



臺北市 109 年 居住正義 2.2 行動方案

臺北市政府
中華民國 108 年 12 月 31 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、律定海砂屋須強制拆除的判定標準.....	4
四、持續輔導危老宅重建意願整合.....	5
五、房市相關資訊精進公開及維護交易安全.....	6
六、保障自住及公益性出租輕稅，促進市場住宅資源回歸自住使用.....	6
參、居住正義 2.2 行動方案.....	7
一、社宅出租.....	10
(一) 社宅供給.....	10
(二) 社宅維管.....	21
(三) 社宅服務.....	26
(四) 照顧弱勢.....	33
(五) 社宅組織.....	37
(六) 學生住宿.....	39
二、民宅更新.....	41
(一) 危老改建.....	41
(二) 修繕補助.....	45
三、房市健全.....	49
(一) 資訊透明.....	49
(二) 交易安全.....	50
(三) 稅制合理.....	51

四、專網精進	55
五、整合行銷	56
肆、結語.....	57

圖目錄

圖 1 盤點公有土地興辦社宅	10
圖 2 以都更容積獎勵方式提高民間捐贈社宅意願期程	11
圖 3 公辦及民辦都更作社會住宅期程	12
圖 4 青年進城激勵方案期程	13
圖 6 市有房地提供及改建	14
圖 7 地上權社宅期程	15
圖 8 私校轉型興建社宅期程	16
圖 9 學生居住安全方案-士林區凱旋路房舍改建期程.....	18
圖 10 社宅興建進度與計畫期程	19
圖 11 出租國宅轉型期程.....	20
圖 12 社宅長期修繕維管計畫	21
圖 13 社宅物業管理精進計畫期程	22
圖 14 信義區六張犁 AB 街廓基地基本資料.....	23
圖 15 智慧銀髮宅 OT 案招標案期程	24
圖 16 南港機廠社宅循環經濟案例期程	25
圖 17 滿足各類群體多元社宅服務	26
圖 18 精進租金補貼期程	27
圖 19 精進社宅包租代管期程	28
圖 20 精進租賃機制與服務期程	29
圖 21 青少年自立宅期程	30
圖 22 身障者自立生活支持及社區居住服務期程	31
圖 23 NGO 承租社宅期程.....	32
圖 24 社會住宅供中繼使用期程	32
圖 25 銀髮多元居住安老服務期程	34

圖 26 提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶及遊民生活服務方案期程	35
圖 27 所得低於 10%分位點族群之租房問題期程	36
圖 28 成立專責社宅行政法人期程	37
圖 29 都更中心功能提升期程	38
圖 30 大專院校學生宿舍規劃	39
圖 31 學生校外住宿安全健檢期程	40
圖 32 危老重建期程	41
圖 33 海砂屋善後處理期程	42
圖 34 協助海砂屋更新重建期程	44
圖 35 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕期程	46
圖 36 推廣老公寓增設電梯期程	46
圖 37 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫期程	47
圖 38 臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助期程	48
圖 39 建坪單價試算 2.0 期程	49
圖 40 本市不得作住宅使用廣告平台警示機制期程	50
圖 41 買賣租賃糾紛協處期程	51
圖 42 建立單一且自住合理房地稅制期程	52
圖 43 社宅包租代管、公益出租人房屋稅稅賦優惠比照單一自住房期程	53
圖 44 多戶持有成本提高期程	54
圖 45 空屋釋出之激勵策略期程	54
圖 46 專網精進期程	55
圖 47 整合行銷期程	56

表目錄

表 1 居住正義 2.2 「社宅出租」行動方案彙整表	7
表 2 居住正義 2.2 「民宅更新」行動方案彙整表	8
表 3 居住正義 2.2 「房市健全」行動方案彙整表	9
表 4 居住正義 2.2 「專網精進」、「整合行銷」行動方案彙整表	9

壹、計畫緣起

住宅應是民生議題、土地更是國家資源、房地價格增值是社會集體的貢獻，不應地主建商獨佔；房屋市場扭曲，政府應該有所作為，房市不應是單純的市場經濟，政府應運用那隻看得見的手，建立合理的管制制度，讓每個公民在國家中都應佔有一席之地。

臺北市面臨居住問題為經年累積而成複雜的結果，年輕人要不吃不喝 15 年（房價所得比）才能在臺北買間房子住下來，故本府提出以本市住宅存量 5%（約 5 萬戶）作為興辦社會住宅的目標。目前本府面對物價上漲、市場缺工等因素，影響廠商投標意願，導致社宅工程多次流標，本府都發局已因應物價上漲，適度調整預算，並提供預付款機制；另因應市場缺工問題及各案基地條件，評估合理工期後，重新上網招標，俾鼓勵廠商投標。另目前營運中社會住宅相關管理維護作業由本府甄選民間物業管理公司進行實質管理，惟 2020 年起至 2022 年底預期完工啟用之社會住宅，將達近 10,000 戶之規模，且將持續增加，本府管理人力終將隨著社會住宅營運時間增加而更加突顯不足，建築物硬體設備的維護管理成本逐年提升也將成為待解決課題之一，故協助專責機構作後續的管理，確有其必要性。本府已請中央協助指導與協助，以加速本府成立社會住宅專責機構，持續興辦社會住宅之政策目標。

建築物完工後，亦需投入相當資源做維護管理，是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，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 2017 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。

另外，本府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，因不同時期建管及登記制度的不同，造成實價登錄車位價格資訊不完整的困擾，進而誤判建坪單價，為此將率全國之先提供車位單價拆算功能，以利民眾掌握實際房價水準。另為協助民眾輕鬆掌握本市不得做住宅使用地區，以避免購買及租賃後，誤觸法規，藉由公私協力建立廣告警示機制，以維護交易安全，同時對於已產生之爭議，則提供多元訴訟外紛爭解決機制積極協處。

本市自 2017 年 7 月起，實施全國單一且自住房屋稅基折減 16%，使房屋稅實質稅率從 1.2% 降至 1%。惟本府認為是類房屋，其房屋稅

負應可更低，以符合本市單一且自住房屋輕稅政策，並保障本市每一家戶基本居住權益。

為使所有權人活化及利用現有空屋，讓住宅資源能循環利用，照顧更多的民眾，除「住宅法」等已提供房東稅賦減免（房屋稅、地價稅、綜合所得稅）外，亦提供專業管理、修繕補助等；惟依包租代管媒合資料顯示，仍有許多所有權人寧願房屋空置，也不願釋出於租屋市場。是以，可適度再擴大房東租稅優惠，俾提高出租誘因，有利於本府推動民間公益性出租房屋。

基此，延續 108 年提出臺北市居住正義 2.0 之四年政策計畫，提出 109 年居住正義 2.2 行動方案，持續以「社宅出租、民宅更新、房市健全」等三大面向，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，評估社會住宅量能目標五萬戶，以社會住宅、租金補貼及社會住宅包租代管三大方案協助市民安居本市。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 35% 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、律定海砂屋須強制拆除的判定標準

本府都市發展局已邀集本市建築師、土木技師及結構技師等三大公會研議訂定「臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則」，明定海砂屋應判定為已達建築法第 81 條傾頹朽壞而有危害公共安全，必須立即拆除的判定標準，藉以援為執行強制拆除的依據，確保公共

