

內政部住宅審議會第 16 次會議紀錄

壹、時間：113 年 8 月 23 日(星期五)上午 9 時

貳、地點：高雄市政府 6 樓第四會議室

參、主持人：劉召集人世芳（董副召集人建宏代）

紀錄：周韋丞

肆、出席人員：(詳後附簽到簿)

伍、發言摘要：詳後附錄。

陸、確認事項：本部住宅審議會第 15 次會議前於 113 年 7 月 5 日召開，共有 12 位委員出席，辦理情形報請公鑒。

決定：前次會議報告事項共有 5 案，各案後續辦理情形均予以洽悉。

柒、報告事項

第 1 案：高雄市興辦社會住宅經驗分享。

決定：有關直接興辦社會住宅業務，請國家住宅及都市更新中心、國土管理署持續協助高雄市政府辦理，其餘予以洽悉。

第 2 案：高雄市政府凱旋青樹社會住宅規劃設計及維護管理經驗分享。

決定：未來規劃高雄市社會住宅時，請一併考量未來人口結構與產業發展的變化，其餘予以洽悉。

捌、散會(下午 12 時 20 分)

附錄一委員與相關機關發言重點摘要(依發言順序)

中央與地方政策交流

董副召集人建宏

- 一、首先我要代表我們內政部劉世芳部長感謝住宅審議會各位委員、國家住宅及都市更新中心、林副市長以及高雄市政府的同仁來參加今天的住宅審議會。這是我們委員會成立以來第一次到外地開會，選擇在高雄市，為的是感謝過去幾年來陳市長在高雄市積極推動社會住宅。
- 二、本部於 106 年 6 月 29 日修訂發布「內政部住宅審議會設置辦法」，並於 107 年正式成立住宅審議會，每位委員任期 1 年，每年不僅邀集主管社會福利、原住民族、財政、住宅等行政機關代表，更聘請都市計畫、建築、住宅或熟悉原住民族事務及其他相關專門學識經驗之專家學者，以及關注住宅發展事務之 NGO 代表加入。透過各界菁英來參與這個審議會，提供我們住宅政策相關諮詢及建議，使本部住宅相關計畫、政策、法規都能更加全面，也能更加貼近民意。
- 三、住宅是一個攸關人民居住權益跟民生議題最重要的課題，在賴總統上任以後，除了百萬社宅以外，我們也有淨零碳排的目標。我國住宅的碳足跡占了總體的 50%，怎麼樣透過住宅審議委員會的審議，針對我國的住宅、社宅政策，做個整體的觀念上與執行上的改變，是相當重要的。
- 四、這次很榮幸有機會到高雄來，參觀了高雄市政府已經成立的幾個社會住宅，包括凱旋青樹、大同社會住宅，還有中央所興辦的梧州好室，看到了目前的營運狀況，瞭解到社會住宅的興建不容易，但更重要的是後續的維護管理，希

望能透過委員的專業，來給予我們指教。

- 五、今天有兩個報告案，第 1 案是由國家住都中心來報告「高雄市興辦社會住宅經驗分享」。第 2 案是由高雄市政府報告「凱旋青樹社會住宅規劃設計及維護管理經驗分享」。這個社宅的規劃是高雄市政府獨立完成的，非常感謝林副市長當時的領導，陳市長也說高雄市社宅要蓋就要蓋最好的，讓社會住宅不再是一個標籤，而是引領建築產業更上一層樓的政策，非常感謝高雄市政府對社會住宅政策執行的協助。
- 六、最後再次表達對各位委員的感謝，大家撥冗來參觀社會住宅，並給予我們評鑑，集結不同的聲音，讓國家政策更臻完整。請各位專家學者來給予我們期許與建議，讓我們逐步地往前去走，希望未來能夠有機會，我們在高雄留下更多更好的社會住宅。

林副市長欽榮

- 一、首先非常感謝主席率領住宅審議會委員及柯茂榮執行長的國家住都中心團隊來到高雄，機會非常難得，我非常榮幸能夠代表市長來參加今天的會議，聆聽歐組長的簡報。今天我也特別要求郭進宗副局長與翁浩建副總工程司來為各位簡報，除了整體的高雄市社會住宅政策以外，也包括昨天各位參訪過的凱旋青樹社會住宅的整體規劃設計與營運情形報告。
- 二、我要代表高雄市政府先感謝內政部對本市在社會住宅方面的積極協助，截至目前為止，中央已經在高雄市境內興辦 18 處的社會住宅，加上高雄市自行興辦的部分，合計已逾 2.2 萬戶。未來高雄市也會持續積極地和中央合作，

