅供給量呈現遞減趨勢。就六都 106 年使用執照宅數佔全臺比例而言，以新北市使用執照宅數佔全臺 24.44 %位居首位，其次為臺中市使用執照宅數佔全臺 13.84 %，第三則為桃園市使用執照宅數佔全臺 13.18 %，顯示新北市、桃園市及臺中市新成屋住宅流量之熱絡。

在總樓地板面積方面，民國 100 年至民國 106 年間，全臺與各直轄市使用執照總樓地板面積銷售大小不一定，民國 100 年全臺地區核發使用執照總樓地板面積約為 4,005,866 坪，平均每宅總樓地板面積約為約 56 坪，而至民國 106 年全臺地區核發使用執照總樓地板面積約為 4,677,242 坪，平均每宅總樓地板面積約為約 53 坪。由上述統計數值可發現，雖然使用執照總樓地板面積歷年增加，然而平均每宅總樓地板面積卻逐年減少。

就六都 106 年建造執照總樓地板面積而言，以新北市總樓地板面積佔全臺比例為 21 %居首，其次臺中市為 15.05 %，第三則為桃園市 12.75 %。若以平均每宅總樓地板面積來看，以臺南市之 57.80 坪最大，其次為臺中市 57.41 坪，第三則為高雄市 52.51 坪。

[137] 統計資訊整合查詢核發建築物建造/使用執照宅數與總樓地板面積-內政部不動產資訊平台，http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0301.aspx，2018/5/28。

表 6-15 臺灣及六都之核發建築物建造/使用執照宅數與總樓地板面積

項目 年度	建照總宅數(宅)	建照總樓地板面積(坪)	使照總宅數(宅)	使照總樓地板面積(坪)
100 年	97,603	5,965,857.21	71,540	4,005,866.24
101 年	98,512	5,832,038.49	80,612	4,758,928.23
102 年	121,794	7,063,699.71	97,435	5,702,256.39
103 年	123,866	6,707,325.94	91,755	5,471,508.13
104 年	112,544	5,774,267.77	103,865	6,014,601.25
105 年	79,490	4,012,447.73	97,620	5,338,046.29
106 年	91,978	4,613,426.90	88,635	4,677,241.69
106 年臺北市	5,781	282,079.43	4,951	247,991.93
106 年新北市	15,455	596,716.95	21,664	980,926.74
106 年桃園市	15,398	807,306.25	11,686	596,400.84
106 年臺中市	15,436	824,625.59	12,264	704,022.17
106 年臺南市	8,400	427,070.11	8,553	494,341.27
106 年高雄市	7,066	387,760.84	6,911	362,922.57

(三) 住宅租用率

台灣與各直轄市之租用比率，根據行政院主計總處之民國 99 年人口及住宅普查調查之原始資料[138]進行統計，可以看出各行政區之租用房屋比率。所謂「租用」依據主計處定義係指本住宅(房屋)是以租用方式住用。根據表 6-16 所示，於 99 年底臺閩地區普通住戶按住宅所有權屬觀察，現住住宅為自有者計 585 萬 6 千戶或占 79.2 %，而住宅為不住在一起的配偶、父母或子女所擁有者計 35 萬 4 千戶或占 4.8 %，二者合計為 84.0 %。依據「105 年家庭收支調查結果[139]」中，臺灣自有住宅比率為 85.36%，而租用僅租賃者 7.69%(約 66.5 萬戶)，亟需以健全租賃市場運作協助租屋需求。

表 6-16 民國 99 年臺灣及六都之普通住戶之住宅所有權屬

項目 地區	戶數總計	自有	不住在一起的配偶、父母或子女所擁有	租用	配住或其他(含借住)
臺灣地區	7,379,144	5,843,448	352,653	806,765	376,278

[138] 人口及住宅普查-行政院主計總處，
https://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=31969&ctNode=3272&mp=1，2018/5/28。

[139] 105 年家庭收支調查-中華民國資訊網，
https://www.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=27900&ctNode=511&mp=4，2018/5/28。

臺北市	943,419	1,054,518	55,416	169,917	56,067
新北市	1,335,918	673,980	35,098	170,452	63,889
桃園市	645,007	530,613	24,953	60,194	29,247
臺中市	821,624	644,669	31,713	107,095	74,261
臺南市	597,817	1,618,244	120,529	190,031	118,591
高雄市	925,607	723,171	55,328	96,920	50,188

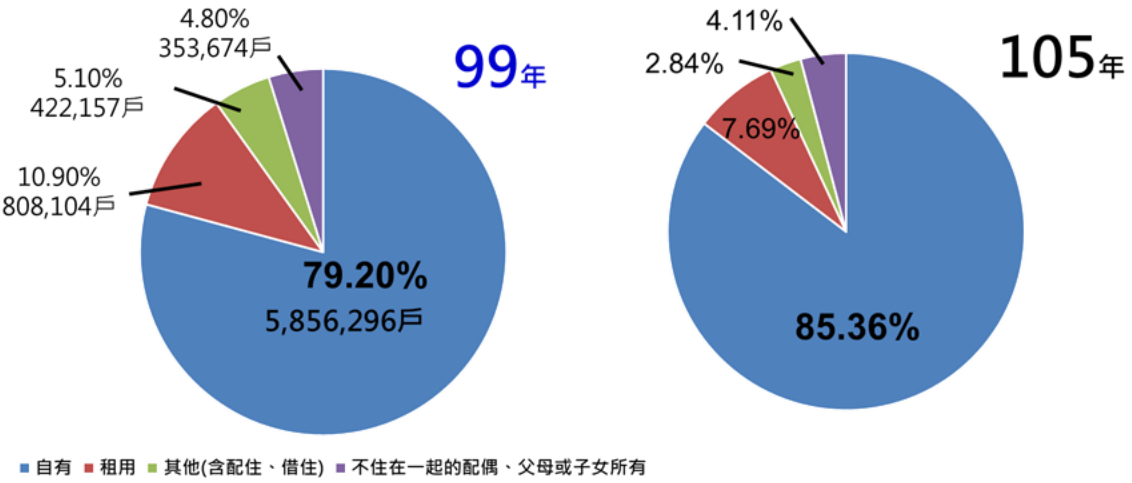


圖 6-3 民國 99 年及民國 105 年臺灣地區住宅所有權屬

(四) 空閒住宅、低度使用住宅與新建餘屋

1. 空屋名詞釐清

關於「空屋」一詞並未有明確之定義，目前與空屋有相關之政府統計資料，共有「空閒住宅」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」三種名詞。「空閒住宅」為行政院主計總處每 10 年所進行之人口及住宅普查中之用詞，該其定義為：「係指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第 2 棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而未經常居住住宅等[140]。」；「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」為內政部營建署透過臺電用電資料、房屋稅籍資料及地政登記資料進行勾稽分析而得之資料用詞。「低度使用(用電)住宅」定義為：「房屋稅籍住宅類數量中，可供居住使用但使用(用電)頻率偏低之住宅」，實際分析時以每年度 11、12 月份臺電平均用電度數 60 度為認定標準；「新建餘屋(待售)住宅」定義為：「住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為低度使用(用電)住宅的一部份」。在考量住宅市場性因素，取屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩

[140] 行政院主計總處，民國 101 年 9 月，99 年人口及住宅普查總報告統計結果提要分析。

選基礎[141]。

從上述定義可以發現，「空閒住宅」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」三種名詞定義不同，且三者統計資料數據亦無法兜合。以「空閒住宅」來說，根據行政院主計總處之 99 年人口及住宅普查資料所示，民國 99 年底國內空閒住宅數為 1,559,604 宅[142]；「低度使用(用電)住宅」方面，根據低度使用(用電)住宅新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊所示，105 年第 4 季低度使用住宅統計，全國低度使用(用電)住宅數量約 86 萬戶(862,965 戶)，全台比例 10.22%；「新建餘屋(待售)住宅」部分，民國 105 年第 4 季國內新建餘屋(待售)住宅數為 73,523 宅，與前者低度使用(用電)度數宅數相加，共為 936,488 宅。亦即，國內「空閒住宅」數大於低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅之和。

2. 空閒住宅統計

根據 99 年人口及住宅普查公布資料，將臺灣與六都空閒住宅數與比率整理如表 6-17。全臺灣於民國 99 年底之空閒住宅數為 1,559,604 宅，空閒住宅率為 19.3 %，從六都空閒住宅數來看，以新北市的 328,742 宅數量最高，其次為臺中市的 198,842 宅，再次為高雄市的 175,548 宅。若從空閒住宅率來看，以新北市的 22%最高，其次為臺中市的 21.1 %，再者為桃園縣(現今桃園市)的 21.0 %。可以發現，合併前臺中市空閒住宅率 26.2%，成為五都之首，並高於全國 19.3%，顯示合併前臺中市空閒住宅率偏高，住宅閒置情形嚴重。

表 6-17 民國 99 年臺灣及六都之空閒住宅數量與比率

縣市	空閒住宅數(宅)	空閒住宅率(%)
全國	1,559,604	19.3
臺北市	122,905	13.4
新北市	328,742	22.0
桃園縣	153,717	21.0
大臺中市	198,842	21.1
臺中市	123,713	26.2
臺中縣	75,129	16.0
大臺南市	126,029	19.6
臺南市	55,449	19.5
臺南縣	70,580	19.8

[141] 內政部營建署，103 年 9 月，低度使用（用電）住宅新建餘屋（待售）住宅統計資訊簡冊。
[142] 99 年人口及住宅普查總報告統計結果提要分析，行政院主計總處，https://www.stat.gov.tw/public/Attachment/21081893071.pdf，2018/5/28。

縣市	空閒住宅數(宅)	空閒住宅率(%)
大高雄市	175,548	17.6
高雄市	113,670	19.3
高雄縣	61,878	15.1

3. 低度使用(用電)住宅統計

依據內政部營建署低度使用住宅及新建餘屋資訊研究結果，利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。民國 98 年至 100 年，全國低度使用(用電)住宅占存量比例從 11.49 %逐漸降低至 100 年度的 10.15 %，直至民國 101、102 年小幅增加至 10.50%，而民國 103 年也緩降至 10.30 %，民國 105 年則緩降至 10.22 %(參見圖 6-4)。

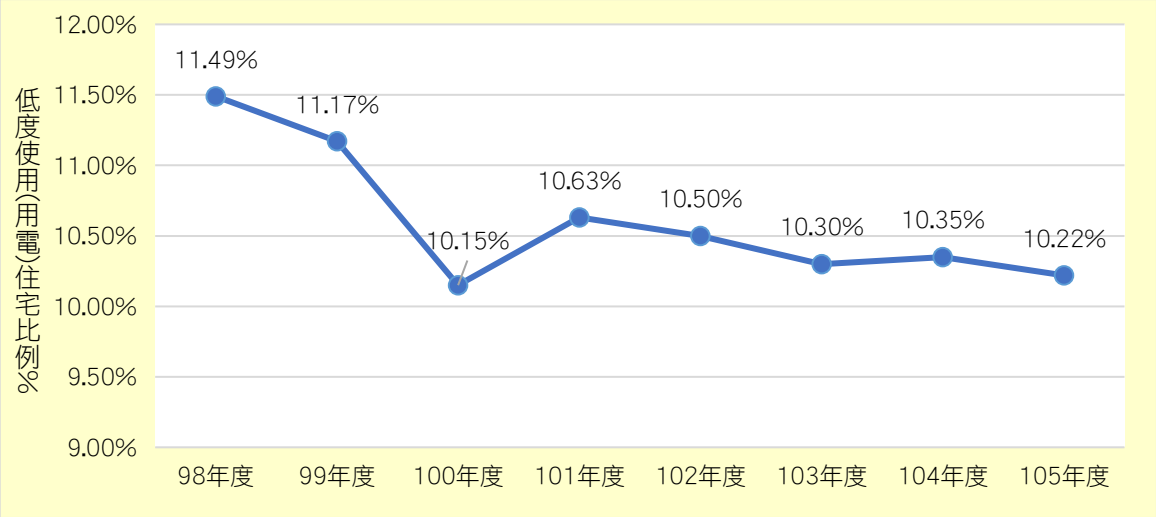


圖 6-4 98～105 年度臺灣地區低度使用(用電)住宅比例

依 105 年底低度使用(用電)住宅資料[143]顯示，全國低度使用(用電)住宅比例平均為 10.22 %，以全國 22 縣市的低度使用(用電)住宅比例而言，以金門縣(16.64 %)為最高，其次為宜蘭縣(15.82 %)，第三則為連江縣(15.50 %)，以及雲林縣(14.38 %)與嘉義縣(14.16 %)相當高。若以全國 22 縣市的低度使用(用電)住宅數量而言，以新北市 118,067 宅為最高，其次為高雄市 110,956 宅，第三則為臺中市 96,132 宅。98～105 年度全國與六都低度使用(用電)住宅比例，整體走勢相近，而臺北市與新北市低度使用(用電)住宅比例維持在 7～8 %，相對於中南部縣市比例較低。六都中新北市整體比例雖低於全國各縣市，但因房屋稅籍住宅類數量大，推算低度使用(用電)住宅數約有 11 萬多宅，相對高於其他縣市(參見圖 6-5)。

[143] 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊(106 年 8 月出刊)，內政部不動產資訊平台，http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0104.aspx，2018/5/28。

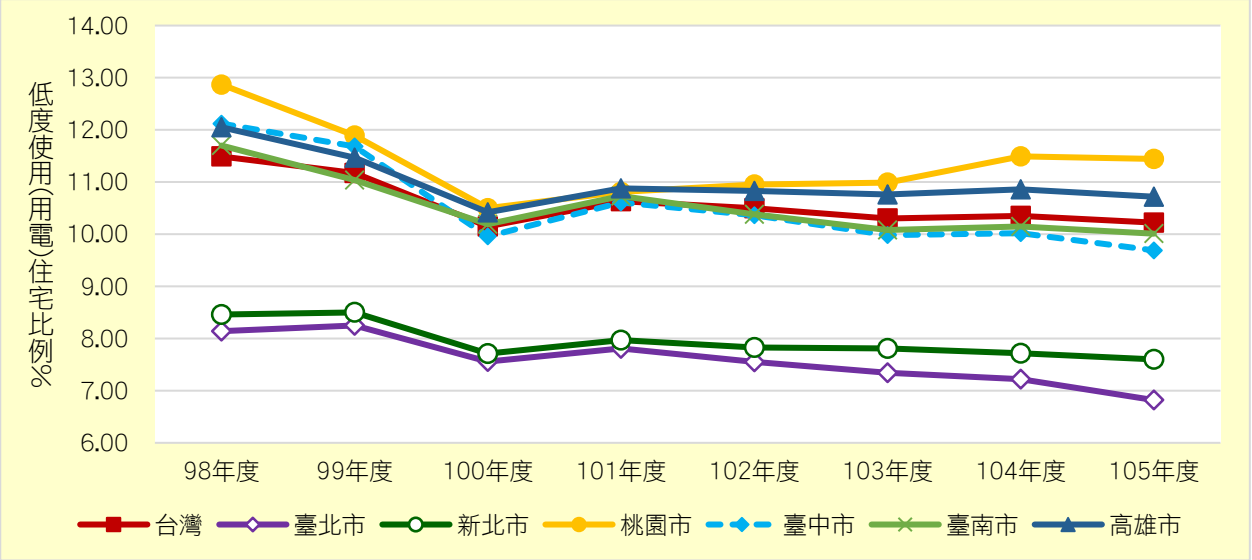


圖 6-5 98～105 年度臺灣地區與六都低度使用(用電)住宅比例

4. 新建餘屋(待售)住宅統計

根根據低度使用(用電)住宅新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊[144]所公布之民國 99 年第 2 季至民國 105 年第 4 季統計資料顯示(參見表 6-18)，臺灣國內新建餘屋(待售)住宅宅數起伏不定，然而自民國 102 年第 4 季開始至今呈現遞增情形，截至於民國 105 年第 4 季新建餘屋(待售)住宅宅數為 73,523 宅。

民國 105 年第 4 季六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，可發現自 105 年度起桃園市增幅大且於 105 年度第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數超過高雄市，105 年度第 3 季甚至超越新北市，但整體而言，六都仍以新北市數量(14,548 宅)最多，其次為桃園市 12,928 宅，第三則為 12,558 宅。若以全國 22 縣市的新建餘屋(待售)住宅數量而言，除了六都外，以新竹縣、新竹市、苗栗縣、彰化縣新建餘屋(待售)住宅數量較多的縣市。

表 6-18 99Q2 至 105Q4 臺灣及六都新建餘屋(待售)住宅數分布

時間/縣市	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
臺北市	1,353	1,582	1,981	2,650	2,277	2,261	2,285	2,462	2,201	2,231	2,218	2,511	2,618	2,672	2,639
新北市	5,515	4,653	6,861	6,830	5,352	5,107	4,988	5,684	5,266	5,279	5,157	6,834	6,130	6,108	6,159
桃園市	4,807	3,895	3,011	2,738	2,758	2,250	2,156	2,620	1,644	1,407	1,262	1,954	2,315	2,395	2,949
臺中市	2,151	1,882	1,949	2,557	1,927	1,664	1,445	1,847	1,957	2,001	2,244	2,543	2,749	2,795	3,124
臺南市	1,168	1,375	1,379	1,478	1,450	1,645	1,426	1,813	1,581	1,659	1,595	1,736	1,572	1,826	1,875
高雄市	4,612	4,188	33,438	3,629	3,589	3,491	3,707	4,082	3,409	3,527	3,676	4,352	3,393	3,424	3,789
全國	25,352	22,956	23,919	25,389	22,642	21,711	21,247	24,397	21,945	22,189	22,714	27,287	25,556	26,424	27,838

[144] 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊(106 年 8 月出刊)，內政部不動產資訊平台，http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0104.aspx，2018/5/28。

時間/縣市	99Q2	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
時間/縣市	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104Q1	104Q2	104Q3	104Q4	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4			
臺北市	3,092	3,101	3,149	3,190	3,684	4,143	4,106	4,016	4,519	4,743	4,880	4,878			
新北市	8,237	8,296	8,335	8,956	9,963	11,245	11,487	12,023	12,739	12,619	12,506	14,548			
桃園市	4,017	3,940	4,272	4,698	6,111	7,326	7,505	7,852	9,961	11,739	12,730	12,928			
臺中市	3,754	3,695	4,095	4,057	5,009	5,861	6,425	6,677	7,786	7,857	7,738	8,125			
臺南市	2,251	2,166	2,225	2,206	2,627	3,124	3,287	3,339	3,626	3,418	3,816	3,779			
高雄市	4,897	4,829	5,883	6,722	8,269	8,719	8,593	9,262	10,847	12,211	12,246	12,558			
全國	34,223	33,785	35,921	38,241	45,144	52,149	53,049	55,586	63,340	68,118	70,370	73,523			

(五) 住宅價格

依行政院 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部營建署以全國各直轄市、縣(市)實價登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊。目前編製完成全國及 6 直轄市住宅價格指數，編製期間為 101 年第 3 季至 106 年第 4 季。

全國住宅價格於 106 年度已連續四季的小幅上漲，六個直轄市住宅價格指數除臺北市呈現下跌趨勢，其餘五都相較於上一季呈現上漲態勢，而住宅價格近二年呈現盤整狀態，再加上整體經濟復甦趨勢相對溫和、全球量化寬鬆貨幣政策正逐步退場、國際經濟金融趨勢也因美國開始一連串的升息行動有所影響，以及國內房地產市場空餘屋數量仍偏多的情形下，住宅價格後續是否持續上漲或下修調整仍須注意後續發展態勢(參見圖 6-6)[145]。

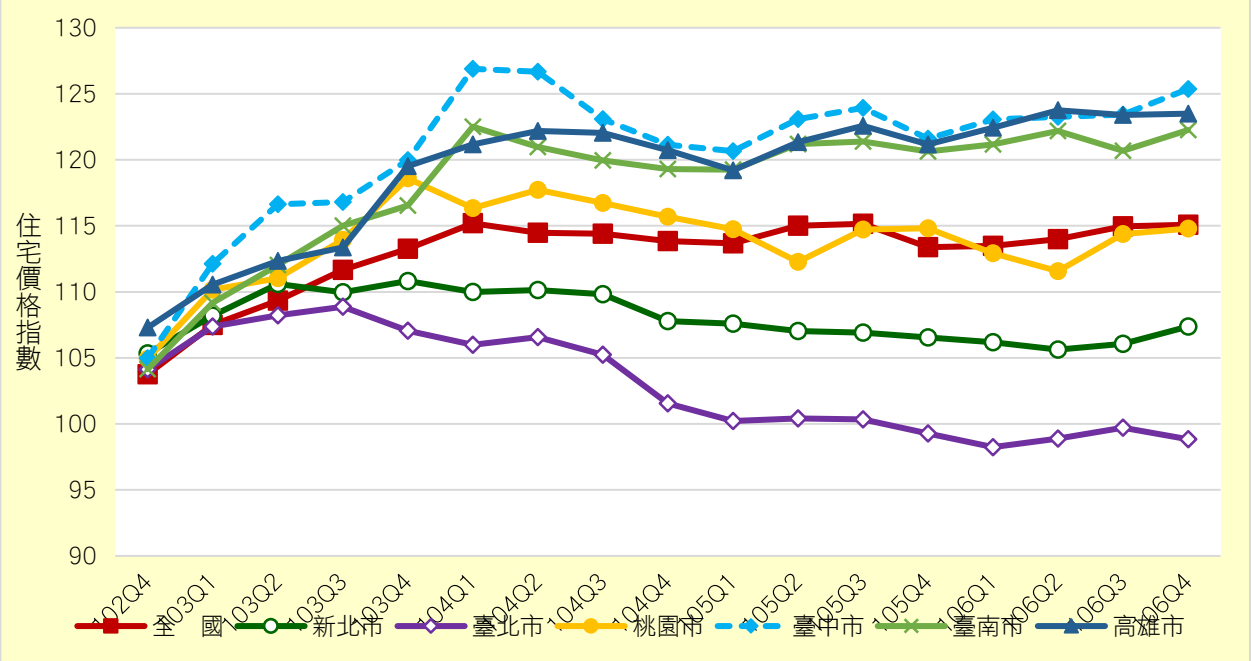


圖 6-6 102 年第 4 季至 105 年第四季臺灣地區與六都住宅價格趨勢

[145] 106 年第四季住宅價格指數發布內容，內政部不動產資訊平台，http://bit.ly/2LhqPM3，2018/5/28。

七、 財政狀況

早期為國民住宅之興闢，依國民住宅條例第四十二條規定設置「中央國民住宅基金」，97 年度因整併國軍官兵購置住宅貸款基金、中央公務人員購置住宅貸款基金及中央國民住宅基金等三大基金，合併更名為「住宅基金」，其主要業務為健全住宅市場、建立公平效率之住宅補貼制度、提昇居住環境品質，並整合各類政策性住宅貸款資源，屬非營利性質之作業基金，其為預算法所訂之特種基金，並依「住宅基金收支保管及運用辦法」運作，營運項目包括續辦以前年度國民住宅、公教人員、國軍官兵之住宅貸款業務外，並辦理勞工、原住民貸款利息補貼、整合住宅補貼資源實施方案、青年安心成家方案、4,000 億元優惠購屋專案貸款等補貼業務，以及支應「社會住宅短期實施方案」土地價款補助款、林口國宅興建工程費用等，且為因應國民住宅條例規劃廢止及依據住宅法第 7 條第一項規定得設置住宅基金，爰規劃由目前住宅基金轉型，用於支援住宅法相關業務支出。

有關住宅基金財務狀況，截至 106 年底，資產總額 548 億元，占資產比例最高係住宅基金放貸債權(含國宅、公教、國軍住宅貸款)，其貸款期限長達 20 至 30 年，債權本息係分年按月陸續回收，惟因國宅貸款放貸對象多係收入較低家庭，貸款債權回收較不易，影響基金財務，又住宅補貼費用數額龐大，如 106 年度住宅基金住宅業務補貼費用計 41 億元，由於住宅業務補貼費用屬延續性之政策支出，一經支出便無法收回，且上開支出未獲國庫補助，全數由基金自籌財源支應，並累支林口國民住宅工程經費 147 億元及 106 年折減基金 45 億元，99 年至 105 年解繳國庫 381 億元，住宅基金財務負擔沉重，107 年底概估可運用金額僅餘 51 億元。綜計以上放貸債權陸續期滿及基金折減繳庫等因素，光負擔住宅業務補貼費用部分，預估基金於 108 年後將有資金不足情形，後續須以公務預算提供資金撥補。

另為提升基金整體財務效能，基金之收支保管及運用辦法已增訂資金融通機制，除營建建設基金項下住宅基金及新市鎮開發基金得互相融通外，並可與中央都市更新基金融通，以計息方式調撥資金。

八、 住宅負擔能力

依據內政部營建署公布 106 年度第 4 季房價負擔能力指標相關報告[146]，於 106 年第 4 季全國實價登錄中住宅類別資料樣本數為 22,803 筆，較上季(23,209 筆)減少。全國房價負擔率 37.58 %，維持於負擔能力略低等級，其中，貸款負擔率較上季(37.84 %)些微減少，較去年同季(38.34%)些微減少 0.76 個百分點；全國房價所得比為 9.16 倍，較上季(9.22 倍)些微減少 0.06 倍，較去年同季(9.32 倍)小幅減少 0.16 倍。106 年第 4 季房價負擔能力些微提升，以長期來說，全國的房價負擔能力自民國 100 年第 1 季開始，由可合理負擔等級轉為略低等級。新北市之房價負擔能力，由民國 102 年第 1 季開始，由偏低等級轉為過低等級，參見表 6-19。

就六直轄市的貸款負擔率而言，臺北市於 106 年第 4 季貸款負擔率為 61.52 %，新北市 52.19 %，桃園市 33.42 %，臺中市 39.45 %，臺南市 31.06 %，高雄市 33.74 %。其中，臺北市、新北市及臺中市貸款負擔率超過全國(37.58 %)，顯示臺北市、新北市及臺中市房屋價格逐年攀升，民眾購屋壓力愈趨增加。就六直轄市的房價所得比而言，臺北市於 106 年第 4 季房價所得比為 14.99 倍，新北市 12.71 倍，桃園市 8.14 倍，臺中市 9.61 倍，臺南市 7.57 倍，高雄市 8.22 倍。其中，臺北市、新北市及臺中市房價所得比超過全國(9.16 倍)。

根據全球數據庫(Numbeo)調查 2017 年全球 99 個主要國家房價所得比[147,148]，其中委內瑞拉 202.07 倍(第 1 名)、香港 36.15 倍(第 3 名)、新加坡 21.63 倍(第 10 名)、台灣 12.87 倍(第 35 名)、日本 12.68 倍(第 36 名)、南韓 12.38 倍(第 42 名)、英國 10.0 倍(第 62 名)、荷蘭 8.52 倍(第 72 名)、美國 3.26 倍(第 98 名)，而若家戶年可支配所得中位數為 85.5 萬元，國內外學者認為房價所得比應在 5～7 倍，其合理房價 427.5～598.5 萬元，聯合國則認為房價所得比應在 3 倍以下，其合理房價 256.5 萬元。

依據 106 年第 4 季房價負擔能力指標的縣市中，以臺東縣、屏東縣、嘉義市、基隆市、嘉義縣等 5 個縣(市)的房價負擔能力為可合理負擔等級，臺中市、彰化縣、新竹縣、高雄市、新竹市、桃園市、宜蘭縣、花蓮縣、南投縣、苗栗縣、臺南市、雲林縣等 12 個縣市房價負擔能力屬略低等級，而新北市與臺北市之房價負擔能力屬過低等級。

[146] 內政部營建署發布 106 年度第 4 季房價負擔能力指標統計成果，內政部不動產資訊平台，http://pip.moi.gov.tw/v2/e/scre0105.aspx，2018/5/28。

[147] Property Prices Index 2017, Numbeo, https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp，2018/5/16。

[148] 全球數據庫(Numbeo)房價所得比=中位數住宅總價/ 家庭人均可支配所得中位數(年)。

表 6-19 106 年第 4 季房價負擔能力指標

項次	縣市	貸款負擔率(%)	貸款負擔率(%)		房價所得比(倍)	房價所得比(倍)	
			季變動值	年變動值		季變動值	年變動值
1	全國	37.58	－0.26	－0.76	9.16	－0.06	－0.16
2	臺北市	61.52	－0.56	－0.97	14.99	－0.14	－0.20
3	新北市	52.19	0.98	0.28	12.71	0.24	0.10
4	臺中市	39.45	0.75	－0.69	9.61	0.18	－0.14
5	彰化縣	36.09	0.04	－1.38	8.79	0.01	－0.31
6	新竹縣	35.39	－0.43	0.12	8.62	－0.10	0.05
7	高雄市	33.74	－0.41	－1.01	8.22	－0.10	－0.22
8	新竹市	33.58	0.52	－0.58	8.18	0.13	－0.12
9	桃園市	33.42	－0.34	－1.87	8.14	－0.08	－0.43
10	宜蘭縣	32.90	－1.55	－3.50	8.02	－0.38	－0.83
11	花蓮縣	32.86	1.38	－0.61	8.01	0.34	－0.13
12	南投縣	32.68	1.79	1.11	7.96	0.44	0.29
13	苗栗縣	31.85	－1.25	－0.88	7.76	－0.30	－0.19
14	臺南市	31.06	0.92	0.52	7.57	0.23	0.14
15	雲林縣	30.80	1.56	1.55	7.50	0.38	0.39
16	澎湖縣	29.88	－1.28	－2.59	7.28	－0.31	－0.61
17	臺東縣	28.28	－0.80	－1.01	6.89	－0.20	－0.23
18	屏東縣	23.58	0.01	－0.36	5.74	0.00	－0.07
19	嘉義市	23.45	－0.70	0.23	5.71	－0.17	0.07
20	基隆市	23.30	－0.87	0.15	5.68	－0.21	0.05
21	嘉義縣	23.20	0.51	－0.13	5.65	0.12	－0.02

九、 居住品質

(一) 臺灣住宅居住品質現況

影響住宅品質的要素，包括所在區位、周遭環境設施、交通便利性、建築設計、建材品質及建物屋齡等，其中除屋齡外大多無法量化，甚至優劣的評估也容易受價值觀、居住者喜好及特殊條件與需求等主觀概念影響，故暫以屋齡分析。

依據內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅類平均屋齡，106 年第 4 季全國住宅平均屋齡為 29.53 年，就 22 縣市住宅屋齡分布則以澎湖縣(39.97 年)最高，其次為雲林縣住宅平均屋齡 34.14 年，第三則為嘉義縣 35.27 年。另依據內政部統計處之內政統計通報[149]分析結果，依 106 年 6 月底我國住宅屋齡中位數 27.9 年，以金門縣、新竹縣與桃園市之屋齡較輕，而全國屋齡介於 20~40 年者有 442 萬 6,986 宅占 51.8 %，20 年以下者 231 萬 9,862 宅占 27.2 %，超過 40 年者 179 萬 3,001 宅占 21.0 %。就以六都屋齡觀察，屋齡 30 年以下建築物比例較高以桃園市(68.15 %)、臺中市(64.55 %)為主，其次為新北市(56.98 %)、臺南市(53.53 %)及高雄市(52.56 %)，而臺北市僅 33.06%相對最低且 40 年以上老屋達 29.47 %。臺灣屋齡 30 年以上房

[149] 106 年第 37 週內政統計通報，內政部統計處，https://www.moi.gov.tw/stat/news_detail.aspx?sn=12741，2018/5/28。

屋總數已超過 390 萬間，顯示國內住宅更新效率不及於住宅老化速度，且台灣社會經濟與人口結構改變，台灣雙老(人老+房老)問題已是嚴重的社會問題，高齡社會隱憂，雙老危機問題多，如耐震標準不足、消防安全設施缺乏、無障礙設施不足。

以基本居住水準而言，內政部營建署依據住宅法第 34 條規定辦理於 97 年及 102 年相關調查，透過勾稽比對戶政與財政資料方式調查各地區國人居住情形，96 年 12 月全國有 10%人口之個人平均居住面積少於 5.11 坪，101 年 12 月全國則有 10%人口之個人平均居住面積少於 5.38 坪，數值雖約有增加，但考量資料勾稽誤差等影響，實際國人居住水準並無太大變異。而基本居住水準係指平均每人最小居住樓地板面積達內政部訂頒之「基本居住水準」面積標準及具備大便器、洗面盆及浴缸(或淋浴)3 項衛浴設備。家戶人口平均每人最小居住樓地板面積[150]，參見表 6-20 所示。

表 6-20 家戶人口平均每人最小居住樓地板面積

家戶人口	平均每人最小居住樓地板面積	家戶最小居住樓地板面積
1 人	13.07 平方公尺	13.07 平方公尺
2 人	8.71 平方公尺	17.42 平方公尺
3 人	7.26 平方公尺	21.78 平方公尺
4 人	7.53 平方公尺	30.12 平方公尺
5 人	7.38 平方公尺	36.90 平方公尺
6 人以上	6.88 平方公尺	41.28 平方公尺

(二) 改善住宅品質具體措施

1. 106 年度補助原有住宅改善無障礙設施

依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」及「106 年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫[151]」辦理，計畫目標為補助原有住宅無障礙設施改善，逐步提升無障礙居住品質。藉由補助方式誘導原有住宅加速改善無障礙環境設施，達到兼具可及性、便利性及安全性之目標。

(1) 補助對象：8 個各直轄市及縣(市)政府包含高雄、新北、台中、台南、彰化、屏東、澎湖、嘉義辦理原有住宅公寓大廈增設昇降設備及無障礙設施改善。

(2) 補助範圍：符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第 3 條設計基準者，原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施，以及原有住宅公寓大廈 5 層以下建築物共用部分改善無障礙設施及設置昇降設備。

(3) 補助金額：核准補助 1,061.4 萬元[152]

[150] 基本居住水準，http://t.cn/R1RylgC，2018/5/28。
[151] 106 年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫申請補助作業要點，http://t.cn/R1RcBl4，2018/5/28。
[152] 106 年度原有住宅改善無障礙設施辦理件數、中央補助經費及地方配合款彙整表，

- 原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施 18 件，補助所需費用 45%，且以 26 萬元為上限。
- 5 層以下住宅共用部分改善無障礙設施及增設昇降設備共 7 件，補助所需費用 45%，且以新台幣 116 萬元為上限。

2. 107 年度補助原有住宅改善無障礙設施

依據內政部 106 年 8 月 25 日函頒「107 年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫」，該計畫目標為針對新建住宅部分，以核發無障礙住宅單位標章及無障礙住宅建築標章鼓勵興建無障礙住宅。另外，補助原有住宅改善無障礙設施及增設昇降設備，逐步提升住宅之無障礙居住品質[153]。

(1) 補助對象：無障礙住宅設計基準及獎勵辦法施行前(民國 101 年 11 月 30 日)領有建築物使用證明文件或實施建築管理前已建造完成之合法建物。並符合以下資格條件：

- 集合住宅(但單一所有權人不予補助)
- 住商混合且供住宅使用比例達 1/2 以上(但單一所有權人不予補助)

(2) 補助金額：先期計畫所需經費擬由中央住宅基金支應，中央補助原有住宅公寓大廈共有大廈共用部分改善無障礙設施經費新臺幣 1,168 萬 5,000 元及現勘審查費新臺幣 19 萬 8,000 元，共計新臺幣 1,188 萬 3,000 元。

3. 老屋健檢

為協助民眾瞭解、改善建築物的結構安全，內政部營建署辦理「安家固園計畫」，協助民間老舊建築物耐震性能評估與補強。「安家固園計畫」期程為 105 至 110 年，所需經費為 477 億 2070 萬元，係針對 88 年以前取得建造執照之私有老舊住宅建築物，辦理耐震力初步評估、詳細評估及後續補強或拆除重建等作業，而內政部安家固園計畫推動情形說明[154]如下。

(1) 耐震能力初步評估補助情形：

- 105 年度行政院核定經費 6 億 6,400 萬元，核定件數為 83,000 件，受理件數為 6,267 件。
- 106 年度行政院核定經費 1 億 400 萬元，核定件數為 13,000 件，受理

https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/publication/law2/1060801131-1.pdf，2018/5/28。

[153] 107 年度補助原有住宅改善無障礙設施，https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/Policy/ee3b31fc-6367-4847-9caf-e4c42a79ae19.pdf，2018/6/26。

[154] 內政部安家固園計畫推動情形說明，http://www.emic.gov.tw/9/upload/attachment/7c3e9c0e253db45479620ae5fb1e9417.pdf，2018/5/28。

件數為 1,508 件。

(2) 耐震能力詳細評估補助情形：

- 105 年度行政院核定經費 6 億元，核定件數為 2,000 件，受理件數為 0 件。
- 106 年度行政院核定經費 1 億 560 萬元，核定件數為 260 件，受理件數為 14 件。

為有效推行公、私有建築物耐震補強及安家固園計畫等措施，將強化政策宣導及溝通並研擬中長期安家措施，宜加速補強進度。

4. 推動都市更新及危老條例改善整體居住環境

立法院於 107 年 1 月 30 日通過「國家住宅及都市更新中心設置條例」草案，期望藉由具專業及公信力的行政法人組織，支援政府執行社會住宅管理、公辦都市更新，並協助民間具公益性更新案之推動[155]。而成立國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)的必要性有三大項，分別為解決公辦都更囿於人力及法規不易整合開發的限制、以行政法人之彈性，可兼顧監督、績效及公益性，以及協助社會住宅營運管理，保障居住品質。其中，為改善整體居住環境可透過都市更新方式，但都市更新因土地權屬複雜、整合困難，前置作業時間冗長，民間參與意願不高。此外，我國公有土地待辦理更新者甚多，因管理機關受限於國產法等規定或缺乏開發專業人才及預算編列不易等因素，難以自行整合開發。因此，藉由住都中心協助整合都市更新事業，以及擔任都市更新事業實施者。

另外，因臺灣面臨人老建物老的雙老問題，為加速危險及老舊房屋的重建，訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」於 106 年 5 月 10 日總統公布[156]，該條例加速危險老舊建物全體同意且有共識者，免經都市更新審查程序，以及提供小面積危險建物重建管道，與為關懷高齡化社會，老屋重建可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。有關危老條例案例以臺中市南屯區寶山段為例說明，該案例為臺中首件危老條例重建案通過並獲 40%容積獎勵，南屯區寶山段重建案之屋齡 46 年，臺中市政府核准的南屯寶山段申請危老重建基地，重建後建築基地將退縮 4 公尺，同時申請耐震設計，綠建築及無障礙環境設計，總共可獲得 40%獎勵容積，將提升都市公共環境品質及居住安全[157]。

[155] 成立國家住宅及都市更新中心，行政院，http://t.cn/R1R9IT5，2018/5/28。
[156] 都市危險及老舊建築物加速重建條例，http://t.cn/RnjxWBF，2018/5/28。
[157] 台中首件危老條例重建案通過 獲 40%容積獎勵，中國時報，http://www.chinatimes.com/realtimenews/20180427001643-260405，2018/5/28。

十、 原住民族文化需求

原住民人口數依據內政部人口統計及統計年報[158]，我國在 106 年總人口為 2,357 萬 1,227 人，原住民人口數為 55 萬 9,426 人，其中山地原住民人數為 29 萬 7,110 人，平地原住民人數為 26 萬 2,316 人。近 6 年國內原住民人口增加 3 萬 9,442 人，平均年增率約 1.23%，上述統計結果顯示國內原住民人口數呈現逐年持續緩慢成長(參見表 6-21)。以六都原住民人口數觀察發現，桃園市原住民人口數最高(約 7.2 萬人)，其次為新北市約 5.5 萬人，第三為高雄市約 3.4 萬人。

表 6-21 民國 100 年至 106 年臺灣及六都原住民人口數

年度	總人口數	原住民人口數	原住民戶數	山地原住民人數	平地原住民人數
100 年	23,224,912	519,984	164,443	275,226	244,758
101 年	23,315,822	527,250	168,014	279,208	248,042
102 年	23,373,517	533,601	170,671	282,786	250,815
103 年	23,433,753	540,023	182,621	286,307	253,716
104 年	23,492,074	546,698	185,656	289,968	256,730
105 年	23,539,816	553,228	188,657	293,581	259,647
106 年	23,571,227	559,426	191,877	297,110	262,316
106 年臺北市	2,683,257	16,456	6,022	6,710	9,746
106 年新北市	3,986,689	55,376	18,916	17,316	38,060
106 年桃園市	2,188,017	72,140	23,708	32,382	39,758
106 年臺中市	2,787,070	33,903	11,517	20,356	13,547
106 年臺南市	1,886,522	7,738	2,794	4,284	3,454
106 年高雄市	2,776,912	34,219	12,283	21,617	12,602

原住民保留地面積為 26 萬 4,783 公頃，其中 5,372 公頃位於都市土地，25 萬 9,411 公頃位於非都市土地，原住民保留地提供居住建築使用面積，於都市土地面積占 4.3 %、非都市土地面積占 0.53 %，而供農業使用面積，於都市土地面積占 7.88 %、非都市土地面積占 29.26 %，供殯葬使用面積，於都市土地面積僅占 0.08 %、非都市土地面積占 0.09 %。

106 年度全國原住民設籍人口數為 55 萬 9,426 人，戶數總計 19 萬 1,877 戶(以戶

[158] 原住民戶口數按戶別分，內政部統計年報，https://www.moi.gov.tw/files/site_stuff/321/2/year/year.html，2018/5/28。

長具原住民計算之)，若以每戶房屋建築基地面積 330 平方公尺推算，全國原住民地區合理需求約為 6,332 公頃建築用地，而現行原住民保留地依法得作建築使用面積僅約 1,606 公頃(在都市地區面積約 231 公頃、非都市區面積約 1,375 公頃)，可能不敷原住民族人居住使用之需求。

原住民族居住於都市的原因包含就學、就業或第二代家庭，目前原住民居住在六都租屋每月租金區間多落於 7,000～15,000 元。而內政部辦理「整合住宅補貼資源實施方案」之租金補貼，需以戶籍地與租屋處為同一縣(市)為申請條件，但有部分房東不願讓承租者設籍，或承租者有其他考量未予設籍，雖有居住事實，仍無法申請補貼。

因原住民族特殊的人口組成、家庭因素、社會階級及文化價值，再加上經濟居住困境與社會文化不適應等問題，使其傾向同族群的親友聚居並向都市外圍聚集，且部分因經濟狀況不佳的原住民，遂擇地簡易搭蓋房舍形成群聚聚落如新北市南靖、小碧潭等部落、桃園市崁津部落等，這也產生原住民族居住品質、土地佔用或建管合法性、基礎設施不足等問題。另外，政府為安置都會區原住民族的群聚聚落族人，曾辦理國宅出售住宅、出租行原住民的住宅，但因未考量原住民族文化及生活習慣，未獲得原住民族的青睞。此外，現今社會住宅或公共住宅保留一定比例提供於原住民族承租，但可能面臨因就業困難族人租金繳交延遲，或文化空間不足不易文化傳承，或住宅流動率低供不應求等問題。故建議後續社會住宅或公共住宅宜提高原住民族入住機會減輕族人經濟負擔，將社福機制納入並兼顧原住民族文化特殊性[159]。

[159] 都市原住民族發展方案(107 年-110 年)，原住民族委員會，http://t.cn/R1EAdHp，2018/5/28。

第四節 社會住宅

社會住宅係為協助部分無法透過租金補貼在市場上租到合適住宅之弱勢者，解決其居住問題，惟只租不售。將採高品質建築規劃設計，另為避免標籤化問題產生，將採適度分散、混居，並將由政府委託社會福利團體，或於一定規模以上之社會住宅引入社工員服務，協助照護、就業、生活輔導等，俾利弱勢者有機會融入社會，達到脫貧的終極目標。

一、 社會住宅推動方案

為協助地方政府興辦社會住宅，內政部業完成訂定相關子法，亦報請行政院核定相關社會住宅推動方案並積極研議相關配套機制說明如下：

(一) 住宅法 101 年 12 月 30 日施行，依法應訂定之社會住宅相關子法計 8 項，分別授權由中央及地方主管機關訂定，以為社會住宅推動之依據，中央部分已全數訂定完成，刻正協助地方完成法制作業：

1. 中央訂定部分，包括民間興辦社會住宅申請審查辦法、民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法、社會住宅設施與設備設置規定、社會住宅經營管理評鑑及獎勵辦法及政府接管民間興辦社會住宅辦法等 5 項，內政部均已於 101 年 12 月底前完成並發布施行，作為民間興辦社會住宅申請及直轄市、縣(市)政府受理審查、督導、接管社會住宅之依據。另為協助直轄市、縣(市)主管機關積極完成法制作業，內政部 102 年 3 月 19 日訂定直轄市縣市政府訂定政府興辦社會住宅出租參考事項供參。

2. 地方訂定部分，包括民間興辦社會住宅減徵地價稅自治條例、民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法、社會住宅承租辦法等 3 項，內政部業函請各地方政府儘速完成，並持續去函調查追蹤。

(二) 行政院 100 年 6 月 16 日核定「社會住宅短期實施方案」及 103 年 1 月 6 日「社會住宅中長期推動方案」持續協助地方政府興辦社會住宅，並積極研擬各項配套措施：

1.「社會住宅中長期推動方案」自 103 年度起將每年補助 10 處地方政府「興辦社會住宅規劃費」，每處 150 萬元；自 104 年起則將補助部分工程款或用地撥用費。

2. 積極協調財政部有關社會住宅用地事宜，行政院 103 年 5 月 28 日公告修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項但書第 8 款規定，於第 2 目增列「社會住宅」得辦理無償撥用。經函請各地方政府儘速評估轄內國有土地興辦社會住宅之意願，並協助撮合有意願之地方政府與財政部及國防部等公有土地管理機關，增加社會住宅興辦之土地選項。

3. 內政部函送「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，請各國有土地機關配合辦理在參與都市更新或聯合開發後，分回之房地能優先作為公營出租住宅或社會住宅。

4. 另為配合財政部修正促參法施行細則第 9 條社會福利設施範圍，增列第 1 項第 2 款「依法核准興辦之社會住宅」，涉及促參法第 36 條至第 40 條之租稅優惠，需研議評估其相關子法修定範圍之可行性及效益分析。內政部刻正辦理「結合第三部門推動社會住宅策略規劃」委託專業服務案，將建立我國民間及第三部門參與社會住宅興建、營運管理及合理利潤等機制、檢討促進民間參與公共建設法相關子法之增修訂內容，例如將社會住宅納入促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，並研議運用壽險業資金促進民間及第三部門團體參與興辦社會住宅方式及可行性等，以期在符合社會期待及公平正義的原則下，促使民間資源增加社會住宅供給量。

(三) 行政院 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興辦計畫」持續協助地方政府興辦社會住宅，並積極研擬各項配套措施，目標為以直接興建、包租代管及容積獎勵的方式興辦社會住宅，預計至民國 113 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量，以協助弱勢族群居住。該計畫主要執行策略包含協助地方政府取得土地、成立社會住宅融資服務平臺、推動包租代管、補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、融資利息及非自償性經費、以都市計畫方式多元取得社會住宅資源、成立專責機構、建立中央與地方政府合作關係、行銷宣導、建置社會福利輸送機制及研訂社會住宅興建管理作業參考原則[160]。

[160] 社會住宅興辦計畫，內政部不動產資訊平台，https://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=4，2018/5/28。

二、 社會住宅供給

從民國 96 年至今積極推動社會住宅，於 107 年 9 月間調查全國各直轄市、縣(市)政府社會住宅辦理情形，全國新完工的社會住宅為 6,876 戶；規劃中戶數有 3 萬 69 戶；興建中戶數有 1 萬 106 戶，預計未來 113 年內整個社會住宅的供應量包括完工，或是興建中可達到 12 萬戶(參見表 6-22)。

表 6-22 社會住宅推動進度

縣市	既有(截至 105 年 10 月 31 日)	規劃中	興建中	新完工	合計
臺北市	6,557	7,341	4,895	1,170	19,783
新北市	422	3,227	1,381	5,207	10,237
桃園市	0	10,203	2,016	225	12,444
臺中市	0	4,774	1,771	200	6,745
臺南市	0	430	0	0	430
高雄市	241	408	0	74	723
其他縣(市)	39	3,686	43	0	3,768
合計	7,079	30,069	10,106	6,876	54,130

資料日期：2018 年 9 月 12 日

另外，林口國民住宅(世大運選手村)轉型社會住宅，將由國家住宅及都市更新中心，擔任統籌辦理社宅管理及營運，以保障民眾的居住權益。

林口國民住宅興建計畫為因應臺北都會區近年來房價節節高升，致市民居住負擔日益加劇，且依目前合宜住宅申請戶數顯示北部區域對合宜價位住宅需求仍高。為保障民眾居住權益及創造適宜生活環境，減輕市民購屋經濟能力負擔，爰規劃於新北市林口區國宅用地興辦國民住宅，以供較低收入家庭居住使用。而 101 年時配合「2017 年世界大學運動會」選手村的需求，由中央出資提供新建工程所需土地及興建工程費用，委由臺北市政府興建林口社會住宅，並於完工後先借給臺北市政府作為選手村住宿。賽會結束後，選手村將轉為社會住宅。

林口社會住宅針對小家庭、單身青年、經濟與社會弱勢者等不同族群，規劃 1 至 4 房型，預計可提供 3,408 戶住宅單元及 82 戶商店設施，以滿足多元居住及生活需求。而於 107 年 7 月 2 日至 8 月 15 日進行招租，此次提供總計招租 2,500 戶，其中 1 房 396 戶、2 房 726 戶、3 房 1,027 戶、4 房 321 戶。在租金方面，優先戶套房最低 5,500 元起，4 房型不超過 1 萬 4,600 元，汽車車位月租 2,500 元、機車車位月租 1,000 元，並提供基本家具、冷氣、廚具等設備，也可另外加價選擇配備床架、衣櫃等。林口社會住宅除了提供住宅單元與商業店舖外，也提供經濟部作為國際青年創業聚落，59 戶提供新北市府做公益、社會福利(包含公托、幼兒園、身心障礙

者庇護工場、長期照護管理中心及青年創業育成等服務)，以及預留 407 戶規劃引進非營利團體及辦理多元入住實驗方案使用[161，162，163]。

三、 社會經濟弱勢人口

臺灣民國 100 年至民國 106 年社會經濟弱勢人口資料整理如表 6-23 所示，此社會經濟弱勢族群為住宅法第 4 條第 1 項所定之具特殊情形或身分者。在經濟弱勢方面，低收入戶戶數自民國 100 年至民國 103 年呈現逐年遞增趨勢，但民國 103 年逐年下降，自民國 100 年的 128,237 戶增加至民國 106 年第 1 季的 142,814 戶，成長率高達 11.4 %；低收入戶人口數方面，自民國 100 年的 314,282 人增加至民國 102 年最高峰 361,765 人，但於民國 102 年之後逐年下降，顯示台灣經濟弱勢人口逐年減緩。中低收入戶戶數則自民國 100 年 35,420 戶至民國 106 年 117,776 戶逐年增加，而中低收入人數亦同逐年增加，自民國 100 年 120,042 人增加至民國 106 年 350,425 人。

在社會弱勢方面，特殊境遇家庭扶助服務人次，自民國 100 年的 21,932 人次減少至民國 106 年的 16,124 人次；65 歲以上老人人數自民國 100 年的 2,528,249 人增加至民國 106 年的 3,268,013 人；家庭暴力被害人，自民國 100 年的 86,885 人增加至民國 106 年的 95,402 人；性侵害被害人，自民國 100 年的 11,121 人減少至民國 106 年的 8,214 人；身心障礙人數，自民國 100 年的 1,100,436 人增加至 106 年的 1,167,450 人；感染人類免疫缺乏病毒者，自民國 100 年的 1,100 人增加至民國 1060 年的 1,390 人；原住民人數，自民國 100 年的 519,984 人增加至民國 106 年的 559,426 人；受災人數，民國 100 年至 106 年起伏不定；受理或查報遊民人數，民國 100 年至 105 年逐年減少，民國 100 年為 3,070 人至民國 105 年為 2,556 人。由上述統計資料可以發現臺灣弱勢族群數量，除受災人數與遊民人數以外，其餘弱勢族群多呈現歷年遞增情形，顯示臺灣地區可能存在弱勢人口需要社會福利協助。

表 6-23 臺灣地區社會經濟弱勢人數

內容 / 年度	低收入戶戶數(戶)	低收入戶人口數(人)	中低收入戶人口數(人)	特殊境遇家庭扶助服務(人)	65 歲以上老人(人)	家庭暴力被害人(人)	性侵害被害人(人)	身心障礙人口數(人)	感染人類免疫缺乏病毒者	原住民人口數(人)	受災人數(人)	受理或查報遊民人數(人次)
100	128,237	314,282	120,042	21,932	2,528,249	47,255	11,121	1,100,436	1,100	519,984	939	3,070
101	145,613	357,446	282,019	18,393	2,600,152	48,053	12,066	1,117,518	1,289	527,250	4594	3,240
102	148,590	361,765	334,391	16,670	2,694,406	49,064	10,901	1,125,113	1,431	533,601	7177	3,604
103	149,958	357,722	349,130	17,560	2,808,690	47,977	11,086	1,141,677	1,387	540,023	3529	2,533

[161] 續世大運的風光與榮耀 選手村轉型社會住宅 國家住都中心接手營運管理，內政部，https://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?sn=12674&type_code=02，2018/5/28。

[162] 林口世大運選手村社會住宅出租申請手冊，http://t.cn/R1m8U2q，2018/6/1。

[163] 世大運選手村社宅 7/2 起招租租金最低 5500 元，自由時報，http://news.ltn.com.tw/news/life/breakingnews/2444319，2018/6/1。

104	146,379	342,490	356,185	16,254	2,938,579	47,665	10,454	1,155,650	1,442	546,698	1577	2,770
105	145,176	331,776	358,161	16,223	3,106,105	45,975	8,141	1,170,199	1,413	553,228	2,245	2,556
106	142,814	317,257	350,425	16,124	3,268,013	45,210	8,214	1,167,450	1,390	559,426	3,566	－

註 1：低收入戶、中低收入戶戶數及人數，衛生福利部統計處，https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp－2972－113.html。
註 2：特殊境遇家庭扶助服務人次，衛生福利部統計處，https://dep.mohw.gov.tw/DOS/cp－2978－13987－113.html。
註 3：65 歲以上老人，內政部戶政司，https://www.ris.gov.tw/346。
註 4：家庭暴力被害人人數，衛生福利部保護服務司，https://dep.mohw.gov.tw/DOPS/lp－1303－105－xCat－cat01.html。
註 5：性侵害被害人人數，衛生福利部保護服務司，https://dep.mohw.gov.tw/DOPS/lp－1303－105－xCat－cat02.html。
註 6：身心障礙人口數，衛生福利部統計處，https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp－2976－113.html。
註 7：感染人類免疫缺乏病毒者，衛生福利部統計處，https://dep.mohw.gov.tw/DOS/cp－1720－7356－113.html。
註 8：原住民人口數，原住民委員會，https://www.apc.gov.tw/portal/docList.html?CID=940F9579765AC6A0。
註 9：受災人數，內政部消防署，https://www1.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=15396&CtNode=4690&mp=3。
註 10：受理或查報遊民人數，衛生福利部統計處，http://t.cn/RDl1TTm。

四、 社會住宅需求總量

本計畫針對社會住宅需求總量推估，參考社會住宅興辦計畫(行政院 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定)、內政部統計處的中華民國 100 年社會住宅需求調查報告，以及衛生福利部的弱勢族群社會住宅需求戶數推估等統計資料。

依據內政部統計處之財稅資料調查結果，五都六類經濟或社會家庭無自有住宅者，並依都市計畫程度分層推估全國各縣市後，得知六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者合計為 394,715 戶(無自有住宅率 40.5 %)，其中低收入戶者為 71,588 戶，中低收入身心障礙者家庭為 81,937 戶，中低收入老人家庭為 30,347 戶，單親家庭為 164,520 戶，育有未成年子女 3 人以上家庭為 46,020 戶，以及 25 歲以上離開安置機構(家庭)青少年為 304 戶(參見表 6-24)，六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者中有 80 %願意入住社會住宅。

表 6-24 六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數

地區別	合計(戶)	低收入戶(戶)	中低收入身心障礙者家庭(戶)	中低收入老人家庭(戶)	單親家庭(戶)	育有未成年子女 3 人以上家庭(戶)	離開安置機構(家庭)青少年(戶)
臺北市	36,583	12,095	2,510	3,902	12,987	5092	－
新北市	58,682	10,146	12,314	2,126	27,767	6,329	－
臺中市	39,383	4,995	5,289	2,939	20,462	5,698	－
臺南市	31,156	5,126	8,370	2,077	13,297	2,286	－
高雄市	52,069	10,058	11,183	6,915	20,802	3,111	－
桃園市及三省轄市	48,601	5,189	9,793	3,573	23,818	6,228	－
其他縣市	127,936	23,979	32,478	8,814	45,389	17,276	－
總計	394,715	71,588	81,937	30,347	164,520	46,020	304

資料來源：內政部統計處 101 年 3 月 14 日公布「中華民國 100 年社會住宅需求報告」

而依據衛生福利部所提供 104 年度社會住宅需求推估結果，在 9 類弱勢族群(如低收及中低收入戶、特殊境遇家庭、安置教養機構結束安置無法返家且未滿 25 歲以上、65 歲以上老年人、受家庭暴力或性侵害之受害人及其子女、身心障礙者、雙老家園、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者以及遊民)對社會住宅需求戶數合計為 27 萬 293 戶(參見表 6-25)。若將 9 類弱勢族群社會住宅需求總戶數依據各縣市分類，各縣市 9 類弱勢族群社會住宅需求戶數超過 1 萬戶的縣市依次為首高雄市 43,821 戶、其次為臺北市 40,164 戶、第三者則新北市 33,891 戶，其餘包含臺中市 28875 戶、臺南市 21,440 戶、屏東縣 18413 戶及彰化縣 16247 戶(參見表 6-26 所示)。

表 6-25 衛生福利部推估九類弱勢家庭對社會住需求宅戶數

類別	戶數	說明
低收及中低收入戶	168,055	各直轄市、縣市低收入戶及中低收入戶人數×各直轄市、縣市低收入戶無自有房屋比率。
特殊境遇家庭	4,456	各直轄市、縣市特殊境遇家庭戶數×各直轄市、縣市特殊境遇家庭無自有房屋比率。(建議參考單親家庭生活狀況調查住宅「租賃」比率，或評估其他適合指標)
於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿 25 歲以上	528	各直轄市、縣市於安置教養機構或寄養家庭結束案至後(轉獨立生活方案者+裁定停止安置+安置屆齡)人數。
65 歲以上老年人	6,044	各直轄市、縣市領取中低收入老年人生活津貼人數×各直轄市、縣市老年人無自有房屋比率×(各直轄市、縣市老年人獨居+與配偶同住者之比率)。
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	12,443	以各直轄市、縣市最近 1 年親密關係暴力通報被害人數之 3 成計畫期需求。
身心障礙者	67,744	各直轄市、縣市領取身心障礙者生活補助人數×各直轄市、縣市身心障礙者無自有房屋比率。
雙老家園	8,066	以身障人數推估 45 歲以上心智障礙、自閉症、慢性精神病或含以上之一之多重障者，其父或母親其一年齡已達 65 歲以上之推估比例，再乘以各縣市無自有房屋之比率，求出推估之數量。(以未領取身心障礙者生活補助為主，推測與身心障礙者重疊度不高)。
感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏 症候群者	1,486	愛滋感染者權益促進會提供之尋求租屋協助之個案數×各縣市感染分布比率。
遊民	1,471	各直轄市、縣市列冊遊民數。
總計	270,293	

資料來源：衛生福利部 105 年 2 月 16 日部授家字第 1050500157 號函

表 6-26 衛生福利部推估各縣市九類社會住需求宅戶數

編號	縣市	戶數	編號	縣市	戶數
1	高雄市	43,821	12	台東縣	5,242
2	台北市	40,164	13	花蓮縣	5,113
3	新北市	33,891	14	苗栗縣	4,910
4	臺中市	28,875	15	宜蘭縣	4,634
5	台南市	21,440	16	基隆市	4,083
6	屏東縣	18,413	17	新竹縣	3,255
7	彰化縣	16,247	18	嘉義市	3,233
8	雲林縣	9,061	19	新竹市	2,600
9	南投縣	8,820	20	澎湖縣	1,577
10	桃園市	8,363	21	金門縣	388
11	嘉義縣	6,090	22	連江縣	73
合計					270,293

資料來源：衛生福利部 105 年 2 月 16 日部授家字第 1050500157 號函

針對社會住宅需求總量推估除了考量經濟或社會弱勢族群的需求外，也可考量土地使用分區，本計畫建議各地方政府可藉由社會住宅興辦計畫中之「補助地方政府社會住宅先期規劃費」，針對地方政府取得興辦社會住宅之土地，或依各直轄市、縣市的行政區土地的使用分區予以推估社會住宅需求戶量。

第五節 住宅租賃發展計畫

一、 計畫起緣

依據行政院 104 年 9 月 15 日院臺建字第 1040049577 號函核定「整體住宅政策」，基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，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之目標[164]。其中，政策內涵一「健全住宅市場」，引導住宅交易市場的健全發展、強化租售住宅市場機制、加強住宅及不動產相關資訊的建置與發布，以及加強住宅供需引導。其目的在於幫助社會弱勢，以保障國民之基本居住權利，且更在於尊重自由市場下，透過資訊發布、制度引導，促成住宅租售市場的健全運作、住宅品質的重視與提升，使國民擁有適居、尊嚴的居住環境。

為因應全球化及區域發展下人口流動特性、增加租屋選擇，以及提供弱勢家庭租屋選擇，健全住宅租賃市場，以透過住宅市場多元選擇，達到住者適其屋之目的，爰依據住宅法 52 條規定主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

二、 租賃市場發展問題

(一) 租賃房屋安全疑慮

雙北接連發生的租屋違建大火，讓台灣租屋市場亂象再度搬上檯面[165]。租屋安全不足案例如租屋違建(如違法隔間、屋頂加蓋)消防條件、逃生設備不足[166]；租屋竊盜案件，市警局等單位訪查以維護學子租屋安全，除透過聯合訪視工作外，也協助房東及學生加強賃居處所防竊措施的設置，同時與房東建立良好的溝通管道，共同維護學生賃居安全與權益保障；或惡房東擅入等。上述說明顯示租屋市場的現況與困境，如室內違法隔間、屋況窳陋、屋況公消安不足、安全不佳、房東逃漏稅、租屋資訊不透明與政府無法掌握實際租屋市場數量等問題。

(二) 租賃房屋常見糾紛

現今租屋糾紛新聞事件層出不窮，如房客「租霸」新聞、在租屋處自殺產生凶宅之話題及涉嫌詐欺、恐嚇爭議房東事件等糾紛，崔媽媽基金會於民國 104 年統計所接獲租屋糾紛案件中，高居排名前五名分別「押租金返還」、「房屋修繕」、「積欠租金」、「積欠其他費用負擔」以及「賦稅欠繳」等問題，而上述種種原因皆會導致終

