



社會住宅-萬華華江基地▲

地區說明會

▼ 109年6月30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.....

政府出品
打造好社宅

規劃

- √ 土地價購或租用取得
- √ 財務籌措，銀行融資

直接興辦的能力

研擬新技術
嘗試新工法

- + 商業設施
- + 社福設施

興建

- √ 委外發包
- √ 履約管理

+ 地區服務水準

營運

- √ 合約管理
- √ 房屋修繕
- √ 物業管理

創新型態
物管模式

打造好宅照顧民眾居住生活

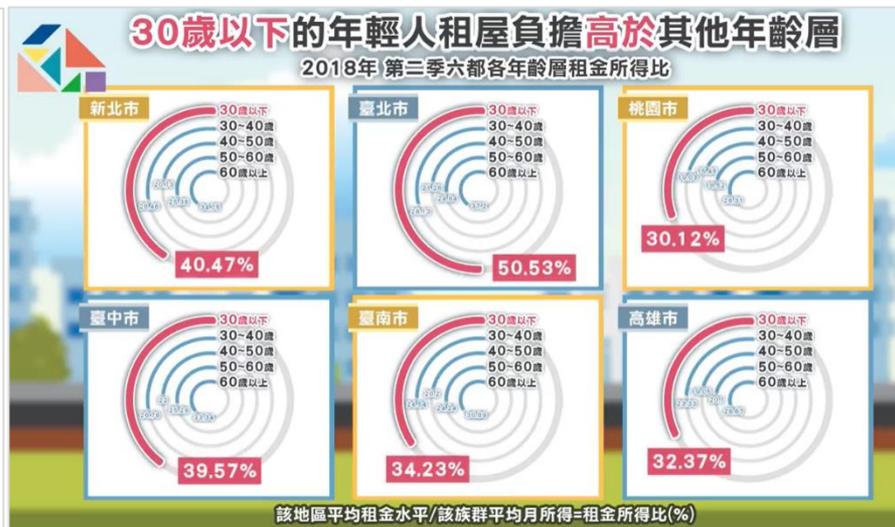
為什麼要蓋社會住宅?

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.....



萬華區青年社會住宅一期 - 周邊市場行情

- 資料來源：內政部實價登錄
- 資料區間：105~109s1
- 查詢範圍：社會住宅第一期周邊
(青年路、水源路)
- 查詢型態：套房、公寓、住宅
- **105-109漲幅：18.3%**

年	平均交易單價(坪/萬)	備註
105	32.74	動工
106	29.58	
107	32.35	完工
108	36.46	招租
109	38.73	



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

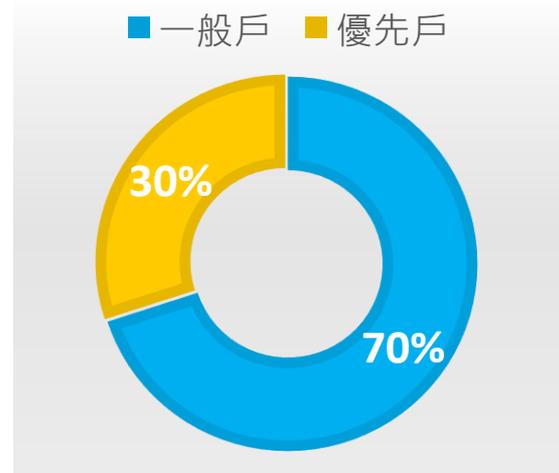
：

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

基地概況

基地區位及現行都市計畫

- **基地區位**：位於萬華區華江里，環河南路二段250巷，北側為華江國小。
- **基地面積**：7,075m²（建築用地：6,387m²、道路用地：688m²）
- **基地權屬**：台灣糖業及中華民國（國防部軍備局-營改基金）



