



內湖東湖社會住宅基地 ▲

地區說明會

▼ 109年7月2日



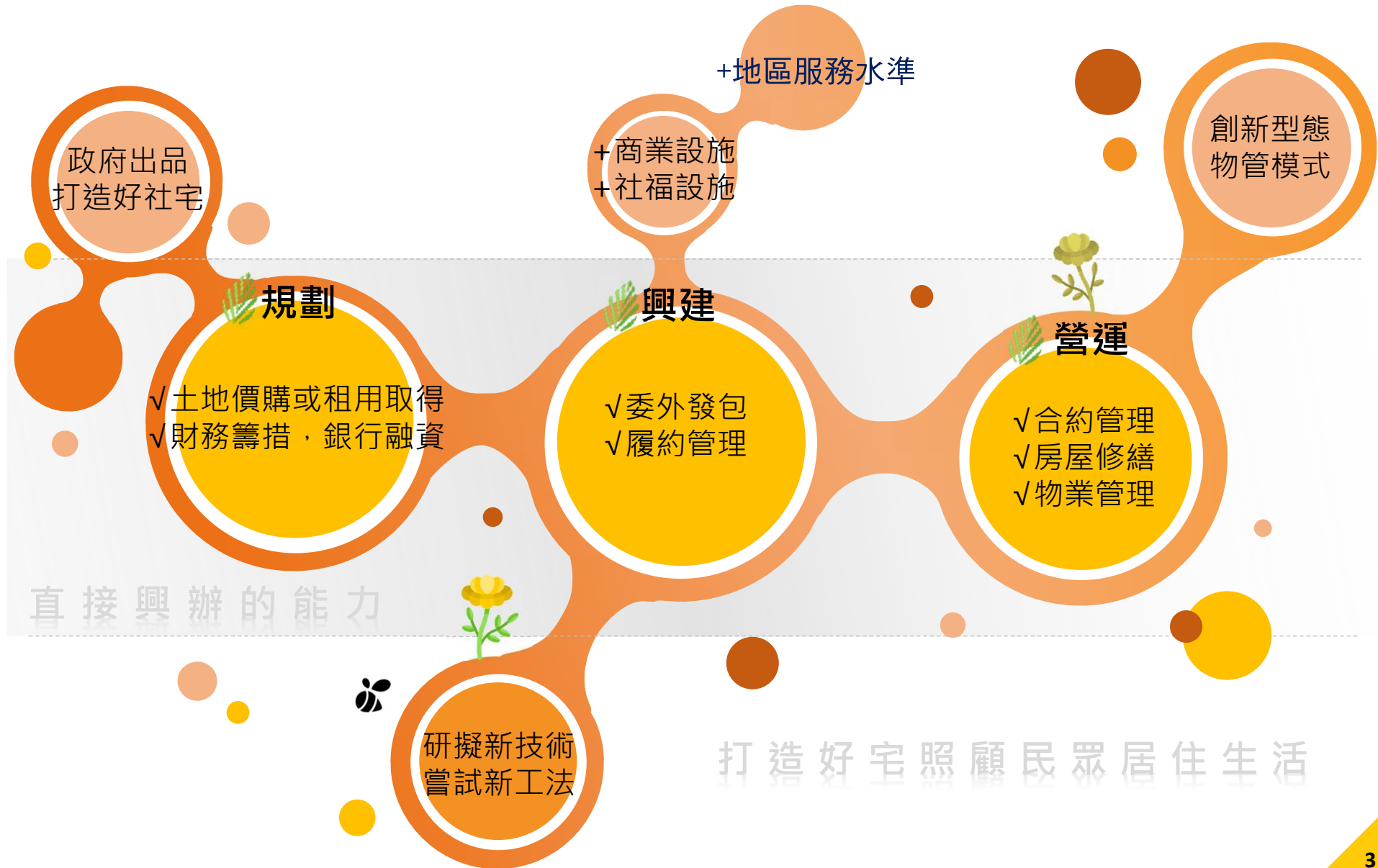
國家住宅及都市更新中心

社會住宅是什麼?



社會住宅是政府透過住宅資源循環，滿足居住需求的出租住宅

國家住宅及都市更新中心扮演的角色?我們是.....



