

# 「社會住宅政策座談會」從 1.0 到 4.0 台灣社會住宅升級的關鍵

主辦單位：國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

時間：2016 年 07 月 22 日（五）13:30-16:40

地點：國立台灣大學霖澤館國際會議廳

## 一、開幕式

中心主任：陳明吉 / 國立政大商學院信義不動產研究發展中心

陳院長、羅主秘、朱組長、黎教授及各位來賓大家好。

今天我們政大信義不動產研究中心年度舉辦兩場論壇中的一場論壇。政大信義不動產研究中心是信義房屋捐贈給政大的非營利單位，我們舉辦論壇的目的是提供一個產官學及社會大眾知識的交流平台。我們會針對當前社會重要的問題以及政策舉辦論壇活動，我們知道現在政府正答應推動社會住宅的政策。臺灣的租賃市場一直並不發達，公共住宅的比例也不高，我們知道先進國家的租賃市場其實是蠻發達的，具有高比例的公共住宅，在房價高漲的情況之下，假如有很好的租賃市場與很高比例的公共住宅，民眾還是有房子可以買或租，但是，在臺灣高房價所得比的情況之下，弱勢的需求族群就難以負擔一定品質且合宜的房子。

現在政府正大力推動興建二十萬戶的社會住宅，當然會面對很多問題，譬如財源的籌措，如何吸引民間投資來把這二十萬戶蓋出來，市場上是否真的有二十萬戶的需要？估計是二十萬戶需要，但背後若有其他原因導致民眾不願搬到社會住宅，這也很難講。這二十萬戶的住宅，其中十二萬戶為新建的，八萬戶為包租代管。我們知道臺灣有個奇怪的現象是，住宅的存量遠高於家戶數，大概有 10 至 20%，在這



個供過於求的情況下房價還這麼高，當然是很奇怪，背後當然有一些市場上的扭曲，新建這十二萬的住宅，怎麼推動才不會讓這十二萬戶新建之後被閒置或者造成資源浪費，這也需要政府一步一步審慎思考。還有，八萬戶屬於政府包租代管，是希望屋主釋出空屋，我們也知道市場上有這麼多空屋，屋主寧願空置，背後一定有原因得克服，政府想包租代管也不是一件單純的事，還要有許多措施去配合刺激，譬如說稅制上的減免，或透過其他政策方式讓屋主願意釋出房子。

我們的活動是期待政府可以順利推動社會住宅，這包括住宅法，希望可以立法院可以盡速通過，制定相關配套措施，然並非一件很簡單的事情，我們舉辦論壇最大的目的就是社會大眾可以對政府推動的政策清楚地了解，由學者、產業還有社會大眾提出一些看法供政府參考，讓這個社會住宅推動得更成功，有需要社會住宅的民眾可以知道如何申請，不需要的民眾不要排斥社會住宅，這樣才能達到住宅政策的目標—住者適其屋，安居樂業。

我們今天邀請到主持人與三位與談人，主持人是對住宅問題以及政策鑽研相當久的資深學者崑山科技大學陳淑美教授兼商學院院長，另外還有中央及臺北市政府兩位長官，還有一位社會學的資深學者，就留待陳院長主持人做詳細的介紹。相信今天的論壇一定會非常的精彩，謝謝大家的蒞臨，祝大家身體健康、萬事如意。

## 二、專題演講

主持人：陳淑美 / 崑山科技大學房地產開發與管理系教授兼商業管理學院院長

政大信義不動產研究中心的陳主任、臺北市政府都發局羅主秘、內政部營建署朱組長、東華大學社會學系黎教授黎主任，以及在場的各位先生、各位女士大家午安大家好。

首先很感謝大家來參加今天這場社會住宅的座談會，我看到今天的座位幾乎滿座了，表示大家對於公共住宅、社會住宅這樣的議題是

有高度興趣跟關注的，我們也非常感謝主辦單位的用心，主辦單位信義房屋長期在企業的社會責任上面對社會有很多貢獻，他們也願意提供資源舉辦這樣的會議，非常感謝。第二個是政大商學院，發揮學術上的領導力，舉辦社會上所關心的議題的座談會，很感謝主辦單位的用心。

今天邀請到的三位主講人都是一時之選，承蒙剛剛陳主任所介紹的，社會住宅的確是一個大家非常關心的議題，姑且不論房價有多貴，我們要談的是社會住宅裡面居住什麼樣的人？好像一般大家只想到弱勢族群，是不是社會弱勢、經濟弱勢？但是，國外的社會住宅也走到了「混居」，也就是 Social Mix，它裡面也住了很多一般的人，針對不同的居住人口，他們有什麼樣的需求？而各位所想像的社會住宅長什麼樣子？它一定是貧民窟嗎？它一定是非常的破敗，或者衛生、治安、犯罪的淵藪嗎？好像也不一定是這樣，所以我們今天邀請到的三位主講人，我先來介紹一下：

第一位是臺北市政府都市發展局的羅世譽，羅主任秘書。羅主任秘書長期在臺北市政府服務，過去也負責過居住政策居住服務科，以及住宅管理科的科長工作，所以他今天帶來的是臺北市推動非常有成績的公共住宅，讓大家看看公共住宅長什麼樣子，它是不是可以有不同於社會住宅的想像？

第二位我們邀請到的是內政部營建署兼土地組的朱慶倫朱組長，內政部營建署主管全國的住宅政策、住宅法以及所有的住宅相關補貼資源，新政府上台之後又提出了二十萬戶的社會住宅政策，具體要如何落實？錢在哪裡？土地在哪裡？要引入的制度又是什麼樣的機制？我們待會就要聆聽朱組長精彩的演講。

第三位邀請到的主講人是東華大學社會系黎德星黎主任，黎主任是英國愛塞克斯大學的社會學系博士，長期在社會學與社會住宅方面有相當多的研究，他同時也是臺灣社會學刊的編輯委員，擁有留英的背景，今天黎主任也要帶來在英國方面有怎樣的經驗可以參考，他山之石有什麼可以借鏡的地方，怎樣的推動才能夠讓臺灣借鏡使社會住



宅可以成功，我想這就是今天安排的演講內容，首先我們熱烈歡迎第一位主講人，臺北市羅世譽羅主任秘書。

**與談人：羅世譽 / 台北市都市發展局主任秘書**

**與談題目：品質躍升的北市公共住宅**

各位在場關心社會住宅的朋友大家好，謝謝主任的邀請以及陳院長的介紹，我是臺北市政府都市發展局主任秘書。我們今天講的社會住宅，剛看題目是 1.0 版到 4.0 版，我今天要講的是品質躍升的臺北市公共住宅，公共住宅的意思跟社會住宅是一樣的，社會住宅是一個法定的名詞，它是住宅法規範的，只要是裡面有百分之十以上特殊身分對象所居住，只租不售的住宅，我們就稱為社會住宅，臺北市定名為公共住宅。前一陣子有提到公營住宅的問題，我們現在統稱為公共住宅。

今天有三分鐘的時間，我準備了三十六張投影片，在各位的資料上都有，我想後面留個五分鐘時間，讓大家我們看下一個案例，今年得到十五屆的工程金質獎的特優第一名，這個案例有拍成影片，待會有機會來讓大家看看，我們的公共住宅可以興建成什麼樣子。

現在臺北市的狀況，剛剛陳主任也提到了，臺灣整個看起來，住宅比家戶數要來得多，但是在臺北市，家戶數又比住宅量來得多，大概多了十萬左右，這個原因我目前還在了解，但這個可能跟臺北市的特性有關係，大概十幾二十年來都是這個狀況，這兩條線還沒有相交過，趨勢上面就是一直往上，中間就是有落差，六萬到十萬。

以臺北市盆地的特性來看，現在居住密度之高在世界上算是數一數二的，所以在這個空間裡居住的人，如果你有能力取得住宅，食衣住行就沒有問題，可是從九十七年房價往上漲之後，房價所得比拉得很高，這部分負擔就非常重，尤其是剛要就業的年輕朋友或者在這個時候還沒有房子的人，這可能都是困擾。相對於首都圈來看，臺北、新北、基隆、桃園，看到的都是老人的比例高，現在已經是高齡化社會，未來十年左右可能會到超高齡的社會，到 20 至 21% 左右，這個



在臺北市是可預見的。所以除了考慮年輕人、特殊身分者，可能也要考慮到未來居住在這裡與環境有關、與臺北市人口組成比例有關的特質。在居住環境裡面來講，我們現在看到幾個現象：房價高、出生率低、公共出租住宅供給率低，但需求高。如果以臺北市跟臺灣比，當然臺北市社會住宅存量是最多的，大概三千戶到五千戶左右，當然我們未來的目標是四年兩萬戶，這個目標接近我們未來可提供一次到滿足的量。但是跟世界來比的話，我們還是相對低很多，不管是荷蘭還是日本，都低非常多，這也間接造成我們的低生育率，我認為之間有關係。以房價所得比來看，在民國九十二年時為 6.31 倍，現在已經到 16.16 倍，最近可能降了一些，但是這個房價已經很高了，我想只低於香港，以這樣的房價來講，當初在九十二年之前有房子的朋友，可能那時候只要找到一筆自備款，大概就可以拿到房子了。可是現在不是這個樣子，你可能要有房子再去買房子才容易得多。以這樣來看，臺北市在三十年前興建租售國宅五萬兩千戶，現在已經成為市場上的一份子，市場上的一份子的意思就是它跟市價幾乎均等，如果說它跟市價有些差距的話，可能是因為它的屋齡或者區位，即使當初政府提供了一些住宅，但現在進來市場之後，已經沒有達到它能給新一代人們的幫助。因為它已經私有化到某個程度，兩萬五千戶的國宅社區分散在臺北市很多地方，大家也看到在各區裡面大概只有大同區比較少，其他部分大概都有三千到六千戶左右。當初臺北市的住宅，以前靠政府提高住宅自有率，當初在興建之初，住宅自有率只有百分之五十，現在的話臺北市住宅自有率大概在百分之八十左右，這三十年之間提升了百分之三十，而為什麼這段時間提升了百分之三十以後現在的房價變高？因為某些原因，市場失靈或者種種狀況造成目前的高房價，成為民怨之首，而需要解決，這百分之二十和其他假設要供給的是百分之五，因為人出生不一定是機會跟命運相同的，有些人就需要幫助，有些人一開始就不需要煩惱這些問題，當然政府部門總要為所有市民做著想，所以有一些居住的部分，開頭是用出售的方式，讓民眾可負擔的方式來滿足，現在可負擔的方式不是用出售住宅可以滿足，可能要用出租的方式來做，所以現在在政策方面，我們已經調整為以提供出租住宅為主的政策方向。



出租住宅方面，我們要讓哪些人共同居住，大概就是一般租屋市場會碰到的問題，因為租屋市場目前本身資訊不夠透明，而且品質也不是很穩定，讓民眾可能要看紅紙條或者租屋網等，但還是有房東跟房客之間的糾紛存在。當然這些租屋、就學、就業族群離開小時候居住的家到城市來就業的人，跟弱勢家戶離不開城市的人，必須要找一個地方來讓大家有地方住，有地方住的狀況在臺北市更需要，臺北市基礎建設相較於臺灣其他城市比較進步一些，這些基礎設施的提供是要共享給所有市民的，我們希望市民不管有錢沒錢，你是居住或工作在臺北市都能夠享有這樣的服務，這個目標也是我們主要的工作方向。

