

行政院 103 年 1 月 6 日院臺建字第 1020079079 號函核定

# 社會住宅中長期推動方案暨 第一期實施計畫

內政部

中 華 民 國 103 年 8 月



## 目錄

### 上篇、社會住宅中長期推動方案

壹、前言.....	1
一、背景說明.....	1
二、依據.....	1
貳、社會住宅發展現況及課題.....	3
一、社會住宅發展現況.....	3
二、社會住宅相關課題.....	3
參、方案目標.....	5
一、社會福利政策及住宅政策之範疇.....	5
二、政策目的及照顧對象.....	7
三、短中長期目標.....	8
肆、推動策略.....	10
一、興辦社會住宅.....	10
二、空屋釋出利用.....	13
三、運用民間融資提案（PFI）制度.....	14
四、推動都市更新計畫及研議增額容積.....	14
五、地方政府執行原則.....	15
六、中央、地方權責分工.....	16
伍、配套措施.....	17
一、租金補貼.....	17
二、研議出租予弱勢族群之房東減免綜合所得稅.....	18
三、辦理成立社會住宅行政法人先期規劃作業.....	19
四、建置社會福利輸送機制.....	19
五、社會住宅名稱彈性化.....	20
六、檢討潛在居住協助對象戶數及照顧對象需求調查.....	20
陸、方案期程及經費需求.....	21
一、方案期程及分年工作重點.....	21
二、經費需求.....	22
柒、方案推動效益.....	23

### 附件

附件一、社會住宅照顧對象初步推估方式（易受住宅歧視之弱勢族群戶數推估）.....	24
附件二、短中長期目標計算方式.....	27

## 下篇、社會住宅第1期(103至106年)實施計畫

壹、計畫緣起.....	1
一、依據.....	1
二、未來環境預測.....	1
三、問題評析.....	9
貳、計畫目標.....	11
一、目標說明.....	11
二、達成目標之限制.....	11
三、預期績效指標及評估基準.....	11
參、現行相關政策及方案之檢討.....	13
一、社會住宅短期實施方案.....	13
二、閒置設施轉型青年住宅或青年旅館示範推動計畫.....	14
三、整合住宅補貼資源實施方案.....	15
四、102年租屋服務平臺試辦計畫.....	16
肆、執行策略及方法.....	21
一、主要工作項目.....	21
二、分年執行工作與分工.....	24
三、經費補助比例.....	25
伍、期程與資源需求.....	27
一、計畫期程與經費來源.....	27
二、經費需求(含分年經費).....	27
陸、預期效果及影響.....	30
一、預期效果.....	30
二、計畫影響.....	30
柒、附則.....	31
一、替選方案之分析及評估.....	31
二、有關機關配合事項.....	31
三、計畫期程結束後配套措施.....	31

### 附件

附件一、中長程個案計畫自評檢核表.....	33
附件二、性別影響評估檢視表.....	33

## 上篇、社會住宅中長期推動方案

### 壹、前言

#### 一、背景說明

社會住宅自歐陸國家推動辦理，已有超過百年的歷史，其係起源於都市化過程中住宅市場供需機能之侷限性，致使中低所得者買不起住宅，引起社會矛盾與政治衝突，或造成諸多社會問題。

社會住宅不僅是提供弱勢者居住，並以適度分散、混居的模式，提供初入社會的年輕人、單親、婦女等一般族群，在人生過渡期，以平價租得一個合宜的安身居所。此外，社會住宅不只是人權與人道的必要措施，也是國家社會扶助一個平常公民邁向人生改善的美麗方案。

#### 二、依據

##### (一) 整體住宅政策實施方案

行政院 100 年 10 月 26 日院臺建字第 1000106205 號函核定「民國 101 至 104 年整體住宅政策實施方案」，計畫目標之二「提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助」，執行策略「2-5 推動社會住宅」辦理。

##### (二) 立法院決議

1. 立法院第 8 屆第 2 會期社會福利及衛生環境委員會第 27 次全體委員會議通過臨時提案：「近年來房價居高不下，油電雙漲，實質薪資倒退 15 年，讓許多初入社會的年輕人、新婚家庭、單親家庭及經濟弱勢等族群，無法以平價的方式找到合宜的安身居所，以台北市為例，要 14.4 年不吃不喝才能買得起房子，顯見社會住宅有其急迫性及必要性。內政部目前對社會住宅規劃，仍未有具體內容與實施期程，與民眾需求及期待相差甚

遠。爰要求內政部應儘速邀集各相關部會於 1 年內提出短、中、長期的社會住宅政策及具體實施期程，期能切實契合廣大弱勢民眾對社會住宅的殷切需求。」決議辦理。

2.立法院第 8 屆第 2 會期內政委員會決議：「特要求內政部應於 6 個月內，提出『社會住宅中長期推動方案』，明確訂定社會住宅政策推動目標，以實現居住正義。」

3.立法院第 8 屆第 3 會期內政委員會第 22 次全體委員會議決議：「要求內政部應於 102 年年底前，提出『社會住宅中長期推動方案』，明確訂定社會住宅政策推動目標，以實現居住正義。」

### (三) 住宅法

住宅法第 3 條規定，社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具有特殊情形或身分者之住宅。

另依同法第 4 條規定，特殊情形或身分，指下列規定之一者：一、低收入戶；二、特殊境遇家庭；三、育有未成年子女三人以上；四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲；五、六十五歲以上之老人；六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女；七、身心障礙者；八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者；九、原住民；十、災民；十一、遊民；十二、其他經中央主管機關認定者。

## 貳、社會住宅發展現況及課題

### 一、社會住宅發展現況

- (一) 我國住宅政策長期以輔助人民購屋為主，目前我國住宅自有率約為 84%，屬於高自有率的國家，隨社經狀況之變遷，自 96 年起改以租金補貼為主，若以廣義方式計算，截至 101 年止，政府以貸款人民興建及購屋、國民住宅等方式提供約 93 萬 9 千戶，比例約佔全國住宅總量 820 萬餘宅之 11.45%。
- (二) 99 年 10 月間馬總統指示本部儘速推動興辦社會住宅，並提出租金補貼為主、興建社會住宅為輔之原則。本部隨即提出「社會住宅短期實施方案」，於 100 年 6 月 16 日奉行政院核定，遴選臺北市及新北市 5 處基地試辦，由本部補助土地價款，臺北市及新北市政府負責興辦。

### 二、社會住宅相關課題

#### (一) 社會住宅供給量不足

目前「只租不售」的社會住宅約有 6,813 戶，約佔全國 50% 分位點以下無自有住宅家戶 85 萬戶之 0.8%，政府雖提供租金補貼，惟仍有社會住宅需求。

#### (二) 低度使用住宅量偏高

目前，我國有效低度使用住宅數約有 64 萬餘宅，佔全國住宅存量之 7.8%，如何有效運用該低度使用住宅，將其提供予特殊情形與身份者居住，將可減輕政府提供居住協助之負擔。

#### (三) 當地居民反對興建社會住宅

行政院 100 年 6 月 16 日核定「社會住宅短期實施方案」，

推動臺北市、新北市 5 處示範基地興辦社會住宅。惟於 99 年 11 月間公布 5 處示範基地選址地點後，即遭受當地民眾強烈反對，擔心社會住宅會成為「貧民窟」，影響當地治安及房價。

#### (四) 社會住宅不易管理

地方政府囿於人力及經費不足問題，過去辦理之「平價住宅」及「出租國宅」管理績效欠佳，給人「建築物及使用管理品質低落」之負面印象。

#### (五) 社會住宅標籤化疑慮

過去辦理「平價住宅」入住對象全部為低收入戶，給人「住戶水準不齊」之負面印象，民眾擔心影響當地生活品質。



## 參、方案目標

### 一、社會福利政策及住宅政策之範疇

#### (一) 社會福利政策之居住協助範圍

按行政院 101 年 1 月 9 日修正核定「一百年社會福利政策綱領」，其中六、「居住正義與社區營造」略以：「政府為保障國民有適居之住宅，對於有居住需求之家庭或個人，應提供適宜之協助，其方式包含提供補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用。……」準此，各直轄市、縣（市）主管機關依據本部訂定之「低收入戶住宅補貼辦法」及「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」辦理相關補貼，相關經費由各縣市由以社福統籌分配款支應。

#### (二) 住宅政策之居住協助範圍

按行政院 100 年 10 月 26 日核定之「101-104 年整體住宅政策實施方案」，主要協助一定所得以下(家庭年收入 50%分位點以下)之無自有住宅家庭，依其需求與財務條件，選擇以購屋或租屋方式取得適宜之住宅。

對於中低收入之無自有住宅家庭，政府原則以提供合宜住宅及購屋貸款利息補貼來協助；對於收入較低之無自有住宅家庭，原則以提供租金補貼及社會住宅給予協助，故租金補貼及社會住宅在社會公平下及租屋之相對條件下互為選項(詳如圖 1)。此外，住宅法業於 101 年 12 月 30 日施行，本部目前係依據該法辦理相關住宅補貼。

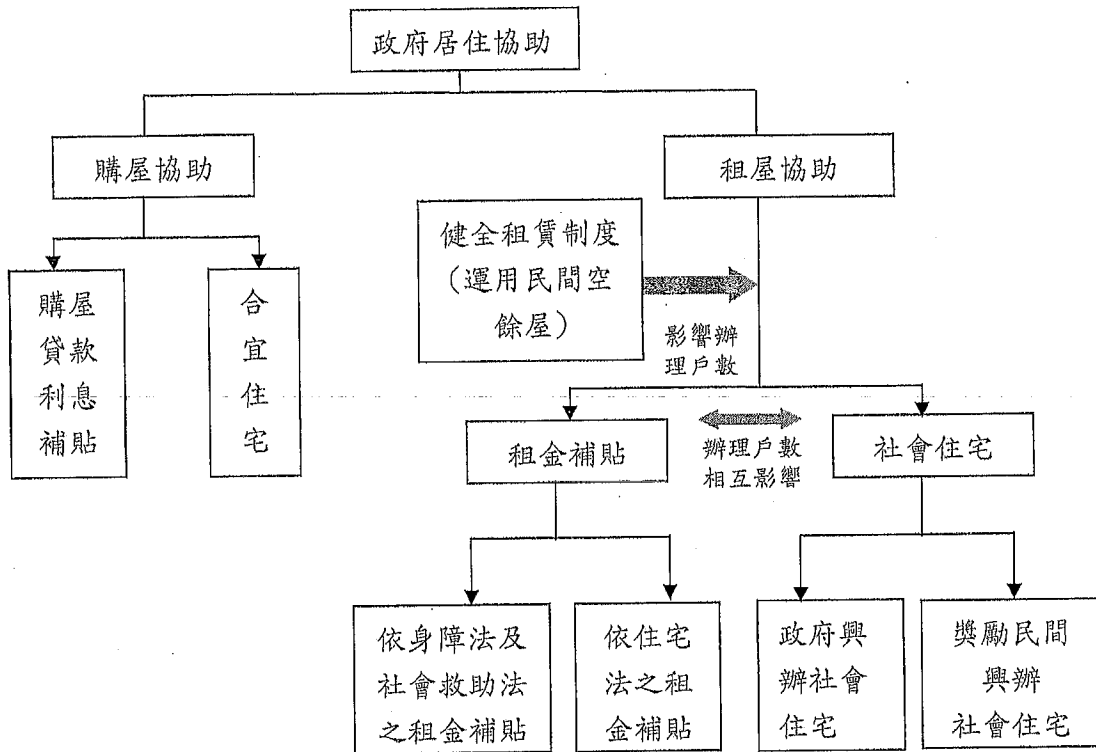


圖 1 政府居住協助示意圖

### (三) 社會福利政策及住宅政策對於居住協助之關係

社會福利政策主要辦理低收入戶、中低收入身心障礙者住宅補貼，由各縣、市社政主管機關分別依社會救助法、身心障礙者權益保障法及其子法辦理。101 年度各直轄市、縣(市)政府依「低收入戶住宅補貼辦法」辦法辦理之租金補貼計 3,965 戶，因大多縣市皆囿於該府財源狀況，僅臺北市、臺中市、新竹縣、苗栗縣、臺東縣等 5 縣市辦理。101 年度各直轄市、縣市政府「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」辦理之租金補貼計 10,515 戶，其中以新北市 4,680 戶最多、台北市 2,019 戶次之、再次為新竹市 968 戶。另苗栗縣政府囿於財源未辦理。