安全。且因應近年地震頻繁，海砂屋的結構狀態，可能因隨時間經過而每況愈下，基於公共安全考量，本市建管處自 2019 年 9 月 6 日起，針對目前列管已逾 3 年尚未自行拆除的 38 件須拆除重建海砂屋，會同建築師、土木及結構技師三大公會再進行現勘評估，凡經現勘評估有潛在結構危險者，即主動辦理強制鑑定，若經鑑定結果已達「傾頹或朽壞而有危害公共安全須立即拆除」要件者，後續將執行強制拆除，以維公共安全。

四、持續輔導危老宅重建意願整合

為宣導推廣本市老舊房屋加速重建政策，及協助社區住戶了解法令整合重建之意願，本府都市發展局委由臺北市建築師公會，成立「危老重建輔導團」，免費為民眾提供法令解說、輔導申請耐震能力評估，並協助評估是否適用「危老條例」等規定，辦理法令說明會及印製危老重建文宣品；並且為促使本市老舊房屋加速重建，本府都市發展局特訂定「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」，建立「危老推動師」制度，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，為民眾提供「一條龍」的全程服務，建管處並徵求有服務熱誠之推動師，籌組跨領域的黃金服務團隊，設置多處「危老重建工作站」，由推動師輪值進駐，為市民提供免費的在地化諮詢服務。

同時，持續蒐羅多方問題，彙整編撰《臺北市危險老舊建築物重建問答集》，藉以解答各方疑慮。另外，建管處網站並設置「危老重建宣導專區」，置有「危老重建懶人包」、「新聞稿」、「臺北市危險及老舊建築物申請重建作業程序說明」、「危險老屋重建相關法令」、「結構安全性能評估」、「放寬高度及建蔽率規定」、「臺北市危老重建計畫範本」、「稅賦減免」及相關書表文件可供市民查閱下載。

五、房市相關資訊精進公開及維護交易安全

臺北地政雲首創提供房屋建坪單價拆算車位單價功能，以利民眾掌握實際房價水準，提升價格資訊之透明度。

與 591 房屋交易網路廣告平台合作，於廣告頁面增加本市不得作住宅使用地區警示標語，以避免不動產廣告不實及消費爭議，維護交易安全。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。

六、保障自住及公益性出租輕稅，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 2.2 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」等 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。

下表 1 至表 4 分別為社宅出租、民宅更新、房市健全、專網精進及整合行銷等 42 項行動方案五大執行面向，其項下臚列各項行動方案名稱、權責單位。

表 1 居住正義 2.2「社宅出租」行動方案彙整表

類別	項目	行動方案	PM		
			局處	職稱	人員
A 社宅出租	A1 社宅供給	A1-1-1 盤點公有土地興辦社宅	都發局	副局長	羅世譽
		A1-1-2 以都更容積獎勵方式提高民間捐贈社宅意願	都更處	主任秘書	謝明同
		A1-1-3 公辦及民辦都更作社會住宅	都更處	主任秘書	謝明同
		A1-1-4 聯合開發	捷運局	主任秘書	王偉
		A1-1-5 市有房地提供及改建	財政局	局長	陳家蓁
		A1-1-6 地上權社宅	土開總隊	總隊長	黃群
		A1-1-7 私校轉型興建社宅	教育局	主任秘書	陳素慧
		A1-1-8 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
		A1-2 社宅興建進度與計畫	都發局	副局長	羅世譽
	A1-3 出租國宅轉型	都發局	副局長	羅世譽	
	A2 社宅維管	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 智慧銀髮宅 OT 案招標案	都發局	副局長	羅世譽
		A2-4 南港機廠社宅循環經濟案例	都發局	副局長	羅世譽
	A3 社宅服務	A3-1 滿足各類群體多元社宅服務	都發局	副局長	羅世譽
		A3-2 精進租金補貼	都發局	副局長	羅世譽
		A3-3 精進社宅包租代管	都發局	副局長	羅世譽

類別	項目	行動方案	PM		
			局處	職稱	人員
		A3-4 精進租賃機制與服務	都發局	副局長	羅世譽
		A3-5 NGO 承租住宅	社會局	局長	陳雪慧
		A3-6 社會住宅供中繼使用	都發局	副局長	羅世譽
	A4 照顧弱勢	A4-1 銀髮多元居住安老服務	社會局	局長	陳雪慧
		A4-2 研擬所得最低 10% 之適當方案	社會局	局長	陳雪慧
	A5 社宅組織	A5-1 成立專責社宅行政法人	都發局	副局長	羅世譽
		A5-2 都更中心功能提升	都更中心	副執行長	洪志生
	A6 學生住宿	A6-1 大專院校學生宿舍規劃	都發局	副局長	羅世譽
		A6-2 學生校外住宿安全健檢	教育局	主任秘書	陳素慧
			法務局	副局長	林淑華

表 2 居住正義 2.2 「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
B 民宅更新	B1 危老改建	B1-1 危老重建	建管處	副處長	史維斌
		B1-2 海砂屋善後處理	建管處	副處長	史維斌
		B1-3 協助海砂屋更新重建	都更處	副處長	陳建華
	B2 修繕補助	B2-1 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕	社會局	局長	陳雪慧
		B2-2 推廣老公寓增設電梯	都更處	主任秘書	謝明同
		B2-3 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫	建管處	副處長	史維斌
		B2-4 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	巴萬·巴干

表 3 居住正義 2.2「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
C 房市健全	C1 資訊透明	C1-1 建坪單價試算 2.0	地政局	局長	張治祥
	C2 交易安全	C2-1 本市不得作住宅使用廣告平台 警示機制	地政局	局長	張治祥
		C2-2 買賣租賃糾紛協處	法務局	副局長	林淑華
	C3 稅制合理	C3-1 建立單一且自住合理房地稅制	稅捐處	處長	倪永祖
		C3-2 社宅包租代管、公益出租人房 屋稅稅賦優惠，比照單一自住	稅捐處	處長	倪永祖
		C3-3 多戶持有成本提高	稅捐處	處長	倪永祖
		C3-4 空屋釋出之激勵策略	稅捐處	處長	倪永祖

表 4 居住正義 2.2「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
D 專網精進	D1 專網精進	D1-1 專網精進	資訊局	副局長	高永煌
E 整合行銷	E1 整合行銷	E1-1 整合行銷	觀傳局	副局長	李麗珠

一、社宅出租

(一) 社宅供給

1. A1-1-1 盤點公有土地興辦社宅 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

為配合中央及本府社會住宅興辦計畫，積極盤點公有土地，納作社會住宅興辦基地，提高社會住宅存量。

(2) 計畫效益

提高社會住宅供給量，使市民安居臺北市。

(3) KPI

- A. 配合財政局檢送清冊時程
- B. 定期 (每年 2 次) 盤點公有土地 (50%)
- C. 目標：預計 2020 年 KPI 達 100%

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM		
	2019		2020				2021		2022			都發局	
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下			
(1)編列109年度預算	■												
(2)定期盤點公有土地			■										
(3)都市計畫變更回饋及容獎(倘涉都市計畫變更始辦理相關法定程序)						■				■		■	