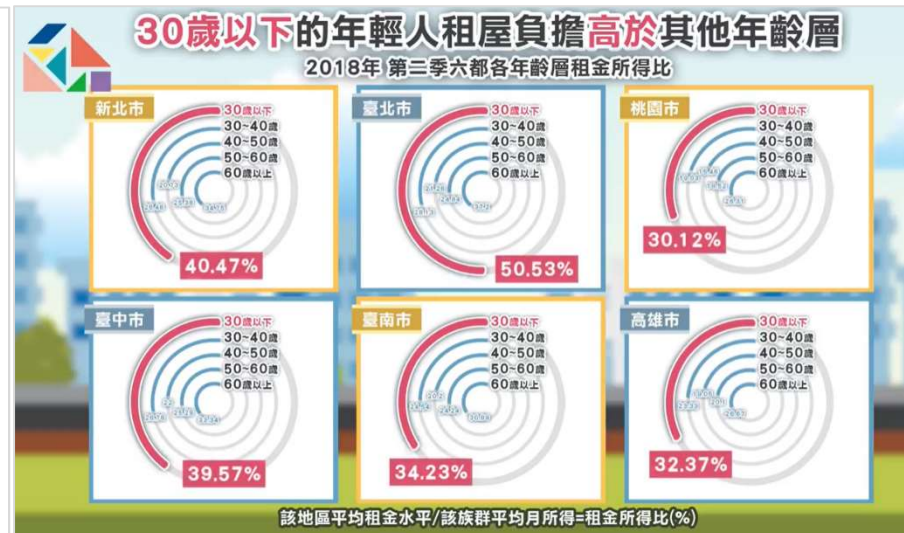
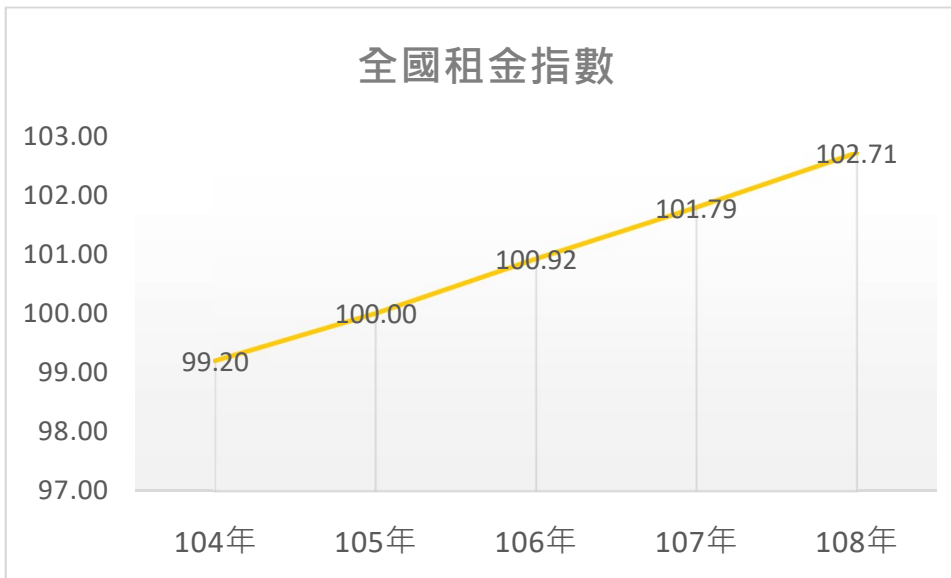
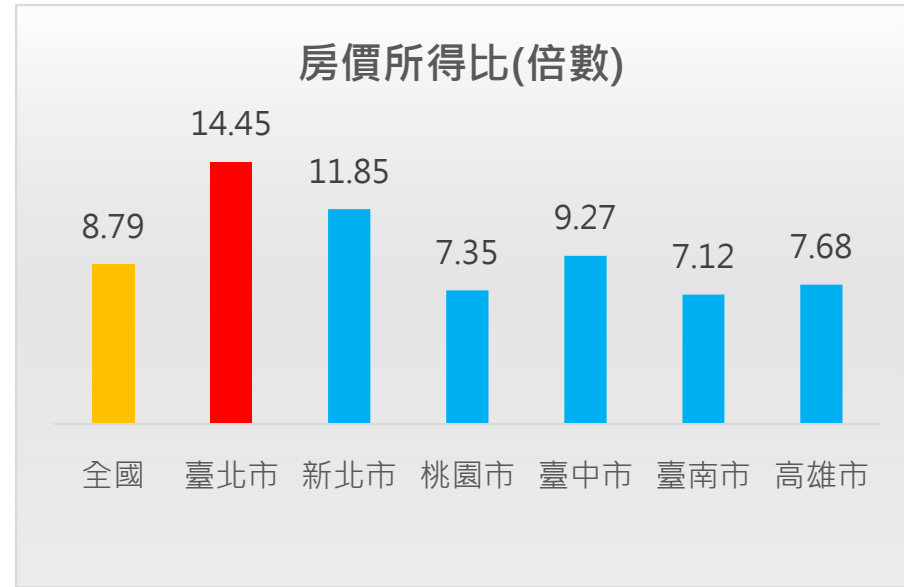
為什麼要蓋社會住宅?

