

臺北市 居住正義2.0說帖(一)

臺北市政府

108.09



WHY 為什麼我們談居住正義？

一、居住是基本人權

(一) 憲法、世界人權宣言皆保障人民居住權

- ✓ 憲法第15 條規定，人民生存權應予保障。生存權應包括基本生活條件，居住權也應當包含其中。
- ✓ 國際人權公約-適足生活條件之權（ the right to an adequate standard of living ）。

(二) 居住為什麼不正義？

- ✓ 21世紀資本論：資本累積財富的速度，遠大於勞動累積的結論，資本家透過炒房炒股，財富急速增加。
- ✓ 成長機器論：地方政客聯合地主、房地產業者、資本家，聯盟成為「成長機器」，從事都市計畫或都市更新，合理化其經濟利益。
- ✓ 金權城市論：新地方派系藉由土地炒作當成經濟租金、利用鬆散的土地管理與都市計畫，於住宅危機中取得暴利。



房子是用來住的，不是用來炒的！

WHY 為什麼我們談居住正義？

二、居住不正義：房價飆漲成民怨之首！

(一) 30年前：無殼蝸牛運動 (1989年8月26日)

- ✓ 1987-1989年，房市面臨有始以來最不合理的房價飆漲，北市預售新屋價格平均從每坪11萬元，短短3年間，漲到了每坪44.5萬，整整漲了4倍，引發了社會極度不滿。
- ✓ 1989年8月26日「無住屋者團結組織」要求政府「抑制房價」、落實「住者有其屋」，因此，號召「萬人夜宿忠孝東路」造勢行動，夜宿台北市忠孝東路，五萬人上街頭。



(二) 30年後：居住更不正義，臺北市尤其嚴重！

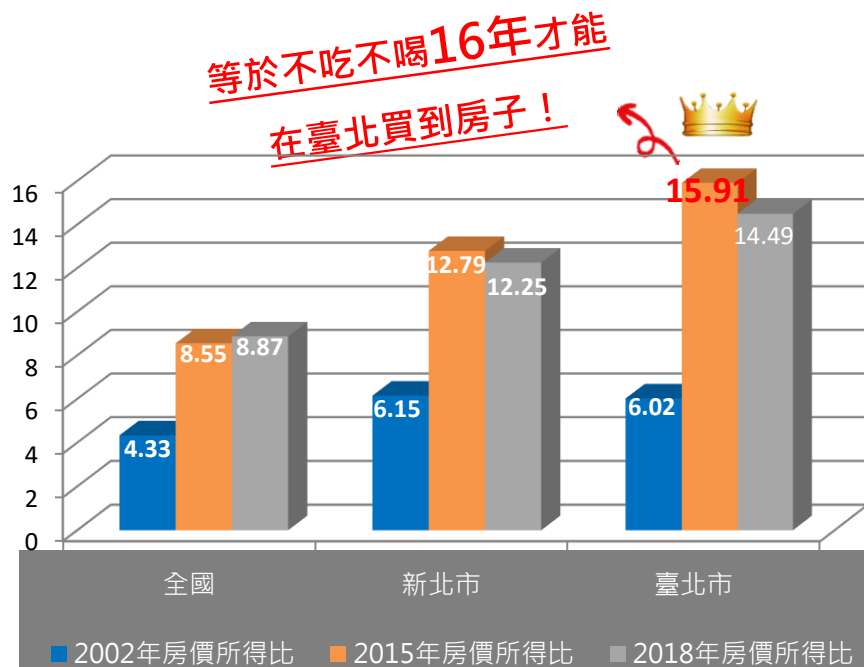
- ✓ 2009年行政院研考會辦理「十大民怨」網路票選，「都會區房價過高」成為第一名，民意普遍認為政府政策寬鬆、導致房市飆車
- ✓ 2018年臺北市政府施政滿意度調查，市政滿意度不及格項目排名第一仍是「解決居住問題表現」。

