

臺北市發展合作住宅的 實驗機會與動員策略

彭揚凱

OURs都市改革織秘書長

合作住宅是什麼？

合作住宅 (Cohousing)

基於合作與共享的價值，透過成員共同出資、共同參與住宅的興建工作，從而打造出符合成員需求的住宅與社區生活，並自我運營管理。

1. 意象型社群 (共同理念價值)

2. 成員共同出資

3. 民主參與機制

- 住宅規劃、興建
- 住房分配
- 管理與修繕維護

社會住宅是「合作」住宅嗎？

生產（興辦主體）

- 政府（日、韓、香港等）V.S獎勵民間（荷、美等）
- 生產者與使用者脫離

運營（管理主體）

- 資源輪替（租期）、非意象性社群（認同）
- 單純租賃→有限度自治→自我運營？
- 「合作」了什麼？

財務

- 使用者不直接面對財務責任（可持續財務 ≠ 可負擔租金）
- 國家補貼是必要的（營建、租金）

生產模式決定了「合作」的可能。社會住宅的定位是社會安全網，核心的重點始終是資源補貼分配，而非生產消費的合作。

不同生產主體比較

	住宅合作社	住宅社會企業	住宅法人
構成	會員組成型態 (單一持分比限制)	公司型態	准公司型態 (股權公共化)
代表	德國	美	荷蘭
住宅類型	租、售(共有)	租、售	租、售
住宅生產	社員(消費端)主導	經營者主導	經營者主導
住宅營運	社員共同管理	租(企業)、售(私有化)	租(法人)、售(私有化)
住宅價格	非市場導向 (成本導向)	略低於市場 (視獲利要求設定)	低於市場低 (財務可持續性)
炒作疑慮	低(合作社內部規範)	出租可, 出售不易規範	出租可, 出售不易規範
住戶特性	理念、認同度高	有限	有限
參與程度	高	有限	有限
風險承擔	共同	企業為主	法人為主

德國住宅四種類型

	自有房屋	社會住宅	合作住宅	社區導向的住宅計畫
產權人	私有財產所有者	私人或機構投資者	合作社	新創立的自助組織或投資者
融資方法	私人住宅貸款抵押	國家補貼貸款	合作股份、銀行貸款	各式各樣的私人持股、貸款和銀行貸款
擁有或入住條件	無	低收入租戶、有許多孩童的家庭	合作社的成員	支持計畫目標的計畫成員
數量	53%的德國人自有房屋。共2,881,000戶	社會住宅存量：約1,800,000戶(2001年)	1,891個合作社，有 2,160,800 戶 (市府提供：2,405,000) 數字來自： <i>GdW 2009</i>	無法取得可信的數據。估計有3000個計畫，約30,000戶

資料來源：Rolf Novy-Huy, 社會住宅國際研討會 (2011)

台北/台灣為何需要合作住宅

背景

- 高房價、高自有率的房產社會
- 低成長、弱財政國家的住宅補貼

現象

- 面對家庭解組、高齡少子、青年低薪等社經情勢下，衍生**多元新類型居住需求**，非既有市場乃至國家可以提供。
- 被「所有權」與「地租增值」的房產主流價值綁架，**除了房產市場外，為何無其它居住的選擇？**

當前合作住宅的定位

面對台灣的房產市場結構、住宅政策量能、以及社會主流價值。我認為，當前討論合作住宅的定位，要緊扣「**消費者運動**」與「**社會創新**」兩組基調：

- 訴諸「消費者運動」--強調**合作住宅是種消費選擇/權利**，不是住宅福利補貼爭取，要調動中產階級的支持；
- 形塑**合作住宅做為引領社會創新實驗平台**，以利在僵化制度重圍中獲得較多的善意與彈性。Ex：土地、融資、稅..

