

臺中市議會第3屆第2次臨時會

市政府推動社會住宅現況與目標

專案報告



臺中市政府

TAICHUNG CITY GOVERNMENT

臺中市政府都市發展局

報告人：局長 黃文彬

中華民國 108 年 8 月 9 日



## 目錄

<b>壹、市府推動社會住宅現況</b> .....	1
一、多元居住協助政策.....	1
二、社會住宅興辦進度.....	3
三、大里區光正段 1 期社宅入住情形.....	7
<b>貳、市府推動社會住宅目標</b> .....	9
一、社會住宅政策願景.....	9
二、共好聚落作為社宅政策的新詮釋.....	9
三、捷運社宅作為城市永續發展的住宅策略.....	11
<b>肆、結語</b> .....	11

## 壹、市府推動社會住宅現況

### 一、多元居住協助政策

提出分級協助：社會住宅、包租代管與住宅補貼。

本局依據本市家庭年所得百分比 50 分位點以下的族群，以不同所得收入級距，將不同負擔能力的市民，提供其所需之協助，如 50%-20%分位點屬可負擔租金族群以新建社會住宅、包租代管等建物提供協助，20%-0%分位點為生活困難之經濟弱勢族群，則以租金補貼方式協助。

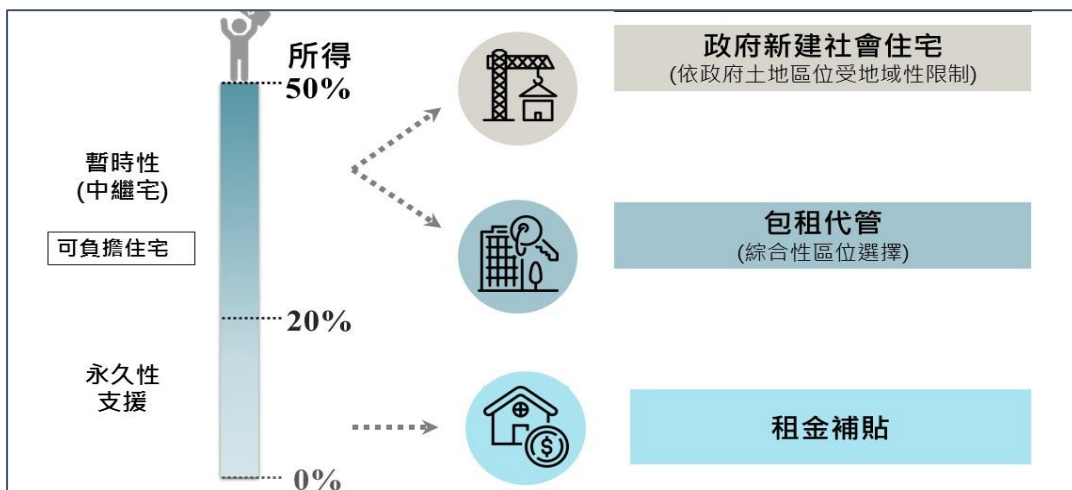


圖 1-本市所得分配與居住協助配套關係圖

另本市對於滿足社會住宅需求之方法，係透過基地評估準則，持續進行更多社會住宅用地評估，找尋合適土地，興建社會住宅續升供給量。在還沒興建社會住宅之地區，則輔以其他住宅補貼措施（包含租金補貼、青年首次購屋利息補貼與包租代管等多元居住協助方式），滿足市民的社會住宅需求。

### (一)辦理住宅補貼，滿足弱勢戶安居需求

配合中央辦理現有之自購住宅貸款利息補貼、租金補貼與修繕住宅貸款利息補貼，並由市府提供自籌款配合補助，每年補助約10,000戶申請者，以協助經濟或社會弱勢者居住可負擔之住宅。

### (二)辦理青年首次購屋優惠利息補貼計畫

青年在經濟基礎未固之前，有其適居之需求，故提供臺中市青年首次購屋優惠利息補貼，藉由給予房屋貸款利息補助，減輕青年朋友居住負擔，以利提升其經濟能力，帶動本市競爭力。

### (三)推動社會住宅包租代管計畫，增加社會住宅供給存量

1. 引進民間專業租賃服務業者辦理民間空餘屋的媒合與管理，作為社會住宅多元供給之方式，並配合各項宣傳活動，增加宣傳資訊的被接觸廣度，讓更多住宅所有權人得以認識包租代管政策後加入。
2. 督導管理業者執行成效，並明確計畫執行流程，使業者提供優質管理服務，以提升媒合戶數，增加社會住宅供給存量。

