

永續新北 安居城市—新北市社會住宅及都市更新推動成果

經濟統計科 張弼超

為解決許多經濟、社會弱勢或初入社會之青年族群之居住問題，106 年起政府推動只租不售之社會住宅及包租代管民間住宅之政策，成為政府落實居住正義的重要施政，此外，修訂《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，透過簡易程序、容積獎勵等方式，加速危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。本文分別就近年新北市社會住宅及都市更新相關施政成果進行探討，以供新北市政府(以下簡稱市府)未來推動住宅及都市更新政策之參據。

一、110 年 3 月底全國規劃與興建社會住宅累計達 12 萬 6,060 戶，並媒合包租代管民間住宅 1 萬 6,172 戶，以照顧弱勢族群需求

「住者有其屋」是早期的住宅政策，政府在各地大量興建出售式國民住宅，並推出低利購屋貸款等優惠措施，長期以輔助人民購置住宅為主要施政方向，惟對於整體住宅發展的掌握及展望尚有不足，因此，94 年提出整體住宅政策，期在健全住宅市場、合宜居住品質、公平效率之住宅補貼與社會住宅下，讓人民皆能擁有適居且有尊嚴的居住環境。此後，96 年推動「整合住宅補貼資源實施方案」，提供經濟或社會弱勢民眾租金補貼、購屋貸款及修繕貸款利息補貼，以滿足其居住需求且提升其居住品質；100 年 6 月提出「社會住宅短期實施方案」，挑選新北市及臺北市境內 5 處地點¹做為試辦社會住宅之示範區，並於同年 12 月制定公布《住宅法》，確立辦理社會住宅之法源依據，至此，政府住宅政策方向已由原先「住者有其屋」調整為「住者適其屋」；而為落實居住正義，擴大照顧經濟或社會弱勢及青年族群的居住需求，辦理「社會住宅興辦計畫」，預計至 113 年興建完成 12 萬戶出租住宅及包租代管民間住宅 8 萬戶，截至 110 年 3 月底，全國社會住宅已興建完成 1 萬 8,020 戶、規劃興建中 10 萬 8,040 戶，合計 12 萬 6,060 戶，並成功媒合包租代管民間住宅 1 萬 6,172 戶(表一)，逐步邁向 8 年興辦 20 萬戶社會住宅之目標²。

表一 110 年 3 月底全國社會住宅興辦計畫辦理情形

單位：戶

時間	社會住宅				包租代管	
	既有	新完工	興建中及待開工	規劃中		
110 年 3 月底	126,060	6,469	11,551	25,575	82,465	16,172

資料來源：內政部營建署。

附註：既有指 105 年 10 月 31 日前完工出租。

¹ 新北市三重區大同南段、同安厝段、中和區秀峰段及臺北市萬華區青年段、松山區寶清段。

² 社會住宅興辦計畫目標分 2 階段，第 1 階段(106 至 109 年)目標為直接興建 4 萬戶，包租代管 4 萬戶；第 2 階段(110 至 113 年)目標為直接興建 8 萬戶，包租代管 4 萬戶，總計 20 萬戶。

