

# 高雄市議會舉辦「居住正義的具體實踐 - 高雄市社會住宅的 擘劃及展望」公聽會會議紀錄

日期：中華民國 108 年 12 月 31 日（星期二）  
上午 09 時 33 分

地點：本會一樓第一會議室

出席（列）席：

民意代表：議員陳致中

議員李喬如

議員黃文志

議員鄭孟洳

議員陳慧文服務處助理簡敬倫

議員黃捷辦公室助理吳京翰、何翊軒

議員李雅慧服務處助理林霈誼

政府部門：高雄市政府社會局專門委員陳綉裙、科長林欣緯、  
助理員陳婕欣

高雄市政府都市發展局總工程司郭進宗、副工程司  
林相伯

高雄市政府青年局主任秘書王子軒

高雄市政府原住民事務委員會助理員石曉青

高雄市政府研究發展考核委員會主任秘書陳克文

學者：國立屏東大學不動產經營學系教授賴碧瑩

高雄空中大學科技管理學系助理教授胡以祥

其他：台灣人權促進會南部辦公室主任林彤

主持人：議員陳致中

記錄：專員吳春英

甲、主持人宣布公聽會開始並說明公聽會要旨。

乙、與會人員陳述意見：

民意代表：議員陳致中

議員鄭孟洳

議員黃文志

議員李喬如

政府部門：高雄市政府社會局專門委員陳綉裙

高雄市政府都市發展局總工程司郭進宗

高雄市政府青年局主任秘書王子軒

高雄市政府研究發展考核委員會主任秘書陳克文

高雄市政府原住民事務委員會助理員石曉青

學者：國立屏東大學不動產經營學系教授賴碧瑩

高雄空中大學科技管理學系助理教授胡以祥

其他：台灣人權促進會南部辦公室主任林彤

丙、主持人議員陳致中結語。

丁、散會：上午 11 時 55 分

## 高雄市議會舉辦「居住正義的具體實踐 - 高雄市社會住宅的擘劃及展望」公聽會錄音紀錄整理

主持人（陳議員致中）：

大家早安。不好意思，因為今天是12月31日，不是刻意選在這一天，是希望今年的工作可以有個段落，本來就想要規劃辦這一場「社會住宅居住正義」的公聽會，今年的工作「今年事今年畢」，所以雖然是最後一天，還是要謝謝包括市府各局處代表，還有好幾位專家和教授學者願意來參與今天這一場公聽會，我相信在跨年的這一天來討論這個議題應該是很有意義，表示我們堅持到最後一天，我們都很認真沒有偷懶。我先介紹今天出席的各位貴賓，先介紹我左手邊是黃議員文志，謝謝黃議員蒞臨指導；在我右手邊是鄭議員孟洳，兩位優秀的議員願意來參與，我們深感榮幸。李議員喬如說他要先跑個公祭，所以10點之後約10點半會到，我們也謝謝李議員。我先介紹幾位教授，第一位是來自屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩，謝謝教授。接著我依序介紹，沒有分大小，第二位是高雄空中大學科技管理學校系胡助理教授以祥，謝謝胡教授、接下來是台灣人權促進會南部辦公室林主任彤，謝謝林主任。原本我們還有邀請嘉南藥理大學社會工作系盧助理教授禹璵，但是他臨時要開刀，所以他有跟我們請假，我希望下次可以再邀請到盧教授。另外，也有陳慧文議員服務處助理代表謝謝你，也幫我跟陳議員問好、還有黃捷議員的吳政策主任，謝謝陳慧文議員跟黃捷議員也一起來關心，李雅慧議員的代表也到現場，謝謝你。我這邊介紹幾位市府相關局處代表，首先是高雄市都發局郭總工程司進宗，謝謝總工程司，副總工程司也有到場，謝謝你們、再來是社會局陳專門委員綉裙、青年局王主任秘書子軒，接下來是研考會陳主任秘書克文、原住民事務委員會石助理員曉青，以上我們要再次謝謝各位局處代表。我相信不管是你們局長或主任委員對這個議題應該都很重視，所以你們今天來，我也希望我們可以討論出一些意見，拜託你們帶回去，內部可以再做個彙整。

我先簡單說明，我們今天表訂是9點半開始，議會排的時間是到

中午，但是要看我們會議進行的狀況，今天大家應該行程也很忙碌，我們儘量比較有效率的進行，我想討論實質的會比開多久重要，這是我的看法。為什麼會來辦這一場社會住宅政策研討？其實在今年兩個會期裡面，我們都有關心，就是有關於社會住宅的狀況。現在中央在推動的五大社會安定計畫裡面就有講到社會住宅，中央目前提出的做法是所謂的8年20萬戶，但是在20萬戶裡面，他們的一個計畫是12萬戶要直接蓋，另外8萬戶是包租代管；現在高雄市也有用包租代管的做法，有的是直接興建，有的是包租代管，還有一些是容積獎勵回饋跟補貼。這個非常重要，目標我想大家都是一致的，確實有社會住宅的需求，尤其根據社宅推動聯盟資料，高雄市對於九大類的社會跟經濟弱勢戶數，包括中低收入、特殊境遇的家庭，包括像身心障礙、受家暴的受害者，老人家等等，高雄市是4萬3,821戶，4萬多戶就對了，這個是全國最高，所以我們就必須要來了解市府目前它的對應之策，怎麼樣來處理這個問題？我們也可以參考一般俗稱購屋痛苦指數，就是房價所得比，房價所得比代表這個人要用多少年可支配所得或家戶可支配所得能夠買到1戶中位數的房子，中位數而已，不是一定是價高的，他要用多少年？高雄市目前的數字是7.67倍，我這個是2016年第一季的資料，我不曉得可能還有更新的。全國是8.46倍，高雄市是7.67倍，所以我們大概是排在中間，而台北市、新北市，像台北市將近15倍，新北市12.4倍，我們是7.67倍，所以大概比台南6.96倍、桃園7.62倍高，台中比較高一點是8.87倍，所以你要不吃不喝20年，不吃不喝30年才能買得起，這個是一個狀況。

確實不是每個人都有能力購屋，沒有辦法購屋，是不是用租的？用租的話，它的來源如果是一般商業的做法，可能租金也不便宜，他每個月賺22K光租金可能就要付掉8,000元，甚至1萬以上，還有其他的開銷怎麼辦？這個就是社會住宅它的需求。根據2019年最新受僱就業者月收入，目前跟前幾年比有改善，但是月收入未滿3萬，在全國還是占三成二、三成三，有將近300萬人1個月是未滿3萬收入，你想他光租金就要付多少錢，可能要吃掉三分之一以上，他還

要養家活口，此外還有很多開銷。從這幾個數字來看，這個都是客觀的，讓我們了解到確實要有一些做法，不可能一蹴可及，或是1個月、1年可以做到，但起碼市府必須提出一個對策，可能是一個長期計畫。這個部分因為上次質詢的時間比較短，所以沒有辦法好好來請教都發局或社會局、青年局這些相關局處等等，我才想說召開一個公聽會，大家一起探討。今天不是質詢，所以沒什麼壓力，你們可以自己回答，不用總機call分機，可以自己說都沒關係，這個大概是我們辦這一場公聽會的背景。因為黃議員跟鄭議員他們等一下還有公務要忙，是不是讓女士優先，鄭孟洳議員也很關心這個議題，對青年的議題也非常關切。

**鄭議員孟洳：**

其實非常感謝致中議員今天辦這樣一個公聽會，就是居住正義，這裡面有提到很大的一部分就是社會住宅，目前高雄市政府做的部分是社會住宅需求量，就是我們的供應量不夠的情況下，以包租代管。可是我認為這只是一個過渡期，未來我們還是要有一個完整的社會住宅體系建構，包租代管這個只能說是短暫的，是用媒合。目前就我所知，不管是社會住宅，甚至是包租代管，其實都已經額滿了，需求量實在是非常的高。之前我有協助媒合幾個，協助社會住宅的部分，後來也是引介到包租代管，包租代管還要排隊，甚至還等不到，所以覺得還滿可惜的。希望高雄市政府也可以透過致中議員今天所開的公聽會，採納專家學者的建議，有一個更積極正面的政策，可以協助弱勢朋友或是青年朋友，有一個更合理的居住環境跟空間，謝謝。

**主持人（陳議員致中）：**

非常謝謝孟洳議員蒞臨指導，也給予我們一些寶貴的意見，接下來我請黃文志議員發言。

**黃議員文志：**

我們從這個資料上可以看到，高雄市社會住宅需求量大概超過4萬戶，在過去政府所規劃的速度上或是數量上來講，確實是比較不足的。這些弱勢的低收入戶或是中低收入戶，這些人其實真的是比

市長所謂的庶民還要再更低層，所以在這邊真的是建議市政府相關局處，在未來的計畫上，藉由今天的公聽會可以有一個比較明確的方向，也可以讓市長了解高雄所需要的社會住宅量，因為社會住宅對這些比較困苦的低收入戶，或中低收這些弱勢的家庭來講，真的是有很迫切的需要性。以上，謝謝。

**主持人（陳議員致中）：**

感謝黃議員文志共同關心這個議題。我補充介紹，剛剛漏介紹社會局救助科林科長欣緯，謝謝林科長。接下來我們有表訂議程，我稍微做調整，第一個局處我想先請社會局專委，請你先跟大家說明目前高雄市社宅的現況，還有需求的現況是什麼狀況？因為根據一些民間團體的統計，上次好像都發局長有些數據說的都不對，當然我也不是專家，所以我們才想透過公聽會，包括政府、民間各方面有個對談，比較可以聚焦。我先請社會局發言，有關於目前社宅需求跟現況是怎麼樣？如果照這樣的數據，我們弱勢的需求在全國是滿高的，甚至是第一名，這個情況是不是可以先請社會局讓我們了解目前的做法？請專委發言。

**高雄市政府社會局陳專門委員綉裙：**

謝謝主席陳議員，還有鄭議員、黃議員跟與會所有先進，社會局這邊先代表發言。這個議題是大家都非常關心，因為其實它牽扯到很多弱勢人口住宅需求的這個層面，目前依據住宅法，都發局大概會朝整個社會住宅的規劃、興建、獎勵跟管理社會住宅發展的狀況。當然在社會局這邊我們會比較協助配合的部分，我們會依據弱勢對象居住需求，提供一些規劃無障礙或是整個消防安全等等，一些比較生活機能的空間規劃作為社福空間來協助弱勢人口，能夠達到他們真的生活需求的一個功能，這是第一點要做說明。第二個部分，誠如剛剛主席也提到，剛剛提供一個高雄市需求數據4萬多戶，是中央針對各項低收、中低收、身障、老人的人口去做的推估，推估比例大概是從15%到60%多的推估比例去推估出來的需求性，當然也會因人口在整個區位、整個需求跟整個不同層面的居住環境考量之下，大概會有短、中、長期不同的需求。所以這個部分，社會局也

會當都發局針對這些住宅的規劃之後，我們會協助來提供這些弱勢人口需求的身分或是我們提供一些相關名冊，來配合主管機關做這個部分需求的布建。第三個部分，針對社會住宅的需求，我們規劃之後，社會局也會協助這些弱勢人口群做資訊傳遞跟協助來做宣傳的部分。以上，先做這樣的說明，謝謝。

**主持人（陳議員致中）：**

謝謝陳專門委員，我請教一下，你剛剛有提到高雄市社會住宅需求4萬3千多戶，這個數字跟你們掌握的差不多嗎？因為它好像是根據住宅法第4條裡面規定，有一些經濟跟社會弱勢者身分，它有分十幾類，住宅法裡面有規定，大概有30%以上比例一定要出租給這些經濟或社會弱勢者。我的問題是，4萬3,821戶確實是高雄市目前現狀的描述嗎？

**高雄市政府社會局陳專門委員綉裙：**

跟議員報告，這個部分住宅法第4條規定十幾項弱勢人口的需求。

**主持人（陳議員致中）：**

弱勢族群。

**高雄市政府社會局陳專門委員綉裙：**

目前中央4萬多戶的依據，大概是針對這些弱勢族群會依它的比例去做推估，所以實際上真正的需求是不是推估的數據，這個部分是可以進一步再做一些探討，才能夠比較清楚一些需求面的真實狀況。

