



臺北市 111 年 居住正義 2.4 行動方案

臺北市府
中華民國 111 年 2 月 7 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	5
三、持續輔導危老宅重建意願	5
四、房市相關資訊精進公開	5
五、守護交易安全維持市場秩序	6
六、保障自住房屋輕稅，持續推動多屋差別稅率	6
參、居住正義 2.4 行動方案	7
一、可負擔住宅	11
（一）多元供給	11
（二）社宅服務	20
（三）社宅組織	26
（四）社宅創新	29
二、弱勢照顧	33
（一）弱勢居住資源服務	33
（二）多元照顧	37
三、民宅更新	41
（一）危老改建	41
（二）修繕補助	45
四、房市健全	48
（一）資訊透明	48
（二）交易安全	49
五、稅制合理	54

(一) 稅制合理.....	54
六、 專網精進	56
七、 整合行銷	57
肆、 結語	58

圖目錄

圖 1 市有房地盤點及興辦社宅評估期程.....	12
圖 2 都市更新納作社會住宅方式與成果期程.....	13
圖 3 民辦地上權社宅-官北奇岩案期程.....	14
圖 4 社宅興建進度與計畫期程.....	15
圖 5 出租國宅轉型期程.....	15
圖 6 社宅包租代管計畫期程.....	16
圖 7 租金補貼期程.....	17
圖 8 士林區凱旋路房舍多元居住方案期程.....	19
圖 9 精進 110 年新啟用社宅編製長修維管計畫期程.....	20
圖 10 社宅物業管理精進計畫期程.....	21
圖 11 滿足各類群體多元社宅服務期程.....	22
圖 12 精進租賃制度與服務期程.....	23
圖 13 社宅租金精進作為期程.....	24
圖 14 社宅用後評估與規劃設計精進期程.....	25
圖 15 成立專責社宅行政法人方案期程.....	26
圖 16 都更中心功能提升 2.0 方案期程.....	27
圖 17 賡續建議中央修正住宅法期程.....	28
圖 18 南港機廠社宅循環經濟案例期程.....	29
圖 19 社宅好厝邊期程.....	30
圖 20 青創回饋計畫期程.....	31
圖 21 社宅公共藝術平台期程.....	32
圖 22 所得低於 10 分位點族群之租房問題-民間租補期程.....	34
圖 23 所得低於 10 分位點族群之租房問題-社會住宅期程.....	35
圖 24 青少年自立宅期程.....	36

圖 25 身障者自立生活支持及社區居住服務期程	37
圖 26 辦理「銀髮多元居住安老服務」行動方案期程	38
圖 27 街友生活服務方案期程	39
圖 28 NGO 承租社宅期程	39
圖 29 學生校外住宿安全健檢期程	40
圖 30 危老重建期程	41
圖 31 海砂屋善後處理期程	42
圖 32 協助海砂屋更新重建期程	44
圖 33 列管建物專案輔導期程	44
圖 34 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕期程	45
圖 35 推廣老公寓增設電梯期程	46
圖 36 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫期程	47
圖 37 臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助期程	47
圖 38 捷運房價租金地圖評估期程	48
圖 39 強化預售屋資訊管理機制評估期程	50
圖 40 買(租)房消費爭議整合查詢 2.0 評估期程	50
圖 41 買賣租賃糾紛協處評估期程	51
圖 42 加強宣導租賃消費者權益評估期程	52
圖 43 不定時發布建築安全警訊及租安資訊評估期程	53
圖 44 全國單一自住房屋輕稅期程	54
圖 45 倡議中央適度提高多戶房屋之持有成本期程	55
圖 46 空屋釋出之激勵策略期程	55
圖 47 專網精進期程	56
圖 48 整合行銷期程	57

表目錄

表 1 居住正義 2.4 行動方案調整表.....	7
表 2 居住正義 2.4 「可負擔住宅」行動方案彙整表	8
表 3 居住正義 2.4 「弱勢照顧」行動方案彙整表	9
表 4 居住正義 2.4 「民宅更新」行動方案彙整表	9
表 5 居住正義 2.4 「房市健全」行動方案彙整表	10
表 6 居住正義 2.4 「稅制合理」行動方案彙整表	10
表 7 居住正義 2.4 「專網精進」、「整合行銷」行動方案彙整表	10

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 110 年第 2 季統計，年輕人要不吃不喝 16 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，因社會標籤化形成鄰避效應，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，因此近年專供低收入戶家庭入住之平價住宅已逐步重建為「混居」之社會住宅。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「住得安全」，為弱勢居住權益首要保障。此外，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協助，為市府重要課題。

而建物完工後，亦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。「老宅整維」為另一個解決之道，且臺北市確實有許多房屋是結構良好，透過「無障礙環境改善」、「拉皮」、「整修」以及「老公寓裝電梯」等方式，就可讓老屋變更好。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。

資訊公開透明是引導房市健全發展的關鍵要素。本府除致力於提供即時、正確的實價登錄交易資訊，並持續精進實價登錄查詢創新加值應用。繼全新推出「臺北地政找房+」社區交易資訊平台後，為因應民眾沿著捷運站找房需求，將進一步提供捷運站周邊社區房價租金資訊，讓民眾找房更輕鬆有效率。

此外，為維護預售屋交易消費者權益，本府於 106 年 3 月全國首創預售建案契約備查，納管全市預售建案，110 年 7 月起實價登錄 2.0 實施，中央修法明定預售屋銷售前須備查預售建案資訊及定型化契約，為在有限人力下，進一步縮短預售屋契約審查期程，提升契約資訊揭露效率，率全國之先開發「智能契約初判與管理系統」，透過 AI 智能協助加速契約審查。又為加強檢約公信力，減少爭議，將研議納入第三方協檢機制，優化預售屋銷售管理機制。

另由於民眾在外買賣、租屋經常與建築業者、仲介業者或房東等衍生交易糾紛，除透過建立一站式消費爭議資訊暨申訴管道查詢服務，及多元宣導管道、講座，行銷推廣消費爭議案例、租屋及建築安全警訊以及政府租賃管理資訊，強化消費者交易常識知能，同時主動輔導房東、包租代管業者使用符合規定之契約，期能事前預防、減少糾紛；而對於已產生之爭議，則是提供訴訟外紛爭解決機制，保護消費者權益，冀由多管齊下，促進本市不動產交易安全。

為保障市民居住權，基於「量能課稅」原則，本府採自住輕稅、公益出租減稅、多屋差別稅率等租稅措施，除多屋者依持有戶數按差別稅率 2.4%、3.6%課徵房屋稅外，自 106 年 7 月 1 日起，全國單一自住房屋，折減房屋課稅現值 16%(相當稅率 1%)；並自 109 年 7 月 1 日起，折減比例提高為 50%(相當稅率 0.6%)。另自 109 年 7 月 1 日起，公益出租人月租金收取不超過內政部公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限者及社會住宅包租代管房屋，比照單一自住輕稅，相當稅率 0.6%。

