

# 青年社會住宅租金分級機制之研究

## 目錄

一、 研究動機 .....	1
二、 研究方式 .....	1
三、 國外、國內租金分級機制回顧 .....	2
(一) 國外辦理經驗(美國、日本).....	2
(二) 國內辦理經驗(臺北市、桃園市、臺中市).....	9
四、 新北市社會住宅租金分級方案探討 .....	18
(一) 租金分級方案說明.....	18
現行：一般戶為市價 8 折以下，優先戶(弱勢戶)為市價 64 折以下....	18
方案一：現行機制下，針對經濟弱勢家戶加碼折減租金.....	18
方案二：依照租戶身分別、入住時間給予不同之租金折減.....	18
方案三：依所得、房型建立分級租金制度表.....	19
五、 結論與建議 .....	20

## 一、 研究動機

依住宅法第 25 條：「…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或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。…」

本市於社會住宅採一般戶收取市價租金 8 折、優先戶收取市價租金 64 折(一般戶租金之 8 折)為分級收費基準，並執行至今。

依住宅法第 4 條、第 25 條之規範，社會住宅除了 30% 比例應提供予社會或經濟弱勢者外，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下者為限。是故，社會住宅租金之訂定應考量各級所得承租戶之負擔能力，在適宜的租金所得比下租住，才能達到社會住宅協助市民及改善生活品質的目標。

新北市政府青年社會住宅已興辦(含規劃設計中)1 萬戶以上，並已完工招租 6,938 戶，提供低於市價的租金，以一般戶 8 折、弱勢戶 64 折的折扣減輕市民朋友租住負擔。

臺北市、桃園市已分別於 107 年、109 年推動社會住宅之分級租金制度，依所得、房型等現況區分多個等級，讓各類家戶符合公平的負擔。因此，擬透過本研究之分析，提出不同的租金分級方案，供後續政策衡量，期能於未來逐步建立完善之租金制度。

## 二、 研究方式

本研究將透過案例分析，回顧國外(美國、日本)的租金分級作法與其理念，再彙整國內(臺北市、臺中市、桃園市)已推動的相近制度，以了解國內外的政策決策實務上制定的結果。

參酌案例之分析，本研究擬提出幾類社會住宅租金分級方案，並透過實證分析法，以現行社會住宅承租戶相關資料(所得、房型、人數等)結合市場租金資訊，來推估提出各方案的預算差異、並分析對於住宅政策之優劣勢，以作為本市後續政策調整的討論基礎。

### 三、 國外、國內租金分級機制回顧

#### (一) 國外辦理經驗(美國、日本)

##### 1. 美國(以租屋卷為例說明)<sup>1</sup>

美國以公共住宅(*Public Housing*)、租屋券(*Housing Voucher(Section 8)*)與獎勵民間興辦的出租住宅(*Privately-Owned Subsidized Housing*)三方式提供人民可負擔之住宅。以下就租屋券計畫進行說明：

##### (1). 申請資格(*Eligibility Requirements*)

租屋券計畫之申請標準包含「家庭組成」、「是否為美國公民」、「是否有毒品相關犯罪前科」與「所得」四項，當中申請者之所得標準為：屬非常低所得者，即家庭所得須低於家庭所在地區所得中位數之 50%。

##### (2). 租金計算邏輯

##### A. 承租人租金負擔金額

參與租屋券計畫者，以調整後月所得(*Monthly Adjusted Income*)之 30%(或每月總所得的 10%)為最少租金自付金額，以調整後月所得之 40%為租金自付金額上限，其中「調整後月所得」為「家庭月總收入」扣除下列項目計算而得：

- 家庭成員中每一個年齡小於 18 歲、具有學生身分或為身心障礙者(不含戶長和配偶)扣除 480 元。
- 家庭成員屬年長者或為身心障礙家庭扣除 400 元。
- 下列超過家庭年收入 3%的部分可自家庭月總收入中扣除：
  - 一 老年或殘障家庭尚未償還的醫療費用。
  - 一 為使家庭成員保有就業能力而聘僱看護或購置設備照護身心障礙成員所需支付之費用。
  - 一 為使家庭成員保有就業能力或完成學業而需支付之合理托兒(13 歲以下子女)費用。

---

<sup>1</sup>*Housing Choice: Voucher Program Guidebook*

B. 「標準租金」(Payment Standard)

美國住宅及城市發展部門(*The U.S. Department of Housing and Urban Development ; HUD*)將全美區分為 530 個都會區與 2,045 個非都會區，各區擁有各自的標準租金。

各區之標準租金為 0.9 至 1.1 倍公平市場租金(*Fair Market Rent ; FMR*)計算而得，其中公平市場租金由美國住宅及城市發展部訂定，而 0.9 至 1.1 之倍數則由地方政府決定。

標準出租住宅租金之第 40 個(或第 50 個)分位數為公平市場租金，美國住宅及城市發展部(*The U.S. Department of Housing and Urban Development ; HUD*)將於每 10 月 1 日前完成下一年度全美 530 個都會區與 2,045 個非都會區之公平市場租金之估算。

C. 租屋卷計畫執行過程範例說明

假設某一參與租屋卷計畫之家戶，其家戶調整後月所得(*Monthly Adjusted Income*)為 700 元/月，且該家戶坐落地區之標準租金(*Payment Standard*)為 450 元/月(*PHA* 訂定)，由此可知：

