



臺北市 110 年 居住正義 2.3 行動方案

臺北市政府
中華民國 110 年 7 月 22 日



目錄

| | |
|----------------------------------|----|
| 壹、 計畫緣起 | 1 |
| 貳、 計畫目標 | 4 |
| 一、 提供適量社宅與提升社宅品質及管理效能 | 4 |
| 二、 保障弱勢居住權益、整合公共服務資源 | 4 |
| 三、 房市相關資訊精進公開 | 5 |
| 四、 守護交易安全維持市場秩序 | 5 |
| 五、 保障自住房屋輕稅，促進市場住宅資源回歸自住使用 | 5 |
| 參、 居住正義 2.3 行動方案 | 6 |
| 一、 可負擔住宅 | 10 |
| (一) 多元供給 | 10 |
| (二) 社宅服務 | 19 |
| (三) 社宅組織 | 24 |
| (四) 社宅創新 | 27 |
| 二、 弱勢照顧 | 31 |
| (一) 多元照顧 | 31 |
| 三、 民宅更新 | 39 |
| (一) 危老改建 | 39 |
| (二) 修繕補助 | 42 |
| 四、 房市健全 | 45 |
| (一) 資訊透明 | 45 |
| (二) 交易安全 | 46 |
| 五、 稅制合理 | 49 |
| (一) 稅制合理 | 49 |
| 六、 專網精進 | 52 |

| | |
|---------------|----|
| 七、 整合行銷 | 53 |
| 肆、 結語 | 54 |

圖目錄

| | |
|---|----|
| 圖 1 市有房地盤點及興辦社宅評估期程..... | 11 |
| 圖 2 都市更新納作社會住宅方式與成果期程..... | 12 |
| 圖 3 民辦地上權社宅-官北奇岩案期程..... | 13 |
| 圖 4 社宅興建進度與計畫期程..... | 14 |
| 圖 5 出租國宅轉型期程..... | 15 |
| 圖 6 社宅包租代管計畫期程..... | 15 |
| 圖 7 租金補貼期程..... | 16 |
| 圖 8 學生居住安全方案-士林區凱旋路房舍改建期程..... | 18 |
| 圖 9 社宅長期修繕維管計畫期程..... | 19 |
| 圖 10 社宅物業管理精進計畫期程..... | 20 |
| 圖 11 滿足各類群體多元社宅服務期程..... | 21 |
| 圖 12 精進租賃制度與服務期程..... | 22 |
| 圖 13 社宅租金精進作為期程..... | 23 |
| 圖 14 成立專責社宅行政法人方案期程..... | 24 |
| 圖 15 都更中心功能提升 2.0 方案期程..... | 25 |
| 圖 16 賡續建議中央修正住宅法期程..... | 26 |
| 圖 17 南港機廠社宅循環經濟案例期程..... | 27 |
| 圖 18 社宅好厝邊期程..... | 28 |
| 圖 19 青創回饋計畫期程..... | 29 |
| 圖 20 社宅公共藝術平台期程..... | 30 |
| 圖 21 辦理「青銀共居」實驗方案期程..... | 32 |
| 圖 22 持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶及遊民生活服務方案期程..... | 33 |
| 圖 23 分析所得低於 10%分位點族群之租房問題期程..... | 34 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| 圖 24 青少年自立宅期程 | 35 |
| 圖 25 身障者自立生活支持及社區居住服務期程 | 36 |
| 圖 26 NGO 承租社宅期程 | 37 |
| 圖 27 學生校外住宿安全健檢期程 | 38 |
| 圖 28 危老重建期程 | 39 |
| 圖 29 海砂屋善後處理期程 | 40 |
| 圖 30 協助海砂屋更新重建期程 | 41 |
| 圖 31 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕期程 | 42 |
| 圖 32 推廣老公寓增設電梯期程 | 43 |
| 圖 33 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫期程 | 44 |
| 圖 34 臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助期程 | 44 |
| 圖 35 臺北地政找房+期程 | 45 |
| 圖 36 強化預售屋備查機制期程 | 46 |
| 圖 37 買賣租賃糾紛協處期程 | 47 |
| 圖 38 加強宣導租賃消費者權益期程 | 47 |
| 圖 39 不定時發布建築安全警訊及租安資訊期程 | 48 |
| 圖 40 建立單一且自住合理房地稅制期程 | 49 |
| 圖 41 多戶持有成本提高期程 | 50 |
| 圖 42 配合修訂房屋稅相關規定期程 | 50 |
| 圖 43 空屋釋出之激勵策略期程 | 51 |
| 圖 44 專網精進期程 | 52 |
| 圖 45 整合行銷期程 | 53 |

表目錄

| | |
|-----------------------------------|---|
| 表 1 居住正義 2.3 行動方案調整表..... | 6 |
| 表 2 居住正義 2.3 「可負擔住宅」行動方案彙整表 | 7 |
| 表 3 居住正義 2.3 「弱勢照顧」行動方案彙整表 | 8 |
| 表 4 居住正義 2.3 「民宅更新」行動方案彙整表 | 8 |
| 表 5 居住正義 2.3 「房市健全」行動方案彙整表 | 8 |
| 表 6 居住正義 2.3 「稅制合理」行動方案彙整表 | 9 |
| 表 7 居住正義 2.3 「專網精進」、「整合行銷」行動方案彙整表 | 9 |

壹、計畫緣起

住宅不是商品，是基本需求；土地是國家資源、房地價格增值是社會集體的貢獻，不應地主建商獨佔。住宅市場的扭曲，政府應該有所作為，房市不應是單純的市場經濟。以本市住宅存量將近一百萬戶而言，其中約有 80% 為自有住宅，餘下 20% 則為租屋市場。居高不下的人口數、狹隘的住宅市場，導致本市住宅市場「只漲不跌」，居住條件的選擇更是參差不齊。儘管政府積極興辦社會住宅，致力提供 5% 的社會住宅存量，仍趕不及需求量的蓬勃發展。政府應運用那雙「看得見的手」建立合理的管制制度、平衡失調的市場機制、完善居住環境的安全性，讓每位公民在國家中都佔有一席之地。

臺北市房價長期居於全國之冠，所面臨居住問題為經年累積而成複雜的結果，依 109 年第 1 季統計，年輕人要不吃不喝 14 年（房價所得比）才能在臺北買間房子住下來，更遑論於臺北市相對弱勢的族群。在高房價衝擊之下，提供經濟或社會弱勢民眾「住得起」的環境，成為照顧弱勢的重要課題。然而，於臺北市區提供弱勢族群居住空間時常遭受當區居民反彈，因社會標籤化的影響下形成鄰避效應，造成設置弱勢居住地點尋覓不易。再者，有些民眾受限於租金選擇，無法提升居住環境品質，或是選擇居留在熟悉地區，屈居於環境狹小、品質良莠不齊的住宅，而衍生「蝸居」議題。如何尊重民眾在自由選擇下「住的安全」，為本府未來極需解決的課題之一。另外，在有限財政資源下，弱勢居住照顧政策與政府財政之間如何取得平衡，將政府資源妥善配置，使真正需要政府資源的弱勢居民獲得補助，為本府未來需面臨的挑戰。

而建物完工後需投入相當資源做維護管理，因此建築物管理為相當重要的工作且使用者多為一般市民，故須強化並提升民眾安全使用知識，以期預防公共災害的發生。但面臨人口、老屋雙重高齡化的狀態，重建

始終緩不濟急。所以，「老宅整維」才能解決燃眉之急，且北市確實有許多房屋是結構良好，透過「拉皮」、「整修」以及「老公寓裝電梯」等方式讓老屋變更好。考量到經濟弱勢住戶，本市結合社區資源進行宣傳，將服務有效連結予具居住空間改善及修繕需求之長者，協助其解決居家環境等問題，並維護其住家之安全性及便利性，使其在宅生活環境更為安全及便利。

本府配合 106 年 5 月 10 日中央公告「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，針對經建築法規或災害防救法規通知應限期拆除、耐震能力評估結果未達最低等級者及屋齡 30 年以上，經耐震能力評估未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備等危老建築物，透過「容積獎勵」、「放寬建蔽率及高度管制」及「賦稅減免」等三大誘因，並提供補助結構安全性能評估費用，及設置評估結果異議鑑定小組等配套措施，加速危險及老舊建築物重建。

本府也將針對住宅現況較為老舊或恐有危害居住安全的建築物，本府將持續推動危老舊重建政策及依海砂屋優先強制拆除原則等協助民眾更新重建，並會同民間專業團體及專業人員成立「危老重建輔導團」、「危老重建推動師」及「危老重建工作站」深入社區，協助民眾整合，輔導民眾申請危老重建事宜，解決民眾對於危老重建之疑義，俾加速本市老舊建築物之更新、改善市容觀瞻，並達到都市防災之目的。

除此之外，本府持續致力於揭露正確房市價格及交易資訊，而資訊公開透明是引導房市健全發展的關鍵要素。實價登錄現已成為民眾進行不動產交易之重要參考資訊，本府持續精進實價登錄查詢及創新加值應用，因應民眾以社區查房價的資訊需求，進一步優化社區交易履歷功能，以提供更正確、透明、即時的不動產交易資訊。此外，本市於 106 年 3 月率全國之先首創預售建案契約備查，納管全市預售建案；為更進一步優化現行備查機制，地政局以跨機關合作之方式，強化預售屋銷售之管

理，以維護交易安全。另透過多元管道，強化租安資訊、建築安全警訊以及政府租賃管理資訊之揭露，並加強宣導租賃消費者之權益；而對於已產生之爭議，則是提供訴訟外紛爭解決機制，以保護消費者權益。

本市自 106 年 7 月起，實施全國單一旦自住房屋稅基折減 16%，相當房屋稅稅率從 1.2% 降至 1%。惟本府認為是類房屋，其房屋稅負應可更低，以符合本市單一旦自住房屋輕稅政策。為加強保障本市每一家戶基本居住權益，本市不動產評價委員會於 108 年 11 月 25 日審議通過，自 109 年 7 月 1 日起單一旦自住房屋提高其房屋稅基折減比率為 50%，相當稅率 0.6%，並以最高折減房屋課稅現值 750 萬元為上限(相當稅額折減 9 萬元)。

基此，延續 108 年提出臺北市居住正義 2.0 之四年政策計畫並予以精進，提出 110 年居住正義 2.3 行動方案，以「可負擔住宅、弱勢照顧、民宅更新、房市健全、稅制合理」等五大面向，輔以「專網精進」、「整合行銷」等 42 項行動方案，落實「多元提供社會住宅、優先擴大照顧弱勢、加速危險及老舊建築物重建、保障居住安全、房市資訊公開透明、房地稅制改革整併」等六大主軸，期待達成人人都有公平住房的基本公共服務。

