

# 臺中市多元居住協助政策-實現可負擔的共好生活(2019/05/24)

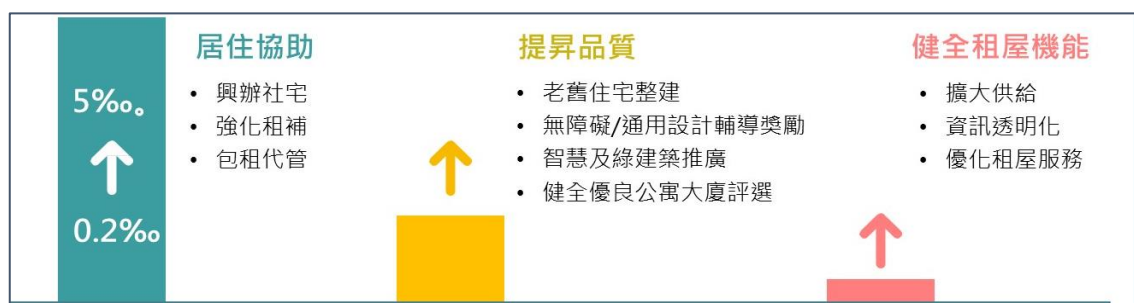
## 壹、政策願景

面臨人口高齡化、少子化及城鄉差距擴大等環境變遷，本市住宅政策因應住宅市場供需失衡、環境品質不佳及租屋市場不健全等課題，政策目標不再只是針對高房價的市場問題，轉而著眼於提供可負擔的住宅及多元居住協助，進而實現可負擔的共好生活。

## 貳、臺中市住宅政策總說明

### 一、「提供多元居住協助」、「健全住宅租屋機能」與「提昇居住環境品質」政策目標：

為落實健全住宅租屋、合宜居住環境品質、多元居住協助等中央政策目標，呼應市長「活水經濟，競爭力提升」、「幸福宜居城」等政見，臺中市採用多元居住協助政策，並訂定本市住宅政策三大目標：「提供多元居住協助」、「健全住宅租屋機能」與「提昇居住環境品質」。



### 二、社會住宅需求量之釐清：是需求(demand)，不是需要(need)。

從經濟學的觀念來看，「需要(need)」與「需求(demand)」是不同的。「需要(need)」，在心理學家馬斯洛(Maslow)的需要理論中，係指「人類心理上感覺某些事物缺乏的現象」，人類會有「生理、安全、社會、自尊、自我實現」，其中，安全需要包含居住。值得注意的是，每個人都有居住需要，當社會住宅需要量在沒有租金的前提下，龐大的需要量是永遠無法滿足的；「需求(demand)」則是基於價格和購買力之因素，某個價格水準消費者願意購買的產品數量，謂之需求量。若以社會住宅來看，社會住宅需求量係指納入租金水準與承租者支付能力因素。

