

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號

聯絡人：李豐易(02)33567170

電子信箱：lfi@ey.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國108年12月20日

發文字號：院臺建字第1080033064號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所報住宅計畫及財務計畫（108年至111年）草案一案，同意照辦。

說明：

一、復108年7月24日台內營字第1080811114號函。

二、下列事項併請照辦：

(一)查本案內容所列具體措施及工作項目，大多為現行相關部會執行中計畫，尤其對財務計畫未見創新精進因應措施，後續執行時請依本院秘書長104年12月15日院臺建字第1040066672號函示意見，依「整體住宅政策」有關健全市場機能、維護社會公義、鼓勵民間參與及保障居住權利之四大政策制定原則，持續檢討案內已執行具體措施及工作項目之成效、缺失與困難，並研訂改進方式。

(二)本案財務計畫部分，預估109年下半年即有資金不足支應情形，請於後續執行時以實際執行狀況檢討本計畫住宅基金現金收支預估；另貴部之對策除由中央公務預算及住宅基金支應外，並未就中央及地方財政狀況分析，以多元財源籌措方式，研提具體可行之財務計畫。又鑒於計畫內相關具體措施及工作項目多為延續性補貼(助)支出，請於後續執行時確實檢討各項措施辦理成效及必

國民住宅組



1080100356

要性，以擲節原則務實調整各工作項目之優先順序，並
考量適時建立退場機制，俾利基金永續經營。

正本：內政部

副本：國家發展委員會

電 2019/12/20 文
交 16:04:03 章

裝

訂

線



住宅計畫及財務計畫
(108 年至 111 年)

內政部

(行政院 108 年 12 月 20 日院臺建字第 1080033064 號函核定)

目 錄

壹、計畫目的.....	1
貳、相關計畫執行情形.....	2
一、住宅法及其相關子法.....	2
二、租賃住宅市場發展及管理條例及其相關子法.....	3
三、整體住宅政策.....	4
參、住宅發展現況分析.....	5
一、社會經濟發展.....	5
二、國土空間規劃、區域發展及都市計畫.....	5
三、產業及人口.....	6
四、住宅供需.....	7
五、財政狀況.....	10
六、住宅負擔能力.....	10
七、居住品質.....	12
八、原住民族文化需求.....	13
肆、住宅發展課題、對策及工作項目.....	15
一、住宅發展課題.....	15
二、對策目標及策略.....	18
三、居住協助面向具體措施及工作項目.....	19
四、住宅品質面向具體措施及工作項目.....	30
五、租購市場面向具體措施及工作項目.....	35
伍、財務規劃.....	55
一、經費需求（含分年經費）.....	55
二、經費籌措及分配.....	59
陸、預期效應及績效評估.....	61
一、預期效應.....	61
二、預期績效指標及評估基準.....	63

壹、計畫目的

依據民國（以下同）106年1月11日修正公布之住宅法，其第5條第3項規定：「中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。」及其施行細則第3條：「主管機關依本法第五條第二項、第三項規定擬訂之住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：一、計畫目標。二、相關計畫執行情形。三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、都市計畫、產業、人口、住宅供需、財政狀況、住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求。四、住宅發展課題、對策及工作項目。五、財務規劃：（一）經費需求。（二）經費籌措及分配。六、計畫之預期效應及績效評估。七、其他相關配合措施及事項。」

行政院於104年9月15日核定「整體住宅政策」，其目標昭示「基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，達到不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境」，經本部檢視仍切合現行施政方向，爰以「整體住宅政策」為基礎，並據住宅法及住宅法施行細則，研訂「住宅計畫及財務計畫」（以下簡稱本計畫）。

據此，本計畫以住宅法第1條「為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。」立法宗旨作為總目標，即為「國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」，協助民眾居住在可負擔的住宅、創造公平的租、購屋機會及協助提供合適、便利的居住環境。

貳、相關計畫執行情形

本部依據「住宅法」及「租賃住宅市場發展及管理條例」辦理子法、公告與相關契約範本應約定（記載）及不得約定（記載）事項之訂頒作業。同時又依據「住宅法」，報奉行政院 104 年核定「整體住宅政策」作為各項住宅措施之執行原則。

一、住宅法及其相關子法

100 年 12 月 30 日總統華總一義字第 10000297411 號令制定及 106 年 1 月 11 日總統華總一義字第 10600002041 號令修正公布「住宅法」並自公布日施行，依規定修（訂）定子法，辦理情形如下：

表 1 住宅法及其相關子法

項次	住宅法授權子法	依據條文	公布日期
1	修正「住宅補貼對象一定所得及財產標準」	第 9 條 第 5 項	108 年 3 月 22 日
2	修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」	第 12 條 第 1 項	108 年 5 月 30 日
3	修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」	第 12 條 第 1 項	106 年 7 月 12 日
4	修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」	第 12 條 第 2 項	108 年 5 月 30 日
5	修正「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」	第 12 條 第 2 項	106 年 7 月 4 日
6	修正「民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法」	第 29 條 第 2 項	106 年 6 月 26 日
7	修正「政府接管民間興辦社會住宅辦法」	第 32 條 第 2 項	106 年 8 月 31 日
8	訂定「內政部興辦社會住宅出租辦法」	第 25 條 第 2 項	107 年 7 月 2 日
9	修正「民間興辦社會住宅申請審查辦法」	第 27 條 第 5 項	106 年 6 月 28 日

10	修正「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」	第 34 條 第 2 項	106 年 8 月 11 日
11	修正「社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法」	第 37 條 第 2 項	106 年 6 月 28 日
12	修正「基本居住水準」	第 40 條	107 年 8 月 13 日
13	修正「住宅性能評估實施辦法」	第 43 條 第 2 項	106 年 8 月 10 日
14	修正「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」	第 46 條	106 年 3 月 23 日
15	修正「住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法」	第 47 條 第 4 項	106 年 8 月 15 日
16	修正「住宅法施行細則」	第 64 條	106 年 6 月 16 日

二、租賃住宅市場發展及管理條例及其相關子法

106 年 12 月 27 日總統華總一義字第 10600154651 號令制定公布「租賃住宅市場發展及管理條例」並自公布後 6 個月（107 年 6 月 27 日）施行，依規定增訂子法及相關契約範本應約定（記載）及不得約定（記載）事項，辦理情形如下：

表 2 租賃住宅市場發展及管理條例相關子法

項次	租賃住宅市場發展及管理條例授權子法	依據條文	公布日期
1	住宅租賃契約應約定及不得約定事項	第 5 條 第 1 項	107 年 6 月 28 日
2	住宅包租契約應約定及不得約定事項	第 5 條 第 1 項	108 年 2 月 23 日
3	住宅租賃事務輔導及獎勵辦法	第 14 條 第 2 項	107 年 7 月 31 日
4	租賃住宅團體獎勵辦法	第 15 條 第 3 項	107 年 7 月 31 日
5	租賃住宅服務業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法	第 22 條 第 3 項	107 年 6 月 14 日
6	租賃住宅服務業營業保證金繳存及退還辦法	第 24 條 第 3 項	107 年 6 月 27 日

7	租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法	第 26 條 第 3 項	107 年 7 月 2 日
8	租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項	第 32 條 第 3 項	行政院消費者保護處審查中
9	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項	第 32 條 第 3 項	108 年 2 月 23 日
10	租賃住宅服務業資訊提供辦法	第 34 條 第 2 項	107 年 7 月 18 日
11	租賃住宅服務業許可及登記收費標準	第 44 條	107 年 6 月 29 日
12	租賃住宅市場發展及管理條例施行細則	第 45 條	107 年 5 月 17 日

三、整體住宅政策

行政院 104 年 9 月 15 日院臺建字第 1040049577 號函核定「整體住宅政策」，其政策目標為：基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，達到不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境之目標，其政策制定原則如下：

- (一) 健全市場機能：健全住宅租售市場供需雙方公平交易機制，建置及發布充份住宅市場相關資訊，加強推動住宅金融機制及住宅市場的供需引導，確保供給者及消費者雙方的權益。
- (二) 維護社會公義：整合政府組織及資源，強化輔助租賃措施，以實質補貼或行政協助，使中低所得國民及弱勢者居住於適宜之住宅。
- (三) 鼓勵民間參與：鼓勵私部門及第三部門共同參與，透過補助及評鑑獎勵制度鼓勵民間參與，以建構資訊透明化及優良生活環境。
- (四) 保障居住權利：創造適合老人、永久性及時時性身心障礙者、婦女、兒童及少年，均可無礙生活的居住環境，減少社會歧視及排擠，進而傳達社會融合及尊重人權的生活態度。

參、住宅發展現況分析

一、社會經濟發展

民眾對居住品質與安全要求日漸增高，依據 104 年臺灣住宅狀況調查報告，在 65 年每人平均居住面積 4.3 坪、及每戶平均居住面積 22.5 坪，至 106 年則已分別增加至 14.67 坪及 45 坪，顯示每人或每戶之平均可需用空間面積提高，但隨著國家社會經濟發展、個人所得提升以及人口結構的改變，人民對於住宅居住品質已不再局限於面積、格局大小，而更重視居家環境健康與安全、結構耐震性、外牆飾材危害、高齡者環境安全性等議題。

此外，隨著社經發展，國人居住權益亦受關切，世界各國亦積極為其國人提供居住協助，美國有可負擔的住宅政策；日本方面有住宅品質提升、因應高齡社會住宅需求對策、推動都市更新、提供正確市場資訊。

二、國土空間規劃、區域發展及都市計畫

國內現行法定土地使用計畫種類包括國土計畫、區域計畫、都市計畫及國家公園計畫，其情形概述如下：

- (一) 都市土地：提供市鎮、鄉街有計畫發展之土地，依都市計畫法管制，依本部統計年報資料，截至 106 年底，實施都市計畫地區有 429 處，都市計畫面積 4,830 平方公里，約佔全國總土地面積之 13.3%。
- (二) 非都市土地：實施都市計畫地區以外之土地，除少部分提供工業、聚落使用外，主要作為農業、森林及山坡地保育使用，陸域面積約佔全國面積之 78%。
- (三) 國家公園土地：為保護特殊自然景觀、野生動植物及史蹟之土地，其中陸域 3,115 平方公里，約佔全國面積之 8.7%。

另在都市內計畫人口，在 106 年底，全國都市計畫區計畫人口約 2,519 萬人，現況人口則為 1,877 萬人，約為計畫值 75%；而僅

觀察各直轄市範圍內現況人口與計畫人口比例，以新北市（90%）比例最高，其次是臺北市（83%）、桃園市（80%）、臺中市（72%）、臺南市（70%）及高雄市（66%）。顯示現行都市計畫越往北部，越有向都會區集中的趨勢，而都會區都市計畫量能也越接近飽和。

三、產業及人口

跟住宅議題較直接相關的產業，依據 105 年度工業及服務業普查分析，在 90 年至 105 年間，營造業家數自 5.6 萬家成長至 10.8 萬家，收入總額也自 1.1 兆元成長至 2.3 兆元；不動產服務業則企業家數自 0.8 萬家增加至 2.8 萬家，收入總額自 0.1 兆元成長至 1.0 兆元。從整體來看，營造業收入占工業及服務業收入總額之比例 15 年來維持在 3.3 至 4.0%，表示營造業成長速度與國內經濟發展速度相近，而不動產服務業收入占工業及服務業收入總額之比例自 90 年的 0.5% 穩定成長至 105 年的 1.7%，其成長速度稍高於整體市場發展速度，顯見不動產服務業在國內日益成熟，如何讓上開產業與國內經濟穩定且等速度持續發展，需政府提供適切及時的資訊引導。

依據本部人口統計，107 年我國人口為 2,359 萬人，家戶數為 873 萬元戶，與 100 年比較得知，近 7 年國內人口增加 36 萬人，增幅 1.6%，家戶增加 8 萬戶，增幅 8.4%，人口數成長速度緩於家戶數成長，致使戶量自 2.88（人/戶）降至 2.70。此外，資料顯示國內幼年人口數逐年減少，100 年為 350 萬人，降到 107 年的 305 萬人。青年家庭生育率低，家庭組成趨向核心家庭或僅夫妻兩人，家庭支撐力道削弱，亦會衍生新的居住問題。

我國已於 82 年成為高齡化社會，於 107 年進入高齡社會，預估 115 年，我國老年人口占比將超過 20%，成為超高齡社會的一員，高齡化速度較歐、美、日等國為快，目前供給的住宅性能能否滿足該類族群龐大且特殊的需求，值得堪憂。

四、住宅供需

(一) 住宅存量

依據本部不動產資訊平台統計資料顯示，在 107 年底全國住宅存量為 883 萬宅，普通家戶數為 872 萬戶，住宅供給尚稱足夠，但與 100 年相比，則略顯緊繃。另就臺北市及新北市範圍，107 年底第 4 季住宅存量為 261 萬宅，普通家戶數為 251 萬戶，純以數量比較兩者比率為 1.04，而其他直轄市如桃園市為 1.11，臺中市為 1.10，臺南市為 1.08，高雄市為 1.09，大致上從 100 年至 107 年間不論全國或雙北地區，住宅存量皆多於家戶數，惟僅臺北市與澎湖縣目前略有住宅供給數量緊繃之現象。