圖 1 盤點公有土地興辦社宅

2. A1-1-2 以都更容積獎勵方式提高民間捐贈社宅意願 (PM 都更處)

(1) 計畫內容

依中央所訂之都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條規定，獎勵民間捐贈公益設施給予容積，最高可以獎勵額度可達 30%，依實際面積給予獎勵，並且可以市府對公益設施項目之需求，去考量是否提高獎勵係數，以鼓勵的方式提高民間捐贈意願。

故定期檢討本府各局處公益設施之需求，召開會議討論公益設施項目，及研議是否須提高獎勵係數後，公告本市優先捐贈公益設施

之項目。

(2) 計畫效益

鼓勵民間協助政府興建社會住宅，提升社會住宅存量，照顧本市有需求之民眾。

(3) KPI

完成檢討修正捐贈獎勵規定。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM				
	2019		2020				2021		2022						
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下					
(1)詢問府內各單位公益設施需求															
(2)彙整公益設施需求															
(3)召開公益設施需求會議															
(4)公告本府公益設施優先需求項目															

圖 2 以都更容積獎勵方式提高民間捐贈社宅意願期程

3. A1-1-3 公辦及民辦都更作社會住宅 (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，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

藉由公辦及民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

民辦都更：預計 2020 年新增 3 處基地，轉作社宅戶數 45 戶以上。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			都更處
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)華榮市場公辦都更 (已動工)							2023年上：118戶				都更處	
(2)斯文三期公辦都更 (已動工)							2021年下：141戶					
(3)臺電AR1公辦都更							2024年上：396戶					

圖 3 公辦及民辦都更作社會住宅期程

4. A1-1-4 聯合開發 (PM 捷運局)

(1) 計畫內容

聯合開發分回住宅，將 1、2 房及多房房型規劃為多元社會住宅：

- A. 1、2 房房型：現有小碧潭站 111 戶、辛亥站 37 戶、蘆洲站 143 戶、關渡站 6 戶、大坪林站 11 戶、菜寮站 103 戶、共計 411 戶（目前皆已滿租），採不限身分、年齡方式標租。
- B. 選定蘆洲站聯開宅 30 戶 4 房大坪數住宅轉作青年合租住宅：每戶分別出租予在臺北市就學就業青年，共計可出租 120 人，每人享有空間約 15~17 坪（含共用客廳、衛浴），採共居方式。

(2) 計畫效益

聯開住宅之多元化出租，有助滿足未達補助標準，在大臺北地區生活就學（業）之民眾，另蘆洲站聯開宅 30 戶 4 房大坪數住宅轉作青年合租住宅，針對 45 歲以下並在本市有工作就學事實，但租不到房屋的年輕族群，得以採分租共居方式辦理，以激勵青年進城，同時去化聯開宅，增加租金收益。

(3) KPI

109 年 3 月底前完成招租公告。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)租金、分工原則報 核	■	■										捷運局
(2)公告、申請			▼109年3月底前完成招租公告	■	■	■	■	■	■	■	■	

圖 4 青年進城激勵方案期程

5. A1-1-5 市有房地提供及改建 (PM 財政局)

(1) 計畫內容

本府自 2015 年起即盤點興建 2 萬戶社會住宅基地，並排定 4 年興建計畫期程及財源籌措計畫，以達到國際化城市住宅政策最低要求。因本府財政局係本府市有財產主管機關，除定期彙整各機關閒置市有房地資料外，另為降低社會住宅取得成本並有效提升市有房地使用效能，自 2015 年起，持續配合本府都市發展局盤點市有閒置房地，並提供相關資料予都市發展局評估納入社會住宅儲備基地以利規劃控管。相關市有閒置房地倘經都市發展局評估不適合該局納入社會住宅管理，財政局亦積極透過標租民間業者修繕後，多元提供民眾作住宅使用之方式。另針對本府財政局主導或參與都更分回之房地，倘符合「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」者，即遇案隨時亦提供都發局評估。

(2) 計畫效益

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，供都發局評估納為社會住宅之多元供給來源，並遇案隨時辦理市有房地標租挹注住宅市場。

(3) KPI

- A. 定期盤點市有房地資訊供都發局評估納為社會住宅（每年 2 次）。
- B. 遇案隨時辦理市有房地標租挹注住宅市場。
- C. 市有房地辦理都更分回房地倘符合「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」者，即遇案隨時提供都發局評估。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM					
	2019		2020				2021			2022				
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下			
定期盤點市有房地供都發局評估			■			■		■	■	■	■			財政局
市有房地標租挹注住宅市場	■													
財政局主導或參與都更分回之房地隨時提供都發局評估	■													
	■													

圖 5 市有房地提供及改建

6. A1-1-6 地上權社宅（PM 土地開發總隊）

(1) 計畫內容

本府辦理士林官邸北側地區區段徵收案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 多元提供社會住宅」政策，將評估財務可行性後採出租型地上權住宅方式提供社會住宅，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 2023 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 10 筆若全數以地上權方式提供社會住宅 2023 年可提供約 174 戶社會住宅（一房型 122 戶、二房型 52 戶）。

(3) KPI

- A. 活化方式確認 (30%)
- B. 權利金底價估價 (30%)
- C. 公告招商及簽約 (30%)
- D. 地上權住宅規劃興建 (10%)

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			土開 總隊
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)活化方式確認	■	■										
(2)權利金底價估價			■	■								
(3)公告招商及簽約				■	■							
(4)地上權住宅規劃興建					■	■	■	■	■	■	■	■

圖 6 地上權社宅期程

7. A1-1-7 私校轉型興建社宅 (PM 教育局)

(1) 計畫內容

- A. 依私立學校法第 71 條，規定私立學校於停辦後可改辦理其他教育、文化或社會福利事業。
- B. 本市已組成跨局處專案小組，盤點優先輔導學校並召開專案輔導會議，輔導私校法人及所設學校規劃轉型方向，於各項法律規範及保障學生受教權與教職員工權益之前提下轉型。
- C. 本市亦持續爭取於相關會議中爭取向中央建言，尋求突破法規限制，以增進私校轉型改辦其他教育、文化或社會福利事業之誘因，以強化本市輔導私立學校轉型機制。

(2) 計畫效益

教育部 2019 年 8 月 27 日以臺教高(一)字第 1080115445 號函復說明私校法所指私校轉型改辦可辦理之其他教育、文化各項事業所含項目，社會福利事業包含社會住宅及長照服務。前開法規突破，

可增加私立學校轉型選擇，若私立學校法人及其所設學校欲轉型興辦社會住宅，將可補充本市社會住宅數量。

(3) KPI

- A. 有關私立學校得否部分改辦一節，教育部 2019 年 11 月 7 日臺教高（一）字第 1080158220 號函復說明，應確保法人或學校主體之整體性，不得部分停辦或轉型。爰若私立學校法人及其所設學校欲辦理社會住宅，僅得先行停辦或以出租等方式興辦社會住宅。
- B. 為鼓勵本市私立學校法人及其所設學校興辦社會住宅，教育局將於每年度至少 2 次私立學校相關座談會或工作會議中，邀請都市發展局說明及宣導興辦社會住宅之政策、激勵措施及補助方式等資訊。
- C. 本市將持續輔導本市私立學校轉型，每年度至少召開 2 次跨局處專案會議，並視各學校法人董事會之規劃及欲轉型為何種法定事業，協同目的事業主管局處輔導之。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM			
	2019		2020				2021			2022		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下	
持續輔導私校依私立學校法轉型												
盤點私立學校轉型或退場之成功案例或成效												
簽辦成立診斷及分析小組(專家學者、聘用督學)												
持續輔導私立學校轉型，並一對一輔導，另辦理座談會(108.06.20及11.25)(請都發局說明規定及誘因)												
持續爭取於中央相關會議提案建言，建議中央放寬限制、關注中央各部會所涉法規修法進度，尋求突破法規限制，並完善本市輔導機制												
針對有轉型需求之學校法人及其所設學校，邀集相關局處到校會勘，並請社會局、衛生局及都發局提出具體策略及進程												
請都發局提供私校轉型興建社宅之誘因及申辦規定等												
輔導私校轉型辦理社宅及會勘(喬治·108.12.04)												

