

民國 101 年至民國 104 年
整體住宅政策實施方案
(核定本)

內政部

中 華 民 國 100 年 10 月

行政院 100 年 10 月 26 日院臺建字第 1000106205 號函核定

目錄

目錄.....	I
壹、計畫緣起.....	1
一、依據.....	1
二、未來環境分析.....	2
三、當前住宅市場供需狀況.....	3
四、問題評析.....	6
貳、計畫目標.....	7
一、目標說明.....	7
二、達成目標之限制.....	8
三、預期績效指標及評估基準.....	8
參、現行相關計畫及方案之檢討.....	11
一、現行相關計畫及方案概述.....	11
二、現行相關計畫執行成果.....	13
三、現行計畫執行檢討.....	16
肆、執行策略及方法.....	19
一、執行策略.....	20
二、執行步驟（方法）與分工.....	20
伍、期程及資源需求.....	59

一、計畫期程.....	59
二、所需資源說明.....	59
三、經費來源.....	59
四、經費需求（含分年經費）.....	59
陸、預期效益及影響.....	69
柒、附則.....	71
一、替選方案之分析及評估.....	71
二、有關機關配合事項.....	71
三、中長程個案計畫自評檢核表.....	71
四、其他有關事項.....	71
附件一、97-99 年各計畫策略執行成效.....	73
附件二、現行整體住宅政策實施方案具體措施檢討問卷調查	99
附件三、性別影響評估檢視表	119
附件四、99 年 12 月 29 日座談會紀錄.....	126
附件五、100 年 4 月 26 日研商會議紀錄.....	137
附表一、中長程個案計畫自評檢核表	163

壹、計畫緣起

一、依據

行政院於 94 年 5 月 24 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的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」，為具體落實政策之施行，爰依據上開政策指示研訂本實施方案。

為落實「整體住宅政策」，積極研擬該政策實施方案之具體措施及其相關工作，並經行政院 96 年 11 月 21 日院臺建字第 0960050731 號函核定民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案。為延續整體住宅政策目標及因應當前臺灣住宅現況，特制定民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案草案。

另行政院經濟建設委員會就當前房屋市場發展，研提「健全房屋市場方案」，並於 99 年 4 月 22 日奉行政院備查，該方案依據「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」及「社會公平」、「資訊透明」及「相關配合措施」等六大原則，提出相關具體缺失，以健全房屋市場。本次草案並將「健全房屋市場方案」之建議納入辦理。

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

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

二、未來環境分析

（一）變動的國內外經濟及投資環境

兩岸簽訂 ECFA 對國內住宅市場的影響未定、中央銀行實施針對性審慎措施、財政部課徵特種貨物及勞務銷售稅、總體經濟景氣及市場資金流向等因素皆會影響住宅市場動向。

（二）國際住宅政策發展趨勢

美國可負擔的住宅政策；日本方面有住宅品質提升、因應高齡化社會住宅需求對策、推動都市更新、提供正確市場資訊；香港減少干預私人物業(不動產)市場、協助低收入家庭租屋、藉工業區變更確保土地供應充足及提供配套優良的基礎設施，使物業市場持續健康發展。

（三）民眾對居住品質與安全要求日漸增高

依據 100 年第 1 季住宅資訊統計季報資料顯示，全國家戶數為 7,959,795 戶，住宅存量為 7,918,621 宅，在戶與宅之間差距逐漸縮小同時，隨著經濟發展及所得提升，民眾對住宅要求「質」逐漸大過於「量」。另依據 95 年臺灣住宅狀況調查報告，75 年每人平均居住面積、每人平均使用房間數分別為 5.91 坪及 0.87 間，至 94 年已增加至 10.07 坪、1.2 間。民眾對於住宅要求，不在僅限於面積、格局大小，還有住宅周遭環境設施、居家安全性、及建材、設計等。

（四）預期未來住宅法（草案）立法通過

目前住宅法（草案）尚處於草擬階段，尚未立法通過，住宅法（草案）立法完成後，許多新增住宅政策及其相關工作執行配套措施，需即刻推動，因此擬先規劃民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案具體措施及其相關工作項目，藉以因應未來住宅法立法通過後住宅政策推行。

（五）高齡化及少子女化的社會型態

台灣 99 年生育率降到 0.895 人，成為全世界生育率最低的國家，99 年出生率也降到千分之 7.21。另 99 年度我國老年人口(65 歲以上)佔總人口 10.74%，已達聯合國世界衛生組織所定義之高齡化社會。

三、當前住宅市場供需狀況

(一)需求面及供給面現況

就整體住宅權屬而言，台灣 99 年度住宅自有率，調查自有(戶內經常居住成員所擁有)佔 84.89%，不住在一起的配偶、父母或子女所擁有比例佔 3.38%，二者合計 88.27%(資料來源：行政院主計處 99 年家庭收支調查報告)。就供給數量而言，長期以來，國內戶籍數增加率明顯高於住宅存量增加率的現象，國內一人與二人家戶佔總家戶比例達 46.8%，家戶少口化趨勢非常明顯。但此現象也可能因為民眾為申請自用住宅優惠稅率，或為設籍明星學區之考量，而產生部分籍在人不在與戶籍內少口化等，與實際居住狀況產生落差之狀況。因此，雖然數值顯示全國平均住宅供給率低於 100%，但並非表示國內出現住宅供給短缺之問題。若依人口數量增加幅度而論，由於住宅增加率仍明顯高於人口增加率，此亦顯示國內住宅供給過剩現象應處於持續擴大的結構中。至於各地區內，因房屋價格及品質不同，亦有供需的差異。

表一 95-99 年全國及主要縣市家戶數表

單位：戶

年度 區域別	95 年	96 年	97 年	98 年	99 年
全國	7394758	7512449	7655772	7805834	7937024
台北市	941317	947745	958433	969418	983237
新北市 (原台北縣)	1281925	1308848	1340465	1378268	1405348
桃園縣	605144	619870	637071	654106	673477
台中市 (原台中市)	353682	361503	369363	377296	385402
台南市 (原台南市)	252817	256996	261691	266376	270246
高雄市 (原高雄市)	551009	560921	571166	580670	588871

資料來源：內政部營建署住宅資訊統計彙報

表二 95-99 年全國及主要縣市住宅存量表

單位：宅數

年度 區域別	95 年	96 年	97 年	98 年	99 年
全國	7531797	7659643	7767945	7838643	7903525
台北市	863473	874672	887715	894550	902044
新北市 (原台北縣)	1363933	1396816	1427662	1454010	1471190
桃園縣	668377	688704	703714	713138	718196
台中市 (原台中市)	428715	437805	445429	450400	456150
台南市 (原台南市)	268199	273153	275763	276191	278744
高雄市 (原高雄市)	559964	569589	576274	580410	584770

資料來源：內政部營建署住宅資訊統計彙報

(二)居住品質

以平均每戶建坪來看，中南部縣市平均較北部縣市大，但桃園縣是主要縣市中最大者。平均每戶人數則較為一致，大部分縣市均有減少的情形，而台中市則有微量增加的現象。屋齡則以台北市屋齡最高。

表三 95 年、99 年全國及主要縣市住宅居住水準狀況表

項目	平均每戶建坪(坪)		平均每戶人數(人)		屋齡(年)
年度 區域別	95 年	99 年	95 年	99 年	99 年
全國	42.84	43.06	3.41	3.25	26.46
台北市	30.75	31.61	3.34	3.23	27.65
新北市 (原台北縣)	31.88	30.82	3.28	3.27	22.39
桃園縣	49.38	48.30	3.70	3.36	20.31
台中市 (原台中市)	44.49	47.80	3.36	3.39	19.77
台南市 (原台南市)	42.49	43.71	3.28	3.20	24.18
高雄市 (原高雄市)	42.87	41.79	3.31	3.12	23.67

資料來源：內政部主計處、內政部營建署住宅資訊統計彙報、住宅 e 化網網站

就住宅品質而言，其影響要素包括區位、周遭環境設施、交通便利性及建材品質等。台北市因位居主要發展地區，房價相對較高，建材好壞對房價影響相較其他地區小，主要受區位、環境設施及交通便捷等條件影響。

(三)房價變動趨勢

就房屋價格而言，台北市的漲幅較其他地區高，總價亦較其他地區為高，顯見我國房屋市場供需及價格存在相當大的地區性差異，與區域發展、都市化程度、產業及人口空間分布等因素密切相關。

表四 主要縣市近3年房屋契約總價變動趨勢表

項目	97年平均契約總價 (萬元)		99年平均契約總價 (萬元)		漲跌率 (%)	
類別 地區	公寓	電梯大廈	公寓	電梯大廈	公寓	電梯大廈
台北市	928.52	1,436.52	1,281.73	2,013.18	27.56%	28.64%
新北市 (原台北縣)	484.41	697.77	619.82	913.58	21.85%	23.62%
桃園縣	251.13	458.15	330.17	565.08	23.94%	18.92%
台中市 (原台中市)	252.13	494.76	264.29	691.06	4.60%	28.41%
台南市 (原台南市)	247.81	373.67	212.7	352.31	-16.51%	-6.06%
高雄市 (原高雄市)	194.39	439.25	246.25	586.62	21.06%	25.12%

資料來源：不動產價格e點通網站

四、問題評析

(一) 南北住宅供需有差異、北部購屋負擔重

依據 100 年第 1 季「住宅需求動向調查」報告，以台灣六大都會區為調查地區，其中整體調查地區平均房價所得比為 8.2 倍，貸款負擔率為 32.7%，台北市、新北市的購屋負擔較重(13.2 倍、52.4%)、(9.2 倍、36.8%)。

(二) 城鄉及社區居住環境品質有待加強

台灣都會區早期發展地區，有住宅老舊(台北市 30 年以上屋齡的住宅佔 43.6%)(住宅 e 化網 100 年第 1 季資料)、市街景觀及居住機能不佳現象產生；非都市地區住宅以農舍為主，在農村人口外流及高齡化情況下，老舊農舍因整建不易任其傾壞，影響生活機能及農村景觀。

(三) 社會、經濟弱勢及受薪階級的居住需求

截至 100 年 3 月底止，政府計提供廣義之社會住宅約 98 萬 6 千餘宅，比例約佔全國住宅總量 791 萬 8 千餘宅(100 年第 1 季資料)之 12.45%。雖然政府已提供租金及購屋貸款利息補貼，讓國民於住宅市場解決居住問題，然而仍有許多經濟與社會弱勢者的居住問題無法透過補貼來解決。另針對高齡化及少子女化的社會型態，在居住需求協助上也應預為因應。

(四) 住宅價格資訊提供待加強

地政司與營建署分別完成「不動產交易服務網」及「不動產價格 e 點通」等網站，以發布住宅及不動產價格相關資訊。惟目前民眾使用機率不高，導致住宅相關資訊尚未有效被使用。另實際住宅交易價格尚未公開化，無法覈實反應土地及房屋持有成本及使購屋者取得正確價格資訊。

貳、計畫目標

一、目標說明

根據前述計畫緣起、未來環境預測及國內住宅問題評析，研擬計畫總目標為「**國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境**」，亦即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。並據此明列三項計畫目標，說明如下：

（一）提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境

提供無障礙的居住環境，並就高齡化社會時代來臨預為因應高齡者的住宅需求；就農村社區個別宅院、公有出租住宅進行整建、修繕作業，以及推動都會地區老舊住宅整建或維護，補助實施都市更新；改善住宅性能，藉以提升居住環境品質。

（二）提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助

賡續辦理相關住宅補貼，並積極推動合宜住宅、社會住宅及現代住宅，以協助國民居住於適居之住宅。合宜住宅是以出售為主，由政府招商投資興建，以低於市場之價格，出售予一定收入以下之無自有住宅家庭，並保留一定比例之戶數作為出租住宅。另針對無購屋能力之民眾，規劃社會住宅由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供適當比例出租予具特殊情形或身分者。同時，為提供民眾在購與租之間，依自身經濟能力與擁屋意願，選擇適合之住宅類型，還可推動「現代住宅」，由政府提供國有土地，以設定地上權方式，招商民間投資興建，並按政府所訂之價格優先出售不動產使用權予一定收入以下且無自有住宅之家庭或個人，以達成「只要租得起，就能買得起」之目標。

（三）創造公平的租、購屋機會

持續推動住宅實際交易價格公開法制化作業，以作為民眾買賣、抵押、投資及政府機關施政之重要參考；並持續推動整合不動產資訊平台，以利民眾查詢相關住宅資訊。針對國內目前部份地區空餘屋現況，研擬因應對策，以提高住宅使用率。健全住宅租賃市場機制，轉換民眾以購宅為主的住房觀念。

二、達成目標之限制

（一）行政機制整合

由於住宅事務牽涉廣泛，多涉及跨部會整合，及中央與地方政府通力合作，要透過中央與地方政府垂直整合及中央各部會間橫向聯繫配合，始能達到預期效果。

（二）經費需求及資源投入多寡

方案相關費用係以公務預算及住宅基金預算支應，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。

（三）民眾申請住宅補貼及其他政府提供住宅需求協助的意願

住宅補貼業務及其他政府推動如社會住宅、合宜住宅等，需視民眾需求提出申請，因此民眾申請意願將影響執行成效。

（四）政府部門推動人力不足

目前大部分縣市政府住宅單位因國宅階段性任務完成而紛紛裁併，住宅事務多無專責單位，亦無專職人員辦理，且對住宅事務不熟悉，影響執行成效。

（五）與住宅法間的相互配合

部分政策內容須視住宅法進度辦理，住宅法擬訂需加速進行，以使住宅相關事務執行有所依據。

三、預期績效指標及評估基準

計畫自民國 101 年至民國 104 年，執行四年後預期績效指標及評估基準如下所述：

（一）老舊住宅整建

- 1.預期績效指標：都市地區住戶自主更新補助案件數、農村社區個別宅院申請整建補助件數。
- 2.評估基準：農村社區個別宅院整建補助申請件數，依農村社區個別宅院整建補助辦法實際辦理補助件數為準；都市地區住戶自主更新補助案件數，以各縣市受理申請辦理件數為準。

（二）無障礙建築評選、住宅性能評估

1.預期績效指標：友善建築評選、住宅性能評估試辦件數。

2.評估基準：依主辦機關預計件數為準。

（三）既有住宅及不動產相關資訊系統維護、更新

既有住宅及不動產相關資訊系統維護、更新計畫包括不動產資訊平台、住宅及不動產資訊之地理資訊系統更新、維護計畫等。

1.預期績效指標：既有住宅及不動產相關資訊系統瀏覽人次。

2.評估基準：每一年度既有住宅及不動產相關資訊系統總瀏覽人次，需較去年總瀏覽人次成長 10%。

（四）多元住宅補貼方案

多元住宅補貼方案包括住宅補貼業務、青年安心成家住宅補貼業務、廣續辦理優惠購屋專案貸款業務等。

1.預期績效指標：各直轄市、縣（市）政府計畫辦理租金補貼、購置、修繕住宅貸款利息補貼戶數。

2.評估基準：各直轄市、縣（市）政府核發租金補貼核定函之戶數及核發同意購置、修繕住宅貸款利息補貼證明之戶數。

（五）相關研究案

1.預期績效指標：相關研究案完成率。

2.評估基準：每一年度住宅及不動產相關研究案完成率需達 70%。

（六）社會住宅短期實施方案

台北市、新北市共計 5 處，模擬規劃戶數約為 1600 戶，實際戶數由縣市政府自行規劃。

（七）合宜住宅

目前規劃的機場捷運線 A7 站區開發案，模擬規劃戶數約為 3900 戶；板橋浮洲榮民公司週邊地區開發案，模擬規劃戶數約為 5000 戶；實際戶數仍以開發戶數為主。

(八) 補助地方政府辦理住宅資訊建置

目前已有 14 縣市申請補助並陸續建置完成，將持續推動其他縣市辦理住宅資訊建置。

參、現行相關計畫及方案之檢討

一、現行相關計畫及方案概述

「整體住宅政策」自 94 年 5 月 24 日核定後，積極研擬實施方案之具體措施，行政院並於 96 年 11 月 21 日核定「民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案」，及分別於 98 年 6 月 26 日、99 年 7 月 26 日核定「整合住宅補貼資源實施方案」及「青年安心成家方案」的實施，其主要內容分別如下：

（一）民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案

本方案依據 94 年核定之「整體住宅政策」目標，為具體落實政策之施行，訂定實施方案之計畫目標及執行策略如下：

- 1.目標一、健全住宅市場的執行策略：針對健全住宅市場機制及法令、加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布、加強住宅市場供需引導及總量規劃、加強推動住宅金融相關機制、保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性、鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅。
- 2.目標二、建立公平效率之住宅補貼制度的執行策略：針對國民的弱勢狀況，提供適切多元的住宅補貼措施或行政協助措施、建立公平的申請條件及查核機制、鼓勵私部門及第三部門開發經營適合弱勢者居住之住宅、鼓勵失能者住宅照顧及多元住宅形式照顧、建立災後住宅復原重建輔助機制。
- 3.目標三、提升居住環境品質的執行策略：改善個別住宅品質、改善社區環境品質、推動無障礙的住宅及社區環境。

