

住 房 活 化 新 趨 勢

# 居住正義 論壇 V

2 0 1 7 年 9 月 1 2 日



主 辦 單 位  
臺 北 市 政 府



# 目錄

|                        |    |
|------------------------|----|
| 會議流程 .....             | 1  |
| 各場次主持人、引言人及與談人資料 ..... | 3  |
| 主題一：打造新世代住宅的想像 .....   | 28 |
| 主題二：公宅合理負擔租金 .....     | 36 |
| 主題三：市有資產活化運用之策略 .....  | 45 |
| 主題四：健全房市的下一步 .....     | 53 |



# 居住正義論壇 V-住房活化新趨勢 (上午場)

一、時間: 106 年 9 月 12 日(二)上午 8 時 40 分至 11 時 35 分

二、地點: 晶華酒店 3 樓宴會廳 A

三、會議流程:

| 時段        | 主題                              | 議程說明                                                                                                       | 參與人員                                                                                                         |
|-----------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0840-0900 | 上半場報到                           |                                                                                                            |                                                                                                              |
| 0900-0905 | 市長致詞                            |                                                                                                            |                                                                                                              |
| 0905-0910 | 來賓介紹                            |                                                                                                            |                                                                                                              |
| 0910-1000 | 主題一：<br>打造新世代<br>住宅的想像<br>(社會局) | 青銀共居、雙老家庭、智慧型住宅、以房養老...你對未來社會住宅的想像是什麼？本次論壇將從社會住宅內涵出發，探討不同居住型態與生活空間，以及所需的相關服務配套，如何滿足市民不同的居住需求，使本市住宅更多元、有溫度。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 主持人兼引言人：臺北市府社會局許局長立民 (10 分鐘)</li> <li>• 與談人員發言 (40 分鐘)</li> </ul>   |
| 1000-1015 | 登記提問及回應                         | 開放現場提問                                                                                                     | 民眾提問與回應                                                                                                      |
| 1015-1030 | 休息/茶敘                           |                                                                                                            |                                                                                                              |
| 1030-1120 | 主題二：<br>公宅合理負擔租金<br>(都發局)       | 本市刻大力推動公共住宅興建計畫，為使民眾能以公平、合理租金承租公共住宅，本局提出公共住宅租金定價新模式，以期本市公共住宅租金為承租人合理負擔。                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 主持人兼引言人：臺北市府都市發展局林局長洲民 (10 分鐘)</li> <li>• 與談人員發言 (40 分鐘)</li> </ul> |
| 1120-1135 | 登記提問及回應                         | 開放現場提問                                                                                                     | 民眾提問與回應                                                                                                      |

# 居住正義論壇 V-住房活化新趨勢

## (下午場)

一、時間: 106 年 9 月 12 日(二)下午 12 時 50 分至 15 時 45 分

二、地點: 晶華酒店 3 樓宴會廳 A

三、會議流程:

| 時段        | 主題                        | 議程說明                                                                                                                                                                                      | 參與人員                                                                                                       |
|-----------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1250-1310 | 下半場報到                     |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                            |
| 1310-1315 | 市長致詞                      |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                            |
| 1315-1320 | 來賓介紹                      |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                            |
| 1320-1410 | 主題三：<br>市有資產活化運用之策略 (財政局) | 研析藉由引入民間資源，增加市有宿(眷)舍轉型作為平價出租住宅利用之可行性。                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 主持人兼引言人：臺北市府財政局陳局長志銘 (10 分鐘)</li> <li>• 與談人員發言 (40 分鐘)</li> </ul> |
| 1410-1425 | 登記提問及回應                   | 開放現場提問                                                                                                                                                                                    | 民眾提問與回應                                                                                                    |
| 1425-1440 | 休息/茶敘                     |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                            |
| 1440-1530 | 主題四：<br>健全房市的下一步 (地政局)    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.健全房市是實現居住正義的重要策略，如何持續精進資訊透明、交易安全與價稅合理三大面向，透過公開對話與公私協力來凝聚臺北健全房市的下一步。</li> <li>2.催生 2018 年臺北健全房市政策與行動，作為施政依據，引導房地產市場健全發展，逐步落實宜居永續的居住正義。</li> </ol> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 主持人兼引言人：臺北市府地政局李局長得全 (10 分鐘)</li> <li>• 與談人員發言 (40 分鐘)</li> </ul> |
| 1530-1545 | 登記提問及回應                   | 開放現場提問                                                                                                                                                                                    | 民眾提問與回應                                                                                                    |





## 主題一：打造新世代住宅的想像

主持人兼引言人：許立民

臺北市政府社會局局  
長

### ◆ 學歷

- ◆ 高雄醫學大學臨床醫學研究所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 臺大醫院創傷醫學部 主治醫師



## 主題一：打造新世代住宅的想像

與談人：潘信榮

玖樓共同創辦人

### ◆ 學歷

- ◆ 台灣大學城鄉所

### ◆ 經歷

- ◆ 新北市雙溪低碳藝術季專案助理
- ◆ 許村國際藝術村（中國山西）暑期實習
- ◆ 山不枯社會企業（臺灣藍鵲茶）實習
- ◆ 台大通識課（大學生與空間改造、生命與人）課程助理
- ◆ 城市裡的共居共創-服務設計工作營客座講師



## 主題一：打造新世代住宅的想像

與談人：羅惠珍

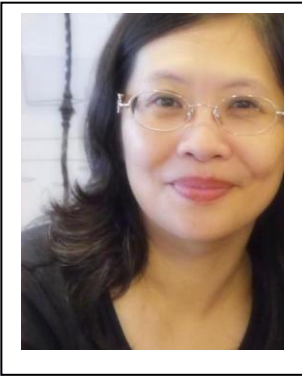
巴黎不出售作者

### ◆ 學歷

- ◆ 巴黎第八大學哲學碩士
- ◆ 輔仁大學哲學學士

### ◆ 經歷

- ◆ 作家
- ◆ 獨立記者
- ◆ 亞洲週刊駐法特約記者
- ◆ 歐洲日報記者
- ◆ 國會助理



## 主題一：打造新世代住宅的想像

與談人：邱彥玲

台灣主婦聯盟生活消費合作社前  
理事

### ◆ 學歷

- ◆ 義大利國立羅馬 S. Cecilia 音樂學院 聲樂文憑

### ◆ 經歷

- ◆ 台灣主婦聯盟生活消費合作社第3至4屆社員代表
- ◆ 台灣主婦聯盟生活消費合作社第5屆理事
- ◆ 台灣主婦聯盟生活消費合作社總社社員互助福祉小組委員(2014 至 2015 年)
- ◆ 台灣主婦聯盟生活消費合作社台中分社「銀閃閃聚樂部」發起人
- ◆ 台中市參與式預算大里區住民會議小組主持人(2016 年)



## 主題一：打造新世代住宅的想像

與談人：李盈姿

社團法人台灣芒草心慈善協會秘書長

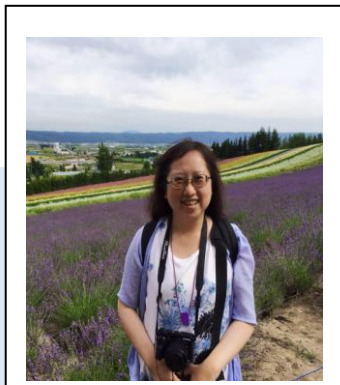
### ◆ 學歷

- ◆ 國立台北大學社會學系社會工作組畢
- ◆ 國立師範大學社會工作研究所肄業

### ◆ 經歷

- ◆ 亞東紀念醫院社工員
- ◆ 社團法人新北市志願服務協會社工督導
- ◆ 社團法人台灣芒草心慈善協會秘書長





## 主題一：打造新世代住宅的想像

與談人：張盟宜

伊甸社會福利基金會台南區區長

### ◆ 學歷

- ◆ 台南神學院社工系
- ◆ 英國 Bristol 大學政策研究研究所

### ◆ 經歷

- ◆ 日安花蓮協會蕭美琴辦公室總幹事
- ◆ 基督教社工人員協會理事長
- ◆ 平安社會福利基金會副執行長
- ◆ 台灣基督長老教會教會與社會委員會幹事



## 主題一：打造新世代住宅的想像

與談人：曾光宗

中原大學建築系副教授

### ◆ 學歷

- ◆ 日本東京大學工學博士
- ◆ 東海大學建築研究所建築碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 建築改革社社長
- ◆ 臺北市政府市政顧問
- ◆ 臺北市政府都市計畫委員會委員
- ◆ 臺北市政府公共住宅委員會委員
- ◆ 新竹縣環境景觀總顧問
- ◆ 台灣建築學會建築教育委員會主任委員
- ◆ 中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員



## 主題二：公宅合理負擔租金

主持人兼引言人：林洲民

臺北市政府都市發展局  
局長

### ◆ 學歷

- ◆ 美國哥倫比亞大學建築及都市設計碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 臺北 仲觀聯合建築師事務所主持人
- ◆ 紐約 林洲民建築師事務所負責人
- ◆ 國立成功大學建築系及研究所兼任教授及駐校建築師



## 主題二：公宅合理負擔租金

與談人：徐佳馨

住商不動產企劃研究室主任

專長：不動產市場分析

### ◆ 學歷

- ◆ 輔仁大學大眾傳播研究所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 住商不動產企劃研究室 主任
- ◆ 住商不動產 發言人



## 主題二：公宅合理負擔租金

與談人：彭建文

中華民國住宅學會理事長

臺北大學不動產與城鄉環境系教授

專長：不動產市場分析、不動產投資與管理決策、住宅政策

### ◆ 學歷

- ◆ 國立政治大學地政研究所博士

### ◆ 經歷

- ◆ 臺北大學不動產與城鄉環境系 助理教授
- ◆ 臺北大學不動產與城鄉環境系 副教授
- ◆ 中華民國住宅學會理事長
- ◆ 中華民國土地估價學會副理事長
- ◆ 臺北市政府市政顧問



## 主題二：公宅合理負擔租金

與談人：彭揚凱

專業者都市改革組織（OURS）秘書長  
社會住宅推動聯盟召集人

專長：租金補貼政策、社區參與

### ◆ 學歷

- ◆ 臺灣大學建築與城鄉所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 巢運發起人
- ◆ 社會住宅推動聯盟召集人
- ◆ 專業者都市改革組織（OURS）常務理事
- ◆ 島嶼工程顧問公司 負責人
- ◆ 臺北市政府民政局局長 機要秘書
- ◆ 國會助理



## 主題二：公宅合理負擔租金

與談人：曾光宗

中原大學建築系副教授

專長：建築計畫與設計、住宅政策、高齡者設施研究

### ◆ 學歷

- ◆ 日本東京大學工學博士
- ◆ 東海大學建築研究所建築碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 建築改革社社長
- ◆ 台北市市政顧問
- ◆ 台北市都市計畫委員會委員
- ◆ 台北市公共住宅委員會委員
- ◆ 新竹縣環境景觀總顧問
- ◆ 台灣建築學會建築教育委員會主任委員
- ◆ 中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員





