



社會住宅
SOCIAL HOUSING

國營事業參與興辦社會住宅參考手冊

內政部

107年11月

目 錄

壹、前言	3
貳、社會住宅政策優勢	4
一、活化閒置土地及老舊廳舍，發揮房地資源的最大效益	4
二、多元豐富的內涵，活絡鄰近地區的生命力	4
三、實證數據指出社會住宅有助結婚率與生育率提升	5
四、保障弱勢居住需求的同時，也具有提升內需產業的效果	5
參、國營事業參與興辦社會住宅模式	5
一、依據住宅法獎勵民間興辦相關規定，由國營事業興建營運	5
二、委託國家住宅及都市更新中心辦理都市更新	6
三、由國營事業將房地出租予政府，由政府興建營運	6
四、依據容積獎勵相關規定，捐贈社會住宅同時取得容積獎勵	7
五、由國營事業將現有房舍整修後加入包租代管計畫	7
附件一、透過都市計畫手段多元興辦社會住宅說明	8
附件二、獎勵民間興辦社會住宅相關規定分析	9
附件三、國營事業與國家住宅及都市更新中心合作開發方式建議	15
附件四、政府機關興辦社會住宅申請租用國有非公用土地或建築物相關作業說明	16
附件五、以容積獎勵捐贈參與興辦社會住宅案例	21
附件六、包租代管試辦計畫說明	22

壹、前言

蔡總統上任後全力推動「8年20萬戶社會住宅興辦計畫」，在很短的時間內，對住宅法大幅翻修，建立長期穩定推動社會住宅的機制，並深化了社會住宅的內涵。

社會住宅是政府協助弱勢者及年輕人居住安穩的具體行動，也正按照預定的步調及方法，一步步達成目標。政府已將2年前被視為不可能的任務化為可能，許多年輕人及弱勢者，已在社會住宅的支持下，踏入人生的下個階段。

依據本部辦理的民意調查結果顯示，有88%的民眾支持政府推動社會住宅政策，另有近84%的民眾接受住家附近蓋社會住宅，顯見社會住宅已成功從過去民眾反對的貧民窟印象，轉型為獲得民眾高度期待的住宅，若企業能共同參與，也能提升民眾對於企業的支持度。

社會住宅提供中低收入、社會弱勢、及受薪階級居住需求協助，並與其他社會政策相互搭配，建立居住安全網；並且透過高品質的社會住宅，帶動民間住宅興建標準向上提升，並使租屋成為正常安穩的居住選擇。

未來，社會住宅會成為弱勢民眾真實的期待，以及各項公共工程與都更安置的基地，期待國營事業的參與，以結合社會住宅的方式來活化房地資源，與政府共同努力實踐更美好的居住想像。

貳、社會住宅政策優勢

一、活化閒置土地及老舊廳舍，發揮房地資源的最大效益

都市計畫範圍內之土地，可以設置社會住宅的土地，包含一般的使用分區如住宅區、商業區，或公共設施用地如變電所、體育場、機關、自來水、郵政、停車場、學校用地等，評估合適的地點以容許使用或變更都市計畫方式，都能興辦社會住宅並得免計容積並取容積獎勵。對於各地方政府及國營事業來說，過去很多閒置的土地，都可以有更多活化的想像。（詳附件 1）

利用老舊的辦公廳舍拆除重建並規畫部分樓地板面積作為社會住宅，不僅兼顧原有的辦公空間使用需求，也能分擔國營事業的社會責任。在重新規劃房地活化方案的同時，能優先照顧公司同仁的居住需求並釋出部分資源作為社會住宅，達成照顧員工居住及提升公司形象的優點，可謂一舉數得。

二、多元豐富的內涵，活絡鄰近地區的生命力

社會住宅內涵豐富但不奢華，它結合社會福利、公共托兒或長期照護設施或支持網絡，甚至可以將部分社區公共設施，提供讓附近居民一起使用，讓社會住宅和鄰近社區進一步連結，是一個包含溫暖，和諧和幸福的宜居環境。

社會住宅也結合許多創意進行規劃，包括引入青創、文創及社區營造等進入社會住宅，並同時也有老年人及年輕人

共享居住空間等居住型態，是非常多元且具有包容力及創造力的社區。

三、實證數據指出社會住宅有助結婚率與生育率提升

社會住宅讓年輕家庭居住安定，促進結婚率、生育率提升。內政部分析「臺北市興隆 1 區社會住宅」的住戶資料，共計 13 對佳偶於設籍後結婚，結婚率為 9.84%，為全國的 1.6 倍；承租戶於設籍後共出生 20 個小寶寶，出生率為 15.13%，為全國的 1.8 倍。

