

高雄市社會住宅發展與管理自治條例草案總說明

一、**議題緣起**：當前高雄住宅問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求遭受困難。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。此外，健全租屋市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。高雄市近期社會住宅的供給量，中央(7,715 戶)加地方(2,814 戶)共 10,529 戶含未發包，遠低於社會住宅需求量(105 年衛福部 推估 43,821 戶)，且營建署興建期程目前還未有定數，工程進度遙遙無期。在中央協助有限的狀況下，市府仍須解決社宅短缺的問題，但在負債 2,500 億的狀況下，市府的財政紀律將會是重要考量因素，全靠自籌興建顯然不符合目前的財政窘境，故需仰賴民間的參與、政府資源與政策工具，種種策略將於下段說明。

1. 依照高雄市社會住宅設計規範，由中央政府出地興建。
2. 中央(含國營事業)或地方出地，公辦都更，分出一部分做社會住宅用途。
3. 區段徵收、公辦及自辦重劃，設定社會住宅用地：
 - a. 社會住宅用地與民間合辦。
 - b. 自辦重劃，有提供社會住宅回饋者優先辦理，再以整體重劃基地，給予容積獎勵。
4. 研究成立分散型社會住宅基金，以基金借款：
 - a. 購買法拍屋或不當資產，加以整理修繕，委託管理出租。
 - b. 對銀行提供該屋設定，只還利息不還本前。
 - c. 以利息支出作為成本，加上修繕分擔及每月委託管理費。
5. 提供短租、長租與可分期購買地上權，但不能出售於他人，只限定政府原價回購。
6. 大眾運輸工具沿線優先開發。
7. 設置『高雄市社會住宅發展與管理自治條例』及『高雄市社會住宅設計規範』，確保社會住宅品質。

二、制定重點

- (1) 本自治條例之立法目的。(草案第一條)
- (2) 本自治條例之主管機關。(草案第二條)
- (3) 本自治條例之用詞定義。(草案第三條)
- (4) 有鑑於社會住宅推動與管理之業務具有公益性但屬於低度公權力行使，且未來社會住宅數量增加時關於物業管理之業務將大量增加，因此授權主管機關得將本自治條例之業務一部或全部委託另行設置之行政法人執行，以保留主管機關之政策規劃與公權

力執行之能量，促進行政效率。(草案第四條)

(5) 依據住宅法第 6 條規定，主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。其明文規定住宅審議會之設置應以「辦法」為之，在地方自治法規位階上應以「自治條例」或「自治規則」始為正辦，現行「高雄市政府住宅審議會設置要點」係屬「行政規則」，因此法令位階上有所不足，爰於本自治條例明定授權另定自治規則之依據。(草案第五條)

(6) 一、 依據住宅法第 25 條規定，社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限，其並未由中央明定全國統一之申請資格，而係由各地方主管機關依據轄內之住宅問題的特定，擬定地方住宅政策與設定申請資格，因此爰於本條明定本市興辦社會住宅之申請人應具備之基本要件。

二、 此外參考現行「高雄市社會住宅出租辦法」第 4 條規定，但刪除第 4 款「家庭年所得低於本市公告受理申請當年度百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。」與第 5 款「租金補貼」之規定，其理由在於前揭規定係直接繼受自「內政部興建社會住宅出租辦法」第 3 條規定，但全國各地區因產業、所得和交通型態差異甚大，其以百分之五十位點平均所得和最低生活費三點五倍之依據為何？是否適用高雄之具體社會情況，不能無疑，因此應由主管機關自行針對高雄市之實際居住需求和負擔進行調查後，再予以決定標準。另適用租金補貼者本即屬於無自用住宅之弱勢人民，本來就屬於社會住宅之照顧對象，因此即不應排除其申請資格，倘其嗣後申請入住社會住宅後，其租金補貼之資格即可廢止。(草案第六條)

(7) 一、 本條規範有關社會住宅接受申請人之申請時，應依據社會住宅之個別狀態與申請人個別之社會條件，應設定不同之入住優先序位，例如若某社會住宅以大坪數為主，則家庭成員人口數、是否有育兒需求即在入住序位上應被優先考慮，並應以較長之租賃年限為設定，反之若某社會住宅以小坪數或鄰近大專院校與產業園區，則就學和就業之需求則須優先考量，但以較短租賃年限為設定。現行「高雄市社會住宅出租辦法」僅以單一面向之形式標準決定申請人得否承租社會住宅，並不能符合社會住宅在於落實居住正義之政策目的，而可能導致大量社會住宅閒置，但有實質需求者無法申請承租。

