



社宅實戰經驗的 總結與提升論壇

居住正義進行式-

社宅實戰經驗的總結與提升論壇專刊

目錄

第一場次：社宅的政策計畫

主持人引言	4
李得全：可負擔住宅之挑戰與機會-從台北經驗出發	6
黃耀輝：台北市社會住宅之財務計畫（規劃）	13
彭揚凱：社宅的政策計畫	20
黃丙喜：借鏡新加坡與德國社宅的經驗	24
綜合討論	29

第二場次：社宅的規劃設計

主持人引言	32
許立民：社會住宅的社會福利（設施）	34
莊祺銘：社會住宅的規劃設計	39
李玉華：從庇護所到社會住宅：建構以住宅為核心的社區安全網	43
綜合討論	51

第三場次：社宅的發包施工

主持人引言	54
林育慈：台北市社宅實踐指引	56
張昌明：社會住宅實務經驗分享	65
綜合討論	72

第四場次：社宅的營運維護

主持人引言.....	76
黃意雯：行善社會住宅青創分享.....	77
張艾玲：社會住宅的維護、經營與管理.....	80
彭揚凱：社宅的營運維護.....	86
綜合討論.....	90

第一場次：社宅的政策計畫

主持人引言

民眾黨台北市議員 黃滌瑩

與談人、與會的嘉賓，大家好！

我很榮幸能夠主持這場學術論壇，本場次的主題是『社宅的政策計畫』。今天，我們聚集在一起，探討如何加速社宅建設，同時保持社會住宅的永續性和財務平衡，這是一個極具挑戰性的議題。

目前，全國的社會住宅存量僅佔全國住宅總數的 0.6%，這顯示了我們在提供負擔得起的住房上面臨的挑戰。為了解決這一問題，我們需要堅定的政策和理念，同時考慮到社會住宅的永續性和財務平衡。

今天，我們有四位非常專業的與談人，他們分別是：

1. 李得全，具有都市規劃和地政方面的專業知識，並在上一任台北市政府擔任副秘書長，負責督導居住正義政策的規劃和執行。
2. 黃耀輝，是台北商業大學財稅系的教授，他長期關注租稅公平和社會正義，並提供了民眾黨立法院黨團許多財政改革方面的政策建議。
3. 彭揚凱，OURs 專業者都市改革組織的秘書長，也是社會住宅推動聯盟的召集人，多年來一直致力於社會住宅政策的推動和研究。
4. 黃丙喜，是國家公益發展協進會的理事長，同時擔任台科大酷點校園董事長，並在多個國際大學擔任教授。他有豐富的政府政策規劃和企業諮商經驗，特別關注人民的「適足居住權」。

這些與談人的多元背景將為我們提供不同的觀點和經驗，有助於深入討論社宅政策的挑戰和解決方案。

我們的目標是進一步探討台北市過去興辦 2 萬戶社宅的經驗，並找出全國可以參考的興辦社會住宅 SOP。我們希望通過這次討論，能夠形成實際可行的政策建議，以提高社會住宅的建設速度，確保居住正義的實現。

我國由政府直接或間接提供住宅予經濟或社會弱勢者，皆可稱為「公共住宅」。其政策歷程主要可以分為幾個階段：

第一階段為 1970 年代起為解決都市人口遽增產生之居住問題、安置違建拆遷戶，由臺北市興辦小坪數、高密度的「整合住宅」。例如，劍潭站附近的劍潭整建住宅、大同區斯文里整宅。

第二階段為《國民住宅條例》頒布，國家從被動轉變為制度化、直接大量「興建國民住宅售予人民」的角色。1980 年代開始，政府將部分出售國宅轉為只租不售的「出租國宅」。例如，萬華區著名的西寧國宅。

直到 2010 年左右，為解決整合住宅、國民住宅設計不當，淪為「貧民窟」刻板映像的弊病，開始出現我們現在所稱的「社會住宅」的規劃。過去 8 年臺北市政府以社會隔離程度較低的混居規劃讓各階層民眾混合居住，並提供基本家具、無障礙設施與完善多樣之公共空間，並導入智慧電網設備、取得綠建築證書、考量都市設計及建築物景觀造型色彩，同時採取物業管理事務委外、扣分記點制度、社會服務協助等措施，藉此提升管理維護居住品質及鄰里社區間關係。才能夠打破台灣社會傳統將「公共住宅」視為貧民窟的刻板印象。

如今社會對於社會住宅的反彈聲浪已經逐漸減小，社宅不再被視為「鄰避設施」、而是融合托育養老青創等的「社福設施」，台北市目前有 33 處完工、24 處施工中，共計 57 處社宅在台北市內遍地開花。我們希望未來全台各地，也能夠如同台北市一樣廣建社會住宅。

論壇將涵蓋多個主題，包括社會住宅政策的演進、融資和財務平衡、城市規劃、社會參與和環境永續性。我們期待參與者之間的深入討論，並尋找解決方案，以實現更廣泛的社會住宅建設。

謝謝各位光臨今天的論壇，讓我們一起努力，為台灣的社會住宅政策帶來更多積極的變革。

可負擔住宅之挑戰與機會-從台北經驗出發

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：李得全 前台北市政府副秘書長

大家好，今天來談談可負擔住宅的挑戰與機會。在過去八年間，我與柯文哲市長在台北市政府合作，我們已經實施了一些措施。今天的討論主要分為兩大部分：首先，從居住正義的角度來探討；其次，我們將專注於社會住宅，探討如何加速並健全地推廣。

台北市可負擔住宅推動的回顧與檢討

談到台北市的可負擔住宅，我們大致上可以劃分為三個階段。第一階段，早在《國民住宅條例》之前，台北市就開始推出平價住宅等項目，主要以出售為主，出租為輔。到了 2010 年，搭配《住宅法》，我們開始著重利用公私協辦，推動公有社會住宅的建設，並且只租不賣。目前，我們正處於第三階段，努力與民間合作，共同推動可負擔住宅的數量和品質的提升。

柯文哲市長之前計劃在台北市建造 2 萬戶社會住宅，而現在中央政府也在台北市的國有土地上提出了一些規劃和營建方案。為了達到社會住宅占全國住宅總量 5% 的目標，台北市目前還缺 1.5 萬戶的住宅。

▶ 臺北市可負擔住宅推動的回顧與檢討

「社宅實戰經驗的總結與提升」第一場次：社宅的政策規劃

2



(資料來源：講者簡報)

台北市社會住宅永續經營之財務自償策略

我們需要探討如何通過開發許可、容積獎勵等方式鼓勵和協助民間參與可負擔住宅的建設。此外，為了實現社會住宅的永續發展，財務管理顯得尤為重要。我們必須探討兩部分：社宅基金的持續運作，以及對弱勢居民的租金補貼等問題。

「社宅實戰經驗的總結與提升」第一場次：社宅的政策規劃

▶ 臺北市社會住宅永續經營之財務自償策略

3

① 住宅基金開源節流收支平衡永續經營 ② 社福預算補貼弱勢租金達可負擔標準



以社宅55年營運期試算評估

$$\text{自償能力} = \frac{\text{合併計算 (社宅租金收入+管理費) + 店舖租金 + 停車場租金 + 中央補助}}{\text{興建費用 + 管理支出 + 計畫性修繕 + 人事成本 + 地價稅 + 房屋稅 + 營業稅}} \approx 1$$

(資料來源：講者簡報)

國際視野的借鑑

第二部分關於國際視野，讓我們從聯合國以及一些其他國家的案例來看。美國採用一種稱為「包容性分區住宅」的政策，這意味著政府會在城市中指定某些地區作為可負擔住宅的缺口區域。在這些地區，政府會通過分區計劃來要求開發商提供一定比例的可負擔住宅，比例通常從 10%到 50%不等，視地區需求而定。作為回報，政府會提供一部分的容積獎勵，鼓勵民間開發商參與可負擔住宅建設。

英國也有類似的政策，他們不僅透過開發許可來獲得可負擔住宅，佔比達 47%，還通過非營利組織 (NPO) 等民間團體的力量興建了 35%的住宅，總計提供了 82%的可負擔住宅。在台灣，由於營建業主要由民間產業主導，我們也可以參考這種方式，讓開發許可回饋可負擔住宅，而所有權不一定要轉交給市政府，關鍵是確保租金合理，讓民眾負擔得起。

法國採用了多種方法，包括要求租金比市價低、稅收優惠，實施租金管制，並徵收建設捐以籌措公共住宅。此外，法國實行土地國有化政策，這點與新加坡

有些相似。德國也提供補助，支持可負擔住宅建設，並實行對空置住宅的嚴格管制，規定住宅最多只能閒置三個月。

最後，日本在新市鎮開發中保留一半地區作為公共租賃住宅，這是一個很好的參考。而韓國政府明確規定民間開發回饋全國需提供 17% 的可負擔住宅，首爾甚至達到 20%。新加坡有許多特殊制度，雖然我們無法完全採納，但其中一些做法值得參考。例如，他們的土地國有化政策，以及規定購房後至少 5 年內不能轉手，以避免炒作。這些國家的政策提供了重要的參考，讓我們考慮如何在台灣制定更具可持續性的可負擔住宅政策。

「社宅實戰經驗的總結與提升」第一場次：社宅的政策規劃

如何加速興辦可負擔住宅

	美國	英國	法國	德國	日本	韓國	新加坡
民間興辦	包容性分區住宅要求開發商提供10-50%可負擔住宅或代金，並給予相對容積獎勵	•開發許可回饋47%，民間住宅協會興建35%，合計82%。 •可負擔住宅17%	•興建租金市價8折至少九年之租賃住宅獲稅捐減免。 •租金參考價	•受補貼興建30%租金管控30年。 •住宅只允許3個月空置(空屋率全國1.7%；柏林1.2%) •租金指數	•新市鎮一半為私有住宅，一半為公共租賃住宅	•規定民間開發回饋可負擔租賃住宅，全國17%，首爾20%，政府提供低利貸款、減稅或容積獎勵	•收取土地增值70%開發費 •首購五年內不可以轉賣
政府興辦	紐約公營住宅17萬戶，租屋補貼23萬人	•倫敦年增5.2萬戶50%可負擔住宅 •95%營建廢棄物再利用 •淨零建築	•1%住宅建設捐 •優先權購房地 •全國2025社宅25%、巴黎2030社宅30%	•柏林市營住宅公司興建住宅一半屬租金可負擔。 •低價低耗能標準化建材	•社會住宅比例約5%	•成立行政法人專責住房政策與都市開發 •可負擔租賃住宅約8%	•土地國有化 •拍賣地上權收入 •公積金制
台灣參考	包容性分區住宅容積獎勵回饋	•開發許可50%回饋 •營建廢棄物再利用 •淨零建築	•租金8折租賃住宅稅捐減免 •租金管制 •徵建設捐 •土地國有化	•補貼興建租金管控 •空屋管制 •低價低耗能標準化建材	•整體開發區及公辦都更提供50%公共租賃住宅	•規定民間開發回饋可負擔租賃住宅比例	•增值70%繳開發費 •首購五年不可轉賣 •土地國有化

5

(資料來源：講者簡報)

未來推動的建議

➤ 真實面對針對台灣住宅市場之現況與特性

讓我們先看看台灣目前面臨的現實狀況。我們的主要問題包括高私有住宅持有率(80%)、高空屋率(10%)、高房價所得比高達 9 到 16 倍、高房貸負擔率超過 30%、以及房價與租金比例的不協調。此外，我們還面臨著高囤房比(全國 8.09 萬人約 0.33%，擁有四戶以上佔 78.22 萬，佔全國 10.22%)、低持有成本(<0.1%)，和低租稅負擔(14.2%)、低環境品質等問題。

➤ 2015 聯合國永續住房憲章四大原則

聯合國關於永續住宅的憲章提出了四個基本原則，這些原則對於我們未來規劃社會住宅至關重要：

- 環境保護：應盡量減少對環境的影響並促進環境的可持續性
- 經濟有效性：住房應該成為充滿活力的經濟中的可持續要素並滿足人們的需求
- 社會包容和參與：應更加重視公民參與和協商的參與、社會包容性、公共衛生與透明度
- 文化充分性：應考慮文化認同、價值觀和情緒健康問題

➤ **宣揚凝聚下階段住宅政策與行動的核心理念**

此外，我們需要與全國人民達成幾個共識：

- 居住是基本人權，每個人都應被照顧到。
- 住宅不應僅視為商品。

➤ **台灣下階段住宅政策推動四大基本策略**

基於這些考量，我提出以下四個基本策略：

- 整體規劃多元推動：落實監督執行《住宅法》第 2 條與第 18 條，並鬆綁鼓勵民間興辦。
- 組織人力彈性重組：健全中央地方住都中心組織，並善用民間資源共同協力。
- 經費來源制度穩健：稅制合理改革，並修訂《都計法》第 77 條穩定財源。
- 配套機制逐步開展：中央地方合作平台、政府民間協力會報、外部專家逐案評鑑、住宅資訊整合平台

未來推動可負擔住宅的計畫、財務、土地與行動

首先，從這張圖中我們可以觀察到，住宅類型的範圍從市場化住宅（位於光譜的最右側）到暫時中繼住宅（位於最左側）。在推進所謂的住宅政策或計劃時，我們必須首先制定一個清晰的計劃。這包括確定目標、地點、住宅類型，以及負擔能力。這要求我們有一個全面的視角。事實上，我們的《住宅法》第二條已經對此有明確的規定，但從中央到地方政府，似乎都未能充分落實這些規定。

當然，對於民間投資的部分還有改善的空間。然而，制定和執行住宅計劃及其相關事項是至關重要的第一步。這需要中央和地方政府的合作，以及立法院和議會的強力監督。



(資料來源：講者簡報)

➤ 資金來源與土地問題

接下來，我們探討資金的來源。有些議員可能認為應將興建住宅的責任完全交給私營部門。然而，我建議利用《都市計畫法》第77條，通過都市計畫變更、容積獎勵回饋、容積移轉代金、地價稅和房屋稅等手段來獲得資金。我們可以借鑑法國的做法，通過徵收建設基金來支持公共住宅和社會住宅的建設。

關於土地的獲得，我們作為一個私有財產制的國家，應該善用公有土地。例如，公有土地不標售，通過設定地上權，讓民間參與可負擔住宅的開發，同時保留土地所有權。這樣，即便是50年或70年後，這些土地仍可用於社會住宅的再開發。此外，政府可以參考利用法國的優先承購權模式，選擇合適的房地進行投資。

➤ 市場住宅的處理與可負擔住宅的供應

關於市場住宅的處理，我們可以透過容積獎勵和開發許可的回饋來促進住宅開發。透過合理的稅制改革，我們可以確保不動產開發的一部分轉化為可負擔住宅。考慮到台灣每年約有10萬戶新建住宅，如果我們能夠從中分配一定比例用於可負擔住宅，這將不會是一個難以達成的目標。我們可以設定租金水平為市場價的

80%，從而吸引民間營建業者提供住宅。此外，我們也需要配套的貸款計劃來滿足特定地區的需求。

➤ 社會住宅的策略與計劃

至於社會住宅本身，根據《住宅法》第 18 條的規定，我們已有足夠清晰的指引，應確保每個單位都遵循這些標準。計劃的實施應涵蓋從國土計劃、都市計劃到都市更新計劃。特別是公辦都更（都市更新）項目，其最重要的部分實際上是與社會住宅興辦的結合。

對於現有的社會住宅或可負擔住宅，我們需要實施輪候制以及分級租金補貼制度。對於老舊且不適合居住的建築，我們應優先進行改善，並提供低利或無息貸款來支持這些改善工作。此外，中繼住宅和社會安全網的搭配，以及配套的都更計劃都是關鍵因素。

處理社會住宅的標籤化問題

另一個需要關注的重要議題是社會住宅的標籤化。過去，社會住宅常常受到批評，甚至在現在仍面臨一些民眾的抗議，這與標籤化有著密切關聯。在處理這一問題時，我們不應該矯枉過正。相反，我們應該更深入地探討標籤化問題及其與仕紳化的關係。

三 可負擔住宅的社會融合：從標籤化到仕紳化？



- 解決方案：**
- ▶ **整體規劃：**空間分散、規模適中、社群混居、多元融合
 - ▶ **設計施工：**標準化、規格化、模組化、多樣化、平價實用
 - ▶ **維護管理：**自主管理、社區營造、公辦民營、民辦民營
- 使用者導向**
- 參與式規劃**

(資料來源：講者簡報)

這裡有一些可能的折中方案。具體建議包括從整體規劃、設計、施工管理到維護的各個階段，都應該著重考慮社宅本身的後續營運管理和財務永續性。這些方面對於改變公眾對社會住宅的看法至關重要，有助於減少負面標籤，提高住宅的接受度和吸引力。

結論

總的來說，從計劃、財務、土地到不同類型的住宅，我們必須提供全面的支持。政府一直在努力推動社會住宅的發展，並希望民間也能共同參與。這不僅會降低成本，還會提高效率。最後，社會住宅的計劃應包括整體規劃、設計、施工管理、維護，以及後續的營運管理和財務永續性。總之，透過明確的規劃和跨部門的合作，我相信台灣的社會住宅前景是光明的。

台北市社會住宅之財務計畫（規劃）

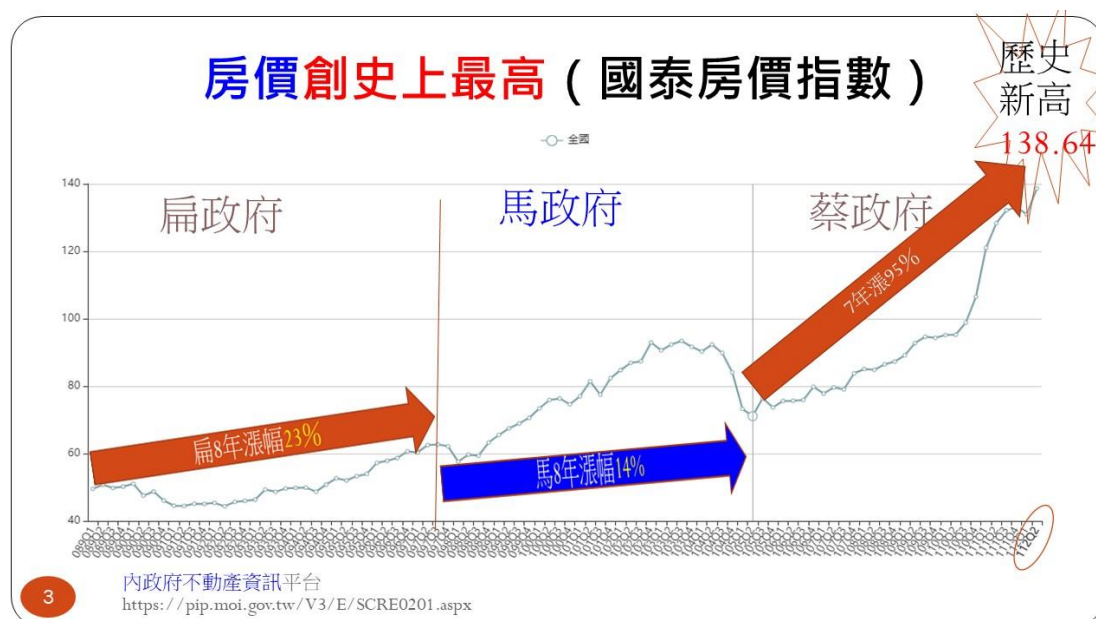
摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇

講者：黃耀輝 國立台北商業大學財政稅務系教授

今天，我將從我的興趣和專長出發，討論社會住宅的財務規劃。雖然我們的討論重點是台北市的社會住宅，但這些觀點也適用於其他地方政府推動社會住宅時財務規劃的參考。

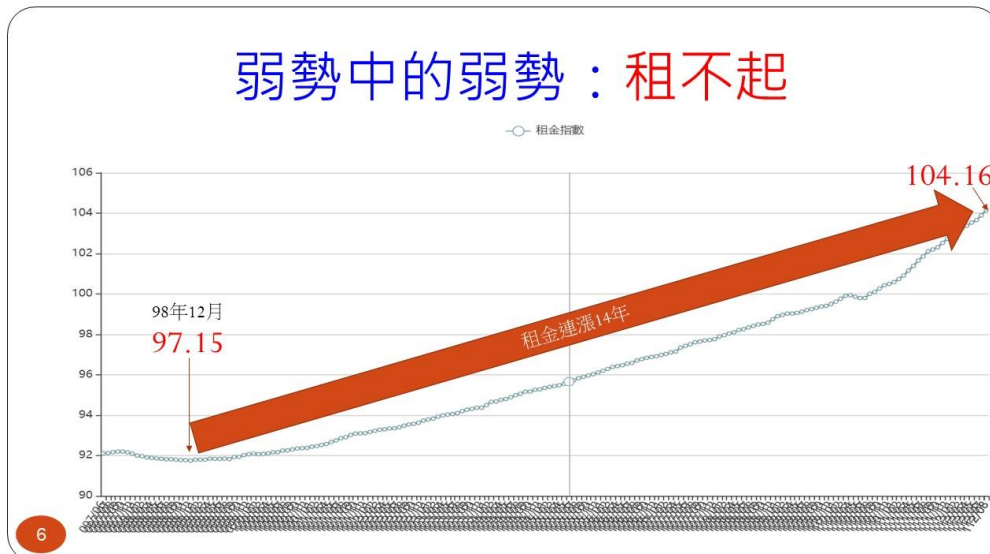
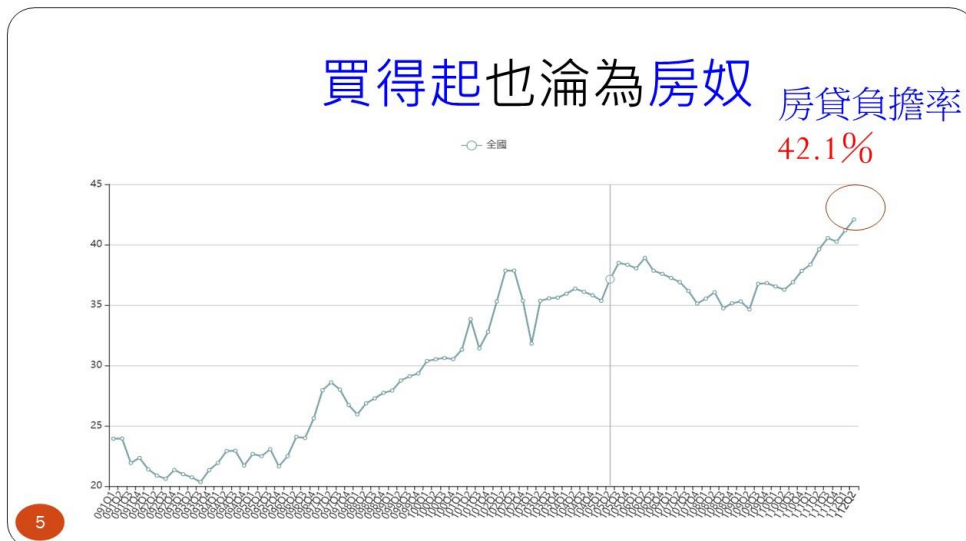
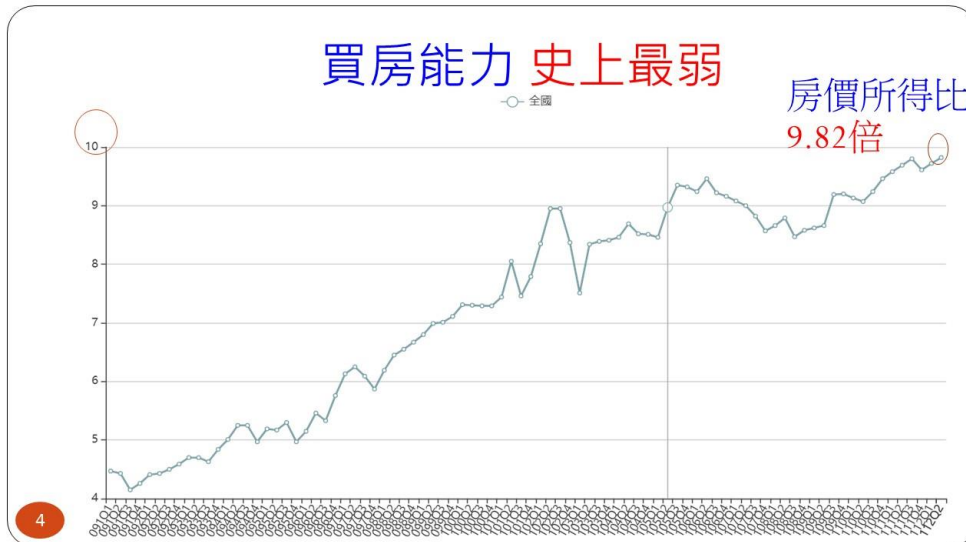
房市狀況持續惡化

