

高雄市政府都市發展局

「高雄市鳳山區五甲國宅公營出租修繕工程」
先期規劃計劃書

磐古工程顧問股份有限公司

民國一〇五年四月

摘要

為照顧特殊情形及身分之高雄市民，高雄市政府擬分階段及多元方式逐步增加社會住宅之數量。本案為活化高雄市鳳山區五甲社區閒置之台電員工宿舍進行公營出租社會住宅之可行性分析，包含市場環境、供需環境、法律環境與財務試算之探討，以及擬製相關配套之管理規範，茲將先期規劃內容重點說明如下：

(一) 本案已積極向中央政府爭取工程補助款

本案臨近衛武營國家藝術中心與原縣治議會，生活機能十分完善，目前由高雄市政府都發局向台電租用 55 戶閒置宿舍，可提供改建社會住宅使用。

本基地周邊住宅或店面租金水準相對較高，然考量社會住宅之營運必須以折扣後的租金提供經濟或弱勢家戶承租，加上長期的營運管理成本以及初期投入興建綠建築的支出，經財務試算評估，在中央政府若能補貼社會住宅中長期推動方案之整建經費 70% (其他條件不變之下)，仍無法達成財務自償 (內部報酬率為 0.99%)。若本案預算編列有困難，建議可先以租金補貼方式照顧弱勢家戶租屋需求。

(二) 配套措施-有使用社會住宅空間需求之局處，共同參與整建費用分攤

社會住宅之興辦費用不應僅是都市發展局或住宅基金的責任，其照顧的群眾很廣，也包含社會福利、社會救助之意涵。因此，高雄市府內已有社會局與原民會各承租 30 戶與 25 戶社會住宅空間之需求，應在興建之初期，就其使用之樓地板面積比例，分攤整建經費，以降低住宅基金之負擔，也提高本案之財務可行性。

(三)社會住宅之建築規劃與管理維護

- 1.考量混居與弱勢保障之目標設定混居比例：本案已與社區一般住戶混居，故公營出租 55 戶皆提供給弱勢居民承租。
- 2.考量租金負擔能力，本案已指定優先提供於拉瓦克受災戶與單親家庭承租，為減輕居民生活費用支出之壓力，建議租金設定為市價五折。
- 3.以公平分配、弱勢保障之精神，規劃適宜租賃與續租期限、住戶管理機制應考量住宅補貼資源有限，建議訂定居民租賃契約 2 年為一期，期滿仍符合租賃資格者可續約 1 次(仍應配合社會局與原民會向都發局承租年數為限)。
- 4.建議原民會與社會局可由承租範圍選定 1 戶作為管理辦公室兼共同工作空間，並透過多元培力方案積極引入第三方社會企業團體委託管理，以創造社區與居民雙贏之期望。

目錄

第一章 計畫簡介	1
一、計畫緣起及目標	1
二、計畫範圍	2
三、工作項目	3
第二章 法律可行性分析	4
一、住宅法	4
二、社會住宅中長期推動方案暨第一期實施計畫	7
三、五都社會住宅計畫	7
四、小結	11
第三章 供需分析	13
一、社會住宅供給面	13
二、社會住宅需求面	18
第四章 市場可行性分析	34
一、地理環境	34
二、基地及周邊地區使用現況	35
三、基地周邊相鄰街廓公共設施服務水準	38
四、基地週遭租賃行情分析	41
五、整合住宅補貼實施方案與租金補貼	44
第五章 財務可行性分析	59
一、財務評估方法	59
二、財務基本參數說明	61
三、財務因子敏感度分析	62
第六章 管理維護機制	65
一、租賃對象與入住資格	66
二、租金與管理費訂價	68
三、租賃與續租期限	68
四、申請程序	68
五、住戶管理	69
六、管理機構	70

第七章規劃設計	72
一、現況說明	72
二、規劃構想說明	75
三、規劃設計圖說	78
附錄一、高雄市政府社會局單親家園租用及輔導要點.....	82
附錄二、高雄市原住民租賃住宅出租及管理要點.....	84
附錄三、先期規劃計畫書審查會議回覆意見對照表.....	87

表目錄

表 1 民國 101 至 104 年整體住宅政策實施方案	6
表 2 臺北市、新北市、臺中市、台南市社會住宅規劃比較表	10
表 3 高雄市 2009-2013 年租金補貼申請與核准戶數一覽表	12
表 4 台灣社會住宅數量統計表	13
表 5 高雄市社會住宅「主要優先協助對象」數量及需求傾向調查表	15
表 6 高雄市各行政區社會住宅戶數推估	16
表 7 高雄市住宅出租現況	17
表 8 具特殊情形或身分者數量表	19
表 9 社會住宅「潛在協助對象」、「易受到住宅歧視排擠」數量及需求傾向調查表...	20
表 10 高雄市潛在協助對象每人居住房數及需求房數-按地區別分	22
表 11 公營出租住宅申請資格與租期	25
表 12 高雄市勞工租賃住宅出租作業要點修訂情形	27
表 13 單親家園租金	28
表 14 高雄市住宅出租現況與相關規定	30
表 15 經濟或社會弱勢家庭社會住宅需求戶數	33
表 16 基地土地權屬及規模綜整表	36
表 17 基地建物權屬與規模綜整表	36
表 18 基地建物權屬與規模綜整表	42
表 19 高雄市住宅租金補貼相關內容	45
表 20 高雄市全區租屋行情表	47
表 21 本案租金負擔能力與戶數比例建議表	49
表 22 高雄市低收入戶及生活扶助四類別	50
表 23 高雄市潛在協助對象目前居住行政區-按身分別分	51
表 24 高雄市潛在協助對象承租住宅重視條件-按身份別分	52
表 25 高雄市潛在協助對象未來居住的住宅區位-按身份別分	53
表 26 高雄市潛在協助對象家戶每月總所得-按地區別分	54
表 27 高雄市潛在協助對象每人每月可負擔租金-按地區別分	55
表 28 工程補貼費率與租金折扣率之敏感度分析	63
表 29 出租率與租金折扣率之敏感度分析(假設租金折扣 50%)	63
表 30 出租率與租金折扣率之敏感度分析(假設租金折扣 60%)	64

圖目錄

圖 1 計畫範圍圖	2
圖 2 基地範圍圖	35

第一章 計畫簡介

一、計畫緣起及目標

由於特殊情形及身份之弱勢居民在住宅市場易受較大阻礙或受到歧視排擠，就住宅政策考量應屬「主要優先照顧對象」，因此透過高雄市政府住宅年度及中程計畫的調查與推估，本市易受較大阻礙或受到歧視排擠的家戶共計 1,707 戶，其中需求偏好社會住宅者 606 戶，需求傾向租金補貼者 1,101 戶。另依內政部營建署發布高雄市 104 年度第 3 季房價所得比為 7.90、貸款負擔率 33.47%，在五都之中尚屬合宜的價位；102 年度中央提供給本市之租金補貼計畫名額僅 3,593 戶，本市計有 9,303 戶提出申請，僅能提供 38.62% 申請戶租金補貼之協助。故本市之住宅計畫，近程擬分階段及多元方式逐步增加公營出租住宅之數量，配合內政部社會住宅中長期推動方案申請補助作業自籌經費並整修閒置國有資產，期能擴大照顧弱勢租屋需求。

因此，本計畫為高雄市政府與台灣電力股份有限公司合作，已於 105 年 2 月 1 日正式簽約租用其位於鳳山鄰近衛武營園區之五甲社區 55 戶員工宿舍，後續以優先整修臺電閒置員工宿舍做為公營出租之社會住宅將加以簡易修繕後轉型為市府公營出租住宅；並期能於環境調查分析後，於未逾容受力情況下，研擬具備市場、法律、財務及弱勢族群需求可行性之整建計畫與擬製相關管理辦法，協助特殊情形及身分市民安居。開創地方政府與國營事業合作推動資產更新活化，並結合社會住宅公益政策的首例。

第一章、計畫概述

二、計畫範圍

本案為南京路、凱旋路與新富路交界處，原台電閒置員工宿舍如圖 1 所示。依據建築使用執照等相關資料為民國 71 年竣工之 R.C 構造建物，房型為兩房兩廳一衛格局之家戶，每一家戶面積為 49.42 m²（未含前後陽台約 7.42 m²及公共設施），權狀面積為 2718.1 m²（總樓地板面積約 3,126.2 m²），房屋結構良好，房舍周邊則有幼兒園、中小學、公園綠地、市場及停車場等公共設施，生活機能完善，交通十分便利後由高雄市政府承租 55 戶並希望能活化資產，整修建置為五甲國宅內之國營出租社會住宅。

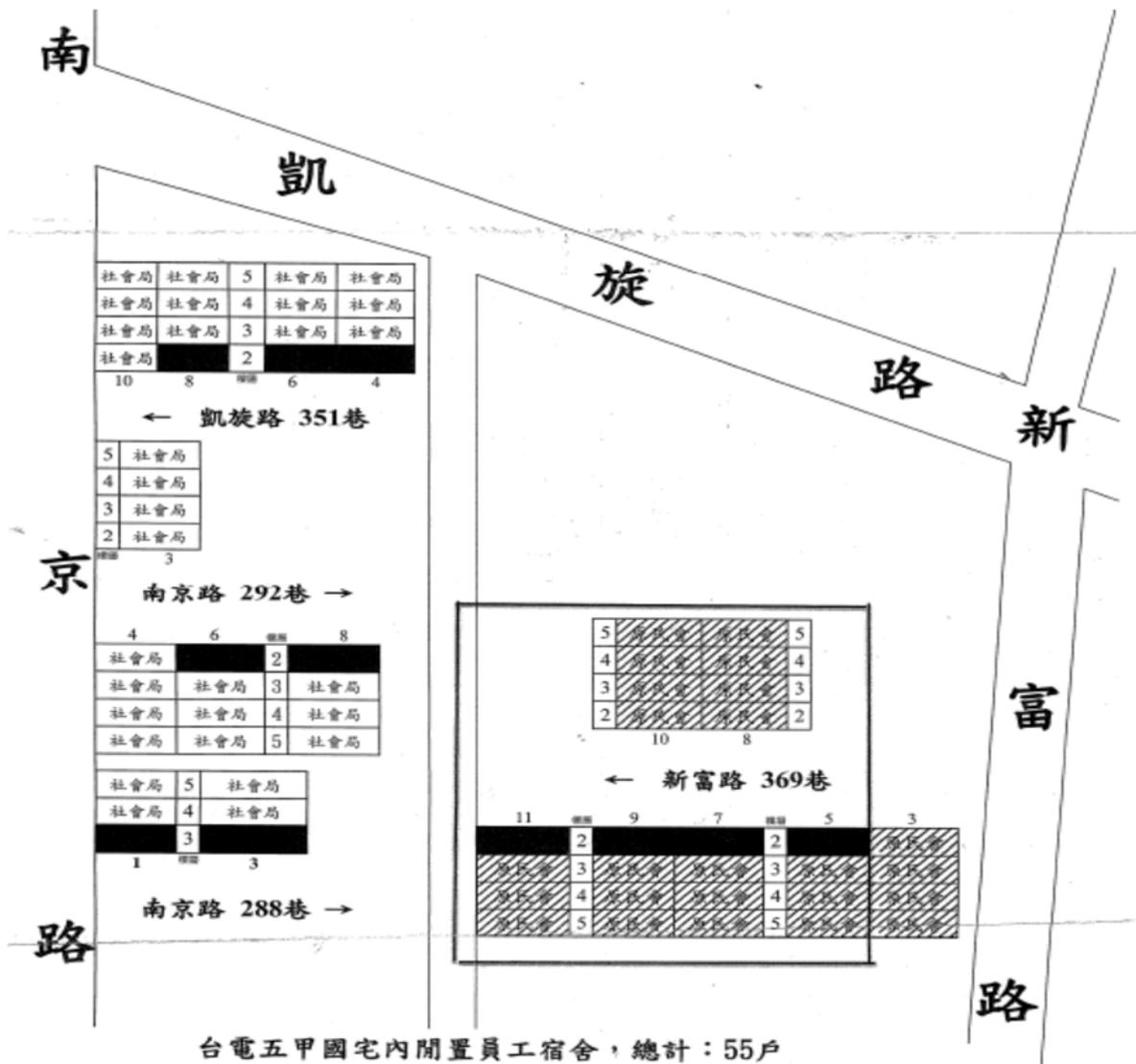


圖 1 計畫範圍圖

三、 工作項目

(一) 先期規劃之可行性分析

1. 市場分析

透過週遭地理環境與租賃水準與鄰近地區住宅市場及租金行情之瞭解，提供本案於該區段公辦出租社會住宅之租金制訂參考，分析公營住宅市場可行性分析。

2. 供需分析

藉由社會住宅推動聯盟所彙整之台灣社會住宅存量以及全國住宅總量，了解目前高雄市相關社會住宅供給現況，並綜整高雄市住宅計畫相關內容，納入考量社會局相關福利政策與空間需求，及針對高雄市現有公營住宅之營運情形與課題進行分析，以作為本案社會住宅服務對象設定、坪型規劃、租期、營運管理模式之借鏡。

3. 法律分析

從相關上位計畫與社會住宅方案了解未來規劃方向與目標，分別針對住宅政策推動方案與五都目前實施之社會住宅計畫現況進行探討對於本案營運維護管理之相關法令可行性分析，希望能歸納出符合本計畫之適切配套措施。

4. 財務分析

本案由資本預算觀點進行評估，從政府補助、出租比率與租金折數之關鍵因素進行試算與敏感度分析，找出最適之租金水準。

(二) 擬訂管理維護機制

考量法令與財務，並參考臺北市社會住宅出租辦法、臺南市社會住宅出租辦法，及高雄市社會住宅之營運規劃與特色等，研提可行管理維護機制，進行營運規畫。

第二章 法律可行性分析

住宅政策與社會住宅是我國近十年開始推動住宅政策。民國 88 年行政院始研擬「強化經濟體質方案」中提出「健全土地與住宅政策：為強化土地及住宅政策功能，研擬住宅政策與住宅法」。

我國正式提出社會住宅政策始於 99 年，主要政策包含：「社會住宅短期實施方案」、「社會住宅需求調查」、「我國社會住宅推動策略」等項目。其中，在「我國社會住宅推動策略」中即明訂相關興辦原則，包含：以弱勢族群為優先、只租不售、多元家戶混居型態、多元興辦模式、公私協力等原則。爾後，於 97 年~100 年間研擬了 101 年~104 年「整體住宅政策實施方案」，並於 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 至 104 年整體住宅政策實施方案」，整合相關住宅補貼，如「整合住宅補貼資源實施方案」與「青年安心成家方案」，並提出三大政策目標，1.提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境、2.提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助、3.創造公平的租、購屋機會。另於 100 年通過『住宅法』，內含總則、住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場、居住權利平等與附則等。政府住宅政策歷經長期更迭，因應「整體住宅政策」、「整體住宅政策實施方案」及「住宅法」通過，昭示住宅政策之策略方向，建立合理公平效率住宅補貼機制、健全住宅市場及提升居住品質，復以住宅具有明顯之地域特性，其政策、計畫之細緻規劃及推動有因地制宜之必要。鑑於住宅業務亦屬地方自治事項之一，係構成都市化之重要因素，攸關都市發展走向，有必要加以重視及研議因應措施，以提升居民之居住福利。

以下將分別針對住宅政策推動方案與五都目前實施之社會住宅計劃現況進行探討，希望能歸納出符合本計劃之適切配套措施。

一、 住宅法

2011 年 12 月 30 日為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，內政部發布住宅法，並於公布日後一年施行，其中有關社會住宅相關規定如下：

(一) 特殊情形或身分

住宅法所訂具特殊情形或身分，指下列規定之一者：一、低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女三人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。五、六十五歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、其他經中央主管機關認定者。

(二) 社會住宅興辦方式

社會住宅指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅，目前研議修改法令提高為至少百分之二十比例。住宅法第 23 條明訂以新建社會住宅之方式分為：「一、直接興建。二、合建分屋。三、設定地上權予民間合作興建。四、其他經主管機關認定者。」等四種。

(三) 排除公有財產管理相關法令

住宅法第 48 條明訂中央及直轄市、縣（市）主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

(四) 高雄市相關法令

高雄市目前並無專門針對社會住宅使用所訂定之專門法令，「高雄市住宅基金收支管理及運用自治條例」，第一條即敘明為該自治條例為「健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，依住宅法第七條規定，設置高雄市住宅基金（以下簡稱本基金），並為規範本基金之收支、管理及運用而制定。以都市發展局為主管機關，同時明定基金來源與用途。其餘相關法令，則包括「高雄市政府社會局單親家園管理要點」、「承租高雄市勞工租賃住宅申請須知」等，作為住宅空間經營管理使用之參考。

(五) 民國 101~104 年整體住宅政策實施方案

行政院 2011 年 10 月 26 日核定「民國 101 至 104 年整體住宅政策實施方案」，三大政策目標，1.提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境、2.提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助、3.創造公平的租、購屋機會。

計畫目標二「提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助」，執行策略「2-5 推動社會住宅」辦理。具體措施包括:推動社會住宅短期實施方案、推動社會住宅中長程實施方案、結合第三部門推動、研訂住宅法(社會住宅專章)等。

表 1 民國 101 至 104 年整體住宅政策實施方案

具體措施	計畫目標	期間				主辦機關/協辦機關
		101 年	102 年	103 年	104 年	
推動社會住宅短期實施方案	建立地方政府興辦社會住宅中長期推動模式	1.工程施工 2.撥付用地取得價款第二期	1.工程施工 2.撥付用地取得價款第三期	1.工程施工 2.撥付用地取得價款第四期	1.管理維護	1.臺北市、新北市政府 2.內政部(營建署)
推動社會住宅中長程實施方案	研擬我國社會住宅中長程推動方向與多元開發策略	研擬「社會住宅中長程實施方案」	-	-	-	1.內政部(營建署) 2.內政部(社會司) 3.直轄市及縣(市)政府
結合第三部門推動	結合民間力量推動社會住宅，民間興辦機構發展與培育。	-	-	辦理宣導社會住宅，及社會住宅管理維護服務。	-	1.內政部(營建署)

資料來源：整體住宅政策實施方案(101 至 104 年)，100 年 10 月，行政院。

二、 社會住宅中長期推動方案暨第一期實施計畫

(一) 政策目的

該方案之政策目的為協助無法自行於市場上以租金補貼解決居住問題之特殊情形或身分者(即經濟或社會弱勢者)，包括找不到合適的居所者(如老人、肢體障礙者需完善無障礙空間)、遭歧視排擠者(如精障、智障)等，透過社會住宅的提供解決因應。

(二) 照顧對象

照顧對象為依據住宅法規定，社會住宅要照顧對象為一定收入以下之低收入戶、老人、身心障礙者等 11 類具特殊情形或身分者，考量照顧政策優先性及資源有限性，該方案原則以「家庭年收入低於 50% 且戶內有易受住宅歧視之特殊情形或身分者之無自有住宅家庭」為主要優先照顧對象。該方案以政府興辦及獎勵民間興辦社會住宅供給方式設定目標。

三、 五都社會住宅計畫

(一) 弱勢家戶戶數、社會住宅需求與市長政見預定興建數量

依內政部社會住宅需求調查報告結果，六都社會住宅需求戶數中，高雄市需求數量 4 萬 3 千戶僅次於新北市，目前僅高雄市與臺南市無明確預定興建數量，臺北市預定 4 年 4.8 萬戶、新北市 4 年 7 千戶、桃園市 4 年 2 萬戶、臺中市則是 8 年 1 萬戶。

(二) 坪型設定、配套公共設施、開發方式比較

本案彙整臺北市、新北市、臺中市、臺南市、高雄市近年推動社會住宅之案例，及分析案例經驗如下。

1. 臺北市

臺北市社會住宅開發方式較為多元且興建數量最多，因其財源較為充足，且租金較高，財務相對較能回收。本市初期推動應考量社會住宅需求戶數與出租效益進行開發。

政府自建之坪型規劃一房型：二房型：三房型，分別為 60%：30%：10%。目前最新招租之公共住宅租金（含管理費）訂價，將承租戶生活規約遵守情形納入考量，第一年以市價 85 折，簽約後如承租人於租期第一年，依租賃契約各扣分條款扣分在 3 分以內者，第二年租金得以 7 折減收之；但減收後如承租人扣分累計超過 3 分時，該減收優惠即予取消，回復原訂契約之租金收取。

2. 新北市

新北市青年住宅則採 BOT 方式興建，為提高建商進場誘因，三成由建商設定地上權營運。租金訂價的分為兩種，出租住宅三成以市價八折出租予弱勢族群，另外七成以市價出租。

房型規劃以一房型為主，三重大同南段一房型：二房型，分別為 72%、28%；三重大安段一房型：二房型，分別為 90%、10%；中和秀峰段一房型：三房型，分別為 95%、5%。