（二）整合住宅補貼資源實施方案

1.目的：

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。對於無自有住宅、「2 年內購置住宅並已辦理貸款者」、僅有 1 戶住宅亟待改善及有自行興建住宅需求之無自有住宅者，提供租金補貼、購置與修繕住宅貸款利息補貼等措施，協助其居住於適居之住宅。

2.補貼方式：

- (1)租金補貼：對於無力購置住宅者，提供租金補貼。
- (2)購置住宅貸款利息補貼：對於有購屋能力之無自有住宅者或「2年內購置住宅並已辦理貸款者」，提供購置住宅貸款利息補貼。
- (3)修繕住宅貸款利息補貼：對於擁有老舊住宅亟待修繕者，提供修繕住宅貸款利息補貼。

3.補貼對象：

- (1)租金補貼之對象為無自有住宅之家庭；購置住宅貸款利息補貼之對象為無自有住宅之家庭或「2年內購屋，已辦理其他住宅貸款者」；修繕住宅貸款利息補貼之對象則為僅擁有1戶老舊住宅亟待修繕之家庭；興建住宅費用補貼之對象為離島地區全區及本島地區之各直轄市、縣（市）都市計畫範圍以外地區，有自行興建住宅需求之無自有住宅家庭且該家庭持有之不動產不得逾本部訂定之規模。
- (2)上述租金補貼、購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼及興建住宅費用補貼均採評點制，依據申請人家庭之年所得、家庭成員人數、申請人年齡、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。
- (3)為實施評點制，業訂定住宅補貼評點基準表，納入住宅補貼作業規定辦理，原則上，以家庭收入為最主要考量，其標準則參酌社會救助政策，參考國外貧窮線作法，以家庭總收入平均分配全家人口為計算基準。其他弱勢條件為次要考量，至家庭成員人數、申請人年齡、不動產持有情況等條件再次之。

（三）青年安心成家方案

1.目的：

總統馬英九先生提出之社福政策：「青年安心成家：新婚首次購屋、生育子女換屋，一生兩次享兩年兩百萬零利率房貸」。自98年至101年協助10萬戶青年家庭減輕居住負擔，分為「租金補貼」及「兩年零利率購置住宅貸款利息補貼」。

2.補貼方式：因購屋、租屋為青年家庭解決居住問題之主要及次要方式，就「成家」及「減輕居住負擔」而言，提供下列補貼：

(1)兩年零利率購置住宅貸款利息補貼：購置住宅之新婚青年家庭或因生育子女購（換）屋者。

(2)租金補貼：無力購置住宅而租屋之新婚青年家庭或育有子女之青年家庭。

青年家庭得於新婚或生育子女階段，擇一申請上開補貼；惟不得於同一階段享有二次補貼。

3.補貼對象：

(1)年滿 20 歲以上至 40 歲（換屋者至 45 歲）之間者。

(2)提出申請日前 2 年內結婚者或育有未成年子女者。

二、現行相關計畫執行成果

（一）住宅資訊建置

1.完成「住宅 e 化網」及「不動產價格 e 點通」的建置及上線

「住宅及不動產資料庫」委託建置服務案，建置之「住宅 e 化網」於 98 年 9 月底上線，至 100 年 3 月 31 日止「住宅 e 化網」點閱率為 1,387,730 人次，100 年本案持續辦理並規劃住宅資訊系統整合。

「公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置」案，建置之「不動產價格 e 點通」於 98 年 9 月底上線，至 100 年 3 月 31 日止「不動產價格 e 點通」點閱率為 542,204 人次。100 年本案持續辦理並規劃住宅資訊系統整合。

2.原有住宅資訊發布持續辦理

「台灣房地產景氣動向調查」及「台灣住宅需求動向調查」除辦理每季調查外，並定期召開記者會公布結果，並將報告全文電子檔上網供外界參考。「住宅資訊統計彙報」則每年編訂季報及年報，並公布於本署住宅資訊統計網站。

3.相關新興住宅資訊計畫辦理情形

住宅價格指數編制、長期推估空屋資訊暨查核機制、新建餘屋資訊推估暨查核機制、房價負擔能力計算方式等委辦案，已有初步成果，目前就數據資料進行檢核中，俟數據資料可信度較為成熟時，才可發布。另住宅資訊結合地理資訊系統部分目前尚在建置中。

亦辦理甄選與補助地方政府建置住宅及不動產資訊，99 年截至 12 月底止，計有台北市政府等 12 個縣市已完成發包，其宜蘭縣、屏東縣刻正積極辦理中。

（二）相關住宅補貼辦理情形

1. 整合住宅補貼資源實施方案辦理情形

(1)97 年度：於 97 年 7 月 15 日至 97 年 8 月 15 日止第一次公告受理申請，因申請戶數未達計畫戶數，爰於 11 月 10 日辦理第二次公告受理申請，租金補貼自 97 年 11 月 25 日受理申請至 97 年 12 月 31 日止；購置及修繕住宅貸款利息補貼，自 97 年 11 月 25 日受理申請至 98 年 2 月 25 日或額滿為止。

合計 97 年度計受理購置住宅貸款利息補貼計 6,661 戶申請；修繕住宅貸款利息補貼申請戶數計 2,422 戶；租金補貼申請戶數計 27,889 戶。

(2)98 年度：奉院核定計畫 39,000 戶，於 98 年 7 月 15 日至 98 年 8 月 14 日止第一次公告受理申請，因申請戶數未達計畫戶數，爰於 9 月 24 日辦理第二次公告受理申請，購置及修繕住宅貸款利息補貼，自 98 年 10 月 30 日受理申請至 98 年 12 月 31 日或額滿為止。

合計 98 年度計受理購置住宅貸款利息補貼計 6,800 戶申請，核准 4,489 戶；修繕住宅貸款利息補貼申請戶數計 2,989 戶，核准 1,573 戶；租金補貼申請戶數計 25,771 戶，核准 23,107 戶。

(3)99 年度：於 99 年 6 月 22 日辦理受理公告，於 99 年 7 月 5 日至 99 年 8 月 13 日受理民眾申請；計畫辦理購置住宅貸款利息補貼 10,000 戶，修繕住宅貸款利息補貼 5,000 戶及租金補貼 24,000 戶。

當年度住宅補貼受理件數租金補貼申請戶數 52,245 戶，核

准 47,034 戶；購置住宅貸款利息補貼申請戶數 6,850 戶，核准 4,791 戶；修繕住宅貸款利息補貼約申請戶數 2,385 戶，核准戶數 1,367 戶。

2. 青年安心成家方案辦理情形

(1) 98 年度：購置住宅貸款利息補貼計畫辦理 10,000 戶、申請戶數為 17,790 戶、核定 14,585 戶；租金補貼計畫辦理 20,000 戶、申請戶數為 8,203 戶、核定 7,073 戶。

(2) 99 年度：購置住宅貸款利息補貼計畫辦理 20,000 戶、申請戶數為 23,230 戶、核定 19,475 戶；租金補貼計畫辦理 15,000 戶、申請戶數為 10,918 戶、核定 9,086 戶。

3. 持續辦理各部會之住宅貸款業務

持續就原有臺灣省輔助人民自購國宅貸款、輔助原住民建購、修繕貸款、國軍官兵購置貸款、中央公務人員購置住宅貸款勞工貸款補貼利息辦理。

(三) 住宅法令擬訂及住宅相關計畫辦理情形

目前住宅法（草案）尚在研擬當中，民國 97-100 年整體住宅政策實施方案中，有數項具體措施已完成計畫或相關法令草案研擬，如補助地方政府規劃住宅年度及中程計畫、社會住宅相關子法研訂、訂定最低居住水準、研訂住宅性能評估制度、通用性住宅設計手冊完成等，皆將納入住宅法草案中，後續住宅法發布實施後，即可據以執行。

另如「不動產租賃服務產業發展與推動」、「推動或建立建築開發、室內裝修、租屋管理、租賃資訊服務、不動產經紀等住宅相關產業及服務業之評鑑制度或評選活動」、「研擬物業管理服務業法(草案)研究」已完成或持續辦理中。

(四) 住宅環境品質相關業務

鼓勵民間增設照顧失智症老人設施：持續推動「老人福利機構失智症老人照顧專區試辦計畫」。

推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證，加強大廈住戶對社區規劃、管理維護等工作之認知，並提升居住品質。

定期檢驗液化石油氣容器，維持液化石油氣容器品質，防止瓦斯外洩發生，以維護住宅安全。一氧化碳中毒發生案件，由 93 年 200

件 33 人降至 99 年 11 月止 42 件 14 人。

補助 25 縣市政府成立社區營造中心辦理人才培育課程，及補助社區藝文獎助計畫，加強社區（部落）營造人才培育工作，並透過社區（部落）藝文活動之辦理，凝聚居民情感及共識，奠定社區（部落）發展之基礎。

宣導社區（部落）資源回收再利用觀念，推動垃圾強制分類。資源回收量 98 年度較 97 年度同期提升 8.83%，減低住宅社區環境資源消耗，以達永續發展。

研究舊有住宅無障礙化之可行性，並列入建築相關法令據以執行。

三、現行計畫執行檢討

（一）整體住宅政策實施方案執行成果問卷調查

為檢討整體住宅政策實施方案執行成果，透過問卷調查方式，邀請住宅及不動產相關領域之專家學者就現行整體住宅政策實施方案之執行策略完整性、合宜性以及具體措施重要性、可行性以及成果認知進行調查。

本次針對住宅相關領域學術界進行問卷調查，詳細之調查結果請參見附件二。依據各專家學者就各項具體措施重要性、可行性以及執行成果認知分數，分別計算各項具體措施重要性、可行性以及執行成果認知平均值，並將各項平均值進行排序、區分為五個級距，其重要性、可行性以及執行成果認知三項級距中任兩項達前 20% 者，為可繼續執行之具體措施項目，其項目如下表所示：

表二 可繼續執行具體措施項目表

計畫目標	具體措施
計畫目標一	建置「住宅及不動產資料庫」並定期發布及檢討。
計畫目標一	製作住宅資訊統計彙報。
計畫目標一	辦理住宅普查。
計畫目標一	擬定「住宅及不動產資訊資料庫建置實施辦法」。
計畫目標一	辦理台灣住宅需求動向調查分析。
計畫目標三	推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證。

依據各專家學者就各項具體措施重要性、可行性以及執行成果認知分數，其重要性、可行性以及執行成果認知三項級距中任兩項達後20%（80%~100%）者，為需檢討是否有執行必要之具體措施項目，其項目如下表所示。

表三 需檢討是否有執行必要之具體措施項目表

計畫目標	具體措施
計畫目標一	成立「補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統」評選小組。
計畫目標一	研訂法令鼓勵公益團體及學術機構辦理非營利性住宅資訊服務。
計畫目標一	補助地方政府辦理住宅及不動產資訊系統成果展。
計畫目標一	甄選與補助地方政府建置住宅及不動產資訊。
計畫目標一	擬訂補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統之評選方案與辦法。
計畫目標一	鼓勵私部門及第三部門提供適合弱勢者承租或承購之住宅租售資訊。
計畫目標一	積極推動開發型不動產（包含都市更新之證券化）。
計畫目標二	研訂相關法令，以提供公有非公用土地之地上權、無障礙設施及公用服務設施之相關獎勵或土地變更及取得等方式，鼓勵私部門及第三部門開發興建適合弱勢者居住之住宅。
計畫目標二	研訂相關法令，制定私部門及第三部門經營管理適合弱勢者居住之住宅相關機制。
計畫目標二	研訂相關法令，鼓勵民間興辦適合弱勢者居住之住宅。
計畫目標三	研發物業管理服務業產業結構暨支援資訊服務系統。
計畫目標三	加強社區(部落)營造人才培育工作，另透過社區(部落)藝文活動之辦理，凝聚居民情感及共識，奠定社區(部落)發展之基礎。
計畫目標三	加強清查閒置而有影響城鄉景觀或地方治安隻老舊住宅，俾協助依相關規定加以改善。
計畫目標三	鼓勵第三部門辦理公寓大廈管理組織或社區(部落)組織運作之專業服務及諮詢。
計畫目標三	研究舊有住宅無障礙化之可行性。

透過問卷調查結果，其需檢討是否繼續執行之項目，涉及中央政府補助地方政府推動住宅及不動產資料庫與網站，以及鼓勵民間廠商

或第三部門興建弱勢者居住之住宅等，此具體措施係政府目前住宅政策施政重點，因此後續民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案規劃，擬將該具體措施予以保留，並改善該具體措施之執行方式。

（二）整體住宅政策實施方案執行檢討

96 年核定之「民國 97 年至 100 年整體住宅政策實施方案」，經過 3 年施行後，彙整各單位辦理成效、時事趨勢及上述專家學者問卷調查結果，檢討如下：

1. 部份策略(如鼓勵私部門及第三部門開發經營適合弱勢者居住之住宅、保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性等)因須配合住宅法立法才可據以執行。
2. 新興計畫如住宅資訊發布、建置已初步完成，後續持續推動住宅資訊整合、擴充及縣市建置應依地區特性及使用者需求規劃網站內容。
3. 各縣市為住宅業務的主管單位，惟對住宅議題掌握有限，97-100 年已補助地方政府辦理住宅及中程計畫，但各縣市應就業務執掌、人力及經費預為因應，才可於住宅法立法通過後配合執行住宅業務。
4. 計畫目標三提升居住環境品質部分，多為各單位持續辦理與住宅環境相關的自有業務，其餘新興計畫部分如最低居住水準訂定、住宅性能評估制度、通用性住宅設計手冊等，應持續推動立法及執行作業。
5. 整合住宅補貼資源實施方案實施數年、及青年安心成家方案執行 2 年後，從申請戶數及核定戶數中得知，補貼方案已達減輕民眾居住負擔的效益。惟有關計畫戶數與實際核定戶數之間的差異，應持續加以檢討。

肆、執行策略及方法

自 94 年行政院核定「整體住宅政策」後，96 年據以核定之「民國 97-100 年整體住宅政策實施方案」執行迄今，因臺灣整體住宅環境變遷，行政院於 99 年 4 月、100 年 6 月分別核定「健全房屋市場方案」及「社會住宅短期實施方案」，本部研擬之住宅法草案目前刻正由行政院審議中，故進行民國 97 至 100 年整體住宅政策實施方案檢討，以利研擬民國 101 至 104 年整體住宅政策實施方案，俾利整體住宅政策的持續推動。後續辦理重點為：

一、提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境方面：

- (一) 因應高齡化社會時代來臨，提供高齡者合適的居住環境。
- (二) 為提供適居環境及居住便利、安全性，推廣無障礙住宅社區環境。
- (三) 辦理農村社區個別宅院申請整建補助，及推動都會地區老舊住宅整建、公有出租住宅整建、修繕，改善居住環境。
- (四) 評估住宅結構、安全、節能省水、空氣、光、音環境、無障礙環境及管道維護等性能並給以等級，帶動住宅品質之提升及永續環保居住環境。

二、提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級的居住需求協助方面：

- (一) 青年安心成家住宅補貼：新婚首次購屋、生育子女購屋、換屋，一生 2 次享 2 年零利率房貸或租金補貼。
- (二) 由財政部主辦青年安心成家購屋優惠貸款專案。
- (三) 整合住宅補貼資源實施方案：提供租金補貼、購置與修繕住宅貸款利息補貼等措施，協助國民居住於適居之住宅。
- (四) 由政府及民間合作興辦合宜住宅及現代住宅，並協助解決受薪階級及中低收入家庭租、購屋問題。
- (五) 對無法於市場上租得住宅之弱勢者、都會區就學就業青年等，由政府或獎勵民間興辦社會住宅提供出租。