- 該家戶最少租金自付金額(*Total Tenant Payment*)為 210 元/月

最少租金自付金額為家戶調整後月所得之 3 成，  
 $700 \times 0.3 = 210$  元/月。

- 該家戶租金自付金額上限(*Maximum Initial Rent Burden*)為 280 元/月

租金自付金額上限為家戶調整後月所得之 4 成，  
 $700 \times 0.4 = 280$  元/月。

- 政府補貼最高金額(*Maximum Subsidy*)為 240 元/月

對於該家戶，政府補貼之最高金額為該地區標準租金與該家戶最少租金自付金額之差距， $450$  元/月 -  $210$  元/月 =  $240$  元/月，此為政府補貼之最高金額，實際補貼金額需視該家戶實際承租租屋之租金金額決定。

- 該家戶能夠負擔之租金上限為 520 元/月

由於該家戶租金自付金額上限為 280 元/月，而政府補貼之最高金額為 240 元/月，故該家戶能夠在租屋市場上尋找物件之租金上限為 520 元/月。

參與租屋卷計畫之房客必須在期限內(通常是 3 個月)於租屋市場中尋找參與租屋卷之房東，待尋找到合適之租屋後，經公共住宅管理局審核後進行補助。

情況一：家戶選取租金 425 元/月承租，租金低於該地區的標準租金(450 元/月)，該家戶以調整後月所得之 3 成(210 元/月)支付租金，差額部分由政府補貼，情況一下政府補貼 215 元/月(425 元/月-210 元/月)。

情況二：家戶選取租金 500 元/月承租，租金高於該地區的標準租金(450 元/月)，政府對該家戶之最高補貼金額為 240 元/月，差額 260 元/月由家戶支付，情況二下家戶支付 260 元/月，低於租金自付金額上限金額 280 元/月。

情況三：家戶選取租金 550 元/月承租，租金高於該地區的標準租金(450 元/月)，即使承租戶願意以租金自付金額上限(40%調整後所得) 280 元/月支付租金，加上政府補貼最高金額 240 元/月，每月可負擔租金上限為 520 元/月(280 元+240 元)，目前家戶選擇租屋的租金為 550 元/月，超過 520 元/月，公共住宅管理局駁回(*not be approved by the PHA*)家戶對於該住宅之租屋申請。

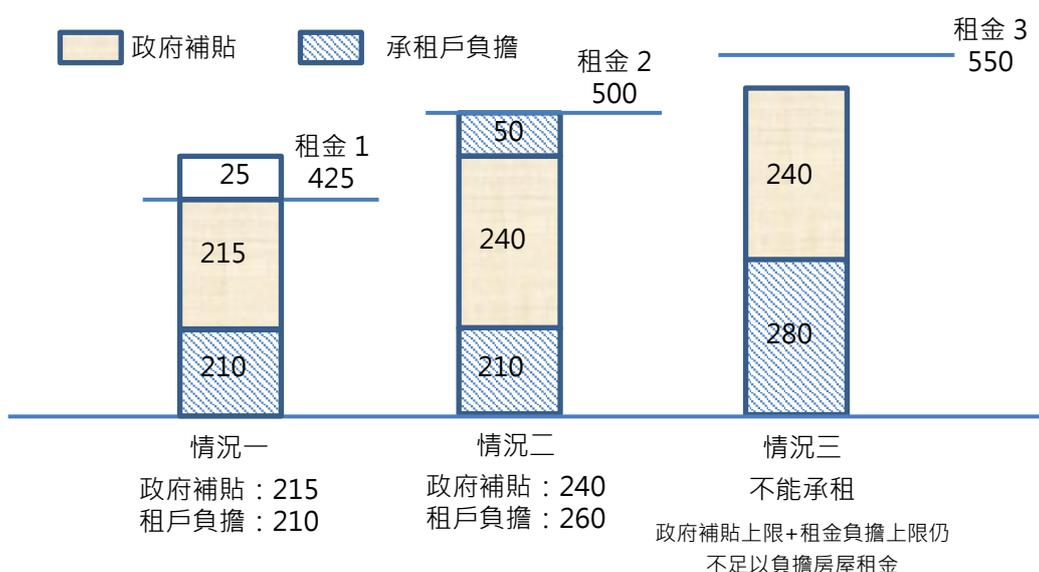


圖1 參與租屋券計畫者租戶負擔、政府補貼金額模擬

## 2. 日本

日本住宅政策目標是幫助中低收入家庭解決住宅問題，公營住宅以提供低收入戶與高齡家戶為主，住宅公團則以中低收入戶與弱勢家戶為主，分別有不同的租金計算方式，並設定最低居住水準，維持健康且具文化性的居住生活。後續以公營住宅為例說明租金訂定方式：

### (1). 公營住宅入住資格

- A. 家庭月收入低於 25%分位
- B. 社會弱勢家庭(家中包含：高齡、障礙、育兒等)，家庭月收入低於 40%分位

### (2). 租金計算邏輯

公營住宅租金由「家庭收入」、「住宅本身狀況、區位」兩項條件決定，其中「家庭收入條件」影響租金計算基礎額(家賃算定基礎額は)，而住宅條件則包含：位置(市町村立地)、規模、屋齡(經過年數)、便利性四項因素，該四項因素多以係數方式呈現。

