

高雄市議會舉辦「高雄市社會住宅擴建與營運藍圖」公聽會 會議紀錄

日期：中華民國 110 年 12 月 20 日(星期一)上午 10 時 5 分

地點：本會 1 樓第一會議室

出席(列)席：

民意代表：立法委員張其祿、服務處主任陳語捷

議員陳麗珍

陳慧文議員服務處助理林力宏

王義雄議員服務處主任蘇經孟

政府部門：內政部營建署國民住宅組組長歐正興

國家住宅及都市更新中心組長李東屏、副組長陳遜菁

財政部國有財產署南區分署副分署長鍾竹英、科長王月琴

高雄市政府工務局正工程司余俊民

高雄市政府都市發展局住宅發展處處長翁浩建

高雄市政府社會局專員陳威鳳

高雄市政府財政局專門委員黃桂英

高雄市政府衛生局技正林妙玲

高雄市政府地政局土地開發處主任秘書萬美娟

高雄銀行股份有限公司襄理楊美雄

專家學者：曾瑞宏建築師事務所建築師曾瑞宏

國立屏東大學不動產經營學系副教授白金安

義守大學公共政策與管理學系助理教授吳明孝

趙建銘建築師事務所建築師趙建銘

OURs 都市改革組織研究員廖庭輝

主持人：吳議員益政

紀錄：莊雅喬

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：吳議員益政、張立法委員其祿、陳議員麗珍

政府部門：內政部營建署國民住宅組歐組長正興

高雄市政府地政局土地開發處萬主任秘書美娟

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建

財政部國有財產署南區分署鍾副分署長竹英

財政部推動促參司(書面意見)

專家學者：曾瑞宏建築師事務所曾建築師瑞宏

國立屏東大學不動產經營學系白副教授金安

趙建銘建築師事務所趙建築師建銘

義守大學公共政策與管理學系吳助理教授明孝

OURs 都市改革組織廖研究員庭輝

丙、主持人：吳議員益政結語。

丁、散會：中午 12 時 33 分

高雄市議會舉辦「高雄市社會住宅擴建與營運藍圖」公聽會錄音紀錄 整理

主持人(吳議員益政)：

今天非常高興跟大家探討「高雄市社會住宅擴建與營運藍圖」公聽會，首先跟大家報告高雄社會住宅這個議題，高雄相對跟台北熱度及需求差很多，高雄對社會住宅這幾年都是談談談，但這議題沒有進到政府比較前面的優先順序。這幾年只有一個趙建銘建築師事務所設計，在凱旋路鐵路旁邊道明中學後面，好像是陳市長菊規劃，十幾年來就只規劃那一個，而且已開始動工，市議會對這個議題，印象中也是說說而已。這一次因為城中城事件及台積電帶來的效應，從兩個月前看房子是 35 萬元，現在開價要 45 萬元，議員還要幫忙殺價買房子還殺不了，而且還不能殺價。因此我們必須要重視這個問題，到底 what happen(發生什麼事)? 我們如何解決? 這次我們開公聽會請幾位很重要的重量級建築師跟教授好好來談這個問題。

高雄社會住宅不是沒有蓋，就是一蓋馬上就有 2,000 戶，而且都找到地，連中央原規劃的 6,000 多戶，現在又追加快 7,000 戶，且都是在很短的時間內，原本沒有，突然又蓋了很多，但還是不夠。今天剛好有機會把這個問題呈現，中央跟地方的腳步要如何一致，高雄要蓋的社會住宅大家有哪些共識，今天把這些問題整理一下，不一定要提出解決方案，但是要把這些問題點出來。今天特別邀請張立法委員其祿，他現在是立法院的財政委員，原是中山大學社會科學院院長，對高雄在地的環境很熟悉。今天也邀請內政部營建署、國家住宅及都市更新中心，還有財政部國有財產署南區分署鍾副分署長竹英，跟高雄市政府一起來討論，非常的謝謝。

首先很快地先介紹專家學者，第一位是曾建築師瑞宏，他對高雄市法令的彈性運用很有想法，怎麼去實現環境，對法令的運用，提出高雄市一個實驗住宅，他也是高雄市工務局的代表，今天請他來做簡報。他現在有一個綠色實驗室(Green laboratory)，跟日本中日合作的綠建築研究實驗室，等一下請曾建築師在這方面多給我們指教。第二位是趙建築師建銘，高雄市幾個重大的公共建築的創新，20 幾年來非常突出的趙建築師跟張瑪龍，印象中他們在高雄不斷地

實踐很多的理想跟國際化。趙建築師也設計很多國宅，有很多經驗，在最近的施行過程中，有很好的經驗跟我們分享。第三位是吳助理教授明孝，他是高雄市政府、市議會首席，因為他對高雄的生態太熟了，各局處的行政法規，很多創新的環境，新的財政他都參與過，那個脈絡很清楚，是高雄很寶貴的資產，等一下也有他的專題報告。第四位是 OURs 的代表，他是全台灣關心都市改革組織，最熱心最有創見，而且也一直在推動，我們這次邀請廖研究員庭輝跟我們一起分享，對高雄的想法跟你們在台北推這麼久，全國的議題你們碰到哪些困境，高雄地方政府是不是可以先解決。第五位是白副教授金安，白副教授是國寶級的，大學念建築、研究所念都計、博士念金融，不動產證券化也是他的碩士論文。這幾年在談容積銀行也都是請白副教授提供，因為不動產很多都是金融的問題，白副教授在這方面從微觀到宏觀，各項工具、理論跟實務，一直是高雄、屏東長年的都市計畫委員會委員，對高雄的生態環境也很熟悉。今天邀請的五位專家學者，都是一時之選，也可以有很好的討論。

再來是高雄銀行的代表楊襄理美雄、地政局土地開發處萬主任秘書美娟、內政部營建署歐組長正興，謝謝從台北下來。國家住宅及都市更新中心李組長東屏，楠梓人、陳副組長遜菁，鳳山人，現在在台北。財政部國有財產署南區分署鍾副分署長竹英、王科長月琴。高雄市政府工務局余正工程司俊民、都市發展局翁處長浩建、社會局陳專員威鳳、財政局黃專門委員桂英、衛生局林技正妙玲。陳慧文議員服務處林助理力宏、王義雄議員服務處蘇主任經孟。今天另外一位最重要的主持人張委員其祿，他在台北立法院也跟我們一起參與，我們歡迎張委員。

一開始進行的幾個順序，要講的幾個問題，等一下請張委員先發言，然後請專家學者，他們有準備 powerpoint，或是他們的觀點，先讓他們講完。要解決的幾個問題，第一個，社會住宅高雄有什麼角色。第二個，到底要有多少數量，數量牽扯到資格，包括財政。第三個，品質，現在到底有哪些指標，是我們要求在社會住宅裡面實踐的。第四個，社會住宅的區位跟都市發展的關係。第五個，財務要永續，土地、興建經費的方法，經營、維護，財務永續怎麼平

衡財務這一塊，這是整個主要的邏輯。現在請專家學者按照他們的邏輯講，我們大概要解決這些問題，最後可以在結論的時候再來總結。請出席的中央跟地方的官員就針對這些議題，你們已經有做的，哪些還沒有到位，認為應該要做的，後續要怎麼去做，今天主要的順序在這裡。首先請張委員發言，謝謝，請張委員。

張立法委員其祿：

主持人吳議座，與會的各位學者專家，大家好大家早安。我是民眾黨張其祿，不好意思現在剛好是立法院委員會審查議程，今天早上財政委員會正在開會中，我只能用中間的休息時間來跟各位請益一下。今天主持人吳益政議員所召開的「高雄市社會住宅擴建與營運藍圖」公聽會，真的很重要，我過去長期在中山大學服務，也是高雄市民，我們都非常在乎整個高雄在地的發展。最近這一陣子包括台積電的進駐，這都是很好的消息，對於高雄地方產業的發展也很棒，但是我們同時一則以喜一則以憂，為什麼？以台積電這件事情為例，我們還沒有看到台積電真正把工廠興建起來，但是我們看到房價，尤其是楠梓地區，都已經炒得上升三到五成，這些問題我想大家真的關注。也跟各位報告，因為我在立法院這兩年，第一個會期在內政委員會、第二個會期目前在財政委員會，關於整個中央房屋的政策，剛好我都有機會參與，特別是在這兩個委員會，不管是內政部主管的住都中心、社宅的興建、租賃市場的管理，或者是實價登錄這方面的問題。一直到一些稅制的問題，譬如房地合一稅的精進，甚至到銀行端信貸這一些，可能跟財政部、金融監督管理委員會，甚至跟央行等等有關，當然非常有幸，我所在的委員會就完全是這一方面。跟各位報告，民眾黨很重要的一個主張，也是在居住正義這一部分，我們一直都非常關注這一塊。

今天的主題談的是社宅的供應，目前中央是由住都中心在協助運作，我們知道社宅這一方面，不管是土地的取得，或是興建等等，都有很多的學問。最近我們也知道，一來又碰到熱錢的進來，因為疫情之後的投資，不管是把房價炒得很高，疫情下土建的成本又墊得非常高，所以各方面的問題很多。等一下我馬上要到財委會質詢的也是要談這方面的事情。原物料上漲，要蓋社會住宅不是很容易，

土地取得也沒有想像的這麼方便，另外有一個矛盾的現象，說實話空屋也是多得不得了，吳議座一直都有很重要的倡議，也許在今天的公聽會就可以好好的談。其實真的都只能靠政府蓋嗎？我們也知道光看數字，目前在高雄社宅由中央興建的有 7,000 多戶，地方有 2,000 多戶，總數大概有 1 萬 500 戶左右，事實上衛福部在 105 年就推估至少要 4 萬多戶。但是現有的社宅是不夠的，另外一方面高雄的空屋，數字沒有錯的話，空屋率應該是全國最高的，我們到底只能靠政府慢慢來蓋，這就是一個問題，還是有更好的機制，也許算是跟民間協力的方式來完成這件事情。

現在我們更迫切要解決的問題，也許是在年輕人這一塊。未來引進新興產業之後，如台積電等等，其實也是需要安排住，而且這些人多數都是年輕人。這些年輕人，雖然以前高雄要北漂，以後有了台積電，也許開始就有很多南漂的這些人，當然我們也希望解決他們住的問題。所以怎麼解決住或是中轉的問題，他們來到南部，或返鄉在南部，年輕人這個部分，要怎麼樣透過社宅或相關的規劃，把住的問題解決，這些等等都有很多要談的事情。甚至剛才我們也談到，社宅本身興建上有很多問題要解決，不管是徵收、自辦重劃、合建，還是容積獎勵等等，這些政策工具也是在我們手上，但是要怎麼樣讓這個政策工具實施更有效果，這個可能要請今天公聽會邀請到重量級的專家學者，曾建築師、趙建築師、白副教授或是吳助理教授等等，也希望大家能夠給我們更多的建議。

這一次不管怎麼樣，無論地方要怎麼做，在地方有吳議員益政，甚至你覺得這個政策不能解決，要到中央解決這個部分，我們會竭盡努力來協助大家，在制度或相關的配套上，我們到底要怎麼做，也給中央、高雄市政府相關的建議。不好意思，今天沒辦法親自在公聽會聆聽大家的建議，我就在線上來聆聽，謝謝大家。

主持人(吳議員益政)：

謝謝張委員，張委員沒有提到我都忘了，之前他是內政委員、現在是財政委員，剛好是兩大問題核心的部會，張委員又曾在高雄中山大學社科院，所以對高雄整個生態，今天幾乎可以討論的代表性都很夠。接著先請曾建築師發言。

曾瑞宏建築師事務所曾建築師瑞宏：

吳議員、張立委，各位來賓、政府機關的部門長官，大家好，我是曾瑞宏。我今天討論的大概是三個，以我的觀點或專業提出來討論，我個人認為社會住宅這個課題，它的面向非常的廣，其實很難用一次，或是公聽會很多次慢慢的聚焦。基本上我沒有準備powerpoint，因為我覺得那個非常廣，就我的專業從我的觀點提供一些課題，也許這樣的課題，以後大家會發散討論一些相關的內容。首先第一個，非常感謝吳議員發起這樣的公聽會，剛剛我們在討論之前就提到一個問題，全國的社宅，包括高雄市的社宅，在推進的進度如火如荼非常的密集，非常的快。我們也著急，這個方向是不是正確的，有一句話說都不會太晚，只要能夠丟出一些種子討論的話，後續會有一些調整。