房價過高，購屋負擔過重

- **臺北市**房價所得比**為六都最高**
- **臺北市**生活須不吃不喝**15年**，才買得起房
(參考內政部108年第2季房價負擔能力指標統計)

租金呈正成長，青年租屋負擔大

- **全國**租金指數逐年**呈現正成長**模式
- **青年**朋友在**台北**生活租金負擔占**所得5成**



資料來源：內政部不動產資訊平台

社會住宅入住對象及管理

入住對象

提供至少30%以上出租予經濟或社會弱勢者(優先戶)，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者(一般戶)

一般戶資格

- 1.年滿20歲國民。
- 2.申請社會住宅之縣(市)設有戶籍，或未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求。
- 3.家庭成員於申請資格及無自有住宅範圍，公告範圍內之直轄市、縣(市)無自有住宅

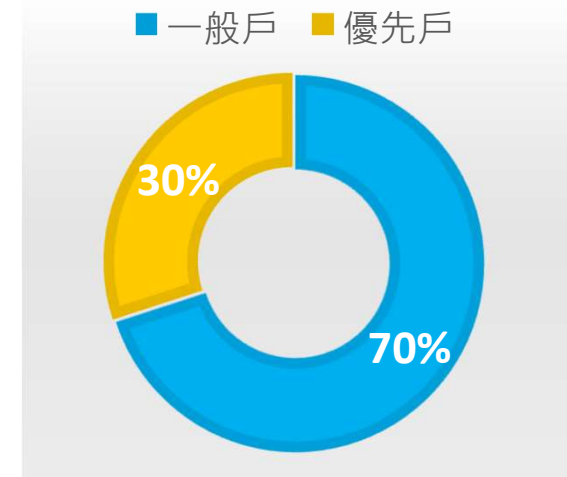
∴

優先戶資格

- 1.低收入戶或中低收入戶、2.特殊境遇家庭、3.育有未成年子女三人以上、...、10.其他經主管機關認定者

入住年期

- 一般戶：以3年為1期，最多以2期為限
- 優先戶：以6年為1期，最多以2期為限



入住管理(中心自訂規則)

- 承租住社會住宅者，須遵守本中心訂定之住戶管理規則。
- 如有違反規則者，依承租戶違規情節，分為預先警告、扣點、立即終止契約等3種標準

社會住宅只造成負面影響?還是?.....

有人說社會住宅蓋了會影響房價...

有人說有社會住宅在旁邊會影響居住品質...

實際上.....