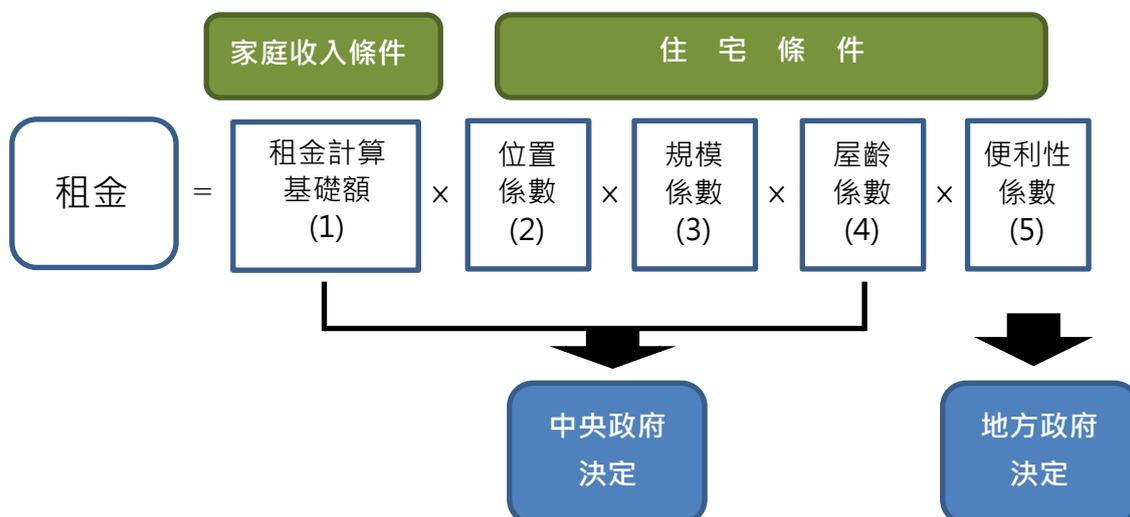


圖2 日本公營住宅租金計算方式

此外，「租金計算基礎額」、「位置係數」、「規模係數」、「屋齡係數」由中央政府決定，而「便利性係數」則由地方政府決定。綜合考量上述五項因素後得公營住宅的租金。

### A. 租金計算基礎額

中央政府依照公共住宅申請入住者家庭收入之分位數經 15%-18%比例計算後得對應之租金計算基礎額，其中家庭月收入的認定方式為：

包含：薪資、獎金等收入；營業、利息、股息、房地產等收入；公共退休金(養老金)等收入。

不包含：

- 津貼、因殘障或失業而接受之救濟金、生活補助等。
- 特別扣除額：扶養人口或本身是障礙者，可有日幣 10-40 萬的特別扣除額<sup>2</sup>。

表1 各分位租金計算基礎額

收入分位	入住家庭月收入(日幣)	租金計算基礎額
一階 0~10%	104,000 元以下	34,400 元
二階 10~15%	104,001~123,000 元	39,700 元
三階 15~20%	123,001~139,000 元	45,400 元
四階 20~25%	139,001~158,000 元	51,200 元
五階 25~32.5%	158,001~186,000 元	58,500 元
六階 32.5~40%	186,001~214,000 元	67,500 元
七階 40~50%	214,001~259,000 元	79,000 元
八階 50%以上	259,001 元以上	91,100 元

資料來源：公營住宅法施行令 第二條 網址：<http://www.houko.com/00/02/S26/240.HTM>

### B. 位置係數

依照各地區公定土地價格訂定，規模愈大的都會區係數愈高，全國各市、村、町有各自對應之位置係數。

表2 市、村、町位置係數範例

市町村名	位置係數	市町村名	位置係數
千代田區(皇居周邊)	1.6(最高)	豐中市、箕面市	1.05
澀谷區	1.4	福島市	0.9
大阪市	1.25	約 1600 個市町村	0.7(最低)
京都市、吹田市、尼崎市	1.1		

<sup>2</sup> JKK 東京 (東京都住宅公社) 網站，[http://www.to-kousya.or.jp/chintai/sikaku/syotoku/syotoku\\_top.htm](http://www.to-kousya.or.jp/chintai/sikaku/syotoku/syotoku_top.htm)。

### C. 規模、屋齡係數

- 規模係數：依照近年新建公營住宅面積的平均值評估，例如：平成 15 年(2003)新建公營住宅面積的平均值為  $61\text{m}^2$ ；平成 21 年(2009)新建公營住宅面積的平均值為  $66\text{m}^2$ 。
- 屋齡係數：由中央國土交通省依照建築年分、結構狀況訂定，屋齡係數皆為小於 1 的數值。

### D. 便利性係數

便利性係數由地方政府依公營住宅座落區位訂定，例如：臨路條件(臨路寬度愈大，係數愈大(靠近 1))、與鄰近車站的距離(距車站愈近，係數愈大(靠近 1))、環境條件(由劣至優區分成 5 種分類，環境條件優良者係數愈大(靠近 1))與住宅設備條件等因素訂定。

