



臺北市住宅計畫及財務計畫

臺北市政府
中華民國 106 年 6 月 30 日

目錄

壹、 計畫緣起.....	1
貳、 計畫目標.....	3
一、 建構合理住宅補貼機制	3
二、 提供適量社會住宅	3
三、 提升市民居住品質	3
四、 建構健全的住宅市場	4
五、 保障居住權利平等	4
參、 相關計畫執行情形	5
一、 住宅補貼	5
二、 臺北市公有出租住宅	10
三、 居住品質	14
四、 住宅市場	17
五、 居住權利平等	23
六、 相關法制作業	24
肆、 臺北市發展現況分析	27
一、 臺北市空間發展架構	27
二、 社會經濟發展	31
三、 區域發展	33
四、 產業經濟	36
五、 人口	37
六、 住宅供需分析	41
七、 財政狀況	47
八、 原住民文化需求	48
伍、 住宅發展課題、對策及工作項目	49
一、 課題及對策	49
二、 工作項目	56
陸、 財務規劃.....	79
一、 公共住宅興建計畫	79
二、 租金補貼	89
三、 居住品質提升	90
柒、 計畫之預期效應及績效評估	91

一、 經濟效益	91
二、 社會效益	92
三、 住宅政策長期推動效益	92
捌、 其他相關配合措施及事項	94
一、 合作開發國有土地，加速社會住宅推動	94
二、 經費補助、融資協助	94

圖目錄

圖 1 已完工公共住宅	13
圖 2 國外公共住宅推動機構	25
圖 3 2050 願景計畫示意圖	28
圖 4 主要轉運節點與空間發展示意圖	35
圖 5 95-106 年度 (4 月) 臺北市人口概況	38
圖 6 臺北年幼年及老年人口趨勢圖	39
圖 7 89 年及 99 年住宅普查首都圈出租市場比率比較圖	41
圖 8 2 萬戶公共住宅計畫分布示意圖	57
圖 9 公共住宅照顧對象概念圖	59
圖 10 公共住宅家戶組成比例示意圖	60
圖 11 公共住宅新規格示意圖	63
圖 12 創造公共住宅新文化示意圖	64
圖 13 十三處示範性智慧社區標示示意圖	66
圖 14 公共住宅開放空間規劃(東明公共住宅為例)	68
圖 15 公共住宅建築物與開放空間模擬(東明公共住宅為例)	69
圖 16 「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」機制說明	73
圖 17 公共住宅財務規劃示意圖	77
圖 18 推動組織改造後住宅政策事務分工	78
圖 19 土地成本分年支出占年度總預算分析圖	80
圖 20 公共住宅經濟效益推估圖	91
圖 21 公共住宅興建效益示意圖	93

表目錄

表 1 臺北市住宅補貼辦理情形	6
表 2 臺北市住宅補貼執行計畫及補助概況	7
表 3 早期既有公有出租住宅概況表	11
表 4 已完工 11 處公共住宅.....	12
表 5 102、103 及 105 年度租屋服務平臺暨代租代管統計	20
表 6 臺北市租屋服務平台及代租代管辦理情形	20
表 7 住宅法修法相關稅賦減免彙整	22
表 8 2050 願景計畫各再生計畫內容	29
表 9 臺北市家庭可支配所得概況表	31
表 10 六都家庭可支配所得概況表	31
表 11 都市計畫區人口與密度.....	33
表 12 105 年度六都住宅移轉概況	36
表 13 106 年度（4 月）六都人口概況	37
表 14 95-106 年度（4 月）臺北市人口概況	37
表 15 六都幼年及老年人口比率	39
表 16 首都圈十年人口及住宅發展趨勢分析表	42
表 17 六都住宅存量	42
表 18 臺北市各行政區住宅屋齡比例	43
表 19 六都住宅樓層數比例	43
表 20 六都空閒住宅概況	44
表 21 臺北市經濟或社會弱勢者社會住宅需求推估表	45
表 22 臺北市各社會住宅基地經濟或社會弱勢者入住情形	46
表 23 105 年度預算 20 處基地執行情形表	58

表 24 106 年度預算 8 處基地執行情形表	58
表 25 低收入戶租金補貼級距（興隆公共住宅為例）	61
表 26 105 年興辦公共住宅財務計畫	83
表 27 106 年興辦公共住宅財務計畫	87
表 28 臺北市辦理整合性住宅租金補貼經費概況	89
表 29 老屋健檢經費概況	90

壹、計畫緣起

住宅法於 106 年 1 月 11 日修正公布，依該法第 5 條第 2 項規定：「直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。」及該法施行細則第 3 條規定：「主管機關依本法第 5 條第 2 項、第 3 項規定擬訂之住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：一、計畫目標。二、相關計畫執行情形。三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、都市計畫、產業、人口、住宅供需、財政狀況、住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求。四、住宅發展課題、對策及工作項目。五、財務規劃：（一）經費需求。（二）經費籌措及分配。六、計畫之預期效應及績效評估。七、其他相關配合措施及事項。」

有關中央住宅政策，行政院於 104 年 9 月 15 日核定「整體住宅政策」，其目標昭示「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」。

有關本市住宅政策，查設籍臺北市的家戶約 104.7 萬戶，其中約 11 萬戶家庭有租屋需求。依據相關調查資料顯示，年輕人房屋自有率偏低（平均 81.91%，年青人 20 歲至 45 歲 77.02%）且初出社會薪資偏低，導致租金支出占所得比重偏高。內政部營建署 104 年 9 月委託中華民國住宅學會研究成果，104 年第 2 季臺北市 30 歲以下青年租金所得比高達 49.46%，意即近半數所得給付租金。而本市轄內共有 26 所大專院校，日間人口 300 餘萬，龐大就學、就業人口衍生大量租屋需求。此外，臺北市部分族群例如老人、身心障礙者等長

久以來於租屋市場相對弱勢，依內政部 100 年社會住宅需求調查報告的調查結果，臺北市有 3 萬戶希望政府興建公共住宅滿足租屋需求，顯見本市公共住宅政策確有需求急迫性。

貳、計畫目標

本府依據「住宅法」及中央「整體住宅政策」，並依據本市現況特色及未來發展目標，研擬本計畫，俾作為本市推行住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場及居住權利平等工作之依據。本計畫目標如下：

一、建構合理住宅補貼機制

在可負擔的住宅市場失靈且租屋市場失能的情形下，由政府提供出租住宅及租金補貼，以增加供給，並提升負擔能力。租得起且合理的租金規劃，租期依照不同對象特性需求彈性規劃，並考量經濟弱勢家庭負擔能力，設計租金補貼機制。

二、提供適量社會住宅

公共出租住宅是社會安定很重要的基礎，本市參酌首爾（公共租賃住宅 6.5%）、香港（公共屋邨 30%）、日本（公社住宅及公營住宅 6.1%）、新加坡（出租組屋 3%）等城市發展經驗，以全市住宅存量 5%（5 萬戶）為政策目標，透過短期大量土地人力資金投入，4 年供應 2 萬戶、8 年供應 5 萬戶只租不賣之公共住宅，將公共住宅存量大幅提升至貼近先進國家水準。

三、提升市民居住品質

分別就改善公有住宅品質及提升私有住宅品質兩層面推動居住品質。透過公有出租住宅修繕、引入物業管理機制、推動永續、智慧、節能及通用設計規劃；私有住宅補助改善無障礙設施、推動老屋健檢及都市更新等策略，達成改善整體居住環境、營造宜居城市之目標。

四、 建構健全的住宅市場

針對本市住宅市場現況包括民間空間未能有效釋出、租屋市場資訊不透明，缺乏有效管理等課題，以引導民間空間住宅投入租屋市場、健全租屋產業與資訊等方式，以期健全自由租屋市場發展機制。

五、 保障居住權利平等

本市住宅政策針對居住權利平等，係以保障弱勢租屋權益，並協助弱勢群族脫貧自立為政策目標。本府興辦之公共住宅業依住宅法第 4 條規定，提供至少百分之三十比率出租予同法同條所訂經濟或社會弱勢者，並於公共住宅低樓層提供身障、老人服務等及照護之社會福利設施。另針對私有住宅之權益保障，本市已成立「臺北市住宅爭議案件審議委員會」審議住宅法第 54 條相關爭議案件。

參、相關計畫執行情形

一、住宅補貼

(一) 住宅補貼及加碼租金補貼

行政院自 96 年起核定「整合住宅補貼資源實施方案」，目的為整合以往職業身分別區分之各項住宅補貼措施，以家庭所得及各種弱勢狀況為主要考量，提供租金補貼、購置及修繕住宅貸款利息補貼，協助國民居住於適居之住宅；於住宅法施行後，則依住宅法及相關子法辦理。本補貼採評點制，依據申請人家庭年所得、家庭成員人數、申請人年齡、不動產持有情況、家庭成員具備弱勢資格狀況、是否曾接受政府住宅補貼等條件，決定補貼之先後順序。

本府配合前揭措施，並考量本市房價及租金價格高於全國，並考量中央政府齊頭式的補貼無法滿足本市租屋者需求，自 101 年起配合內政部「住宅補貼」政策辦理租金補貼；自 104 年度起考量家戶所得情形提供差額租金補貼，105 年度家庭年所得低於 88 萬元，或每人每月平均所得低於 2 萬 2,743 元者，每戶每月補貼 5,000 元；家庭年所得為 88 萬元以上、低於 126 萬元，且每人每月平均所得為 2 萬 2,743 元以上、低於 5 萬 3,067 元者，每戶每月補貼 3,000 元；如育有 3 名以上未成年子女或本市列冊低收入戶者，租金補貼每戶再加 1,000 元/月（最高為 7,000 元/月）。

表 1 臺北市住宅補貼辦理情形

年度	租金補貼			購置住宅貸款利息補貼			修繕住宅貸款利息補貼		
	計畫 戶數	申請 戶數	核准 戶數	計畫 戶數	申請 戶數	核准 戶數	計畫 戶數	申請 戶數	核准 戶數
96	2,320	4,182	2,353	5,800	550	389	580	377	270
97	4,787	3,763	2,756	5,984	1,296	885	590	474	306
98	4,467	2,535	2,157	1,862	403	312	593	148	73
99	4,221	5,494	4,387	1,759	727	484	592	270	170
100	4,506	5,501	4,874	1,879	640	478	939	206	114
101	3,650	8,093	6,743	1,521	442	334	593	216	110
102	3,325	7,895	6,543	691	596	379	355	125	62
103	3,005	9,101	7,702	641	1,173	880	364	155	75
104	8,400	9,450	8,369	917	1,133	917	360	105	57
105	9,200	9,897	8,939	617	727	590	338	84	39

(二) 低收入戶承租住宅租金補貼

本府依據社會救助法第 16 條之 1 規定辦理，提供本市列冊低收入戶、無自有住宅、在本市有租賃事實（且不得為違法出租）、未領有政府發給之其他房租補助或津貼者申請，經審查合格者補助 1,500 元/月/戶。105 年度申請人數 1,000 人，核准人數 832 人。

(三) 身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼

本府社會局依「身心障礙者權益保障法」第 71 條辦理，提供設籍並實際居住本市、領有本市核（換）發或註記之身心障礙手冊、無自有住宅者申請。105 年度房屋租金補貼戶數計 2,060 戶。

(四) 原住民建購、修繕住宅補助、租屋補貼

本府原民會依據原住民族基本法第 28 條及配合原住民族委員會辦理「原住民族委員會補助經濟弱勢原住民建購及修繕住宅作業要點」（原名稱為中低收入戶原住民建購、修繕住宅補助要點），提供本市經濟弱勢之原住民建購、修繕住宅補助，105 年度核定戶數 15

戶。

租屋補貼部分，因行政院原民會訂定之「都市原住民中低收入戶家庭租屋補助作業要點」於 102 年 5 月廢止，目前由本府原民會訂定年度實施計畫，發放都市原住民家庭租屋補貼。補貼金額 4,000 元/月/戶，具低收入戶資格者或扶養未成年子女之單親家庭者則為 4,500 元/月/戶。105 年度核定戶數 749 戶。

表 2 臺北市住宅補貼執行計畫及補助概況

項目	申請條件	補助金額	105 年度補助概況
租事順利、好孕多 更多租金補貼加碼計畫 主政單位： 都發局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 家庭成員均無自有住宅。 2. 家庭年收低於 40% 分位點 (126 萬)。 3. 租住合法住宅。 4. 動產、不動產限制規定。 	每戶每月 5,000 元，育有 3 名以上未成年子女及低收入戶每戶每月加碼 1,000 元，最高為 7,000 元。	8,939 戶
低收入戶租金補貼 主政單位： 都發局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本市列冊之低收入戶。 2. 家庭成員均無自有住宅。 3. 租住合法住宅。 	每戶每月 1,500 元。	832 人
身心障礙者房屋租金補貼 主政單位： 社會局	<p>設籍並實際居住臺北市，並領有身心障礙手冊或證明，且符合下列規定者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 家庭總收入平均未達當年度每人每月最低生活費標準 3.5 倍，且未超過臺灣地區平均每人每月消費支出 1.5 倍者。 2. 未接受政府相關租金或貸款利息補貼者。 3. 未獲政府補助住宿式照顧費用者。 4. 未使用公有房舍或平價住宅者。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 單一人口最高補貼 2,200 元。 2. 兩口人最高補貼 3,600 元。 3. 三口人以上最高補貼 5,000 元。 	2,060 戶

項目	申請條件	補助金額	105 年度補助概況
	5.租賃房屋座落於本市轄區內。 6.身心障礙者、配偶及其戶籍內之直系親屬，於各縣市均無自有住宅。		
都會原住民家庭租屋補貼 主政單位： 原民會	1.家庭年收入低於 170 萬，且家庭每月收入按全家人口平均分配，每年每月未超過當年度本市最低生活標準 3.5 倍（新臺幣 53,067 元）以內者。 2.戶籍內成員於臺北市、新北市、基隆市內無自有住宅無自有住宅，無借住公有住宅。 3.承租合法住宅。	1.每戶每月補助 4,000 元。 2.具低收入戶資格者或扶養未成年子女之單親家庭者每戶每月補助 4,500 元。	749 戶
補助經濟弱勢原住民建購及修繕 主政單位： 原民會	一、申請人應具備各款條件： （一）年滿二十歲，具有行為能力之原住民。 （二）申請建購、修繕住宅者係房屋所有權人或由具原住民身分之配偶申請，並具有下列事實者： 1.建購住宅： (1)建購住宅未逾二年（以政府會計年度起始日往前推算二年），且不曾接受政府其他住宅補助者（不含內政部辦理之各項住宅貸款補貼）。 (2)本人、配偶及共同生活之直系親屬均無其他自有住宅。惟經查其另有房屋座落紀錄，房屋課稅現值，依持分面積比例計算在新臺幣十萬元以下者或原自用住宅遭火災或天然災害受損而無法居住者，得視為無其他自有住宅。 (3)房屋登記原因應以興建（第一次登	1.建購住宅：每戶補助 30 萬元。 2.修繕住宅：每戶最多補助 10 萬元。	15 戶

項目	申請條件	補助金額	105 年度 補助概況
	<p>記)、買賣(拍賣)取得;其用途登記並須為住宅、農舍或含「住」字樣,且確實自有居住者。</p> <p>2.修繕住宅:</p> <p>(1)自有住宅屋齡超過七年,且因老舊或衛生設備欠缺,亟待修繕。但遭受火災或天然災害者不在此限。</p> <p>(2)本人、配偶及共同生活之直系親屬均無其他自有住宅,且近五年內不曾接受政府其他住宅補助者(不含內政部辦理之各項住宅貸款補貼)。</p> <p>(三)家庭總收入按全家人口平均分配,每人每月未超過中央、直轄市主管機關公告當年度最低生活費標準二倍者。</p> <p>(四)全家人口未超過一人時,存款本金及有價證券按面額計算之合計金額為新臺幣二百五十萬元,每增加一人,增加新臺幣二十五萬元。</p> <p>(五)家庭之不動產未超過中央、直轄市主管機關公告當年度中低收入戶家庭不動產限額;其金額如低於新臺幣六百五十萬元,以六百五十萬元為準。但未產生經濟效益之原住民保留地,經直轄市、縣(市)主管機關認定者,不列入計算。</p>		
合計			12,595 戶

二、臺北市公有出租住宅

(一) 出租國民住宅

本市依「國民住宅條例」之出租國宅計有 22 處 3,599 戶，並依「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法」係以建立等候名冊依序配租之方式辦理配租，平均租金約為市場行情之 33%~72%之間¹，申請資格限於家庭年收入 20%分位點以下者，目前等候名冊多達 9 千餘戶。

另依住宅法第 59 條第 2 項規定：「本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；…」，本府後續將配合國宅改建期程，研議完善之轉型配套措施。

(二) 平價住宅

本府社會局提供低收入戶「借住」，僅收取管理維護費，共計 5 處、2,048 戶。於民國 100 年福德平宅配合本府「廣慈博愛園區興建及營運案」已拆除，另安康平宅業辦理第 1 期更新改建，拆除 96 戶，故目前平價住宅共計 4 處、1,448 戶。另福民平宅為配合都發局改建，故於民國 102 年 10 月份停止申請入住。

(三) 中繼國宅

為加速推動本市都市更新、整宅及因輻射污染或海砂建材而影響建物壽命、危及居住安全的老舊住宅等社區之更新改建，協助解決改建期間居住問題，本府前規劃基河三期 CD 區 306 戶、AB 區 22 戶及永平國宅 37 戶作為中繼國宅，供其於改建期間租賃居住；申請租住者以改建社區為單位。

¹ 臺北市政府都市發展局；「臺北市既有出租國宅轉型社會住宅及其配套措施之研擬」；民 103。

另依「臺北市社會住宅出租辦法」第 20 條規定，本府興辦之社會住宅得配合老舊住宅更新改建或協助本市重大災害災民安置供安置使用，未來公共住宅均可據此依需求規劃作為更新期間短期中繼安置資源。

表 3 早期既有公有出租住宅概況表

辦理情形	說明	戶數
已出租	1.出租國宅：中正、西寧、華昌等 23 處出租國宅(3,614 戶)。 2.平價住宅：安康、延吉、福民、大同之家等 4 處平價住宅(1,448 戶)。 3.中繼國宅：基三、永平等 2 處中繼國宅(365 戶)。	5,427 戶

(四) 婦女中途之家

本市婦女中途之家 1 處、51 戶，由本府社會局提供單親媽媽居住服務及社工專業服務，服務時間最長 2 年，使用費 2,300~6,200 元/月；協助對象為設籍本市之市民，或與本市市民辦理結婚登記之新移民，因遭遇離婚、喪偶、夫服刑或失蹤、未婚懷孕及其他家庭變故等因素，而必須獨立照顧共同生活之 18 歲以下未婚子女的單親媽媽。

(五) 老人住宅(公寓)

由本府社會局委託民間經營管理，提供套房住屋、營養膳食、清潔維護、福利諮詢、醫護服務、藝文康樂、社團聯誼等服務，供本市年滿 65 歲以上，能生活自理、未患有失智症之老人申請進住；目前有 4 處、376 床。

(六) 公共住宅

本市已完工公共住宅共 11 處，1,116 戶；包括大同區大龍峒公共住宅、敦煌公共住宅、中山區行天宮站公共住宅、萬隆站公共住宅、景文公共住宅、士林區永平公共住宅、文山區興隆 1 區公共住宅等 7 處，104 年並運用聯合開發分回市有房地轉作公共住宅，包括

萬華區龍山寺站聯開宅、內湖區港墘站聯開宅、新北市三重區臺北橋站聯開宅、新店區小碧潭站聯開宅等 4 處公共住宅。

表 4 已完工 11 處公共住宅

行政區	基地	戶數	房型	坪數(權狀坪)	每月租金(含管理費)
大同區	大龍峒公宅	110	一房	26	12,400
			三房	48	23,100
大同區	敦煌公宅	3	三房	35	22,500
中山區	行天宮站公宅	30	套房	10	11,650
				12	13,060
				16	14,760
文山區	萬隆站公宅	41	套房	13	9,240
				15	10,870
				18	11,940
				21	13,020
			一房	18	12,490
				19	13,030
				24	15,190
			二房 或 三房	27	16,810
				33	20,060
				36	21,130
42	24,380				
文山區	景文公宅	39	二房	24	15,000
				31	19,000
			三房	37	22,500
				44	27,000
士林區	永平公宅	51	三房	46	11,700
				47	12,000
				48	12,400
文山區	興隆公共住宅 1 區	272	套房	13	6,900
				16	8,600
			一房	19	10,200
				24	12,900
				25	13,400