## 主題二：公宅合理負擔租金

與談人：黃麗玲

臺灣大學建築與城鄉所副教授

中華民國專業者都市改革組織常務理事

專長：全球化與區域發展、都市研究、社區營造、規劃與設計理論

### ◆ 學歷

- ◆ 國立台灣大學建築與城鄉研究所博士
- ◆ 國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 內政部都市計劃委員會審查委員
- ◆ 臺北市都市計劃委員會審查委員
- ◆ 中華民國都市改革組織理事長
- ◆ 臺北市都更推動中心理事
- ◆ 臺北市儲備社區規劃師評選委員
- ◆ 中華民國社區營造學會理事
- ◆ 內政部都市更新條例修法小組成員
- ◆ 臺北市政府社區總體營造委員會委員



### 主題三：市有資產活化運用之策略

主持人兼引言人：陳志銘

臺北市政府財政局局長

#### ◆ 學歷

- ◆ 國立成功大學都市計劃研究所碩士
- ◆ 國立成功大學建築學系學士

#### ◆ 經歷

- ◆ 臺灣省政府住宅及都市發展局測量隊長
- ◆ 內政部營建署市鄉規劃局規劃隊長
- ◆ 內政部營建署城鄉發展分署課長
- ◆ 行政院經濟建設委員會組長
- ◆ 臺北市政府財政局副局長
- ◆ 臺北市政府財政局代理局長



### 主題三：市有資產活化運用之策略

與談人：趙正義

台灣仲量聯行 董事總經理

#### ◆ 學歷

- ◆ 美國威斯康辛大學都市及區域規劃碩士
- ◆ 國立成功大學都市計畫學士

#### ◆ 經歷

- ◆ 台灣高速鐵路土地開發總顧問、桃園航空貨運園區、南港世貿展覽館、南港車站大樓 BOT、台北 101 大樓、台北南山廣場...等大型開發顧問與招商經驗
- ◆ 台北市、臺南市都市更新審議委員會委員 (現任)
- ◆ 新北市、桃園縣都市更新及爭議處理審議會委員
- ◆ 台北美國商會不動產委員會主席
- ◆ 中華民國購物中心協會常務理事



### 主題三：市有資產活化運用之策略

與談人：彭建文

中華民國住宅學會理事長

臺北大學不動產與城鄉環境系教授

#### ◆ 學歷

- ◆ 國立政治大學地政研究所博士

#### ◆ 經歷

- ◆ 臺北大學不動產與城鄉環境系 助理教授
- ◆ 臺北大學不動產與城鄉環境系 副教授
- ◆ 中華民國住宅學會理事長
- ◆ 中華民國土地估價學會副理事長
- ◆ 臺北市政府市政顧問



### 主題三：市有資產活化運用之策略

與談人：林左裕

國立政治大學地政學系 教授

#### ◆ 學歷

- ◆ 美國德州農工大學都市科學系博士

#### ◆ 經歷

- ◆ 加州柏克萊大學(University of California, Berkeley)訪問教授
- ◆ 美國北卡州阿帕拉契州立大學(Appalachian State University)商學院、中國北京科技大學管理學院訪問講座教授
- ◆ 考試院高考、證基會專業證照考試典試委員
- ◆ 內政部地政司、不動產估價師公會、建商公會、建築師公會、地政士公會、各縣市政府相關局處教育訓練教授
- ◆ 內政部地政司不動產證券化估價報告書審查委員



## 主題三：市有資產活化運用之策略

與談人：李政宗

財政部國有財產署 副署長

### ◆ 學歷

- ◆ 國立成功大學測量工程學系

### ◆ 經歷

- ◆ 財政部國有財產局副局長
- ◆ 財政部國有財產局臺灣南區辦事處處長
- ◆ 財政部國有財產局組長
- ◆ 財政部國有財產局副組長
- ◆ 財政部國有財產局科長
- ◆ 財政部國有財產局臺灣北區辦事處課長



## 主題四：健全房市的下一步

主持人兼引言人：李得全

臺北市政府地政局局長

### ◆ 學歷

- ◆ 臺北大學都市與區域規劃博士
- ◆ 英國牛津布魯克斯大學碩士
- ◆ 臺灣大學建築暨城鄉研究所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 臺北縣政府研究發展考核室主任
- ◆ 臺北縣政府住宅及城鄉發展局局長
- ◆ 臺南市政府都市發展局局長
- ◆ 臺北市政府都市發展局副總工程司



## 主題四：健全房市的下一步

與談人：卓輝華

中國土地改革協會理事長

專長：不動產估價、不動產投資財務及開發分析、房地產市場分析

### ◆ 學歷

- ◆ 政治大學地政學系博士
- ◆ 政治大學地政學系研究所碩士
- ◆ 中興大學地政系學士

### ◆ 經歷

- ◆ 中國土地改革協會理事長
- ◆ 中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人
- ◆ 中華民國不動產估價師公會全國聯合會  
名譽理事長
- ◆ 台北市不動產估價師公會創會理事長





## 主題四：健全房市的下一步

與談人：林旺根

中華民國消費者文教基金會房屋  
委員會委員

專長：土地登記、土地開發實務、不動產交易等相關法律與實務

### ◆ 學歷

- ◆ 高中普通考試及格

### ◆ 經歷

- ◆ 行政院政務顧問(2016~)
- ◆ 內政部都市計畫審議委員(2016.7~)
- ◆ 中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長
- ◆ 前新北市都市計畫、都市更新審議委員
- ◆ 內政部「不動產經紀業管理條例」、「祭祀公業條例」、「都市更新條例」、「土地法」研修委員
- ◆ 內政部及行政院消費者保護委員會關於預售屋、停車位及成屋買賣定型化契約範本及委託銷售、委託租賃契約範本、租賃契約書範本之研修小組委員



## 主題四：健全房市的下一步

與談人：彭揚凱

都市改革組織（OURs）秘書長  
社會住宅推動聯盟召集人

專長：租金補貼政策、社區參與、不動產政策、房產稅制分析

### ◆ 學歷

- ◆ 臺灣大學建築與城鄉所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 巢運發起人
- ◆ 社會住宅推動聯盟召集人
- ◆ 專業者都市改革組織（OURs）常務理事
- ◆ 島嶼工程顧問公司負責人
- ◆ 臺北市政府民政局局長機要秘書
- ◆ 國會助理



## 主題四：健全房市的下一步

與談人：陳玉霖

麗業不動產估價師聯合事務所  
所長

專長：不動產估價、土地開發及投資可行性評估分析

### ◆ 學歷

- ◆ 淡江大學企管所 EMBA
- ◆ 政治大學地政系學士

### ◆ 經歷

- ◆ 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四屆理事長
- ◆ 中華民國第十一屆地政貢獻獎
- ◆ 臺北市第二屆優良不動產估價師
- ◆ 第二~三屆台北市不動產估價師公會理事長
- ◆ 財政部國有財產署國有財產估價委員會委員
- ◆ RICS 台灣地區諮詢委員
- ◆ 臺北市地價及標準地價評議委員會委員
- ◆ 臺北市政府市有財產審議委員會委員



## 主題四：健全房市的下一步

與談人：郭子立

台北市不動產仲介經紀商業同業  
公會理事長

專長：不動產交易、糾紛調解

### ◆ 學歷

- ◆ 高中畢業

### ◆ 經歷

- ◆ 台北市不動產仲介經紀商業同業公會理事長
- ◆ 台北市不動產仲介經紀人員教育協會創會理事長
- ◆ 台北市商業會兩岸經貿事務委員會委員
- ◆ 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會理事
- ◆ 臺北市政府地政局不動產經紀人員獎懲委員會委員
- ◆ 中華民國不動產國際代銷協會副理事長
- ◆ 臺北市不動產聯盟協會副理事長
- ◆ 臺北市政府調解委員會委員



## 主題四：健全房市的下一步

與談人：于俊明

台北市不動產開發商業同業公會  
總幹事

### ◆ 學歷

- ◆ 國立政治大學地政研究所碩士
- ◆ 國立政治大學地政系學士
- ◆ 高等考試及格

### ◆ 經歷

- ◆ 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長
- ◆ 台北市不動產開發商業同業公會總幹事
- ◆ 國立屏東商業技術學院不動產經營系兼任講師
- ◆ 高雄市立空中大學法政學系兼任講師



## 主題一 打造新世代住宅的想像

住 房 活 化 新 趨 勢

引言人：許局長立民



臺北市政府社會局  
Department of Social Welfare, Taipei City Government

## 居住正義 論壇 V



### 簡報大綱 Outline

- 議題背景
- 討論子題1 - 本市公共住宅經驗
- 討論子題2 - 打造新世代住宅 -  
民間參與社會住宅的多元想像？





作為一個人，  
你對住宅的想  
像是什麼？

2



議題背景一

住宅法  
修正案  
通過

從社會  
住宅內  
涵出發

本市住宅  
如何更多元、  
有溫度



第8條「主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務」訂定**法人**也可以興辦社會住宅，使得社會住宅有更多可能性。

3







## 討論子題1： 本市公共住宅經驗



## 臺北市廣義的社會住宅

公共住宅 出租國宅  
11處，1,116戶 + 22處，3,599戶

中繼住宅 婦女中途之家  
2處，365戶 + 1處，51戶

老人住宅/公寓 平價住宅  
4處，376戶 + 4處，1,448戶



本市社會住宅共**6,955戶**  
占本市住宅總量**0.734%**

\*本市廣義社宅統計至106年6月底止，另根據內政部營建署本市住宅存量統計至106年第1季為947,105戶。

7



## 公共住宅硬體面



### 空間更友善

通用設計、智慧三表、佈建社福設施等



### 推廣模範公宅

公宅成為社區好厝邊、鑽石級綠建築、公共藝術設置、社區營造



### 複合式公共服務園區

結合公共住宅共同發展

8



## 公共住宅軟體面



### 實踐混居

特殊身分保障戶比例提升至30%



### 社會融合

提供居住協助、公宅青年創新計畫、友善鄰里服務、社區參與



### 專責管理

成立專責法人或機構，如：公宅管理公司、引進民間法人

9



## 社會住宅不同經驗



### 房子 ( House ) VS. 家 ( Home )

~ 社會住宅可以是乾淨、安心、溫馨、舒適的**生活好宅** ~



- 公共設施**硬體建設** + 居民的**生活機能**，如：學校、診所、幼兒園、市集、圖書館、休閒空間等。
- 住宅也可以融合**公共藝術**，成為城市行銷一環。
- 維繫**友善生活環境**：社區有青少年課外活動、伴讀班、老人醫療服務、戶外活動、就業媒合、生活重建、結合社會企業或NGO團體提供服務、鄰里店舖等。

10

## 討論子題2： 打造新世代住宅 - 民間參與社會住宅的**多元想像**？



- (1) 社區關係如何營造？
- (2) 公私協力有哪些不同的方式？
- (3) 以人為主體的生活環境有哪些機能開發的可能性？



## 多元且友善服務

### ■ 各類服務與生活機能



#### 多元社福服務

兒少、婦幼、長照等各類設施、身障者日間作業設施、整合式照護服務、促進社會參與服務方案.....