我認為以社會住宅的推動來講，公聽會是非常重要的工具，今天我覺得還缺少一個單位，就是民眾的參與。這是我個人的看法，或是從 paper（紙）上面看的話，因為過去社宅的推動，很多都是由上而下，譬如在都市計畫取得、覓地，然後 program（程序）的訂定等等。因為還有地方性的課題，我覺得有一些要有民眾的參與，所以下一次的公聽會也許可以邀請民眾來給予一些意見。當然我知道跟民眾對話是非常辛苦的過程，可是另外一個社宅的推動，既然它的影響是要 20 年、30 年甚至更久，對於整個經濟產業影響更久的話，我覺得前面花個 3 到 5 年的時間來討論，個人的看法其實它的價值應該是有的，我覺得召開公聽會是非常正確的一步，我要感謝有這樣的機會。

我今天大概有三個課題，以我本身的專業有限的認知所提出來的幾個問題。第一個問題，有別於過去的國宅跟公宅居住的形式，社會住宅的計畫，定義跟規劃設計有哪些重要的課題，必須被探討跟處理，這個問題其實我要問公部門也要問我自己，到底有什麼不一樣。在過去的國宅，黃世孟教授有提到居住履歷，從過去的街屋、國宅，一直到現在推動的社會住宅，到底有什麼不一樣，還是我們又蓋了一堆的國宅而已，所以這個必須要回到對於社會住宅的定義跟看法，我有一個觀點，覺得政府其中一個非常重要的天職，就是

實現社會的公平正義。怎麼樣把社會財富照顧弱勢，做一個比較好的分配，這個問題當然討論起來非常遠，包括台灣的住宅比較相對商品化的課題，一般的民眾在居住權上面比較難被保障，所以剩下社會住宅邏輯的推導，才有所謂只租不賣這樣的課題，如果只租不賣，在整個空間形式上面，跟過去國宅直接標售，在空間形式上有什麼不一樣。

個人的看法提供給公部門參考，第一個，在設計階段，譬如在空間上面，如果是租，也許是短租或長租，那有點像是旅館或是宿舍，所以在空間、住宅跟社區交流的形式上面會不一樣。更具體來講，儲藏空間，我們在設計宿舍的時候，它的儲藏空間其實跟住家就不會一樣，包括材料的使用也不會一樣，可能必須要更容易維護管理，不見得是一般住宅商品的思維邏輯，包括綠建築的邏輯。第二個，規劃的設計形式，在定 program(程序)的時候有沒有什麼不一樣，我自己感覺到，如果它是租的話，所要照顧的是所謂的「過渡」，租的這些人在居住歷程可能只有一段時間。在整個跟社會的交流是非常重要的事情，是不是有結合所謂的社福，社會住宅可能也是社福政策的其中一環，是不是有跟社福機構的結合，譬如日照、幼兒園、或是高齡的機構等等，這一些會是更多的想像，在社會住宅一開始對於規劃設計的定義上面，是不是有機會有這樣的可能性，包括後續的一些維管，我覺得這些在空間規劃、計畫上面可以被討論跟處理，目前我們在推動社會住宅這麼多的個案裡面，這些問題有沒有被思考、被探討、被深化或是被推動，我想這個課題談起來很多，第一個問題我是用這樣的方式來討論。

第二個問題，社會住宅從全生命週期的觀點來看，政府機構在社會住宅的推動應該扮演什麼樣的角色跟功能，包含土地的取得跟永續的經營，這個觀點也是提供參考。因為我也是看過 OURs 或是有關黃世孟教授的論述，我認為社會住宅現在討論的就是怎麼樣興建，很多數量的社會住宅，剛剛吳議員有提到這個數量多少，這個可以被調查，數量的 data(數據)是不是夠支持現在，還是土地取得多少就可以蓋多少，這兩個邏輯是不一樣的。所以從使用者的觀點，第一個使用者的數量、對象是什麼，我們要提供他什麼樣的社會住

宅，那政府要怎麼做。現在我的看法是我們一直在推動，社會住宅可能還有一些重要的任務，第一，他要遷入之前，知不知道社會住宅跟一般的住宅有什麼不一樣。第二，他遷入之後是怎麼樣，是過渡，過渡是1年、2年或是10年。他要搬走如果是租的話，社會住宅他在使用上面有什麼樣的觀點，政府要提供什麼樣的角色。我看到文章的論述裡面，如果政府是協助過渡使用者，提供的空間機能可能不太一樣，譬如要讓他更多的社會參與，或是教育小孩，這些空間或是剛剛講的家具等等的這些過渡。

再來是維護管理，後續的維護管理可能更長，我們蓋社宅可能花5年、可是後續的維管是30年，政府機構對於這些對象跟一般穩定的住戶是不一樣的。在使用的對象，可能經濟上是相對弱勢，後續使用的維護管理，政府有沒有支持相關的基金等等。還有空間的設計上面，將來政府就是交給專業的管理單位，可是那跟一般的住宅有什麼不一樣，或是我們要儘量減少人力，智慧化的管理、收發等等。在空間反映到全面的設計管理、營建管理、後續的物業管理，這個在思維上面，政府是什麼樣的角色跟扮演什麼樣的功能。第二個，雖然 solution（解決方案）我沒有，但是我想到這些問題可以被討論。

第三個問題，當然我們知道中央政府有住都中心，還有社會住宅政策的觀點，至於高雄市是不是有更為適宜在地的觀點推動社會住宅政策，我覺得從高雄出發，要嘗試想想看有沒有不一樣，因為高雄所得與人口組成的成分及產業跟台北不一樣。我們只是沿用台北社宅推動的模式，高雄有沒有我們還沒有想到更適合的政策，高雄市從人口結構、產業、經濟的模式，或是有關於財務這一塊，對於使用者在取得及後續的問題，比如經濟上面的支持，包括利息、銀行的部分。至於是不是在這個部分，高雄市有提到高雄版社會住宅政策，第一個是有這個機會嗎？有沒有需要或機會再針對高雄？因為我們有高雄厝，基本上是個好的政策。高雄市所謂的社會住宅自治條例，這也是個機會可以討論，也許更能在高雄市社會住宅推動政策上能夠推得更加分。以上是我的三個觀點，因為這個問題還一直在探索，全世界都一樣，就是以這樣的脈絡，大家提供發想，在

公聽會裡面提出一些可能的解決方案或機會。以上是我簡單的報告，謝謝。

主持人（吳議員益政）：

我們是不是把曾建築師的觀點一個一個回應，因為今天有很多代表性的觀點，我們不要像以前他講一輪、你講一輪，也沒有交集，就曾建築師提出來的，各相關單位可以回應他的議題。下一位發言的是白副教授，有相關的單位再回應他的問題，這樣大家會比較容易有交集，會議就這樣進行。

我也稍微簡單再將脈絡簡介，曾建築師提到的第一個就是希望有公民參與，可能沒有辦法等二、三年，第一波至少我們要很快回應馬上要蓋的，然後我們再來討論下一波，就是一直滾動式的討論，公民參與就是這樣一直走；不然大家好像都在拼經濟、拼社會住宅，有關政治的我們要考慮到執政黨，這個很現實，執政黨政治的agenda(議程)，符合它的agenda，但是又怎麼樣把它拉回公民參與的時間性，這是第一個。第二個，曾建築師有提到一個很重要的觀點，大家以前比較沒有思考到的，就是社會住宅可能包括我們要符合短時間，因為衝擊太快，要是宿舍型的，是要求企業大量興建，超過多少必須要提供宿舍，這個可能可以解決一部分，或者外面的，就是可能宿舍讓外面的市場可以去吸納；再來是短租，我們現在短租是3加3、老年人叫做6加6，這個邏輯也不曉得怎麼定的，3加3之後呢？這是一個問題。像我們講的，以前有廣告詞「小孩才需要選擇」，就是不夠才需要選擇，所以我們希望能夠把短租怎麼設計跟長租不一樣，它們是要分棟呢？這樣你空間的設計會比較好整理，還是共存的邏輯又是怎麼樣？這個可能要思考，我們在談社會住宅好像都沒有談到短租跟長租，還有我們下面會討論的，是不是像新加坡一部分是可以買賣的？只是買賣的程序不能到最後變私人住宅，社會住宅永遠都是社會住宅的身分，就算有買賣，也都是回到社會住宅的範疇，不會挪到一般社會住宅，就是我們剛剛講的第二個問題。第三個是管理，怎麼在地化？我們談論的那些社會住宅可能中央在談設計的時候，是不是跟地方產業和所得有什麼差異？也提供給你們在各地推動社會住宅時，可能每個地方會有點不一樣。

有沒有針對曾建築師的問題？先請營建署歐組長回應。

內政部營建署國民住宅組歐組長正興：

謝謝吳議座，還有曾建築師。我今天代表營建署，就剛剛曾建築師所提的幾個問題，大概做初步的回應。社會住宅在住宅法整個訂定修正之後，我們有一些目標，剛剛提到8年12萬戶要政府直接興建社會住宅，針對各個地區這些相關人口的需求部分，我們訂定一些相關的目標，同時也在各地盤點土地，從公有及國營事業的土地，甚至國防部的土地等等，我們都做一次盤點，大概是從107年就開始進行相關的盤點。社會住宅初期其實重點是在於地方政府來興辦，所以第一階段在109年之前的部分，幾乎都是由地方政府來興辦，特別是在北部的四都及中部的部分。在過程中，第二階段從110年開始幾乎85%以上都由中央興辦，中央興辦的主力就是國家住宅及都市更新中心來興建。

我剛剛有提到，這樣土地盤點其實是在籌劃一件事情，就是希望在各地興辦社會住宅，但各地興辦社會住宅並不是今天在高雄要興辦1萬戶，馬上就有地，這件事情是不可能發生的，所以我們早在107年就已經開始在盤地。在過程裡面，從今年開始我們在各地辦理相關的發包，光是今年發包的數量，國家住宅及都市更新中心很努力在各地發包1萬5,000戶的社會住宅，你無法想像在這麼短時間內如何達成這樣的任務，所以從上至營建署，下至國家住宅及都市更新中心，其實有一套推動的機制。我們不敢說是國家隊，但是至少環節連結得很清楚，從剛剛開始講的盤點土地，再來是這些土地一些相關的都市計畫要做變更，之後再回到國家住宅及都市更新中心，我們要指示辦理，國家住宅及都市更新中心要做規劃、設計、發包、施工，但是這樣的過程其實我們都把環節扣得很緊密，所以在推動的過程才會這麼快速、順利。光是上個月在高雄就有3個開工動土典禮，包括總統和院長都來蒞臨，當然其中有一部分是高雄市政府很大力的支持，這個其實還是需要地方政府配合，在過程中，當時規劃目標戶數從6,000戶一直增加到1萬戶，這之間的變化在哪裡呢？其實就是在陳市長其邁的態度，陳市長的態度認為我們要廣建社會住宅，他很支持，所以不管是在相關的都市計畫變更、發照

的這些程序上面，都予以大力支持，所以才使得這樣的個案能夠很順利推動，大概是這樣的過程。

剛剛提到，初期在113年之前，當然不能像曾建築師所講的公民參與這件事情，這件事情可能就是剛剛吳議座特別講的，我們現在是要儘速能夠達到一定的量，但是之後其實真的要加強民眾參與這一塊。的確，到底在哪邊有需求？哪邊需要社會住宅？社會住宅興建的時候，民眾對於在地的部分有什麼樣特別的需求？這一塊可能講的是下面這個部分，剛剛講國民住宅和社會住宅很大的不一樣，以往的國宅其實是比較封閉的，就是在這個社區，這一些包括較低收入的家庭來承購之後，就是一樣的系統、文化在這個裡面來處理。但是社會住宅因為是只租不售，都是透過出租的行為來做處理，在過程裡面，社會住宅其實有個定義，除了提供出租之外，本身也要提供必要的附屬設施，這是最大不一樣的地方，這些附屬設施當然包括托育、托幼，還有長照、日照等等的這一些社會福利設施。就是曾建築師所提到的，社會福利這個時候就會進來，怎麼進來？在我們興辦的時候，就會透過地方政府這樣的徵詢過程，到底這個地方、地區需要有哪些日照或長照，甚至我們講托老、托育的部分，有哪些需求這個時候就進來了，空間設計也進來了，進來之後，到底這些附屬設施是不是只提供社會住宅使用呢？不是，它的目的就是在提供附近地區的相關需求，所以它是個很open(開放)的，不是很封閉，就是我們提到的國宅跟社宅最大不一樣在這個地方。

另外在整個過程裡面，包括建築設計，其實在目前的社會住宅設計都是很高標準，一定要具備有智慧建築、綠建築，甚至講的無障礙標章等等部分，也都必須要在設計裡面去容納。另外也提到社宅既然是只租不售，它不是賣斷的，所以我們也已經把循環經濟的這種概念放進來，其實在這邊租屋，你可以用這邊所提供的這些家具、冷氣，不必一定要自己買，這批家具用了之後，透過循環經濟的方式，提供給下一批租客來使用，所以我們在過程中也會做這樣的處理。也包括相關工法、預鑄工法的部分，目前在北部地區發包的幾個個案裡面，也透過這種方式來做一些技術上的處理，也就是未來它是個大規模的公部門建物，在興建的過程應該可以用規格化、標