四、保障弱勢居住需求的同時，也具有提升內需產業的效果

住宅法規範社會住宅需提供 30% 的戶數保障弱勢家庭，並提供一定比例給非當地設籍的就學、就業者，讓有租屋需求的民眾安心居住。於此同時，推動 8 年 20 萬戶社會住宅，粗估能創造 1 兆餘元的經濟效益及 33 萬的就業人力需求。

參、國營事業參與興辦社會住宅模式

一、依據住宅法獎勵民間興辦相關規定，由國營事業興建營運

由於政府財力資源有限，藉由民間投資興建公共建設，並引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已為國際趨勢。因此，住宅法第 19 條規定，民間得依：「一、新建。二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。三、購買建築物。四、承租民間住宅並轉租及代為管理。五、其他經中央主管機關認定之方式。」等方式興辦社會住宅。

由國營事業自行興建營運的優點是在符合公益性原

則下，得規劃一定比例優先提供員工承租，報經縣市政府核准後辦理，優先照顧員工的居住需求。有關承租者資格、租期、租金及獎勵機制等相關規定，請詳附件 2。

二、委託國家住宅及都市更新中心辦理都市更新

經評估採都市更新方式辦理之個案，依國營事業提供之土地、建築物，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

依據「國家住宅及都市更新中心設置條例」規定，該中心業務範圍包含擔任都市更新事業實施者、受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。為協助國營事業執行都市更新的能力，建議國營事業可考慮委託本部國家住宅及都市更新中心辦理都市更新，加速都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，同時為增進公共利益，得將部分分回之房地作為社會住宅，或運用「都市更新建築容積獎勵辦法」，以容積獎勵捐贈社會住宅（公益設施）予地方政府，相關說明請詳附件 3。

三、由國營事業將房地出租予政府，由政府興建營運

參考住宅法第 21 條第 3 項及政府機關興辦社會住宅申請租用國有非公用土地或建築物相關作業說明，房地租金及租期，建議得比照國有地長期租用規定辦理，促成政府與國營事業合作，達成資產活化的最大效益。

國有地長期租用規定：政府租用土地或建築物興辦社

會住宅時，租賃期限不得逾 50 年；租賃期限屆滿時，主管機關有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得申請換約續租。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾 70 年。(本部 106 年 6 月 5 日台內營字第 1060807370 號令訂定發布)社會住宅興建期間之租金得免予計收，土地年租金=承租土地面積×當期土地申報地價×5%×0.6；建築物年租金=當期房屋課稅現值×10%，相關規定請詳附件 4。

四、依據容積獎勵相關規定，捐贈社會住宅同時取得容積獎勵

國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，例如新北市新莊區新豐青年社會住宅，即為民間以容積獎勵捐贈興辦的社會住宅，詳如附件 5。

五、由國營事業將現有房舍整修後加入包租代管計畫

依據住宅法第 19 條第 1 項第 6 款獎勵、輔導或補助第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理(包租)，或媒合承、出租雙方及代為管理(代管)等規定辦理，由國營事業將房舍租予「租屋服務事業」，國營事業無須負擔管理責任。

業者的服務內容包括：租賃房屋的屋況與設備點交、收租及押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃

房屋管理有關的事務，透過業者的專業管理，讓承租雙方的權益都能得到更好的保障。相關操作模式及優惠補助措施請詳附件 6。

附件一、透過都市計畫手段多元興辦社會住宅說明

透過都市計畫手段鬆綁，提升可興建社宅土地類型，或利用都市計畫公共設施地多目標使用辦法等方式興辦社會住宅。

- (1) 本部 102 年 7 月 11 日台內營字第 1020807322 號函示社會住宅屬廣義之社會福利設施，且 104 年都市計畫法修正第 42 條第 2 款增列社會福利設施為公共設施用地之一。
- (2) 都市計畫範圍內之土地，規劃各種不同土地使用分區及設置公共設施用地，得作社會住宅使用之規定如下：