第一個，「量」滿足除了對居住正義有幫助之外，我們當然也希望在提供的過程中提升經濟產值，社會型態的改變，未來居民的特性，能不能為他們帶來一些幫助，我舉一個例子，現在大同大龍峒住宅裡面，現在已經出租五年了，我們當初訂一個規定：只能出租給二十到四十歲的青年住，那個狀況是一百一十戶裡面，有很多人居住到一半離開，因為考試或者工作，但是有更多人因為這樣而生下後代，就我們物業統計至少十個到二十個以上，我想這是一個實際的例子，這個狀況也是給年輕朋友參考，當然在這個提供的過程當中，能夠做到什麼把公共行政提升的事情，我想除了提供公共住宅之外，它本身的區位能夠跟 TOD 結合，跟所有首都圈的夥伴共同分享，甚至把這個政策推廣出去，當然是我們目前想要做的方向，在這些推動的方式當中，我們是以現有的公有土地，包括國有、市有、民間企業的導入，和 IC 產業的結盟，當然這些過程當中希望能夠讓公有土地蓋出來的住宅更優化，優化的過程當中不是只有政府的努力，當然還有一些產業界的投入，甚至是可能成為一些新的領域的技術或者是它的實證場域，如老人健康的照顧，或者是綠能、IC 產業，這些產業在臺灣是優勢，但對於住宅部分的投入若有完整的規劃，甚至可以提供到國外，能夠幫助國外的住宅市場。

這是我們公共住宅的計畫，這計畫裡面分佈了幾個點，我們現在努力中的二十個點，未來還有十五個點要繼續推廣，當然這部份每個點都要舉行兩次的公聽會，大家也有看到一些新聞，公聽會上面給

了我們很多的意見、指教，蒐集了以後都會用公開的方式記錄、需要告知民眾的事情放在網站上，主要的目標是：出租對象百分之六十為提供給年輕朋友們，百分之三十提供給社經特殊身分者，讓他們能在同一個社區裡面居住，剩下百分之十就當成在實證場域做一些實驗，譬如說現在的興隆一區就保留二十四戶來做智慧社區的定年期實驗計畫，每一戶住宅有一些監測和可視化的資訊平台，讓他知道他的用電、這個社區的用電，讓他的數據傳輸到我們系統，讓我們分析他一年內或即使的節能狀況如何，這都是公共住宅未來可扮演的角色，當然我們在策略上面希望有一個公司能夠管控這些所有公共住宅。這些住宅目前興建的成本會控制在一坪十一、二萬左右，土地的成本不能算進去，因為如果算進去的話可能會沒辦法達到自償的水準，在自償水準之下也希望這塊土地能夠永久地被政府使用，生命週期五十年之後，看那時候需要什麼樣的規劃可以再做調整，所以這樣子的規劃現階段是做公共住宅，希望它是一個正向的循環。

在執行策略方面，我們希望盡量把入住的朋友資格放寬，但現在量還沒有達到一定程度，所以我們能夠做的就是說就學、就業的部分盡量放寬，家庭所得的部分也能夠放寬，混居的比例也調整一些，這個部分是希望市場還是主要功能，需要政府幫忙的時候我們希望能夠幫忙到，所以這些人能夠住就盡量住進來，當然混居的部分剛剛講3.0、4.0的發展，未來是否有一個互助的模式產生，我們再研究。隨著量的增加，在興建期我們就會思考這些問題。另外，在公共住宅裡面我們能夠提供什麼樣的東西？現在我們的規劃是底層戶，大概都會納入公共性愈高的服務設施，它的周邊絕對是開放式的，而且是帶動式、廣場式的空間，能夠留設出來，也能導入藝術，也能夠在室內、社區內都可以達到永續的方式經營，可以具有智慧化的功能，所以我們的建築物都會有無障礙標章、智慧標章、耐震標章等，都會是我們的標準規範。我們是希望創造一些未來趨勢的導入，當然這種綠能產業在臺灣正在起步當中，公共住宅因為是公有，它的政策配合度高，只要政策希望怎麼走，我們就會在這裡先實踐，我們現在已經開始在做了。當然所有電動車的服務，譬如 You-bike、You-moto、You-car，以及通用設計這些搭配都是希望能夠把這個產業發展帶動起來，讓這些產業



在我們公共住宅裡能夠符合未來民眾的需求，讓他的功能除了住宅之外，也有別的功能帶動起來，當然品質是我們現在要追求的目標，待會看影片大家也可以放心，我們能夠維持這個目標水準，綠能社區是我們一直追求的，這個部份我們在臺北市希望有六個智慧住宅社區，甚至大型的我們可以達到電網的聯繫，就是將社區的電網跟台電的電網做連結，甚至可以做差別電價的談判，讓社區達到台電能源調控的安排，它希望我們社區少用一點電，只要社區跟它說可以，它就可以少準備一些電給我們，就可以降低電價，這個部份是我們正在努力的方向。

管理的部分也需要跟大家說明清楚，這部分以現在講的大龍峒公宅以及興隆一區為例，物業管理實施三到五年，在大龍峒公宅實施狀況非常良好，我去過大龍峒公宅二十次以上，每次都抽一個樓層看，都沒有在外面擺任何東西，這個部份我是眼見為憑，不聽物業管理怎麼說。興隆一區我也是有去看，我每次去也是挑一個樓層看，看的結果都是按照契約規定，它為什麼會達成這樣的效果？因為契約訂有一個扣分機制的規範，如果違反這些規定，就要扣多少分，扣到一定程度之後就要離開，因為環境是大家共同維護的所以大家都很珍惜，這個機制是從香港學來的，他們甚至在廣場外面劃了一個吸菸區，也就是我們現在思考怎麼處理住宅內吸菸問題，香港的做法是劃設一個吸菸區，劃了一個黃色的框框，只能在那個地方吸菸，當然這部分我想，為了居住在密度高的社區裡面，大家若都能夠體諒一些，環境就會變好。

剛剛也提過分工，未來會朝專業的單位「住宅處」來發展，當然也會有一個「公宅管理公司」，這兩項議案都在議會審議當中，在公宅管理公司本身，為什麼要有一個公司級的存在，當然是希望說，除了推廣物業的觀念與知識之外，也希望把這個公共住宅所有的物業政策都能統一，它的作為能夠一致，更重要的是能夠以公司體制多角化，能夠讓他所要調節或者聯繫的產業或者社會企業融入到這個體系來，幫忙這個社區有高品質的服務。

在社會經濟的效益方面，這個部分會帶動經濟產業的發展，有營



造業和物業，這大概有兩到三倍的乘數效果。當然這裡面的輪替率，如果是六年輪一次的話，假設以兩萬戶公宅來看，有十八萬住戶能夠受到公共住宅的幫忙，當然，我們可以先因應高齡少子化的新型態生活，先把場域打造出來，讓未來時代來臨時剛好可以配合。這部分希望讓大家拋磚引玉，不只這幾個部分，我們希望可以顧到品質，也希望參與度可以更廣，包括所有民眾的意見，甚至到地區去，不只是解決居住問題，甚至包含交通問題，目前提出來的議案，停車量的不足，都能夠一併解決，但也不是包山包海我們都有這個能力，但盡量能夠做到一些協調，當然對於產業的效果，甚至對居民的服務方面都能夠再提升。

下面我講一個興隆公宅的例子，會有一個影片讓大家來看，在文山區，一個興建好的兩百七十二的公共住宅，該住宅如果以 1.0 到 4.0 來分的話，他可能只能算 2.0，因為他底層戶部分，當初在興建時因為區位的關係，沒有設公共服務設施，例如托老、托幼等等，一樓的部分我們只有放物業中心跟交誼空間。當然那時候我們有給大家申請，申請的條件是這樣，大概十二個人申請只有一個人可以得到，因為在地我們有個安康民宅安置的任務，這個土地是他們原來的土地，拆掉之後大概有三分之一的住戶是要從安康民宅過來，所以等於是三分之一的特殊身分者要進住，這個也安排在分棟裡面，這個部分是之前招租的方式，價錢來講從六千九百元到一萬六千一百元，低收入戶的部分是從一千六百元到八千七百元，這些都是我們目前的租金收取方式，停車位是釋出給周邊住戶也可以停，以這個價錢來收取，當初的辦理是都出租完了，這個是一些室內的照片，待會會用影片來跟大家介紹。

**主持人：陳淑美 / 崑山科技大學房地產開發與管理系教授兼商業管理學院院長**

非常謝謝羅主秘精彩的演講，剛剛看到這段影片之後，讓我不禁羨慕起住在興隆公共住宅裡面的居民，雖然叫做公共住宅，但已經顛覆了過去我們對於公共住宅或國宅的想像，它的品質，甚至你看到潘記建築師事務所，你看到潤泰精密工程，應該是豪宅等級的，你看到整體社區的規劃，留下了大量的法定空地、公共空間，那是沒有圍牆



的，跟附近的鄰里和社區共享。我們也看到身心障礙者在裡面可以來去自如，無障礙的設計非常文明、先進，我想這是臺北市政府目前做公共住宅的經驗。接下來再以熱烈的掌聲邀請營建署朱慶倫朱組長來主講，謝謝。

**與談人：朱慶倫 / 內政部營建署國民住宅組兼土地組組長**

**與談題目：社會住宅政策規劃及推動方向**

中心陳主任、主持人陳院長、兩位與談人羅主秘以及黎教授黎主任，今天各位與會的嘉賓，大家好。接下來由我向各位報告有關社會住宅的政策規劃，跟它的推動方向，我是營建署國民住宅組的組長。

待會我會根據這六個架構跟大家說明，從我們住宅政策，一開始從國土角度來看，國土計畫法才剛三讀通過，整個國土會區分為四大塊，包括城鄉發展地區、農業發展地區、國土保育地區以及海洋資源地區，基本上我們所要推動的住宅是在城鄉發展地區，是城鄉發展地區裡很重要的部門計畫，當然最重要的目標就是要落實居住正義。

我們現在住宅大概有四個問題，在我們國內比較明顯的，第一個是羅主秘也有提到的：高房價，臺北市的高房價是全世界城市第二名，新北也是滿高的；第二個是高空屋率，我們的空屋率大概有 10.3%，這是低度利用住宅的部分，換做住宅存量來講的話大概有 85 萬戶的規模；再來就是高住宅自有率，臺灣過去的自有率相當高，跟先進國家來比的話，我們算蠻高的，是 84%；因為自有率高，相對租的這一塊，特別是政府提供的社會住宅的部分就相對低，比例低到不到千分之一，所以我們今天要來談社會住宅的推動規劃跟推動策略與方向，原則上就是要怎麼樣拉高低社會住宅規模的問題。