目前內政部依住宅法辦理之住宅補貼未區分身分別，主要協助 50%分位點以下之無自有住宅，按家戶所得及弱勢狀況，

採評點制方式辦理，其中具低收入戶、身心障礙者身分者亦得提出申請，且於住宅補貼評點時增加評點，以優先獲得補貼。

綜上，內政部辦理之住宅補貼與社福綱領中之社政主管機關所辦住宅補貼，其中對於「低收入戶」及「身心障礙者」均提供租金補貼（如圖 2 所示）。鑒於目前各縣市社政主管機關所辦住宅補貼，並非全國均有辦理，民眾僅得擇一接受補貼，故社會福利政策缺額部分可透過住宅政策協助，以發揮互補效果。

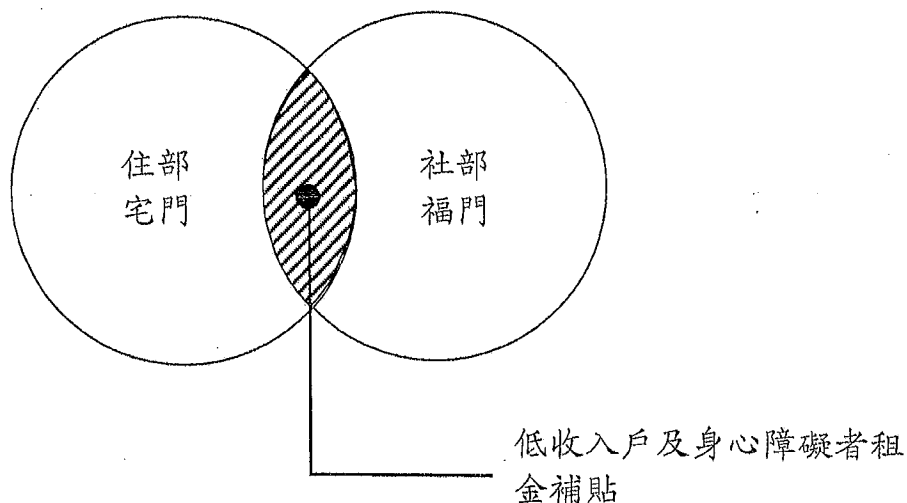


圖 2 住宅補貼協助示意圖

## 二、政策目的及照顧對象

### (一) 政策目的

本方案為協助無法自行於市場上以租金補貼解決居住問題之特殊情形或身份者（即經濟或社會弱勢者），包括找不到合適的居所者（如老人、肢體障礙者需要完善無障礙空間）、遭歧視排擠者（如精障、智障）等，透過社會住宅的提供解決因應。

### (二) 照顧對象

依據住宅法規定，社會住宅所要照顧對象為一定收入以下之低收入戶、老人、身心障礙者等 11 類具特殊情形或身分者，考量照顧政策優先性及公共資源有限性，本方案原則以「家庭年收入低於 50% 且戶內有易受住宅歧視之特殊情形或身分者之無自有住宅家庭」為主要優先照顧對象，經初步推估為 14,091 戶（計算方式詳如附件 1）。

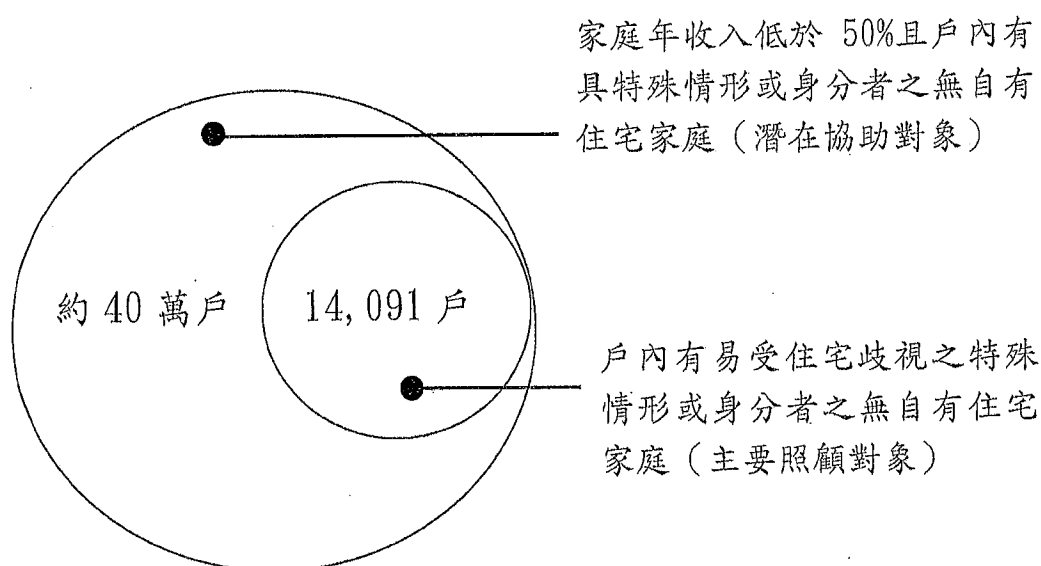


圖 3 居住協助與照顧對象示意圖

### 三、短中長期目標

本案主要照顧對象為 14,091 戶（需求值）扣除現有、執行中等社會住宅 7,390 戶（供給值，計算方式詳附件二），供需差額 6,701 戶，假設混居比例 50% 計，本方案目標值為 13,000 戶。<sup>1</sup>

有關社會住宅推動策略，包括興辦社會住宅、空屋釋出利

<sup>1</sup> 方案目標值 13,000 戶計算如下：

(1) 14,091 (需求值) - 7,390 (供給值) = 6,701。

(2) 6,701 X 2 (假設混居比例為 50%) = 13,402 (方案目標值)，取概數 13,000 戶。

用、PFI、增額容積獎勵等方式，考量市場接受度、目前地方政府推動執行經驗及量能，本方案先以政府興辦及獎勵民間興辦社會住宅供給方式設定目標，後續將研議納入其它推動策略辦理。

表 1 社會住宅短中長期目標評估表

期程	政府興辦	獎勵民間興辦	小計	備註
短期（100年）	1,661 戶	0	1,661 戶	行政院 100 年 6 月 16 日核定社會住宅短期實施方案
中期（103~106年）	3,900 戶	0	3,900 戶	
長期（103~112年）	8,700 戶	4,300 戶	13,000 戶	

## 肆、推動策略

### 一、興辦社會住宅

#### (一) 政府興辦

##### 1. 補助地方政府興辦

由於目前僅有臺北市、新北市、台中市、新竹市、花蓮縣有計畫興辦，為鼓勵各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅，本方案擬採競爭型補助方式辦理。由各直轄市、縣(市)政府勘選合適地點後(需能取得土地)，提案向本部營建署爭取補助初期規劃費，若規劃賡續推動興建社會住宅者，再補助工程費。

另為利國家整體資源之有效再利用，本方案擬優先補助各直轄市、縣(市)政府利用轄內閒置校地、校舍及公共設施等，藉由新建或改建轉型為社會住宅。

各年度預定辦理戶數，詳如下表 2。

表 2 社會住宅興辦方式及預估數表

年度 辦理 方式	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	合計
政府直接興辦	0	1,300	1,300	1,300	800	800	800	800	800	800	8,700
獎勵民間興辦	0	0	0	0	700	700	700	700	700	800	4,300
合計	0	1,300	1,300	1,300	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,600	13,000

##### 2. 運用國宅用地興辦

#### (1) 基地選址原則

國宅用地基地選址原則，係比照「社會住宅短期實施方案」，篩選基地條件交通便捷、基地規模、土地權屬及較

無地上物等項目。

## (2) 競爭型補助方式

確認國宅用地所在之各縣市政府有需要使用本部營建署國宅用地興辦社會住宅者，擬補助每處先期規劃費，若規劃廣續推動興建社會住宅者，再補助部分用地有償撥用經費，本部營建署為國宅用地管理機關，直轄市、縣(市)政府需先取得本部營建署同意後循序辦理撥用，以競爭型方式(愈早辦撥用，補助愈多；依財力分級補助上限有所不同，並採逐年遞減)，分期付款最長8年，所得土地價款繳回住宅基金，實際補助經費分期年限，仍以核定撥用計畫為準。

## (3) 開發方式

國宅用地興辦社會住宅之開發方式，可採BOT或合建分屋以及都市更新條例、促進民間參與公共建設法及住宅法等相關規定辦理。

## (二) 獎勵民間興辦

按住宅法第3條規定，社會住宅可分為政府興辦及獎勵民間興辦2種，有關獎勵民間興辦社會住宅之相關機制業明定於該法第3章社會住宅專章，如：協助土地取得、經費補助、貸款融資、地價稅減徵等。另政府興辦方面，住宅法第23條規定，直轄市、縣(市)政府得以合建分屋、設定地上權予民間合作興建等方式辦理。有關住宅法規定之獎勵民間興辦方式詳述如下：

1. 為促進民間興辦社會住宅，直轄市、縣(市)主管機關宜先行規劃出合適興辦社會住宅之地點、獎勵措施、申請須知等，再公告徵求或主動洽詢民間團體(企業、社福團體、非營利組織等)提出申請興辦。

- 2.民間團體提出申請後，直轄市、縣(市)主管機關即應予以審查，經審查符合規定者，應核准其申請；如同一地點有2個以上民間團體提出申請，宜由審查委員會以合議制方式評估相關審查事項後，決定其優先順序。至民間自備土地興辦，則經審查符合規定後，即可核准其申請。

### (三) 社會住宅出租對象、租金訂定、租期及承租原則

#### 1.出租對象

社會住宅之出租對象得以國籍、戶籍、年齡、家庭成員組成、無自有住宅、一定所得、財產基準等條件，由直轄市、縣(市)政府配合地方需求，參考自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法第9條及第16條規定訂定之。並得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，惟獨居老人及身心障礙者等易受住宅歧視者應考量優先入住。

#### 2.租金訂定

租金基準得以投資成本效益、市場交易行情，評估地區合理住宅租金水準為意旨，依土地法第94條規定政府建築房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八，並參酌下列方式訂定之：(1)直轄市、縣(市)有財產相關規定租金計算。(2)國民住宅租金計算方式及市場交易行情。(3)委託三家以上專業估價者查估後評定市場租金水準。(4)政府定期公布租金資訊。

社會住宅之租金，直轄市、縣(市)政府得考量出租對象之人口數、合理負擔能力，參酌市場租金水準，及衡酌財政狀況、地方特殊需要，採分級收費方式定之。

#### 3.租期



社會住宅之租期分為一般戶及特殊戶，訂定一次租期、續租最長租期，及因應特殊需要延長租期。租期屆滿時，直轄市、縣(市)政府得提供申請租金補貼資訊，輔導承租戶另行申請租金補貼。

#### 4.承租原則

社會住宅之承租原則如下：(1)承租人家庭成員均未同時享有政府其他住宅貸款利息或租金補助。(2)應提供至少百分之十比例之社會住宅予符合住宅法第4條第1項規定具特殊情形或身分者，考量未來民眾對於社會住宅之接受度應會逐年提高，達成50%混合比例；具特殊情形或身分者，申請承租社會住宅數量超過既定提供數量時，直轄市、縣(市)政府得考量實際需求優先提供。

## 二、空屋釋出利用

### (一)健全租賃市場

為創造公平的租購屋機會，健全住宅租賃市場機制，本部刻正依據住宅法第44條「中央及直轄市、縣(市)主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務」辦理「住宅租賃發展制度及政策規劃」專業服務委託案。

目前，我國有效低度使用住宅數約有64萬餘宅，佔全國住宅存量之7.8%，如能有效運用該低度使用住宅，將其提供予特殊情形與身份者居住，將可減輕政府提供居住協助之負擔。

