第2屆臺北市政府住宅審議會第6次會議

議程

壹、會議時間:110年9月3日(星期五)　下午2時30分

貳、會議地點:市政大樓南區2樓S218會議室

參、主席:彭振聲主任委員

肆、報告案

一、臺北市社會住宅續約制度

伍、討論案

一、重新招租/續約案:文山區興隆D1、D2區社會住宅

二、新招租案：南港區小彎社宅、大同區斯文里三期都更分回戶招租規範

陸、綜合討論

柒、臨時動議

捌、結論

玖、散會

第 2 屆臺北市政府住宅審議會第 6 次會議

討論案會議紀錄

壹、**時間:110 年 9 月 3 日(五) 14 時 30 分至 16 時 10 分**

貳、**地點:臺北市政府市政大樓 2 樓 S218 會議室**

參、**主席:彭振聲主任委員**

肆、**討論案 1-重新招租/續約案：文山區興隆 D1、D2 區社會住宅**

一. 業務單位報告(詳見會議資料)

二. 綜合討論(依發言順序)

(一)李得全副主任委員(書面意見)：

針對討論案 1,建議目前屬於舊案租金訂定原則之社宅(如興隆 D1、D2)於續約調整租金時各階租金單價(無論是否領有補貼)皆依其坪數基準均按統一標準調整租金，以茲公平(如附表一)，並符合 110 年 5 月 13 日市長室專案會議決議「社宅、國宅租金調整部分，該漲要漲」。

(二)張智元委員:

1. 社宅各年維護管理營運成本支出較難掌握，建議可考量依實際管理維護支出情形酌予調整管理費，使管理費逐漸趨近於市場行情，未來進行管理強度調整時始有談判空間。
2. 針對討論案 1 支持業務單位提案，於疫情尚未緩和前，社宅租金漲幅均不宜過大，採取微漲或緩漲皆可。惟提醒因部分社宅基地條件較差，收支自償情形表現不佳，因此建議自償率之計算應以社宅興辦總體概念計算自償率。
3. 另依目前市府規劃有租金漲幅上限 10%，自心理學角度可將上限值訂為單位數，會與訂為雙位數更可使民眾對於社宅租金調整幅度之觀感有所差異；針對租屋負擔能力部分亦可參考近期公布之 109 年人口及住宅普查資料進行檢視，併同提供業務單位參考。

(三)溫琇玲委員:

1. 目前已有多處社宅投入營運，建議可透過檢視目前營運費用支出(包含維運、能源、保安人事等支出)情形了解目前社宅營運管理實際問題，協助市府進行維護管理費用撙節。
2. 近兩年民間經濟情況受疫情影響嚴重，因此亦不贊同本次討論

之興隆 D1 區、D2 區社宅租金進行大幅度調漲；針對社宅租金調整機制可研議針對弱勢戶/特殊情形身分戶之租金不納為租金檢討調漲範圍內，其餘一般戶本次依房租指數漲幅 2.4%進行微幅調整，於三年後調整時可能疫情趨緩、經濟已有恢復的情況下續行調整。

3. 全球建築管理已逐漸採用自動鎖(Auto Lock)或採取無人管理之管理模式，建議市府可將相關概念帶入社宅營運管理，緩和減少物管人員或警衛之設置使民眾逐漸適應，降低社宅管理成本支出。

(四)楊松齡委員:

1. 疫情期間民眾經濟狀況受影響，需審慎考慮租金漲價幅度，建議可採疫情期間提供一定折扣方式，雖檢討後租金有所調漲，但在疫情期間提供民眾優惠共同度過難關。
2. 另採調整管理費方式反應實際管理成本支出一事，因社宅多屬新成屋，依管理強度確有管理費調漲空間，惟討論案 1 之案場為文山區的興隆 D1 區、D2 區社宅，該地區管理費單價大多為 90~100 元/坪，與目前社宅 70 元/坪之管理費計收金額差異小，建議維持現行管理費租金。

(五)陳亮全委員:

