

# 臺灣合作住宅的困境與可能

## The Predicaments and Possibilities of Cohousing in Taiwan

彭揚凱

OURs都市改革組織 秘書長

社會住宅推動聯盟 召集人

2018.07.11



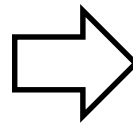
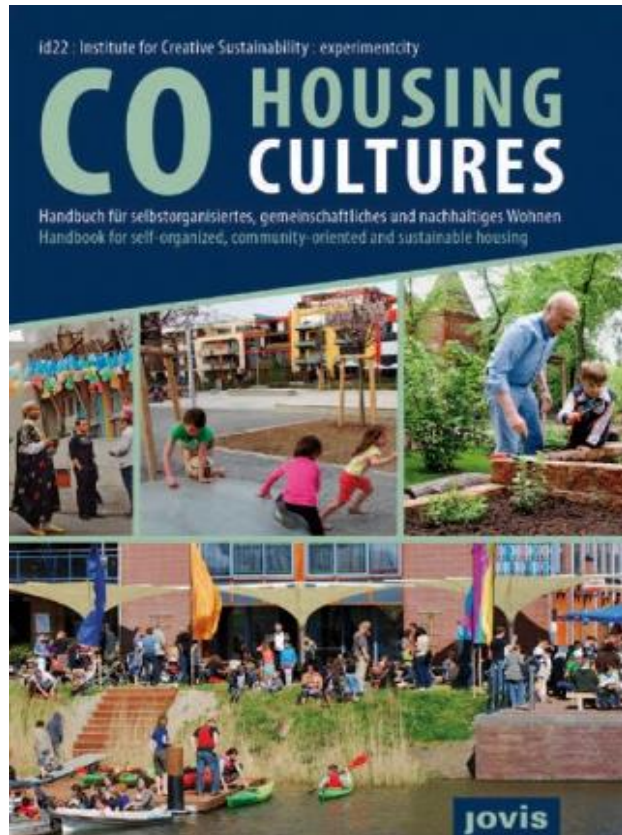
# 從柏林經驗談起

## Experience from Berlin

|         | 自有房屋          | 社會住宅                      | 合作社住宅   | 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。( | 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 |

source : Rolf Novy-Huy, 社會住宅國際研討會(2011)