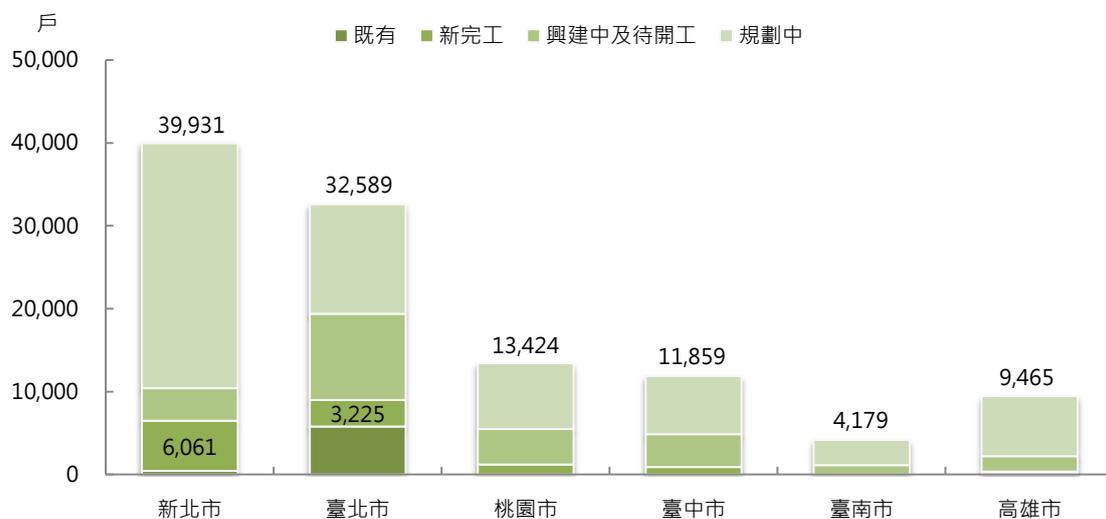
二、積極興辦社會住宅，110 年 3 月底新北市新完工之社會住宅達 6,061 戶，六都最多

由於社會住宅興建經費及後續維運管理人力支出龐大，為加速社會住宅推動，市府首開全國先例，採委託民間興建及營運方式(BOT)於三重區大同南段、同安厝段及中和區秀峰段等 3 處地點興辦三重及中和青年社會住宅。而除上述引進民間資源外，市府尚透過公有建物改建、容積獎勵捐贈、區段徵收安置及自行興建等多元方式興辦社會住宅(表二)，以照顧各個階層、族群的居住需求為目標，提供青年朋友及弱勢家庭多元的居住扶助選擇，據內政部營建署統計，110 年 3 月底六都新完工社會住宅計 1 萬 1,508 戶，其中新北市境內新完工社會住宅 6,061 戶為六都第 1，若加計既有、興建中及規劃中戶數，亦以新北市 3 萬 9,931 戶最多，臺北市 3 萬 2,589 戶次之，再者桃園市 1 萬 3,424 戶(圖一)，顯示新北市積極推動社會住宅之成效卓著。

表二 110 年 3 月底新北市政府多元興辦社會住宅成果

社會住宅名稱	興辦方式	完工時間	戶數(戶)
永和青年社會住宅	公有建物改建	102 年 1 月	7
三重青年社會住宅 2 館	民間參與(BOT)	105 年 3 月	119
三重青年社會住宅 1 館	民間參與(BOT)	105 年 5 月	133
中和青年社會住宅	民間參與(BOT)	105 年 10 月	816
三峽北大青年社會住宅	區段徵收安置	106 年 1 月	28
三重青年社會住宅 3 館	民間參與(BOT)	106 年 1 月	75
永和秀朗派出所青年社會住宅	公有建物改建	106 年 3 月	36
新莊新豐青年社會住宅	容積獎勵捐贈	106 年 9 月	76
板橋府中青年社會住宅	自行興建	107 年 3 月	72
三峽國光一期青年社會住宅	自行興建	108 年 11 月	241
新店央北青年社會住宅	自行興建	109 年 1 月	1,070
三重五谷王青年社會住宅	容積獎勵捐贈	109 年 4 月	12

