



臺南市社會住宅制度規劃說明會

本簡報內容均屬草案資訊

中華民國 113 年 3 月 5 日



目錄

PART. 1 臺南市社會住宅推動進度

PART. 2 臺南市114~115年營運社會住宅概述介紹

(僅限興辦主體為臺南市政府)

PART. 3 臺南市社會住宅制度規劃說明

(僅限興辦主體為臺南市政府適用)

PART.1 臺南市社會住宅推動進度

本簡報內容尚屬草案

社宅推動進度

依據行政院111.4.7核定「社會住宅興辦計畫(第二次修正)」

計畫目標以直接興建及包租代管的方式興辦社會住宅，

預計至民國113年達成20萬戶社會住宅的供給量，以協助弱勢族群居住。

縣市別	直接興建社會住宅	社會住宅包租代管	總目標值
臺北市	26,000	11,500	37,500
新北市	33,000	11,300	44,300
桃園市	15,000	9,200	24,200
臺中市	14,000	9,360	23,360
臺南市	7,000	6,680	13,680
高雄市	12,000	6,960	18,960

「直接興建」與
「包租代管」都是
社會住宅





何謂社會住宅？

依據住宅法#3 **「社會住宅」**：

指由政府興辦或獎勵民間興辦，
專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

本簡報內容尚屬草案資訊

社會住宅
「只租不售」 喔！



臺南市社宅推動主體架構

中央住宅政策指導

國家住宅及都市更新中心
依據「國家住宅及都市更新中心設置條例」設立，為行政法人身分，監督機關為內政部。

臺南市政府

選址
+
興建

共計 **10** 處 (2,088 戶)

直接興建 **1** 處

公辦都更 **8** 處

都市計畫容獎捐贈 **1** 處



招租
+
營運

由 **都市發展局** 招租及營運管理
《臺南市社會住宅出租辦法》

中央

盤地選址-內政部國土署，興辦-國家住宅及都市更新中心

共計 **12** (6,314 戶)

直接興建 **12** 處



由 **國家住宅及都市更新中心**
招租及營運管理
《內政部興辦社會住宅出租辦法》

資訊統計截至113年2月底



臺南市政府社宅定名

宜居 



市府近年積極興辦**只租不售**社會住宅，希望提供租屋民衆有更舒適、安穩的住所，及藉由低於市價的租金減輕經濟負擔。社會住宅從「無合宜住房所者」邁入「有房殼居住者」，發揮「**渡橋**」功能。

為讓本府興辦社會住宅更具辨識性，

以「**宜居**」為主名稱，

配合社宅座落鄰里別、地段號、及面臨道路等名為副名稱。例如：宜居永仁、宜居小東、宜居仁愛…

提供住戶「更安心、更安全的宜居之所，邁向更和樂、更幸福的怡居生活。」

臺南市社宅識別

臺南市政府



宜居

宜居永仁

宜居仁愛

宜居小東

宜居仁和

宜居平實

宜居後甲

⋮

國家住宅及都市更新中心



新都安居

開南安居

新市安居

長勝好室

和順安居

正強安居

⋮



臺南市社會住宅興辦總量



行政區	基地	戶數	說明
北區	小東路北側	379	市府興辦(已動工)
仁德區	二空新村A區	75	市府公辦都更(已動工)
永康區	精忠二村	110	市府公辦都更(已動工)
仁德區	二空新村B區	170	市府公辦都更(已招商成功)
東區	平實營區一期	220	市府公辦都更(已招商成功)
東區	平實營區二期	175	市府公辦都更(已招商成功)
北區	自強新村	160	市府公辦都更(已招商成功)
北區	中興新城	104	市府公辦都更(已招商成功)
北區	九六新村	250	市府公辦都更(都計變更中)
永康區	康橋和宜	445	容積獎勵捐贈(設計審查中)
市府興辦小計		2,088	
東區	新都安居	621	國都中心興辦(已動工)
南區	開南安居	300	國都中心興辦(已動工)
新市區	新市安居	670	國都中心興辦(已動工)
永康區	東橋安居	220	國都中心興辦(已動工)
永康區	橋北安居	241	國都中心興辦(已動工)
安平區	億載安居	537	國都中心興辦(已動工)
安南區	和順安居	1,703	國都中心興辦(統包已決標)
新營區	長勝好室	140	國都中心興辦(統包已決標)
永康區	正強安居	464	國都中心興辦(統包已決標)
仁德區	裕忠安居	610	國都中心興辦(統包已決標)
南區	鯤鯨安居	665	國都中心興辦(統包已決標)
佳里區	六安段基地	143	國都中心興辦(規劃中)
中央興辦小計		6,314	
總計		8,402	