包括提供社宅興建用土地等等，有機會達成 3.5 萬戶的目標。

- 三、 本市的住宅政策包括 4 個面向，租金補貼、包租代管、直接興建社會住宅、課徵囤房稅，囤房稅稅收收入與其他縣市不同，本市的稅收收入設有專戶，並直接拿來作租金補貼，並非歸入市庫。待會再跟各位委員詳細報告。
- 四、 住宅政策沒辦法與新加坡的住者有其屋相比擬，但我們能達到「住者適其屋」的目標，給予不同收入的一般戶、低收入戶的市民各自適切的協助，像是由政府直接給予租金補貼，或是與高雄銀行合作給予購屋優惠貸款等等。
- 五、 從中央內政部到本市市政府的各個場合，陳市長也一直要求本市各個單位的同仁要向國家住都中心學習，像是導入循環經濟或淨零碳排的制度到社會住宅中等等。另外現在高雄半導體跟 AI 產業盛行，包括亞灣 2.0 在內，我也期許高雄市的社會住宅能夠搭配這些產業的發展，甚至是學習中央的社會住宅，引入青創空間、托育、日照等公共設施到社宅中。
- 六、 另外我們也學習中央的政策，利用公辦都更分回戶來興辦社會住宅，並對戶數設有門檻限制，以有效提升社會住宅的供給。
- 七、 跟政次報告，終於議會也通過了，我們高雄市也會跟進中央的國家住都中心，以及地方幾個包括雙北、桃園也有成立，本市的住都中心行政法人業已經過市議會審核，即將於明年正式掛牌成立。另外我們也遵循市長的指示，成立高雄市社會住宅推動平台，並由我來主持，讓本府內跨局處的橫向聯繫能夠順暢，並同時協助處理國家住都中心在

中央興辦社宅時遇到的問題，目前已經召開 17 次會議，未來也會持續來運作。

- 八、最後，歡迎各位來到高雄，高雄已經不是以往的住宅量少的城市，我們已經有充足的量能來辦理社會住宅營運及持續興辦，希望今天的審議會交流也能有相關建議，能夠讓高雄市來參考。

董副召集人建宏

- 一、社會住宅的政策具有多元面向，不僅要靠著中央與地方合作，還有各個不同業務的局處來橫向溝通。此外我也真的非常感謝，最初中央在研擬囤房稅時，陳市長就在會議上表示高雄市不僅會推動囤房稅，更會將囤房稅收入直接用在對民眾住的協助政策上面，這是一個非常明確的政策想法，將持有過多住宅的人的利得，轉用到對住宅有需求的民眾身上，是相當好的。
- 二、社會住宅目前都是在進行大量興辦的過程，但我們知道蓋房子很容易，房子的後續的維持更是不容輕忽的，那接下來便請各位委員來給我們指教。

張委員智元

- 一、高雄市這幾年的確是在住宅政策推動上相較於其他縣市十分優秀，甚至質量跟中央可以有所比擬，像是昨日我們看到大同社會住宅全國首創的臨托服務，不只是在社會住宅內，在很多地方都有，是非常值得讚許的政策。
- 二、囤房稅回到市庫的確是很可惜，在陳市長的帶領下，囤房稅收入直接回到補貼的挹注，這個對市民行銷居住正義上一定是相當有效果，建議要多加向民眾宣導。
- 三、高雄的住都中心的成立是被期待的，臺中、臺南都在考慮

中，但是在北部已經成立住都中心的縣市，也是有他們遇到的問題，就是地方行政法人興辦的社會住宅與國家住都中心興辦的社會住宅怎麼樣達到「一市不兩制」的目標，也是值得關注的。比如說租金、租期，怎麼抽籤、怎麼評點，以及報修之後的時限，都要透過雙方密切的聯繫，把共同的機制建立起來。最好是由中央來訂標準，大家就照著走。

- 四、 高雄市 3.5 萬戶的社會住宅目標也是值得被期待的，但就目前觀察的情形，物管人力稀缺，並且未來會越來越缺少，因為我們社宅的量在擴大。尤其目前物管公司就社會住宅管理來說不是利多的地方，這個需要多留意一下市場變化，策略上可能是多元應對，例如說不把目標都放在樓管保全業等等。社宅跟傳統的房產不一樣，管理方式會不同，期許中央能夠有相關的研究與介入。
- 五、 國土署近幾年執行住宅相關政策的效率十分驚人，這些經驗應多多傳承與地方政府，像我知道我們有社會住宅營運管理大平台的機制，讓 6 都跟中央有社宅管理相關業務的人定期進行交流，彼此從最初的有些競爭的關係，進入到互相討論、經驗學習的階段，這是非常好的開始。建議中央要持續跟 6 都互動，業務執行策略上多多交流。
- 六、 在小造鎮的部分我也要給予一點建議，目前小造鎮的規劃是用當下的條件去看，但 10 年、20 年後，這些人口條件或需求可能會有變化，建議規劃時保留一些配套或是擴充的彈性，考慮到時間軸的變化，用更長遠的眼光去規劃。
- 七、 在使用權住宅的部分，在多元興辦的部分，有沒有一種可能，讓民間提供土地，政府來興辦社會住宅，並提供容積

