

高雄市議會舉辦「高雄市青年住宅公聽會」會議紀錄

日期：中華民國 109 年 11 月 20 日（星期五）下午 2 時 2 分

地點：本會一樓第一會議室

出席（列）席：

民意代表：議員鍾易仲、黃柏霖、王義雄、黃秋嫻

陳若翠議員服務處主任許博智

黃捷議員服務處特助何翊軒

政府部門：高雄市政府都市發展局住宅發展處處長翁浩建

高雄市政府青年局科長王子軒

高雄市政府教育局科員王怡文

高雄市政府民政局專門委員宋貴龍

高雄市政府警察局股長葉倍宏

高雄市政府地政局土地開發處科長郭陽春

高雄市政府社會局股長盧皓宣

高雄市政府研究發展考核委員會組長王士誠

專家學者：樹德科技大學建築與室內設計研究所特聘教授盧圓華

屏東大學不動產經營學系教授賴碧瑩

屏東大學教育行政研究所副教授李銘義

義守大學傳播與設計學院原住民專班兼任講師孫允玉

共同主持人：議員鍾易仲、黃柏霖

紀錄：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：黃議員柏霖、鍾議員易仲、黃議員秋嫻、王議員義雄

政府部門：高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建

高雄市政府青年局王科長子軒

高雄市政府教育局王科員怡文

高雄市政府民政局宋專門委員貴龍

高雄市政府警察局葉股長倍宏

高雄市政府地政局土地開發處郭科長陽春

高雄市政府社會局盧股長皓宣

高雄市政府研究發展考核委員會王組長士誠

專家學者：樹德科技大學建築與室內設計研究所盧特聘教授圓華

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩

屏東大學教育行政研究所李副教授銘義

義守大學傳播與設計學院原住民專班孫兼任講師允玉

丙、共同主持人黃議員柏霖結語。

丁、散會：下午 3 時 42 分

高雄市議會舉辦「高雄市青年住宅公聽會」錄音紀錄整理

共同主持人(黃議員柏霖)：

市府各局處代表、各位學者專家、議會同仁，大家好。今天下午來討論「高雄市青年住宅」公聽會，事實上「住」這件事很重要，有的人終此一生都在付那間房子的貸款。如果我們能夠運用公部門的資源，創造一些比較平價，平價並不一定是素質不好，CP值很高的我想應該也很多。怎麼運用公權力及公部門的資源來創造共贏的策略，這個很重要。政府公共政策的推動與民間合作，我曾經看過林全前部長寫的一本書，他說當時在興建高鐵，他們是民間企業，有五個大股東，民間去借的利息跟政府去借的利息就差了5%、6%。若是借3,000億，10年下來就差上千億，光省下來的錢，可以讓整個計畫更完整、更有價值，這樣就綽綽有餘了。

青年政策的部分，我們希望高雄市政府能夠提出一些合作方案，可以讓政策處理得更好，以嘉惠更多年輕人來高雄，這是我們要努力的。等一下先請各局處代表，針對「高雄市青年住宅」公聽會的內容做報告，再請學者專家給一點意見。第二輪如果還有要發言的，再讓你們舉手發言。我們依序按照邀請書，首先請都發局代表發言，請簡單自我介紹，然後就你們的內容發言。

高雄市政府都市發展局住宅發展處處長浩建：

主席、與會的議員、專家學者，大家好、大家午安。我是高雄市政府都市發展局住宅發展處處長，今天很高興來參加青年住宅的公聽會。都發局這邊所要推動的項目，我們沒有針對青年住宅這樣的法定名詞，主要推動是依照住宅法裡面所推動的社會住宅。社會住宅是很廣泛的照顧對象，所以青年的部分也是社會住宅可以去關照到的區塊。

我以目前市府在推動社會住宅的情形跟大家說明，目前中央在推動社會住宅的政策，蔡總統有提到8年要20萬戶。所以8年分成兩個階段，第一階段是4年，第二階段也是4年。第一階段推動4年的社會住宅，高雄市預定的目標值是669戶，高雄市這幾年已經完成及營運中的社會住宅總共是363戶。興建中的，包括機11的「凱旋青樹」、三民區的「中都社宅」，這部分加起來是359戶。目前第一階段所要推動的戶數，已經達到722戶，這已經達標。第二階段從110年到113年這4年當中，中央的目標戶

數是 6,000 戶。除了中央所要推動的 6,000 戶之外，高雄市從陳市長就任之後，對高雄市推動的社會住宅，市府要推動的目標是 2,800 戶，加起來總共有 8,800 戶的目標值，是我們後續要努力的目標。以高雄市來講，社會住宅政策是穩健的逐步推動當中。

社會住宅照顧的對象，依照住宅法第 4 條規定，社會住宅至少要提供 30% 給社會或者經濟弱勢的族群。除了 30% 能夠照顧到弱勢族群之外，其他的部分可以按照政策的需求，提供給有居住需求的民眾。譬如像目前剛完成的前金區「大同社會住宅」，當時在規劃設計的時候，就考量到前金區是人口逐漸老化中的區域。前金警察宿舍本身又是宿舍的格局，坪數本來就不大。因此在規劃的時候，就設定將來要提供給年輕人及老人，可以一起居住的地方。依照我們在大同社會住宅的經驗，招租的對象除了有 16 戶的長青戶之外，有 30 戶是提供給 20 歲到 40 歲的年輕人，有結婚甚至有小孩這種小家庭的型態。我們希望能夠照顧到年輕的小家庭，所以大同社會住宅配合政策上的需要，提供給青年人申請、承租。目前高雄市推動青年住宅這樣的概念，我就先提供這樣的經驗給大家參考。

共同主持人(黃議員柏霖)：

謝謝，接著青年局。

高雄市政府青年局王科長子軒：

主席、各位學者專家、與會的先進，大家好。我是青年局綜合規劃科科長，以下我簡單說明青年局關於這個議題的看法。青年局的成立跟現在主要的推動方向，就是希望青年能夠移居高雄或返鄉高雄，並協助他們就業跟創業，主要的大方向是這個。有關青年住宅這個議題，大概分為兩塊，一個是租房子、一個是買房子。第一個，出租的部分，我們有盤點過中央勞動部相關補助的資源，中央有一個跨域的津貼。假如他從北高雄到南高雄就業，有交通費或租屋的補貼。或者是屏東、台南的青年能夠到高雄就業，也可以增加高雄的青年人口，增加消費，這個內政部有相關的租屋或交通費補貼。我們有在研議，希望青年局這部分有加碼的補助，能夠多一些誘因，吸引就業青年來高雄租屋順便就業。

第二個，買房的部分，我們也盤過中央相關的政策，最大的是內政部的住宅補貼。但內政部不限定只有青年有利息補貼，針對的是弱勢族群。譬

如中低收入戶、原住民等等，只要是弱勢族群，利率可以低到 0.5% 多，那是內政部有補貼。非弱勢族群補貼金額少一點，利率也有 0.8%，也不限定是否為青年，而且貸款金額也不高，最高只能貸 210 萬。

中央另外一塊是財政部結合八大公股行庫，推出青年安居安心的貸款。雖然說是青年安居貸款，但是我們看一下它的規定，它是 20 歲以上，沒有年齡上限的規定。通常我們認定最高 45 歲以下才算是青年，45 歲以上我們就不認定是青年。第一點，財政部這個並沒有上限的規定。第二點，目前的利率是 1.43%，而且財政部並沒有補貼，就是八大公股行庫自己辦理。其實 1.43% 坊間的一些民營銀行，有些為了競爭拉客戶，針對信用比較好的，利率跟八大行庫也差不了太多。青年局也在規劃有沒有辦法有預算，去加碼補助一段時間的利息，可能會找一個承貸銀行合作，可以補貼一段的利息。像內政部那個利率一樣，把利率再降低一點，至少讓青年人初期買房子的時候，利息的負擔能夠降低。以上簡單說明。