#### 友善生活機能

通用設計、無障礙環境及交通運輸，輔助性就醫、就業協助等生活需求.....



#### 共融式遊憩服務

共融式遊戲場、全年齡簡易休閒運動設施、田園城市、友善開放公共空間.....



12



## 家及社區多元想像

### ■ 共生公寓



#### 活用多餘空間

如：將客廳、廚房出租、與NGO團體合作.....



#### 以服務換租

改變現金租屋單一模式  
如：青年創意回饋、世代融合.....



### ■ 合作共老



#### 合作照顧

如：從獨老到共老、同吃一桌飯、營造社區共同生活與活動空間.....



#### 在地服務計畫

如：社區居民+外地遊客+組織工作者等，分享及交流社區經驗.....

13



## 臺北市未來可以作什麼？



~打造試驗基地的場域~

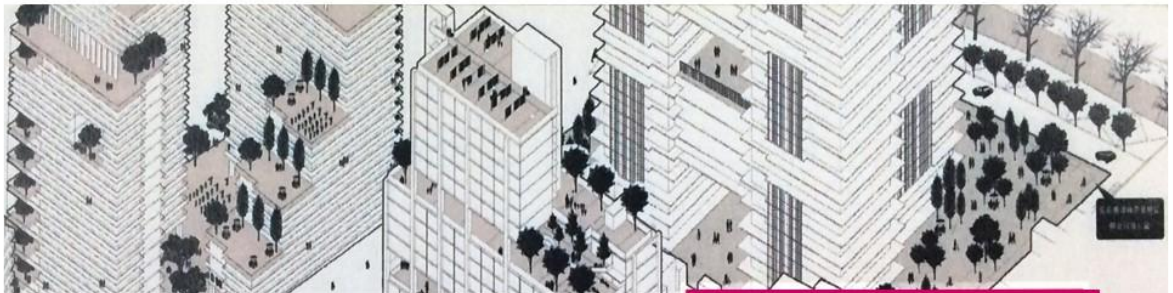
- ◎家的多元想像：青銀共居、共生公寓...
- ◎社區共老、共好：合作共老社區、雙老家園...