WHY 為什麼我們談居住正義？

三、台北房價所得比飆高，市民買不起房，也租不到房

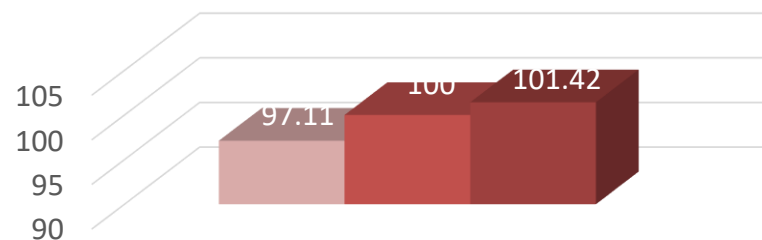
(一) 當在台北買房變成夢想

- ✓ 2002年：全台灣房價所得比4.33倍；
臺北市房價所得比約6倍
- ✓ 2015年：臺北市房價所得比16.16倍
- ✓ 2018年：臺北市房價所得比14.49倍



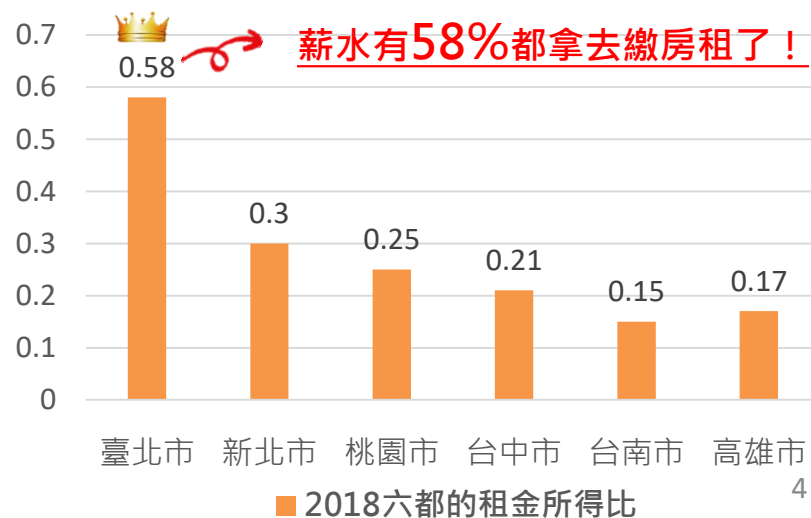
(二) 租金快把薪水用光了

臺北市租金水準三級跳



臺北市

■ 2002年租金指數 ■ 2015年租金指數 ■ 2018年租金指數



WHY 為什麼我們談居住正義？

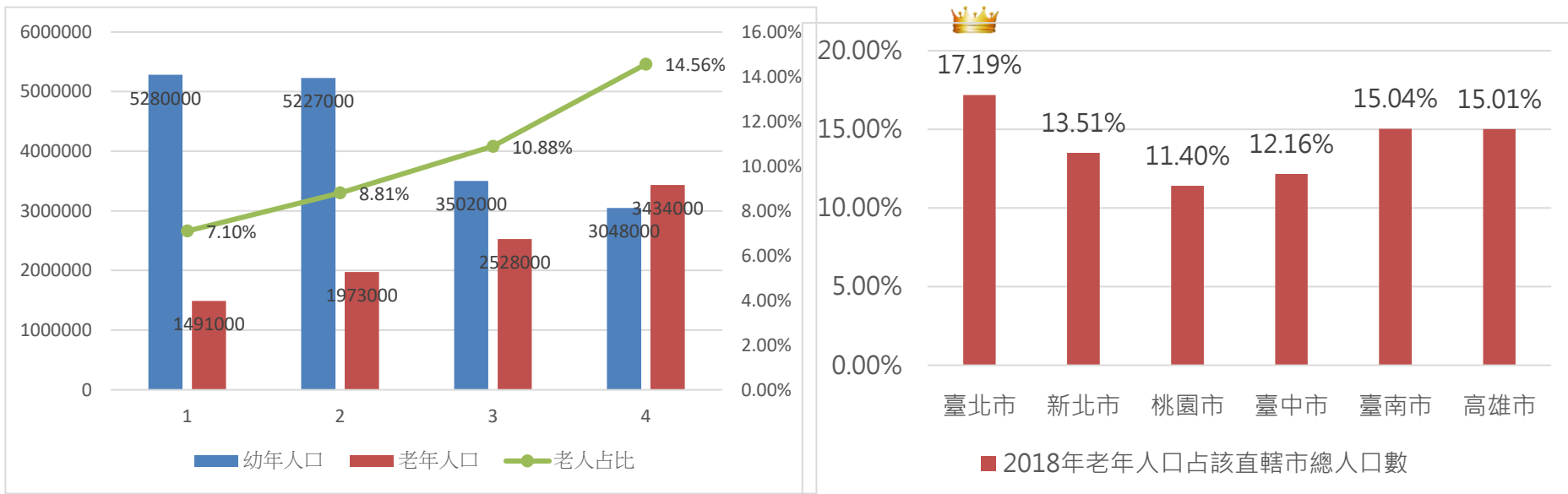
四、面臨新挑戰：高齡友善住宅的需求大大提升

(一) 台灣邁向高齡社會，高齡友善住宅成市民期待

- ✓ 台灣已於1993年成為高齡化社會，**2018年轉為高齡社會**，推估將於2026年邁入超高齡社會。
- ✓ 目前，**台灣的老年人口比例已是亞洲第三**，僅次於日本、南韓。

(二) 台北市的老年人口位居六都第一，銀髮社會住宅的需求提高

- ✓ 2018年在六都之中更以台北市的老年人口最多，佔了總市民人口16.58%，迄2019年6月老年人口已達46萬7,305人(17.57%)，預計於**2022年就會邁向超高齡社會(20%)**！



What 居住正義1.0(2015-2018)成效

		全國首創	績效第一
社會住宅	興建社宅	2018年建置「公共住宅工程進度監控戰情系統」(都發局)	截至2018年底累積19,923戶社會住宅，辦理17處社宅基地開工(都發局)
	照顧弱勢	1. 2017年陽明老人公寓開辦青銀共居實驗方案(社會局) 2. 2018年安康平宅BC基地整建完成，並於興隆D2社宅開辦青少年自立宅(社會局)	2016年 <u>社宅經濟或社會弱勢戶由10%提高到35%</u> ，並 <u>全國首創以評點制決定入住順序</u> ，多重弱勢的高風險家庭得以優先入住，落實居住正義。