資料來源：內政部營建署、新北市政府城鄉局。

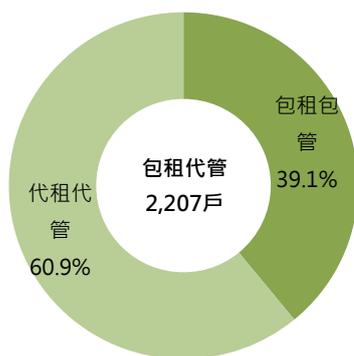


圖一 110 年 3 月底六都社會住宅興辦情形

資料來源：內政部營建署。

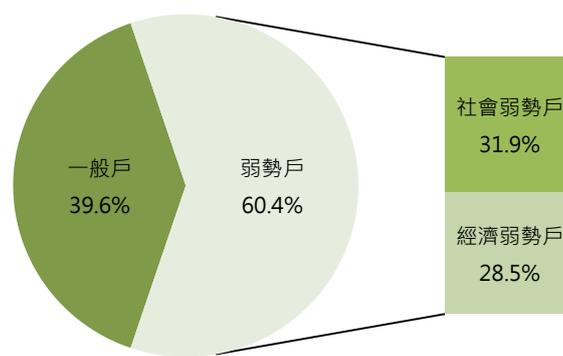
三、109 年底新北市社會住宅包租代管計媒合 2,207 戶，其中具經濟或社會弱勢身分者 1,332 戶占六成，有效提供弱勢戶居住需求

市府除興辦社會住宅外，107 年起亦積極委託專業租屋業者(以下簡稱業者)執行包租代管³媒合服務，以充分運用民間空餘屋，協助弱勢家庭及就業、就學青年租屋，而為提高業者參與意願及鼓勵屋主出租空屋，市府提供業者、房東及房客三方相關補助及優惠措施⁴，尤其針對社會或經濟弱勢戶給予市場行情 7 折或 5 折的租金優惠，截至 109 年底市府已成功媒合 2,207 戶；觀察其出租型式，採代租代管型式的戶數為 1,345 戶(占 60.9%)，多於採包租包管型式之 862 戶(占 39.1%)(圖二)，顯示較多房東傾向以代租代管型式出租房屋；續觀承租者身分，具經濟弱勢身分者計 629 戶(占 28.5%)，具社會弱勢身分者 703 戶(占 31.9%)，兩者合計 1,332 戶(占 60.4%)，多於一般身分者之 875 戶(占 39.6%)(圖三)，由此顯示社會住宅包租代管措施不僅有效運用民間空餘屋資源，活化閒置住宅，對經濟或社會弱勢戶更提供優惠的租金誘因，使承租戶以具經濟或社會弱勢身分者居多數，有效滿足其租屋需求。



圖二 109 年底新北市社會住宅包租代管之出租情形

資料來源：新北市政府城鄉局。



圖三 109 年底新北市社會住宅包租代管承租戶身分結構

資料來源：新北市政府城鄉局。

四、109 年底新北市民間自辦都更補助累計申請件數 36 件，累計核發補助金額 2,645 萬 4 千元，較 105 年底成長達 5 倍，民間自辦都更大幅成長

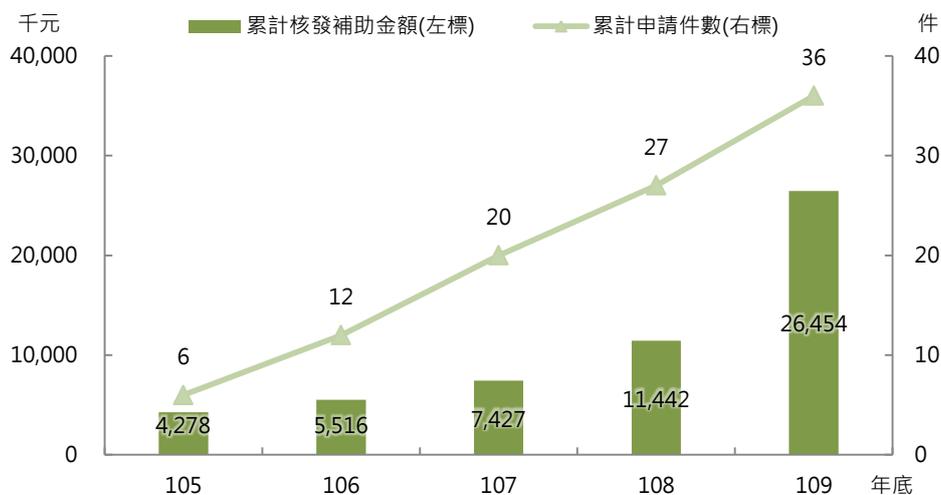
自 87 年《都市更新條例》公布，為加強推動都市更新，98 年政府於愛台 12 項建設項目提出 6 處指標性都市更新案，做為引領全國都市更新的旗艦計畫⁵。配合上述中央都市更新政策，市府提出多項都市更新計畫，包括 100 年「永和新生地大陳義胞社區附近地區更新單元 2 都市更新案」、102 年「新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新案」、「板橋區介壽段都市更新案」及「板橋區民權