### (二)推動租屋服務平臺

為落實「民國101至104年整體住宅政策實施方案」之「創

造公平的租屋機會」計畫目標，並依據住宅法第 44 條訂定之「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」，利用民間現有資源，運用現有產業的服務能量與商業模式成立一專責之租屋服務平臺，以專業角度協助中低所得家庭或一般民眾之租屋服務，除保障承租雙方權益外，並多元提供社會住宅，亦可健全租屋市場之發展。

### 三、運用民間融資提案 (PFI) 制度

直轄市、縣(市)政府得考量以 PFI 制度(類似有償 BTO)運用保險業資金等民間資源投入社會住宅之興辦。為促進民間興辦社會住宅，直轄市、縣(市)主管機關宜先行規劃出合適興辦社會住宅之地點、獎勵措施、申請須知等，再公告徵求或主動洽詢民間團體(企業、社福團體、非營利組織等)提出申請興辦。

另按行政院金融監督管理委員會 102 年 1 月 17 日修訂之「保險業資金辦理專案運用公共及社會福利事業投資管理辦法」社會住宅應屬該辦法之適用範圍，直轄市、縣(市)政府得按前述獎勵規定吸引保險業者投資興辦社會住宅。

### 四、推動都市更新計畫及研議增額容積

都市更新案於更新後配合提供公益設施或公共設施者，政府得給予容積獎勵，且不受更新建築容積獎勵上限之限制。因此，各地方政府為提供社會福利設施、社會住宅或其他公益設施，除可利用更新後分回之公有財產設置外，並得依上開規定爭取建築容積獎勵，引導都更案配合設置。藉由推動都市更新計畫所取得之社會住宅，將可減少政府直接興建之財務負擔，本方案社會住宅興辦戶數亦將配合滾動檢討。

此外，各地方政府應研議善用都市計畫手段，透過增額容積之「虛擬土地儲備」概念，於推動都市更新或民間個別開發基地，建立建築開發案之增額容積獎勵機制，政府可依增額容積價值分回一定比例之樓地板面積，並提供做為社會住宅，以減輕住宅基

金之土地與經費支出。

## 五、地方政府執行原則

### (一) 加強當地居民溝通參與，提出適當回饋

為因應民眾可能之反對意見，直轄市、縣(市)主管機關應加強與民眾之溝通與參與，並針對鄰里社區既有之活動及需求，補充加強其不足之部分(如：公共空間綠化、交通、社會福利、醫療照顧、教育、就業、環保等項)，使周邊社區鄰里得共同分享使用，形成共存共榮之整體。

### (二) 遴選優良設計團隊，打造優質通用化綠建築

直轄市、縣(市)主管機關應遴選優良規劃設計團隊，以「參與式設計」、「通用無障礙設計」、「節能減碳及綠化」、「居住內部空間適宜、精簡、實用」、「外部完善多樣之公共服務空間」、「關注都市設計及建築物景觀造型色彩」等原則辦理規劃設計。

### (三) 促進社會融合，推動社區參與

為避免產生標籤化問題，社會住宅應採混合居住現行10%以上，考量未來民眾對於社會住宅之接受度應會逐步提高至50%，以促進社會融合，實際混居比例由地方政府依據基地之定位、當地人口結構與社會需求訂定之。此外，直轄市、縣(市)主管機關應思考結合民間資源，推動社區參與活動。例如：新北市永和青年住宅推動「社區服務及特色參與計畫」規劃由入住青年執行社區服務及環境認養等活動，以帶動周邊社區活力及發展。

### (四) 強化管理維護，訂定住戶公約

直轄市、縣(市)主管機關得自行或委託物業管理公司、

社福團體，負責住宅之管理維護，並訂定住戶公約，對於違反規定之住戶予以記點，累積一定點數者，則予強制遷離，並於一定期間內，禁止其再申請。

(五) 結合社政資源，加強入住者照護

由地方政府社政單位委託社會福利團體，或於一定規模以上之社會住宅引入社工員服務，協助照護、就業、生活輔導等，俾利弱勢者有機會融入社會，達到脫貧的終極目標。

六、中央、地方權責分工

- (一) 按住宅法規定，社會住宅之規劃、興辦、獎勵及管理係直轄市、縣（市）主管機關之權責，惟中央得視財政等狀況，籌編及分配補助地方，協助地方辦理住宅事務，俾其住宅計畫得以順利推動。
- (二) 由本部編列補助款補助各地方政府興辦社會住宅，並於補助須知中明定獨居老人及身心障礙者為優先入住對象，各地方政府應依據本部訂頒之補助須知將興辦事業計畫陳報本部爭取補助。計畫核定後，各受補助縣市政府應按計畫、補助須知及執行注意事項規定辦理，並定期提報辦理進度予本部營建署，該署得視需要辦理實地訪查或召開進度控管會議。

## 伍、配套措施

### 一、租金補貼

#### (一) 辦理原則

1. 中期規劃在不增加本部住宅基金負擔之前提下，為增加租金補貼計畫戶數，依各直轄市及縣(市)政府財力分級及自籌款比率(如表 3)，由各地方政府分擔部分經費；長期規畫則以 104 年度租金補貼計畫戶數 3.5 萬戶為基準逐年增加，若直轄市、縣(市)政府配合編列自籌款，中央亦提高中央補助戶數編列預算。
2. 若直轄市、縣(市)政府無法依上開自籌制度配合編列預算，本部僅能提供中央補助戶數部分；若次年度仍然無法配合編列自籌款，則次一年度的中央補助戶數將隨上一年度直轄市、縣(市)總戶數乘上中央補助比率而下降(逐年下降)。
3. 租金補貼係採評點制，具社會、經濟弱勢者將優先獲得補貼，無論社會住宅是否興辦完成，均不影響租金補貼之優先補貼類別。惟已獲社會住宅者，不得另為申領政府租金補貼，以符公平原則。
4. 依住宅法第 4 條第 2 項至第 4 項：「住宅租金與自購住宅貸款利息補貼之額度，應依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力標準等，計算合理補貼額度。主管機關應於本法施行後二年內，完成相關價格租金資料蒐集、負擔標準與合理補貼金額計算方式之建立。主管機關未完成第二項合理補貼額度之計算前，得沿用現有方式繼續辦理之。」因住宅法已自 101 年 12 月 30 日施行，本部刻正委託中華民國住宅學會辦理「住宅租金與自購住宅貸款利息補貼合理補貼額度計算方式之研究」，將依上開規定於 103 年 12 月 30 日前完成計算方式之建立，預計自

104 年起採取差別租金補貼。

## (二) 執行方法

### 1. 中期

依各直轄市及縣(市)政府財力分級及自籌款比率(詳如下表 3)，由各地方政府分擔部分經費；以 104 年為例，若直轄市、縣(市)政府依自籌款制度配合編列預算，則全國之計畫戶數將可達 35,000 戶。

### 2. 長期

以 104 年度租金補貼計畫戶數 3.5 萬戶為基準逐年增加，若直轄市、縣(市)政府配合編列自籌款，中央亦提高中央補助戶數編列預算，預計 107 年增加至 4 萬戶，110 年增加至 4.5 萬戶，112 年增加至 5 萬戶(估計增加本部住宅基金 5.3 億元)

表 3 各直轄市及縣(市)政府財力分級及自籌款比率表

直轄市及縣(市)別	財力分級	自籌款比率
臺北市	第 1 級	40%
新北市、臺中市、桃園縣、新竹市	第 2 級	30%
臺南市、高雄市、基隆市、新竹縣、嘉義市、金門縣	第 3 級	20%
宜蘭縣、南投縣、雲林縣、彰化縣、花蓮縣	第 4 級	15%
苗栗縣、嘉義縣、屏東縣、臺東縣、澎湖縣、連江縣	第 5 級	10%

註：財力分級係依行政院主計總處 102 年 8 月 8 日主預補字第 1020102033 號函，自 103 年度起適用。

## 二、研議出租予弱勢族群之房東減免綜合所得稅

有關房東課稅問題，財政部基於賦稅公平因素，目前尚無法針對出租予弱勢族群之房東減免綜合所得稅。為不影響政府住宅補貼意旨，本部前於 102 年 8 月 20 日邀集行政院經濟建設委員會等單位研商本案相關事宜，並依前開會議紀錄於 102

年9月30日檢送「住宅法」(修正草案)第12條之1稅式支出評估方案(草案)予財政部複核，俟財政部表示意見後，本部將持續與該部協商，以協助弱勢族群之租屋權益。

### 三、辦理成立社會住宅行政法人先期規劃作業

成立社會住宅法人之目的為興辦社會住宅需具有專業需求且須強化成本效益及經營效能，且社會住宅具有公益性質，民間投資意願較不足，而行政法人人事、組織、財務及採購制度較具彈性，得導入企業化經營管理模式，提升營運績效，目前部分縣市政府提報之社會住宅推動計畫，除縣市有土地外，尚包含轄內國有土地，此部分未來可考量行政法人來協助地方主管機關興辦社會住宅，將有助於社會住宅政策之推動。

立法院於100年4月27日通過行政法人法時作成「本法公布3年內，改制行政法人數以不超過5個為原則，並俟各該管法人成立3年後評估其績效，據以檢討本法持續推動之必要性」之附帶決議，5處行政院所選定改制行政法人機關(構)，目前除臺灣電影文化公司外，其餘設置條例草案刻正送立法院審議中，如順利成立，將於105年評估其績效檢討推動必要性，故本部研議成立興辦社會住宅行政法人案，將於105年配合上開立法院決議提出。

### 四、建置社會福利輸送機制

配合目前興建中社會住宅(萬華青年段、松山寶清段、三重大同南段、三重同安厝段及中和秀峰段)之興建期程，衛生福利部社會與家庭署已協請上開社會住宅所在之地方政府(臺北市府，新北市政府)設置之福利服務中心(臺北市萬華、松山社會福利服務中心，新北市三重、雙和福利服務中心)作為福利輸送窗口，並規劃於各社會住宅開放入住後，主動提供社會住宅有需求之弱勢居民福利服務諮詢、關懷訪視、服務轉介及個案服務等。

衛生福利部社會與家庭署推展社會福利補助作業要點及相

關補助項目，將增列「社會住宅福利服務方案」，包括專業人力、服務內容之補助經費，鼓勵各直轄市、縣(市)政府結合民間團體提供社會住宅之居民福利服務。適時向社會住宅居民宣導 1957 福利諮詢專線之功能與各項救助或服務求助管道。

## 五、社會住宅名稱彈性化

國內現有之臺北市出租國民住宅、臺北市平價住宅、臺北市老人住宅、新北市原住民專案出租住宅等，性質上均屬於社會住宅，未來地方政府擬興辦之公營出租住宅，如有提供適當比例供經濟社會弱勢者居住，則亦屬於社會住宅。為避免產生標籤化的問題，凡符合住宅法中社會住宅定義之出租住宅，各地方政府得以不同之方式命名，不受限一定要冠上○○社會住宅之名稱。

## 六、檢討潛在居住協助對象戶數及照顧對象需求調查

由於 11 類特殊情形及身份者其中包含經濟弱勢及社會弱勢情形，弱勢者又常有多重弱勢身份，例如：一位老人，可能同時具有低收入戶身份又具有身心障礙者身份，惟現行統計單位及社政單位僅有各類別之統計資料，以致整體數量無法估數。未來本部將運用戶政系統資料庫篩選確認 11 類特殊情形及身份者之數量，並由財政部協助調查上述弱勢者之收入及住宅持有情形，以確認潛在居住協助對象戶數。此外，本部將辦理照顧對象需求調查，以瞭解其居住需求。



## 陸、方案期程及經費需求

### 一、方案期程及分年工作重點

#### (一) 方案期程

本方案中期自 103 年至 106 年止，共計 4 年，長期自 103 年至 112 年，共 10 年。

#### (二) 分年執行工作重點 (詳下表 4)

1. 本方案所列各項工作項目由本部營建署主導推動，衛生福利部協助辦理，閒置校園及設施轉型為社會住宅部分，請教育部、財政部持續協助清查閒置設施，並將資訊提供予各地方政府。
2. 有關運用國宅用地興辦社會住宅部分，請財政部配合辦理土地撥用。
3. 請財政部配合修訂「促進民間參與公共建設法施行細則」第 8 條增加「依法核准設置之社會住宅」一款條文，俾利地方政府依據「促進民間參與公共建設法」以 BOT 方式興辦社會住宅。
4. 地方政府運用轄內國有非公用或國防部土地自辦社會住宅部分，請國防部、財政部配合辦理土地撥用，並依據行政院訂頒之「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
5. 請各受補助的地方政府協助建立下列相關性別統計資料，於執行過程中，有關評審委員會、設計及執行團隊任一性別不低於三分之一，以使不同性別共治共決，及方案未來申請者或受益者，建立性別統計資料，以利性別分析。