共同主持人(黃議員柏霖)：

謝謝青年局，接著請教育局。

高雄市政府教育局王科員怡文：

主席、各位與會專家學者、機關代表人員，大家好。教育局這邊發言，每學年度教育局都會依照國教署的設備基準，進行國中、國小校園的閒置空間的盤點跟清查。每年清查的結果都會函文周知市府的各相關機關單位，也會公布在網站上，高雄市有一個網站叫高雄校園活化網，我們都會公布在那裡。108 學年度已經公布了，目前正在進行 109 學年度的清查，清查的校園空間資訊，會提供給學區的單位進行評估。以上。

共同主持人(黃議員柏霖)：

接著民政局。

高雄市政府民政局宋專門委員貴龍：

主席、各位議員、與會的學者專家、局處同仁，大家午安、大家好。民政局在處理青年住宅這個課題上面，主要還是以推廣人口政策為主，要達到樂婚、願生、能養這個目標。其中有一個宣導重點就是社宅租屋的部分，目前從高雄市的人口結構來分析，根據上個月 10 月底的人口統計資料，全高雄市就是 276 萬這樣的人口。65 歲長輩的人口就占了 16.54%，也就

是有 16.54%已經達到高齡社會的標準，國發會也在推估 2025 年將邁入超高齡的社會。

其中有一個比較大的警訊，目前高雄市有 11 個區 65 歲長輩的部分已經超過 20%，譬如鹽埕、苓雅、前金、新興、田寮、旗山、美濃、六龜、甲仙、杉林、內門等等，11 個區已經超過 20%以上，很明顯這個數字的部分值得大家警訊。目前高齡、少子的結果，不管是推動青年住宅、社會住宅，除了可以提供弱勢或青年、長輩的舒適空間環境之外，也會減輕家庭購屋的壓力。未來民政局除了加強人口政策的宣導之外，也會定期的利用市有、低度或是閒置空間的計畫，定期把調查結果的資訊，提報給財政局參查，以上。

共同主持人(黃議員柏霖)：

接著警察局。

高雄市政府警察局葉股長倍宏：

主席、各位議員、各位專家學者、各局處的先進，警察局報告。警察局最近配合市政府的政策，辦理閒置的廳舍、宿舍清查，把被占用的都透過訴訟程序排除，有經費就做拆除。我們有配合剛剛大家提到前金區那邊的集合式住宅 50 戶，其他類似的就比較少，都是獨棟的。我們把占用排除清除出來的土地，都會交還給財政局做規劃運用。以上報告。

共同主持人(黃議員柏霖)：

接著地政局。

高雄市政府地政局土地開發處郭科長陽春：

主席、議員、教授，各位與會代表大家好。我是地政局土地開發處土地處分科科長。地政局就重劃區抵費地做社會住宅的可行性，做以下說明。依據法源是平均地權條例施行細則、市地重劃實施辦法，這個部分定有明文，抵費地可以按照底價讓售作為社會住宅用地。程序上要怎麼做？如果抵費地要用做社會住宅使用，並不是無償提供給都市發展局。因為抵費地是屬於平均地權基金漲價的土地，具有財務自償的性質，所以都市發展局必須編列公務預算購賣，走專案讓售的程序。在價格的部分，價格雖然不會以市價讓售，因為市府的財政畢竟比較困難，但是也不能低於開發成本。一般都是以重劃後的評定單價，或當年期的公告土地現值計算讓售的單

價。

市府想要做的事情有很多，包括興建社會住宅、弱勢補貼、其他的社會福利政策。地政局這邊有一個想法，在社會住宅用地取得的部分，是不是能夠優先使用市有土地，或者是有償撥用國防部的眷改土地，讓抵費地標售這個部分回到法令面。因為我們要訂定底價公開標售，讓盈餘可以挹注市庫，讓市庫有更多的經費可以用在弱勢者的補貼，還有其他社會福利部分，這樣更能夠彈性滿足不同族群的需要。地政局做以上說明。

共同主持人(黃議員柏霖)：

謝謝地政局，接著社會局。

高雄市政府社會局盧股長皓宣：

主席、議員、各位專家學者、與會代表，大家午安、大家好。社會局主要是搭配都發局對社會住宅的規劃共同來辦理，在住宅法的第4條有提到社會住宅至少30%應該提供給經濟或社會弱勢家戶承租。我們主要是針對弱勢家戶，協助都發局做各項福利身分的比對。同時弱勢家戶可能對資訊的接收比較薄弱，我們也同時將這些資訊，透過社工員能夠及時傳遞到家戶手上，讓他們知道哪邊可以承租。以上說明，謝謝。

共同主持人(黃議員柏霖)：

謝謝社會局，接著研考會。

高雄市政府研究發展考核委員會王組長士誠：

主席、各位與會的學者專家、先進，大家好。研考會就剛剛各局處針對專業的部分提出建議，我這邊再補充兩個部分。社會住宅的興建，除了開始的興建成本以外，大家還要特別去考量後續還有數十年營運期間、管理成本，建物折舊損耗等等，對公部門來講是管理上比較大的負擔。我們會建議，像剛剛都發局也提到的，中央有資源要投入這一塊，除了市府本身政策上想要興建以外，建議還是可以多爭取中央的資源投入，相對也可以減輕市府的負擔。

社會住宅的推動，北部比南部還要快，台北市剛開始推社會住宅的時候，也發生過一些問題。譬如選好一些位置，附近的民眾就會反對，蓋了之後可能會拉低附近的房價，甚至他們會有一些偏見，認為會造成治安上的疑慮。南部高雄這邊我看起來是OK，目前市府在興建的凱旋青樹跟中都那

邊有兩個案子。這兩個案子我們在處理的時候，會特別再小心一點，一開始就把這兩個案子處理好，把它當成示範點。讓高雄市民對社會住宅的接受度能夠提高，疑慮降低，未來其他案子要推的時候就會更加順利。以上說明。

共同主持人(黃議員柏霖)：

謝謝研考會，學者專家發言之前，現在有 4 位議員在場，今天大會議程有排「高雄市石化管線管理」專案報告，如果有議員要發言的先提醒一下，如果沒有就先讓學者專家發言。我就依序先請樹德科技大學盧教授發言。

樹德科技大學建築與室內設計研究所盧特聘教授圓華：

謝謝 4 位議員，特別是黃主席，各位與會的夥伴、市政府優秀的行政團隊，大家好。沒想到今天各個局處的報告這麼快，非常有效率，應該大家都是備而來。從剛剛各個局處的報告，可以看到有相當好的準備，都發局社會住宅量 700 多戶，都已經達標。青年局也鎖定在移居高雄，現在在低利率、就業之外，我們知道在大學階段，如果是男女朋友就在地租房子，在這邊就業的機會就很大。若是這樣，研考會排在最後一個發言是很有道理，他可以綜合前面各局處，提出社會住宅貼標籤這件事情，引來一些既定刻板印象等等，哪怕是最多的資源還是有它的困境，興建之後幾十年的營運、管理，都是一個很大的負擔，這是來自青年局到研考會。這中間教育局跟警察局都在盤點空間資源，不論校園活化資源、閒置廳舍、宿舍的盤點都是如此。民政局提出出生率、高齡社會等等，社會局跟都發局的連動，可以看到一種虛實整合。

或許從住宅法到社會住宅，到今天的主題叫「青年住宅」，是不是可以有另外一種想像。高雄有不少的在地大學，我們既然要談青年住宅，在社會住宅乃至於住宅法裡面，它是不是可以找到更好的利基。記得研考會許立明主委在 104 年年初召開一個高雄市政府的跨局會議，裡面談出了一個 Maker City 自造者城市。製造者城市的努力，都發局第一個目標鎖定橫山園區，橫山園區曾經在 106 年的時候，想要去做社會住宅的推動。經過評估乃至於回溯民國 97 年在面前埔社區裡面，因為移民署要做收容所、安置所，可以知道社會住宅是相當程度被標籤化、污名化，被一種想像。我們在想青年住宅有別於社會住宅的話，目前在住宅法裡面，社會住宅

12 個項目裡面都是弱勢、救濟等，我想大學生、青年人，有志氣的不會想被救濟、被扶持。因為它不是社會福利體系，不是 Social Welfare 這件事情，不是社會扶植。而是青年人有志氣的在大學系所裡面，碩士班、博士班、大學部，其實他想像應該有一種專業的進展。