首先，讓我們來看看當前的房地產市場。簡單來說，情況正在持續惡化，對青年和弱勢群體越來越不利。從房價來看，到今年第二季度，房價已創下歷史新高。自 2016 年蔡政府上任以來，房價指數在過去七年中上漲了近 95%，幾乎翻了一番，這是過去二十多年來最嚴重的情況。



(資料來源：講者簡報)

再來，我們考慮買房能力的問題。目前，房價所得比全國平均已飆升至 9.82 倍，接近 10 倍。即使是年輕人勉強購買房屋，他們也可能成為所謂的「房奴」。截至今年第二季度，房貸負擔率已達 42.1%，意味著可支配所得大幅減少，生活品質也受到影響。特別是房租連續 14 年不斷上漲，使得許多人不僅買不起房，甚至連租房都成了問題。



(資料來源：講者簡報)

因此，從房市惡化的現狀可以看出，蔡政府過去 7 年的房市三箭不僅未能解決問題，反而加劇了社會住宅的壓力。社會住宅的供應已遠遠不能滿足需求，尤其是對於最弱勢的群體來說，租不起也租不到房屋。

以台北市為例，無論是從地方還是全國的角度來看，公有出租住宅的存量都遠低於實際需求。2016 年內政部估計，全國對租屋的需求高達 39 萬戶。然而，隨著房市問題不斷惡化，我們可以估計至少有 50 萬弱勢群體迫切需要租得起的房子。因此，當前最急迫的任務是如何快速增加社會住宅的存量，以滿足弱勢青年的需求。

台北市住宅基金預（決）算檢視

我最近審視了台北市府 112 年度的預算及過去的決算數據，以了解台北市在社會住宅財務方面所面臨的主要問題。首先，台北市住宅基金在 112 年度的營運計劃中，主要著重於增加社會住宅的存量。預算主要針對政府自建的社會住宅，並與中央政府合作推動包租代管計劃，旨在活化民間的閒置資源，並出租國宅和社會住宅。此外，市府也委託專業物業管理公司維護這些住宅，以協助收入較低的青年和弱勢群體。另外按照《住宅法》的規定，協助所得較低青年、弱勢市民及在台北市就學就業之青年適居，補助社宅租金差額及低收入戶租金補貼。

台北市府在執行這些計劃時，不僅需要遵循內政部的持續要求，同時也需配合中央的政策和代管要求。這包括多元開發策略(如都市計畫變更)，提高零星開發效益，土地活化資產價值，並確保低收入戶獲得租金補貼。

台北市住宅基金 112 年度預算概要

➤ 固定資產建設改良擴充：繼續計畫

台北市住宅基金的運營計劃顯示，其工作重點主要集中在社會住宅的建設和改良擴充上。112 年度的預算中，興建社會住宅的建設改良擴充項目預計投資高達 107 億新台幣，其中大部分資金用於繼續推進既有計劃。這顯示興建社會住宅的成本在財務上是一個重大負擔。

臺北市住宅基金 112 年度預算概要 固定資產建設改良擴充：繼續計畫

- (一) 本年度預算總額 106.7 億
- 1. 專案計畫部分 99.9 億元
 - (1) 繼續計畫 99.5 億元
 - (2) 新興計畫 0.85 億元
- 2. 一般建築及設備計畫部分 6.8 億元
 - (1) 分年性項目 0.72 億元
 - (2) 一次性項目 6.08 億元

10

(資料來源：講者簡報)

➤ 資金來源：主要依靠外借

臺北市住宅基金 112 年度 固定資產建設資金來源：外借

- (二) 資金來源 106.7 億元
- 1. 專案計畫部分 99.9 億元
 - 外借資金 99.9 億
- 2. 一般建築及設備計畫部分 6.8 億
 - 外借資金 6.04 億元
 - 自有資金 0.76 億元

11

(資料來源：講者簡報)

台北市住宅基金的資金主要來自於外借，自有資金僅占總預算的 0.7%，其餘 99% 以上來自舉債。這種資金結構使得社會住宅的建設對台北市政府財務上構成重大挑戰。

➤ 業務收支及餘絀

在業務收支方面，主要收入來自徵收、租金、權利金以及內政部提供的補助，包括包租貸款試辦和社宅融資利息的補助。業務支出大多用於住宅出租的成本，112 年度業務剩餘的大部分是較小的金額，因為經常性支出的總預算也僅約 40 億新台幣。

112年度業務收支及餘絀

一、業務收入主要來源：

- 徵收收入：都市計畫變更回饋代金收入（30.65%）
- 住宅租金及權利金收入（33%）
- 其他補助收入（24%）：台北市政府補助住宅租金加碼補貼、內政部補助社宅包租代管試辦計畫、社宅融資利息

二、業務支出主要項目：

- 出租住宅成本（27%）

三、業務賸餘（52%）

13

（資料來源：講者簡報）

➤ 長期債務之舉借與償還

在長期債務方面，112 年度住宅基金預計舉債 342 億新台幣，同時需償還銀行長期借款約 179 億新台幣。這表明台北市政府在財務上的負擔非常沉重。

對於 113 年度的預算，預計累計賸餘將達到 21.8 億新台幣，未分配賸餘可累計至 150 億新台幣。然而，即便如此，長期來看，累計賸餘金額仍然不足以覆蓋社會住宅的建設成本的 1/6。因此，台北市住宅基金的財務狀況面臨著嚴峻的挑戰。

籌集財源與中央政府的補助

面對台北市以及其他地方政府在社會住宅業務上的財務挑戰，重要的一步是及早籌妥財源。鑒於地方政府在執行中央制定的住宅政策時扮演了配合的角色，

因此中央政府應提供相應的財源支持。這種夥伴關係至關重要，以確保社會住宅可以為青年和弱勢群體提供可負擔的住房。

➤ 社會住宅業務面臨財務壓力

社會住宅業務在未來 5 至 10 年內可能面臨入不敷出的情況。目前，大部分經費用於新建社宅的成本，而隨著營運成本上升，這將導致業務不可避免地入不敷出。此外，公有出租住宅存量低於需求量，全國不到 1%，遠低於 5% 的目標。隨著社宅建設支出的增加，已完工的社宅將面臨更高的營運、管理和維修成本，以及因利率上升而增加的利息補貼費用。至於收入方面，主要來源是房租和出售國宅的一次性收益。然而，出售國宅的收益一旦用完，就不再有進一步的收入，這使得未來的收入來源非常有限。受限於租金不能設定過高，社宅的租金收入也不太可能有顯著增長。因此，在支出增加、收入停滯的情況下，長期財務壓力將不可避免地加劇。

➤ 中央增加補助款的理由

增加中央政府補助的主要理由是，住宅政策是中央制定的，而《住宅法》也規定中央主管機關應補助、督導及協助地方政府住宅業務。中央政府在財政和資源上具有相對優勢，包括擁有大量國有土地和閒置房產。此外，地方政府為本地以外的居民提供住宅服務，也是一種利益外移，應由中央政府提供相應的補助。

➤ 國有土地無償撥用；補助興建、營運及稅負

針對國有土地的使用，建議中央政府應無償撥用至少 80% 的國有土地給地方政府，以提高興建社宅的自償率。此外，鑒於社宅總成本高達 1600 億新台幣，中央政府還應提供補助，協助地方政府應對興建、營運和修繕的高額費用。租金收入受限，加上租金不能過高，使得社宅的收入成長有限。因此，中央政府應提供稅負減免等措施，以減輕地方政府的財政壓力，確保社會住宅的可持續發展。

可考慮之財源與策略建議

面對台北市及其他地方政府在社會住宅計劃中的財務壓力，以下是一些建議的財源和策略：

- 房地合一稅的重新分配：目前，雖然房地合一稅的部分收入被指定用於住宅和長照政策，但實際上，自 2016 年實施以來，所有增加的房地合一稅

收入都用於長照，對住宅基金的貢獻為零。因此，建議房地合一稅應全部用於住宅基金，而長照部分應轉為保險制度，以免動用住宅基金資金。

- 提高房地合一稅的比例：建議中央政府應提高房地合一稅的比例，專門用於補助地方政府興辦社宅，最理想的情況是達到 100%。
- 囤房稅 2.0 的應用：儘管囤房稅 2.0 的效果可能有限，但預計會增加數百億的稅收。這部分稅收應優先用於社會住宅的興建或營運成本。
- 民間版之中央「促進使用住宅（空屋）」條例的實施：應考慮實施空屋稅，對不願出租的空置房屋徵收較重的稅負，至少是正常稅率的 5 倍。由於這是中央稅收，建議至少 80% 的稅收應撥入地方政府的住宅基金，類似於空氣污染費用的分配模式。

通過這些策略，希望能夠減輕地方政府在執行社會住宅計劃時的財務壓力，加快社宅的建設進度，從而使青年和弱勢群體受惠。

社宅的政策計畫

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：彭揚凱 OURs 專業者都市改革組織秘書長

我將從民間或 NGO 的角度分享對社會住宅發展的看法。從我個人和一些夥伴的經驗來看，自 2010 年以來，我們算是台灣最早一批討論社會住宅需求的人群。

社會住宅的發展歷程

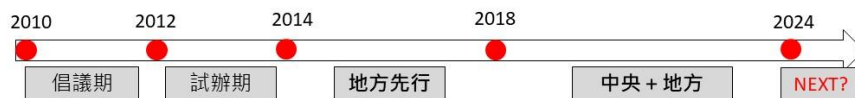
在 2010 年至 2012 年間，我們在推動社會住宅的初期，可以形容為「狗吠火車」的階段。當時，從民間到政府，幾乎沒有人清楚社會住宅的概念。經過多方努力，直到 2012 年，在馬政府時期，社會住宅進入了試辦階段。當時，政府選定了五個基地進行試建，其中台北市有兩個，新北市有三個。

我認為台灣社會住宅的正式起步是在 2014 年。那時，我們在仁愛路的巢運促使所有候選人承諾建設社會住宅，包括當時的台北市長柯文哲、新北市、桃園和台中的市長候選人。從這一年開始，台灣的社會住宅建設真正啟動，且多數經驗來自地方政府的先行實施。

至於中央政府的參與，民進黨雖然於 2016 年執政，但直到 2018 年才真正開始推動社會住宅，並成立了國家住都中心。然而，中央政府在社會住宅的興建和營運方面相對較晚介入，更積極和有計劃的行動出現在 2020 年。至今，仍有討論和爭議關於中央政府在此領域的實際成效。

觀點脈絡

■ 台灣社宅發展過程之參與



■ 國際網絡交流經驗

韓國首爾住宅公社 韓國LH公社 香港房委會 新加坡HDB
日本(地方)住宅公社 荷蘭(地方)住宅法人 美國HUD
巴黎住宅中心 巴黎APUR 柏林(地方)合作住宅組織
亞洲包容性城市網絡(12屆)
居住NGO組織 學術團體

國際網絡交流經驗

作為一個民間團體，我們積極與亞洲各國，如韓國、新加坡、香港、荷蘭、美國和法國等國的組織進行交流，並具體參訪他們的社會住宅項目。以下，我將從長期參與和觀察的角度，分享我對目前台灣社會住宅階段的觀察。

社會住宅發展的關鍵課題

➤ 興建營運

我認為目前台灣社會住宅發展的一個核心問題是過度強調數量。過去 8 年的發展速度和當前對於未來的預期似乎不符，如設定 12 萬戶甚至 13 萬戶的目標。這種以數量為主導的策略壓縮了對規劃、設計和營運的細緻討論。在這種架構下，重要的規劃和討論空間被忽略，所有事情都受到數量目標的壓迫。

➤ 執行量能

另一個關鍵問題是台灣政府（中央與地方）的執行量能不足以實現龐大的社會住宅計劃。問題涉及人力資源和土地資源。需要思考的是，除了政府之外，如何引入民間部分？這在國際上是常見的做法，既可以是政府獨立運作，也可以是政府與民間聯合進行。

➤ 穩健財源

台灣社會住宅政策在過去八年宣稱能夠自償，但這與全球經驗不符。全球經驗顯示，社會住宅通常是虧損的，因為它基本上是福利補助政策的一部分。因此，制定社會住宅政策時必須考慮到這一點，並計劃如何覆蓋這些虧損。

➤ 政策持續

台灣面臨的另一大問題是政策的持續性和穩定性。不同於一些國家能夠長期累積社會住宅，台灣的政策往往隨政黨更迭而變化。在社會住宅這樣需要長期累積的領域中，確保政策的持續性和穩定性是至關重要的。韓國的經驗顯示，即使政黨輪替，社會住宅政策也能持續。

對下階段社宅政策的建議

在社會住宅政策的進一步發展方面，我提出以下四點建議：

➤ 社宅興辦計畫滾動檢討

社會住宅的興辦應進行持續的滾動檢討，而不應僅僅以數量為導向。目前的做法似乎是只要有地就建設社會住宅，不顧其他因素。我們應該從選址、規劃設計、營運管理、財務計畫、福利輸送等多方面進行全面檢討。目前的問題在於，只要有一塊地就用來建設社會住宅，而忽略了其他重要因素。

➤ 改善中央與地方的合作夥伴關係

其次，必須改進中央政府與地方政府間的合作。目前，雖然內政部每季舉辦交流會，但實際上中央與地方間存在政治爭議，阻礙了經驗的有效交流。應重視地方政府特別是台北市、新北市、桃園和台中市等在社會住宅方面先行的經驗，六都賦能，並將其整合到中央的政策中。

➤ 社宅結合都市開發之政策與法規盤點修訂

因應財務等問題，社會住宅應與都市開發計畫結合。建議進行中央層面的全面性政策和法規盤點，涵蓋都市更新法規、區段徵收、市地規劃法規、TOD政策和國有財產出租管理方法、回饋代金等，從而創造一個有利於民間投資的制度。

➤ 採輪候制確保社宅政策可持續性

為解決台灣公共政策的不穩定性，建議採用輪候制。這種方法能更科學地掌握對社會住宅的需求，並形成政治壓力。比如，如果政府承諾建設 12 萬戶社會住宅，那麼應該發放相應數量的輪候券。這樣的制度既能科學控制需求，又能形成政治壓力，迫使政府更認真地推動社會住宅建設。

社宅是居住正義必要條件，但不是充分條件

在談論台灣社會住宅政策時，我想強調一個重要概念：社會住宅雖是實現居住正義的必要條件，但並非充分條件。即使我長期積極參與社會住宅的推動，我仍認為目前中央對於社會住宅的過度強調可能導致對其作用的誤解。

➤ 社會住宅的定位

社會住宅是解決居住不公義的一部分，但不應被視為萬能藥。我們需要認識到，即使是擁有社會住宅的國家，以香港為例，儘管社會住宅的比例在全球名列前茅，但仍然面臨高房價問題。這說明即使大量建設社會住宅也無法完全解決居住問題。

➤ 市場結構的考量

我們必須理解整體住宅市場的結構，其中購房市場通常占比最大，其次是租屋市場，而政府補貼的住宅則相對較少。目前的問題是，高房價導致購房困難，特別是對年輕人，從而推高租屋市場的需求，最終導致對社會住宅的需求增加。

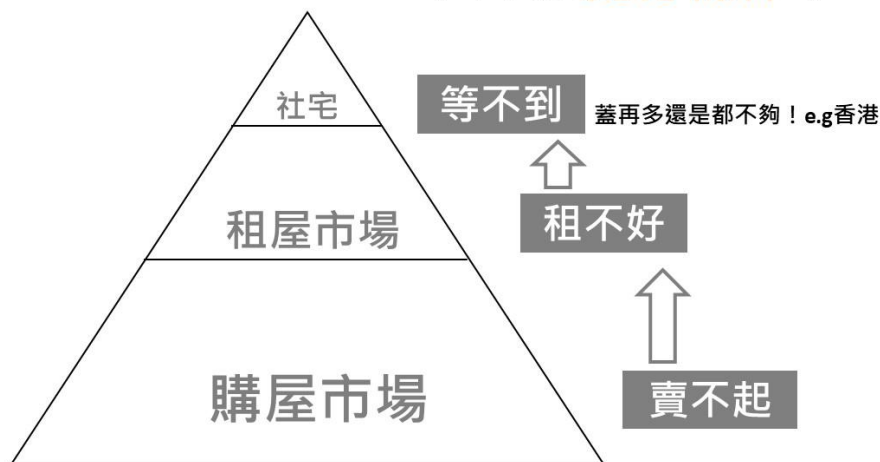
➤ 社會住宅以外的解決方案

真正的解決方案應該從租屋市場著手，逐步向下解決問題。首先，應該透明化和穩定租屋市場，確保租賃關係的保障。其次，進行租金補貼制度的完善。最後，逐步改革購房市場，這是一個長期且複雜的過程。

➤ 綜合性解決方案的重要性

我們需要一個綜合性的解決方案，不僅僅局限於社會住宅。這包括首先改善租屋市場，接著慢慢解決購房市場的問題，同時促進經濟發展，提高年輕人的薪資水平。

社宅是居住正義**必要條件**，
但不是**充分條件**！



(資料來源：講者簡報)

借鏡新加坡與德國社宅的經驗

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：黃丙喜 國家公益發展協進會理事長

我想在座的許多人都是教育界的同仁。作為老師，我深感我們的學生正面臨重大的挑戰，其中之一就是他們對未來的無力感。舉例來說，當我們談論購買房子時，許多學生覺得這對他們來說根本是不可能的事。最近，我為我的女兒購買了一間房子，這個過程讓我深刻體會到這一點。我們最初考慮的是離台北市稍遠、但有捷運的地方。然而，即使我支付了首付，我的女兒依然覺得銀行的貸款壓力太大。

於是我提議改變地點，考慮有台鐵連接的地方。我第一份工作是在樹林，對那裡有著不錯的印象。但即使如此，當我們去看房子時，我女兒仍然覺得負擔過重，擔心如果只夠付房租，她的生活品質將會受到影響。於是我們又考慮了更遠的地方，甚至想到了鶯歌，但發現那裡的房價依然高昂。

作為大學的一名老師，我每年都有相同的感受：學生們的壓力正日益增加。這是當前的現狀。我在此發言，也是基於我過往的經驗。我曾在台灣兩大建設公司擔任過總經理和副總。我離開這個行業的原因其實很簡單：有一天，我突然意識到我在工作中經常處於一種誤導消費者的狀態。

舉例來說，我們建造的房子是根據我們的意願來設計和建造的，而購房者往往是事後才出現。我們的樣品屋其實是一種誤導，因為真正的房子與樣品屋是有所不同的。此外，所有的行銷成本都非常高昂。如果你要包銷，這部分成本大概可以佔到總成本的 10%。所以，當你考慮購買我們的房子時，實際上有 10% 的成本是不必要的。這就是當前的情況。

我認為，要真正實現居住正義的改革，我們只有一條路可走：選出合適的立法委員和總統。這是唯一的解決之道。我們所有人，包括學者，都在努力尋找解決方案。作為一名學者，我感到這是一條艱難的道路。我曾在新加坡和德國教書，從這些經驗中，我最大的感受是當地國民的幸福。在這些國家，薪資與房價的比例使人們可以過上幸福的生活。我經常思考，他們能夠做到，為什麼我們做不到？這並不是因為我們比較笨。

別再相信房市自由市場的假話

台灣的情況類似於英國，如同《為何你買不起房子？》這本書中所描述，人們難以負擔得起房子。台灣目前的情況也是如此。我們需要認識到，房價高漲的一個原因是過分寬鬆的貨幣政策和低利率，導致了不合理的投資方向。結果，我們看到富人越來越富有，正如黃耀輝教授所言，0.33%的人口擁有了78棟房子。這種現象並不是無關緊要的。因為，在多元社會中，不同的居住條件之間存在互動。豪宅的存在與普通民眾有關，因為一旦豪宅的比例達到一定程度，它將影響其他房價和建築成本的上升。

新加坡的例子說明了不同的房屋政策對社會的影響。在新加坡，公有住宅佔據80%的市場，剩下20%中有許多是商業住宅。這種比例和結構的不同使得新加坡在住房問題上的處理方式與香港截然不同，並取得了成功。因此，我們應該考慮這些國家的經驗，並反思我們的選擇和政策。

達成居住正義的核心思想其實很簡單。我們需要擺脫傳統思維，正如愛因斯坦所言：用過時的地圖是無法找到新目的地的。要解決台灣房地產問題，首要任務是選出真正了解人民痛苦、有良心的立法委員。這樣做大概能解決一半的問題。接著，政府官員需要改變現有的結構和制度。

我曾在兩大建設公司工作，經常發現許多立法委員，不論政黨色彩，都接受了建設公司的資助。我敢於直言，因為當時我就是那個給錢的人。這樣的現實讓人感到相當失望，因為這些立法者往往會受到資金來源的影響。我還記得，我曾問我的前老闆：在建築行業有什麼好處？他的回答是「安居樂業」，但我們看到的現實卻是截然相反的情況。在過去，建築業主要是通過改變土地用途來賺錢，而不是通過建造房屋。這種土地變更需要立法院和政府官員的支持，甚至在選舉中，無論是市長還是縣長，都需要資金的支持。這種結構性的問題正是我們需要關注的。

作為知識分子，我們應該有獨立的判斷力，不能僅僅聽信名嘴說的話。名嘴往往是受到資金支持的代言人。所以，我們真的需要自己去尋找和支持那些真正有能力、有良心的人，來引領我們走向改革和進步。

台灣房價上漲的掃瞄、透視和剖析

事實上，房地產問題的解決方案已經存在，並且已經在我們的討論中被提出。問題不在於解決方案的缺乏，而在於是否願意實施這些方案。

台灣房價上漲的掃瞄、透視和剖析

病徵 Sympton (民眾有感)	病兆 Sign (民意民怨)	關鍵病因	對策
房價高	炒房	貨幣現象：貨幣超寬鬆，資金回流	增加供給，減少需求
	買不起	租稅	囤房稅、打多房
租金高	套房	建築成本：原物料人工等大幅上漲	針對不同族群
	租不好	土地成本：都會區建築用土地稀缺	土地增值稅、都市更新
			預期心理：買房抗通膨防財富縮水
		人口結構：少子化	切斷房價上漲鏈
土地貴	標價新高	公有地標售、土地稅	公有土地只租不售
			降低投報率
炒作凶	名嘴	資訊不對稱、交易不透明	法令、吹哨
社宅缺	等不到		

huang.prof@gmail.c

3

(資料來源：講者簡報)

危機：台灣房市又陷入惡性循環

在台灣的房市危機中，我們應該關注結構風險的問題。我們可以發現富人越來越多地將他們的資金投入房地產市場，因為當前的投資環境和低利率使其成為最佳選擇。這就解釋了為什麼有錢人會擁有那麼多房產。我認為，如果不解決這些結構性問題，房地產市場將持續不斷地上漲。

在當前風險方面，當民眾的貸款變得越來越容易（成數越高、利率越低、年限越高），房價就越容易失控，打炒房也變成打假球。舉例來說，我女兒的貸款期限長達 40 年，這讓我非常震驚。我們必須問自己，這真的是我們想要給下一代的嗎？40 年的貸款期意味著他們將不得不承擔長達數十年的負擔。我們坐在這裡，作為有良心的人，不應該接受這樣的現狀。解決這個問題的方式不應該僅僅依靠補貼和放寬條件，而應該是從根本上改變政策和結構。

研究方法：善用醫療診斷的科學方法

台灣的房地產市場就像處於虛胖狀態，表面上看起來繁榮，但實質上卻存在嚴重的問題。這就像醫學上的虛胖，需要的不是補藥而是瀉藥。台灣的房地產市場表面的繁榮掩蓋了更深層的結構性問題，如過長的貸款期限和不斷上漲的房價。我們的年輕人在這種狀況下幾乎沒有希望。想像一下，未來 40 年他們要背

負給銀行的貸款，這是一種沉重的負擔。我們不應該容忍這種狀況。選擇正確的政治人物，要求他們採取正確的行動是非常重要的。我們不能只是延長貸款年限到 40 年而不解決問題的根本。

診斷工具	主要參數	本研究方法
症狀 symptom	來自病人的主觀感受(無法直接量測) 流鼻水及頭昏	民眾感受
徵兆 sign	外部觀察到的客觀事實(經由科學量測) 體溫超過三十八度	問卷調查
體檢 --探尋真正病因	醫者通過一系列的必要手段對患者進行檢查，主要由觀診、觸診、叩診、聞診、聽診（中醫望、聞、問、切）組成，以次來獲取最重要的臨床病症。	民意調查--專家研究--綜合討論 避免認知偏差 核心問題
假設	由各種症狀及徵兆所確認的綜合症可能是由各種疾病所引起。	中央政府
印證	醫者必須有理由的假設由某一病症所造成的可能後果，並通過一切有必要之診斷工具來證明或否定此一假設。	系統動態
藥方-解方	不能亂開藥方	施政對策

