

第2屆臺北市政府住宅審議會第8次會議 議程

壹、會議時間:111年2月25日(星期五) 下午14時30分

貳、會議地點:市政大樓2樓 N212會議室

參、主席:彭振聲主任委員

肆、報告案

一、111年臺北市社會住宅民眾可負擔租金標準

二、調整臺北市社會住宅租金公式暨廣慈、行善社宅招租規範

伍、討論案(接續報告案二)

一、社會住宅多元照顧計畫：

1. 信義區廣慈博愛園區社會住宅合租計畫。

2. 內湖區行善社會住宅高齡換屋計畫。

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 8 次會議

會議紀錄

壹、時間:111 年 2 月 25 日(五) 下午 2 時 30 分至 16 時 20 分

貳、地點:臺北市政府市政大樓 2 樓 N212 會議室

參、主席:彭振聲主任委員

肆、出席名單:(詳簽到簿)

伍、報告案—111 年臺北市社會住宅民眾可負擔租金標準、調整

臺北市社會住宅租金公式暨廣慈、行善社會住宅招租規範

一. 業務單位報告(詳見會議資料)

二. 綜合討論(依發言順序)

(一)呂秉怡委員:

1. 針對市府對於社會住宅租金訂定之努力值得肯定,臺北市社會住宅租金經都發局檢討後亦朝向依日本社會住宅因能因異的租金訂定方式發展,可視為社會住宅發展之重大突破。惟日後精進之建議,就調整後之租金公式提醒市府,「因能」應注意第 0 階(經濟狀況最弱勢之族群)民眾整體規劃,以屋齡偏新之臺北市

社會住宅而言租金仍高於其負擔，而屋齡偏舊之出租國宅面臨長期候租，故新房屋之租金應考量如何協助，或於法上檢討弱勢居住社會住宅同時領取租金補貼相關配套措施，協助最弱勢族群安心居住。

2. 本次租金公式檢討將社會住宅之租金扣除稅賦成本，並納入區位係數及屋齡係數，租金為調降的趨勢，整體而言仍有利於年輕家庭或40~50%分位點之民眾(租金負擔能力較佳)，對於弱勢者仍有租金所得比高，產生垂直不公之情形，其主要原因與臺灣社會住宅於初期戶數尚未足夠前即開放負擔能力較佳的50%分位點以下族群承租，提醒市府日後仍須妥為納入政策精進。

(二)張智元委員：

1. 目前社會住宅租金算法整體架構清楚可行，肯定市府參考日本社會住宅租金計算方式，細緻化訂定及檢討臺北市社會住宅租金公式及因素；針對可負擔租金上限，將一/二/三房型別以最低生活費及家庭年收入概念進行計算後訂定亦屬合理。
2. 民間租屋網資料不足、代表性不夠且未能反映真實價

格，故以市價行情為基準，並給予固定折扣數之租金計算方式定義不清，市府現檢討之新租金公式有助於照顧弱勢、並兼顧市府財務永續，創造民眾及市府雙贏模式。

3. 本次租金公式檢討已將社會住宅檢討室內及管線重置成本納入考量，提醒市府社宅住宅單元內設施設備(例如門鎖)、公共領域之設施設備維護或重置亦須注意未來成本支出情形均須一併考量；後續經營管理支出層面應留意檢討控制避免人力成本支出，避免因通膨或人力成本上漲而影響社會住宅財務；現階段財務試算及租金公式均屬可試行，後續仍需持續滾動檢討控制成本支出。
4. 租金公式參考日本模式並納入屋齡因素，現檢討後之公式以線性調整折舊所產生之租金差異尚屬合理且易於計算。雖折舊可能因房屋修繕投入資金及資源產生非線性起伏，但因現行屋齡係數方案所得之租金有利於民眾，故仍支持現行方案，並建議推動後定期檢討修正。

(三)林育如委員(廖庭輝研究員代理):

1. 肯定現行檢討後之租金公式相較於過往租金公式更為細緻。誠如呂秉怡委員所述，雖市府現已有逐漸規劃弱勢居住方案，例如新奇岩社會住宅，或未來南港機廠分構棟，透過空間規劃設計使租金為最弱勢民眾可負擔金額，但仍需配合補貼措施制度化，結合可負擔之空間設計，協助民眾安居。
2. 優良之政策需要妥善進行溝通宣傳，日前國家住宅及都市更新中心公布之旅館轉型社會住宅，其租金係以市場租金市價折扣作為訂價方式，而市府檢討後之租金公式不僅已和市場價格脫鉤且低於市價，亦納入可負擔精神，應將政策本意及規劃內容加以向民眾溝通宣傳，利用市場租金與檢討後之租金進行比較，凸顯差異性及市府方案優點。

