

整合住宅補貼資源實施方案 (核定本)

內政部

中華民國 106 年 3 月

行政院 96年1月30日院臺建字第0960002218號函核定
行政院 97年5月16日院臺建字第0970018382號函核定修正
行政院 98年6月26日院臺建字第0980037290號函核定修正
行政院 99年5月24日院臺建字第0990027870號函核定修正
行政院101年6月18日院臺建字第1010133886號函核定修正
行政院104年3月 6日院臺建字第1040010570號函核定修正
行政院104年7月17日院臺建字第1040037822號函核定修正
行政院106年3月30日院臺建字第1060166573號函核定修正

整合住宅補貼資源實施方案

壹、緣起

- 一、本方案為整合以往以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，前於 96 年 1 月 30 日奉行政院以院臺建字第 0960002218 號函核定，該院復於 97 年 5 月 16 日以院臺建字第 0970018382 號函、98 年 6 月 26 日院臺建字第 0980037290 號函、99 年 5 月 24 日院臺建字第 0990027870 號函、101 年 6 月 18 日院臺建字第 1010133886 號函、104 年 3 月 6 日院臺建字第 1040010570 號函及 104 年 7 月 17 日院臺建字第 1040037822 號函核定修正在案。
- 二、奉行政院 99 年 5 月 24 日函，因本方案自 96 年度起實施至 99 年已 3 年，為提高行政效能及住宅補貼辦理效率，自 100 年度起，本方案之年度計畫由本部自行檢討辦理，毋須再報請行政院核定。
- 三、住宅法(以下簡稱本法)於 101 年 12 月 31 日施行，故自 102 年度起住宅補貼改依本法辦理。依本法第 8 條第 1 項規定：「為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，政府得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：
 - (一) 自建住宅貸款利息。
 - (二) 自購住宅貸款利息。
 - (三) 承租住宅租金。
 - (四) 修繕住宅貸款利息。
 - (五) 簡易修繕住宅費用。」
- 四、本方案自 96 年度至 104 年度，共計 33 萬 8,925 戶家庭獲得協助，辦理成效摘述如下(詳附件 1)：

- (一) 租金補貼核准28萬5,564戶。
- (二) 購置住宅貸款利息補貼核准4萬956戶。
- (三) 修繕住宅貸款利息補貼共計1萬2,405戶。

五、為持續以「全方位思考、多元化供給」推動落實住宅政策，達到住者適其屋之政策目標，修正計畫至112年除興辦社會住宅（計畫3萬4,000戶）外，並將結合地方資源擴大租金補貼戶數（住宅補貼之租金補貼計畫戶數以5萬戶為目標，與社會福利之租金補貼1萬5,000戶，合計6萬5,000戶），期能達到總體為10萬戶之協助量能（約佔全國住宅存量1.2%）。本方案以提供民眾租屋協助為主，後續將考量地方財力、地價狀況、承租者之身分條件及執行情形等滾動式檢討。

貳、本方案之補貼措施

一、本方案自96年開辦以來，係辦理租金補貼、購置住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼，依本法第8條，補貼項目包括自建住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼，惟衡酌住宅基金財務狀況，102年度起仍僅辦理租金補貼、購置住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼。

二、主管機關

- (一) 中央：內政部。
- (二) 地方：在直轄市為直轄市政府，在縣（市）為縣（市）政府。

三、補貼方式及對象

(一) 租金補貼

對於無力購置住宅者，提供租金補貼。

(二) 自購住宅貸款利息補貼

對於有購屋能力之無自有住宅者或「2年內購置住宅並已辦理貸款者」，提供購置住宅貸款利息補貼。

(三) 修繕住宅貸款利息補貼

對於擁有老舊住宅亟待修繕者，提供修繕住宅貸款利息補貼。

(四) 上述租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼均採評點制，依據申請人家庭之年所得、動產、不動產持有狀況、家庭成員人數、申請人年齡、家庭成員具備特殊情形或身分條件、是否曾接受政府住宅補貼等條件，決定補貼之先後順序。為實施評點制，業訂定評點基準表。

四、辦理方式

(一) 公告受理

地方政府於辦理受理公告時，公告內容包括：

1. 申請資格及評點方式。
2. 受理申請期間及方式。
3. 各項住宅補貼計畫辦理戶數。
4. 租金補貼額度。
5. 自購或修繕住宅貸款之額度、利率、償還方式及年限。
6. 受理申請之機關或單位，並註明聯絡地址及電話。
7. 申請書及應檢附之文件資料。
8. 承貸金融機構名單。
9. 其他必要事項。