表 4 分年執行工作重點表

年度	工作重點	主辦機關	協辦機關
103 至 106 年	1.政策之宣導講習。	內政部(營建署)	衛生福利部
	2.補助地方政府興辦社會住宅。	內政部(營建署)	教育部、財政部、國防部
	3.興辦社會住宅	直轄市、縣(市)政府	內政部(營建署)
	4.運用國宅用地興辦社會住宅。	內政部(營建署)	財政部
	5.建置社會福利輸送機制，建立福利輸送窗口。	衛生福利部	直轄市、縣(市)政府
	6.研議結合第3部門推動社會住宅	內政部(營建署)	直轄市、縣(市)政府
	7.辦理社會住宅之經驗交流活動，並檢討照顧對象需求及第1期實施計畫，研擬下1期實施計畫。	內政部(營建署)	衛生福利部
107 至 112 年	1.政策之宣導講習。	內政部(營建署)	衛生福利部
	2.補助地方政府興辦社會住宅。	內政部(營建署)	教育部、財政部、國防部
	3.興辦社會住宅	直轄市、縣(市)政府	內政部(營建署)
	4.運用國宅用地興辦社會住宅。	內政部(營建署)	財政部
	5.建置社會福利輸送機制，建立福利輸送窗口。	衛生福利部	直轄市、縣(市)政府
	6.辦理社會住宅之經驗交流活動，並檢討照顧對象需求及下1期實施計畫。	內政部(營建署)	衛生福利部

### (三) 計畫期程結束後配套措施

本方案擬採滾動式檢討與修正，以利計畫之執行，俾得以延續推動。

## 二、經費需求

### (一) 經費來源

本方案所需經費由住宅基金支應，103年度預算未及編列，擬報行政院核定後併年度決算辦理，104年度起，由中央編列公務預算撥充住宅基金，由住宅基金循預算編列辦理。

### (二) 經費需求(含分年經費)

本方案10年所需經費共計約67億6,803萬元，其中103

至 106 年度為 30 億 5,288 萬元，107 至 112 年為 37 億 1,515 萬元。其中補助地方政府興辦社會住宅為 60 億 0,840 萬元；運用國宅用地興建社會住宅為 7 億 5,963 萬元。

### 柒、方案推動效益

- 一、補助地方政府興辦社會住宅約可興辦 8,700 戶，獎勵民間興辦社會住宅約可興辦 4,300 戶，地方政府運用國宅用地興辦社會住宅約可興辦 2,100 戶，預期可協助 15,100 戶獨居老人、身心障礙者等弱勢或中低收入家庭解決居住問題，提升居住環境品質，落實居住正義。
- 二、預計可帶動關聯性產值約 240 億元。(補助興建工程費 60 億×4 倍)。
- 三、本方案完成時，我國社會住宅存量可達 27,777 戶。<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>社會住宅存量 27,777 戶，係指本方案計畫補助戶數 13,000 戶+現有、執行中之國宅用地、地方自辦戶數 16,979 戶-補助地方自辦重覆計算部分 2,202 戶。

## 附件一、社會住宅照顧對象初步推估方式（易受住宅歧視之弱勢族群戶數推估）

### 一、潛在居住協助對象

本部統計處依據財稅資料核對及調查，推計 5 都 6 類經濟或社會家庭無自有住宅者，再依都市化程度分層推計全國各縣市後，得 6 類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者合計為 394,715 戶（無自有住宅率 40.5%），其中低收入者有 71,588 戶，中低收入身心障礙者家庭有 81,937 戶，中低收入老人家庭有 30,347 戶，單親家庭有 164,520 戶，育有未成年子女 3 人以上家庭有 46,020 戶，年滿 18-25 歲離開寄養家庭及安置教養機構的青少年有 304 戶（詳表 5）。

因目前政府部門尚無弱勢者身分與收入之勾稽相關資料，爰本方案暫以上開資料做為潛在居住協助對象戶數，未來將於方案檢討時，再一併進行相關調查。

表 5 6 類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數 單位：戶

地區別	合計	低收入戶	中低收入身心障礙者家庭	中低收入老人家庭	單親家庭	育有未成年子女 3 人以上家庭	離開安置機構(家庭)青少年
臺北市	36,583	12,095	2,510	3,902	12,984	5,092	...
新北市	58,682	10,146	12,314	2,126	27,767	6,329	...
臺中市	39,383	4,995	5,289	2,939	20,462	5,698	...
臺南市	31,156	5,126	8,370	2,077	13,297	2,286	...
高雄市	52,069	10,058	11,183	6,915	20,802	3,111	...
桃園縣及三省轄市	48,601	5,189	9,793	3,573	23,818	6,228	...
其他縣市	127,936	23,979	32,478	8,814	45,389	17,276	...
總計	394,715	71,588	81,937	30,347	164,520	46,020	304

## 二、社會住宅主要優先照顧對象（易受住宅歧視之弱勢族群戶數）推估

- (一) 按住宅法 11 類特殊情形或身份者中，「身心障礙者」及「老人」為易受住宅歧視者，是最迫切需要社會住宅之族群。
- (二) 經查民國 100 年「戶內有身心障礙者家庭」向本部申請租金補貼戶數為 16,049 戶，以易受住宅歧視之身心障礙者比例 74% 推估，計為 11,865 戶。<sup>3</sup>
- (三) 次查民國 100 年「戶內有老人家庭」向本部申請租金補貼戶數為 5,566 戶，以易受住宅歧視之老人比例 40% 推估，計為 2,226 戶。<sup>4</sup>
- (四) 綜上易受住宅歧視之身障者（11,865 戶）及老人（2,226 戶）合計 14,091 戶（詳表 6）。

<sup>3</sup>易受住宅歧視之身障者戶數

(1) 易受住宅歧視之身心障礙者比例計算方式：參考內政部及勞保局 101 年 6 月底統計，領有身心障礙者手冊人數為 111 萬人，其中肢體障礙者、多重障礙者、慢性精神疾病患者、智能障礙者、視覺障礙者、失智症者等 6 類計有 80.9 萬人，因上述對象易受住宅歧視，爰以  $80.9 \text{ 萬} / 111 \text{ 萬} = 74\%$  作為易受住宅歧視之身心障礙者比例

(2)  $16,049 \text{ 戶} (\text{戶內有身心障礙者之申請租屋補助戶數}) \times 74\% (\text{易受住宅歧視之身心障礙者比例}) = 11,865 \text{ 戶}$ 。

<sup>4</sup>易受住宅歧視之老人戶數

(1) 易受住宅歧視之老人比例計算方式： $5,566 (\text{列冊獨居老人數}) / 119,619 (\text{全國中低收入老人人數}) = 40\%$ 。

(2)  $5,566 \text{ 戶} (\text{戶內有老人之申請租屋補助戶數}) \times 40\% (\text{易受住宅歧視之老人比例}) = 2,226 \text{ 戶}$ 。

表 6 各縣市易受住宅歧視之弱勢族群戶數推估

縣市別	戶內有老人申請租屋補助戶數	易受歧視比例	小計 (A)	戶內有身心障礙者申請租屋補助戶數	易受歧視比例	小計 (B)	合計 (A+B)
臺北市	735	0.4	294	1,032	0.74	763	1,057
新北市	1,245	0.4	498	5,156	0.74	3,815	4,313
臺中市	511	0.4	204	1,536	0.74	1,136	1,341
臺南市	566	0.4	226	1,402	0.74	1,037	1,263
高雄市	1,071	0.4	428	2,565	0.74	1,898	2,326
宜蘭縣	76	0.4	30	352	0.74	260	290
桃園縣	419	0.4	167	1,149	0.74	850	1,017
新竹縣	23	0.4	9	37	0.74	27	36
苗栗縣	48	0.4	19	146	0.74	108	127
彰化縣	125	0.4	50	415	0.74	307	357
南投縣	124	0.4	49	277	0.74	204	254
雲林縣	48	0.4	19	145	0.74	107	126
嘉義縣	42	0.4	16	120	0.74	88	105
屏東縣	169	0.4	67	692	0.74	512	579
臺東縣	75	0.4	30	247	0.74	182	212
花蓮縣	32	0.4	12	88	0.74	65	77
澎湖縣	16	0.4	6	49	0.74	36	42
基隆市	127	0.4	50	298	0.74	220	271
新竹市	29	0.4	11	84	0.74	62	73
嘉義市	68	0.4	27	227	0.74	167	195
金門縣	17	0.4	6	32	0.74	23	30
連江縣	0	0.4	0	0	0.74	0	0
總計	-	-	-	-	-	-	14,091

## 附件二、短中長期目標計算方式

一、需求值：14,091 戶（計算方式詳附件一）

二、現有供給值：7,390 戶（提供弱勢居住部分，詳如表 7）。

目前住宅法第 3 條所訂之混居比例為 10% 以上，考量未來民眾對於社會住宅之接受度應會逐步提高，爰此，假設本案混居比例為 50%，即 50% 戶數提供予弱勢戶，其他 50% 戶數提供予青年或其他相對弱勢戶，現有、執行中、地方自辦等社會住宅戶數  $14,780 \text{ 戶} / 2 = 7,390 \text{ 戶}$ 。

三、方案目標值：13,000 戶

(一)  $14,091 \text{ (需求值)} - 7,390 \text{ (供給值)} = 6,701$ 。

(二)  $6,701 \times 2 \text{ (假設混居比例為 50\%)} = 13,402 \text{ (方案目標值)}$

取概數 13,000 為本方案供給目標值。

表 7 各直轄市、縣(市)政府辦理社會住宅供給需求彙整表

供給需求 縣市	需求數	供給數(提供弱勢部分)					小計	供需差額
	A-社會住宅需求戶數	B-社會住宅現有戶數	C-執行中計畫辦理戶數	D-自辦閒置空間興辦社會住宅計畫戶數	E-自辦社會住宅計畫戶數	F-國宅用地興辦社會住宅戶數	G-小計 =B+C+D+E+F	H=G-A
臺北市	1,057	2,874	398	100	840		4,212	3,155
新北市	4,313	202	1,433	0	19	900	2,554	-1,759
臺中市	1,341	77	0	0	55	150	282	-1,059
臺南市	1,263	0	0	0	0	0	0	-1,263
高雄市	2,326	133	0	0	0	0	133	-2,193
基隆市	271	0	0	0	0	0	0	-271
桃園縣	1,017	0	0	0	0	0	0	-1,017
新竹市	73	3	0	0	75		78	5
新竹縣	36	0	0	0	0		0	-36
苗栗縣	127	0	0	0	0		0	-127
彰化縣	357	0	0	0	0		0	-357

供給需求 縣市	需求數	供給數(提供弱勢部分)					小計	供需差額
	A-社會住宅需求戶數	B-社會住宅現有戶數	C-執行中計畫辦理戶數	D-自辦閒置空間興辦社會住宅計畫戶數	E-自辦社會住宅計畫戶數	F-國宅用地興辦社會住宅戶數	G-小計 =B+C+D+E+F	H=G-A
南投縣	254	94	0	0	0		94	-160
雲林縣	126	0	0	0	0		0	-126
嘉義市	195	17	0	0	0		17	-178
嘉義縣	105	0	0	0	0		0	-105
屏東縣	579	7	0	0	0	0	7	-572
臺東縣	212	0	0	0	0	0	0	-212
宜蘭縣	290	0	0	0	0		0	-290
花蓮縣	77	0	0	13	0		13	-64
澎湖縣	42	0	0	0	0		0	-42
金門縣	30	0	0	0	0		0	-30
連江縣	0	0	0	0	0		0	0
總計	14,091	3,407	1,831	113	989	1,050	7,390	-6,701

