

謝謝！

## (三) 國民住宅處工作報告

報告人：郭瑤琪

報告日期：中華民國八十五年十一月十九日

(台北市議會第七屆第四次定期大會)

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第七屆第四次大會，瑤琪列席大會報告本處工作，並親聆教益，深感榮幸。國民住宅處的業務重點為國宅政策計畫之擬定、用地取得、社區規劃設計、發包施工、財務籌措調度、國宅配售配租、社區管理維護及輔助市民貸款自購住宅、獎勵民間投資興建等。

現在謹就八十五年一月至六月間重大業務概況及今後工作方向報告如後，敬請指教。

### 壹、國宅政策

一、為研訂本處住宅政策，確立國宅發展方向，經委由專家學者九人組成「台北市住宅政策體檢小組」會同市府成立相對應之「台北市住宅政策工作小組」，從宏觀的角度及整個住宅政策層面檢討本市國、住宅相關問題。有關體檢工作辦理情形，現已於八十五年一月中旬完成「台北市住宅政策總體檢期末報告」，其摘要如下：

(一) 推動出售使用權「市民住宅」方案，並配合修正法令，方能落實政策之執行。

(二) 著手研究台北市通盤性住宅補助需要及所需資源，住宅政策

補貼對象應重視資源分配之公平性。

(三) 本處住宅相關業務機構應統合調整組織，以強化地區更新與改善住宅環境及住宅發展任務之功能。

(四) 為使國宅政策推動有所績效，應檢討國宅基金提撥與運用方式。

(五) 建立住宅市場資訊與交易制度。

(六) 建請中央儘速完成國宅條例修正案等相關法案之立法程序，解決目前執行上困難，俾利住宅政策之推動。

二、有關住宅政策體檢後續推動工作，將舉辦座談會邀請市議員、專家學者、民間相關公會、投資團體及本府各有關單位共同參與，集思廣益，就總體檢報告書內本市國、住宅未來發展方向，廣納各方建言，藉以凝聚共識，建構本市整體住宅政策綱領。

三、國宅出售依現行國宅條例規定或有在賤價出售土地之議，且亦造成很多不公平。為消除此一現象，並使未來國宅土地仍能掌握於本府可再利用，因此本處已委託住宅學會研究完成「國宅使用權出售辦法」。基本上為免土地款長期利息支出造成本府財政負擔，有關土地租金擬併入售價計算，至建物可採建造成本計價方式給予承購戶一定年限使用權，如此不僅可有相當幅度降低國宅售價，亦可真正照顧中低收入家庭。有關使用權出售年限、售價及中途轉售贖回價格之訂定等，本處將依住宅學會提出研究成果繼續評估推動，以為將來實施之參考。

四、為解決本市因建地有限，國宅興建速度遠落於登記購宅市民數量之後，而民間空屋率又偏高之現象，經試辦輔助國宅等候戶購置自用住宅方案，以本處國宅等候名冊內已列冊登記之等候戶為對象，提供優惠貸款輔助購置自用住宅，並公告徵求民間

待售成屋資訊，協助等候戶選購自用住宅。初期先行試辦一、〇〇〇戶，截至六月底止受理申請案件計一四八件，核發購宅通知者九十戶，鑑於本案原訂試辦申請日期應於六月卅日截止，本處為嘉惠更多等候戶，已延長本方案受理申請期限至十月底止。並持續多方利用有線電視宣傳、資訊網路及印製相關說明書，供民衆索閱，以擴大宣傳成效。

貳、國宅興建

一、政府直接興建

(一)辦理八十五年度一、一〇六戶之設計、請照、招標、開工作業，辦理情形如左表：

基地名稱	樓層	戶數	執行情形
萬大社區	八、十	四一	發包中。
四四東村 A 基地	十三	一三一	請照中。
東湖剩餘地 B 基地	三、六、七	一一八	設計完成，編製施工預算中。
中全社區	九	四〇	規劃草案已完成，待土地地界協調確定後，即設計請照。
延平社區	十三	四三	已發包。
基隆河整治第三期專案國宅(住)宅	九、十、十一	五六二	請照中。
榮星社區(一)	七、九	三二二	開工準備中。
通化新村	六、七、八	一三九	開工準備中。
合計		一、一〇六	