松山區健康公宅-周邊市場行情

- 內湖區社會住宅皆尚未完工，以松山區為例(北市房價次之之行政區)，市場行情不受影響

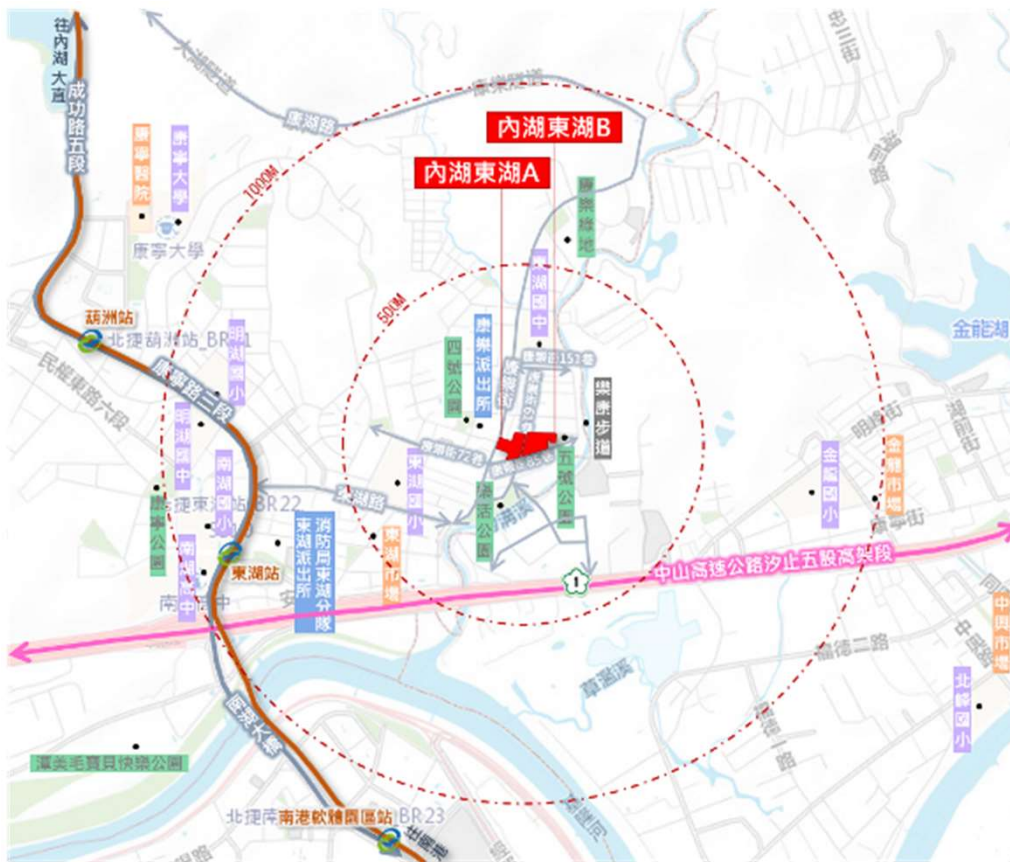


健康公宅北側華廈(101.06~108.12交易資料)

區段門牌	交易期間	總面積(坪)	平均單價(萬元/坪)	樓層	備註
三民路62巷1~30號	101.10	38.85	57.4	4F	101.11健康公宅說明會
	101.11	38.58	56.8	1F	
	102.06	38.70	61.5	1F	
	102.06	39.00	64.1	7F	103.12健康公宅開工
	102.07	38.85	69.0	7F	
	102.09	38.92	73.0	3F	
	103.10	39.52	68.3	6F	
	104.03	38.92	68.3	7F	105.01房地合一稅開徵
	104.07	45.71	61.7	5F	
	106.02	38.70	61.2	1F	107.01健康公宅招租
	106.03	39.52	65.8	7F	
	106.03	38.70	64.1	1F	
	106.08	38.86	56.6	5F	
	107.04	38.73	61.5	2F	
	107.07	38.92	69.4	7F	

基地區位及現行都市計畫

- **基地區位**：位於內湖區樂康里，鄰近康樂街，生活機能十分完善、便利。
- **基地面積及權屬**：面積為7,111 m²，權屬為台灣電力股份有限公司所有。



圖例：
■ 基地位置 ↔ 聯外道路 — 捷運文湖線
↔ 快速道路 ↔ 次要道路

使用分區	第三種住宅區
建蔽率	45%
容積率	225%



基地現況

- 基地現況為停車場，鄰近五號公園及內溝溪。



地區特性空間分布

- 本區位東湖生活圈，與內科競爭之氛圍不同。其近樂活公園、臨內溝溪生態步道外亦可串連親山步道，為返家休憩且讓綠儲養工作能量的地區。



鄰近
自然
資源



區內向北可通至親山步道系統，
及鄰近內溝溪步道，親山親水。

地區
開放
空間



基地三側於100公尺內皆有公
園，區內開放空間，東側樂康公
園、南側樂活公及東湖4號公
園。



房型比6:3:1 依臺北市社會住宅候補比例

入住特殊資格

優先提供一定比例予
在內湖區就業之人口

縮短通勤成本
舒緩地區交通



幼兒園



協助家長照顧孩子

便利商店



滿足都會生活需求

人行綠廊



築一條舒適的回家之路

基地外部環境連結

社區公共空間



提供社區活動需求

零售餐飲



強化地區生活機能

基地內部附屬空間

建築規劃構想(僅供參考)

