

# 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：住宅政策的下一步—	
本市公共住宅政策四年成與展望.....	25
主題二：新世代住宅的下一步—	
社福布建與居住正義、實踐多元共融的新社區關係.....	62
主題三：健全房市的下一步—	
四年成果與未來展望.....	71
主題四：財稅合理的下一步—	
落實居住正義-降低空屋有效對策、促進租稅公平-住家房屋免稅 現值檢討.....	81

## 居住正義論壇 VIII

一、時間: 107 年 10 月 29 日(星期一)上午 9 時 10 分至下午 15 時 55 分

二、地點: 臺北捷運行政大樓 B1 捷韻國際廳(台北市中山區中山北路二段 48 巷 7 號)

三、會議流程:

時段	主題	議題	參與人員
09 : 10-09 : 30	上半場報到		
09 : 30-09 : 40	市長致詞來賓介紹		
09 : 40-10 : 30	主題一： 住宅政策的下一步 (臺北市府都市發展局)	本市公共住宅政策 四年成果與展望	<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</li> <li>• 與談人員發言</li> </ul>
10 : 30-10 : 45	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A
10 : 45-11 : 00	休息/茶敘		
11 : 00-11 : 50	主題二： 新世代住宅的下一步 (臺北市府社會局)	一、社福布建與居住正義 二、實踐多元共融的新社區關係	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 主持人兼引言人： 臺北市府 市政顧問、社會局 許前局長立民</li> <li>• 與談人員發言</li> </ul>
11 : 50-12 : 05	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A
13 : 10-13 : 30	下半場報到		
13 : 30-14 : 20	主題三： 健全房市的下一步 (臺北市府地政局)	四年成果 與未來展望	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 主持人兼引言人： 臺北市府 李副秘書長得全</li> <li>• 與談人員發言</li> </ul>

14 : 20-14 : 35	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A
14 : 35-14 : 50	休息/茶敘		
14 : 50-15 : 40	主題四： 財稅合理的下一步 (臺北市政府財政局)	一、落實居住正義-降低空屋有效對策 二、促進租稅公平-住家房屋免稅現值檢討	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 主持人兼引言人： 臺北市政府 陳副秘書長志銘</li> <li>• 與談人員發言</li> </ul>
15 : 40-15 : 55	登記提問及回應	開放現場提問	Q&A



代住宅  
的實踐

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

- ◆ 仲觀聯合建築師事務所 主持人
- ◆ 仲觀設計顧問有限公司 負責人
- ◆ 林洲民建築師事務所 負責人
- ◆ 美國紐約市貝聿銘聯合建築師事務所 建築師
- ◆ 國立成功大學建築系及建築研究所 兼任教授及駐校建築師



## 主題一：住宅政策的下一步 - 本市公共住宅政策四年成果與展望

與談人：呂秉怡  
崔媽媽基金會執行長

### ◆ 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)



## 主題一：住宅政策的下一步 - 本市公共住宅政策四年成果與展望

與談人：彭揚凱  
都市改革組織秘書長

### ◆ 學歷

- ◆ 臺灣大學建築與城鄉研究所碩士
- ◆ 淡江大學建築系學士

### ◆ 經歷

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



## 主題一：住宅政策的下一步 - 本市公共住宅政策四年成果與展望

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

### ◆ 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

- ◆ 內政部都市計畫委員會審查委員
- ◆ 臺北市都市計畫委員會審查委員
- ◆ 中華民國都市改革組織理事長
- ◆ 臺北市都市更新推動中心董事
- ◆ 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



## 主題一：住宅政策的下一步 - 本市公共住宅政策四年成果與展望

與談人：李永展

內政部都市計畫委員、區域計畫委員

中華經濟研究院第三研究所研究員 / 教授

環保署環境教育認證小組委員

### ◆ 學歷

- ◆ 美國密西根大學環境規劃博士
- ◆ 美國密西根大學都市設計碩士
- ◆ 國立台灣大學土木碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 中國文化大學建築系教授
- ◆ 國立政治大學地政系教授
- ◆ 行政院國家永續發展委員會委員
- ◆ 桃園縣城鄉發展局局長
- ◆ 中華民國社區營造學會理事長
- ◆ 台灣環境資訊協會理事長
- ◆ 綠色公民行動聯盟理事長



主題二：新世代住宅的下一步— 社福  
布建與居住正義、實踐多元共  
融的新社區關係

主持人兼引言人：許立民  
市政顧問、社會局前局長

◆ 學歷

- ◆ 高雄醫學大學臨床醫學研究所碩士

◆ 經歷

- ◆ 臺北市政府社會局局長
- ◆ 臺大醫院創傷醫學部主治醫師



主題二：新世代住宅的下一步— 社福  
布建與居住正義、實踐多元共  
融的新社區關係

與談人：張美美

臺北市政府社會局副局長主持人兼引言

◆ 學歷

- ◆ 國立台灣師範大學社會教育學系碩士
- ◆ 私立東吳大學社會學系學士

◆ 經歷

- ◆ 臺北市政府社會局主任秘書
- ◆ 臺北市家庭暴力暨性侵害防治中心主任
- ◆ 臺北市政府社會局科長、主任、專員、股長、  
社會工作人員



主題二：新世代住宅的下一步— 社福  
布建與居住正義、實踐多元共  
融的新社區關係

與談人：王玉芬

臺北市政府都市發展局副局長

◆ 學歷

- ◆ 美國賓夕凡尼亞大學建築系碩士
- ◆ 私立東海大學建築(工程)學系學士

◆ 經歷

- ◆ 新北市政府都市更新處處長
- ◆ 新北市政府文化局副局長
- ◆ 臺北市政府都市發展局主任秘書
- ◆ 臺北市政府都市發展局總工程司



## 主題二：新世代住宅的下一步— 社福 布建與居住正義、實踐多元共 融的新社區關係

與談人：蔡璧徽

松山老人服務暨日間照顧中心主任

### ◆ 學歷

- ◆ 國立台北護理健康大學長期照護系碩士班
- ◆ 國立台灣大學社會工作學系

### ◆ 經歷

- ◆ 現任財團法人台灣省私立健順養護中心受託經營管理臺北市松山老人服務暨日間照顧中心主任
- ◆ 財團法人台灣省私立健順養護中心受託經營管理臺北市南港老人服務暨日間照顧中心社工師/督導/主任
- ◆ 臺北市社會局老人自費安養中心社工職代



## 主題二：新世代住宅的下一步— 社福 布建與居住正義、實踐多元共 融的新社區關係

與談人：王信實

政治大學應用經濟與社會發展英語碩士學位學程主任

政治大學「興隆安康·共好文山」社區共善計畫執行長

### ◆ 學歷

- ◆ 美國威斯康辛大學麥迪遜分校農業暨應用經濟學系博士
- ◆ 美國威斯康辛大學麥迪遜分校經濟學系碩士
- ◆ 台灣大學經濟學系碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 政治大學應用經濟與社會發展英語碩士學位學程主任
- ◆ 政治大學「興隆安康·共好文山」社區共善計畫執行長
- ◆ 政治大學經濟學系副教授
- ◆ 政治大學經濟政策研究中心副主任
- ◆ 科技部大學社會實踐政治大學烏來樂酷計畫共同主持人



## 主題三：健全房市的下一步— 四年成果與未來展望

主持人兼引言人：李得全  
臺北市政府副秘書長兼地政局局長

### ◆ 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



### 主題三：健全房市的下一步— 四年成果與未來展望

與談人：王靚琇  
內政部地政司司長

#### ◆ 學歷

- ◆ 國立政治大學地政研究所碩士
- ◆ 英國卡地夫大學城市及區域規劃研究所

#### ◆ 經歷

- ◆ 內政部地政司司長
- ◆ 內政部地政司科長、專門委員、副司長
- ◆ 臺灣省政府地政處技士、股長、視察、科長



### 主題三：健全房市的下一步— 四年成果與未來展望

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

#### ◆ 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



## 主題三：健全房市的下一步— 四年成果與未來展望

與談人：陳星宏  
行政院消費者保護處簡任秘書

### ◆ 學歷

- ◆ 輔仁大學法學博士生
- ◆ 輔仁大學法學碩士

### ◆ 經歷

- ◆ 台北大眾捷運公司法務室助理管理師
- ◆ 經濟部訴願會組員
- ◆ 交通部觀光局科員
- ◆ 行政院消費者保護委員會法制組專員、科長、簡任視察、組長
- ◆ 國立台灣科技大學業界教授
- ◆ 高雄第一科技大學科技法律研究所
- ◆ 龍華科技大學
- ◆ 新北市勞工大學講師；全國商總、工總、資策會、司法官學院、公務人力發展學院、內政部、交通部及台北市政府等 50 個部會局署消保法講座



### 主題三：健全房市的下一步— 四年成果與未來展望

與談人：卓輝華  
中國土地改革協會名譽理事長

#### ◆ 學歷

- ◆ 國立政治大學地政研究所博士
- ◆ 國立政治大學地政研究所碩士
- ◆ 中興大學地政系學士

#### ◆ 經歷

- ◆ 中國土地改革協會名譽理事長
- ◆ 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



### 主題三：健全房市的下一步— 四年成果與未來展望

與談人：王健安

國立暨南國際大學財務金融學系副教授

#### ◆ 學歷

- ◆ 國立政治大學企業管理研究所(財務管理組)博士
- ◆ 國立政治大學地政研究所碩士
- ◆ 國立政治大學地政系學士

#### ◆ 經歷

- ◆ 紐約市立大學巴魯克分校傑客琳商學院訪問學者
- ◆ 台灣糖業股份有限公司資產處財產管理師(高考/土地行政)
- ◆ 2015-2018，中華民國住宅學會理事
- ◆ 2015-2016，高雄市都市更新及爭議處理審議會委員
- ◆ 2015-2017，暨南國際大學財務金融學系兼任系主任
- ◆ 政大財務管理系兼任副教授 (不動產投資課程，2014年2月-7月)



## 主題四：財稅合理的下一步落實居住正義- 降低空屋有效對策、促進租稅公平 -住家房屋免稅現值檢討

主持人兼引言人：陳志銘

臺北市政府副秘書長兼代財政局局長

### ◆ 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



主題四：財稅合理的下一步落實居住正義-  
降低空屋有效對策、促進租稅公平  
-住家房屋免稅現值檢討

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



主題四：財稅合理的下一步落實居住正義-  
降低空屋有效對策、促進租稅公平  
-住家房屋免稅現值檢討

與談人：于俊明

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會秘書長

◆ 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秘書長



主題四：財稅合理的下一步落實居住正義-  
降低空屋有效對策、促進租稅公平  
-住家房屋免稅現值檢討

與談人：蔡佳明

學聯不動產資訊顧問有限公司總經理

◆ 學歷

- ◆ 臺灣大學經濟系研究所碩士
- ◆ 臺灣大學建築與城鄉研究所碩士
- ◆ 成功大學都市計畫學系學士

◆ 經歷

- ◆ 中華民國區域科學學會研究員
- ◆ 臺灣大學建築與城鄉基金會規劃師
- ◆ 財團法人國土規劃及不動產資訊中心協理



主題四：財稅合理的下一步落實居住正義-  
降低空屋有效對策、促進租稅公平  
-住家房屋免稅現值檢討

與談人：楊宗憲

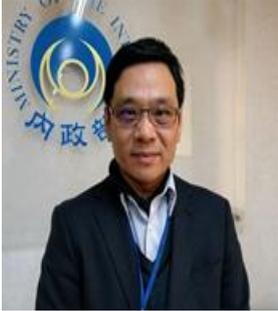
國立屏東大學不動產經營學系副教授

◆ 學歷

- ◆ 政治大學地政學系博士

◆ 經歷

- ◆ 屏東縣地價評議委員會委員
- ◆ 屏東大學不動產大數據暨大量估價研究中心主任
- ◆ 臺北市政府地政局「臺北市住宅價格指數、商辦指數、房市指標溫度計資訊產製」計畫主持人
- ◆ 營建署「編製住宅價格指數並定期發布」計畫主持人
- ◆ 內政部「電腦大量估價模型建置」計畫主持人



