

陳議員碧玉：

10月份，就可以定案，確定嗎？

地政局區段徵收科方科長政添：

是。

陳議員碧玉：

那你10月份定案之後，是不是就送都發局，一起會同送去內政部審議了？是不是這樣？

地政局區段徵收科方科長政添：

是。我們審議完成之後，就會送給都發局了。

陳議員碧玉：

莊局長，現在地政局的回答，你有聽到了吧，就是說，最慢10月底就要送內政部了，有困難嗎？有信心嗎？我上一次問的時候，跟我說9月份；我現在問的時候，說10月份；不要我10月份問的時候，又跟我說11月份或12月份！我覺得這樣拖，其實百姓土地在這邊，希望可以開發、可以帶動地方的發展，這是大家共同的心願。不過，如果做事情，有點拖拖拉拉的話，我覺得這樣不好。我現在已經幫你們二個局處，當面已經問清楚了，你們就說10月份。地政局局長，有問題嗎？

地政局陳局長淑美：

我們後續會來接續後面的，如同我們科長剛才說的程序，是沒有問題的。

陳議員碧玉：

二局共同協助、合作、橫向聯繫，趕快把這個案子送內政部，好不好？

地政局陳局長淑美：

可以。

陳議員碧玉：

好，兩局都承認了，都同意了。來，局長，莊局長。下一張圖片。莊局長，我們有一個新市安居社會住宅，知道齣。

都市發展局莊局長德樑：

知道。

陳議員碧玉：

那我們這個新市安居社會住宅的話，全部大概有幾戶？

都市發展局莊局長德樑：

這個有600多戶。

陳議員碧玉：

600多戶，這個到最後，有開放要賣？還是租？

都市發展局莊局長德樑：

這塊，大概是用租的。

陳議員碧玉：

這塊大概是用租的。差不多什麼時候可以完工。

都市發展局莊局長德樑：

現在這塊，是中央要替我們市政府興建的，現在招標的工作已經完成，等於決標了。所以，後面原則上，就是一些建築師的設計，然後來請建照，通過之後就蓋了。

陳議員碧玉：

大概什麼時候，要開始動工？大概、預計？

都市發展局莊局長德樑：

好像上個月決標的。

陳議員碧玉：

上個月沒錯，是 9 月份決標。

都市發展局莊局長德樑：

他們進度的話，是明年上半年，原則上是做一些設計、還有建照的申請，應該會是在明年的下半年，大概就會來動工。

陳議員碧玉：

然後，預計幾年完工？

都市發展局莊局長德樑：

它這個，一般的社會住宅 600 多戶，差不多要 3 年多。

陳議員碧玉：

3 年？ 2021、2022、2023……

都市發展局莊局長德樑：

114 年左右。

陳議員碧玉：

114 年？

都市發展局莊局長德樑：

對，114 年。

陳議員碧玉：

好，盡量趕在 114 年，盡量能夠讓它趕快完工，因為現在的房價很高，然後租金也很貴，希望能夠減輕所有民眾、還有一些青年的負擔。你也知道南科是一個……

主席：（陳議員怡珍）

請呂維胤議員，發言。

呂議員維胤：

好，感謝主席。我先請教都發局，莊局長。莊局長，針對你所了解，我們臺南市的房價，一直增加的情形，你有理解嗎？

都市發展局莊局長德樑：

房價，沒錯，現在媒體，好像很多都在報導這方面的問題。

呂議員維胤：

這不是媒體報導的問題，這其實是一直在發生的問題，對應這張表，簡單的先讓你了解，其實臺南市的房價漲幅，是全台灣最高的！這是一個平均的狀況，增長的速度，對於市政府來說，如果問市長，他就會說那是南科效應。但是，南科效應，其實有反映到像我們灣裡喜樹地區，房價也是一直再增加？我記得，我剛開始擔任議員的時候，大概是7年前，舉喜段重劃區的公寓、大樓，一坪大概是10萬元，依現在來講，可能18萬元、23萬元都有。所以，其實短短的7、8年以來，我們的房價漲幅，將近要一倍以上。我們灣裡喜樹，過去在臺南市，算是離市中心比較遠的地方，它的起伏、它漲價的狀況，就都已經這樣了，何況是原本的南科區，或是原本的市中心，應該是會漲的更高。所以，為了讓我們年輕人，比較容易成家，讓一些弱勢可以有居住的地方、可以安心入住的地方，所以，我們也開始要興建所謂的社會住宅、還是青年住宅。但是，本席比較不了解的是，像昨天市長面對記者的詢問，他說，現在臺南市已經蓋2,400戶的住宅，當然，有可能是他的資料記錯。但是，我看到你們前幾天發布的新聞稿，裡面說，今年已經盤點總共有2,900間的青年住宅，接下來還會取得，包含未來的一些改建案，還可以取得500多間的青年住宅，總共有3,400多間。當然，這個部分我知道你有按部就班的在進行。不過，我想要請教局長，我們現在興建的，到底是青年住宅、還是社會住宅？還是你們是分開興建的？其實市長說2,400間，你們的新聞稿是3,400間，加起來有7,000間，到底是什麼？這部分，你們到底定位是給青年、還是給社會、包括青年以外的弱勢戶，也都可以住的？你們的規劃，到底是什麼？