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 111 年居住正義 2.4 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 45 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 5 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，因此本府長期以來定時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。自 104 年迄今，本府興建社會住宅開工戶數已達 1 萬 5 千戶，已入住之社會住宅約達 4 千戶。面對大量住戶實際使用及居住後之相關反饋，並為符合住戶使用需求及降低營建成本，本府定期透過住戶用後回饋，排定每半年檢討調整社會住宅設計準則，訂定社會住宅規格化標準圖（包含空間配置、設備、維修位置等），並考量將規格化設計標準納入評選要項，以維持一定的生活品質，讓設計更精實、可被複製。

而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與日俱增，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，使社會住宅管理得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、身障者、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，並針對街友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、青銀共居及 NGO 承租社會住宅等創新居住實驗方案，達到社區、世代共融、共居目標。

三、持續輔導危老宅重建意願

對於全市大約 85% 屋齡超過 30 年的建築物，積極輔導經由都市更新、危老重建及整建維護…等方式，協助老舊建築物加速進行修繕補強、整建維護或拆除重建，藉以達成「住得起，住的好，住的安全」之重要使命。

針對本市產生耐震力不足、材料弱化(海砂屋、輻射屋)或外牆飾面剝落之危險老舊建築物管理策略上，秉持以民為本之精神，不斷在法令明確、行政效率提升及文件程序簡化上持續精進並研提各項便民措施，希冀 111 年適用危老條例申請建造執照核准案件計 50 件；於 111 年危老、都更、海砂之新建執照佔該年度新建執照比例達到 50% 以上，落實居住環境「安全、便利、人性化」及市民居安的願景。

四、房市相關資訊精進公開

為持續提供更優質的實價查詢服務，因應捷運找房需求，規劃建置捷運房價租金地圖，提供各捷運站周邊社區房價租金整合資訊，讓民眾可以快速掌握捷運站生活圈之房價租金行情。

五、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，本府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。

六、保障自住房屋輕稅，持續推動多屋差別稅率

居住是基本人權，本市在租稅政策方面，藉由推動更公平合理稅制，除創全國之先，針對空屋清查改為非自住稅率，提高持有成本外，對全國單一自住房屋給予輕稅，並自 109 年 7 月 1 日起，公益出租人月租金收取不超過內政部公告當年度社會住宅包租代管計畫簽約租金上限者及社會住宅包租代管房屋，比照單一自住輕稅，相當稅率 0.6%。期能提高多屋者持有稅，並鼓勵將空屋出租予弱勢族群的意願，同時享有減稅優惠，順利達成居住正義目標。

參、居住正義 2.4 行動方案

依據「居住正義 2.3 行動方案」架構，涵蓋「可負擔住宅」、「弱勢照顧」、「民宅更新」、「房市健全」及「稅制合理」五大面向，輔以「專網精進」、「整合行銷」面向。111 年本府精進調整各項行動方案，「可負擔住宅」組持續推動 10 項、滾動檢討 10 項、新增 1 項；「弱勢照顧」組持續推動 1 項、滾動修正 3 項、新增 1 項；「民宅更新」組持續推動 5 項、滾動檢討 2 項、新增 1 項；「房市健全」組持續推動 3 項、滾動修正 1 項、新增 2 項，「稅制合理」組持續推動 3 項、完成 1 項；「專網精進」及「整合行銷」持續推動各 1 項，共計 7 大組 45 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 2.4 行動方案調整詳表 1。

表 1 居住正義 2.4 行動方案調整表

組別	居住正義 2.3 行動方案數	修正後之居住正義 2.4 行動方案數				備註
		持續 推動	滾動 修正	新增	總計	
A 組 可負擔住宅	20	10	10	1	21	
B 組 弱勢照顧	4	1	3	1	5	
C 組 民宅更新	7	5	2	1	8	
D 組 房市健全	5	3	1	2	6	
E 組 稅制合理	4	3	0	0	3	2.3 行動方案 完成一項
F 組 專網精進	1	1	0	0	1	
G 組 整合行銷	1	1	0	0	1	
合計	42	24	16	5	45	

下表 2 至表 7 分別為可負擔住宅、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 45 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 2.4 「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	財政局	專門委員	石春霞
			都發局	專門委員	張立立
		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	科長	鄭亦廷
		A1-4 社宅興建進度與計畫	都發局	科長	魏國忠
		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	科長	楊少瑜
		A1-7 租金補貼	都發局	科長	楊少瑜
		A1-8 士林區凱旋路房舍多元居住方案	自來水處	處長	陳錦祥
	A2 社宅服務	A2-1 精進 110 年新啟用社宅編制長修維管計畫	都發局	科長	陳正廷
		A2-2 社宅物業管理精進計畫	都發局	科長	陳正廷
		A2-3 滿足各類群體多元社宅服務	都發局	科長	陳正廷
		A2-4 精進租賃制度與服務	都發局	科長	陳正廷
		A2-5 社宅租金及財務精進作為	都發局	科長	楊少瑜
		A2-6 社宅用後評估與規劃設計精進	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	科長	陳正廷
		A3-2 都更中心功能提升 2.0	都更中心	組長	黃士展
		A3-3 賡續建議中央修正住宅法	都發局	科長	楊少瑜
	A4 社宅創新	A4-1 南港機廠社宅循環經濟案例	都發局	科長	魏國忠
		A4-2 社宅好厝邊	都發局	科長	魏國忠
		A4-3 青創回饋計畫	都發局	科長	陳正廷
		A4-4 社宅公共藝術平台	都發局	科長	林芝羽

表 3 居住正義 2.4「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 弱勢居住資源服務	B1-1 所得低於 10 分位點族群之租房問題	社會局	副局長	鄭文惠
		B1-2 弱勢自立居住協助	社會局	副局長	鄭文惠
	B2 多元照顧	B2-1 創新居住服務	社會局	副局長	鄭文惠
		B2-2 NGO 承租社宅	社會局	科長	陳佩琪
		B2-3 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 2.4「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	科長	李彧
		C1-2 海砂屋善後處理	建管處	科長	李彧
		C1-3 協助海砂屋更新重建	都更處	科長	廖漢章
		C1-4 列管建物專案輔導	建管處	科長	李彧
	C2 修繕補助	C2-1 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕	社會局	科長	楊雅茹
		C2-2 推廣老公寓增設電梯	都更處	科長	周世敏
		C2-3 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫	建管處	科長	李彧
		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	組長	陳兆鴻

表 5 居住正義 2.4「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 捷運房價租金地圖	地政局	科長	鄭益昌
	D2 交易安全	D2-1 強化預售屋資訊管理機制	地政局	科長	洪于佩
		D2-2 買(租)房消費爭議整合查詢 2.0	地政局	科長	洪于佩
		D2-3 買賣租賃糾紛協處	法務局	主任 消保官	楊麗萍
		D2-4 加強宣導租賃消費者權益	地政局	科長	洪于佩
			法務局	主任 消保官	楊麗萍
		D2-5 不定時發布建築安全警訊及租安資訊	地政局	科長	洪于佩
			建管處	科長	李彧