貳、計畫目標

一、提供適量社宅與提升社宅品質及管理效能

本府將持續落實興辦 2 萬戶社會住宅，朝向社會住宅量能五萬戶目標前進，並以多元方式協助市民安居的權益，其中包含社會住宅、租金補貼及社會住宅包租代管等三大方案。社會住宅政策需投入大量人力及資金，因此本府自柯市長就任以來，即盤點興建社會住宅基地，並排定長期興建計畫期程及財源籌措計畫，透過多元管道累積社會住宅數量。有鑑於本市社會住宅陸續完工招租，以目前盤點戶數約 2 萬戶，若未考量長期修繕制度，日後修繕的費用將無以為繼，更加造成住戶及相關使用者的困擾。故本府擬訂定興建社宅長期修繕計畫，藉由方法的建構與實際試算突顯其重要性，並優化各個社會住宅的建築生命週期及修繕費用的估算，以助於日後編列相關預算之重要參考。

另，考量社會住宅相關業務日與俱增，將規劃成立社會住宅行政法人，可使組織更具彈性、業務推動更專業並講求效能，提升維護管理之效率，增加住戶滿意度。社會住宅建置智慧化設施，包含智慧三表（水表、電表及瓦斯表），安全防災、資訊通信、節能管理與智慧電網，智慧生活服務與物業管理等，使住戶住得健康、舒適便利並能接受到更及時與全面性的照護，社會住宅管理也藉著智慧化設施達到節能減碳、永續循環，並提升管理效能。

二、保障弱勢居住權益、整合公共服務資源

提供長者、身障、弱勢兒少及家庭多元居住協助，包含保障社會住宅 40% 戶數予經濟或社會弱勢戶、整合公共服務資源提供服務、協助長者一站式居家環境評估、修繕服務及補助服務方案，讓弱勢長者在社區住的安全，並針對遊民等弱勢市民提供工作暨生活重建及住宿、外展支持性服務方案，協助脫離街頭回歸社區生活。

辦理青少年自立住宅、身障自立生活支持及社區居住、青銀共居等創新居住實驗方案，達到社區、世代共融、共居目標。

三、房市相關資訊精進公開

為提供更優質的實價查詢服務，臺北地政雲精進「社區交易履歷」功能，擴增社區基本資料、周邊環境資訊及房價統計資訊，提供更豐富、更人性化的社區房價查詢服務，協助民眾輕鬆蒐集到完整、正確的社區交易資訊。

四、守護交易安全維持市場秩序

為保障消費者購屋權益，臺北市全國首創預售建案契約備查，納管全市預售屋建案契約，使其符合內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定。而為精進預售屋銷售之管理，地政局將持續以跨機關協力合作之方式，優化該備查機制；同時，以多元、生活化之宣導方式及管道，提醒民眾不動產交易之應注意事項，以提高消費者權益保障之常識與意識。

五、保障自住房屋輕稅，促進市場住宅資源回歸自住使用

房子是用來住的，不是用來炒的。自用住宅為人民基本生活所必需，所以我國在稅制上，對於自住房屋較其它不動產給予許多租稅優惠，以保障人民的居住權，並透過提高非自住房屋持有成本，期能擴大非自用住宅與自用住宅持有成本之差距，抑制房產炒作，以保障自住權益。本府為落實居住正義理念，健全房產市場，在租稅政策方面，創全國之先，除針對空屋加強清查，以期釋出空閒房屋，增加房屋租賃市場供給量外，更對全國單一且自住房屋給予輕稅，以保障人民基本居住權益。持續推動單一自住及公益性出租房屋更輕稅，並適度提高持有多戶房屋成本，成為今年稅制改革的重要方向。

參、居住正義 2.3 行動方案

綜觀「居住正義 2.2 行動方案」架構，涵蓋「社宅出租」、「民宅更新」及「房市健全」三大面向，輔以「專網精進」、「整合行銷」面向，110 第 2 季本府精進調整各項行動方案，修正「社宅出租」組名稱為「可負擔住宅」組並持續推動 6 項、滾動檢討 14 項，另將「弱勢照顧」面向獨立列出為新組別，持續推動 1 項、滾動修正 4 項；「民宅更新」組滾動檢討 7 項；「房市健全」組持續推動 5 項，並將「稅制合理」面向獨立列出為新組別，持續推動 3 項、滾動修正 1 項；「專網精進」及「整合行銷」滾動檢討各 1 項，共計 7 大組 42 項行動方案，由臺北市政府專案組建各單位分工協力推動。居住正義 2.3 行動方案調整詳表 1。

表 1 居住正義 2.3 行動方案調整表

| 組別 | 居住正義 2.2 行動方案數 | 修正後之居住正義 2.3 行動方案數 | | | |
|--------------|-------------------|--------------------|----------|----|------|
| | | 持續 推動 | 滾動 修正 | 總計 | 備註 |
| A 組 可負擔住宅 | 24 | 6 | 14 | 20 | 組名更新 |
| B 組 弱勢照顧 | 0 | 1 | 3 | 4 | 新增組別 |
| C 組 民宅更新 | 7 | 0 | 7 | 7 | |
| D 組 房市健全 | 12 | 5 | 0 | 5 | |
| E 組 稅制合理 | 0 | 3 | 1 | 4 | 新增組別 |
| F 組 專網精進 | 1 | 0 | 1 | 1 | |
| G 組 整合行銷 | 1 | 0 | 1 | 1 | |
| 合計 | 45 | 13 | 29 | 42 | |

下表 2 至表 7 分別為可負擔住宅租、弱勢照顧、民宅更新、房市健全、稅制合理、專網精進及整合行銷等 42 項行動方案七大執行面向，其項下臚列各項行動方案名稱、權責單位。

表 2 居住正義 2.3 「可負擔住宅」行動方案彙整表

| 類別 | 項目 | 行動方案 | PM | | |
|---------------|--------------------------|----------------------|------|------|-----|
| | | | 局處 | 職稱 | 人員 |
| A 可負擔住宅 | A1 多元供給 | A1-1 市有房地盤點及興辦社宅評估 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | | 財政局 | 局長 | 陳家蓁 |
| | | A1-2 都市更新納作社會住宅方式與成果 | 都更處 | 副處長 | 陳建華 |
| | | A1-3 民辦地上權社宅-官北奇岩案 | 土開總隊 | 總隊長 | 黃群 |
| | | A1-4 社宅興建進度與計畫 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A1-5 出租國宅轉型 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A1-6 社宅包租代管計畫 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A1-7 租金補貼 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | A1-8 學生居住安全方案-士林區凱旋路房舍改建 | 自來水處 | 處長 | 陳錦祥 | |
| | A2 社宅服務 | A2-1 社宅長期修繕維管計畫 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A2-2 社宅物業管理精進計畫 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A2-3 滿足各類群體多元社宅服務 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A2-4 精進租賃機制與服務 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A2-5 社宅租金精進作為 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | A3 社宅組織 | A3-1 成立專責社宅行政法人 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A3-2 都更中心功能提升 2.0 | 都更中心 | 副執行長 | 蘇雋懿 |
| | | A3-3 賡續建議中央修正住宅法 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | A4 社宅創新 | A4-1 南港機廠社宅循環經濟案例 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A4-2 社宅好厝邊 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| | | A4-3 青創回饋計畫 | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 |
| A4-4 社宅公共藝術平台 | | 都發局 | 副局長 | 羅世譽 | |

表 3 居住正義 2.3 「弱勢照顧」行動方案彙整表

| 類別 | 項目 | 行動方案 | PM | | |
|--------|---------|-----------------------|-----|------|-----|
| | | | 局處 | 職稱 | 人員 |
| B 弱勢照顧 | B1 多元照顧 | B1-1 銀髮多元居住安老服務 | 社會局 | 副局長 | 鄭文惠 |
| | | B1-2 研擬所得最低 10% 之適當方案 | 社會局 | 副局長 | 鄭文惠 |
| | | B1-3 NGO 承租住宅 | 社會局 | 副局長 | 鄭文惠 |
| | | B1-4 學生校外住宿安全健檢 | 教育局 | 主任秘書 | 吳金盛 |
| | 法務局 | | 副局長 | 張慕貞 | |

表 4 居住正義 2.3 「民宅更新」行動方案彙整表

| 類別 | 項目 | 行動方案 | PM | | |
|--------|---------|---------------------------|-----|------|-------|
| | | | 局處 | 職稱 | 人員 |
| C 民宅更新 | C1 危老改建 | C1-1 危老重建 | 建管處 | 副處長 | 虞積學 |
| | | C1-2 海砂屋善後處理 | 建管處 | 副處長 | 虞積學 |
| | | C1-3 協助海砂屋更新重建 | 都更處 | 副處長 | 陳建華 |
| | C2 修繕補助 | C2-1 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕 | 社會局 | 副局長 | 鄭文惠 |
| | | C2-2 推廣老公寓增設電梯 | 都更處 | 主任秘書 | 謝明同 |
| | | C2-3 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫 | 建管處 | 副處長 | 虞積學 |
| | | C2-4 臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助 | 原民會 | 主委 | 巴干·巴萬 |

表 5 居住正義 2.3 「房市健全」行動方案彙整表

| 類別 | 項目 | 行動方案 | PM | | |
|--------|---------|----------------|-----|----|-----|
| | | | 局處 | 職稱 | 人員 |
| D 房市健全 | D1 資訊透明 | D1-1 臺北地政找房+ | 地政局 | 局長 | 張治祥 |
| | D2 交易安全 | D2-1 強化預售屋備查機制 | 地政局 | 局長 | 張治祥 |

| 類別 | 項目 | 行動方案 | PM | | |
|----|----|-----------------------|-----|-----|-----|
| | | | 局處 | 職稱 | 人員 |
| | | | 建管處 | 副處長 | 虞積學 |
| | | D2-2 買賣租賃糾紛協處 | 法務局 | 副局長 | 張慕貞 |
| | | D2-3 加強宣導租賃消費者權益 | 地政局 | 局長 | 張治祥 |
| | | | 法務局 | 副局長 | 張慕貞 |
| | | D2-4 不定時發布建築安全警訊及租安資訊 | 地政局 | 局長 | 張治祥 |
| | | | 建管處 | 副處長 | 虞積學 |

表 6 居住正義 2.3 「稅制合理」行動方案彙整表

| 類別 | 項目 | 行動方案 | PM | | |
|--------|---------|--------------------|-----|----|-----|
| | | | 局處 | 職稱 | 人員 |
| E 稅制合理 | E1 稅制合理 | E1-1 建立單一旦自住合理房地稅制 | 稅捐處 | 處長 | 倪永祖 |
| | | E1-2 多戶持有成本提高 | 稅捐處 | 處長 | 倪永祖 |
| | | E1-3 配合修訂房屋稅相關規定 | 稅捐處 | 處長 | 倪永祖 |
| | | E1-4 空屋釋出之激勵策略 | 稅捐處 | 處長 | 倪永祖 |

