

第 4 屆臺北市政府住宅審議會第 2 次會議

議程

壹、會議時間:114 年 1 月 21 日(星期二) 下午 14 時整

貳、會議地點:臺北市南港區南港機廠分構區 101 會議室

參、主席:臺北市政府李四川主任委員

肆、報告事項:

(一) 臺北市社會住宅執行情形及 114 年度上半年已完工社會住宅招

租期程規劃及租金訂定方案

(文山區興隆 A 區社會住宅、文山區興隆 E 區社會住宅、文山區樟新水岸社會住宅、信義區六張犁 AB 區社會住宅、南港區南港機廠社會住宅、南港區經貿社會住宅)

伍、南港機廠社會住宅 1 區實地參訪

陸、散會

第4屆臺北市政府住宅審議會第2次會議紀錄

壹、會議時間:114年1月21日(二) 下午2時00分

貳、會議地點:臺北市南港區南港機廠1區社會住宅1樓工務所

參、主席:李四川主任委員

肆、出席名單:(詳簽到簿)

伍、報告事項:(詳見會議資料報告案)

陸、綜合討論:(依發言順序)

紀錄:潘玉婕

一、報告案: 臺北市社會住宅執行情形及114年度上半年已完工社會住宅招租期程規劃及租金訂定方案

(一) 簡瑟芳副主任委員:

1. 感謝各位委員長久以來對都市發展局的支持，在公有土地資源取得不易的艱困情況下，都市發展局仍努力盤點新增社宅基地，持續開拓多元取得管道作為目標去執行。去年推動的幸福住宅專案，首波推出就受到民眾的廣大回響，非常多市民給予市府很多的肯定跟回饋，藉此可以瞭解到社會住宅對於新婚及育兒家庭確實提供很大的協助，下次會議可向各位委員分享幸福住宅計畫的執行成果。
2. 本次提報委員會確認的114年上半年完工之社會住宅租金，將在今年起陸續公告招租，今日各案場租金方案經確認後，將儘速研定招租相關文件，提供民眾承租；114年度臺北市50%分位點家庭年所得為180萬元，同時各案場之租金訂定亦經檢視符合民眾合理負擔上限。

(二) 孫一信委員:

1. 肯定市府的努力，今年度將陸續有社宅完工並提供申請，對市民來說是很棒的訊息；針對社宅之租金訂價，皆有針對市場行情進行估價，故這部分並無意見，但本次所提案之六處社宅之管理費(住戶服務費)定價差距較大，且分別訂有住戶服務及租賃管理兩種類型，考量社宅所提供之服務水準及招標計算公式應無太大差異，建議應再予補充計算方式。

2. 針對市府推動之幸福住宅方案，提供新婚2年及育有兩名未成年子女之家庭申請，仍應確認臺北市社會住宅是否符合住宅法規定，提供40%之比率予社會及經濟弱勢者承租。
3. 捷運聯開宅非屬社會住宅，是以一般市場租金價格進行出租，對於整體住宅政策而言仍為中所得以上者居住資源選擇之一，故建議後續針對捷運聯開宅的運用及處分方式，可以提報至住宅審議會進行討論。

(三) 張智元委員：肯定市府推動社會住宅之速度，但針對管理費及租金部分提供以下幾點建議：

1. 於會議簡報中提及管理費是依管理服務強度核實計算，如理解無誤應為以物管實際支付成本攤銷後去計算，對外與民眾溝通上，建議可以不同管理強度進行費用說明及區分，管理強度較強之案場管理費會高於管理強度較弱之案場，公告管理費之計收文字應再予留意避免誤解，並建議後續可訂定管理分級強度標準，比較都更分回作社會住宅之管理費，以了解市場管理費行情。
2. 另有鑑於近期中央於臺北市興建之社會住宅將陸續完工，其租金相較於本市興建之社會住宅高或低，市府應預為因應及研擬對外溝通事宜。

(四) 林左裕委員：

1. 肯定市府及同仁們的努力，相信市民皆拭目以待。針對租金訂定檢核標準應分為所得、市場行情、成本等三層面，考量社會住宅之自償性及未來持續增建之可能，建議應將過往投入之之營運成本一併納入計算及攤提，再行估算社會住宅租金之自償能力。
2. 針對房型規劃部分，一般來說一房型15坪已相當寬敞，本次提案部分一房型皆大於15坪，建議後續規劃之一房型可以小坪數為主。
3. 以永續之觀點，社會住宅由政府興建之能量及公有土地資源有限，應鼓勵民間興建社會住宅，並適當提供稅賦補助及減免或是容積獎勵，以提高民間興辦社會住宅之誘因。

(五) 彭建文委員：

1. 肯定市府及同仁的努力，惟目前仍缺乏較上位之社會住宅整體願景之策略、目標、公私部門合作機制等之擬定，建議市府團隊再行強化整體性住宅政策上位計畫之制定，據以引導相關具體計畫之執行，例如：跨局處合作部分、有限的社會住宅興辦資源如何與租金補貼等政策搭配。
2. 考量社會住宅資源公平性、永續性，市府應思考如何漸進式協助民眾銜接至一般住宅市場，以利社會住宅資源輪轉。

