

桃園市 106 年度住宅諮詢審議委員會第 1 次會議 會議紀錄

壹、時間：106 年 9 月 18 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

記錄：顧佳萍

肆、出席單位及人員：(如後附簽到簿)

伍、業務單位報告：本市整體社會住宅政策辦理情形

一、委員意見：

(一)彭委員揚凱

1. 有關包租包管計畫初期試辦 80 戶，市府執行方式為何?另外包租代管 1,600 戶之執行年期及推動規劃，建請補充說明。
2. 依住宅法第 25 條規定，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定社會住宅之租金分級收費基準。另因應台北市先前已公布公共住宅租金補貼差額機制，市府對於社會住宅之租金訂定方式及原則為何?建請補充說明。

(二)陳委員美鈴

1. 有關非營利私法人(簡稱 NGO)租用社會住宅之可行性，提供特殊族群(如身心障礙者)永續居住條件為何?建議市府可評估由 NGO 轉租予經濟或社會弱勢者身分，且初期可透過試辦計畫，並藉由市府社會局轉介、輔導等方式推動。
2. 有關社會住宅財務狀況，其中簡報 P.23 提及分年本息償還計畫，市府財務結構之機制為何?社會住宅收益(除租金之外)及還款機制?建請補充說明。

(三)呂委員秉怡

1. 社會住宅興辦之核心在於財務計畫及後續維護管理機制。
2. 因應市府十處社會住宅基地同時推動，就財務試算而言，財務壓力相較於雙北更大。
3. 建議市府可借鏡台北市及新北市之社會住宅實務經驗，應思考後續維護管理機制相關細節等執行層面課題。
4. 就維護管理而言，以台北市公共住宅(如民生社區健康公宅、興隆公宅)為例，其部分保留一定比例之戶數提供青年族群優先承租，就社區營造而言，更能有效提升社區經營，使社區生活更加融洽。

陸、綜合討論：

一、本市社會住宅申請資格及租期訂定原則：

(一)彭委員揚凱

1. 有關社會住宅之申請資格優勢說明，建議補充說明其各項規定之考量因素，如收入及財產條件等，另如提供完整法規草案內容，將再提出相關建議。
2. 租金訂定為名目租金之概念，其分級折數之訂定與財務推算有關，如以市府對於一般戶之租金折數為市價八折，另弱勢戶部分則分級給予更優惠之折數，但其關鍵在於額外的租金差額補貼，則須透過市府自行編列預算支應之。

(二)呂委員秉怡

1. 對於社會住宅招租策略，建議市府應全面考量未來入住社會住宅之對象，並以有限的政策工具執行並制定相關配套，以有效達到照顧青年及弱勢者之目標。
2. 考量社會住宅興建成本高，如透過提供社會住宅並且實際幫助到居住需求者，更能提升政策效益。

3. 廣義而言，社會住宅亦包含租金補貼，除社會住宅資源外，年輕人應可透過租金補貼、租屋網或包租代管方式獲得相對的居住協助。
4. 建議市府社會住宅可評估保留一定比例提供予特殊身分者承租，如獨居老人或下肢障身分者，並將無障礙通用設計納入社會住宅規劃，足以達到更好的政策效果，及滿足特殊身分之居住需求。
5. 簡報 P. 33 提及住宅法優先照顧對象一節，考量部分對象可透過其他居住協助措施或取得相關服務（如租金補貼、包租包(代)管等方式），建議市府應適當運用不同政策工具的特性並可結合相關配套（如評點機制），將居住資源及身分適時分流規劃，以有限資源執行以達到最大效益，同時可對照社會住宅出租辦法訂定原則並規劃相關配套。

(三)徐委員銘達

1. 對於就學、就業身分者，建議可放寬申請社會住宅之戶籍規定。
2. 就社會住宅財務規劃而言，市府應考量弱勢戶無法繳納租金之問題，應可透過租期訂定減緩財務情形，以實務經驗，建議租約以一年一約為原則，可有效降低風險。
3. 有關社會住宅之租金訂定，實際上須考量物件差異、估價基準、周邊租金行情等因素，避免產生社會負面價值觀感。

(四)彭委員舒凡

1. 未來老人承租社會住宅，如有無障礙設施或設備使用需求，可否向市府申請相關修繕補助？
2. 目前市府興建之社會住宅，針對老年人、青年入住規劃，是否有訂定一定的分配比例，以「伊甸臺南大林雙福園區」社會住宅為例，即依照其身

分比例規劃，提供相對的居住服務(含硬體及軟體設施，如復康巴士接送、設置長照中心等)。就社會住宅長期經營而言，應考量居民需求及其所需之社會居住服務，並得依照不同身分類別之比例規劃之。

3. 於政府推行以房養老之概念下，對於獨居老人承租社會住宅，政府有無相關協助規劃？如提供相關設備或設施，或協助其生活照顧等。

二、推動本市多元社會住宅政策之策略及建議：

(一)彭委員揚凱

1. 想像如未來三至四年後，市府興建近一萬戶之社會住宅時，思考租金補貼是否還有一定申請的戶量？隨著社會住宅存量逐漸增加，就地方政府角度而言，對於租金補貼、社會住宅及包租包管等不同政策之間的關聯性為何？
2. 就社會住宅及租金補貼兩項政策比較而言，市府應可透過效益評估方式，包含財政及社會效益面向，以長期之財務評估、優劣對照，藉由分析社會住宅及租金補貼兩者之間的財務效益、社會效果及政策效應，亦可作為兩項替代政策之參考依據。
4. 有關社會住宅推動特色部分，樂見於市府積極推動青年參與公共藝術甄選方案，亦建議於社會住宅完工前可及早啟動規劃，另可提供民間具體建議或計畫予市府參考並互相交流，期突顯桃園社會住宅之在地青年特色。

(二)陳委員美鈴

1. 各基地之社會住宅特色，建議市府應整體盤點各項身分類別及其需求，並納入社會福利措施之規劃設計。

2. 考量社福單位之相關設施有設置於社會住宅低樓層之必要性，而非一樓僅做為店鋪規劃，建議市府以公有土地興建社會住宅模式，將社福設施一併納入規劃，並透過與市府社會局連結，發展出社會福利樣貌及特色。

(三)徐委員銘達

依循中央八年八萬戶之包租包(代)管政策目標，以總量計算及六都申請為主評估，桃園市未來有可能將增加至一萬戶之戶量目標，建議市府應考量後續社會福利之相關配套及執行規劃。

柒、主席裁示：

- 一、本次會議委員意見及建議，請業務單位納入後續相關規劃考量。
- 二、後續推動社會住宅過程，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3時45分。