二、 為落實社會住宅資源之民主參與與透明分配，第二項規範個別社會住宅入住序位之規劃與標準應由具有外部委員參與之住宅審議會審議，相當於具有對外效力之自治規則，其公告期間不得低於三十日，以使具有社會住宅需求者之申請人獲得相關資訊俾利於其提出申請。(草案第七條)

- (8) 一、本條明定公辦社會住宅之租金、管理維護費與其他收費標準之評估依據，以及主管機關向住宅審議會提出評估報告之法定義務。
- 二、有鑑於住宅政策之目的，在於提供保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，意即透過各種政策措施和設置「公營造物」，以緩和我國土地和住宅高度市場化所造成之資源分配不均與社會矛盾，因此其性質上屬於「社會政策」，因此在租金、管理維護費與其他費用之收費標準之決定，並不能以公共設施之自償性為唯一考量，而必須納入「需求」與「可負擔性」，而其財務運作即應納入「重分配」之機制，由市場化之各種土地和住宅開發所獲得之利潤挹注以平衡其所造成社會問題之外部成本。(草案第八條)
- (9) 一、依據現行「高雄市社會住宅出租辦法」第 12 條規定，公辦社會住宅之租賃期間最長為三年，承租人得續租一次，合計不得超過六年。但具住宅法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。其係參考「內政部興建社會住宅出租辦法」第 11 條規定。但此種 3 年、6 年與 12 年之一體適用之租賃期限，並未細緻區分和衡量各種不同承租人之家庭狀況和生命歷程，對於居住有不同的需求，例如單身、小家庭、就學之承租者，與就業、育有幼兒或高齡者之承租者，除了所需居住空間和設備不同外，租賃的年限需求也有所不同，因此本條揭示應依申請人之家庭狀況、生命歷程、經濟和社會條件為合理之差異約定，刪除 3 年、6 年與 12 年之一體適用之租賃期限。
- 二、至於申請人之家庭狀況、生命歷程、經濟和社會條件為合理之差異約定，則應由個別社會住宅入住序位之規劃與標準之自治規則加以明定，而由承租人進行申請核定並符合排序入住資格後，再依據該自治規則所規定之租賃期間於租賃契約具體約定。(草案第九條)
- (10)本條規範關於原行政處分之撤銷或事後廢止之依據。(草案第十條)
- (11)一、本條規定承租人因死亡或事實尚無法居住於社會住宅之情形，其租賃契約當然終止之情形。
- 二、有鑑於社會住宅係屬於社會政策之給付，而非租賃市場之私權關係，因此對於與承租人同住之共同生活家庭成員，亦應受到居住權之保障，爰規範其家庭成員得繼受原租賃契約之要件，使其仍可繼續居住而避免流離失所。(草案第十一條)
- (12)一、本條係參考「高雄市社會住宅出租辦法」第 15 規定，並略加以修正。
- 二、社會住宅在法律性質上應屬於營造物，具有其設定之公共目的，惟如果有其他公共目的之使用且與原設置目的並非不相容，則主管機關得以另外制定利用規則規範此種利用關係。因此，此種因法定事由發生而需安置特定人，其仍屬於使用社會住宅而得由本自治條例規範，只是須另定自治規則創設並規範其使用

關係，而非屬於社會住宅之租賃關係。(草案第十二條)

(13) 本條係參考「高雄市社會住宅出租辦法」第 13 規定，並增加罰則和略加文字修正。(草案第十三條)

(14) 一、依據住宅法第 7 條第 3 項規定，直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：政府依預算程序撥充。二、本基金財產處分之收入。三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。四、都市計畫增額容積出售之收入。五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。六、社會住宅興辦之收益。七、本基金之孳息收入。八、其他收入。因此直轄市之住宅基金收入來源即應包括都市計畫容積獎勵和都市更新捐贈之相關收入。

