



# 臺北市政府社會局



## 公共住宅30%特殊弱勢保障戶分配機制

- 主講者：許立民 局長
- 日期：105年3月17日

# 簡 報 大 綱

- 壹、本市公共住宅緣起及概況
- 貳、社福設施佈點結合公共住宅
- 參、本市弱勢居住現況及協助措施
- 肆、公宅30%特殊戶分配機制



公共住宅30%  
特殊弱勢保障  
戶分配機制

# 壹、本市公共住宅緣起及概況



# 壹、本市公共住宅緣起及概況

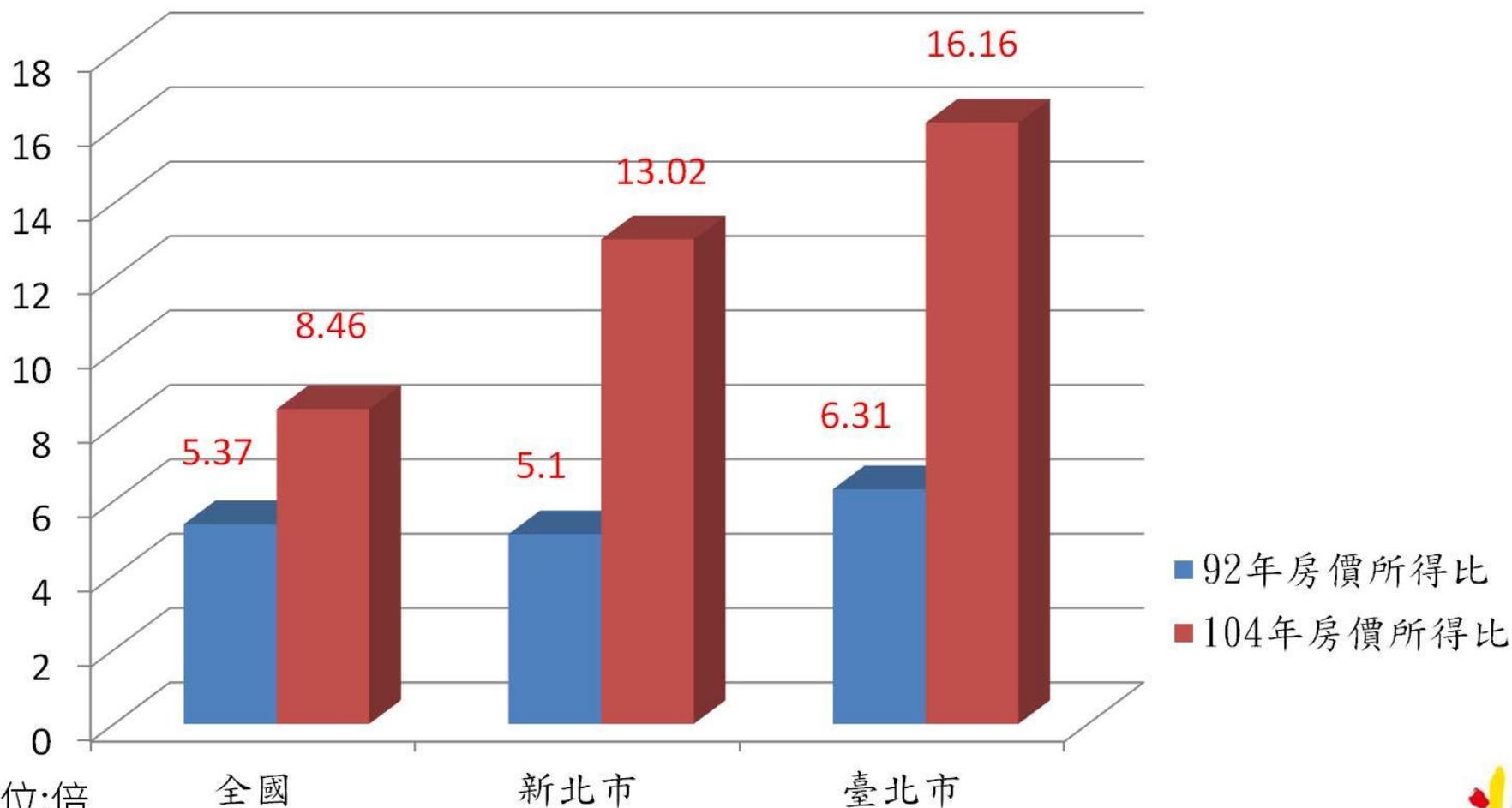
本市是全國人口最密集及老人人口最多之城市



# 壹、本市公共住宅緣起及概況

92年至今，房價越來越高!!

房價所得比現達**16倍**，要不吃不喝**16年**才買到房!!



# 壹、本市公共住宅緣起及概況

先進國家均有一定存量之公宅

反觀本市房價高，公宅供給率極低

- 1.本市公共住宅存量僅佔全市住宅存量0.68%。(全國0.08%)
- 2.先進國家如何滿足人民住宅需求—公共住宅。
- 3.為健全社會發展及永續生存的重要基礎。



# 壹、本市公共住宅緣起及概況

為解決居住問題，本市積極推動公共住宅興建計畫，以先進國家社會住宅存量**5%**為目標



# 壹、本市公共住宅緣起及概況

## 出租中公共住宅

1. 大同區大龍峒公宅
2. 大同區敦煌公宅
3. 中山區行天宮站公宅
4. 文山區萬隆站公宅
5. 文山區景文公宅
6. 文山區永平公宅
7. 文山區興隆公共住宅1區
8. 萬華區龍山寺聯開宅
9. 內湖區港墘聯開宅
10. 新北市三重區臺北橋聯開宅
11. 新北市新店區新店機廠聯開宅

