

社會住宅興辦計畫  
(第二次修正)  
(核定本)

中 華 民 國 111 年 3 月

行政院 111 年 4 月 7 日院臺建字第 1110169560 號函核定



## 目錄

<b>壹、計畫緣起</b> .....	<b>1</b>
一、背景說明.....	1
二、依據 .....	1
三、未來環境預測.....	1
四、問題評析.....	6
<b>貳、計畫目標</b> .....	<b>12</b>
一、目標說明.....	12
二、達成目標之限制.....	12
三、預期績效指標及評估基準 .....	13
<b>參、現行相關政策及方案之檢討</b> .....	<b>23</b>
一、社會住宅短期實施方案.....	23
二、整合住宅補貼資源實施方案 .....	24
三、社會住宅中長期推動方案 .....	25
四、租屋服務平臺試辦計畫.....	26
<b>肆、執行策略及方法</b> .....	<b>29</b>
一、主要工作項目 .....	29
(一) 社會住宅用地取得.....	29
(二) 成立社會住宅融資服務平臺.....	32
(三) 補助地方政府興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費.....	32
(四) 補助地方政府業務推動費.....	35
(五) 補助地方政府社會住宅先期規劃費.....	35
(六) 以都市計畫方式多元取得社會住宅資源.....	36
(七) 成立專責機構.....	36
(八) 建立中央與地方政府合作關係.....	36
(九) 社會住宅行銷宣導.....	37
(十) 建置社會福利輸送機制.....	37
(十一) 研訂社會住宅興建管理作業參考原則.....	38
(十二) 中央興辦社會住宅.....	38
(十三) 協調公部門、國營事業及公股公司參與興辦.....	40
(十四) 推動包租代管.....	41

二、興辦單位執行原則 .....	44
三、分年執行工作與分工 .....	46
<b>伍、期程與資源需求 .....</b>	<b>48</b>
一、計畫期程 .....	48
二、經費需求（含分年經費） .....	48
三、經費來源 .....	53
<b>陸、預期效果及影響 .....</b>	<b>55</b>
一、預期效果 .....	55
二、計畫影響 .....	55
<b>柒、附則 .....</b>	<b>57</b>
一、替選方案之分析及評估 .....	57
二、有關機關配合事項 .....	57
三、計畫期程結束後配套措施 .....	58
<b>附件一、相關住宅計畫一覽表 .....</b>	<b>59</b>
<b>附件二、「社會住宅中長期推動方案」重點納入情形一覽表 ....</b>	<b>61</b>
<b>附件三、自償率財務參數及計算表 .....</b>	<b>62</b>
<b>附件四、包租代管經費需求推估說明 .....</b>	<b>64</b>
<b>附件五、預期經濟效益與就業貢獻推估說明 .....</b>	<b>66</b>
<b>附件六、中長程個案計畫自評檢核表 .....</b>	<b>68</b>
<b>附件七、中長程個案計畫性別影響評估檢視表 .....</b>	<b>70</b>

## 壹、計畫緣起

### 一、背景說明

當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。此外，健全租屋市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。

### 二、依據

蔡總統英文政見提出之「安心住宅計畫」，計畫目標為八年內完成規劃與興建 20 萬戶只租不賣社會住宅，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目，要求內政部與直轄市、縣（市）政府，依據住宅法第 5 條規定，於「法定住宅政策」與「法定住宅計畫」中，明確提出社會住宅興辦計畫與進度。

### 三、未來環境預測

#### （一）北部地區租屋負擔重

本部營建署 106 年下半年「住宅需求動向調查」，針對申請 106 年度申請租金補貼之申請者採「受訪者自填問卷」之全查方式，已租用住宅者（指申請租金補貼時已經承租住宅者）回收 1 萬 6,755 份有效問卷，調查結果：已租用住宅者整體調查地區目前租屋月租金以 8,000 元以上，未滿 12,000 元（33.3%）為主，其次為 5,000 元以上，未滿 8,000 元（29.7%）；各地區中，臺北市及新北市月租金相對較高，以 12,000 元以上，未滿

16,000 元及 8,000 元以上，未滿 12,000 元為主，詳細資訊如下表所示：

表 1 106 年下半年已租用住宅者目前租屋月租金統計表 (%)

問卷選項	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
未滿 5000 元	8.6	2.5	3.1	8.4	8.7	19.0	18.1
5000 元以上，未滿 8000 元	29.7	20.6	16.8	34.7	32.7	43.6	44.4
8000 元以上，未滿 12000	33.3	26.7	36.9	36.7	37.8	28.7	27.0
12000 元以上，未滿 16000 元	18.5	24.2	29.1	15.3	14.8	7.0	7.8
16000 元以上，未滿 20000 元	6.2	14.5	9.2	3.5	3.7	1.3	1.7
20000 元以上，未滿 24000 元	2.4	6.7	3.9	1.0	1.3	0.2	0.3
24000 元以上	1.4	4.9	0.9	0.4	1.0	0.2	0.7

資料來源：本部營建署 106 年下半年「住宅需求動向調查」。

## (二) 購屋市場房價過高

依本部 110 年第 3 季房價負擔能力指標統計成果資料顯示，全國貸款負擔率為 36.9%，房價所得比為 9.24 倍。從六都數據觀察，臺北市房價負擔能力為過低等級，新北市及臺中市房價負擔能力為偏低等級，桃園市、臺南市及高雄市的房價負擔能力為略低等級。其他各縣市的房貸負擔率方面，宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣及新竹市等 9 縣市介於 30%至 40%間，房價負擔能力為略低等級，其他縣市的房貸負擔率均低於 30%，房價負擔能力為可合理負擔等級。詳細資料如下表所示：

表 2 110 年第 3 季房價負擔能力指標

縣市	房貸負擔率（百分點）			房價所得比（倍）		
	季指標	季變動值	年變動值	季指標	季變動值	年變動值
全國	36.90	0.63	0.14	9.24	0.17	0.05
新北市	48.46	-0.02	-0.17	12.13	0.00	-0.03
臺北市	63.35	0.24	2.21	15.86	0.07	0.57
桃園市	31.08	0.79	-0.64	7.78	0.20	-0.15
臺中市	41.10	1.64	1.19	10.29	0.42	0.31
臺南市	33.11	1.47	2.96	8.29	0.37	0.75
高雄市	31.22	0.86	0.64	7.81	0.21	0.16
宜蘭縣	35.54	0.71	1.56	8.90	0.19	0.40
新竹縣	34.50	1.50	1.10	8.63	0.37	0.28
苗栗縣	32.32	0.59	2.62	8.09	0.15	0.66
彰化縣	36.17	1.97	0.05	9.05	0.49	0.02
南投縣	35.00	0.43	3.01	8.76	0.11	0.76
雲林縣	28.02	0.26	0.04	7.01	0.06	0.01
嘉義縣	21.97	-0.33	-1.49	5.50	-0.08	-0.37
屏東縣	23.89	0.82	0.55	5.98	0.21	0.14
臺東縣	30.64	-1.12	-1.15	7.67	-0.28	-0.28
花蓮縣	33.86	-0.10	-0.49	8.48	-0.02	-0.11
澎湖縣*	32.75	-0.55	6.21	8.20	-0.13	1.56
基隆市	23.06	0.26	0.60	5.77	0.07	0.15
新竹市	30.83	1.17	1.21	7.72	0.30	0.31
嘉義市	23.27	0.56	1.80	5.82	0.14	0.45

備註：

1. 資料來源：本部營建署 110 年度第 3 季「房價負擔能力指標統計成果」。
2. \*代表不動產實價登錄資料樣本數少於 100 筆。
3. 貸款負擔率以 50%（含）以上表示房價負擔能力過低，40%（含）~50%（不含）表示房價負擔能力偏低，30%（含）~40%（不含）表示房價負擔能力略低、30%（不含）以下表示可合理負擔。

### （三）住宅供給量尚足

根據本部營建署 110 年第 3 季住宅資訊統計彙報資料顯示，全國住宅存量總計 909 萬 6,977 戶，普通家戶數為 843 萬 2,161 戶，住宅供給率為 107.9% 呈現供大於需之情況。全國各縣市除臺北市（93.9%）及澎湖縣（96.1%）以外，住宅供給率均呈現供大於需的情形。詳細資料如下表所示：

表 3 110 年第 3 季全國各縣市住宅供給率一覽表

縣市	住宅供需		
	住宅存量 (宅數)	普通家戶數 (戶)	住宅供給率 (%)
全國	9,096,977	8,432,161	107.9%
新北市	1,707,344	1,541,981	110.7%
臺北市	958,545	1,020,298	93.9%
桃園市	890,584	825,902	107.8%
臺中市	1,074,842	982,694	109.4%
臺南市	725,413	667,579	108.7%
高雄市	1,121,443	1,026,846	109.2%
宜蘭縣	184,352	144,171	127.9%
新竹縣	210,402	197,400	106.6%
苗栗縣	191,939	178,913	107.3%
彰化縣	420,738	389,176	108.1%
南投縣	173,288	158,317	109.5%
雲林縣	227,507	221,780	102.6%
嘉義縣	184,437	161,246	114.4%
屏東縣	294,849	271,329	108.7%
臺東縣	78,824	71,441	110.3%
花蓮縣	126,900	107,570	118.0%
澎湖縣	30,959	32,232	96.1%
基隆市	171,933	142,140	121.0%
新竹市	188,058	172,417	109.1%
嘉義市	107,259	96,960	110.6%
金門縣	24,288	18,757	129.5%
連江縣	3,073	3,012	102.0%

資料來源：本部營建署 110 年第 3 季「住宅資訊統計彙報」。

#### (四) 低度使用住宅數量略多

本部利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將每年 5、6 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。依 110 年 5、6 月份用電資料顯示，6 直轄市中，僅高雄市低度使用（用電）住宅比率高於全國平均，其餘 5 直轄市皆低於全國平均水準。全國 22 個縣市，低度使用（用電）住宅比率高於全國平均比率 9.13% 之前 3 名縣市為金門縣、宜蘭縣及臺東縣，



且均在 13%以上；而低於全國水準之縣市分別為臺北市(6.82%)、新北市(7.76%)、新竹市(8.30%)、臺中市(8.39%)、臺南市(8.67%)、桃園市(8.92%)、澎湖縣(9.05%)及新竹縣(9.07%)。詳如下表所示：

表 4 110 年上半年全國各縣市低度使用（用電）住宅數量一覽表

縣市	低度使用（用電）住宅數量（宅數）	低度使用（用電）住宅比例（%）
全國	812,947	9.13
新北市	128,308	7.76
臺北市	61,410	6.82
桃園市	77,454	8.92
臺中市	89,266	8.39
臺南市	61,498	8.67
高雄市	104,739	9.63
宜蘭縣	30,705	15.87
新竹縣	19,681	9.07
苗栗縣	22,762	11.13
彰化縣	39,353	9.66
南投縣	19,168	11.38
雲林縣	29,464	12.37
嘉義縣	19,757	11.34
屏東縣	28,051	9.62
臺東縣	12,158	13.87
花蓮縣	15,049	12.36
澎湖縣	2,999	9.05
基隆市	20,146	12.09
新竹市	14,931	8.30
嘉義市	11,513	10.63
金門縣	4,217	17.99
連江縣	318	10.53

備註：

1. 低度使用（用電）住宅數係由本部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅類數量乘以低度使用（用電）住宅比例估算而得。
2. 資料來源：本部 111 年 1 月出刊「低度使用（用電）住宅及興建餘屋（待售）住宅統計資訊簡冊」。

#### (五) 民調顯示民眾支持政府興建社會住宅

依據本部 103 年 6 月「對政府鼓勵結婚生育措施知道、使用及滿意情形」問卷調查結果，民眾認為政府應增辦之鼓勵結婚生育措施，以「就讀幼兒園(所)免學費」(每百人有 64 人)較多，其次為「提高育兒津貼金額及延長申請年限」(每百人有 50 人)，再其次為「增建合宜住宅」(每百人有 46 人)、「辦理結婚貸款」(每百人有 39 人)、「興建社會住宅」(每百人有 36 人)、「保母托育費用補助取消資格限制」(每百人有 32 人)、「發展三代同鄰住宅政策」(每百人有 30 人)，顯見民眾對於政府提供居住協助之期盼甚深。

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。

#### 四、問題評析

##### (一) 潛在居住協助對象數量龐大

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 至 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），其中 80%願意入住社會住宅。

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

資料來源：本部統計處 101 年 3 月 14 日公佈「中華民國 100 年社會住宅需求調查報告」。

依衛生福利部提供 104 年度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 270,293 戶，包含（低收及中低收入戶 168,055 戶、特殊境遇家庭 4,456 戶、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿 25 歲以上者 528 戶、65 歲以上老人 6,044 戶、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女 12,443 戶、身心障礙者 67,744 戶、雙老家園 8,066 戶、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者 1,486 戶及遊民 1,471 戶（詳表 6）。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 43,821 戶、台北市 40,164 戶、新北市 33,891 戶、台中市

28,875 戶、台南市 21,440 戶、屏東縣 18,413 戶及彰化縣 16,247 戶。(詳表 7)

表 6 衛生福利部推估弱勢族群社會住宅需求戶數(單位：戶)

類別	戶數	說明
低收及中低收入戶	168,055	各直轄市、縣(市)低收入戶及中低收入戶人數×各直轄市、縣(市)低收入戶無自有房屋比率。
特殊境遇家庭	4,456	各直轄市、縣(市)特殊境遇家庭戶數×各直轄市、縣(市)特殊境遇家庭無自有房屋比率(建議參考單親家庭生活狀況調查住宅「租賃」比率,或評估其他適合指標)。
於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿 25 歲以上	528	各直轄市、縣(市)於安置教養機構或寄養家庭結束安置後(轉獨立生活方案者+裁定停止安置+安置屆齡)人數。
65 歲以上老人	6,044	各直轄市、縣(市)領取中低收入老人生活津貼人數×各直轄市、縣(市)老人無自有房屋比率×(各直轄市、縣(市)老人獨居+與配偶同住者比率)。
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	12,443	以各直轄市、縣(市)最近 1 年親密關係暴力通報被害人數之 3 成計算其需求
身心障礙者	67,744	各直轄市、縣(市)領取身心障礙者生活補助人數×各直轄市、縣(市)身心障礙者無自有房屋比率。
雙老家園	8,066	以身障人數推估 45 歲以上心智障礙、自閉症、慢性精神病或含以上之一之多重障礙者,其父或母親其一年齡已達 65 歲以上之推估比例,再乘以各縣市無自有房屋之比率,求出推估之數量。(以未領取身心障礙者生活補助者為主。推測與身心障礙者重疊度不高)
感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者	1,486	愛滋感染者權益促進會提供之尋求租屋協助之個案數×各縣市感染者分佈比率。
遊民	1,471	各直轄市、縣(市)列冊遊民數。
<b>合計</b>		<b>270,293</b>

資料來源：衛生福利部 105 年 2 月 16 日部授家字第 1050500157 號函。

表 7 衛生福利部推估各縣市 9 類弱勢族群社會住宅需求戶數

縣市別	戶數(戶)	縣市別	戶數(戶)
臺北市	40,164	雲林縣	9,061
新北市	33,891	嘉義縣	6,090
臺中市	28,875	屏東縣	18,413
臺南市	21,440	臺東縣	5,242
高雄市	43,821	花蓮縣	5,113
宜蘭縣	4,634	澎湖縣	1,577
桃園市	8,363	基隆市	4,083
新竹縣	3,255	新竹市	2,600
苗栗縣	4,910	嘉義市	3,233
彰化縣	16,247	金門縣	388
南投縣	8,820	連江縣	73
合計		270,293	

資料來源：衛生福利部 105 年 2 月 16 日部授家字第 1050500157 號函。

## (二) 我國社會住宅供給量不足

依據本部營建署 110 年 12 月統計，我國 105 年 10 月 31 日前完工之社會住宅合計為 6,436 戶（戶數包含待更新改建之平價住宅、出租國宅、中繼國宅等，可能會因屋齡老舊而暫停出租或拆除改建等因素而調整），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%）。

另以 110 年臺北市瑞光社會住宅申請入住之中籤率約 7%、109 年新北市新店央北青年社會住宅中籤率則低於 30%為例，在都會區域仍有社會住宅需求未獲滿足；此外，全國已入住的社會住宅入住比例皆持續維持 9 成以上，部分住宅單元空置亦係多處於完工後辦理招租作業中，以上資訊均顯示目前推動的社會住宅在各地仍呈現供不應求。