### 三、社會住宅需求量：

以長遠規劃來看，社會住宅需求量，可參考國外採用等候名冊方式，讓有承租社會住宅需要的人上網登記等候。短期而言，本市社會住宅需求量推估有以下兩種：

#### (一) 內政部社會住宅需求調查報告(民國 100 年)：33,712 戶

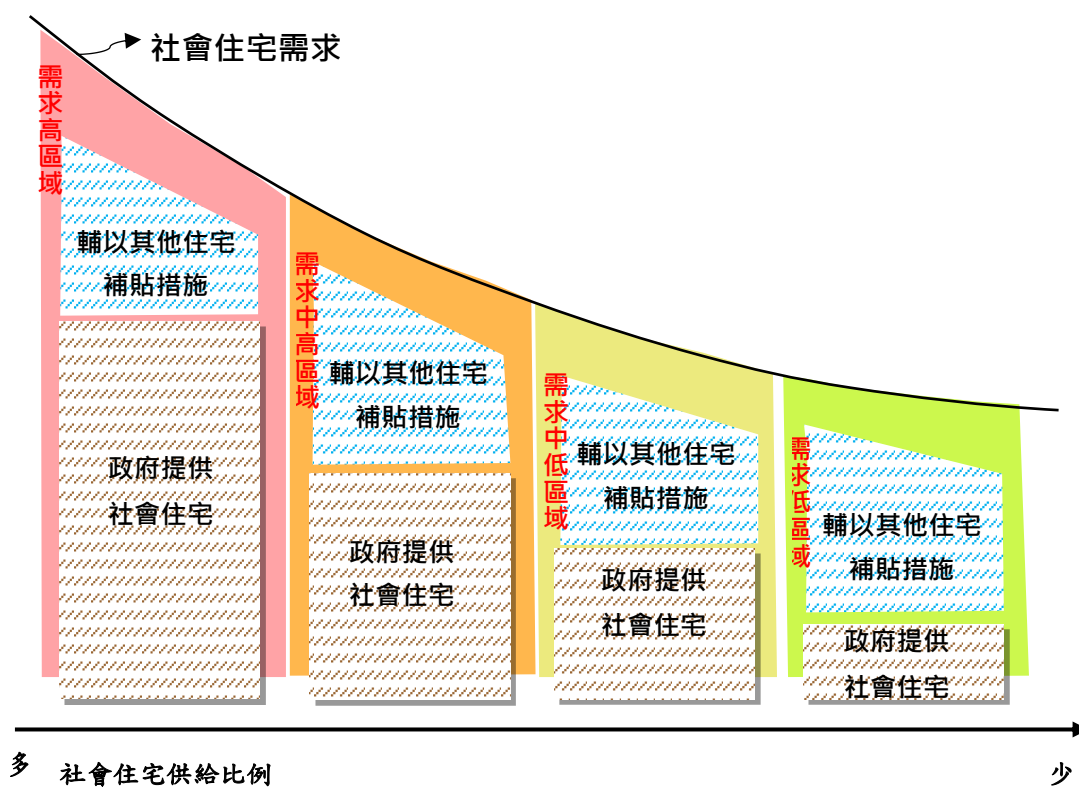
家庭(戶)					合計 (戶)
低收入戶	中低收入戶		單親	育有未成年 子女 3 人以 上	
	身心障 礙家庭	老人 家庭			
3,496	3,758	1,828	19,170	5,460	<b>33,712</b>

#### (二) 臺中市 104 年度及中程(104-107 年)住宅計畫委託專業服務案 (104 年)：9,267 戶

65 歲 以上老 人	身心障 礙者	低收入 戶	特殊境 遇家庭	原住民	遊民	合計 (戶)
3,402	1,905	1,533	93	2,156	179	<b>9,267</b>

#### 四、滿足社會住宅需求量：因地制宜，持續推動。

根據臺中市社會住宅出租辦法第 11 條規定，社會住宅租金及管理維護費不得逾越市場租金水準，收費標準由社會住宅興辦人擬訂並報請本府核定。前項市場租金水準應每三年委託三家以上不動產估價業者查估後評定之。換言之，每個社會住宅之租金將視市場租金水準而有不同，故無法推估本市社會住宅需求量。本市對於滿足社會住宅需求之方法，係透過基地評估準則，持續進行更多社會住宅用地評估，找尋合適土地，興建社會住宅續升供給量。在還沒興建社會住宅之地區，則輔以其他住宅補貼措施（包含租金補貼、青年首次購屋利息補貼與包租代管等多元居住協助方式），滿足市民的社會住宅需求。



**(一) 辦理住宅補貼，滿足弱勢戶安居需求**

配合中央辦理現有之自購住宅貸款利息補貼、租金補貼與修繕住宅貸款利息補貼，並由市府提供自籌款配合補助，每年補助約 10,000 戶申請者，以協助經濟或社會弱勢者居住可負擔之住宅。

**(二) 辦理青年首次購屋優惠利息補貼計畫**

青年在經濟基礎未固之前，有其適居之需求，故提供臺中市青年首次購屋優惠利息補貼，藉由給予房屋貸款利息補助，減輕青年朋友居住負擔，以利提升其經濟能力，帶動本市競爭力。