(二) 資格審查

96年度至101年度係依據住宅補貼作業規定審查

。自102年度起，依據本法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點、修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法、修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點等規定辦理審查。

(三) 核發同意貸款利息補貼證明及租金補貼核定函

依年度計畫辦理戶數，按自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法規定，決定補貼戶之先後順序，核發同意貸款利息補貼證明或租金補貼核定函。

(四) 辦理期程

賡續辦理自96年度開始之租金補貼、購置及修繕住宅貸款利息補貼。

五、申請條件之年所得及財產基準

(一) 96至103年度

購置及修繕住宅貸款利息補貼、租金補貼係以家庭年收入低於50%分位點家庭之平均所得者且家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月平均所得低於內政部或直轄市政府當年公布最低生活費標準之3.5倍為申請標準。自102年度起，另增加應符合動產及非住宅不動產之基準。

(二) 104年度起

因租金補貼申請戶數逐年增加，經再衡酌租金補貼之合理補貼對象，參考國宅出租對象之家庭收入標準為20%分位點家庭之平均所得，另參考社政單位之中低收入戶每人每月平均所得為最低生活費1.5倍計算，104年度起住宅補貼申請基準訂定原則如下：

1. 租金補貼

(1) 家庭年所得、每人每月平均所得

① 中央補助經費部分：家庭年所得以低於 20% 分位點家庭之平均所得或每人每月平均所得低於最低生活費 1.5 倍為補貼基準。

② 地方政府部分：可自行擬訂家庭年所得之分位點（20%、30%、40% 或 50% 分位點，以不超過 50% 分位點為原則）或每人每月平均所得為內政部或直轄市政府當年公布最低生活費之擬訂倍數（1.5 倍、2.5 倍或 3.5 倍）作為申請基準。

③ 家庭年所得超過 20% 分位點家庭之平均所得或每人每月平均所得超過最低生活費 1.5 倍基準之戶數或中央補助各地方政府計畫戶數部分，由地方政府自籌經費負擔，中央經費不予補助。

(2) 每人動產限額應低於中央、直轄市社政主管機關公告當年度中低收入戶家庭財產之動產金額。

(3) 非住宅之不動產限額應低於中央、直轄市社政主管機關公告當年度中低收入戶家庭財產之不動產金額。

2. 自購及修繕住宅貸款利息補貼

維持以低於下列項目金額作為補貼基準：

(1) 家庭年所得為 50% 分位點家庭之平均所得。

(2) 每人每月平均所得為內政部或直轄市政府當年公布最低生活費之倍數 3.5 倍。

(3)每人動產限額應低於中央、直轄市社政主管機關公告當年度中低收入戶家庭財產之動產金額。

(4)非住宅之不動產限額應低於中央、直轄市社政主管機關公告當年度中低收入戶家庭財產之不動產金額。

六、補貼內容及額度

(一) 租金補貼

1. 96 至 97 年度：租金補貼額度每戶每月最高為新臺幣（幣值以下同）3,000 元。
2. 98 至 100 年度：租金補貼額度每戶每月最高為 3,600 元。
3. 101 至 103 年度：租金補貼額度每戶每月最高為 4,000 元。
4. 104 年度起：由地方政府依特殊需要自行訂定補貼金額，惟不得超過本部所訂之補貼金額上限（詳附件 2），爾後視實施狀況可再檢討調整。
5. 因租金補貼屬現金給與，性質上與購屋貸款、修繕住宅貸款利息補貼有所不同，為期公平、合理並兼顧財政，租金補貼期限為 1 年，各年度依核定戶數重新辦理申請，俾即時稽核及掌握申請租金補貼需求。

(二) 利息補貼

1. 貸款額度

(1)購置住宅貸款利息補貼

①96至103年度：貸款額度最高為220萬元。

②104年度起：臺北市最高為250萬元、新北市最高為230萬元、其餘縣市最高為210萬元，

爾後視實施狀況可再檢討調整。

(2)修繕住宅貸款利息補貼

96 年度起貸款額度皆為最高 80 萬元。

2. 優惠利率

(1)第一類優惠利率為中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率（以下簡稱郵儲利率）減 0.533%。

