



報告人 趙家涓  
地政碩一



# 目錄

01 作者及巴黎基本介紹

02 巴黎不出售

03 法國高密度住宅群歷史

04 發揚人道精神  
維繫社會品質

05 台灣



01

---

作者及巴黎  
基本介紹

## 作者介紹



### 羅惠珍女士

- 從事記者多年
- 與丈夫一同住在法國

1. 居住在社會住宅20年

→ 就像的大融爐般沒有隔閡、大家都一同住在這裡

2. 房租是根據家庭收入和子女扶養數計算

→ 收入不高，照樣能夠過上較為寬鬆的日子

# 法國社會住宅怎麼來的？

1

1849

## 工人新村

用意是要讓工人擁有自己的房子，公司為員工興建住房開始，老闆從員工薪水按月扣繳房租，但15年後住戶就變成屋主。

2

1890

## 平價住宅 (H.M.B.)

起因為都市土地過於昂貴，這也是法國社會住宅的基礎，一直到第二次世界大戰爆發前，法國總共有了12萬戶的社會住宅

3

戰後期

## 租金廉價住宅 (H.L.M.) 大型集合住宅群

農村人口大量往都市移動、殖民地返回的僑民、非洲的移工、甚至是戰後的嬰兒潮，都造成當時法國住宅需求量大增

4

1954

容納了中低收入戶，也讓多到法國謀生的非洲移民有了居所，在1976停止興建

## 選擇生活方式

- 社會住宅需求大：

→ 20世紀時，政府規定居民數達20萬，社會住宅比需有20%

→ 21世紀，一定人口衛星市鎮也要達社住比，並調高至25%

- 懲罰

→ 沒有達法定比率的市鎮，主管當局可以直接介入並取代，且對於中央補助款也會有懲罰性的縮水

法國目前有 千萬人  
住在社會住宅中

## 《社會連帶》

### 法國付費分級制度

#### 何為連帶分級制度？

總共有 8 個付費等級，根據家庭收入 (報稅單)、房租或房貸、子女扶養數來決定付費等級。

#### 與住宅的關聯為何？

巴黎市政府積極推展 **社住混合樓**，規劃住宅群裡 50% 作為社會屋、20% 作為平價屋 (租金比市價低 15~20%)、30% 以該街區的參考市價售出。目的是 **希望讓不同職業和收入的家庭混合而居**。同一棟樓幾十戶，房租分十幾等分。