準化方式來進行，降低它的成本。此外，也在我們事先規劃的時候，其實重點不是在前面興建得好不好，而是在之後的營運管理上的容不容易，這件事情我們都考慮到了。所以在這個過程裡面，我們也都在生命週期上面做適當的規劃，當然有一些比較在地的，像曾建築師提到高雄厝，我知道它跟宜蘭厝有類似的想法，哪一些部分比較適合在高雄地區的建築設計？這一塊除了我們自己有個社會住宅設計規範之外，當然我們也會融合比較地區性，它是有自治條例在做規範的高雄厝，這個部分應該也納到我們的規劃設計裡面來做處理。初步我先對這個部分做相關的回應，謝謝曾建築師，謝謝吳議座，謝謝。

主持人（吳議員益政）：

這是第一輪，接下來請白副教授金安。

屏東大學不動產經營學系白副教授金安：

謝謝主席吳議員。在座很多好朋友，尤其歐組長，我們是幾十年好朋友，我剛才一進來居然沒有認出來，你大概也認不出我了，真的很高興在此跟大家一起見面。我知道吳議員關心一個主題通常會一直追下去，所以我接到這個任務之後，就特別去查一些資料，誠如主席剛才講的，就從金融角度來看這一件事情，我查了110年第二季房價所得比，高雄市來講是7.6倍、109年家戶平均所得是122萬元，如果從這個角度來看，1戶平均大概是927萬元，這裡往下推，就是按照目前購屋的首次購屋利率1.4%來算，30年每個月大概是負擔2.5萬元，如果是20年的話，平均數927萬元、房貸八成，所以是貸款742萬元，貸款20年利率1.4%，每個月大概是負擔3.5萬元。

講個我上課的心情，因為從事不動產已經很久了，超過30年的時間，我上課大概會有幾個法則，第一個法則，我會跟我的學生分享購屋這一件事情，你買房子是用你未來的錢做現在的消費或投資。我舉個例子，現在高雄市假設房價1戶平均數是927萬元，你背後貸款八成，這742萬元不是你現在的錢，即便自備款都是你自己的，但是那742萬元是你未來20年或30年的錢，你要有把握未來20年、30年不能生病、你要有工作，而且你每個月要有剩餘的錢來給付2.5萬元或3.5萬元貸款，我講的是平均數，我是用平均數的概念去看

這一件事情。所以購屋對當代的人，我認為是某一種迷思，我用吳議員所講的，也是對我們的幸福感是最大的威脅。因為大家就是從眾，都是如此，大家好像是被集體看不見的一隻手剝削，這個對我們來講，這一輩子充滿了危機，所以回過頭來看社會住宅這一件事情，背後就是政府了解住宅法非常清楚告訴你，讓全體國民享有尊嚴的住宅環境。

住宅法最核心的精神就是社會住宅，社會住宅就誠如剛才歐組長講的，政府介入住宅供給，而用出租的型態來達到住宅法所講的享有尊嚴的居住環境，不再像過去的國宅，它出售會涉及到財富的重分配。所以從這個角度，我們就回過頭來看數量這一件事情，我們在看政府提供的資料，告訴你平均數，但是看不到標準差，所以我沒有辦法往下推。如果統計告訴我們高雄市平均的家戶所得是多少，然後它的標準差是多少，因為平均數可以算得出來，照理來講，標準差應該可以算得出來，如果有那個資料出來的話，我們就剛才所講的每一個月必須要給付2.5萬元或3.5萬元這樣的金額，我從你的標準差假設它是個常態分配，所以我馬上可以算出某一定比例的人，所得水準是低於要給付貸款的本利，就是本利均等攤還的金額，也就是他基本上必須要政府來幫忙。所以那個數字，未來中央政府在提供數字的時候，既然家戶所得平均數可以算得出來，如果標準差能夠再提供，對後續包括政府各部門在做某些政策的推動會有一定的幫助。我們都知道剛在倒水的時候，這一杯水如果是需求的話，這個杯子的水離要裝滿還有很遙遠的距離，所以不管是中央或地方政府，我想廣建社會住宅這一件事情，市民一定有感，而且是必要的，我覺得這個是絕對沒有問題。我也再補充一句，這在金融裡頭有一句名言是poor pay more(窮人付得比較多)，我剛才講的1.4%，是一般軍公教首次購屋可以貸得到的利率，如果是一般民眾要借錢，低收入戶大概就是2.5%以上，甚至開辦費都會收，給付金額就不只是30年2.5萬元或3.5萬元這樣的數字。

另外一個是品質的事情，我覺得歐組長剛才講得很好，因為有尊嚴的住宅，我們不能再回到國宅給人家某些標籤的印象，所以必須有一定的品質，現在政府對社會住宅也是往這個方向做。我有一個

學生派駐在新加坡，最近他回來找我，剛好就問他這個問題，有幾個我覺得有趣，比如鼓勵生子這件事情，跟未來我們的社宅能不能做某些連結？鼓勵結婚、生子、三代同堂，強調社會融合（social mix）、青銀共居等等這些社會政策。我舉個例子，如果你三代同堂，我就給你比較低的租金優惠，比如你結婚生子，生了幾個孩子，我就給你比較低的租金優惠，因為有一次我到神戶去做長照，他們也是一樣，你不是把父母親送到長照機構就好了，我希望這是個社會互助，你一個月來看幾次，我就給你某些收費的減免，未來我們這些社會住宅，比如租金，我們也可以有這樣的制度。另外我再引用與吳文彥局長聊天的事，我沒有特別跟他強調社會住宅，他跟我說以後要去住社會住宅，他對社會住宅很有信心。像我昨天到很深遠的部落，屏東霧台鄉的大武部落，看到一個部落廚房很高興，因為以前我做農村再生或社造，都希望類似有日托、社區廚房，未來的社會住宅也是如此，像歐組長剛才講的，某些附屬設施的存在就會是屬於交誼性的共同空間，而這些共同空間我覺得會是支撐我們看不到的資源，通常我們只會關心到實體的品質，很重要的是人的這些網絡建立也可以透過社會住宅，未來在空間規劃上面，我們可以予以設計來增加這些彼此交流的機會。

另外一個很重要的是，在新加坡他們對社會住宅會有定期的維護，這也是我們在推動都市更新很深的感觸，台灣房子蓋了以後，就好像從此不再做整建維護，你會發現房子的外觀興建之後從來不做整修，除了磁磚掉落會砸到人公有公共危險以外。在新加坡為什麼他們的老百姓那麼支持住宅政策，因為政府一段時間就會來做整建維護，讓你有一定的居住品質，我覺得政府這樣的政策及態度，也會讓民眾對這樣的住宅，在台灣叫做社會住宅，以後的標籤就不是以前我們想的國宅標籤，而是像吳局長說以後他會去住，我們也希望未來可以達成。

另外，主席提到區位，上週五我剛好也跟地政局前局長黃進雄、謝福來他們有一個座談會，黃前局長提到過去的區段徵收沒有做完，一共有6個，我特別把它列出來，初步統計，不加計大寮橋線及烏松捷運黃線機廠附近的農業區區段徵收。大概有286公頃，包括鳳

山區五甲路東側區段徵收、仁武九番埤、大社的區段徵收、燕巢大學城跟大寮橋線主機廠，所以至少會超過300公頃，未來絕對是高雄市提供社宅面積上很大的資源。我個人也負責一個右沖都市更新案，這個案子未來透過都市計畫的細部計畫，至少可以回饋7,543平方公尺的土地。所以剛才主席提到區位這件事情，的確是大哉問，因為我們知道社宅需要被安置的人，通常散布在各處，很難讓他們集中，政府現行的作法，通常都會從供給面思考，因為我們知道你那裡有需求，但是很零散，相對的在處理上可能會有一些階段性作法，而這些階段性作法，首先就必須要掌握土地，可能先從這邊做起，也就是我手上資源有哪些，當然也必須要配合中央資金的挹注。剛才所談的這些區段徵收土地，也可以請議員能夠協助，因為過去這些區段徵收，據我所知，好像都擋在中央，現行的規劃都已經滿成熟了，如果這些土地可以釋出，我相信對高雄市在社宅會有很大的幫助。我很高興來參加這個公聽會，尤其所談的非常有限，可以聽到大家寶貴的意見，謝謝。

主持人（吳議員益政）：

白副教授對於住宅、土地、金融已經是哲學家的層次，用兩句話把很多的精神都能夠講到。剛才我後面提的比較重要的是區段徵收，我們也是希望做好，白副教授已經說區段徵收中央有兩個方面，一個是區段徵收劃設為社會住宅的土地，但是要政府或地方來蓋。我曾經也提過一個，因為高雄市政府區段徵收是公辦，然後是自辦重劃，但一般不知道，從陳菊市長之後很少自辦，認為自辦比較圖利，還是自辦比較不利公共利益，自辦也被標籤化了；事實上你是對自辦的要求，可能品質的問題放棄，等於對自辦放棄治療，如果自辦重劃或一部分區段徵收有困難，你容許它改變自辦重劃，那要地方政府跟中央兩方的同意，尤其有些區段徵收是從農業區變更住宅區，地方跟中央要有特別法，還是怎麼樣，有時候很困難，但為了都市發展，如果本來它就可以自辦重劃，或區段徵收要特例給它改成自辦重劃的前提，是要提供社會住宅，甚至於不是用地，你的財務計畫內就幫我蓋好，但蓋的標準我們有規範，你要蓋多少量，我才容許你變自辦重劃或區段徵收改自辦重劃，這樣又多一個提供的管道，

甚至於是社會住宅也能夠直接就蓋了，當然每個案的財務計畫會不一樣，我也回應剛才白副教授也提到的區段徵收。

白副教授有提到新加坡，就是我們社宅在短租、長租，現在限定3加3跟6加6，我後來打聽也沒有法規，好像中央、地方沒有法規，居然是什麼？參考台北市，台北市有沒有法規？也沒有啊！3加3、6加6，沒有人探討這個怎麼來，每個地方也不一樣，所以短租、長租希望大家參考一下，要怎麼提出算是長租的？如果你不賣，我住在這裡，可不可以一直住在這裡？按照這個規定，如果我的身分、財富沒有變化，可不可以選擇一直住在這裡？這個也是剛剛提到優先順序，我們常常講年輕住宅、購屋住宅、青年國宅，其實我們都在想一個問題，那些三、四十歲下有幼子、上有父母的青年，他的優先順序沒有在前面，這也是我們在解決社會住宅的bug(漏洞)，沒有去處理的，都在講青年，事實上優先順序是不是除了弱勢以外，那些真正可能更需要的是哪一群人，我覺得應該在談社會住宅也要被定義出來。這個是剛剛白副教授講的，我簡單回復，在座還有哪些官員要先回復白副教授的意見？在此之前，我們先歡迎陳議員麗珍。

陳議員麗珍：

大家好。

主持人（吳議員益政）：

陳議員也是這一波購屋的受害者，她上次有問一坪35萬元怎麼變成45萬元，這個也是她親身的經歷，今天來參加這個公聽會應該很有感覺。

陳議員麗珍：

後來就沒有買。

主持人（吳議員益政）：

後來買不起，你看議員都買不起，當議員算是中產階級，議員也不是有錢人，連議員都買不起，你說一般人怎麼辦？這個是很大的問題。針對白副教授說的，有沒有要提的？地政局還是誰？請發言。

高雄市政府地政局土地開發處萬主任秘書美娟：

謝謝主席，也謝謝白副教授的提問，在這邊跟大家問好。地政局這邊大概做個簡單的說明。我知道吳議員長期以來一直都很關心各種社會問題，今天這樣的議題，我覺得包含議題上面的設定，也讓我們土地開發的單位有一些啟發。不過也跟大家分享一下我們大概探討的過程，先講一下我們土地開發處的任務，雖然在地政局，但是做的是土地開發，最常見的任務就是市地重劃跟區段徵收的部分。我們現在土地開發的內容大概就是整理土地，把公共設施，包含公園、道路等等開闢完成之後，也把街廓整理出來，再把開發完成後的土地，交還給土地所有權人，讓他去開發建築。所以這樣的開發行為大概分為兩個層面，一個是平面式的土地開發，後端我們開發完成之後，交還土地給土地所有權人，他們要進行的是所謂的建築開發，這個才是最後會呈現再給使用者，譬如，住宅或商業使用的空間，台灣現在房地產的經營模式大概就是這樣子。