表 8 105 年 10 月 31 日前完工之社會住宅統計表

縣市別	戶數	說明
臺北市	5,771	出租國宅 3,599 戶、中繼國宅 365 戶、平價住宅 664 戶及老人住宅 328 戶、社會住宅 815 戶
新北市	418	三峽隆恩埔（原民宅）150 戶、汐止花東新村 126 戶、新店中正國宅 56 戶、五股銀髮住宅 71 戶、三重集美段社會住宅 8 戶、永和國光青年住宅（永和警眷）7 戶
高雄市	241	勞工租賃住宅 174 戶、單親家園 48 戶、銀髮家園 6 戶、原住民出租住宅 13 戶
新竹市	6	心智障礙多元社區居住服務 6 戶
總計	6,436	6,436/全國住宅總量約 860 萬 $\approx$ 0.08%

資料來源：本部營建署 110 年 12 月統計。

### （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引起當地居民反對

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。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。

### （五）現行容積獎勵對建商誘因不足

現行容積獎勵對建商誘因不足，主要因素為建築物提供作社會住宅之面積比例，最高僅達 20%，因建築基地普遍不具規模，社會住宅不利整體配置；開放空間、增設停車位、外觀造型、基地規模、興建時程、綠建築等獎勵項目，建商負擔成本

低，容易申請；公共設施保留地、古蹟、歷史建築等土地，仍具有市場性且操作明確簡便，對象單純，建商意願較高；社會住宅政策分配量以北北基桃及其他區域中心為主，平均房價較高，購屋者多希望社區住戶為社會地位較高、經濟條件較佳，認為居住者條件不均質、搬遷頻繁，會影響購屋意願，建商預期會影響售價，降低獲利，配合意願不高。

## 貳、計畫目標

### 一、目標說明

本計畫目標以直接興建及包租代管的方式興辦社會住宅，預計至民國 113 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量，以協助弱勢族群居住。

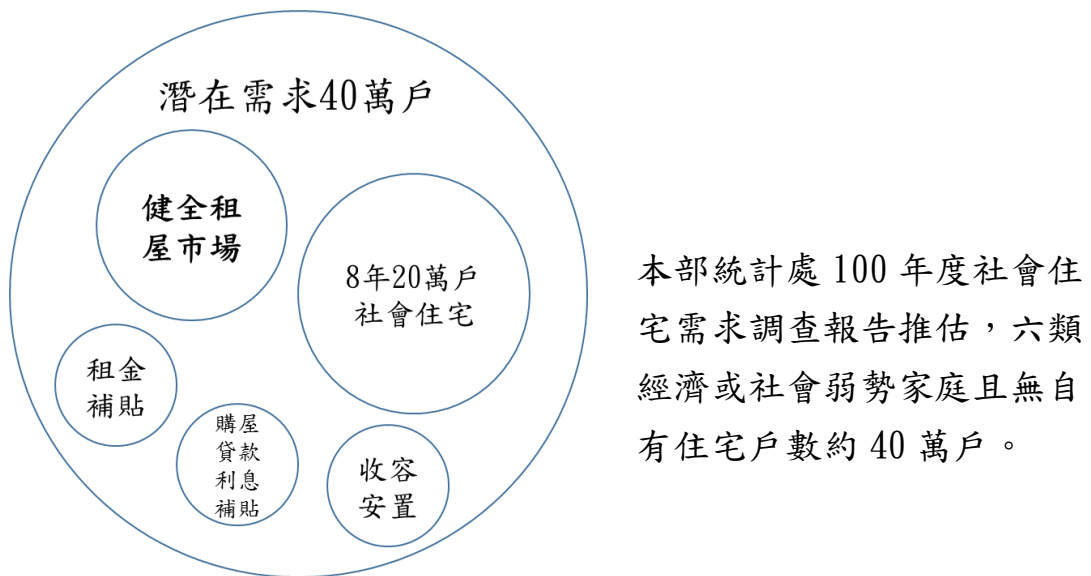


圖 1 居住協助示意圖

### 二、達成目標之限制

#### (一) 土地資源分配

臺灣地區地狹人稠，土地資源有限，適合興辦社會住宅之地點必須考量交通、就業等因素，相對選擇性更為稀少。目前直轄市、縣（市）政府的土地資源亦十分有限，國有土地撥用亦需要考量國家整體發展來分配，因此如何取得適當的土地，將影響社會住宅的推動成效。

#### (二) 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。

### (三) 政府部門推動人力不足

目前中央人力嚴重不足，且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、對住宅事務不熟悉，將影響執行成效。

## 三、預期績效指標及評估基準

### (一) 預期績效指標：

各年度預定興辦戶數依據前一年實際執行情形檢討後滾動調整，目標於113年達成20萬戶，免再報請行政院同意修正，詳細說明如下：

1. 直接興建部分，依據本部110年12月底統計，各直轄市、縣（市）政府及國家住宅及都市更新中心（以下簡稱國家住都中心）提報資料，直接興建社會住宅興辦戶數合計為5萬4,554戶。
2. 包租代管部分，配合住宅法修訂及成立專責機構等相關配套措施推動，106年試辦計畫，由6直轄市先行辦理，計畫開辦戶數共計1萬戶，108年第2期計畫，採雙軌制執行，除由6直轄市擴及至其他縣市共同辦理外，將配合租賃住宅市場發展及管理條例107年6月27日施行，導入國家住都中心與租賃住宅服務業公會及業者協力辦理，計畫開辦戶數共計2萬戶，並於後續109年至113年開辦5萬戶，故包租代管部分，106年至113年平均每年開辦1萬戶，未來將視辦理情形，滾動式調整辦理方式及調配計畫戶數。

### (二) 評估基準：

目標達成率(%)：(當年度實際累計興辦戶數/當年度預定累計興辦戶數)×100%。

表 9 各年度預定累計興辦戶數

年度	105	106	107	108	109	110	111	112	113
直接興建戶數 (A)	14,950	19,631	25,424	31,952	40,708	54,554	80,000	100,000	120,000
包租代管戶數 (B)	0	19	3,014	5,753	13,451	30,158	60,000	70,000	80,000
累計興辦戶數 (C) = (A) + (B)	14,950	19,650	28,438	37,705	54,159	84,712	140,000	170,000	200,000
社會住宅數量佔全國 住宅存量比例(%)	0.17	0.23	0.33	0.44	0.63	0.99	1.63	1.98	2.33

備註：

1. 直接興建戶數含既有戶數(105年10月31日前已完工出租)、新完工戶數(105年11月1日後完工出租)、興建中戶數(已開工)及已決標待開工戶數(已完成工程發包尚未開工)。
2. 112年後(含)直接興建戶達成數係以預定完成工程發包年度計算。
3. 包租代管戶數：106至110年係指實際媒合累計戶數，106至113年平均每年開辦1萬戶，目標8年累計開辦8萬戶。
4. 各年度預定興辦戶數依據前一年底本部與各地方政府依據實際執行能量檢討後滾動調整，逐步穩健推動，免再報請行政院同意修正。
5. 住宅存量比例為當年度累計興辦戶數除以105年第4季全國住宅存量約860萬戶計算。
6. 資料來源：本部營建署統計各地方政府及國家住都中心截至110年12月底提報資料。

表 10 各直轄市、縣（市）政府社會住宅興辦目標彙整表

縣市別	直接興建 社會住宅	社會住宅 包租代管	總目標值
臺北市	26,000	11,500	37,500
新北市	33,000	11,300	44,300
桃園市	15,000	9,200	24,200
臺中市	14,000	9,360	23,360
臺南市	7,000	6,680	13,680
高雄市	12,000	6,960	18,960
基隆市	1,000	25,000	38,000
新竹市	2,500		
新竹縣	2,000		
苗栗縣	700		
彰化縣	2,000		
南投縣	600		
雲林縣	600		
嘉義市	500		
嘉義縣	600		
屏東縣	600		
宜蘭縣	700		
花蓮縣	700		
臺東縣	300		
澎湖縣	70		
金門縣	70		
連江縣	60		
<b>總計</b>	<b>120,000</b>	<b>80,000</b>	<b>200,000</b>

備註：

1. 各縣市目標值為本部預估之期望值，本部將視主管機關（包含各地方政府、各目的事業主管機關）評估之需求總量、區位及興辦戶數，滾動調整各縣市分配數量，免再報請行政院核定。
2. 興建戶數與包租代管戶數得視實際執行情形調整互補，總目標於 113 年達成 20 萬戶社會住宅。

表 11 社會住宅興辦案件彙整表

縣市	案名	戶數	總計
臺北市	延吉平宅	120	21,402
	懷生出租國宅	205	
	金華社會住宅(特四、五)	515	
	延平出租國宅	42	
	永平中繼住宅	37	
	臺北市陽明老人公寓	101	
	永平社會住宅	51	
	百齡水岸社會住宅	266	
	華榮市場都更分回戶	118	
	東湖C出租國宅	88	
	東湖E基地出租國宅(原民會)	40	
	貿三出租國宅	114	
	港墘聯開宅	8	
	瑞光社會住宅	389	
	舊宗社會住宅	97	
	行善社會住宅	526	
	金龍都更分回戶	8	
	東湖段一小段(東湖A)	171	
	東湖段一小段(東湖B)	192	
	軍功出租國宅	33	
	萬芳C出租國宅	228	
	萬芳社區出租國宅	310	
	萬美出租國宅	192	
	萬寧出租國宅	10	
	萬樂出租國宅	224	
	安康平宅	304	
	萬隆站社會住宅	41	
	景文社會住宅	42	
	興隆社會住宅D1區	272	
	興隆社會住宅D2區	510	
	木柵社會住宅	119	
	景豐一區社會住宅	90	
	樟新水岸社會住宅	192	
	和興水岸社會住宅	174	
	景豐二區社會住宅	80	
	興隆A區社會住宅	340	
興隆E區社會住宅	263		
興隆FH區社會住宅	447		
興隆I區社會住宅	500		
奇岩出租國宅	72		

縣市	案名	戶數	總計
	大同之家	60	
	洲美社會住宅	136	
	福國社會住宅	363	
	新奇岩社會住宅	288	
	榮星出租國宅	34	
	臺北市朱崙老人公寓	45	
	臺北市中山老人住宅暨服務中心	112	
	行天宮站社會住宅	30	
	培英社會住宅	96	
	錦州社會住宅	387	
	新興社會住宅(新興市場整建)	37	
	力行社會住宅	35	
	四四東村C出租國宅	30	
	廣慈博愛園區(A、B、C基地)	476	
	廣慈博愛園區社會住宅(D基地)	522	
	廣慈博愛園區社會住宅(E基地)	522	
	三興社會住宅	560	
	犁和段都更案基地	81	
	六張犁A、B區社會住宅	722	
	延壽P出租國宅	99	
	健康社會住宅	507	
	延吉好室	160	
	大理街出租國宅	35	
	中正出租國宅	523	
	西寧出租國宅	475	
	華昌出租國宅	490	
	龍山綜合大樓出租國宅	40	
	福民平宅	180	
	龍山寺聯開宅	7	
	萬華青年社會住宅一期	273	
	萬華青年社會住宅二期	518	
	莒光社會住宅	201	
	福星社會住宅	255	
	福民社會住宅(一期)	131	
	福星段都更案基地	173	
	華江段二小段(華江A)	158	
	華江段二小段(華江B)	142	
	南海段都更案基地	214	
	臺北市大龍老人住宅	70	
	敦煌社會住宅	3	
	大龍峒社會住宅	110	
	延北社會住宅	56	

縣市	案名	戶數	總計
	大橋頭社會住宅	47	
	明倫社會住宅	380	
	斯文里三期都更分回戶	72	
	台肥出租國宅	28	
	南港一號出租國宅	287	
	基河三期中繼住宅 AB 區	22	
	基河三期中繼住宅 CD 區	306	
	玉成社會住宅	402	
	南港機廠社會住宅	1,442	
	經貿社會住宅	118	
	中南社會住宅	119	
	東明社會住宅	700	
	小彎社會住宅	341	
	臺北橋聯開宅	163	
	小碧潭站社會住宅戶（新北市新店區新店機廠聯開宅）	88	
新北市	浮洲合宜住宅出租單元	446	15,293
	板橋府中青年社會住宅	72	
	板橋永翠（39）	21	
	板橋江翠（31）	52	
	板橋江翠（96）青年社會住宅	130	
	稚匯好室	111	
	江翠好室	100	
	玫瑰好室	120	
	懷石好室	92	
	光環安居	330	
	新莊新豐青年社會住宅	76	
	中和安邦段青年社會住宅	639	
	中和保二基地警消專案社宅	317	
	保二總隊基地都市更新案	465	
	中和秀峰青年社會住宅	816	
	大安青年社會住宅（三重 1 館）	133	
	大同南青年社會住宅（三重 2 館-西側）	119	
	大同南青年社會住宅（三重 3 館-東側）	75	
	三重集美段社宅	8	
	三重五谷王（27）青年社會住宅	12	
	五谷好室	161	
	富貴好室	142	
	新店中正國宅	56	
	新店央北青年社會住宅	1,070	
新店民安段青年社會住宅	194		
新店斯馨（2）青年社會住宅	14		

縣市	案名	戶數	總計		
	新店斯馨 (13、15) 青年社會住宅	20			
	新店斯馨 (100) 青年社會住宅	12			
	溪園安居	275			
	土城員和段青年社會住宅	534			
	土城永和段青年社會住宅	66			
	土城大安段青年社會住宅	90			
	土城明德 (211、218)	30			
	土城明德 (23)	24			
	土城區明德 3	11			
	頂福安居	1,294			
	永和國光青年住宅	7			
	永和中正橋青年社會住宅	70			
	永和秀朗青年社會住宅	36			
	汐止花東新村	126			
	淡海安居	1,140			
	三峽隆恩埔 (原民宅)	150			
	三峽國光一期青年社會住宅	241			
	三峽國光二期青年社會住宅	921			
	三峽北大青年社會住宅	28			
	林口世大運選手村社會住宅	2,907			
	莒光安居	296			
	鶯陶安居	380			
	五股銀髮住宅	71			
	五股芳洲 (203) 青年社會住宅	23			
	泰山中山段青年社會住宅	210			
	貴和安居	560			
	桃園市	中路一號社會住宅		169	9,755
		中路二號社會住宅		212	
中路三號社會住宅		417			
中路四號社會住宅		350			
東門段 208-1 地號都市更新事業 (東門停車場)		84			
中正段 1209 地號等 16 筆土地及法政段 1222 等 3 筆土地都市更新事業 (正光路警察宿舍)		255			
慈文安居		300			
桃園區介壽段		260			
桃園區三民段		120			
桃園段武陵小段 31 地號都市更新事業 (復興路)		75			
中壢區雙嶺段 (石門管理處)		77			
中壢一號社會住宅		957			
中壢老小段 100 地號都市更新事業 (中興巷警察宿舍)		94			
北富台新村	210				

縣市	案名	戶數	總計		
	龍岡體育園區	640			
	捷運 A20 站	400			
	捷運 A21 站	280			
	中壢區內壢段	230			
	振興安居	365			
	中壢區遠東段 (居廣、居敬、篤行五村)	350			
	龍岡好室	160			
	平鎮一號社會住宅	64			
	八德一號社會住宅	418			
	八德二號社會住宅	354			
	八德三號社會住宅	524			
	八德區茄苳段	100			
	楊梅一號社會住宅-第一期	216			
	蘆竹一號社會住宅	114			
	蘆竹二號社會住宅	416			
	捷運 A10 站	350			
	蘆竹區大興段	64			
	機場捷運 A7 合宜住宅出租單元	225			
	龜山區善捷段	280			
	龜山區樂捷段	310			
	龜山中興段	100			
	上林好室	130			
	大溪區仁武段 (石門管理處)	45			
	大溪區田心子段	40			
	臺中市	北屯段		220	7,116
		同榮段		560	
惠來厝段		400			
國安段一期		500			
光正段一期		201			
光正段二期		230			
育賢段一期		300			
育賢段二期		420			
永億段		160			
育賢段三期		250			
精密機械科技創新園區「勞工住宅」社區		190			
建功段 26 地號		78			
建功段 4-1 地號		98			
安康段一期		200			
安康段二期		500			
明新安居		292			
頭家安居		490			
沙鹿區平等段		287			