(六) 潘玉女委員：依報告內容所示，本次社會住宅租金定價約市價5折，相對周邊行情較為便宜划算，建議業務單位可再補充租金計算標準及管理費計收方式，以利委員瞭解。

(七) 許阿雪委員：針對社會住宅之管理費計算標準、管理費之計算是否已包含如電梯修繕、設備更換等長期營運可能產生之修繕項目與費用，及參建單位是否亦須繳納管理費，建議業務單位可再詳予說明。

(八) 周麗華委員：

管理費之計算與人力有很大的關係，以本次會議所提之社會住宅管理費人力計算，是否會因為費用計算標準年度不同，而有所差異，以及南港機廠社會住宅基地之社福設施評估與規劃設計，建議補充說明。

(九) 呂秉怡委員：

1. 考量市府住宅政策之一致性，有關捷運局針對捷運聯開宅之處分，應審慎考量。
2. 考量後續中央將公告中央版的社會住宅分級租金補貼草案（九宮格），涉及分級租金第一階是否配合調整及相關社宅政策是否與中央銜接之議題，建議市府應預為因應。

(十) 劉柏宏委員：南港機廠社會住宅為首次在捷運機廠上興建，建議都發局可以試推動由第一線同仁於招租前進行試住，可於招租前發現相關居住使用問題，並及時解決。

(十一) 杜功仁委員：

1. 建議後續社宅租金於住宅審議會報告時，可附上各社會住

宅之租金計算公式，包含營建成本、收入，以利檢視社會住宅營運年期之自償情形。

2. 南港機廠社會住宅之管理費用及人力配置人數較高，倘管理費在整體租屋花費所占比例偏高，恐引發民眾反彈，建議可參考林口世大運選手村社會住宅之人力配置狀況，適當調整人力配置並思考以區域聯管方式辦理合併招標，以降低支出。

(十二) 蘇瑛敏委員：臺北市社會住宅建設均為全國之冠，考量社宅之設計、規劃、營建方式、材料及管理系統皆有所不同，應透過管理平台系統建立統一機制；另為降低社會住宅的管理成本，可提升智慧化建築或自動化管理系統並透過平台機制統一管理，後續針對社會住宅設計及興建應考量減碳固碳工法。

(十三) 王君惠委員：捷運興建過程中建設經費相當龐大，聯開宅係屬於自償性財源之一部分，以目前已通車營運之捷運自償性債務尚有至少500億需要償還，未償還及其他捷運興建採舉債，目前聯開宅於尚無法出售之情形下，採出租方式辦理，但現行聯開宅出租收益遠低於借款之利率，且後續仍有多條捷運尚在施工中，自償性財源需求越來越龐大，故於去年討論將捷運聯開宅出售，以加速償還自償性經費。

(十四) 李四川主任委員：

1. 感謝委員所提供之意見，針對增加社會住宅存量，林左裕委員所提之公私合作之模式，由政府機構將土地提供給建設公司興建，據瞭解民間開發商大多意願仍不高，且較希望一次性將住宅產品出售獲益，避免再產生後續管理維護之責任，或許未來可再評估由政府提供房屋及土地交由民間興辦後，政府訂定租賃制度及租金，並確保民間之收益，增加私部門投入可負擔之住宅產品做為出租之可行性。
2. 捷運興建需提報自償性計畫，中央始提供相關補助款項並同意興建，聯開宅也列為捷運興建自償成本之一，倘捷運基金仍需要滾動、捷運系統需繼續建設，捷運聯開宅倘配

合社會發展需要，需轉換為社會住宅資源，則中央應隨之檢討相關法令以因應社會的進度與轉換。

柒、會議結論：

- (一) 同意都市發展局所提租金方案，以文山區興隆社會住宅 A、E 區每坪666元、文山區樟新水岸社會住宅每坪769元、信義區六張犁社會住宅每坪761元、南港區南港機廠社會住宅1區每坪827元、南港區經貿社會住宅每坪1,063元訂定。
- (二) 有關社會住宅管理費由住戶負擔部分，相關公告文字應清楚說明避免誤解，另針對管理費計算部分後續請臺北市住宅及都市更新中心詳細評估以區域聯合管理、合併發包以減少人力，並建立一致性標準機制，並將委員今日所提建議納入後續檢討並精進。
- (三) 有關後續與中央興建之社會住宅位在相同行政區或鄰近區位之社會住宅，其租金及管理費方案應一併納入租金訂定之影響因素進行評估及說明。
- (四) 針對本市社會住宅政策之整體上位計畫及是否有相關法令突破及機制研擬，以增加民間捐贈公益性設施作為社會住宅，請都市發展局於檢討後，於政策方向確認後另提會諮詢委員。

捌、南港機廠社會住宅1區參訪

玖、散會 下午4時30分