

「105 年度桃園市住宅諮詢審議委員會」會議 會議紀錄

- 壹、 時間：105 年 12 月 26 日(星期一)下午 2 時 0 分
- 貳、 地點：本府 16 樓 1602 會議室
- 參、 主席：游召集人建華
- 肆、 出席單位及人員：(如後附簽到簿) 記錄：顧佳萍
- 伍、 業務單位報告：(略)
- 陸、 綜合討論：

一、 鄭市長文燦：

(一) 社會住宅政策

1. 本市四年興辦兩萬戶之社會住宅，包含租金補貼、新建及透過都市更新分回等多元方式，迄今本市共編列 45 億元住宅基金，第一階段優先選定 10 處基地由政府自建，大多為區段徵收配餘地及國有土地釋出基地，初步規劃約 4,000 戶社會住宅，其中中路二號基地為本市第一處動工之社會住宅，其他 9 處基地將於 106 年陸續動工，預計於 108 年陸續辦理交屋。
2. 為擴大社會住宅存量，第二階段將尋找生活機能完整及交通便利之區位，優先規劃於捷運站及鐵路地下化車站周邊及國有或軍方土地興建，如機場捷運 A10 站之區段徵收區已劃設約 1 公頃社會住宅用地，預計可規劃 570 戶；另將研議透過國有財產署土地無償撥用、營建署儲備土地租賃模式及與軍備局聯合開發取得社會住宅，至於眷改土地取得較為困難，本府將持續協商爭取。
3. 以桃園的房地產條件，推動都市更新不容易，惟本府刻正推動本市中壢區中興巷警察宿舍都更案，將規劃作為公益性設施及社會住宅使用，未來都更可透過公私部門合作模式推行，以公辦甄求實施者推動；而就急迫型之防災型都更(如海砂屋重建)，也可透過增加容積獎勵方式鼓勵改建。

4. 本市公有土地開發可納入社區經營理念，如臨近大專院校，可規劃為創新育成中心或預留產業專用區，提供就業機會，如：中壢中原營區周邊可規劃宿舍型、青創型或文創型社會住宅，納入青年創業空間，並可借鏡國外商業住宅及社會住宅並存模式，相對可減低興辦社會住宅之財務壓力。
5. 本市社會住宅政策採逐步推動，將優先以「住得起」之面向考量，現階段是「只租不售」，未來也可視需求評估部分「由租轉售」；另考量本市警消人員居住需求，後續可評估部分作為警消職務宿舍使用；而航空城拆遷戶(安置住宅)應以「離村不離鄉」及社區重建原則規劃。

(二) 建築規劃及興建

1. 有關本市社會住宅設計，以「住得好」為興建原則，並突顯社區公益性，於低樓層部分將規劃公益性設施及社福設施，如親子館、公托中心、長照中心、青年微型辦公室及店鋪等，提升社區整體生活機能，另可配合社會住宅興建過程設置樣品屋，供民眾了解。
2. 本市社會住宅興建成本原則上約 11 萬元/坪，除採多元通用設計，另納入節能減碳及智慧住宅等設計。後續工程發包及履約管理應加強，同時管理住宅品質與興建成本。
3. 本市社會住宅將優先選擇規模較大且信用佳之營造廠，以確保建造品質及期程。

(三) 入住條件及比例

1. 未來社會住宅租金原則上將視周邊租金水準訂定，評估約 4,500 元至 8,000 元之租金(包含一、二、三房型等)，另針對弱勢族群將再編列預算增加補貼，後續本府將召集社會局、原民局及地政局等相關單位研商，使租金一致化。
2. 有關弱勢戶承租比例，可由本府社會局針對潛在住戶(如低收入戶、單親家庭及身障等)進行意願調查，並採混居模式規劃，去除社會住宅標籤化觀念。另本市原住民約有 7 萬人，也將評估保留部分承租比例。

3. 本市社會住宅租期初步規劃為 3 年，可再申請延長 3 年 (3+3+3 方案)，承租資格及租金，應於社會住宅完工前一定時間定案。

(四) 物業管理機制

本市社會住宅管理方式，初步評估由政府管理似較優於委請民間單位管理，並可研議透過市民卡管理等相關機制辦理。

(五) 財務計畫

本市社會住宅財務需藉由地方政府與行庫融資(可短借短還)等方式辦理，故財務融資之利率水準為推動社會住宅成功與否之關鍵。

二、 彭委員揚凱：

- (一) 建議市府應先清查桃園市 12,535 戶弱勢家戶，其中領取政府相關租金補貼之戶數？又以社會局列冊之低收、中低收入戶，其中無領取政府相關租金補貼以及未領取之原因為何？建議由市府都市發展局與社會局共同合作，以利掌握弱勢家戶實際租屋現況及需求。
- (二) 因應 105 年 12 月 23 日住宅法修法通過，第九條敘明住宅租金補貼於公告實施三年內，不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制，有鑒於此，明(106)年應有更多潛在弱勢家戶將申請租金補貼，市府應預為因應。
- (三) 考量桃園市第一案社會住宅將於 108 年興建完成並陸續辦理入住程序，故租金價格應先行訂定完成，後續中央會訂定可負擔租金的差額補貼標準，可再對照本市 10 處基地平均租金，再行討論折減金額比例。
- (四) 因應桃園市第一階段規劃興辦社會住宅 4,000 戶，其中弱勢比例 30%具體經濟或社會弱勢身分比例將如何分配？租金訂定建議以財務穩定為原則考量，差額部分可由市府相關局處編列預算補貼，建議市府後續應再深入研討，訂定一套基準規範或公式，以利依循辦理。