備註：假設混居比例為 50%及假設本方案補助 1/2 地方政府自辦閒置空間興辦社會住宅計畫戶數 (450 戶) 及 1/2 地方政府自辦社會住宅計畫戶數 (3954 戶)。





## 下篇、社會住宅第 1 期(103 至 106 年)實施計畫

### 壹、計畫緣起

#### 一、依據

本計畫係依據社會住宅中長期推動方案辦理，將補助地方政府興辦社會住宅及運用國宅用地興辦社會住宅，以照顧弱勢國民居住需求。

#### 二、未來環境預測

##### (一) 購屋市場房價過高，弱勢民眾購屋困難

依本部營建署住宅需求動向調查 101 年第 4 季資料，如表 1 顯示，整體調查地區平均房價所得比為 8.3 倍，平均貸款負擔率為 32.0%，其中大台北地區房價所得比、貸款負擔率最高。台北市房價所得比達 13.1 倍，貸款負擔率 47.6%；新北市房價所得比 9.4 倍，貸款負擔率 35.6%，顯示大台北地區房價高漲，民眾購屋負擔能力重，平均薪資所得 4 成以上支付於購屋貸款。

表 1 101 年第 4 季主要都會房價所得比、貸款負擔率一覽表

縣市	平均房價所得比 (%)	平均貸款負擔率 (%)
臺北市	13.1	47.6
新北市	9.4	35.6
台中市	5.9	26.0
台南市	6.8	28.0
高雄市	6.9	27.6
桃園縣	7.5	27.6
新竹縣		
新竹市		
整體調查地區	8.3	32.0

資料來源：本部營建署 101 年第 4 季「住宅需求動向調查」

(二) 第一等分位及第二等分位家庭租屋率較高

依據行政院主計總處 100 年家庭收支調查報告資料顯示，全國住宅自有率達 88.45%，各縣市以雲林縣 93.46%最高，其次為苗栗縣 93.23%；五都則以高雄市 89.42%最高，其次為新北市 87.94%，詳細資料詳如下表 2 所示：

表 2 全國各縣市住宅權屬情形表

縣市	住宅權屬			租押 (%)	其他 (含配住及借用) (%)
	自有(%)				
	戶內經常居住 成員所有擁有	不住在一起的 配偶、父母或子 女所擁有	小計		
台北市	81.94	3.12	85.06	11.20	3.74
新北市	83.84	4.10	87.94	10.57	1.50
台中市	81.30	3.86	85.16	11.16	3.68
台南市	82.67	3.41	86.08	10.50	3.42
高雄市	83.51	5.91	89.42	7.09	3.47
桃園縣	86.37	3.08	89.45	9.55	1.00
宜蘭縣	83.27	5.72	88.99	5.54	5.47
新竹縣	89.57	2.93	92.50	5.89	1.61
苗栗縣	93.23	0.00	93.23	4.27	2.50
彰化縣	89.44	2.45	91.89	6.45	1.66
南投縣	90.11	1.55	91.66	6.01	2.33
雲林縣	87.92	5.54	93.46	3.71	2.83
嘉義縣	87.67	5.21	92.88	3.81	3.32
屏東縣	89.49	1.26	90.75	6.08	3.18
花蓮縣	82.60	4.89	87.49	8.90	3.61
台東縣	88.81	3.25	92.06	5.40	2.55
澎湖縣	78.93	10.07	89.00	5.04	5.96
基隆市	85.77	6.11	91.88	4.22	3.89
新竹市	87.74	4.02	91.76	5.32	2.92
嘉義市	80.00	4.48	84.48	9.06	6.45
金門縣	-	-	-	-	-
連江縣	-	-	-	-	-
全國	84.58	3.87	88.45	8.71	2.84

資料來源：行政院主計總處 100 年家庭收支調查報告

另將家庭可支配所得由小至大排列，並按戶數分成 5 等分，最高 20% 家庭 100 年每戶可支配所得為 230.1 萬元，最低 20% 家庭為 39 萬元，高低所得差距 5.9 倍。就住宅所有權而言，最低 20% 家庭 100 年每戶可支配所住宅自有比例最低僅 74.4%，最高 20% 家庭則為 94.21%；最低 20% 家庭住宅租押、配住及借用比例為 19.1%，最高 20% 家庭則僅為 4.41%。就全國總平均而言，最低 20% 及次低 40% 家庭可支配所得在住宅自有比例均小於全國平均 84.58% 且住宅租押、配住及借用比例均大於全國平均 11.55%，屬於較需要接受協助之群體，詳如下表 3。

表 3 民國 100 年住宅所有權概況依可支配所得按戶數五等分位表

項目	總平均	1		2		3		4		5	
		比例 (%)	戶數	比例 (%)	戶數	比例 (%)	戶數	比例 (%)	戶數	比例 (%)	戶數
家庭戶數	7,953,828	1,591,966		1,591,966		1,591,966		1,591,966		1,591,966	
一、住宅所有權概況											
1. 自有 (戶內經常居住成員擁有)	84.58	74.4	1,184,423	79.61	1,267,364	84.83	1,350,465	89.87	1,430,700	94.21	1,499,791
2. 不住在一起的配偶、父母或子女所擁有	3.87	6.5	103,473	5.45	86,762	3.67	58,425	2.33	37,093	1.38	21,969
3. 租押	8.71	12.53	199,473	11.93	189,921	9.25	147,257	6.53	103,955	3.32	52,853
4. 其他 (含配住及借用)	2.84	6.57	104,592	3	47,758	2.26	35,978.43	1.27	20,217.97	1.09	17,352
二、所得總額 (元)	1,157,895	390,673		705,711		1,009,082		1,382,400		2,301,612	

### (三) 北部地區租屋負擔重

依據本部營建署 101 年第 1 季「住宅需求動向調查」台灣主要都會已租用住宅者租屋月租金調查結果，台北市四種租用類型 (分租雅房、小套房、獨立套房及整戶住家) 租金均為最高，整體平均租金達到 18,088 元/月，其次為新北市之 12,079 元/月，詳細資訊如下表 4 所示：

表 4 101 年第 1 季主要都會已租用住宅者租屋月租金一覽表

縣市	分租雅房	小套房	獨立套房	整戶住家	整體平均
台北市	10,322	8,535	11,571	19,205	18,088
新北市	6,011	6,955	9,571	12,439	12,079
台中市	4,254	6,489	6,786	11,263	10,595
台南市	4,250	5,227	5,600	8,738	8,221
高雄市	5,633	6,714	6,750	8,982	8,789
桃園縣	5,456	7,400	6,805	10,773	10,235
新竹縣					
新竹市					
整體調查地區	6,654	6,823	8,392	12,458	11,919

資料來源：本部營建署 101 年第 1 季「住宅需求動向調查」

(四) 住宅供給量尚足及低度使用住宅量略多

根據本部營建署 101 年第 3 季住宅資訊統計季報顯示，全國普通住戶數達 7,630,385 戶，住宅存量則為 8,209,041 戶，住宅供給率為 107.6% 呈現供大於需之情況。全國各縣市除台北市(94.7%)以外，住宅供給率均呈現供大於需的情形，其中又以基隆市最甚(120.9%)，其次為連江縣(120.4%)；五都則是以台中市(112.8%)住宅供給率最高，其次為新北市(110.0%)。詳細資料詳如下表 5 所示：

表 5 全國各縣市住宅供給率一覽表

縣市	住宅供需		
	普通住戶數(戶)	住宅存量(宅數)	住宅供給率(%)
台北市	979,872	927,960	94.7
新北市	1,384,121	1,521,863	110.0
台中市	850,670	959,593	112.8
台南市	613,664	650,480	106.0
高雄市	948,243	1,013,604	106.9
桃園縣	671,326	751,601	112.0
宜蘭縣	131,330	163,271	124.3
新竹縣	158,549	168,503	106.3
苗栗縣	161,353	167,882	104.0
彰化縣	361,992	390,057	107.8

南投縣	152,695	161,699	105.9
雲林縣	211,294	215,942	102.2
嘉義縣	155,066	174,580	112.6
屏東縣	259,531	272,657	105.1
花蓮縣	102,708	121,398	118.2
台東縣	68,813	74,891	108.8
澎湖縣	27,017	28,960	107.2
基隆市	135,023	163,248	120.9
新竹市	147,209	159,510	108.4
嘉義市	92,418	102,270	110.7
金門縣	15,519	16,697	107.6
連江縣	1,972	2,375	120.4
全國	7,630,385	8,209,041	107.6

資料來源：本部營建署 101 年第 3 季「住宅資訊統計季報」

依據本部營建署「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託案，利用「臺電用電資料」及「房屋稅籍資料庫」勾稽方式，以每月用電度數低於標準（60 度）的家戶，即表示家戶使用頻率偏低，以此統計低度使用住宅量；復依該低度使用住宅量，再根據財政部賦稅署公布的「固定資產耐用年數表」，將超過建築構造耐用年限之住宅剔除後，計算出有效低度使用住宅，作為推估空屋數量轉為住宅使用潛在供給量之依據，有關低度使用住宅量及有效低度使用住宅量詳見表 6。

#### 1. 低度使用住宅量

100 年全國低度使用住宅數量約 82 萬餘戶，五直轄市及準直轄市桃園縣之低度使用住宅數量，以新北市 125,165 戶最多，最少為台南市 62,939 戶。

#### 2. 有效低度使用住宅量

100 年全國有效低度使用住宅數量約 64 萬餘戶，五直轄市及準直轄市桃園縣之有效低度使用住宅數量，以新北市 111,647 戶最多，最少為台南市 45,180 戶。

表 6 低度使用住宅有效性區分統計 (民國 100 年資料)

縣 市	住宅存量	低度使用住宅數	有效低度使用住宅數
全 國	8,006,125	826,952	645,183
新北市	1,477,371	125,165	111,647
台北市	871,250	68,405	59,554
台中市	926,767	93,511	78,225
台南市	637,026	62,939	45,180
高雄市	984,151	103,631	81,355
桃園縣	727,412	77,766	69,097

資料來源：本部營建署「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委託案

### (五) 弱勢戶增加且有社會排斥現象

房東出租予中低所得家庭會擔心有收不到房租等問題，致房屋出租予中低所得家庭之意願較為低落，而目前房屋出租予中低所得家庭又無任何租稅優惠減免措施作為誘因；另因本部辦理租金補貼業務，依法應配合提供租金補貼租賃契約等資料供稅捐稽徵單位查辦，部分房屋出租人為避免遭稅務單位查核納稅，甚至不願將房屋出租予租金補貼申請人，致中低所得家庭租屋遭遇困難。

由圖 1 及表 7 低收入戶、原住民、身心障礙者、獨居老人近十年比例表可知，除了獨居老人人數自民國 90 年 52,279 人 (0.23%)，至民國 101 年降至 47,880 人 (0.21%)，比例有逐漸下降趨勢外，低收入戶數自民國 90 年 67,191 戶 (0.99%)，至民國 101 年增至 145,887 戶 (1.78%)；原住民戶數自民國 90 年 116,685 戶 (1.72%)，至民國 100 年增至 164,443 (2.04%)；身心障礙者人數自民國 90 年 754,084 人 (3.37%)，至民國 101 年增至 1,104,849 (4.74%)，比例均有逐漸上升趨勢。