(二)辦理八十四年度及以前年度國宅興建計畫工程共一二、四八四戶之設計、請照、施工及驗收計價等事宜。各基地辦理情形如左表：

基地名稱	樓層	戶數	執行情形
萬芳社區中心國宅	十二、十三	四一七	已完工。
基隆河十五號新生地	十六	二四三	已完工。
龍山綜合大樓	十	四八	使用執照已取得。
東湖社區剩餘地C基地	六至八	八八	已完工。
東湖剩餘地A、A-1基地	四至十	八三	使用執照已取得。
大屯新村	五、七、八	一二四	使用執照已取得。
四四東村B、C基地	五、九	一三八	C基地三〇〇戶完工已領使用執照。 B基地一〇八戶與原承包商終止合約再重新發包。
懷生出租國宅	十二	二〇七	已完工。
影劇五村二十二號剩餘地	七至十	一〇二	已完工。
松山新村	八至十九	二、〇四九	甲標均已完工，乙標施工中。

萬芳社區三期	四至十六	四五六	F、G、H基地一三二戶經市議會工務審查會決議暫緩施工。A基地各棟裝修施工中。I基地已完工。
延壽國宅P基地	十二	一一〇	工程改善中。
行健君安新村	六至十七	二〇三	室內外裝修。
空南三村	五至十六	二七七	十三樓、FR澆注混凝土，室內裝修中。
忠貞國宅 (青年一小段七一〇地號)	十一、十二	九九	建築工程於八十五年八月廿九日竣工。
國安國宅 (裝甲兵招待所)	八	三二	使用執照已取得。
安康一村	七	四二	已完工。
萬芳社區三期C基地	七至十六	二二八	室內外粉刷貼磁磚。
警智新村	十一、十二	二二四	與原承包商終止合約辦理重新發展。
中興社區	七至十二	二六〇	六、七樓結構體施作。

南港一號公園專案國宅	八至十九	二、〇〇二	甲基地：十至十四樓結構體施工。 乙基地：十二樓結構體施工。 丙基地：擋土設施施工。
基隆河整治區第一期 專案國（住）宅	七至十	一、三四九	A、B、C各棟突出物結構體施工， D、E、F各棟室內外裝修。
實踐一村	五	三五	突出物組模紮筋。
誠一新村（健康路）	十	九二	基地板、地梁施作。
文山區萬隆里專案國（住）宅	十六	四二〇	五至七樓結構體施作。
基隆河整治區第二期 專案國（住）宅	八、十二	二、二五三	基樁施作，土方開挖。
健軍新村	五至十二	三五四	基樁施作土方開挖。B基地地下二樓 板結構體施作。
華山市場二期社區	八、十四	一一〇	開工準備中。
海光社區	七	一四	開工準備中。
文德社區（一）	九	三六	開工準備中。

二八社區	六、七	一五七	私地協調中。
文德社區(一)	十	二九	開工準備中。
文德社區(二)	五	九	開工準備中。
文德社區(四)	五	一四	規劃設計中。
警智新村(一)	六	一〇	開工準備中。
力行一村	六	二三	開工準備中。
北安社區	六、十一	五四	開工準備中。
榮星社區	七	一三	開工準備中。
軍功二村	六、七、九	七九	私地協調中。
合計		一二二、四八四	開工準備中。

### (三)提升國宅品質

#### 1. 研究推動承購戶參與方案

在本府眾多施政項目中，本處負有照顧中低收入市民居住需要之政策使命。政策之制定與執行，往往須隨時空環境變遷加以調整，國宅建設亦需由傳統「生產者導向」轉變為「消費者導向」，故「市民參與」成爲必然之趨勢。本處推動國民住宅承購戶參與方案，期望國宅承購戶透過「規劃設計」、「施工」、「使用維護」各不同階段之參與，達成品質之提昇目標。