主題四：財稅合理的下一步落實居住正義-  
降低空屋有效對策、促進租稅公平  
-住家房屋免稅現值檢討

與談人：朱慶倫

內政部營建署國民住宅暨土地組組長

◆ 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





## 政策背景

2014.10.04-「巢運」夜宿仁愛路帝寶



圖片來源: 社會住宅政策發展趨勢

## 臺北市住宅政策發展趨勢

1962年 整建住宅政策啟動

1975年 成立國民住宅處

以量為主要政策方向

1999年 中央宣示停建國宅

停止興建國宅改以補貼  
為主要政策方向

2011年 住宅法立法通過

2011年 重新啟動公共出租  
住宅興建及規劃9,766戶

2014年 提出4年2萬戶8年5  
萬戶公共住宅計畫

30年間  
興建國宅  
約5.2萬戶

2015年 國宅條例廢除

2017年 住宅法修正通過



## 臺北市住宅政策沿革

### 1955-1975 整建住宅

為安置本市早期公共工程拆遷戶而陸續興建之住宅；共22處，1萬1千餘戶。



南機場國宅；1964年 南機場國宅；現今



### 1975-2004 臺北市國民住宅處

以出售國宅為主；30年間興建出售、出租國宅約5.2萬戶  
1999年停建國宅；2004年併入都市發展局



成功國宅2,516戶；1984年

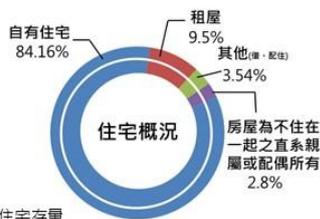
新隆國宅541戶；1984年

大安國宅988戶；1984年

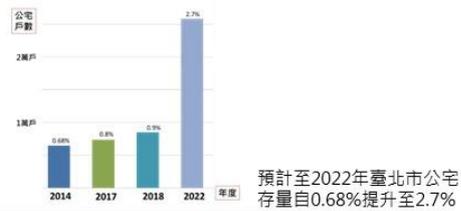
圖片來源 國宅業務數位典藏網站  
<http://publichousing.cpami.gov.tw/bin/home.php>  
2015公辦都更經典論壇網站[http://2015euro-symposium.jppt.org.tw/case\\_2.html](http://2015euro-symposium.jppt.org.tw/case_2.html)

7

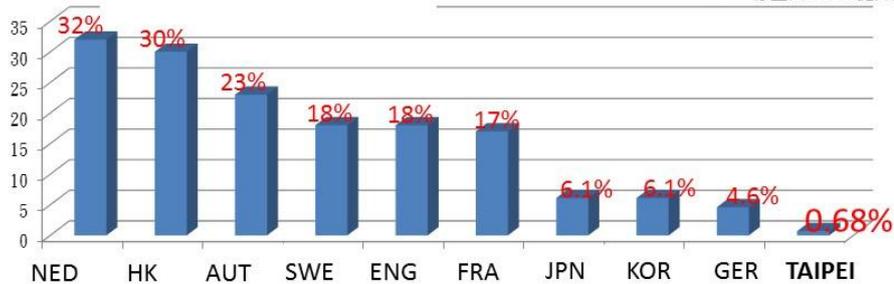
## 本市及各國公共住宅存量變化



### 臺北市公共住宅存量變化

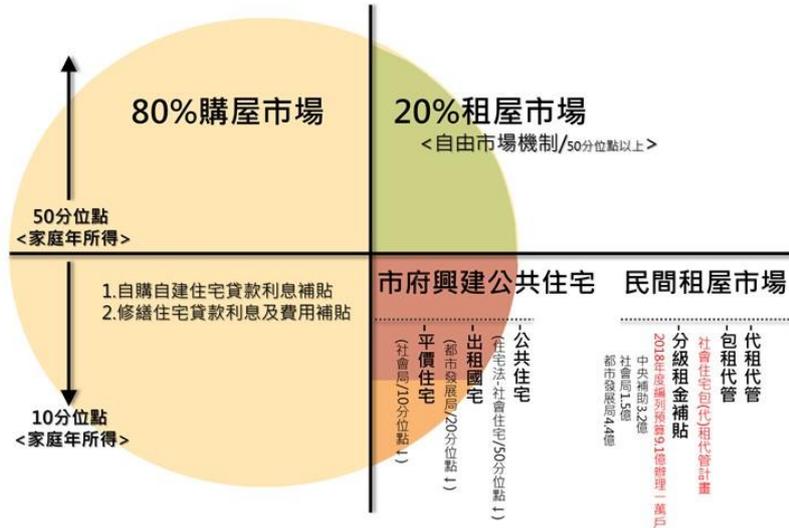


2014年臺北公共住宅存量



8

## 臺北市整體住宅政策面向



9

## 政策背景

2014.12.25-柯文哲市長就任

只租不賣  
公共住宅



截圖自:<https://www.youtube.com/watch?v=mla3IU9mFaY>

10

## 政策背景

2015.07.16  
於首爾牛眠  
公共住宅社區



11

+



公共住宅 政策說明記者會

地點：台北市政府都市發展局  
時間：2015.11.13

公共住宅財務計畫 記者會

地點：台北市政府  
時間：2015.12.31



12



## 公共住宅進行式\_記者會

地點：台北市政府都市發展局

時間：2016.10.17



## 與臺北市議會的溝通



## 與臺北市議會的溝通



## 與臺北市議會的溝通



## 與臺北市議會的溝通

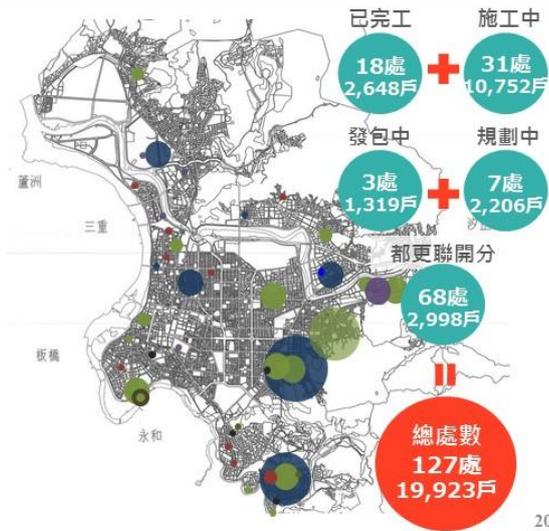


2018.10.17  
22:30 PM

19

## 2018年底公共住宅推動情形

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>已完工並出租公共住宅</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 萬華區龍山寺聯開宅</li> <li>2 內湖區港地聯開宅</li> <li>3 新北市三芝區管北橋聯開宅</li> <li>4 新北市新店區新店橋聯開宅</li> <li>5 士林區永平公宅</li> <li>6 大同區敦煌公宅</li> <li>7 中山區行天宮公宅</li> <li>8 大同區大龍橋公宅</li> <li>9 文山區萬慶公宅</li> <li>10 文山區崇文公宅</li> <li>11 文山區興隆公共住宅1區</li> <li>12 安順平宅B/C街南結構補強管室內裝修</li> <li>13 松山區健康公共住宅</li> <li>14 新市場整建</li> <li>15 大同區建達新莊線大橋頭站分回</li> <li>16 北投區士北科專家住宅</li> <li>17 文山區興隆公共住宅2區</li> <li>18 萬華青年公共住宅</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>35 文山區景美運動公園南側第一期基地</li> <li>36 文山區景美文中國車場基地</li> <li>37 文山區華興段基地</li> <li>38 士林區華華市場都更案</li> <li>39 萬華區福聖公共住宅</li> <li>40 中山區塔子腳基地</li> <li>41 內湖區舊宗段基地</li> <li>42 內湖區河濱高中基地</li> <li>43 北投區北士科樓1基地</li> <li>44 中山區錦州街基地</li> <li>45 文山區興隆二期A基地</li> <li>46 文山區興隆二期E基地</li> <li>47 南港區經貿段土地</li> <li>48 士林區福順段土地</li> <li>49 南港區南港橋段基地</li> </ol>   |
| <p><b>施工中之公宅</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>19 南港區東明公共住宅</li> <li>20 大同區明倫公共住宅</li> <li>21 北投區奇岩公共住宅</li> <li>22 萬華區青年公共住宅二期</li> <li>23 文山區木柵公共住宅</li> <li>24 內湖區瑞光公共住宅</li> <li>25 南港區中南段公共住宅</li> <li>26 萬華區萬光段基地</li> <li>27 南港區小橋公共住宅</li> <li>28 信義區廣慈博愛園區(A基地)-行政大樓</li> <li>29 信義區廣慈博愛園區(B基地)-社福大樓</li> <li>30 信義區廣慈博愛園區(C基地)</li> <li>31 信義區廣慈博愛園區(D基地)</li> <li>32 信義區廣慈博愛園區(E基地)</li> <li>33 信義區六張犁段區(A、B街南)基地</li> <li>34 信義區三興段基地</li> </ol>     | <p><b>發包中之公宅</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>50 南港區電電中心倉庫基地</li> <li>51 文山區興隆三期F、H基地</li> <li>52 文山區興隆三期基地</li> </ol> <p><b>規劃中之公宅</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>53 信義區六張犁段區(D、E街南)基地</li> <li>54 大安區華光社區回饋基地(特四)</li> <li>55 大安區華光社區回饋基地(特五)</li> <li>56 萬華區福聖平宅改建</li> <li>57 大同區延平北路教育局宿舍</li> <li>58 文山區特新基地</li> <li>59 文山區景美運動公園南側第二期基地</li> </ol> <p><b>都更聯開分回</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>60 都更聯開分回(公辦、民辦)</li> </ol> |

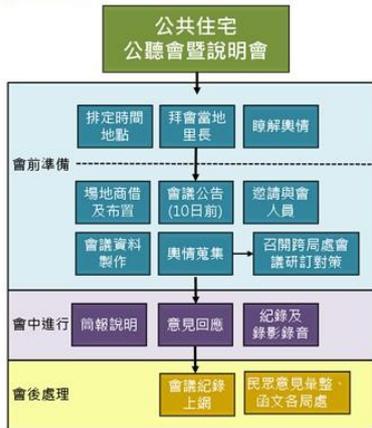


20

## 公共住宅公聽會暨說明會

### 社會溝通 促進融合

依2016-2018年推動公共住宅案件議會綜合決議及但書內容辦理



**44**次公聽會  
160場里長會議  
3,100人登記出席  
217,000份印刷品



溝通、溝通、再溝通  
讓誤解轉化為互動

21

## 公共住宅公聽會暨說明會

### 理性溝通 回應在地居民需求

- 檢討公共住宅開發量體
- 設置社福設施
- 提出交通改善方案

基地名稱	原戶數	調整後戶數
六張犁AB	973	709
三興	710	560
廣慈	2,800	1,520
華興	411	184
景美調車場	396	179
景美運動公園南側一期	147	86
		合計減少2,189戶