## 辦理中基地

1. 文山區興隆公共住宅2區
2. 松山區健康公共住宅
3. 萬華區青年公共住宅
4. 萬華區中興國小校地
5. 南港區東明公共住宅

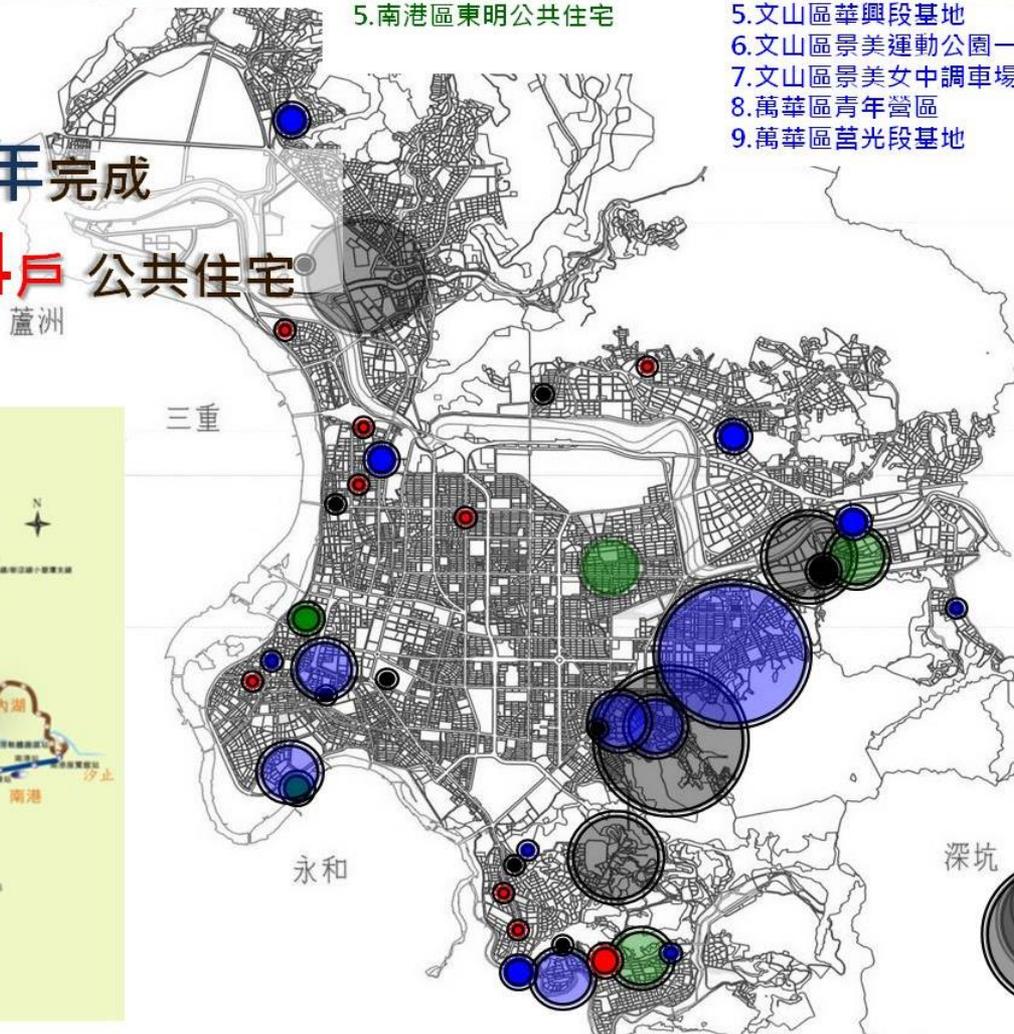
## 104年推動中基地

1. 北投區奇岩新社區基地
2. 大同區明倫國小
3. 中正區忠義國小
4. 文山區木柵漆高儒基地
5. 文山區華興段基地
6. 文山區景美運動公園一期
7. 文山區景美女中調車場
8. 萬華區青年營區
9. 萬華區莒光段基地
10. 信義區六張犁營區(AB街廓)基地
11. 信義區三興段基地
12. 信義區廣慈博愛園區
13. 南港區小彎基地
14. 南港區中南段基地
15. 內湖區瑞光市場

2014-2018年完成

45處 21,424戶 公共住宅

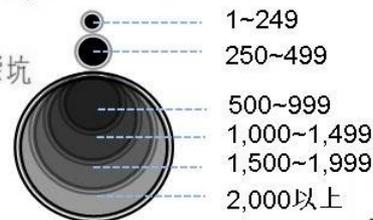
570戶捷運聯開宅位置圖



## 104年規劃設計中基地

1. 北投區北士科專案宅
2. 北投區北士科T17、T18基地
3. 大同區大橋頭聯開案基地
4. 中山區培英市場基地
5. 中正區南海段都更案基地
6. 大安區華光社區回饋基地
7. 文山區興德里營區基地
8. 文山區樟新市場基地
9. 文山區景美運動公園二期基地