- (五) 為使桃園市社會住宅富有特色，建議市府可評估及尋覓一、二處基地，由民間社福團體提案甄選方式試辦，使一定比例之青年族群得以優惠租金入住社會住宅，並提供相關社福回饋方案。
- (六) 建議市府可借鏡韓國首爾社會住宅規劃，透過公共藝術、藝術家進駐等相關資源整合，並納入社會住宅設計，以突破社會住宅既有表象，有助提升公共住宅政策。

三、 何委員德富：

- (一) 都市計畫法桃園市施行細則(草案)規定，由私人捐贈 600m² 面積得免計容積並取得容積獎勵，因目前市府尚無申請案件，該基本門檻是否過高?是否有考量未來實際執行上的困難?建議市府後續可再行評估。
- (二) 如何透過估價制度解決空餘屋問題，並成為社會住宅替代模式，提供市府後續可研究之建議方向。
- (三) 有關社會住宅三大需求，除了弱勢族群外，未來應針對青年及銀髮族群有承租比例的規劃，建議市府可先行研議初步構想並按照各地區彈性規劃。另社會住宅需求應同步配合法規檢討，並評估各類族群需求量、人口流動性及少子化現象。
- (四) 建議市府可積極推動中壢、桃園等舊市區之都市更新，亦可改善居住環境。
- (五) 因現今社會住宅規劃不同於以往國宅品質，同時納入綠建築等效能，建議市府應綜合考量，未來可望成為六都內最佳、最快速推動社會住宅之都市。

四、 莊委員孟翰：

- (一) 社會住宅興辦計畫應包含住宅利息補貼、租金補貼，使其多元化，而由政府自建的社會住宅，應以可作為本市社會住宅示範性案例來思考規劃，惟考量興建成本高，暫不宜一次興建太多，應視承租及營運狀況後再行通盤考量。
- (二) 以廣義興辦社會住宅思考，建議市府透過多元取得社會住宅模式辦理，如租金補貼方式，或可評估公有土地與民間企業

合作興辦之可行性及老舊市區都市更新規劃。

- (三) 以現階段市府推動社會住宅情形而言，包含土地取得及資金，建議應優先考量資金來源，另地價稅、房屋稅部分稅收應可回饋挹注至社會住宅興辦及推動基金內，以達永續經營。
- (四) 建議市府應考量人口成長幅度及社會住宅興建費用，以及社會住宅存量及需求平衡議題，新建大量社會住宅並非唯一解決居住問題之方式。
- (五) 針對空屋部分市府應擬定相關辦法釋出以解決居住市場，另建議市府可透過基本需求蒐集、媒合相關納稅數據資料，以及獎勵房東模式等方式找出解套辦法。
- (六) 目前房屋稅及地價稅皆使用自用住宅，另市府應須正視違章建築問題，並能主張租金補貼應重於興建社會住宅政策，而針對年輕族群，市府應設計相關優惠方案，如藉由購屋貸款利息補貼或可延議長期低率貸款的可行性，建議市府應多元思考解決方案。
- (七) 為增強社會住宅之建築風格，重點為兼具無障礙空間提供社區民眾使用，且應以多元角度思考社會住宅之規劃，有鑑於此，桃園市未來有望塑造出優良社會住宅。
- (八) 考量桃園市 30 年以上老舊房屋比例高，以推動都市更新角度思考，建議市府應考量桃園各地條件狀況、房價、住宅成本及容積上限等因素，如火車站精華地段，藉由整體重建解決老舊窳陋問題，或可透過低度利用校地改建方式釋出社會住宅，都市更新與社會住宅政策應並行推動。

五、 李委員玉齡：

- (一) 針對弱勢需求，社會局研議透過需求調查方式及本市各區公所里幹事清查相關資料再行評估。
- (二) 有關編列預算補助弱勢戶租金差額部分，包含低收入戶、原住民族群等，考量住宅法訂定原則，建議是否由住宅主管機關編列相關預算較為妥適？

六、 陳委員正雄：

考量中央原住民族委員會並無編列相關租金補貼預算，故本市已編列預算補貼原住民租金。

七、 盧副召集人維屏：

有關本市租金訂定，將研議透過敏感度分析，如弱勢家戶等資料勾稽比對等方式，評估地區租金金額、社會外部化因素，並參酌民眾負擔能力訂定租金差額補貼機制，以保障弱勢戶比例。

八、 業務單位(桃園市政府住宅發展處)：

未來社會住宅招租將參考周邊租屋行情，訂於一般租金水平之8折，另針對弱勢戶，其中可負擔標準及差額補貼部分，後續將與本府社會局等局處共同研議編列預算執行。另有關承租條件及比例，本府前已邀集社會局、原住民族行政局、青年事務局及衛生局等相關單位研商，後續將再與各局處協調並提出具體做法。

柒、 主席裁示：

- 一、本次會議市長及委員意見及建議，請都發局納入後續相關規劃考量。
- 二、後續都發局推動社會住宅過程，如有需提本委員會討論事項，再安排提會討論。

捌、 臨時動議：無。

玖、 散會：下午4時30分。