表 6 居住正義 2.4「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 全國單一自住房屋輕稅	稅捐處	科長	林麗雪
		E1-2 倡議中央適度提高多戶房屋持有成本	稅捐處	科長	林麗雪
		E1-3 空屋釋出之激勵策略	稅捐處	科長	林麗雪

表 7 居住正義 2.4「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	陳慧敏
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 財政局、都發局)

(1) 計畫內容

- A. 定期盤點市有房地資訊並公布於財政局網站，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，111 年度預計提供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，111 年上、下半年均預計標租 2 戶不動產，合計 4 戶。(財政局) 15%
- D. 專案檢討閒置公有房舍並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。(都發局) 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

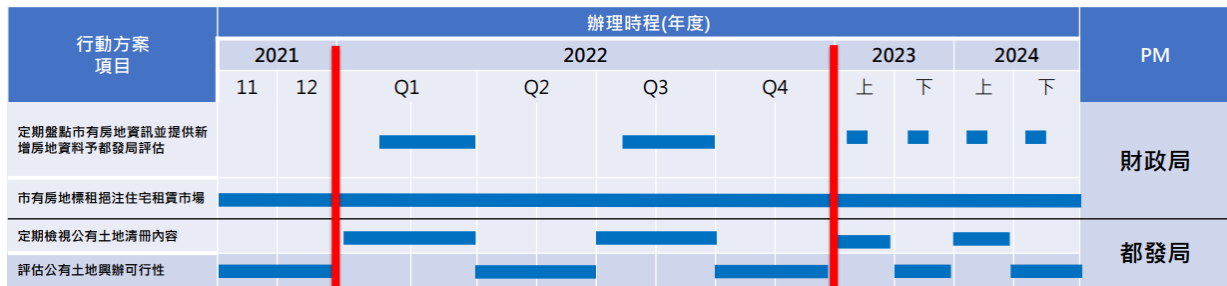


圖 1 市有房地盤點及興辦社宅評估期程

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，以多元協助方式為本市帶來再生的能量，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，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，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 1,002 戶社會住宅。

B. 民辦都更案：預期於 111 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
	2021		2022				2023		2024		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下	
(一)公辦都更											更新處
(二)民辦都更											
(三)修正捐贈獎勵規定											
											2025年：1,002戶
											2022年：80戶以上
											滾動式檢討法令適用性

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，以設定地上權方式提供社會住宅，113 年可提供約 309 戶社會住宅。
- B. 奇岩案：本案土地共計 9 筆，以設定地上權方式提供社會住宅，113 年可提供約 369 戶社會住宅。

(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 10%（招標文件公開閱覽徵詢意見 10%），總進度完成 40%。
- C. 111 年度 KPI：預計完成 54%（招標文件及權利金核定 20%、公告招商 20%、簽約 10%、地上權住宅及 678 戶社會住宅規劃興建 4%），總進度完成 94%。

D. 112 年度 KPI：預計完成 3%（地上權住宅興建 3%），總進度完成 97%。

E. 113 年度 KPI：預計完成 3%（提供 678 戶社會住宅 3%），總進度完成 100%。

（4）工作期程甘特圖

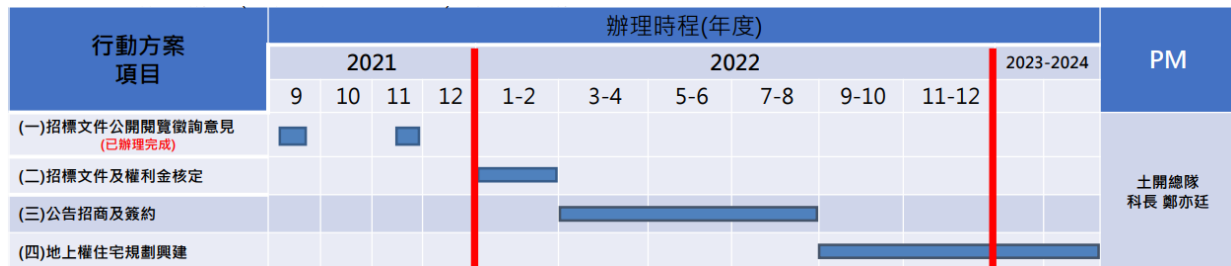


圖 3 民辦地上權社宅-官北奇岩案期程

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，都發局定期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 851 戶(福民一、景豐二、力行、金華、松信)。 30%
- B. 完工 2,378 戶(斯文里三期、行善、莒光、廣慈 A、廣慈 B、廣慈 C、廣慈 D、青年二)。 40%
- C. 入住 2,247 戶(小彎、斯文里三期、行善、廣慈 D、廣慈 E、莒光、廣慈 A、廣慈 B)。 30%

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
社宅興建進度與計畫(2022年度)			2022年開工851戶、完工2,378戶、入住2,247戶						都發局

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，為配合住宅法宜陸續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 111 年 6 月年完成奇岩國宅拆遷前的安置作業。20%
- B. 於 111 年 12 月底前完成西寧國宅現住戶搬遷意願調查。30%
- C. 於 111 年 12 月底前完成西寧國宅現住戶安置策略 20%
- D. 預計於 111 年 12 月前完成西寧國宅重建初步可行性評估。30%

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
(一)奇岩國宅拆遷前的安置作業									都發局
(二)西寧國宅現住戶搬遷意願調查									
(三)完成西寧國宅現住戶安置策略									
(四)西寧國宅重建可行性評估與規劃									

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 111 年底，預計累計媒合戶數：2,166 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 500 戶）。依達成比例計算 KPI；另配合營建署公告辦理第 4 期計畫採購案。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
(一)得標廠商辦理開發房屋及宣傳事宜									都發局
(二)於各洽公場所張貼海報、LED跑馬燈宣傳、擺放宣傳摺頁									
(三)得標廠商就媒合案提供專業管理服務									

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 2 月辦理整合住宅租金補貼申請(補貼 12 期)。

(2) 計畫效益

預計 111 年補貼 17,722 戶，約補貼 15 億元。

(3) KPI

A. 111 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

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2021		2022						2023			2024
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(一)110年度整合住宅 租金補貼申請審查	第1次受理案件審查		第2次受理申請及審查									
(二)111年度整合住宅 租金補貼申請審查					第1次受理申請及審查		第2次受理申請及審查					
(三)112年度整合住宅 租金補貼申請審查							第1次受理申請 及審查	第2次受理申請 及審查				
											都發局	

圖 7 租金補貼期程

8. A1-8 士林區凱旋路房舍多元居住方案（PM 自來水處）

(1) 計畫內容

因自來水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，預計興建多戶住宅、室內面積 14~15 坪，另規劃公益使用或促進居住正義之方案。