行政區	基地	戶數	房型	坪數(權狀坪)	每月租金(含管理費)
			三房	30	16,100
萬華區	龍山寺站聯開宅	11	套房	19-24	15,800-19,700
			一房	19-26	15,300-21,500
			二房	33 坪	27,200
			套房	14-19 坪	13,500-19,000
內湖區	港墘站聯開宅	14	二房	26 坪	25,400
			套房	14-21 坪	12,200-17,100
新北市	臺北橋站聯開宅	327	2 房	26-34 坪	22,800-28,400
			套房/1 房	10-21 坪	8,400-19,500
新北市	小碧潭站聯開宅	218	2 房	22-37 坪	19,700-27,600
合計		1,116			

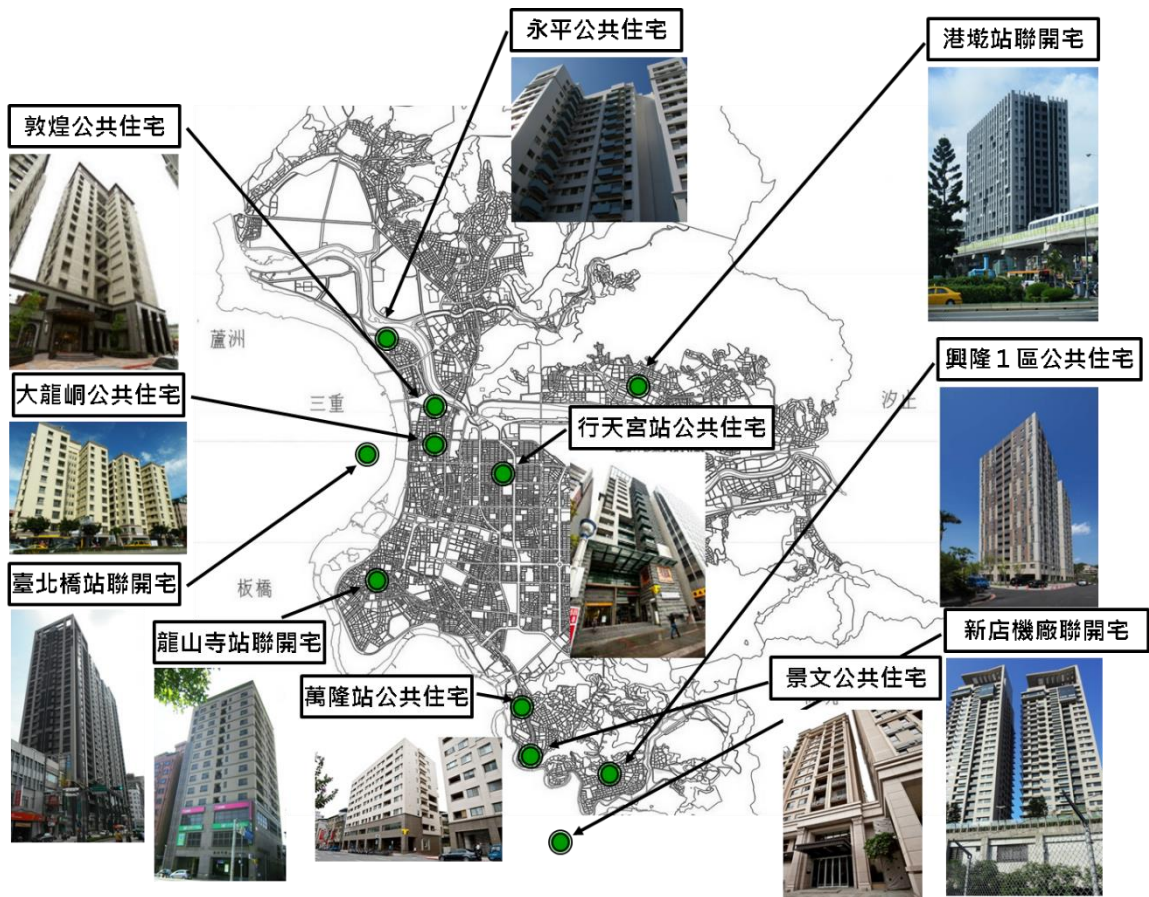


圖 1 已完工公共住宅

三、居住品質

(一) 提升公有住宅品質

1. 提升出租國宅社區居住環境、品質及安全

本府自 101 年度起投入 3.8 億，針對全市 22 處出租國宅辦理居住環境、相關設施設備進行改善工程、水土保持設施監測系統安裝、建築物耐震能力初評作業、通用設計宅改造工程，提升出租國宅社區居住品質及安全，說明如下：

- (1) 針對中正、懷生、萬芳社區中心、萬樂、西寧、華昌、奇岩、萬芳三期 C、東湖 C、東湖 E、萬美出租國宅辦理公共設施及景觀改善工程，針對萬樂、萬美出租國宅辦理發電機更新等相關改善工程。
- (2) 針對本市位處於山坡地周邊之出租國宅社區如東湖 C、萬樂、萬美、萬芳社區中心、萬芳三期 C、奇岩及南港一號等出租國宅，陸續辦理水土保持設施監測系統安裝，目前均已安裝完成並持續辦理安全監測工作，確保出租國宅的居住安全。
- (3) 辦理本市 20 處出租國宅社區建築物耐震能力初評作業，102 年完成辦理第一階段 5 處計 12 棟出租國宅耐震詳評，後再分別委託中華民國土木技師公會全國聯合會及台灣省結構工程技師公會辦理出租國宅提升耐震能力計畫，刻依計畫詳評結果進行第一階段出租國宅（延壽 P、龍山及萬樂）提升結構耐震能力之設計及工程施作。
- (4) 本府運用「通用設計」之思維，並因應在宅老化的趨勢，改造公有住宅為合宜友善通用之示範戶，都市發展局於出租國宅退租整修時，分批進行改造工作，項目包括門開口寬度、地坪順平、浴廁增設扶手，開關高度調整等，期使男女老幼、身障或行動不便者均能通用無礙，目前業完成 14 處，計 86 戶通用設

計戶。

2. 打造高品質公共住宅

本府目前推動之公共住宅將促進建物及維護管理優質化，嚴選施工廠商與優良建築師，依基地區位環境特色與地區性需求態樣等條件進行細部規劃，在設計方面以高品質居住環境規劃，在社區環境建設上將以建構「智慧社區」為目標，融合建築美學、公共藝術、智慧綠建築、無障礙，以及智慧科技應用之環境營造為藍本。除營造適合居住之社區環境，並依周邊鄰里需求評估設置托嬰、托老或保母等相關社會服務設施。藉專業與適切性的規劃，興建具符合綠建築、智慧建築、耐震之通用好宅，除減少耗水及耗能，亦能營造適合居住之社區環境，改變對於公有住宅既定之刻板印象。

(二) 改善民間住宅品質

1. 補助民間住宅改善無障礙設施

臺北市建管處自 103 年起，推動「臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫」，截至 106 年 5 月 31 日共計受理申請 99 件，核准補助 13,693,482 元。

2. 老屋健檢

為協助民眾瞭解、改善建築物的結構安全，本府自 106 年 3 月 15 日起受理老屋健檢，經健檢結果須補強或拆除重建的建築物，民眾除可依建築法自行合意辦理補強或重建外，另得依循都市更新等程序，申請補助建築物整建維護補強或拆除重建，以降低民眾負擔。預計今年底可受理總計 1,240 棟建物辦理耐震能力「初評」作業。

3. 推動都市更新改善整體居住環境

截至 105 年 12 月 31 日止，本市依都市更新條例劃定都市更新地區（單元）1,278 處（市府劃定 250 處，申請自劃 1,028 處），劃定面積共 590.787 公頃。已核定實施 266 案，已完工 103 案，施工中

67 案，共創造出 10,110.63 億不動產價值，不論質與量均領先全國其他縣市，核定更新案件創造的公共效益，包含安置現住戶 10,451 戶（合法建築物 8,823 戶，違章建築戶 1,628 戶）、協助開闢計畫道路 40,649.04 m²、增加汽車停車位 40,831 部，機車停車位 54,555 部、留設人行步道 136,594.29 m²。

四、住宅市場

(一) 住宅資訊彙整發布

1. 「臺北市不動產數位資料庫」網站

由地政局整合本府各單位合作推出之網路不動產資訊服務，為即時互動的地理資訊系統網站，提供市民、業界、與政府部門嶄新而通盤的不動產數位資訊服務。提供包含地政資料、整合查詢、推案參考土地、不動產統計等功能。本網站業於民國 96 年 1 月正式開放使用。

2. 「臺北市居住資訊服務網」網站

「臺北市居住服務平臺」自 95 年底上線服務，為配合住宅法實施及本市多元住宅政策服務，本府都發局將既有居住服務平臺、公營住宅資訊網、公營住宅服務網及出租國宅網路服務平臺入口整併為「臺北市居住資訊服務網」，自 103 年 8 月 15 日上線，主要功能項目包括公有住宅資源及服務、住宅補貼與補助、住宅統計、住宅品質、租售資訊、社區經營及法規查詢，並提供相關住宅資訊連結。

3. 提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」

配合中央推動不動產成交案件實際資訊申報登錄（簡稱實價登錄）政策，本府地政局自 101 年 11 月 29 日起提供「臺北市不動產交易實價查詢服務」，將本市實價登錄實施前後之不動產成交資訊整合於同一平台，結合本府圖資中心共通平台及 Google 街景，並按週更新資訊，提升資訊揭露時效。另陸續新增樓層別、特殊交易篩選、顯示詳細土地使用分區，及規劃實價登錄大社區查詢比價、大數據統計分析等功能，強化實價查詢效率及資料有效性。

為避免投資者不當炒作，本府訂定特殊買賣交易案件查核原則，針對高級住宅、高級店面等，建立標準稽核流程，提高查核效率及正確性。

為協助民眾解讀不動產交易訊息，本府每月就實價登錄案件發布案件分布統計分析，並不定期針對住宅相關議題發布專題統計分析。

4. 編製發布「住宅價格指數」

本府地政局以實價登錄資料庫為基礎，自 102 年 7 月開始編製與發布「住宅價格指數」(回溯至 101 年 8 月)，冀由建立具公信力的價格趨勢資訊，避免民間較不理想的計算方式所造成的資訊扭曲。

「住宅價格指數」編製原則與行政院主計總處編製消費者物價指數(CPI)方式雷同，透過品質標準化且具代表性的估價標的(標準住宅)，做為衡量各時期住宅價格之依據。為提供民眾更細緻、豐富的資訊，更進一步以全市建築型態分為公寓指數與大樓指數等兩類，另以價格相近及同心圓概念，將全市 12 個行政區合併為 4 個次分區，分別編製各次分區的住宅價格指數，冀能更深入呈現全市、全市公寓及大樓、4 個合併行政區之住宅價格在不同時期之實際變動情形，俾協助各界掌握本市住宅價格之變動趨勢，作為政府制定政策、消費者購屋與各界投資決策之參考。

5. 提供「臺北市房地產整合資訊」行動服務

為服務智慧型手機或平板電腦之使用族群，本府特提供「臺北市房地產整合資訊」APP 下載服務，支援最熱門的 iOS 及 Android 系統。透過本項行動服務，民眾得利用智慧型手機或平板電腦以地址或 GPS 定位，隨時隨地查詢本市不動產公告土地現值、建築使用執照、實價登錄等相關資訊。

(二) 健全租屋市場機制

1. 租屋服務平臺

依住宅法及內政部訂頒之輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法

於 102 年 9 月成立 3 處租屋服務平台，該平台提供租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，媒合成功 3 案、糾紛諮詢及協助調處合計處理 277 案（截至 103 年 9 月 11 日止）。本府已積極檢討執行成效，提出精進方案，並已建議中央調整租屋服務平台辦理機制。

中央政府亦參考本府機制研議推動租屋服務平臺你租我管計畫，正式提供代租代管服務。103 年度租屋服務平台，計畫執行期間，媒合成功 10 案、糾紛諮詢及協助調處合計處理 103 案、公益出租人推廣招募（電訪）1,231 次、關懷訪視 24 次等。105 年度租屋服務平台，截至 106 年 5 月，媒合成功 30 案、糾紛諮詢及協助調處合計處理 457 案、公益出租人推廣招募（電訪）89 次、關懷訪視 21 次等。

2. 「空閒住宅政府代租代管計畫」

依行政院主計總處統計，本市空屋率高達 13.4%，據調查空閒住宅房東不願釋出作為出租住宅係因房東對於租屋業務繁雜、租金收取、租屋過程可能衍生糾紛等疑慮甚深。為強化房東端租屋管理協助，增加房東出租意願，引導出租予弱勢族群，彰顯照顧弱勢族群決心，市府委辦專業廠商提供房東 2 年免費代租代管服務，減輕屋主租屋事務繁雜疑慮，租予弱勢族群，業於 103 年 3 月正式推動，截至 105 年 12 月底止，本府媒合成功 41 件，成效為全國各縣市最佳，後續將加強宣導，增進媒合績效。

表 5 102、103 及 105 年度租屋服務平臺暨代租代管統計

102-105 年	房東刊登件數	房客刊登件數	媒合件數
臺北市	143	388	84
新北市	57	76	1
臺中市	68	189	9
臺南市	15	41	2
高雄市	8	51	2
雲林縣	7	7	1

註：本市租屋服務平臺計畫統計資料截至 106 年 5 月 31 日、代租代管資料截至 105 年 12 月 31 日

表 6 臺北市租屋服務平台及代租代管辦理情形

工作項目	102 年租屋服務平臺 (102.9~103.9)	103 年租屋服務平臺 (103.11~105.6)	105 年租屋服務平臺 (105.4~105.6)	代租代管 (103.3~105.6)	總計
受理過房 東件數	18	20 (其中 9 件已下架)	11	72	121
受理過房 客件數	63	15 (其中包括 10 件媒合成 功)	4	253 (其中包括 40 件 媒合成功)	335
媒合件數	3	10	4	40	57
租屋諮詢 件數		319	58		377

(三) 租屋市場稅制改革

為提升空屋利用率，提高屋主釋出空屋意願，本市積極建議中央修訂房屋稅、地價稅、租金所得稅等相關稅賦減免規定。內政部遂自 105 年 6 月起啟動住宅法修法作業，106 年 1 月 11 日住宅法修正公布，針對租屋市場各類稅賦減免規範如下：

1. 所得稅

- (1) 住宅所有權人將住宅出租予依住宅法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所

獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

(2) 租屋服務事業得減徵租金所得稅。

2. 地價稅及房屋稅

(1) 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

(2) 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

(3) 本市刻正制定「臺北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋減免地價稅及房屋稅自治條例」，業於 106 年 6 月 23 日函送市議會審議。

3. 營業稅

(1) 社會住宅營運期間之租金收入營業稅免徵。

(2) 政府機關承租民間住宅並轉租及代為管理，獎勵、輔導或補助租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理；民間興辦者承租民間住宅並轉租及代為管理，收取之租屋服務費用營業稅免徵營業稅。

表 7 住宅法修法相關稅賦減免彙整

項目	地方稅				國稅			
	房屋稅		地價稅		營業稅		綜合所得稅	
	修法前	修法後	修法前	修法後	修法前	修法後	修法前	修法後
社會住宅 (政府及民間興辦等)	1.5%	免徵	一般用地稅率 10‰	免徵	無減免規定	0%	無減免規定	-
包租代管	未有 案例	減徵 80%	一般用地稅率 10‰	減徵 50%	無減免規定	0%	無減免規定	住宅所有權人將房屋提供以包租代管方式興辦社會住宅，所獲租金免納綜所稅(免稅額度每月最高1萬元)
公益出租人	1.2%	1.2%	一般用地稅率 10‰	2‰	-	-	無減免規定	屋主將房屋出租予接受租金補貼者，所獲租金免納綜所稅(免稅額度每月最高1萬元)

五、居住權利平等

(一) 建立公共住宅弱勢戶保障機制

依住宅法規定，社會住宅應提供至少 30% 予中低收入戶、65 歲以上老人等經濟或社會弱勢者；本市公共住宅依循前開法令規定，已提供 30% 以上予經濟或社會弱勢者，並以混居概念，促進社會融合。

(二) 公共住宅引入社會福利設施

新建公共住宅將於低樓層提供各類社會福利設施，包括托嬰托老、身心障礙服務設施等，提供完善之社會扶助。

(三) 居住權益保障

為保障弱勢族群居住於私有住宅之權益，本府成立「臺北市住宅爭議審議委員會」，審議依住宅法第 54 條所訂相關居住歧視情事。

六、相關法制作業

(一) 訂定「臺北市社會住宅出租辦法」

為因應社會住宅出租之需要，依住宅法第 25 條第 2 項授權訂定「臺北市社會住宅出租辦法」，對於社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他事項予以規範，業於 102 年 10 月 17 日發布。

嗣因應實際居住需求，放寬承租戶之家庭年所得限制由 40% 放寬為 50%，並開放於臺北、新北、基隆和桃園以外縣市持有住宅且其房產總價值低於當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額者，亦得申請承租公共住宅。修正草案於 105 年 12 月 22 日經本市市政會議通過，於 105 年 12 月 31 日發布。

因應住宅法 106 年 1 月 11 日修正發布，另本府計畫推動以房養老包租代管及公共住宅青年創新計畫，並開放同性伴侶亦得申租公共住宅，爰修正臺北市社會住宅出租辦法。本辦法修正案業於 106 年 8 月 3 日發布。

(二) 成立「臺北市公共住宅委員會」

為執行住宅法第 6 條及第 27 條規定，推動本市住宅政策與住宅計畫相關事務，於 103 年 7 月 30 日發布訂定「臺北市住宅諮詢審議及評鑑委員會設置要點」。俟考量公共住宅興建、出租及管理涉及相關層面，於 104 年 6 月 10 日修正發布為「臺北市公共住宅委員會設置要點」，並於 104 年 10 月 1 日召開第 1 屆第 1 次會議。

住宅法修正後明定各級主管機關應成立住宅審議會，爰本市計畫將「臺北市公共住宅委員會」更名為「臺北市住宅審議會」，一併廢止「臺北市公共住宅委員會設置要點」，訂定「臺北市住宅審議會設置辦法」。

(三) 成立「臺北市住宅爭議案件審議委員會」

為保障弱勢居住權益，本府已依住宅法第 55 條規定，成立「臺北市住宅爭議案件審議委員會」，並訂定「臺北市住宅爭議案件審議委員會作業要點」，處理有關住宅法第 54 條相關申訴案件。

(四) 公共住宅推動組織專責分工-成立「住宅處」、「公宅管理公司」

世界各國為推動公共住宅政策均成立專責組織，以韓國首爾為例，首爾市政府自 90 年代開始透過中央與地方的密切合作，大量提供社會住宅滿足市民居住需求，目前社會住宅累積至 22 萬戶，佔首爾市總住宅存量 6.2%。且為有效管理社會住宅，首爾市政府除有專責的住宅部門外，另於 1989 年出資成立首爾 SH 公社，截至 2014 年為止，興建 26 萬公共住宅租賃 16 萬戶、出售 10 萬戶，其資本額為 5 兆韓圓（約新臺幣 1,545 億元）、共計 695 位員工，管理 19 萬 7977 戶公共住宅。



圖 2 國外公共住宅推動機構

目前住宅相關業務主力推動者為都市發展局轄下的 3 個業務科，因應未來大量的住宅業務，故期透過設置住宅專責機關－住宅處及

公共住宅物業管理公司，整合並加速住宅相關業務推動。

為利公共住宅的永續經營，本府選擇自組公宅管理公司及成立住宅處，由住宅處負責租約、租金、租賃制度之擬定及住宅政策之規劃，公宅管理公司負責承租資格審查、協助簽約、建物管理維護及社區住戶管理，二者間分工關係明確、各司其職。

