正本

檔　　號：
保存年限：

大台南不動產開發公會
日期: 109. 5. 29
109年度收文字號第0231號

逢甲大學　函

地址：台中市西屯區文華路100號
聯絡人：黃馨儀
電話：04-24517250 分機4707
電子郵件：sinyhuang@fcu.edu.tw

710
臺南市永康區中華路 349 號 16 樓之 2
受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年5月28日
發文字號：逢建字第1090010118號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

裝

主旨：檢送本校109年5月5日召開「研商促進民間興辦社會住宅座談會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本校109年4月29日逢建字第1090008108號開會通知單續辦。

訂

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、內政部營建署國民住宅組、內政部營建署財務組

線

副本：內政部花政務次長室

校長 李秉乾

擬：網站公告
電郵周知會員

研商促進民間興辦高齡友善出租住宅座談會紀錄

壹、 時間：109 年 5 月 5 日（星期二）下午 2 時整

貳、 地點：南山人壽教育訓練中心 203 教室

參、 主持人：逢甲大學 楊賀雯副教授

紀錄：黃馨儀

肆、 出（列）席單位及人員：詳後附簽到單

伍、 會議決議：

一、民間興辦社會住宅因營運期間長，有關社會住宅軟硬體之基本要求、出租對象及租金限制等政策要求必須長期穩定，才能使民間業者在投入資金及規劃時能更準確計算投資報酬率及相對於其他市場投資商品之風險差異，政策的穩定性直接影響民間業者參與意願。

二、現行市場已有類似社會住宅之商品，如主打銀髮族的附服務住宅或專門經營學生住宿需求的學舍等，民間興辦社會住宅若能延續這樣的商業模式，在可接受之租金規範約束下，而讓這類型住宅商品有更適法的定位，進而與公部門社會福利機制整合，似有操作空間；只是其附屬設施及額外加值服務有無合理收費機制，在收益方式增加的情況下，該類產品轉型做社會住宅的誘因將會更強。

三、各地方社會住宅的需求應該要更公開透明，當然以社會住宅滿足該需求是目前政策方向，其實民間目前興辦的出租住宅一樣可以協助滿足，只是要不要降低租金（同時也會降低硬體標準）被稱為社會住宅而已，當這樣的民間租屋供需系統建立起來，其中部分民間業者或許想參與興辦社會住宅，自然民間辦理社會住宅的機會也會隨之增加。

陸、 散會（下午 4 時 20 分）

附錄

出席人員發言要點

一、大台中不動產開發公會 王至亮理事長

（一）民間參與興辦社會住宅，若以承租公有非公用之土地，往往涉及土地公告現值每三年調整。若租金伴隨公告現值為計算基礎，則會因為公告現值調整，造成成本不易估計。建議開發條件及租金不應在營運期間大幅更動。

（二）國外租賃住宅的投資報酬率在8%-13%均為合理範圍，反觀國內目前投資報酬率低於3%，並沒有誘因，且易被汙名化為包租公。

（三）民間興辦社會住宅會涉及醫護人員的引進，若欲引進外籍醫護人員是否有法源可依循？

（四）若閒置校園、公有土地及國營事業土地可釋出，用來興辦社會住宅則可解決土地取得問題。

（五）因應少子化現象，許多校園出現閒置校舍，以既有設施修建興辦社會住宅，結合學校資源，提升校園能量。

（六）社會住宅可依居住對象的經濟狀況給予不同的補助，如經濟能力許可者依原價出租，經濟弱勢者給予折扣或補助。

（七）民間投資一定會計算投資報酬率，因此不能有太多不可抗力的因素。

（八）社會住宅細小化、社區化，興辦的點多而每案的量少，中小型建商有機會投入，租戶也不用離開原住居地去集中。

（九）出租房屋是協助年輕人的方式之一，但各縣市政府的囤屋條款不利於屋主，同時也影響包租代管和租金補貼政策的進行。

（十）出租住宅相關法規不完善，保險公司可以有排除條款不做住戶非自然死亡的相關賠償，若是在民間興辦社會住宅或許要思考如何處理。

二、 睿璟建設有限公司 陳冠仁總經理

(一)公辦社會住宅以往都使用公有土地興辦，故進行財務試算時並不會納入土地成本，現因土地取得問題，常與軍方、水利會等單位租賃，財務計算已加入土地成本考量，成為類似開發商的評估方式。

(二)政府土地釋出，租金應固定，民間興辦時才能推估投資報酬率。

(三)一般民間房屋租賃以虛坪計算，包含專有及共有空間，但社會住宅是以實坪計算，可能造成價格低估。

(四)以臺中來看，目前社會住宅營建成本是以每坪 9 萬至 9 萬 5 千來計算，而大面積的公共空間若無收費型的附屬設施，再考量建材的漲幅成本，財務計算上可能無法自償。