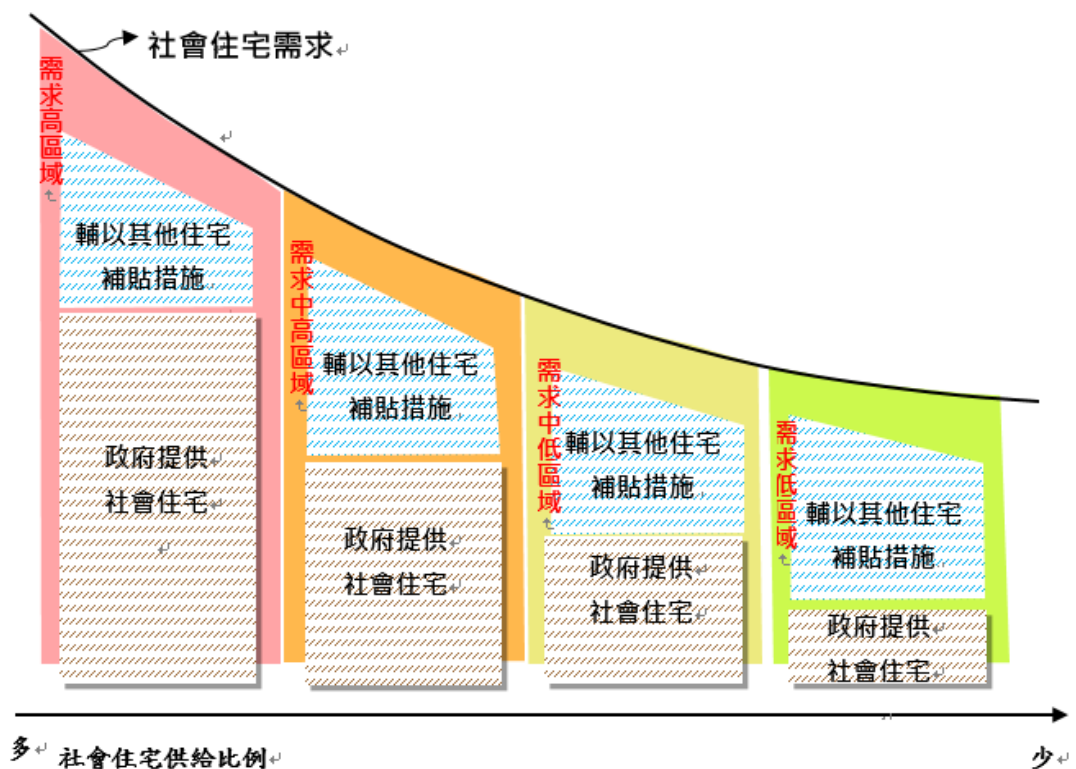


圖 2-社會住宅需求與供給比例光譜圖

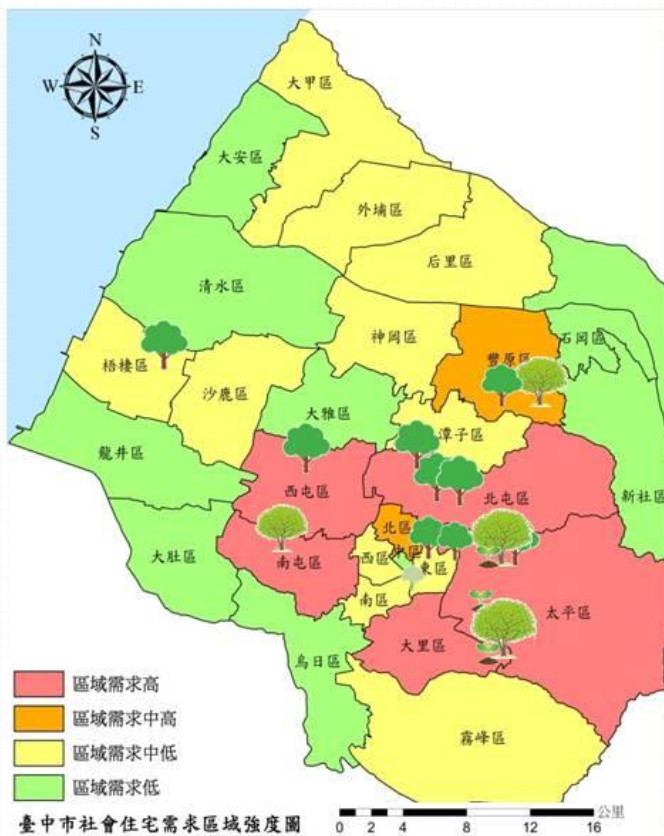
## 二、社會住宅興辦進度

本市社會住宅興辦主要可分為新建及包租代管 2 大部分，分述如下：

### (一)新建：第 1 階段達 5,008 戶

本市社會住宅新建目前分為 2 階段執行，第 1 階段以 4 年 5,000 戶為目標，目前興辦量達 5,008 戶，並全數預計於 111 年完工。第 2 階段則視各區需求，持續進行社宅相關用地評估作業，滾動檢討續行推升戶量，並以質的提升為興辦目標。

