

# 高雄市議會公聽會邀請書

名 稱	「高雄市社會住宅擴建與營運藍圖」公聽會
日 期	中華民國 110 年 12 月 20 日 (星期一) 上午 10 時至 12 時
地 點	本會 1 樓第一會議室(高雄市鳳山區國泰路二段 156 號)
主 持 人	吳益政議員
出席單位 受邀人員	<p>一、 民意代表： 張其祿立法委員、本會全體議員</p> <p>二、 政府機關： 內政部營建署、國家住宅及都市更新中心、財政部國有財產署、財政部推動促參司、高雄市政府工務局、高雄市政府都市發展局、高雄市政府社會局、高雄市政府財政局、高雄市政府衛生局、高雄市政府地政局、高雄銀行股份有限公司</p> <p>三、 專家學者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 曾瑞宏建築師事務所曾瑞宏建築師</li> <li>2. 國立屏東大學不動產經營學系白金安副教授</li> <li>3. 樹德科技大學建築與室內設計研究所李彥頤副教授</li> <li>4. 義守大學公共政策與管理學系吳明孝助理教授</li> <li>5. OURs 都市改革組織</li> </ol>
公聽會議 題緣起及 探討議題	<p>壹、 議題緣起</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	<p>參與、政府資源與政策工具，種種策略將於下段說明。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、依照高雄市社會住宅設計規範，由中央政府出地興建。</li> <li>二、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。</li> <li>三、區段徵收、公辦及自辦重劃，設定社會住宅用地：       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 社會住宅用地與民間合辦。</li> <li>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。</li> </ol> </li> <li>四、研究成立分散型社會住宅基金，以基金借款：       <ol style="list-style-type: none"> <li>a. 購買法拍屋或不當資產，加以整理修繕，委託管理出租。</li> <li>b. 對銀行提供該屋設定，只還利息不還本前。</li> <li>c. 以利息支出作為成本，加上修繕分擔及每月委託管理費。</li> </ol> </li> <li>五、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。</li> <li>六、大眾運輸工具沿線優先開發。</li> <li>七、設置『高雄市社會住宅自治條例』及『高雄市社會住宅設計規範』，確保社會住宅品質。</li> </ol> <p>貳、探討議題</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、高雄市社會住宅政策方針：社宅的定義、角色與設計準則。</li> <li>二、社會住宅需求面探討：高雄社會住宅需求戶數、興建期程分析與開發取得方式（區段徵收、自辦重劃、合建與容積獎勵興建等等政策手段）探討。</li> <li>三、高雄市社會住宅自治條例草案探討。</li> <li>四、高雄市政府成立社宅基金購置法拍屋作為社宅可行性評估。</li> </ol> <p>參、議程</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>09：30—10：00 報到，領取資料</li> <li>10：00—10：10 主持人致詞</li> <li>10：10—10：40 各單位報告</li> <li>10：40—11：10 學者專家發言</li> <li>11：10—11：50 與會貴賓發言及討論</li> <li>11：50—12：00 主持人結論</li> </ol>
備 註	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、 受邀單位請派員參加。</li> <li>二、 出席人員請貴機關准予公差（假）登記。</li> <li>三、 與會人員請佩戴口罩並配合防疫措施。</li> </ol>