三、創造公平的租、購屋機會部分：

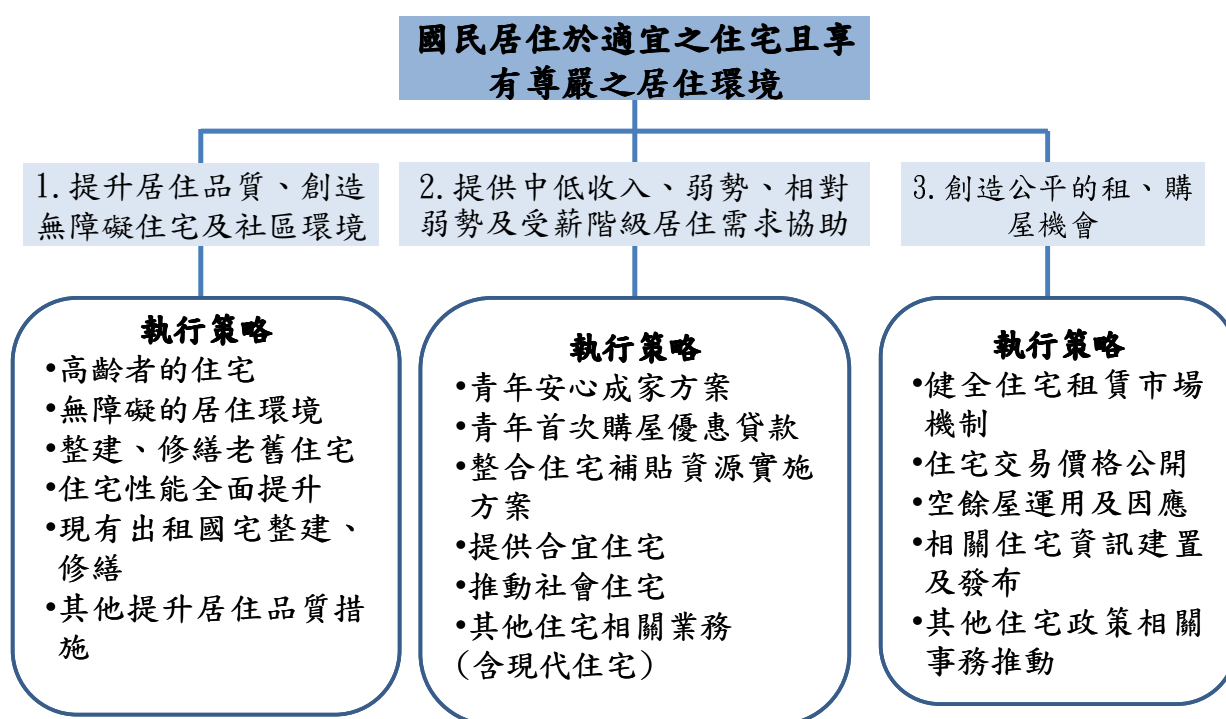
- (一) 健全住宅租賃市場機制，轉換民眾以購宅為主的住房觀念。

(二) 持續推動住宅實際交易價格公開法制化作業，以作為民眾買賣、抵押、投資及政府機關施政之重要參考。整合不動產資訊並加強宣導，以利民眾於同一平台查詢。

(三) 針對國內目前部份地區空餘屋現況，研擬因應對策，以提高住宅使用率。

一、執行策略

本計畫之計畫目標及執行策略依循「整體住宅政策」之政策內涵，及當前政治經濟、社會發展情形訂定，其計畫目標及執行策略如下所示：



二、執行步驟（方法）與分工

依據計畫目標及執行策略，訂定相關具體措施、年度工作項目與分工，並由政府各級機關依權責分工執行。

本計畫期程為 101 年至 104 年，其各年度工作項目及權責分工如下所示。

計畫目標一、提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境

1.1 高齡者的住宅

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年		
1. 推廣通用化設計		經常性辦理業務	持續推廣通用化設計				1. 主辦機關 2. 協辦機關	經常性辦理
2. 高齡者生活環境規劃	考慮高齡者生活需求及醫療照護的特性，研究制訂高齡者住宅規劃設計基準(101年)，並研究推動重點地區示範案例(102年~104年)	於101年完成高齡者居住型態與住宅規劃設計基準、102年建立重點地區示範案例之評選指標、103年建立重點地區示範案例之評選模式，及104年辦理重點地區示範案例之推廣研討會	高齡者住宅規劃設計基準				1. 內政部(建築研究所) 2. 內政部(社會司) 2. 內政部(營建署)	101年12月31日 新興計畫
				研究推動重點地區示範案例			1. 內政部(建築研究所) 2. 直轄市及縣(市)政府 2. 內政部(營建署)	經常性辦理

1.2 無障礙的居住環境

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
1. 修訂相關建築法規，無障礙住宅社區促進	賡續辦理友善建築評選，透過志願報名方式，鼓勵民眾自發性追求優質無障礙住宅環境	預計評選友善建築住宅類件數：101 年 25 件、102 年 25 件、103 年 30 件，及 104 年 30 件	賡續推動辦理無障礙住宅評選				1. 內政部（建築研究所）	經常性辦理
		依修法進度辦理	舊有住宅無障礙化相關建築法規修法作業				1. 內政部（營建署）	
2. 推廣智慧建築認證制度	發展智慧綠建築評估系統，頒發智慧綠建築相關標章，促進建築智慧化	評定標章與諮詢服務件數：101 年評定標章 5 件，諮詢案 10 件。102 年：評定標章 7 件，諮詢案 15 件。103 年：評定標章 9 件，諮詢案 30 件。104 年：評定標章 9 件，諮詢案 30 件	辦理智慧建築標章評定審查與諮詢服務				1. 內政部（建築研究所）	經常性辦理

1.3 整建、修繕老舊住宅

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
1. 農村社區個別宅院整建補助-農村再生條例	為了提昇農村之優質風貌及適意環境，期藉由個別宅院整建補助方式，以增進農村社區整體景觀	農村社區個別宅院整建補助申請件數，依農村社區個別宅院整建補助辦法實際辦理補助件數為準	辦理農村再生計畫範圍內之農村社區個別宅院整建補助，項目包括住宅興建、住宅修繕、庭院改善				1. 行政院農業委員會 2. 直轄市、縣(市)政府	經常性辦理
2. 都市老舊住宅整建或維護補助	推動都會地區老舊住宅整建或維護，補助實施都市更新、改善住宅性能，藉以提升居住環境品質	4 年完成 100 件私有老舊公寓大廈整建、維護規劃設計及工程施作	補助住戶透過都市更新方式進行老舊住宅整建或維護				1. 內政部(營建署)	經常性辦理

1.4 住宅性能全面提升

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
1. 推動住宅性能評估制度作業	辦理新建住宅及既有住宅性能評估,提供民眾選擇優質住宅的參考	新建住宅性能評估件數:101 年 3 件 210 戶、102 年 4 件 280 戶、103 年 5 件 350 戶、104 年 6 件 420 戶;既有住宅性能評估件數:101 年 20 戶、102 年 30 戶、103 年 35 戶、104 年 40 戶	推動住宅性能評估制度作業及辦理人才培育				1. 內政部(建築研究所)	經常性辦理
2. 建立住宅健康檢查制度	建立住宅健康檢查制度,以建立民眾住宅檢查觀念,提升住宅安全	規劃案如期完成	-	-	委託辦理「住宅健康檢查制度建立規劃案」	-	1. 內政部(營建署)	103 年 12 月 31 日 新興計畫

1.5 現有出租國宅整建、修繕

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
公有出租住宅整建、修繕	以提升居住環境品質為目標（目前並無整建需求，以出租國宅修繕為主）	100%（以發生費用與實際撥付金額相比，作為達成之績效指標）	辦理公有出租住宅整建、修繕				1. 直轄市及縣（市）政府 2. 內政部（營建署）	經常性辦理

1.6 其他提升居住品質措施

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
1. 依照社會狀況、經濟水準及民眾需求訂定基本居住水準	藉由基本居住水準與合宜居住水準，作為各級政府據以計算未符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	完成委託辦理居住水準訂定	—	委託辦理居住水準訂定、檢討及實施作業，訂定基本居住水準與合宜居住水準	—	—	1. 內政部（營建署）	1. 102 年 12 月 31 日 2. 配合住宅法進度辦理
2. 加強違反建築、公寓大廈及都市計畫等相關法規致影響居住環境事件之管理與改善		經常性辦理業務	進行違規使用之查處作業				1. 直轄市及縣（市）政府 2. 內政部（營建署）	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
3. 結合污水下水道工程施作，配合拆除防火巷違建		經常性辦理業務	防火巷違建業已納入行政院核定之「違章建築處理方案」中，加強既存違章建築影響公共安全之處理，並於污水下水道工程施作，配合拆除防火巷違建執行				1. 直轄市及縣(市)政府 2. 內政部(營建署)	經常性辦理
4. 推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證		經常性辦理業務	辦理優良公寓大廈評選活動暨優良社區認證、觀摩、法令說明會				1. 直轄市及縣(市)政府 2. 內政部(營建署)	經常性辦理
5. 鼓勵第三部門辦理公寓大廈管理組織或社區組織運作之專業服務及諮詢		經常性辦理業務	提供公寓大廈管理有關問題處理之解答及諮詢服務，每年不定期贊助各公寓大廈有關協會，辦理相關講習活動				1. 內政部(營建署) 2. 直轄市及縣(市)政府	經常性辦理
6. 鼓勵社區加強守望相助巡守工作等等		經常性辦理業務	輔導各直轄市、縣(市)政府，建立社區治安資源整合機制，營造永續成長、成果共享、責任分擔的社會環境。並每半年輔				1. 內政部(警政署) 2. 直轄市及縣	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
			導全國「369」個社區成為安居樂業的「治安社區」				(市)政府	
7. 加強社區營造人才培育工作		經常性辦理業務	補助各地方政府輔導社區進行基礎及進階社區營造人才之培育，辦理影像生活紀錄、成立劇場、進行社區藝文傳承及資源調查等活動，凝聚社區情感、進而認同社區的價值並轉為地方發展的原動力				1. 行政院文化建設委員會 2. 直轄市及縣(市)政府	經常性辦理

目標二、提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助

2.1 青年安心成家方案

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
賡續辦理「青年安心成家住宅補貼」業務並加強宣導	減輕青年家庭居住負擔，並分為「租金補貼」及「兩年零利率購置住宅貸款利息補貼」	101 年前二年零利率購置住宅貸款利息補貼 20,000 戶、租金補貼 15,000 戶	辦理購置住宅貸款利息補貼 20,000 戶、租金補貼 15,000 戶	賡續補貼以前年度貸款利息補貼戶及租金補貼戶			內政部（營建署）	經常性辦理

2.2 青年首次購屋優惠貸款

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
青年安心成家購屋優惠貸款	為協助年滿 20 歲以上首次購屋者購置自有住宅，協調財政部所屬 8 家公股銀行自 99 年 12 月 1 日起開辦「公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款」，該貸款最高額度為新臺幣 500 萬元	貸款總額度暫定新臺幣 2,000 億元，視實際需求調增額度。（依據行政院院會第 3246 次會議決議辦理）	持續由公股銀行辦理優惠貸款業務				1. 財政部	101 年 12 月 31 日，必要時得予延長

2.3 整合住宅補貼實施方案

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
整合住宅補貼資源實施方案	對於無力購置住宅的家庭，提供租金補貼；對於有購屋能力的無自有住宅者，或僅擁有一戶兩年內購置並辦有貸款之住宅者，提供購置住宅貸款利息補貼；擁有老舊住宅亟待修繕者，則提供修繕住宅貸款利息補貼等方式，以協助國民居住於適居的住宅。	辦理購置住宅貸款利息補貼 10,000 戶、修繕住宅貸款利息補貼 5,000 戶、租賃住宅租金補貼 24,000 戶	1. 辦理購置住宅貸款利息補貼 10,000 戶、修繕住宅貸款利息補貼 5,000 戶、租賃住宅租金補貼 48,000 戶 2. 賡續補貼以前年度貸款利息補貼戶				1. 內政部（營建署）	經常性辦理

2.4 提供合宜住宅

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
1. 機場捷運沿線站區周邊土地開發—A7 站區開發案	合宜住宅係為促進台北都會區住宅供給與需求之均衡，舒緩房價上漲情形，優先提供一定收入以下之無自有住宅家庭合宜價位之住宅	機場捷運 A7 站合宜住宅規劃興建 3,900 戶	工 程 施 工	工 程 施 工	工 程 施 工	—	1. 內政部(營建署)	103 年 3 月 31 日 新興計畫
2. 板橋浮洲榮民公司週邊地區開發案	1. 提供無自有住宅之一定收入家庭承購合宜住宅 2. 建構優質居住環境，形塑生態住宅示範社區	1. 提供 5000 戶合宜住宅，其中包含 10% 出租住宅(約 400 戶)，供符合申購資	工 程 施 工	工 程 施 工	工 程 施 工	工 程 施 工	1. 內政部(營建署)	104 年 6 月 新興計畫

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
		格民眾承購及承租使用 2. 本案興建計畫，得標廠商至少應取得銀級綠建築標章						
3. 台北都會區規劃興建合宜住宅整體構想計畫		經常性辦理	持續推動都會地區規劃興建合宜住宅				1. 內政部(營建署)	經常性辦理

2.5 推動社會住宅

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1. 推動社會住宅短期實施方案	建立地方政府興辦社會住宅中長期推動模式	督導地方政府完成五處試辦基地興建	1. 工程施工 2. 撥付用地取得價款第二期	1. 工程施工 2. 撥付用地取得價款第三期	1. 工程施工 2. 撥付用地取得價款第四期	1. 管理維護	1. 台北市、新北市政府 2. 內政部(營建署)	103 年 12 月 31 日新興計畫
2. 推動社會住宅中長程實施方案	研擬我國社會住宅中長程推動方向與多元開發策略	完成我國社會住宅中長程實施方案研擬	研擬「社會住宅中長程實施方案」	-	-	-	1. 內政部(營建署) 2. 內政部(社會司) 2. 直轄市及縣(市)政府	101 年 12 月 31 日新興計畫
3. 結合第三部門推動	結合民間力量推動社會住宅，民間興辦機構發展與培力	第三部門推動社會住宅宣導徵詢參與說明會	-	-	辦理宣導社會住宅，及社會住	-	1. 內政部(營建署)	103 年 12 月 31 日新興計畫

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
					宅 管 理 維 護 服 務			
4. 研訂住宅法 （社會住宅 專章）	完成住宅法立法	配合住宅法 進度辦理	配合住宅法進度辦理				1. 內政部（營 建署）	配合住宅 法進度辦 理

2.6 其他住宅相關業務

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
1. 賡續辦理各部會之住宅業務	本項為賡續辦理以前年度之各部會住宅貸款業務	經常性辦理業務	賡續辦理國民住宅、勞工住宅、公教住宅、原住民住宅及「鄉村地區住宅之修繕及興建補貼業務」				1. 內政部（營建署）	經常性辦理
2. 賡續辦理優惠購屋專案貸款業務	本項為賡續辦理以前年度之各項住宅優惠貸款業務	經常性辦理業務	賡續辦理青年購屋低利貸款、1500 億元購屋貸款專案、18000 億元購屋貸款專案、4000 億元優惠購屋貸款專案、921 震災重建家園貸款、林肯大郡全毀受災戶利息補貼業務				1. 內政部（營建署）	經常性辦理
3. 住宅補貼方案相關評估研究	提升住宅補貼辦理效益	依效益分析研究項目予以評估績效	青年安心成家方案效益分析之研究	住宅補貼效益分析之研究	住宅補貼評點基準表合理性之研究	-	1. 內政部（營建署）	103 年 12 月 31 日 新興計畫
4. 試辦不動產逆向抵押貸款制度	依研議結果 101 年試辦不動產逆向抵押貸款	試辦規模 5 年 100 人，提供老人維	試辦以不動產養老	-	-	-	1. 內政部（社會司） 2. 行政院金融監	101 年 12 月 31 日 新興計畫

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1. 主辦機關 2. 協辦機關	
	制度(以不動產 養老)	護經濟安全 之多元選擇 機制					督管理委員會 2. 直轄市(縣)市 政府	
5. 推動現代住宅								
(1)現代住宅試 辦規劃	試辦1處現代住 宅	完成「現代 住宅試辦計 畫」陳報行 政院	研擬「現 代住宅試 辦計畫」				1. 行政院經濟建 設委員會 2. 內政部、行政院 金融監督管理 委員會、財政 部、新北市政府	101 年 12 月 31 日 新興計畫
(2)現代住宅推 動之研究	興建100戶現代 住宅	完成現代住 宅推動機制	委託辦理 「現代住 宅推動之 研究」				1. 行政院經濟建 設委員會 2. 內政部、行政院 金融監督管理 委員會、財政 部、新北市政府	101 年 12 月 31 日 新興計畫

計畫目標三、創造公平的租、購屋機會

3.1 健全住宅租賃市場機制

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1. 推動住宅租賃服務產業制度建立	1. 規劃推動不動產租賃服務產業經營與管理制度 2. 研究不動產租賃相關法制，及建立不動產租賃服務產業經營輔導標準作業 3. 推廣與輔導不動產租賃服務產業專業化經營與管理	1. 完成委託辦理「不動產租賃服務產業經營與管理制度」之規劃案 2. 完成委託辦理「不動產租賃相關法制」之研究案、完成委託編製「不動產租賃服務產業經營輔導手冊」案	委託辦理「不動產租賃服務產業經營與管理制度」之規劃	1. 委託辦理「不動產租賃相關法制」之研究 2. 編製「不動產租賃服務產業經營輔導手冊」	委託辦理「不動產租賃服務產業之推廣與輔導」		1. 內政部(地政司)	103 年 12 月 31 日 新興計畫

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
		3. 推廣與輔導不動產租賃服務產業 3 家專業化經營與管理						
2. 促進不動產租賃透明化	1. 建置不動產租賃知識庫，強化民眾租屋知識 2. 建置不動產租賃資訊平台，提供不動產租賃相關資訊	1. 完成委託辦理「不動產租賃知識庫之規劃與建置」案	委託辦理「不動產租賃知識庫之規劃與建置」	-	-	-	1. 內政部(地政司) 2. 內政部(營建署)	101 年 12 月 31 日 新興計畫
		2. 完成建置不動產租賃資訊平台	建置不動產租賃資訊平台	-	-	-	1. 內政部(地政司) 2. 內政部(營建署)	101 年 12 月 31 日 新興計畫
3. 推動不動產租賃服務產業認證及從業人員能力	1. 規劃推動不動產租賃服務產業認證及從業人員能力檢定	1. 完成委託辦理「不動產租賃服務產業	-	委託辦理「不動產租賃服務產業認證	委託規劃及建置「不動產租賃服務	委託辦理「不動產租賃服務產業認證	1. 內政部(地政司)	104 年 12 月 31 日 新興計畫