景美女中調車場基地量體調整前後說明



華興段基地量體調整前後說明

22

## 推動公共住宅



**104年完工**  
文山區興隆1區公共住宅  
完工日期: 104/5/15  
戶數: 272戶  
總經費: 10.86億



**106年完工**  
松山區健康公共住宅  
完工日期: 106/12/26  
戶數: 507戶  
總經費: 19.76億



**107年完工**  
文山區興隆2區公共住宅  
完工日期: 107/5/9  
戶數: 526戶  
總經費: 29.21億



**預計107年完工**  
萬華區青年公共住宅  
開工日期: 105/2/18  
戶數: 273戶  
總經費: 8.03億



**預計108年完工**  
南港區東明公共住宅  
開工日期: 105/2/24  
戶數: 700戶  
總經費: 30.93億



**預計109年完工**  
大同區明倫公共住宅  
開工日期: 106/3/10  
戶數: 380戶  
總經費: 23.66億

23

## 推動公共住宅



**預計108年完工**  
北投區奇岩公共住宅  
開工日期: 106/5/26  
戶數: 288戶  
總經費: 12.4億



**預計109年完工**  
萬華區青年二公共住宅  
開工日期: 106/7/17  
戶數: 518戶  
總經費: 21.51億



**預計108年完工**  
文山區木柵公共住宅  
開工日期: 106/8/17  
戶數: 119戶  
總經費: 6.57億



**預計109年完工**  
內湖區瑞光公共住宅  
開工日期: 106/10/5  
戶數: 389戶  
總經費: 19.64億



**預計109年完工**  
南港區中南公共住宅  
開工日期: 106/11/9  
戶數: 119戶  
總經費: 7.65億



**預計109年完工**  
萬華區莒光公共住宅  
開工日期: 106/12/28  
戶數: 201戶  
總經費: 11.31億

24

## 推動公共住宅

預計109年完工



南港區小彎  
公共住宅  
開工日期: 107/3/8  
戶數: 341戶  
總經費: 14.42億

預計109年完工



信義區廣慈  
D公共住宅  
開工日期: 107/1/10  
戶數: 522戶  
總經費: 5標共168.68億

預計109年完工



信義區廣慈  
E公共住宅  
開工日期: 107/1/10  
戶數: 522戶  
總經費: 5標共168.68億

預計110年完工



信義區三興  
公共住宅  
戶數: 560戶  
總經費: 29.76億

預計111年完工



信義區六張  
犁公共住宅  
戶數: 709戶  
總經費: 43.02億

預計110年完工



信義區廣慈  
A行政大樓  
總經費: 5標共168.68億

25

## 推動公共住宅

預計110年完工



信義區廣慈  
B社福大樓  
總經費: 5標共168.68億

預計110年完工



信義區廣慈  
C公共住宅  
戶數: 476戶  
總經費: 5標共168.68億

預計110年完工



內湖區河濱  
公共住宅  
戶數: 520戶  
總經費: 32.9億

預計110年完工



北投區機一  
公共住宅  
戶數: 362戶  
總經費: 19.08億

預計109年完工



文山區景美  
運動公宅  
戶數: 92戶  
總經費: 6.53億

預計109年完工



文山區景美  
女中公宅  
戶數: 186戶  
總經費: 13.22億

26

## 推動公共住宅

<p>預計109年完工</p>  <p>文山區華興 公共住宅</p> <p>戶數:179戶 總經費:18.44億</p>	<p>預計110年完工</p>  <p>華榮市場 公共住宅</p> <p>戶數:118戶 總經費:15.38億</p>	<p>預計110年完工</p>  <p>萬華區福星 公共住宅</p> <p>戶數:255戶 總經費:14.07億</p>
<p>預計110年完工</p>  <p>中山區培英 公共住宅</p> <p>戶數:96戶 總經費:9.42億</p>	<p>預計110年完工</p>  <p>內湖區蕉宗 公共住宅</p> <p>戶數:97戶 總經費:6.02億</p>	<p>預計111年完工</p>  <p>中山區錦州 公共住宅</p> <p>戶數:440戶 總經費:22.51億</p>

27

## 推動公共住宅

<p>預計110年完工</p>  <p>文山區興隆 A公共住宅</p> <p>戶數:340戶 總經費:18.14億</p>	<p>預計111年完工</p>  <p>文山區興隆 E公共住宅</p> <p>戶數:263戶 總經費:13.62億</p>	<p>預計110年完工</p>  <p>南港區經貿 公共住宅</p> <p>戶數:174戶 總經費:8.29億</p>
<p>預計110年完工</p>  <p>士林區福順 公共住宅</p> <p>戶數:266戶 總經費:12.33億</p>	<p>預計111年完工</p>  <p>南港區南港 機廠共構 公宅</p> <p>戶數:1520戶 總經費:99.52億</p>	<p>預計111年完工</p>  <p>台電中心倉 庫公共住宅</p> <p>戶數:372戶 總經費:26.56億</p>

28

## 截至 107/9/19 新建公共住宅執行情形盤點

投入大量資源 創造過去所不能

- 107年底新建公共住宅共35處基地，已完工及發包完成並施工中之臺北市公宅總數量合計達12,330戶，興建經費達764.97億元。



11 文山區興隆1期公共住宅	272	已完工
13 松山區健寧公共住宅	507	3處
17 文山區興隆2期公共住宅	526	(1,305戶)
18 萬華區青年公共住宅	273	
19 南港區東明公共住宅	700	
20 大同區明倫公共住宅	380	
21 北投區奇岩公共住宅	288	
22 萬華區青年公共住宅二期	518	
23 文山區木柵公共住宅	119	
24 內湖區瑞光公共住宅	389	
25 南港區中南段公共住宅	119	16處
26 萬華區萬光段基地	201	(5,557戶)
27 南港區小坡公共住宅	341	
31 信義區廣慈博愛園區(D基地)	522	
32 信義區廣慈博愛園區(E基地)	522	
28 信義區廣慈博愛園區(A基地)-行政大樓	0	
29 信義區廣慈博愛園區(B基地)-社區大樓	0	
30 信義區廣慈博愛園區(C基地)	476	
33 信義區六張犁段區(A、B街角)基地	709	
42 內湖區河濱高中基地	520	
39 萬華區福安公共住宅	255	
36 文山區景美女中調車場基地	186	
37 文山區華興段基地	179	
34 信義區三興段基地	560	
44 中山區錦州街基地	440	招標中
46 文山區興隆二期E基地	263	14處
38 士林區華華市場都更案	118	(5,106戶)
35 文山區景美段於公園南側第一期基地	92	
43 北投區北士科樓1基地	362	
41 內湖區松安段基地	97	
45 文山區興隆二期A基地	340	
47 南港區經貿段土地	174	
49 南港區南港機廠基地	1520	
40 中山區培英基地	96	備標中
48 士林區福祿段土地	266	2處
	266	(362戶)
合計	12,330	

29

## 推動中的公共住宅



107/5/29 製表

30

# 都計、都設、建管併行作業

## 改變流程 加速興建



### 4年興建計畫期程及財源籌措計畫

以先期規劃訂定後續設計方向，並於規劃時採都市計畫、都市設計及建築管理併行作業的方式，以加速作業時程的策進推動方式興辦公宅住宅。

### 公宅討論設計會議

都發局（都市規劃科、都市設計科、住宅企劃科、住宅服務科、住宅工程科、建築管理處、都市更新處）

#### 參與單位

建築管理處  
 都市更新處  
 社會局（參建單位）

#### 會議內容

- 公宅都市設計準則
- 公宅容積及預算討論
- 公宅標案內容及架構
- 工程案材料調整方案
- 公宅細部設計討論會



31

# 公共住宅執行情形

年階 步驟	1998-2006	2006-2014年	2014-2018年
土地盤點與初步規劃	-	(一)自建:大龍峒、興隆1區、興隆2區、東明、興隆二期A基地、興隆二期E基地、興隆三期FH基地、興隆三期G基地、廣慈A基地、廣慈B基地、廣慈C基地、廣慈D基地、廣慈E基地、健康、青年、福星、小鷺、奇岩、木柵、青年二期、六張犁AB、華興 (二)其他:聯開分回:行天宮站、萬隆站、大橋頭站(合計119戶)(註1)、敦煌、景文等都更分回1460戶(註2)	(一)自建:明倫、瑞光、中南、莒光、河濱、景美運動公園南側一期、華榮市場、錦州、南港機廠、三興、景美調車場、培英、義宗、機一、經貿、福國、台電中心倉庫、六張犁DE、華光特四基地、華光特五基地、福民平宅改建、延平北路教育局宿舍、樓新、景美運動公園南側二期 (二)其他:聯開住宅代租代管:462戶(註3)、都更分回2998戶(註2)、價購北士科專案宅137戶(註4)、公有建築轉公宅:安康BC街廓及新興市場重建合計149戶(註5)
公宅規劃	永平	大龍峒、興隆1區、健康、興隆2區、青年、東明	明倫、奇岩、青年二期、木柵、瑞光、中南、莒光、廣慈D基地、廣慈E基地、廣慈A基地、廣慈B基地、廣慈C基地、小鷺、六張犁AB、河濱、景美運動公園南側一期、華榮市場、錦州、興隆二期A基地、興隆二期E基地、南港機廠、三興、景美調車場、華興、福星、培英、義宗、機一、經貿、福順、台電中心倉庫、興隆三期FH、興隆三期
工程發包(開工興繕)	永平	大龍峒、興隆1區、健康、興隆2區	青年、東明、明倫、奇岩、青年二期、木柵、瑞光、中南、莒光、廣慈D基地、廣慈E基地、廣慈A基地、廣慈B基地、廣慈C基地、小鷺、六張犁AB
公宅完工	永平	(一)自建:大龍峒 (二)其他:都更分回:敦煌及景文合計42戶、建運分回:萬隆站及行天宮站合計72戶(註1)	(一)自建:興隆1區、健康、興隆2區 (二)其他:聯開住宅代租代管合計462戶(註3)、價購北士科專案宅137戶(註4)
	51戶(1處)	自建7,867戶(22處)+其他1,579戶	自建8,098戶(24處)+其他3,746戶
	51戶(1處)	自建2,388戶(6處)	自建11,371戶(33處)
	51戶(1處)	自建1,415戶(4處)	自建5,557戶(16處)
	51戶(1處)	自建110戶(1處)+其他114戶	自建1,305戶(3處)+其他599戶

備註  
 1.敦煌、萬隆站、行天宮站、景文、大橋頭站等5處為都更及聯開分回住宅，非本局自行規劃興建。  
 2.都市長任內盤點都市更新分回住宅計1460戶，柯市長任內盤點都市更新分回住宅計2998戶(含都市長任內盤點戶數)  
 3.龍山寺聯開宅、港幣聯開宅、臺北橋聯開宅、新店橋聯開宅，104年起由本局代租代管，非本局自行規劃興建。  
 4.北士科專案宅由市府土脫院興建本局價購，非本局自行規劃興建。  
 5.安康bc街廓及新興市場盤建為市有建築現置做公宅使用，非本局自行規劃興建，目前均施工興繕中。  
 6.本表全部基地名稱及戶數均以107年10月現況為統計基準。