市府各個局處的配套都很完備，青年住宅會需要一種品牌的概念，不論今天這個區域，警察局、還是國中、小盤點出來，它是文教區、商業區，還是文創區。所謂都市 zoning 概念的話，它可以發展主題化，這個主題化我建議可以跟青年局 5 個共創基地，或許第 6 個落在橫山園區，共創基地本身就可以連結主題這件事情。還有大學的院、所、系可以去推動，特別是目前幾個大學在推動的教育部高教深耕裡面的 USR 計畫，大學社會責任就是在做這件事情。透過大學 USR 計畫，青年局、都發局、社會局，可以看到興建之後的營運負擔，可以在這樣的連動裡面，主題化、品牌化的青年住宅，可以帶來更多的可能。

104 年在談的自造者城市，再加上區域特色，有時候是文創的，譬如駁二附近，文教區、商業區，都可以相應發展出不同主題的青年住宅。這個青年主題住宅做法上可以透過青年他要申請住宅，有低利率的配套之外，可以再加上他有提案。提案可以跟他的系所專業、他的博士論文、碩士論文，以及他想要去發展的社會企業這種主題著手進行。從他在學期間、目前的職業工作，提出側重在都市空間主題的一種提案，我們去審他的提案，給他最多的支持。

這種提案有他的學習、有他的創新，有他的就業計畫種種，我想可以用 CPR 協作定位責任的方式。今天市議會的公聽會，不是議會殿堂的 40 分鐘、45 分鐘、50 分鐘的這種質詢，也不會是單一主題的，例如都發局、都委會這種。

所以它可以當成很好的跨局處的平台，由 4 個優秀議員裡面，做這樣有意義的主題提案。我覺得看待青年住宅，不應該被標籤化，不再是一種弱勢的扶植，它不是社會扶植的一部分，應該是創價型的提案。

早上在燕巢金山國小校慶看到黃議員有出席，議員非常忙，而且關心公共議題。今天很多大學端的夥伴都可以提供，青年住宅的公聽會應該是一個跨局的，而且連結大學端、連結企業的一種榮景、發展，不單是單一個

局處的目的事業主管項目而已。以上，謝謝。

共同主持人(黃議員柏霖)：

謝謝盧特聘教授，接著是賴教授，請。

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

謝謝，看到這個會議資料，要來之前我覺得有必要盤點高雄市幾個簡單的 story，書面的資料我有提供給各個議員，如果相關局處有需要，我也會提供給各位。這是第一個，做這樣的簡單說明。

第二個，剛剛黃議員問我，中央希望高雄市蓋多少間？在我的資料上面是 1 萬戶。中央政府 8 年 20 萬戶裡面，配給高雄市的額度是 1 萬戶。截至目前為止高雄市做了多少，我早上全部統計完畢總共是 1,358 戶，占比是 13.58%。剛剛所有的局處在談的一件事情，包含住宅存量 110 萬戶，目前高雄市的家戶所得是 129 萬。但是 129 萬裡面青年大概多少錢我不知道，這個青年局以及民政局可以做調查。透過議會這次的公聽會，我有幾個請託是市府可以做的，我待會兒會做說明。我講幾個數字讓大家有概念，其中一個高雄市的是人口數讓我最難過的，因為現在變成是 276 萬，我們在歷次的選舉都說我們有 277 萬人口，意思就是我們人口數往下掉了。這是恐怖的事，不要小看人口數掉下去的影響，絕對要想辦法撐住，怎麼樣都不能夠讓它掉。怎麼辦？我們要讓青年人來，這個不是高雄這樣想而已，六都都問我，都是一樣的答案，我待會兒會說怎麼做。

剛剛局處談的概念裡頭，第一個，在 101 年營建署做的社會住宅需求報告裡頭，規劃高雄市大概有 5 萬 2 千戶是屬於弱勢需要的，衛福部到了 105 年的時候剩下 4 萬 3 千戶。其實相比我們屏東的 11 萬，數字會說話，高雄在降，意思就是我們弱勢的族群有減少。這樣的數據對不對，我無法回答，我只能就我現在知道的是這個，因為我習慣有幾分數據說幾分話。我覺得高雄人不能太開心，不管我們的人口怎麼樣，我們住宅的平均屋齡均值是 31 年。31 年是什麼意思？按照營建署所規劃的都市危險及老舊建築物加速重建條例裡頭要規劃的危老住宅是 30 年以上的，我們的數字滿高的。如果各位再去調 109 年第三季，我們住宅市場交易的屋齡，結果七成集中在 25 年以上到 30 年之間。換言之，我們現在市場很熱，熱在哪裡？熱在預售市場。我們交易的市場跟想像的市場是兩回事，因為我在

這個領域算是top的。

所以，在這樣的情況之下，我們想要給年輕人什麼東西，就是今天公聽會的主題。第一個，我們可不可以做社會住宅，好像大家覺得不能。可是問題是中央給了這麼多預算，中央有quota給你，我們高雄市如果不做，不管藍軍、綠軍都會數落我們。去年的市長或今年的市長，不管誰當都一樣，怎麼樣避免被數落，你就得做。1,300多戶叫漂亮嗎？剛剛大家一直在講那幾個案子，我已經整理出來了，這個實在有點小危險。其實最漂亮的案子叫做「凱旋青樹」245戶，也就是我們1,300多戶裡頭，其實有四分之一是來自這個社區。這個社區是老中青共居，它就是典型現在台北市、新北市都想做的。我的社會住宅絕對不是只有給弱勢族群，而是給老中青共同住，中跟青就是我們市場上focus的地方。所以三成撥給住宅法第25條規定的，七成我留著給青年的社宅。這樣子會影響到周邊的市場嗎？不會。但問題來了，你的定價要定多少，成本要多少，預算能不能編列？高雄市有個最大的盲點就是我們現在的預算不夠。所以這一點，我必須要說，我們是不是能夠去拜託建設公司的大老闆願意來這個市場協助。七成是他可以賣的，三成是他配合政府，這個是政府要做的，他手邊會有七成的新屋。可不可以這樣子，政府給他容積獎勵，讓他來幫我做那三成，讓他來幫我降租。這樣才是一個公私共同合作，開創市場新局最簡單的模組。這是第一個我的建議。

第二個我的建議，其實我們希望請年輕人來高雄市買房，為什麼？我的數據告訴你答案，各位手邊都有資料，請看Price Income Ratio，在高雄的數字房價所得比裡頭是7.27，這個是符合國際標準的，所以從外國人的眼光來看台灣覺得太棒了，我們竟然是7，他們都以為我們很高。對不起，那是Chinese Taipei，不要以為是高雄，我們只有一半，我們比台中還好，我待會兒會解釋台中的狀況。所以我用數據來說話是最簡單的，當高雄只有7點多的時候，其實年輕人就可以買房。早上媒體記者問我的時候，我跟他們講，鼓勵高雄的青年人不管是北漂的或是在外面的，歡迎回到你的故居，而且現在流行stay at home、work at home。你可以到高雄的哪裡呢？請不要到三民、苓雅，你可以到小港、旗津、林園、楠梓，就是到蛋白區裡頭，甚至到美濃、旗山都好，好山好水。

所以我只要架設好我的網線，那些地方不貴，會比7更低，所以它是有吸引力的，至少不用去東部。其實網路上有個聲音，當你是在线上工作時，要不要到東部工作？我說不用，請到高雄來就可以了。所以這是房價所得比，我們在這個地方具有說服力，非常大的說服力。