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
檢定或認證	或認證制度 2. 規劃及建置「不動產租賃服務產業從業人員能力檢定或認證題庫」 3. 推廣不動產租賃服務產業認證及從業人員能力檢定或認證	認證及從業人員能力檢定或認證制度」之規劃案 2. 完成委託規劃及建置「不動產租賃服務產業從業人員能力檢定或認證題庫」案 3. 推廣不動產租賃服務產業認證3家、推		及從業人員能力檢定或認證制度」之規劃案	產業從業人員能力檢定或認證題庫」	及從業人員能力檢定或認證與推廣作業」		

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
		廣從業人員能力檢定或認證 30 人						
4. 公有出租住宅持續推動	各縣市各項公有出租住宅持續辦理，以提供民眾多元居住機會	經常性辦理業務	各直轄市縣(市)政府持續推動公有租賃住宅				1. 直轄市縣(市)政府 2. 內政部(營建署)	經常性辦理

3.2 住宅交易價格公開

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1. 住宅實際交易價格公開法制化作業	建立不動產經紀業公開交易價格資訊法制	依法制作業程序辦理	依不動產經紀業管理條例草案修法進度辦理。				1. 內政部(地政司)	依不動產經紀業管理條例草案修法進度辦理
2. 住宅實際交易價格公開作業	推動不動產交易價格公開作業，促進不動產交易價格資訊透明化	1. 中華民國房地產交易價格簡訊每年增加提供 2 %筆案例 2. 協調房仲業者每年增加提供 2%之不動產成交案件數	中華民國房地產交易價格簡訊與房仲業交易整合行情之資料公開作業				1. 內政部(地政司)	經常性辦理

3.3 空餘屋運用及因應

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1. 研擬獎勵屋主釋出空餘屋作為住宅使用之可行性	研究完成後以供做為政府決策依據，或實際入法獎勵辦理	規劃案完成	委託辦理「研擬獎勵屋主釋出空餘屋作為住宅使用可行性」之研究	-	-	-	1. 內政部(營建署)	102 年 12 月 31 日 新興計畫
2. 辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布	1. 建立具政策與市場意涵之低度使用住宅定義 2. 明確界定新建餘屋定義與資訊推估方式 3. 建立長期產製與發布之低度	1. 每年定期產製全國各縣市及各鄉鎮市區低度使用住宅及新建餘屋統計數據 2. 發布全國	辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布				1. 內政部(營建署)	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
	使用住宅資訊及新建餘屋資訊機制 4. 建立官方數據公信力，避免各界自行發布認定新建餘屋認定之現象 5. 提供業界參考，減低推案過度風險與市場衝擊 6. 掌握新建市場數量，可供政府建築管理、住宅金融相關放款政策參考。	各縣市及各鄉鎮市區之低度使用住宅比例、新建餘屋戶數等結果，並提供政府單位更細緻之低度使用住宅與餘屋資訊之統計數據 3. 供政府擬訂住宅供需及住宅補貼等相						

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
		關之政策參考，輔助確認介入市場、執行去化、紓困政策之時間點與力度 4. 供金融機構對土建融放款進行調節與制定行內相關風險控管措施 5. 供建商評估進入市場之投資時機及避						

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
		免過度投入市場，同時避免造成新建餘屋去化困難與資金不當之積壓 6. 供各界專家學者針對國內住宅市場進行空餘屋資訊與市場價值等相關後續研究。						

3.4 相關住宅資訊建置及發布

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1. 住宅及不動產資料庫								
(1)不動產資訊平台更新及維護計畫暨研擬住宅決策支援系統	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，並作為對台灣住宅市場研究之入口網站。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	網站瀏覽人次	更新維護不動產資訊平台，並加強宣導，並研擬住宅決策支援系統	更新維護不動產資訊平台，並加強宣導		1. 內政部(營建署) 2. 內政部(地政司)	經常性辦理	
(2)編製住宅資訊統計彙	提供住宅統計資訊作為民眾購	編製 4 季季報及年報	依住宅需求、住宅供給、住宅市場、住宅金融及住宅補貼等面向，蒐集、彙整及發			1. 內政部(營建署)	經常性辦理	

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
報	屋、業者投資及政府決策之參考		布住宅統計資訊					
(3)住宅及不動產資訊之地理資訊系統擴充及管理維護計畫	將住宅及不動產資料轉化為空間資訊，供中央與地方住宅主管機關政策決策輔助運用，同時也與國家地理資訊系統接軌，建立一資料流通與分享機制，讓更多單位得以有效運用，擴大住宅及不動產資料庫之運用範疇。	1. 網站瀏覽次數 2. 完成簡易英文版本介面 3. 建置行動版系統	住宅及不動產資訊之地理資訊系統擴充及管理維護計畫				1. 內政部(營建署)	經常性辦理
2. 住宅及不動產價格資料庫								
(1)不動產經紀業成交資訊登錄與	登錄及彙集全國不動產成交案件價格相關資訊	登錄及彙集全國不動產交易案件每	不動產經紀業成交資訊登錄	不動產交易價格資料庫系統更新維護			1. 內政部(地政司)	104 年 12 月 31 日 新興計畫

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
資料庫建置		年分別達 20%、50%、90%以上	與資料庫建置					
(2)編製住宅價格指數並定期發布	建立長期編制住宅價格指數之機制	配合「不動產經紀業管理條例」草案獲立法院審議通過並公布實施後，再行研議適當發佈時機	編製住宅價格指數並定期發布				1.內政部(營建署)	經常性辦理
(3)辦理房價負擔能力資訊統計分析與發布	為評估一地區住宅價格合理程度，與不動產市場運作成果，擬建立可定期發布之房價負擔能力計算方式，以利未來持續發布	房價負擔能力資訊統計分析與定期發布	辦理房價負擔能力資訊統計分析與發布				1.內政部(營建署) 2.財政部(財稅資料中心)	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
3. 住宅市場分析								
(1)規劃住宅狀況抽樣調查	為更完整了解國內住宅市場與使用狀況，補充政府公務統計資料不足，以做為政府研擬住宅政策及資源分配之參考	界定住宅狀況調查方式	-	-	委託辦理「住宅狀況抽樣調查」規劃	-	1. 內政部(營建署)	104 年 12 月 31 日 新興計畫
(2)辦理台灣住宅需求動向調查分析	蒐集台灣六大都會區最近一季可反映住宅需求面之各項資訊與指標，以瞭解住宅需求情形及變動趨勢，供為政府釐定相關政策及服務措施參考，並作為各界對台灣住宅市場研究之基礎	每年辦理 1 次住宅需求動向調查「電話訪問」有效樣本數 50,000 份以上；4 次「面訪」有效樣本數 2,600 份以上，共計 10,400 份	辦理每年度「台灣住宅需求動向調查」委託研究				1. 內政部(營建署)	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
(3)住宅及土地交易頻率、持有期間分析與資料庫規劃、建置	建立不動產交易頻率、持有期間分析與資料庫	1. 完成資料庫規劃 2. 建置資料庫分別達50%、90%以上	-	委託辦理「住宅及土地交易頻率、持有期間分析與資料庫規劃」	委託辦理「住宅交易頻率分析、持有期間分析與資料庫建置」		1. 內政部(地政司) 2. 協辦機關	104 年 12 月 31 日 新興計畫
4. 補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統								
補助地方政府建置住宅及不動產資訊	1. 提供多樣性個別不動產資訊電子化、網路化服務 2. 提供以民間需求為導向的整合型不動產資訊服務 3. 提供社區經營	1. 不動產基礎資料庫資訊全面網路化服務 2. 建立充足不動產交易價格蒐集機制與	補助地方政府建置住宅及不動產資訊				1. 內政部(營建署) 2. 直轄市及縣(市)政府	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
	與公寓大廈管理之網路服務	住宅金融 穩定指標 3. 跨機關異 質不動產 公務資料 庫整合 4. 住宅及不 動產資料 庫與 NGIS 全面整合 5. 地方政府 不動產資 訊範例擴 展至全國 各縣市之 機制 6. 建立地方 與中央政 府住宅及						

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
		不動產資訊互通機制						

3.5 其他住宅政策相關事務推動

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
1. 推廣宣導各項不動產交易定型化契約及相關法律常識	1. 宣導各項不動產交易契約書範本暨應記載及不得記載事項、「消費者買賣房屋須知」、「民眾看屋注意事項參考表」 2. 印製各項不動產交易契約書範本暨應記載及不得記載事項宣導摺頁提供消費者索閱 3. 各項不動產交易定型化契約相關訊息置放於內政部 ehouse 網站 (http://ehouse.land.moi.gov.tw)、內政部	1. 健全各項不動產交易契約內容，使其符合誠實信用及平等互惠原則，確保消費者權益 2. 保護消費者權益，促進不動產安全交易，提升不動產交	持續宣導各類不動產交易定型化契約及相關法律常識				1. 內政部（地政司）	經常性辦理

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
	地政司全球資訊網 (http://www.land.moi.gov.tw)，歡迎民眾下載使用 4. 檢討修訂各項不動產交易契約書範本暨其應記載及不得記載事項	易知識						
2. 查處不動產不實廣告行為	積極查處不動產不實廣告行為，確實維護房屋市場交易秩序與消費者利益	經常性辦理業務	依職權及檢舉查處不動產不實廣告行為				1. 行政院公平交易委員會 2. 內政部	經常性辦理
3. 查處不動產節目廣告化或置入性行	為保障電視節目編輯製播之獨立自主及保護視聽觀眾免於隱藏式廣告的不當影響，依現行廣播電視相關法令規定，節目	經常性辦理業務	1. 通傳會依職權查處不動產節目廣告化行為 2. 內政部依職權對於房地產廣告研訂規範，通傳會依職權配合辦理				1. 內政部 1. 國家通訊傳播委員會	經常性業務

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
銷行為	與廣告應予區分							
4. 建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制	持續協調房仲業者提供不動產成交行情資料，以促進不動產交易資訊公開透明化	協調房仲業者每年增加提供 2% 之不動產成交案件數	持續督促不動產經紀業者公開成交案件資訊				1. 內政部（地政司）	經常性辦理
5. 檢討建築開發業管理及識別標章相關制度	藉由委託辦理「檢討建築開發業管理及識別標章相關問題及相對應策略	完成委託辦理「檢討建築開發業管理及識別標章相關制度」之研究	-	委託辦理「檢討建築開發業管理及識別標章相關制度」	-	-	1. 內政部（營建署）	102 年 12 月 31 日新興計畫

具體措施	計畫目標	績效指標	工作項目				主協辦機關	完成期限
			101 年	102 年	103 年	104 年	1.主辦機關 2.協辦機關	
				之研究				
6. 研擬民國 105 年至 108 年整體住宅政策實施方案	先行檢討前面年度住宅政策實施方案執行情形並提早研擬方案草案	完成 105 至 108 年實施方案	—	—	委託辦理「研擬民國 105 年至 108 年整體住宅政策實施方案	—	1. 內政部(營建署)	103 年 12 月 31 日 新興計畫
7. 補助地方政府規劃住宅年度計畫及中程計畫	因應未來住宅法草案發布實施，各縣市政府應辦理之住宅事項有所依據	受補助縣市完成計畫擬定	—		補助地方政府規劃住宅年度及中程計畫	—	1. 內政部(營建署) 2. 直轄市及縣(市)政府	經常性辦理

伍、期程及資源需求

一、計畫期程

本計畫期程係自民國 101 年至民國 104 年。

二、所需資源說明

(一) 人力資源

本計畫執行人力資源，屬調查規劃、研究性質、系統建置等，依據政府採購法規定，委託學術單位、研究單位或顧問機構辦理；另補助縣市政府辦理住宅資訊、住宅年度及中長程計畫部分，則由縣市政府依據採購法規定，辦理委託。

(二) 經費資源

本專案所需資源經費包括住宅補貼經費、住宅及不動產相關資訊建置經費、研究案經費以及提昇居住環境品質經費等，其各項經費資源需求，詳如「四、經費需求」。

三、經費來源

(一) 本計畫所列工作項目，多係整合現有業務賡續辦理或研訂法令項目，屬經常性業務性質，各部會原有施政計畫部分，請配合本計畫所列具體措施調整相關預算支應，按施政優先順序調整編列，不另增賦額度。

(二) 惟為落實整體住宅政策，工作項目屬新興計畫者，仍由本部為主管機關，配合本「整體住宅政策實施方案(草案)」推動，彙編中長程計畫循年度預算程序編列經費辦理。

四、經費需求（含分年經費）

經彙整 4 年所需經費共計 429.78 億，其中 101 年度為 108.35 億，102 年度為 120.36 億，103 年度為 106.32 億，104 年度為 94.75 億。其中住宅補貼（含整合住宅補貼資源實施方案、青年安心成家住宅補貼業務、優惠購屋專案貸款業務等）為 341.55 億元；賡續辦理各部會住宅業務 60.30 億元；其他住宅資訊建置、居住品質提昇等措施為

27.93 億元，詳如下表。

單位:新台幣億元

101-104 年實施方案經費項目	101 年	102 年	103 年	104 年	合 計
1.住宅補貼(含整合住宅補貼資源實施方案、青年安心成家住宅補貼業務、優惠購屋專案貸款業務等)	84.78	95.12	81.82	79.84	341.55
2.賡續辦理各部會之住宅業務	14.53	16.21	15.22	14.35	60.30
3.社會住宅推動等相關住宅推動業務	8.47	8.42	8.43	0.00	25.32
4.租賃市場、住宅資訊等業務	0.52	0.52	0.77	0.49	2.30
5.居住品質提升業務	0.06	0.09	0.09	0.08	0.31
總 計	108.35	120.36	106.32	94.75	429.78

製表日期:100 年 9 月 19 日

民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案，各項具體措施所需經費如下。

單位:新台幣千元

具體措施	經費需求				財源籌措	備註
	101 年	102 年	103 年	104 年		
計畫目標一、提升住宅品質、創造無障礙住宅及社區環境						
1.1 高齡者的住宅						
1.推廣通用化設計					經常性辦理	內政部(建築研究所)
2.高齡者生活環境規劃					機關另行編列預算	內政部(建築研究所)
1.2 無障礙的居住環境						
1.修訂相關建築法規，無障礙住宅社區促進	3,000	3,000	3,000	3,000	101 年為基金預算 102-104 年為公務預算	內政部(建築研究所)
					經常性辦理	內政部(營建署)
2.推廣智慧建築認證制度					機關另行編列預算	內政部(建築研究所)
1.3 整建、修繕老舊住宅						
1.農村社區個別宅院整建補助－農村再生條例					機關另行編列預算	行政院農業委員會
2.都市老舊住宅整建或維護補助					機關另行編列預算	內政部(營建署)
1.4 住宅性能全面提升						

具體措施	經費需求				財源籌措	備註
	101 年	102 年	103 年	104 年		
1.推動住宅性能評估制度作業	2,500	2,500	2,500	2,500	101 年為基金預算 102-104 年為公務預算	內政部(建築研究所)
2.建立住宅健康檢查制度			1,500		基金預算	內政部(營建署)
1.5 現有出租國宅整建、修繕						
1.現有出租國宅整建、修繕		2,000	2,000	2,000	基金預算	內政部(營建署)
1.6 其他提升居住品質措施						
1.依照社會狀況、經濟水準及民眾需求訂定基本居住水準		1,500			基金預算	內政部(營建署)
2.加強違反建築、公寓大廈及都市計畫等相關法規致影響居住環境事件之管理與改善					經常性辦理	直轄市及縣(市)政府
3.結合污水下水道工程施作，配合拆除防火巷違建					機關另行編列預算	直轄市及縣(市)政府
4.推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證					機關另行編列預算	直轄市及縣(市)政府

具體措施	經費需求				財源籌措	備註
	101 年	102 年	103 年	104 年		
5.鼓勵第三部門辦理公寓大廈管理組織或社區組織運作之專業服務及諮詢					經常性辦理	內政部(營建署)
6.鼓勵社區加強守望相助巡守工作等等					經常性辦理	內政部(營建署)
7.加強社區營造人才培育工作					機關另行編列預算	行政院文化建設委員會
計畫目標二、提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級的居住需求協助						
2.1 青年安心成家方案						
1.賡續辦理「青年安心成家住宅補貼」業務	2,817,380	2,323,980	1,171,440	1,156,720	基金預算	內政部(營建署)
2.2 青年首次購屋優惠貸款						
1.青年安心成家購屋優惠貸款					各公股銀行自有資金支應	財政部
2.3 整合住宅補貼實施方案						
1.整合住宅補貼資源實施方案	1,338,922	3,016,390	3,081,058	3,145,726	基金預算	內政部(營建署)
2.4 提供合宜住宅						
1.機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7 站區開發案					財務自償	內政部(營建署)