圖 7 私校轉型興建社宅期程

8. A1-1-8 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

因本處經營之士林區華岡段二小段 628、715 等 2 筆地號土地上

之建物均已老舊、安全堪慮，故擬整併相鄰之國有畸零地後，進行老舊房舍之拆除改建，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，亦可增加附近之租屋供給，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. 國有土地價購取得(2021年中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(2021年終判決確定、2022年中進行強制執行騰空返還)並同時專案簽報拆除既存違建(2020年中完成既存違建拆除):(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(2020年編列委設預算送議會核定、2021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 (2021 年第 1 季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 (2022 年第 1 季完成建照請領):(15%)
 - I. 完成本案規劃設計 (50%)
 - II. 完成本案建照請領 (50%)
- F. 工程招標 (2022 年第 3 季完成工程招標作業):(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 (2022 年第 4 季開工、2024 年中完工):(35%)
 - I. 工程開工 (20%)
 - II. 工程完工 (80%)
- H. 工程驗收、使照請領 (2024 年終取得本案使用執照)(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 學生居住安全方案-士林區凱旋路房舍改建期程

9. A1-2 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 2,828 戶 (舊宗、培英、錦州、福國、玉成、景豐一、興隆 I、經貿、百齡、延平北、景豐二、福民)
- B. 完工 1,295 戶 (木柵、明倫、新奇岩、中南、瑞光)
- C. 入住 819 戶 (東明、木柵)

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			都發局
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
社宅興建進度與計畫 (2019年度)	2019年開工3,334戶、完工700戶、入住273戶										都發局	
社宅興建進度與計畫 (2020年度)	2020年開工2,828戶、完工1,295戶、入住819戶											
社宅興建進度與計畫 (2021年度)	2021年開工969戶、完工3,106戶、入住2,220戶											
社宅興建進度與計畫 (2022年度)	2022年開工1,560戶、完工1,764戶、入住2,062戶											

圖 9 社宅興建進度與計畫期程

10. A1-3 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，以提供更優質之居住空間。

(2) 計畫效益

改善市容並提供更友善之社會住宅居住環境。

(3) KPI

- A. 預計 2020 年 12 月前完成奇岩、華昌、中正、西寧公告停止受理作業程序 (40%)
- B. 預計 2021 年 1 月啟動奇岩、台肥(丁)拆遷安置作業(30%)
- C. 預計 2023 年啟動已拆遷安置基地改建作業 (30%)
- D. 目標：預計 109 年 KPI 達 70%
- E. 預計 2020 年 6 月前完成公告停止受理作業程序。

(4) 工作期程甘特圖



圖 10 出租國宅轉型期程

(二) 社宅維管

1. A2-1 社宅長期修繕維管計畫 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

預計於社宅完工後請專業學者就該社宅編製長期維護計畫書，以利後續據以執行中長期維護工作，並建立未來臺北社宅編製中長期維管計畫之標準程序。

(2) 計畫效益

適時編列預算執行各項維護工作及老舊設備更新汰換，以提升社宅生命週期，及住戶生命財產安全。

(3) KPI

委託專家學者及完成簽約 (20%)、完成修維管計畫書 (80%)、建立未來編製社宅中長期維管計畫書之 SOP (40%)，以上依各項執行成果依期程分別計算 KPI。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目 (以青年一期社宅為例)	辦理時程(年度)								PM			
	2019		2020				2021			2022		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下	
(1)委託專家學者及完成簽約			■									都發局
(2)依現況、建材設備資料編製中長期計畫				■								
(3)完成修繕維管計畫書				■	■							
(4)建立未來編製社宅中長期維管計畫書之SOP						■	■	■	■	■	■	

圖 11 社宅長期修繕維管計畫

2. A2-2 社宅物業管理精進計畫 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

- A. 招租前，加強物業教育訓練，以工程完工後無縫接軌為目標。
- B. 招租中，電子化點交及周邊資源盤整，提供初入住民眾便捷居住服務及社宅周邊生活資訊。
- C. 入租後，啟動 162 修繕計畫提升住宅單元維修效率及年度物業評鑑，並不定期提供住戶生活協助。

(2) 計畫效益

加強入住前及首租期間，民眾對社宅的觀感。

(3) KPI

招租前辦理教育訓練（10%）、電子點交（15%）、智慧化服務（25%），執行 162 維修計畫（30%）、品管圈平台（20%），以上依各項執行成果依期程分別計算 KPI。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目 (以東明社宅為例)	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1) 招租前-加強教育訓練 工程完竣後無縫接軌	■	■										都發局
(2) 使用電子點交及宣 導社區規約			■	■	■	■						
(3) 提供優質智慧化物 業管理服務			■	■	■	■	■	■	■	■	■	
(4) 啟動162維修計畫			■	■	■	■						
(5) 品管圈平台、教育 訓練、辦理年度評鑑			■	■	■	■	■	■	■	■	■	

圖 12 社宅物業管理精進計畫期程

3. A2-3 智慧銀髮宅 OT 案招標案 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

本府為因應人口高齡化趨勢及加強對長者的健康照顧，將部分社會住宅規劃作為「銀髮智慧社會住宅」，打造專為銀髮族設計的居所。

本府以鄰近公園、醫院及獨棟管理為原則，選定信義區六張犁 AB 街廓基地為銀髮智慧社會住宅基地，就 B2 棟辦理促參招商，刻委託廠商辦理「臺北市信義區六張犁 AB 街廓基地智慧銀髮社會住宅營運移轉案」可行性評估。

本案原則供 65 歲以上可自理生活之長者入住，OT 廠商需具備高齡照顧服務及緊急醫療救助能力及資通訊設備建置維護能力，並與鄰近醫療院所建立轉介聯繫機制，協助入住之失能老人轉介服務。另配合本府「包租代管計畫」保留部分戶數供參與計畫者優先入住，

提升政策效益，惟本案經 108 年 11 月 21 日市長室會議決議，請本局再邀具社會公信力之專家學者開會研商原規劃方案合理性，刻提報府級會議確認是否續辦公聽會、先期規劃等促參前置作業。

案件名稱	法令依據	規劃方式	公共建設類別	辦理機關	民間參與方式	預計投資金額(NTD)	預計公告時程	土地權屬
臺北市信義區六張犁AB街廓基地智慧銀髮社會住宅OT案	促參法	政府規劃	社會福利設施	都市發展局	營運移轉(OT)	約2.15億元	109年3月	市有：9,044m ² 國有：271m ² (管理機關均為本府都市發展局)