獎勵，解決 20 年內短中期的住宅需求，並建議以中籤率來觀察社會住宅需求。

- 八、鼓勵衛福部跟內政部多合作，有些必要的大數據資料能夠互相流通。另外在青年照顧的議題，也是非常重要，包括鼓勵生育，例如能夠針對有未成年子女家庭社會住宅設有加籤制度等等。

陳委員明吉

- 一、早期本人曾經待過高雄，以高雄比較低的房價的狀況來說，社會住宅似乎不需要太多，當然高雄也有弱勢族群需要社會住宅，或是也有可能高雄的租金其實很高，針對這些現況的分析，想請高雄市政府來做掌握。
- 二、針對民眾的「住、租、買」問題來解決的住宅政策，似是過於早期的觀念，現代台灣已經是一個國民所得很高的國家，住宅政策可能是要針對住宅品質的提升，像是室內外的環境與居住品質提升、自動化設備等等。
- 三、從這次的新青安貸款政策效應，可以觀察到年輕人其實很想買房，並不是租房。目前政府大量興辦社會住宅，但年輕人其實想買房，未來是否真的有那麼多社宅需求，政府似乎需要再針對這部分作調查與分析。政府資源有限，尤其社宅管理上也是大不易，若造成資源錯置，會相當可惜。

董副召集人建宏

陳老師提到的幾個問題我們的確也有注意到，對於整體住宅的存量以及社會住宅的需求，我們也刻正在進行研究與推估，是由我們地政司負責。這是涉及到住宅政策更宏觀的問題，謝謝老師提供的寶貴建議。

張委員清華

- 一、近年來政府大量興辦社會住宅可以視作一個運動，其實帶動了許多發展，驅動的不只是居住正義這件事，住民進入代表了人潮，其實同時也引進了商機，創造了工作機會。
- 二、利用科技來驅動社會住宅是未來的趨勢，林副市長想必也很瞭解，如此大量的社會住宅量體，能否引進資訊人力，運用 AI 或是相關技術建立 DATA 並簡化各個社宅相關環節的工作，降低人力需求。
- 三、從社宅也能驅動整個營建市場，就好比像是住宅台積電一樣，由政府做為表率，把住宅品質的提供做到最精準。在防災的相關計畫，不能只是用法令規定的最低標準，那是建設公司的思維。在公共設施方面，也能引入守望相助的精神。
- 四、在淨零碳排的目標上，政府可以透過興辦社會住宅來擔任龍頭。營建商為了如期完工或人力問題，可能會對於這些額外的目標有所忽略，但如果有政府作為表率，民間他們就會去注意到。另外建議一定要引用 BIM 系統進入社宅，記錄碳足跡，跟一般民間興辦的住宅去作比較，彰顯政府的努力。

董副召集人建宏

感謝張老師跟張委員非常豐富的建議，台灣的人口結構變化問題是必須持續關注的，引入這些相關預測到社會住宅的規劃當中，是相當重要的。

報告事項第 1 案

林委員子欽

- 一、住宅政策制度在這一兩年有劇烈的變化，不管是學界或是實務界都非常的興奮。剛才有委員提到說政府大量興辦社

會住宅是否會造成過度的供給，其實概念上是有可能的。但從正面角度來看，當政府大力的介入某一個市場，就是因為這個市場已經有嚴重的問題。比如說國家住都中心剛剛簡報有提到很多新的觀念加入到住宅裡，透過政府大量提供，一定程度能引導其他業者也去做這件事。

