

# 柯 P 新政白皮書—主題式執行成果(截至 110 年 6 月底)

## (主題 5：租金補貼與公共住宅)

目前臺北市面臨的居住問題為經年累積而成的複雜結果，因此市府將透過多元的政策工具，以租金補貼、興建公共住宅、包租代管民間住宅等方式，多管齊下，協助解決。

### 一、政策論述

#### (一)租金補貼

1、2007 年民進黨中央執政時期，推動無殼蝸年租金補貼政策，2012 年台北市約補貼 6500 戶，為解決居住問題，我們主張要重新檢討「租金補貼」辦法，擴大發放，預計再增加一萬戶，尤其低收入戶更需放寬申請條件。

2、以房屋壽命 50 年估算，每坪每月大概只需要 500 元，一般人應該都租得起。對於仍無力負擔此房租的弱勢家戶，政府將編列部分預算補貼。

#### (二)公共住宅：現有房屋的 5%為公有出租住宅，約五萬戶

1、「公共住宅」是公共設施的一種，國公有土地興建公共住宅應該無償撥用。公共住宅目標至少五萬戶，以達到國際化城市住宅政策最低要求。目前台北市可供興建的公有土地大概有 198 公頃，如果以每公頃蓋 500 戶概算，只需拿出 100 公頃公有土地，就可興建 5 萬戶公共住宅。

2、在不算土地成本之後，興建公共住宅只剩下營建、管理跟維修等費用，市政府可先向銀行低利貸款，等興建完成啟用後，再從房屋租金攤還。除貸款外，像眷村改建的財務籌措方式，也可以考慮。也就是說，先將政府閒置的土地撥入住宅基金，適合的土地可以建築，不適合的土地處分後可以有現金收入，這樣也可以降低貸款比例。

3、政府主導都市更新過程中，都市更新基金可以收購更新地區願意出售的老舊房屋，整修後可當作公共住宅出租。部分更新地區，拆除重建後新增容積，由政府取得，全部作為公共住宅出租。

鄰近國家如日本及韓國之公有出租住宅比率皆占總住宅存量 6.1%以上，目前臺北市公有出租住宅僅佔整體住宅存量 0.7%，明顯不足，且遠低於國際水準，因此本府在短期內將投入大量人力及資源，推動只租不售的公共住宅，以回應市民的居住需求。

### (三)包租代管：讓空屋釋出，成立包租代管

- 1、目前台北市大約有 6 萬戶空屋，為了讓這些房屋釋出出租，市政府可以考慮出面承租、修繕、管理與招租，包租包管，當二房東，讓空屋進入租屋市場，有效增加供給量，可以有效調節房租水準，並幫助被既有租屋市場歧視的弱勢戶。
- 2、政府人力編制有限，目前負責公營住宅的主力只有都市發展局轄下的三個科，不論人力與權責，實在難以應付未來大量的公共住宅業務，因此，我們主張成立「住宅專責機構」，負責公共住宅業務。

## 二、推動過程及成果

### (一)租金補貼

本府自 96 年起配合內政部「整合住宅補貼資源實施方案」辦理租金補貼，協助家庭所得較低及弱勢條件之市民居住於適居之住宅，補貼對象除本市一般租屋者外，亦包含住宅法第 4 條所列之低收入戶、中低收入戶、身心障礙者、原住民等經濟或社會弱勢身分之租屋者。自 104 年起，為降低本市低收入戶租屋負擔，如申請人為本市列冊低收入戶者、育有 3 名以上未成年子女者，本府亦予以加碼補貼，加碼後最高可補貼至 7,000 元。

本府配合內政部執行整合住宅補貼資源實施方案之租金補貼作業，相關申請資格條件由中央規定，如符合規定者，本府無戶數限制均全數補貼。考量中央租金補貼未依家戶所得分級，但本市租金負擔居全國之冠，為降低本市中低所得家戶租屋負擔，自 104 年起增訂地方標準，家庭年所得低於 40%分位點，亦可接受補貼，補貼 3,000 元，以造福更多市民。