1. 土地面積：9,315m²
2. 使用分區：住三(特)
3. 區位條件：本市範圍內尚無與本案性質相同之設施，基地位於信義區鄰近臺北醫學大學，得就近提供醫療服務，且緊鄰公園綠地，休憩機能良好，另除B2棟OT外，同一街廓尚規劃興建2棟社會住宅(一般戶)，有利社區整體事業發展。
4. OT樓地板面積：約18,416m²(地上22層)

圖 13 信義區六張犁 AB 街廓基地基本資料

(2) 計畫效益

- A. 配合本府「包租代管計畫」保留部分戶數供參與計畫者優先入住，提升政策效益。
- B. OT 廠商負擔裝修及營運費用，降低市府初期挹注資金壓力。
- C. 提供市民長者健康照護、緊急救助等服務，因應高齡化社會趨勢。
- D. 引入人潮促進地區發展、創造就業機會。

(3) KPI

- A. 可行性評估 (30%)
- B. 先期規劃 (30%)
- C. 招商決標 (30%)
- D. 簽約議約 (10%)
- E. 目標：預計 2020 年達成 60%

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM
	2019		2020				2021		2022		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下	
(1) 可行性評估報告製作審查	依1081121市長室會議結論辦理專家學者研商會議，刻依研商結論提府級會議確認政策方向										都發局
(2) 可行性評估公聽會(含意見回應)				6月							
(3) 先期規劃書製作審查及核定						12月					
(4) 研擬招商文件(含招商說明會)							4月				
(5) 招商文件審查核定							5月				
(6) 公告招商(含等標期)								9月			
(7) 甄審委員會審查投標文件									10月		
(8) 議約、簽約										12月	

圖 14 智慧銀髮宅 OT 案招標案期程

4. A2-4 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 (材料、設備及模組) 佔 40%

B. 工程施工進度（109 年底達 35%）佔 50%

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



圖 15 南港機廠社宅循環經濟案例期程

(三) 社宅服務

1. A3-1 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。

(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。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。

(3) KPI

住戶手冊彙整社服資源 (20%)、社服網絡相見歡 (30%)、個案服務整合資源 (20%)、社服單位訪視 (30%)，以上依各項執行成果依期程分別計算 KPI。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目 (以東明社宅為例)	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)住戶手冊彙整社服資源			■									都發局
(2)社服網絡相見歡			■									都發局
(3)社會局確認入住者				■								社會局
(4)個案服務整合資源					■							社會局
(5)社服單位訪視						■						都發局
(6)定期更新資訊							■					都發局

圖 16 滿足各類群體多元社宅服務

2. A3-2 精進租金補貼 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

A. 每年 1 至 3 月辦理租金分級補貼加班列車申請 (補貼至當年度年底)。

B. 每年 7 至 8 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 14,000 戶，約補貼 11 億餘元。

(3) KPI

A. 租金補貼核准戶每年成長 1,000 戶，109 年度目標戶數為 13,000 戶。

B. 當年度核准戶數-前年度核准戶數大於或等於 1,000 戶，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	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
整合住宅租金補貼申請 審查												都發局
租金分級補貼加班列車 申請審查												

圖 17 精進租金補貼期程

3. A3-3 精進社宅包租代管 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

為保障國民居住權益，落實居住正義，本府持續配合內政部辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫，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，以專業角度開發一定租金以下之民間住宅，藉由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，同時提供弱勢房客租金差額補助與公證費補助，俾利協助弱勢民眾安居本市。

(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 期計畫累計媒合戶數：1,666 戶（包含第 1 期計畫已媒

合數 1,166 戶，並依第 1 期計畫每月平均媒合 50 戶務實計算，第二期預計 2020 年 2 至 3 月開辦，預估媒合 500 戶，爰總計 1,666 戶)。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)採購案公告上網到決標	■											都發局
(2)決標廠商辦理開發媒合及宣傳行銷事宜			■				■					
(3)市政大樓外牆海報宣傳(檔期已排訂4月)				■								
(4)於各洽公場所張貼海報、LED跑馬燈宣傳、擺放宣傳摺頁			■				■					
(5)決標廠商就媒合案提供專業管理服務			■									

圖 18 精進社宅包租代管期程

4. A3-4 精進租賃機制與服務 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

就精進租賃機制面，過往本市公有出租住宅均提供弱勢者居住，建物現況品質不符現代建築之標準，且部分住民生活習慣不佳，使市民針對公有出租住宅存在整體環境品質及觀感不佳之刻板印象。參考荷蘭、法國及韓國經驗，社會住宅租賃制度朝混居融合方向辦理，除提供優質的社會住宅，透過租賃制度的設計讓一般家戶、青年家戶、經濟弱勢、社會弱勢(老人、身障...)共同生活居住，藉由完善的管理制度，彼此融合相處、正向影響，共同形塑良好居住環境，亦可破除弱勢者集中居住造成標籤化的問題。

就精進租賃服務面，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)。另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

- A. 依本市社會住宅招租情形，滾動式檢討租賃機制。
- B. 使招租流程簡化易懂並將可出租住宅資源完成出租。

(3) KPI

出租率達 95%。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM		
	2019		2020				2021			2022	
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下
精進租賃機制	不定時分析招租情形	[Gantt bar from 2019-11 to 2022-12]									
	滾動式檢討租賃機制 (必要時啟動)	[Gantt bar from 2019-11 to 2022-12]									
精進租賃服務	配合新建社會住宅辦理 招租作業	[Gantt bar from 2019-11 to 2022-12]									
	(1)辦理大橋頭社宅招租				[Gantt bar from 2020-Q2 to 2020-Q3]						
	(2)辦理木柵社宅招租				[Gantt bar from 2020-Q3 to 2020-Q4]						

圖 19 精進租賃機制與服務期程

5. A3-5 NGO 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 20 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

達成積極結案指標(依契約如期繳納租金)如期退宿之青少年，可於社區自立生活。

C. KPI

- I. KPI：(達成積極結案指標人數/當年度入住人數)
*100%。
- II. 目標：每年達成積極結案指標 60%。

D. 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	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												
(5)參建建成大樓·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 20 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：2019 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 47 人。
 - ii. 於舊宗社宅、三興段社宅及建成社福大樓爭取新設 7 戶社區居住家園，2023 年完工後將再增加服務 40 人。

C. KPI

- I. 自立生活支持服務：

i. KPI：(當年度服務使用人數/當年度目標服務人數)
*100%。

ii. 目標：自立生活支持服務使用率每年達 100%。

II. 社區居住：

i. KPI：公式：(當年度實際入住人數/當年度目標人數)
*100%。

ii. 目標：社區居住實際入住率每年達 100%。

D. 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1) 籌備自立生活服務中心新場地(體驗室)	■	■										社會局
(2) 自立生活服務中心新場地(體驗室)開辦			■	■								
(3) 社區居住家園新場地開辦(2案5處)							■				■	
(4) 建成社福大樓社區居住招標								■	■			
(5) 三興段社宅社區居住招標										■	■	

圖 21 身障者自立生活支持及社區居住服務期程

(3) NGO 承租社宅 (PM 都發局)

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。目前本府社會局推動青銀共居、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社會住宅，以充實居住照顧與服務。