縣市	案名	戶數	總計
	尚武段	800	
	東勢子段	100	
	東區練武段 1060 地號	270	
	烏日區新榮和段	270	
	三民段一期	300	
臺南市	精忠二村更新案	110	3, 228
	東橋好室	188	
	平實營區更新案第一期	180	
	平實營區更新案第二期	120	
	新都安居	614	
	自強新村	75	
	中興新城	57	
	九六新村	200	
	小東路北側基地公營住宅	379	
	大鵬五村	90	
	開南安居	300	
	二空新村更新案 (A 區) 第一期	75	
	二空新村更新案 (B 區) 第二期	170	
	新市安居	670	
	高雄市	鳳山共合宅	
五甲國宅公共出租住宅		55	
鳳松安居		411	
鳳誠安居		320	
鳳山區鳳翔段 281 等地號		440	
新都段公營出租住宅		114	
美都安居		325	
明仁好室		139	
翠華國宅 (一期社區)		15	
翠華國宅 (二期社區)		10	
翠華路銀髮家園		6	
崇實安居		859	
福山安居		220	
復興西區國宅		90	
清豐安居		1, 594	
凱旋青樹 (苓雅區機關用地 11 第一期社會暨安置住宅)		245	
山明國宅 (娜麓灣社區)		13	
山明家園 (山明社區)		23	
前鋒東區國宅		84	
岡山大鵬九村社會住宅		764	
仁武安居	340		
前金警察宿舍	48		

縣市	案名	戶數	總計
新竹市	公學新村甲區	2	646
	公學新村乙區	4	
	中雅安居	640	
新竹縣	新湖好室	130	130
苗栗縣	明駝好室	105	105
彰化縣	學士安居	275	488
	延平安居	213	
南投縣	藍田街宿舍（第一期及第二期）	168	440
	南投市青年住宅（含社會住宅）興建計畫（二期）	12	
	公誠安居	260	
雲林縣	斗六好室	105	452
	虎尾安居	347	
嘉義市	友忠好室	144	350
	博愛安居	206	
嘉義縣	福樂安居	630	630
屏東縣	瑞屏安居	520	520
花蓮縣	美崙安居	401	548
	中美好室	147	
臺東縣	安居家園	43	328
	海濱好室	195	
	寶桑好室	90	
澎湖縣	案山段197地號	70	70
金門縣	尚義社會住宅興建案	72	72
連江縣	南竿仁愛段社會住宅	20	20
總計			67,727

## 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) 主要內容

該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、三重大安段及中和秀峰段等，預計興建約 1,923 戶。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。

#### (二) 執行成果

臺北市萬華青年段(萬華青年公共住宅)273 戶於 108 年 5 月入住；松山寶清段(健康公共住宅)507 戶於 107 年 6 月入住。新北市三重大同南段 119 戶於 105 年 11 月入住、三重大同南段 75 戶於 106 年 9 月入住、三重大安段 133 戶於 105 年 12 月入住及中和秀峰段 816 戶於 106 年 5 月入住。

#### (三) 檢討建議

該方案自 99 年 11 月間公布 5 處興辦地點後，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、整合住宅補貼資源實施方案

### (一) 主要內容

「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、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、重大傷病者、特殊境遇家庭、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、單親家庭、申請人生育有未成年子女、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家未滿 25 歲者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、災民、遊民、低收入戶、列冊獨居老人、原住民等）、家庭成員人數、申請人年齡、基本居住水準、三代同堂、是否曾接受政府住宅補貼等都將給予較高之分數。

本部自 96 年度起開始辦理住宅補貼，對於無自有住宅的家庭，政府提供租金補貼，按地區、家庭成員人數、弱勢身分條件等因素，提供每戶每月最高 2,000 元至 8,000 元之租金補貼。（96 及 97 年度每戶每月最高 3,000 元，98 至 100 年度每戶每月最高 3,600 元，101 至 103 年度為 4,000 元，104 至 109 年度每戶每月最高為 5,000 元、4,000 元、3,200 元或 3,000 元等 4 種不同補貼金額），補貼期限最長 12 個月；對於有購屋能力的無自有住宅或 2 年內購置住宅並辦有住宅貸款者，則給予購置住宅貸款利息補貼，優惠貸款額度最高 250 萬元，補貼期限最長 20 年；擁有老舊住宅亟待修繕者，則提供修繕住宅貸款利息補貼優惠貸款額度最高 80 萬元，補貼期限最長 15 年。

### (二) 執行成果

自 96 年起開辦至 111 年 1 月止，租金補貼核准 77 萬 5,408 戶次，購置住宅貸款利息補貼核准 7 萬 4,515 戶，修繕住宅貸

款利息補貼核准 1 萬 6,691 戶，共計有 86 萬 6,614 戶家庭獲得協助。

### (三) 檢討建議

該方案以提供民眾租屋協助為主，後續租金補貼計畫戶數將考量地方財力、住宅租金行情、承租者之身分條件及執行情形等滾動式檢討。

## 三、社會住宅中長期推動方案

### (一) 主要內容

該方案於 103 年 1 月 6 日奉行政院核定，期程為 103 年至 112 年，興辦主體為直轄市、縣（市）政府，自 103 年至 112 年匡列 67 億 6 仟 8 佰餘萬元，補助直轄市、縣（市）政府興辦社會住宅之先期規劃費、工程費或用地有償撥用經費，預計至民國 112 年社會住宅存量將可達到 3 萬 4 千戶。

### (二) 執行成果

103 年度補助先期規劃費 12 案，總計 1800 萬元（其中新北市 3 案於 104 年底申請撤案），另核定補助臺中市及新北市政府辦理有償撥用臺中市大里區光正段及新北市三峽區劉厝埔段等 2 處國宅用地興辦社會住宅。104 年度補助先期規劃費 10 案，總計 1500 萬元；補助工程案 4 件、用地有償撥用案 1 件，約 15 億餘元。105 年度核定 14 件先期規劃案、1 件工程費案及 3 件用地有償撥用費案，約 8.7 億餘元。

此外，為促進社會住宅興辦，本部亦在法制面協助多項法令修訂：於 103 年 6 月 24 日函頒「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」；104 年 2 月 5 日檢送「多元取得社會住宅或社會

住宅用地操作模式及作業程序彙整表」，請直轄市、縣（市）政府以多元方式興辦公共住宅；104年9月24日辦理「運用都市計畫調整容積及都市更新促進社會住宅興辦策略規劃」委託案成果說明會，持續宣廣直轄市、縣（市）政府，以優先運用國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地、運用都市計畫調整容積及都市更新辦理公共住宅，以促進公共住宅之興辦。

### （三）檢討建議

為積極擴大照顧弱勢者居住需求，本部於104年7月7日核定補助臺北市、新北市及臺中市政府工程費及用地有償撥用費時，即明定：「另為提高社會住宅照顧弱勢之比例，獲致本部補助案件，應提供至少百分之二十以上比例出租予住宅法第4條第1項之特殊情形或身分者。」並於104年7月16日函請各直轄市、縣（市）政府於興建社會住宅時，提供予特殊情形或身分者之比例提高至20%以上，後續並納入住宅法修法作業，業於106年1月11日及110年6月9日兩次修正公布將上開比例逐步提高至40%，特殊情形或身分者修正為經濟或社會弱勢，本部持續要求各社會住宅主辦（管）機關落實執行。

## 四、租屋服務平臺試辦計畫

本部補助直轄市、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，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。辦理情形說明如下：

### （一）102年度租屋服務平臺試辦計畫

102年2月22日獲行政院同意試辦本計畫1年，5直轄市及雲林縣等6縣（市）政府自102年9月12日至102年11月

23 日陸續成立 16 家租屋服務平臺，經試辦 1 年後，16 家平臺於 103 年 11 月底前陸續結案，媒合件數 18 件。

102 年 12 月 18 日召開「租屋服務平臺租屋媒合服務執行成效」座談會，租屋服務平臺推動不易因素如表 12。

表 12 租屋服務平臺推動不易因素分析

政策目標設定	計畫執行方向	推動不易之關鍵因素
一 建立民間租賃住宅資訊整合平臺	透過資訊交易透明的目的建置租屋資訊網	1. 租屋服務平臺，係為協助弱勢家庭於租屋市場上租到合適的房子，除刊登承租資訊外，亦提供媒合及代管等服務，與一般商業租屋平臺有別。 2. 另租屋服務平臺本身推行不易的因素眾多，還包括房東不願意租給弱勢家庭、怕收不到租金、租屋糾紛、租稅等。
二 鼓勵民間住宅釋出做為租賃住宅	提供修繕補助一萬元	修繕補助不足，房東誘因不足
三 提升租賃住宅的居住品質	合法建物的規定以及提供修繕補助提升居住品質	房東自行託租無需受合法建物的規範
四 照顧弱勢租屋族群的居住權利	媒合公益出租人（愛心房東）並有特殊情形可申請代墊租金三個月	代墊非補助性質，且計畫之出租物件不足，未真正解決弱勢租屋者的租屋困難
五 租賃服務的提供與租賃糾紛的調解	提供租屋諮詢與糾紛諮詢的服務	租屋糾紛僅為諮詢協助，並未能真正解決租屋糾紛發生時雙方的調解或協商需求

## （二）103 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫

參照臺北政府作法（自 103 年 4 月開辦），增加代租代管服務項目，以增加房東出租住宅意願，本計畫並獲行政院於 103 年 9 月 10 日同意辦理。臺北市、新北市及臺中市共計媒合 44 件及代管服務 1 年。

## （三）105 年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫

104 年 11 月 27 日獲行政院同意再行試辦 1 年，台北市及台中市共計媒合 64 件及代管服務 1 年。

綜上，租屋服務平臺計畫自 102 年至 105 年辦理 3 年度計畫，媒合戶數共計 126 件。經檢討因代租代管辦理方式對房東釋出房屋出租誘因仍然有限，106 年檢討轉型以社會住宅包租代管方式，提供房東更多出租誘因，並持續吸引更多民間業者參與政府計畫，以做為發展租屋產業的起步。



## 肆、執行策略及方法

### 一、主要工作項目

#### (一) 社會住宅用地取得

1. 直轄市、縣（市）政府應優先運用縣市所有土地，選擇合適地點興辦社會住宅。如有不足，可無償撥用國有非公用土地外，屬有償撥用之國有非公用土地，地方政府得依住宅法第21條規定洽管理機關辦理長期租用。
2. 本部營建署自107年啟動直接興建社會住宅用地盤點作業，全面清查及盤點國有、國營事業、公股公司等適合興建社會住宅之土地，經多次召會協調財政部、國防部、各國公營事業等土地管理機關，篩選出365處社宅用地，195處優先規劃、170處備用，計275公頃（詳表13），目前195處社宅用地中，屬台灣糖業股份有限公司、台灣電力股份有限公司、交通部臺灣鐵路管理局、台灣中油股份有限公司、中華郵政股份有限公司及中華電信股份有限公司等6國營事業機構計37處41.7公頃；國防部管有土地計盤點眷改土地38處、營改土地33處，共計57.2公頃。



表 13 直接興建社會住宅用地盤點情形

縣市別	直接興建 社會住宅缺額		優先土地			備用土地		適宜用地總計	
	戶數 缺口	需地 (公頃) (A)	處 (b)	面積 (公頃) (B)	預估 戶數	處 (c)	面積 (公頃) (C)	處 (b+c)	面積 (公頃) (B+C)
臺北市	12,063	34.47	46	24.32	12,587	46	21.75	92	46.07
新北市	29,988	85.68	59	43.18	27,142	42	42.11	101	85.29
桃園市	2,317	6.62	4	8.13	2,361	7	7.16	11	15.29
臺中市	6,010	17.17	12	15.95	7,862	26	15.29	38	31.24
臺南市	3,200	9.14	17	16.7	3,312	4	2.8	21	19.5
高雄市	4,760	13.60	13	15.51	6,743	6	4.04	19	19.55
基隆市	1,200	3.43	3	2.11	1,257	3	4.41	6	6.52
新竹市	1,761	5.03	5	4.34	2,445	6	1.79	11	6.13
新竹縣	2,000	5.71	6	4.84	3,043	8	4.85	14	9.69
苗栗縣	700	2	4	2.63	883	2	2.1	6	4.73
彰化縣	2,000	5.71	5	5.29	2,448	6	2.26	11	7.55
南投縣	568	1.62	3	2.19	783	1	0.3	4	2.49
雲林縣	600	1.71	3	1.91	818	0	0	3	1.91
嘉義市	267	0.76	2	0.73	333	1	1.4	3	2.13
嘉義縣	300	0.86	2	1.17	410	0	0	2	1.17
屏東縣	600	1.71	4	2.89	1,013	6	5.8	10	8.69
宜蘭縣	600	1.71	2	2.49	1,435	0	0	2	2.49
花蓮縣	500	1.43	2	1.05	548	2	1.27	4	2.32
臺東縣	257	0.73	2	0.63	282	2	0.8	4	1.43
澎湖縣	20	0.06	0	0	-	0	0	0	0
金門縣	48	0.14	1	0.15	53	0	0	1	0.15
連江縣	40	0.11	0	0	-	2	0.67	2	0.67
合計	69,799	199.4	195	156.21	75,758	170	118.8	365	275.01

### 3. 運用國防部土地興辦社會住宅

(1) 有關國防部營改基金土地部分，首批已規劃 33 處基地，由國家住都中心以移轉當年度公告現值價購營改基金土地，原則於 110 年度及 111 年度分 2 批、各分 6 期支付土地款，如基地有地上物已達公產使用年限者，由國防部辦理報廢拆除，地上物未達公產使用年限者則計價併同移轉，並由國防部配合社宅興辦時程交地。實際價購之基地位置及處數，必要時得由國防部與國家住都中心依實際狀況共同檢討調整。此外，為配合籌措價購土地經費，國家住都中心得運用部分土地辦理都市更新，並得依國防部職務宿舍需求，代為興建國軍職務宿舍，規劃於台北市興建 150 戶、新北市 120 戶、桃園市 300 戶及台中 200 戶，各地區實際戶數由國防部配合基地位置及實際需要檢討調整。

(2) 有關國防部眷改基金土地部分，依行政院 108 年 11 月 29 日召開「第二階段社會住宅用地部會協商會議」決議：「國家住宅及都市更新中心係政府為推動社會住宅及都市更新公共政策所成立的行政法人，請國防部配合內政部社會住宅規劃興辦時程，以公告地價 3% 之優惠租金，出租眷改土地予中央、地方主管機關、行政法人國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅……」，由國防部依上開決議出租眷改土地予國家住都中心興辦社會住宅。

### 4. 運用國營事業土地興辦社會住宅

依據行政院 108 年 11 月 29 日召開「第二階段社會住宅用地部會協商會議」決議：「各國營事業土地出租與中央、地方主管機關或行政法人國家住宅及都市更新中心興辦社宅者，租金以不超過公告地價之 45% 為原則，且免收權利金……」各國營事業應按上開會議決議辦理。

## （二）成立社會住宅融資服務平臺

為協助地方政府取得較低利率之中期融資，規劃成立社會住宅融資服務平臺（以下簡稱本平臺）。本平臺之服務定位為仲介方，以本國銀行為貸款方，地方政府為借款方，依據直轄市、縣（市）政府之社會住宅計畫所需融資總額度及預算編列情形，本平臺據以徵詢本國銀行 5 年以內（2 年期及 5 年期）融資期限之貸款意願，由地方政府視財務調度情形自行選擇。

本平臺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，本平臺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，以地方政府為簽約主體。

藉由本平臺之規劃，縮短地方政府洽談融資銀行之行政程序並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。除本平臺與本國銀行合作提供融資服務外，地方政府保有自行向銀行洽辦融資之權利，且為興建社會住宅尋求長期及穩定借款利率得發行地方政府長期公債。

國家住都中心規劃自行或受本部指示興辦社會住宅，經金融監督管理委員會函示，本國銀行對該中心之債權得適用 20% 之風險權數（同地方政府適用之風險權數），該中心興辦社會住宅融資需求比照地方政府納入平臺統一向本國銀行詢價及協助媒合辦理借款。另依財政部國庫署函，國家住都中心係行政法人，所舉借債務非屬公共債務法適用及中央公共債務管理委員會審議範圍。

## （三）補助地方政府興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費

為提高現有資源效益，將「社會住宅中長期推動方案」補助工程費及用地有償撥用費方式調整為補助地方政府興辦社會

住宅興建及修繕期間土地租金、融資利息，及營運期間非自償性經費。

前述補助非自償性經費係地方政府提報社會住宅案述明「每建坪租金平均數」，為一般戶、弱勢戶、附屬設施（含店鋪）及地下室等合併計算之租金平均數，由本部營建署審查其合理性，如審查通過，即對應自償率計算補助款。

109 年底前決標案件以行政院主計總處共同性費用編列基準為基礎計算之每建坪成本設算自償率（自償率對照表如表 14，自償率低於 30%不增加補助）；囿於近期受疫情、缺工缺料及國內電子廠擴建等因素導致原計算標準已無法反映市場行情，為避免地方政府未有足夠財源推動社會住宅，影響社會住宅政策整體目標之達成，110 年起決標案件以實際興建成本（工程及設備結算金額）計算之每建坪成本設算自償率（帶入附件三自償率計算表，不設定 30%自償率限制）。