**主持人（陳議員致中）：**

這個就是他根據幾大類去做推估得出這個數字，我問一下陳專委，目前它的這個部分，剛剛你有提到說，當然社會局的立場來協助包括興建、獎勵、管理等等，目前我們興建跟包租的大概有幾戶？

**高雄市政府社會局陳專門委員綉裙：**

議員，這個部分可能要都發局回答，因為他是主管機關。

**主持人（陳議員致中）：**

你比較不了解，因為他們做好之後才交給你們，所以你們目前做

的是什麼？你們有去輔導嗎？好，參與相關討論。我現在補充介紹，剛剛是黃捷議員的特助，你們兩位應該是同單位，謝謝黃捷議員派他的特助來參與。我接下來請都發局郭總工程司代表發言，可能讓我們了解一下目前現況的做法，還有需求面，以及未來都發局打算怎麼做的這個部分。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

剛剛陳議員這邊有提到需求調查，從衛福部的數字裡面來推估的部分，大概有4萬多戶，他是屬於低收、中低收甚至身心障礙，或是老人。

**主持人（陳議員致中）：**

對，老人。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

都發局在100年的時候，其實社會住宅跟住宅法是息息相關的，住宅法對於照顧居住弱勢它有三個比較大的政策，就像蔡總統講的，那是三支箭，第一個是整合住宅補貼，它是透過直接用金錢補助的方式，補助租金或補助利息方式來達成的；第二個部分，就是社會住宅；第三個部分是包租代管。無論是哪種政策，它的目的就是要回到居住正義要求的，就是讓人民有和平、尊嚴、安全的地方可以住。

可以住的部分，是住者適其屋，選擇他理想中的區位，我們回到一般人的概念來講好了，一般人選房子的第一個概念，一定從就學或就業的觀點去考量，除非你的條件非常的好，我可以選擇其他地方我任意住，所以我們從一般普羅大眾選擇房屋類型，大概就是從就學或就業這兩點觀念考量，一個房子的區位在哪裡，會影響他要不要買或要不要租。

退到第二個層次，買不起房子的人有可能是真的買不起，也有可能他不想買、不想被房貸綁住，所以我們先不管他的理由，先回到我們統稱這個族群叫租屋族好了，這個租屋族就是我們今天要討論主要的大母體在這裡面，這大母體裡面大概又分成四種對象，租得起、租得到跟租不起、租不到的。如果租得起、租得到的，可能錢



對他來講不是問題，或是錢對他來講可能是一點點負擔，但是我想要找到房子可以住，我找到我理想的房子可以住，我可能要在捷運站旁邊或是我要在優良學區旁邊或者是我住在加工區旁邊，因為我可能就是一個到高雄來就業的青年，我明明就是在日月光上班，可是你不要把社會住宅放在小港、放在鳳山這種概念。所以租得起、租得到的部分，如果搭配現在中央政策跟市府政策，它是在包租代管跟租金補貼這個部分可以cover掉。

現在我們講的社會住宅部分，因為社會住宅它的議題比較複雜，它還有包含實際的需求、租金水準、區位地點，還有政府財務負擔、興建財務負擔跟以後管理維護負擔，這個都是至少20年、30年以上的，這個現在看不到，但20年、30年之後，這個問題會一直擴大一直成倍數成長。所以都發局這邊在想，租不起、租不到的才是我們的優先，並不是說剛剛那些人不重要，而是租不起、租不到的是都發局要優先照顧的，如果有社會住宅應該要優先滿足這些人，我們怎麼去做推估這些都做？回到剛剛說的4萬戶跟高雄市都發局為什麼覺得跟我們預估的需求量沒有那麼大的原因，是因為我們大概從100年開始針對租金補貼戶去做意願調查跟詢問，從103年之後，高雄市租金補貼大概都是9,000元到1萬700、800元左右，申請租金補貼的大概就是1萬多戶上下，我們去詢問1萬多戶這些純租戶，如果市政府有提供社會住宅，政府興建的讓你們租，你們的意願有多少？調查出來的結果，我們在100年的時候調查，大概有690幾戶，當然那是100年時候的情境，跟現在也許不一樣；690幾戶認為說，如果政府有提供出租住宅讓我租，然後我願意租，大概有690幾戶。所以我們在105年的時候就先用一個方式，就是跟台電公司合作修繕，當時候我們一開始想的是，如果要快速滿足跟更快速照顧的話，優先利用閒置的公有房地來做社會住宅是最佳的方式。

在100年以前，高雄市早期是國宅政策，早期對於弱勢的照顧是用國宅政策，國宅當時賣的時候還有剩下一些空餘屋，空餘屋在100年以前還沒有住宅法以前，我們市政府的各局處已經把這些空餘屋轉換成照顧弱勢的住宅了，例如像原民會、社會局，社會局的單親

家園或是原民會的原住民住宅，其實就是已經有社會住宅的雛形了。住宅法實行之後，這些當然就變成社會住宅，替換成社會住宅的方式，因為產權都是政府的，也都是用收租金的方式去租給原住民跟租給弱勢單親的家園。我們在105年開始跟台電合作，也不是買，是承租他們的台電宿舍，他們的備勤宿舍放了10年沒有用，我們趕快去修繕，花了大概五、六千萬政府預算去修繕之後，50戶也統統都是給原民會跟社會局，所以是百分之百照顧弱勢，是比住宅法裡面至少提供30%還多，我們統統都是給住宅法規定的弱勢戶，住宅法裡面的弱勢戶。106年我們更花了大概6千多萬去買營建署的鳳山新城國宅，因為那個也是營建署剩下沒有賣出去的，我們也是買了將近50戶左右，這50戶就變成提供給青年家庭來住，主要是專攻青年家庭，因為我們當時的甄選條件是要求，你必須要提供在宅服務跟公益服務，用甄選的方式，用這種方式來實驗看看，社會住宅在高雄市不同的樣態跟不同的走向可不可以達成？我們試起來的結果也是滿不錯的。所以在107年我們就開始進行比較大規模的興建社宅，興建社宅在南台灣第一個興建型的社會住宅，就是苓雅區的「機11」，就在鄭議員的選區那邊，在凱旋路底跟民族路的鐵軌交叉處，對，就是「凱旋青樹」。「凱旋青樹」現在已經在施工當中了。除了這個，其實我們一直有在看適合的公有土地，還有我們也不放棄把閒置的市有資產來做活化，所以我們有找到前金警察宿舍，前金警察宿舍50戶未來會是做「老青共居」示範基地。除此之外，在楠梓、三民、左營、前鎮，我們也都有在搜尋適當的土地。總計目前為止，高雄市營運中的社會住宅大概有315戶，規劃跟興建中的加起來有405戶，所以總計在110年左右已經興建好或者營運當中的，我們預估會有720戶的社會住宅，持續還會再陸續興建，這個是跟議員、各位老師這邊報告。

另外，除了社會住宅之外，包租代管，就是租得起、租得到的部分，包租代管我們第一期試辦計畫目前有595戶媒合成功，就像鄭議員講的，因為第二期不夠，第二期中央分配的戶數是1,200戶，所以第二期開辦了，如果議員這邊有需要的話，可以跟我們反映。

包租代管部分，它有一個最高租金門檻，是1萬5,000元以下，所以對更弱勢來講，如果你負擔得起1萬5,000元以下房租的話，其實你可以找到適合的房東，找到適合的房型，對你就學或就業比較方便，或者你喜歡兩房型或單房型等等，你會有更高的自由度，所以包租代管處理的是租得起，也租得到這一塊。以上跟議員說明。

**主持人（陳議員致中）：**

謝謝郭總工程司。所以歸納一下，就是說目前可能有幾種做法，在都發局一個是補貼，直接補貼錢、一個就是直接興建，還有一個是包租代管。剛剛總工程司提到，像凱旋青樹，還有前金警察宿舍。這兩個都已經在動工中？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

對，這兩個都在動工中。前金警察宿舍如果進度快的話，明年就可以完成了。

**主持人（陳議員致中）：**

凱旋也是差不多這樣嗎？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

凱旋應該沒有那麼快，凱旋是比較大量體的。

**主持人（陳議員致中）：**

這兩個加起來以後可以提供幾戶？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

293，將近300戶。

**主持人（陳議員致中）：**

但是這兩個案子都是前市府的規劃嘛！

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

我們的政策…。

**主持人（陳議員致中）：**

我知道，政策是延續性的。所以在今年，凱旋青樹和前金警察宿舍之後，目前還有沒有已經規劃好要蓋的社宅？在哪裡？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

目前還有，但是還在規劃設計階段，一個是在中都的一塊國有地，

但是只是在規劃階段。

主持人（陳議員致中）：

鄭議員提醒說那也是前朝的，不過這是延續性的。還有新的嗎？

高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：

有，還有中油的右昌宿舍，再來是我們現在選中的幾塊，在左營和前鎮。

主持人（陳議員致中）：

我再問精確一點，就是從新市長(韓市長)上任之後，還有沒有規劃新的社會住宅？

高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：

有，我們都有陸續在做，但是我們政策延續不可能…。

主持人（陳議員致中）：

不然你剛剛說還在找，是還在找地的階段，還是已經確定好要蓋在哪裡。

高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：

我們找到地了，當然是還要經過規劃和估算它的財務才有辦法，政策是一步一步…。

主持人（陳議員致中）：

還沒有正式就對的。

高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：

我們都發局只有 140 幾位員工而已，沒有辦法一次去處理這麼多的事情。

主持人（陳議員致中）：

我知道，今天不是在苛責都發局，是要了解現況。我們有這幾個已經在蓋的，新的好像還沒有，還在規劃中。

高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：

這個是之前的，我們有在規劃中的包含了在前鎮區有找到地，除此之外，另外在左營也有找到，楠梓也有找到，這些地都是國有地，所以我們一開始要先處理國有地取得或租用的問題。

主持人（陳議員致中）：

當然這些國有地、公有地閒置的是有，所以我們站在為民眾發聲的立場，希望可以儘快確定。譬如說有的需要跟中央協調，趕快把它確定，然後可以開始動工，這個才是當務之急。所以4萬3千多戶這個需求，剛剛總工程司有說，可能有些推估，但是確實有這個需求嘛！這是一定的，不管是對一些比較弱勢族群，還是青年人。當然有一種說法就是高雄市的購屋痛苦沒有雙北那麼高，這是事實，但是高雄市民確實還是有買不起房子的壓力，或是租金對於他們每個月月收入來講是負擔，也比較沉重。所以這個部分也是要解決，這就是政府的工作。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

既然議員提到有一些青年人有買屋的需求，其實我們新政府上任之後有提出「六大住宅方案」，當然是包含我們現在持續在做的跟新的，像「老青共居」是新出來的方案，另外一個就是我們有提供市民首購優惠房貸，但這個房貸是1.6%，比現在公務人員的貸款利率還要低。這個部分就是針對年輕人想要買房子，因為就像議員提到的，我們的房價所得比沒有雙北高，其實購屋痛苦指數也還好。舉我自己個人為例…。

**主持人（陳議員致中）：**

也是有痛苦，只是沒有雙北那麼高。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

對，但是如果是青年家庭，共組家庭買房子，買在不是那麼蛋黃區的地方，買在比較郊區全新的房子，1字頭的還是有，這個等一下賴老師就可以分享。1字頭如果貸款300萬或350萬，每個月的房貸大概是1萬2千多，1萬2千多其實就是太太跟先生一起合租房子的概念是差不多的，可以買到兩房的。所以我們都發局在想的政策不是只有照顧極度弱勢或青年而已，針對購屋的族群，我們有儘量去提供協助的方案，所以這是一個全面性的想法，跟議員報告。