表 7 居住正義 2.3 「專網精進」、「整合行銷」行動方案彙整表

| 類別 | 項目 | 行動方案 | PM | | |
|--------|---------|-----------|-----|-----|-----|
| | | | 局處 | 職稱 | 人員 |
| F 專網精進 | F1 專網精進 | F1-1 專網精進 | 資訊局 | 副局長 | 高永煌 |
| G 整合行銷 | G1 整合行銷 | G1-1 整合行銷 | 觀傳局 | 副局長 | 李麗珠 |

一、可負擔住宅

(一) 多元供給

1. A1-1 市有房地盤點及興辦社宅評估 (PM 都發局、財政局)

(1) 計畫內容

- A. 定期盤點市有房地資訊並公布於財政網站，另提供土地清冊予都發局查閱，評估做為社會住宅興建基地。(財政局、都發局)
- B. 辦理市有房地標租。(財政局)

(2) 計畫效益

- A. 提高社會住宅供給量，使市民安居臺北市。(都發局)
- B. 盤點市有閒置房地、財政局主導或參與都更分回之房地資訊，並辦理市有房地標租挹注住宅市場。(財政局)

(3) KPI

- A. 依「本市捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作社會住宅出租選取原則」評估財政局提供案件是否納入社宅興辦基地。(都發局) 5%
- B. 定期盤點市有房地資訊並公布於財政局網站，每年提供 2 次清冊予都發局評估，預計提供本年度新增之閒置房地資料 5 筆。(財政局) 40%
- C. 遇案隨時辦理市有房地標租挹注住宅租賃市場，110 年上、下半年均預計標租 2 戶不動產，合計 4 戶。(財政局) 15%
- D. 配合財政局檢送清冊時程，定期(每年 2 次)檢視公有土地清冊更新內容(20%)
- E. 依照社宅選址評估原則，評估公有土地興辦可行性(都發局) 20%

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|----------------------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| 定期盤點市有房地資訊並提供新增房地資料予都發局評估是 | | | ■ | | | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | 財政局 |
| 市有房地標租摺注住宅租賃市場 | ■ | | | | | | | | | | | |
| 定期檢視公有土地清冊內容 | | | ■ | | | ■ | | ■ | | ■ | | 都發局 |
| 評估公有土地興辦可行性 | | | ■ | | | ■ | | ■ | | ■ | | |

圖 1 市有房地盤點及興辦社宅評估期程

2. A1-2 都市更新納作社會住宅方式與成果 (PM 都更處)

(1) 計畫內容

民辦都更可由公有土地分回及容積獎勵方式來做社會住宅，其捐贈社宅申請容積獎勵部分依本府 109 年 5 月 29 日公告「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」及「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」規定辦理，將持續滾動式檢討相關法令適用性；另外因本市公有土地資源有限，為突破現行都更之困境，透過公辦都更重新建構臺北都市機能的再生，引入最大之公益性，提供適切之公共服務與公共設施，係領航臺北未來都市發展之重要關鍵，本市除盤點既有社會住宅資源提供協助，並再以公辦都更方式取得房地作社會住宅使用，以多元協助方式為臺北帶來再生的能量，提升城市競爭力。本府刻推動「公辦都更優先推動計畫」，目標聚焦於臺北都市再生任務之關鍵地區，其中華榮市場公辦都更案、斯文三期公辦都更案及臺電 AR1 公辦都更案等案皆提供社會住宅與配合之公益設施。

(2) 計畫效益

藉由民辦及公辦都更提供社會住宅與公益設施、改善地區交通環境，為臺北帶來再生的能量，提升城市競爭力，亦利於本府推動穩健、持續之社會住宅政策。

(3) KPI

- A. 公辦都更案：預期於 114 年時，得藉由公辦都更工程案釋出 586 戶社會住宅。
- B. 民辦都更案：預期於 110 年時，新增至少 3 處基地，轉作社宅戶數 80 戶以上。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM |
|-------------|-------------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | |
| (一)華榮市場公辦都更 | [Gantt bar] | | | | | | | | | | 更新處 |
| (二)斯文三期公辦都更 | [Gantt bar] | | | | | | | | | | 更新處 |
| (三)玉成社宅公辦都更 | [Gantt bar] | | | | | | | | | | 更新處 |
| (四)民辦都更 | [Gantt bar] | | | | | | | | | | 更新處 |
| (五)修正捐贈獎勵規定 | [Gantt bar] | | | | | | | | | | 更新處 |

圖 2 都市更新納作社會住宅方式與成果期程

3. A1-3 民辦地上權社宅-官北奇岩案 (PM 土開總隊)

(1) 計畫內容

本府辦理士林官邸北側地區及奇岩新社區區段徵收案取得之賸餘可建築土地，為配合本府「居住正義 2.0」多元供給社宅政策，達成活化市有閒置土地、市府零出資提供社會住宅之政策目標，規劃採出租型地上權住宅方式提供社會住宅，並由民間業者興建及維管。

(2) 計畫效益

- A. 官北案：本案土地共計 6 筆，若全數以地上權方式提供社會住宅，113 年可提供約 127 戶社會住宅（一房型 89 戶、二房型 38 戶）。
- B. 奇岩案：本案土地共計 9 筆，若全數以地上權方式提供社會住宅，113 年可提供約 58 戶社會住宅（一房型 40 戶、二房型 18 戶）。

(3) KPI

- A. 109 年度 KPI：預計完成 30%（已完成「活化方式確認 30%」），總進度完成 30%。

- B. 110 年度 KPI：預計完成 64%（權利金底價核定 30%、公告招商及簽約 30%、地上權住宅及 301 戶社會住宅規劃興建 4%），總進度完成 94%。
- C. 111 年度 KPI：預計完成 3%（地上權住宅興建），總進度完成 97%。
- D. 112 年度 KPI：預計完成 3%（提供 301 戶社會住宅），總進度完成 100%。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|--------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|----|----------|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| (一)權利金底價核定 | ■ | | | | | | | | | | | 土開 總隊 |
| (二)公告招商及簽約 | | | | | ■ | | | | | | | |
| (三)地上權住宅規劃興建 | | | | | | | ■ | | | | | |

圖 3 民辦地上權社宅-官北奇岩案期程

4. A1-4 社宅興建進度與計畫 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

社會住宅政策需大量人力及資金投入，因此本局自柯市長就任以來，即盤點興建社會住宅基地，並排定長期興建計畫期程及財源籌措計畫，透過多元管道累積社會住宅數量，持續推動社宅計畫讓市民皆可安居於本市。

(2) 計畫效益

社會住宅將打造永續、智慧、節能、耐震、無障礙之好品質優質住宅，結合公共服務空間，包含鄰里商業空間及活動場所、開放空間、社福設施、停車場、城市農園等周邊社區類公共設施，創造新的生活型態與新的生活建築典範。

(3) KPI

- A. 開工 4 處 302 戶(福民一期、延平、景豐二、力行)佔 30%
- B. 完工 7 處 2,472 戶(新奇岩、小彎、斯文里三期、行善、廣慈)

D、廣慈 E、莒光)佔 40%

C. 入住 5 處 1,295 戶(木柵、明倫、中南、新奇岩、瑞光)佔 30%

D. 目標：預計 110 年底完成 80%

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM |
|-----------------------|-------------------------------|----|------|----|----|----|------|---|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | |
| 社宅興建進度與計畫(2020 年度) | 2020年開工2,319戶、完工1,007戶、入住700戶 | | | | | | | | 都發局 |
| 社宅興建進度與計畫(2021 年度) | 2021年開工302戶、完工2,472戶、入住1,295戶 | | | | | | | | |
| 社宅興建進度與計畫(2022 年度) | 2022年開工895戶、完工1,963戶、入住2,660戶 | | | | | | | | |

圖 4 社宅興建進度與計畫期程

5. A1-5 出租國宅轉型 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

本市部分出租國宅屋齡已達 30 年以上，宜啟動轉型社會住宅及後續改建作業，並於拆遷作業前協助當地居民安置作業，以利提供更優質之居住環境。

(2) 計畫效益

改善市容並提供更優質之居住空間。

(3) KPI

- A. 於 110 年 6 月前完成本市出租國宅停止申請受理公告。(25%)
- B. 於 110 年 6 月前完成盤整萬華區可供西寧國宅安置之社會住宅戶數。(20%)
- C. 於 110 年 12 月前確認西寧國宅重建前的安置策略(如:社宅資源、國宅空戶輪配與否、租金補貼政策等)。(35%)
- D. 於 111 年 6 月完成奇岩國宅拆遷前的安置作業。(20%)
- E. 110 年預計完成 80%。

(4) 工作期程甘特圖



圖 5 出租國宅轉型期程

6. A1-6 社宅包租代管計畫 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

以包租代管方式興辦社會住宅，藉由引進民間租屋服務事業，以專業角度包租民間住宅並轉租房客或媒合房東房客租屋事宜；並提供公證、保險、修繕、租金補助、業者專業服務費補助及稅賦優惠，鼓勵房東釋出房屋提供一定所得以下民眾居住。

(2) 計畫效益

由租屋服務事業提供專業服務辦理民間租屋媒合，協助房東管理房屋及處理租屋糾紛，並協助一定所得以下弱勢家庭安居本市。

(3) KPI

第 1、2、3 期計畫截至 110 年底，預計累計媒合戶數：1,866 戶 (包含第 1 期計畫已媒合數 1,166 戶、第 2 期計畫 500 戶、第 3 期計畫 200 戶)。依達成比例計算 KPI。

(4) 工作期程甘特圖



圖 6 社宅包租代管計畫期程

7. A1-7 租金補貼 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

每年 8 月及次年 1、2 月辦理整合住宅租金補貼申請(補貼 12 期)。

(2) 計畫效益

未來預計 110 年補貼 17,722 戶，約補貼 16 億餘元。

(3) KPI

A. 110 年度目標戶數為 17,722 戶。

B. 當年度核准戶數達目標戶數，即達成 100%，依達成比例計算 KPI。

(4) 工作期程甘特圖



圖 7 租金補貼期程

8. A1-8 學生居住安全方案-士林區凱旋路房舍改建 (PM 自來水處)

(1) 計畫內容

因本處經管之士林區華岡段二小段 628、715 等 2 筆地號土地之建物均已老舊、安全堪慮，故擬整併相鄰之國有畸零地進行房舍改建，預計興建每戶 2 房 1 廳 1.5 衛、室內面積 14~15 坪之住宅總計 94 戶。