32

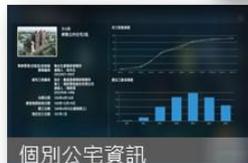
# 公共住宅興建工程戰情中心

## 智慧監工

戰情中心透過網路數位化記錄公宅相關工作進度，可統計分析各項工程進度，即時檢視施工現場及回報問題，以利於各級監、施工人員即時處理。



目前本市所有已完工、施工中、規劃中之所有公宅簡介及資料



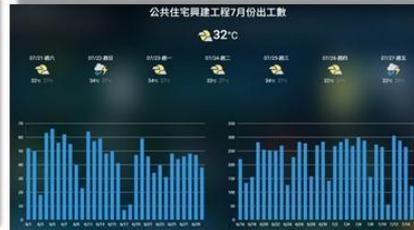
個別公共住宅進度資料檢視



即時檢視目前施工影像狀態

# 公共住宅興建工程戰情中心

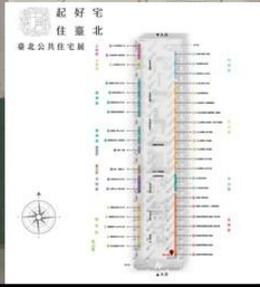
- 監控儀表板
- 地圖儀表板
- 影像儀表板
- 智慧城市
- 循環經濟



資訊公開透明，達到民眾監督之目的。



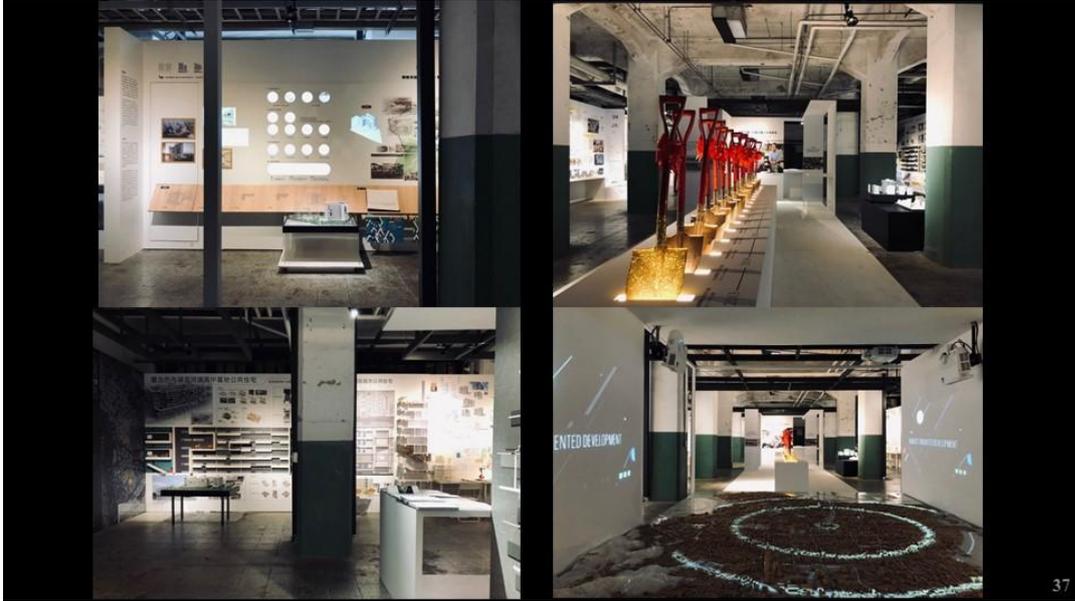
- 01 工程進度可視化
- 02 協助管理
- 03 即時反映作業進度



**2018臺北公共住宅展**  
**一起好宅住臺北**  
 地點：松山文創園區 北向製菸廠  
 時間：2018.10.5至2018.10.23

35







## 公共住宅規劃特色



### 社區公共托育家園



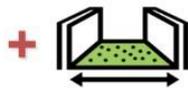
### 社區公共圖書空間



## 公共住宅規劃特色



實用居住空間



開放空間形塑



便捷的交通



社會福利設施



## 公共住宅智慧化

### 智慧社區 智慧生活



- 1 實踐居住正義**  
Implement the living justice
- 2 落實城市美學**  
Enriching urban aesthetics
- 3 成為智慧城市產業實驗場域**  
Pilot-project for smart city
- 4 創造新的居住營運模式**  
Create new model of residence
- 5 經營社區關係**  
Community relationships management

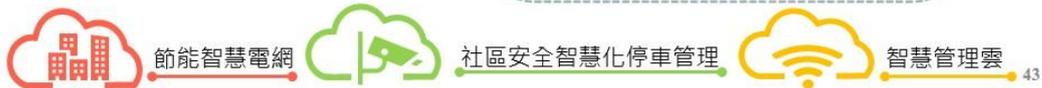
## 公共住宅智慧社區實施計畫

### 1 所有公共住宅

設置「智慧三表（水表、電表、瓦斯表）」並取得智慧建築標章。

### 2 公宅智慧社區

以營建經費外加3~5%建置基本智慧化設施，包括節能智慧電網、社區安全智慧化停車管理、智慧管理雲及相關智慧服務等。



## 住宅租金補貼政策說明



45

## 住宅租金補貼辦理成果

- 依家戶人口及家庭所得分級，辦理租金分級補貼

**2018年總補貼戶數超過1萬戶**

平均每人每月收入	家庭年所得40%分位點且符合下列平均每人每月收入條件		
	第1階	第2階	第3階
1人	最低生活費1倍以下	最低生活費1-1.5倍以下	最低生活費1.5-3.5倍以下
2-3人	7,000	6,300	3,000/5,000
4人以上	11,000	10,300	



備註：

1. 補貼金額在7,000元以下者，低收入戶家庭或生育有3名以上未成年子女增加1,000元，惟總補助不超過7,000元。
2. 第三階家庭人口2-3人及4人家庭年所得低於88萬元或每人每月平均所得低於2萬4,237元，每月最高補貼5,000元；88萬元至125萬元且每人每月平均所得2萬4,237元至5萬6,550元，每月最高補貼3,000元。

46

## 公共住宅分級租金補貼政策說明

2018年前

2018年起

### 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
- 低所得家庭租金負擔沉重

### 租屋協助機制公平性、合理性

- 定額補貼，愈近市中心支付愈高租金
- 所得愈低，補貼愈多
- 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

- 公共住宅承租戶：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
- 補貼對象為年所得**40%**分位點以下家庭
- 公宅版補貼額度(含原有15%租金折扣)不超過民間版額度為原則

**充分考量承租人合理負擔能力，領先全國制定新制**

47

## 公共住宅分級租金補貼政策成果

- 分級標準 依照**所得**、承租**房型(居住人數)**訂定租金分級機制

年所得		一房型	二房型	三房型
		補貼額度上限		
補貼 額度	第一階 (家庭總收入平均每人每月16,157元以下)	6,000	7,000	11,000
	第二階 (約家庭總收入平均每人每月16,158至24,236元)	5,000	6,300	10,300
	第三階 (約家庭總收入平均每人每月24,237至56,550元)	3,000	5,000	5,000
家庭年總收入低於88萬元 家庭年總收入88萬元至125萬元	3,000		3,000	
所得分位點40~50(家庭年總收125萬元以上)		維持市價85折計收		

- 政策成果

**公共住宅申請  
案件創新高**

基地名稱	戶數	申請數	中籤率
健康公宅	507	8,532	5.9%
興隆D2公宅	510	9,374	5.02%

48

## 社會住宅包(代)租代管計畫

2014-2017 租屋服務平台

2017迄今 社會住宅包租代管

2014年度-2017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**。

2017年度11月-2018年度9月30日  
11個月包租代管媒合件數 **445件**

1. 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，**11個月內即完成445件媒合案件**。
2. 中央補助經費**5億9,686萬元**，本府編列**5,500萬元**加碼包租案修繕補助

房東申請數	739件	房客申請數	1,044件	簽約媒合數	445件
房東核定數	629件	房客核定數	967件		

49

## 社會住宅包(代)租代管計畫

媒合件數全國第一，佔全國媒合件數26.89%

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	1,036	728	445
新北市	107.01.02	586	547	268
桃園市	106.08.01	77	90	26
	107.01.22	298	493	222
臺中市	107.01.26	392	391	390
臺南市	107.01.12	140	209	61
高雄市	106.12.30	506	392	243
合計		3,035	2,850	1,655

資料來源：內政部營建署、本府統計資料

資料日期2018.09.30 50

## 公共住宅融合與溝通

**公共住宅青年創新回饋計畫** 提供公宅一般戶10%讓青年免抽籤，以提出社會回饋提案方式，透過徵選機制入住公宅



51

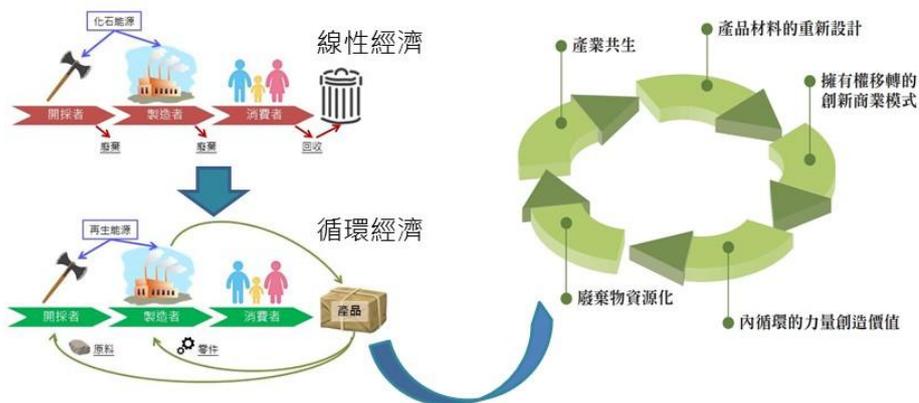


# 4

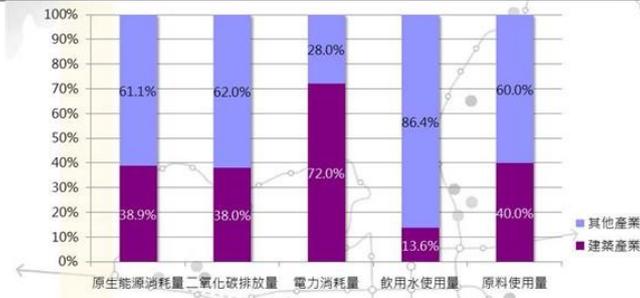
## 公共住宅導入循環經濟模式

### 何謂循環經濟？

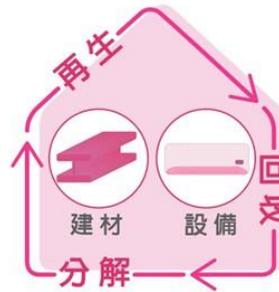
循環經濟是效法自然界中的能源循環模式，設計出一套資源可持續回復利用、循環再生的系統，讓所有產品、材料皆可被納入生物與工業兩個循環，並在其中永生不息，減少廢棄物的產生，引領全新的經濟思維與社會發展模式。