另外房價的指數，坦白說今年台南市被數落是因為他110，我們高雄105，其實我們跟桃園一樣，所以大家都忘了我們跟桃園一樣。講到桃園，我告訴各位，現在的社宅1號、2號、3號、4號都出來了，2號先完工，我去參觀的時候發現，其實鼓勵各位去參觀，議員可以組隊去參觀。什麼叫社宅2號院，那個叫小豪宅，大家搶翻了，它在最好的位置，像三民區的那種位置，在桃園的精華區蓋了一棟。各位一定會很好奇是怎麼蓋出來的？其實地政局剛剛講了，市地重劃或區段徵收，他是透過桃園中路區段徵收取得的土地，作價讓給都發局住宅發展處去興建。行不行得通？大家會覺得我們很窮，但是我告訴你，其實那個地方真的都是年輕人住。因為按照住宅法的規定，社會住宅能夠居住的時間，第一次3年；第二次3年，總共6年，6年之後他要搬走，除了30%的6類弱勢族群、9類弱勢族群或11類弱勢族群以外，只有三成的那一戶才能夠延長。其他的青年人就用6年鼓勵他，讓他可以安居在這座城市，但是請你在6年內趕快去附近買房。可以買得到，因為我們高雄只有7點多的房價所得比。這個在國際上是合理的，我覺得這個地方可以去做處理，所以地政局、都發局都可以帶回去討論。現在205兵工廠的區段徵收這一塊地是精華區，或許我們可以學學桃園，具有公益性、必要性，又在前鎮區的亞灣，我們青創最棒的基地，我覺得大家應該共同的讓市府可以編出預算來做這件事，就在那塊基地創造出真正的市場。給青年不管是做基地或是SandBox，現在流行的作法，都是可以去做的。

所以我在這裡有幾件事情可能要拜託市府，第一個，其實我以為今天都發局會告訴我們今年的住宅計畫跟財務計畫，這個計畫run到現在，究竟未來高雄市的住宅計畫，是不是如同我剛才所談的，還是有更棒的點子？這個我們想知道。第二個，高雄市有一個高雄住宅資訊地圖APP，聽說議會有質詢，這個其實應該讓它維持。其實不管是網路APP，最怕就是它變成died，就是死亡了，死亡就是你從來不維護。像今天我要高雄的資料，

很痛苦的一件事情是本來要回到市府的網站，結果府內的資訊不夠，我只好想辦法去跟朋友要，因為平常的關係還不錯，所以就立刻copy進來。拜託市府真的要把高雄住宅生活網、高雄住宅地圖這些東西做好。我講這些，有些人會認為是在替我自己講的，因為過去都是我在幫忙建構網站，可是問題是其實它有中斷，中斷的原因是大家覺得不需要。我們應該想辦法讓這個網站變成住宅補貼網站、青年住宅諮詢的網站、社會住宅諮詢的網站等等，它才會是一個colorful的。第三個，其實我知道台灣去年是所謂的地方創生元年，那是國發會的，可是回過頭來講，韓國不再談這件事情，韓國在談的是沙盒監理的問題，談的是SandBox，就是沙盒的問題。我們可不可以搞一個青年沙盒，就是205兵工廠基地來做看看，這個才是高雄的vision(遠見)，然後可以創造出未來我們大概可以做的一些事情。謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

謝謝教授，我們接著請李銘義教授。

屏東大學教育行政研究所李副教授銘義：

因為剛剛賴老師提了很重要的問題，就是都發局有沒有計畫，是不是請都發局可以先回復，我再順著他的回復往下走。可以嗎？That's a key point。

共同主持人（黃議員柏霖）：

請都發局先回應一下。

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

感謝剛剛賴老師所提供的非常精準的數字，來跟我們做一些有關住宅市場的分析。這部分剛剛賴老師有說從營建署和衛福部那邊所查到的一些數據，在我們高雄市需要住宅協助的數量推估。不過因為每個單位做推估的時候，他的數字定義跟篩選，事實上每個單位會有一點不一樣。所以高雄市政府都發局這邊，我們去年也有委託崑山科大來幫我們做住宅計畫，推估出來有住宅需求的人很多，但是其中是不是真的很需要社會住宅，這部分在比例上會做一個推估。就我們做的初步調查，在居住協助的族群裡面，比較需要的其實會放在住宅補貼，因為住宅補貼可以自己找地方，可以就近就業就學的地點，所以靈活性比較高。而且是直

接補貼，他可以拿到實際上的經濟支持，所以比較大的部分會放在住宅補貼這一塊。

少部分的是有需要社會住宅，社會住宅又可以分成兩部分來看。社會住宅的部分，除了政府興建的社會住宅之外，另外還有一塊是社會住宅「包租代管」計畫。也就是說政府因為興建社宅需要錢和時間，沒有辦法短期達到政策目標，所以另外一個推動社會住宅的方式，就是透過「包租代管」的方式。也就是說政府委託民間的租賃服務業者，去把民間的空屋開發出來，因為很多人可能買了房子，但是目前他的需求性還沒那麼高，所以還不會搬進去，房子空在那邊一直空著也不是辦法。所以我們就透過民間的租賃服務業把這些空屋開發出來，然後媒合這些有需求的社會或經濟弱勢的民眾。所以有房東跟房客透過這個「包租代管」的計畫，讓一些在住宅市場比較弱勢的，他可能比較租不起、租不到，也租不好的人，可以透過這個計畫能夠達到我們社會住宅協助他們居住需求的目標。所以把這個比例稍微做分配之後，我們對社會住宅的需求量，就像我剛才所報告的，依照內政部目前統合出來的資料，第一階段的目標是669戶；第二階段是6,000戶。所以這個階段大概就是我們市府目前跟中央一起合作要推動的目標。這個部分我先做這樣的說明。

剛剛還有提到在我們高雄市做社宅是不是有可能用公私合作的方式。可能要讓大家知道，社會住宅租金的定價，我們是會依照市場行情打一個折數，一般我們這個折數大概都是打七到八折左右。等於我蓋好了房子，投資了很多錢，但是我可以收租的租金是比市場行情稍微低一點，因為它畢竟是社會住宅，所以是要照顧比較需要政府去協助他居住的部分。所以興建社會住宅當然也是政府促參的其中一個項目，但是目前在全國還沒有一個成功的案例，在我們的資料裡面，新北市曾經有推過，但是目前還沒有成功。所以公私合作的構想，在概念上是一個可行的方向，但是在實務上也有可能因為市場的熱度還不太夠，也就是誘因還不太夠，所以這個當然是以後長期要繼續努力的目標。我們目前其實也有在想，像有一些都更案開發完了之後，是不是可以提供一些回饋，這個回饋可能可以提供樓層或是其他。就是都更結果可能有好幾棟，是不是也能夠提供一棟來做社會住宅，這部分我們在都更相關的法規方面有把這個考慮進去。也就是說民間

所推動的都更，假如說他能夠捐贈一定比例的社會住宅，我們就給他一些容積獎勵，目前我們在修法過程有把這個機制考慮進來。

另外，剛剛賴老師有提到我們的房價所得比只有7.27。確實在全台灣來講，我們高雄的房價所得比是非常的親民，應該說很親民，所以我們現在在推社會住宅，其實有很大一部分是要照顧青年。剛剛盧老師有提到，從學校畢業之後，要開始就業、成立家庭，能夠獨立起來，所以一開始進入就業市場的時候，薪資可能沒有辦法很高，他必須要不斷的打拼，初期的經濟負擔會比較大。而我們的社會住宅，剛剛賴老師也有講，如果是一般的民眾，沒有自己的房子，他如果來住我們的社會住宅，一般就是3年加3年，總共有6年的時間，這6年的時間可以讓他在事業上打拼。如果他的經濟能夠慢慢得到改善，可能就可以付一點點錢，就是跟他每個月要付的租金比起來，如果去貸款買房子的利息也沒有差很多的話，其實就有這個誘因去買屬於自己的房子。等於6年過了之後可以買自己的房子，這個社會資源就可以再留給下一位青年，能夠繼續不斷的循環下去，這個就是我們照顧青年居住方面的構想。

另外，盧老師剛剛有提到是不是能跟學校的學生結合。事實上我們高雄的社會住宅，除了是高雄市民之外，如果是外地來高雄求學的，或是來高雄就業的，只要他在高雄沒有自有住宅，我們也都可以提供社會住宅給他們住。如果學校附近有社會住宅的需求，我們也願意跟學校做一些合作，因為學校就是一個很穩定的客源。我們也會擔心社會住宅蓋完了之後，如果沒有人來租的話，這個對我們來講負擔也很大，因為必須要不斷的維管下去。所以如果跟學校有合作機會的話，其實我們也願意去嘗試。