**主持人（陳議員致中）：**

謝謝總工程司。這個等一下可以繼續討論，剛才提到青年，我們

先請青年局的王主任發言。

**高雄市政府青年局王主任秘書子軒：**

主席、議員跟各位老師，大家好。青年局成立的主要目的是輔導年輕人創業，提供一些投資補助或貸款的資源服務。上個禮拜五，局長有帶領我們幾位同事去參觀了新北林口新創園，那裡本來是台北世大運的選手村，結束之後他們就規劃了 2,500 戶的社會住宅。中央經濟部把其中的三棟規劃成輔導新創公司跟一些國際加速器進駐的案例，我們上個禮拜五去看現場，實地去參觀。其實那邊比較特別的除了一些 office 之外，有一個住辦合一的政策，年輕人除了辦公室在那邊以外，也可以住在那邊。我們看了之後，因為它大概有十幾二十棟的集合住宅，其中有三棟是做為新創培育的中心。感覺上年輕人如果要在那裡創業，新創公司如果要發展，現在應該都必須透過一些 big data 的分析，譬如說周遭生活圈的醫療、交通等等的 information 建置，才可以跟那個社區或是區位融合在一起。目前看起來中央還是起步階段，現在正要朝這個目標努力中，為什麼要提這個概念？其實我們也看到台北市的社會住宅有保留一定的比例給年輕人，是不用抽籤的，但是必須提出一些創新回饋的方案，譬如說跟長者的醫療服務，或是更往下的是跟小朋友的親子活動服務，或是法律服務，也就是跟社區要有互動。也就是說年輕人要進駐，一方面當然是要符合年輕人的需求，另一方面是年輕人進駐到底會不會長期就待在那邊，可以真的長期融入這個社區，作為一個社區的橋梁。我先做以上簡單的說明，謝謝。

**主持人（陳議員致中）：**

主秘剛剛提到 2 千多戶在哪裡？

**高雄市政府青年局王主任秘書子軒：**

2,500 戶，在林口。

**主持人（陳議員致中）：**

中央規劃的嗎？

**高雄市政府青年局王主任秘書子軒：**

對，中央規劃的。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

一共有 10 棟，有 7 棟是做合宜，就是社會住宅；另外 3 棟是做住辦合一的商辦大樓。

**主持人（陳議員致中）：**

所以這個已經開始在住了嗎？房子是現成的，選手村改的，但是針對青年就對的。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

已經可以住進去了，那個房子都是現成的。

**主持人（陳議員致中）：**

房子是現成的。

**高雄市政府青年局王主任秘書子軒：**

原來是選手村。

**主持人（陳議員致中）：**

選手村改的，針對青年就對了。

**高雄市政府青年局王主任秘書子軒：**

針對青年是其中 3 棟做新創公司進駐的場所。

**主持人（陳議員致中）：**

那是公司類，我說的是住的呢？

**高雄市政府青年局王主任秘書子軒：**

住的就是按照他們社會住宅的機制去徵選進駐。所以我剛才強調的這個，其實彼此融合可能會有一些機制還要再磨合，就是它一邊是社會住宅，社會住宅的量體還是比較大，因為剛才老師講的 7 棟是集合住宅，是社會住宅，3 棟是 for 公司的。

**主持人（陳議員致中）：**

所以有點是複合式的作法，這是中央的部分。既然剛剛賴老師已經在講了，我們就先請賴教授來發言。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

奉他的助理交代說要準備一個簡報檔，所以我就準備了一個簡報檔。不過我也想勾勒出高雄市適合的方式。其實郭處長，現在叫做郭總工知道我深耕高雄市很長的一段時間，大概高雄市適合的方

向其實我心裡有數。只是問題是可能政黨的輪替，或是過去在處理的手法上面有一些地方沒有留意到，所以大概可以提出一些想法。我想今天會有這個議題大概就是彭揚凱和呂秉怡提出的，秉怡兄也是我們南部人，所以有時候我會請他過來南部走走。

這裡頭其實台灣的社會住宅發展，如果時間這樣推算，60年來我們才真正的跨出很大的一個步伐。但是也不能這樣說，其實過去我們國宅有國民住宅條例，還有一個專法，不像我們現在並沒有一個社會住宅法，我們現在叫做住宅法，不一樣。只是國民住宅條例執行到後來，其實我們也看到台灣人性的貪婪跟民眾對公務處理的不恰當而引發的一些後遺症。這裡頭大家都誤解了一件事情，就是 social housing 這個東西在國際上怎麼稱呼。所以有一件事情我覺得台灣最喜歡比較的案例大概就是荷蘭的 30%，我有再行確定，待會兒後面會給歐洲歐盟幾個國家最新的數字，因為包括 OURs 基金會公布的數字可能都比我還舊。這是我的習慣，因為台灣在處理一些議題上面常常 copy 過來 copy 過去的，包含有一些人到現在還停留在舊的資料。這裡就是剛剛陳議員提醒都發局，不要一直停留在前朝或舊的資料，而是應該給新的資料。我今天就嘗試給一些新的資料，來看看台灣這幾年努力的畫面。

台灣 2018 年統計出來的數值，其實現在的數字說法有好幾種，有的人說是 0.157%，有人說 0.22%，官方的公告是 0.174%，這是最新的數字。也就是說比較寬裕的說法是 0.22%，保守的說法是 0.157%，正確的說法是 0.174%。相較於 2016 年，我們幾乎成長一倍，所以一樣的，如果全台灣成長一倍，高雄市就要問自己我成長了一倍沒？我覺得關鍵是在這個地方，The right adequate housing，就是我們台灣所謂的兩公約。兩公約裡頭就是現在的住宅法，剛剛郭處長所提到的，我們要有尊嚴的住在我的房子裡頭。這裡頭其實我們營建署有提供平台，我剛剛發現大家在討論半天，不妨上「社會住宅資料不動產資訊平台」，建置的廠商還是我們高雄的一個廠商，所以郭處長應該很清楚，大家可以去官網上面搜尋一下。但是有一個地方是高雄市跟中央誤解的地方，高雄市政府現



在擔心說如果我直接興建，我的經費需要花多少。現在中央其實在官網上都講得很清楚，社會住宅的興辦，就是蓋房子的錢，我講的不是土地，是蓋房子的錢中央全數補助。所以這裡頭也就是說，高雄市政府可能要特別留意這一點，我以前就跟市府講，中央如果全數補助，我們就興建；中央如果不補助，我們就不興建，我以前就講這句話。既然中央都在官網上都公告這個，我覺得高雄市政府可能不能再說我們不蓋之類的，關鍵就在一個地方，高雄市要不要社會住宅，這個待會兒在後面會有一些說明。

剛剛議員提到第幾季的問題，我們拿的是最新 2019 第一季的，台北市房價所得比是 14.15%，去年第四季是 15%；高雄市去年是 8%，今年已經來到了 7.5%，這個房價已經被壓下來，有壓了一下的效果。可是大家都喜歡比來比去，高雄如果是 7.5%，大概就是台北的一半，簡單來說就是這樣的概念。可是高雄市到 108 年 9 月為止，我們的住宅存量有 109 萬戶，家戶數 110 萬戶，意思就是我們的家戶數和蓋的房子得存量差不多，差距只有 1 萬戶。這 1 萬戶如果用在社會住宅，現在要補的窗口，剛好就是這個數字。但是有一個有趣的地方，官網上公布我們的空屋戶數有 11 萬 5 千戶，剛剛社會局說高雄市社會住宅的需求有 4 萬戶，空屋數有 11 萬 5 千戶，盤點一下說不定有些機會可以媒合，媒合就是包租和代管。可是我們的空屋數很恐怖，我們的房價沒有別的縣市高，可是我們的空屋僅次於新北和台北，全國第三高，也就是說你真的需要做一些轉化的動能。尤其明年 2020 年，我們又開始做一次普查，高雄市可能會比我現在看到的數字更高，根據我對房地產市場的觀察。

我長期關注高雄，隨便舉兩個行政區為例，我本來把這個資料拿給開發商，開發商問我這個資料有什麼用？所以他們無感。後來我知道對誰有用，對你們有用。可是不應該是一個學者義務去做這個事情，這個應該是市府長期去追蹤，這一點我覺得不管是議會或是市政府應該去做這件事，不是我用個人的力量去追蹤這件事。我已經追蹤 10 年了，這裡頭可以看得出來，高雄市都非常平穩，我舉三民區為例，房價所得比 6.21 倍這是到 106 年的，107 年只會比

較低，不會比較高，高雄比較貴的是在鼓山沒有錯。小港區，也就是議員的選區是 5.47 倍。意思就是說，我們高雄的平均值如果是 7.5 倍，我們的三民和小港其實都是在均線下面，如果要用買的觀點的話，應該買得起。可是為什麼我們現在還有問題？我待會兒會點出來一個盲點。全國現在的數字，現在大家吵翻天，這個是來自國家住都中心做的統計，也就是你們剛才一直在說的，高雄市社會住宅的需求究竟是 4 萬 3 千，社會住宅是蓋了 700 戶，還是蓋了 800 戶。這是全國的數字，這些數字我待會兒會留在會場，你們大概可以去參閱，因為時間的關係我就不再討論到中央政府的問題。因為我們原來的養工處處長黃景茂，現在是台北市都發局局長，他去了以後將社會住宅的政策做了一個調整，這個當然抵觸了 OURs，就是住盟這些公民團體的想法，不過其實它是一個比較務實的作法，這一點身為一個學者我必須要予以肯定。

現在其實大家都忽略了一件事情，除了直接興建 4 萬戶，還有一大塊 12 萬戶是要走包租或是代管的。我大概給高雄市的數值，代管和包租在高雄真的要好好努力，我們的空屋有 11 萬戶，新屋還沒有統計，這樣的情況之下你去媒合應該有機會。所以這個應該加大力度，也就是剛剛陳議員問的，現在的政府做了沒，其實是可以做。不要一直講說我哪裡找地哪裡蓋，No！這個地方是你可以加大力度的地方。高雄市這次被噓，就是最近的新聞媒體報導，中央要你做 1 萬戶，要解決 4 萬 3 千戶，全台灣現在表現最亮眼的是桃園市，其實它的數字不是 8 萬 3 千，是 1 萬多。也就說中央其實配給他更高，但是桃園市現在有 11 個基地，他們叫做社宅基地。這 11 個基地，不管是蘆竹、桃園市區或是八德，包括中壢統統在動工，他們是直接走興建，有 1 萬戶。為什麼他做得到？道理只有一個，因為他綁了機場捷運線，中央政府現在主張土地正義，所以要求所有 TOD 的案子，一定要有一些社會公益色彩。那高雄有沒有機會？黃線就是你的機會，可是我覺得你們的政策要大家一起看。

郭處長在講的就是剛才下面的這個欄位，高雄市既有的社會住宅 241、規劃中 112、興建中 293、新完工 74，合計 720 戶。桃園市

合計 11,032，就是我剛剛說的 11 個基地。在全國的表現上面，新北市還拿最貴的部位來做，他拿央北重劃區，央北重劃區就是新店，最貴的地方，比 A7 還更好的區塊，去蓋了一個很漂亮的社會住宅，那個成為典範。我記得在一次高雄辦的國際會議上面，不是，是去年城鄉規劃論壇的時候，他們的主秘還是副局長就下來介紹這個基地，所以這個是有一個資料可以查的。我現在回過頭來去想，高雄一直說要發大財、人進來，其實我們要把自己的角度做調整，年輕人如果一直要政府給就業機會，反過來想，你能不能自己給自己創造就業機會？你必須要跟國際去做一些評比，香港的房價是台灣的 2.75 倍、日本是台灣的 1.5 倍，泰國是台灣的 36%，高雄呢？這個台灣其實是台北，國際上每次評比的台灣，其實背後講的都是台北，我們高雄差不多跟泰國一樣，我講的是泰國曼谷。而現在最新的數字我把它 translate 出來，全部比對完畢，全台灣的社會住宅佔住宅總量比率，原來是 0.08%，現在是 0.22%，其實台灣進步了三倍。我覺得有時候我們要替中央政府講一下話，中央被罵到臭頭，其實成長了三倍。所以如果比照辦理的話，議員，高雄是不是應該也要成長三倍？我的意思是我們可以這樣跟大家評比。