很多人講說為什麼要蓋這八年二十萬戶，我們今天不是已經射了箭才畫靶，我們內政部過去都有做統計需求，在民國 100 年的時候曾經做過調查，六類的經濟或社會弱勢的四十五萬戶裡面，大概 80% 有意願住在社會住宅，這是第一個，另一個從衛生福利部統計調查的資料，裡面有需求要入住社會住宅的也高達二十幾萬戶，所以這個需求

一直存在。我們過去的住宅政策長期來看都是處理自購的部分，也就是說怎麼樣讓民眾有房子住，而且是自有的，如羅主秘所說，過去那些國宅都是以出售為主，出售就是自有，以現在高房價的時代來講，特別是對於初入社會的年輕人或者弱勢的家庭來講，房價負擔其實非常沉重，過去這樣政策的傾斜都是以購為主，所以政府就會有一些貸款利息補貼等等，或者我們給予租金補貼，就是說你拿租約出來的話大概有三千到五千的租金補貼，但是這個對於我們現在推的社會住宅來講，它對健全租屋市場是沒有直接幫助的，錢都是入了房東的口袋，整個租賃市場還是充滿租屋歧視，或是租不到、租不起的問題，所以今天要推社會住宅。

八年二十萬戶要怎麼推？第一個是從整個區位分派來講，大概是北北基桃，特別是北臺的發展壓力是最大的，人口集中度也是最高的，所以我們大概會分配到 80%，十六萬戶，其他縣市 20%，四萬戶。陳院長剛剛也有提到，像歐洲像荷蘭來講都超過 30% 以上，如果以我們鄰近國家來講，日本與韓國，他們也達到 5%。從千分之一到百分之五，這不太容易。這八年二十萬戶怎麼算出來的？以八年 2.5% 為目標，差不多是二十萬戶，但其實還沒到達 2.5%。興辦的主體主要還是六都，還有一些縣市政府，興辦的方式剛剛也講過，第一個是區位的規劃，另外一個就是時程的規劃，前四年會到達八萬戶，所有的資源、共識都達到之後，第八年會到達二十萬戶，待會會談怎麼做。

住宅存量大概有八百五十萬戶，那裡面有關新建的部分，以地方政府報給我們的大概有四萬戶，另外包租的部分也希望達到四萬戶，所以整個社會住宅的存量前四年大概可以達到 0.94%，第八年可以達到 2.35%。我們會有一些短中長期的規劃，譬如說今年是準備期，我們住宅法在擬定修正中，各部會其實都滿支持的，因為這是總統的政見。住宅法的草案已於七月十八日送到行政院，下個禮拜行政院就會審查，我們希望在立法院下個會期，第九屆第二個會期可以審查通過，另外我們就會成立一個平台，等於我們把準備工作做好，中央的行政法人任務編組會成立，協助地方成立公司部分，我們也一直與執政黨的議員在溝通，希望能夠促進這些事情。八年二十萬戶要有一個中央



的興辦計畫，也希望能在民國 105 年能夠核定，甚至中央跟地方要有一個協調機制。中期來講就是興建四萬戶還有包租代管的四萬戶，還有中央住宅專責機構能夠盡快成立，希望達到長期目標，八年二十萬戶。

以下跟各位介紹三個執行方法：第一個就是直接新建，直接新建的部分是十二萬戶，這十二萬戶每一個新辦方向後面涉及的問題不太一樣，譬如說以新建來講，它可能缺土地、經費或人力組織；另外就是羅主秘提到的，行銷很重要；土地的部分若有需要公有土地，已經在住宅法修法是可以無償，如果原來是有償撥用的，我們也可以長期租用這些公有土地；另外新建房子的錢從哪裡來？會由中央建立一個長期融資的平台，待會會介紹，人力組織的部分中央跟地方都會有專責機構來處理，最後就是行銷，我們業務長有提到，就像剛剛羅主秘的影片裡面有看到，如何讓這個社會住宅擺脫過去國宅的破舊印象，能讓民眾感到它雖然很平價但也可以很時尚，品質很好，像我們部長舉的例子：Uniqlo、Zara 這樣的品牌，它價錢不高但品質很好、認同感也不錯，不一定要花大錢才能蓋好它。

有關土地取得的部分，我們目前也在盤點，除了中央之外地方也要盤點這些土地，蓋這十二萬戶的土地基本上就要兩百四十公頃，很大一塊就是國防部的營改基金，目前盤點大概有兩百六十公頃，如果是眷改基金大概有十二點八公頃，這兩個部分都是有償撥用，住宅法已經修改為可以長期租用，即使是這樣，國防部這些基金是未來要推動募兵制的資金來源，它現在跟臺北市推動陸保廠的社會住宅基地上，要求不一定是長期租用，分回一些作為募兵制的官兵宿舍也可以，目前來講在前幾天行政院也會上也達成共識，等於是中央國防部可以跟臺北市做合作開發，這是一種模式。

這個是剛剛提到比較大的創舉，也就是「融資平台」，地方政府在蓋房子時興建成本必須融資，以臺北市政府而言可以找富邦銀行，但是很多地方政府不容易借得到錢。所以我們現在借還是在地方借，貸還是本國的銀行，原則上找公股銀行，公股銀行裡面，我們希望地方政府提需求之後，我們來仲介，仲介找本國銀行來談，其實我們有



拜訪過土銀，土銀跟合庫都有高度的興趣，原則上有個一千五百億的額度，可以供地方政府借，利率我們希望可以談到 1% 以下，這樣子可大幅減低地方在興建上的資金壓力，這個部份我們中央會做什麼事情？如果你們這融資自償性不足，特別是中南部，租金收太高的話沒有人會去住，但興建成本是差不多的，所以從南到北，剛剛羅主秘講得一坪大概十二萬，你到南部蓋也是十二萬，成本不會差太多，但是租金收得少，自償性就會低，這部分的資金缺口我們中央會作補助。另外，依金管會國際通用的規定，中央如果借錢的話，基本上風險權數是零，但如果是地方借的話，風險權數是百分之二十，這部份我們還在突破，看能不能中央做保證以達成這樣的事情，剛剛講的是新建的策略。

包租代管的話策略就不太一樣，剛剛前面有提到，臺灣空屋大概佔住宅存量的 10.3%，大概有八十五萬戶以上，如果八十五萬戶的空屋可以來參與，因為有人跟我講二十萬戶不可能全部直接新建，可以用民間的空屋。但過去營建署也推動過代租代管，大家也有聽過所謂你租我管等等。代租代管的主要問題在哪裡？第一個，房東不願意把這些房子拿出來，房東為什麼不願意？參加過去我們代租代管的平台，房東反而要繳稅，現在很多民間租賃住宅來講，很多都是沒有繳租賃所得稅的，來參加這個平台反而是一種懲罰。這次財政部也非常幫忙，當然對於房東來講最大的誘因是稅賦的減免，稅賦減免裡面包括房屋稅、地價稅，甚至租賃所得的部分也可以減稅。減稅有兩個，第一個是你租金收入每月一萬元免納入綜合所得稅計算，另外一個為所得稅裡有個必要支出，必要支出原本是 43%，我們提高到 60%，也就是說，你收了一萬五元的租金，扣掉一萬元之後，還剩五千元，五千元再打六折為必要支出，剩下兩千再依照所得級距繳稅，並不多，依照原來的規定來參與反而是種懲罰。當然對於房東還有一些優惠，例如保證收租的制度，甚至對房東原本的房子有修繕補貼，現在本來就有，但只有一萬元，看未來能不能強化。在不動產業者方面，現在不動產相關業者主要都是買賣為主，因為買賣的利潤高，但是現在房價是往下的，不動產經紀業的這一塊也可以考慮一下有沒有可能從事租賃這一方面，雖然它的利潤不高，但累積到一定案量也是一筆數目。這裡面



包括仲介費、代管費，也就是服務費的部分，也免計營業稅，本來我們還要爭取營利事業所得稅，但過去營利事業所得稅從 25% 降到 17% 以後，財政部堅持不要再降了；但營業稅不用繳，這部分對業者來講，現在要度小月，既然房價往下，這也是一條路。我們過去像崔媽媽基金會等，我們希望有更多不動經紀業可以投入這一塊，所以我們提出了這些誘因。

有了這個誘因之後，還有一些配套措施，租屋這市場來講，過去為什麼不碰？就是因為有很多糾紛處理、風險控管等麻煩的事情，但因為麻煩的事情我們需要一些配套，因為時間關係就不特別談。

基本上，我們針對包租代管來講，他們經營方式有很多，包括專責機構、政府自辦、補助業者甚至之前的代租代管都可以做，假設房東跟業者誘因都有的話，代租代管也推得動。但現在民國 106 年度，我們要推以六都為主，大概有六千戶，由直轄市政府當二房東，然後再委託這些業者仲介房東與房客，代為管理。業者的部分頂多一個到兩個，房客部分剛剛講了那麼多獎勵措施，或者稅賦減免，所以我們希望房客都是在一定所得以下，而且都是住宅法裡面的特殊情形與身分者，也就是弱勢家庭的部分，不管是經濟弱勢或社會弱勢，房租是八折，我們希望一次簽三年。第一個月因為在找房客或修房子，不列入房東租金，其實我們剛剛在會前有談，有些人不願意租，有個很大的風險就是凶宅，這部分我們希望統一辦「凶宅險」，但要考慮的面向其實還很多，現在只是做粗略介紹，正式上路之前我們會把整個配套做出來。

最後一個叫做容積獎勵，容積獎勵回饋的部分也可用於社會住宅，這個政策在討論的時候，大家都知道現在不管中央或地方的財政都不好，那有沒有可能用不花錢的方式，不花錢的方式就是容積獎勵，但坦白講容積獎勵的方式不是那麼簡單，能夠做到多少量要看政策怎麼去推，我們現在看整個策略規劃怎麼處理，大概會碰到幾個問題：第一個問題，建商過去不太願意來申請這一塊，有關社會住宅的容積獎勵，現在臺中市已經有這樣的內容，臺中市的都市計畫法施行細則已經有這個內容，現在包括新北市，甚至臺灣省如果通過的話，六都以

及臺灣省我們都會配套地修。他們認為社會住宅會影響房價，或者是意願的問題，另外容積獎勵在臺灣很特殊，一大堆法規，這些都太容易達成了，真正的社會住宅會影響房價，所以建商沒有很大的意願；另外就是說獎勵額度低，建商不願意配合，除非它有很大的基地，聽說臺中有個地方在申請，因為它的基地夠大，它的社會住宅除了建築群之外，它可以單獨設一個社會住宅，不會有影響，如果它只是一棟房子裡面的幾戶或一層，對它的售價一定會有所影響。當然容積移轉的部分也是有市場性，所以它不太會去做這一塊。