(二) 核發建築物建造執照與使用執照

核發建築物建造執照宅數可視為衡量一地區預售屋推案供給量之評估參考。106 年的建造執照宅數為 9 萬 1,981 宅中，以新北市、臺中市建造執照宅數各占全臺 16.8% 位居首位，其次為桃園市 (16.7%)，顯示新北市、桃園市及臺中市住宅流量之熱絡。106 年全臺地區核發建造執照總樓地板面積 1,525 萬平方公尺，其中，以臺中市總樓地板面積佔全臺比例為 17.9% 居首，其次桃園市 (17.5%)，第三則為新北市 (12.9%)。由上述統計可發現，桃園市與臺中市在預售屋市場方面，不論推案宅數或面積，皆在直轄市中表現極為熱絡。

核發建築物使用執照宅數則可視為衡量一地區新成屋銷售供給量之評估參考。106 年全國 8 萬 8,636 宅中，以新北市使用執照宅數佔全臺 24.4% 位居首位，其次為臺中市使用執照宅數佔全臺 13.8%，第三則為桃園市使用執照宅數佔全臺 13.2%，顯示新北市、桃園市及臺中市新成屋住宅流量之熱絡。從 100 年至 106 年間，全臺與各直轄市使用執照總樓地板面積銷售大小不一定，100 年全臺地區核發使用執照總樓地板面積約為 1,325 萬平方公尺，平均每宅總樓地板面積約為約 185 平方公尺，而至 106 年全臺地區核發使用執照總樓地板面積約為 1,546 萬平方公尺，平均每宅總樓地板面積約為約 174 平方公尺。由上述統計數值可發現，雖

然使用執照總樓地板面積歷年增加，然而平均每宅總樓地板面積卻逐年減少，此或許可以與上開家庭結構改變呼應，市場對於住宅單元的面積需求因戶量下降而縮小。

（三）住宅租用率

根據行政院主計總處 99 年人口及住宅普查調查之原始資料進行統計，按住宅所有權屬觀察，現住住宅為自有者計 585.6 萬戶占 79.2%，而住宅為不住在一起的配偶、父母或子女所擁有者則計 35.4 萬戶占 4.8%，二者合計為 84.0%。又依據「105 年家庭收支調查結果」中，臺灣自有住宅比率為 85.4%，而租用僅 7.7%（約 66.5 萬戶）。顯示國內租賃房屋的家戶僅約占全體家戶的比例偏低，約在 7.7%到 16%間，似有因素影響國人選擇用租賃方式取得住房。

（四）空屋

關於「空屋」一詞並未有明確之定義，目前與空屋有相關之政府統計資料，共有「空閒住宅」、「低度使用（用電）住宅」與「新建餘屋（待售）住宅」等 3 種名詞。

1. 空閒住宅統計

根據行政院主計總處 99 年人口及住宅普查公布資料，國內空閒住宅數為 155 萬 9,604 宅，空閒住宅率為 19.3%，從直轄市空閒住宅數來看，以新北市的 32 萬 8,742 宅數量最高，其次為臺中市的 19 萬 8,842 宅，再次為高雄市的 17 萬 5,548 宅。若從空閒住宅率來看，以新北市的 22%最高，其次為臺中市的 21.1%，再者為原桃園縣（今桃園市）的 21.0%。而以合併前臺中市空閒住宅率 26.2%最高。

2. 低度使用（用電）住宅統計

本部營建署低度使用住宅及新建餘屋資訊研究，利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將每年 11、12 月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用（用電）住宅。106 年全國低度使用（用電）住宅占存量比約 10.12%。而以各行政區

的低度使用（用電）住宅數量而言，以新北市 12 萬 493 宅為最高，其次為高雄市（10 萬 9,826 宅）及臺中市（9 萬 7,203 宅）。從 98 至 106 年度發展趨勢來看，臺北市與新北市低度使用（用電）住宅比例一直維持在 7 至 8%，比例相對於中南部縣市比例較低，但該兩直轄市因住宅數量多，推算低度使用（用電）住宅數量則相對高於其他縣市。

3. 新建餘屋（待售）住宅統計

從 99 年第 2 季至 106 年第 4 季統計資料顯示，臺灣國內新建餘屋（待售）住宅宅數起伏不定，然而自 102 年第 4 季開始至今呈現遞增情形，截至於 106 年第 4 季新建餘屋（待售）住宅宅數為 7 萬 4,529 宅。

另可發現自 106 年度起桃園市增幅大且於 105 年度第 3 季新建餘屋（待售）住宅宅數超過高雄市，105 年度第 3 季甚至超越新北市，但整體而言，直轄市仍以新北市數量（1 萬 3,783 宅）最多，其次為桃園市（1 萬 3,558 宅）及高雄市（1 萬 1,180 宅）。若以全國的新建餘屋（待售）住宅數量而言，除了直轄市外，以新竹縣、市、苗栗縣、彰化縣新建餘屋（待售）住宅數量較多。

（五）社會住宅需求調查

本部統計處透過財稅資料核對及抽樣調查等方式辦理「社會住宅需求調查報告」，推計直轄市內 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，得經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者合計為 39 萬 4,715 戶，其中 80%願意入住社會住宅，進而推得國內經濟或社會弱勢家庭社會住宅潛在需求為 32 萬 8,164 戶。

另依衛生福利部 105 年 2 月 16 日部授家字第 1050500157 號函提供社會住宅需求推估結果，9 類弱勢族群社會住宅需求戶數合計 27 萬 0,293 戶，若將上開結果依照縣市別分類，各縣市 9 類弱勢族群社會住宅需求戶數超過 1 萬戶的縣市依次為高雄市 4 萬 3,821 戶、臺北市 4 萬 0,164 戶、新北市 3 萬 3,891 戶、臺中市 2

萬 8,875 戶、台南市 2 萬 1,440 戶、屏東縣 1 萬 8,413 戶及彰化縣 1 萬 6,247 戶。

五、財政狀況

政府早期為興闢國民住宅依原國民住宅條例第 42 條規定設置「中央國民住宅基金」，並於 97 年與「國軍官兵購置住宅貸款基金」、「中央公務人員購置住宅貸款基金」合併為「住宅基金」，之特種基金，依「住宅基金收支保管及運用辦法」運作，期間因應國民住宅條例廢止，轉依住宅法第 7 條運用支援住宅法相關業務支出。

有關住宅基金財務狀況，截至 108 年 5 月底資產總額 490.64 億元，負債 2.30 億元，淨值 488.34 億元；其中住宅基金放貸債權（含國宅、公教、國軍官兵住宅貸款）占比大，其貸款期限長達 20 至 30 年，惟因國宅貸款放貸對象多係收入較低家庭，貸款債權回收較不易，影響基金財務。而為提升基金整體財務效能，營建建設基金之收支保管及運用辦法已增訂資金融通機制，基金項下住宅基金、新市鎮開發基金及中央都市更新基金得互相融通，以計息方式調撥資金。

六、住宅負擔能力

國人對於國內住宅的負擔，除了購買或租用的經濟負擔外，住宅市場的健全度、住宅資訊的透明度都會影響國人是否可以有能力選擇自身能力可以負擔又能契合生活需求的住宅。

（一）住宅交易價格

本部營建署以全國各直轄市、縣（市）不動產成交資訊申報登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊。全國住宅價格指數於 104 年度以來至 107 年度第 2 季，皆在 100 上下以不到 1%之幅度上下變動，呈現盤整狀態，再加上整體經濟復甦趨勢相對溫和、全球量化寬鬆貨幣政策正逐步退場、國際經濟金融趨勢也因美國開始一連串的升息行動有所影響，以及國內房地產市場空餘屋數量仍偏多的情形下，住宅價格後續是否持續上漲或下修調整仍須注意後續發展態勢。

（二）房價負擔能力調查

依據 107 年度第 2 季房價負擔能力指標相關報告，全國貸款負擔率 36.9%，維持於負擔能力略低等級。以長期來說，全國的房價負擔能力自 100 年第 1 季開始，由可合理負擔等級轉為略低等級。其中，新北市之房價負擔能力，由 102 年第 1 季開始，由偏低等級轉為過低等級。

就 6 直轄市的貸款負擔率而言，臺北市於 107 年第 2 季貸款負擔率為 61.6%，新北市 50.3%，桃園市 33.3%，臺中市 38.1%，臺南市 29.5%，高雄市 32.6%。其中，臺北市、新北市及臺中市貸款負擔率超過全國（36.9%）且逐年攀升，民眾購屋壓力趨增。

（三）租賃住宅市場機制

目前國人在房屋租賃的選擇較國外消極，而顯現在住宅租用及租賃比例持續偏低，經分析其可能原因如下：

1. 租賃市場糾紛處理機制：房東顧慮因出租行為，使房屋屋況耗損或租金收不到等困擾與糾紛；房客擔心額外分擔費用；雙方對於房屋使用維護權責認知不一。
2. 租金水準與所得有落差：依據本部不動產資訊平台租金指數統計資料，發現自 105 年 1 月份租金指數為 99.63%，逐年增加至 107 年 3 月份租金指數 101.48%，而租金上漲可能原因如受市場供需機制影響、持有成本提高（如房屋稅、地價稅提高）等因素。
3. 住宅持有成本低，租購選擇失衡造成囤房：國內房屋持有成本相較其他各國為低，且租金報酬率低，買賣利得高於租賃利得情況下，使租購選擇失衡，低度使用住宅多，居住選擇缺乏彈性。
4. 特殊族群租屋困難：房東恐顧慮出租予老年人，增加在宅死亡（自然/非自然死亡）之風險；或出租予弱勢家庭，恐易有屋況耗損或收不到租金之困擾與糾紛。

5. 住宅租賃市場結構：租賃市場多以個人經營（小房東）為主，若房東將（租金）不動產成交資訊申報登錄，或參與政府租屋平台，或提供房客申請租金補貼，皆可能面臨繳稅問題，而房東規避賦稅的普遍想法，引導其走向地下經濟，又現行租賃產業欠缺專業運作機制，再加上租金投報率偏低，專業介入獲利空間有限，以至於影響業者投入意願。

七、居住品質

影響住宅品質的要素，包括所在區位、周遭環境設施、交通便利性、建築設計、建材品質及建物屋齡等，其中除屋齡外大多無法量化，甚至優劣的評估也容易受價值觀、居住者喜好及特殊條件與需求等主觀概念影響。

（一）房屋年齡

依據本部統計通報，106 年全國住宅平均屋齡為 29.6 年，其中以澎湖縣（40.0 年）住宅平均屋齡最高，其次為雲林縣（36.2 年）及嘉義縣（35.3 年）。

但若討論直轄市內老屋比例，臺北市內 29.5%房屋年齡超過 40 年，其次是臺南市（21.4%）、高雄市（20.7%）及新北市（17.0%）情況都沒有臺北市緊迫。

面對國內屋齡 40 年以上房屋總數已超過 179 萬間，顯示國內住宅更新效率不及於住宅老化速度，又加以建築管理、消防安全規定日亦健全，進而衍生老舊房屋恐有耐震標準不足、消防安全設施缺乏或無障礙設施不足等問題。

（二）居住面積

本部營建署於 97 年及 102 年透過勾稽比對戶政與財政資料方式調查各地區國人居住情形，96 年 12 月全國有 10%人口之個人平均居住面積少於 5.11 坪（16.9 平方公尺），101 年 12 月則有 10%人口之個人平均居住面積少於 5.38 坪（17.8 平方公尺），數值雖約有增加，但考量資料勾稽誤差等影響，十分位點以下之居住水

準並無太大變異。

另依據該署 94 及 104 年住宅狀況抽樣調查報告，以有人居住住宅抽樣調查顯示：94 年底平均每宅面積為 41.12 坪（135.9 平方公尺），平均每人居住面積為 10.01 坪（33.1 平方公尺），104 年底平均每宅面積為 41.74 坪（138.0 平方公尺），平均每人居住面積為 13.46 坪（44.5 平方公尺）。基本上每家戶居住面積在 10 年來沒有明顯改變，平均每人居住面積則增幅 34% 主要來自於戶量，10 年內平均每宅人數從 4.11 銳減至 3.10。

此外，家戶居住面積低於 20 坪（66.1 平方公尺）之比例從 7.19% 劇增至 13.77%，再比對該家戶居住面積下之常住人口自 2.9 降至 2.2，2 人以下家戶占總家戶比例從 3.5% 躍升至 9.28% 顯示，小家庭結構引致家戶偏向小套房等小格局住宅之選擇可能為該變動之主要原因。