目前興辦進度

興建中

市府興辦

國家住都興辦

(北區) 宜居小東

(東區) 新都安居

(仁德區) 宜居仁愛

(南區) 開南安居

(永康區) 宜居永仁

(新市區) 新市安居

(永康區) 東橋安居

(永康區) 橋北安居

(安平區) 億載安居

(安南區) 和順安居

564戶

4,292戶

4,856戶

預計113年底陸續完工

市府公辦都更已招商成功/ 國都統包工程決標

市府興辦

國家住都興辦

(仁德區) 二空新村B區

(新營區) 長勝好室

(東區) 平實營區一期

(永康區) 正強安居

(東區) 平實營區二期

(仁德區) 裕忠安居

(北區) 自強新村

(南區) 鯤鯨安居

(北區) 中興新城

829戶

1,879戶

2,708戶

規劃中 (都計變更/設計審查/統包工程招標中)

市府興辦

國家住都興辦

(北區) 九六新村

(佳里區) 六安段基地

(永康區) 康橋和宜

695戶

143戶

838戶

中央地方攜手興建

8,402戶

PART.2 臺南市114~115年營運社會住宅概述介紹

僅限興辦主體為臺南市政府

本簡報內容尚屬草案資訊

宜居永仁 (精忠二村)

位屬永康區，首處營運社會住宅，
距離大灣交流道5分鐘車程



基本資料

建築量體

地上6層、地下2層，1棟

規劃戶數

110戶(住宅109戶、店鋪1戶)

規劃車位

汽車48輛/機車132輛

預計完工時間

預計113年下半年度

大眾運輸

公車站

備註：實際資訊以完工為準。

宜居小東(小東路北側)

位屬北區，緊鄰臺南公園，
距離臺南火車站步行10分鐘、轉運站步行9分鐘



基本資料

建築量體

地上14層、地下3層

規劃戶數

388戶(住宅379戶+店鋪3戶+
辦公管理空間6戶)

規劃車位

汽車341輛/機車518輛

預計完工時間

預計114年上半年度

其他設施

老人日照中心、幼兒園、辦公室

大眾運輸

火車站、轉運站、公車站

備註：實際資訊以完工為準。

宜居仁愛(二空新村A區)

位屬仁德區，仁和國小旁，
市立醫院、巴克禮公園車程5分鐘



基本資料

建築量體

地上11層、地下3層

規劃戶數

75戶(住宅)

規劃車位

汽車41輛/機車90輛

預計完工時間

預計114年上半年度

大眾運輸

公車站

備註：實際資訊以完工為準。

PART.3 臺南市社會住宅制度規劃說明

僅限興辦主體為臺南市政府適用

本簡報內容向屬草案資訊



申請資格(臺南市社會住宅出租辦法112.7.26修正發布)

尚屬草案內容，
實際依公告為準

成年國民

結束安置之弱勢身分者除外。
(年齡以申請日為準)

在本市設有戶籍者，或在本市就學、就業有居住需求者。

「家庭成員認定」：
指申請人及其配偶、申請人或其配偶之未成年子女（含胎兒）。

經戶政機關辦理同性結婚登記或同性伴侶註記者，準用本辦法有關配偶之規定。

申請人及家庭成員於本市無自有住宅。
(不能同時享有政府租金補貼)

每人每月不超過當年度本市最低生活費3.5倍。

「每人每月所得認定」：
家庭年所得總額按家庭成員人數平均分配。

*申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之歸戶財產及各類所得資料查詢清單證明為準。

*社會局每年公告最低生活費，113年最低生活費1萬4,230元，3.5倍為4萬9,805元。



承租比例(臺南市社會住宅出租辦法112.7.26修正發布)

尚屬草案內容，
實際依公告為準



一般戶(60%)

→ 抽籤制



優先戶(40%)

→ 評點制

住宅法，13類

1. 低收入戶或中低收入戶。
2. 特殊境遇家庭。
3. 育有未成年子女2人以上。
4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲。
5. 65歲以上之老人。
6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
7. 身心障礙者。
8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
9. 原住民。
10. 災民。
11. 遊民。
12. 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。
13. 其他經主管機關認定者。