陸、討論案-社會住宅多元照顧計畫(信義區廣慈博愛園區社會住宅合租計畫、內湖區行善社會住宅高齡換屋計畫)

(一)張智元委員:

1. 提醒合租方案市府應針對合租人是否可再有同住人、居住領域糾紛市府是否介入處理等妥善進行規劃；另

高齡換屋方案可預為評估規劃「仙逝」人道安置遺眷或合約管理問題，且 3+3 年承租期間隨高齡者年齡提升，如未有相關配套措施，恐高齡者可無法回歸原本房屋居住，高齡換屋計畫須有相關扶助及配套政策之協助。

2. 針對高齡換屋及包租代管計畫之合作，應留意社會住宅合約期限及包租代管合約期限是否可銜接，避免民眾無法於社會住宅合約到期時順利回歸原有住宅。

(二)黃一平副主任委員：

有關高齡換屋計畫，考量試辦計畫之推動及資源提供之彈性，建議行善社會住宅應於總戶數內保留 40 戶高齡換屋計畫戶數後，再依剩餘戶數就社會住宅通案配租比例原則分配各類申租類別戶數；倘後續高齡換屋計畫於起租前仍有空戶，則開放候補民眾進行候補承租。

(三)陳亮全委員：

未來對於高齡化及高齡者陪伴及照顧需求將逐漸提升，於社會住宅試推動高齡換屋計畫，市府相關團隊包含社會局豐富經驗與都發局社會住宅資源等共同合作，有助於政策

規劃更加完善。

(四)呂秉怡委員：

1. 肯定市府報告的 2 件創新居住協助計畫目標。惟針對合租計畫，因社會住宅仍有扣點制度，當其中一位承租人違反規定被扣點時應思考如何規範相關扣點模式。
2. 另高齡換屋計畫內針對承租社會住宅之高齡者，及承租包租代管物件之承租者間，建議應以固定 3 年為第一租期，基本租期設定為 3+3 年持續推動高齡換屋計畫試辦，並基於人道及高齡者身體衰弱因素考量，評估高齡換屋計畫之承租戶必要時可延長租期至 12 年。

(五)張基義委員：

1. 建議住宅審議會後續針對大原則進行討論，訂定市府創新性的居住政策原則後，依照實際運作情形搭配滾動式調整，以保留後續政策彈性及容錯修正機會，相關意見回饋後再反饋回制度之規劃或空間之設計。
2. 臺北市社會住宅不僅為社會創新、亦為居住創新、產業創新及科技創新，創新的過程重要的即為容錯性，透過社會住宅這一實驗平台的打造，結合都市更新或

社會局老人協助資源，靈活調度各種資源實驗各類可能性，有助於針對不同議題透過多方專業給予最大政策彈性。

(六)林育如委員(廖庭輝研究員代理):

1. 高齡換屋計畫須留有宣傳推廣及民眾申請評估期，倘高齡居住議題係高齡社會需求之一，仍建議當社會住宅起租前仍有空戶，保留部分戶數提供後續有高齡換屋相關需求之民眾申請，不宜追求社會住宅短時間滿租為目標，以提供更多餘裕及空間。
2. 廣慈及行善社會住宅無障礙戶比照上開原則，應優先提供或保留提供予有無障礙需求者承租，而非以滿租為目標開放一般民眾遞補，避免無障礙需求產生時沒有無障礙房型可提供承租。
3. 建議市府如同一行政區已有二處以上之社會住宅案場提供入住，應可檢討動態調整同行政區下一處完工之社會住宅在地區里戶比例分配，例如將行善社會住宅在地區里部分比例調整至工作居住需求較大的瑞光社會住宅使用。

(七)陳金萬委員:

如高齡換屋計畫開放高齡者及陪伴者入住，建議市府應多加留意一房型空間規劃是否可提供高齡者及陪伴者，均有舒適之生活空間及品質。

(八)蕭明康委員：

社會住宅停車場收益情形亦應共同檢視，納入社會住宅自償性計算，透過停車位租金收益增加自償；停車位亦可提供周邊有需求且可負擔停車位租金之民眾使用。

柒、會議結論：

(一)針對行善社會住宅高齡換屋計畫，請業務單位保留高齡換屋計畫戶數後，重新分配其餘類別招租比例，其餘同意業務單位所提方案。

(二)有關本次會議所提報告案及討論案，請業務單位針對各委員所提之建議，納入相關政策檢討範圍進行考量與精進。

捌、散會-16時20分