14

敬請討論

主辦單位

臺北市地政局  
臺北市政府社會局  
臺北市都市發展局



**主題二 公宅合理負擔租金**

引言人：林局長洲民  
2017/09/12

TAIPEI 臺北市政府都市發展局  
Department of Urban Development, Taipei City Government

QR Code

**居住正義  
論壇 V**

住房活化新趨勢



**壹 臺北市住宅政策**

TAIPEI 臺北市政府都市發展局  
Department of Urban Development, Taipei City Government

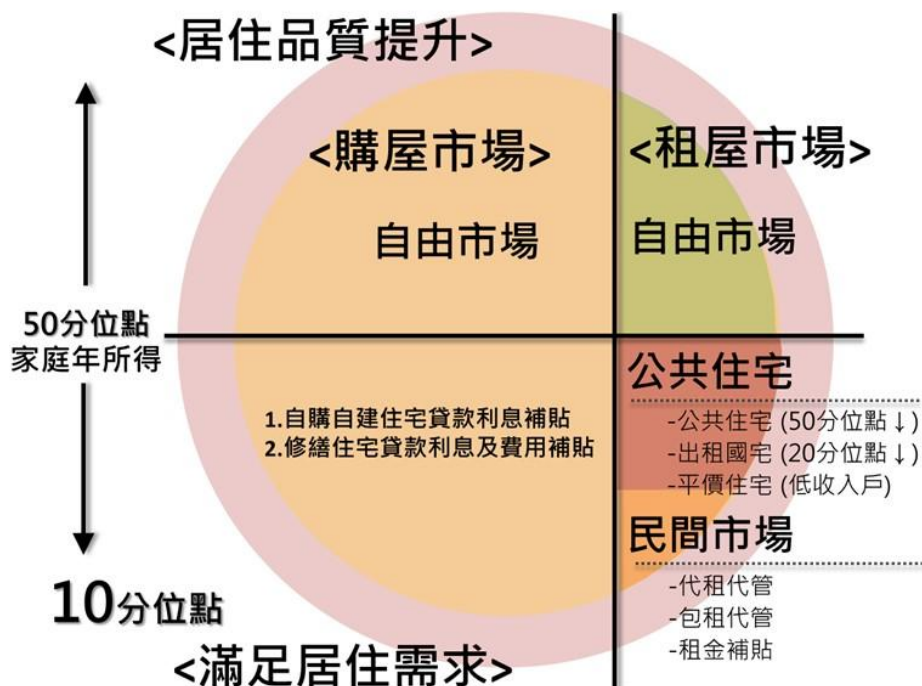


2

## 一、住宅發展課題與對策

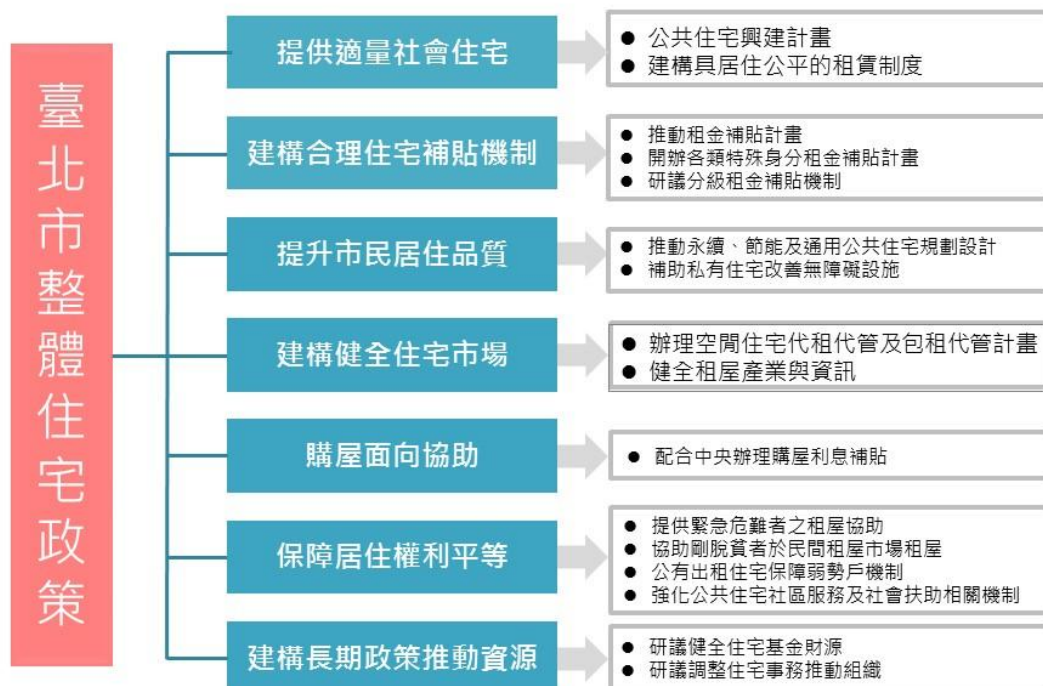


## 二、整體住宅政策面向





## 二、整體住宅政策面向



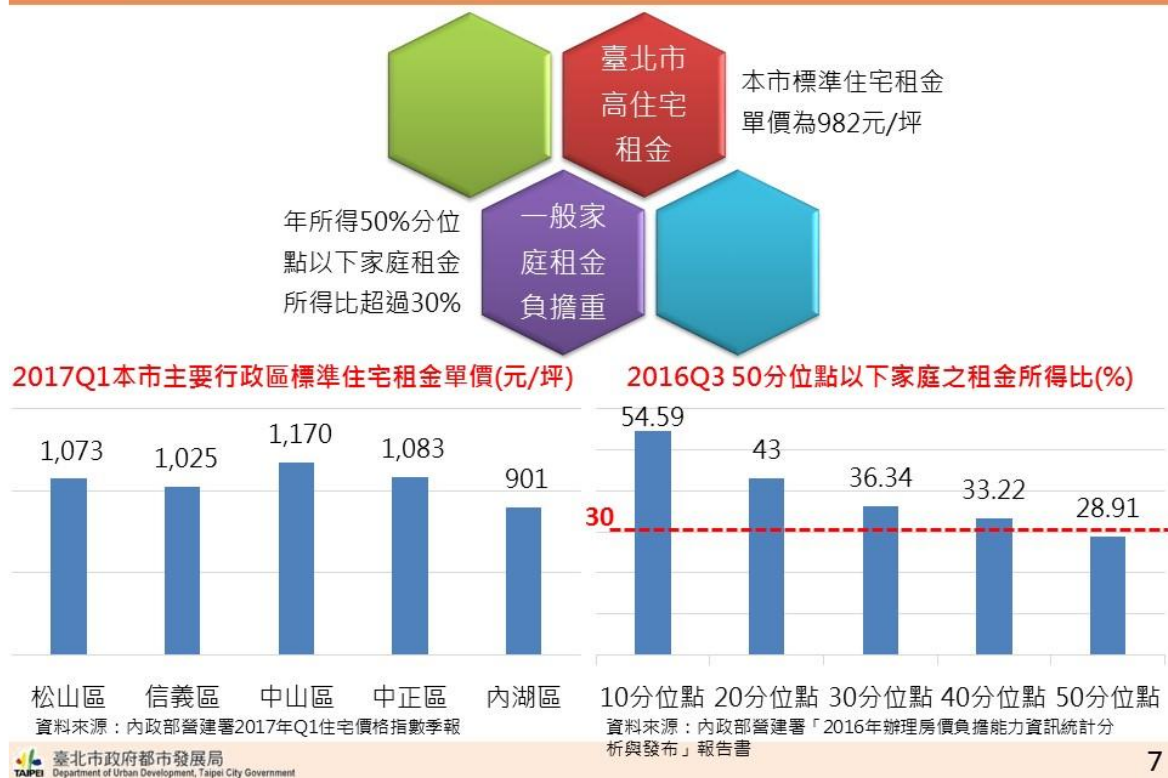
### 貳

## 公共住宅分級租金補貼新制





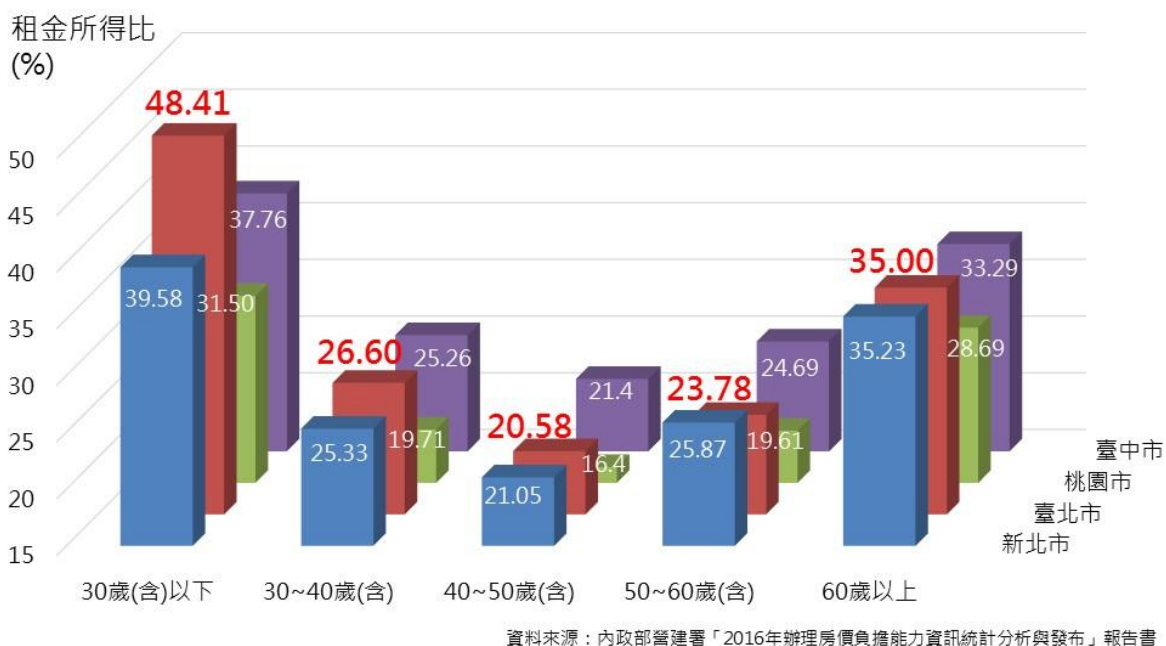
## 一、本市租屋市場特性



7

## 一、本市租屋市場特性

### ■ 30歲以下青年於本市安居不易



8

## 二、公共住宅租賃制度

### ■ 出租住宅精神

| 自由市場精神                                                      | 真正需要的人                                                                               | 混居                                                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>自己的房子自己決定</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>經濟弱勢：所得50%以下</li> <li>社會弱勢：租不到適合房子</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>避免標籤化</li> </ul> |

### ■ 現行租金定價公式

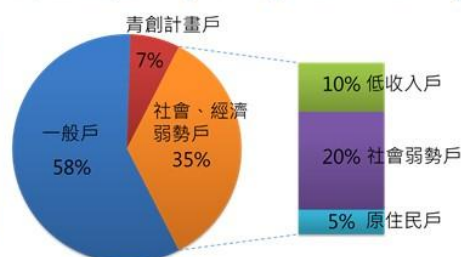
$$\text{租金(含管理費)} = \text{市價租金} \times 85\% + \text{管理費}$$

- 一般戶、社會弱勢：市價**85**折
- 低收入戶：市價**4**折，租金差額由目的事業主管機關編列預算補貼

### ■ 公宅出租對象比例(以健康公宅為例)

#### 【案例】興隆公宅1區租金級距

| 簽約期間    | 一般、社會弱勢戶 | 安康平宅原住民 |      |       | 本市低收入戶 |
|---------|----------|---------|------|-------|--------|
|         |          | 低收類別    |      |       |        |
|         |          | 第0~1類   | 第2類  | 第3~4類 |        |
| 第1~3年   | 市價85成    | 市價1成    | 市價2成 | 市價3成  | 市價4成   |
| 第4~6年   | 市價85成    | 市價2成    | 市價3成 | 市價4成  | 市價4成   |
| 第7~9年   | 市價85成    | 市價3成    | 市價4成 | 市價4成  | 市價4成   |
| 第10~12年 | 市價85成    | 市價4成    | 市價4成 | 市價4成  | 市價4成   |



## 三、本市租屋協助機制說明

### 租屋市場

#### 民間市場租金補貼

- 租金補貼提供家庭年所得**40%**分位點以下，且**無自有住宅**之家庭申請
- 租屋者實付=市價租金-分級補貼額度
- **2018**年起開始實施分級租金新制

| 家庭成員人口 | 每戶補貼金額(元)        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|------------------|
|        | 第一階收入            | 第二階收入            | 第三階收入            |
|        | 平均每人月收入155,44元以下 | 平均每人月收入23,316元以下 | 平均每人月收入54,404元以下 |
| 1人     | 5,000            |                  |                  |
| 2-3人   | 7,300            | 6,600            | 3,000/5,000      |
| 4人以上   | 11,300           | 10,600           |                  |

#### 公共住宅租金

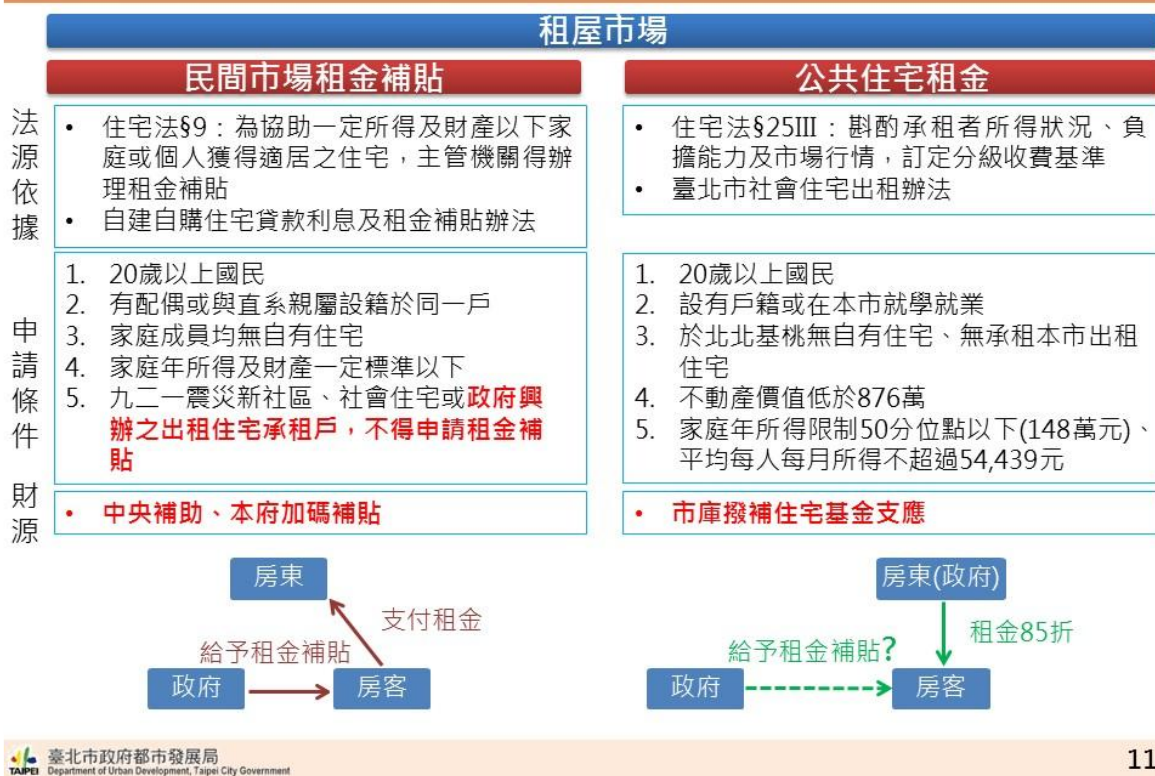
- 提供家庭年所得**50%**分位點以下，且在**北北基桃****無自有住宅**之家庭申租
- 一般戶、社會弱勢：市價**85**折
- 低收入戶：市價**4**折

| 房型   | 主建物面積(坪) | 權狀面積(坪) | 市價85折折扣額度(元/月) |
|------|----------|---------|----------------|
| 套/一房 | 8-10     | 11.7    | 1,700          |
| 二房   | 16-18    | 22.1    | 3,300          |
| 三房   | 22-24    | 29.9    | 4,400          |

備註：依106年第1季本市標準住宅租金單價982元/坪計建物面積依公共住宅居住單元規劃計

- ◆ 本市租屋補貼及租金折扣額度落差甚大 → **不符公平原則**
- ◆ 本市租屋補貼及公宅租金計收標準不一 → **原則、標準應有一致性**

### 三、本市租屋協助機制說明



11

### 三、合理負擔租金

#### ■ 公共住宅租金定價精神是什麼？



#### 住宅法§25III

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。」

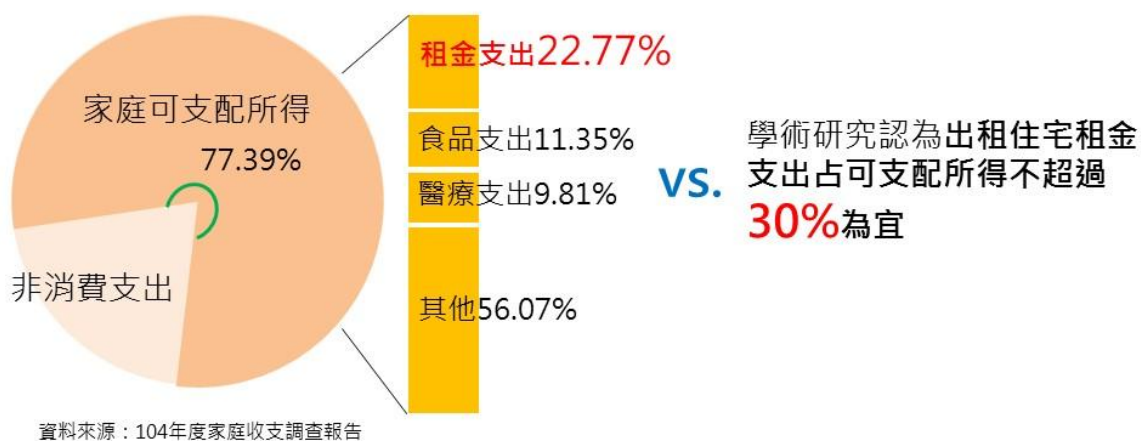
12



## 三、合理負擔租金

### ■ 合理住宅負擔能力是什麼？

家庭居住在適當標準的良好住宅，**支付租金後**，仍有足夠的所得，**生活水準不低於貧窮線標準**



## 三、合理負擔租金

### ■ 目前的公共住宅租金合理嗎？

#### 租金一口價

- 一般戶、社會弱勢、中低收入戶一律以85折租金計收，未考慮所得水準

#### 低所得家庭承租大房型負擔重

- 以大龍峒、興隆一區公宅為例，所得分位點30%以下家庭承租大坪數房型公宅(二房、三房)，租金負擔沉重

#### 【50%以下家庭所得情形】

| 所得分位點        | 10%    | 20%    | 30%    | 40%    | 50%     |
|--------------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 家庭年所得        | 65萬    | 89萬    | 108萬   | 128萬   | 148萬    |
| 可支配所得        | 50.3萬  | 68.88萬 | 83.58萬 | 99.06萬 | 114.54萬 |
| 20%可支配所得/月/戶 | 8,384  | 11,480 | 13,930 | 16,510 | 19,090  |
| 30%可支配所得/月/戶 | 12,576 | 17,219 | 20,895 | 24,765 | 28,634  |