我們市政府包含中央推動的社宅可以看得出來，像92期的市地重劃區，在岡山也有推社會住宅；在左營崇實的部分也有一個崇實安居社會住宅。另外還有一個，就城中城失火之後，我們也跟都市計畫這邊檢討規劃在舊七賢國中，有一個七賢安居的個案。可以看得出來有很多的開發區，包含現在預定的社宅用地，其實很多都是在我們的重劃區或是區段徵收區裡面，無非是回應到剛剛提到的用地取得的價金高昂這件事情。所以很多都是用公有的土地，這些公有土地其實多數都是透過重劃或是區段徵收後取得的公有土地，政府現在配合社宅的政策，來做社宅用地。我們土地開發處就是把土地從一個腹地的狀態開發成一個可用、堪用，而且好用的環境，讓後面的開發者，就是建築開發，不管是社宅或是民間自己興建的建築，來做開發利用，我們就是把土地跟外部環境整理好，包含像公園綠地等等的基礎建設這個部分。

所以可能會有疑問為什麼有些社區可以提供社宅，有些就沒有辦法，我想有些是開發過程完成後，政府的政策介入之後採用的住宅，現在大多數都是採用這種案子。另外有一些是在規劃過程中，我們就優先考慮了，譬如說像城中城這個案子，現在都市計畫都還在公开展覽過程中，這個部分其實還是要配合著開發區的都市計畫發展

定位，還有我們的社宅政策來做推動。依照「市地重劃實施辦法」的規定，其實抵費地本來就可以讓售給社宅，經過行政院專案核准就可以了，另外就是在區段徵收的部分，我們現在也有在推城中城舊七賢國中這個案例，它也一樣在規劃過程中政府就能夠介入，先主動規劃。

另外，剛才白副教授提到的好幾個區段徵收還沒有完成的這些案子，大概在七、八年前，高雄市透過縣市合併，我們也整理很多縣市交界的隙地。這些大概早期對高雄市或高雄縣來講，都是城市的邊陲，所以這些很多在都市計畫的定位上面，大概都是用農業區來看待，可是實際上可能很多都已經沒有在做農業使用了，所以後來就有都市計畫的檢討，把這些交界處的農業區，希望能夠開闢成可建築用地，抑或者是配合水利的建設和財務的平衡，所以劃了一些住宅區。不過這樣的內容，在當時我們因為要做公益性、必要性，在內政部審查的時候，都不獲內政部都市計畫委員的支持，但也有當時的時代背景，就是高雄的產業相對是比較弱的，人口也沒有明顯的增加，所以當時的內政部大概比較不支持這個部分，所以這幾個案子後來沒有走下去，大概是這樣的狀態。現在其實情境已經不一樣了，所以地政局或是土地開發處都會配合都市計畫的檢討內容，做一個討論跟研析，希望把這些還有待整理或者待規劃的地方，再把它規劃起來，也讓高雄市變得更完整、更繁榮。

另外，大家今天也有提到自辦重劃的部分，我簡單說明一下，因為自辦重劃主要還是私人自己辦，所以叫做自辦。以私人開發商來講，他當然還是以成本來考量，這個都不可諱言。現行的法令規定，大概有幾項共同的負擔，那個是由開發者跟所有權人必須要共同負擔的，社宅這個部分是沒有在這個開發項目裡面。但是回過頭來看這個問題，剛剛跟各位報告過，就是我們的房地產開發大概分兩個階段，一個是土地開發；一個是建築開發。社宅這個部分比較落在第二個階段，就是建築的開發行為上。以自辦重劃或者是以公辦重劃來看，其實它現在是比較處於土地地面的整理，怎麼樣可以開始做社宅，其實還是要配合市政府相關的政策來做訂定。我看到今天的議題甚至有提到容積獎勵的部分，這一項也是屬於建築開發的行

為，在這個階段可以去實現容積獎勵，對建商抑或對土地投資者，會有一個他願意投資的利基，這個項目可能以現行的規定，大概比較沒有辦法在自辦重劃裡面做要求。建議還是在都市計畫的階段，直接載明這塊地或是這整個開發區裡面，以後必須要提供一定數量比例的社會住宅，由都市計畫的這個階段，把這個定位及功能先框選出來，不管未來在做土地開發或建築開發，其實都會有一個依循。以上先簡單報告。

主持人（吳議員益政）：

謝謝。剛剛講的第一個，區段徵收送到中央也不一定會同意，現在可能比較會同意。第二個，講到自辦重劃，你剛剛講的土地跟建築開發，我也同意。只是說在自辦重劃裡面的項目要框可以做社會住宅的部分，在通過的時候，如果你有蓋的話就有獎勵，看土地開發跟建築開發之間有什麼連接，可能前面要做一些容許空間，容許後面的建築開發商，在這個自辦重劃裡面有這樣的政策接續。否則前面管不到後面，後面要開發的獎勵，但是前面卻沒有框那樣的土地，或者沒有那個項目也沒辦法，我們再討論一下法令上銜接的問題。

因為等一下可能會提到重複問題，翁處長，那個優先順序如何？我們現在考慮的社會住宅並沒有考慮優先順序，只有3+3和6+6，有沒有針對有小孩、有父母，或者是這種社會上的差異性優先名單，是不是能夠做一些調整？

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

謝謝吳議員，以及白副教授所提出來的見解。我大概分三個部分，因為有提到用地的取得，我也稍微再補充一下。其實用地的取得有很多種方式，譬如說剛剛有提到公辦重劃或區段徵收之後，有一些土地是可以提供出來的。我舉一個例子，像我們目前在規劃的三民新都社宅，它其實就是中都重劃完成之後，分回去給國產署的土地，然後我們再跟國產署以無償撥用的方式再撥過來，所以事實上，土地的取得滿多樣性的。像岡山社宅是當時在辦87期重劃區的時候，透過都市計畫的變更，以回饋負擔的方式，從國防部那邊捐贈土地給市府，所以這部分我們也是透過都市計畫調配的手段來取得土地，

其實在都市計畫的工具上面也都可以運用。

另外，因為現在推動公辦都更，剛剛也有提到在法規上是不是給予投資者一些獎勵，其實我們目前法制的部分已經做了，也就是說假如這個實施者能夠提供容積作為社會住宅的部分，我們給他的容積獎勵係數的倍數可以到 2，只要他提供 15%的容積，就可以取得 30%的容積獎勵。事實上，我們在公辦都更提供這樣的一個機制，所以目前在推的亞灣社宅，因為它的地很大，也考慮那個地方其實滿精華的，對於投資商來說比較有誘因，所以亞灣社宅分成兩期來推動，一期是政府自己辦，算是內側誘因比較不足的地方。但是比較靠復興路這一邊的，我們現在評估用公辦都更的方式，來引進民間投資興建。

我大概再稍微補充一下有關用地的部分，剛剛白副教授有提到，我們的社宅是不是也能夠跟一些人口的政策做結合，且吳議員也有提到，居住社宅長租、短租的問題，這部分其實我們內部有在思考。社宅就像剛剛歐組長說的，它不僅僅只是居住的功能，也可以跟我們的政策做很多不同的搭配，譬如剛剛所講到的，是跟我們的一些公共設施、社福設施、托老、托嬰、關懷據點等等這些東西的結合，提供給當地比較完善的公共服務機能。除了這個之外，假如入住社宅的人，像白副教授說的三代同堂，或是新婚，因為現在鼓勵結婚、生育，如住在社宅撫養三個以上的小孩等等，是不是在租金的部分可以減免，就是有一個鼓勵的作用。所以事實上是有一些滿靈活的運用，這部分現在我們有在思考，但是財務的模型我們還在算，因為社宅很重要的一塊就是財務，所以這個部分內部有在評估中。

再來就是我們照顧的對象，當然現在有短租、長租年限，有 3+3，比較弱勢的是 6+6。這個 3+3，吳議員有提到，目前全國大概都是一樣的，其實主要的邏輯根源在於社會住宅算是公益的資源，基於讓公共資源能夠循環運用，所以才會有租期的限制。不過對於比較弱勢的，事實上住宅法裡面有定義，經濟或社會弱勢者，包括 65 歲以上老人或是撫養未成年子女三個以上的家庭。所以這個社會或經濟弱勢不僅僅是收入比較低的低收、中低收入戶的身分以外，其實在法規上，也是可以關照到有些確實在撫養或者在生活上，必須

由我們提供更多的協助，所以這部分的租期就是6+6，等於12年。這部分其實我們要更進一步思考，因為最近前金區的大同社宅從去年開始招租，就提供16戶給社會局作為65歲以上年長者居住的地方，我們有在思考，對於這些年長者來說，假如他入住時已經是65歲了，6+6=12年，他就77歲了，77歲要到外面租房子的困難度更高。所以對於租期的部分，我們有在思考，對於有些比較屬於特殊狀況的，且經過評估，也在考慮是不是修改一些規定，讓它能夠更具彈性。我做以上的回應。

主持人（吳議員益政）：

謝謝。非常具體，因為後續還有很多問題，其他局處再一一來回應。接下來請趙建築師建銘發言。

趙建銘建築師事務所趙建築師建銘：

事務所目前有執行凱旋青樹的社會住宅，我們上個禮拜取得住都中心在左營福山安居這個社會住宅案。所以等一下大概快速分享我們這兩個案子做的事情。國際上有一家公司叫「WeWork」，後來他又創立了一家公司叫「WeLive」，台灣很多人在談這兩家公司的時候，都不太知道他們在幹嘛。基本上他不是租房子，其實是在創造一個平台，他看到微型產業的趨勢，所以基本上這種共用空間就是租一個位置，做到股票上市。也就是說，像剛才翁處長講的，社宅不再只是蓋房子、租房子，它基本上是一個平台，要面對很多政府必須解決的社會議題。所以我先從高雄市最近發展的兩件大事來看，就是台積電在台南設廠，還有綠能園區，因為我們事務所在沙崙的園區也參與了十年。我們來看整個土地漲幅，台積電跟綠能園區周邊的土地，新市的漲幅五年內78%、善化70%、歸仁50%，誠如剛才益政議員所講的，一坪35萬元忽然間就變成45萬元。顯然接下來由於高雄市的產業轉型，剛才營建署歐組長有講，我知道住都中心的壓力其實很大，要在短時間內推大量的社會住宅，但是這個需求的量還是存在。你看以台南的數據就可以知道，接下來高雄的狀況是一般民眾還沒有賺到錢，他的住宅地價和房價就已經高漲了，所以接下來除了政府做社會住宅供應之外，今天的議題就是跟民間合作，顯然這是必然的趨勢。當然台北市如同剛才白副教授講的區

段徵收，台北市現在有在做的，公辦都更的容積獎勵、捷運聯開的部分、公有土地地上權設定由民間來開發、或是財政部講的促參法，接下來公部門跟私部門的合作來執行社會住宅，這是顯然必定發展的事情。

有關城中城這個事情，我們忽然發現有一群人是社會住宅沒有照顧到的，因為社會住宅目前提供的是租得起的人，所以有一房、兩房、三房三種房型，可是城中城這些人都住不起。我們來看荷蘭社會住宅中心的精神，就是多樣性跟混居，所以顯然接下來的社會住宅，必須思考供應這一塊更加弱勢的住宅房型，也不是特別為他們蓋一棟，因為這樣會違反社會住宅去標籤化的事情，顯然一定是某一個量，然後透過混居的方式在社會住宅裡面。

另外一個，我可能要很快的利用這個部分來跟大家分享，就是社會住宅是誰進來住，是用抽籤嗎？或是剛才講的被計畫過的，我們不是在蓋房子、租房子，是在建立一個平台，所以到底是什麼樣的機制，被允許鼓勵要進來住。所以當初在凱旋青樹提出來的是，我們希望創造一個鄰居以上，家人未滿相遇的場所。我現在住的社區有六棟、300戶，我們永遠都不會認識別棟的人，因為我們都是開車下去停車，再搭電梯上樓回家，也不會認識別棟的人，後來我當主委的時候，推動很多社區聯誼，凱旋青樹大概也是在構思這樣的事情。

社會住宅最重要的一件事情是經濟有品質，我去葡萄牙的時候深受震驚，因為葡萄牙的所得跟我們沒有差很多，可是發現葡萄牙人民的生活品質很好。因為他們所有都市的公共生活空間品質都很好，社區有小型的社區圖書館、運動中心、日間照護、托兒所。所以我大部分的生活不是在自己的住宅裡面滿足的，是在都市面滿足的，我只有租一個小小的房子，也可以活得很好，因為大部分的生活都已經延伸到政府提供的公共設施裡面。同理，我們在凱旋青樹要做的就是，如果把公共空間做得很好，相對就會提供不錯的生活品質，我們用一個數據，在一百多戶的單人房裡面，你都要設計一個廚房的話，以共享經濟的理論來講是不符合經濟效用的。就像白副教授講的，乾脆設一個很好的社區廚房就好了，一百多套的廚具，我可