1. 同意業務單位及其他委員所述，因疫情影響民眾經濟情況，且社會住宅各案場承租人類型不同，例如興隆社宅內尚有安置安康平宅原住戶，為避免造成過重負擔，租金漲幅不宜過高；而僅針對收入較高族群調漲，領有補貼族群不調漲是否對社宅自償有所幫助有待精算。
2. 隨臺北市社宅戶數逐漸增加，未來能否透過達到規模經濟或透過節省管理維護支出方式，使得未來社宅租金得以下降。惟依目前疫情影響大環境經濟情況，本次重新招租或續約租金針對部分較弱勢或領有分級補貼者租金不宜調漲為佳。

(六)周麗華委員:

興隆 D1、D2 區社宅內大多為弱勢戶，且亦有安置安康平宅原住戶，於近期疫情影響經濟收入之情況下民眾多期待租金可減免或優惠，縱使方案係針對 40~50%分位點之民眾採小幅度調漲，仍可能導致民眾對市府觀感不佳，爰建議疫情期間暫緩調漲租金。

(七)蕭明康委員:

1. 社宅屬社會福利之一環，社宅租金核心是「政府可負擔，民眾可負擔」，惟弱勢民眾薪資非如政府負擔能力可透過市府預算

酌增使負擔能力改變。目前臺北市社宅數量少，但照顧範圍極廣，年所得低於 50%分位點皆可申請，且需考量「自償性」及「避免標籤化」現象，可能導致租金始終降不下來，也使得部分弱勢群體可能無法獲得社宅居住資源。

2. 社宅核心價值應為使弱勢民眾可負擔，爰社宅興辦思維需從「自償性」轉為「救助性」為主，設立弱勢民眾可負擔基準，使租金可真正考量弱勢族群負擔能力而非財務自償，或依周邊地區租金行情漲租導致弱勢住戶無力負擔，降低社宅作為社會安全網之功能。
3. 降低社宅成本建議可從社宅稅賦減免、房地合一稅收、房屋稅收提撥進行考量；又因社宅有租期限制，建議在同租期內不調整租金，提供弱勢民眾短期穩定之居住環境。

(八)陳金萬委員:

雖目前臺灣疫情已有逐漸好轉之趨勢，惟目前大環境情況下仍對民間自營業者產生極大影響，同意目前處於疫情影響的特殊時間點採取逐次緩和調整租金方式進行。

(九)黃一平副主任委員:

1. 目前市府針對疫情期間受影響的社宅承租戶提供 5~7 月、8~10 月兩階段的租金減免及緩繳機制。
2. 社宅政策尚具公益及社福性質，屬社會福利與硬體設施之提供相互結合。以目前大環境情勢，市府期望持續協助民眾共同度過疫情時期，對於社宅租金調整均需考量社會環境情況，漲幅應採緩漲方式逐步調整。
3. 本次提會討論之興隆 D1 區、D2 區社宅租金調整綜合考量市府政策及社宅弱勢承租戶之負擔兩者因素，以 40~50%分位點族群為主要調整對象。

(十)孫一信委員:

1. 社宅已訂定續約租金檢討機制，爰依照相關機制進行租金檢討尚屬合理。惟社宅採逐年依房租指數漲跌趨勢辦理，是否可能導致民眾認為當市場行情上漲，社宅亦有越舊租金越貴之情勢，市府團隊需謹慎處理。
2. 另建議市府可考量社宅 6 年或 12 年後期滿後統一調整社宅租金之方式，或針對續租戶租金與新入住戶之租金有不同租金定價，並思考近年市場房屋租金不斷提升之情形下，是否即有調整社宅租金必要性。

(十一) 呂秉怡委員:

1. 以長期而言社宅係屬於準社福部門政策，透過思考社政部門社福政策(補貼、支持系統)及住宅部門共同之合作進行政策及機制訂定，及中央社政部門(如衛福部)均應參與地方社宅政策之執行。
2. 市府興辦社宅的成績有目共睹，並建立自償率、可負擔租金及續約租金調整機制，未來興辦營運達 2 萬戶時確有考量永續經營之必要，租金可由市府透過客觀條件情形適時滾動檢討修正，故應有適度檢討調整之空間，讓民眾接受在適當情況下房屋之管理費及租金都應有所檢討。
3. 同樣支持張委員所述，物業管理成本支出亦為租金調整評估準則之依，透過調整社宅管理費方式，反應真實管理成本支出，惟社宅採租金調整或管理費調整之方式尊重市府之政策考量，並建議以社宅 30 年至 50 年大水庫概念檢討社宅財務及自償情形以達永續經營之目標。
4. 本次興隆 D1、D2 區社宅同意業務單位針對疫情影響期間所提之租金微調折衝方案，針對 40%~50%分位點民眾租金進行調整，戶數雖少但對此類民眾而言亦有宣示性影響。