都市發展局莊局長德樑：

謝謝李議座，大概透過這個機會，稍微澄清一下。原則上，我們現在蓋的這個只租不售，在法令規定上統稱叫做社會住宅，但是，社會住宅的部分，各縣市針對哪一些弱勢戶，它有個別的一些政策導向。像新北市，原則上它也是著重在青年人，桃園也是在青年人的部分。所以，它除了社會住宅這個名稱以外，它大概有一個詮釋性的方向、導向，另外再取一個名稱。

臺南市目前主打出來的內容，叫做青年公宅。但是，真的社會住宅，其實照住宅法規定，它是要提供大概40%，是屬於社會弱勢戶，包括經濟弱勢戶申請入住；60%，當然是一般戶。所以，這個名稱的部分，原則上臺南市的市民，如果符合這些資格條件的話，都可以來申請。但是，弱勢戶應該就是有占一定的比例，這個部分，要先把它保證下來。

呂議員維胤：

所以，按照目前臺南市政府的規劃，未來不管蓋多少間，其中的40%，是保障給經濟的弱勢戶；另外60%，可能就是我們新聞稿所發布的，青年住宅的部分，是這樣嗎？局長，你的意思是這樣嗎？

都市發展局莊局長德樑：

實際上，我們現在公布的數字，就是住宅法裡統稱的社會住宅。所以，市長市政報告那天也有講，之前發布的目標數由 2,000 戶提升到 4,229 戶。

呂議員維胤：

經過你的盤點，臺南市目前，正在興建跟規劃中的，總共幾戶？

都市發展局莊局長德樑：

我們今年可以動土的，大概 1,174 戶。

呂議員維胤：

未來呢？

都市發展局莊局長德樑：

明年度大概有 1,600 戶左右，也可以動土。

呂議員維胤：

所以是 2,600 戶？目前的進度，是 2,600 戶？

都市發展局莊局長德樑：

對，有些東西，還在規劃中，大概已經成熟了。中央有些代建的部分，也已經列入計畫案，要來處理。

主席：（陳議員怡珍）

請王錦德議員，發言。

王議員錦德：

感謝主席，都發局長，剛才陳碧玉議員跟呂維胤議員在說，這個社會住宅跟青年住宅，有什麼差別、所占的比例。我想，你就發一個新聞稿，跟大家講清楚就好，不用讓每位議員、大家都一直問、一直問，那就是不一樣的啊！是不是？

都市發展局莊局長德樑：

對，實際上，內容是一樣的。

王議員錦德：

對嘛，但是它的範圍、它的資格，是不一樣的？你就講一下，就好啦！

都市發展局莊局長德樑：

好，我們來說明一下、說明清楚。

王議員錦德：

你就跟他們說一下，就好了啊。56 位議員，就要回答 56 次。好，請坐。

地政局長。

地政局陳局長淑美：

議員好。

王議員錦德：

其實這也說很久了，就是重劃，3 公頃以上公辦，本席擔任議員到現在，也都是堅持這個原則。不管幾公頃，公辦就是公辦！我們安南區過去，這十幾年來，有一間叫做台灣……後面不要講，它所簽的有 11 間，在本席追它、逼它的時候，你們地政局有改善三塊，是嗎？

地政局陳局長淑美：

行政，有很大的問題。

王議員錦德：

所以，目前還有 9 塊，是屬於合法的，還在繼續進行中，是嗎？

地政局陳局長淑美：

就是說，進行的非常慢。

王議員錦德：

對啊，所以說，現在還有 9 塊，都 10 幾年了，都還閒置在那邊。其實，沒有在進行，但名字還是占在那邊，從民國 99 年 12 月 25 日滑壘成功的那些，現在還有 9 塊！所以說，我堅持，只要本席擔任議員的一天，我絕對堅持公辦，私辦絕對不能開放，這一點，請局長跟市長說。