二、惟根據本市依據住宅法第 7 條規定制定之「高雄市住宅基金收支管理及運用自治條例」第三條本基金之來源如下：一、中央政府補助之款項。二、依預算程序撥入之款項。三、本基金及原國民住宅基金所管理之公有土地開發處分之收入。四、運用原國民住宅基金興建之國民住宅、商業及服務設施與其他建築物之出售價款及租金收入。五、社會住宅及其附屬服務設施或其他附屬建築物之租賃收入。六、社會住宅優惠及獎勵結算金額收入。七、孳息收入。八、國民住宅貸款之本息及違約金收入。九、金融機構及其他金融融資之款項。十、其他收入。」，並未納入前揭住宅法第 7 條第 3 項第 3 至 5 款規定，爰於本自治條例加以明定補充。(草案第十四條)

(15) 本條規範自公布日期施行。(草案第十五條)

高雄市社會住宅發展與管理自治條例（草案）條文對照表

制定條文	說明
<p>法規名稱： 高雄市社會住宅發展與管理自治條例</p>	<p>自治條例名稱</p>
<p>第一條 為推動本市社會住宅之發展與管理，以實現居住正義，特制定本自治條例。</p>	<p>本自治條例之立法目的。</p>
<p>第二條 本自治條例主管機關為本府都市發展局。</p>	<p>本自治條例之主管機關。</p>
<p>第三條 本自治條例所適用之社會住宅，其類型如下： 一、公辦社會住宅：本府所屬目的事業主管機關依住宅法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款規定興辦之社會住宅。 二、民辦社會住宅：民間依住宅法第十九條第二項第一款至第三款及第五款規定興辦之社會住宅。</p>	<p>本自治條例之用詞定義。</p>
<p>第四條 本自治條例所定之業務與職權事項，主管機關得一部或全部委託行政法人執行。 前項行政法人之組織與運作，另以自治條例定之。</p>	<p>有鑑於社會住宅推動與管理之業務具有公益性但屬於低度公權力行使，且未來社會住宅數量增加時關於物業管理之業務將大量增加，因此授權主管機關得將本自治條例之業務一部或全部委託另行設置之行政法人執行，以保留主管機關之政策規劃與公權力執行之能量，促進行政效率。</p>
<p>第五條 主管機關應設置高雄市住宅審議會（以下簡稱住宅審議會），其審議事項如下： 一、住宅施政目標之諮詢。 二、住宅計畫擬定、變更之審議。</p>	<p>依據住宅法第 6 條規定，主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二</p>

制定條文	說明
<p>三、住宅計畫執行相關事務審議及爭議之協助處理。</p> <p>四、社會住宅相關事務之審議及評鑑事項。</p> <p>五、民間申請興辦社會住宅案件之審查。</p> <p>六、其他住宅相關事務之諮詢及研究。</p> <p>七、其他依本自治條例規定由住宅審議會審議之事項。</p> <p>前項住宅審議會之組織、議事程序與相關行政事項之辦法，由主管機關另定之。</p>	<p>分之一。前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。其明文規定住宅審議會之設置應以「辦法」為之，在地方自治法規位階上應以「自治條例」或「自治規則」始為正辦，現行「高雄市政府住宅審議會設置要點」係屬「行政規則」，因此法令位階上有所不足，爰於本自治條例明定授權另定自治規則之依據。</p>
<p>第六條 申請人申請承租本市社會住宅者，應符合下列各款條件：</p> <p>一、年滿二十歲國民。</p> <p>二、於本市設有戶籍，或在本市就學、就業。</p> <p>三、申請人與家庭成員在本市或主管機關公告範圍內之直轄市、縣（市）均無自有住宅。</p> <p>四、個人與家庭年所得與財產未逾主管機關公告之範圍。</p> <p>五、申請人與家庭成員未享有政府提供之住宅貸款利息、非現承租其他主管機關興辦之社會住宅與政府興辦之出租住宅。</p> <p>前項關於就學、就業、家庭年所得之認定標準，應由住宅審議會審議後，由主管機關公告之。</p> <p>申請人不符第一項各款規定者，主管機關應駁回其申請。</p>	<p>一、依據住宅法第 25 條規定，社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限，其並未由中央明定全國統一之申請資格，而係由各地方主管機關依據轄內之住宅問題的特定，擬定地方住宅政策與設定申請資格，因此爰於本條明定本市興辦社會住宅之申請人應具備之基本要件。</p> <p>二、此外參考現行「高雄市社會住宅出租辦法」第 4 條規定，但刪除第 4 款「家庭年所得低於本市公告受理申請當年度百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍。」與第 5 款「租金補貼」之規定，其理由在於前揭規定係直接繼受自「內政部興建社會住宅出租辦法」第 3 條規定，但全國各地區因產業、所得和交通型態差異甚大，其以</p>