BOT 興建方式可節省政府經費，然因租金訂價較高且又有三成供建商使用，相對降低社會住宅之公益性。

3. 臺中市

臺中市政府推出之幸福好宅，第一期共有豐原區安康段與大里區光正段兩基地採政府自行興建，租金預定為市價五至七折，房型比例的部分一房型：二房型：三房型，分別為 60%：30%：10%。

豐原段第二期規劃中，預計採政府自建、公私合作或設定地上權方式開發，合建方案係以臺中市市有財產管理自治條例為基礎，提供公有土地，採取與民間合建方式，興建工程全數由私部門辦理，而民間依投資價值比例可分回部分房地做銷售，

而政府分回之部分房地則作為出租性質的政策性住宅，然其基地為市有土地，本基地為國有土地受國有財產法之限制，以合作開發方式興辦社會住宅，將讓售部分土地予民間機構，係將產權移轉為少數特定私人所有者之情形，是否可作為國有財產撥用之用途仍有疑義。

4. 臺南市

臺南市政府過去並未興辦出租住宅，台南大同路上的大林國宅原為老舊眷村，1999年改建為2千戶國宅，但入住率不高。2011年，當時台南市副市長林欽榮協助向內政部爭取，專案讓售給伊甸基金會，提供給弱勢居住。林欽榮指出，「這是一項創意工程，首先要獲得內政部支持，排除法令障礙，同時與地方鄉親多次溝通，在天時、地利與人和等條件配合下，才促成這個由民間開辦社會住宅的全國首例。」

因此由伊甸基金會購買位於大林國宅社區內之獨棟住宅經修建後供弱勢承租入住，約36戶，其中包含一般住宅24戶、老人住宅、無障礙住宅各6戶，其餘8戶則是樣品屋與一樓辦公室，每戶的室內居住單元介於27至29坪之間，其租金以市價八折訂定，租期一般戶為六年，並視情況延長至十二年。

表 2 臺北市、新北市、臺中市、台南市社會住宅規劃比較表

項目	臺北市	新北市	臺中市	台南市
租金訂價	公共住宅租金(含管理費)租金第一年以市價 85 折、第二年 7 折	3 成以市價 8 折出租予弱勢族群，另外 7 成以市價出租	市價 5 到 7 折	市價 8 折
租期	依「臺北市社會住宅出租辦法」每期租期最長 3 年，承租人於租期屆滿時仍符合承租資格者，得申請續租；租賃及續租期限合計最長不得超過 6 年，以特殊情形或身分申請租住，且續租時仍具同一特殊情形或身分者，租期得延長為 9 年	一期 2 年，最長 6 年	一期 5 年	一期 6 年，並視情況延長至 12 年
混居比例	具特殊情形或身分者：10% 設籍本市或在本市有就學、就業事實之青年者戶(20 歲以上 45 歲以下)：90%	3 成弱勢戶、7 成一般戶	一般戶：10% 經濟補貼或階段照顧戶(新婚家庭、青年)：80% 弱勢戶：10%	弱勢族群如 65 歲以上老人、身心障礙與經濟弱勢者。
坪型設定	1.安康社區 D 基地公營住宅一房型：二房型：三房型，分別為 60%：30%：10%	1.三重大同南段一房型：二房型，分別為 72%、28% 2.三重大安段一房型：二房型，分別為 90%、10% 3.中和秀峰段一房型：三房型，分別為 95%、5%	豐原安康段一房型：二房型：三房型，分別為 60%：30%：10%	36 戶
配套公共設施	安康社區 D 基地公營住宅 社會福利空間需求：「社會福利服務工作站」、「公辦民營托嬰中心」、「公辦民營老人日間照顧中心」、「身心障礙者社區作業設施」、「身心障礙福利機構」 公共空間需求：社區管理(兼防災)中心配置辦公室、物業管理及住戶服務、住戶生活購物、鄰里公共活動、一般零售業	市民活動中心、公共托育中心等社會福利空間	豐原安康段地面層配置必要生活設施、社會福利設施及店鋪	市民活動中心等社會福利空間
開發方式	政府自建：大龍峒公營住宅 聯合開發：行天宮站公營住宅戶、萬隆公營住宅、美和市 公辦都更：敦煌公營住宅、景文公營住宅	BOT：新北市青年住宅(三重大同南段、三重大安段、中和秀峰段)	政府自建：幸福好宅第一期豐原區安康段與大里區光正段 幸福好宅第二期規劃中，預計採政府自建方式推動	民間經營(伊甸基金會)

資料來源：本計畫整理

四、 小結

住宅法第 3 條規定，社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具有特殊情形或身分者之住宅。社會福利政策主要辦理低收入戶、中低收入身心障礙者住宅補貼，由各縣、市社政主管機關分別依社會救助法、身心障礙者權益保障法及其子法辦理。101 年度各直轄市、縣(市)政府依「低收入戶住宅補貼辦法」辦法辦理之租金補貼計 3,965 戶，因大多縣市皆囿於該府財源狀況，僅臺北市、臺中市、新竹縣、苗栗縣、臺東縣等 5 縣市辦理。101 年度各直轄市、縣市政府「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」辦理之租金補貼計 10,515 戶，其中以新北市 4,680 戶最多、台北市 2,019 戶次之、再次為新竹市 968 戶。另苗栗縣政府囿於財源未辦理。

目前內政部依住宅法辦理之住宅補貼未區分身分別，主要協助 50%分位點以下之無自有住宅，按家戶所得及弱勢狀況，採評點制方式辦理，其中具低收入戶、身心障礙者身分者亦得提出申請，且於住宅補貼評點時增加評點，以優先獲得補貼。綜上，內政部辦理之住宅補貼與社福綱領中之社政主管機關所辦住宅補貼，其中對於「低收入戶」及「身心障礙者」均提供租金補貼。鑒於目前各縣市社政主管機關所辦住宅補貼，並非全國均有辦理，民眾僅得擇一接受補貼，故社會福利政策缺額部分可透過住宅政策協助，以發揮互補效果。以高雄市而言歷年來申請租金補貼戶數均遠大於計畫戶數，而 2011 年前在預算充足下，核准率仍均高達 9 成以上，但 2012 年之後申請戶數仍維持甚至高於 2011 年以前之戶數，但核准戶數與比率卻大幅下降至三成左右，顯示仍有大量弱勢家戶尚未取得租金補貼，而需要其他住宅補貼方式予以協助。

表 3 高雄市 2009-2013 年租金補貼申請與核准戶數一覽表

年度	計畫戶數	申請戶數	核准戶數	核准率
2009	2,897	3,851	3,632	94.3%
2010	3,274	8,203	7,660	93.4%
2011	3,098	9,524	8,905	93.5%
2012	3,165	13,238	4,836	36.5%
2013	3,593	9,308	3,593	38.6%

資料來源:本計劃整理

因此內政部為彌補 M 型社會中住宅市場供需機能失調，以解決經濟或社會弱勢人口之居住問題等，業已提出「社會住宅實施方案」，計畫以房屋租金補貼、貸款購置住宅利息補貼為主，興建只租不賣的社會住宅為輔，透過中央訂定相關辦法，授權地方政府執行，以鼓勵民間參與方式興建，藉以達成混居住宅的目標，避免社會住宅被標籤化。因此，「社會住宅實施方案」的目的不僅在社會住宅的興建，而是透過房屋租金補貼、貸款購置住宅利息補貼等措施，一方面善用資源、降低現有空屋率，另一方面也能夠避免經濟或社會弱勢人口被標籤化，實現混居住宅的目的。但由於目前意見紛歧、共識難以建立，若要達到普遍新建社會住宅，並使大多數人受惠，則仍有若干問題需要克服。目前五都僅有台北市、新北市與臺南市已正式實施社會住宅出租辦法。

然而，社會住宅與一般公共設施不同，除了民眾觀感、財務可行性之外，仍涉及收租不確定性及長期後續營運管理，因此，未來本計畫以公有出租住宅進行整建、修繕作業，除考量社會住宅供需數量、法令與財務可行性與租金訂價應符承租戶之負擔能力，同時應納入現有量體活動機能規劃與公私合作，角色權責分配，市府如何與民間共同合作，財務面上的支援(如協助興建整建費用、管理費、租金補貼等)，執行面上的支援(搭配交通政策、後續管理維護協助)等都應詳細評估，並建立相關配套，方可提高民間參與意願。未來希望能綜合各縣市案例經驗，本市社會住宅新建應考量社會住宅需求數量、法令與財務可行性、居住正義，規劃適宜之開發方式與量體，租金訂價應符承租戶之負擔能力。

第三章 供需分析

一、 社會住宅供給面

迄今「社會住宅」業已成為先進資本主義發達國家住宅政策重要一環，至 104 年 11 月止，台灣社會住宅存量共計 7,534 戶，以 104 年第 2 季全國住宅總量 8,495,476 戶計算，台灣社會住宅存量比率為 0.089%，表 4 為台灣社會住宅數量統計表 (2015.11.06 更新)。

表 4 台灣社會住宅數量統計表

地區	項目	數量	
台北市	公共住宅(5處)	842	小計：6872 (戶) 佔台北市住宅總量 0.729% (104年第2季台北市住宅存量942,969戶)
	公營住宅(6處)	274	
	出租國宅住宅(20處)	3,531	
	中繼住宅(2處)	365	
	平價住宅(4處)	1,407	
	婦女中途之家(1處/房)	77	
	老人住宅/公寓(4處)	376	
新北市	永和青年住宅	11	小計：404 (戶) 佔新北市住宅總量0.026% (104年第2季新北市住宅存量1,581,482戶)
	新店中正專案出租國宅	56	
	汐止花東新村臨時安置住宅	126	
	三峽隆恩埔文化部落	140	
	五股老人公寓	71	
高雄市	原住民出租住宅	13	小計：258 (戶) 佔高雄市住宅總量0.025% (104年第2季高雄市住宅存量1,051,064戶)
	勞工租賃住宅	174	
	單親家園	65	
	銀髮家園	6	
全國	合計：7534 (戶) 佔全國住宅總量：0.089% (104年第2季台灣住宅存量8,495,476戶)		

資料來源：各縣市政府公告資訊、社會住宅推動聯盟整理

(一) 本市其他社會住宅福利提供戶數

高雄市目前各局處提供相關住宅福利戶數約 258 戶，分別由勞工局、社會局及原民會提供，主要以高雄市國宅轉作為出租社會福利住宅戶數居多，例如如高雄勞工租賃住宅自民國 73 年起價購前鋒東區及復興西區國宅共 174 戶出租於高雄市勞工。現有社會住宅分布於鼓山區、前鎮區、左營區、鳳山區及小港區。

這些提供給勞工、單親、65 歲以上老人及原住民等身分別之家戶，入住率平均約 90% 以上，入住戶約 241 戶，每月租金約 3,500 至 4,500 元不等，坪數介於 20-30 坪之間。若將本市其他社會住宅福利提供戶數 258 戶加上三民區鼎勇街及新興區明星街社會住宅潛在供給戶數 173 戶，合計約有 431 戶的潛在供給量。

(二) 社會住宅興辦戶數

根據營建署高雄市社會住宅潛在居住協助對象戶數及照顧對象需求調查研擬之具多重特殊情形或身分者之調查：住宅法第 4 條規定之 11 類特殊情形及身份者其中包含經濟弱勢及社會弱勢情形，而弱勢者常有多重弱勢身份，可先應用戶政系統資料庫篩選確認 11 類特殊情形及身份者之數量；先整理出以家戶為單元之統計資訊；再交叉比對釐清家戶具(含)有各類特殊情形或身分重複部分及收入及財產持有情形之調查：依住宅法第 28 條第 1 項：「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。」規定，就前項調查之各類特殊情形或身分者，應再就其收入及財產持有情形調查及篩選，篩選原則包括「無自有住宅」及「家庭年收入低於一定標準」，其中有關後者之家庭年收入標準門檻，基於經費及資源有限，本市以低收入戶為標準(經濟弱勢)。

根據本計畫之社會住宅需求狀況調查，各弱勢家戶承租房子時覺得受到歧視之比率，以此推算 B 類中易受到住宅歧視排擠之總戶數為 1,707 戶；受到歧視之家戶選擇承租社會住宅之比率，以此推算 C 類需求傾向社會住宅之總戶數為 606 戶(詳如表 5)。

表 5 高雄市社會住宅「主要優先協助對象」數量及需求傾向調查表

具特殊情形 或身分 之家戶	戶內有六 十五歲以 上之老人 之家戶	戶內有身心 障礙者之家 戶	低收入戶	特殊境遇 家庭	戶內育有 未成年子 女三人以 上之家戶	戶內有於安 置教養機構 或寄養家庭 結束安置無 法返家，未 滿二十五歲 之家戶	戶內有受家 庭暴力或性 侵害之受害 者及其子女 之家戶	戶內有感染 人類免疫缺 乏病毒者或 罹患後天免 疫缺乏症候 群者之家戶	原住 民之家 戶	災民	遊民	總計
B類中易受 到住宅 歧視排擠 (C)	316	773	617									1707
C類需求傾 向社會住宅	156	261	189									606
C類需求傾 向住宅補貼	160	512	429									1101
直轄市、縣(市)政府 「潛在協助對象」中易 受到住宅歧視排擠認定 條件說明	本計畫以問卷調查中，各類弱勢身分別在住宅租賃市場易受排擠的比例(附錄四)乘以符合無自用住宅及所得為低收入者(B)，得出戶數(C)，再乘以各種弱勢身分別需求社會住宅的比例或需求租金補貼的比例(附錄三)得出社會住宅「主要優先協助對象」數量及需求傾向的戶數。											

資料來源：高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案社會住宅「主要優先協助對象」之總戶數為 606 戶，依據低收入戶各行政區所佔比例，推算各行政區社會住宅興辦之戶數，如下表所示。其中以三民區、鳳山區、前鎮區居多，三個行政區約需 195 戶。

表 6 高雄市各行政區社會住宅戶數推估

	地區	各區低收入戶數	分布百分比	社會住宅戶數推估
最優先推動範圍：低收入戶數 50 戶以上	三民區	1,542	12.33	75
	鳳山區	1,422	11.37	69
	前鎮區	1,053	8.42	51
次優先推動範圍：低收入戶數 20~50 戶	苓雅區	768	6.14	37
	左營區	739	5.91	36
	楠梓區	734	5.87	36
	小港區	661	5.28	32
	鼓山區	594	4.75	29
	大寮區	477	3.81	23
	林園區	422	3.37	20
第三優先推動範圍：低收入戶 10~19 戶	旗津區	291	2.33	14
	仁武區	286	2.29	14
	茄萣區	263	2.1	13
	岡山區	257	2.05	12
	鹽埕區	241	1.93	12
	新興區	235	1.88	11
	大樹區	208	1.66	10
	第四優先推動範圍：低收入戶 10 戶以下	其他 21 個行政區	2,317	18.52
	合計		100	606

資料來源：高雄市政府社會局、高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

表 7 高雄市住宅出租現況

項目	數量 (戶)	位置/屋齡	租金/坪型/租期	管理單位	近三年 入住率
原住民出租住宅	13	小港區「山明國宅那魯灣原住民出租住宅」/約 20 年	3,500 元。住戶水電費及公共設施水電費、管理費由承租人自行負擔。/三房(26-28 坪)/二年，續租以二次為限，期滿不再續約。但有特殊理由經原民會專案核准者，得展延租期一次。	原住民事務委員會	100%
勞工租賃住宅	174	前鋒東區國宅(33年) 復興西區國宅(32年)	3,500 元。勞工租賃住宅之水費、電費、管理費等其他費用，由承租人自行負擔。/三房(26-28 坪)/2 年，續租以三次為限，期滿不再續租。但承租人於承租期間遭逢家庭重大變故、退休勞工無謀生能力且負擔家庭主要生計責任或為原興邦里公墓拆遷安置戶，經當地里長證明屬實並經專案核准者，不在此限。	勞工局	100%
單親家園	23	小港區山明母子家園(20年)	3,500-4,000元/26-32坪/住用期限以1年為原則，續約以1次為限	社會局委託財團法人聖功社會福利慈善基金會	75%
	15	左營區翠華母子家園(翠華一期國宅)(15年)	4500元//26坪/住用期限以1年為原則，續約以1次為限		
	15	楠梓區和平母子家園(22年)	4,500元/24坪/住用期限以1年為原則，續約以1次為限		
	12	左營區翠華親子家園(翠華一期國宅)(15年)	4,500元/31坪/住用期限以1年為原則，續約以1次為限		
銀髮家園	6	15 年	3,000元、4,500元/24坪、26坪/ 無租期限限制	社會局委託社團法人台灣身心機能活化運動協會	100%
小計	258				

資料來源：本計畫彙整，「近三年入住率」、「未來需求」依高雄市年度及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

二、 社會住宅需求面

依據高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案之相關內容，本節綜整高雄市住宅計畫相關內容，並納入考量社會局相關福利政策與空間需求，及針對高雄市現有公營住宅之營運情形與課題進行分析，以作為本案社會住宅服務對象設定、坪型規劃、租期、營運管理模式之借鏡。

(一) 高雄市住宅年度計畫及中程計畫(2015~)

1. 社會住宅政策服務對象與住宅需求

(1) 照顧對象界定

照顧對象界定係依住宅法所定 12 項具特殊情形或身分者：一、低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女三人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。五、六十五歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、其他經中央主管機關認定者。並以無自用住宅且為低收入戶為主要優先協助對象。

與內政部社會住宅需求調查綜合報告調查之低收入戶、中低收入身心障礙者家庭、中低收入老人家庭、單親家庭、育有未成年子女 3 人以上家庭及年滿 18-25 歲離開寄養家庭及安置教養機構的青少年等 6 類對象有別。

另外，有關所得認定亦有差異，「高雄市住宅年度計畫及中程計畫案」界定為低收入戶。

(2) 社會住宅需求戶數

依「高雄市住宅年度計畫及中程計畫案」研究成果，高雄市符合住宅法所定具特殊情形或身分之戶數為 457,662 戶，剔除重複身分後為 385,564 戶，其中無自有住宅且家庭年收入小於自訂基準（無自用住宅且為低收入戶）共 11,021 戶，需求傾向為社會住宅者有 3,995 戶，該計畫依問卷調查分析各類弱勢身分別在住宅租賃市場易受排擠的比例，分析社會住宅「主要優先協助對象」之數量為 606 戶。

表 8 具特殊情形或身分者數量表

特殊情形或身分	六十五歲以上之老人	身心障礙者	低收入戶	特殊境遇家庭	育有未成年子女三人以上	於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲	受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者	原住民	災民	遊民	總計
原始統計資料	335,858	136,043	20,739	778	30,086	21	1,729	215	32,322		239	558,030
具特殊情形或身分之家戶	戶內有六十五歲以上之老人之家戶	戶內有身心障礙者之家戶	低收入戶	特殊境遇家庭	戶內育有未成年子女三人以上之家戶	戶內有於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲之家戶	戶內有受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女之家戶	戶內有感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者之家戶	原住民之家戶	災民	遊民	總計
原始數量 (含身分重複者)	269,521	123,530	20,096	676	30,086				13,524		229	457,662
剔除重複身分後數量 (A)	269,521	78,413	9,598	620	17,308				9,902		202	385,564

資料來源：高雄市住宅年度及中程計畫(民國104年至107年)規劃案

註1.身心障礙者、低收入戶、特殊境遇戶及遊民資料根據103年12月高雄市政府提供之社政資料數據。(備註:特殊境遇戶社政資料數據領有緊急生活扶助者及領有兒童托育津貼、子女生活津貼、傷病醫療補助者加總) 註2.其他統計資料係高雄市住宅年度計畫及中程計畫案至高雄市政府民政局資訊系統查詢之結果

表 9 社會住宅「潛在協助對象」、「易受到住宅歧視排擠」數量及需求傾向調查表

具特殊情形或身分之家戶	具特殊情形或身分之家戶	戶內有六十五歲以上之老人之家戶	戶內有身心障礙者之家戶	低收入戶	特殊境遇家庭	戶內育有未成年子女三人以上之家戶	戶內有於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲之家戶	戶內有受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女之家戶	戶內有感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏症候群者之家戶	原住民之家戶	災民	遊民	總計
無自有住宅且家庭年收入小於自訂基準	總數	2,499	4,818	3,704	--	--	--	--	--	--	--	--	11,021
	需求傾向社會住宅	1,235	1,628	1,132	--	--	--	--	--	--	--	--	3,995
	需求傾向住宅補貼	1,264	3,190	2,572	--	--	--	--	--	--	--	--	7,026
無自有住宅且家庭年收入小於自訂基準，易受到住宅歧視排擠	總數	316	773	617	--	--	--	--	--	--	--	--	1,707
	需求傾向社會住宅	156	261	189	--	--	--	--	--	--	--	--	606
	需求傾向住宅補貼	160	512	429	--	--	--	--	--	--	--	--	1,101

