



住宅合作與社會經濟－ 淺析英、德政策

黃啟瑞·蔡孟穎·吳青松

歐洲住宅（Housing Europe）聯盟的「2015年歐盟住宅狀況」報告（註1）指出：住宅是人民生活的基礎，也是人民需求的重中之重。我們應確保住宅政策成為政府施政的優先事項。當前面臨三項重大挑戰：一、應促進城市所有人人都可以獲得、負擔得起住宅；二、將永續發展，高效和分散式的能源政策與住宅相結合；三、住宅是令人感到安全，並能充分發揮潛力之處。

壹、前言

1980年以來，「新自由主義經濟」（註2）引發世界性規模的貧富差距擴大，隨著減稅和舉債的增加，社會福利預算被排擠，以及房價高漲造成世界各國所得房價比節節高升，人民無法負擔住宅等，皆為聯合國及世界各國極力想解決的問題。全球貧富差距持續擴大，依據國際慈善組織「樂施會」的調查報告，全球最富有的1%人口的財富，已從2009年占全

球資產的44%，上升到2014年的48%。

（註3）國內貧富兩極化趨勢加劇，臺灣所得最高與最低5%的倍數，從2005年所得差距55倍，至2014年已飆至111.8倍。（註4）資本主義造成貧富不均的社會，對社會上的經濟弱勢者包含勞工、小農、小生產者、平民百姓產生重大影響。其中住宅問題更為嚴重，世界各國房價所得比不斷攀升，以臺灣為例，臺北市從2002年到2014年房價平均漲了3倍，房價所得比從5.89倍成長到16.16倍，世界排名第二，僅次於香港的18倍。學者認為房價所得比高於4.1倍，將讓人民痛苦。（房價所得比4.1到5.0倍為「嚴重難以承受」，5.1倍以上則為「無法承受」）（註5）

為保障市場競爭中的弱勢群體權益，建立公平正義的和諧社會，社會經濟、社會企業及社會福利為世界各國建立公平正義之和諧社會的主要方法。依英文社會工作辭典的定義，社會福利（Social Welfare）是指依「一種國家的方案、給

付、服務體系，用來協助人民滿足其社會、經濟、教育與健康需求，此乃社會維持的基礎。」(Barker, 2017)。社會福利是政府為提高社會成員生活水平的各種政策和社會服務，尤其對生活能力較弱的兒童、老人、單親家庭、身心障礙者、慢性精神病人等弱勢族群，編列政府預算進行社會照顧和社會服務。社會經濟則是合作社、互助組織、協會、基金會、社會企業、具企業社會責任之營利組織，以此模式來經營社會公益及永續發展之各種生產、消費、勞動之經濟系統。然而隨著「新自由主義經濟」之下，社會福利預算被排擠，提升社會經濟的規模，可以有效減緩社會福利預算被排擠所造成的不足，保障弱勢群體權益，建立公平正義的和諧社會。

「聯合國千禧年宣言」中，強調為實現永續發展目標，聯合國特別重視合作社組織的功能。聯合國於 2001 年第 56 屆大會通過「創造有利於合作社發展環境準則」報告，建請各國在制定合作事業政策時，應強化合作行政與法制，並視合作事業為「夥伴關係」予以制度性安排。2009 年聯合國大會決議 2012 年為「國際合作社年」。2016 年德國向聯合國教科文組織申請將「合作社共同利益의思想和實踐」列為「人類非物質文化遺產」，並於當年 12 月成功通過，「合作社以社會方法經營管理企業，為社區帶來更美好的未來，所以合作社不僅有經濟屬性、更有社會屬性」(註 6)。2014 年歐洲經濟與社會委員會和歐盟委員會，在法國斯特拉斯堡舉辦

社會企業大會，此次會議通過「史特拉斯堡宣言」(The Strasbourg Declaration)，大力推動歐盟內社會經濟與社會企業發展，並提出 10 項關鍵的行動計畫。歐盟委員達成共識，認為未來歐洲社會企業應發揮更大作用，新行動計畫至關重要，尤其著重於社會企業激發潛力、促進智慧、永續發展及包容。(註 7)

