

Photo: Maudcaubet.com

社會住宅



國宅、公宅、社宅傻傻分不清楚？



臺灣社會住宅發展概況



為什麼要社會住宅？



外國社宅怎麼做？



臺灣住宅現況



國宅、公宅、社宅傻傻分不清楚？

 先來回顧臺灣近年的公共住宅類型 

| | 國民住宅 | 合宜住宅 | 社會住宅 | 青年生活住宅 |
|-------|--------|--------------|-------|---------------------|
| 何時開始 | 1976年 | 2010年 | 2010年 | 2015年 (已停止) |
| 目標群體 | 中收入者為主 | 無自有住宅的中低收入家庭 | 弱勢群體 | 青年 |
| 所有權權屬 | 承購者 | 承購者 | 政府 | 土地所有權:政府 地上權:承購戶 |
| 營運模式 | 出售為主 | 出售為主 | 只租不售 | 出售(封閉市場) |

臺灣社會住宅發展概況

1970年代以後
都會區房價過高

民怨積累

催生社會住宅推動聯盟

遊說政治人物

開始興建

1989
無殼蝸牛運動
夜宿忠孝東路



2017
臺北市大龍峒
第一棟
公營出租住宅



無殼蝸牛運動圖源：聯合報，取自
<https://vip.udn.com/vip/story/121160/4808293>
大龍峒社會住宅圖源：臺北市政府，取自
<http://www.housing.gov.taipei/daLongdong/profile>

為什麼要社會住宅？

完善社會安全網

社經
弱勢



身心
弱勢

階段性
弱勢

健全住宅市場的一環

健全
購屋市場



發展
租屋市場

興建
社會住宅

外國怎麼做？ 韓國

社會住宅占比超過5%供應百萬戶以上

解決1980年代晚期以來都市經濟生產與居住需求問題

整合居民就業與經濟議題、優先照顧中低收入階層

居住權運動

政策落實

社會雇用

2003 《住宅法》

建設

押租

公私合作
營運模式

服務
彈性化

管理

服務

分讓

賃貸

Su Seo永久租賃住宅



外國怎麼做？ 日本



以較低市價共同建設更符合需求與機能的住宅

1921 《住宅組合法》 → 1971停止

公庫住宅

政府提供低利貸款
協助家戶建屋買房



東京都足立區辰沼公寓
©Wikipedia

1951 《公營住宅法》 → 約5%

公營住宅

政府提供居住困難及
低收入者承租之住宅



東京都目黑區綠丘合作住宅
©Good Design Award

1955 日本住宅公團

公團住宅

政府提供以較低價格
租售之中產階級住宅



戰後的「團地」
©UR都市機構

2004 UR都市再生機構



東雲UR賃貸住宅

外國怎麼做？ 法國

低至中收入者租金為市面20-50%，高收入者為市面62%
100年歷史社會住宅制度



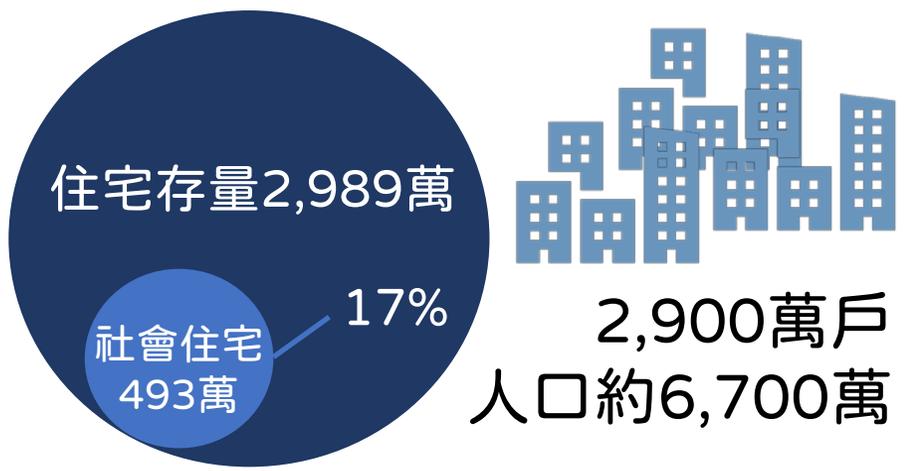
一輩子租期



補貼性財務



社會連帶 social solidarity
2000年通過《社會連帶與都市更新法》
大巴黎地區的社宅比例必須達到25%
社會混合 social mix
解決族群、階級間的歧視與矛盾