資料來源：高雄市住宅年度及中程計畫(民國104年至107年)規劃案

註：高雄市住宅年度計畫及中程計畫案以社會局低收入戶名冊比對與民政局各種弱勢身分別的戶籍資料，剔除重複而得。

註：直轄市、縣（市）政府自訂基準及其依據說明：考量政府經費需用於最需要者，建議比照社會局條件訂為無自用住宅且低收入戶為本市自訂基準。

註：直轄市、縣（市）政府「潛在協助對象」中易受到住宅歧視排擠認定條件說明：本計畫以問卷調查中，各類弱勢身分別在住宅租賃市場易受排擠的比例乘以無自用住宅及所得低收入者，得出無自有住宅且家庭年收入小於自訂基準且易受到住宅歧視排擠之戶數

2. 社會住宅之坪型設定

調查家戶目前居住室內坪數以 20.1-30 坪居多(43.33%)、10.1-20 坪次之(28.20%)；目前居住房間格局以三房最多(49.24%)、二房次之(25.03%)。需求室內房型以三房居多(51.83%)、二房次之(18.45%)。

3. 公共設施需求

調查家戶對於社會住宅社區內部社會福利空間項目以簡易醫療服務(27.11%)、老人日間照顧中心(16.07%)、就業輔導或職業訓練(13.38%)、課後托育(13.02%)比例較高。

4. 小結

(1) 社會住宅需求遠大於目前供給，僅能對象設定優先順序

依「高雄市住宅年度計畫及中程計畫案」研究成果，高雄市社會住宅「主要優先協助對象」之數量為 606 戶，本案為高雄市社會住宅之首例，社會住宅需求遠大於供給，僅能針對入住對象設定優先順序。

(2) 受訪者因本身受益傾性，對社會住宅租金傾向愈便宜愈好、房子愈大愈好，問卷參考價值具有侷限性

受訪者因本身受益傾性，對社會住宅租金傾向愈便宜愈好，「現況租金」較「每月可負擔租金」作答結果約高 900 元，顯示問卷參考價值侷限性。

另外，每月可負擔租金大於一萬元之比例小於 5%，本案社會住宅房型配比須考量家戶租金負擔能力。

(3) 每人居住房數及需求房數

高雄市弱勢家戶的每人居住房數平均為 0.71 房/人，其中以地區別區分：「前金區」可使用房數最多占 0.93 房，其次為「左營區」0.78 房。

需求房數平均為 0.80 房/人，以地區別區分：「前金區」需求房數為 1.04 房為

最多，其次為「楠梓區」0.86 房，「新興區」0.72 房。目前居住的房數與未來需求的房數相差不多。

表 10 高雄市潛在協助對象每人居住房數及需求房數-按地區別分

單位:%

	家戶人口數	目前房數	每人可使用房數	需求房數	每人需求房數
橋頭區	5.14	2.72	0.53	2.99	0.58
楠梓區	4	2.71	0.68	3.43	0.86
鳳山區	3.69	2.09	0.57	2.39	0.65
前鎮區	3.82	2.66	0.7	3.1	0.81
三民區	4	2.12	0.53	2.38	0.6
鹽埕區	3.39	2	0.59	2.63	0.78
小港區	3.75	2.7	0.72	2.96	0.79
岡山區	4.12	2.77	0.67	3.02	0.73
苓雅區	3.58	2.59	0.72	2.66	0.74
新興區	3.31	2.39	0.72	2.76	0.83
左營區	3.45	2.68	0.78	2.8	0.81
鼓山區	3.89	2.57	0.66	2.7	0.69
前金區	2.75	2.57	0.93	2.86	1.04
高雄市	3.68	2.63	0.71	2.93	0.8

資料來源：高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

(4) 潛在社會住宅承租戶傾向結合社會住宅設置之公共設施

公共設施需求為全市性，非僅滿足社會住宅住戶，由問卷調查可知租金補貼家戶對於簡易醫療服務、老人日間照顧中心、就業輔導或職業訓練、課後托育等服務需求較高。本案參考前述調查資料，並與主管機關確認相關社會福利政策與空間需求。

(二) 社會局相關福利政策與空間需求

因應高雄市住宅計畫目標，推動多功能複合式公營出租住宅，公營出租住宅低樓層將結合社會局公共托嬰中心、老人照護等社福設施或圖書室等，以擴大服務層面，本案進一步檢視相關社會福利政策與空間需求。

1. 老人福利空間需求

社會局公共服務、社會福利空間需求項目包含老人日間照顧中心、提供老人租屋之通用住宅、失智老人團體家屋等三種。

社會福利設施供給為滿足全市性弱勢家戶需求，非僅滿足社會住宅住戶，故應衡量全市政策方向與設施空間要求，並考量本案基地空間、開發期程是否可配合等。

(1) 老人日間照顧中心

國內日間照顧服務始於 1987 年內政部撥款補助各縣市政府及老人扶養機構辦理，其為一使老人盡可能留在社區並與社區整合的照顧模式，老人可透過自行前往、家人接送、或交通接送服務等方式前往日間照顧據點，夜間再回自宅安養。服務內容包含

- 1.個案照顧管理（午餐、點心、午憩）
- 2.生活照顧服務
- 3.協助及促進老人自我照顧能力
- 4.辦理老人教育休閒活動
- 5.提供福利、醫療諮詢及轉介服務
- 6.舉辦老人家屬教育方案、支持團體及聯誼性活動。

長期照顧服務網計畫 2013-2016 年之目標為長期照顧之「次區」社區式資源規劃至少一個日照中心、每二個鄰近次區至少一個可提供失智日間照顧服務單位，目前三民區、新興區已符目標。

因應高齡化趨勢，及提高資源普及性與可近性，2014 年 5 月行政院長江宜樺宣布「臺灣 368 照顧服務計畫」，訂定 2014 年至 2016 年的 368 鄉鎮建置多元日間照顧服務，以達成一鄉鎮一日照的重大政策目標。目前高雄市三民區、新興區由衛生局主責，然本案期程最快仍須兩年，不及政策目標。

老人日間照顧中心之空間需求約為 300-500 平方公尺，本案地面層現保留一處社福空間，面積為 528.38 平方公尺，並設置有獨立出入口，考量本區人口高齡化趨勢，未來可於本基地設置三民區第二處老人日間照顧中心。

(2) 提供老人租屋之通用住宅

依住宅法所定具特殊情形及身分者包含六十五歲以上之老人，本案社會住宅入住對象亦包含老人，同時考量各種身心機能弱化者之空間需求，於居室空間規劃上，亦納入通用設計作考量，包含充足之通路與門淨寬、無高差等，住宅單元規劃的部分，一房型之室內面積達 12-15 坪，亦符合本市老人公寓獨居單人房空間規格。

提供老人租屋之通用住宅之入住對象設定為六十五歲以上，生活能自理之老人，本案社會住宅基地，未來可視需要提供作為老人租屋之通用住宅，或直接於入住對象限定一定比例提供予高齡者。

2. 高雄市現有公營出租住宅

高雄市政府為安定國民生活及增進社會福祉，並解決中低收入家庭居住需求，自 1994 年起依行政院「興建中低收入住宅方案」，運用國民住宅基金之資金，陸續興建完成佛公、二苓鳳宮一期、二苓鳳宮二期、山明、學明、和平甲、和平乙、和平二期等 8 處國宅計畫案，計興建國宅 1,557 戶，因核定售價逾越中低收入家庭能力負擔，且促銷措施成效欠佳，致有滯銷之情形。

目前高雄市現有公營出租住宅均為租售混合社區，由相關局室運用待售國宅辦理出租，包括由勞工局價購之勞工租賃住宅 174 戶、原住民事務委員會價購之原住民租賃住宅 13 戶、社會局承租之單親家園 65 戶與銀髮家園 6 戶。公營出租住宅申請資格與租期彙整如表 11。

表 11 公營出租住宅申請資格與租期

公營出租住宅	申請資格	租期
勞工租賃住宅	<p>勞工租賃住宅申請資格未有所得限制，僅限制為無自用住宅之勞工，申請資格詳如下述：</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 設籍本市六個月以上。 b. 年滿二十歲。 c. 受僱於本市各事業單位，或加入本市產、職業工會直接勞動者，或服務於本府所屬各機關之技工、工友。 d. 申請人與其配偶及共同生活直系親屬均無自有住宅。 <p>前項第三款所稱本市各事業單位，指在本市設立登記營業之事業單位。</p>	<p>出租管理的部分，勞工局依據「高雄市政府勞工租賃住宅出租作業要點」有關規定受理申請，經審查合格後公開抽籤並建立承租戶名冊及遞補戶序位，並依序通知遞補。</p>
原住民租賃住宅	<p>凡年滿二十歲，在本市設籍四個月以上之有眷原住民符合下列條件者，得申請之：</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 本人、配偶或同戶之直系親屬，在本市均無自有住宅。 b. 符合行政院公告之收入較低家庭標準。 c. 未享有政府其他居住或住宅補助。 <p>因職業災害、本市辦理公共工程之抵觸戶、身心障礙或單親家庭，經專案核准者，得優先配租，不受前項所定條件之限制。</p> <p>前項抵觸戶違法占用他人土地者，不予核准。但高雄市原住民租賃住宅出租及管理要點修正前已核准者，不在此限。</p>	<p>目前原民會購置之房型均為三房型，室內坪數 26-28 坪，租金每月 3,500 元，出租管理由原民會依「高雄市原住民租賃住宅出租及管理要點」規範，租賃期限為 2 年，續租以二次為限，期滿不再續約。但有特殊理由經原民會專案核准者，得展延租期一次。</p>

<p>單親家園</p>	<p>四處單親家園合計共提供女性及男性單親家庭共 65 戶租屋服務，服務對象如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 設籍本市，符合高雄市單親家庭扶助辦法所列支單親家庭。 申請人及其子女均無自用住宅。 家庭總收入平均每人每月未達最低生活費2.5倍(104年31,213元)。 申請人及子女之存款平均每人未達新台幣35萬元，其股票及投資者是為存款并計。 <p>申請人其子女能自理生活，不需庇護、無法定傳染病、或經醫師診斷位患有酒癮、藥癮及中重度精神障礙等疾病。</p>	<p>單親家園住用期限以 1 年為原則，續約以 1 次為限</p>
<p>銀髮家園</p>	<ol style="list-style-type: none"> 設籍且實際居住本市年滿65歲以上，獨居或年老夫婦，無法定傳染病及精神疾患者。 現住房屋為租賃或借用者，日常生活可自理或日常生活功能量表評估為輕度失能者。 現住房屋雖為自有者但居住環境不理想（如無電梯等），且日常生活功能量表評估為輕度失能者。 家庭環境使老人居住有不安定感或不安全感等因素或其他經由評估認定符合申請條件者。 中（低）收入且領取老人生活津貼或社會局列為老人保護個案者，經評估其有住宅需求者，優先提供承租。 	<p>銀髮家園租金依坪數分為 3,000 元、4,500 元，目前無租期限制。</p> <p>就供給而言，高雄市政府都市發展局資料顯示現有高雄市府各局處提供目前現有住宅租賃戶數為 258 戶，平均租金介於 3,500 元至 4,500 元之間，坪數規劃介於 20-30 坪，其中以勞工租賃住宅供給戶數居多占 174 戶，其次為單親家園占 65 戶，合計共約 258 戶(銀髮家園僅供 6 戶)，如以 104 年 7 月止之高雄市住宅存量 1,049,408 戶進行估算，約佔高雄市住宅總量 0.024%，遠低於社會住宅的服務對象需求量。</p>

資料來源：本計畫彙整

(1) 勞工租賃住宅

高雄市政府為安定勞工生活，協助無力購屋之低收入勞工解決居住問題，自1984年起價購前鋒東區及復興西區國宅共174戶租予本市勞工，兩處國宅社區均為租售混合，屋齡均已逾30年。房型均為三房，室內面積28坪，租金每月3,500元。

表 12 高雄市勞工租賃住宅出租作業要點修訂情形

	高雄市勞工租賃住宅出租作業要點 (2000年12月19日公告)	高雄市政府勞工租賃住宅出租作業要點 (2011年03月24日公告)
租期	本勞工住宅租賃契約期限二年。	勞工租賃住宅租賃期間為二年。
續租	契約屆滿承租人擬繼續承租者，應於屆滿前一個月申請續租；逾期未申請者，其租賃關係於契約屆滿時消滅。續租以三次為限，第三次續租期滿時不得再續租。	租期屆滿，承租人擬繼續承租者，應於租期屆滿前一個月內檢具第四點第一項所定文件向主管機關申請續租；逾期未申請者，其租賃關係於租期屆滿時消滅。 承租人於租賃契約期滿前有下列情形之一者，主管機關得逕予核准續租，不受前項之限制： (一) 罹患重病、發生重大意外傷害或遭受職業災害，經公立醫院或區域以上醫療機構證明。 (二) 低收入戶經戶籍所在地區公所證明。 (三) 承租期間家庭發生重大變故，經查證屬實。 (四) 退休勞工無謀生能力且負擔主要家庭生計責任，經查證屬實。承租人於承租期間曾積欠租金、費用，經限期催繳，仍未繳交者，不予續租。 勞工租賃住宅之續租以三次為限，期滿不再續租。但承租人於承租期間遭逢家庭重大變故、退休勞工無謀生能力且負擔家庭主要生計責任或為原興邦里公墓拆遷安置戶，經當地里長證明屬實並經專案核准者，不在此限。

資料來源：高雄市三民區鼎勇街及新興區明星街社會住宅先期規劃案

(2) 原住民租賃住宅

為照顧生活困苦原住民家庭，解決其居住問題，原住民事務委員會購置小港區山明國宅 13 戶。

山明國宅社區為租售混合社區，依街廓別共分為甲（195 戶）、乙（220 戶）、丙（71 戶）、丁（35 戶）四區，合計 521 戶。原民會購置丁區 14 戶及承租 21 戶，將丁區整棟社區規劃為原住民娜麓灣社區，再以專案方式承租，後因該區環境衛生管理不易，及多數住戶積欠租金、管理費等問題，致原民會於 97 年退租（趙寶貞，2009）¹。

(3) 單親家園

高雄市社會局依據「高雄市單親家庭扶助自治條例」於 2000 年底運用小港區待售國宅 23 戶極力爭取內政部補助設置「山明母子家園」，並於 2002 年 11 月成立「翠華母子家園」；在 2003 年 10 月成立第三所「和平母子家園」；2004 年 10 月首創男性單親的「翠華親子家園」，開辦受理男性單親家庭申請入住。各社區租金詳見表 13。

表13 單親家園租金

社區別	山明家園		翠華家園	翠華親子家園	和平家園	
戶數(戶)	23		15	15	12	
坪數(坪)	26-28 坪	29-32 坪	26坪	24坪	31坪	
單戶獨租租金(元)	3,500	4,000	4,500	4,500	4,500	
分租(元)	雙人套房	1,700	1,800	2,200	-	2,200
	單人房(1)	900	1,100	1,200	-	1,200
	單人房(2)	900	1,100	1,100	-	1,100

資料來源：高雄市單親家庭服務中心暨單親家園網站，引用於 2015 年 5 月 14 日，取自 <http://livingstone.myweb.hinet.net/3down3.htm>

依據高雄市單親家園成效評估研究成果報告（2009）²調查結果，單親家園工作人員指出對服務對象最有幫助的服務為住宅提供，其次是心理支

¹資料來源：趙寶貞（2009）高雄市待售國宅活化利用策略之探討—以山明國宅為例。國立高雄大學都市發展與建築學系研究所碩士論文。

²資料來源：陳政智（2009）高雄市單親家園成效評估研究成果報告。高雄市政府社會局委託調查研究報告。

持、親子活動等非物質的支援，因安定居所可減輕住戶經濟負擔，工作人員自覺服務上最大的困境為住戶居住年限的問題，目前單親租期以 1 年為原則，續約以 1 次為限，較高雄市其他出租住宅租期一期 2 年、續租二次或三次為限，較為短。住民普遍認為在單親家園有助於減輕經濟壓力，因租金相對市價便宜、不用額外添購家具、不用負擔修繕費、除了硬體之外，還會提供生活物資（米、麵、衣服等），減少生活開銷。

(4) 銀髮家園

高雄市於翠華國宅設有銀髮家園，共提供 6 戶房舍。主要入住對象為日常生活可自理及輕度失能者，提供關懷服務、協助餐飲、家務整理及引進各項支持性服務等。

- a. 基本管理：包括生活、福利訊息提供、關懷服務、協助送修傢俱或家電等物品。
- b. 保護性看視：包括叮嚀服藥、有異常狀況即主動協助就醫，以及協助處理緊急事故。
- c. 協助餐飲服務：協助購買中餐、晚餐或自行於社區中購買。
- d. 協助家務整理服務：協助每月簡易家務整理服務。
- e. 協助引進各項支持性服務：依老人需求協助申請，如居家服務、24 小時緊急救援通報服務。

目前北區銀髮家園由社會局委託委託社團法人台灣身心機能活化運動協會經營，該協會並附設失能日間照顧中心，針對經日常生活功能評估為輕、中、重度失能者，提供個案管理服務、護理及生活照顧服務、餐飲服務、機能回復訓練。六十五歲以上之老人為住宅法所定具特殊情形或身分，亦為本案設定入住對象之一，目前銀髮家園入住對象包含日常生活可自理及輕度失能者，後者需有照顧服務配套，須透過跨局室協調，整合都發局與社會局之服務資源。目前高雄市公營出租現況與規定如表 14 所示。

表 14 高雄市住宅出租現況與相關規定

管理單位	申請補助條件	近三年 入住率	未來需求
原住民事務委員會	<p>提供 4 人以上之低收入戶原住民家庭。</p> <p>凡年滿二十歲，在本市設籍四個月以上之有眷原住民符合下列條件者，得申請之：</p> <p>(一) 本人、配偶或同戶之直系親屬，在本市均無自有住宅。</p> <p>(二) 符合行政院公告之收入較低家庭標準。</p> <p>(三) 未享有政府其他居住或住宅補助。</p>	100%	希望未來能有其他單位資源介入，協助安置有需求租賃國宅之若是原住民族人
勞工局	<p>為安定勞工生活與協助無法購屋者解決居住問題。</p> <p>年滿 20 歲，設籍本市 6 個月以上之有眷勞工且符合下列各規定者：</p> <p>(一) 受僱於本市各事業單位（為在本市設立登記營業之事業事單位），或加入本市職業工會直接勞動者，或服務於本府所屬各機關之技工、工友。</p> <p>(二) 申請人與其配偶及共同生活之直系親屬應達 3 人以上且均無自有住宅者。</p>	100%	未來五年未有增加戶數之規劃
社會局委託財團法人聖功社會福利慈善基金會	<p>設籍本市市民或居留地址登記於本市之非本國籍民眾，符合下列各款規定者，得申請租用單親家園：</p> <p>(一) 申請人之家庭有高雄市單親家庭扶助辦法第三條各款情形之一，且由父或母獨力扶養未滿十八歲未婚子女。(二) 申請人及其子女均無自有住宅。</p> <p>(三) 申請人及其子女之總收入平均每人每月未達本市當年度最低生活費之二點五倍。(四) 申請人及其子女之動產平均分配每人未達新臺幣三十五萬元。</p> <p>(五) 申請人或其子女能自理家庭生活。(六) 申請人及其子女無法定傳染病且經醫師診斷未患有酒癮、藥癮及精神疾病。惟申請人及其子女雖罹患精神疾病，若經醫師診斷證明病情穩定且不需住院治療，並經本局評估適合者，不在此限。(七) 申請人及其子女無安全顧慮，不需庇護。(八) 申請人及其子女無不適合團體生活之習性或偏差行為。(九) 申請人及其子女有接受輔導之意願。</p>	75%	目前單親家園評估未來五年仍維持每年 65 戶入住戶
社會局委託社團法人台灣身心機	<p>由社團法人台灣身心機能活化運動協會在支持型住宅-銀髮家園暨老人社區照顧服務支援中心三房兩廳電梯大樓，每戶提供 2 位同性長輩共同居住及相關支持</p>	100%	建議都發局於規劃社會住宅時應納入弱勢老人之需求，

表 14 高雄市住宅出租現況與相關規定

管理單位	申請補助條件	近三年 入住率	未來需求
能活化運動協會	服務。住入條件: 1. 設籍高雄市 2. 65 歲以上 3. 獨居／無自用住宅或雖有自用住宅但不適合高齡者居住生活能自理 經評估符合入住條件中低收入及低收入戶另有社會局租金補助		可依區域分南北區各提供6戶之規模