## (3). 公營住宅居住期間所得變化之彈性調整機制

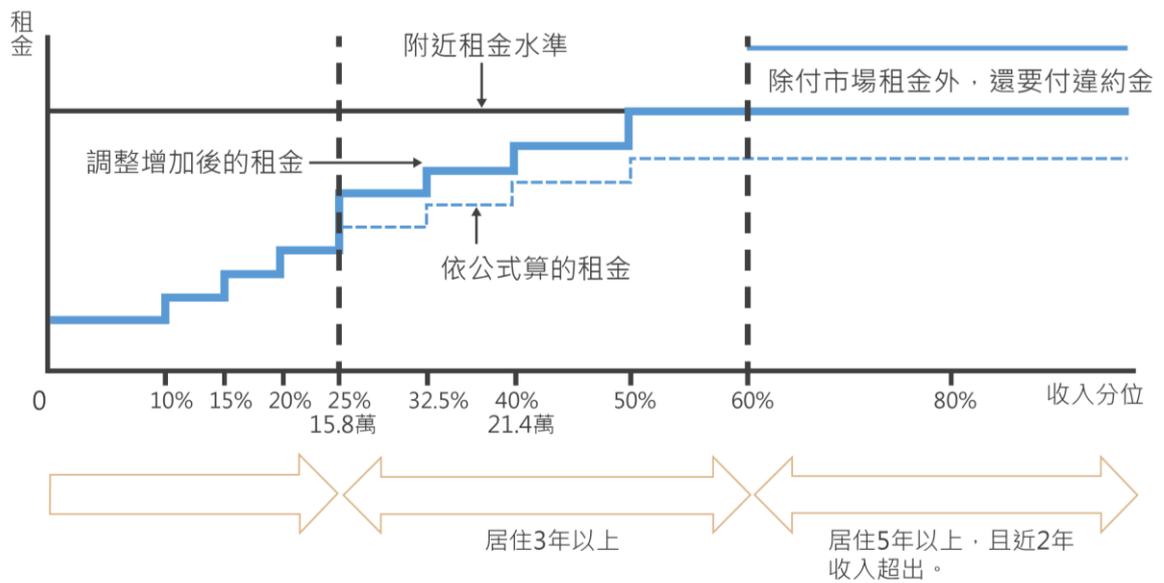
### A. 所得減少者(含所得特別低之家戶)

針對所得特別低的家戶，有再行斟酌減免租金的機制，此外，於公營住宅居住期間，因故收入降低以致於所得分位數下降者提供一定期間的減免優惠。

### B. 所得增加者

現行公營住宅的入住標準為所得 25%以下之家戶(弱勢家戶為 40%)，倘若居住期間收入提高，將採提高租金方式引導住戶搬離公營住宅。

- 所得位於 25%-50%分位數之家戶：支付之租金將略高於公式計算出之租金水準，但仍低於市場租金水準
- 所得位於 50%-60%分位數之家戶：負擔與市場租金水準相當之租金
- 所得超過 60%分位數之家戶：以市場租金承租公營住宅外，尚須負擔部分之違約金



根據公營住宅法28、29條，收入超出者的租金需提高。  
 應付租金 = 原本的租金 + (與市場租金之差額 x 比率)  
 比率：1/7--1/4--1/2--1

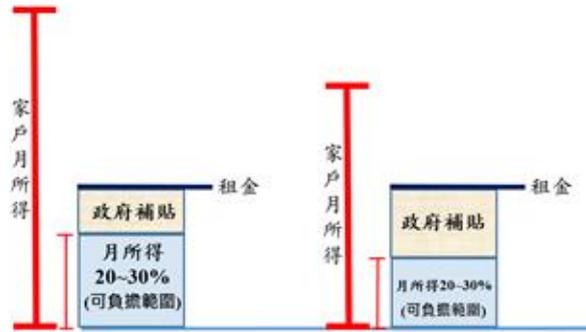
圖3 公營住宅入住期間所得提高住戶負擔之租金水準

## (二) 國內辦理經驗(臺北市、桃園市、臺中市)

### 1. 臺北市

#### (1). 制定原則

- 社宅租金訂定以家戶月所得 20%~30% 為可負擔區間，超出的部分臺北市政府補貼(即租金減收)，使其可負擔入住。



- 家戶月所得依最低生活費的倍數(1 倍、1.5 倍、3.5 倍)以及住宅坪數(1 房 8 坪、2 房 16 坪、3 房 24 坪)分為 9 類。
- 臺北市每坪租金單價定為 979 元/坪/月。

#### (2). 計算公式

臺北市社宅版租金補貼額度以不超過民間版(即租金補貼)為原則。惟民間版 1 人居住、40 分位點以下家庭統一補貼 5,000 元，即不同所得家庭獲得補貼額度相同，略顯不合理，故社宅版一房型之補貼額度以 106 年 4 月 26 日臺北市社會局提出版本為依據試算社宅版補貼金額。

由於現行社會住宅租金以市價 85 折為原則，已給予 15% 租金折扣，在不重複補貼的前提下，補貼金額應扣除原有的 15% 租金折扣，故補貼額度計算公式如下：

$$\text{補貼額度} = \text{民間住宅分級租金補貼額度} - \text{市價租金} \times 0.15 \quad (1)$$

**年所得40%分位點以下家庭：房租直接扣除租金補貼**

$$\text{承租人實際支付} = \text{市價租金} \times 85\% + \text{管理費} - (\text{民間市場分級租金補貼額度} - \text{市價租金} \times 0.15)$$

**年所得40%至50%分位點家庭：維持市價85折計費**

$$\text{租金(含管理費)} = \text{市價租金} \times 85\% + \text{管理費}$$

(3). 制定結果

臺北市依據所得、申請之社宅房型核算分級補貼金額，補貼對象限定為家庭年總收入 40 分位點以下者(109 年度標準為家庭年總收入 140 萬元以下者)。

此外，整體 12 行政區適用單一分級標準，分級標準及補貼額度如下：

表3 社會住宅分級標準及補貼額度

分級標準		一房型	二房型	三房型
第 1 階	未達最低生活費收入標準 1 倍 (家庭總收入平均每人每月 17,005 元以下)	6,000	7,000	11,000
第 2 階	未達最低生活費收入標準 1.5 倍 (約家庭總收入平均每人每月 17,005 至 25,508 元以下)	5,000	6,300	10,300
第 3 階	未達最低生活費收入標準 3.5 倍 (約家庭總收入平均每人每月 25,508 至 59,518 元以下)	3,000	3,000 / 5,000	3,000 / 5,000