(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，亦可供給多元居住。

(3) KPI

A. 國有土地價購取得（110 年 6 月取得相鄰畸零國有土地）：

（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. 占用戶訴訟定案（110 年 12 月判決確定、111 年 6 月進行強制執行騰空返還）並同時專案簽報拆除既存違建（109 年 6 月完成既存違建拆除）與眷舍處理（111 年 6 月騰空返還）：（15%）

- I. 與無權占用戶進行協商返還（10％）
- II. 提起無權占用返還訴訟（10％）
- III. 進行訴訟程序並依判決結果辦理（30％）
- IV. 專案簽報拆除既存違建（15％）
- V. 完成既存違建拆除（35％）
- C. 編列預算議會核定（109 年編列委設預算送議會核定、110 年編列工程預算送議會核定）：（5％）
 - I. 編列委設預算送議會（50％）
 - II. 編列工程預算送議會（50％）
- D. 委託設計招標（110 年 3 月完成委託設計招標作業）：（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. 規劃設計、建照請領（112 年 6 月完成建照請領）：（15％）
 - I. 完成本案規劃設計（50％）
 - II. 依文資評估、公民參與及公益性方案調整細部設計及完成本案建照請領（50％）
- F. 工程招標（112 年 9 月完成工程招標作業）及開工準備作業（112 年 12 月完成開工準備）：（5％）
 - I. 工程招標文件上網公告招標（50％）
 - II. 工程決標（50％）
- G. 工程施工（113 年 1 月開工、115 年 6 月完工）：（35％）
 - I. 工程開工（20％）
 - II. 工程完工（80％）
- H. 工程驗收、使照請領（115 年 12 月取得本案使用執照）（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 士林區凱旋路房舍多元居住方案期程

(二) 社宅服務

1. A2-1 精進 110 年新啟用社宅編製長修維管計畫 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

針對木柵、明倫、瑞光、中南、新奇岩社宅通盤籌畫長修計畫書。

(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. 111 年 2 月完成「評估籌畫新啟用社宅長修維管計畫編製服務」委辦案招標(10%)。
- B. 111 年 4 月完成社宅建築、景觀、機電、智慧設備等維修項目範圍資料調查(20%)。
- C. 111 年 6 月社宅建築、景觀、機電、智慧設備等維修現況、頻率時點評估(20%)。
- D. 111 年 9 月長程維修及管理成本分析、預算概編(20%)。
- E. 111 年 12 月評估各社宅之設計、工法、設備對長修策略之回饋及影響(30%)。

(4) 工作期程甘特圖

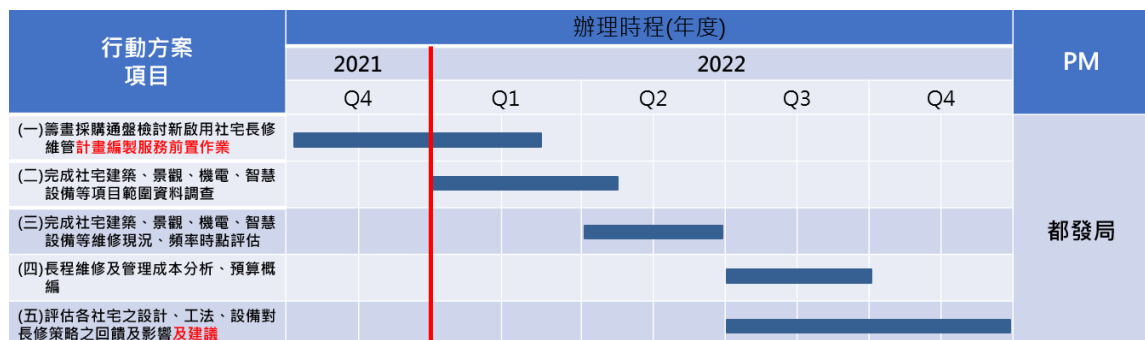


圖 9 精進 110 年新啟用社宅編製長修維管計畫期程

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. 新啟用社宅入住後，啟動社宅首租期間加強服務計畫，提升住宅單元維護及服務效率。

（2）計畫效益

建置營運中各社宅報修、反映 e 化平台，提供更貼心便捷服務，另加強新啟用社宅首租期間服務計畫。

（3）KPI

- A. 辦理「管理服務建置系統」第 3 階段服務上線，包含優化社宅雲系統效能、社區內容經營及使用權限細分等功能(50%)。
- B. 執行完成新啟用社宅(中南 15%、新奇岩 15%、小彎 15%、行善 15%)，「社宅首租期間加強服務」計畫(60%)。

（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
	2021		2022				
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	
(一)社宅雲第三階段服務上線							都發局
(二)完成中南社宅加強服務計畫							
(三)完成新奇岩社宅加強服務							
(四)完成小彎社宅加強服務計畫							
(五)完成行善社宅加強服務計畫							

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

辦理社福資源網絡支社區宣導，提供有需求之各類群體善用社福資源。

(3) KPI

- A. 住戶手冊彙整社福資源及跨區服務(30%)。
- B. 辦理社福網絡相見歡(30%)。
- C. 整理所有社宅愛心關懷及訪視至少 500 次(40%)。

(4) 執行工作期程甘特圖

行動方案 項目 (以明倫社宅為例)	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	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									
(3)愛心關懷及訪視									

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. 提供社會住宅申租資格、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

適時分析招租情形 (40%)、配合新建社會住宅辦理招租作業(60%)，

小彎、廣慈 D、E 社宅招租進度達 80%，各完成 20%進度。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM
	2021		2022				2023		2024		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下	
適時分析招租情形 (遞補戶不足時，辦理隨 到隨辦招租，公告招租1 年後，出租率達95%)											都發局
配合新建社會住宅辦理招 租作業											
(1)辦理小彎社宅招租											
(2)辦理廣慈D社宅招租											
(3)辦理廣慈E社宅招租											

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 110 年 10 月 18 日內政部營建署函文、住宅法第 25 條第三款：「社會住宅承租者之租金計算，中央主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則，並定期檢討之。」，中央主管機關應訂定社宅租金，並統一分級收費原則，並於必要時不定期召開會議研商；另考量本府社會住宅收支平衡並可永續經營，擬訂定都市計畫變更回饋分配原則(行政規則)，指定回饋於「更新基金 50%、住宅基金 50%」，以達開源效果。

(2) 計畫效益

依內政部營建署提供之「社會住宅租金訂定原則規劃說明」，評估本市社宅租金訂定，並召開「租金計算方式及民眾可負擔租金上限訂定原則」說明會對外倡議。另考量本府社會住宅可永續經營，訂定都市計畫變更回饋分配原則(行政規則)，以達開源效果。

(3) KPI

- A. 訂定都市計畫變更回饋分配原則(行政規則) 。30%
- B. 研析中央訂定之租金計算方式與本市民眾可負擔租金上限合理性。30%

C. 出席中央及相關民團召開之社宅租金訂定研商會議。40%

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
研析中央訂定之租金計算方式與本市民眾可負擔租金上限									都發局
訂定都市計畫變更回饋分配原則(行政規則)									
出席中央及相關民團召開之社宅租金訂定研商會議									