修訂「臺北市政府都市發展局組織規程」及「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司設置自治條例（草案）」，業於 104 年 5 月 26 日及 4 月 13 日送本市議會審議，並於同年 6 月 10 日交付法規委員會審查，刻正持續爭取議會支持。

肆、臺北市發展現況分析

一、臺北市空間發展架構

臺北市是 270 萬人共同居住、工作、生活的大都市，建城已超過 130 年，面臨越來越多樣的都市發展問題，傳統以經濟發展為導向的計畫藍圖已經無法滿足市民生活的需求，如何賦予臺北生命、活力以及改變的種子，重新定位臺北品牌，回應市民生活的需求，成為我們提升城市競爭力亟需重視的課題。

臺北擁有細緻而豐富的都市紋理以及獨特的山、水環境，早期沿著西邊的淡水河緊密發展，包括大稻埕、艋舺。之後隨著人口成長，開發用地需求增加逐漸向北向東發展，可發展之都市土地趨於飽和。在這樣的空間發展脈絡中，市府希望以都市再生為思考中心，尋找臺北市空間發展政策的著力點。

都市發展如同一個具有複雜秩序的有機體，具有新生、茁壯、成熟與老化過程，持續循環運作。但都市願景的描繪卻無法從別的城市經驗直接複製，而是須先從自己城市的身世脈絡去發覺、並且敏銳於外在的動態變遷，以看到未來願景的輪廓。每一個都市都需要有能力提出城市願景方向，而且也需要有能力建構出具有效能的治理流程以尋求都市永續發展。

針對未來空間發展，市府目前已提出包括西區門戶、東區門戶、社子島開發等策略發展計畫做為都市再生之引擎，並從整合地區資源之角度，提出大同再生、中正萬華復興、士林再生、文山再發展策略計畫等都市再生計畫，以重塑都市紋理、活絡地方發展；隨著時空變遷，原鐵路廊帶沿線周邊許多空間，例如華山、建國啤酒廠、臺北機廠、南港瓶蓋工廠等也出現發展創意產業廊帶之新契機等；位居臺北市中心地區之松山機場在桃園機場擴建後，未來發展定位

也值得重新思考。

本市將以更長遠、更宏觀的視野，2015 年開始啟動臺北 2050 願景計畫，透過市民共同參與，以作為臺北未來長期發展指導綱領。經由一步步盤點臺北現有資源，進而確認發展困境及契機，產生臺北未來規劃的空間發展策略藍圖，提出包括門戶計畫、地區再生計畫、公辦都更及公共住宅等四大策略，正在持續與民眾共同討論，並回應目前正在同步進行的全市性都市計畫通盤檢討，引導臺北市都市發展及土地使用的未來方向。

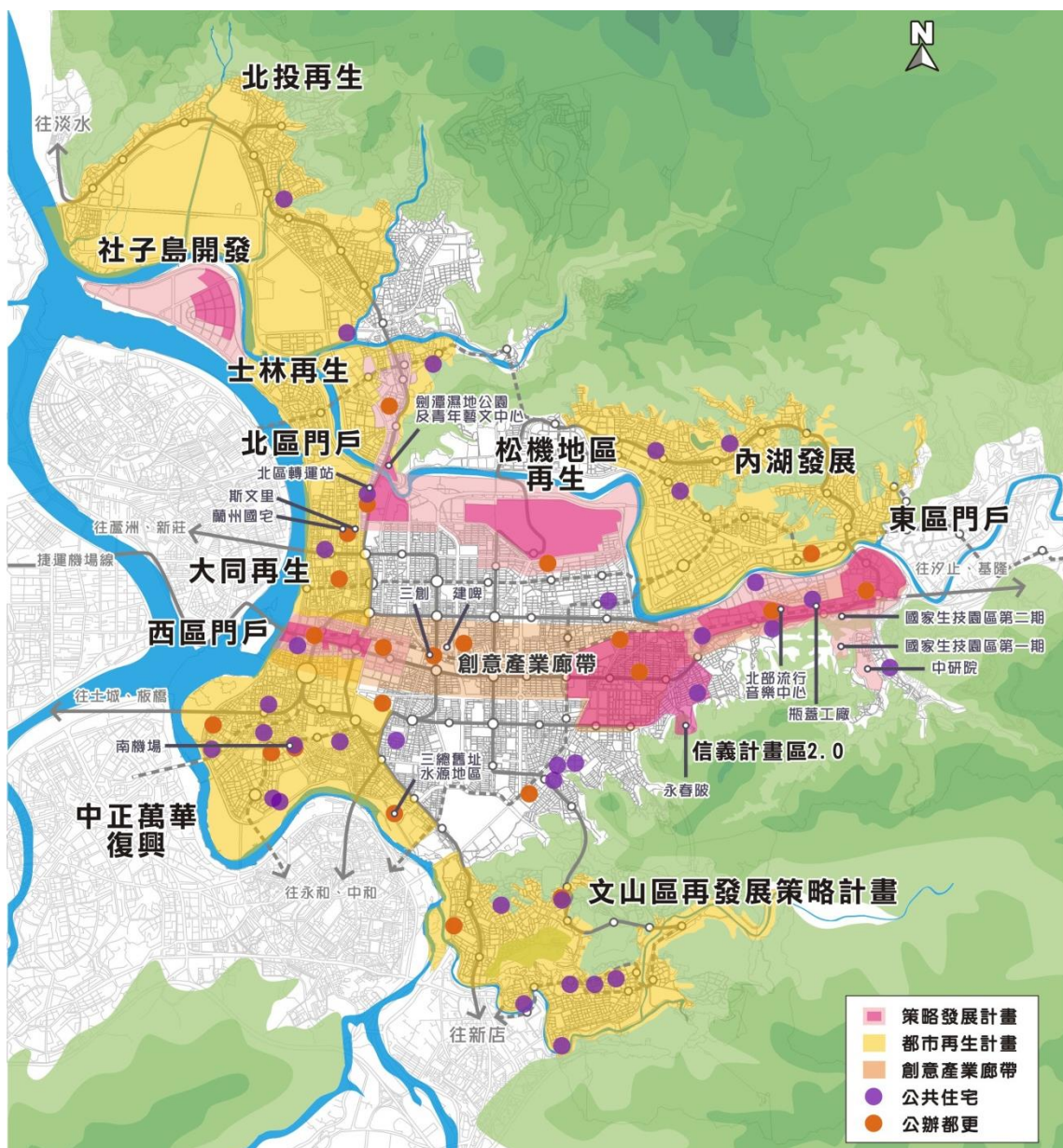


圖 3 2050 願景計畫示意圖

表 8 2050 願景計畫各再生計畫內容

計畫名稱	主要內容
<p>1. 西區門戶計畫</p>	<p>「西區門戶計畫」從公有地利用全面檢討，以 8 年期程為開發架構，重新規劃本計畫區土地、交通及現有建築物的使用狀況，建設以人為本的友善都市空間。</p> <p>本計畫從公有土地之利用開始全面檢討，以開發量減壓方式重新規劃調配本計畫區土地、交通及現有建築物的使用狀況，分散集中開發所帶來的環境衝擊，重新找回以人為本的友善都市空間，其中，北門為本區重要的歷史亮點，西區門戶計畫就將從北門廣場的重現做為起點，期待以「歷史性都市地景」，讓臺北車站地區再也不僅是轉運樞紐，也可展現臺北市豐富都市紋理與歷史內涵。未來也將規劃增加創意產業進駐、迴廊設計、下沉式廣場、屋頂花園等設施，讓此區域成為多元親民的門戶空間。</p>
<p>2. 東區門戶計畫</p>	<p>臺北東區門戶計畫將以南港車站四鐵共構站區為核心，配合大眾運輸導向的都市發展模式建立完善的立體連通系統，結合公共建設打造五大產業中心，臺北市生技聚落，並積極推動公辦都更，提供優質公共住宅社區，改善地區整體生活環境，吸引青年創業及定居，打造臺北東區新願景。</p>
<p>3. 士林再生計畫</p>	<p>舊士林地區面臨過度觀光帶來的交通問題，以及公共住宅不足、缺乏更新動能，透過「公辦都更」、「綠色交通」、「文化觀光」、「水綠整備」、「產業發展」等計畫將結構性地逐步改變舊市區。</p>
<p>4. 北投再生計畫</p>	<p>北投近年推動北投士林科技園區等重要開發案，正面臨轉型再發展契機，為引導北投未來發展方向，市府從健康照護、溫泉觀光、士林北投科技園區、土地活化與公共住宅、北投生態博物館、友善交通、田園城市等面向，提出「慢活、幸福、心北投」發展願景。</p>
<p>5. 社子島開發計畫</p>	<p>社子島透過了 i-Voting 機制，由民眾選擇以「生態社子島」為開發方向，這是臺北市首次在都市計畫規劃階段即啟動的全市性民眾參與，而市府也在「生態社子島」的基礎下，研擬出「防洪安全、居民權益、生態永續及財務可行」的計畫方案，都市計畫已於 105 年 6 月 17 日公告公開展覽，正式啟動法定程序，以達成「加速發展、儘早解禁」之目標。</p>
<p>6. 大同再生計畫</p>	<p>臺北大同再生計畫係透過公部門資源整合提供公共住宅，改善舊市場提升地區環境品質、強化老舊社區機能；持續性透過設立社區規劃師工作室駐地長期經營與溝通，連結不同世代社區共識，逐步實踐再生計畫之願景。</p>

計畫名稱	主要內容
7. 中正萬華復興計畫	為盤整捷運萬大線沿線周邊地區之相關計畫，以萬大線為引擎，公辦都更為手段，促使長期推動不力的南機場整宅地區建構新面貌，提供公共住宅，透過結構性的公共工程、市場改建，促進傳統產業轉型及提升產業競爭力，重塑地方水岸觀光地景，且更進一步建構都市防災能力，並建立駐地溝通橋梁以強化市民參與。
8. 文山區再發展策略計畫	文山區再發展策略計畫期望藉由工務建設、產業發展、環境改善、土地利用等四面向之行動計畫，整合地區資源並解決發展困境，藉以改善本區排水、交通、公園設備等基盤設施及地區景觀、促進三貓地區(貓空、貓纜、動物園)休憩產業發展並兼顧生態保育，並由區內公共住宅以及低度利用土地轉型再發展，促進地區繁榮並提供優質住宅及公共設施等效益，以達到宜居、遊憩、友善及生態保育並重的目標。
9. 內湖發展計畫	內湖近 3,000 公頃之土地，將就居住人口密度，聯外交通系統、捷運 TOD、智慧行政區、藍綠帶生態系統、產業發展等面向進行積極前瞻之規劃，建立自然與人文和諧並存之新都市環境。
10. 松山機場遷移及再生計畫	松山機場位處臺北市中心，長期造成都市發展之限制以及都市安全等課題；即將通車的桃園機場捷運，以及預計在 2030 年完工的桃園機場第三航廈及第三跑道，將提供松山機場遷移的客觀條件。未來應以北北桃基首都圈層次思考、擬訂長期空間策略，解放城市天空，打造臺北中央公園與水岸再生，重整都市基盤設施，並使都市機能再結構。
11. 大信義計畫區發展計畫(信義計畫 2.0)	信義計畫區於 70 年代發展至今，歷經兩次通盤檢討計畫及多次土地使用管制規定修訂，已逐漸發展成熟，104 年第三次通檢重新檢討人行系統及再發展計畫，計畫區內數個市有地街廓設定地上權開發，可充分活化市有土地使用效益，未來配合廣慈園區開發計畫整體串聯永春埤、向北銜接松菸文創及臺北機廠，打造信義計畫區 2.0 版。

二、社會經濟發展

依臺北市政府主計處「臺北市家庭收支訪問調查報告」及行政院主計總處「臺灣地區家庭收支調查」，104年臺北市每戶平均可支配所得約131.4萬元，為六都中最高者。

表 9 臺北市家庭可支配所得概況表

年 別	單位：元			
	所得總額		可支配所得	
	每戶	每人	每戶	每人
60年	76,579	14,137	73,620	13,590
65年	165,115	34,688	151,550	32,245
70年	384,513	89,214	334,428	77,593
75年	525,025	122,669	434,098	101,425
80年	953,309	238,925	764,325	191,560
85年	1,443,102	380,766	1,137,761	300,201
90年	1,596,257	444,640	1,217,932	339,257
95年	1,627,979	487,419	1,262,406	377,966
100年	1,645,287	501,612	1,251,519	381,561
101年	1,683,958	524,598	1,278,278	398,217
102年	1,659,231	530,106	1,279,195	408,688
103年	1,684,110	538,054	1,292,604	412,973
104年	1,697,894	551,264	1,314,031	426,633
較上年 增減率(%)	0.82	2.46	1.66	3.31

資料來源：臺北市政府主計處「臺北市家庭收支訪問調查報告」

表 10 六都家庭可支配所得概況表

縣市	平均每戶可支配所得
台灣地區	964,895
臺北市	1,314,031
新北市	959,507
臺中市	970,157
臺南市	837,530
高雄市	946,918
桃園市	1,073,806

資料來源：行政院主計總處，104年

本市家庭所得分配與差距，吉尼係數²為 0.3130，以戶數 5 等分位法³觀之，104 年最高所得組與最低所得組之所得總額差距倍數為 4.90 倍，均較 103 年增加，惟近年來並無明顯上升。

²判斷收入分配公平程度的指標。是比例數值，在 0 和 1 之間。此項係數愈大，表示所得分配不均等的程度愈高。通常把 0.4 作為收入分配差距的「警戒線」，超過這條「警戒線」時，貧富兩極的分化較為容易引起社會階層的對立從而導致社會動盪。主要已開發國家的吉尼係數在 0.24 到 0.36 之間。

³將全市家庭依所得收入自小而大順序排列後分為 5 等分，使每一等分戶數相等，再以第 5 分位組（最高所得組）所得相對於第 1 分位組（最低所得組）之所得的倍數作為衡量所得分配的不均衡程度之指標。

三、區域發展

(一) 都市計畫

本市現行都市計畫區域總面積為 271.8 平方公里，涵蓋全市行政區域面積，其中地勢平坦之都市發展區占 47.81%，計 129.96 平方公里，其餘屬山域丘陵、地勢低窪及河川地之非都市發展區占 52.19%，計 141.84 平方公里。

都市發展區又依其區位條件、使用模式、社經結構以及未來發展趨勢等因素規劃為各種分區，其中占地最廣者為公用設施用地共 71.01 平方公里，占全市總面積 26.12%；其次為住宅區 37.91 平方公里，占 13.95%；商業區為 8.82 平方公里、工業區為 4.09 平方公里。

(截至 105 年底)

本市人口密度明顯高於六都及其他縣市，現況設籍人口數約達計畫人口數之 79.6%。

表 11 都市計畫區人口與密度

年底及地區別	都市計畫區人口數 (人)		都市計畫區人口密度 (人/平方公里)		都市計畫 土地面積 (平方公里)
	計畫人口數	現況人口數	計畫人口密度	現況人口密度	
105 年	25,369,528	18,808,936	5,256	3,897	4,826.88
新北市	4,129,146	3,737,312	3,311	2,997	1,247.11
臺北市	3,386,581	2,695,704	12,460	9,918	271.80
桃園市	2,027,470	1,602,067	6,287	4,968	322.50
臺中市	3,089,600	2,241,540	5,734	4,160	538.86
臺南市	2,273,200	1,591,621	4,330	3,031	525.05
高雄市	3,802,527	2,505,774	9,085	5,987	418.56
臺灣省及連江縣、金門縣	6,661,004	4,434,918	5,491	4,036	1,503

(三) 交通

臺北市的交通運輸系統主要包括道路系統、大眾捷運系統、大眾公車系統、鐵路系統、空運及自行車道系統。

1. 大眾捷運系統：大眾運輸系統是解決都市擁擠交通的利器，並肩負都會區發展的任務。臺北捷運營運通車路線為文湖線、淡水信義線、中和新蘆線、松山新店線、板南線等 5 條主要路線，其營運路線總長度擴展為 131.1 公里，共有 117 個車站。捷運自通車以來，載客量逐年增加，106 年 4 月捷運客運人次約 6,103 萬餘人次，平均每日客運人次為 203 萬餘人次。
2. 大眾公車系統：本市人口眾多稠密加上鄰近城市人口大量湧入本市其所使用交通工具中公車扮演著積極的角色。截至 106 年 3 月底，共有 286 條路線、平均每日營運車輛數 3,231 輛、每日客運人次約 139 萬餘人次。
3. 自行車道系統：在自行車道系統方面，臺北市目前已於部分市區主要道路及河濱公園設置自行車道，以朝向綠色交通、生態城市的目標前進。
4. 鐵路及空運系統：目前行經臺北市區之縱貫線鐵路均已地下化；除與高速鐵路共同負擔長程運輸外，亦肩負都會區間（基隆至新竹）之通勤需求。空運方面，松山機場已開放國內、國際及兩岸航線。
5. 道路系統：為紓解交通擁塞現象，並因應大臺北都會區交通發展需要，目前正依規劃完成之臺北都會區快速道路系統為藍圖積極建設中。其中水源快速道路、市民大道、環東大道、洲美快速道路及信義快速道路等已開放通車，可縮短行車時間，展現交通新面貌。



圖 4 主要轉運節點與空間發展示意圖

四、產業經濟

(一) 工商營業

臺北市工商業鼎盛，經濟繁榮，105 年底全市工商營業登記家數計有 244,063 家，實際營業家數為 224,499 家，營業登記資本額約 13.34 兆元，實際營業家數營業額約 12.21 兆元。其中服務業營業登記家數比率超過 9 成。

(二) 住宅交易

受整體經濟情勢等相關因素影響，除桃園市外，全國 105 年度住宅買賣移轉筆數均較 104 年度呈現交易萎縮之態勢，本市 105 年住宅移轉筆數較 104 年度減少 26.89%。

表 12 105 年度六都住宅移轉概況

縣市	住宅移轉筆數	較 104 年增減筆數	年增率 (%)
全國	137,301	-34,306	-19.99%
臺北市	13,088	-4,813	-26.89%
新北市	26,266	-5,977	-18.54%
桃園市	25,041	376	1.52%
臺中市	12,918	-6,169	-32.32%
臺南市	10,227	-3,034	-22.88%
高雄市	15,264	-6,138	-28.68%

資料來源：內政部不動產資訊平台

五、人口

(一) 設籍人口、家戶數及家庭人口數

本市設籍人口呈現穩定波動，106年4月底約269.2萬人；設籍家戶數則逐年增加，106年4月底約104.8萬戶，戶量約2.57人/戶，於六都中僅高於高雄市。

表 13 106 年度（4 月）六都人口概況

縣市	設籍人口	設籍家戶數	戶量
全國	23,547,448	8,584,702	2.74
臺北市	2,692,118	1,048,379	2.57
新北市	3,980,867	1,530,739	2.60
桃園市	2,160,035	776,323	2.78
臺中市	2,773,527	948,711	2.92
臺南市	1,886,636	679,754	2.78
高雄市	2,778,734	1,085,256	2.56

資料來源：內政部戶政司

表 14 95-106 年度（4 月）臺北市人口概況

年度	人口數/總計（人）	戶數（戶）
95 年	2,632,242	941,317
96 年	2,629,269	947,745
97 年	2,622,923	958,433
98 年	2,607,428	969,418
99 年	2,618,772	983,237
100 年	2,650,968	999,879
101 年	2,673,226	1,017,063
102 年	2,686,516	1,026,738
103 年	2,702,315	1,037,402
104 年	2,704,810	1,043,948
105 年	2,695,704	1,047,284
106 年（4 月）	2,692,118	1,048,379