住宅合作運動進行著「社會經濟技術歷程」，許多先進國家從第一次大戰前即投入住宅，並推廣住宅合作社。1990 年後，雖曾沉寂一時，但 2008 年後再次興起，成為城市消除貧窮，共同行動，活化社區經濟的策略模式，即以「新協力模式」呼籲政府跨部門，跨領域，推動住宅、照護合作社與非營利組織相連結，(Marie J. Bouchard, 2015；梁玲菁、許慧光, 2016) 落實人民以結社住宅來改善前述貧窮、不平等與弱勢的居住不足困境，成為人民生活選擇的一種社會經濟模式。

本文以合作住宅社會經濟發展最成功的國家—英國及德國做為借鏡，進行分析得知：政府制定合作住宅政策來支持社會經濟，並設計各種機制來協助合作住宅社會經濟模式的運行，成為人民安居樂業重要的關懷基礎，創造跨世代的社會經濟。英、德兩國經驗非常值得臺灣借鑑。文末並對政府提出建議：第一，建立並強化合作人本教育；第二，強化公部門系統的認知與合作；第三，規劃創新之支援性機制。

貳、社會經濟與住宅合作

一、社會經濟

孫炳焱教授（2014）認為，「新自由主義經濟」下，出現「第三條路」（The Third Way）的選擇，特別是非營利事業，合作事業及志工運動，甚至有強調社會責任的營利企業，不再以「利潤最大化」說明企業的合理行為，而是重視人的利他心、使命感。對社會回饋，關懷他人與同理心，也是影響經濟行為的重要動機與誘因。檢視齊頭式平等的社會福利，避免國民依賴政府救濟，重視訓練與教育投資，重建自信與自立。以北歐國家為例，政府減稅優惠，鼓勵廠商雇用長期失業者，「以工作代替福利」（Welfare to work），實現「以就業能力和自食其力為基礎之社會保障」。

梁玲菁等學者（2017）定義社會經濟為特別強調社會公益及永續發展，包括合作社、互助組織、協會、基金會等四種組織型式，被稱做社會型企業，以這些模式來發展，照顧社會的多元需求。以人為本，強調人性及環境的和諧共存，注重個人與社會的團結互助，共同運作、承擔與分享成果。創新乃現今這個時代的趨勢，應用於以人為本的社會經濟，意味著從人民的教育思維、組織的形成和運用、社區和社會經濟的發展等來滿足人民在生活、生產經濟的需求，進而成為關懷人類與環境的經濟活動。

Borzaga & Defourny（2001）曾比較十五個國家推動社會企業的經驗，分成傳統的非營利組織及源自法國的社會經濟

（Social Economy）兩方面來討論。非營利組織特徵為正式的組織、民間性質、自我治理、不分配營利及出於自願，社會經濟包括由合作社、相關企業、互助團體和各種社團所執行的經濟活動，但必須依下列原則經營：1.服務社員或社區，而非利益；2.獨立管理；3.民主決策過程；4.在結餘分配以民眾和勞工為首要考量，優先於股本的累積。（陳金貴，2002）

因此本研究依據過去學者對社會經濟的定義，廣義認為「社會經濟為合作社、互助組織、協會、基金會、社會企業、具企業社會責任之營利組織，以此模式來經營社會公益及永續發展之各種生產、消費、勞動之經濟系統。」，並將「社會經濟」下各類型組織，以 Dees（1999）之研究進行修改，依成立動機、負責對象、組織目標、利潤處理、營運手段、關係人利益、資本來源、勞力成本、供應商整理如表 1「廣義社會經濟組織型態一覽表」。其中合作社經營模式中，民主管理、結餘由社員民主決策依使用率分配（或不分配），而非股東為其主要特色。