說明：

- 第 1 至 2 階 1 人家庭：  
家庭年所得及財產申請標準，符合中央規定(即每人月平均所得低於 25,508 元)，爰核發 5,000 元。
- 第 3 階：  
(1). 家庭年所得及財產申請標準，符合中央規定(即每人月平均所得低於 25,508 元)，爰核發 5,000 元。  
(2). 符合本市住宅金加碼補貼實施計畫之標準(即家庭年所得低於 140 萬元且每人月平均所得 25,508 元至 59,518 元)，爰核發 3,000 元。

(4). 臺北市社宅租金分級實例

A. 松山區健康社會住宅

臺北市健康社宅於 107 年 1 月 12 日開放申請，為第一個適用分級租金補貼的社宅，租金以市價打 85 折(每坪租金約 840 元)計算，若是家庭所得在 40 分位點(109 年度為 140

萬以下)可依不同所得、房型享有不同程度之租金減免,下表4為承租人實付租金計算方式如(2)式,所得分級、不同房型之實付租金如下表內容。

$$\text{承租人實付租金} = \text{市價租金} + \text{管理費} - \text{補貼額度上限} \quad (2)$$

表4 松山區健康社宅分級租金補貼實際支付租金彙整表

健康社宅		一房型		二房型		三房型		
坪數(含公設)		13坪	17坪	23坪	28坪	31坪	34坪	
實付租金	第一階	6,110	9,820	14,120	18,670	17,540	20,270	
	第二階	7,110	10,820	14,820	19,370	18,240	20,970	
	第三階	家庭年總收入 低於88萬元	9,110	12,820	16,420	20,970	23,840	26,570
					家庭年總收入 88萬元至125萬元	18,420	22,400	24,900
所得分位點40%~50% (家庭年總收125~145萬元)		10,400	13,600	18,500	22,400	24,900	27,200	

資料來源：北市都服字第10730449500號；臺北市政府都市發展局公告，107年1月12日

#### B. 南港區東明社會住宅

表5 南港區東明社會住宅分級租金補貼實際支付租金彙整表

東明社宅		一房型		二房型		三房型	
坪數(含公設)		13坪	16坪	22坪	26坪	30坪	
實付租金	第一階	4,800	7,200	11,300	12,600	13,900	
	第二階	5,800	8,200	12,000	13,300	14,600	
	第三階	家庭年總收入 低於98萬元	7,800	10,200	13,300	16,500	19,900
					家庭年總收入 98萬元至134萬元	15,300	18,500
所得分位點40%~50% (家庭年總收134~153萬元)		9,400	11,400	15,800	18,600	21,500	

資料來源：臺北市社會住宅招租網(<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/Rental/Site/dongming/1>)

C. 大同區明倫社會住宅

表6 大同區明倫社會住宅分級租金補貼實際支付租金彙整表

明倫社宅		一房型			二房型	三房型	
坪數(含公設)		14坪	16坪	20坪	27坪	44坪	
實 付 租 金	第一階		8,900	11,100	15,400	21,900	36,000
	第二階		9,900	12,100	16,400	22,600	36,700
	第 三 階	家庭年總收入 低於102萬元	11,900	14,100	18,400	23,900	40,500
		家庭年總收入 102萬元至140萬元				24,800	40,500
	所得分位點40%~50% (家庭年總收140~158萬元)		12,900	14,700	18,400	24,800	40,500

資料來源：臺北市社會住宅招租網(<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/Rental/Site/minglun/1>)

## 2. 桃園市

### (1). 制定方式

桃園市以租金所得比來訂定社宅租金水準，家庭所得以最低生活費收入標準之1倍、1.5倍、2倍、2.5倍、3.5倍為計算基礎，租金水準以不超過家庭所得之30%(八德一號皆低於28.4%)為原則訂定，訂定之租金約略為市價之4~75折，由第一級至第五級遞增。

桃園市社宅租金須於每處社宅招租、續約前皆需重新計算分級租金表，此外各社宅分別訂定專屬之租金分級表。

### (2). 桃園市社宅租金分級實例

#### A. 桃園市八德一號社會住宅分級租金

八德一號社會住宅將家庭所得分為五級，房型分三類，惟各房型又再依坪數細分為各類租金來公告，因此，相較北市的九宮格更加細膩。其表達方式與臺北市略有不同，表格內為收取之租金額度，而非減收之租金。一房型每月4,600~8,800元，50坪三房型租金至高18,700元/月。

表7 桃園市八德一號社會住宅分級租金表

級別	房型、坪數 家庭成員 每人每月平均所得	一房型			二房型				三房型		
		15坪	17坪	20坪	27坪	29坪	30坪	33坪	40坪	44坪	50坪
一	0-15,280元 低於桃園最低生活費用	4,600	5,500	6,900	7,200	8,200	8,600	9,600	11,200	12,600	15,300
二	15,281-22,921元 桃園最低生活費用 1倍以上-低於1.5倍	5,200	6,100	7,600	8,200	9,300	9,600	10,700	12,400	13,800	16,500
三	22,922-30,561元 桃園最低生活費用 1.5倍以上-低於2倍	5,700	6,700	8,100	9,000	10,100	10,400	11,500	13,300	14,700	17,400
四	30,562-38,202元 桃園最低生活費用 2倍以上-低於2.5倍	6,100	7,100	8,500	9,700	10,800	11,100	12,200	14,000	15,500	18,100
五	38,203-53,483元 桃園最低生活費用 2.5倍以上-低於3.5倍	6,500	7,400	8,800	10,200	11,300	11,600	12,700	14,600	16,000	18,700