具體措施	經費需求				財源籌措	備註
	101 年	102 年	103 年	104 年		
2.板橋浮洲榮民公司週邊地區開發案					財務自償	內政部(營建署)
3.台北都會區規劃興建合宜住宅整體構想計畫					經常性辦理	內政部(營建署)
2.5 推動社會住宅						
1.推動社會住宅短期實施方案	840,970	840,970	840,970		基金預算	內政部(營建署)
2.推動社會住宅中長程實施方案					配合後續方案進度	內政部(營建署)
3.結合第三部門推動			1,000		基金預算	內政部(營建署)
4.研訂住宅法(社會住宅專章)					配合住宅法進度	內政部(營建署)
2.6 其他住宅相關業務						
1.賡續辦理各部會之住宅業務	1,452,504	1,620,830	1,521,780	1,434,730	基金預算	內政部(營建署)
2.賡續辦理優惠購屋專案貸款業務	4,321,628	4,171,191	3,929,397	3,681,397	基金及公教預算	內政部(營建署)
3.住宅補貼方案相關評估研究	1,000	1,000	1,000		基金預算	內政部(營建署)
4.試辦不動產逆向抵押貸款制度					機關另行編列預算	內政部(社會司)

具體措施	經費需求				財源籌措	備註
	101 年	102 年	103 年	104 年		
5.推動現代住宅						
(1)現代住宅試辦規劃					機關另行編列預算	行政院經濟建設委員會
(2)現代住宅推動之研究	5,000				公務預算	行政院經濟建設委員會
計畫目標三、創造公平的租、購屋機會						
3.1 健全住宅租賃市場機制						
1.推動住宅租賃服務產業制度建立	4,000	2,000	500		公務預算	內政部(地政司)
		500				
2.促進不動產租賃透明化	1,000				公務預算	內政部(地政司)
	500					
3.推動不動產租賃服務產業認證及從業人員能力檢定或認證		1,000	2,000	3,000	公務預算	內政部（地政司）
4.公有出租住宅持續推動					經常性辦理	直轄市（縣）市政府
3.2 住宅交易價格公開						
1.住宅實際交易價格公開法制化作業					依修法進度辦理	內政部（地政司）
2.住宅實際交易價格公開作業					經常性辦理	內政部（地政司）
3.3 空餘屋運用及因應						
1.研擬獎勵屋主釋出空餘屋作為住宅使用之可行性	1,500				基金預算	內政部(營建署)

具體措施	經費需求				財源籌措	備註
	101 年	102 年	103 年	104 年		
3.辦理低度使用住宅及新建餘屋資訊統計與發布	3,000	3,000	3,000	3,000	基金預算	內政部(營建署)
3.4 相關住宅資訊建置及發布						
1.住宅及不動產資料庫						
(1) 不動產資訊平台更新及維護計畫暨研擬住宅決策支援系統	4,200	3,000	3,000	3,000	基金預算	內政部(營建署)
(2) 編製住宅資訊統計彙報	2,000	2,000	2,000	2,000	公務預算	內政部(營建署)
(3) 住宅及不動產資訊之地理資訊系統更新維護計畫	3,500	5,000	5,000	5,000	基金預算	內政部(營建署)
2.住宅及不動產價格資料庫						
(1) 不動產經紀業成交資訊登錄與資料建置	5,000	3,000	3,000	3,000	公務預算	內政部(地政司)
(2) 編製住宅價格指數並定期發布	2,000	2,000	2,000	2,000	基金預算	內政部(營建署)
(3) 辦理房價負擔能力資訊統計分析與發布	2,000	2,000	2,000	2,000	基金預算	內政部(營建署)
3.住宅市場分析						
(1) 規劃住宅狀況抽樣調查			2,000		基金預算	內政部(營建署)

具體措施	經費需求				財源籌措	備註
	101 年	102 年	103 年	104 年		
(2) 辦理台灣住宅需求動向調查分析	5,200	5,200	5,200	5,200	公務預算	內政部(營建署)
(3) 住宅及土地交易頻率、持有期間分析與資料庫規劃、建置		4,000	3,000	3,000	公務預算	內政部(地政司)
4. 補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統						
(1) 補助地方政府建置住宅及不動產資訊	18,000	18,000	18,000	18,000	基金預算	內政部(營建署)
3.5 其他住宅政策相關事務推動						
1. 推廣宣導各類住宅及不動產交易定型化契約及法律常識					經常性辦理	內政部(地政司)
2. 查處不動產不實廣告行為					經常性辦理	行政院公平交易委員會 內政部(地政司)
3. 查處不動產節目廣告化或置入性行銷行為					經常性辦理	國家傳播委員會
5. 建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制					經常性辦理	內政部(地政司)
6. 檢討建築開發業管理及識別標章相關制		1,500			基金預算	內政部(營建署)

具體措施	經費需求				財源籌措	備註
	101 年	102 年	103 年	104 年		
度						
7.研擬民國 105 年至 108 年整體住宅政策實施方案			1,000		基金預算	內政部(營建署)
8.補助地方政府規劃住宅年度計畫及中程計畫			25,000		基金預算	內政部(營建署)

陸、預期效益及影響

- (一) 辦理「整合住宅補貼資源實施方案」，購置住宅貸款利息補貼 1 萬戶，修繕住宅貸款利息補貼 5000 戶，租賃住宅租金補貼 4 萬 8000 戶，共計協助 6 萬 3000 戶家庭獲得適宜之住宅居住。另辦理之「青年安心成家方案」，將協助青年家庭減輕居住負擔，將有助結婚率及生育率之提升。
- (二) 辦理台北都會區合宜住宅興建，目前機場捷運線 A7 站區開發案，模擬規劃戶數約為 3900 戶；板橋浮洲榮民公司週邊地區開發案，模擬規劃戶數約為 5000 戶；減輕一般民眾購屋負擔。
- (三) 研訂不動產交易價格登記制度，逐步建立長期性不動產交易價格資料庫，並建立發布機制，促進不動產資訊透明化，以掌握不動產市場發展趨勢並間接穩定不動產市場。
- (四) 整合不動產資訊平台，預計每年較前年度增加 10% 瀏覽人次，除提供政府研擬後續住宅政策外，並供各界瞭解住宅市場發展與價格趨勢，掌握未來住宅市場發展趨勢。
- (五) 規劃租賃住宅管理及服務產業發展法令制度之研究，建立不動產物業管理機構之管理機制，提供政府研擬租賃住宅服務管理發展策略之參考，並促進住宅租賃市場透明化，以健全住宅租賃市場。
- (六) 興辦社會住宅，以照顧社會經濟弱勢及外地就業青年安居，短期台北市及新北市預計推出約 1600 戶。擬定社會住宅中長程實施方案、並協同民間推動社會住宅，除提昇社會住宅之居住品質外，並強化社會住宅營運管理功能。
- (七) 試辦現代住宅，滿足民眾多元居住需求，改變一定要擁有房子所有權的觀念，讓民眾逐漸接受「地上權住宅」，提供無自有住宅家庭優質、低門檻安居型態。
- (八) 持續推動居住環境品質相關計畫，如住宅性能評估法制化、通用設計法制化、訂定最低居住水準、推動老舊住宅整修建、建立住宅健康檢查制度等，以利住宅政策推行，及提升民眾居住環境品質。
- (九) 針對高齡者住宅進行整體規劃，整合目前經緯多端的高齡者住宅設置措施，使往後高齡者住宅能有計畫及廣泛的推行。

柒、附則

一、替選方案之分析及評估

本整體住宅政策實施方案屬延續性計畫，且已依據民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案執行情形及辦理成效，進行週延性檢討，並依據該檢討成果，擬訂民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案各項計畫目標、執行策略以及工作項目（草案）。此外，為使民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策各項計畫目標、執行策略以及工作項目更完備，尚多次邀請各相關機關單位、專家學者召開座談會，並依據該座談會各機關單位、專家學者意見，修正此計畫內容，因此本計畫之計畫目標、執行策略以及工作項目，均符合整體住宅政策實施方案內涵及需求，故無替選方案。

二、有關機關配合事項

民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案屬第二期計畫，其目標在於創造無障礙住宅及社區環境；提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助；創造公平的租、購屋機會等。為達上述計畫目標，其多項工作項目涉及跨機關部會整合，如行政院農業委員會、財政部賦稅署、內政部地政司、社會司等，將協調各機關部會有關計畫內之工作項目，使該計畫可以有效執行，發揮最大效益。

三、中長程個案計畫自評檢核表

中長程個案計畫自評檢核表詳如附表一。

四、其他有關事項

本計畫需依循訂定之執行策略、工作項目及方法辦理，其他於計畫內未盡說明有關事項，則依有關法令及執行機關現行規定辦理，並每年檢討其成效。

附件一、97-99 年各計畫策略執行成效

本項係依據民國 97~100 年整體住宅政策實施方案管制考核規定，每年度各案執行成效需呈報行政院備查，97、98、99 年度均已報院，以下為最近年度執行情形及辦理成效彙整：

(一) 各計畫執行情形與辦理成效彙整

計畫目標一、健全住宅市場

策略一：健全住宅市場機制及法令

具體措施	執行情形	辦理成效
1.推廣宣導各類住宅及不動產交易定型化契約及相關法律常識。	印製內政部公告之各項不動產交易契約書範本暨其應記載及不得記載事項、「消費者買賣房屋須知」、「民眾看屋注意事項」與相關簽約注意事項宣導摺頁共 5 萬份，提供各直轄市、縣市政府舉辦各種集會或展覽，及行政院消費者保護委員會辦理之消保嘉年華會時提供民眾索閱。	增進民眾購屋知識，確保消費者權益。
2.研究推動租賃住宅管理及服務產業，提昇租賃住宅市場專業化之可行性。		98 年度「不動產租賃服務產業發展與推動」委託研究案，已於 99 年 10 月完成。
3.繼續推動或建立建築開發、室內裝修、租屋管理、租賃資訊服務、不動產經紀等住宅相關產業及服務業之評鑑制度或評選活動，並提供消		辦理優良不動產仲介經紀業認證評審及核發作業，原訂 98 年及 100 年辦理，業已提前於 97 年度邀集部分縣（市）政府及相關公會代表開會研商「優良不動產仲介經紀業評選活動評審標準」，並請高雄市政府及桃園縣政府依該標準辦理優良業者評選作業。

具體措施	執行情形	辦理成效
費者參考。	建築開發業識別標誌審查及核發作業，按規定每季召開會議，審查建設公司所提之建築開發業識別標誌申請案，截至 99 年 12 月底止，99 年度計有 51 家公司取得建築開發業識別標誌，本年度召開 4 次會議，計有 37 家公司申請換證或首次申請。	無。

策略二：加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布

具體措施	執行情形	辦理成效
1.辦理住宅普查	99 年 12 月 26 日起至 100 年 1 月 22 日辦理實地訪查。	辦理中
2.擬定「住宅及不動產資訊資料庫建置實施辦法」	已草擬「住宅及不動產資訊系統實施流通要點」草案，並配合住宅法草案擬定進度辦理。	持續辦理。
3.成立「推動住宅及不動產資訊資料庫」整合推動小組	已成立住宅資訊服務團，協助審查住宅計畫、住宅資訊案等事宜。	持續辦理。
4.建置「住宅及不動產數位資料庫」並進行相關研究 (1) 建置「住宅及不動產資料庫」並定期檢討		
a.建置「住宅及不動產資料庫」並定期發布及檢討	99 年度本案持續辦理並規劃住宅資訊系統整合。	98 年 9 月底上線，至 99/12/8 止「住宅 e 化網」點閱率為 1,057,045 人次。
b.製作住宅資訊統計彙報	99 年度召開 4 次審查會議，審查 98 年度第 4 季、99 年度第 1 季、第 2 季、第 3 季季報及 98 年年報。	編定完成 98 年度第 4 季、99 年度第 1 季、第 2 季、第 3 季季報及 98 年年報，並將相關資訊公布於本署住宅資訊統計網站，作為民眾購屋、業者投資及政府決策之參考。
(2) 研擬暨推動「住宅及不動產資訊建置計畫」		
a.公部門取得不	99 年度本案（網站名稱為不動產	一、至 12/8 止「不動產

具體措施	執行情形	辦理成效
動產交易價格之研究及價格平台建置	價格 e 點通) 與「住宅及不動產數位資料庫」案合併發包，已於 12/6 完成評選，預計於年底前簽約執行。	價格 e 點通」點閱率為 425,717 人次。 二、本次 2 案合併，係因應健全房屋市場方案，課題三、住宅資訊面之處理原則一、整合相關住宅資訊辦理，以強化住宅資訊功能及便利性。
b.住宅價格指數編制之研究	1. 98 年度之研究於 99 年 11 月 24 日辦理驗收完成。 2. 99 年度委託研究持續辦理中。	1. 98 年度之研究已完成以縣市、都會區形式所編制之 2005 第一季至 2010 第三季中古屋交易價格指數、2006 第一季至 2009 第四季法拍屋價格指數、2004 第二季至 2009 第二季租金價格指數。 2. 99 年度之研究預計達成之目標如下： (1) 建立長期編制住宅指數機制。 (2) 建立不同空間等級指數，以符合不同使用者需求。 (3) 研究房價與地價指數相關性。
c.建立長期推估空屋資訊暨查核機制之研究	1、98 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委辦案已於 99 年 12 月 1 日完成。 2、99 年度「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」委辦案目前辦理中。	1、98 年度已完成各鄉鎮市區長期低度使用住宅數據，且以長期低度使用住宅瞭解長期未能出售或沒有出售意願之空置住宅，並結合地政資料，進而分析近年買賣及拍賣移轉之數量以及低度使用住宅買賣移轉的頻率和時間。 2、99 年度委託案預計完成下列工作項目：

具體措施	執行情形	辦理成效
		(1) 延續進行低度使用房屋數量之統計分析。 (2) 評估低度使用住宅持有家戶之不動產持有狀況。 (3) 以契稅資料取代地政買賣及拍賣之交易資訊，以建立空屋資訊及市場資訊之比較。 (4) 用電結構改變，建立因應之處理。
d.建立新建餘屋資訊推估暨查核機制之研究	1、98 年度「建立新建餘屋資訊推估暨查核機制」委辦案已於 99 年 10 月 30 日完成。 2、99 年度「建立新建餘屋資訊推估暨查核機制」委辦案目前辦理中。	1、98 年度已完成釐清餘屋分類與新建餘屋定義，並建立利用地政登記資料及「上市櫃建築開發業相關公司財務報表資料」作為長期統計新建餘屋數量篩選統計方式，且完成 98 年 6 月至 99 年 6 月新建餘屋數量統計與基礎統計分析，並建置新建餘屋資訊查詢系統。 2、99 年度委託案預計完成下列工作項目： (1) 持續利用公務登記資料分析餘屋資料。 (2) 將餘屋分析的空間尺度細緻到鄉鎮市區。 (3) 文獻探討國外新建餘屋制度面的相關議題。

具體措施	執行情形	辦理成效
		(4) 餘屋新增與去化流量分析及空屋、餘屋資訊比較分析。
e.建立不動產估價影響因素調整分析模式	本案係4年之延續性計畫，99年度計畫因98年度計畫展延且預定於100年5月底完成，故99年度工作，預定於100年6月間辦理發包事宜。 第1年已就台灣地區各個縣市編制不動產估價影響因素表，第2年預計就高雄市編制更細緻化之影響因素表。	無。
f.房價負擔能力計算方式與國際各國比較	1. 99年11月26日簽訂契約，簽約金額168萬6,800元，為期9個月。 2. 為增修99年之工作計畫內容，於99年12月9日召開座談會，俾據以執行，	本案將試編台灣住宅負擔能力年報，並進行負擔能力季報可行性評估後，進行民國99年第4季「台灣住宅負擔能力季報」編製。
g.建置住宅及不動產資訊之地理資訊系統暨納入國家地理資訊系統計畫	99年度計畫案於10月4日完成招標作業並簽訂契約，目前依工作計畫書內容執行中。	本案於99年3月完成住宅及不動產資訊之地理資訊系統規劃，其目標在於將現有住宅資訊及國宅相關數據圖資化，以供住宅政策及相關資訊研究參考，99年度建置計畫目前執行中。
5.研訂相關法令，鼓勵公益團體及學術機構辦理非營利性住宅相關資訊服務。	目前住宅法草案尚在研擬中，另不動產價格e點通網站公布之租金資訊，係由崔媽媽基金會之社區生活資訊網提供，期藉此達成租金透明化、活化租賃市場之效。	持續辦理中。
6.擬訂補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統之評選方案與辦法		98/2/11函頒「98年度內政部營建署補助直轄市、縣市政府辦理建置住宅及不動產資訊作業須知」。

具體措施	執行情形	辦理成效
7.成立「補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統」評選小組		98 年度成立補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統評選小組。
8.甄選與補助地方政府建置住宅及不動產資訊	99 年 4 月 6 日本年度補助直轄市、縣（市）政府辦理建置住宅及不動產資訊截止申請，計有台北市等 14 個地方政府提出申請，4 月 23 日及 5 月 3 日召開審查會議後，5 月 19 日核定各直轄市、縣（市）政府補助經費額度，並函請各地方政府積極展開辦理。	截至 99 年 12 月底止，計有台北市政府等 12 個縣市已完成發包，其宜蘭縣、屏東縣刻正積極辦理中。
9.補助地方政府辦理住宅及不動產資訊系統成果展	98 年 4 月 3 日核定台北市及高雄市補助經費各 50 萬元整、99 年 5 月 18 日核定桃園縣補助經費 100 萬元整。	桃園縣政府舉辦「住宅及不動產資訊系統成果展暨研討會」於 99 年 11 月 30 日（星期二）上午 9 時至下午 5 時，假桃園縣婦女館國際演藝廳舉辦。計有本署、桃園縣、臺北市、臺中市、新竹市等資訊系統展示成果。