[164] 整體住宅政策(104.9.15 核定版)，http://t.cn/R1BSfc6，2018/5/28。
[165] 百萬年薪租違建，租屋專法保障誰？天下雜誌，https://www.cw.com.tw/article/article.action?id=5086787，2018/5/16。
[166] 火災事件層出不窮 安全租屋知多少，今日新聞，https://www.nownews.com/news/20180123/2687438，2018/5/16。

止租約[167](參見圖 6-7)。

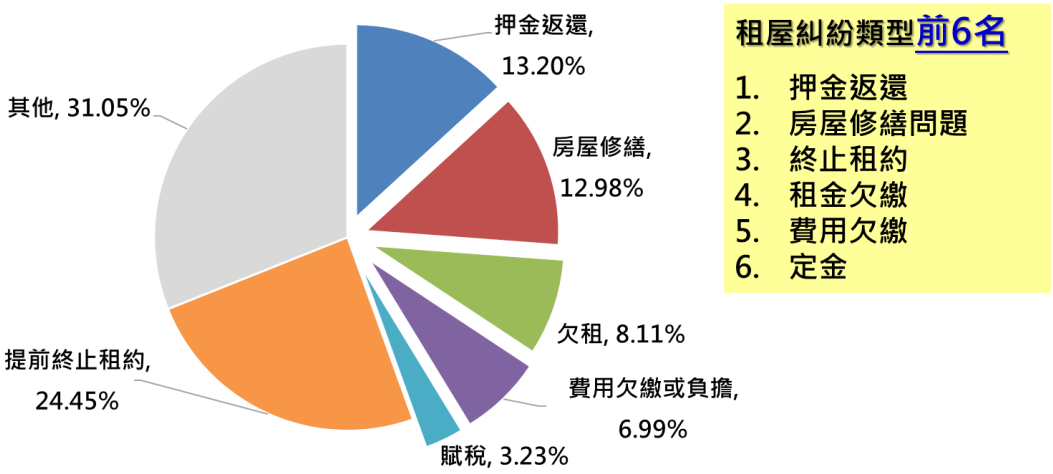


圖 6-7 常見租屋糾紛

(三) 高租金租不起房

全台租金連 40 個月飆升，也讓「買不起」房都變成「租不起」房，如台北精華地段每坪租金 1,530 元，如果租 10 坪套房(15,300 元/月)，佔去新鮮人起薪大約 6 成[168]。依據內政部不動產資訊平台租金指數統計資料，發現自 105 年 1 月份租金指數為 99.63 %，逐年增加至 107 年 3 月份租金指數 101.48 %[169](參見圖 6-8)，而租金上漲可能原因如受市場供需機制影響、持有成本提高(如房屋稅、地價稅提高)等因素。

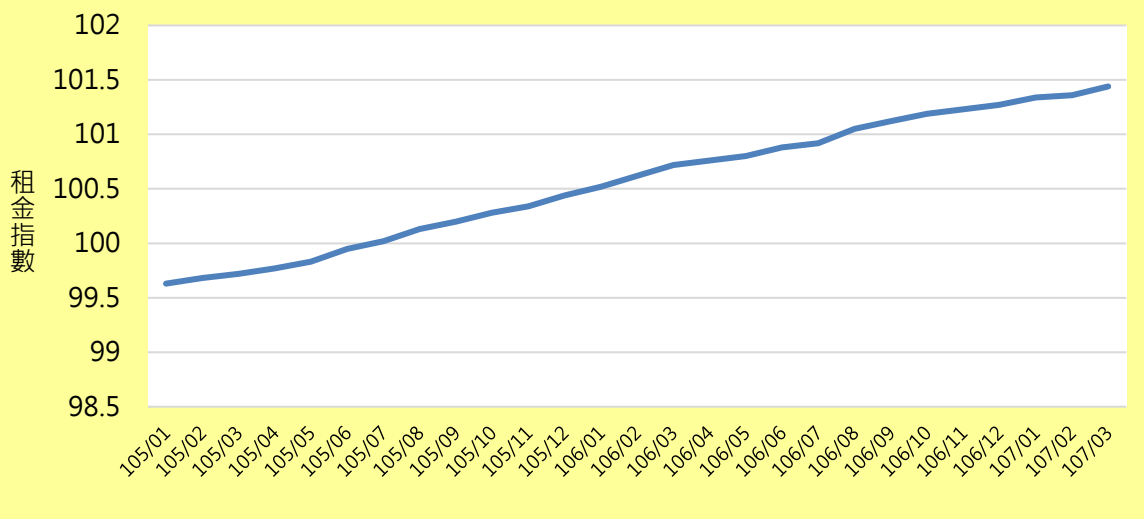


圖 6-8 民國 105 年 1 月至 107 年 3 月租金價格指數趨勢

[167] 租屋糾紛層出不窮 五大地雷要小心，http://house.udn.com/house/story/6637/1621344，2018/6/1。
[168] 房租連漲 38 個月！6 都租屋族開銷增，https://news.tvbs.com.tw/fun/914105，2018/5/1
[169] 租金指數，內政部不動產資訊平台，http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0201.aspx，2018/5/16。

(四) 住宅持有成本低，租購選擇失衡造成囤房

國內住宅權屬處於高自有率狀態，租賃市場相形萎縮，加以房屋持有成本相較其他各國為低，且租金報酬率低，買賣利得高於租賃利得情況下，使租購選擇失衡，低度使用住宅多，居住選擇缺乏彈性。

(五) 租屋逃漏稅情形，使公益出租無法凸顯誘因

我國住宅出租市場以小房東為主，非產業化推動，在早期尚無公益房東租稅減免政策，使得政策上鼓勵公益出租人缺乏誘因。國稅局已對個人出租房屋之租賃所得加強查核，且現行「住宅法」、「租賃住宅市場發展及管理條例」及「房屋稅條例」已提供相關所得稅、地價稅及房屋稅減免措施，且住宅法於 106 年 1 月 11 日最新修定規範中，有針對公益出租人稅負優惠包含第 15 條住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅，但每屋每月租金所得 1 萬元以下免稅。第 16 條公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣(市)政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。第 22 條則規定社會住宅於興辦期間，應課徵之地價稅及房屋稅得予適當減免。其中社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入或租屋服務費用，免徵營業稅。第 23 條住宅所有權人將房屋出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元，超過一萬元部分，再扣除必要損耗及費用百分之六十。

(六) 弱勢族群有租屋協助需求

租屋協助方面，根據 100 年社會住宅需求調查綜合報告[170]，統計 6 類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者需求約 39 萬戶。政府目前提供約 8 萬 5,980 戶，反觀低度使用住宅量(約 86 萬戶)偏高，如何有效運用民間低度使用住宅，擴大租賃供給(參見圖 6-9)。

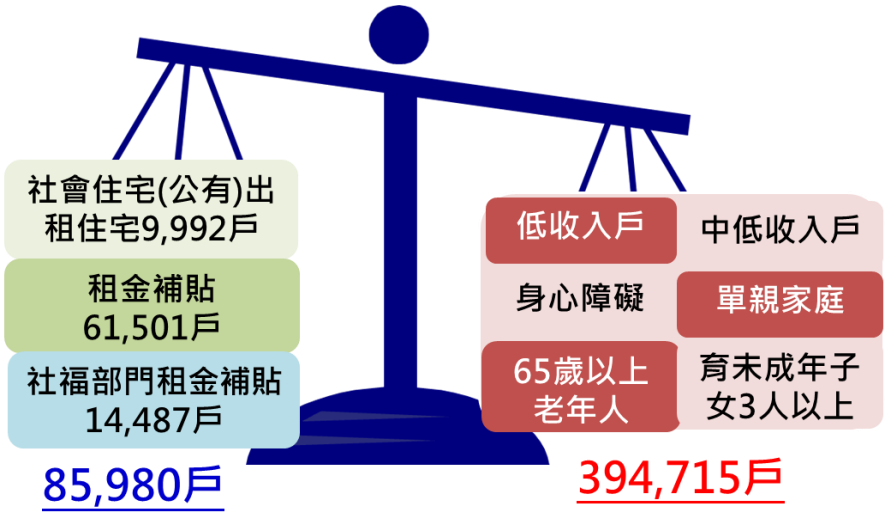


圖 6-9 弱勢族群租屋需求示意圖

[170] 100 年社會住宅需求調查綜合報告，內政部統計處，http://t.cn/R1BXGPT，2018/5/28。

(七) 住宅租賃市場弱勢族群租屋困難

根據 106 年下半年住宅需求調查綜合報告，被房東拒絕原因以為「因我申請租金補貼或列舉申報所得稅」、「設戶籍因素」與「家庭組成因素」。而房東不釋出房屋可能原因說明如下：

- 房東顧慮出租予弱勢家庭，使房屋屋況耗損、租金收不到等困擾與糾紛。
- 房東顧慮出租予老年人，在宅死亡(自然/非自然死亡)之困擾。
- 出租房屋投資報酬率低。
- 房東期待資產溢價報酬高。

三、 租賃市場發展課題與對策

表 6-27 住宅計畫課題與對策修正建議架構

目標	面向	課題	對策	現有施行計畫/方案/法令/措施	建議修正方向			
					刪除	修正	新增	延續
健全住宅租售市場	R1 租賃 安全	R1-1 租屋違建、消防逃生安全問題層出不窮	R1-1-1 加強租賃房屋違建稽查作業	A1.平均地權條例(實價登錄)		■		
				A2.不動產經紀業管理條例(實價登錄)		■		
			R1-1-2：「租賃住宅市場發展及管理條例」新增建物環境安全檢測要求	A3.地政士法(實價登錄)		■		
	R2 租屋權益保障及救濟	R2-1 住宅租賃市場權益保障及租賃風險待加強	R2-1-1 建立不良房東、惡房客之「黑名單機制」	A4.租賃住宅市場發展及管理條例			■	
	R3 健全租屋資訊	R3-1 住宅租屋市場資訊不對稱	R3-1-1 建立中央租屋資訊平台	A5.住宅及不動產資訊系統擴充及管理維護計畫		■		
			R3-1-2 規範租賃業者發布正確住宅租售資訊					
	R4 租屋產業發展	R4-1 自有率高，租賃市場規模小且長期租屋市場多為地下經濟，未能朝向產業化經營	R4-1-1 地方政府調高非自住房屋之房屋稅率(如課徵空屋稅或囤房稅)	A6.補助地方政府建置住宅及不動產資訊				■
			R4-1-2 加強租賃房屋使用狀態查緝，建立租屋舉報機制					
		R4-2 住宅持有成本低，低度使用房屋未能釋出轉為租屋市場供給	**R4-2-1 以靠行制度概念強化包租代管之服務品質管理制度**	A7.檢討不動產交易稅制		■		
	H1 住宅市場	H1-1 住宅價格偏高、租金上漲，弱勢家戶對相關住宅支出負擔加重	H1-1-1 提高持有成本，有效降低囤房誘因					
			H1-1-2 地方政府調高非自住房屋之房屋稅率(如課徵空屋稅或囤房稅)，或有效執行「土地稅法」及「平均地權條例」之空地稅	A8.檢討出租住宅相關稅賦			■	

目標	面向	課題	對策	現有施行計畫/方案/法令/措施	建議修正方向			
					刪除	修正	新增	延續
	H1 住宅市場	H1-2 住宅資訊尚未能即時與透明公布	H1-2-1 推動「預售屋資料」即時結合實價登錄或地方政府不動產資訊網，及修正「平均地權條例」、「不動產經紀業管理條例」以及「地政士法」	A8.檢討出租住宅相關稅賦			■	
		H1-3 面臨雙老(人老+建物老)問題居住品質與居住安全待改善	H1-3-1 強化「都市更新條例」推動老舊公寓大廈更新專案簡化或單一都更程序					
			H1-3-2 修正「公寓大廈管理條例」或「公寓大廈規約範本」納入建物健診、住宅修繕、整建維護	A9.編製住宅資訊統計彙報		■		
			H1-3-3「安家固園計畫」修正，強制規範並協助耐震不足住宅					
提供多元居住協助	H2 住宅補貼	H2-1 住宅補貼機制尚未完善，申請需求戶數與最終核准名額落差甚大，需求戶有區域性之差異	H2-1-1 租金補貼金額應定期性調整(如每 3 年調整)，考量租金水準、物價水準、家戶所得及租金負擔能力	B1.社會住宅短期實施方案	■			
		H2-2 多重弱勢或極弱勢家戶有租金補貼也難以承租到房屋	H2-2-1 中央跨部門合作興辦社會住宅，如鼓勵國營事業盤點空閒資產轉型為社會住宅，或提出資產活化作為社宅轉型方案	B2.社會住宅中長期推動方案方案暨第一期實施計畫		■		
	H3 社會住宅	H3-1 民間團體/非營利組織興辦社會住宅誘因不足，如何吸引參與社宅興辦	H3-1-1 調整民間興辦社會住宅獎勵方案，如新建貸款利息、興建費用、營運管理費用之補助	B3.整合住宅補貼資源實施方案		■		
			H3-1-2 修正地方社會住宅管理辦法，如租期延長與租金彈性	B4.檢討國有土地提供作社會住宅用地相關機制			■	
			H3-1-3 修正地方民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法之結算標準	B4.社會住宅興辦計畫		■		

目標	面向	課題	對策	現有施行計畫/方案/法令/措施	建議修正方向			
					刪除	修正	新增	延續
			H3－1－4 協助申請國發會中長期資金	B5.成立社會住宅融資服務平台方案		■		
			H3-1-5 民間興辦社宅以當期公告土地現值出售國有土地，但當房屋出租或出售，漲價部分一定比例歸公(政府)	B6.106 年度社會住宅包租代管試辦計畫				■
				B7.推動結合都市計畫變更、容積獎勵、都市更新設置公益設施等回饋捐贈作為社會住宅			■	
				C1.推動住宅性能評估制度作業		■		
提升居住環境品質	H4 住宅品質	H4-1 社宅營運尚未考量社區營造、建構友善社區，且住宅基金資金不足，未能考量後續社會住宅長期修繕問題	H4-1-1 增加住宅基金籌措來源，評估以多元容積移轉銀行概念，將獎勵民間興辦社會住宅之容積轉為代金，或設定地上權推動平價住宅	C2.智慧建築認證制度				■
				C3.都市老舊住宅整建或維護補助		■		
				C4.安家固園計畫(105 年至 110 年)		■		
			H4-1-2 研擬於先期規劃案提出社宅營運或社區營造(含預算規劃)方案	C5.安家固園計畫－106 年度執行計畫				
				C6.無障礙住宅示範性計畫				■
			H4-1-3 修正「文化藝術獎助條例」於社宅得彈性運用公共藝術經費作為社區營造相關費用	C7.均衡城鄉發展推動方案				■
				C8.推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證		■		

(一) 租賃安全

課題一：租屋違建、消防逃生安全問題層出不窮

近年國內已有多次房屋租賃因為違建加上失火的案例並造成多人死傷，這也顯示台灣租屋安全問題，目前租屋市場的結構性困境如小房東逃稅、出租未登錄的常態性，租賃市場嚴重地下化，且許多屋主為彌補投報率不足，利用政府稽查困難性，藉機逃稅、租屋違法增建、擴建或隔間以及不設消防安全、逃生設備等方式來降低成本[171]。

對策方向 1：加強租賃房屋違建稽查作業

本計畫透過座談會之專家學者建議及租賃相關法令予以彙整，發現現行「民法」、「租賃住宅市場發展及管理條例」或「租賃契約應記載及不得記載事項」，均無法禁止違建房屋出租。故建議中央或地政府宜依建築法第 77 條之 1 及第 77 條之 2 規定，不符公眾使用的防火避難設施及消防設備不符規定者，主管機關應予以裁罰、勒令改善或變更用途。

而短期政策，內政部宜透過督考機制推動違建處理業務，包含地方政府配合各目的事業主管機關的聯合稽查作業，以及研擬「加強既存違章建築處理指導綱領(草案)[172]」，加強稽查房屋違建作業。

對策方向 2：「租賃住宅市場發展及管理條例」新增建物環境安全檢測要求，政府可委託廠商進行簡易住宅健診或環境安全檢測及擔保租屋環境安全

「租賃住宅市場發展及管理條例」於民國 106 年 12 月 27 日總統公布，並預計於民國 107 年 6 月 27 日施行。該條例之立法目的為為維護人民居住權，健全租賃住宅市場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業，內容包含健全住宅租賃關係，租賃住宅服務業的設立登記、業務及責任及租賃服務管理人的資格、業務及責任，以及違法(反)租賃住宅服務相關罰則等，但該條例暫無將租屋居住品質或安全管制列入考量。

因此，本計畫藉由座談會之專家學者建議予以彙整，針對建物環境安全檢測以保障居住安全，建議在短期政策可藉由房東房客協會自主訂定租屋居住安全規範，或政府可委託廠商進行簡易住宅健診或環境安全檢測及擔保租屋環境安全，以協助房客檢視租屋的公共安全、消防安全或居住環境健康等。中長期則針對租賃住宅市場發展及管理條例執行情形予以修正相關法令，將建物環境安全予以列入考量。

[171] 一把火燒出萬年困境租屋黑市問題多，http://newtalk.tw/news/view/2017-11-24/104884，2018/5/28。

[172] 強化租屋安全 內政部：速會同地方政府強化違建查處機制，https://www.moi.gov.tw/chi/chi_news/news_detail.aspx?type_code=02&sn=13077，2018/5/30。

(二) 租屋權益保障及救濟

課題二：住宅租賃市場權益保障及租賃風險待加強

租賃市場長期萎縮，加以房東可能因顧慮住宅出租予弱勢家庭，房屋折舊與租金支付等困擾，造成市場上低度使用住宅多，而弱勢家戶租屋困難之現象，另租賃住宅中有相當多的比例為非合法建物(違建、分割為多間套房或頂樓加蓋)，弱勢家戶無法領取補貼，因此租賃權益保障制度及相關產業待加強管理，以健全租賃市場發展。

對策方向 3：建立不良房東、惡房客之「黑名單機制」

台灣租賃房屋多以小房東為主，企業經營者較少，容易面臨租賃居住安全、租賃資訊不明確、欠繳租金、拖延押金退還或房屋修繕權責等租賃糾紛，本計畫建議中央可建立租屋資訊服務平台，該平台提供合法租屋標的(無違建、無違法隔間)予承租者參考，並定期蒐集房東、房客租賃糾紛調解資訊，以建立租屋舉報機制(黑名單機制)，使地方政府定期性或非定期性稽查。

對策方向 4：「租賃住宅市場發展及管理條例」新增建物防災措施、租屋保險

「租賃住宅市場發展及管理條例」條例暫無將租屋居住品質、安全管制列、建物防災措施、租屋保險列入考量。因此，本計畫藉由座談會之專家學者建議予以彙整，針對建物環境安全檢測以保障居住安全，建議在短期政策可研擬建物環境安全認證制度，或政府可委託廠商進行簡易住宅健診或環境安全檢測及擔保租屋環境安全，以協助房客檢視租屋的公共安全、消防安全或居住環境健康等。中長期則針對租賃住宅市場發展及管理條例執行情形予以修正相關法令，建議將建物環境安全、物防災措施、租屋保險予以列入考量。

但現行租賃房屋可參考既有保險市場商品如地震險及火災險來保障自身、承租人及第三人之人身財產安全，其中地震險基本承保之危險事故為地震震動、地震引起之火災或爆炸、地震引起之山崩、地層下陷、滑動，開裂、決口，以及地震引起之海嘯、海潮高漲、洪水。前述情形發生時，將有保險公司予以賠償。另外，火災險基本承保之危險事故為火災、閃電雷擊、爆炸、航空器及其零配件之墜落、機動車輛碰撞、意外事故所致之煙燻、罷工、暴動、民眾騷擾、惡意破壞行為、竊盜。前述情形發生時，將有保險公司予以賠償房東與其承租戶及第三人[173]。

課題三：弱勢族群租屋不易承租房屋

依據 100 年社會住宅需求調查綜合報告以及 106 年下半年住宅需求調查綜合報告等相關研究報告可發現，社會或經濟弱勢族群無自有住宅者且有租屋需求者約 39 萬戶，但透過租金補貼、社會扶助或社會住宅無法滿足弱勢族群之需

[173] 華南產物保險之火災險及地震險，https://www.south-china.com.tw/pro01-1.asp?sn3=245，2018/9/8。

求，且在一般租賃市場中，弱勢族群容易被房東拒絕如「因申請租金補貼或列舉申報所得稅」、「設戶籍因素」與「家庭組成因素」。

對策方向 5：中央跨部門合作興辦社會住宅，如鼓勵國營事業盤點空閒資產轉型為社會住宅，或提出資產活化作為社宅轉型方案

社會住宅的土地取得課題需要中央與地方不同單位間相互合作，除了由政府直接興辦，也可透過國有公用財產管理手冊第 41 點規定，鼓勵國防部、教育部、交通部、經濟部或國營事業等機關針對閒置財產或資產，於每一年度至少盤點一次，並提出資產活化作為社宅轉型方案。

對策方向 6：社會住宅提供一定比例戶數或優先承租予極弱勢者或多重弱勢者

本計畫透過座談會之專家學者建議及社會住宅與租金補貼相關政策予以彙整，依據住宅法規定社會住宅需提供 30%以上提供予社會或經濟弱勢者承租，而有關弱勢族群在申請社會住宅或租金補貼需透過評點機制，故多重弱勢家戶藉由評點機制在申請序位宜排在較前面。就以林口社宅為例，林口社宅入住對象的比例，依住宅法規定 30 %之社會或經濟弱勢戶是採取評點方式，而有 70 %的一般戶則透過抽籤方式，但詳細流程以公告為主。

(三) 健全租屋資訊

課題四：住宅租屋市場資訊不對稱

過去房屋仲介業者過度渲染住宅產品資訊，房東訂定不利於房客租賃契約，使民眾對於住宅交易相關資訊掌握不足，易產生租屋糾紛。

對策方向 7：建立中央租屋資訊平台，提供合法租屋標的(無違建、無違法隔間)

本計畫建議中央可建立租屋資訊服務平台，該平台提供合法租屋標的(無違建、無違法隔間)予承租者參考，或輔導房屋仲介業/租賃業者發布正確住宅租賃資訊，並加強宣導租屋安全之能，以建立安全住宅租賃環境。

對策方向 8：規範租賃業者發布正確住宅租售資訊，如明確註記違建、隔間材質、產權登記、租賃業者名稱等，加強租賃價格實價登錄與資訊透明

本計畫彙整座談會之專家學者建議與調查租賃住宅市場相關文獻，依據租賃專法規範廣告刊登者或媒體經營者在租屋的租賃資訊需公開透明，如在租屋廣告刊登資訊需適時揭露屋齡、結構等項目，若是透過租賃業者承租的話，在契約上需載明租賃業者名稱。在未來定型化租賃契約範本將規範出租者揭露出租物件屬性、房屋是否有違建等資訊。

(四) 租屋產業發展

課題五：自有率高，租賃市場規模小且長期租屋市場多為地下經濟，未能朝向

產業化經營

依據「105 年國民所得統計及國內經濟情勢展望」中，台灣自有住宅比率為 85.36%，而租用僅租賃者 7.69%(約 66.5 萬戶)，亟需以健全租賃市場運作協助租屋需求。租賃市場多以個人經營(小房東)為主，長期多為地下經濟，若房東將(租金)實價登錄，或參與政府租屋平台，或提供房客申請租金補貼，可能面臨繳稅問題，導致房東規避賦稅，以增加自身投報率，而且現行租賃產業欠缺專業運作機制，再加上租金投報率偏低，專業介入獲利空間有限，以至於影響業者投入意願。

對策方向 9：地方政府調高非自住房屋之房屋稅率(如課徵空屋稅或囤房稅)

本計畫彙整座談會之專家學者建議及租賃住宅市場相關文獻，依房屋稅條例第 5 條及第 6 條規定，各地方政府得視地方實際情形於法定稅率範圍內分別規定房屋稅徵收率；又 103 年 6 月 4 日修正公布房屋稅條例第 5 條，自住房屋稅率維持 1.2%，非自住之住家用房屋稅率由 1.2%至 2%修正提高為 1.5%至 3.6%，地方政府並得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。除提高非自住房屋之稅率外，地方政府依上述規定對持有多戶者訂定差別房屋稅徵收率，以增加非自住房屋持有稅負。因此，本計畫建議在保障自住前提下，對於非自住房屋提高持有稅(如合理提高稅基、調升公告地價接近市價)，提高持有成本，有效降低囤房誘因。

對策方向 10：加強租賃房屋使用狀態查緝，建立租屋舉報機制

本計畫透過座談會之專家學者建議及租賃相關法令予以彙整，建議中央或地政府宜依建築法第 77 條之 1 及第 77 條之 2 規定，不符公眾使用的防火避難設施及消防設備不符規定者，主管機關應予以裁罰、勒令改善或變更用途，加強租賃房屋使用狀態查緝，以建立租屋舉報機制。

課題六：住宅持有成本低，低度使用房屋未能釋出轉為租屋市場供給

台灣住宅閒置率過高的可能原因為一人多屋，再加上現行租金報酬率偏低，且房屋管理困難，並在有土斯有財的觀念又不願出售，自然造成房屋閒置。但在台灣租屋需求大，但供給少，代表台灣租屋需求大，但租屋支付能力低或負擔租金能力低，進而影響租屋投資報酬率低，也使租賃產業化或企業化難以發展，這也是台灣目前產生小房東、次級房屋的租賃市場現況。

對策方向 11：以靠行制度概念強化包租代管之服務品質管理制度

本計畫彙整座談會之專家學者建議，包租代管除了政府推動政策外，也驗證台灣租賃市場條件狀況較為不成熟，目前政府提供房東誘因(如房屋稅、所得稅及地價稅減免、修繕費用補貼)與房客優惠已滿足現況條件，後續建議檢討租賃專法可將計程車靠行概念納入以強化品管機制。

四、 執行計畫之限制

(一) 私有閒置建物釋出尚缺財務誘因：房屋持有成本低，有待推動合理稅制，減少租購失衡現象。

(二) 政府部門推動人力不足：大部分縣市政府住宅單位因國宅階段性任務完成而精簡或裁併，住宅事務多無專責單位，且人力不足，將影響執行成效。

(三) 縣市首長之施政配合意願及地方行動力：因大部分縣市過去尚無執行經驗，故本計畫是否成功，牽涉地方首長重視程度及地方行動力。

(四) 租賃市場策略同時牽涉社會福利、不動產及租賃、管理服務產業，跨部會策略尚須整合推動。

第六節 住宅發展課題、對策及工作項目

一、 住宅發展課題與對策

(一) 健全住宅市場

課題一：住宅價格偏高、租金上漲，弱勢家戶對相關住宅支出負擔加重

根據本計畫調查自 101 年第 3 季至 106 年第 4 季房價指數逐年上漲，雖因整體經濟復甦趨勢相對溫和、全球量化寬鬆貨幣政策正逐步退場，且國內房地產市場空餘屋數量仍偏多，使近二年房價屬於呈現盤整狀態，但房價還是呈現偏高的趨勢。另外，依據內政部不動產資訊平台租金指數統計資料，發現自 105 年 1 月份租金指數為 99.63 %，逐年增加至 107 年 3 月份租金指數 101.48 %，顯示臺灣租金逐年上漲，這對於無自用住宅的無殼族或弱勢族群無論是購屋或租屋均負擔加重。

對策方向 1：提高持有成本，有效降低囤房誘因

本計畫透過座談會之專家學者建議與住宅相關文獻予以彙整，建議在保障自住前提下，對於非自住房屋提高持有稅(如合理提高稅基、調升公告地價接近市價)，提高持有成本，有效降低囤房誘因。而近年來地方政府為合理反映房屋稅及地價稅稅基，爰對轄內房屋標準價格及公告地價朝合理方向調整，以合理不動產持有稅稅負。又為貼近不動產市場脈動，內政部 106 年 5 月 10 日修正公布平均地權條例第 14 條，將原每 3 年重新規定地價，調整為每 2 年規定 1 次。上開縮短公告地價調整期程規定應有助於地方政府合理評定地價，亦使地價稅稅負趨於合理。

另外，本計畫不建議提高交易成本，其可能容易產生閉鎖效應，且提高持有稅相對於交易稅更能有效降低囤房、囤地。

對策方向 2：地方政府調高非自住房屋之房屋稅率(如課徵空屋稅或囤房稅)、「地價稅」之稅率，或有效執行「土地稅法」及「平均地權條例」之空地稅

本計畫透過座談會之專家學者建議，於 105 年內政部地政局要求各縣市政府適時調整公告地價，而當年度調漲幅度約 30%，但於市價相比公告地價相差 2 成額度，經歷修法在 107 年調降地價。針對地價稅之稅率調整依據平均地權條例規定縮短每 2 年調整一次使稅基更符合市場波動以符合課稅合理性。

無論上漲或下調原則上均為反映市價，建議宜提高持有成本，有效降低囤房誘因，但需增加針對非自住或非自用的部分，以保障自住。另外，針對修改調高「房屋稅」之住宅非自住用稅率(如課徵空屋稅或囤房稅)，可以透過地方政府手段，如自住稅率要求設籍或居住事實，主要看稅務機關是否落實稽查為可行方案。

有關開徵空地稅依據依平均地權條例第 26 條第 1 項規定：「直轄市或縣(市)政府對於私有空地，得視建設發展情形，分別劃定區域，限期建築、增建、改建或

重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵 2 倍至 5 倍之空地稅或照價收買。」土地稅法第 21 條規定：「凡經直轄市或縣(市)政府核定應徵空地稅之土地，按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵 2 至 5 倍之空地稅。」，而課徵空地稅之劃定範圍、限期建築等程序，可依據平均地權條例施行細則第 40 條及第 42 條規定，應先經直轄市或縣(市)主管機關劃定實施範圍，報經內政部核定；按該宗土地應納地價稅基本稅額加徵空地稅之倍數，由直轄市或縣(市)主管機關視都市發展情形擬訂，報行政院核定。

為了有效執行「土地稅法」及「平均地權條例」之空地稅，需內政部及地方政府共同合作。在民國 97 年嘉義縣針對台糖用地復徵，但後續也是停止了，而**目前**僅宜蘭縣政府依上開規定於 104 年 3 月 24 日公告劃定龍德及利澤工業區限期建築使用範圍內私有空地，於逾限期建築屆滿日(107 年 3 月 24 日)仍未請領建造執照開工建築者，當年度即按該宗土地當年度開徵應納地價稅基本稅額加徵 5 倍之空地稅。惟該府考量不動產市場環境及廠商投資意願等因素，於 107 年 1 月 25 日函請行政院同意改按持有年期之級距加徵 2 至 5 倍空地稅，經該院同年 4 月 12 日函同意。該地區之空地稅將於今年 11 月併同地價稅開徵，財政部刻督導地方稅稽徵機關辦理相關稽徵事宜。本計畫在中長期政策建議可針對稅賦調整，而地方政府視需求執行。

課題二：住宅資訊尚未能即時與透明公布

內政部不動產資訊平台，已發布住宅與不動產價格相關資訊，目前實際住宅交易價格尚未公開化，以及住宅價量加值統計方式之資訊無相關住宅資訊，如市場推案量、產品別之價格資料與價格指數，無法覆實反應土地及房屋持有成本即使購屋者取得正確價格資訊。

對策方向 3：推動「預售屋資料」即時結合實價登錄或地方政府不動產資訊網，及修正「平均地權條例」、「不動產經紀業管理條例」以及「地政士法」

本計畫藉由座談會之專家學者建議，針對實價登錄資訊尚未能即時與透明公布的問題，在短期政策推動實價登錄 2.0 版的修正使資訊更為及時，修正內容為「成交物件登錄採門牌或地號完整揭露」、「預售屋改簽訂買賣契約 30 日內申報」、「案件登錄權責歸買賣雙方，縮短申報時間」以及「增訂主管機關查核權及調整罰則輕重」等四大修正重點。

對策方向 4：委託/自行進行統計分析產品類型買賣交易資料，加以轉換成加值統計方式，如產品別(透天、大樓、華廈與公寓等)平均交易單價或總價，提供居民購屋或租屋之參考

本計畫建議實價登錄資訊可提供新成屋、預售屋與中古屋等產品類型之買賣交易資料，加以轉換成加值統計方式如產品別(透天、大樓、華廈與公寓等)平均交易單價或總價，提供居民購屋或租屋之參考。另外，建議增加增加社區資訊資訊

揭露，如歸納整理同一社區不動產交易相關資訊，對民眾在使用較於便利、參考價值較高。

課題三：面臨雙老(人老+建物老)問題居住品質與居住安全待改善

依據內政部營建署統計，於 106 年第 3 季台灣屋齡 30 年以上之房屋總數已超過 390 萬間，台灣社會經濟與人口結構改變，台灣雙老(人老+房老)問題已是嚴重的社會問題(如老舊建築物的耐震標準不足、消防安全設施缺乏、無障礙設施不足。)

對策方向 5：強化 「都市更新條例」推動老舊公寓大廈更新專案，簡化或單一都更程序

本計畫藉由座談會之專家學者建議，針對雙老問題各縣市政府積極推動都市更新並提供許多方案，但一般民眾並不了解都更法令(如危老條例、都更條例)，而在眾多方案中哪一才符合民眾需求的最適方並如何評估分析。因此，建議有一公正第三方協助在都市更新前期進行最適方案的評估或提供公正第三方諮詢建議。

對策方向 6：修正「公寓大廈管理條例」或「公寓大廈規約範本」納入建物健診、住宅修繕、整建維護

在公寓大廈管理條例第 6、10、11、12 及 26 條規範專有部分或共用部分之修繕責任權屬，公寓大廈規約範本第 2 條第 5 項中針對公寓大廈外牆(包含外牆面及其構造)之使用管理、修繕、管理與維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。本計畫彙整座談會之專家學者建議，在中長期住宅政策中，修正「公寓大廈管理條例」或「公寓大廈規約範本」納入建物健診、住宅修繕、整建維護。

對策方向 7：「安家固園計畫」修正，強制規範並協助耐震不足住宅，進行後續補強、拆除重建作業或都市更新

安家固園計畫執行措施主要為老舊建築物耐震評估補強，及土壤液化潛勢區防治改善，但經住宅經耐震初評或詳細評估後須結構須補強者，因補強費用過於龐大，使管委會及個別屋主卻步、無力負擔後續修繕補強。因此，本計畫彙整座談會之專家學者建議，修正「安家固園計畫」強制規範並協助耐震不足住宅，進行後續補強、拆除重建作業或都市更新。另外，除了住宅經耐震初評外，也可進行建物健檢或老屋健檢或社區健檢制度，其目的為保障居住安全，建議建物健檢制度可採取認證制度(如建立認證分級或認證指標，依據建築由新至舊、或社區規模由大至小)，而建物健檢認證制度，於初期可透過新社區且規模較大社區予以執行且採取半強制性(如新的建物強制、舊建物為提供誘因)，後續將認證制度以漸進式推廣落實並成為買賣不動產的重要資訊之。

(二) 提供多元居住協助

課題四：住宅補貼機制尚未完善，申請需求戶數與最終核准名額落差甚大，需求戶有區域性之差異

中央推行住宅補貼政策透過評點機制使社會經濟弱勢情形較嚴重之民眾，能相對優先獲得補貼，而申請需求戶數與最終核准名額落差甚大。另外，目前租金補貼雖依據地區差異有所差異，但長時間無考量物價水準、租金水準調整。

對策方向 8：租金補貼金額應定期性調整(如每 3 年調整)，考量租金水準、物價水準、家戶所得及租金負擔能力

目前租金補貼金額依據地區不同有所差異，如臺北市之租金補貼金額(每戶每月最高)為 5,000 元，新北市、桃園市、臺中市為 4,000 元，臺南市及高雄市則為 3,200 元，其他縣市(不含新竹市(縣))為 3,000 元。上述租金補貼為每戶每月最高金額，其自民國 101 年至今尚未調整，本計畫建議租金補貼金額應定期性調整(如每 3 年調整)，考量租金水準、物價水準、家戶所得及租金負擔能力。

課題五：多重弱勢或極弱勢家戶有租金補貼也難以承租到房屋

本計畫透過訪談、106 年下半年住宅需求調查綜合報告與文獻調查發現，房東不願意釋出房屋出租於弱勢家庭，主要顧慮房屋屋況耗損、租金收不到等困擾與糾紛，而不願意出租於老年人之原因為在宅死亡(自然/非自然死亡)之困擾。

對策方向 9：中央跨部門合作興辦社會住宅，如鼓勵國營事業盤點空閒資產轉型為社會住宅，或提出資產活化作為社宅轉型方案

社會住宅的土地取得課題需要中央與地方不同單位間相互合作，除了由政府直接興辦，也可透過國有公用財產管理手冊第 41 點規定，鼓勵國防部、教育部、交通部、經濟部等機關針對閒置財產或資產，於每一年度至少盤點一次，並提出資產活化作為社宅轉型方案。而擁有閒置土地的國營事業如台電公司、台水公司、台糖公司等，因社會住宅具有公益性建設，建議可以鼓勵國營事業釋出土地，使中央、地方政府承租土地，或是地方政府與國營事業聯合開發。

課題六：民間團體/非營利組織興辦社會住宅誘因不足，如何吸引參與社宅興辦

本計畫將非政府組織區分為國營事業、社會福利團體及民間企業，並透過訪談方式、問卷調查分析結果及座談會得知，住宅合作社及社會福利團體參與興辦社會住宅之意願高於國營事業與民間企業。其中國營事業與民間企業無意願參與興辦社會住宅之原因為興辦社會住宅於土地取得有困難、經營社會住宅可能面臨財務無法平衡的問題、政府無輔導/培訓機制，非政府組織經驗不足難以經營社會住宅等因素。

對策方向 10：調整民間興辦社會住宅獎勵方案，如新建貸款利息、興建費用、營運管理費用之補助

本計畫以訪談方式、問卷調查結果分析及座談會之專家學建議與以彙整，建議針對新建貸款利息的部分，政府可全額利息補貼方式，而興建費用補助應以社會住宅興建規模予以評估，若有需求宜以總工程費用之 20～50 %作為民間興辦獎勵措施。就營運管理費用之補助以社會住宅營運情形予以評估，得以當年度總營運成本之 20 %作為民間興辦獎勵措施。在後續社會住宅維護修繕階段，針對修繕社會住宅貸款利息，非政府組織期望政府可以全額利息補貼。

對策方向 11：修正地方社會住宅管理辦法，如租期延長與租金彈性

本計畫彙整訪談與座談會之專家學者建議，後續針對各縣市社會住宅承租/出租辦法之修正，其中在租金規劃、租期限制與經營方式給予彈性，如臺北市社會住宅出租辦法第 11 條規定，民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請都發局核定後辦理。因此，本計畫建議各縣市政府宜以專案方式立案，並依據住宅法第 27 條與社會住宅出租辦法規範民間興辦社會住宅應檢具申請書、興辦事業計畫及營運管理計畫等相關文件，政府部門成立稽核小組定期評估或提供相關協助。

對策方向 12:修正地方民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法之結算標準，如 30%年限平均彈性計算機制

依據住宅法第 4 條規定提供至少 30 %以上比率出租予經濟或社會弱勢，這對民間經營社宅而言是一種負擔與限制。故本計畫建議修正地方民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法之結算標準，且針對入住對象資格之評鑑標準以差額計算之社會住宅 30 %的彈性。

對策方向 13：協助申請國發會中長期資金

依據住宅法第 24 條主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。而中長期資金申請與運用作業可依據中長期資金運用作業須知規定，公共建設及公營事業投資計畫總投資金額在新臺幣 10 億以上者可申請中長期資金，而社會住宅屬為公共建設及公營事業，而社會住宅興建工程費用約 10 億以上(例如基地約 4481 平方公尺、建築規劃地上 14 層、地下 3 層)，住宅合作社或非政府組織可提出計畫摘要表及申請書，送陳主管機關，主管機關加註審核意見並核轉中長期資金運用策劃及推動小組辦理。

對策方向 14：民間興辦社宅以當期公告土地現值出售國有土地，但當房屋出租或出售，漲價部分一定比例歸公(政府)

民間參與興辦社會住宅若需用國有非公用土地，可依據住宅法第 29 條第 3 項規定「民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售」

政府提供以當期公告土地現值讓售土地於民間興辦社宅，但當民間不意願再經

營社宅，將房屋出租或出售，本計畫建議需將漲價部分一定比例歸公(政府)，如平均地權條例中漲價歸公的部分可作為興建國宅之用，也可配合社會住宅興建。或是由政府接收民間興辦社宅的建物並持續經營。

(三) 提供居住環境品質

課題七：社宅營運尚未考量社區營造、建構友善社區，且住宅基金資金不足，未能考量後續社會住宅長期修繕問題

本計畫訪談六都執行社會住宅情形與各階段面臨的課題，除了臺南市政府尚未設置住宅基金外，其於五都皆設置住宅基金，但基金資金不足僅能編列社會住宅固定維護成本及人力成本，無法長遠考量社宅後續長期修繕預算。此外，社會住宅為吸引青年或勞工族群或弱勢族群進駐，以及為帶動社會住宅社區營造，除了透過創意行銷宣傳外，也提出新型的居住型態或社區營造計畫。

對策方向 15：增加住宅基金籌措來源，評估以多元容積移轉銀行概念，將獎勵民間興辦社會住宅之容積轉為代金，或設定地上權推動平價住宅

容積移轉制度的建立，解決傳統分區管制之限定，讓受到分區管制土地，有更多的選擇，並可以提供社會解決土地難題方法。為增加住宅基金來源，可參考容積移轉概念，以多元容積移轉方式，提供民間建商興建房屋可申請容積移轉轉為代金，政府可於容積移轉制度，提撥經費於住宅基金，作為興建、維護管理社會住宅之經費。

對策方向 16：研擬於先期規劃案提出社宅營運或社區營造(含預算規劃)方案

在社會住宅興辦計畫共有 11 項計畫執行策略，其中有一項「補助地方政府社會住宅先期規劃費」,依據民國 106 年 8 月 23 日修正內政部「社會住宅興辦計畫」先期規劃費申請補助作業須知，提供各直轄市或縣市政府勘選合適地點後，向內政部營建署爭取補助提案，嗣後由營建署辦理補助審查計畫，並核定後通知各直轄市或縣市政府補助額度後，據以執行。而先期規劃補助每處以 150 萬元為上限，其先期規劃探討基地之區域環境分析、開發評估及財務可行性分析，營運維護與建築企劃及工程規劃等三大面向，故本計畫建議可於先期規劃案提出社宅營運或社區營造(含預算規劃)方案，以利於地方政府於社宅興建完竣後的管理與服務。

對策方向 17：修正「文化藝術獎助條例」於社宅得彈性運用公共藝術經費作為社區營造相關費用

在興建社會住宅費用中有 1 %的公共藝術經費(依據「文化藝術獎助條例」第 9 條規定，公有建築物應設置之公共藝術價值不得少於該建築物造價百分之一)，本計畫藉由訪談及座談會之專家學者建議予以彙整，建議中長期住宅政策中，可修正「文化藝術獎助條例」於社宅得彈性運用公共藝術經費作為社區營造相關費用。

二、 工作項目

本計畫依計畫目標及執行策略訂定相關具體措施，而各項具體措施的實施年度工作項目依據政策重要性及急迫性予以規劃，此外本計畫依據各項具體措施的屬性，將區分中央各級機關及地方政府之分工權責執行(如主辦機關及協辦機關)，住宅計畫期程為 108 年至 111 年。各項具體措施之各年度工作項目及權責分工如下所示。



圖 6-10 檢視更新整體住宅計畫之架構

計畫目標一、創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展

1.1 引導住宅交易市場的健全發展。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關 1.主辦機關 2.協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年		
1.檢討不動產交易稅制	解決目前不動產交易利得之稅負偏低問題，並兼顧健全房市及維護租稅公平。	研擬並修正相關稅法規定	研擬並修正相關稅法規定。				1.財政部(賦稅署)	經常性辦理
2.檢討出租住宅相關稅賦			研擬並修正相關稅法規定。				1.財政部(賦稅署)	經常性辦理
3.推廣宣導各項不動產交易定型化契約及相關法律常識	1.宣導各項不動產交易契約書範本暨應記載及不得記載事項、「消費者買賣房屋須知」、「民眾看屋注意事項參考表」 2.印製各項不動產交易契約書範本暨應記載及不得記載事項宣導摺頁提供消費者索閱 3.各項不動產交易定型化契約相關訊息置放於內政部不動產資訊平台(http://pip.moi.gov.tw/)、內政部地政司全球資訊網(http://www.land.moi.gov.tw)，歡迎各界下載使用	1.健全各項不動產交易契約內容，使其符合誠實信用及平等互惠原則，確保消費者權益 2.保護消費者權益，促進不動產安全交易，提升不動產交易知識	持續宣導各類不動產交易定型化契約及相關法律常識				1.內政部(地政司)	經常性辦理
4.加強查核個人出售成屋及預售屋等不動產相關交易所得			定期性稽核個人出售成屋及預售屋等不動產相關交易所得				1.財政部(賦稅署)	經常性辦理
5.檢討房屋貸款成數，如必要金融調控(降低第三房以上貸款成數)			研擬並修正相關稅法規定。				1.財政部(賦稅署)	

1.2 強化住宅租賃市場機制。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.推動整體住宅租賃發展相關制度			—	委託辦理「整體住宅租賃」相關研究	—	—	1. 內政部(營建署) 2. 直轄市、縣(市)政府	
2.訂定社會住宅或公營出租住宅之地方性配住原則、居住公約等相關規範。	訂定社會住宅出租相關規範。	配合地方政府社會住宅或公營出租住宅推動時程辦理。	檢討訂定社會住宅出租相關規範。				1.直轄市、縣(市)政府	經常性辦理
3.持續推動公有出租住宅	1.清查公有或國營事業閒置建物、出租國宅、閒置校舍、都市更新或聯合開發分回建物等，評估轉型為出租住宅之可行性。 2.協助公有或國營事業閒置建物、出租國宅、閒置校舍、都市更新或聯合開發分回建物等簡易修繕後，辦理出租。	各直轄市、縣(市)政府檢討各種公有出租住宅，以提供民眾多元居住機會	各直轄市、縣(市)政府持續推動公有租賃住宅				1.直轄市縣(市)政府 2.財政部(國有財產署)、國營事業主管機關、內政部(營建署【國民住宅組、土地組】)	經常性辦理
4.扶助弱勢租賃相關研究			—	委託辦理「扶助弱勢租賃」相關研究	—	—	1.內政部(營建署) 2.衛生福利部、內政部(地政司)	
5.包租代管出租人風險管理制度＊	探討包租代管出租人風險因素及訂定包租代管出租人風險制度。		—	委託辦理「包租代管出租人風險管理	—	—	1.內政部(營建署) 2.衛生福利部、內政部(地政司)	

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
				制度」相關研究				
6.強化「加強既存違章建築處理指導綱領」							1.內政部(營建署) 2.衛生福利部、內政部(地政司)	

1.3 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.不動產交易實價申報登錄及公開	推動不動產交易價格公開作業，促進不動產交易價格資訊透明化	1.30 日內主動完成申報登錄占全年度買賣移轉件數比率:自 101 年起由 91%逐年提升 2.實價申報登錄案件抽查核對件數比例:自 101 年起由 5%逐年提升 3.登錄資訊民眾查詢次數：自 102 年起由 720 萬人次逐年提升	不動產交易價格登錄資料公開查詢(一、原工作項目「中華民國房地產交易價格簡訊與房仲業交易整合行情之資料公開作業」僅提供至 101 年 7 月不動產交易資料；二、實價登錄 101 年 8 月施行後買賣資料，自 101 年 10 月起由不動產交易實價查詢服務網查詢)				1.內政部(地政司)	經常性辦理
2.住宅及不動產資訊系統擴充及管理維護	1.不動產資訊平台更新及維護計畫：建置住宅資訊之長期資料庫及網站，提供社會各界查詢使用，並作為對臺灣住宅市場研究之入口網站。 2.將住宅及不動產資料轉化為空間資訊。	網站瀏覽人次	系統擴充及管理維護計畫，並加強宣導				1.內政部(營建署【土地組】) 2.內政部(地政司)	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
	3.為便於彙整住宅分析所需資料，或決策者在進行有關住宅政策決策時所需資訊，研擬住宅決策支援系統，以利決策使用供中央與地方住宅主管機關政策決策輔助運用，擴大住宅及不動產資料庫之運用範疇。							
3.編製住宅資訊統計彙報	提供住宅統計資訊作為民眾購屋、業者投資及政府決策之參考	編製季報	依住宅需求、住宅供給、住宅市場、住宅金融及住宅補貼等面向，蒐集、彙整及發布住宅統計資訊				1.內政部(營建署【土地組】)	經常性辦理
4.辦理低度用電住宅及新建待售住宅資訊統計與發布	1.建立具政策與市場意涵之低度用電住宅定義 2.明確界定新建待售住宅定義與資訊推估方式 3.建立長期產製與發布之低度用電住宅資訊及新建待售住宅資訊機制 4.建立官方數據公信力，避免各界自行發布認定新建待售住宅認定之現象 5.提供業界參考，減低推案過度風險與市場衝擊 6.掌握新建市場數量，可供政府建築管理、住宅金融相關放款政策參考。	1.每年定期產製及發布全國各縣市及各鄉鎮市區之低度用電住宅比例、新建待售住宅戶數等，提供政府單位更細緻之相關統計數據 3.供政府擬訂住宅相關政策參考，輔助確認介入市場、執行去化、紓困政策之時點與力度 4.供金融機構對土建融放款進行調節與制定行內相關風險控管措施 5.供建商評估進入市場之投資時機	1.辦理低度用電住宅及新建待售住宅資訊統計與發布 2.105 年度另針對「低度使用住宅類型、空置原因、空置期等調查與釋出策略」進行研議。				1.內政部(營建署【土地組】)	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
		6.供各界專家學者針對國內住宅市場進行相關後續研究						
5.編製住宅價格指數並定期發布	建立長期編製住宅價格指數之機制	配合實價登錄資料期程編製各項住宅價格指數，並俟指數穩定性足夠後，再行研議適當發佈時機	該措施將納入本部地政司「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，自 107 年委辦案起由地政司續辦。				1.內政部(地政司)	經常性辦理
6.辦理房價負擔能力資訊統計分析與發布	為評估一地區住宅價格合理程度，與不動產市場運作成果，擬建立可定期發布之房價負擔能力計算方式，以利未來持續發布	房價負擔能力資訊統計分析與定期發布	該措施將納入本部地政司「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，自 107 年委辦案起由地政司續辦。				1.內政部(地政司)	經常性辦理

1.4 加強住宅供需引導。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.辦理臺灣住宅需求動向調查分析	蒐集臺灣六大都會區最近一季可反映住宅需求面之各項資訊與指標，以瞭解住宅需求情形及變動趨勢，供為政府釐定相關政策及服務措施參考，並作為各界對臺灣住宅市場研究之基礎	編制 4 季調查報告書	辦理每年度「住宅需求動向調查」				1.內政部(營建署【主計室】)	經常性辦理
2.研擬整體住宅計畫及財務計畫(112 年－116 年)	先行檢討前面年度計畫執行情形並提早研擬計畫草案	完成 112 至 116 年計畫	－	－	委託辦理「整體住宅計畫及	－	1.內政部(營建署【國民住宅組 1 科】)	110 年 6 月 30 日

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
					財務計畫 (112 年－116 年)			

計畫目標二、提供多元住宅需求協助，使國民居住於適宜之住宅

2.1 針對國人弱勢狀況提供適切多元的居住協助。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.整合住宅補貼資源實施方案	提供自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼及租金補貼，以協助國民居住於適居的住宅。	每年辦理自購住宅貸款利息補貼5,000戶、修繕住宅貸款利息補貼3,000戶、租金補貼25,000戶。	1.103年至106年每年度各辦理購置住宅貸款利息補貼5,000戶、修繕住宅貸款利息補貼3,000戶及租金補貼2萬5,000戶。 2.賡續補貼以前年度貸款利息補貼戶 3.中期規劃在不增加本部住宅基金負擔之前提下，為增加租金補貼計畫戶數，依各直轄市及縣(市)政府財力分級及自籌款比率，由各地方政府分擔部分經費；長期規畫則以104年度租金補貼計畫戶數3.5萬戶為目標，並逐年增加，若直轄市、縣(市)政府配合編列自籌款，中央亦提高中央補助戶數編列預算。 4.若直轄市、縣(市)政府無法依上開自籌制度配合編列預算，本部僅能提供中央補助戶數部分；若次年度仍然無法配合編列自籌款，則次一年度的中央補助戶數將隨上一年度縣(市)總戶數乘上中央補助比率而下降(逐年下降)。				1.內政部(營建署【國民住宅組2科】) 2.直轄市、縣(市)政府	經常性辦理
2.賡續辦理各部會之住宅業務、各項優惠購屋專案貸款業務	本項為賡續辦理以前年度之各部會住宅貸款業務、各項住宅優惠貸款業務	經常性辦理業務	1.賡續辦理國民住宅、勞工住宅、公教住宅、原住民住宅及「鄉村地區住宅之修繕及興建補貼業務」 2.賡續辦理333青年購屋低利貸款、青年安心成家方案、1500億元購屋貸款專案、1兆8000億元購屋貸款專案、4000億元優惠購屋貸款專案、921震災重建				1.內政部(營建署【財務組】)	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
			家園貸款、林肯大郡全毀受災戶利息補貼業務					
3.106 年度社會住宅包租代管試辦計畫							1.內政部(營建署)	
4.整體住宅補貼資源實施方案暨修正草案							1.內政部(營建署)	

2.2 提供青年因地制宜適當之居住措施。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.新北市林口社宅營運管理計畫	為減輕市民租屋負擔能力，於新北市林口區國宅用地興辦社會住宅，供住宅法之荊棘或社會弱勢者居住使用。	107 年 6 月辦理公開配租					1.內政部(營建署【企劃組】) 2.臺北市政府、新北市政府	107 年 6 月公開配租
2.大學學生租賃居住計畫	結合社宅及學生租賃創新興辦模式與營運管理建立			委託辦理「大學學生租賃居住計畫」			1.內政部(營建署)	

2.3 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.推動社會住宅中長程推動方案	推動地方政府以閒置校園及公共建築轉型社會住宅、利用國宅用地興辦社會住宅，地方政府自備土地興辦社會住宅。	督導地方政府推動社會住宅	1.補助先期規劃費	1.補助先期規劃費	1.補助先期規劃費	1.補助先期規劃費	1.直轄市、(縣)市政府	107 年 12 月 31 日

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
			2.補助部分工程費用 3.補助部分有償撥用經費	2.補助部分工程費用 3.補助部分有償撥用經費	2.補助部分工程費用 3.補助部分有償撥用經費	2.補助部分工程費用 3.補助部分有償撥用經費	2.內政部(營建署【國民住宅組 1 科】)	
2.結合第三部門推動	結合民間力量推動社會住宅，民間興辦機構發展與培力	第三部門推動社會住宅宣導徵詢參與說明會	辦理促參法有關社會住宅相關子法之增(修)訂併辦理宣導社會住宅。	推動民間辦理社會住宅宣導，及配合直轄市、縣(市)政府受理民間申辦社會住宅，提供行政協助。			1.內政部(營建署【企劃組】)	107 年 12 月 31 日
3.檢討國有土地提供作社會住宅用地相關機制							1.內政部(營建署) 2.財政部(國有財產署)	經常性辦理
4.推動結合都市計畫變更、容積獎勵、都市更新設置公益設施等回饋捐贈作為社會住宅＊							1.直轄市、(縣)市政府 2.內政部(營建署)	經常性辦理
5.社會住宅興辦計畫	計畫以直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶及容積獎勵補充的方式辦理，預計第一階段 106 至 109 年可達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶的目標；第二階段 110 至 113 年將		社會住宅中長期推動方案、推動包租代管 1 萬戶、核定補助地方政府社會住宅先期規劃費 10 案、補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費、宣導行銷。				1.內政部(營建署)	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
	達成政府直接興建 12 萬戶(包含第一階段 4 萬戶)及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶。							
6.成立社會住宅融資服務平臺方案							1.內政部(營建署)	經常性辦理

2.4 提供失能者、失智者多元型式之住宅及設施。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
推動多元住宅形式照顧及失能者日間照護、居家照護等服務，取代傳統、大型、二十四小時住宿機構形式的照顧，以降低失能者照顧機構化程度。							1.衛生福利部	

2.5 建立災害緊急居住協助機制。

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
建立遭遇重大天然災害或其他緊急情形之短期臨時住宅供應及安置、中期租金補貼及住宅修繕補強補助、及長期的住宅重建及遷建之策略及機制。							1.衛生福利部、內政部(營建署)	經常性辦理

計畫目標三、營造永續發展空間及無障礙環境，提升居住品質

3.1 改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.推廣智慧建築認證制度	發展智慧綠建築評估系統，頒發智慧綠建築相關標章，促進建築智慧化	評定標章與諮詢服務件數：108 年：評定標章 7 件，諮詢案 15 件。109 年~111 年:評定標章 9 件/年,諮詢案 30 件/年。	辦理智慧建築標章評定審查與諮詢服務				1.內政部(建築研究所)	經常性辦理
2.都市老舊住宅整建或維護補助	推動都會地區老舊住宅整建或維護，補助實施都市更新提升居住環境品質	4 年核定補助 40 件都市老舊住宅整建或維護案	補助私有老舊公寓大廈整建維護規劃設計及工程施作，包括整合參與整建維護意願、舉辦說明會、建築物立面與周邊景觀規劃設計等作業費用及辦理老舊建築物立面修繕工程、建築基地景觀綠美化、屋頂防水及老舊招牌、鐵窗拆除等				1.內政部(營建署【都市更新組】)	經常性辦理
3.推廣政府興建社會住宅(含公營出租住宅)辦理新建住宅性能評估	**鼓勵公住宅申請新建住宅性能評估，以提升居住品質。**	經常性辦理業務	10	10	10	10	1. 內政部(營建署【管理組】) 2. 直轄市縣市政府	經常性辦理
4.建物快篩	**由方政府主動針對 88 年 12 月 31 日以前興建 6 樓以上建築物辦建使照清查作業**	107 年完成、9 樓以上建物快篩，108 年、109 年完成、6 樓以上建物快篩	7,500 件	10,000 件	10,000 件	—	1.內政部(營建署)【管理組】 2.直轄市縣市政府	
5.補助辦理結構安全性能初步評估	由地方政府補助房屋所有權人辦理初步評估	經常性辦理業務	8,000 件	10,000 件	12,000 件	12,000 件	1.內政部(營建署)【都更組】 2.直轄市縣市	

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
							政府	
6.補助辦理結構安全性能詳細評估	由地方政府補助房屋所有權人辦理詳細步評估		160 件	160 件	160 件	180 件	1.內政部(營建署)【都更組】 2.直轄市縣市政府	
7.建築物階段性補強	補助初步評估危險度分數大於一定分數之建築物辦理階段性補強		手冊研擬	250 件	500 件	500 件	1.內政部(營建署)【管理組】 2.直轄市縣市政府	

3.2 改善居住環境品質並建構友善社區

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.依照社會狀況、經濟水準及民眾需求訂定基本居住水準	藉由基本居住水準與合宜水準，作為各級政府據以計算未符合該居住水準之家庭數，擬訂各年度住宅計畫之辦理宅補貼戶數。	完成委託辦理居住水準訂定	—	—	**進行檢視修正**	—	1.內政部(營建署【管理組】) 2.直轄市縣市政府	經常性辦理
2.農村社區個別宅院整建補助－農村再生條例	為了提昇農村之優質風貌及適意環境，期藉由個別宅院整建補助方式，以增進農村社區整體景觀	農村社區個別宅院整建補助申請件數，依農村社區個別宅院整建補助辦法實際辦理補助件數為準	辦理農村再生計畫範圍內之農村社區個別宅院整建補助，項目包括住宅興建、住宅修繕、庭院改善				1.行政院農業委員會 2.直轄市、縣(市)政府	經常性辦理
3.加強違反建築、公寓大廈及都市計畫等相關法	居住環境管理與改善	經常性辦理業務	進行違規使用之查處作業				1.直轄市、縣(市)政府	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
規致影響居住環境事件之管理與改善							2.內政部(營建署【建築管理組】)	
4.結合污水下水道工程施作,配合拆除防火巷違建		經常性辦理業務	防火巷違建業已納入行政院核定之「違章建築處理方案」中,加強既存違章建築影響公共安全之處理，並於污水下水道工程施作，配合拆除防火巷違建執行				1.直轄市、縣(市)政府 2.內政部(營建署【建築管理組】)	經常性辦理
5.推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證		經常性辦理業務	辦理優良公寓大廈評選活動暨優良社區認證、觀摩、法令說明會				1.直轄市、縣(市)政府 2.內政部(營建署【建築管理組】)	經常性辦理
6.鼓勵辦理公寓大廈管理組織或社區組織運作之專業服務及諮詢		經常性辦理業務	鼓勵提供公寓大廈管理有關問題處理之解答及諮詢服務				1.內政部(營建署【建築管理組】) 2.直轄市、縣(市)政府	經常性辦理
7.鼓勵社區加強守望相助巡守工作等等		經常性辦理業務	輔導各直轄市、縣(市)政府，建立社區治安資源整合機制，營造永續成長、成果共享、責任分擔的社會環境。並每半年輔導全國「369」個社區成為安居樂業的「治安社區」				1.內政部(警政署) 2.直轄市、縣(市)政府	經常性辦理
8.加強社區營造人才培育工作		經常性辦理業務	補助各地方政府輔導社區進行基礎及進階社區營造人才之培育,推動社區影像紀錄、社區故事繪本、社區劇場等藝文工作,進而思考及因應社區發展課題，以作為文化公民的基礎培育。				1.文化部 2.直轄市、縣(市)政府	經常性辦理(105 年後須視後續計畫核定

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
								情形辦理)

3.3 推動建置無障礙住宅及社區環境

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.無障礙住宅示範性計畫(無障礙住宅獎勵補助)	改善住宅基礎設施，達到居住環境無障礙之功能，並延伸至個人私領域專用部分，逐步打造全齡化、健康、安全及友善之建築。	109－111 年預計每年度辦理 5 層以下原有住宅公寓改善無障礙設施及增設昇降設備 5 件,及原有住宅公寓大廈改善無障礙設施 15 件。	－	賡續推動無障礙住宅示範性計畫，持續獎勵補助無障礙住宅			1.內政部(營建署【管理組】) 2.直轄市縣市政府	經常性辦理
2.108 年度補助直轄市及縣(市)政府辦理原有住宅無障礙設施改善計畫		經常性辦理業務	持續推廣無障礙住宅	－	－	－	1.內政部(營建署【管理組】) 2.直轄市縣市政府	經常性辦理