## 營建產業-導入循環經濟理念

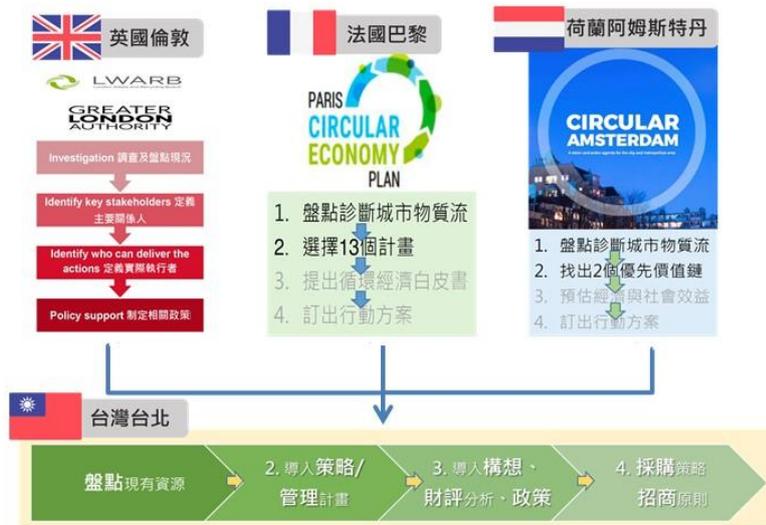


能源可能於未來70年耗竭  
 +  
 建築產業消耗掉世界40%的能源  
 ||  
 營建業為關鍵產業



55

## 各國導入循環經濟推動策略借鏡



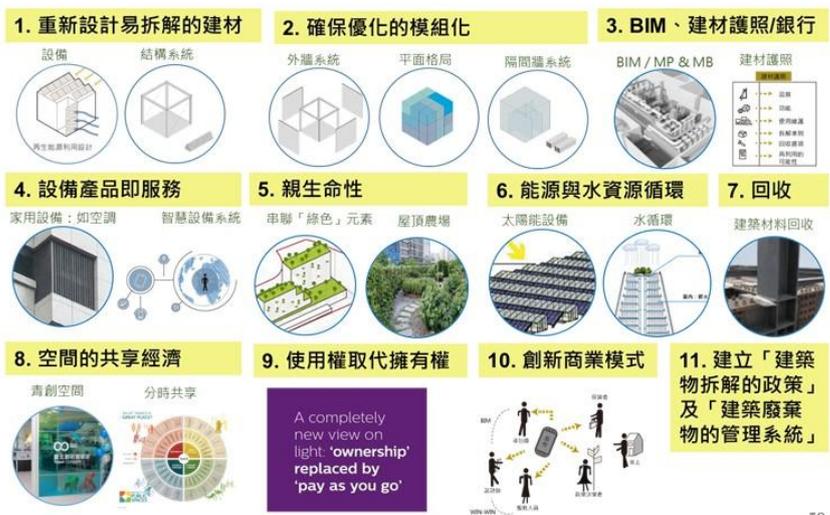
56

# 營建產業-導入循環經濟理念



# 臺北市公共住宅工程導入循環經濟模式

臺北市公共住宅，我們可以這麼做！



# 臺北市公共住宅工程導入循環經濟模式

以南港機廠公共住宅為實踐基地，落實循經目標、理念與規劃設計原則，國際成功經驗加值構建推動策略



59

# 以租代買 / 產品即服務落實願景



資料來源：臺北都發局長林鴻興「像我們這樣的城市」FB 4/13

60

## 循環經濟導入南港機廠項目整體構想之樣態說明



61

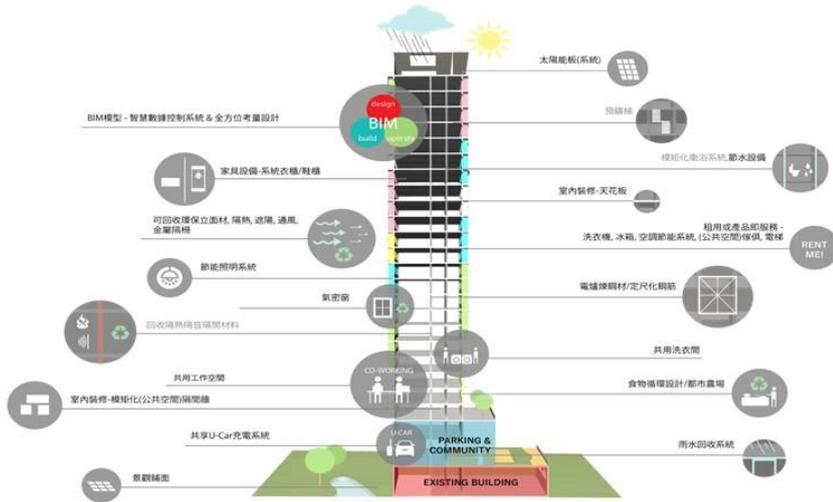
## 臺北市南港區南港機廠基地公共住宅統包工程

基本資料	
行政區	南港區
基地面積	77,766.91m <sup>2</sup> (23,524坪)
使用分區	機關用地
建蔽/容積	40% / 160%
戶數	<b>1520戶</b>
規模	地上24-26層地下既有捷運機場

**南港區南港機廠基地**  
Nangang District Nangang Depot publichousing

62

## 臺北市南港機廠公宅導入循環經濟示範基地



63

## 臺北市南港機廠公宅導入循環經濟示範基地



64

## EX: 可回收降解利用資材之運用與系統優化

**飛灰**(火力發電廢粉矽廢棄物) **爐石**(鐵砂煉鋼廢棄物)

1. 飛灰係由電廠中「水泥灰漿」廢棄物回收成「低含矽灰質廢棄物(CSG-6) R2021」。

2. 爐石係由煉鋼廠中「鐵砂」廢棄物回收成「低含矽灰質廢棄物(CSG-6) R2021」。

3. 本工法係在土中拌入「飛灰爐石」以減少土中水泥用量。

4. 該法係在土中拌入「飛灰爐石」以減少土中水泥用量。

**混凝土**

飛灰爐石(回收材)  
取代部分水泥

**鋼筋**

鋼筋搭接精算  
(減少用量及碳排放量)

1公噸 鋼筋之 CO2 排放量為 965 kg

定尺鋼筋(減少損料)

**基礎**

前期極限試樁  
(節省基樁用量)

邊區逆打  
(節省臨時性結構)

- 水平支撐
- 中央支柱
- 構台

65

## EX: 資源封閉式永續平衡

機廠事業

水循環

下水道系統

雨水回收系統

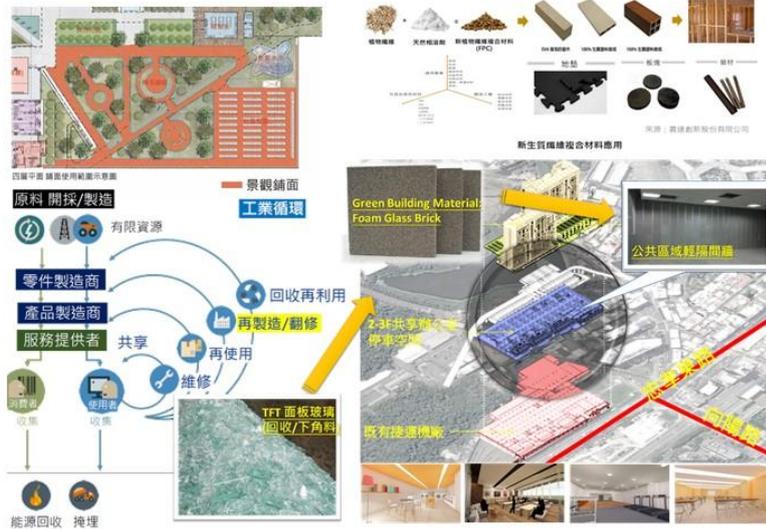
雨水回收系統示意

目標朝向封閉式水循環

以四樓平面做雨水利用範圍示意

66

## EX:可回收降解利用資材



67

## 臺北市南港區南港機噐基地公共住宅示範目標



68

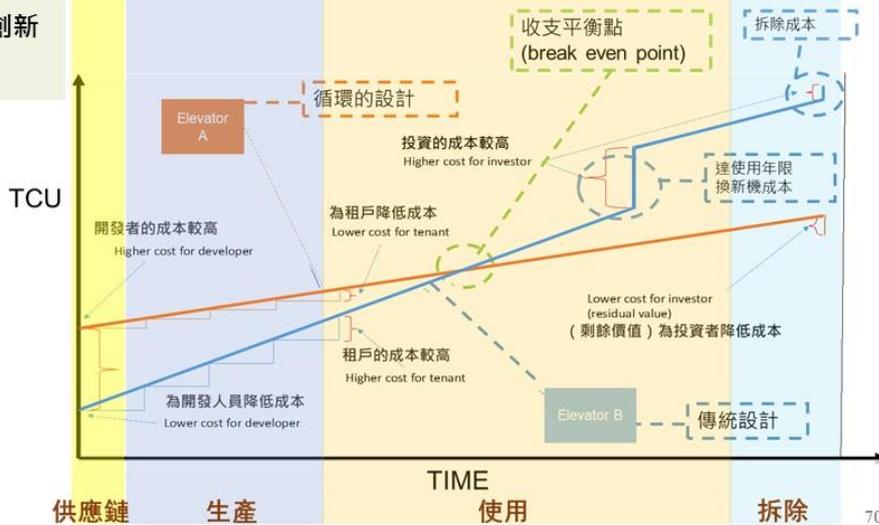
# 臺北市公共住宅工程導入循環經濟模式落實願景



69

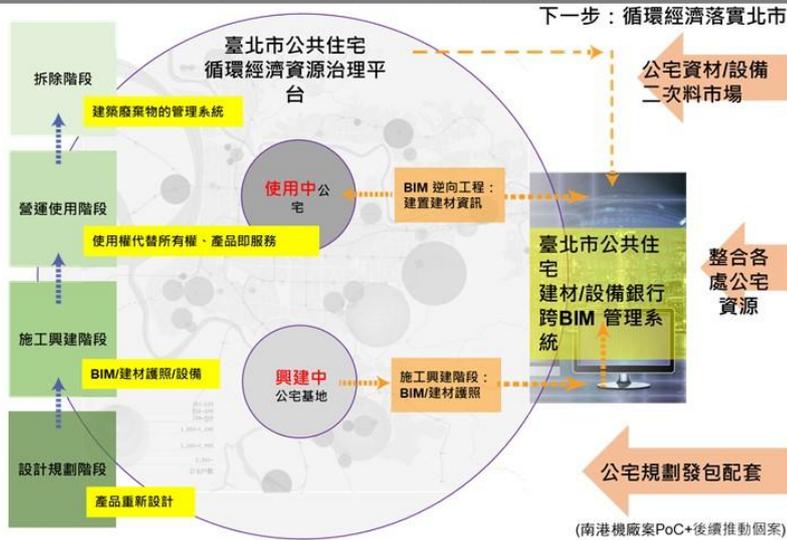
# 透過規模經濟、創新商減模式突破，產品即服務概念契機

擁有權移轉的創新  
商業模式



70

# 推動中公共住宅全面導入循環經濟策略



71

# 推動中公共住宅全面導入循環經濟策略

**出租中公共住宅**

- 大同區大龍橋公宅
- 大同區敦理公宅
- 中山區行天宮公宅
- 文山區萬隆站公宅
- 文山區景文公宅
- 文山區興隆公宅住宅一期1區
- 士林區永平公宅
- 萬華區龍山寺聯開宅
- 內湖區港墘聯開宅
- 新北市三重區臺北橋聯開宅
- 新北市新店區新店機廠聯開宅

**2016年起推動中基地**

- 北投區奇岩公共住宅
- 大同區明倫公共住宅
- 文山區興隆公共住宅一期2區
- 文山區木柵公共住宅
- 文山區華興段基地
- 文山區興業運動公園兩側一期基地
- 文山區興業美文中調庫場基地
- 松山區健康公共住宅
- 萬華區青年公共住宅
- 萬華區福華公共住宅
- 萬華區青年公共住宅二期
- 萬華區慈光公共住宅
- 信義區六張犁案(AB街廓)基地
- 信義區三興段公共住宅
- 信義區廣安博愛圖書基地
- 南港區東明公共住宅
- 南港區小碧公共住宅
- 南港區中興公共住宅
- 內湖區瑞光公共住宅

**2017年起推動中基地**

- 北投區北士科機1基地
- 大同區大橋頭聯開案基地
- 中山區培英基地
- 中山區錦州街基地
- 文山區興隆公共住宅二、三期基地
- 信義區六張犁案(DE街廓)基地
- 內湖區舊宗段基地
- 內湖區河濱高中基地

**2018年起推動中基地**

- 北投區北士科專案宅
- 南港區經貿段基地
- 士林區瑞興段基地
- 士林區華陽市場都更案
- 南港區南港機廠基地
- 南港區電電中心倉庫基地

**規劃中基地**

- 大安區華光社區回饋基地
- 中正區南海段都更案基地
- 文山區興業運動公園兩側二期基地
- 文山區瑞興基地
- 信義區翠和段都更案基地

讓公宅本身成為建材銀行  
49+處資源存放點

72





簡報大綱 | Contents

壹



引言

貳



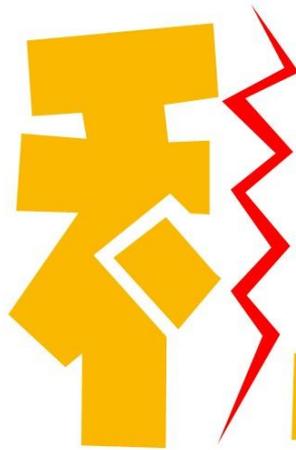
居住正義4年成果

參



新世代住宅的下一步

低收入戶、獨居  
長者、身障者、  
單親家庭等社會  
弱勢在民間租賃  
市場易遭歧視



為了弱勢者的居住福利、  
讓市民在社區安心居住，  
這4年來我們做了.....



