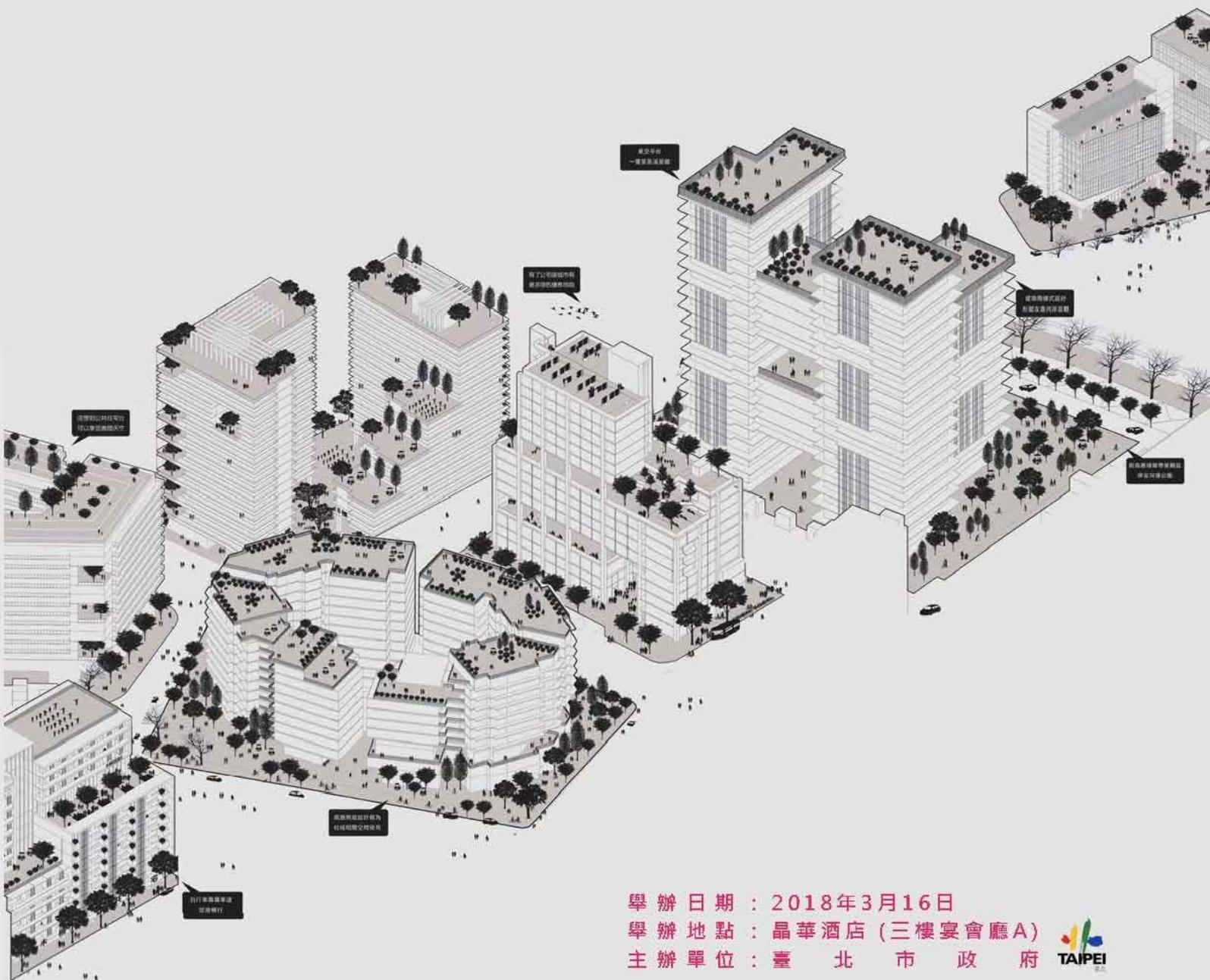


2 0 1 8

# 居住正義 論壇 VII



舉辦日期：2018年3月16日

舉辦地點：晶華酒店 (三樓宴會廳A)

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.....	4
主題一：社會住宅包租代管計畫增值服務行動方案簡報.....	25
主題二：新世代住宅的實踐與未來-新服務模式的拓展與推廣簡報....	35
主題三：房屋稅制再精進-結合 GIS 評定路段率 -運用水電資料查核空屋 -單一自住房屋適用對象認定簡報.....	43
主題四：臺北市健全租屋市場的挑戰-臺北市健全租屋市場政策與行動簡報.....	59

## 居住正義論壇

一、時間:107年3月16日(五)上午8時40分至下午15時35分

二、地點:晶華酒店三樓宴會廳A(中山北路二段39巷3號)

三、會議流程:

時段	主題	議程	參與人員
08:40-09:00		報到	
09:00-09:05		市長致詞	
09:05-09:10		來賓介紹	
09:10-10:00	主題一： 社會住宅包租代 管計畫增值服務 行動方案 (都發局)	本府配合中央補助計畫辦理之「106年度社會住宅包租代管試辦計畫」，已於106年11月1日上線執行，至107年2月27日止，已有138件出租物件加入計畫，核定223位房客，媒合成功案件數為93件。為宣導本計畫內容，由民政局及各行政區公所協助辦理里長說明會，目前已辦理9場次。本次論壇將就目前計畫執行之階段性成果及各場次說明會所蒐集之關心議題，研擬建議行動方案，以精進本府社會住宅包租代管計畫，持續協助一定所得以下及弱勢家庭安居本市。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 主持人兼引言人： 臺北市政府都發局林局長洲民</li> <li>• 與談人員發言</li> </ul>
10:00-10:15	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A
10:15-10:30		休息/茶敘	

時段	主題	議程	參與人員
10:30-11:20	主題二： 新世代住宅的實踐與未來- 新服務模式的拓展與推廣 (社會局)	1. 「從住的到、住得起，到有溫度的住在一起」：延續居住正義論壇 V 「新世代住宅的想像」，談本府 107 年已實踐的新居住模式，如陽明老人公寓與文化大學合作以服務換租的「青銀共居」試辦計畫，及運用文山老人自費安養中心空間設置公共托育家園營造老幼共融環境，藉由混齡共居，打破過去單一年齡層的服務與生活方式，並將邀請爺奶與大學生一起分享新室友如何豐富彼此的生活趣事。 2. 「建立都會裡的新社區關係」：本市健康公宅試辦青年創新回饋計畫獲得廣大好評，33 戶獲選提案人將成為攪動與連結公宅新社區關係的種子，透過社會局已實踐的青銀共居、老幼共融試辦計畫參與者，與未來即將展開的青創計畫主導者等對談，談臺北市公共住宅及社福空間如何透過新形態的服務模式，發展有溫度、互助共好的都會新社區關係	<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</li> <li>• 與談人員發言</li> </ul>
11:20-11:35	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A

