

社子島地區第 2 次弱勢族群訪視作業成果

111.11.17 製

一、緣起

為協助社子島地區（下稱本地區）弱勢族群了解本府社會救助及相關補助措施，以及本地區開發計畫之拆遷補償和安置規劃內容，同時調查其家庭收入、生活情形及安置意願等，掌握弱勢族群實際狀況及需求，並落實社會溝通作業，本府地政局土地開發總隊（下稱開發總隊）及社會局共同組成聯合訪視團隊，自 111 年 2 月中旬起至同年 8 月底止，針對本府社會局 111 年列冊之弱勢族群（包含低收入戶、中低收入戶、領取中低收入老人生活津貼者及身心障礙生活補助者）再次進行逐戶訪視作業（前已於 105 年 7 月下旬至同年 12 月底，針對本地區 196 戶低收入戶進行 1 次逐戶訪視作業）。

二、訪視成果

（一）訪視情形

本次訪視作業係依本府社會局 111 年 1 月提供之弱勢戶清冊，就本地區範圍內 444 戶¹弱勢族群進行逐戶訪視作業（詳表 1）。111 年 2 月至 4 月間以面訪為主，嗣受疫情影響，於同年 5 月暫緩辦理訪視作業，復因疫情趨緩，自同年 8 月起改以電話訪問方式重啟訪視作業。

¹ 指經本府社會局列冊有案之「弱勢族群單位」，與戶政機關管理戶籍所用之「戶」有別。

表 1、應訪戶類別統計

類別	低收入戶	中低收入戶	領中低收入老人生活津貼	領身心障礙生活補助	合計
戶數	259	52	78	55	444
百分比	58.33%	11.71%	17.57%	12.39%	100.00%

本次應訪視之 444 戶弱勢族群中，經本府社會局認定「無法受訪」計 134 戶（含已過世、入住機構安置中、身心狀況無法受訪、無法取得聯繫等），此類型受訪戶屬於需透過後續社福機構介入關懷之社會救助對象，或有無從觸及之情形，故將此類型受訪戶從總戶數 444 戶中予以扣除，爰應訪視之總戶數調整為 310 戶（詳表 2、表 3）。該 310 戶均已全數觸及完畢，其中完成訪視計 224 戶、拒訪計 86 戶，完成率達 72.26%（詳表 4）。

表 2、觸及戶類別統計

類別	低收入戶	中低收入戶	領中低收入老人生活津貼	領身心障礙生活補助	合計
戶數	194	39	41	36	310
百分比	62.58%	12.58%	13.23%	11.61%	100.00%

表 3、觸及戶設籍人口統計

設籍人口	0-1 人	2-3 人	4-5 人	5 人以上	合計
戶數	61	123	97	29	310
百分比	19.68%	39.68%	31.29%	9.35%	100%

註：0 人係指目前已遷出社子島，共 3 戶。

表 4、訪視情形彙整表

訪視情形	完成訪視	拒訪 ²	合計
戶數	224	86	310
百分比	72.26%	27.74%	100%

註：本表未包含經本府社會局認定之「無法受訪」134戶（含已過世5戶、入住機構安置中22戶、身心狀況無法受訪34戶、受刑中1戶及經本府社會局聯繫3次未果或查無正確聯絡方式72戶）。

（二）產權概況及安置意願

經統計完成訪視之224戶弱勢族群中，「有屋有地」計20戶（占8.93%）、「有屋無地」計54戶（占24.10%）、「無屋有地」計12戶（占5.36%）、「無屋無地」計124戶（占55.36%），另有「其他」（即無法判斷）計14戶（占6.25%），可知本地區弱勢族群以「無屋無地」數量最多，占比最高（詳表5）。

至本地區弱勢族群之安置意願，目前已有自有房屋者（包含有屋有地及有屋無地者），以「承購專案住宅」作為開發後之安置方式意願較高；目前未有自有房屋者（包含無屋有地及無屋無地者），則以「承租專案住宅」作為開發後之安置方式意願較高，其中無屋無地者選擇「承租專案住宅」作為開發後之安置方式逾6成（詳表5）。