地政局陳局長淑美：

是。

王議員錦德：

不能為了財團，不然他的名聲會壞掉，這一點特別交代你。當然，很多議員有施壓要開放私辦、自辦，但是，你看安南區的案子就好了，沒有一塊私辦的，有完整、可以按照期程的，所以我期待我們的工程科，把商 60 超越草湖，它已經做了 10 幾年，我們商 60，三年就把它超越，加油，謝謝。

地政局陳局長淑美：

感謝議員。

主席：（陳議員怡珍）

請林志展議員，發言。

林議員志展：

當議員，每一個使命不同、每一個命格不同，我講我的過程，延續支持王錦德議員的論述。我要選議員的時候，那時候引起家庭的風波，我也不敢太堅持，所以我那時候相信神明，我當時有去問神明說，我能不能選這個議員？神明笑我，你又不會講話，還要跟人家選議員？但是，你會選上，但你要記住，你如果選上不要違背良心，你如果違背良心，你的兒子會有報應，我只有一個兒子而已。這個公辦、私辦，外面講的風風雨雨。所以我剛當選時，卻有我們那邊重劃的來找我。聽說，賴清德做市長，是挺你的，你可不幫我們疏通、跟他講，讓我們辦重劃？你如果要什麼，都可以，這樣是違背良心嗎，地政局長？我幫忙出力，人家要給我好處，我如果出力、拿人家的好處，這樣是違背良心嗎？

地政局陳局長淑美：

我相信，議員是不會做違背良心的事情。

林議員志展：

因為，我的狀況不同。所以說公辦、私辦，現在社會論定，公辦，是比較有公信力，因為任何特殊的人，都不能從重劃裡去賺到好處；如果是私辦

的，就有機會，他可以去買土地、去操作地皮，所以人家說，現在做議員，最可以做的就是炒地皮，比較好賺！以前的議員，是包山、包賭、包工程、拿回扣，但是現在時代，從賴清德副總統當市長的時候，他的政策是對的，因為公辦，任何人都拿不到好處。

地政局陳局長淑美：

市民得到好處。

林議員志展：

是市民得到好處。市政府開發後，抵費地利益是歸市庫的。所以，社會才會對重劃有所分別，這是我們在外面，現在人家在討論的情形。所以，我是延續支持王錦德議員的論述，這樣我們也比較不會有困擾，才不會常常有人問東、問西，問你有沒有參與啊。再來，要跟地政局長說，現在地方發展的因素，所以有很多申請鑑界的，現在申請時間，都很長！你們是不是可以調整、便民一點？鑑界的時間，可不可以不要等2、3個月後，才能鑑界。

地政局陳局長淑美：

是，感謝議員關心，這件事情我們有注意到、我們也有在處理。譬如現在南科跟新化這一帶，鑑界的時間有比較長。所以，短期內我們是支援人力，給地政事務所，讓他們可以快一點辦；長期來說，明年的部份，我們也有增加預算，就是多聘一些人、多一些儀器、多買一些車輛，給他們有更多的支援，現在我們有設定一個目標，就是讓他們鑑界的天數，要明顯下降，我們有設定一個目標值。

林議員志展：

你就是從別的地政事務所，調人去支援嘛。

地政局陳局長淑美：

對，那是短期的作法。但是，長期的做法，就是要增加人力。

林議員志展：

都發局長，要請教你，我要防止我每次在服務、在替地方出力，都會給我製造負面的攻擊。現在，是不是我們那邊A、B、C、D、E、N、O在開發，說我去那邊炒地皮。剛才神明說的，我如果炒地皮，是不是違法？是不是這樣，你跟地政局討論一下？我再發文，請你們回覆我，查查看我有沒有去那邊操作、去買地皮，我的職務一定要利益迴避，對不對？記得我當選議員的時候，F、G還沒有通過，那時候的地價，是還非常便宜的。但是，我知道……

主席：（陳議員怡珍）

好，請陳碧玉議員，發言。

陳議員碧玉：

謝謝主席。播放影片、影片。好，停止。來，地政局，陳局長，剛才你有看到，這個老人家在那邊，說他土地的事情嗎？

地政局陳局長淑美：

聽不太清楚，他的意思是什麼。

陳議員碧玉：

我跟你講、我解釋給你聽，他現在講的意思是說，我們原本要做那個水溝的時候，就有石頭牆壁，現在包商把石頭牆壁敲掉，敲掉之後，就把那些石頭，放在他的土地裡面，放在裡面之後，他的土地變成都是石頭，所以不能耕作。他叫包商來把那些石頭搬走，結果把他好的土，都搬出去了，石頭還是放在那邊！我要跟陳局長反映的是說，其實我不是針對個案，我是覺得，因為我的服務處有接到很多陳情，都類似這樣的一個狀況。