所以我們現在大概有幾個策略，這些策略我們都還在談，政府的共識還蠻高的，如果有共識的話，我們就會找地方政府來研商，修正的都市計畫法相關規定。原則上第一個，以社會住宅獎勵為優先，大家都知道現在的容積獎勵，一般地區是 20%，都市更新地區是 50%，如果你原本的獎勵沒有用來申請社會住宅的話，其它就要把它壓低；第二個就是你來申請社會住宅的話我還會提高你的容積獎勵，以現在我們所了解，桃園市政府那邊，容積就沒有上限，你提供多少社會住宅，我相對就提供多少免計容積的比例；再來就是，捐建的社會住宅，你可能是幾戶，像捷運聯開分的幾戶，這些未來臺北市好像朝向用買的，這些不管樓地板面積或者是繳代金的方式，這些資源都可以回到地方的住宅基金，變成地方住宅基金，也變成社會住宅的資源，也就是說，我們不一定要回饋一個房子出來，或是說，建商的地可能有很多，這一塊基地可能要蓋豪宅，我就不捐，但我在比較小的基地單獨蓋社會住宅，很多方式，重點是這些政策要先確定。

現在來看地方政府，以新北市來講，它有跟派出所共構，這個東西坦白講很好，很安全且保證收租，不會有欠繳租金的問題，它的規劃來講都是市價的七到八折，三成是弱勢，大致上都一樣，可以看到它的設計都很好，基本上是委託物業，長期它需要法人，新北市的行政法人是在議會，跟臺北市的公司一樣都卡在議會，我們現在正在協調，再來是新北市直接新建的，新建的沒什麼好講，先跳過去。接下來是臺中市的部分，它原來是一個公墓用地，公墓用地改會社會住宅，大家比較不會反對，這也是一個很好的案例，它們也是希望要有一個



行政法人來管理，也有訂一個出租辦法。桃園市的部分，是跟國防部政治作戰局申請撥用，桃園市的做法也可以提供大家參考，桃園市因為市地重劃，地比較多，他在那些還沒形成聚落的地方先蓋社會住宅，現在像臺北市沒有辦法，聚落都已經完成了，你要在裡面安插一個社會住宅，坦白講老百姓會抗議。桃園市的做法是先在市區裡面，都還沒有建築物之前，就先安插社會住宅在裡面，那個抗爭就會比較低。新北市有個比較不同的做法，如 BOT，我剛講不花錢的方法很多，包括容積獎勵回饋的部分，BOT 也是政府幾乎不花錢的作法，有三重、中和共三個基地，都離捷運站有一定距離，差不多距離三百公尺。

重點在這裡，雖然政府不花一毛錢，但要讓建商有利可圖，所以它有 30% 屬於附屬設施，也就是一般住宅，它是可以賣地上權的，可以賣給人家的，這是日勝生在辦的，日勝生是大樓的建商，你要讓它有這 30%，它才會有這意願，70% 由它自己經營出租的部分，它的開發權利金，當時民進黨的立法委員對此有意見，跟現在大巨蛋的爭議一樣，大家要知道社會住宅不是一個自償性很高的事業，這些通用設計、混居其實都是一樣的。

整個 BOT 程序裡最重要的就是這句話：廠商盈虧自負、多元經營，不管怎麼樣它沒有花到政府資源，政府只有提供公有土地，但它不像臺北市，百分之百都是社會住宅，只有 70% 是社會住宅，唯一的差別在這裡。所以政府興辦跟 BOT 其實各有優缺。

當然以我們住宅法來講，經費籌措、專責機構、土地取得、稅賦減免、包租代管在這次住宅法修法裡面都有，很順利地各部會都蠻支持的，現在在行政院，預計很快就會送到立法院去審理。

法通過之後不是就可以馬上做，包括土地的取得、經費的籌措還有組織人力跟行銷，中央跟地方之間我不細談，基本上這些事情我們跟大家都有共識，我們在今年八月，就會辦個共識會，類似找一個場地讓中央跟地方好好地談，討論要怎麼去推，等於是武器都有了，要怎麼去打這場仗。所以我們未來的重點就是在下一個會期通過住宅法草案，另外一個就是徒法不足以自行，所以在計畫裡面，八年二十萬



戶的社會住宅，基本上我們要送到行政院去核定才能實施。更重要的是我們有個機制，共識裡面我們會把很多細部的東西提出來，譬如說包租代管要怎麼做？容積獎勵怎麼做？財務計畫怎麼算？像臺北市經過資源盤點後有二十個基地，現在已經有五個正在推，未來還有十五個要做，每個縣市都要比照這樣的方式處理。年度的興辦計畫跟財務計畫要鉅細靡遺地訂出來，中央彙整變成興辦事業計畫以後，針對地方有些資源落差的部分給與補助，地方有些困難，例如剛剛講的陸保廠案例，基本上內政部會做興辦上的協調，如果再有問題，我們會請行政院協調，因為行政院的高度比較能跨部會協調。

另外，專責機構的部分，坦白講要管理二十萬戶，不是現在既有的，特別是國宅條例，住宅法在民國 101 年開始實施，住宅法實施以後，原本的國民住宅條例即廢止，因為當初國宅從民國九十幾年就開始蓋了，但不再蓋了，其實國民住宅去政府化，原本地方政府有些住宅單位，像臺北市政府原本有國宅處現在也沒有了，全臺灣只剩下桃園市政府還有國宅處。所以我剛剛講的，臺北市也希望成立住宅處，更重要的基金管理那些細節，怎麼收租、管理，還是有賴於這些專責機構處理，例如行政法人、中央或地方、公司或組織都可以。我們中央行政法人當然是處理包租代管，有些直轄市政府的資源比較少，也希望我們能夠協助。

整個社會住宅裡面，住宅補貼的部份我們還是希望可以繼續推辦，不是說所有縣市，例如雲林縣，我不是說它不需要社會住宅，坦白講依它的房租水準，不需要花那麼大的成本來處理，以原本的住宅補貼即可處理。另外，關於全國住宅相關資訊的蒐集委員會，我們也會持續推動。謝謝大家。

**主持人：陳淑美 / 崑山科技大學房地產開發與管理系教授兼  
商業管理學院院長**

剛剛我們聆聽了台北市政府有關於公共出租住宅的做法，以及營建署對於我們整體的一個住宅政策，以及社會住宅整個規劃的過程，大家應該心裡更有底了。那麼接下來呢，第三位主講人，我們邀請東



華大學，黎德星，黎主任上台來幫我們主講英國的經驗，以及社會住宅推動的成功關鍵因素，謝謝。

**與談人：黎德星 / 國立東華大學社會學系教授兼主任**

**與談題目：社會住宅運作成功的關鍵**

好，主持人，現場嘉賓大家好。十分感謝政治大學信義不動產研究中心主任陳明吉教授的邀請，有這樣十分寶貴的機會來擔任與談人，一起分享關於社會住宅的一些想法。我目前在東華大學社會學系，一接到電話，我說：花蓮很近，紐約也很近，所以我還是馬上跑過來了。我在社會學系，主要研究興趣是，住宅跟社會福利。這是一個非常難得的機會，可以跟各位一個來分享這樣子的一些想法。社會學系目前很有名，社會學系現在對社會議題有很多的一些研究，也有一些學者對社會政策的一些探討，所以念社會學的，你們可能常看到他們在馬路上或在教育部抗議；那我今天是來平衡報導一下，也可能在信義不動產中心。好，希望各位聽完我的分享，對社會系的看法會平衡一點。今天我們來談一談社會住宅運作成功的關鍵，我今天的主題就分兩個部分，我會講比較慢一點，因為我們花蓮步調會走得比較慢，車子也走得很慢，這是花蓮的風格，我在那邊住久了，所以我也變成花蓮人，走得特別慢。

首先我第一個要做的是，國外社會住宅推動的經驗分享，我這邊想很久，「他山之石」，非常好，我們就來介紹一下，英國倫敦市這個個案，選英國為例子，一方面是英國在第一次世界大戰之後就建立了它的社會住宅。第一次世界大戰是什麼時間？是上個世紀的時候的事情。在第一次世界大戰之後，那個時候有多少人租房子住？有超過七成的英國人租房子住，另外的三成，就是房東。所以那時候是很明顯有很多人在租房子住。那跟台灣的例子可能不太一樣，台灣有不同的經驗跟發展，這個我們必須要回到整個歷史發展經驗去思考。英國在二戰之後，進一步地建立了一個福利國家的體制，所以在住宅方面，也是市政府積極干預的一個面向，建立了一個長期的社會住宅發展經驗，這就是為什麼我要用英國為例子，我看到說，之前有些國家已經

做了很多社會住宅推動的過程，它可能有些經驗可以跟我們做分享。第二個部分，我們會以台灣社會住宅的一個面向為中心，去探討所謂的台灣社會住宅推動上面的思維，還有一些台灣社會住宅推動上關鍵的議題。我這邊是比較強調以住宅的需要、分配的層面，去進行的一個分析跟檢視，然後跟國外相關的一些經驗做對比，所以可以得到一些住宅消費層面的探討。

所以，我會談到的前半部是住宅的分配，社會住宅要怎麼分配；後半部是談到，社會住宅所對應的一個政策目標是什麼，它是針對所謂的需求，還是針對住宅的需要。這兩個可能有點不一樣，我們一直在思考，你要去找到敵人的阻力在哪裡，如果是不同層面的東西，接下來第二部分會談這個部分，然後更核心的就是住宅和市場之間的關係，大家不要擔心我又來講了一些讓房價會下跌的事情，不用擔心，社會系不是一直都在講這些事。

首先我們先來談一談倫敦的經驗，我提供了一些簡單的數據資料。我們剛剛政府的主秘跟營建署負責的組長提到了國內都市發展的經驗，這邊就簡單提供了一些數據，談談倫敦的一些數據資料做為住宅分配的參考，主要人口方面，跟所有大城市一樣，2000年八百萬，2010年九百萬，一直到2015年超過一千萬，人口是持續成長，超過一千萬。現在英國人口大概超過六千萬，所以大概有六分之一的人住在倫敦市裡面，這跟台北的都會區來比較，我們一直看到台北都會區的人口一直持續地、不斷地成長，所以未來可預見台北市和周邊的台北都會區的人口還是會持續地、不斷地成長，目前應該佔了台灣總人口的四分之一，這個部分，我們覺得，這也是我們東華大學甚感困難的地方：招不到學生，因為學生來自城市喜歡在有冷氣的地方，來到鄉村或是東部的話，他們就覺得人不多不熱鬧，不喜歡來。這個是北部的都會區的一個發展，所以住宅的需求的程度會怎麼樣，我想是持續地往上增加，各位不用擔心社會住宅，各位的房子還是會保值的。我從我們過去二十幾年來、三十幾年來觀察，台北市的房子，什麼時候有跌過？很難想像有跌過吧！我小的時候，我記得70年代初期的時候，有稍微跌了一下，鄉下的一棟房子二十萬，但是那是鄉下，台北



市從來都沒有，因為它是一個人口集中的地方。這個集中的地方因為住宅需要的程度持續會增加，這也同時意味著台北市這樣的一個城市在處理住宅的問題時會非常地綁手綁腳，因為台北市為都會區的核心，可用的土地幾乎非常地少。所以我剛剛聽完我們營建署負責的組長也跟我們說，現實之間的一些差異，也可能可以提供這樣子的一個思考，像桃園縣、新北市、基隆市這個部分，能不能夠有一些跨區域之間的合作的一個可行，去推動社會住宅的部分。