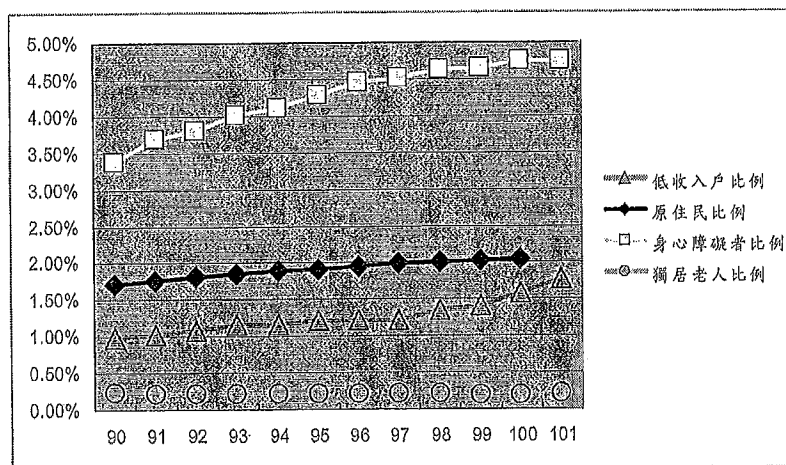


圖 1 近十年弱勢族群比例趨勢圖



表 7 低收入戶、原住民、身心障礙者、獨居老人近 10 年比例

時間	戶數	低收入戶		原住民		人口數	身心障礙者		獨居老人	
		戶數	比例	戶數	比例		戶數	比例	人數	比例
90	6,802,281	67,191	0.99%	116,685	1.72%	22,405,568	754,084	3.37%	52,279	0.23%
91	6,925,019	70,417	1.02%	122,032	1.76%	22,520,776	831,266	3.69%	49,111	0.22%
92	7,047,168	76,406	1.08%	127,628	1.81%	22,604,550	861,030	3.81%	48,637	0.22%
93	7,179,943	82,783	1.15%	133,155	1.85%	22,689,122	908,719	4.01%	48,171	0.21%
94	7,292,879	84,823	1.16%	137,753	1.89%	22,770,383	937,944	4.12%	47,469	0.21%
95	7,394,758	89,900	1.22%	142,298	1.92%	22,876,527	981,015	4.29%	48,561	0.21%
96	7,512,449	90,682	1.21%	146,861	1.95%	22,958,360	1,020,760	4.45%	48,666	0.21%
97	7,655,772	93,032	1.22%	151,467	1.98%	23,037,031	1,040,585	4.52%	47,943	0.21%
98	7,805,834	105,265	1.35%	156,517	2.01%	23,119,772	1,071,073	4.63%	49,399	0.21%
99	7,937,024	112,200	1.41%	160,816	2.03%	23,162,123	1,076,293	4.65%	47,184	0.20%
100	8,057,761	128,237	1.59%	164,443	2.04%	23,224,912	1,100,436	4.74%	47,255	0.20%
101	8,186,432	145,887	1.78%	-	-	23,315,822	1,104,849	4.74%	47,880	0.21%

資料來源：本部營建署「住宅統計資訊網」資料時間：101年Q3

另依本部營建署為了協助中低所得之家庭解決居住問題，每年推動「整合住宅補貼資源實施方案」提供之租金補貼，依下表 8 顯示，96 年租金補貼計畫戶數為 12,000 戶，97-101 年皆為 24,000 戶，申請戶數卻由 15,499 攀升到 89,380 戶，申請率亦由 129.16% 升至 372.42%；反觀購置住宅貸款利息補貼，計畫戶數由 96、97 年之 30,000 戶降至 98-101 之 10,000 戶，而申請戶數 96-101 年度分別為 4,298、8,604、6,644、6,779、5,569 及 4,067 戶，申請利息補貼之戶數於申請戶量及申請率均明顯較申請租金補貼低很多。顯見目前住宅市場，因房價高漲，居民無力購置住宅，居民改以租屋方式滿足住屋需求。

表 8 96 至 101 年租金補貼資源配置一覽表

年度	計畫戶數(1)	申請戶數(2)	核准戶數	申請率 (2)/(1)
96	12,000	15,499	11,247	129.16%
97	24,000	27,256	23,592	113.57%
98	24,000	25,521	23,182	106.34%
99	24,000	52,236	46,902	217.65%
100	24,000	62,748	56,776	261.45%
101	24,698	89,379	24,655	361.88%

資料來源：本部營建署整理

#### (六) 民調顯示民眾支持政府興建社會住宅

此外，為瞭解國人對於社會住宅政策之相關意見，本部於 99 年 11 月 5 日至 7 日委託全國意向民調公司，進行「社會住宅」相關議題民調，以臺閩地區住宅電話簿後四碼隨機抽取，篩選戶內 20 歲以上國民進行訪問，共完成 1,120 個有效樣本，95%信賴水準，抽樣誤差為正負 2.93 百分點。結果摘要如下：

1. 支持政府興建「社會住宅」的民眾高達八成九。
2. 有七成六的民眾認為政府興建只租不售的「社會住宅」，對解決社會或經濟弱勢族群的居住問題有幫助。
3. 另有七成八的民眾接受與社區混合在一起的「社會住宅」蓋在住家附近。
4. 民眾認為應優先提供「社會住宅」的對象，依序為「低收入戶」(70.96%)、「買不起房子的年輕上班族」(42.42%)、「獨居老人」(35.86%)、「單親家庭」(34.78%)等。

### 三、問題評析

#### (一) 我國社會住宅供給量不足

我國「只租不售」的社會住宅約有 6,813 戶，佔全國住宅總量之 0.08%（約佔全國 50%分位點以下無自有住宅家戶 85 萬戶之 0.8%），遠低於其他國家社會住宅比例（荷蘭 34%、香港 29%、英國 20%、丹麥 19%、瑞典 18%、德國 16%、歐盟平均 14%、新加坡 8.7%、美國 6.2%、日本 6.1%）。

## （二）當地居民反對興建社會住宅

行政院 100 年 6 月 16 日核定「社會住宅短期實施方案」，推動位於臺北市、新北市 5 處示範基地興辦社會住宅。惟於 99 年 11 月間公布 5 處示範基地選址地點後，即遭受當地民眾強烈反對，擔心社會住宅會成為「貧民窟」，影響當地治安及房價。

## （三）社會住宅不易管理

由於地方政府囿於人力及經費不足問題，過去辦理之「平價住宅」及「出租國宅」管理績效欠佳，給人「建築物及使用管理品質低落」之負面印象。

## （四）社會住宅標籤化疑慮

由於過去辦理之「平價住宅」入住對象全部為低收入戶，給人「住戶水準不齊」之負面印象。且目前仍有許多經濟與社會弱勢者的居住問題無法透過補貼來解決，包括找不到合適的居所者（如獨居老人、肢體障礙者需要完善無障礙空間）、遭歧視排擠者（如精障、智障、愛滋病患者），以及遭受緊急危難者（如災民、家暴與性侵受害婦女的庇護安置）等。

## 貳、計畫目標

### 一、目標說明

本計畫目標為補助各地方政府興辦 3,900 戶社會住宅，以及補助新北市及台中市 2 處國宅用地土地價款興辦社會住宅約 2,100 戶。

### 二、達成目標之限制

#### (一) 經費資源投入多寡

目前各級政府財政狀況不佳，社會住宅之推動必須視整體預算資源通盤考量來作分配，可能會影響到每年固定投入金額，進而影響實際興辦戶數。

#### (二) 政府部門推動人力不足

目前大部分縣市政府住宅單位因國宅階段性任務完成而紛紛裁併，住宅事務多無專責單位，且專責人員大多不足，且對住宅事務不熟悉，將影響執行成效。

#### (三) 縣市首長之施政配合意願及地方行動力

因大部分縣市過去尚無執行經驗，故本方案是否成功，牽涉地方首長重視程度及地方行動力。

### 三、預期績效指標及評估基準

#### (一) 預估績效指標：

##### 1. 補助地方政府興辦社會住宅

自 104 年起，每年預計核定補助興建 1,300 戶社會住宅(目標值)。

## 2.運用國宅用地興辦社會住宅

自 104 年起，新北市、臺中市等 2 直轄市完成國宅用地有償撥用，以 BOT 或都市更新或合建分屋等方式取得約有 2,100 戶社會住宅。

### (二) 評估基準：

#### 1.補助地方政府興辦社會住宅

目標達成率(%)：每年實際核定補助戶數/每年預計核定補助戶數。

#### 2.運用國宅用地興辦社會住宅

目標達成率(%)：2 處國宅用地有償撥用/完成撥用處。

## 參、現行相關政策及方案之檢討

### 一、社會住宅短期實施方案

#### (一) 緣起

「社會住宅推動聯盟」前於 99 年 10 月 13 日拜會馬總統，建議政府應儘速興建只租不賣的社會住宅，經本部於 99 年 10 月 31 日向馬總統報告「社會住宅實施方案初步構想」，馬總統裁示如下：

1. 確立租金補貼為主，興建社會住宅為輔之原則。
2. 無法透過租金補貼，在市場上租到合適住宅之弱勢者，政府有義務提供公有出租住宅。
3. 請內政部在大台北都會區，於兩週內篩選一定數量之土地，著手與相關部會及地方政府研議準備興建 1,000 至 2,000 戶之社會住宅。

#### (二) 主要內容

本方案係由本部與臺北市及新北市政府共同推動，並奉行政院於 100 年 6 月 16 日核定，主要推動臺北市及新北市之 5 處試辦基地，包括萬華青年段、松山寶清段、三重大同南段、三重同安厝段及中和秀峰段等，預計興建約 1,661 戶。本方案由本部補助土地價款約 34.26 億元，臺北市 2 處係由該府編列預算自行興建，新北市 3 處則以 BOT 方式興建。

#### (三) 執行成果

本部業於 100 年 10 月 26 日核定臺北市政府及新北市政府之興辦事業計畫。臺北市政府業委託建築師辦理完成二處基地之初步建築設計，並多次召開說明會，積極與當地民眾溝通協

調中，以逐步化解當地民眾之反對意見。新北市政府業完成 BOT 招商作業，於 102 年 5 月 15 日與日勝生活科技股份有限公司完成簽約。

#### (四) 檢討建議

本案自 99 年 11 月間公布 5 處興辦地點後，及遭受當地居民反對，擔心影響當地治安與房價，經臺北市及新北市政府多次召開說明會與當地居民溝通後，反對聲浪業趨緩。未來推動社會住宅時，政府應將加強與民眾之溝通參與，並針對鄰里社區既有之活動及社區之需求，補充加強其不足之部分(如：公共空間綠化、交通、社會福利、醫療照顧、教育、就業、環保等項)，使周邊社區鄰里得共同分享使用，形成共存共榮之整體。

## 二、閒置設施轉型青年住宅或青年旅館示範推動計畫

### (一) 主要內容

本計畫係由行政院公共工程委員會所推動，該計畫業於 102 年 2 月 23 日奉行政院核定，規劃針對各縣市政府現有閒置或低度使用設施，擇取適當個案予以活化，作為青年出租住宅或青年旅館。其中，為紓解青年人住宅需求，本計畫推動新北市永和警察宿舍轉型為「新北市永和青年住宅」，並由本部住宅基金補助設計監造及施工費用 1,480 萬 2 千 8 百元。

### (二) 執行成果

上述青年住宅計有 11 戶，含 8 戶青年安居戶及 3 戶友善家園戶，新北市政府業完成整修工程，並於 102 年 1 月 23 日至 2 月 25 日間開放申請，提供符合資格之青年居住。

### (三) 檢討建議

本部 102 年 4 月 8 日召開研商「社會住宅中長期推動方案」第 1 次會議時，本案執行單位新北市政府代表表示，本案老舊建物是以 30~40 年前的施工工法興建，結構材料都有一些問題，經由事後評估，重新蓋都要比現在整修便宜，整建單價成本非常高，因為結構安全須做鑑定，後續做屋況整理，整理完成後，才發現屋頂有破洞，經過執行後才會知道。本來新北市還有另一個閒置建物為國稅局稅捐處房舍，屋齡超過 40 年，經過結構鑑定，混凝土強度為原始興建的 50%，考量安全性，後來就拆掉。所以，本府簽報閒置建物年限以 30 年為限，老舊房子經過結構鑑定、補強後，必需審慎使用，避免入住者入住後，發生老舊房舍垮掉之危險。

### 三、整合住宅補貼資源實施方案

#### (一) 主要工作項目

「整合住宅補貼資源實施方案」係整合以往以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，而以國民的家庭所得及各種弱勢狀況作為住宅補貼制度之主要考量。本方案之照顧對象係採評點制，對於收入較低及具備弱勢條件者（如社會救助法審核列冊之低收入戶、身心障礙者、獨居或 65 歲以上老人、受家庭暴力侵害者及其子女、單親家庭、重大傷病者、原住民、重大災害災民）都將給予較高之分數。

為協助中低收入家庭減輕其居住負擔，提供租金補貼、購置及修繕住宅貸款利息補貼，101 年度購置住宅貸款利息補貼最高優惠貸款額度 220 萬元，修繕住宅貸款利息補貼最高優惠貸款額度 80 萬元，租金補貼為每戶每月最高 4,000 元，補貼期間最長一年。

