

# 柯P新政白皮書—主題式執行成果

## (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。自101年度起，為鼓勵生育，如申請人生育有3名以上未成年子女則加碼補貼。至104年以後，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，可再加碼補貼，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。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年因應住宅法修正，放寬具備住宅法第四條第二項身分(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日前即租賃該住所迄今)亦可提出申請，該規定實施年限為三年，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。

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。

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，於107年1月16日簽奉市長核准，

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22日至4月30日再增辦1次受理本市市民住宅租金補貼申請，共計1,327戶提出申請。

本府租金補貼申請核准戶數已由101年度6,700多戶成長至106年度的9,500多戶，補助戶數逐年增加。

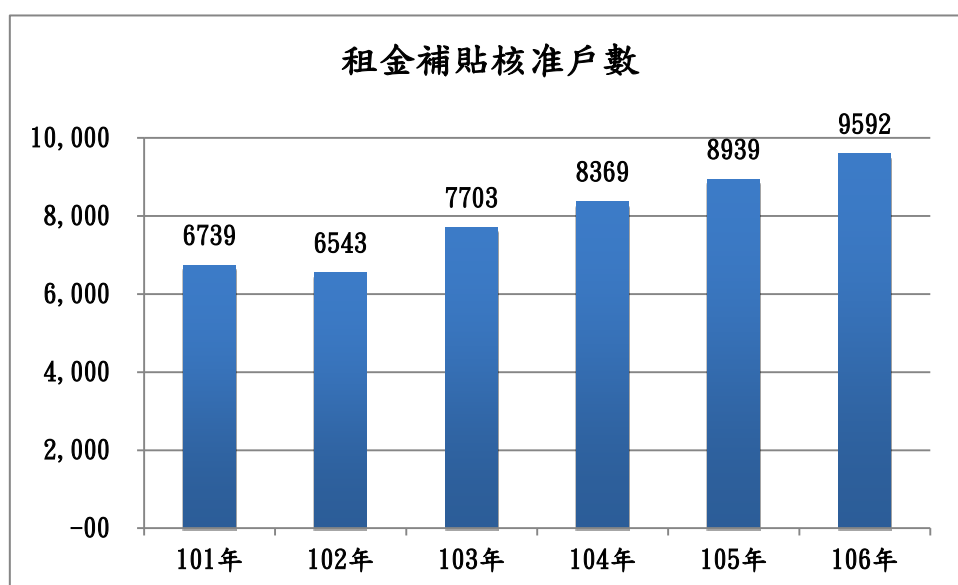


圖1：本市101年至106年租金補貼核准戶數

## (二)公共住宅新建

有關興建公共住宅2萬戶政見，本府於104年即盤點興建2萬戶公共住宅基地，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公共住宅所需之用地。

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2萬戶公共住宅之目標，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。本府推動2萬戶公共住宅計畫，評估必須投入約1,000億的

成本，其中包括土地1百多億及營建成本8百多億，但是土地是永久的資產，由市政府投入預算採分期付款方式取得，預計每年投入經費佔市府總預算不到2%，不至於排擠市府其他預算。至於營建成本部分，105-106年已經議會同意編列27處公宅基地總經費約690億元，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向銀行貸款支應。

為研擬完備財務計畫，市府已委託全球五大會計師事務所之一安侯顧問進行財務評估，並就已編列預算之27處公宅基地擬具舉借計畫，經本府公共債務管理委員會審議核定舉借額度586.06億元。依安侯評估結果，自107年起向銀行融資貸款，透過營運55年的房租收入，在第43年可以還完全部本金利息，後續房租收入可以挹注住宅基金，財務完全自償。

就公宅興建土地之取得，本府都發局預計107年年底將可取得土地面積約28.1公頃。其取得公共住宅土地辦理情形如下：

- 1、國有土地：已取得或可使用之7處公共住宅基地，如健康、青年營區等，合計約6.22公頃。
- 2、市有土地：已取得或可使用之13處公共住宅基地，如明倫、奇岩等，合計約14.14公頃。
- 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。
  - (2) 台電中心倉庫回饋基地：本市都市更新處刻辦理都市計畫變更程序，俟完成變更後即以都市計畫回饋登記予本府。
  - (3) 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。
- 4、已於107年6月前取得之國有土地：中山區錦州街基地，約0.59公頃。
- 5、預計107年年底取得之國有土地：士林區福順段基地，約0.44公頃。
- 6、編列107年預算取得之市有土地：培英基地、舊宗段基地、興隆公共住宅 AE、河濱高中基地、原中興國小校地等5處基地，約3.9公頃。

另預計至107年底本市公共住宅推動之型態及數量如下(資料統計日期：107年5月31日)：

- 1、第一類：已完工，包括：興隆公共住宅一期2區等18處。
- 2、第二類：施工中，包括：明倫公共住宅等32處。
- 3、第三類：發包中，包括：興隆公共住宅三期等2處。
- 4、第四類：規劃中，包括：華光社區等7處。
- 5、第五類：都更分回(不含公辦都更)。

預計至107年底本府已完工及施工中之公共住宅將超過1萬2千戶，施工中之公共住宅達32處。本府106年已陸續辦理「大同區明倫公共住宅」、「北投區奇岩公共住宅」、「萬華區青年公共住宅二期」、「文山區木柵公共住宅」、「內湖區瑞光公共住宅」、「南港區中南公共住宅」、「萬華區莒光公共住宅」及107年「信義區廣慈公共住宅(D、E基地)」、「南港區小灣公共住宅」等基地開工，前開基地均為柯市長上任後新增或重新規劃之公共住宅基地。