這個部分談到的是倫敦市的人口持續成長，第二部份談到的是，倫敦的社會住宅的發展。這邊有幾個數據，分別是 1961 年、1981 年、1993 年，然後到 2007 年的數據。我們看到這麼大的一個城市，一千多萬人口的城市，1961 年的時候，社會住宅佔 20%，非常辛苦，它從 1919 年從零開始到 20%，走了 40 年，所以我們會覺得，5%、3%，這些東西我會覺得是非常合理的估計。住宅自有的部份是 35%，1981 年的時候，社會住宅存量是 37%，有增加了 17%，自有也同時增加，所以某種程度上，這兩個權數都有持續地增加。到了 1993 年時，自有率增加到 54%，但是，因為 1981 年出了一些新計畫，這個計畫就是把社會住宅賣給住在社會住宅裡面的住戶，這就是新右派、新自由主義、柴契爾主義上台之後的做法，所以它的高峰是在 1980 年代初期的時候，即使在大的城市，社會住宅會到 37%，當然其他國家有其他國家不同的經驗。2007 年時，社會住宅的比例，佔倫敦市的 23%，其中政府只提供了全部的 14%，9% 為非營利，自有的比例還會提升，這是一個發展的過程，會不會回到 1919 年時自有率下滑到 20% 或者 30% 的時候？或許我們會看到城市裡面，可能也有這樣子發展的趨勢，但目前來講，看的到這樣子的社會住宅發展過程。

我們有些學者的研究發現，我們會覺得影響社會住宅發展的比例的因素有好幾個，我們要去解釋為什麼社會住宅的生產跟變化，背後有哪些因素，有哪些多重之間的關係。從英國的發展歷史我們可以看得到，首先看到的是戰爭帶來的住宅短缺和房地產市場無法有效地、快速地生產這些需要的住宅，所以，戰後促成國家藉由生產社會住宅積極地干預住宅市場，解決這些戰後的住宅短缺的問題，這是他有一



個現實居住問題的需要；第二個是戰後的社會，民主的發展，我們知道英國是個福利國家，從出生到死亡、從搖籃到墳墓都可以照顧。我最近還看到一個新聞說，有一個單親的媽媽，晉升成為單親奶奶，到了四十幾歲從來沒有工作，為什麼叫單親媽媽變成單親奶奶？住在政府的社會住宅裡面，因為她的女兒也是未滿十八歲，又生下孩子，所以她變單親奶奶，從來沒有工作。所以在這種社會民主發展底下，這個福利國家發展的 60 年代、70 年代，這種選舉跟政黨競爭底下，住宅支出在社會住宅的比例就會增加，但是有一個條件基礎，就是經濟維持充分地就業、景氣維持持續地成長。到 70 年代後期，石油危機、經濟的危機使得社會福利的發展受到很大的轉折。所以 80 年代經濟情勢的惡化，新右派、保守黨贏得了政權，透過了這些選舉，強調國家不應該做過多的干預，所以就有一些租用的社會住宅，賣給了承租人，這叫有權利去買，甚至用一些優惠的價格，所以增加了一些自有率，也減少了社會住宅的存量。這個有一些啟示，我們會發現：推動社會住宅的一些動機，然後我現在也在找尋，台灣推動社會住宅的動機到底是什麼？我還在思考，要去做什麼樣形態的社會住宅，這個是很重要的一件事情，台北市動機應該是很清楚的。第二個是台北市的自有率是蠻高的，大家都可以擁有這麼高的自有率，然後房價又這麼高，這不是美事一樁嗎？還是要推動一些社會住宅，某種程度上，他可能就是鎖定了，不能在市場上取得住宅需要滿足的一個群體，這也是一個我們可以去思考的面向，這個部分簡單做這樣子的一個介紹說明。

社會住宅的分配模式，我這邊就比較實際一點，看一下社會住宅分配的部分，我舉了一個倫敦裡面的 Council，社會住宅的興建都是由這麼小的 Council，所以倫敦市裡面有很多小小的城市去興建他們的社會住宅，這個 Council 叫 City of Westminster，這裡我想大家應該不會很陌生，大家對倫敦市都很認識，叫做西敏市，大家以前小時候，聽綠油精的廣告，就會看到一個橋、一些人。西敏市最著名的應該就是西敏市的教堂，對不對？西敏市的國會、英國的國會、大笨鐘、白金漢宮，還有唐寧街十號首相官邸，還有國家美術館，還有我們最喜歡去的唐人街，就是在我們投影片上面紅色的部分，照他們的說法就是



蛋黃區中的蛋黃區，整個倫敦都是一個大蛋黃。

西敏市住宅分配，它的人口有二十三萬，人口密度每平方公里一萬一千人，這個部分可能跟台北市的人口密度是類似的。住宅的權屬結構，2011 年的時候，出租是有接近四成、社會住宅有二點六成，自有的 32%。那你會說，這個加起來沒有一百，是確定沒有 100%，因為有些人不在這些範圍之內，待會兒我們會講。社會住宅的分配模式跟台北市訂的蠻類似的，他有些年齡的限制、有些居住條件的限制（現在更強調是要分配給當地居住的居民，我們這邊有戶籍，他們那邊沒有戶籍，他要有證明）、所得的一些限制，這是基本的資格。另外，還要根據這樣的一個住宅的需要，排定優先分配次序，他們舉出來這些沒有地方住的遊民（去倫敦會看到有一些人住在紙箱子裡，可能小孩子也跟著住在紙箱子裡，真的是很需要國家政府去解決它居住的地方）、居住環境不佳或擁擠、家暴受害者（這些家暴受害可能都需要有個臨時的住宅居住）、特殊的弱勢群體、被住宅市場排除者。蛋黃區的蛋黃區還是有三成左右的社會住宅，房價會不會因此下跌？還是不大會跌，所以不用擔心。這邊都有優先的配租權，他們會公告現在可以申請的房子來排順序。我很快地介紹一下，我很努力地準備這個演講，所以特別上網去找四張照片，請大家在這麼炎熱的午後可以看一看倫敦市民跟房地產，這邊先來看看右上圖，這是一個住在西敏市的一家四代人口，皇室就只有女皇跟女皇的先生住在那邊；下圖為白金漢宮，很漂亮、有花園，前面還有雕像；上圖為倫敦市的社會住宅，各位不用擔心，這不是台北市，剛我們主任秘書跟我們介紹完，台北市應該比這個先進很多，台北市是 3.0，因為這個應該是在 60 年代、70 年代所謂的集合住宅大量興建時的社會住宅，所以這個房子大概也三、四十年，四、五十年歷史了。為什麼用這個照片？因為他上了一個新聞，因為他們要漲社會住宅的租金，租金要隨著市場跑嗎？這個就很有意思，市場漲它就跟著漲，市場下又跟著市場下，這時社會住宅的收益就會影響到這些居住的人的住宅支出的部分，所以社會住宅是不是照顧社會的弱勢、社會住宅是不是中產階級受益多於需要照顧的社會底層？這都是在我們研究社會住宅裡很重要的一點。你們去過蘭州國宅嗎？應該還在。你們應該去看看蘭州國宅，那些社會底層住的國

宅。那也是社會住宅，那是租的，你們應該可以去感受一下居住品質。

照我的理解，整個台灣住宅的存量大概有一百多萬戶，民國50年、60年、70年各蓋了一百多萬戶，但是民國70年到現在多久了？五、六十年了，所以我覺得台北市還是有一些這樣的需要去改善這些舊住宅。好，這是1960年代的社會住宅，這邊看到的是西敏市的房地產市場，這一棟，是兩個房間的house，售價為一百三十萬英鎊，蠻漂亮的，這是市場上面的住宅，所以好的產品還是不錯的。

我們剛剛提到申請的資格限制，接下來就是租期上的限制。英國社會真的很具有人性，他強調居住是基本的人權，過去早期租房子時，政府住宅裡有一些住宅租期是永久的，叫Secure Tenancy (Lifetime Tenancy) 你可以永遠地住在這邊，甚至這些家庭的成員，可以擁有這個繼承、繼續住下去的權利，那這該多好，甚至還可以當二房東租給別人。這個部分是，租期慢慢地越來越少，現在比較多的是flexible，比較彈性的租期，最少五年，但是可以續租；永久租權的話，政府沒有任何的權力請他走，唯有透過法院的裁定才能夠讓他搬；這些租期、租約越來越少，只能說是過去福利國家光榮的時代。還有一些特點：社會住宅的使用者可以換屋，如果說我覺得我住在木柵，因工作上的需要而有換屋的權利，這是移動的權利，或者生小朋友了，人多了而需要申請比較大的社會住宅裡面。符合入住社會住宅的人，他們就要被安排到臨時住宅去住，因為沒有馬上住得到，而且他有這個需要，這個需要不能等候，例如母子相依為命、露宿街頭，所以要入住到安排的臨時住宅。這類型有一些就像提供早餐的一些住宿的地方，有一些是短期公寓，短期公寓就是像剛剛我們營建署官員所談到，它可以去租賃市場上當二房東，去租給別人，而且是跨區域的，這就是土地資源、居住的部分可以跨縣市合作的原因。目前為止，小的城市，有兩千四百件申請案件之無家居住的人正住在臨時住宅裡面，申請入住的比例是很高的。為何租金的費用這麼高呢？因為他不是像習近平所說的供給側改革，它是消費側改革增加，就是租金的部分，你如果没有工作，公部門會提供住宅津貼給你，就不用繳這麼多房租，於是大家都擠著去住社會住宅，這個時候就產生對社會住宅需要的程度就會



增加。

在英國社會住宅發展的議題裡面，最主要我提供這幾點給各位供作參考。第一個是社會住宅的需要多於社會住宅的供給，這邊談到西敏市一年流動的社會住宅只有 802 個，雖然佔 23%，因為你不能租約沒到就叫人家走，沒有房子住你就硬租給人家，所以此時等候戶超過了四千戶，同一個時期供給僅八百零二戶，使社會住宅等待期很長，在短期住宅裡面，要接受社會住宅的等待期是很久的，平均超過三年，而倫敦市的社會住宅等待戶超過三十六萬戶，倫敦市現有戶數約三百二十七萬戶，三十六萬戶大概是 10%，所以很多人喜歡去住社會住宅。目前西敏市這個地方，如果要等到社會住宅，套房要等三年，兩床的房等十年，這個時間都是要去等待，而政府要去負擔它在短期住宅居住的租金，這是不太可能的事情。同期間我們看到社會住宅的管理也出現很多的問題，就是舊的住宅，2005 年時舊的社會住宅怎麼辦？2005 年倫敦有二十六萬戶社會住宅其居住標準不符合政府規定的居住標準，所以就必須更新，就像台北市現在做的公辦都更，舊有的基地、舊有的一些居住環境不佳的地方要提升，這是一個好事情。社會住宅維護的問題是一個很重要的課題，東西壞了要修、要怎麼樣，都是維護上面的議題，像是一些住宅水平的提升，同時，他們發現十萬戶的社會住宅過度擁擠，社會住宅成本太高。

接下來談的是社會住宅，台灣的社會住宅到底是怎麼樣的一個界定，我們前面簡單地說需要跟需求是不一樣的，需求是在市場裡面有需求，需要是很多種，這個時候我們每個人都有居住的需要，誰要去界定哪些人有社會住宅需要？這就是關鍵。