² 開發總隊被拒訪後轉請本府社會局聯繫弱勢戶仍遭2次拒訪，為避免持續聯繫造成民眾反感，故列為「拒查」並依聯繫結果建檔。

表 5、權屬型態及安置意願交叉分析表

權屬型態	戶數	百分比	安置意願 ³	戶次	百分比
有屋有地	20	8.93%	承購	11	45.83%
			承租	7	29.17%
			協力造屋	0	0.00%
			安置街廓	0	0.00%
			未填答	6	25.00%
有屋無地	54	24.10%	承購	32	44.44%
			承租	26	36.11%
			協力造屋	1	1.39%
			安置街廓	2	2.78%
			未填答	11	15.28%
無屋有地	12	5.36%	承購	3	21.43%
			承租	3	21.43%
			協力造屋	0	0.00%
			安置街廓	0	0.00%
			未填答	8	57.14%
無屋無地	124	55.36%	承購	31	21.23%
			承租	91	62.33%
			協力造屋	0	0.00%
			安置街廓	0	0.00%
			未填答	24	16.44%
其他 ⁴	14	6.25%	承購	0	0.00%
			承租	0	0.00%
			協力造屋	0	0.00%
			安置街廓	0	0.00%
			未填答	14	100.00%
合計	224	100.00%		-	

³ 安置意願可複選。

⁴ 「其他」係指屋地有無欠明之情形。

(三) 收入概況

經統計完成訪視之 224 戶弱勢族群中，全戶每月平均收入新臺幣（以下同）2 萬元以下者計有 90 戶（占 40.18%）為最多，其次為 2 至 3 萬元計有 45 戶（占 20.09%），再次為 3 至 4 萬元計有 27 戶（占 12.05%），最少為 4 萬元以上計有 23 戶（占 10.27%）（詳表 6）。

表 6、全戶每月平均收入⁵統計表

全戶每月平均收入(新臺幣)	戶數	百分比
2 萬元以下	90	40.18%
2-3 萬元	45	20.09%
3-4 萬元	27	12.05%
4 萬元以上	23	10.27%
未填答	39	17.41%
合計	224	100.00%

以衛生福利部 111 年公告之臺北市低收入戶資格審核標準統計，每人每月平均收入 18,682 元以下者計有 170 戶（占 75.89%）為最多，其次為 18,683 至 28,023 元計有 9 戶（占 4.02%），再次為 28,024 至 46,705 元計有 5 戶（占 2.23%）（詳表 7）。

⁵ 「全戶每月平均收入」係於訪視中由民眾口述而得，包含工作收入及政府補助等。

表 7、每人每月平均收入⁶統計表

每人每月平均收入	戶數	百分比
18,682 元以下 ⁷	170	75.89%
18,683-28,023 元 ⁸	9	4.02%
28,024-46,705 元 ⁹	5	2.23%
46,706-65,387 元 ¹⁰	0	0.00%
未填答	40	17.86%
合計	224	100.00%

(四) 無屋者每月租金概況

另針對無屋之 140 戶（含權屬型態為「無屋有地」12 戶、「無屋無地」124 戶、「其他」中未填答有無土地但明確表示無屋者 4 戶）弱勢族群進行統計，除無償借住者計有 47 戶（占 33.57%）為最多外，承租房屋每月租金以 5,000 至 1 萬元計有 44 戶（占 31.43%）為大宗，其次為 1 萬至 1 萬 5,000 元計有 29 戶（占 20.71%）（詳表 8）。

表 8、無屋者每月租金統計表

每月租金(新臺幣)	戶數	百分比
0 元	47	33.57%
5,000 元以下	6	4.29%
5,000-1 萬元	44	31.43%
1 萬-1 萬 5,000 元	29	20.71%
1 萬 5,000 元以上	7	5.00%
未填答	7	5.00%
合計	140	100.00%

⁶ 「每人每月平均收入」計算方式為弱勢戶全戶每月平均工作收入/弱勢戶成員數。

⁷ 即不超過臺北市 111 年最低生活費標準之 1 倍（包含低收入戶、領取身心障礙生活補助者）。

⁸ 即不超過臺北市 111 年最低生活費標準之 1.5 倍（包含中低收入戶、領取中低收入老人生活津貼者、領取身心障礙生活補助者）。

⁹ 即不超過臺北市 111 年最低生活費標準之 2.5 倍（包含領取中低收入老人生活津貼者、領取身心障礙生活補助者）。

¹⁰ 即不超過臺北市 111 年最低生活費標準之 3.5 倍。

(五) 具體安置需求

經統計完成訪視之 224 戶弱勢族群中，就專案住宅坪型部分，多數希望坪型為 30 坪以下 (72 戶，占 32.14%)，其次為 30 至 40 坪 (32 戶，占 14.29%)，40 坪以上 (14 戶，占 6.25%) 之需求最少 (詳表 9)。

表 9、專案住宅坪型需求統計表

坪型	戶數	百分比
30 坪以下	72	32.14%
30-40 坪	32	14.29%
40 坪以上	14	6.25%
未填答	106	47.32%
合計	224	100.00%

就專案住宅房型部分，多數希望房型為 3 房 (85 戶，占 37.95%)，其次為 2 房 (30 戶，占 13.39%)，4 房以上 (19 戶，占 8.48%) 及 1 房 (14 戶，占 6.25%) 之需求最少 (詳表 10)。