(2) 計畫效益

進行本案之拆除改建工程除可確保房地安全性外，亦可增加附近租屋供給，預計興建住宅 94 戶，以每戶 4 人計算，總計可提供 376 人使用。

(3) KPI

A. 110 年 6 月底前完成畸零國有土地價購取得：(15%)

- I. 取得應與相鄰畸零土地合併建築使用之公文書 (20%)
 - II. 洽詢國有財產署申請讓售可能性 (15%)
 - III. 向國有財產署申請讓售 (25%)
 - IV. 取得相鄰畸零國有土地 (40%)
- B. 111 年 6 月底前拆除既存違建並完成基地內眷舍安置作業：
(15%)
- I. 1. 拆除既存違建 (50%)
 - II. 2. 完成基地內眷舍安置作業 (50%)
- C. 編列預算獲議會核定：(5%)
- I. 編列委設預算送議會 (50%)
 - II. 編列工程預算送議會 (50%)
- D. 110 年 3 月底前完成委託設計招標：(5%)
- I. 委託設計招標文件上網公告招標 (50%)
 - II. 委託設計決標 (50%)
- E. 111 年 3 月底前完成規劃設計建照請領：(15%)
- I. 完成本案規劃設計 (50%)
 - II. 完成本案建照請領 (50%)
- F. 111 年 6 月底前完成工程招標及 9 月底前完成開工準備作業：
(5%)
- I. 工程招標文件上網公告招標 (50%)
 - II. 工程決標 (50%)
- G. 113 年 6 月底前完成工程施工：(35%)
- I. 工程開工 (20%)
 - II. 工程完工 (80%)
- H. 113 年 12 月底前完成使照請領，預計可供給 376 人使用 (5
%)

I. 取得本案使用執照（60%）

II. 進行本案工程結算驗收作業（40%）

(4) 工作期程甘特圖



圖 8 學生居住安全方案-士林區凱旋路房舍改建期程

(二) 社宅服務

1. A2-1 社宅長期修繕維管計畫 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

蒐集國內、外先進管理組織針對集合住宅類型之長期維護計畫下的整建修復預估之機制。提出五處社宅(大龍峒、興隆 D1 區、健康、興隆 D2 區、東明)之維修項目、樣態、檢修更換評估及費用等，進而提出技術面及財務面之具體建議。

(2) 計畫效益

結合理論與實際建構社宅維管資料、維修期程、成本概編、具體建議等，建立具參考可行之長程維護管理計畫。

(3) KPI

- A. 109 年清查 5 處社宅建築設備修繕項目及樣態分析(20%)。
- B. 完成國內外先進組織針對集合住宅長修計畫整建修復機制(20%)。
- C. 建立各社宅生命週期 55 年維修週期(10%)。
- D. 各社宅維修現況、費用編列、成本分析(20%)。
- E. 提出本市社宅在政策面、技術面、財務面之具體建議(30%)

(4) 工作期程甘特圖



圖 9 社宅長期修繕維管計畫期程

2. A2-2 社宅物業管理精進計畫 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

- A. 建置「社會住宅管理服務」，提供住戶反映、報修、資訊及服

務平台系統。

- B. 明倫社宅入租後，啟動明倫社宅 162 快速維修計畫，提升住宅單元維修效率。

(2) 計畫效益

建置營運中各社宅報修、反映 e 化平台，提供更貼心便捷之服務，另加強明倫社宅完工及啟租期間快速修善服務。

(3) KPI

- A. 辦理「管理服務建置系統」第 2 階段服務上線(50%)
- B. 110 年完成社宅資訊平台持續精進工作(10%)。
- C. 辦理「明倫社宅 162 快速維修勞務委託」完成簽約(10%)
- D. 執行完成 162 快速維修計畫(30%)。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 (以明倫社宅為例) | 辦理時程(年度) | | | | | | PM |
|-------------------------|----------|----|------|----|----|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | |
| (一)社宅雲第二階段服務上線 | ■ | | | | | | 都發局 |
| (二)報修資訊及平台持續精進 | ■ | | | | | | |
| (二)明倫162專案簽約 | | | ■ | | | | |
| (三)完成明倫162專案 | | | | ■ | | | |
| (五)陸續完工社宅162專案簽約 | | | | ■ | | | |

圖 10 社宅物業管理精進計畫期程

3. A2-3 滿足各類群體多元社宅服務 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

社宅結合社會局、衛生局、警察局等單位提供各類群體多元居住服務，預計招租前、中、後辦理相關橫向局處整合工作，未來由社會局視個案召開資源整合服務，並加強訪視以提升多元社宅友善服務。

(2) 計畫效益

辦理社福資源網絡之社區宣導，提供有需求之各類群體善用社福資源。

(3) KPI

- A. 住戶手冊彙整社服資源及跨區服務 (10%)
- B. 辦理社服網絡相見歡(30%)
- C. 彙整個案服務整合資源(10%)
- D. 110 年辦理所有社宅愛心關懷及訪視至少 300 次(30%)
- E. 協助住戶代表行使職權及辦理年度表揚會(10%)
- F. 建立社宅關係經營及處理機制(10%)

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 (以明倫社宅為例) | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|-------------------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|----|------------|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| (1)住戶手冊彙整社服資源及跨區服務 | | | ■ | ■ | | | | | | | | 都發局 |
| (2)社服網絡相見歡 | | | ■ | ■ | | | | | | | | 都發局 |
| (3)個案服務整合資源 | | | | ■ | ■ | | | | | | | 都發局 |
| (4)愛心關懷及訪視 | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | 都發局 社會局 |
| (5)年度表揚大會 | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | 都發局 |
| (6)建立關係處理機制 | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | 都發局 |

圖 11 滿足各類群體多元社宅服務期程

4. A2-4 精進租賃制度與服務 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

- A. 以多元方式受理申請方式辦理社會住宅招租作業(提供線上、現場受理、郵寄等方式受理民眾申請)。
- B. 提供社會住宅承租資格、應備文件、招租流程等資訊懶人包。

(2) 計畫效益

使招租流程簡化易懂並將可出租住宅資源完成出租。

(3) KPI

- A. 不定時分析招租情形：
社宅招租公告 1 年後，出租率達 95%(已出租戶數/可出租戶數 >95%)(40%)。

B. 配合新建社會住宅辦理招租作業

- I. 110 年明倫社宅出租率達 80%(20%)。
- II. 110 年底前辦理瑞光社宅招租進度達 80%(20%)
- III. 新奇岩社宅招租進度達 60%(20%)

(4) 工作期程甘特圖



圖 12 精進租賃制度與服務期程

5. A2-5 社宅租金精進作為 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

依 109 年 10 月 28 日研商社 (國) 宅租金焦點團體座談會「政府可負擔」結論，將持續精進從設計、營建、維護管理面等精進節流方案。

- A. 重新檢討住宅單元坪數(包含附屬設施)，配合興建之財務計畫規劃適當面積，並納入「社宅規劃設計階段注意事項一覽表」，作為未來社宅各房型設計依據。
- B. 辦理座談會邀請建築師，分享社會住宅設計經驗。
- C. 透過社宅 e 化平台，整合物業管理、住戶服務等納入資訊平台，並收集大數據反饋於新社宅的設計，在維持社宅服務水準下，研擬降低管理成本可性分析。
- D. 召開研商會議確認租金訂定精進方向。

(2) 計畫效益

- A. 重新檢討社宅住宅單元面積，訂立各房型居住坪數(包含陽台、大小公等)，避免社宅住宅單元坪數過大以致租金過高，提供市民可負擔之社會住宅。

- B. 辦理座談會分享社宅設計經驗，精進空間及住宅單元設計，提升居住品質。
- C. 透過社宅 e 化平台，整合物業管理及住戶服務，在維持社宅服務水準下，研擬降低管理成本可行性分析，提供市民可負擔之管理費用。

(3) KPI

- A. 重新檢討社宅面積，納入「社宅規劃設計階段注意事項一覽表」佔 20%
- B. 辦理建築師座談會佔 10%
- C. 整合 e 化平台 20%
- D. 研擬降低管理成本之可行性 30%
- E. 召開租金訂定研商會議 20%

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | PM |
|------------------------------|----------|----|------|----|----|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | |
| 重新檢討社宅面積·納入「社宅規劃設計階段注意事項一覽表」 | | ■ | ■ | ■ | | | 都發局 |
| 辦理建築師座談會 | | | | ■ | ■ | ■ | |
| 整合E化平台 | | ■ | ■ | ■ | | | |
| 研擬降低管理成本可行性 | | | ■ | ■ | ■ | | |
| 召開租金訂定研商會議 | | | | ■ | ■ | | |

圖 13 社宅租金精進作為期程

(三) 社宅組織

1. A3-1 成立專責社宅行政法人 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

成立可協助本府社會住宅維護管理，進而辦理社會住宅規劃、興辦之專責機構。

(2) 計畫效益

行政法人之人事、組織、財務及採購制度較具彈性，得導入企業化經營管理模式，提升營運績效。

(3) KPI

- A. 109 年度已完成計畫書送內政部審議、自治條例草案送議會審議。
- B. 110 年度辦理議會審查之整備(20%)、自治條例議會審議通過(20%)、啟動研議子法。
- C. 112 年完成子法研議及訂定(20%)、中心成立前初期規劃(20%)、行政法人預算編列及議會審議(20%)、正式成立及業務移撥(20%)。

(4) 工作期程甘特圖



圖 14 成立專責社宅行政法人方案期程

2. A3-2 都更中心功能提升 2.0 (PM 都更中心)

(1) 計畫內容

108 年起本中心賦予臺北市住宅專責機構任務，除現階段的社會住宅管理維護任務，將擴展國公有閒置資產之多元活化及都更分回資產

管理運用業務。

(2) 計畫效益

充實物業管理人才與精進資產管理業務，成為北市府推動都市發展業務的重要推手。

(3) KPI

配合市府研議行政法人設立時程及交辦社宅案場並逐年招募物管專業人才，並藉由承接 3 處社宅管維業務，除累積社宅經營管理經驗，並作滾動式檢討提出反饋，以利後續行政法人提升。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|-------------|----------|----|---------------|----|---------------|----|------|---|----------|----------|----|------|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| 1.人力充實及招募 | | | | | | | | | | | | 都更中心 |
| 2.資產管理精進計畫 | | | | | | | | | | | | |
| 3.承接社宅管維業務 | | | | | | | | | | | | |
| 3-1 內湖區木柵社宅 | | | 2021.01簽署行政契約 | | | | | | 1月簽署行政契約 | 1月簽署行政契約 | | |
| 3-2 大同區明倫社宅 | | | 2021.03住戶入住 | | | | | | 1月簽署行政契約 | 1月簽署行政契約 | | |
| 3-3 內湖區瑞光社宅 | | | | | 預計2021.07住戶入住 | | | | 1月簽署行政契約 | 1月簽署行政契約 | | |