(資料來源：講者簡報)

有一次我跟柯主席聊天，我問他作為醫生是如何進行診斷的。他告訴我，重要的是按照報告來開藥方，而不是隨意亂開。我們在處理房地產問題時也應該如此，不應該隨意採取措施，而是應該基於準確的診斷制定有效的解決策略。

借鏡新加坡和德國的解方

我們可以從新加坡和德國的經驗中學習。當我們關注房價所得比時，台灣的情況似乎令人擔憂。例如，我們常見的數據顯示台灣的比例接近 20，這看似很高。然而，當我們比較新加坡，我們注意到它的主屋佔有率高達 80%。這意味著大多數人住在政府提供的房屋中，而購買民間房產的成本則相對較高，特別是商業用房，因為新加坡是全球金融和營運中心。例如，我們的新加坡大使館辦公室每月租金高達 100 萬新台幣。因此，我們不應該被高房價所得比嚇倒，而應該考慮背後的結構性因素。

接著談到德國，我們可以從他們的觀念中獲得啟發。回想起我的在聯合報的第一份工作，那時的起薪是 37,000 新台幣，而我當時購買的忠駝國宅，每坪僅需 56,000 新台幣。這樣的可負擔性令人感到幸福。因此，我認為政府的穩定支持是應該的，我們應當努力使下一代也能享受這種幸福。例如，德國有一套完善的法律體系，確保從出生到死亡的公平，其中包括住房、醫療、教育和媒體的公平存取。

指標/解方	新加坡	德國
房價/所得比	17 (私宅比組屋貴3倍)	8
社宅居住比	83%人民居住在政府興建的房屋	住宅擁有率約40%
政府干預	90%的土地是國家擁有，房市交易標的為99年地上權	德國法律嚴格規定房地產開發商的定價行為，《經濟犯罪法》規定，如果開發商制定的房價超過合理房價的20%，購房者就可以向法院投訴。如果超過50%，被認為“獲取暴利”，開發商將面臨高額罰款和最高三年徒刑的懲罰。
稅賦工具	國庫用於住房的支出為18億新幣（總預算的2.4%），補足建屋發展局的年度赤字	86%的德國人可以享受不同額度的租房補貼
金融支持	A Home for Everyone，首購族買房津貼(總價8%左右)，公積金強迫儲蓄買房：員工每月薪資須扣除20%繳交至公積金帳戶，雇主也要提撥17%。	政府為合作社發放無息建房貸款，額度通常佔建房費用的60%-70%，有時高達90%，期限20年左右。 德國實行“先存後貸”合約儲蓄模式和房貸固定利率機制，為穩定購房者預期和房價水平提供制度保障。
社宅提供	組屋政策成功的關鍵是穩定的政府及長期推動住房政策	住宅政策四大支柱：《住宅建設法》、《住宅補助金法》、《住宅租賃法》和《私人住宅補助金法》為社會保障住宅供給、中低收入者的房租補貼、租賃市場的規範和私有住宅提供法律框架。

(資料來源：講者簡報)

最後，我們必須提到台灣的媒體環境。台灣的混亂部分是由於過多的名嘴和過度的娛樂化。作為受過教育的公民，我們應該運用我們的理智，貢獻於社會的進步。我在學校期間，經常聽到人們討論不應該過多干預公共政策，應該專注於個人的生活。然而，如果我們每個人都只關注自己，社會將無法實現真正的和平與進步。因此，我們應該共同努力，為創造更好的社會而奮鬥。

綜合討論

■曾燦燈（第6屆立法委員）：

我是曾燦燈，是過去的立法委員與大學校長，之所以來參加這場研討會，是因為最近有兩次讓我心裡很難過的經驗，有天我因為要趕第一班的高鐵去台南給學生上課，住在台北車站前面的飯店，早上六點走去高鐵站的路上，我愛管閒事地看到睡地上的人數起來有46個人；昨天晚上給博士班學生上完課之後，從台南搭最後一班車回到台北，晚上11點45分東三門去搭計程車的道路上，我又數了一遍，有11個人睡在地上，上次的46人還是在非常冷的冬天，我看得眼淚要掉下來，台灣政府執政號稱要讓人民安居樂業，卻從來沒有一個首長在白天或晚上去看看人民的生活是怎麼樣的。

巡堂是小學校長在做的事，但我在當大學校長的時候也一定會去巡堂，因為我的理念是「有夢最美，行動相隨」。陳前總統三個月年請我到他家坐坐，我跟他說他那句「有夢最美，希望相隨」已經不行了，希望都變絕望了，他也笑一笑說，對啊真的是絕望了。要「希望相隨」需要柯P講的執行力，所以我用六年時間把一間快倒的科技大學辦到成為全國第11名，靠的就是執行力，要求全校教授全都要去修教育學分，因為我發現學校教授不會教書、不會命題；社會住宅也是同理，作為高雄的老朋友，我跟黃丙喜教授也認識二十多年了，他從年輕就喜歡投入許多社會上的事情，到現在講話也是這樣，改不了，我就喜歡他這種個性，台灣就病在國人冷漠，甚麼政策都不想去好好探討，剛剛秘書長也提到政策不連續的問題，教育上也一樣，只要換個執政黨就課綱大改，教育可以這樣嗎？

台灣跟全世界的趨勢都背道而馳，許多像德國的國家都是18歲就透入職場，台灣18歲到22歲的人卻在大學睡覺。因為我從美國回來後都任教於研究所、沒教過大學生，去年學校給我排了一堂大學部的課，我覺得也不錯，可以來看看現在的大學生怎麼樣，學校現在規定要電腦點名，我點到一個在睡覺的女同學，喊了兩次都不回應，喊到第三次還是沒回應，就跟我舉手說：老師我在睡覺你不要吵。我們的下一代迷茫、看不到未來，茫茫渺渺，一步步踏上死亡的界線。我看了也很難過，我跑遍全球講課，暑假才到世界百大的墨爾本大學談東西方的管理哲學，談了42天，因為難得到澳洲那麼長時間，我每天沒課就跑圖書館，那邊大學生之用功、圖書館全都坐滿，比起我們的圖書館裡面往往沒幾個學生，晚上開燈我都覺得浪費錢了。

因為時間關係我也不能講太多，總之一句話，大家要關注這個問題，因為買不起房子、繳不起房貸之可憐，是難以形容的。謝謝。

■ Q 1：剛剛黃耀輝教授有提到台北市政府的預算書，社宅預算分為興建、營運及修繕，社宅興建我想很重要的一點在於土地永遠都是政府持有的，建物才有折舊、攤還的問題，興建部分方才有提到 785 億，不知道其中實際上土地占多少、建物又占多少，以我看過自己住在廣慈社宅的資料，我非常訝異原來在台灣蓋房子這麼便宜，難怪剛剛任過建商總經理的教授提到，幾乎 4 到 7 坪的集合式住宅就會開出 2、3 千萬的地價，而建物實際上是非常非常的廉價，所以我不知道以台北市政府的預算為例，土地與建物有沒有一定比例的分布狀況？

■ 黃耀輝 台北商業大學財稅系教授：

謝謝，這是個很好的問題。上述資料其實是根據，李副祕出的四本書中的第一本，政策規劃 55 年的營運推估，我是引用自那本書，但我查過 112 年台北市政府的住宅基金，裡面購買國有土地的經費也花了好幾十億，詳細數字我沒有記，但我看了也很驚訝：台北市政府蓋社會住宅竟然要跟中央政府買土地，因此才會說興建社會住宅的國有土地，中央政府應該要無償撥用給地方政府；好幾個社宅案件加起來，我看金額少說也有四五十億，李副祕或者都發局可能比我更清楚

■ 李得全 台北市政府前副秘書長：

每個社宅用地取得的都不同，整體來看現在政策有越來越清楚，社會住宅作為社會福利設施用地，土地基本上是可以無償撥用得，但有些法令譬如眷改基金、營改基金，這些基金要求回收的部分就得用其它方式，讓這些基金能回收它的成本，在經過剛剛提到的用地選址計畫中，就必須把它納入進來。

在新的法令還不夠完善，而舊法仍然適用的狀況下，還是有些案子會有土地取得的成本，但我覺得接下來這應該要歸零，就是只要是公有土地，就應該要能透過容積調派或其它方式讓土地成本變零，包括連帶的稅捐成本部分；不然的話就如同剛才的財務分析，土地成本會占太大的比例，讓大家、包涵民意代表都會認為太貴了、付不起：你們花那麼多錢只蓋了這幾戶。我覺得這部分其實是要在制度上一步步改變的。不過當然速度要快。

-

■ Q 2：感謝民眾黨辦這場活動，我有個建議是，由於很多政策不是一個論壇就能有結果的，很多朋友也許都有不同的想法，所以可以建立一個類似義勇軍改念的回饋平台，來匯聚各界資源，從建立連結做起，讓民眾黨可以在政策上做更深入的探討。

另一個想法是若從社會住宅看居住政策，它可能是個社會運動，也會連結到都市更新，但目前的都市更新尤其是台北，已經被帶到一個商品的模式；但若從社會運動的角度來看，是否也能從自主都更這種方式來推動？不管是社區化還有

施工或是整個維護管理，像青創計畫將社區營造的概念帶進來時，這個資源可不可以變成都市更新在推動的一個重要參考之一？自主更新是沒有相關專業的社區民眾發起的，可以觸及到建商不會去考慮到的層面來規劃興建，而建商則是基於市場需求規劃商品房；至於社會住宅，也要從實際生活的需求來進行規劃，才能反映居住需求；居住正義可能要從自主都更與社會住宅兩種層面來考量。

另一個思考層面是，或許雙北會因為高房價而有更大的推動力，那這就是一種特殊的商業模式，如果跨出雙北，社會住宅跟都更要結合在一起可能就有困難，因為社會住宅也不是開闢一塊空地，而是回到舊社區，那麼這樣的自主都更是否既能解決都更問題，又能創造更多的社會住宅呢？也避免外縣市要蓋社宅時的資源錯置，就是舊土地上的建物沒有更新，未來在少子化人口減少的時候，很多房地產的資源我覺得都可能發生更大的泡沫化。這邊提供社會住宅與都市更新的結合這一思考方向給民眾黨，在未來做居住正義政策上參考。

我個人是有在做社會住宅的倡議，但是個人的推廣力量或許不夠，所以希望民眾黨能考慮第一點我希望拋磚引玉提到的平台，謝謝。

■彭揚凱 OURs 專業者都市改革組織秘書長：

我剛才我跟李副祕都有講過，簡單來說都市更新與社會住宅的結合，在歐美都是非常主流且常見的作法，也回應你所說的，他們認為社會住宅本來就應該與城市發展相結合，而不只是把它塞在一個很偏遠的地方，所以這個方向我絕對支持。

可是我的建議是，台灣可能需要做非常多法規盤點的工作，特別是中央法規，就是我認為要朝這個方向發展，以現行法規結構來說是做不到的，一定要在制度上有新的轉變才有可能，但在概念上你所說的方向是政府絕對應該要做的。

■李得全 台北市政府前副秘書長：

我也簡單回應一下，有件馬上就可以做的事情：住宅基金跟都更基金整併。他們就能開始一起想這件事情，因為現在是兩個基金各玩各的、同個是政府裡面是不同單位在做的，我覺得這是個很容易切入的方式。

第二場次：社宅的規劃設計

主持人引言

民眾黨台北市議員 陳宥丞

與談人、嘉賓，大家好！我非常榮幸能夠主持這場論壇，本場次的主題是『社宅的規劃設計』。今天，我們聚集在一起，探討如何讓社會住宅不僅成為住宅，還應引導城市美學與創新，並打破「鄰避設施」的刻板印象。我們將討論如何優化社會住宅的公共空間配置，增強社宅的社會福利服務功能，以及如何實現社會住宅的綠色、智能、耐震、無障礙四大理念。

今天，我們有三位深具實務經驗的與談人，他們分別是：

1. 許立民，臺大醫院創傷醫療部主治醫師，2014 到 2018 年曾擔任臺北市社會局長。他長期以來投身社會運動，並在社會局長任內採取公民參與方式，以更符合市民需求的方式發展社會住宅。
2. 莊棋銘，台北市新活力自立生活協會辦公室主任，以一位自力生活的身障者身分，同時也是台北市瑞光社宅住戶。長期推動政府提高障礙者的服務量能，並倡議多元混居的社會住宅，以促進社區的融合和生活品質。
3. 李玉華，勵馨基金會林口服務中心的主任。該服務中心進駐在林口世大運社會住宅，提供支持受暴家庭的中長期居住和照顧服務，幫助他們重建自立生活。

這些與談人的專業背景將為我們提供不同的觀點和經驗，有助於深入討論如何優化社會住宅的規劃和設計，以實現社會住宅的多功能性和可持續性。

順便一提，在社宅設計規畫之初，過去北市府均會先與在地居民溝通，並提供地區公益設施滿足地方需求，目前在社宅低樓層進駐托嬰、托幼、托老等機構，為台北市的創舉。台北市進駐社宅的社會福利設施，會根據社區組成型態來提供適合的服務，例如萬華區青年社宅一期，入住者多為青年，便在此設立托嬰中心，讓年輕人白天能安心工作；瑞光、健康社宅提供長照機構。所以社區與社福設施提供的服務都是相互關聯的，因為這些都與居住型態、家庭組成脫離不了關係，一定要透過社宅的佈點來提供必要的社會福利服務。

社會住宅的規劃和設計是一個極為重要的議題，因為它不僅關係到住房的品質，還關係到社區的品質和城市的形象。我們希望通過這次討論，能夠找到更好的方式，讓社會住宅成為真正的社區，並為住戶提供更多的支持和服務。

論壇將涵蓋多個主題，包括社會住宅的設計原則，以及無障礙設施的必要性。我們期待參與者之間的深入討論，並共同努力尋找解決方案，以實現更美好的社會住宅未來。

謝謝各位光臨今天的論壇，讓我們一起為創建更宜居、更美麗的城市和社會住宅而努力。

社會住宅的社會福利（設施）

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇

講者：許立民 台北市政府前台北市社會局局長

社會住宅與城市包容性：爭取所有人的居住權

今天我想和大家討論有關社會住宅及其社福設施。首先，我們需要思考一個問題：我們的城市屬於誰？是所有人的城市，還是只屬於特定群體？在許多看不見的地方，很多人被排除在外，即使找到住處，也不一定能真正安居。

以東明里的案例為例，當時東明社宅有三個基地，其中兩個用於社會住宅，另一個則設置了身心障礙機構。這種設置雖然遭遇了一些阻礙，但這並非都是居民的錯。在溝通和前期作業上的不足，往往會導致後續的困難。在城市中，許多看不見的群體常常被默默地排除。然而，在一個國際性大都市，一個民主社會中，這樣的排除是不應該發生的。

另一個例子是文林家園。在北市科園區在建設時，政府分配了一些房屋給社會局，用於設立身心障礙機構和社區住宿型家園。然而，這裡也出現了一些問題，例如住戶對於產權的抗議。這些事件再次顯示了社會上的一些現實問題。

這引出了一個重要的概念：城市的土地若是公有的，政府或國家應將這稀有的土地用於幫助最需要的人。在提供住房方面，我們應該專注於那些即使有錢也難以在市場上找到住所的人，而不僅僅是那些可以通過資金獲得住所的人。為這些人提供租金補貼，可以更合理地配置資源，確保所有人都能在城市中找到一個屬於自己的地方。

在談論社會住宅和相關社服設施時，我們必須意識到，並不僅僅是身心障礙者在租屋市場上面臨排除。年紀較大的人群同樣難以租到房子，許多房東擔心他們的房子會變成所謂的「兇宅」。因此，這些人往往住在品質不佳的狹小空間，就是所謂的「蝸居」。即便政府提供租金補助，這些群體仍然難以找到合適的住所。

這些情況凸顯了社會住宅的重要性。一般認為，建設社會住宅成本巨大，但比起僅提供租金補助，社會住宅能為那些即使有補助也難以在市場上找到住所的人提供一個安身立命的地方。

在紛亂中取得共識

近年來，台灣社會住宅的發展已有很大進步。過去，人們常擔心社會住宅會影響鄰近房產的價值，但現在這種觀念逐漸改變。多數人開始接受社會住宅的概念，這其中反映了社會的進步和價值觀的轉變。

然而，在政策執行和預算分配時，仍存在一些猶豫和阻力。我們的價值觀決定了社會住宅的發展，以及城市中社會住宅的數量。因此，我們必須不斷地在不同的論壇上推廣這一概念，希望它能成為全台灣甚至全民的共識。

在共識中大步向前

我們認為稀有的國家或公共土地應該用於支持那些即使有租金補助也難以承受市場壓力的群體。這種共識在紛亂中逐漸形成，並引導我們朝著正確的方向邁進。如今，沒有任何總統候選人敢公開表示他們不支持建設社會住宅，這本身就是一種進步的象徵。

幾年前，當社會住宅計畫剛開始時，我記得還有人撒冥紙來表示抗議。但現在情況已經有所改變。我還記得有一次在舉行社會住宅的說明會時，我們都準備了雨傘，因為知道有人可能會噴水來抗議。這些經歷給我留下了深刻的印象。儘管過程中存在混亂，我們還是逐漸達成了共識。在這個共識的基礎上，我們需要大膽地向前邁進。這是一個我認為非常重要的概念。

使用者的心聲

關於社會住宅的建設，常有人討論該如何建造。實際上，我們應該聆聽未來使用者的心聲，即那些想要住進社會住宅的人們的需求。比如說，社會住宅的通用環境佔比是否應該是5%、10%，或者需要更高標準的無障礙環境。這些都是根據使用者的需求來決定。

此外，有人評論柯市長曾說，對於那些經濟能力較弱的人，只需建造簡單的社會住宅。我認為這是一個誤解。應該是根據有需求的人來決定如何建造，而不是基於他們的經濟狀況。不是說要建造豪華的大房子或寬敞的陽台，而是要根據他們的需求來規劃。這是一件非常重要的事情。

共榮、共享、混居

我想大家都同意，社會住宅的概念是關於共榮、共享和混居。以前，社會住宅常常會設立不同的入口，根據居民的身份來區分，這一點我們都記憶猶新。但隨著時間的推移，這種做法逐漸消失了。無論是住在同一棟大樓、同一社區、同一城市或是同一國家的人，應該享有平等的待遇。以前社會住宅中的分門別類，就像是某些人只能從特定機場入境台灣一樣荒謬。

混居的概念，就是我們追求的在城市中平等居住的權利。當然，社會住宅在與社區的互動中經常會遇到困難，主要是由於社區居民的不理解和誤解。例如，如果社區有特定的需求，我們可以將社會住宅中的某些設施提供給社區使用，以此展現善意和合作。

社會住宅內的社福設施與挑戰

關於社會住宅中該放置什麼設施，包括托嬰、托老、托幼服務、社區據點、關懷中心、神經障礙和庇護等設施，每個都有其目的和挑戰。例如，托嬰設施相對容易設置並且受歡迎，但托老和托幼則稍微困難一些。社區居民可能擔心老年人跌倒和救護車的頻繁出入會造成不便。對於托幼設施如共榮式遊戲場，由於3-6歲的孩子可能會比較吵鬧，所以社區對此也有一定的抗拒。

此外，關懷中心的設置也面臨著挑戰，尤其是那些為特殊群體，如家暴受害者或身心障礙者提供的服務。社區居民對於這些群體可能有預設的刻板印象，認為他們會帶來負面影響。

然而，我們已經取得了顯著的進步。一開始建設社會住宅時，我們甚至不知道應該如何整合社會福利設施。現在，台灣社會的進步已經達到了一個新階段。我們需要政府部門的主導和積極參與，不斷地向社區解釋和協調，以促進社區的理解和接受。這是社會進步的過程的一部分，也是為了讓社會能夠接納不同群體，

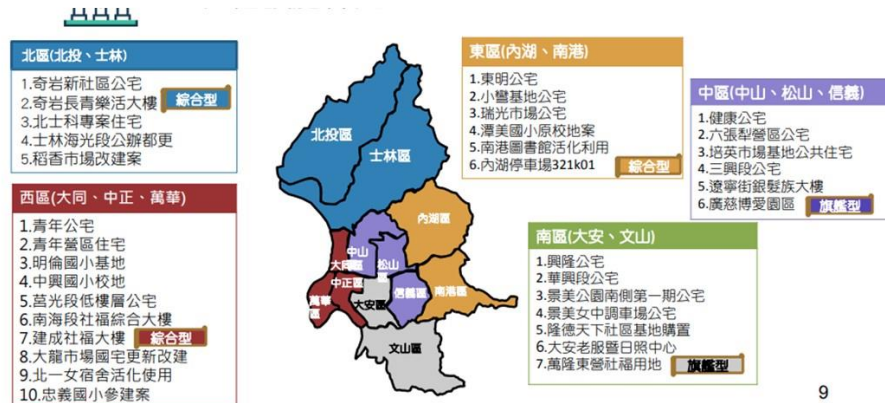
包括那些需要庇護的人。如果政府部門不願意或不敢承擔這一角色，這些進展就會變得更加困難。因此，政府部門的積極參與對於社會住宅及其相關福利設施的成功建設至關重要。

社會住宅的多元發展：概念、挑戰與進展

在社會住宅的發展中，概念和執行力的重要性不容忽視。台灣社會在這方面已經取得顯著進展，但仍有約 30% 的概念需要進一步推廣。社會住宅不僅關乎建築本身，更涉及從物業管理到服務協助等一系列支持居民自立生活的資源。雖然建造硬體設施相對容易，但在軟體方面，即提供適宜的物業管理和居民服務方面，仍需進行革新。

未來十年，台灣將不僅聚焦於建造房屋，也將重視社會設施的整合。例如，多需求整合服務中心將為不同社會群體提供必要支持，如婦女、低社經地位居民等。在這方面，非政府組織（NGO）的協助是關鍵，它們可以承租特定空間，為不同群體提供整合性服務。

此外，我們還必須著重於城市公共空間的有效利用和資源配置。在我任台北市政府社會局局長期間，我們進行了全面的空間盤點，並根據不同需求將空間分配給不同區塊。這樣的策略有助於更妥善、有效率地利用公有土地。負責任的政府，無論是中央還是地方政府，都應該對國土規劃和資源配置有清晰的規劃和執行力。



9

(資料來源：講者簡報)

社會住宅的成功案例

只要政府願意積極行動，任何事情都可以迅速推進；相反，如果缺乏意願，進展就會拖延。以建成大樓為例，這棟原本是海砂屋的建築物荒廢了5年10個月。在我擔任局長的第二年，我們決定拆除舊樓並重建新的建成綜合大樓，這已經開始投入使用。另一個例子是文山興岩社福大樓的建設，這是從國防部手中取回的土地，總共近兩公頃，其中一半是新北市政府的地。我們對該地進行了整理並開始規劃建設。這些例子說明，只要有決心和計劃，即使是市有或國有的土地也可以被有效利用。例如，廣慈博愛園區的項目，柯市長沒有將它變成百貨公司，而是計劃將其打造成亞洲最大的社服和社宅園區。此外，重慶南路北一女老師的舊宿舍經過改造後，成為了NGO的會館。遼寧街的稅捐處宿舍，也從破舊不堪的狀態變成了日照中心和照顧咖啡館。這些改造不僅僅是物理建築的更新，更體現了社會住宅和城市發展的深遠意義。

宜居的城市 是大家的宜居

這些都證明了概念和執行力對城市的影響至關重要。社會住宅的建設成本遠超出預算書上的數字，其真正的價值在於提升居民的生活質量，並建設一個屬於所有人的城市，而不僅僅是那些負擔得起的人。我們必須時常自問，真正的成本和價值是什麼，以共榮、共享的精神推動城市的發展。

社會住宅的規劃設計

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：莊祺銘 社團法人台北市新活力自立生活協會 辦公室主任

身為一名坐輪椅的肢體障礙者，居住正義對我來說有著深刻的個人意義。我於 1980 年出生，患有一種罕見疾病——先天性成骨不全症，這使得我的骨骼易於骨折和變形。因此，我需要用輪椅代步。

1989 年，我對無殼蝸牛運動的印象相當深刻，這個運動與我家庭的居住困境有著直接的關聯。我父親是民進黨的支持者，耳濡目染之下使我從小就對政治產生了興趣。我親眼目睹了父母為了養育我們一家六口所承受的房租和房貸壓力。