台灣不要老是在想德國，德國的比率也只有 3%，德國甚至還在 fighting，台灣人最喜歡講人權最好的國家也只有 3%。但是他現在還是 fighting，這一件事情是要交由政府嗎？是不是該交由民間？不是每個國家都像我們成長這麼高，你看愛爾蘭 8.7%，因為台灣很喜歡學愛爾蘭，我們要想辦法用創意成為亞洲的亮點區，學愛爾蘭這樣，你看它也只有成長一點點，也沒有三倍。所以我給高雄市低標了，成長一點點的也有，成長三倍的也有，看你要哪一個數字。不要一直談荷蘭，因為荷蘭是一個比較特殊，有一點點社會主義色彩的國家，所以他才是全歐盟裡頭最高的數值 30%，所以網路上有時候說他們會到四成，對不起，至少我從 country file 裡頭沒有這個數字，所以有時候我不知道網路上是對的還是錯的。

高雄市現在的情況是這樣子，如果台灣是 0.08%，高雄市比這個數字還更低，大概只有 0.02%，我們在全國評比只有人家的 25%。

但是問題出在這裡，我們的住宅自有率很高，比台北還高，台北大概是 75%，我們比他們高出將近 10%。我剛剛已經講過住宅存量、房價所得比，現在的問題就出在這個地方，中央配給你 1 萬戶夠不夠？還是中央配 1 萬戶太高？這 1 萬戶是自己蓋，還是包租代管？這個解釋權在高雄市政府手上，高雄市政府要自己去解釋 1 萬戶要怎麼算。台灣現在大概就是被兆基、永勝這幾家做包租代管的公司給框住了，桃園因為案件最多，所以找了五家來處理這件事；高雄 600 戶、200 戶包租代管的部分還是不夠用，目前只有 500 多戶，其實這是中央給你錢，所以這個要趕快去爭取預算，趕快努力的地方。兆基、永勝好不好？坦白說，我覺得有時候要扶植在地產業，搞不好高雄應該有自己的，這兩個品牌一個在台北、一個在台中，台南那個租屋廠商是本地的。這個是今年最新的數字，可是我覺得 800 太少了。我其實在你們的官網裡頭，有一個住宅生活網有貼了，我要給各位看的照片，是之前第一棟的案子，各位可以看一下照片，上面是舊的，下面就是剛剛郭處長所提的。上面是台電的舊宿舍，原來是這個樣子；下面是改裝完畢的，很漂亮吧！所以議會應該支持，讓他們去做。可是它叫不叫公營社會住宅，應該是因為當年我們給他的名稱叫公營住宅，為什麼？因為高雄人不喜歡貼標籤，或許我們可以在名稱上讓高雄人開心一點。

未來有幾件政策我覺得可以這樣去做，你要購屋、租屋或是社宅，高雄民眾還是比較喜歡購屋，包含最近和今年的市場，地上權的住宅，永信蓋的幾棟都賣得很好，因為它的價錢很低，所以我們應該可以做。不過市政府剛剛的回應說，我們提供 1.6% 的房貸比率，坦白說 1.6% 的房貸利率到處都可以借到，所以這已經不是誘因了，這也就是高雄市政府可能要與時俱進，要跟得上時代。

租屋，我覺得是高雄現在可以做的。高雄市大概平均的租金行情，比較普通的住宅大概是 8 千到 1 萬元。市政府以前在李怡德當局長的時候，曾經委託我，就是有點半義務勞動，我們做了一個租金的調查。但這件事情有沒有繼續，我不知道，我待會兒解釋一下中央做的另外一件事。青年貧窮等等的是 HOURS 提出來的，可是這個是

台北，不是高雄。高雄的青年是不是真的貧窮，我不這麼認為，但是高雄青年有個麻煩的地方是就業，那是另外一件事。所以如何把住跟辦，您剛剛提對了，那個 A7 為什麼這麼搶手，因為它蓋在捷運旁邊，捷運就在他家門口。高雄如果去盤點，哪個捷運站 500 公尺範圍以內，有一個有社宅，有一個包租住宅，有一個青年宅、合宜宅、共宅的？沒有。但是今天桃園市政府、新北市政府所提出來的共同特質都在 500 公尺捷運範疇，這是非常具有吸引力的。為什麼？一個捷運就可以上到台北市。所以我覺得我們有時候要去盤點大寮、鳳山或是往北走，你不要往市中心，這不對，要到郊區去。所以未來如何跟黃線去綁一個所謂的社宅，這個你們現在就應該要去規劃，而不是一直在想說黃線有沒有通過中央的補助，這個是可以端到檯面的牛肉。這個牛肉是不是吃得到，我也不知道，但是至少你要先往這一個方向走。

大家剛才在討論的社會住宅有 30%，為什麼會算出那個數字 1 萬戶，就是高雄市告訴人家說我們有 4 萬多戶是屬於需要救濟的，30% 就是 1 萬 2 千戶，所以我們就捉一個保守的數字 1 萬。所以大家不要再吵你的 4 萬 3 千戶或是 4 萬戶對不對，大家也不要吵說高雄市為什麼要被框 1 萬，就是這麼來的，道理很簡單，沒有什麼好囉嗦，所以他沒得去調整。如果沒得去調整怎麼辦？你要先照顧弱勢啊！所以租金補貼我們做了沒？有。每年的申請，剛剛郭處長講了，因為那個數字我有追蹤過幾年。可是在高雄市的租屋有一點點往 M 型發展，就是貴的很貴，便宜的很便宜。我也不知道為什麼他們不願意去住鳳山，鳳山其實滿便宜的，他們如果堅持要住鼓山、三民跟左營，可能真的有點小貴。如果離開了左營高鐵站，往左營大路海軍基地那邊就便宜了，可是我剛剛說過了，交通系統問題。然而高雄有一個特質是，我們都會騎機車，但是怎麼停機車的問題，因為不是在他家停，他的麻煩是他出了門去工作時候停機車的問題，這裡頭有有環環相扣的問題。

社會住宅只租不售，我覺得還是要講混居，為什麼？我舉一個簡單的例子為例，彭婉如基金會現在提供長照的居服員很大的基金會，

但是他們其實很缺工，如果你混居，就可以就地服務那棟大樓、那個社區，或那個附近，這居民在居服員照護系統上面，這個市場量現在真的非常的缺，這個是我覺得可以去做的。

另外是多元興辦。地上權你可以去跟國有財產署談，中央又給你全額補助，為什麼不能蓋？就蓋下去。但是我其實比較不主張政府蓋，讓業者去做，坦白說，高雄不動產的這些開發商，他們蓋的房子還算不錯，問題是我們可不可以請他們幫忙。

擴大租賃市場是我主張的，其實剛剛郭處長也看得出來是這個，可是你們的力道、力度和方向是不對的。我剛剛跟你們說過，你們要去盤點什麼地方是離捷運場站比較方便的，小港就是一個很棒的基地，因為小港有兩個捷運站。然後這個租金的行政區地圖，我之前有幫市府做，我覺得你們還是要繼續做。只要你們提供給議員，議員都不用想，這裡租金 5,000 元、這裡 7,000 元、這裡 8,000 元，那是非常簡單的一個概念，可是為什麼不做了？台灣有一件事情要去建立，這不是只有高雄市要做，全台灣都要做公平市價租金 (FMR)，但是在高雄我也只能提。在住宅補貼裡頭，我覺得民眾常常跟你們抱怨補貼 3,600 元或是 4,000 元不夠用，其實你如果去路竹和茄苳，都可以用，可是路竹、茄苳要不要一些包裝和配套？民眾一直喊做不到、做不到，我覺得其實是你們需要去幫忙的，我講的擴大租賃市場是指這個，1 萬戶可不可以解決掉？絕對可以做到。這也就是為什麼議會在質詢這個，我覺得這跟政黨無關，而是在現階段大家都很清楚高雄該走的路，房價合一的結果是政府應該在未來的五年先幫他租房子，讓他 5 年之後可以去買宅，這個是策略，這樣兩邊不傷，公部門不傷，私部門不傷，我覺得這才是一個國家的福氣。這是我花了一點時間替高雄市做的一點研究，提供給大家做參考，謝謝。

**主持人（陳議員致中）：**

要鼓掌一下，賴老師真的很認真，也給都發局一個參考，所以，賴老師，根據你的講法，高雄市如果有 1 萬戶的社宅，就可以解決這些問題？

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

只能做法令規定的最低標準 30%。

**主持人（陳議員致中）：**

這是最低門檻。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

4 萬 3,000 戶做不了。

**主持人（陳議員致中）：**

4 萬 3,000 戶做不了，有朝一日啦！1 萬戶是低標啦！

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

對，這是低標。

**主持人（陳議員致中）：**

剛才看這個資料，目前包括既有的、規劃中、興建中的，如果是直接興建，目前大概是 720 戶。你們的資料中，包租代管的現在有幾戶？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

595 戶，再加上 1,200 戶，1,200 戶是第二期，然後每年都要再增加……。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

可是營建署官網都寫目標 8 萬戶。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

沒有，那是第一期興辦計畫，營建署現在才第二期而已，按照它的政策規劃是每年都要增加，它的分派就是這樣分派給六都，不管你做不做得得到都是分派 1,200 戶。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

做得到吧？〔對。〕

**主持人（陳議員致中）：**

所以意思是說每一年增加 1,200 戶是包租代管？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

對，每年增加。

**主持人（陳議員致中）：**

那麼現在呢？現在是幾戶？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

第一期 595 戶是截至 108 年媒合的，109 年開始是 1,200 戶。

**主持人（陳議員致中）：**

對，加起來大概是 1,700 戶，如果加上興建的七百多戶，大概是兩千多戶，離 1 萬戶還有一段路。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

有 25% 了。

**主持人（陳議員致中）：**

有 25% 了。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

向議員報告，除了社會住宅包租代管之外，內政部為了要擴大解決空屋的問題，讓空屋可以釋出，其實內政部它又自己推了一個叫做民間版的包租代管，那是走一般仲介公司的模式，那個就不是我們都發局這邊的業務，就變成它是走民間自己的方式去走包租代管，那是內政部地政司在輔導的。

**主持人（陳議員致中）：**

沒有衝突，這是相輔相成嘛！對。剛才老師有提到租金的部分，目前我們的租金是一個月補貼多少？如果以租金補貼來說。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

內政部目前規劃，按照住宅計畫，目前都是每個月最高補助 3,200 元，連續 12 個月。我們已經反映很多年了，3,200 元對高雄市來說太低了，但是內政部認為這是按照所得綜合評估下來，高雄市最高就只能給 3,200 元。

**主持人（陳議員致中）：**

所以租金補貼是中央出的錢還是市府？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

中央出 80%，高雄市自籌 20%。中央補助愈多，地方自籌款愈多，像台北市就要自籌 40%。

**主持人（陳議員致中）：**



它有一個比例。你說只能補貼 12 個月而已嗎？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

每年都辦，都是補貼 12 個月。

**主持人（陳議員致中）：**

可以一直延續下去嗎？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

對，它一年就是可以補貼 12 個月。

**主持人（陳議員致中）：**

我的看法，租金補貼是一直花錢，那個就有點像現在交通局都用補貼去維持原縣區一些比較偏遠的公車路線，我還是認為一直補貼的政策未必是長久之計，可能就是要像剛才教授所說的，去加強包租代管的部分，加強力道。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

我們現在的做法和老師的想法是一樣的，但是租金補貼還是要顧。

**主持人（陳議員致中）：**

對，當然那是方法之一，但是不應該是主力。剛才提到那幾個案子，已經有資料出來的，它是延續性的，是之前市府規劃的，其實大家比較想看到的是韓市長上任之後，有沒有端出新的社會住宅規劃政策，這是比較重要的。

我介紹一下李議員喬如，謝謝喬如議員一起來關心這個問題，我們先請李議員發言。

**李議員喬如：**

謝謝今天的主持人陳議員致中，還有謝謝與會的各位教授、民間團體與市府行政團隊。賴教授，好久不見，剛才我中途來，我聽了賴教授在後半段的一些議題，坦白講，我對賴教授所有的專業性真的沒有話說，賴教授說的我都接受，他說的算，我也在這裡給市政府提供一個意見。剛才賴教授有提到幾個點，社會住宅興建地點接近捷運，那是一個非常好的模式，因為會進入社會住宅的這些市民，你要叫他開轎車，他大概就不會去住社會住宅了，所以社會住宅要