圖 13 社宅租金精進作為期程

6. A2-6 社宅用後評估與規劃設計精進 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

本府近年大力推動、興辦社會住宅，為可提供廣大的租屋族在臺北市可以有好品質的租屋生活環境，於 110 年 5 月都發局與 OURs 專業者都市改革組織合作辦理「用後評估與規劃設計」系列活動，透過實地走訪、焦點座談深入交流社宅規劃設計者與入住者的觀點。為了持續提供「平實、好用、可負擔」社會住宅，都發局透過該系列活動收集各界反饋意見，並納入下一階段興辦社宅之重點評估項目，作為本府後續興辦社宅精進的重點依據。

(2) 計畫效益

本系列活動邀集公部門、設計建築師團隊、第一線的物管人員、住戶及學界參與本系列活動，並提反饋意見；並依各項意見進行後續精進作為。

A. 規劃設計

I. 建議創立 check list

II. 平面化的圖面參考依據

B. 設施設備類

I. 推展家具租賃制度

C. 維管營運

- I. 使用經驗回饋設計，定期檢討並回饋規劃設計或施工階段。
- II. 持續進行營運成本檢討，研議社宅管理精進作為，達成永續經營的目標。

(3) KPI

- A. 完成社宅叢書編撰 30%
- B. 社會住宅規格化平面整體執行策略 30%
- C. 定期檢視「標準設計及管理」規範 15%
- D. 研議降低維管成本執行策略 25%

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)				PM
	2022				
	Q1	Q2	Q3	Q4	
(一)完成社宅叢書編撰					都發局
(二)社宅規格化平面納入設計準則					
(三)定期檢視「標準設計及管理」規範					
(四)研議降低維管成本執行策略					

圖 14 社宅用後評估與規劃設計精進期程

(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(70%)、自治條例草案送議會審議(30%)，KPI 達 100%。

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. 111 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

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM
	2020		2021		2022				2023		
	上	下	上	下	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
(1)自治條例法制作業											都發局
(2)自治條例草案送議會											
(3)研訂子法											
(4)中心成立初期規劃											
(5)行政法人預算編列及審議											
(6)正式成立及業務移撥											

圖 15 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

都更中心除現階段的社會住宅管理維護任務，並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，成為市府推動都市發展業務的重要推手。

(3) KPI

- A. 協助臺北市住都中心籌備事務(含人力充實與招募)_50%
- B. 資產管理精進計畫(都更分回資產管理、協助整宅管委會籌組成立、國有及公營事業資產委託管理)_5%
- C. 執行本市社宅管理維護業務(每年滾動式檢討，回饋並精進住宅業務管理執行機制與流程)_45%

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
1.協助北市住都中心籌備處推動相關事務									都更中心
2.資產管理精進計畫									
3.承接社宅管維業務									
3-1 文山區木柵社宅		年度檢討			重新招標				
3-2 大同區明倫社宅		年度檢討		重新招標					
3-3 內湖區瑞光社宅		年度檢討		重新招標					

圖 16 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，期透過中央修法實現居住正義。另為更加完善的協助住宅資源成長，亦適當考量其他相關條文如：都市計畫法、都市更新條例、都市更新容積獎勵辦法…等法條，適時併同倡議中央修法。

(2) 計畫效益

都發局前於 110 年 9 月綜整住宅法第 15、16、21、23 條等修法說帖，針對所得稅減免條件放寬、授權地方政府訂定公益出租人房屋稅、撥用公有不動產登記事業主管機關等議題進行倡議，以建議中央修正住宅法及其他相關條文，以落實居住正義。

(3) KPI

綜整相關條文，包含住宅法第 15、16、21、23、31 條；都市更新條例第 65 條；都市更新容積獎勵辦法第 7 條；正式行文建議中央修正住宅法，本行動方案即達 100%。另併同修正本市相關執行辦法，如：臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點及臺北市社會住宅出租辦法。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
建議中央修正住宅法									都發局

圖 17 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。

都發局推動循環經濟理念，以興辦中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超過南港機廠基地投入資源之20%為。

（3）KPI

- A. 完成細部設計、實品屋佔 20%
- B. 工程施工進度（111 年底達 70%）佔 70%
- C. 循環經濟成果項目進度（結構系統 21.48%、外殼系統 2.72%、裝修系統 8.83%、機電系統 13.59%、景觀系統 0.91%、其他系統 22.47%）佔 10%

（4）工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM
	2021		2022				2023		2024		
	上	下	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下	
天橋設計、既有外牆美化基本設計											都發局
工程施工											

圖 18 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

預計完成 6 案好厝邊計畫 100%

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)						PM
	2021		2022				
	11月	12月	Q1	Q2	Q3	Q4	
(一) 南港區小彎社宅	2021/2啟動 好厝邊計畫				預計2022/5完成		都發局
(二) 內湖區行善社會住宅	2021/4啟動 好厝邊計畫				預計2022/6完成		
(三) 信義區廣慈博愛園區社會住宅(D基地)	2021/4啟動 好厝邊計畫				預計2022/6完成		
(四) 信義區廣慈博愛園區社會住宅(E基地)	2021/4啟動 好厝邊計畫				預計2022/6完成		
(五) 斯文里三期都更分回	2021/11啟動 好厝邊計畫				預計2022/7完成		
(六) 萬華區莒光社會住宅	2021/5啟動 好厝邊計畫					預計2022/11完成	

圖 19 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。都發局辦理「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

發揮創意舉辦豐富多元活動，共同經營社會住宅，以達成「好住宅」、「好厝邊」、「好生活」的目標。

(3) KPI

111 年度選定 5 處(預計小彎、行善、廣慈、青年 2 期、莒光)青創計畫執行基地 (40%)、111 年度青創計畫基地完成 4 處(預計小彎、行善、廣慈、莒光)公開徵選 (30%)、111 年度選定 3 處(預計小彎、行善、廣慈)青創計畫基地執行鄰里交流活動 (30%)

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
111年度選定5處青創計畫 執行基地									都發局
111年度青創計畫基地完成 4處公開徵選									
111年度選定3處青創計畫 基地執行鄰里交流活動									

圖 20 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

透過「社宅公共藝術網站平台」整合並串聯各社宅公共藝術活動、影音紀錄及宣傳各社宅公共藝術設置案之民眾參與、藝術教育推廣及藝術家駐地等社會交流活動。

(2) 計畫效益

透過平台整合，提供社宅公共藝術與社會大眾共同交流討論空間。另透過民眾參與、藝術教育推廣及藝術家駐地等活動及計畫，增進民眾參與互動，與周邊融合，以期社宅公共藝術不僅提供美化及友善社區環境之目的，更能蘊含並展現在地精神。