圖 15 都更中心功能提升 2.0 方案期程

3. A3-3 賡續建議中央修正住宅法 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

為落實人民之「適當住房權」，本府將建議中央修正住宅法。並配合中央修法檢視本市社會住宅出租辦法，期透過中央修法實現居住正義。

(2) 計畫效益

建議中央修正住宅法，提升人民基本居住權益，實現居住正義。

(3) KPI

正式行文建議中央修正住宅法

(4) 工作期程甘特圖



圖 16 賡續建議中央修正住宅法期程

(四) 社宅創新

1. A4-1 南港機廠社宅循環經濟案例 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

循環經濟為政府「五加二」產業政策所積極推動之發展策略，不僅著重在技術開發，並用商業模式、政策思考、設計互助手法，以「使用權代替所有權」的概念，配合綠色、永續的新思維，推動產業創新及轉型，在建築科技中，以循環經濟導入建築模式，探索如何兼顧經濟發展和環境保護已成為時代的趨勢及重要課題。

本局推動循環經濟理念，以即將興辦之南港區南港機廠社會住宅基地為示範案例，推行「可回收建材與循環建材」、「資源循環再利用」、「廢棄物資源化」、「彈性模組」、「以租代買」等策略，落實本市社會住宅循環經濟系統，促進社會住宅資源得以循環再生及永續利用。

(2) 計畫效益

預計得運用於循環再生之經濟規模以超過南港機廠基地投入資源之 20% 為原則。

(3) KPI

- A. 完成細部設計、實品屋佔 20%
- B. 工程施工進度(110 年底達 45%，並規劃施作電力回生電梯、乾式輕隔間等)佔 70%
- C. 提出創新商業模式方案(以租代買…等)佔 10%

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| 細部設計 | ■ | | ■ | | | | | | | | | 都發局 |
| 工程施工 | ■ | | | | | | | | | | | |
| 創新商業模式 | ■ | | | | | | | | | | | |

圖 17 南港機廠社宅循環經濟案例期程

2. A4-2 社宅好厝邊 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

為促進社會住宅成為社區的好鄰居、好厝邊，除硬體及基礎設施外，社宅周邊景觀、社區紋理、在地發展脈絡亦須併同考量，並應與鄰近里長、居民充分溝通，了解市民對改善市容景觀的想法。

(2) 計畫效益

社宅完工前至入住後，使周邊民眾及社宅住戶皆能感受到社宅的好，並樂於與社宅住戶相處、成為好鄰居。

(3) KPI

A. 預計完成 3 案好厝邊計畫(區公所入厝活動辦理完畢) 50%

B. 預計啟動 5 案好厝邊計畫 50%

(4) 工作期程甘特圖



圖 18 社宅好厝邊期程

3. A4-3 青創回饋計畫 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

本市社會住宅不僅提供可負擔的居住空間，亦引入更多的社區互動服務，讓居民真正有生活在社區的感受，讓社區更有凝聚力朝居民自主管理的目標邁進。本局辦理「青年創新回饋計畫」，以提案徵選機制讓民眾獲得入住社宅機會。

(2) 計畫效益

青創團隊發揮創意舉辦各種多元化活動，創造社會住宅良好的氛圍，以達成「社宅好社宅」的政策理想。

(3) KPI

- A. 110 年度選定 3 處青創計畫執行基地(30%)
- B. 完成 110 年度青創基地之青創計畫公開徵選
- C. 創業營運(社區經濟)試辦機制(20%)

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|------------------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| 110 年度選定 3 處青創計畫執行基地 | | | | | | | | | | | | 都發局 |
| 完成 110 年度青創基地之青創計畫公開徵選 | | | | | | | | | | | | |
| 創業營運(社區經濟)試辦機制 | | | | | | | | | | | | |

圖 19 青創回饋計畫期程

4. A4-4 社宅公共藝術平台 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

為統理及串聯本市社宅公共藝術專題、活動等相關資訊、影音紀錄及社宅辦理進度等資訊，建置網站平台整合，並於後續每年度編列網站維護管理費，透過策劃專題討論等社會交流活動，即時更新資訊並統一對外回覆信息。

(2) 計畫效益

統理對外公告之相關訊息，結合其他社群平台媒介，創建與社會大眾共同交流討論空間，傳達本市社宅公共藝術「以家為核心 - Home to all」之主軸精神，以利後續執行及宣傳作業。

(3) KPI

主要分為「社宅公共藝術執行策略及平台網站建置」及「社宅公共藝術網站宣傳行動及經營維管計畫」兩大部分，後續每年度編列網站維護管理、編輯上稿及宣傳活動等費用持續經營。

- A. 110 年第 2 季完成「社宅公共藝術執行策略」及「視覺識別系統暨延伸應用設計計畫」-50%
- B. 110 年第 4 季完成「平台網站建置及測試」，並啟動「宣傳行

動」及持續網站經營管理-50%

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | PM |
|---|---|----------|----|----|----------|-----|
| | 2021 | | | | 2022- | |
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | |
| 社宅公共藝術執行策略 (各基地工程及設置案經費、執行進度等資訊) | ■ | | | | | 都發局 |
| 社宅公共藝術案視覺識別系統暨延伸應用設計 (社宅公共藝術動靜態識別標誌、命名系統、色彩應用計畫及出版品規格訂定) | ■ | | | | | |
| 網站平台硬體系統建置及測試 | | ■ 硬體系統建置 | | | ■ 系統上線測試 | |
| 網站平台經營管理及維護 (辦理宣傳及專題討論等活動、經營平台公共交流討論空間，並即時更新各設置案資訊) | ■ | | | | | |
| | 文山、信義及萬華區等社宅基地公共藝術設置案於2021年啟動，初步執行成果陸續於年底前呈現，將於平台陸續更新資訊及進行宣傳活動。 | | | | | |

圖 20 社宅公共藝術平台期程

二、弱勢照顧

(一) 多元照顧

1. B1-1 銀髮多元居住安老服務 (PM 社會局)

(1) 計畫內容

- A. 106 年 12 月配合本市陽明老人公寓翻修重新開幕及大學推動社會責任計畫 (USR)，結合恆安老人長期照顧中心及中國文化大學，產官學合作推動本市陽明老人公寓青銀共居實驗方案。
- B. 108 年本局老人自費安養中心與鄰近的國立戲曲學院試辦青銀共居實驗計畫，在空間設計上，規劃青年居住樓層，在共融方案上，規劃服務訓練課程，另除現有方案協助執行外，並視長者需求及入住學生專長研擬服務專案，採漸進式融合方式辦理。實際運作上，整修 6 間單人套房，規劃最多 6 名戲曲學院大學生可申請入住，每月提供 20 小時住民共融服務方案。

(2) 計畫效益

- A. 世代共融：透過大型老人安養機構實驗世代共融共居之方案，促進世代交流與對話，提升雙方自我價值與內在對話之省思。
- B. 共居、共學互惠創雙贏：長者與青年互相交流生命經驗，透過共居共學增進跨世代理解。

(3) KPI

- A. 陽明老人公寓：第五屆 (109 年 6 月至 110 年 7 月) 預計提供 8 名青年名額供大學生入住、長者滿意度達 9 成以上
- B. 自費安養中心：
 - I. 108 年：目標-行政作業預計達成 100%。

- II. 公式： $(\text{空間規劃及施工完成 6 間房間修繕} * 40\% + \text{收費標準擬定} * 30\% + \text{行政契約完成} * 30\%) * 100\%$ 。
- III. 109-110 年：目標-服務滿意度達 80%。
- IV. 公式： $(\text{服務達成率} * 50\% + \text{滿意度} * 50\%) * 100\%$
- V. 111 年：評估實驗計畫持續執行或終止。

(4) 工作期程甘特圖



圖 21 辦理「青銀共居」實驗方案期程

2. B1-2 研擬所得最低 10%之適當方案-持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶及遊民 (PM 社會局)

(1) 持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶及街友服務方案

A. 計畫內容

- I. 社會住宅 30%經濟或社會弱勢戶入住機制:10%比例提供低收入戶 (經濟弱勢), 採抽籤制; 20%提供老人、單親、身障者、家暴受害者等不易在社區中租屋者 (身分弱勢), 採評點制; 多處社會住宅基地實踐「混居」原則, 另就 106 年至 108 年入住社宅之 20%弱勢族群進行資料分析, 以整體評估評點制度權重分布是否調整。
- II. 街友服務方案: 補助民間團體辦理遊民住宿、外展及支持性服務方案, 為街友提供短期住宿服務, 並於住宿期間透過各項輔導措施, 協助街友脫離街頭自立

B. 計畫效益

I. 持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶：110 年至 112 年經濟或社會弱勢戶保障約 1,754 戶，並將保障機制推廣至本府全部社會住宅。

II. 街友服務方案：提供無家貧弱者短期及臨時住宿安置，協助脫離街頭並維護生存權益。

C. KPI

補助辦理街友住宿、外展及支持性服務：110 年預計累計服務人次達 900 人次。

D. 工作期程甘特圖



圖 22 持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶及遊民生活服務方案期程

(2) 所得低於 10%分位點族群之租房問題

A. 計畫內容

考量低收入戶及中低收入戶家戶為本局現有資料，得以分析其未獲住宅補助之原因^{註1}，用以推論為所得 10%以下未申請原因，故將蒐集低收入戶及中低收入戶居住情形，將租賃家戶扣除已獲得住宅補助之家戶後，調查無法申請租金補助原因及分析，供住宅服務相關單位及直接服務社工進行政策研擬及個案處遇之精進。

B. 計畫效益

註 1：依本市家庭所得收支調查報告及營建署資料，推估 10%分位點以下家庭年所得為 75 萬元，平均每人每月所得為 1 萬 9,033 元，所得與低收入戶 16,580 元及中低收入戶 23,686 元接近，但本市低收入戶及中低收入戶占本市家戶之 2.6%(截自 108 年 11 月 30 統計資料)，係因審核法規所得計算不同，故所得 10%以下家戶並非等同低收入戶及中低收入戶。

將分析結果供住宅服務相關單位及直接服務社工進行政策研擬及個案處遇之精進。

C. KPI

- I. 110 年租金補貼目標戶數為 17,722 戶。
- II. 當年度核准戶數達目標戶數，即達成 100%，後續依弱勢比例分攤經費。

D. 工作期程甘特圖

| 行動方案項目 | 辦理時程 | | | | | | | | | | PM | |
|--|---------|----------|------|--------------------|----------|----|---------|---|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| (1)製作「包租代管及公益出租人優稅」及「漏稅處罰規定」懶人包，供基層人員、民眾了解。(稅捐稽徵處) | 重新檢視宣導單 | | | 宣傳優稅及處罰規定 | | | 重新檢視宣導單 | | | | | 社會局 |
| (2)簡化舊案申請流程。(都市發展局) | | 執行 | | | 執行 | | | | | | | |
| (3)製作「申請租金補助」懶人包，供基層人員、民眾了解資訊，由社工、里幹事、里長協助民眾遞件申請租金補助。(都市發展局、社會局、區公所) | | 基層人員輔導申請 | | 重新檢視宣導單 | 基層人員輔導申請 | | | | | | | |
| (4)增加包租代管戶數及弱勢戶比例供社工媒合居住。(都市發展局) | | | | 配合居住正義2.3 A1-7行動方案 | | | | | | | | |