制定條文	說明
	<p>百分之五十位點平均所得和最低生活費三點五倍之依據為何？是否適用高雄之具體社會情況，不能無疑，因此應由主管機關自行針對高雄市之實際居住需求和負擔進行調查後，再予以決定標準。另適用租金補貼者本即屬於無自用住宅之弱勢人民，本來就屬於社會住宅之照顧對象，因此即不應排除其申請資格，倘其嗣後申請入住社會住宅後，其租金補貼之資格即可廢止。</p>
<p>第七條 主管機關規劃社會住宅居住單元之面積、設施及設備、入住人口數和租賃年限，應衡量下列差異並設定不同之入住序位積分：</p> <p>一、個人或家庭生活之差異。</p> <p>二、短期就學或長期就業。</p> <p>三、經濟、社會弱勢群體之扶助。</p> <p>四、友善育兒之促進。</p> <p>五、青銀共居之推動。</p> <p>前項個別社會住宅入住序位之規劃與標準，應由住宅審議會審議通過後，由主管機關公告開放申請人提出申請。</p> <p>前項公告之期間不得低於三十日。</p>	<p>一、本條規範有關社會住宅接受申請人之申請時，應依據社會住宅之個別狀態與申請人個別之社會條件，應設定不同之入住優先序位，例如若某社會住宅以大坪數為主，則家庭成員人口數、是否有育兒需求即在入住序位上應被優先考慮，並應以較長之租賃年限為設定，反之若某社會住宅以小坪數或鄰近大專院校與產業園區，則就學和就業之需求則須優先考量，但以較短租賃年限為設定。現行「高雄市社會住宅出租辦法」僅以單一面向之形式標準決定申請人得否承租社會住宅，並不能符合社會住宅在於落實居住正義之政策目的，而可能導致大量社會住宅閒置，但有實質需求者無法申請承租。</p> <p>二、為落實社會住宅資源之民主參與與透明分配，第二項規範個別社會住宅入住序位之規劃與標準應由具有</p>

制定條文	說明
	<p>外部委員參與之住宅審議會審議，相當於具有對外效力之自治規則，其公告期間不得低於三十日，以使具有社會住宅需求者之申請人獲得相關資訊俾利於其提出申請。</p>
<p>第八條 主管機關對於公辦社會住宅之租金、管理維護費與其他費用之收費標準，及優惠方式，應每三年檢討一次，並依下列規定提出評估報告，並送住宅審議會審議：</p> <p>一、個別社會住宅之成本效益與自償性。</p> <p>二、市有財產相關規定計算或委託不動產估價師查估後評定。</p> <p>三、市場租金水準與不同條件申請人之租金可負擔性。</p> <p>四、財務收入來源與重分配機制。</p> <p>民辦社會住宅之租金、管理維護費與其他費用之收費標準及優惠方式，由興辦人訂定並報主管機關備查後實施；調整時，亦同。</p>	<p>一、本條明定公辦社會住宅之租金、管理維護費與其他收費標準之評估依據，以及主管機關向住宅審議會提出評估報告之法定義務。</p> <p>二、有鑑於住宅政策之目的，在於提供保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，意即透過各種政策措施和設置「公營造物」，以緩和我國土地和住宅高度市場化所造成之資源分配不均與社會矛盾，因此其性質上屬於「社會政策」，因此在租金、管理維護費與其他費用之收費標準之決定，並不能以公共設施之自償性為唯一考量，而必須納入「需求」與「可負擔性」，而其財務運作即應納入「重分配」之機制，由市場化之各種土地和住宅開發所獲得之利潤挹注以平衡其所造成社會問題之外部成本。</p>
<p>第九條 社會住宅之租賃期間，應依申請人之家庭狀況、生命歷程、經濟和社會條件為合理之差異約定，其最長不得逾十二年。</p>	<p>一、依據現行「高雄市社會住宅出租辦法」第12條規定，公辦社會住宅之租賃期間最長為三年，承租人得續租一次，合計不得超過六年。但具住宅法第四條第二項規定之經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二</p>