最後賴老師也有講到住宅資訊的部分，住宅資訊我們還是繼續維持，明年我們有編列一筆預算，要把整個住宅資訊網站的內容再做一個更新，建構一個網站今年我們只能先就APP的部分去改版，明年會把整個網站做一個更新。

共同主持人（黃議員柏霖）：

有沒有議員要先發言的？請鍾議員發言。

共同主持人（鍾議員易仲）：

謝謝主持人、專家學者以及各局處代表，大家辛苦了。剛剛在這邊聽

到很多不一樣的意見交換，社會住宅的方向非常的廣，現在高雄市目前所做的社會住宅，看起來像是比較針對弱勢的族群，提供一個比較低廉的房價，讓他們也能夠花比較少的錢提升住宅的環境。我想還是回歸到今天的主題，剛才有提到社會住宅裡面，未來高雄的方向大部分要投入在青年住宅的部分。剛剛幾位專家學者有提到，青年住宅是像過去一般的社會住宅概念，針對比較弱勢的年輕人，或者是針對有主題性的？今天政府要投入那麼多的錢，不管是公私合作或是政府自己獨資都好，可是我要投資那麼多錢下去，政府能夠得到的效益是什麼？今天如果這邊有一個產業主題區，我在旁邊投入社會住宅，社會住宅投資出去，我可以吸引到其他縣市，就是全台灣這個產業的優秀年輕人到我這個產業來就業，能夠把他們所學的專業帶到這個產業園區，我相信這個青年住宅就成功了。它所表達出來的意義並不是去考慮到背後政府投了多少錢，考慮我每一年的租金要怎麼定價，怎麼樣回收，而是帶來一個更大型的資產，他把一個專業的產業，把它的人才架構整個都移進來了。所以我覺得在青年住宅的部分，是不是請高雄市政府可以朝這個方向去思考。

青年宅基本上是比较適用於20歲到40歲的年輕人，20歲到40歲的年輕人所需要的房型也比较多元。譬如說20歲剛畢業的學生可能單身，所以住青年住宅主要是為了工作，為了要節省他們的房租。30歲左右有可能跟男女朋友同居，或者試婚，他們的需求就會跟單身的需求不一樣。再來如果是已婚又有育兒的需求又不同。我相信這一些都是我們在設計青年住宅的時候要考慮到整個配置的比例。

剛剛有提到高雄目前規劃1,300多戶的社會住宅，最近在議會比較熱烈討論的是1,700戶的社會住宅，落在亞灣區裡面，在特貿三的旁邊，未來規劃是1,700戶。我不知道目前高雄市政府去規劃這個社會住宅，你們給青年住宅的比例是多少？舉個例子，像在亞灣區主要是發展軟體，你是要發展5G AIoT，所以你需要吸引大量的軟體人才進駐到高雄，你的發展驅力才能帶動得起來。現在高雄最缺的是產業的人才，你有產業沒有人才的話，產業會發展不起來。因此我想特貿區後面1,700戶的社會住宅，不知道我們的定位在哪裡？你能不能把這個社會住宅定位成比較創新的，不針對弱勢，可能法定的比例是針對弱勢，其他部分的比例能不能釋放出來，

把它打開，針對有專業性，能夠帶動高雄產業的年輕人。以上是假設，這個條件是比較廣泛的，這是你們要回去設計的，能夠對亞灣區有幫助的年輕人居住，設定這樣子的方向。我想亞灣區也是未來高雄產業非常重要的產業區，你會需要很多年輕人，你會需要很多人才進駐，剛好有這個社會住宅能夠吸引這些專業的年輕人進來。以上是我的建議。

共同主持人（黃議員柏霖）：

賴教授請發言。

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

我呼應一下鍾議員剛剛所講的，這個就是為什麼我剛剛提出來不是一個很low的名詞，年輕人聽得懂什麼叫做SandBox，應該聽得懂吧！我也從那裡頭一直在思考，所以我覺得高雄可以玩出全台灣第一個SandBox的house，就是所謂的沙盒住宅。要給誰玩這種無論過去叫做青創或是創新基地，反正我就是給你這個空間，這是住宅，不管你自己要當成辦公室，或者是要stay at home工作等等都好。因為你要吸引年輕人，只要貼上一個很特殊的標籤，那個號召力速度之快，是你想像不到的。所以一定要快，就是「快！快！快！」三個字。

共同主持人（鍾議員易仲）：

兩年拼四年。

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

所以這是一個關鍵，不管是亞灣區或是205兵工廠，我的意思是可以去做的。剛剛議員在提的那個，為什麼我一開始就說7:3？因為台北市、新北市他們都蓋青年社會住宅，他七成給青年，三成給社宅，但是用國家的錢來蓋。這不是很漂亮嗎？意思就是我符合了各方面的需求。房地產界的人都知道，怎麼樣在同一個社區裡頭分配這邊是五、六十坪住的、這邊是小資族住的。但是在同一個社區、同一個門，就這麼簡單。因為他們在不同的棟，這個干擾度也不大，這就叫做共居，大家都以為住在同一棟，不一定，是不同的棟。

共同主持人（黃議員柏霖）：

黃議員請發言。

黃議員秋嫻：

謝謝主席，我們主席高瞻遠矚，今天我們推動了社會住宅之後開了這場公聽會，我也很期待。剛剛有聽到大家的發言，包含專家學者和府內就各個層面針對社會住宅的見解，我覺得這只是一個開始，希望未來我們還有第二次、第三次針對社會住宅來討論。其實我們討論這麼多的過程當中，都是為了落實大家的想法跟政見，我來自於岡山地區，我非常幸運在兩年前就任議員的時候，就一直在推動社會住宅，社會住宅也是我在競選公報上面寫的政見。針對這個政見能夠一手催生，然後看它落實，我也含著淚感動，希望這是好事，不是惡夢。因為我就任議員兩年來，看了很多公共工程的建設，剛開始大家都非常的有興趣，也非常的用心，大家也很努力在推動，但結果卻變成一座座使用率不高的蚊子館設施的時候，我會覺得很可惜。所以希望未來我們的社會住宅啟動之後，在座的議員如果要比專家，我們比不上各位專家；如果要比專業也沒有府內專業。但是我們能做的就是市議會提供所有的資源，看我們府內有什麼需要我們在議會支持的地方。比如說，我們在蓋的時候要怎麼蓋，在蓋的當中，我在這一次工務部門質詢的時候，我也關心其實我們在蓋這棟房子很重要，你不能蓋起來硬邦邦的，然後就是一般的住宅，蓋出來之後，你什麼東西要把它放下去，比如說你要把國民運動中心放下去，硬體蓋好了，軟體進去的時候，國民運動中心要進去、青創基地也要進去、公托也要進去，長照也要進去，最後會不會變成大雜燴？這個也是我們要考慮的。像剛才賴教授說的我也覺得很心動，如果我們有一個非常好的青創基地讓他們築為巢，用巢發展的方式來做，我也覺得很好。所以希望在蓋的過程當中，我們是不是傾聽更多的民意，下次希望這種公聽會是由都發局來辦，由都發局多召開幾次，讓大家各自來發表我們在地方聽到的意見。像市長公布到現在，我們大家努力推動之下，我服務處有人來問社會住宅蓋好了沒有？我說，還沒啦！新聞稿才剛出來而已。所以未來我們很期待它在蓋的過程當中，能夠朝著不同的方向去規劃。

在蓋完之後要怎麼管理？我剛才上網 Google 了一下，因為其他縣市，譬如台北市是成立物業管理公司、新北市是成立行政法人來做管理。我們高雄未來要評估什麼樣的方式，以專職的機構來強化人力和資源的管理，而都發局現在才開始，除了硬體在推動以外，其他也是我們要開始

思考的。

今天在這裡我非常感動，看到主持人針對這個議題，讓我有這個機會跟各位共同學習，希望下一次見面的時候，這個雛形會發展得更具規模、更嚴謹，然後讓我腦海中的畫面更美好，謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