(2)第二類優惠利率為郵儲利率加 0.042%。

(3)適用第一類優惠利率對象為下列本法第 4 條所訂之特殊情形或身分者：

①低收入戶

②特殊境遇家庭

③育有未成年子女 3 人以上（限申請人）

④於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲

⑤65 歲以上（限申請人）

⑥受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女

⑦身心障礙者

⑧感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者

⑨原住民

⑩災民

⑪遊民

⑫其他經中央主管機關認定者。

3. 104 年度起購置及修繕住宅優惠貸款額度、償還年限、優惠利率、適用對象暨補貼利率，詳附件 3。

七、計畫辦理戶數

(一) 租金補貼

1. 為落實居住正義，協助更多弱勢家庭解決居住問題，且因應本法公布後，依據地方制度法，將住宅事項逐步落實由地方自治辦理，故 104 年度起結合地方資源擴大補貼戶數。
2. 本方案原訂定租金補貼計畫戶數為每年度 5 萬戶，惟考量地方政府評估需求並配合政策積極編列自籌款增加補貼戶數，且依下列資料再檢討分析，故調整計畫戶數：
 - (1) 104 年度原確定為 3 萬 7,000 戶，嗣經直轄市、縣（市）政府再增加編列自籌款戶數及經費，加上依自籌款比率推算之中央補助戶數，可增加 2 萬 4,251 戶，故總租金補貼戶數合計為 6 萬 1,251 戶。
 - (2) 原行政院 104 年 3 月 6 日核定 5 萬戶預估中央經費最大值為 19 億 7,975 萬 5,000 元。
 - (3) 地方政府提報後之 6 萬 1,251 戶中，中央經費負擔 20 億 1,598 萬 800 元。
 - (4) 若以地方政府提報後之 6 萬 1,251 戶調整為 5 萬戶，中央經費負擔 16 億 3,722 萬 2,400 元。
 - (5) 以 6 萬 1,251 戶中央負擔經費與原行政院核定 5 萬戶預估中央經費最大值比較，中央經費增加 3,622 萬 5,800 元。
 - (6) 以 6 萬 1,251 戶中央經費與地方政府提報後調整為 5 萬戶之中央經費比較，則增加 3 億 7,875 萬 8,400 元。
3. 調整計畫戶數如下：

(1)104 年度租金補貼計畫戶數調整為 6 萬 1,251 戶，其中地方自籌戶數為 1 萬 6,431 戶、中央補助戶數為 4 萬 4,820 戶。

(2)105 年度以後亦以每年度由各直轄市、縣（市）政府配合編列自籌款戶數及經費，加上以其自籌款比率推算中央補助戶數，計算租金補貼計畫戶數，以 5 萬戶為目標，並由本部自行依財務、與地方政府協商結果及實際執行狀況檢討與彈性調整。

（二）貸款利息補貼

1. 104 年度計畫辦理自購住宅貸款利息補貼 5,000 戶及修繕住宅貸款利息補貼 3,000 戶。

2. 爾後年度之計畫戶數由本部自行依財務及實際執行狀況採滾動式檢討與修正。

參、經費需求及來源

一、104 年度經費需求

（一）住宅補貼於每年7至8月受理申請，約12月審核完成，於隔年撥付補貼，故104年度計畫戶數需求經費於105年度執行。104年度計畫戶數之經費總需求共計32億5,951萬9,400元，其中地方自籌經費負擔7億9,198萬5,600元、中央經費負擔24億6,753萬3,800元。各補貼項目經費需求分述如下：

1. 租金補貼

（1）總經費需求 28 億 796 萬 6,400 元，其地方自籌經費負擔 7 億 9,198 萬 5,600 元、中央經費負擔 20 億 1,598 萬 800 元。

(2)地方政府可衡酌財政狀況及實際需求，本於權責增加辦理租金補貼戶數及訂定租金補貼加碼額度。

2. 購置及修繕住宅貸款利息補貼

總經費需求 4 億 5,155 萬 3,000 元(除 104 年度新增戶數外，包含以前年度核定戶之補貼息)。

二、按前開年度計畫辦理戶數、貸款利息補貼及租金補貼額度、利率及償還年期等估算。各年度之經費需求隨每年新增戶數遞增，本部將依財務、與地方政府協商結果及實際執行狀況採滾動式檢討與修正。

三、補助地方政府業務推動費

(一) 100年度至103年度

地方政府辦理本方案住宅補貼之作業項目，包含受理民眾申請、資料登載、條件審核及限期內核發補貼證明等，人力需求甚殷，為協助地方政府推動本方案，自100年度起中央補助地方政府辦理住宅補貼之業務推動費用，以計畫辦理戶數每戶補貼地方政府500元編列。