註1：家庭成員每人每月平均所得，以四捨五入計算至個位數。

註2：租金含管理費，租坪含室內坪、小公、大公、陽台。

註3：每戶實際坪數依實際登記面積為準，其租金數額則以上開租金表所載為準。

資料來源：<https://housing.tycg.gov.tw/HouseRent/Portal/newsdetail?sn=22>

## B. 桃園市八德二號社會住宅分級租金

八德二號表現方式與一號社宅相同，亦將所得分為五級，惟坪型面積相較單純，租金一房型每月5,100~7,000元，三房型至高12,700元/月。

表8 桃園市八德一號社會住宅分級租金表

級別	房型、坪數、戶數 家庭成員 每人每月平均所得	一房型	二房型		三房型
		17坪	25坪	33坪	37坪
		214戶	72戶	34戶	34戶
一	0-15,280元 低於桃園最低生活費	5,100	5,700	8,700	9,300
二	15,281-22,921元 桃園最低生活費 1倍以上-低於1.5倍	5,800	6,700	9,800	10,500
三	22,922-30,561元 桃園最低生活費 1.5倍以上-低於2倍	6,300	7,500	10,600	11,400
四	30,562-38,202元 桃園最低生活費 2倍以上-低於2.5倍	6,700	8,200	11,300	12,200
五	38,203-53,484元 桃園最低生活費 2.5倍以上-低於3.5倍	7,000	8,700	11,800	12,700

資料來源：<https://housing.tycg.gov.tw/HouseRent/Portal/newsdetail?sn=22>

## 3. 臺中市

### (1). 制定方式

臺中市社會住宅租金補貼分級方式係依照不同租戶身分別與不同之入住年期給予市價之不同折扣數進行，租金分級方式為：

- 一般戶入住第1年為市場租金之5折，第2年為市場租金之6折，第3年起以市場租金之7折訂定。
- 優先戶(經濟弱勢者)入住第1年為市場租金之5折，第2年為市場租金之6折，第3-6年為市場租金之6.5折。

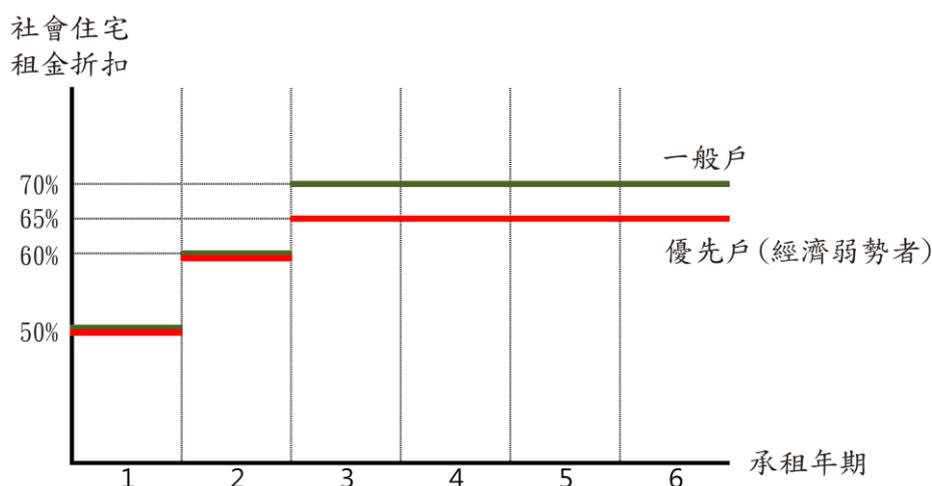


圖4 臺中市社會住宅租金分級補貼方案

(2). 臺中市社宅租金分級實例

A. 南屯精科樂活好宅租金分級

南屯精科樂活好宅各房型第一一年租金為市價 5 折，第二年 6 折，第三年起一般戶 7 折、經濟弱勢戶 65 折。

表9 南屯精科樂活好宅租金分級表

房型	總戶數	室內面積(坪)	出租面積(坪)	第一年優惠租金五折(含管理費)(元/月)	第二年優惠租金六折(含管理費)(元/月)	第三年租金(含管理費)(元/月)	
						七折	六五折(限低收入或中低收入戶)
一房型	120	9.04-9.19	13	5,900	6,900	7,900	7,400
		9.53-9.85	14	6,400	7,500	8,600	8,000
		10.35-10.83	15	6,900	8,000	9,200	8,600
		11.23-11.40	16	7,300	8,600	9,800	9,200
		12.11	17	7,800	9,100	10,400	9,700
		13.59-13.70	19	8,700	10,200	11,600	10,900
二房型	44	14.82	21	7,900	9,100	10,400	9,800
		19.68-19.74	28	10,500	12,200	13,900	13,000
		19.83-20.12	29	10,900	12,600	14,400	13,500
		21.80	31	11,600	13,500	15,400	14,400
三房型	26	24.34-24.48	35	13,100	15,200	17,300	16,300
		24.58-24.75	36	13,500	15,700	17,800	16,800

資料來源：臺中市政府住宅發展工程處(<https://thd.taichung.gov.tw/2081731/post>)