圖 23 分析所得低於 10%分位點族群之租房問題期程

3. B1-3NGO 承租住宅 (PM 社會局)

(1) 青少年自立宅

A. 計畫內容

- I. 為結束安置之後無法返家年滿 18 歲至 23 歲之青少年，跳脫家外安置 24 小時照顧概念，設立本市第一家青少年自立住宅，提供 13 人入住。
- II. 自立住宅為一創新試驗方案，地點位於新建社會住宅內，與社區共融，以模擬租屋形式，提供安全、友善、可負擔之住宅，入住期間收取約市價 6 折租金存入青少年個人專戶，協助儲備未來退宿後之自立生活預備金。

B. 計畫效益

最多可提供 13 名青少年安全、友善之居住環境，協助其習得租賃知能及自立生活常識；另入住期間收取約市價 6 折之租金

存入青少年個人專戶，協助儲備未來退宿後之自立，截至 110 年 5 月 11 日已服務 16 名個案(11 名在案，5 名結案)，並持續接受申請及審核評估中。

C. KPI

I. KPI：(當月如期繳納租金人數/當月入住人數) *100%。

II. 目標：每月如期繳納租金人數達 60%。

D. 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|-----------------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| (1)住民經驗歲末分享會 | | | | | | | | | | | | 社會局 |
| (2)節慶活動 | | | | | | | | | | | | |
| (3)住民大會培養公民意識 | | | | | | | | | | | | |
| (4)滾動式修正 (服務內容多元化) | | | | | | | | | | | | |
| (5)規劃第二處青少年自立住宅 | | | | | | | | | | | | |
| (6)第二處自立住宅房舍點交 | | | | | | | | | | | | |

圖 24 青少年自立宅期程

(2) 身障者自立生活支持及社區居住服務

A. 計畫內容

I. 自立生活支持服務係為協助身心障礙者擁有生活「自主決定權」而辦理之服務。由專業社工及同儕支持員協助擬定自立生活計畫並執行。提供個人助理、同儕支持、自立生活體驗等服務，依身心障礙者個人意願及選擇，協助學習自主處理日常生活及社會活動之參與。

II. 社區居住服務係提供 18 歲以上身心障礙者居住於社區的生活服務，期待透過多元服務提升其社區生活品質並訓練其自立生活能力，進而回歸社區獨立生活。

B. 計畫效益

I. 自立生活支持服務：108 年開始每年至少服務 60 名身心障礙者，最多達到 90 名。

II. 社區居住：

- i. 促進服務對象自主生活及社區融合，每戶至多服務 6 人，總計 9 戶至多服務 48 人。
- ii. 於舊宗社宅、三興段社宅及建成社福大樓爭取新設 8 戶社區居住家園，未來完工後將再增加服務 47 人。

C. KPI

- I. 自立生活支持服務：當月實際服務人數/最大服務人數 90 人 *100%達 70%。
- II. 社區居住：110 年 48 名服務使用者

D. 工作期程甘特圖

| 行動方案項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM |
|--------------------------|---|----|------|----|------|-----------|-----------|------|------|------|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | |
| (1) 辦理身心障礙者自立中心體驗室自立支持服務 | [Gantt bar spanning 2020 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | 社會局 |
| (2) 社區居住家園 (5案9處) | [Gantt bar spanning 2020 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | |
| (3) 舊宗段社宅社區居住辦理期程 | | | | | 招標委外 | 配合都發局規劃空間 | 工程竣工 | 點交籌備 | 開辦服務 | | |
| (4) 建成社福大樓社區居住辦理期程 | | | | | | 招標委外 | 配合都發局規劃空間 | 工程竣工 | 點交籌備 | 開辦服務 | |

圖 25 身障者自立生活支持及社區居住服務期程

(3) NGO 承租社宅

A. 計畫內容

依住宅法第 35 條第 2 項規定，本府得引入非營利私法人承租經營管理社會住宅，以充實居住照顧與服務。目前推動身障自立生活及社區居住、青少年自立宅等計畫協助弱勢族群安居本市。有關非營利私法人承租之租金、租期、弱勢居住對象、申請或評選方式待研議，後續將由本府社會局邀集相關 NGO 團體研商辦理方向。

B. 計畫效益

非營利私法人承租經營管理本市住宅，以充實居住照顧與服務。

C. KPI

本項分 3 項工作里程碑：

- I. 觀摩其他社宅承租經驗，瞭解其承租模式。
- II. 啟動本府住宅主管、社政主管機關及 NGO 三方對談、評估。
- III. 確認本府政策方向、試辦基地及擬定試辦計畫後，完成政策簽報作業。

D. 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM |
|---|----------|----|------|----|----|----|------|---|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | |
| (一)規劃及前置作業： 觀摩其他社宅承租經驗、拜會住都中心、釐清住宅主管機關、社政主管機關及NGO之合作模式 | ■ | | | | | | | | 社會局 |
| (二)住、社及NGO三方對談、評估、擇定試辦基地 | | | ■ | | | | | | |
| (三)試辦計畫啟動：擬定、報府核定 | | | | | ■ | | | | |
| (四)完成一處試辦基地 | | | | | | | ■ | | |

圖 26 NGO 承租社宅期程

4. A3-4 學生校外住宿安全健檢 (PM 教育局、法務局)

(1) 計畫內容

為掌握本市轄屬高中職賃居人數，學期初即函文請學校於開學 1 個月內依人員現況至教育部國教署網頁填報賃居生期初報表，以利本府教育局瞭解現況並規劃後續輔導訪視行程。

彙整及統計本市轄屬學校填報資料，依據各校訪視結果，針對安全疑慮處所落實檢查缺失追蹤及後續協助機制，以維護賃居學生安全。辦理大專院校學生校外賃居宣導，維護校外賃居學生權益。

(2) 計畫效益

強化學校賃居服務品質，有效維護學生校外賃居安全及權益，以降低並減少學生賃居意外事件發生，達成家長放心、學生安心之目標。

(3) KPI

A. 本市高中職所屬賃居生處所必檢項目合格率(含追蹤與改善)達

80%(教育局 100%)

B. 本府法務局每年安排 2 場大專院校學生校外賃居安全宣導。(法務局 100%)

(4) 工作期程甘特圖



圖 27 學生校外住宿安全健檢期程

三、民宅更新

(一) 危老改建

1. C1-1 危老重建 (PM 建管處)

(1) 計畫內容

本府配合危老條例於 106 年 12 月公告「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」受理補助耐震評估費用及審查重建計畫。藉以加速本市老舊建築物之更新、改善容觀瞻，並達到都市防災之目的。

為整合民眾重建意願，本市已會同民間專業團體及專業人員成立「危老重建輔導團」及「危老重建推動師」，旨在為社區民眾提供免費的法令諮詢服務，進而媒合輔導耐震能力評估、提具重建計畫申請重建。

(2) 計畫效益

加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，改善居住環境，提升安全與生活品質。

(3) KPI

- A. 危老重建計畫核准率自 109 年 70% 提升至 80%。
- B. 預計 110 年危老、都更、海砂之新建照佔比達 52% 以上，加速改善居住環境的安全性。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | | | PM 建管處 |
|--------------------|---|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|-----------|
| | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | |
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | |
| (1)受理重建計畫審核及後續執照核發 | [Gantt bar spanning 2021 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | | | |
| (2)受理年度耐震評估及重建計畫補助 | [Gantt bar spanning 2021 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | | | |
| (3)危老重建輔導團宣導及輔導 | [Gantt bar spanning 2021 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | | | |

圖 28 危老重建期程

2. C1-2 海砂屋善後處理 (PM 建管處)

(1) 計畫內容

為汰除本市既有高氯離子混凝土建築物，所有權人依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」申請列管公告後，限期停止使用並限期合意拆除或加勁補強，核撥拆除或加勁補強補助費鼓勵拆除及補強。

本市既有高氯離子混凝土建築物如符合臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則，即逕行優先強制拆除。

(2) 計畫效益

核撥拆除或加勁補強補助費，鼓勵及早拆除及補強，以維公安。

(3) KPI

核撥拆除補助費及補強或防蝕工程補助費核撥執行金額累計補助 50 戶 (10,000,000 元)。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | | | PM | |
|-----------------------|---|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|----|-----|
| | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | | 建管處 |
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | | |
| (1)撥付拆除補助費及補強或防蝕工程補助費 | [Gantt bar spanning 2021 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | | | | |
| (2)優先強制拆除原則執行 | [Gantt bar spanning 2021 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | | | | |

圖 29 海砂屋善後處理期程

3. C1-3 協助海砂屋更新重建 (PM 都更處)

(1) 計畫內容

A. 列管海砂屋迅行劃定更新地區：

為加速高氯離子混凝土建築物儘速拆除重建，以維護公共安全，本府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，將前述 9 件新增公告列管案件所在基地迅行劃定為更新地區，另依人民陳情及本市建管處畸零地認定，變更 4 處 108 年迅行劃定更新範圍，共變更暨新劃定 13 處更新地區，並自 109 年 9 月

25 日零時起公告實施，以積極協助海砂屋加速重建或更新。

B. 協助加速都市更新審議：

若取得全部所有權人同意、或同意比率達 90%以上同意且無爭議，則可依海砂屋快軌 0.968 專案優先排會審議方式協助加速推動，可大幅縮短都市更新審議時程。

(2) 計畫效益

本市列管須拆除之海砂屋（截至 110 年 6 月 30 日，共計 57 件、核定 31 件(12 案已完工)，其中辦理海砂屋快軌 0.968 專案審查共計 8 件(4 件已核定)，另 110 年 1-6 月海砂屋快軌 0.968 專案共受理申請 1 件。)劃定為更新地區後，前揭海砂屋如採都市更新方式拆除重建者，免自行劃定更新單元，且其更新事業計畫及權利變換計畫同意比例門檻降為 50%，可有效縮短更新整合所需時間，加速推動都市更新。

(3) KPI

提昇海砂屋都審效率，110 年預計協助審查通過 3-4 件海砂屋更新案，加速海砂屋更新效率，提供民眾安全的居住環境。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|-----------------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| (一)列管海砂屋進行劃定更新地區(已完成) | | | | | | | | | | | | 更新處 |
| (二)列管海砂屋未進入都更程序個案輔導 | | | | | | | | | | | | |
| (三)協助加速都市更新審議 | | | | | | | | | | | | |