平民的城堡 Espaces d'Abraxas

外國怎麼做？ 荷蘭

歐盟中擁有社宅比例最高的國家
近40%荷蘭人住社宅

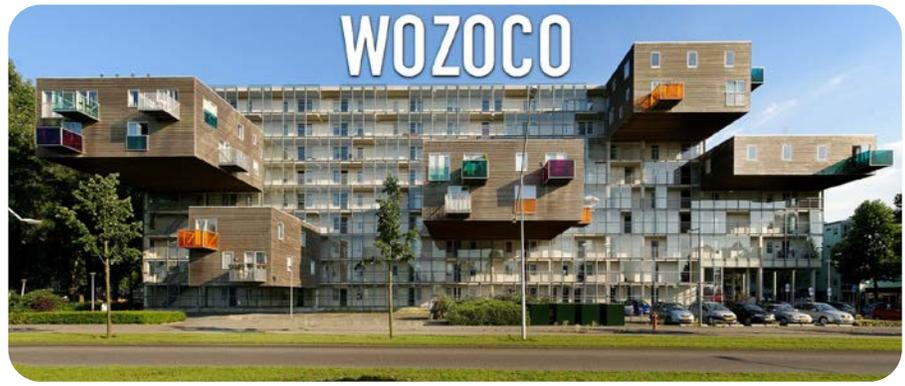
1901年《住宅法》
住宅協會HAs
營造 租賃 出售
利潤持續投入興建

適宜住宅是國家責任
結合照護服務
政策與決策參與

與一般住宅社區混合

周邊商業活動

多元社會階層



WoZoCo, Amsterdam 一百戶的高齡住宅 © MVRDV



Westerschans 1A Apartment Building, Goes
超市、商空、83戶社宅有13戶面港 © Jeroen Verrecht



Block A Noordstrook, Amsterdam
商辦、170戶社宅、活動中心 © Marcel van der Burg



The Whale, Amsterdam 150戶社宅、64戶私宅、商辦
© René de Wit courtesy of de Architecten Cie.