表 10、專案住宅房型需求統計表

房型	戶數	百分比
1 房	14	6.25%
2 房	30	13.39%
3 房	85	37.95%
4 房以上	19	8.48%
未填答	76	33.93%
合計	224	100.00%

三、總結

(一) 目前規劃之多元彈性安置原則與弱勢族群需求相符

針對本地區於 107 年 6 月 26 日以前設有戶籍，且持續設籍至拆遷公告日並有居住事實者，符合一定資格條件下，依不同屋地權屬情形，得選擇下列方式之一安置。

1. 有屋有地者，可選擇：

- (1) 承購專案住宅（或領取安置費用）。
- (2) 承租專案住宅（或領租金補貼另覓租所）。
- (3) 安置街廓（限合法建物所有權人且經核定發給抵價地）。
- (4) 協力造屋（限一定面積之土地所有權人）。

2. 有屋無地者，可選擇：

- (1) 承購專案住宅（或領取安置費用）。
- (2) 承租專案住宅（或領租金補貼另覓租所）。
- (3) 安置街廓（限協調核定發給抵價地之土地所有權人同意使用其權利價值供安置之合法建物所有權人）

3. 無屋有地者，可選擇：

- (1) 承租專案住宅（或領租金補貼另覓租所）。
- (2) 協力造屋（限一定面積之土地所有權人）。

4. 無屋無地者：承租專案住宅（或領租金補貼另覓租所）。

就訪視資料結果，目前已有自有房屋者（包含有屋有地及有屋無

地者)，多數選擇以承購專案住宅作為開發後之安置方式；目前未有自有房屋者（包含無屋有地及無屋無地者），尤其無屋無地者絕大多數選擇以承租專案住宅作為開發後之安置方式，與目前本府規劃之多元彈性安置原則相符。

（二）目前規劃之專案住宅興建坪型及房型與弱勢族群需求相符

本地區目前都市計畫規劃之專案住宅區共計 13.19 公頃，預計可興建 5,207 戶¹¹專案住宅，配售以室內 28 坪（3 房，含陽台）之單一坪型設計為主；配租以室內 13、20、28 坪（1 至 3 房，含陽台）之多元坪型設計為主。就訪視資料結果，無論開發後選購屋或租屋，弱勢族群之專案住宅坪型需求以 30 坪以下為多數（72 戶，占 32.14%）；專案住宅房型需求以 3 房為多數（85 戶，占 37.95%），與目前本府專案住宅興建規劃方向相同。至實際興建內容將與居民充分溝通後進行後續規劃。

（三）目前規劃之弱勢特別照顧措施足供保障弱勢族群居住權益

本府以「減輕社子島居民因開發而衍生額外之居住成本」及「使社子島經濟弱勢族群得依自身所得條件，以合理之居住成本於在地安身立命」為目標，規劃以下弱勢特別照顧措施，符合資格條件之經濟弱勢戶已可受到保障及照顧：

¹¹ 依目前社子島都市計畫規劃，專案住宅區可興建專案住宅之總樓地板面積約 139,668 坪，並以配售單一坪型（28 坪，含陽台）、配租多元 3 種坪型（13、20、28 坪，含陽台），推算可興建專案住宅數量約為 5,207 戶（含預估支援性服務設施約 243 戶）。

1. 配售專案住宅（或領取安置費用）

社子島弱勢家戶如符合配售專案住宅資格，可視其經濟負擔能力，彈性選配 1 至 3 房型，並以房地成本價承購，取得獨立產權。

2. 配租專案住宅（或領租金補貼另覓租所）

如無法負擔承購專案住宅，可選擇配租專案住宅方式安置，經本府核准後將依「戶內人口數」及「所得級距」發給專案住宅成本價租金之 100%、90%、80%、50%及 15%補貼，並保障 12 年租期（如為低收入戶，即等同保障承租專案住宅 12 年免租金，惟不含管理費），且可自由選擇承租專案住宅或另覓租所，非列冊之經濟弱勢族群亦能享有同等保障及照顧。又如選擇承租專案住宅，於 12 年租期屆滿後，只要符合社會住宅承租資格條件，仍可再續租 12 年（前 6 年分 2 階段酌給租金差額補貼，以利銜接社會住宅租金水準），總租期最長可達 24 年。

就訪視資料結果分析，目前無屋者計 140 戶，扣除「無法提供工作收入資訊」及「無所得（工作收入+家庭生活扶助費為 0），致無法計算」之 43 戶，共計 97 戶可計算「租金所得負擔比」¹²。如上開 97 戶全數選擇承租專案住宅，經前揭分級租金補貼後，各戶之租金所得負擔比平均約可由「開發前」之 33%降至「開發後」之 12.79%，居住成本大幅度下降。又如考量各別家戶開發前後租金所得負擔比