時段	主題	議程	參與人員
12:30-13:10	報到		
13:10-14:00	主題三： 房屋稅制再精進 -結合 GIS 評定路段率 -運用水電資料查核空屋 -單一自住房屋適用對象認定 (財政局及稅捐處)	1.建置路段率量化指標，結合地理資訊系統，作為路段率評定標準並建置查詢系統，以利外界查詢房屋所處路段率。 2.為避免無實際居住使用之房屋仍適用自住稅率課徵房屋稅，研擬空屋清查機制，覈實課稅。 3.針對臺北市推動之單一自住房屋輕稅措施，進一步研議其定義與適用對象之認定，以落實居住權之保障。	<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</li> <li>• 與談人員發言</li> </ul>
14:00-14:15	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A
14:15-14:30	休息/茶敘		
14:30-15:20	主題四： 臺北市健全租屋市場的挑戰- 臺北市健全租屋市場政策與行動 (地政局)	1.由於租賃市場資訊不透明、租賃交易風險、租屋供需失調及政府疏於管理等原因，造成現行租賃黑市，民眾租不安心，租不起房。 2.租賃市場有來自房東、房客、網路平台及租賃服務業的問題，故分別以資訊透明、交易安全及價稅合理等三大面向來解決。 3.地政局遂提出 2018 臺北市健全租屋市場政策與行動。	<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</li> <li>• 與談人員發言</li> </ul>
15:20-15:35	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A



## 主題一：社會住宅包租代管計畫增值服務 行動方案

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



## 主題一：社會住宅包租代管計畫增值服務 行動方案

與談人：朱慶倫

內政部營建署國民住宅暨土地組組長

專長：住宅政策

### ◆ 學歷

- ◆ 國立中興大學都市計畫研究所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 內政部營建署簡任技正
- ◆ 內政部營建署科長
- ◆ 內政部營建署視察
- ◆ 內政部營建署專員
- ◆ 內政部營建署技士
- ◆ 內政部專門委員



## 主題一：社會住宅包租代管計畫增值服務 行動方案

與談人：徐佳馨

住商不動產企劃研究室經理

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



## 主題一：社會住宅包租代管計畫增值服務 行動方案

與談人：呂秉怡  
崔媽媽基金會執行長

專長：住宅政策、租屋服務、弱勢居住扶助、社區營造

### ◆ 學歷

- ◆ 臺灣大學建築與城鄉研究所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 崔媽媽基金會執行長
- ◆ 社會住宅推動聯盟 副發言人
- ◆ 無殼蝸牛聯盟發言人
- ◆ 臺北市第九屆社區規劃師
- ◆ 臺北市政府市政顧問 (社區營造專長)
- ◆ 臺北市專業里長觀察聯盟-里政改革運動 發言人



## 主題一：社會住宅包租代管計畫增值服務 行動方案

與談人：徐銘達

永勝租屋經理股份有限公司執行長

專長：租屋管理

### ◆ 學歷

- ◆ 逢甲大學自動控制系

### ◆ 經歷

- ◆ 上海復旦大學 EMBA 碩士
- ◆ 臺中市忠孝傑人會會長
- ◆ 傑人會世界總會秘書長
- ◆ 永勝資產科技集團創辦人



## 主題二：新世代住宅的實踐與未來

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



## 主題二：新世代住宅的實踐與未來

與談人：曾美玲

臺北市政府社會局自費安養中心主任

### ◆ 學歷

- ◆ 東海大學社會工作研究所 碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 中華民國紅十字會臺灣省分會 社工督導
- ◆ 實踐大學社工系 兼任講師
- ◆ 臺北市政府社會局老人福利科 聘用督導員
- ◆ 臺北市政府社會局老人福利科 社工員
- ◆ 臺北市政府社會局老人自費安養中心 股長



## 主題二：新世代住宅的實踐與未來

與談人：劉柏宏

原典創思規劃顧問有限公司計畫主持人

### ◆ 學歷

- ◆ 國立臺灣大學建築與城鄉研究所
- ◆ 私立中國文化大學景觀學系

### ◆ 經歷

- ◆ 經典工程顧問有限公司/原典創思規劃顧問有限公司 主持人
- ◆ 中華民國景觀學會 榮譽理事長
- ◆ 專業者都市改革組織（OURs）第九屆常務理事
- ◆ 中華民國景觀學會發起人之一、第一屆常務理事、第八屆副理事長及第九屆理事長
- ◆ 漢光建築師事務所
- ◆ 久弘工程有限公司



## 主題二：新世代住宅的實踐與未來

與談人：柯伯麟  
玖樓共同創辦人

### ◆ 學歷

- ◆ 國立臺灣大學政治學系

### ◆ 經歷

- ◆ 台東設計中心 顧問
- ◆ 思為策略社群 分析師



## 主題二：新世代住宅的實踐與未來

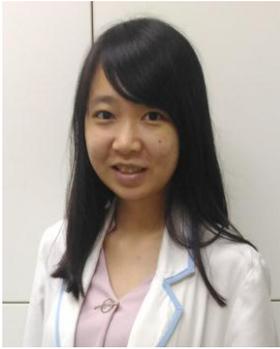
與談人：王揚恩  
忠順托育家園幼兒家長

### ◆ 學歷

- ◆ 實踐大學空間設計系
- ◆ 關渡藝術研究所

### ◆ 經歷

- ◆ 學設計劃工作室 負責人
- ◆ 大合設計協同 負責人
- ◆ 學校咖啡 負責人
- ◆ 找到咖啡 負責人
- ◆ 結果烘培 負責人
- ◆ 暖時光 董事
- ◆ 王家爸爸



## 主題二：新世代住宅的實踐與未來

與談人：劉莉君

陽明老人公寓青銀共居計畫參與者

### ◆ 學歷

- ◆ 中國文化大學社會福利學系四年級

### ◆ 經歷

- ◆ 中華骨髓移植關懷協會 實習生
- ◆ 臺北市立聯合醫院陽明院區 社工實習生



## 主題二：新世代住宅的實踐與未來

與談人：謝安娜

陽明老人公寓長者代表

◆ 3 年級生，今年約 70 歲

◆ 陽明老人公寓居住年資：3 年



### 主題三：房屋稅制再精進

主持人兼引言人：陳志銘  
臺北市政府財政局局長

#### ◆ 學歷

- ◆ 成功大學都市計劃研究所碩士
- ◆ 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：房屋稅制再精進

與談人：林恭正

國立臺北大學財政系副教授兼總務長

#### ◆ 學歷

- ◆ 美國愛荷華州立大學經濟學博士
- ◆ 政治大學財稅學系學士

#### ◆ 經歷

- ◆ 嘉義市政府財政處處長
- ◆ 修平科技大學財務金融系系主任
- ◆ 國立台中科技大學財稅系系主任
- ◆ 逢甲大學會計與財稅研究所所長
- ◆ 逢甲大學財稅學系系主任



### 主題三：房屋稅制再精進

與談人：卓輝華

臺北市政府市政顧問、中國土地改革協會理事長、  
宏大不動產估價師聯合事務所所長

#### ◆ 學歷

- ◆ 國立政治大學地政博士

#### ◆ 經歷

- ◆ 中華民國不動產估價師公會全國聯合會創會理事長
- ◆ 英國皇家特許測量師學會註冊資深會員 (FRICS)
- ◆ 中國文化大學都市計畫與開發管理研究所兼任助理教授
- ◆ 行政院國家資產經營管理委員會委員
- ◆ 財政部國有財產署估價專家委員
- ◆ 內政部營建署都市更新推動辦公室顧問
- ◆ 中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員兼召集人