2008 年，我為了尋求更適合的居住環境，搬出了家。在此期間，我與其他身障者合租，經歷了在租賃市場上的種種挑戰。直到 2021 年 9 月，我才有幸透過評選制住進瑞光社會住宅。我非常感謝柯文哲市長在任期間建造了許多社會住宅，讓許多像我一樣的身心障礙朋友找到了適合的住所，減輕了高昂租金的負擔。

身心障礙者的居住挑戰

身為一名身心障礙者，我深刻體會在租賃市場上遇到的挑戰。這些挑戰主要包括三個方面：租金、房東的態度，以及無障礙設施的缺乏。

首先，就租金而言，我作為一名肢體障礙者，通常需要租住一樓或有電梯設備的住所。然而，這些住所往往租金較高，原因在於附加的管理費和維護費。此外，許多位於台北市的一樓住所常被用作商業用途，進一步推高了租金。

其次是房東的態度。有些房東可能擔心身心障礙者無法按時支付租金，或者在居住中可能遇到意外。我過去的租房經歷中，遇到過一些帶有歧視的房東，他們甚至要求我出示工作證明，檢查我的銀行存摺，以確保我有穩定的收入。他們擔心如果我付不起租金，他們會面臨驅趕我並承擔道德責任的困境。我不得不向他們保證，即使出現意外，我仍有家人和同事的支援。

最後，無障礙設施的缺乏是另一大挑戰。即使我能進入房門，但廁所和浴室的空間狹窄，通常不足以容納輪椅。浴室的門檻也妨礙了輪椅的進入。作為一

名電動輪椅使用者，我無法自行開車或騎車，因此需要依賴公共交通。然而，交通便利的地方租金通常較高。

正因為這些困難，我對社會住宅和居住正義的問題有著深刻的認識和關注。社會住宅提供了一個解決這些挑戰的可能途徑，對於像我這樣的身心障礙者來說，它不僅是住宅，更是生活的支持。

搬入社會住宅後，我的生活品質有了顯著提升。首先，租金大幅降低，這對我的經濟負擔減輕了許多。我現住的瑞光社會住宅，擁有寬敞明亮的大廳和適合輪椅通行的無障礙廁所，使我的日常生活更加便利。我的房間面積約 15 平方米，設施完善。

我過去租住的套房，月租及管理費約為 13,400 元，占我大約 35,000 元薪水的近四成。相比之下，住在社會住宅後，我的租金降至 9,900 元，僅佔收入的 28%。這不僅讓我經濟壓力減輕，還因為擁有更大的生活空間和無障礙設施而生活得更舒適。此外，社會住宅的維修和管理也更為方便，我可以直接與物業管理中心聯繫解決問題。

2021 年 居住 社會住宅 前後對照表

居住社會住宅前（一般套房）		居住瑞光社會住宅後（通用套房）	
租金	13,400元(含管理費)	9,900元(含管理費)	
收入比	35,000元（38.2%）	35,000元（28.2%）	
空間	7.5坪	15坪（含公設）	
設備	有電梯，大門無障礙	電梯、通道、通用無障礙房、無障礙廁所、公設等無障礙。	
修繕	自行處理，從房租扣	物業中心報修	
約期	一年一約	一次3年，最長12年	
改建	不可	須通報同意	
房東	與房仲介紹簽約	都發局→住都中心	
資格	無	評點或抽籤進入社宅	
清運	有	有	
交通	近捷運中山站	附近有公車，但離捷運站遠	
地點	大同區（承德路一段）	內湖區（陽光街321巷1號）	
其他	無	有社宅雲APP跟公設場地提供青創舉辦活動，活化鄰里關係。	

（資料來源：講者簡報）

社會住宅的另一大優勢是租約穩定。我不必擔租房東隨意調整租金或不續租。這給我帶來了巨大的安心感，這是在外面租賃市場難以獲得的。我曾嘗試在其他

地方租房時提出增加無障礙設施的需求，但大多數房東不願意或只在條件限制下同意。

現在，我住在瑞光社宅附近，不僅有公車和捷運站，還享有社會住宅帶來的安全感和自在。對於像我這樣的肢體障礙者來說，社會住宅不僅僅是一個居住地點，更是生活質量和自由的象徵。

落實多元混居的理念

此外，台北市社會住宅還配備了專用的APP和公共社區空間，以及一些青創。這些設施體現了多元融合的概念，讓居住體驗更加豐富。根據《住宅法》第四條的規定，社會住宅應將至少40%的戶數保留給經濟弱勢和社會弱勢群體。在瑞光社會住宅中，389戶中有26戶是專為無障礙使用設計，佔比達6.6%，高於台灣身心障礙人口比例5%。

社會住宅中的無障礙設施、無障礙型房型設計是否充足，有無落實「多元混居」理念？

- 一、《住宅法》第四條規定：「提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者。」
- 二、我目前居住的《瑞光社會住宅》389戶有26戶為通用無障礙單元（約占總戶數6.6%）。
- 三、社宅中庭有活動區，提供活動之用。青創戶定期舉辦活動。亦有社宅住戶LINE群組（約四百多位）
- 四、有《社宅服務雲》APP提供社宅資訊、活動訊息、繳費通知等功能。
- 結論：透過軟體、硬體、青創、科技通訊等方式，確實有達到一定的多元混居。社宅存在對身心障礙者與社會大眾「共融」有正面幫助。希望持續廣建



（資料來源：講者簡報）

我所在的新活力自立生活協會進行了一項線上問卷調查，收集了174位身心障礙者對居住問題的看法和經歷。我提供了問卷的QR碼，供大家查閱。我還接

受了華視新聞雜誌的專訪，討論了社會住宅居住爭議，大家可以在網上搜尋相關報導。

然而，我對社會住宅的租期限制有所顧慮。雖然特殊民眾最多可以住12年，但隨著年齡增長和身體狀況可能的退化，我擔心未來可能不得不回到一般租屋市場。目前社會住宅數量有限，所以採用輪住方式以增加流動性和公平性。但未來，如果社會住宅數量能夠大幅增加，年限的問題或許可以進一步討論放寬。

最後，我希望台灣社會能夠實現“住者有其屋”的理想。

從庇護所到社會住宅： 建構以住宅為核心的社區安全網

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：李玉華 勵馨基金會 林口服務中心主任

今天非常榮幸參與此論壇，柯市長在台北的社會住宅經驗是一個其他縣市極為關注的成功案例。勵馨基金會主要在林口的世大運社會住宅推動相關工作，今天我們將分享和討論社會住宅的實際經驗與挑戰。

社會住宅與社會福利推動的法源基礎

今年《社會福利基本法》完成立法，明訂社宅作為社會福利項目之一，對有居住需求弱勢者應提供相關居住協助。然而，我們面臨的挑戰之一是如何吸引更多非政府組織進入社會住宅，並導入更全面的福利服務。勵馨基金會將分享在林口社會住宅的經驗，特別是我們在家事服務領域的實踐。

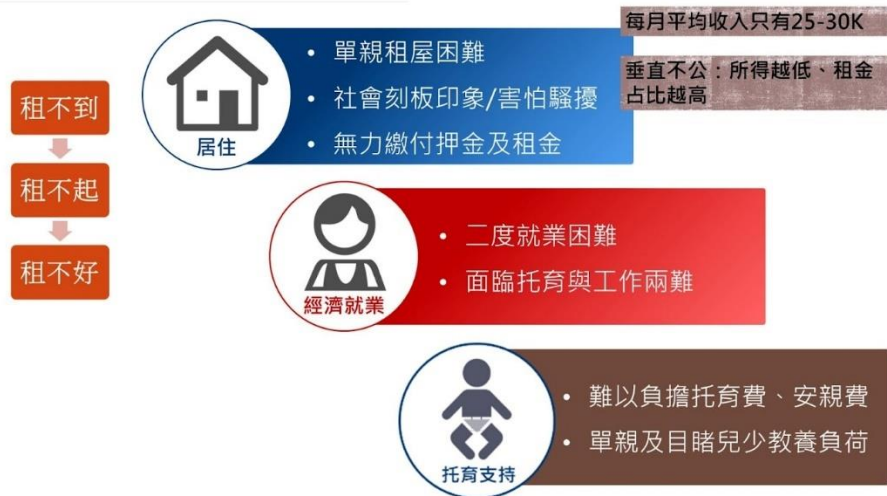
從實務中的看見

從勵馨基金會過去十年的經驗來看，許多婦女希望獨立生活，但他們的小孩通常年幼，12 歲以下的比例高達 83%，這讓他們在照顧上承受了巨大的壓力。單親家庭在社會中生存的困難，對我們來說是一個深刻的課題。

婦女生活重建的困境

這些婦女在脫離暴力的同時，卻面臨生存的困難，最大的問題在於住宅、就業和子女照顧。特別是在雙北市場，高昂的租金對他們來說是一個重大的負擔。我們在訪談和追蹤這些婦女後發現，雖然她們擺脫了暴力，卻因經濟困難而陷入貧窮。

危機之後，該如何生存下來？ 婦女生活重建的三大困境



(資料來源：講者簡報)

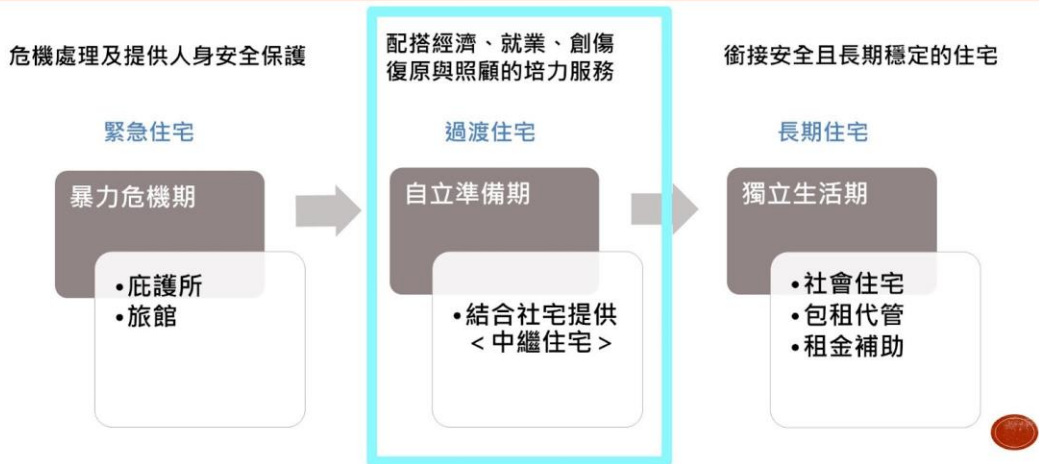
我們認為，關鍵在於必須提供全面的配套資源，包括住宅、就業、子女照顧、心理適應和社會關係支持系統，才能真正幫助弱勢家庭在社會中生存下去。社會住宅不僅是提供居住空間，更應成為支持弱勢群體生活重建的安全網。

婦女居住需求的再設計

- 發展不同階段的多元住宅模式

在探討婦女居住需求的再設計過程中，我們深入思考如何發展符合不同階段需求的多元住宅模式。在台灣過去，相關資源主要集中在暴力危機時期的庇護所及旅館，但當婦女離開庇護所後，她們面臨如何繼續生存的問題。直接進入社會住宅對她們而言，可能需要超越常規的支援。因此，出現了需要一種在自立準備時期的過渡性住宅，以幫助她們過渡到更自立的生活階段。這種住宅模式可以與各縣市推廣的社會住宅結合，提供所謂的中繼住宅。

婦女居住需求的再設計 重點1：發展不同階段的多元住宅模式

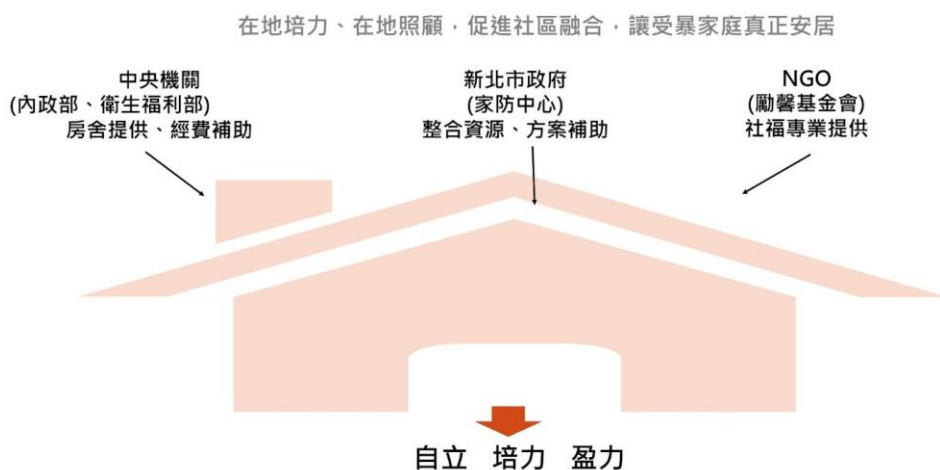


(資料來源：講者簡報)

• 橫向資源的整合與介入

此外，僅提供住宅並不足夠。必須同時介入橫向的資源配套，尤其是對於受暴婦女來說，包括就業和子女照顧資源的整合至關重要。這樣的配套措施可以使她們在有限的居住環境中得到賦能，從而有力量重返社會。

重點2：橫向資源的整合與介入

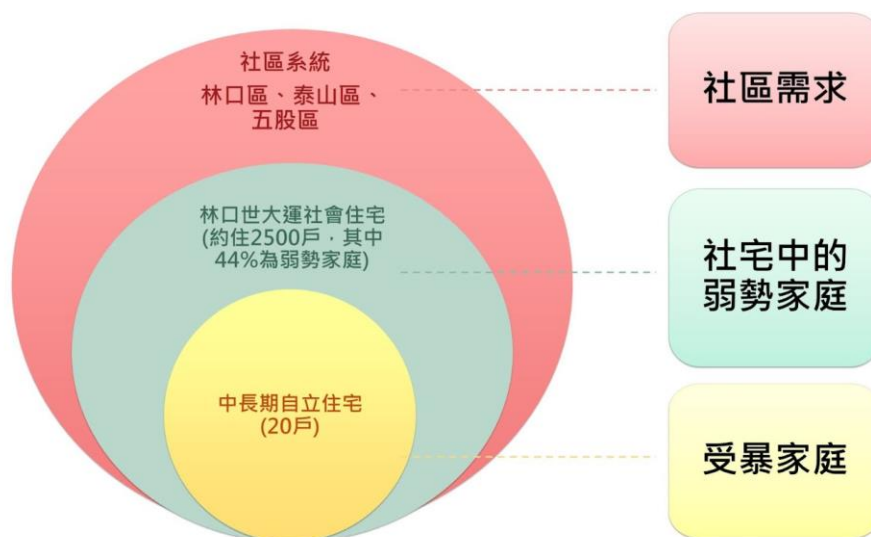


(資料來源：講者簡報)

- **策略一：結合住宅與照顧，發展自立服務**

在林口，我們採取了四項主要策略，第一是結合住宅與照顧服務。2019年，我們成立了林口服務中心，並整合了相關的福利配套，使社會住宅成為一個真正安心的婦幼社區。此外，我們 NGO 進入這些社宅，不僅關注我們租給婦女的 20 戶住宅，還關注社宅中的其他 44% 的弱勢家庭。如此一來，NGO 的介入不僅建立了社宅內的福利系統，還擴大了照顧系統，避免了過去社宅被視為鄰避設施的問題。現在，社宅引入了多元資源，居民不僅可以使用這些社會福利，還可以將這種照顧系統擴展到社宅之外的社區。我認為，以社宅為中心，可以有效地建立起整個福利系統。

從受暴婦女，到關注社區弱勢婦女及兒少的需求



(資料來源：講者簡報)

- **策略二：培養經濟自主，發展就業服務**

在著手於婦女居住需求的再設計時，我們認識到，僅提供住宅是不夠的。特別是當婦女開始在這些社區居住後，我們必須解決她們面臨的經濟和債務問題，以及就業方面的挑戰。因此，提供軟體服務和培力服務變得至關重要。這些服務不僅有助於她們建立經濟自主，還有助於她們尋找和維持就業，從而實現長期的自立生活。

▪ 策略三：關注兒少安全，發展照護服務

同時，我們也非常關注兒童和青少年的需求。特別是在社區中，我們努力創造一個有益於療癒的生活空間。以林口為例，當一個社區中建立起社宅時，它不僅僅是一堆房屋的集合。實際上，它會改變整個社區的動力。以林口的世大運社宅為例，目前有大約 3,490 戶，約一萬多人居住，這樣的人口規模對林口社區產生了巨大的影響。例如，鄰近學校在面對大量弱勢家庭兒童時面臨挑戰，學校需要更多資源來應對這種變化。因此，社宅在社區中的角色遠超過單純的居住功能，它實際上改變了社區的生態。我們的目標是通過建立和強化福利系統，讓這種變化成為一種正面的、建設性的力量。

▪ 策略四：建立社區參與機制，發展互助系統

我們在社區中實施了多種策略，包括發展社區參與機制，確保居民能夠建立起互助系統。在此基礎上，我們在社區中開設了「好好時光咖啡館」和「向日葵小屋」，這些設施不僅服務於家暴倖存者的兒童和青少年，也照顧了林口社區中其他弱勢家庭的兒少。通過這些設施，我們鼓勵和促進了社區內的互助和支持。

最後，作為 NGO，我們意識到要實現這些目標，不僅需要創新和決心，還需要制度上的支持和政府的協助。透過政府的支持和補助，NGO 能夠在社宅中提供更多資源，從而更有效地服務社區。

為甚麼居住很重要？

在對社宅中的婦女進行訪談後，我們深刻體會到穩定居住對她們帶來的實質影響。她們表示，能在社宅安定下來，並在此建立戶籍，這對她們來說意義重大。不僅如此，社宅還為她們提供了良好的支持系統，使她們能在社區中建立積極的人際關係。在這樣的環境下，學習如何共居和互助成為一項重要的課題，我們致力於在社宅中創造一個友善的空間，讓來自不同背景和處境的人們能夠真正學會共處。



(資料來源：講者簡報)

推動成效

為了推動這一理念，我們定期舉辦各種活動，使社宅的居民能夠分享、交流，並共同思考不同的議題。社宅不僅僅是一個居住空間，我們視其為進入公民社會的一個絕佳平台，這是一個使社區居民可以認真參與並共同進步的地方。

推動成效 在這裡，我們希望創造出一個涵容的空間，讓所有生命都能用自己的方式好好存在。

「好好時光咖啡館」非暴力社區倡導和共融活

- 促進社區居民對家暴問題關注和協助受暴婦女融入社區
- 結合時事和節慶，辦理與性別平等、數位性別暴力等宣導
- 引導思辨、創建支持及對話交流平台，傳揚「共好」非暴力的生活概念
- 2021-2022年辦理16場次，共395人參與。



- ✓ 成為**互惠交流平台**，凝聚各方資源和力量，共同照顧所居住的大社區
- ✓ 與林口區公所合作，**為獨居老人送餐**，將愛傳送
- ✓ 暴力防治工作**不分年齡和性別**

18

(資料來源：講者簡報)

跨系統合作是關鍵: 建構以住宅為核心的安全網

在此背景下，跨系統的合作成為關鍵。我們探討如何結合社會住宅來在社區內建立安全網。不僅提供住宅，還需確保軟體的社會福利需求得到滿足。我們的目標是不僅解決居民的問題，更重要的是支持他們的培力，並在社區中建立預防工作。

如何結合社宅導入居住福利計劃

實現這一目標需要政府的大力協助。根據我們住盟在 2024 年提出的政策白皮書，首先需要社政部門積極參與，不應僅將社會住宅視為內政部的事務。我們期望落實《社會福利基本法》第 11 條，設置專責業務窗口，確保社會住宅與福利部門能夠有效對接。此外，預先規劃空間是必要的，以避免像林口案例中的資源浪費。政府應當編列足夠的補助經費，以吸引 NGO 進入社宅，提供多樣化的服務。最後，於國家住都中心建立一個居住福利部門，與衛福部門對接，將使雙方的溝通更加高效。

如何結合社宅，導入居住福利計畫

(社會住宅推動聯盟：2024總統大選民間版社宅政策白皮書)

衛福部 強化社宅政策投入	國家住都中心 導入社福對接業務
<ul style="list-style-type: none"> 落實《社會福利基本法》第 11 條，設置專責業務窗口，掌握社宅弱勢群體居住需求與課題 與住宅部門進行跨體系合作，保留可彈性使用之居住單元與服務空間，以利後續多方資源與社福方案進入社區 	<ul style="list-style-type: none"> 增設「居住福利」部門，重視軟體的社福需求佈建，不只是蓋房子而已... 聘用具社福專業人力，辦理住宅銜接社福的相關業務與教育推展
<ul style="list-style-type: none"> 編列補助經費，吸引及支持民間團體進入社宅 善用社會住宅，積極開展多樣的社區或居住福利創新服務，特別是應優先鼓勵依《住宅法》第 35 條「租用社宅」並提出福利服務的方案 	<ul style="list-style-type: none"> 物管中心的服務品質提升：與各地方合作，定期辦理社宅行政人員與物管單位在職訓練 邀請民間單位參與提供實務諮詢與服務支持，以培力對弱勢住戶認識與處遇經驗

(資料來源：講者簡報)

回應永續發展目標，打造婦幼安心社區

在談及社宅與其意義時，不可忽略的是它如何回應永續發展的目標。社宅不僅是提供居住空間的地方，它還涵蓋了健康與福祉、性別平權、減少不平等、永續城鄉發展、和平與正義以及健全制度等多個面向。這種全面性的考量使得社宅成為不僅對居民，也對社會整體具有深遠意義的項目。

此外，打造一個讓婦女和兒童感到安心的社區，是我們的核心目標。我們非常期待柯主席在台北的經驗能夠有機會推廣到全國範圍，讓這種跨部門的合作和系統得以在更廣泛的層面上運作。透過這些努力，我們希望能夠在全國各地實現真正意義上的永續發展，並建立更多安心的社區。

綜合討論

■ Q 1：我是目前就讀於國防大學公共事務學系的大三學生，大家今天之所以會在這邊一起討論社宅問題，我提出我的看法，一個問題是目前台灣職務性的收入偏低，就是所謂的薪水，例如大學畢業生起薪可能不到三萬元，而隨著年資增長，薪資是否會調整仍然不確定。其次，像股票這樣的財產性收入，多數人並未擁有；即便政府宣稱台積電盈利豐厚，對大多數人來說並無太大影響，因為他們並不持有大量股票。再者，繼承財產也是一個關鍵問題，許多人的財富主要來源於遺產繼承。

那針對這三種一般人的收入，民眾黨如果未來執政，是否有計劃進行改革，以改善這種收入不均和價值再分配的問題？古聖先賢也講「不患寡而患不均」，價值分配效率跟公平之間要如何解決的問題。

其次，即便柯文哲在 2024 年當選，鑒於民眾黨在可見的未來可能仍難以超越國民黨和民進黨，成為第一或第二大黨，加上目前這兩大黨的支持者多為高齡人士，他們擁有更多財富並位於社會高層。在這種情況下，政府如果削減敬老金或退休金，可能會引起強烈不滿。那麼，民眾黨將如何面對這樣的社會現實和政治文化？畢竟，我們這一代如果將所有積蓄投入房產，等到老年時，我們可能也不願意改變，就像「屠龍少年終成龍」一般。民眾黨將如何實現柯文哲提出的「改變台灣政治文化」的目標？

■ 許立民 台北市政府前社會局長：

雖然我沒辦法代表民眾黨回答同學對民眾黨的問題，不過我可以說我的看法。低薪確實是台灣大部分社會問題的根源之一，比如說「少子化」跟「住不起」。所以如何讓低薪翻轉？我覺得台灣的企業如果不做產業升級，低薪這件事大概就會一直持續下去，所以關鍵還是政府願意拿出更多的資金進行產業升級，這個如果沒有做到，再過二十年我的下一代、你的下一代，大學畢業一樣只有 3 萬 2，而那個時候的通膨跟現在又無法同日而語，所以那個時候的 3 萬 2 會比現在的 3 萬 2 更少。

第二個問題我就簡單回應，我們都希望在一個民主國家裡面不同的政黨能有正常的政黨輪替，但也不是政黨輪替後所有社會問題就都能被改變，就像剛剛棋銘講的，第一次無殼蝸牛運動的時候，大家都說國民黨下台一切都能改變了，可是並沒有，國民黨下台後一切都還是很困難。但是社會有沒有在進步？有。可是並沒有，國民黨下台後一切都還是很困難。但是社會有沒有在進步？有。社會還是有在進步，但沒辦法像以前民進黨說的，只要國民黨下台台灣就能獨立、所有事情就統統能解決。