#### 【案例】大龍峒、興隆一區租金

| 房型 | 大龍峒公宅  | 興隆1區公宅          |       |       |       |       |
|----|--------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
|    | 一般戶    | 安康平宅現住戶(依弱勢身分別) |       |       |       |       |
|    | 85折    | 85折             | 4折    | 3折    | 2折    | 1折    |
| 套房 | -      | 6,900           | 3,700 | 3,000 | 2,300 | 1,600 |
| 一房 | 12,400 | 8,600           | 4,600 | 3,700 | 2,800 | 2,000 |
| 一房 | -      | 10,200          | 5,500 | 4,400 | 3,400 | 2,300 |
| 二房 | -      | 12,900          | 6,900 | 5,600 | 4,300 | 3,000 |
| 二房 | -      | 13,400          | 7,200 | 5,800 | 4,500 | 3,100 |
| 三房 | 23,100 | 16,100          | 8,700 | 7,000 | 5,400 | 3,700 |

## 四、公宅分級租金補貼

### ■ 公共住宅政策理念

- **使用者付費精神**：定額補貼，愈近市中心支付愈高租金
- **協助弱勢居住**：所得愈低，補貼愈多
- **協助多人口家庭居住**：協助多人家庭居住：承租房型愈大(家庭人口數愈多)，補貼愈多

### ■ 租金分級補貼原則

標準一致、一體奉行

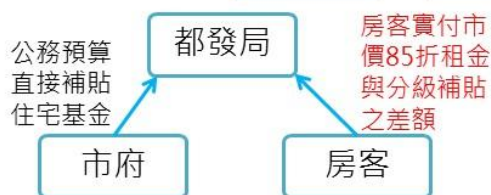
- 公宅分級租金 **標準比照租金補貼新制**
- 補貼 **家庭年所得40%分位點**以下市民
- **公宅分級租金補貼額度**應納入原有15%租金折扣計算，**不超過租金補貼新制**

## 四、公宅分級租金補貼

### ■ 公共住宅分級租金補貼規劃

- ① **年所得40%至50%分位點家庭**：維持市價85折計費
- ② **年所得40%分位點以下家庭**：房租直接扣除租金補貼

$$\text{承租人實際支付} = \text{市價租金} \times 85\% + \text{管理費} - \text{分級租金補貼}$$



◆ 依照**所得**、承租**房型(居住人數)**訂定租金分級機制

| 分級標準                                                                   | 分級補貼額度                                |    |    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----|----|
|                                                                        | 一房                                    | 二房 | 三房 |
| <b>第一級</b> ：未達最低生活費收入標準 <b>1</b> 倍<br>(家庭總收入平均每人每月15,544元以下)           | 公共住宅分級租金補貼額度=<br>分級租金補貼新制額度-市價租金x0.15 |    |    |
| <b>第二級</b> ：未達最低生活費收入標準 <b>1.5</b> 倍<br>(約家庭總收入平均每人每月15,545至23,316元以下) |                                       |    |    |
| <b>第三級</b> ：未達最低生活費收入標準 <b>3.5</b> 倍<br>(約家庭總收入平均每人每月23,317至54,404元以下) |                                       |    |    |

## 結語

# 提供適量公共住宅+擴大民間租屋市場 || 居住正義的實現







**主題三 市有資產活化運用之策略**  
引言人：陳局長志銘  
106/09/12

**臺北市政府財政局**  
Department of Finance, Taipei City Government

**居住正義  
論壇 V  
住房活化新趨勢**



#### 政策背景

- 臺北市青年人口78萬人
- 租屋族
- 就學就業、弱勢家戶

住宅  
供需

- 臺北居大不易•
- 居住環境不佳•
- 租屋品質差•



## 閒置宿舍的多元想像?!



傳統：「擺爛」放到壞掉



改變：斯文里、新興市場活化案例



新作為：屆齡房子延壽運動

### 爛房子



## 改變案例1

大龍街89巷15號-斯文里三期整建住宅

標租修繕後，內裝情形

外觀老舊  
內部舒適



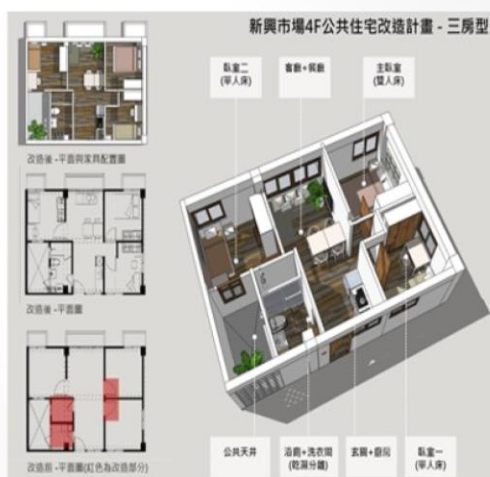
標租修繕後內部屋況



## 改變案例2

林森北路487號~新興市場

修繕改作公共住宅



改造後模擬圖





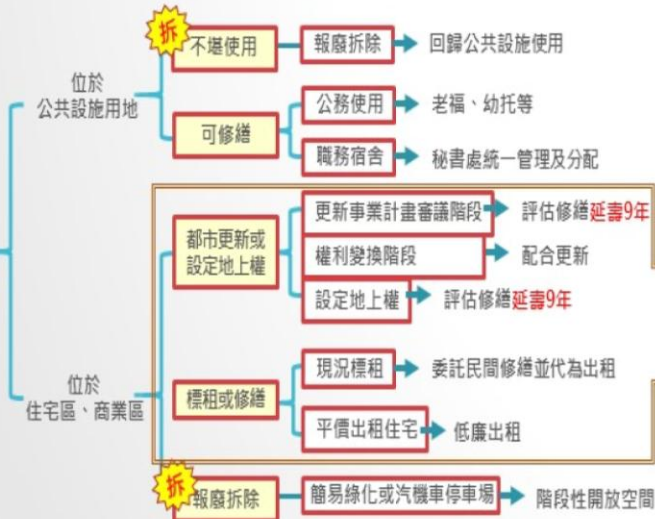
新作為

# 85處、650戶老舊宿舍

盤點  
清倉



市有宿舍



等待  
都更、開發期間  
殘值再利用

盤點方向

## 市有宿舍處理三類型

### 第1類型

- 有使用執照宿舍，經評估可修繕
- 不堪使用報廢拆除

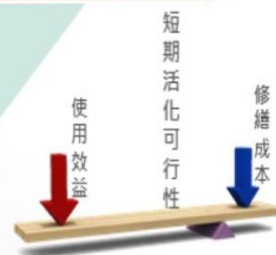
### 第2類型

- 位於住宅區及商業區內無使用執照宿舍，經評估可修繕

### 第3類型

- 公共設施用地內無使用執照宿舍，經評估可修繕

1. 會同本府工務局(新建工程處)、都市發展局評估修繕後轉作平價出租住宅之可行性
2. 位於公共設施用地且可修繕者，以提供公務使用或職務宿舍使用為主



### 類型1案例

### 延平北路2段247巷26號宿舍



### 類型1案例

### 評估可標租代為修繕後，提供作為平價出租住宅



1

#### 交通便捷

第三種商業區，周邊500公尺有捷運大橋頭站

2

#### 獨立基地

留設開放公設空間大，位置適中，後方為太平國小

3

#### 格局方整

四層樓建築物，每層四戶



## 類型2案例

### 八德路二段346巷1弄宿舍

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| 地號             | 松山區敦化段三小段393、396-2地號                       |
| 管理機關           | 警察局                                        |
| 基地面積           | 660m <sup>2</sup>                          |
| 使用分區           | 第三種商業區                                     |
| 宿舍現況<br>(共38戶) | 宿舍25戶(10戶使用中，15戶閒置)<br>多層周舍13戶(8戶使用中，5戶閒置) |

註：396-2地號為舊有(29m<sup>2</sup>、第三種商業區)，管理機關對該地號有計畫



## 類型2案例

### 評估可標租代為修繕，作為平價出租住宅



#### 1 地處精華

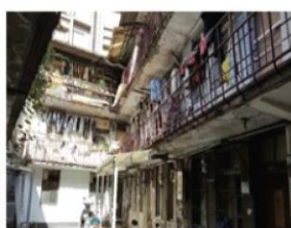
基地位於八德路二段，  
屬市中心區

#### 2 戶數集中

3層樓建物共38戶宿舍，  
使用中18戶、空置20戶

#### 3 坪數適中

單元面積約10~15坪，臨  
八德路1樓可規劃店面使用





## 類型2案例

### 景豐街79號市有建物(忠勤三莊)



## 類型2案例

### 評估簡易裝修後，提供作為平價出租住宅



1

#### 交通便利

鄰近捷運萬隆站，交通便捷

2

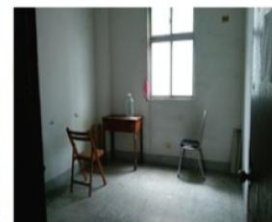
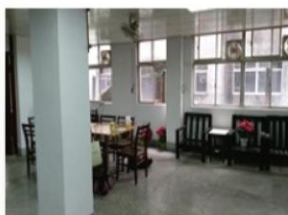
#### 一定規模