資料來源：臺北市主計處

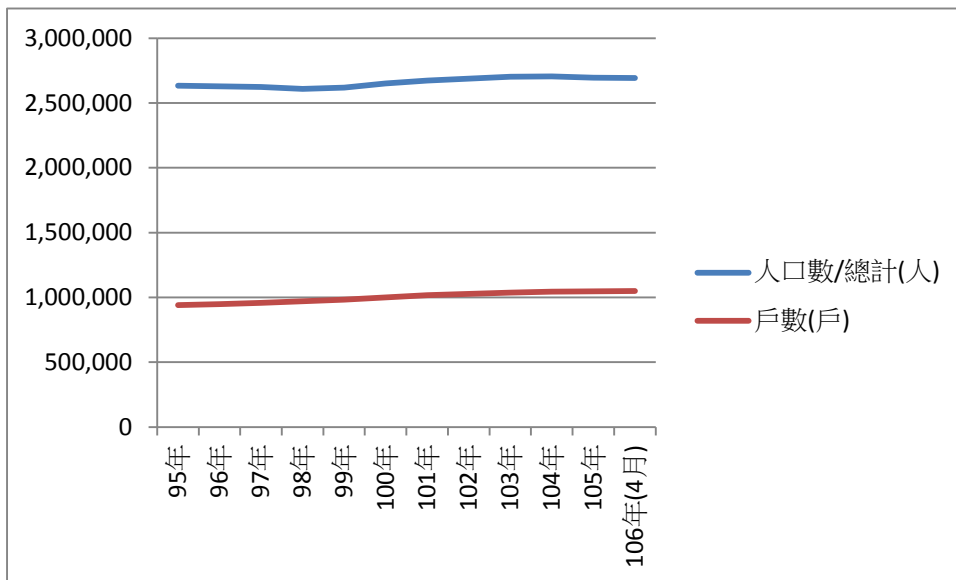


圖 5 95-106 年度（4 月）臺北市人口概況

資料來源：臺北市主計處

（二）年齡結構

我國已於 83 年底，65 歲以上老年人口占總人口比率超過 7%，達到「高齡化社會」的標準，而臺北市則於 81 年底達到「高齡化社會」之門檻，103 年底超過 14%，更正式邁入「高齡社會」，預估 111 年底將超過 20%，成為「超高齡社會」。

本市人口年齡結構呈現少子化及高齡化趨勢。0-14 歲幼年人口比例呈下降趨勢，101 年底為 14.33%，105 年底為 13.87%；65 歲以上老年人口比例則持續上升，101 年底為 13.40%，105 年底已達 15.50%，自 104 年底老人人口比例已超過幼年人口。與六都比較，臺北市老年人口比率為六都最高，亟需引入年輕外來人口，挹注城市活力。

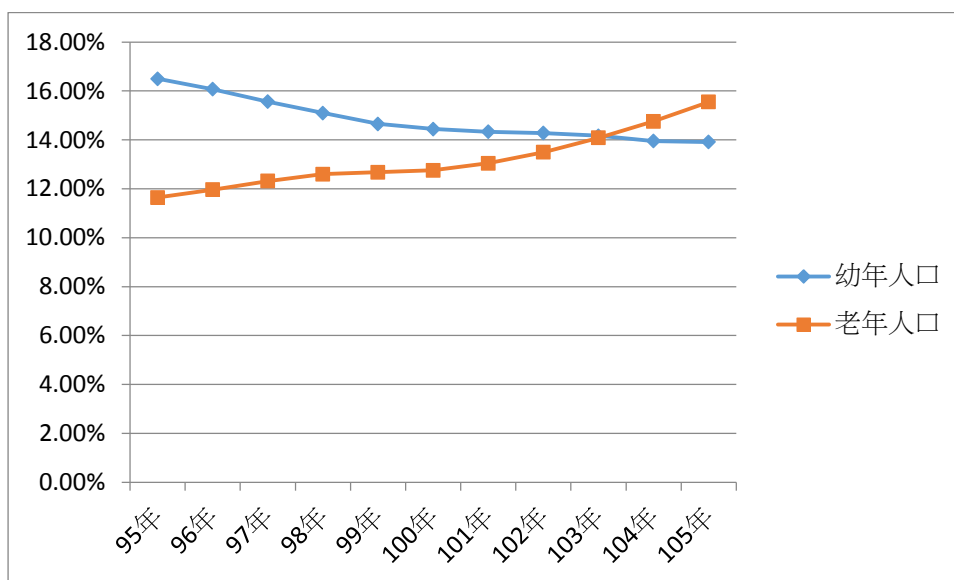


圖 6 臺北年幼年及老年人口趨勢圖

表 15 六都幼年及老年人口比率

縣市	0~14 歲幼年人口比率 (%)	65 歲以上老年人口比率 (%)
全國	13.55	13.20
臺北市	13.92	15.55
新北市	12.75	11.71
桃園市	15.33	10.22
臺中市	14.79	10.91
臺南市	12.54	13.77
高雄市	12.37	13.44

資料來源：內政部戶政司

(三) 外來人口

本市工作機會多，並有多所大專院校，故自外地來本市就學就業人口眾多。依 99 年臺閩地區人口及住宅普查資料顯示，本市常住人口約 265.6 萬人，未設戶籍於常住地者占 19.9%，約 52.8 萬人，其中外國籍人士約 7.0 萬人。

另參考本府 104 年 10 月公告招租之興隆 1 區 270 戶公共住宅計有超過 3 千件申請案，中籤率不及 10%，其中本市就學就業者身分申請者即有 601 人，顯見本市就學就業人口確有租屋之需求。

(四) 人口成長推估

依 1992 年臺北市綜合發展計畫 2010，各項推估飽和人口數為：

1. 依自然環境容受力：295 萬人（1989 年 270.3 萬人加新開發區及山坡地新增人口估算）。
2. 依水資源條件：385 萬人（依目標年每人每日需水量 527 公升估算）。
3. 計畫推估：355 萬人至 390 萬人。

臺北市綜合發展計畫 2010 總結分析，估計 2010 年人口數 350 萬人，惟 2015 年底臺北市總人口為 270.5 萬人，均未達上開各項飽和人口數及各行政區通檢 2025 計畫年期人口數 344.6 萬人，尚有空間可再容納新增人口。

六、住宅供需分析

(一) 首都圈十年住宅發展趨勢

依據行政院主計總處 89 年及 99 年兩次住宅普查資料，首都圈人口及住宅發展趨勢如下：

1. 10 年家戶增加數與住宅增加數差距以臺北市最高，達 1.8 萬戶，且住宅新增量低於新北市、桃園市。
2. 臺北市房價所得比由 8.25 倍（95 年）急速上升至 15.18 倍（105 年），購屋痛苦指數遽增 1.84 倍。
3. 房價急劇上漲結果，臺北市住宅自有率差異有限，租屋市場比例提升 4.44%，為北北桃基上升最多的地區，彰顯公共出租住宅急迫及必要性。

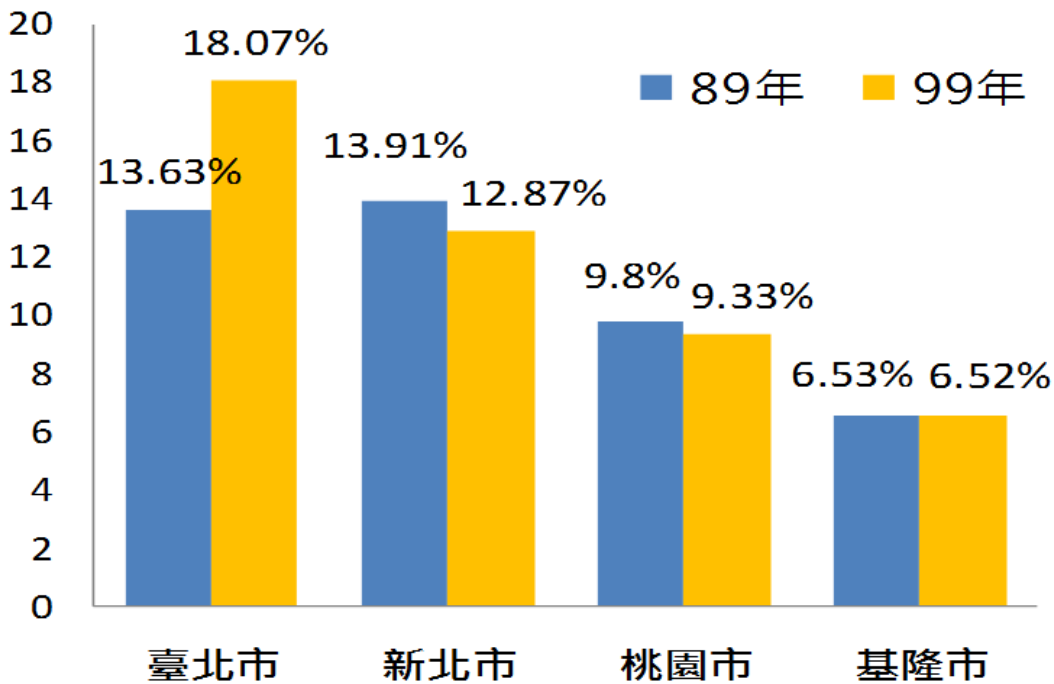


圖 7 89 年及 99 年住宅普查首都圈出租市場比率比較圖

表 16 首都圈十年人口及住宅發展趨勢分析表

比較項目	全國	臺北市	新北市	桃園市	基隆市
10 年人口增加數	664,939	59,545	241,666	186,528	-16,582
10 年家戶增加數	1,073,577	100,285	227,896	137,621	10,814
10 年住宅存量增加數	987,560	81,804	218,367	136,845	12,258
89 年自有住宅率	82.5%	75.7%	81.7%	84.0%	86.7%
99 年自有住宅率	79.2%	71.4%	78.9%	82.3%	83.5%
89 年租屋市場比率	10.24%	13.63%	13.91%	9.80%	6.53%
99 年租屋市場比率	10.93%	18.07%	12.72%	9.33%	6.52%
99 年租屋戶數	80.6 萬戶	17 萬戶	17 萬戶	6 萬戶	0.9 萬戶
95 年房價所得比	4.97	8.25	7.83	6.49	3.93
105 年第 4 季房價所得比	9.32	15.18	12.61	8.58	5.62

資料來源：89 年、99 年人口及住宅普查；內政部不動產資訊平台房價負擔能力指標統計成果

(二) 住宅存量

依內政部 105 年第 3 季住宅資訊統計彙報及戶政統計，全國住宅存量約 860 萬戶，臺北市家庭戶數約 104.7 萬戶，住宅存量約 94.7 萬戶，顯示住宅需求有短缺現象。

表 17 六都住宅存量

縣市	家庭戶數	住宅存量
全國	8,536,883	8,601,774
臺北市	1,046,849	946,893
新北市	1,521,700	1,596,210
桃園市	765,688	818,691
臺中市	939,545	1,002,875
臺南市	676,638	680,117
高雄市	1,080,508	1,063,411

(三) 住宅屋齡

本市住宅平均屋齡約 32.28 年，在各行政區中，以大同、中正及萬華區的平均屋齡最高，亟待推動都市更新。

表 18 臺北市各行政區住宅屋齡比例

行政區	房屋稅籍住宅類數量(宅)	住宅平均屋齡(年)	5(含)年以下比例	5~10(含)年比例	10~20(含)年比例	20~30(含)年比例	30年以上比例
松山區	65,510	34.26	1.20%	4.79%	7.54%	17.42%	69.05%
大安區	97,101	34.45	1.60%	4.67%	5.61%	16.39%	71.73%
中正區	51,428	34.46	3.65%	8.11%	9.31%	13.80%	65.13%
萬華區	68,109	36.26	4.47%	3.51%	5.81%	12.35%	73.86%
大同區	43,344	36.26	3.98%	8.39%	6.96%	11.79%	68.88%
中山區	95,938	30.97	3.67%	9.11%	13.42%	13.80%	60.00%
文山區	90,127	29.06	4.17%	7.81%	16.04%	18.69%	53.29%
南港區	38,882	28.76	6.15%	11.97%	14.59%	8.44%	58.85%
內湖區	90,154	26.02	3.91%	9.92%	16.86%	23.05%	46.26%
士林區	92,289	34.00	2.27%	5.08%	8.04%	11.92%	72.69%
北投區	81,782	31.93	4.74%	6.00%	9.75%	14.75%	64.76%
信義區	75,375	33.41	1.57%	4.64%	8.35%	17.43%	68.01%
總計	890,039	32.28	3.30%	6.78%	10.34%	15.54%	64.04%

資料來源：內政部不動產資訊平台；105 年第 4 季

(四) 住宅樓層

本市住宅以 4~5 層樓公寓居多，約占 44.47%，與其他縣市以 1~3 層為主之類型差異較大。

表 19 六都住宅樓層數比例

縣市	房屋稅籍住宅類數量(宅)	1~3 層比例	4~5 層比例	6~10 層比例	11~15 層比例	16 層以上比例
全國	8,447,017	47.12%	22.45%	11.39%	13.12%	5.91%
臺北市	890,039	9.50%	44.47%	21.93%	19.14%	4.96%
新北市	1,552,780	32.76%	21.30%	14.39%	19.10%	12.45%
桃園市	801,821	36.41%	23.69%	15.07%	18.39%	6.44%
臺中市	992,133	44.18%	20.20%	12.37%	16.06%	7.18%
臺南市	668,730	61.54%	21.11%	8.08%	6.32%	2.95%
高雄市	1,034,668	44.44%	23.60%	7.67%	16.81%	7.48%

資料來源：內政部不動產資訊平台；105 年第 4 季

(五) 空閒住宅

依行政院主計總處 99 年人口及住宅普查資料空閒住宅率為

13.4%，臺北市閒置住宅約計有 12 萬 3 千戶。另依內政部營建署低度使用（用電）住宅、臺北市新建餘屋（待售）住宅統計資訊（104 年底），低度使用（用電）住戶達 63,890 戶，（推估閒置率約 7.22%）。

表 20 六都空閒住宅概況

縣市	行政院主計總處 99 年人口及住宅普查 (99 年)	內政部營建署低度使用（用電）住宅（104 年底）	
		戶數	閒置率
全國	1,559,604	862,682	10.35%
臺北市	122,905	63,890	7.22%
新北市	328,742	118,713	7.72%
臺中市*	198,842	97,887	10.02%
臺南市*	126,029	67,117	10.15%
高雄市*	175,548	111,101	10.86%
桃園市	153,717	89,543	11.49%

*含合併前臺中縣、臺南縣、高雄縣，資料來源：主計總處、內政部營建署

（六）住宅價格及購屋負擔

臺北市房價所得比由 8.25 倍(95 年)上升至 15.18 倍(105 年)，購屋痛苦指數遽增 1.84 倍。房價急劇上漲結果，臺北市住宅自有率差異有限，租屋市場比例提升 4.44%，為北北桃基上升最多的地區。

（七）住宅自有率及租賃率

另依 103 年臺北市家庭收支調查，臺北市住宅自有率 81.46%，住宅租用者 11.09%（11.43 萬戶）。

（八）公有出租（借）住宅

本市現有之公有出租（借）住宅共計 6,579 戶（包括出租國民住宅 3,599 戶、中繼國宅 365 戶、平價住宅 1,448 戶、婦女中途之家 51 戶、公共住宅 1,116 戶），規劃興建中之公共住宅約 2 萬餘戶。

（九）經濟或社會弱勢者社會住宅需求

依住宅法第 4 條第 1 項規定，社會住宅應提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當

地且在該地區就學、就業有居住需求者。另依同法第 4 條第 2 項規定，經濟或社會弱勢者係指低收入戶或中低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女三人以上、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲、六十五歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民及其他經主管機關認定者等 12 類。

依據衛生福利部 104 年推估及相關調查顯示，本市經濟及社會弱勢者，並有社會住宅需求之家戶約 4.2 萬戶。

表 21 臺北市經濟或社會弱勢者社會住宅需求推估表

類別	需求戶數推估	比例 (%)
低收入戶及中低收入戶	16,584	39.90%
育有未成年子女 3 人以上家庭 ¹	14,964	36.00%
特殊境遇家庭	418	1.01%
65 歲以上老人	639	1.54%
於安養機構或寄養機構結束安置無法返家，未滿 25 歲	48	0.12%
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	1,498	3.60%
身心障礙者	2,831	6.81%
原住民 ²	3,646	8.77%
遊民	723	1.74%
後天免疫缺乏症候群	212	0.51%
合計	41,563	100.00%

資料來源：衛福部

*1 內政部住宅需求調查報告*2 本市原民會

(十) 經濟或社會弱勢者入住社會住宅比率與區位分布

依住宅法第 5 條第 5 項規定，直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

截至 106 年 6 月底，本市現有之公有出租（借）住宅共計 6,579 戶，各基地經濟或社會弱勢者入住情形如表 22。

表 22 臺北市各社會住宅基地經濟或社會弱勢者入住情形

案名	區位(鄉、鎮、市、區)	經濟或社會弱勢者入住比率(%) (D=C/B)	戶數(A)	截至106年6月30日出租戶數(B)	一般戶	經濟或社會弱勢者														原住民	災民	遊民	其他經主管機關認定者	小計(E)
						低所得戶	低收入戶及中低收入戶	特殊境遇家庭	育有未成年子女三人以上	於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲	六十五歲以上之老人	單親家庭	三代同堂家庭	公共工程拆遷戶	受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	身心障礙者	感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏症候群者							
萬芳三期C出租國宅	文山區	52.25%	228	222	106	25	13	0	0	0	0	10	18	0	0	30	0	20	0	0	0	116		
萬巒出租國宅	文山區	70.70%	224	215	63	32	26	0	0	0	5	18	10	4	0	51	0	6	0	0	0	152		
萬美出租國宅	文山區	72.77%	192	191	52	35	25	0	0	0	0	7	30	1	0	34	0	7	0	0	0	139		
萬芳社區中心出租國宅	文山區	77.52%	310	298	67	31	46	0	0	0	0	22	46	0	0	51	0	35	0	0	0	231		
軍功出租國宅	文山區	84.38%	33	32	5	5	8	0	0	0	0	1	4	1	0	6	0	2	0	0	0	27		
萬寧出租國宅	文山區	80.00%	10	10	2	0	3	0	0	0	0	0	1	0	0	4	0	0	0	0	0	8		
四四東村C出租國宅	信義區	33.33%	30	27	18	1	0	0	0	0	0	1	2	0	0	4	0	1	0	0	0	9		
榮星出租國宅	中山區	88.24%	34	34	4	4	6	0	0	0	0	4	7	0	0	5	0	4	0	0	0	30		
東湖C出租國宅	內湖區	75.56%	88	45	11	2	3	0	0	0	0	4	12	0	0	9	0	4	0	0	0	34		
東湖E出租國宅	內湖區	100.00%	40	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	5		
貿商三村出租國宅	內湖區	75.93%	114	108	26	15	11	0	0	0	0	10	17	6	0	19	0	4	0	0	0	82		
延壽P出租國宅	松山區	70.21%	99	94	28	10	9	0	0	0	0	5	15	0	0	18	0	9	0	0	0	66		
南港一號出租國宅	南港區	79.42%	287	277	57	29	55	0	0	0	0	25	50	0	0	35	0	26	0	0	0	220		
台肥出租國宅	南港區	62.96%	28	27	10	2	2	0	0	0	0	3	1	0	0	6	0	3	0	0	0	17		
華昌出租國宅	萬華區	81.63%	490	479	88	65	48	0	0	0	48	7	25	132	0	63	0	3	0	0	0	391		
龍山出租國宅	萬華區	58.97%	40	39	16	5	5	0	0	0	1	2	3	0	0	5	0	2	0	0	0	23		
大理出租國宅	萬華區	71.43%	35	35	11	3	3	0	0	0	0	3	7	0	0	6	0	3	0	0	0	25		
西寧出租國宅	萬華區	77.89%	475	398	88	29	29	0	0	0	135	13	26	9	0	68	0	1	0	0	0	310		
中正出租國宅	萬華區	75.79%	523	508	123	35	53	0	0	0	230	1	5	7	0	53	0	1	0	0	0	385		
懷生出租國宅	大安區	60.50%	205	200	79	23	13	0	0	0	18	14	5	0	0	24	0	24	0	0	0	121		
奇岩出租國宅	北投區	81.69%	72	71	13	9	13	0	0	0	0	5	8	1	0	18	0	4	0	0	0	58		
延平出租國宅	士林區	68.29%	42	41	13	4	5	0	0	0	0	1	6	0	0	8	0	4	0	0	0	28		
基河三期中繼住宅	南港區	54.89%	328	266	120	17	25	0	0	0	0	13	27	7	0	39	0	18	0	0	0	146		
永平中繼住宅	士林區	45.71%	37	35	19	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16		
大龍岡公共住宅	大同區	24.73%	110	93	70	0	4	0	3	0	3	2	3	0	0	4	0	4	0	0	0	23		
行天宮站公共住宅	中山區	0.00%	30	23	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
敦煌公共住宅	大同區	0.00%	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
萬隆站公共住宅	文山區	0.00%	41	34	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
景文公共住宅	文山區	0.00%	39	34	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
永平公共住宅	士林區	30.00%	51	50	35	0	5	0	3	0	3	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	15		
龍山寺公共住宅	萬華區	63.64%	11	11	4	0	6	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7		
港墘站公共住宅	內湖區	28.57%	14	14	10	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4		
臺北橋站公共住宅	三重區	10.82%	327	268	239	0	1	3	1	0	10	0	0	0	1	10	2	1	0	0	0	29		
小碧潭站公共住宅	新店區	12.87%	218	171	149	0	1	0	1	0	10	0	0	0	1	5	1	3	0	0	0	22		
興隆一區公共住宅	文山區	33.21%	272	271	181	0	89	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	90		
安康平宅	文山區	100.00%	928	504	0	0	504	3	302	0	159	0	0	0	12	355	0	54	0	0	0	882		
福民平宅	萬華區	100.00%	340	239	0	0	239	0	227	0	61	0	0	0	15	151	0	41	0	0	0	495		
延吉平宅	大安區	100.00%	120	103	0	0	103	1	98	0	26	0	0	0	0	91	0	3	0	0	0	218		
大同之家	北投區	100.00%	60	24	0	0	24	0	3	0	19	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	31		
臺北市政府婦女中途之家	大安區	100.00%	51	32	8	0	20	5	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	33		