制定條文	說明
	<p>年。其係參考「內政部興建社會住宅出租辦法」第 11 條規定。但此種 3 年、6 年與 12 年之一體適用之租賃期限，並未細緻區分和衡量各種不同承租人之家庭狀況和生命歷程，對於居住有不同的需求，例如單身、小家庭、就學之承租者，與就業、育有幼兒或高齡者之承租者，除了所需居住空間和設備不同外，租賃的年限需求也有所不同，因此本條揭示應依申請人之家庭狀況、生命歷程、經濟和社會條件為合理之差異約定，刪除 3 年、6 年與 12 年之一體適用之租賃期限。</p> <p>二、至於申請人之家庭狀況、生命歷程、經濟和社會條件為合理之差異約定，則應由個別社會住宅入住序位之規劃與標準之自治規則加以明定，而由承租人進行申請核定並符合排序入住資格後，再依據該自治規則所規定之租賃期間於租賃契約具體約定。</p>
<p>第十條 有下列情形之一者，主管機關得撤銷或廢止原核定資格處分；已簽訂租賃契約者，得終止該契約：</p> <p>一、核定後發生不符第五條所定承租社會住宅之資格。</p> <p>二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。</p> <p>三、將住宅改建、增建、搭蓋違建、改變原狀或變更為居住以外</p>	<p>本條規範關於原行政處分之撤銷或事後廢止之依據。</p>

制定條文	說明
<p>之使用。</p> <p>第十一條社會住宅承租人有下列情形之一者，其租賃契約當然終止：</p> <p>一、死亡。</p> <p>二、入監服刑、勒戒。</p> <p>三、經由非公費補助入住安置教養機構。</p> <p>承租人於該社會住宅有事實上共同生活之家庭成員，得於前項事實發生後三個月內，以書面向主管機關申請繼受原租賃契約。前項申請人有數人時，主管機關應通知申請人限期以書面協議由其中一人代表提出申請；協議不成時，由主管機關指定之。</p> <p>依第二項規定繼受租賃契約者，於租賃期間屆滿後有意續租者，應依第五條重新申請。</p>	<p>一、本條規定承租人因死亡或事實尚無法居住於社會住宅之情形，其租賃契約當然終止之情形。</p> <p>二、有鑑於社會住宅係屬於社會政策之給付，而非租賃市場之私權關係，因此對於與承租人同住之共同生活家庭成員，亦應受到居住權之保障，爰規範其家庭成員得繼受原租賃契約之要件，使其仍可繼續居住而避免流離失所。</p>
<p>第十二條公辦社會住宅有下列情形之一者，經本府各該目的事業主管機關報請本府專案核准，得提供安置或使用：</p> <p>一、配合本市老舊住宅更新改建之需暫時安置居民。</p> <p>二、因發生重大災害需安置災民。</p> <p>三、因重大公共建設拆遷需安置原居民。</p> <p>四、因防治傳染病之必要需提供特定人檢疫或隔離。</p> <p>前項居民、災民或特定人安置公辦社會住宅之使用與管理辦法，由主管機關另定之。</p>	<p>一、本條係參考「高雄市社會住宅出租辦法」第15規定，並略加以修正。</p> <p>二、社會住宅在法律性質上應屬於營造物，具有其設定之公共目的，惟如果有其他公共目的之使用且與原設置目的並非不相容，則主管機關得以另外制定利用規則規範此種利用關係。因此，此種因法定事由發生而需安置特定人，其仍屬於使用社會住宅而得由本自治條例規範，只是須另定自治規則創設並規範其使用關係，而非屬於社會住宅之租賃關係。</p>