### 主題三：房屋稅制再精進

與談人：黃耀輝

國立臺北商業大學財政稅務系教授

#### ◆ 學歷

- ◆ 美國印第安那大學 ( Indiana University )  
經濟所博士

#### ◆ 經歷

- ◆ 財政健全小組委員
- ◆ 經建會諮詢委員
- ◆ 中華經濟研究院研究顧問
- ◆ 行政院賦稅改革委員會委員
- ◆ 國家金融安定基金會委員
- ◆ 臺北市政府財政局顧問
- ◆ 台北富邦銀行監察人
- ◆ 臺北市勞工局身心障礙就業基金管理委員會  
委員



### 主題三：房屋稅制再精進

與談人：李素蘭

財政部賦稅署財產稅組組長

#### ◆ 學歷

- ◆ 東吳大學企業管理學系學士
- ◆ 元智大學管理學院經營管理碩士班

#### ◆ 經歷

- ◆ 桃園縣稅捐稽徵處辦理所得稅業務
- ◆ 北區國稅局股長、課長、科長辦理國稅業務
- ◆ 財政部賦稅署專門委員、副組長、組長辦理國稅及地方稅業務



## 主題四：臺北市健全租屋市場的挑戰

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



## 主題四：臺北市健全租屋市場的挑戰

與談人：何修蘭

臺北市府法務局消保官室主任消保官

### ◆ 學歷

- ◆ 輔仁大學法律研究所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 臺北市府法務局消費者服務中心主任
- ◆ 臺北市府訴願審議委員會編審、組長
- ◆ 行政院金融監督管理委員會專員



## 主題四：臺北市健全租屋市場的挑戰

與談人：姜志俊

翰笙法律事務所主持律師

### ◆ 學歷

- ◆ 中國政法大學(北京)民商法學博士
- ◆ 國立政治大學法律研究所博士班課程修畢
- ◆ 國立政治大學法律研究所法學碩士
- ◆ 國立台灣大學法律學系司法組法學士

### ◆ 經歷

- ◆ 基隆、士林、台北地方法院法官
- ◆ 福建金門地方法院檢察署檢察官
- ◆ 中華民國消費者文教基金會秘書長、董事長
- ◆ 中華民國仲裁協會仲裁人
- ◆ 海峽交流基金會大陸財經法律顧問



## 主題四：臺北市健全租屋市場的挑戰

與談人：李建成

兆基管理顧問有限公司負責人

北市租賃住宅服務同業聯誼會會長

### ◆ 經歷

- ◆ 渣打銀行台北總行房屋暨汽車放款部副理
- ◆ 李白物業管理股份有限公司總經理
- ◆ 兆鋌國際地產公司總經理
- ◆ 鑫兆基物業管理顧問公司負責人



## 主題四：臺北市健全租屋市場的挑戰

與談人：彭揚凱

都市改革組織（OURs）秘書長

### ◆ 學歷

- ◆ 臺灣大學建築與城鄉所碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 社會住宅推動聯盟召集人
- ◆ 總統府人權諮詢委員會委員
- ◆ 內政部住宅委員會委員
- ◆ 臺北市公共住宅委員會委員
- ◆ 桃園市住宅諮詢審議委員會委員
- ◆ 巢運發起人兼發言人



# 1 包租代管辦理情形

- 106.10.31 決標公告
- 106.11.14 政策啟動
 

柯市長、鄧副市長、營建署王副署長、林局長與本案四家業者出席召開包租代管啟動儀式記者會
- 106.12.22 區里說明會開跑
 

鄧副市長率隊辦理12區里說明會
- 107.01.01 居住服務讚上線
 

45天內完成網站上線提供市民一站式服務
- 107.02.27 完成93件媒合

# 1 包租代管辦理情形

103年度-106年度  
3年間租屋服務平台媒合件數 **84件**

1. 本市於103年3月推出「臺北市空閒住宅政府代租代管計畫」，截至106年共媒合成功**41件**。
2. 配合營建署補助經費開辦租屋服務平台計畫，租屋服務平台截止至106年共媒合**43件**。

106年度11月-107年度2月  
10個月包租代管媒合件數 **93件**

本市配合內政部營建署推出106年度社會住宅包租代管計畫，並於106年11月14日正式宣示啟動，**4個月內即完成93件媒合案件**。

鄧副市長率隊走訪12行政區辦理包租代管區里說明會



萬華區包租代管區里說明會



文山區包租代管區里說明會

房東申請數	<b>150</b> 人
房東核定數	<b>138</b> 人
房客申請數	<b>273</b> 人
房客核定數	<b>223</b> 人
簽約媒合數	<b>93</b> 件

統計至107年2月27日

# 1 包租代管辦理情形

## 包租代管計畫六直轄市辦理情形

直轄市	開辦日期	房客申請數	房東申請數	媒合數
臺北市	106.10.31	273	150	93
新北市	107.01.02	22	26	3
桃園市	107.01.22	57	60	15
臺中市	107.01.26	8	18	4
臺南市	107.01.12	4	6	0
高雄市	106.12.30	53	59	6
合計		417	319	121

統計至107年2月27日



# 2

## 包租代管執行議題



## 2 包租代管執行議題

### 壹、區里說明會關心議題

- 一、以本市租金水準，包租代管計畫之租金上限應予調整提高
- 二、包租代管計畫如何確保房東、房客權益，提升房東加入計畫之意願

### 貳、建議執行方向

- 一、就包租代管計畫區里說明會中，各里長建議事項，挑選具實質建議性的意見提出具體對策回應，並提出具體對策回應。
- 二、以臺北市租金水準而言，包租代管簽約租金上限訂定18,000元顯有推行困難之處，協請內政部研議放寬，另租賃服務業反映與房東溝通過程所遭遇之困難及問題，彙整提出具體對策。

## 2 包租代管執行議題

### 參、專家及業者座談會建議

為針對包租代管執行議題進行研商，本局前於107年2月13日邀請業者及專家召開「臺北市社會住宅包租代管執行議題座談會」

座談建議如下：

- 一、目前房東普遍規避課稅，應著手解決租屋市場整體結構問題
- 二、針對屋源客群進行重點行銷
- 三、透過建立增值服務，提升房東房客信心
- 四、房東房客糾紛，由業者依據契約內容居間協調



### 3 執行議題與行動方案研擬



### 3 執行議題與行動方案研擬

主要執行議題	行動方案
簽約租金上限不符 3房型以上家戶需求	建議中央評估調整 計畫簽約租金上限
如何提升房東信心 安心加入計畫	1. 建立增值服務方案-租屋 服務品質管理計畫 2. 公宅扣點機制條款納入 契約規範



## 4 方案二、增值服務品管計畫

讓房東安心加入本計畫-

本局建議執行增值服務行動方案

- 一、優質房東房客認證，建立計畫品質保證
- 二、公宅扣分機制條款，納入契約規範雙方
- 三、房客需求服務優化，市府援贈再生傢俱

## 4 方案二、增值服務品管計畫

臺北市社會住宅包租代管計畫增值服務方案



-優質三心租屋服務品管計畫

信心、愛心、安心

- 短** 條件積分：針對房東房客，依據其提出之證明文件，進行基本條件積分合併以作為房客履歷之基礎。
- 中** 管考驗證：針對房客履歷進行持續性動態驗證，透過問卷執行管考。
- 長** 品質確保：累積多位優質房東房客，建立租屋品質保證制度。