同理，不是民進黨下台，所有的問題自 2024 年的 1 月 13 號後的那個禮拜一開始，台灣社會就能變得如同天堂一般無限美好。還是會遇到各種問題，只是在民主國家裡面政黨的輪替應該帶來更公平的競爭與生存環境，我覺得這個可能才是不同民主國家對於政黨輪替之間比較合理的期待，不要有過高的期待，然後投完票的第二天還是覺得很失望。最後一點則是，國家力量來自國民全體，所以如果國民自己沒有意願投入國家改革的過程，國家再過一百年也不會好。

-

■ Q 2：我想請教社會局局長，托老、托嬰的部分，後面有提到身障公益，是不是指下一階段要讓像坊間那些運彩、公益或身障彩券，進駐社宅一樓？

■ 許立民 台北市政府前社會局長：

運彩進駐社宅一樓其實是最簡單的事情，那麼困難的是什麼？社會住宅要能讓身障者在裡面好好生活，而且身障者在裡面生活一段時間後能夠有培力，以讓他們在社經地位上得到再提升。這才是身心障礙進駐的困難。而且肢體障礙的問題還是相對簡單的，心智障礙譬如說重度自閉症或其它障別的朋友，當生活上有情緒問題的時候，怎麼樣讓鄰居間可以互相了解並接納？甚至達到我們說的「老老照顧」的目標，這是社會住宅讓身心障礙者進駐最大的困難。

至於你剛剛說的社會住宅一樓，無論是要讓 7-11、彩券行或其它行業來進駐，如果適度進駐能讓社宅的營運成本得到一定的平衡，這些都是可以被考慮的。

-

■ Q 3：我想問比較關於倫理道德層面的問題。我在網路上跟人討論到居住正義與生育率相關的事，有看到反對說法表示：現在的年輕人好手好腳怎麼會買不起房子？不想生小孩？還不是因為不想犧牲自己的生活品質，把錢都花在了自己的興趣跟快樂上面、沒有去做儲蓄跟投資，才會買不起房。所以不該為了這些「精緻窮」的年輕人去打壓房價、造成已買到房產族群的不正義。我想請問講者對這種論調有何回應？

■ 李玉華 勵馨基金會林口服務中心主任：

我可能也是屬於「精緻窮」的那群人。我是第一次聽到這種說法，但我並沒有覺得這樣就是不正義的事情，因為每個人還是有各自生存的選擇與生活的方式。因為我媽也很喜歡逼我們趕快結婚生小孩，然後我就告訴她說：你覺得烏俄戰爭之後生小孩這件事情，長期來講對地球的發展是好的嗎？我認為不婚不生不買房也是一種自我負責的表現，我們也把自己照顧得很好。

所以如同我其中一張 PPT 說的，期望不管是怎樣的族群都可以對社會上不同生活方式的人都有足夠的尊重，而不是政府要用什麼樣的手段，讓我們把錢拿出來買房子就叫正義；這是完全不同的邏輯，難道買房、有房產是這個社會正義或成功的表現嗎？這或許是這種論調背後的邏輯。我想居住正義的概念正是買房子或擁有房產，並不是在這個社會得以生存的唯一方式。

因為我們都太習慣有房子、有自己的財產，可是未來的社會，房子應該更加是公共財，我們對房子有的是使用權，而不是所有權，其實所有在這個地球上的人也是這樣，我們只是暫時地使用地球資源而已，我們並沒有地球的所有權；所以不買房的人，其實是在實現一種更高意義上的價值與正義。這是我自己的思考，也是社會住宅要挑戰的觀念：不是把資源都歸納為私人財產才叫好的表現。而是我們能夠珍惜所有資源的使用權、讓這些資源能符合不同人的使用方式。

-

■ Q 4：我曾參加過木柵集應廟的街頭開講活動。當時，一位女性提出了一個問題，我想在這裡再次提出。她是一名社宅居民，遇到了一些人駕駛雙 B 車但以中、低收入戶身份入住社宅的情況。作為一名單親媽媽，我深感共鳴，因為我自己曾經無法獲得公幼名額。同時作為幼教老師，我也接觸過許多公立幼兒園老師，他們反映這種情況在公立幼兒園中非常普遍。我想問的是，社會局目前是否重視這類情況，有沒有實際措施來避免普通民眾對社宅或公幼產生不公平的觀感？

■ 許立民 台北市政府前社會局長：

《社會救助法》裡面有對中、低收入戶的資格規定，第一是收入，第二是不動產。除此之外，還有一套較為複雜的規定，包括家庭成員數量和每人收入。如果家庭總收入低於最低生活標準，則可被劃分為低收入戶；高於 1 至 1.2 倍該標準的則被視為中低收入戶。然而，即使在這些規定下，我們仍常聽到有人開雙 B 車或孩子穿著昂貴鞋子的案例。

事實上，作為一個法治國家，我們只能按照現行法律規定來核定。就公平性而言，社會局應該實施年度清查，確保資格規定得到遵守。針對這位媽媽所提的問題，我們需要仔細檢討《社會救助法》中對台灣貧窮線的定義。台灣的法定貧窮線比世界平均還低，這不是因為台灣人普遍富裕，而是因為政府將貧窮線定得過低，使得許多應受幫助的邊緣群體被排除在外。

有些人可能會將所有資金花在買昂貴鞋子上，平時只吃泡麵，但仍然需要政府的幫助。他們也可能因為法定貧窮線太低而無法成為低收入戶，無論他們的生活習慣或價值觀如何。因此，負責任的做法應是每年進行全面核查，並重新評估法定貧窮線的合理性，確保真正需要幫助的人能夠得到政府的支持。這是基於我過去經驗的回答。

第三場次：社宅的發包施工

主持人引言

民眾黨台北市議員 林珍羽

與談人、嘉賓，大家好！我很榮幸能夠主持這場論壇，本場次的主題是『社宅的發包施工』。今天，我們聚集在一起，討論的是台北市近年來每年同時都有1萬戶社宅在施工的情況，這不僅需要編制預算、招標、發包，還需要監工和撥款，這個工程壓力是巨大的。我們將探討政府單位和民間廠商如何透過改進工程管理措施，以及施工過程的創新和突破成果，來應對各種工程所面臨的挑戰。

今天，我們有兩位專業的與談人，他們分別是：

1. 林育慈，她是銘傳大學都市規劃與防災學系講師、這次台北市社會住宅叢書的編纂主持人。是荷蘭臺夫特科技大學的博士候選人。她對歐洲社會住宅制度有深入的研究，將為我們提供寶貴的國際觀點。
2. 張昌明，他是張昌明建築師事務所的負責人，負責木柵社宅的設計監造工作。木柵社宅符合智慧永續理念，生活機能完善，且與基地周邊文教區緊密相連，北市府出版品中譽為社會住宅基地的重要案例選粹。

這些與談人的專業知識和實踐經驗將為我們提供實際的見解和解決方案，以應對社會住宅建設中的複雜挑戰。

社會住宅建設是一項重要的政策，它不僅關係到住房供應，還關係到城市規劃、社會福利和環境永續性。我們期待通過這次討論，能夠找到更好的方式，提高社會住宅的建設效率，確保其質量和可持續性。

要知道，社宅的工程是一場艱難的長跑。從開始計畫要蓋社會住宅到實際開工，最快要花4年。地方政府團隊一個任期也才4年而已，若是行政首長缺乏理念與恆心，就會非常難推展下去。社會住宅要開工，除了要編預算、招標、發包，還要監工、撥款。蓋完之後還要驗收，並租出去。甚至還有你想都沒想到的問題，就是蓋到一半建商倒閉，上游拿了錢跑掉，下游廠商沒拿到錢，市府還要去善後。因此，優化所有標案評選、施工管理流程，是過去台北市政府在社宅發包施工階

段的重大突破。精簡程序後，從發包到動工本來要花 3 到 5 年的前置作業，縮短到發包到動工最快只要 1 年。

同時工程過程一切公開透明也是前任市府團隊的核心理念，台北市都發局「[公共住宅興建戰情中心](#)」網頁從 2018 年開始上線，除了列出所有完工、待完工的公宅外，還貼出了興建中公宅的進度與預定進度，讓民眾可以一覽施工效率，甚至還有總出工數、市府工作日程等。透過各式圖表列出完工、施工、施工準備中及預定完工日期等資訊，另有基地興建進度，還附上預定進度讓民眾可以得知工程是否超前或落後，一旁還有目前的預算執行度，讓民眾了解市府經費支出情形。

論壇將探討工程管理措施的改進、施工過程中的創新和突破，以及如何應對預算壓力等問題。我們希望參與者能夠就這些議題進行深入討論，並共同尋找解決方案，以實現更多社會住宅的建設。

謝謝各位光臨今天的論壇，讓我們一起努力，為社會住宅的發包施工提供更多有效的方法和最佳實踐。

台北市社宅實踐指引

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：林育慈 銘傳大學都市規畫與防災學系講師

作為銘傳大學都市規劃與防災學系的兼任講師，並同時擁有藍天綠水規劃顧問工作室，我今天想要分享一個在市長任內協助完成的重要計劃案，這就是台北市社會住宅的實踐指引。這項計劃不僅有實體書，也有電子書版本，我們將其稱作社宅領域的「四庫全書」或「葵花寶典」。

在市政府都市發展局服務 10 年，並於內政部建築研究所從事都市防災研究的經驗，讓我對公共部門有了深入的理解。離開公共部門後，我有了更多從不同角度切入協助制度建立的視野。

台北市的社會住宅在應用創新技巧和設計上走在潮流前端，經過過去 8 年的努力也慢慢走出自己的台北經驗。例如，將社區營造的操作手法代入高層集合住宅。我們還探討了如何在社會住宅的一二樓解決周邊公共空間的不足問題，使其成為一個台北市特有的經驗。這些經驗吸引了日本建築師的關注，他們來台北市學習我們如何在高密度都市中創造公共設施。

這些成就是柯市長和各局處努力下的碩果，往往在大家熟睡時，他們仍在辛苦工作。

社會住宅實踐指引-台北經驗的叢書成果

這四本書記錄了台北市社會住宅的發展經驗，大家可以在網絡上找到這些資源。我簡要介紹這四本書的內容及其獨特之處。

第一本主要從政策和計劃的角度出發，講述從早期國宅到現在社會住宅的轉變，探討了如何根據分級補貼制度幫助需要社會住宅的人群，並引入了新的居住模式和社區凝聚概念，包括公共藝術、共居和租金定價等。

第二本回應了如何通過社會住宅的規劃設計帶來新的城市美學，介紹了如何應用綠建築、耐震、智慧及無障礙等標章於住宅設計中，並著重介紹台北市獨有的社會住宅設計準則。

第三本強調在發包和施工過程中，市政府如何減少行政程序，從工程標到統包標的發展，以及引進新的智慧住宅行政機制。此外，也介紹了創新工法和快速完成維修的過程。

第四本著重於興建社會住宅完成後的營運管理工作，詳細介紹了如何結合智慧化方式進行管理，以確保建築物能夠在未來 50 至 70 年間有效運作。

這四本書是過去八年間柯市府和各局處工作的成果集結，涵蓋從過去的國宅時代到未來面臨的挑戰。去年完成這些書籍後，我們在 10 月舉辦了一場座談會，邀請了參與的建築師和關心這一議題的民眾，以共同探討和了解台北市社會住宅的經驗和努力。



(資料來源：講者簡報)

加速社宅興建之策進行為

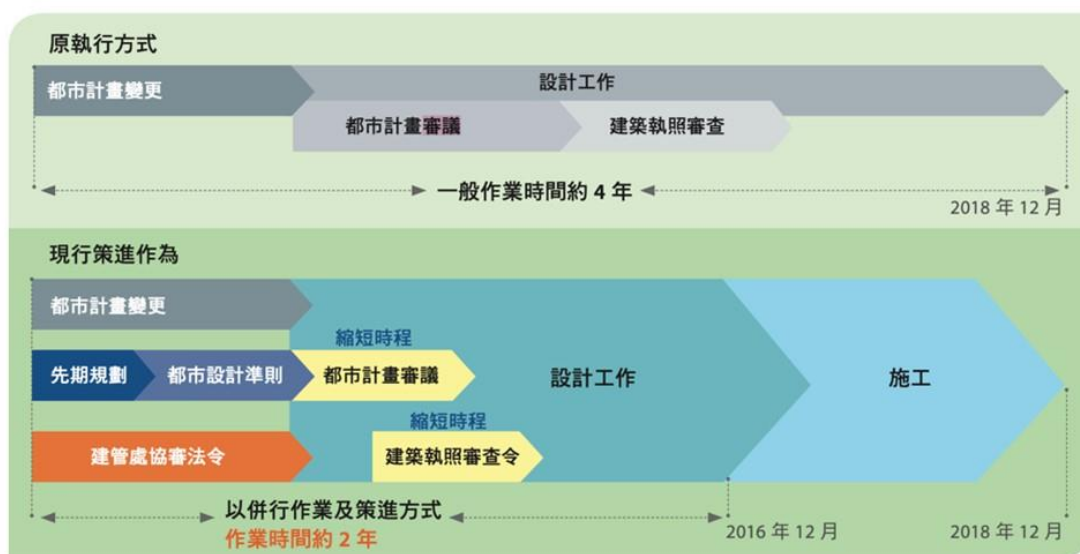
➤ 規劃設計與工程階段發揮效率

在社會住宅的發包和施工階段，我們引入了一些創新的作法，從而加速了社宅的興建過程。從早期的流程來看，一般住宅或公共建設從都市規劃變更到設

計、增照、審查、施工等，通常需要超過四年的時間。然而，經過市政府的檢討和調整，我們透過整合和改良，使得這些程序從四年縮短至兩年。

🏠 規劃設計與工程階段發揮效率

加速社會住宅興建之策進作為

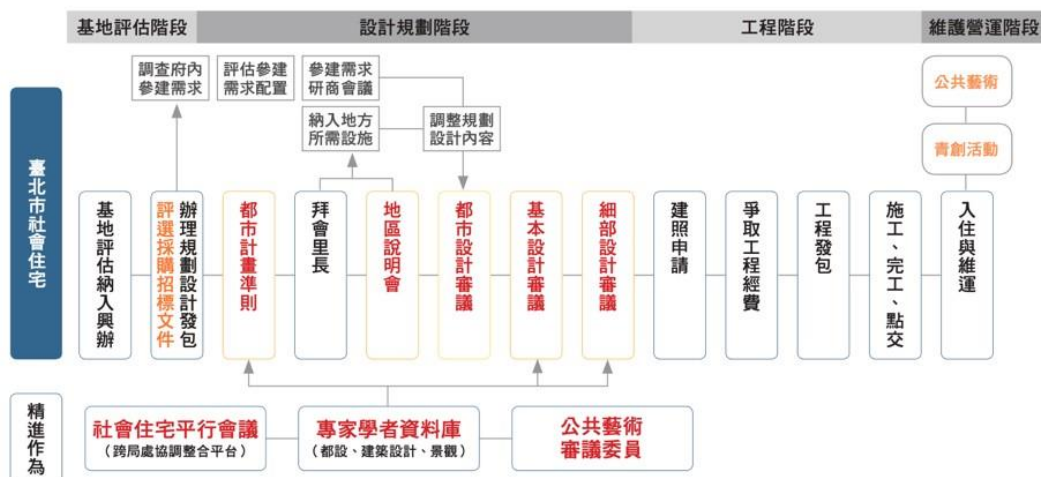


(資料來源：講者簡報)

在社宅規劃設計到工程階段中，面臨的各種挑戰都透過社宅平行會議和專家學者的早期參與來解決。涉及民眾權益的部分，我們會提前舉辦會議和地區說明會，確保民眾意見在規劃設計階段被充分考慮。這樣的平行方式大大壓縮了以往逐步進行的冗長過程。

🏠 規劃設計與工程階段發揮效率

加速社會住宅興建之策進作為



(資料來源：講者簡報)

到達工程階段和物業管理階段時，這種方法讓整個社宅的建設速度得以加快。雖然在八年內完成五萬戶的目標並未達成，但在柯市長任內興辦這麼多社宅，已經是一項奇蹟的成就。

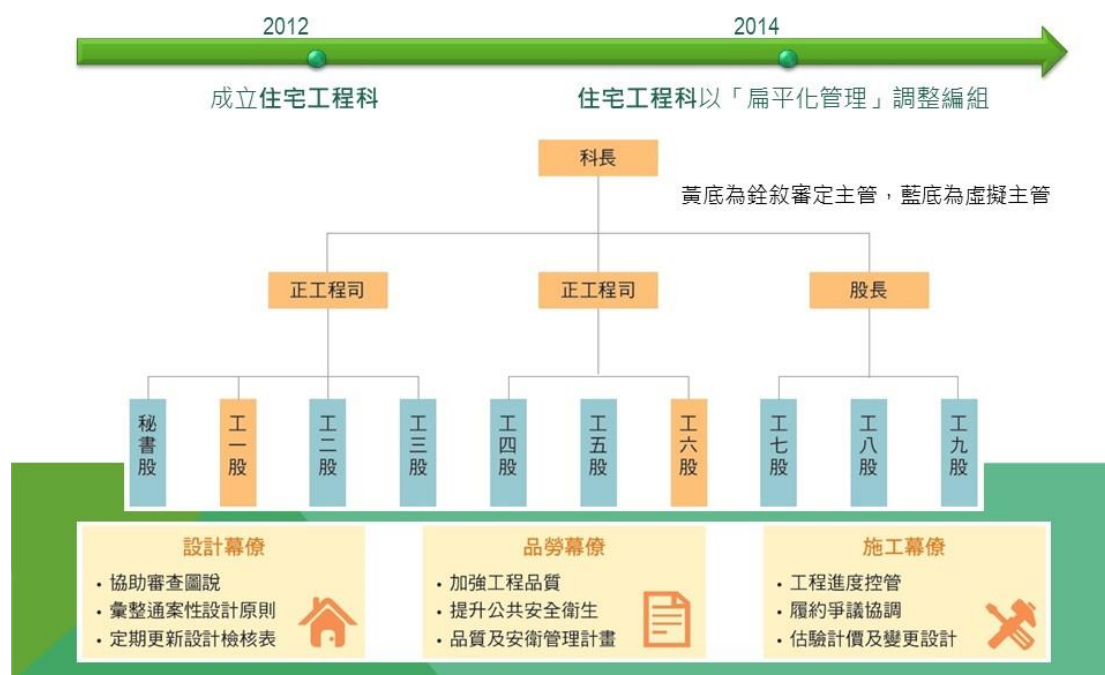
社會住宅工程品質和管理的提升

➤ 成立住宅工程專責部門及幕僚小組

在社會住宅建設計劃進行之前，市政府都市發展局的住宅工程科原本人數有限，但面對在兩任市長期間興建大量社會住宅的挑戰，僅靠這一小組人員顯然不足以應付。因此，市府對住宅工程科以「扁平化管理」進行了組織調整和人數擴增，將其發展成類似建設公司的機構。這個新組織結構包括三個專責工程股，分工執行類似建設公司的各項業務。

社會住宅工程品質管理

成立住宅工程專責部門及幕僚小組



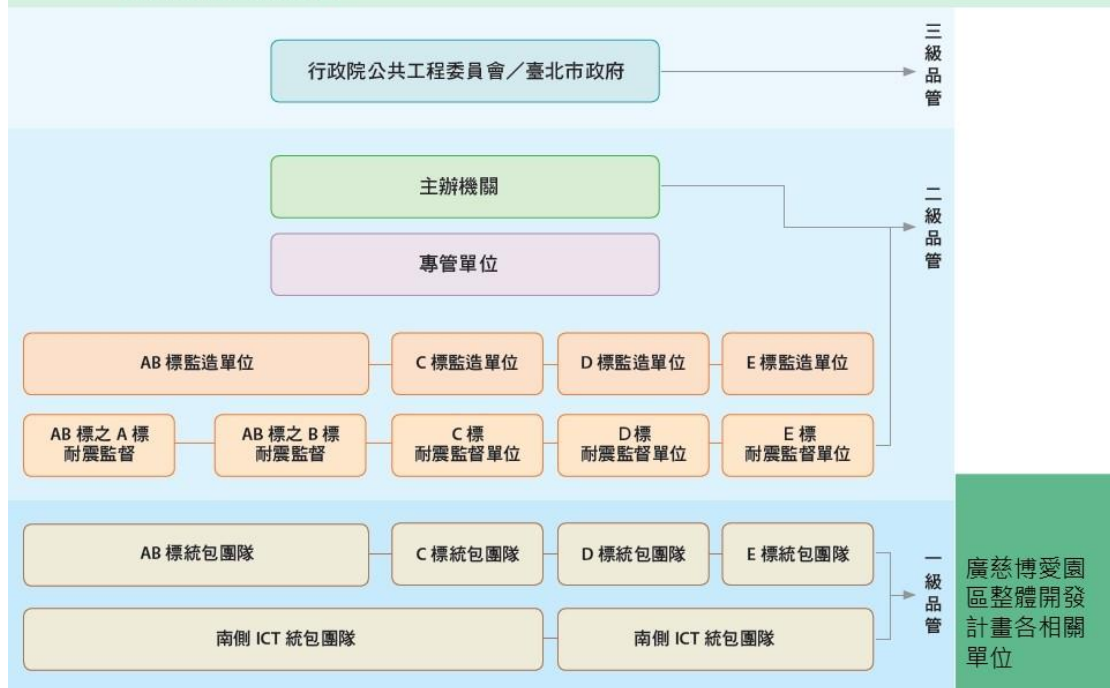
(資料來源：講者簡報)

住宅工程科的職能涵蓋了從設計審查、品質保證、勞安監督到施工進度控管等多個方面。這個改變不僅是人員擴張，也引進了更多專業幕僚單位，以加快公共工程的進度並確保公共安全與衛生。

公共工程三級品管

以廣慈博愛園區整體開發計畫為例，它是亞洲最大的社宅園區。除了社會住宅外，還包括社福機構、警察局和圖書館等多功能設施。這個開發計畫展示了如何有效管理複雜的公共工程。計畫的管理分為三個層級：第一級由統包團隊和不同標案的專管團隊負責；第二級則涵蓋監造單位、專管單位和主辦機關(都發局)；最後，第三級品管包括行政院公共工程會和市府層級，以確保整個施工過程的品質和勞動安全達到高標準。

社會住宅工程品質管理 公共工程三級品管



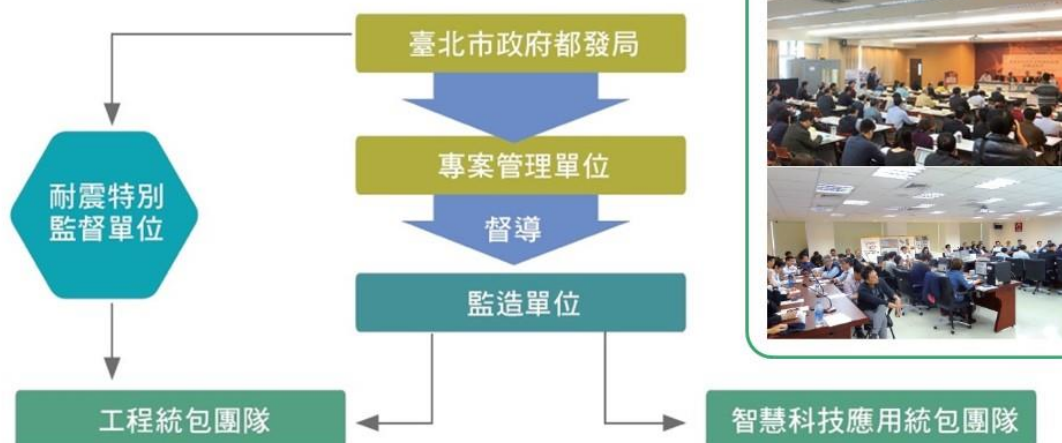
(資料來源：講者簡報)

智慧科技應用發包策略

接著我們來探討智慧科技在社會住宅發包中的策略。早期的社會住宅一般國宅並未廣泛導入資通訊技術，但在柯市長任內為了帶動營建業升級，市政府開始將 ICT 產業融入社會住宅的建設當中，設立了專門的 ICT 標案，推動智慧化建築的實現。

智慧科技應用發包策略

將營造廠、建築師及ICT 產業異業整合，以營建經費外加 3%~5% 規劃建置基本智慧化設施，並透過統包方式，由統包廠商規劃符合基地特性需求的設備及軟體等創意作法。



(資料來源：講者簡報)