二、住宅合作

住宅合作社是體現住宅生活消費合作的行為，具有建房、契約共同管理滿足居住者生活需求的組織。由城鎮在地居民志願參加組社、互助協作、自籌資金、自行營建、共同管理至售後服務的集體社會經濟組織。利益共享、責任分攤的原則，共同負責修繕、管理、環境衛生、社區綠化、公用設施維護。（梁玲菁、蔡孟穎、

林孝威、李嗣堯，2017)

不同的形式的住宅合作社都有一個顯著特色，所有住宅合作社都以社員在合作社中的股份為主，沒有個人住宅擁有權。另外住宅合作有兩個重點，第一，應保持

創建合作社或組織的初衷，以團結一心確保初始資源。第二。社員進行組織之聯合管理，如社員申請面試和培訓，建築維護和財務管理等。(Ian Skelton, 2002)

表 1 廣義社會經濟組織型態一覽表

	傳統非營利組織	非營利組織商業化	合作社	社會企業	企業社會責任之營利組織	營利組織
光譜	社會經濟組織型態					
成立動機	使命動機	使命動機	使命動機	使命動機	營利動機	營利動機
負責對象	對利益關係人的責信	對利益關係人的責信	對利益關係人(社員)的責信	對利益關係人、股東責信	對利益關係人、股東責信	對股東責信
組織目標	社會利益的創造	社會利益的創造	社會利益、經濟利潤的創造	社會利益、經濟利潤的創造	經濟利潤的創造	經濟利潤的創造
利潤處理	無	收入需再投入社會方案或彌補運作成本	結餘扣除公益金及公積金後，部分由社員依使用率分配	利潤由股東分享	利潤由股東分享	利潤由股東分享
營運手段	以社會手段實現社會目的	以社會、商業手段實現社會目的	以社會、商業手段實現社會目的	以商業手段實現社會目的	以商業手段實現商業、社會目的	以商業手段實現商業目的
關係人利益	無	無	低於市價之補貼	低於市價之補貼	市場價格	市場價格
資本來源	接受捐獻	接受捐獻	利益關係人市價之平等股本	市價之資本或半捐贈	市場資本	市場資本
勞力成本	志工	志工	志工、市場價格	志工、市場價格	市場價格	市場價格
供應商	實物捐贈	實物捐贈	市場價格物品	市場價格物品	市場價格物品	市場價格物品

資料來源：本研究修改自 Dees (1998), P.60.

Laidlaw (1977) 認為住宅合作社是公民自主、居者有其屋，最好的住宅政策

之一，住宅合作社為其社員提供持續住宅的非營利組織，歸其社員所有並受其民主

管理。合作社和其他住宅組織的區別在於其所有權結構及承諾堅持合作社七大原則：(一)自願與公開的社員制 (Voluntary and Open Membership)、(二)社員的民主管理 (Democratic Member Control)、(三)社員的經濟參與 (Member Economic Participation)、(四)自治與自立 (Autonomy and Independence)、(五)教育、訓練與宣導 (Education, Training, and Information)、(六)社間合作 (Cooperation Among Cooperatives)、(七)關懷地區社會 (Concern for Community)。(註 8)

根據國際合作聯盟「合作社十年藍圖：住宅合作願景」(註 9)認為，住宅合作社與其他形式的消費合作社不同，住宅合作社社員每天持續光顧其合作社。因此，社員擁有參與合作社民主管理和社區生活的機會，不會對社員的時間和精力過度負擔。在永續發展方面，住宅合作社力求實現經濟、社會和環境之永續發展。住宅合作社有助於提升當地、區域和國家的社會資本，並為有利健康的環境做出貢獻。住宅合作社更需要與企業建立良好關係，並以適當的治理結構及依法建立社員的權利和義務來進行管理。