資料時間：106/6/30

註1：出租戶數為實際出租戶數，空戶、機關戶、保留戶、管理站等均不列入。

註2：大龍岡公共住宅於106年第2次公告招租，保留30%供特殊身分者承租，不足之特殊身分戶將由候補戶陸續遞補。

註3：行天宮站、敦煌、萬隆站、景文出租對象為設籍本市20歲以上未滿46歲之青年，無開放特殊身分戶。

註4：本市捷運龍山寺、港墘站、臺北橋站、小碧潭站4處公共住宅係於104年4月7日公告招租，係依當時住宅法第三條第二款規定，保留予特殊身分申請人不分社區房型至少10%承租。

註5：東湖E為原住民婦女優先戶

註6：低所得戶係指平均家庭年收入每人每月未達本市最近1年平均消費支出之60%者。

註7：承租者以申請入住者為統計標的。

註8：因承租者可能有多種身分別，各身分別之承租戶數合計，可能會大於實際出租戶數。

七、財政狀況

為健全本市住宅市場、興辦公有出租住宅及辦理住宅補貼、提升居住環境品質，並貫徹住宅法各項規定及臺北市住宅政策，以滿足中低收入市民之居住需求，依住宅法第七條規定，特設置臺北市住宅基金。

截至 105 年底住宅基金資產 590 億 1,302 萬 1 元；負債 111 億 6,219 萬 3,466 元；淨值 478 億 5,082 萬 6,535 元；累積餘絀為 70 億 4,879 萬 947 元。近 3 年(103-105 年)住宅基金業務收支管控得宜，每年盈餘穩定。

因應未來本市的住宅需求，將透過老舊公有住宅更新改建、公有土地開發興建、價購聯合開發及都市更新分回之房舍以增加公共住宅存量，相關預算經費需預為籌措。經研議住宅基金多元資金來源，除市庫挹注公共住宅建設經費外，規劃採臺北市住宅金融資方式取得興建公共住宅資金，藉由租金收益分年償還。

另為充裕公共住宅財源，將持續向中央爭取補助公宅基地興建及土地取得經費、融資利息等支出。住宅法修正後授權地方政府興辦社會住宅得予適當減免地價稅、房屋稅，實施年限為五年，行政院得視情況延長之，並以一次為限，後續將努力爭取延長稅賦減免期限。

八、原住民族文化需求

都會區的原住民族皆因就學、就業、就養、就醫、社會適應等，而有不同型態之居住需求，根據性別、年齡、家戶、族群特色等差異，規劃並提供其所需之各項居住協助，例如單親婦女之居住協助、老人及幼兒照顧、教育、醫療、生活諮詢、金融規劃、就業輔導、社福諮詢、住宅補貼及措施諮詢、公共住宅需求及入住支持等，提供多樣化居住協助，使原住民族在人生各階段可有安全之安身之地。

考量原住民族對政府政策與措施的近用性較低，未能即時獲得相關公共支援，為使其充分了解以使用政府支持措施，將蒐集、彙整並公佈各級政府公告之居住協助資訊，如租金補貼、購屋補助或優惠等，並運用媒體廣宣、社群經營、推廣宣傳活動、紙本手冊發送或電子資料等，以即時更新政府資訊，提供原住民族即時之資訊服務。同時，考量不同性別、年齡族人資訊取得能力之差異，建立多元溝通管道，辦理原住民族相關業務單位人員、居住協助人員（如各區原住民服務員、住宅輔導員等）之教育訓練，強化專業知能及具有行銷推廣相關居住政策之能力。

都會區原住民族購屋及租屋負擔較大，且不易承租或購買合適居所，且鑑於相關住宅補助資格條件趨於嚴格，供給量不敷需求量，故為減輕原住民中低收入戶、青年或弱勢族群的居住負擔，本府除提高公共住宅、國宅供原住民居住之比例外，賡續補助本市原住民建購及修繕住宅業務，提供原住民中低收入戶建購及修繕住宅費用之一次性補貼，協助經濟弱勢原住民家戶建購或修繕自有住宅；另也提供都會原住民家庭租屋補貼，透過因地制宜之方式，以提高其居住品質，減輕其居住負擔，維持其基本居住需求，保障其適足居住權。

伍、住宅發展課題、對策及工作項目

一、課題及對策

(一) 住宅價格偏高，購屋負擔沉重

面臨本市高房價之課題、購屋負擔壓力持續增加，除由中央主管機關推動健全住宅市場之相關措施，本府亦於權責範圍內，積極協助市民滿足基本之居住需求。

對策：

1. 強化住宅市場資訊正確性及多元性，以避免投資者不當炒作哄抬房價。
2. 調整不動產稅基及稅率，以符合量能課稅原則，增加投機炒作者不動產交易及持有成本，減少投機誘因。
3. 運用以租代售方式逐步發展本市住宅租賃市場，確保民眾之基本居住權利，期改變民眾購屋置產之固有觀念。
4. 辦理住宅補貼提升市民居住負擔能力。
5. 推動興辦公共住宅讓一定所得以下青年與一般市民租住。

(二) 家庭組成及人口結構變遷趨勢

住宅計畫之推動須因應本市戶數結構轉變、戶量逐年減少、人口年齡結構之少子化及高齡化趨勢、外來就學就業人口眾多等特性。

對策：

1. 配合鼓勵生育政策，加強對於青年及青年家庭之居住協助。
2. 因應高齡化社會需求，除致力於居住空間無障礙化，並引入通用設計原則，建立符合銀髮族、幼童、身心障礙者及其他各類使用者不同需求但安全合宜的居住空間。
3. 社會住宅之房型及坪型規劃，納入家庭人口組成特性之考量，並

預留調整之彈性。

4. 外地至本市就學就業人口眾多，租屋需求大，故須加強住宅租賃市場之發展。

(三) 住宅補貼機制未臻健全

住宅補貼甫辦理數年，本市申請租金補貼戶數遠低於符合申請資格之戶數（初估約 2.9 萬戶⁴），且相關資格限制、評點基準及補貼額度等之合理性，及申請、審查流程等規範，持續檢討改進。

對策：

1. 強化租金補貼宣導，讓有需要的民眾可獲得相關資訊並提出申請。
2. 依據本市住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，及合理負擔能力標準等，計算本市合理住宅補貼額度。
3. 配合中央修訂住宅法，研議租金補貼額度計算方式應按家庭負擔能力採分級補貼機制。

(四) 社會住宅供給量不足

目前本市公有出租（借）住宅存量遠低於社會住宅需求量，且遠低於歐美國家社會住宅比例（荷蘭 34%、英國 18%、瑞典 18%、法國 17%、德國 4.6%、美國 6.2%、日本 6.1%、香港 30%、南韓 6.1%、新加坡 3%、本市 0.6%）。惟由本府自行興辦社會住宅之土地取得資源有限，且易造成財政負擔。

對策：

1. 由本府自行興辦社會住宅，增加社會住宅存量，並透過都市計畫

⁴本市租金補貼申請資格為家庭所得低於公告受理申請當年度本市 20%分位點（104 年修正）家庭之平均所得且無自有住宅者。查本市 105 年底戶籍登記戶數計有 1,047,284 戶，本市家戶低於公告受理申請當年度本市 20%分位點家庭之平均所得，且住宅所有權為租押之比例（依 104 年臺北市家庭收支訪問調查報告，可支配所得按戶數 5 等分位住宅屬租押之比例，第 1 等分位組（20%分位點以下）為 14.14%）估算約有 37,086 戶（1,047,284x20%x14.14%），即初步估算本市約有 29,617 戶符合前揭規定之資格條件。

變更適當調整容積，有效運用有限之公有土地資產。

2. 透過公私部門合作之方式，獎勵民間興辦社會住宅，俾引入民間專業資源，進而創造最佳效益。
3. 短期內因供給量有限，故以有限租期以維護合理「轉換輪替率」，鼓勵承租戶努力蓄積能量期滿搬遷向外成長發展，讓其他市民得有公平機會接續進住。
4. 取得、營運成本及回收年期皆納入公共住宅評估因素，並適時爭取中央經費補助。

(五) 社會住宅易產生標籤化問題，亦引起週邊居民排斥

因早期興建之平價住宅及出租國宅管理維護困難，造成居住品質較低，使民眾對於政府興辦住宅有品質低落之刻板印象，並引起週邊居民排斥。

對策：

1. 打造優質公共住宅，在設計方面以高品質居住環境規劃，融合建築美學、公共藝術、智慧綠建築、無障礙等理念以及智慧科技應用，破除過去針對公有出租住宅存在整體環境品質及觀感不佳之刻板印象。並進行出租國宅空間改善，塑造新形象，藉以化解市民之疑慮。
2. 以中收入以下青年或青年家庭為主要提供對象，避免單一類別具經濟或社會弱勢者居住，並採電腦公開抽籤選屋，以達到融合混居之精神。
3. 規劃過程配合地區說明會了解公共設施需求及當地民眾意見，並於出租時提撥適當比例戶數回饋供同行政區青年居民優先承租，以達敦親睦鄰之效，提升地區居民接受度。
4. 透過優良建築規劃設計及施工，並委託物業管理提供優質使用維修管理服務，引進租戶契約扣分條款，俾提升居住環境品質。

5. 透過網際網路、宣導短片、文宣品及辦理國際研討會等方式，正面積極宣導社會住宅政策。

(六) 部分弱勢家戶居住問題無法僅透過金錢補貼解決

本市經濟或社會弱勢者之社會住宅需求家戶約 4.2 萬戶，單純經濟弱勢者可領取金錢補貼於民間租屋市場租賃適宜住宅，但仍有部分仍須透過實物補貼或多元協助方式方可滿足。又公共住宅租金定價仍有部分經濟弱勢難以負擔，出租國宅等候名冊多達 9 千餘戶並持續增加，皆亟待研議適當之解決方案。

對策：

1. 逐步提高本府興辦社會住宅具經濟或社會弱勢者比例至 3 成，逐步增加弱勢族群居住資源。
2. 由平價住宅改建之興隆 1 區公共住宅建立低收入戶租金差額補貼機制，強化弱勢戶入住社會住宅權益。
3. 研議適當出租國宅轉型社會住宅機制，期兼顧現住戶及等候戶之權益。
4. 公共住宅規劃視地區需求導入社區服務及社會扶助機制。

(七) 老舊住宅數量龐大，居住品質待提升

本市有超過半數之住宅屋齡超過 30 年，44.47%之住宅為 4~5 層公寓。老舊住宅除環境窳陋、妨害公共安全，且無法符合新的無障礙及節能標準，影響居住品質。

對策：

1. 協助民間對於海砂屋、輻射屋及因天然災害以致不適居住之住宅，進行更新改建。
2. 積極推動老舊公寓更新專案，協助 4、5 層老公寓轉型為節能減碳、生態、友善的綠色低碳社區。
3. 透過強化輔導機制、發展多元方案、健全法令制度、提升審議效

能等多面向措施，推動都市更新重建、整建及維護。

4. 依「臺北市社會住宅出租辦法」第 20 條規定，本府興辦之社會住宅得作為老舊住宅更新改建期間中繼安置使用，未來公共住宅均可據此依需求規劃作為中繼安置資源，加速都市更新推動。
5. 推動老屋健檢，補助民間住宅進行安全檢查，確保老舊公寓大廈基本公共安全。
6. 補助民間住宅進行修繕、整建維護、無障礙設施改善等，以提升居住空間品質。
7. 提升社區、公寓大廈管理組織及物業管理之效能，增加居民凝聚力，達成社區自治之目的，進而提升社區品質。

(八) 住宅租售市場資訊不對稱

部分業者過度渲染住宅產品資訊，民眾對於住宅交易相關資訊掌握不足，易產生購（租）屋交易糾紛。另本市都市計畫若干禁止供作住宅使用之特定地區（如：內湖五期重劃區、南港工業區等）遭不肖業者違法對外販售住宅，影響購屋者權益。

對策：

1. 輔導業者發布正確住宅租售資訊，並提升購/租屋者交易安全知能，建安全住宅交易環境。
2. 強化不動產交易爭議處理機制及租屋糾紛調解窗口效能。
3. 推動公正第三方建立消費者房屋交易諮詢公益平台，提供購屋者中立的諮詢管道。
4. 研訂租賃管理規範，並建議中央制定租賃房屋專法，妥為規範房東及房客之權利義務。
5. 積極查核建案違規供作住宅銷售及使用。

(九) 租屋市場多為地下經濟，未能朝向產業化經營

租屋市場多為個人經營，長期以來都是地下經濟，屋主一旦（租

金)實價登錄或參與政府租屋服務平台，就面臨繳稅問題，導致屋主多規避稅賦。又租賃產業欠缺專業之運作機制，租金投報率偏低，專業介入獲利空間有限，影響業者投入意願。

對策：

1. 透過租稅制度研議提供誘因或加強管制、查緝，將租屋市場納入管理。
2. 研議引導租屋產業發展之適當政策，並建議中央訂定健全租屋產業政策，建構企業化、專業化的經營機制。
3. 研訂租賃管理規範，並建議中央制定租賃房屋專法，妥為規範房東及房客之權利義務。
4. 研議租屋市場資訊管理機制，以減少租屋糾紛。

(十) 低度利用住宅未能轉換為租屋市場供給

本市民間空閒住宅率高達 7.22% (約 6 萬 3 千多戶)，顯示住宅市場空餘屋仍多，形成住宅資源閒置浪費，又民眾多認為租屋事務繁雜，且住宅持有成本低，釋出作為出租住宅意願較低，而租屋市場的不透明多為地下經濟、缺乏有效管理。屋主擔心管理問題及影響房價，空餘屋不願投入出租市場，出租房屋曝光將增加稅賦負擔等因素，形成住宅資源閒置浪費。

對策：

1. 強化租屋服務平台功能，透過政府代租代管服務，增加出租意願。
2. 透過租稅制度修法，提供誘因鼓勵房東出租住宅予弱勢家庭。

(十一) 推動社會住宅及住宅補貼經費龐大，本府資源有限

本府住宅部門人力、財源有限，適宜興辦之公有土地有限，導致興辦社會住宅及辦理住宅補貼之能量不足，且住宅法現行獎勵民間興辦社會住宅誘因不足，致引入民間資源困難。

對策：

1. 研議獎勵民間興辦社會住宅相關措施，引導民間資源投入。
2. 建構長期健全之住宅基金財源機制，永續推動住宅相關業務。
3. 研議成立公辦物業管理公司或行政法人，結合民間及 NGO 團體專業人才，共同投入社會住宅興辦。

二、工作項目

(一) 提供適量社會住宅

1.2 萬戶公共住宅興建計畫 (2014-2018)

(1) 廣覓公共住宅基地，以多元方式取得房地：

- A. 本府目前積極以多元方式增加公共住宅存量，包括盤點市有閒置及低度利用之土地，以管理變更或專案讓售等方式取得及撥用中央管有之國有土地。可透過都市計畫變更調整為合適分區並提高容積率，增進政策推動效果。
- B. 經評估適合興辦公共住宅之市場用地、機關用地，透過「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」方式作多目標使用興辦公共住宅。
- C. 運用現有市有資產，轉型作為公共住宅使用，包括捷運聯合開發分回住宅，參與都市更新分回住宅等。

(2) 推動進度：

- A. 出租中：大同區大龍峒公宅等共 11 處，1,116 戶。
- B. 推動中：
 - I. 105 年度預算推動中包括文山區興隆公共住宅 2 區共 20 處基地，約 8,380 戶，刻正辦理施工或相關招標作業。
 - II. 106 年預算基地包括北投區機一基地、中山區培英基地、中山區錦州街基地、文山區興隆公共住宅二、三期基地、信義區六張犁營區(CDE 街廓)基地、內湖區舊宗段基地、內湖區河濱高中基地、大同區大橋頭聯開宅等 8 處基地，約 4,666 戶。
- C. 規劃中：共 11 處基地，約 3,691 戶。

表 23 105 年度預算 20 處基地執行情形表

(一)施工中基地	預估戶數*
萬華區青年公共住宅	273
南港區東明公共住宅	700
松山區健康公共住宅	507
文山區興隆公共住宅 2 區	526
北投區奇岩新社區基地	288
大同區明倫國小基地	380
(二)專案管理執行中基地	
萬華區青年營區基地	512
信義區六張犁營區(A、B 街廓基地)基地	709
文山區華興段基地	184
文山區景美女中調車場基地	179
內湖區瑞光市場基地	384
信義區廣慈博愛園區基地	1,520
萬華區原中興國小校地	270
(三)設計監造標執行中基地	
信義區三興段基地	560
文山區木柵段基地	119
萬華區莒光段基地	201
南港區中南段基地	119
文山區景美運動公園南側第一期基地	86
南港區小彎基地	340
(四)刻研議或辦理都市計畫程序中基地	
中正區忠義國小基地	523
合計	8,380

表 24 106 年度預算 8 處基地執行情形表

基地名稱	預估戶數*
北投區北士科機一基地	362
中山區培英基地	173
中山區錦州街基地	440
文山區興隆公共住宅二、三期基地	1,376
信義區六張犁(C、D、E 基地)	1,683
內湖區舊宗段基地	97
內湖區河濱高中基地	488
大同區大橋頭聯開宅	47
合計	4,666

2. 建構具居住公平的租賃制度

本府致力於提供優質的公共住宅，為破除過往弱勢戶集中居住的印象，新的公共住宅租賃制度讓青年家戶、經濟弱勢、社會弱勢（老人、身障…）共同生活居住，透過管理制度設計，彼此正向影響，共同形塑良好居住環境。

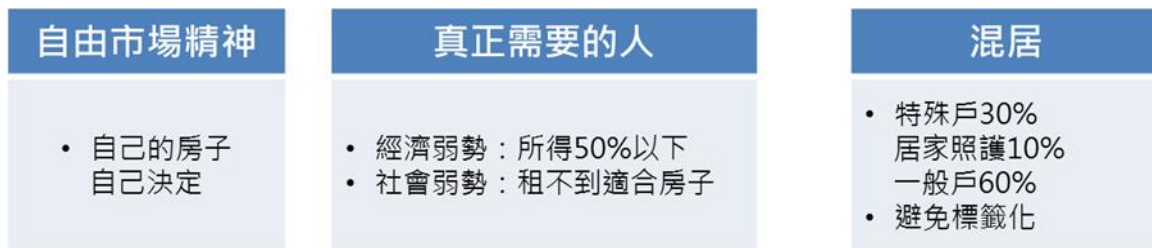


圖 9 公共住宅照顧對象概念圖

(1) 混居模式

過往本市公有出租住宅過往均提供弱勢者居住，建物現況品質不符現代建築之標準，且部分住民生活習慣不佳，使市民針對公有出租住宅存在整體環境品質及觀感不佳之刻板印象。

參考荷蘭、法國及韓國經驗，公共住宅租賃制度朝混居融合方向辦理，除提供優質的公共住宅，透過租賃制度的設計讓一般家戶、青年家戶、經濟弱勢、社會弱勢（老人、身障…）共同生活居住，藉由完善的管理制度，彼此融合相處、正向影響，共同形塑良好居住環境。