- 規劃人行步道，並規劃綠帶串連，
- 附屬空間設置規劃幼兒園、商業空間及社區公共空間。

建築規劃構想	
樓層	A：地上14樓、地下3樓 B：地上14樓、地下2樓
構想	1F 商業空間、幼兒園、社區公共空間、
戶數	約410戶 A:190戶、B:220戶
停車空間	法定機車：237位 法定汽車：198位

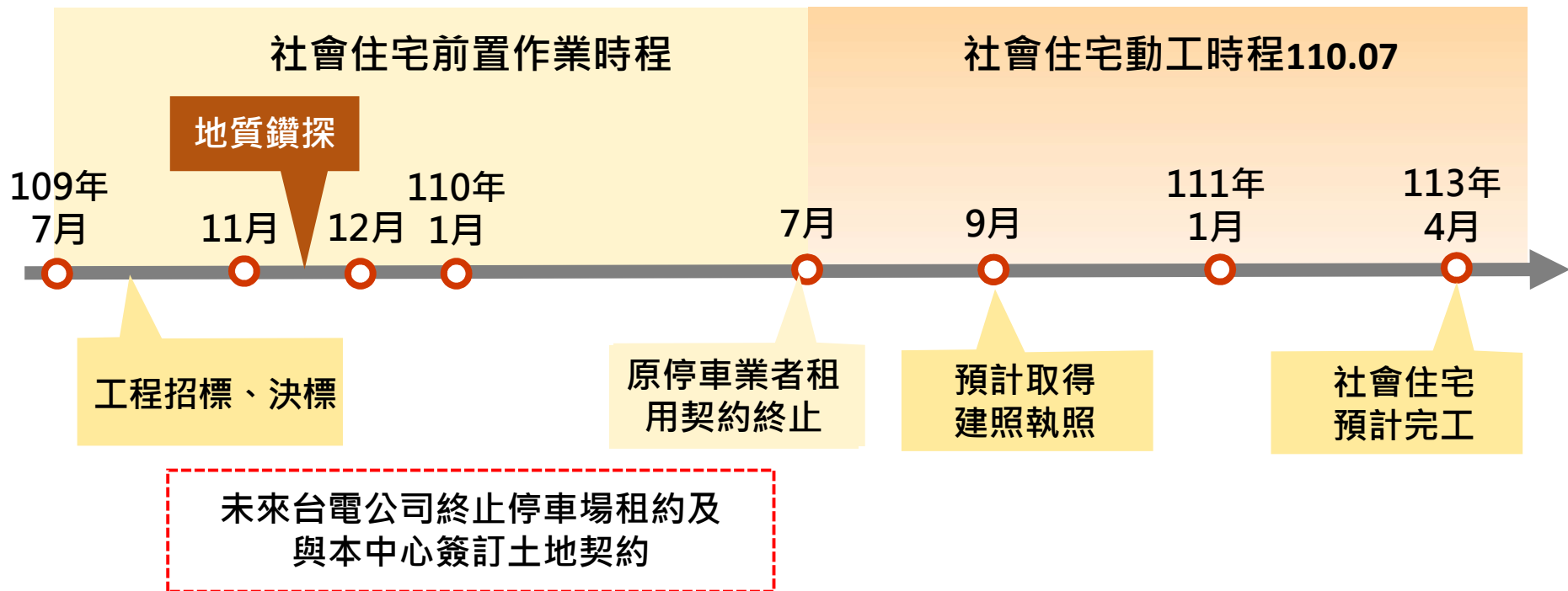


* 規劃設計內容僅供參考

基地(A、B基地)平面配置圖

本案社會住宅預計興建時程

- **原停車場使用期限**：本中心已與台電公司進行契約草案研商草案作業，原則現況停車使用至110年7月。
- **本案預計動工時程**：本案預計於110年9月動工，113年4月完工。





感謝聆聽，敬請指教