3.4 均衡城鄉發展以引導國人原鄉發展

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1.整合各部門資源，調理改善特色鄉鎮鄉鎮體質，							1.內政部(營建署【都市計畫組】)	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			108 年	109 年	110 年	111 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
提供在地就業、就學及就養的宜居環境。								
2.均衡城鄉發展推動方案							1. 內政部 2. 國發會、農委會、原民會、客委會、經濟部、交通部、環保署、文化部、教育部、衛福部、財政部、勞動部	經常性辦理

第七節 財務規劃

一、 計畫期程

本計畫期程自民國 108 年至民國 111 年。

二、 所需資源說明

(一)人力資源

本計畫執行人力資源，屬調查規劃、研究性質、系統建置等，由機關自行辦理或依據政府採購法規定，委託學術單位、研究單位或顧問機構辦理；另補助直轄市、縣(市)政府辦理住宅資訊、住宅年度及中長程計畫部分，則由直轄市、縣(市)政府成立指定適當員額與編制或依據政府採購法規定辦理委託以積極推動。

(二)經費資源

本專案所需資源經費包括住宅補貼經費、住宅及不動產相關資訊建置經費、研究案經費以及提昇居住環境品質經費等，其各項經費資源需求，詳「四、經費需求」。

三、 經費來源

本計畫所列工作項目，多係整合現有業務賡續辦理或研訂法令項目，屬經常性業務性質，各部會原有施政計畫部分，請配合本計畫所列具體措施調整相關預算支應，按施政優先順序調整編列，不另增賦額度。工作項目屬新興計畫者，循年度預算程序編列經費辦理。

四、 經費需求(含分年經費)

經彙整 4 年所需經費共計 346.47 億元，除公務預算經費 0.04 億元、經常性辦理 0.18 億元及中央特別統籌分配稅款 34.41 外，其餘 311.84 億元由基金預算支應，有關住宅基金年度預算需求詳下表，其中 108 年度為 75.55 億元，109 年度為 91.38 億元，110 年度為 88.79 億元，111 年度為 90.74 億元(參見表 6-28)。

表 6-28 整體住宅計畫及財務計畫(108 年－111 年)經費需求表

(單位：千元)

項次	項目	108 年	109 年	110 年	111 年	小計
1	創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展	10,040	13,040	11,040	10,040	44,160
2	提供多元住宅需求協助，使國民居住於適宜之住宅	7,155,326	8,321,890	7,523,862	7,943,653	30,944,731
3	營造永續發展空間及無障礙環境，提升居住品質	390,169	803,310	1,344,910	1,120,510	3,658,899
小計		7,555,535	9,138,240	8,879,812	90,742,03	34,647,790

民國 108 年至民國 111 年住宅計畫，各項具體措施所需經費如下：

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
計畫目標一、創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展							
1.1 引導住宅交易市場的健全發展。							
1.檢討不動產交易稅制	—	—	—	—	經常性辦理	—	財政部(賦稅署)
2.檢討出租住宅相關稅賦	—	—	—	—	經常性辦理	—	財政部(賦稅署)
3.推廣宣導各項不動產交易定型化契約及相關法律常識	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(地政司)
4.加強查核個人出售成屋及預售屋等不動產相關交易所得	—	—	—	—	經常性辦理	—	財政部(賦稅署)
5.檢討房屋貸款成數，如必要金融調控(降低第三房以上貸款成數)	—	—	—	—	經常性辦理	—	財政部(賦稅署)
1.2 強化住宅租賃市場機制。							
1.推動整體住宅租賃發展相關制度	—	1,000	—	—	基金預算	—	1.內政部(營建署)

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
							2.直轄市、縣（市）政府
2.訂定社會住宅或公營出租住宅之地方性配住原則、居住公約等相關規範。	—	—	—	—	經常性辦理	—	直轄市、縣(市)政府
3.持續推動公有出租住宅	—	—	—	—	經常性辦理	—	1.直轄市縣（市）政府 2.財政部(國有財產署)、國營事業主管機關、內政部(營建署【國民住宅組、土地組】)
4.扶助弱勢租賃相關研究	—	1,000	—	—	基金預算		1.內政部(營建署) 2.衛生福利部、內政部(地政司)
5.社會住宅包租代管出租風險管理制度	—	1,000	—	—	基金預算		1.內政部(營建署) 2.衛生福利部、內政部(地政司)
6.強化「加強既存違章建築處理指導綱領」	—	—	—	—	經常性辦理	—	1.內政部(營建署) 2.衛生福利部、內政

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
							部(地政司)
1.3 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布。							
1.不動產交易實價申報登錄及公開	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(地政司)
2.住宅及不動產資訊系統擴充及管理	5,000	5,000	5,000	5,000	基金預算		內政部(營建署)【土地組】
3.編製住宅資訊統計彙報	1,710	1,710	1,710	1,710	基金預算		內政部(營建署)【土地組】
4.辦理低度用電住宅及新建待售住宅資訊統計與發布	2,250	2,250	2,250	2,250	基金預算		內政部(營建署)【土地組】
1.4 加強住宅供需引導。							
1.辦理臺灣住宅需求動向調查分析	1,080	1,080	1,080	1,080	公務預算		內政部(營建署)【主計室】
2.研擬整體住宅計畫及財務計畫(112年－116年)	—	—	1,000	—	基金預算		內政部(營建署)
計畫目標二、提供多元住宅需求協助，使國民居住於適宜之住宅							
2.1 針對國人弱勢狀況提供適切多元的居住協助。							
1.整合住宅補貼資	2,684,629	2,682,558	2,676,739	2,671,074	基金預算	依整合住宅補貼資源實施方案之經費	內政部(營建署)

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
源實施方案[174]						需求公式推估。	【國民住宅組 2 科】
2.賡續辦理各部會之住宅業務、各項優惠購屋專案貸款業務	1,685,565	1,517,536	1,363,559	1,219,358	基金預算	—	內政部(營建署)【財務組】
3.社會住宅包租代管試辦計畫	2,441,200	3,250,600	2,463,000	2,900,400	基金預算	依 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫之經費需求公式推估。	內政部(營建署)
2.2 提供青年因地制宜適當之居住措施。							
1.新北市林口社宅營運管理計畫	—	—	—	—	基金預算	—	內政部(營建署)
2.大學學生租賃居住計畫	—	1,000	—	—	基金預算		內政部(營建署)
3.青年安心成家購屋優惠貸款	—	—	—	—	各公股銀行自有資金	—	財政部
2.3 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益。							
1.推動社會住宅中長程推動方案	—	—	—	—	經常性辦理	—	1.直轄市、(縣)市政府 2.內政部(營建署)
2.結合第三部門推動	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(營建署【企劃組】)

[174] 整合住宅補貼資源實施方案(107 年作業計畫)，http://117.56.91.94/KMPublic/readdocument.aspx?documentId=279791，2018/6/22。

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
3.檢討國有土地提供作社會住宅用地相關機制	—	—	—	—	經常性辦理	—	1.內政部(營建署) 2.財政部(國有財產署)
4.推動結合都市計畫變更、容積獎勵、都市更新設置公益設施等回饋捐贈作為社會住宅	—	—	—	—	經常性辦理	—	1.直轄市、(縣)市政府 2.內政部(營建署)
5.社會住宅興辦計畫	343,932	870,196	1,020,564	1,152,821	基金預算	依社會住宅興辦計畫之經費需求公式推估。	內政部(營建署)
6.成立社會住宅融資服務平臺方案	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(營建署)
2.4 提供失能者、失智者多元型式之住宅及設施。							
推動多元住宅形式照顧及失能者日間照護、居家照護等服務，取代傳統、大型、二十四小時住宿機構形式的照顧，以降低失能者照顧機構化程度。	—	—	—	—	經常性辦理	—	衛生福利部
2.5 建立災害緊急居住協助機制。							
建立遭遇重大天然災害或其他緊急	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(消防署、營建署

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
情形之短期臨時住宅供應及安置、中期租金補貼及住宅修繕補強補助、及長期的住宅重建及遷建之策略及機制。							【企劃組】)
計畫目標三、營造永續發展空間及無障礙環境，提升居住品質							
3.1 改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化。							
1.推廣智慧建築認證制度	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(建築研究所)
2.都市老舊住宅整建或維護補助	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(營建署)【都市更新組】
3.推廣政府興建社會住宅(含公營出租住宅)辦理新建住宅性能評估	4,000	4,000	4,000	4,000	經常性辦理		1.內政部(營建署) 2.直轄市、縣(市)政府
4.建物快篩	22,000	22,000	—	—	中央特別統籌分配稅款	—	1.內政部(營建署)【管理組】 2.直轄市、縣(市)政府
5.補助辦理結構安全性能初步評估	95,000	114,000	114,000	—	中央特別統籌分配稅款	—	1.內政部(營建署)【都市更新組】 2.直轄市、縣(市)政府
6.補助辦理結構安全	96,800	96,800	108,900	—	中央特別統籌分配稅款	—	1.內政部(營建署)

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
性能詳細評估							【都市更新組】 2. 直轄市、縣(市)政府
7. 建築階段性補強	22,000	550,000	1,100,000	1,100,000	基金預算、中央特別統籌分配稅款	—	內政部(營建署)【管理組】
3.2 改善居住環境品質並建構友善社區。							
1.依照社會狀況、經濟水準及民眾需求訂定基本居住水準	—	—	1,500	—	經常性辦理	依社會住宅中長期推動方案之經費需求公式推估。	內政部(營建署【管理組】)
2.農村社區個別宅院整建補助－農村再生條例	—	—	—	—	經常性辦理	—	行政院農業委員會
3.加強違反建築、公寓大廈及都市計畫等相關法規致影響居住環境事件之管理與改善	—	—	—	—	經常性辦理	—	直轄市、縣(市)政府
4.結合污水下水道工程施作，配合拆除防	—	—	—	—	經常性辦理	—	直轄市、縣(市)政府

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
火巷違建							
5.推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證	—	—	—	—	機關另行編列預算	—	直轄市、縣(市)政府
6.鼓勵辦理公寓大廈管理組織或社區組織運作之專業服務及諮詢	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(營建署)【建築管理組】
7.鼓勵社區加強守望相助巡守工作等等	—	—	—	—	經常性辦理	—	內政部(營建署)【建築管理組】
8.加強社區營造人才培育工作	—	—	—	—	機關另行編列預算	—	文化部
3.3 推動建置無障礙住宅及社區環境。							
1.無障礙住宅示範性計畫	16,510	16,510	16,510	16,510	基金預算		內政部(營建署)【管理組】
2.108 年度原有住宅無障礙設施	150,369	—	—	—	基金預算		內政部(營建署)【管理組】

具體措施	經費需求(千元)				財源籌措	經費預算推估	主協辦機關
	108 年	109 年	110 年	111 年			
改善計畫							
3.4 均衡城鄉發展以引導國人原鄉發展。							
1.整合各部門資源，調理改善特色鄉鎮鄉鎮體質，提供在地就業、就學及就養的宜居環境。	—	—	—	—	機關另行編列預算	—	內政部(營建署)【都市計畫組】
2.均衡城鄉發展推動方案	—	—	—	—	機關另行編列預算	—	內政部、國發會、農委會、原民會、客委會、經濟部、交通部、環保署、文化部、教育部、衛福部、財政部、勞動部

五、 財務效能

「效能」可區分為「效率」與「效果」。「效率」是指投入與產出之關係，也就是以最少的錢做事；而「效果」則是目標與結果之比較，也就是做最好的事，總結，「效能」就是「以最少的錢，做最好的事」。為提升財務效能，住宅計畫方向隨時依社會條件進行調整及研擬更精進之財務策略因應，分別由提升計畫效果及促進資源運用效率著手。

(一)提升計畫效果

為提升整體住宅計畫效果，定期辦理滾動式檢討及調整，如在既有之住宅政策已無法滿足國人需求下，為更進一步保障居住權利，近期政策方向加入興辦社會住宅，規劃以直接興建、包租代管及容積獎勵等多元方式興辦社會住宅；另外現行租金補貼策略刻正研擬分級分區補貼調整原則，以創造更大的補貼效益。

(二)促進資源運用效率

1.強化財務概念

為促進資源運用效率，住宅計畫勢必須強化財務概念，如近期推動之社會住宅興辦計畫融資利息及非自償性經費補助，將錢用在刀口上，讓原先要花 3,000－5,000 億元，短期編列預算才可以執行的事情，透過財務的評估和機制的設計，8 年補助經費只要 73 億元，20 年補助經費只要 550 億元。

2.導入可運用資源

面對資源有限，而居住保障永遠不夠之衝突下，應該發揮整合資源能力，創造最大效益，如現行社會住宅興辦計畫，盤點銀行可用資金、民間空餘屋、公有閒置土地、民間廠商及國營事業興辦動能等，盡可能導入可運用資源，以多元手段達成興辦社會住宅目的。

六、 財務策略

財務計畫關鍵在於估列所需資金，俾利對未來財務做規劃，確保財務無虞及有足夠承受財務風險能力，住宅計畫財務上主要需面對問題係既有資金不足支應計畫需求且資金缺口龐大，住宅基金未有長期穩定收入來源，未來財源主要仰賴國庫撥補，為解決相關問題，研擬財務策略如下：

(一)綜整租金補貼及社會住宅策略

整合住宅補貼資源實施方案實施已久，且現行陸續推出社會住宅及包租代管等各種不同住宅政策，因應時空變換，後續整合性質相似之住宅補貼措施，評估整體經費需求及財務狀況，通盤檢討各項經費補貼(助)或獎勵措施辦理之必要性及妥適性，俾利各策略能有良好搭配效果，並建立退場機制，提升整體財務效能，俾減輕基金財務負擔。

(二)租金補貼分級分區調整

現行租金補貼未區分受補助者條件，給予同一補貼數，為有效提升補助資源運用效益，未來視受補助者個別條件差異，給予不同補貼數，確保每一分錢都能用在刀口上，在相同的經費下，創造最大的效益。

(三)健全基金財務

為負擔未來興辦社會住宅經費，爭取各項財源收入及規劃分期補助措施，降低財務負擔。另「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」於 104 年 12 月 24 日訂定發布，其分配方式由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配，將積極爭取分配。而依據「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」第 4 條規定，房地合一課徵所得稅稅課收入扣除由中央統籌分配予地方之餘額，循預算程序運用於住宅政策及長期照顧服務支出。查截至本年度止，前揭稅課收入配合行政院主計總處統籌調度分配，均運用於長期照顧服務支出。

第八節 財務影響評估

一、 住宅基金定位

住宅基金依住宅法第 7 條規定，係為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質而設置。其目的係為健全住宅市場、建立公平效率之住宅補貼制度及提昇居住環境品質，有效利用住宅資源與人力，整合各類政策性房屋貸款資源以提升居住環境品質。

二、 住宅基金運用紀實

住宅政策所需經費主要由住宅基金支應，依辦理之業務，主要支出集中於整合住宅補貼資源實施方案(租金補貼及利息補貼)、賡續辦理各部會原有之各項優惠購屋專案貸款補貼業務、補助地方政府辦理社會住宅包租代管及新建社會住宅相關經費，上開各項經費，一經支出便無法收回。

「住宅法」修正案於 106 年 1 月 11 日經總統公布，修法重點涉及住宅業務土地、經費、減稅及人力組織等內容。配合「住宅法」修正，重塑住宅與房市政策觀點：過去，政府較偏重「市場角度」，著力民眾擁有住宅與平抑房市價格；未來，從「保障居住權益、產業正常發展與資源有效利用角度」，重視居住安定、發展不動產經濟價值、就業貢獻與資源合理使用；以期建立符合民生需求的住宅政策，以及可有效發展內需的不動產產業體系。

行政院 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定「社會住宅興辦計畫」，社會住宅將著重無障礙空間設計等設計元素，並強化與社區及地方融合，期許社會住宅成為讓人住進去會驕傲的住宅。

住宅基金因房屋貸款債權將陸續屆期，回收款逐年遞減，且住宅貸款及國軍長期墊款等債權，係視民眾償還貸款及國防部房地出售情形分期收回，無法短期變現，因住宅政策所需相關補助經費持續增加，致住宅基金資金缺口逐年增加，預估住宅基金 108 至 111 年現金收支現金收支情形如下(參見表 6-29)：

表 6-29 整體住宅基金(108 年－111 年)經費需求表

(單位：億元)

年度別 / 項目	108 年	109 年	110 年	111 年
期初銀行存款	55.6	24.7	-25.1	-72.1
加：現金收入	56.9	37	31.7	27
1.收回住宅貸款本息	43.5	34	29.1	24.8

年度別 / 項目	108 年	109 年	110 年	111 年
2.收回長期墊款	11.4	1.1	0.7	0.3
3.有償撥用國宅用地興建社會住宅	1.6	1.6	1.6	1.6
4.銀行存款孳息	0.4	0.3	0.3	0.3
減：現金支出	87.8	86.8	78.7	82.7
1.住宅計畫經費需求	73.1	83.5	75.5	79.7
2.委辦手續費及其他支出	4.2	3.3	3.2	3.0
3.林口社會住宅工程經費	3.5	0	0	0
4.補助成立國家住宅及都市更新中心	7.0	0	0	0
期末銀行存款	24.7	-25.1	72.1	-127.8

住宅基金除賡續辦理原有之貸款利息補貼及租金補貼業務所需經費外，因目前推動 8 年 20 萬戶社會住宅是當前總統之重大政策，所需經費亦為龐大，如國庫未能補助經費挹注住宅基金，預計 111 年底資金缺口將達 127.8 億餘元。

為提供足夠量能的社會住宅，是朝野之共識，也是進步國家需要重視的問題，若無法在財源上充足搭配，後續之推動將受重大影響，也不符社會期待。為求財務平衡，未來產生之財務缺口仍需國庫補助以利基金正常營運。

第九節 計畫預期效應及績效評估

一、 計畫績效評估

(一)健全住宅租售市場

1. 106 年度包租代管試辦計畫

(1) 預期績效指標：

a. 包租：業者與房東簽約 3 年租約，預計於計畫開辦後 1 年內完成 5,000 戶媒合案件，且後續有包管服務，故本年度計畫實際執行期間最長年限為 4 年。

b. 代管：業者協助房動與房客 1 年 1 簽約 1 次，得續約 2 年，預計於計畫開辦後 1 年內完成 5,000 戶媒合案件，且後續有代管服務，故本年度計畫實際執行期間最長年限為 4 年。

(2) 評估基準：每年實際執行件數/每年預計執行件數。

2. 建置住宅及不動產資訊系統

(1) 預期績效指標：

a.住宅及不動產統計資料及住宅發展指標相關研究成果(房價所得比、貸款負擔率、低度使用《用電》住宅比例等)定期上架至內政部不動產資訊平臺，並以網站瀏覽人次為績效指標。

b.持續推動及補助地方政府辦理住宅及不動產資訊建置。

(2) 評估基準：

a.內政部不動產資訊平台 101 年 11 月 2 日正式上線，截止至 103 年底瀏覽人次逾 380 萬人次，以 102 年度瀏覽人次為評估基準，以每年成長 10%總瀏覽人次為年度目標。

b.自 101 年起每年約補助 10 餘處縣市，104 年度起續依實際發展需要由縣市政府提出申請，以補助地方政府辦理住宅及不動產資訊建置之縣市數量佔全國縣市數作為評估基準。

(二)提供多元居住需求協助

1. 租金補貼

(1) 預期績效指標：各直轄市、縣(市)政府核發租金補貼戶數，本計畫自 96 年至 106 年度核發租金補貼 40 萬 4,471 戶。

(2) 評估基準：90%(租金補貼核定戶數(或申請戶數)／租金補貼計畫戶數)。

2. 社會住宅

(1) 預期績效指標：補助地方政府興辦社會住宅合計 4,500 戶，其中 105 年 1,500 件、106 年 1,500 件、107 年 1,500 件。

(2) 評估基準：補助地方政府興辦社會住宅(每年實際核定補助戶數/每年預計核定補助戶數)。

(三)提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境

1. 無障礙住宅

(1) (1)預期績效指標：本計畫 104 年至 106 年獎勵及補助合計 715 件，其中 104 年獎勵及補助合計 235 件、105 年獎勵及補助合計 250 件、106 年獎勵及補助合計 230 件。

(2) (2)評估基準：獎勵及補助件數占申請件數之比例。

2. 老舊住宅更新

(1) 預期績效指標:推動都會地區老舊住宅整建或維護補助案件數。本計畫 103 至 106 年每年補助 10 件，合計 4 年 40 件。

(2) 評估基準：核准件數占申請件數之比例。

二、 計畫預期影響

(一)健全住宅租售市場

1. 檢討不動產交易稅制，解決目前不動產交易利得之稅負偏低問題，並兼顧健全房市及維護租稅公平。其中包括：

(1) 加強查核個人出售預售屋交易所得等項目，及建商與地主合建分屋，藉由個人交易所得免納所得稅，以規避稅負等情事。

(2) 提高民眾持有多宅成本，有效降低囤積房地誘因。

(3) 建立房地合一以實際交易價格之課徵所得稅制度並針對豪宅加重課徵房屋稅。

2. 透過不動產交易價格申報制度，以及建立住宅及不動產相關資訊資料庫，除提供政府研擬後續住宅政策外，並供各界瞭解住宅市場發展與價格趨勢，以促進住宅及不動產資訊透明化，掌握市場發展趨勢並間接穩定不動產市場。另提高網站使用率，有助於政府政策及相關新聞與資訊發布，減少額外紙本文宣與媒體廣告花費。此外，持續揭露及透明公開住宅不動產相關資訊，提供使用者相關決策判斷利用。

(二)提供多元居住協助

1. 辦理「整合住宅補貼資源實施方案」,租金補貼計畫戶數自 103 年度 2 萬 5,000 戶調高至 106 年度 6 萬 1,051 戶、自購住宅貸款利息補貼計畫戶數自 103 年度 5,000 戶減少至 106 年度 4,000 戶、修繕住宅貸款利息補貼計畫戶數自 103 年度 3,000 戶減少至 106 年度 2,000 戶。四年間共協助 21 萬 7,677 戶家庭減輕居住負擔。107 年度則計畫辦理租金補貼 6 萬 5,963 戶、自購住宅貸款利息補貼 4,000 戶、修繕住宅貸款利息補貼 2,000 戶。

   依據行政院 103 年 1 月 6 日院臺建字第 1020079079 號函核定之「社會住宅中長期推動方案」配套措施－租金補貼之執行方法，本部正研擬住宅補貼方案之租金補貼除本部提供之中央補助戶數外，直轄市、縣(市)政府並須自籌制度配合編列預算之方式，以逐漸提高地方政府負擔比例，並提高租金補貼戶數，以期提高租金補貼比例。

2. 興辦社會住宅，以照顧社會經濟弱勢及外地就業青年安居，短期台北市及新北市預計推出約 1,661 戶。擬定社會住宅中長程實施方案、並協同民間推動社會住宅，除提昇社會住宅之居住品質外，並強化社會住宅營運管理功能。另社會住宅中長期推動方案第一期實施計畫於 103 至 106 年辦理，預定補助地方政府興辦社會住宅部分將可興辦 3,900 戶社會住宅，地方政府運用國宅用地興辦社會住宅將可興辦 2,100 戶社會住宅，可協助 6,000 戶獨居老人、身心障礙者等弱勢或中低收入家庭解決居住問題。

(三)提升居住環境品質

推動居住環境品質相關計畫，如住宅性能評估法制化、都市老舊住宅整建或維護補助、通用設計法制化、訂定最低居住水準、建立住宅健康檢查制度等，以利住宅政策推行，及提升民眾居住環境品質：

1. 推動住宅性能評估制度，以結構安全、防火安全、無障礙環境、空氣環境、光環境、音環境、節能省水及住宅維護等 8 種評估類別與 4 階性能等級，為新建住宅達一定等級者頒發獎勵標章，既有住宅則針對其評估費用給予補助，以鼓勵建築品質之提昇；並研議規劃示範計畫，提供既有住宅獎補助誘因，以提升既有住宅性能評估意願。

2. 透過無障礙住宅示範性計畫，期達成確保住宅改善基礎設施，達到居住環境無障礙之功能，延伸個人私領域專用部分達到無障礙住宅設計，並以改善肢體障礙及高齡者之行動不便為首要考量、逐步打造全齡化、健康、安全及友善之建築為目標。

3. 推動都市老舊住宅整建或維護補助，以改善社區公共衛生、公共安全與都市防災，提升生活環境品質；並促進社區參與，活絡地方經濟，提升整體社會競爭力。

4. 整合各部門資源，調理改善特色鄉鎮鄉鎮體質，提供在地就業、就學及就養的宜居環境。

三、 達成目標之限制

(一) 行政機制整合

由於住宅事務牽涉廣泛，多涉及跨部會整合，及中央與地方政府通力合作，要透過中央與地方政府垂直整合及中央各部會間橫向聯繫配合，始能達到預期效果。

(二) 經費需求及資源投入多寡

計畫相關費用支應以住宅基金預算為主，公務預算為輔，必須視整體預算資源通盤考量來作分配。住宅補貼業務及其他政府推動政策，如社會住宅、合宜住宅等，需視民眾需求及地方資源辦理，因此民眾申請意願及政府可投入資源之多寡，將影響執行成效。

(三) 政府部門推動人力不足

目前大部分縣市政府住宅單位因國宅階段性任務完成而紛紛裁併，住宅事務人力不足，影響執行成效。

(四) 地方政府施政配合意願及行動力

住宅業務為地方地方自治事項之一，住宅需求亦有地方性差異，有關住宅補貼配合編列自籌款、推動社會住宅、公有出租住宅等，涉地方首長重視程度及地方行動力。

第七章　社會住宅訪談及座談會

第一節 社會住宅訪談作業

本計畫期望透過針對現已開始營運招租的社會住宅案例，及地方辦理社會住宅之主管機關承辦人員、規劃設計者、營運管理單位等進行訪談，來瞭解社會住宅在興辦各階段時相關的課題，以及目前各單位的相對應對策。整理訪談結果後再回饋至林口社會住宅營運維護相關規劃、社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊、興辦社會住宅個階段課題與分析等工作項目中，使其內容更具適切性。

本計畫共訪談 4 個案例，分別為台北興隆公共住宅一區、台北大龍峒公共住宅、新北中和秀峰青年住宅、高雄苓雅區社會住宅的承辦單位，並額外訪談桃園市、台中市社會住宅承辦單位，以下為訪談內容之說明。

一、 訪談案例一：台北興隆公共住宅一區訪談

本計畫在興隆公共住宅一區共訪談了兩個單位，分別為臺北市政府都市發展局住宅服務科、東和公寓大廈管理維護公司、喻台生建築師事務所及潤弘精密工程事業股份有限公司。

訪談者一：臺北市政府都市發展局住宅服務科 邱琬清科長

訪談時間：106 年 11 月 7 日(星期二)下午 2 時

訪談地點：台北市政府住宅服務科會議室

訪談紀錄：

1.請問六張犁案要做老人的社會住宅（OT）嗎？

A：案子正在進行當中，但開說明會都不歡而散。因為周邊居民反對理由有：希望保留公園讓房價提高、社宅興建完成後對周邊交通會造成衝擊、社宅樓高超過周邊建築而阻礙視線。

2.請問一整棟採 OT 方式的老人社會住宅可行嗎？

A：已有其他規劃的案例(陸保基地健康宅)，但後來沒有實現，因為北醫覺得六張犁基地空間不夠，不過副市長還沒放棄。另外，目前亦有跟台大合作在紹興校地，做長照的實驗，原住戶移到中繼國宅。

3.請問興隆社會住宅從入住往前推的期程有哪些？

A：從定租金、資格、住戶比例等，須從入住前 3~4 個月開始。因為戶數不多，所以收件期很短（2 星期，一併審查），林口國宅建議收件期拉長為一個月。因為申請量很大，且希望不要讓住戶等太久（從申請到入住只抓 2 個月的工作期），所以建議可調整為先抽籤後，有機會入住得先審，候補輪到再審。

資格條件訂得還算好審，不像租金補貼定的繁複（要算不動產與動產價值），只要北北基沒有房子，或其他縣市房子在 800 萬以下，就可以通過。對於年輕人的部分，租金補貼要求單身不能申請，但社會住宅主要是給年輕人，所以更不會有問題。

建檔比較久，審查比較快。未來考慮委外建檔。建檔先用才能產生名冊，之後才會給電腦抽籤（選屋順位）。都更組有補助新北市作抽籤系統。抽籤現場會請民眾按開始抽籤，並且旁邊需有律師與政風在現場。

4.以興隆社宅（200 戶），自公告到入住約 2 個月。那林口案是 600 戶，請問台北市做的話時間會抓多長？

A：以另外一案—健康公宅為例，其戶數有 507 戶，收件時間為 3 個星期。從公告到入住會抓 3 個月（預計 12 月底公告，3 月入住），以此案例提供林口案作參考。

5.請問物業管理公司何時進駐？

A：入住前一個月，健康工宅是明年 2 月進場。希望物業公司陪同點交（工程科點給服務科時），包含機械操作、設備瞭解等，需要花時間。

6.請問看屋這件事，是短時間看幾戶，還是全部讓大家看嗎？

A：看屋會看實品屋，招租前會開放幾天參觀，讓想租的民眾看環境、室內格局，因為有些一般戶租屋市場找的到，不是非租公宅不可。並且會拍一些實境，像仲介公司賣房子一樣，並做網路看屋。

7.請問看屋時只有開放幾間看嗎？

A：為了避免房間內設施設備被破壞，看屋時只開放標準層來給承租戶看，並且至少招租前（公告後收件前約一星期）會開實品屋。

8.請問開放看屋時，現場的人力有很多嗎？

A：現場人力沒有很多，讓看屋民眾採現場排隊，由工作人員分批帶看屋。一樓會有諮詢服務（問資格條件），實品屋裡只回答房間設備相關的問題。

9.請問看屋時是現場累積一組人後，再帶上去，看完再帶下來？

A：原則上採自由參觀，工作人員只是幫他按電梯，但只會開放幾個樓層。另外也會派人員在實品屋，怕有人會惡意破壞。所以整體人力分配，實品屋會配置 1~2 位，按電梯亦會有 1~2 位，一樓諮詢服務也會有 1~2 位。一批看屋民眾約 5~8 人一組，有人下來再上去。

10.請問抽籤的程序快嗎？會選擇的舉辦時間有限制嗎？抽籤場所會選擇何處呢？

A：抽籤程序會讓每一筆先秀出來，一筆一筆跳出來，第一筆就是 1 號。公布抽籤名冊是貼在外面。先用收件時間排序，給電腦一個名單，電腦會用這個名單作亂數排序，重新排出來的順序就是選屋順序，程序一天就完成，正取顯示 2 秒，備取顯示 0.5 秒。抽籤時間會選擇平日上班時間進行，並透過網路直播。抽籤場所會找社宅基地附近，若社宅設計有會議室就會使用社宅內的會議室。

11.請問抽籤結束時之公告方式？

A：抽籤完成當天晚上 8 點後，網路上可以查，輸入身分證字號就可以。會架設招租網站，

裡面會有 360 度環景，線上申請、查詢結果等功能。一般都是委託資訊公司做。

12.請問公告抽籤結果後到選屋之間有甚麼工作項目？工作期分別有多長？

A：在選屋階段時，會書面通知正取戶，並讓戶數約 1.5 倍的申請人來看屋，因為有可能有人放棄。會提前 2 星期通知申請人選屋之時間。

13.請問選屋階段會花多久時間？

A：會分三天，有一天是提供備取選屋。半天一種房型，同一房型的備取安排於下午或隔天。大龍峒是早上選屋，下午簽約。

14.簽約的作業是來服務科嗎？簽約時間會花多久？

A：原則上是在服務科，現場會有民間公證。簽約時間約一件 10 分鐘就會簽完，公告招租時就把租約公告，所以審約時間很足夠。公正現場直要核對住戶跟保證人身分，確認後只要把門牌寫完就完成。

15.住都中心（未來公宅管理單位）管理進 3,500 戶之人力編制建議（部門、人數、職掌）

A：分管維股 2 人、輔租股 13 人（資格審查 11、帳務 0 法務 2）、法務編制。帳務沒有特別設置，因為停車場是委外，租金由管維股處理。管維股：一件標案一個人，對物業管理公司的對口。目前 2 個案（興隆、大龍峒）所以 2 人。輔租股：。招租、租金收繳、續約時的資格審查、回應民眾陳情（回公文）。法務編制：建議一定要有，可能未來會有訴訟。社政單位：因為開放社會或經濟弱勢進駐，有地方進行輔導。



圖 7-1 臺北市政府都市發展局訪談照片

訪談者二：東和公寓大廈管理維護公司 曾國基副總經理

訪談時間：107 年 3 月 9 日(星期五)下午 4 時

訪談地點：東和公寓大廈管理維護公司

訪談紀錄：

1.以貴單位管理興隆公共住宅一區的經驗，請問社會住宅在規劃與設計時須注意甚麼問題，以避免後續營運維護管理產生問題？

A:興隆公宅一區目前在建築內部有吸菸問題，雖然法規已規定禁菸，但在建築內部仍較難管理，建議未來可在一樓設置吸菸區，使其引導在固定區域吸菸，再逐步減少吸菸區之設置。此外，目前興隆公宅一區腳踏車停放位置位於戶外，但無遮雨棚，面對日益增加的腳踏車持有率，建議未來社會住宅在規畫中要重視腳踏車停車位設置的問題。最後一點傢俱的提供，建議未來僅要提供基本的設施設備即可(流理臺、瓦斯爐)，床架、桌椅都不建議提供，目前市政府在興隆公宅有提供傢俱，而此舉會增加管理維護的負擔，尤其損壞的責任判定，是最常產生爭議的部分。

2.在興隆公共住宅一區的管理經驗，有甚麼不錯的規劃設計或方法可以分享嗎？

A:通用設計規劃良好，使身障人士方便行動，另外引進智慧三錶(電錶、水錶、瓦斯錶)，減少抄錶的人力，並減少因人工抄錶而產生之爭議。

3.政府社會住宅與傳統集合住宅，社區管理差異為何？須注意哪些管理事項？

A:因社會住宅只租不賣的特性，有以下三點差異及注意的事項：

(1)物業管理廠商須負責專有部分之設施設備管理及修繕：目前興隆公宅係由與公宅附近合作廠商簽訂開口合約，來處理小型修繕，不過對於未來社會住宅仍建議多編制一名專門負責專有部分修繕之人員。

(2)配合社會局並協助其關懷視察低收戶：除了要配合社會局關懷低收入戶，也有住戶因從事資源回收工作，將回收物帶入專有部分，甚至堆置於停車場，因此需要透過保全來勸導租戶，避免影響環境衛生及逃生動線。

(3)設立自治會：經市政府同意，興隆公宅目前有成立租戶的自治會。

4.興隆公宅一區頂樓有設置農園，請問這在管理上會造成甚麼影響嗎？

A:目前頂樓農園的使用者多為里長偕同周遭里民來耕作，較少興隆公宅的租戶來耕作，農園會對管理造成影響有以下三點：

(1)因現場物業管理廠商人力不足，容易產生安全問題。

(2)菜葉亂丟造成額外的環境整潔負擔。

(3)農園由於沒有噴農藥，容易吸引更多蟲害，進而影響其他景觀植物。

5.請問貴單位在興隆公共住宅一區租戶選屋、入住及退租時，是否有由市政府委託貴單位

執行，還是僅協助市政府點交？

A:抽籤選屋部分由市政府執行，不過帶看屋、入住及退租點交皆由市政府委託本公司執行，在帶看屋方面，前其因不需預約且沒有限制看屋時間、開放看屋的區域，因此耗費很多人力在執行帶看屋，後續才改成不需預約，但在限定時間內需看完，並僅針對不同房型各開放一個單元提供看屋。

6.以貴單位管理興隆公共住宅一區至今，承租戶通常有哪些特殊的服務需求？

A:會有租戶請保全開放樓頂來曬衣服及棉被，此外就是協助高齡者進出時叫車，並提供提物等服務，還有須定期配合社會局關懷安康戶。

7.管理興隆社會住宅一區時，與周邊居民如何維持良好關係？

A:透過與當地里長配合舉辦里民活動(如農園耕作)，以及提供場地給周遭居民跳舞。

8.請問目前與臺北市政府簽署合約一次合約期程有幾年？另外管理廠商的評鑑機制為何？

A:簽約為一年一期，並可續約一次，評鑑頻率則為一年兩次。

9. 貴單位管理興隆公共住宅一期至今，請問目前最常收到修繕申請的小型修繕項目為何？小型修繕維修的即時性如何克服？

A:常見的小型修繕項目如漏水、傢俱損壞、燈具開關故障、水龍頭漏水、牆面起毛等項目，修繕即時性會透過與周邊廠商配合簽署開口合約，如遇故障立即請廠商維修。



圖 7-2 東和公寓大廈管理維護公司訪談照片

訪談者三：喻台生建築師事務所 喻台生建築師

訪談時間：107 年 3 月 14 日(星期三)下午 2 時

訪談地點：喻台生建築師事務所

訪談紀錄：

1.以貴事務所過去的設計經驗，請問社會住宅在公共設施設置與一般住宅之差異為何？

A:社會住宅中除了閱覽室、體育運動空間及集會空間外，還有別於一般集合住宅的社區關懷中心(長照中心、日照中心、託嬰中心)，以及提供社會局入駐的辦公室。

2.請問社會住宅在人員、車輛動線的設計，是否會因有較高的身心障礙(下肢障)而有特別的設計？

A:採用法規中關於通用設計戶設計之規範設計，須注意讓下肢障者輪椅所需之迴轉半徑，及流理台下挖空提供給下肢障者正常使用。

3.請問在社會住宅中是否會為了便於維修，而有別於一般住宅之設計？

A:工作陽台的管線採貼牆明管。

4.請問通用設計戶(無障礙設計戶)，其配置於社會住宅中位置的原則？

A:通用設計戶會設置於較低樓層，另外無障礙車位設計位置會較靠近電梯。

5.請問社會住宅社區物流運輸、及垃圾運送停車位置之設計原則為何？

A:在物流運輸部分，會規劃物流存放之空間，垃圾集中處目前都設置在地下一樓，並且無冷藏設備，位置較靠近電梯以利搬運，目前各縣市政府對於社會住宅垃圾收取沒有統一規定，造成車道高度設計一直是麻煩的問題。

6.近年來，我國各縣市政府逐漸推出青銀共居概念的社會住宅，請問以 貴單位豐富的社會住宅設計規畫經驗，青銀共居在室內居住空間會與普通的社會住宅有何差異？

A:差異不大。

7.以貴單位設計到目前諸多社會住宅之案例，針對未來社會住宅在智慧建築標章，建議取得甚麼等級標章？此外，建議社會住宅中導入甚麼智慧化設施設備較合適？

A:建議以合格級為主，主要導入設備為消防及安全監視系統、各戶的門禁系統、燈光控制等設備。

8.以貴單位設計到目前諸多社會住宅之案例，針對未來社會住宅在綠建築標章建議，取得甚麼等級標章？此外，請問社會住宅中綠建築設計規劃原則？

A:建議取得銀級，設計原則需考量永續使用。

訪談者四：潤泰營造股份有限公司 黃偉熙副總經理、潤泰聯合建築師事務所裴美雲主任規畫師、潤弘精密工程事業股份有限公司 梁嘉洲專案協理、林明煌協理、許清林估算經理

訪談時間：107 年 5 月 4 日(星期五)下午 2 時

訪談地點：潤弘精密工程事業股份有限公司

訪談紀錄：

1.貴公司曾經參加過那幾項社會住宅工程（案名），分別屬於「建築設計監造標」或「聯合承攬統包標」之營造標？

A:曾興建過台中豐原安康社會住宅、興隆社會住宅、三峽青年社會住宅，皆屬於聯合承攬統包營造標

2.貴公司過去或目前興建的社會住宅案例，請問政府興辦的社會住宅之發包程序、評審制度、工程經費編列、工程品質管理、銜接營運管理．．等等，有那些項目仍須改進，請提供建議？

A:工程預算之編列皆偏低，常常看到過多的施工項目而與編列預算不成比例，另外在需求書中有很多模糊字眼，建議更精準的定義興建的需求

3.社會住宅興建時，除了「綠建築標章」由設計建築師事務所，先提出標章申請流程，有關「智慧建築標章」申請流程，是否會對於社會住宅施工進度管理造成影響？

A:不會有影響

4.貴公司在社會住宅完工後之驗收點交作業，與一般公共建築完工驗收點交作業相比，是否有差異？請問在驗收過程中，除了政府工務單位外，還會另外偕同哪些單位驗收？是否會有第三方驗收？

A:驗收差異不大，不過在興建過程中每一階段都會有查核，但是最後驗收時還要以 BIM 來驗收，此舉容易造成廠商的困擾。

5.貴公司在興建社會住宅過程，(若不受合約限制)是否會想導入價值工程概念執行興建作業。譬如，改採整體(或組體)衛浴單元？外牆飾材貼磁磚改採耐久性塗料？請提供建議？

A:不太會想導入價值工程，畢竟決定是否導入價值工程之權利仍在政府，而政府可能因預算或其他原因皆比較保守，因此沒有將價值工程寫入需求書。本公司早期在其他民間興建案中有導入整體衛浴，但由於踩地板有空洞感，與國人使用習慣不同，因此後來皆沒再導入，外牆磁磚改為耐久性塗料建議不錯，但一樣還是受限於國人的風土民情限制，因此較難以導入。

6.目前社會住宅案要求營建廠商建置建築資訊模型(BIM)，是否有要求在驗收點交後，建築資訊模型(BIM)提供給主管機關，並要求能銜接後段之營運管理資訊系統？

A:都要提供給主管機關，不過過去幾個社會住宅案皆沒有要求能銜接後段之營運管理資訊系統，是近期在台北市的幾個社會住宅案需求書中才有特別提到。

7.政府主管機關要求社會住宅之工程保固效期，與一般公共建築相比較，有無較長的保固效期嗎？設備保固與結構保固期限，分別有多久？今後，如何落實社會住宅長期修繕計畫與經費編列制度，請提供建議？

A:並沒有比較長的保固期，設備保固一般為 5 年，結構保固期限法定為 15 年，在長期修繕計畫本公司建議由 PCM 廠商負責編列，畢竟營造廠商也是依照 PCM 廠商規劃的結果來按圖施工，就算有更動建材也是使用同質的建材，並不會因更換建材而讓耐用年限降低，另外建議還要分階段編列，如前所說，規劃階段由 PCM 廠商先提出初步長期修繕計畫，在實際入住後再依照入住情形進行調整。

8.出租型社會住宅政府必須永續經營維護管理，倘若今後政府社宅政策，採取社宅工程營造結合長期物管營運之新模式，換言之，允許興建社宅營造廠結合物業管理公司，從事社宅竣工啟用後，某一段(六至十二年)期間，負責社宅營運管理模式，可行嗎？請提供建議？

A:不建議此種模式，因為若碰到不良廠商則不容易替換廠商，建議可將社會住宅營運管理分一標，修繕維護分一標。不過若要此種模式可行建議物業管理服務的經費要以入住率 100%計算，避免將招租的風險給廠商負擔，並建議契約採一約兩期(分興建與管理)。



圖 7-3 潤弘精密工程事業股份有限公司訪談照片

二、 訪談案例二：台北大龍峒公共住宅訪談

本計畫在大龍峒公共住宅共訪談了二個單位，分別為臺北市政府都市發展局、安杰國際物業管理公司。

訪談者一：臺北市政府都市發展局 羅世譽總工程司、專門委員 王金棠委員、住宅企劃科吳名秋科長、住宅服務科 邱婉清科長

訪談時間：107 年 1 月 15 日(星期一)下午 2 時

訪談地點：臺北市政府城鄉發展局

訪談紀錄：

1.社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用或公有閒置房舍面臨的困難問題是甚麼？是否會有要使公有土地無償撥用的條件問題、或是公有閒置房舍修繕的問題？

A: 社會住宅之土地取得目前均採有償撥用之方式，而國有地或市有地撥用不易(如華興段官占民地、土地下方大量民間共同管線難以開發)，或是學校用地，主管機關在教育局程序冗長。未來會傾向採用都市更新共同參建。因少子化後續可將學校整建作為社會住宅使用，但行政程序緩慢。也可透過容積獎勵之方式，或是包租代管來平衡租屋市場，本局包租代管已委託 4 家廠商辦理。

2.社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗，面臨反抗情形貴處之因應策略為何？

A: 本局透過公聽會或說明會方式向公宅周邊鄰里說明，其地點選擇於交通便捷、地價價格、房價。本局也會安排予公宅周邊里長或鄰長說明，並邀請參訪公共住宅。本局成立公共住宅品牌小組，為公宅行銷包裝，以降低居民反彈。當然也有無效溝通之里長(如木柵、景美)。

3.老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性或困難點。

A: 本局規劃新興市場老舊市場整建，其面臨變更用地、使用執照請領、結構耐震安全與租賃等問題。本局已請財政局協助清查公有閒置建築物，未來活化轉作社會住宅使用。

4.社會住宅除了考量通用設計及無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。

A:社會住宅考量通用設計及無障礙空間設計，而目前建築外觀多採用磁磚貼片做裝飾，未來面臨外牆清洗且屋齡大可能有磁磚掉落之可能性。

5.社會住宅導入哪些智慧化設施設備，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。

A:社會住宅興建工程費用中有 3%～5%屬於智慧建築標章費用，如廣慈公共住宅之智慧建築為獨立發包、智慧三表(基本配備)、智慧停車、門禁系統與能源管理(如太陽能回售台電)，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。此外，公共住宅還取得耐震標章與無障礙標章。

6.為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量哪些附屬事業進駐或社福資源導入並予

以規劃其使用空間。

A:社會住宅興建與社會局共同參建，針對社會福利空間予以預留管線，而社會福利空間多以日間托育或托嬰中心，或是活動中心、或圖書館(閱覽室)。

7.貴府有部分工程案件曾多次流標，其原因為何？如何事前預防流標情形發生？

A:本局社會住宅部分工程案件曾多次流標，其可能原因為單價不符市價行情或是採用最低標之採購方式、建築師對社會住宅的了解程度不深。為了改善流標的問題，本局將採購方式改為最有利標、社會住宅設計與監工的工程經費符合合理市場行情，且現今社會住宅案例較多，建築師對社會住宅的認知比以往了解。

8.貴局在規劃設計時是否會要求建築師或專案管理技術服務廠商運用價值工程技術？

A:本局在規劃設計時未要求建築師或專案管理技術服務廠商考量運用價值工程技術，但本局要求專案管理技術服務廠商(PCM 廠商)公共住宅設計與施工作業以高標準之嚴謹態度進行管理。而在公共住宅規劃設計標案中均包含 BIM 設計。

9.貴局是否已推出或嘗試推出多元之居住型態？例如:青銀共居、共住共老等。

A:本局在健康公宅推行青年回饋計畫，吸引有創意熱情的青年族群進駐，該計畫提供免抽籤直接入住公宅，並且局處將舉辦培力計畫培訓青年回饋計畫之申請人，使申請人能夠帶動社區活動、鏈結人與人之關係。申請人後續於舉行活動空間多以公宅之公共空間為主。

10.貴局對社會住宅訂定綠建築、智慧建築等認證標章等級之標準及考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何。

A:本局目前公共住宅訂定綠建築為銀級以上、智慧建築為合格級以上，在智慧建築規劃設計會請建築師參考臺北市公共住宅智慧社區建置規範手冊(2.0 版)之規範。

11.社會住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表之內容進行估算，其與實際興建費用之落差如何解決，以確保工程合理成本。

A:公共住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表，但依據公共住宅之綠建築與智慧建築標章項目需求予以調整，公共住宅興建工程費用約 11～12 萬元/坪。

12.社會住宅完竣後之驗收品質檢核作法，除了公共工程現有機制外，如何考量跨域(如教育/衛福/社福/勞工等相關單位)驗收，因社會住宅有特殊需求空間規劃(如托老/托嬰中心、育成中心等)。

A: 本局針對社會住宅完竣後之驗收品質檢核作法依據公共工程驗收機制進行，若是有關社會福利空間，本局在規劃設計與施工階段事先預留水電管線，工程完竣後將會同社會局驗收並點交。

13.貴局現行之社會住宅隔間牆係採用乾式或是濕式輕隔間？如採乾式輕隔間，住戶是否有隔音、吊掛物品或其他方面之抱怨？如何處理？

A:本局公共住宅之隔間牆係採用濕式輕隔間，此外公共住宅也申請耐震標章確保社會住宅之品質。

14.在執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。

A:執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課，如受限於租金 2.25 萬元上限、代管期業者閒置物件的問題、賦稅誘因不足、房東擔心租戶使用行為損壞房屋設備等。本局針對上述問題的解決對策如舉辦說明會讓房東了解包租代管的內容、要求業者定期訪視、房東能了解房舍的管理與使用情形，市府給予維護修繕費用的補助。

15.社會住宅營運招商業種限制的問題。

A:社會住宅營運招商業種會考量周邊商業型態與類型，並針對進駐廠商之安全機能予以評估。

16.社宅營運管理階段，政府與住戶之間或住戶彼此之間容易會發生的爭議事項有哪些？處理上有何技巧？

A:社宅營運管理階段，政府與住戶之間容易會發生的爭議事項如評點機制的執行，住戶會認為物業管理公司評點不具公正性，或認為物管公司再找住戶麻煩。針對此事件本局會向住戶宣導社區公約與評點機制的執行方式，並在簽約、交屋與住戶大會等不定期活動予以說明。

而住戶彼此之間容易會發生的爭議事項有煙味飄散、小孩吵雜聲、住戶製造環境髒亂等問題，而本局針對上述問題因應方式如下：

(1) 舉辦住戶大會宣導社區公約與環境衛生注意事項。

(2) 若是住戶產生噪音或製造環境髒亂，期初會進行輔導或勸導，請社會局或社會福利團體(如崔媽媽基金會)協助，後期無法改善者會依循契約書或社區公約予以辦理評點。

17.住戶對於社會住宅之規劃設計曾有哪些抱怨？如樓版衝擊音、水管噪音等，未來如何因應？

A:目前本局未有住戶對於社會住宅之規劃設計曾有抱怨。反而，住戶彼此之間容易會發生的爭議如煙味飄散、小孩吵雜聲、住戶製造環境髒亂等問題，而本局針對上述問題因應方式如下：

(1) 舉辦住戶大會宣導社區公約與環境衛生注意事項。

(2) 若是住戶產生噪音或製造環境髒亂，期初會進行輔導或勸導，請社會局或社會福利團體(如崔媽媽基金會)協助，後期無法改善者會依循契約書或社區公約予以辦理評點。

18.社會住宅委託物管公司經營，如何確保物管公司服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保承租戶權益。

A:社會住宅委託物管公司經營，為確保物管公司服務品質不低於民間服務水準，本局委託第三方進行服務品質評鑑。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其可先向現場物管服務人員申報維修，或是透過物管服務系統線上申請修繕。物業管理公司會依據申報順序或事件緊急程度排定修繕時程，並定期向本局回報修繕進度，其修繕回應(績效)也視為物管服務品質評鑑中之檢視項目，以確保承租戶權益。

19.社會住宅管理費訂定如何確保能負擔社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫。

A:社會住宅管理費主要負責公共設備維護修繕與服務品質維繫，其中管理費支出以人力成

本為大宗。

20.租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套或安排為何。

A:本局針對租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套，為協助租戶申請租金補貼、或是轉介崔媽媽基金會協助租戶以包租代管方式承租市場房屋。

21.貴局在推動社會住宅之社區營造方面有採取哪些措施？

A:本局在興隆公宅之社區營造方面有舉辦中秋節晚會等節慶活動，並邀請當地里民、物業管理人員、公宅自治會、社區租戶共同參與。

22.社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引民間社福團體進駐之誘因。

A:社會住宅導入社會福利活動或措施如托老及托嬰中心等，本局邀請社會局共同參建，針對社會局需求空間予以預留管線，後續裝潢或修繕由社會局負責管理。

23.住宅基金來源除了政府預算編列外，還有哪些籌措來源。如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準。

A:本局住宅基金長期自償性依據社會住宅興建規模，自償率為 104 %、回收年限 44 年，若扣除土地成本其自償率為 128 %，而回收年限為 36 年。本局住宅基金除了興辦社會住宅外，也提供租金補貼政策以及社會住宅之土地購置或給付租金。

24.希冀貴局分享社會住宅之創意行銷宣傳方式。

A:社會住宅之創意行銷宣傳方式，本局委託民間團隊成立社會住宅之品牌小組，並提供民政、市長及都發局相關資源來行銷推動社會住宅，行銷方式如海報與多媒體(Facebook 粉絲團、記者會、新聞稿、都發局網站等)宣傳、舉辦青年回饋計畫說明會、入選者茶會、文宣。本局透過社會住宅之行銷宣傳以降低人民抗性、去標籤化、提升社會住宅品牌與形象。

25.希冀貴局分享改善居住環境品質並建構友善社區相關之推動計畫或方案(如與 NGO、社會企業合作改造居住空間等)，其對應的財務支援規劃為何。

A:本局公共住宅居住環境品質訂定物業管理服務水平，並與租戶於契約書簽訂社區公約。

訪談者二：安杰國際物業管理公司 陳品峯董事長、童金昌執行副總、陳震謙副總經理

訪談時間：107 年 3 月 8 日(星期四)下午 2 時

訪談地點：安杰國際物業管理公司

訪談紀錄：

1.以貴單位大龍峒公共住宅的經驗，請問社會住宅在規劃與設計時須注意甚麼問題，以避免後續營運維護管理產生問題？

A:

(1)搬家動線與未來空間使用擴充及便利性，就營運管理部分需就長期修繕問題來事先規劃。

(2)原本無物業管理辦公室，後續才重新裝修留設。

(3)宅配需求(含冷凍)應考量。

(4)原沒有規劃垃圾儲藏室、只有資源回收室目前由住戶自行到垃圾。

(5)住戶入住家具固定得照單全收，如能留設(儲藏室)則可以保留彈性住戶可使用自己的家具(較符合人性)。

(6)早期建物無障礙設施欠缺。

2.在大龍峒公共住宅的管理經驗，有甚麼不錯的規劃設計或方法可以分享嗎？

A:

(1)建築物規劃設計應就使用目地與方向，需事先探討。

(2)地下室高搬家卸貨方便。

(3)停車場動線佳。

3.社會住宅管理與傳統集合住宅社區的管理差異為何？須注意哪些管理事項？

A:社會住宅社區相對於集合住宅社區可能是由於房屋所有權並非住戶所有，因此住戶的意見較少，主要要求小型修繕要快速(尤其與民生相關，如馬桶)，建議未來社會住宅中可編列針對專有部分的維修人員(萬能工)。

4.請問貴單位在大龍峒公共住宅租戶選屋、入住及退租時，是否有由市政府委託貴單位執行，還是僅協助市政府點交？

A:選屋時由都發局人員執行，不過物業管理廠商需協助其看屋，但亦有些會全部委託物業管理廠商執行，在入住及退租點交作業則由物業管理廠商執行，其中退租會有二次點交，第一次在租戶尚未搬遷前進行第一次點交，並提出需要修繕或缺損的項目，接下來會有一至兩週讓租戶搬遷，搬遷後會由物業管理廠商協同退租戶再點交一次。此外，大龍峒目前剛好面臨五年一期的退租潮，退租後所有專有部分都需要復歸作業(維修及粉刷等作業)，期程大約一至兩個月，完成後經市政府驗收後才能出租。

5.以貴單位管理大龍峒公共住宅至今，承租戶通常有哪些特殊的服務需求？

A:過去會在租戶入住後，租戶惠要求辦理水、電、瓦斯代為更名作業(變更為承租人)，以目前而言，已經調整為不須更名，另外也會協助租戶聯繫大型傢俱廢棄物處理廠商來回收。

6.管理大龍峒公共住宅時，與周邊居民如何維持良好關係？

A:

(1)市民會看公共住宅管理狀況，查詢應對態度，都會留下深刻印象，再者除遠到承租外，周邊居民與承租戶融合互動都會有所影響，與當地里長、里幹事保持良好互動與相互間協助。

(2)開放會議室供週邊居民使用。

7.請問目前與臺北市政府簽署合約一次合約期程有幾年？另外管理廠商的評鑑機制為何？

A:合約期程係依據公告招標文件內容所訂，目前為一年一期，而管理廠商的評鑑機制，係由都發局每半年委外辦理評鑑，有關合約內容亦提及需每年度由都發局辦理住戶對物業公司服務滿意度調查。

8.貴單位管理大龍峒公共住宅至今，請問目前最常收到修繕申請的小型修繕項目為何？小型修繕維修的即時性如何克服？

A:住戶反映修繕多為一般室內檢修事項：馬桶異常、門鎖異常、電視訊號、熱水器故障、床舖等傢俱毀損，發生狀況跟採購內容多有互動，維修即時性須視設備狀況，分為初步排除、零件檢修設備更新方向處理!物業公司與周邊及專業廠商間互動良窳會影響修繕時效。



圖 7-4 安杰國際物業管理維護公司訪談照片

三、 訪談案例三：新北市中和秀峰青年住宅訪談

本計畫在新北市中和秀峰青年住宅案例中共訪談了新北市政府城鄉發展局。

訪談者： 新北市政府城鄉發展局 陳建吉副總工程司、企劃建築科 黃永盛科長、住宅發展科 鄭健志科長

訪談時間：106 年 12 月 21 日(星期四)下午 2 時

訪談地點：新北市政府城鄉發展局

訪談紀錄：

1.社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用、區段徵收或公有閒置房舍面臨的困難問題，例如公有土地為無償撥用的條件、區段徵收的補償等。

A:國軍招募中心房舍考量整建正與國防部、國有財產署協商辦理撥用，原因永和區缺少綠地，藉由興辦社會住宅方式規劃綠地空間。目前與國防部、國有財產署簽立代管契約予以保留，而長期租用或撥用本處進行討論評估，但在 2 年代管期中該基地將進行綠美化並開放民眾使用，基地內 2 棟建築物狀況良好，將以社造方式活化如引進 NGO 組織帶入社區活動、社區營造。

在土地取得上，公有土地之撥用為有償撥用(因住宅基金為特種基金)，若採取長期租用則考量預算編列、市長論替、租期過長等問題使議會不同意。依據預算法規範政府連續性預算為 7～8 年。

中央政策推行，地方看法不一致的問題，社會住宅推行，但推行的量體是多少，絕非 20 萬戶之數值，而第一階段 109 年 4 萬戶已達成(全台已有 5 萬多戶)。

本處在目前興辦社宅之土地多以公有土地變更或市有土地，在土地選擇考量土地區位及面積，本處講述多元興辦(土地+建築物)以土地而言，市有或國有土地、區段徵收分回等方法，而土地面積較大以區段徵收分回及(軍方)國有土地，建築物則以捐贈(都市計畫公益性捐贈)其數量零星分散，或既有房舍改建等方式，若大規模社宅戶數，可能須透過都市更新方式。

以需求而言，市中心(板橋、中和、永和、三重、新莊、新店)需求較大，土地取得困難。

2.社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗，面臨反抗情形貴處之因應策略為何。

A:地方抗性較小，向地方說明社會住宅將引入公托、老人日照及活動中心等，以公共設施與綠地開放於周邊鄰里之使用。

3.老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性或困難點。

A:早期興辦社會住宅尚未尋找到合適興建土地時，先清查既有老舊公有非公用宿舍，如永和區中正路 66 巷之警察宿舍進行整建，而整建工程費用 1 坪約 9 萬元左右(含建築物補強)，40 年以上宿舍且提供居住使用，需進行結構補強、外牆拉皮、水電管路更新等整建項目。當時興辦社會住宅進行當地鄰里長訪談，里長建議市府可進行都市更新興辦社會住宅，但因政策時程因素則以整建修繕執行。永和警察宿舍之社會住宅為新北市政府第一的社會住宅，總計整建 22 戶 9 戶歸給警察分局，11 戶作為社會住宅使用，而 1 樓由伊甸基金會，2 樓由崔媽媽基金會管理。

本住宅處進行檢討超過 20 年以上老舊房舍不進行整建，因整建成本過高且戶數量固定。若要進行整建的話，會以整建規劃(戶數)為考量條件。目前青年住宅多以新建為主。

4.社會住宅除了考量無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。

A:本處興辦社會住宅以全棟採通用設計及 5%無障礙設計戶。

本處社會住宅空間設計未來在設計階段時，會思考入住對象如提供青銀共居或受家暴婦女等予以規劃。

5.社會住宅導入哪些智慧化設施設備，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。

A:本處依據都市設計準則之規定智慧建築合格級，綠建築銀級。以維護管理的考量，在公共空間設置智慧電錶，而智慧水錶目前在執行上有些困難點。(公共設施考量能源節能。)

6.為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量哪些附屬事業進駐或社福資源導入並予以規劃其使用空間。

A:社會住宅之公共空間多以公益性設施優先如托育托老、社福設施，剩下空間且有臨(主要)道路才設置店鋪使用，故社會住宅難以自償。本處在財務評估以融資平台計算模式，如公益設施或空間不計算租金也不列入計算，僅計算社會住宅總樓地板面積*租金，自償率超過 100 %，而回收年限 40～50 年間，最好的是 30 幾年。

7.貴局對社會住宅訂定綠建築、智慧建築等認證標章等級之標準及考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何。

A:社會住宅以智慧建築合格級，綠建築銀級為主，本處重視社區門禁管理，而現行社宅管理以一組保全、一位總幹事及一位生活秘書，希望藉由智慧化設備以節省人力成本。

8.社會住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表之內容進行估算，其與實際興建費用之落差如何解決，以確保工程合理成本。

A:本市目前社會住宅興建成本約 11～13 萬元/坪，包含 BIM+綠建築+智慧建築，而興建成本超過 13 萬元/坪，需上簽與市長同意才可執行。

社會住宅之融資期限 1 年，利息約 0.5 %，融資期限 5 年，其利息約 1.5 %，本處以借舊還新的方式。

9.社會住宅完竣後之驗收品質檢核作法，除了公共工程現有機制外，如何考量跨域(如教育/衛福/社福/勞工等相關單位)驗收，因社會住宅有特殊需求空間規劃(如托老/托嬰中心、育成中心等)。

A:社會住宅完竣後在公共空間(如公托或活動中心)會驗時，請社會局或教育局等機關一同勘驗。本處在設計階段會預先預留社會局需求的公共空間，後續由社會局委外廠商裝修。

10.在執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。

A:本處辦理包租代管於 107 年 1 月 1 日正式開始，包租代管針對物件判別考量安全性及房屋機能，租金訂定以 3 家不動產估價師評估比價，而提供房東的誘因多以稅賦優惠如地價稅、房屋稅、土地增值稅。