① 土地使用分區

都市計畫劃設之土地使用分區，其管制規定應依都市計畫法臺灣省施行細則或各直轄市施行細則，以及都市計畫書規定辦理。現行都市計畫法臺灣省施行細則土地使用分區之住宅區及商業區皆得興辦社會住宅。

② 公共設施用地

● 利用公共設施用地作多目標使用

公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 4 條規定向直轄市、縣（市）政府申請依第 3 條附表之准許條件核准作社會福利設施之社會住宅使用。

- ✓ 立體多目標（立體分層使用）：市場、高架道路（鐵、公路、捷運高架段下層）、停車場、車站（車站、轉運站、調度站用地或鐵路、交通、捷運系統用地之場、站使用部分）、變電所、體育場、機關、自來水、郵政。
- ✓ 平面多目標使用（土地平面規劃不同用途使用）：學校、變電所、自來水、郵政。

● 合作開發公共設施

個案依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目可依都市計畫擬定、變更程序調整，不受上開辦法用地類別、准許條件等限制（辦法第 3 條第 6 款規定）。

● 變更公共設施用地為社會住宅用地

社會福利設施為都市計畫法明列之公共設施用地之一，有關已無使用需要之公共設施用地可依都市計畫法變更之法定程序，辦理都市計畫變更為社會住宅用地。例如：協調已無使用需求之軍事機關用地變更為社會住宅用地。

附件二、獎勵民間興辦社會住宅相關規定分析

分析項目	相關規定
一、社會住宅定義	<p>住宅法第 3 條規定：</p> <p>指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。</p> <p>住宅法第 4 條規定：</p> <p>主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。</p>
二、申請方式	<p>住宅法第 27 條第 1 項規定：</p> <p>民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出申請。</p> <p>【民間興辦社會住宅申請審查辦法】規定：</p> <p>明定申請應備文件、興辦事業計畫內容、審查方式、營運核准、社會住宅註記、廢止興辦核准、變更原興辦事業計畫及原核定目的之處理方式等</p>
三、審查方式	<p>住宅法第 27 條第 1 及 3 項規定：</p> <p>民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣(市)主管機關提出申請。</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。</p> <p>【民間興辦社會住宅申請審查辦法】第 4 條規定：</p> <p>直轄市、縣(市)主管機關受理申請後，應審查下列事項，其審查結果應以書面通知申請人：</p>