又往年承租非合法建物(如頂樓加蓋)的弱勢家庭，礙於相關法規無法提出租金補貼申請，106 年因應中央制度調整，放寬具備住宅法第四條身分(經濟或社會弱勢者)承租非合法建物且租賃期間達一年以上者(104 年 12 月 24 日前即租賃該住宅迄今)亦可提出申請，該規定實施年限為三年(即 106 年-108 年申請案適用)，同一申請人以申請一次為限，期以提高低收入戶申請及核准租金補貼之戶數，補貼更多有租屋補貼需求的市民。

為健全本市租金補貼制度，滿足弱勢家庭居住需求，本府 106 年度在「不低於現有福利」之原則下，就「可負擔租金比例」、「合宜居住面積」、「家庭人口數」三面向研議「分級租金補貼方案」，並搭配內政部住宅補貼方案，最高可補貼至 11,000 元，並於 107 年 1 月開始實施，使本市弱勢家庭居住福利資源更臻完善。

另每年度內政部住宅租金補貼方案僅限定 7、8 月為申請期間，本市得以接受補貼之戶數顯有不足，且有時民眾逾期漏未申請，是本府為健全本市租金補貼制度，於 107 年 2 月起再增辦一次受理本市市民住宅租金補貼加班列車方案申請，而內政部亦參考本府加班車精神，前於 109 年 6 月 12 日公布修正 109 年度住宅補貼計畫，並於 110 年 6 月 2 日公布修正自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法，本府已配合計畫於 110 年第一季再開放第二次受理申請，於 110 年 1 月依內政部期程辦理，擴大對租屋族的協助。

本市租金補貼核定戶數逐年提升中，已由 101 年度 6,739 戶成長至 109 年度 18,385 戶，補助戶數逐年增加，並自 104 年度核准戶數 8,369 戶成長至 18,385 戶，達成增加 1 萬戶之目標。其中 108 年核定租金補貼 11,674 戶，編列中央加本府預算合計 10.14 億；109 年因應內政部放寬戶籍限制(於租屋地所在縣市申請，毋須綁定戶籍地)、動產限額放寬至原額度 2 倍，且全臺可補貼總戶數提高，本市 109 年租金補貼核定數亦提高至 18,385 戶，並配合編列中央加本府預算合計 15.89 億。

考量每年度租金補貼規定均配合中央及本府加碼制度酌予修正，為使民眾即時瞭解租金補貼資訊，有關租金補貼相關規定及申請方式，均上傳至「臺北市租金補貼網」，提供民眾查閱、下載。