11.社會住宅委託物管公司經營或由民間經營社會住宅，如何確保物管公司不低於民間服務水準，或民間經營績效不彰，服務品質稽核或評鑑作法為何。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保承租戶權益。

A:在經營社會住宅過程中常面臨問題多為住戶生活習慣差異影響他人，如住戶於陽台抽菸，

煙味飄到其他空間，小孩吵雜影響生活品質，因此本處有訂定租戶公約與評點機制予以管理。而針對物業管理公司服務績效，本處將訂定物管服務評鑑機制(每年評鑑)，請物業管理公司定期提供社宅基本報表、收租金情形與客訴次數及回報客訴處理情形等服務績效予以支付款項。

12.社會住宅管理費訂定如何確保能負擔社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫。

A:針對社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫，本處針對 BOT 或 OT 案件才會進行財務試算，而政府直接興建社會住宅之後續公共設備維護修繕會由公務預算進行編列提撥。社宅管理費多支付於物業管理服務費用。

13.租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套或安排為何。

A:租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求，如弱勢族群將由社會局接介，而本處協助租戶轉申請租金補貼、轉申請包租代管或另外申請其他社會住宅。

14.社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引民間社福團體進駐之誘因。

A:社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等由社會局負責，並解決雙北市公益性空間難尋的問題。

15.希冀貴局分享民間參與興辦社會住宅之推動經驗或策略，以及營運招商業種限制的問題。

A:本處民間參與興辦社會住宅之推動困難點，如 BOT 誘因不足、BOT 汙名化、公告地價上漲、貸款困難。

本市 BOT 青年社會住宅提供 30%附屬設施空間，當時在財務計畫太樂觀，為考量無法出售使用權僅能提供出租之情形、或地上權或使用權之貸款困難等問題。

16.希冀貴局分享青銀共居計畫推動的困難點。

A:本處青銀共居試辦與玖樓合作。本處針對老人與青年進駐對象會進行面談，在老年人的入住資格以一般健康的老人為主且願意與青年互動、重視生活體驗，在未來規劃生涯規劃可能移入托老所。在青年族群入住原因為租金便宜，體驗家庭相互模式。

17.住宅基金來源除了政府預算編列外，還有哪些籌措來源。如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準。

A:本處住宅基金來源以政府預算編列為主。

18.希冀貴局分享社會住宅之創意行銷宣傳方式。

A:本處社會住宅之創意行銷宣傳方式透過多媒體行銷，如微電影、臉書(粉絲團)等。

19.希冀貴局分享改善居住環境品質並建構友善社區相關之推動計畫或方案(如與 NGO、社會企業合作改造居住空間等)，其對應的財務支援規劃為何。

A:社會住宅未來考量引進老人服務機制。



圖 7-5 新北市政府城鄉發展局訪談照片

四、 訪談案例四：高雄市苓雅區社會住宅

本計畫在高雄市苓雅區社會住宅案例中訪談高雄市政府都市發展局住宅發展處。

訪談者：高雄市政府住宅發展處利世堯 正工程司、周祐琛 課長、高白芬 課長、陶建中 課長、李宗霖 課長、柯博升 幫工程司

訪談時間：107 年 1 月 23 日(星期四)下午 2 時

訪談地點：高雄市政府住宅發展處

訪談紀錄：

1.社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用或國營事業閒置土地及房舍取得面臨的困難問題，例如公有土地為無償撥用的條件、鐵路地下化之土地、國營事業閒置房屋之取得等。

A:行政院核定之社會住宅興辦計畫所提供地方政府的土地多係以國防部眷改與營改基金土地，按規定須有償撥用。本局將衡酌財務可行性及市府財政狀況，優先將適合的土地納入新建評估。

2.社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗，面臨反抗情形貴處之因應策略為何。

A:為避免居民對社會住宅有鄰避設施等先入為主的印象，本局會於規劃設計階段加強社會住宅政策及正面形象宣導推廣，並積極與社區居民溝通說明，也會將基地周圍所缺之公共或社福設施評估納入，提升社宅公益性，讓社區共享社會住宅帶來之效益並降低居民反彈。

3.老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性或困難點。

A:只要基地區位適宜且建物結構初評無疑慮，整修轉作社會住宅原則可行。

4.社會住宅除了考量通用設計及無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。

A:除居住單元設計以通用設計為原則外，本市興辦社會住宅皆予分別設定城市發展角色及定位，並以此對應於公共空間設計；例如「凱旋青樹」案規劃較高比例的社群及開放空間以提供社區及週邊鄰里使用，希冀藉以提昇社會住宅與週邊鄰里的融合性並確立其公益價值。

5.社會住宅導入哪些智慧化設施設備，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。

A:本局評估的社會住宅將智慧宅管（影像監控、門禁理及安全維護等）納入管理機制，以提昇維管效率並降低人力成本。

6.為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量哪些附屬事業進駐或社福資源導入並予以規劃其使用空間。

A:「凱旋青樹」案從一開始即規劃建物低樓層設置商業空間、住宿式照護機構及托老托幼等社福設施，以提昇社區鄰里服務。

7.貴處有部分工程案件曾多次流標，其原因為何？如何事前預防流標情形發生？

A:本局無工程案件多次流標經驗，但在工程招標前皆會檢視預算合理性及圖資完整性，務求招標順利。

8.為有助於社會住宅管理維護並降低管理維護成本，建築設計（包含機電設計、建材選用等）可採用的手法有哪些？

A:選用耐用、易清潔的建材，機電管線單純化、規格化，設備通用化、在地化，都是可採用的手法。

9.貴處現行之社會住宅機電設計是否有考慮日後水電管線之全面更新？如有，其作法為何？

A:僅新建型案件能夠預為考慮未來整新，電力管線彙整、給排水管線明管化並規劃獨立管道間，皆是可考量之作法。

10.貴處在規劃設計時是否會要求建築師或專案管理技術服務廠商運用價值工程技術？

A:會，在設計階段皆會進行價值工程評估及討論。

11.如何找到好的建築師、統包商、營造廠或物管公司？有何技巧或策略？

A:提供合宜的利潤及適當的實績限制，是在現行政府採購法制度下所能實行的最大策略。

12.貴處是否已推出或嘗試推出多元之居住型態？例如:青銀共居、共住共老等。

A:無，未來會視各社會住宅定位再行評估。

13.貴處對社會住宅訂定綠建築、智慧建築等認證標章等級之標準及考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何。

A:綠建築主要係為降低環境衝擊，智慧建築則以降低維管負擔為主要目的，其等級之考量主要為工程預算及實際需求。

14.社會住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表之內容進行估算，其與實際興建費用之落差如何解決，以確保工程合理成本。

A:行政院費用標準係針對工程預算加以規範，社會住宅興辦成本另須加計住宅設備及公用設施等等，會以另行編列預算方式支應。

15.社會住宅完竣後之驗收品質檢核作法，除了公共工程現有機制外，如何考量跨域(如教育/衛福/社福/勞工等相關單位)驗收，因社會住宅有特殊需求空間規劃(如托老/托嬰中心、育成中心等)。

A:相關單位有明確需求且參與設計規劃討論，則工程驗收時可邀請相關單位以接管單位身份參與驗收程序。

16.貴處現行之社會住宅隔間牆係採用乾式或是濕式輕隔間？如採乾式輕隔間，住戶是否有隔音、吊掛物品或其他方面之抱怨？如何處理？

A:目前規劃採濕式輕隔間。

17.在執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。

A:本府目前委託「兆基管理顧問股份有限公司」及「永勝租屋經理股份有限公司」2 家業者承辦包租代管 800 戶，不論是房屋修繕、招租帶看、簽約收租，還享有保證收租 3 年、多項稅賦減免，租金享有市場價格 5~9 折優惠，還有最高 6000 元租金補助，本年為第 1 年社會住宅包租代管試辦計畫案，自 107 年初開辦以來，統計迄今(106 年 1 月 18 日)包租代管 70 件。

18.社宅營運管理階段，政府與住戶之間或住戶彼此之間容易會發生的爭議事項有哪些？處理上有何技巧？

A:以本市既有案例為例，通常會發生社區住戶對引入新入住戶導致原有資源遭稀釋(如停車位及休閒空間減少)或使用行為不當造成反彈，除應塑造住戶遵守社區公約外，亦建議住戶代表或管理員可加入管委會，一併討論社區事務。

19.住戶對於社會住宅之規劃設計曾有哪些抱怨？如樓版衝擊音、水管噪音等，未來如何因應？

A:目前尚無。樓板衝擊音集水管噪音等住宅建築所會面對的議題，在行政院共同性費用編列標準之下並無硬體對應考量，故在現行架構下暫無硬體解決方案，僅能就使用行為及分區以設計手法解決。如屬住戶因素，列入住戶公約處理；如屬建物因素，除檢討改進外，並評估以工程手法解決之可行性。

20.社會住宅經營管理與維護,為貴局自行管理？或委託物管公司經營？若委外物公司如何確保物管公司服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保承租戶權益。

A:部分出租予市府其他單位者由該部門負責管理，日後規劃委託物業管理公司或慈善團體管理，如何確保服務品質將透過履約管理進行約束，並於契約內增設投訴機制或撥打市民服務專線 1999，以協助入住戶解決問題。

21.社會住宅管理費訂定如何確保能負擔社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫。

A:若為原老宅翻修案，其管理費參照原社區訂定標準收取；新建案初期則比照一般公寓大廈管理費標準收取，俟營運一段期間後再予檢討。

22.租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套或安排為何。

A:若真為弱勢戶或有特殊情形者，轉介社福部門提供協助，否則依約辦理。

23.貴處在推動社會住宅之社區營造方面有採取哪些措施？

A:目前無。未來擬評估各基地與其社區之條件及需求，引入青年家庭入住社宅並提供創意回饋方式，如協助當地社區辦理外牆彩繪、空地或屋頂綠美化等。

24.社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引民間社福團體進駐之誘因。

A:可評估將社宅管理與社福空間經營合併為一標案處理，提供誘因。

25.住宅基金來源除了政府預算編列外，還有哪些籌措來源。如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準。

A:住宅基金按各社會住宅案預估之興建成本及期程，依預算程序編列各年度資本支出；另內政部為協助地方政府興辦社會住宅,提供先期規劃費補助、興建期間融資利息全額補助、營運期間非自償經費補助，本局將評估各案財務狀況及補助需求，極力向中央爭取補助。又本社會住宅自償率，係將未來營運期間之租金收入扣除開支後，按利率折現後，核算是否可涵蓋原始興建成本。

26.希冀貴處分享社會住宅之創意行銷宣傳方式。

A:本市第一處修繕社宅（台電五甲公宅）係交由本府社會局及原民會轉租單親家庭及原住民使用，上開機關已有弱勢資源宣傳管道，本局尚無特地廣為宣傳周知；另外，本局去年底辦理凱旋青樹共合宅論壇，正式向市民公布高雄第一處新建社會住宅位址並宣傳高雄市社會住宅政策，未來會視各興辦計畫案之進度，陸續辦理相關行銷活動。

27.希冀貴處分享改善居住環境品質並建構友善社區相關之推動計畫或方案(如與 NGO、社會企業合作改造居住空間等)，其對應的財務支援規劃為何。

A:本局 105 年辦理鳳山區五甲國宅公共出租住宅修繕工程案（台電五甲公宅）時，為改善

社區公共環境及降低居民反彈意見，我們有提供敦親睦鄰之措施（如粉刷公共梯間、對講機系統更換等）；視各興辦計畫案基地周圍環境及社區需要，評估推動相關友善社區措施。



圖 7-6 高雄市政府住宅發展處訪談照片

除了上述四個案例的訪談，本計畫為了廣納各單位的經驗，另外還訪談了桃園市政府住宅發展處、臺中市政府住宅發展工程處、台南市都市發展局、沈英標、張良瑛建築師事務所、閻辰昌建築師事務所、皇昌營造股份有限公司、大陸工程股份有限公司及信義之星公寓大廈管理維護公司，以下為八場額外訪談的說明：

訪談單位：桃園市政府住宅發展處

訪談者：桃園市政府住宅發展處 曾英榮處長、住宅開發科 劉柏宏科長、住宅服務科 陳宣宇科長、住宅規劃科 科長

訪談時間：106 年 12 月 14 日(星期四)上午 9 時 30 分

訪談地點：桃園市政府住宅發展處

訪談紀錄：

1.希冀貴處社會住宅基地，在公有土地撥用取得或區段徵收面臨的困難問題，例如公有土地為無償撥用的條件、土地有私人地上物的拆除補償、區段徵收的補償等。

A:桃園市市長針對社會住宅之基地選擇於市地重劃地區，原因為抗爭性減少，且已預備 27 億專案購地。(如中壢 1 號、蘆竹 2 號皆為有償撥用土地)。

2.社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗，面臨反抗情形貴處之因應策略為何。

A:桃園市 200 億興辦 4000 戶社會住宅，主要幫助市民站穩腳步、降低租屋搬遷與財政壓

力。在興辦社會住宅過程了解青年族群之需求，如桃園市提供青年購屋貸款補貼。而本處重視 70%之青年勞工族群的需求，並規劃相關配套措施協助後續購屋。

本處結合社會局、衛生局及原民會協助評估弱勢族群之需求數量(戶數)提供社會福利。

3.老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性或困難點。

A:本市目前沒有老舊翻修建築物，修繕為推行之困難點，再加上本市公有閒置房舍少。

4.社會住宅除了考量通用設計及無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。

A:桃園市在這方面有兩個特點：

(1)針對社會住宅之通用設計及無障礙空間設計，本處透過問卷調查注入助者之需求。

(2)公益性設施油需求機關選擇，如青年事務局將選擇熱鬧及交通便利之據點

5.社會住宅導入哪些智慧化設施設備，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。

A:

(1)目前無實質計算智慧設備成本。

(2)建築規劃面臨課題為與建築師溝通，受限於居住空間，考量使用性與合理性如樑柱外露之設計。

(3)統包優點快速設計、施工管理介面成本降低；缺點設計受限於統包商如建築外型設計與建材的選取品質較低之問題。解決策略為增加統包工程預算。

(4)設計與施工分包之優點於設計自由、建材選取較優質。

(5)如何判別社宅採取統包或分包方式，可依基地規模大小、建築特色為判別基礎。

(6)建築師評選得標多以服務建議書之建築外觀設計(建築動畫呈現)，履約實績(施工廠商實績)，以及服務建議書完整度(如團隊資歷+報告書呈現質感)。

6.為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量哪些附屬事業進駐或社福資源導入並予以規劃其使用空間。

A:本市社會住宅之融資藉由融資平台轉介銀行(10 處基地融資，以每 5 年舊約換新約方式，利息約 1%、全額貸款可能性提高。)而公共設施或附屬設施規劃之出租以市場租金計算。

7.貴處社會住宅訂定綠建築黃金級、智慧建築銀級、耐震標章等認證標章等級之考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何。

A:社會住宅訂定綠建築黃金級、智慧建築銀級為建築師回饋，原定為綠建築銀級與智慧建築合格級，而在智慧建築標章申請，可能增加設備成本、但降低後續維護或維修成本。本處要求廠商取得耐震標章為了確保社會住宅之興建品質與居住安全。

在本市社會住宅設計方面為梁柱外露(工程設計)。

8.社會住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表之內容進行估算，其與實際興建費用之落差如何解決，以確保工程合理成本。

A:

(1)依據行政院共同性費用編列標準表興辦社會住宅之工程費用約 8.8 萬元/坪，其不包含綠建築、智慧建築標章。而桃園市社會住宅興建工程費用約 10 萬元/坪(包含綠建築 2.5%、智慧建築 1%、耐震標章 1%)。

(2)本市社會住宅平均總樓層(包含地上+地下)約 17 層，建議拉高混凝土建築樓高(補助辜程費用級距考量)。

9.社會住宅完竣後之驗收品質檢核作法，除了公共工程現有機制外，如何考量跨域(如教育/衛福/社福/勞工等相關單位)驗收，因社會住宅有特殊需求空間規劃(如托老/托嬰中心、育成中心等)。

A:

(1)本市興辦社會住宅過程中，有社會局、民政局與青年事務局之參與建築設計規劃，如托嬰中心、社區關懷服務站以及青創中心等，後續社宅興建完竣會同各單位驗收。

(2)托嬰中心、社區關懷服務站以及青創中心等設施之租金無優惠與一般店鋪或辦公室收取相同租金。

10.在執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。

A:本處配合中央政策推動包租包管於 106 年底正式啟動，其中包租物件的判別條件考量房屋安全性、機能性、建物合法及堪用確認(臺中市有建築師協助把關建物安全)，包租租金的定價則請 3 家估價師比價評估，而吸引房屋釋出藉由稅賦優惠，如地價稅、房屋稅及土增稅的減免等。

11.社會住宅委託物管公司經營，如何確保物管公司服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保承租戶權益。

A:

(1)本市社會住宅經營模式以短期而言，依採購法招標物業管理公司或 OT 評估機制針對居住、店鋪、辦公室。以長期而言，本處將成立公司法人或行政法人。

(2)評鑑物業管理公司之標準，如維護管理系統(回報管理進度)、民眾申訴管道宜透過 APP 或至臨櫃提出，研擬物管服務品質 KPI、物館結合 IOT，最後考量結合 IOT、Big Data、BIM 匯入系統。

12.社會住宅管理費訂定如何確保能負擔社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫。

A:

(1)本市社會住宅自償率+OT 廠商，由廠商負責長期修繕(如 5 年維護保養)。

(2)社會住宅之人力或設施設備維護固定成本係基本維護，本處目前無法估計重置成本。

14.租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套或安排為何。

A:退租時承租戶仍符合資格可持續登記抽籤；若承租戶符合資格但無法負擔租金將轉介予社會局。若承租戶拒絕退租時，將由公權力介入處理(強制執行)。

15.社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引民間社福團體進駐之誘因。

A:

(1)社會住宅導入社會福利活動或措施，本處宜配合租金調整(租金降低)、引入社會福利人員協助民間非營利組織(勵馨基金會或伊甸基金會，於抽籤前協議予以保留)，研擬活動計畫書增加行銷機會。

(2)社會住宅之 30%經濟或社會弱勢者提供與 NGO 組織，本處舉辦 3 次座談會請 NGO 提供經驗與資訊，也請青年創業家進駐社會住宅。

16.住宅基金來源除了政府預算編列外，還有哪些籌措來源。如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準。

A:本市住宅基金來源除了透過預算編列外，也可藉由舉債、融資方式以及中央非自償性補助，融資利息補貼，本市住宅基金 40 年面臨缺口。

面臨樂觀財務評估，以促參法公式計算(償債狀況 1.53%、現金流、每年檢視)。

17.希冀貴處分享社會住宅之創意行銷宣傳方式。

A:本市社會住宅行銷宣傳方式，藉由網路行銷、line 群組、Facebook、市區走馬燈標示、區公所公告、公車免費電子公告欄。

18.希冀貴處分享改善居住環境品質並建構友善社區相關之推動計畫或方案(如與 NGO、社會企業合作改造居住空間等)，其對應的財務支援規劃為何。

A:

(1)社區回饋方案(105 年自治會承租戶管理社會住宅，其可指定管理人，透過自治會評鑑物業公司。

(2)青年 20～40 歲回饋方案。

(3)青年創意方案。

(4)青年參與方案。

(5)社區參與式預算。

(6)物管單位提供安全、行政事務，吸引誘因為優先入住社宅以及折抵管理費。

其他建議：

1.中央住宅政策建議考量地方特色。

2.桃園市自有率為 88 %，本處提供貸款利息補貼、整修補貼、租金補貼等措施，申請/核准案件逐年成長 50 %。

3.入住對象條件是否紀錄「更生人」背景(具有高度風險族群)，建議自動告知，但不設限其居住權利。

4.社會住宅出租資格限制中，建議出租條件不要強調「弱勢」。

5.本市社會住宅規劃以 1 房型與 2 房型為主力設計。



圖 7-7 桃園市政府住宅發展處訪談照片

訪談單位：臺中市政府住宅發展工程處

訪談者：臺中市政府住宅發展工程處 許由興處長、陳煒壬總工程司、陳靖怡主任秘書、住宅企劃科 楊夢樵科長、工程開發科 蔡毅中科長、住宅服務科 黃興駿科長

訪談時間：107 年 1 月 2 日(星期二)下午 4 時

訪談地點：臺中市政府住宅發展工程處

訪談紀錄：

1.社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用或國營事業閒置土地及房舍取得面臨的困難問題，例如公有土地為無償撥用的條件等。

A:

(1)有關公有土地撥用部分，困難點多源於財務面，在住宅法修正前，國有土地設有基金負擔者，土地僅得以有償撥用方式取得，惟此方式對市府財政負擔甚重，無財源得以辦理有償撥用，後住宅法於 106 年 1 月 11 日修正發布，需有償撥用之國有土地得採租用方式辦理，已大大降低財政負擔，困難點已相較修法前降低，現已陸續取得北屯區東山段、東區尚武段、東區東勢子段及梧棲區三民段等土地。其餘未能取得者，則多鑒於各機關已有利用計畫，本處雖會協商評估其共同開發之可能性，惟仍需尊重各機關意願。

(2)有關國營事業閒置土地及房舍取得部分，於土地取得方式需比照私人土地取得方式辦理，如徵收或價購等，取得需編列高額預算，此外本處曾於 105 年中函請台電、台水、台糖及中油等公司協助清查所屬房舍，各公司回覆表示多有業務使用需求，雖有閒置情形惟多位於偏遠地區，其區位條件難符本市三好一公道原則，倘尋得有區位較佳且該公司無利用計畫者，本處仍會積極接洽爭取。

2.社會住宅標籤化疑慮，可能引起當地居民或財團的反抗，面臨反抗情形貴處之因應策略為何。

A:

(1)本市提出「共好計畫」做為本市共好社宅的核心價值，透過「好社福」、「好會秀」、「好住處」、「好宅居」等四個基礎建構，突破對於社會住宅同等國宅較為負面「髒亂、貧窮」的標籤化印象。本處於興辦共好社宅上結合社會福利、醫療關懷、青年創業及公共藝術等資源，在經濟條件可負擔情形下，提供完善的共好生活型態，以翻轉社會住宅同等國宅的刻板印象。以豐原安康段社會住宅為例，其店鋪空間以社區共好概念規劃，已與中國醫藥大學附設醫院及伊甸社福基金會簽訂健康關懷服務及社會服務站合作意向書，並設置共好實踐基地，加上與周邊居民共享的開放空間，其打破社宅的既定印象，為當地社區帶來共好環境空間。

(2)本處為解決居民於管理上的疑慮，已研擬各項管理方式及措施，分述如下：

a、委託專業管理業者辦理社會住宅管理事務，如：行政事務(物件管制、代收代付)、人員管制、安全管理、設備保養維護、環境清潔、住戶違反規定扣點及限期改善等事務。

b、建置社區管理系統，居民入住後提供線上修繕回報、租金繳交統計及各區管理狀況回報等功能，配合駐地專業管理公司，建構跨區域聯繫網絡。

c、社福團體的導入，除了市府社會福利資源的進駐，另以政策鼓勵的方式，於各社會住宅一樓提供部分空間予民間社福團體及專業醫療團隊進駐，藉由該單位的專業經驗及服務資源，提供弱勢或年長入住者保健諮詢等照護服務。

3.老舊公有建物整修興辦社會住宅之可行性或困難點。

A:有關老舊公有建物整修，分 3 部份說明：

(1)既有國宅房舍部份，當初興建即以出售為目的，長年以來房舍仍屬於市府的數量已甚少且零星散布於各社區，並不足以滿足市民或特定族群的居住的需求，惟本處仍有計畫進行

國宅房舍整理並協調由社會局統一招租。故為滿足市民居住需求，仍需透過新建社會住宅來辦理。

(2)其它公有房舍部份，各機關大多有使用需求，即便閒置也將擬具活化計畫予以再利用，因此目前尚無翻新舊公有房舍轉型做社會住宅使用之案例，倘該機關無使用需求且得釋出，本處將予以評估轉型社會住宅使用之可行性。

(3)民間老屋部分，本處將透過包租代管政策，鼓勵房東將未使用之空餘屋提供出，並轉介為社會住宅供市民承租。

4.社會住宅除了考量通用設計及無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。

A:北屯段目前 10 樓規劃共居房型，針對能保有共同生活或工作空間又能獨立隱私休憩的室友同住的房型，也在樓層配置上區隔集中 2 房/3 房；育賢段考量區域缺乏戶內外休憩空間及人口結構組成，及合宜親子活動、育兒諮詢之友善公共服務及設施，故將規劃親子館提供 0-6 歲幼兒家庭，就近於社區內享有舒適優美的親子互動、休憩空間，並同時取得育兒諮詢及親子課程，以提升家庭教養知能、減輕照顧壓力。盤點區域資源發現鄰近里別雖有 3 個社區關懷據點，但服務時間剛好都是上午，無法發揮資源共享效益亦無涵蓋下午工作時段，若家庭有托老需求則其服務時段僅半日，無法有效支援照顧者安心就業。鄰近區域雖有居家服務中心和老人養護中心，但該兩項服務主要提供中度到重度失能長輩之長照服務，故缺乏輕度失能長者之照顧服務。原太平區長青快樂學堂距離基地需 22 分鐘車程近便性不足，東區雖較近但以東區居民優先，且以目前服務飽和狀況已無法吸納太平區之需求。故為因應人口老化現象建議設立另一個長青快樂學堂，希望透過及早啟動長者健康促進之觀念，建構良好生活態度和習慣來延緩失能，讓區域內之長者能夠快樂安老；東山段設計最初的想法是想透過"有系統的"混居模式，打破都市冷漠。從家/社區/鄰里 的傳統蹤向尺度，提出"社群"的概念，更強調橫向的友善互動，打造更緊密的社會防護網，藉由不同層級的公用設施創造各種規模的群體歸屬，提供走出家門以外的社區生活型態。作為永續建築本案強調"友善環境"，作為社會住宅本案主張"友善鄰里"；三民段提出新型態社會住宅應有之社會性與引導性，空間中置入一個新的「傍庭」空間，期待透過這樣的附加空間，增近人與人自然地交流互動，從過程中培養自己的生活態度與模式，建立共好的社區平台。另其他各案亦有依入住對象考量不同居家環境健康與安全規劃。

5.社會住宅導入哪些智慧化設施設備，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。

A:智慧化設備部分主要為遠端監控管理與自動節能設備等，另外門禁系統也採多功能智慧卡辨識，停車場車牌辨識等。

6.為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量哪些附屬事業進駐或社福資源導入並予以規劃其使用空間。

A:本市社會住宅在規劃設計階段導入「附屬設施」及「社福資源」，其導入內容及空間使用

規劃如下：

(1)附屬設施：

依住宅法第 33 條規定，社會住宅附屬設施包括「社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他」等，本市社會住宅以社區共好計畫為核心，各基地因地制宜有不同的發展定位，在其發展定位下，企劃各基地應有的附屬設施，如太平育賢 1 期的長青快樂學堂、日間照護中心及幼兒園空間，東區尚武段的青年創業空間及設計育成中心等。

(2)社福資源：

本市共好計畫中包含好社福，好會秀，好住處及好宅居，其中「好社福」部分，每處社會住宅基地皆會設置「社會服務站 60 坪」，以及社會局評估設置之「社會福利設施」，如太平育賢 1 期的長青快樂學堂、日間照護中心，西屯惠來厝的身障社區日照、身障社區居住、托嬰中心等。

有關空間使用規劃部份，可區分為兩部份，一為已進入設計階段之社會住宅案件，在設計階段，探詢附屬設施及社福資源之空間使用者特性及使用模式，據以反應在建築設計的規劃上，以使規劃跟使用者後端相互切合，避免日後二次施工增加財務成本。二為尚未進入設計階段之社會住宅案件，先企劃出後續社會住宅的定位以及各種空間定性定量需求後，再予上網發包設計案，讓建築師直接能掌握各案特性與需求，作出最適宜的設計方案，如此亦可避免設計階段中額外探詢使用者之空間使用需求所造成的人力跟時間上的耗費。



7.貴處對社會住宅訂定綠建築、智慧建築等認證標章等級之標準及考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何。

A:本市社會住宅以綠建築銀級及智慧建築合格級為標準，除參考其他縣市制定標準外，亦配合本市編列預算為考量。

8.社會住宅興建成本預算依據行政院共同性費用編列標準表之內容進行估算，其與實際興建費用之落差如何解決，以確保工程合理成本。

A:本處興建成本已另簽准提高費用至每坪 88,617 元至 119,410 元，應可適切反應營建市場物價行情，以利本府社會住宅招標，惟仍須依物價指數及政策適時調整修正。

9.社會住宅完竣後之驗收品質檢核作法，除了公共工程現有機制外，如何考量跨域(如教育/衛福/社福/勞工等相關單位)驗收，因社會住宅有特殊需求空間規劃(如托老/托嬰中心、育成中心等)。

A:工程驗收係依據工程契約、圖說或貨樣核對竣工之項目、數量及施工品質，以確定是否竣工。有關特殊需求之空間規劃非屬工程驗收之範圍；本處業務單位將保留各該空間最大使用或變更之彈性，以利後續進駐單位針對其空間使用之特殊需求再行確認或調整。

10.在執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。

A:

(1)出租建物合法、堪用之確認方式

目前租賃住宅市場上的房屋類型多樣，為確保居住安全及民眾權益，避免發生重大公安意外，內政部報院核定的 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫內容訂定，與房東簽訂契約時應要確認屋況：(1)必須為合法建物(2)為堪用(不涉及室內裝修許可、變更使用、外牆修繕、防火避難設施等修繕)之住宅，惟合法建物倘界定為無違建管、使管規定，恐減少媒合物件數量、影響本計畫之執行成效，爰計畫之推行確實存在公共安全與計畫績效間之 2 難。

本府 106 年度包租代管的委外採購標案中納入內政部報院核定的計畫內容規定，且依本府的契約設定(應確認建物合法、堪用且無礙逃生避難)，目前得標的 2 家廠商也都有合作的建築師，可配合出具評估意見，協助把關建物安全。

(2)出租物件租金行情的確認

內政部營建署訂定「社會住宅包租代管訂定租金價格原則」，規定業者要負責提供 3 家以上鄰近、相關、相同物件的租金行情資料以作為佐證，並為地方政府審核依據，且由地方政府並自行決定審查機制。惟租賃市場交易多為隱匿，實價登錄網站資料物件數量又極少，在交易行情不甚透明的情況下，業者報送之佐證資料是否為成交價格不易確認，又恐業者為請領較多的補助費用，有虛漲租金的可能。

本府 106 年度包租代管的委外採購標案中納入上開規定，並加註所報送之租金行情資料應以成交案件為原則、增訂懲罰性條款及標準化作業表件，希望能避免不實之資料申報。

11.社會住宅委託物管公司經營，如何確保物管公司服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。而當承租戶遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保承租戶權益。

A:本處辦理之社會住宅物業管理係公開採購，以最有利標方式評選，且針對廠商資格訂定應有相關履約實績之限定。有關服務品質稽核或評鑑作法部分，標案契約要求廠商前期提出「期初執行計畫書」，每月月初提報「月工作計畫書」且期末提出「成果書面報告」作為後續擴充依據。預期透過管理維護公司與報修中心間之相互配合，提供住戶高品質暨高效率之專業管理維護及報修服務水準，並確保本市社會住宅品質統一。

12.社會住宅管理費訂定如何確保能負擔社會住宅後續公共設備維護修繕與服務品質維繫。

A:本市社會住宅現階段戶數尚不足以支應廣大市民需求，為讓新推出之政策後續順利推動，吸引市民注意並前來申請，前期多為鼓勵性質，故前期管理費用係以支應維護建築基本需求費用編列，額外費用由政府自行編列預算支應；後期俟興辦戶數達一定數量，將依整體財務計畫評估計費。

13.租期屆滿承租戶退租後如仍有租屋需求(或拒絕退租)時之配套或安排為何。

A:仍有租屋需求者會由以下幾點去協助：

(1)社會服務站尋求社會資源提供搬遷或其他協助。

(2)轉介至包租代管計畫。

(3)符合申請資格者，協助申請租金補貼。

(4)低收入戶租金補貼。

(5)身心障礙者租賃房屋租金補助。

(6)單親及弱勢家庭短期租屋津貼計畫。

(7)原住民中低收入戶原住民住宅租金。

(8)整合住宅補貼資源實施方案-租金補貼。

若無意願搬遷則會以以下幾點輔導：

(1)基於社會資源分配公平性，對於無意願搬遷之住戶，將先採柔性勸導，

(2)如仍未依規搬離，則聲請強制執行。

(3)依住宅法第 38 條第 2 項規定，當住民因經營管理者收回住宅，導致生活陷於困境者，將通報社政主管機關協助之。

14.社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引民間社福團體進駐之誘因。

A:本市社會住宅依循「共好計畫」裡「好社福」及「好會秀」2 個基礎，於規劃設計階段即與本府社會局、教育局、經發局及勞工局等協調，請其協助引入社會福利、醫療、社區大學、勞工大學等團體進駐社宅空間。另亦規劃於租金收取上，倘提供公益性服務則可適度的給予租金折數，藉以提高進駐之誘因。

15.希冀貴處分享民間參與興辦社會住宅之推動經驗或策略，以及營運招商業種限制的問題。

A:

(1)有關民間參與興辦社會住宅之推動經驗或策略，因本市尚無案例，爰無相關推動經驗及策略可供分享。

(2)有關營運招商業種限制問題，本市共好社宅因區位不同而有各自特色，其使用雖符合該區土地使用分區管制及可，惟為本市共好社宅與「共好社會住宅」計畫緊扣，招商業種均

需架構於「好社福」、「好會秀」、「好住處」、「好宅居」等四個基礎底下，因此未來進駐廠商，所提供之服務均需與 4 個基礎之一結合，以達成本市共好社宅之目標。

16.住宅基金來源除了政府預算編列外，還有哪些籌措來源。如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準。

A:

(1)本市住宅基金於 106 年 1 月 1 日成立，主要資金來源仍為市庫編列預算及都發基金撥補，106 年由市庫挹注 8,000 萬，用以維持基金正常運作所需開銷，及都發基金撥補 3 億，用以支應 2,700 戶社會住宅規劃設計費，爰 106 年度資金僅 3.8 億，另 107 年住宅基金預算草案，都發基金擬再行撥補 2 億，用以支應 107 年 1,540 戶社會住宅規劃設計費。

(2)本市成立住宅基金之目的，主要係讓社會住宅興辦上能有一長久、獨立且穩健的財源，並能自給自足，但本市住宅基金草創初期，資金嚴重不足，且最大的資金來源仍需依賴市庫挹注。而反觀台北市及高雄市，其住宅基金係為原國民住宅基金，基金資金相對本市充裕，而桃園市於 104 年成立住宅基金，桃園市庫已撥充 46 億元以辦理興建社會住宅相關費用，爰相較之下，本市住宅基金財源相對弱化。

(3)但本市豐原安康段 1 期預計於 107 年 4 月入住，大里光正段 1 期預計 107 年 9 月完工，因此本市社會住宅自 107 年起將陸續入住，因此租金及管理費等收入將逐年增加，且內政部亦將補助社會住宅興建期全額融資貸款利息及非自償性經費，粗估每處社會住宅自建案件皆可獲得約 1-3 億元的非自償性經費補助，因此相信本市住宅基金財務將越趨健全。

17.希冀貴處分享社會住宅之創意行銷宣傳方式。

A:有關臺中市社會住宅政策推動，都發局於 105 年起辦理系列宣傳活動宣傳臺中共好社宅理念：

(1)105 年 6 月 19 日至 7 月 3 日於大墩文化中心及 IKEA 臺中旗艦店辦理「居・有所位」社會住宅展覽及社宅論壇，以「入住者」角度探討好的居住空間，呈現學子競圖創作及業界建築師之概念發想，再配合 IKEA 佈置之體驗單人房型的空間感受，讓社會大眾對社會住宅政策之瞭解。

(2)106 年 4 月 21 日至 4 月 24 日於臺中中時國際會展中心辦理「2017 第 3 屆臺灣國際建築室內設計建材展」之台中城市形象館「社會住宅展示區」，呈現共好社宅之空間示範模型以及共好社宅影片搶先看版本，以親民精簡的方式讓民眾能夠快速了解臺中共好社宅之理念。

(3)106 年 11 月 18 日至 12 月 17 日於臺中市民廣場與 IKEA 合作舉辦「給家更多可能 創意生活展」，以共好社宅的精神與空間設計的運用結合，透過 10+1 處展間空間的呈現，讓市民親自實際體驗共好社宅的空間的具體魅力。

另外配合臺中首座豐原區安康段共好社宅 106 年 10、11 月公告受理時期，市政府並於 106 年 6 月完成建立「台中市共好社會住宅」LOGO 品牌，後續製作數種共好社宅宣傳品、

共好社宅宣傳手冊及共好社宅宣傳影片(https://youtu.be/fpr3rAgDByk)，於 106 年 7 月起於網路、影音及媒體平台進行橫向宣傳，以廣增全國市民取得臺中共好社宅資訊機會，後續於 106 年 10 月申請前夕製作相關申請流程等懶人包，以廣播、大眾運輸及電視媒體等平台進行臺中市區的深度宣傳，並創立「台中共好社宅-一起好好生活在一起」臉書粉絲專頁，及 10 場小型說明會深入地方宣傳共好社宅理念，以達宣傳效力最大化。

住宅處以上述創意行銷宣傳方式，讓豐原安康段共好社宅之申請件數破 1500 件，完成宣傳成效。



18.希冀貴處分享改善居住環境品質並建構友善社區相關之推動計畫或方案(如與 NGO、社會企業合作改造居住空間等)，其對應的財務支援規劃為何。

A:

(1)本市共好計畫中包含好社福，好會秀，好住處及好宅居，其中「好宅居」便是期望提升居住環境品質，改造居住空間為目標，好宅居主要是希望可以引進綠意，底層遊藝等，並透過「物業管理」來「降低經常性消耗(如通風、採光等)」及「減少維修」，以及運用「循環經濟」的理念，租用空調及傢俱設備等，來達到節省營運端的維管費用，以做為社宅財務管控的基礎。

(2)至於結合 NGO、社會企業合作改造居住空間部份，安康段 1 期健康關懷服務站，市府攜手「中國醫藥大學附設醫院」簽署 MOU，將免費提供住戶及附近居民醫療諮詢、預防保健等服務，而東區尚武段做為青年創業的孵育基地，透過二線品牌業者開班授課，來培育設計新手，達到社會企業以大帶小的功能。市府將視 NGO、社會企業對於社會住宅貢獻的公益程度，來決定收取租金的額度，以做為 NGO、社會企業的財務支援。

19.民間參與興建社會住宅(BOT)或社會住宅導入社會福利活動或措施，吸引民間建商或社福團體進駐之誘因。

A:

(1) 本市社會住宅採 BOT 方式辦理者，原計有 3 案，分別為西屯惠來厝段、北屯區太原段及東區練武段，西屯惠來厝段因三次公告招商皆無申請人遞件申請，爰業已改採自建方式辦理。而北屯區太原段因區位相對偏離市中心，且鄰近地區近來建商大舉推案，造成眾多餘屋尚未消化，經評估太原段採 BOT 方式不可行，爰亦已改採自建分期辦理。

(2) 目前本市社會住宅採 BOT 案僅為東區練武段，市府對於本案深具信心，該案位處干城商業區內，容積率 500%，且依土地使用分區管制規定，商業空間使用規模可達容積樓地板面積 50%。另因市府大力推動台中大車站計畫（文化城中城、中台灣國際創客聚落、綠空鐵道、綠川改造等），民間投資人看準干城商業區未來發展潛力，業已提前佈局並加碼投資，因此由民間投資之國產署設定地上權案（秀泰影城、秀泰廣場）業已於本年度開幕營運，爰練武段社會住宅相關之促參投資條件優越，目前以委由顧問公司進行練武段案可行性評估及先期規劃作業，預計 107 年 8-9 月間辦理公告招商。

(3) 有關社會福利活動或措施部份，每處社會住宅基地皆會設置「社會服務站 60 坪」，以及社會局評估設置之「社會福利設施」，社會服務站為本局與社會局合作經營，安康段 1 期的社會服務站本府邀請「伊甸社會福利基金會」就近服務在地居民，將提供個人的就學、就業及就養，家庭功能提昇或恢復，及社區圖書室、社區共餐等服務項目。社會福利設施由社會局委外經營，如太平育賢 1 期的長青快樂學堂、日間照護中心，東區尚武段的長青教室、社區食堂等。

(4) 至於吸引社福團體進駐之誘因部份，最主要在於本市社會住宅共好的精神，「什麼是臺中市的社會住宅？」一直是市府團隊思考的重點，現世代家庭結構逐步衍生社會疏離等問題，市府團隊嘗試於社會住宅建構過程裡，重新詮釋家的涵義，並提出三好一公道社會住宅 2.0 版的「社會住宅社區共好計畫」，期以建立與在地社區美好關係，找回舊時代三合院大家族情感支持及共享空間的模式，重新構築「家的溫度」，不僅讓社區獨好，更拓展鄰里共好之理念，也就是這樣的共好精神，吸引並感動了這些同為替社會默默努力的社福團體，攜手來跟市府一起打拼，為了更好的臺中及臺灣。



圖 7-8 臺中市政府住宅發展處訪談照片

訪談單位：臺南市政府都市發展局

訪談者：臺南市政府都市發展局 都市更新科 楊佳明科長

訪談時間：106 年 12 月 11 日(星期一)下午 3 時

訪談地點：臺南市政府都市發展局永華市政中心

訪談紀錄：

1.社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用、區段徵收或公辦都市更新分回房舍面臨的困難問題，例如公有土地為無償撥用的條件、都市計畫變更或通盤檢討、都市更新分回房屋爭議、區段徵收的補償等。

A:

(1)台南市房價所得比低，無大量社會住宅之需求，故台南市目前無興辦中的社會住宅，並以租金補貼為主，租金補貼為 3200 元，彈性大。

(2)未來有 1.5 公頃在新營將興辦社會住宅，目前有 5 億資金缺口。

(3)民間空有房舍釋出，媒合機制建立，清理公有房舍予以盤點。

(4)本局透過公辦都更或眷改方式，取得公營住宅，提供出租。

(5)本局台鐵地下化土地透過 BOT 方式興辦社會住宅，面臨土地權利金過高、權利變換利益分配之招商限制。

(6)公有土地採取有償撥用，未來可能採取合建分屋之方式。

2.公辦都市更新取得社會住宅，因標籤化疑慮可能引起當地居民的反抗，面臨反抗情形貴

處之因應策略為何。

A:台南市社會住宅抗性較小，原因社會住宅混居在一般公寓大廈或公辦都更大樓中。其管理方式採取分散式管理(混居)，承租戶須遵守租賃契約書與社區規約及社區管理委員會之約束。為了維護房屋價值(房屋保值性)管委會會負起管理維護之責任。

3.公辦都市更新取得社會住宅、或公有房舍整建除了考量通用設計及無障礙空間設計外，是否針對入住對象(一般戶、弱勢戶、青年及勞工族群、獨居老人等)特性與需求規劃，或考量居家環境健康與安全規劃，規劃設計特點為何。

A:

(1)本局未來興辦社會住宅將依據建築法與建築技術規範執行。

(2)依成本為考量基礎

(3)社會住宅將依據公辦都更或眷改規劃設計(依據實施者之需求)。

(4)公營住宅將以混居方式融入社區。

(5)本局目前尚未有實際案例執行，故尚未研擬租賃契約書與評點機制等相關辦法。

4.貴局對社會住宅訂定綠建築、智慧建築等認證標章等級之標準及考量原因，其後續維護與重置成本之考量為何。

A:本局未來興辦社會住宅之綠建築、智慧建築的等級依據興建成本予以考量。

5.在執行包租包管與代租代管策略預期或已面臨的困難課題為何，有無對策。

A:包租代管面臨的問題為房東心態、市場供需。

6.住宅計畫中興辦社會住宅推動之難易處。

A:台南市住宅市場租屋容易。



圖 7-9 臺南市政府都市發展局訪談照片

訪談單位：沈英標、張良瑛建築師事務所

訪談者：沈英標建築師、張良瑛建築師

曾參與過社會住宅案例：桃園八德一號公營住宅

訪談時間：107 年 3 月 9 日(星期四)上午 9 時

訪談地點：十方聯合建築師事務所

訪談紀錄：

1.以貴事務所過去的設計經驗，請問社會住宅在公共設施設置與一般住宅之差異為何？

A:集合商業住宅較著重公共設施對其銷售、收益之評效，會因住宅等級不同而有不同的公共設施，而社會住宅著重公益性，因此在公共設施考量不能重視評效，須重視扶植弱勢相關的公共設施。

2.請問社會住宅在人員、車輛動線的設計，是否會因有較高的身心障礙(下肢障)而有特別的設計？

A:都採用法規中關於通用設計戶設計之規範，所需設置之通用設計戶數則以總戶數的固定比例來計算。

3.請問在社會住宅中是否會為了便於維修，而有別於一般住宅之設計？

A:常見有專用管道維修間、搬家用的專門貨梯及梯廳設有插座以便於物業管理人員或維修人員使用。

4.請問通用設計戶(無障礙設計戶)，其配置於社會住宅中位置的原則？

A:通用設計戶會設置於較低樓層，但不會固定集中在同一樓層，仍採混居模式，因為鄰里關係對於身心障礙者仍是十分重要。

5.請問社會住宅社區物流運輸、及垃圾運送停車位置之設計原則為何？

A:關於物流運輸部分，建議在設計時規劃物流存放之空間，垃圾集中處目前都設置在地下一樓，須注意其通風，另外各縣市政府對於社會住宅垃圾收取的規定不同，須注意車道高度以避免垃圾運送車無法進入地下一樓。

6.近年來，我國各縣市政府逐漸推出青銀共居概念的社會住宅，請問以 貴單位豐富的社會住宅設計規畫經驗，青銀共居在室內居住空間會與普通的社會住宅有何差異？

A:本事務所目前在桃園設計之社會住宅仍有 2~3 房之房型居多，不過若未來推出青銀共居則會讓 2~3 房之房型比例更為上升，另外專有空間之客廳、餐廳及廚房皆可作為社交空間，可較著重其空間大小的規劃。

7.以貴單位設計到目前諸多社會住宅之案例，針對未來社會住宅在智慧建築標章，建議取得甚麼等級標章？此外，建議社會住宅中導入甚麼智慧化設施設備較合適？

A:由於預算問題，目前大部分都以合格級為主，主要導入設備為消防及安全監視系統、智慧三錶皆為可導入之設備。

8.以貴單位設計到目前諸多社會住宅之案例，針對未來社會住宅在綠建築標章建議，取得甚麼等級標章？此外，請問社會住宅中綠建築設計規劃原則？

A:建議取得銅級或銀級，設計建議考量未來維護方便性，如植栽要避免需較高頻率維護之種類。



圖 7-10 沈英標、張良瑛建築師訪談照片

訪談單位：閻辰昌建築師事務所

訪談者：閻辰昌建築師、周以寬設計總監

曾參與過社會住宅案例：台中東區尚武段、東勢子段、台中同榮段、台中北屯段、桃園中路四號基地、新店中央新村、桃園市八德區二號基地

訪談時間：107 年 5 月 2 日(星期三)下午 2 時

訪談地點：閻辰昌建築師事務所

訪談紀錄：

1.以 貴事務所過去的設計經驗，請問社會住宅在公共設施設置與一般住宅之差異為何？

A:一般住宅之公共設施主要著重休閒育樂，如游泳池、健身房等；社會住宅公共設施主要著重在營造共享空間，讓社會住宅居民及周遭鄰里居民能在公設互動，如共食、共學，並營造家的感覺，另外社會住宅著重弱勢需求。

2.請問社會住宅在人員、車輛動線的設計，是否會因有較高的身心障礙(下肢障)而有特別的設計？

A:本事務所目前設計過的社會住宅中，在社會住宅全區地坪會採順平設計，並留設停車彎，方便下肢障者上下車。

3.請問在社會住宅中是否會為了便於維修，而有別於一般住宅之設計？

A:維修管線(垂直、水平)採明管設計，另外若屋頂有設計菜園，會在其排水設計上使花圃排出的水先排到地坪，再流到落水頭，以利清潔，另外還會設計較大的備品儲存空間，以便儲藏小型修繕耗材及備品，或是政府提供的傢俱。

4.請問通用設計戶(無障礙設計戶)，其配置於社會住宅中位置的原則？

A:混居在低樓層。

5.請問社會住宅社區物流運輸、及垃圾運送停車位置之設計原則為何？

A:目前本事務所設計的垃圾清運都讓社會住宅垃圾集中處設置於一樓，再設計獨立車道及車位讓垃圾運送車停放。

6.近年來，我國各縣市政府逐漸推出青銀共居概念的社會住宅，請問以 貴單位豐富的社會住宅設計規畫經驗，青銀共居在室內居住空間會與普通的社會住宅有何差異？

A:差異不大，不過在興建預算許可情況下，建議可增設防滑、防跌的設施設備，亦可更注重多元共享空間，促進居民的互動。

7.以 貴單位設計到目前諸多社會住宅之案例，針對未來社會住宅在智慧建築標章，建議取得甚麼等級標章？此外，建議社會住宅中導入甚麼智慧化設施設備較合適？

A:對於智慧標章等級僅依預算來取得，並沒有特別建議取得之標章，建議可導入智慧對講機或智慧三錶。

8.以 貴單位設計到目前諸多社會住宅之案例，針對未來社會住宅在綠建築標章建議，取得甚麼等級標章？此外，請問社會住宅中綠建築設計規劃原則？

A:目前取得大部分為銀級，規劃原則建議以具有實際節能(省水、省電)，創造舒適環境之設計為主，並考慮到後期維護成本。



圖 7-11 閻辰昌建築師訪談照片

訪談單位：皇昌營造股份有限公司

訪談者：陳威宏協理

曾參與過社會住宅案例：林口世大運選手村社會住宅、央北社會住宅、廣慈社會住宅

訪談時間：107 年 4 月 30 日(星期一)上午 9 時

訪談地點：皇昌營造央北社會住宅工務所

訪談紀錄：

1.貴公司曾經參加過那幾項社會住宅工程（案名），分別屬於「建築設計監造標」或「聯合承攬統包標」之營造標？

A:採聯合承攬統包標，曾經參加林口世大運選手村社會住宅，以及目前正在興建的央北社會住宅、廣慈社會住宅。

2.貴公司過去或目前興建的社會住宅案例，請問政府興辦的社會住宅之發包程序、評審制度、工程經費編列、工程品質管理、銜接營運管理．．等等，有那些項目仍須改進，請提供建議？

A:在工程經費編列部分建議可更為精算，目前算法通常以一坪多少造價或一戶多少造價去編列工程經費，但容易產生誤差，建議還是以工項來精算；另外在工程品質管理部分，常見一層 RC 層工期為 14、15 天左右，但是此經驗工程期程以實務面來說仍太趕，若碰上如央北一層有 10 幾戶規模的建築物，更容易因趕工而難以控管品質，建議增加工期，或改變結構體或工法，來提高社會住宅工程品質。

3.社會住宅興建時，除了「綠建築標章」由設計建築師事務所，先提出標章申請流程，有關「智慧建築標章」申請流程，是否會對於社會住宅施工進度管理造成影響？

A:目前央北為申請銅級智慧建築標章，不過並不會對社會住宅施工進度造成影響。

4.貴公司在社會住宅完工後之驗收點交作業，與一般公共建築完工驗收點交作業相比，是否有差異？請問在驗收過程中，除了政府工務單位外，還會另外偕同哪些單位驗收？是否會有第三方驗收？

A:社會住宅與一般公共建築完工驗收差異為公共建築只需按圖施工，但社會住宅需考量一些租戶的生活細節，如揚角處須注意防撞的設計。除了工務單位外，若該基地有幼兒園、長照中心等設施，會協同社會局一同驗收。

5.貴公司在興建社會住宅過程，(若不受合約限制)是否會想導入價值工程概念執行興建作業。譬如，改採整體(或組體)衛浴單元？外牆飾材貼磁磚改採耐久性塗料？請提供建議？

A:若不受經費限制會想導入價值工程概念執行社會住宅興建作業，尤其像社會住宅只租不

賣，在修繕維護方面更需要整體衛浴單元或外牆考慮採用耐久性塗料，以便於後續維護。

6.目前社會住宅案要求營建廠商建置建築資訊模型(BIM)，是否有要求在驗收點交後，建築資訊模型(BIM)提供給主管機關，並要求能銜接後段之營運管理資訊系統？

A:有要求，目前台北市與新北市政府皆有要求提供 BIM，甚至在請照時要以 BIM 來執行請照作業。

7.政府主管機關要求社會住宅之工程保固效期，與一般公共建築相比較，有無較長的保固效期嗎？設備保固與結構保固期限，分別有多久？今後，如何落實社會住宅長期修繕計畫與經費編列制度，請提供建議？

A:保固期無較長，皆比照公共建築，但防水保固期則不一定，設備保固期看各家廠商來決定，結構體保固期一般為 15 年，建議為落實社會住宅長期修繕計畫可從規劃設計階段開始通盤性檢討，並提出初步計畫，待興建階段則依照實際選材來調整長期修繕計畫。

8.出租型社會住宅政府必須永續經營維護管理，倘若今後政府社宅政策，採取社宅工程營造結合長期物管營運之新模式，換言之，允許興建社宅營造廠結合物業管理公司，從事社宅竣工啟用後，某一段(六至十二年)期間，負責社宅營運管理模式，可行嗎？請提供建議？

A:可行，此種模式類似現在的 BOT 案，此模式可適度減少政府部門的人力。



圖 7-12 陳威宏協理訪談照片

訪談單位：大陸工程股份有限公司

訪談者：柯副組長

曾參與過社會住宅案例：廣慈社會住宅

訪談時間：107 年 5 月 4 日(星期五)下午 4 時

訪談地點：大陸工程廣慈社會住宅工務所

訪談紀錄：

1.貴公司曾經參加過那幾項社會住宅工程（案名），分別屬於「建築設計監造標」或「聯合承攬統包標」之營造標？

A:以前都沒有參加過社會住宅工程，目前正在興建的案子為台北市信義廣慈社會住宅，本公司屬於聯合承攬統包標中的第一標。

2.貴公司過去或目前興建的社會住宅案例，請問政府興辦的社會住宅之發包程序、評審制度、工程經費編列、工程品質管理、銜接營運管理．．等等，有那些項目仍須改進，請提供建議？

A:在物業管理及 ICT 介面和政府之間認知模糊，建議往後可以釐清兩個介面與營造廠商之關係。另外建議可將社會住宅中物業管理與營建標拆開發包，並由物業管理廠商偕同整合 ICT 廠商提早介入設計階段。

3.社會住宅興建時，除了「綠建築標章」由設計建築師事務所，先提出標章申請流程，有關「智慧建築標章」申請流程，是否會對於社會住宅施工進度管理造成影響？

A:本案並沒有影響，但如果未來其他社會住宅中 ICT 廠商參與興建過程太慢，仍會有所影響。

4.貴公司在社會住宅完工後之驗收點交作業，與一般公共建築完工驗收點交作業相比，是否有差異？請問在驗收過程中，除了政府工務單位外，還會另外偕同哪些單位驗收？是否會有第三方驗收？

A:本案目前還未碰到驗收，不過參建單位會在設計階段介入，本公司會用訪談了解其需求，在不違背法規的情況下盡量滿足參建廠商之需求。

5.貴公司在興建社會住宅過程，(若不受合約限制)是否會想導入價值工程概念執行興建作業。譬如，改採整體(或組體)衛浴單元？外牆飾材貼磁磚改採耐久性塗料？請提供建議？

A:目前關於導入價值工程比較沒有想法，雖然之政府曾建議本公司考慮導入整體衛浴，但本公司以前曾在民間興建案中導入，因風俗民情不同而較不被接受，因此不建議導入。

6.目前社會住宅案要求營建廠商建置建築資訊模型(BIM)，是否有要求在驗收點交後，建築資訊模型(BIM)提供給主管機關，並要求能銜接後段之營運管理資訊系統？

A:有要求要提供給主管機關及銜接營運管理資訊系統，不過物業管理連結 BIM 之技術還不是很成熟，未來要怎麼運用 BIM 來管理社會住宅視需要再討論的議題。

7.政府主管機關要求社會住宅之工程保固效期，與一般公共建築相比較，有無較長的保固效期嗎？設備保固與結構保固期限，分別有多久？今後，如何落實社會住宅長期修繕計畫與經費編列制度，請提供建議？

A:目前本案設備保固時間為 3 年，結構保固為 5 年，因沒有做過其他公共建築，因此無法比較。

8.出租型社會住宅政府必須永續經營維護管理，倘若今後政府社宅政策，採取社宅工程營造結合長期物管營運之新模式，換言之，允許興建社宅營造廠結合物業管理公司，從事社宅竣工啟用後，某一段(六至十二年)期間，負責社宅營運管理模式，可行嗎？請提供建議？

A:此種模式雖可行，但應該僅有建設公司(集團)有能力執行，不過在發包時還是要考量到廠商合理的利潤。



圖 7-13 大陸工程訪談照片

訪談單位：信義之星公寓大廈管理維護公司

訪談者：張建榮總經理

曾參與過社會住宅案例：新北市永和秀朗派出所青年社會住宅

訪談時間：107 年 5 月 3 日(星期四)下午 3 時

訪談地點：信義之星公寓大廈管理維護公司

訪談紀錄：

1.請問 貴公司除了健康社會住宅外，還曾經管理過哪些社會住宅？

A:目前僅管理新北市永和秀朗派出所青年社會住宅，自 3 月 1 日起已管理約 2 個月。

2.以 貴公司管理社會住宅的經驗，請問社會住宅在規劃與設計時須注意甚麼問題，以避免後續營運維護管理產生問題？

A:建議未來在社會住宅中須規劃物業管理服務中心及防災中心(或中控室)，另外建議公共設施空間要有明確規劃。

3.政府社會住宅與傳統集合住宅之社區管理差異為何？須注意哪些管理事項？

A:差異不大，社會住宅可能由於住戶較為單純且較有約束力，在管理上比較容易管理。

4.請問 貴單位在社會住宅租戶選屋、入住及退租時，是否有由政府委託貴 公司全權執行，還是僅是協助政府點交？

A:是由政府委託本公司協助執行抽籤、看屋等作業，由於前期抽籤、看屋所需人力較後期管理社會住宅多，因此新北市政府將前期作業與後期管理分成兩標案與本公司簽約。

5.以 貴公司管理社會住宅至今，承租戶通常有哪些特殊的服務需求？

A:無特殊服務需求。

6.請問貴 公司管理社會住宅時，與周邊居民如何維持良好關係？

A:可透過舉辦活動維持良好關係，不過新北市政府的社會住宅基地大多較小，可舉辦活動之公共空間較少，本公司所管理之秀朗也是如此，因此管理至目前為止還沒舉辦過活動。

7.貴 公司管理社會住宅至今，請問最常收到修繕申請的小型修繕項目為何？小型修繕維修的即時性如何克服？

A:目前常接受申請小型修繕項目為瓦斯爐及床架，小型修繕維修即時性在保固期後可與社會住宅周邊廠商簽署開口合約來克服維修即時性。

8.請問貴 公司目前管理的社會住宅中，若是由政府提供之傢俱，但承租戶不需要使用，則管理責任隸屬於貴 公司還是由承租戶自行保管？

A:目前都是由住戶自行保管。

9.其他建議：

目前與市政府簽約為三個月請一次款項，建議未來與物業管理廠商可改為一個月請一次款項，較能吸引廠商投標，並建議標案價格須合理，已增加廠商投標意願；此外，目前合約中要求社會住宅秘書(助理)須具備社會工作師資格，建議改採另聘專門的社會工作師，以增加廠商投標意願。



圖 7-14 張建榮總經理訪談照片

第二節 社會住宅土地取得、規劃設計、興建與營運管理座談會辦理

本計畫作業劃分為 6 期，計畫執行期程內需召開產官學座談會 4 場，分別針對林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式相關課題、以及社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等之相關課題進行討論。目前已辦理三場座談會，辦理情況如下：

一、第一次座談會

本次座談會舉辦前，學會已針對林口社會住宅未來營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式等相關議題擬定內容，期望透過產官學專家學者座談會廣納各方經驗及建議並回饋至本計畫中。本次座談會之主題、討論焦點、出席人員、舉辦地點等項目如下簡述，議程如表 7-1 所示，簽到表如圖 7-15 所示，本次會議辦理情形如圖 7-16 所示，第一次座談會會議記錄參見附件十一。

- 座談會主題：林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式之相關課題
- 座談會討論焦點：
  1. 林口社會住宅周邊相關都市計畫檢討事項
  2. 公共設施、物管設施、商業設施、社福設施之規劃
  3. 通用設計戶之數量、配置、多元平面格局之規劃
  4. 林口社會住宅之經營管理組織規劃
  5. 林口社會住宅之物業分包模式建立
  6. 林口社會住宅之物業管理模式建立
  7. 林口社會住宅之物業管理財務計畫/原則
  8. 林口社會住宅之招租策略
  9. 林口社會住宅之各類物業管理廠商遴選招標文件需求說明書之研擬
  10. 林口社會住宅之物業管理廠商服務品質之評鑑計畫
- 出席人員：

  與談人：
  1. 臺北市政府都市發展局羅世譽總工程司
  2. 臺北市政府都市發展局住宅服務科邱婉清科長
  3. 臺北市政府新建工程處工務科李士寬主任
  4. 新北市政府城鄉發展局柳宏典局長
  5. 九典聯合建築師事務所張清華建築師
  6. 真禾機電股份有限公司徐源德總經理

7. 東和公寓大廈管理維護公司曾國基董事

8. 內政部營建署管理組劉田財組長、企劃組蘇俊榮組長

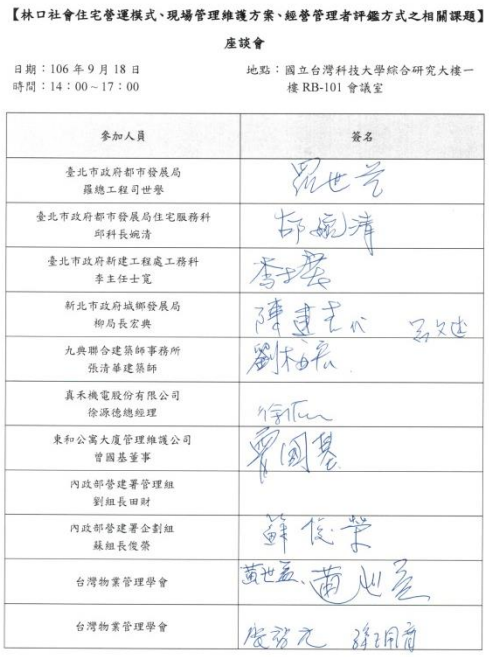
列席人員：

內政部營建署國民住宅組、管理組、企劃組、財務組、都市更新組、土地組、建築工程組、台灣物業管理學會

- 舉辦地點：國立台灣科技大學綜合研究大樓一樓 RB-101 會議室
- 座談會議程：

表 7-1 第一次座談會議程

時間	議程	主持人	報告人/與談人	備註
14:00～14:10	報到	-	-	-
14:10～14:20	主席致詞	黃世孟理事長	-	介紹與談人
14:20～14:50	林口選手村國宅轉型社會住宅工作計畫第一階段簡報	黃世孟理事長	黃世孟理事長 杜功仁博士	-
14:50～15:50	第一階段座談討論	黃世孟理事長	與會貴賓	以簡報大綱的主題來討論
15:50～16:20	林口選手村國宅轉型社會住宅工作計畫第二階段簡報	黃世孟理事長	杜功仁博士	
16:20～17:00	第二階段座談討論	黃世孟理事長	與會貴賓	以簡報大綱的主題來討論
17:00	賦歸	-	-	