資料來源：本研究彙整，「近三年入住率」、「未來需求」依高雄市年度及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

(三) 內政部社會住宅需求調查

2011 年內政部針對弱勢家庭對社會住宅需求調查及一般民眾意向調查，作為政府制定社會福利及住宅服務政策之重要參考。

1. 經濟或社會弱勢家庭類別

依內政部社會住宅需求調查綜合報告調查之經濟或社會弱勢家庭類別為低收入戶、中低收入身心障礙者家庭、中低收入老人家庭、單親家庭、育有未成年子女 3 人以上家庭及年滿 18-25 歲離開寄養家庭及安置教養機構的青少年等 6 類，如表 15 所示。

2. 需求戶數

該調查之「無自有住宅戶數」推計方式如下： $\text{母體名冊戶數} \times \text{財政部查核無自有率} \times \text{調查判定無自有住宅正確率} = \text{無自有住宅戶數}$ 。再將各類對象利用「社會住宅需求調查」5 都之都市化程度分級調查結果推計直轄市以外縣市會不會去申請社會住宅的意向，進而推計需求戶數。

依內政部社會住宅需求調查報告結果，六都社會住宅需求戶數中，高雄市需求數量 4 萬 3 千戶僅次於新北市，目前僅高雄市與臺南市無明確預定興建數量，臺北市預定 4 年 4.8 萬戶、新北市 4 年 7 千戶、桃園市 4 年 2 萬戶、臺中市則是 8 年 1 萬戶。

表15 經濟或社會弱勢家庭社會住宅需求戶數

地區別	合計	低收入戶	中低收入身心障礙者家庭	中低收入老人家庭	單親家庭	育有未成年子女3人以上家庭	離開安置機構(家庭)青少年
總計	328,164	49,506	59,358	19,562	155,608	43,851	279
5都合計	185,262	30,536	29,719	12,189	91,039	21,648	132
臺北市	31,114	8,976	1,994	2,578	12,615	4,951	-
新北市	52,439	7,425	9,751	1,693	27,407	6,162	-
臺中市	33,712	3,496	3,758	1,828	19,170	5,460	-
臺南市	24,904	3,529	5,688	1,273	12,285	2,129	-
高雄市	42,962	7,110	8,527	4,817	19,562	2,946	-
臺灣省及金馬地區合計	142,902	18,970	29,639	7,373	64,569	22,203	148
桃園縣及三省轄市	41,877	3,691	7,122	2,465	22,629	5,970	-
其他縣市	100,877	15,279	22,517	4,908	41,940	16,233	-

資料來源：中華民國100年社會住宅需求調查報告。日期：100年3月底。單位：戶。

註：低收入戶、中低收入身心障礙者、中低收入老人及為縣市政府核定列冊者；單親家庭及育有未成年子女3人以上家庭係由戶籍資料篩出；離開安置機構(家庭)青少年為由縣市政府及教養機構目前仍掌握之母體。

第四章 市場可行性分析

一、地理環境

「鳳山」原為山名，稱「鳳山丘陵台地」，位於今高雄市小港區與高雄縣林園鄉、大寮鄉接壤的丘陵地帶，形似飛鳳展翅，故名：「鳳山」。鳳為瑞鳥，「飛鳳展翅」、「有鳳來儀」、「百鳥朝鳳」均帶有吉祥之氣，古人將此山命名為「鳳山」，即有帶來幾分靈氣的期許。由此觀之，「鳳山」確是一個有典故與來歷的地名，值得吾人珍惜。

「鳳山丘陵」呈西南、東北走向，頭朝西南，尾朝東北，隔高屏溪與屏東相望，其西南頭部有一崙形山丘，圓潤似鼻，附於鳳山丘陵主體，曰「鳳鼻」（今名鳳鼻頭，屬高雄市小港區）。其東北尾間有山，錯落如卵，曰「鳳彈」（俗稱「鳳卵」，或「筆案山」，在今鳳山市與大寮交界處）。此一丘陵地帶，地形險阨，為明末以來兵家必爭之地。明鄭、清代、日治、民國均設有駐軍防守。鳳山丘陵分佈在鳳山市以南，成南北延伸的狹長山脈（為背斜），局部成台地地形；中部的平頂台地高約 98m，上有大坪村；南部的台地稱鳳山，最高約 145m，在鳳鼻頭附近與海相交。鳳山的西翼呈石灰岩陡崖地形，東翼呈平緩坡，向南高度漸降。

鳳山台地南端之鳳山山頂附近，屬恆春石灰岩，該岩石成灰白至乳白色，緻密塊狀或多孔質。石灰岩層向東、南、西三方向緩斜，但西側邊緣較陡。鳳山台地南高北低，鳳山山頂以北的東西向小谷，將南部的恆春石灰岩與北部的台灣礫石非開，北部台地面的外緣已被小溪流切割而原形殆失。

鳳山五甲社區位於高雄縣鳳山市西南端，距鳳山市中心約 2 公里，距高雄市中心及高雄臨海工業區各約 6 公里，距小港機場約 4 公里。社區北側有鳳西國中相鄰，社區內有忠孝國中及忠孝國小，沿社區東側五甲路向北，即為鳳山市區，東北側鄰近營區。社區成不規則狀，總面積 58.5 公頃。社區週邊重大公共設施有「衛武營都會公園」、「捷運橘線 O10 站」等，公務機關有「高雄縣議會」、「地方法院鳳山簡易庭」、「稅捐稽徵處」等；鄰近鳳山市運動公園、鳳山中正體育場，社區內也有室內體育館（忠孝國中管理）及自由自行車場（忠孝國小管理）兩處，生活機

能條件十分優良。



圖 2 基地範圍圖

二、 基地及周邊地區使用現況

五甲國宅共有 5,136 戶，經清查國公有房舍共有 81 戶，其中 80 戶為台灣電力股份有限公司管有（25 戶已承租民間）、1 戶為內政部營建署管有（現承租給財團法人彭婉如文教基金會作為幼兒園使用）。市府已於 105 年 2 月 1 日向台灣電力股份有限公司租賃 55 戶作為社會住宅使用，租賃期間為 10 年(可優先續租 10 年)。

本案基地位於鳳山區新甲段 1245-0291 地號等 6 筆土地及地上物 5843 建等 55 筆建號，市府向台灣電力股份有限公司租賃土地面積約 1047.27 平方公尺，使用分區為住宅區，租賃建物多數坐落於 3~5 樓，租賃前作為台灣電力股份有限公司備勤宿舍使用，約 10 年以上無人使用。

依據建築使用執照等相關資料為民國 71 年竣工之 R.C 構造建物，房型為兩房兩廳一衛格局之家戶，每一家戶面積為 49.42 m²（未含前後陽台約 7.42 m²及公共設施），權狀面積為 2718.1 m²（總樓地板面積約 3,126.2 m²）如表 16 與表 17 所示。

第四章、市場可行性分析

表 16 基地土地權屬及規模綜整表

編號	土地標示	所有權人	土地面積 (m ²)	權利 範圍	租賃面積 (m ²)
1	新甲段 1245-0291 地號	台灣電力股份有限公司	571	13/30	247.43
2	新甲段 1245-0292 地號	台灣電力股份有限公司	381	4/20	76.20
3	新甲段 1245-0296 地號	台灣電力股份有限公司	381	10/20	190.50
4	新甲段 1245-0297 地號	台灣電力股份有限公司	381	4/20	76.20
5	新甲段 1245-0287 地號	台灣電力股份有限公司	571	16/30	304.53
6	新甲段 1245-2086 地號	台灣電力股份有限公司	762	8/40	152.40
總計					1047.27

資料來源：高雄市地籍圖資查詢系統

表 17 基地建物權屬與規模綜整表

編號	建物標示	建物門牌	建物面積 (m ²)
1	新甲段 05843-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 1 0 之 1 號	49.42
2	新甲段 05844-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 1 0 之 2 號	49.42
3	新甲段 05845-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 1 0 之 3 號	49.42
4	新甲段 05846-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 1 0 之 4 號	49.42
5	新甲段 05849-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 8 之 2 號	49.42
6	新甲段 05850-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 8 之 3 號	49.42
7	新甲段 05851-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 8 之 4 號	49.42
8	新甲段 05854-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 6 之 2 號	49.42
9	新甲段 05855-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 6 之 3 號	49.42
10	新甲段 05856-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 6 之 4 號	49.42
11	新甲段 05859-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 4 之 2 號	49.42
12	新甲段 05860-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 4 之 3 號	49.42
13	新甲段 05861-000 建號	凱旋路 3 5 1 巷 4 之 4 號	49.42
14	新甲段 05873-000 建號	南京路 2 9 2 巷 3 之 1 號	49.42
15	新甲段 05874-000 建號	南京路 2 9 2 巷 3 之 2 號	49.42

高雄市鳳山區五甲國宅公營出租住宅修繕工程
先期規劃計劃書

16	新甲段 05875-000 建號	南京路292巷3之3號	49.42
17	新甲段 05876-000 建號	南京路292巷3之4號	49.42
18	新甲段 05893-000 建號	南京路292巷4之1號	49.42
19	新甲段 05894-000 建號	南京路292巷4之2號	49.42
20	新甲段 05895-000 建號	南京路292巷4之3號	49.42
21	新甲段 05896-000 建號	南京路292巷4之4號	49.42
22	新甲段 05899-000 建號	南京路292巷6之2號	49.42
23	新甲段 05900-000 建號	南京路292巷6之3號	49.42
24	新甲段 05901-000 建號	南京路292巷6之4號	49.42
25	新甲段 05904-000 建號	南京路292巷8之2號	49.42
26	新甲段 05905-000 建號	南京路292巷8之3號	49.42
27	新甲段 05906-000 建號	南京路292巷8之4號	49.42
28	新甲段 05910-000 建號	南京路288巷1之3號	49.42
29	新甲段 05911-000 建號	南京路288巷1之4號	49.42
30	新甲段 05915-000 建號	南京路288巷3之3號	49.42
31	新甲段 05916-000 建號	南京路288巷3之4號	49.42
32	新甲段 06088-000 建號	新富路369巷3之1號	49.42
33	新甲段 06089-000 建號	新富路369巷3之2號	49.42
34	新甲段 06090-000 建號	新富路369巷3之3號	49.42
35	新甲段 06091-000 建號	新富路369巷3之4號	49.42
36	新甲段 06069-000 建號	新富路369巷11之2號	49.42
37	新甲段 06070-000 建號	新富路369巷11之3號	49.42
38	新甲段 06071-000 建號	新富路369巷11之4號	49.42
39	新甲段 06074-000 建號	新富路369巷9之2號	49.42
40	新甲段 06075-000 建號	新富路369巷9之3號	49.42
41	新甲段 06076-000 建號	新富路369巷9之4號	49.42
42	新甲段 06079-000 建號	新富路369巷7之2號	49.42
43	新甲段 06080-000 建號	新富路369巷7之3號	49.42
44	新甲段 06081-000 建號	新富路369巷7之4號	49.42
45	新甲段 06084-000 建號	新富路369巷5之2號	49.42
46	新甲段 06085-000 建號	新富路369巷5之3號	49.42
47	新甲段 06086-000 建號	新富路369巷5之4號	49.42
48	新甲段 05973-000 建號	新富路369巷10之1號	49.42
49	新甲段 05974-000 建號	新富路369巷10之2號	49.42
50	新甲段 05975-000 建號	新富路369巷10之3號	49.42
51	新甲段 05976-000 建號	新富路369巷10之4號	49.42
52	新甲段 05978-000 建號	新富路369巷8之1號	49.42
53	新甲段 05979-000 建號	新富路369巷8之2號	49.42

第四章、市場可行性分析

54	新甲段 05980-000 建號	新富路 3 6 9 巷 8 之 3 號	49.42
55	新甲段 05981-000 建號	新富路 3 6 9 巷 8 之 4 號	49.42

資料來源：高雄市地籍圖資查詢系統

三、 基地周邊相鄰街廓公共設施服務水準

本社區公共設施用地包含國民中學、國民小學、幼稚園、公園、綠地、兒童遊戲場、市場、停車場、變電所、污水抽水站及機關。

(一) 公共設施服務水準

五甲國宅社區，位於高雄縣鳳山市境內，鄰近高雄縣市交界處，是典型的都會型社區，由五個里所組成：包括國泰里、國光里、國隆里、國富里、新富里等。廣義的五甲國宅社區包含海洋里及老爺里，範圍則有 7 個里，五甲國宅社區所含範圍約為鳳山市的 1/3 行政區域（鳳山市境內為 23 個里）。

社區週邊重大公共設施有「衛武營都會公園」、「捷運橘線 O10 站」等，公務機關有「高雄縣議會」、「地方法院鳳山簡易庭」、「稅捐稽徵處」等；鄰近鳳山市運動公園、鳳山中正體育場，社區內也有室內體育館（忠孝國中管理）及自由自行車場（忠孝國小管理）兩處。

本案基地範圍正處於五甲社區新富里，因當初政府為照顧中低收入國民而建造五甲社區且臨近高雄市，附近有各大工業區及高雄港，就業機會比較多，故新富里大都是外來人口。本里鄰近衛武營都會公園、新甲國小、鳳甲國中、鳳新高中，不管休閒運動及子女就學皆非常適合。

社區公共設施計畫包括文教設施、休閒遊憩設施、停車設施、市場、公共設備處理設施及機關，各種公共設施配置如下：

1. 文教設施：

文教設施包括國中、國小各 1 所，幼稚園 9 所，國民小學設置於社區中央，面積 4.23 公頃，國民中學設置於社區西北側，面積 2.87 公頃。另於鄰里住宅區內適當位置設置幼稚園共 9 所，以便居民易於照顧幼童。

2. 公園及綠帶：

社區內設有公園 3 處，另有綠帶配置於台糖鐵路兩旁，以維護居住安寧及美化環境。公園及綠帶面積共 3.8 公頃。

3. 兒童遊戲場：

鄰里住宅區內設有兒童遊戲場共 11 處，面積共 0.9 公頃。其功能除提供兒童安全的遊樂場所外，另可增進空間變化，避免因建築配置造成的單調氣氛。

4. 停車設施：

本社區主要道路皆設有收費停車格外，並配置於鄰里住宅中央，由國有財產局承租予民間公司經營停車場，該停車場為 24 小時，分別有臨停與月租之服務，更能提供居民停車之使用。

鳳山區											
登記證號	型式	停車場名稱	行政區	停車場位置	大型車	小型車	機車	收費標準	營業時間	經營主體	客服電話
停1189	平面	文山停車場	鳳山區	文山段526-3、527-2、528-2、529-3地號(青年路二段、文中路口)		29		月繳2,000元	24小時	中華電信股份有限公司台灣南區電信分公司高雄營運處	3447263
停1310	平面	鳳天下停車場	鳳山區	五甲段1376、1377地號(五福二路2號)		36		20元/時	8:00-20:00	東利開發股份有限公司	812-2789轉561
停1342	平面	新鎮北停車場	鳳山區	牛潮埔段282-4地號(鳳北路109號)	12			每小時300元、每月3,000元	24小時	自然人	0937681921趙先生
停1369	平面	建軍停車場	鳳山區	建軍段175-4號(鳳頂路上近台糖加油站)	145			每小時100元、每次300元、每月3000元	24小時	東南汽車客運股份有限公司	0982111358黃先生
停1370	平面	永旭停車場	鳳山區	赤山段492-2、492-6地號(文衡路208號旁)		10	1	小型車每月1500元 機車每月500元	24小時	自然人	0912777859
停1373	立體	大東文化藝術中心地下停車場	鳳山區	光遠路161號		251	171	小型車平日20元、假日30元 前30分鐘免費 機車每次10元	AM 6:00-PM 23:00	歐特儀股份有限公司	0926305959左先生 0933858800劉先生
停1415	平面	鎮北停車場	鳳山區	牛潮埔段282地號(鳳北路109號旁)		29		2,000元/月	24小時	維鋒企業行	930753943
停1424	平面	勁侶停車場	鳳山區	道蒼廟段1093-59、63地號及新甲段1245-273、279地號(近南京路、凱旋路)		102		30元/時 1800元/月	24小時	勁侶管理顧問有限公司	0935377309
停1519	附設平面	鳳山國小停車場	鳳山區	鳳山段大宅崗小段191、205地號(中山路231號)		58		每小時30元、平日每次80元 、假日每次100元 ；平日每月2,000元、含假日每月2,500元。	07:00~24:00 :00~24:00 :08:00~24:00	高雄市鳳山區鳳山國民小學	07-7419119 洪主任



第四章、市場可行性分析

5. 市場：

本社區原設有市場 1 處，面積 0.06 公頃。配置於社區南側，靠近社區商業中心，與南邊的都市發展區相鄰，另於民國 77 年 5 月，於社區東側臨五甲一路處新闢鳳山農會果菜市場，佔地約 5 公頃，果菜批發市場以綜合型態經營者，全台灣只有台南與鳳山二處，是鳳山市民的糧食依賴，已成為南台灣的農產品供給及運銷中心。

6. 公用設備處理設施：

包括變電所、污水抽水站、及污水處理廠各 1 座。其中污水處理廠配合於鳳山地區的需要，設置於社區範圍外的鳳山溪旁，其餘變電所及污水抽水站設於社區東側角地，避免破壞社區居住環境。

(二) 基地周邊道路服務水準與停車空間調查

本案位於鳳山區之南，東及南以新富路與海洋里、新泰里為鄰，西以新康街新強里為界，北以凱旋路鄰國隆里。社區道路系統模式，茲依其功能劃分如下：

1. 連外幹線道路：

- (1) 一等三號道路：為現有的國泰路，寬 40m，向西北通達高雄市，東南和鳳山五甲路相交。
- (2) 一等四號道路：為現有的五甲一路，位於社區的東界，寬 40m 向北即為鳳山市區，向南通五甲。
- (3) 一等五號道路：為現有的南京路，位於社區的西緣，寬 40m，向北通達高雄市，東南和鳳山五甲路相交。

2. 主要道路：

- (1) 三等一號道路：為現有的新富路，寬 15m，縱貫社區中央，連接一等三號（國泰路）與一等五號（南京路）道路。
- (2) 三等十三號道路：為現有的凱旋路，寬 15m，位於社區的南側，連接一等五

號（南京路）與一等四號（五甲一路）道路。

3. 次要及出入道路：

為配合鄰里單元構想，設置 12 及 10m 寬的次要道路，聯繫社區連外幹道和主要道路，並劃分出鄰里單元。於鄰里住宅區內設置 8 及 6m 寬的出入道路。配合鄰里單元之設計，並考慮住宅的南北向，適當的採用囊底路或環狀道路設計。鄰里單元的交通系統可歸納為下列 3 種類型：

- (1) 人車分離—車道以囊底路深入住宅區，住宅區中間配置步道系統。
- (2) 人車系統混合配置—為顧及住宅使用車輛方便，或因基地形狀和住宅配置的限制，採用環狀路與囊底路混合配置，中間配置不連續的步道。
- (3) 車道為主，步道為輔—住宅區內以車道為主，並輔以步道。

檢討所在都市計畫之公共設施服務水準，公園綠地空間相對不足。社會住宅計畫雖不需處理有都市計畫公設不足問題，但建築規劃時仍可集中留設可供公眾使用之開放空間。經檢視常設置於社會住宅地面層之公共設施包含嬰幼兒照顧服務、銀髮族服務之供給，均已符合政策目標，考量人口高齡化趨勢，因本案基地面積較小，地面層可供使用之空間規模較小，可視基地可供使用之空間，規劃相關高齡者服務空間，其他地面層以滿足本社區及周邊社區之公共服務為主，待市府相關機關確定空間需求，再行決定最後用途，於定案前保留地面層隔間之彈性。

四、 基地週遭租賃行情分析

（一） 實價登錄網站租金行情

依據內政部不動產交易實價查詢服務網所揭露資料進行查詢，結果顯示本案附近之租賃物件供給少，除了顯示該區段多為居家自住外，也因屋齡新舊差異大而致使租賃價格變異大。以交易期間為 103 年起至 104 年之電梯華廈與公寓之實價登錄租賃案件作參考，剔除偏高偏低之案例後，五甲國宅內並無租賃租金登錄，另查鳳山區 103 年 12 月~104 年 12 月 5 樓公寓 2 樓以上租金行情僅 10 戶辦理實價登錄，租賃租金為 7,000 元至 8,000 元，每坪租金為 258 元/坪至 426 元/坪，平均

第四章、市場可行性分析

價格約 326 元/坪（如 18），租金行情仍需考量地域、屋齡、屋況等情形，但可作為參考租金行情之依據。本案每戶實際坪數為 15 坪，以實價登錄之租金行情約為 4,435 元至 7,300 元，平均租金約為 5,600 元。