在這種新策略下，許多大型社會住宅項目的地下層設有物業管理中心，其中包含用於水電和安全監控的大型機房。這些設施背後由 ICT 廠商指導建置，預算為營造經費的額外 3%至 5%。統包廠商在此基礎上，根據基地特性規劃所需的設備和軟件。

都發局下設有多個專管團隊，負責監督各建造單位。這些建造單位則進一步督導工程的統包和智慧科技標案團隊。這一層層的管理結構確保了各個項目不僅滿足智慧科技的要求，還能配合耐震和綠建築等其他特殊需求，從而在整體機制中實現有效的調整和協作。

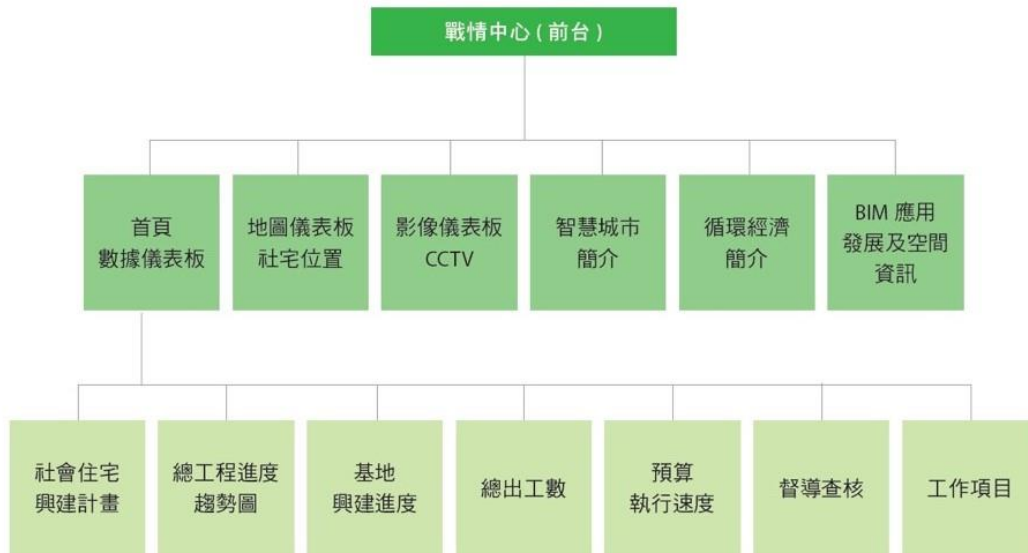
社會住宅興建計畫與戰情中心

為了透明化社會住宅興建的過程，台北市都發局創立了台灣首個社會住宅數位化資訊整合平台，稱為「社宅戰情中心」。這個平台具備的功能包括整合每個建設基地的工程進度訊息，並將這些訊息通過視覺化數據展示給大眾。這樣，無論是營造廠、市政府，還是關心此議題的市民，都能即時了解每個基地的當前進展情況。

戰情中心的前台介面包括地圖儀表板和 24 小時監控基地的實況，同時提供最新的資訊，如智慧城市的發展、循環經濟在社會住宅中的應用，以及建築資訊模型（BIM）的建置訊息。這些資訊都會在戰情中心中完整地揭露。

🏠 社會住宅工程品質管理

建立即時資訊工程管理機制，實現全民督工及行政公開透明化



(資料來源：講者簡報)

後台則包含了更多具體的量化數據，例如新建築投入、出工數量、預算以及執行速度等。這些資訊由住宅工程科的同仁和營造廠的統包團隊負責更新。因此，市民看到的所有信息都是 24 小時更新且最新的。

這個創舉是全台灣首次將公共工程的透明化和即時化應用於社會住宅領域，也標誌著對公共工程管理方式的重大改進。

建築資訊模型

另外，BIM 技術在社會住宅的應用是一大創新。BIM，即建築資訊模型，是在設計階段就將建築物的各種圖像、空間設計概念和結構資訊集成於電腦平台。這樣的方法不僅在施工階段有助於設備和結構的精確安裝，而且在物業管理階段，任何管線問題或維修需求都可以通過這個平台清晰地辨認和處理。有了 BIM，整個建築物從建造到日後的維護管理，都能達到更高的品質和效率。

162 快速服務專案

為了解決社會住宅住戶的各種抱怨和需求，台北市政府提出了一項名為「162 快速服務專案」的創新服務。這個專案的核心是快速回應住戶的維修需求：當住戶致電物業管理公司反映問題後，物管公司將在一小時內安排人員現場勘查。對於可立即修復的問題，專案規定需在 6 小時內完成修繕；若需要備料的維修工作則應在兩日內完成。這個快速服務專案極大地提升了住戶的生活便利性，也體現了市政府對民眾需求的迅速回應。

社會住宅施工過程的創新與挑戰

社會住宅的施工過程不僅涵蓋了行政管理上的效率提升，也包括了對建築技術和材料的創新應用。例如，為解決傳統住宅常見的噪音問題，我們在廣慈社宅項目中導入了分戶樓板衝擊音隔墊，這種隔音墊被安裝在磁磚下方，以減少上下樓層的噪音傳播。此外，我們還採用了保護屏施工架和鋁製系統模板來替代傳統的木製模板。

針對施工過程中可能引起的噪音問題，特別是在廣慈社宅案例中，我們採取了多項噪音防治措施，包括在假日禁止施工等，以減少對周圍居民的干擾。所有這些創新做法和挑戰應對策略，都被詳細記錄在我們出版的四本書中，這些書不僅是台北市政府多年努力的成果彙總，也代表了台北市在社會住宅領域的獨特經驗和見解。這本實踐指引的發布，象徵市政府在過去八年中所完成的各項實質工程，並為這些成就添上了禮物緞帶。大家可以藉由這本書深入了解台北市在社會住宅的政策規劃、設計、施工到物業管理上的獨有經驗。

社會住宅實務經驗分享

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：張昌明 木柵社宅監造建築師

大家好，我是張昌明建築師。我畢業於中原大學建築研究所，目前在文化大學建築系擔任副教授。在我的職業生涯中，我參與了約 100 棟集合住宅的案例，其中包括台北市的 4 件社會住宅案例以及國住中心的 3 件案例。我個人認為，台北市在執行社會住宅的過程中，在柯市長任內取得了顯著的成功。特別是在品質提升和設計創意方面，與傳統的國宅有顯著的不同。

今天的主題包括三個部分：首先，我將分享木柵社宅的案例；其次，我會探討政府招標過程和管理措施的適宜性；最後，我將提出優化招標和工程流程的一些建議。接下來，我將根據這三個主軸與大家分享我的經驗和見解。

木柵社宅作品介紹

首先介紹木柵社宅，這是一個小而美的案例，位於一個商業區，佔地約 500 坪。在規劃這個案子時，我們的目標是符合市政府的政策，致力於改善住宅品質，同時兼顧社會服務、全生命週期、建築美觀以及環境永續的理念。我們在設計上考慮到使用族群的需要，並對環境進行了細膩的處理。例如，我們在設計中考慮到台灣民俗中對「路衝」的忌諱，這對居住者可能會造成壓力。為了在環境上給予適當的回應和處理。我們採取了一些措施，比如建築的退縮，以減少對居住者的影響，並且確保建築與周圍環境的和諧共存。

在木柵社宅的設計中，我們特別強調創造一個與周邊環境共融、共享的空間。基地規劃中，我們保留了原有的道路，使社宅成為一個通透、開放的空間，促進了居民與鄰里之間的交流。入口處的設計考慮到避免直接面對路衝，居住單元則配置在較為安靜的位置。我們的目標是創造一個不僅適應環境，而且能夠被社區居民共享的空間，包括戶外和一些室內區域，以促進社區活動和互動。

從個人經驗出發，早年在台北購買的第一棟國宅，因為房子的牆壁不平整且施工粗糙，迫使我和太太放棄購買，並損失了 20 萬定金。這次經歷深刻銘記於心，提醒我在設計和建造過程中對細節的重視。我深信，作為建築師和施工團隊的成員，我們負有重大責任，因為我們的工作直接影響那些花費畢生積蓄購買房屋的人們。因此，每一個建築項目對我們來說都是一次機會，一次創造更好居住環境的機會。我們的工作態度和精神對建築項目的成功至關重要。在完工後，

所有參與建築項目的人員的名字都會被記錄在竣工銘牌上，以此作為他們的榮譽和成就。這種做法鼓勵了團隊合作，並確保每個人都以他們的工作為榮，從而確保了工程的成功。在這種理念的指導下，我們在社會住宅的設計和建造過程中，致力於打破傳統的刻板印象，創造出既美觀又實用的空間，提升居住者的生活品質。

我們的目標是徹底改變傳統社宅的形象，打破那種類似火柴盒的單調外觀。在設計上，我們注重空間的美學，希望即使是社宅，居住者也能感受到尊嚴和舒適。我們不僅追求外觀的美觀，更致力於內部的精緻化設計，確保即便在有限的空間內，居住者也能享受到高品質的生活環境。在社宅的建設過程中，我們特別重視施工品質的提升。為此，我們採用了樣品屋（mock-up）的方式來提前檢驗和調整每個房型的設計和建造細節。這些樣品屋不僅是展示用的，更是我們用來進行施工研究和品質檢驗的工具。在這個過程中，如果發現任何缺陷，我們會立即進行改正，以確保最終建成的社宅達到我們設定的高標準。這種對於品質的堅持，是在柯市長任內我們所特別強調和推動的方針，並且在一房、兩房、三房的每種類型中都實施了這種樣品屋的設計。

木柵社宅經驗與成果

對於木柵社宅的整體經驗，我首先，我們實現了持續性發展，這一點在我們採用的現代語彙中得到了體現。這使得我們能夠配合未來的政策，尤其是在考慮節能方面，從而為實現淨零排放目標做出貢獻。

最重要的是，我們希望整個空間能夠營造出家的溫馨感。此外，我們還強調了公益性，許多空間被設計成為青創空間、公務機關及社會福利機構的工作場所。這些設計使社區成為一個共享的空間，促進了社會的融合和互助。

社宅不僅僅是技術的應用，更是多種複合技能的結合。我們還考慮到了外部交通的問題，並將停車內部化。我們提供了綠色交通選擇和公共停車場，甚至考慮了未來可能與 AI 和大數據結合的租賃汽車公司合作。

在財務方面，我們考慮到社宅增加各類租金收入問題，並預留了洗衣房、資源回收業等空間，並將回收的垃圾的收入用作租金補貼。在設計上，我們著重考慮了無障礙空間，以照顧弱勢群體，形成一個多元化、現代化的居住聚落。為了減輕未來租戶的經濟負擔，我們努力實現公共電費的節能。

最後，我們注重生命週期成本的降低，選擇易於保養和維修的建材。我們還嘗試用智慧化技術取代部分人力管理工作，並採用明管明線的設計，以便於未來的維修，避免破壞現有裝潢。整體而言，我們的設計還考慮了目前行業面臨的缺工缺料問題，並選用了模組化的設計和組裝式的工法。

在我們木柵社宅的建設過程中，我們實現了一些關鍵的進展。這個項目始於 2017 年的發包，並在 2019 年到 2020 年左右完工。當時的營建成本，每坪約為新台幣 12 萬元。這樣的定價不僅保證了營造廠的盈利，同時也確保了整體預算的合理性。

在我們的計劃中，我們重視選擇合適的工法和建材，避免過度豪華的設計。這種方法有助於控制建設成本，從而使項目更容易發包。我們在設計中也特別考慮到了通風和採光的問題，以確保居住空間既實用又具有美學價值，創造出一種精緻型的空間美學。

在我們的社宅建設過程中，恰逢新冠肺炎（COVID-19）的爆發。因此，在設計階段，我們就已經考慮到了疾病傳播的防控。為此，我們採用了單層排氣系統，使每戶的廁所都能直接對外排氣，而不是排入共用的管道系統。這樣的設計有效避免了通過管道間可能發生的群聚感染，並減少了有害氣體在管道間的傳播。我們運用吸氣閥，對管道間進行了密封，以防止不良氣體上升或擴散。通過這些設計，我們不僅提高了居住的舒適度，也增加了建築的安全性和衛生標準。

政府招標程序、管理措施合宜性

➤ 招標程序

我想與大家分享一下目前政府在招標程序和管理措施上的情況。目前，我們參與了多個傳統的設計監造案，專管案，以及正在進行的統包案。政府的招標程序主要是基於「最有利標」原則，意味著不僅僅是尋找最低價格的投標者，而是尋找最適合的廠商。這種方式避免了將預算用於市場上賭博式的低價競標，這種做法通常會導致廠商在後期尋找削減成本的方法。

在招標方面，有幾種不同的類型。在整個工程建設過程中，一種常見的方式是先設計後施工，這是傳統的設計監造方法。因為建築必須根據設計進行，所以建築師作為法定監造人扮演著關鍵角色。然而，這種傳統的招標方式常被認為時間較長。但在我們木柵社宅的案例中，由於整個過程非常緊湊，我認為這是一

個有效的方法。我們花了將近一年的時間進行設計，這在傳統建造中已經算是非常快的。過程中，我們進行了聯合審查，包括多個部門一起參與討論。

在設計階段，我們還邀請了建管處和文化局等相關單位參加會議，以解決設計階段的問題。不過，令人遺憾的是，招標過程卻花了5個月的時間。這表明，儘管一棟建築物的設計可能需要細緻的工作，並花費近一年的時間，但招標過程本身卻可能需要相對較長的時間來完成。

11

政府招標程序、管理措施合宜性

1. 招標程序

(1) 最有利標

(2) 設計監造→工程招標(木柵設計上網:12月、招標:5月)

(2) 專案管理→設計監造→工程招標→時間長

(3) 專案管理+監造→統包(工程設計)招標→

民眾抗爭、工程工料、價金，設計品質不易控制

(資料來源：講者簡報)

再來談談專案管理的招標方式。這種方式是先發包，再進行設計監造，然後再發工程標。這一流程往往被批評為時間過長，但它仍然是一種被採用的招標方式。我參與的某些案子正是採用這種方式，這通常會導致整個過程耗時過長，這也是其最大的批評點。

另一種方式是專管管理加監造，最後由統包商進行招標。所謂的統包，就是將設計和工程綁在一起。在這種情況下，得標的承包商不僅要負責設計，還要進行工程施工。這樣一來，他們可以解決設計與施工過程中常見的問題，如設計失誤或數量計算不足等。由於所有設計均由統包商的團隊負責，因此不會有推卸責任的問題。然而，統包方式同樣存在風險，尤其是在面臨未來幾年才進行施工的項目時。如工程中出現缺工或缺料問題，統包商可能面臨虧損。此外，由於無法精確規範一切，他們對工期和價值的控制也會受到影響，設計品質的掌握也變得困難。

在柯文哲市長任內，品質控制做得很好，他進行了許多聯合審查，甚至有許多優秀的設計團隊參與。然而，在統包工作中，還會遇到民眾抗議的問題。當施工遭遇民眾抗議時，整個工程可能因此受到阻礙，進而導致工期延誤。

► 管理措施合宜性

在管理措施的合宜性方面，我們發現，作為公部門單位，在採購和招標過程中受到《政府採購法》和招標中心的諸多規定的限制。這些規定定義得非常明確，因此在管理上是相當嚴謹的。然而，行政手續的繁複和冗長是我們在執行過程中感到最痛苦的部分。一旦出現問題，所有事情都需要上報簽核，任何稍微的變動都需要重新簽合，這讓整個行政程序變得極其耗時。

此外，相關的審查過程也過於冗長，尤其是超標的審查時間。這些審查通常需要經過多個階段以及各個課內的會審。當加上簽合和修正的時間，整個工程在作業時間上就被拖延，常常因為審查程序的延宕，阻礙了實際的作業進度。因此，我們常常感受到審查的人數比實際做事的人還多，這與合理比例原則不符。

實際上，我們需要的是更多的實際工作人員，因為要考慮的面向很多，而留給我們的時間卻很短。另一方面，與行政單位的需求延續性不足也是一個問題。在整個過程中，我們常與使用單位進行討論，但審查往往由外聘單位進行，他們不了解整個執行過程的限制和使用單位的需求。因此，審查時常會推翻之前使用單位的需求和許多限制性因素，這讓整個過程變得非常痛苦。

我們非常詬病這一點，認為政府真的需要對此進行改善。例如，設計的時間可能需一年，但招標過程卻要花費五個月，幾乎是占用了一半的設計時間。在這段時間裡，實際上並沒有進行任何實質性的工作，只是在等待標的投標，以及遵守行政程序。

此外，整體風險控管的管理措施似乎不夠完善。在執行工程時，首先要考慮的是預算是否符合當前的物價水準。此外，還要考慮是否已經解決了民眾的抗爭和其他實際問題。只有在這些問題得到解決之後，才能在網上進行整個工程的招標。

在實施統包工程時，經常會面臨許多未知因素，例如地質資料和專業探測報告的不明確性，這些都可能導致統包廠商裹足不前。當前，許多廠商和政府單位，包括市政府和其他機構，都在逐漸走向採用統包的方式。然而，這經常會遇到工期和價格問題，以及未預先揭露的不確定因素，這些都會造成統包商面臨未知的風險。這種情況有點像賭博，因此他們可能會因為害怕而不敢投標。

2. 管理措施合宜性

- (1) 行政程序繁瑣、冗長
- (2) 相關審查、招標時間過長(審查人比做事的人多，執行時間短)
- (3) 相關審查與行政單位需求延續性不足(外部審查單位不了解發展過程需求與執行限制)
- (4) 風險管理措施不足(價金上漲、民眾抗爭、工期、地質資料、相關法令規定)

(資料來源：講者簡報)

優化招標、工程流程建議

➤ 優化招標程序

首先，對於地理位置複雜、面臨民眾抗爭或有多重法律問題需要澄清的基地，我認為採用傳統的設計監造方式更為合適。例如，我們在廣慈的案例中面對了多個單位的協調問題，這種情況下，指派一個專責機構來協調是比較適合的做法。這種專管方式可以分為先發設計再進行施工，這有助於在早期階段就控制品質和澄清潛在的問題，最後再交給施工單位或進行統包。

另外，我們也注意到，目前工程招標在資格限制方面相對開放。從我們建造超過 100 棟住宅的經驗來看，住宅建設與辦公大樓建設在專業知識和技能要求上有很大差異。不是所有有辦公大樓建設經驗的團隊都能夠順利地轉向住宅建設。住宅建設涉及對用戶偏好和需求的深入了解。因此，在資格方面，需要反映工程的特性和執行團隊是否具有成功的經驗。

➤ 工程流程

首先，我們建議簡化行政流程，並且縮短審查的時間和次數。在招標過程中，選出的候選人通常都是高質量的，所以過多的審查似乎是不必要的。此外，評選時間也應當簡化。通常，在招標過程中，首先要開資格標，然後再進行所謂的簡

報標，這樣的流程耗時且繁瑣。是否可以在開啟資格標的同時立即進行評選標，從而節省時間？

關於工地的管理，目前存在一個嚴重問題：儘管政府的許多管理措施都是正確的，但對於工地上專任工程人員的監督和管理仍然較弱。因此，在整個招標過程中，應該加強風險管理。在物價上漲和勞動力短缺的情況下，應該允許統包商提出替代工法或價值工程，這樣可以確保標案能夠在規定的時間和成本內有效地執行。

最後，我們在所有工作的執行過程中都應該考慮合理的費用編列。不能期望以遠低於實際成本的價格完成工程。如果預算有限，可能需要探索替代工法或價值工程來滿足成本要求。這些措施將有助於確保工程的順利進行，同時避免過度壓縮成本，從而影響最終的工程質量。

綜合討論

■ Q 1：我想問林老師關於 BIM 系統的應用。台北市的社宅是否只在施工階段使用 BIM 系統？或者在建築完工後，也有教學讓維護管理單位使用這些建築信息？或者 BIM 資料僅在建築落成前由政府機關保存？

我的第二個問題是給張建築師。您剛才提到的不同招標流程和分工細節，請問是根據建築面積、總戶數還是樓層高度來區分簡單型和複雜型嗎？我想根據您的經驗了解，如何區分案子的複雜度，是否需要專門管理等。

■ 林育慈 銘傳大學都市規劃與防災學系講師：

這些問題張建築師會更專業，我只是野人獻曝。台北市政府對於社宅的 BIM 應用已經有一套作業方法，從規劃設計階段就開始導入建築信息模型。這包括建築階段的應用，以及在管理階段為維護單位提供易於理解的 BIM 資料。這是首次嘗試導入 BIM，過程中不斷進化。台北市也委託台灣營建研究院思考如何精進民間常用的 BIM 應用。因為要從規劃設計端建設完，要再給不懂規劃設計的單位看懂，例如「信義之星」這樣的務管單位，這其中還會有許多 Tricky 的事情，但台北市還是有給規劃到設計階段一個能 step by step 參考的辦法，到了務管單位標到例如廣慈博愛園區 D 棟或 E 棟的物業管理，機房裡面所有的 ICT 到 BIM、硬體到軟體的設備，都要能夠教給務管中心的非專業者，這其實會包含很多技術性操作的問題，稍後建築師可以再為大家進一步說明、分享他的實戰經驗，因為光是 BIM 這個軟體的操作，連許多建築師都需要請專業人士來教學。

■ 張昌明 木柵社宅設計監造建築師：

補充林老師所述，BIM 的核心是一套適用於設計、施工到管理的軟件。但目前管理階段，BIM 的應用仍然有挑戰，主要因為務業員工的技能尚未提升。我個人認為，這是未來的趨勢，業界必須適應這種轉型。隨著 AI 的發展，不跟進將被淘汰。因此，未來不使用 BIM 的管理單位可能很快就無法承接業務。

關於招標流程，所謂的複雜度並不取決於基地大小或樓層高度。例如，一個統包商可能面對複雜的基地環境，如鄰房侵占、地質不明或有斷層等不明確因素，這些都會影響是否投標。此外，可能還會遇到民眾抗議等問題，如木柵案件中的樹木移植問題和廣慈項目遭到環保團體抗議的情況。

這些事情政府必須先克服，如果不能克服的話，就必須走傳統的設計監造標，先在設計監造階段就先把這些問題一一澄清、先做出在案件限制條件下可行的設計圖，再交由營造單位施工；雖然統包案的好處是有效解決介於設計與施工之間的問題，但我們常常碰到的問題是設計說那個材料漏、這個規定訂得太嚴格，

如果在統包的情況下，反正設計跟施工都是營造廠負責，那就不用多說什麼了，反正好壞都是營造廠承擔，如果設計少了數量還是要自己吞，因為只能在固定的價金內做。

設計監造標確實會比統包時間短，但在柯市長任內他也用了很多聯合審查將統包流程的時間縮短，所以是不是一定要傳統的設計、施工、監造，還是統包比較好？其實我認為還是依政策而異。當然設計、施工分開的話，設計品質還是會好一點，例如上次的國家音樂中心就有很多建築師出來吵，因為確實很多統包團隊會因為考慮到工程面的施工問題而將設計簡化，很多包含對環境的使命或其他需求的反映就會更弱一些；雖然不能說完全沒有，但還是要看團隊本身的想法以及對社會責任的理解是什麼。

-

■ Q 2：剛剛聽到社宅有三級品管的部分，我覺得非常好，但是現行的建築法令裡面並沒有要求一般住宅都要有三級品管，所以監造權也都在建築師身上，不像三級品管會把例如耐震這塊切出來給結構技師或土木技師來執行，除非像社宅或危老改建等有容積獎勵的案件，建商才會想去拿耐震標章，所以一般大部分的私人住宅是不是都比較不安全？為甚麼要叫「特別」監督？這不是很弔詭嗎？難道一般住宅就不需要耐震監造嗎？所以不知道民眾黨未來能不能在建築法上有所調整？畢竟術業有專攻，建築師也不是全能，無法基墊、建築結構都很強，結構與耐震這塊是否能切出來讓專業人士執行呢？

我的另外一個問題是關於簡報中寫到「強化專業工程人員駐地」這件事，其實我以前也在公部門擔任過監造，所以知道專業工程人員也是營造廠的員工，那麼他們的駐地能保證到多好的施工品質呢？如果老闆說一，專業人員也不敢說二，這是我認為在監造上會比較難執行的部分。我以前的經驗是只有施工人員與勞安人員才需要駐地，而專任工程人員主要是在解決施工中的問題，至於後面品質也就是二級監造把關的部分也是至關重要的。