（三）住宅設備

依據本部營建署 94 及 104 年住宅狀況抽樣調查報告，國內有人居住的住宅在網際網路、電梯設備、保全設備及冷氣空調之配備率都有明顯提升，另 5 成家戶有節能家電及燈具，以及 3 成家戶有變頻空調與節水設備；但是不到 1 成家戶配備有無障礙設施。雖說如此，接受抽樣調查的家戶近 6 成認為目前居住環境狀況不需要改善，如要改善，各有 1 成 5 認為是室內牆壁及外牆漏水情形，其三是衛浴設備。

八、原住民族文化需求

原住民族人口數依據本部人口統計及統計年報，108 年度我國原住民族人口數約 56 萬 7,987 人，另近 6 年原住民人口平均年增率約 1.2%，逐年持續緩慢成長。以直轄市觀察，桃園市原住民人口數最高（7.5 萬人），其次為新北市（5.6 萬人），第三為高雄市（3.5 萬人）。

依據原住民族委員會 106 年 1 月「原住民族住宅四年計畫（106 至 109 年）」，因政府尚未能充分考量原住民族生活慣習與其社會組

織傳統，且原鄉與都會地區的原住民族住宅需求與所面對的外在住宅市場環境差異極大，而有以下核心問題：

- (一) 現行法制影響原住民族居住權益甚鉅
- (二) 原住民族地區部落居住品質仍待提升
- (三) 都會地區原住民族之居住正義待實現
- (四) 原住民族住居文化發展有限
- (五) 族人對政府政策與措施近用性偏低

肆、住宅發展課題、對策及工作項目

根據前述住宅相關發展狀況分析，研提之住宅發展課題、對策及工作項目如下：

一、住宅發展課題

(一) 居住協助面向課題

1. 社經弱勢居住協助

我國國人住宅負擔相較國外沉重，住宅補貼及供給措施仍屬必要，尤其是社會及經濟弱勢。此外，位處於房屋價格較不友善之城市，部分國人雖未達上開社會及經濟弱勢程度，但因緊急狀況、家庭責任、職務需求或文化特性，其承受額外之居住成本恐超過自身負擔能力，住宅政策亦須因應其需求特別考量，以求社會經濟的穩定。

2. 家庭結構大幅改變

單一家戶內平均人口（戶量）逐年顯著下降，直接反映在家戶平均居住面積上，居住模式、家庭組成的改變亦應納入政策考量，例如核心家庭模式缺少過往大家庭親戚支持，生活與工作兼顧等最基本問題形成青年生活難關，進而影響該類族群進入社會所能發揮之效能；透過住宅工具協助其克服該臨時性需求，增加社會經濟穩定性，亦是本計畫重要方針。

3. 住宅區域差異供需

臺灣人口近 45%集中於北部地區，人口及產業高度集中於雙北地區的結果，引致國內部分地區平均房價負擔比及貸款負擔率較高。住宅政策需考量區域差異，有效活用各項策略，因地制宜地協助引導國人居住適宜化，並緩和城鄉發展差異所造成之排擠現象。而政府基本量能的管控－社會住宅的興辦是策略活用的穩定基礎。

參考日本中央及地方之行政法人、公團併同提供公宅的

服務以及公宅建設融資，使該國住宅政策更為有效且靈活，應可參考引入國內運用。

此外，回顧過去國際公共住宅政策，多有缺乏管理、品質劣化的案例，國內社會住宅的提供需極力避免類似情形發生，中央營運的林口世大運選手村介由專業行政法人經營管理，應作為指標案例，此外各地應對所管社會住宅有用後評估及相關因應改善措施，並持續操作以維持社會住宅品質及效能，其成效亦可反饋修正住宅政策策略方向。

4. 住宅協助需求龐大

依據本部 101 年及衛生福利部 105 年調查指出，國內社經弱勢居住需求初估介於 27 萬至 32 萬戶間，其中位於新北地區則估有 8 萬戶之需求，透過居住補貼及社會住宅的提供，固然可以滿足一部分，但若需要全然滿足潛在需求者，引導民間住宅量共同參與，將是重要輔助工具，在美國、日本等國都有類似觀念及規定，如能整合民間住宅租賃市場力道，引導其進入社會住宅照顧體系，將可有效提升提供量能，併同減少政府直接興辦之財政壓力。

目前觀察到市場上，有呼應共享經濟之合作住宅概念，政府亦應預先研擬現行法令空間以呼應正在改變中的居住合作行為，適切地輔助該發展趨勢符合法規要求及國人需求。

(二) 住宅品質面向課題

1. 老舊建物品質堪憂

國內現有 21%房屋年齡超過 30 年總數已超過 390 萬間，考量期間建築、消防法規皆有明顯改進，尤其我國同時有地震及風災威脅，為符國人生活品質及安全需求，應有機制以檢驗、列管、維持、改善或汰換該類住宅，必要時予以補助，以改善國人生活環境。

2. 居住基本人權維護

國內環保意識、品質要求等已屬國際先進國家等級，國人逐步享受經濟成長帶來環境改善的同時，仍有許多社會基

層無法改善或維持其生活品質，地方主管機關應逐步辦理辦理清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並配合相關住宅補助措施或輔導改善計畫，以提升國人居住品質。

3. 無障礙住宅及環境

104 年住宅狀況調查指出不到 1 成家戶配備無障礙設施設計，這凸顯出目前住宅及居家環境對於身心障礙者仍存有不友善的現象，應就個案住宅及社區計畫中能更通範地考量各類身心條件使用者的需求，減少住宅使用的限制。

4. 高齡需求預為因應

因應 107 年高齡社會來臨，需深入且細緻地考量高齡者需求，以讓住宅符合國人需求，同時呼應聯合國世界衛生組織「高齡友善城市」之參與、健康、安全與獨立性等核心精神，主要從住宅面向之可負擔性、基本服務、設計、修建、維護、在地老化、社區融合、住房選擇及生活環境，並思考戶外空間與建築、社區支持與健康服務等面向特質，促進興辦社會住宅、建構銀髮友善住宅生活環境、進行住宅安全維護、加強智慧住宅照護、重視住宅社區減災，並提供高齡者與特殊身體及心理認知障礙者之住宅需求，改善我國住宅及社區空間，並制定相關手冊提供政府及業界參考應用，使住宅環境能夠智慧、安全及防災，達到優質老化（英語為 aging well）目標，因應高齡社會發展需要。

（三）租購市場面向課題

1. 弱勢租賃權益維護

在住宅租賃市場上，房東可能因顧慮住宅出租予弱勢家庭，房屋折舊與租金支付等困擾，造成弱勢家戶租屋困難，另或因其所租賃之住宅屬為非合法建物以致喪失接受補貼權益，因此租賃權益保障制度及相關產業待加強管理，以健全租賃市場發展。

2. 住宅租賃觀念建立

購屋負擔能力重，為因應人口遷徙、房價波動，以及弱

勢家庭居住選擇之需求，整體租屋市場規模待擴增，以增加居住選擇彈性；然國內因住宅持有成本低引致囤屋問題、國人「有土斯有財」傳統觀念，以及住宅租賃權益保障及租賃風險不明確等因素，造成國人租購選擇失衡，也成了租賃市場健全化阻力之一。

3. 住宅市場資訊公開

我國住宅價格在 101 年至 104 年間漲幅明顯，又加上國人偏好購屋的觀念渲染，進而凸顯出居住議題，雖然在 104 年後已呈極小幅度成長，但高房價議題仍在國內議論；雖說房價漲跌僅是國內景氣反映的一環，其對於國人情緒上仍有高度的影響，公部門適時關切金融機構並提供準確資訊，可以避免不必要的波動，亦有助於經濟的穩定成長。

國之房地產市場係自由經濟市場，公部門採不直接干預住宅市場供需為原則，而以蒐集及建置住宅及不動產相關統計資訊，以引導住宅資訊透明化、正常發展，為讓使用者更加明瞭不動產相關訊息，如何加速資料之更新、提高網站使用率，以確保住宅及不動產資訊系統資源有效利用為後續應努力之目標。

二、對策目標及策略

本計畫針對上開課題並就現行問題更深入且整體研析，同時符合行政院 104 年 9 月 15 日核定「整體住宅政策」指導下，訂定提供多元居住協助、提昇居住環境品質及健全住宅租賃市場政策內涵作為 3 項對策目標並研擬分項策略如下：

（一）提供多元居住協助，使國民居住於適宜之住宅：

策略 1. 針對國人狀況提供適切居住協助。

策略 2. 提供青年因地制宜適當之居住措施。

策略 3. 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益。

策略 4. 整合市場工具強化居住協助機能。

策略 5. 減輕經濟弱勢原住民居住負擔。

(二) 提升居住品質，創造無障礙住宅及社區環境：

策略 1. 改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化。

策略 2. 改善居住環境品質。

策略 3. 推動建置無障礙住宅及社區環境。

策略 4. 因應高齡社會之住宅需求整備。

(三) 創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展：

策略 1. 引導租賃住宅交易制度健全發展。

策略 2. 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布。

策略 3. 加強住宅供需引導。

再據上開策略，分別訂定項下具體措施、年度工作項目與分工，並由政府各級機關依權責分工執行，計畫期程為 108 年至 111 年，各對策目標之具體措施及工作項目內容分述如下。

三、居住協助面向具體措施及工作項目

本計畫以「提供多元居住協助，使國民居住於適宜之住宅」為目標，以處理居住協助面向課題，包含提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級申辦租、購屋及修繕貸款等住宅補貼措施，並推動興辦社會住宅、包租代管，以協助國民居住於適居之住宅，分有 4 項對應對策及各項下工作項目：

策略 1.1 針對國人狀況提供適切居住協助

具體措施 1.1.1 整合住宅補貼資源實施方案

(1) 主要內容：

依據行政院 96 年 1 月 30 日院臺建字第 0960002218 號函核定「整合住宅補貼資源實施方案」，並經數次修正，整合以往以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，以經濟、社會弱勢者優先，依據申請人家庭之年所得、家庭成員人

數、申請人年齡、動產、不動產持有情況、家庭成員具備弱勢資格狀況、是否曾接受政府住宅補貼等條件，決定補貼之先後順序，辦理補貼住宅之貸款利息或租金費用，以協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅。

(2)工作項目：

對於無力購置住宅者，提供租金補貼；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，提供自購住宅貸款利息補貼；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。

該方案自 96 年開辦至 107 年度，租金補貼核准 42 萬 8,076 戶，購置住宅貸款利息補貼核准 5 萬 6,325 戶，修繕住宅貸款利息補貼核准 1 萬 4,363 戶，共計有 49 萬 8,764 戶家庭獲得協助。

(3)預期效益：

每年度各辦理購置住宅貸款利息補貼 4,000 戶、修繕住宅貸款利息補貼 2,000 戶及租金補貼 6 萬戶，實際辦理戶數按每年申辦狀況作滾動式檢討。

具體措施 1.1.2 各部會之住宅業務及優惠專案貸款

(1)主要內容：

以前年度各部會之各項政策性住宅貸款利息補貼業務，目前各項貸款均已停辦，無新增貸款案件數，惟為協助減輕住宅貸款利息負擔，已獲優惠貸款之受補貼者，將持續接受各項利息補貼至貸款利息補貼期間屆滿為止。

(2)工作項目：

政策性住宅貸款利息補貼業務包含國民住宅、勞工住宅、公教住宅、原住民住宅、鄉村地區住宅、青年安心成家方案、1,500 億元購屋貸款專案、1 兆 8,000 億元購屋貸款專案、4,000 億元優惠購屋貸款專案、0206 震災（臺南、花蓮）受災戶貸款方案等 10 項。

(3)預期效益：

持續協助民眾減輕住宅貸款利息負擔，截至 107 年 12

月底止，計有 34 萬 5,900 戶家庭正接受利息補貼，享有優惠貸款利率。

具體措施 1.1.3 強化基層警察及消防同仁租屋協助措施

(1) 主要內容：

依據本部 108 年 4 月 3 日台內營字第 1080805909 號函頒「強化基層警察及消防同仁租屋協助措施」，透過社會住宅供給模式協助基層警察及消防同仁租屋。

(2) 工作項目：

請各直轄市、縣（市）政府於各新完工社會住宅保留一定比例戶數予現職警消人員優先承租；由中央與地方合作於大面積且交通便利基地興辦警消同仁之專案社會住宅；請各直轄市、縣（市）政府修訂社會住宅出租辦法，針對基層警察及消防人員放寬承租資格限制，讓不同需求的警消人員能選擇適合的居住協助措施。

(3) 預期效益：

以社會住宅搭配包租代管、警消辦公廳舍及宿舍整建、都市更新等作法，運用多元方式，加強照顧基層警消人員，提升其居住安定與減輕負擔。

策略 1.2 提供青年因地制宜適當之居住措施

具體措施 1.2.1 青年安心成家購屋優惠貸款

(1) 主要內容：

為協助無自有住宅家庭購置住宅，財政部於 99 年 12 月 1 日針對借款人年齡在 20 歲以上，且借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者，推出「青年安心成家購屋優惠貸款」措施，由臺灣銀行等 8 家公股銀行以銀行自有資金承貸。