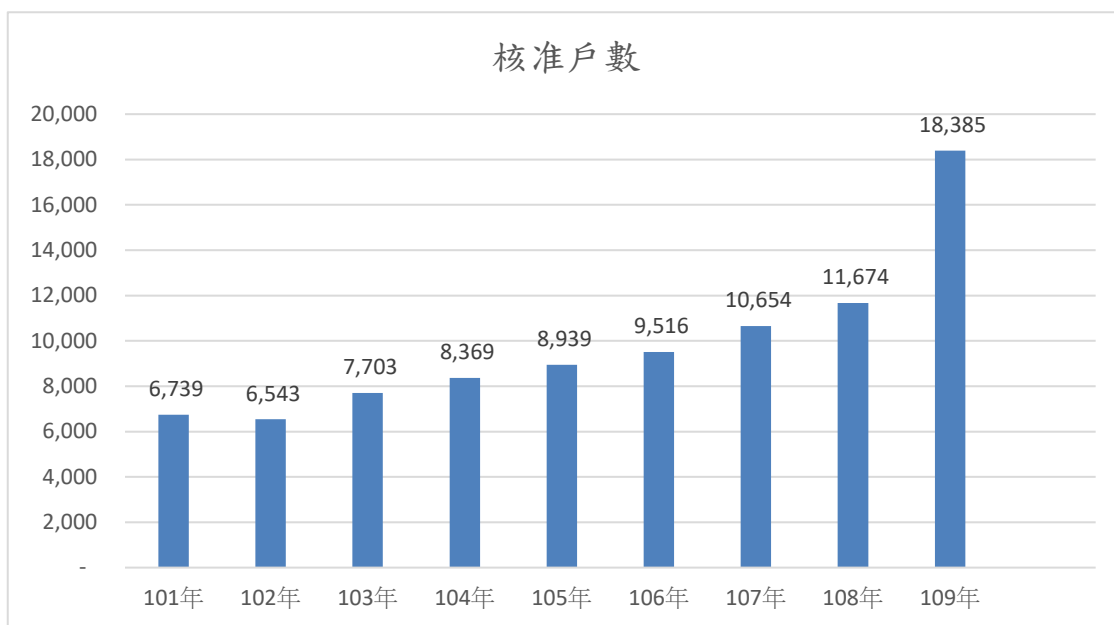


圖 1：本市 101 年至 109 年租金補貼核准戶數

## (二)公共住宅正名為社會住宅

本府興辦之住宅係屬住宅法所訂規範之社會住宅範疇，為配合中央政策宣導，且興辦對象不限於由政府自行興辦增加擴大民間參與共同興辦之可能，並使中央與地方政府政策推動名詞一致，不致造成混淆，故推動修正統稱為社會住宅。

## (三)社會住宅新建

有關興建社會住宅 2 萬戶政見，本府於 104 年即盤點興建 2 萬戶社會住宅基地，排定 4 年興建計畫期程及財源籌措計畫，所需土地及投入資金成本皆有相應方案。本府財政局則持續提供本市轄區內市有及國有閒置土地清冊及圖冊予本府都市發展局評估作為興建社會住宅所需之用地。

臺北市政府除透過新建社會住宅提升住宅存量外，亦結合包(代)租代管及租金補貼，提供市民多元居住協助方案，預計未來依住宅法以多元方式取得社會住宅將可達 44,294 戶，持續以多元方式協助市民安居臺北市，未來仍以興辦 5 萬戶社會住宅目標持續推進。

本府亦敦請財政部支持並協調內政部加速完成「各級政府互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」修正作業，後經行政院 104 年 11 月 8 日修正發布，住宅基金申撥特種基金以外不動產供興辦社會住宅使用以無償為原則。

為達成 4 年興建 2 萬戶社會住宅之目標，本府除應積極盤點土地興辦，提供民眾可負擔之社會住宅外，亦須考量政府財務永續、重視社會住宅長期永續的營運管理，本府已

擬具完備的財務計畫，並於 104 年 12 月 31 日召開記者會對外說明。查 101 至 110 年經議會審議同意之法定預算，工程總經費約 781 億元，由於住宅基金係屬作業基金性質，須以長期收支平衡為財務規劃考量並需自負盈虧，先以住宅基金自有資金及中央補助款支應，不足部分將透過內政部社會住宅融資服務平臺或直接向銀行貸款支應。

以本府整體規劃向銀行融資舉借之 50 處社會住宅基地，營運期 55 年計算，總興建經費概估達 785 億元、營運支出 307 億元、長期修繕估計為 76 億元，稅賦 437 億元，共計近 1,605 億元，後續則以房租及其他收入挹注住宅基金。經財務試算淨現金流量大於興建成本，平均自償率可達 100.46%，即本府推動社會住宅計畫需透過前期對外融資方式籌措資金，並以 55 年作為計畫期攤還成本。而依照目前社會住宅工程推動進度，已自 109 年起向銀行融資貸款約 70 億元，透過營運 55 年的房租與其他收入，在第 44 年可以還完全部本金利息。

就社宅興建土地之取得，本府都發局 109 年年底前取得土地面積約 33.85 公頃。已編列工程規劃預算待取得土地約 2.2 公頃；其取得社會住宅土地辦理情形如下：