#### 2. 確保施工品質

(1) 建立工程品質保證制度藉由三級品管制度「品保管制」、「品保執行」、「品質管制」等三個層次之品管，分層負責品管業務之執行以提升工程施工品質。

(2) 本處近年來工程量大增，爲因應長期監工人力不足及使監工人員能機動調度，充份彈性運用人力並符合本府精簡員額之要求，已成立工區制以行政區域劃區成立工區工務所，而重大工程基地則成立專案工務所。

(3) 重大工程委託顧問公司建築師辦理營建管理及監造服務（基隆河二期委託中華顧問工程司監造）。

(4) 引進實施新工法以提高施工效率，減少噪音、污染，增進工地勞工安全衛生維護，本處新發包合約均有加列入

### 替代工法之條款。

#### 二、眷村改建

「國軍老舊眷村改建條例」已於八十五年二月五日公佈實施，國防部正據以研擬眷村整體改（遷）建計畫。本市部分計畫運用十八處營、眷地規劃興建四、二一六戶住宅，完工後將可全部安置本市待改（遷）建之五十五個眷村及二三五處散戶基地。而爲協助加速推動完成本市眷村之改（遷）建工作，配合國防部改建計畫，研擬本府行動方針如左：

(一) 對於學校、公園、道路等公共設施用地上之眷村及散戶，協調國防部優先拆遷安置，以利市政公共工程之關建。如達德一村、壽園三村、居安新村、同德新村、忠勇新村及道路預定地上之散戶等。

(二) 對佔用市有土地之眷村，亦請國防部優先拆遷安置，騰空後土地歸還本政府，以促進市有土地之有效利用。如慈平新村，該市有地收回後將用以興建員工宿舍及公教住宅。

(三) 眷村搬遷騰空後之土地及不適用營地，其價位適宜者，請國防部依「國軍老舊眷村改建條例」第一條及第十六條之規定，提供興建中低收入住宅，或讓售本府興建國宅，以供本市國宅等候戶價購。

(四) 已報奉行政院核准讓售本府合建國宅之眷村基地，儘速規劃興建之。

### 三、專案國(住)宅興建

本處為積極推動重大公共工程計畫，解決拆遷戶安置問題，經工程關建單位辦理專案國(住)宅用地取得，並交由國宅處辦理規劃興建，目前辦理情形如下：

(一)興建中基地四處共計六、〇二五戶：

1. 南港一號公園專案國宅二、〇〇三戶(住宅一、九六〇戶)。

2. 基隆河整治區第一期專案國(住)宅一、三四九戶(住宅一、三三三戶)。

3. 文山區萬隆里專案國(住)宅四二〇戶(住宅四一三戶)。

4. 基隆河整治區第二期專案國(住)宅二、二五三戶(住宅二、二二八戶)。

(二)辦理規劃設製作業一處：

基隆河整治區第三期專案國(住)宅五六四戶，預定八十五年十二月底前發包興建。

### 四、獎勵民間投資興建

本處八十五年度辦理獎勵投資興建國民住宅，經公告受理申請結束，計有二件申請案，其中太平洋建設股份有限公司投資興建案，提出申請國宅一四三戶，基地位於本市興隆路二段，經專案審查，業於六月廿二日核發投資許可證明，目前該基地正

### 辦理預售中。

#### 五、土地取得

(一)為加速推動縣市合作興建國宅，經與台北縣政府國宅局等單位協調就其提供基地進行實施會勘，並評估基地區位、交通狀況、規劃戶數等要件後，以蘆洲鄉信義路重劃區抵費地區位條件單純，可立即開發利用適合優先辦理，該基地五筆土地面積三六一五·九平方公尺，約可興建二四坪型一三七戶，本處已編列八十六年度預算辦理相關規劃設計事宜，並續協調縣府國宅局等相關單位建立合作興建模式。

(二)八十五年度下半年為避免基地因畸零地需辦理分割保留，而協調取得之畸零土地計有：新安新村基地一三平方公尺、榮星(二)三五七平方公尺、文德社區(二)二平方公尺、通化新村二平方公尺，以使基地能整體規劃、充分利用。