	租金補貼	1. <u>2017年租金分級補貼</u> (都發局) 2. 2018年起 <u>每年增辦1次租金補貼申請</u> (都發局)	核准戶數全數滿足(都發局) ① 2015年度8,369戶 ② 2016年度8,939戶 ③ 2017年度9,516戶 ④ <u>2018年度11,561戶(破萬戶)</u>
	包租代管	2017年本府加碼包租方案房屋出租前 <u>修繕分級獎勵上限5萬元</u> (都發局)	2018年包租案件媒合件數533件(都發局)

What 居住正義1.0(2015-2018)成效

		全國首創	績效第一
民宅更新	危老改建	2017年 <u>成立十二行政區都市更新工作站</u> ，推廣都市更新法令與概念，使居民面對實施者洽談都更時有充分資訊免於權利受損。(都更處)	輔導諮詢重建71件、整建維護44件，適用危老條例者轉介25件；主動辦理102場次法令說明會。(都更處)
	修繕補助	<ol style="list-style-type: none">2015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」，<u>簡化行政流程，快速審查市民申請增建電梯經費補助</u>。(都更處)全台首推，<u>協助本市原有住宅改善無障礙設施</u>，以落實居住無障礙環境。(建管處)本市老人居家修繕補助為全國獨有，核定件數自2015年70件，至2018年成長4倍，高達320件(社會局)中低收入戶原住民修繕住宅補助每戶補助以新台幣15萬元為限，補助金額除新北市相同外，高於中央及其他縣市。(原民會)	<ol style="list-style-type: none">2015年公告受理迄今，已有6件完工，尚有8件施工中、3件審查中。(都更處)本市原有住宅無障礙設施改善補助為全國獨有，2015~2018年核撥案件計51件。(建管處)2015-2018計補助28戶，補助金額373萬餘元。(原民會)