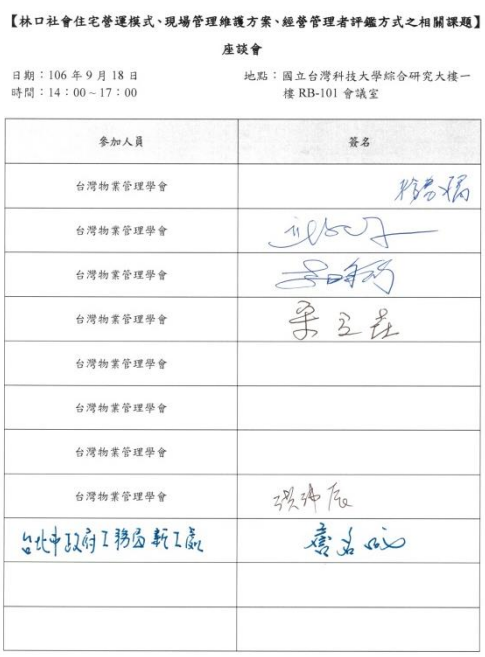
【林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式之相關課題】

座談會

日期：106 年 9 月 18 日
時間：14：00～17：00

地點：國立台灣科技大學綜合研究大樓一樓 RB-101 會議室

參加人員	簽名
臺北市政府都市發展局 羅總工程司世榮	
臺北市政府都市發展局住宅服務科 邵科長婉清	
臺北市政府新建工程處工務科 李主任士寬	
新北市政府城鄉發展局 柳局長宏典	
九典聯合建築師事務所 張清華建築師	
真禾機電股份有限公司 徐源德總經理	
東和公寓大廈管理維護公司 曾國基董事	
內政部營建署管理組 劉組長田財	
內政部營建署企劃組 蘇組長俊榮	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	



【林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式之相關課題】

座談會

日期：106 年 9 月 18 日
時間：14：00～17：00

地點：國立台灣科技大學綜合研究大樓一樓 RB-101 會議室

參加人員	簽名
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台北市政府工務局新工處	

圖 7-15 第一次座談會簽到表









圖 7-16 第一次座談會辦理情形

二、第二次座談會

本計畫九大工作項目中其中之一為「編撰社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」，其內容針對政策、興辦計畫以及社會住宅從設計規畫至後續完工營運維護等階段會面臨之課題與對策指南。本次座談會之前學會已針對社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊各章節內容有初步的大綱規劃，期望透過本次產官學專家學者座談會廣納各方經驗及建議，回饋至參考手冊中，予以提出具廣度、多用途且具適切性之參考手冊。本次座談會之主題、討論焦點、出席人員、舉辦地點等項目如下簡述，議程如表 7-2 所示，簽到表如圖 7-17 所示，本次會議辦理情形如圖 7-18 所示，會議記錄參見附件十二。

- 座談會主題：社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題(研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業手冊)
- 座談會討論焦點：
  1. 參考手冊第一篇 政策與行政
  2. 參考手冊第二篇 設計與營建
  3. 參考手冊第三篇 營運與物管
- 出席人員：

  與談人：

  1. 新北市政府城鄉發展局柳宏典局長
  2. 桃園市政府住宅發展處曾榮英處長
  3. 喻台生建築師事務所喻台生建築師
  4. 翁祖模建築師事務所翁祖模建築師
  5. 吳昌成建築師事務所吳昌成建築師
  6. 崔媽媽基金會呂秉怡秘書長

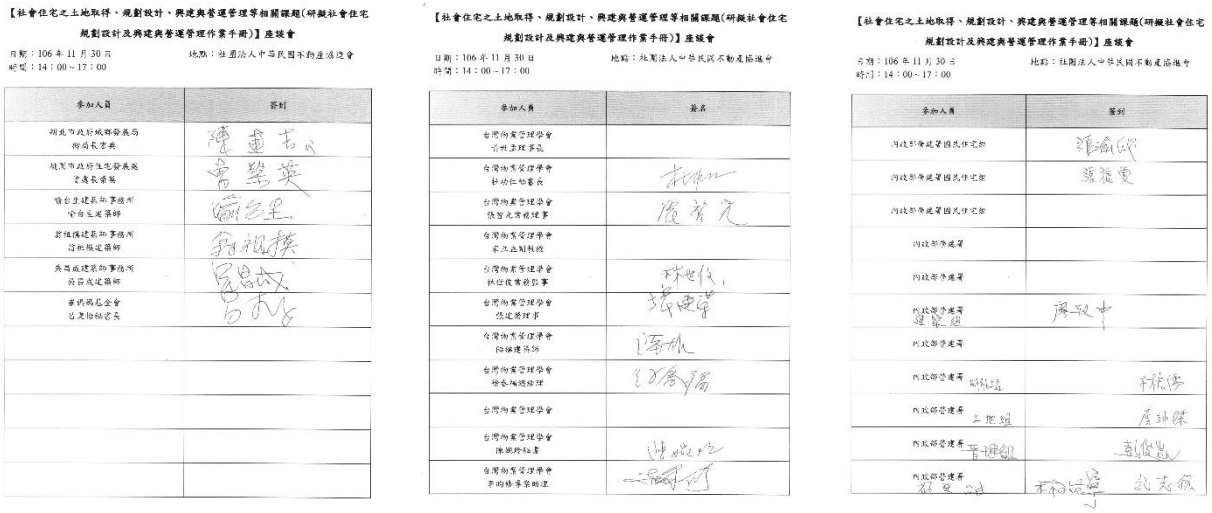
  列席人員：

  內政部營建署國民住宅組、管理組、財務組、都市更新組、土地組、建築工程組、台灣物業管理學會
- 舉辦地點：社團法人中華民國不動產協進會會議室

■ 座談會議程：

表 7-2 第二次座談會議程

時間	議程	主持人	報告人/與談人	備註
14:00 ～ 14:05	報到	-	-	-
14:05 ～ 14:10	主席致詞	黃世孟理事長	-	介紹與談人
14:10 ～ 14:40	研究背景介紹： 專業委託案簡介 第一篇　政策與行政內容簡報： 第一章　政策目標 第二章　興辦計畫	黃世孟理事長	黃世孟理事長	-
14:40 ～ 15:10	第一篇報告內容座談討論	黃世孟理事長	與會貴賓	以簡報大綱的主題來討論
15:10 ～ 15:35	第二篇　設計與營建內容簡報： 第三章　設計管理 第四章　營建管理	黃世孟理事長	黃世孟理事長	-
15:35 ～ 16:05	第二篇報告內容座談討論	黃世孟理事長	與會貴賓	以簡報大綱的主題來討論
16:05 ～ 16:30	第三篇　營運與物管內容簡報： 第五章　營運計劃 第六章　物業管理結語	黃世孟理事長	黃世孟理事長	-
16:30 ～ 17:00	第三篇報告內容座談討論	黃世孟理事長	與會貴賓	以簡報大綱的主題來討論
17:00	賦歸	-	-	



【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題(研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業手冊)】座談會

日期：106 年 11 月 30 日　地點：社團法人中華民國不動產證造會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽到
桃園市政府城鄉發展局 都市更新科	
桃園市政府住宅發展處 青年安居策略	
簡自生建築師事務所 簡自生建築師	
劉維國建築師事務所 劉維國建築師	
典馬威建築師事務所 許百威建築師	
中華民國不動產證券化協會 副理	

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題(研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業手冊)】座談會

日期：106 年 11 月 30 日　地點：社團法人中華民國不動產證造會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽名
台灣物業管理學會 前理事長	
台灣物業管理學會 秘書長	
台灣物業管理學會 張智光常務理事	
台灣物業管理學會 第六屆監事	
台灣物業管理學會 執行秘書	
台灣物業管理學會 常務理事	
台灣物業管理學會 桃園縣分會	
台灣物業管理學會 物業顧問部	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會 陳鴻珍秘書	
台灣物業管理學會 李明修專案助理	

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題(研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業手冊)】座談會

日期：106 年 11 月 30 日　地點：社團法人中華民國不動產證造會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽到
內政部營建署國民住宅組	
內政部營建署國民住宅組	
內政部營建署國民住宅組	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署 建築組	
內政部營建署	
內政部營建署 都市規劃組	
內政部營建署 工程組	
內政部營建署 都市規劃組	

圖 7-17 第二次座談會簽到表



圖 7-18 第二次座談會辦理情形

三、第三次座談會

本計畫九大工作項目中其中兩項分別為「興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題」、「社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式」。第一個工作項目會透過訪談社會住宅案例經驗，針對社會住宅各階段會遇到的課題，提出解決對策；雖然政府政策承諾會在四年內完成 20 萬戶社會住宅，但與世界各國社會住宅比例相比仍遠遠不足。

因此未來若能透過住宅合作社或非政府組織來興辦社會住宅將會對社會住宅的推展更有幫助，而目前我國僅有部分非政府組織願意興辦，大多還在觀望階段，因此預計透過此次座談會及訪談來提出適宜的興辦方式。本次座談會之前學會已針對此兩項工作項目設計相關的問卷，並訪談六個直轄市社會住宅的承辦單位，以及部分住宅合作社與非政府組織，透過整合訪談意見提出初步的規劃。期望透過本次產官學專家學者座談會廣納各方經驗及建議，回饋至參考手冊中，予以提出具廣度、多用途且具適切性之參考手冊。本次座談會之主題、討論焦點、出席人員、舉辦地點等項目如下簡述，議程如表 7-3 所示，簽到表如圖 7-19 所示，本次會議辦理情形如圖 7-20 所示，會議記錄參見附件十三。

- 座談會主題：社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題
- 座談會討論焦點：
  1. 興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題
  2. 社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式
- 出席人員：

  與談人：

  1. 林俊銘前總經理　香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司
  2. 吳建瑩協理　太子建設開發股份有限公司
  3. 劉柏宏建築師　九曲聯合建築師事務所
  4. 劉玫君課長　臺灣主婦聯盟生活消費合作社
  5. 張盟宜區長　財團法人伊甸社會福利基金會
  6. 謝杏慧發起人　台中市友善住宅公用合作社

  列席人員：

  內政部營建署國民住宅組、管理組、新市鎮組、企劃組、建築工程組、台灣物業管理學會
- 舉辦地點：社團法人中華民國不動產協進會會議室

■ 座談會議程：

表 7-3 第三次座談會議程

時間	議程	主持人	報告人/與談人	備註
14:00 ～ 14:10	報到	-	-	-
14:10 ～ 14:15	主席致詞	黃世孟理事長	-	介紹與談人
14:15 ～ 14:45	議題一：興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題 1. 專業委託案簡介 2. 興辦社會住宅之土地或房舍取得 3. 社會住宅規劃設計、興建施工品質管理與驗收之機制 4. 社會住宅營運與維護管理策略、機制與作法	黃世孟理事長	張智元副教授	-
14:45 ～ 15:30	上半場座談討論	黃世孟理事長	與會貴賓	以簡報大綱的主題來討論
15:30 ～ 16:00	議題二：社會福利住宅公用合作社、非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運模式及經營管理方式 1. 住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式 2. 住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式(對外) 3. 住宅公用合作社興辦社會住宅之經營管理方式(對內) 4. 結論	黃世孟理事長	張智元副教授	-
16:00 ～ 17:00	下半場座談討論	黃世孟理事長	與會貴賓	以簡報大綱的主題來討論
17:00	賦歸	-	-	



【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題】座談會

日期：107 年 1 月 24 日
時間：14：00～17：00
地點：社團法人中華民國不動產協進會

參加人員	簽到
香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司 林俊銘前總經理	
太子建設開發股份有限公司 吳建營協理	
九典聯合建築師事務所 張清華建築師	
臺灣主婦聯盟生活消費合作社 台中分社組織總幹 劉玫君課長	
台中市友善住宅公用合作社 謝杏慧發起人	
財團法人伊甸社會福利基金會 張盟宜區長	
合作及人民團體司篆備處 陳佳容專門委員	
合作及人民團體司篆備處合作事業輔導科 簡昭宏科長	

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題】座談會

日期：107 年 1 月 24 日
時間：14：00～17：00
地點：社團法人中華民國不動產協進會

參加人員	簽到
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題】座談會

日期：107 年 1 月 24 日
時間：14：00～17：00
地點：社團法人中華民國不動產協進會

參加人員	簽名
台灣物業管理學會 黃世孟理事長	
台灣物業管理學會 杜功仁秘書長	
台灣物業管理學會 張智元常務理事	
台灣物業管理學會 宋立森副教授	
台灣物業管理學會 李明修專案助理	
台灣物業管理學會 洪淨長專案助理	
台灣物業管理學會 程珮睿專案助理	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	

圖 7-19 第三次座談會簽到表









圖 7-20 第三次座談會辦理情形

四、第四次座談會

本計畫九大工作項目中有一項目為「配合社會住宅興辦計畫等新訂住宅相關計畫，檢討並更新營建署之整體住宅計畫及財務計畫」，本計畫為使產出更貼近實際需求，因此透過辦理座談會了解相關部門對於本計畫此部分初步產出之建議，並將建議反饋至產出。本次座談會之主題、討論焦點、出席人員、舉辦地點等項目如下簡述，議程如表 7-4 所示，簽到表如圖 7-21 所示，本次會議辦理情形如圖 7-22 所示，會議記錄參見附件十四。

- 座談會主題：整體住宅計畫及財務計畫(草案)暨租賃發展計畫(草案)之研商
- 座談會討論焦點：
  1. 整體住宅計畫及財務計畫(草案)相關課題與對策
  2. 租賃發展計畫(草案)相關課題與對策
- 出席人員：

  與談人：

  1. 中華民國住宅學會　　彭建文理事長
  2. 財團法人崔媽媽基金會　　呂秉怡執行長
  3. 國立陽明大學衛生福利研究所　吳肖琪教授
  4. 長榮大學土地管理與開發學系　謝博明副教授
  5. 中原大學建築系　　曾光宗副教授
  6. 中華民國地政士公會全聯會　林旺根榮譽理事長
  7. 國立政治大學法律系　　黃立教授

  列席人員：

  內政部營建署國民住宅組、管理組、企劃組、財務組、土地組、財政部賦稅署、內政部地政司、台灣物業管理學會
- 舉辦地點：內政部營建署第一會議室

■ 座談會議程：

表 7-4 第四次座談會議程

時間	議程	主持人	報告人/與談人
09:30 ～ 09:40	報到	—	—
09:40 ～ 09:45	主席致詞	黃世孟 榮譽理事長	—
09:45 ～ 10:15	**議題一：整體住宅計畫及財務計畫(草案)相關課題與對策** 1. 專業委託案簡介 2. 住宅資訊加值與住宅政策結合運用 3. 為改善雙老(人與建築物高齡化)課題，整合政府與社會福利資源策略與作法 4. 多元居住協助(如租金補貼、社會住宅或包租代管)面臨課題與解決方案 5. 改善居住環境品質且建構友善社區策略	黃世孟 榮譽理事長	張智元 副教授
10:15 ～ 10:45	上半場座談討論	黃世孟 榮譽理事長	與會貴賓
10:45 ～ 11:15	**議題二：租賃發展計畫(草案)相關課題與對策** 1. 租賃安全機制與策略 2. 租賃糾紛 3. 租屋權益保障與救濟方式 4. 租屋資訊透明化與租賃市場發展課題	黃世孟 榮譽理事長	張智元 副教授
11:15 ～ 11:45	下半場座談討論	黃世孟 榮譽理事長	與會貴賓
11:45	賦歸	—	—



圖 7-21 第四次座談會簽到表



圖 7-22 第四次座談會辦理情形

第八章　社會住宅教育訓練及論壇

第一節 社會住宅教育訓練

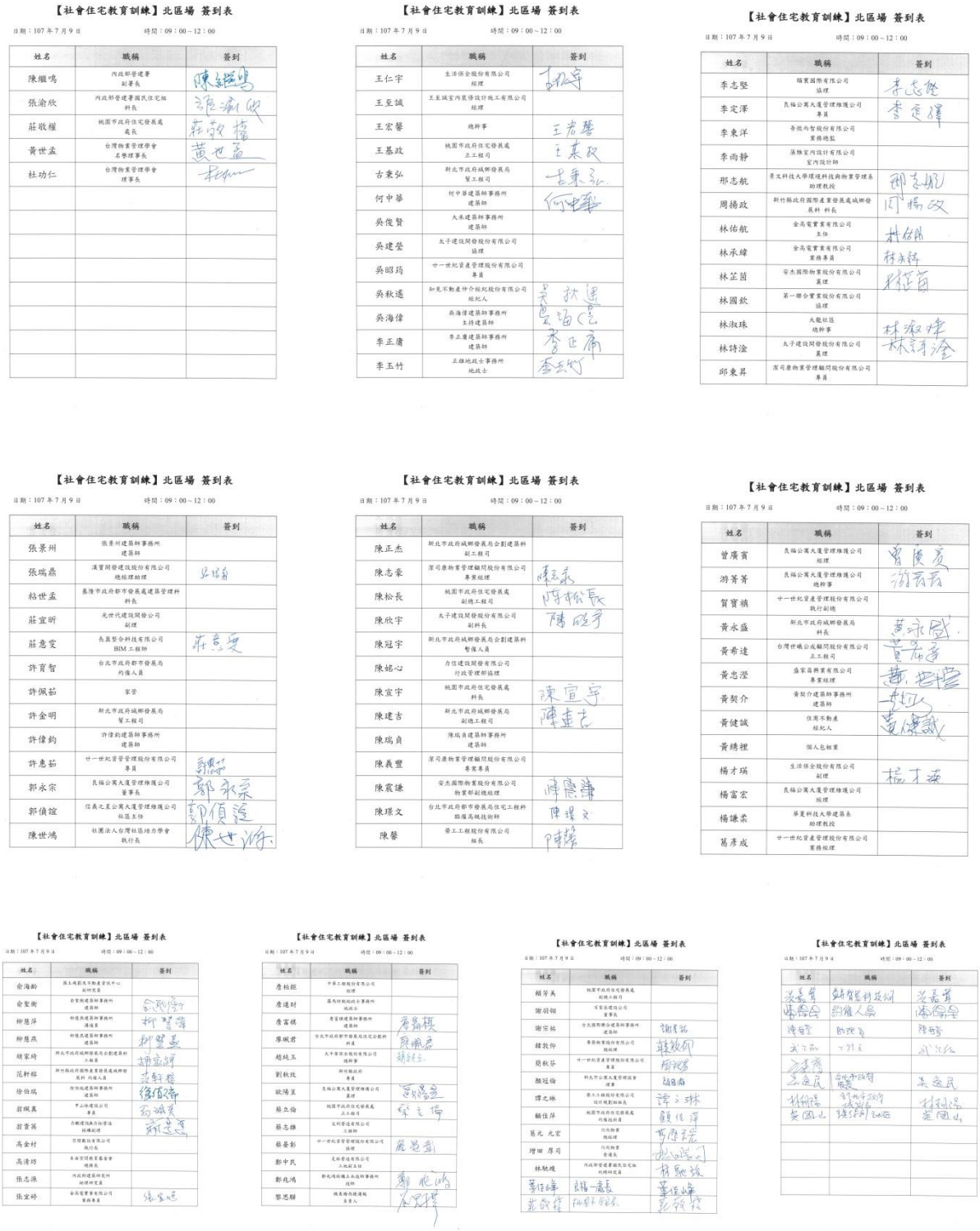
本計畫作業期程分為 6 期，本期為第 5 期，具體工作內容包含辦理社會住宅教育訓練北、中、南共 3 場，並以本計畫另一工作項目成果—「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」草案作為教育訓練教材，期望透過教育訓練使興辦社會住宅相關承辦人員及產業界人員了解手冊內容，並讓對社會住宅興辦有興趣之產業界人員與政府承辦人員相互交流，北中南三場教育訓練辦理情況如下：

一、北區社會住宅教育訓練

北區教育訓練於 107 年 7 月 9 日上午 9 時至 12 時，於新北市政府 511 會議室舉辦，本次參加人員主要以台北市、新北市、基隆市、宜蘭縣、桃園市、新竹縣及新竹市等縣市政府社會住宅承辦人員為主，產業界人員方面，則以建築師、物業管理公司為主，此外亦有建設公司、公協團體共同參與本次教育訓練。本次教育訓練議程如表 8-1 所示，簽到表參見圖 8-1，北區社會住宅教育訓練辦理情形可參見圖 8-2。

表 8-1　北區社會住宅教育訓練議程

時間	活動內容
09:00 - 09:10 10min	學員報到
09:10 - 09:20 10min	開幕致詞：內政部營建署長官、計畫主持人致詞
09:20 - 10:20 60min	**參考手冊第一篇 政策與規劃、第二篇 設計與營建** **講題一：政策內涵、興辦事業計畫** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長) **講題二：補助作業、招標作業、營建管理** 主講者：張智元(逢甲大學土木系副教授、台灣物業管理學會理事)
10:20 - 10:40 20min	中場休息(茶敘)
10:40 - 11:40 60min	**參考手冊第二篇 設計與營建、第三篇 營運與物管** **講題三：設計管理** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長) **講題四：營運計畫** 主講者：杜功仁(台灣科技大學副教授、台灣物業管理學會理事長) **講題五：物業管理** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長)
11:40 - 12:00 20min	**綜合討論 Q&A** 主持人、主講人 閉幕總結：內政部營建署長官



【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
陳繼鳴	內政部營建署副署長	
張渝欣	內政部營建署國民住宅組科長	
莊敬權	桃園市政府住宅發展處處長	
黃世孟	台灣物業管理學會名譽理事長	
杜功仁	台灣物業管理學會理事長	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
王仁宇	生活領全股份有限公司經理	
王至誠	王至誠室內裝修設計施工有限公司經理	
王宏馨	總幹事	
王基政	桃園市政府住宅發展處工程司	
古秉弘	新北市政府城鄉發展局幫工程司	
何中華	何中華建築師事務所建築師	
吳俊賢	大未建築師事務所建築師	
吳建瑩	太子建設開發股份有限公司協理	
吳昭琦	廿一世紀資產管理股份有限公司專員	
吳秋遙	知足不動產仲介經紀股份有限公司經紀人	
吳海偉	吳海偉建築師事務所主持建築師	
李正庸	李正庸建築師事務所建築師	
李玉竹	三維地政士事務所地政士	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
李志堅	瑞翼國際有限公司協理	
李定澤	良福公寓大廈管理維護公司專員	
李東洋	普微向智股份有限公司業務總監	
李雨靜	張雅室內設計有限公司室內設計師	
邢志航	景文科技大學環境科技與物業管理系助理教授	
周揚政	新竹縣政府國際產業發展處城鄉發展科 科長	
林佑航	金高電實業有限公司主任	
林承緯	金高電實業有限公司業務專員	
林芷茵	安杰國際物業股份有限公司襄理	
林國欽	第一聯合實業股份有限公司協理	
林淑珠	大龍社區總幹事	
林詩淦	太子建設開發股份有限公司襄理	
邱東昇	富司康物業管理顧問股份有限公司專員	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
張景州	張景州建築師事務所建築師	
張瑞鼎	漢寶開發建設股份有限公司總經理助理	
粘世孟	基隆市政府都市發展處建築管理科科長	
莊宜昕	光世代建設開發公司副理	
莊惠雯	長基整合科技有限公司BIM 工程師	
許育智	台北市政府都市發展局約僱人員	
許佩茹	家管	
許金明	新北市政府城鄉發展局幫工程司	
許偉鈞	許偉鈞建築師事務所建築師	
許惠茹	廿一世紀資管管理股份有限公司專員	
郭永宗	良福公寓大廈管理維護公司董事長	
郭倩誼	信義之星公寓大廈管理維護公司社區主任	
陳世鴻	社團法人台灣社區地方學會執行長	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
陳正杰	新北市政府城鄉發展局企劃建築科副工程司	
陳志豪	富司康物業管理顧問股份有限公司專案經理	
陳松長	桃園市政府住宅發展處副總工程司	
陳欣宇	太子建設開發股份有限公司副科長	
陳冠宇	新北市政府城鄉發展局企劃建築科暫僱人員	
陳韻心	力信建設開發有限公司行政管理部協理	
陳宣宇	桃園市政府住宅發展處科長	
陳建吉	新北市政府城鄉發展局副總工程司	
陳瑞貞	陳瑞貞建築師事務所建築師	
陳義豐	富司康物業管理顧問股份有限公司專案專員	
陳震謙	安杰國際物業股份有限公司物業部副總經理	
陳璟文	台北市政府都市發展局住宅工程科職務高級技術師	
陳馨	營工工程股份有限公司組長	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
曾廣育	良福公寓大廈管理維護公司經理	
游菁菁	良福公寓大廈管理維護公司總幹事	
賀寶禎	廿一世紀資產管理股份有限公司執行副總	
黃永盛	新北市政府城鄉發展局科長	
黃希達	台灣世曦公成顧問股份有限公司工程師	
黃忠澄	盛家昌興業有限公司專案經理	
黃契介	黃契介建築師事務所建築師	
黃健誠	住商不動產經紀人	
黃綉裡	個人包租業	
楊才瑛	生活領全股份有限公司副理	
楊富宏	良福公寓大廈管理維護公司經理	
楊謙柔	華夏科技大學建築系助理教授	
葛彥成	廿一世紀資產管理股份有限公司業務經理	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
俞海韵	國立成功大學水動產研究中心助理研究員	
俞聖衡	俞聖衡建築師事務所建築師	
柳慧萍	柳慧萍建築師事務所建築師	
柳慧燕	柳慧燕建築師事務所建築師	
胡家綺	新北市政府城鄉發展局企劃建築科 科員	
范軒程	新竹縣政府國際產業發展處城鄉發展科 約僱人員	
徐伯瑞	徐伯瑞建築師事務所建築師	
翁珮真	千山保建開公司專員	
翁書茵	力聯建築與古蹟修護技術研究	
高金村	百程數位有限公司執行長	
高清坊	自由空間教育基金會總幹事	
張志源	內政部建築研究所助理研究員	
張宜婷	金高電實業有限公司業務專員	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
詹柏鉅	中華工程股份有限公司經理	
詹建財	基馬財務規劃事務所地政士	
詹富祺	詹富祺建築師事務所建築師	
廖珮君	台北市政府都市發展局住宅企劃科員	
趙純玉	大千華安金融股份有限公司總幹事	
劉秋玫	新竹縣政府專員	
歐陽呈	良福公寓大廈管理維護公司襄理	
蔡立倫	桃園市政府住宅發展處正工程司	
蔡志雄	元利營造有限公司工程師	
蔡晏彰	廿一世紀資管管理股份有限公司經理	
鄭中民	元利營造有限公司工地副主任	
鄭兆鴻	鄭兆鴻建工本造師事務所技師	
簡思驊	鴻業綜合建築師事務所負責人	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
賴芳美	桃園市政府住宅發展處助理人員	
謝羽翎	百家合理股份有限公司董事長	
謝宗祐	台北國際會議中心建築師事務所建築師	
韓敦伯	泰泰物業股份有限公司總經理	
簡秋芬	廿一世紀資產管理股份有限公司專員	
顏冠倫	新北市公寓大廈管理協會理事	
譚之琳	第三工程股份有限公司技術規劃組組長	
顧佳萍	桃園市政府住宅發展處約僱技術員	
馬元 元宏	元宏物業總經理	
增田 厚司	元宏物業香港九	
林毓嫚	內政部營建署國民住宅組約聘研究員	
蕭佳峰	蕭一嘉義	
龍成偉	林郁軒會計師	

【社會住宅教育訓練】北區場 簽到表

日期：107 年 7 月 9 日　　時間：09：00～12：00

姓名	職稱	簽到
沒善貴	鼎智慧科技公司約僱人員	沒善貴
陳每寧	助理員	陳每寧
武元弘	工務長	武元弘
余金鳳	合作社理事	
余金民	合作社理事	余金民
林錦雄	合作社理事	林錦雄
黃國心	鎮江街社區	黃國心

圖 8-1　北區社會住宅教育訓練簽到表



圖 8-2 北區社會住宅教育訓練辦理情形

二、中區社會住宅教育訓練

中區教育訓練於 107 年 7 月 11 日下午 1 時至 5 時，於臺中市政府公務人力訓練中心之電化教學教室舉辦，本次參加人員主要以苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣及雲林縣等縣市政府社會住宅承辦人員為主，產業界人員方面，則以建築師、物業管理公司為主。本次教育訓練議程如表 8-2 所示，簽到表參見圖 8-3，中區社會住宅教育訓練辦理情形可參見圖 8-4。

表 8-2 中區社會住宅教育訓練議程

時間	活動內容
13:00 - 13:30 30min	學員報到
13:30 - 13:40 10min	開幕致詞：內政部營建署長官、計畫主持人致詞
13:40 - 15:00 80min	**參考手冊第一篇 政策與規劃、第二篇 設計與營建** **講題一：政策內涵、興辦事業計畫** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長) **講題二：補助作業、招標作業、營建管理** 主講者：張智元(逢甲大學土木系副教授、台灣物業管理學會理事)
15:00 - 15:20 20min	中場休息(茶敘)
15:20 - 16:40 80min	**參考手冊第二篇 設計與營建、第三篇 營運與物管** **講題三：設計管理** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長) **講題四：營運計畫** 主講者：杜功仁(台灣科技大學副教授、台灣物業管理學會理事長) **講題五：物業管理** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長)
16:40 - 17:00 20min	**綜合討論 Q&A** 主持人、主講人 閉幕總結：內政部營建署長官



【社會住宅教育訓練】中區場 簽到表

日期：107 年 7 月 11 日　　時間：13：00～17：00

姓名	職稱	簽到
陳淑娟	內政部營建署國民住宅組 副組長	
張溶欣	內政部營建署國民住宅組 科長	
黃世孟	台灣物業管理學會 名譽理事長	
杜功仁	台灣物業管理學會 理事長	

1



【社會住宅教育訓練】中區場 簽到表

日期：107 年 7 月 11 日　　時間：13：00～17：00

姓名	職稱	簽到
林宜欣	苗栗縣政府 技士	
洪育晨	臺中市政府住宅發展工程處 實工程司	
謝琬渝	臺中市政府住宅發展工程處企劃科 工程員	
劉明華	臺中市政府住宅發展工程處 工程員	
范宇任	臺中市政府住宅發展工程處住宅服務科 辦事員	
陳冠甫	臺中市政府住宅發展工程處住宅服務科 助理工程員	
吳孟蓉	臺中市政府住宅發展工程處住宅服務科 約僱人員	
王良元	彰化縣政府 技士	
李依諳	南投縣政府 技佐	
邱秋萍	南投縣政府建設處城鄉發展科 約僱人員	
黃敦約	雲林縣政府建設處 科長	
林馳媛	內政部營建署國民住宅組 約聘研究員	
陳佳舜	台中市政府住宅發展工程處住宅服務科 科員	

2



【社會住宅教育訓練】中區場 簽到表

日期：107 年 7 月 11 日　　時間：13：00～17：00

姓名	職稱	簽到
王俊傑	忠正保全股份有限公司 副總經理	
何天慧	鴻法物業管理公司 總經理	
吳瑞鴻	益榮營造有限公司	
李志聰	國產金潤社區 社區經理	
李祐誠	忠正保全股份有限公司 人事經理	
林宜珊	戴育澤建築師事務所 部門經理	
林靖家	皇冠物業 經理	
林慧涓	塑鋼室內裝修有限公司 執行設計	
洪紹瑋	戴昌建築師事務所 主持建築師	
洪嘉聲	益昇智慧科技股份有限公司 董事長	
胡和豐	台中市智慧綠城市協會 常務理事	
徐春福	國霖機電管理服務股份有限公司 總經理	
徐源德	真禾機電股份有限公司 總經理	

3

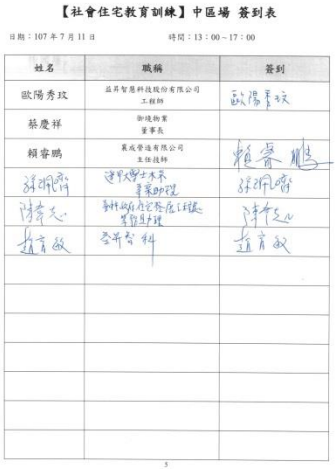


【社會住宅教育訓練】中區場 簽到表

日期：107 年 7 月 11 日　　時間：13：00～17：00

姓名	職稱	簽到
翁琳冠	勇建光翼社區 社區經理	
曹美蘭	忠正保全 社區經理	
許煌麟	德宇建築師事務所 負責人	
郭承晉	鴻成公寓大廈管理維護有限公司 總幹事	
陳佳伶	立新資產管理股份有限公司 專員	
陳國峯	社區經理	
陳慶琪	忠正保全股份有限公司 社區經理	
黃太平	黃太平建築師事務所 建築師	
黃俊賓	楊格室內裝修設計有限公司 總監	
黃國隆	忠正保全公司 社區經理	
廖齊玉	忠正保全物業公司 社區經理	
劉天豪	忠正保全 社區經理	
劉獻隆	郭劉建築師事務所 建築師	

4



【社會住宅教育訓練】中區場 簽到表

日期：107 年 7 月 11 日　　時間：13：00～17：00

姓名	職稱	簽到
歐陽秀玟	益昇智慧科技股份有限公司 工程師	
蔡慶祥	御境物業 董事長	
賴睿鵬	冀成營造有限公司 主任技師	

5

圖 8-3　中區社會住宅教育訓練簽到表



圖 8-4 中區社會住宅教育訓練辦理情形

三、南區社會住宅教育訓練

南區教育訓練於 107 年 7 月 12 日下午 1 時 30 分至 5 時，於高雄市美麗島會廊二聖廳舉辦，本次參加人員主要以嘉義縣、嘉義市、台南市、高雄市、屏東縣及澎湖縣等縣市政府社會住宅承辦人員為主，產業界人員方面，則以學界、物業管理公司為主。本次教育訓練議程如表 8-3 所示，簽到表參見圖 8-5，南區社會住宅教育訓練辦理情形可參見圖 8-6。

表 8-3 南區社會住宅教育訓練議程

時間	活動內容
13:30 - 13:50 20min	學員報到
13:50 - 14:00 10min	開幕致詞：內政部營建署長官、計畫主持人致詞
14:00 - 15:10 70min	**參考手冊第一篇 政策與規劃、第二篇 設計與營建** **講題一：政策內涵、興辦事業計畫** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長) **講題二：補助作業、招標作業、營建管理** 主講者：張智元(逢甲大學土木系副教授、台灣物業管理學會理事)
15:10 - 15:30 20min	中場休息(茶敘)
15:30 - 16:40 70min	**參考手冊第二篇 設計與營建、第三篇 營運與物管** **講題三：設計管理** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長) **講題四：營運計畫** 主講者：杜功仁(台灣科技大學副教授、台灣物業管理學會理事長) **講題五：物業管理** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長)
16:40 - 17:00 20min	**綜合討論 Q&A** 主持人、主講人 閉幕總結：內政部營建署長官

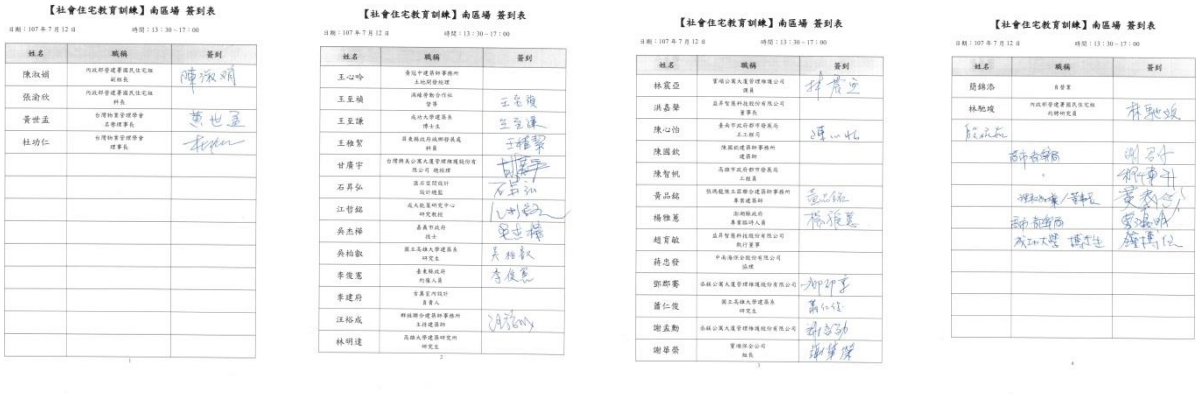


圖 8-5 南區社會住宅教育訓練簽到表



圖 8-6 南區社會住宅教育訓練辦理情形

第二節 社會住宅論壇

本計畫作業期程分為 6 期，本期為第 5 期，具體工作內容除了辦理社會住宅教育訓練北、中、南共 3 場之外，還須辦理社會住宅論壇 1 場。因此本計畫配合由內政部營建署主辦的強化社會住宅推動共識營，負責協助辦理共識營中的論壇。共識營在 7 月 23 日及 7 月 24 日為期 2 天，於劍潭青年活動中心 318 階梯教室舉辦。其中第一天上午為半日的陽明山生態環境導覽，下午則為半日社會住宅論壇，第二天上午亦為社會住宅論壇。本次論壇與會者包含中央與社會住宅相關之部會、各縣市政府承辦社會住宅單位、國營事業及內政部營建署。

本次論壇專題演講邀請內政部花敬群政務次長來專題演講，向大家講述關於社會住宅、包租代管之現況，以及未來推展社會住宅之目標，期望與會者能達成共識，在未來共同推展美好的社會住宅。此外，還邀請到台北市政府都市發展局林洲民局長，及新北市政府城鄉發展局鄭建志科長來和與會者分享雙北在推展社會住宅的心得。而為了使與會人員瞭解興辦社會住宅的第 2 階段目標，以及興辦財務規劃計算方式，本次論壇邀請內政部營建署國民住宅組朱慶倫組長及財務組莊涼玉組長專題演講「社會住宅第 2 階段落實與精進做法」及「社會住宅財務規劃」。而為了讓與會者了解由內政部營建署委託本計畫研擬的「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」，因此論壇也邀請本計畫主持人黃世孟教授簡介手冊內容。強化社會住宅推動共識營活動議程餐見表 8-4，海報及掛軸如圖 8-7 所示，主視覺如圖 8-8 所示，第一天簽到表參見圖 8-9，第二天簽到表參見圖 8-10，共識營辦理情形如圖 8-11 所示。

表 8-4 強化社會住宅推動共識營議程

時間	活動內容
	第一天(7 月 23 日)
09:10 - 09:30 20min	生態導覽參加人員報到
09:30 - 10:10 40min	前往陽明山國家公園管理處
10:10 - 11:40 90min	陽明山生態導覽 導覽者：陽明山國家公園管理處
11:40 - 12:20 40min	前往劍潭青年活動中心
12:20 - 13:20 60min	午餐(備有餐盒)
13:20 - 13:30 10min	論壇參加人員報到(報到地點：劍潭青年活動中心 318 階梯教室)
13:30 - 13:40 10min	開幕 長官致詞、貴賓致詞
13:40 - 14:10 30min	**專題一：8 年 20 萬戶社會住宅空間分配與興辦方式** 主講者：花敬群(內政部 政務次長)

時間	活動內容
14:10 - 15:10 60min	**專題二：臺北市公共住宅政策與規劃設計** 主講者：林洲民(台北市政府都發局 局長)
15:10 - 15:30 20min	中場休息、茶點交流
15:30 - 16:30 60min	**專題三：社會住宅財務規劃** 主講者：莊涼玉(內政部營建署財務組 組長)
16:30 - 17:15 45min	**專題四：簡介社會住宅規劃設計、興建與營運管理之作業參考手冊** 主講者：黃世孟(中華民國不動產協進會秘書長、台灣物業管理學會名譽理事長)
17:15 - 17:55 40min	前往餐廳
17:55 - 19:30 95min	晚餐
19:30 -	休憩(住宿自理)
	第二天(7 月 24 日)
08:30 - 09:00	參加人員報到(報到地點：劍潭青年活動中心 318 階梯教室)
09:00 - 09:45 45min	**專題五：社會住宅第 2 階段落實與精進作法** 主講者：朱慶倫(內政部營建署國宅組 組長)
09:45 - 10:30 45min	**專題六：案例介紹：台北市公共住宅規劃設計興規與營運管理** 主講者：林洲民(台北市政府都發局 局長)
10:30 - 10:50 20min	中場休息、茶點交流
10:50 - 11:35 45min	**專題七：家從新北開始－新北市青年社會住宅推動經驗分享** 主講者：鄭建志(新北市政府城鄉發展局住宅發展科 科長)
11:35 - 12:15 40min	**綜合座談** 主持人：花敬群(內政部 政務次長)
12:15-	賦歸(附餐盒)



圖 8-7 強化社會住宅推動共識營海報及掛軸



圖 8-8 強化社會住宅推動共識營主視覺



強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位	職稱	簽到
徐國勇	內政部	部長	
花敬群	內政部	政務次長	
陳耀鴻	內政部營建署	副署長	
林洲民	臺北市政府都市發展局	局長	
朱慶倫	內政部營建署國民住宅組	組長	
莊添玉	內政部營建署財務組	組長	
黃世孟	台灣物業管理學會	名譽理事長	
杜功仁	台灣物業管理學會	理事長	

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
黃鈞和	國家發展委員會 技正	A122753341		
鄭慧玫	內政部營建署 科長	M221303643		
邱玉彩	內政部營建署 技士	F224382918		
劉順文	行政院主計總處 專員	A227632036		
詹世傑	行政院主計總處 專員	F120677759		
張世傑	行政院主計總處 技佐	F120678523		
黃得意	財政部 科長	A121999923		
梁振富	國防部軍備局 組長	B222591148		
洪宏儒	國防部軍備局 上校官	Q123398365		
陳廣勳	內政部地政司 專員	B222580501		
陳彥汝	經濟部工業局 內聘人員	F226212482		
江佳儒	經濟部工業局中區管理處 秘書	L220326310		
李銘光	教育部 專門委員	T121321754		
江益瑋	教育部 助理員	B222455763		
劉純孝	經濟部國營事業委員會 科長	K120954508		
陳仲松	經濟部國營事業委員會 企劃控制組	A228467784		
陳玉芬	勞動基金運用局 組長	A224844301		
張純權	勞動基金運用局 專員	T222868470		

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
藍介川	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	D120541809		
陳祥富	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	D223131095		
吳孟軒	內政部不動產資訊平臺建置及管理 科員	A123268479		
陳銘福	內政部不動產資訊平臺建置及管理 專員	F123760109		
呂仲恩	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	S223019112		
吳怡萱	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	L223446775		
林御翔	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	F224118917		
陳彥杰	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	L123585215		
陳銘基	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	Q123727503		
簡建彰	地震及海嘯防救科技中心 副研究員	F227419690		
曹馨蓮	地震及海嘯防救科技中心 主任秘書	H124428839		
曹馨蓮	地震及海嘯防救科技中心 主任秘書	L123158412		
王怡欣	地震及海嘯防救科技中心 助理	F224535555		
詹佳樺	地震及海嘯防救科技中心 助理	L124197519		
陳冠宇	臺北市政府都市發展局 主秘	D220914216		
許儒彬	臺北市政府都市發展局 主秘	D220944705		
曾鴻明	臺北市政府都市發展局 主秘	R122992422		
謝惠源	臺北市政府都市發展局 主秘	S124133342		

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
林美惠	新北機政府 技士	L222454866		
王俊元	新北機政府 技士	N122245816		
周沛華	高雄機政府都發局 城鄉科 科員	N121674753		
邱銘洋	高雄機政府都發局 城鄉科 科員	T221367947		
江玉娟	屏東縣政府 助理員	R221900913		
陳彥翰	花蓮縣政府 辦事員	L123935202		
潘明偉	花蓮縣政府 技士	G221680561		
林淑賢	臺東縣政府 科長	V221227548		
劉怡秀	臺東縣政府 科員	R221929972		
江文惠	臺東縣政府會議 約聘助人員	V220808692		
陳玉彥	基隆機政府 技士	T123588077		
楊雅惠	基隆機政府 專案助理人員	T222880145		
陳建誠	金門縣政府	F126591653		
林育欣	金門縣政府	G223595720		
李秀娟	金門縣政府	E126788727		
黃信欣	連江縣政府 技佐	L223594703		
陳文鈞	連江縣政府	L123594703		

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
楊志遠	交通部台灣鐵路管理局 處長	C100661702		
洪九森	交通部台灣鐵路管理局 科長	K120301437		
曹富和	交通部臺灣鐵路管理局臺鐵機務處 副處長	U120128052		
張智源	中華郵政股份有限公司 協理	A125760567		
鄭宇鴻	中華郵政股份有限公司 助理管理師	U121018931		
李淑珍	中華郵政股份有限公司臺東郵局 助理管理師	A224671237		
邱永斌	中華電信 科長	E100983312		
陳瑞璋	中華電信 管理師	E122446600		
黃富鳳	台灣中油股份有限公司	F225527760		
蘇清蕾	台灣中油股份有限公司	P220720928		
鄭光平	台灣中油股份有限公司	S120311297		
黃俊卿	台灣中油股份有限公司	T222989741		
詹柳珊	台灣自來水股份有限公司	K121952601		
王昆智	台灣自來水股份有限公司	U126291730		
林靖雯	台灣糖業股份有限公司	X120072467		

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
林興學	內政部營建署都市更新組 簡任視察	F224919413		
簡子超	內政部營建署都市更新組 專門委員	A128269919		
劉淑珊	內政部營建署都市更新組 技士	U220294026		
林哲雄	內政部營建署都市更新組 助理員	T221303050		
林昆翰	內政部營建署都市更新組 助理員	F126063932		
陳柏谷	內政部營建署都市更新組 助理員	M220560331		
王振隆	內政部營建署都市更新組 助理員	A221875633		
林智云	內政部營建署都市更新組 助理員	S223130723		
林智云	內政部營建署都市更新組 秘書	F126027021		
柯秋珍	內政部營建署都市更新組 助理員	L221858964		
林欣君	內政部營建署都市更新組 助理員	F226802637		
許惠娟	內政部營建署都市更新組 副主任秘書	S220759193		
葉威嘉	內政部營建署都市更新組 簡任視察	F126108767		
劉惠娟	內政部營建署都市更新組 助理員	A123161203		
邱文章	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	U121272330		
曾振元	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	J120081586		
謝志鴻	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	C120032449		
柯茂華	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	F122372085		

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
張淑玲	內政部營建署國民住宅組 科長	A127891355		
陳冠霖	內政部營建署國民住宅組 技士	F124145422		
徐昊德	內政部營建署國民住宅組 副工程司	D220671823		
吳文文	內政部營建署國民住宅組 助理	C221085786		
潘智宏	內政部營建署國民住宅組 助理員	L121237517		
林佩娟	內政部營建署國民住宅組 約聘助理員	F125914369		
林明智	內政部營建署國民住宅組 工程組 工程員	F120479805		
許怡芳	內政部營建署中區工務局 約聘助理人員	N220674868		
李純慧	內政部營建署南區工務局 工務組 工務員	P122679646		
潘智偉	內政部營建署南區工務局 工務組 助理員	S123129133		
江宜倫	內政部營建署南區工務局 綜合計畫 約僱人員	S223303682		
周怡蓁	內政部營建署南區工務局 約聘人員	Q222629774		
李建生	內政部營建署 助理	A124*87853		
陳威任	內政部營建署 助理	E126*63*27		
許育銘	內政部營建署 助理	E126*78331		
陳威任	內政部營建署 助理	E126*78331		
黃美娟	內政部營建署 助理	E126*78331		
黃文宏	內政部營建署 助理	E126*78331		
黃信欣	內政部營建署 助理	E126*78331		
陳文鈞	內政部營建署 助理	E126*78331		

圖 8-9　強化社會住宅推動共識營簽到表(第一天)



強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位	職稱	簽到
花敬群	內政部	政務次長	
吳欣修	內政部營建署	署長	
林洲民	臺北市政府都市發展局	局長	
朱慶倫	內政部營建署國民住宅組	組長	
莊添玉	內政部營建署財務組	組長	
鄭建志	財政部國有財產署北區分署	科長	
黃世孟	台灣物業管理學會	名譽理事長	
紀立森	台灣物業管理學會	會員	

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
黃鈞和	國家發展委員會 技正	A122753341		
鄭慧玫	內政部營建署 科長	M221303643		
邱玉彩	內政部營建署 技士	F224382918		
劉順文	行政院主計總處 專員	A227632036		
詹世傑	行政院主計總處 專員	P120678525		
黃得意	財政部 科長	A121999923		
梁振富	國防部軍備局 組長	B222591148		
洪宏儒	國防部軍備局 上校官	Q123398365		
陳廣勳	內政部地政司 專員	B222580501		
陳彥汝	經濟部工業局 內聘人員	F226212482		
江佳儒	經濟部工業局中區管理處 秘書	L220326310		
劉文宏*	教育部 專員	G220704040		
江益瑋	教育部 助理員	B222455763		
劉純孝	經濟部國營事業委員會 科長	K120954508		
陳仲松	經濟部國營事業委員會 企劃控制組	A228467784		
陳玉芬	勞動基金運用局 組長	A224844301		
張純權	勞動基金運用局 專員	T222868470		

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
藍介川	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	D120541809		
陳祥富	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	D223131095		
吳孟軒	內政部不動產資訊平臺建置及管理 科員	A123268479		
陳銘福	內政部不動產資訊平臺建置及管理 專員	F123760109		
呂仲恩	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	S223019112		
吳怡萱	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	L223446775		
林御翔	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	F224118917		
陳彥杰	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	L123585215		
陳銘基	內政部不動產資訊平臺建置及管理 助理員	Q123727503		
簡建彰	地震及海嘯防救科技中心 副研究員	F227419690		
曹馨蓮	地震及海嘯防救科技中心 主任秘書	H124428839		
曹馨蓮	地震及海嘯防救科技中心 主任秘書	L222686675		
王怡欣	地震及海嘯防救科技中心 助理員	F224535555		
詹佳樺	地震及海嘯防救科技中心 助理員	L124197519		
陳冠宇	臺北市政府都市發展局 主秘	D220914216		
許儒彬	臺北市政府都市發展局 主秘	F224022168		
曾鴻明	臺北市政府都市發展局 主秘	D220944705		
謝惠源	臺北市政府都市發展局 主秘	R122992422		
陳仲松	經濟部國營事業委員會 企劃控制組	A228467784		
陳玉芬	勞動基金運用局 組長	A224844301		
張純權	勞動基金運用局 專員	T222868470		

強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
王俊元	新北機政府 技士	N122345816		
周沛華	高雄機政府都發局 城鄉科 科員	N121674753		
邱銘洋	高雄機政府都發局 城鄉科 科員	T221367947		
江玉娟	屏東縣政府 助理員	R221900913		
陳彥翰	花蓮縣政府 辦事員	L123935202		
潘明偉	花蓮縣政府 技士	G221680561		
林淑賢	臺東縣政府 科長	V221227548		
劉怡秀	臺東縣政府 科員	R221929972		
江文惠	臺東縣政府會議 約聘助人員	V220808692		
陳玉彥	基隆機政府 技士	T123588077		
楊雅惠	基隆機政府 專案助理人員	T222880145		
林育欣	金門縣政府	G223595720		



強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
楊志遠	交通部台灣鐵路管理局 處長	C100661702		
洪九森	交通部台灣鐵路管理局 科長	K120301437		
曹富和	交通部臺灣鐵路管理局臺鐵機務處 副處長	U120128052		
張智源	中華郵政股份有限公司 協理	A125760567		
鄭宇鴻	中華郵政股份有限公司 助理管理師	U121018931		
李淑珍	中華郵政股份有限公司臺東郵局 助理管理師	A224671237		
邱永斌	中華電信 科長	E100983312		
陳瑞璋	中華電信 管理師	E122446600		
黃富鳳	台灣中油股份有限公司	F225527760		
蘇清蕾	台灣中油股份有限公司	P220720928		
鄭光平	台灣中油股份有限公司	S120311297		
黃俊卿	台灣中油股份有限公司	T222989741		
詹柳珊	台灣自來水股份有限公司	K121952601		
王昆智	台灣自來水股份有限公司	U126291730		
林靖雯	台灣糖業股份有限公司	X120072467		



強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
林興學	內政部營建署都市更新組 簡任視察	F224919413		
簡子超	內政部營建署都市更新組 專門委員	A128269919		
劉淑珊	內政部營建署都市更新組 技士	U220294026		
林哲雄	內政部營建署都市更新組 助理員	T221303050		
林昆翰	內政部營建署都市更新組 助理員	F126063932		
柯秋珍	內政部營建署都市更新組 助理員	L221858964		
陳柏谷	內政部營建署都市更新組 助理員	F225692637		
許惠娟	內政部營建署都市更新組 副主任秘書	S220759193		
葉威嘉	內政部營建署都市更新組 簡任視察	F126108767		
劉惠娟	內政部營建署都市更新組 助理員	A123161203		
林建華*	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	G121332648		
邱文章	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	U121272330		
曾振元	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	J120081586		
謝志鴻	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	C120032449		
柯茂華	內政部營建署都市更新組 工程組 工程員	F122372085		
張淑玲	內政部營建署國民住宅組 科長	A127891355		
陳冠霖	內政部營建署國民住宅組 技士	F124145422		
吳文文	內政部營建署國民住宅組 科員	C221085786		
潘智宏	內政部營建署國民住宅組 助理員	U121237517		



強化社會住宅推動共識營
簽到表

姓名	單位/職稱	身分證字號	簽到	簽退
李玉珍*	內政部營建署國民住宅組 助理員	P223438516		
林明賢	內政部營建署國民住宅組 助理員	F125914369		
林明智	內政部營建署工程組 工務員	F120479805		
許怡芳	內政部營建署中區工務局 約聘助理人員	N220674868		
李純慧	內政部營建署南區工務局 工務組 工務員	P122679646		
潘智偉	內政部營建署南區工務局 工務組 助理員	S123129133		
江宜倫	內政部營建署南區工務局 綜合計畫 約僱人員	S223303682		
周怡蓁	內政部營建署南區工務局 約聘人員	Q222629774		
李建生	財政部國有財產署北區分署	A124*87853		
陳威任	財政部國有財產署北區分署	E126*78331		
許育銘	財政部國有財產署北區分署	E126*78331		
陳威任	財政部國有財產署北區分署	E126*78331		
黃美娟	財政部國有財產署北區分署	E126*78331		
黃文宏	財政部國有財產署北區分署	E126*78331		
黃信欣	財政部國有財產署北區分署	E126*78331		
陳文鈞	財政部國有財產署北區分署	E126*78331		

圖 8-10　強化社會住宅推動共識營簽到表(第二天)



簽到情況



徐部長國勇致詞



花敬群政務次長專題演講



林洲民局長專題演講





休息時間與會者相互交流



莊涼玉組長專題演講



黃世孟名譽理事長專題演講



朱慶倫組長專題演講



鄭建志科長專題演講



綜合座談



與會者發問

圖 8-11 強化社會住宅推動共識營辦理情形

附件

附件一、林口社會住宅各房型之傢俱配置方案

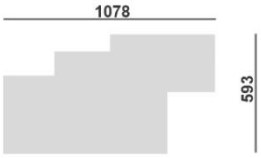
A區

1房
2廳1衛

房型編號 A1-1

面積統計	
室內	44.52 m²
陽台	5.16 m²
總面積	49.68 m²

空間名稱	
客廳	1
臥室	2
餐廳+廚房	3
浴室	4
陽台	5







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

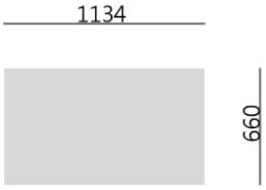
A區

2房
2廳1衛

房型編號 A2-1

面積統計	
室內	66 m²
陽台	5.93 m²
總面積	71.93 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

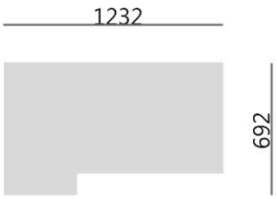
A區

2房
2廳1衛

房型編號 A2-2

面積統計	
室內	67.76 m²
陽台	5.19 m²
總面積	72.95 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

A區

2房
2廳1衛

房型編號 A2-3

面積統計	
室內	57.85 m²
陽台	5.62 m²
總面積	63.47 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

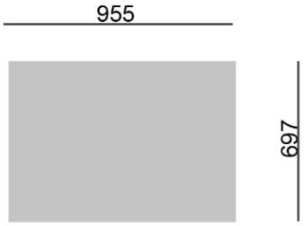
A區

2房
2廳1衛

房型編號 A2-3 通

面積統計	
室內	57.85 m²
陽台	5.62 m²
總面積	63.47 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

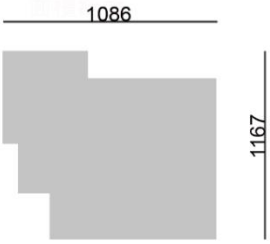
A區

3房
2廳2衛

房型編號 A3-1

面積統計	
室內	109.57 m²
陽台	11.72 m²
總面積	121.39 m²

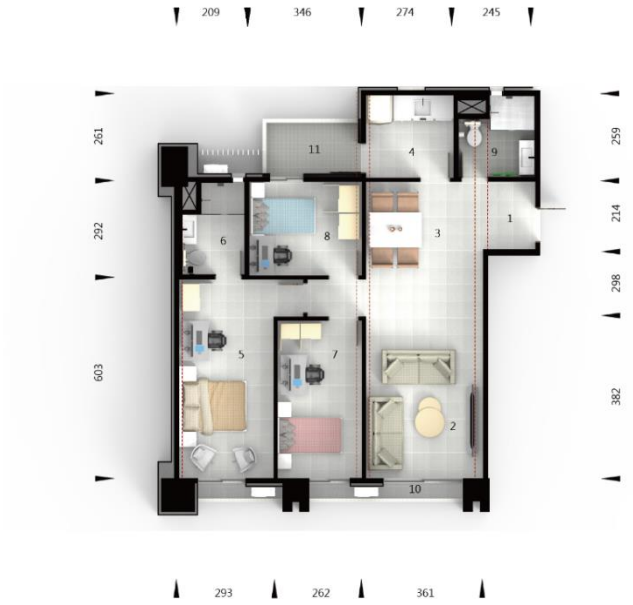
空間名稱			
玄關	1	臥室1	7
客廳	2	臥室2	8
餐廳	3	浴室2	9
廚房	4	前陽台	10
主臥室	5	後陽台	11
浴室1	6		







家具配置參考圖 方案一


209
346
274
245
261
292
603
259
214
298
382
293
262
361
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11



家具配置參考圖 方案二

A區

3房
2廳2衛

房型編號 A3-2

面積統計	
室內	99.47 m²
陽台	5.24 m²
總面積	104.71 m²

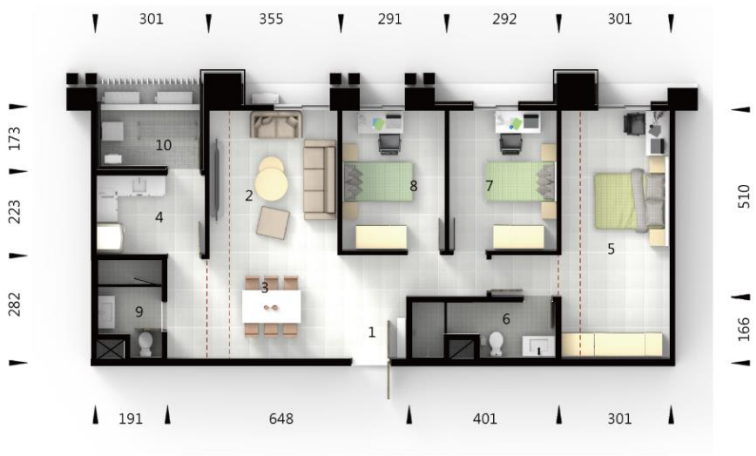
空間面積			
玄關	1	浴室1	6
客廳	2	臥室1	7
餐廳	3	臥室2	8
廚房	4	浴室2	9
主臥室	5	陽台	10







家具配置參考圖 方案一


301
355
291
292
301
173
223
282
510
166
191
648
401
301
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



家具配置參考圖 方案二

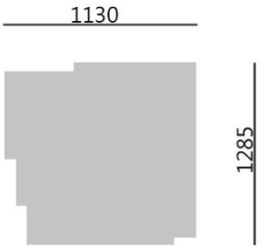
A區

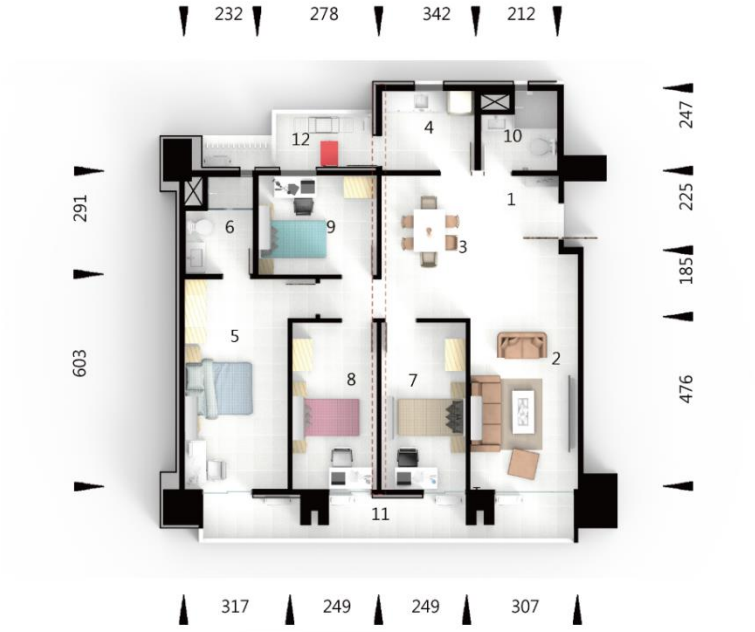
4房
2廳2衛

房型編號 A4-1

面積統計	
室內	111.70 m²
陽台	19.15 m²
總面積	130.85 m²

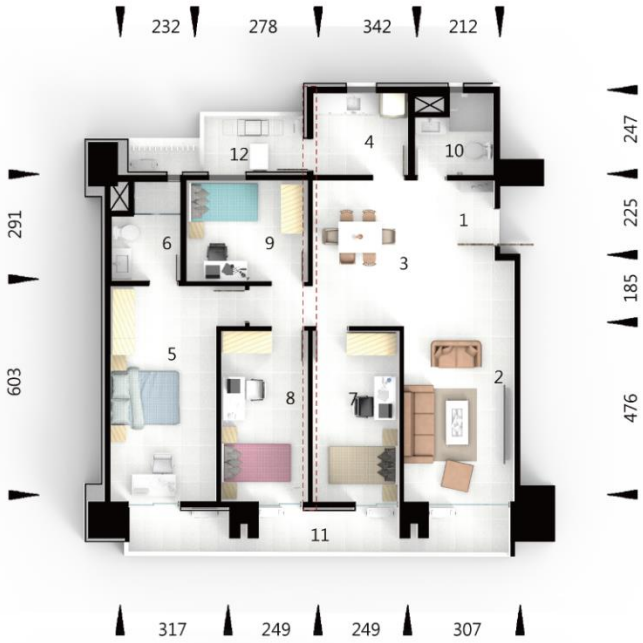
空間名稱			
玄關	1	臥室1	7
客廳	2	臥室2	8
餐廳	3	臥室3	9
廚房	4	浴室2	10
主臥室	5	前陽台	11
浴室1	6	後陽台	12