靠近捷運，那幾個點也只有偏郊區的土地才有機會，不然你來凹子底、美術館試看看，你也蓋不起這個社會住宅，所以剛才賴教授所提出來的意見非常好。我也在這裡跟我們的都發局市政府團隊建議，賴教授也曾經在我們高雄市，為高雄市的土地和都市計畫付出非常大的助力，也跟教授報告，我們放寬建蔽率成功了，你知道嘛！賴教授也為此努力過，所以我很希望高雄市政府可以聘請賴教授來當你們市政府的顧問，我覺得對市政會有相當的輔助。接下來我就聽各位其他專家的敘述，好嗎？我報告到這裡，謝謝，大家辛苦了。

**主持人（陳議員致中）：**

謝謝李議員喬如給我們提供寶貴的意見。剛才講到青年局，是不是先請研考會主秘陳克文就這個部分，研考會你們有什麼想法，是不是可以和大家分享一下？

**高雄市政府研究發展考核委員會陳主任秘書克文：**

主席、李議員、今天與會的學者專家還有府內同仁，大家好。基本上研考會在社會住宅的這個部分，主要就是參與都發局召集的一些研討會議。我這邊同仁給的數據，實際上都發局大概也有整理出來，賴教授這邊也整理了很多。我先跟主持人報告，賴教授也是我們研考會的委員，基本上我們當然都很重視賴教授的一些看法。誠如剛才賴教授做的報告，我們的住宅政策從早年開始到現在，我簡單的說明，因為時空的概念而做調整、做轉變，有一點我必須要提出來，就是它也夾雜著必須要考慮到政府的財政能力，然後配合來施作。當然，所謂財政能力不好不是說就不做，而是怎麼樣去調整，或是在賴教授的報告裡面也說，譬如高雄市的空屋這麼多，可以調整出來用包租代管的方式，這也是一個很好的方式。

為什麼我會說從研考會的觀點，或許我們是從整體面臨到的問題來看，譬如早年的國宅政策，監察院曾經有來了解我們當時的國宅為什麼有些賣不掉或者管理不好的問題，現在在講社會住宅，有人去提到嗎？未來過了幾年之後，是不是又會衍生一些問題存在？當然可能會有，但是現在提供意見、提供決策的人，會不會被監察院問到呢？不一定會。但是研考常常會被問到，他們除了會問到都

發局之外，有時候我們也會被問為什麼編這個錢做了這一件事？這也就是說我們整個住宅政策在執行的時候，除了現在的三支箭，我相信三支箭是很重要的一個推動方向，只是這三個重點的取捨是滿重要的，這個部分我必須要提出來。

另外，就是涉及到我們政策理念的後續推動，我們有一個建議，就是社會住宅需求的調查很重要，為什麼說它很重要？往往我們規劃出來的東西，居民說不要，那怎麼辦？最後就空著等監察院來做調查，那就很慘了，對不對？就如同剛才所說的，如果社宅都是在捷運站的附近，大家都很喜欢，但如果是在偏遠的地方，誰要？當然就不要嘛！像我們的拉瓦克部落，雖然幫他們準備了，可是他們就不遷過去嘛！這個就是涉及到需求、他原來的生活方式、生活模式的問題，所以需求的調查很重要。

再來，就是整個計畫的規劃，怎麼樣讓中央和地方一起來推動，我剛才一開始提到我們研考會這一次參與並不是在前面做規劃，因為基本上地方還是要配合中央做整體的規劃，因為有涉及到財源，有整個國家政策的問題。

其次，就是方案宣導的問題，我覺得方案宣導很重要，雖然我們現在在說有多少人來申請、有核准了幾案，可是會不會有很多人不知道這樣的一個方案？我是四年級末段的那一班，我三十幾年前在北部工作，在上班期間，要租房子租不到，為什麼？因為那時候根本沒有現在5、6樓的高樓，完全沒有，所以找房子找得很辛苦，每次都去看哪邊有貼紅字條，真的很辛苦，後來我也享受了第一次購屋貸款的優惠等等。那麼到底有多少人了解？宣傳是政府必須要極力去做的。

最後，就是管理的部分。像國宅有所謂管理不善的問題，可能被住戶提出來哪裡必須維修與管理的問題，這些都是我們必須要重視的。

另外有一點可能是大家不見得會去注意到的，就是我們講的政府資源，到底多少的比例是政府自己要做、多少是由民間來做？現在像我們說有兩家屋業公司，可是我們有太多房屋仲介公司，我所知

道的，國外有一些國家，他們住宅的補貼是只要你拿出我的收入低於多少，國家的政策就是你的收入低於多少，全部就是補助幾分之幾，但是它有一個前提，它規定每一個人基本住宅的面積是多少，你不要租了一個小小的空間，然後要求補貼，不符合國家的政策。所以從某一個角度來看，它就是合宜住宅的概念，你只要提出你的收入未達某一個門檻，國家就補貼你多少錢。補貼的工作是誰在做？房屋仲介公司在做。不會很囉唆，可能你一申請，持續可能3年、5年，政府就持續給你做一些補貼，這個方案真的是一個很溫暖的方案。我覺得今天的公聽會是一個寒冬送暖，我覺得對我們的市民來講是很重要的一個議題，後續對弱勢族群我們還是有很多事情可以做，當然做的必須要滿足市民真正的需求，這個是最重要的，我大概就簡單做這樣一個說明，謝謝。

**主持人（陳議員致中）：**

謝謝陳主秘。我覺得居住正義或許不是送暖，這是一個人權，這也是政府的義務，也就是說怎麼樣讓一切比較合理，這不是救濟，我們也不認同這種標籤化，基本上這是政府應該做的事情。

經過剛才一段時間的討論，確實讓我們看到像台北市或是桃園市，人家拚得很，當然他們購屋的負擔更重，但是我自己覺得高雄市這一年，當然過去是有延續性的，我們期盼看到的是新市府可以很具體的提出社會住宅的政策，牛肉在哪裡，以及政策目標，譬如現在包括興建和包租代管20%、25%，那麼未來呢？譬如未來一年我要增加多少，還有未來兩年、三年，其實現在的市民希望看到的是這一種。所以，我在議會質詢副市長，我的重點在此，我說中央有它的承諾，當然這個承諾就是努力的目標。台北市或其他五都，人家有他們的承諾，但是高雄市目前還沒有看到，這點是我覺得應該要去強化的一個地方。

謝謝主秘，接著我們請空中大學胡教授發言。

**高雄空中大學科技管理學系胡助理教授以祥：**

謝謝陳議員，也謝謝各位長官以及各位教授、好朋友。我以前是在經建會服務，所以我長期是用總體經濟的思考方式。社會住宅在

整個住宅市場裡面占一定的比例，長期來說是必要的，但是短期可能做不到，因為財源的問題、時空需求的問題，所以這個推動的方向是對的，慢慢做都是對的。

首先，我們來思考一個問題，就是短期的問題，現在我們台灣遇到一個問題就是少子化，明年度大學聽說要少 3 萬個學生，這 3 萬個學生大部份是中南部比較多，周邊有商圈的私立大學比較多，我不方便講哪一個學校，是知名的學校，它現在可能是 2 萬人，一下會變成 1 萬人，當然還有 3,000 人可能會面臨學校被關掉的可能性，所以那個大學的周邊其實就會有一個很龐大租屋市場的蕭條，而且它牽涉到整個附近商圈的蕭條。所以，在這個時間點，假設政府還要大力興建社會住宅，是有這個盲點存在的。我認為此時此刻應該要強化的是原來都發局在推動的租賃服務，如剛才主秘所說的，把這個資訊傳開，讓這個機制強大起來；如賴教授所說的，我們培植一個本土租屋的服務市場、租屋的企業，甚至公辦都可以，在這樣的一個短期之間，把因為快速少子化導致大學學生減少，所產生對商圈、社會的衝擊，把它給化解掉。

其次，我們思考到一個問題，其實我非常認同剛才都發局總工程司所說理想中的區位，假設我們今天在某捷運站，除了黃線以外，因為黃線都是經過很熱鬧的區域，假設我們在偏遠的地方蓋了社會住宅，事實上我們要理解，比較需要社會住宅的這些民眾，他大約是做服務業的，他的工作地點應該是在市區，因為服務業的核心在市區。他搭乘捷運一趟 30 元，來回 60 元，乘以 25 個工作天，他一個人的交通費一個月需要 1,500 元，還是說我就騎摩托車就好，假設他們一家有三口、四口，這個就不得了了，如果全家都搭乘捷運，這個費用就會非常高。所以我們一味的思考我們提供便宜的或是免費的社會住宅來供民眾使用，但是他們所付出的交通成本其實是滿高的。反過來說，我們社會住宅有一部分的機制應該是設在市區，我們同意應該要推動蓋，但是不一定是蓋在郊區。長遠的話，如果郊區也逐漸繁榮，也有一定的商業功能，我們來推動，那是沒問題的，但是在此時此刻，如果我們在郊區蓋社會住宅，那應該會

是蚊子館。

另外一個層面是現在台商回流，未來在中美貿易戰長期鬥爭之下，估計有很多高科技產業會回流到台灣，而我們高雄包括現在的橋頭科學園區或是未來的岡山等地，一定會有很多新的廠商進駐科學園區，假設這個工廠要增用 3,000 人，可能就會有 1,000 個人是外地來的年輕族群，這 1,000 個人可能就需要蓋宿舍，所以我們如何提供這些來投資高雄的大企業，用公有土地設定地上權的方式讓他們蓋宿舍，但是其中有三分之一是做社會住宅，而這個社會住宅可以給哪些人使用？當然包括我們說的弱勢族群，但也不一定是高科技創業者，因為高科技創業者也許沒有那麼多的人，但是只要他願意返鄉、願意來到高雄工作，我們給他兩年的租賃時間，兩年一到你一定得走，我們讓這兩年成為一個緩衝期，讓想要來高雄工作、創業的朋友，這兩年先不用去思考要找房子、安置的問題。而他所在的區位可能就是離高科技工廠很近的一個區位，離捷運很近一個區位，因為我們知道紅線一直延伸過去，很多都是適合發展的一個區位。

所以我個人的看法就是對於社會住宅弱勢的族群，他應該是在市區，而高科技從業者或是年輕人，他也許是在郊區，用這樣來規劃也許是比較合理的一個方式。或者是我們鼓勵廠商來做 BOT，就是社會住宅的 BOT，一方面可以提供一部分給高科技廠商當做宿舍，另一方面提供給年輕人或是返鄉回高雄工作的或是弱勢族群，一定比例作為社會住宅，這樣應該是比較得宜的。

對高雄市來說，高雄市的房地產其實沒有像台北那麼貴，我們剛才說社會住宅需要 1 萬戶，一戶算 300 萬元好了，300 萬元應該是比較便宜的房子，興建 1 萬戶也要花 300 億元，高雄市能不能出得起這 300 億元？還有一個問題是我們編了 300 億元的預算，其他市民會不會覺得公平呢？因為它提供 1 萬戶嘛！對不對？廣大的 270 多萬的市民會不會覺得公平呢？這還是有公平性的問題存在。

所以我個人認為高雄市此時此刻不宜大量興建社會住宅，短期先以輔導租賃的方式化解中南部大學的這個缺口，把空屋的缺口補上。

中長期我們用 TOD 的概念，用交通建設引導都市建設發展的一個概念來興建社會住宅，但是這個是一步一步的來到。

我們來思考一下社會住宅，剛才賴教授做了三個結論，我都非常支持，包括應該要混居這樣的一個概念。我們也要再思考一下，就是人口老年化的問題，人口老年化的問題會有一個狀況，就是醫療照護的問題，此時來推養老村或者是老人群居的銀髮住宅，應該也都是當務之急，而且是有市場的。因為老年人他是有錢的，他是有儲蓄的，他可以來購買，如何用各種優惠或是協助他來用租賃或者是轉售的這種概念，讓老年人可以在一個比較好的環境，朝著一個有初步醫療以及轉診服務的環境來規劃，也是一個非常龐大的市場。