What 居住正義1.0(2015-2018)成效

		全國首創	績效第一
房市健全	資訊透明	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2015年首創發布不動產動態報導(地政局) 2. 2016年首創我的比價清單實價查詢功能、熱門路段房價&租金索驥等2項服務(地政局) 3. 2017年首創大社區交易履歷、大數據統計分析實價查詢功能及商辦租金指數等3項服務(地政局) 4. 2018年首創社區交易到價通知、房市指標溫度計等2項服務(地政局) 	<u>4年累計房市資訊加值創新服務8項(地政局)</u>
	交易安全	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>2017年全國首創預售屋管理新制，納管全市預售建案契約</u>(地政局) 2. 2018年建置預售建案契約管理系統(地政局) 3. 2018年公開預售建案履約保證專戶查詢資訊(地政局) 4. 2018年建置預售建案契約核備地圖(地政局) 	新制施行後累計 <u>納管全市預售建案契約共126案，六都第一</u> (地政局)
	價稅合理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2017年建議中央推動地租與公告地價脫鉤獲參採(地政局) 2. 2017年7月1日起實施單一自住輕稅(<u>房屋稅基折減16%，相當稅率由1.2%降為1%</u>)，<u>嘉惠20萬餘戶</u>。(財政局/稅捐處) 3. 2017年7月1日起採「<u>6年緩漲</u>」減輕2014年7月房屋標準單價一次性大幅調整房屋稅遽增之衝擊，<u>有3.3萬餘戶適用緩漲</u>。(財政局/稅捐處) 4. 2018年召開研商地價區段劃分座談會，首創建立區段劃分原則(地政局) 5. 2018年運用民生低度用水資料清查自住房屋，改課計1萬餘件(財政局/稅捐處) 	<u>4年累計地價區段新增率13.98%，六都第一</u> (地政局)

What 居住正義1.0(2015-2018)問題何在？

一、社會住宅課題：

問題一：社宅供給量不足

對策一：整合公私有資源，多元取得社會住宅基地

問題二：社宅工程招標不順利，以致工期延後

對策二：

1. 辦理招標說明會，招標資訊公開透明
2. 檢討調整預算及工期，增加投標廠商意願
3. 考量市場胃納量，目前採取分批次上網招標策略

問題三：成立住宅處及社宅管理公司未果

對策三：成立社會住宅專責機構

問題四：社宅刻板印象，周邊居民易排斥

對策四：打造優質社會住宅，傾聽地方意見理性溝通



45次公聽會

162場里長會議

3,100人登記出席

217,300份印刷品

二、健全房市課題：

問題一：房市資訊不透明

對策一：透過房市相關資訊公開，可降低被炒作情形

問題二：租買陷阱多

對策二：公布業者及建築管理相關資訊，
維護交易安全，降低爭議

柯P居住正義1.0(2015-2018)有成績但不滿意。

居住正義2.0勢在必行！

What 居住正義1.0(2015-2018)問題何在？

三、稅制面課題：

問題一：單一自住房屋應可更輕稅

對策一：研擬提高家戶持有全國單一且自住房屋稅基折減幅度。

問題二：應鼓勵閒置房屋出租使用

對策二：公益性出租房屋擬比照單一自住房屋稅基折減，以鼓勵所有權人釋出空屋於租賃市場。

問題三：持有多戶成本應提高

對策三：應提高持有多戶房屋成本，除期使空屋釋出，亦落實居住正義。

四、協助弱勢面

問題一：私有租屋缺乏無障礙設施

對策一：

- 1.透過居家修繕服務，改善長者及身障者居家生活環境。
- 2.社會住宅皆為無障礙設計且有通用設計房型，符合弱勢族群承租需求。

問題二：社會歧視及排擠

對策二：

- 1.以「評點制」讓備受租屋歧視的多重弱勢族群，優先入住社宅。
- 2.透過包租代管，媒合愛心房東。
- 3.創新居住模式（如社區居住、身障團家），協助弱勢融入社區。