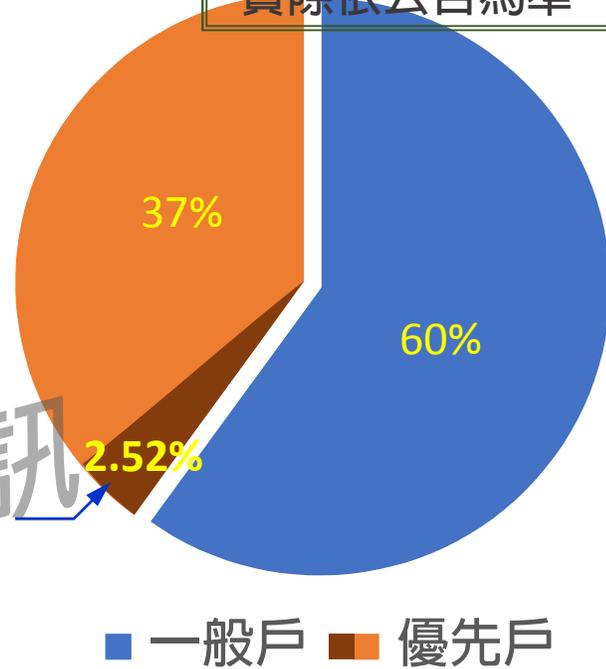
入住決定方式

分為**優先戶**(含原住民戶)、**一般戶**兩種。

第**1**階段：依**優先戶**(含原住民戶)**評點表**計算優先戶申請人**權重分數**，按分數排列序位，同分數有多人時則以**電腦抽籤**決定選屋序號。

第**2**階段：以**電腦抽籤**決定**一般戶**申請人之選屋序號。

尚屬草案內容，
實際依公告為準



內政部函-原住民保障比例：
按社會住宅所在直轄市、縣（市）轄區內原住民族地區外**原住民人口數所占全國原住民總人口數之比例**，分配並保障原住民入住社會住宅。
但**不得低於原住民族人口數占全國總人口數比例**。

	本市原住民	全國原住民	比例	全國總人口	比例
人口數	9,183	589,038	1.56%	23,420,442	2.52%

14,368(含熟註記)

2.44%(含熟註記)



優先戶評點表草案(1/2)(參酌國家住都中心規劃草案)

尚屬草案內容，
實際依公告為準

項目	內容	權重
低收入戶	列冊之低收入戶	+2
中低收入戶	列冊之中低收入戶	+1
特殊境遇家庭	符合特殊境遇家庭扶助條例 所定各項家庭扶助	+1
育有未成年子女2人以上	申請人育有未成年之子女， 該子女須為申請人所生且其 監護權為申請人所有(申請人 單獨監護或共同監護皆可)	+1
於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲		+1
老人	65歲(含)以上	+1



優先戶評點表草案(2/2)

尚屬草案內容，
實際依公告為準

項目	內容	權重
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女		+1
身心障礙者		+1
感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者		+1
原住民		+1
災民	災民指各級災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者	+1
遊民	遊民指經各直轄市、縣(市)社政主管機關認定、列冊在案，並認為有安置必要及意願者。	+1
因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人	經直轄市、縣(市)社政主管機關認定者	+1

備註：原住民戶另訂保障比例(2.52%)



原則

臺南市社會住宅目前興辦戶數國家住都中心佔6千餘戶，市府2千餘戶，考量轄內制度一致性，及避免日後營運時民眾疑慮，**租金折數與國家住都中心相同。**



租金基準

委託**三家以上專業估價者**
查估後評定市場租金水準

《內政部刻研擬市場租金查估原則》

【租金】國家住都中心- 內政部「社會住宅租金分級收費原則(草案)」

類別	一般戶	優先戶(住宅法#4)		
		第3級弱勢	第2級弱勢	第1級弱勢
折數	8折	7折	5折	4折

第1級：低收入戶

第2級：中低收入戶、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人、特殊境遇家庭、遊民、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲者

第3級：其餘住宅法#4規範弱勢身分者



租金及相關費用

尚屬草案內容，
實際依公告為準

每月租金



每戶每月房租
(含管理費)

保證金



一般戶

2 個月租金



優先戶

1 個月租金

公證費



承租人負擔二分之一

其他費用

- 一、汽車停車位費(依抽籤選屋次序登記)、機車停車位費(每戶至少1位)
- 二、水費、電費：住戶自行繳交。
- 三、網路、有線電視：住戶視需要自行申辦開通付費。



房型單元及家具

尚屬草案內容，
實際依公告為準

申請人限選擇一種承租身分類別及房型，
申請後不得變更。

房型	入住人口數規定
1房 (A.B)	1-3人以上
2房	2-5人(含)以上
3房	3-7人(含)以上

註：1房A型-臥室無獨立隔間
1房B型-臥室具獨立隔間

項目		有無檢附
市府興辦社宅家具設備	廚房流理臺	√
	抽油煙機	√
	瓦斯爐、電陶爐或IH爐	√
	烘碗機	√
	窗簾	√
	冷氣	√
	熱水器	√
	曬衣架	√