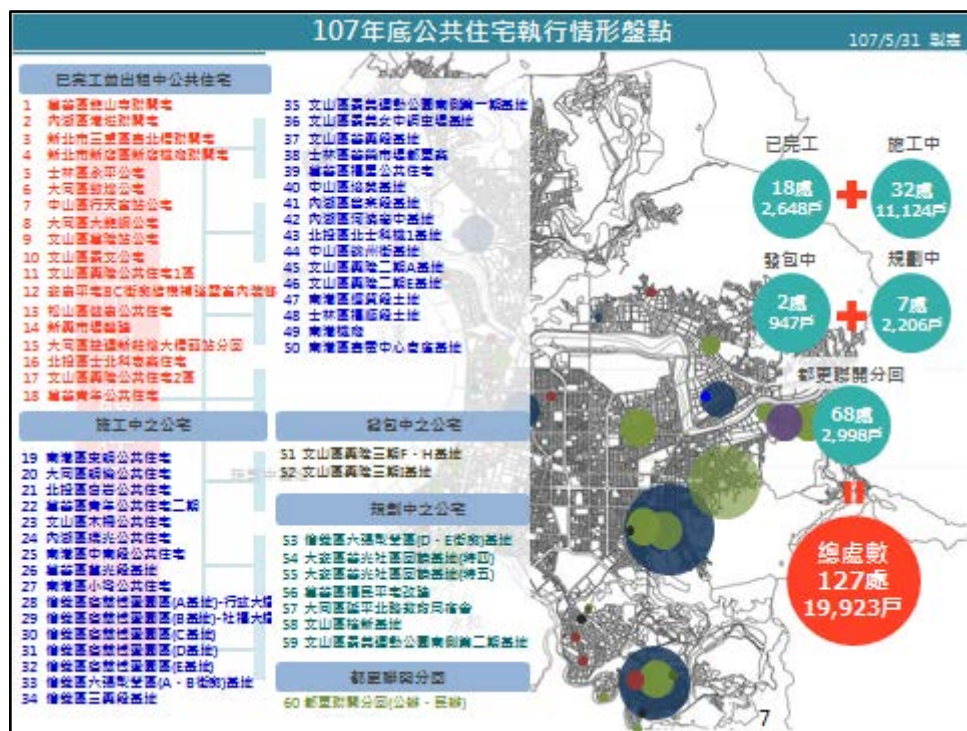


圖2：臺北市公共住宅基地分布圖

### (三)透過公辦都更，取得公共住宅

- 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，先行整修後當公共住宅出租」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8處潛力改造基地(大同區5處、萬華區3處)，並嘗試建立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。

(3)老屋新用計畫執行迄今已取得在地市民及里長支持，各處老屋新用基地並持續與地方及在地團體 URS 執行團隊、地下社造勞動合作社、社區工作者及學校等共同辦理社書會、空間再生講座討論老舊街區更新策略、空間活化再生制度研析(如都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市更新與都市再生制度討論等)；更與大橋教會及周邊里長共同舉辦社區共食、社區活動關懷獨居老人及弱勢議題，並透過軟性行動計畫進行意見蒐集後，與學校及空間專業者共同討論街區更新(或再生)策略。

2、本府主導都市更新案時，除本府分回房地部分作公共住宅外，並以爭取容積獎勵增加公共住宅之數量，本府預計107年會建築施工案件為斯文里三期公辦都更案及華榮市場公辦都更案，施工完成後預計可提供約200戶公共住宅；另尚有規劃中及公開徵求投資人案件後續規劃中的有台大紹興南街、斯文里二期。

(1)台大紹興南街案：預計107年2月臺大完成土地撥用程序，107年3月實施者公告上網徵求投資人，等標期3個月，107年6月開標，107年7月決標徵得投資人。

(2)斯文里三期公辦都更案：斯文里三期公辦都更案係由本府擔任都市更新實施者，以共同負擔折價抵付分回分配單元方式取得，拆除工程標107年2月2日上網招標；2月23日決標；4月17日取得拆除執照；5月18日工程開工；6月30日預定進度44%，實際進度55.11%。統包工程標已於107年5月31日與廠商完成簽約；刻正申請雜項執照中。

(3)華榮市場公辦都更案：拆除工程，已於107年1月31日開工，預計於107年5月19日竣工。工程標招標作業，預計於107年4月至6月辦理招標作業。主體工程開工，預計於107年7月至8月辦理開工前置作業，預計於107年9月主體建築工程開工，並於109年9月竣工。

#### (四)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「以包租代管換租公共住宅方式，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」，中央包租代管計畫106年度目標戶數1萬戶，本府分配辦理戶數為2,200戶。本計畫業於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行政區辦理包租代管說明會。經統計至107年7月9日止臺北市政府社會住宅包租代管計畫，房客核定件數636件(申請件數739件)、房東核定件數446件(申請件數476件)，媒合件數309件。

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。本計畫費用係由中央全額補助，為鼓勵房東參與本計畫，本府另加碼包租出租前修繕獎勵費用5千5百萬元。

#### (五)成立住宅專責機構，負責公共住宅業務

「臺北市政府都市發展局組織規程」修正案、「臺北市政府住宅處組織規程」訂定案均已於104年5月26日提經第1837次市政會議審議通過，並依作業程序於104年5月26日將

「臺北市政府都市發展局組織規程」送請市議會審議，104年6月10日交付法規委員會審查，尚待排入法規委員會議程審議，俟審議完成三讀通過後本府人事處將配合辦理發布等後續相關事宜。

另「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司設置自治條例（草案）」，前於104年4月13日送本市議會審議，並於同年6月10日交付法規委員會審查，刻正持續爭取議會支持。