問題三：經濟弱勢房租負擔重

對策三：民間租屋及社會住宅租金推行分級租金補制度。

問題四：租賃市場地下化

對策四：透過所得稅、地價稅及房屋稅等稅制改革，強化房東成為「公益出租人」。

柯P居住正義1.0(2015-2018)有成績但不滿意。

居住正義2.0勢在必行！

How 居住正義2.0怎麼做？

一、居住正義2.0 VS. 居住正義1.0

居住正義1.0(2014-2018)		居住正義2.0(2019-2022)	
重要項目	初步成果	重要項目	預期成果
1 租金補貼—分級/增加	107年較106年增加2,045人次	1 擴大租金補貼範圍對象	每年增加1,000人次
2 <u>公地蓋社宅</u>	已完工2 6 4 8戶 施工中5 8 0 4戶 招標中6 2 6 7戶 規劃中2 2 0 6戶 都更聯開分回2 9 9 8戶 合計1 9 9 2 3戶	2 <u>公私協力蓋社宅</u> (備註：私人尚難評估)	已完工3228戶 施工中9291戶 招標中1466戶 規劃中2590戶 都更聯開分回3301戶 合計 19876戶
3 包租包管 / 代管	704戶	3 包租代管 <u>弱勢優先</u>	提供四成弱勢戶數
4 公辦都更 <u>取得社宅</u>	-	4 公 <u>私</u> 都更 <u>提供社宅</u>	公辦都更 斯文里三期132戶
5 成立 <u>住宅處</u> 及 <u>公宅管理公司</u>	議會不同意	5 成立 <u>社會住宅行政法人</u> (都更中心轉型)	成立行政法人
6 資訊透明	公開、即時、正確	6 資訊 <u>更透明</u> 應用再升級	精進實價登錄加值應用
7 交易安全	事前、事中、事後	7 強化交易 <u>業者管理</u>	安心樂租網 透明業者資訊
8 價稅合理	精估、緩漲、 弱勢補助	8 推動 <u>房地稅制改革</u>	單一自住輕稅提高多戶持有成本

How 居住正義2.0怎麼做？

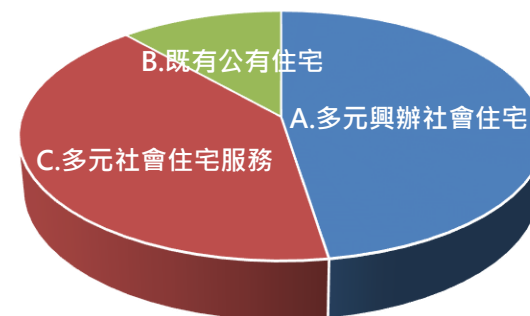
二、居住正義2.0亮點

(一)全國首創：整合公、私資源一起蓋社宅，規劃總目標可達5萬戶以上

- ✓ A.多元興辦社會住宅 B.既有公有住宅 C.多元社會住宅服務
A+B+C約44,700戶以上。

- ✓ 多元鼓勵民間投資興建，突破私有化困境：
 - 1.市有土地分回優先做社會住宅
 - 2.公辦都更（中繼住宅）+社福
 - 3.鼓勵民間興辦社會住宅

多元政策-社會住宅興辦策略



(二)優於中央：北市府分級租金補貼，並開加班列車

- ✓ 北市府依住宅法持續配合中央政策辦理「整合住宅補貼資源實施方案」辦理租金補貼，依家庭所得及家庭成員人數條件，無申請戶數上限，補貼額度為3,000元至11,000元不等。
- ✓ 為協助弱勢家庭租屋，前於107年起於每年第一季增辦租金補貼加班車方案，由原1次增加第2次申請機會。
- ✓ 為更進一步精進租金補貼政策，協助單身青年減輕居住負擔，並營造有利生育、養育環境，於108年度9月配合中央辦理協助「單身青年及鼓勵婚育租金補貼」方案。
- ✓ 北市府亦已提供租金補貼整合入口網站，提供市府都發局租金補貼相關申請資訊，並整合原住民、身心障礙者租金補貼等方案資訊，新增單一受理機制，兼顧便民及提供民眾特殊需要服務彈性，以期民眾得以於本市安居。

(三)補充中央不足：補充實價登錄2.0資訊揭露不足，北市府推資訊透明行動方案

- ✓ 今年7月1日，立法院三讀通過的「實價登錄2.0」卻未通過詳細門牌揭露、預售屋即時登載的條文。
- ✓ 2.0 北市府發布小宅指數、百戶內社區交易履歷、預售契約備查季報，以及預售定契加註履保繳款記載，讓房屋交易資訊、動向更透明。