居住正義4年成果

**住得到**—以評點制讓最有需要的弱勢家戶優先入住公宅

- 2016年 首創全國以公民審議方式擬定機制
- 2017年 大龍峒公宅率先適用(14戶)
- 2018年 **健康公宅**擴大實施(152戶)



\* 51戶低收入戶 + 101戶其他特殊情形身分戶  
**98%**家戶中有**身障**身分成員  
**44%**家戶中有65歲以上**長者**

**讓最易遭租屋市場排擠的弱勢家戶住得到**



- 丁家的故事 -  
 讓2名身障女兒住進「沒有門檻」的公宅



3

居住正義4年成果

**住得起**—打破一口價，率先全國擬定分級租金補貼新制

家庭成員 人口	第1階	第2階	第3階
	最低生活費 1倍	最低生活費 1.5倍	最低生活費 3.5倍
1人	5,000		
2-3人	7,000	6,300	3,000/5,000
4人以上	11,000	10,300	

107年2月新制正式實施，補助**超過1萬戶**，較往年**增加近10%**。

經濟弱勢家戶租金補貼從定額補助5,000元到考量**家戶人口數、坪數、租金合理負擔**，最高每月補貼11,000元。



4

居住正義4年成果

**住得好**—推動一站式老人居家修繕及身障者無障礙環境改善

【老人居家修繕】

- 電話及現場諮詢
- 外展宣導
- 居家環境評估

2015年

環境評估165人  
諮詢1,111人次  
完成補助165案

2018年7月

環境評估318人  
諮詢1,794人次  
完成補助242案

成長近2倍

【失能及身障者無障礙環境改】

- 居家環境改善

2015年

140件申請案

2018年7月

214件申請案



修繕前

修繕後

浴廁修繕工程



走道設置扶手



居住正義4年成果

**有遠見的社福布建**  
—積極爭取各類型空間布建  
多元社福設施

都發局 公宅低樓層參建社福設施

截至2018年8月已爭取26處公宅基地布建多元設施



教育局 活化校園餘裕空間及眷舍

- 設置36家社區公共托育家園，11家托嬰中心
- 輔導6家老人樂齡學堂加入共餐據點
- 忠義國小規劃成忠義教育社福園區
- 整修復興高中間置校長宿舍做為「北投哇哈哈失智症互助家庭」



財政局 資產活化小組取得市有餘裕空間

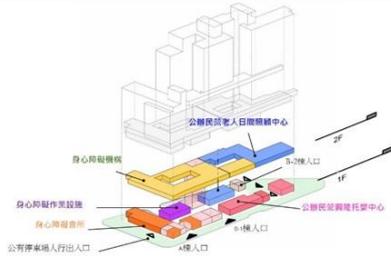
- 原北一女眷舍活化為台北NPO聚落
- 公運處南陽街眷舍作弱勢市民培力基地
- 建成大樓拆除規劃建置12層綜合社福大樓
- 文山興光市場原址作為弱勢兒少容留處

居住正義4年成果

有遠見的社福布建  
一健康、興隆公宅實踐世代、社區共融

文山區興隆D2公宅

原安康平宅改建為公宅，低樓層設置老人日照中心、托嬰中心、青少年服務及身障機構等多元社福設施



松山區健康公宅



老人服務暨日間照顧中心



托嬰中心

7

居住正義4年成果

有遠見的社福布建  
2018年已爭取50處基地！

增加多元社福設施

- 北區(北投、士林)**
1. 奇岩新社區公宅
  2. 奇岩長青樂活大樓 **綜合型**
  3. 北士科專案住宅
  4. 士林海光段公辦都更
  5. 稻香市場改建案
  6. 聯發市改建案
  7. 北士科樓1公宅
  8. 基河國宅商業服務設施
- 西區(大同、中正、萬華)**
1. 青年公宅 2. 青年館區公宅
  3. 明倫國小公宅 4. 福聖公宅
  5. 萬光段公宅
  6. 南海段社福綜合大樓
  7. 建威社福大樓 **綜合型**
  8. 嘉禧圓山都更基地
  9. 北一女宿舍活化使用
  10. 忠義國小參建案
  11. 南陽街眷舍活化案
  12. 大龍市場及國宅更新
  13. 捷運聯開宅古亭站



- 東區(內湖、南港)**
1. 東明公宅
  2. 小彎基地公宅
  3. 瑞光市場公宅
  4. 滯美國小原校地案 **綜合型**
  5. 南港圖書館活化利用
  6. 內湖停車場321k01 **綜合型**
  7. 萬宗段公宅
  8. 震電倉庫公宅
  9. 經貿段公宅
  10. 河濱高中公宅
- 中區(中山、松山、信義)**
1. 健康公宅
  2. 六張犁鐵區公宅
  3. 培英市場公宅
  4. 三興段公宅
  5. 復華長青樂活中心
  6. 廣慈博愛園區 **研創型**
  7. 吉林段四小段參建
  8. 民生社區中心空間活化
  9. 錦州街公宅
- 南區(大安、文山)**
1. 興隆D2公宅
  2. 興隆公宅2期
  3. 興隆公宅3期
  4. 景美運動公園公宅
  5. 景美女中調車場公宅
  6. 隆德天下社區基地
  7. 華興段公宅
  8. 大安老廣豐日照中心
  9. 萬隆東側區社福用地 **研創型**
  10. 興隆路三段留容所



8

## 111年將有**350處**社福設施，讓市民在社區安心生活



- 福利機構
- 社區作業設施
- 團體家庭
- 生活重建機構
- 輔具中心
- 資源中心
- 活動據點
- 會所



- 日(長)照中心
- 福利機構
- 樂活中心
- 服務中心
- 多功能活動據點
- 體驗及輔具展示空間
- 互助家庭

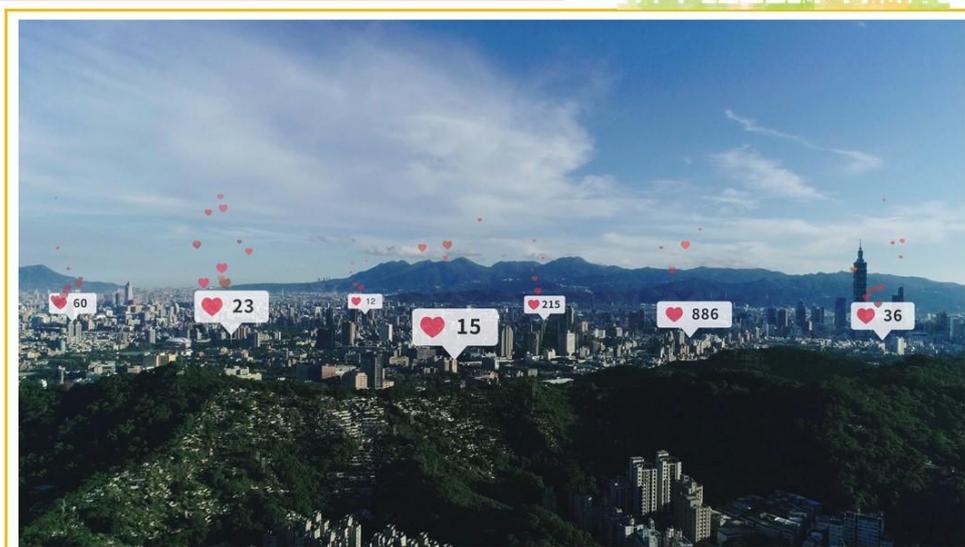


- 少年服務中心
- 收出養服務資源中心
- 親職教育輔導中心
- 團體家庭
- 緊急短期少年安置機構
- 親子館
- 托嬰中心
- 居家托育服務中心
- 社區公共托育家園



- 婦女暨家庭中心
- 新移民社區關懷據點
- 社福中心
- 社會福利工作站
- 志願推廣服務中心
- 弱勢市民自立生活中心
- 台北NPO聚落

## 新世代住宅的下一步-實踐有溫度的新社區關係



新世代住宅的下一步

### 有溫度的共融實例

#### —臺北市府、恆安長照中心 及文化大學公私協力合作



11



「我和我的高齡室友」  
與社會共融的恆安長照中心

世代共融



年輕人把活力帶進長輩的生命，長輩的生活智慧傳承給年輕人。



新世代住宅的下一步

### 有溫度的共融實例

#### —老人自費安養中心有托育家園

都市版的  
三代同堂

12



打破單一年齡服務及居住模式



本次論壇邀請公私部門及學界3位不同領域與談人

1. 在健康公宅1樓的松山老服中心如何促進住戶與社區共融



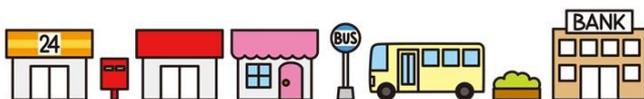
2. 政大「興隆安康●共好文山」社區共善計畫，辦理系列社區營造活動，協助原安康住戶與社區共榮