10. 信義區六張犁營區(CDE街廓)基地
11. 信義區犁和段都更案基地
12. 南港區臺電中心倉庫基地
13. 南港區南港機廠案基地
14. 新北市林口區世大運國宅基地

戶數



公共住宅30%  
特殊弱勢保障  
戶分配機制

## 貳、社福設施佈點結合公共住宅



# 貳、社福設施佈點結合公共住宅

配合公共住宅興建，於公宅低樓層佈建社福設施

本局結合 **GIS**，分析在地福利人口群需求，於公宅低樓層設置 **銀髮、托嬰、身障及社區服務** 等福利設施。



公共住宅30%  
特殊弱勢保障  
戶分配機制

## 參、本市弱勢居住現況及協助措施



# 參、本市弱勢居住現況及協助措施

本市弱勢族群居住需求至少高達**3萬多戶**，且經常面臨以下**4大居住困難**：

低收入戶、獨居老人、身障者、單親家庭等社會弱勢在民間租賃市場面臨**歧視**，許多房東**不願出租**。

社會歧視及排擠

私有租屋常缺乏  
無障礙設施

租金便宜的住宅環境通常**不具備無障礙設施**，影響失能長者及身障者**基本生活起居及逃生避難安全**。

經濟弱勢難以負擔  
市場租金

本市經濟弱勢群族，**可負擔之租金支出約為4,300-15,200元**(1至5人)，即使房價最低之文山區、南港區，普遍租金行情仍約1坪700元，**遠超出所能負擔範圍**。