謝謝黃議員，請王議員發言。

王議員義雄：

今天的主持人、兩位議員、在座市府各局處，還有幾位專家學者，大家好。我提出剛才你們所提的一些問題，剛才賴教授也講了，第一個，我們要怎麼樣來做青年住宅這個部分，最主要是先盤點，怎麼盤點呢？現在住社會住宅的青年有多少，這個是一定要先盤點的，他的年齡層是多少。再來，就是我們在地就業的青年有多少，再做一個比例。為什麼我會講盤點這個部分呢？如果你未來的方向是要設置一個青年住宅，剛才各局處談論的都是一些社會住宅，社會住宅這個部分，以我來說，我的行政區是 38 個行政區。我先講社會住宅這個部分，剛才賴老師的資料裡面也有，在五甲社區我們原住民現在配置的是 23 戶，有一部分以前是住在中華五路「拉瓦克」那個地方，現在把這些人安置在五甲這個地方。

還有一個是在小港醫院後面，我們所稱的「娜麓灣社區」，娜麓灣社區有 14 戶，可是一樓那邊現在是文健站，文健站是文化健康站，那是中央政府行政院原民會的，各縣市要設立的，一樓那邊就被佔用了，就是 2 間，現在變成 12 間了。上一次我在議會質詢，我提出來了之後，我們原民會因為他們租賃的時間，契約是兩年，兩年一租，可是我發覺到一些問題，有的是變成 4 年、有的 8 年，長期住在那個地方。但是有一些原住民想要住在社會住宅，可是沒有辦法，他要先登記，而且登記不到，因為非得要等到 4 年、8 年，現在要先住在外面。

我一直提出原住民這個部分，社會住宅要蓋一些原住民特色的住宅，有一次我在會議裡面提出，就是市政府要結合中央，為了要蓋 8,000 戶的社會住宅，其中 2,000 戶由市府自行籌建，其餘 6,000 戶由中央補助興建。現在我一直極力在跟市長這邊爭取，在原住民這個部分，希望能夠興建一個很有特色的、我們原住民族的一個社會住宅。可是我剛才聽

各局處的報告，只知道你們手頭上的社會住宅有多少間、但你們蓋了多少，我不得而知。

青年就業的部分，我在社政委員會也有提出跟勞工局討論，現在是怎麼樣？我也問了一些青年，我說你們將來希望的就業環境是什麼？他說，希望有冷氣的地方。希望什麼工作？端盤子，因為他們不想做一些勞力的工作，譬如需要曬太陽那一種的。對，現在端盤子，他一個月的收入多少？22K、還是多少？還是一萬八？他未來能不能有這個能力去租社會住宅或是青年住宅？我們先撇開這個，未來的青年住宅要怎麼樣吸引我們在地的青年，現在都是北漂，往台中至台北工作。我們高雄以前工業發達的時候，很多青年都是留在高雄，可是這幾十年間，我們高雄現在投資的環境、就業的環境真的不如以前，怎麼辦呢？你蓋了這麼多，這些青年能不能住在社會住宅或青年住宅，我們要思考這個問題，真的要思考這個問題。

我們也是有碰到一些做勞力的，是靠天吃飯的，是做模板的，現在很多。現在一些工作都被外勞取代，我們就業的環境真的沒有了，說實在話，我講一個現實的話，我們原住民在台灣的總人口數是56萬人，可是在台灣的外勞總共有多少人？跟我們原住民的人口數差不多，天哪！未來這個怎麼辦？我們勞工被這些外勞擠壓掉我們一些就業的環境，怎麼辦？所以我一直在思考這個問題，未來你怎麼樣去建立青年住宅。當然，賴教授剛才也提了，他說利用APP、一些網訊都可以去做相關的，可是你未來的一些構想，像都發局，未來一些的走向，我們青年住宅要怎麼樣去建構，現在高雄的土地有多少，能不能建構？

剛才盧教授也提了，希望未來這些住宅可以結合一些就業的地方或是一些就學的地方，可是呢？地呢？要蓋在哪個地方？適不適合這些有連結性的，這是未來我們要思考的一些問題。

所以在這裡，我還是要提醒都發局或是青年局，在這個地方真的是要投入很大的心血。我也聽了、今天學了很多，我也希望下一次如果還有機會，我們可以一起來討論，好，謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

接著，請李教授發言。

屏東大學教育行政研究所李副教授銘義：

我覺得都發局的處長很辛苦，因為最近亞灣區的 1,664 戶，剛才鍾議員也問了，其實我也滿想問的。好，你在亞灣區設 1,664 戶，興建的過程，它明年才發包，現在在競圖階段，競圖階段有沒有導入社會上的一些期望，包括像最重要的賴教授的看法、青年的看法，你剛才不是講青年監理沙盒嗎？那其實就可以開始做了，根本不用 205 兵工廠，這 1,664 戶打算建幾棟？怎麼隔局法？然後哪些是做社宅、哪些是做青宅？青宅有沒有和青創基金做配合？我覺得都可以去做，但是你要先跟大家 announce 這個事情以後，你要有一些意見進來，所以我建議你們可能要辦兩到三次，不管是學者或者是在地的，或者是我們議員的一些公聽會，把它併合在一起，就針對亞灣區這 1,664 戶，因為岡山眷村以及捷運大寮站那邊應該是比較單純。

共同主持人（鍾議員易仲）：

我們再辦一次就好了。

屏東大學教育行政研究所李副教授銘義：

不、不、不，你不要辦了，你讓高雄市政府去辦。這個資料如果是議會提供，當然就是在外圍，因為是立法權、行政權才知道它要做什麼，它的計畫是什麼。我剛才從這個資料裡面提到一些概念，我想講的是第一個，賴老師也提到社會住宅的總需求量，不是什麼五萬多戶、四萬多戶，那是弱勢而已。可是中央政府期許高雄市政府蓋，好，假如是 1 萬戶、2 萬戶或多少，不管，但是高雄市政府現在其實沒有那麼多量，你再衝也沒有辦法衝到那麼多量，這是第一個，所謂的需求量怎麼去算，不是所有弱勢我們都蓋房子給他，不可能的嘛！對不對？房地產廠商也不可能這樣做，所以他們的法定需求部分，大家要去滿足，而法定需求他們已經告訴你，他們已經滿足了。

法定需求滿足完以後，按照住宅法，才有 30% 弱勢入住的問題，那個就是管理的部分。可是我覺得很重要的是選址，不管是亞灣區或是大鵬九村，或者是捷運大寮站，選址很重要，它的交通要配合它的經濟產業發展、生活機能和工作。如果蓋到那瑪夏，就被當做是度假別墅了，那又跟我們要求的社會住宅概念可能不太一樣。

所以第一個是探討住宅總量的需求，賴老師問的問題，其實你們沒有回答出來，就是今年的住宅計畫和財務計畫，搞不好你是第一次聽到這個問題，那我就很 shock，因為你是專業的，你是負責這個領域的。也許你會說，老師，有一本！好，那沒問題，那就提供給 4 位議員、提供給賴老師，你再借我看就好了。就是高雄市怎麼去對社會住宅做構想和需求的計畫，而高雄市的財務規劃怎麼做，這其實很具體也很重要，今年應該要做出來。如果按照賴老師的說法，今年就要做出來，可是我不知道你們有沒有做，搞不好有，好，可是你完全沒有提啊！提了以後，我們也不知道細節長什麼樣子，至少要送給研考會嘛！組長就可以幫你監管考核。

有關於第一個，它的總量需求怎麼去算，你必須要有一個法定計畫，那個法定計畫應該要出來，而且要給大家知道，這麼多局處，搞不好第一次聽到這個事情。

第二個就是社會住宅用地的來源，中央可以補助建造費，可是用地來源，剛才地政局講得很好，我們用重劃區，有一些資料顯示可以使用公有土地，所以地政局和都發局要合作。而教育局也說，我們有一些閒置空間可以盤點。最好的例子就是警察局，警察局說，我今天來，要做什麼？他就講以前警察官舍清除的過程，它其實就是一個 story，以前真的不太容易去把它整理出來，現在整理出來，舊的佔用地怎麼去處理，就是一個很複雜的過程，他只是輕輕帶過，說我們把它做好了，其實警察局真的很辛苦，把它變成一個很典範的，就在市中心，前金，最好的地段，蓋完以後我都很想去住，可是我還沒有辦法去住，因為老青共宅，我不夠老，青年又不夠年輕。