- 二、歐組長昨日有提到，租金補貼的政策讓許多人受惠，但也有民眾反映，補貼只會讓租金上漲。不管是委外或是自行研究，希望政府可以作一些租金補貼政策成效的研究。
- 三、近幾年政府開始大力介入住宅市場，取得土地的方式並非一般民間能夠取得的管道，這是我們的立基但也必須小心。真的特別感謝內政部這次的安排的整個行程，讓我們能夠瞭解到社會住宅興辦這件事其實是很複雜的，不同於私人開發商蓋住宅，從土地取得開始，政府就得把後端的社福需求等等考慮進去。我想建議土地儲備的過程是不是能夠建立一個 SOP，因為土地取得之後就很難再改變，後續再進行的話都可以比較有效率。
- 四、中央曾經在 102 年有推動過奢侈稅，全名是特種貨物及勞務稅，課徵條件是不動產取得 2 年內轉手交易時。短期交易稅在我國歷史上非常少見，且但很難去定義說這樣的稅收怎樣算成功，理論上稅收得多才算成功，但奢侈稅的目的是要防短期交易，稅收得多就代表短期交易很大量，似乎又不是政策的目標。高雄市的囤房稅，似乎也有類似的道理，囤房是政府不樂見的，似乎不能因為囤房稅稅收高而感到得意。
- 五、使用權住宅本人是贊同的，我贊成在住宅市場上提供更多元的產品，讓國人去選擇。但建議政府可以作一些研究，

讓這個議題能夠更清楚的被討論。

張委員清華

聆聽完剛剛國家住都中心的簡報，今天才真正瞭解到其實國家住都中心在開發住宅上，已經有許多領先業界的科技導入，包括綠建築、節水等等。我提出一個建議，國家住都中心可以每年或是定期發布相關節能數據的報告，比方說節了多少公升的水，或是碳排量減少了多少，這些統計數字如果能夠定期發布，相信能有效提升社會住宅以及整體政府的形象。

陳委員明吉

社會住宅是政府興辦的場域，且遍布鄰里鄉鎮之中，建議可以善加利用。不管是辦理一些學術研究分析或是試驗計畫，都是相當好的一個標的。

張委員智元

針對國家住都中心簡報提到的跑者天堂計畫，建議不要去更動交通號誌，除了影響其他民眾以外，且我們社宅管理單位必須額外承擔跑者的風險。

林委員育如

一、非常感謝這次住宅審議會及高雄市政府的安排，可以看到比較多細節，讓各位委員就細節處來跟大家交流。非常肯定高雄市政府這幾年積極興辦社會住宅，尤其剛剛副市長提到的推動平台的機制。過往在北部或其他縣市，跨局處的討論是比較不順暢的，通常都是平行單位自行討論，有遇到問題的時候才請上級長官介入。高雄市能有陳市長重視與副市長親自主持的制度，變成社會住宅綜合性的跨局處問題都能夠快速地解決，進行有效率的行政溝通，這是非常好的，建議可以把這個制度帶到其他縣市政府去。

- 二、對於高雄自建社宅的部分，凱旋青樹目前已經完工入住了，在下一個自建社宅完工之前，大概還有 2 年多的一個緩衝期，這對高雄市政府來說也是好的。昨日有市府同仁提到第一次執行新建社宅之後，也有許多還要再更準備或學習的部分，加上接下來還有高雄住都中心成立，有一些議題應該要再多花一些時間準備。就我自己的專業部分來看，就是人的部分，後面幾十年這些人實際住進去之後，怎麼在社會住宅裡生活，其實是更困難的，也是我們多數人沒有經驗的，這個部分也建議高雄市政府或是中央可以多著力。
- 三、在國家住都中心的簡報當中，有提到未來有一個「鳳山勝利安居旗艦計畫」，這個大型的社會住宅社區，其實有點類似臺北市的廣慈社宅，或是國家住都中心的林口世大運選手村社宅，其實對於這種超大型社區，要更慎重的去規劃跟思考，本人比較在意的是這樣的大型社區，怎麼在該地區融入鄰里，不被標籤。社會住宅是以出租為主，除了一般社區的社福設施規劃以外，是不是能夠有一些思考，讓他不只是一個大型社區，而是能夠與整個外部社區相融合。
- 四、在包租代管的問題，我也想提一個建議，修繕補助在只有 1 萬元的額度下，可能用完之後房東就不再願意進行修繕了。這對我們比較弱勢的服務對象來說，好不容易能夠住進去了，卻因為房東不願意修繕，而需要再搬走，這樣政府的包租代管美意卻沒有成為一個穩定的住房。
- 五、針對租金補貼的部分，量已經有出來了，過去我們租屋市場是地下化的，但上週新聞已經有提到，透過這些申請租

金補貼的資訊，好像已經可以揭露一些租金市場的資訊，那目前對於這樣的問題，在趨於精簡的申請下，我們如何透過這些申請量，來更掌握台灣租屋市場的面貌。用大數據的分析，也能夠運用在後續政策的規劃上，未來租金補貼達到 75 萬戶的資訊量是非常龐大的，我們很期待能夠運用。