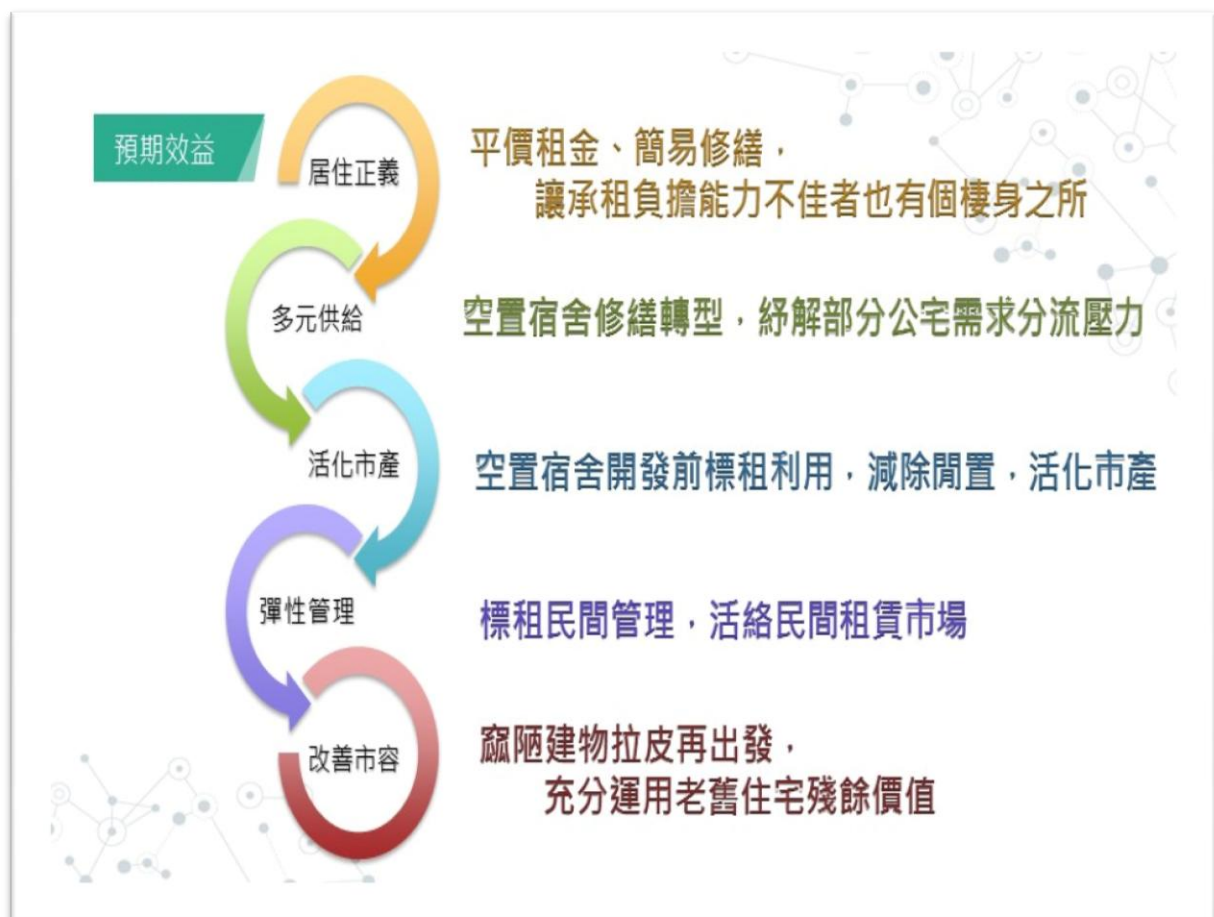
5層樓建物共87戶，具一定規模，民間投資意願高

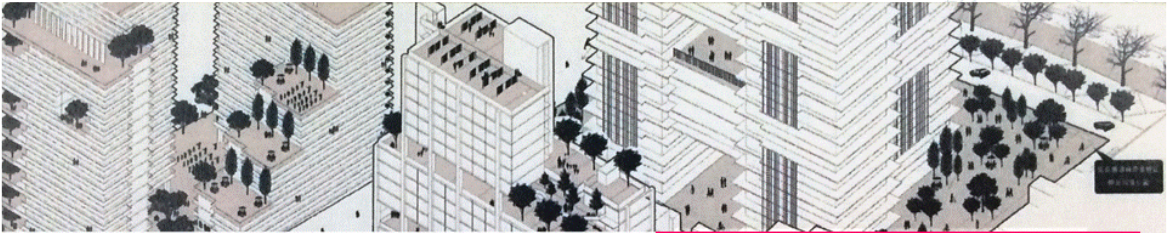
3

#### 附加機能

建物臨景美運動公園，入住民眾可享受相關設施







## 主題四 健全房市的下一步

## 居住正義 論壇 V 住房活化新趨勢



臺北市政府地政局  
Department of Land, Taipei City Government  
106/09/12



## 簡報大綱



一 臺北市近年房市回顧與分析

二 健全房市策略地圖

三 2017年策略架構

四 健全房市下一步？

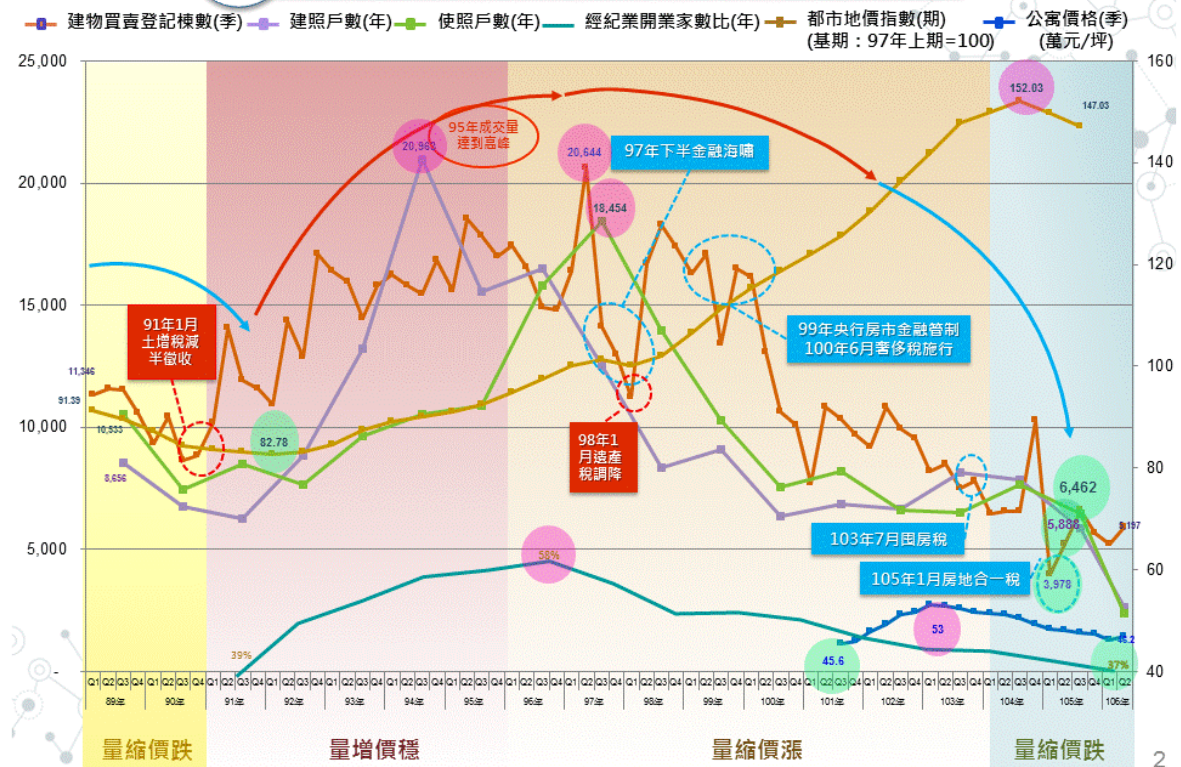
五 2018年策略架構

六 預期效益



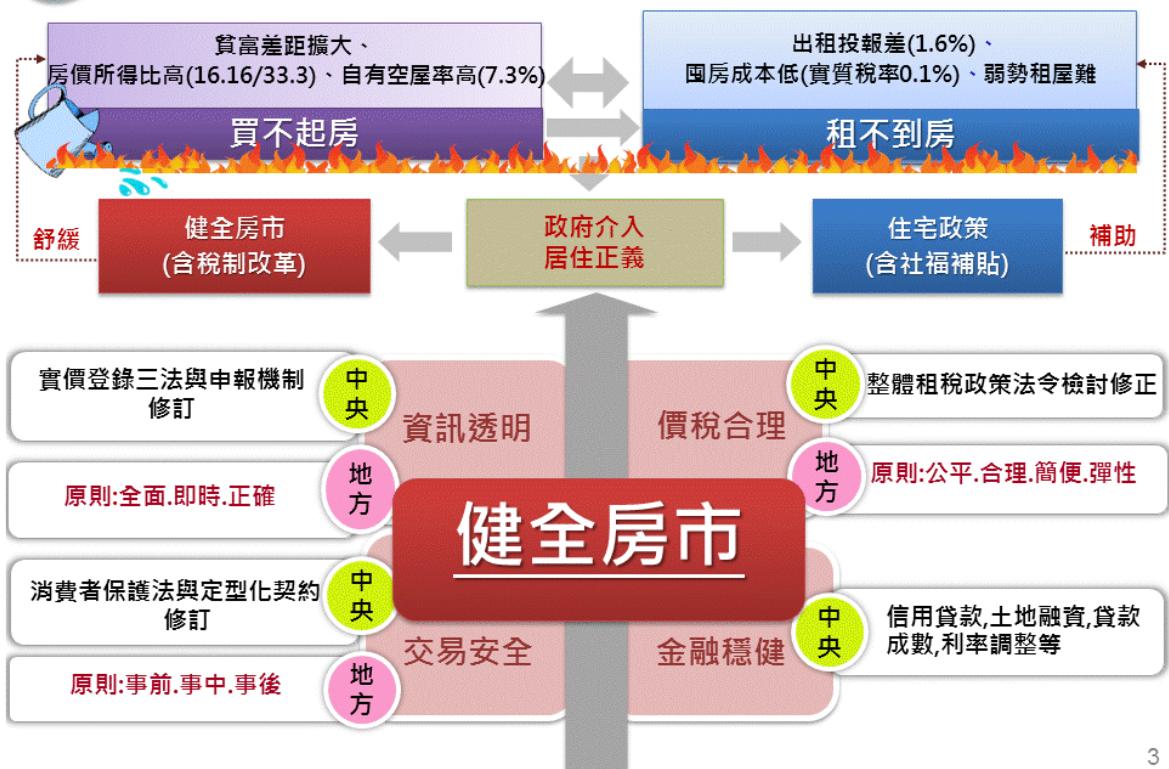
# 一

## 臺北市近年房市回顧與分析



# 二

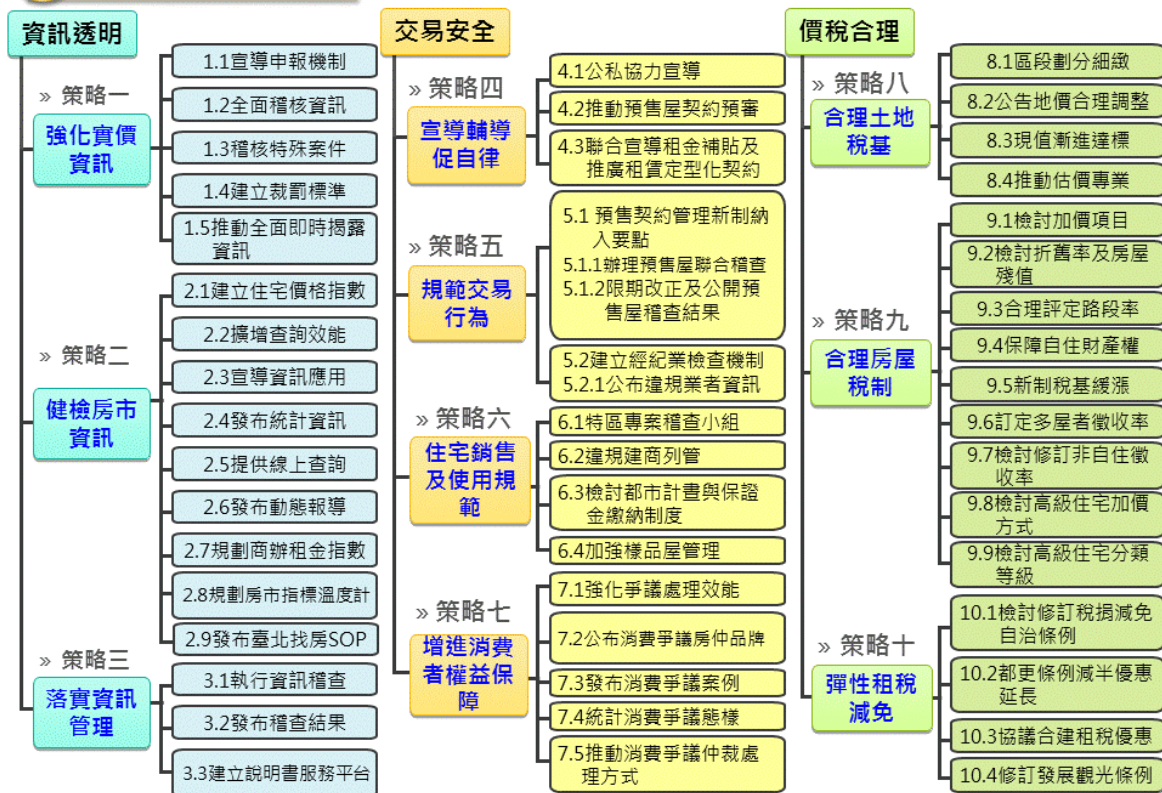
## 健全房市策略地圖





### 三 2017年策略架構

## 2017年臺北市健全房市政策與行動－三大執行面向、十大策略及51項行動方案



### 四 健全房市下一步？ 策略架構－凝聚共識

意見傾聽、蒐集

政策精進

2017

3/13

#### 臺北市居住正義論壇II－健全房市

提出資訊透明成果發布、交易安全執行檢討及價稅合理徵詢意見等三面向，與外部產、官、學、研、民各界充分溝通與對話，萃取意見並進行政策檢討精進。



6/3

#### 地政局召開價稅合理專家學者座談會

邀集地評委員、NGO團體、專家學者、產業代表及相關局處討論價稅合理等議題。



8/7

#### 地政局召開市政顧問座談會

邀集地政組市政顧問、專家學者、產業及網路平台代表，討論精進臺北市健全房市政策與行動相關議題。



9/12

#### 臺北市居住正義論壇V－健全房市

透過內部盤點健全房市政策，同時經與外部產、官、學、研、民各界充分溝通與對話，萃取意見並將政策檢討精進。





## 四 健全房市下一步？ 三大面向續精進

資訊  
透明

交易  
安全

價稅  
合理

### 資訊透明面向

地政雲的下一步？

房市資訊透明  
的下一步-  
房市指標溫度計？

### 交易安全面向

交易風險評估  
- 以圖找業減爭議？

公開經紀業收費標準？

公會驗屋服務可行性？

租賃糾紛管理下一步？

### 價稅合理面向

地價地租難分離？

多少房價才合理？

實坪制可行性？

6

## 四 健全房市下一步？ 》地政雲的下一步？

資訊  
透明

### 105年的地政雲

#### 首創功能

公有土地查詢服務

實價登錄查詢服務-

- 大社區交易履歷
- 大數據進階統計

不動產說明書雲服務平台

- 不動產說明書
- 環境資訊
- 周邊業者
- 成交案例

### 106年的地政雲

#### 新增功能

行動版網頁

圖台功能

- 所在位置定位
- 圖層透明度設定
- 圖台列印

消費爭議案例檢索

實價登錄查詢

- 歷次移轉明細

會員功能

- 實價社區交易案例通知

討論

地政雲服務功能可再精進之處？

7



## 四 健全房市下一步？ 》 房市資訊透明的下一步- 房市指標溫度計？

資訊  
透明



房地產市場各項資訊指標  
解讀高門檻、缺乏整合性



以直觀、好懂、易解讀角度出發  
協助各界解讀整體房地產市場

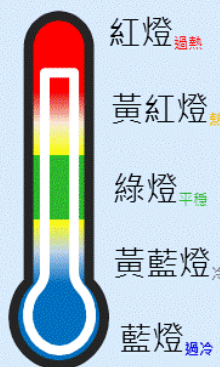


一般民眾及  
社會各界