02

巴黎不出售



巴黎副市長  
依安·布洛薩



---

*A.* 社會住宅營建管理事業

---

*B.* 平抑房價

---

*C.* 國有土地重分配

---

*D.* 規範房屋

---

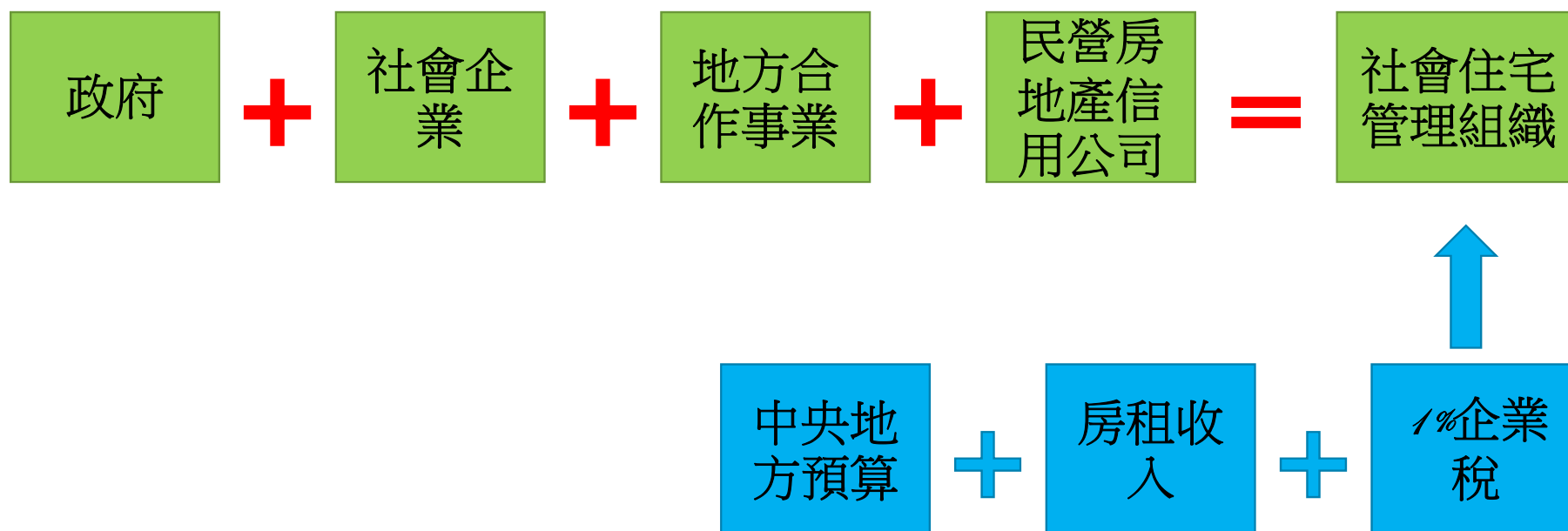
*E.* 在高級住宅區興建社會住宅

---

*F.* 優先承購權

---

# A. 社會住宅營建管理事業





## B. 平抑房價

### 閒置房屋

大多是投資客買來等房地產上漲，這些投資客寧可空著房屋也不願意出租給其他人。

### 次要住宅

相較於主要住宅而言較少居住到的房屋

巴黎市政府成立租賃公司，專派人去說服閒置房屋和次要住宅的屋主，讓他們把房子租出去，由市政府的租賃公司負責維修和管理，而這些住宅就成為了“特約社會住宅”。



## C. 國有土地重新分配

軍營、醫院、政府機關、學校等一部份改建成社會住宅

## D. 規範房屋

訂定出互惠互惠的租屋價格

依照地段、屋齡、屋況、格局、有無家具等等來分類計算標準  
房東所能要求的租金上限是中間參考值加20%



## E. 在高級住宅區興建社會住宅

### 政府在高級住宅區購買許多樓房及辦公大樓

目的就是希望能夠把巴黎市民帶進來，他們認為當人們重新在這生活後，原先的傳統商店像是麵包店、小雜貨店等等都會回來，街區自然會恢復生命力。達到融合階層和居住平等，並提高一般人對於社會宅的觀感。並且在解決住屋問題時，也要把社會平等的思維、膚色和文化的元素加入。



## F. 優先承購權

### 何為優先承購權?

地方政府等公權力優先購買土地和建物的權利  
必須符合：

1. 樓房是共同持有而非單一持有人
2. 這棟樓的租戶中有 15% 以上正在排隊申請社會住宅
3. 這棟樓裡很多低收入戶

### 公開透明的採購策略

## 建商對社會住宅的看法

目前法國人的**自有住宅率僅55%**，大城市中約有70%的人都有資格申請社會住宅。因為房貸不能超過家庭收入的33%，大家也都不想長年背房貸，且自備款至少要總額的10%，大部分的人都不會想要把所有存款都拿來買房子。而且與其到偏遠地區買房子，還不如到市中心租屋。

建商**不擔心政府的住宅政策會讓房市崩盤**：每年有23萬對新婚夫妻；另外，全國有2千7百萬戶住宅，有1%過老要換新的話，就有27萬戶。因此一年會有50萬戶房屋需求量，何況法國有300萬人想要改變他們的居住環境，有的過於壅擠、有的屋況不良。每年**生產固定數量**的房屋不會有生產過剩的問題，且只要是**合理的房價**，價格不會有過於戲劇性的下跌。



03

---

法國高密度  
住宅群歷史



# 法國社會住宅村興盛與衰弱

## 興盛

戰後因**房子摧毀**、**戰後嬰兒潮**等等，政府開始朝向**密集度高****建築群**興建房屋。在**1950-1970**年間，法國每年興建**30**萬戶的社會住宅，這些住宅其中有**90%**都是由政府出資，並招標請設計師設計這些高密度大樓社會住宅

## 衰弱

法國人認為在城郊的地平線上或是丘陵上突兀的出現成排的房樓是一件令人窒息的事。尤其這些社會住宅是用**水泥牆**一片片的砌起來，更是**景觀的殺手**。也因此**1976**年起結束了**高密集住宅群的興建**，回歸到獨門獨院的社會住宅。

## 歧視與標籤化

### 中低收入戶過於集中在同一高密度住宅村 (*Cité*)

特別是阿拉伯移民及非洲移民，在 1980 年代，移民子弟因父母忙於工作而疏於管教，翹課、逃學，又父母多屬經濟弱勢。逐漸的 *cité* 變成了**毒品交易**的聖地，尤其是**賽納聖德尼省**的 *Cité*。

# 就地合法的佔屋運動

又稱為 *squat* 運動

當買不起房子、繳不起房租的人逐漸增加，而閒置空間也越來越多時，就開始有很多人會到空屋裡面借住一下，這在歐洲被接受且**合法**

## 精神

並不是要將房子占為己有，而是重新整修好好使用，讓這些空間能夠**重新活絡**

## 問題

大多是在危樓中借住，所以常常發生火災；此外，屋主也會請警察將這些借住者驅離。在2007年法國政府頒發了居住權法



04

發揚人道精神  
維繫社會品質

## 社會住宅人道精神

### 皮耶神父

喚起法國人的同情心及行動力。

### *Samu Social*組織

強調婦女與兒童不可露宿街頭

### 銀髮族公寓：趙奶奶

公寓位於**巴黎市中心**，趙奶奶的朋友們幾乎每天都會過來跟她聊天。如果今天公寓是在**偏遠地區**的話，恐怕朋友不能經常過來，而老人們出門走動四周景致缺少熱鬧氣氛，也許會添加獨居老人寂寥的心境。



05

台灣



## 台灣房價

### 政治因素

很少政治人物會想要拿房價下跌當自己的政見。

### 人民價值觀

仍有許多人認為地方建設越多房子，房價炒越高，政府稅收也就會因而增加，全部加起來等於全民獲利。

### 對社會住宅的偏見

到目前為止台灣人對於社會住宅仍不像巴黎那邊都能夠敞開心胸接納