³ 包租代管係指政府運用民間租屋市場之住宅委託專業租屋業者管理，其兩種出租型式如下：(1)包租包管：由業者向房東承租住宅(包租約 3 年)，再以二房東角色將該住宅轉租給房客(轉租約 1 年 1 約)，並由業者負責租約事務。(2)代租代管：由業者協助媒合房東出租房客(租約 1 年 1 約)，並由業者代為管理租約事務。

⁴ 包含業者之服務費用(開發費或媒合費、包管費或代管費)補助、營業稅優惠；房東之居家安全相關保險、出租住宅修繕費用補助、租金所得稅優惠；房客之租金優惠、租約公證費補助等項目。

⁵ 包括基隆火車站、板橋浮洲合宜住宅招商投資興建案、臺北南港高鐵沿線、新竹火車站後站地區、嘉義市火車站附近地區與臺鐵高雄港站及臨港沿線等 6 項都市更新計畫案。

段 743 地號等 2 筆土地周邊公私有土地都市更新案」等 3 案以及 103 年的「新北市土城線頂埔站周邊公私有土地都市更新案」與「新店行政園區都市更新案」等案。除上述公辦都更外，市府亦積極推動民間自辦都更，105 年 4 月修訂《新北市協助民間推動都市更新補助要點》，將補助民間自辦都更額度由原 280 萬元提高至 630 萬元⁶，並結合都更程序將補助項目分階段彈性申請，讓民眾從自辦都更初期即能得到實質上的協助，鼓勵都更程序進行。據新北市政府都市更新處統計，109 年底民間自辦都更補助累計申請件數 36 件、累計核發補助金額 2,645 萬 4 千元，較 105 年底的 6 件、427 萬 8 千元大幅增加 30 件、2,217 萬 6 千元，成長達 5 倍(圖四)，市府努力推動民間自辦都更的成效已逐年展現。



圖四 105 至 109 年底新市民間自辦都更補助情形

資料來源：新北市政府都市更新處。

五、新北市政府大力推動都更三箭政策，帶領城市發展、改善市容及建築安全以提升居住品質，110 年 3 月底新北市危老重建核准案件累計 282 件，居六都第 2

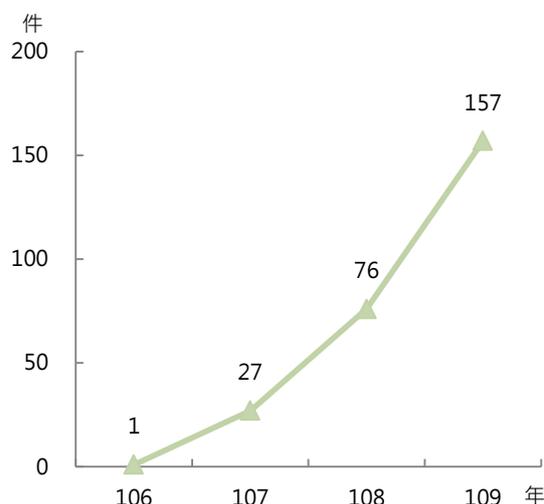
據統計全國每 4 間住宅中就有 1 間屋齡超過 40 年⁷，老舊房屋普遍結構耐震能力不足且無升降設備，甚至有海砂屋或輻射屋狀況發生，危及居住安全。為改善居住環境，提升建築安全與生活品質，政府於 107 年 6 月修正公布《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，透過簡易程序、容積獎勵等方式，鼓勵小面積且無法透過都市更新條例辦理之危老建物儘快重建，而為積極辦理都市更新，市府於 108 年起推動都更三箭⁸政策，並於 108 年 2 月成立都市更新推動小組，主導都更政策及協調跨局處分工，同年 3 月更成立都市更新推動辦公室，主動深入社區