# 包包容性住宅 Inclusive



# 合作住宅是什麼 Co-?

## Co-housing?

- collaborative
- cooperative
- other forms of resident-led housing

稱為 合作住宅，乃視「合作」為其共通價值！

## 寬廣定義 Broad definition

成員基於共享價值，採取共同合作方式，經由民主參與過程，打造出符合成員需求的住宅與社區生活，並自我運營管理。

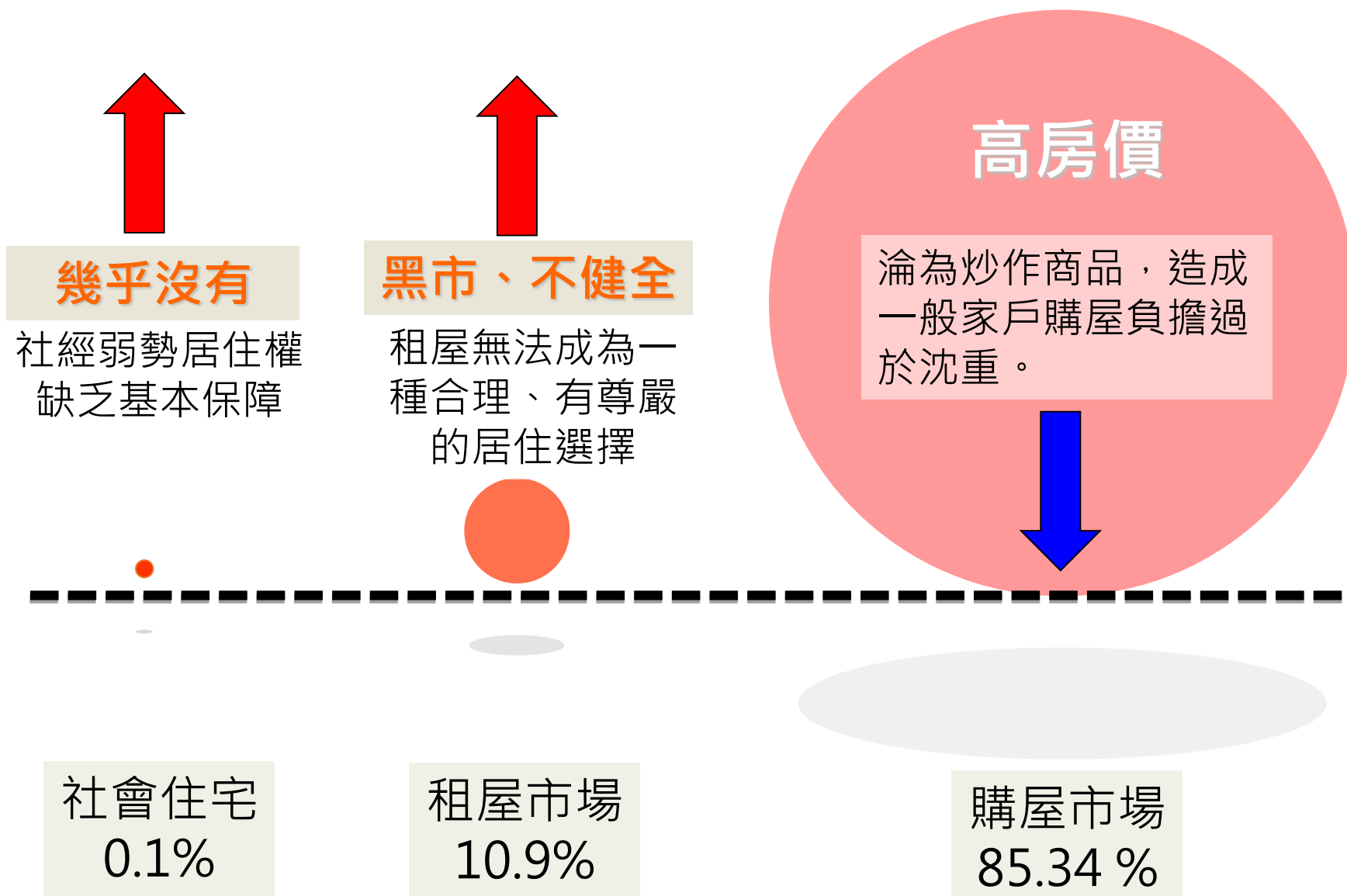
- 意向型社群 ( Intentional community )
- 共同合作( 有多元方式，諸如出資方式、產權型態、租售類型 )
- 民主參與

# 臺灣的住宅合作社

## Taiwan's Housing Cooperative

- 起始於日本殖民時期「住宅信用購買利用組合」。
- 戰後因應住宅短缺，1948年訂定「台灣省住宅公用合作推進辦法」（1969改為「台灣省住宅公用合作推進辦法」）
- 1970年末最高峰的時期，共計有68個住宅合作社，多為機構、公司團體組成，累計興建住宅約一萬戶。
- 1980年代起政策朝向鼓勵民間資本，合作社數量縮減、停擺。
- 此階段合作社多為興建後產權私有化（Ownership privatization）便解散，合作意涵有限（Limited cooperation）。

# 為何再次推動合作住宅(1)



# The Third Path

## 現象 situation

- 被「所有權」與「地租增值」的房產主流價值綁架，除了市場購屋外，為何無其它居住的選擇（ Why there are no other choices for living ）？
- 面對家庭解組、高齡少子、青年低薪等社經情勢下，衍生多元居住需求（ Multiple living mode ），非既有市場乃至國家可以提供。

- 面對高房價、高自有率的房產社會，以及住宅政策能量有限，應在市場與國家以外，思考合作住宅做為第三條路徑之可能！ Cohousing as the third path outside the market and state.

# 為何再次推動合作住宅(2)

## Social housing V.S Co-housing

### 基本定位 Positioning

- 社會住宅被視為置業階梯 ( Housing ladder )
- 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，而非住宅生產與消費的合作。

### 生產模式 Production mode

- 生產模式決定了「合作」的可能。( The production model determines the possibility of “cooperation” )
- 非意向性社群 ( Non-intentional community )
  - 生產者 ( 政府、民間 ) 與使用者脫離
  - 單純租賃→有限度自治→自我運營？