**減稅誘因不足**，房東**拒決房客設戶籍、申請租金補貼、不辦租約公證**等行為，不利經濟弱勢群族獲取政府資源。

租賃市場地下化/  
承租弱勢戶的制度誘因不足

# 參、本市弱勢居住現況及協助措施

## • 弱勢居住服務措施

對象	提供服務			類型	服務量
低收入戶	平價住宅			出租國宅	3,614戶
	1448戶				
老人	老人公寓	老人安養護中心	修繕住屋補助	中繼國宅	365戶
	376人	5,688床	20名/年		
身心障礙	社區居住	團體家庭	住宿型	公共住宅	1,116戶
	18人	120人	1,120床		
婦女及兒少	中途之家	自立宿舍	自立經濟補助		
	28戶(51間)	15人	10-20人		

### 租金補貼

本府配合內政部辦理租金補貼政策，依據家庭年所得差異及家庭狀況給予**3,000-7,000**元租金補貼。另對於低收入戶、身心障礙者及原住民等弱勢族群亦提供額外租金補貼措施，協助市民安居本市。



# 參、本市弱勢居住現況及協助措施

## ● 建構租屋服務平台提供代租代管及媒合協助

政府作為**居間媒合平台**，主動解決房東憂慮，讓房東有意願將住宅出租給弱勢房客。

對象	房東出租真輕鬆	關懷房客好窩心
內容	<ul style="list-style-type: none"><li>① 所有租屋事項有專業廠商打理，提供「2年」免費代租、代管服務。</li><li>② 仲介費、公證費及2年代管費用由政府負擔。</li><li>③ 代辦或協助住宅修繕</li><li>④ 緊急事件排除。</li><li>⑤ 代理房東處理糾紛及租金追討。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>① 協助弱勢族群找房子。</li><li>② 定期居住關懷訪視、提供二手物資募集、緊急事件應變、協助申請社福資源、糾紛排解等服務。</li><li>③ 協助申請租金補貼，若遇緊急危難，以致生活困頓者，轉介社會局另循管道，結連代為墊付押金、搬家補助或急難救助等資源。</li><li>④ 代理房客辦理糾紛調處。</li></ul>