- 1、國有土地：已取得或可使用之 8 處社會住宅基地，如健康社宅、青年社宅、青年營區、木柵社宅、六張犁 AB 基地、華興段基地、錦州街基地、福順段基地、兒福中心 B3-1 基地等，合計約 5.5 公頃。(六張犁 DE 基地約 1.9 公頃政策調整交由中央興辦不列入)
- 2、市有房地：已取得或可使用之 27 處社會住宅基地，如北士科專案宅、興隆一區、興隆二區、東明社宅、明倫國小、奇岩社宅、瑞光市場基地、中南段社宅、莒光段社宅、小彎段基地、三興段基地、廣慈博愛園區 A、B、C、D、E 等 5 處基地、景美運動公園南側一、二期基地、景美女中調車場基地、福星社宅、培英基地、河濱高中基地、機一基地、經貿段基地、南港機廠基地、舊宗段基地、興隆社會住宅 A、E 基地等，合計約 26.48 公頃(未計北士科專案宅房地)。
- 3、都市計畫回饋土地：
  - (1) 華光社區回饋土地：細部計畫於 106 年 1 月 9 日核定公告實施，已於 107 年 5 月前完成取得登記，約 0.76 公頃。
  - (2) 南港鐵路地下化(BR3)回饋土地：依照都市計畫變更回饋協議書無償登記為本府

後參與更新，已於 105 年 3 月 28 日登記為本府都發局管有 0.29 公頃。

- (3) 台電中心倉庫回饋基地：已完成辦理都市計畫變更程序於 109 年回饋登記予本府，約 0.82 公頃。

4、待配合社宅工程規劃取得之土地：

- (1) 國有土地：中山區力行里(長安段一小段 730、731 地號土地)0.09 公頃。
- (2) 市有土地：原安康公車調度站(東湖段七小段 484 地號土地)0.48 公頃。南港區原保養廠遷移基地(新光段二小段 45-27、445-1、437-1、438-2、444-1 地號土地)0.15 公頃，內湖區潭美國小基地(潭美段三小段 171、171-2、247、202-1 地號土地)1.51 公頃。
- (3) 都市計畫變更回饋：僑泰興麵粉廠回饋基地(南港段二小段 585 地號(部分)土地)0.45 公頃。

另至 110 年 6 月 30 日本市社會住宅推動之型態及數量如下：

- 1、第一類：已完工，包括：文山區興隆社會住宅 D1 區等 25 處。
- 2、第二類：施工中及待開工，包括：南港區小彎社會住宅等 28 處。
- 3、第三類：招標中及待上網，包括：萬華區福民社會住宅一期等 5 處。
- 4、第四類：規劃中，包括：信義區松信社會住宅等 9 處。
- 5、第五類：都更聯開分回，共 62 處。

截至 110 年 6 月本府興辦社會住宅將已超過 1 萬 9 千戶，本府 110 年已陸續辦理「文山區木柵社會住宅」、「大同區明倫社會住宅」、「內湖區瑞光社會住宅」入住，以及「南港區中南社會住宅」基地招租，前開基地均為柯市長上任後規設計興建之社會住宅基地。



圖 2：臺北市社會住宅執行情形盤點

(四)透過公辦都更，取得社會住宅

1、有關「都市更新基金可以收購更新區願意出售的老舊房屋，先行整修後當社會住宅出租」一項，因現今都更基金規模不足，短期將透過「老屋新用示範計畫」，由輔導團隊協助媒合有意願之屋主及進駐團隊，將閒置或私有產權空間以「打開」及「共享」為核心理念，協助提供地區民眾共同討論地區發展脈絡、特色空間與綿密的鄰里關係、社會照顧系統等重要發展議題之場域，後續俟「老屋新用示範計畫」執行成果修正老屋新用媒合構想企劃後，再行依據市場及民眾意願，續評估執行可行性。