參、英國、德國之住宅合作與社會經濟發展

一、英國住宅合作與社會經濟發展

2017 年 2 月所公布的「英國住宅白皮書」(註 10)指出，目前在英國租賃房屋居住的家庭超過 400 萬個，幾乎是 10

年前的 2 倍，其中有些家庭還必須接受低標準的居住條件。英國政府提供「可負擔的房價或租金」房屋，因應社會的住宅需求，以期縮短供需之間的差距，因此需要創新多元的組織管理模式，投入更多的工作來改善住宅問題。近 10 年英國加強創新多元住宅政策，尤其以政府、NPO 與住宅合作社之公私協力模式進行，英國之房價所得比從 2010 年 4.6 倍，到 2016 年下降為 4.5 倍，顯見創新多元住宅政策之成效。(註 11)

英國住宅合作運動，從 1861 年羅虛戴爾公平先驅社 (Rochdale Equitable Pioneer's Society) 的勞工社員住宅開始至今。2012 年英國全體房屋的存量有 2,710 萬間，其中由合作社 (Cooperative) 及互助家園組織 (Mutual Home Ownership) 進行管理者，超過 1%，總計有 677 個合作組織，分別在英格蘭有 607 個，威爾斯有 26 個，蘇格蘭有 41 個，北愛爾蘭有 3 個，總共超過 45,000 棟。

英國過去數十年間的住宅合作運動，以多元的合作住宅組織，推出幾項創新措施，如社區土地信託 (Community Land Trusts) 方式、互助家園 (Mutual Home Ownership) 計畫、社區門戶 (Community Gateway) 計畫、股權移轉合作社 (Co-operative stock transfers) 等。英國推出公共住宅股權移轉政策，將政府公共住宅股權移轉至非營利組織的「住宅協會」及住宅合作社，藉由這些措施，共同解決住宅數量、土地、融資、適法性、永續發展和社區參與等問題，特別在支持

勞工和合作社的威爾斯省盛行。(註 12) 以公私部門合作之「新協力模式」，政府、非營利組織及住宅合作社三方合作，如威爾斯省中南部，2016 年 2 月，政府協助 Newydd 慈善住宅協會 (NPO)，新設之莎士比亞花園住宅合作社。(註 13) 另一方面，從 1988 年起，英國政府簡化設立流程，鼓勵公共住宅成立「承租人住宅合作社」，是較佳的承租人自我民主管理機制。

觀察英國住宅合作運動與合作社發展，有下列社會經濟意義 (梁玲菁、蔡孟穎，2017)，1. 提供平價住宅解決勞工社會問題，重視民間組織參與，將公共住宅股權轉移給非營利組織或合作社管理，減輕政府財政負擔，人民自治、民主管理。2. 中央政府住宅政策重視合作社機制，各地方政府也提出創新股權融資方案，住宅合作社引入社區居民以 1 英鎊取得共同決策權。3. 住宅合作社依法，符合七大原則進行管理，推動創新方案，與政府「平價住宅」或「可負擔租金」的政策互補，以政府和民間協力，共同改善住宅問題，實踐關懷地區社會的合作原則，產生「新協力模式」(梁玲菁，2016) 的實踐與創新。

二、德國之住宅合作與社會經濟發展

德國於 1862 年成立第一個住宅合作社，發展至今已經成為國際的典範之一。(梁玲菁、蔡孟穎，2017)。德國、奧地利兩國教育民眾時，認知住宅是生活消費

結構之一，土地是最不具有高投資報酬的物品。德國的住宅政策獨特於其他國家，堅持住宅的公平正義，並穩定房價，是穩定經濟發展中不可忽視的一環。該國「憲法」和「住宅建設法」都有明確保障人民住宅權，這是德國政府首要的政策目標之一，認為房地產是屬於國家社會福利體系的一部份。從 1977 年至今，德國每人平均 GDP 增長約 3 倍，但同期間的名目住宅價格僅上漲約 60%；扣除物價影響，德國的實質房價所得比為負成長。

在 2011 年，德國約有 500 萬人住在 2,000 家住宅合作社的房屋；至 2016 年計有 220 萬個家庭，居住在住宅合作社的房屋。德國住宅合作發展，歷經大戰、東西德合併而變動，政府設房租指導政策、福利性公共住宅政策、房租補貼政策等。近 10 年間，以城市的社區合作住宅發展，來達成老年生活品質保證、永續發展、跨世代居住與協力模式等目標，備受國際重視與學習。