表 18 基地建物權屬與規模綜整表

區段位置 或區段門 牌	交易年月	總價(萬)	單價 (元/坪)	總面積 (坪)	型態	屋齡	樓別 樓高	現況格局 房/廳/衛
三商街 211~240 號	104/12	0.7	258	27.03	公寓	31	4/5	3/2/2
國興街 31~60 號	104/11	0.7	314	22.28	公寓	34	5/5	3/2/2
新泰街 61~90 號	104/10	0.7	281	24.9	公寓	34	5/5	3/2/2
武慶二路 80 巷 1~30 號	104/7	0.8	426	18.78	公寓	36	2/5	3/2/2
文聖街 121~150 號	104/6	0.8	390	20.58	公寓	34	3/5	3/2/1
興隆街 33 巷 9 弄 1~30 號	104/4	0.75	258	29.12	公寓	27	3/5	3/2/2
自立街 13 巷 1~30 號	104/4	0.8	337	23.64	公寓	33	2/5	2/2/1
武營路 134 巷 31~60 號	103/12	0.8	403	19.89	公寓	34	2/5	3/2/1
澄清路 155 巷 1~30 號	103/12	0.65	228	28.49	公寓	35	5/5	3/2/2
海洋一路 1~30 號	103/12	0.8	360	22.27	公寓	31	5/5	3/2/2
平均			326					

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網站

(二) 出租網租金行情

除了內政部不動產交易實價登錄網站，亦同時利用民間出租網站(591 出租網)查詢本基地範圍內之公寓和套房出租價金。若以本案台電早期向營建署購置的5層樓公寓，房型均為15坪、2房2廳之基準，並重新翻修(裝潢)後之每坪租金平均為550元。

591 房屋交易
591.com.tw
家 · 租 · 經 · 目 · 錄 · 找 · 別

首頁 > 房屋 > 高雄市 > 鳳山區 > 獨立套房 > 5000-10000元 > 房屋詳細資訊 (R398706)

新三區 新高路vs凱旋路精緻套房-有網路第四台

租金: 5,300 元/月 [房屋主頁](#)
(含管理費、第四台、網路、水費)
押金: 二個月
坪數: 7坪
樓層: 2F/16F
型態/現況: 電梯大樓-獨立套房
車位: 無
地址: 高雄市鳳山區富源路 [找工作](#)

[點擊查看大圖\(共5張\) >>](#)

房屋編號: 80940
鳳山區 福祥路5F公寓出租

整層住家
高雄市鳳山區福祥街
3房 1廳 1衛

6,000元/月
25坪

房屋編號: 66319
五甲商園, 公寓5樓

整層住家
高雄市鳳山區錦雲街6號5樓
3房 2廳 2衛

8,000元/月
32.6坪

套房出租近衛武營鳳新高中全新整理超大套房

高雄市鳳山區凱旋路375巷

現況 全新整修過套房 近衛武營 鳳甲國中 鳳新高中 走路5-10分到 近捷運店橋線 衛武營 鳳山西站 食衣住行齊全 室內大坪數 前陽台超級大無敵大房客單純 限女性或夫妻 房東會過濾房客 住得安心 隨時可看屋 歡迎來電看屋

591租屋網 10坪 2F/3F 6300

[好房](#)

資料來源：591 出租網

住家出租 捷揮鳳山站旁，生活機能超好，整層住家出租

租金: 7,500 元/月
(含管理費)
押金: 二個月
格局: 2房2廳1衛1陽台 (現況)
坪數: 20坪
樓層: 4F/6F
型態/現況: 公寓整層住家
車位: 無
社區: 中華商園
地址: 高雄市鳳山區信義街 [找工作](#)

[點擊查看大圖\(共15張\) >>](#)

住家出租 大學園好房出租

暫無照片

租金: 17,000 元/月
(含管理費)
押金: 二個月
格局: 3房2廳2衛1陽台 (現況)
坪數: 48.74坪
樓層: 4F/14F
型態/現況: 電梯大樓-整層住家
車位: 無
社區: 大學園
地址: 高雄市鳳山區新富路220巷10號

住家出租 有洗衣機近五甲商園家樂福精緻舒適套房出租

租金: 7,200 元/月
(含清潔費、第四台、網路)
押金: 二個月
坪數: 6坪
樓層: 2F/4F
型態/現況: 透天厝-獨立套房
車位: 無
地址: 高雄市鳳山區五甲二路290巷

住家出租 五甲家樂福優質大樓

租金: 12,000 元/月
押金: 二個月
格局: 3房2廳2衛2陽台 (現況)
坪數: 35坪
樓層: 8F/13F
型態/現況: 電梯大樓-整層住家
車位: 無
社區: 天下一家
地址: 高雄市鳳山區文豐街 [找工作](#)

[點擊查看大圖\(共14張\) >>](#)

第四章、市場可行性分析

 <p>住宅出租 五甲一路溫馨整層住家/商辦(飯店式管理)</p>	<p>租金：14,000 元/月 押金：二個月 格局：3房2廳2衛2陽台 (現況) 坪數：32坪 樓層：2F/14F 型態/現況：電梯大樓整層住家 車位：無 社區：沐夏都會行館 地址：高雄市鳳山區五甲一路 ■ 找工作</p>	 <p>住宅出租 福誠高中二樓美寓</p>	<p>租金：12,000 元/月 押金：二個月 格局：3房2廳2衛1陽台 (現況) 坪數：20.41坪 (現況) 權狀坪數：20.41坪 樓層：2F/5F 法定用途：住宅用 型態/現況：公寓整層住家 車位：無 地址：高雄市鳳山區五福二路100巷</p>
 <p>住宅出租 近鳳新高中的新裝潢公寓</p>	<p>租金：10,000 元/月 押金：二個月 格局：3房1廳1衛1陽台 (現況) 坪數：23坪 樓層：3F/6F 型態/現況：公寓整層住家 車位：無 地址：高雄市鳳山區新強路 ■ 找工作</p>	 <p>住宅出租 福誠國中四房+車位+前超大露台</p>	<p>租金：16,800 元/月 押金：二個月 格局：4房2廳2衛2陽台 (現況) 坪數：60坪 樓層：3F/12F 法定用途：住宅用 型態/現況：電梯大樓整層住家 車位：機械式，已含租金內 社區：五甲之寶 地址：高雄市鳳山區福祥街 ■ 找工作</p>

高雄市各區的房屋租金雖金額具些許差距，但皆能看出都會區平均租金皆高於鄉村或次級城市。而本案為整修後之社會住宅，周遭生活機能佳並鄰近交通要道，雖然實價登錄每坪平均為 326 元較一般房仲出租網租金平均 550 元為低，但經查實價登錄之個案多為老舊無整修之公寓，與本案整建後之社會住宅(室內空間 15 坪)並無比較基準，因此建議仍以房仲出租網上有整修後之租金為參考市價，約為 8,250 元。

五、 整合住宅補貼實施方案與租金補貼

(一) 住宅補貼實施方案

2007 年行政院核定實施整合住宅補貼實施方案，整合以往以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，而以國民的家庭所得及各種弱勢狀況作為住宅補貼制度之主要考量。而補貼方式上，也由過去以購置貸款利息補貼為主，調整為以租金補貼為主要補貼方式。高雄市歷年來申請租金補貼戶數均遠大於計畫戶數，而 2011 年前在預算充足下，核准率仍均高達 9 成以上，但 2012 年之後申請戶數仍維持甚至

高於 2011 年以前之戶數，但核准戶數與比率卻大幅下降至三成左右，顯示仍有大量弱勢家戶尚未取得租金補貼，而需要其他住宅補貼方式予以協助。

依高雄市住宅年度及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案分析內容，如以高雄市受補貼家戶民國 103 年住宅補貼辦理情形的統計，購置住宅貸款利息補貼申請戶數為 887 戶，申請修繕住宅貸款利息補貼申請戶數為 240 戶、申請租金補貼的申請戶數高達 7,739 戶，顯示出租金補貼的需求比購置住宅貸款利息補貼的需求更殷切。另外部分處於低收入、中低收入戶法定資格邊緣的邊緣戶，因無法取得社會福利之協助，彙整高雄市政府針對住宅租金補貼，包括以下幾類：

表 19 高雄市住宅租金補貼相關內容

方法	內容
高雄市促進在地就業青年首次購屋優惠利息補貼及針對中低收入弱勢族群提供補助	鼓勵青年於本市就業並購屋定居，使產業發展能有充足之優質人力，健全就業市場，促進本市之產業發展，特訂定本計畫。
高雄市小港山明區國宅申購案 (主辦：都發局)	民國 100 年 6 月份推出，以加速處理國宅餘屋，於本市低收入且符合國宅承購資格者，享公告售價五折之優惠，本市單親、身心障礙及原住民則享八折之優惠。(丙丁區售價約為 81~235 萬元)
高雄市身心障礙者租賃房屋租金補助 (主辦：社會局)	身分限制為身心障礙家庭設籍本市，且租賃位於本市之合法房屋者。 補助標準：每月每坪補助 200 元，並以租金總額 50% 為上限，單身家庭最高補助 7 坪，二口家庭最高補助 12 坪，三口家庭最高補助 17 坪，最長補助 5 年，終身以一次為限，補助名額依當年度公告如合格者超過公告補助人數時，依計點標準表積分順序補助，每年 3 月公告申請日期。
高雄市身心障礙者購屋貸款利息補助 (主辦：社會局)	身心障礙家庭設籍本市無自有住宅首次購屋，且貸款房屋 補助標準：身心障礙者本人或其同住扶養者有清償能力，申請貸款利息補助者需購買自用住宅未滿 5 年，並於取得所有權之日起三個月內辦妥金融機構超過 7 年之長期住宅貸款尚未全部清償者。額度：每戶最高不得逾越當年度補助人民貸款自購住宅辦法核定之貸款上限，年限最長不超過 15 年，每年 1 月 1 日依照當時國民住宅貸款利率機動調，補助原購屋承貸銀行貸款利率與國民住宅貸款優惠利率之差額，補助名額依當年度公告，如合格者超過公告補助人數時，依計點標準表積分順序補助，每年 3 月份公告申請日期

資料來源：高雄市政府

第四章、市場可行性分析

(二) 社會住宅與住宅租金補貼之選擇傾向-按地區別分

如果政府提供社會住宅(租金約為市場行情之五至七成)或住宅租金補貼，受訪者以選擇「申請租金補貼」比例較高(占 61.19%)，「承租社會住宅」方式則占 37.58%。受訪對象可能因不瞭解社會住宅的內涵或對於租金補貼較為熟悉，對現況較有偏好，因而選擇租金補貼較多。若以地區別區分：「左營區」以「申請租金補貼」比例最高占(82.76%)，「前金區」之家戶以「承租社會住宅」方式則最高占(75%)，本案「鳳山區」之家戶以「承租社會住宅」與「申請租金補貼」方式相對之下則較為平均分佈。表 20 為高雄市全區租屋行情表。

表 20 高雄市全區租屋行情表

平均租金 各區	出租雅房		出租套房		公寓華廈		獨棟透天		店面出租		商辦大樓		好房網		易租網	
	坪	間	坪	間	坪	間	刊登	成交	刊登	成交	坪	間	刊登	成交	房東	房客
高雄市	665	3091	717	3495	469	10956	467	461	467	461	501	18477	467	461	-	-
新興區	0	0	841	7150	431	22000	566	556	566	556	519	23125	566	556	597	395
前金區	0	0	0	0	889	28000	625	620	625	620	560	29000	625	620	725	333
苓雅區	517	2933	623	4769	379	11375	465	456	465	456	436	21023	465	456	489	446
鹽埕區	0	0	760	5325	0	0	464	439	464	439	276	15750	464	439	518	0
鼓山區	0	0	916	5500	544	18500	536	533	536	533	500	28000	536	533	653	325
旗津區	0	0	0	0	322	10000	310	265	310	265	0	0	310	265	322	0
前鎮區	640	3200	680	5700	413	14300	525	517	525	517	495	82500	525	517	557	396
三民區	816	4900	619	5530	494	23071	434	428	434	428	332	17181	434	428	611	240
楠梓區	887	3550	731	4666	0	0	357	350	357	350	1285	18000	357	350	869	397
小港區	0	0	725	4900	481	13000	345	338	345	338	0	0	345	338	410	366
左營區	583	3500	1162	4650	429	12000	495	485	495	485	551	22500	495	485	678	424
仁武區	0	0	0	0	0	0	370	361	370	361	0	0	370	361	520	250
大社區	0	0	517	4400	0	0	253	253	253	253	1501	150000	253	253	732	250
岡山區	0	0	0	0	0	0	332	306	332	306	222	16000	332	306	222	0
路竹區	0	0	975	3900	0	0	309	309	309	309	0	0	309	309	975	0
燕巢區	0	0	595	4166	0	0	238	238	238	238	84	16000	238	238	339	0
梓官區	0	0	0	0	0	0	254	249	254	249	153	8000	254	249	153	0
湖內區	700	3500	0	0	0	0	302	306	302	306	0	0	302	306	700	0
鳳山區	760	3800	527	4750	307	8000	378	375	378	375	331	23000	378	375	602	385
大寮區	416	2500	833	3500	0	0	280	276	280	276	0	0	280	276	503	308
鳥松區	0	0	250	3000	0	0	432	431	432	431	272	15000	432	431	261	239

資料來源：本案彙整好房網與易租網 2015 年 10 月(以上租屋行情表以房東行情為基準)

(三) 社會住宅出租對象與租金設定

該方案提出社會住宅出租對象、租金訂定、租期及承租原則。社會住宅之出租對象得以國籍、戶籍、年齡、家庭成員組成、無自有住宅、一定所得、財產基準等條件，由直轄市、縣市政府配合地方需求，參考自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第 9 條及第 16 條規定訂定之。並得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，惟獨居老人及身心障礙者等易受住宅歧視者應考量優先入住。

社會住宅租金得以投資成本效益、市場交易行情，評估地區合理住宅租金水準為意旨，依土地法第 94 條規定政府建築房屋之租金，不得超過土地及建築物價額年息百分之八，並參酌下列方式訂定之：(1)直轄市、縣(市)有財產相關規定租金計算。(2)國民住宅租金計畫方式及市場交易行情。(3)委託三家以上專業估價者查估後評定市場租金水準。(4)政府定期公布租金資訊。社會住宅租金直轄市、縣(市)政府得考量出租對象之人口數、合理負擔能力，參酌市場租金水準，及衡酌財政狀況、地方特殊需要，採分級收費方式定之。

社會住宅之租期分為一般戶及特殊戶，訂定一次租期、續租最長租期，及因應特殊需要延長租期。租期屆滿，直轄市、縣(市)政府得提供申請租金補貼資訊，輔導承租戶另行申請租金補貼。

社會住宅之承租原則如下：(1)承租人員家庭成員均未同時享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼。(2)應提供至少百分之十比例之社會住宅予符合住宅法第 4 條第 1 項規定具特殊情形或身分者，考量未來民眾對於社會住宅之接受度應會逐年提高，達成 50% 混合比例；具特殊情形或身分者，申請承租會住宅數量超過既定提供數量時，直轄市、縣(市)政府得考量實際需求優先提供。

(四) 評估社會住宅租戶負擔能力

本案以衛生福利部公布之 103 年高雄市低收入戶戶數及人數之資料推估低收入戶之戶量 2.45，估計低收入戶之家庭月收入如下，第一類無收入、第二類家庭月收入 20,392 元，第三、四類家庭月收入 30,588 元，再依租金所得比設定於 30% 計算租金負擔能力。

低收入戶生活補助申請標準為家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未超過最低生活費(12,485 元)，又依高雄市低收入戶調查及生活扶助辦法分為下列四類。

1. 第一類：無收入

家庭應計算人口均無工作能力，且無收入、無一定財產、無收益，非靠救助無法生活者。

2. 第二類：家庭月收入 20,392 元

家庭應計算人口中，有工作能力者未超過全家總人數三分之一，而家庭總收入未超過全家最低生活費三分之二者，動產及不動產均未超過每年低收入戶調查公告最低標準者。

3. 第三、四類：家庭月收入為 30,588 元

家庭應計算人口中，有工作能力者未超過全家總人數三分之一，或家庭總收入未超過全家最低生活費者，動產及不動產均未超過每年低收入戶調查公告最低標準者。

表 21 本案租金負擔能力與戶數比例建議表

		每戶每月家庭總收入	每戶每月租金負擔能力估計	計入生活輔助時每戶每月租金負擔能力估計(假設家戶人口 2 大 2 小,小孩未滿 15 歲)	建議租金/市價比	建議戶數比例
		A=每人每月最低生活費*戶量*家庭總收入上限	B=A*30%	C		
低收入戶	第一類	0	0	7,134	50%	30%
	第二類	20,392	6,118	8,668		
	第三類	30,588	9,176	10,106		
	第四類	30,588	9,176	9,956		
可支配所得第 50 分位		35,469		10,640	70%	70%

資料來源：本計畫彙製。

註 1：每人每月最低生活費；家庭總收入平均分配全家人口，每人每月未超過最低生活費(12,485 元)

註 2：戶量：衛生福利部公布之 103 年高雄市低收入戶戶數及人數之資料推估低收入戶之戶量為 2.45。

註 3：家庭總收入上限計算方式依高雄市低收入戶調查表及生活扶助辦法分為四類。(1)第一類：無收入；(2)第二類：每人每月最低生活費*戶量*2/3；(3)第三類、第四類：每人每月最低生活費*戶量。

註 4：可支配所得第 50 分位之相關資料以行政院主計處 103 年家庭收支調查報告之內容計算。

表 22 高雄市低收入戶及生活扶助四類別

類別	補助收入(每月每戶)	不計入生活補助	計入生活補助時之租金負擔能力(每月每戶)
第一類	$11,890 \times 2 = 23,780$		$23,780 \times 30\% = 7,134$ 元
第二類	$5,900 + 2,600 = 8,500$	以家戶所得三成計算租金負擔能力，每戶每月可負擔 6,118 元租金，租金六折時可負擔一房型、租金四折時可負擔二房型、租金三折時可負擔三房型。	第二類每戶每月 5,900 元，家戶人口 2 大 1 小，小孩若為未滿 15 歲之子女時，每人每月子女生活扶助 2,600 元，合計每月補助費用為 8,500 元，以家戶所得三成計算租金負擔能力，加計家戶所得後，每戶每月可負擔 8,668 元租金。 $(20,392 + 8,500) \times 30\% = 8,668$ 元
第三類	$500 + 2,600 = 3,100$	以家戶所得三成計算租金負擔能力，每戶每月可負擔 9,176 元租金，租金為市價時可負擔一房型、租金六折時可負擔二房型、租金五折時可負擔三房型。	第三類(春節、端午、中秋)每節每戶各 2,000 元，平均每月 500 元，家戶人口 2 大 1 小，小孩若為未滿 15 歲之子女時，每人每月 2,600 元，合計每月補助費用為 3,100 元，以家戶所得三成計算租金負擔能力，加計家戶所得後，每戶每月可負擔 8,548 元租金。 $(30,588 + 3,100) \times 30\% = 10,106$ 元
第四類	$2,600 = 2,600$	以家戶所得三成計算租金負擔能力，每戶每月可負擔 9,176 元租金，租金為市價時可負擔一房型、租金六折時可負擔二房型、租金五折時可負擔三房型。	家戶人口 2 大 1 小，小孩若為未滿 15 歲之子女時，每人每月 2,600 元，以家戶所得三成計算租金負擔能力，加計家戶所得後，每戶每月可負擔 8,548 元租金。 $(30,588 + 2,600) \times 30\% = 9,956$ 元

資料來源：本計畫彙製

(五) 各弱勢身分別社會住宅需求調查結果比較分析

1. 目前行政區-按身分別分

根據統計結果進行分析，「65 歲以上老人」以「苓雅區」居多(21.84%)，其次為「三民區」(20.69%)。「身心障礙者」以「三民區」最多(21.07%)，其次「苓雅區」(13.38%)。「低收入戶」以「三民區」比例最高(22.22%)，其次為「苓雅區」(11.11%)。「特殊境遇」以「三民區」居多(21.43%)，其次「鳳山區」(17.86%)、「苓雅區」(14.29%)。「育有未成年子女 3 人」以「三民區」居多(16.25%)，其次「鳳山區」(14.38%)、「楠梓區」(15.63%)；「家庭暴力」以「新興區」、「苓雅區」、「前鎮區」、「其他」各占 25%；「原住民」以「三民區」及「岡山區」比例最高(11.43%)，其次「前鎮區」(17.14%)；「第二類家戶」以「鳳山區」比例最多數(29.07%)，「三民區」其次(18.60%)。