(2) 入住對象設定

臺北市公共住宅參採世界各國經驗，採多元混居租住型態，破除以往公有出租住宅弱勢集中居住模式，並依地區需求規劃托嬰中心、課後照顧、老人日間照顧中心、社區居民活動場域、社會福利供給等公共服務空間。因此，公共住宅照顧對象包含租屋族、青年、就學就業及社會經濟弱勢家戶，以 55% 出租予青年家戶、35% 出租予社經弱勢家戶、10% 出租予專案實驗型及居家照護之家戶為原則，

再按各基地區位特性規劃入住對象比例。以前開 10% 專案實驗型及居家照護家戶為例，本府刻正研訂「臺北市公共住宅青年創新回饋計畫」，提供一般戶 10% 戶數讓符合一般住戶申請條件之青年，得免抽籤，以提出社會回饋提案的方式並透過徵選機制獲得入住機會，期藉由提案青年回饋社區過程，為公宅與社區搭起互動橋樑以達「公宅好厝邊」之政策理想。

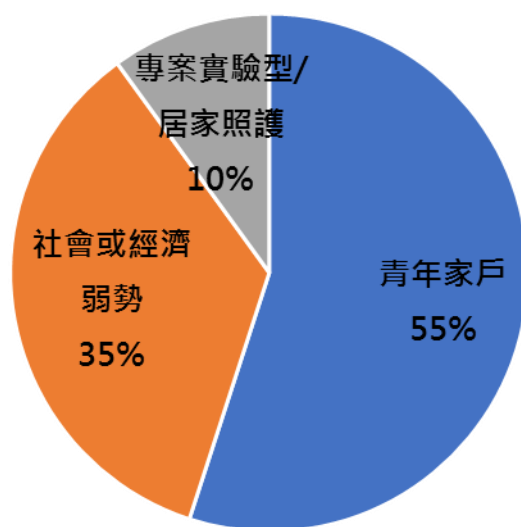


圖 10 公共住宅家戶組成比例示意圖

(3) 公有出租住宅保障弱勢戶機制

本市已提供 5,000 餘戶出租國宅及平價住宅提供較低收入家庭及低收入戶租住與借住，在保障既有弱勢戶居住資源前提下，市府已確立公共住宅 35% 公共住宅戶數配租予弱勢戶之原則，並由本府社會局統籌分配及由各主管機關補貼租金；而為確保社經弱勢者之居住權益，特殊戶以評點排定入住優先順序，以確保優先照顧弱勢者；一般戶則採公開抽籤，以符合混居之原則。

(4) 合理租金負擔

考量臺北市大專院校聚集及就業市場龐大的都市特性，為照顧有居住需求的民眾，公共住宅除提供於本市就學就業者可申請入住外，亦放寬一般戶年齡限制及無自有住宅資格，並配合增訂不動產

上限，另放寬家庭年所得上限至本市 50%分位點，使買不起房子的人可以申請租住公宅；而住宅租金及管理費基於「使用者付費」及「合理租金負擔」原則，參酌當地租金行情水準予以估算，並依據承租人合理負擔能力酌予訂定；租金（含管理費）約為市價 8.5 折，經濟或社會弱勢者，則由主管機關辦理補貼事宜。

以安康平宅改建之興隆公共住宅為例，安康平宅原住戶及低收入戶租金為市價 1~4 折，由社會局編列預算補貼與市價 85 折之差額。

表 25 低收入戶租金補貼級距（興隆公共住宅為例）

簽約期間	安康平宅原住戶			本市低收入戶
	低收類別			
	第 0、1 類	第 2 類	第 3、4 類	
第 1~3 年	市價 1 成	市價 2 成	市價 3 成	市價 4 成
第 4~6 年	市價 2 成	市價 3 成	市價 4 成	市價 4 成
第 7~9 年	市價 3 成	市價 4 成	市價 4 成	市價 4 成
第 10~12 年	市價 4 成	市價 4 成	市價 4 成	市價 4 成

註 1：每 3 年續約時調整租金折數。

註 2：社會局於低收級別調整或低收資格改列中低收或一般戶時，通知都發局於次月開始租金差額補貼變動。

註 3：每 3 年續約時調整租金折數。

註 4：社會局於低收級別調整或低收資格改列中低收或一般戶時，通知都發局於次月開始租金差額補貼變動。

(5) 建立輪轉制度

為滿足市民階段性居住需求及維護合理「轉換輪替率」，鼓勵承租戶於租期屆滿轉申請租金補貼租住民間住宅，讓其他市民亦有公平機會接續進住，故本市公共住宅租期以 3 年為原則，期滿後符合條件者得續約一次，總租期以 6 年為限。「經濟或社會弱勢者」總租期得延長為 12 年。

(6) 強化公共住宅社區服務及社會扶助相關機制

目前公共住宅規劃過程已視地區需求導入社區服務及社福設施，

並結合社區社會福利服務輸送及就業輔導機制，構築本市扶危救急之綿密網路，即時提供社區民眾必要的生活協助。

3. 建築規劃興建-公共住宅新規格、創造公宅新文化

(1) 公共住宅新規格

為打造優質好宅，在設計方面以高品質居住環境規劃，在社區環境建設上將以建構「智慧社區」為目標，融合建築美學、公共藝術、智慧綠建築、無障礙，以及智慧科技應用之環境營造為藍本。並引入社區共享型公共設施，如活動中心、親子館及拖嬰中心等，並設置鄰里型的商業設施，讓日常生活所需要的支援服務得以就近取得。另外在施工品質部分，落實三級品管及履約管理，嚴格把關施工品質。本府興建公共住宅及中繼住宅之規劃主要有 4 個主要特色：

- A. 成為含有托嬰、托老、公共保母中心、社區圖書館和青創基地等整合功能的混居社區。
- B. 整合智慧科技，打造成為智慧社區。
- C. 提撥總施工經費之 1%，將委託專業團體，由居民公共參與過程凝聚周邊居民意見，設置公共藝術融入於社區環境內。
- D. 以通用設計手法進行細部空間規劃，並取得綠建築標章、耐震標章、無障礙住宅標章等。

公共住宅規劃特色



圖 11 公共住宅新規格示意圖

(2) 創造公共住宅新文化

為確保公共住宅有更佳之性能與環境品質，推動臺北市公共住宅成為智慧綠社區，透過智慧科技的應用，使居民在安全、健康及舒適便利等方面能接受到更及時與全面性的照護，並可提高生活效率，且由於全球面臨氣候變遷及能源枯竭等環境議題，亟需導入智慧策略、永續環保等相關產業技術，以協助打造更優質與環境友善的智慧公共住宅。另外在社區的物業管理服務方面，將導入雲端智慧化管理，以提供可靠、及時、穩定之服務，促使公共住宅達到安全、健康、便利且節能永續的目標。

有鑑於臺灣 ICT 產業在國際間佔有一席之地，必須結合 ICT 產業與公共住宅，共同打造高品質的智慧公共住宅社區，以因應環境議題及提供市民優質的居住空間。

智慧社區將主要採用統包方式辦理招標，強調產業創造新興經營模式，將營造廠、建築師及 ICT 產業異業整合，促使產業界創造新興經營模式。智慧社區以營建經費外加 3%~5% 規劃建置基本智慧

化設施，如：節能、節電、節水、社區安全等，由統包廠商提出創意作法，另部分智慧服務項目（如：居家照護等）須由使用者付費。公宅基地將規劃設置 3U(U-Car、U-Motor、U-bike)，藉由共享經濟，提升市民生活品質。

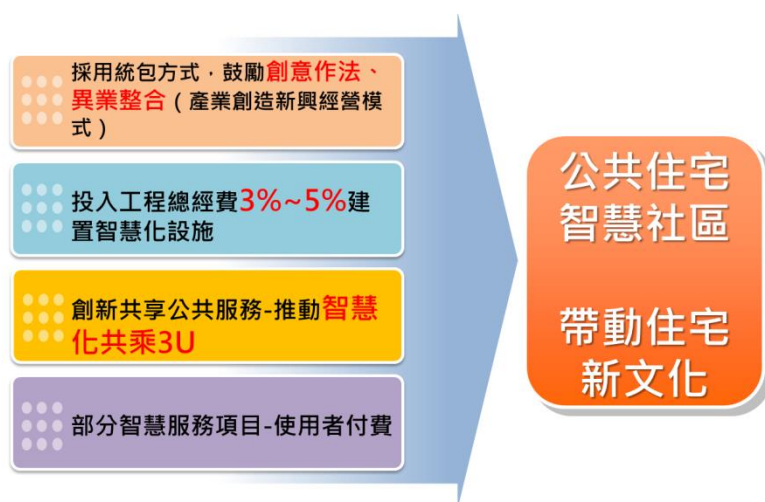


圖 12 創造公共住宅新文化示意圖

為引領臺北市成為宜居城市，本府與科技部（第二期能源國家型計畫）、臺電公司合作推動興隆公共住宅 1 區智慧電網第 0 期建置計畫，設置智慧能源管理系統、綠色公共用電微電網、智慧電動車充電整合管理系統及智慧電表。本府亦自 4 年 2 萬戶公共住宅基地裡選定 13 處具代表性之新建標的，分別為：大同區明倫國小基地、萬華區青年營區、信義區六張犁營區 AB 街廓基地、信義區廣慈博愛園區、南港區東明公共住宅、內湖區瑞光市場基地及 106 年預算之 7 處基地，推動其作為臺北市示範性智慧社區，共計約 7,141 戶之實踐場域，將科技智慧應用於設計興建與管理維護，預期可以引導民間建案跟進，達到民眾、業界、與政府三贏的目標。未來成就生態、智慧城市，是臺灣的第一步。本府以示範性智慧社區作為智慧建築領頭羊，期由智慧建築的推動、進而達到智慧社區、最終成為智慧城市。

本府已依地域特性，賦予示範性智慧社區規劃之主題，主要包

含信義區六張犁營區 AB 街廓基地之遠距照護、內湖區瑞光市場基地之科技生活與購物、東明公共住宅之青年創業基地、廣慈東區社福中心等。

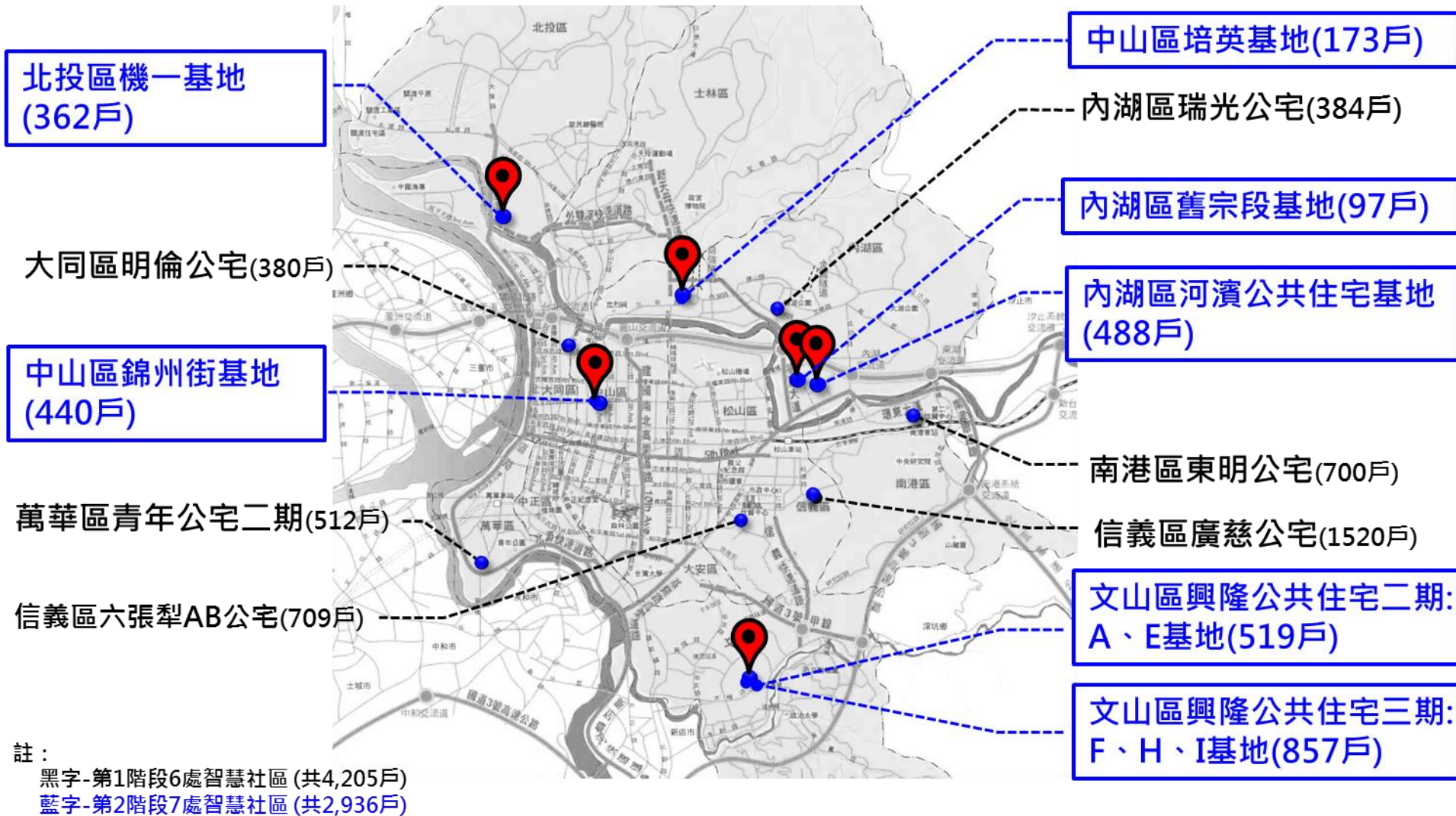


圖 13 十三處示範性智慧社區標示意圖

(3) 公共住宅採購策略

公共住宅採購招標將有別於過去的形式，採取公私協力、公開透明的方式進行。都市發展局將先行設定都市設計準則（包含綠化、基地退縮規範、建築材料基準等）與智慧社區基準，各廠商即依照此準則進行專案管理設計與規劃，都市發展局、建管處將會從旁全力提供廠商所需之協助，加快申請建照、使照等相關執照之行政流程。

基於市府公開透明之政策原則，所有公共住宅包括設計、PCM及統包等採購案都會由聯合採購發包中心負責辦理採購程序，所有招標文件、評選委員名單上網公告，全程公開、公平、公正。

(4) 與周邊市民共享的公共服務

住的滿足並非僅有居住空間的滿足，生活的照顧支援系統給予住民安心生養的環境，是未來公共住宅應具備的功能。因此，公共住宅依各基地特性提供社區公共保母、公辦民營托嬰中心、幼兒園、老人日間照顧中心等公共服務空間規劃，結合通用設計，將可滿足地區公共設施需求。另設置鄰里交誼空間、生活購物等軟性設施，提供地區更為豐富多樣之休憩選擇。

公共住宅亦是周遭鄰近老舊建物、海砂屋、輻射屋更新改建期間中繼住宅，不致因更新改建而被迫搬離熟悉生活環境，成為市民入住新宅的居住中繼站。

公共住宅社區均為無圍牆社區，規劃設計特別重視提供友善開放的空間，需綜合考量都市紋理、生活街道、綠意和步行、生態景觀等。

A. 都市紋理

應考量與鄰近既有市區在紋理和活動上之銜接，或規劃基地邊緣提供鄰近市區所欠缺的公共設施，例如步行空間和綠意。

B. 生活街道

生活街道最主要的單元是沿街店面和騎樓及廊道的組合，兩者應儘量延續不間斷。生活街道應有多層次空間，包括戶外人行道/自行車道、半戶外的騎樓/廊道，以及路樹。

C. 綠意和步行系統

在高密度的臺北市應儘量增加植栽和步行空間（含自行車），並使之串連成系統，並應儘量利用公有地（學校機關）的樹列和退縮人行道連至私人開發案，以形成規模較集中且完整的系統。

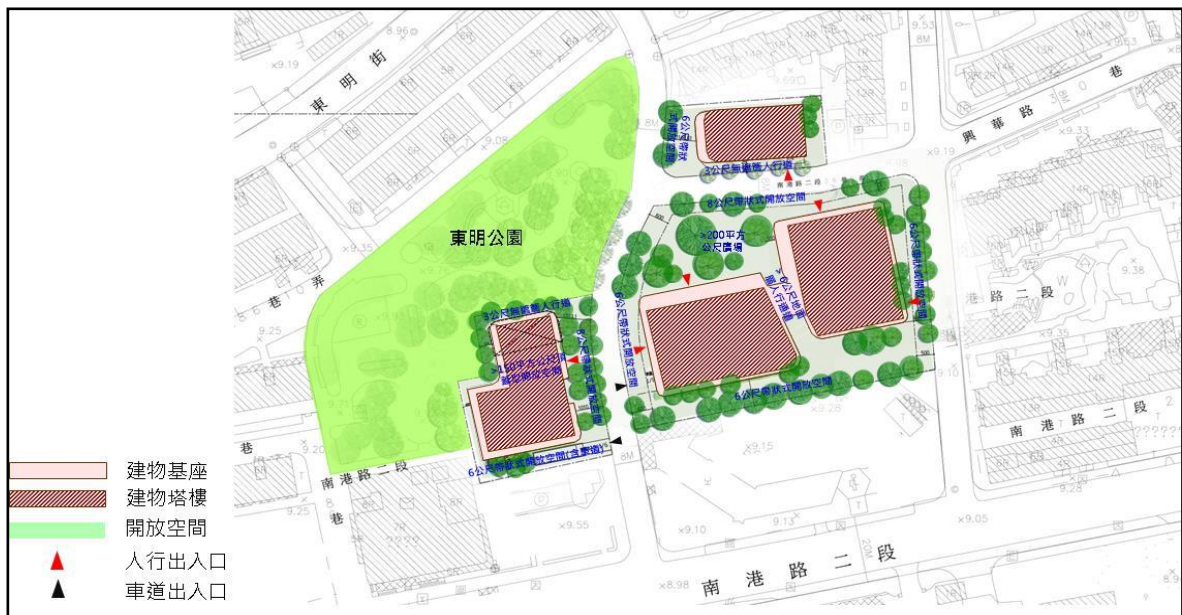


圖 14 公共住宅開放空間規劃(東明公共住宅為例)



基座層可採逐層退縮方式圍塑開放空間。

街角留設大面積開放空間或頂蓋型開放空間，以呼應東新公園。

圖 15 公共住宅建築物與開放空間模擬(東明公共住宅為例)

(二) 建構合理住宅補貼機制

1. 推動租金補貼計畫

為提升市民租屋能力，本府提供租屋族群租金補貼，自 101 年起配合內政部「住宅補貼」政策辦理租金補貼；自 104 年度起考量家戶所得情形提供差額租金補貼，105 年度家庭年所得低於 88 萬元，或每人每月平均所得低於 2 萬 2,743 元者，每戶每月補貼 5,000 元；家庭年所得為 88 萬元以上、低於 126 萬元，且每人每月平均所得為 2 萬 2,743 元以上、低於 5 萬 3,067 元者，每戶每月補貼 3,000 元；如育有 3 名以上未成年子女或本市列冊低收入戶者，租金補貼每戶再加 1,000 元/月（最高為 7,000 元/月）。