外國怎麼做？ 德國

房地產是屬於國家社會福利體系

參與式規劃開發



立法嚴格規範租金與漲幅



以稅收優待鼓勵企業組織自建職工住宅



低收入家庭住房補貼



結合社會福利如長照，老人生活品質保證



跨世代居住與協力模式



永續發展



Shelter for the Homeless, Essen
街友收容中心 © Marcus Pietrek



Baugruppe Suedwestsonne, Berlin
合作共生住宅與安寧病房 © arch.id © OURs

外國怎麼做？ 美國

早期興建大量公共住宅失敗
現以租金補助為主要方式



Pruitt-Igoe Housing Project
因政策導致失敗而在1973年拆除

Boston Road, Bronx © Michael Moran
街友、HIV/AIDS患者、低收入戶收容中心



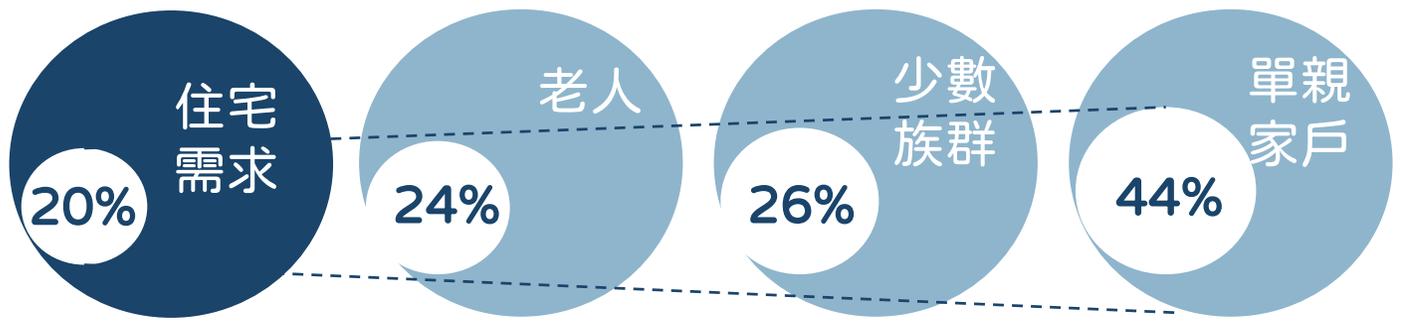
外國怎麼做？ 英國

英國社宅

- 地方政府提供的國民住宅
- 非營利住宅組織的社會住宅

滿足近20%的家庭住宅需求

柴契爾政府鼓勵租賃者購買其住宅，至少有200萬戶被轉為自有住宅



法規

- 控制租金
- 補助租金



戰後，典型的維多利亞式排屋被拆除，1971年建了惡名昭彰的Hulme Crescents，這是當時英國最大規模的社宅案。有3284戶，容納13000多人。它在1984年被廢棄，並於1994年拆除。 © Manchester Mind