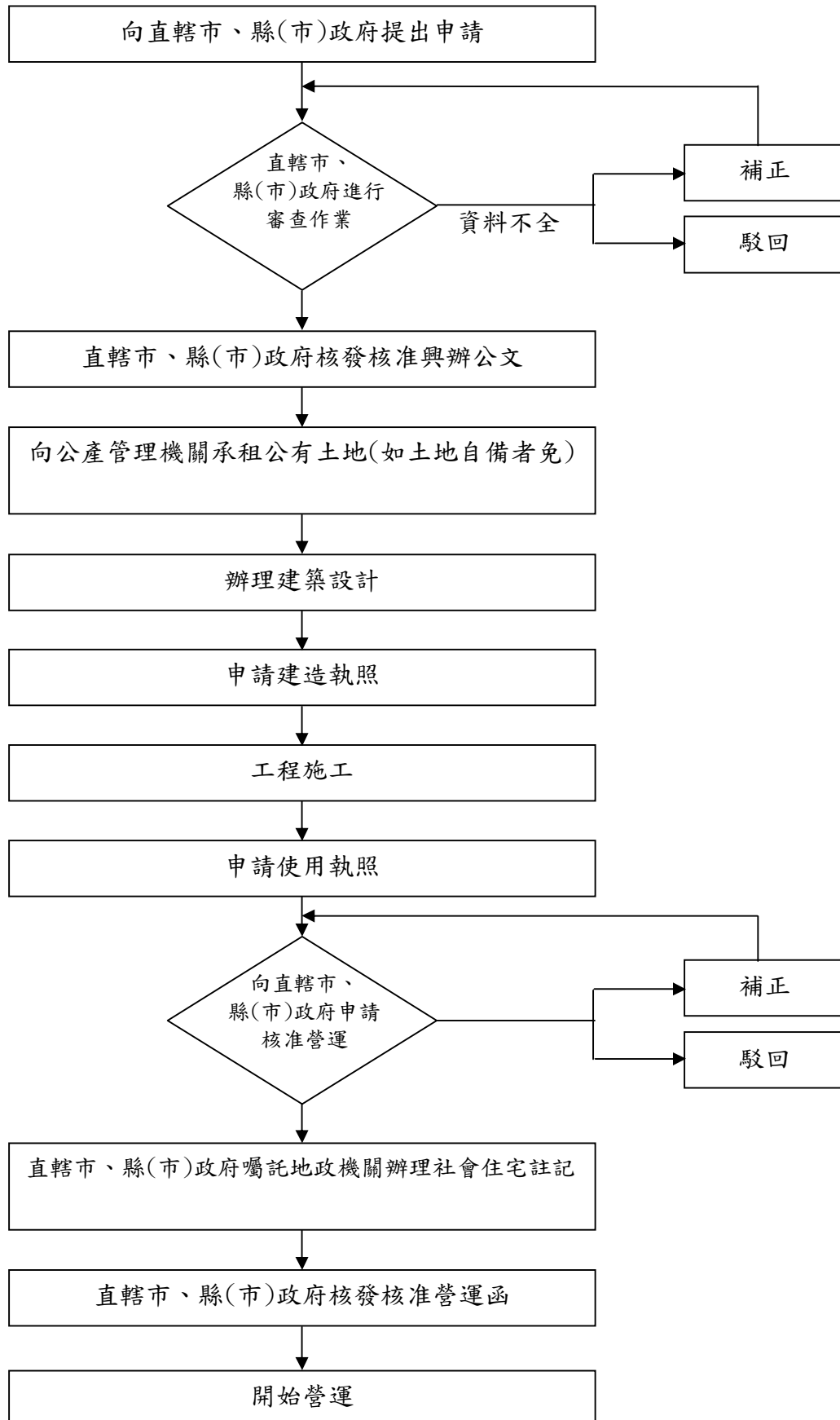
分析項目	相關規定
	<p>一、建築基地面積符合本法第二十八條規定，基地所在地與鄰近地區經濟或社會弱勢人口及市場供需概況，足敷營運所需。</p> <p>二、整體規劃設計理念與構想符合建築法及相關法令之規定。</p> <p>三、興建計畫具體可行。</p> <p>四、財務及成本分析具合理性。</p> <p>五、設備計畫符合興辦需求。</p>
四、獎勵機制	<p>住宅法第 22 條規定：</p> <p>社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。</p> <p>前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。</p> <p>第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。</p> <p>住宅法第 24 條規定：</p> <p>主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。</p> <p>住宅法第 30 條規定：</p> <p>主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用</p>
五、土地取得	<p>住宅法第 29 條規定：</p> <p>民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。</p> <p>前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。</p>

分析項目	相關規定
	<p>民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。</p> <p>住宅法第 28 條規定：</p> <p>民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：</p> <p>一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。</p> <p>二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。</p> <p>三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。</p>
六、變更使用處理	<p>住宅法第 31 條規定：</p> <p>民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。</p> <p>前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。</p> <p>前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。</p> <p>第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。</p> <p>第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。</p> <p>第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。</p>

分析項目	相關規定
七、無法繼續營運之處理	<p>住宅法第 32 條規定：</p> <p>民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。</p> <p>前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。</p>
八、評鑑方式	<p>住宅法第 37 條規定：</p> <p>主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。</p>
九、承租者資格	<p>住宅法第 25 條規定：</p> <p>社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。</p> <p>前項社會住宅承租者之申請資格、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或自治法規，由主管機關定之。</p> <p>【臺北市社會住宅出租辦法】第 4 條規定：</p> <p>申請承租社會住宅者，應具備下列資格條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、年滿二十歲之國民。 二、在臺北市（以下簡稱本市）設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。 三、家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。 四、本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，無承租本市國民住宅、公營住宅或社會住宅。 五、家庭年所得低於公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點

分析項目	相關規定
	<p>五倍者。</p> <p>六、家庭成員之不動產應低於公告受理申請當年度本市中低收入戶家庭財產之不動產金額。但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。</p>
十、租期	<p>同上（住宅法第 25 條規定）</p> <p>【臺北市社會住宅出租辦法】 規定：</p> <p>第 15 條（第 2 項）前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但具經濟或社會弱勢者，得延長為十二年。（第 3 項）民間興辦之社會住宅報經本府核定後，得延長前項租賃及續租期限。</p>
十一、租金	<p>同上（住宅法第 25 條規定）</p> <p>【臺北市社會住宅出租辦法】 第 12 條規定：</p> <p>社會住宅收取之租金及管理維護費應斟酌承租人合理負擔能力、所得狀況酌予訂定，且二者合計不得逾市場租金水準。</p> <p>前項市場租金水準應委託三家以上專業估價者查估後評定之。</p> <p>前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。</p> <p>第一項租金及管理維護費得採分級收費方式，並得每三年參照本市消費者物價指數調整之。</p>