⁶ 110 年 3 月 29 日《新北市協助民間推動都市更新補助要點》修正發布，補助金額維持上限 630 萬元，另依第 5 點規定補助項目及費用分別為：(1)都市更新會核准立案者，補助 10 萬元。(2)都市更新事業概要核定者，補助上限為 50 萬元。(3)擬訂都市更新事業計畫者，補助上限為 270 萬元、擬訂權利變換計畫者，補助上限為 300 萬元。但未核定或得免擬具都市更新事業概要者，得酌予提高補助額度。

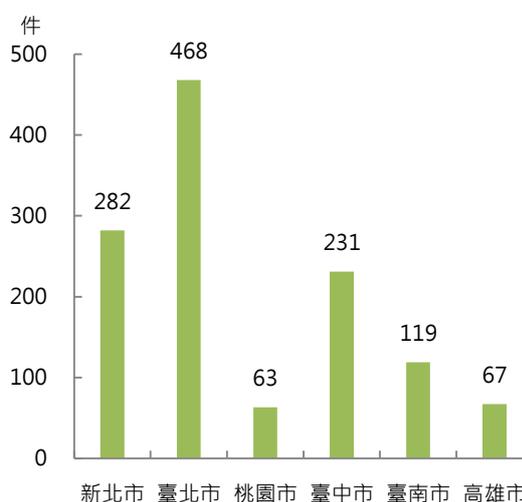
⁷ 據內政部營建署資料，109 年底全國屋齡 40 年以上的老宅比重達 28.67%。

⁸ 都更三箭政策包括第 1 箭「捷運蓋到哪，都更做到哪」、第 2 箭「主幹道沿線都更，讓城市風貌改變」及第 3 箭「以防災角度，優先協助危老建築都更」。

面對民眾，解決都更遭遇問題，此外，針對亟待重建之危老建物，市府於109年9月提出危老123專案，對於危老重建申請案只要100%居民同意，市府將於2個月內完成重建計畫審查，3個月內核准建照，加速危老重建行政流程，109年新北市危老重建核准件數157件，較107年27件大幅增加130件，成長近5倍(圖五)，截至110年3月底新北市危老重建累計核准件數已達282件，居六都第2多(圖六)，危老重建成果豐碩。



圖五 106至109年新北市危老重建核准件數



圖六 110年3月底六都危老重建累計核准件數

獎勵金補助概況

生活津貼補助概況

資料來源：新北市政府都市更新處。

資料來源：內政部營建署。

附註：106年5月《都市危險及老舊建築物加速重建條例》公布。

六、成立新北市住宅及都市更新中心，提升社會住宅營運管理品質，強化都更推動量能，保障市民居住品質，實現永續新北、安居城市願景

新北市全力推動社會住宅政策，110年3月底已完工超過6千戶社宅，另有約4千戶已處於施工階段，預計112年底興辦完成1萬戶以上社會住宅，結合包租代管及租金補貼政策，提供市民朋友多元居住扶助選擇，此外，面對現行都市更新受限於民眾整合困難、民間投入意願低，以及老舊房屋眾多危及民眾居住安全等問題，市府一改過去被動受理角色，轉為主動出擊廣開說明會向住戶解說都市更新疑慮，同時建立多元都更申請管道，讓有重建需求民眾可因地制宜選擇符合社區條件的重建方案。110年1月「新北市住宅及都市更新中心」成立，成為全國第1處地方層級之社宅營運管理及都市更新推動專責機構，透過企業化經營模式引入民間專才，並與市府合作擴大都市更新推動量能，兼顧社會住宅質與量的提升，保障市民良好居住品質，以實現永續新北、安居城市的居住願景。