(1)老屋新用自104年起開始以河岸周邊老舊區域為老屋新用計畫實驗場域，因應區域發展條件，篩選適宜之實際空間體驗場域，探討社區發展議題，並於105年執行大橋72及大橋83二處老屋活化，將原本閒置倉庫改造後作為社區廚房、社區小展場，提供社區長者、居民活動場所維繫居民在地生活情感，並作為「老屋新用計畫教育推廣基地」引導在地居民討論地方生活願景及未來發展議題，回饋至未來更新

計畫擬定及都市計畫通盤檢討工作。

(2)106年至109年老屋新用計畫，則透過制度化申請機制進一步與民間合作評定22處潛力改造基地(大同區12處、萬華區6處及中正區4處)，今110年並持續透過輔導團隊協助在地進行環境改善及社區培力，待積極回應社區經濟議題，鼓勵在地社群組織及社會企業進行空間改善與在地經營提案，為老舊街區引入新經濟動能落實發展藍圖。

2、本府主導都市更新案時，除本府分回房地部分作社會住宅外，並以爭取容積獎勵增加社會住宅之數量斯文里三期及華榮市場公辦都更案，已分別於107年9月13日及108年5月23日興建動工，施工完成後預計可分別提供135戶及118戶社會住宅；另尚有規劃中及公開徵求投資人案件後續規劃中的台大紹興南街。

(1)斯文里三期公辦都更案：斯文里三期因具高度整合共識，目前由市府擔任實施者推動公辦都更，業於106年9月22日檢送事業計畫及權利變換計畫報核，並於107年2月13日核定發布實施、8月15日拆除竣工、9月10日取得建造執照，9月13日動土典禮，另於109年12月16日辦理變更事業計畫核定，並於110年5月7日申請第二次變更事業計畫及第一次變更權利變換計畫報核，預計於110年11月核定，並業於110年2月已完成A棟、B棟結構體工程、刻正進行A棟、B棟泥作、輕隔間及機電工程。

(2)華榮市場公辦都更案：主體工程於108年5月23日動土祈福典禮及契約開工，110年7月1日工程預定進度39.20%，實際進度36.14%，落後3.06%，業與施工廠商召開趕工會議，預計110年10月追平進度，111年底完工。

(3)台大紹興南街案：110年3月31日權利變換區公告招商，5月31日截標，因無人投標而流標，目前刻辦理變更細部計畫、重新簽訂行政契約及研議權利變換區後續推動方向，預計110年11月提送都更事業計畫報核。

#### (五)私有空屋進入租屋市場

本府都發局前於105年9月12日及106年3月13日舉辦「居住正義論壇(I、II)」，就本市住宅政策議題提出「以包(代)租代管換租社會住宅方式，提供高齡照顧，運用民間資源」之出政策推動方向，頗獲與會人員認同，故續研擬試辦計畫做為本府後



續推展之行動計畫方案，期能有效鼓勵民間住宅資源釋出，投入本府租屋平台。

106年起配合內政部辦理「106年度社會住宅包(代)租代管計畫」。於106年11月正式上線開辦，為推廣政策本府於107年3月前已至12行政區辦理包(代)租代管說明會，109年續推動「社會住宅包租代管第2期計畫」；截至110年6月30日止，房客核定件數2,721件(申請件數2,810件)、房東核定件數2,004件(申請件數2,060件)，媒合件數1,780件。

社會住宅包(代)租代管計畫以徵求租賃服務業者提供私有閒置住宅房東1至3年包(代)租代管，所需經費支用主要於提供房東住宅修繕、居家安全險、補助租賃平台業者仲介費、代管費、公證費及房客租金補助折減。自106年配合中央補助經費開辦第一期計畫以來已逐步建立相關機制，另因應內政部公會版開辦之市場競爭問題，本府已於109年10月23日調整部分房屋類型(2房(含)以上或權狀坪數18坪(含)以上者)受理市場租金上限調高為39,000元，以擴大房東參與本府計畫，110年7月亦將持續配合中央政策開辦第三期計畫，持續引導私有空屋進入租屋市場。