民間興辦社會住宅辦理流程圖(以新建方式)



附件三、國營事業與國家住宅及都市更新中心合作開發方式建議

一、國營事業土地參與都市更新：

評估採都市更新方式辦理，並依該國營事業提供之土地、建築物，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

二、委託開發：

(一) 依據「國家住宅及都市更新中心設置條例」(以下簡稱設置條例)第三條第三款規定，國家住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)業務範圍之一為可擔任都市更新事業實施者。相關條件如下：

1. 土地須位於都市計畫地區，且符合土地使用分區管制。
2. 公有土地產權面積需佔更新單元範圍大多數比例者。

(二) 符合本中心受託擔任都市更新事業實施者條件規章(草案)：

1. 依第六條第二款規定，取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積達百分之六十以上之意願書同意。
2. 依第六條第三款公有土地面積達更新單元面積百分之六十以上。
3. 依第六條第四款經評估由本中心實施具財務可行性，且投資報酬率可達10%以上。
4. 依第二條規定，檢附申請委託計畫後，並經本中心董事會審議通過，報請內政部核定後，本中心始得接受委託。

(三) 本中心公開評選實施者：

依據設置條例第三條第四款規定，本中心業務範圍之一為可受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。

(四) 無論本中心擔任都市更新事業實施者或公開評選實施者，依據都市更新條例第九條第一項規定，皆須直轄市、縣(市)主管機關同意。

三、本中心價購國營事業管有土地

(一) 依據設置條例第二十七條第四款規定，本中心設立後，因業務之需要得以政府機關核撥或自有經費價購公有不動產。土地之價款以當期公告土地現值為準。地上建築物之價款，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準；無該當年期評定現值者，依公產管理機關估價結果為準之規定辦理。

(二) 由本中心自行發包興建，產品規劃需滿足財務平衡，其餘產品將規劃社會住宅出租使用。

(三) 惟個案計畫涉及都市計畫變更及回饋與財務分析，尚需詳細評估。

附件四、政府機關興辦社會住宅申請租用國有非公用土地或建築物相關作業說明

中華民國一百零六年七月二十四日財政部國有財產署台財產署管字第 10600223870 號函

一、法令依據

- (一) 住宅法第 21 條第 3 項：社會住宅主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第 43 條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。
- (二) 住宅法第 2 條第 3 項：各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第 21 條規定。

二、適用範圍

- (一) 需用標的屬本署經管國有非公用土地或建築物(即土地或建物登記謄本記載所有權人為「中華民國」、管理者為「財政部國有財產署」)，且屬依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定應有償撥用者。
- (二) 需用標的如屬各機關經管國有公用不動產(例如：土地或建物登記謄本記載所有權人為「中華民國」、管理者為「交通部臺灣鐵路管理局」)，無法逕由該公用財產管理機關依住宅法第 21 條第 3 項規定辦理出租。興辦機關須協調該公用財產管理機關依規定將所需標的申請變更為非公用財產移交本署接管，始得辦理出租。

三、申租主體

主管機關或配合政策需要興辦社會住宅之目的事業主管機關。(依內政部 106 年 6 月 13 日台內營字第 1060807400 號函示，為利社會住宅管用合一，有關各級主管機關依住宅法第 21 條規定撥用或租用公有土地或建築物者，如由所屬機關負責執行及管理社會住宅，且該機關具備國有財產法施行細則第 9 條規定之管理機關要件，得以該機關名義為申撥或承租主體)

四、受理申租窗口

逕向土地或建築物所在地之本署各分署、辦事處(下稱出租單位)提出申請。

五、出租範圍

- (一) 主管機關依住宅法第 19 條第 1 項規定興辦社會住宅時，應擬訂興辦事業計畫，其核准程序，屬中央主管機關擬訂者，報請行政院核定；

屬直轄市、縣(市)主管機關擬訂者，報經首長核定，並送中央主管機關備查。(內政部 106 年 6 月 16 日修正發布住宅法施行細則第 5 條第 1 項規定)

