

「臺南市社會住宅物業管理總顧問專業服務案」

社會住宅制度說明會會議紀錄

一、會議時間：113 年 3 月 5 日(星期二) 上午 10 時 00 分

二、會議地點：臺南市政府(永華市政中心)10 樓小禮堂

三、會議主持人：徐中強局長

紀錄：陳雅婷

四、出席人員：詳簽到表

五、主席致詞：略

六、業務單位簡報：略

七、與談意見交流重點彙整：

1. 提問人 盧崑福議員：

問題：社會住宅是否可改為買賣方式?與國宅又有何不同?

徐中強局長回覆：謝謝議員意見，社宅和國宅依法令規定並不相同。社會住宅依據「住宅法」定義為「只租不售」的住宅，議員意見後續市府會再回饋給中央，但目前依照法規社會住宅仍是只能承租不能進行買賣。

2. 提問人 曾文俊里長：

問題：以「宜居」定名很棒，但副名訂定時建議邀請在地民眾一同討論，並且配合當地風土民情進行命名，例如：宜居成功、宜居精二。

徐中強局長回覆：謝謝里長意見，後續我們會再針對命名進行討論。

3. 提問人 台灣社會福利總盟劉威辰副主任：

問題：市府有無規劃依住宅法第 35 條的規定，提供社會住宅空間(戶數)給社福團體，再由社福團體轉租給弱勢民眾。

徐中強局長回覆：謝謝您的意見，這部分議題我們會再跟社會局合作，採專案方式處理。

問題：目前租金草案對於低收入戶或中低收入戶等對象，未必為可負擔租金，建議參考臺北、新北等租金作法。

徐中強局長回覆：由於社會住宅還是需要考量我們台南市自身財務狀況，才能永續經營。另外內政部目前正在研擬「社會住宅租金分級收費原則(草案)」要求各縣市政府依循，市府也會再留意中央進度內容進行討論。

4. 提問人 穎艾達利議員

問題：如申請人老家在北台南，但在原台南市區工作，通勤距離過長，加上公共交通不便，卻沒辦法申請社會住宅，可能就不太合理。

徐中強局長回覆：台南市目前與中央規定不一樣的地方就是申請人的家庭成員只有包含配偶及未成年子女(含胎兒)，所以如果父母在台南市有自有住宅的話，還是可以提出申請。

問題：申請資格依據最低生活費*3.5倍不太合理，是否應該以最低工資較為合理？

徐中強局長回覆：目前中央及五都社會住宅及住宅補貼所得資格門檻皆以最低生活費為計算依據，臺南市社會住宅目前規定為3.5倍，且這個標準是指家戶內所得平均，應可照顧到需求對象。

問題：目前社宅是只租不售，租約期限是3-6年(弱勢對象為12年)，民眾是否可在入住社宅期間累積足夠經濟能力？另外，目前租金草案訂為8-4折，可能不太符合實際需求情況。還有針對扣點制度，由於社宅住民包含弱勢家庭，如果面臨無法繳租情況即強迫遷出，應妥善考量處理。

徐中強局長回覆：謝謝議員的意見，針對租期屆期後如仍有租屋需求情況，也都還會有配套措施，如包租代管跟租金補貼可以提供申請。另外，租金部分因為考量到市府的財務考量，尤其40年後建物開始需要維修，考量到後面的維修費用，因此租金還是需要斟酌收費，且內政部目前正在研擬「社會住宅租金分級收費原則(草案)」，市府也會再留意中央進度內容進行討論。

問題：中籤結果公布後再開放參觀，時程太晚。另外，社宅附屬設施應配合基地房型及入住對象屬性設置規劃。

徐中強局長回覆：謝謝議員的意見，這部分後續會再進行討論。

5. 提問人 里民

問題：請問遊民或災民是否有機會可安置到社會住宅，遊民在外流浪的現象是否可以解決？

徐中強局長回覆：謝謝您的意見，這部分議題我們會再跟社會局合作，採專案方式處理。

問題：入住社宅是否可將戶口遷入？

徐中強局長回覆：社宅承租戶可將戶籍遷入，如租約到期沒有續住的話就必須遷出去。

6. 提問人 伊甸社會福利基金會台南區區長張盟宜

問題：我們伊甸因為有 12 年大林國宅的相關經驗，所以想跟大家分享一下。之前曾有 1 件個案是在入住後經過我們輔導就業，6 年就存到第一桶金，但也曾遇到無法繳付租金的弱勢對象。所以，其實社宅不是只有提供一個空間，還需要配合就業輔導、長照、托嬰等，就像有些人是因為要照顧家裡長輩而無法去工作，如果同時有配套措施支持，居住者就可以工作。另外，針對長者居住服務經驗，長者入住後已對住的地方有了感情，因此後來我們就針對長者放寬，讓他們可以住到終老。

徐中強局長回覆：謝謝提供經驗參考，先前市府也已多方吸取其他縣市營運實例，日後社會住宅將會考慮社會公益面向支持制度，包含前面提到的就業輔導、長照、托嬰等服務，並與市府其他局處合作處理。

7. 提問人 蔡宗豪議員

問題：租金欠繳的部分是否有寬限期，零星民眾可能是面臨困難非故意欠租，兩個月沒繳就強制終止租約是否再討論？

徐中強局長回覆：針對非故意欠租樣態因應處理，後續會再做檢討。

8. 提問人 黃肇輝議員

問題：中央興辦跟地方興辦的社宅如何區分？申請條件是否相同？希望申請條件可以一致才不會造成民眾誤解。

徐中強局長回覆：除了申請資格家庭成員部份略有不同，原則會儘量與中央(國家住宅及都市更新中心營運)的社宅規定一致，後續各案社宅進行招租時將會再舉辦說明會。

問題：社會住宅目的究竟為宜居、安居還是安置?建議可釋放一些戶數給社會局來提供特殊用途，滿足特定政策族群需求。

徐中強局長回覆：謝謝議員建議，這部分議題我們會再跟社會局合作，採專案方式處理，並與社福團體配合提供協助。

9. 提問人 周嘉韋議員

問題：針對社會上某些邊緣戶，但非屬住宅法所規定的弱勢對象，要如何被照顧到?

徐中強局長回覆：謝謝議員建議，這部分議題如前面所述，我們會再跟社會局合作，採專案方式處理。

問題：在申請身分中，有提到家庭成員包含未成年子女，未成年是指18歲以下，但其實18-22歲這個區間也有很多子女還在就學，因此這個部分就無法支援，有沒有其他可能採計的方法。

徐中強局長回覆：因為18-22歲這個區間的學生也是我們社宅的主要對象之一，不是所有學生的家境能負擔其生活開銷，依照目前出租辦法規定，成年即可申請社會住宅，我們也希望社會住宅能幫助到這些學生。

八、主席總結

1. 今日收納意見本府將納入草案內容檢討評估，並提送本府住宅諮詢審議會討論，各案招租資訊將依審議結果據以公告。
2. 市民朋友如對社宅制度草案仍有意見，可於3月底前以書面提供都市發展局併今日意見彙整辦理。

九、散會(上午11時30分)。