圖例：
■ 基地位置 ↔ 聯外道路 — 臺鐵路綫
↔ 快速道路 ↔ 次要道路 — 捷運板南綫



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：台灣糖業管理範圍為台糖停車場；國防部管理範圍為空地。



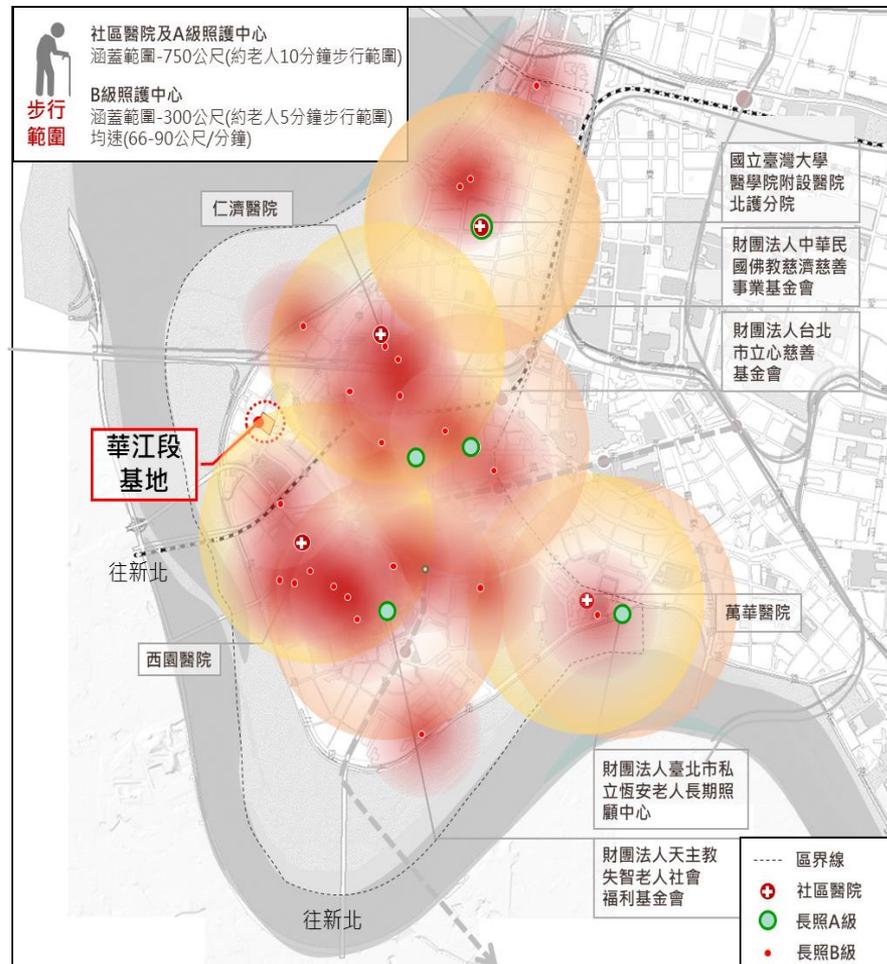
 基地範圍

 國防部管理範圍

願景定位構想

壹 · 城市潛力特性空間分布

三大計畫 多元照護 生活與發展共存



貳 · 社宅發展定位

舊城區再造

照顧防護網

醫療照護資源豐富、據點完備
社區整合服務，居冠北市

基磐建設

捷運萬大-中和-樹林線興建
南機場都市更新
萬華三大市場改建

政經發展

臺北市府第二行政中心進駐
西門町及龍山寺商圈升級
西區門戶計畫

安居城市



萬華青銀宅

新舊萬華
青銀火花

融合青銀新關係



就業開創

新生活開創

落實在地老化

串連現有基礎照護，引進銀光產業，擴大防護網，打造安居環境。

發展宜居環境

1鐵2捷，衍生雙北生活帶。
老舊建物更新再生，結合水岸綠地，帶動發展宜居住宅。

城市效能

行政中心進駐及商圈升級，帶動區域發展，吸引產業設點，增加就業機會。

參 · 社宅願景構想

房型比例

一人戶需求較高

北市社會住宅候補比例
獨居老人數占北市1/5
鄰近西門町青年商圈



單人：雙人：三人
6：3：1



附屬空間

高齡友善/全齡通用

老化指數全北市最高
周邊缺乏商業服務設施



銀光產業/生活服務

教育學習/科技支援/生活管理
服務萬華 · 擴及住戶



入住特殊資格

落實在地老化

鼓勵父母子女同鄰近居
就近照護提升高齡安全



保留申請戶數

直系一等親其中一方設
籍於萬華區，且具65歲
以上高齡者。



肆 · 願景構想銀光產業-高齡友善商業服務

G.G.MALL、SG Lawson、樂齡網

銀髮商場提供高齡友善休憩及購物、日用品代買、外送餐點
銀髮族用品專賣及租賃服務



圖片來源：樂齡網官方頻道、CNA Insider



銀光產業-生活陪伴及照顧

中化銀髮、中興保全、樂陶居

生活及就醫陪伴、家事服務、衛生協助、科技保護、銀髮健康住宅（物業管理結合照顧團隊）



六〇館

健康管理、課程及講習、
交誼休憩(延緩老化)