策略三：加強住宅市場供需引導及總量規劃

具體措施	執行情形	辦理成效
1.賡續辦理台灣房地產景氣動向調查分析。	如期完成至 99 年第 3 季房地產景氣動向分析作業、季報編製暨記者會發布，並將相關資訊公布於本所網頁。	建立長期且具公信力之房地產景氣資訊，應用並推廣研究成果供各界參考。
2.賡續辦理台灣住宅需求動向調查分析	1. 已於 99 年 10 月 1 日完成辦理 99 年第 3 季調查，分別回收新購置住宅者 1,303 份有效問卷；欲購置住宅者 1,313 份有效問卷，總計 2,616 份有效問卷。 2. 已於 99 年 11 月 30 日完成 99 年第 3 季調查報告，預計在 12 月 10 日召開學者專家座談暨	1. 已於 99 年 8 月 15 日完成辦理 99 年上半年調查，電訪分別完成新購置住宅者 655 份有效問卷；欲購置住宅者 1,871 份有效問卷；已租用住宅者 4,011 份有效問卷；欲租用住宅者 253 份有

具體措施	執行情形	辦理成效
	審查會議。	效問卷，總計 6,790 份有效問卷。面訪分別回收新購置住宅者 1,474 份有效問卷；欲購置住宅者 1,302 份有效問卷，總計 2,776 份有效問卷。 2. 已於 99 年 10 月 7 日召開記者會公布「99 年上半年住宅需求動向調查」結果，並於 10 月 15 日將報告全文電子檔上網供外界參考。
3.研訂住宅年度計畫及中程計畫	俟住宅法通過後方能據以制定。	俟住宅法通過後方能據以制定。
4.補助地方政府規劃住宅年度及中程計畫	98 年 3 月 24 日核定各直轄市、縣（市）政府辦理規劃住宅年度及中程計畫補助經費額度，並函請各地方政府積極展開辦理。	98 年度核定補助台北市等 23 個直轄市、縣（市）政府辦理規劃住宅年度及中程計畫，截至 99 年 12 月 15 日止，計有基隆市、臺北市臺北縣、桃園縣、新竹市、新竹縣、臺中市、臺中縣、彰化縣、雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市、臺南縣、高雄縣、臺東縣、澎湖縣及金門縣等 18 個縣市已完成結案，其餘刻正積極辦理中。

策略四：加強推動住宅金融相關制度

具體措施	執行情形	辦理成效
1.積極推動開發型不動產（包含都市更新）之證券化	行政院金融監督管理委員會配合「不動產證券化條例」之修正，已陸續完成「受託機構私募不動產投資信託或資產信託受益證券投資說明書應行記載事項準則」、「受託機構募集不動產投資信託或資產信託受益證券公開說明書應行記載事項準則」、「不動產證券化條例施行細則」、「募集或私募不動產投資信託基金投資於開發型不動產投資信託基金投資於開發型不動產或不動產相關權利之比率上限規定」等 5 項授權子法之修正，並核定中華民國信託業商業同業公會所定「安排機構之資格條件及應受規範」、「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」、「受託機構募集不動產投資信託基金定型化契約範本」、「不動產資產信託定型化契約範本」、「信託業辦理不動產投資信託暨不動產資產信託受益證券之行銷、訂約、資訊揭露及風險管理應行注意事項」、「信託業受託辦理不動產投資信託暨不動產資產信託之內部控制與稽核制度應行注意事項」等 6 項規範。	1. 「不動產證券化條例」於 98 年 1 月 21 日經總統公布施行，本會業配合完成修正或核定 11 項授權規定增修作業。 2. 目前尚無開發型不動產證券化申請案。
2.現行住宅補貼制度與保證保險制度成本效益比較分析研究	本案於 99 年 11 月 26 日召開期末報告審查會議，該期末報告書審查通過。	本研究案之分析結果，可供政策決定之參考。

策略五：保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性

具體措施	執行情形	辦理成效
1. 研訂相關法令，以保障弱勢者承租購住宅不受歧視	1. 營建署委外研訂社會住宅相關子法之委託服務案，業已於 99 年 8 月 23 日結案。 2. 本案所需經費經立法院通過為 150 萬元整（屬公務預算，決標經費為 148 萬元），辦理項目如下： (1) 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（住宅法草案第 22 條）。 (2) 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法（住宅法草案第 31 條）。 (3) 社會住宅之設施設備項目（住宅法草案第 34 條）。 (4) 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法（住宅法草案第 36 條）。 (5) 民間興辦社會住宅之接管辦法（住宅法草案第 37 條）。 3. 本案結案報告並已提供本署住宅法（草案）主辦單位參考。至合宜住宅或社會住宅等適合弱勢者居住之住宅開發及相關配套法令，則非本組主辦。	完成以下住宅法（草案）子法之初步研擬： (1) 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（住宅法草案第 22 條）。 (2) 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法（住宅法草案第 31 條）。 (3) 社會住宅之設施設備項目（住宅法草案第 34 條）。 (4) 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法（住宅法草案第 36 條）。 (5) 民間興辦社會住宅之接管辦法（住宅法草案第 37 條）。
2. 鼓勵私部門及第三部門提供適合弱勢者承租或承購之住宅租售資訊。	目前住宅法草案尚在研擬中，另不動產價格 e 點通網站公布之租金資訊，係由崔媽媽基金會之社區生活資訊網提供，期藉此達成租金透明化、活化租賃市場之效。	持續辦理中。

策略六：鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅

具體措施	執行情形	辦理成效
1.研訂無障礙住宅之設計規範，並訂定新建或修建無障礙住宅之相關獎勵制度，以鼓勵民間開發無障礙住宅。	1. 辦理友善住宅評選活動。 2. 辦理友善建築標誌徵選。	1. 辦理 2010 友善建築評選，計有 18 件獲得友善住宅獎，其中有 6 件為特優友善住宅。除頒獎表揚外，並編印專輯，藉以宣導友善建築理念。 3. 完成友善建築標誌徵選，參選者計有 547 件，評選出最優者作為友善建築之標誌。

計畫目標二、建立公平效率之住宅補貼制度

策略一：針對國民的弱勢狀況，提供適切多元的住宅補貼措施或行政

協助措施

具體措施	執行情形	辦理成效
1.統整各部會各類住宅年度計畫之預算、優惠貸款方案之辦理戶數、優惠利率、補貼額度及辦理時程。	內政部於99年6月22日辦理受理公告，於99年7月5日至99年8月13日受理民眾申請；計畫辦理購置住宅貸款利息補貼1萬戶，修繕住宅貸款利息補貼5千戶及租金補貼2萬4千戶。	99年度住宅補貼受理件數概估租金補貼約4萬5千餘戶，購置住宅貸款利息補貼約6千餘戶，修繕住宅貸款利息補貼約2千1百餘戶。
2.賡續辦理各部會之住宅業務。	一、台灣省輔助人民自購、原住民之貸款業務： 1. 台灣省輔助人民自購國宅貸款：99年1月至11月政府補貼息支出為166,712千元。 2. 輔助原住民建購、修繕貸款：99年1月至11月政府補貼息支出為37,646千元。 二、配合行政院核定「住宅相關基金整併計畫」，自97年度起承接原公務人員住宅及福利委員會辦理中央公教住宅貸款及國防部辦理之國軍官兵購置住宅貸款業務相關業務： 1. 原「國軍官兵購置住宅貸款基金」，資產總額約337億元，及「中央公教人員購置住宅基金」，資產總額約512億元移撥併入「住宅基金」 2. 賡續辦理以前年度「國軍官兵購置住宅貸款」14,202戶及「中央公教人員購置住宅」31,743戶(政府自有資金部分27,737戶，銀行資金部分4,006戶)購置住宅貸款業務，包括辦理本金回收、利息及違約金收取、逾欠催收、轉銷呆帳、委辦銀行手續費及補貼息核撥、相關法	1. 台灣省輔助人民自購國宅貸款：輔助人民自行購置自用住宅，安定國民生活，本年度受惠戶數約為2萬8千餘戶。 2. 輔助原住民建購、修繕貸款：輔導原住民建購、修繕住宅，解決現階段原住民住宅問題，本年度受惠戶數約為2千6百餘戶。 3. 國軍官兵購置貸款戶數截至99.11.30止尚有貸款14,202戶，自97年1月1日起共收回本金約63億元，利息約7億元，違約金約128萬元，合計約70億元。 4. 中央公務人員購置住宅貸款截至99.11.30止尚有貸款或補貼者計31,743戶(政府自有資金部分27,737戶，銀行資金部分4,006戶)，自97年1月1日起共收回本金約129億元，利息

具體措施	執行情形	辦理成效
	規釋疑及其他綜合業務等事宜。 3. 辦理舊制老舊眷村改建工程業務，包括預算編列、住宅基金代墊工程款之回收、餘屋修繕管理費等撥款事宜。 三、承接原行政院勞工委員會辦理輔助勞工建購及修繕住宅貸款利息補貼業務（包括查核銀行辦理補助勞工住宅貸款業務、補貼利息系統之招商與管理維護及撥款、辦理勞工住宅貸款貸放款呆帳逐案審查事宜、陳情案件處理等業務）。	約 12 億元，違約金約 1 千 5 百萬元，合計約 142 億元。 5. 95 年度以前勞委會已核定之輔助勞工建購及修繕住宅業務貸款戶約 137 戶，自 97 年度起由本署廣續辦理該項利息補貼。截至 99.11.30 止，撥付補貼息計約 10 億 8,300 萬元。
3.加強待售國民住宅辦理出租。	1. 提供待售國宅供弱勢等家庭承租國宅（包括身心障礙者、原住民、低收入戶、榮民、失業勞工、家暴受害者等）。 2. 辦理機關學校承租國宅及店舖。	截至 99 年 11 月 30 日止 99 年出租國宅戶數： 基隆市 1 戶、台中市 24 戶、臺南市 263 戶、桃園縣 48 戶、台中縣 9 戶、彰化縣 6 戶、高雄縣 20 戶等縣市共計 371 戶。
4.針對中低所得國民購置住宅及修繕住宅，政府以招標或議定利率方式，協調金融機構提供較低且穩定利率之資金。	為提高中低所得國民購置住宅及修繕住宅貸款之普遍性及便利性，99 年度承辦金融機構之徵選方式，比照 98 年度辦理方式，採函詢全國金融機構承辦意願辦理。	本貸款之承辦金融機構由目前為 159 家，與承辦金融機構之議定利率按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率，加 0.9 計算機動調整。

策略二：建立公平的申請條件及查核機制

具體措施	執行情形	辦理成效
1.檢討分析受補貼弱勢者申請條件之定期查	已於 98 年度辦理「98 年度住宅補貼查核督導計畫」。	對於接受住宅補貼者擁有第二戶住宅或家庭年收入不符規定者，已停止補貼

具體措施	執行情形	辦理成效
核機制，以利住宅補貼資源之公平及效率運用。		並追繳溢領金額。
2.檢討分析研究建立政府住宅補貼項目之實際受益人之屬性統計機制。	已完成住宅補貼受益人之屬性統計機制。	
3.研訂相關法令，規定住宅補貼相關措施，受補貼者之住宅須達最低居住水準。	98年度「住宅法施行細則及相關補助辦法研訂」委辦案已辦理完成。	

策略三：鼓勵私部門及第三部門開發經營適合弱勢者居住之住宅

具體措施	執行情形	辦理成效
1. 研訂相關法令，鼓勵民間興辦適合弱勢者居住之住宅。	1. 營建署委外研訂社會住宅相關子法之委託服務案，業已於99年8月23日結案。 2. 本案所需經費經立法院通過為150萬元整（屬公務預算，決標經費為148萬元），辦理項目如下： (1) 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（住宅法草案第22條）。 (2) 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法（住宅法草案第31條）。 (3) 社會住宅之設施設備項目（住宅法草案第34條）。 (4) 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法（住宅法草案第36條）。 (5) 民間興辦社會住宅之接管辦法（住宅法草案第37條）。 3. 本案結案報告並已提供本署住宅法（草案）主辦單位參考。至合宜住宅或社會住宅等適合弱勢者居住之住宅開發及相關配套法令，則非本組主辦。	完成以下住宅法（草案）子法之初步研擬： (1) 民間興辦社會住宅之申請及變更辦法（住宅法草案第22條）。 (2) 政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法（住宅法草案第31條）。 (3) 社會住宅之設施設備項目（住宅法草案第34條）。 (4) 社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法（住宅法草案第36條）。 (5) 民間興辦社會住宅之接管辦法（住宅法草案第37條）。
2. 研訂相關法令，以提供公有非公用土地的土地上權、無障礙設施及公用服務設施之相關獎勵或土地變更及取得等方式，鼓勵私部門及第三部門開		同具體措施一。

具體措施	執行情形	辦理成效
發興建適合弱勢者居住之住宅。		
3.研訂相關法令，制定私部門及第三部門經營管理適合弱勢者居住之住宅之相關機制。		同具體措施一。
4.協調提供中長期資金、貸款信用保證或金融機構提供穩定利率之貸款，減輕適合弱勢者居住之住宅開發經營所需之建築或購屋貸款利息的負擔。		由於住宅法尚未完成立法，因此本措施尚無執行依據。未來住宅法完成立法後，將協調提供中長期資金、貸款信用保證或金融機構提供穩定利率之貸款。

策略四：鼓勵失能者在宅照顧及多元住宅形式照顧

具體措施	執行情形	辦理成效
1. 鼓勵提供老人、身心障礙者多元住宅形式的照顧，如團體之家、支持型家園、社區家園、照顧住宅等，以取代傳統、大型、二十四小時住宿型機構形式的照顧。	一、 1. 96 年函頒「失智症老人團體家屋試辦計畫」，自 96 年 1 月 1 日至 98 年 12 月 31 日試辦 3 年，結合民間單位或老人福利機構辦理。 2. 為賡續推動本項服務模式，內政部業納入 99 年度補助項目基準賡續辦理。 二、99 年度賡續補助身心障礙福利機構、團體辦理成年心智障礙者社區居住與生活服務計畫，以組成專業服務團隊方式，協助心智障礙者居住生活於社區一般住宅中，居住單位之規模為 6 人以下，提供心智障礙者非機構式之居住服務。	1. 截至目前為止計補助財團法人台北市中國基督教靈糧堂世界佈道會士林靈糧堂、財團法人私立天主教中華聖母社會福利慈善事業基金會、社團法人台中市社會關懷服務協會、財團法人愚人之友社會福利慈善事業基金會等 4 單位共成立 7 個照顧單元，每個照顧單元最多服務 9 人，計可照顧 62 人，現階段實際照顧人數計 35 人。 2. 99 年度補助 28 個身障機構、團體辦理，提供 38 個居住服務單位，受益人數 224 人。
2. 鼓勵提供失能者日間照護、居家照護等服務，以提昇失能者在宅照顧品質。	1. 自 97 年度起，本項服務措施已納入我國長期照顧十年計畫「照顧服務」範疇辦理，依服務對象之失能程度核給不同補助額度。 2. 日間照顧為長期照顧服務計畫之重點推展業務，本部自 97 年度起，亦結合中華民國老人福利推動聯盟及專家學者組成輔導小組，實地輔導有意願辦理之民間單位，進行實地空間規劃及軟體營運之專業協助，97 年進行 15 個單位空間輔導工作、98 年進行 37 個單位空間輔導工作及 7 個單位 17 次之營運輔導。99 年截至 9 月底為止進行 29 個單位空間輔導工作	1. 99 年度截至 9 月 30 日止，各縣市辦理居家服務結合單位共計 130 個，服務人數合計 2 萬 6,618 人；失能型及失智症日間照顧服務提供單位計有 55 個，共服務 712 人。目前尚未有日間照顧服務：共計 5 縣市，含苗栗縣、嘉義縣、金門縣、連江縣、臺南縣，預計至 99 年底，除連江縣外，其餘 4 個縣市失能型日間照顧服務皆能開辦。

具體措施	執行情形	辦理成效
	及 3 個單位之營運輔導。	
	依據護理人員法 23 條之一規定：直轄市、縣（市）主關機關對轄區內護理機構業務，應定期實施督導考核。另依據護理人員法施行細則第 17 條：直轄市或縣（市）主關機關依規定辦理護理機構業務督導考核，應訂定計畫實施，每年至少辦理一次。 爰此，衛生署 99 年共補助 23 縣（市）衛生局辦理護理機構輔導、加強查核，以提升護理機構照護品質，並督導 505 家居家護理所，提供可近性之服務。	