制定條文	說明
<p>第十三條主管機關於必要時，得訪視住宅、檢查建築物及其相關設施設備或核對承租人身分，並應將訪視結果作成書面紀錄。承租人無正當理由不得拒絕。</p> <p>主管機關為前項訪視前，應於訪視日十日前以書面敘明理由及時間通知承租人。但有情況急迫之特殊情形者，不在此限。</p> <p>受託經營管理公辦社會住宅者於必要時，得依前二項規定辦理；其訪視通知及結果，應分別於訪視前後報主管機關備查。</p> <p>符合住宅法第四條第二項所定經濟或社會弱勢之承租人，主管機關或受託經營管理公辦社會住宅者得依訪視結果，通報轉介本府各該目的事業主管機關協處。</p> <p>無故拒絕、規避或妨害主管機關依第一項規定之訪視者，得命其限期接受訪視；屆期仍拒絕、規避或妨害時，處承租人新臺幣五千元以上二萬元以下罰鍰，並得按次處罰。</p>	<p>一、本條係參考「高雄市社會住宅出租辦法」第 13 規定，並增加罰則和略加文字修正。</p>
<p>第十四條本自治條例執行所需經費，依高雄市住宅基金收支管理及運用自治條例辦理，其基金來源應納入下列收入：</p> <p>一、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。</p> <p>二、都市計畫增額容積出售之收入。</p>	<p>一、依據住宅法第 7 條第 3 項規定，直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：</p> <p>一、政府依預算程序撥充。二、本基金財產處分之收入。三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。四、都市計畫增額容積出售之收入。五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。六、社會住宅興辦之收益。七、本基金之孳息收</p>

制定條文	說明
<p>三、辦理都市計畫變更之捐贈收入。</p>	<p>入。八、其他收入。因此直轄市之住宅基金收入來源即應包括都市計畫容積獎勵和都市更新捐贈之相關收入。</p> <p>二、惟根據本市依據住宅法第7條規定制定之「高雄市住宅基金收支管理及運用自治條例」第3條規定「第三條本基金之來源如下：一、中央政府補助之款項。二、依預算程序撥入之款項。三、本基金及原國民住宅基金所管理之公有土地開發處分之收入。四、運用原國民住宅基金興建之國民住宅、商業及服務設施與其他建築物之出售價款及租金收入。五、社會住宅及其附屬服務設施或其他附屬建築物之租賃收入。六、社會住宅優惠及獎勵結算金額收入。七、孳息收入。八、國民住宅貸款之本息及違約金收入。九、金融機構及其他基金融資之款項。十、其他收入。」，並未納入前揭住宅法第7條第3項第3至5款規定，爰於本自治條例加以明定補充。</p>
<p>第十五條本自治條例自公布日施行。</p>	<p>本條規範自公布日期施行。</p>

高雄市社會住宅發展與管理自治條例（草案）

第一條 為推動本市社會住宅之發展與管理，以實現居住正義，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例主管機關為本府都市發展局。

第三條 本自治條例所適用之社會住宅，其類型如下：

- 一、公辦社會住宅：本府所屬目的事業主管機關依住宅法第十九條第一項第一款至第四款、第七款及第八款規定興辦之社會住宅。
- 二、民辦社會住宅：民間依住宅法第十九條第二項第一款至第三款及第五款規定興辦之社會住宅。

第四條 本自治條例所定之業務與職權事項，主管機關得一部或全部委託行政法人執行。

前項行政法人之組織與運作，另以自治條例定之。

第五條 主管機關應設置高雄市住宅審議會（以下簡稱住宅審議會），其審議事項如下：

- 一、住宅施政目標之諮詢。
- 二、住宅計畫擬定、變更之審議。
- 三、住宅計畫執行相關事務審議及爭議之協助處理。
- 四、社會住宅相關事務之審議及評鑑事項。
- 五、民間申請興辦社會住宅案件之審查。
- 六、其他住宅相關事務之諮詢及研究。
- 七、其他依本自治條例規定由住宅審議會審議之事項。

前項住宅審議會之組織、議事程序與相關行政事項之辦法，由主管機關另定之。

第六條 申請人申請承租本市社會住宅者，應符合下列各款條件：

- 一、年滿二十歲國民。
- 二、於本市設有戶籍，或在本市就學、就業。
- 三、申請人與家庭成員在本市或主管機關公告範圍內之直轄市、縣（市）均無自有住宅。
- 四、個人與家庭年所得與財產未逾主管機關公告之範圍。
- 五、申請人與家庭成員未享有政府提供之住宅貸款利息、非現承租其他主管機關興辦之社會住宅與政府興辦之出租住宅。