(2) 工作項目：

針對借款人年齡在 20 歲以上，且借款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者。貸款條件如下：

- a. 貸款成數：最高 8 成核貸。

- b. 貸款額度：最高 800 萬元。
- c. 貸款年限及償還方式：貸款年限最長 30 年，含寬限期 3 年，本息分期平均攤還。
- d. 貸款利率：一段式機動利率、二段式機動利率或混合式固定利率計息方式擇一，一經選定不得變更。

(3)預期效益：

截至 107 年 12 月底止，累計撥貸戶數達 27 萬 2,874 戶，累計撥貸金額為 1 兆 957.29 億元，實施至 109 年底，屆時視房屋市場情形及民眾之實際需求，再行檢討，必要時得予以延長

具體措施 1.2.2 協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼

(1)主要內容：

依據行政院 108 年 6 月 21 日院臺建字第 1080020739 號函核定「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼方案」，為協助單身青年並鼓勵生育，針對每人每月平均所得低於最低生活費 2.5 倍以下之單身青年、新婚家庭、育有未成年子女家庭提供租金補貼，以減輕其租屋負擔。

(2)工作項目：

該方案為協助單身青年並鼓勵生育，針對一定所得以下無自有住宅之青年，提供租金補貼，以減輕其租屋負擔：

- a. 單身青年，含租屋處與戶籍不在同一直轄市、縣（市）之就業租屋青年，計畫補貼 1 萬 2,000 戶：每戶每月最高補貼金額依地區別分為 2,600 元、3,200 元、4,000 元等 3 個級距（以新婚育兒家庭之補貼金額打 8 折），補貼期間最長 1 年。
- b. 新婚育兒家庭，計畫補貼 1 萬 2,000 戶：每戶每月最高補貼金額參照「整合住宅補貼資源實施方案」依地區別分為 3,000 元、3,200 元、4,000 元、5,000 元等 4 個級距，補貼期間最長 1 年。

(3)預期效益：

計畫補助單身青年 1 萬 2,000 戶、新婚育兒家庭 1 萬 2,000 戶，共 2 萬 4,000 戶。期能幫助單身青年、新婚家庭、育有未成年子女家庭改善居住環境。

具體措施 1.2.3 提供弱勢學生校外租屋協助（草案）

(1) 主要內容：

教育部針對各大專院校宿舍量不足、質不佳，弱勢青年學生校外租屋負擔沉重等情，研擬「弱勢學生助學計畫精進措施校外租金補貼新世代學生住宿環境提升計畫」（草案）以 108 年 5 月 31 日臺教高（三）字第 1080057550 號函陳行政院核定，透過校外租金補貼、校外包租代管補助、校內宿舍評圖補助、宿舍建築貸款利息補助等策略推動改善。

(2) 工作項目：

其中校外租金補貼、校外包租代管補助等 2 項以本部住宅基金支應：

- a. 校外租金補貼：補貼校外租屋弱勢學生（家庭年所得 70 萬元以下弱勢助學金獎助、中低收入、低收入學生），並依學校所在地區分，補助每生每月 1200 至 1800 元。
- b. 校外包租代管補助：補助學校開辦、改善基本設施及公共空間等費用承租校外合法房舍擴充為學校校外宿舍。補助每床 4 萬元為上限。

(3) 預期效益：

透過輔導型補助、各校相互觀摩及參訪等，引導全部學校改善宿舍質量，形成宿舍品質提升風潮。其中 108 年至 111 年計畫以本部住宅基金支應，針對家戶所得 70 萬元以下的弱勢青年學生且校外租屋 11 萬 111 人，予以校外租金補貼。以及先就宿舍供給率低於 50% 之學校，補助學校校外包租代管 1 萬 1,962 床。

策略 1.3 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益

具體措施 1.3.1 直接興辦社會住宅

(1)主要內容：

依據行政院 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定「社會住宅興辦計畫」，以直接興辦、包租代管及容積獎勵的方式興辦社會住宅，預計至民國 113 年達成 20 萬戶社會住宅，以協助弱勢族群居住。

另按住宅法第 2 條第 4 項規定，鼓勵目的事業主管機關興辦專供原住民承租之社會住宅，本部並於 106 年 1 月 18 日函請各地方政府應轄區內原住民族地區外原住民人口數所占全國原住民總人口數之比例，分配並保障原住民入住社會住宅，不得低於原住民族人口數佔全國總人口數比例。

(2)工作項目：

直接興辦社會住宅部分，本部透過法令研修、政策輔導、土地取得、稅徵減免、融資利息及非自償性經費補助、辦理行銷宣導、並搭配融資服務平臺等工具，與各地方政府合作推動社會住宅。

截至 108 年 4 月底止，已達 2 萬 7,080 戶（包含既有之 6,750 戶，新完工之 6,915 戶，及興建中之 1 萬 3,415 戶），另目前規劃中尚有 2 萬 0,274 戶，以上合計 4 萬 7,354 戶，本部將積極協助地方政府全數於 109 年底前開工。

為規劃下一階段（110 年至 113 年）直接興辦 8 萬戶的目標，本部已開始盤點區位適合的國有、國營事業、警消單位、產業園區之閒置土地及房舍等待活化之房地資源，目前評估適宜可供興辦社會住宅用地 163 處，加計地方政府提報第 2 階段興辦計畫 15 處，合計 178 處（面積 244.37 公頃），以儲備興辦第 2 階段社會住宅所需用地。

(3)預期效益：

預訂第 1 階段（106 至 109 年）興辦 4 萬戶，第 2 階段（110 至 113 年）興辦 8 萬戶，達到直接興辦 12 萬戶社會住宅之總目標。

藉由社會住宅政策的推動，讓國人能有多一種的居住

選擇，並協助年輕人、經濟或社會弱勢民眾能有更多機會投入在自我夢想的實現。

此外，政府直接興辦的社會住宅，具備優質設計高度，融合無障礙設施、綠建築、智慧建築等設計，並結合托幼、長照等社會福利設施，其品質及內涵將與國際接軌，能帶動民間住宅興建標準向上提升。

具體措施 1.3.2 社會住宅融資服務平臺

(1) 主要內容：

依據行政院 106 年 3 月 13 日院臺交字第 1060003332 號函核定「成立社會住宅融資服務平臺方案」，由中央成立社會住宅融資服務平臺，統一徵詢銀行提供地方政府中期融資，並進行利率比價後，協助地方政府取得較低利率之中期融資。

(2) 工作項目：

年度終了 3 個月前，函詢地方政府次年度興建社會住宅計畫所需融資總額度，據以徵詢本國銀行之貸款意願後，綜整有意願參與融資之銀行，就其提供之融資利率進行比價及排序，比價結果提供予有融資需求之地方政府參考，如地方政府有融資意願，就銀行提供利率報價以由低至高之順序，媒合地方政府辦理借款。

藉由該平臺利率比價模式增加資訊流通性，協助地方政府取得低利率貸款。108 年度臺北市、新北市、桃園市及臺中市政府提報融資需求計 260.9 億元，經社會住宅融資服務平臺向銀行詢價後提供利率排序表予上開地方政府，已媒合臺中市政府融資需求（50 億元）。

(3) 預期效益：

透過平臺之利率比價模式，增加資訊流通性，有效降低融資利率。

具體措施 1.3.3 推動社會住宅工程全生命週期應用建築資訊建模技術

(1) 主要內容：

以全生命週期應用之角度，推動社會住宅工程將建築資訊建模技術（英語為 Building Information Modelling，英語簡稱 BIM）導入到規劃、設計、施工到維護管理等各階段。

(2)工作項目：

委託擬訂社會住宅工程全生命週期應用 BIM 推動策略，辦理直轄市、縣（市）政府之工程規劃、採購及使用管理等相關人員之教育訓練，進行示範工程案例，成立諮詢團輔導社會住宅工程導入 BIM，並補助建置結合 BIM 資訊之社會住宅維護管理平台。

(3)預期效益：

促使國內社會住宅新建工程能在建築全生命週期各階段導入合適之 BIM 應用項目。達到社會住宅品質提升、智慧維運等目的，並藉以引領民間投入，促進營建產業升級、創造利基等多贏局面。

具體措施 1.3.4 社會住宅使用後評估及檢討

(1)主要內容：

就政府推出之各社會住宅個案基地，建立使用後評估（英語為 Post-Occupancy Evaluation，英語簡稱 POE）機制。

(2)工作項目：

本部建築研究所完成使用後評估方法並作成標準供地方政府使用。國家住宅及都市更新中心就林口世大運選手村進行使用後評估及檢討作為示範案例。再由本部營建署視成效補助直轄市、縣（市）政府就所管社會住宅進行使用後評估及檢討。

(3)預期效益：

社會住宅個案基地使用後評估機制讓主管機關能更深入且長期的追蹤及掌握用戶端使用成效，除有利於管理機構維護及改善社會住宅居住品質，也可以讓政策研訂者能有更實際且貼近民意的思維。

具體措施 1.3.5 社會住宅之建築設計參考手冊

(1) 主要內容：

透過參考手冊之製作，能夠完成具備舒適性、經濟性、健康性與安全性之社會住宅建築設計原則。

(2) 工作項目：

由召開多次專家學者會議確立計畫原則及方向，建立符合社會公益性之社會住宅方案評估程序，包含民間興辦社會住宅、政府公辦社會住宅、民間主導都市更新、政府公辦都市更新、民間住宅開發案等不同社會住宅興辦方案，並提出具有區域及社區公益性之社會住宅建築計畫。

(3) 預期效益：

完成之社會住宅之建築設計參考手冊可提供給各直轄市、縣（市）政府及民間業界參考，以提升社會住宅設計品質。

策略 1.4 整合市場工具強化居住協助機能

具體措施 1.4.1 社會住宅包租代管計畫

(1) 主要內容：

依據行政院 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定「社會住宅興辦計畫」，並逐年報行政院核定之社會住宅包租代管計畫，期提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，以減輕直轄市、縣（市）政府直接興辦社會住宅財政負擔。

- a. 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫於 106 年 4 月 18 日院臺建字第 1060011133 號函經行政院核定，由 6 直轄市辦理 1 萬戶；社會住宅包租代管第 2 期計畫於 108 年 2 月 1 日院臺建字第 1070046446 號函經行政院核定，由全臺 22 直轄市、縣（市）辦理。
- b. 國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫（草案）於 108 年 5 月 23 日台內營字第 1080808741 號函陳行政院核定，將由國家住宅及都市更新中心結合 6 直轄市成立之租賃住宅服務業公會及其所屬業者協力辦理。

(2)工作項目：

房東申請出租之住宅需為合法建物，計畫提供房東保證收租、稅賦減免、修繕及居家安全保險費等補助，以及提供租屋服務事業業者服務費及服務費免營業稅的優惠，並採以下方式辦理：

- a. 包租包管：由業者擔任二房東及管理。
- b. 代租代管：由政府委託業者，協助媒合租屋市場上房東及房客並辦理簽約，及代為管理租約。
- c. 引導已有租約之房東、房客加入，由房東字選擇加入包租包管或代租代管方案後重新簽訂契約。

(3)預期效益：

預訂第 1 階段（106 至 109 年）辦理 4 萬戶，第 2 階段（110 至 113 年）辦理 4 萬戶，達到社會住宅包租代管 8 萬戶之總目標。

具體措施 1.4.2 合作住宅政策研議及輔導推動

(1)主要內容：

考量我國正面臨人口結構改變及多元成家等社會轉型過渡期並參考國外經驗，研議合作住宅之政策推動，檢討現行法令視需求修（訂）定以輔助政策推動，另研擬補助機制，以呼應國人居住需求。

(2)工作項目：

研議合作住宅政策可能推動方向及相關配套工具。

(3)預期效益：

視研議成果，檢討現行法令及研擬可能之補助機制。

策略 1.5 減輕經濟弱勢原住民居住負擔

具體措施 1.5.1 提供經濟弱勢原住民購屋及修繕住宅補助

(1)主要內容：

原住民族委員會為協助經濟弱勢原住民改善居住環境，維護居住安全，提高生活品質，依據原住民族基本法第 16 條規定訂定原住民族委員會補助經濟弱勢原住民建購

及修繕住宅作業要點，並據以補助年滿 20 歲具有行為能力之原住民建購及修繕住宅。由直轄市、縣（市）政府主辦，鄉（鎮、市、區）公所執行。

(2)工作項目：

補助年滿 20 歲具有行為能力之原住民，建購住宅每戶補助 20 萬元及修繕住宅每戶最多補助 10 萬元。

(3)預期效益：

預訂 108 至 111 年 4 年間補助購屋及修繕住宅 2,350 戶。

具體措施 1.5.2 加強推動原住民專屬社會住宅

(1)主要內容：

依據住宅法第 2 條第 3 項，目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。原住民族委員會並報請行政院 106 年 1 月 16 日院臺原字第 1060000819 號核定「原住民族住宅四年計畫」（106 至 109 年）。

