

高雄市議會公聽會邀請書

名稱	高雄市社會住宅議題公聽會
日期	中華民國 113 年 7 月 2 日(星期二)上午 10 時-12 時
地點	本會第一會議室 高雄市鳳山區國泰路二段 156 號
主持人	陳麗珍議員、黃柏霖議員
出席單位 受邀人員	<p>(一)政府機構及民間團體</p> <p>高雄市政府都市發展局 高雄市政府地政局 高雄市政府財政局 高雄市政府工務局 高雄市政府研究發展考核委員會及高雄銀行 高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市建築師公會、高雄市租賃住宅服務商業同業及高雄市不動產仲介經紀商業同業公會</p> <p>(二)專家學者</p> <p>國立屏東大學不動產經營學系 賴碧瑩教授 國家住都中心 柯茂榮副執行長 國立成功大學都市計畫學系 陳彥仲教授 智圓法律事務所 張宗隆律師 樹德科技大學通識教育學院 吳建德副教授</p> <p>(三)民意代表</p> <p>本會全體議員</p>

壹、議題緣起：

隨著經濟發展、原物料成本上升、通膨升息等因素，近年來臺灣都會區房價急速攀升，民眾背負的房貸和租金壓力更大，居住正義及平抑房價的訴求成為各界關切的議題。「買不起、租不好」成為現下年輕人與無殼族最沉重的抗議心聲，更是政府施政首要面對的課題。

按內政部 112 年第 3 季住宅資訊統計，全國普通家戶數約 830 萬戶，住宅存量約 929 萬戶，理論上，每家戶都能擁有一個住宅，還剩餘約 99 萬戶。但從內政部「112 年上半年低度使用（用電）住宅及待售新成屋統計」來看，全國低度使用住宅（空屋）宅數約 85 萬宅，占全國房屋稅籍住宅類宅數比率 9.33%。上述二統計資訊顯示出，台灣目前面臨住宅供過於求及高空屋率的問題。表面上看來，每家戶都有足夠的住宅選擇，但實際上有相當比例的住宅未被充分利用。

人們對於居住的需求及選擇，會隨著所得增加與財富積累逐漸提升。初出社會的年輕人，因所得有限，會考慮承租房屋，以減輕負擔。隨著所得增加，逐漸由租屋轉為購買郊區中古屋，購買郊區新成屋或市區中古屋，再到購買市區新成屋，猶如攀爬樓梯一般，即「所得階梯」之概念。

2016 年蔡英文總統上任後，以「改革房產稅制」、「健全租屋體系」、「興建 20 萬戶社宅」之「房市三箭」做為住宅改革核心 2024 年賴清德總統上任後，接續提出「住宅三箭」政見，除了八年要打造百萬戶社宅外，也將擴大租金補貼及放寬新青安房貸條件。

總的來說，政府採取平抑房價，防止投機炒作、改革稅制及優惠貸款等政策，搭配公辦都更、捷運聯合、釋出國有土地設定地上權，提供購屋族選擇民間預售屋、成屋或中古屋，及政府與

民間公私合作開發的地上權宅或捷運聯開宅，以對應「買不起」的問題。在「租不好」的問題上，政府以興建社會住宅、住宅租金補貼，及包租代管政策，提供租屋族多元住宅輔助方案，讓尚無能力購物或無購屋意願的民眾，能依自身需求條件，選擇到適合的居住方案。

由於社會住宅有租住年期限制（目前各縣市一般戶最長 3+3 年；關懷戶/弱勢戶 6+6 年），加上國人根深蒂固的「有土斯有才」基因，於是有了政府釋出公有地，與民間合作興建「使用權住宅」的倡議及討論。

使用權住宅如同長期租約，買方以購買使用權的方式取得長住的權利，但沒有地所有權、地上權及建物所有權。買方擁有的不是房屋的所有權狀，而是房屋使用憑證。囿於僅有「住」的權利而無「物權」，使用權住宅房價能壓到一般市價 6 成以下，然難以融資貸款，若銀行同意核貸，條件也會較一般住宅嚴格，並適用較高的房貸利率。此外，使用權住宅的居住者需定期繳納「地租」，地租計算基準是採公告地價 3.5%至 5%，當公告地價調漲時，地租自然跟著漲，有住越久、繳越多的情形。

人們會根據「所得階梯」及「個人意願」，選擇「租」或「買」住宅。因此，公私部門應針對不同群眾的居住需求，提供多元住宅選擇方案，才能保障人民居住權及財產權。

有關高雄社會住宅興建及政府住宅政策關係到市民權益保障及青年們想要住者有其屋，目前高雄市整體住宅政策及社會住宅興建的實施細節都值得進一步探討。

貳、探討目的：

- (一) 高雄市住宅供需情形(包含新成屋、中古屋及空屋)為何?
參照「所得階梯」概念,公私部門應提供哪些類型的住宅?
(都發局、工務局、地政局、財政局、研考會、出席學者專家)
- (二) 在降低民間購屋負擔方面,市政府採取了哪些策略及作法?(財政局、都發局、工務局、地政局、研考會、高雄銀行)
- (三) 高雄市政府目前社會住宅、租金補貼及包租代管的執行情形?(都發局、財政局)
- (四) 地上權住宅及使用權住宅,民眾購屋接受度及開發商在不動產市場推案的可行性,分別為何?融資擔保難易度及後續可能遇到的問題探討?(都發局、財政局、高雄銀行、出席學者專家)

參、議程：

- 09:30—10:00 報到,領取資料
- 10:00—10:10 公聽會主持人致詞
- 10:10—10:40 市府各局處單位代表報告
- 10:40—11:20 學者專家發言
- 11:20—11:50 與會貴賓發言及討論
- 11:50—12:00 主持人結論

- 備註
- 一、受邀單位請派員參加。
- 二、出席人員請 貴機關准予公(差)假。
- 三、為響應政府節能減碳及淨零綠生活政策,參加人員請自備環保杯。