#### (二) 現行相關計畫執行成果

自 96 年度開辦迄今，已協助 22 萬 3,802 戶家庭減輕其居住負擔。



### (三) 檢討建議

未來將視各直轄市、縣(市)政府自籌款比率，調整租金補貼計畫戶數。

## 四、102 年租屋服務平臺試辦計畫

為落實「民國 101 至 104 年整體住宅政策實施方案」之「創造公平的租屋機會」計畫目標，並依據住宅法第 44 條訂定之「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」，利用民間現有資源，運用現有產業的服務能量與商業模式成立一專責之租屋服務平臺，以專業角度協助中低所得家庭或一般民眾之租屋服務，除保障承租雙方權益外，並多元提供社會住宅，亦可健全租屋市場之發展。

本計畫係依據行政院 102 年 2 月 22 日院臺建字第 1020008623 號函辦理。另依據 102 年 1 月 28 日行政院交議經濟建設委員會研商租屋服務平臺示範計畫(草案)會議，綜提意見摘述如下：「請內政部配合住宅法的施行，於本(102)年前完成整體住宅租賃發展政策，本案建議以撙節支出，提升效益原則先行試辦一年，並俟上開租賃政策確定後，再檢討提出整體方案。」爰本部研擬 102 年度租屋服務平臺試辦計畫並據以執行。

### (一) 主要工作項目

#### 1. 租屋服務平臺運作模式

本部研議規劃及建立租屋服務平臺機制，並編列預算，補助直轄市、縣(市)政府輔導民間不動產租賃服務業者、物業管理公司或非營利組織，成立租屋服務平臺，辦理租賃住宅之經營及管理。本平臺尊重市場機制的運作，輔導不動產租賃服務業者運用現有產業的服務能量與商業模式，提供民眾一般租屋資訊、糾紛諮詢，並由政府提供誘因，為中低所得家庭媒合或仲介適居的住所。此外，非營利組織也可以運用民間既有的產業商業模式，共同合作加入服務中低所得家庭的行列，以確

保租屋市場功能之健全化發展，租屋服務平臺運作模式如下

## 2. 租屋服務平臺主要工作項目

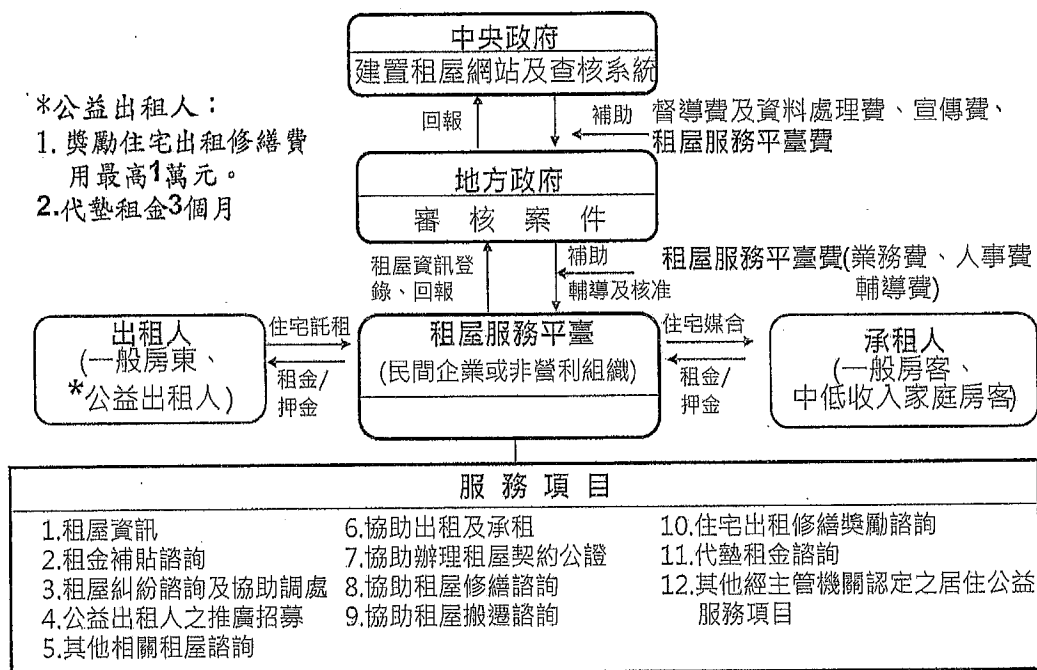


圖 2 租屋服務平臺運作模式圖

各租屋服務平臺應提供一般民眾租屋資訊、租屋諮詢、租屋糾紛諮詢等相關服務外，另應協助公益出租人與中低所得家庭雙方之租屋媒合或仲介、租屋公證、協助租屋修繕諮詢、協助租屋搬遷諮詢等相關事宜，其服務項目如下表 9：

表 9 租屋服務平臺服務項目表

服務項目	備註
一、租屋資訊	不得向接受服務者收取費用。
二、租金補貼諮詢	
三、租屋糾紛諮詢及協助調處	
四、公益出租人之推廣招募	
五、其他相關租屋諮詢	
六、協助出租及承租	服務對象如為公益出租人及中低所得家庭者，不得向該二者收取費用。
七、協助辦理租屋契約公證	
八、協助租屋修繕諮詢	
九、協助租屋搬遷諮詢	
十、住宅出租修繕獎勵諮詢	
十一、代墊租金諮詢	

註：依據「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」第 4 條規定彙整

### 3.租屋服務平臺辦理家數及預計辦案件數

各直轄市、縣(市)辦理平臺家數，以各直轄市、縣(市)屆時陳報本部之工作計畫書預估家數，經審查後據以分配。直轄市、縣(市)政府依補助金額，視轄區內受理民間申請租屋服務平臺之專業能力、媒合服務、公益服務與居住服務預期規模，依其服務計畫書審查後，評估及核准設置租屋服務平臺家數。

102 年以有急迫需求之直轄市或縣(市)為主，預計 5-6 個直轄市、縣(市)，約 40 個租屋服務平臺，媒合或仲介成功案件約 1,500 件，故預估辦理住宅出租修繕費用獎勵件數為 1,500 件、代為墊付租金件數為 150 件。

### 4.建置租賃資訊網站及租屋服務平臺查核作業系統

由於民間業者的網站及只有少數縣市政府建置租屋網站，其查詢方式及內容並不一致，難以整合，無法符合本計畫需求。為提供民眾統一查詢管道，由中央統一建置「租賃資訊

網站及查核系統」，包含後續公益出租人之資料、帳務處理及查核系統，將來各縣市可直接加入，無需各縣市自己開發，以節省經費，故其功能規劃設計與建置將為本計畫執行重點之一。

## 5.經費需求

本計畫 102 年度需編列總經費為新臺幣 9,672 萬元，執行期間所需經費由中央全額負擔，並由本部編列預算補助直轄市、縣(市)政府辦理輔導獎勵民間成立租屋服務平臺。102 年所需經費由住宅基金支應。

### (二) 現行相關計畫執行成果

#### 1. 相關作業須知訂定

陸續於 102 年 3 月至 5 月間函頒「102 年度內政部營建署補助直轄市、縣(市)政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺經費須知」、「直轄市縣(市)政府輔導獎勵民間成立租屋服務平臺作業須知」及「租屋服務平臺提供刊登租屋資訊住宅出租修繕獎勵及代墊租金諮詢作業須知」，以作為縣市政府推動租屋服務平臺依據。

#### 2. 直轄市、縣(市)政府工作計畫核定

102 年 4 月 22 日審查本部營建署補助直轄市、縣(市)輔導獎勵民間成立租屋服務平臺工作計畫書，計有臺北市、新北市、基隆市、臺中市、雲林縣、高雄市、臺東縣、臺南市提出，並於 102 年 5 月陸續核定 8 直轄市、縣(市)辦理租屋服務平臺補助經費，共計核定 8 直轄市、縣(市)服務平臺家數 21 家、媒合件數 1,510 件、代墊租金件數 151 件，核定經費合計 7,442 萬 1 仟元。

#### 3. 建置租賃資訊網站及租屋服務平臺查核作業系統

102年5~6月辦理建置租賃資訊網站及租屋服務平臺查核作業系統委託案招標作業，並將於8月完成初步建置作業。

(三) 檢討

- 1.102年6月起8直轄市、縣(市)政府陸續辦理公告，後續辦理業者服務計畫書審查及簽約作業。
- 2.預計於102年9月起陸續成立租屋服務平臺，並將以電子媒體、報紙、網路等各種方式宣傳，以期達成本(102)年度媒合件數1,500件計畫目標。

## 肆、執行策略及方法

### 一、主要工作項目

#### (一) 補助地方政府興辦社會住宅

##### 1. 採競爭型補助方式

本計畫擬採競爭型補助方式鼓勵各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅。由各直轄市、縣(市)政府勘選合適地點後(需能取得土地)，提案向本部營建署爭取補助先期規劃費或工程費，嗣後由本部營建署辦理補助計畫審查作業，並於核定後函知各直轄市、縣(市)政府補助額度後，據以執行，如新建工程需跨年度執行，本部得核定跨年度補助。本計畫第1年(103年)僅補助規劃費，第2年至第4年方補助工程經費。

##### 2. 優先補助辦理閒置校園或公共設施轉型為社會住宅

為利國家整體資源之有效再利用，本計畫擬優先補助各直轄市、縣(市)政府利用轄內閒置校地、校舍及公共設施等，藉由新建或改建轉型為社會住宅。直轄市、縣(市)政府得依據「交通便利性」、「屋齡小於30年」、「可提供居住戶數10戶以上」等條件，勘選合適地點後，提案向本部營建署爭取補助初期規劃費或工程費。

#### (二) 運用國宅用地興辦社會住宅

##### 1. 國宅用地配合提供使用

本部管理儲備國宅用地散佈各直轄市、縣(市)，總計面積113.2424公頃。本次為配合社會住宅推動之重大政策，逐案清查各直轄市、縣(市)國宅用地之現況情形，其中已由各直轄市、縣(市)政府變更為公園及學校等公共設施用地，及其他分區不適宜(如：山坡地保育區等)、面積零星狹窄，或已簽

訂長期合作開發租約，無法供作社會住宅使用，另有屬整體地區劃設為相關公共設施者，面積合計 59.54 公頃屬無法配合本次使用。故配合推動社會住宅政策，可作為後續規劃興建社會住宅使用之國宅用地面積合計 53.7024 公頃。(篩選基地條件交通便捷、基地規模、土地權屬及較無地上物)。

## 2.先期規劃費補助

使用本部管理儲備國宅用地規劃興建社會住宅，本部補助先期規劃費每處 150 萬元。

## 3.使用國宅用地興建社會住宅之所在地直轄市及戶數

本部分別於 102 年 4 月 8 日、5 月 15 日及 7 月 31 日召開 3 次研商「社會住宅中長期推動方案」邀集各直轄市、縣(市)政府就國宅用地「需求面」討論確認是否有需要使用國宅用地規劃興建社會住宅，嗣經本部營建署 102 年 9 月 13 日召開「新北市、臺中市及臺南市等國宅用地規劃興建社會住宅使用」用地取得及補助研商會議確認國宅用地所在之各直轄市、縣(市)政府有需要使用本部管理儲備國宅用地興辦社會住宅者及預計興辦方式與戶數如下：

### (1) 新北市政府：

三峽區劉厝埔國宅用地興建 1,800 戶社會住宅。

### (2) 臺中市政府：

大里區光正段 291 地號土地(面積 32,217 平方公尺)，預計興建 300 戶社會住宅。

(3) 至國宅用地新建興辦社會住宅之開發方式，可採 BOT 或合建分屋以及都市更新條例、促進民間參與公共建設法及住宅法等相關規定辦理。

#### 4. 國宅用地有償撥用

##### (1) 有償撥用得分期付款，並繳回住宅基金：

有關新北市三峽區劉厝埔國宅用地，本部營建署為管理機關，新北市政府需先取得本部營建署同意撥用文件後循序辦理撥用；臺中市大里區光正段國宅用地，業移交由國有財產署接管，亦請臺中市政府徵得本署同意撥用文件後，再辦理撥用；有償撥用得分期付款最長 8 年，所得土地價款繳回住宅基金，實際補助經費分期年限，仍以核定撥用計畫為準。