(2)工作項目：

依據「原住民族住宅四年計畫」（106 至 109 年），原住民族委員會以多元方式，引導直轄市、縣（市）政府興辦符合族人文化需求之社會住宅，或部分補助直轄市、縣（市）政府主導辦理之各項協助措施，並輔導直轄市、縣（市）政府結合私部門及第三部門共同參與。

(3)預期效益：

提供原住民社會住宅措施，有助於促進族人健康、教育、就業等，可安定社會秩序，穩定經濟所得條件。

具體措施 1.5.3 原鄉及都會原住民族居住協助措施研議及輔導推動

(1)主要內容：

針對國內原鄉及都會原住民族生活條件居住環境及經濟能力之差異，其所需要的居住協助亦應有因地制宜之彈

性措施，爰由目的事業主管機關研究調查需求並作為現行居住協助措施修正參據。

(2)工作項目：

由原住民族委員會委託研究原鄉及都會原住民族居住協助措施研議及輔導推動。

(3)預期效益：

由原住民族委員會進行原鄉及都會原住民族居住協助措施研議及輔導推動研究，嗣後由原住民族委員會及本部據以檢視修正住宅協助措施。

四、住宅品質面向具體措施及工作項目

本計畫以「提升居住品質，創造無障礙住宅及社區環境」為目標，以處理住宅品質面向課題，就致力於改善無障礙的居住環境，並就高齡化社會時代來臨預為因應其住宅需求；推動建築物耐震評估及補強，改善住宅性能，藉以提升居住環境品質，分有 4 項對應對策及各項下工作項目：

策略 2.1 改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化

具體措施 2.1.1 推廣智慧建築認證制度

(1)主要內容：

為推動我國資通訊科技的建築應用，本部建築研究所自 93 年起推動智慧建築標章認證制度，標章的主要功能係提供大眾識別房屋是否善用資通信科技，使建築物於使用階段以更具智慧之營運方式，達成安全、健康、節能及便利等目的，以實現人性化空間的理想。

(2)工作項目：

發展智慧建築評估系統，頒發智慧建築標章，促進建築智慧化。

(3)預期效益：

108 年至 111 年間每年度，核發智慧建築標章認證案件數 60 件。

具體措施 2.1.2 建築物快篩及老舊危險建築物辦理階段性補強

措施

(1) 主要內容：

依據行政院 107 年 12 月 4 日院臺建字第 1070216456 號函核定及 108 年 5 月 21 日院臺建字第 1080016015 號函同意修正「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫(108-110 年)(修正計畫)」，推動全國建築物耐震安檢暨重建補強措施，將從建築物快篩、耐震評估確認建築物之結構安全，透過階段性補強作臨時性保護，最後輔導完成全面補強或重建更新，經由不同階段的協助機制，來提供國人安全的生活環境。

(2) 工作項目：

以中央特別統籌分配稅款支應「政府主動辦理大樓快篩措施」及「補助老舊危險建築物辦理階段性補強措施」。

(3) 預期效益：

- a. 補助地方政府主動辦理大樓快篩措施 2 萬件
- b. 老舊危險建築物階段性補強措施 1,250 件。

具體措施 2.1.3 補助重建工程貸款利息補貼與相關配套措施

(1) 主要內容：

依據行政院 107 年 12 月 4 日院臺建字第 1070216456 號函核定及 108 年 5 月 21 日院臺建字第 1080016015 號函同意修正「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫(108-110 年)(修正計畫)」辦理補助重建工程貸款利息補貼與相關配套措施。

(2) 工作項目：

由住宅基金支應辦理下列措施：

- a. 補助重建工程貸款利息補貼。
- b. 委託專業團隊執行階段性補強工法技術諮詢、教育宣導暨補強審查機制。
- c. 維護管理既有建築物實施耐震能力評估資訊管理系統。
- d. 宣導措施。

(3) 預期效益：

補助重建工程貸款利息補貼 7,500 戶。

具體措施 2.1.4 住宅性能評估

(1) 主要內容：

依據住宅法第 43 條及住宅性能評估實施辦法規定，就住宅結構安全、防火安全、無障礙環境、空氣環境、光環境、音環境、節能省水及住宅維護等 8 類性能評估。

(2) 工作項目：

先以各直轄市、縣（市）政府所興建之社會住宅推廣，補助直轄市、縣（市）政府申請住宅性能評估案，補助每案 65 萬元為上限。

(3) 預期效益：

108 至 111 年間計畫補助共 80 件申請住宅性能評估案。

策略 2.2 改善居住環境品質

具體措施 2.2.1 訂定基本居住水準

(1) 主要內容：

依據住宅法第 40 條規定，檢視修正基本居住水準內容。

(2) 工作項目：

委託辦理基本居住水準檢討及修訂研究。

(3) 預期效益：

於 110 年完成委託辦理居住水準訂定並檢視現行規定，必要時予以修正，作為各級政府據以計算未符合該居住水準之家庭數，擬訂各年度住宅計畫之辦理住宅補貼戶數。

具體措施 2.2.2 清查不符基本居住水準家戶之居住狀況

(1) 主要內容：

依據住宅法第 40 條規定，直轄市、縣（市）政府應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況並輔導改善。

(2) 工作項目：

由本部補助直轄市、縣（市）政府清查輔導所轄住宅以確保符合國民基本居住水準。

(3)預期效益：

108 年至 111 年每年度補助直轄市、縣（市）政府辦理 5,400 戶家戶清查作業。

策略 2.3 推動建置無障礙住宅及社區環境

具體措施 2.3.1 補助原有住宅無障礙設施改善

(1)主要內容：

依據住宅法第 46 條及無障礙住宅設計基準及獎勵辦法規定，辦理原有住宅無障礙設施改善符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第 3 條設計基準者，直轄市、縣（市）主管機關得依申請酌予補助經費。並以不逾核准補助項目總經費 45% 為限。

(2)工作項目：

本部補助直轄市及縣（市）政府辦理原有住宅無障礙設施改善計畫，包括 5 層以下原有住宅公寓改善無障礙設施及增設昇降設備，以及原有住宅公寓大廈改善無障礙設施。

(3)預期效益：

108 年計畫補助 5 層以下原有住宅公寓改善無障礙設施及增設昇降設備 6 件、原有住宅公寓大廈改善無障礙設施 15 件。

109 年至 111 年間，每年計畫補助 5 層以下原有住宅公寓改善無障礙設施及增設昇降設備 8 件、原有住宅公寓大廈改善無障礙設施 18 件。

策略 2.4 因應高齡社會之住宅需求整備

具體措施 2.4.1 住宅環境智慧安全防災精進整備

(1)主要內容：

我國高齡社會已來臨，因應聯合國世界衛生組織高齡友善城市之「住宅」面向，進行銀髮友善住宅、住宅安全

維護、智慧住宅照護、住宅社區減災，高齡者與特殊身體及心理認知障礙者的住宅研究課題，並製作相關手冊。

(2)工作項目：

透過「高齡者安全安心生活環境科技計畫」(106年至109年)及「建築防火安全工程創新科技及應用研發計畫」(108年至111年)、「建築技術多元創新與推廣應用精進計畫」(108年至111年)、「智慧化環境發展推廣計畫」(108年至111年)之科技計畫，並依照科技計畫審議流程，每年滾動檢討住宅環境智慧安全防災精進整備之研究課題。

(3)預期效益：

完成高齡者、視聽障、失智症者住宅設施及設備研究，以及銀髮友善住宅、住宅安全維護、智慧住宅照護、住宅社區減災研究，並將研究成果及參考手冊，提供給政府機關及民間業界參考使用。

具體措施 2.4.2 促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅

(1)主要內容：

呼應聯合國世界衛生組織老齡友善住宅議題，衛生福利部與本部合作，從住宅層面檢討促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅之政策可行性，並推動試辦計畫。

(2)工作項目：

委託研究促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅政策。

(3)預期效益：

進行促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅政策研究，並據以在後續年度研議推動試辦計畫。

具體措施 2.4.3 高齡者包租代管協助措施

(1)主要內容：

透過公會網站建置高齡者包租代管服務專區並整合民間業者提供行動自主高齡者租屋媒合及包租代管服務。

(2)工作項目：

委託租賃住宅服務業全聯會規劃並建置高齡者包租代管網站專區服務功能及內容，並推廣相關產業參與及宣導高齡者善用措施。

(3)預期效益：

營造高齡友善租賃住宅環境，發展高齡者包租代管專業服務市場，讓高齡者安心租屋、房東放心出租、產業用心經營。

五、租購市場面向具體措施及工作項目

本計畫以「創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展」為目標，以引導租購市場面向課題健全發展，持續推動住宅不動產成交案件實際資訊公開作業，以作為民眾買賣、抵押、投資及政府機關施政之重要參考；並推動整合不動產資訊平台，以利民眾查詢相關住宅資訊，另針對國內空餘屋及住宅市場現況進行研究，擬訂因應對策，以提高住宅使用率，分有3項對應對策及各項下工作項目：

策略3.1 引導租賃住宅交易制度健全發展

具體措施3.1.1 推廣宣導租賃住宅市場發展及管理條例

(1)主要內容：

推廣宣導租賃住宅市場發展及管理條例、各項不動產交易及租賃相關定型化契約與法律常識，健全各項不動產交易及租賃契約內容，促進租購屋市場健全發展，確保租購屋消費者權益，提升租購屋需求者相關法令常識。

(2)工作項目：

- a. 辦理租賃住宅市場發展及管理條例說明會。
- b. 印製不動產交易及租賃相關法規單行本及宣導各項不動產交易及租賃相關契約書、摺頁宣導，輔導民眾使用官方版契約，健全租賃關係。
- c. 充實租賃住宅市場發展及管理條例專區資訊。

(3)預期效益：

讓民眾方便取得租賃住宅相關資訊，確保租賃之權利義務，降低租賃糾紛。

具體措施 3.1.2 推動整體住宅租賃發展相關制度

(1) 主要內容：

依照住宅法第 52 條及租賃住宅市場發展及管理條例第 14 條規定，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、專業服務及經濟或社會弱勢租賃協助，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。

(2) 工作項目：

本部將針對租賃相關制度、專業服務經濟或社會弱勢租賃協助，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。

(3) 預期效益：

於 110 年完成委託辦理「推動整體住宅租賃發展相關制度」之研究。

具體措施 3.1.3 增加租賃事務處理諮詢及管道

(1) 主要內容：

依據租賃住宅市場發展及管理條例第 14 條及第 15 條規定，為保障租賃當事人權益，主管機關得提供住宅租賃糾紛處理及諮詢服務，或輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，協助處理租賃相關事務。

(2) 工作項目：

- a. 依租賃住宅市場發展及管理條例第 14 條規定，由政府委託專業團隊提供租賃住宅諮詢服務，讓民眾取得正確的租賃知識，穩定租賃關係。
- b. 依租賃住宅市場發展及管理條例第 15 條規定，輔導成立房東（客）協會，並針對解決租賃糾紛或提供租賃知識交流工作，此外，如房東（客）協會對於租賃事務諮詢或協助糾紛處理事項等，由主管機關以評選方式提供獎勵措施，鼓勵非營利團體之發展。

(3) 預期效益：

發展多元管道方式協助房東（客）認識租賃關係，讓房東（客）取得正確及完整之租賃資訊，以強化租賃權利義務關係，提供諮詢租賃事務諮詢，降低糾紛之發生。

具體措施 3.1.4 提升租賃住宅服務業專業經營

(1)主要內容：

租賃住宅服務業尚處於發展初期，多數小型業者尚無開發租賃住宅管理系統之能力，提供租賃住宅管理系統，協助業者降低經營成本。強化租賃住宅管理人員專業職能與服務品質，委託民間團體或機構，辦理租賃住宅管理人員登錄及發證作業。

(2)工作項目：

- a. 開發租賃住宅服務業管理系統：開發租賃住宅管理系統，提供取得租賃住宅服務業登記證之業者使用。
- b. 推動租賃住宅管理人員證照制度：委託民間團體或機構辦理租賃住宅管理人員登錄及發證作業。

(3)預期效益：

降低租賃住宅服務業之經營成本，以提升業者經營意願及租賃住宅管理人員之管理效率；強化租賃住宅管理人員專業職能與服務品質，及提升租賃住宅市場交易安全。

策略 3.2 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布

具體措施 3.2.1 不動產成交案件實際資訊公開及加值運用

(1)主要內容：

本部將精進不動產成交案件實際資訊發布機制，並利用不動產成交案件實際資訊進行統計分析，提供不動產變動趨勢資訊。

(2)工作項目：

- a. 簡化不動產成交案件實際資訊申報作業流程、加速更新揭露資訊頻率及縮小門牌區段化區間。
- b. 按季編製並按季對外發布住宅價格指數及房價負擔能力。

(3)預期效益：

簡化申報登錄流程、縮小區段化區間，提供更清楚資訊，加速更新揭露資訊頻率，即時提供成交資訊。發布指數及負擔能力資訊，讓民眾了解市場變動之趨勢。

具體措施 3.2.2 住宅及不動產資訊系統擴充及管理維護

(1) 主要內容：

建置住宅資訊之長期資料庫及網站，提供社會各界查詢使用，並作為對臺灣住宅市場研究之入口網站。將住宅及不動產資料轉化為空間資訊。

另為便於彙整住宅分析所需資料，或決策者在進行有關住宅政策決策時所需資訊，研擬住宅決策支援系統，以利決策使用供中央與地方住宅主管機關政策決策輔助運用，擴大住宅及不動產資料庫之運用範疇。