### 推動執行情形



興辦方式	執行階段	案名	戶數	預定完工	備註
自建	已完工	豐原區安康段(一期)	200	-	已完工
		大里區光正段(一期)	201	-	已完工
		小計	401		
	興建中	太平區育賢段(一期)	300	109年	施工中
		北屯區北屯段	220	110年	施工中
		北屯區同榮段	560	110年	施工中
		梧棲區三民段	300	110年	施工中
		太平區育賢段(二期)	420	110年	施工中
		東區尚武段	800	111年	施工中
	小計	2,600			
	設計中	東區東勢子段	100	111年	108年動工
		豐原區安康段(二期)	500	111年	設計中
		太平區永億段	160	111年	設計中
		西屯區惠來層段	400	111年	設計中
		太平區育賢段(三期)	250	111年	設計中
大里區光正段(二期)		230	111年	設計中	
小計	1,640				
容積獎勵	興建中	南屯區精密機械科技園區「勞工住宅」社區	190	108年	施工中
都計回饋	設計中	南屯區建功段	177	111年	108年動工
合計			5,008		
其它方式	執行階段	案名	戶數	預定完工	備註
都更分回	招商中	豐原火車站後站都更案	72		
促參	先期規劃	東區練武段	270		
合計			342		

圖 3-本市社會住宅第 1 階段興辦案件圖

## 1、政府自建(4,641 戶，計 14 案)

### (1)已完工階段：計有 2 案

案件	戶數	完工日期	備註
豐原區安康段一期	200 戶	106 年	已完工
大里區光正段一期	201 戶	107 年	已完工
小計	401 戶		

### (2)興建階段：計有 6 案

案件	戶數	預定完工日期	備註
太平區育賢段一期	300 戶	109 年	施工中
北屯區北屯段	220 戶	110 年	施工中
北屯區同榮段	560 戶	110 年	施工中
梧棲區三民段	300 戶	110 年	施工中
太平區育賢段二期	420 戶	110 年	施工中
東區尚武段	800 戶	111 年	施工中
小計	2,600 戶		

### (3)規劃設計監造階段：計有 6 案

案件	戶數	預定完工日期	備註
東勢子段	100 戶	110 年	預計今年動工
豐原區安康段二期	500 戶	111 年	預計今年動工
太平區永億段	160 戶	111 年	預計今年動工
西屯區惠來厝段	400 戶	111 年	預計今年動工
太平區育賢段三期	250 戶	111 年	預計今年動工
大里區光正段二期	230 戶	111 年	預計今年動工
小計	1,640 戶		

### (4)先期規劃階段：

- 太平區學億段
- 潭子公所原址
- 南屯區新富段
- 烏日區新榮和段

➤南屯區春安段

**2、容積獎勵：南屯區精機勞工宅(190戶)**

本案係為就近安置於本市精密機械園區、臺中工業區及中科就業之勞工，本府標售精密園區內 1.16 公頃土地，由新業建設公司得標興建勞工住宅 520 戶及 190 戶社會住宅，本案業於 106 年 4 月 28 日舉辦動土典禮，190 戶社會住宅預計於 108 年底完工，109 年入住。

**3、都計回饋：南屯區建功段(177戶)**

目前建功段已有 2 處民間開發回饋社會住宅案件，且皆以取得建造執照，2 案皆預計 111 年完工。

**4. 未計入第 1 階段興辦案件**

(1) 豐原火車站後站都更案

本案係公辦都更案，預計分回 72 戶社會住宅，本案刻正研擬招商文件作業中。

(2)東區練武段 BOT 案

本案預計興辦 270 戶，因不具市場誘因，後續將朝其他興辦模式研議。

**(二)包租代管：**

本府 106 年積極爭取中央 3 億 6,419 萬 2,000 元的補助經費，辦理第一期包租代管試辦計畫，截至 7 月 23 日營建署統計資料，本府共計媒合 1,129 件(包租包管 29 件，代租代管 1,100 件)。另為配合中央順利銜接 2 期計畫，本府自 108 年 4 月 11 日起延長 1 期計畫期程，業者可再媒合一般戶至 108 年 8 月 31 日止。