#### 叁、代辦市政工程

一、為推動本府市有眷(宿)舍改建，加速土地利用，兼以解決公教人員居住問題，本處接受人事處(住福會)委託辦理眷舍改建工程之規劃設計及興建事宜，無自有住宅公教人員皆屬中低收入階層，亦為國宅等候需求者之一，公教住宅之興建相對的也解決部分國宅需求問題。辦理中計有廿七處約二、一二〇戶各基地辦理情形如左表：



基地名稱	樓層	戶數	執行情形
一、長春路、遼寧街口	十六	二一七	使用執照已取得。
二、哈密街	五	一〇	使用執照已取得。
三、民生東路	七	一四	已完工。
四、羅斯福路三段二四四巷二弄 (秘書處眷舍)	五	三九	室內外裝修。
五、德昌德	十一	一八五	室內外裝修。
六、大理街	五、六	三六	A棟結構體施作。 B棟頂樓結構體施作。
七、羅斯福路三段三四四巷十弄 公教	六	一〇	預壘樁施作。
八、基隆河六號地(商業區)	十一至十四	一五四	二、三樓組模紮筋澆築。
九、基隆河十號地(商業區)	十四至十六	一七三	地下室二樓組模紮筋。
十、建國北路A基地	十二	八四	頂樓組模紮筋澆置。
十一、建國北路B基地	七	二八	粉刷、電梯組立。
十二、同安街	五	四	已完工。
十三、新生南路一段一三七巷	五	五	已完工。

合	毛嘉興街公教住宅單身宿舍	美遼寧街單身宿舍	重景興路	重南港中南段四小段八三四地 號市有地	重羅斯福路一段九十巷	重南港中南段四小段八三一之 一等地號市有地	重萬大路	重成德國小	重吳興街單身宿舍	重通化街	重青島東路	重龍泉段	重新生南路一段一三九巷	重新生南路一段一五一巷	重計
二七	十二	八	六	五	五	五	六、八	七	十一	六	九	七	五	五	
二、一、二〇	四、一、二〇	二〇〇	二四	三五	四	一五	八五	二八	一六二	六	三六	一四	一〇	一〇	
	因地上物拆遷問題，暫停辦理。	因地上物拆遷訴訟中，暫停辦理。	因畸零地協調，暫停規劃設計。	因訴訟，暫停規劃設計。	本案住福會簽奉暫緩執行。	規劃設計中。	規劃設計中。	申請建照中。	土地協調中。	規劃設計中。	發包流標，現由住福會簽核中	施工前置作業中。	已完工。	已完工。	

## 二、警察宿舍興建

- (一) 大湖街警務宿舍三〇戶，已完工。
- (二) 泰山警務宿舍一三三戶，開工準備中。

## 肆、國宅出售（租）

### 一、全面清查國宅等候戶

本處國宅等候名冊清查結果業經於84.12.6.以80府宅三字第八四〇八七三八四號公告，對於第一階段結果查出已有自有住宅者計二三、三六九戶，業以掛號通知限期申覆，申覆案計有一、三三六件經分別審核並以雙掛號函覆。由於等候名冊於七十八年間建立，申請人地址變更，至本處以通訊地址掛號通知遭郵局退回者，計約七千多件，為維護市民權益，就退件部份本處再以雙掛號通知，對於以雙掛號通知仍遭退件者，經追查新設之戶籍地址再行通知補辦申復，依上述辦法均無法通知者，即以公示送達方式處理。預期將可有效減少假性需求，本處除將清查結果通告等候戶，爾後每年並定期清查以維資料正確。

### 二、暫停一般國宅申請等候

- (一) 本處原辦理承購國宅等候名冊登記作業，業以85.3.19.80府宅三字第八五〇一七九〇一號公告自八十五年四月一日起暫停受理；暫停受理登記包括一般戶及優先戶等候名冊，但在公告前即已申辦「購屋儲蓄存款戶」及殘障戶、本市公共工程拆遷戶，仍得依「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售、標租辦法」有關規定申請優先等候承購國宅。
- (二) 為紓解列冊等候戶需求壓力，本處將定期告知等候戶國宅興建計畫資訊，並持續推動研究其他替選住宅輔助方案，以照顧真正需要家庭解決居住問題。