### 規劃構想與作法



|      |                                                     |
|------|-----------------------------------------------------|
| 房地供給 | 北市使照、北市使照占比、北市貸款金額、北市貸款金額占比、北市貸款餘額、北市貸款餘額占比、5年新屋待售量 |
| 房地需求 | 北市人口增長、北市人口增長占比、北市新增加家戶數                            |
| 負擔能力 | 北市房價所得比、北市貸款負擔率稅賦負擔、北市房價所得占比                        |
| 交易數量 | 北市建物買賣移轉棟數、北市不動產經紀業開店家數比例、家戶購屋比                     |
| 交易價格 | 北市住宅價格指數、北市商辦租金指數、北市房屋租金指數、北市可能成交價指數                |



### 討論

- 一、房市指標溫度計發布目的、使用對象、指標構面及發布頻率？
- 二、如何以視覺化，貼近民眾感受的方式呈現溫度燈號？

8

## 四 健全房市下一步？ 》 交易風險評估 - 以圖找業減爭議？

交易  
安全

### 現行做法



### 面臨問題

- 為靜態歷史資料(統計自105年本局受理消費爭議案件) → 非動態資料
- 人工統計逐筆新增 → 難以即時更新
- 個案呈現 → 未有統計結果
- 缺乏建案所在位置資訊

106.08.07  
市政顧問會議



- 未和解提供說明機會
- 消費爭議與公司有關，與地區無關，以地圖呈現不宜
- 增加星級評等

### 107年精進

☆ 納入地政雲不動產業者查詢資訊

☆ 新增資訊：

- ☞ 即時更新申訴日期、糾紛原因、處理結果
- ☞ 圖面顯示業者和解率及星等
- ☞ 新增建商消費爭議資訊

### 討論

業者爭議資訊可再精進之處？

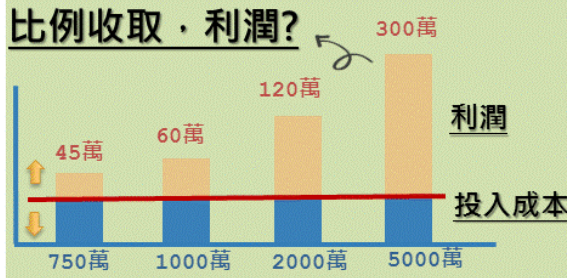
9



#### 四 健全房市下一步? 》公開經紀業收費標準?

交易安全

##### 比例收取・利潤?



現在

過去努力：  
1. 提升業者服務品質  
(業務檢查、教育訓練)  
2. 委託銷售契約書服務費  
百分比應維持空格，俟磋商後填入(業務檢查並令其限期改正)

未來

消費者缺乏購屋相關專業知識及經驗  
• 不合理的服務費

6%

服務收取情形

106.08.07  
市政顧問會議

取消6%?

公開標準?

與會人員意見

- ☒ 不宜取消
- ☒ 公開有困難

現行規定-於營業處所懸掛收費標準，也是一種公開

- ☒ 報酬多少不是重點，服務內容才是重點
- ☒ 根據地區、仲介、交易金額公開計算平均值公開

討論

公開經紀業收費標準?

10

#### 四 健全房市下一步? 》公會提供「協助驗屋」服務?

交易安全

##### 原因 / 背景

| 季別 | 2  | 第2季占比  |
|----|----|--------|
| 建商 | 26 | 48.15% |
| 仲介 | 25 | 46.30% |
| 代銷 | 1  | 1.85%  |
| 其他 | 2  | 3.70%  |
| 合計 | 54 |        |

2017/8/17報載

建商常見糾紛原因：退屋解約

仲介常見糾紛原因：建物瑕疵

##### 國外推動驗屋服務情形

1976年率先由美國驗屋師協會在北美推動，目前在美、加已有3、40年，大陸近年亦興起。

##### 化解糾紛精進作為

- 建商：  
已推動預售屋管理新制，維護契約平等互惠原則。
- 仲介：  
為保障購屋權益，由公會協助會員提供驗屋服務，以避免消費者購買到瑕疵房屋。

討論

公會提供「協助驗屋」服務之可行性?