計算自償率之折現率訂為 1.5%，主要係考量社會住宅興建所需經費在全數融資情形下，約需營運 40 年至 50 年方可清償融資，故參考中央政府 30 年期公債標售得標利率 1.19%至 2.025%之平均數約 1.5%訂為折現率，另為彌補未來融資利率因大幅上升，造成自償率降低，規劃各社會住宅案營運開始後，每 10 年為一循環，如地方政府舉證該案 10 年間融資實際平均利率逾自償率對照表所訂折現率 1.5%，本部配合該實際利率重新計算補助款，就非自償性經費前後差額，給予該 10 年期間增撥補助，即每建坪成本 $\times$ 總樓地板面積 $\times$ 非自償率差額 $\times$ 10 年 $\div$ 營運總年期（新建方式為 50 年，修繕方式依個案營運年期計算）。囿於近期受疫情、缺工缺料及國內電子廠擴建等因素導致所需工期延長，興建期土地租金及融資利息調整補助年期新建方式以 5 年為上限，修繕方式以 2 年為上限，計算非自償性經費之每建坪租金（不含店鋪及未加計管理費）以市場租金水

準 7 折為下限，113 年起發包案件，市價以下租金折扣由地方政府自行負擔非自償性經費（以市場租金計算補助款）。

地方政府採民間參與公共建設方式興辦社會住宅不予補助，另有償撥用土地取得所有權所需經費，因土地無減失減損價值問題，亦不予補助。

表 14 自償率對照表（111 年起適用）

單位：%，元

每建坪租金 平均數 (元)	每建坪成本(元)							
	無地質改良工程				含地質改良工程			
	1~5層	6~12層	13~16層	17層以上	1~5層	6~12層	13~16層	17層以上
	103,190元	120,550元	139,740元	145,450元	105,870元	123,730元	143,480元	149,350元
540 以上	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
530 ~ 539	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8
520 ~ 529	100.0	100.0	100.0	99.8	100.0	100.0	100.0	96.0
510 ~ 519	100.0	100.0	100.0	97.0	100.0	100.0	98.9	93.3
500 ~ 509	100.0	100.0	99.8	94.2	100.0	100.0	96.1	90.6
490 ~ 499	100.0	100.0	96.9	91.4	100.0	100.0	93.3	87.9
480 ~ 489	100.0	100.0	94.0	88.6	100.0	100.0	90.5	85.2
470 ~ 479	100.0	100.0	91.1	85.9	100.0	100.0	87.6	82.5
460 ~ 469	100.0	100.0	88.2	83.1	100.0	100.0	84.8	79.8
450 ~ 459	100.0	100.0	85.3	80.3	100.0	100.0	82.0	77.1
440 ~ 449	100.0	100.0	82.4	77.5	100.0	98.7	79.2	74.4
430 ~ 439	100.0	99.0	79.5	74.7	100.0	95.4	76.4	71.7
420 ~ 429	100.0	95.7	76.6	71.9	100.0	92.1	73.5	68.9
410 ~ 419	100.0	92.3	73.8	69.2	100.0	88.9	70.7	66.2
400 ~ 409	100.0	89.0	70.9	66.4	100.0	85.6	67.9	63.5
390 ~ 399	100.0	85.6	68.0	63.6	100.0	82.3	65.1	60.8
380 ~ 389	100.0	82.3	65.1	60.8	99.6	79.0	62.2	58.1
370 ~ 379	99.4	78.9	62.2	58.0	95.8	75.8	59.4	55.4
360 ~ 369	95.5	75.5	59.3	55.3	92.0	72.5	56.6	52.7
350 ~ 359	91.6	72.2	56.4	52.5	88.2	69.2	53.8	50.0
340 ~ 349	87.7	68.8	53.5	49.7	84.3	66.0	51.0	47.3
330 ~ 339	83.7	65.5	50.6	46.9	80.5	62.7	48.1	44.6
320 ~ 329	79.8	62.1	47.7	44.1	76.7	59.4	45.3	41.8
310 ~ 319	75.9	58.8	44.8	41.3	72.9	56.1	42.5	39.1
300 ~ 309	72.0	55.4	41.9	38.6	69.0	52.9	39.7	36.4

290 ~ 299	68.0	52.0	39.0	35.8	65.2	49.6	36.9	33.7
280 ~ 289	64.1	48.7	36.1	33.0	61.4	46.3	34.0	31.0
270 ~ 279	60.2	45.3	33.2	30.2	57.6	43.1	31.2	30.0
260 ~ 269	56.3	42.0	30.3	30.0	53.8	39.8	30.0	30.0
250 ~ 259	52.3	38.6	30.0	30.0	49.9	36.5	30.0	30.0
240 ~ 249	48.4	35.3	30.0	30.0	46.1	33.2	30.0	30.0
230 ~ 239	44.5	31.9	30.0	30.0	42.3	30.0	30.0	30.0
220 ~ 229	40.6	30.0	30.0	30.0	38.5	30.0	30.0	30.0
210 ~ 219	36.7	30.0	30.0	30.0	34.6	30.0	30.0	30.0
200 ~ 209	32.7	30.0	30.0	30.0	30.8	30.0	30.0	30.0
190 以下	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0	30.0

備註：

1. 建築物之樓層數為地上層加地下層之總和。
2. 本表自償率所訂折現率（融資利率）為 1.5%。
3. 每建坪租金（不含店舖及未加計管理費）以市場租金水準 7 折為下限。
4. 採修繕方式之社會住宅案自償率由地方政府評估，並經本部營建署審查。
5. 自償率以 30% 為下限，低於 30% 不增加補（捐）助。
6. 新建方式補（捐）助款計算：
  - （1）興建期間：土地租金及融資利息全額補（捐）助，以 5 年為上限。
  - （2）營運期間：本表每建坪成本×總樓地板面積×（100%-自償率），分 20 年期平均撥付。
7. 修繕方式補（捐）助款計算：
  - （1）修繕期間：土地租金及融資利息全額補（捐）助，以 2 年為上限。
  - （2）營運期間：修繕經費（經審查後）×（100%-自償率），配合營運年期平均撥付。
8. 採租用土地方式興辦，每建坪租金平均數扣除每建坪分攤地租金額（營運首年地租÷總樓地板面積÷12 個月÷出租率 90%）。
9. 各案適用之自償率對照表係依建築執照開工日期為準。
10. 本表隨行政院主計總處共同性費用編列標準表住宅編列標準異動滾動調整。

#### （四）補助地方政府業務推動費

為協助各直轄市、縣（市）政府推動社會住宅，補助業務推動費，自社會住宅委託設計監造或統包新建工程第一次招標公告日起開始補助，以辦理戶數每戶每年補貼 1,500 元編列預算，新建方式補助年期為 20 年，修繕方式補助年期為 10 年。

#### （五）補助地方政府社會住宅先期規劃費

為鼓勵各直轄市、縣（市）政府辦理社會住宅先期規劃案，由各直轄市、縣（市）政府勘選合適地點後，提案向本部營建署爭取補助，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。  
本先期規劃費補助每處以 150 萬元為上限。

（六）以都市計畫方式多元取得社會住宅資源

為鼓勵私部門參與興建社會住宅，由本部及各直轄市政府研擬以容積獎勵方式，包括建築基地興建捐贈社會住宅，提高容積獎勵上限或增加提供社會住宅之容積獎勵項目，後續將研議修正都市計畫相關規定。

（七）成立專責機構

社會住宅及公辦都更具有專業需求，所涉公權力行使程度低，需強化成本效益及經營效能，不適合由政府機關直接推動，同時為確保公益性，亦不宜交由民間辦理。行政法人之人事、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，行政法人可輔助中央主管機關執行住宅及都更業務，亦可視個案條件協助能量不足之縣（市）政府興辦社會住宅，加速 8 年內興辦 20 萬戶社會住宅。

本部參考各國推動社會住宅之經驗，於 105 年開始積極規劃設立中央社會住宅行政法人專責機構，並於 107 年 8 月 1 日正式成立國家住都中心，將協助縣市政府進行社會住宅的規劃、興建及管理，並可依據執行需求經報請監督機關（本部）同意後，增加聘任員額。

另為積極與地方政府合作推動社會住宅，本部已分別於 108 年 4 月及 5 月核可「新北市住宅及都市更新中心」及「桃園市社會住宅服務中心」業務項目符合特定公共事務，未來上開行政法人的設置條例通過該市議會審議後，新北市及桃園市即能採行政法人的組織型態設立社會住宅專責機構，大幅增加社會住宅營運管理所需的人力資源。

（八）建立中央與地方政府合作關係



興辦社會住宅需要中央各部會（如：本部地政司、統計處、衛生福利部、財政部、國防部、行政院主計總處、行政院人事行政總處及國家發展委員會等）與直轄市、縣（市）政府通力合作，並藉由全民的支持以加速推動。為建立中央與地方政府合作關係，本計畫透過由中央舉辦社會住宅中央與地方共識營及六直轄市輪流舉辦社會住宅推動聯繫會報，以深度瞭解地方政府執行經驗及具體建議，並凝聚各界共識以利社會住宅之推動，主要邀請對象為相關部會、直轄市、縣（市）政府業務主管及承辦人員，內容包含中央社會住宅政策宣導、地方政府執行經驗分享、相關單位意見交流及實際案例參訪。中央並得視地方執行人力及需求，協助辦理個案先期規劃及代辦工程。

#### （九）社會住宅行銷宣導

由中央與直轄市、縣（市）政府合作辦理，視經費狀況研議運用廣告板、捷運站燈箱廣告、公車車體廣告、第四台託播、網路廣告及政策宣導摺頁與海報等，並透過村里幹事協助宣導，向民眾傳達社會住宅是有品質的理念，逐漸調整社會觀感，使民眾認同並覺得住社會住宅是驕傲的。

另為使民眾即時瞭解政府推動社會住宅辦理情形，本部亦架設社會住宅網站，連結中央與直轄市、縣（市）政府各項施政理念、推動進度及宣導廣告等，讓民眾瞭解政府對於社會住宅相當重視與關心。

#### （十）建置社會福利輸送機制

督請地方政府依經濟或社會弱勢戶數，評估建置區域型家庭（社會）福利服務中心或分站駐點服務，或由社會福利部門主動與住宅物業管理單位建立支援合作平台，協助經濟或社會弱勢者能夠即時獲得最適切之福利服務。

本部於 109 年 9 月與衛生福利部及教育部成立社會住宅及社福設施合作整合平台，並於 110 年 1 月期陸續召開會議協調社會住宅內設置社會福利設施之合作細節，優先將長照十年計畫 2.0、幼兒托育、身心障礙者社區式服務導入社會住宅，同步對住宅內、外部居民提供服務，讓青年安心就業，老人及幼兒獲得在地照顧，創造社區嶄新價值。

#### (十一) 研訂社會住宅興建管理作業參考原則

為提升直轄市及縣市政府興建社會住宅規劃設計、施工及維護管理各階段作業品質，本部業研訂「社會住宅興建管理作業參考原則」，納入區位選址、公共設施、商業設施及服務設施、交通動線及停車空間、住宅配置、住宅設計、住宅設備、工程施工、社區管理維護等規定，提供直轄市及縣市政府於社會住宅規劃設計、施工品質及管理維護各階段參考。

#### (十二) 中央興辦社會住宅

為強化行政法人推動社會住宅機制，本部前以 108 年 7 月 5 日台內營字第 1080811108 號函釋，依「住宅法」第 8 條、「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條第 7 款規定，經主管機關委託或監督機關指示行政法人興辦社會住宅，本部得依「住宅法」第 19 條第 1 項第 8 款規定：「主管機關得依下列方式興辦社會住宅：八、其他經中央主管機關認定之方式。」認定屬主管機關興辦社會住宅方式之一，並得準用「住宅法」第 19 條第 1 項、第 20 條至第 22 條、第 24 條、第 33 條第 1 項、第 34 條第 1 項、第 35 條第 1 項、第 36 條第 1 項及第 58 條規定，相關執行方式如下：

1. 中央興辦社會住宅得由本部指示國家住都中心辦理，該中心得洽請本部營建署協助辦理興建社會住宅工程管理作業，營建署同時依雙方議定收取相關工程管理所需費用，並比照中央政府各機關工程管理費支用要點項目（含工程獎金）支用。

2. 經本部自 108 年起協調財政部、國防部、各國營事業等單位盤點及評估篩選社會住宅用地後，第二階段社會住宅儲備用地計有 365 處（面積約 275 公頃），並由本部城鄉發展分署規劃擇定 300 處基地（1 處預估興建 200 戶）自 109 年起啟動先期作業及規劃，除將持續協調地方政府興辦外，交由國家住都中心視個案基地條件及執行量能評估擬興辦個案，並結合國營事業量能，分年分期推動。
3. 上開儲備用地，得由土地管理機關依據「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 27 條第 3 項規定，將土地捐贈予國家住都中心，或依住宅法第 21 條第 3 項租予國家住都中心。（第 27 條第 3 項：本中心設立後因受託辦理社會住宅業務之需要，得由政府機關捐贈公有不動產。但不需使用時，應歸還原捐贈機關，不得任意處分。（第 4 項）採第一項第一款及前項之捐贈者，不適用預算法第二十五條及第二十六條、國有財產法第二十八條及第六十條、都市計畫法第五十二條、土地法第二十五條相關規定。）
4. 除上開儲備用地外，如尚有其他適合興辦社會住宅之公用土地或建物，得由本部或國家住都中心協調管理機關將土地或建物捐贈或長期租用予國家住都中心，免個案報行政院核定。
5. 為提高現有資源效益，本部將中央興辦社會住宅需全額支應工程費及用地有償撥用費方式，調整為指示國家住都中心辦理，再比照補助地方政府土地租金、融資利息、非自償性經費及業務推動費方式，由本部捐助國家住都中心，另自 120 年起評估財務現況，視情形減少本部撥付非自償性經費捐助金額，且國家住都中心 110 年起決標案件維持以主計總處共同性費用編列基準為基礎計算之每建坪成本設算自償率計算非自償性經費捐助款（自償率對照表如表 14），不足之財務缺口由國家住都中心都更收入等自有財源優先挹注，暫不調整以實際成本設算自償率計算捐助款。

6. 配合國家住都中心規劃承租國營事業房舍興辦社會住宅，新增捐助承租國營事業房舍租金（以個案財務收支缺口計算補助款），捐助比率以不超過承租房舍租金 50%為上限。
7. 國家住都中心成立時撥入之現金及資產需依設置計畫書完成行政院指示之都市更新投資及業務運作使用，需善用資金調度手段使具財務獨立自主能力。國家住都中心依本部指示興辦社會住宅，所需經費除租金收入外，仍需自籌實際發包成本高於自償率對照表每建坪成本編列標準之差額。由於國家住都中心未如地方政府有稅收挹注固定人事成本及經費，本部捐助業務推動費包括人事、招租及實際維管等費用，比照地方政府標準支付每年每戶 1,500 元，至於超出部分則由國家住都中心自行負擔。

另外，中央各目的事業主管機關得依據住宅法第二條第三項規定配合政策需要興辦社會住宅，除依該法準用社會住宅相關規定外，亦可比照地方政府申請補助興辦社會住宅之土地租金、融資利息、非自償性經費、業務推動費及先期規劃費。

### （十三）協調公部門、國營事業及公股公司參與興辦

為強化社會住宅興辦量能，本部將積極協調各公部門、國營事業及公股公司（以下簡稱公營事業）參與興辦社會住宅，原則由各公部門、公營事業運用自有土地興辦，並得規劃一定比例優先提供員工承租，優先照顧員工的居住需求。公部門、公營事業得依下列方式配合。

#### 1. 公部門、公營事業自行興建及營運管理

由公部門、公營事業興辦主體，依據住宅法相關規定自行興建及營運管理社會住宅。

#### 2. 公部門、公營事業將房地出租或出售予主管機關或住宅行政法人興辦

由公部門、公營事業將閒置房地或新建住宅出租或出售予主管機關或住宅行政法人興辦社會住宅，由主管機關或住宅行政法人營運管理，並協調公部門、公營事業在房地租金或售價及租期方面提供優惠。

### 3. 依據容積獎勵相關規定，捐贈社會住宅同時取得容積獎勵

公部門、公營事業依其需求興建建築物時，得提供部分樓地板面積（含土地持分）移轉予直轄市、縣（市）政府作為社會住宅使用，該部分得免計容積並給予容積獎勵，該容積獎勵按各地方政府獎勵規定辦理。