- 六、昨天在大同社會住宅有看到有弘道基金會的服務空間，除了服務社區中的住民外，也是建立一個自己的關懷據點，讓社區與鄰里共榮，我也想再替各個社福團體爭取，能夠有更多的機會能夠參與社宅空間，除了陪伴社宅內的長者以外，也能服務社區內外有需要的民眾，將這個良好的制度複製到其他社宅，建請都發局跟社會局能夠多多討論。

報告事項第 2 案

曹委員儉

- 一、這趟來高雄真的是非常值得，對各位興辦社會住宅的同仁，真的是非常佩服，感謝各位的付出。我當審議會委員已經 3 年了，每一次我都還是想為我們伊甸基金會主要的服務對象也就是身心障礙者再更多發聲。昨天參觀了 3 個社宅，其中有 2 個是改建的，就沒有設置無障礙的部分，這個是比較能理解的，但新建的凱旋青樹社宅就不應該少了無障礙房型。
- 二、社會住宅的初衷，是居住正義，是要讓各個族群都能夠平等的享有居住的權益，我也很贊同社會住宅納入智能的設備，例如遙控電燈開關，讓行動不便的人也能夠便利的在社宅內生活。

張委員清華

目前高雄市政府或國家住都中心在高雄市興辦社會住宅均規劃蓋 14 或 15 層，是屬於偏低樓層的，像現在都更分回幾乎都達到 30 樓以上，如果能蓋高樓層的話，也能有更多戶數，能夠使用較多的容積，保留的空地較多，能夠促進都市市容美觀。

董副召集人建宏

一、今天非常高興有這個機會，特別感謝高雄市政府、國土署住宅組以及國家住都中心的同仁，來陪同委員，也很感謝住宅審議會各位委員蒞臨。很多事情在書面上作業可能已經講了很多，但實際上看到會有更多的感受，委員也能給予我們更多建議。社會住宅是非常龐大的公共政策，需要更多人給予關注，誠如各位委員剛剛提到的，社宅並不只是一個住的空間，需要一併考量的還有整體人口結構與產業發展。

二、高雄市政府過去做得很好，也做得很多，未來如果還有面臨到困境，也繼續請國土署與國家住都中心一起合作，吳署長也在這邊，署長對於社會住宅政策也非常瞭解，也跟我分享了很多他的看法，像是之前引入BIM到社會住宅內，這些都是國家發展與進步非常重要的過程。

吳委員兼執行秘書欣修

其實社會住宅我們已經把很多建築設計最新的概念都已經帶入，環境部最近為了推資源循環促進法，要把綠色設計帶入建築內，其實這些社宅都已經做了，也順便告訴業界，其實做這些綠色設計並不會大量拉高成本。那我也會再繼續請內政部建研所，或是找建築公會來討論，來繼續鼓勵業界都納入綠色設計到建築內。

董副召集人建宏

今天地政司王司長也在這邊，地政司也對住宅市場或租金市場做了很多，像是租金補貼相關的市場分析，就是地政司在負責的。未來我們會再提出進一步的租屋市場分析，透過這些統計資料分析，提供給大家，逐步來讓台灣租屋市場更透明化，這也是部長的政策願景，希望能讓國人能有合理的租屋、住宅資訊，讓住宅政策能夠更透明，再次感謝各位委員的指教，謝謝。

內政部住宅審議會第 16 次會議簽到簿

時 間：113 年 8 月 23 日（星期五）上午 9 時

地 點：高雄市政府 6 樓第四會議室

主 席：劉召集人世芳 

紀 錄：周韋丞

出席人員	簽 到 處
林 委 員 育 如	
曹 委 員 儉	
蘇 委 員 瑛 敏	(請 假)
陳 委 員 明 吉	
張 委 員 清 華	
張 委 員 智 元	
賴 委 員 美 蓉	(請 假)
謝 委 員 文 泰	(請 假)
林 委 員 子 欽	
黃 委 員 麗 玲	(請 假)
王 委 員 增 勇	(請 假)

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
曹委員慈容			
戴委員群芳	戴群芳		
王委員燕琴	王燕琴		
林委員秀玲			
谷縱·喀勒芳安委員		處長	劉維和
董副召集人建宏	董建宏		
王委員成機	王成機		
吳委員兼 執行秘書欣修	吳欣修		
徐委員燕興		組長	歐正興

列席人員	簽到處
國土管理署住宅發展組	陳冠儒 周韋丞 呂珊代 高文政 林昆連
國家住宅及都市更新中心	柯榮榮
高雄市政府	林欽榮 郭進宗 翁吉建 鄭柏岳