**透過短中長期計畫-建立租屋品質保證**

# 臺北市社會住宅包租代管計畫增值服務方案 -優質三心租屋服務品管計畫

## 短 條件積分

### 依條件核定積分-建置房東房客履歷

房東條件	房客條件
1.申請加入本府居住服務讚會員 2.相關證明文件：房客推薦函、警消單位安檢合格證明、房屋健檢合格證明 3.完成房屋修繕評估並經業者評估屋況優良 4.完成房東履歷建置	1.申請加入本府居住服務讚會員 2.所得證明文件或繳納租金證明 (1)工作證明或勞保投保紀錄 (2)繳納租金證明 3.其他相關證明文件：房東推薦函或其他證明文件 4.完成房客履歷建置

### 依據資料提供之完整性給予基礎評分

## 中 管考驗證 滾動式管考-驗證房東、房客

### 執行方式

- 1.郵件確認租屋經驗評價
- 2.房東房客管考履歷驗證

#### 房東管考問卷

優良 ● 履歷管考-訪談對象：房客  
承租期間 年 月 日 - 年 月 日 (共 年 月)

1. 與房東終止租約的原因是

	○到期 押金正常返還	○到期 押金部分返還	○到期 押金未返還	○未到期 押金正常返還	○未到期 押金部分返還	○未到期 押金未返還
滿意度調查						
請勾選	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	很不滿意	
1. 您對於租約內容是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
2. 承租前房屋屋況是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
3. 對於房東/業者之修繕態度是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
4. 租約期間，對於房東之履約狀況是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
5. 租約終止後對於房屋點叫狀況是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
6. 租約期間發生之爭議事件處理是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
7. 總體而言，您對於房東的滿意程度是?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
您是否願意推薦該房東給其他房客	<input type="radio"/> 願意		<input type="radio"/> 無意見		<input type="radio"/> 不願意	

#### 房客管考問卷

優良 ● 履歷管考-訪談對象：房東  
承租期間 年 月 日 - 年 月 日 (共 年 月)

1. 與房客終止租約的原因是：

	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	很不滿意
滿意度調查					
請勾選	非常滿意	滿意	無意見	不滿意	很不滿意
1. 租約期間，房客租金支付狀況是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2. 租期中，房客要求配合事項是否合理?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. 對於房客維護您的承租案件情形是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4. 需要修繕時，房客是否願意配合修繕?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5. 租約到期後，房客是否積欠水電費/管理費且經告知仍未處理?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
6. 租約到期後，房客點選房屋狀況是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
7. 租約期間發生之爭議事件處理是否滿意?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
8. 總體而言，您對於房東的滿意程度是?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
您是否願意推薦該房客給其他房東	<input type="radio"/> 願意		<input type="radio"/> 無意見		<input type="radio"/> 不願意



### 以郵件確認評價

### 出租物件標註 優質房東認證

於居住服務讚網站  
進行優質物件推薦  
房東房客品質保證  
租屋品質更有保證

### 優質房客 核發證明

累積一定優良積分  
核發本府證明文件  
以利後續住宅承租

社會住宅包租代管服務網 首頁 標榜成功 最新消息 常見問題 標榜下載 承租資格 服務專區

木欄公寓 直租中

租金: 18,000 元

地址: 台北市文山區木欄路一段58巷29號4樓

區域: 文山區

類型: 公寓

格局: 2房 / 2衛2廳1廚

屋齡: 36年

樓層: 第4層 / 共5層

押金: 2個月 (以每月租金金額計算)

收藏

優質認證房東物件

設備	不可	聯絡窗口	華康房屋仲介有限公司
水費	不產	聯絡地址	台北市松山區復興北路35號3樓之1
電費	不產	聯絡電話	02-27317933
炊煮	不可	聯絡E-mail	chrb.hdct@gmail.com
狗牌證	無		
管理費	不產, 每月0元 / 每坪0元		
門禁管理	無		

- 一、照顧弱勢家庭生活需求—「讓愛永續，再生家具援贈計畫」  
由本府環保局每年提供360件再生傢俱，配合本計畫提供經濟弱勢家庭使用，每戶援贈1至3件傢俱，協助增進家庭生活機能。

弱勢房客需求調查

媒合適當傢俱及整修

市府與業者協助運送

- 二、業者提供家庭需求諮詢及轉介服務，協助房客完善居住生活所需(如:網路、有線電視安裝)。

配套

## 參考公宅扣點機制納入契約規範

- 一、扣分條款納入服務品質計畫，驗證優質房東、客履歷。
- 二、終約條款納入契約規範，約束雙方。

公宅扣點機制

管理機制-違規情形輕微		管理機制-嚴重違規	
扣三分	在社區內公共空間晾曬衣物、拖把等私人物品	扣7分	汙損電梯梯廂清潔
	在窗台懸掛衣物或在陽台放置滴水花盆或滴水衣物致有水滴低落屋外		隨意抽取其他住戶信箱內私人信件或紙張
	丟棄垃圾未依規定使用專用垃圾袋	扣15分	於高處拋擲物品，致有危及他人人身安全或破壞環境之虞
	於公共空間未經房東同意張貼紙張或廣告物		
	積存汙水致有蚊蠅孳生之虞		
扣五分	任由家中幼童玩耍電梯、消防等公安設備	管理機制-重大違規	
	製造噪音滋擾住戶安寧經其他三戶反應者	非法使用	
	冷氣機滴水	房屋轉租、分租、出借或供三輕等親屬以外之人居住或變更為非居住使用	
	於住宅內積放垃圾或廢物，產生難聞氣味	改建、增建、搭蓋違建	
	隨地棄置垃圾	承租資格不符或變造	
	在住所內或社區公共空間燃燒物品	妨害公共安全	
	在社區內公共空間吸菸	無故拒絕業者或房東之必要訪視	
	於住所陽台放置為固定具掉落危險之盆栽、花架	破壞房屋設施設備	
任意於走廊或樓通道堆置私人物品	公共空間堆放雜物或傾倒垃圾遭告發達三次以上		
攀折花木或破壞環境景觀設施	拒絕業者與房東進行必要修繕		
		故意造成汙廢水管道阻塞	
		同戶籍內家庭成員已住有公共住宅	