**(三) 推動社會住宅包租代管計畫，增加社會住宅供給存量**

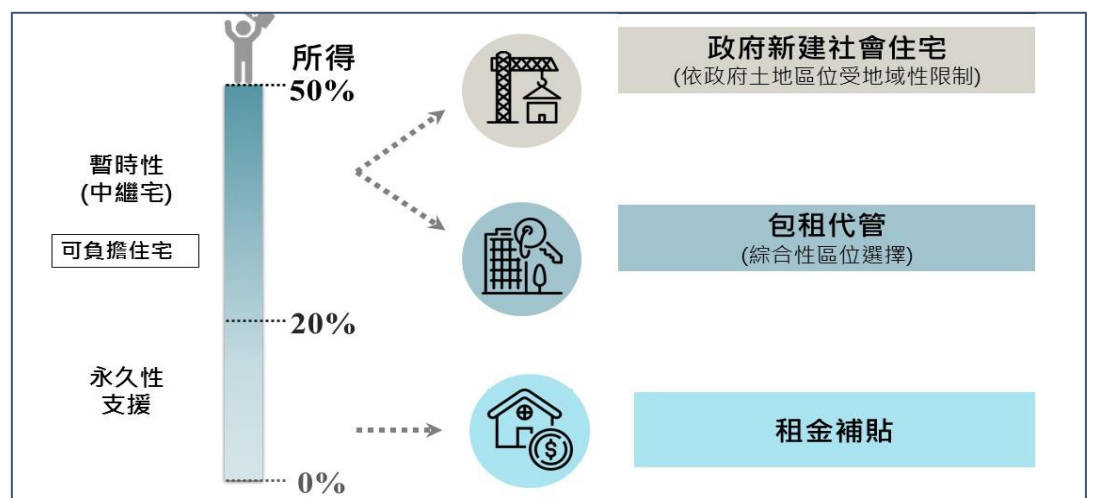
1. 引進民間專業租賃服務業者辦理民間空餘屋的媒合與管理，作為社會住宅多元供給之方式，並配合各項宣傳活動，增加宣傳資訊的被接觸廣度，讓更多住宅所有權人得以認識包租代管政策後加入。
2. 督導管理業者執行成效，並明確計畫執行流程，使業者提供優質管理服務，以提升媒合戶數，增加社會住宅供給存量。

## 參、落實方案

### 一、提供多元居住協助

#### (一) 提出分級協助：社會住宅、包租代管與住宅補貼。

依據本市家庭年所得百分比 50 分位點以下的族群，以不同所得收入級距，將不同負擔能力的市民，提供其所需之協助，如 50%-20% 分位點屬可負擔租金族群以新建社會住宅、包租代管等建物提供協助，20%-0% 分位點為生活困難之經濟弱勢族群，則以租金補貼方式協助。



#### (二) 持續推動前任社會住宅 1.0 版，升級為社會住宅 2.0 版：推動優質共好社會住宅，提升住宅發展質量並進。

##### 1. 3C 共好聚落 (Community、City、Country)：

結合青創、社會福利、環保節能、樂齡學習等面向，提出 3C (Community、City、Country) 共好聚落的概念，延伸共好計畫營造美好生活的理念，凝聚小社區之間共創、共享、共生、共學的生活，體驗成就共同生活的聚落。擴大市府照護及創新育成能量，發揚市長社會福利及青秀台中之政見，打造適齡樂居健康幸福城。

共創：育成培力、商業模式、創業就業。

共享：社會福利、醫療資源、鄰里互助。

共學：公共藝術、樂齡學習、種子培力。

共生：自然生態、循環經濟、生活場域。



## 2. 跨局整合，佈局全市：

整合各局處能量、土地、教育、社福照護等資源，以 3C 共好聚落為基礎概念，規劃 13 處社會住宅，因地制宜分期分區推動不同共好聚落定位主題，以社會住宅為安居照護、青年創(就)業服務基地，社宅生活及建築空間將成為區域地標及典範。



### 3. 公私協力興辦社會住宅

#### (1) 透過開發回饋提供社會住宅：

強化公私合作供應住宅，積極推動民間參與興辦（如都市更新、容積增額獎勵或聯合開發等），例如目前推動中的南屯精科園區勞工住宅回饋案，以多元管道增加社會住宅供給。

#### (2) 推動捷運社宅：

配合本市捷運建設推動，尋找捷運交通線末端的公有空地來興蓋大樓，例如本市的捷運駐車廠站周邊土地，配合都市計畫變更方式，整合廠站人員工作居住需求，興辦社會住宅。

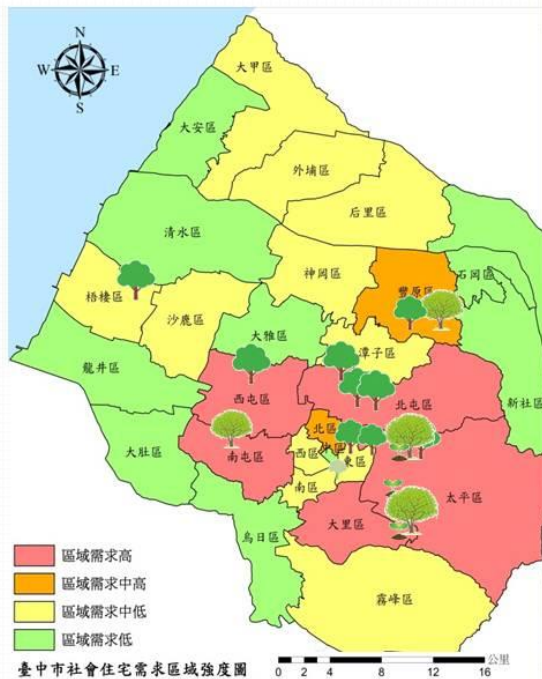
另以捷運站周邊 500 公尺步行範圍，尋找土地興辦社宅，或是輔以社宅容積獎勵，鼓勵民間興辦，以大眾運輸導向開發模式結合民間回饋興辦，創造公私協力雙贏。