## 三、國宅出售

### (一) 配售原則

本處國宅出售依照中央規定已於七十八年三月廿四日以府宅三字第三一五六三一號公告，建立國宅等候名冊，爾後國宅興建完工按可供配售之戶數除提撥百分之二供殘障等候戶選購外，其餘三分之二配售予一般等候戶，三分之一配售予優先等候戶。

### (二) 配售情形

截至八十五年九月五日止，申請等候名冊一般戶計有六四、九五四戶，已配售至三、一二五順位；優先戶三、八四二戶，已配售至一、七二二順位；殘障等候戶一、七五七戶，已配售至八十順位。

## 四、國宅出租

- (一) 本處目前提供出租之國宅計有華昌、西寧、奇岩、中正、寶三、軍功、萬美、萬芳、台肥等九個社區，合計二、三三七戶，本處依照「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法」有關規定辦理出租，租期二年。懷生出租國宅二〇七戶，預計於八十五年底完工並公告出租。
- (二) 八十五年度下半年租期屆滿之出租國宅計有奇岩六十二戶及寶三國宅一〇三戶，已分別於三月及五月完成續約手續並辦妥公證事宜。

## 五、輔助市民貸款自購住宅

- (一) 八十四年度輔助人民貸款自購住宅增加輔貸戶數收件數達一六、一一九戶，已核發貸款證明者計六、四〇一戶，其中有二、二一四戶已完成購貸，因八十四年度中央核定額度僅三、七〇〇戶，故超額部份需列冊等候，而八十五年度中央原

核定名額僅三、六五〇戶，致僅受理至八十四年五月十三日申請即已額滿，經向中央爭取核貸名額增為九、〇〇〇戶，並獲准將八十六年度之核貸名額六、二〇〇戶可提前至八十五年度一併受理。八十五年度收件數計二四、五四四戶已核發核貸證明者計四、六八六戶，其中完成購貸者計四、二九一戶。累計本方案截至七月卅一日止已補助市民完成購貸一七、二六六戶，本處國宅基金用於本項業務之貼補利息支出已達十五億九仟餘萬元，每月貼補利息八仟餘萬元並逐月增加中。

#### (二)簡化申請貸款自購住宅作業方式

本市民申請貸款自購住宅作業方式及須知於八十四年十二月八日重新修訂並公告，將原來初複審二階段之作業簡化合併，以縮短處理時程，達到簡政便民之成效。本處受理輔助人民貸款自購住宅作業程序，原係於複查合格後即核發貸款證明，惟發現不少市民於取得證明後卻未於期限內完成購屋貸款之手續，造成雖已足額核發貸款證明，卻無法掌握實際購宅貸款之戶數，甚至無法達到中央核定之數額。有鑑於此，本處乃修訂作業程序，對於複審合格之申請戶依中央核定之名額先行核發購宅通知，嗣其於期限內購買住宅後，檢附所有權狀或建物成果表影本，經審核通過再行核發貸款證明，如此，可隨時掌握實際購宅貸款之戶數，遇有缺額時即可通知貸款自購等候戶遞補，有助於解決真正需要購屋貸款市民之需求。

六本處成立以來所興建國宅之房地產權移轉登記，均委請本市各地政事務所之特約土地登記代理人辦理，惟自八十四年一月起，因各地政事務所廢止特約土地登記代理制度改由本處統籌代

辦，因戶數眾多，且房地產權登記手續繁雜細密（包含建物勘測、房屋設籍、建物第一次登記、申報免契稅、土地及建物移轉登記抵押權設定登記），不僅人力不堪負荷，亦因地政事務所作業時限過長造成承購戶不滿。經檢討並參考台灣省各縣市及高雄市國宅單位之處理方式，決採公開招標委託土地登記專業代理人之方式辦理，案經簽奉市府八十五年八月十九日核准在案，自八十五年九月起完工核發使用執照之國宅基地產權登記作業即委託外包方式辦理。