種子工作坊、新加坡銀泉、弘道老人福利基金會

高齡者技能培養、職涯諮詢、工作媒合服務



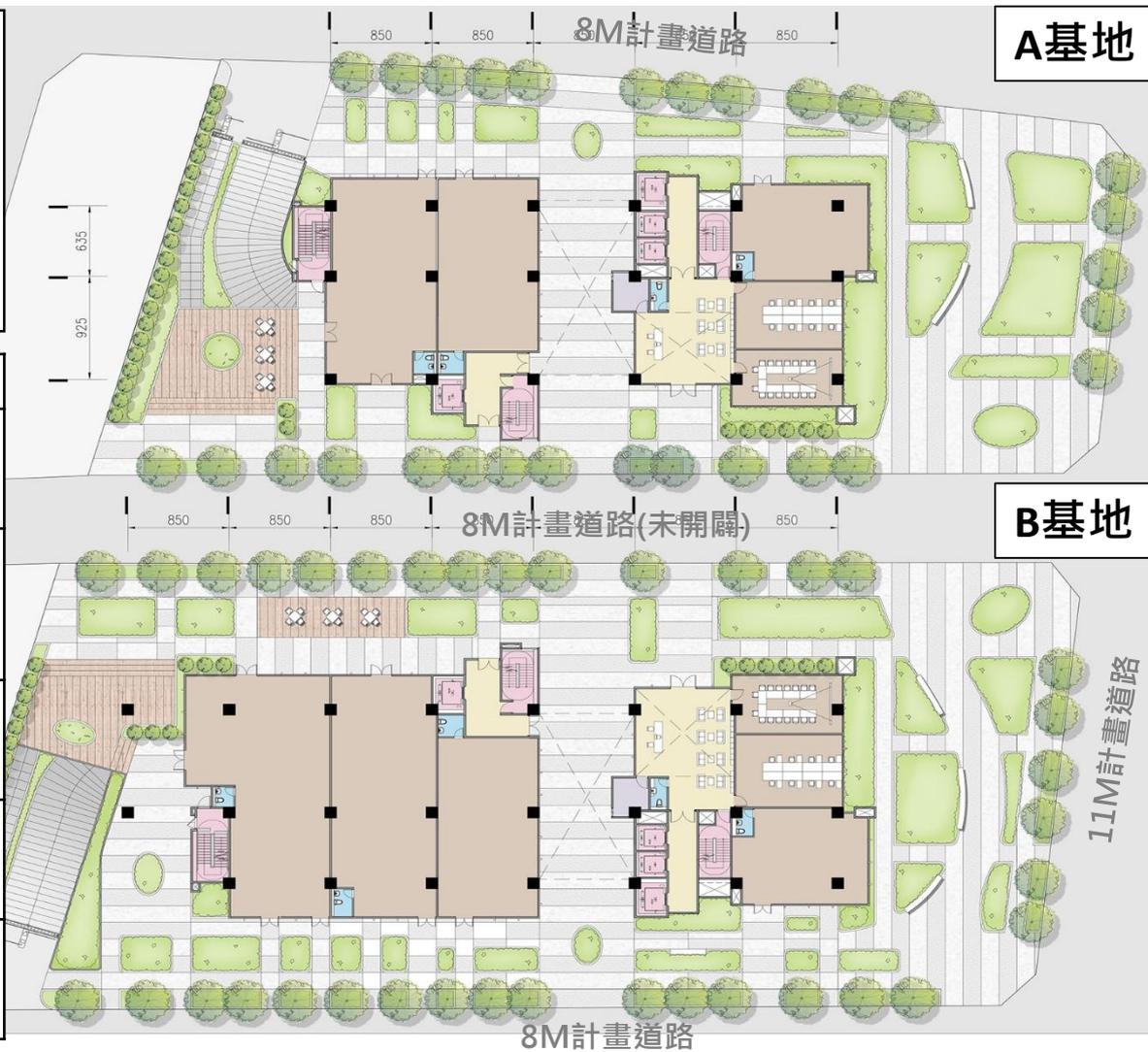
圖片來源：揚生六〇館

圖片來源：勞動力發展數位服務平台、Silver Spring、弘道老人福利基金會、西島株式会社

伍 · 建築規劃構想(僅供參考)

- 帶狀開放空間，延伸全基地，**增加戶外空間**，提升環境友善度
- 附屬空間：**引入高齡友善、全齡通用型**，商業空間及產業

建築規劃構想	
樓層	A：地上14樓、地下3樓 B：地上14樓、地下3樓
構想	1F 一般零售業、超級市場、集會空間
	2F 辦公室
戶數	約330戶 A:160戶、B:170戶
停車空間	法定機車：202位 法定汽車：173位



本案社會住宅預計興建流程



感謝聆聽，敬請指教