## B. 太平育賢好宅租金分級

太平育賢好宅各房型第一年租金為市價 5 折，第二年 6 折，第三年起一般戶 7 折、經濟弱勢戶 65 折。

表10 太平育賢好宅租金分級表

房型	總戶數	室內面積(坪)	出租面積(坪)	第一年優惠租金五折(含管理費)(元/月)	第二年優惠租金六折(含管理費)(元/月)	第三年租金(含管理費)(元/月)	
						七折	六五折(限低收入或中低收入戶)
一房型	207	9.05~9.1	13	5,100	6,000	6,900	6,400
		9.21~9.81	14	5,500	6,500	7,400	6,900
二房型	70	18.70~18.86	28	10,800	12,600	14,400	13,500
三房型	23	27.75~27.91	42	16,200	18,900	21,600	20,300
		28.4	43	16,600	19,400	22,100	20,700

資料來源：臺中市政府住宅發展工程處(<https://thd.taichung.gov.tw/2081731/post>)

### 4. 臺北市、桃園市、臺中市社會住宅分級租金比較

臺北市係依家庭所得、房型考量可負擔租金概念後訂定社會住宅分級標準與補貼額度表，全市範圍內皆適用該表，社宅承租人實際租金支付金額係經社宅所在地租金市價、管理費與社會住宅分級標準與補貼額度表調整後計算而得。

桃園市依衛生福利部發布之最低生活費收入標準作為所得分級，在考量可負擔租金下，訂定不同房型、不同所得分級之租金收取標準，桃園市做法下無統一之補貼依據，各社宅於招租前自行訂定租金收取金額。

臺中市依社宅承租人身分、入住年期調整租金金額，主要作法為區分成一般戶、低收入及中低收入戶，兩種入住身分分別依照不同入住年期逐年調高租金金額。

表11 臺北市、桃園市、臺中市社會住宅分級租金比較表

	臺北市	桃園市	臺中市
租金分級方式	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依家庭所得、房型(入住人數與面積)，並以租金所得比30%~40%進行試算後建立社宅分級標準及補貼額度表</li> <li>2. 社宅與租金補貼分級一致化</li> <li>3. 每處社宅承租人實際支付租金金額依前表與市價租金、管理費用進行調整</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每處社宅依家庭所得、房型(入住人數與面積)，並以租金所得比30%以下進行試算後建立社宅分級租金表</li> <li>2. 每處社宅招租前重新計算</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 分為一般戶、低收入及中低收入戶身分別</li> <li>2. 兩身分別依入住年期逐年調高租金，第三年後維持租金</li> <li>3. 租金至多為市價7折、65折</li> </ol>
家庭所得分類	所得依照最低生活費收入標準之倍數區分成四階	所得依照最低生活費收入標準之倍數區分成五階	除低收入與中低收入戶外，一般戶不再進行家庭所得分級
分級概念	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量家戶負擔能力</li> <li>2. 轄內適用單一分級標準，租金補貼與社宅之補貼一致化</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量家戶負擔能力</li> <li>2. 各社宅訂定專屬之分級租金表，增加人力作業程序且增添各處社宅租金折扣不一的狀況</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量社宅為過渡期社會福利資源，故參考日本逐年調整租金鼓勵脫貧</li> <li>2. 僅分2級乃現行社福體系相對確切簡易的分類方式</li> </ol>

#### 四、 新北市社會住宅租金分級方案探討

依新北市社會住宅承租辦法第 16 條規定：「公辦社宅之租金，以出租標的所在行政區市場租金行情之百分之八十為上限。本府得依屋齡、市場租金行情、申請人之家庭年所得、經濟條件及人口組成狀況，公告不同租金標準。」

本市社會住宅租金訂定均以專業不動產估價事務所之估價結果作為市場行情之參考，亦同時考量市民的負擔能力，設定差異化之租金優惠，一般戶為市價 8 折以下，弱勢優先戶為市價 64 折以下，且優先保障弱勢優先戶套房以不超過 1 萬元、2 房不超過 1.5 萬元、3 房不超過 2 萬元為原則，以保障市民能以合理價格安心居住。

##### (一) 租金分級方案說明

###### 方案一：現行機制下，針對經濟弱勢家戶加碼折減租金

屬於經濟弱勢家庭(為低收入戶、中低收入戶及特殊境遇家庭身分者)，租住 1 房型社會住宅折減 600 元/月，租住 2 房型折減 800 元/月，租住 3 房型折減 1,000 元/月。

###### 方案二：依照租戶身分別、入住時間給予不同之租金折減

方案二下可依照不同身分別、入住時間給予不同的折扣，目前規劃之租金折扣為：

1. 一般戶：市場租金之 8 折。
2. 優先戶(經濟弱勢者)：第 1-3 年市場租金之 5 折；第 4 年後為市場租金之 64 折。
3. 優先戶(其他)：第 1-3 年市場租金之 64 折；第 4 年後為市場租金之 7 折。