家具配置參考圖 方案一


232
278
342
212
247
225
185
476
291
603
317
249
249
307
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12



家具配置參考圖 方案二

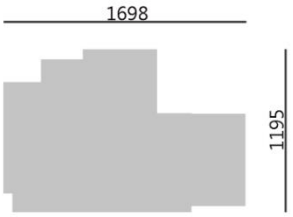
A區

4房
2廳2衛2陽台

房型編號 A4-2

面積統計	
室內	112.12 m²
陽台	47.78 m²
總面積	159.90 m²

空間面積			
玄關	1	臥室1	7
客廳	2	臥室2	8
餐廳	3	臥室3	9
廚房	4	浴室2	10
主臥室	5	前陽台	11
浴室1	6	後陽台	12







家具配置參考圖 方案一


211
341
278
238
851
246
292
469
109
186
246
219
432
291
322
258
253
589
262
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12



家具配置參考圖 方案二

B 區：9 種房型

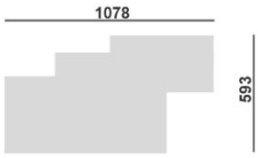
B區

1房
2廳1衛

房型編號 B1-1

面積統計	
室內	44.52 m²
陽台	5.16 m²
總面積	49.68 m²

空間名稱	
客廳	1
臥室	2
餐廳+廚房	3
浴室	4
陽台	5







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

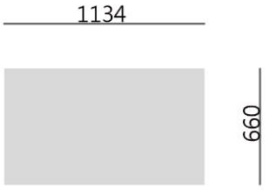
B區

2房
2廳1衛

房型編號 B2-1

面積統計	
室內	66 m²
陽台	5.93 m²
總面積	71.93 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

B區

2房
2廳1衛

房型編號 B2-2

面積統計	
室內	67.76 m²
陽台	5.19 m²
總面積	72.95 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

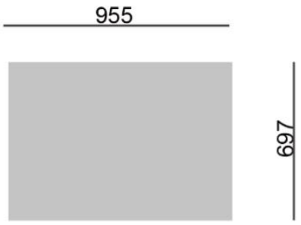
B區

2房
2廳1衛

房型編號 2-3

面積統計	
室內	57.85 m²
陽台	5.62 m²
總面積	63.47 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

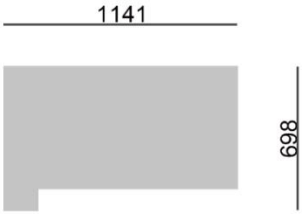
B區

2房
2廳1衛

房型編號 B2-4

面積統計	
室內	65.01 m²
陽台	3.83 m²
總面積	68.84 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一



家具配置參考圖 方案二

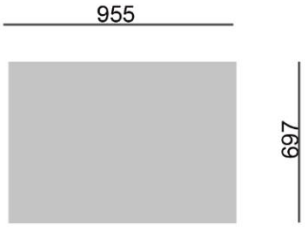
B區

2房
2廳1衛

房型編號 B2-3 通

面積統計	
室內	57.85 m²
陽台	5.62 m²
總面積	63.47 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一



家具配置參考圖 方案二

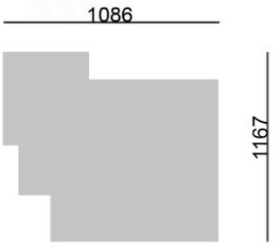
B區

3房
2廳2衛

房型編號 B3-1

面積統計	
室內	109.57 m²
陽台	11.72 m²
總面積	121.39 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	7
客廳	2	臥室2	8
餐廳	3	浴室2	9
廚房	4	前陽台	10
主臥室	5	後陽台	11
浴室1	6		







家具配置參考圖 方案一


209
346
274
245
261
292
603
259
214
298
382
293
262
361
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11



家具配置參考圖 方案二

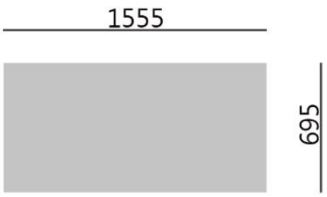
B區

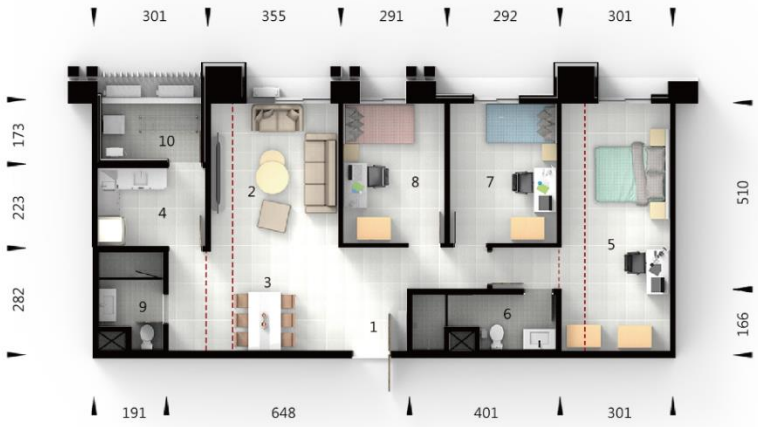
3房
2廳2衛

房型編號 B3-2

面積統計	
室內	99.47 m²
陽台	5.24 m²
總面積	104.71 m²

空間面積			
玄關	1	浴室1	6
客廳	2	臥室1	7
餐廳	3	臥室2	8
廚房	4	浴室2	9
主臥室	5	陽台	10







家具配置參考圖 方案一


301
355
291
292
301
173
223
282
510
166
191
648
401
301
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



家具配置參考圖 方案二

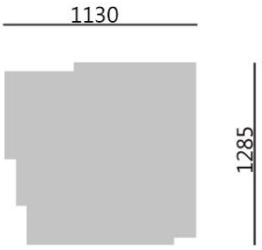
B區

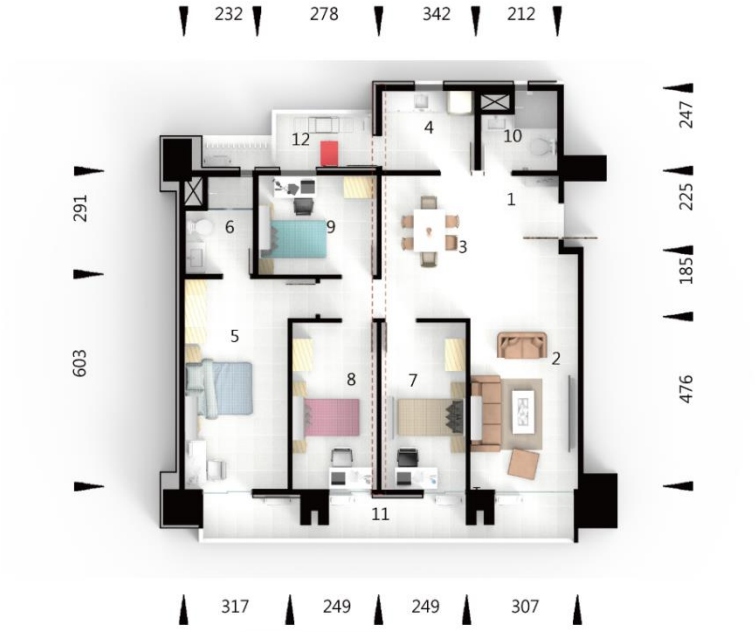
4房
2廳2衛

房型編號 B4-1

面積統計	
室內	111.70 m²
陽台	19.15 m²
總面積	130.85 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	7
客廳	2	臥室2	8
餐廳	3	臥室3	9
廚房	4	浴室2	10
主臥室	5	前陽台	11
浴室1	6	後陽台	12







家具配置參考圖 方案一


232
278
342
212
247
225
185
476
291
603
317
249
249
307
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

家具配置參考圖 方案二

C 區：4 種房型

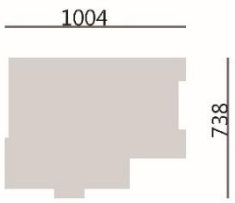
C區

2房
2廳1衛

房型編號 C2-1

面積統計	
室內	66.04 m²
陽台	4.29 m²
總面積	70.33 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	5
客廳	2	臥室2	6
餐廳	3	浴室	7
廚房	4	陽台	8







家具配置參考圖 方案一





家具配置參考圖 方案二

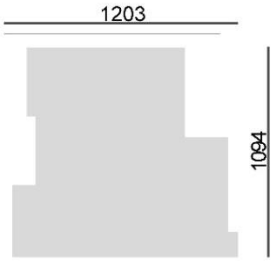
C區

3房
2廳2衛

房型編號 C3-1

面積統計	
室內	95.68 m²
陽台	8.42 m²
總面積	104.1 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	7
客廳	2	臥室2	8
餐廳	3	浴室2	9
廚房	4	前陽台	10
主臥室	5	後陽台	11
浴室1	6		







家具配置參考圖 方案一


392
176
283
259
355
350
397
447
177
290
180
110
450
286
302
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11



家具配置參考圖 方案二

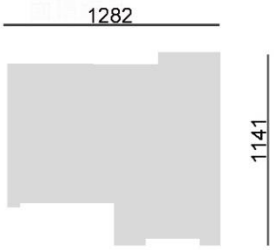
C區

3房
2廳2衛

房型編號 C3-2

室內	95.84 m²
陽台	8.77 m²
總面積	104.61 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	7
客廳	2	臥室2	8
餐廳	3	浴室2	9
廚房	4	前陽台	10
主臥室	5	後陽台	11
浴室1	6		







家具配置參考圖 方案一


249
360
303
370
110
400
449
180
286
271
296
245
165
280
155
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11



家具配置參考圖 方案二

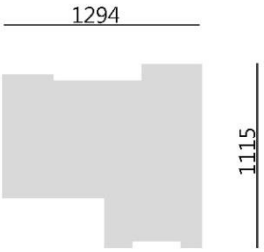
C區

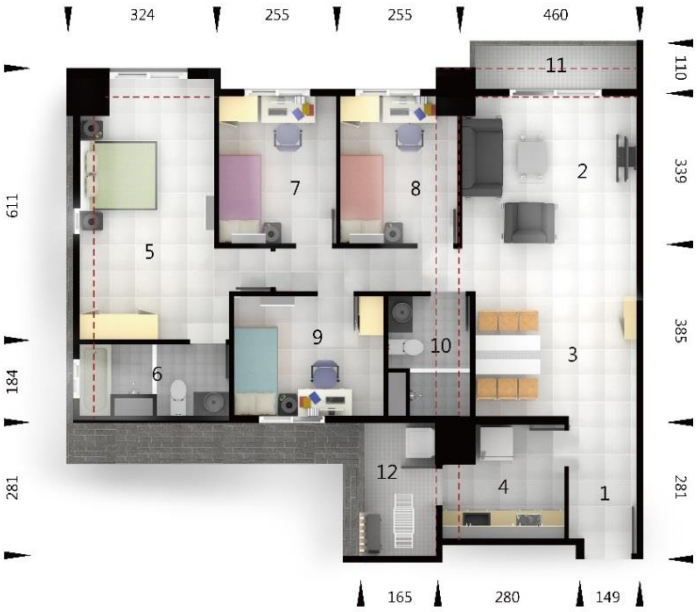
4房
2廳2衛

房型編號 C4-1

面積統計	
室內	108.66 m²
陽台	8.87 m²
總面積	117.53 m²

空間名稱			
玄關	1	臥室1	7
客廳	2	臥室2	8
餐廳	3	臥室3	9
廚房	4	浴室2	10
主臥室	5	前陽台	11
浴室1	6	後陽台	12







家具配置參考圖 方案一


324
255
255
460
110
339
385
281
611
184
281
165
280
149
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12



家具配置參考圖 方案二

本團隊於林口社會住宅 ABCD 四區中，共盤點出 35 種房型，其中 A 區有 9 種房型、B 區有 9 種房型、C 區有 4 種房型與 D 區有 13 種房型。

表 1 各區房型種類統計表

	A 區	B 區	C 區	D 區	總計
一房型	1	1	0	3	5
二房型	3	4	1	4	12
三房型	2	2	2	2	8
四房型	2	1	1	2	6
通用	1	1	0	2	4
共計	9	9	4	13	35

本團隊將每種房型，以標準規格化之傢俱配置兩種方案，並製作平面圖與 3D 透視圖。可提供營建署未來放置於招租網站中，讓民眾可以從兩種圖面中感受住宅空間，並參考圖片做出選擇傢俱的依據。

房型版面中標示的基本資料有：

1. 房型種類（左上角方塊）：區名、房型類型、房型編號
2. 房型面積統計（版面上方）：室內面積、陽台面積、總面積
3. 空間名稱與標示（版面上方）
4. 房型長度與寬度（版面右上方）
5. 房型平面圖：標示各空間的長度與寬度、空間編號（與上方名稱對照）、樑位置
6. 房型 3D 透視圖

附件二、臺北市政府都市發展局公共住宅委託物業公司管理成果評鑑紀錄表

臺北市政府都市發展局
公共住宅委託物業公司管理成果評鑑紀錄表

評鑑公宅		評鑑委員	
評鑑日期		記錄人員	
評鑑項目	評　鑑　指　標	委員意見	評分
1.一般事務及行政管理 (行政)	1. 租戶居住期間相關資訊之建立、更新、統整 2. 租戶進(退)住紀錄 3. 停車位管理 4. 社區規約宣導及執行 5. 生活資訊傳遞 6. 信件、物品收發及通知 7. 租戶申訴、報修服務處理 8. 教育訓練與演習 9. 緊急事件處理 10. 建築物違規使用狀況 11.住戶違規勸導與管理 12. 公共設施使用 13. 社區財務		※建議權重 (　　/20)
2.建築物及周遭環境安全防災管理事項 (安全)	1.社區保全執行情形： (1)出勤狀況紀錄表 (2)保全日誌 (3)其他 2.防災中心運作執行情形： 3.緊急事故應變措施： 4.逃生門是否堆放雜物 5.其他 (1)人員進出管制 (2)汽機車進出管制 (3)竊盜、災害發生頻率		※建議權重 (　　/10)

3.公寓大廈清潔及環境衛生維持事項 (清潔)	1.環境整潔執行情形 公共部份 (1)一樓大廳 (2)各樓層樓、電梯間 (3)停車場 (4)屋頂層 (5)外牆 (6)外部空間、景觀設施 (7)公共設施 2.其他週期性清潔作業 清潔執行紀錄 3.其他 (1)植栽養護狀況 (2)水質檢驗 (3)垃圾清運 (4)資源回收		※建議權重 (　　/10)
4.建築物附屬設施設備檢查、保養及修繕事項 (維護)	1.機電設施設備現場狀況 (1)空調系統 (2)消防系統 (3)給排水系統 (4)電力、照明系統 (5)通信資訊系統 (6)電梯 (7)保全系統 (8)中央監控系統 2.各項檢查與維修紀錄 (1)建築物公共安全檢查 (2)建築物消防安全檢查 (3)每月機電保養 (4)每月電梯保養		※建議權重 (　　/20)

	3.其他		
5 房舍檢修維護管理	1. 承租戶室內設備報修 2. 修繕標準作業流程（現勘、派工等） 3. 報修回應修復時間 4. 修繕費用 5. 修繕記錄		※建議權重 （ /10）
6.一般物業服務及加值服務（服務）	1.入住服務 2 櫃檯物業服務 3.居家物業服務 4.社區生活服務 5.其他加值服務 6.住戶滿意度		※建議權重 （ /10）
7.文書檔案管理	公宅社區相關文件列冊建檔 1.各住戶基本資料。 2.停車場出租資料及配置圖說完整性。 3.相關設備設施資料完整性。 4.設備設施故障報修廠商資料完整性。 5.緊急事故處理 SOP 作業明細完整性。 6.履約文件查核紀錄（業務科室提供審查紀錄影本） 7.竣工圖說 8.設備產品型錄		※建議權重 （ /10）
8.其他	1.物管人員服裝儀容 2.物管人員禮儀與態度 3.物管人員整體專業形象 4.物管人員流動率 5.住戶反應事項處理程序、記錄、與速度 6.其他		※建議權重 （ /10）

委員總評（請委員填寫):
委員簽名 _____

評鑑結果	
總分	
算術平均	
加權平均	
評等	

填表說明：

1. 本次評鑑項目共 8 項，其中第 7 及第 8 項視需要進行。
2. 評鑑委員依各評鑑項目之評鑑指標(含增列指標)給予廠商意見，由記錄人員進行記錄。
3. 由評鑑委員依評鑑項目給予廠商評分，並給予評鑑項目建議權重。
4. 由承辦同仁計算評鑑結果，評鑑結果總分 95 分以上列**優等**、85 分以上未達 95 分列**甲等**、75 分以上未達 85 分列**乙等**、未達 75 分列**丙等**。
5. 本評鑑結果將作為本局要求廠商改善事項及未來評選委託物管公司承攬實績之綜合考量。

附件三、林口世大運選手村社會住宅 ABCD 各區委託管理維護綜合管理問卷調查表

類別	工作項目	滿意	無意見	不滿意	不滿意原因
清潔管理維護	一、大樓內外整體環境清潔維護				
	二、庭園垃圾清理及通道穿堂地板清潔維護				
	三、電梯、安全梯清潔維護				
	四、垃圾分類及資源回收				
	五、服務態度及專業技術				
公共設施維護	一、各項設備維持正常運作及故障維修效率				
	二、服務態度及專業技術				
安全管理維護	一、物品及郵件處理				
	二、門禁車輛管制及突發事件處理				
	三、服裝儀容及服務態度				
公共事務管理	一、服務態度及整體工作表現				
	二、事務協調及應變能力				
	三、管理督導員工執行工作狀況				
房舍室內檢修服務	一、受理租戶通報處理態度				
	二、修繕處理效率				
	三、服務態度及整體工作表現				
建議事項：					
附註	於 108 年 6 月底與 109 年 1 月底之問卷調查結果作為本案履約管理之參考，並由得標廠商據以改進。				

林口世大運選手村社會住宅 ABCD 各區委託管理維護綜合管理問卷調查表



附件四、履約績效指標評量表

一、物業設施管理業務績效指標(總分 100 分)

項次	衡量指標	評量方式	執行情形說明	計分	廠商自評得分	機關評鑑得分	備註
1	派駐人員合格率	1.現場主管、行政人員、清潔人員人數/契約要求人數	現場主管〇人、行政人員〇人、清潔人員〇人/契約要求〇人	3			1. 未達契約要求之人數1/2 得 1 分 2. 超過契約要求之人數1/2，但未達契約要求之人數得 2 分 3. 達契約要求之人數得 3 分
		2.保全員人數/契約要求人數	保全員〇人/契約要求〇人	3			
2	社區掛號信件正確執行率	1.登錄件數/郵局送達清冊件數	登錄〇件/郵局送達清冊〇件	3			1. 登錄件數與郵局送達清冊件數相符得 3 分 2. 登錄件數少於由拒送達清冊件數一件以上扣 3 分
		2.遺失件數/郵局送達清冊件數	遺失〇件/郵局送達清冊〇件	3			零件得 3 分，一件扣 3 分。
3	停車場費用繳交達成率	實收戶數/應收戶數(每季月底統計)	實收〇戶/應收〇戶(每季月底統計)	4			1. 達成率 90%以上得 4 分 2. 達成率 80%以上得 3 分 3. 達成率 70%以上得 2 分 4. 達成率 60%以上得 1 分
4	承租戶滿意度調查	統計回收問卷之分數總合/份數=平均滿意度	統計回收問卷之總合〇分/〇份=平均滿意度	4			1. 滿意度為 14 以上得 4 分 2. 滿意度為 12 以上得 3 分 3. 滿意度為 10 以上得 2 分 4. 滿意度為 8 以上得 1 分
5	戶籍謄本收達成率	實收戶數/應收戶數(一年一次統計)	實收〇戶/應收〇戶(一年一次統計)	4			1. 達成率 90%以上得 4 分 2. 達成率 80%以上得 3 分 3. 達成率 70%以上得 2 分 4. 達成率 60%以上得 1 分

項次	衡量指標	評量方式	執行情形說明	計分	廠商自評得分	機關評鑑得分	備註
6	公共住宅服務網申請率	申請戶數/總承租戶數	申請〇人/總承租〇戶	4			1. 申請率 90%以上得 4 分 2. 申請率 80%以上得 3 分 3. 申請率 70%以上得 2 分 4. 申請率 60%以上得 1 分
7	公有財產之登錄	各處住宅財產清冊建置(建置戶數/總戶數)	建置〇戶/總戶數〇戶)	4			1. 達成率 90%以上得 4 分 2. 達成率 80%以上得 3 分 3. 達成率 70%以上得 2 分 4. 達成率 60%以上得 1 分
8	預劃、履約資料準時性	每月資料送達準時性	每月資料是/否準時送達	4			1. 每次皆準時送達得 4 分 2. 一次遲交得 3 分 3. 二次遲交得 2 分 4. 三次遲交得 1 分
9	公共設施設備預定保養維護達成率	1.電梯保養次數/年度預定保養次數	電梯保養〇次/年度預定保養〇次	4			1.每月皆有保養記錄得 4 分 2.有一次未保養記錄得 3 分 3.有兩次未保養記錄得 2 分 4.有三次未保養記錄得 1 分
		2.發電機保養次數/年度預定保養次數	發電機保養〇次/年度預定保養〇次	4			有保養記錄得 4 分； 未有保養記錄得 0 分
10	公共設施設備檢修報備合格率	1.電梯使用許可證	電梯使用許可證有效日期：〇〇月〇日	4			有許可證得 4 分； 未有許可證得 0 分
		2.消防檢查申報合格	消防檢查申報是/否合格	4			有申請檢查合格證明得 4 分；未有證明得 0 分
		3.公共安全檢查申報合格	公共安全檢查申報是/否合格	4			有申請檢查合格證明得 4 分；未有證明得 0 分
11	節約能源之成效評估	去年公電度數—今年公電度數	去年 7-12 月大公電總〇度—今年 7-12 月大公電總〇度	3			正數得 3 分，負數得 0 分。超過 20%(今-去/去)應寫檢討報告。

項次	衡量指標	評量方式	執行情形說明	計分	廠商自評得分	機關評鑑得分	備註
12	飲用水塔水質檢測	查驗檢驗報告合於標準值	查驗檢驗報告是/否合於標準	2			合於標準得 2 分； 未合於標準得 0 分
13	清潔維護施作達成率	水塔清潔次數/年度預定次數	水塔清潔〇次/年度預定〇次	4			1. 達成率 100%以上得 4 分 2. 達成率 50%以上得 2 分 3. 達成率 50%以下得 0 分
14	病媒防治達成率	實施次數/年度預定次數	實施〇次/年度預定〇次	4			
15	竊盜發生率	1.統計發生件數	發生〇件	3			零件得 3 分，一件扣 3 分。
		2.竊盜發生後異常分析報告	竊盜發生後異常分析報告				每件報告+2
		3.具體改善措施	具體改善措施				每件報告+2
16	火災事故率	1.統計發生件數	發生〇件	4			零件得 4 分，一件扣 4 分。
		2.火災事故發生後，異常分析報告	火災事故發生後，異常分析報告	2			無提出報告-2
		3.具體改善措施	具體改善措施	2			無具體改善-2
17	防火、逃生演練率	演練次數/年度預定次數	演練〇次/年度預定〇次	2			每年有執行 1 次得 2 分； 未執行得 0 分
18	其他緊急事故(如：颱風、地震、電梯故	1.查核緊急事故處理流程	是/否備有緊急事故處理流程表	3			備有流程表得 3 分； 未備有流程表得 0 分
		2.統計發生件數	統計發生〇件	3			零件得 3 分，一件扣 3 分。

項次	衡量指標	評量方式	執行情形說明	計分	廠商自評得分	機關評鑑得分	備註
	障、電力故障、瓦斯外洩）發生率	3.緊急事故發生後異常分析報告	緊急事故發生後異常分析報告				每件報告+2
		4.具體改善措施	具體改善措施				每件報告+1
19	機關要求	五大類服務工作成果	是否達到工作事項要求標準	5			無缺失 5 分，一件扣 1 分
		履約配合，如期繳交資料	延遲〇次	3			無缺失 3 分，延遲 1 次扣 1 分
20	敦親睦鄰	配合機關及鄰里社區辦理活動	辦理次數				除機關規定活動外，每主辦 1 次額外活動得 1 分
21	民眾申訴廠商服務品質	1.重大缺失	發生件數	3			零件得 3 分，一件扣 1 分。
		2.發生頻率	發生頻率	3			零件得 3 份，平均 1 個月 1 次，扣 1 分平均 1 個月 2 次，扣 2 分，以此類推
		3.具體改善措施	具體改善措施				每件得 1 分
總得分							

二、物業組織管理業務績效指標(總分 100 分)

項次	衡量指標	評量方式	執行情形說明	計分	廠商自評得分	機關評鑑得分	備註
1	職災發生件數	統計職災發生件次	職災發生〇件	10			零件得 10 分，一件扣 2 分，至多扣 10 分。
2	業務侵佔件數	統計業務侵佔發生件次	業務侵佔發生〇件	10			
3	勞資爭議件數	統計勞資爭議發生件次	勞資爭議發生〇件	10			
4	違反兩性平等法事件件數	統計違反兩性平等法事件之發生件次	違反兩性平等法事件之發生〇件	10			
5	異常出缺勤件數	統計異常出缺勤發生件次	異常出缺勤發生〇件	10			
6	現場員工滿意度調查	統計回收問卷之分數總合/份數=平均滿意度	統計回收問卷之總合〇分/〇份=平均滿意度	10			平均滿意度 90 以上得 10 分，89~85 得 9 分，84~80 得 8 分，以此類推。
7	物業管理專業證照取得率	事務管理人員、防火避難設施管理人、設備安全管理人員(證照取得件數/幕僚及現場主管員工總數)	證照取得〇件/幕僚及現場主管員工〇人)	10			未達一得 0 分，達一得 5 分，達二得 8 分，達 3 得 10 分
8	現場主管平均年資	現場主管合計年資/現場主管人數	現場主管合計〇年資/現場主管〇人	10			未達 1 年 0 分，1-3 年 5 分，3-5 年 8 分，5 年以上 10 分
9	年離職率	全年離職人數/[期初人數+(1/2 全年新進人數)]	全年離職〇人/[期初〇人+ 1/2(全年新進〇人)]	10			按比例計算

項次	衡量指標	評量方式	執行情形說明	計分	廠商自評得分	機關評鑑得分	備　　註
10	現場人員留任率	1.現場主管(期末人數中6個月以上年資之人數/6個月前期初人數)	期末人數中6個月以上年資之人數○人/6個月前人數○人	5			按比例計算
		2.現場行政人員(期末人數中6個月以上年資之人數/6個月前期初人數)	期末人數中6個月以上年資之人數○人/6個月前人數○人	5			
總得分							

附件五、公共住宅社區訪視紀錄單

公共住宅社區訪視紀錄單

承租人：			
門牌號碼：		租賃期限：	請勾選
訪查內容	一、承租人身分符合規定		□是、□否
	情形		
	二、承租人擅將建物改變原狀(例：牆面鑽孔)		□是、□否
	情形		
	三、承租人占用公共空間堆積雜物		□是、□否
	情形		
	四、承租人是否已將戶籍遷入並已繳交戶籍謄本		□是、□否
	情形		
	五、衣櫃、床架有無損壞		□是、□否
	情形		
	六、窗簾、燈具、紗窗有無損壞		□是、□否
	情形		
	七、瓦斯爐<電陶爐>、抽油煙機、廚具、流理台、熱水器有無損壞		□是、□否
	情形		
	八、浴廁洗臉盆、淋浴設備是否損壞		□是、□否
	情形		
	九、冷氣室內、外機、排水器及遙控器是否有損壞		□是、□否
	情形		
	十、租金及管維費繳交情形：□均依規定繳納□欠繳　　年　　月份		□是、□否
	情形		
	十一、財產標籤張貼是否完成		□是、□否
	情形		
	十二、有無人為損壞待修事項		□是、□

			否
	情形		
	十三、其他：宣導配合社區垃圾分類及使用專用袋		□是、□否
	情形		
	十四、其他：有無結構保固須修繕事項		□是、□否
	情形		
	十五、其他：		□是、□否
	情形		
處理情形	□一、訪視未遇將擇期於　　年　　月　　日以前再行訪視		
	□二、行文勸導改善並不定期加強訪視		
	□三、違反租賃契約第　　條規定終止租約收回住宅		
	□四、室內待修項目：(請填列)		
	□五、租金及管理費催繳情形：		
	□其他		
受訪住戶簽章	督導簽章	電話聯繫	
		聯繫時間：	
		聯繫電話：	
		訪視日期　　年　　月　　日	
備註：			

附件六、林口世大運選手村社會住宅出租申請手冊

林口世大運選手村
社會住宅出租申請手冊

執行單位：國家住宅及都市更新中心



目錄

壹、 林口世大運選手村社會住宅簡介.....P.1
貳、 申請須知.....P.13
參、 審查作業程序.....P.19
附件 1－經濟或社會弱勢身分戶評點表.....P.21
肆、 林口世大運選手村社會住宅房屋租賃契約書.....P.22
租賃契約書附件 2－房屋附屬設備清單 P.32
租賃契約書附件 3－退租申請書 P.33
租賃契約書附件 4－房屋租任契約書終止協議書 P.34
租賃契約書附件 5－出租住宅住戶管理原則 P.36

壹、林口世大運選手村社會住宅簡介

一、林口世大運選手村社會住宅周邊環境與生活機能

林口世大運選手村社會住宅位於仁愛路二段、文化一路一段與文化二路一段間，周邊交通及生活機能良好（如圖 1 所示）：

1. **生活**：基地周圍有家樂福、全聯等購物賣場，並鄰近國賓影城、三井 outlet、東勢公有零售市場與福德傳統黃昏市場等商場。
2. **教育**：基地周邊有林口國小、頭湖國小、麗林國小、崇林國中、佳林國中、林口國中、林口高中等學校可供選擇。
3. **休閒**：緊鄰林口社區運動公園、內有林口社區壘球場、兒童遊戲場、溜冰場及綠地等休閒設施。



圖 1 林口地區社會住宅周邊環境示意圖

二、聯外交通方式

1. **高速公路**：基地沿文化一路一段可至林口交流道，距離林口交流道約 2 公里，沿國道一號往北至台北市開車約 25 分鐘；往南至桃園市開車約 20 至 30 分鐘。
2. **機場捷運**：桃園機場捷線之 A9 林口站位於文化三路一段與八德路之交叉口，與基地距離約 2 公里，可騎自行車或公車至捷運站。

3. **公車：**基地周邊之文化二路一段、仁愛路二段、文化一路一段、四維路、民治路上皆設有公車站牌約十處。民眾可搭乘公車至台北市各捷運站、長庚醫院、桃園機場捷線之 A9 林口站，可至台北或桃園等地區，相關公車搭乘資訊如「林口世大運選手村社會住宅周邊公車資訊表」所示。
4. **YouBike 站：**可步行至基地周邊道路設置的 YouBike 站。



圖 2 十處公車站牌位置圖與編號

表 1 林口世大運選手村社會住宅周邊公車資訊表

抵達地	公車號碼	站牌位置	乘車時間	班次
林口站、 林口三井	708 925、936、945、962 F238	7. 文化二路一段 2. 文化一路一段 10. 民治路	約 10~25 分鐘	尖峰：10-20 離峰：20-30
林口長庚醫院	708、786 920、925、936、 945、962 1209、1210、1211 F231、F233、F235、 F250	6.、7. 文化二路一段 8.、9. 仁愛路二段 1.、2.、3. 文化一路一段 4. 四維路 10. 民治路	約 15~30 分鐘	尖峰：10-20 離峰：20-30
新北市捷運府中站	920	8.、9. 仁愛路二段	約 35 分鐘	尖峰：10-15 離峰：20-30
新北市捷運蘆洲站	925	7. 文化二路一段 2. 文化一路一段	約 50 分鐘	尖峰：15-20 離峰：20-30
台北市捷運圓山站	936	7. 文化二路一段	約 45 分鐘	尖峰：5-8 離峰：10-15
松山機場	945	7. 文化二路一段	約 45 分鐘	尖峰：15-20 離峰：30-40
台北市北門	1209、1210、1211	2. 文化一路一段	約 60 分鐘	尖峰：20-25 離峰：30-50

三、林口世大運選手村社會住宅基地與建築設施現況

林口世大運選手村社會住宅位於新北市林口區仁愛路二段與文化一路一段、文化二路一段之間。基地共分為A、B、C、D等四區（如圖3所示），各基地位置與建築設施說明如下：

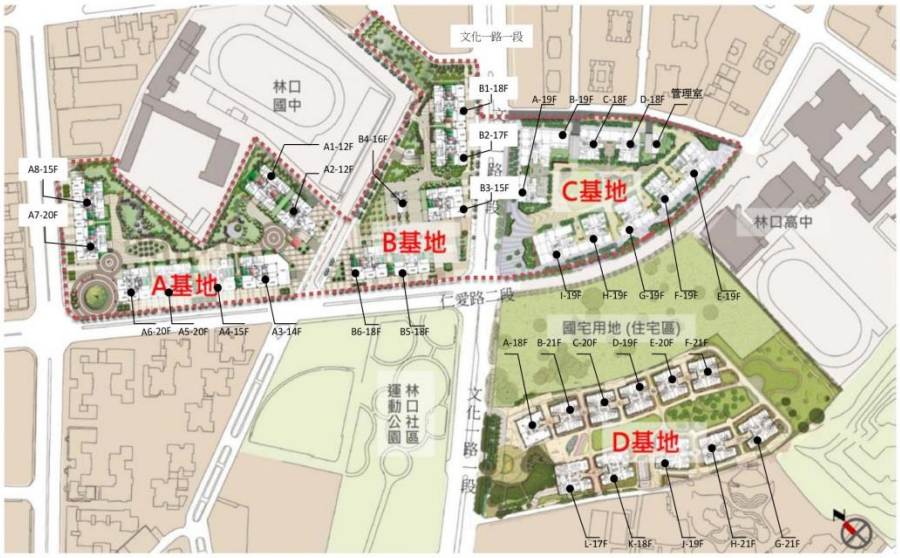


圖3 林口世大運選手村社會住宅四基地之建築配置圖

（一）A區基地資料

A區地址：位於民治路、仁愛路二段與文化二路一段。

基本資料：基地面積為25,068 ㎡，總樓地板面積為134,908 ㎡，為地下二層、地上十二至二十層不等之八棟建築物社區（如圖4所示）。



圖4 林口世大運選手村社會住宅A區建築外觀

A 區各類設施：

1. 住宅單元：A 區共有八棟建築物，其編號為 A1~A8（如圖 5 所示）。其中六棟（A1~A5、A8）作為社會住宅出租用，而 A6 與 A7 將租給經濟部作為「國際創業聚落」專用、A3 棟 2 樓四戶為新北創力坊。
2. 公共設施：物管與A區服務中心、閱覽室／兒童遊戲場、多功能活動空間、公益空間、室內腳踏車停車區。
3. 社福設施：非營利幼兒園
4. 商業設施：26 個店鋪（餐飲、便利商店、自助洗衣店等）。其中經濟部 A3、A6、A7 棟共 10 間專用店鋪、新北市經濟發展局於 A3 棟共 3 店鋪，其餘 13 戶為對外招租。
5. 停車設施：地下室一、二樓總計提供 720 個汽車停車位、及 914 個機車停車位。
6. A 區各房型租金如表 2 所示。



圖 5 林口世大運選手村社會住宅 A 區一樓公共設施配置

表 2 林口世大運選手村社會住宅 A 區各房型租金表

房型	出租戶數	實坪面積 (室內及陽台，坪)	含公設出租面積 (不含停車空間，坪)	優先戶(含管理費，元/月)	一般戶(含管理費，元/月)
1 房型		14.2	18.8~19		
2 房型		19.2~19.7	25.7~26.5		
		21.8~22.1	28.6~29.8		
3 房型		31.6	42.1~42.6		
4 房型		35.5	46.6~47.3		
		40.4~40.5	53.4~53.9		
合計	0				

（二）B 區基地資料

基地地址：位於民治路、仁愛路二段與文化一路一段。
基本資料：基地面積為 19,796 ㎡，總樓地板面為積 107,456 ㎡，為地下二層、地上十五至十八層不等之六棟建築物社區（如圖 6 所示）。



圖 6 林口世大運選手村社會住宅 B 區建築外觀

B 區各類設施：

1. 住宅單元：B 區共有六棟建築物，其編號為 B1~B6（如圖 7 所示）。其中五棟（B1~B4、B6）作為社會住宅出租用，而 B5 將租給經濟部作為「國際創業聚落」專用。
2. 公共設施：物管與 B 區服務中心、閱覽室／兒童遊戲場、多功能活動空間、公益空間、室內腳踏車停車區。
3. 社福設施：非營利幼兒園
4. 商業設施：16 個店鋪（餐飲、便利商店、自助洗衣店等）。其中經濟部 B5 棟共 3 間專用店鋪、非營利幼兒園於 B3 棟共 3 店鋪，其餘 10 間為對外招租。
5. 停車設施：地下室一、二樓總計提供 568 個汽車停車位、及 764 個機車停車位。
6. B 區各房型租金如表 3 所示。



圖 7 林口地區社會住宅 B 區一樓公共設施配置

表 3 林口世大運選手村社會住宅 B 區各房型租金表

房型	出租戶數	實坪面積 (室內及陽台，坪)	含公設出租面積 (不含停車空間，坪)	優先戶(含管理費，元/月)	一般戶(含管理費，元/月)
1 房型		14.2	18.9~19.2		
2 房型		19.2~19.7	25.9~26.6		
		21.8~22.1	29.1~30		
3 房型		30	40.6		
		31.6	42.5~42.8		
4 房型		35.5	47.4~48.1		
合計	0				

（三）C 區基地資料

基地地址：位於仁愛路二段與文化一路一段。

基本資料：基地面積為 22,792 ㎡，總樓地板面為積 122,236 ㎡，為地下二層、地上十八至二十層不等之九棟建築物社區（如圖 8 所示）。



圖 8 林口地區社會住宅 C 區建築外觀

C 區各類設施：

1. 住宅單元：C 區共有九棟建築物，其編號為 A~I（如圖 9 所示）。其中 6 戶（B 棟 2F~3F）作為身心障礙者日間社區作業設施、身心障礙者社區居住據點、婦幼中途之家使用。
2. 公共設施：物管與 C 區服務中心、閱覽室／兒童遊戲場、多功能活動空間、公益空間、室內腳踏車停車區、住都中心服務處。
3. 社福設施：長期照顧管理中心、成人日間照顧身心障礙福利機構、身心障礙者庇護工場、身心障礙者日間社區作業設施、身心障礙者社區居住據點、婦幼中途之家等。
4. 商業設施：38 個店鋪（餐飲、便利商店、自助洗衣店等）。其中新北市政府勞工局於 I 棟共 1 間店鋪、新北市政府社會局於 B 棟共 5 間店鋪、新北市政府衛生局於 C 棟共 1 間店鋪，另 I 棟使用 1 間店鋪作為住都中心服務處使用。其餘 30 間為對外招租。
5. 停車設施：地下室一、二樓總計提供 860 個汽車停車位、及 1,200 個機車停車位。
6. C 區各房型租金如表 4 所示。

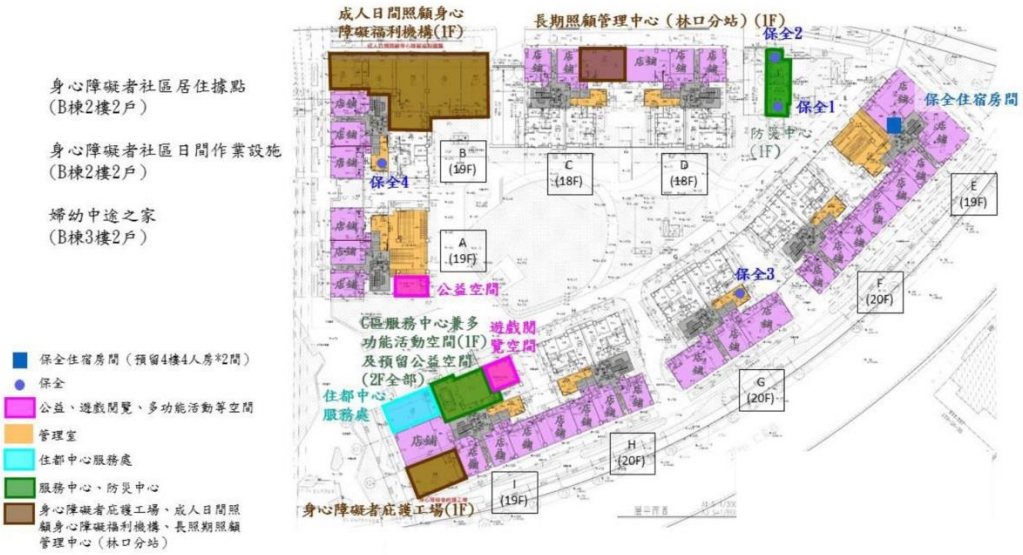


圖 9 林口地區社會住宅 C 區一樓公共設施配置

表 4 林口世大運選手村社會住宅 C 區各房型租金表

房型	出租戶數	實坪面積(室內及陽台，坪)	含公設出租面積(不含停車空間，坪)	優先戶(含管理費，元/月)	一般戶(含管理費，元/月)
2 房型		22.5~22.6	31.2~31.3		
3 房型		33.6~33.9	44~46.5		
		37.6	49.3		
4 房型		37.6~37.7	49.3~50.1		
合計	0				

（四）D 區基地資料

基地地址：位於文化一路一段。

基本資料：基地面積為 31,670 ㎡，總樓地板面為積 171,193 ㎡，為地下二層、地上十七至二十一層不等之十一棟建築物社區（如圖 10 所示）。



圖 10 林口地區社會住宅 D 區建築外觀

D 區各類設施：

1. 住宅單元：D 區共有十一棟建築物，其編號為 A~L（無 I 棟如圖 11 所示）。
2. 公共設施：物管與 D 區服務中心、閱覽室／兒童遊戲場、多功能活動空間、公益空間、室內腳踏車停車區。
3. 社福設施：非營利幼兒園
4. 商業設施：2 個店鋪（餐飲、便利商店、自助洗衣店等）。
5. 停車設施：地下室一、二樓總計提供 688 個汽車停車位、及 688 個機車停車位。
6. D 區各房型租金如表 5 所示。



圖 11 林口地區社會住宅 D 區一樓公共設施配置

表 4 林口世大運選手村社會住宅 C 區各房型租金表

房型	全部戶數	實坪面積 (室內及陽台，坪)	含公設出租面積 (不含停車空間，坪)	優先戶(含管理費，元/月)	一般戶(含管理費，元/月)
1 房型		13.2~13.7	18.6~19.3		
		14.1~14.3	20		
		15.2	21.4		
		16.4~16.5	22.9~23.1		
		17.1~17.4	24.2~24.6		
2 房型		18.1~18.3	25.3~25.6		
		19.9~20.4	27.9~28.9		
		21.5~21.9	28.9~30.9		
		22.5	31.5		
		24.4	34.1		
		26.4	36.1~36.2		
3 房型		32.7~32.9	44.7~45.2		
		33.2~33.9	45~47.3		
		34~34.7	45.8~48		
		36.7	49.3~50.1		
4 房型		36.9~37.4	52.2~52.8		
		38.5~39.2	51.8~53.8		
		40.4~41	54.8~55.9		
合計	0				

四、林口世大運選手村社會住宅房型及戶數規劃

林口世大運選手村社會住宅各基地房型規劃戶數如下：

表 5 林口世大運選手村社會住宅各基地房型戶數表

基地 房型	A 基地	B 基地	C 基地	D 基地	總計
一房型	80	136	0	180	396
二房型	186	238	66	264	754
三房型	158	158	449	587	1352
四房型	136	70	123	76	405
合計	560	602	638	1107	2907

單位：戶

五、基本設施設備及選配家具

林口世大運選手村社會住宅各房型所提供設施設備及家具，分為基本之設施設備與選擇配備家具，選擇配備家具之費用由租戶選擇後加入租金收取，項目如下：

（一）基本提供之設施設備

1. 浴室：浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架。
2. 廚房：流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）、櫥櫃。
3. 其他項目：冷氣機、曬衣架、熱水器、臥室窗簾、燈具。

（二）選擇配備家具

1. 餐廳:餐桌椅一組。
2. 客廳:沙發及茶几一組。
3. 臥室：單人床或雙人床床架、衣櫃。

六、出租住宅租期與每月租金

租期以 3 年為一期，期滿得續約一次，總租期以二期（即 6 年）為原則。但具有住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年（本案第二期（含）以後租金每三年定期檢討）。各戶租金係依照房型訂定之，各房型租金詳表 6「林口世大運選手村社會住宅各房型租金表」。

表 6 林口世大運選手村社會住宅各房型租金表

房型	坪數概估	一般戶租金（元/月）	睦鄰戶租金（元/月）	經濟或社會弱勢身分戶租金（元/月）	物管費（元/月）
一房型	13				
二房型	18-22				
三房型	31.5				
四房型	35.5-40				

七、汽機車位租期與每月租金

本案出租住宅未包含汽機車位，申請人如有汽機車位使用需求須另行承租，租期與住宅單元約期相同，如房屋租賃契約終止，將一併終止汽機車位租約。各車位租金詳表 7 林口世大運選手村社會住宅汽機車車位租金表。

表 7 林口世大運選手村社會住宅汽機車車位租金表

車種	一般戶租金（元/月）	睦鄰戶租金（元/月）	經濟或社會弱勢身分戶租金（元/月）
汽車車位			
機車車位			

八、保證金

簽約時，經濟或社會弱勢身分戶承租人、睦鄰戶承租人與一般戶承租人，保證金（即押租金）為相當於 2 個月租金。

九、公證費用

原則上由承租人負擔二分之一，於簽約同時繳交之。但申請人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年提前終止租約時，公證費用由申請人全額負擔，並得自保證金中逕予扣除。

十、租期規定

本案租約以每三年為一期，承租人於租期屆滿前檢附證明文件以書面申請續租，並經審查符合申請承租時之同一承租資格類別者，得以續租，並以一次為原則。但具有住宅第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。

本案申請人遞補名冊之有效期間自抽籤結果公告之日起三年，屆滿後遞補名冊失效，且遞補承租申請人亦喪失本案承租資格。（本案申請人遞補名冊於有效期間內遞補完畢或於失效後仍有餘屋者，另行公告）

貳、申請須知

一、國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)，為辦理林口世大運選手村社會住宅(以下簡稱本案)出租業務，訂定本須知。

二、本案之承租資格受理及審查作業由住都中心委託新北市政府辦理。

三、申請承租者（以下簡稱申請人)，應具備下列資格：

(一) 年滿 20 歲（含）以上之中華民國國民。

(二) 申請人須設籍於新北市，或未設籍於新北市且在新北市、臺北市、基隆市或桃園縣市就學或就業有居住需求者。

(三) 申請人及其配偶（含分戶)、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬（以下簡稱家庭成員)，於新北市、臺北市、基隆市、桃園市均無自有住宅，惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之自有住宅不列入自有住宅之認定範圍，或家庭成員個別持有面積未滿 40 平方公尺之非同一共有住宅（公同共有住宅應按潛在應有部份計算個別持有之共有住宅面積，下同）且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。有下列情形之一者，視為有自有住宅。

1. 非屬前述無自有住宅情形者。

2. 家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，其應有部分(持分)合計為全部或換算面積合計達 40 平方公尺以上(含)者。

(四) 家庭成員依財政部國稅局已有之最近年度綜合所得稅各類所得（申請日期應為本案公告日（含）後)，低於新北市百分之五十分位點家庭之平均所得(106 年為新臺幣 115 萬元（含）整)，且平均每人每月所得未超過新北市最低生活費標準之三點五倍者 (為新臺幣 50,348 元（含）整)。惟申請人或其家庭成員受家庭暴力或性侵害者，其相對人之所得不計入本款所得之計算。

(五) 家庭成員之財產價值應低於申請時新北市社政主管機關公告中低收入戶家庭財產限額（動產金額：每人每年不超過新臺幣 11 萬 2,500 元。不動產金額：每戶不超過新臺幣 543 萬元。)。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

(六) 人口數與房型限制：

1.單人不能選擇多房型。

2.家庭成員 3 人(含 3 人)以上始可申請 4 人房型。

(七) 住宅資源不得重複享有限制：

1. 家庭成員未享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼。

2. 家庭成員現已承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者，於簽訂本案租賃契約前，應事先完成退租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅。
3. 家庭成員有申請等候承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅情事，於簽訂本案租賃契約前，應事先完成放棄國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅等候資格。
4. 但政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價，不在此限。

四、本須知所述與年齡相關之資格，皆以申請日為其年齡計算之基準日。所稱申請日之定義如下：

(一) 現場申請者，申請日為新北市政府收件當日。

(二) 郵局投遞者，申請日為新北市政府收件信封所載明之郵戳日。若郵戳無法辨識者，以新北市政府收件日(含)前三日為申請日。

(三) 各區公所統一收件後轉交新北市政府者，申請日為該區公所收件日（公所收件後將於申請文件蓋印收件並載明日期）。

(四) 快遞寄件者，申請日為新北市政府收件日。

五、本案之承租類別為下列四種：

(一) 符合本須知第三點規定資格並同時屬於第七點第（七）款所稱經濟或社會弱勢身分者，得以經濟或社會弱勢身分戶申請。

(二) 符合本須知第三點規定資格者，得以一般戶申請。

(三) 於申請開始日前，已設籍於林口區滿六個月（含）以上（民國 107 年 月 日（含）以前設籍）者，得以本案之睦鄰戶申請。

(四) 符合本須知第三點規定資格並同時屬於第七點第（七）款第九目之原住民，除得申請經濟或社會弱勢身分戶外，亦得以本案之一般原住民戶申請。

(五) 新婚 2 年內或育有學齡前幼兒者（民國 107 年 月 日申請日前計算）者，得以本案之新婚或學齡戶申請。

六、本案之經濟或社會弱勢身分戶及一般戶（含睦鄰戶、一般原住民戶、新婚 2 年內、育有學齡前幼兒者）分配比例依下列原則辦理：

(一) 經濟或社會弱勢身分戶為 30%，計約 750 戶（以 2500 戶計算）。

(二) 一般戶為 70%（含睦鄰戶、一般原住民戶及新婚學齡戶），計約 1,750 戶，其中睦鄰戶計 88 戶；一般原住民戶計 100 戶；新婚或學齡戶計 88 戶，其他一般戶計 1,474 戶。

本案符合資格之經濟或社會弱勢身分戶、睦鄰戶、一般原住民戶、新婚或學齡戶、一般戶申請人人數如未超過其分配比例之戶數時，依下列原則辦理：

(一) 經濟或社會弱勢身分戶：屆時另行公告其處理方式。

(二) 睦鄰戶：如申請人人數未達分配比例戶數時，剩餘戶數轉為一般戶戶數。

(三) 一般原住民戶：如申請人人數未達分配比例戶數時，剩餘戶數轉為一般戶戶數。

(四) 新婚或學齡戶：如申請人人數未達分配比例戶數時，剩餘戶數轉為一般戶戶數。

(五) 一般戶：屆時另行公告其處理方式。

七、 申請人應以書面檢附下列文件，向新北市政府提出申請：

(一) 本案申請書正本。

(二) 本案公告日後之戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本。夫妻分戶者，應另檢具其配偶之戶口名簿影本、電子戶籍謄本。

(三) 家庭成員之最近年度財產歸屬資料清單正本（申請日期應為本案公告日（含）後）。

(四) 家庭成員之財政部國稅局最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本（列印日期應為本案公告日（含）後）。

(五) 本案公告日後於新北市、台北市、基隆市或桃園市就學、就業證明正本。

(六) 租期限制切結書正本。

(七) 申請人符合住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，應檢附下列相關證明文件；不具備者，免附：

1. 低收入戶或中低收入戶：當年度低收入戶或中低收入戶證明影本。
2. 特殊境遇家庭：當年度主管機關核發之特殊境遇家庭扶助公文影本。
3. 育有未成年子女三人以上：子女與申請人不同戶籍者，須檢附子女之戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲：社政主管機關出具之證明影本（申請日期應為本案公告日（含）後）。
5. 65 歲以上之老人：戶口名簿影本、全戶電子戶籍謄本或國民身分證影本。
6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女：受理申請截止前一年內曾經受家庭暴力或性侵害之有效證明影本(即保護令影本或確定判決書

影本)。

7. 身心障礙者：身心障礙手冊或證明影本。
8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者：醫院或衛生單位出具之證明文件影本。
9. 原住民：戶口名簿影本或電子戶籍謄本正本（申請日期應為本案公告日（含）後）。
10. 災民：於申請表勾選相關欄位後，並應提供受災日起一年內經相關主管機關認定之文件影本。
11. 遊民：於申請表勾選相關欄位後由新北市政府通報主管機關認定。

(八) 家庭成員持有建物面積未滿 40 平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。

(九) 家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證（外籍人士）；依親居留證或長期留證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。

八、申請方式：

(一) 現場申請：申請人於申請期限內備妥相關文件，於上班時間親至新北市政府本案服務處（22001 新北市板橋區中山路一段 161 號）填寫申請書，逾期則不受理。

※上班時間：週一至週五早上 9:00~12:00，下午 1:30~5:30

(二)郵寄申請：申請人填寫申請書並備妥相關文件，於受理申請截止日前以正確信封格式、雙掛號郵寄至新北市政府本案服務處（22001 新北市板橋區中山路一段 161 號），並以郵戳為憑，逾期或郵局退件皆不受理。

九、申請案件經審查合格者，將以書面通知申請人。但審查有下列情形之一者，新北市政府將以書面駁回申請：

1. 不符合「住宅法」、「內政部興辦社會住宅出租辦法」及本手冊相關規定且不能補正之事項。
2. 經通知申請人限期補正，屆期未補正或經補正仍未符合規定。
3. 借用或冒用他人名義或證件申請。
4. 同一家庭有兩人以上申請者，新北市政府限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。
5. 申請文件有虛偽或不實情事。

十、補正作業方式：

申請人如有申請資料不齊全、承租資格異動或勾選項目有誤等情形，經書面通知（包含且不限於電話、簡訊或信函)後，應於十日內補正。但有正

當理由者，申請人得敘明理由於補正期限內向新北市政府申請展延十日，並以一次為限。且依下列規定辦理：

(一)逾期未完成補正：

1.如影響申請資格致不符合規定者，概以申請資格不合格認定。

2.如不影響申請資格者，以新北市政府於補正通知前實際收訖之申請資料計算權重分數。

(二)未逾期完成補正：

依補正後之申請資料重新審查申請人之各承租資格類別及重新計算權重分數。

十一、本案合格申請人之各階段電腦抽籤依序如下：

(一) 第一階段：

依經濟或社會弱勢身分戶評點表（如審查作業程序附件一）計算經濟或社會弱勢身分戶申請人權重分數，按分數排列序位，同分數有多人時則以電腦抽籤決定選屋序號。

(二)第二階段：

以電腦抽籤決定睦鄰戶申請人之選屋序號。

(三)第三階段：

以電腦抽籤決定一般原住民戶申請人之選屋序號。

(四)第四階段：

以電腦抽籤決定新婚或學齡戶申請人之選屋序號。

(五)第五階段：

以電腦抽籤決定一般戶申請人之選屋序號。(排序未落於經濟或社會弱勢身分戶、睦鄰戶、一般原住民戶、新婚或學齡戶分配比例戶數之申請人，均與其他一般戶申請人共同列入第五階段電腦抽籤名單。)

十二、本案遞補名冊分為經濟或社會弱勢身分戶、睦鄰戶、一般原住民戶、新婚學齡戶、一般戶，並依本須知第十一點電腦抽籤決定之選屋序號位進行遞補。如同時於具有 2 種以上之遞補名冊者，於完成選位遞補後，則其他遞補名冊之序位立即失效。

十三、本案合格申請人有下列情形之一者，以棄權論，由次序位者遞補：

(一) 本須知第三點第（七）款情事經甲方委託之經營管理者通知應完成放棄或退租而於簽約時仍未完成者。

(二) 逾期未完成選屋、簽約、公證或點交等作業者，遞補者亦同。

(三) 租期屆滿不續租、租期中提前終止租約、放棄或被撤銷承租權等情事者。

十四、各階段期程

(一) 公告日期：民國　年　月　日（星期　）。

(二) 申請受理期限：自民國　年　月　日（星期　）起至民國　年　月　日（星期　）止。

(三) 資料補正期限：公開抽籤前，經審查機關書面通知（包含且不限於電話、簡訊或信函)後，申請人應於十日內補正。但有正當理由者，申請人得敘明理由於補正期限內向新北市政府申請展延十日，並以一次為限。或公開抽籤後，應於新北市政府通知之期限前完成補正。

(四) 抽籤日期：民國　年　月　日(星期　)。

十五、租期規定

租期以3年為一期，期滿得續約一次，總租期以二期（即6年）為原則。但具有住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。

十六、選屋與簽約階段應注意事項

(一) 本案抽籤、選屋與簽約等作業事項及辦理時將另行公告，申請人應於所定期日辦理選屋、簽約及公證，未於通知期日到場辦理簽約及公證者，喪失本案住宅承租資格。

(二) 申請人接獲住都中心選屋或簽約通知，如因家庭或其他因素無法於住都中心所定期日簽約者，得書面申請並經同意後，暫緩簽約並保留候租順位，但以一個月為限，期限屆滿申請人仍無法簽約者，喪失本案住宅承租資格。

(三) 已申請暫緩簽約期滿又未完成簽約者，於3年內不得申請承租本案，但因天災等非可歸責於申請人時，不在此限。

(四) 公證費用由承租人負擔二分之一，於簽約同時繳交之。但申請人於簽約後租期開始前或承租期間未滿一年提前終止租約時，公證費用由申請人全額負擔，並得自保證金中逕予扣除。

(五) 家庭成員現已承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅者，於簽訂本案租賃契約前，應事先完成退租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅。

(六) 家庭成員有申請等候承租國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅情事，於簽訂本案租賃契約前，應事先完成放棄國民住宅、公共（營）住宅或社會住宅等候資格。

十七、本申請須知及表單得至官網（http://www.cpami.gov.tw/?）瀏覽或下載，若有修正，以官網最新公告為準。

參、審查作業程序

一、國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)，為辦理林口世大運選手村社會住宅(以下簡稱本案)出租資格審查業務，訂定本須知。

二、本案之出租資格審查作業由住都中心委託新北市政府辦理。

三、年齡審查：審查申請人是否符合本案申請須知第三點第（一）款及第四點規定。

四、設籍或就學或就業審查：審查申請人是否符合申請須知第三點第（二）款規定。

五、無自有住宅審查：審查申請人是否符合本案申請須知第三點第（三）款規定。

六、家庭年所得審查：審查申請人是否符合本案申請須知第三點第（四）及第（五）款規定。

七、家庭人口數審查：

(一) 依申請時檢附之戶籍資料，審查家庭成員之人口總數，是否符合各房型家庭人口數規定。

(二) 申請人或其配偶持醫院證明正本或媽媽手冊正本能證明已懷孕者，胎兒視為1口。

(三) 家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國（境）紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證（外籍人士）、依親居留證或長期居留證（大陸地區人民）、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證（香港或澳門居民）。前項家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民，無居留證、居留入出境證或出入國（境）相關資料，或出入國（境）相關證明文件顯示未曾入境者，視為無該家庭成員。

(四) 同一家庭有二人以上申請者，限期請申請人協調由一人提出申請，屆期協調不成者，得全部駁回。

(五) 同戶籍之旁系親屬各自申請者，戶籍內直系親屬不得重複計入家庭人口數，重複計入時，由新北市政府向申請人確認，逾期未能確認，該人口數計入申請在前者。

八、本案申請人應填寫申請書並檢附申請須知第七點所載之文件，以函寄或親送新北市政府方式提出申請。

本案申請人限以單一承租類別及房型提出申請。重複申請者，由新北市政府通知限期確認，逾期未能確認者，以不合格認定之。

本案申請人資料不齊全、承租資格異動、勾選項目有誤或電腦料誤植，由審查機關或新北市政府依申請人所留電話或通訊住址以書面（包含且不限於電話、簡訊或信函)通知，申請人應於十日內或新北市政府通知之期限以前補正完成，逾期未補正或補正不完全，概以不合格認定；如不影響申請資格者，以新北市政府於補正通知前實際收訖之申請資料計算權重分數；未逾期完成補正，依補正後之申請資料重新審查申請人之各承租類別資格及重新計算權重分數。重新計算分數後，已公開抽籤之補正申請人如與無須補正申請人之權重分數相同， 則補正申請人之選屋序號排入該分數中最後序號之後。又如有 2 人(含)以上相同權重分數之補正申請人，則由新北市政府以電腦抽籤方式決定該等補正申請人之選屋序號。

除本申請須知第十點之情形外，申請逾越受理申請期間，不受理其申請；申請書件以掛號郵件寄送者，郵戳日期未逾越受理申請期間，視為於受理期間內之申請；郵戳無法辨認投遞日期者，推定投郵時間為新北市政府收件前三日。

九、本案申請人有資格不符或喪失承租資格等情形者，新北市政府應以書面通知之。

本案申請人於接獲新北市政府正取通知公文書時，仍應依住都中心或住都中心所委託之廠商所通知之時間，辦理選屋、簽約、公證及點交等相關事宜；遞補者於接獲已遞補成功通知公文書時亦同。