#### (六)成立住宅專責機構，負責社會住宅業務

本府近年積極興辦社會住宅，目前營運中社會住宅相關管理維護作業由本府都市發展局甄選民間物業管理公司進行實質管理，受限於公務機關人力之總量管制無法持續擴增，機關管理人力終將隨著社會住宅戶數成長及營運時間增加而更加突顯不足，且建築物硬體設備的維護管理成本也將逐年提升，如何維持本市社會住宅之居住品質已成為迫在眉睫之課題。

為成立本府所屬專責組織，經邀請民間專家學者及公務機關交流討論，考量社會住宅及都市更新推動均涉及公有資產管理及運用，且住宅政策為確保市民居住權利及提供居住服務，並不以追求營利為目標，若以股份有公司為組織型態，其以營利事業組織擔任執行公益性業務之角色較易受質疑，故本府規劃將現有之財團法人臺北市都市更新推動中心轉型，採行政法人之組織型態成立「臺北市住宅及都市更新中心」，配合本府政策辦理都市更新及社會住宅相關業務。

本府規劃成立之「臺北市住宅及都市更新中心」係依「行政法人法」及後續配合所

訂定之「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」所成立之公法人，具有完善之監督機制，監督機關可就行政法人之規章、年度營運(業務)計畫與預算、年度執行成果及決算報告，財產及財務狀況之檢查，並邀集有關機關代表、學者專家及社會公正人士，辦理營運(業務)績效之評鑑，故行政法人之業務與財務運作，監督機關皆可掌握。

此外，行政法人應依政府資訊公開法相關規定公開資訊，其年度財務報表、年度營運(業務)資訊及年度績效評鑑報告，應主動公開。至年度績效評鑑報告部分，應由監督機關提交分析報告，送議會備查。且必要時，議會得要求監督機關首長率同行政法人之董(理)事長、首長或相關主管至議會報告並備詢，受民意監督且資訊公開透明。

## 多層次的監督機制



### 議會監督

- ✓ 制度面：
  1. 自治條例明確規範
  2. 至議會報告及備詢
- ✓ 預算面：
  1. 法定預算程序核撥經費
  2. 議會審議住都中心預算



### 內部監督

1. 董事會管理
2. 監事監督
3. 內控稽核管理



### 市府監督

- ✓ 組織面：
  1. 董、監事聘任及解聘
  2. 核定及備查住都中心規章
- ✓ 業務面：
  1. 核定發展目標及計畫
  2. 核定執行重要業務
  3. 評鑑年度業務績效
- ✓ 財務面：
  1. 決算之備查
  2. 財務狀況之檢查
  3. 核定自有不動產處分及舉借債務



### 資訊公開

- ✓ 相關資訊依政府資訊公開法規定公開。
- ✓ 主動公開：業務計畫、績效目標、執行成果、績效評鑑結果、財務報表、決算及預算。

綜上，成立「臺北市住宅及都市更新中心」可透過有別於公務機關之組織型態，以更具彈性之模式及有效的監督機制，在受民意監督且資訊公開透明的前提下，達到專業化及提昇效能之目的。「臺北市住宅及都市更新中心」將可於未來大量成長之社會住宅經營管理負荷下與機關密切合作，維持並提升市民之居住環境及公共利益。

目前業已完成行政法人之組織、業務、財務及人事面規劃，並依「內政部審核直轄市及縣(市)政府設立社會住宅行政法人處理要點」於109年7月13日提送設立申請書送內政部審核，內政部於109年9月17日審核通過。並依上開處理要點第5條第1項：「直轄市、縣(市)政府依第二點規定提出申請，於取得本部核可函後，得準用行政法人法之規定，擬訂自治條例並經議會通過後，設立直轄市、縣(市)行政法人。」進行

「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」法制作業程序，現自治條例草案已於 110 年 2 月 9 日函送市議會審議，110 年 4 月 7 日經議會第 13 屆第 5 次定期大會第 1 次會議議決交付法規委員會審查(1 讀通過)。