#### 伍、國宅社區管理維護

##### 一、出售國宅社區的管理：

(一)為順應國民住宅社區住戶之實際需求，以及國宅管理維護之政策走向，本處特制訂各社區自管自治目標，並積極推動。目前本市共有六三處列管出售國宅基地，已完成輔導成立八二個住戶互助委員會，並授權接管各社區不涉公權力的管理、維護、服務等公共事務，由本處依相關法令督導及輔助各委員會會務運作。

(二)公寓大廈管理條例公佈實施後，依照內政部84.7.4.台內營字第八四〇四六六九號函解釋，國民住宅社區之管理維護，在國民住宅條例未修正公布前，尚須依現行國民住宅條例及其相關子法規定辦理。又內政部85.6.21.台內營字第八五七二八六六號函規定解釋：依國民住宅條例第一條後段所定「本條例未規定者，適用其他有關法律之規定」，基於政府興建之國民住宅亦為住宅建設之一環，有關住戶權利義務關係，區分所有與管理維護產生的爭議處理及有關管理組織之規定，現行國民住宅條例未明訂者，得有「公寓大廈管理條例」之

適用。

## 二、出租國宅社區的管理：

(一)在管理方面：爲落實防弊措施，本處已再次檢討修正租賃契約條文並辦理公證，責成各管理站派員以定期或不定期訪視承租人，除了解承租戶需求適時處理解決外，並督導各承租人履行租賃契約所訂之各項規定，同時確實加強查核承租人資料，杜絕違規轉租之情形發生。

(二)在維護方面：本處除加強宣導承租戶注意室內外居住空間之品質維護及環境清潔外，並適時檢修維護公共設施(備)，以期有效改善各出租國宅的環境及提升住戶居住品質。

(三)八十四年十一月成立出租國宅檢修會勘小組，以確實執行檢修事宜，並擬出租國宅併案檢修作業，以提升行政效率。

三、爲輔導社區運作及服務住戶設置四個社區管理站，由於業務量甚爲繁重，新建國宅社區相繼完工出售故特成立臨時編組之國宅社區進住交屋小組，統籌專責辦理新完工國宅社區之交屋相關事宜，並輔導住戶成立第一屆住戶互助委員會，將各項公共設施交由委員會管理營運，完成後撤離並將社區交由轄區管理站，繼續協助社區處理一般有涉公權力之公共事務。

四、爲提升國宅社區住戶之居住品質及提高社區意識，本處以舊有之「國民住宅住戶手冊」爲藍本，配合實際需要，重新修正該「住戶須知」及「住戶公約」，以期社區住戶能瞭解與國宅相關之重要法規、公共設施及安全，並培養守望相助、敦親睦鄰之善良風氣。

五、積極督導辦理維修補助款執行工作，簡化作業流程，訂定制式表格並加速審核作業，派遣專人至社區指導住戶互助委員會辦理維修作業，授權委員會辦理緊急搶修作業，建立管制表，簡化維

## 修補助款請款流程。

### 陸、結語

瑤琪自八十四年十月任處長迄今，除延續既有執行中業務外，亦立即著手推動辦理住宅政策體檢、加速軍眷村改建國宅、清查國宅等候戶、修訂補助市民貨款自購住宅作業程序、推動成屋方案、建立工區制及工程品保制度、積極研辦出售國宅使用權、研訂住戶使用手冊及住戶公約、承購戶參與規劃設計方案、國宅管理維護工作等，並適時檢討目前國宅重大問題與困境，以制定解決對策與計劃。惟國宅各項業務經緯萬端，需檢討改進之處仍多，尚盼各位議員女士、先生續予支持與指教，瑤琪當與本處全體同仁積極負責全力以赴，不負大家及全體市民之期望。最後，敬祝各位議員女士、先生身體健康、萬事如意！謝謝。

## (三)都市計畫委員會工作報告

報告人：林 司代

報告日期：中華民國八十五年十一月十九日

(台北市議會第七屆第四次定期大會)

議長、副議長、各位議員女士、先生：

貴會第七屆第四次大會開議，特前來報告都市計畫委員會半年來的工作概況如下：

### 壹、都市計畫審議作業

一、定期召開會議：都市計畫委員會原則上每個月召開乙次，今