#### （十四）推動包租代管

依據住宅法推動以包租代管方式興辦社會住宅，承租與管理民間房屋。此方案推行以都會地區為主，房客條件為住宅法所訂定之資格，並可發揮社會住宅散居效果。

包租代管係由政府或其設立之專責法人或機構，委託民間業者承租民間住宅，於合約期間內按月支付房租（依市場租金再打折）給原屋主，再以二房東身分轉租給一定所得以下之民眾，或一定所得以下且為住宅法所訂定資格之經濟或社會弱勢民眾，並代為管理，或委託業者協助媒合承租雙方及代為管理房屋。為配合不同弱勢民眾之租屋需求，承租民間住宅物件篩選原則，須考量租金水準、住宅區位、屋況等因素，並依其所得可負擔租金能力，提供租金差額補助，以達租者適其屋目的。自 106 年起開辦 1 萬戶，並逐年平均開辦 1 萬戶，至 113 年 8 月提供 8 萬戶作為社會住宅使用，並提供業者相關服務費用、賦稅減免等誘因，房東則提供相關公證費、賦稅減免、簡易修繕費及居家安全相關保險費等誘因。

另社會住宅包租代管，106 年採試辦計畫由 6 直轄市先行辦理，計畫開辦戶數共計 1 萬戶，6 直轄市自 107 年 1 月試辦以來，與計畫目標 1 萬戶尚有差距之原因，說明如下。

1. 國人租屋習慣：因長期以來租賃市場為小眾市場，小房東自行出租比例高，較無委託業者辦理包租代管的習慣，致租屋市場地下化，難以有效管控租賃住宅市場。
2. 相關賦稅優惠未及落實：稅減免是影響房東參與包租代管計畫的因素之一，為鼓勵房東參與計畫，於住宅法第 22 條訂定授權地方政府有關地價稅、房屋稅得予適當減免。惟地方政府因制定該地價稅、房屋稅減免之自治條例未及與計畫同步執行，致影響房東參與意願。
3. 規範業者之相關配套未建立：計畫開辦之初，未有租賃住宅服務業之管理及業務規範，租賃服務產業不如不動產仲介業發展成熟蓬勃，致執行業者多為中小型企业，業者執行量能較小。
4. 各級政府、業者執行經驗不足：本計畫為新興計畫，各級政府之主管機關及相關單位未曾有計畫執行經驗，且執行業者多數無參與政府計畫之經驗，社會住宅包租代管機制尚處於市場適應及磨合階段，致影響執行成效。

經滾動檢討上述課題後，108 年第 2 期計畫，採雙軌制執行，將由 6 直轄市及其他縣市、國家住都中心與租賃住宅服務業公會共同協力辦理，採業者包租及代管民間住宅，並引導既有租約房東、房客加入方式執行（詳圖 2 至圖 4），計畫開辦戶數共計 2 萬戶，109 年至 113 年亦將開辦 5 萬戶，故包租代管自 106 年至 113 年，平均每年開辦 1 萬戶，未來將視實際執行情形，滾動式調整辦理方式。

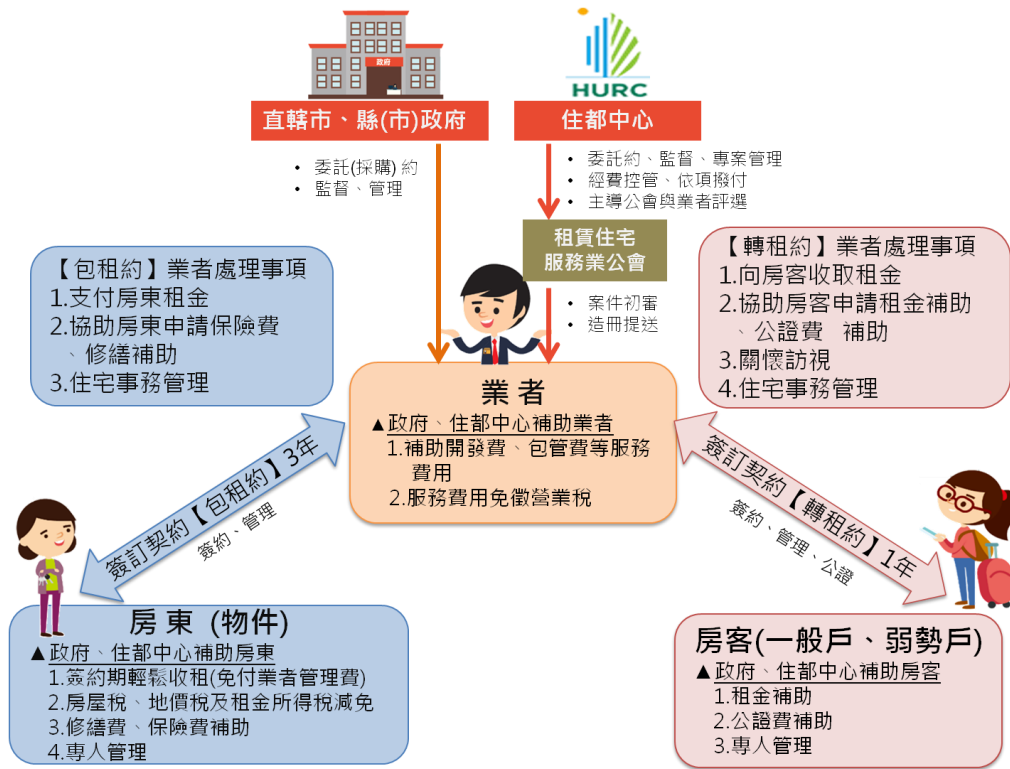


圖 2 包租辦理方式示意圖

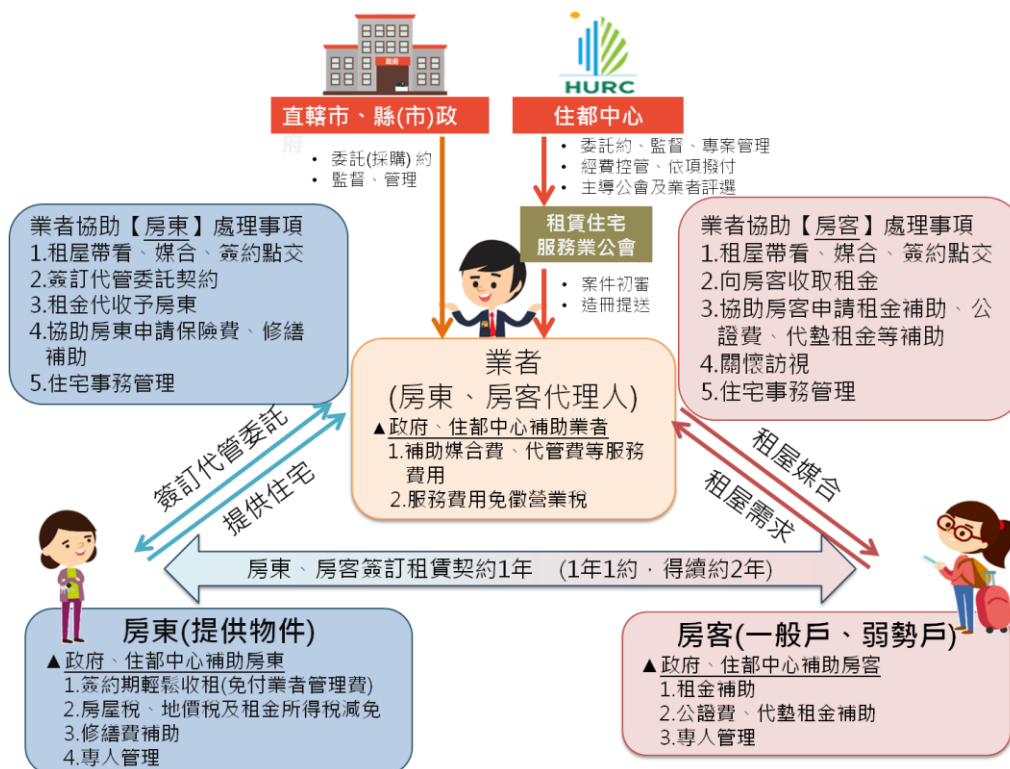


圖 3 代管辦理方式示意圖

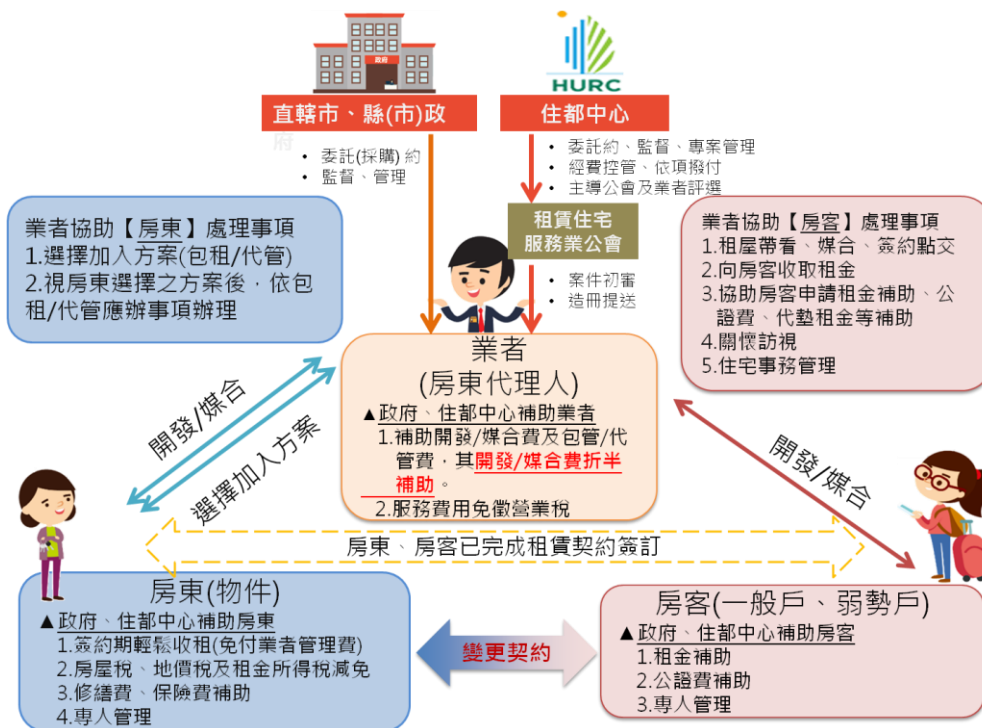


圖 4 既有租約辦理方式示意圖

## 二、興辦單位執行原則

### (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，興辦單位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

興辦單位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，依法應提供弱勢戶比率 30%以上，考量未來民眾對於社會住宅之接受度應會逐步提高，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，興辦單位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

興辦單位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，促進社區融合

由地方政府社政單位評估社會住宅基地規模、戶數、區域特性及需求人口特性等因素，採因地制宜方式配置社會福利設施，並連結相關福利服務資源，促進社區融合。

### (六) 加強照顧軍警消同仁，保障優先入住

由於軍警消同仁工作辛苦且時常需要輪調，特別是在六直轄市服務的同仁，生活及居住負擔都較其他縣市沉重，讓軍警消同仁能優先入住社會住宅，不僅能協助軍警消同仁們減輕居住負擔，也能增加社區的安定感，進一步讓民眾提高對社會住宅的好感。爰此，社會住宅得保留一定比例優先提供軍警消同仁入住，或興辦軍警消專案住宅，按軍警消實際需求，全部或保留一定比例優先提供軍警消同仁入住。

### 三、分年執行工作與分工

本計畫自 106 年至 113 年止，共計 8 年，第一階段目標於 109 年達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶；第二階段目標於 113 年累計達成政府直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶。

第二階段政府直接興建 8 萬戶部分，目前地方政府已提報將興辦 40 處 8,635 戶，此外，經本部自 108 年起協調財政部、國防部、各國營事業等單位盤點及評估篩選社會住宅用地後，第二階段社會住宅儲備用地計有 365 處（面積約 275 公頃），並由本部城鄉發展分署規劃擇定 300 處基地（1 處預估興建 200 戶）自 109 年起啟動先期作業及規劃，除將持續協調地方政府興辦外，並交由國家住都中心視個案基地條件及執行量能評估擬興辦個案，並結合國營事業量能，分年分期推動。

表 15 執行工作重點與分工表

年度	工作項目	主辦機關（構）	協辦機關（構）
106 至 113 年	1. 協助用地取得	內政部（營建署土地組、城鄉發展分署）	財政部、國防部、國營事業、公股公司、直轄市、縣（市）政府
	2. 成立社會住宅融資服務平臺	內政部（營建署財務組）	財政部、直轄市、縣（市）政府、國家住都中心
	3. 補助地方政府興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費	內政部（營建署財務組）	直轄市、縣（市）政府
	4. 補助地方政府業務推動費	內政部（營建署財務組）	直轄市、縣（市）政府
	5. 補助地方政府社會住宅先期規劃費	內政部（營建署國宅組）	直轄市、縣（市）政府
	6. 以都市計畫方式多元取得社會住宅資源	內政部（營建署都市計畫組）、六直轄市	直轄市、縣（市）政府（六直轄市除外）
	7. 成立專責機構	內政部（營建署都市更新組）	行政院人事行政總處、主計總處
	8. 建立中央與地方政府合作關係	內政部（營建署住宅群組）	直轄市、縣（市）政府
	9. 社會住宅行銷宣導	內政部（營建署住宅群組）	直轄市、縣（市）政府
	10. 建置社會福利輸送機制	衛生福利部	直轄市、縣（市）政府
	11. 研訂社會住宅興建管理作業參考原則	內政部（營建署國宅組）	直轄市、縣（市）政府
	12. 中央（國家住都中心）興辦社會住宅	國家住都中心	內政部（營建署城鄉發展分署）
	13. 協調國營事業參與興辦	內政部（營建署）	經濟部、交通部、國家住都中心
	14. 推動包租代管	內政部（營建署土地組）	直轄市、縣（市）政府、國家住都中心、專責法人或機構

## 伍、期程與資源需求

### 一、計畫期程

本計畫自 106 年至 113 年止，共計 8 年，執行期間及後續年度所需經費由住宅基金支應。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，相關住宅計畫說明詳如附件一。

### 二、經費需求（含分年經費）

經彙整所需經費合計約 1,483 億 8,385 萬 1 千元，其中前 8 年主要工作項目所需經費合計約 278 億 5,662 萬 7 千元，將配合實際執行情形逐年滾動檢討，說明如下：

(一) 各年度經費

表 16 興辦社會住宅 8 年經費需求

項目 年度	經 費 需 求 (千元)										
	社會住宅中 長期推動方 案待撥付經 費	補助地方政 府興建社會 住宅之先期 規劃費	補助地方政府興 辦社會住宅土 地租金融資利息及 非自償性經費	補助地方政 府興辦社會 住宅之業務 推動費	中央(國家住都 中心)及補助地 方政府包租代 管經費	宣導行銷及 其他業務費 用	中央(國家 住都中心) 興辦社會住 宅事業計畫 研擬作業費	中央興辦社 會住宅先期 作業費	中央(國家住都中 心)興辦社會住宅土 地租金、融資利息、 非自償性經費及承租 國營事業房舍租金	中央(國家 住都中心) 興辦社會住 宅業務推動 費	小計
106	976,325	19,675	0	0	614,584	0	0	0	0	0	1,610,584
107	551,202	19,446	6,251	0	343,233	3,218	0	0	0	0	923,350
108	499,746	14,792	12,270	0	854,234	5,479	0	0	0	0	1,386,521
109	230,996	15,000	85,707	0	2,272,680	10,000	30,000	40,000	0	0	2,684,383
110	110,839	15,000	428,869	42,789	2,862,400	10,000	60,000	40,000	113,438	6,101	3,689,436
111	110,839	15,000	563,746	30,206	3,367,480	10,000	78,000	40,000	245,788	0	4,461,059
112	0	0	899,665	34,232	3,937,360	10,000	120,000	30,000	850,432	0	5,881,689
113	0	0	1,126,078	54,062	4,507,240	10,000	72,000	30,000	1,419,985	240	7,219,605
小計	2,479,947	98,913	3,122,586	161,289	18,759,211	58,697	360,000	180,000	2,629,643	6,341	27,856,627