(二) 104年度起

補助地方政府辦理住宅補貼之業務推動費用，以中央補助經費之計畫戶數每戶補貼地方政府500元計算編列，其餘地方政府自籌經費辦理之戶數，則不予補助。

(三) 106年度起

為協助地方政府順利受理申請、資格審查、定期查核及因應稅捐單位或審計單位查調資料等作業，有經費可運用於增聘人力費用、通訊費、一般事務費、

購買耗材或設備、委辦費等，並配合政府簡政便民、提升服務品質政策，民眾免負擔雙掛號郵資，由本部補助地方政府，故調整補助地方政府辦理住宅補貼之業務推動費用，以各地方政府申請戶數每戶補貼地方政府700元計算編列，但可參酌中央政府財政狀況、地方政府自籌款編列情形及實際執行狀況檢討，彈性調整年度業務推動費。

四、經費來源

(一) 自購及修繕住宅貸款利息補貼

自購住宅貸款、修繕住宅貸款之資金由金融機構配合提供，利息補貼所需經費全額由中央政府負擔。

(二) 租金補貼

1. 依據社會住宅方案核定之配套措施—租金補貼之執行方法，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(詳附件4)，由各地方政府分擔部分經費，故經費來源除由中央政府負擔外，地方政府亦負擔部分經費。
2. 自籌款比率以行政院主計總處最新公布的財力分級為依據。
3. 地方政府除上開配合中央經費編列之自籌款外，亦可由地方政府衡酌財政狀況及實際需求，本於權責增加辦理戶數及訂定加碼額度。

五、中央住宅基金狀況

- (一) 住宅基金收支主要以陸續收回之貸款本息用予支應照顧中低收入民眾之住宅租金及貸款利息補貼，並補助地方政府興辦社會住宅，以截至105年11月底帳列各項住宅貸款債權約268億元及存款約179億元估算，用以

支應住宅補貼年度需求約60至70億元及基金其他既有支出項目，尚能支應本修正草案之短期經費需求，本部亦將視基金財務及實際執行狀況，本於權責自行採滾動式檢討與修正本方案之年度計畫。

- (二)住宅補貼方案之業務，係以本部住宅基金運用現有財源辦理，未來本部朝向將中央都市更新基金、新市鎮開發基金及住宅基金等三基金實質整併之方向辦理，並預期將來該基金因辦理都市更新業務或新市鎮開發，可望創造開發盈餘，有利整體住宅政策永續經營推動；另財政部已會銜衛生福利部及本部於104年12月24日發布「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」，其中第3條：「房地合一課徵所得稅稅課收入扣除由中央統籌分配予地方之餘額，用於住宅政策及長期照顧服務支出之分配，由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配。」以兼顧社會回饋與資源配置之有效性。基此，住宅基金可永續支應住宅補貼相關經費。

肆、查核機制

依據本法第 17 條及自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法、修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法辦理定期查核。本法第 17 條規定如下：

- 一、直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。
- 二、接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事

實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

- (一) 接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、
接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。
 - (二) 申報資料有虛偽情事。
 - (三) 重複接受二種以上住宅補貼。
- 三、直轄市、縣（市）主管機關為辦理查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

附件 1 96 年度至 104 年度住宅補貼辦理成效

製表日期：105/10/14

年度	辦理項目	計畫戶數	申請戶數	核准戶數
96	租金補貼	12,000	15,499	10,016
	購置住宅貸款利息補貼	30,000	4,298	3,148
	修繕住宅貸款利息補貼	5,000	2,969	2,268
	總計	47,000	22,766	15,432
97	租金補貼	24,000	27,257	23,592
	購置住宅貸款利息補貼	30,000	8,604	6,504
	修繕住宅貸款利息補貼	5,000	3,380	2,364
	總計	59,000	39,241	32,460
98	租金補貼	24,000	25,521	23,182
	購置住宅貸款利息補貼	10,000	6,644	4,946
	修繕住宅貸款利息補貼	5,000	2,953	1,692
	總計	39,000	35,118	29,820
99	租金補貼	24,000	52,237	46,902
	購置住宅貸款利息補貼	10,000	6,779	4,727
	修繕住宅貸款利息補貼	5,000	2,380	1,397
	總計	39,000	61,396	53,026
100	租金補貼	24,000	62,748	56,775
	購置住宅貸款利息補貼	10,000	5,569	4,212
	修繕住宅貸款利息補貼	5,000	2,170	1,295
	總計	39,000	70,487	62,282
101	租金補貼	24,000	89,379	24,641
	購置住宅貸款利息補貼	10,000	4,066	3,023
	修繕住宅貸款利息補貼	5,000	2,110	1,294
	總計	39,000	95,555	28,958
102	租金補貼	25,000	66,203	24,962
	購置住宅貸款利息補貼	5,000	6,228	3,836
	修繕住宅貸款利息補貼	3,000	1,596	720
	總計	33,000	74,027	29,518
103	租金補貼	25,000	61,018	24,969
	購置住宅貸款利息補貼	5,000	7,771	5,343
	修繕住宅貸款利息補貼	3,000	1,590	774
	總計	33,000	70,379	31,086
104	租金補貼	59,114	58,743	50,525
	購置住宅貸款利息補貼	5,000	7,303	5,217
	修繕住宅貸款利息補貼	3,000	1,198	601
	總計	67,114	67,244	56,344
總計	租金補貼	241,114	458,605	285,564