¹² 「租金所得負擔比」計算方式為租金/(工作收入+家庭生活扶助費)。

差異情形，超過 60%家戶開發後負擔可望降低，將可減輕開發造成弱勢居民之生活負擔¹³（詳表 11、12）。

表 11、無屋者開發前後租金所得負擔比統計表

負擔比	開發前(戶)	百分比	開發後(戶)	百分比
0-10%	34	35.05%	55	56.70%
10 以上-20%	7	7.22%	27	27.84%
20 以上-30%	13	13.40%	11	11.34%
30%以上	43	44.33%	4	4.12%
合計	97	100.00%	97	100.00%

表 12、無屋者開發前後租金所得負擔比差異情形統計表

開發前後負擔比差異	戶數	百分比
降低 100%以上	3	3.09%
降低 80%至 100%	5	5.16%
降低 60%至 80%	2	2.06%
降低 40%至 60%	17	17.53%
降低 20%至 40%	22	22.68%
降低 0%至 20%	13	13.40%
增加 0%至 10%	17	17.53%
增加 10%至 20%	10	10.31%
增加 20%至 30%	4	4.12%
增加 30%以上	4	4.12%
合計	97	100.00%

¹³ 參內政部 111 年第 1 季房價負擔能力指標統計成果，房貸負擔率「小於 30%」表示可合理負擔。

3. 弱勢長者承租優惠至終老

本府為進一步保障弱勢長者權益，使其無須擔心開發後之居住問題，特別針對於專案住宅交屋日屆滿 65 歲以上之列冊弱勢戶長者，延長其承租專案住宅優惠至終老，使其於開發後仍可住在當地頤養天年。

經統計預估符合承租專案住宅優惠至終老資格之列冊弱勢戶長者（即符合 107 年 6 月 26 日以前設籍，且預估於專案住宅交屋日屆滿 65 歲以上¹⁴者），共計約 155 戶（占 34.91%，即 155 戶/444 戶），將近 4 成於開發後可以受到上開終身的居住照顧（詳表 13）。

表 13、107 年 6 月 26 日以前設籍之出生年份統計表

出生年份	戶數
民國 54 年以前	155
民國 55 年	8
民國 56 年	12
民國 57 年	2
民國 58 年	12
民國 59 年	11
民國 60 年以後	80
合計	280

註：計本表未包含 107 年 6 月 26 日後設籍者計 164 戶。

¹⁴ 預估專案住宅於 119 年交屋。另弱勢戶 65 歲之判斷，係指戶內至少含 1 名 54 年以前出生之居民。

111 年度社子島弱勢族群訪視紀錄表

編號：

紀錄人員：

一、訪談狀況	訪談日期：111 年 12 月 31 日
二、訪視對象	受訪者姓名_____與弱勢戶之關係 <input type="checkbox"/> 戶長 <input type="checkbox"/> 戶內成員 <input type="checkbox"/> 其他_____(請註明) 弱勢戶籍地址:延平北路 段 巷 弄 號 樓 實際居住地址: <input type="checkbox"/> 同上 <input type="checkbox"/> 其他_____ (請註明) 居住地建物所有權人_____與弱勢戶之關係_____ (請註明)
三、產權概況	居住房屋 <input type="checkbox"/> 自有 <input type="checkbox"/> 承租，每月租金_____元 <input type="checkbox"/> 其他_____(請註明) 有無土地 <input type="checkbox"/> 有，土地筆數_____筆/面積_____坪 <input type="checkbox"/> 無
四、安置意願	1. 安置需求 (1)「開發期間」是否需市府協助(二期免答) <input type="checkbox"/> 是，_____ (請說明) <input type="checkbox"/> 否 (2)「開發後」是否需市府協助安置 <input type="checkbox"/> 是，_____ (請說明) <input type="checkbox"/> 否 2. 安置方式 <input type="checkbox"/> 承購專案住宅__戶 <input type="checkbox"/> 承租專案住宅__戶 <input type="checkbox"/> 協力造屋 <input type="checkbox"/> 選配安置街廓 3. 具體需求： <input type="checkbox"/> _____坪(室內含陽台面積)、_____房型 <input type="checkbox"/> 其他_____
五、收入概況	弱勢成員 1 職業_____ 弱勢成員 2 職業_____ 弱勢成員 3 職業_____ 弱勢成員 4 職業_____ 弱勢成員 5 職業_____ 弱勢成員 6 職業_____ 全戶每月收入約_____元 工作收入_____元 政府補助_____元 其他收入_____元
六、其他意見	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____

111 年度社子島弱勢族群訪視（含電訪）照片