圖 30 協助海砂屋更新重建期程

(二) 修繕補助

1. C2-1 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕 (PM 社會局)

(1) 計畫內容

- A. 協助長者評估及申請：委託財團法人伊甸社會福利基金會接獲民眾申請後，偕同治療師進行修繕評估。如經評估住家環境有安全之虞，提供其居家安全簡易修繕補助，包含臥室、浴室、廚房、室內樓梯、走道改善工程或其他關於室內居住安全之必要修繕。
- B. 擴大宣導、推廣服務：結合社區資源（如：社區據點、鄰里幹事）或社群網站進行行銷及配合本府宣傳活動宣傳。

(2) 計畫效益

結合社區資源進行宣傳，將服務有效連結予具居住空間改善及修繕需求之長者，協助其解決居家環境等問題，並維護其住家之安全性及便利性，使其在宅生活環境更為安全及便利。

(3) KPI

- A. KPI：每 2 年核定目標數*1.1
- B. 目標：每 2 年核定目標數成長 1.1 倍；108 年至 109 年至少核定 400 案/年、110 年至 112 年至少核定 440 案/年。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | | | PM | |
|----------------------------|-------------|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|-----|-----|
| | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | | 社會局 |
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | | |
| (1)完成12場外展宣導活動，服務至少1000人次 | [Gantt bar] | | | | | | | | | | | | 社會局 | |
| (2)累計修繕評估至少600案，核定補助至少440案 | [Gantt bar] | | | | | | | | | | | | | |
| (3)滾動式修正方案 | [Gantt bar] | | | | | | | | | | | | | |

圖 31 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕期程

2. C2-2 推廣老公寓增設電梯（PM 都更處）

(1) 計畫內容

104 年首創「臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」，免尋都更程序，快速審理補助申請案。針對本市 6 層樓以下，屋齡 20 年以上且作為住宅使用比例達全棟二分之一以上之無電梯集合住宅，提供增設電梯經費補助，補助經費最高不超過總工程經費之 50%，且以 220 萬元為上限。整宅電梯補助提高為 80%，且無金額上限，並可加計地面層以上總樓地板面積補助，最高至 90%。

(2) 計畫效益

加速推動本市老舊建築物更新，藉由補助方式誘導其增設電梯，以符合高齡長者及行動不便者之生活需求，增進整體生活環境品質。

(3) KPI

110 年預計受理 6 件老舊公寓增設電梯補助申請案。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | PM | |
|--|----------|----|------|----|----|----|------|---|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | 2023 | | | 更新處 |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | 上 | 下 | | |
| (1) 社區現勘、法令說明會及申請補助案件完工發布新聞稿宣傳。(視需要、全年不定時辦理) | | | | | | | | | | | | |
| (2) 整建教育訓練課程、講座(每年5月~12月間辦理) | | | | | | | | | | | | |
| (3) 受理申請增設電梯補助案 | | | | | | | | | | | | |

圖 32 推廣老公寓增設電梯期程

3. C2-3 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫（PM 建管處）

(1) 計畫內容

本項補助自 103 年開辦，預計持續於 112 年度針對本市原有住宅公寓大廈共用部分進行無障礙設施(室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內通路走廊、昇降設備及升降平台等)之改善加以補助，以茲鼓勵、輔導住戶自主提升無障礙居住環境。

(2) 計畫效益

期藉補助方式加強推動本市原有住宅改善其無障礙設施，建構無

障礙環境，為行動不便者與高齡長者營造友善、健康、安全的生活空間。

(3) KPI

核准案件之社區數為 35 處社區，預估可達 280 戶。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程 (年度) | | | | | | | | | | | | PM |
|------------|--|----|----|----|-------------------------|----|----|----|-------------------------|----|----|----|-----|
| | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | |
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | |
| (1)執行本補助計畫 | [Yellow bar spanning all quarters from 2021 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | | | 建管處 |
| (2)辦理宣導、推廣 | [Yellow bar in 2021 Q3] | | | | [Yellow bar in 2022 Q3] | | | | [Yellow bar in 2023 Q3] | | | | |

圖 33 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫期程

4. C2-4 臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助 (PM 原民會)

(1) 計畫內容

依臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助作業要點，提供本市原住民於本市購屋補助新臺幣 30 萬元整，修繕補助最高補助 15 萬元，採隨到隨辦方式，全年度皆可申請。

(2) 計畫效益

協助本市中低收入原住民解決居住問題，透過賡續補助原住民建購及修繕住宅補助，使原住民族具有增進及改善居住品質、獲得安全居所的能力。每年補核准件數預提供 10 戶補助，受益人數約 50 人。

(3) KPI

A. 今(109)年成果:109 年建購修繕住宅補助案件，核准補貼共計:8 件。

B. 110-111 年成果:預計每年建購修繕住宅補助案件，110-111 年核准案達 20 件 (每年 10 件)。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | | | PM |
|----------------------|--|----|----|----|------|----|----|----|------|----|----|----|-----|
| | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | |
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | |
| 臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補貼 | [Blue bar spanning all quarters from 2021 Q1 to 2023 Q4] | | | | | | | | | | | | 原民會 |

圖 34 臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助期程

四、房市健全

(一) 資訊透明

1. D1-1 臺北地政找房+ (PM 地政局)

(1) 計畫內容

臺北地政雲自 106 年 4 月提供「社區交易履歷」，整合凌亂與區間門牌號的實價登錄資訊，全市社區交易履歷一次打包，棟棟可查，上線以來查詢踴躍，累計查詢人次已達 10 萬餘次。為進一步豐富社區交易資訊，滿足民眾以社區找房需求，規劃擴增社區基本資料(如社區名稱、市府相關建築圖資、各年度優良公寓大廈等)、周邊環境資訊(如捷運站及其距離)等資料，並新增社區歷史均價、最高價、最低價、近一年均價等房價統計資訊，打造公部門版最完整、豐富的社區交易資訊查詢服務。

(2) 計畫效益

因應民眾以社區找房趨勢，提供更豐富、查詢更人性化的社區資訊查詢服務，讓房市資訊解讀更有效率。

(3) KPI

實價查詢創新服務，使用者滿意度達 85%。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM | |
|-------------------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | | |
| (一)系統功能規劃 | ■ | | | | | | | | | 地政局 |
| (二)系統功能研發 | | | ■ | | | | | | | |
| (三)系統測試上線 | | | | | ■ | | | | | |
| (四)發布新聞稿及宣傳 | | | | | | ■ | | | | |
| (五)每年新增 1 項房市 資訊創新服務 | | | | | | | | ■ | | |

圖 35 臺北地政找房+期程

(二) 交易安全

1. D2-1 強化預售屋備查機制 (PM 地政局、建管處)

(1) 計畫內容

本市於 106 年 3 月率全國之先首創預售建案契約備查，納管全市預售建案，使其符合內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定。為優化本市預售屋定型化契約送地政局備查機制，協力建管處於建築執照加註預售建案契約須送地政局備查之提醒文字，以跨機關合作之方式，強化預售屋銷售之管理。

(2) 計畫效益

強化預售屋銷售管理機制，保障預售屋購屋民眾消費權益。

(3) KPI

預售屋定型化契約備查率。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM | |
|-------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|----|------------|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | | |
| (一)研議合作模式 | ■ | | | | | | | | | 地政局 建管處 |
| (二)跨機關研商可行性 | | ■ | | | | | | | | |
| (三)可行性評估 | | | ■ | | | | | | | |
| (四)方案執行 | | | | | | | ■ | | | |

圖 36 強化預售屋備查機制期程

2. D2-2 買賣租賃糾紛協處 (PM 法務局)

(1) 計畫內容

本府依消費者保護法、土地法等規定建置「協商」、「調解」、「調處」等訴訟外紛爭解決機制，具有耗費金錢費用及時間較少之特性，有效解決爭議事項，並設有消費爭議及相關法律諮詢專線，保障房屋買賣及租賃消費者權益。

(2) 計畫效益

專業、便捷、有效解決房屋買賣及租賃紛爭案件，保障消費者權益，

落實居住正義理念。

(3) KPI

(年度協商、調解或調處成立件數/年度協商、調解或調處申請總案件數-兩造未出席協商件數-撤回-移外縣市件數-不受理件數) *100%。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM 法務局 |
|------------|--|----|------|----|----|----|------|---|-----------|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | |
| 協商、調解、調處 | [Gantt chart showing a continuous bar from 2020 Q1 to 2022 Q4] | | | | | | | | |

圖 37 買賣租賃糾紛協處期程

3. D2-3 加強宣導租賃消費者權益 (PM 地政局、法務局)

(1) 計畫內容

為加強社會大眾瞭解租賃住宅市場發展及管理條例，租賃住宅權利義務關係，除彙整租賃糾紛案例解析提供民眾參考，亦協力本府法務局及消保官加強宣導租賃住宅權利及救濟途徑，並透過講座設攤深入宣導租賃專法規定及各定型化契約之應記載及不得記載事項。

(2) 計畫效益

強化民眾法治知能、預為風險評估與爭議防範，與民眾直接互動、廣宣政策與租賃安全，保障租賃雙方權益。

(3) KPI

總參與人次。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM 地政局 |
|------------------|----------|----|------|----|----|----|------|----|-----------|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | |
| 辦理租賃安全講座 設攤宣導 | 講座 | 設攤 | | 講座 | 設攤 | 社大 | | 設攤 | |
| | △ | △ | | △ | △ | △ | | △ | |

圖 38 加強宣導租賃消費者權益期程

4. D2-4 不定時發布建築安全警訊及租安資訊 (PM 地政局、建管處)

(1) 計畫內容

- A. 於市長臉書及建管處網頁提供「臺北市建築物自主維護檢查表」，民眾可下載來自檢視自己的租屋環境是否安全，如果有問題，還可以拿檢查結果，通報 1999 市民熱線與 Hello Taipei 單一陳情系統，建管處會派員了解案情，並限期要求房東改善。
- B. 針對各局處(消防局、教育局、稅捐處…)橫向通報疑似違法隔間之套房、雅房之案件，列管追蹤後續辦理進度。
- C. 於建管處網頁公告「建築安全地圖」，揭露海砂屋、震損屋、屋頂違建等具高風險的危險建築物，提供民眾即時查詢。

(2) 計畫效益

公告租屋環境自主檢查表 (即「臺北市建築物自主維護檢查表」) 使民眾自力救濟，維持其居住環境安全，保障生命財產安全。鼓勵弱勢房客主動檢舉惡房東，利用公部門免費行政資源要求房東積極改善危險居住環境。

(3) KPI

經常性業務，免編列預算。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | PM | |
|----------------------|----------|----|------|----|----|----|------|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | | 下 |
| (1)公告「臺北市建築物自主維護檢查表」 | | | | | | | | | 建管處 |
| (2)違法隔間套房、雅房通報處理 | | | | | | | | | 建管處 |
| (3)公告「建築安全地圖」 | | | | | | | | | 建管處 |