所以選址的部分，再加上第二部分，就是住宅土地來源，所謂的多方合作，地政局、教育局、警察局、民政局、都發局，還加上社會局，第一個就是多方合作。

第三個，就是管理方式，我發現高雄市這一塊是欠缺的，根本沒有，我這樣講有點直接啦！老師，還沒蓋好啊！所以就不用管理。但是你要去思考一下，這樣一個 community 社區，剛才議員有提到，你是用管委會呢？還是要用所謂物流業、物業的管理呢？還是屬於所謂的政府自行

管理？那個都會不一樣。

管理過程裡面，你有哪些人可以進住？光資格審定，就是一個很公平的事情，因為可能有 5,000 個人要來住，可是它只有 500 戶，那 500 戶怎麼去排序，這個都是一個很重要的問題。

剛才青年局的那個科長，他提到住宅補貼的部分，因為有些青年說我不喜歡住你的青宅，可是如果你給我租屋補貼的話我願意，接受率很高，其實也是很重要的概念。

所以管理的方式、審核的方式、誰是委員會、是 committee 的成員、怎麼去做，其實我不知道。我今天聽起來，都沒有人講到這一塊，只有議員提到。可是這個其實是很重要的一塊，因為這一塊在未來的社會住宅和青年住宅裡面都是一定要存在，而且是有很多公平性的。

第四個，就是營運，什麼叫做營運呢？因為你的管理、入住、選擇，你就是大房東，可是房子要蓋得好、蓋得堅固、蓋得可以傳承下去，然後怎麼去 update、怎麼去維修，這個我想北中南都有不同的運作方式，然後要配合哪些公共設施，是不是有幼托的，或者是不是靠近學校，或者是有圖書館，或者是有什麼樣的設施，這個我想也是要在這樣的一個營運過程裡面去做的。

其實盧老師很客氣，他只是輕輕點到橫山軍方的地方，盧老師寫了厚厚一本，大概有四百多頁還是五百頁的計畫書、報告書，就提到橫山營區的部分，怎麼用所謂的社會住宅、怎麼用地方創生、怎麼跟大學合作，先盤點橫山營區目前的現況，哪個區塊要做什麼，他都規劃好了。可是都發局好像一點都不考慮橫山營區，至少我看到排序是排在很後面，根本沒有排到，所以我特別要幫盧老師講一句話，就是說，事實上他已經有做這樣現成的工作，大概 10 年前吧！是不是？

為什麼要講橫山營區？因為那一塊在燕巢，燕巢因為它有農業區，它又有人口外流，可是燕巢本身有幾個大學的校園，這些大學校園生存很困難，對不對？除了屏東大學之外、義守也不錯啦！樹科大剛好就在橫山旁邊，所以是不是會有學校學生居住的需求？大學城的規劃，這個部分是提到橫山營區啦！

剛才賴老師講了幾個，其實我都滿贊同的，這個我要 support 一下，

第一個，與房地產商合作的部分，其實就是我們提到那個，怎麼去使用它的政策工具啦！

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

有關公私合作，台北市現在的失敗不代表高雄一定會失敗，我剛才提的是你可以給它容積，因為高雄或許容積高，但也不一定，要看區塊，因為舊高雄縣基地的容積沒有很高。

第二是剛才提到所謂的管理維護，那根本就是建設公司的強項。

屏東大學教育行政研究所李副教授銘義：

對啦！所以還是要給建設公司做，是不是？還是跟民間合作？我也贊成買房，可是問題是現在青年說我連頭期款都付不出來了，還叫我買房？我知道，但是租屋也是要那麼多錢，這是第二個。

第三個，你也提到所謂地方創生的部分，這部分研考會可能就要多用心一點，因為地方創生不是只有做產業，我覺得做區域規劃和剛才提到的青年住宅、跟大學端的合作，它真的可以去規劃在區塊裡面怎麼去運用，而且政府有些政策和工具，怎麼去運用地方創生把它活化起來，這也是一併回復盧老師的意見，就是怎麼用既有的大學資源，然後利用中央的地方創生做這樣的一個活動。我也贊成剛才賴老師提到沙盒監理的概念，青年住宅的沙盒監理，已經有一個很好的範例可以進行。賴老師是都發和地政長才，而且他每次都準備很多資料，如果他是你們的委員會幫你們說話；如果他不是委員，也會好好的監督你們。

共同主持人（黃議員柏霖）：

孫老師，請發言。

義守大學傳播與設計學院原住民專班孫兼任講師允玉：

謝謝3位議員，還有市府的科長、處長，以及3位老師。盧教授是我修設計學時候的教授、另外兩位賴老師和李教授是我兒子屏東大學的老師，他現在念不動產經營。而在技術上、專業上剛才已經談了非常多專業的部分。

參加這個會，事前我問過很多專家級的博士，還有一些年輕人，我歸納了三個意見給我們市府裡面的官員來做個參考。第一個，在政策上，青年住宅其實沒有辦法符合，在時間上面根本緩不濟急，我舉個例子，

如果我今天是一個 YouTuber，我到街頭上問 10 個年輕人，如果你要租房子，第一個你會想到什麼？各位，他絕對不會回答說是青年住宅，因為申請社宅他有一些行政上面的繁瑣，還有他有沒有符合資格，所以一般而言，他不會去考量青年住宅，因為緩不濟急。

第二個就是剛才有提到過，青年住宅誘因不足。我是屏東人，我退伍之後，因為老媽還在，就沒有辦法到台北、台中去工作，所以我就被迫選擇在高雄，可是那時候我從潮州搭火車，有一個小時多的距離，其實我可以接受。我覺得在這個誘因不足上面，各位想一想，從過去吳敦義時代到現在我們陳市長的時代，哪一個社宅是有深化到青年人裡面，哪個社宅真的讓我耳目一新。我問了很多朋友，除了今年年初有一個中都社宅之外，因為比較距離市中心。大家都會知道文化中心，因為文化中心那一個剛好在市中心區，捷運、交通都方便。

所以我們現在的誘因不足，有絕大半的誘因是地點上面，剛才有提到橫山，如果以我年輕的時候，我從潮州如果搭 1 個小時、40 分鐘，這個時間剛好跟在台北搭捷運，我可能從淡水、從新店搭到台北市中心區，這一段的時間，其實以年輕人而言，他現在是可以接受的。不妨，就大家考量到 88 快速道路，或是國道 10，或是捷運沿線，我們蓋一些社宅，或許比較符合年輕人的一些想法。

最後一個，就是買屋真正的考量，年輕人的第一考量是錢，錢是誰給的？我覺得他要長期的工作，剛才講那麼多，就是市政府要創造他的就業環境。我舉個例子，我的朋友，他現在是公務人員，已經二十幾年了，他住在歸仁，歸仁現在在蓋大樓，一坪多少錢？20 萬元，為什麼？他都想都沒有想到，一坪為什麼會漲到 20 萬元？因為台積電進駐之後，這邊房屋炒到要到歸仁蓋大樓。噫！不是蓋透天厝嗎？他說蓋大樓。中秋節過後開始在漲，不賣了，賣了七成五，這個有點讓我驚訝，噢！原來是台積電進駐到南科，他的產業聚落形成了新的移民，這些電子產業新貴進駐的時候，它的素質、它的水準遠遠超過我們高雄過去所有產業進駐的這些水準。

我再舉一個小小的例子，我一個朋友他兒子從台大畢業，另外一個從清大畢業，兩個不約而同不會選擇回到家鄉，因為他找不到三萬五的工

作。即使找到三萬五的工作，他不如選擇在台北，因為可以找到四、五萬的工作，他將來要成家立業，他怕雙薪的家庭養不起，如果在高雄再買房子，因為他如果買在蛋黃區的話，大概要七、八百萬元，買在蛋白區要五、六百萬元，五、六百萬元還未必座落在捷運沿線旁邊，因此他還是選擇在台北。

所以，我們應該要幫年輕人創造一個就業環境，也就是買房子的錢，其實買得起的人很多，但是就像我們創造了太多的公共建設，可是管理才是最重要的，如何創造就業環境給年輕人，我覺得是他買房子裡面最重要的誘因。以上三點，謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