(3) KPI

主要分為「社宅公共藝術網站」及「社宅公共藝術設置計畫」等兩部分：

- A. 「社宅公共藝術網站」：第 2 季完成系統上線(50%)。
- B. 「社宅公共藝術設置計畫」：完成永久性作品設計定案

(25%)；完成社會藝術工程之民參活動 3 場(25%)。

- I. 信義廣慈案：第 2 季完成永久性作品設計定案，第 4 季前完成社會藝術工程之民參活動 3 場。
- II. 文山興隆案：第 4 季完成永久性作品設計定案及社會藝術工程之民參活動 3 場。
- III. 萬華案：第 4 季完成永久性作品設計定案及社會藝術工程之民參活動 3 場。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)					PM
	2022				2023-	
	Q1	Q2	Q3	Q4	上半年	
社宅公共藝術網站上線-50%						都發局
社宅公共藝術計畫及執行						
1. 永久性作品設計定案-25%						
2. 社會藝術工程之民參活動完成3場-25%						
廣慈						
興隆						
萬華						

圖 21 社宅公共藝術平台期程

二、弱勢照顧

(一) 弱勢居住資源服務

1. B1-1 所得低於 10 分位點族群之租房問題 (PM 社會局)

(1) 民間租金補貼

A. 計畫內容

低收入戶及中低收入戶家庭為社會局可掌握之既有資料，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。

B. 計畫效益

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. 111 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。

III. 加強一線人員宣導及協助強度，定期向社工蒐集無法申請之原因，排除後協助申請，或轉介其他租屋補貼之方案。

D. 工作期程甘特圖

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 18,682 元及中低收入戶 26,689 元接近，但本市低收入戶及中低收入戶占本市家戶之 2.6%(截至 110 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。

行動方案 項目	辦理時程										PM	
	2021		2022				2023		2024			
	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)												社會局
(2) 執行租金補貼作業。(都市發展局)												
(3)提供「申請租金補助」懶人包予基 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)												
(4)增加包租代管戶數，保障弱勢戶比 例供社工媒合居住。(都市發展局)												

圖 22 所得低於 10 分位點族群之租房問題-民間租補期程

(2) 社會住宅

A. 計畫內容

社會住宅 40%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），5%比例提供給原住民（社會弱勢），採抽籤制；25%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 110 年入住社宅之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。

B. 計畫效益

持續提供社宅 40%經濟或社會弱勢戶：111 年至 113 年經濟或社會弱勢戶保障約 3,561 戶，並將保障機制推廣至本府全部社會住宅。

C. KPI

（40%社宅經濟或社會弱勢戶當年度實際入住戶數/當年度社會局獲配戶數） *100% 。

D. 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM		
	2021		2022						2023			2024	
	11	12	O1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下			
(1)40%經濟或社會弱勢戶保障約3,561戶。			小瀨126戶、斯文里三期29戶、崙光80戶、廣慈DE 418戶、行善210戶		廣慈C190戶		112年預計1008戶		113年預計1490戶		社會局		
(2)就已入住住宅弱勢戶進行分析並評估調整權重			資料分析及評估		配合招租住宅滾動修正								

圖 23 所得低於 10 分位點族群之租房問題-社會住宅期程

2. B1-2 弱勢自立居住協助 (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 12 月 31 日已服務 21 名個案(11 名在案，10 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
	2021		2022				2023		2024		
	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、 籌設											
(7)第二處自立住宅開辦											

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 90 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 11 戶至多服務 66 人。
 - ii. 於舊宗社宅、三興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：111 年服務 66 名使用者

D. 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM
	2021		2022				2023		2024		
	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											社會局
(2)社區居住家園 (6案11處)											
(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			配合都發局規劃空間		工程竣工			點交籌備		開辦服務	
(5)三興社宅社區居住辦理期 程									招標委外	配合都發局規劃空間	

圖 25 身障者自立生活支持及社區居住服務期程

(二) 多元照顧

1. B2-1 創新居住服務 (PM 社會局)

(1) 銀髮多元居住安老服務

A. 計畫內容

- I. 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。
- II. 109 年 2 月社會局老人自費安養中心與國立臺灣戲曲學院試辦青銀共居實驗計畫，視長輩需求及學生專長研擬漸進式融合服務方式辦理，後囿於 Covid-19 疫情衝擊住宿型機構之感染管制措施，且為擴大服務涵蓋面，111 年轉型與鄰近學校推展多元世代融合方案。

B. 計畫效益

- I. 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。
- II. 多元世代融合：透過與學校合作，增加青年學子服務學習機

會，促進世代共伴、共融，減少長者孤寂感，進而提升世代融合效果。

C. KPI

- I. 陽明老人公寓：第六屆（111 年 6 月至 112 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
- II. 自費安養中心：111 年辦理多元世代融合方案，預計累計服務人次達 360 人次，長者滿意度達 8 成以上。

D. 工作期程甘特圖



圖 26 辦理「銀髮多元居住安老服務」行動方案期程

(2) 街友住宿、外展及支持性服務

A. 計畫內容

街友服務方案：補助民間團體辦理街友住宿、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

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：111 年預計累計服務人次達 900 人次。

D. 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM
	2021		2022				2023		2024		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下	
(1)街友住宿、外展及支持性服務方案受理民間單位申請											社會局
(2)街友住宿、外展及支持性服務方案民間單位提供服務											

圖 27 街友生活服務方案期程

2. B2-2 NGO 承租住宅（PM 社會局）

（1）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，以充實弱勢居住照顧與服務。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，後續將由社會局及都發局邀集相關 NGO 團體研商辦理方向。

（2）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。

（3）KPI

配合莒光社宅招租期程完成一處 NGO 承租社宅之團體評選及計畫修正。

（4）工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
(一)NGO 契約擬定及相關 評選文件訂定									社會局
(二)配合莒光社宅公告									
(三)評選NGO團體									
(四)配合莒光社宅入住期程 進駐									
(五)依據試辦狀況修正計畫									

圖 28 NGO 承租社宅期程

3. B2-3 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

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
賃居生期初報表填報作業									教育局
彙整及統計賃居生期初調查表									
本市高中職針對賃居生實施訪視工作									
賃居生處所必檢項目合格率(含追蹤與改善)									
每年安排2場大專院校學生校外賃居安全宣導									法務局

圖 29 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，本府已會同民間專業團體及專業人員成立「危老重建輔導團」及「危老都更推動師」，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

預計 111 年適用危老條例申請建造執照核准案件計 50 件；於 111 年危老、都更、海砂之新建執照佔該年度新建執照比例達到 50% 以上。

(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)受理重建計畫審核及後續執照核發													建管處
(2)受理年度耐震評估及重建計畫補助													
(3)危老重建輔導團宣導及輔導													