11



#### 四 健全房市下一步? 》租賃糾紛管理下一步?

交易  
安全

##### 原因 / 背景

| 年份<br>糾紛<br>案件量 | 101 | 102  | 103  | 104  | 105  |
|-----------------|-----|------|------|------|------|
| 合計數             | 885 | 1870 | 2325 | 2561 | 1782 |

① 終止租約  
三大常見租賃糾紛原因：② 修繕問題  
③ 押租金返還

資料來源：崔媽媽基金會

→ 為了推動健全租屋市場，  
保護租屋人及承租人雙方權益

□內政部106.01.01生效之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」

□立法院版「租賃住宅市場發展及管理條例」（行政院版「租賃住宅市場發展條例草案」）

##### 目前作為

➢事前：辦理設攤、社大授課、舉辦講座等多元宣導，避免糾紛產生。

➢事中：輔導訪視已簽訂之租賃契約及訪查通路所銷售之租賃契約，訂定裁罰基準。

➢事後：遇租賃糾紛時之解決管道

- ① 調處：不動產糾紛調處委員會
- ② 調解：區公所調解委員會
- ③ 消費爭議：消費者服務中心

##### 討論

本府如何更有效處理  
租賃糾紛？

12

#### 四 健全房市下一步? 》地價地租難分離?

價稅  
合理

##### 背景說明

公告地價法定用途為地價稅基但因定期且全面發布等特色，長期廣為其他用途引用，特別是地租計收依據

105年公告地價調整以後，衍生公地地租的議題受到各界關注：

- ➡地上權住宅地租 ↑
- ➡BOT開發案地租 ↑
- ➡公地出租地租 ↑

##### 面對困境 各單位作法

- ➡北市府多次開會研商，具體建議中央及權管機關價租分離
- ➡市有公地出租及設定地上權土地地租，北市府已修法降低衝擊
- ➡國產署召開研商會議，綜經考量後仍維持以公告地價為地租計收基礎
- ➡目前雖已有部分配套措施，但價租仍無法分離，且舊案依舊無解

##### 核心問題

Q1 公告地價依法應合理反映地價動態，且負合理化稅基政策使命，具不可預測性

Q2 地租應依市場收益價格變動調整，長期趨勢波動幅度較小，與課稅地價性質有別，公告地價難以地租合理性為主要評定基礎。

Q3 相對於自用住宅地價稅率2‰，公地地租與地上權地租多採1%~5%計收地租，造成公告地價調整後地租稅額的倍數反映

| 地租計收率          | 1% | 3.5%  | 5%  |
|----------------|----|-------|-----|
| 相對自用地價稅率2‰倍數關係 | 5倍 | 17.5倍 | 25倍 |

##### 討論

- 一、價租一直難分離，根本問題為何？
- 二、該如何推動價租分離制度，精進作法？

13



#### 四 健全房市下一步? 》多少房價才合理?

價稅合理

2009年

研考會調查房價過高成為民怨之首

2012年

央行總裁嘆1年薪水買不起1坪豪宅

討論

房價多少才合理?

- 一、合理房價議題上政府部門的角色與功能是什麼?
- 二、政府適不適合介入?  
如要介入其手段與政策為何?

臺北市的房價所得比  
15.01為全球最高

2016年

臺北市豪宅每淨坪250萬  
臺北市豪宅全球第5貴

14

#### 四 健全房市下一步? 》實坪制可行性?

價稅合理

建築地點：臺北市文山區木柵路三段168號等88戶

使照號碼：106使字第0076號  
使用分區：第三種商業區  
法定容積率：560%  
基地地號：木柵段一小段129地號  
基地面積：1224.60(平方公尺)



| 法定容積樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 總樓地板面積(m <sup>2</sup> ) | 總登記面積(m <sup>2</sup> ) | 總計價面積(m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| 6857.76                    | 18488.59                | 21590.23               | 20450.20               |
| 100%                       | 269.60%                 | 314.83%                | 298.21%                |

註：預售屋之屋簷雨遮，100年5月1日起登記不計價



#### 四 健全房市下一步？ 建築面積/登記面積/計價面積

價稅合理

| 項目<br>種類 | 建築<br>面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 登記<br>面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 實坪制<br>不含公設<br>(m <sup>2</sup> ) | 107年<br>1月新制<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 主建物      | 115.36                        | 124.9<br>(44.68%)             | 124.9<br>(63.17%)                | 124.9<br>(71.77%)                 |
| 附屬<br>建物 | 陽台                            | 6.70<br>?                     | 6.18<br>(2.21%)                  | 6.18<br>(3.55%)                   |
|          | 雨遮                            | ?                             | 23.69<br>(8.47%)                 | 23.69<br>(11.98%)                 |
| 公共<br>設施 | 一般公設                          | ?                             | 81.86<br>(29.28%)                |                                   |
|          | 法定停車位                         | ?                             | 42.94<br>(15.36%)                | 42.94<br>(24.68%)                 |
| 合計       | ?                             | 279.57                        | 197.71                           | 174.02                            |

建物門牌：臺北市文山區木柵路三段168號?樓

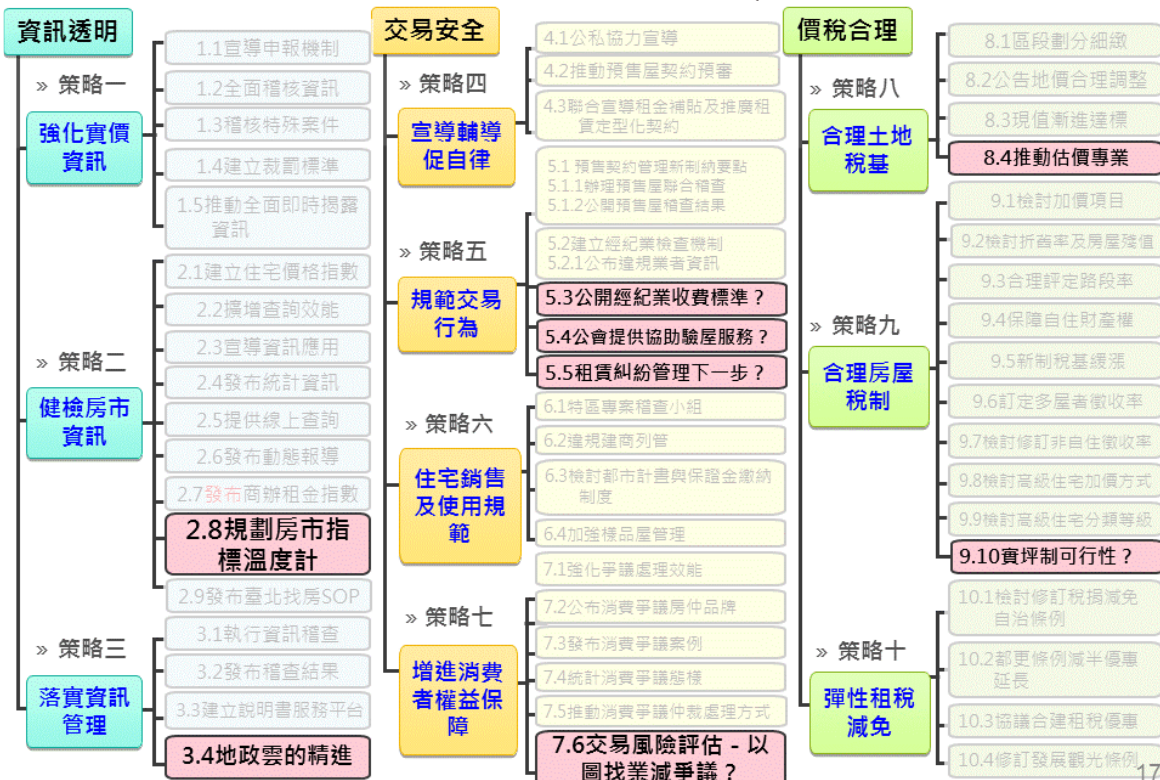
#### 討論

- 一、實坪制之登記面積係指
  - (一)不含公設？(停車位?)
  - (二)不含公設及附屬建物？
  - (三)不含公設及附屬建物且以建物牆壁內緣為測繪登記範圍(即室內面積)？
- 二、實坪制如何登錄計價？

註1：預售屋之屋簷雨遮100年5月1日起登記不計價。  
 註2：屋簷雨遮107年1月1日後取得建照之建物不登記。  
 註3：竣工平面圖未有雨遮面積檢討。

16

#### 五 2018年策略架構 2017→→→2018 年臺北市健全房市政策與行動－三大面向、十大策略之精進行動方案

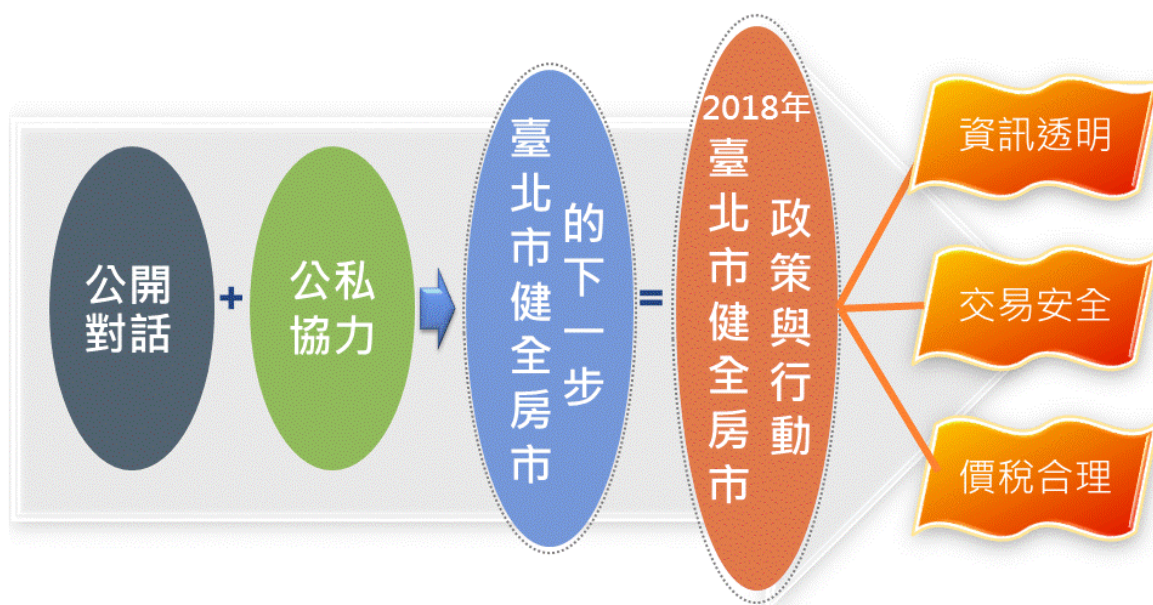


17

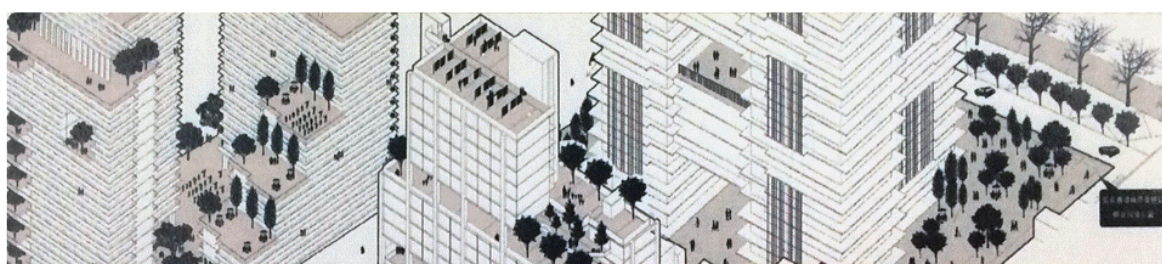


## 六

## 預期效益



18



健全房市的下一步

敬請指教

居住正義  
論壇 V  
住房活化新趨勢

