

113 年度桃園市政府住宅諮詢審議委員會第 1 次會議 會議紀錄

壹、時間：113 年 1 月 19 日(星期五)下午 1 時 15 分

貳、地點：本府 16 樓 1602 會議室

參、主席：王召集人明鉅

紀錄：張郁瑋

肆、出席人員：江南志副召集人、劉怡吟委員、簡雅惠委員、朱沅若委員、李玉齡委員(李玉菁股長代理)、馬佳均委員、邱英哲委員、徐鎔委員、莊孟翰委員、曾光宗委員、溫琇玲委員、江穎慧委員、彭舒凡委員、張子亮委員、林育如委員、住宅處(邱燕華科長、邱靖庭股長、陳意玟幫工程司、張郁瑋辦事員、劉桂如業務助理)

伍、報告事項：社會住宅租金定價原則

一、綜合討論：

(一) 張委員子亮

1. 有關租金估價方式建議採用積算法，可避免租金漲幅與現實不符之情形。
2. 有關名詞定義建議將估價師評定之租金定義為正常租金；實價登錄案件之平均租金定義為市場租金；市府出租租金定義為市價租金。
3. 有關會議議程 P. 3，建議大小公改成大小公設持分及每人每月平均所得改成每人當年平均月所得。

(二) 莊委員孟翰

社會住宅應是一種照顧弱勢族群的政策，因可支配所得較能反映民眾的租金負擔能力，建議以可支配所得作為社會住宅租金定價原則，估價報告僅做為參考。

(三) 林委員育如

1. 社會住宅租金調整應以興建成本作為參考依據，不

應以市場租金漲幅作為調整依據。

2. 有關新訂租金定價建議說明新訂租金與市價租金的差距及與興建成本的關係。續租租金調整的因素應包含維運成本，而非僅參考市價租金。

(四) 曾委員光宗

1. 考量社會住宅政策的原意，一般戶居住在社會住宅可以 3+3 年，即可有 6 年的穩定生活，因此建議租金調整的時間點可在 6 年重新入住的時間點，以期照顧入住者，並兼顧租金調漲的必要性，減少爭議性。
2. 基於租金調整兼顧社會住宅的政策的原意，「漲幅」之概念，建議以「漲降幅」為主；亦即當市值下降時，社宅租金亦需調降。
3. 第六級的住戶，其區依市價折數，建議可再提高，以維持公平性並加其他級距民眾入住的機率。

(五) 彭委員舒凡

有關社會住宅續租制度建議納入其他因素導致住戶可支配所得下降之相關機制，如家庭成員因事故無法工作等。

(六) 溫委員琇玲

1. 同意目前本府訂定的租金定價原則及續租租金調整方案。
2. 建議應將設宅政策目標更明確，社宅是以納稅人的公有經費，建造住宅協助經濟弱勢者進入社會提供助跑安定的力量，若要將社會福利問題納入，將無法讓社宅有正常的經濟發展，建議對第一次的低收入戶等需特別照顧的居住者，將社福機制導入。

3. 需考量社宅的租金與維運成本的平衡，要有更好的維運機制適度降低維運成本，導入智慧管理平台進行管理的機制，是必須被考量的。
4. 請計算目前租金佔家戶所得的比例，將更容易說服租金的訂定。

(七) 江委員穎慧

有關市價租金的定義建議明確說明，使市民更了解租金定價原則，有助於降低爭議性且更容易說服市民。

二、決議：有關委員所提之意見，將作為本府後續規劃之參考。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 3 時