圖 30 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

鼓勵即早拆除及補強高氯離子建築，以維公安。

（3）KPI

A. 撥付拆除補助費及補強或防蝕工程補助費之預算核撥執行率達 95%以上。

B. 列管海砂屋為加勁補強者(8 案)，重新檢視建物使用情況，重提鑑定審議。

（4）工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)													PM
	2021				2022				2023				PM	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		
(1)裁處未依限停止使用列管案件														建管處
(2)撥付拆除補助費及補強或防蝕工程補助費														
(3)優先強制拆除原則執行														

圖 31 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：

本市率全國之先，針對經列管為「須拆除重建」之海砂屋，並非屬臺北市都市更新自治條例第 15 條規定之山坡地及適用臺北市山坡地開發建築要點地區，且尚未進行重建或進入都

市更新程序者，主動依「都市更新條例」第 7 條規定，協助迅行劃定更新地區，截至 111 年 1 月 11 日止共計 47 處，面積計 8.04 公頃。

B. 輔導列管海砂屋更新重建：

本府於 109 年 4 月開始執行海砂屋輔導團的業務，針對建管處列管案件中尚未報核的海砂屋，進行追蹤或輔導。除就已有潛在實施者之案件，提供諮詢解惑，協助地主與其潛在實施者能夠更快整合，提送事業計畫報核；另就未有潛在實施者案件，以輔導成立自主更新會為目標，深入社區了解個案困境與進度，提供說明、試算、與行政上的協助。迄今總計對 61 處海砂列管案持續滾動式輔導追蹤，並掌握其更新意願。

C. 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，則可循「168 專案」或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。

藉由提供市民法令、政策等相關資訊，使海砂屋居民針對都市更新有進一步的概念與理解、具備充分資訊以凝聚都市更新共識，加速海砂屋都市更新重建，提升臺北市居住環境品質、保障市民居住安全。

(3) KPI

111 年預計協助審查通過 2-3 件海砂屋更新案。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)												PM	
	2021				2022				2023					PM
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		
(1)確定列管海砂屋輔導個案對象													都更處	
(2)辦理法令說明會，了解列管海砂屋居民意願及整合情形														
(3)階段成果整合														
(4)協助加速都更審議														

圖 32 協助海砂屋更新重建期程

4. C1-4 列管建物專案輔導（建管處）

(1) 計畫內容

查本市截至 110 年 10 月 31 日前領有使用執照且逾 30 年以上的建物計有 98,423 棟，另外本市列管案件(海砂屋、震損屋)計有 131 件，故為整合民眾重建意願，積極輔導市民改善居住環境，借重危老推動師的專業人力，擴增輔導服務工作（包括輔導成立公寓大廈管理組織、建築物外牆飾面修繕整新、老舊公寓增設電梯、辦理耐震能力評估及階段性補強、「都更條例」申請重建等），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。

(2) 計畫效益

協助整合列管案件(海砂屋及震損屋)重建之意願，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。

(3) KPI

111 年預計協助 30%列管海砂屋進入改建程序。

(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	
危老推動師輔導列管案件													建管處

圖 33 列管建物專案輔導期程

（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					
	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														社會局
(2)累計修繕評估至少600案・核定補助至少440案														
(3)滾動式修正方案														

圖 34 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

針對本市六層樓以下，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。

（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，以改善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

111 年預計受理 10 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
	2021				2022				2023					
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		
(1)整維補助宣導														都更處
(2)整維教育訓練課程、講座														
(3)協助社區輔導申請補助事宜														

圖 35 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

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、升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

111 年核准案件之社區數為 35 處社區(約 280 戶)，或預算執行率 90%以上。

(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													建管處
(2)辦理宣導、推廣													

圖 36 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

為協助臺北市中低收入原住民解決居住問題，提高生活品質，依據原住民基本法第二十八條，及配合原住民族委員會辦理中低收入戶原住民建購、修繕住宅補助要點之規定，制定臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助作業要點，符合要點資格者，整年度皆可向臺北市整府原住民族事務委員會申請建購或修繕住宅補助。另本要點之補助由本府原民會編列預算辦理，於當年度預算額度用罄時，不再受理補助申請，並公告之。

(2) 計畫效益

協助經濟弱勢原住民改善居住環境，維護居住安全，提高生活品質。

(3) KPI

111 年修繕住宅補助案件為 4~6 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													原民會

圖 37 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 捷運房價租金地圖 (PM 地政局)

(1) 計畫內容

捷運周邊住宅具交通便利優勢，為民眾買屋租屋首選，因應捷運找房需求，規劃以捷運站為中心，建置捷運房價租金地圖，提供各捷運站周邊社區房價租金整合資訊，讓民眾可以快速掌握捷運站生活圈之房價租金行情。

(2) 計畫效益

因應捷運找房需求，提供捷運站周邊社區房價租金資訊，讓民眾找房更有效率。

(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

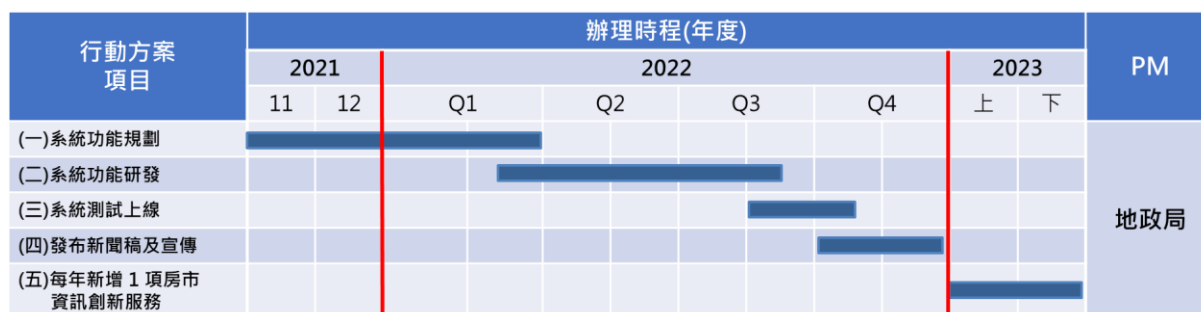


圖 38 捷運房價租金地圖評估期程

（二）交易安全

1. D2-1 強化預售屋資訊管理機制（PM 地政局）

（1）計畫內容

- A. 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」。實價登錄新制自 110 年 7 月 1 日起實施，預售屋銷售前須備查預售建案資訊及定型化契約，為強化本市預售屋銷售管理機制，透明建案資訊，地政局除與建管處合作，透過當月核發建照資料即時稽核預售建案資訊，促進契約備查率達 100%。另地政局刻研議納入第三方協檢，以強化檢約公信力，持續精進預售屋管理制度。
- B. 另精進發布臺北市預售建案資訊動態季報 Plus，提供最完整豐富的預售建案資訊及契約備查成果、預售建案契約常見錯誤態樣、紅單稽核成果等資訊供消費者參考，維護預售屋交易安全。
- C. 加強與國稅單位聯繫，建立預售屋實價資訊查核與通報機制，以維實價資訊品質。