C. KPI

邀集相關單位討論至少 1 次，研議 NGO 承租社宅機制。

D. 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM				
	2019		2020				2021			2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下		
(1) 研議NGO承租之租金、租期、弱勢居住對象、申請或評選方式													都發局
(2) 邀集相關NGO團體研商													

圖 22 NGO 承租社宅期程

6. A3-6 社會住宅供中繼使用 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

目前本市都市更新中繼資源，除中繼國宅外，依「臺北市社會住宅出租辦法」第 20 條規定「本府興辦之社會住宅，因配合老舊住宅更新改建、協助本市重大災害災民安置或提供六十歲以上者持有本市不動產參與包租代管交換承租，經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法規定。」故都市更新如有中繼需求，得於事業計畫核定後，由更新會或實施者循程序向本府提出申請。

(2) 計畫效益

加速推動本市都市更新、整宅及因輻射污染或海砂建材而影響建物壽命、危及居住安全的老舊住宅等社區之更新改建，協助解決改建期間居住問題。

(3) KPI

完成修訂社會住宅供中繼住宅使用規範。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM				
	2019		2020				2021			2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下		
滾動式檢討機制													都發局

圖 23 社會住宅供中繼使用期程

(四) 照顧弱勢

1. A4-1 銀髮多元居住安老服務 (PM 社會局)

(1) 計畫內容

- A. 2017 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. 2019 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，規劃共 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. 陽明老人寓：每年長者生活滿意度達 9 成。
- B. 自費安養中心：
 - I. 2019 年：目標-行政作業預計達成 100%。
公式：(空間規劃及施工完成 6 間房間修繕*40%+收費標準擬定*30%+行政契約完成*30%) *100%。
 - II. 2020-2021 年：目標-服務滿意度達 80%。

公式：(服務達成率*50%+滿意度*50%) *100%

III. 2022 年：評估實驗計畫持續執行或終止。

(4) 工作期程甘特圖

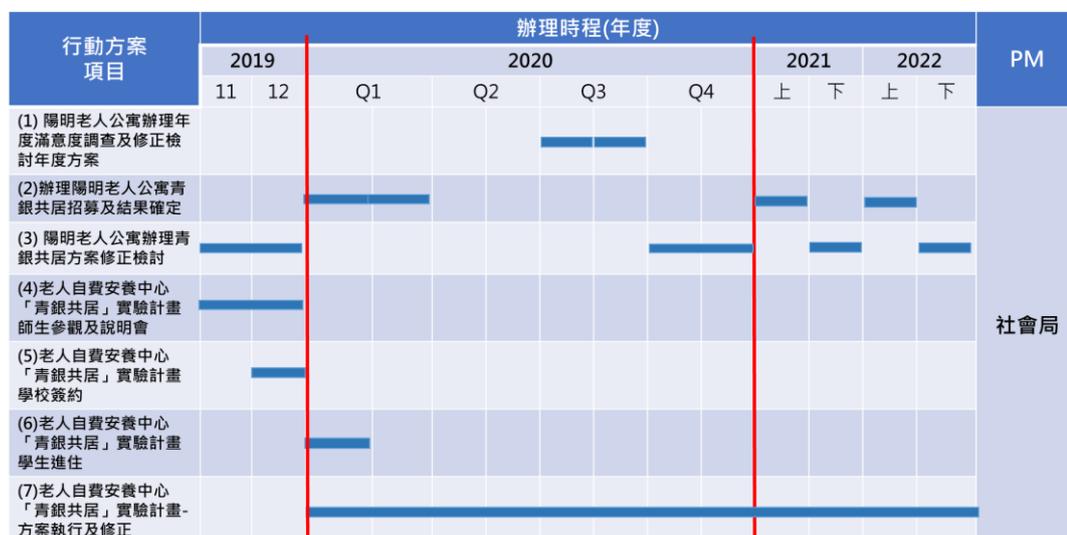


圖 24 銀髮多元居住安老服務期程

2. A4-2 研擬所得最低 10%之適當方案 (PM 社會局)

(1) 持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶及遊民生活服務方案

A. 計畫內容

I. 持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶：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。並於多處社宅基地實踐「混居」原則，經濟弱勢民眾、老人、身障者和一般青年、民眾可彼此共融在同一個社宅基地。

II. 遊民生活服務方案：補助民間團體辦理遊民住宿、外展及支持性服務方案，為遊民提供短期住宿服務，並於住宿期間透過各項輔導措施，協助遊民脫離街頭自立；另針對社會局設置之無家貧弱民眾緊急庇護中心--廣安居進行系統 e 化作業，以有效處理機構行政管理、門禁系統及住民生活

照顧等層面。

B. 計畫效益

- I. 持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶：2019 年至 2022 年經濟或社會弱勢戶保障約 1,750 戶，並將保障機制推廣至本府全部社宅。
- II. 遊民生活服務方案：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、有效管理社會局之遊民安置處所，發揮收容輔導效益。

C. KPI

- I. 持續提供社宅 30%經濟或社會弱勢戶：
 - i. KPI：(30%社宅經濟或社會弱勢戶當年度實際入住戶數/當年度本局獲配戶數) *100%
 - ii. 目標：30%社宅經濟或社會弱勢戶入住率每年達 100%。
- II. 遊民生活服務方案：補助辦理遊民住宿、外展及支持性服務 109 年預計累計服務人數達 900 人；廣安居系統 e 化作業預計 109 年 6 月完成上線。

D. 工作期程甘特圖



圖 25 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

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

於 2020 年 6 月前完成分析。

D. 工作期程甘特圖



圖 26 所得低於 10%分位點族群之租房問題期程

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%(截至 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。

(五) 社宅組織

1. A5-1 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

計畫書送內政部審議(33%)、自治條例草案送議會審議(33%)、2020 年下半會期預算送議會審議 (33%)。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)業務移撥、員額檢討及財物評估	■	■										都發局
(2)撰擬計劃書		■	■									
(3)計畫書送內政部審議		■	■	■	■							
(4)擬定自治條例草案	■	■	■	■								
(5)自治條例草案送議會審議				■	■	■						
(6)成立籌備處						■	■					
(7)行政法人預算編列及審議						■	■					
(8)正式成立、業務移撥								■	■	■	■	

圖 27 成立專責社宅行政法人期程

2. A5-2 都更中心功能提升 (PM 都更中心)

(1) 計畫內容

2018 年內政部成立國家住宅及都市更新中心協助推動社會住宅政策及執行政府主導都市更新案件，2019 年臺北市政府因應都市更新及社會住宅兩大都市發展政策計畫，籌備調整都更中心業務，4 月賦予擔任臺北市住宅專責機構之重要任務。

社會住宅與都市更新同為都市發展的重要議題，各縣市相繼投

入資源建構推動組織，北市府推動社宅興建亦不遺餘力，刻研議財團法人轉型為行政法人使其功能提升成為北市府推動都市發展業務的重要推手。

都更中心 2012 年為全國首創之都市更新專責機構，近年協助推動整建住宅都市更新案及擔任公辦都市更新招商案之實施者，預計 2020 年開始辦理社會住宅物業管理之業務，期許未來都更中心除公辦都市更新外，住宅營運管理亦交出亮眼之成績單。