備註：

1. 本次修正僅調整「補助地方政府興辦社會住宅土地租金融資利息及非自償性經費」、「補助地方政府興辦社會住宅之業務推動費」、「中央(國家住都中心)興辦社會住宅土地租金、融資利息、非自償性經費及承租國營事業房舍租金」及「中央(國家住都中心)興辦社會住宅業務推動費」經費。
2. 111 年度補助地方政府興辦社會住宅土地租金、融資利息、非自償性經費及業務推動費需求依 110 年 12 月底地方政府提報資料預估，非以預算數呈現，111 年度預算編列不足，於住宅基金以併決算辦理。
3. 「補助地方政府興辦社會住宅之先期規劃費」、「補助地方政府興辦社會住宅土地租金融資利息及非自償性經費」、「補助地方政府興辦社會住宅之業務推動費」含中央各目的事業主管機關依據住宅法第二條第三項規定配合政策需要興辦社會住宅所需補助經費。
4. 包租代管 106-109 年經費中央全額補助，110-113 年以當年度所需經費中央補助比率 60% 計算。

## (二) 社會住宅中長期推動方案待撥付經費

行政院 103 年 1 月 6 日核定之「社會住宅中長期推動方案」自 106 年起停止執行，原依據該方案已核定之補助款仍賡續辦理至撥付完畢。另有關「社會住宅中長期推動方案」推動策略納入本計畫情形，請詳附件二。

表 17 社會住宅中長期推動方案待撥付經費

項目 年度	經費需求(千元)		
	補助地方政府興建社會住宅	運用國宅用地興辦社會住宅	小計
	補助部分工程費 (含用地有償撥用費)	補助部分用地有償撥用經費	
106	865,486	110,839	976,325
107	440,363	110,839	551,202
108	388,907	110,839	499,746
109	120,157	110,839	230,996
110	0	110,839	110,839
111	0	110,839	110,839
112	0	0	0
113	0	0	0
小計	1,814,913	665,034	2,479,947

## (三) 補助地方政府社會住宅先期規劃費

為協助並鼓勵地方政府及早辦理興辦計畫之規劃，本計畫前六年納入補助地方政府興建社會住宅之先期規劃費，106-111 年補助每年 10 案，每案 150 萬元。所需經費 106 及 108 年依據實際執行情形調整，加計 109 至 111 年預估經費，合計 9,891 萬 3 千元。

## (四) 補助地方政府興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費

除補助地方政府興辦社會住宅興建及修繕期間土地租金及融資利息外，營運期間非自償性經費採分 20 年期平均撥付補助款，106-113 年預估補助經費 31.2 億元，6 直轄市及其他縣市約估臺北市 6.7 億元、新北市 1.5 億元、桃園市 12.2 億元、臺中市 8.9 億元、臺南市 0.3 億元、高雄市 1.2 億元及其他縣市 0.4 億元。106-136 年預估補助經費 466.9 億元，6 直轄市及其他縣市約估臺北市 14.9 億元、新北市 9.0 億元、桃園市 223.4 億元、臺中市 113.4 億元、臺南市 14.9 億元、高雄市 79.5 億元及其他縣市 11.8 億元。

#### (五) 補助地方政府業務推動費

以每年每戶 1,500 元計算，106-113 年預估補助經費 1.61 億元，6 直轄市及其他縣市約估臺北市 0.54 億元、新北市 0.21 億元、桃園市 0.32 億元、臺中市 0.41 億元、臺南市 0.01 億元、高雄市 0.11 億元及其他縣市 0.01 億元。106-133 年預估補助經費 10.82 億元，6 直轄市及其他縣市約估臺北市 4.40 億元、新北市 1.28 億元、桃園市 2.38 億元、臺中市 1.79 億元、臺南市 0.11 億元、高雄市 0.74 億元及其他縣市 0.12 億元。

#### (六) 中央（國家住都中心）及補助地方政府包租代管經費

包租代管方式辦理社會住宅，採論件計酬方式，依實支付租金補助、修繕費、公證費、服務費用、居家安全相關保險及其他費用外，另政府每年編列代墊租金處理費及補助地方政府或委託國家住都中心業務宣傳費及業務處理費等，106-109 年預估補助經費約 40.8 億元，6 直轄市約估臺北市為 6.8 億元、新北市為 6.6 億元、桃園市為 5.3 億元、臺中市為 5.5 億元，臺南市為 3.6 億元、高雄市為 3.8 億元及其他縣市約估 9.2 億元；110-113 年預估補助經費約 146.7 億元，6 直轄市約估分別為 88 億元及其他縣市約估 58.7 億元。估算 106-113 年興辦期間所需經費為 282 億 801 萬 1 千元，包含中央（國家住都中心）辦理經費 187 億 5,921 萬 1 千元及地方自籌款為 94 億 4,880 萬

元；後續 114-115 年管理期間所需經費為 77 億 9,612 萬元，包含中央（國家住都中心）辦理經費 47 億 4,548 萬元及地方自籌款為 30 億 5,064 萬元。106-115 年興辦及管理期間所需總經費為 360 億 413 萬元，中央（國家住都中心）辦理總金額為 235 億 469 萬元，占預估總經費之 65%，經費估算詳附件四。

#### （七）宣導行銷及其他業務費用

辦理社會住宅政策行銷宣導廣告費用、印刷裝訂費及中央與地方共識營業務費用，包含中央自行辦理及補助各縣市辦理，分配比例配合各年度實際執行情形滾動調整。

#### （八）中央（國家住都中心）興辦社會住宅事業計畫研擬作業費

為促進社會住宅第二階段（110 至 113 年）8 萬戶目標之達成，中央將主導第二階段社會住宅推動，預估將由中央推動 300 處約 6 萬戶社會住宅，經本部指示國家住都中心興辦後，由國家住都中心研擬興辦事業計劃報本部核定，工作項目包含：必要之測量、汙染調查、交通影響分析、完整建築及財務模擬、居民座談會等，以每 1 案 120 萬元計之，規劃自 109 年至 113 年分 5 年辦理 300 案，預估所需經費 3.6 億元。

#### （九）中央興辦社會住宅先期作業費

為促進社會住宅第二階段（110 至 113 年）8 萬戶目標之達成，中央將主導第二階段社會住宅推動，預估將由中央推動 300 處約 6 萬戶社會住宅，並由本部營建署城鄉發展分署辦理先期作業及先期規劃評估，預估 109 年至 113 年所需經費 1.8 億元。

##### 1. 先期作業內容包含：

- （1）都市計畫變更。
- （2）協商土地取得。



(3) 提出道路開闢及地上物整理、清除之建議方案。

(4) 協助彙整各部會及縣市納入社會住宅規劃之需求。

2. 先期規劃評估內容包含：

(1) 基地資料調查、分析。 (2) 相關法規檢討。

(3) 市場調查與分析。 (4) 開發評估。

(5) 財務可行性評估。 (6) 規劃配置圖。

(7) 其他。

(十) 中央（國家住都中心）興辦社會住宅土地租金、融資利息、非自償性經費及承租公部門、公營事業房舍租金

110-113 年預估所需經費 26.3 億元，110-137 年預估所需經費 718.6 億元。

(十一) 中央（國家住都中心）興辦社會住宅業務推動費

以每年每戶 1,500 元計算，110-113 年預估所需經費 0.06 億元，110-137 年預估所需經費 20.75 億元。

### 三、經費來源

本計畫所需經費主要由中央住宅基金支應，如住宅基金未來年度產生資金缺口，需藉由國庫撥補或房地合一課徵所得稅之分配挹注基金。

表 18 中央住宅基金 111 年至 113 年現金收支推估

單位：億元

項目	年度別		
	111 年	112 年	113 年
期初銀行存款	69.5	27.5	-60.0
加：現金收入	77.8	20.9	17.0
1. 收回住宅貸款本息	22.6	19.5	16.7
2. 收回長期墊款	1.8	1.0	0.1
3. 有償撥用國宅用地興建社會住宅	1.6	-	-
4. 其他收入	1.8	0.4	0.2
5. 國庫補助收入	50.0	-	-
減：現金支出	119.8	108.4	105.2
1. 住宅計畫經費需求	115.8	107.3	104.1
2. 住宅貸款委辦手續費	0.8	0.7	0.6
3. 其他支出	3.2	0.4	0.5
期末銀行存款	27.5	-60.0	-148.2

註：111 年淨現金流出為 42 億元，與預算書現金流量表 4.8 億元差異 37.2 億元，主要原因如下：

1. 定期存款減少 20 億元。
2. 整合住宅補貼資源實施方案租金補貼增加經費併決算 9.8 億元。
3. 捐助國家住都中心運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅增加經費併決算 4.6 億元。
4. 補助地方政府興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費增加經費併決算 2.9 億元。

## 陸、預期效果及影響

### 一、預期效果

本計畫目標 106-113 累計達成 20 萬戶社會住宅，以臺灣平均每戶居住人口約 3 人計算，約可照顧 60 萬人口。

有關經濟效益與就業貢獻部分，依據第一階段興辦社會住宅投入每戶平均工程經費約 486 萬元推估，8 年 12 萬戶創造的需求總價值約 5,832 億餘元（含附屬設施），長期創造的需求總價值約 1 兆 9,246 億元，人力需求約 55 萬人；8 年 8 萬戶包租代管部分因修繕衍生之經濟產值約 10 億元、租金貢獻效益 305.4 億餘元、媒合服務及管理維護產值效益約 55.9 億餘元、保險貢獻約 8.9 億餘元，合計經濟效益約 380 億元，人力需求約 1,160 人，推估說明詳如附件五。

### 二、計畫影響

#### （一）落實住宅政策

藉由本計畫協助各直轄市、縣(市)政府推動社會住宅，可落實行政院 104 年核定「整體住宅政策」之「提供多元居住協助」政策，使國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，解決社會經濟弱勢族群之居住問題。

#### （二）提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助

本計畫至 109 年，預期可協助 2.4 萬戶（以 8 萬戶的百分之三十計算）弱勢或中低收入家庭解決居住問題；至 113 年時，預期可協助 6 萬戶以上（以 20 萬戶的百分之三十計算）弱勢或中低收入家庭解決居住問題，並由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）請財政部、國防部及各國公營事業賡續協助盤點所管用地，配合提供興辦社會住宅。並請各國公營事業提供較優惠之租金，並積極參與興辦。
- （二）請地方政府持續配合提出社會住宅興辦計畫及財務計畫，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。
- （三）住宅基金 111 年期初現金僅約 69 億元，本計畫 111 年至 137 年約需 1,381 億元，財務負擔沉重。住宅基金未來年度產生資金缺口，需藉由國庫撥補或房地合一課徵所得稅之分配挹注基金，請行政院主計總處協助。
- （四）請各地方政府針對社會住宅申請者或入住者，建立性別統計資料，以利性別分析。
- （五）依據立法院 105 年 12 月 23 日住宅法三讀通過之附帶決議：「有關目的事業主管機關會同主管機關興辦專供原住民承租之社會住宅，主管機關應協助寬籌經費、人力，其涉及承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法，由目的事業主管機關會同主管機關定

之。」地方政府規劃興辦之原住民社會住宅亦得擬具相關計畫書向本部申請本計畫之先期規劃費、興辦社會住宅土地租金、融資利息、非自償性經費補助及業務推動費。

### 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。

## 附件一、相關住宅計畫一覽表

面向	計畫	核定日期	經費	說明
整體	整體住宅政策	行政院 104 年 9 月 15 日核定	該政策容包含政策目標、政策制定原則、政策內涵及政策作為，尚無涉經費編列。	主要內容係就「健全住宅租售市場」、「提供多元居住協助」及「提升居住環境品質」3 方面，擬訂相關政策內涵。
	住宅計畫及財務計畫（108 年至 111 年）	行政院 108 年 12 月 20 日核定	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。	依據 106 年 1 月 11 日修正公布施行「住宅法」與「住宅法施行細則」規定架構，以及 104 年 9 月 15 日行政院核定之「整體住宅政策」方向，研擬住宅計畫及財務計畫（108 年至 111 年）並依循住宅法第 5 條第 3 項規定報請行政院於 108 年 12 月 20 日核定。 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。
住宅補貼	整合住宅補貼資源實施方案	行政院 110 年 4 月 6 日核定修正	110 年度計畫戶數需求經費於 111 年度執行，110 年度總計畫經費共計 48 億 8,766 萬元。	各年度之經費需求隨每年計畫辦理戶數及補貼額度調整，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。
社會住宅	社會住宅中長期推動方案	行政院 103 年 12 月 1 日核定修正	103 至 112 年經費 67 億 6,803 萬元	本方案自 106 年起停止執行，原依據該方案已核定之補助款納入社會住宅興辦計畫中，賡續辦理至撥付完畢。

<p>社會住宅包租代管計畫</p>	<p>(1) 試辦計畫：行政院 106 年 4 月 18 日核定  (2) 第 2 期計畫：行政院 108 年 2 月 1 日核定 (縣市版)、行政院 108 年 7 月 19 日核定 (公會版)  (3) 第 3 期計畫：行政院 110 年 1 月 13 日核定</p>	<p>106 至 113 年，中央補助總經費 187 億 5,921 萬元。</p>	<p>本計畫將視實際執行狀況採滾動式檢討與修正。</p>
<p>成立社會住宅融資服務平臺方案</p>	<p>行政院 106 年 3 月 13 日核定</p>	<p>本平臺之服務定位為仲介方，以本國銀行為貸款方，地方政府為借款方，尚無涉經費編列。</p>	<p>除本平臺之融資服務外，地方政府保有自行向銀行洽辦融資之權利，本平臺未來依據地方政府實際向本平臺申請融資之意願，做為終止服務之依據。</p>



## 附件二、「社會住宅中長期推動方案」重點納入情形一覽表

社會住宅中長期推動方案推動策略	社會住宅興辦計畫納入情形	說明
【103 至 112 年經費 67 億 6,803 萬元】	【106 至 113 年經費 278 億 5,662 萬 7 千元】	
補助地方政府先期規劃費（10 年約 1.5 億元）	已納入本計畫主要工作項目（8 年約 0.9 億元）	考量地方政府需求爰保留本工作項目。
補助地方政府工程費（10 年約 60 億餘元）	變更為補助地方政府土地租金、融資利息、非自償性經費及業務推動費、（前 8 年約 29 億餘元）	為提高中央住宅補助資源效益，爰將補助工程費及用地有償撥用費方式調整為補助地方政府興辦社會住宅業務推動費、興建及修繕期間土地租金、融資利息及營運期間非自償性經費。原已核定之補助款將依工程進度賡續撥付。
補助地方政府用地有償撥用費（與前項補助擇一申請）	未納入	住宅法已修正，地方政府得長期租用屬應有償撥用之國有土地，地方政府每年繳付租金，可降低土地取成本。
空屋釋出利用	已納入本計畫主要工作項目「推動包租代管」	「推動包租代管」所需經費 8 年需 187 億 5,921 萬元。
運用民間融資提案(PFI)制度	未納入	財政部已停止推動 PFI 制度之建置
推動都市更新計畫及研議增額容積	已納入本計畫主要工作項目「以都市計畫多元方式取得社會住宅資源」	後續將研議修正都市計畫相關規定

### 附件三、自償率財務參數及計算表

#### 一、支出面：

(一) 每建坪成本（國家住都中心及地方政府 109 年底前決標案件）：

公式 = ( 行政院主計總處 111 年度共同性費用編列標準表鋼筋混凝土住宅編列標準 × 直接工程成本比率 × 間接工程成本及工程準備金比率 ) + 每坪 1 萬元社會住宅設施設備費用

無地質改良工程之各樓層型每建坪成本計算如下：

1~5 層：( 23,282 元 × 3.3058 × 104.2% × 116.2% ) + 1 萬元 = 103,190 元

6~12 層：( 27,618 元 × 3.3058 × 104.2% × 116.2% ) + 1 萬元 = 120,550 元

13~16 層：( 32,414 元 × 3.3058 × 104.2% × 116.2% ) + 1 萬元 = 139,740 元

17 層以上：( 33,841 元 × 3.3058 × 104.2% × 116.2% ) + 1 萬元 = 145,450 元

含地質改良工程之各樓層型每建坪成本計算如下：

1~5 層：( 23,282 元 × 3.3058 × 107.2% × 116.2% ) + 1 萬元 = 105,870 元

6~12 層：( 27,618 元 × 3.3058 × 107.2% × 116.2% ) + 1 萬元 = 123,730 元

13~16 層：( 32,414 元 × 3.3058 × 107.2% × 116.2% ) + 1 萬元 = 143,480 元

17 層以上：( 33,841 元 × 3.3058 × 107.2% × 116.2% ) + 1 萬元 = 149,350 元

各項成本估算比率如下：

##### 1. 直接工程成本

(1) 營建費用：依行政院主計總處 111 年度共同性費用編列標準表鋼筋混凝土住宅編列標準提列。

(2) 綠建築設施費用：以合格級標章綠建築，估列營建費用 1%。

(3) 智慧建築費用：以合格級標章智慧建築，估列營建費用 2%。

(4) 通用設計戶：以每戶 8 萬元提列，占總戶數 3 成，估列營建費用 1.2%。

(5) 地質改良工程費：估列營建費用 3%。

##### 2. 間接工程成本

(1) 鑽探費用：以總鑽孔深度每公尺 3,500 元估算，估列直接工程成本 0.2%。

(2) 水電及瓦斯外線補助費：以每戶 8.5 萬元估算，估列直接工程成本 4%。

(3) 工程管理費：依「中央政府各機關工程管理費支用要點」第 4 點標準辦理，且加計專案管理費，估列直接工程成本 3%。

(4) 設計監造費：依「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」第 29 條辦理，估列直接工程成本 6%。