我舉個例子，譬如老人都有一個問題，他需要每個禮拜或是每兩個禮拜回診，對不對？這個社區裡面需不需要有醫療秘書？如果有醫療秘書，我幫你處理好，時間一到，我們用一台小巴載所有老人禮拜一、禮拜二就去榮總、長庚等大醫院看診，這樣的一些服務等等，比較專業性的服務，結合最新健康物聯網的一些服務，如果你把它定義成為社會住宅的一部分，這也是一個我們馬上可以做的亮點。

所以我最後歸結，中央有它的數據，新北市因為之前辦世大運而有那些龐大社宅的數量，我認為我們不需要去追那些，不需要去比那些，因為高雄市也不可能再辦一個世大運，但是我們如果充分把高雄市的資源有效運用，然後創造出一些政策的亮點，那就可以了。而且我們精準、重點的來協助一些特定的個案，來把他服務好，這個應該還是一個比較重要的事情，不要漏掉任何一位民眾，我們的社會安全網就是要保障每一個民眾，在他有需求的時候都可以得到這個安全網的一個救援。

**主持人（陳議員致中）：**

非常感謝胡以祥教授精闢的發言，教授剛才有提到財政的問題也要去考慮，財源的問題也要考慮，不過賴教授剛才有說，如果蓋的話是中央要出錢，市府是不用出錢的，是不是？市府也要出錢是嗎？

自籌的是不是？比例大概是多少？請教郭總工程司。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

中央不是全額補助。

**主持人（陳議員致中）：**

差不多是補助多少？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

中央是針對你的營運計畫、你的投入成本去算你未來營運 30 年，如果你有非自償性，它只針對非自償性的部分去借貸給你。

**主持人（陳議員致中）：**

是借貸嗎？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

對。它是提供你借貸的管道而已，它是用中央去借錢，然後補助這個缺口，可是前提條件是要看你營運投入的成本和你未來收的租金。我不知道中央後來有沒有改，就是你的財務估算，比如以台北市來講，台北市就曾經抱怨過，台北市和新北市曾經抱怨過，因為他們的地價比較貴，他們興建社宅的成本，譬如以後每個月要收 1 萬 5,000 元租金，他們的財務才會衡平，所以台北市和新北市如果以一個月收 1 萬 5,000 元來計算，他們的財務就會比較可行，在財務可行的情況之下去爭取政府預算，或者面對議員或監委的質詢，他們比較能夠站得住腳。因為他們的財務要盡量能夠槓桿衡平，所以他們提高租金收入，可是這樣內政部反而說你們財務可以自償，所以我們不補助，因此台北市和新北市有抱怨過。中央的說法是你們這些本來體質就比較好，這個是你們應該要做的，我們的財務補助是針對那些體質比較不好的，譬如像台南市、高雄市、屏東縣，如果要做社會住宅的話…。

**主持人（陳議員致中）：**

我們應該算體質不好的吧！

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

它的體質不好不是那個意思，它的意思是說租金如果收得比較低的，因為以中南部的行情來說，以高雄市和屏東縣的行情，如果我



們的社會住宅一推出，兩房型的租金收到1萬3,000元，不會有人想要租，會變成是這樣子。

**主持人（陳議員致中）：**

當然不能太高啊！所以你的意思是中央都沒有出半毛錢嗎？

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

他們有出，但是它會看你的財務狀況，從非自償性的部分來補助。

**主持人（陳議員致中）：**

所以會有比例的問題，是不是？

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

對，這個是關鍵，所以我說高雄市政府要善用手邊上非自償性的部份，因為它有收租金，租金的部份中央不會補助，比如說你有收6,000元租金，中央當然不會給你6,000元，可是你有6,000元缺口，就給你6,000元，這個時候高雄就比較容易爭取到。高雄有一個策略沒有做到是因為，你們有一些土地開發的案件一直想要找國有地，但是蓋的量不能多，我說過了，我比較主張高雄的策略不是走自己蓋來擴大，可是蓋還是須要，因為那個叫做地標型，像之前的「凱旋青樹」案例，這個就是一個地標的概念。接著下來你們還是要向中央爭取，但高雄市政府老是覺得我為什麼要爭取？這個我就不懂了。但是你得去爭取，如果拿財務沒有錢做一個藉口，中央在這個議題上面是不太能接受的，這個是一個關鍵。

其中還有一個關鍵我想回應，兩個星期前我在營建署開一個住宅需求的調查會議，這個會議突顯出來的就是台北市和新北市，我們要學台北市、新北市提供青年宅、青年購屋困難的問題，這個策略上不對，因為中央對於住宅需求調查出來的數字是，台北市、新北市在20歲到40歲這個年齡層對住宅需求是大量的，可是到了高雄市是50歲至60歲，對住宅需求是大的，我們先不要管它的問卷量體是多少，可是它算是比較具有公信力，而且政府花了1年的時間去調查的。這個出來的數字代表一件事情，高雄有住宅需求的人可能是另外一塊的人，這一塊的人你用直接興建社宅給他是對的，因為就算你幫他協助包租代管、給他住宅補貼，一年之後他就被趕走，可

是問題是這一群人政府應該要讓他在宅安老。你們的住宅發展處不夠活躍，不夠全盤性，我這一塊、那一塊要怎麼打？打這一塊的時候社會局進來、打那一塊的時候青年局進來、打這一塊的時候都發局自己來做，中央沒有說不給，問題是你的東西有亮點的時候，中央都要得給。

我舉個簡單的例子，新北市新店的央北重劃區，剛才說A7已經蓋完了，A7是世大運的，新北市它拿央北，它也擔心沒錢，所以它用區段徵收之後作價給它，所以它土地就有了，剩下的新北就跟中央來談，你補貼我多少？就這樣子。就好像我們爭取交通建設就要想辦法去要預算。

**主持人（陳議員致中）：**

要積極，所以過去這一年市府這邊沒有特別去爭取預算。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

有啊！向中央找尋適當的土地。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

中央審查的時候是看計畫書審，不是說不給，我身為內政部交通部委員，而且我來自南部，所以某個程度我還是會協助。

**主持人（陳議員致中）：**

還是要有東西拿出來才有辦法動。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

你的東西要具有亮點，我覺得大家會支持，高雄市政府現在一直想要盤點的土地是，它不太想動用到市有土地，想動的是國有土地，這個難度就會有一點高，你自己要先拿自己市有的土地。

**主持人（陳議員致中）：**

今天沒有邀請財政局和地政局是我們疏忽。好，我懂。接下來請台灣人權促進會林彤主任，人權促進會長期很關心這個議題，請主任發言。

**台灣人權促進會南部辦公室林主任彤：**

大家好，我是林彤。台權會其實沒有把主力放在社會住宅上，我們在居住權的研究上面比較針對非自願性迫遷這個部分，我本人沒

有像大家這麼有研究，簡單向大家補充剛才大家比較沒有提到的部分。在2009年的時候台灣通過兩公約國內法化，在經濟社會文化公約裡面，居住權到底是怎麼來的？剛才賴教授也有提到，適足住房權是經社文公約第十一條裡面提到，在經社文公約裡面有一條特別在講，每個人都有權享受基本的衣食住以及不斷改善生活環境，締約國也就是同意兩公約的國家要採取適當的步驟來實現這樣子的權利。我們一般講居住權，剛才賴教授也有提到right to，它是在締造一般性意見，其實有點因為兩公約可能沒有規定得很詳細，它有一個比較詳細的解釋。它裡面有提到適足住房權這個概念，在很多相關的國際文件裡面，包括世界人權宣言，還有大家應該都很熟悉的CEDAW婦女相關的權利、族群相關和兒童相關的都有提到和住房相關的這個部分，它強調住房不能把它視為一種商品，而是它是大家都有權力、有尊嚴可以安心生活的一種權利，而非商品。

大家在思考居住這件事情的時候它有提到幾個重要的東西，也許未來在規劃社會住宅，或者相關的居住、土地和都市更新政策的時候都可以考慮的。第一個，當然就是使用權的法律保障，讓他免於遭受驅逐和騷擾等等；我們談社會住宅需要比較注意的部分，像是可提供性就是它的基礎設備，基礎設備包括衛浴、生活、廚房等等，他要有一定的生活水準；可承受性這個大家都很清楚，就是他們可以負擔得起，像是租金或是購屋的部分；適合居住的部分就是，剛才主秘有提到拉瓦克的部分，拉瓦克早期去住那魯灣國宅的時候就有在談說，那魯灣國宅房子的條件本身不是很好，在這個情況下他們可能覺得這個是不適合居住的，如果房子的狀況不適合居住，它是沒有符合人權標準的部分；地點的部分也很容易理解，包括方便就業、就學、就醫，可能還有一個更重要的就是，它附近有沒有符合他生活習慣的，剛才有提到郊區和市區的問題，地點的部分在整個公約裡面很重視的部分。

最後一個，大家可能比較常忽略就是文化適足性，在弱勢族群裡面有一塊可能包括原住民，我們這個生活習慣，可能漢人的生活習慣和其他族群的生活習慣也許不是那麼相近，我們可能覺得住高樓

大廈這件事情很習慣，我們是單獨一戶一戶，但是對一些老人家或者對原住民族群來說，他們可能習慣住平房或集合式住宅，他們左鄰右舍可以互相照應的，在文化的適足性上面，也許我們未來在規劃新的社宅或相關居住政策的時候是可以考量進去的。

我今天來這個公聽會之前上網查了一些政府相關的資料，之前住盟和高雄市都發局有一點小過節，我覺得我們就務實一點，我和我們居住權專員有稍微討論過，我比較想要提出一些問題，因為我覺得給建議可能沒有辦法給到很確實。剛才大家都有提到，高雄市弱勢需求的總量是衛福部一比一推估出來的，所以它其實並不是一個很精確的數字，那個4萬多戶也許不是正確的，我建議社會局或相關局處能不能去調查高雄市的弱勢族群到底有多少？這些人他們不見得真的需要住社會住宅，也許他們需要的是其他的住房型式，例如像合宜住宅等等，這些並不是真的靠社會住宅可以完全解決，這個調查可能需要做得更詳細，包括他們希望住什麼型態的房子？因為弱勢族群他們可能會遇到租屋歧視，例如我們現在蓋了一個社會住宅，然後他的鄰居可能會覺得你為什麼要在這邊蓋？過去也有一些案例，衛福部他們可能要蓋一些身心障礙者相關的屋子，結果被附近的鄰居抗議說，你們不要蓋在這裡，這個都和弱勢族群相關的需求有關。包括相關的配套比如怎麼樣和附近的鄰居說明，為什麼我們要在這裡做這樣的事情？我覺得這個都是很重要的。

第二個問題就是，其實剛才都有解釋了，財政負擔和土地取得考量的部分，我覺得這是民間和政府可以一起努力，如果我們不曉得這些數據確切狀況的話，很難針對這些給建議。我這邊列的問題我覺得是比較需要知道的。如果前面的問題都解決了，到了真的要蓋社宅的部分，還要討論包括社會住宅入住資格，因為除了至少30%提供給弱勢族群以外，剩下70%的入住資格是什麼？例如外地人可不可以？學生可不可以？新婚家庭可不可以之類的。我覺得這些入住資格都需要去更深入討論。另外，包括目前社會住宅的申請率到底有多少？中籤率可能有100個人申請，只有20個人可以進去住，這個中籤率也是評估社會住宅有沒有足夠？或者大家到底覺得這個適不

適合住很重要的指標。另外還有一個是他們中籤之後平均等待入住的時間是多久?目前加起來大概700戶左右,可以稍微統計一下目前這些數據,去評估現在社宅的執行狀況是不是真的有效的?也可以看出來是不是真的需求大於供給。

第十個問題是關於前金警察宿舍「老青共居」的規劃,之前我們有跟OURS討論過這件事情,也不是很深入討論,不管是老青共居或者是混居,這樣子的形式不能只是一個口號而已,包括老青共居它的合作形式到底是什麼?是什麼樣的老人跟什麼樣的年輕人?他們在這個住宅裡面有什麼共同管理的規定嗎?這些如果只是單純都發局去設計的話可能是不夠的,也許可以再辦一個公聽會或是再辦一個說明會,讓這些年輕人或者是願意來住這個老青共居的人有更深入的了解,他們可能會更清楚他們需要什麼或不需要什麼。所以在未來的工作計畫上,希望可以有一個更詳細的規劃,或是有公民參與的管道。如果只是單純把來申請的老人和來申請的年輕人放在一起,恐怕會產生更多新的問題。