(2) 工作項目：

辦理系統擴充及管理維護計畫，並加強宣導。

(3) 預期效益：

計畫網站瀏覽人次每年成長 10%，並擴大住宅及不動產資料庫之運用範疇。

具體措施 3.2.3 編製住宅資訊統計彙報

(1) 主要內容：

依據住宅法第 47 條，為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布住宅資訊。

(2) 工作項目：

按季發布住宅統計資訊。

(3) 預期效益：

以住宅需求、住宅供給、住宅市場、住宅金融及住宅補貼等面向，蒐集、彙整並按季發布住宅統計資訊，作為民眾購屋、業者投資及政府決策之參考。

具體措施 3.2.4 低度用電住宅及新建待售住宅資訊統計與發布

(1) 主要內容：

建立具政策與市場意涵之低度用電住宅定義以及明確

界定新建待售住宅定義與資訊推估方式。據以建立長期產製與發布之低度用電住宅資訊及新建待售住宅資訊機制。

(2)工作項目：

每年定期產製及發布全國各縣市及各鄉鎮市區之低度用電住宅比例、新建待售住宅戶數等。

(3)預期效益：

建立官方數據公信力，避免各界自行發布認定新建待售住宅認定之現象，亦可提供業界參考，或提供政府建築管理、住宅金融相關放款政策參考，減低推案過度風險與市場衝擊。

具體措施 3.2.5 租賃住宅市場資訊統計分析與發布

(1)主要內容：

依據租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條，租賃住宅服務業應於每季結束後 15 日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。

(2)工作項目：

本部開發租賃住宅服務資訊提供系統，蒐集租賃住宅服務業經營管理契約資訊，並統計分析租賃住宅市場租金行情及發展概況資訊。

(3)預期效益：

提供租金行情協助民眾以合理的租金租到符合需求之租賃住宅，減少資訊不對稱及租金哄抬之情事，引導租賃住宅市場健全發展。

策略 3.3 加強住宅供需引導

具體措施 3.3.1 住宅需求動向調查與分析

(1)主要內容：

目前政府推動的住宅政策以直接興辦或包租代管之社會住宅幫助經濟或社會弱勢民眾之居住需求，自 107 年起配合政府政策調整調查方向，朝社會住宅政策規劃辦理。

(2)工作項目：

辦理住宅需求動向調查，其主要對象為無自有住宅者、包租代管媒合成功戶兩大類，並編制調查報告書。

109 年將規劃納入所得申報及勞工保險投保等資訊比對，期更精準掌握需求落點，故配合上開基本資料產製時程調整發布時間。

(3)預期效益：

蒐集 6 直轄市可反映住宅協助措施之各項資訊與指標，以瞭解住宅協助需求情形，供政府釐訂與檢討相關政策及服務措施參考。

具體措施 3.3.2 補助地方政府研擬住宅計畫及財務計畫

(1)主要內容：

依據住宅法第 5 條規定，直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫。

(2)工作項目：

辦理補助直轄市、縣（市）事宜，並輔導訂定住宅計畫及財務計畫。

(3)預期效益：

協助直轄市、縣（市）完成所轄之住宅計畫及財務計畫，作為其應辦理住宅事項之依據。

表3 本計畫各目標之策略、具體措施及措施指標表

計畫目標一、提供多元居住協助，使國民居住於適宜之住宅

策略	具體措施	措施內容	措施指標	各年度目標值或工作內容				主協辦機關 1.主辦機關 2.協辦機關	完成期限
				108年	109年	110年	111年		
1.1 針對國人狀況提供適切居住協助	1. 整合住宅補貼資源實施方案	提供自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼及租金補貼，以協助國民居住於適居的住宅。	租金補貼戶數	6萬	6萬	6萬	6萬	1. 內政部(營建署) 2. 直轄市、縣(市)政府	111年12月31日
			自購住宅貸款利息補貼戶數	4,000	4,000	4,000	4,000		
			修繕住宅貸款利息補貼戶數	2,000	2,000	2,000	2,000		
	2. 賡續辦理各部會之住宅業務及優惠專案貸款	(1)國民住宅、勞工住宅、公教住宅、原住民住宅及鄉村地區住宅補貼業務。 (2)青年安心成家方案、1500億元購屋貸款專案、1兆8,000億元購屋貸款專案、4,000億元優惠購屋貸款專案、0206震災(臺南、花蓮)受災戶貸款方案。	持續接受住宅貸款利息補貼戶數	31萬5,000	28萬6,000	25萬8,000	23萬1,000	1. 內政部(營建署)	經常性辦理

	3. 強化基層警察及消防同仁租屋協助措施	透過由地方政府直接興辦之社會住宅提撥、由中央與地方政府合作興辦警消專案社會住宅及以包租代管社會住宅方式機動滿足租屋需求等模式協助。	研訂協助措施並函頒實施	完成研訂並函頒。	持續輔導直轄市、縣(市)政府落實執行。			1. 內政部(營建署) 2. 直轄市、縣(市)政府	108年12月31日
1.2 提供青年因地制宜適當之居住措施	1. 青年安心成家購屋優惠貸款	協助無自有住宅家庭購屋成家，減輕民眾財務負擔。	累計撥貸戶數	持續協助公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款。		屆時視房市情形及民眾需求，再行檢討，必要時得予以延長。		1. 財政部	109年12月31日
	2. 協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼	為協助單身青年並鼓勵生育，針對一定所得以下無自有住宅之青年，提供租金補貼，以減輕其租屋負擔。	單身青年戶數	1萬 2,000	若試辦之執行成效良好，未來將持續辦理。			1. 內政部(營建署) 2. 直轄市、縣(市)政府	108年12月31日
			新婚育兒家庭戶數	1萬 2,000					
3. 提供弱勢學生校外租屋協助(草案)	依據教育部「弱勢學生助學計畫精進措施校外租金補貼新世代學生住宿環境提升計畫」(草案)，補貼弱勢學生校外租屋以及補助學校校外包租代管。	補貼弱勢學生校外租金人數	3萬 2,653	2萬 8,967	2萬 5,696	2萬 2,795	1. 教育部	111年12月31日	
補助學校校外包租代管床數	468	3,900	3,831	3,763					

1.3 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益	1. 直接興辦社會住宅	本部透過法令研修、政策輔導、土地取得、稅徵減免、非自償經費補助及融資協調等工具協助地方政府開辦社會住宅	直接興辦社會住宅興辦累積戶數	3 萬	4 萬	6 萬	8 萬	1. 內政部(營署)、直轄市、(市)政府	111 年 12 月 31 日
	2. 社會住宅融資服務平臺	就直轄市、縣(市)政府次年度興建社會住宅所需融資總額度，據以徵詢本國銀行之貸款意願後，綜整有意願參與融資之銀行，就其提供之融資利率進行比價及排序，結果提供予直轄市、縣(市)政府參考，並媒合有融資意願者。	降低地方政府社會住宅新建(修繕)計畫融資利息數	313 萬	313 萬	313 萬	313 萬	1. 內政部(營署)、直轄市、(市)政府	111 年 12 月 31 日
	3. 推動社會住宅工程全生命週期應用建築資訊建模技術	以全生命週期應用之角度，推動社會住宅工程將 BIM 導入到規劃、設計、施工到維護管理等各階段。	委託擬訂推動策略	完成委託研究。	—	—	—	1. 內政部(建築研究所) 2. 直轄市、縣(市)政府	111 年 12 月 31 日
			辦理教育訓練	—	補助地方辦理。				

			建置示範案例	—	擇定並補助示範案例。	實務成果與經驗彙整。	案例宣導。		
			補助建置結合BIM社會住宅維管平台	—	受理審查申請案。	補助開發與建置。	補助系統改進與優化。		
4. 社會住宅使用後評估及檢討	建立機制讓社會住宅主管機關能有更深入且長期的追蹤及掌握用戶端使用成效，除有利於管理機構維護及改善社會住宅居住品質，也可讓政策研訂者能有更實際且貼近民意的思維。	國家住宅及都市更新中心完成林口世大運選手村進行使用後評估及檢討	內政部（建築研究所）完成使用後評估方法並作成標準。	國家住宅及都市更新中心就林口世大運社會住宅進行使用後評估及檢討。	內政部（營建署）視成效補助直轄市、縣（市）政府就所管社會住宅進行使用後評估及檢討。	1. 內政部（建築研究所、營建署）及都市更新中心 2. 直轄市、縣（市）政府	109年12月31日		
5. 社會住宅之建築設計參考手冊	完成具備舒適性、經濟性、健康性與安全性之社會住宅建築設計原則。	委託研究社會住宅之建築設計參考手冊	完成委託研究。	—	—	—	1. 內政部（建築研究所）	108年12月31日	

1.4 整合市場工具強化居住協助機能	1. 社會住宅包租代管計畫	藉由推動包租代管計畫，使民眾積極釋出出租住宅，協助弱勢民眾於租賃市場中承租安全、合法住宅。 並以行政法人與公會的公私協力方式，引導租屋市場上的房東委託由專業服務管理，藉此增加民眾參與計畫的機會及擴展租賃服務產業的發展。	社會住宅包租代管累積戶數	3 萬	4 萬	5 萬	6 萬	1. 內政部（營建署） 2. 直轄市、縣（市）政府、國家住宅及都市更新中心	111 年 12 月 31 日
	2. 合作住宅政策研議及輔導推動	考量我國正面臨人口結構改變及多元成家等社會轉型過渡期並參考國外經驗，研議合作住宅之政策推動，檢討現行法令視需求修（訂）定以輔助政策推動，另研擬補助機制，以呼應國人居住需求。	委託研究合作住宅政策研議	完成委託研究。		視政策研議成果，檢討現行法令。	視政策研議成果，研擬補助機制。	1. 內政部（營建署） 2. 直轄市、縣（市）政府	109 年 12 月 31 日

1.5 減輕經濟弱勢原住民居住負擔	1. 提供經濟弱勢原住民購屋及修繕住宅補助	補助年滿 20 歲具有行為能力之原住民建購住宅及修繕住宅。	購屋及修繕住宅補助戶數	550	600	600	600	1. 原住民族委員會 2. 直轄市、縣(市)政府	111 年 12 月 31 日
	2. 加強推動原住民專屬社會住宅	引導直轄市、縣(市)政府興辦符合族人文化需求之社會住宅，並輔導直轄市、縣(市)政府結合私部門及第三部門共同參與。	依據「原住民族住宅四年計畫」(106 至 109 年)，原住民族委員會以多元方式，引導直轄市、縣(市)政府興辦符合族人文化需求之社會住宅，並輔導直轄市、縣(市)政府結合私部門及第三部門共同參與。					1. 原住民族委員會 2. 內政部(營建署)、直轄市、縣(市)政府	111 年 12 月 31 日
	3. 原鄉及都會原住民居住協助措施研議及輔導推動	針對國內原鄉及都會原住民族生活條件居住環境及經濟能力之差異，其所需的居住協助亦應有因地制宜之彈性措施，爰由目的事業主管機關研究調查需求並作為現行居住協助措施修正參據。	委託研究原鄉及都會原住民族居住協助措施研	原住民族委員會進行原鄉及都會原住民族居住協助措施研議及輔導推動研究。	由原住民族委員會及本部據以檢視修正住宅協助措施。		1. 原住民族委員會、內政部(營建署)	109 年 12 月 31 日	

計畫目標二、提升居住品質，創造無障礙住宅及社區環境

策略	具體措施	措施內容	措施指標	各年度目標值或工作內容				主協辦機關 1.主辦機關 2.協辦機關	完成期限
				108年	109年	110年	111年		
2.1 改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化	1. 推廣智慧建築認證制度	發展智慧建築評估系統，頒發智慧建築標章，促進建築智慧化。	智慧建築標章認證案件數	60	60	60	60	1. 內政部 (建築研究所)	111年 12月 31日
	2. 建築物快篩及老舊危險建築物階段性補強措施	依據全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫(108-110年)(修正計畫)由中央特別統籌分配稅款支應之作業項目。	建物快篩	1萬	1萬	—	—	1. 內政部 (營建署) 2. 直轄市、縣(市)政府	110年 12月 31日
			老舊危險建築物階段性補強措施件數	250	500	500	—		
	3. 補助重建工程貸款利息補貼與相關配套措施	依據全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫(108-110年)(修正計畫)，住宅基金支應之作業項目。	重建工程貸款利息補貼戶數。	2,500	2,500	2,500	—	1. 內政部 (營建署) 2. 直轄市、縣(市)政府	110年 12月 31日
4. 住宅性能評估	依住宅法及住宅性能評估實施辦法先以各地方政府社會住宅推廣性能評估。	補助申請住宅性能評估案數	20	20	20	20	1. 內政部 (營建署)	111年 12月 31日	