## 結語

- 一、租金上限檢討提升，擴大計畫協助對象
- 二、啟動優質服務方案，提升房東出租信心

**包租代管做愛心 房東房客揪甘心**



 主題二簡報大綱 Outline

- 新世代住宅：想像→實踐
- 實踐計畫：
  - ① 老幼共融
  - ② 青銀共居
  - ③ 青年創新回饋計畫
- 議題討論



## 🏠 新世代住宅：想像→實踐

### 家及社區多元想像

- ◆ 活用多餘空間
- ◆ 以服務換租
- ◆ 合作照顧
- ◆ 在地服務計畫
- ◆ 多元社福服務
- ◆ 友善生活機能
- ◆ 共融式遊憩服務



### 新世代住宅的實踐

- ♥ 老幼共融
- ♥ 青銀共居
- ♥ 青創計畫

以「人」為中心  
融入社區、都市  
居住歸屬感



2

## ◆ 實踐一：老幼共融 - 國、內外例子

「當長者和小朋友在同一個空間時，他們能帶給彼此什麼？」



### 日本：幼老園

→ 幼兒園與小型失智症照顧中心相鄰設立，每天安排固定時段讓孩子和長輩共同活動。



### 香港：BB醫生

→ 讓6個月到6歲大的孩子擔任志工，到長者安養中心與長輩互動。



### 西雅圖：養老院 + 幼兒園

→ 普羅維登斯山聖文森特養老院 (Providence Mount St. Vincent) 開設幼兒園，定期讓孩童至長輩生活區，一起玩耍遊戲。



### 加州：失智中心 + 幼兒園

→ 加州聖荷西的阿茲海默活動中心 (Alzheimer's Activity Center)，旁邊的幼兒園小孩每天拜訪長者，使長幼互動成為日常生活一部分。



### 臺北(北投石牌國小)：樂齡健康學堂

→ 營造祖孫共學、健康和樂的社區。

3

◆ 實踐一：老幼共融 - 臺北市忠順社區公共托育家園@老人自費安養中心



~長輩與小朋友一同歡樂、唱歌~

~長輩說故事給小朋友聽~

打破單一年齡服務及居住模式，如同都市版的三代同堂大家庭。



長輩有機會與0至2歲孩子相處，「每天看一看、玩一玩，會變得比較年輕、健康、快樂」。



4

◆ 實踐一：老幼共融 - 臺北市忠順社區公共托育家園@老人自費安養中心



藉著彼此互動，長輩從孩子身上得到活力與滿足，孩子從長輩身上學習到關懷與體貼，促進不同世代的了解和尊重。

~小朋友外出散步時間~



5

◆ 實踐二：青銀共居 - 國、內外例子

「每個老人都該有個年輕朋友，每個年輕人也該有個老朋友。」

德國：青銀共居住宅

→Geku-Haus讓擁有特殊工藝的職人長輩與藝術行銷執業青年共住，長者還可提供青年人專業協助，使工藝得到傳承。



美國：養老院以工換宿

→ Judson Manor養老院提供音樂學院碩士生免費住宿，學生每月免費為院民演奏。

荷蘭：打造跨代屋

→Deventer的養老院 (Humanitas retirement home) 學生「陪伴老人」至少30小時，就能獲得免費宿舍，鼓勵青年與老人同住。



新北市：當我們住在一起

→ 玖樓團隊讓不同類型的人住在一起，青年和長輩有機會共同生活，突破疏離感，迎接共居新風潮。



6

◆ 實踐二：青銀共居 - 青銀共居在臺北@陽明老人公寓

試辦期間：107年2月至6月

有15名文化大學大學生參加甄選，共計8名學生（男女各半）入選，並於107年2月1日開放入住。

提供4間單人房型，每間2人。每人每月3,000元，每人每月應提供至少20小時公共服務時數。



TAIPEI CITY  
青銀共居  
在臺北  
體驗世代共融生活

7

◆ 實踐二：青銀共居 - 青銀共居在臺北@陽明老人公寓

~ 文化大學學生計畫服務項目 ~



陪伴

聊天、運動、下棋、唱歌、逛市場.....

協助

搬運物品、備餐善後、節慶活動.....

學習

3C產品教學、福利諮詢、語言互動.....

分享

電影欣賞、音樂欣賞、書法藝術.....

目的



盼望

體驗世代共融生活  
，減少世代隔閡！

住房設備簡介

- 房間均有落地窗、冷氣機
- 附床墊單人床 2 張
- 衣櫃組
- 書桌椅 2 組
- 衛浴設施一覽 (含新完工無障礙空間、含浴缸、洗手台、鏡妝鏡等)