(一) 老年生活品質保證

在德國，悠久歷史和高效率的合作住宅，是住宅供應的穩定因素之一。2011 年優良合作社獎，頒發給漢堡的「阿爾托納儲蓄和建築合作社」，該社願景為「經濟發展，更重視生活價值」，該合作社提供兩個新創之養老儲蓄計畫：「altoba 預防性儲蓄」和「altoba 支出計畫」，協助年長及身心障礙社員在合作社所屬公寓中，進行「生活舒適與輔助功能」的設備改造。(註 14) 另外「社區安居工程

Pöstenhof」(註 15)則依當地老人需要提供支援和關懷，與社會服務協會共同合作提供服務，如失智症患者的專業住宅和「跨世代居住生活」。

(二) 永續發展

合作社提供節能生活的良好環境。「哈爾伯施塔特住宅合作社(WGH)」(註 16)提供合作社房屋節能的措施，合作社開發出提高效能的設施和再生能源利用，確保長期穩定的公用設施。如合作社設置有陽臺的房屋裝修太陽能系統，並透過智能電網用於室外照明和熱水器等設施。(註 17)在歐洲城市「永續發展」(sustainability)，市民要求享有「城市的權利」與「住宅的權利」逐漸增強，民眾往往將此理解為加深民主化，超越「參與」，其中包含個人發展及維持其所渴望之住宅形式的權利。(註 18)「共同居住文化」(Co-Housing Cultures)運動中創造出「個人—組織—社區—社會—生態」休戚相關連結之居住方案。

(三) 跨世代居住與協力模式

以德國柏林 id22 非營利組織為例，該組織以多元永續發展和在地城市實驗為基礎，致力於青年合作教育，建立網絡與出版，開發合作住宅，推展共勞的社區花園，進行民主參與式的都市發展。以柏林的城市河岸生態住宅合作社(Coop Housing at River Spreefeld)為對象，創造社員工作替代股金，社區聯合共有再生能源，住戶可負擔之房租。社區共同管理、共同

勞動空間。也提供 5%開放性空間給非社區居民利用，建立 NPO 與住宅合作社之協力模式，因應多元化人口、跨世代需求，消除貧富差異。合作住宅對都市建築環境負責，達到社會正義，經濟穩定，創新社會經濟。(梁玲菁、蔡孟穎，2017)

肆、結論與建議

英國及德國城市公民意識興起，國家讓民眾認知住宅是生活消費結構之一，土地是最不具有高投資報酬的物品，堅持住宅的公平正義，並穩定房價，穩定經濟發展，並有法律明確保障人民住宅權，並將住宅視為國家社會福利體系的一部份。因此住宅合作之社會經濟模式為世界各國解決住宅問題良方之一，尤其是在英國及德國，與聯合國永續發展目標相契合。透過公私部門新協力模式，政府、非營利組織及住宅合作社形成新型的社會經濟典範，英國及德國也藉由此模式，達成老年生活品質保證、永續發展、跨世代居住等目標，以改善社會問題，彌補因社會福利預算排擠之困境。

臺灣的合作社體系、社會經濟事業面臨許多困難，無論是政策法規、財務、人力資源、經營管理、行銷推廣、永續發展等皆有各種瓶頸，除了全國民眾公民意識不夠強烈外，亦無足夠完備的策略措施來支援和激勵，缺乏國家整體的政策。因此，首先須強化公民意識，提升人民對社會經濟的了解，加強推廣及宣傳，搭配相關配套措施，參酌學習先進國家案例，循

序漸進推動或有所成。公司部門協力，政府、非營利組織及合作社相結合之新型社會經濟模式不失為一個好選擇。亦即以住宅合作社經濟模式作為解決國內住宅問題（特別是高房價、年輕人無法買房成家等問題）的方法之一。最後，綜上討論整理歸納以下建議供政府相關部門參考：