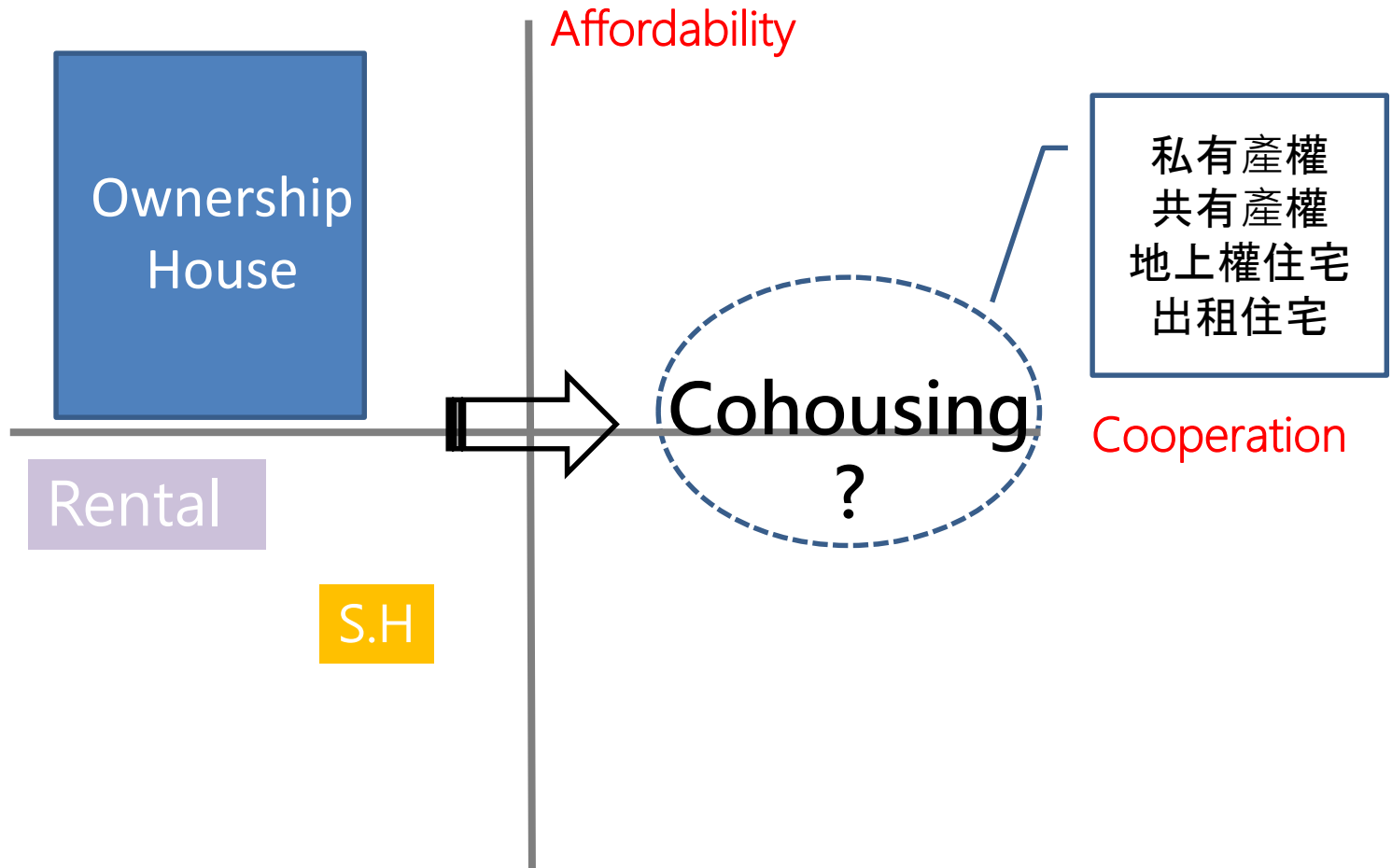


# 當前合作住宅的定位 Concept

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 ( Cohousing is a consumer choice / right )**，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 ( Cohousing as a social innovation experimental platform )**，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..

# 寬廣的合作住宅類型



# 課題 Issue

- 合作住宅類型（產權、對象、興辦、管理..）
- 意向型社群
- 專業能力（設計、營造、租稅...）
- 土地（房舍）取得
- 融資
- 友善的法令架構

# 可能的推動方向？

## 地方政府先行 ( ex.Taipei)

- 直接面對壓力/較有動能
- 相對較有彈性

## 可能模式

1. 補助合作團體承租民間住宅發展共住模式。
2. 試辦實驗性社會住宅（小規模個案或部分樓層），結合共同空間（co-space）規劃設計，讓合作團體承租並運營。
3. 提供公有閒置房舍，讓合作團體承租營運。
4. 提供公有土地長租，讓合作團體承租並興辦住宅。

# 社會住宅。首爾





# U COURT。京都





# 寶藏巖 Treasure Hill





# 奇岩社區 Qiyan Community





Thank You