（2）計畫效益

強化預售屋銷售資訊管理，保障預售屋購屋民眾消費權益。

（3）KPI

- A. 預售屋定型化契約備查率。
- B. 按季發布臺北市預售建案資訊動態季報 4 次。
- C. 將預售屋契約或購屋預約單查核資訊提供國稅局稽查至少 2 次。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)									PM	
	2021		2022						2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下			
發布動態季報4次											地政局
提供預售屋契約或購屋預約單查核資訊予國稅局											地政局

圖 39 強化預售屋資訊管理機制評估期程

2. D2-2 買(租)房消費爭議整合查詢 2.0 (PM 地政局)

(1) 計畫內容

地政局自 105 年建置「消費糾紛來源與原因」查詢系統，提供民眾查詢不動產交易糾紛來源、原因、前 10 大糾紛等各項統計，106 年另以 google 地圖建置「買房消費爭議熱點地圖」，為將前開功能整合優化為單一查詢入口，規劃建置「買(租)房消費爭議整合查詢 2.0」服務，結合以圖找業的查詢趨勢，完整呈現業者名稱、消費爭議案件和解數、和解率、爭議原因統計及申訴管道等資訊，提供民眾做為委託業者，處理消費爭議的參考。

(2) 計畫效益

一站式查詢買(租)房消費爭議及加值統計資訊，提供更人性化更完整的消費參考訊息，維護不動產交易安全。

(3) KPI

消費爭議資訊宣導暨查詢服務，滿意度達 80%。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	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									

圖 40 買(租)房消費爭議整合查詢 2.0 評估期程

3. D2-3 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

年度協商調解成立率達 70%（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
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
協商、調解、調處									法務局

圖 41 買賣租賃糾紛協處評估期程

4. D2-4 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，主動輔導房東及包租代管業者使用內政部公告之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，加強租屋交易安全，維護消費者權益。

(2) 計畫效益

強化業者及民眾法治知能、預為風險評估與防範爭議，保障租賃雙方權益。

(3) KPI

總參與人次達 500 人次。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
辦理租賃安全講座			社大	講座	社大	講座	社大		地政局
設攤宣導			▲	▲	▲	▲	▲		

圖 42 加強宣導租賃消費者權益評估期程

5. D2-5 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

- 於建管處網頁提供「臺北市建築物公共安全自主檢查表」，民眾可下載來自我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。
- 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、雅房之案件，列管追蹤後續辦理進度。
- 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「臺北市建築物公共安全自主檢查表」）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

每月調查民眾即時查詢「建築安全地圖」有關土石流影響範圍、震損屋、海砂屋、84 年後頂樓違建等具高風險的危險建築物之點擊瀏覽率，預計每月瀏覽人次達 100 人次。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目			辦理時程(年度)						PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
(1)公告「臺北市建築物公共安全自主檢查表」									建管處
(2)違法隔間套、雅房通報處理									建管處
(3)公告「建築安全地圖」									建管處

圖 43 不定時發布建築安全警訊及租安資訊評估期程

五、稅制合理

(一) 稅制合理

1. E1-1 全國單一自住房屋輕稅 (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，針對全國單一自住房屋稅基折減 50%，折減上限為 750 萬元，自 109 年 7 月起實施。

(2) 計畫效益

保障本市每一家戶基本居住權益，使全國單一自住更為輕稅，房屋稅基折減至 50%。

(3) KPI

全國單一自住房屋輕稅，嘉惠戶數約 21 萬戶。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM	
	2021		2022				2023			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		
(一)彙整全國單一自住 房屋資料										稅捐處
(二)稅基折減50%										

圖 44 全國單一自住房屋輕稅期程

2. E1-2 倡議中央適度提高多戶房屋之持有成本 (PM 稅捐處)

(1) 計畫內容

納稅義務人持有本市非自住房屋採差別稅率，已按法定最高稅率 3.6%課徵，倡議中央適度提高持有多戶房屋持有成本。

(2) 計畫效益

持續推廣提高多戶房屋持有成本，配合房地合一所得稅新制，增加房屋供給，抑制房產炒作，保障自住權益，落實居住正義。

(3) KPI

倡議場次 20 場，凝聚各界支持共識。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM
	2021		2022				2023		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
辦理宣導講座									稅捐處

圖 45 倡議中央適度提高多戶房屋之持有成本期程

3. E1-3 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，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 1,500 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		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	
加強空屋清查作業									稅捐處

圖 46 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、精進網站內容服務品質，並配合各分組行銷活動增加網站曝光度、提升網站瀏覽量。

（2）計畫效益

確保網頁資訊之正確性、時效性、完整性及可用性，使網站服務符合使用需求。

（3）KPI

- A. 依五大分組權管頁面，由各分組進行內容維運。以年平均瀏覽量為基礎，以每半年提升 10%觸及率為原則。
- B. 依「臺北市府資訊系統發展協同分工作業原則」及「臺北市府各機關資訊組織及人力管理作業要點」建置績效考評機制。

（4）工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)																	
	2022												2023				PM	
	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 社會局 建管處 地政局 稅捐處 觀傳局 資訊局
(2)每半年檢討各分組權管頁面觸及率						*						*		*		*		

圖 47 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，包括電視、網路新媒體、本府 Youtube 頻道、本府 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；LINE 訊息 4 則，累計 23 萬曝光數。
- B. 成果短片觀看數及觸及數 20 萬人次。
- C. 網路及電子媒體整合行銷視得標廠商提案更新 KPI。

（4）工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)												
	2022												PM
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
招標作業及決標													觀傳局
影片拍攝及後製作業													
波段露出及網路擴散													
運用多元管道，持續協助各局處宣導相關政策及活動													

圖 48 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 111 年底已完工、施工中及發包中社會住宅合計達 1 萬 6 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「危老都更重建工作站」，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、人性化」的居住環境共同努力。

就資訊透明面向，本府致力於提供正確房市價格及交易資訊，依民眾需求不斷精進臺北市實價查詢內容與功能，協助解讀及運用實價登錄資訊。透過建置捷運房價租金地圖，以捷運站為中心，提供各捷運站周邊社區房價租金整合資訊，讓民眾可以快速掌握捷運站生活圈之房價及租金行情，促進不動產交易與租賃資訊透明。

就交易安全面向，將持續精進不動產交易管理作為，研議納入第三方協檢預售建案契約可行性，強化檢約公信力，優化預售建案契約備查與申報管理機制；此外，整合「消費糾紛來源與原因」、「買房消費爭議熱點地圖」兩系統為單一入口查詢，供民眾查詢合法業者及處理消費爭議之參考，同時藉由多重管道，行銷推廣租賃安全、建築安全警訊以及政府租賃管理等多元資訊，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。

本市稅制改革方向，主要朝「單一自住輕稅」、「持有多戶房屋成本提高」目標努力，同時藉由多重管道倡議中央適度提高多戶房屋之持有成本，輔以保障自住輕稅、公益出租減稅等措施，期透過房屋稅制的合理公平，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，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。