社宅租金折扣

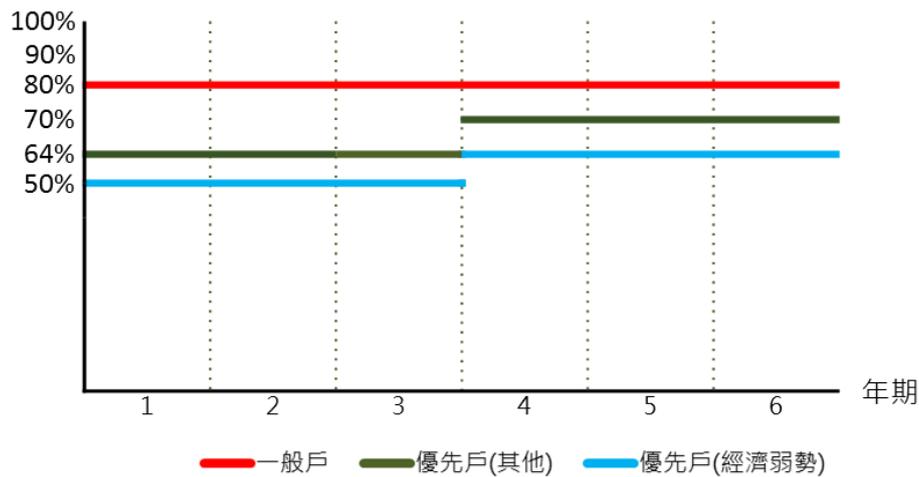


圖5 方案二依身分別、入住時間給予不同折扣彙整

### 方案三：依所得、房型建立分級租金制度表

本研究以現行社宅入住家戶之所得、家庭成員資料，以每月家庭總所得之 20%-25%為合理租金負擔比例基礎擬定之補貼金額表。

市場租金單價以 591 租屋網 109Q4 平均值計算(987 元/坪)，1 房型面積(含公設)假設為 10 坪、2 房型為 20 坪、3 房型為 28 坪，故 1 房型租金市價約 9,800/月、2 房型 1.9 萬/月，3 房型 2.8 萬/月。

所得階層參考社政單位定義社會福利身分之分類，以最低生活費 1 倍、1.5 倍、3.5 倍分層，而上限即為新北市申請社會住宅標準的 50%分位點。各所得階層依其平均每人每月收入計算租金負擔，租金所得比在 20~25%者視為可負擔，未能負擔者即由本府給予補貼(折扣)至可負擔水準，故訂出每類房型的補貼額度。

超過 40%分位點以上者已能負擔市場租金，因此租住社會採現行租金折扣，不再給予額外加碼。屬第三階層之家庭亦可負擔各房型住宅，惟依住宅法社宅租金應低於市價，而目前已有 8 折、64 折之折扣，故仍再給予至少 2 千元之折扣，以與第四階有所區別。

本研究透過前述設定研擬後，設定社會住宅租金分級如後表。

表12 新北市青年社會住宅各每月房型補貼(折扣)額度九宮格表

分級標準		1 房型	2 房型	3 房型
第一階	未達最低生活費收入標準 1 倍 (家庭總收入平均每人每月未滿 15,500 元)	4,000	7,000	11,000
第二階	未達最低生活費收入標準 1.5 倍 (家庭總收入平均每人每月 15,500 至未滿 23,250 元)	2,000	4,000	6,000
第三階	未達最低生活費收入標準 3.5 倍 (家庭總收入平均每人每月 23,253 至未滿 54,250 元)	1,000	2,000	2,500
第四階	不另給分級補貼，租金以 9 折計算			

註：依據衛生福利部發布之新北市 109 年度最低生活費收入標準為每人每月 15,500 元。資料來源：[file:///C:/Users/Ken/Downloads/109 年度低收入戶類別條件一覽表.pdf](file:///C:/Users/Ken/Downloads/109%20年度低收入戶類別條件一覽表.pdf)

## 五、 結論與建議

臺北市、桃園市是制定社會住宅分級租金制度最為細膩之縣市，原臺北市社會住宅無論一般戶或弱勢戶僅以市價 85 折計收，加上其租金補貼已推動分級補貼，故為了讓社宅的負擔與租金補貼一致，臺北市才針對不同的所得水準訂定了九宮格的社會住宅分級制度，讓居住政策上之補貼趨於一致。然而無論是臺北市或桃園市，需花費大量時間制定該宮格或表格，坪型大小與家庭人數、家戶所得亦非完成為正比關係，是故修改減免租金額度之合理性往往需耗時耗力，惟其確為各所得階層提供了相對合理、公平的補貼機制。

新北市之青年社會住宅原就以市價 8 折(一般戶)與 64 折(優先戶)計收，已先行考量到弱勢家庭負擔能力之不足而有所區別，故可思考進一步針對家庭所得作細緻化之分級，如是否再針對經濟弱勢戶再給予租金優惠，或建立如臺北市、桃園市的分級宮格制或如臺中市依入住時間設定的租金上升制。

故本研究模擬了三方案，方案一為現有機制上針對經濟弱勢家戶進一步提供補貼，政策上具便利性亦使民眾易為了解，惟補貼資源有過度集中於經濟弱勢家戶之虞；方案二除依照入住家戶之身分別外，尚依照入住年期進行分級，惟社會住宅最高進入住 12 年，逐步提高租金恐增加民眾負擔與民間爭議；方案三係依家戶所得與房型、居住人數進行細緻之租金分級，對於各類家戶屬於最為公平、公正之機制，惟在 2~3 房型的狀態下，部分家戶實屬可以負擔之範疇，但其既已進入承租門檻，故仍給予一定額度之補貼，恐造成有

限預算下之浪費。而方案一雖然僅有優先戶可再得到租金之減少，然而卻是最需要補貼且負擔能力最弱的家庭，在急迫性、優先性上都是本市預算應挹注之對象，且執行上較為便利。

因此，本研究建議未來的社會住宅分級租金政策，可採方案一或方案三為後續推動及制定方向，再衡量預算負擔、社政單位財政情形、政策執行便利性、負擔能力合理性與公平性等綜合考量下，提供給民眾最適的社會住宅優惠租金，幫助其於過渡期脫貧並居住在生活品質優良之住宅，實現居住正義。