購置住宅貸款利息補貼	115,000	57,262	40,956
修繕住宅貸款利息補貼	39,000	20,346	12,405
總計	395,114	536,213	338,925

附件 2 104 年度起各直轄市、縣（市）租金補貼額度

單位：新臺幣

縣市別	租金補貼額度上限 (千元) (註)	租金補貼額度(元/月) (地方政府自行訂定)
新北市	4,900	4,000
臺北市	5,900	5,000
桃園市	4,000	4,000
臺中市	4,000	4,000
臺南市	3,200	3,200
高雄市	3,200	3,200
宜蘭縣	3,000	3,000
新竹縣	4,000	4,000
苗栗縣	3,000	3,000
彰化縣	3,000	3,000
南投縣	3,000	3,000
雲林縣	3,000	3,000
嘉義縣	3,000	3,000
屏東縣	3,000	3,000
臺東縣	3,000	3,000
花蓮縣	3,000	3,000
澎湖縣	3,000	3,000
基隆市	3,000	3,000
新竹市	4,000	4,000
嘉義市	3,000	3,000
金門縣	3,000	3,000
連江縣	3,000	3,000

註：

1. 租金補貼金額上限係依本部營建署 103 年 5 月 26 日營署宅字第 1032908882 號函附 103 年 5 月 14 日「研商自購住宅貸款利息及租金補貼合理補貼額度相關事宜」會議決議訂定。本次訂定後不每年調整，爾後視實施狀況再檢討調整。
2. 地方政府可衡酌財政狀況及實際需求，本於權責增加辦理租金補貼戶數及訂定租金補貼加碼額度。

附件 3 自購住宅、修繕住宅優惠貸款額度、償還年限、優惠利率、適用對象、補貼利率

貸款 額度	自購住宅貸款		由承貸金融機構勘驗後依擔保品所在地覈實決定 最高250萬元：臺北市 最高230萬元：新北市 最高210萬元：桃園市、臺中市、臺南市 高雄市、臺灣省、金門縣 連江縣
	修繕住宅貸款		由承貸金融機構勘驗後覈實決定，最高80萬元
償還 年限	自購住宅貸款		最長20年，含付息不還本之寬限期最長5年
	修繕住宅貸款		最長15年，含付息不還本之寬限期最長3年
優惠 利率	第一類	優惠 利率	郵儲利率減0.533%。
		適用 對象	1. 低收入戶或中低收入戶 2. 特殊境遇家庭 3. 育有未成年子女三人以上（限申請人） 4. 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（限申請人） 5. 六十五歲以上（限申請人） 6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女 7. 身心障礙者 8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者 9. 原住民 10. 災民 11. 遊民 12. 其他經主管機關認定者
	第二類	優惠 利率	郵儲利率加0.042%。
		適用 對象	不具第1類條件者。
備註	1. 政府補貼利率：議定利率減優惠利率。 2. 議定利率：內政部洽商金融機構議定之利率。 3. 郵儲利率：係「中華郵政股份有限公司存款額度未達500萬元2年期定期儲金機動利率」簡稱。		

附件 4 各直轄市及縣(市)政府財力分級及自籌款比率表群組

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

註：財力分級係依行政院主計總處 105 年 9 月 14 日主預補字第 1050102106 號函，自 106 年度起適用 3 年。行政院主計總處每 3 年調整一次財力分級，日後各直轄市、縣(市)自籌款比率依行政院主計總處公布最新的財力分級調整，不另行修正本方案。