共居男生房



共居女生房

8

◆ 實踐二：青銀共居 - 青銀共居在臺北@陽明老人公寓



混齡跨代居住



年輕人把外面世界帶進長輩的生命，滿足租屋需求，也打破世代隔閡。



9

◆ 實踐三：青年創新回饋計畫 - 公宅好厝邊@健康公宅

提供35戶，以提案方式讓有心回顧社區之青年透過評選機制入住公宅。



共有196件提案，提案人來自律師、藥師、物理治療師、教師、園藝師、廚師及公務人員等不同的專業背景。



◆ 實踐三：青年創新回饋計畫 - 公宅好厝邊@健康公宅



◆ 實踐三：青年創新回饋計畫 - 公宅好厝邊@健康公宅



◆ 實踐三：青年創新回饋計畫 - 公宅好厝邊@健康公宅

**青創茶敘記者會**

健康公宅33戶獲選提案人將成為**攪動與連結**公宅新社區關係的種子！

讓創意、人性化、公益的服務，從公宅出發走向社區，發展**有溫度、互助共好**的社區關係。

青創團隊第一次培力工作坊

13



## 議題討論

### ● 議題一：

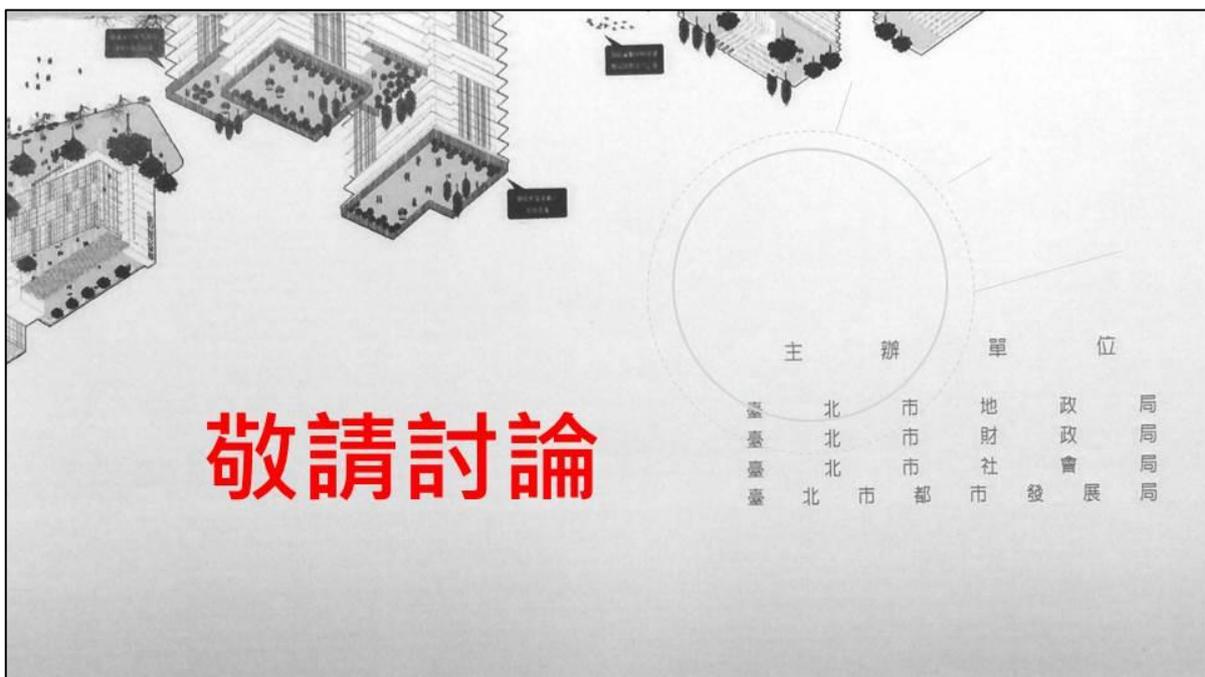
跨齡居住模式如何擴大實踐範圍及多元性？



### ● 議題二：

本市公共住宅及社福空間如何透過新形態服務模式，發展出有溫度、互助共好的都會新社區關係？

14



**敬請討論**

主辦單位

臺	北	市	地	政	局
臺	北	市	財	政	局
臺	北	市	社	會	局
臺	北	市	都	市	發
臺	北	市	都	市	展
臺	北	市	都	市	局



**主題三 房屋稅制再精進**

- 結合GIS評定路段率
- 運用水電資料查核空屋
- 單一自住房屋適用對象認定

引言人：陳局長志銘

臺北市府財政局  
Department of Finance, Taipei City Government

**居住正義  
論壇 VII**



**房屋稅制再精進**

-結合GIS評定路段率-

2

# 本市近期房屋稅制改革



## 路段率之法令規範

**房屋稅條例第11條**

房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋供求概況，並比較各不同地段之房屋買賣價格減除地價部分。

避免相同建材的房屋，位於不同繁榮地區，卻有相同的課稅評價



大安區較文山區繁華，路段率應高於文山區

房 屋 的 區 位 價 值

# 本市各行政區住宅平均價格



- |            |            |
|------------|------------|
| <b>前3高</b> | <b>前3低</b> |
| ① 大安區      | ① 萬華區      |
| ② 中正區      | ② 文山區      |
| ③ 中山區      | ③ 北投區      |

單位：萬元/坪

資料來源：永慶房仲網-最新住宅成交行情 (查詢日期：2018.1.31)



# 本市路段率評定現況 🔍

- 01 通盤檢討各街路房屋生活機能、商業繁榮及交通發展狀況**
- 02 指標性導向為主 區域比較法為輔**
- 03 以捷運站周圍及繁榮中心路段為基準，檢視各區最高及最低路段率之適當性**