(5) 公共藝術品設置費用：依「文化藝術獎助條例」第 9 條辦理，估列直接工程成本 1%。

##### 3. 工程準備金：估列直接工程成本 2%。

(二) 每建坪成本（地方政府 110 年起決標案件）：

公式 = ( 專案管理、監造、設計、工程及家電家具等設施設備結算金額 ( 家電家具採租賃方式則預估以買斷金額計算 ) + 工程管理費 ( 以中央政府各機關工程管理費支用要點之提列標準計算 ) + 公共藝術估價興建成本 1% 金額 ) / 總樓地板面積

(三) 重置費用 ( 含建物修繕、機電汰換費用及社會住宅設施設備更新汰換 )：

每年提撥費用占每建坪成本 1%。

(四) 物價漲幅：前述重置費用參考消費者物價指數 94 年至 104 年之 10 年間指數增幅，每 10 年以 12% 調漲估算。

(五) 火災及地震基本保險費用每坪每年 80 元。

(六) 土地租金：

參考消費者物價指數 ( 房租類 ) 94 年至 104 年之 10 年間指數增幅，每 10 年以 4% 調漲估算。

(七) 管理費、房屋稅、地價稅、土地有償撥用價款、委託住宅法人管理及專案人事費用不列入計算，由興辦單位自籌或自行負擔成本。

#### 二、收入面：

(一) 由地方政府提供「每建坪租金平均數」，為一般戶、弱勢戶、附屬事業及地下室等合併計算之每建坪租金平均數。

(二) 出租實收率：

以 90% 計算，包含租金無法收回產生呆帳之損失及出租轉換檢修之空置期，亦即租金收入 = 每建坪租金平均數 × 90%。

(三) 租金漲幅：

參考消費者物價指數 ( 房租類 ) 94 年至 104 年之 10 年間指數增幅，每 10 年以 4% 調漲估算。

#### 三、折現率：

參考中華郵政公司定期儲金 2 年期機動利率 94 年至 104 年平均數值減 0.4%，以 1.5% 為折現率。

## 自償率計算表

(假設每建坪成本 143,480 元、房屋租金平均數每坪每月 380 元、每坪分攤土地租金 54 元為例。)

期數 (年)	(A) 每建坪 成本	(B) 營運期淨現金流量					(C) 現值因子	(A)×(C) 每建坪成 本現值	(B)×(C) 營運期淨 現金流量 現值
		(1) 租金收入	(2) 重置費用	(3) 火災及地 震險保費	(4) 土地租金	(1)-(2)- (3)-(4) 淨現金 流量			
0	35,870						1.0000	35,870	
1	35,870						1.0000	35,870	
2	35,870						1.0000	35,870	
3	35,870						1.0000	35,870	
4		4,104	1,435	80	648	1,941	0.9852		1,912
5		4,104	1,435	80	648	1,941	0.9707		1,884
6		4,104	1,435	80	648	1,941	0.9563		1,856
7		4,104	1,435	80	648	1,941	0.9422		1,829
8		4,104	1,435	80	648	1,941	0.9283		1,802
9		4,104	1,435	80	648	1,941	0.9145		1,775
10		4,104	1,435	80	648	1,941	0.9010		1,749
11		4,104	1,435	80	648	1,941	0.8877		1,723
12		4,104	1,435	80	648	1,941	0.8746		1,698
13		4,104	1,435	80	648	1,941	0.8617		1,673
14		4,268	1,607	80	674	1,907	0.8489		1,619
15		4,268	1,607	80	674	1,907	0.8364		1,595
16		4,268	1,607	80	674	1,907	0.8240		1,572
17		4,268	1,607	80	674	1,907	0.8118		1,548
18		4,268	1,607	80	674	1,907	0.7999		1,526
19		4,268	1,607	80	674	1,907	0.7880		1,503
20		4,268	1,607	80	674	1,907	0.7764		1,481
21		4,268	1,607	80	674	1,907	0.7649		1,459
22		4,268	1,607	80	674	1,907	0.7536		1,437
23		4,268	1,607	80	674	1,907	0.7425		1,416
24		4,439	1,800	80	701	1,858	0.7315		1,359
25		4,439	1,800	80	701	1,858	0.7207		1,339
26		4,439	1,800	80	701	1,858	0.7100		1,319
27		4,439	1,800	80	701	1,858	0.6995		1,300
28		4,439	1,800	80	701	1,858	0.6892		1,281
29		4,439	1,800	80	701	1,858	0.6790		1,262
30		4,439	1,800	80	701	1,858	0.6690		1,243
31		4,439	1,800	80	701	1,858	0.6591		1,225
32		4,439	1,800	80	701	1,858	0.6494		1,207
33		4,439	1,800	80	701	1,858	0.6398		1,189
34		4,616	2,016	80	729	1,792	0.6303		1,129
35		4,616	2,016	80	729	1,792	0.6210		1,113
36		4,616	2,016	80	729	1,792	0.6118		1,096
37		4,616	2,016	80	729	1,792	0.6028		1,080
38		4,616	2,016	80	729	1,792	0.5939		1,064
39		4,616	2,016	80	729	1,792	0.5851		1,048
40		4,616	2,016	80	729	1,792	0.5764		1,033
41		4,616	2,016	80	729	1,792	0.5679		1,018
42		4,616	2,016	80	729	1,792	0.5595		1,002
43		4,616	2,016	80	729	1,792	0.5513		988
44		4,801	2,258	80	758	1,705	0.5431		926
45		4,801	2,258	80	758	1,705	0.5351		913
46		4,801	2,258	80	758	1,705	0.5272		899
47		4,801	2,258	80	758	1,705	0.5194		886
48		4,801	2,258	80	758	1,705	0.5117		873
49		4,801	2,258	80	758	1,705	0.5042		860
50		4,801	2,258	80	758	1,705	0.4967		847
51		4,801	2,258	80	758	1,705	0.4894		835
52		4,801	2,258	80	758	1,705	0.4821		822
53		4,801	2,258	80	758	1,705	0.4750		810
合計	143,480	222,286	91,151	4,000	35,098	92,037		143,480	65,023

**自償率=營運期淨現金流量現值÷每建坪成本現值=45.3%**

## 附件四、包租代管經費需求推估說明

本計畫自 106 年度起，每年平均開辦 1 萬戶房東，補助項目採論件計酬方式依實支用如下表一，106 年至 113 年興辦期間及 114 年至 115 年管理期間，各年度中央（國家住都中心）辦理經費與地方自籌款明細如下表二。

表一 包租代管經費推估項目說明

辦理項目	說明
開發或媒合服務費	106-109 年簽約租金 12,000 元/件*1.5 個月*年度目標件數，110-115 年簽約租金 14,400 元/件*1.5 個月*年度目標件數；106 年包租代管案件執行 3 年結束，預計 3 年內更換房客佔房東戶數一半，開發費或仲介費併入開辦次年計算，其餘年度計畫依此類推。
包（代）管服務費	1. 106-109 年包（代）管服務費以簽約租金 12,000 元/月*25%*12 個月計算每件年支出*年度目標件數。 2. 110-115 年包（代）管服務費以簽約租金 14,400 元/月*25%*12 個月計算每件年支出*年度目標件數。 3. 因每案均假設簽約 3 年，故自 107 年起前一年度（及前二年度）代管服務費亦應一併計入。
租屋契約公證費	3,000 元/件*年度目標件數*公證 3 次
修繕費	租屋修繕費以 10,000 元/件*年度目標件數*3 次
居家安全相關保險費	1. 保險補助 3,500 元/年*年度目標件數 2. 因每案均假設簽約 3 年，故自 107 年起前一年度（及前二年度）保險費亦應一併計入。
租金補助	1. 包租戶數中（每年戶數 50%），第 1 類弱勢戶（20%）每月補助市價租金額 1 成、第 2 類弱勢戶（20%）每月補助市價租金額 3 成。 2. 代管戶數中（每年戶數 50%），第 1 類弱勢戶（20%）每月補助市價租金額 2 成、第 2 類弱勢戶（20%）每月補助市價租金額 4 成。
糾紛爭議及代墊租金處理費	編列租賃爭議處理費，由中央統籌支應，以每月月租金*12 個月*1% 辦理戶數。
業務處理費	編列補助地方政府、委託住都中心及租賃住宅服務業公會，推動、督導及資料處理費等相關費用。
業務宣傳（補助）	每年編列 6 百萬宣傳費用供中央、地方或國家住都中心辦理宣傳。

表二 中央（國家住都中心）辦理經費與地方自籌款分年經費明細  
（單位：元）

年度	中央（國家住都中心） 辦理經費	地方自籌款	小計	
興辦 期間	106	614,584,000	0	614,584,000
	107	343,233,000	0	343,233,000
	108	854,234,000	0	854,234,000
	109	2,272,680,000	0	2,272,680,000
	110	2,862,400,000	1,842,000,000	4,704,400,000
	111	3,367,480,000	2,167,200,000	5,534,680,000
	112	3,937,360,000	2,535,600,000	6,472,960,000
	113	4,507,240,000	2,904,000,000	7,411,240,000
	小計	18,759,211,000	9,448,800,000	28,208,011,000
後續 管理 期間	114	3,223,240,000	2,075,040,000	5,298,280,000
	115	1,522,240,000	975,600,000	2,497,840,000
	小計	4,745,480,000	3,050,640,000	7,796,120,000
經費合計	23,504,691,000	12,499,440,000	36,004,131,000	

備註：

1. 106-109年由中央全額補助，自110年起中央補助比率為60%，縣市自籌比例為40%為原則，視中央與地方政府整體財政狀況滾動式檢討補助比率，免再報請行政院同意修正。
2. 106-115年興辦及管理期間總補助經費合計235億元，約為預估總經費合計360億元之65%。

## 附件五、預期經濟效益與就業貢獻推估說明

### 一、直接興建部分

#### (一) 經濟效益

參考行政院 99 年 11 月 16 日核定都市更新產業行動計畫，預估建築工程業直接、間接對上游及下游產業創造的需求總價值約為建築工程業本身生產總值的 3.14 及 1.34 倍，合計為 4.48 倍，本案以 3.3 倍 ( $4.4 \times 0.75$ ) 為較保守比例推估經濟效益，故本案經濟效益以工程經費\*3.3 倍計算。

#### (二) 就業貢獻

參考行政院 99 年 8 月 3 日核定振興經濟擴大公共建設都市更新關聯性工程計畫，以新十大建設人力需求模式及一般更新重建事業投入與產業關聯模式，估算產業關聯值，工程類產業關聯效果約投入金額的 1.9 倍、薪資佔投入金額 30%、每人年薪 60 萬元計算，故本案就業人口以工程經費\*1.9\*0.3/60 萬計算。

### 二、包租代管部分

#### (一) 經濟效益

1. 修繕貢獻：每年每戶提供 1 萬元修繕補助，辦理 1 萬戶則可產生 1 億元經濟產值，累計 4 年共計 10 億元。
2. 租金、媒合服務及管理維護貢獻：假設房東參加後新增租金每月為 12,000 元、管理費用以每月 1,200 元、媒合服務費 12,000 元/件計算，預估直接、間接對不動產業上游及下游產業創造的需求總價值累計 4 年分別為 305.4 億餘元、55.9 億餘元。
3. 保險貢獻：每戶每年補助居家安全相關保險費用 3,500 元，預估直接、間接對金融保險業上游及下游產業創造的需求總價值累計 4 年約為 8.9 億餘元。

#### (二) 就業貢獻

依據一般物管業經驗，代管部分 1 個人預計管理 40 個物件，再加上依據業者經驗，開發案件部分 1 人每年負責開發 250 件，則預計未來 4 年推動包租代管 4 萬戶，故本案就業人口推估為 1,160 人。

## 附件六、中長程個案計畫自評檢核表

檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
1、計畫書格式	(1) 計畫內容應包括項目是否均已填列(「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」(以下簡稱編審要點)第5點、第10點)	V	-	V	-	非延續性計畫
	(2) 延續性計畫是否辦理前期計畫執行成效評估,並提出總結評估報告(編審要點第5點、第13點)	-	-	-	-	
	(3) 是否本於提高自償之精神提具相關財務策略規劃檢核表?並依據各類審查作業規定提具相關書件	-	V	-	V	
2、民間參與可行性評估	是否填寫「促參預評估檢核表」評估(依「公共建設促參預評估機制」)	-	V	-	V	
3、經濟及財務效益評估	(1) 是否研提選擇及替代方案之成本效益分析報告(「預算法」第34條)	-	V	-	V	無替選方案
	(2) 是否研提完整財務計畫	-	V	-	V	
4、財源籌措及資金運用	(1) 經費需求合理性(經費估算依據如單價、數量等計算內容)	V	-	V	-	屬於 b. 補助型計畫
	(2) 資金籌措:本於提高自償之精神,將影響區域進行整合規劃,並將外部效益內部化	-	V	-	V	
	(3) 經費負擔原則: a. 中央主辦計畫:中央主管相關法令規定 b. 補助型計畫:中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法、本於提高自償之精神所擬訂各類審查及補助規定	V	-	V	-	
	(4) 年度預算之安排及能量估算:所需經費能否於中程歲出概算額度內容納加以檢討,如無法納編者,應檢討調減一定比率之舊有經費支應;如仍有不敷,須檢附以前年度預算執行、檢討不經濟支出及自行檢討調整結果等經費審查之相關文件	V	-	V	-	
	(5) 經費比 1:2(「政府公共建設計畫先期作業實施要點」第2點)	-	V	-	V	
	(6) 屬具自償性者,是否透過基金協助資金調度	-	V	-	V	
	(7) 屬具自償性者,是否透過基金協助資金調度	-	V	-	V	
5、人力運用	(1) 能否運用現有人力辦理	V	-	V	-	
	(2) 擬請增人力者,是否檢附下列資料: a. 現有人力運用情形 b. 計畫結束後,請增人力之處理原則 c. 請增人力之類別及進用方式 d. 請增人力之經費來源	-	V	-	V	



檢視項目	內容重點 (內容是否依下列原則撰擬)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
6、營運管理計畫	是否具務實及合理性(或能否落實營運)	V		V		
7、土地取得	(1) 能否優先使用公有閒置土地房舍	V	-	V	-	住宅基金不適用中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法之規定。
	(2) 屬補助型計畫，補助方式是否符合規定(中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法第10條)	-	-	-	-	
	(3) 計畫中是否涉及徵收或區段徵收特定農業區之農牧用地	-	V	-	V	
	(4) 是否符合土地徵收條例第3條之1及土地徵收條例施行細則第2條之1規定	-	V	-	V	
	(5) 若涉及原住民族保留地開發利用者，是否依原住民族基本法第21條規定辦理	V	-	V	-	
8、風險管理	是否對計畫內容進行風險管理	V	-	V	-	
9、環境影響分析 (環境政策評估)	是否須辦理環境影響評估	-	V	-	V	
10、性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表	V	-	V	-	
11、無障礙及通用設計影響評估	是否考量無障礙環境，參考建築及活動空間相關規範辦理	-	V	-	V	
12、高齡社會影響評估	是否考量高齡者友善措施，參考WHO「高齡友善城市指南」相關規定辦理	-	V	-	V	
13、涉及空間規劃者	是否檢附計畫範圍具座標之向量圖檔	-	V	-	V	
14、涉及政府辦公廳舍興建購置者	是否納入積極活化閒置資產及引進民間資源共同開發之理念	-	V	-	V	
15、跨機關協商	(1) 涉及跨部會或地方權責及財務分攤，是否進行跨機關協商	V	-	V	-	
	(2) 是否檢附相關協商文書資料	V	-	V	-	
16、依碳中和概念優先選列節能減碳指標	(1) 是否以二氧化碳之減量為節能減碳指標，並設定減量目標	-	V	-	V	
	(2) 是否規劃採用綠建築或其他節能減碳措施	V	-	V	-	
	(3) 是否檢附相關說明文件	-	V	-	V	
17、資通安全防護規劃	資訊系統是否辦理資通安全防護規劃	-	V	-	V	