十、本案審查作業程序得至官網（http://www.cpami.gov.tw/?）瀏覽、下載，若有修正，以官網最新公告為準。

附件 1

經濟或社會弱勢身分戶評點表

項目	內容	權重	備註
低收入戶	列冊之低收入戶	+4	檢具當年度低收入戶證明影本。
中低收入戶	列冊之中低收入戶	+2	檢具當年度中低收入戶證明影本。
特殊境遇家庭	符合特殊境遇家庭扶助條例所定各項家庭扶助	+6	檢具當年度特殊境遇家庭扶助公文影本
育有未成年子女 3 人以上。	申請人育有未滿 20 歲之子女，該子女須為申請人所生且其監護權為申請人所有（申請人單獨監護或共同監護皆可）	+6	子女與申請人不同戶籍者須檢附子女之戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證影本。
於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲		+2	社政主管機關出具之證明影本。
老人	75 歲(含)以上	+4	戶口名簿影本、電子戶籍謄本或國民身分證影本。
	65 歲(含)以上，未滿 75 歲	+2	
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女		+2	一年內曾經受家庭暴力或性侵害之有效證明影本(即保護令影本或確定判決書影本)。
身心障礙者	極重度身心障礙者	+8	身心障礙手冊或身心障礙證明影本。
	重度身心障礙者	+6	
	中度身心障礙者	+4	
	輕度身心障礙者	+2	
感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者		+2	醫院或衛生單位出具之證明文件影本，或全國醫療服務卡影本。
原住民		+4	戶口名簿影本或電子戶籍謄本。
災民	災民指各級災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者。	+4	於申請表勾選相關欄位後由中心通報主管機關認定。
遊民	遊民指經各直轄市、縣（市）社政主管機關認定、列冊在案，並認為有安置必要及意願者。	+2	於申請表勾選相關欄位為後由中心通報主管機關認定。

肆、林口世大運選手村社會住宅房屋租賃契約書

林口世大運選手村社會住宅

□一般戶□經濟或社會弱勢身分戶□睦鄰戶□一般原住民戶□新婚或學齡戶
簽約日：民國　　年　　月　　日

林口世大運選手村社會住宅房屋租賃契約書

立約書人出租人：國家住宅及都市更新中心（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

茲為乙方向甲方承租林口世大運選手村社會住宅房屋乙戶（以下簡稱房屋），爰經雙方同意特訂立本契約條款如下：

本契約（含附件）於中華民國_____年____月_____日經甲方提供予乙方審閱5天以上，並詳細審核完畢，本契約（含附件）內所有條款及雙方之權利義務內容範圍，經雙方溝通說明後乙方完全瞭解，並確信本契約符合誠信原則無誤。（乙方簽名：_____）

第一條 房屋標示及租賃範圍

一、房屋標示：

門牌號碼：新北市_____區__路____段____巷____弄____號____樓之____。

房屋編號：_____。

二、租賃範圍：

房屋：全部。本契約簽定後，乙方於租賃期間，均不得向甲方要求換租他戶。

乙方承租房屋緊鄰之露台由乙方專用，且乙方(包含其共同生活家屬)應依住戶規則規定負責維護管理。

第二條 附屬設備

以乙方點交時實際勾選之「房屋附屬設備清單」所載之項目為準(詳附件3)。

第三條 租賃期間

自民國_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，租期屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第451條之適用；**自本契約之簽約日起至前揭租賃期間之起始日零時止之期間，甲、乙雙方間即發生租賃關係，且乙方於該期間內免給付租金予甲方，但須自行負擔該期間內所產生之水、電、瓦斯等費用。**

第四條 租金約定及支付

一、租金以每月為一期，租賃期間之第一期與最後一期若未滿一個月者，則依實際承租日數計算該月應給付之租金金額。房屋每月租金新台幣_____元整，乙方應於每月 10 日金融單位營業時間內支付當月之租金至指定帳戶（如遇星期例假日則順延次一營業日）。甲方無通知或催繳之義務，乙方不得藉故拖延。

二、乙方如逾期不繳，應依下列約定加收懲罰性違約金，絕無異議：

(一) 逾本條項所定繳款日期繳納未滿 1 個月者，照該期欠額加收百分之 2。

(二) 逾本條項所定繳款日期繳納在 1 個月以上，照該期欠額加收百分之 4。

三、乙方於租賃期間內遲延繳納租金情形，如欠繳款項合計達相當於 2 個月租金數額者，甲方得依本契約第十七條約定辦理，乙方絕無異議。

四、乙方之連帶保證人同意就本條之所有約定與乙方負連帶履行責任，如有違反，乙方之連帶保證人同意依本契約第十五條第三項約定辦理。

第五條 押租金給付方式

一、乙方應於簽訂本契約之同時，以現金或即期支票繳交押租金（押租金為相當於 2 個月租金）及第一期租金予甲方或出具已將前揭押租金、第一期租金匯款至指定銀行之憑證予甲方（且匯費應由乙方自行負擔）。匯款資料如下：

戶名：

銀行：　　分行：

帳號：

二、押租金於乙方將房屋回復原狀遷出後（含戶籍遷出，下同）返還予甲方，且無依約應履行之債務時，無息返還。但乙方如有欠繳租金、水、電、瓦斯費用、甲方為清除廢棄物所生之費用、乙方不當使用設備致毀損，或其他乙方違反本契約或住戶規約所衍生之損害或違約金、訴訟及執行費用、公證費等，甲方有權自押租金扣除，其不足金額，乙方仍應給付，絕無異議。

三、押租金於租賃期間內，**如未達本條第一項約定數額而有不足之情事，乙方應補足之**。

四、乙方於租賃期間，不得主張以押租金抵付租金。

第六條 租賃期間相關費用之支付

房屋（房地）應納之房屋稅、地價稅，由甲方負擔。除本契約另有約定外，其他水、電、瓦斯等費用，自租賃期間之起算日起由乙方負擔。

第七條 使用房屋之限制

一、房屋係供住宅之使用，乙方(包含其共同生活家屬，以下同)不得作為營業、辦公等處所。且不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。

二、乙方同意遵守本契約（含附件），不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。

三、乙方不得將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。

四、如甲方或甲方委託之物業管理公司人員（已下簡稱管理單位）發現乙方實際未居住於房屋，乙方經甲方（或其委託之管理單位）通知立即遷入房屋之日起一個月內仍未遷入，視為乙方違反前項約定，甲方得依本契約第十七條約定辦理，乙方絕無異議。

第八條 修繕及改裝

一、房屋因自然耗損（即非人為因素所致）之損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。修繕申請之程序由甲方另訂辦法。

二、凡屬室內消耗品非屬保固之部分（如燈泡），應由乙方自行更換。

三、房屋有改裝設施之必要，經甲方事前書面同意，乙方得依相關法令自行裝設。

四、前項情形乙方返還房屋時，應負責回復原狀。

第九條 承租人之責任

一、乙方(包含其共同生活家屬，以下同)對房屋應盡善良管理人之注意義務。乙方(包含其共同生活家屬)提供第三人使用房屋者，倘因該第三人之故意或過失致房屋毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償責任。

二、房屋因乙方提供房屋使用之第三人之故意或過失致毀損、滅失者，除行為人應負責外，乙方對於甲方亦應負連帶損害賠償責任。

三、房屋配有本契約第二條勾選之附屬設備，乙方應盡善良管理人之注意義務，妥善使用並保管。如乙方允許為設備使用之第三人，因故意或過失致物品毀損、不堪使用或無法正常運作，除行為人應負責外，乙方亦應負連帶損害賠償、修繕責任。

四、前項設備之毀損、不堪使用或無法正常運作，乙方未於租賃關係消滅前修繕完竣時，由甲方代為請廠商或專業人員進行修繕，其所需費用由乙方負擔，並得由押租金內抵扣，押租金如有不足者，應由乙方補足，乙方不得異議。

第十條 房屋部分滅失

一、租賃關係存續中，因不可歸責於乙方之事由，致房屋之一部滅失者，乙方得按滅失之部分，請求減少租金。

二、前項情形減少租金無法議定者，乙方得終止本契約。

第十一條 提前終止租約

社會住宅承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於終止日三十日前提出申請，並繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

第十二條 租賃物之返還

一、本契約終止時，除本契約第二條所示設備外，乙方應將房屋內物品清空後返還甲方並將租金、水、電、瓦斯費等或其他依約應納之費用如數繳清，不應藉詞推諉或主張任何權利。

二、乙方未即時遷出並返還房屋時，自租賃期間屆滿或本契約終止日之翌日起，甲方得按月向乙方請求按照月租金1倍支付懲罰性違約金至遷讓完竣日止，乙方不得有異議。占用期間未滿一個月者，依比例計算之。

第十三條 繼承

一、社會住宅承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構，其租約當然終止。但得由原申請書表所列符合申請條件之配偶或直系親屬，於承租人死亡、入監服刑、勒戒或經由非公費補助入住安置教養機構後三個月內，以書面申請換約至租賃期限屆滿為止。

二、前項但書所定申請換約者，得以書面申請延期三個月，並以一次為限。

第十四條 遺留物之處理

乙方遷出時，如房屋內留有物品，乙方同意均放棄該物品所有權，視為廢棄物任由甲方處理，其處理所需費用，由押租金先行扣抵，如有不足由乙方補足，乙方不得異議。

第十五條 其他約定

一、本契約簽訂時雙方同意由甲方及乙方會同辦理公證。

二、公證費由甲、乙雙方各負擔二分之一，即乙方應負擔新台幣_____元整。惟乙方於租期開始前或承租期間未滿1年申請退租者，公證費用由乙方全額負擔，並得自保證金內抵扣。但因租期屆滿而退租者，不在此限。

三、乙方如於租賃期滿後不遷出返還房屋，或乙方(含其連帶保證人)不依約給付租金，或違約金，或積欠管理費，應逕行受強制執行。

四、甲方如於租賃期滿或本契約終止時，已收之押租金經扣抵積欠之租金、管理費、違約金及其他費用後，未將剩餘部分返還者，應逕行受強制執行。

五、乙方(包含其共同生活家屬，以下同)應遵守租賃契約、內政部訂定之內政部興辦社會住宅出租辦法及管理規定。

六、甲方得訪視住宅，檢查建築物、設施與設備，及核對乙方身分。訪視日十日前應以書面敘明訪視理由及時間通知乙方，乙方不得拒絕。但情況急迫不及通知，不在此限。

七、甲方委託之管理單位依前項規定訪視住宅，應於訪視前敘明訪視理由及時間，並檢附書面通知送達證明等文件，報送甲方。

八、甲方應視需要隨時或每年對承租資格予以查核。必要時得由乙方依限檢附最新有關資料送查。

九、乙方於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿三十日前，檢附規定之申請文件，以書面申請續租；屆期未申請或申請未獲核准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過六年。但符合經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。

第十六條 送達及不能送達之處置

甲方對乙方所為之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，雙方合意以乙方承租房屋之地址為送達處所，並以郵寄或甲方自行投遞之方式為之。而乙方對甲方之書面通知、催告或其他意思表示之送達地址，以本契約所載之地址為準，其後如有變更，應通知他方，否則仍以本契約所載之地址為送達地址。非經甲方書面同意，乙方不得變更送達處所。乙方如未經甲方同意而擅自變更送達處所，仍以乙方承租房屋之地址為送達處所。任一方依前揭約定地址所為之送達，他方拒收或無人收受而致退回時，乙方同意以郵局或甲方人員第一次投遞日為送達生效日。

第十七條 出租人終止租約

乙方有下列情形之一者，甲方得終止本契約，且乙方自本契約終止之日起三年內，不得再申請承租：

一、乙方遲付租金之總額達二個月之租金額，並經甲方相當期限催告，乙方仍不為支付。

二、違反第七條或第八條第三項之約定而為使用者。

三、乙方積欠管理維護費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經相當期限催告，乙方仍不為支付。

四、乙方改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。

五、乙方已不符承租社會住宅之資格。

六、經甲方查明乙方有重複申請或申請文件有虛偽不實情事。

七、乙方將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。

八、乙方(包含其共同生活家屬)或其等提供使用之第三人有妨害公共安全或不法行為者（如攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事），或有惡意行為者（如破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道、違反本契約約定經甲方委託之管理單位勸阻不聽、對管理人員惡言恐嚇或施報復手段者等），經查明屬實者。

九、毀損或盜竊房屋公共區域之財物、消防設施設備（例如：滅火器、監視器、自動灑水器……等）、住戶物品及危及公共安全等行為。

十、拒絕甲方委託之管理單位訪視居所，檢查房屋（含設備）或核對承租人身分。

十一、破壞、污損公共設施設備，經甲方委託之管理單位限期改善未於期限改善完成者。

十二、於社區公共空間或公共設施（樓梯間、川堂、地下室等）擺放私人物品或廢棄物，經甲方委託之管理單位限期通知改善未改善者。

十三、甲方委託之管理單位為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用乙方居室內部，經通知後乙方拒絕配合者。

十四、人為不當使用致污廢水管道阻塞（例如：任意傾倒阻塞物於馬桶等）。

十五、甲方交付使用之居室內各項設施（備），因人為使用不當致有毀損、滅失或有影響其他住戶使用之虞，經甲方委託之管理單位限期改善或復原而未見改善或復原者。

十六、乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬如有重複享受住宅資源、居住平價房屋未退租返還等情事，經甲方或政府機關查獲者。

十七、乙方如有構成出租住宅住戶管理規則（附件 6）規定之情事者，而被扣點累計達 30 點或構成立即終止契約事由者，甲方得報請國家住宅及都市更新中心備查後，以書面通知乙方提前終止本契約。

十八、乙方以詐欺、脅迫、提供不實資料或其他不正當方式，使主管機關就承租資格有誤認之情事。

十九、乙方簽訂本契約後，經主管機關發現乙方或其配偶（含分戶）或與乙方同戶籍內直系親屬，在新北市、臺北市、基隆市、桃園市中之任一縣市，有登記任何房屋所有權者，經主管機關通知後，甲方得通知乙方提前終止本契約。惟乙方因繼承而取得該房屋所有權者，則不在此限。

二十、其他違反租賃契約中得終止租約收回住宅之規定。

乙方因前項原因終止租約者，應繳納租金、管理維護費及其他應給付費用至遷離之月份止；未繳納者，由保證金扣抵。實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。

乙方因第一項第七款原因終止租約者，甲方得向乙方請求相當2個月租金之違約金，未繳納者，得由保證金扣抵，不足額時，應逕行強制執行。

第十八條 承租人終止租約

有下列情形之一者，乙方得終止本契約：

一、房屋損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期間催告，仍未修繕完畢。

二、有本契約第十條第一項情形，減少租金無法議定者。

三、房屋有危及乙方之安全或健康之瑕疵時。

第十九條 疑義處理

本契約各條款如有疑義時，應為有利於乙方之解釋。

第二十條 租賃契約之效力

本契約應辦理公證。本契約，除本契約另有約定外，經公證後生效。

第二十一條 爭議處理

因本契約發生之爭議，雙方得依下列方式處理：

一、由房屋所在地之不動產糾紛調處委員會調處。

二、由新北市政府消費爭議調解委員會調解。

三、就本契約法律關係所生之訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審專屬管轄法院。

第二十二條 契約分存

本契約一式三份，公證人、甲方及乙方各執一份。

第二十三條 未盡事宜

本契約如有未盡事宜，依有關法令、習慣及誠實信用原則公平解決之。

附件

1. 建物登記謄本影本（空白）
2. 乙方身分證影本（空白）
3. 房屋附屬設備清單
4. 退租申請書
5. 房屋租賃契約書終止協議書
6. 出租住宅住戶管理規則

立契約書人：

甲　　方：國家住宅及都市更新中心
統 一 編號：
法定代理人：
地　　址：
電　　話：

乙　　方：
身分證字號：
地　　址：
電　　話：
E-mail 信箱：

乙方之連帶保證人：
身分證字號：
電　　話：
地　　址：

中 華 民 國　　年　　月　　日

租賃契約書附件 2

房屋附屬設備清單

地址：新北市林口區　　路　　號　　樓之
（房屋編號：　　）

點交	設備項目	
	大門(電梯)感應磁卡	個
	玄關鑰匙	把
	臥室鑰匙	把
	信箱鑰匙	把
	窗簾	個
	鏡子	個
	毛巾架	個
	瓦斯爐	臺
	抽油煙機	臺
	流理檯	座
	曬衣架	個
	熱水器	臺
	冷氣	臺
	餐桌椅	組
	沙發及茶几	組
	雙人床架	個
	單人床架	個
	衣櫃	個

住戶簽收 ：

承辦人員 ：　　**交付日期 ：**

租賃契約書附件 3

退租申請書

申請人_____原向貴中心承租座落於新北市_____區_____路_____號_____樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國__年__月____日與貴中心簽訂「林口世大運選手村社會住宅房屋租賃契約書」（以下簡稱租賃契約），現因申請人之個人因素，欲於民國_____年_____月__日提前終止。

申請人明瞭並同意於申請退租時，申請人應於終止契約前繳清契約終止日(交還鑰匙之日)止之水、電、瓦斯費、管理費及遺留物品處理、公證等費用，並憑已繳納之單據申請退還押租金或同意依租賃契約所繳納之押租金計新台幣_____元整，得由貴中心逕依租賃契約約定扣除申請人應負擔而未繳納之水、電、瓦斯費、管理費、遺留物品處理、公證等費用、租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償後，如有剩餘款項，申請人始得申請無息退還，絕無異議。如有剩餘款項之無息退還方式：

□匯款（請提供**申請人或第三人之金融機構存摺封面影本**及填寫匯款資料）

帳戶名稱：

銀行:

帳號：

□申請人明瞭住都中心將剩餘款項匯款至前揭金融機構帳戶內，即表示住都中心已無息退還該剩餘款項予申請人。

此 致

國家住宅及都市更新中心

申請人（即承租人）：　　（印鑑章）

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

申請人之法定代理人：　　（簽章）

（或監護人）

身分證字號：

聯絡電話：

戶籍地址：

通訊地址：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

租賃契約書附件 4

房屋租賃契約書終止協議書

立約書人出租人：　　（以下簡稱甲方）

承租人：　　（以下簡稱乙方）

茲為乙方欲提前終止房屋租賃契約書，爰經雙方合意訂立協議條款如後，以資共同遵守：

一、乙方向甲方承租座落於新北市　　區　　路　段　　號　　樓之房屋（下稱承租房屋），並於民國　　年　　月　　日與甲方簽訂「林口世大運選手村社會住宅房屋租賃契約書」（以下簡稱租賃契約），今因故無繼續承租之意，擬自民國（下同）　　年　　月　　日（下稱提前終止日）起提前終止租賃契約，並於　　年　　月　　日依租賃契約第十一條約定以書面通知甲方，雙方同意自前揭提前終止日起租賃關係即歸於消滅。

二、乙方應於終止契約前繳清契約終止日(交還鑰匙之日)止之水、電、瓦斯費、管理費及遺留物品處理、公證等費用，並憑已繳納之單據申請終止租賃契約或同意甲方依租賃契約第五條約定向乙方所收取之押租金新台幣（下同）　　元整，扣除乙方依租賃契約約定應負擔而未繳納之水、電、瓦斯、管理、遺留物品處理、公證等費用及租金及承租房屋或其附屬設備損壞、滅失之修繕費用或損害賠償後，如有剩餘押租金，應由甲方無息退還予乙方，惟如有不足扣除者，乙方應於甲方通知之期限內補足予甲方。

三、前揭押租金，由甲方按提前終止日前實際所產生之應負擔費用、積欠租金、損害賠償等，予以結算，並開立押租金結算清單予乙方，復由雙方依前條約定進行找補，絕無異議。

四、乙方應將承租房屋及附屬設備回復至承租時之原狀，並應將回復原狀後之承租房屋及附屬設備於提前終止日清空遷讓（含戶籍遷出）返還予甲方，如有未搬離之物品或承租房屋或其附屬設備有損壞、滅失之情事，依租賃契約第九條、第十四條約定，該毀損或滅失附屬設備，由甲方自行修繕或更換，且逕自押租金中扣除該修繕費用或損害賠償；未搬離物品視為廢棄物任由甲方處理，且因此所生之 費用由乙方負擔。乙方如未於提前終止日遷出戶籍者，甲方得依法代為遷出戶籍，惟因此所生之費用或損害賠償等，應由乙方負擔，乙方絕無異議。

五、除本協議書另有約定外，乙方不得以任何理由另向甲方為任何主張或請求。

六、甲方基於租賃契約（特別是第五條第二項、第九、十一、十二、十四條及第十七條第三項約定）所得主張之權利，不因租賃契約提前終止而受影響，仍繼續有效。

七、有關本協議書所生書面通知之送達，係以本協議書所載之地址為送達地，任一方地址若有變更，應即以書面通知他方，否則不生變更效力。任一方依約定通知地址發送通知者，如因無法送達或遭拒收等情況，以第一次投遞日期視為送達生效日。

八、本協議書如有糾紛涉訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審專屬管轄法院。

九、本協議書乙式二份，由甲、乙雙方各持乙份為憑。

十、其他約定事項：

立協議書人

甲方：　　（印鑑章）

法定代理人：

統一編號：

地址：

電話：

乙方：　　（印鑑章）

身分證字號：

地址：

電話：

乙方之法定監護代理人：　　（印鑑章）

（或監護人）

身分證字號：

地址：

電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

35

租賃契約書附件 5

出租住宅住戶管理規則

林口世大運選手村社會住宅之承租戶為維護社區（以下簡稱本社區）住戶的共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定本管理規則條款如下：

第一條、除另有規定外，本社區之公共設施使用權益屬於全體承租戶（包括且不限於承租人、與承租人共同居住、共同生活之家屬及經承租人同意使用本社區之三人，下同），任何承租戶或其他個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。

第二條、承租戶有下列情事之一，經國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）或其所委託之物業管理公司人員（下稱管理單位）警告或勸導未改善，得按次數執行扣 3 分累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

1. 未依租約約定如期繳清租金(含管理費)。
2. 本社區內外公共場所或非曬衣陽臺之臨時範圍處所，不得曬衣物及堆置任何物品。
3. 不得在自家大門、庭院、通道、本社區公共空間或其他禁止停車地點停放車輛及腳踏車。
4. 不得於本社區公共空間或公共設施(走廊、樓梯間、川堂、地下室等)擺放私人物品或廢棄物，致使通道阻塞或妨礙其他住戶使用公共空間或公共設施、通行等。
5. 不得在本社區公共空間吸煙。
6. 飼養、攜帶寵物應善盡照顧之責（如不得未處理便物），不得發生傷害他人、干擾安寧等情形，並應遵守本管理規則社區規約有關飼養寵物之規定。
7. 不得在窗台懸掛衣物、放置滴水花盆或衣物致使水滴滴落屋外。
8. 不得在本社區公共空間任意張貼未經管理單位同意之文宣傳單。
9. 垃圾丟棄前應確實做好分類，並應依本社區垃圾處理規定丟棄。

10. 汽車、機車、自行車(以下合稱「車輛」)，應各自停放於所屬之停車位種類，即汽車停車位僅限停放汽車或重型機車；機車停車位僅限停放機車；自行車停車位僅限停放自行車。且每一停車位僅限停放一台車輛，亦不得堆(放)置任何其他物品。
11. 因搬家、送貨等情事而有臨停之需求，承租戶應事先向管理單位申請並僅得將車輛停放於「暫停車位」或管理單位指定之車位，且停放時間以三十分鐘為限，如未事先申請或逾前揭時間未駛離，住都中心或管理單位得於車輛上張貼「違規通知單」以示警告。
12. 外出前應檢查門窗是否關好，並留意左鄰右舍，做好守望相助工作。
13. 發現盜賊侵入，應立即向警察機關報案，並通知住都中心或管理單位採取緊急措施。

第三條、承租戶有下列情事之一，經住都中心警告或管理單位勸導未改善，得按次數執行扣 4 分累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

1. 不得存放積放垃圾、廢物、散發刺鼻味之化學物品或惡臭等物品。
2. 不得隨地吐痰或拋棄果皮、紙屑、煙蒂、廢棄物、垃圾或放置任何空箱。
3. 不得任意堆置容易造成積水滋生蚊蠅、衛生問題之器皿、輪胎等物件。
4. 不得隨地便溺或進行其他不檢行為。
5. 不得任意使自家冷氣機滴水達一週仍未改善。
6. 不得任由家中幼童玩耍電梯、消防栓等公共安全設施（備）。

第四條、承租戶有下列情事之一，經住都中心警告或管理單位警告或勸導未改善，得按次數執行扣 5 分累計，並依第六條規定辦理，承租戶不得異議：

1. 不得於住宅外設置或懸掛招牌、張貼廣告。
2. 不得於窗戶外裝設鋁窗、鐵窗、花架或將陽臺推出；不得於陽台、窗戶、雨遮放置未固定具掉落危險之盆栽器物或其他物品者，以免意外掉落造成損害。

3. 不得於陽台窗戶裝設擋板，以免二氧化碳中毒。
4. 搬移傢俱用品進出居住所或本社區公共空間時，勿破壞牆壁、電梯、門扇、天花板、燈飾、消防器材等公共設備，如有損壞，應自行修復回復原貌及其功能。
5. 頂樓屬公共區域，除管理單位公告之活動外，承租戶不得私自栽種花木或蔬果；不得私自在頂樓野餐、烤肉，造成污染、髒亂，亦嚴禁在頂樓嬉戲、追逐、攀爬，以免造成危險。
6. 不得私自接用公共水電（例如：庭院、頂樓）並注意水電安全。
7. 承租戶於高處不得拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞。
8. 不得在室內陽臺及中庭等區域燃放鞭炮或焚燒冥紙、紙張、衣物或其他發煙物品，以免引發火警，依習俗焚燒金紙應由管理單位指定安全地點焚燒不得任意處理。
9. 未經住都中心同意，不得招呼小販或推銷人員進入本社區販賣物品，或投遞廣告物於社區住戶信箱。
10. 未配合管理人員執行安全勤務。
11. 承租戶應負維護社區安寧義務，不得於晚上十點至翌日早上九點之期間，發生寵物吵鬧、兒童嬉戲、家庭聚會、彈奏樂器、歌唱、電視音響、施工發出噪音或其他行為製造聲響，妨礙他人安寧；經住都中心或管理單位規勸無效者，其他住戶、住都中心或管理單位得向主管機關報案處理。
12. 需配合參與不定期防災演習訓練，共同監督公共安全；若遇緊急事件，務必通報相關管理單位。
13. 不得隨意抽取其他住戶信箱內私人信件、文宣廣告傳單。

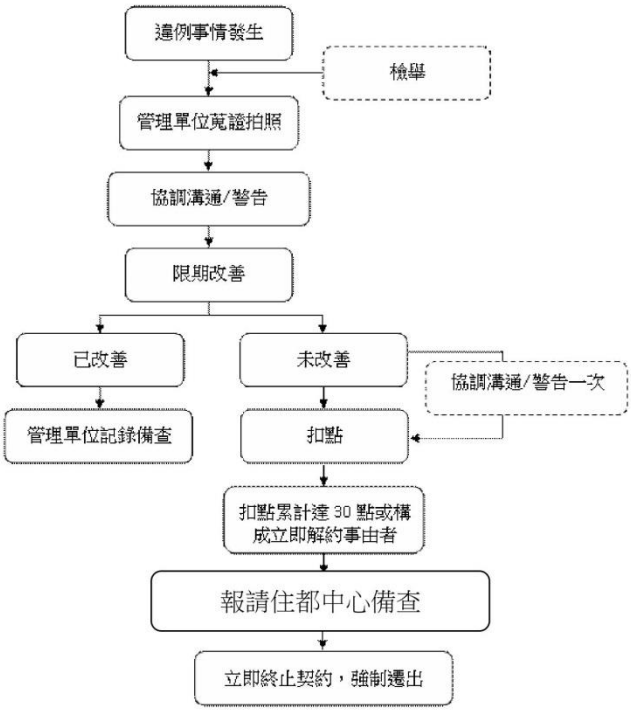
第五條、承租戶有下列情事之一，住都中心得隨時終止租約，承租戶不得異議：

1. 住都中心或管理單位為辦理維護修繕或勘查之需，必須進入或使用承租戶之屋內者，承租戶應配合辦理。

2. 為維護本社區形象及安全，提昇居住品質，承租戶遷入（出）時應遵守本社區之遷入（出）管理辦法之規定。
3. 本社區燃料以天然瓦斯為主、電力為輔，承租戶不得使用煤炭、柴油、重油、石油、木柴等燃料。倘用瓦斯筒，應加強注意使用安全。
4. 不得移除本社區原有之消防保全設備（例如：滅火器、監視器等）以維公共安全。
5. 使用電力不得隨意超過負荷，為用電安全非經管理單位許可，並經電力公司安全檢查出具證明，租戶不得加裝電線、電管。
6. 不得在本社區公共空間（係指非本社區指定之地點）燃燒物品（包括且不限於金紙）。
7. 凡易燃、易爆、有毒、異味或其他任何危險物品，不得存放或運入本社區，以維公共安全。
8. 不得更改住宅之架構及增設附加物、搭建違章建築。
9. 將房屋全部或一部分轉租、出借或其他方式供他人使用。
10. 將租賃權轉讓於他人。
11. 不得有人為使用不當致污廢水管道阻塞行為（例如： 任意傾倒阻塞物於馬桶等）。
12. 不得有損毀或竊盜本社區公共財物、消防設施（備）、住戶物品及危及公共安全等行為。
13. 不得在本社區經營色情、違法、危及公共安全或違反公序良俗等行業。
14. 承租戶不得有妨害公共安全或不法行為（例如：攜帶毒品、刀械、槍彈違禁品、酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事），或有惡意行為者（例如：破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道）。

第六條、違規處分：承租戶如有違反本管理規則之情事者，由住都中心依本條規定執行扣點等處分，承租戶不得聲明異議。

1. 執行扣點等處分之流程如下：



2. 執行扣點等處分之標準如下：
   (1) 依承租戶違規情節分為預先警告、扣點、立即終止契約等三種標準。
   (2) 承租戶同一情事違規警告一次仍未改善者，住都中心得發函執行累計扣點。
   (3) 承租戶違規情節重大，住都中心得不經警告發函執行累計扣點，並通知承租戶立即終止租約。
3. 終止租約或不得申請承租標準：
   (1) 依本條規定，承租戶如被扣點累計達 30 點者或構成立即終止租約事由者，住都中心得發函通知承租人立即終止租約。該承租人經終止租約之日起三年內，不得再申請承租林口世大運選手村社會住宅，承租戶不得異議。租約到期時之扣點累計達 15 點以上者，亦同。

(2) 記扣點項目由管理單位每月登記,點數併入每戶之累計點數中,累計點數若已達前目規定之標準，住都中心得發函通知承租人立即終止租約。且住都中心、承租戶應依租約中租賃物返還條款執行。

第七條、本社區承租戶需遵守租約、本管理規則及住都中心訂定之相關規定，如有違反者，除應依本管理規則規定辦理（例如：扣點）外，本社區承租人應與行為人負連帶損害賠償責任。

第八條、本管理規則未詳盡事宜，悉依租約、住都中心訂定之各項規定辦理。

第九條、本管理規則，得由住都中心視實際需要隨時辦理修訂並公告實施。

附件七、內政部社會住宅興辦計畫融資利息及非自償性經費申請補助作業須知

自償率對照表

單位：%，元

每建坪租金平均數（元）	每建坪成本（元）							
	無地質改良工程				含地質改良工程			
	1~5層	6~12層	13~16層	17層以上	1~5層	6~12層	13~16層	17層以上
	86,730元	101,010元	114,430元	119,030元	88,920元	103,610元	117,420元	122,140元
440 以上	100	100	100	100	100	100	100	100
430～439	100	100	100	100	100	100	100	97.2
420～429	100	100	100	97.5	100	100	99.4	93.9
410～419	100	100	99.6	94.1	100	100	95.9	90.6
400～409	100	100	96.0	90.7	100	100	92.5	87.3
390～399	100	100	92.5	87.3	100	100	89.0	83.9
380～389	100	100	89.0	83.9	100	100	85.6	80.6
370～379	100	100	85.4	80.5	100	98.8	82.2	77.3
360～369	100	98.5	81.9	77.1	100	94.9	78.7	74.0
350～359	100	94.5	78.3	73.7	100	91.0	75.3	70.7
340～349	100	90.5	74.8	70.3	100	87.1	71.8	67.4
330～339	100	86.5	71.3	66.9	100	83.2	68.4	64.1
320～329	100	82.5	67.7	63.5	99.5	79.3	64.9	60.7
310～319	98.4	78.4	64.2	60.1	95.0	75.4	61.5	57.4
300～309	93.8	74.4	60.7	56.7	90.4	71.5	58.0	54.1
290～299	89.1	70.4	57.1	53.3	85.9	67.6	54.6	50.8
280～289	84.4	66.4	53.6	49.9	81.3	63.7	51.1	47.5
270～279	79.8	62.4	50.1	46.5	76.8	59.8	47.7	44.2
260～269	75.1	58.4	46.5	43.1	72.2	55.9	44.2	40.9
250～259	70.4	54.4	43.0	39.7	67.6	52.0	40.8	37.6
240～249	65.8	50.4	39.4	36.3	63.1	48.1	37.3	34.2
230～239	61.1	46.4	35.9	32.9	58.5	44.1	33.9	30.9
220～229	56.4	42.4	32.4	30	54.0	40.2	30.5	30
210～219	51.8	38.4	30	30	49.4	36.3	30	30
200～209	47.1	34.4	30	30	44.9	32.4	30	30
190～199	42.4	30.4	30	30	40.3	30	30	30
180～189	37.8	30	30	30	35.8	30	30	30
170～179	33.1	30	30	30	31.2	30	30	30
169 以下	30	30	30	30	30	30	30	30

說明：

1. 建築物之樓層數為地上層加地下層之總和。
2. 本表自償率所訂折現率(融資利率)為1.5%。
3. 每建坪租金(不含店鋪及未加計管理費)以市場租金水準7折為下限。
4. 採修繕方式之社會住宅案自償率由地方政府評估，並經本部營建署審查。
5. 自償率以30%為下限，低於30%不增加補助。
6. 新建方式補助款計算：
   (1)興建期間：融資利息全額補助，自動用第一筆融資開始起4年為上限。
   (2)營運期間：本表每建坪成本x總樓地板面積x(100%-自償率)，分20年期平均撥付。
7. 修繕方式補助款計算：
   (1)修繕期間：融資利息全額補助，自動用第一筆融資開始起1年為上限。
   (2)營運期間：修繕經費(經審查後)x(100%-自償率)，配合營運年期平均撥付。
8. 本表隨行政院主計總處共同性費用編列標準表住宅編列標準異動滾動調整。

附件八、住宅合作社興辦社會住宅之參與方式、營運方式與經營管理方式訪談會議紀錄

內政部營建署 社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃委託專業服務案
社福住宅公用合作社訪談會議

一、訪談時間：中華民國 107 年 1 月 16 日下午 14 時 30 分

二、訪談地點：中央聯合辦公大樓 18 樓第 6 會議室(地址：臺北市中正區徐州路 5 號)

三、受訪對象：

合作及人民團體司籌備處	陳佳容專門委員
合作及人民團體司籌備處合作事業輔導科	葉昭宏科長
臺北大學金融與合作經營學系	梁玲菁副教授
花蓮友善家園住宅公用合作社	鄭文正理事主席
基隆第一住宅公共合作社	張堅華理事主席
基隆第一住宅公共合作社	張信智秘書長
中華民國合作事業協會	方珍玲秘書長
築間建築師事務所	許榮江主持建築師
台灣主婦聯盟生活消費合作社	張月瑩總召集人

四、訪 談 人：台灣物業管理學會 張智元常務理事、孫珮齊專案規劃師

五、會議主題：社福住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式之討論

六、參考法源：1.合作社法
2.合作社法施行細則
3.住宅法
4.民間興辦社會住宅申請審查辦法
5.民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法
6.社會住宅出租辦法，如臺中市社會住宅出租辦法
7.民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法，如臺中市民間興辦社會住宅優惠及獎勵金額結算辦法

七、會議內容：

議題一：住宅公用合作社興辦社會住宅之參與方式

1. 合作社參與興辦社會住宅之意願或參與誘因為何。
2. 合作社興辦社會住宅面臨的課題(如土地取得、興建資金籌措、興建融資申辦、合作社社股計價方式、社員退場之社股清算方式)及處理對策。
3. 合作社參與興建社會住宅，除有「合作社法」得免徵所得稅及營業稅、「住宅法」及「民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法」得減免地價稅及房屋稅、補貼貸款利息等獎勵優惠外，還需哪些資源與協助。
4. 合作社營運社會住宅涉及「住宅法」與「合作社法」，在考量合作社財務平衡及滿足民間興辦社會住宅條件(30 %以上之經濟或社會弱勢者)，針對社員及非社員(30 %至 50 %)分布限制之因應策略。

擬答：

1. 目前政府對於住宅公用合作社較少有具體協助機制與獎勵措施，依憲法第 145 條第二項規定合作事業應受國家之獎勵與扶助，但現行法令與住宅政策對住宅公用合作社較少有具體協助機制與獎勵措施，建議可依合作社法第 7-1 條為落實落實合作社之獎助，應設置合作事業發展基金，其基金之收支、保管及運用辦法由行政院訂定之。
2. 案例說明：英國倫敦住宅聯合社(共有 172 個分社、862 分支機構)興建總計約 19 萬 6000 戶，英國政府獎勵方式為建立住宅社區發展基金(由預算撥入 3 億英鎊)作為住宅合作社發展基金。合作社購置土地政府約補助 20 %經費，合作社住宅規劃設計政府補貼一部分。英國合作社免公司稅、營利事業所得稅。
3. 住宅法與合作社法共同點為照顧社會弱勢，故住宅合作社宗旨與社會住宅相似，均為幫助有居住需求者解決住的問題，故住宅合作社有意願興辦社會住宅。而住宅合作社係為了解決住宅問題而集合數人，並以個人籌集資金為基礎，自願組合，互相合作，且依法成立與在國家扶持下，進行住宅建設、分配和管理之一種社會團體和綜合型經濟組織，其功能包含儲蓄、融資、興建房屋、分配、維修，並可對社外出租、出售房屋 。故住宅合作社興辦社會住宅面臨土地取得、興建資金籌措、興建融資申辦的問題，若政府部門能夠改善上述這三的問題是最大之誘因。
4. 土地取得方面，公有非公用土地得宜出租於合作社，建議政府單位成立輔導單位協助合作社，(機構處理專業如貸款+計劃書編輯)、融資與建立協助平台(建議比照經濟部中小企業處的操作方式)。
5. 經濟部在中小企業提出獎勵投資條例，免稅或降低稅賦。中小企業處輔導中小企業，設置中小企業信用保證基金(建議政府設置信用保證基金擔保合作社之經濟能力，以利合作社向民間銀行融資或貸款)。
6. 合作社具有公益性，以基隆市第一住宅合作社之經驗，住宅合作社營運提供社員學子獎學金、敬老金、社員股息分配。
7. 住宅法與合作社法共同點為照顧社會弱勢，但政府各級機關(社會局+衛福部+財政部+國有財產署)對於住宅合作社教育之觀念較為淺略。
8. 土地取得方面，政府主要考量合作社經費不足(無能力籌備土地承租價款)、事業計劃書涉及跨領域專業(建築、地政、財務、法律)弱勢團體無能力規劃等問題。(建議政府成立輔導機構協助合作社辦理土地取得相關文件或程序諮詢，如協助事業計畫編輯、提供專業諮詢建議、提供土地/建物融資或貸款平台)。
9. 住宅需求並非六都的課題，其他縣市(如花蓮、基隆)亦同居住需求。
10. 建議社會住宅興辦之招標文件或是公有土地標售或標組可將合作社列入考量。
11. 案例：德國每年盤點國有土地並保有一部分土地資源予合作社及 NPO 組織。瑞士：合作社只需準備 6～15%自備款(經費)即可執行住宅興辦(計畫啟動)。在興建過程中，土地租金可無需支付。

12.建議合作社第 24 條有關公益基金，參考巴黎基金可轉投資事業使用。

13.住宅合作社成為社會住宅興辦方案之一。建議在社會住宅基地或建築物，提出合作社試驗方案或計畫，政策行銷。(從基隆、台中以及林口三方由下而上，進行合作社試驗)

14.針對合作社社股計價方式，依合作社法第 9 條規定股分計價方式以住宅合作社之組織章程定之，但社股金額每股至少新臺幣 6 元，至多新臺幣 150 元，在同一社內必須一律(合作社法第 16 條)，且社員認購社股，每人至少一股，至多不得超過股金總額 20%；其第一次所繳股款，不得少於所認股款四分之一(合作社法第 17 條)。

議題二：住宅公用合作社興辦社會住宅之營運方式(對外)

1. 合作社興辦社會住宅除提供社員承租居住之使用外，公共空間是否規劃商用創收空間規劃或社會福利空間，如親子館、托嬰中心、青創中心及實驗店鋪。設置空間考量原則為何，是否考量社會住宅之財務自償性與回收年限。
2. 合作社興建社會住宅之公設比如何考量較為合適，收益面積與環境服務水準間權衡點應如何評量或取捨。
3. 合作社經營社會住宅對於租期(3 年、6 年或永久承租)、租金計算方式(市場租金之 7 折至 8 折)以及非社員入住條件(如所得、工作地及不動產金額)，可能因各地方特色其社會住宅出租辦法有所不同，在營運財務如何應對。
4. 當合作社社員逝世，依「合作社法」法定繼承人得繼承承租權或使用權居住於社會住宅，但與各縣市社會住宅出租辦法有違背之虞，應如何應對。
5. 合作社於社會住宅營運期間，若無法滿足社會住宅條件(至少 30%出租予經濟或社會弱勢者)之對應策略。

擬答：

1. 以基隆市第一住宅合作社之經驗，住宅合作社營運財務可平衡須以經營管理 500 戶以上社區，如 30 棟房屋出租，20 坪出租 6000 元～9000 元(市場租金之 6 折)，年終分配金給承租戶(社員)，退租即為退社。為了住宅合作社永續經營，建議合作社法第 3-1 條政府、公益團體委託代辦業務須經主管機關許可，且非社員使用不得超過營業額 50%之限制予以放寬。

2. 以基隆市第一住宅合作社之經驗，合作社經營須以 500 戶以上。合作社法第 3 條，建議修正 100%，非 50%限制。對外經營以市價，對內社員以 7～8 折計算之，年終結算給予盈餘分配金。

3. 依住宅法第 33 條規定社會住宅應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。由合作社經營親子館、青創中心及實驗店鋪。

4. 案例說明：日本做法會通知符合政府條件的人入住合作社房屋，當不符合資格者，通知承租戶離開。

5. 社會住宅之 30%經濟或社會弱勢者對於合作社而言是一負擔。住宅合作社自主盈虧，會影響住宅合作社正常運作，因住宅合作社以租金為收益來源，建議以差額計算之社會住宅 30 %的彈性。

6. 住宅合作社營運模式與現行社會住宅之共同點為使用權的概念。興辦社會住宅的營運模式可能受限於各縣市社會住宅出租辦法，以出租年限短為 3 年、長者 12 年，這與住宅合作社讓社員安身立命至終老之想法有出入(即 7 住宅合作社經營社會住宅對於租期需採永久承租)。針對社會住宅租賃年限可以透過與政府以專案合作方式，未來可建議政府單位針對民間興辦社會住宅修正各縣市出租管理辦法之租金、租期、入住資格的放寬或給予彈性。
7. 住宅合作社向政府單位租用國有土地興建房屋，民間銀行無意願融資或貸款，建議政府設置信用保證基金或保險基金作擔保，或是嘗試向第一信用合作社借貸之方法。
8. 建議合作社以優惠或低價取得土地完整所有產權，而當合作社無法經營解散，政府將要求合作社歸還或協議購回土地，非投資的概念。
9. 面臨租用國有土地興建房屋，民間銀行無意願融資或貸款，建議政府單位可設置信用保證基金擔保，或政府單位出面背書住宅合作社之經濟能力，以利住宅合作社向民間銀行融資或貸款。
10. 國有財產法第 52 條取得土地。
11. 住宅合作社與社會住宅之性質有所差異，合作社與社會住宅共同點為使用權的概念，可以參考住宅法，但面臨年限、稅賦(如綜合所得稅)等問題。
12. 建議地上權之權利金的優惠。

住宅合作社興建住宅之公設比，依取得土地面積、住宅規模與消防安全、容積率建蔽率而定，一般公設比約 30～35 %。(基隆公設比約 20 多%)。若規劃社會福利空間或商業空間，於空間營運合作社可對外招商，其租金以市場價格計算，也可由社員經營，租金以市場價格打 7～8 折計算之，且年終結算給予盈餘分配金。

議題三：住宅公用合作社興辦社會住宅之經營管理方式(對內)

1. 合作社之社員資格條件以及認購社股價格訂定應考量哪些要件，而認購社股繳納可採取何種方式(一次性給付、分期繳款或其他方法)。
2. 合作社社員會議之決策方式可採取何種模式，其優缺點為何，而當社員對於社會住宅管理有爭議時之決策機制或處理策略。
3. 合作社對於社會住宅經營管理模式之考量基準為何，經營管理模式如何確保服務品質不低於民間服務水準，服務品質稽核或評鑑作法為何。
4. 當社員遇到問題(如室內設備損壞、服務管理單位處理事物不彰)，其申訴管道或客訴機制如何確保有效回應並確保社員權益。
5. 合作社社員退社及合作社無法經營社會住宅時之退場機制、配套措施與結算措施。

擬答：

1. 合作社針對房屋每年油漆，謹慎點交(如重要設施拍照留紀錄，交給社員一份，合作社留存一份)，並要求社員負保管責任。房屋設備修繕(如漏水)由合作社維修(有固定配合廠商)，而申訴管道或客訴由合作社負責(聯繫主辦，主辦提報給理事會，由理事會決議

處裡，合作社一個月召開 1 次理事會)。

2. 社員退場退還保證金，合作社法第 27、30、31 條規定與章程規範。
3. 社員以民主方式決議請物業管理公司，管理自行經營。
4. 住宅合作社在經營管理社會住宅，建議宜會計師或財務專家介入合作社經營財務評估與風險控管，以德國住宅合作社為案例，德國政府設立仲裁機制，由專業第三方單位擔任，並處理財務與管理糾紛，建議合作社法可借鏡參考予以修正相關法令。
5. 租賃年限可以透過專案合作方式，建議修正各縣市出租管理辦法，租金、租期、資格的放寬。
6. 各縣市政府可與住宅合作社採用以參建方式，共同興辦社會住宅。
7. 土地取得方式，如合作社社員包含住宅法之 12 類人，可否優先承購或優先承租的方案。
8. 建議政府投入一部分基金，如信保基金模式支持合作社。

合作社自主盈虧，以差額計算之社會住宅 30 %的彈性。

附件九、非政府組織興辦社會住宅之意向問卷調查



非政府組織興辦社會住宅之意向問卷調查

親愛的專業先進您好：

內政部營建署為提供國民適宜住宅與享有尊嚴的居住環境，積極推動社會住宅等相關住宅政策，故特委託台灣物業管理學會進行「非政府組織興辦社會住宅之意向問卷調查」，主要了解國營事業、社會福利團體、民間企業等非政府組織對於興辦社會住宅之參與模式、營運模式與經營管理模式的看法與建議，其調查成果期能提供未來住宅政策之參考。非常感謝您撥冗填答本問卷，您的寶貴意見對於我們的研究將提供非常重要之幫助，而您提供的資料僅作調查研究之用，故所有內容絕對保密，對於您的協助，再次誠摯地感謝您的幫忙與協助。

敬祝

身體健康 萬事如意

主辦單位：內政部營建署
承辦單位：台灣物業管理學會

受訪者可填寫紙本問卷，也可**選擇掃描 QR code** 方式填寫電子問卷。

壹、 受訪者基本資料

A1. 工作組織/公司：_____。

A2. 職稱：_____。

A3. 年齡：□25 歲以下、□25～30 歲、□31～40 歲、□41～50 歲、□51～60 歲、□61 歲以上。

A4. 教育程度：□國中以下、□高中(職)、□大專院校、□碩士、□博士。

A5. 從業時間：□5 年以下、□6～15 年、□16～25 年、□26～35 年、□36 年以上。

貳、 非政府組織參與興辦社會住宅之意願

B1. 貴組織/公司是否曾辦理企業社會責任或曾參與/舉辦公益型活動？□是、□否

B2. 貴組織/公司曾辦理企業社會責任或曾參與/舉辦公益型活動之類型？

□醫療救助、□教育助學/人文培育、□身心障礙生活照護、□緊急救助、
□社區營造、□藝文推廣、□組織(企業)志工、□環境保育、□職能訓練、
□其他：_____。

B3. 貴組織/公司是否知道什麼社會住宅？□知道並了解、□知道並不了解、□不知道。

B4. 貴組織/公司是否有意願參與興辦社會住宅？□是(請填寫 B5)、□否(請跳答 B6)

社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之三十以上比例出租予具經濟或社會弱勢者之住宅。

B5. 假設貴組織/公司可能有意願參與興辦社會住宅之因素

願意參與興辦社會住宅之考量要件	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
1.提升組織公益形象與產品行銷。					
2.組織本身重視社會責任。					
3.增加組織人文與社會關懷之價值觀。					
4.提升組織人員成長與組織凝聚力/向心力。					
5.為照顧經濟或社會弱勢族群。					
6.配合或推廣國家政策。					
7.解決自身組織/公司服務或需照顧經濟弱勢族群之「住」社會資源不足的問題。					
8.解決自身組織/公司服務或需照顧社會弱勢族群之「住」社會資源不足的問題。					
9.興辦社會住宅有稅賦減免或獎勵優惠(地價稅、房屋稅、綜合所得稅、營業稅等)。					

B6. 假設貴組織/公司無意願參與興辦社會住宅之因素

不願意參與興辦社會住宅之考量要件	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
1.未享有興辦社會住宅稅賦的減免或獎勵優惠。					
2.組織/公司與主管機關或跨機關(如社會局/勞工局)合作興辦社會住宅，在協調或溝通程序繁雜或時間冗長，合作難以達成共識。					
3.組織/公司興辦社會住宅於資金籌措或融資申貸有困難。					
4.組織/公司興辦社會住宅於土地取得有困難。					
5.組織/公司經營社會住宅可能面臨財務無法平衡的問題(如附屬商業空間運用受限、租金水準過低)。					
6.中央或地方政府無輔導/培訓機制，組織/公司經驗不足難以經營社會住宅。					
7.組織/公司無足夠人力協助經營社會住宅。					
8.組織/公司營運社會住宅，在公共空間需要提供社會福利設施或服務，組織無能力負擔社區營造。					
9.組織/公司營運社會住宅因入住族群多元可能難以管理。					

參、 非政府組織參與興辦社會住宅之需求傾向

C1. 假設貴組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為在社會住宅之承租租期最長訂定幾年較為合適？ □6 年、□9 年、□12 年、□永久出租、□其他：_____ 。

C2. 假設貴組織/公司已經營社會住宅並考量營運財務平衡條件時，對於社會住宅的公共

空間規劃選擇方式會有哪些(複選題)

□親子館、□托嬰中心、□托育中心/幼兒園、□老人日間照護/長青學堂、□青創中心、□實驗店鋪、□辦公室/會議空間、□商業店鋪、□活動中心、□餐飲服務、□其他：_____。

C3. 假設貴組織/公司有意願興辦社會住宅，貴組織/公司希望政府提供哪些協助以利社會住宅興建、營運與管理(複選題)

□低價承租或承購取得土地、□新建或購買社會住宅貸款利息補貼(請跳答 C4)、□住宅建設費用補助(請跳答 C5)、□營運管理費用補助(請跳答 C6)、□修繕社會住宅貸款利息補貼(請跳答 C7)、□其他：_____。

C4. 假設貴組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為政府於新建或購買社會住宅貸款利息應補貼多少較為合適？

□總貸款利息之 30%、□總貸款利息之 50%、□總貸款利息之 80%、□全額利息補助、□其他：_____。

C5. 假設貴組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為政府於住宅建設費用應補貼多少較為合適？

□總工程費之 10%、□總工程費之 20%、□總工程費之 30%、□總工程費之 40%、□總工程費之 50%、□其他：_____。

C6. 假設組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為政府於營運管理費用應補貼多少較為合適？

□當年度總營運成本之 10%、□當年度總營運成本之 20%、□當年度總營運成本之 30%、□當年度總營運成本之 40%、□當年度總營運成本之 50%、
□其他：_____。

C7. 假設組織/公司有意願興辦社會住宅，您認為政府於修繕社會住宅貸款利息應補貼多少較為合適？

□修繕總貸款利息之 30%、□修繕總貸款利息之 50%、□修繕總貸款利息之 80%、□全額利息補助、□其他：_____。

C8. 中央政府積極推動社會住宅中，您期望政府可以提供參與興辦者(組織/公司)何種協助以及是否有其他建議？

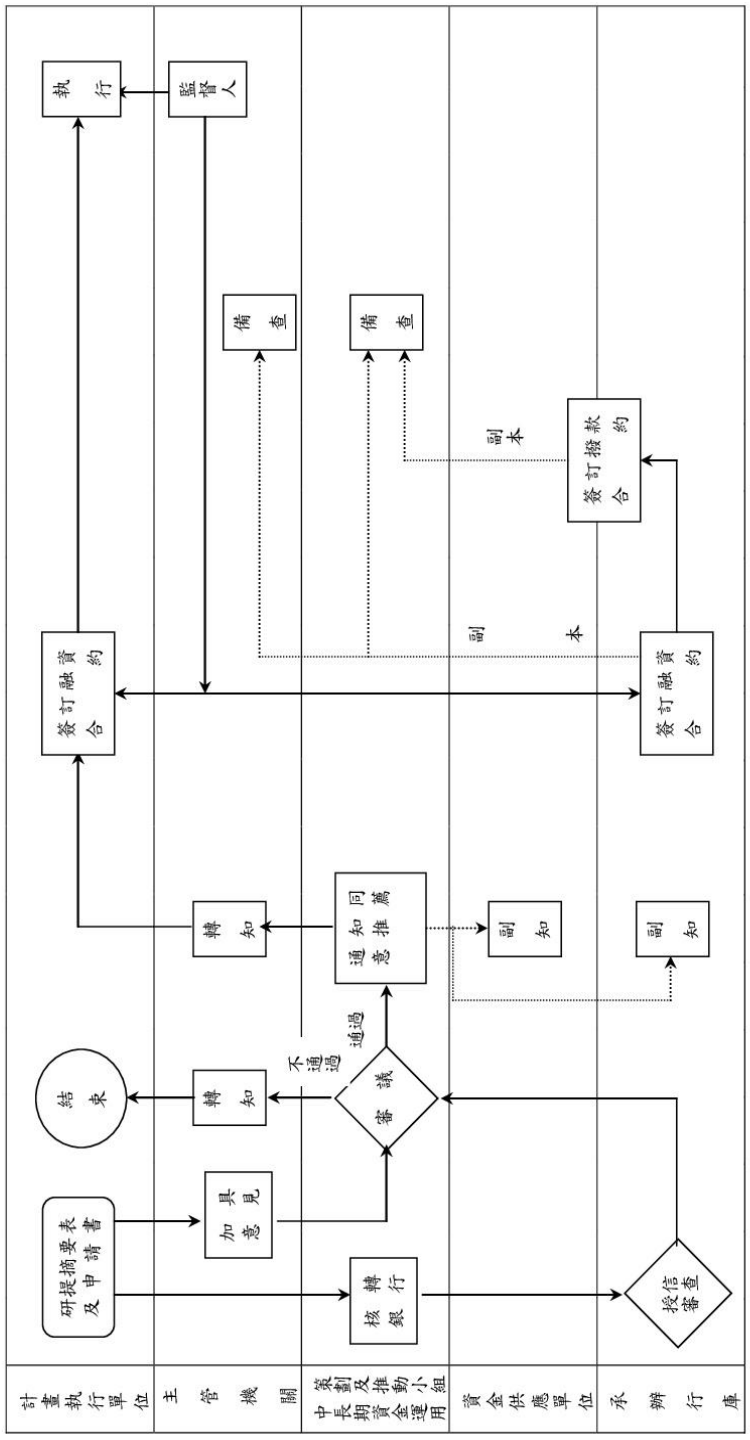
_____

主辦單位：內政部營建署
承辦單位：台灣物業管理學會
聯絡人員：張智元 常務理事
孫珮齊 專案規劃師
聯絡電話：04-24517250#3130 / 0925-021279
電子信箱：purple000020@gmail.com

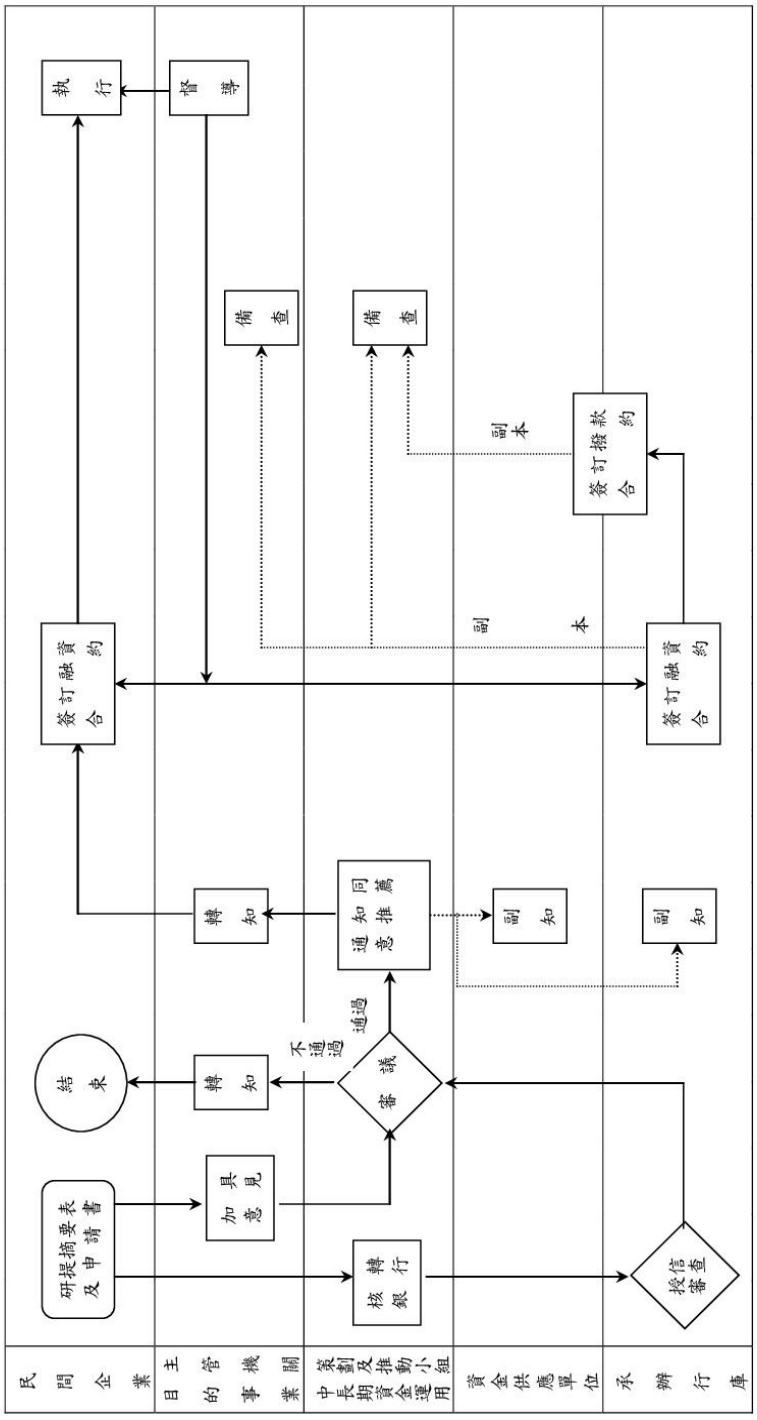


附件十、中長期資金運用申請及處理流程圖—政府重大建設計畫與民間投資計畫

圖一　中長期資金運用申請及處理流程圖-政府重大建設計畫



圖二　中長期資金運用申請及處理流程圖-民間投資計畫個別申請案



附件十一、第一次座談會會議記錄



召開「林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式之相關課題」

座談會議記錄

壹、時間：106 年 9 月 18 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：國立台灣科技大學綜合研究大樓一樓 RB-101 會議室

參、主持人：黃理事長世孟　　**紀錄：**李昀修

肆、出席人員：

李士寬主任 臺北市政府新建工程處工務科

邱婉清科長 臺北市政府都市發展局住宅服務科

徐源德總經理 禾機電股份有限公司

劉柏宏建築師（代理張清華建築師） 九典聯合建築師事務所

陳建吉副總工程司（代理柳宏典局長） 新北市政府城鄉發展局

曾國基董事 東和公寓大廈管理維護公司

羅世譽總工程司 臺北市政府都發展局

蘇俊榮組長 內政部營建署企劃組

伍、會議討論及決議事項：

一、 林口社宅周邊相關都市計畫檢討事項：

（一）新北市陳副總工程司建吉：目前新北市政府教育局、衛生局及社會局，已對選手村內的公共設施，如中途之家、身心障礙庇護工廠、非營利幼兒園等空間之設置位置規劃完成。此外，未來可能會增加新的內容，如長照服務機構、或有幾棟要做為國際創業聚落等。

（二）主席決議事項：

❖ 感謝陳副總工對選手村內的公共設施，提出新北市政府今後的可能作法。但是對於未來林口社會住宅承租戶入住後，產生新的學齡人數，包括(1)國小、國中的學區如何劃分方案？影響周邊國小、國中學區，原有班級數可能增班的對應方案？以及高中學區劃分方案與班級數的對應方案？或對於周邊未開發的學校用地，是否需編列預算興闢新校？(2)是否需增新設置選手村社宅地區的警察局派出所？以上兩項請新北市政府教育局、警察局提供規劃方案。

二、 公共設施、商業設施、社福設施、物管設施之規劃：

(一) 營建署蘇組長俊榮：商業設施部分，在林口社會住宅中設有 82 家店舖，未來將依規定進行標租；而標租目標為哪一類型的商店需依照本基地所屬土地使用分區（住五）之「允許使用類別」進行招租，以促進周邊商業活動。社福設施部分，營建署目前正與

新北市政府討論，並有一些初步構想，包含目前確定會把三棟及一家店鋪租給經濟部作為青創基地，這些規劃資料在會後可提供給學會參考，此外，日前長官有指示未來需要保留一部分作為國際青年來台灣青創基地長期住宿之用。公共設施部分，由於林口社會住宅原為國宅的設計，僅規劃管理中心、文康閱覽室兼教育中心以及防災中心，公益性的設施較為不足，未來請學會再提供設置公益性設施的相關具體建議。