拆除後的第四代都市更新開發案，包含集合住宅與單棟住宅。 © Greg Holmes Photography

臺灣住宅現況 所以臺灣的房子到底夠不夠？

以2016年研究為例，若以戶為單位，約有**三成**戶數無法擁有住宅。
 但若以持有人為單位，臺灣總人口的**22%**持有一間房屋、**4%**持有兩間房屋。

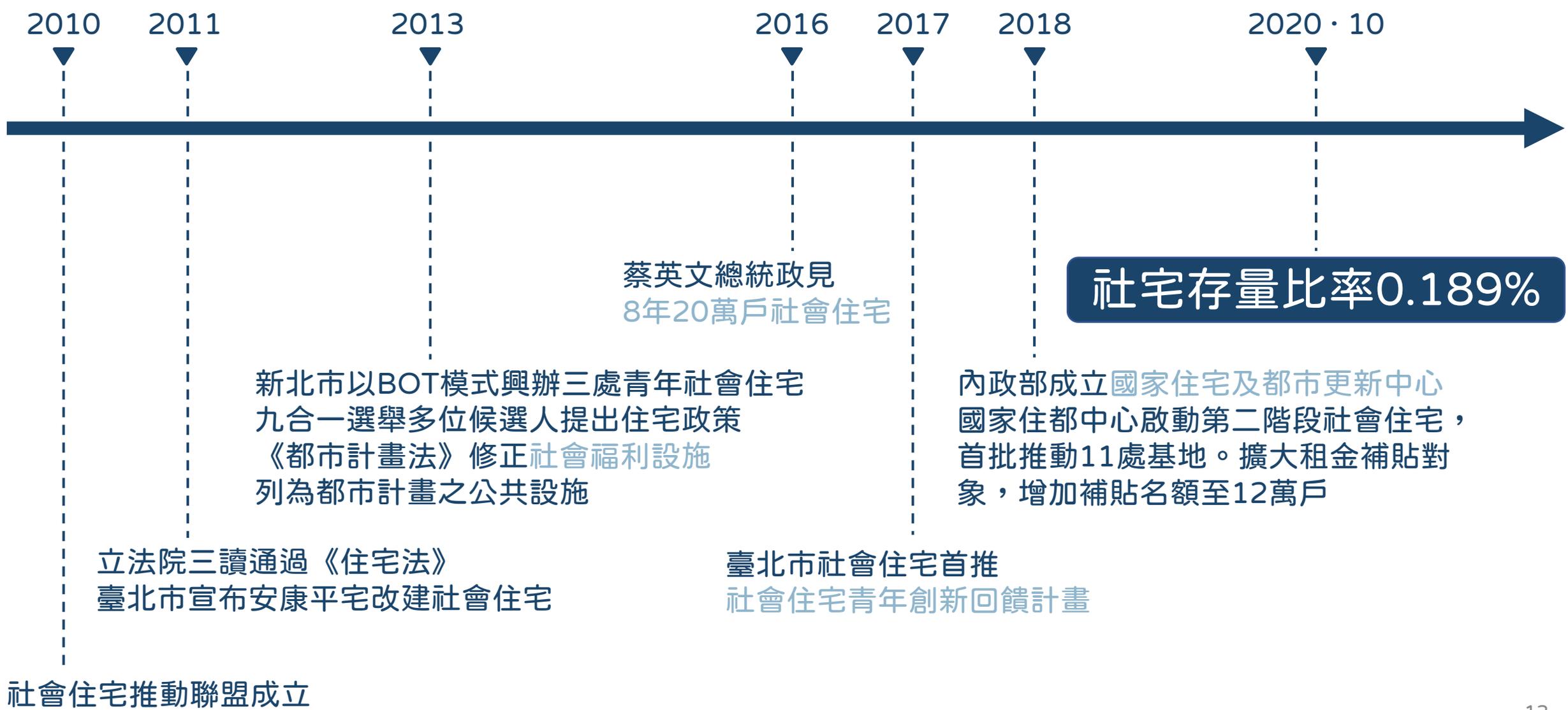
單位：萬戶；萬人；%

| 戶內人口數 | 戶籍數 | 佔比 | 戶內人數 | 佔比 | 戶內有屋人數 | 戶內多屋人數 |
|---------|-----|-----|-------|-----|--------|--------|
| 總計 | 847 | 100 | 2,233 | 100 | 719 | 21 |
| 0戶 | 263 | 31 | 520 | 23 | - | - |
| 1戶 | 351 | 41 | 942 | 42 | 351 | - |
| 3戶 | 51 | 6.1 | 177 | 7.9 | 87 | - |
| 4-10戶 | 38 | 4.5 | 146 | 6.6 | 78 | 18 |
| 10-100戶 | 2 | 0.3 | 10 | 0.4 | 6 | 3 |

► 房屋市場的貧富不均

從研究結果發現，我國戶持有房屋率雖已達6至7成，但全年家戶綜合所得淨額在50萬元以下之家庭，仍有**4成**、約**194萬戶**家庭屬於無殼蝸牛族，距離「住者有其屋」的理想，尚有進步空間（楊子江，2016）。

臺灣社會住宅現況



臺灣社會住宅現況

實際作為

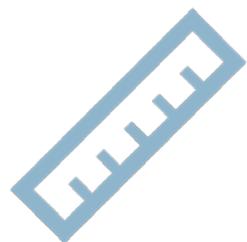
目前中央、地方各自以有限預算興辦社會住宅，房地合一稅課稅收入規定用於住宅政策及長期照顧服務支出，然105至108年度尚未對住宅補貼。



租金標準（可負擔標準）

2016年《住宅法》修法中便明文指出，政府兩年內必須設定可負擔基準，但實際上至今卻遲未公布實施。

目前各縣市租金標準不一，以市價6~8折訂定，淪為各地喊價。



空間經營

目前僅臺北市有「社會住宅青年創新回饋計畫」進行社會住宅的社區營造。



臺灣社會住宅爭議



周遭鄰居對於貧窮人口的排斥

臺北市政府宣布社會住宅的興建地點後，周遭居民對於貧窮人口的刻板印象，產生未來混居時可能的恐懼而紛紛抗議。

弱勢租金偏高

臺灣社會住宅租金是由估價師估算而來，以市場租金的6-8折出租，但對社會經濟的弱勢族群而言仍無法負擔。



民間空屋多、公有地不足，社會住宅政策倒退

臺北市市長柯文哲在第二任期時，以臺北市空屋數量過多，認為應該引導空屋進入租屋市場，搭配租屋補貼等政策，不再需要興建公共住宅。

我們對於臺灣社會住宅爭議的回應

政府倡議、教育破除貧窮人的刻板印象

許多人抗議社會住宅興建在自家周圍，是害怕社會住宅淪為貧民窟、引發社區安危的恐慌。然而，我們認為透過政府倡議與教育，說明社會住宅的實質意義、各國混居範例，得以逐步導正迷思與轉化思維。



租金以收入能力估算並再調降

社會住宅作為**社會安全網**，首先考量的就是救助性。因而，在訂定租金的方面，我們認為以日本與韓國以**收入能力**估算租金，計算後約為鄰近地區的3到4折，對於弱勢族群才是可負擔、租得起的。



社會住宅政策不可棄

由於臺灣房屋持有成本與資本利得稅過低，因而產生許多用來炒房的空屋。這些空屋除卻釋出困難外，也並非都適合作為社會住宅。因此，我們認為雖然住宅多元供給是正確的，但也不可放棄繼續興建社宅。