# 本市路段率評定爭議

最高路段率竟然是在西門町  
而不是在東區！

101大樓所在信義區路段率  
比漢中街、峨嵋街低！



# 通盤檢討—路段率評定建立量化指標

## 維持現行作業

- 符合各區實況
- 可通盤調整
- 實地勘查稽徵成本高
- 人為判斷遭外界批評不客觀

## 建立量化指標

- 客觀、科學
- 量化指標有異動時，即可調整
- 受限現行每3年調整1次，無法即時調整



## 通盤檢討—路段率評定之具體指標

商業  
情形

A

交通  
情形

B

其他  
指標

C

供求  
概況

D



## 路段率評定之具體指標-商業情形



★商圏

★夜市



★百貨公司

★商辦大樓



★商業情形



## 路段率評定之具體指標-交通情形



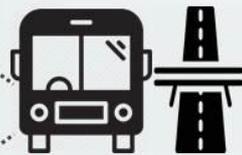
★捷運站

★公車站



★客運轉運站

★火車站



★ 交通情形



## 路段率評定之具體指標-其他指標



★公園

★圖書館



★學校

★警察局



★ 其他設施



## 路段率評定之具體指標-其他指標



## 路段率評定之具體指標-供求概況



# 路段率評定之具體指標



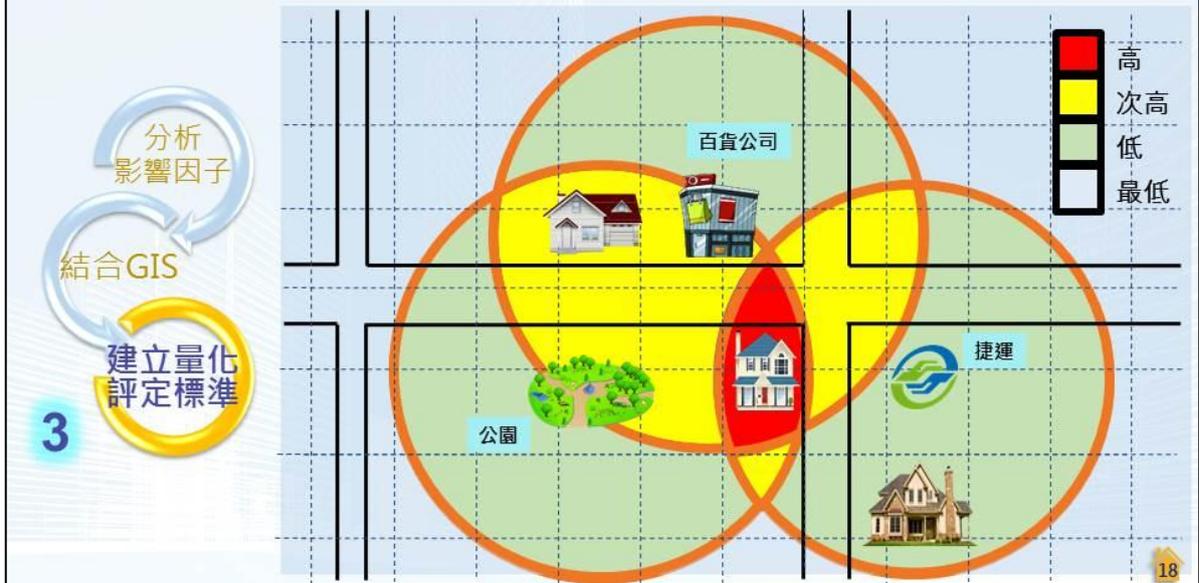
## 通盤檢討—路段率評定結合地理資訊系統



# 通盤檢討—路段率評定結合地理資訊系統



# 通盤檢討—路段率評定結合地理資訊系統



## 通盤檢討—未來路段率調整作法



## 通盤檢討—未來路段率調整作法



# 通盤檢討—未來路段率調整作法

## 一次調整



立即符合實際區位價值



一次到位降低稽徵成本



一次到位引發民怨

## 分次調整



循序漸進調整民眾較易接受



避免一次到位引發民怨



每3年調整1次



異動頻繁增加行政作業



21

# 房屋稅制長期規劃

## 建議房地持有稅合一課稅

101年8月1日

-不動產實價登錄  
-不動產交易價格透明化

105年初

本府向中央建議，以實價登錄資料為基礎，配合不動產估價鑑價，建立客觀房地產價格資料庫，作為課不動產稅稅基

未來

**房屋及土地合併課徵不動產持有稅**，簡化稅政，消弭標準單價、折舊率、路段率各地標準不一等爭議



22

# 房屋稅制再精進

-運用水電資料查核空屋-

## 自住房屋之法令規範

房屋稅條例第5條

住家用房屋供自住使用者，房屋稅稅率為**1.2%**  
並授權財政部訂定自住使用之認定標準

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第2條

供本人、配偶或直系  
親屬**實際居住**使用

本人、配偶及未成年子  
女全國合計**3戶以內**

房屋無出租使用

## 臺北市住家用房屋課稅情形

住家用房屋 

稅率 

戶數 

自住

1.2%

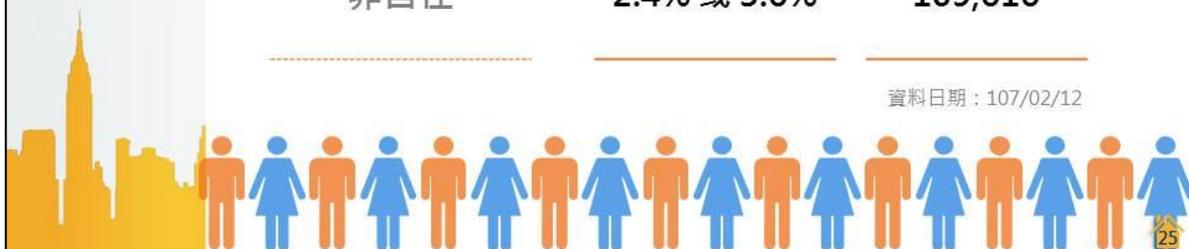
792,111

非自住

2.4% 或 3.6%

109,616

資料日期：107/02/12



## 空屋清查機制

內政部營建署以低度使用(用電)住宅認定空屋

空屋稽查方法

空屋認定

01

臺北市自來水事業處用水資料



長時間未使用水

02

台灣電力股份有限公司用電資料



長時間未使用電

03

使用天然氣資料



長時間未使用天然氣

04

其他資料



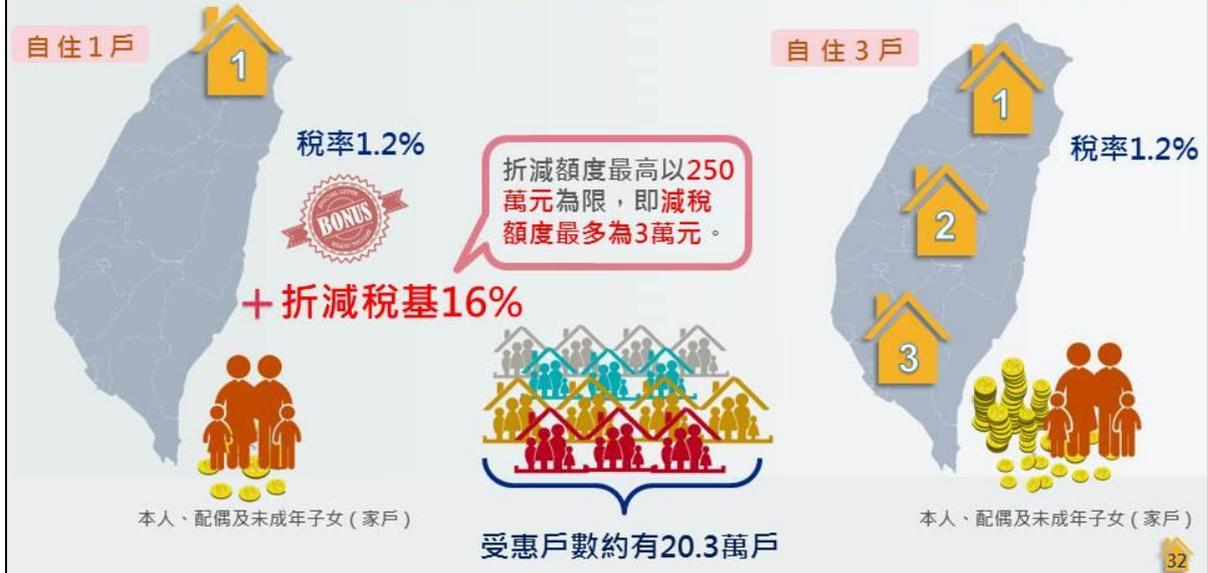
未裝設窗簾、冷氣？其他？

非居住  
使用 ?





# 現行全國單一旦自住房屋給予折減稅基之優惠



## 單一自住房屋適用對象認定







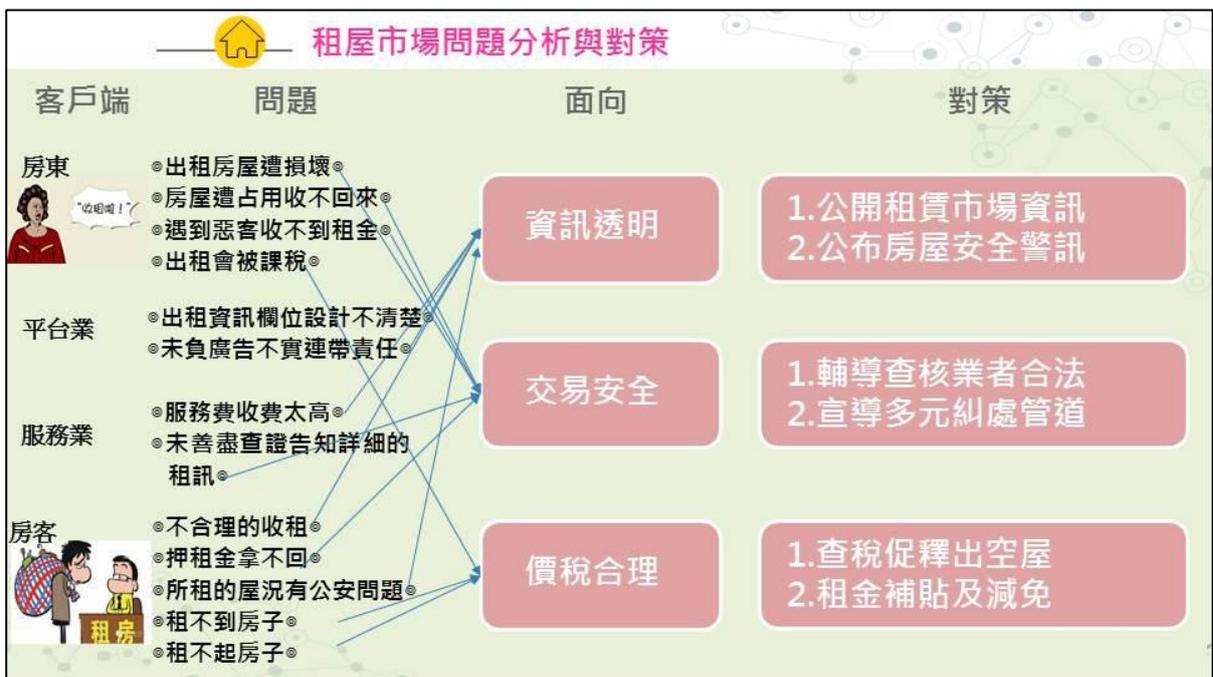
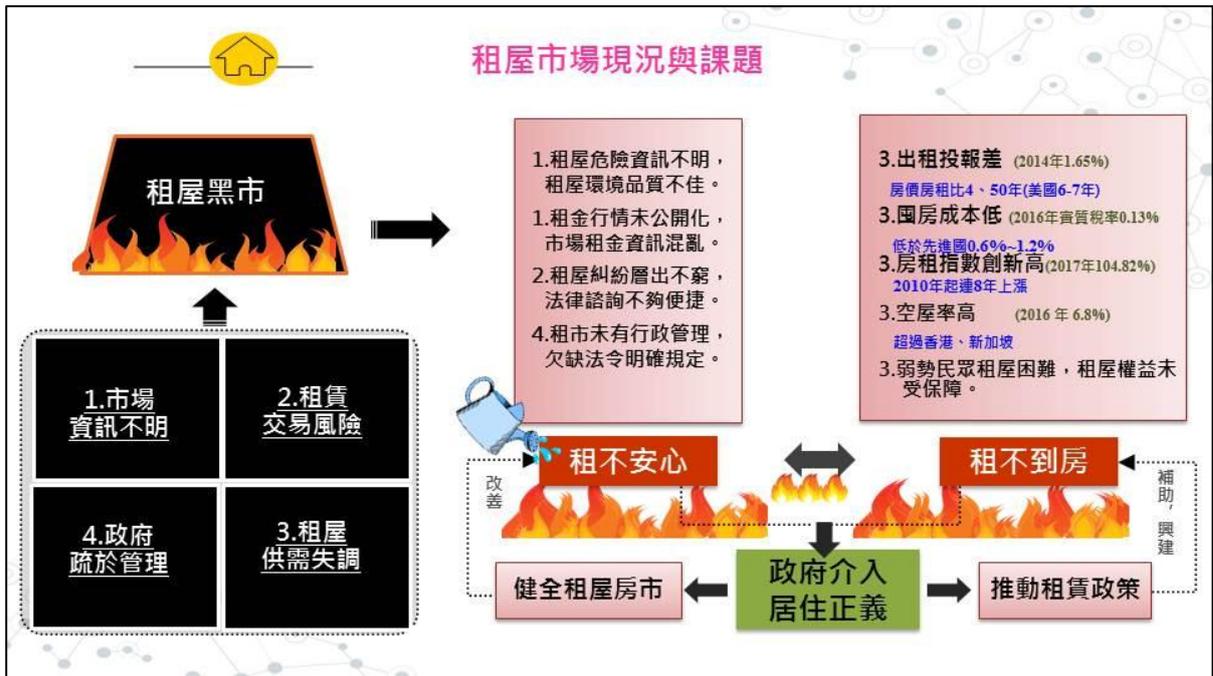
# 主題四 健全租屋市場的挑戰