居住單元未包括沙發、桌椅、電器等家具設備。

與廠商合作(特力屋、宜得利、在地家具業者及電器業者)布置樣品屋，提供民眾家具優惠方案。



租期

尚屬草案內容，
實際依公告為準

租期

3+3

3年為一期，期滿符合資格者，得申請續租。租賃及續租期間，最長不得超過**6年**；但**經濟或社會弱勢**者，得**延長為12年**。

委託物業公司管理
事務

為提供良好的居住服務，將**委託物業管理公司**，建立管理維護機制，配合辦理住戶進住、交屋、設備維護管理、退租後檢修之管理維護業務。

經營管理

居住管理
機制

租賃契約包含**終止條款及扣分條款**，如轉租、非法使用社會住宅、欠租達2個月催告仍不清償等情節較嚴重者，予以終止。另為完善使用管理品質及衛生、清潔、安寧等生活規範制度，**訂定不同程度扣分條款**，以確保社宅居住品質。



其他說明(申租流程)

尚屬草案內容，
實際依公告為準

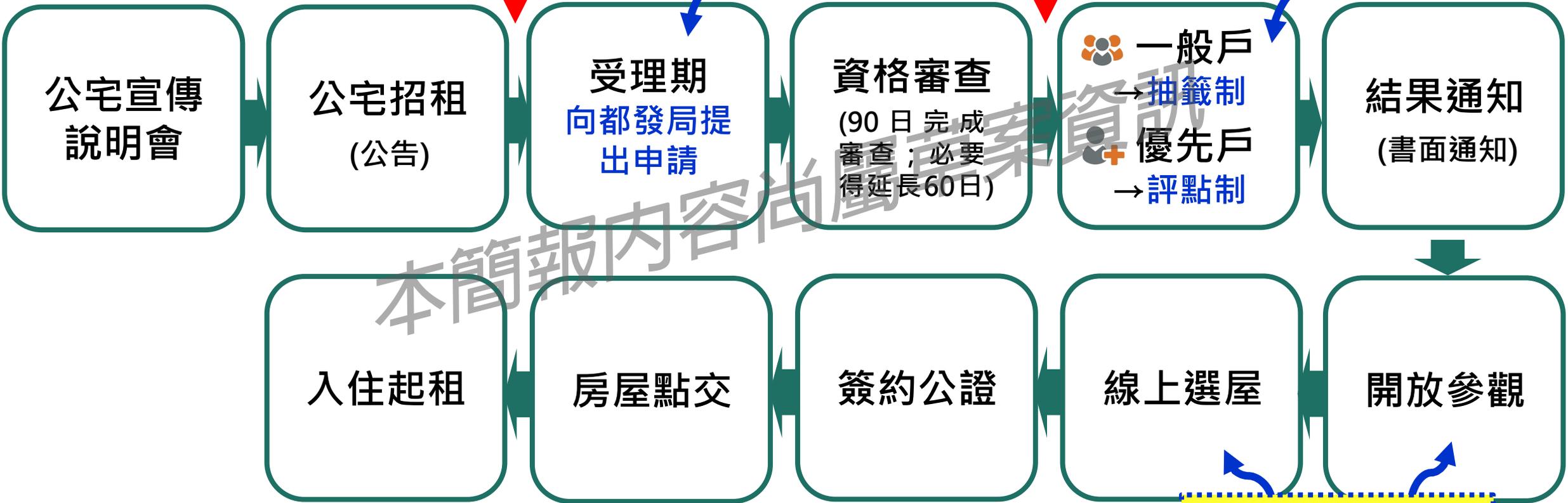
申租流程為：

原則採線上申請，
■臨櫃：同仁協助線上申請
■紙本郵寄：同仁收訖登件

公開抽籤線上直播

先公告再受理

先審查再抽籤



1. 分批看屋、選屋
2. 社宅現場人力協助



首批3案戶數總說明

尚屬草案內容，
實際依公告為準

類別\基地	宜居永仁 (永康區)	宜居小東 (北區)	宜居仁愛 (仁德區)	共計
總戶數	109	379	75	563
優先戶 (40%) 【含原住民戶 2.52%】	44 【含原住民戶3戶】	152 【含原住民戶10戶】	30 【含原住民戶2戶】	226
一般戶 (60%)	65	227	45	337

臺南
TAINAN



臺南市政府
都市發展局

本街內容尚屬草案資訊
感謝聆聽 敬請指教