（十二） 林育如委員:

1. 目前社宅係訂以房租指數漲跌趨勢進行租金檢討，提醒倘未將折舊或相關因素考慮進租金訂定因素內，未來恐產生房屋屋齡越高租金越貴之未符邏輯情事。
2. 同意其他委員所提建議，社宅自償情形應以大水庫總體自償率進行評估，個案自償情形不佳者透過都更分回等無自償之案件扣除管理成本後之淨收益支應，使舊社宅回歸使用自償率公式計算時不會因自償率過低，而導致租金調整幅度過高；且社宅達 100%自償後即應與市場租金漲跌情形脫鉤，以維持 100%自常為目標，當社宅戶數足夠，透過政府提供高品質且維持一定租金水準之社宅，可能達影響市場租金的功效。

（十三） 劉玫伶委員:

社宅具有社福政策之意涵，社宅住戶已屬相對弱勢者，於疫情影響期間大幅調漲租金對弱勢承租戶而言恐成負擔，亦使社會大眾對於市府觀感產生影響。

伍、討論事項 2-新招租案：南港區小彎社宅、大同區斯文里三期都更分回戶招租規範

一. 業務單位報告(詳見會議資料)

二. 綜合討論(依發言順序):

(一)李得全副主任委員(書面意見)

針對討論案 2，目前屬新案租金訂定原則之社宅(如小彎社宅)雖以自償率公式，並參考承租者所得狀況之負擔能力及市場行情訂定租金定價(如興隆 D1 調整後租金約為市場行情 5.5 折、租金小彎社宅租金約為市場行情 6.2 折及斯文里三期約為市場行情 5 折，結果可知似欠缺一致標準)；另社宅住戶實際支付租金如已於其可負擔範圍內，則建議都發局可協同社會局檢討再予租金補貼之必要性(如附表二)，併案納入 110 年 6 月 9 日市長室會議決議(因應住宅法修法社宅租金調整方案)及 110 年 8 月 26 日市長室會議決議(社會住宅永續經營議題)討論。

(二)溫琇玲委員:

贊同都更分回案件採參考周邊社宅租金行情訂定租金單價。

陸、**臨時動議:**

一. 陳金萬委員:

內湖區舊宗社宅基地曾位於平埔族里族社活動範圍，提醒社宅進行興建前應妥善進行文化調查，避免因社宅興建計畫導致文化遺址或人文地景消逝。

二. 溫琇玲委員:

建議後續開會可對營運中的社宅每年營運花費提會討論，透過專家學者建議了解支出問題、降低管理營運成本，以利精進社宅管理營運規劃。

柒、**會議結論:**

一. 討論案 1-重新招租/續約案：文山區興隆 D1、D2 區社會住宅：

依社宅續約制度並考量近期疫情對民眾經濟收入之影響，同意業務單位所提，興隆 D1 區社宅重新招租、興隆 D2 區社宅續約租金單價以 107~109 年房租指數漲幅 2.4%計算，倘所得收入屬 40~50%分位點者租金以每坪 522 元計收(管理費不調整)，第一階到第三階承租人租金維持現行計收租金不調整，請業務單位依本次會議結論專案核定租金。

二. 討論案 2-新招租案：南港區小彎社宅、大同區斯文里三期都更分回戶招租規範：

南港區小彎社宅租金及大同區斯文里三期都更分回戶租金定價同意依業務單位所提內容，小彎社宅採 874 元/坪、斯文里三期都更分回戶採 787 元/坪訂定租金單價，請業務單位於本次會議通過後專案核定。