地政局陳局長淑美：

請問，這個是我們的包商嗎？是我們農水路的包商嗎？

陳議員碧玉：

對，你們農地重劃的水溝的。

地政局陳局長淑美：

好，我們來了解，如果這種情形的話，是不允許的。

陳議員碧玉：

你們地政局的。類似這樣的案件，其實是層出不窮，我只是要提醒一下。有些包商，就是會把那些清出來的東西，放在田地的前面、放在人家的田地裡。

地政局陳局長淑美：

是不能放在私人的土地上的，這個我們會處理。

陳議員碧玉：

對，不能這樣。他要離開的時候，也沒有把那些東西載走。

地政局陳局長淑美：

這個，我們會要求他。

陳議員碧玉：

像這個情形就是，把那些石頭放在那邊，我就沒辦法耕作，叫你載走，你卻把好的土都載走，結果石頭還是放在那邊，他當然是很憤慨。這種事情，我覺得有可能不是只有他這樣子，所以以後我們市政府的美意，我們要發包工程的時候，是我們要去把公共工程做好，當然，這是一件非常好的事。

地政局陳局長淑美：

議員，這個是在新市、還是在哪裡？

陳議員碧玉：

在我們選區。

地政局陳局長淑美：

就是說，這個如果是我們廠商的話，我們是絕對不允許的。但是，這個是不是公所發包的，我們要再查清楚。

陳議員碧玉：

對，局長，這個我已經有反映了。我只是要提醒說，以後可能要要求一下。這個我有反映，他如果沒有處理好的話，我會跟您講，好不好？那以後

類似這樣的狀況，像垃圾沒有清走的、還是石頭放在原地的，那都是不允許的行為。

主席：（陳議員怡珍）

請呂維胤議員，發言。

呂議員維胤：

好，感謝主席，地政局，陳局長。

地政局陳局長淑美：

議員好。

呂議員維胤：

局長，你後面掛著那張相片，是誰？

地政局陳局長淑美：

國父孫中山先生。

呂議員維胤：

中華民國的國父孫中山先生、孫文先生，我相信你小時候、跟我的小時候、高中的時候，應該都一樣。

地政局陳局長淑美：

可能是，同一個年代。

呂議員維胤：

我們的年代，應該是差比較遠，我也希望跟你同一個年代，但是，我們應該都有唸過三民主義，三民主義裡面有一個思想，叫做漲價歸公。

地政局陳局長淑美：

是。

呂議員維胤：

漲價歸公，要怎麼體在地政局裡面？最重要的，就是重劃、公辦的精神，它才有辦法真正來展現過去，這個國父……國父應該也是國民黨籍的，國民黨的國父、中華民國的國父孫中山先生，他的漲價歸公、最大的理念。過去的自辦重劃，可能從一開始，地主是不是有人頭？未來土地的分配、或是興建過程中工程的品質、興建後公共工程的維護等等。過去的案例，很多都是出問題的，到最後也都是互相提告，是不是這樣？

地政局陳局長淑美：

是。

呂議員維胤：

這是自辦重劃。自辦重劃之後，它的收益，其實，實際上政府或是一般的民眾，其實不一定可以得到好處，是有參加那個重劃案的人，才有機會得到好處嗎？不是全民可以得到好處。只有在公辦重劃的時候，因為它有可能抵費地的那些錢，或是相關重劃的盈餘，盈餘是進入你們平均地權基金嘛。

地政局陳局長淑美：

自辦重劃，一毛都沒有進來。

呂議員維胤：

對嘛，自辦重劃，一分錢都沒辦法進來；只有公辦重劃，才有辦法。

地政局陳局長淑美：

是。

呂議員維胤：

回到平均地權基金之後，你才有可能去維護環境、還是利用平均地權基金，去建設其他地方，是這樣嗎？

地政局陳局長淑美：

是。

呂議員維胤：

所以，在這個地方，我想，也要特別支持局長，希望你的任內、黃偉哲市長的任內，繼續維持公辦重劃的精神，讓重劃的利益、讓重劃的盈餘，有辦法給我們臺南市民平均分享。這個，你有辦法答應嗎？