目前本府已向中央爭取到 2 期計畫補助款共 3 億 6,513 萬 1,200 元，並刻正辦理採購程序中，預計將於 9 月底開辦第 2 期計畫，將持續督導業者積極開發及加強服務，以達房東放心、房客安心的住宅政策目標。

	包租包管	代租代管
計畫內容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由政府委託業者包租民間住宅 3 年，再將其住宅轉為社會住宅出租。</li> <li>● 一般戶與弱勢戶出租比例為 6 比 4。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由政府委託業者協助民間房東、房客進行租賃媒合。</li> <li>● 一般戶與弱勢戶出租比例為 6 比 4。</li> </ul>
第一期計畫戶數	800 戶	800 戶
第二期計畫戶數	800 戶	800 戶

包租代管房東房客優惠一覽表：

	包租包管	代租代管
房客	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般戶市價 8 折。</li> <li>● 弱勢戶提供市價租金 5 折或 7 折不等的優惠</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一般戶市價 9 折。</li> <li>● 弱勢戶提供市價租金 5 折或 7 折不等的優惠</li> </ul>
房東	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 提供每處每年最高 1 萬元的修繕獎勵金</li> <li>● 房屋稅、地價稅及所得稅減免</li> <li>● 每處每年最高 3,500 元的地震險、火災險與居家安全保險補助。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 提供每處每年最高 1 萬元的修繕獎勵金</li> <li>● 房屋稅、地價稅及所得稅減免</li> </ul>

### (三)容積獎勵及其他：

#### 1、容積獎勵：

為提高開發社會住宅誘因，依《都市計畫法臺中市施行自治條例》第 48 條之 1 規定：「都市更新地區以外之建築物提供部分樓地板面積作社會住宅使用者(含相對應容積樓地板土地持分)，其集中留設並經本府都市發展局核准及本府指定之管理機關同意接管者，得免計容積並得提本市都市計畫委員會依其實際設置容積樓地板面積給予獎勵並以一倍為上限，不受第四十七條容積上限之規定，但不得超過法定容積之一點五倍。」。

#### 2. 透過開發回饋提供社會住宅

強化公私合作供應住宅，積極推動民間參與興辦（如都市更新、容積增額獎勵或聯合開發等），例如目前推動中的南屯精科園區勞工住宅回饋案，以多元管道增加社會住宅供給。

### 三、大里區光正段 1 期社宅入住情形

大里光正段 1 期社會住宅興辦戶數 201 戶，規劃 1 房型 121 戶，2 房型 70 戶，3 房型 10 戶，並保留 30%戶數予弱勢戶。光正段 1 期自本(108)年 1 月 7 日受理申請至同年 2 月 1 日止，受理申請期間總計收取 1,788 件申請案，符合資格 1,669 戶，中籤率約 11%，且已於本(108)年 5 月 25 日辦理入住典禮。另本案計有計畫回饋戶 5 戶，其中 1 戶為荷蘭公共藝術家駐村，為大里社宅增添更多元的文化交流與藝術氣息。