105 年計畫補貼戶數中央 5,369 戶，本市計畫戶數 3,831 戶，經費共 5.9 億元，其中中央補助 3.2 億元本市編列 2.7 億元。

2. 開辦各類特殊身份租金補貼計畫

(1) 身心障礙者房屋租金補貼

為照顧身心障礙者得到適宜之居所，市府依身心障礙者權益保

障法規定，提供身心障礙者房屋租金補貼，減輕身心障礙者經濟負擔及協助安居本市。

(2) 都會原住民家庭租屋補貼

為減輕原住民租屋之壓力，提供都會原住民家庭租屋補貼，協助具原住民身份之市民安居本市。

(3) 低收入戶租金補貼

為照顧低收入戶得到適宜之居所，市府依社會救助法規定，提供低收入戶租金補貼，符合資格之低收入戶每月可獲得 1,500 元之補助款，協助市民安居本市。

3. 研議公共住宅分級租金補貼機制

民間住宅分級租金補貼新制係依照所得及家庭人口數訂定分級補貼機制。而目前公共住宅租金（含管理費）約為市價 85 折，社經弱勢者，則由主管機關辦理補貼事宜。為使本市各項租屋協助機制能有一致標準及原則，本市刻正依照公共住宅承租人所得及承租房型研擬公共住宅分級租金補貼新制，初步政策理念及原則於 106 年 9 月 12 日居住正義論壇 V 提出，預定 107 年開辦，以期提升民間租金補貼新制及公共住宅租金制度的相對公平性。

(三) 提升市民居住品質

1. 提升公有住宅品質

(1) 賡續辦理公有住宅維護修繕

為延續公有出租住宅（含出租國民住宅及平價住宅等）使用壽命，提升居住品質，研擬整建修繕計畫，逐年辦理維護修繕工作。

(2) 公有出租住宅引入物業管理機制

公有住宅管理維護服務等相關業務由政府機關辦理，其專業性、及時性與效率低於民間物業管理公司，爰結合專業物業管理顧問公司義務就本市 23 處出租國宅辦理健檢評核，逐步引入物業管理機制

管理公有出租住宅，以減省行政作業成本，提高管理效率，並促進民間物業管理產業發展。

(3) 推動永續、智慧、節能、通用設計規劃

本府目前推動之公共住宅將促進建物及維護管理優質化，嚴選施工廠商與優良建築師，依基地區位環境特色與地區性需求態樣等條件進行細部規劃，除營造適合居住之社區環境，並依周邊鄰里需求評估設置托嬰、托老或保母等相關社會服務設施。藉專業與適切性的規劃，興建具符合綠建築、智慧建築、耐震之通用好宅，除減少耗水及耗能，亦能營造適合居住之社區環境，改變對於公有住宅既定之刻板印象。

2. 提升私有住宅品質

(1) 補助民間住宅改善無障礙設施

臺北市建管處為協助老舊住宅改善無障礙環境，自 103 年起推動「臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫」，補助經費比例以總工程經費 45% 為上限，分為 12 組不同補助套裝，最高每案可補助 107 萬元。

自 105 年 6 月起放寬申請補助之集合住宅，得不受樓層數及戶數限制，且社區住戶領有身心障礙證明文件者，可申請單項補助，不受套裝申請限制。另亦提供建築師免費健診及免費規劃設計等專業服務。

有關無障礙設施健檢改善項目，包括集合住宅之室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口及昇降設備。補助比例以總工程經費 45% 為上限，分為 12 組不同補助套裝，每案最高可申請補助 107 萬元。106 年度預算經費為 600 萬元。

(2) 老屋健檢

為協助民眾瞭解、改善建築物的結構安全，臺北市政府自 106

年 3 月 15 日起受理老屋健檢，經健檢結果須補強或拆除重建的建築物，民眾除可依建築法自行合意辦理補強或重建外，另得依循都市更新等程序，申請補助建築物整建維護補強或拆除重建，以降低民眾負擔。

自 105 年度起分 3 年執行完成。凡 88 年 12 月 31 日以前取得建造執照的建築物，均可申請老屋健檢。計畫今年將主動輔導 88 年 12 月 31 日以前取得建造執照之 3 層樓以上疑似具結構軟弱層或位於本市 27 條救災道路旁之建築物，且包括 921 或 331 震災受損黃單建築物、坐落於本市範圍內之斷層帶或土壤液化區建築物、本府興建之國民住宅及民眾認有疑慮，經本處同意受理者優先申辦。預計今年底完成 1,240 棟建物耐震能力「初評」。

(3) 推動都市更新改善整體居住環境

為加速改善臺北市老舊公寓環境品質不佳等問題，本府已於 100 年至 104 年推動老舊公寓更新改建計畫，加速老舊公寓之更新改建，而近期本府將以推動公辦都更為主軸公辦都更引導城市發展，其思考面向朝全面之關照，因此本府刻正盤整既有產業空間布局、重大建設、交通節點、歷史資源、創意資源之分布，以公有土地為引擎及協助整建弱勢住宅地區優先，選定為公辦都更地區。由本府整合範圍內相關計畫，考量弱勢照顧及地區產業活化，進行整體規劃。透過調整都市計畫，達成改善整體周邊基盤設施及居住環境目標。

(4) 確保基本居住水準

配合住宅法第 40 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準」，臺北市都市更新自治條例第 11 條規定，以權利變換方式進行都市更新時，應考量本市未來都市發展之型態、人口結構、產業特性等因素，業已訂定最小分配面積單元

不得小於 46 平方公尺之基準，確保國民基本居住水準。

(四) 建構健全的住宅市場

1. 推動包租代管之社會住宅

內政部為達成興辦 20 萬戶社會住宅目標，其中 8 萬戶計畫以包租代管民間空閒住宅轉作社會住宅方式辦理，除以直接興建方式提供社會住宅，並兼顧去化住宅市場「空屋」、活化「成屋」。本府自今（106）年起配合中央推動「106 年度社會住宅包（代）租代管計畫」，提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，預估包租代管方案為 1,100 戶，代租代管方案為 1,100 戶，合計共 2,200 戶。本府已向中央申請 6.4 億經費辦理，並加碼 5 千 5 百萬獎勵加入包租代管計畫方案之房屋出租前修繕費用，提供房東稅賦減免、修繕補助、房客租金補助及業者包管費等誘因，平台業者預計可於今年 9 月上線。

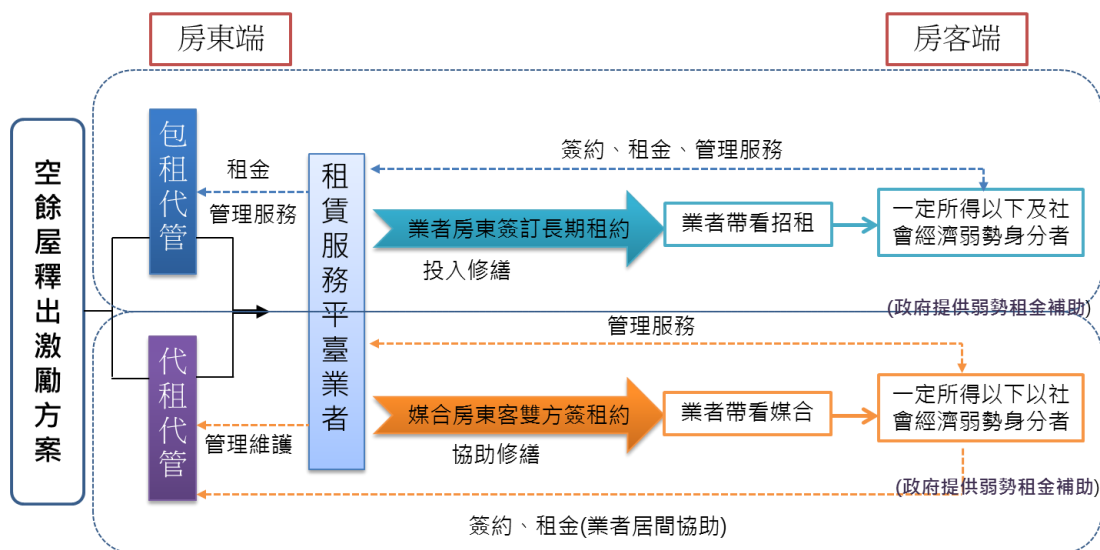


圖 16 「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」機制說明

2. 強化租屋糾紛協調窗口

市府除依內政部訂頒之「直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法」成立區域性不動產糾紛調處委員會、成立租屋服務平台提供糾紛諮詢及本府市民服務組及各區公所調解委員會辦理租屋糾紛諮詢調解服務，後續將加強宣傳推廣市府各項租屋糾

紛調解窗口，讓市民善加利用。

（五）健全租屋產業與資訊

1. 研議扶植租賃產業發展策略

參依外國大城市之經驗，出租住宅數量約佔該城市 3 成~5 成之住宅量，以本市出租人口達 17 萬戶，租金水準高，且民間資金動能豐沛，為增加投資管道應有發展租屋產業的潛力，爰研議適當的政策誘因引導租屋產業發展，建構企業化、專業化的經營機制；並配合中央修正住宅法，研訂健全鼓勵租屋服務事業相關規定，提供適質適價之出租住宅，健全租屋產業發展，進而提供市民安心穩定的租屋環境。

2. 提升租屋產業從業人員專業職能

善用民間資源，結合本市不動產仲介公會共同辦理租屋產業專業訓練講座，對象為本市不動產仲介業及從業人員，內容包含租屋服務推廣、常見租賃糾紛解析等項目，鼓勵仲介業者投入租屋服務。

3. 辦理租屋保障定型化契約宣導計畫

透過舉辦不動產交易安全宣導講座及本市社區大學公民素養週宣導課程，推廣租屋觀念，並宣導內政部訂頒之「房屋租賃契約書範本」內容及公證事宜，保障房東房客權益。

4. 研議租屋市場資訊管理機制

目前租屋管道多元，各類租屋廣告揭露項目及內容雜亂，為確保房客權益，本府地政局業訂定「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」，併同將租屋交易資訊納入管理，另不動產仲介經紀業者已配合實價登錄政策，就成交之租賃案件之租金價格進行申報，市民得參考類似成交案例作為出租或承租金額訂定之參考，以減少租屋糾紛，確保自身權益。

（六）購屋面向協助

配合中央「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」辦理購屋利息補貼

88 年因房屋市場不景氣，空餘屋甚多，政府宣示暫緩直接興建及獎勵投資興建，此後政府政策協助人民自民間購屋，諸如協助人民貸款利息購屋、中低收入家庭低利購屋、優惠購屋專案、青年購屋低利貸款。96 年政府有鑑於補貼之公平性，不再以職業身分別辦理住宅補貼，函頒整合住宅補貼資源實施方案，政府補貼較低所得無自有住宅民眾修繕、購屋貸款利息補貼，及租金補貼。臺北市政府仍依據「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」等相關規定協助辦理購屋補貼相關事宜，惟協助購屋尚涉及房地產投資，因此臺北市政府已不再以「住者有其屋」為主要協助目標。

（七）保障居住權利平等

1. 提供緊急危難者之租屋協助

針對無力租屋之弱勢家庭，經本府社會局評估確有租、押金支付困難者，由社會局連結相關資源提供協助。

2. 協助剛脫貧者於民間租屋市場租屋

鑑於剛脫貧者經濟能力有限，且未能及時銜接進入公共住宅者，透過政府租金補貼的協助，使剛脫貧者能自立轉入民間租屋市場，安居本市，站穩腳步，持續累積經濟實力，達到能自立自足。另針對入住公共住宅（如興隆公共住宅）遭註銷低收入戶資格者，除給予一定期間收費優惠緩衝期外，並協助低收入戶家戶預存未來銜接租屋市場的能力，落實脫貧自立目標。

3. 公有出租住宅保障弱勢戶機制

本市已提供 5,000 餘戶出租國宅及平價住宅提供較低收入家庭及低收入戶租住與借住，在保障既有弱勢戶居住資源前提下，市府

已確立公共住宅 35% 公共住宅戶數配租予弱勢戶之原則，並由本府社會局統籌分配及由各主管機關補貼租金；而為確保社經弱勢者之居住權益，特殊戶以評點排定入住優先順序，以確保優先照顧弱勢者；一般戶則採公開抽籤，以符合混居之原則。

4. 強化公共住宅社區服務及社會扶助相關機制

目前公共住宅規劃過程已視地區需求導入社區服務及社福設施，並結合社區社會福利服務輸送及就業輔導機制，構築本市扶危救急之綿密網路，即時提供社區民眾必要的生活協助。

(八) 建構長期政策推動資源

1. 研議健全住宅基金財源

本市住宅基金主要支出項目包含出租國宅管理維護、公共住宅建設、營運、維護管理、住宅補貼及後續民間興建社會住宅之金融協助及補助支出，本府推動 2 萬戶公共住宅計畫，短期必須投入經費約 998 億元，包括土地費用約 156 億元及營建經費約 842 億元，因土地是永久的資產，將由市政府投入預算採分期付款方式取得，預計每年投入經費佔市府總預算不高於 2%，將不至於排擠市府其他預算。至於營建成本部分，105-106 年經議會同意編列 27 處公宅基地（約 1 萬 3 千戶）總經費約 687 億元，未來將採融資方式籌措財源。為建構完整財務策略，本市已委託專業財務顧問進行財務評估；依財務評估結果，透過營運 55 年的房租收入，在第 42 年可以全部還完本金利息，後續年度房租收入還可以挹注住宅基金，目前已針對推動 4 年 2 萬戶公宅興建研擬完整財務計畫。

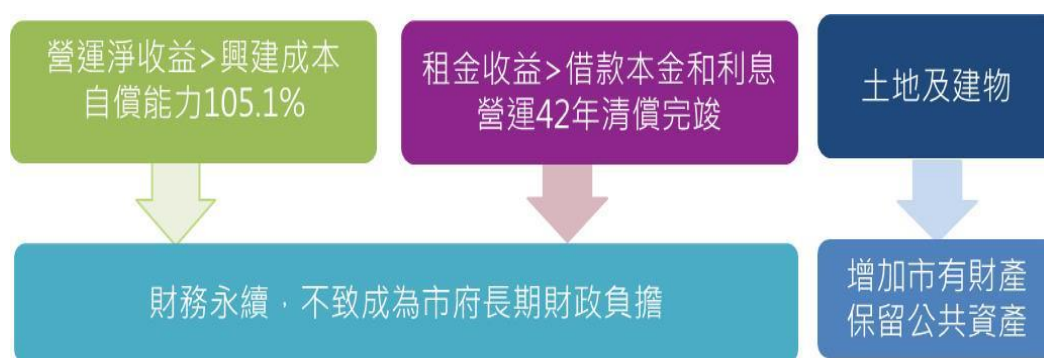


圖 17 公共住宅財務規劃示意圖

2. 研議調整住宅事務推動組織

為推動公共住宅政策目標，長期需有大量人力資源，市府住宅相關的組織人力需隨供給量擴大逐步調整轉型，故期透過設置住宅專責機關－住宅處，整合並加速住宅相關業務之推動。而就公共住宅經營及維護管理之業務，目前初步採委託民間物業公司協助辦理，因應未來逐漸增加之公共住宅戶量，將以住宅存量 5%、5 萬戶之目標，並提供迅速且貼近公有出租住宅承租戶需求之居住服務，基於政府人事精簡不再擴編員額的限制下，行政組織勢必人力不足，將有服務效率與品質下降問題，成立統合之公宅管理公司將成為永續經營管理之方式。



圖 18 推動組織改造後住宅政策事務分工

3. 強化政策研究與推廣

(1) 持續不定期舉辦國際住宅團體交流活動

居住問題是世界各國重大課題，確保市民居住權是國家必要的責任，透過定期舉辦國際住宅團體交流活動，觀摩其他國家之發展經驗及相關政策措施，因地制宜轉化本市可用之政策，協助解決本市居住問題。

(2) 辦理出租住宅市場定期研究調查

透過定期對出租住宅市場調查，彙整住宅各類基礎資訊，了解並掌握各類市民之問題及需求，藉此研議適宜住宅政策，協助市民安居。

(3) 推廣租屋觀念教育

鑑於本市房價高漲，而近 10 年租金上漲有限，租屋實為居住於本市最佳選擇，透過辦理各類租屋觀念等居住課程、舉辦不動產交易安全宣導講座及本市社區大學公民素養宣導課程，推廣租屋觀念。

(4) 辦理公共住宅行銷推廣

因過往公有出租國宅老舊品質窳陋，使市民針對公有出租住宅存在整體環境品質及觀感不佳之刻板印象，亦造成目前市府推動公共住宅過程遭受附近居民反對，而致推動困難，市府透過各類宣導活動計畫，讓市民瞭解公共住宅的環境品質，並破除一般市民常有的迷思，促使政策順利推行。

陸、財務規劃

一、公共住宅興建計畫

(一) 經費需求

本府目標於 107 年底前啟動 2 萬戶公共住宅新建工程，目前已出租公共住宅共 11 處 1,116 戶，105-106 年預算已編列 27 處基地約 14,115 戶，總經費 836.88 億元，其中中央補助 40.38 億元。後續將視規劃情形編列後續年度預算。

(二) 經費籌措及分配

興辦公共住宅經費來源包括本市住宅基金及中央補助；本市住宅基金資金來源包括自有資金、金融機構融資、處分資產及公務預算增撥等方式。

(三) 計畫經費：預計興建 20,765 戶需投入約 966 億元。

1. 土地成本：

預計投入公有土地約 31.86 公頃，包含國有 12.95 公頃、市有 18.91 公頃，土地取得經費為 155.26 億，其中國有土地取得經費計 95.79 億元，市有土地取得經費計 59.47 億元，截至 106 年 6 月中央補助土地撥用經費約 28.36 億元，本府尚需支付 126.90 億。

2. 興建成本：

未來預計投入約 810.78 億。

(四) 經費來源

1. 土地成本：由市府編列預算撥補支應，並持續爭取中央補助，不採銀行融資籌措。

2. 興建成本：

(1) 由臺北市住宅基金投入 89.19 億元。

(2) 中央補助興建經費 12.02 億元 (已補助)。

(3) 銀行融資 741.02 億元。

(五) 財務評估

1. 土地成本分年支出

由市府分年編列預算支付土地成本 (國有土地分 8 年, 市有土地分 20 年), 輔以中央政府補助經費, 每年平均土地成本實際支出占年度總預算額度低於 2%, 不致成為市府長期財政負擔, 也不會排擠其他公共及社福預算。

□ 市庫分年編列預算支付土地成本, 佔年度總預算額度介於 0.01%~1.39%

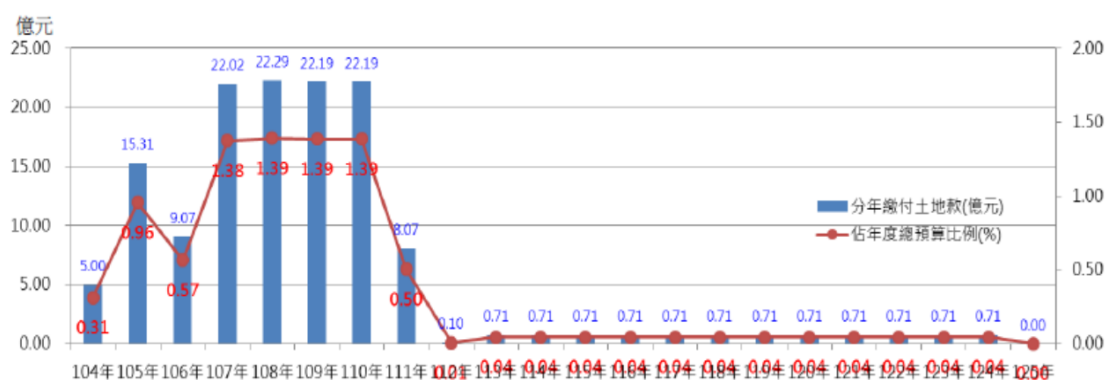


圖 19 土地成本分年支出占年度總預算分析圖

2. 財務效益評估

公共建設自償率計算係參照促進民間參與公共建設法施行細則第 43 條之規定為原則, 自償率係「評估年期內各年期現金流入現值總額, 除以評估年期內各年現金流出現值總額之比例。」自償率大於 (等) 於 1 即代表該計畫具自償能力, 亦即計畫所投入之成本可完全由營運收入回收之。

公共住宅收入包含住宅租金、商業空間租金、停車位租金等, 以營運期 55 年計算, 淨現金流量大於興建成本, 自償率達 105.1% (融資利率 1.5%), 公共住宅計畫可自償。

2 萬戶公共住宅規劃 103 至 107 年為興建期, 108 至 162 年為營

運期，總營運期為 55 年，預估至第 42 年（民國 149 年）可清償本金及利息。營運期間總租金收益達 2,210 億元大於總借款本金和利息 990.23 億元（借款本金 741.02 億，利息支出 249.21 億）。