地政局陳局長淑美：

是，平均地權，漲價歸公、地盡其利、地利共享，這是我們的職責、也是我們的目標。

主席：（陳議員怡珍）

請 Ingay Tali 穎艾達利議員，發言。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

謝謝主席。莊局長，我想，剛剛幾位議員，有提到一件事情。就是，我們對於自己政策的說明，我想，到現在為止，可能很多、包含我們同仁也好、甚至我們市民也好，都搞不清楚、都沒有認真的，搞清楚這件事情。比方說，我們講社會住宅，廣義的社會住宅政策裡面，其實包含了狹義的社會住宅、包租代管、租金補貼等等，對不對？這是全部的嘛。像之前市長在的那一天、開議日的時候，我們特別針對施政報告有提到，不要去創造新的名詞，不要為了譁眾取寵，或為了政治或選票考量，去講什麼青年宅，沒有這種事情。我們的公辦都更也好，或是我們政府自建的，目前比較確定的、比較肯定的 2,612 戶裡面，有哪一個是專對青年？沒有嘛！有嗎？

都市發展局莊局長德樑：

這個實際上，到時候受理的時候……

Ingay Tali 穎艾達利議員：

臺南市社會住宅出租辦法裡面，也只有提到，年滿 20 歲以上、有就業或是有戶籍的居住需求，就可以了，對不對？所以，我想，這個東西一定要釐清，不要說讓大家，有這種錯誤的誤會、美麗的誤會，到時候發現說它不是為了青年的，那就好笑了；第二點，社會住宅的基礎概念，是什麼？只租不售！所以，也不要讓大家誤會說，這個社會住宅，是不是可以賣的？沒有，只租不售。而且它重點是什麼？重點是，它是有期限的！你的住期、你在社會住宅這個地方居住，是有期限的。按照住宅法的規定，最高也是到 6 年，

而臺南市社會住宅出租辦法裡，它也是講，一期是三年，最高是續約一次，所以，最高是6年，是不是？沒有錯嘛。

都市發展局莊局長德樑：

對，目前的立法精神，會是這樣子。

Ingay Tali 穎艾達利議員：

就是這樣嘛。所以，也不要讓市民有錯誤的想像說，這個地方蓋了社會住宅，我們就可以在這個地方安居樂業、安身立命，沒有這種事情啦！我覺得，這個要提早讓大家有這種心理準備，社會住宅的目的，是至少我們先確保說，讓你在這段期間之內，可以幹麼？可以先稍微攢一下你的頭期款。當然，你這邊的六年結束之後，你要找其他廣義社會住宅的政策去做、你去找包租代管等等，或去找租金補貼、房貸利息補貼，都 OK。但是，重點就是說，在這邊6年的蓄積階段，我們要考慮的是，租金是不是能夠符合，讓他一方面可以負擔社會住宅的租金之外，如果，他想要買房的話，他也可以去攢他的頭期款。所以，我想這個東西，必須要提早講出來，讓大家都清楚知道。甚至我們要讓大家清楚知道，如果到時候第一期，我們為了要入住，那社會住宅現在很多，包含臺南市的規劃，可能會有基本的家具類的東西，所以不要讓他太擔心，要去購置其他家具，可是最起碼，你看，你第一個月首期的租金、兩個月的押金、二分之一的公證費用、管理費，這樣總共加起來，他要準備多少錢，也要讓他心裡有個底。像新北市來講，新北市有包含中和、新店、三重，不同地方的社會住宅，我以中和館為例。中和這個地方，一房15坪，它單月份租金，就要高達到1萬9了，它的三房可以到4萬起跳，什麼意思？它其實是，比周遭的租金稍微便宜一點，可是那個便宜的差距，能不能容許他在六年之內，可以存到他如果將來想要買房時的第一筆錢，我覺得這個東西，是有必要拿出來講的，所以，就是說包含像剛剛講，社會住宅實際的意思，還有包含我們講包租代管、房貸利息補貼等等，這個政策的內容、細節，真的非常有必要，讓大家都清楚、知道，而不要產生任何美麗的誤會，甚至是拿來當政治操作、帶風向的工具，這樣就很沒有意思了，懂嗎，局長？

都市發展局莊局長德樑：

好，謝謝 Ingay Tali 穎艾達利議員的指教，原則上，社會住宅真的是只租不售，這個大原則，是確定了！那有關租期的部分，大概原則上，目前相關法律規定也是3加3，第一次三年、第二次三年。因為我們臺南市民，一代會接著一代，總不能說你一住進去，就永遠住在那邊，後面還有很多人在排隊，我們也希望照顧比較多的市民。再利用這個……

主席：（陳議員怡珍）

好，請吳禹震議員，發言。

吳議員禹震：