市場體系有很多的能力，在這樣的市場體系下最有效地運用社會資源，有限資源裡提供了很多人滿足住宅的需求；住宅需要可以由一些家庭、慈善團體、非營利組織甚至企業去做。輪到公部門時，它就是一個社會福利的制度，在社會福利的制度之下，我們就要看有多少人需要這樣子的社會住宅，而且是在有資源、可行性下去做，也就是說，哪些人符合這些資格。在符合資格的部分，我們剛剛看到台北市的規定，一方面台北市的社會住宅分配有兩類，一類是分配給低收入



戶，另外一種是分配給較低所得的無自有房屋者。可能的思考是，如果供給者低於需要者，是不是要針對這兩類再進一步訂定優先分配的標準，到底要訂定哪些人有比較強烈的「需求」，或者，我所說的「需要」？到底哪些人要放在前面？還是，舉例來講，單身者跟單親者的優先次序要不要去思考，同時，一方面要達到居住上面的正義、混居的原則，這是我的一種想法；第二個想法是：居住議題的釐清，我到底要去處理台北市的居住議題的什麼東西？可能要進一步地去看，我要處理的是買屋成本過高的問題？還是租屋成本過高的部分？還是居住環境不佳的部分？自有率雖然高，但是居住環境不好，這些都要透過相關的調查研究，其次是有一些配套，這住宅是一個配套，如果說是為了都市更新的配套，這都是必須去考量的主題。所以我的想法是，住宅政策不是一個單一目標的導向，更需要配合都市整體的發展和經濟相關的一些政策去思考。

我有一些對於租期限限制的一些想法，首先看到租期限限制，剛剛看到台北市的出租辦法，有個議題是最長是 12 年。接下來我們社會學者就接下去想，租約到期時會發生什麼事？第一個是不是請現在的住戶搬離，如果他們真的有住宅的需要，你真的要讓他們搬離嗎？我們可能要去思考更完整的定價或房租補貼的制度。如果說，我認為現在看的到的社會住宅，便宜又好用，住進去我真的要搬嗎？便宜又好用我怎麼搬？如果要搬的話要怎麼樣讓他們回到出租市場去？我們看到政治的力量和政治的因素在裡面作用，說不定下一個市長就說他要廣建，以前是廣建國宅，這是政治，變成一種政治議題的話，就像三菱汽車廣告一樣，買車送車險，順便加送什麼東西，這樣子就無限地擴張。接下來我們看到，如果說居住變成一種權利，我們居住的需要也變成權利化，社會權利無限地擴張，福利就會無限地擴張，那這時候喜歡嗎？車子我也喜歡、遊艇我也喜歡、花園我也喜歡，到底要多少的提供可以放在這個層面上面？每個人都有需要，過去都是以市場為主，政府可能做得不多。回到市場的議題時，如果尚未買房，符合它的需求；如果回到出租市場，是不是會造成社會住宅的供給其實是不足的，反而需要市場處理，那又有什麼樣誘因讓住戶接受回到市場的想法？這邊可能反映出政府能力是侷限的。



核心的問題，核心問題是社會住宅的消費定位到底是在哪裡？如果居住消費過去只有自有跟租用兩種，那一般人多數以買自己房子為主要目標，既使買的房子不理想也可以接受自己買的，窩居之後有自己的房子。現在社會住宅出現，社會住宅定位是：是否需要跟現在的自有市場和出租市場加以區隔？社會住宅作為一種去商品化的福利，既使他們推動社會住宅的歷史超過百年，在住宅市場比重是下降的。所以，值得注意的是，推動社會住宅的同時，維護、維持住宅市場應有的功能是同樣地重要的問題。

我們的結論就是，中央政府必須要有信心，但不是只有信心，需要整個住宅規劃團隊與資金到位，才可能在中央做土地的取得、儲備、開發跟供給的規劃，地方政府也要達成社會住宅需求的政策目標、釐清社會住宅在整個住宅體系的配合跟定位，執行上也需要更多的人力和經費，這可能是我們推動社會住宅成功的重要關鍵。以上報告，謝謝！

### 三、Q&A 時間

主持人：陳淑美 / 崑山科技大學房地產開發與管理系教授兼  
商業管理學院院長

謝謝剛剛黎主任提供英國的經驗，我想時間進行到了Q & A，大家一定有一些問題，或是心中的意見想要提出來。因為在場來賓很多，我們初步第一輪，請發言的人士先報一下自己的服務單位跟姓名，同時我們也控制一下時間，一個人不要超過三分鐘，我們把更多的時間留給大家互動，好不好。那先請這個黎順里的里長，吳里長。

#### 第一位提問者

主持人，各位教授、各位長官、各位與會的來賓大家好，我是信義區黎順里里長。剛才聽了幾位專家、官員的報告讓我收穫很多，我會參與這個與會是因為我的轄區內剛好有一個大概有七、八百戶的案子即將啟建，我想藉這個機會跟大家分享，以我在第一線的情況，跟

大家報告。其實，在一個平地上，就地拔起的一個八百戶或九百戶的這個房子，對當地來講是一個非常大的事件，我把它總結為三個面向：第一個是承租戶，再來是附近居民，以及起造的單位。承租戶就是，即將要入住的這些承租人，他當然很喜歡，因為這個他可能會取得比附近的房價更低的、高品質的房子。第三個就是，主辦單位，可能是台北市政府、都發局，當然這從政府落實很好，但是他蓋好房子之後，就可能離開了，這個問題會留給誰？大家思考一下。再來最重要的就是第二個面向，附近居民跟環境的變動，以我的里來說，目前才大概四千兩百多人，這個房子一蓋起來之後即將會有增加大概一千九百人，我想對這個環境的衝擊一定會非常大。我要把我最近得到的寶貴經驗跟大家分享，差不多一個月前，附近的居民聯合十位議員，向市議會發動了停擺公共住宅的議案，那還好沒有過關。顯然說，附近居民對於公共住宅產生很多的疑慮，我把他歸納為有三個事項：第一個就是說，附近居民他有好幾個房子的人，剛才長官也報告了，台北市大概有七萬戶，前程大概有十幾萬戶的空屋，在起造的附近有好幾間房子的人，他租給人家一間一萬多塊，他好幾棟房子，可能十幾間，一個月大概有三十萬的收入，這個房子一蓋起來，顯然這個好的東西會衝擊他，他當然會反對，這個是第一個；第二個就是說，我們剛才長官報告說，這個公共住宅的分配，他有一部分是分配給一些家庭情況較為特殊的人，這個社區裡大概會有30%到50%，對這邊環境的衝擊，包括治安、衛生，都會有很大的影響；再來就是，以轄區來講，嘉興街他只有十一米，突然增加了八百戶或九百戶在這邊，基隆路其實在上班時間已經塞得不得了，尤其是展覽時間，摩托車幾乎都騎上了人行道，管都管不了，在我們基隆路的後面，馬上又有八百戶的房子啟建起來，交通的衝擊、環境的衝擊怎麼辦？我並不是在質疑，我是希望你們在思考或規劃這個案子的時候，盡量不要說各吹各的調，應該跟交通處、經管處方面都能夠協調，你只是把它蓋起來，後面其實都是留給里長，因為他所有的環境、衛生、交通，你蓋好就走了，我們卻深受其害。我希望你們在規劃這些案子的時候能夠多一點點這方面的思考。基本上我是樂觀其成這個公共住宅的落成，因為他能夠提供給年輕人，用比較低的價錢去取得房子，也可以多存點錢，娶妻生子、



成家立業。謝謝各位！

## 主持人

謝謝，謝謝吳里長，提供了三點，當地可能會招致反對的疑慮。我想首先，待會兒可能請羅主秘來回答。不過首先我幫忙講一下，如果政府提供了像剛剛主秘在影片裡面，或在他的簡報裡面所提供出來的高品質的公共出租住宅的話，這個其實是投入市場以後，對於出租市場是產生了一個良性的競爭。也就是說，將來的承租戶，他不再只有一種單一的選擇，就是他被迫要去承租一些，品質比較不好但是租金還蠻貴的房子，而有機會選擇去承租，市政府提供出來的公共住宅，這對於民間的房東去改善他出租物業品質的情況，這其實是有正面的幫助。因為將來如果房東的房子條件太差，人家可能第一優先、我很羨慕市政府的公共出租住宅，我就不要租你的，對於提升出租住宅的品質我想是有幫助的；第二個就是談到對於附近治安、交通等等的影響，這個可能待會兒要請主秘來回答一下。我們剛剛在營建署的朱組長的案例裡面，其實他有提到幾個案例，像這個新北市永和青年住宅，其實他管理得不錯，而且跟附近的居民產生了一個滿良好的環境規劃關係，所以居民並沒有反對，那個地方的社會住宅可以提供一個案例，要不要大家去看看？參觀看看，如果人家做的也是不錯，當初想像會不會有點不切實際？再來就是，剛剛談到十一米的巷道可不可以容納七、八百戶這個問題，其實這個一般的民間業者，像今天有很多建設業者在場，其實他們都知道，如果你的建築量體案量太大時，可能在都發局或是工務局這邊發建造的時候，就會要求你做交通衝擊的影響評估，甚至有些連社區車道的出入口要放在大馬路還是小巷子、主要幹道還是次要幹道，都有一些規範去減低交通衝擊，更何況是我們市政府，如果自己蓋的公共出租住宅，應該也會去考慮到這些。所以我接下來就邀請我們羅主秘，來回答這個問題。

## 羅世譽主任秘書回應

謝謝院長這邊的補充，我想主要吳里長的顧慮，我們剛剛提到的一些問題，房東的部分，這部分剛剛院長也有說明。當然對他的利益



會受到影響。因為我們的出租市場，在政府這一端，一定是透明的，一定是公開的，各種狀況都會清楚，所以我們的資訊，當然會公開在所有的網路上面。對於剛剛提到所謂，這個建案可能影響到的一些問題，我們要求的是這些問題一定是這個社區裡面要來解決、要來處理，包括交通的部分，他一定是用內化的方式來做規劃，譬如說他如果衍伸其他地方的交通負擔，能夠運用大眾運輸就用大眾運輸，甚至在地下室的部分，因為居民需要的停車位依我們的經驗是不到五成的，所以剩下的車位也是可以釋出給周邊的居民做一些停車使用，而且，我們現在目前是把它公共化，就是希望他跟公共停車場一樣收費，另外，我們地下室只要有外租都是按照這個方式來處理。