## 居住正義 論壇 VII

 臺北市政府地政局  
Department of Land Administration, Taipei City Government  
107/03/16 

## 簡報大綱

- 
- 一 臺北市租屋市場課題與對策
  - 二 2018健全租屋市場政策與行動
  - 三 健全租屋市場民眾有感策略
  - 四 討論議題





### 2018年健全租屋市場政策與行動—資訊透明重點

問題	項目	解決方案
◎ 因為租賃市場之租金行情資訊不透明，民眾擔心租金是否符合市場行情	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">           公開租賃市場資訊 地政局         </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 多元租金資訊的查詢 臺北市地政雲 臺北市居住資訊服務網建立雙向連結 臺北市地政雲新增公共定位查詢公寓及周邊實價登錄租金資訊 (地)</li> <li>◎ 公開公共住宅租金--利用臺北市居住服務網專網公開各項資訊 (都)</li> <li>◎ 配合107年6月租賃專法實施，推動中央實施包租代管業者配合申報相關資訊 (地)</li> </ul>
◎ 民眾擔心所租房屋標的是否為頂樓違建、土石流區、海砂屋、土壤液化潛勢區等危險地區	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">           發布建築安全警示資訊 建管處         </div>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 整合公開頂樓違建、海砂屋、土壤液化等圖資訊 (資、都、工、消、地)</li> <li>◎ 建置以門牌、地號、地圖找危險建築物資訊 (建)</li> </ul>



## 2018年健全租屋市場政策與行動—交易安全重點

問題	項目	解決方案
<ul style="list-style-type: none"> <li>頂樓加蓋的租屋案是普遍現象，因屬違法加蓋，致生安全疑慮，近年來又火災頻傳，民不安居。</li> </ul>	危險租屋輔導管理 建管處	<ul style="list-style-type: none"> <li>輔導頂樓違建加設住警器，提升租屋安全。(建)</li> <li>辦理既存頂樓違建隔3間以上專案處理。(建)</li> <li>建立建築物自主維護檢查表，有效降低危險建物。(建)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>隨著租賃專法上路，現行市場上所存在的二房東未來應該以公司名義從事租賃業務並接受政府管理，而現有租賃服務業者如何讓執業合法化，皆有待政府大力推廣及宣導新法令</li> </ul>	輔導租賃服務業者合法化 地政局	<ul style="list-style-type: none"> <li>配合租賃專法上路，透過舉辦從業人員教育訓練及講習，以輔導租賃服務業者合法化。(地)</li> <li>積極查緝非法執業者，輔導其合法化，以保障租賃雙方權益。(地)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>坊間時有報導惡房東、惡房客衍生的租賃糾紛事件，民眾經常投訴無門</li> </ul>	便捷糾紛處理程序 地政局	<ul style="list-style-type: none"> <li>宣導利用NGO團體或租賃服務業全聯會之調解管道，解決紛爭。(地、法)</li> <li>宣導利用區公所調解委員會、消服中心排解糾紛。(民、地、法)</li> </ul>

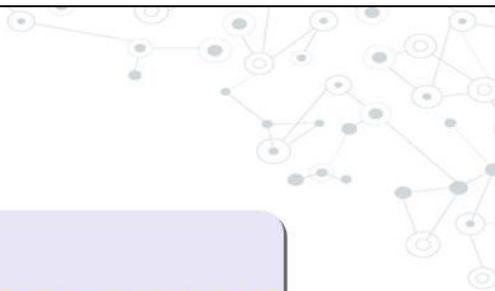
7



## 2018年健全租屋市場政策與行動—租稅合理重點

問題	項目	解決方案
<ul style="list-style-type: none"> <li>民眾空置房屋，惟仍適用自用住宅稅率，持有成本低，造成租賃市場供給量有限。</li> </ul>	空屋房稅清查 稅捐處	<ul style="list-style-type: none"> <li>透過水電資料，查對房屋稅籍資料課徵正確性，維護稅籍資料正確及覈實課徵房屋稅，祈使其釋出空屋於租賃市場(稅)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>屋主擔心房屋出租予弱勢族群風險大，會收不到租金；另一方面屋主又擔心出租會遭課稅等問題</li> </ul>	訂定公益出租減免 都發局	<ul style="list-style-type: none"> <li>配合住宅法106年修正發布，授權地方政府訂定自治條例，制定「臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例」(都-議會審議中)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>高房價衝擊，租屋需求改變，協助有租屋需求家庭減輕居住負擔、居住於適居之住宅</li> </ul>	租金補貼 都發局 社會局	<ul style="list-style-type: none"> <li>為落實對弱勢家庭的居住協助，以「合理負擔」、「最適居住面積」及「家戶人口數」三原則制定租金分級補貼標準(都、社)</li> <li>研議有租屋需求家庭的租金補貼方案(都、社)</li> </ul>

8



討論

為訂定「2018年健全租屋市場政策與行動」，提請討論並提供建言。