(2) 計畫效益

盤點人力資源後將住宅管理納入業務執行內容，成為北市府推動都市發展業務的重要推手。

(3) KPI

配合市府研議配合市府研議「臺北市公共住宅委託營運管理辦法」之時程及交辦社宅案場，預計 2020 年 3 處、2021 年 2 處。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)招募物管人員	■	■			■	■						都更 中心
(2)物管廠商招標				■	■							
(3)承接社宅物管業務					■	■	■	■	■	■	■	

圖 28 都更中心功能提升期程

(六) 學生住宿

1. A6-1 大專院校學生宿舍規劃 (PM 都發局)

(1) 計畫內容

配合教育部「弱勢學生助學計畫精進措施(校外租金補貼)暨新世代學生住宿環境提升計畫」,提供本市大專院校學生適當之居住協助。

(2) 計畫效益

提升本市大專院校學生居住供給及品質,提高學生學習效能及競爭力。

(3) KPI

邀集確認文化大學有意願興辦學生宿舍計畫。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)配合教育部補助計畫												教育部 教育局
(2)社宅提供學生居住												都發局

圖 29 大專院校學生宿舍規劃

2. A6-2 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,請相關局處配合本府並針對學生賃居場域之消防、建物、環境及消保等應注意之安全事項辦理本市聯合輔導學生租屋安全訪視工作,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

本市高中職針對所屬賃居生訪視率達 90%，本府教育局每學年抽訪 2 所高中職學生賃居場所聯合相關局處實施輔導訪視宣導。本府法務局每年至少安排 2 場大專院校學生校外賃居安全宣導。

(4) 工作期程甘特圖



圖 30 學生校外住宿安全健檢期程

二、民宅更新

(一) 危老改建

1. B1-1 危老重建 (PM 建管處)

(1) 計畫內容

本府配合危老條例於 2017 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、改善市容觀瞻，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

預計核發重建計畫累計件數為 250 件、適用危老建造執照核准案件累計 80 件。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			建管處
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)受理重建計畫審核及後續執照核發												
(2)受理危老重建推動師申請推動報備及核發推動費												
(3)受理年度耐震評估及重建計畫補助												
(4)危老輔導團宣導及輔導												

圖 31 危老重建期程

2. B1-2 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，未停止使用者，依裁罰基準持續裁罰，給予拆除補助鼓勵拆除。

(2) 計畫效益

未依限停止使用者，持續裁罰，促使儘早停止使用，以維住戶安全。給予拆除補助，鼓勵及早拆除，以維公安。

(3) KPI

裁處未依限停止使用列管案件累計裁罰 186 戶 (3,115,000 元)、撥付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 40 戶 (8,000,000 元)。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			建管處
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)裁處未依限停止使用列管案件												
(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 32 海砂屋善後處理期程

B1-3 協助海砂屋更新重建 (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，針對非屬山坡地範圍列管的 19 件「須拆除重建」，且尚未進行重建或進入都市更新程序的海砂屋，主動依「都更條例」第 7 條規定，協助迅行劃定 19 處更新地區，面積計 4.56 公頃，並自 2019 年 8 月 22 日零時起公

告實施，以積極協助一千餘戶海砂屋加速重建或更新。

B. 輔導列管海砂屋更新重建

本府於 2018 年起於各行政區成立都市更新諮詢工作站，提供市民諮詢都市更新法令或政策等相關問題，為加速本市具更新急迫性之地區推動都市更新，都市更新諮詢工作站將於 2019 年下半年起轉型，針對本市列管須拆除之海砂屋之海砂屋辦理法令說明會，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

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

2020 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			
	2019		2020				2021			2022		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下	
(1)列管海砂屋迅行劃定更新地區 (已完成)												都更處
(2)確定列管海砂屋輔導個案對象 (已完成)												
(3)辦理法令說明會，了解列管海 砂屋居民意願及整合情形	■											
(4)階段成果彙整		■										
(5)協助加速都市更新審議	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

圖 33 協助海砂屋更新重建期程

(二) 修繕補助

1. B2-1 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕 (PM 社會局)

A. 計畫內容

- I. 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。
- II. 編撰老人無障礙安全修繕手冊：對修繕補助受益對象、成果進行分析後，編撰老人無障礙與居家安全修繕手冊，作為老人居家環境安全指南。
- III. 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。

B. 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。

C. KPI

- I. KPI：每 2 年核定目標數*1.1
- II. 目標：每 2 年核定目標數成長 1.1 倍；2019 年至 2020 年至少核定 400 案/年、2021 年至 2021 年至少核定 440 案/年。

D. 工作期程甘特圖

行動方案項目	辦理時程(年度)										PM
	2019		2020				2021		2022		
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下	
(1)完成12場外展宣導活動·服務至少1000人次	[Gantt bar spanning 2019 Q1 to 2021 Q2]										社會局
(2)累計修繕評估至少600案·核定補助至少400案	[Gantt bar spanning 2019 Q2 to 2021 Q3]										
(3)老人無障礙安全修繕手冊定稿	[Gantt bar spanning 2020 Q3 to 2021 Q4]										
(4)滾動式修正方案	[Gantt bar spanning 2021 Q1 to 2022 Q4]										

圖 34 提供「在宅安老宅」一站式居家修繕期程

2. B2-2 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。符合本市居住空間通用設計指南昇降設備規定者，補助費用提升至 330 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

- A. 今年（2019 年）成果：申請 6 件。
- B. 四年（2019-2022 年）成果：每年預估 6-7 件。

(4) 工作期程甘特圖



圖 35 推廣老公寓增設電梯期程

3. B2-3 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 2014 年開辦，預計持續於 2023 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

核撥補助費用率。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			建管處
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)執行本補助計畫	[Gantt bar spanning 2019 Q1 to 2022 Q4]											
(2)辦理宣導、推廣	[Gantt bar spanning 2019 Q1 to 2022 Q4]											

圖 36 執行原有住宅無障礙設施改善補助計畫期程

4. B2-4 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。另本要點之補助應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

A. 今 (2019) 年成果：108 年修繕住宅補助案件，共計 4 件。

B. 四年（2019-2022）成果：預計每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	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
臺北市中低收入戶原住民建購或修繕住宅補助												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

三、房市健全

(一) 資訊透明

1. C1-1 建坪單價試算 2.0 (PM 地政局)

(1) 計畫內容

實價登錄現已成為民眾進行不動產交易之重要參考指標，惟實價登錄申報案件如屬包含車位之買賣交易，且未申報車位價格等資訊，致無法將房屋、車位拆分計算單價，將使查詢者不易檢視買賣單價實際水準，爰將地政雲建坪單價試算功能再次精進，提供民眾拆算車位單價功能，俾提供更透明的交易資訊。

(2) 計畫效益

本市首創提供房屋拆算車位單價功能，以利民眾掌握實際房價水準，避免實價資訊錯誤解讀，提升揭露價格之透明度及參考性。

(3) KPI

每年新增 1 項房市資訊創新服務。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)系統功能規劃	■											地政局
(2)系統功能研發			■									
(3)系統測試上線					■							
(4)發布新聞稿及宣傳						■						
(5)每年新增 1 項房市 資訊創新服務								■				