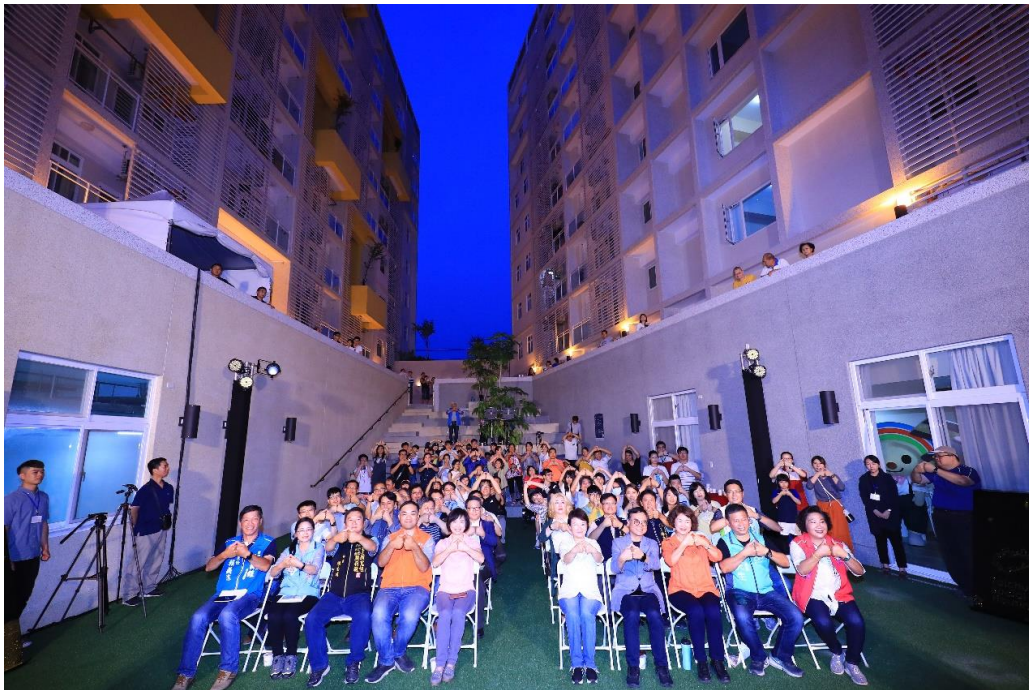


圖 4-大里光正 1 期入住典禮照片

## 貳、市府推動社會住宅目標

### 一、社會住宅政策願景

面臨人口高齡化、少子化及城鄉差距擴大等環境變遷，本市住宅政策因應住宅市場供需失衡、環境品質不佳及租屋市場不健全等課題，政策目標不再只是針對高房價的市場問題，轉而著眼於提供可負擔的住宅及多元居住協助，進而實現可負擔的共好生活。

### 二、共好聚落作為社宅政策的新詮釋

持續推動前任社會住宅 1.0 版，升級為社會住宅 2.0 版：推動優質共好社會住宅，提升住宅發展質量並進。

### 3C 共好聚落(Community、City、Country)：

結合青創、社會福利、環保節能、樂齡學習等面向，提出 3C (Community、City、Country)共好聚落的概念，延伸共好計畫營造美好生活的理念，凝聚小社區之間共創、共享、共生、共學的生活，體驗成就共同生活的聚落。擴大市府照護及創新育成能量，發揚市長社會福利及青秀台中之政見，打造適齡樂居健康幸福城。

共創：育成培力、商業模式、創業就業。

共享：社會福利、醫療資源、鄰里互助。

共學：公共藝術、樂齡學習、種子培力。

共生：自然生態、循環經濟、生活場域。



圖 5-社宅 3C 共好聚落概念圖

**跨局處資源整合，佈局全市：**

整合各局處能量、土地、教育、社福照護等資源，以 3C 共好聚落為基礎概念，規劃自建 14 處社會住宅，因地制宜分期分區推動不同共好聚落定位主題，以社會住宅為安居照護、青年創(就)業服務基地，社宅生活及建築空間將成為區域地標及典範。



圖 6-社宅 3C 共好聚落主題定位圖

### 三、捷運社宅作為城市永續發展的住宅策略

目前本市捷運綠線通車在即(未來將有捷運藍線)，且市區內鐵路高架化聯結高鐵共構等場站均為捷運路網系統之一部分。本局著眼未來都市發展，且回應緊密城市(Compact City)發展的永續訴求，提出沿大眾軌道運輸周邊覓地興辦社會住宅之構想，未來將盤點捷運路網沿線土地，研議以自建或透過容積獎勵鼓勵開發商回饋社宅。

惟相關計畫之提出仍需視土地盤點狀況及相關可行性評估結果，據以作為後續計畫研議與否之參據。另現階段已尋覓位於北屯區捷運機廠南站周邊用地，向營建署爭取本(108)年度辦理先期規劃作業補助。

### 參、結語

續推社會住宅為本市重要住宅政策，目前社會住宅興辦分 2 階段執行，第 1 階段以 4 年 5,000 戶為目標，目前興辦量已逾 5,000 戶，並預計於 111 年全數完工。第 2 階段則視各區需求，持續進行社宅相關用地評估作業，滾動檢討續行推升戶量，並以質的提升為興辦目標。

另落實居住正義一直是市府施政所秉持的信仰，以保障市民皆能滿足其居住權，目前社宅興辦資源有限，社宅資源應持續滾動檢討，統籌分配在各需求之地區，以發揮社宅興辦最大社會效益。而本市社會住宅應屬中繼性質，最終還是希望市民於在入住社宅期間，蓄積創業及經濟能量，最終能重返購屋市場，有能力購得屬於自己且能一輩子安居的家。