台北的可能在哪裡？

背景

- 稀缺土地與高昂房價
- 相對具量能潛力的政府與民間

策略

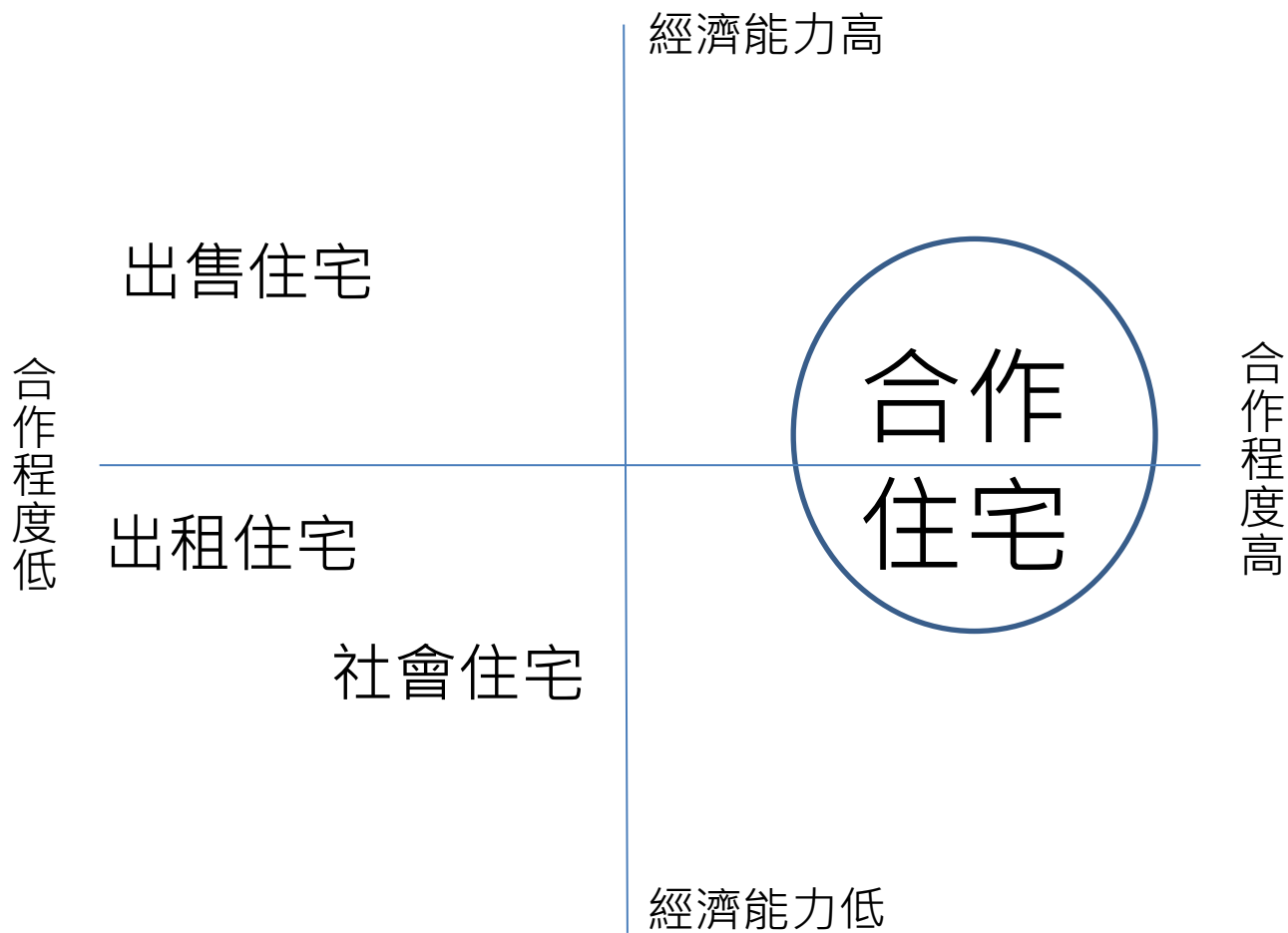
- 與既有政策脈絡嫁接 (ex : 聚落保存、資產活化、社會住宅、生態社區...)
- 賦予合作住宅寬廣類型 (產權、對象、興辦、管理..)
- 高程度的財務自我承擔 (非營利、非補貼)
- 凸顯社會創新形塑正當性

幾種可能實驗嘗試

類型	方式	評估
使用權	包租代管/社區居住	穩定性（玖樓？）
	承租社會住宅社宅	「社會住宅」之限定？(住宅法35條)
	承租公有房舍	公有財產處份相關規定 修繕、租金、租期
	公地長租/地上權興辦	公有財產處分相關規定 融資與可持續財務
所有權 (集體)	都更（含合建分屋）	意象社群組成困難
	購買私地興辦	取得成本V.S土地使用 融資&產權登記
	購買公地興辦	公有財產處分相關規定（標售） 融資&產權登記

人是關鍵

意象型社群何在？



假設一下



北投中心新村

假設一下



區段徵收剩餘
可建築用地