一、建立並強化共通的合作人本教育

國內極度缺乏合作意識與合作社教育，對於社會經濟公共政策的選擇，需要學習合作人本的教育，從集體關心、認知、學習而共同行動。推廣社會經濟事業於住宅、照護、金融，並連結社區發展、住宅合作社、勞動合作社、社會住宅等，建構社區經濟互助自主之防護網；長期而言，縮短城鄉差距，活化社區，落實社會經濟效益，消除貧窮與不平等，是積極的社會救濟與永續發展策略。

二、強化公部門系統的認知與跨部會、及中央與地方政府協調合作

針對社會經濟模式，涉及多個部會和地方政府的協力工作，若中央能協調一致，各級政府對社會經濟促進才有所依循。當前合作社的行政主管機關—內政部與其他部會及地方政府，缺乏培植、輔導各類地區及住宅合作社機制，各級行政主管機關缺乏合作運動之認知。未來應由行政院訂定目標並主導，要求各部會改善社會福利與社會經濟改善之機制，並確實管

考追蹤；內政部與各部會應進行協商共同解決利害關係人之社會經濟問題。並強化各縣市地方政府的認知與了解，制定合宜之住宅合作社經濟政策及執行之時間表。

三、規劃創新之支援性機制

謹以下兩例說明：

1.結合合作社與非營利組織共同於公私部門間，針對不同社群推展合作理念與教育、參與勞動、共同協商與經營、及共居社區建築。

2.利用股權與信貸融資。例如英國及德國住宅合作社經濟政策，均同時運用公部門與私部門的股權投融資機制，增加民間合作社、非營利事業向銀行融資能力與機會。此外，藉由基金會資金投入，以及具企業社會責任之營利組織與民眾的共同參與，均能對社會經濟與民主參與有所助益。

（本文作者：黃啟瑞為國立臺北大學金融與合作經營學系副教授兼系主任；蔡孟穎為通訊作者，國立臺北大學金融與合作經營學系助教、黎明技術學院兼任助理教授；吳青松為中國文化大學商學院教授兼院長、國立臺灣大學名譽教授）

關鍵詞：住宅合作（Cooperative Housing）、社會經濟（Social Economy）、合作經濟（Cooperative Economy）、永續發展（Sustainable Development）、共同居住（Co-Housing）

📖 註 釋

- 註 1：歐洲住宅聯盟（2015），「2015 年歐盟住宅狀況」，
<http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>
- 註 2：孫炳焱（2014），「新自由主義下的合作社運動」，合作經濟，122 期，頁 7-15。「新自由主義經濟」主要內容包含平衡預算、終止政府補貼、改革稅收，減少富人稅負，降低邊際稅率及擴大稅基等項目。然而新自由主義經濟須有自由、透明公開、公正的市場機制，與公正、清廉的政府。如果缺乏這些條件，改革往往未蒙其利，先受其害。
- 註 3：自由時報，2015.01.20，「全球 1%富人財產 明年超過其他 99%」，
<http://news.ltn.com.tw/news/world/paper/848841>
- 註 4：自由時報，2016.07.10，「最富與最窮 5%，貧富差距飆至 112 倍」，
<http://news.ltn.com.tw/news/focus/paper/1009289>
- 註 5：Oliver Hartwich (2017), “International Housing Affordability Survey: 2017, Rating Middle-Income Housing Affordability”, The New The New Zealand Initiative, pp.1.
<http://www.demographia.com/dhi.pdf>
- 註 6：德國向聯合國教科文組織申請將「合作社共同利益의思想和實踐」列為「人類非物質文化遺產」之說帖，<https://ich.unesco.org/en/RL/idea-and-practice-of-organizing-shared-interests-in-cooperatives-01200>
- 註 7：「斯特拉斯堡宣言」，http://ec.europa.eu/internal_market/conferences/2014/0116-social-entrepreneurs/declaration/index_en.htm
- 註 8：國際合作聯盟（ICA）合作社之七大原則。<http://ica.coop/en/what-co-operative>。
- 註 9：國際合作聯盟「合作社十年藍圖：合作住宅願景」。
<http://www.housinginternational.coop/resources/the-blueprint-for-a-co-operative-decade-and-its-special-application-to-the-housing-sector/>
- 註 10：英國住宅白皮書，2017 年 2 月。
https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/590464/Fixing_our_broken_housing_market_-_print_ready_version.pdf
- 註 11：英國城市房屋市場中，有 21 個城市「可讓人民負擔」、2 個城市為「中等負擔」，12 個是「嚴重難以承受」，7 個是「無法承受」，其中英國首都倫敦房價所得比為 8.5 倍是「無法承受」。房價所得比 4.1 到 5.0 為「嚴重難以承受」，5.1 以上則為「無法承受」。Oliver Hartwich,2017, “International Housing Affordability