以買到很好的廚房設備放在社區廚房裡面，所以當初我們是這樣在思考這個問題。如果你有這樣的社區廚房，人家願意來用，那就是促進人跟人相遇的機會，當然後面的維管，相對也很重要，所以凱旋青樹所有的插座都要用一卡通，那是使用者付費的。

這是所有的公共空間，像前面那棟A棟比較特殊的，裡面有很多空間不是給這個社區用的，是給周邊社區用的，還有整個社區在用的。如果我這個社區裡面有這一些公共設施，而且是高品質的，就像我剛才講的，住在這邊的人就有一個基本的生活品質保障。這個簡報其實是我上次在曾梓峰老師的百年博覽會裡面的簡報，我認為社會住宅跟國宅不一樣的就是共享生活，其實台北有推過，就是台北社會住宅青年創新回饋計畫，但事實上不是很成功，但是我覺得不是很成功不表示不能做，而且我一直跟政府單位說，一個想法不用全面做，因為全面做很容易失敗，像西雅圖都不會這樣做，西雅圖會選一個案子來做，一個案子成功了再全面去推廣。所以我們如果不是用抽籤的方式，用甄選的，如有一個瑜伽老師來，表示可以來這邊教瑜伽，我就讓她進來。有一個阿嬤是健康的銀髮族，說她可以在社區廚房煮菜給大家吃，那我就便宜租給她。另有一個年輕人可以當家教，我就便宜租給他。所以大家用點數交換，那個阿嬤煮幾小時有幾個點數，她用點數去換她的孫子給年輕人家教，所以大家是透過點數形成生活支撐系統的這種想法，我們提出來的是這樣。我舉一個例子，荷蘭有一個叫「阿嬤快閃廚房」，這是一個大二的荷蘭學生提出來的，因為發現他每次不回去，他的阿嬤心情就會很不好，荷蘭有33%的老人是很孤單的，他很會資源整合，所以他跑去跟餐廳談，說在離峰時間也沒什麼客人來，請老闆便宜的租給他用，然後就找阿嬤來煮菜，阿嬤在那邊煮菜多開心。這些年輕人在外每天都吃一些沒有媽媽味道的食物，都不知道要吃什麼了，他就找他們來吃飯，當然要付費，就是透過這樣的資源整合，形成一個平台，大家都很高興，這才是我認為青銀共居的方式。所以誰進來住這件事情很重要，它不是全面性，只要是一個比例是這樣被選出來的。

然後我們來看一下「WeLive」跟「WeWork」，他可以請比爾蓋茨

來演講，雖然這是一個人或兩個人的微型企業，但是全世界有數十萬人跟他的公司租房子，所以他是一個平台。我今天要講的事情是，我們不只是在蓋房子、租房子，我們是一個平台，社會住宅是一個平台。

我們最近在做住都中心左營的這個案子，我們做到的是所有房型和所有空間都通風，為什麼要這樣做？通風就是以後最重要的事，所以我們基本上是對品質上再做一個新的提升。

另外，我建議這麼多的案子，可不可以找一個案子來，就是社會住宅最適合做系統化，因為它一、二、三型，每一樓都一樣，缺工、缺料已經是常態，不會改了。我可不可以有一個案子有這樣的精神，我講的不是全面性，因為不可能全面性，在招標須知就提出這樣的需求，請營造廠提出系統模板或是鋼筋施工，我要的是去面對缺工、缺料的議題，這樣才會變一個平台，所以我可以利用社會住宅來對應產業這樣的事情，這是我今天大概跟大家分享的，以上報告，謝謝。

主持人（吳議員益政）：

謝謝趙建築師，他是有經驗的，高雄市第一個現代化的社會住宅，已經提供這些解決的方案。剛剛提到誰來進住，這個議題非常重要，我們上次在網路上看到很多，事實上實際的操作就是他們的經驗，請社會局和衛生局來研究這個題目。

剛才提到社會住宅，不只是在解決部分社會住宅住的問題，也在回應剛才提到更大的企圖心，講到目前為止，前面的第一個，它對區域的發展也很重要，包括交通捷運的運用。第二個，剛剛提的，回應這個產業缺工、缺料的建築業，反而社會住宅可以成為一種導引，因為它的量體在短時間內可以提供更大的需求，也可以從這裡去回推主導這個產業的變化跟革命。

第三個，就如同剛才講的，因為民間企業一直蓋房子，他將本求利，我們要求他做一些綠建築又要獎勵，獎勵之後又賣更貴，品質越好賣更貴，反而越走越遠了。社會住宅應該回推到可以實踐剛剛講的通風、採光、綠建築，甚至3米深陽台，講難聽一點，政府的土地跟資金成本就是超級大建商，我還是要將本求利，還是要維護。

但是我的初期成本遠低於民間的建商，所以可以實踐理想的空間更大，我也不會去計較這個多建3米深陽台，就還要算室內面積。這個也是一個現在的議題，我們在推綠建築，3米深陽台，結果現在他繳一點代金就哇哇叫，建商哇哇叫，外推3米的陽台也算室內面積。我們為了推一個對環境更好的政策，結果反而不容易去實踐，因為大家有微詞，社會住宅的話，反而這些理想都可以實現，包括防火梯等等這些，民間可能有一些想法，但是我們社會住宅包含的這些 mission(使命)反而可以去實踐，這是我們賦予社會住宅有更多的人一個可能。因為時間的關係，我們現在請吳助理教授明孝精彩發言，他已經不是法律的教授，而是成為社會教授了。

義守大學公共政策與管理學系吳助理教授明孝：

吳議員、陳議員還有在座的各位先進，大家好、大家午安，我是義守大學吳明孝。我想，今天很榮幸能夠來參加這樣的一個公聽會，今天我也是來跟大家學習的，因為過去市政府同仁或議員看到我，大概都比較談自治條例，有關社會住宅這個部分，像內政部對我應該都非常陌生，可能大概都不太認識我是誰，所以今天也是來跟大家學習及分享一些看法。

就社會住宅這個部分來講，首先看一下在住宅法裡面的一些定義，在住宅法一些定義裡面，對社會住宅就簡單談了一下，就是由政府或獎勵民間去做提供。另外一個部分是我們放在這個 PPT 上面的，定義是所謂的經濟或社會弱勢者，指家庭總收入平均分配到達一定條件以下，這個就是我們講的弱勢者，可是問題就在這裡，這個弱勢者是怎麼來的？你怎麼去定義它？如果住宅問題是一個社會問題，這個社會問題你怎麼去分析它？我剛才這樣聽起來，果然大概不出我所預料，我們先談一些理論的部分，因為剛才有關社會住宅的操作面，它的一些 detail(細節)跟一些國外經驗比較，包括目前政府推動的狀況，都談滿多的，我大概就提一些理論性分析的思考。也就是說，假設我們要對社會住宅的理想往前邁進，我們必須提供一些法治和理論上支撐的架構，今天大概就分享這個部分。

我們如果去看社會住宅在住宅法上面的定義，其實是不夠充份的，也就是說，它沒有凸顯出住宅在社會問題的面向，我打一個比喻好

了，勞資問題是一個社會問題，所以有勞動基準法。醫療的問題是不是一個社會問題？所以有全民健保。當然，現在長照，像我就開始面臨到這個狀況，其實都有啦！我同時面臨長照和住宅的問題，像長照這個部分，它也成為是一個社會問題，所以它不會只是在於醫療和復健功能那個領域。

同樣的，在社會住宅這個問題上，它會不會是有都計和建築？絕對不是。所以在這邊先開個頭，就像以全民健保是最典型的，全民健保的問題它就不是醫療的問題，但是醫療是很重要的，它是一個核心，全民健保涉及到的就是你的資源如何汲取，或是說如何獲取與再分配。所以基本上，如果住宅問題是一個社會問題的話，我們怎麼先去理解這個住宅問題的本質，我們才有辦法思考這個問題的幾個策略和它的理論基礎。

這個部分剛好內政部也談得滿清楚的，簡單來講，地方政府對於社會住宅其實有滿大的政策行政空間。也就是說，社會住宅這個部分，它在每一個地區，可能住宅問題的本質會不太一樣，譬如你在雙北、台中跟在高雄，其實大家面臨住宅的問題就不太一樣。我們回到剛才講的，你去定義社會弱勢，這可能就是參考目前社會救助法或其他社會領域的法律，但是社會救助法或其他社會法，它去界定的這些族群等不等於面臨住宅問題的族群？其實是不等於的。因為你們沒有做分析，你只是把原來其他社會法的領域，你認為他就叫弱勢，舉例來講好了，今天除了這些之外，我的受薪階級到達多少標準，可是在這個地方我無法獲得滿足需求，在住宅法這個地方是沒有辦法被看出來的。

其實在住宅法就已經有設計了，這個部分地方政府有相對寬廣的自治權限，也就是說，中央國家隊去推它的社會住宅，但是高雄隊也可以去推自己的社會住宅，而今天台北、台中去推他們自己的社會住宅，其實都必須要著眼在他們這個區域的發展問題，這個部分以目前來講，高雄現在的法治是不夠的。當然，我不知道，因為我過去也沒有參與，所以可能有一些資訊都不清楚，請多包涵。但是我現在高雄社會住宅的出租辦法，只是依據住宅法的授權，其實就像大學學生宿舍的出租辦法一樣，什麼資格可以來租，租完之後

什麼情況就不能租，我們的規範大概就只有到這個階段。但是假設今天這個公聽會有一個更基礎的或是更具體的政策產出，或許可能是在市府或都發局，必須要把高雄市社會住宅的政策提升到一個自治條例，而且很多東西就不是住宅法規定的，必須要去考慮高雄自己的情況。像剛才前面談到很多長租、短租、受薪階級或特定區域的問題，在這個自治條例應該可以統籌處理。也就是說，這個部分有很大的政策行政空間，而且必須要因地制宜，我覺得至少高雄開始面臨到這個問題，也意識到，應該是說我們的機會或許也不錯，我們的問題沒有嚴重到像雙北那樣，所以我們可以提早先做。因此，在自治權限的部分，以住宅法第5條來講，這個應該是很清楚了。

也就是說，所謂社會或經濟弱勢者的定義，我們如果先講這一點就好了，就不一定要照抄住宅法，也就可以有高雄自己的定義，這邊是我們剛才講的。我個人在高雄和台中召開法規會的時候，因為我們都在審社會住宅的出租辦法和一些子法，每次台中市政府都發局的人來，我們就問他，為什麼是這個標準，他說，因為住宅法就這樣規定啊！可是我們知道有些情況住宅法沒有規定怎麼辦，他就回答不下去了，但是我們也不能怪他，因為他不是這個的專業，他專長只是都計和建築這個部分，他也只能按照中央的法規照抄，但是這也就是現在社會住宅在地方執行的問題所在，為什麼會被NGO(非政府組織)批評看得到吃不到，因為這個問題所在是在這個地方。

這時候我們就回到一個基本的理論問題，我想，社會住宅最根本的，以目前我自己的理解，第一階段當然是土地，其實土地的部分，我認為相對是好解決，你的公有地透過各種地政手段去做盤點和釋出，找到地來蓋，基本上應該不是太大的問題，但是因為社會住宅的運作就是二、三十年，問題應該是在後續所謂的營運和管理、你的財務要如何運作，我不知道這樣的理解是不是有錯誤，如果有錯誤就請指正。

以目前政府在規劃各種社會住宅的狀況，首先我就聽到一個關鍵字，要做財務計畫、財務評估，而你的評估基準是什麼？如果你是至少要能夠自償，我就跟你講，這個政策就一定是失敗的，因為它

不是所謂自償性的公共建設，這個就是目前社會住宅一個比較大最重要的盲點。我個人另外一個專業，是隱藏版啦！比較沒有在公開場合講出來，就是有關社會法與社會政策方面。

事實上，在社會法和社會政策裡面談到一個重要的觀念，面對社會問題，怎麼做所謂的分配和重分配，事實上它有一套法理的機制。也就是說，社會住宅在未來二、三十年，最大問題還是財務，你的財務包含你的預算及經費來源是什麼，你的經費來源是用政府預算全部去補貼嗎？我想，這個大概就不可能。好，就把它當做是公共建設自償，自償就要算折舊，折舊就要算成本，那這個呢？你會把它當成是受益者要負擔，就會開出一個月3萬5,000元的社會住宅，當時我看到台北市用這樣的價格來訂租金，我看到下巴簡直要掉下來了，如果一個月租金3萬5,000元的住宅叫做社會住宅的話，那我就不知道什麼叫做社會住宅了。可是我可以理解，因為你的迷思是把它當成一個公共建設，用自償性的財務計畫，就那一套模式去算，你一定是得到這個結果，但是它跟社會住宅的概念是完全相反的，所以它不是衡量的問題，是整個制度的建構。