剛才里長這邊也擔心我們興建完了以後是不是就離開了，這個部分剛剛也提到，我們未來會有公宅管理公司，即使公宅管理公司尚未成立之下，我們也有現在的住宅服務科，我們會以委外管理的方式，由物業來做管理，當然這是二十四小時的管理，包括了保全、清潔，甚至未來還加上了一些單位的營運，譬如說托嬰、托老等一些物業方面協調的部分，我們會有單一的窗口，也會有高品質的管理方式來做處理，這個部分以我們目前經營的幾個公共住宅的社區來看，都已經達到我們覺得需要的標準。剛剛擔心到說，這些會不會影響到治安，那當然治安人口跟特殊對象人口，是不是等號，這件事情大家可以再思考一下，同一個人是不是就比較會做壞事？這不一定。這個是說，這個地方的治安以我們目前的過去的案例來看，幾個出租國宅大概有二十二處在台北市，目前它的範圍、它的座落地點大概都不會是在我們台北市的治安熱區裡面，這個也證明他不會對當地造成影響。治安熱點是由警察局這邊來去做評估，這是治安專業的部分，我們這邊在居住上面，因為我們本身也不是警政單位，做壞事是不是要警察去抓，不是我們物業去抓？我們只針對居住的部分，只要在居住範圍內影響他人居住生活的話我們就會管理。這個部分在剛剛簡報也說明了，我們利用扣點制的方式可以讓他在一般的居住行為上能夠自我約束，能夠讓公共的服務品質能夠提升，當然這個部分我們同時能夠建立起一個好的、新的居住文化，對社區來講這一群進駐的民眾，未來希望他是一個助力。當然，我們營造的部分除了居住之外，與政府聯繫的部



份，我們大概會用平行作業的方式跟我們相關局處做一個保持聯繫，所以這部分我想，里長的顧慮，我們都會一一地去做處理。

## 主持人

謝謝。謝謝羅主秘的回答，我剛剛看到這邊有第二位民眾舉手。先等一下，先給後面講一下。來，請。

## 第二位提問者

謝謝主持人，陳老師，我是長榮大學經營管理研究所博士班研究生(高○○)。我想從社會住宅經營管理的層面來探討社會住宅。我想目前，社會住宅它可能要整合的東西，除了經營管理的部分，我們還要面對長照法的通過，該法明年要實施。將來這些，我們縣市政府委託的物業管理業者是不是有這樣的服務能量？這可能主管機關營建署，將來有機會來整合衛服部這邊來輔導我們的業者，在物業管理、社會住宅也能夠兼做這個長照法的部分。其次就是，目前我們知道，2004年有一個物業管理服務業發展行動綱領，要整合其他物業管理相關的進來一個物業管理法裡面，但是現在這個案子目前似乎還沒有一個著落，所以我想建議中央主管機關，在社會住宅經營管理的層次，我們可能要思考，第一個，多機關的整合；第二個，要提升將來委託的物業管理業者的服務能量建置、產業提升。以上，謝謝！

## 主持人

謝謝高先生的問題。你剛剛第一個問題講的不是很清楚。就是說長照法怎麼跟這個結合的意思是？

## 第二位提問者

長照法有分為三個照顧的區塊，第一個是居家式，第二個是機構式，第三個就是醫療院所式。在社會住宅中我們要照顧的除了中低收入戶之外，還有一部分是必須緊急安置的，需要安置的這些住戶有可能是符合長照法需要被照顧的這一群，這一群裡面如果將來到了社會住宅裡面，我們委託的物管業者，它有沒有這樣的服務能量，恐怕是

沒有的，它還是要透過社會局來納管，這個是將來要面臨的問題。

## 主持人

好，謝謝。我想長照法這個部分，它要照顧的對象跟我們社會住宅要照顧的對象可能，我們社會住宅的法源是在住宅法，要照顧的對象在住宅法裡面有非常清楚的、各類別、十二類明確的定義。您剛談到的這兩個都跟營建署有關，我們是不是邀請營建署朱組長來回答，謝謝。

## 朱慶倫組長回應

剛剛你提到的問題，我簡要說明。第一個就是，長照法裡面所談到的，不管是居家、機構或是醫療，大概目前跟我們住宅法裡面的社會住宅是沒有直接關係的。但是依照住宅法的十二類特殊情形跟身分裡有一個「老人」，「老人」依照老人福利法的規定，是指 65 歲以上。基本上，我們現在社會住宅在安置這些老人的部分，原則上我們也大概作過分工，按照老人福利法，住宅的主管機關要設置有關老人的一些社會住宅，但是不是專屬，因為我們現在都採混居的方式，如果以年齡來說是初老，也就是 65 歲到 75 歲這個部分，一般來講，75 歲以上可能就慢慢面臨你剛剛講的長照的那個部分。長照基本上要很專業的機構才有辦法，以我們現在的社會住宅，大概是沒有。但是，基本上我們有關經濟弱勢或社會弱勢的一些社會福利的輸送與關懷還是有的，因為我們很多特殊緊急身分，譬如以身障者來說他是有特殊需求的。但如我剛才所講，長照的那一塊，原則上不在我們裡面。

不過，在日本有這樣的案例，它是採取多階段，也就是說它有好幾棟，甚至他可能是垂直的，可能是某幾層或某幾棟他是初老一直到終老都是在這些機構裡面，我們社會住宅基本上是初老，特別要說明這是第一點；第二點就是，物業管理法以前是要等第，但是保全業者反對、清潔業者也反對，但基本上現在越來越多，不只是豪宅，還包括社會住宅或者一般的公寓大廈，其實他都有一些相關需要管理的需要、需求。其實物業管理涉及到很多相關行業的結合，這部分其實甚至跟我們剛剛講的，租賃管理（租賃就是不動產的經紀業這部分），他



其實可以適度的結合。也就是說，透過異業的結合，變成一個真正所謂的房地產的服務，不是只是把房子賣給人家或是把房子租給人家，等於售後的這些相關的服務都應該納進來，但是這個就是一個蠻大的工程，這個方向我覺得應該蠻好的，以上。

## 主持人

謝謝朱組長的回答，剛剛那兩個問題，其實在社會住宅裡面最主要是依據住宅法，倒是沒有必要跟長照混為一談，因為一旦混為一談的話，我想在座不只是里長，更多人會更加地誤解，到時候你們會不會在社會住宅社區裡面開一個安養院，或是弄個什麼來著。我想這個，社會住宅剛剛有強調，長官都有報告過，就是混居，所以它是希望各種年齡層、各種身分別的人可以適度地居住在一起，所以它並不一定是一個老人集居的社區。好，剛剛這邊第三位、第四位、第五位，我們請這位先生。

## 第三位提問者

我是○○開發有限公司的負責人，我姓謝。因為我們現在探討的部分，大部分都是在探討所謂入住與申請社會住宅資格的部分。關於退場機制，今天也許這個人已經有能力自己出去租屋或是購屋了，這一方面的退場機制有沒有先研擬好，免得說到時候，有的人因為享受這些社會福利，一方面想占用，讓我們的社會福利浪費甚至造成沒有一個向上的動力這樣子。

## 主持人

的確不能造成福利依賴，公共出租住宅或社會住宅他的確有訂定租期的限制，那我們請羅主秘回應，在台北市已經有這樣的一個機制。

## 羅世譽主任秘書回應

好，那我再說明一下謝先生提出來的問題。在我們台北市的社會住宅出租辦法裡規定，我們的租期是三年，可以續約一期三年，總共是六年，六年以後你就要離開；如果你是特殊緊急身分者的話，你的



租期也是六年，但可以再延長一期，所以是十二年，目前的規定是這樣。為什麼會有租期的規定，主要是希望能夠公平的輪替，因為這資源是有限的，就像你剛剛提到的，大家都可以來共同使用這個空間。當然我們這裡還不是最後一線，最後一線是社會局那邊，未來看這個量、供給的部分，如果大家都滿足到了，譬如說特殊身分者都有地方可以住，至於剛剛提到的，可能人口減少、特殊原因消失，或者是因為他跟大家混居，他看到更多人、機會更多，他能夠向上流動，未來可能也不一定需要這個住宅，這個部分我想，我們現在的狀況是只要出租國宅發現有短租的，一定要離開；如果你是欠租的，一定要繳回房租才讓你續租。這個部分大概就是，只要在租期內，我們會觀察是哪一種狀況，需要請你離開的狀況我們會作判斷，對於你本身已經有房子的或是所得超過標準，這一類的我們都不會讓他繼續住下去，只要在資源不要誤用的狀況之下，我們大概都可以按照這個方式來處理。

### 主持人

好，謝謝。我接下來請這位先生。

### 第四位提問者

我叫耳東陳，謙虛的謙，我過去十年都是蓋房子，我在香港最後一份工作是蓋國宅。我上次參加完無殼蝸牛運動後設了一個工作室讓人請教國宅的問題。我簡單說一下台灣現在國宅的狀況，台灣是亞洲房子第二貴的地方，僅次於香港，頭五名都不是日本，日本平均兩千萬日圓就可以買到一間房子，我們是兩千萬，另外，我們現在的人口平均年齡是 37 歲，二十年後平均年齡大概是 50 歲，這是非常嚴重的問題。

我的論文是說三民主義結合台灣未來國宅的政策，基本上我的底稿作了簡單的結論是，台灣的樓價高，樓價高的發生是因為政府，台灣的政府，因為我們土地取得是投標的，只是建商本身要錢，他跟銀行貸款。如果是一流的品質，我賣貴一點，合不合理？合理。如果我的土地取得是珍貴的，一樣，我們只可以賣貴。再說，政府在捷運上蓋的捷運共構宅是暗標還是投標，所以我有 95% 的信心水準，台灣的



國宅並不是長存。我們看國父怎麼說，國父民國六年在廣州有一場演講，他說一條龍土地稅率 1%、2%，我舉個例子說明，一條龍就是房稅合一，稅率 1% 到 2%，不算地用價格。我舉個例子，譬如說大巨蛋，1 至 2%，1% 為三億，2% 為六億，所以他每一年繳稅繳六億，五十年之後他就繳了三百億的稅，所以 BOT 是圖利財團，五十年之後政府一毛錢都沒有收到，房子的收益就是五十年。這個地方如果蓋了社會住宅，我跟你保證，不會造成社會的問題，你不蓋才是社會問題。如果政府本身要有擔當，不能再變賣國土，變賣國土是犯法的，國有財產管理局只能夠管理財產，積極管理、有效運用，不能夠變賣。

## 主持人

好，謝謝陳先生。陳先生提到的是，我們國父的確給我們留下一些寶貴的資產。這裡面，包含剛剛提到的地價稅值百抽一，抽幾年就要完全的資本化，這個理論上都有。我們現在稅制怎麼樣進行的，我想這個稅的部分，其實最近也是蠻熱門的議題，不過這個是屬於財政部主管的權限，可能不在我們今天社會住宅所討論的範圍之內。再來就是說，你有談到國有土地不可以隨便的出賣，對，一個是上級所有權，一個是下級所有權，在我們的土地政策裡也談得很清楚，國有土地現在是國有財產署來主管的業務，目前的規範只有規範到國有土地大面積的、超過五百坪的不可以出賣，但是小面積的、零零星星的那一些是可以的。所以，這個東西我們可能要請國產署再來作通盤的規劃，因為通常他會在整個全盤的國有土地資源裡去做這樣的一個規劃才行。我們也非常謝謝陳先生的意見，您剛剛第三個問題是說社會住宅是一定要蓋的，沒有錯，這個也非常的符合我們今天的議題，我們今天三位的主講人，都有談到這個。接下來我們請這位小姐。