- Survey: 2017, Rating Middle-Income Housing Affordability”, The New Zealand Initiative, pp.29-30. <http://www.demographia.com/dhi.pdf>
- 註 12：「新合作社及社區型之家庭」指南（2017）是英國威爾斯社區團體，地方當局，住宅協會，住宅合作社和其他有興趣探索新型合作社發展的基本指南。顯現威爾斯社區，地方當局和住宅協會正在開始推動合作住宅的發展。
<http://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/2016/11/New-Co-operative-and-Community-led-Homes-2017.pdf>
- 註 13：莎士比亞花園住宅合作社主席 Beverley Loveridge 說：「我想搬到一個自己的地方，我們彼此認識，搬進來後，我們互相幫助，合作社社員相互支持。」，
<http://www.newydd.co.uk/our-new-builds/shakespeare-gardens>
- 註 14：阿爾托納儲蓄和建築合作社（Der Altonaer Spar- und Bauverein aus Hamburg）除了年長者社員，也有視障者及多元種族社員，<https://www.altoba.de/>。
- 註 15：「社區安居工程 Pöstenhof」（Das Gemeinschaftswohnprojekt "Pöstenhof"），
<http://www.xn--pstenhof-n4a.de/unser-verein.html>。
- 註 16：哈爾伯施塔特住宅合作社（Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt Eg, WGH）於 1921 年 7 月 31 日成立，有超過 4000 名社員和約 4000 間公寓，
<http://www.wgh.de/>。
- 註 17：德國銀行對符合節能減碳的 75,000 間住宅貸款申請，提供接近零利率貸款；德國政府也會對滿足環保標準房屋，及降低碳排放量之房屋，提供貸款補貼。
Walls to building green housing tumble in berlin. (2016). Financial Services Monitor Worldwide Retrieved from ,
<https://search.proquest.com/docview/1779522860?accountid=8008>。
- 註 18：Michael LaFond，張立本譯（2011），「合作住宅文化是社會住宅的未來：柏林與歐洲的規劃、設計與管理計畫」，International Conference on Social Housing in Taiwan: The Right to Adequate Housing and Social Inclusion,
http://sports.nccu.edu.tw/~SOCi/files/news/367_52327df2.pdf。

📖 參考文獻

- 陳金貴（2002），「非營利組織社會企業化經營探討」，社會企業化非營利組織發展之新趨向研討會論文集，臺北：財團法人青年服務事業文教基金會，頁 39-51。
- 孫炳焱（2014），新自由主義下的合作社運動，合作經濟，122 期，頁 7-15。
- 梁玲菁（2016），合作事業「四生一體」，共創社會經濟幸福，國土與公共治理，第 4