最後一個,我們現在的社會住宅的建築設計,包括無障礙設施或者現在比較流行通用設計,不管誰來住可能都不會有使用上的障礙,除了無障礙設計以外,這個社會住宅的建築設計上有沒有真的符合大家的需求?我覺得也許這個東西也需要做調查,例如大家到底喜歡住有電梯的高樓大廈?還是大家喜歡住有開放式空間的?例如說可能像學生宿舍那樣,它有一個公共空間,我覺得這些可能需要再做一些調查之後,再去設計社會住宅到底要長什麼樣子,才不會讓它變成蚊子館。這個當然也要考慮到周邊社區對於社會住宅的觀感要怎麼樣去解決?這也是一個很重要的課題。簡單報告到這裡,謝謝大家。

**主持人(陳議員致中):**

謝謝林主任給我們這麼多可以思考的面向,包括連下一次公聽會的題目都幫我們想好了,很感謝。接下來請原民會發言。

**高雄市政府原住民事務委員會石助理員曉青:**

原民會針對剛才一直有提到拉瓦克部落安置的議題,針對拉瓦克

安置的部分我做一個簡要的說明，拉瓦克部落安置主要是拉瓦克部落這些族人大約有30戶，因為他們占用市有土地，那個土地的權管單位是財政局和工務局，在這兩塊市有土地上面都是原住民族人，所以市府就責成原民會來處理，做一些溝通和安置相關的作業。在這個占有市有土地的部分，我們長年被審計處和監察院糾正，市府為了尊重人權，所以我們在排除占用處理之前，由原民會這邊來和族人做溝通協商，我們一起來討論之後要如何去安置？

104年11月底我們和族人有達成一個共識，大部分的族人都有簽署，就是有意願安置到五甲社會住宅和目前小港的社會住宅。一直到105年，我們有花了一筆錢，都發局這邊有說明，已經有花了4、5千多萬的經費做整修建的工程，105年7月準備要搬入的時候，因為一些緣故有部分的族人又反悔不遷入我們為他們準備的社會住宅，目前只有16戶是安置在五甲和小港的社會住宅。當時做評估的時候我們有帶族人去看過小港社會住宅和五甲社會住宅，在規劃上面我們也盡可能按照兩公約相關的條件適足權，包括考量他們的就醫，在小港國宅這邊小港醫院就在前面，在小港國宅下面我們也和小港醫院合作做原住民文化健康站，所以有些老人我們是安排安置在小港社會住宅，所以老人的照顧上面，我敢說原民會做得算是滿完善的，包括他們中午的供餐和老人的一些身體健康、身心靈的課程，我們都有安排在裡面。在五甲社宅這個部分，我們也盡可能提供一些文化相關的課程，讓他們能夠傳承他們的文化傳承。

目前還有11戶未接受安置的住戶，今年在議會質詢的時候，市長允諾我們再度做協商，討論有什麼比較適合的安置方式，目前原民會這邊試著朝向異地安置，現在也都在規劃中。原民會在做異地安置土地選址作業和族人討論的時候，他們有找到兩筆土地，可是土地的部分因為它是市有土地，就是經發局所管，後續可能會比較棘手，就是土地或都市規劃變更的部分，這個部分事後我們要做一些跨局處會議的討論，這是我們針目前對拉瓦克部落安置的進度簡要說明。

針對一般原住民的部分，原住民社會住宅目前我們管理的總共有

36戶是可以提供承租，在原民會這邊的調查資料發現，都發局在106年到107年原住民租金補貼的申請通過戶，106年有495人次、107年509人次。原住民族委員會107年度調查的評估報告，它推估高雄市類中低收入、原住民家戶社會住宅的需求戶應該有2,106戶，這個數據顯示還有一些居住輔助需求一些家戶的落差。原民會會配合市府整體的住宅計畫及評估，後續再討論怎麼去增設原住民的社會住宅來滿足原住民的住宅需求，以上。

**主持人（陳議員致中）：**

謝謝石助理員，你剛才提到拉瓦克部落什麼時候可以安置完成？還要多久？很久嗎？

**高雄市政府原住民事務委員會石助理員曉青：**

目前還在做…。

**主持人（陳議員致中）：**

還在找地。

**高雄市政府原住民事務委員會石助理員曉青：**

已經有提供一些土地，包括市有土地和國有土地，因為還是要看族人的共識，因為族人這邊…。

**主持人（陳議員致中）：**

他們現在住哪裡？

**高雄市政府原住民事務委員會石助理員曉青：**

有16戶已經安置在小港和五甲國宅，有11戶…。

**主持人（陳議員致中）：**

小港的哪裡？

**高雄市政府原住民事務委員會石助理員曉青：**

山明國宅，以前的山明國宅。

**主持人（陳議員致中）：**

我知道。

**高雄市政府原住民事務委員會石助理員曉青：**

還有11戶，雖然是11戶，可是實際上安置在那邊是9棟，目前還是在拉瓦克這個現址，就是中華五路的部分。

**主持人（陳議員致中）：**

好，這個大家再來關心。因為我們後面有一段是大家討論的時間，剛才林主任有提到，針對一些比較弱勢族群申請社宅的資格，包括申請率、中籤率和平均入住時間，這個部分都發局比較了解，請郭總工程司說明。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

我們現在應該都是額滿的狀態，一般來講，我們只要公告之後沒有多久就會有人來申請。

**主持人（陳議員致中）：**

我換一個問題，像中低收入戶、低收這些，他有這個需求，目前都已經有滿足了嗎？照理說這個部分應該社會局比較了解，市區中低收、低收，還有一些特殊狀況的市民，他們有社宅的需求，目前我們都有安置了嗎？專委，你了解嗎？

**高雄市政府社會局陳專門委員綉裙：**

社會局針對弱勢族群本來就會提供比較多元化的安置措施，包括我們會依不同的服務對象，分別提供比如像單親家園、銀髮家園、老人公寓，或是身心障礙者我們也會提供租金補貼等等，還有包括老人安養的部分。

**主持人（陳議員致中）：**

那些家園是要付租金的嘛！

**高雄市政府社會局陳專門委員綉裙：**

對，我們是結合都發局這邊一起來做這樣的推動，這個部分都會用補助的方式來協助這些弱勢族群，得到一些比較好的安置服務，當然在需求的部分都發局都會定期去做一些了解，我們都會把這些基礎的資料提供給都發局做相關社會住宅上面的研議。

**主持人（陳議員致中）：**

以你們的掌握，我們大概有多少比例他有社宅需求？多少比例是已經完成的？這個部分你了解嗎？比如高雄市279萬人，這些中低收、低收有這個需求的可能有5萬人或10萬人，有多少比例是我們已經幫助他完成的？



**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

向議員報告，因為分工是這樣，以前社會安置，針對弱勢低收的住宅以前是在衛福部的社會住宅救助法裡面，可是在住宅法出來之後就把這一塊湊在都發局的住宅法權管理面了。

**主持人（陳議員致中）：**

你的意思是說以前市府這邊是衛生局。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

不是，社會救助法以前提供…。

**主持人（陳議員致中）：**

市府相對應的局處是…。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

但是以前的做法是社會救助是透過租金補貼的方式去處理，因為有住宅法之後租金補貼這一塊也到我們這邊來，社會住宅硬體的提供也到我們這邊來。剛才議員提到，確實我們市府要共同去面對和解決的部分，針對剛才議員提到的，到底高雄市這麼多中低收入戶裡面有哪些是期待要有社會住宅？因為我們這邊接觸到的只會有租金補貼戶，我們這邊的名冊只有租金補貼戶而已，所以我們這邊第一手的資料和最實際要發生的資料就從租金補貼戶裡面去調查，但是高雄市除了租金補貼戶之外，還有其他也是中低收入戶或身心障礙，或者獨居老人、家暴這些，那個部分除非他同時也來申請租金補貼，我們就會有重疊的部分了。

**主持人（陳議員致中）：**

你們回去之後可以做這個功課，因為住宅法有規定30%以上的比例要用在這些人，你們根本不知道有誰？那這樣子你要怎麼掌握？

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

像今天這樣的公聽會，出席的市府各局處應該要，拿出一個統計資料，類似我這樣子把一些數字端上來，大家就可以聚焦。例如4萬3,000戶裡頭現在解決多少戶？哪些還沒有解決？是哪些人？是居住在小港、三民，還是鼓山、楠梓，類似這樣的統計資料，而不是一直解釋說我們有租金補貼。這也就是剛才人權基金會說的，現在

的公民團體有時候這些年輕人滿厲害的，他們會在網路上把它堆疊出一個數字之後，這個數字市府日後要去面對的。我當然也知道市府公務很多，非常繁忙，這個我們都諒解，就好像我身為教授，我也很繁忙，問題是我出來一個東西，就是得利用晚上時間把它做完，因為這個對高雄市有幫助。

像剛才講的租金補貼，中央政府不可能給你足額，問題是3,200元如果以六都來評比的時候，可能高雄市的3,200元是低的，如果我沒有記錯，台北市大概已經給到5,000元還是6,000元，那就是要自己編，當然市政府大概所有的邏輯都說，因為我沒有錢。我常常在想一件有趣的事情，可能市政府都發局這邊有3,200元，社會局這邊搞不好有1,800元，湊起來不就有5,000元嗎？類似這樣你們跨局處平台去算。像剛才林彤提出來的，就是一般的公民團體很想問的是。你解決了多少問題？只有這個。媒合率在剛才郭總工程司說，我們全部媒合成功，申請的數字都發局可以去解釋，比如說我有5萬戶人來申請，我只給1萬戶，這樣子媒合率只有二成，那另外的4萬人，我現在就可以回答林彤，因為之前你們給我三年的資料，我曾經統計過。那個媒合不成的是什麼？租金4萬多元的店面他也跑來向你申請，你要媒合他嗎？當然不會，可是這個數字你們為什麼不揭露呢？高雄市政府不是說不給，是有些人，而且這種人占的比例還很高，就是他租3萬元的也跑來要求補貼，我一算，天啊！這些區位不應該補助的，就是很好住宅的區塊，我不能在講哪些位置，類似這樣子。

我之前有幫你們比對過，所以我有印象那三年的狀況，之後就停擺了，104年之後就斷訊了。其實市政府預算財政困難，可是每年發包出去的計畫還是有，可以善用既有計畫的款項去做該做的事，而不是把既有計畫的款項我也不知道到哪裡去，這個大概是我覺得今天公聽會想要嘗試著去解決的一個區塊。大家要把那個數字拿到檯面上，38個行政區，舊高雄市的11個行政區大概哪個區塊，就好像我剛才直接拿三民區和小港區的房價所得比，就會很清楚三民區、小港區的問題，應該這樣去處理可能會比較好一點。

**主持人（陳議員致中）：**

謝謝賴老師。今天公聽會的目的是希望更聚焦這個議題，我們用一點時間讓大家的頻率可以更對焦，像我剛才在問這個問題，應該社會局和都發局你們回去以後拜託你們整理一下。針對本市的低收、中低收入戶你們本來就有資料，我們整個社會安全網、社工系統，對他們的關心我們要實質，包括他現在居住怎麼樣？如果他有子女，子女一起住沒有問題，可以讓子女照顧他們，或是他目前已經有房屋等等。但是如果他已經是低收，比如說他又沒有家人等等，他居住的問題，這也是我們社會局必須要做的部分，這個社會局和都發局要結合，剛才我問你們都不了解，起碼要知道問題在哪裡才有辦法去處理。

社宅最迫切的，之前內政部有做過一個民調，支持社宅的民調89%，這個不用講，大家都會支持。有76%的民眾認為可以用租的，出售他買不起，對解決社會弱勢族群或經濟弱勢族群是很有幫助，這76%；當然也有七成八的民眾認為要混居在一起，也不是說要獨立這個社宅，是怕有標籤化的疑慮，有七成八的民眾有這個感覺；社宅的量不可能無限，要優先的對象是哪些人？有七成的民眾認為低收入戶優先、四成多認為年輕上班族可能沒有辦法馬上買房子，還有單親、獨居老人等等。我要提醒社會局，低收入的部分這是大家最注重的，這個資料你們回去花一點時間整理，我再向你們請教。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