臺灣除了社會住宅數量要增加之外…

我們希望：

- ▶ 財務要永續！
- ▶ 社會要混合！
- ▶ 租金可負擔！

讓社會住宅照顧到
真正有需要的人！

參考資料

江尚書（2013）〈日本公共出租住宅政策與制度〉。臺北：社會住宅推動聯盟。

<https://www.slideshare.net/OURsOURs/ss-77990800>。取用日期：2021/01/11。

社會住宅推動聯盟（2020/10/21）〈臺灣社會住宅數量統計表〉。臺北：社會住宅推動聯盟。

http://socialhousingtw.blogspot.com/2010/08/blog-post_3164.html。取用日期：2021/01/11。

張志源（2018）《美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境無障礙設計基準比較分析》。臺北：內政部建築研究所自行研究報告。

陳佳楓、張以牧（2019）〈人人都住得起！看英國和德國如何合作打造社會住宅〉《聯合報倡議家》6月14日。<https://ubrand.udn.com/ubrand/story/12117/3870169>。取用日期：2021/01/11。

陳怡伶（2011）〈社會住宅不是貧民窟〉。《苦勞網》。

<https://www.cooloud.org.tw/node/64706>。取用日期：2021/1/16。

彭揚凱、詹竣傑（2017）〈首爾的社會住宅這樣蓋！臺灣「住都中心」快參考〉《獨立評論@天下》10月23日。<https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/411/article/6258>。取用日期：2021/01/11。

彭揚凱、廖庭輝（2020）〈社會住宅給誰住？破除自償迷思，追求可負擔租金〉。臺北：OURs都市改革組織。<https://ours.org.tw/2020/09/06/socialhousing10-02/>。取用日期：2021/01/11。

參考資料

黃舒那（2010）〈英國社會住宅的介紹〉《苦勞網》11月18日。

<https://www.cooloud.org.tw/node/55893>。取用日期：2021/01/11。

黃麗玲、劉恩英（2017）〈韓國的公共住宅政策之發展與轉型——以首爾市為分析之焦點〉。臺北：OURs都市改革組織。<https://www.slideshare.net/OURsOURs/ss-78066976>。取用日期：2021/01/11。

黃麗玲（2016）〈土地與住宅：住宅做為商品或社會人權？〉收於簡旭伸、王振寰（主編），《發展研究與當代臺灣社會》（頁381-399）。臺北：五南出版社。

楊子江（2016）〈我國住宅房屋持有及交易簡析〉。《中國統計學報》（54：129-153）

楊恭豪（2019）〈10個重點瞭解德國合作住宅——公平、民主與永續〉。臺北：OURs都市改革組織。<https://ours.org.tw/2019/09/05/housingmovie03/>。取用日期：2021/01/11。

廖庭輝（2019）〈空屋多不用蓋公宅？談柯文哲公共政策大開倒車〉。《鳴人堂》。

<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/3779029>。取用日期：2021/1/16。

臺北市政府（2015）《104年10月8日首都圈論壇-社會住宅政策實錄-社會住宅政策實錄》。臺北：臺北市政府。

參考資料

劉俐均、花振森（2020）〈臺灣社會住宅晚韓國30年！全臺社宅占比不到1%〉。《TVBS新聞網》12月4日。 <https://news.tvbs.com.tw/life/1427531>。取用日期：2021/01/11。

劉柏宏、林采鴻（2020）〈社會住宅為何需要社區營造？以臺北青創計畫為例〉。臺北：OURs都市改革組織。 <https://ours.org.tw/2020/11/03/socialhousing10-07/>。取用日期：2021/01/11。

蔡佳明（2020/01/27）〈法國社會住宅系列（一）-由量變推動質變:從數字看法國社會住宅〉。臺北：學邑工程技術顧問股份有限公司 x 學聯不動產資訊顧問有限公司。
<https://www.wisdomfun.com.tw/insight1042.html>。取用日期：2021/01/11。

羅惠珍（2015）《巴黎不出售：人人有房住、生活低負擔的法國好宅新思維》。臺北，尖端。

Arch Daily(n.d.). Retrieved January 11, 2021, from <https://www.archdaily.com/>

OURs都市改革組織（2020）〈【社會住宅運動10周年】「社會住宅十年」大事記表 2010-2020〉。臺北：OURs都市改革組織。 <https://ours.org.tw/2020/09/06/socialhousing10chronology/>

Wikipedia(n.d.). Hulme Crescent. Retrieved January 11, 2021, from https://en.wikipedia.org/wiki/Hulme_Crescents.