(二) 國有非公用土地或建築物得出租予主管機關興辦社會住宅範圍，指上述報請權責機關核定及備查之興辦事業計畫所載標的範圍。

六、 租期

(一) 主管機關依住宅法第 21 條第 3 項規定，租用應有償撥用之公有非公用土地或建築物興辦社會住宅時，租賃期限不得逾 50 年；租賃期限屆滿時，主管機關有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得申請換約續租。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾 70 年。(內政部 106 年 6 月 5 日台內營字第 1060807370 號令訂定發布)

(二) 起租日期，依國有非公用不動產租賃作業程序第 28 點第 2 項第 1 款或第 2 款規定辦理。

七、 租金

(一) 社會住宅興建完成前：

1. 社會住宅興建期間之租金得免予計收。(住宅法第 21 條第 3 項規定)
2. 興建期間定義：自主管機關租用公有非公用土地或建築物所簽訂租賃契約書之起租日，至該社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止(依租賃契約日期為準)。(內政部 106 年 5 月 11 日內授營宅字第 1060806503 號函)

(二) 社會住宅興建完成(第一批社會住宅承租人起租日)後，按下列方式計收租金：

1. 土地：依行政院核定國有出租基地租金率調整方案規定，年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。政府機關作事業目的使用者，適用 6 折租金優惠。計算式：土地年租金=承租土地面積×當期土地申報地價×5%×0.6
2. 建築物：依土地法第 97 條及國有非公用不動產租賃作業程序第 55 點第 1 項第 2 款規定，年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之十。

計算式：建築物年租金=當期房屋課稅現值×10%

(三) 租金之繳納與調整，依下列租賃契約書約定辦理：

1. 承租人應按約定之租金繳納期限，主動向出租單位繳納當期租金。實務上，租金繳納分為月繳、季繳、半年繳或年繳，由承租人與出租單位於簽訂租約時約明。
2. 法令規定之租金率、土地申報地價有變動時，其租金應配合調整。

※ 依住宅法第 21 條第 3 項規定，由主管機關繳納租用期間之地價稅及房屋稅。

八、申租作業流程

(一) 提出承租申請。(作業單位：申租機關) 應備文件：

1. 承租國有非公用不動產申請書。
2. 土地或建物登記謄本。
3. 地籍圖謄本。

※上述 2 至 3 項，由出租單位以電子處理查詢，並列印查詢文件併案存檔；但無法以電子處理查詢者，應由申租人檢附。

4. 都市計畫土地使用分區證明(有效期限內)。
5. 機關公函(須載明本案社會住宅興辦事業計畫業報經核定【或核定及備查】，並檢附該核定與備查函及社會住宅興辦事業計畫影本)。

(二) 受理申租收件。(作業單位：出租單位)

(三) 辦理不予出租情形查註。(作業單位：出租單位) 查註項目包括：

1. 原住民保留地。
2. 位於特定水土保持區。
3. 位於水庫蓄水範圍。
4. 位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。
5. 保安林地。
6. 位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。
7. 位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
8. 以國土保育為先之區域重建綱要計畫重建規劃分區範圍第 1 類及第 2A 類策略分區且非屬例外得辦理出租情形，及依法劃定公告之特定區域。
9. 其他依法令規定不得出租之土地(如：河川區域內土地；依行政院、財政部核示不予出租、停止出租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞之土地)。

(四) 勘查及分割。(作業單位：出租單位)

(五) 審查。(作業單位：出租單位)

(六) 通知簽訂國有土地(政府機關依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書或國有房地(政府機關依住宅法興辦社會住宅用)租賃契約書。(作業單位：出租單位)

國有土地（政府機關依住宅法興辦社會住宅用）租賃契約書

中華民國一百零六年七月二十四日財政部國有財產署台財產署管字第 10600223870 號函

106年○月訂定

國有土地（政府機關依住宅法興辦社會住宅用）租賃契約書（ ）國基租字第 號

承租人：

訂立國有土地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃土地之標示及坐落：（縣、市）（鄉、鎮、市、區）