前項關於就學、就業、家庭年所得之認定標準，應由住宅審議會審議後，由主管機關公告之。

申請人不符第一項各款規定者，主管機關應駁回其申請。

第七條 主管機關規劃社會住宅居住單元之面積、設施及設備、入住人口數和租賃年限，應衡量下列差異並設定不同之入住序位積分：

- 一、個人或家庭生活之差異。
- 二、短期就學或長期就業。
- 三、經濟、社會弱勢群體之扶助。
- 四、友善育兒之促進。
- 五、青銀共居之推動。

前項個別社會住宅入住序位之規劃與標準，應由住宅審議會審議通過後，由主管機關公告開放申請人提出申請。

前項公告之期間不得低於三十日。

第八條 主管機關對於公辦社會住宅之租金、管理維護費與其他費用之收費標準，及優惠方式，應每三年檢討一次，並依下列規定提出評估報告，並送住宅審議會審議：

- 一、個別社會住宅之成本效益與自償性。
- 二、市有財產相關規定計算或委託不動產估價師查估後評定。
- 三、市場租金水準與不同條件申請人之租金可負擔性。
- 四、財務收入來源與重分配機制。

民辦社會住宅之租金、管理維護費與其他費用之收費標準及優惠方式，由興辦人訂定並報主管機關備查後實施；調整時，亦同。

第九條 社會住宅之租賃期間，應依申請人之家庭狀況、生命歷程、經濟和社會條件為合理之差異約定，其最長不得逾十二年。

第十條 有下列情形之一者，主管機關得撤銷或廢止原核定資格處分；已簽訂租賃契約者，得終止該契約：

- 一、核定後發生不符第五條所定承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、將住宅改建、增建、搭蓋違建、改變原狀或變更為居住以外之使用。

第十一條 社會住宅承租人有下列情形之一者，其租賃契約當然終止：

- 一、死亡。
- 二、入監服刑、勒戒。
- 三、經由非公費補助入住安置教養機構。

承租人於該社會住宅有事實上共同生活之家庭成員，得於前項事實發生後三個月內，以書面向主管機關申請繼受原租賃契約。

前項申請人有數人時，主管機關應通知申請人限期以書面協議由其中一人代表提出申請；協議不成時，由主管機關指定之。

依第二項規定繼受租賃契約者，於租賃期間屆滿後有意續租者，應依第五條重新申請。

第十二條 公辦社會住宅有下列情形之一者，經本府各該目的事業主管機關報請本府專案核准，得提供安置或使用：

一、配合本市老舊住宅更新改建之需暫時安置居民。

二、因發生重大災害需安置災民。

三、因重大公共建設拆遷需安置原居民。

四、因防治傳染病之必要需提供特定人檢疫或隔離。

前項居民、災民或特定人安置公辦社會住宅之使用與管理辦法，由主管機關另定之。

第十三條 主管機關於必要時，得訪視住宅、檢查建築物及其相關設施設備或核對承租人身分，並應將訪視結果作成書面紀錄。承租人無正當理由不得拒絕。

主管機關為前項訪視前，應於訪視日十日前以書面敘明理由及時間通知承租人。但有情況急迫之特殊情形者，不在此限。

受託經營管理公辦社會住宅者於必要時，得依前二項規定辦理；其訪視通知及結果，應分別於訪視前後報主管機關備查。

符合住宅法第四條第二項所定經濟或社會弱勢之承租人，主管機關或受託經營管理公辦社會住宅者得依訪視結果，通報轉介本府各該目的事業主管機關協處。

無故拒絕、規避或妨害主管機關依第一項規定之訪視者，得命其限期接受訪視；屆期仍拒絕、規避或妨害時，處承租人新臺幣五千元以上二萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

第十四條 本自治條例執行所需經費，依高雄市住宅基金收支管理及運用自治條例辦理，其基金來源應納入下列收入：

一、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。

二、都市計畫增額容積出售之收入。

三、辦理都市計畫變更之捐贈收入。

第十五條 本自治條例自公布日施行。