How 居住正義2.0怎麼做？

二、居住正義2.0亮點

(四)合理稅制：研擬降低單一自住及公益性出租房屋稅賦，並提高多戶持有成本，以保障市民居住權益，鼓勵空屋釋出

- ✓ 提高單一自住房屋稅基折減至50%(相當稅率由1%調降為0.6%)，嘉惠20萬餘戶，並研議單一自住地價之稅基比照房屋稅基折減，使單一自住房屋更為輕稅，保障市民居住權益。
- ✓ 社會住宅包租代管及公益出租房屋，擬比照單一自住房屋折減其房屋稅基50%，預計嘉惠3萬餘戶，以鼓勵屋主釋出空屋於租賃市場。
- ✓ 針對持有多屋者，將建議中央：
 - 全國單一且自住房屋給予最低稅率0.6%
 - 自然人不論其持有幾戶住家用房屋，保障1戶稅率1.2%。
 - 授權地方政府對於自然人持有第2戶以上及法人持有部分，於現行房屋稅稅率3.6%以下，依持有住家用房屋戶數採累進差別稅率，以提高多戶持有者成本。
 - 長期：推動房地合一課徵不動產持有稅。

(五)全國最多：於社宅基地低樓層參建94處社福設施，擴大社區照顧與服務

- ✓ 因應入住社宅弱勢家戶多元福利需求，本市結合公部門及在地服務中心、民間單位共同建立「社會住宅住戶整合服務機制」達到危機預防、資源整合、即時提供服務目標，使社宅成為社區好宅。
- ✓ 於社宅基地低樓層規劃94處社福設施，包含老人福利設施27處、身障福利設施25處、托育福利設施34處、兒少福利等8處。
- ✓ 社宅社福設施布建全國最多，讓市民不只住得好，更可享受完善的生活照顧與福利支持系統，讓臺北市成為安居、生養、溫暖的城市。

How 居住正義2.0怎麼做？

類別	項目	更精進	更創新
A社會住宅	A1社宅供給	依住宅法規定將持續提供多元的協助，整合公私資源目標5萬戶，使市民都能居住在有品質且可負擔的住宅。	社會住宅推動從硬體興建進入建構臺北社宅生活新模式，著重精進軟體服務及經營管理。
	A2社宅維管	社宅招租點交時提供網路、第四台等勾選單，並請業者進駐社宅大廳提供首初住戶諮詢。	住戶也可透過家具租賃媒合平台，由在地優質廠商提供活動式家具供住戶選租，讓住戶入住社宅，能更加的便利與安心。
	A3社宅服務	自2018年起住戶入住採用電子點交系統，透過全程無紙化點交，可減少紙張消耗及提升資料檢索的速度。	自2019年起社宅住戶繳交租金，除原本提供銀行帳戶扣款、便利商店持單繳款外，也增加電子支付及第三方支付，提供住戶多元繳費管道。
	A4照顧弱勢	於本市社宅基地低樓層參建含銀髮、婦幼、身障、兒少等94處多元社福設施。(社會局)	1. 在社區實踐創新居住模式(萬隆雙老家園、文山老人自費青銀共居)。(社會局) 2. 全國首創「社會住宅住戶整合服務機制」，依住戶需求樣態、危機程度，分級分類，連結衛生局、都發局、警察局、區公所、社福中心等跨單位資源、提供適當協助與輔導。
	A5社宅組織	社會住宅行政法人專責機構於人事聘用上較公部門更具彈性，聘請社宅維護管理專業人才，可有使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。	於制度上也較公部門更具彈性，打破政府、民間體制上之二分法，可在合理之監督機制下，多方嘗試維護管理之各種創新思維，提升住戶居住品質。
	A6學生宿舍	匡定社會住宅一定比例戶數，提供給臺北市就學的學生居住，改善學生居住環境。	調查大專院校需求，與教育部配合以創新方式改善學生宿舍問題