譬如剛才前面講的，像預算補貼，另外就是收益，當然，另外一種財務的方式就是透過BOT，可以透過獎勵民間興建，可是我認為這個政策跟過去獎勵民間參與都更也都犯了同樣的迷思，因為你引入商業力量，他們不是來做善事，是要來賺錢的，今天這個來賺錢的部分，你怎麼去…，怎麼講？就是說，今天他如果是將本求利，他在保證獲利的情況之下，你就必須犧牲某些原來設計的東西，可是這也是違背社會住宅的本質，因為我本來就不是從租戶那邊去賺錢的，所以這大概是目前許多政策規劃上面一個迷思。因此問題就回到這裡了，好，那我這個成本誰要補貼？其實這就回到我剛才前面講的最根本的問題，以醫療為例，我想，醫療這個大家就比較容易理解了，例如健保，我覺得台灣跟美國是反過來的，美國的醫療問題就相當於我們的住宅問題，美國看病很貴，沒有保險根本就不能看病，每一家醫療機構基本上就相當於台灣的建商，所以美國的醫療問題就相當於台灣的住宅問題，美國住宅本身它不是商品化，但是美國醫療是高度商品化，台灣的問題是反過來，我們是在住宅、

土地這一塊高度商品化，它整個就是被扭曲。

剛才大概分析完我們財務的問題，我們的社會住宅到底是一個都市發展、建築政策還是社會政策？如果依照住宅法，它到底是一個都市計畫法、建築法或是民間參與公共建設法？還是屬於社會法？所以今天我覺得還滿高興的，在這個場合特別要找社會局和衛生局來，原因就在這裡，因為它不是只有建築或都計的問題，它是社會法的問題。如果是社會法的問題，社會法的一個政策思維，我們就是跟大家再分析一下。簡單來講，我們居住問題的本質是什麼？居住的本質是在於，第一個，我們在社會法裡面會分析，一般人在社會所需要取得的資源，以滿足他的社會生活，原則上第一次的分配是從市場取得，也就是說，我們從市場透過合理可負擔經濟的價格，去取得這樣的一個資源，如果這個機制是 OK 的，當然，大家就很 OK。也就是說，我們消費很多東西，我們不需要政府介入，因為市場機制去運作，它就達到一個適切的分配。可是如果我在第一次的分配或是從市場無法取得，就像剛才有很多人談到的，我的薪水就這麼高，或是處於某些特殊的狀況之下，我無法從市場取得這樣的一個資源，或是要從這個市場取得的這個資源已經扭曲，高到我們現在沒有辦法取得，那麼這個部分，其實政府就要重分配，我們稱之為第二次的分配。包括我們的社會保險，像健保是最典型的，還包括我們的勞資關係，如勞基法，為什麼勞基法會課予雇主許多的負擔，那個負擔也不是政府高興要他怎麼負擔就負擔，這個當然是不可能的，所以他本身的重分配是有一套理論依據的。簡單來講，就是你在這樣一個分配關係裡面，我怎麼去做所謂的重分配，以健保為例，健保的作法就是從高收入的人取得資源，分配到相對弱勢或是需要資源的這一方，它是有一套理論上的依據。

所以我覺得在台灣可能還要再進一步分析的部分是這樣子，我們住宅的問題，當然，第一個部分是土地價格跟房屋價格的問題，這個部分我知道政府做了很多努力，包括資訊的揭露，我想，應該這樣講，這也不是批評，而是說我們大概只是分析，有些是已經有在做，但是可能效果還不夠。

我覺得第二個部分，就是我們的區域南北城鄉跟產業形成的區位

差異與公共資源分配不均，以這個角度來講的話，過去的社會住宅問題，或是說過去的國宅問題，它是有標籤化以及它的區位是不 OK 的。像我小時候住在台北市，我記得台北市好像在復興北路跟松江路那邊有一片國宅，大家覺得品質很差，可是為什麼還是要住？因為它的 location (地點) 好啊！所以應該這樣講，品質的部分，那當然是執行面的問題，可是 location 這一塊，它有先天跟後天的，我們在社會住宅規劃上，可能也是現在要遭遇到的問題，因為我們是先找到地才能蓋，但是我這個地的 location，它是不是真的能符合這個區域裡面的住宅需求，這可能又是另外一個問題，而這個需要時間驗證。我知道現在興辦社會住宅有一個 KPI (關鍵績效指標) 是 20 萬的量，當然這是現在正要去追求的，可能就是先求有，可是未來問題也在這邊，你的 location 或是你只是找到地在蓋，但是沒有考慮到整體地方的都市計畫或是區位的發展，其實就沒有辦法達到那個效果，譬如我在這邊工作，可是我住在很遠的地方，其實這個部分也沒有辦法達到它這樣一個政策的效果。

第三個部分，現在的情況是我們的經濟成長、產業發展，它和所得分配是脫勾的，當然，社會住宅有一個重要的部分是為了減輕民眾的負擔，但是另外一個部分是我們的勞動政策需要去解決，所以我們要思考的是，假設在現在住宅問題的脈絡之下，那麼到底誰是獲得好處的人？誰在這樣一個脈絡之下，他是相對弱勢者？我這邊的弱勢者要跟大家強調，我的弱勢者不一定是所謂的中低收入戶、殘障者或者經濟不利家庭，我跟大家強調，這個概念是社會救助法或其他社會法裡面的，它著重的可能是家庭關係，身心障礙的功能，它是個別法律或者個別法律的規範目的，它不等於住宅或居住的不能被滿足，這是不一定的。所以我才說在住宅法，我們對所謂的弱勢，事實上，它必須要重新從居住的這個角度去做定義，而居住的需求和矛盾，在台北、台中、高雄，可能又不一樣，所以它一定必須要因地制宜。

因此，如果我們可以界定所謂受益者和弱勢者這樣一個關係，其實社會法有一個重要的部分，事實上，財務機制的解決就是從這邊來的，他們就是做重分配，也就是說，從受益者這邊多出一點，然

後分配到弱勢者這一邊。如果以健保為喻，簡單來講我的所得是比較低的，但是我看健保，可能開一次刀要 50 萬元，但事實上我所付的健保費根本沒有辦法匡那 50 萬元，所以 50 萬元是誰幫他出的？是其他所有這個共同體的人付這筆錢。我想，如果在座各位家裡有人生過重病的，應該都知道健保這個功能，你會發現真的發生這個狀況的時候就是這樣，因為健保這個部分是處理社會保險，它是一個風險，但是住宅的部分，它可能還不算是一個風險，可是它有一個重分配補貼的問題。另外，我們在政府和法律上的機制來講，包括像所謂特別公課或其他的部分，可能我們還要做思考。

我想，現在住宅法可能要思考的問題是，我們現在居住問題的市場化，其實市場化本來就會有的，但是這個市場化被扭曲，怎麼去平衡？或是可不可能把它去市場化？當然，這個部分，我現在是先持一個保留的態度。以醫療為例，我們現在醫療的去市場化，醫界就已經都唉唉叫了，但是它對台灣整體有沒有一個整體性的公共利益？其實是有啦！包括整個醫療的部分，另外一個部分是什麼？這一次的防疫，其實就是因為我們醫療的去市場化有達到這個效果，可是犧牲的就是醫界那一塊，醫界幾乎每個看健保的都在唉唉叫，所以過與不及，這個其實都要找一個平衡，但是醫療那一塊，主政是在衛福部，衛福部很兇，對！可是在住宅這一塊，內政部現在就比較軟一點。其實我只是要說，你去思考這兩個的角色，也就是說，該硬的時候其實應該要硬，該軟一點的時候就要軟，像衛福部就太硬，硬到有點誇張啦！所以我們要怎麼樣找到一個平衡點，在住宅問題上，可能這是一個政策上面的部分，或是說我們不可能把它去市場化，但是如何把它的市場化矯正回來，這種矯正的措施就有各種方式。

最後，因為時間的關係，我大概提一些建議，這些建議可能就是僅供大家參考啦！我覺得目前住宅政策遭遇到最大的問題應該還是財務，也就是說，假設像我們維持一個社會住宅至少相當品質的維運和管理，但是進來住的人，不可能跟他收太高的房租，否則就會失去興建社會住宅的原意，這個其實是一種補貼，這個補貼你從哪邊來？第一個來源當然就是租稅，但是租稅這個部分可能前階段

可以，但是後階段必須要有一個獨立的財源。

另外一個，目前在住宅法有規定，因為這個部分是營建署在主導嘛！所以營建署能夠想到弄錢的方式就是容積，當然，容積這一種概念其實是一個公有非公用的空間權財產，但是容積應該也還是有一個上限啦！它不可能一直賣，當然，這不是說不可以，但是它一定是有一個界限，特別是你的容積獎勵。在這幾年，我們很多都用容積獎勵，因為我不是念都市計畫的，我是跟白副教授他們在學習，但是我知道像都市計畫在這個部分，事實上不太鼓勵用容積獎勵，因為都市計畫本身有它的上位考量，這個上位考量，如果容積不斷獎勵，事實上，它會紊亂整個都市計畫空間規劃的體系，而且會浮濫，所以這個可能也是有限。

捐贈收入、社會住宅興辦收益，社會住宅興辦收益這個部分，如果是偏向在補貼，除非像有一些特別 location 的商業價值非常好，但是那個問題就來了，就是說，這個地方你分配的標準，就回到我們剛才講的，到底誰是弱勢？為什麼他是弱勢？你要怎麼去集點？誰是可以取得這個資源的優先順序？所以這個部分可能也會是一個問題。

至於另外一個，包括像自辦重劃、區段徵收與公辦市地重劃，我個人粗淺的看法，如果有不正確請再指正。目前如果各個重劃計畫都是做單獨的財務試算，它一定會有一個財務的平衡，我們現在把社會住宅加進去，可能會有一個問題，那就是你是參與重劃的人或是被徵收的人，是不是要去負擔這個社會住宅的責任？其實這會產生這個效果。這時候我們就要去看，如果純粹是私人的，他可能被徵收就已經很可憐了，還要幫忙這個社會分擔社會住宅，這個就不太公平了；但是如果純粹就只是公辦市地重劃，那個主體就是政府，政府就可以多出一點，所以這個部分也必須要去看是哪一種性質的重劃。但是反過來講，如果純粹是自辦重劃，其實這部分又牽涉到一堆人，因為這個重劃有得到高額的土地獲利，包括建商和重劃公司，導致這個地方的物價上漲，所以社宅由他們來幫忙負擔，這個也是有正當性的，也就是說，這個部分可能我們要去區分。

當然，還有一個部分，這是高雄的問題，或者說不是只有高雄，

而是地方政府的問題，因為就我的理解，像地方政府在做重劃和區段徵收，事實上有單獨另外一個基金，就是平均地權基金，事實上，平均地權基金是不是要來補社會住宅這一塊，這個是縣市首長一個政策上的思考。其實也不能怪他們為什麼不願意，因為每個縣市政府都很窮，我的預算能用的就是這些，如果要多做一些建設和政績，我可能就只能從這邊出，這個部分當然也會涉及到基金的一個問題。

所以我的結論是在於住宅法，應該是要回歸所謂社會政策的一個思維，這個社會政策的思維是怎麼去做分配和重分配，這個重分配的目的很重要的在解決社會矛盾，但是每個地方的社會矛盾會不一樣，其實這個我們在做住宅研究的時候，也是提供給大家一個參考。像我們在做社會政策研究的時候，包括勞工、醫療或長照，當然，傳統研究方法是會參考其他國家的經驗，譬如日本、美國、歐洲、法國及德國怎麼做，我們可能就是直接把制度抄過來，可是這個會有一個很大的迷思，因為每個地方的狀況都不太一樣，我們可能只看到那個表象。所以現在做研究，會比較重視所謂的本土化研究，因為我們必須要去掌握自己的問題，譬如日本健保跟台灣健保的問題，可能就不太一樣，這跟它的醫療環境有關，也跟醫療水準有關。日本、美國或法國的勞工問題，跟台灣的勞工問題又不太一樣，像法國可能就是大企業，然後它有傳統的公民運動，而台灣是以中小企業為主，也就是說，這個部分在外國法的經驗，我們是可以參考的，但是我們必須要很準確的掌握台灣自己的狀況，而且不只是台灣，台北跟高雄的狀況又不太一樣，所以，我們必須要能夠掌握，才有辦法去設計這個政策。

當然，還有另外一個，那就是所謂特別公課的一個可行性，我剛才就在強調嘛！在扭曲的市場下誰是受益者，而那個受益者，我們能不能把它找出來，在財政工具上面，課徵特別公課，然後進行重分配，分配回來住宅基金裡面，這個可以思考的方向。以上是我簡單跟大家分享的，謝謝大家。