(五)使用項目除了租賃予一般民眾、社會及經濟弱勢，若要達到財務平衡，可放寬對社會住宅內的公共空間出租的附屬設施規定，如商場、健身房等。

(六)綠建築、智慧建築、都市設計等加值要求，造成成本增加。

(七)今年通過《都市計畫法臺灣省施行細則》部分條文修正案，新增行政法人興辦社會住宅使用非公有土地，可獲得 1.5 倍容積獎勵，希望民間業者興辦也可以有此項優惠。

(八)若民間興辦社會住宅發生周邊居民反彈狀況，應思考政府是否介入協助。

(九)因疫情影響，近期很多飯店業都結束營業，可以考慮以租用或收購方式興辦社會住宅。

(十)目前臺中烏日區正在規劃的社會住宅是向台糖承租土地，台糖也提供市政府優惠租金，該社會住宅計算的內部報酬率約 1.5%，建議除了弱勢戶外，可提高其他入住者的負擔，或以打造新創基地、高鐵生活圈等方式拉高投報率。

(十一)壽險公司獲利要求較開發商來得低，或許未來有機會參與社會住宅。

（十二）開發商已供給許多住宅，是否考慮以包租代管或租金補貼方式解決市場租屋需求。

三、 雲林縣不動產開發商業同業公會 周宗正秘書長

（一）非都市土地可變更為社會福利用地，但目前衛生福利部尚未把社會住宅納入家庭支持項目，可能有法源不足問題。

（二）因用地取得困難及利潤不足，目前來看還是由地方政府依需求規劃，再委託民間業者開發營運。

（三）一般建商無物業管理經驗，且承租者包含社會及經濟弱勢，提高管理難度，故無開發商願意投入興辦。

（四）都市計畫的農業區可作社會福利設施，而非都市地區亦有辦理社會住宅的可能性，目前非都市土地開發審議作業規範已跟國土計畫整合，開發及變更需符合國土計畫法分區規定，故一定會在城鄉發展區域，在都市周圍，不會在農業發展區。

（五）地方政府可公告各區需求及量體供民間業者參考。

（六）民間興辦社會住宅或許需由慈善事業或大型企業以社會回饋的方式來執行。

（七）透過社會福利團體、協會導入，去協助住戶關懷與訪視。

四、 永盛置業公司台灣分公司

若閒置校園興辦社會住宅可開放商家作為附屬設施進駐，則有機會達到財務自償。

五、 坤祐建設 吳泳霖經理

（一）因後續管理不易，使中小型開發商無法參與興辦。

（二）各局處若有不同想法，民間業者將難以辦理及參與，建議民間興辦社會住宅應有統一窗口協助辦理。

六、 卓曜建設 彭成謙

希望政府能提供相關的需求資料予業者，如各行政區供給量的需求多少。

七、 內政部營建署國民住宅組 蘇玉峰專員

(一)社會福利設施因自償不易故必須仰賴補貼，而社會住宅在住宅法上須符合只租不售，且租金受到規範及限制，但附屬設施及額外加值服務仍可於合理範圍內收費。

(二)中央為推動社會住宅，這幾年持續和各部會以及地方政府協調，如承租公有土地作社會住宅都有相當優惠的土地租金計算方法。

(三)內政部興辦社會住宅出租辦法（第 10 條）規範租金是不得逾市場租金水準，沒有規定一定要固定折數或優惠，而且該辦法(第2條)則有專案核准按核准內容辦理之規定。此外，新北市去年修正出租辦法，針對危老、都更可不受約束，未來或許因應某些政策需求，地方亦可參考新北市作法辦理。

(四)社會住宅屬於內政部認定的社會福利設施，雖未經衛生福利部管制補助，但仍有住宅法及其相關法令規定之補助及獎勵機制。

(五)社會住宅過往被標籤化的既定印象，經內政部及地方政府這幾年推出實體後，已逐漸被國人接受，以前常有鄰里反彈是因為擔心社區資源被瓜分或占用，故規劃社會住宅時已預留社會福利設施及社區活動等空間配置，以社會住宅為平台為當地帶入更多公共設施及社會資源，現在明顯可以觀察到社會住宅的進駐對當地的生活品質是提升的效果。

(六)又業界先進有提到，部分租戶的不配合或非正規行為，尤其當弱勢比例提高時，該趨勢或可能越明顯，會是業者評估的風險因素之一。但若進入社會住宅體系，與當地社福網的連結將會更自然且直接，如弱勢入住民辦之社會住宅，住宅主管機關可以設計機制與社福連結，如造冊交由當地的社會局啟動關懷機制；林口世大運選手村社會住宅是因為社會住宅量體太大，當地社福資源不及支應，而併同設

計了訪視員制度，由住宅單位安排訪視，是特例，但是如果是與學校合作之學生社會住宅，或許就是學校舍監擔任類似角色；這些都是目前公辦社會住宅已經在操啜作的模式。

（七）本次說明會後，營建署會再提供現有都市計畫、土地使用等突破說明，希望與會者能指教現有條件下，民間業者願意投入尚需政府有哪些政策上的協助，內政部以整體市場角度思考，其實社會住宅已經很類似目前市面上出租住宅的概念，如果該住宅商品能加入社會住宅家族，除上開物質條件外，目前已建立的社會住宅公共服務機能，應該有助提升出租住宅整體形象。