■ 張昌明 木柵社宅設計監造建築師：

這其實是現在許多建築師與土木技師在講的事，但因為這些問題應該由公會出來說明，我不方便講；但我也把我們做監造的痛苦跟大家分享，建造說實在也不好做，就算現在建築師要聘監造人員，在市場上也找不到。最近我手上的工地可能都需要快二十來個監造了，同時都要開的話並不好找，甚至連營造廠也不好找工程人員了；所以就算誰爭取到了監造，後面也還是會很痛苦。當然我個人也認為可以考慮鋼筋、結構設計分別交由誰來做比較好，不見得要一個人全部統包，但相對而言，大家都要想到要做那件事情所要承擔的責任，包含要找到工程人員、

監造人員、有品管資格人員的責任，這也不容易，所以進入這個位置以後，就會發現這中間還有很多無奈。

至於駐工地的專任工程人員，他的工作是施工指導，我們現在也發現有很多專任工程人員是沒有受雇於營造廠的，這同樣也是大家一直在談的事，如果能夠把工地像 shop drawing (製造圖) 這樣的項目強化、讓會施工的人來做更專業的判斷，就像許多要建築師負責綜合 solution 的問題一樣，這樣會比較好，而不要落到借牌、掛名的情境下，這對整體營建品質來說不是正向的，我們也希望能把工程做好，不要再有基泰這種事情發生，因為有時候在參與工地執行時，現場仍然有許多事情需要做判斷，當然不是說三四個工地，每個都要有駐地專任人員，但至少不要有資料造假、不知道資訊之類的事，因為最終還是得負責。

當然許多在營造廠工作的專任工程人員有他們的無奈，我還是認為這些情形以後會改善，因為假如加重專任工程人員的責任，很多事情他們也不敢亂簽，如果真的碰到不合法、不合理的事也可以不做，但整體環境氛圍確實還要時間來改善；希望未來營建體系可以做到像日本一樣精準，而且製造圖是可以在工地直接反映回來的，因為建築師的圖不是萬能的，最後還有很多製造商的圖要畫等等，這樣才能把品質做得更好。

-

■林珍羽 台北市議員：

感謝建築師的分享。我有一個問題想請教育慈教授和張建築師。您曾在都發局任職，現在回到學術界，請問在您的職業生涯中有沒有特別的建議？對於市府未來在相關配套方面，您希望看到哪些改進？目前每個樓層都由單獨的建築師或結構技師負責，市府在審核這些項目時應特別注意哪些方面？

■林育慈 銘傳大學都市規劃與防災學系講師：

我可能不是回答這個問題的最佳人選，但實際上市政府的法規已有明確規範。建設公司可能會採用一些技巧，即使市府審核嚴格，也難以完全避免問題。因此，重點應該放在提高民眾的災害意識上。目前有許多潛在災害風險圖，如地震斷層帶或易淹水區域，都已在圖資中公開。民眾在購買位於高風險區域的房產時，應意識到相關風險。

我在教授房屋占地面積時，首先建議學生或民眾避免購買高風險地區的房產。如果已購買，則應仔細檢查建設公司是否遵守市政府的規定。例如，在基隆河截彎取直的地區，開挖高度和深度必須經過結構審查，建設公司是否遵守了這一點，需要逐項監督。法規已有明確規定，但執行上總有不完美之處。我之前在都發局

工作時，還未涉及建築管理業務，但現在建築管理已經併入都發局。我認為建設公司現在會更加謹慎。

每個案例都會帶來一些教訓，但重要的是讓民眾意識到哪些地方不宜購房。許多公共工程也會避開這些區域。在公共工程不建設的地區購房，可能不是最佳選擇。民眾應選擇那些被國家認為安全、會建設公共設施的地區，這些地區已通過各種檢測，符合所有合法指標。至於一些更專業的結構問題，應該由更專業的人士回答。

第四場次：社宅的維護營運

主持人引言

民眾黨台北市議員 張志豪

與談人、嘉賓，大家好！非常榮幸能夠主持這場論壇，本場次的主題是「社宅的維護營運」，今天聚集在一起要討論的，不只是作為硬體建築的社會住宅，還有「好住宅、好厝邊、好生活」的政策理念，讓社宅不再只是像「火柴盒」一樣硬梆梆的住屋，而是一個完整的生活環境體系；因此關於社會住宅的未來營運展望，將由3位背景各不相同的講者來分享他們的觀點與理念，並與各位深入討論社宅要如何透過多功能性和可持續性的實踐，來滿足不同的居住需求。

台北市社宅的一大特色就是2017年首創的「青年創新回饋計畫」，開放10%的戶數給符合入住資格的國民，就具社會性、公共服務性的計畫進行提案，經由評選後免抽籤入住，期望以軟性力量打造理想的居住環境，並建立典範；第一位講者黃意雯女士便是行善社會住宅的《花現內湖，食全拾美》提案人。

而社宅營運管理的另一重點則在於公民合力，在多元興辦的理念之下，不僅由政府單獨執行，更要促進民間團體的加入，以共同向弱勢民眾提供「代收代繳租金」、「居住關懷訪視」、「糾紛諮詢」、「修繕處理」、「協助申請居家安全相關保險」等包租代管的社會住宅經營、管理工作；從如何引導民間參與，到管理措施是否合宜並貼近弱勢的實際居住需求，都是未來政府在加速社宅興建速度時，需要持續努力的目標；稍後也將由「崔媽媽蝸牛租屋公司」的張艾玲營運長來進行分享。

正因社會住宅的興建是一項複雜的工程，不僅涉及硬體建設，更與社會福利及居住品質息息相關，今天也邀請到「OURs專業者都市改革組織」的彭揚凱秘書長，來分享他對社會住宅政策和興辦機制的研究。希望通過這次討論，大家能一起找到實現社會住宅政策理念更好的方式，也謝謝各位光臨今天的論壇，讓我們一起努力，為社會住宅的未來提供更多的可能性。

行善社會住宅青創分享

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇

講者：黃意雯 台北市行善社宅青創戶

我是意雯，也可以叫我 March，就是 March 嘟嘟的那個「罵曲」，我這個年紀的人可能會知道 March 車的外型就是長得圓滾滾地，在分享我們入住行善社會住宅（以下簡稱社宅）以及舉辦活動的經驗前，我想先自我介紹一下，我本身是一個為愛嫁到台北的台南人，先生是「正」台北內湖人，從小就在內湖長大，後來我跟我先生因為工作到花蓮住了 6 年，我很感謝我爸爸跟公公、婆婆，在那段時間都沒有叫我們一定要回家好好孝順他們，但我心裡一直掛念、想著工作結束後回來，要住在離他們近一點的地方。

台北市民與社會住宅青創計畫

自 2019 年起，我和我的先生開始在東明社宅參與抽籤活動。我們一直嘗試，但始終沒有成功。記得有一次，我們以台北市民的身份參與抽籤，只抽到了第 108 名，那是我們距離社宅最接近的一次。社宅的名額非常有限，僅錄取了 10 至 20 位台北市民，中籤的難度可比中彩票還要困難。

後來，當瑞光社宅推出時，我們得知他們有一個青創計畫徵件活動。我們便撰寫了一份計畫書去參與評選。我們的計畫名為「花現」，希望將我們的花蓮和東部地區的經驗，包括農友網絡、農產品、食材以及旅遊知識，通過回到都會區的社宅，作為一個平台來重新建立這些連結，並與大家分享。然而，我們最終沒有被瑞光的青創計畫選中，可能是因為還有其他我們沒有想到的更好的方案。

於是，我們將計畫轉移到了行善社宅，也是我們今年入住的地方。這個計畫最特別的地方是，雖然最初是我和我的先生作為一組提交的，但當計畫開始執行時，我們夫妻和其他 5 個青創夥伴共同創建了「阿嬤的灶咖滋味」小組。自今年 1、2 月進駐以來，我們從 3 月開始陸續舉辦了一系列的活動，到目前為止已經舉辦了 5 到 6 場，平均每個月舉辦一次活動。

青創戶、一般戶與社區連結

在我們的活動中，我們總是盡量避免讓社區居民花錢，這樣的舉措往往引起居民的好奇。他們經常問：「你們這些青創為什麼這麼好心，不收錢呢？是不是因為租金有補助？」或者「你們為什麼願意做這些事情？」起初，我們需要向居民解釋，我們沒有租金補貼，青創戶的租金與大家一樣。我們之所以舉辦這些活

動，僅僅是因為我們想把自己擅長的事情展現出來，並且我們恰好有機會入住行善社宅。

即使今天的活動是民眾黨舉辦的，我仍然想談談舉辦這些活動的初衷。柯P曾說過一句話「心存善念、盡力而為」，這句話對我們的影響很大。正因為我們始終把「善念」放在心中，即使社宅居民和其他青創組員來自四面八方、彼此不認識，但在一起參與課程時，只要對某個主題感興趣，我們就能團結一致舉辦活動。從第一場到第五場，大家的合作都非常默契，沒有計較誰做得多或少，而是一心想往好的方面去發展，不去跟別人計較太多，最終我們都獲得了許多不同的美好收穫。

社宅雖然是一種硬體設施，但在現實生活中，人與人之間的連結才是居住在一個地方最重要的事情。青創戶扮演的角色實際上就是促進「人的連結」。雖然社宅提供了平台讓青創戶推廣自己的活動並與居民接觸，但在做社區規劃的過程中，我們一直在思考，青創可以用什麼方式在台北這樣的社區中讓大家發現，社宅居民與社區的關係可以超越僅僅是租房居住的層面。

互相迴響的租客團隊與鄰居

我剛嫁到台北時，住在松山區八德路的一個老舊社區。通常，租房的人可能不會了解周圍鄰居是誰。然而，我搬進去後便開始與每家鄰居打招呼，甚至在過年時幫大家拖樓梯間，因為那個老社區沒有管理員。我發現，即使是在老舊的租屋環境中，這種建立人際關係的純樸方式，也可以帶到新的社宅環境中。僅僅是在樓梯間打個招呼，也能逐漸形成互動，並通過這些互動告知其他住戶我們青創團隊正在舉辦的活動。

我們舉辦的第一場活動是教大家如何用宜蘭高麗菜製作泡菜。我準備了很多高麗菜，但只有 10 個人參加，於是我們幾個參加的青創夥伴就自己聊了起來。然而，第二場製作涼拌珊瑚草的活動就完全不同了。可能是因為口口相傳，這次活動報名額滿。之所以選擇製作涼拌珊瑚草，是因為我們在花蓮認識的一位大姐，她的先生中風了，家裡有很多珊瑚草沒法使用。我建議在行善社宅舉辦活動，向大家介紹這種被稱為海燕窩的珊瑚草，教大家如何使用，並向孩子們介紹這種健康食品。

第三場活動是製作手洗愛玉。雖然大家可能都吃過愛玉，但可能不知道愛玉長什麼樣子，怎麼製作的。這給了我機會教大家如何清洗和處理愛玉。後來，我們的活動竟然每次都爆滿，每次限量 20-30 位也幾乎沒有缺額。我們成為行善社宅 30 多組青創團隊中唯一一組能在凌晨 12 點開放報名、一分鐘內報名額滿的團隊。甚至有居民問我們報名制度是怎樣的，為什麼每次都這麼快就額滿了。

這讓我更加確信，這樣的互動不僅僅是依靠我們團隊的力量，而是與其他青創團隊的互相配合，才能產生如此超出預期的效果。同時，也是因為社宅提供了展示我們才能的舞台，讓我們能夠做出很多與眾不同的事情。

青創戶—異質的聚和

我們的團隊來自農業背景，利用農產品帶動食農教育活動，而其他夥伴則來自不同行業，如科技業、內科、市府工作甚至醫護人員。這些來自各行各業的人們在同一平台上合作，碰撞出各式各樣的活動類型。

在一開始，進行人與人的接觸確實很困難，需要自己主動出擊。但隨著時間推移，這些活動收到了居民非常好的回饋。年底進行的階段性審核中，窗口反映我們這一組已經做得非常完整，鼓勵我們明年繼續進行不同的計劃。

我們在行善社宅中的青創活動始終是多元的。不僅是社宅居民參與，通常有一半的參與者是社宅外的附近居民，他們可能是聽說我們的活動而來。此外，參與不同社宅聯合舉辦的大型青創活動，也讓我們認識到來自興隆社宅、東明社宅等不同的夥伴，進而可能在其他青創基地繼續開展類似的活動。

這些社區活動的核心在於「我們都住在這裡」。台北的青創夥伴可能來自台中、高雄或其他地方，我們都有幸在台北的社會住宅中找到了安居立命的地方。這層特殊的關係，加上大家的互相配合，形成了一種獨特的感情。

我們非常珍惜這樣的緣分。社宅不僅僅是提供我們一個新穎的居住環境。從以前爬樓梯到現在乘坐電梯，包括擺攤時所需的農產品準備，都有了一個舒適的環境。我們感謝當時的市長柯P，以及現在和未來的所有支持者，因為他們提供的機會讓我們在社宅實現了許多事情，見證了不同的可能性，也給了我們繼續前進的動力。

社會住宅的維護、經營與管理

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：張艾玲 崔媽媽蝸牛營運長

今天，我很高興有機會與大家分享我們這幾年在社會住宅營運方面的一些經驗。從早上開始，我們討論了從規劃設計到發包的各個階段。當房子終於建成，實際上最重要的階段才剛剛開始，那就是居民入住。前期的規劃可能都非常理想，但我們往往容易忽略或不願面對居民入住後可能出現的問題。

社會住宅與租屋市場的管理課題

今天我將從幾個角度與大家分享社會住宅的維護、營運和管理。首先，我們要明確社會住宅的本質，包括它需要什麼樣的維護、經營和管理。社會住宅主要包括政府興辦和社會住宅包租代管兩大部分。這兩者有很大的差異，主要在於所有權。政府興辦的社會住宅，其所有權屬於公共，房東是政府；而包租代管的社會住宅，所有權則是私人的，房東為民間人士。這種所有權的不同意味著房東擁有不同的權利，從定價、設備提供到選擇房客等。

另一個重要差異在於住宅形態。政府興辦的住宅多數是新建或集居，而包租代管的房屋，尤其在台北市，往往是老舊且無電梯的建築。民間住宅通常是散居，而政府興辦的則是集居，這對於管理方式造成了根本上的不同。

社會住宅與租屋市場的管理課題



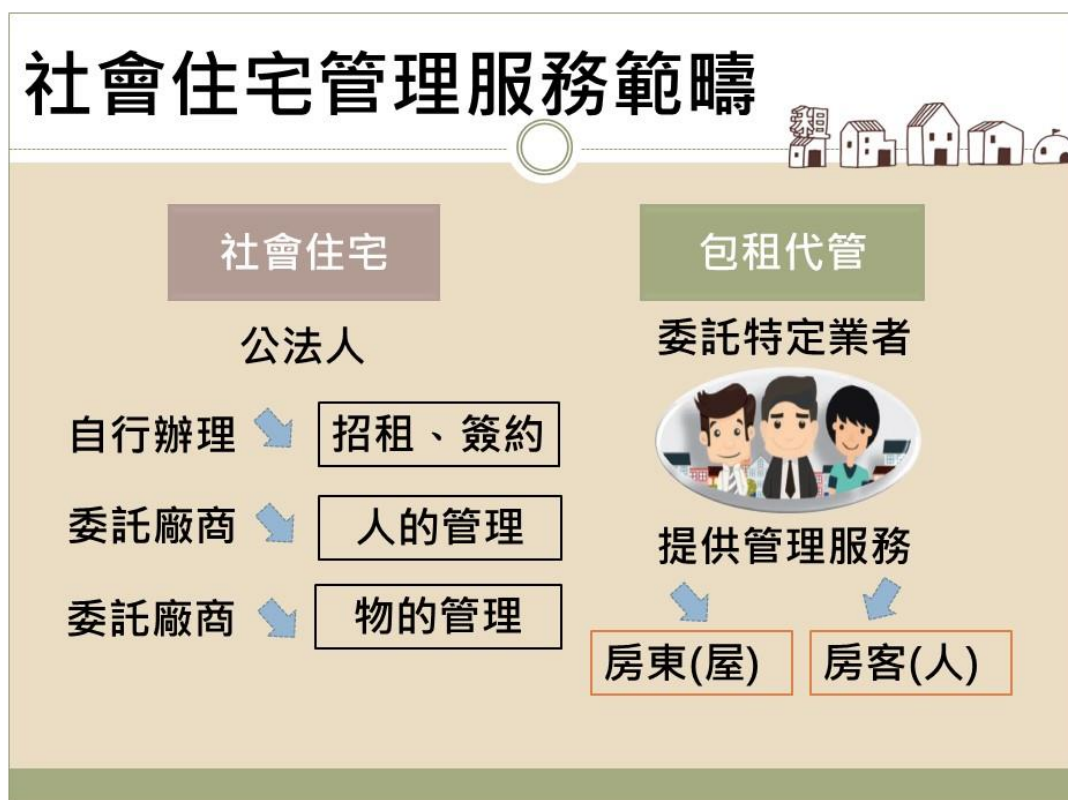
	政府興辦 社會住宅	社會住宅 包租代管	民間住宅 包租代管	一般租屋 市場住宅
所有權	公有國有	私有財產	私有財產	私有財產
住宅型態	新建/集居	老舊/散居	老舊/散居	多元/散居
管理單位	公私協力	特定業者	民間業者	屋主/房東
房客資格	條件限制	條件限制	無	無
管理領域	公私領域	私領域	私領域	私領域

(資料來源：講者簡報)

在管理形態方面，政府興辦的社會住宅多採用公私協力模式，通常由公法人進行維護和管理。而民間的包租代管住宅，其管理則通常由特定業者負責，這些業者被委托並擔負起整體管理的責任。今天的分享亦是從我們身為管理業者的角度出發。

至於對房客的資格限制，在兩種模式中都是一致的，無論是青創戶甄選或設定收入資格門檻。在管理領域上，私人領域的管理更為重要，涉及房客私人空間的管理。而政府興辦的住宅則包括公共領域的管理，如物業管理、大廳、中庭和共用設施等。這需要在規劃和設計階段就將這些因素納入考慮。

社會住宅管理服務範疇



(資料來源：講者簡報)

那我們在討論社會住宅管理時，可以大致將其分為兩大部分：左邊是政府興辦的社會住宅，右邊則是包租代管。在政府興辦的社會住宅部分，由公法人進行管理，這種管理方式較為自主，從招租到簽約都是由管理單位自行辦理。而在包租代管的部分，則是委託特定業者進行管理。這些業者在市場中扮演著房東和房客之間的中間角色，因此他們在管理範疇上的思考方向與政府興辦的社會住宅有所不同。由於政府政策的支持，包租代管的業者需處理房東和房客之間可能出現的各種問題，但他們可用的資源相對有限，並不能像政府興辦的住宅那樣進行分工。

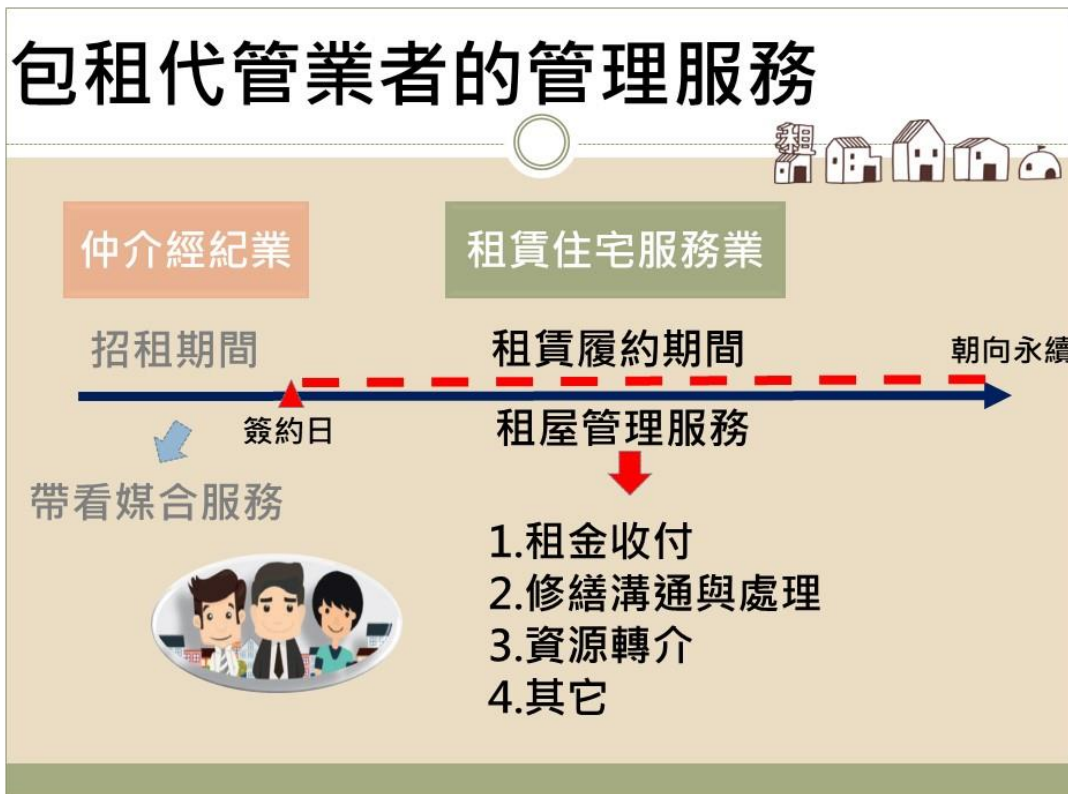
包租代管業者的管理服務

另外，租賃管理業者與仲介經紀業者的區別也是一個重要的概念。仲介業者主要提供的服務是幫助租賃雙方媒合，服務通常在簽約後結束。而租賃住宅服務業則從簽約日開始，一直持續到租約結束，涵蓋整個租約期間。這意味著租賃住宅服務業的工作相當繁重，需要提供全天候、每天 24 小時的服務，類似於便

利商店的概念。他們需要隨時準備應對各種突發問題，這些問題可能發生在任何時間，並且是租賃管理業者應該提供幫助和處理的。

身為租賃住宅服務業者，我們必須清楚了解自己的服務目標、所提供的服務範圍及專業領域。在崔媽媽蝸牛公司，我們自豪地將自己比喻為住宅居住的保姆，體現出我們對這項服務的熱忱和細心。然而，所謂的「雞婆精神」也需要適當的拿捏。我們擔心的是，單靠熱忱和愛心而缺乏足夠的專業知識，是無法達成目標的。因此，我們必須清晰地界定服務範圍和專業領域，才能有效地滿足租屋市場的需求，特別是對於房東和房客之間的良好交易和提升居住品質。

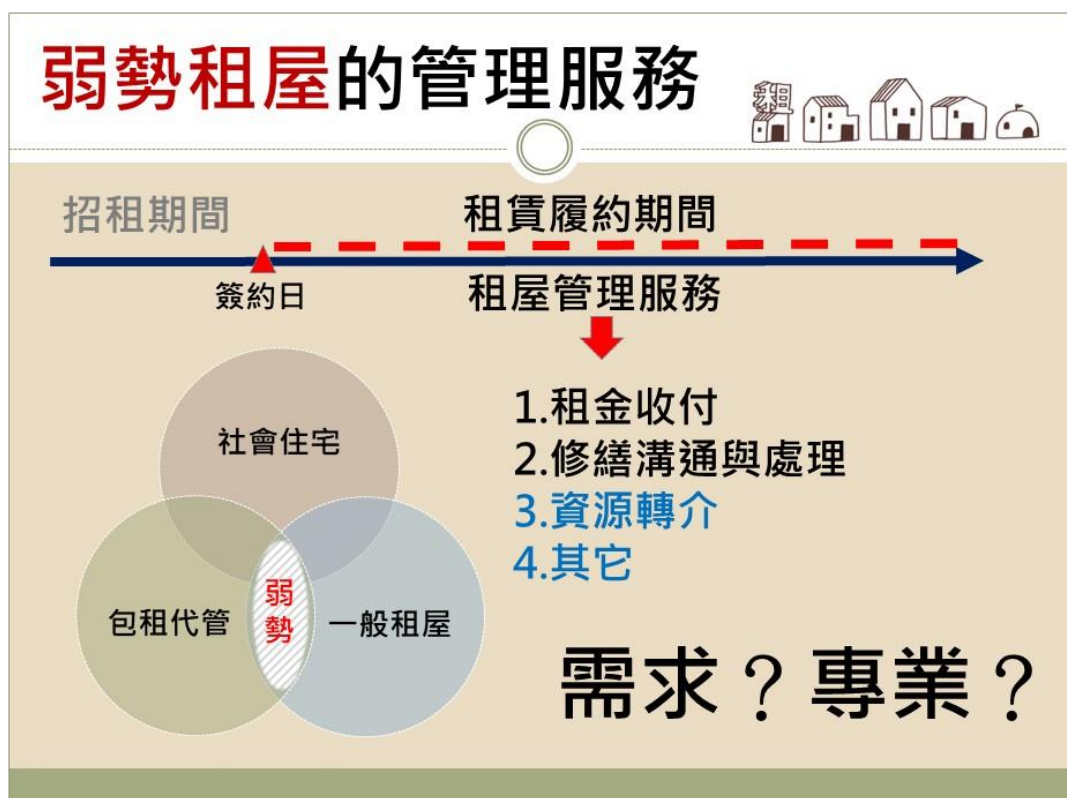
租賃住宅服務業的職責除了一般的租金收付及修繕溝通處理，還承擔包括資源轉介及其他相關服務的重要角色。在民間租屋管理中，房屋或硬體的管理相對較為直接，這部分通常涉及到明確的物品維修或更換，例如，當馬桶或燈具出現問題時，知道應聯繫哪個廠商來進行修理。儘管居家修繕的範圍廣泛，可能涉及不同的設施和製造商，但由於這些硬體固定且不動，其維修流程相對容易制定標準操作程序（SOP）。然而，相對於這些較為直接的管理任務，資源轉介及相關服務則顯得更為複雜。