主持人（吳議員益政）：

謝謝吳助理教授的提案，有兩個重點，第一個，社會住宅不是住

宅及都市計畫問題，而是一個社會問題。第二個，我們是不是會著手訂定相關法規，聽完今天的整個過程，我們覺得高雄市現在就要研究「高雄市社會住宅自治條例」，然後提出來再請大家來討論。

不好意思，時間我沒有掌握得很好，我們是不是最後再多 10 分鐘，包括等一下相關單位的回應。現在我們請特別從台北下來的 OURs 組織來談談他的經驗，剛才聽完大家的意見，有什麼要跟我們分享的？請發言，謝謝。

OURs 都市改革組織廖庭輝：

議員、各位先進，大家好，我是 OURs 都市改革組織廖庭輝，同時現在也是社會住宅推動聯盟的研究員，今天這場公聽會看到高雄市其實是願意來繼續興辦社宅的，我覺得這點必須要先給予很充份的肯定，就是高雄市願意做這件事情。

2015 年的時候，根據衛福部的估算，就是住宅法第 4 條的那 12 類弱勢裡面，這 12 類弱勢裡面，無自有住宅的人，也就是社會住宅需求的數量，高雄市其實是全台灣最多的，我記得 2015 年，那時衛福部的數字大概是四萬一千多戶，這四萬一千多戶如果我們還要再乘上住宅法的，目前是保障 40% 的弱勢比例下限嘛！假設高雄市政府是符合這一個下限狀況的話，其實高雄至少可能會需要 10.3 萬戶的社會住宅，這是一個非常龐大的量。當然，這件事情其實它是一個最遠程的目標嘛！我們當然還是要一步一步來。目前高雄市社會住宅的目標，剛才有聽到，大概是 1 萬戶，高雄市政府自行興辦的數量大概是 2,800 戶左右，這個相較於其他的直轄市來說，並不是特別龐大的一個數量，以在六都自行興辦的數量來說，應該只有台南是比高雄還要再略低的，其它的四都應該都是比高雄還要高，目前高雄正在興辦「凱旋青樹」有 245 戶。

我還是回到今天公聽會，針對裡面所列各式各樣的興辦策略和辦法，來做一些初步的回應和建議。這一些興辦的作法，很多都是可以用的，而且也都是國外曾經有做過的模式，但是如果我們是要在興辦的初期，要達到興辦的數量、要達標，最簡單、最省錢的方式，還是要先盤點公有的土地，由政府直接興辦，這個其實是比較正規軍的作法。其他透過各式各樣的方式來取得土地，或是包括購買法

拍屋的這些方式，其實國外都有類似的作法，但是他們這個作法通常是在興辦的中後期，也就是我來做數量上面微補充的時候，我才會這麼做，他們初期一定都是比較大規模的盤點公有土地，然後以直接興辦為主，我覺得這個地方是必須要先說明的。

所以要先釐清的是，高雄市的社會住宅興辦到底目前有什麼樣的問題，是缺錢、缺地還是缺人？這三種問題可能都面臨到不同的解決狀況，我們可能需要把它一一釐清。比方說，像是我看到這一個探討議題有提到成立基金的問題，成立基金當然沒有問題，因為像雙北、桃園也都有成立自己的住宅基金，但是基金它只是一個手段，我們還是要去問財源從哪裡來的問題。其實基金主要來源大概就是分幾種嘛！一種是政府的預算撥付，一種就像是都市開發利得的回饋，又或者是市府市有住宅租金的收入，目前的租金收入當然應該都是非常低啦！再來，目前高雄市政府的都市開發利得，這筆錢是進到哪個地方去了？每年大概有多少錢？我覺得如果要從錢這個部分來談的話，可以先從這個部分的資訊先釐清，也就是高雄市政府目前的都市開發利得，每年大概有多少錢，現在是進到哪一個區塊裡面？它未來有可能成為住宅基金一個新的挹注財源嗎？我覺得這是首先要去釐清的一個問題。

再來是區段徵收的作法，當然也是可行的，像新北的央北社宅，它興辦大概就是用這樣子的方式，就是透過都市計畫變更去取得公共社福設施用地，新北的央北社宅就是這樣子蓋出來的。

重劃的部分相對就會比較困難一點，自辦又比公辦更困難，包括它裡面公共設施的條件，其實並不會比區段徵收來得好。以台灣的民情來說，也不太能夠容易的要求這一些建商透過回饋的方式，來提供社會住宅，可是這在國外很常見，比方說像韓國或紐約，就是強制一定要給你容積獎勵，可是你也一定要提供社會住宅，也就是你要開發，我容積獎勵就強制送，你不拿都不行，可是你要提供社會住宅。

可是在台灣長久以來，我們的容積獎勵是非常浮濫的，我們基本上不叫做容積獎勵，獎勵是你有做什麼好事，我給你什麼東西，這個叫做獎勵，台灣這個基本上叫做容積人權，也就是只要你是一個

建商、是一個起造人，好像政府就應該給你的，不給你是不行的，我覺得這個在臺灣整個市場上面，已經有點被浮濫或是被寵壞了，是一個這樣子的狀況，這當然也跟台灣整個開發的思維和文化有關係。

比方說在巴黎，為什麼他們有底氣要求容積獎勵，因為要提供社會住宅，對巴黎來說，其實願意讓這個建商在巴黎市區開發，它本身就是一種獎勵，他們城市的概念是這個樣子。可是對我們來說，是希望去招募這些人來我們這邊開發、為這個城市注入發展，那個邏輯是不一樣的。其實這兩種作法在時間上也會被拉得比較長，所以我還是再強調一點，我覺得現在目前這個不是不能做，但是比較快速、比較簡單的作法，還是從政府這邊直接盤地，然後直接自己興建，是比較容易也比較快的。

至於法拍屋購置，這個部分我覺得相對比較不可行的，因為我們用自己的公有土地興建社會住宅，土地是不計成本的，我們要付得起的就是營造、屋殼這個錢，可是如果要購置法拍屋的話，其實是要連房貸與土地，把整個產權一起買下來的，這樣子整個花出去的錢，一定是比政府直接興辦還要更貴，這是第一個問題。

再來就是以買法拍屋這個狀況來說，一定是一個分散的產權，就是東買一個法拍屋，西買一個法拍屋，這個不管是在未來社會住宅管理的成本上面，或是以市府資產管理的角度，都會造成後續很大的麻煩。而且其實說到底，基金這種使用概念，本來就不太能夠符合競標的模式，比方競標一個法拍屋，本來預算是編列1,000萬元，可是競標之後變成1,200萬元，還要再回去報告現在是1,200萬元標到，我要再追加200萬元來支付，就是不太可能會是用這樣子的方式去操作，所以購置法拍屋這件事情，我覺得可能還有更多需要斟酌的空間。

韓國的作法是類似台灣租屋中心這樣子的角色，他們會去買一整棟的老舊住宅，不會是買某一間法拍屋，它就是整棟包下來，這樣管理才方便，而且他們要碰的是一般的老舊住宅，也不會去碰法拍屋這種水很深的物件，因為後續會造成很多麻煩和問題，所以這個不是那麼建議。

再提到就是社會住宅的角色，其實剛才有很多先進也提到非常多，因為社會住宅的角色，它其實就是一個可負擔住宅的概念，所以必然的需要補貼，並不太可能會用自償的方式去處理，否則它的租金就會變得不可負擔，一旦租金變得不可負擔的時候，這一個政策面臨的不管是正當性，或者是政策的整個觸及性，它就會被下降。如果你的社會住宅租金很貴，對於民眾來說，社會住宅就無關於居住正義了嘛！就是政府帶頭當包租公而已，有什麼了不起的？我們民間市場也可以當包租公，就會變成這件事情整個正當性就會下降。所以我們都一直在強調的是，社會住宅它就是以可負擔原則作為一個標準，而且它在國外也都是以可負擔原則，作為一個最高的標的，既然它需要補貼，我們會覺得勢必是需要都市開發的利得，或者是稅制合理改革，來做一個相當程度上政府資源的挹注。所以在這個部分，很多時候它跟自償觀念會是不太一樣的。比方說，我發現很多政府部門，不管中央或地方，很多部門對社會住宅都會有一種自償性的觀念，像是房地合一稅稅收的錢，其實之前的規定是要分配給長照和住宅兩個部門，可是直到現在為止，房地合一稅稅收，多的錢一毛錢都沒有給過住宅部門，全部都是給長照部門，為什麼？因為覺得住宅部門的社會住宅，有房租可以收嘛！你會自償嘛！那錢就不用給你了啊！錢就給長照就好了。我覺得這個也是一個錯誤的觀念，會造成像台北市明倫社宅非常高昂的租金，然後被批評的一個狀況。

剛才也有很多先進提到，就是租期以及抽籤的問題，這個部分規定的來源是「內政部興辦社會住宅出租辦法」，這個辦法其實只是規範內政部營建署興辦的社會住宅，對於地方政府的社會住宅相對是沒有管轄範圍的，但是有很多地方政府就會直接援引整個內政部的規範，我覺得這個規範，的確有很多可以因地制宜的部分。比方說，像我覺得抽籤制就是一個很奇怪的東西，國外的社會住宅大部分都是用排隊制，不是用抽籤制，抽籤制相對於排隊制，它其實是有了一個壞處，就是在蓋社會住宅的時候，我們都要開里的說明會，但參加說明會的都是當地的居民或里長，我在這邊直接講白一點，很多時候它就是一個地區性的勒索，也就是說，我們要在這邊蓋社

會住宅，當地的居民或里長有很多的要求，例如停車位要怎樣怎樣怎樣，就會有很多這樣子的一個要求嘛！或是像台北市，被勒索到有 30%是要保障給在地里民的，就會有這一個問題存在。

可是如果是排隊制的话，其實對於排隊制的狀況來說，我知道接下來的社會住宅我一定排得到，所以我就是下一個階段的住戶。因此在這個說明會上，市府部門就不會單方面的面對一大群根本不會住社會住宅里民的勒索，就有另外一邊是未來這個社會住宅住戶的聲音可以進來。可是相對的抽籤制，根本不知道下一個社會住宅是不是我會住進去，所以就不會願意來這個社會住宅說明會發聲，這就會產生對市府，在興辦上是比較麻煩的。所以如果市府願意對這個事情再做一個檢討，而不只是直接沿用內政部的作法，我覺得是非常好的，這個真的是可以研議的。

關於民間的力量，就是民間力量怎麼樣帶進社會住宅這件事情，有一些其實是中央法規目前的問題，比方說像在住宅法第 24 條，我們之前有提到修法，就是說，目前民間興辦的社會住宅，在融資、在金融上面的擔保是有問題的，就是因為目前我們的政府或住都中心蓋社會住宅，向銀行借錢，銀行一定會借嘛！因為政府不會倒，可是如果是民間蓋社會住宅，社會住宅是一個不太營利的物件，其實銀行是不太願意借他錢的。像 2020 年，基隆就有一個案例，基隆有住宅公用合作社，他們要蓋一個民間興辦的社會住宅，也跟國產署喬好，地也好了，也都可以蓋了，可是錢就是怎麼樣都融資不下來，並開了協調會，結果怎麼樣？其實這個錢銀行就是不願意借。所以民間進來這件事情，現在是有一些問題，一來是中央這邊的法規，它是有點卡住的，再來在地方上，就如剛才先進所說的，其實目前 BOT 的作法商人就是要賺錢嘛！這件事情在 2012 年，新北市由朱立倫擔任市長的時候，他也做過了，也是飽受批評，那時候有 70% 的 BOT 社宅，它要租的是一般市場的價格，甚至更貴的價格，它只有 30% 是低於市場價格的，那個和整個社會住宅的理念是背道而馳的作法，所以我覺得這個部分的確是必須要去審慎考慮的。

社會住宅的設計規範其實也是跟剛才整個脈絡一樣，它本質上還是一個品質跟可負擔之間的拉扯。台北市政府最近也都在做社會住

宅用後評估的座談報告，包括對於房型怎麼設計，到底一房型要設計成套房，還是要設計成有客廳的房型，比方說，像台北市那時候做出來的評論，發現一房型的社會住宅，大概有八成都是一人入住，對於客廳來說，其實相對是沒有這麼必要的，因為它的一房型，實際上只有一個人住在裡面而已。這件事情其實也跟台灣的社會住宅，可以由就學就業的人來抽籤是一樣的，他們就分戶出來，就會有很多是一人家戶出現。社會住宅的設計規範也包含陽台如何可以分離計價，有陽台坪數的租金跟只有一般室內坪數的租金要如何合理的區別和分配。