- 卷，第 2 期，國家發展委員會。
- 梁玲菁、李嗣堯、顏詩怡、許慧光（2017），創新社會經濟與社會發展前瞻規劃研究報告，國家發展委員會。
- 梁玲菁、蔡孟穎（2017），「英國住宅合作運動發展之借鑒（上）、（下）」，合作經濟，132、133 期，頁 15-19、頁 48-56。
- 梁玲菁、蔡孟穎（2017），「德國住宅合作運動發展之借鑒」，合作社事業報導，99 期，5-22。
- 梁玲菁、蔡孟穎、林孝威、李嗣堯（2017），「國際住宅合作永續發展之借鑒」，中華民國各界慶祝第 95 屆國際合作社節「合作事業發展研討會」，頁 99-132。
- Barker, R. L. (2017), *The Social Work Dictionary*, NASW Press.
- Borzaga, C. & Defourmy, J. (2001), *The Emergence of Social Enterprise*, London: Routledge.
- Dees, J. G. (1998), "Enterprising nonprofits", *Harvard business review*, 76, 54-69.
- Laidlaw, A. F. (1977), *Housing You Can Afford*, Toronto: Green Tree.
- Oliver Hartwich (2017), "International Housing Affordability Survey: 2017, Rating Middle-Income Housing Affordability", *The New Zealand Initiative*.
<http://www.demographia.com/dhi.pdf>
- Skelton, I. (2002). Residential mobility of aboriginal single mothers in Winnipeg: An exploratory study of chronic moving. *Journal of Housing and the Built Environment*, 17(2), 127-144.
- Walls to building green housing tumble in berlin. (2016). *Financial Services Monitor Worldwide* Retrieved from ,
<https://search.proquest.com/docview/1779522860?accountid=8008>。
- Michael LaFond，張立本譯（2011），「合作住宅文化是社會住宅的未來：柏林與歐洲的規劃、設計與管理計畫」，*International Conference on Social Housing in Taiwan: The Right to Adequate Housing and Social Inclusion*，
http://sports.nccu.edu.tw/~SOC1/files/news/367_52327df2.pdf。
- 2015 年歐盟的住宅狀況，
<http://www.housingeurope.eu/resource-468/the-state-of-housing-in-the-eu-2015>
- 自由時報，2015.01.20，「全球 1%富人財產 明年超過其他 99%」，
<http://news.ltn.com.tw/news/world/paper/848841>
- 自由時報，2016.07.10，「最富與最窮 5%，貧富差距飆至 112 倍」，
<http://news.ltn.com.tw/news/focus/paper/1009289>
- 社區安居工程 Pöstenhof (Das Gemeinschaftswohnprojekt "Pöstenhof")，

- <http://www.xn--pstenhof-n4a.de/unser-verein.html>。
- 阿爾托納儲蓄和建築合作社（Der Altonaer Spar- und Bauverein aus Hamburg），
<https://www.altoba.de/>。
- 哈爾伯施塔特住宅合作社（Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG, WGH），
<http://www.wgh.de/>。
- 英國「新合作社及社區型之家庭」指南（2017），
<http://www.housinginternational.coop/wp-content/uploads/2016/11/New-Co-operative-and-Community-led-Homes-2017.pdf>
- 英國住宅白皮書，2017年2月。
https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/590464/Fixing_our_broken_housing_market_-_print_ready_version.pdf
- 國際合作聯盟（ICA）合作社之七大原則，<http://ica.coop/en/what-co-operative>。
- 國際合作聯盟「合作社十年藍圖：合作住宅願景」，
<http://www.housinginternational.coop/resources/the-blueprint-for-a-co-operative-decade-and-its-special-application-to-the-housing-sector/>
- 莎士比亞花園住宅合作社，<http://www.newydd.co.uk/our-new-builds/shakespeare-gardens>
- 陳方隅，2012.08.08，「社會經濟」新思維：合作經濟的需要性，
<http://www.seinsights.asia/news/131/560>
- 德國向聯合國教科文組織申請將「合作社共同利益의思想和實踐」列爲「人類非物質文化遺產」之說帖，<https://ich.unesco.org/en/RL/idea-and-practice-of-organizing-shared-interests-in-cooperatives-01200>
- 歐盟「史特拉斯堡宣言」，http://ec.europa.eu/internal_market/conferences/2014/0116-social-entrepreneurs/declaration/index_en.htm
- 韓國首爾市政府，<http://chinese.seoul.go.kr/>