3. 都發局公宅物業管理如何串聯公宅住戶、社福設施與社區關係，從事務管理到社區經營



議題

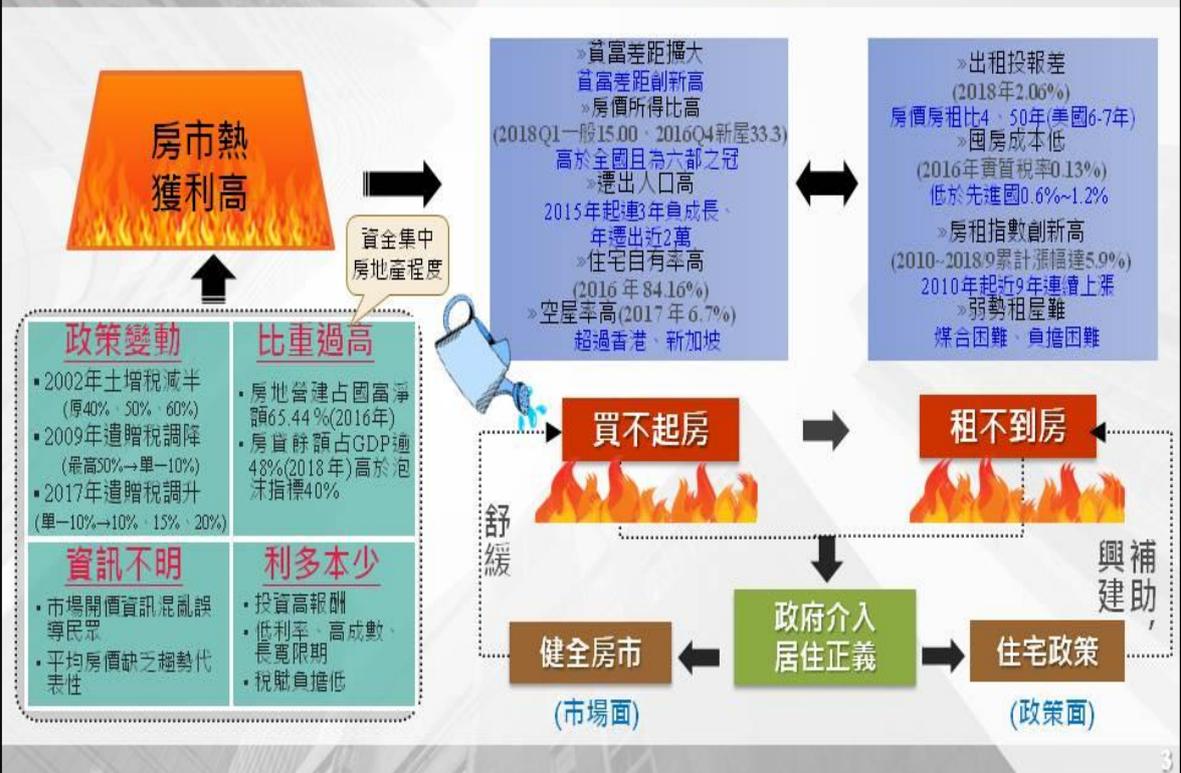
健康及興隆公宅的經驗，如何透過公私協力及社會參與，擴散到其他公宅？







# 1 問題與對策 房市問題vs.政府角色



# 1 問題與對策 亂象原因vs.解決方案



## 2 政策與行動

臺北市健全房市政策與行動研商歷程

2016-2017



歸納收斂三大面向、十大策略、51項行動方案 發布2017臺北市健全房市政策與行動



- ◆府內8局處攜手合作
- ◆以買賣市場為主軸，擊劃完整政策與行動
- ◆行動方案已全數執行。



完整政策架構，請上 → 臺北市健全房市專網

## 2 政策與行動

臺北市健全房市政策與行動研商歷程

2017-2018



歸納收斂三大面向、九大策略、42項行動方案 發布2018臺北市健全房市政策與行動



- ◆研商歷程更豐富，意見蒐集更全面
- ◆參與局處再提升-府內8局處增加至12局處
- ◆施政面向更完整-從買賣市場擴展至延伸租賃市場



掌握方案進度，請上 → 臺北市健全房市專網

### 3 成果與改變

## 1.0 資訊透明：全面、即時、正確房地資訊



### 3 成果與改變

## 1.0 資訊透明：全面、即時、正確房地資訊



### 3 成果與改變

## 2.0 交易安全：事前、事中、事後維護權益

2015年 **★盤點** 2016年 **★精進** 2017年 **★創新** 2018年

**◆建置重要環境設施查詢清單**  
環境資訊整合一步到位

**◆建置臺北市重要環境設施圖**  
電子地圖可視化資訊輕鬆查

**◆不動產說明書雲端整合服務**  
不動產說明書表單、環境資訊、周邊業者及成交案例資訊整合系統化

**◆可視化查詢消費爭議資訊**  
提供民眾預為交易風險評估

**4項全國首創**

**◆預售屋管理新制**  
預售建築契約全市納管

**◆預售建築契約核備地圖**  
可視化建築資訊輕鬆查  
履保專戶查詢提供風險管控

全國首創

### 3 成果與改變

## 2.0 交易安全：事前、事中、事後維護權益

2015年 2016年 2017年 2018年 **★持續精進**

**◆不動產經紀業管理及揭露**  
分期分區分散直核強度

**◆多元糾紛處理管道**  
提供多元協商處理管道減少消費爭議

**◆即時發布消費警訊**  
提醒民眾預為風險管控

**◆消費爭議統計系統**  
常見糾紛原因與糾紛來源輕鬆掌握

**1項全國首創  
3項精進**

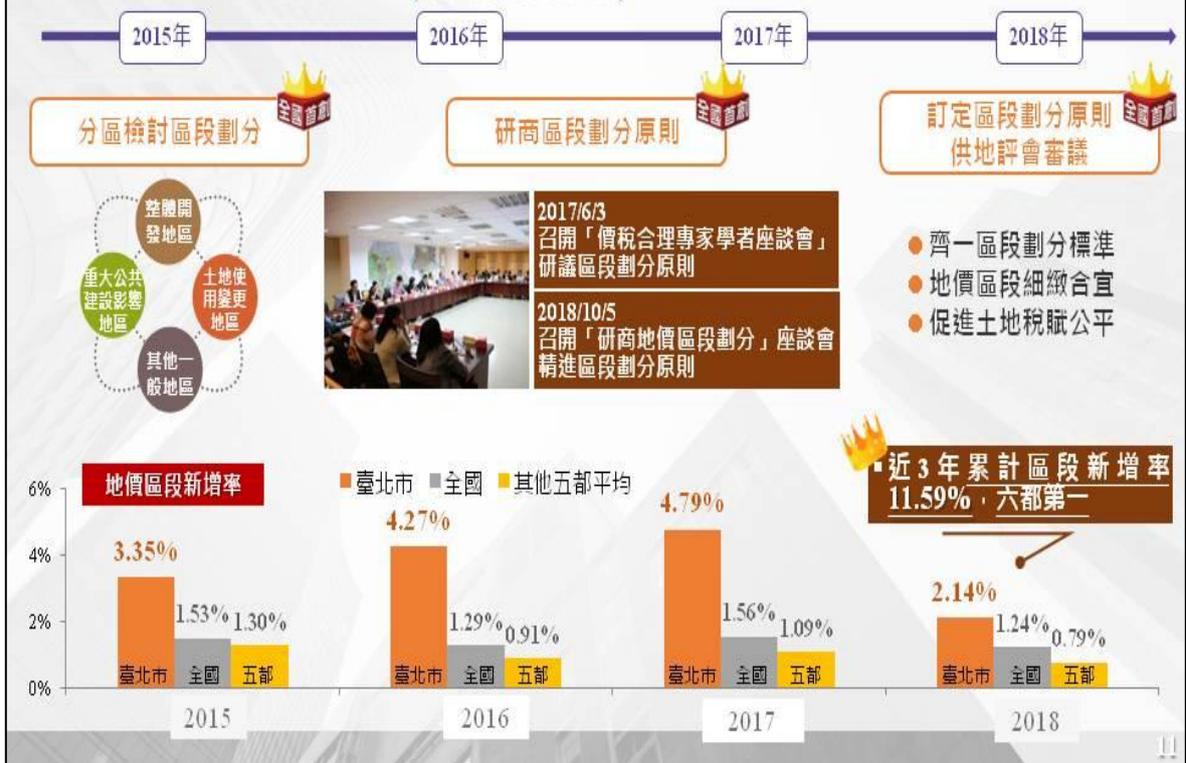
**◆消費糾紛案例解析查詢系統**  
協助民眾解讀糾紛，避免上當

**★持續精進**

全國首創

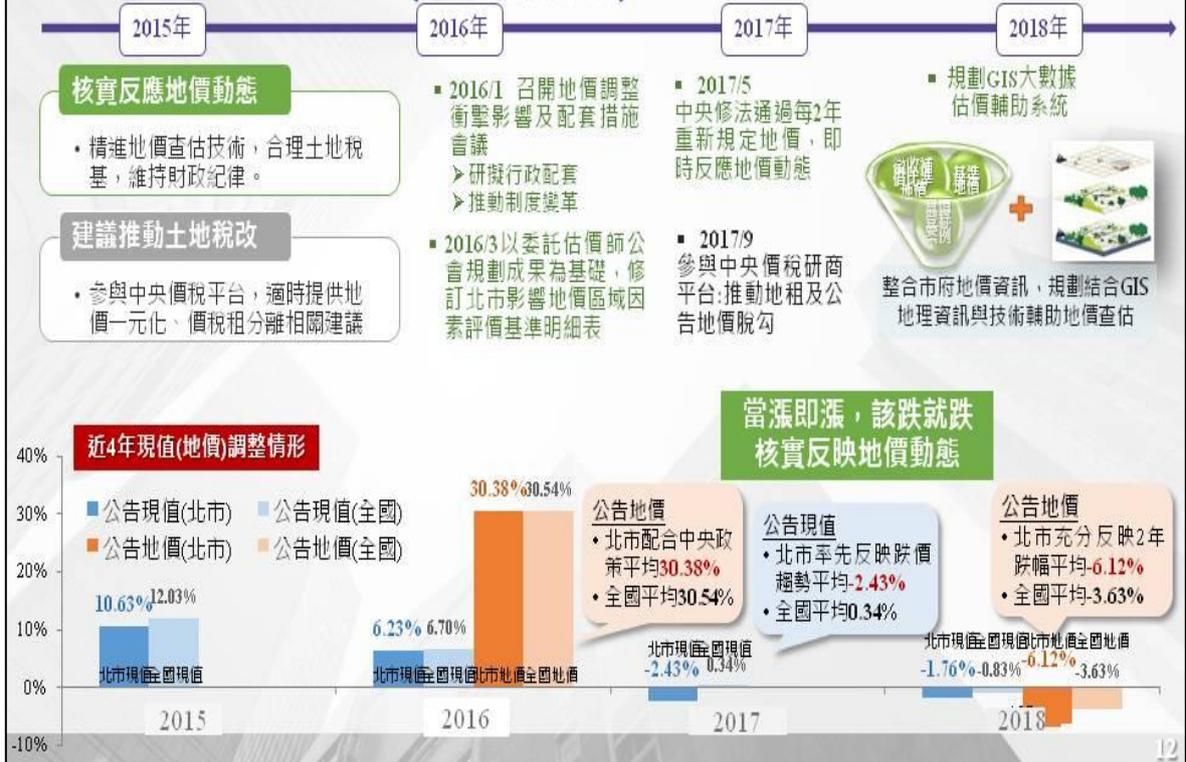
### 3 成果與改變

## 3.0 價稅合理：公平、合理反映地價與稅基 (地方權責部分)



### 3 成果與改變

## 3.0 價稅合理：公平、合理反映地價與稅基 (地方權責部分)



### 3 成果與改變

## 4.0 金融管理(含中央稅制)



金融管理及中央稅制政策，陸續實施與鬆綁，造成房市高起伏現象

**建立前瞻、穩健的金融管理及稅制政策**

### 4 展望與議題

## 健全房市下一步

- ◆ 邁向實坪制
- ◆ 規劃研議建立合理房價
- ◆ 3D建物看歷史實價資訊
- ◆ 規劃發布住宅租金指數

- ◆ 建立GIS大數據估價輔助系統
- ◆ 推動地價一元化
- ◆ 健全房地稅制—保障自住輕稅
- ◆ 提高短期交易成本與閒置違規持有成本



## 4 展望與議題

# 資訊透明的下一步Part I - 邁向實坪制

### 現況問題

01 建物登記面積與使照面積不一樣

以文山區建案為例



使照面積(m <sup>2</sup> )	登記面積(m <sup>2</sup> )
18488.59	21590.23
269.60%	314.83%

建築技術規則  
→部分項目不計入容積

地籍測量實施規則  
→不計入容積項目可測繪

02 面積計算標準不同  
→地上地下不同調



地籍測量實施規則&公寓大廈管理條例：  
地上以外牆為界

地籍測量實施規則：  
地下以牆心為界

### 討論議題

- ★ 不計入樓地板面積的共用項目可以登記
- ★ 可用面積變小  
不可用面積變大
- ★ 外牆?牆心?  
標準不一樣

## 解方為何?

15

## 4 展望與議題

# 資訊透明的下一步Part II - 建立合理房價

### 現況問題

01 房價/房租比**49倍**(2018)  
亞州最高, 最不合理



02 開價嚇死人, 成交笑死人  
房價變動大, 議價空間高



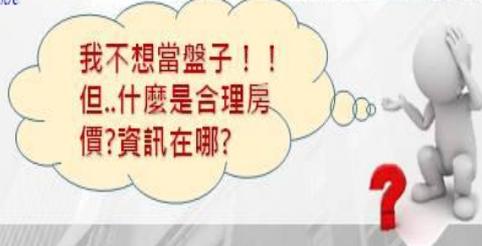
### 討論議題

★ 參考不動產估價技術規則中土地開發分析法看房價組成

- 土地成本
- 建築成本
- 管銷費用
- 貸款利息
- + 合理利潤
- = 合理房價 ?

★ 實價登錄價格  
= 合理房價 ?

到底合理的房價是多少?  
如何建立?



16

## 4 展望與議題

# 交易安全的下一步 - 預售契約強制備查

### 現況問題

臺北市105年消費爭議案件來源53.42%是建商，其中主要原因是契約爭議

建商  
定型化契約  
不合格100%

106年首創預售屋管理新制，  
納管全市契約備查



美中不足無強制力

備查後仍違規!

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
建商														
耕云建案														
自主	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
備查	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	X	X

### ★策進作為

預售契約強制備查!