表 23 高雄市潛在協助對象目前居住行政區-按身分別分

單位:%

身分代碼	總和	鹽埕	鼓山	左營	楠梓	三民	新興	前金	苓雅	前鎮	小港	鳳山	岡山	橋頭	其他
高雄	100	3.53	5.56	6.5	10.7	19.3	3.5	1.09	13	9.09	7.73	14.93	2.99	0.95	1.09
65 歲以上	100	5.75	3.45	6.9	5.75	20.69	4.6	3.45	21.84	8.05	5.75	9.2	3.45	0	1.15
身障者	100	4.01	6.02	5.69	10	21.07	3.68	1.34	13.38	9.36	7.36	14.72	2.34	0.33	0.67
低收入戶	100	2.78	2.78	8.33	13.9	22.22	2.78	0	11.11	11.1	8.33	11.11	2.78	2.78	0
特殊境遇	100	3.57	3.57	7.14	10.7	21.43	3.57	0	14.29	7.14	10.71	17.86	0	0	0
育有未成年子女	100	4.38	5	7.5	15.6	16.25	1.25	0	10	10	10.63	14.38	2.5	1.88	0.63
家庭暴力	100	0	0	0	0	0	25	0	25	25	0	0	0	0	25
原住民	100	0	2.86	8.57	14.3	11.43	5.71	0	8.57	17.1	14.29	2.86	11.43	2.86	0
重大災害災民	100	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0
其他經中央主管機關認定者	100	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0
第二類	100	0	10.5	5.81	6.98	18.6	4.65	1.16	9.3	3.49	2.33	29.07	3.49	1.16	3.49

資料來源：高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

2. 承租住宅重視條件-按身份別分

若以身份別區分：「65 歲以上之老人」、「身心障礙者」承租住宅重視條件以接近市場、車站、接近醫療院所、診所、照顧場所等居多。低收入戶和原住民以重視車站和學區居多。特殊境遇家庭和育有未成年子女三人以上家庭以重視市場和學區居多。顯示各種弱勢身分別家戶對於承租住宅的外在環境有不同的需求。

表 24 高雄市潛在協助對象承租住宅重視條件-按身份別分

單位:%

身分代碼	車站	市場	公園活動中心	醫療院所	學區	工作地點	其他
高雄市	21.35	20.96	11.70	16.95	15.90	8.15	4.99
65 歲以上老人	25.38	22.34	17.77	22.84	3.55	4.06	4.06
身心障礙者	22.38	21.30	11.57	22.99	8.80	6.94	6.02
低收入戶	24.69	18.52	12.35	6.17	23.46	11.11	3.70
特殊境遇	25.00	21.15	3.85	9.62	19.23	13.46	7.69
育有未成年子女 3 人	16.45	21.71	9.54	5.92	32.57	9.54	4.28
家庭暴力	33.33	11.11	22.22	11.11	11.11	11.11	0.00
原住民	20.90	16.42	4.48	14.93	25.37	16.42	1.49
重大災害災	33.33	33.33	0.00	0.00	33.33	0.00	0.00
其他經中央	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二類家戶	17.50	20.00	13.75	15.63	19.38	8.75	5.00

資料來源：高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

3. 未來居住的住宅區位-按身份別分

高雄市弱勢家戶未來居住的住宅區位以「三民區」占最多數為 18.32%，其次為「鳳山區」(占 15.20%)。以身份別區分：「65 歲以上老人」未來居住區位以「三民區」最多(24.14%)，其次為「苓雅區」(21.84%)；「身心障礙者」未來居住區位以「三民區」最多(21.74)、其次為「鳳山區」(15.38%)；「低收入戶」未來居住區位以「三民區」最多(19.44%)、其次「楠梓區」(13.89%)。

「特殊境遇」未來居住區位以「鳳山區」居多(21.43%)、其次「前鎮區」(17.86%)；「育有未成年子女 3 人」未來居住區位以「三民區」最多(16.25%)、其次「鳳山區」(14.38%)；「原住民」未來居住區位以「小港區」最多(22.86%)、其次「楠梓區」(14.28%)、

「前鎮區」、「岡山區」第三(11.43%)；「第二類家戶」未來居住區位以「鳳山區」最多(30.23%)，其次「左營區」(13.95%)。

表 25 高雄市潛在協助對象未來居住的住宅區位-按身份別分

單位:%

身分代碼	總和	鹽埕	鼓山	左營	楠梓	三民	新興	前金	苓雅	前鎮	小港	鳳山	岡山	橋頭	其他
高雄市	100	2.71	5.97	8.70	9.77	18.30	3.10	0.95	10.70	6.92	6.92	15.20	2.99	0.81	6.92
65 歲以上老人	100	4.60	3.45	6.90	6.90	24.14	1.15	3.45	21.84	8.05	4.60	6.90	3.45	0.00	4.60
身心障礙者	100	3.34	7.36	6.69	8.70	21.74	4.01	0.67	10.70	5.69	5.02	15.38	2.34	0.33	8.03
低收入戶	100	2.78	5.56	11.10	13.90	19.44	2.78	0.00	8.33	8.33	8.33	11.11	2.78	2.78	2.78
特殊境遇	100	0.00	7.14	7.14	7.14	10.71	0.00	0.00	10.71	17.90	7.14	21.43	0.00	0.00	10.70
育有未成年子女 3 人	100	1.88	4.38	10.00	13.80	16.25	1.88	0.63	7.50	6.88	10.63	14.38	2.50	1.25	8.13
家庭暴力	100	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.00	0.00	25.00	25.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25.00
原住民	100	0.00	2.86	11.40	14.30	8.57	5.71	0.00	2.86	11.40	22.86	2.86	11.43	2.86	2.86
重大災害災	100	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他經中央	100	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
第二類家戶	100	2.33	6.98	14.00	6.98	11.63	3.49	1.16	8.14	3.49	2.33	30.23	3.49	1.16	4.65

資料來源：高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

(六) 每人目前租金與每人可負擔租金

高雄市弱勢家戶的每人目前支付租金平均為 1,991 元/人。其中以地區別區分：

「鳳山區」目前每人每月房租最高為 1,738 元。

高雄市弱勢家戶陳述可負擔租金平均每人每月為 1,745 元，其中以區域別區分：「鳳山區」可負擔的每人每月租金最高為 1,776 元。弱勢家戶願意負擔的租金普遍高於目前支付的租金。

表 26 高雄市潛在協助對象家戶每月總所得-按地區別分

單位:%

	總和	15000 以下	15,001~25000	25,001~35000	35,001~45000	45,001~55000	55,001~65000	65,001~75000	75,001~85000
高雄	100	50.34	26.32	12.62	6.38	2.44	1.09	0.27	0.54
新興	100	46.15	42.31	7.69	3.85	0	0	0	0
前金	100	50	37.5	12.5	0	0	0	0	0
苓雅	100	46.59	21.59	11.36	11.36	5.68	2.27	0	25
鹽埕	100	60.87	13.04	13.04	4.35	0	8.7	0	0
鼓山	100	54.55	29.55	11.36	2.27	2.27	0	0	0
前鎮	100	40.3	29.85	19.4	5.97	1.49	2.99	0	0
三民	100	59.31	19.31	13.79	3.45	2.76	0	50	25
楠梓	100	54.93	30.99	11.27	1.41	1.41	0	0	0
小港	100	42.11	17.54	15.79	15.79	3.51	1.75	50	25
左營	100	44.83	34.48	12.07	8.62	0	0	0	0
岡山	100	20	48	12	8	8	0	0	25
橋頭	100	0	42.86	0	57.14	0	0	0	0
鳳山	100	58.47	25.42	10.17	3.39	1.69	0.85	0	0

資料來源：高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

表 27 高雄市潛在協助對象每人每月可負擔租金-按地區別分

	平均家戶人口數	平均租金	目前租金/人(1)	可負擔租金	可負擔租金/人(2)	差額(2)-(1)
楠梓區	4	7346	1837	6860	1715	-122
橋頭區	3.75	7102	1894	6175	1647	-247
鹽埕區	3.45	8127	2356	6448	1869	-487
鳳山區	4.12	7159	1738	7318	1776	39
新興區	2.75	5750	2091	6063	2205	114
前金區	3.82	7060	1848	6617	1732	-116
前鎮區	3.58	7387	2063	6313	1763	-300
苓雅區	3.31	7038	2126	6854	2071	-56
小港區	4	6905	1726	5733	1433	-293
左營區	3.89	8229	2115	7507	1930	-186
三民區	3.69	7639	2070	5968	1617	-453
岡山區	5.14	5471	1064	5571	1084	19
鼓山區	3.39	6692	1974	6060	1788	-186
高雄市	3.68	7327	1991	6422	1745	-246

資料來源：高雄市住宅年度計畫及中程計畫(民國 104 年至 107 年)規劃案

(七) 租金方案比較

社會住宅要照顧對象為一定收入以下之低收入戶、老人、身心障礙者等 11 類具特殊情形或身分者，考量照顧政策優先性及資源有限性，該方案原則以「低收入戶且戶內有易受住宅歧視之特殊情形或身分者之無自有住宅家庭」為主要優先照顧對象。而社會局和原住民事務委員會的住宅福利則針對中低收入老人、低收入老人，低收入身心障礙者、中低收身心障礙者、中、低收原住民，所得較低的單親及特殊境遇家庭或受虐婦女等(無收入條件限制)，因此大多以經濟弱勢且具有特定身分別者為優先。

綜合上述調查資料，並推估出本案釋出 55 戶之基本房型(每戶約 15 坪)，建議租金可由以下方面考量：

1. 方案一：以市價五折計收或以市價計收，但可申請租金補貼

上述內容曾述明如以本案週遭有完整修繕之物件，其租賃行情以每坪 550 元計，換算每戶 15 坪之租金市價為 8,250 元。建議租金可訂為市價五折，為每月 4,125 元。

另外如以租金市價扣除租金補貼後為建議租金：以本案每戶租金市價約為 8,250 元扣除租金補貼 3,000 元(以身心障礙每坪補貼 200 元，至多補助租金 50%)來計算，建議租金為每月 5,250 元。

酌以社會住宅弱勢家庭與政府補貼政策立場而言，方案一之減免租金或是租金補貼之選擇則以市價五折計收最為優惠。

2. 方案二：攤還代理機構(都發局)整建與管理成本之前提計收

透過本案代理機構-高雄市政府都發局預計投入整建自籌款與相關管理費用之成本分析項目如下：

代理機構-都發局(55 戶)

項目	金額(每月每戶)
(1)整建自籌款 (3,500 萬元×30%)÷(10 年×12 月)÷55 戶	1,591
(2)臺電租金	2,300
(3)管理費(比照目前五甲國宅管理費)	200
(4)瓦斯基本費	100
(5)地震火災險 1,500 元÷12 月	125
(1)+(2)+(3)+(4)+(5)小計	4,316
(6)營業稅 (1)~(5)加總數 4,316×5%	216
合計	4,532

成本項目除考量自籌款與臺電租金外，其餘每月之支出費用如管理費、瓦斯基本費、與地震火災險保費應由承租單位負擔。另住宅基金因屬營業性質，故須加徵 5%營業稅。合計上述相關整建與管理成本項目後，並將其攤提到承租 55 戶(租約 10 年)時，建議每戶每月租金為 4,532 元。

進一步而言，考量住宅基金至少須損益平衡下，都發局須轉嫁以上成本至承租單位-社會局與原民會，因此承租單位須繳付每戶每月租金 4,532 元。但因社會局已依承租戶數比例編列工程費 572 萬元，此部分成本若未來確定由公部門吸收後，社會局之單親家庭承租戶須繳付之租金可降低至 2,725 元。

承租單位-社會局(30 戶)

項目	金額(每月每戶)
(1)工程款 572 萬元÷(10 年×12 月)÷30 戶	1,589
(2)臺電租金	2,300
(3)管理費(比照目前五甲國宅管理費)	200
(4)瓦斯基本費	100
(5)地震火災險 1,500 元÷12 月	125
合計(不含攤提工程款)	2,725

另一承租單位原民會則建議比照社會局模式，由原民會依承租戶數比例編列工程補助款 477 萬元，

$$(3,500 \text{ 萬元} \times 30\%) \div 55 \text{ 戶} \times 25 \text{ 戶} = 477 \text{ 萬元}$$

此部分成本若未來確定由公部門吸收後，原民會可承租給拉瓦克受災戶之每戶每月租金亦可降低至 2,725 元。

綜合上述方案 1 與方案 2 之分析，本案依代理機構-高雄市都發局之立場而言如以照顧弱勢與兼顧政府財政收支平衡之下，折衷建議採方案 1 之租金每月 4,125 元提供給承租單位為宜。

第五章 財務可行性分析

一、 財務評估方法

本案由資本預算觀點進行評估，以整建投入及營運期租金之現金流量為基礎，配合內部投資報酬率(Internal Rate of Return,IRR)、淨現值(Net Present Value,NPV)、回收年限(Pay Back Period,PB)以及自償率(Self Liquidating Rate,SLR)等 4 種財務評估方法作為投資參考依據，各財務評估方法之簡要說明如下：

(一) 內部報酬率(IRR)

內部報酬率，係使計劃之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標，相當於一可行計畫的最低收益率底限。本法優點在於考量投資計畫整個期間之全部收益，無選擇折現率之困擾，表達出所有替選方案之優劣順序，利於決策進行。當 $IRR >$ 計畫所要求之必要報酬率或資金成本，表示該計畫之淨現值 > 0 ，故接受該計畫；當 $IRR <$ 計畫之必要報酬率，表示該計畫之淨現值為負值，故拒絕該計畫。計算公式如下：

$$\sum_{t=0}^n \frac{R_t - C_t}{(1+IRR)^t} = 0$$

其中，

R_t ：第 t 年之產出效益。

C_t ：第 t 年之投入成本。

IRR：折現率。

t ：營運年期。

n ：評估期間。

(二) 淨現值(NPV)

淨現值法為投資評估時使用最廣的一種方法，考慮貨幣時間價值及整體投資計畫年限內的收益和成本。淨現值為一計畫案之各年現金流入扣除現金流出的差

額之現值，亦即淨現金流入的現值，其不但估計計劃報酬超過投資的部分，更考慮資金的時間價值，客觀地評估計劃的真實投資收益。當 $NPV > 0$ 則接受該計劃； $NPV < 0$ 應拒絕該計劃。計算公式說明如下：

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{R_t - C_t}{(1+r)^t}$$

其中，

NPV：淨現值。

R_t ：第 t 年之產出效益。

C_t ：第 t 年之投入成本。

r ：折現率。

t ：營運年期。

n ：評估期間。

(三) 回收年限(PB)

回收年限在分析能自計劃之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計劃淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計劃的優劣；回收年限愈短，表示計劃可行性愈高。

(四) 自償率(SLR)

自償率=營運評估期現金淨流入之現值÷工程興建年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額。

其中，營運評估期現金淨流入為：「營運評估期現金淨流入=計畫營運收入+附屬事業收入+資產設備處分收入－不含折舊與利息之營運成本與費用－不含折舊與利息之附屬事業成本與費用－資產設備增置與更新支出。」

自償能力分析在於評估營運期間之淨收益回收投資成本之比率，若自償能力大於 100%，表示該計畫有完全自償能力，反之則表示不具完全自償能力。

二、 財務基本參數說明

項目	假設	備註
(一) 評估年限規劃		
現值基期	105年7月1日	假設實際開始營運之基準點
營運評估年限	10年	評估年期為民國105年7月~115年6月，共計10年(本案由市府向台電租用10年，得續租10年)
期初自籌整建經費		新台幣1,050萬元(高雄市政府自籌30%)
(二) 資金來源	100%	政府直接編列預算或由住宅基金支付
(三) 折現率	2%	以加權平均資金成本(WACC)為折現率
(四) 折舊規劃		
折舊方式	直線法	採取直線折舊方式
資產耐用年限	10年	以直線法依本計劃營運期為資產設施耐用年限提列折舊
殘值	0	假設計畫之各項固定資產於營運期終止時，其殘餘價值甚低，且無法移作他用，故財務評估中殘值不予估算

資料來源：本計畫整理

(一) 租金收入評估

以本案建議租金 4,125 元(市價五折)，共 55 戶來計算(假設每戶之房屋地價稅由承租戶自行負擔，且計畫期間不調漲租金)，預估每年租金收入為新台幣 2,722,500 元。

(二) 營運支出評估

1. 租用費用

本案為高雄市政府向台電租用 55 戶，租期 10 年，得續租 10 年共 20 年。每戶租用費用為每月 2,300 元，不含管理費 200 元，預估每年租金支出為 1,518,000 元。

2. 設備修繕費

每 5 年建物設備及管理系統之維修費以本案整建金額(3,500 萬元)之 2% 估算，

共計 140 萬元(第 5、10 年重置維修)。

3. 保險費(由承租單位負擔)

營運期間之住宅火災與地震保險費依每戶 1,500 元/年計算，每年保費共計 82,500 元。

4. 折舊

依「直線法」評估期初投入自籌款之折舊費用，並假設折舊年數為 10 年。

(三) 財務評估試算(假設租用 10 年並續約 10 年)

1. 「自償率分析」

依經建會公布之自償率公式，「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，占公共建設計畫工程興建評估年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比值」之定義，並以折現率 3% 計算後得出本案之自償率為 86.24%，顯示本案投資無法自償。

2. 「計畫稅後淨現值」

若以計畫性現金流量評估本案之營運效益，則以 2% 之加權資金成本折現，本計畫淨現值為 -1,444,668 元(期初整建金額以市府整建自籌款 1,050 萬元計算)。

3. 「計畫內部報酬率」

以計畫性現金流量評估本案的內部報酬率為 0.99%，遠低於 WACC 為 2% 的條件下，顯示本計畫不具投資效益。

4. 「計畫還本年期 (Project Pay-Back Period)」

本計畫經計算後回收年期為無法回收。

三、 財務因子敏感度分析

本案財務分析係基於前述各項假設條件，為了解各項重要假設條件之改變對計畫投資效益之影響，本計畫選定工程費用補貼率、租金折扣率、出租率等重要參數進行敏感度分析，若未來經營環境或條件有所改變時，整體財務效益會與目前預估值有所差異，可測度計畫承受風險之能力，並作為未來計畫執行時風險控管與營

運策略調整之參考。

(一) 工程費用補貼率與租金折扣率敏感度分析(假設出租率為 100%)

依社會住宅中長期推動方案之補貼額度，實務上不一定能拿到 80%的補貼額度上限，故後續透過敏感性之分析，來模擬各種補貼額度之情形下之報酬率。此外，租金占市價之折扣數亦納入分析，模擬如後表：

表 28 工程補貼費率與租金折扣率之敏感度分析

IRR		租金折扣率				
		70%	65%	60%	55%	50%
工程費用	60%	6.72%	4.62%	2.42%	0.06%	-2.53%
	70%	12.10%	9.49%	6.81%	4.00%	0.99%
補貼率	80%	22.40%	18.61%	14.81%	10.96%	6.98%

以表 27 而言，如果以預設工程款自籌率 30%(即政府補貼率 70%)而言，則優惠租金不得低於市價 55%才能收支平衡；同理，如以工程款自籌率 40%(即政府補貼率 60%)而言，則優惠租金不得低於市價 65%才能收支平衡。

(二) 出租率與工程費用補貼率之敏感度分析

除工程費用補貼、租金折扣率外，出租率為影響財務收入之重要因子，本案亦模擬其敏感性：由表 27 可知，在租金折扣 50%情形下，且在工程補貼率 8 成時本案之整體出租率不得少於 9 成。若出租率僅有 8 成或更低，財務均不可行。

表 29 出租率與租金折扣率之敏感度分析(假設租金折扣 50%)

IRR		整體出租率				
		100%	95%	90%	85%	80%
工程費用	60%	-2.53%	-3.94%	-5.48%	-7.17%	N/A
	70%	0.99%	-0.63%	-2.36%	-4.24%	-6.33%
補貼率	80%	6.98%	4.91%	2.75%	0.46%	-2.03%

資料來源：

但如果將租金折扣提高到六成(每月租金 4950 元)時，即便工程費用補貼率未達 80%，仍能透過提升整體出租率達到財務可行。

表 30 出租率與租金折扣率之敏感度分析(假設租金折扣 60%)

IRR		整體出租率				
		100%	95%	90%	85%	80%
工程費用	60%	2.42%	1.03%	-0.43%	-1.99%	-3.65%
	70%	6.81%	5.15%	3.42%	1.62%	-0.29%
補貼率	80%	14.81%	12.51%	10.17%	7.79%	5.33%

綜上而論，依表 26 所示鳳山區潛在協助對象每人每月可負擔租金可負擔租金為 7318 元，本案之財務最大不確定性為內政部補貼工程費之比率，其餘如出租率與租金折扣率都可透過承租單位設計機制來達成財務可行。因此在假設工程費用補貼率為 70% 之理想狀態且全部出租的話，優惠租金至少為市價五五折方能達到財務可行。