三. 臨時動議針對營運中社宅之管理營運情形，請都發局妥為評估後提

供參考。

捌、**散會-16 時 10 分**

附表一、

分級	不補貼		分級租金補貼第三階		分級租金補貼第二階	分級租金補貼第一階
	現行租金	110年租金	110年租金(不調整)			
合理負擔上限	16,251		13,251		11,251	10,251
套房(13坪)	7500	7600(+100)	~~5700~~ 5800(+100)		3700 +100	2700 +100
一房(16坪)	9200	9400(+200)	~~7700~~ 7900(+200)		5700 +200	4700 +200
一房(19坪)	11000	11200(+200)	~~9700~~ 9900(+200)		7700 +200	6700 +200
合理負擔上限	29,502		24,502		23,200	22,502
二房(24坪)	13900	14200(+300)	13000+300	11000+300	9700 +300	9000 +300
二房(25坪)	14500	14800(+300)	13700+300	11700+300	10400+300	9700 +300
合理負擔上限	36,500		31,500		26,200	25,500
三房(30坪)	17400	17700(+300)	17100+300	15100+300	11100+300	10400+300

附表二、

1. 社宅租金訂定制度所核算之各社宅租金予市場行情差異甚大，似欠缺一致標準。

2. 不論以新舊兩種不同租金訂定制度所核算之社宅租金定價，均遠低於合理負擔上限及市場行情(低於中央弱勢戶6.4折)。

興隆D1區社宅分級租金試算(租金定價舊制)

分級	不補貼		分級租金補貼第三階		分級租金補貼第二階	分級租金補貼第一階
	現行租金	110年租金	110年租金(不調整)			
合理負擔上限	16,251		13,251		11,251	10,251
套房(13坪)	7500	7600(+100)	5700		3700	2700
一房(16坪)	9200	9400(+200)	7700		5700	4700
一房(19坪)	11000	11200(+200)	9700		7700	6700
合理負擔上限	29,502		24,502		23,200	22,502
二房(24坪)	13900	14200(+300)	13000	11000	9700	9000
二房(25坪)	14500	14800(+300)	13700	11700	10400	9700
合理負擔上限	36,500		31,500		26,200	25,500
三房(30坪)	17400	17700(+300)	17100	15100	11100	10400

小彎社宅分級補貼租金試算(租金定價新制)

建議本案租金定價874元/坪(自償率100%)

分級	不補貼(定價計費)	第三階		第二階	第一階
分級	不補貼 (定價計費)	分級租金補貼 第三階		分級租金補貼 第二階	分級租金補貼 第一階
家庭所得	40~50%所得分位點 家庭年總收入146萬元以上	家庭總收入平均每人每月26,503至61,838元		家庭總收入平均每人每月 17,669至26,502元	家庭總收入平均每人每月 17,668元以下
		家庭年總收入 104萬元至146萬元	家庭年總收入 低於104萬元		
合理負擔上限	16,251	13,251		11,251	10,251
一房(14坪)	12236+1190=13400(百位數以下不計)	13400-3000=10400		13400-5000=8400	13400-6000=7400
一房(16坪)	13984+1330=15300(百位數以下不計)	15300-3000=12300		15300-5000=10300	15300-6000=9300
合理負擔上限	29,502	26,502	24,502	23,200	22,502
二房(23坪)	20102+1960=22000(百位數以下不計)	22000-3000=19000	22000-5000=17000	22000-6300=15700	22000-7000=15000
二房(24坪)	20976+2030=23000(百位數以下不計)	23000-3000=20000	23000-5000=18000	23000-6300=16700	23000-7000=16000
二房(25坪)	21850+2100=23900(百位數以下不計)	23900-3000=20900	23900-5000=18900	23900-6300=17600	23900-7000=16900
合理負擔上限	36,500	33,500	31,500	26,200	25,500
三房(30坪)	26220+2520=28700(百位數以下不計)	28700-3000=25700	28700-5000=23700	28700-10300=18400	28700-11000=17700
三房(31坪)	27094+2590=29600(百位數以下不計)	29600-3000=26600	29600-5000=24600	29600-10300=19300	29600-11000=18600