

第2屆臺北市政府住宅審議會第9次會議 議程

壹、會議時間：111年5月27日(星期五) 上午9時30分

貳、會議地點：採視訊會議召開

參、主席：彭振聲主任委員

肆、報告及討論案件

一、自行興建社會住宅招租規範及續約租金訂定

1. 111年新完工社宅

行政區	案場
萬華區	莒光社會住宅

2. 自行興建社宅續約案件

行政區	案場
萬華區	青年一期社會住宅

二、111年社會住宅續約租金檢討原則及續約租金訂定

1. 多元取得社宅案件

行政區	案場
北投區	洲美社宅
大同區	敦煌社宅
文山區	萬隆站社宅
中山區	行天宮站社宅
	新興社宅

伍、綜合討論

陸、臨時動議

柒、結論

捌、散會

第 2 屆臺北市政府住宅審議會第 9 次會議紀錄

壹、時間:111 年 5 月 27 日(五) 上午 9 時 30 分

貳、地點:視訊線上會議

參、主席:彭振聲主任委員

肆、出席名單:(詳簽到簿)

伍、報告及討論案件:

一. 業務單位報告 1-自行興建社會住宅招租規範及續約

租金訂定(詳見會議資料)

二. 委員意見摘要(依發言順序紀錄)

(一)張智元委員:

1. 社宅結合周邊資源發展及時間趨勢進行整體都市規劃及通盤考量之用心值得肯定;另有關莒光社宅依住宅法第 35 條推動由非營利私法人承租社宅一事,考量仍有許多弱勢民眾無法透過一般社宅招租管道入住,但亦有居住需求,爰支持該計畫推動,惟未來規劃採徵選方式擇定承接計畫之非營利私法人團體,提醒市府針對辦理計畫於社宅管理層面增加之壓力應及早規劃因應,例如於本次試辦計畫內先行訂定徵選對象及原則。
2. 本次討論之社宅租金案件係延續前次會議報告之新租金計算公式及制度,原則無意見。惟進行租金檢討主要目的即是期望收支可平衡並控制社宅之收支情形,應持續追蹤社宅管理費收費標準是否足

以支應管理維護及營運成本，針對支出部分於未來社宅營運期拉長後需仔細評估。

(二)社會局(鄭文惠委員代表回復)：

住宅法第 35 條目前本局規劃徵選非營利私法人後，由該團體承租社宅，入住對象再篩選符合住宅法第 4 條所訂對象，並將該政策之功能定位為提供中繼服務，協助包含獨居老人、單親家庭及弱勢街友等族群，經社區輔導狀況較為穩定後入住社宅，並提供一定之居住期間，使中繼家庭可順利銜接至一般市場或尋找長期居住地點。

(三)呂秉怡委員：

1. 市府近期對於社宅租金制度已參考國外因能因異方式，採用屋齡及區位建立新租金制度，惟於疫情影響之際，既然市府亦已建立健全之租金制度，建議續約之社宅案場應依新制度進行銜接，避免新租金制度與社宅續約間無法搭配；針對青年一期社宅如因協助安置福民平宅住戶，爰本次續約租金需維持現行租金以兼具提供承租戶疫情紓困，建議應優先考慮將舊案場完成銜接新租金制度，並提供所有社宅案場均適用之疫情紓困方案，或視疫情影響程度另予以安排紓困措施，提供承租戶額外之租金折減機制，俟疫情平穩後即可恢復新租金持續辦理。
2. 本次除因疫情影響不調整續約戶租金外，理論上社宅租金建議均需銜接至新租金公式，但可理解新舊租金制度轉換將對承租戶造成租金調整之影響較大，爰針對政策論述，建議市府應加以強調舊租金

制度與新租金制度之差異導致新舊制度租金計算基準不同形成價差，後續可透過屋齡係數調整拉近新舊制度租金差異，逐漸趨於平衡。

(四)林左裕委員：

社宅租金如係以提供折扣數方式計算，於房價高地區則須提供較高折扣數，民眾始可負擔租金；目前社宅租金規劃納入屋齡係數及區位係數，即為透過房屋屋齡及地段之差異計算租金，惟針對社宅可負擔租金應可再行評估視地區需求、發展情形及出租標的空置率融入社宅租金公式，使社宅有一定之租金水準，並以家戶所得反推社宅承租戶可負擔之租金水準，讓具社宅申請資格之民眾易於理解臺北市社宅租金制度建立緣由，也免除以提供周邊行情固定折扣數之方式計算社宅租金。

(五)陳金萬委員：

因疫情影響應有跨局處相關紓困補助方案，倘疫情紓困強度不足，亦應回歸市府相關局處或整體政策考量後辦理。

(六)溫琇玲委員：

同意市府提案方式，針對續約戶維持現行租金辦理，不要因為少數戶數採用新租金公式計算，造成整體租金均調整，產生較大之影響。

(七)劉玫玲委員：

贊成市府目前所提整體構想納入招租規範及續約制度之考量機制。

一. 業務單位報告 2-111 年社會住宅續約租金檢討原則及
續約租金訂定(詳見會議資料)

二. 委員意見摘要(依發言順序紀錄)

(一)林左裕委員：

目前社宅租金公式已建立完整，依照成本、區位係數及屋齡使各社宅案場均有租金訂定標準，且已建立檢視社宅租金可負擔之基準，建議各案場租金表應加註可負擔租金檢視結果。

(二)林育如委員：

多元取得社宅倘若有空戶釋出招租，期待應比照青年一期社會住宅之續約機制，以新租戶依照新租金規定辦理，使臺北市社宅租金具有一致之標準。

陸、會議結論：

(一)針對自建之新完工莒光社宅招租規範及青年一期社宅 3 年續約租金訂定檢討案，經各委員討論後同意本次依業務單位所提之租金招租規範及續約原則辦理，另針對青年一期社宅倘屬 40~50%分位點之新住戶，則依新租金公式所得之新租金單價辦理，逐漸銜接至新租金制度。

(二)針對多元取得社宅之租金，本年度續約租金調整同意依業務單位所提方案，請業務單位於本次會議通過後簽報核定辦理。

柒、散會-10 時 30 分