How 居住正義2.0怎麼做？

類別	項目	更精進	更創新
B民宅更新	B1危老改建	<ol style="list-style-type: none"> 海砂屋善後處理：持續撥付拆除補助費及補強或防蝕工程補助費，並持續依裁罰基準裁處未依限停止使用列管案件。(建管處) 危老重建：委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團，以多元方式進行輔導作業，及全面性進行的宣導，以加速危老宅重建。(建管處) 都更工作站加強輔導本市列管「須拆除重建」之海砂屋，加速推動都更，保障居住安全。(都更處) 針對同意比例90%以上及無爭議海砂屋更新案，協助列管加速審查。(都更處) 	<ol style="list-style-type: none"> 海砂屋善後處理：海砂屋建築物列管滿三年以上者，全面進行現況安全勘檢。(建管處) 危老重建：為協助市民瞭解「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之內涵，訂定「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」培訓有志於推動老屋重建的專業人士，免費為市民提供法令解說、協助社區住戶整合意願、輔導申請耐震能力評估，並於各行政區廣設危老重建工作站提供民眾就近諮詢服務。(建管處) 率全國之先，針對全市已公告並列管「須拆除重建」之海砂屋，主動協助劃定為都更地區共19處，以加速海砂屋都更改建時程，居住安全再提升。(都更處) 都更工作站更主動出擊拜訪海砂屋街區市民，就有更新意願之社區召開說明會。(都更處)

How 居住正義2.0怎麼做？

類別	項目	更精進	更創新
B民宅更新	B2修繕補助	<ol style="list-style-type: none"> 1. 補助增設電梯方案，每年滾動式修正補助作業規範，以更貼近民眾需求。(都更處) 2. 推動「臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫」希冀藉由補助方式誘導原有住宅加速改善無障礙環境設施，考量五層以下未達50戶之老舊公寓雖非屬公共建築物，亦須具備可及性，特將樓梯附掛式昇降座椅納入本補助執行計畫。(建管處) 3. 老人居家修繕再升級、精進對本市貧病無家者的照顧。(社會局) 4. 為簡化中低收入戶原住民修繕住宅補助申請手續，108年起提供e化線上申請服務。(原民會) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 補助增設電梯方案，免循都更程序審查快速通關。(都更處) 2. 本補助採二階段辦理，由本府原民會派駐本市12行政區原住民服務員提供諮詢及協助檢視應具備文件及第二階段調查及初審，縮短補助時間。(原民會)

How 居住正義2.0怎麼做？

類別	項目	更精進	更創新
C房市健全	C1資訊透明	大社區交易履歷查詢再精進，創提「百戶內社區交易履歷」，提供更完整、更精確的房價訊息。	因應市場需求，首創小宅指數，提供更符合大眾關注的房市價格趨勢衡量指標。
	C2交易安全	預售建案契約備查再精進，創提「預售契約備查季報」及「預售屋管理新制資訊整合（建案資訊）」，並向內政部建議增列履保機制之應記載內容修訂，提供更完整之預售建案相關資訊。	因應租賃專法施行： 1.全國首創「臺北市租賃住宅服務業百家地圖」，讓民眾按圖索驥輕鬆查詢合法租賃住宅服務業者。 2.全國第一領先訂定「租賃專法裁罰基準」，輔導管理並進。 3.建立「租賃消爭E化管理系統」，精進管理。
	C3稅制合理	<p>➤ 單一自住輕稅</p> <p>(1)109年7月1日提高房屋稅基折減幅度為50%(相當稅率由1%調降為0.6%)</p> <p>對於本人、配偶及未成年子女(即家戶)持有全國單一旦自住並設立戶籍的房屋，其房屋稅基折減50%，嘉惠戶數約20餘萬戶。</p> <p>(2)地價稅比照房屋稅採稅基折減50%(地政局、財政局研議中)</p> <p>➤ 提高多戶持有成本：</p> <p>建議中央授權地方政府對於自然人持有第2戶以上及法人持有部分，於現行房屋稅稅率3.6%以下，依持有住家用房屋戶數訂定累進差別稅率。長期推動房地合一課徵不動產持有稅。</p>	<p>➤ 公益性出租房屋輕稅</p> <p>社會住宅包租代管及公益出租房屋比照單一自住房屋稅基折減50%。</p>

居住正義2.0歡迎全民參與！

居住正義2.0專網已上線，歡迎全民監督查詢！

<https://housingjustice.gov.taipei>



居住正義2.0歡迎全民參與！

居住正義2.0聯展與系列活動，歡迎全民作伙來！

- 展覽展期：108年9月16日至10月15日
- 展覽地點：臺北願景工作室(臺北市松山區長春路339巷2號B1)