2.2 改善居住環境品質	1. 訂定基本居住水準	依據住宅法第 40 條規定，定期檢視修正基本居住水準。	檢視基本居住水準	—	—	完成委託研究並檢視修正。	—	1. 內政部（營建署） 2. 直轄市、縣（市）政府	110 年 12 月 31 日
	2. 清查不符基本居住水準家戶之居住狀況	補助直轄市、縣（市）政府清查輔導所轄不符基本居住水準家戶以確保符合基本居住水準。	補助家戶清查作業戶數	5,400	5,400	5,400	5,400	1. 內政部（營建署） 2. 直轄市、縣（市）政府	111 年 12 月 31 日
2.3 環境 推動建置無障礙住宅及社區	補助原有住宅無障礙設施改善	依據住宅法第 46 條及無障礙住宅設計基準及獎勵辦法，補助直轄市及縣（市）政府辦理原有住宅無障礙設施改善。	補助 5 層以下原有住宅公寓改善無障礙設施及增設昇降設備案件數	6	8	8	8	1. 內政部（營建署） 2. 直轄市、縣（市）政府	111 年 12 月 31 日
			補助原有住宅公寓大廈改善無障礙設施案件數	15	18	18	18		

2.4 因應高齡社會之住宅需求整備	1. 住宅環境智慧安全防災精進整備	呼應聯合國世界衛生組織高齡友善城市之「住宅」面向，進行銀髮友善住宅、住宅安全維護、智慧住宅照護、住宅社區減災、高齡者與特殊身體及心理認知障礙者的住宅研究課題。	委託研究高齡社會相關研究課題，製作研究手冊，提供政府機關及業界使用	完成研究計畫。		1. 內政部（建築研究所）	111年12月31日
	2. 促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅	呼應聯合國世界衛生組織老齡友善住宅議題，擬從住宅層面檢討促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅之政策可行性，並推動試辦計畫。	委託研究促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅政策	完成委託研究。	推動試辦計畫。	1. 衛生福利部、內政部（營建署） 2. 直轄市、縣（市）政府	108年12月31日
	3. 高齡者包租代管協助措施	(1) 透過租賃住宅服務業全聯會網站建置高齡者包租代管服務專區並整合民間業者提供行動自主高齡者租屋媒合及包租代管服務。 (2) 宣導高齡者善用包租代管服務。	1. 委託公會建置高齡者包租代管服務專區。 2. 推廣租賃住宅服務業、仲介業參與及募集高齡者適居住宅。	委託公會高齡者包租代管網站服務功能。	1. 建置公會網站專區推廣相關產業參與高齡者包租代管協助措施。 2. 持續宣導高齡者善用包租代管協助措施。	1. 內政部（地政司） 2. 直轄市、縣（市）政府	111年12月31日

計畫目標三、創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展

策略	具體措施	措施內容	措施指標	各年度目標值或工作內容				主協辦機關 1.主辦機關 2.協辦機關	完成期限
				108年	109年	110年	111年		
3.1 引導租賃住宅交易制度健全發展	1. 推廣宣導租賃住宅市場發展及管理條例	健全各項不動產交易及租賃契約內容，促進租購屋市場健全發展，確保租購屋消費者權益，提升租購屋需求者相關法令常識。	1. 辦理宣導措施 2. 彙編及印製租賃住宅常用資料	1. 辦理租賃住宅市場發展及管理條例宣導。 2. 印製租賃相關現況、各項不動產交易及租賃相關契約書範本暨應記載（約定）及不得記載（約定）事項宣導摺頁，並持續辦理宣導及推廣各界使用。	與地方及共理活並租相關單 與政府會辦大動印賃法規行本。	製產法 不動產法 交易規 行單本。	彙整常見租賃糾紛案例、處理流程及法院裁判案例資料，提供民眾參考。	1. 內政部（地政司） 2. 直轄市、縣（市）政府	經常性 辦理

2. 推動整體住宅租賃發展相關制度	針對租賃相關制度、專業服務經濟或社會弱勢租賃協助，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。	委託研究推動整體住宅租賃發展相關制度	—	完成委託研究。	視研究成果及市場狀況，檢討現行計畫及法令。	1. 內政部 （營建署） 2. 內政部 （地政司）	110年 6月30日
3. 增加租賃事務處理諮詢及管道	為讓房東（客）取得正確及完整之租賃資訊，發展多元管道方式協助房東（客）認識租賃關係，以強化租賃權利義務關係： (1) 輔導成立房東（客）協會，並針對解決租賃糾紛或提供租賃知識交流工作具良好表現之協會提供獎勵措施。 (2) 由政府提供租賃諮詢服務，讓民眾取得正確的租賃知識，穩定租賃關係。	輔導成立房東（客）協會	1. 輔導房東（客）協會成立。 2. 委託專業團體提供諮詢服務。	1. 辦理獎勵房東（客）協會事項。 2. 彙整專業團體提供諮詢服務之常見問題供民眾參考。	1. 內政部 （地政司）	111年 12月 31日	

	4. 提升租賃住宅服務業專業經營	提升租賃住宅服務業管理專業： (1)開發租賃住宅服務業管理專業。 (2)推動租賃住宅管理人員證照制度。	開發租賃住宅服務業管理系統 辦理租賃住宅管理人員登錄及發證作業	完成系統開發。 每年完成委託辦理租賃住宅管理人員登錄及發證作業。	—	—	—	1. 內政部(地政司)	111年12月31日
3.2 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布	1. 不動產成交實際資訊及運用	推動不動產交易資訊取得效率及品質，提升資訊透明化；透過不動產實際成交價格資訊，廣編製並按季對外發布住宅價格指數及房價負擔能力，並適度對外發布，以提供外界合理客觀之住宅資訊。	精進不動產成交案件實際資訊發布機制	簡化不動產成交案件實際資訊申報作業流程、加速更新揭露資訊頻率及縮小門牌區段化區間	—	—	1. 內政部(地政司) 2. 直轄市、縣(市)政府	111年12月31日	
			住宅價格指數統計分析與發布	1	1	1	1		
	房價負擔能力統計分析與發布	1	1	1	1				
2. 住宅及不動產系統及維護	建置住宅資訊之長期資料庫及網站，提供社會各界查詢使用，並作為對臺灣住宅市場研究之入口網站。將住宅及不動產資料轉化為空間資訊。	不動產資訊平台網站瀏覽人次年增率	10%	10%	10%	10%	1. 內政部(地政司) 2. 內政部(營建署)	111年12月31日	

3. 編製住宅資訊統計彙報	計畫以住宅需求、住宅供給、住宅市場、住宅金融及住宅補貼等面向蒐集、彙整並按季發布住宅統計資訊，作為民眾購屋、業者投資及政府決策參考。	住宅資訊統計彙報發布次數	4	4	4	4	1. 內政部(營建署)	經常性辦理
4. 低度用電住宅及新建待售住宅資訊統計與發布	每年分別於6月底發布前年度低度用電與第3、4季新建待售住宅戶數及每年12月底發布當年1、2季新建待售住宅戶數。	低度用電住宅及新建待售住宅資訊統計與發布次數	2	2	2	2	1. 內政部(營建署)	經常性辦理
5. 租賃住宅市場資訊統計分析與發布	開發租賃住宅服務資訊提供系統，蒐集租賃住宅服務業經營管理契約資訊，並統計分析租賃住宅市場租金行情及發展概況資訊。	委託研究統計分析方式，並規劃發布租賃住宅市場租金行情資訊	輔導租賃住宅服務業提供包租代管契約。	辦理委託研究案及發布租金行情資訊。			1. 內政部(地政司) 2. 直轄市、縣(市)政府	111年12月31日

3.3 加強住宅供需引導	1. 住宅需求 動向調查 與分析	蒐集 6 直轄市可反映社會住宅之各項資訊與指標，以瞭解社會住宅需求情形，供政府釐訂與檢討相關政策及服務措施參考。	委託辦理住宅需求動向調查	委託辦理調查及發布。	委託辦理調查及發布。		委託辦理調查。	1. 內政部 (營建署)	經常性 辦理
	2. 補助地方 政府研擬 住宅計畫 及財務計畫	補助地方研擬所轄之住宅計畫及財務計畫(110年至113年)，作為其應辦理住宅事項之依據。	補助計畫案數	—	22	—	—	1. 內政部 (營建署) 2. 直轄市、 縣(市) 政府	111年 12月 31日

伍、財務規劃

為實現居住正義，住宅政策面向及力道皆逐年加廣及加深，為更進一步保障居住權利，規劃以直接興辦、包租代管及容積獎勵等多元方式興辦社會住宅；為改善居住條件，補助住宅性能評估、建築階段性補強、重建工程貸款利息補貼等，但伴隨而來是經費需求增加，在本部住宅基金資源有限情況下，經費籌措將日趨困難。

一、經費需求（含分年經費）

各項住宅政策項目分年經費需求主要集中於中央推動之中長程個案計畫，經費規模大且需規劃財源，經費需求以各計畫各年度經行政院核定額度為準，其中整合住宅補貼資源實施方案 109 至 111 年度經費需求比照 108 年度，協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼措施執行跨 108、109 年度則於兩年度合理分配；而其他中央各單位依據法令執行或規劃檢討等相關事項，所需經費由各業務單位就其需求核實評估，於機關例行性預算或由住宅基金既有資金支應。經彙整 108 至 111 年 4 年所需經費如下表。

表 4 本計畫 108 年至 111 年各目標總經費需求表

(單位：億元)

項次	計畫目標	108 年	109 年	110 年	111 年	小計
一	提供多元居住協助，使國民居住於適宜之住宅	87.09	93.26	79.60	83.71	343.66
二	提升居住品質，創造無障礙住宅及社區環境	7.66	14.61	15.66	0.43	38.36
三	創造公平的租屋機會，引導市場健全發展	0.24	0.28	0.23	0.23	0.98
小計		94.99	108.15	95.49	84.37	383.00

表 5 本計畫 108 年至 111 年各具體措施經費需求表

計畫目標一、提供多元居住協助，使國民居住於適宜之住宅

策略	具體措施	經費需求 (千元)				財源籌措
		108 年	109 年	110 年	111 年	
1.1 針對國人狀況提供適切居住協助	1. 整合住宅補貼資源實施方案	2,626,610	2,626,610	2,626,610	2,626,610	基金預算
	2. 賡續辦理各部會之住宅業務及優惠專案貸款	1,685,566	1,106,997	1,004,235	900,754	基金預算
	3. 強化基層警察及消防同仁租屋協助措施	—	—	—	—	—
1.2 提供青年因地制宜適當之居住措施	1. 青年安心成家購屋優惠貸款	—	—	—	—	各公股銀行自有資金
	2. 協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼	493,000	507,000	—	—	基金預算
	3. 提供弱勢學生校外租屋協助 (草案)	214,690	677,534	615,893	560,939	基金預算
1.3 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益	1. 直接興辦社會住宅	1,165,807	1,063,611	1,137,503	1,269,760	基金預算
	2. 社會住宅融資服務平臺	—	—	—	—	—
	3. 推動社會住宅工程全生命週期應用建築資訊建模技術	4,200	10,000	10,000	10,000	基金預算
	4. 社會住宅使用後評估及檢討	—	700	2,100	2,100	基金預算
	5. 社會住宅之建築設計參考手冊	2,444	—	—	—	公務預算

1.4 整合市場工具 強化居住協助機能	1. 社會住宅包租代管計畫	2,441,200	3,250,600	2,463,000	2,900,400	基金預算
	2. 合作住宅政策研議及輔導推動	800	—	—	—	基金預算
1.5 減輕經濟弱勢原住民居住負擔	1. 提供經濟弱勢原住民購屋及修繕住宅補助	75,000	82,000	100,250	100,250	機關另行編列預算 (原住民委員會)
	2. 加強推動原住民專屬社會住宅	—	—	—	—	—
	3. 原鄉及都會原住民族居住協助措施研議及輔導推動	—	950	—	—	機關另行編列預算 (原住民委員會)

計畫目標二、提升居住品質，創造無障礙住宅及社區環境

策略	具體措施	經費需求(千元)				財源籌措
		108年	109年	110年	111年	
2.1 改善既有住宅條件並 推動新建住宅優質化	1. 推廣智慧建築認證制度	—	—	—	—	—
	2. 建築物快篩及老舊危險建築物辦理階段性補強措施	572,000	1,122,000	1,100,000	—	中央特別統籌分配稅款
	3. 補助重建工程貸款利息補貼與相關配套措施	156,388	296,775	422,163	—	基金預算