圖 38 建坪單價試算 2.0 期程

(二) 交易安全

1. C2-1 本市不得作住宅使用廣告平台警示機制 (PM 地政局)

(1) 計畫內容

為促使本市經濟、交通、衛生、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，及對土地使用作合理之規劃，特別於本市部分商業區、工業區及特定專用區等地區規範不得作住宅使用，為協助市民、經紀業者精確掌握該等地區範圍及規範，避免發生不動產廣告不實及消費爭議，特彙整本市不得作住宅使用地區之圖資資料，並邀集 591 房屋交易網共同合作，於不得作住宅使用地區之不動產廣告頁面新增警示標語，以提醒廣告刊登者及消費者使用限制，以達警示作用。

(2) 計畫效益

與網路廣告平台合作，於廣告頁面增加警示標語，以透明不得作住宅使用限制資訊，以維護交易安全。

(3) KPI

網路廣告平台警示機制完成度。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM				
	2019		2020				2021			2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下		
(1)都發局提供地號清冊	■												地政局
(2)彙整資料			■										
(3)研議合作方式				■									
(4)邀集591房屋交易網會議討論					■								
(5)591房屋交易網完成警示機制建置						■							
(6)正式上線							■						

圖 39 本市不得作住宅使用廣告平台警示機制期程

2. C2-2 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		
	2019		2020				2021			2022	
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下
(1)協商、調解、調處	[Gantt bar spanning from 2019 Q1 to 2022 Q4]										
(2)房屋買賣、租賃糾紛法律諮詢	[Gantt bar spanning from 2019 Q1 to 2022 Q4]										

圖 40 買賣租賃糾紛協處期程

(三) 稅制合理

1. C3-1 建立單一且自住合理房地稅制 (PM 財政局)

(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，已於 2019 年 11 月 25 日召開不動產評價委員會議審議通過，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 2020 年 7 月起實施，影響 110 年房屋稅額。

另將適時建議中央修正房屋稅條例，就單一自住房屋訂定合理稅率。

(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

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)109年不動產評價委員會審議通過房屋稅基折減50%	■											稅捐處
(2)彙整全國單一自住房屋資料			■	■	■	■						
(3)核定稅基折減50%								■		■		
(4)適時建議中央修正房屋稅條例					■	■	■	■	■	■	■	

圖 41 建立單一且自住合理房地稅制期程

2. C3-2 社宅包租代管、公益出租人房屋稅稅賦優惠，比照單一自住 (PM 財政局)

(1) 計畫內容

房屋所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格者，或提供予本府、租屋服務事業，透過媒合或經轉租一定所得以下家庭承租，協助政府解決市民及弱勢族群居住需求，其房屋出租具有公益性，與一般房屋租賃有別，本府基於公益性出租輕稅政策，就包租代管社會住宅及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之公益出租房屋，折減其房屋稅基 50%。另將適時檢討「臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例」。

(2) 計畫效益

配合包租代管及租金補貼政策提供相關租稅優惠，以鼓勵屋主釋出空閒住宅，有助於健全租賃市場。

(3) KPI

房屋稅基折減 50% 戶數，影響戶數約 1.5 萬戶。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)109年不動產評價委員會審議通過房屋稅基折減50%	■											稅捐處
(2)彙整全國單一自住房屋資料			■	■	■	■						
(3)核定稅基折減50%							■			■		

圖 42 社宅包租代管、公益出租人房屋稅稅賦優惠比照單一自住期程

3. C3-3 多戶持有成本提高 (PM 財政局)

(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。本府認為應依「持有戶數」課徵房屋稅，取代原依「實際使用情形」課稅，已建議中央修法，基於量能課稅，取消自住 3 戶優惠，不再區分自住或非自住，改以家戶持有戶數課稅，授權地方政府於法定房屋稅率區間，依持有住家用戶數採累進差別稅率，將適時建議中央修正房屋稅條例。

另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. 提高持有多戶房屋成本，抑制房產炒作，並保障自住權益，落實居住正義。
- B. 起造人持有住家用房屋空置待銷售期間縮短為 1 年，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

按持有戶數依差別稅率課徵房屋稅約 14 萬餘戶。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)按持有戶數依差別稅率課稅			■									稅捐處
(2)修正本市房屋稅徵收自治條例·縮短起造人待銷售稅率1.5%期間	■											
(3)適時建議中央修正房屋稅條例					■							

圖 43 多戶持有成本提高期程

4. C3-4 空屋釋出之激勵策略 (PM 財政局)

(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 1,500 件。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
加強空屋清查作業	■		■						■			稅捐處

圖 44 空屋釋出之激勵策略期程

四、專網精進

1. D1-1 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，並依使用者需求進行資料內容調整、精進網站內容服務品質，以增加各行動方案網頁曝光度、提昇網站瀏覽率。

(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民眾使用需求。

(3) KPI

各局處原則每月提供 2 則新聞稿、活動訊息或影音等資訊，專網每月至少可新增 20 則訊息。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)										PM	
	2019		2020				2021		2022			資訊局
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下	上	下		
(1)定期進行網站檢核	[Gantt bar]											
(2)定期召開工作會議	[Gantt bar]											
(3)主視覺設計調整	[Gantt bar]		*	*	*	*	*	*	*	*	*	
(4)滾動式修正專網內容結構	[Gantt bar]						*	*	*	*	*	

圖 45 專網精進期程

五、整合行銷

1. E1-1 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，俾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，營造臺北市為友善宜居城市形象。

(3) KPI

- A. 網路宣傳：市府 LINE 官方帳號、我是台北人 FB 等管道平均觸及人次 40 萬。
- B. 平面宣傳：《台北畫刊》發行人數 4 萬 4,000 冊。

(4) 工作期程甘特圖

行動方案 項目	辦理時程(年度)								PM		
	2019		2020				2021			2022	
	11	12	Q1	Q2	Q3	Q4	上	下		上	下
運用多元管道，持續協助各局處宣導相關政策及活動	[Gantt bar spanning 2019 Q1 to 2021 Q4]								觀傳局		
製作年度成果短片	[Gantt bar spanning 2019 Q4 to 2020 Q1]										
製作2年成果電子書	[Gantt bar spanning 2020 Q3 to 2021 Q4]										

圖 46 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 2019 年底已完工、施工中及發包中社會住宅合計達 1 萬 3 千戶。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，包含租金補貼預計每年新增核准戶數 1,000 戶，社會住宅包租代管每月媒合 50 件持續務實推動。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。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。另視地區需求導入相關社福設施及社區服務，結合社會福利輸送體系，即時提供民眾必要生活協助，提供本市市民「住得到」、「住得起」及「住得安心」之生活環境。

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。

就資訊透明及交易安全面，持續推出實價查詢精進作為，協助民眾解讀及運用實價登錄資訊，並建立不動產交易廣告資訊警示，透過提供正確房價及交易資訊，杜絕房市投機炒作，提升交易效率，讓市場機能以得以充分發揮，以引導房市健康發展。

就稅制合理面，本市稅制改革方向，主要朝「單一自住及公益性出租輕稅」及「提高持有多戶房屋成本」2個目標去努力，本市居住正義 2.2 的政策新主張，應可讓房市在市場經濟制度之下，輔以政府合理的管理策略，逐步導向正常化的市場，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「社宅出租、民宅更新、房市健全」等三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。