第六章 管理維護機制

依據住宅法第 28 條「社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣(市)主管機關定之。前項租金之訂定，不適用土地法第九十七條之規定」，本案參考臺北市社會住宅出租辦法、臺南市社會住宅出租辦法，及高雄市社會住宅之營運規劃與特色等，進行營運規畫。由於本案公營出租共 55 戶以高雄市都發局為主要管理單位，其中 30 戶由高雄市社會局承租，餘 25 戶由高雄市原民會承租，承租單位(高雄市社會局與高雄市原民會)須遵守下述條約：

1. 租賃期限：租期每次 4 年。租約屆滿時，租賃契約即行消滅，承租單位如欲續租，應於租賃期滿前二個月向高雄市都發局提出書面申請辦理續約。
2. 租金支付方式：以年繳方式辦理，每戶每年租金新台幣 49,500 元繳入高雄市都發局帳戶，每年 5 月 31 日為繳款日。承租單位應按期準時繳交租金，逾期不繳者，應依下列規定加收違約金，承租單位絕無異議。
 - (1) 逾期未滿一個月者，照欠額加收百分之二。
 - (2) 逾期在一個月以上未滿二個月者，照欠額加收百分之四。
 - (3) 逾期在兩個月以上未滿三個月者，照欠額加收百分之八。
 - (4) 逾期在三個月以上者，照欠額加收百分之十五。

前項租金於續約時，高雄市都發局得作必要調整。

3. 承租單位應於簽訂租約時每戶須繳交二個月租金之保證金新台幣 8,250 元整，按原繳保證金新台幣 8,250 元整續收，不另辦退收，租約期滿之次日向高雄市都發局交還住宅及其設備與鑰匙後，十日內無息返還保證金，但如欠繳租金、水、電費、瓦斯費、社區管理維護等費用，或原有設備損壞需檢修或更新，或需代為清除廢物等，所需費用由保證金扣還，不足之數由承租單位負擔。
4. 租賃標的應繳納之房屋稅、地價稅、住宅地震與火災險由都發局負擔。至於水、電及瓦斯等費用，自簽約當月起由承租單位負擔未滿一個月者按一個月計收。另社區管理維護費，按該國民住宅管理委員會訂定(目前為每月 200 元)，依限逕向該管理委員會繳納，其逾期依委員會規定辦理。
5. 承租單位對租賃物應善盡管理人之責任，除因天災等不可抗力情形外，如因承租單位故意或過失致毀損時，應負回復原狀之義務，所需費用由承租單位負擔，並不得抵扣租金或要求高雄市都發局任何補償。因承租單位允許為租賃物使用之第三者應負責之事由致毀損者，亦同。
6. 於租賃期間，除因承租單位故意所致毀損外，高雄市都發局應負修繕責任。如因不可抗力或不可歸責於高雄市都發局之事由，致毀損無法使用而終止租約之全部或一部分時，高雄市都發局應按承租單位用租賃物之期間，依比例返還承租單位已付而未屆期之租金，但乙方不得向高雄市都發局請求任何賠償。

7. 住宅出租後，承租單位有下列行為之一者，高雄市都發局得終止本契約，收回該住宅，承租單位應回復原狀交回，不得要求任何賠償，並得移送法院裁定後強制執行。
 - (1) 將承租之辦公室住宅做非法使用，經查明屬實者。
 - (2) 積欠租金達三個月，經催告仍不清償者。
 - (3) 將承租之辦公室住宅改建、增建者。
 - (4) 違反本契約規定者。
 - (5) 其他合於民法規定得終止租約者。
8. 承租單位因業務需要，如有加裝房屋設施之必要，得自行裝設，惟不得損害建築物主體結構；且退租前並應自行拆除，與高雄市都發局無涉。但如發現有影響安全或環境衛生時，高雄市都發局得隨時終止契約收該租賃物。
9. 租期屆滿或終止租約時，承租單位應將租金、管理維護費、水、電及瓦斯等費用繳清，並騰空且回復原狀點交高雄市都發局接管，如未回復原狀，高雄市都發局得代為回復原狀，所支出費用由承租單位負責，承租單位不得要求補償或搬遷費。
10. 承租單位如將租賃物作非法使用或積欠租金、管理維護費、水、電及瓦斯等費用，經高雄市都發局催告期限繳納仍不支付者，高雄市都發局得終止契約，收回房屋，承租單位不得異議或要求補償。
11. 如租賃關係消滅時，承租單位應將住宅騰空返還高雄市都發局，其遷離日以高雄市都發局實際點收國宅日期為準。承租單位於「租期屆滿未辦理續約，且未依契約第四點規定租約期滿之次日向高雄市都發局交還住宅及其設備與鑰匙」或「違反本契約第七、八、十條，經高雄市都發局通知期限遷出未遷出」時，其占用期間應按月租金(未滿一個月以一個月計)加倍給高雄市都發局，並不得主張繼續租約。

一、 租賃對象與入住資格

依據內政部 2014 年 8 月研提之「社會住宅中長期推動方案暨第一期實施計畫」，以家庭年收入低於 50% 且戶內有易受住宅歧視之特殊情形或身分者之無自有住宅家庭為主要優先照顧對象，以本案承租單位社會局以單親家庭為主要出租對象，而原民會則以安置拉瓦克受災原住民為主要出租對象。

考量高雄市社會住宅刻正推出，仍有許多不確定因素，且承租單位社會局與原民會已有類似公營出租之規範以供參考，屆時可依實際需求調整之，本案建議比照建國新城租賃契約辦理。以下分別列述為社會局與原民會公營住宅之管理辦法：

(一) 單親家園：

單親家園之租用期間以一年為限。但租用期限屆滿前，承租人如有繼續承租之必要，且仍符合要點規定者辦理。前項續租以一次為限；其期間最長不得超過一年，並應重新辦理簽約及公證。但續租期滿後，承租人有特殊情事並經社會局評估有再續租之必要者，不在此限。承租人有下列各款情形之一者，社會局得終止契約：

1. 將租用房屋全部或一部轉租、分租、出借或以其他方式提供第三人使用者。
2. 於單親家園內有鬥毆、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、或其他不法情事，經查明屬實者。
3. 影響單親家園安寧、故意毀損公物情節重大者。
4. 違反租賃契約或生活公約者。
5. 未繳納租金逾二個月，經催告仍未繳納者。
6. 罹患重大法定傳染病、精神疾病者。
7. 有安全疑慮，需安置庇護性機構者。
8. 不符本要點規定者。
9. 其他重大違規事項者。

高雄市政府社會局單親家園租用及輔導要點之相關說明請參考附錄一。

(二) 原住民出租住宅：

本出租住宅租賃期限為二年，期滿承租人擬繼續承租者，應於期限屆滿前一個月申請續租，逾期其租賃關係消滅。續租以二次為限，期滿不再續約。但有特殊理由經原民會專案核准者，得展延租期一次，相關管理制度。

1. 本出租住宅依國民住宅社區管理維護辦法規定管理之。承租人積欠租金額以保證金抵償後逾二個月、欠繳管理費逾二個月或累計不按時繳納租金或管理費達六個月（期）以上者，本會得終止契約。

2. 承租人租期屆滿未續租或原民會終止租約時，承租人除應繳清積欠之租金及各項費用外，應會同原民會人員查驗房屋及各項設施，如有損壞由原承租人賠償。
3. 租人於租賃期間內死亡者，其租約當然終止。但得由其死亡時同居家屬符合本要點承租資格者換約續租，其租賃期間至原定租約屆滿之日止。
4. 承租人應於租賃期間屆滿前將出租住宅騰空返還原民會，逾期其室內物品視同廢棄物處理。

高雄市原住民租賃住宅出租及管理要點之相關說明請參考附錄二。

二、 租金與管理費訂價

依「內政部社會住宅中長期推動方案申請補助作業須知」，社會住宅之租金不得超過當地租屋市場行情之百分之八十。考量本案為能順利推動高雄市社會住宅之進展，建議優惠租金訂定為 4,125 元(市價五折)。至於管理費部分由於該社區長久以來皆收取社區清潔費 200 元當作管理費，因此為免社會住宅租戶與其他住戶有所不同，建議本案比照社區管理費水準收取。

三、 租賃與續租期限

考量住宅補貼資源有限，應以資源公平分配為原則，將補貼資源提供給廣大有需求之市民，以加強住宅資源流動與利用，建議訂定租賃契約之期限一期最長為 2 年，期滿符合承租條件者可續約 1 次，並應規劃弱勢戶保障之配套措施，具特殊情形或身分者因其自市場租屋較易受排擠、或較難找尋適合需求之居住空間，如身心障礙者、高齡者之住宅環境需無障礙空間等情形，故得延長為 12 年，但須受限於承租單位與高雄市工務局之租約年限。

四、 申請程序

社會住宅之出租應辦理公告，其公告事項如下：

1. 坐落地點、類型、樓層、戶數。
2. 每居住單元之面積、應符合人口數、每月租金及管理維護費。

3. 申請人應具備之各項資格條件。
4. 具特殊情形或身分者承租之戶數。
5. 申請人應檢附之各種文件。
6. 受理申請之起訖日期。
7. 申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。
8. 對重複申請之處理方式。
9. 其他事項。
 - (1) 租戶配額—總戶數 55 戶
社會局 30 戶、原民會 25 戶。
 - (2) 優先承租登記順序
若登記戶數超過本案所提供之戶數，則由抽籤決定之。
 - (3) 承租位置決定
住戶位置則以抽籤決定。

五、 住戶管理

(一) 明定簽訂租賃契約

考量社會住宅環境品質之維護，建議明訂辦理出租作業時，應與承租人簽訂租賃契約，並應經公證程序，公證費用由雙方均分。

(二) 訂定住戶公約、記點條款與獎勵條款

住戶公約之規定，包含環境整潔與社區活動配合度等需與租賃契約結合。承租戶如有長期漠視社區規定或是不維持家戶環境整潔時經勸導未改善，則需累計違規記點，情節嚴重者於租約期滿時不得續約或限時搬離。租賃契約明定重大違規情形市府得提前終止租約（如將房屋做非法使用，改建、增建、搭蓋違建、改變房屋內部原狀等）並強制要求搬離；其他違規經開單警告且未於 3 日內改善者應予違規記點，如公共區域(頂樓或樓梯間)晾曬個人物品或堆放雜物、製造噪音、未依規定丟棄垃圾、於住宅內積放垃圾或雜物產生難聞氣味等。

建議將記點納入次年租金計價之標準，累積扣分達一定程度者應提高租金。如以承租第一年累積扣分在 3 分以內者，次年租金續以市價七折收取，累積扣分超過 3 分者，以市價八折收取。租戶如有積極配合市府相關就業方案或是認養打掃公共區域等優良事蹟，則給予獎勵點數，如累積達一定點數時得提前辦理續約。

六、 管理機構

因社會住宅係以出租方式，管理維護項目尚須包含入住資格設定、住戶資格審查、住戶報修、住戶退租房舍之檢修等與承租戶有關事務之管理。原民會預計將比照現有高雄市三民國宅管理方式，聘請管理員自行管理；社會局目前單親家園委託財團法人聖功社會福利慈善基金會管理。本案依授權性質仍提供下列兩種方案社會住宅營運管理模式以工後續承租單位作參考。

(一) 政府自行營運物業管理

市府統籌全部管理維護事項，建議市府成立管理中心，或自既有組織架構內新設任務小組，統籌社會住宅相關行政、租賃業務，社區清潔維護、社區安全維護、機電設備保養等工作事項由市府依採購法個別委外，市府負責各項管理工作之監督執行。

(二) 引入第三方團體管理

社會住宅應視為社會福利之公共投資，不應以財務獲利（平衡）為主要考量，政府必須承擔主導推動興建之責任，但這並非意味要承攬下所有興建與管理維護工作，依據國外經驗，可採多樣化「社會模式」策略，建立社會住宅興建、營運與管理的典範。

與勞動署行動就業方案配合引入社會企業經營管理機制則是未來經營社會住宅的合作模式，一方面除能創造就業機會外更能透過社會企業參與社會住宅管理的能量提升助戶品質。以本案而言，原民會之 25 戶均集中於新富路 369 巷，可撥用低樓層 1 戶作為辦公室與共同工作空間，並邀請如光原社會企業等原民機構引入外部創業資源；而社會局之 30 戶雖散至 3 處，但凱旋路 351 巷 4 號與 6 號鄰近大馬路，前有大停車場，作為設置第三方工作室更是理想，例如高雄杉林葫蘆工坊則是以推動葫蘆工藝多元創作組合技能班」，提供高雄地區具工作意願且工作技能不足之失業者參與訓練，學員所生產之作品都在全國各文創通路販售。

又如勞動署培育之社會企業-從心出發，即以希望透過提供低於市場行情七折以上之社會住宅供有需要的民眾來承租，中間之差額由社會企業成立一個雲端購

物中心販售各類商品包含生鮮、蔬菜、家電、文具、服飾、日常用品、各類服務...等商品並且對外招商，住戶須與平台簽訂每月消費合約來彌補中間之差價，額可於本公司之購物中心購買蔬菜、肉品、家電等日常用品甚至是服務，如此一來住戶並沒有多付到任何費用卻可將回饋金用於支付社區管理維護費上。

興建社會住宅固然為政府的責任，並非意味要承攬下所有興建與管理維護工作，並非提供住宅就能解決其全部問題，尚須其他社會福利資源的配合協助，包括政府和民間社福機構的資源。依據國外經驗，可採貸款及補貼來鼓勵第三團體，以及積極支持非營利團體介入經營管理，透過這些作法，也能有效降低政府財政負擔，並使社會住宅提供更多元的福利照顧。

第七章 規劃設計

市府為照顧不易於市場租到住宅之特殊身分市民，擬分階段及多元方式逐步增加公營出租住宅數量，以提供單親家庭、特殊境遇、原住民等住宅法第 4 條規定之情形或身分。為清查市區國公營閒置宿舍，有多處國營企業低度利用之房舍，其中本市五甲國宅 5,136 戶仍有部分產權為國公營管有並閒置，本案依計畫規劃 55 戶現有閒置房舍，並提出整體規劃設計構想，以作為本市公營出租住宅設計修建供公營出租住宅使用。本案規劃設計預計達成以下目標：

1. 整體社區環境品質有感提升
2. 規劃宜居室內物理環境
3. 賦予住宅環境永續及省能
4. 易維護管理

一、現況說明

因本案主要分布於 4 個區塊，分別是新富路 369 巷(原民會承租)、凱旋路 351 巷(社會局承租)、南京路 288 巷及 292 巷(社會局承租)，住宅體與週邊設施十分老舊，加上年久未使用，因此需要投入相當經費加以整修。戶外現況照片如下所示：



住宅側立面



住宅正立面



棟距路口



人行道旁



舊有防火巷



社區通路現況



社區周邊步道



公寓背面

樓梯間與門戶環境亦不甚理想。



一樓門面老舊骯髒



公共梯間扶手生鏽
止滑銅條破損



各戶入口大門



部份戶數有前陽台
外推情形

屋內環境與管線老舊待改善。



鋁窗老舊，部份開關困
難，方格玻璃採光不佳



既有塑膠地磚脫落



既有鐵窗老舊生鏽



廁所老舊破損

二、規劃構想說明

(一)規劃構想

本案之承租對象主要為原民會拉瓦克受災戶與社會局單親家庭之弱勢族群，為維持日後居家生活品質，希望能從以下重點進行規劃設計，除了讓居民能享受舒適的社會住宅環境外，亦能方便維護相關硬體設施。

- 1.好清潔，好維護。
- 2.設備耐久性佳。
- 3.省電省水。
- 4.老舊管線設備更新。
- 5.陽台違建復原。
- 6.安全性設施之設計。

除此之外，社會住宅應以通用無障礙設計、節能減碳與綠化、居住內部空間適宜精簡實用、外部完善多樣之公共服務空間、關注都市設計及建築物景觀造型色彩等原則進行設計規劃，坪型規劃應考量當地特殊情形或身分者之需求及負擔能力等。本節將分別說明相關規劃內容：

● 通用無障礙設計

本案建物經土木技師現場勘查，初步判斷結構狀況完整，可繼續使用居住尚無疑慮。由於法令規定室內通路淨寬不得小於 90 公分，而目前客廳通往廚房淨寬為 80 公分，如需符合規範須打掉格間牆，經現況研判該牆面為混凝土承重牆，為避免損壞房屋結構傾向維持原格局，本案因此無法滿足無障礙通道寬度之規定。

考量本案係採既有建物修建，依建築物無障礙設施設計規範，室內外相關尺寸無法完全符合無障礙相關規定，且經考量建築物為民國 71 年興建，梯間空間不足，無法新增大量無障礙設計，儘能於衛浴空間增設安全扶手與止滑地磚，故建議入住條件設定非需無障礙設施條件者為優先。

- 節能減碳與綠化

本案為舊有台電宿舍所改建，因此無需檢討綠建築法規。但仍可依據建築技術規則建築設計施工篇之綠建築基準作為參考，希望以既有格局與改建手法儘量能符合綠建築設計之規範：

1. 建築物節約能源

建築室內牆面及天花板採用明亮設計，採用 T5 省能燈具(具電子安定器或具反射板)，另在較不常使用照明之空間可規劃感應式照明設備，盡量採自然採光設計，以節省電力。

2. 建築物水資源處理

省水器具的使用，大小便器與公用水栓使用具省水標章之省水器材。生活雜排水確實接至污水處理設施或污水下水道。

3. 室內空間綠化

拆除原有陽台鐵窗，並復原舊有窗台，可進一步栽種花草樹木，增加綠化面積。

- 居住內部空間適宜、精簡、實用

本案採「通用設計」之原則為任何人都能公平地使用，並儘可能適合多數人的使用需求，在空間設計上採用預防式概念，非僅為滿足特定人士需求而設計，且須考量可長久使用具經濟性。本案每戶室內面積為 49.42 m²、前後陽台面積為 7.42 m²，基本設施包含儲電熱水器、廚房與網路設備外，坪型規劃已能符合當地特殊情形或身分者之需求及租金負擔能力等。

- 外部完善多樣之公共服務空間

鄰近本案約 200 公尺之五甲國宅管理站，該區已設立五甲社福中心，其中 1 樓已作為老人活動中心、幼童遊戲室，2 樓為圖書室、自修教室兼社服團體輔導弱勢家庭上課。此外在戶外廣場逸有簡易型籃球場，便於居民運動休憩之用。

- 關注都市設計及建物物景觀造型色彩

為避免標籤化公營出租住宅等弱勢族群等，都市設計或景觀造型色彩將不評估。

(二)改善項目

由前節現況照片可看出建築體內部環境因年久失修無人居住，所以須汰換整修的設施相當多。另因考量弱勢家庭常伴有老人小孩之家庭成員，因此安全、容易使用的屋內設施也必須成為整修改善之重點。以下為本案主要改善重點：

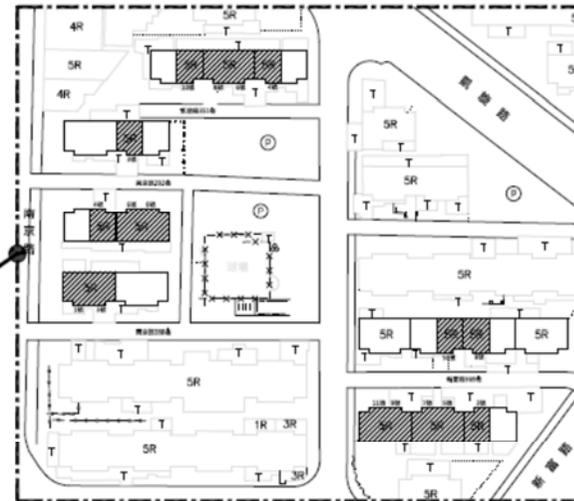
- 1.陽台增設隱形防墜窗
- 2.水電管線設備更新
- 3.更新門窗
- 4.廚具(全套)更新，火災煙霧探測器
- 5.浴廁全間整修，設備更新
- 6.整體空間水泥 漆粉刷
- 7.地坪磁磚更新
- 8.系統流理臺(櫃)
- 9.燈具照明更新
- 10.屋頂防漏

本案為確保開放空間之連續性與開放性，選擇適當沿街面設置連續性帶狀開放空間，並選擇適當街角設置廣場式開放空間，內外開放空間應盡量聯通。因應高齡化社會與弱勢族群之需求，建築設計階段導入通用設計概念，照顧不同族群之居住生活需求，以通用設計之七大原則公平使用、靈活性、容易操作、資訊清楚、容錯性、省能省力、尺寸合宜等概念進行建築設計。整體公共空間與動線規劃應以友善與安全出發，透過穿透性或公共視野，避免死角或難以監督空間之設計。