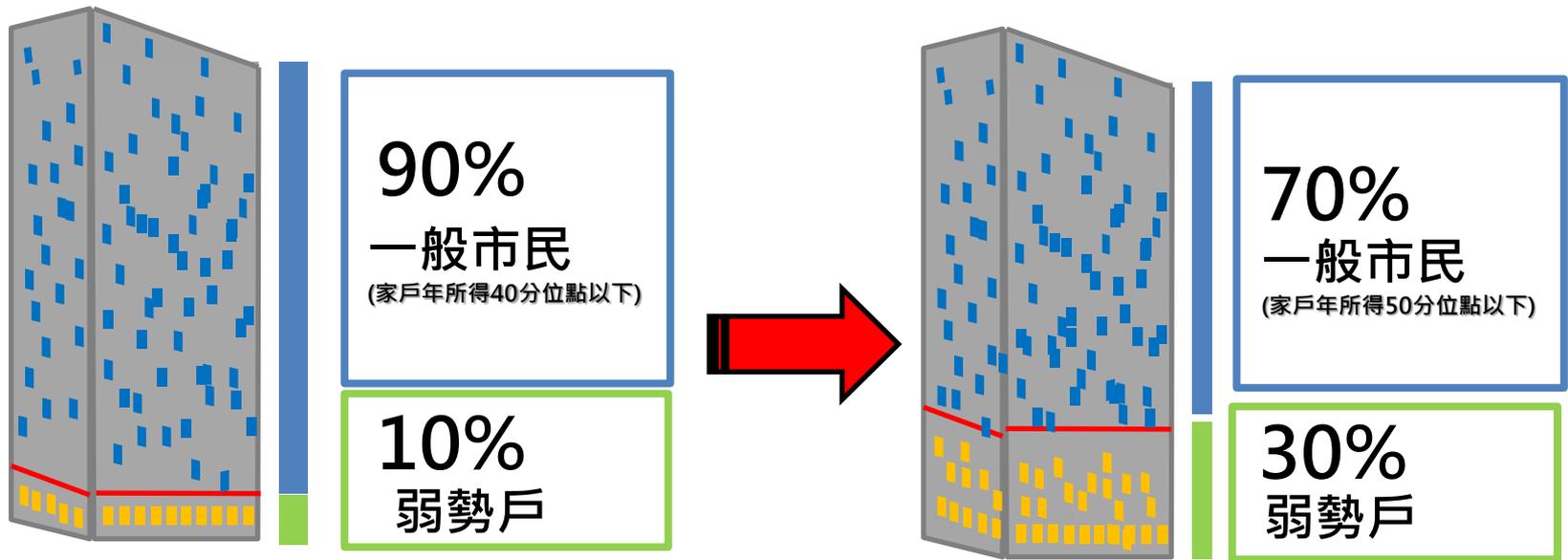
公共住宅30%  
特殊弱勢保障  
戶分配機制

## 肆、公宅30%特殊戶分配機制



# 肆、公宅30%特殊戶分配機制

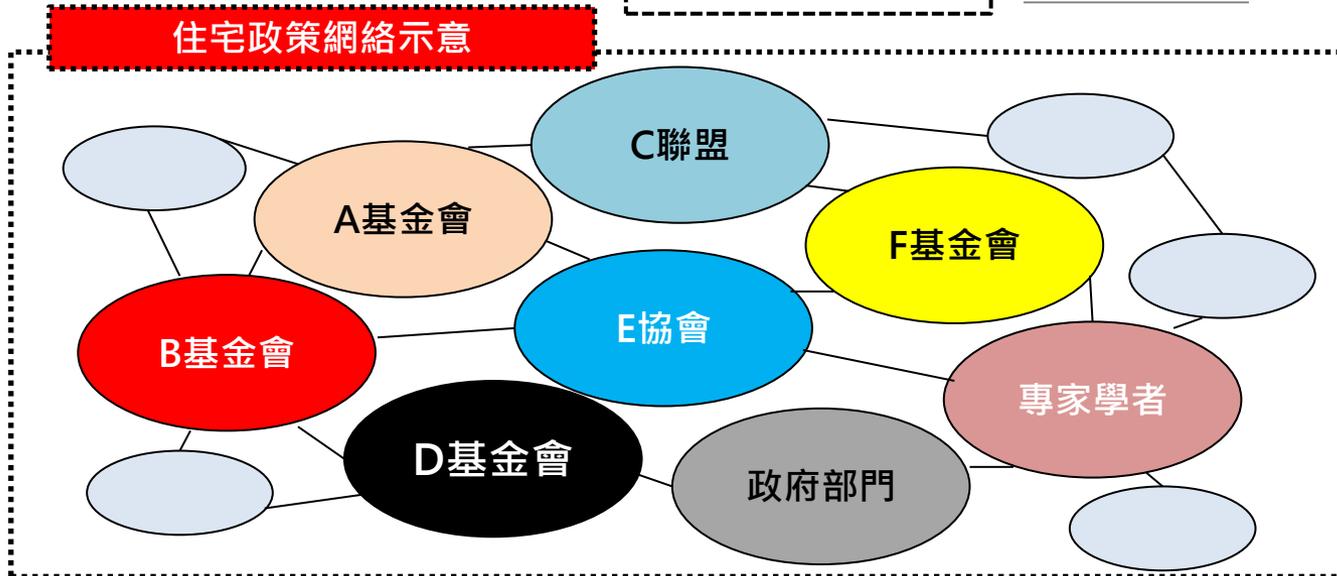
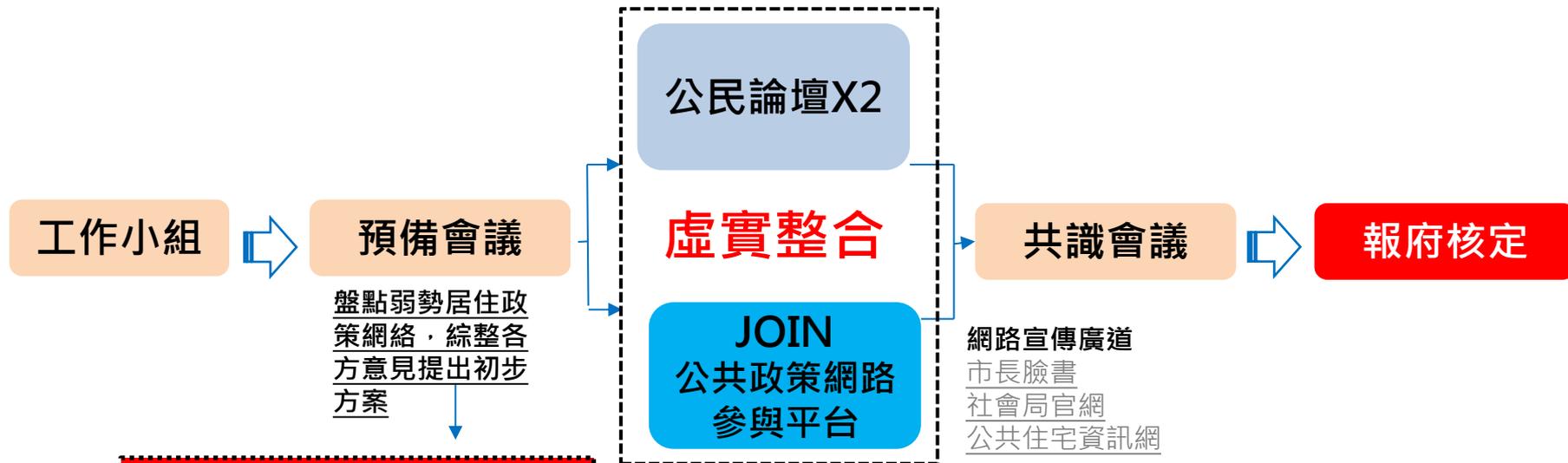
為改善弱勢居住問題，本府提升公共住宅弱勢保障戶比例自**10%→30%**強化弱勢居住資源



住宅法僅法定之**12類**特殊群族(如老人、身障、原住民..等等)，惟考量**弱勢族群身分之複雜及多重性**，本局將廣納相關團體及公民意見**重新擬定弱勢入住方案**，以符合本市弱勢族群居住需求。

# 肆、公宅30%特殊戶分配機制

## 有關30%特殊戶入住方案制定架構



# 肆、公宅30%特殊戶分配機制

## 執行3階段

### 1 預備會議 第1階段

- 成員來自**不同政策意見、議題側重之產官學組織及NGO團體**，主要任務為本案重要議題之**釐清及初步方案擬定**。

### 2 公民參與虛實整合 第2階段

- **辦理實體公民論壇**，同步以**網路政策平台進行資料開放、公民檢視及意見蒐集**，以**虛實整合方式**達成開放政府及公民審議。

### 3 共識會議 第3階段

- **旨在收斂及取得共識**，修正並完善本府公共住宅特殊保障戶入住方案。

公共住宅30%  
特殊弱勢保障  
戶分配機制

簡報結束 謝謝聆聽