	段	小	段	地	號	租用面積（平方公尺）	備	註
標								
示								
坐								
落								

二、租賃土地係承租人（各級主管機關或其所屬負責執行及管理社會住宅、且具備國有財產法施行細則第九條規定管理機關要件之機關）依住宅法第十九條（或同法第二條第三項準用第十九條）規定興辦社會住宅所需用，並依住宅法施行細則第五條規定擬訂社會住宅興辦事業計畫報奉核定（或核定並備查）（核備公函文號： ）。出租機關配合住宅法第二十一條

第三項（或同法第二條第三項準用第二十一條）規定核辦出租。承租人不得請求讓售租賃土地。

租賃土地，限於興辦社會住宅使用。

三、本租約為定期租賃契約，租賃期限依中央主管機關訂定「主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定」辦理，不得逾五十年，租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租賃期限屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人如有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得於租期屆滿前申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾七十年。逾期未換約者，即為無意續租，土地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

四、社會住宅興建期間（指自承租人租用本租約土地最初訂約時之起租日，至社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止【依租賃契約日期為準】），租金免予計收。其後租金每月新臺幣 元，依租金優惠規定，優惠後每月租金為新臺幣 元，以 個月為一期，由承租人於每年 月月底前就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。

前項租金因公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

七、特約事項

承租人

名稱：（簽章） 法定代理人：（簽章）
 統一編號： 出生年月日：
 住址： 身分證統一編號：
 電話： 住址：
 電話：

出租機關

名稱：（簽章）
 代表人分署長：

住址：
 電話：

中 華 民 國 年 月 日

國有房地（政府機關依住宅法興辦社會住宅用）租賃契約書

中華民國一百零六年七月二十四日財政部國有財產署台財產署管字第 10600223870 號函

106 年○月訂定

國有房地（政府機關依住宅法興辦社會住宅用）租賃契約書（ ）國房租字第 號

承租人：

訂立國有房地租賃契約如下：

出租機關：財政部國有財產署 區分署

一、租賃房地標示：（縣、市）（鄉、鎮、市、區）

房 屋	建 號		門 牌		租用面積（平方公尺）	備 註
土 地	段	小 段	地 號		租用面積（平方公尺）	備 註

二、租賃房地係承租人（各級主管機關或其所屬負責執行及管理社會住宅、且具備國有財產法施行細則第九條規定管理機關要件之機關）依住宅法第十九條（或同法第二條第三項準用第十九條）規定興辦社會住宅所需用，並依住宅法施行細則第五條規定擬訂社會住宅興辦事業計畫報奉核定（或核定並備查）（核備公函文號： ）。出租機關配合依住宅法第二十一條第三項（或同法第二條第三項準用第二十一條）規定核辦出租。承租人不得請求讓售租賃房地。

租賃房地，限於興辦社會住宅使用。

三、本租約為定期租賃契約，租賃期限依中央主管機關訂定「主管機關興辦社會住宅租用公有非公用土地或建築物租期規定」辦理，不得逾五十年，租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。租賃期限屆滿時，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人如有意續租且仍依原社會住宅計畫用途使用，得於租期屆滿前申請換約續租，其有欠租者，應先繳清。原租賃期限與續租期限，合計最長不得逾七十年。逾期未換約者，即為無意續租，房地由出租機關收回，另行依法處理。承租人未經辦妥換約續租仍為使用者，應負擔損害賠償責任，不得有其他主張。

四、社會住宅興建期間（指自承租人租用本租約房地最初訂約時之起租日，至社會住宅完成出租作業，第一批社會住宅承租人起租日之前一日止【依租賃契約日期為準】），租金免予計收。其後租金每月新臺幣 元，依租金優惠規定，優惠後每月租金為新臺幣 元，以 個月為一期，由承租人於每年 月月底前就各該期租金之總額主動向出租機關繳納。

前項租金因房屋課稅現值變動、土地公告地價或租率調整時，承租人應照調整之租金額自調整之月份起繳付。

五、因本租約之履行而涉訟時，以臺灣 法院為第一審管轄法院。

六、本租賃契約書其他約定事項及變更記事，詳載背面。

七、特約事項

承租人

名 稱：（簽章） 法定代理人：（簽章）

統一編號： 出生年月日：

住 址： 身分證統一編號：

電 話： 住 址：

電 話：

出租機關

名 稱：（簽章）

代表人分署長：

住 址：

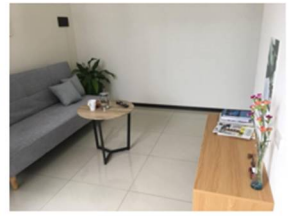
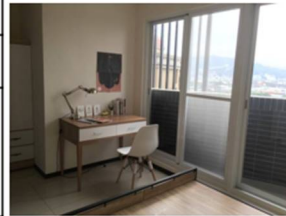
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件五、以容積獎勵捐贈參與興辦社會住宅案例