三、規劃設計圖說



全區配置平面圖
S : 1:10000



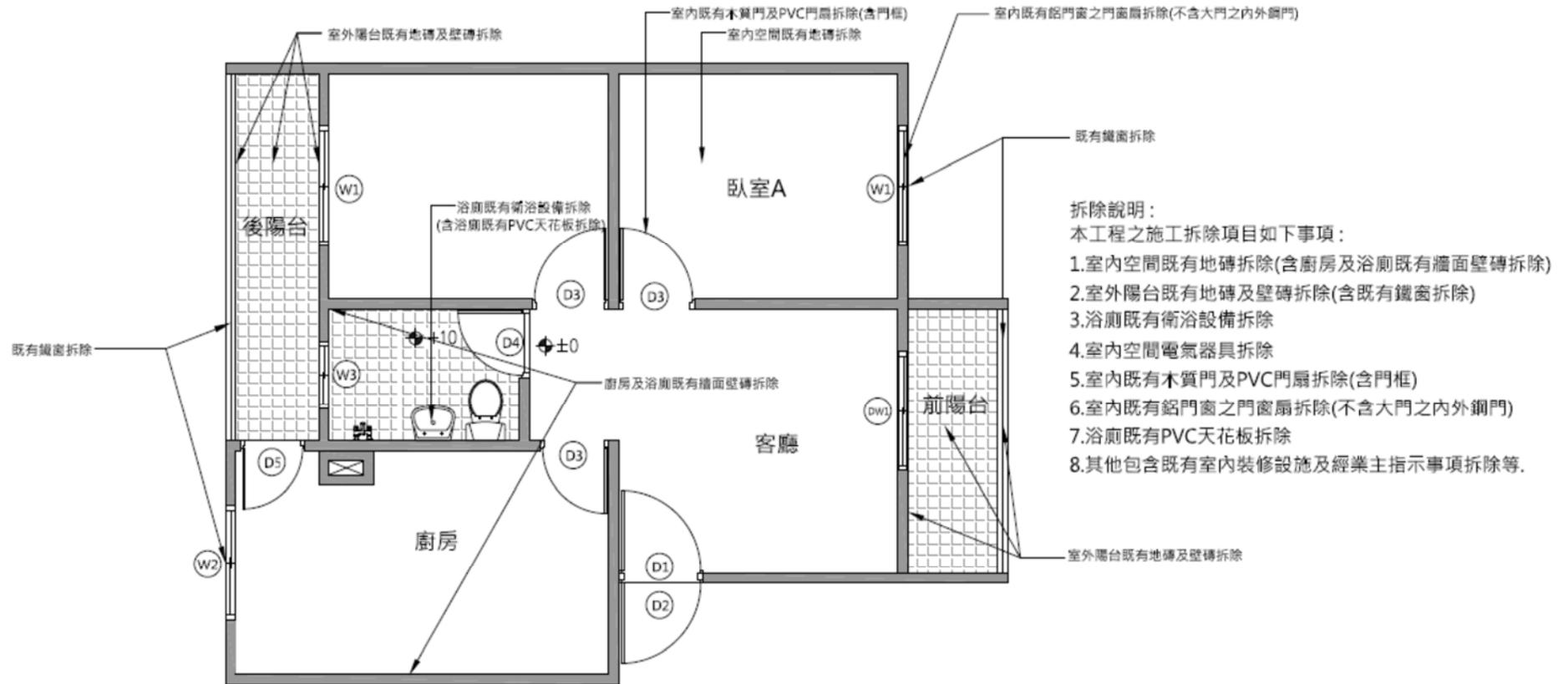
全區配置平面圖
S : 1:5000

工區位置

工區住址 (施作戶數總計:55戶)

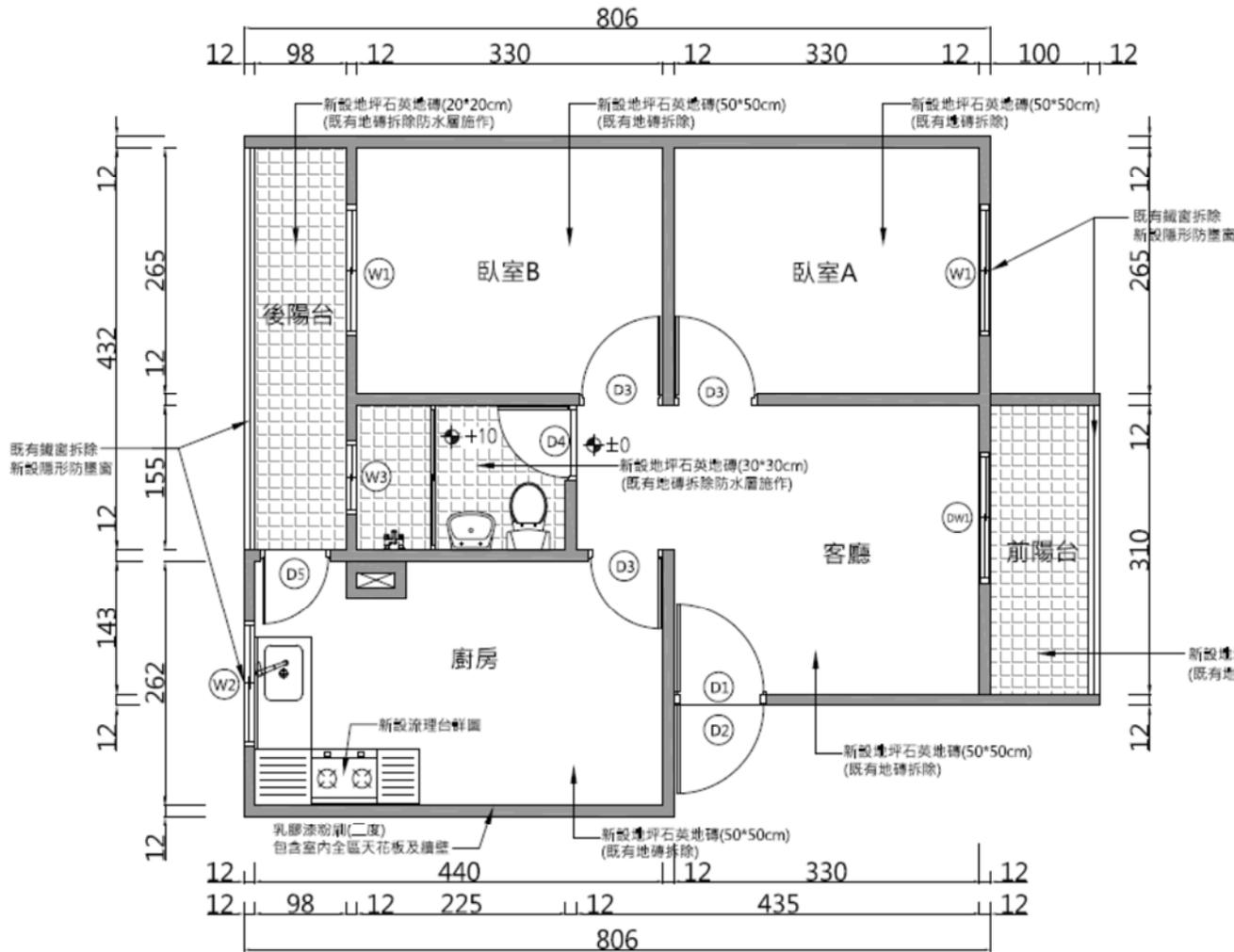
新富路369巷 (共24戶)			
3-1號(2F)	5-2號(3F)	7-2號(3F)	8-1號(2F)
3-2號(3F)	5-3號(4F)	7-3號(4F)	8-2號(3F)
3-3號(4F)	5-4號(5F)	7-4號(5F)	8-3號(4F)
3-4號(5F)			8-4號(5F)
9-2號(3F)	10-1號(2F)	11-2號(3F)	
9-3號(4F)	10-2號(3F)	11-3號(4F)	
9-4號(5F)	10-3號(4F)	11-4號(5F)	
	10-4號(5F)		
新富路288巷 (共4戶)			
1-3號(4F)	3-3號(4F)		
1-4號(5F)	3-4號(5F)		
新富路292巷 (共14戶)			
3-1號(2F)	4-1號(2F)	6-2號(3F)	8-2號(3F)
3-2號(3F)	4-2號(3F)	6-3號(4F)	8-3號(4F)
3-3號(4F)	4-3號(4F)	6-4號(5F)	8-4號(5F)
3-4號(5F)	4-4號(5F)		
新富路351巷 (共13戶)			
4-2號(3F)	6-2號(3F)	8-2號(3F)	10-1號(2F)
4-3號(4F)	6-3號(4F)	8-3號(4F)	10-2號(3F)
4-4號(5F)	6-4號(5F)	8-4號(5F)	10-3號(4F)
			10-4號(5F)

高雄市鳳山區五甲國宅公營出租住宅修繕工程
 先期規劃計劃書



拆除平面圖

S : 1:50



住宅單元平面圖
S : 1:50

門窗表

編號	空間名稱	尺寸	數量	高程	備註
D1	入口大門 (內門)	W100,H210	1	層底齊	既有鋼門拆除重新油漆
D2	入口大門 (外門)	W100,H210	1	層底齊	既有鋼門拆除重新油漆
D3	房間/書房	W90,H210	3	FL+0cm	新設木製門(實木,含喇叭鎖及門止)
D4	浴室	W90,H190	1	FL+10cm	新設PVC門(含喇叭鎖及門止)
D5	後陽台	W90,H210	1	FL+5cm	新設鋁門(三合一連風門)
DW1	窗簾台	W140,H210	1	FL+5cm	新設鋁門(加裝紗門)
W1	房間	W140,H120	2	FL+90cm	新設鋁窗(加裝紗窗)
W2	廚房	W140,H90	1	FL+115cm	新設鋁窗(加裝紗窗)
W3	浴室	W90,H60	1	FL+145cm	新設鋁窗(加裝紗窗)

備註: 1.門窗高度及高度點尺寸±5cm.
2.新設鋁窗式鋁窗採外框包圍施工。
3.新設門窗款式須由業主及設計師協定單位均可備場施工。



屋內 3D 示意圖

附錄一、高雄市政府社會局單親家園租用及輔導要點

一、高雄市政府社會局（以下簡稱本局）為加強照顧單親家庭，協助其生活危機調適及自主，特設單親家園（以下簡稱本家園），並訂定本要點。

二、本要點所稱單親家園指母子家園及親子家園二種，分別提供女性及男性單親家庭租屋及輔導服務。

本要點之適用對象為高雄市單親家庭扶助自治條例第三條第一項各款所列之單親家庭。

三、申請租用本家園之單親家庭，應符合下列資格：

（一）申請人及其子女均無自有住宅。

（二）家庭總收入平均每人每月未達最低生活費二點五倍。

（三）申請人及其子女之存款平均分配每人未達新臺幣三十五萬元，其有股票及投資者視為存款併計。

（四）申請人或其子女能自理家庭生活。

（五）申請人及其子女無法定傳染病或經醫師診斷未患有酒癮、藥癮及中重度精神障礙等疾病。

（六）申請人及其子女無安全顧慮，不需庇護。

（七）申請人及其子女無不適合團體生活之習性或偏差行為。

（八）申請人及其子女有接受輔導之意願。

四、申請租用本家園者，應檢具下列證明文件向本局提出申請：

（一）租用申請書。

（二）全戶戶籍謄本。

（三）國稅局開立之最新年度各類所得資料及財產歸戶清單。

（四）公立醫院或公設民營醫院出具之最近三個月內健康檢查證明。

（五）其他相關證明文件。

前項有關書表由本局另定之。

五、本局受理申請後，應由社工員進行訪視，並就下列項目評估後，依加權評分表排定租用順序：

（一）發生單親變故時間愈近者。

（二）扶養且共同生活之子女年齡愈年幼者。

（三）家庭成員有身心障礙者。

（四）失業或經濟收入愈低者。

（五）其他因素。

租用順序加權評分表由本局另定之。

六、申請人於接獲本局之租用通知後，應於一個月內辦妥簽約手續，逾期視為棄權。

前項契約應經法院或民間公證人公證及繳納各項費用後，始得進住。

七、申請人之租用期間以一年為限。但租用人於期限屆滿前，如仍有租用需要且符合本要點規定條件者，得於期滿前一個月內檢具第四點所列文件申請續約。申請續約以一次為限，最長不得超過一年，並應重新辦理簽約及公證。租用人應於契約終止或期滿後遷出。

八、租用人應繳納租金及押租金。租金於每月十日前按月繳納，押租金為租金之二倍，於進住前一次繳納。租用期間不足半個月者，當月租金以半個月計繳；超過半個月，不足一個月者租金仍以一個月計繳。租金之收費標準，由本局依有關規定擬訂，陳報市府核定。

九、押租金於租用期滿或遷離後無息退還。但租用期間有下列情形之一者，應先予扣除，

如有不足，並應追償：

(一) 應繳之水電費、瓦斯費、電話費、租金或其他因損害住屋設備須賠償之費用。

(二) 未搬離之物品，由本局僱工清理之費用。

(三) 租期屆滿或雖未屆滿經終止後拒不遷離，本局依法強制執行之費用。

十、租用人於期限屆滿前如欲遷離者，應於一個月前以書面通知本局。

十一、租用人有下列各款情形之一者，本局得終止契約：

(一) 將租用房屋全部或一部轉租、分租、出借或以其他方式提供第三人使用者。

(二) 於本家園內有鬥毆、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜或其他不法情事，經查明屬實者。

(三) 影響本家園安寧、故意毀損公物情節重大者。

(四) 違反契約或生活公約者。

(五) 未繳納租金逾二個月，經催告仍未繳納者。

(六) 罹患法定傳染病或經醫師診斷患有酒癮、藥癮及中重度精神障礙等疾病者。

(七) 有安全疑慮，需安置庇護性機構者。

(八) 第二點所列條件消失者。

(九) 其他重大違規事項者。

十二、本家園由本局結合社區資源，提供心理輔導、親職教育輔導、就業輔導、生涯規劃等家庭支持性服務，或轉介專業輔導機構協助其解決特殊需求與社會調適。對於租用人子女，提供課業輔導、臨時照顧及協助其身心健全發展。

十三、本家園應訂定生活公約，規範團體生活管理及設施設備維護修繕事宜，租用人及其子女須共同遵守。

十四、本要點未規定事項，悉依相關法令及契約之規定辦理。

附錄二、高雄市原住民租賃住宅出租及管理要點

一、高雄市政府（以下簡稱本府）為安定原住民生活，協助解決居住問題，購置住宅出租予本市中心低收入原住民，參照國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法有關規定，訂定本要點。

二、本要點之辦理機關為本府原住民事務委員會（以下簡稱本會）。

三、出租對象：凡年滿二十歲，在本市設籍四個月以上之有眷原住民符合下列條件者，得申請之：

（一）本人、配偶或同戶之直系親屬，在本市均無自有住宅。

（二）符合行政院公告之收入較低家庭標準。

（三）未享有政府其他居住或住宅補助。

因職業災害、本市辦理公共工程之抵觸戶、身心障礙或單親家庭，經專案核准者，得優先配租，不受前項所定條件之限制。

前項抵觸戶違法占用他人土地者，不予核准。但本要點修正前已核准者，不在此限。

四、承租規定及收費標準：

（一）本出租住宅以戶為居住單位，每戶應居住四人以上（限本人、配偶、直系親屬及兄弟姐妹），違者終止租約。但經專案核准者不在此限。

（二）租金為每戶每月新臺幣三千五百元。住戶水電費及公共設施水電費、管理費由承租人自行負擔。

（三）本會於租期屆滿時，得視實際情況調整租金。

五、申請：於公告期間向本會申請（格式如附表一），填妥後檢同切結書（格式如附表二）、戶籍謄本，及承租人戶內無自有住宅之證明各一份，於規定期限內以掛號郵寄本會，逾期不予受理。

六、審查：本會組成專案審查小組，審查是否符合本要點之資格要件。

七、抽籤及選租順序：

- (一) 初審合格者由本會擇期辦理公開抽籤，決定中籤人及選租順位，本會並得視需要一併抽定備取戶及其順位。
- (二) 中籤戶經抽定後，應依本會通知之日期，按選租順位選擇承租住宅門牌至滿額為止，其未依規定期限辦理選租手續者，取消承租資格。
- (三) 前款住宅公告出租額滿後，若有申請停租者，本會應隨時受理申請，並由合格之備取戶依序遞補承租。
- (四) 申請人經抽籤並選定門牌號碼後，非經核准不變更。

八、簽約、繳款及租期：

- (一) 承租人應於規定期限內至本會辦妥保證、簽約（格式如附表三）及領取繳款通知書，逾期不辦理者，視為放棄承租權利。
- (二) 承租人應於繳款通知書規定期限內，逕至高雄銀行繳交保證金及租金，逾期不繳者，以放棄承租論。
- (三) 承租人應一次繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，於簽約及點交住宅後進住，其未在期限內辦理者，本會得取消其承租權，由合格之候補人依序遞補承租。
- (四) 本出租住宅租賃期限為二年，期滿承租人擬繼續承租者，應於期限屆滿前一個月申請續租，逾期其租賃關係消滅。
- (五) 本出租住宅之續租以二次為限，期滿不再續約。但有特殊理由經本會專案核准者，得展延租期一次。
- (六) 第四款及第五款所定期限屆滿前，承租人如無法及時搬遷，得申請延長。延長以一次為限，但不得逾三個月。

九、交屋：

- (一) 承租人應自行覓妥連帶保證人，並依規定繳交保證金及月租金後

，會同連帶保證人依本會規定期限共赴法院辦妥租賃契約公證手續，公證費用由承租人負擔。

(二) 承租人應於規定期限內進住，逾期不進住者，由本會收回改租。

十、管理：

(一) 本出租住宅依國民住宅社區管理維護辦法規定管理之。承租人積欠租金額以保證金抵償後逾二個月、欠繳管理費逾二個月或累計不按時繳納租金或管理費達六個月(期)以上者，本會得終止契約。

(二) 承租人租期屆滿未續租或本會終止租約時，承租人除應繳清積欠之租金及各項費用外，應會同本會人員查驗房屋及各項設施，如有損壞由原承租人賠償。

(三) 承租人於租賃期間內死亡者，其租約當然終止。但得由其死亡時同居家屬符合本要點承租資格者換約續租，其租賃期間至原定租約屆滿之日止。

(四) 承租人應於租賃期間屆滿前將出租住宅騰空返還本會，逾期其室內物品視同廢棄物處理。

十一、本要點未定事項，悉依國民住宅有關法令規定辦理。

附錄三、先期規劃計畫書審查會議回覆意見對照表

壹、會議時間：105 年 4 月 20 日（星期三）下午 3 時

貳、會議地點：本局第二會議室

參、主持人：郭處長進宗

肆、出席單位及專家代表：（詳如簽到單）

內政部營建署

（請假）

高雄市政府原住民事務委員會

呂吳國強

高雄市政府社會局

林慧萍、陳怡蓓

磐古工程顧問有限公司

吳聰皓、蕭文婷

本局住宅發展處

周祐琛

審查意見	回覆
一、高雄市政府都發局住宅發展處	
1.請詳列鄰近租金 8,250 元估算方式及內容。	依委員建議納入 P43-P44 之內容說明。
2. P50 評估社會住宅租戶負擔能力第四類及第三類家庭月收入皆為 30,588 元，是否筆誤請確認。	本案以衛生福利部公布之 103 年高雄市低收入戶戶數及人數之資料推估低收入戶之戶量 2.45，估計低收入戶之家庭月收入如下，第一類無收入、第二類家庭月收入 20,392 元，第三、四類家庭月收入 30,588 元。確認後應無筆誤。
3.請將社會局單親家園及原民會住宅現有管理維護辦法納入計畫書內。	依委員建議將社會局單親家園及原民會住宅現有管理維護辦法納入計畫書附錄一與附錄二以供參考。
4. P56 方案一及方案二皆為市府照顧弱勢折價或補助，請併為同一方案，方案三部份請詳列每月 4,500 元評估方式及內容。	依委員建議修正說明於 P56-P58。
二、高雄市政府社會局	
本局已配合工程編列費用，建議將編列費用納入方案三評估租金費用。	依委員建議修正說明於 P57-P58。
三、高雄市政府原住民事務委員會	
本局為安置拉瓦克原住民將另行編列工程自籌款，建議租金估算比照社會局方式評估。	依委員建議修正說明於 P57-P58。

審查意見	回覆
四、內政部營建署（書面意見）	
1. 有關「高雄市鳳山區五甲國宅公營出租住宅先期規劃計畫」第一期工作計畫書案，規劃內容缺「規劃設計」乙項，建請補充相關內容。	依委員建議於第七章規劃設計內容補充說明。
2. 按住宅法第 25 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用」。貴府興辦社會住宅時請考量托老、托育及就業服務等公共服務設施之需求，並酌情予以設置。	依委員建議補充說明於 P70 與 P76。