謝謝孫老師。各位有沒有其他意見？處長，請發言。

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

今天的議題大部分都跟都發局有關，這個議題有很多層面可以去討論，包括管理面、政策面，以及跟其他單位之間的合作，其實很多議題大家可以做一個多元的溝通。

剛才我聽完幾位專家學者，以及王議員、鍾議員你們所提到的一些事情，我在這邊再做一些回應。像剛才有講到住宅計畫，在今年年初已經有一個住宅計畫出來了，不過因為陳市長上任之後，他的考慮點跟我們之前住宅計畫的考慮點不太一樣，從陳市長來了之後，我們也做了一些調整。所以剛才有幾位老師說我們的住宅計畫到底是什麼，對於這個我現在沒有辦法馬上給老師一個很清楚的答案。

市政府目前要推的這3個社會住宅，剛才議員和老師其實有點到，大概主要是這3個地方，從北到南第一個是岡山，岡山主要考慮的地點就是它在捷運南岡山站附近，它本身有TOD的概念。另外就是橋科，市府目前為了要創造就業，橋科是現在大家非常關注也非常期待的一個產業園區。我們會在岡山興辦社宅，一個很重要的考慮就是將來這個園區如果起來的話，它從外縣市所吸引進來的就業人口，或者我們自己本地的子弟，來到這個園區工作，他的住宅需求，我們希望能夠透過社會住宅來滿足他。事實上，我們目前推的社宅除了TOD的概念，也有產業的這個概念。

第二個、就是剛才講到獅甲段的部分，獅甲段那個地方，它旁邊就是我們的軟科以及 5G AIoT 未來發展的園區，它其實也是有產業就業人口，能夠提供這些年輕人需求的一個考慮。剛才有講到\社會住宅是不是能夠有更多的比例可以提供給年輕人，其實這個是可行的，我只要滿足住宅法裡面 30%提供給弱勢的部分，其他 70%其實我可以用政策需求的部分，只要市府政策能夠敲板定案，事實上是給比較多的戶數，提供給年輕人，這應該是沒問題。

第三個地點就是在大寮主機廠那邊，一方面它為於捷運站的末端站，大寮那個地方其實有和發園區、大發工業區，還有輔英等等這些學校，其實它有就業人口，也有就學人口。事實上，我們初步評估，在那個地方蓋社宅是有可行性在，所以目前市府主推的大概就是這 3 個社宅的基地。

剛才王議員在講原住民的部分，原住民的資格，就是在住宅法 30%的保障名額裡面，所以只要是我們蓋出來的，原住民的年輕人統統都可以來申請，不管是哪個年齡層，不管是青年或者其他年齡層，都可以來申請。因為他算是法規所保障的族群，所以他可以 6 年加 6 年，等於是可以住 12 年的時間，只要我們有社宅，我們會把這個訊息放出來，給原住民的朋友們能夠有比較多的機會來申請。

我記得王議員有提到，就是前鎮、小港是不是也能夠有社會住宅，這個大概也跟王議員說明一下，除了我們高雄市主推的這 3 個地點之外，另外內政部在我們高雄市，它也盤點了好幾個地方，包括小港有一處，前鎮也有一處，小港那一處目前大概已經準備要發包，所以可能再過幾年，應該也可以有社會住宅可以申請，我先透露這樣的一個訊息讓王議員知道。

剛才王議員有說，我們目前的社宅，到底青年居住的比例是多少，這個我稍微算了一下，另外社宅的管理方式，這個我一併說明。目前我們住宅發展處裡面，負責社會住宅的這個股，加起來其實只有 9 個人而已，而且這 9 個人還要負責大愛園區、五甲國宅等等。就人力方面，我們沒有那個能力去承受那麼大的社宅量，所以其實都慢慢來，也就是說，我們可能沒有辦法一步到位。剛才有講到我們後續的管理，其實真的很需

要跟民間物業公司來合作，不過因為市府財政的關係，光是我們的前金社宅，我們希望能夠多一點錢委託物業公司來幫忙，但是市府整體財政考量，給我們的錢只有一點點而已，所以還有很多要努力的地方。

現在要跟 3 位議員先預告，事實上我們有在考慮，能夠比照像台北或者新北或者桃園，他們都要成立所謂的住都中心—住宅都市更新中心，這樣等於是一個行政法人機構來負責以後社會住宅的維管工作。現在新北市，如果我沒有記錯的話，它為了要成立行政法人，也花了大概 3、4 年的時間。透過制定法規、整個行政報核流程，目前法規已經通過了，也開始籌組了，明年它會成為我們六都裡面第一個成立行政法人住都中心的直轄市。

行政法人有一個好處，就是用人比較有靈活的彈性，它不會受到公務機關譬如預算、人事等等的一些限制，它可以對外去徵人，所以這個應該也是將來我們高雄市政府要去朝向的一個目標，如果將來我們有這樣一個機制的話，也希望議會這邊可以給我們支持。

再來，講到我們青年比例的部分，因為目前我們所管有的社宅，就是我們都發局自己在營運管理的大概有兩個，第一個就是大同社會住宅，它總共有 48 戶，青年的比例就是三分之二，達到七成。另外是鳳山共宅，就是建國新城，建國新城總共是 13 戶，其實全部都是青年。所以我們目前的社宅，就我們都發局的部分，大部分都是提供給青年來申請，這個其實也是希望能夠儘量照顧年輕人。像年長者或者原住民，我們也都有釋出一些名額，讓社會局、原民會來提供他們的一些服務，而都發局這邊，大概主攻是提供給青年來這邊申請居住。

再來，李老師講到橫山營區，被點名點到了，所以我還是要講一下。橫山營區這案子當時在規劃的階段，那時候我剛好是科長，這個案子我比較熟，我跟盧老師也有很多合作的機會。

橫山營區我們當時設定這個地方如果做社宅其實也不錯，一方面它可以提供學校的學生能夠來這邊住，二方面它可以提供給譬如

Coworking Space 或是 Maker，可以跟創意、共創去做一些結合，讓年輕人有一個可以去實作的空間。其實我覺得這個構想很好，但是後來去做一些比較嚴謹的調查之後，發現旗山斷層到橫山營區哪一邊，有一點是

盲斷層的那種性質，也就是說，平常你看不出它會有錯動或是什麼，但是就地質調查所的判斷，旗山斷層到這邊，剛好從營區中間切過去，因為它有斷層的疑慮，所以我們就不敢再繼續做一些投資，因此錯失了一個很好的機會，這個實在也沒辦法，我就先回應到這邊。

共同主持人（黃議員柏霖）：

各位還有沒有要補充的？如果沒有，我想這是一個很重要的課題，你看美國為什麼過去很強，過去的美國，它吸引很多年輕人去念書之後都留在那裡。我很多叔叔，台灣大學念一念都去美國念碩士、博士，之後都留在那裡，很多印度籍、什麼籍的全部都是，所以它會強不是因為美國人本身強，是它吸引了世界各地的人才去，它才變得很強。

同理，我們高雄怎麼去吸引更多優質的年輕人來，不是吸引那種要來領福利、要來領補助的，那個對我們整體發展不是有效。而是我們可以設定未來比較趨勢、先進的產業專業人才，我們高雄也可以更積極一點，因為他們來會創造很多就業的機會。就像新市長上任後，他就說我們要產業轉型、要減少污染、要增加就業機會，你想排除這些，我們高雄能做幾項？其實也不多。所以在可做的範圍內盤點出來，我們趕快去做，讓它更有效率，這是我們要一起去做的。

謝謝各位教授們給我一些意見，我們一起努力啦！總是多聽別人的意見，少走一些冤枉路，我覺得就是一個進步。我每次開公聽會的目的很簡單，不是叫人來這裡吵架或是來這裡釘你們，那沒有意義啊！我們是在這邊討論，如果你們在執行的時候，用哪一些方式可以節省一點時間、節省一點成本，然後可以讓它做得更有效率、效果，那就是我們要的目標嘛！如果做得很好，給你們更多的肯定，我們大家一起能夠更進步，好不好？謝謝。