	4. 住宅性能評估	13,000	13,000	13,000	13,000	基金預算
2.2 改善境品質 居住環境	1. 訂定基本居住水準	—	—	1,500	—	基金預算
	2. 清查不符基本居住水準家戶之居住狀況	3,564	3,564	3,564	3,564	基金預算
2.3 推動住宅及社區無障礙	補助原有住宅無障礙設施改善	15,036	19,726	19,726	19,726	基金預算
2.4 因應高齡社會之住宅需求整備	1. 住宅環境智慧安全防災精進整備	4,641	6,000	6,000	6,000	公務預算
	2. 促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅	950	—	—	—	基金預算
	3. 高齡者包租代管協助措施	500	300	300	300	基金預算

計畫目標三、創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展

策略	具體措施	經費需求 (千元)				財源籌措
		108年	109年	110年	111年	
3.1 引導租賃住宅交易 制度健全發展	1. 推廣宣導租賃住宅市場發展及管理條例	4,200	2,500	2,500	2,500	基金預算
	2. 推動整體住宅租賃發展相關制度	—	1,000	—	—	基金預算
	3. 增加租賃事務處理諮詢及管道	4,000	4,000	4,000	4,000	基金預算

	4. 提升租賃住宅服務業專業經營	1,500	2,000	2,000	2,000	基金預算
3.2 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布	1. 不動產成交案件實際資訊公開及加值運用	4,000	4,000	4,000	4,000	基金預算
	2. 住宅及不動產資訊系統擴充及管理維護	4,500	5,000	5,000	5,000	基金預算
	3. 編製住宅資訊統計彙報	1,710	1,710	1,710	1,710	基金預算
	4. 低度用電住宅及新建待售住宅資訊統計與發布	2,250	2,250	2,250	2,250	基金預算
	5. 租賃住宅市場資訊統計分析與發布	800	800	800	800	基金預算
3.3 加強住宅供需引導	1. 住宅需求動向調查與分析	1,080	1,080	—	—	公務預算
		—	—	1,080	1,080	基金預算
	2. 補助地方政府研擬住宅計畫及財務計畫	—	3,300	—	—	基金預算

二、經費籌措及分配

各項住宅政策項目經費籌措主要來源為本部住宅基金，該基金係依住宅法第 7 條規定，為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質而設置。各項住宅政策項目預估 4 年所需 383.0 億元，除公務預算經費 0.3 億元、機關另行編列預算（原住民委員會）3.6 億元及中央特別統籌分配稅款 27.9 億元外，其餘 351.2 億元規劃由基金預算支應，依照該基金現金流量分析，預估 109 年下半年即有資金不足支應情形。

住宅基金因房屋貸款債權將陸續屆期，回收款逐年遞減，且住

宅貸款及國軍長期墊款等債權，係視民眾償還貸款及國防部房地出售情形分期收回，無法短期變現，預估住宅基金 108 年至 111 年現金收支情形如表 6。

統計住宅政策所需經費 108 年至 111 年由本部住宅基金支應 351.1 億元，108 年至 111 年國庫須補助 124.7 億元，其餘 226.4 億元由基金自行籌措經費。

住宅政策項目內之「整合住宅補貼資源實施方案」、「社會住宅興辦計畫」及「各項優惠購屋專案貸款業務」，其補貼或補助期程長達 20 年以上，為求財務平衡，109 年以後住宅政策推動產生之財務缺口，仍需國庫補助以利基金正常營運。

「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」於 104 年 12 月 24 日訂定發布，稅課收入用於住宅政策及長期照顧服務支出，其分配方式由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配，基金如獲稅收分配，可視為國庫補助之部分替代。

表 6 住宅基金 108 年至 111 年現金收支預估表
(單位：億元)

項目	年度別			
	108 年	109 年	110 年	111 年
期初銀行存款	92.7	34.8	-16.8	-61.9
加：現金收入	45.2	45.6	39.3	21.4
1. 收回住宅貸款本息	43.5	32.1	25.1	19.6
2. 收回長期墊款	0.1	11.9	12.6	0.2
3. 有償撥用國宅用地興辦社會住宅	1.6	1.6	1.6	1.6
減：現金支出	103.1	97.2	84.4	84.2
1. 住宅計畫經費需求	88.4	96.0	83.4	83.3
2. 住宅貸款委辦手續費	1.5	1.2	1.0	0.9
3. 補助成立國家住宅及都市更新中心	7.0	0.0	0.0	0.0
4. 107 年底應付款項	6.2	0.0	0.0	0.0
期末銀行存款	34.8	-16.8	-61.9	-124.7

陸、預期效應及績效評估

一、預期效應

(一) 居住協助措施照顧人口

透過住宅補貼、社會住宅及社會住宅包租代管協助機制，如以目前平均戶量 2.7 (人/戶) 概估，於本計畫執行期程內可照顧 186 萬餘人*年次，並增加 14 萬戶、1 萬 1,962 床，共約 39 萬容量的可長期供應且適宜之居住空間。

1. 住宅補貼：

考量國民的家庭所得及各種弱勢狀況，提供租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼，預計 108 年至 111 年共可照顧 26 萬 4,000 戶。

另外針對單身青年及新婚育兒家庭於 108 年預定補助 2 萬 4,000 戶，以及就弱勢學生的租屋協助，計畫補助校外租屋學生數 11 萬 111 人。

2. 直接興辦社會住宅：

直接興辦社會住宅部分，本部透過政策輔導、土地取得、稅徵減免、非自償經費補助及融資協調等工具協助地方政府開辦社會住宅，以「社會住宅興辦計畫」預定興辦目標推估將於 111 年底前開辦 8 萬戶社會住宅。

3. 社會住宅包租代管：

自 106 年 12 月至 107 年 12 月底先由 6 直轄市政府委由 17 家租屋服務事業業者執行試辦，108 年第 2 期計畫擴大由 6 直轄市及 14 縣(市)辦理，提供弱勢租屋族群能有更安穩的居住環境。如按「社會住宅興辦計畫」規劃，至 111 年底將有 6 萬戶住宅投入社會住宅包租代管系統，提供國人更穩定的房屋租賃選項。

此外本計畫亦補助學校包租代管改善學生居住品質約 1 萬 1,962 床。

(二) 經濟效益及就業貢獻

透過社會住宅實體興辦及包租代管機制，預估可帶動國內 5,149 億餘元經濟效益以及 14 萬餘人力需求。而配合住宅法與租賃住宅市場發展及管理條例等法令配套，政府將住宅資訊、不動交易資訊公開化、透明化、即時化，引導住宅租購市場穩健發展，並協助相關產業務實經營，應可於社會經濟層面形成良性影響，與其他經濟發展相輔相成提升整體效益。

1. 直接興辦社會住宅：

直接興辦社會住宅預計之經濟效益與就業貢獻，參用本部社會住宅興辦計畫參數，本計畫截至 111 年底預計累積興辦 8 萬戶社會住宅，4 年間按社會住宅興辦計畫預估，中央及地方可投入 1,462 億元興辦社會住宅。

經濟效益以工程經費 3.3 倍計算；就業人口則以工程經費 1.9 倍為其工程類產業聯繫效果，其中薪資占 3 成，而以年薪 60 萬元評估。預估其長期創造的需求總價值約 4,825 億餘元，人力需求約 13.9 萬人*年次。

2. 社會住宅包租代管：

包租代管部分預計截至 111 年底累積興辦 6 萬戶，為協助房屋順利進入住宅租賃市場，並有效照顧到社會經濟弱勢，本計畫透過每年修繕補助 1 萬元改善房屋狀況，開發服務費協助房東、房客媒合及管理，以及提供一般住戶市價 8 折之優惠租金與特殊戶市價 3 成（包租）及 4 成（代管）之租金補助。

本計畫 4 年間預定促成總共 18 萬戶*年次的租屋媒合及服務，以每戶市場月租金 1 萬 5,000 元推算，純就租金收益部分約有 324 億元之市場效益，尚不包括其所帶動之不動產修繕、仲介等相關產業成長。

另參用本部社會住宅興辦計畫參數，平均 1 個物業仲介 1 年內可負責 40 件代管物件之維管事務或可開發 250 件新案，以此推估至少分別需要 4,500 位及 240 位，共 4,740 人*年次之專業物業仲介及管理人員在第一線服務。

二、預期績效指標及評估基準

為達成本計畫預期效益，各策略皆訂有明確的績效指標以為衡量，而其中影響比重較大的項目則作為檢視各計畫目標達成率之主要績效指標，羅列主要績效指標及其評估基準如下：

(一) 提供多元居住協助，使國民居住於適宜之住宅

1. 租金補貼

- (1) 預期績效指標：各直轄市、縣（市）政府核定租金補貼戶數，參考過去年度「整合住宅補貼資源實施方案」預計每年度 6 萬戶。
- (2) 評估基準：租金補貼核定戶數占租金補貼計畫戶數之 90%。

2. 自購住宅貸款利息補貼

- (1) 預期績效指標：各直轄市、縣（市）政府核定自購住宅貸款利息補貼戶數，預計每年度 4,000 戶。
- (2) 評估基準：自購住宅貸款利息補貼核定戶數占自購住宅貸款利息補貼計畫戶數之 90%。

3. 修繕住宅貸款利息補貼

- (1) 預期績效指標：各直轄市、縣（市）政府核定修繕住宅貸款利息補貼戶數，預計每年度 2,000 戶。
- (2) 評估基準：修繕住宅貸款利息補貼核定戶數占修繕住宅貸款利息補貼計畫戶數之 30%。

4. 直接興辦社會住宅

- (1) 預期績效指標：按社會住宅興辦計畫，目標於 109 年政府直接興辦 4 萬戶，113 年達成政府直接興辦 12 萬戶，後續配合每年滾動檢討。
- (2) 評估基準：當年度實際累積興辦戶數占當年度預計累積興辦戶數之 90%。

5. 社會住宅包租代管

- (1) 預期績效指標：按社會住宅興辦計畫，透過包租包管及代租代管等 2 種方式辦理，預期自 106 年起 8 年內辦理 8 萬

戶，平均每年度累計增加 1 萬戶。

(2)評估基準：當期實際執行累積開辦戶數占當期預計累積開辦戶數比例。

(二) 提升居住品質，創造無障礙住宅及社區環境

1. 無障礙住宅

(1)預期績效指標：預計 108 年補助辦理 5 層以下原有住宅公寓改善無障礙設施及增設昇降設備 6 件、及原有住宅公寓大廈改善無障礙設施 15 件；109-111 年預計每年度補助辦理 5 層以下原有住宅公寓改善無障礙設施及增設昇降設備 8 件、及原有住宅公寓大廈改善無障礙設施 18 件。

(2)評估基準：核准補助案件數占年度預期績效指標之 50%。

2. 政府主動辦理大樓快篩措施

(1)預期績效指標：依據「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（108-110 年）（修正計畫）」，預計 108 年及 109 年各辦理 1 萬件，共計 2 萬件。

(2)評估基準：核准補助案件數占年度目標值之 50%。

3. 補助老舊危險建築物辦理階段性補強措施

(1)預期績效指標：依據「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（108-110 年）（修正計畫）」，預計 108 年度補助 250 件、109 年度及 110 年度各補助 500 件，共計 1,250 件。

(2)評估基準：核准補助案件數占年度年度目標值之 50%。

4. 重建工程貸款利息補貼

(1)預期績效指標：依據「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（108-110 年）（修正計畫）」，預計 108 年至 110 年各辦理 2,500 件，共計 7,500 戶。

(2)評估基準：核准補貼案件數占年度年度目標值之 50%。

5. 補助住宅性能評估

(1)預期績效指標：預計 108 年至 110 年共計辦理 80 件。

(2)評估基準：核准補助案件數占年度目標值之 50%。

(三) 創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展

1. 健全租賃住宅市場發展及產業管理

- (1)預期績效指標：依據租賃住宅市場發展及管理條例，輔導成立租賃住宅服務業公會，推動租賃住宅管理人員證照制度，以協助租賃住宅服務業健全發展。
- (2)評估基準：成立租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會，委託辦理租賃住宅管理人員登錄及發證。

2. 建置住宅及不動產資訊系統

- (1)預期績效指標：住宅及不動產統計資料及住宅發展指標相關研究成果（房價所得比、貸款負擔率、低度使用《用電》住宅比例、住宅價格指數等）定期上架至本部不動產資訊平臺，本部不動產資訊平台 101 年 11 月 2 日正式上線，截止至 107 年 11 月底瀏覽人次逾 1,777 萬人次。
- (2)評估基準：網站瀏覽人次每年成長 10%。

3. 租賃住宅市場資訊分析

- (1)預期績效指標：統計委託租賃住宅服務業經營之包租件數、代管件數、及其租賃住宅市場租金行情。
- (2)評估基準：持續蒐集租賃住宅市場資訊，統計及發布租金行情資訊，供民眾參考。