### 討論議題

要求建商強制備查的困難?

建商無專法管理

平均地權管理條例第47條修正草案  
案偏重實價登錄資訊申報

修法牛步

如何以地方自治法規強化契約備查  
(例如不動產開發商管理自治條例)

提請討論

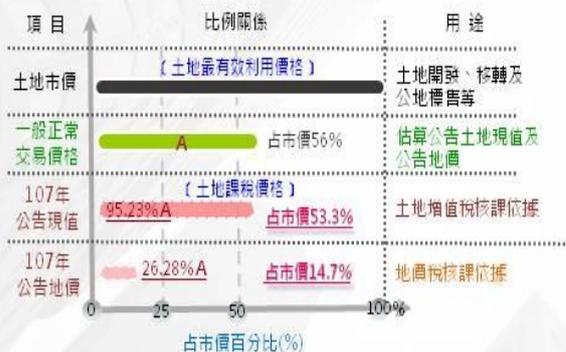
17

## 4 展望與議題

# 價稅合理的下一步(地方權責部分) - 推動地價一元化

### 現況問題

一地多價造成民眾混淆



➢ 一地多價，用途又不同，誰搞得清楚?  
➢ 整合成一個價很困難嗎?

### 討論議題

無法推動問題為何?

- ★ 技術多元化，估價制度難以改變?
- ★ 地價用途多樣化(地租、回饋金...)，無配套實務無法執行?
- ★ 新舊制轉換，產生價格差異，無稅制配套衝擊過大?

解方為何?

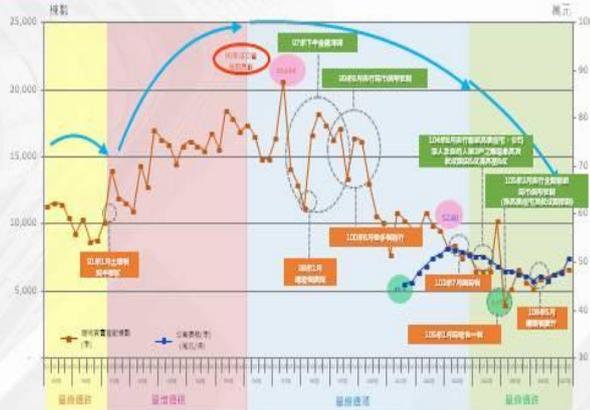
18

## 4 展望與議題

# 金融管理的下一步 - 建立前瞻、穩健的 房地產稅制與金融管理政策

### 現況問題

### 討論議題



面對高房價/房租，  
中央及地方政府應  
扮演的角色？

可行的短、中長期  
策略為何？

- 01 中央稅制及金融管理政策的陸續實施與鬆綁，造成房市高起伏情形
- 02 缺乏「前瞻」、「穩健」的金融管理與稅制措施，舒緩房市波動

健全房市的下一步  
敬請指教



## 居住正義論壇 VII

回顧過去 展望未來

### 一、政策

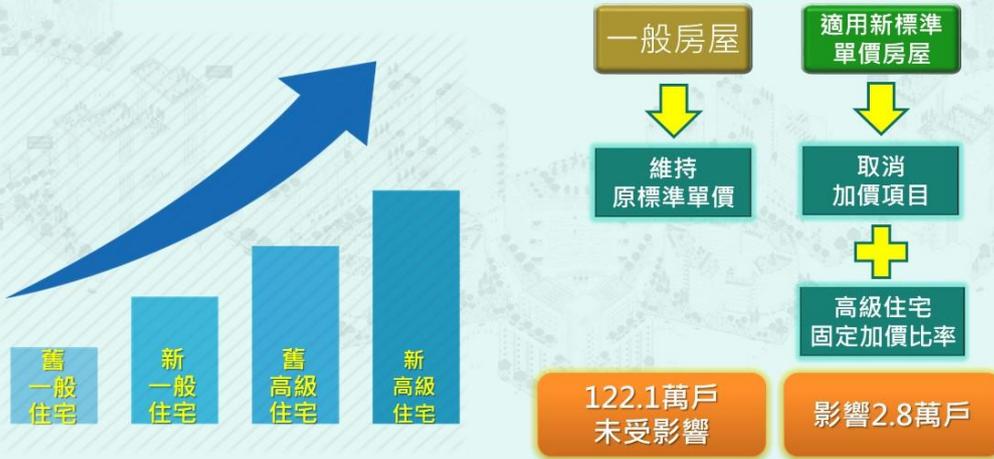
#### 房屋稅制合理化

- 01 房屋標準價格評定合理化
- 02 單一自住房屋輕稅

2

### 二、成果

#### 房屋標準價格評定合理化



### 二、成果

#### 單一自住房屋輕稅



### 一、政策

#### 市有資產活化

01

閒置宿舍公開標租挹注租屋市場

02

都更分回房地公開標租挹注租屋市場



5

### 二、成果

#### 閒置宿舍公開標租挹注租屋市場

篩選具利用潛力之老舊眷職舍，採公開標租輔以綜合評審方式，借助專業委員意見評選得標人，引進民間資源修繕老舊公有建物，挹注租賃房屋市場需求



八德路45戶

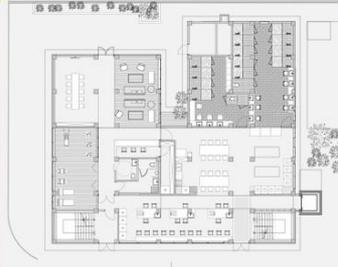
6

### 二、成果

#### 閒置宿舍公開標租揭注租屋市場



忠勤三莊87戶



### 二、成果

#### 閒置宿舍公開標租揭注租屋市場

整合本市各行政區零星之市有閒置宿舍，採公開標租方式按現況代辦標租，委由民間專業廠商活化



中華路18戶

### 二、成果

都更分回房地公開標租挹注租屋市場



中山區「御成町」  
8戶



中山區「梵帝崗」  
4戶



內湖區「大湖聯寶」  
8戶



萬華區「萬結」  
6戶



信義區「忠孝智取」  
37戶

落實居住正義  
【降低空屋有效對策】

## 全國各縣市空屋數



資料來源：內政部營建署發布之低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊

11

## 全國各縣市空屋數



資料來源：內政部營建署發布之統計資訊簡冊，以各直轄市每年度11、12月份平均用電度數小於或等於60度統計低度使用(用電)住宅。

12

## 全國各縣市空屋數



資料來源：內政部營建署發布之統計資訊簡冊，以各直轄市每年度連續12個月平均用電度數小於或等於60度統計低度使用(用電)住宅。

13

## 促使空屋釋出租稅優惠(國稅)

項目	房東	業者
	所得稅	營業稅
委託包租代管(社會住宅)	1.每月租金免稅額度最高10,000元。 2.可減除必要費用為租金60%。	租屋服務費用免徵營業稅
委託包租代管(一般住宅)	1.每月租金免稅額度最高6,000元。 2.月租金6,000至20,000，可減除必要費用為租金53%。	無
符合住宅法的「公益出租人」	1.每月租金免稅額度最高10,000元。 2.可減除必要費用為租金43%。	無

法源依據：住宅法第15、23條及租賃住宅市場發展及管理條例第17條

14

## 促使空屋釋出稅優惠(地方稅)

項目	房東	
	房屋稅	地價稅
委託包租代管(社會住宅)	授權各直轄市、縣(市)政府制定 自治條例減免	授權各直轄市、縣(市)政府制定 自治條例減免
委託包租代管(一般住宅)	授權各直轄市、縣(市)政府制定 自治條例減免	授權各直轄市、縣(市)政府制定 自治條例減免
符合住宅法的「公益出租人」	<b>1.2%</b>	授權各直轄市、縣(市)政府制定 自治條例減免

法源依據：住宅法第16、22條、房屋稅條例第5條及租賃住宅市場發展及管理條例第18條

15

## 6都社會住宅包租代管租稅優惠

單位：%

直轄市	辦理情形	房屋稅			地價稅		
		現行稅率	減徵比率	新稅率	現行稅率	減徵比率	新稅率
新北市	議會審議中	2.4	30	1.68	1	30	0.7
臺北市	107.10.19公布制定	1.5	20	1.2		80	0.2
桃園市	107.6.26公布制定	2.4	50				
臺中市	106.12.12公布制定	1.5	20				
臺南市	107.6.11公布制定						
高雄市	107.5.24公布制定						

16

# 促進租稅公平

## 【住家房屋免稅現值檢討】



### 住家房屋免稅立法歷程

房屋稅條例  
第15條第1項第9款

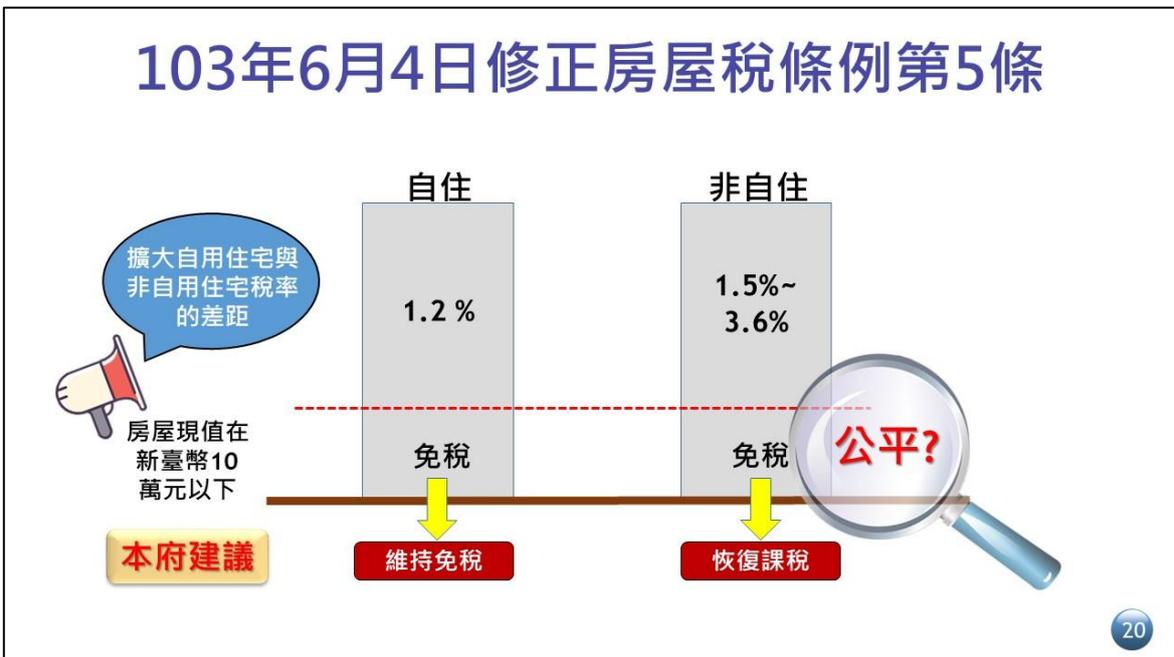
立法理由：為照顧居住於簡陋房屋之低收入者



# 現行住家房屋免稅問題



# 103年6月4日修正房屋稅條例第5條



## 財政部93年及本府建議修法版本

類型	現行規定	93年修正版本(同一棟合併計算房屋現值)	本府建議版本(自住用房屋始可免稅)
同一棟	自住  ○	自住  X	自住  ○
	非自住  ○	非自住  X	非自住  X
不同棟	自住  ○	自住  ○	自住  ○
	非自住  ○	非自住  ○	非自住  X

備註：各別房屋現值皆在100,000元以下

21

## 本府建議修法影響評估

統計日期：107.9.21

項目	住家類別	戶數(萬戶)	比率(%)	影響稅額(億元)
現行規定 減免情形	住家	202	—	11
本府建議版本 (自住用房屋 始可免稅)	自住	156	77	—
	非自住	46	23	3

22



報告完畢