(二) 臺北市羅總工程司世譽：目前選手村內服務設施與物業設施大致上都規劃完成，如果未來要調整的可能性不大。不過提供台北市興隆 2 期案例給學會參考，雖然興隆 2 期在年底才完工，但其中已規劃日照、長照、托老及托嬰等設施。在地下停車場的部分則開放周遭居民停車，收費方式及折扣可參照台北市停管處的租外停車場相關規定辦理。由於公共住宅承租戶特性，汽車持有率不會太高，大概在 40 %~60 %，因此剩下的停車位可開放周邊居民承租來停車。以目前臺北市公宅的案例來看，機車位在設計時須考量下肢障人士代步機車的停車需求，包括大小、數量、充電座都是考量重點，同理在汽車位也須規劃殘障停車位，建議學會在規劃時要預先考量此課題。在停車場管理部分，興隆 2 期的地下室停車場是由停管處進行管理，因為原先此用地為停管處作為平面停車場所使用，但未來在其他社會住宅亦可委託物業管理公司一起管理。

(三) 臺北市邱科長婉清：在臺北市大龍峒與興隆 1 期社會住宅中，由於基地空間不大，公共空間僅有一間會議室還有中庭，未來規劃會朝向能開放給周遭居民一起使用的公共空間。

(四) 東和曾董事國基：在設施部分，承租戶會比較重視公平性，如目前由東和管理的興隆 1 期有兩棟，但保全服務櫃台僅在其中一棟設立，住戶會因此心態不平衡因此提出抗議。在地下停車場部分，興隆 1 期由於經費不足把地下停車場保全裁撤，並使用自動柵欄機進行自動化管理，但租戶會因跟車而被柵欄機砸傷車子，受害者會將此責任歸咎於沒有設置保全，因此未來林口社會住宅在規劃設施及導入自動化管理設備，須小心以上兩點盲點。

(五) 營建署管理組：公共設施的部分，建議可以規劃提供 NGO 組織進駐社區的駐點空間，或設計一些培力空間，如讓入住的體育大學學生透過教授體育項目課程來獲得租金優惠。在地下停車場的部分，會是林口社會住宅收益來源之一，目前臺北市與新北市的社會住宅在管理或監督方面都有停管處執行，但營建署並沒有類似單位，若未來在地下停車場營運勢必會碰到許多管理維護的問題，請學會針對相關配套措施進行研擬。

(六) 主席決議事項：

❖ 商業設施部分：林口社會社區對於既已規劃的商店，考量未來進行招租，結合毗鄰

周邊商業活動，須先檢討所屬住五類之土地使用分區管制之業種與業態，是否有問題？建議營建署儘量朝有彈性發展的地用管制。

- ❖ 社福設施部分：建議營建署結合新北市政府的執行措施，整合資源、有效利用，創造能脫貧且脫困的培力空間設備及生活服務軟體。營建署管理組建議 NGO 組織進駐社區及培力觀點的發言，台灣物管學會肯定且認同，唯有提供培力的生活服務，才能創造未來政府推動社會住宅的新品牌，助益今後林口社宅的招租與入住誘因。

- ❖ 公共設施部分：林口社會住宅原為國宅規範的設計水準與設備水準，為因應未來有嫌不足的公共設施空間與設備，建議調整部分商業空間，甚至住宅住戶空間，轉型成為可創收或提供公共服務的新公共空間。包括增加規劃會議室、日照、長照、托老及托嬰、派出所、多用途空間・・等設施樓地板面積。

- ❖ 停車場經營管理：林口社宅 ABCD 四區地下停車場，應考量如何選擇部分車位開放周遭居民停車，收費方式及折扣辦法，建議委託民間停車場物業管理公司，導入自動化管理設備，參照台北市停管處的租外停車場相關規定，ＯＴ委外辦理。

三、 通用設計戶之數量、配置、多元平面格局之規劃

(一) 新北市陳副總工程司建吉：對於通用設計戶建議在林口社會住宅轉型整建期間，將整棟建築都導入通用設計。如新北市在興建社會住宅時，亦為全棟導入通用設計後，再導入總戶數中 5％的無障礙設計戶，這樣無論未來承租戶屬性為何都可因應。

(二) 營建署蘇組長俊榮：今日簡報資料中第 6 頁興建戶數與實際戶數不符合，實際興建完成後是 3490 戶，其中有 82 戶店鋪。

(三) 臺北市李主任士寬：林口國宅四個基地的通用戶，因為設計時作為國宅設計，104 年時立法院決議要改為社會住宅，所以房型才有變更。有進行房型變更的區域分別為 A、B、D 三區，其中 A 基地的通用設計戶數量為 48 戶，分布在 A4 棟 11~15F 共 10 戶、A5 棟 11~20F 共 19 戶、A6 棟 11~20F 共 19 戶，所有通用戶都是兩房型，每層樓各兩房。B 基地則有 44 戶，也都是兩房型，分別為 B2 棟 14 戶、B5 棟 15 戶、B6 棟 15 戶。D 基地僅有三棟進行變更，分別為 GHJ 三棟，詳細數量及分布之後會再提供給學會。

(四) 九典劉建築師柏宏：補充李主任所說 D 基地 GHJ 三棟中，G 和 H 兩棟變更通用戶集中在 7~11F 之間，每層 2 戶，總共有 60 戶。

(五) 臺北市羅總工程司世譽：目前臺北市公共住宅中通用設計戶都是針對下肢障人士，一般承租戶在申請時比較不會去選通用設計戶，不過在抽籤及選配時還是建議進行控制。若為下肢障人士的承租戶優先安排居住於通用設計戶。臺北市在通用設計戶亦按

照5%來規劃下肢障使用者的通用戶數量，通用設計內容如門寬、扶手或是降低地平落差高度等，目前在使用上獲得住戶的好評。但是在通用設計承租戶搬走後，若後續抽籤再無下肢障人士申請，需考量是否讓一般戶也可以申請，這個機制建議在設定抽籤規則時就須考量。在市內傢俱及設備配置部分，以大龍峒社會住宅為例，雖然仍有承租戶反應不需要市政府提供的部分傢俱，但由於一般名眾在申請社會住宅時，若不提供傢俱會有社會住宅之租屋水準不如在市場上租屋水準的說法。對於承租戶不要的傢俱，目前臺北市政府係請大龍峒承租戶自行處置與保管，但是退租時要原樣退回給市政府。此外，大龍峒社會住宅地下室備有儲藏室，會儲藏市政府的傢俱備品或已損壞的傢俱。對於臺北市未來的社會住宅，都發局傾向提供固定式傢俱為主，如鞋櫃、衣櫃，甚至會考量提供固定式的書桌。

(六) 臺北市邱科長婉清：在此建議在通用設計戶部分，若針對下肢障人士進行設計，則未來抽籤時需考量下肢身障者抽籤規則設計，例如所有通用戶是否都保留給下肢障人士申請，不然會出現非下肢障人士入住通用設計戶的不合理情況發生。以臺北市興隆 1 區為例，由於申請族群肢障人士較多，因此在申請通用戶時，會要求申請人提供身障手冊，甚至會看障礙類別屬於肢障才能申請。

(七) 營建署管理組：由於在立法院中有委員針對通用設計戶提出疑問，而在建築相關法令中並無「通用設計」一詞。因此若林口社會住宅尚有通用設計戶未完工，建議可依照建築技術規則中無障礙設計篇的建議來改建。在通用設計戶抽籤機制部分，建議可以參考臺北市的作法，並請學會規劃後提出具體建議。在社區內公共設施營建署目前已有訂定社會住宅在不同規模時所必須要具備的規劃準則，以及針對室內傢俱及設備的建議配置準則，建議學會可以參考以上兩個準則，進行公共空間的規劃與室內傢俱配置的設計，優先滿足上述準則再來設計額外的配置後，再與管理及企劃組來共同討論傢俱設備之配置規劃。

(八) 九典劉建築師柏宏：傢俱供給可以利用地下室的部分空間來存放傢俱，政府亦可將租戶不要的二手傢俱轉賣，以增加收益。

(九) 主席決議事項：

- ❖ 簡報錯誤的數據資訊，請依據座談會出席者提供新資訊，儘速修改之。
- ❖ 儘速取得並了解 ABCD 四區，每棟 5 %的無障礙設計戶之實際配置位置，進行現場調查後，彙整社區全體無障礙設計戶之戶型、樓層位置，建議空間資訊建立查詢檔案，提供今後申請住屋者的看房及配房使用。

❖ 「無障礙環境設計」規範已列進建築技術規則，理論上 ABCD 四區各棟樓層，建築師設計戶型設計，應有處理足夠戶數及輔具設備。至於「通用設計」是近年來的一種建築設計理念，照顧全齡對象的友善設計，涉及使用者對象更多，譬如包括高齡者、外國人，譬如涉及高齡族群時的室內設計，涉及外國人時的社區內部英文指標系統‧‧等等。檢討本次社宅社區戶型轉型時，建議規劃部分戶數（多少待議），提供高齡者居住。已有方案擬保留作為國際青年來台灣青創基地長期住宿，該棟建築內部應規劃完善英文指標，林口社區公共設施或外部公共空間，應規劃完善英文指標。

❖ 林口 ABCD 四區社宅，建議撥出部分地下室空間，規劃為傢俱暫存及修繕空間。社區建立二手家具的交易制度與運作辦法。

❖ 請營建署提供「社會住宅必要附屬設施項目及規模」、及「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」供參。

四、 林口社會住宅之經營管理組織規劃

(一) 營建署蘇組長俊榮：以後林口社會住宅產權，待住都中心成立後，會無償提供住都中心進行管理，權狀中所有權人是中華民國，管理者是住都中心。住都中心之組織架構要跟都更組及管理組進行討論及研究，其中目前設計的管理委員會須改成董事會。此外，林口社會住宅管理中心是屬於物業管理公司的組織、還是住都中心，建議學會拿到組織章程後可以進行更具體且正確之規劃。

(二) 營建署都更組：住宅及都市更新中心依照國家住宅及都市更新中心設置條例草案成立，待草案通過後會再討論細部的組織。另外，所謂林口社會住宅管理中心是否有合併的可能性，以草案中規定的組織章程，以及學會目前的規劃若要管理林口社會住宅就至少要成立 4~5 個組織（含營建署監督），建議學會再重新規劃管理組織及權責分工釐清。

(三) 臺北市邱科長婉清：在自治會部分，除了國外已有社會住宅承租戶自己成立的案例，臺北市公共住宅中亦有住戶想自行成立，雖然社會住宅承租戶並無所有權，但畢竟長期住在社區內，會比政府行政部門或物業管理公司有更多更貼切針對軟硬體相關修正的意見。興隆 1 期的自治會於今年 6 月才成立，目前運作尚不是很成熟，不過自治會運作模式為自治會先蒐集住戶意見，再來和政府相關部門反應與討論，自治會也了解僅能針對社區管理提出建議，並不能針對如改變租金價格等事務跟政府反應。興隆公宅自治會目前有提升社區融洽度的想法，預計 9 月底都發局會到社區開大會。

(四) 主席決議事項：

❖ 「住宅及都市更新中心設置條例」(草案)尚未審議通過前，由於未知何時能通過(有恐拖延一年)，因此執行本案過程中，仍須明確決策事項，建議營建署內部先成立住都中心籌備小組。

❖ 住都中心屬行政法人，應以董事會組織及名稱規劃之。台灣物管學會修正簡報內容。

❖ 管理組織層級，暫且確定最上級是營建署住都管理中心及其董事會，下設置「林口社宅服務中心」，ABCD 四區，民間物業管理公司進場服務，屬於最底層的管理服務單位。

五、 林口社會住宅之物業分包模式建立

(一) 東和曾董事國基：目前東和管理興隆 1 期已有兩年多的經驗，期間除了管理公宅外，亦有帶看及代租捷運聯開宅的業務。由於市政府要求的服務水準較高，因此人力資源需求也很大，在帶看或代租的部分時候會動用很多的人力，原定 4 人完成的工作，在實際執行時需要 10 人來完成。綜上所述，若採分類分項來發包的話，各家廠商只完成各自的工作項目，若遇到辦理入住或帶看屋等人力需求較高的工作項目時，分類分項分包就無法有充足人力使用，而政府亦沒有多餘預算另外招聘人員執行大型任務，若統包給一個廠商，則可在人力需求較高的工作項目來臨時調度人力支援。

(二) 真禾徐總經理源德：在四個分包規劃中，建議採用分區不分包的方式，好處如累積分區的經驗、讓四區管理廠商相互競合，並可以在不同階段發包並階段性入住，這樣可以累積不同區辦理入住的經驗，到後面幾次入住時可以減少較多問題，此外還可以不同區相互支援辦理入住，可以降低整體辦理入住的人力需求。在管理維護部分，建議成立分棟、分區及全區的管理維護中心，分別處理不同級別得維護項目，如棟的管理維護中心需負責每戶裡面的水電及弱電系統修繕，各區的管理維護中心則須針對不同區內的公共設施及設備進行修繕，全區的管理維護中心則須針對跨區的公共設施及設備進行修繕，類似台北聯合防災中心。在保全方面，建議四區的物業管理廠商可巡邏隊，透過電動機車在四區巡邏，並機動性的支援，巡邏隊可由這四家廠商輪流執行，除了讓各家廠商對全區更為了解，亦可產生競合效果。

(三) 臺北市羅總工程司世譽：以臺北市過去辦理的經驗，出租國宅的分包狀態係透過住宅服務科底下三大管理站，每個站底下都管理 1 千多戶的出租國宅，再由不同管理中心將不同工作項目分包給不同廠商。不過大龍峒社會住宅亦有以統包方式進行整合管理，政府部門僅管理契約執行、契約糾紛及承租戶的租金收取，蒐集住戶意見這些都是透過管理公司回報給市政府，與常見的物業管理工作比較不一樣，係維修及帶看屋都是由物業管理公司負責。針對林口社會住宅未來分包亦建議分區不分包，並可透過

雲端將四區的即時情況集中到全區管理監控中心。此外，辦理入住亦可由委託的物業管理公司協助執行，並在單一區進住時，其他三區的人力來做支援，不過須注意合約條約。建議在廠商招標時決標採用複數決標的方式，讓一個廠商只能得一標，並且對於物業管理公司退場風險要提前規劃，在舊廠商退場到新廠商接受委託管理期間會有管理空窗期，此時係由林口社會住宅管理中心來代管還是由其他三區物業管理廠商支援是可以再規劃設計的課題。

(四) 主席決議事項：

- ❖ 出席委員偏向認同採用分區不分包的方式，好處讓四區管理廠商相互競合。ABCD 四區招募民間物業管理公司進場服務，四區仍須個別設置各區的防災中心，至於四區是否需設置整合一處的防災中心，請研究單位整合背景資料，並評估設置優劣分析，撥冗了解中興保全公司，執行世大運期間作業經驗與心得，儘早與營建署確定物管分包模式之原則。
- ❖ 考量當前（比較擁有規模與口碑品牌）台灣民間物業管理的服務專業胃納能力，屬於機電定期檢查或維修管理之物管服務，建議獨立專業分包。
- ❖ 未來進行 ABCD 四區的物業管理廠商遴選時，宜特別規劃廠商的退場機制及管理空窗期的因應方式。

六、 林口社會住宅之物業管理模式建立

(一) 臺北市羅總工程司世譽：目前臺北市大龍峒與興隆 1 期的大門門禁管制都以智慧磁卡方式管制，不過在電梯分層門禁管制僅有興隆 1 期有。

(二) 臺北市邱科長婉清：對於承租戶來說物業管理公司是去服務承租戶，而非管理承租戶，物業公司要進行第一線的爭議處理與溝通，在興隆 1 期部分每週物業管理公司會固定回報住戶問題與處理方式，讓政府部門及時了解並持續追蹤後續處理情況。門禁管理部分，興隆 1 期各戶大門仍是採用鑰匙，若換承租戶時則進行換鎖，未來可能會改成每戶大門都採用電子鎖，目前仍使用傳統鑰匙也與高齡者使用習慣與便利性有關，若電子鎖故障會使住戶出入不方便。

在帶看屋方面由於人力不足，因此僅開放標準層，分為低樓層與高樓層。租期管理則有電子系統進行管理，雖然承租戶各自入住時間不同，但租期是統一到期的。若住戶違約物業管理公司會先勸導，勸導無效時再扣點，勸導及扣點都會拍照存證，並由政府部門發文，避免租戶與物業管理公司產生對立衝突，扣點到退租情況亦為政府負責辦理退租。

(三) 東和曾董事國基：需要大量人力支援為帶看屋及點交入住期間，需要拍照存證，租約到期若有損壞則照價賠償，這部分一開始就要訂定在租賃契約中。現場人員若嚴格執行管理時，會被租戶討厭並找民代關說，並對現場人員惡言相向。

(四) 九典劉建築師柏宏：林口社會住宅公設比並不高，未來物業管理相關的空間要有所規劃，例如儲存空間。曾經參觀過荷蘭的社會住宅，由於國情不同，當地社會住宅並無管理員及櫃檯，所有信件及包裹都自己接收。建議未來可以定義出物業管理公司提供的服務要到何種水準。由於之前選材時考量林口選手村未來為出售型的住宅，但未來社會住宅承租戶入住遷出頻繁，可能如電梯、地板飾材皆要考量其強度無法負荷。

(五) 國霖徐總經理春福：智慧化設備導入來降低人力損耗是未來物業管理發展之趨勢，林口社會住宅適時導入智慧化設備亦可降低管理成本。在門禁管理上建議可將門禁與悠遊卡或一卡通結合，並將管制縮小到棟別及樓層，若有複製卡的情況發生也可透過系統發現並通報管理公司。機電或弱電設備僅需異常管理系統設置完成後，將訊息傳到管制中心進行監控即可。

另外，建議可以建置收費系統，與銀行合作，凡是承租戶皆須在合作銀行開戶，銀行會將租金收入、管理費收入、停車費收入、臨時收入全都透過資金流整合在一起，不用再收錢、轉帳及催款，可省下更多人力。

針對前述所談到停車場車道柵欄會打到車，因為沒有裝防壓保護，而為何會有跟車情況發生，是因為柵欄下降速度太慢，建議可設置「雙道」柵欄來解決問題。

此外，在管理上建議可以開始考量如何在林口社會住宅進行創收，若創收成效不錯甚至可以將創收所得補貼管理費。由於林口社會住宅超過 16 樓，依法規需要專業消防檢修機構，由於台灣物管廠商規模較小，較無法有 24 小時待命的專業技職工程師，建議將機電及物業管理公司分開發包較妥。

(六) 主席決議事項：

❖ 建立物業管理模式，換言之，是要確定社宅社區住戶生活服務的物管服務水準與等級。第一個觀點，應該採用國霖徐總經理的建議，儘量減少管理服務人力，善用成熟科技的智慧設備與系統，系統設計與採用，須結合金流繳費系統。第二個觀點，認同九典劉建築師的發言，未來定義出物業管理公司，提供服務要到何種水準？林口選手村未來為出租型的住宅，未來承租戶入住遷出頻繁，可能如電梯、地板飾材選擇，皆要考量其強度負荷材料。簡言之，建築師提出物管服務水準及建材選材水準之課題。

❖ 林口社宅確定社宅物管服務公司，須執行帶看屋之入住服務，因此，第一次發包招募物業管理公司時，建議營建署慎重考量需要大量物管人力支援帶看屋，委託服務經費必須合理編列。

❖ 請臺北市政府新建工程處提供各基地建築物之 MEP 機電系統設計圖或設備清單，以利盤點機電設備、研擬各類設備之預防性維修計畫，並掌握既有智慧科技之建置規格、以利評估其對於物管勤務與人力之助益。

七、 林口社會住宅之各類物業管理廠商遴選招標文件之服務需求說明書研擬

(一) 臺北市羅總工程司世譽：契約書中需包含物管公司對於承租戶室內設施設備的維修、扣點制度執行、帶看屋、點交給租戶皆需在合約中條列清楚，並且須針對不同情況的應對 SOP 也寫明。目前臺北市與廠商簽約傾向 2~3 年約，但由於政府經費為 1 年期，因此會在契約中以後續擴充的方式處理。

(二) 主席決議事項：

❖ 有關物業管理廠商遴選招標文件之服務需求書，對營建署而言，是一項最實際且必執行的工作。研究單位提案的內容，僅有台北市羅總工提出寶貴建議，請研究單位考量執行採納。

❖ 研擬遴選招標文件服務需求書，建議研究單位多方諮詢民間物業管理公司的意見，避免多次發包產生流標的窘境。

八、 林口社會住宅之物業管理廠商服務品質之評鑑計畫

(一) 臺北市羅總工程司世譽：會讓住戶填寫滿意度調查表，作為評鑑項目之一，督導或稽查的方式是採隨機的方式執行，看到物業缺失是以抽查的時間點為主。清潔部分亦以不同頻率執行不同工作項目去跟清潔公司約定，督導考核仍以抽查方式為主。

(二) 臺北市邱科長婉清：臺北市有評鑑機制，除了請住戶填寫滿意度調查外，目前規劃每年兩次的評鑑，除了社會局會派人或推薦專家學者之外，市府亦會請相關專長的專家學者到社區內進行評鑑，並把住戶滿意度調查放在評鑑項目中。評鑑結果也可讓承辦的物業管理公司相互學習與交流好的管理方式給對方。

(三) 主席決議事項：

❖ 物業管理廠商服務品質之評鑑計畫，一般採用籌組專家委員會評鑑，以及進行住戶滿意度調查，依計畫執行評鑑物管公司。以臺北市為例，因受限經費 1 年期辦法，只能傾向與廠商簽約 2~3 年約，在契約中以後續擴充的方式處理。

❖ 建議研究單位可以考量，導入旅館評鑑模式，劃分軟體服務、硬體設備的評鑑方式。

九、 林口社會住宅之物業管理財務計畫/原則

(一) 臺北市邱科長婉清：若住戶因扣點而終止租約或租約到期，若仍無法搬遷則會被收取更多使用費(租金)。

(二) 營建署蘇組長俊榮：未來會由營建署財務組分析 50 年的財務計畫及回收期。

(三) 國霖徐總經理春福：要考慮 30 年修繕計畫，那是一筆驚人費用。因此，目前就必需計畫導入「智慧化管理」，以設備取代人力，節省「人力」開銷。如社區財務系統自動化、社區住戶對物管滿意度 APP 投票、APP 叫修…等。

(四) 主席決議事項：

❖ 所謂林口社會住宅物業管理財務計畫，係指考量未來三十年（或延伸至五十年）所需編列的維護營運事項所需經費，必須編列完整的概估財務計畫。

❖ 建議林口社宅招募第一次物業管理公司時，遴選招標文件服務需求條件，必須列入研擬「建築物中長期修繕計畫與經費編列方案」。其次，營建署續擬「三十年長期與各年度所需營運之人事管理與行政事務經費方案」，合併兩方案始能完成林口社會住宅營運與管理財務計畫。

❖ 請營建署提供初步研擬的社會住宅住宅單元、店鋪、或其他設施之租金收費標準。

十、 林口社會住宅之招租策略

(一) 真禾徐總經理源德：傳統物業管理公司對於招租業務不太熟悉，建議可將招租成效與報酬多寡有關，使物管公司更為認真於招租作業。若四區房型與配置完全相同，同時招租時會影響彼此招租情形，建議可以將其中一個基地設置高級，來讓招租效果更好。另外冷氣、床架汰換時間可以縮短來提升設備水準。

(二) 營建署蘇組長俊榮：未來統籌林口社會住宅經營管理為住都中心，已有訂定內政部「興辦社會住宅出租辦法」，其中規範出租作業相關程序，以及哪些事項要納入契約，會後可以將資料提供給學會參考。此外，建議抽籤、看屋、交屋等事物可委託物管公司執行，一次性公告受理申請，抽籤亦集中一次抽完，交屋則可分區，並按照使用執照排序來階段性接管。另外，由於社會住宅政策的租金需設置在市價行情以下，因此徐總經理之提議不易執行。

(三) 主席決議事項：

- ❖ 依據真禾徐總經理提案，考量受委託的物業管理公司，認真投入招租作業，建議將招租成效連動報酬多寡，請研究單位列入遴選招標文件服務需求書。
- ❖ 林口社宅招租順利與否，關係到當前政府推動出租型社宅政策聲望。截至目前知悉，申請入住戶擴大至全台灣，確實助益招租作業。但如何善用目前房屋仲介公司的網絡，也應列為一項必行的執行策略，同意採用招租成效反映報酬的原則，鼓勵北區縣市的房屋仲介公司，進場協助招租工作。
- ❖ 除了研擬林口社會住宅之招租計畫與相關辦法，建議「培力計畫」內容包含引入部分住戶之特殊專長，協助培養其他住戶之專長或培養住戶之才藝或興趣等事項。

陸、散會(下午 5 時 20 分)

【林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式之相關課題】

座談會

日期：106 年 9 月 18 日　　地點：國立台灣科技大學綜合研究大樓一樓 RB-101 會議室

時間：14：00～17：00

參加人員	簽名
臺北市政府都市發展局 羅總工程司世譽	
臺北市政府都市發展局住宅服務科 邱科長婉清	
臺北市政府新建工程處工務科 李主任士寬	
新北市政府城鄉發展局 柳局長宏典	
九典聯合建築師事務所 張清華建築師	
真禾機電股份有限公司 徐源德總經理	
東和公寓大廈管理維護公司 曾國基董事	
內政部營建署管理組 劉組長田財	
內政部營建署企劃組 蘇組長俊榮	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	

【林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式之相關課題】

座談會

日期：106 年 9 月 18 日
時間：14：00～17：00

地點：國立台灣科技大學綜合研究大樓一樓 RB-101 會議室

參加人員	簽名
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台北市政府工務局新工處	

【林口社會住宅營運模式、現場管理維護方案、經營管理者評鑑方式之相關課題】

座談會

日期：106 年 9 月 18 日
時間：14：00～17：00

地點：國立台灣科技大學綜合研究大樓一樓 RB-101 會議室

參加人員	簽名
營建署	陳冠儒
	林姍宜
	律弘

附件十二、第二次座談會會議記錄

召開「社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題(研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業手冊)」座談會議記錄

壹、時間：106 年 11 月 30 日（星期四）下午 2 時

貳、地點：社團法人中華民國不動產協進會會議室

參、主持人：黃理事長世孟　　**紀錄：**李昀修

肆、出席人員：

曾榮英處長 桃園市政府住宅發展處

陳建吉副總工程司 新北市政府城鄉發展局

呂秉怡秘書長 崔媽媽基金會

喻台生建築師 喻台生建築師事務所

翁祖模建築師 翁祖模建築師事務所

吳昌成建築師 吳昌成建築師事務所

伍、列席人員：

內政部營建署

國民住宅組、建築組、財務組、土地組、管理組、都市更新組

台灣物業管理學會

黃世孟　台灣物業管理學會理事長

杜功仁　台灣物業管理學會秘書長

林世俊　台灣物業管理學會常務監事

張智元　台灣物業管理學會常務理事

張建榮　台灣物業管理學會理事

徐春福　台灣物業管理學會會員

陸雄　　建築師

陸、會議討論及決議事項：

一、　第一篇 政策與行政：

（一）桃園市曾處長榮英：

桃園社會住宅興辦分為三個階段，第一個階段為規劃，規劃中第一個面向為政策目標，制定政策目標需要了解潛在服務對象的需求，以滿足服務對象的需求；第二個面向為設計要符合使用對象的需求；第三個面向為社會住宅設計須設計為社會大眾不排斥、居住者不自卑、社會住宅與比鄰的居民能有良性互動。桃園市從去年就著手規劃在社會住宅內設置安親班，此外還與在地 NGO 組織開會研擬其他相關措施，其中一項建議社會住宅未來可成立自治會來自我管理。在桃園市年輕人仍為居住在社會住宅內的

主要族群，而年輕人並不是因為其身份得以入住社會住宅，而是因政府想幫助年輕人，因此在政策制定上要讓年輕人了解，並不是免費或毫無貢獻就可以住社會住宅。以此為基礎，未來年輕人若願意在社會住宅安親班內教課回饋社會住宅及周邊居民，抑或是提供其他創意回饋方案，政府將提供優惠入住方案，這樣可以讓周遭居民更能接受社會住宅，而社會住宅居民也對其更有認同感。

在社會住宅財務方面，仍以自償為目標，其中有一個自償方案為將社會住宅一樓皆做為店鋪出租，而店鋪分為兩種，一種為商業型招商，租金較高，另一種為公益型招商，在社會住宅財務允許情況下於一樓店面或二、三樓辦公室公益型出租給公益團體，或是來承租的廠商提出回饋社會住宅的方案，政府可在租金上進行優惠。

（二）新北市陳副總工程司建吉：

政策部分，每個縣市首長對社會住宅政策目標都略有不同，新北市係以出租給青年為主，目前數量有限情況下優先出租給青年。社會住宅選址也十分重要，如新北市將社會住宅基地選在交通方便的捷運站周遭，基地周遭是否有公園綠地，也是十分重要的指標。此外，與周遭居民協調也十分重要，在興辦初期一定要跟周遭居民溝通好，以利後續興辦作業進行。

（三）崔媽媽基金會呂秘書長秉怡：

第一階段分兩個層次回饋，一部分是手冊整個定位腳色，目前在興辦社會住宅大方面政府都還在摸石頭過河的狀態，建議這個手冊在製作時不要給承辦有著一定要做結束的壓力，此手冊未來應該還可有改動的空間。很多興辦經驗雖然大家已有比較多的經驗，但是後續營運維護部分還沒有很多，社會住宅中社會性部分仍較少，在手冊中如興辦選址、設計規劃、物管營運維護等已經發展成熟的項目可以有多一點的內容，但是偏社會性的一些重要項目，建議可留標題和簡要敘述，留作後續討論。

第二個部分，很高興看到社會住宅被納入國土計畫中，以日本來說是以都市發展中必須面對課題如何因應高齡化的社會，透過社會住宅來處理這個課題，社會住宅僅是面對高齡化社會的一個工具，阿姆斯特丹則是以都市再生，如何把人口引導至舊城區中是其課題，社會住宅也僅是政府用於活化舊城區的工具。

第三個部分，社會福利部份，需要有引導不同弱勢獲得其適合的補助或協助政策，若經租金補貼、都更補貼等補助都無法改善其居住現況，則建議引導其選擇社會住宅這個補助選項，經統計過在住宅法十三類人中，以獨居老人及下肢障者為較弱勢的族群。

在第一章中，公部門或地方縣市政府，建議加入管理社會住宅公法人成立的相關說明，

雖然目前仍發展不成熟，但是這個概念建議加入。社會住宅之價值應為物美價廉，這樣才能大量發展，財務自償這部份若要協助弱勢，又要自償政策可能遭扭曲。

（四）喻台生建築師事務所喻台生建築師：

興辦前期建議進行社經調查、公聽會就要積極投入，此外對於社會住宅公共空間的使用也必須要盡快訂定好，以避免建築師設計。

（五）翁祖模建築師事務所翁祖模建築師：

在興辦前期，建議執行社經調查，透過市調資訊來擬訂設計方針。

（六）吳昌成建築師事務所吳昌成建築師：

政策面部分，出租對象比例總量可以弱勢 30%，其他 70%，但各基地可因地制宜，並讓弱勢與一般戶混居，來除去標籤化；房型部分建議按照各基地特性來改變各房型比例，並非每個基地都要相同比例。

社會住宅除了提供居所外，還需要有社區公共設施來提供住戶做使用，以及社福設施提供居民服務，上述兩個公共設施空間比例也不一定要固定比例，可以依照各基地情況來進行調整。在公設使用方面，社會住宅目前住民使用時間皆為早晚上下班時間，白天時間則較少人使用，建議未來可將公設活化再利用，讓周遭民眾也可以使用。

（七）陸雄建築師：

基地選址不一定要選在良好的地方，租金部分則建議平衡地區資源，要讓社會和諧，市場租屋時係包含公設之租金，但社會住宅出租時是以淨坪數去計算租金再打折訂出租金價格，公共設施又蓋的這麼好，因此我建議租金還是比照市場方式出租，但弱勢部分則是以租金補貼方式提供給弱勢優惠。設計部分公共設施不要太多太豪華，反而增加社會福利空間。另外在 BOT 時廠商要有土地開發概念，來避免興建完成後空屋率太高，室內空間配置也要重視家俱空間配置。興建成本部分用合理價格且耐用之建材，並不要導入綠建築、智慧建築或其他豪華的設計，社會住宅僅須提供實際可用的居住環境給民眾。

（八）主席決議事項：

- ❖ 感謝各位與談人提供政策與興辦社會住宅行政相關的建議，學會後續會針對各位提供的建議進行手冊內容的調整。
- ❖ 手冊內容補入創意回饋方案，政府提供優惠入住方案。

- ❖ 手冊內容，不要給承辦有著一定要做結束的壓力，手冊內容容許因應未來增修，應該還可有改動的空間。
- ❖ 社宅建築之規劃設計與設備設施，重視獨居老人及下肢障者弱勢族群之特殊需求。
- ❖ 第一章公部門或地方縣市政府內容，加入成立社會住宅公法人管理機構相關說明。
- ❖ 基於計畫主持人立場，第一章及第二章屬公部門政府內容，可否委請營建署委託單位，參與手冊撰寫，並針對本次已經提案條文，協助修訂與補充作業。
- ❖ 考量如何按照各基地特性，改變各房型比例，改變出租對象比例，並非每個基地都要相同比例，是研究課題。
- ❖ 社會住宅目前公共設施之住民使用時間，皆為早晚上下班時間，白天時間則較少人使用，未來公設如何活化再利用，考量容易開放且容易管理之出入動線，讓周遭民眾也可以使用。
- ❖ 建議租金比照市場方式出租，但弱勢部分則是以租金補貼方式提供給弱勢優惠，是研究課題。

二、 第二篇 設計與營建：

(一) 桃園市曾處長榮英：

規劃設計部分，會先面臨居家需求，公設設計會考量周邊居民及基地內居民需求，在設計階段在一開始先定位該社會住宅之功能，並跟地方里長先討論，再將社會住宅公共設施及功能定調，常見的需求可能為幫助周邊社區更繁榮、提供周邊停車空間或增設腳踏車站改善交通等。在設計初期先邀請基地內的里長、市議員開說明會，蒐集大家的意見後，達成內部共識再進行規劃設計。

桃園市目前也有一些基地中店鋪尚未招租成功前，政府與 IKEA 等家具廠商簽署公益回饋方案，讓基地內未出租店鋪變成家具展示中心，若居住社會住宅住戶需要家俱可以到住家底下以優惠價格選購。

(二) 崔媽媽基金會呂秘書長秉怡：

3-3-2 及 3-3-3 中盡量減少地景設施，多開放一樓戶外空間給社宅居民或周遭居民使用，多保留一些空間讓社福相關單位可以運用。此外社政單位實際參與及配合十分重要，這部分建議放入手冊中，未來社宅中可讓物業與社福體系維持第一線定期互動機制來協助社區內特定弱勢居民。在廠商評鑑部分建議可著重住戶滿意度，但是目前這部分仍是由廠商來自己進行滿意度調查，如何讓住戶滿意度如實表現出來，是未來評

鑑的關鍵。

(三) 內政部營建署國民住宅組張渝欣科長：

第一篇部分可以再加強，國宅組可以協助補充內容，撰寫內容名詞應與住宅法內名詞一致，後續專家學者訪談中過往經驗可以放入手冊中供大家參考。案子後續還有一段時間，希望手冊繼續修正，讓各縣市政府及相關執行單位能參考。

(四) 台灣物業管理學會林世俊常務監事：從綠建築及智慧建築方面來看與後續維護管理是息息相關的，智慧建築若對後續維護管理成本降低或結構體延壽沒有幫助，這是失敗的設計，因此從綠建築、智慧建築、物業管理跨平台系統等三個章節針對未來設計社會住宅時需要的標章等級及相關規畫進一步提出設計準則。

(五) 台灣物業管理學會張建榮理事：設計部份最大困難部分為公共空間，社會住宅公共空間很大，未來營運維護時要考量未來十年可能遇到的問題(勞動力下降、人口老化)，適時導入自動化設備，來維持營運維護品質。建議把設施設備當作結構體的一部分，一同納入設計規劃與後續維護計畫中，此外，建議財報也要全國統一化。目前在社會住宅設計規畫中，對於公共空間位置、細部設計無較深入考量，讓後續維護管理時會消耗更多不必要的成本。

(六) 主席決議事項：

❖感謝曾處長、呂秘書長及國宅組張科長寶貴的建議，後續會會及本次會議的建議進行手冊的更新，也麻煩國宅組後續協助補充第一篇的內容，使內容更為完整。

❖桃園市社宅店鋪尚未招租成功前，政府與 IKEA 等家具廠商簽署公益回饋方案，很有創意，應列為回饋方案的案例。

❖社宅基地地面層開放空間，儘量減少地景設施。

❖社政單位如何實際參與及配合，這部分建議放入手冊中，未來社宅可讓物業與社福體系維持第一線定期互動機制，來協助社區內特定弱勢居民。

❖廠商評鑑與住戶滿意度，目前由廠商來自己進行滿意度調查，有失真的可能性。計畫主持人建議考量雙重方式，採用傳統式的紙本問卷回收郵件，輔以科技式的 APP 網路線上問卷，統計住戶滿意度，評鑑受託服務廠商。

❖**散會(下午 5 時 20 分)**

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題(研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業手冊)】座談會

日期：106 年 11 月 30 日　　地點：社團法人中華民國不動產協進會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽到
新北市政府城鄉發展局 柳局長宏典	
桃園市政府住宅發展處 曾處長榮英	
喻台生建築師事務所 喻台生建築師	
翁祖模建築師事務所 翁祖模建築師	
吳昌成建築師事務所 吳昌成建築師	
崔媽媽基金會 呂秉怡秘書長	

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題(研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業手冊)】座談會

日期：106 年 11 月 30 日　　地點：社團法人中華民國不動產協進會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽到
內政部營建署國民住宅組	張瀛如
內政部營建署國民住宅組	張雅雯
內政部營建署國民住宅組	
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署 建築組	廣致中
內政部營建署	
內政部營建署 財務組	朱桂萍
內政部營建署 土地組	詹詠傑
內政部營建署 管理組	彭俊嘉
內政部營建署 都更組	林柏榮　紀志欽

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題(研擬社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業手冊)】座談會

日期：106 年 11 月 30 日　　地點：社團法人中華民國不動產協進會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽名
台灣物業管理學會 黃世孟理事長	
台灣物業管理學會 杜功仁秘書長	
台灣物業管理學會 張智元常務理事	
台灣物業管理學會 宋立垚副教授	
台灣物業管理學會 林世俊常務監事	
台灣物業管理學會 張建榮理事	
台灣物業管理學會 陸雄建築師	
台灣物業管理學會 徐春福總經理	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會 陳婉玲秘書	
台灣物業管理學會 李昀修專案助理	

附件十三、第三次座談會會議記錄

召開「社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等之相關課題」座談會議記錄

壹、時間：中華民國 107 年 1 月 24 日(星期三)下午 14 時至 17 時

貳、地點：臺北市松山區南京東路四段 107 號 11 樓之 1

參、主席：台灣物業管理學會　黃世孟 理事長　　**紀錄：**孫珮齊

肆、出席人員：

林俊銘前總經理 香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司
吳建瑩協理　太子建設開發股份有限公司
劉柏宏建築師　九曲聯合建築師事務所
劉玫君課長　臺灣主婦聯盟生活消費合作社
張盟宜區長　財團法人伊甸社會福利基金會
謝杏慧發起人　台中市友善住宅公用合作社

伍、列席人員：

內政部營建署

國民住宅組、新市鎮組、管理組、企劃組、建築工程組

台灣物業管理學會

黃世孟 台灣物業管理學會理事長
杜功仁 台灣物業管理學會秘書長
張智元 台灣物業管理學常務理事
宋立垚 臺北科技大學建築系副教授

陸、會議討論：

一、興辦社會住宅各階段(土地取得、規劃設計、興建與營運管理)之相關課題

(一)太子建設開發股份有限公司 吳建瑩協理

1. 社會住宅之綠建築規劃建議宜針對能源節能與資源永續(如衛浴設備採用省水標章認可、或雨水回收作澆灌植栽等)，也可在設計階段考量社區進出口設計，建議保全崗哨集中進出管理降低人力成本或智慧化設備導入管理，以利於降低人力成本(如減少保全哨點)、維養費用及水電成本。
2. 社會住宅未來營運成本以人力、維養費用及水電費用為大宗，故在設計階段應考量經營管理的人力成本與維養成本之評估分析。
3. 社會住宅營運管理除了控制經營成本外，也可透過增加收入方式(如商業店鋪放置位置可鄰街廊)，以利社會住宅財務自償與回本。
4. 社會住宅經營管理方面，建議明定管理辦法並予公告，或於簽約時作為租



賃契約一部分並予以告知。社區營造宜藉由舉辦活動(如舉辦茶會、競賽活動或休閒課程)提升社區溫度與歸屬感，建議舉辦活動地點宜選擇在社區大廳或廣場，讓住戶有目共睹並一同參與。

5. 針對社會住宅維運管裡建議設置更新維修基金(如從每年營收提撥一定比例，以滾動式調整比例，例如第一年 1%、第二年 2 %，最高提撥至 5%)，並以專款專用。

(二)九典聯合建築師事務所 劉柏宏建築師

1. 針對社會住宅之建築設計，設計者應考量基地特色及使用者需求，避免為標章而標章之現象，故建議地方政府於招標文件宜清楚說明社會住宅基地特色、預計規劃建築量體、房型坪數與入住對象的特性等需求條件。

2. 統包與傳統招標之差異點對於社會住宅坪效、公共空間規劃，而地方政府與設計廠商對社會住宅的認知需溝通確認並清楚了解基地與入住對象使用需求。現今社會住宅之採購預算以過去經驗值估算設計與興建預算經費，未能符合市場行情，而為了吸引好的建築師、統包商或營造常提高預算經費是最直接的誘因，此外當社會住宅案例多時可提升設計師參與意願與多元設計手法。

3. 社會住宅管理方式缺乏集中管理模式與想法，如各縣市政府編輯社會住宅設計作業手冊太偏技術規則，難以貼近使用者狀態與居住品質。

(三)香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司 林俊銘前總經理

1. 台灣社會住宅是否等於社會福利，若社會住宅為社會福利導向則宜由政府提撥預算並其討論運用方式(如社會住宅租金補貼、興建成本補貼或與非營利組織合作等)。

2. 目前台灣社會住宅比例低，可借鏡澳洲政府之社會住宅非集中式、分散在各地區或社區裡(如類似台灣包租代管或包租包管)，也可針對每個新開發案獎勵或透過研擬修改法令規定提供一定比例作為社會住宅，只租不賣並由政府管理。

(四)台灣物業管理學會 宋立垚副教授

社會住宅用地取得宜藉由都市計畫用地變更方式，而各縣市市有土地少、國有土地須有償撥用，在財務預算有限下，地方政府可與中華郵政等國營事業共同合作興辦社會住宅，將國營事業閒置的既有房舍予以資產活化轉作為社會住宅之使用。

二、社會福利住宅公用合作社與非政府組織興辦社會住宅之參與方式、營運方式及經營管理方式

(一)台中市友善住宅公用合作社 謝杏慧發起人

住宅合作社與非政府組織於土地取得是一個問題，若住宅合作社能承租公有土地，可能面臨租期及地租漲幅的問題，而住宅合作社與與社會住宅理念相符，但服務對象須注意符合社會住宅之租期限定與租戶對象的設定標準等條件。

(二)臺灣主婦聯盟生活消費合作社 劉玫君課長

1. 住宅合作社可解決買不起房屋的社會問題，合作社可自己興建房舍並自我管理與經營社區，且因社員彼此間因認識所以在溝通成本上較低，也達到混居及考量弱勢照護之原意。故住宅合作社也適合成為社會住宅的另一種(經營)模式。
2. 若住宅合作社與非政府組織經營社會住宅,其租金定價設計包含住宅修繕、公消安的維修、基本稅賦成本以及組織基本營運費用，故租金是正常市場租金之 6～7 折。

(三)財團法人伊甸社會福利基金會 張盟宜區長

1. 大林國宅尚未登記社會住宅之原因，第一個原因為當時國宅法尚未廢除，住在國宅之弱勢族群者無法接受補助，興辦單位於是自行吸收租金差價；第二個原因為住宅法中獎勵民間興辦之誘因不足或獎勵措施不明確，非營利組織因興辦社會住宅而給予稅賦減免議題無誘因(原本就免稅)，故相關法令中減免稅賦誘因不足。第三個原因為社會住宅屬於跨專業及跨部門，而政府部門間溝通不足造成非營利組織與辦單位需要花更多時間成本予以協調。
2. 弱勢族群多現居於違建中，其租金低廉但生活環境不佳，但弱勢族群願意入住社會住宅的原因為其可申請租金補貼以改善生活環境與品質，換言之弱勢族群重視租金優惠與居住環境品質，而社會住宅之智慧化設備或是綠建築可能非其關心之重點。
3. 住宅合作社或非政府組織針對無法如期繳交租金租戶通常可給予彈性繳納方式之變通空間(如以分期方式繳交租金)，但若由政府經營時可能需依據契約書規範執行而缺乏彈性。
4. 地方政府欲吸引非政府組織進駐公共空間提供社會福利服務，建議考量非政府組織服務屬性以及入住對象特性與數量，適度的引進合適的社會福利團體或設備，以降低非政府組織的操作成本。
5. 現今社會家庭成員結構改變、居住需求與區域也會轉變，建議社會住宅以家庭結構變化導入換屋或換點(區)概念，提出交換房屋媒合機制，故社會住宅選址可考慮均勻分布於都市與郊區。
6. 住宅法中之民間參與興辦社會住宅獎勵宜提出更具體且有效之獎勵措施，建議可研擬提出一個合作社或非政府組織參與社會住宅之試辦計畫。

柒、散會(下午 17 時)

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題】座談會

日期：107 年 1 月 24 日　　地點：社團法人中華民國不動產協進會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽到
香港商世邦魏理仕有限公司臺灣分公司 林俊銘前總經理	林俊銘
太子建設開發股份有限公司 吳建瑩協理	吳建瑩
九典聯合建築師事務所 張清華建築師	劉柏宏
臺灣主婦聯盟生活消費合作社 台中分社組織課 劉玫君課長	劉玫君
台中市友善住宅公用合作社 謝杏慧發起人	謝杏慧
財團法人伊甸社會福利基金會 張盟宜區長	張盟宜
合作及人民團體司籌備處 陳佳容專門委員	
合作及人民團體司籌備處合作事業輔導科 葉昭宏科長	

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題】座談會

日期：107 年 1 月 24 日　　地點：社團法人中華民國不動產協進會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽到
內政部營建署	
內政部營建署	張瀞欣
內政部營建署	謝志鴻
內政部營建署	梁國棟
內政部營建署	許[illegible]
內政部營建署	廖文中
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	許俊雄
內政部營建署	詹詠傑
內政部營建署	

【社會住宅之土地取得、規劃設計、興建與營運管理等相關課題】座談會

日期：107 年 1 月 24 日　　地點：社團法人中華民國不動產協進會
時間：14：00～17：00

參加人員	簽名
台灣物業管理學會 黃世孟理事長	
台灣物業管理學會 杜功仁秘書長	
台灣物業管理學會 張智元常務理事	
台灣物業管理學會 宋立垚副教授	
台灣物業管理學會 李昀修專案助理	
台灣物業管理學會 洪沛辰專案助理	
台灣物業管理學會 孫珮齊專案助理	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	
台灣物業管理學會	

附件十四、第四次座談會會議記錄

召開「整體住宅計畫及財務計畫(草案)暨租賃發展計畫(草案)之研商」座談會議紀錄

壹、時間：中華民國 107 年 5 月 16 日(星期三)上午 9 時 30 分至 12 時

貳、地點：內政部營建署 B1 第 1 會議室(地址：臺北市八德路 2 段 342 號)

參、主席：台灣物業管理學會　黃世孟 榮譽理事長　　**紀錄：**孫珮齊

肆、出席(列席)人員：(略，詳後如簽到簿)

伍、會議討論：

一、整體住宅計畫及財務計畫(草案)相關課題與對策

(一)中華民國住宅學會 彭建文理事長

1. 針對課題一的部分，建議在保障自住前提下，對於非自住房屋提高持有稅(如合理提高稅基、調升公告地價接近市價)，提高持有成本，有效降低囤房誘因。而提高持有稅相對於交易稅更有效降低囤房、囤地。
2. 針對課題二的住宅資訊尚未能即時與透明公布，近期地政司針對實價登錄過去發生的問題於「實價登錄 2.0」予以改善，如預售個案登錄、登錄時間落差。但針對實價登錄的資訊加值建議增加社區資訊資訊揭露，如歸納整理同一社區不動產交易相關資訊，對民眾在使用較於便利、參考價值較高。
3. 針對課題三中雙老(人老+建物老)問題，政府推動都市更新並提供許多方案，但一般民眾並不了解都更法令(如危老條例、都更條例)，而在眾多方案中符合民眾需求的最適方案是什麼？由哪一單位來協助民眾評估？因此，建議有一公正第三方協助前期最適方案的評估或提供公正第三方諮詢建議。
4. 建物健檢或老屋健檢或社區健檢制度之目的為保障居住安全，故建議建物健檢制度可採取認證制度(如建立認證分級或認證指標，依據建築由新至舊、或社區規模由大至小)。
5. 建物健檢認證制度，於初期可透過新社區且規模較大社區予以執行且採取半強制性(如新的建物強制、舊建物為提供誘因)，後續將認證制度以漸進式推廣落實並成為買賣不動產的重要資訊之一。
6. 針對課題五的內容，有關弱勢族群在申請社會住宅或租金補貼需透過評點機制，故多重弱勢家戶藉由評點機制在申請序位宜排在較前面。
7. 針對課題六中多元容積移轉銀行概念，將獎勵民間興辦社會住宅之容積轉為代金是可行，而在都市更新中公有土地分回住宅作為社會住宅，使一社區夾雜社宅戶，在社區融合與管理維護上都會有一些困境。因此，建議由政府直接興辦社宅，並提供一定比例分配於一般戶或弱勢戶，且透過專業管理維護，使社宅在管理效率與品質是比較好的方式。

8. 針對課題七內容中，規範市場定價及公設面積(公設比)相關資訊的揭露可執行的，建議針對廣告強制要求揭露要件、或買賣契約範本要求或實價登錄資料，如公設比或公設面積揭露可行性高。

9. 針對課題八中民間興辦社會住宅誘因不足，或社福團體參與興辦社宅失敗之可能原因為政府當前配套不足、銀行融資缺乏等因素，因此建議社宅由政府直接興辦，由民間參與經營管理或以包租代管為主。

10. 由於台灣租賃市場多以小房東居多，無企業化經營，容易產生逃稅或提供租屋屋況不佳的物件，對於消費者較無保障。為促進租賃企業化經營，可參考保險公司經營型態(非高利潤、長期穩定收益)或採取不動產信託方式經營租屋。除了政府直接興建社宅外，也建議國營事業宜結合保險公司共同參與興辦社會住宅。

11. 針對課題九內容與課題八相似建議予以合併，其內容吸引住宅合作社參與興辦社宅，但建議由政府直接興辦或公辦民營的方式。

(二)財團法人崔媽媽基金會 呂秉怡執行長

1. 針對課題八獎勵民間興辦社宅與鼓勵民間興辦出租住宅之差異，出租住宅(類似太子宿舍、潤泰建設潤福老人住宅、商務出租住宅)與社會住宅性質並不相同，而民間企業重視企業形象與企業社會責任。因此建議鼓勵民間興辦出租住宅，並設立出租對象與門檻，作為社宅租戶銜接至租賃市場中過渡期。

2. 包租代管除了政府推動政策外，也驗證台灣租賃市場條件狀況較為不成熟，目前政府提供房東誘因與房客優惠已滿足現況條件，後續建議檢討租賃專法可將計程車靠行概念納入以強化品管機制。

3. 針對課題八的部分，現階段民間興辦社宅的條件尚未成熟，但短期可以朝向相對條件或門檻較低的獎勵民間物業公司經營管理社宅，例如：林口世大運選手村轉作社宅的經營管理。

4. 台灣如何快速培養大房東(如太子學舍、或壽險業者)？依目前租賃市場現況，大房東顧慮在於經營管理社宅存在相對風險(如大房東重視收益或房地產增值、溢價)。此外，社宅經營管理為大房東目前不放心的部分，故建議可透過長時間社宅經營管理的培育，以及社會福利的導入，使社宅經營發展較為成熟時，在鼓勵大房東參與民間出租住宅，並政府可指定 10～30%比例房屋包租下來給弱勢家庭承租。

5. 針對整體住宅計畫與財務計畫建議以結構化方式區分計畫與財務兩大面向，其中計畫面向議題考量政府人力與資源分配，可再區分短、中長期方式。而中短期可針對具體操作條件較成熟或可執行方案，而中長期提出方向性或概念性或上位原則予以整理分類。

6. 就短期而言，在計畫面向建議首先彙整廣義社宅系列，其為國家重要政策，

在資源方面、跨部會合作協調較高，包含社宅興辦與經營管理、租金補貼、包租代管或可負擔租金等議題。第二點為租屋市場的弱勢族群協助優先列入短期構思的主軸。第三則是其他方面如資訊整合(實價登錄 2.0 或租賃市場資訊公開)。

7. 就中長期而言，可將課體二中租屋市場實價登錄，以及廣義都市更新、稅負改革(持有稅公開透明)列入中長期的住宅政策中。

8. 針對課題三的雙老(人老+建物老)問題，除了建物老舊的修繕外，人口老化也是重要議題之一，如社會住宅經營管理如何銜接社會福利資源。建議有關老年人社會福利與服務可結合社政、衛福部及社會福利團體建立一套完整服務機制。

(三)內政部營建署

1. 國民住宅組 陳冠儒技士

(1) 林口社宅入住對象的比例，依住宅法規定 30%之社會或經濟弱勢戶是採取評點方式，而有 70%的一般戶則透過抽籤方式，但詳細流程以公告為主。

(2) 在簡報 P.23 中提及安固家園用語請修正為「安家固園」，而安家固園計畫在 106 年執行成效較低，但經檢討修正後並行政院於 107 年 2 月份核定「建築物耐震補強輔導試辦計畫」為 1 年期，後續於 108 年至 110 年有另一加強版方案正在研議中。

(3) 針對課題九內容中提及合宜住宅，其非中央主要推動政策，請予以刪除。

2. 土地組 朱瑞玲科長

針對課題三的部分有關老屋健檢、修繕維護納入包租代管計畫中，在計畫執行有一定困難度且住宅修繕成本高且效益不大，故此修繕補助政策的效益還需再評估。

3. 林美桂 簡任視察

(1) 整體住宅計畫與財務計畫已有草案，再呈報行政院過程中，針對住宅相關議題委託研究單位做更深入的研究，後續住宅計畫與財務計畫完成後需呈報於行政院並據以執行，因此在服務建議書中有明確說明委託學會研究計畫的社會經濟發展、住宅負擔能力以及居住品質等議題，而在財務規劃方面有明確提出做經費需求、籌措與分配的相關分析。

(2) 本次座談會有關財務計畫之經費需求、經費籌措與經費分配的課題目前尚未提出，僅提出住宅基金資金不足，以及如何籌措住宅基金。此外，也有提及多元容積移轉、地上權推動平價住宅等，若上述內容要納入提送行政院計畫內容中，在實務執行是不可行的。因此，請學會針對業務單位之需求並配合社會住宅興辦計畫來檢討或更新住宅計畫與財務計畫，且財務配合社會住宅推動情形如何籌措經費與如何分配。

(3) 有關社區營造或文化獎勵補助雖經費籌措來源之一，是否可以更整體、寬廣檢視財務計畫需求與經費分配方向予以研擬課題。

(4) 有關住宅計畫的課題如住宅價格、住宅資訊、居住品質、雙老問題或住宅補貼等，建議後續編輯分析報告書時予以歸納整理，如依住宅法的章節區分住宅市場健全、社會住宅、住宅補貼，針對每一面向作課題分析。

(5) 在簡報 P.7 中第 7 點「青年安心成家方案」於 101 年已停辦請予以修正，第 8 點「安心住宅計畫」似為總統擔任候選人時期的政見，非政府核定政策，請斟酌調整。

(6) 針對課題七中不動產銷售市場定價似混亂，而定價為自由市場機制，若其為一課題那政府是否可控制市場行情？

(四)內政部地政司 何科長

1. 針對課題一的對策建議交易與持有成本，於 105 年要求各縣市政府適時調整公告地價，而調漲幅度約 30%，但於市價相比公告地價相差 2 成額度，經歷修法在 107 年調降地價，無論上漲或下調原則上均為反映市價。而提高交易及持有成本，有效降低囤房誘因，建議增加針對非自住或非自用的部分，以保障自住。

2. 針對修改調高「房屋稅」之住宅非自住用稅率(如課徵空屋稅或囤房稅)，可以透過地方政府手段，如自住稅率要求設籍或居住事實，主要看稅務機關是否落實稽查，也是可行方案。

3. 有效執行「土地稅法」及「平均地權條例」之空地稅，在民國 97 年復徵，嘉義縣針對台糖用地，與國營事業釋出土地做一個鏈結，但後續也是停止了。目前只剩宜蘭縣政府針對工業用地課徵，因工業用地取得不易，該對策是可作執行，但建議是地方政府視其需求執行。

4. 針對課題二的部分針對住宅資訊尚未能即時與透明公布，目前正在推動實價登錄 2.0 版的修正使資訊更為及時，修正法案預計 5 月底送至立法院由內政委員會進行審議。

5. 針對課題九中，有關房屋出租或出售，漲價部分一定比例歸公(政府)，在平均地權條例中漲價歸公的部分可作為興建國宅之用，也可配合社會住宅興建。

二、租賃發展計畫(草案)相關課題與對策

(一)中華民國住宅學會 彭建文理事長

租賃市場發展的問題屬於結構性的問題，簡易歸納在台灣租屋需求大，但供給少，代表台灣租屋需求大，但租屋支付能力低或負擔租金能力低，進而影響租屋投資報酬率低，也使租賃產業化或企業化難以發展，這也是台灣目前產生小房東、次級房屋的租賃市場現況。當結構性問題不解決時，難以推動租賃市場

的健全。

(二)財團法人崔媽媽基金會 呂秉怡執行長

1. 租賃市場面臨的問題包含租賃安全、居住水準、租賃資訊以及租賃糾紛，建議於議題討論區分短期或長期。而台灣租賃房屋多以小房東為主，企業經營者較少，目前現行法規針對企業經營者規範較多且較嚴謹。在定型化契約規範將企業經營者列入消保法的範疇。

2. 目前租賃相關法令針對小房東政策工具較少，當發生租賃糾紛經調解，調解不成直接進入訴訟程序中，建議針對台灣租賃市場現況研擬課題。

(三)內政部地政司 何科長

1. 針對課題一的部分，依據租賃專法規範廣告刊登者或媒體經營者在租屋的租賃資訊需公開透明，如在租屋廣告刊登資訊需適時揭露屋齡、結構等項目，若是透過租賃業者承租的話，在契約上需載明租賃業者名稱。在未來定型化租賃契約範本將規範出租者揭露出租物件屬性、房屋是否有違建等資訊。

2. 針對課題四中住宅租賃市場權益保障,建議研擬定型化租賃契約的宣導活動，而宣導對象針對青年學子或青年族群，若在學生時期建立完善租賃知識且了解自己權利義務，以降低租賃糾紛發生的可能性。

3. 針對課題五中建物環境安全檢測以保障居住安全，建議可藉由房東房客協會自主訂定租屋居住安全規範，或研擬建物環境安全認證制度，以協助房客檢視租屋的公共安全、消防安全或居住環境健康等。

(四)財政部賦稅署意見

議題二：租賃發展計畫(草案)相關課題與對策之課題二對策方向涉租稅制度研擬提供誘因或加強管制、查緝，及課題三對策方向涉租稅制度修法提供誘因鼓勵房東出租住宅與弱勢族群之書面意見，為配合我國住宅政策，財政部業配合內政部修正或制定相關法規，提供下列租稅優惠：

1. 為鼓勵個人將房屋出租予符合租金補貼申請資格者，或將空屋釋出提供作為社會住宅、社區長照服務或托育服務等使用，俾照顧有居住需求之經濟或社會弱勢族群，同時保障人民基本居住權利，配合內政部修正「住宅法」部分條文，新增綜合所得稅、地價稅、房屋稅及營業稅之租稅優惠規定，經總統106 年 1 月 11 日修正公布，附相關條文供參。

2. 為進一步完善我國住宅租賃制度，保障國人租屋權益及居住品質，配合內政部制定「租賃住宅市場發展及管理條例」，對個人住宅所有權人將住宅交由專業經營出租者，提供綜合所得稅、地價稅及房屋稅租稅優惠，經總統 106 年 12 月 17 日制定公布，自公布後 6 個月施行，附相關條文供參。

柒、散會(上午 12 時)

【整體住宅計畫及財務計畫(草案)暨租賃發展計畫(草案)之研商】座談會

日期：107 年 5 月 16 日　　地點：內政部營建署 B1 第 1 會議室
時間：09：30～12：00

參加人員	簽到
中華民國住宅學會 彭建文理事長	
財團法人崔媽媽基金會 呂秉怡執行長	
國立陽明大學衛生福利研究所 吳肖琪教授	請假
長榮大學土地管理與開發學系 謝博明教授	請假
中原大學建築系 曾光宗副教授	請假
中華民國地政士公會全聯會 林旺根榮譽理事長	請假
國立政治大學法律系 黃立教授	請假

Page 6

【整體住宅計畫及財務計畫(草案)暨租賃發展計畫(草案)之研商】座談會

日期：107 年 5 月 16 日　　地點：內政部營建署 B1 第 1 會議室
時間：09：30～12：00

參加人員	簽到
財政部賦稅署	
財政部賦稅署	
內政部地政司	何姍姍
內政部地政司	
內政部營建署	林美桂
內政部營建署	陳冠儒　林[illegible]竣
內政部營建署	[illegible]
內政部營建署	朱[illegible]
內政部營建署	
內政部營建署	
內政部營建署	

【整體住宅計畫及財務計畫(草案)暨租賃發展計畫(草案)之研商】座談會

日期：107 年 5 月 16 日
時間：09：30～12：00

地點：內政部營建署 B1 第 1 會議室

參加人員	簽名
台灣物業管理學會 黃世孟榮譽理事長	黃世孟
台灣物業管理學會 杜功仁理事長	請假
台灣物業管理學會 張智元理事	張智元
台灣物業管理學會 李昀修專案助理	李昀修
台灣物業管理學會 洪沛辰專案助理	洪沛辰
台灣物業管理學會 孫珮齊專案助理	孫珮齊