（資料來源：講者簡報）

弱勢租屋的管理服務

在面對社會住宅和包租代管的租屋市場時，我們常常需要關注特定的群體，這些群體可能會受到市場的排擠，我們稱之為弱勢族群。雖然我個人對「弱勢」這個詞有所抗拒，因為它似乎帶有某種標籤化，但它確實代表了一些在租屋需求以外需要更多協助的房客。我們的目標是在服務過程中能夠識別房客的具體需求，並根據這些需求為他們尋找合適的資源。一個專業的租屋公司可能不會什麼都知道，但必須知道如何解決問題，並在沒有資源的情況下能協助房客尋找解決方案。這就是我們多年經營租賃住宅服務業所學到的，即站在解決問題的角度出發，滿足房客的需求。



(資料來源：講者簡報)

在談到社會住宅的管理，我們必須區分公部門與民間租屋公司之間的不同。政府興辦的社會住宅，在管理方面擁有廣泛的資源，如社會局等提供的各種支持。這些資源的導入和協調對於社會住宅的有效管理至關重要。然而，對於民間的包租代管公司來說，這些資源往往是缺乏的。因此，當處理管理服務時，他們需要更加深入地了解特殊需求，並找到滿足這些需求的方法和資源。

租屋公司在這一過程中所承擔的責任是多方面的，包括識別問題、定位核心需求以及尋找解決方案。然而，目前的挑戰在於，民間租屋公司缺乏政府的支持和輔導，多數情況下需要自力更生。相比之下，政府興辦的社會住宅則擁有更多資源。問題在於，這些社會資源是否能與民間租屋公司共享，以促進社會住宅管理的進一步提升。

社會企業與企業的社會責任

在這個領域，我們看到社會企業和企業社會責任之間存在差異，但值得欣慰的是，在社會住宅領域，許多優秀的業者已經開始承擔企業社會責任，結合愛心與良心的概念來進行經營。崔媽媽蝸牛作為一家起源於崔媽媽基金會的公司，我們更多地採用了社會企業的理念，將我們原本的愛心與管理上的良心和專業相結合。這是我們在租屋管理領域的經驗分享，感謝各位的聆聽。

社宅的營運維護

摘自 2023 年 11 月 11 日 台灣民眾黨政策智庫 社宅實戰經驗的總結與提升論壇
講者：彭揚凱 OURs 專業者都市改革組織秘書長

課題指認

我們在推動社會住宅的過程中，除了政策層面的考量，還特別關注營運和維護的方面。台灣社會缺乏租賃型集合住宅的居住文化。大多數人習慣於購買集合住宅，因此，集合住宅通常由各自的業主和管委會管理。相比之下，社會住宅的租賃模式在台灣是一種相對陌生的形態，也相對缺乏相關的管理和維護經驗。

面對社會住宅的挑戰，我們發現幾個關鍵問題。首先，社會住宅的生命週期而言，營運與中長期修繕累計成本遠大於初始的營建費用。從國外的經驗來看，一個社會住宅的 50 年營運和中長期修繕成本，可能超過其建造成本。這是一個重要的認識，意味著最昂貴的部分不在於建造，而在於之後的營運。

其次，由於台灣缺乏租賃集合住宅的居住文化，社會住宅面臨著獨特的挑戰。政府興辦的社會住宅，往往因為追求最好的服務而導致日常維護和管理成本遠超民間一般集合住宅。例如，在桃園的經驗中，社會住宅的平均每坪管理成本高達 100 元，這對財政計劃產生巨大的壓力。

第三個問題是中長期修繕潛在成本的低估。許多情況下，這些成本並未在建築設計或財務規劃階段得到足夠的考慮，導致後期成本遠超預期。

最後，由於台灣缺乏租賃集合住宅的居住文化，這種「不屬於我的財產」心態可能會導致日常維護和中長期修繕成本的進一步上升。如果住宅是自己的，人們通常會更加愛護，以免貶值。這些挑戰都凸顯了管理社會住宅的複雜性，以及需要針對台灣特有的文化和情境，制定適合的策略。

社宅營運維護的建議與策略

在探討社宅的營運維護問題時，我有幾點建議：

建議 1：落實物業前期設計

日常營運

- 強調物業管理的視角應該在設計階段就得到重視。以台北市的經驗為例，擁有數千戶社會住宅管理經驗的台北市，應該邀請有豐富物業管理經驗的高層參與新案的討論。
- 考慮維護成本和公共水電成本，探討如何在設計方案中有效控制這些成本。例如，引入智慧門廳概念，減少保安需求，或者採取節能措施如感應照明系統。
- 統一社宅的日常耗材規格，以便於長期修繕和維護

中長期修繕

- 專業討論建築材料和設備的選擇，以及這些選擇對中長期修繕成本的影響。
- 考慮智慧建築的中長期維護成本，譬如五年後可能面臨的技術過時問題。
- 從日本和韓國的經驗學習，制定每棟社會住宅的長期修繕計劃，並在設計階段就預估未來的修繕成本，包括通貨膨脹等因素。
- 此計劃應該科學嚴謹，並在物業管理階段傳遞給相關營運管理單位。

建議 2：導入使用者付費觀念

第二個建議是引入使用者付費的概念。具體而言，社會住宅的租金和管理費應該是分開的。政府作為房東，可以提供相對低廉的租金，但管理費則應該由使用者負擔，用於支付大樓的清潔、物管、電梯維護和公共用電等費用。這個概念在台灣是容易被理解的，因為在所有權主導的社會中，大家都熟悉購買集合住宅時需支付的管委會管理費。

我認為這個角度非常重要，因為它鼓勵人們認識到：如果想要更好的服務，就需要付出相應的費用。我們可以提供便宜的房租，但超出基本水平的服務應該是根據用戶的支付而提供。

為了具體實施這個概念，我提出一些建議。例如，我曾在香港看到他們的公屋系統中，每月都會公布管理費的收支情況。這樣的透明度讓住戶明白他們的管理費用在哪裡被使用，並且如果他們想要更好的服務，可以選擇支付更多的管理費用以提升服務質量。

此外，對於超出基本服務水準的需求，應該透過連動管理費的機制來進行理性討論和調整。這樣的機制有助於實現更加合理和可持續的營運管理模式，而不是單方面期待政府無條件提供所有服務。

建議 3：營造居住新文化

第三點建議，我們應該關注於創造一種全新的居住文化。由於台灣缺乏租賃住宅的文化背景，我們需要探索租賃住宅中可能的新模式，以及讓住戶從肯認到積極參與，從而促進社宅的永續運營。

我們目前的社區營造做法，例如台北市的青創住宅政策，是社區營造的初步階段。我們鼓勵住戶之間建立更和諧的關係，減少冷漠感。然而我們也面臨一個挑戰：當青創戶的租約到期，他們搬走後，社區的文化如何得以傳承和持續？

我們需要思考如何讓這些良好的社區文化得以延續，而不是每六年就重新開始。我們也要關注小規模社會住宅的管理成本。例如，台中市和新北市的青銀共居等共築機制，從對象、空間進行拓展。

而下個階段，台灣應該思考如何讓住戶擁有更多自我組織和自我管理的能力。以下分享兩個國際經驗帶給我的啟發。

多年前，我首次訪問了首爾的一種社會住宅，稱為永久賃貸住宅，這類住宅類似於我們的平宅，專門為收入最低的 10% 人群提供。在參訪過程中，最令我印象深刻的是，並非首爾市官員介紹社區，而是住戶代表自己向我們展示他們的社區。他們告訴我們社區有多少戶居民、哪些公共設施，以及他們是如何管理這些社宅的。這種自豪感和參與度令我印象深刻，住戶不僅僅是居住者，他們還是社區的介紹者和管理者。

此外，我在日本參觀了一些建於 1970 年代的公宅。在那裡，我發現了與台灣截然不同的情景：這些社會住宅沒有專職管理員。我看到一位老太太自己拿著掃把清掃走道和樓梯。這讓我思考，如果台灣的社會住宅沒有政府提供的管理員，可能會發生什麼情況。在日本的這種社區，即使是租房者，也會自發地照顧和維護自己的居住環境。

面對台灣未來的發展，尤其是在規模較小的社會住宅項目中，我們需要思考如何實施這種文化。例如，當社會住宅項目只涉及 10 到 20 戶，與民間住宅混合時，傳統的物業管理模式可能不再適用。這時，住戶的自我組織和管理就顯得尤為重要。

我們可以從日本和韓國小規模社會住宅的經驗中學習，探索如何在較小的社區中實現有效管理。這不僅僅是將責任推給住戶，而是鼓勵和引導他們參與到社區管理中，從而降低政府的管理成本，並創建一種新的居住文化。

青年自治的居住創新實驗

我們與新北市合作，進行了一項創新的居住實驗。這個方案讓 26 名年輕人共同居住在同一層樓，其中每人擁有獨立的房間，而廚房、客廳和衛浴則是共享的。重要的一點是，我們鼓勵這群年輕人自主管理這一層的公共空間。他們自行制定公共空間的使用規則、負責清潔維護，甚至管理公共費用，包括每月的公共用電費。

這樣的實驗可能會開啟一種新的居住方式，將自我組織和自我管理的理念帶入日常生活。我認為這種方法可能是改變現有依賴型居住模式的關鍵。透過這樣的實驗，我們可以激發住戶對社區的責任感和歸屬感，這對於營造更加健康和積極的社區環境至關重要。

目前的依賴型模式往往讓住戶感覺無需對自己的居住環境負責，因為「這個房子不是我的，這個社區我不在乎」。但透過這種自治管理的實驗，我們期望能夠鼓勵住戶改變這種觀念，並讓他們積極參與到社區的管理和維護中。這種改變不僅對住戶本身有益，也能對整個社會產生正面影響。

綜合討論

■ Q 1：想請問 OURs 秘書長彭揚凱，由於您曾經到訪香港、韓國、日本考察他們的社會住宅，我們知道台灣的社會住宅法定使用年限為 55 年。我想知道其他國家在建設社會住宅時，是否會考慮延長使用年限？顯然，維護成本會隨著社宅年齡增長而上升，但如果使用更耐久的建材，是否能夠降低建造和維護成本？您能否分享一下國外社會住宅的使用年限情況？

■ 彭揚凱 OURs 專業者都市改革組織秘書長：

每個國家在社會住宅的使用年限上都有所不同。以荷蘭為例，我看到那裡有些社會住宅已經使用了一百年，現在仍在使用且被列為古蹟。韓國從 1990 年代開始建造社會住宅，所以他們的第一代社會住宅也不過才三十幾年。日本的一些社會住宅已經經過更新階段，特別是針對 1960 年代未考慮老齡化問題的老社宅，進行加裝電梯和無障礙設施等改造。我們在建造社會住宅時通常會參考前人的經驗。由於日本已有豐富的數據累積，我們可以看到建造成本和營運成本的占比。但台灣在營運成本的估計上往往比較低，這是我們需要改善的地方。

至於使用年限，它與管理的好壞緊密相關。如果房屋管理不善，其生命周期自然會縮短。在國外也有著名的規劃史案例，比如美國的 Pruitt-Igoe 社會住宅，它在不到三十年的時間內就被炸毀拆除，是一個失敗的案例。因此，社會住宅能否長期使用和維護得好，與維護管理密切相關。

■ Q 2：我早上聽到現在，雖然立意良好也很美化，但我們談的都是未來式，我們現在面臨的問題就是頂客族、單身、少子化、外移人口與土地結構，在台北湖這個盆地裡面，如果一直為蓋而蓋是不是一種過度開發？譬如之前大直有天坑事件，所以我在思考說現在有那麼多大學要退場，既然我們講求再循環這件事情，那麼許多廢棄建築是否也可以再循環？

因為我的一個友人本身也是營建公司的董事長，我就問他們夫妻為什麼已經那麼有錢了，還住在一間一樓爸爸留下來的老房子裡？他做建築業的，竟然回答說因為不信任現在水泥、結構的比例，一個從事營建超過三十年的家族竟然回答這句話，而死守在一樓平房；我就想到這麼多閒置空間，包括退場的大學、停業的飯店，因為近幾年觀光業也不是很好、關了好幾家，會發現放眼望去空屋率之高，所以基於上面種種、一個蘿蔔一個坑的狀況之下，建築物的再利用能否作為台灣未來的方向？因為我始終喜歡用最少的成本創造大利益。

■張志豪 台北市議員：

其實市府也有注意到這個問題，我們民意代表也有在監督這些事情，的確如您所說，光台北就有很多閒置的空間，包含學校、過去的軍事用地等等，但這些土地分為兩個層面，當土地不是台北市政府所有、而是中央的地，那尤其在現在，要跟中央打交道就會變得很困難。

過去位於台北市的閒置土地與空間，北市府確實也有些想法，至於技術方面就得請教現場的專家；而建築的再利用的確會是未來的方向，比方現場原先是間學校，那作為社宅，例如隔間應該要做怎麼樣改動？

■彭揚凱 OURs 專業者都市改革組織秘書長：

我覺得廢棄建築再利用關乎整個社會的價值觀念，例如台灣大家都知道少子化致使許多學校退場，那麼都更為什麼還要蓋那麼多房子，蓋來又要給誰住呢？其實都一樣嘛。我以前去聽一些說明會，附近民眾反對社會住宅都會說：我們要綠地、社宅不要蓋太高！但當自己家在都更的時候，就要求一定要有容積獎勵、要蓋比較高。

其次我本來就支持社會住宅來源應該要多元，沒有一定要新建，我早上場次的簡報也有提到，我們應該透過改善民間租屋市場來達到實質紓壓的功能；我們面臨的居住現況正是房價太貴、租屋市場又沒有保障，才把更多的人推往要去等政府的社會住宅興建或抽籤，而實際上應該要透過多元供給租房的總體調配方式來進行住房需求的紓壓，所以我的確支持你的想法。

只是最後還要再提醒一件事，特別是由廢棄學校改成社會住宅這件事，前陣子教育部有在談、有些記者也有來問我，我還是覺得位置對社會住宅是很重要的，因為居住與就學、就業有關，而通常會倒的大學都位於相對偏遠的位置，所以把社會住宅設在那裡也還是失敗，所以我還是認為在利用多元建物來源的大方向下，仍然要考量到區位的問題；就像愛玲剛剛提到用民間包租代管也是一種方式，何必非要政府蓋？

如果民間房東願意依照社會住宅的標準來釋出租房都可以、也本來就應該要這樣做。你的建議也非常好，希望我們的中央政府能聽得進去，因為現在每天喊口號要蓋多少戶的是中央政府，我是非常反對這種數量掛帥、只會喊的口號政策，卻沒有認真去設想許多問題。

■張艾玲 崔媽媽蝸牛營運長：

其實現在已經有滿多民間企業在將台北市中心，還不是山邊、海邊，閒置的、集合式的老舊飯店、旅社包租下來重新整理、作為出租住宅使用，我們其實也有接觸過每棟大約三至五十戶、而沒辦法釋出做重新整理的閒置建築，滿多都是因為產權問題無法解決，例如說家族企業。

另外如果民間企業有心想要做這類處理的話，政府能否給這些民間企業諸如融資等協助或幫忙？不是只能一直興建，因為土地總有一天會用完，所以可以試著把焦點也放到民間租屋市場上；如果能在民間租屋市場上租得好，大家就不會一天到晚想要買房子了，因為租屋也可以是一種住得好的選擇。

-

■ Q 3：我是早上發言的那位，我特別關注社會住宅與都市更新的結合。因為社宅應優先考慮弱勢群體，但在總戶數中所占比例頂多 5%。都市更新或許是另一條解決居住正義的路徑。在議會，議員可能也遇到了公辦都更 7599 計劃無法擴充的問題。我在思考，社會住宅是否可以創造一個新典範，因為它不以營利為目標，可以將更多資源回饋給使用者。而都市更新在商業引導下變得過於商業化，導致許多社區在更新過程中缺乏充分的資訊。

就像柯 P 所說，社會住宅需要公開透明的機制。如果一般民眾難以吸收這些資訊，是否應該設立一個專業、中立的第三方顧問機制來協助？例如，讓社區居民了解新建住宅的資訊，使他們對社區未來使用機制有所想像，並對應居民對社宅的需求，而不僅僅是談論一坪換幾坪。例如在大直的案例，即使是公辦都更，也迅速轉入一坪換幾坪的討論。都市更新是否能納入社宅青創戶等概念？在進行都更之前，先建立社區關係，引導居民對未來社區的想像，如果有這樣的機制，是否可以讓都更超越僅僅資產上的配置，而包含生活和家的概念及其創造的附加價值？這需要公部門建立一套典範機制，讓建商可以直接對接重建會，這樣可能對建商也能降低風險，而不是像現在這樣必須逐戶溝通，導致都更時程冗長，甚至五年、十年都難以達成共識。

■ 張志豪 台北市議員：

這位朋友說得非常的對，我老家那邊是棟接近四、五十年的老公寓，都更談也談了快三十年，到現在還是原地打轉，因此我自己對其中的問題也非常感同身受，也認為政府的角色非常重要，政府可以用公平、公正、公開的態度，而且真正站在民眾的角度來面對這些問題時，所能引導出的都更方案就會是正確的；反之如果政府沒有這種想法與態度，所散發出去的就會是這位先生剛剛提到的問題，大家因為私利或各種奇怪的相關問題，使得都更始終無法完成。

不過還是要提醒，公辦都更與我們一般市民發起得自辦都更還是有點不太一樣，在公辦都更這塊我相信比起過去已經有進步，但還是有很多地方可以再改進；至於社宅所引領的社區連結概念，也一定夠把它推行到都市更新上。

■彭揚凱 OURs 專業者都市改革組織秘書長：

這是一個複雜的問題，我只能簡單說兩點。首先，全世界沒有其他地方像台北這樣談都更。哪裡有政府告訴民眾，舊屋換新屋是一坪換幾坪，還不用出錢？這讓每個人都認為賺坪數是他們的天賦權利，但這是不可能的。這就是為什麼台灣用這種方式談都更不可能成功的原因。

第二，台北市在辦理都更時的邏輯矛盾。市政府假設所有地方都能進行都更，預設房價會不斷上漲。但在一邊壓低房價，一邊期待高房價的情況下，都更不可能成功。市政府一邊說要照顧年輕人，實現居住正義，另一邊又透過增加容積、推動都更來提高房價，這是自相矛盾的。何必一邊說要幫助年輕人，提供租金補貼、建社會住宅，又用這種方式來進行都更呢？

所以我完全同意這位觀眾的觀點，但也認為這是一件非常複雜的事。最後，這僅是我個人的意見，與民眾黨無關。我認為郝龍斌是千古罪人，因為他為了連任市長而發明了「台北市都更，一坪換一坪不用錢，還加車位」的觀念，讓大家認為這是理所當然的。這種錯誤觀念讓整個台灣的都更陷入了困境。我的意思大概就是這樣。

-

■Q 4：我是擔任過前任鄉長的宜蘭原住民，所以特別有感，因為許多原住民已遷移到都市，面臨居住困境。許多原住民仍處於弱勢地位。我注意到柯前市長提出的新奇岩社宅將地方創生與原住民文化推廣相結合，我認為這是一個非常好的做法。但我想知道，目前台北市社會住宅有多少原住民受惠？

再拉回部落，因為我先生以前是民意代表，他們代表會過去曾經有通過一項國宅預定地，那時候是民國八十幾年，之後我在一百零三年上任鄉長時，該國宅預定地又變成了泰雅文化園區的預定地，就是地目改了；而在原民部落中有許多三、四代同堂的情況，不但年輕人沒有房子，居住環境也很差，就算到羅東市區想買房子也是非常困難的，所以當時才希望用原住民的公共土地興辦國宅，但地方上就有兩派聲音，一派希望能分地，另一派認為分到地最後也是賣出去，還不如公所來蓋國宅來賣給當地人住，並依照居住正義的原則，應該要在當地住滿多久才能買、買來幾年後不得移轉。

但現在又有一個新法令，105 年的《原住民基本法》第 21 條要求部落的諮詢同意，所以我們就依法成立了部落會議；因為每個族群的特性不同，我們泰雅族

跟阿美族不一樣，阿美族本來就有領袖制度，所以成立部落會議相對容易，但泰雅族有耆老而沒有部落會議的組織型態。再說部落會議還要住在當地半數的居民出席，會議中還要半數戶數的同意，才能決議一件事，這對有很多居民搬到都市的部落是有困難的；所以在我任內，有些民代或地方領袖就會去卡關某些提案，蓋國宅的提案也因為意見分歧而沒有通過，因為還是有些人覺得分地比較實際，一個人分到一分地。

所以我希望柯市長如果當選總統，未來在原住民鄉的公共政策相關法條能夠有所調整，當然這條法律的立意是好的，因為以前我們在立這個法的時候，就是不希望外地的人來部落開發、開採石礦等等，所以居民有決定權是 OK 的，但也讓地方想要推行一個政策的時候，很難去執行，我希望未來柯總統可以看到這點。

■彭揚凱 OURs 專業者都市改革組織秘書長：

目前台北市社會住宅一定要有 5% 的名額留給來到台北的都市原住民，這 5% 只是底標，也就是說如果這 5% 申請不夠，還可以去參加一般資格的抽籤，所以目前可以確認的是，比例至少會大於 5%。

那麼第二個是比較關於原鄉的問題，我只能就我過去的經驗分享，我之前協助過新北的溪州部落、三鶯部落的安置，所以我覺得台灣在談原住民，尤其是我個人相對熟悉的都會原住民的住宅政策時，同時會有兩個意涵，一是它一定是個住宅政策，其二，它要不要是一個文化政策？例如有一派會主張應該要盡量讓同一個族群住在同個社區，才方便母語教學與文化傳承，假如都散落在不同的社宅，就相當於讓他們被漢化。當然這是個可以討論的問題。

至於政策制定方面，我只是提供一個法令框架的視角，如果讓主管住宅的行政部門來蓋，它只能蓋開放給所有族群的房子；不過法規中有一條規範，要求不僅內政部，還有各目的事業主管機關如果有必要，也能自行建立社會住宅，所以原民會也有來找我討論過這件事，因為這條法規的意思正是，各行政機關譬如說原民會好了，在法律上確實有權推動一個在部門主管範圍內、只蓋給原住民的社會住宅，這就可以將住宅政策與文化政策結合在一起。

再舉一個例子，過去政府蓋的很多國宅根本就不符合過去原住民對空間原本的使用習慣，他們的公共空間使用習慣與漢人不同，這就是為什麼應該要開放各部門自行辦理社宅的管道、提供這種可能性，或許未來的社宅可以在不同面相上更細緻來談；我會這樣講是因為過去我們有邀請過美國一個專門做社會住宅建設的教授來，他也跟我們分享過幾個專門為印地安原住民、少數族群興辦的社會住宅，當時就說這樣的族群專門集合住宅，除了作為住宅政策，也應該作為一項文化傳承與培力政策而結合在一起。

台灣民眾黨政策智庫研究通訊 28 期-

居住正義進行式-社宅實戰經驗的總結與提升論壇專刊

中華民國 112 年 11 月出版

發行人:柯文哲

總編輯:張其祿

副總編輯:孫智麗

主編:徐文路

執行編輯:謝毅弘

文字編輯:黃心愉、許鈺羚

美術編輯:黃心愉

編務行政:韓秀真

地址:106 台北市中正區杭州南路一段 27 號 2 樓

信箱:contact@tpp.org.tw

統一編號:76345124

戶名:台灣民眾黨

電話:02-2752-0806

傳真:02-8773-0001

網址:<https://www.tpp.org.tw>