3. 財務敏感性分析

目前市府自建公宅出租率均接近滿租，包含永平公共住宅出租率 100%、大龍峒公共住宅 96.3%、興隆公共住宅一區 100%，且各公宅均有大量排隊等候申請民眾，公共住宅長期處於供不應求狀態。以下進行出租率財務敏感性分析，說明如下：

- (1) 假設 1：當公宅出租率 95%、店面出租率 90%時，自償率為 105.1%。
- (2) 假設 2：當公宅出租率 85%、店面出租率 80%時，自償率為 95.3%。
- (3) 假設 3：當公宅出租率 75%、店面出租率 70%時，自償率為 85.6%。

(六) 興建成本融資規劃

1. 融資方式：規劃向民間銀行融資

- (1) 目前市場資金充沛，民間銀行應有意願借款。
- (2) 以政府為借款人，無信用風險，無需提供擔保品。
- (3) 借款標的有出租住宅營收，還款來源穩定。

2. 融資期程：

- (1) 預估 107 年出現資金缺口。
- (2) 償債計畫提本府公債委員會確認。
- (3) 經洽市庫銀行表示 5 年期以下借款利率較低，5 年期以上借款利率較高。考量資金成本，貸款期間以 5 年期以下為原則，屆期採借新還舊因應。
- (4) 本案以年利率 1.5% 試算，以目前估計租金收益約 42 年可全

部償還興建融資本金與利息。

(七) 財務評估結果

1. 公共住宅只租不售，市府保有 2 萬戶有價房地資產，未來可永續利用，持續保留公共資產。公共住宅長期處於供不應求狀態，市府有責任興建公共住宅實現居住正義。
2. 公共住宅土地成本分年支出，不致排擠其他公共及社福預算，興建成本具自償性，自償率為 105.1%，後續經公共債務委員會審議後據以對外融資舉借，再由後續營運收益攤還貸款本息，預計約 42 年可償還完竣。
3. 另因公共住宅屬福利服務設施，其租金係以市價 85 折計收，惟需支出地價稅及房屋稅等稅賦支出，較不合理。已建議並獲中央支持修訂住宅法等相關法令減免相關稅負，可支應公共住宅興建、營運成本及對外融資利息等支出，且可因應未來利率等相關因素變動之風險，以確保公共住宅財務之自償，或視租金收入情形提前還本，以減少利息支出，平衡住宅基金，以永續支持公共住宅政策需求。
4. 因公共住宅計畫規劃中基地及戶數，將依後續可行性評估、規劃設計等相關程序調整，財務試算將配合滾動式檢討。

表 26 105 年興辦公共住宅財務計畫

項次	案名	地點	土地面積 (M ²)	預估 戶數	開發 方式	預定開工日期	預定完工日期	辦理情形	經費需求及來源
						實際開工日期	實際完工日期		
1	明倫國小中繼 住宅計畫	大同區	8,639	380	直接 新建	106.1	109.4	施工中	本市住宅基金 2,366,330,941(房屋及建築) 29,743,748(土地)
						106.03.10	-		
2	健康公共住宅 基地	松山區	9,684	507	直接 新建	-	106.12	施工中	本市住宅基金 1,827,257,566(房屋及建築)
						103.10	-		
3	信義區六張犁 營區(A、B 街 廓基地)	信義區	14,904.00	709	直接 新建	106.10	109	專案管理執 行中	本市住宅基金 4,302,422,877(房屋及建築) 5,709,437,733(土地) 中央補助 238,464,000(土地)
						-	-		
4	三興段公共住 宅基地	信義區	11,039.82	560	直接 新建	106.10	108	設計監造標 執行中	本市住宅基金 2,976,069,398 (房屋及建築)
						-	-		
5	信義區廣慈博 愛園區基地	信義區	64,832.52	1,520	直接 新建	106.12	109	專案管理執 行中	本市住宅基金 12,462,040,010(房屋及建築)
						-	-		
6	忠義國小中繼 住宅計畫	中正區	7,202.00	523	直接 新建	配合併校時 程	-	配合併校時 程辦理	本市住宅基金 2,401,388,595(房屋及建築)
						-	-		

項次	案名	地點	土地面積 (M ²)	預估 戶數	開發 方式	預定開工日期	預定完工日期	辦理情形	經費需求及來源
						實際開工日期	實際完工日期		
7	青年公共住宅	萬華區	4,081.00	273	直接 新建	-	107.8	施工中	本市住宅基金 758,301,435(房屋及建築)
						104.11	-		
8	青年營區公共 住宅基地	萬華區	7,271.00	512	直接 新建	106.7	109.2	專案管理執 行中	本市住宅基金 2,151,140,705(房屋及建築) 1,265,965,313(土地) 中央補助 431,066,398(土地)
						106.07.17	-		
9	原中興國小校 地公共住宅基 地	萬華區	3,951.71	270	直接 新建	107.5	110	專案管理執 行中	本市住宅基金 1,407,686,943(房屋及建築)
						-	-		
10	莒光段公共住 宅基地	萬華區	3,508.68	201	直接 新建	106.10	109	設計監造標 執行中	本市住宅基金 1,131,932,003(房屋及建築) 27,461,184(土地及拆遷補償)
						-	-		
11	興隆公共住宅 2區	文山區	5,924	526	直接 新建	-	106.12	施工中	本市住宅基金 2,473,565,609(房屋及建築) 中央補助 436,800,000 元(工程)
						103.4	-		
12	華興段公共住 宅基地	文山區	4,755	184	直接 新建	106.12	109	專案管理執 行中	本市住宅基金 1,884,952,167(房屋及建築)
						-	-		

項次	案名	地點	土地面積 (M ²)	預估 戶數	開發 方式	預定開工日期	預定完工日期	辦理情形	經費需求及來源
						實際開工日期	實際完工日期		
13	木柵段公共住宅基地	文山區	1,764	119	直接 新建	106.8	108	設計監造標 執行中	本市住宅基金 657,691,509(房屋及建築)
						-	-		
14	景美運動公園 南側第一期公共住宅基地	文山區	2,314.00	86	直接 新建	106.12	108	設計監造標 執行中	本市住宅基金 653,091,059(房屋及建築)
						-	-		
15	景美女中調車 場公共住宅基 地	文山區	4,789.14	179	直接 新建	106.12	109	專案管理執 行中	本市住宅基金 1,322,637,041(房屋及建築) 933,882,300(土地)
						-	-		
16	奇岩新社區公 共住宅基地	北投區	5,932.00	288	直接 新建	106.5	108.4	施工中	本市住宅基金 1,240,329,116(房屋及建築) 1,156,363,070(土地)
						106.5	-		
17	中南段公共住 宅基地	南港區	2,698.00	119	直接 新建	106.9	108	設計監造標 執行中	本市住宅基金 765,260,760(房屋及建築)
						-	-		
18	小彎公共住宅 基地	南港區	9,007.23	340	直接 新建	106.10	108	設計監造標 執行中	本市住宅基金 1,442,117,796(房屋及建築) 1,837,474,920(土地)
						-	-		
19	東明公共住宅 基地	南港區	8,348.00	700	直接 新建	-	107.12	施工中	本市住宅基金 2,839,378,563(房屋及建築) 中央補助 764,769,300 元(工程)
						104.12	-		

項次	案名	地點	土地面積 (M ²)	預估 戶數	開發 方式	預定開工日期	預定完工日期	辦理情形	經費需求及來源
						實際開工日期	實際完工日期		
20	瑞光市場公共 住宅基地	內湖區	4,874.40	384	直接 新建	106.8	109	專案管理執 行中	本市住宅基金 1,964,089,867(房屋及建築)
						-	-		

表 27 106 年興辦公共住宅財務計畫

項次	案名	地點	土地面積 (M ²)	預估 戶數	開發 方式	預定開工日期	預定完工日期	辦理情形	經費需求及來源
						實際開工日期	實際完工日期		
1	北士科機 1 基地	北投區	9,515.49	362	直接 新建	規劃中(預計 107 年)	規劃中	專案管理(含 監造)技術標 招標中	本市住宅基金 1,908,251,453 元(房屋及建築)
						-	-		
2	培英基地	中山區	2,898.24	173	直接 新建	規劃中(預計 107 年)	規劃中	設計監造技 術標招標中	本市住宅基金 942,341,757 元(房屋及建築)
						-	-		
3	錦州街基地	中山區	5,858.00	440	直接 新建	規劃中(預計 107 年)	規劃中	設計監造技 術標招標中	本市住宅基金 2,251,605,050 元(房屋及建築)
						-	-		
4	興隆公共住宅 二、三期基地	文山區	25,752.00	1,376	直接 新建	規劃中(預計 107 年)	規劃中	設計監造技 術標招標中	本市住宅基金 8,490,275,767 元 (房屋及建築)
						-	-		
5	六張犁營區 (C、D、E 街廓) 基地	信義區	35,681.50	1,683	直接 新建	規劃中(預計 107 年)	規劃中	已編列 106 年預算	本市住宅基金 9,527,655,745 元 (房屋及建築)
						-	-		

項次	案名	地點	土地面積 (M ²)	預估 戶數	開發 方式	預定開工日期	預定完工日期	辦理情形	經費需求及來源
						實際開工日期	實際完工日期		
6	舊宗段基地	內湖區	2,731.67	97	直接 新建	規劃中(預計 107年)	規劃中	設計監造技 術標招標中	本市住宅基金 602,376,245元(房屋及建築)
						-	-		
7	河濱高中基地	內湖區	11,000.00	488	直接 新建	規劃中(預計 107年)	規劃中	專案管理(含 監造)技術標 招標中	本市住宅基金 3,289,506,844元(房屋及建築)
						-	-		
8	大橋頭聯開宅	大同區	4,150	47	聯開 委建	規劃中	規劃中	已編列106 年預算	臺北市住宅基金 130,765,440(房屋及建築)
						-	-		

二、租金補貼

本市自 101 年起配合內政部「住宅補貼」政策辦理租金補貼，至 105 年總經費約 24.3 億元，其中本府編列預算約 13.9 億元，中央補助金額約 11.04 億元。

表 28 臺北市辦理整合性住宅租金補貼經費概況

計畫年度	計畫戶數	中央補助金額	本府編列預算	經費總計	合格戶數
101	3,650 戶	175,200,000 元	編列 102 年度預算計 185,904,000 元	361,104,000	6,739 戶
102	3,325 戶	159,600,000 元	編列 103 年度預算計 245,316,000 元	404,916,000	6,543 戶
103	3,005 戶	144,240,000 元	編列 104 年度預算計 305,304,000 元	449,544,000	7,703 戶
104	中央計畫戶數 5,055 戶 地方計畫戶數 4,145 戶	303,300,000 元	編列 105 年度預算計 384,588,000 元	627,180,000	8,369 戶
105	中央計畫戶數 5,369 戶 地方計畫戶數 3,831 戶	322,140,000 元	編列 106 年度預算計 271,524,000 元	593,664,000	8,939 戶
合計		1,104,480,000 元	1,392,636,000	2,436,408,000	38,293 戶

三、居住品質提升

(一) 老屋健檢

本市老屋健檢計畫。自 105 年度起分 3 年執行完成，本年度自 106 年 3 月 15 日起受理申請。

本市辦理老屋健檢係篩選具有軟弱層或位處特殊位置（防災道路、土壤液化區等），且 88 年 12 月 31 日前取得建照之建築物優先辦理。屬 88 年 12 月 31 日前取得建照之住宅（住商混用者、住宅需占 1/2 以上比例）由中央補助，其餘由本府自籌財源補助。

俟初評結果再由本府及中央續以提供補助款、協助申辦低利貸款、都更整維或都更模式協助民眾辦理「耐震性能詳細評估」、「補強修繕」及「拆除重建」等後續配套措施。

表 29 老屋健檢經費概況

經費來源/年度		105	106
中央補助	件數(棟)	6,500	1,000
	金額(萬元)	5,200	800
本府自籌	件數(棟)	1,000	240
	金額(萬元)	800	192
總計	件數(棟)	7,500	1,240
	金額(萬元)	6,000	992

柒、計畫之預期效應及績效評估

配合中央「經濟體質強化措施」，市府推動公共住宅等多項公共建設，擴大公共投資，短期內可發揮提振景氣效益，中長期則可帶動住宅建設及智慧城市等產業升級，並產生龐大的經濟及社會效益。

一、經濟效益

公共住宅大建設，帶動營建產業向上發展

經濟效益估算係透過產業關聯分析估算，產業關聯係數以行政院主計總處編制民國 100 年之產業關聯分析報告數據為準，另依民國 100 年工商普查相關行業平均每人產值資料估算就業機會，5 萬戶公共住宅建設對其關聯產業創造之產值及提供就業機會如下圖所示：

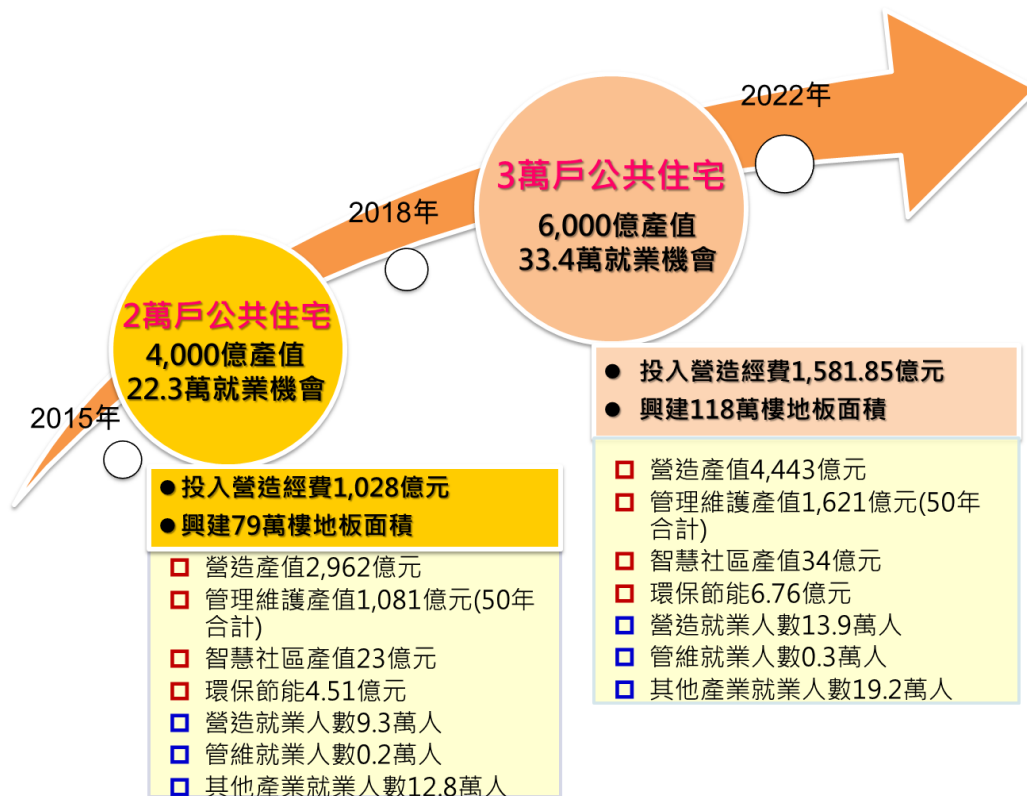


圖 20 公共住宅經濟效益推估圖

二、社會效益

(一) 興辦 2 萬戶公共住宅，可嘉惠 18 萬戶家庭居住，提升其消費能力

本府計畫於 4 年內興建 2 萬戶公共住宅，依建築物 55 年生命週期及每戶租期 6 年之輪轉率，約可嘉惠 18 萬戶家庭。另 2 萬戶公共住宅租金市價每年約 41.83 億元，本府以 8.5 折出租估算每年約 37.22 億元，則可讓 18 萬家戶每年省下 4.61 億元租金負擔，使其有能力挹注資源於改善其經濟能力及投入教育等，有更多機會於本市安居樂業。

(二) 提供 5% 戶數給外縣市就學就業家戶，增加本市青年人口 2 萬 3 千餘人

本府興建 2 萬戶公共住宅將提供 5% 戶數約 1,000 戶給外縣市來臺北市就學就業之青年家戶居住，依建築物 55 年生命週期及每戶租期 6 年之輪轉率，約可嘉惠 9,000 戶家庭；依臺北市政府主計處統計資料庫數據，臺北市 103 年每戶之戶量約 2.6 人，人口自然增加率為 0.44%，總計可讓臺北市增加 23,503 人之人口移入，舒緩本市人口外移及老化現象。

三、住宅政策長期推動效益

公共住宅搭配社會福利措施及勞動輔導的介入，在良善的營運管理下，可為永續循環性的住宅公共投資。除了直接提供弱勢家戶協助，公共住宅的存在有助於彰顯政府推動住宅政策的決心，且支應住宅政策長期推動。

(一) 住宅政策與資源分配結構改革

在財政緊縮下，目前中央仍投入大量資源協助購屋者（如：貸款利息補貼、合宜住宅），因而擠壓到租金補貼或公共住宅等優先協

助較弱勢家戶之資源。公共住宅的興辦初期需較大資本的投入，若市府及中央（地方執行、中央補助）能協力推動興辦的情況下，將扭轉目前住宅政策與資源分配結構。

（二）住宅市場資源合理再配置效益

當公共住宅存量達一定規模，將有助於調節住宅市場價格。此外，因公共住宅提供具一定品質（無障礙、良好的居住服務）的租屋產品，且優先協助經濟較弱勢者，將有助於淘汰租屋市場上不適宜的物件（如：地下室、頂樓或其他違建）。

（三）與其他居住相關政策相輔相成

公共住宅興辦與市府持續推動之都市更新、大眾運輸導向發展等居住相關政策相輔相成。透過興辦公共住宅，政府活化閒置資產、改善地區窳陋，作為推動都市更新之觸媒。且公共住宅亦可做為都市更新的中繼住宅，兩政策相輔相成。



創造正向循環之社會效益

圖 21 公共住宅興建效益示意圖

捌、其他相關配合措施及事項

本府目前積極以多元方式增加公共住宅存量，包括盤點市有閒置及低度利用之土地，以管理變更或專案讓售等方式取得及撥用中央管有之國有土地。或透過都市計畫變更調整為合適分區及適度提高容積率增進政策推動效果，目前已出租或興建完成之公共住宅共 11 處，預定至 2018 年興建總計 2 萬戶公共住宅，按住宅法第 5 條規定為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關與地方政府應共同協力合作興建，經本府評估需請求中央協助事項分述如下：

一、合作開發國有土地，加速社會住宅推動

(一) 協助完成核准土地撥用程序

行政院 104 年 11 月 18 日修正「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，住宅基金可申請無償撥用特種基金以外之不動產供興辦社會住宅使用。本府規劃興辦 2 萬戶公共住宅計畫，未來計畫向中央申撥中山區錦州街、士林區福順段、萬華區福星公宅基地等土地，本府後續將依公共住宅規劃進度循序取得前開土地，惟仍請中央儘速完成核准撥用程序。

(二) 都市計畫變更回饋土地，加速協商辦理期程。

包括大安區華光社區、南港區台電中心倉庫基地等。

二、經費補助、融資協助

(一) 租金補貼經費協助

本府配合中央「住宅補貼」政策辦理租金補貼，本市房價及租金價格高於全國，為協助更多弱勢家庭解決居住問題，持續爭取補貼計畫戶數。

(二) 公共住宅興建費用補助

公共住宅政策需要中央與地方協力成就，104 年度市府已向中央爭取補助公共住宅興建費用 7.6 億元，土地撥用費用 4.3 億元，未來希望中央政府在工程經費上給予地方政府協助，以韓國為例，中央補助部分均占 30% 以上。本市 2018 年興建 2 萬戶公共住宅之總經費約 1,343 億元，其中土地成本約 363 億元、興建成本約 980 億元，建請中央補助 20% 興建成本約 196 億元，以臺北市興建 4 年興建 2 萬戶及 8 年興建 5 萬戶公共住宅為目標，將具體提升全國公共住宅存量，以追上亞洲各國進度（韓國 6.2%、香港 30%、日本 6.1%）。其餘興建經費建請中央提供融資協助，透過擴大地方建設基金規模及長期低利融借舒緩地方住宅基金負擔。