## 第五位提問者

你好，主持人好，各位嘉賓好，我是○○○○顧問的徐小姐。剛剛社會住宅 4.0 裡面提到很多創新的一些想法，譬如說結合物業、智慧產業、長照或是社會企業這樣子有趣的想法，其中比較好奇的是管理跟經營的部分，因為有提到公宅管理公司這個單位，我好奇的是，他

這樣子的單位，主要的組成是公部門嗎？還是說私人機構，在這樣子的框架跟想法下有沒有什麼可以發揮的地方？剛剛羅主秘提到大部分都是以外包的方式在委外經營各種服務，除了外包之外，是不是還有其他的私人企業跟政府合作的可能性？謝謝！

## 主持人

好，我想，就請羅主秘來回答。

## 羅世譽主任秘書回應

目前我們的設計上，公宅管理公司本身希望的架構為一個 100% 的政府的部門投資的公司。因為他能夠掌控未來的所有公共住宅，包括台北市的部分，甚至在台北市以外的部分，但是他不見得是一間公司，他可能還有其他的分公司之類的。但是他主要的目的是希望管理上面要有彈性，彈性的部分大概是，第一個我們可能會委託他做一些出租甚至租金收回，甚至物業上的管理等，這個是由政府部門委託，政府部門只要做政策上的擬定、法令上的擬定就可以。那麼所有跟私經濟有關的部分，能夠讓他彈性處理的部分，當然委託給這家公司來處理。您提到跟一般民眾企業結盟、結合或協調的部分，這是我們目前公宅公司希望他能夠有最大的彈性，或是需要他做協調的地方。譬如說社區裡面假設出租的，很多租戶搬來搬去時，他可能會有一些舊家具，或是他可能需要的一些傢俱他可能不需要帶走，他可能需要跟鄰居或是其他新進來的客戶，做一些交換，甚至他有一些托嬰、托老、托幼、托兒甚至購物等等這些服務的需求的時候，都可以跟這些相關單位來做協調和聯繫。政府部門要跟民間部門來做協調和聯繫的時候，因為它本身是一個公辦、公部門成立的一個公司組織，他本身是有彈性的，他對於他的員工也是有自己的一套人事制度，他可以來做處理。它本身可以因為他業務的多或少而來彈性調整他人力的配置。這一個部分的重點就是說，未來會有一些相關的政策需要做調整和配合，因為整個生命週期是五十年，五十年裡面這些住宅要做什麼樣的調整或配合的時候，就更需要靠一些組織上的變革或更新來做一個管控。未來公宅公司可能，公宅的部分我們會保留物業管理中心，在中心裡面



他有一些資訊化的設備或是社宅的資訊他可以連接到一些公宅管理公司來，作一些數據上的分析，這些分析可以再回饋到社區裡面去，來幫助這些社區或者是居民做一些未來的服務改善等。

## 主持人

好，謝謝！剛剛我們舉牌的小姐已經告訴我時間到了，不過因為我看到還有這邊有一位先生舉手，那麼我想最後那位先生，這是最後一個問題。您若還有問題，我們是不是會後再跟主講人來作交流。好，最後一排那位先生。

## 第六位提問者

謝謝陳院長，各位學界尊長還有業界先進。我想請問一下黎老師好嗎？從英國的觀點去看住宅的話他會是社會福利，還是社會權力，還是社會正義，當然還有社會公益？這些都不管是怎樣的一個做法，過去的 0.0 到現在的 4.0，社會的評議是怎麼樣？那是不是都是由利害團體或者甚至 SIGS 來去作評議？英國怎麼做？因為我從您的 RTB 裡，我個人是有 RTL、RTS、Write to Survive。另外一個可不可以順便兼談一下 2012 年的時候，您在四川，他們做法怎麼樣？因為那個時候所謂西進的、他們大西部真正開始運作。另外，麻煩一下營政署的長官好嗎？剛才也提到物業管理，基本上很是安全，可是如果說回到 Basic 的話，沒有 Magic 只有 Basics。營建公司基本上他們並不完全了解，防爆裝置，不是只有「火」這邊的，裡面應該還有物業管理的防盜（所謂的外力）balance 進來。可是這中間還有另外一塊，所謂的山有一水甚至有狂暴、暴衝、爆走，而是一般的居民沒有辦法 Handle 的。如果可以的話陳院長，如果 2011 年的 7 月是 0.0 開始的話，可不可以讓我教一下，2013 年 6 月迎接迎接都市高齡者的心境與環境，那會在什麼時候被討論？難道一定要到 2020 年嗎？那個時候我們是不是真的可以到 5.0？因為世界各國安全居然後安全感，那個可能是 5.0 了，但我們不是所謂兩個二十擺在一起，我們是四十甚至是四百。我覺得，山中一青，我們才有力量。我還是借官員們的說法，多蓋一點，謝謝！

## 主持人



好，謝謝。問題很多。我們試圖盡量回答。我想，首先被點名的是，黎教授。

### 黎德星教授回應

好，非常感謝。關於英國發展的住宅的部分，我們對於英國住宅的發展過程明顯可以看到，從一個比較全面性的、大範圍的公宅的興建和維持，來強調把住宅當作是基本的權益、社會福利的一環。從 70 年代開始慢慢地有一些看法上的轉變，從這個角度來看，住宅不只是社會福利，更是經濟力，更是政治力。我一直在想，在社會住宅的分配部分，都要考慮到並不是完全都是社會福利的層面。重要的是，住宅本身是政治的、經濟的，也包含社會的。過去的發展基礎，英國是在福利國家的例子上去做了一個廣建社會住宅的例子；但是到 80 年代以後，慢慢的累積在階段發展的經驗。每個國家、每個階段、每個時期都有他必須面對的住宅發展的課題。這是我個人的觀察，試辦的部分，這邊沒有準備相關的資訊在這裡，就這樣子是不是可以回答你的問題。

### 主持人

我們請朱組長談一下物業管理。

### 朱慶倫組長回應

有關物業管理，因為我剛剛講到當初要成立物業管理法，當然因為保全業跟清潔管理業認為會影響他們權益所以他們反對。但是其實物業管理它的範圍很廣，不過我必須要講，整個社會住宅它需要管理的面向很廣。因為第一個，我們一般來講，公寓大廈有公寓大廈管理條例，它可以成立管理委員會，但是因為那是有所有權的，我們這個社會住宅基本上是出租的，所以它本身沒有所有權，沒有所有權它沒辦法組成管理委員會，等於物業管理是幫他們管理環境。至於管理的層面其實沒有很廣，這只有保全，跟衛生，其實剛剛講的防盜、修繕等等，很多層面都需要考量，我記得剛剛有一位與會的先生他提到，它其實必須要更廣的異業的一些結合，跟政府相關的一些制度的建立，這個部分其實可以透過社會住宅的推動加以擴大。



## 主持人

剛剛其實有兩個問題還沒有很完整的回答到，一個是四川的作法，我幫黎教授談一下。在大陸，他們其實有這個制度，他們不叫社會住宅。如果像我們的國宅一樣用買的，他們叫經濟適用房；要出租的有兩套，一個叫廉租房，一個叫公租房，公租房就是給經濟能力比較低的人，廉租房就是給夾心層，如青年。政府提供的公共出租住宅有這一套，您上網查一下各個城市的辦法，上海有上海的辦法、成都有成都的做法，廣州有廣州的，它有這套體系。

另外，事實上高齡化的問題在我們台灣，如果是老人的話，是屬於衛服部管的。而營建署可以管的到或是說業務相關的，就是我們住宅法裡其中一類照顧對象是 65 歲以上的老人，各位都可以想到，你我都會老，有一天我們就會進入這個層面。目前營建署所發放的住宅補貼裡，對於老人的身分別有一個權重，予以加分，這號稱是一個評點表。評點表評的就是你越有多重弱勢身分的話，評點表的分數越高，就可以越優先的領到住宅補貼，但是，社會住宅的分配並不是用評點表來作分配。剛剛我們羅主秘其實有提到，台北市政府其實有一套分配的做法，它是把特殊戶一定的比例、一般戶一定的比例，而且不管是特殊戶或一般戶，各類別再給他們訂戶數，然後再去抽籤。換句話說，你我如果是屬於同一類的人，我們都可以去抽籤，我們兩個是一樣的一個公平的機率去抽這個籤，所以在我們這邊老人是這樣處理。

但是問題是說，現在大家談到社會住宅，可能不要只關注那個量的問題，到底 20 萬戶還是幾萬戶，北北基桃要幾萬戶，不要去看這個量，而是看說，我們在社會住宅規劃的時候可不可以先預先想到，比方說 2020 年，人口要到多老？老年人口比例佔多少以上？我們預先做一個規劃。

如羅主秘的 PPT 裡面其實有提到，他的影片就給大家勾勒了一個清楚的無障礙的室內環境空間，如我剛剛所說，你我都會老，其實我也很羨慕，如果家裡有老人的話是很需要這樣的空間的。不是說只有弱勢者需要，我們一般家裡都要想到衛浴、廚房，居家的安全，都要有一個這樣的無障礙空間。所以，在社會住宅前期規劃，如果可以把

這些思維納進去，就可以符合入住的人的需求，不用再去敲打裝修、改裝等；第二個，是日間托老或是福利輸送的部分，其實剛剛也有談到，其實是有一些日間托老的部分或是像現在有很多老人的大學、課程，甚至有些社區他們會自立地推動社區的共餐服務，這個都是可以給我們老人在居住以外，更好的精神層面發展空間。

如果要更進階的話，目前新加坡他們有作一套，但是台灣目前可能沒有這樣考慮。在新加坡，如果你想要用補貼價去買政府的組屋，三代同堂為優先考量，三代同鄰也給你加分。如果是這樣的話，當你要去買政府的組屋，你說我要跟我的父母一起住，優先給你買五房型的；如果你是年輕夫妻，給你買三房型就好了。買政府的房子都很便宜，是市價的一半，我還可以買五房型，我當然願意跟我的父母一塊兒住，不是強迫你跟你的父母一塊兒住，而是他提供一個機制讓你去選擇，如果你願意的話就進來，政府就給你補貼，這就是讓他落入市場機制的運作。我認為，這是發揮我們華人文化裡面三代同堂、家庭兩代之間互相照顧一個非常好的社會力量，所以新加坡政府他們很驕傲地說，我們花很少的社會福利在補貼弱勢者，因為我們把家庭的力量帶進來，我認為這也是值得我們學習的。

今天因為限於時間的關係，我知道你們還有問題，但是我們時間已經到了，那很歡迎您到前面來跟主講者互動。今天非常謝謝大家的參與，大家也都堅持到最後一刻。還有其他的問題，里長也還有問題，我們就留待會後再作交流，今天非常謝謝大家，感謝！

## 司儀

我們再以一次以熱烈的掌聲謝謝主持人及各位與談人。各位來賓，非常感謝您的與會，希望這次的座談會內容能夠對您有所幫助，也請各位來賓填寫手上的問卷，並於出口處交給我們的工作人員。此外，今天的簡報將會以電子檔的形式上傳雲端，我們會在會後用 email 將下載連結寄給各位。若您是現場報名，需要簡報電子檔的來賓，請在問卷回饋單上留下您的 email，謝謝您！今天的座談會到此結束，祝各位有一個愉快的周末。