策略五：建立災後住宅復原重建輔助機制

具體措施	執行情形	辦理成效
檢討住宅復原重建有關緊急安置臨時住宅供應、住宅修繕補強補貼、重建融資補貼及安置災民適合弱勢者居住之住宅供給之輔助機制，納入住宅法規範。		1. 住宅法草案已將災民列為社會經濟弱勢，故未來可申請社會住宅。 2. 至於災害住宅重建、修繕補貼、臨時住宅安置等應回歸災害防救法等相關規定辦理。

計畫目標三、提昇居住環境品質

策略一：改善個別住宅品質

具體措施	執行情形	辦理成效
1. 依照社會狀況、經濟水準及民眾需求訂定最低居住水準。	97 年度已完成「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案。	
2. 協助民間對於海砂屋、輻射屋及因天然災害以致不適居住之住宅，進行更新。	1. 清查列為海砂屋、輻射屋及因天然災害以致不適居住之住宅。符合更新單元劃定基準之區域，協助劃定為都市更新地區，並輔導辦理更新改建事宜。 2. 各直轄市、縣(市)政府訂定該直轄市、縣(市)之高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例，以協助重建。	各縣市持續辦理。
3. 積極推動都市更新之重建、整建及維護，並建立示範案例。	1. 加速推動政府為主都市更新案。 2. 輔導民間都市更新案實施。 3. 辦理推廣及教育訓練，包括辦理政策、法令及實務訓練講習會，以及國際研討會。 4. 建立老舊建築物整建維護示範案例。	1. 推動 99 年 11 月 16 日行政院核定之「都市更新產業行動計畫」。 2. 政府為主都市更新案： (1) 本署自 94 年迄今，擇定 145 處優先更新單元進行都市更新事業，99 年底已完成 41 處前置作業。其中由相關機關(構)實施或民間整合實施者共計有 25 處，政府機關辦理招商投資者計有 35 處更新單元，其餘 85 處刻正辦理都市計畫變更、都市更新計畫擬訂等前置作業。 (2) 98 年度「中央都市更新基金管理會」業通過投資新竹後火車站、台中縣豐原火車站周邊及台南市中國城等 3 件都市更新案，金

具體措施	執行情形	辦理成效
		額總計 6,822 萬元。 3. 民間為主都市更新案，已核定實施 245 案，99 年度至 11 月底止已輔導核定實施者 20 案。 4. 99 年共舉辦 4 場「都市更新法令政策講習會」、4 場都市更新實務班及 1 場都市更新研習會，合計約 1,350 人次參與。99 年度共舉行 4 梯次國內招商說明會及 2 梯次國際招商說明會，招商說明總案件共 12 案。 5. 99 年預計完成 161 件補助老舊建築物辦理建物拉皮示範案例。
4. 研訂住宅性能評估制度，藉由住宅各項性能之等級標示，以帶動住宅建設品質的提昇。	1. 持續辦理推動新建住宅性能評估制度試辦，及制度之檢討修正。 2. 研訂既有住宅性能評估草案，並進行案例試評。	1. 完成 3 件新建住宅性能評估試辦，計 652 戶；藉由志願申請作法，引導廠商自發性追求較高之產品水準，提升住宅環境品質。 2. 在新建住宅之評估內容部份，增列住宅漏水潛勢評估，使評估內容更為完備。 3. 完成既有住宅性能評估草案，並進行實際案例試評及檢討修正，以作為日後推動之依據。
5. 研發物業管理服務業產業結構暨支援資訊服務系統。	97 年度已完成研擬物業管理服務業法(草案)研究。	推動物業管理服務產業相關制度之法制化。
6. 推動優良公寓大廈或住宅社		各縣市政府經常性辦理，並定期舉辦公寓大廈相關法令教育訓練。

具體措施	執行情形	辦理成效
區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證。		
7.研究建立適合各年齡層人士及身心障礙者居住之通用性住宅設計手冊	辦理通用化住宅規劃設計研究及無障礙衛浴設備標準之研究。	1. 完成國內外住宅通用化規劃設計相關文獻資料蒐集分析，並提出住宅通用化設計之技術方法及手冊建議。 2. 完成無障礙衛浴設備標準研訂建議，作為辦理後續驗證之依據。
8.研訂相關法令，建立公寓大廈外牆修繕及美化之獎勵制度。		99 年預計完成 161 件補助老舊建築物辦理建物拉皮示範案例。
9.針對住宅易於發生之意外災害如：意外墜樓，研擬相關預防措施及對策，以維護住宅安全。		建築技術規則建築設計施工編第 38 條及第 45 條分別於 96/5/24 及 7/2 修正發布，修正建築物欄杆高度及鏤空規定及建築物窗台設置規定。
10.針對住宅易於發生之意外災害如：瓦斯外洩，研擬相關	1. 落實液化石油氣容器檢驗制度，並持續要求及查察 35 家液化石油氣容器檢驗場落實檢驗工作。 2. 持續加強國內液化石油氣分裝場所 119 家、分銷商 3,377 家	1. 99 年 1 至 11 月檢查液化石油氣容器檢驗場計 633 件次，並取締違規 68 件次；另 99 年度共核發液化石油氣容器檢驗合格標示卡 384 萬 2,088 張。

具體措施	執行情形	辦理成效
預防措施及對策，以維護住宅安全。	等場所之逾期容器及超量儲存違規情事之取締。 3. 督導各直轄市、縣（市）消防局依據「燃氣熱水器及其配管承裝業管理辦法」及「直轄市縣市政府辦理燃氣熱水器承裝業管理作業要點」等規定，受理承裝業營業登記之申請、變更、撤銷與廢止及技術士之僱用等事項，並應依內政部 96 年 12 月 4 日函頒「加強燃氣熱水器及其配管承裝業督導計畫」，督屬加強查察管理，以落實燃氣熱水器及其配管之承裝業管理制度及技術士專業證照制度。並製作「瓦斯保安秘笈」手冊及防災宣導短片，透過電視媒體、廣播、電子看板等媒體通路，及結合村里長（幹事）、婦女防火宣導隊、志工體系等系統擴大宣導，教導民眾如何防範一氧化碳中毒，以維護居家安全。 4. 97 年 10 月起至 99 年計補助 11,179 戶（99 年度為 5,908 戶），有一氧化碳中毒潛勢住家，完成熱水器遷移或更換。100 年起每年編列預算持續補助。 5. 推動「內政部 99 年度防範一氧化碳中毒居家訪視宣導計畫」自 99 年 10 月 1 日至 100 年 3 月 31 日，請各直轄市、縣（市）政府派員至全國 780 萬餘戶居家全面進行訪視，如有發現一氧化碳中毒潛勢，立即勸導民眾自行改善。	2. 99 年 1 至 11 月檢查液化石油氣分裝場及分銷商等場所計 4 萬 1,689 件次，並取締違規 969 件次。 3. 一氧化碳中毒發生件數及死亡人數，由 93 年度之 200 件 33 人降至 99 年 11 月止 42 件 14 人，顯見宣導措施已獲實質績效。

策略二：改善社區環境品質

具體措施	執行情形	辦理成效
1. 鼓勵社區(部落)繪製安全檢測地圖,找出治安死角,並透過社區(部落)安全會議之討論,尋求解決方案,例如加裝路燈或監視器、加強守望相助巡守工作等等。	一、99 年上半年度計補助 369 個治安社區,每社區補助新臺幣 11 萬 5 千元整,並於 99 年 3 月 5 日以台內警字第 09908703951 號函核定補助在案。 二、99 年下半年度計補助 369 個治安社區,每社區補助新臺幣 11 萬 5 千元整,並於 99 年 9 月 6 日以台內警字第 09908717591 號函核定補助在案。	99 年度全年計補助 738 個治安社區,達成既定工作目標。
2. 加強社區(部落)營造人才培育工作,另透過社區(部落)藝文活動之辦理,凝聚居民情感及共識,奠定社區(部落)發展之基礎。	1. 輔導各縣市政府成立社區營造推動委員會、社區營造中心、訂立社區營造點徵選辦法、辦理各類人才培育課程、辦理基層行政人員社造概念課程等。 2. 透過 25 縣市政府及社造中心實際輔導社區提案,以社區影像、劇場、文史調查等媒介,透過參與式工作坊、相關專業課程安排,共同討論社區事務,凝聚社區共識。	1. 補助各縣市政府辦理社區營造人才培育課程 1,351 場次,培育社區人才超過 2 萬人次、63 處社區推動社區劇場、113 處社區執行影像紀錄、計有 250 位青年返鄉參與,厚植社區發展基礎。(截至 99 年 11 月底) 2. 另透過本會社區營造獎助須知補助 423 案社區計畫,截至目前已辦理活動超過 200 場次,參與人次達 10 萬以上。 3. 輔導規劃社區深度文化之旅路線,展現社區特

具體措施	執行情形	辦理成效
		色及社造成果，本年度共規劃 112 條路線、培育 797 人次導覽人員，協助社區永續發展。
3. 宣導社區（部落）資源回收再利用觀念，推動垃圾強制分類。	1. 持續督導各縣市加強宣導社區推動垃圾分類與資源回收工作及稽查。 2. 持續透過各縣市輔導及補助社區資源回收宣導活動及資源回收設施等經費，以提昇資源回收成效。	依環保署統計表 99 年 1 月至 9 月資料顯示社區、學校機關團體之資源回收量達 184 萬噸，較 98 年同期 165 萬噸增加 19 萬噸，提昇 11.5%。
4. 鼓勵社區（部落）成立環保志工隊，進行環境整理及維護工作。	各地環保志工隊持續於社區進行環境維護或環保工作。	截至目前，直轄市及縣市環保志工隊已達 1,742 隊於全國各地進行環境維護、髒亂點及小廣告清除、綠美化、資源回收及廚餘堆肥等環保工作。
5. 鼓勵第三部門辦理公寓大廈管理組織或社區（部落）組織運作之專業服務及諮詢。	藉由第三部門舉辦相關講習宣導活動，提供各公寓大廈及社區，於政府之外，提供有關組織運作及管理事務之專業諮詢服務，本組 99 年度公寓大廈及社區管理維護宣導工作業務費項下，編列 20 萬 4 千元整，以鼓勵第三部門（公寓大廈有關機關、團體）舉辦相關講習活動或說明會，透過與民眾面對面的溝通方式，協助政府宣導落實公寓大廈管理法令及相關政策。	營建署 99 年度補助機構、團體有關公寓大廈相關活動計有 4 場，透過活動舉辦與經驗分享，宣導落實公寓大廈管理條例，輔導公寓大廈管理委員會優良運作之服務及諮詢，或於會場宣導公寓大廈相關法令。
6. 增訂都市設計審議制度之法律依據於都市計畫	「都市計畫法部分條文修正草案」經立法院內政及民族委員會審查完竣，惟未能於第 6 屆委員任期內審議完竣，依法退回。本署將併同其他修法事項檢討都市	未完成都市計畫法全面修正前，為利各直轄市、縣市政府辦理都市設計之審議，提昇都市設計審議效率、縮短審議時程，並考量修法進度，營建署

具體措施	執行情形	辦理成效
法中。	計畫法，並納入都市設計審議制度，俟完成修法草案後，循程序送請立法院審議。	業於 97 年 8 月 25 日先行頒布「都市設計審議作業注意事項」，並函請各直轄市、縣(市)政府遵照辦理。前開作業審議注意事項頒布實施後，已大幅降低都市設計審議衍生之爭議，有助於都市設計審議作業之運作。
7. 加強違反建築、公寓大廈及都市計畫等相關法規致影響居住環境事件之管理與改善。		各縣市政府因違反都市計畫法、建築法及公寓大廈管理等相關法規致影響居住環境事件，皆加強查處並令其改善。
8. 加強清查閒置而有影響城鄉景觀或地方治安之老舊住宅，俾協助依相關規定加以改善。		98 年度計有 18 縣市從都市更新業務、社區環境品質、城鄉風貌、閒置空間再生等計畫進行處理。

策略三：推動無障礙的住宅及社區環境

具體措施	執行情形	辦理成效
1. 研究舊有住宅無障礙化之可行性。	針對舊有住宅無障礙化之改善技術進行研究。	1. 提出住宅垂直動線改善之法令修正建議，作為法令修正之參考。 2. 提出舊有住宅無障礙改善之技術方法及手冊建議。
2. 研訂相關法令，營造住宅社區（部落）無障礙空間。		98 年已委請廠商就無障礙住宅設計基準及獎勵辦法子法研擬作業。俟住宅法完成立法施行後，有關無障礙住宅設計基準及獎勵辦法，將由中央建築主管機關循法制程序辦理相關辦法訂定作業。

（二）依整體住宅政策實施方案管制考核規定，於 99 年 3 月 12 日將 98 年該方案執行情形與辦理成效彙整資料函報行政院，並依 99 年 4 月 1 日行政院函示意見，研處情形如下表：

行政院意見	本部研處情形
一、有關來函說明二：「為落實方案整體執行情形管制與評估，請針對前一（97）年度尚未辦理完成部分進行追蹤（如研訂住宅法部分）及整體執行效益檢討分析。」。	1. 有關前一（97）年度尚未辦理完成部分進行追蹤乙節，將依示積極辦理。 2. 由於鈞院 96 年 11 月 21 日核定「整體住宅政策實施方案」中並無具體效益評估指標，且該方案中之工作項目多屬各部會經常性業務，因此尚無法針對整體執行效益進行檢討分析。
二、有關來函說明三：「計畫目標一『健全住宅市場』策略一具體措施 2、策略二具體措施 4、策略四具體措施 2 及計畫目標一『健全住宅市場』策略三具體措施 3 皆於 98 年第 4 季完成簽約或遲至 99 年 3 月方有具體作為，請主辦機關加強管理，各項年度工作項目應儘早規劃、安排，並請主管部會研訂管控機制，督促主辦機關依限辦理並提供必要的協助。」。	1. 經查鈞院所提具體措施係辦理住宅價格指數編制之研究等多項委託案，由於上開專案經費來源係本部住宅基金，而該預算於 98 年 7 月 22 日方奉華總一義字第 09800181371 號總統令公布，且部分預算遭立法院凍結，爰辦理進度落後，唯目前均已陸續完成招標並執行中。 2. 本部將函請主辦機關加強管理，各項年度工作項目應儘早規劃、安排，並請主管部會研訂管控機制，督促主辦

	機關依限辦理並提供必要的協助。
三、有關來函說明四：「計畫目標二『建立公平效率之住宅補貼制度』策略一具體措施1，98年『購置住宅貸款利息補貼』及『修繕住宅貸款利息補貼』執行率未達五成，建請建置整合性平台，以提供透明公開及單一平台之資訊，並檢討如何有效運用資源，合理調整未來各項補貼方案之配額及內容，期對社會弱勢族群提供實質幫助。」。	98年度住宅補貼，本部已建置「住宅補貼及評點查核系統」，且為有效運用補貼資源，本部每年皆參酌住宅自有率、社經狀況及執行情形，覈實檢討調整各項措施之辦理戶數、額度及住宅補貼評點基準等，將年度計畫報請鈞院核定後方實施。
四、有關來函說明五：「計畫目標三『提升居住環境品質』策略一具體措施3，未說明加強宣導及建立示範案例之辦理情形，請補列。」。	業補列如附表。
五、有關來函說明六：「計畫目標一『健全住宅市場』策略六具體措施1、計畫目標三『提升居住環境品質』策略一具體措施5及具體措施8，執行情形呈現業務未協調、整合狀況，請強化跨機關整合，加強相關機關的溝通、協調，以提升本方案整體執行成效。」。	業依示請主辦單位強化跨機關整合，並加強相關機關的溝通、協調，以提升本方案整體執行成效。

附件二、現行整體住宅政策實施方案具體措施檢討問卷調查

為檢討整體住宅政策實施方案執行成果，透過問卷調查方式，邀請住宅及不動產相關領域之專家學者就現行整體住宅政策實施方案之執行策略完整性、合宜性以及具體措施重要性、可行性以及成果認知進行調查。

（一）問卷調查方法

1.問卷調查時間

問卷調查時間為 99 年 4 月 29 日（星期四）至 99 年 5 月 13 日（四），為期兩個禮拜。

2.問卷調查方式

以透過電子信箱方式，將問卷檔案寄給住宅及不動產相關專家學者，並請專家學者將問卷填畢後回傳。

3.問卷調查對象

問卷調查對象係以住宅及不動產相關領域之專家學者為主，包括台灣大學建築與城鄉研究所、政治大學地政學系、台北大學不動產與城鄉環境學系、台北大學都市計畫研究所、成功大學都市計畫學系暨研究所、台北科技大學建築系暨建築與都市設計研究所、屏東商業技術學院不動產經營學系、逢甲大學土地管理學系、逢甲大學都市計畫與空間資源學系、銘傳大學都市規劃與防災學系、長榮大學土地管理與開發學系、朝陽科技大學建築系/建築與都市設計研究所、中國文化大學市政暨環境規劃學系、中國文化大學建築與都市計畫研究所、中華大學建築與都市計畫學系、立德大學資產管理與城市規劃學系、崑山科技大學不動產經營學系等 17 個大專院校系所。