主辦機關核章：承辦人

單位主管

首長

主管部會核章：研考主管

會計主管

首長

## 附件七、中長程個案計畫性別影響評估檢視表

【第一部分】：本部分由機關人員填寫

填表日期：2016 年 11 月 07 日			
填表人姓名：梁文文		職稱：幫工程司	身份： <input checked="" type="checkbox"/> 業務單位人員
電話：(02) 87712628		e-mail： <a href="mailto:wenjuly27@cpami.gov.tw">wenjuly27@cpami.gov.tw</a>	<input type="checkbox"/> 非業務單位人員，
(請說明：_____)			
<b>填表說明</b>			
一、行政院所屬各機關之中長程個案計畫除因物價調整而需修正計畫經費，或僅計畫期程變更外，皆應填具本表。			
二、「主管機關」欄請填列中央二級主管機關，「主辦機關」欄請填列提案機關（單位）。			
三、建議各單位於計畫研擬初期，即徵詢性別平等專家學者或各部會性別平等專案小組之意見；計畫研擬完成後，應併同本表送請民間性別平等專家學者進程序參與，參酌其意見修正計畫內容，並填寫「拾、評估結果」後通知程序參與者。			
<b>壹、計畫名稱</b>		社會住宅興辦計畫	
<b>貳、主管機關</b>		內政部營建署	主辦機關（單位） 內政部營建署
<b>參、計畫內容涉及領域：</b>		勾選（可複選）	
3-1 權力、決策、影響力領域			
3-2 就業、經濟、福利領域		V	
3-3 人口、婚姻、家庭領域			
3-4 教育、文化、媒體領域			
3-5 人身安全、司法領域			
3-6 健康、醫療、照顧領域			
3-7 環境、能源、科技領域			
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述計畫涉及領域）			
<b>肆、問題與需求評估</b>			
<b>項 目</b>	<b>說 明</b>		<b>備 註</b>
4-1 計畫之現況問題與需求概述	<p>一、現況問題</p> <p>當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求遭受剝奪。</p> <p>1. 北部地區租屋負擔重</p> <p>依本部營建署 104 年下半年「住宅需求動向調查」，已租用住宅者整體調查地區目前租屋月租金以 8,000 元~未滿 12,000 元 (33.4%) 為主；各地區中，臺北市月租金相對較高，以 12,000 元~未滿 16,000 元佔 (26.5%) 及 8,000 元~未滿 12,000 元 (24.6%) 為主。</p>		簡要說明計畫之現況問題與需求。

	<p>2. 購屋市場房價過高 依本部營建署 105 年第 1 季房價負擔能力指標統計成果資料顯示，整體調查地區平均貸款負擔率為 35.35%，平均房價所得比為 8.46 倍，全國 20 縣市中有 11 縣市貸款負擔率超過 30%，顯示房價負擔過重已成為全國性問題，造成弱勢民眾購屋困難。</p> <p>3. 住宅供給量尚足 根據本部營建署 105 年第 1 季住宅資訊統計彙報資料顯示，全國普通住戶數達 7,926,427 戶，住宅存量則為 8,493,686 戶，住宅供給率為 107.2% 呈現供大於需之情況。</p> <p>4. 低度使用住宅數量略多 依 104 年度 11、12 月份用電資料顯示，全國低度使用（用電）住宅比例為 10.35%，全國約有 862,682 戶低度使用（用電）住宅。</p> <p>5. 民調顯示民眾支持政府興建社會住宅 依據本部 103 年 6 月「對政府鼓勵結婚生育措施知道、使用及滿意情形」問卷調查結果，每百人有 36 人認為「興建社會住宅」為政府應增辦之鼓勵結婚生育措施之一，顯見民眾對於政府提供居住協助之期盼甚深。</p> <p>二、需求概述 為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，計畫目標八年內完成 20 萬戶只租不賣社會住宅，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。</p>	
<p>4-2 和本計畫相關之性別統計與性別分析</p>	<p>本計畫為中央補助各直轄市、縣（市）政府興辦社會住宅，主要內容包含中央政府以公有土地長期租用或無償撥用、融資平台、稅賦優惠、融資利息補助等新措施，全力協助地方政府興建社會住宅。另為有效利用市場空餘屋，將推動包租代管辦理社會住宅，並結合更合理可行的租稅優惠與租金補貼措施。本計畫並未特別考量不同性別、性傾向或性別認同者之需求。受益對象並無區別性別，也無一般社會認知既存的性別偏見之情形。</p> <p>「整合住宅補貼實施方案」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，以協助一定所得財產標準以下之國民居住於適居之住宅。109 年度住宅補貼核准戶數 12 萬 220 戶，其中男性 5 萬 1,436 戶、女性 6 萬 8,784 戶，女性占核准戶數為 57.2%。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透過相關資料庫、圖書等各種途徑蒐集既有的性別統計與性別分析。</li> <li>2. 性別統計與性別分析應儘量顧及不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等面向。</li> </ol>
<p>4-3 建議未來需要強化與本計畫相關的性別統計與</p>	<p>受益對象並無區別性別，也無一般社會認知既存的性別偏見之情形。本計畫附則已納入「請各地方政府針對社會住宅申請者或入住者，建立性別統計資料，以利性別分析。</p>	<p>說明需要強化的性別統計類別及方法，包括由業務單位釐清性別統計的定義及範圍，向主計單位建議</p>

性別分析及其方法			分析項目或編列經費委託調查，並提出確保執行的方法。	
伍、計畫目標概述(併同敘明性別目標)	<p>本計畫目標說明</p> <p>106-109 中期目標完成政府直接興建約 4 萬戶(既有 7,281 戶+地方政府提報 37,713 戶)及包租代管 4 萬戶，目標值於 109 年達成 8 萬戶，後續配合每年滾動檢討，研擬長期(110-113)計畫，目標於 113 年達成 20 萬戶。說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據本部 105 年 12 月調查資料，直轄市、縣(市)政府預估至 109 年以直接興建及容積獎勵或變更回饋負擔方式興辦社會住宅戶數合計為 37,713 戶。</li> <li>2. 包租代管尚須配合住宅法修訂及成立專責機構等相關配套措施推動，106 年度採試辦計畫方式辦理，預估先由 6 直轄市試辦，合計 106 年度計畫戶數共計為 1 萬戶，107-113 年每年增加 1 萬戶，未來將視辦理情形，滾動式調整辦理方式及調配計畫戶數。</li> </ol> <p>本計畫主要受益對象為經濟或社會弱勢者，計畫目標並無區別性別，也無一般社會認知既存的性別偏見之情形。</p>			
陸、性別參與情形或改善方法(計畫於研擬、決策、發展、執行之過程中，不同性別者之參與機制，如計畫相關組織或機制，性別比例是否達 1/3)	<p>本計畫於研擬、決策、發展、執行之過程中，無限制參與人員之性別，均以其專業及業務相關性為主，於研擬過程中，主要承辦人員男女比例約為 3:4。</p>			
<b>柒、受益對象</b>				
<p>1. 若 7-1 至 7-3 任一指標評定「是」者，應繼續填列「捌、評估內容」8-1 至 8-9 及「第二部分一程序參與」；如 7-1 至 7-3 皆評定為「否」者，則免填「捌、評估內容」8-1 至 8-9，逕填寫「第二部分一程序參與」，惟若經程序參與後，10-5「計畫與性別關聯之程度」評定為「有關」者，則需修正第一部分「柒、受益對象」7-1 至 7-3，並補填列「捌、評估內容」8-1 至 8-9。</p> <p>2. 本項不論評定結果為「是」或「否」，皆需填寫評定原因，應有量化或質化說明，不得僅列示「無涉性別」、「與性別無關」或「性別一律平等」。</p>				
項 目	評定結果 (請勾選)		評定原因	備 註
	是	否		
7-1 以特定性別、性傾向或性別認同者為受益對象		V	本計畫受益對象並無以特定性別、性傾向或性別認同者為受益對象。	如受益對象以男性或女性為主，或以同性戀、異性戀或雙性戀為主，或個人自認屬於男性或女性者，請評定為「是」。

7-2 受益對象無區別，但計畫內容涉及一般社會認知既存的性別偏見，或統計資料顯示性別比例差距過大者	V	本計畫並無涉及一般社會認知既存的性別偏見，或統計資料顯示性別比例差距過大之現象。	如受益對象雖未限於特定性別人口群，但計畫內容涉及性別偏見、性別比例差距或隔離等之可能性者，請評定為「是」。
7-3 公共建設之空間規劃與工程設計涉及對不同性別、性傾向或性別認同者權益相關者	V	本計畫以「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，並無公共建設之空間規劃與工程設計涉及對不同性別、性傾向或性別認同者權益。	如公共建設之空間規劃與工程設計涉及不同性別、性傾向或性別認同者使用便利及合理性、區位安全性，或消除空間死角，或考慮特殊使用需求者之可能性者，請評定為「是」。

## 捌、評估內容

### (一) 資源與過程

項 目	說 明	備 註
8-1 經費配置：計畫如何編列或調整預算配置，以回應性別需求與達成性別目標	本計畫受補助對象為各直轄市、縣(市)政府，無一般社會認知既存的性別偏見之情形。	說明該計畫所編列經費如何針對性別差異，回應性別需求。
8-2 執行策略：計畫如何縮小不同性別、性傾向或性別認同者差異之迫切性與需求性	本計畫為中央補助各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅，無一般社會認知既存的性別偏見之情形。並未涉及考慮到縮小不同性別、性傾向或性別認同者差異之迫切性與需求性。	計畫如何設計執行策略，以回應性別需求與達成性別目標。
8-3 宣導傳播：計畫宣導方式如何顧及弱勢性別資訊獲取能力或使用習慣之差異	補助對象為各直轄市、縣(市)政府，無一般社會認知既存的性別偏見之情形。	說明傳佈訊息給目標對象所採用的方式，是否針對不同背景的目標對象採取不同傳播方法的設計。
8-4 性別友善措施：搭配其他對不同性別、性傾向或性別認同者之友善措施或方案	本計畫執行上雖將配合相關部門推動，但並未涉及其他對不同性別、性傾向	說明計畫之性別友善措施或方案。

	或性別認同者之友善措施或方案。	
<b>(二) 效益評估</b>		
<b>項 目</b>	<b>說 明</b>	<b>備 註</b>
8-5 落實法規政策：計畫符合相關法規政策之情形	相關措施或計畫均兼顧憲法、法律對於人民的基本保障。本計畫以「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，符合性別平等政策綱領多元友善的通用設計理念。	說明計畫如何落實憲法、法律、性別平等政策綱領、性別主流化政策及CEDAW之基本精神，可參考行政院性別平等會網站( <a href="http://www.gec.ey.gov.tw/">http://www.gec.ey.gov.tw/</a> )。
8-6 預防或消除性別隔離：計畫如何預防或消除性別隔離	本計畫並無性別、性傾向或性別認同者刻板印象與性別隔離情形。	說明計畫如何預防或消除傳統文化對不同性別、性傾向或性別認同者之限制或僵化期待。
8-7 平等取得社會資源：計畫如何提升平等獲取社會資源機會	本計畫為中央補助各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅，無一般社會認知既存的性別偏見之情形。	說明計畫如何提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。
8-8 空間與工程效益：軟硬體的公共空間之空間規劃與工程設計，在空間使用性、安全性、友善性上之具體效益	本計畫為中央補助各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅，無一般社會認知既存的性別偏見之情形。	1. 使用性：兼顧不同生理差異所產生的不同需求。 2. 安全性：消除空間死角、相關安全設施。 3. 友善性：兼顧性別、性傾向或性別認同者之特殊使用需求。
8-9 設立考核指標與機制：計畫如何設立性別敏感指標，並且透過制度化的機制，以便監督計畫的影響程度	本計畫為中央補助各直轄市、縣(市)政府興辦社會住宅，無一般社會認知既存的性別偏見之情形。	1. 為衡量性別目標達成情形，計畫如何訂定相關預期績效指標及評估基準(績效指標，後續請依「行政院所屬各機關個案計畫管制評核作業要點」納入年度管制作業計畫評核)。 2. 說明性別敏感指標，並考量不同性別、性傾向或性別認同者之年齡、族群、地區等面向。
玖、評估結果：請填表人依據性別平等專家學者意見之檢視意見提出綜合說明，包括對「第二部分、程序參與」主要意見參採情形、採納意見之計畫調整情形、無法採納意見之理由或替代規劃等。		

9-1 評估結果之綜合說明	本計畫受益對象基本上並無區別性別，然而社會住宅將優先提供給具特殊情形或身分者，如特殊境遇家庭、身心障礙者、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、遊民等等，將來，就具特殊情形或身分者之實際受益對象的性別統計，仍應加以重視。	
9-2 參採情形	9-2-1 說明採納意見後之計畫調整	本計畫擬請各地方政府針對社會住宅申請者或入住者，建立性別統計資料，以利性別分析。(詳計畫書第 45 頁)
	9-2-2 說明未參採之理由或替代規劃	
9-3 通知程序參與之專家學者本計畫的評估結果： 已於 105 年 11 月 11 日將「評估結果」E-mail 通知程序參與者審閱		

- \* 請機關填表人於填完「第一部分」第壹項至第捌項後，由民間性別平等專家學者進行「第二部分—程序參與」項目，完成「第二部分—程序參與」後，再由機關填表人依據「第二部分—程序參與」之主要意見，續填「第一部分—玖、評估結果」。
- \* 「第二部分—程序參與」之 10-5「計畫與性別關聯之程度」經性別平等專家學者評定為「有關」者，請機關填表人依據其檢視意見填列「第一部分—玖、評估結果」9-1 至 9-3；若經評定為「無關」者，則 9-1 至 9-3 免填。
- \* 若以上有 1 項未完成，表示計畫案在研擬時未考量性別，應退回主管（辦）機關重新辦理。

**【第二部分－程序參與】：本部分由民間性別平等專家學者填寫**

拾、程序參與：若採用書面意見的方式，至少應徵詢1位以上民間性別平等專家學者意見；民間專家學者資料可至台灣國家婦女館網站參閱 ( <a href="http://www.taiwanwomenscenter.org.tw/">http://www.taiwanwomenscenter.org.tw/</a> )。			
<b>(一) 基本資料</b>			
10-1 程序參與期程或時間	105年11月07日至105年11月11日		
10-2 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	李明政、教授、東吳大學社會工作學系、社會政策與社會福利理論		
10-3 參與方式	<input type="checkbox"/> 計畫研商會議 <input type="checkbox"/> 性別平等專案小組 <input type="checkbox"/> 書面意見		
10-4 業務單位所提供之資料	相關統計資料	計畫書	計畫書涵納其他初評結果
	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 很完整 <input type="checkbox"/> 可更完整 <input type="checkbox"/> 現有資料不足須設法補足 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 應可設法找尋 <input type="checkbox"/> 現狀與未來皆有困難	<input type="checkbox"/> 有，且具性別目標 <input type="checkbox"/> 有，但無性別目標 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有，已很完整 <input type="checkbox"/> 有，但仍有改善空間 <input type="checkbox"/> 無
10-5 計畫與性別關聯之程度	<input type="checkbox"/> 有關 <input type="checkbox"/> 無關 (若性別平等專家學者認為第一部分「柒、受益對象」7-1至7-3任一指標應評定為「是」者，則勾選「有關」；若7-1至7-3均評定「否」者，則勾選「無關」)。		
<b>(二) 主要意見：就前述各項(問題與需求評估、性別目標、參與機制之設計、資源投入及效益評估)說明之合宜性提出檢視意見，並提供綜合意見。</b>			
10-6 問題與需求評估說明之合宜性	合宜		
10-7 性別目標說明之合宜性	無性別目標		
10-8 性別參與情形或改善方法之合宜性	合宜		
10-9 受益對象之合宜性	合宜		
10-10 資源與過程說明之合宜性	合宜		
10-11 效益評估說明之合宜性	合宜		
10-12 綜合性檢視意見	本計畫受益對象基本上並無區別性別，然而社會住宅將優先提供給具特殊情形或身分者，如特殊境遇家庭、身心障礙者、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、遊民等等，將來，就具特殊情形或身分者之實際受益對象的性別統計，仍應加以重視。		
<b>(三) 參與時機及方式之合宜性</b>			
本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之計畫草案。 (簽章，簽名或打字皆可) 李明政			