案例一、新北市新莊新豐青年社會住宅

項目	說明
地點	新北市新莊區豐盛一街2號
開發方式	容積獎勵捐贈
開發期程	103年10月開工，106年9月取得使照
戶數	76 戶(9-14樓)
房型	<ul style="list-style-type: none"> • 套房型約15坪 • 一房型：約 19 坪、約 22 坪、約 24 坪 • 二房型：約 29 坪、約 32 坪
租金	<ul style="list-style-type: none"> • 一般戶6400元~15400元 • 優先戶5300元~12600元
租期	租期以 2 年為一期，總租期以三期（即 6 年）為原則。
管理方式	委託物業公司管理
特色說明	本案結合派出所(1F)、公托及托老(3-4F)、拆除大隊辦公廳舍(5-8F)及警察局備勤室(15-18F)等空間，是新北市第一個以容積獎勵捐贈取得之社會住宅。



案例二、臺中市南屯區精密機械科技園區

項目	說明
地點	臺中市安和路168號
開發方式	容積獎勵捐贈
發展期程	106 年 04月開工，預計108年 年底取得使照
戶數	190戶
房型	<ul style="list-style-type: none"> 一房型117戶 二房型44戶 三房型26戶 3戶為彈性空間
租金	未定
入住日期	預計於109年6月
租期	3年可續3年
管理方式	委託物業公司管理
特色說明	市政府透過附條件土地標售，不但可取得標售土地之土地款，亦可運用容積獎勵捐贈無償取得社會住宅。



附件六、包租代管試辦計畫說明

社會住宅興辦計畫(行政院 106 年 3 月 6 日核定)，每年辦理 1 萬戶包租代管，8 年 8 萬戶，總經費約 291 億元，中央補助地方政府約 208 億元(前 4 年計畫 106-109 年中央全額補助，後 4 年計畫 110-113 年部分補助)。

106 年度社會住宅包租代管辦理方式

	包租	代管
計畫目標	5,000 戶	5,000 戶
辦理方式	由租屋服務事業業者當二房東及管理。	政府委託業者，協助媒合房東房客簽約及代管。
辦理縣市及戶數	臺北市 1,100 戶、新北市 900 戶、臺中市 800 戶、桃園市 1,200 戶、臺南市、高雄市 600 戶，合計 5,200 戶。	臺北市 1,100 戶、新北市 900 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、桃園市 400、高雄市 200 戶，合計 4,000 戶。
	※新北市後續擴充 400 戶、高雄市後續擴充 400 戶	
租金訂定	以市價 8 折向房東租屋，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。	房東以市價 9 折出租，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。
房客資格	一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者。	
房東資格	出租住宅之建築物所有權狀影本等相關文件及主要用途登記含有「住」等相關字樣。	
經費籌措	由中央全額補助經費，辦理主體為各直轄市政府。	

租稅優惠、補助經費及對象

項目		類型	包租	代管
房東	租稅優惠	所得稅	免稅額 10,000 元/月/屋 必要損耗及費用減除率 60% (現行規定 43%)	
		房屋稅/地價稅	授權地方政府訂定減免規定	
	政府補助	居家安全險	3,500 元/年/處	無
		公證費	無	3,000 元/次
		修繕費	10,000 元/年	10,000 元/年
		代墊租金	無	3 個月租金為上限 (1 次為限)
	業者	租稅優惠	營業稅	免徵 (服務費用：開發/媒合費、包管/代管費)
政府補助		開發/媒合費	1.5 個(簽約)月租金/件	1 個(簽約)月租金/件
		包管/代管費	25%(簽約)月租金/月	一般戶：10% (簽約)月租金/月 弱勢戶：20% (簽約)月租金/月
房客	政府補助	租金補助	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 一般戶：8 折承租 ➢ 第 1 類弱勢戶：7 折承租 ➢ 第 2 類弱勢戶：5 折承租 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 一般戶：9 折承租 ➢ 第 1 類弱勢戶：7 折承租 ➢ 第 2 類弱勢戶：5 折承租
		公證費	3,000 元/次	無