圖 39 不定時發布建築安全警訊及租安資訊期程

五、稅制合理

(一) 稅制合理

1. E1-1 建立單一且自住合理房地稅制 (PM 稅捐處)

(1) 計畫內容

為加強保障市民居住權益，落實居住正義理念，使單一自住房屋更為輕稅，針對全國單一且自住房屋稅基折減比率提高至 50%，並調整折減上限為 750 萬元，自 109 年 7 月起實施，影響 110 年以後開徵之房屋稅。

(2) 計畫效益

保障本市每一家戶基本居住權益，使單一自住更為輕稅，房屋稅基折減至 50%，將嘉惠戶數約 20 萬餘戶。

(3) KPI

房屋稅基折減 50%，嘉惠戶數 20 萬戶。

(4) 工作期程甘特圖



圖 40 建立單一且自住合理房地稅制期程

2. E1-2 多戶持有成本提高 (PM 稅捐處)

(1) 計畫內容

納稅義務人在本市持有 2 戶以下非自住房屋者，其每戶均按稅率 2.4%課徵房屋稅；持有 3 戶以上非自住房屋者，每戶均按法定最高稅率 3.6%課徵，適度提高持有多戶房屋之持有成本。

(2) 計畫效益

提高持有多戶房屋成本，抑制房產炒作，保障自住權益，落實居住正義。

(3) KPI

按持有戶數依差別稅率課徵房屋稅約 12 萬餘戶。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM | |
|--------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | | |
| 按持有戶數依差別稅率課稅 | | | ■ | | | | | ■ | | 稅捐處 |

圖 41 多戶持有成本提高期程

3. E1-3 配合修訂房屋稅相關規定 (PM 稅捐處)

(1) 計畫內容

- A. 為合理課徵房屋稅，本府將配合中央修法檢視修訂本市房屋稅徵收自治條例，期透過房屋稅制的公平合理化，健全房屋市場，逐步實現居住正義。
- B. 本府已擬訂臺北市房屋稅徵收自治條例修正草案，就起造人持有待銷售住家用房屋適用房屋稅率 1.5%，由 3 年縮短為 1 年，俟本市議會審議通過即可實施。

(2) 計畫效益

- A. 透過房屋稅制的公平合理化，保障本市每一家戶基本居住權益，並適度提高多屋持有成本。
- B. 縮短起造人持有住家用房屋空置待銷售期間，提高持有多戶房屋成本，促使起造人儘速釋出房屋，使稅制更公平合理。

(3) KPI

配合中央修法檢視修訂本市房屋稅徵收自治條例。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM | |
|-----------------------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|----|-----|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | | |
| (1)修正本市房屋稅徵收自治條例，縮短起造人待銷售期間 | ■ | | ■ | | | | | | | 稅捐處 |
| (2)適時建議中央修正房屋稅條例 | | | | ■ | | | | | | |

圖 42 配合修訂房屋稅相關規定期程

4. E1-4 空屋釋出之激勵策略（PM 稅捐處）

（1）計畫內容

為使屋主釋出空屋於租賃市場，增加房屋供給，將持續運用低度用水、用電資料清查本市自住房屋使用情形，加強空屋清查作業，如經查獲空屋仍按自住用稅率課徵者，將依稅法規定改課所應適用稅率。

（2）計畫效益

透過建立自住房屋清查機制發現空屋，除可維護稅籍資料正確及覈實課徵房屋稅外，期藉由增加持有成本，減少囤房情形，使空屋釋出，達到健全房市及居住正義之目標。

（3）KPI

空屋清查件數，預計 1,700 件。

（4）工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | PM 稅捐處 |
|------------|----------|----|------|----|----|----|------|---|-----------|
| | 2020 | | 2021 | | | | 2022 | | |
| | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 上 | 下 | |
| 加強空屋清查作業 | ■ | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | |

圖 43 空屋釋出之激勵策略期程

六、專網精進

1. F1-1 專網精進 (PM 資訊局)

(1) 計畫內容

定期檢討網站服務使用情形及資料更新狀況，進行資料內容調整、精進網站內容服務品質，並配合觀傳局行銷以增加網站曝光度、提昇網站瀏覽量。

(2) 計畫效益

確保網頁資訊之正確性、時效性、完整性，提昇網站服務品質及可用性，使網站服務更能符合使用需求。

(3) KPI

每季檢討網站營運情形，並滾動式修正網站營運績效指標

A. 系統面：網站可用度 99% (資訊局)

B. 資料面：由核心機關 (都發局、社會局、建管處、地政局、稅捐處、觀傳局) 每季提出下季預估資料更新重點及目標值，做為次一季之列管依據。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案 項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | | | | | | | PM | |
|----------------------|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|----|----|----|--|--|
| | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | | |
| (1)每月進行網站檢核 | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | 都發局 建管處 地政局 稅捐處 觀傳局 資訊局 | |
| (2)每季檢討營運成效及滾動式修正KPI | | | ■ | | | ■ | | | ■ | | | ■ | | * | * | * | * | |

圖 44 專網精進期程

七、整合行銷

1. G1-1 整合行銷 (PM 觀傳局)

(1) 計畫內容

透過電子、網路、平面、戶外等多元宣傳管道，包括臺北市政府 Line 官方帳號、我是台北人 FB、捷運公益燈箱、本市公有戶外看板、捷運月臺電視跑馬燈、公民營廣播電臺插播稿、台北畫刊、臺北廣播電臺節目專訪等管道，以文字、圖像、影音的多樣化形式，宣傳本府居住正義相關政策、活動及成果，使民眾了解本府推動居住正義之各項努力，進而落實居住正義之政策目標。

(2) 計畫效益

提升本府居住正義政策知曉度，營造臺北市友善宜居城市形象。

(3) KPI

- A. FB 貼文 12 則，累計 18 萬觸及人數。
- B. LINE 訊息 12 則，累計 69 萬曝光數。
- C. 網路新媒體行銷案：5 篇文章總瀏覽數 10 萬次、社群推文觸及數 50 萬次。

(4) 工作期程甘特圖

| 行動方案項目 | 辦理時程(年度) | | | | | | | | | | | | | | | | PM | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|------|----|----|----|-----|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|-----|--|--|--|-----|
| | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 以多元媒體進行系列報導 | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | 觀傳局 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 製作居住正義相關影片 | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 整合行銷5場居住正義系列座談會 (配合5業務局處之活動時程規劃) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 居住正義系列座談會1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | 建管處 | | | | |
| 居住正義系列座談會2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | 都發局 |
| 居住正義系列座談會3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | 社會局 |
| 居住正義系列座談會4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | 地政局 |
| 居住正義系列座談會5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | 財政局 |

圖 45 整合行銷期程

肆、結語

就提供社會住宅面，本府持續以多元方式取得社會住宅基地，積極辦理社會住宅新建工程，預計 110 年底已完工、施工中及發包中社會住宅合計達 1 萬 4 千戶，並持續以永續、智慧、節能、耐震、無障礙之好品質優質住宅為目標，結合公共服務空間包含：鄰里商業空間及活動場所、開放空間、社福設施、停車場、城市農園等周邊社區類公共設施，創造新的生活型態與新的生活建築典範。建置智慧化設施，包含智慧三表（水表、電表及瓦斯表），安全防災、資訊通信、節能管理與智慧電網，智慧生活服務與物業管理等，使住戶住得健康、舒適便利並能接受到更及時與全面性的照護，社會住宅管理也藉著智慧化設施達到節能減碳、永續循環，並提升管理效能。此外，運用民間資源以租金補貼、社會住宅包租代管協助市民安居。另就社會住宅管理面，積極規劃成立社會住宅行政法人，使社宅管理業務更具效率，增加住戶滿意度。

就社會弱勢扶助面，本府提升弱勢居住服務系統質與量，保障弱勢居住權益，提供弱勢民眾更適切、更完整之居住照顧服務。除藉由混居之社會住宅，融合多元族群，並因應高齡少子化社會來臨，建立含托育、老人、身障及婦女等多層級、綿密之完善福利輸送體系及在宅老化之全新居住生活型態。另本府社會局將參考目前承租其他縣市社宅之民間團體服務案例，與民間團體共同研商非營利團體承租本市社會住宅之合作模式。期未來能引進 NGO/NPO 團體承租社會住宅，由民間團體成立居住與社福合作平台，提供在地化之福利服務及住宅管理等連結，讓本市弱勢市民「住得到」、「住得起」及「住得安心」。

就民宅更新面，為改善本市居住環境推動都市再生，本府除推動社會住宅、公辦都更與都市更新審議制度的優化等工作外，亦積極配合中央「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之獎勵規定，修訂本市土地

使用分區管制自治條例第 95 條之 3，在兼顧環境品質與重建需求下，酌予調整建蔽率、容積率及高度限制，並逐步完成配套規定的法治程序，期能降低建物改建之法令限制。

展望臺北市的都市再生工程，因隨相關法規已完備立法程序，將邁入一個新的里程碑。本府將持續辦理相關法令宣導，幫助市民對法規之理解，同時媒合民間專業人力所籌組的「危老重建工作站」，協助社區居民溝通與重建意願的整合。推動危老重建，仍有賴市府與民間攜手合作，齊心為市民提供安全便利的居住環境共同努力。

本府致力於揭露正確房市價格及交易資訊，除支持中央實價登錄修法，並依民眾需求不斷精進臺北地政雲實價查詢功能，協助解讀及運用實價登錄資訊。透過整合不動產相關資訊，提供更人性化的社區交易履歷，打造公部門版最完整、豐富的社區房價查詢服務，讓民眾可以輕鬆掌握區域成交行情，促進不動產交易資訊透明。

就交易安全面向，將持續精進不動產交易管理作為，強化預售建案契約備查與申報管理機制；同時藉由多重管道，強化租賃安全資訊、建築安全警訊以及政府租賃管理資訊，提供民眾正確之交易資訊與知識，並加強宣導租賃消費者之權益，促進交易安全，以引導房市健全發展。

就稅制合理面，本市稅制改革方向，主要朝「單一自住輕稅」、「提高持有多戶房屋成本」、「配合修訂房屋稅相關規定」等目標去努力，本市居住正義 2.3 的政策新主張，使房市在市場經濟制度之下，輔以政府合理的管理策略，逐步導向健全的市場，讓房屋去除商品化、不再是炒作財富的投機工具，並落實「房子是用來住」之理念，透過房屋稅制的合理公平，健全房屋市場，逐步實現居住正義。

本府除以「可負擔住宅、弱勢照顧、民宅更新、房市健全、稅制合理」等五大面向策略落實居住正義，並以「專網精進」、「整合行銷」，建置居住正義專網，整合市府資源統籌行銷事宜，供市民瞭解本府推動居

住正義的內容。