假設現在市場上釋出500戶，青年局就可以提出一個策略，我希望你們保留二成，鼓勵願意移居來高雄市的人，這二成就是專門保留給這群人，在台北市和新北市他們都是用這樣的策略操作，讓年輕人願意進駐台北市和新北市；而桃園的策略是，桃園因為有太多人移居進去，所以它不希望是這樣的策略，因為它都是年輕的夫妻搬到那個地方，因為那個地方的生活機能比較好，所以我覺得這個是可以跨局處平台上面去操作的。我知道社會局的人力可能不夠，現在各大專院校都啟動一個USR，就是所謂的社會責任，這是由教育部撥款，你們不用去委託研究計畫，你們可以把要做的題目丟給

高雄市的大專院校，因為我的學校不在高雄，否則就丟一個議題過來給我研究。USR有一個做法就是，你可以請在高雄市的這些大專院校，幫忙你研究幾個議題，把你想要的議題拋出，這裡頭甚至可以做專題，研考會可以做專題的PK競賽，你們主委是我們學校的，他應該很清楚，可以做專題的PK競賽，我再頒獎狀給你，他拿教育部的計畫，做完一個計畫回饋給你們不花錢，然後你們這邊也做了頒獎的活動，OK!大家就覺得高雄動起來了，就是這樣子的一個玩法，大家不能一直卡在這裡說沒錢不能做，這個沒錢不能做，或者我不補助等等。

**主持人（陳議員致中）：**

山不轉路轉，會後你們可以請教賴老師，有一些做法可以參考，聽取學界或民間的意見，賴教授本身也是財政局的委員。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

現在沒有了。

**主持人（陳議員致中）：**

是之前。好的意見還是可以採納。請胡教授再補充說明。

**高雄空中大學科技管理學系胡助理教授以祥：**

我的意見和剛才講的還是一樣，我認為高雄現在是在招商的時候，所以如何把解決招商的附帶問題，就是我們協助大企業來投資高雄的住宅問題，把它綁在一起，其實這個就是創造雙贏，而且市府不需要出錢最好的方式。

**主持人（陳議員致中）：**

請林主任補充回應。

**台灣人權促進會南部辦公室林主任彤：**

我覺得最重要的還是最初期的調查，要做的構想。像去年內政部做的社會住宅報告全文，我覺得他們調查的題目做的還算蠻詳細的。

**主持人（陳議員致中）：**

是民調還是…？

**台灣人權促進會南部辦公室林主任彤：**

他們是委託民意公司做民調，然後他們就會有很多的指標，包括從最前面有住宅、沒有住宅；誰買房、誰不買房，就是希望進入狀況，很詳細，你可以去內政部查看。

**主持人（陳議員致中）：**

我們來參考。

**台灣人權促進會南部辦公室林主任彤：**

因為過去的施政方向可能市政府內部局處開個會，然後就決定了，這個可能沒有辦法真的符合實際的狀況，就會很可惜，我們明明有這麼多人才，有錢去做這件事情，如果沒有辦法契合市民真正的需求，這件事情就會變得很可惜。另外，這些統計出來的數據，我覺得在搜尋上還可以設計的再更便民一點，或者把這些數據更公開。像都發局上星期有發一個關於高雄六大住宅政策的新聞稿，像那個東西有公佈出來就很好，但是它的細節執行我去查的時候，發現網上沒有辦法查到很細的東西，我們可能就沒有辦法了解市政府在這件事情上面做了多少努力？

之前我去台北開兩公約會議的時候也是這個樣子，其實各局處都把這兩年來的政績寫得很漂亮，但是事實上忽略了很多詳細的數據，這個數據的統計方法，是不是不小心忽略了什麼沒有呈現出來。我覺得公民團體也不是一直都對政府抱有敵意，我們只是希望政府可以把難處講出來，這個難處到底在哪裡？為什麼做不到？做不到的原因是不是有辦法透過民間團體和政府一起努力來達成？其實是市政府或中央根本沒有開跨局處會議，所以就不曉得雙方的資源在哪裡？然後雙方的難處是什麼？我們就錯過那個合作的機會，我覺得資訊的公開透明，還有事前的公民參與和調查這兩件事情很重要。

**主持人（陳議員致中）：**

謝謝主任，這個我很贊同，當然公部門有做的你們要適時把它宣傳出來，不然市民也不了解，當然還沒有做的就繼續努力，我不曉得市府現在針對社宅你們有跨局處的整合會議？或者類似小組的討論嗎？針對社宅這一塊。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

設計之初都會找相關局處，尤其是社會局。

**主持人（陳議員致中）：**

邀集相關局處。

**高雄市政府都市發展局郭總工程司進宗：**

會提供一些想法，比如我們設計主要的定位是做什麼用途？在設計上面，要符合社會救助、社會福利或無障礙空間的部分，還要將工務局也要加入討論。

**主持人（陳議員致中）：**

大家都要搭配在一起。當然都發局說4萬多戶它覺得不公平，覺得沒有那麼多，當然公民團體公佈的這些數據，像剛才林主任講的，不要把它想成是敵意，我覺得這是一個互相督促進步，不管它到底是4萬3,000，還是3萬4,000，1萬、2萬我不曉得，但是和其他五都比起來，變成高雄市現在不管是市長或者市府沒有提出一個目標，好！我告訴市民說，我未來1年，未來2年、3年，我有一個承諾的目標，其實大家比較希望看到這個，不管最後達成率如何？你要先有一個目標出來。

像桃園有說它蓋滿2萬戶，台北說1,800戶、新北市說3,000戶、台南市說我加2,000戶，不包括現在，現在當然有目前的進度，高雄市沒有講，所以這個部分都發局回去要向局長報告，可以定出那個目標，這樣市民一看就很了解，一目了然，市府在這一塊它有一個目標，它有努力在做。剛才你說有在找土地，包括在前鎮、小港，三民等等你就可以去定一個目標，你總不能一直說，在凱旋青樹和前金警察宿舍這裡有700多戶等等，這樣不夠積極。不然你把這個數據公佈出來對高雄市很傷，人家五都都有，只有我們沒有，或許你們覺得我有在做，但是你沒有一個目標公開訂定出來，等於沒有的意思，你看上面就寫一個零。請賴老師再提點。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

高雄市在策略上和另外五都相比，其實我們和台南比較接近，不管在社經條件和各方面來說，大概和台南比較接近，不過台南也動起來，代表高雄沒有權利可以說不，財政困難這件事情我理解，負

債是2,400億，不是3,000億，3,000億這個對前任的財政局長簡局長不公平，簡局長在他任內也讓財務可以不再舉債的情形出現。現在大家比較擔心蓋房子會不會增加負債，我相信所有的委員都有共同的想法，就是我們好好的推動租賃問題是你得盤點出來，可是你們現在盤點出來的部分，大概市民並不清楚，剛才林彤說，最近林局長有對外宣告，還是沒有看到數字，我剛才再確認過一次。這裡頭它必須要揭露，我預計今年要達標多少？就好像有我用台灣社宅佔住宅總量的數字，我們雖然很低，可是從0.08%變成0.22%我成長了3倍，這樣子我們就有很清楚的數字出來，中央政府也不會講話，確實台灣不見得都適合用蓋的，高雄的情況我說過了。

**主持人（陳議員致中）：**

音為我們空屋多。

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

對！而且建設公司在今年推案量又急遽拉高，開工率和新建住宅的申請率的數字讓我有一點緊張，勸也勸不動，不知道該怎麼辦？真的要踩煞車。這個是其次，嘗試著去數字化管理，因為不管是OURS或人權團體，這群年輕人他們要的是數字是多少，這個請郭處長回去轉達，因為我不知道現在住宅發展處的處長是誰？請他去核對一下。

**主持人（陳議員致中）：**

現在處長是誰？（翁處長浩建。）

**國立屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：**

而且他們的高雄住宅生活網，大家可能不知道，全台灣第一個搞住宅網站的是高雄市，我向陳議員報告，全台灣第一個有住宅網站的是高雄，後來營建署加碼各縣市，現在還能夠存活在網路上的真的只剩下六都，可是大家要去宣傳，市民才會點進去看，問題是點進去看市民看不懂，因為他們不是學生，他們不是要做統計，所以誰要幫忙？大專院校做啟動USR去協助解讀這些數字，解讀完畢之後，每天要是我就一天一政策、一天一新聞，365天就有365個新聞出來了。

主持人（陳議員致中）：

你說這個是住宅發展處的，好！我們也來看一下，讓郭總工程司回去可以提醒翁處長。剛才王主秘有提到選手村改建可以住2,000多戶，那個部分是放在中央規劃的那一萬戶裡面？還是另外的？就是位在左楠世大運那個地方嗎？你說的是新北市，不是高雄市，害我高興一下，你是講新北市的例子，我想太多了，我以為是高雄世大運留下來的選手村可以蓋，害我空歡喜一場。我們高雄沒有選手村，好。

最後我做一個結論，感謝各位。這一場公聽會大家應該都會記得，因為在2019年的最後一天，早上公聽會晚上去跨年，這個你們都會記得。謝謝各位局處的代表，還有賴教授、胡教授、林主任，我們幾位共同關心的議員同僚，關心這個議題，當然這個不是一次討論可以解決，起碼我覺得大家還是有拉近一點，有一些對焦，起碼可能直接興建不應該是主力，因為高雄市畢竟它的空屋的數量有，所以包租代管這一塊去加強力道可能產生出來的效果，會比你直接花錢去興建更好。但是我也同意賴老師講的，直接興建是指標也不能沒有，我有幾個案是市府興建的，說真的，這個也變成是市府的政績，這是我興建的，哪些族群的社會住宅，這個還是需要，起碼達到一個指標、定錨的作用，也有宣傳的效果。包租代管我們也希望相關局處繼續推動，目前可能加一加，包租代管加直接興建大約1,000多、2,000左右，如果說我們的缺口有1萬戶，我們今年度可以完成多少？我們希望下一次在都發局公布政策的時候，它可以定出一個目標，讓市民一目了然。第一年、第二年、第三年，在韓市長的任期他可以怎麼樣去完成？其他的市長都可以講，這個是一種對市民的承諾，沒有什麼不能講的。

這個是一個長久的議題，只要是地狹人稠的地方購屋絕對都是一個難題，不只是台灣，包括香港、東京、新加坡，基本上高房價也是一個趨勢，高雄來講我們比較幸運一點，可能我們的房價還不是最高的。確實對一些剛出社會的年輕人，一些經濟上弱勢的市民，房價你說現在1坪不到十萬或者十幾萬都可以買，但是他可能還是



買不起，他確實還是有他的問題，這個就是政府的力量要介入的地方，我相信如果多數他自己有能力去購買的，他也不用去依賴社會住宅，他可以去挑選他想要的標的，他想要哪個地段、哪個學區，但是社會上就是有一些族群需要仰賴政府。我也同意剛才幾位老師講的，要配合交通的路線，不管目前紅橘線，還是以後的黃線或者是輕軌，配合交通便利的因素，這個會形成一個比較大的誘因。這個部分可能要跨局處到捷運局、交通局的部分，所以我衷心期望你們有一個跨局處的協調團隊，不然每次都問都發局，有一些也不是都發局可以完全掌握到，這個對你們來講也是滿沉重的，所以後面如果我再有質詢，包括總質詢，我還是會提出建議，希望市府是一個跨局處的解決。

如果以後我們再辦，希望像剛才提到老青共居的做法，老青共居目前已經有哪一個要做？青樹？前金舊警察宿舍，50戶已經有人住進去了嗎？目前還在修繕中，所以還沒有開始申請，像老青這種或者一些其他社宅、其他一些相關議題，以後我們再來舉辦類似的會議，就教大家的意見再來討論，實地開會才有實境。今天再一次謝謝大家，祝大家新年快樂！再來就明年見了，謝謝。