在工法和追求的標章上面，我覺得對高雄來說，蓋社會住宅未來最大的挑戰其實是財務的成本問題，因為台北市已經是財務最可行的模式了嘛！對於營造成本，台北跟高雄不會差太多，可是如果是用市價打折來出租的話，台北市的租金可以租得很貴，但是高雄的租金就不能租得這麼貴，因為高雄的市價比較便宜，而且還要比市價更便宜。所以我覺得財務這部分，未來其實是市政府最大的挑戰，對高雄市來說，一來是在整個工法跟追求標章上面，你要量力而為，像台中的太平社宅，它追求的標章是綠建築銀級以及智慧建築合格級，這基本上跟住都中心目前的模式是差不多的，住都中心是再多一個抗震標章。可是像是台北市政府，它要求的就是綠建築和智慧建築都要銀級，他們還要無障礙和抗震，用途係數 I 值要 1.25，還要再做連續壁工法，所以台北市整個興辦成本就變得很貴。我會建議高雄，在建築規劃設計及標章的追求上要量力而為，要考量到自己目前的財務，而不要為了去蓋一個類似像示範住宅或是一個很好的住宅，然後大幅的提升這個成本，因為它會造成未來在興建新社宅的時候，你的成本也很難壓下來，就會批評你第一間蓋得這麼好，為什麼第二間、第三間都蓋不好？住第二間、第三間的是不是二等公民？就會有這樣子的狀況。台北市也有這樣子的問題啊！台北市最早還有配置免治馬桶，後來免治馬桶拿掉了，後面的人就說，為什麼後面的人沒有免治馬桶？所以我覺得一開始，這件事情它就必須要被想好。

另外，也包含管理費的問題，現在社會住宅管理費最大的問題就

是民眾付陽春麵的錢想要牛肉麵的服務，那是因為目前的管理費，它是整個併到租金裡面，你看不出來你付了多少管理費。所以我覺得管理費應該要分離計價，使用者付費，我們的租金要可負擔，可是我們的管理費要使用者付費，它最好可以有一定程度自治的狀態出現，也可以像一般的公寓大廈，就是每個月在電梯上面張貼這個月花了多少錢，我們還缺多少經費，要怎麼樣的管理，就要付怎樣的管理費。所以就會變成像北部的社會住宅會出現就是，明明就有一些什麼智慧建築、什麼智慧的那種收納管理箱，可是同時又有三班保全，為什麼要有三班保全？因為住戶會覺得反正錢花多少我又看不到，總是要有一個人站在那裡，心裡才會覺得比較安心，所以這件事情就會造成大量成本的資源浪費。

後續還有很多比較細的東西，今天因為時間的關係，我就不再多提了，也包含之後的管理模式到底是採取怎樣的模式，像目前新北市用的是不分區統包的方式，或是未來我們可以採取分區統包的方式，我覺得這部分在一開始的時候就要想好，因為過去不管是台北、新北、桃園或台中，都已經有各式各樣的經驗，所以我們在一定程度上，都可以避免再走曾經走過的一些彎路，可以在這個部分去做一些探討，謝謝。

主持人（吳議員益政）：

OURs 真的是經驗豐富。真的是很不好意思，時間掌控得不是很好，這是主持人的失敗，但是今天的內容實在太豐富，遠超過我們的想像，整個介面都有考慮到。不好意思，社會局和衛生局沒有發言時間，但是今天我們也聽到很多聲音，我們是不是都把它融入到未來的規劃裡面？國有財產署有沒有要回應的？獨立單位還是要敦促。

財政部國有財產署南區分署鍾副分署長竹英：

剛才講到盤點用地的部分，在公有土地，社會住宅興辦先期的部分，由政府提供公有土地，應該是最快速的。目前國有土地提供的方式，其實是非常多元式的，在作為社宅用地使用，這些國有土地的部分，依照住宅法第 21 條的規定，地方政府就可以來直接撥用了，如果要有償撥用的部分，可以用租用的方式來取得用地。依照

住都中心的一個設置條例，第 27 條的規定，住都中心要使用這些社宅用地的部分，土地提供的方式有捐贈及租用的方式，當然，也可以用價購的方式，價購的方式就是用當期的公告現值來做提供，所以在整個公有土地提供的方式，等於在政策上面，應該是已經全力配合了。

目前高雄市，國有土地提供的部分，市府已經撥用的部分在苓雅區正憲段這邊有 9 筆土地，總共有 2 處，而住都中心已經完成捐贈的部分，在三民區大概有 4 處，目前左營福山也有一塊國有土地，到時候住都中心會做出租的方式。另外，國財署這邊的一個經管，在前鎮盛興段的梧州街有 102 戶的一個國有房地，現在也提供給營建署來評估要不要做社宅，以上報告。

主持人（吳議員益政）：

最大的地主呈現了最大的慷慨，但是相對的，真的是現在的環境跟以前差很多。剛才提的，還有一個獨立單位還沒有發言到，就是高雄銀行，高雄銀行有沒有要表示意見？全力配合嗎？借多少都有嗎？要興辦當然是貸款要講好，如果是民間要興辦的，並不容易，包括 BOT，這個容許以後我們再來討論，如果真的要做的話，用專案的方式，我們也是請市政府和高銀來配合，但並不是叫高銀去擔那個風險，可能政府要成立一個擔保基金之類的，或是信用擔保，然後由銀行來承辦社宅興建貸款，我知道高雄銀行非常保守，所以要把所有風險都替它想好，然後由它來執行，我們非常了解高雄銀行。最後最後最後最後，不好意思，我還是請陳議員麗珍來發言。

陳議員麗珍：

謝謝，謝謝主持人吳議員益政，還有立法委員助理、各位專家學者以及各單位，哇！今天的專家學者和各單位的意見真的實在是太好了，高雄市要興辦 1 萬戶社宅真的是太少了，未來要把它當成是一個社會問題、社會的福利來做。其實現在不只是通膨、人力、材料都漲價而已，今天早上看到報紙的報導，在竹科那邊半年不到，紅單轉售就可以賺到 350 萬元，其實還有一些豪宅都是一轉售就可以賺到 5,000 萬元，事實上，這個是整個社會的問題，再這樣下去，可能我們人民的生活都活不下去了，因為居住是人民生命安全第一

線的問題，應該比照醫療的重視，因為大家都沒有想到，怎麼在今年度一下子任何一個縣市的房價都漲了。

再來是我們現在的社宅問題，3加3也好，6加6也好，未來還是會有第二次的問題又重複再出來，這個還要再研究。還有未來如果我們大量的蓋社宅或是地上權的房子，我們現在有一個地上權的建設是非常成功的，在河堤那邊，其實去買的人都是年輕人，也都是高學歷，高知識份子也是很多。包括混居，其實這個很重要，因為大家都知道我們台灣人，人家會問你住哪裡，包括婚姻的介紹也好、朋友或在社會上的地位，剛才建築師提的部分，也有一個顯示，混居其實也很棒，所以這個是未來我們大家要共同努力的一個居住問題，謝謝大家。

主持人（吳議員益政）：

謝謝。今天收穫滿滿，我們希望高雄市社會住宅在這個時間點要加速腳步，我們今天的發言都有整理，全部都有紀錄，除了錄音錄影以外，我們會後再找各位老師，先擬第一個草案，再彙整給大家，等於今天的結論我們來做一個延續。歐組長，請發言。

內政部營建署國民住宅組歐組長正興：

剛才幾位專家學者特別提了幾個意見，我做一個簡單的回應。第一點，我們的社宅是在蓋好宅，不是在蓋豪宅，意思就是說，我們在過程裡面，地方政府會斟酌各地方政府的部分，會去斟酌到底要取得哪一些標章，這件事情就是說，要蓋好宅，不是要蓋豪宅，這個在社會住宅的生命週期基本概念裡面，其實我們都希望地方政府能夠斟酌。

第二點，各地方政府在進行訂定相關租金的時候，除了中央訂的出租辦法以外，各地方政府都會依照住宅法的規定訂定出租辦法，也就是說，其實是由地方來訂定，住宅是地方自治的事務，這是第二點要說明的。

第三點，剛才大家談到對於社宅財務的部分，大致上是怎麼來運作的，這件事情我要先做個報告。我們現在社宅的興辦基本上不會用到公務預算，希望大家不要去用公務預算，我們希望的是透過建築融資這種舉借的方式來進行，政府本身會提供相關的，第一個，

是融資平台，我們會去找到相關的銀行進入到我們的平台，在過程裡面會有一個競價的過程，找到一個最低利率的部分去融資，這是融資的部分。第二個，這段時間，融資的利息是由中央來補助給地方政府所謂的利息補貼。剛才國有財產署有提到，如果是屬於基金的土地，土地的租金也是由中央來補助，所以土地租金由中央補助，融資的利息也由中央補助。另外，房子蓋好之後開始收租金，收的租金跟實際上投入成本的部分，剛才有提到所謂非自償、自償性的問題，其實我們都有考慮到，如果這個過程裡面，它有一個部分是屬於非自償的部分，中央也會去做非自償這一塊的補助。我們大概估算了一下，現在在高雄市，我們大概有6個社區在進行興辦社宅，我們就預留大概有49億元的資金，未來會分20年做非自償性的補助。也就是說，我們在興辦過程，如果地方政府很配合興辦社會住宅，譬如高雄市其實是相當支持和配合的，所以興辦的戶數越多，中央補助的金額就越多。住宅法其實就是社會法，它本身是社會公義的一個展現，所以中央在資金的挹注上面，在這一塊其實是很公益性的，希望能夠投注在這個上面，並且對地方政府又不會造成很大的負擔，譬如所謂2,500億元的部分一定要編公務預算嗎？其實不用，它透過融資的過程及中央的補助，可以達到興辦社宅的效果，我想，在這邊跟大家做一個說明。以上，謝謝。

主持人（吳議員益政）：

所以你們中央蓋的這7,000戶，租金是中央收還是地方收？

內政部營建署國民住宅組歐組長正興：

租金是中央收，因為是中央蓋的。

主持人（吳議員益政）：

中央收，但是由地方政府訂定租金辦法？

內政部營建署國民住宅組歐組長正興：

如果是中央蓋的話，租金是依照中央的社會住宅出租辦法規定；如果是地方蓋的，市政府其實有蓋了一些社宅，租金就依照高雄市政府訂定的社宅出租辦法規定

主持人（吳議員益政）：

今天公聽會有幾個結論，第一個，社會住宅是一個社會問題，如

果它是一個社會政策的話，那個邏輯我們就知道了，國有財產署和營建署已經把這個邏輯實踐了，包括利息補貼、租金補貼、非自償的編列預算，分 20 年補助，這個已經確定它是一個社會政策，這樣我們的思考邏輯就會往下走。

第二個，要回應高齡化，也就是說，租金優惠就像剛才講的，入住社會住宅，應該是排隊制，不是抽籤制，這個邏輯我們要釐清。

第三個，就是共享的實踐、點數，這些看哪些人入住，也是參考在裡面。

第四個，綠建築或通風設計，我們是蓋好宅，不是蓋豪宅，但是怎麼實踐在這個社會住宅裡面可以用。因為剛才提到，我們帶動這個也不只是建築產業，也希望能夠利用這麼短時間大量的興建，能夠再回應建築產業的需求，因為現在缺工缺料，物價上漲，成本一直增加很多。

當然，還有很多其他的重點，我們也都有記錄下來，還有包括錄影，請大家放心。今天專家俱足，坦白講，我不敢說羅列全面，但是我認為 90% 的問題，今天都有呈現。我們可能會請吳助理教授明孝，他是我們議會的特別顧問、法律顧問，我們要立一個自治條例，這個一定是一個大法，我們好好的委託吳助理教授來擬定一個「高雄市社會住宅自治條例」，看看下個會期能不能提出來，中間很多專業的問題，到時候再請教今天來的貴賓，還有我們在座的老師、建築師，我相信一定能夠很快的進行，因為動作真的要快，市政府腳步很快，中央也很快，所以我們民意代表也要很快，然後要回應社會住宅的問題。

再次非常非常感謝，也抱歉今天時間拖這麼久，如果大家有空的話，真的誠摯邀請大家到地下室議會的餐廳，請大家一起來共用午餐，謝謝。

財政部推動促參司(書面意見)

一、為利地方政府以 BOT 方式興辦社會住宅，財政部 103 年 3 月 13 日修正促進民間參與公共建設法(下稱促參法)施行細則，增列社會住宅為社會福利設施，得依促參法由民間機構參與該類公共建設。108 年 6 月 10 日將社會住宅納入促參法重大公共建設範圍，

符合一定規模以上之社會住宅，得適用促參法租稅優惠，有助吸引民間投資，主辦機關可納入推動社會住宅政策考量。

二、未來高雄市社會住宅如規劃依促參法興辦，本司將適時提供相關意見，並協助推動。