#### (三) 本市社會住宅興辦進度

本市社會住宅的興辦期程分為二階段執行，第一階段於 111 年前興辦完成約 5,000 戶，第二階段則視各區需求，滾動檢討續行推升戶量。

目前自建案件 14 處基地，再加上南屯區精密機械園區勞工住宅社區及建功段社宅等 2 處容積獎勵分回案，目前總計興辦約 5,000 戶社會住宅。其中豐原區安康段 1 期社宅已完工，107 年入住，大里區光正段 1 期亦已完工，於今(108)年 5 月入住。其它案如太平育賢段 2 期及東區尚武段等案刻正施工中，另今年亦將辦理西屯區國安段等規劃設計作業。

## 推動執行情形



興辦方式	執行階段	案名	戶數	預定完工	備註
自建	已完工	豐原區安康段(一期)	200	-	已完工
		大里區光正段(一期)	201	-	已完工
		小計	401		
	興建中	太平區高賢段(一期)	300	109年	施工中
		北屯區北屯段	220	110年	施工中
		北屯區同樂段	560	110年	施工中
		梧棲區三民段	300	110年	施工中
		太平區高賢段(二期)	420	110年	施工中
		東區尚武段	800	111年	施工中
	小計	2,600			
	設計中	東區興勢子段	100	111年	108年動工
		豐原區安康段(二期)	500	111年	設計中
		太平區永傳段	160	111年	設計中
		西屯區專來厝段	400	111年	設計中
太平區高賢段(三期)		250	111年	設計中	
大里區光正段(二期)		230	111年	設計中	
小計	1,640				
容積獎勵	興建中	南屯區精密機械科技園區「勞工住宅」社區	190	108年	施工中
都計回饋	設計中	南屯區建功段	177	111年	108年動工
合計			5,008		
其它方式	執行階段	案名	戶數	預定完工	備註
都更分回	招商中	豐原火車站後站都更案	72		
促參	先期規劃	東區練武段	270		
合計			342		

## 二、健全住宅租屋機能

### (一) 鼓勵民間參與協作包租代管，強化公益出租服務：

定期邀集租屋服務業者、非營利組織座談，並辦理培力課程協助社會福利團體、非營利組織參與包租代管，整合社會福利團體及租賃服務與管理上下游產業創新模式，並由業者針對經濟或社會弱勢提供租賃協助，辦理租屋資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等相關服務，擴大包租代管物源與公益出租服務。

### (二) 誘導低度利用住宅釋出，增加租屋供給：

本市空閒住宅情形顯著，106 年度本市低度使用（用電）住宅達 97,203 宅，位居六都第三名。配合包租代管政策提供公益出租人房屋稅及地價稅優惠(非自用住宅房屋稅優惠稅率 1.5%→1.2%;地價稅優惠稅率 10‰→2‰)，提高屋主釋出意願，釋出低度使用住宅做為租賃宅或轉作社會住宅使用。

### (三) 定期蒐集、調查及建置住宅資料庫，並適時發布住宅資訊：

為引導租賃住宅健全發展，臺中市政府擬透過定期蒐集、分析及



公布相關住宅資訊，提供承租或購置住宅資訊，促進資訊透明化。

### 三、提昇居住環境品質

#### (一) 推動住宅社區環境評鑑：

委由專業廠商建立諮詢櫃檯及諮詢專線提供民眾諮詢服務外，並辦理優良公寓大廈評選活動暨優良社區認證及觀摩，透過競賽與獎勵方式，帶動社區居民關懷社區環境，藉以改善居住環境。

#### (二) 輔導老舊住宅整建修繕：

藉由補助老舊住宅整建或修繕，改善住宅硬體環境，提升居住環境品質，逐步打造健康、安全及友善的居家環境。

#### (三) 獎勵輔導住宅社區營造無障礙/通用設計居住環境：

為提升住宅社區可近性，主動辦理住宅社區無障礙空間之營造及改善、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化，營造社區環境無礙化。

#### (四) 推廣綠建築與智慧化住宅：

以新建社會住宅與公有住宅為示範點，辦理綠建築與智慧住宅相關法規宣導及建築文化創意活動，並透過社會住宅推動居住服務智慧化(物業管理、節能、門禁管理等)等服務，加強推廣綠建築與智慧化住宅。