##### (2) 土地價款及負擔：

新北市及臺中市 2 直轄市提出運用國宅用地興辦社會住宅，以個案方式分析，採國宅用地有償撥用方式所需經費估計 10 億 8,091 萬元（詳如表 10）經費龐大，由本部住宅基金補助部分經費，以利社會住宅政策推動。有關補助方式，係以競爭型方式（愈早辦撥用，補助愈多；依縣市財力分級補助上限有所不同，並採逐年遞減，）補助國宅用地有償撥用之經費，以加速推動社會住宅興辦作業。本部營建署最多補助總計 7 億 5,664 萬元。

表 10 有償撥用經費估算表

地區	面積 (m <sup>2</sup> )	興辦 戶數	公告現值(102年) (元/m <sup>2</sup> )	撥用總金額 (萬元)	管理 機關
新北市	29,330	1,800	29,400(21,386.99 m <sup>2</sup> ) 33,800(7943.44 m <sup>2</sup> )	8 億 9,727	內政部 營建署
臺中市	32,217	300	5,700	1 億 8,364	財政部 國有財 產署
總計				10 億 8,091	



## 二、分年執行工作與分工

表 11 分年執行工作與分工表

年度	工作項目	主辦機關	協辦機關
103	1.政策之宣導講習	內政部（營建署）	衛生福利部
	2.補助地方政府興辦社會住宅	內政部（營建署）	各直轄市、縣（市）政府
	3.興辦社會住宅	各直轄市、縣（市）政府	內政部（營建署）、教育部、財政部、國防部
	4.運用國宅用地興辦社會住宅	新北市、台中市政府	內政部（營建署）、財政部
	5.建置社會福利輸送機制及福利輸送窗口	衛生福利部	各直轄市、縣（市）政府
	6.研議結合第三部門推動社會住宅	內政部（營建署）	各直轄市、縣（市）政府
104	1.政策之宣導講習	內政部（營建署）	衛生福利部
	2.補助地方政府興辦社會住宅	內政部（營建署）	各直轄市、縣（市）政府
	3.興辦社會住宅	各直轄市、縣（市）政府	內政部（營建署）、教育部、財政部、國防部
	4.運用國宅用地興辦社會住宅	新北市、台中市政府	內政部（營建署）、財政部
	5.建置社會福利輸送機制及福利輸送窗口	衛生福利部	各直轄市、縣（市）政府
105	1.政策之宣導講習	內政部（營建署）	衛生福利部
	2.補助地方政府興辦社會住宅	內政部（營建署）	各直轄市、縣（市）政府
	3.興辦社會住宅	各直轄市、縣（市）政府	內政部（營建署）、教育部、財政部、國防部
	4.運用國宅用地興辦社會住宅	新北市、台中	內政部（營建

年度	工作項目	主辦機關	協辦機關
		市政府	署)、財政部
	5.建置社會福利輸送機制及福利輸送窗口	衛生福利部	各直轄市、縣(市)政府
106	1.政策之宣導講習	內政部(營建署)	衛生福利部
	2.補助地方政府興辦社會住宅	內政部(營建署)	各直轄市、縣(市)政府
	3.興辦社會住宅	各直轄市、縣(市)政府	內政部(營建署)、教育部、財政部、國防部
	4.運用國宅用地興辦社會住宅	新北市、台中市政府	內政部(營建署)、財政部
	5.建置社會福利輸送機制及福利輸送窗口	衛生福利部	各直轄市、縣(市)政府
	6.辦理社會住宅之經驗交流活動，並檢視社會住宅執行成果，研擬下1期實施計畫。	內政部(營建署)	衛生福利部

### 三、經費補助比例

參考行政院主計總處 102 年 8 月 12 日台內惠字第 1020284030 號函訂定本方案各直轄市及縣(市)政府補助款比率(詳如表 12)，並逐年調降中央補助。

表 12 競爭型補助-各直轄市及縣(市)政府財力分級及補助款比率表

財力分級	第一期補助款比率			第二期補助款比率						平均補助 比例
	104年	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年	
1	60.00%	56.30%	52.60%	40.00%	35.00%	30.00%	25.00%	20.00%	15.00%	37.10%
2	70.00%	67.50%	65.00%	42.00%	38.00%	34.00%	30.00%	26.00%	22.00%	43.83%
3	80.00%	78.80%	77.60%	44.00%	41.00%	38.00%	35.00%	32.00%	29.00%	50.60%
4	85.00%	88.40%	83.80%	46.00%	44.00%	42.00%	40.00%	38.00%	36.00%	55.91%
5	90.00%	90.00%	90.00%	48.00%	47.00%	46.00%	45.00%	44.00%	43.00%	60.33%
小 計										49.56%

註：財力分級係依行政院主計總處 102 年 8 月 8 日主預補字第 1020102033 號函，自 103 年度起適用。

## 伍、期程與資源需求

### 一、計畫期程與經費來源

本計畫自 103 年至 106 年止，共計 4 年，執行期間所需經費由住宅基金支應，103 年度預算未及編列，擬於本計畫報奉行政院核定後，超支併年度決算辦理，104 年度起，由中央編列公務預算撥充住宅基金，由住宅基金循預算編列辦理。本計畫擬採滾動式檢討與修正，以利計畫之執行，俾得以延續推動。

### 二、經費需求（含分年經費）

經彙整 4 年所需經費共計 30 億 5,288 萬元，其中 103 年度為 1,900 萬元，104 年度為 10 億 9,666 萬元，105 年度為 9 億 6,811 萬元，106 年度為 9 億 6,911 萬元。其中補助地方政府興辦社會住宅為 26 億 8,580 萬元；運用國宅用地興建社會住宅為 3 億 6,708 萬元。（詳表 13）

#### （一）總經費

表 13 補助地方政府興辦社會住宅總經費

項目 年度	經費需求(萬元)					
	補助地方政府興辦社會住宅			運用國宅用地興辦社會住宅		小計
	補助先期 規劃費	業務費	補助部分 工程費用	補助先期 規劃費	補助部分用 地有償撥用 經費	
103 年度	1,500	100	0	300	0	1,900
104 年度	1,500	100	8 億 7,360	0	2 億 706	10 億 9,666
105 年度	1,500	100	8 億 7,360	0	7,851	9 億 6,811
106 年度	1,500	200	8 億 7,360	0	7,851	9 億 6,911
小計	6,000	500	26 億 2,080	300	3 億 6,408	30 億 5,288
合計	26 億 8,580			3 億 6,708		

(二) 補助地方政府興辦社會住宅 (詳表 14)

1. 補助先期規劃費用：預估 10 處×150 萬元=1500 萬元
2. 補助部分工程費用：1300 戶/年×16 坪/戶×8.4 萬元/坪 (按行政院主計總處標準 13 至 16 樓每平方公尺 2.55 萬元，)×50%(假設補助比率值) =8 億 7,360 萬元。
3. 行政業務費：辦理政策宣導講習及經驗交流活動行政業務費。

表 14 補助地方政府興辦社會住宅 103~106 年補助經費需求表

協助方式	103	104	105	106	合計
補助先期規劃費	1,500 萬元 (10 處)	1,500 萬元 (10 處)	1,500 萬元 (10 處)	1,500 萬元 (10 處)	6,000 萬元 (40 處)
補助部分工程費用		8 億 7,360 萬 (1,300 戶)	8 億 7,360 萬 (1,300 戶)	8 億 7,360 萬 (1,300 戶)	26 億 2,080 萬 (3,900 戶)
業務費	100 萬元	100 萬元	100 萬元	200 萬元	500 萬元
小計	1,600 萬元	8 億 8,960 萬	8 億 8,960 萬	8 億 9,060 萬	26 億 8,580 萬

(三) 運用國宅用地興辦社會住宅

1. 補助先期規劃費用：預估 2 處 (新北市、臺中市)×150 萬元 =300 萬元
2. 補助部分用地有償撥用經費：以 104 年計，其中新北市政府申請以分期付款 8 年計算，每年計 7,851 萬元；又臺中市政府以一次補助不需分期，計 1 億 2,855 萬元，故 104 年補助需達 2 億 706 萬元；另辦理國宅用地有償撥用負擔經費之計算方式 (詳表 15)。

表 15 各年度辦理國宅用地有償撥用負擔經費試算表 單位：萬元

縣市別財力分級暨中央 補助地方出資經費 有償撥用年度	財力分級第 2 級 補助上限 70%至 50% 逐年調降 2.5%			
	新北市		臺中市	
	中央補助	地方出資	中央補助	地方出資
104	62,809	26,918	12,855	5,509
105	60,566	29,161	12,396	5,968
106	58,322	31,404	11,936	6,427
107	56,079	33,648	11,477	6,886
108	53,836	35,891	11,018	7,346
109	51,593	38,134	10,559	7,805
110	49,350	40,377	10,100	8,264
111	47,107	42,620	9,641	8,723
112	44,863	44,863	9,182	9,182

備註：1.競爭型補助係採愈早辦理撥用，中央補助愈多，地方出資則愈少。

2.地方出資部分可分期撥用最長 8 年，中央補助年期則需一致。

3.於本方案最後年限（112 年）始辦理撥用，新北市及臺中市政府仍有中央補助 50%之撥用經費。

## 陸、預期效果及影響

### 一、預期效果

- (一) 補助地方政府興辦社會住宅部分將可興辦 3,900 戶社會住宅，地方政府運用國宅用地興辦社會住宅將可興辦 2,100 戶社會住宅，預期可協助 6,000 戶獨居老人、身心障礙者等弱勢或中低收入家庭解決居住問題。
- (二) 預計可帶動關聯性產值約 105 億元(補助興建工程費 26.2 億元×4 倍)。

### 二、計畫影響

#### (一) 落實住宅政策

藉由社會住宅中長期推動方案協助各直轄市、縣(市)政府推動社會住宅，可落實「民國 101 年至 104 年整體住宅政策實施方案」之「提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助」計畫目標，使國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，協助社會經濟弱勢，轉換民眾以購宅為主的住房觀念，導引轉變為「住者適其屋」之居住環境。

#### (二) 提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助

本計畫完成時，預期可協助 6,000 戶弱勢或中低收入家庭解決居住問題。地方政府擇定當地區域社福單位作為社會住宅單一窗口，透過機制將具特殊情形或身分居民之新增、異動情形通報社福單位，並循一般個案處理流程予以協助，以照顧弱勢戶各面需求。

## 柒、附則

### 一、替選方案之分析及評估

由於社會住宅係為照顧部分特殊情形或身份者（即經濟與社會弱勢者）無法透過租金補貼來解決其居住問題，包括找不到合適的居所者（如老人、肢體障礙者需要完善無障礙空間）、遭歧視排擠者（如精障、智障）等。因此，針對上述無法自行於市場得到滿足的弱勢居住需求，需要透過提供社會住宅來解決因應，爰無替選方案。

### 二、有關機關配合事項

- (一) 本方案所列各項工作項目由本部營建署主導推動，衛生福利部協助辦理，閒置校園及設施轉型為社會住宅部分，請教育部、財政部持續協助清查閒置設施，並將資訊提供予各地方政府。
- (二) 有關運用國宅用地興辦社會住宅部分，請財政部配合辦理土地撥用。
- (三) 請財政部配合修訂「促進民間參與公共建設法施行細則」第 8 條增加「依法核准設置之社會住宅」一款條文，俾利地方政府依據「促進民間參與公共建設法」以 BOT 方式興辦社會住宅。
- (四) 地方政府運用轄內國有非公用或國防部土地自辦社會住宅部分，請國防部、財政部配合辦理土地撥用。
- (五) 請各受補助的地方政府協助建立下列相關性別統計資料，於執行過程中，有關評審委員會、設計及執行團隊任一性別不低於三分之一，以使不同性別共治共決，及方案未來申請者或受益者，建立性別統計資料，以利性別分析。

### 三、計畫期程結束後配套措施



本方案擬採滾動式檢討與修正，以利計畫之執行，俾得以延續推動。