（二）問卷調查結果

本次針對住宅相關領域學術界進行問卷調查，詳細之調查結果請參見下表。依據各專家學者就各項具體措施重要性、可行性以及執行成果認知分數，分別計算各項具體措施重要性、可行性以及執行成果認知平均值，並將各項平均值進行排序、區分為五個級距（前 20%、20%~40%、40%~60%、60%~80%以及 80%~100%），其重要性、可行

性以及執行成果認知三項級距中任兩項達前 20%者，為可繼續執行之具體措施項目，而後 20%者應檢討是否為須繼續執行之具體措施項目。

一、具體措施執行重要性、可行性、執行成果認知綜合平均值

計畫目標	執行策略	具體措施	平均	級距
計畫目標一	策略二	製作住宅資訊統計彙報。	3.94	前 20%
計畫目標一	策略二	建置「住宅及不動產資料庫」並定期發布及檢討。	3.93	前 20%
計畫目標一	策略二	擬定「住宅及不動產資訊資料庫建置實施辦法」。	3.89	前 20%
計畫目標一	策略二	辦理住宅普查。	3.82	前 20%
計畫目標一	策略三	賡續辦理台灣房地產景氣動向調查分析。	3.80	前 20%
計畫目標三	策略二	鼓勵社區(部落)繪製安全檢測地圖，找出治安死角，並透過社區(部落)安全會議之討論，尋求解決方案，例如加裝路燈或監視器、加強守望相助巡守工作等等。	3.80	前 20%
計畫目標一	策略三	辦理台灣住宅需求動向調查分析。	3.79	前 20%
計畫目標三	策略二	宣導社區(部落)資源回收再利用觀念，推動垃圾強制分類。	3.79	前 20%
計畫目標一	策略一	推廣宣導各類住宅及不動產交易定型化契約及相關法律常識。	3.75	前 20%
計畫目標一	策略二	住宅價格指數編制之研究。	3.70	前 20%
計畫目標一	策略二	成立「推動住宅及不動產資訊資料庫」整合推動小組。	3.69	20%~40%
計畫目標三	策略一	推動優良公寓大廈或社區規劃設計、施工品質及管理維護評鑑或標章認證。	3.67	20%~40%
計畫目標二	策略一	統整各部會各類住宅年度計畫之預算、優惠貸款方案之辦理戶數、優惠利率、補貼	3.66	20%~40%

計畫目標	執行策略	具體措施	平均	級距
		額度及辦理時程。		
計畫目標一	策略二	建置住宅及不動產資訊之地理資訊系統暨納入國家地理資訊系統	3.66	20%~40%
計畫目標一	策略二	公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置。	3.63	20%~40%
計畫目標一	策略六	研訂無障礙住宅之設計規範，並訂定新建或修建無障礙住宅之相關獎勵制度，以鼓勵民間開發無障礙住宅。	3.61	20%~40%
計畫目標二	策略四	鼓勵提供失能者日間、居家照護服務，提升失能者在宅照顧品質。	3.56	20%~40%
計畫目標一	策略一	繼續推動或建立建築開發、室內裝修、租屋管理、租賃資訊服務、不動產經紀等住宅相關產業及服務業評鑑制度或評選。	3.56	20%~40%
計畫目標二	策略四	鼓勵提供老人、身心障礙者多元住宅形式的照顧，如團體之家、支持型家園、社區家園、照顧住宅等，以取代傳統、大型、二十四小時住宿型機構型式的照顧。	3.54	20%~40%
計畫目標三	策略二	增訂都市設計審議制度之法源依據於都市計畫法中。	3.54	20%~40%
計畫目標一	策略三	研訂住宅年度計畫及中程計畫。	3.51	20%~40%
計畫目標二	策略二	檢討分析受補貼弱勢者申請條件之定期查核機制，以利住宅補貼資源之公平及效率運用。	3.51	20%~40%
計畫目標一	策略二	建立不動產估價影響因素調整分析模式。	3.50	40%~60%

計畫目標	執行策略	具體措施	平均	級距
計畫目標二	策略五	檢討住宅復原重建有關緊急安置臨時住宅供應、住宅修繕補強補貼、重建融資補貼及安置災民適合弱勢者居住之住宅供給之輔助機制，納入住宅法規範。	3.50	40%~60%
計畫目標三	策略二	鼓勵社區(部落)成立環保志工隊，進行環境整理及維護工作。	3.47	40%~60%
計畫目標一	策略五	研訂相關法令，以保障弱勢者承購住宅不受歧視。	3.45	40%~60%
計畫目標二	策略一	加強待售國民住宅辦理出租。	3.45	40%~60%
計畫目標二	策略一	針對中低所得國民購置住宅及修繕住宅，政府以招標或議定利率方式，協調金融機構提供較低且穩定利率之資金。	3.45	40%~60%
計畫目標二	策略二	研訂相關法令，規定住宅補貼相關措施，受補貼者之住宅需達最低居住水準。	3.43	40%~60%
計畫目標二	策略三	協調提供中長期資金、貸款信用保證或金融機構提供穩定利率之貸款，減輕適合弱勢者居住之住宅開發經營所需之建築或購屋貸款利息之負擔。	3.43	40%~60%
計畫目標三	策略二	加強違反建築、公寓大廈及都市計畫等相關法規致影響居住環境事件管理與改善。	3.43	40%~60%
計畫目標一	策略一	研究推動租賃住宅管理及服務產業，提昇租賃住宅市場專業化之可行性。	3.42	40%~60%
計畫目標一	策略二	建立長期推估空屋資訊暨查核機制之研究。	3.36	40%~60%
計畫目標三	策略一	研訂相關法令，建立公寓大	3.35	40%~60%

計畫目標	執行策略	具體措施	平均	級距
		廈外牆修繕及美化之獎勵制度。		
計畫目標三	策略一	針對住宅易於發生之意外災害，如：意外墜樓，研擬相關預防措施及對策，以維護住宅安全。	3.35	40%~60%
計畫目標二	策略二	檢討分析研究建立政府住宅補貼項目之實際受益人之屬性統計機制。	3.34	40%~60%
計畫目標一	策略三	補助地方政府規劃住宅年度及中程計畫。	3.33	60%~80%
計畫目標一	策略五	鼓勵私部門及第三部門提供適合弱勢者承租或承購之住宅租售資訊。	3.32	60%~80%
計畫目標二	策略一	賡續辦理各部會之住宅業務。	3.31	60%~80%
計畫目標三	策略一	積極推動都市更新之重建、整建及維護，並建立示範案例。	3.31	60%~80%
計畫目標三	策略一	針對住宅易於發生之意外災害，研擬相關預防措施及對策。	3.31	60%~80%
計畫目標三	策略二	加強社區(部落)營造人才培育工作，另透過社區(部落)藝文活動之辦理，凝聚居民情感及共識，奠定社區(部落)發展之基礎。	3.29	60%~80%
計畫目標三	策略三	研訂相關法令，營造住宅社區(部落)無障礙空間。	3.28	60%~80%
計畫目標三	策略一	協助民間對於海砂屋、輻射屋及因天然災害以致不適居住之住宅，進行更新。	3.27	60%~80%
計畫目標一	策略二	房價負擔能力計算方式與國際各國比較。	3.27	60%~80%
計畫目標二	策略三	研訂相關法令，鼓勵民間興辦適合弱勢者居住之住宅。	3.24	60%~80%

計畫目標	執行策略	具體措施	平均	級距
計畫目標一	策略二	擬訂補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統之評選方案與辦法。	3.24	60%~80%
計畫目標一	策略二	甄選與補助地方政府建置住宅及不動產資訊。	3.24	60%~80%
計畫目標二	策略三	研訂相關法令，制定私部門及第三部門經營管理適合弱勢者居住之住宅相關機制。	3.23	60%~80%
計畫目標三	策略二	鼓勵第三部門辦理公寓大廈管理組織或社區(部落)組織運作之專業服務及諮詢。	3.23	60%~80%
計畫目標三	策略一	研發物業管理服務業產業結構暨支援資訊服務系統。	3.23	60%~80%
計畫目標三	策略一	依照社會狀況、經濟水準及民眾需求訂定最低居住水準。	3.22	60%~80%
計畫目標三	策略一	研訂住宅性能評估制度，藉由住宅各項性能之等級標示，以帶動住宅建設品質提昇。	3.21	60%~80%
計畫目標一	策略二	研訂法令鼓勵公益團體及學術機構辦理非營利性住宅資訊服務。	3.19	80%~100%
計畫目標三	策略二	加強清查閒置而有影響城鄉景觀或地方治安隻老舊住宅，俾協助依相關規定加以改善。	3.19	80%~100%
計畫目標二	策略三	研訂相關法令，以提供公有非公用土地之地上權、無障礙設施及公用服務設施之相關獎勵或土地變更及取得等方式，鼓勵私部門及第三部門開發興建適合弱勢者居住之住宅。	3.19	80%~100%
計畫目標三	策略一	研究建立適合各年齡層人士及身心障礙者居住之通用性	3.19	80%~100%

計畫目標	執行策略	具體措施	平均	級距
		住宅設計手冊。		
計畫目標一	策略四	積極推動開發型不動產（包含都市更新之證券化）。	3.18	80%~100%
計畫目標一	策略二	成立「補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統」評選小組。	3.16	80%~100%
計畫目標一	策略四	現行住宅補貼制度與保證保險制度成本效益比較分析研究。	3.15	80%~100%
計畫目標一	策略二	補助地方政府辦理住宅及不動產資訊系統成果展。	3.05	80%~100%
計畫目標三	策略三	研究舊有住宅無障礙化之可行性。	2.98	80%~100%

二、具體措施執行重要性、可行性、執行成果認知

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
計畫目標一	策略一	研究推動租賃住宅管理及服務產業，提昇租賃住宅市場專業化之可行性。	4.17	20%~40%	3.61	60%~80%	2.47	60%~80%
計畫目標一	策略一	推廣宣導各類住宅及不動產交易定型化契約及相關法律常識。	4.31	前 20%	4	20%~40%	2.94	20%~40%
計畫目標一	策略一	繼續推動或建立建築開發、室內裝修、租屋管理、租賃資訊服務、不動產經紀等住宅相關產業及服務業之評鑑制度或評選活動。	4.06	40%~60%	3.83	20%~40%	2.78	40%~60%
計畫目標一	策略二	公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置。	4.39	前 20%	3.72	40%~60%	2.78	40%~60%
計畫目標一	策略二	成立「推動住宅及不動產資訊資料庫」整合推動小組。	4.08	40%~60%	3.97	20%~40%	3.03	前 20%
計畫目標二	策略二	成立「補助地方政府建置住宅及不動產資訊	3.5	80%~100%	3.64	60%~80%	2.33	80%~100%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
標一		系統」評選小組。						
計畫目標一	策略二	住宅價格指數編制之研究。	4.14	20%~40%	3.86	20%~40%	3.11	前 20%
計畫目標一	策略二	房價負擔能力計算方式與國際各國比較。	3.58	80%~100%	3.58	60%~80%	2.64	40%~60%
計畫目標一	策略二	建立不動產估價影響因素調整分析模式。	3.94	40%~60%	3.64	60%~80%	2.92	20%~40%
計畫目標一	策略二	建立長期推估空屋資訊暨查核機制之研究。	3.81	60%~80%	3.56	60%~80%	2.72	40%~60%
計畫目標一	策略二	建置「住宅及不動產資料庫」並定期發布及檢討。	4.56	前 20%	4.22	前 20%	3	20%~40%
計畫目標一	策略二	建置住宅及不動產資訊之地理資訊系統暨納入國家地理資訊系統	4.17	20%~40%	3.94	20%~40%	2.86	20%~40%
計畫目標一	策略二	研訂法令鼓勵公益團體及學	3.69	80%~100%	3.5	80%~100%	2.39	60%~80%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
目標一	二	術機構辦理非營利性住宅資訊服務。						
計畫目標一	策略二	補助地方政府辦理住宅及不動產資訊系統成果展。	3.25	80%~100%	3.58	60%~80%	2.31	80%~100%
計畫目標一	策略二	甄選與補助地方政府建置住宅及不動產資訊。	3.69	80%~100%	3.53	80%~100%	2.5	60%~80%
計畫目標一	策略二	製作住宅資訊統計彙報。	4.22	20%~40%	4.19	前 20%	3.42	前 20%
計畫目標一	策略二	辦理住宅普查。	4.47	前 20%	4.03	前 20%	2.97	20%~40%
計畫目標一	策略二	擬定「住宅及不動產資訊資料庫建置實施辦法」。	4.47	前 20%	4.14	前 20%	3.06	前 20%
計畫目標一	策略二	擬訂補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統之評選方案與辦法。	3.69	80%~100%	3.53	80%~100%	2.5	60%~80%
計畫目標一	策略二	研訂住宅年度	4.06	40%~60%	3.78	40%~60%	2.69	40%~60%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
計畫目標一	略三	計畫及中程計畫。						
計畫目標一	策略三	補助地方政府規劃住宅年度及中程計畫。	3.81	60%~80%	3.64	60%~80%	2.53	60%~80%
計畫目標一	策略三	賡續辦理台灣房地產景氣動向調查分析。	4.11	20%~40%	3.97	20%~40%	3.33	前 20%
計畫目標一	策略三	辦理台灣住宅需求動向調查分析。	4.25	20%~40%	4.06	前 20%	3.06	前 20%
計畫目標一	策略五	研訂相關法令，以保障弱勢者承購住宅不受歧視。	4.31	前 20%	3.69	40%~60%	2.36	80%~100%
計畫目標一	策略五	鼓勵私部門及第三部門提供適合弱勢者承租或承購之住宅租售資訊。	4.11	20%~40%	3.53	80%~100%	2.31	80%~100%
計畫目標一	策略六	研訂無障礙住宅之設計規範，並訂定新建或修建無障礙住宅之相關獎	4.28	20%~40%	3.97	20%~40%	2.58	60%~80%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
		勵制度，以鼓勵民間開發無障礙住宅。						
計畫目標一	策略四	現行住宅補貼制度與保證保險制度成本效益比較分析。	3.44	80%~100%	3.58	60%~80%	2.42	60%~80%
計畫目標一	策略四	積極推動開發型不動產(包含都市更新之證券化)。	3.69	80%~100%	3.42	80%~100%	2.42	60%~80%
計畫目標二	策略一	加強待售國民住宅辦理出租。	3.86	60%~80%	3.75	40%~60%	2.75	40%~60%
計畫目標二	策略一	針對中低所得國民購置住宅及修繕住宅，政府以招標或議定利率方式，協調金融機構提供較低且穩定利率之資金。	4	40%~60%	3.61	60%~80%	2.75	40%~60%
計畫目標二	策略一	統整各部會各類住宅年度計畫之預算、優惠貸款方案之辦理戶數、優惠利率、補貼額度及辦理時程。	4	40%~60%	4	20%~40%	2.97	20%~40%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
計畫目標二	策略一	賡續辦理各部會之住宅業務。	3.69	80%~100%	3.58	60%~80%	2.67	40%~60%
計畫目標二	策略二	研訂相關法令，規定住宅補貼相關措施，受補貼者之住宅需達最低居住水準。	4.14	20%~40%	3.57	60%~80%	2.58	60%~80%
計畫目標二	策略二	檢討分析受補貼弱勢者申請條件之定期查核機制，以利住宅補貼資源之公平及效率運用。	4.17	20%~40%	3.69	40%~60%	2.67	40%~60%
計畫目標二	策略二	檢討分析研究建立政府住宅補貼項目之實際受益人之屬性統計機制。	3.94	40%~60%	3.54	60%~80%	2.53	60%~80%
計畫目標二	策略三	協調提供中長期資金、貸款信用保證或金融機構提供穩定利率之貸款，減輕適合弱勢者居住之住宅開發經營所需之建築或購屋貸款利息之負擔。	3.97	40%~60%	3.67	40%~60%	2.64	40%~60%
計畫目標	策略	研訂相關法	3.92	60%~80%	3.42	80%~100%	2.22	80%~100%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
計畫目標二	策略三	令，以提供公有非公用土地之地上權、無障礙設施及公用服務設施之相關獎勵或土地變更及取得等方式，鼓勵私部門及第三部門開發興建適合弱勢者居住之住宅。						
計畫目標二	策略三	研訂相關法令，制定私部門及第三部門經營管理適合弱勢者居住之住宅相關機制。	3.92	60%~80%	3.5	80%~100%	2.28	80%~100%
計畫目標二	策略三	研訂相關法令，鼓勵民間興辦適合弱勢者居住之住宅。	4.03	40%~60%	3.42	80%~100%	2.28	80%~100%
計畫目標二	策略五	檢討住宅復原重建有關緊急安置臨時住宅供應、住宅修繕補強補貼、重建融資補貼及安置災民適合弱勢者居住之住宅供給之輔助機制，納入住宅法規範。	4.17	20%~40%	3.64	60%~80%	2.69	40%~60%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
計畫目標二	策略四	鼓勵提供失能者日間、居家照護服務，提升失能者在宅照顧品質。	4.42	前 20%	3.83	20%~40%	2.44	60%~80%
計畫目標二	策略四	鼓勵提供老人、身心障礙者多元住宅形式的照顧，如團體之家、支持型家園、社區家園、照顧住宅等，以取代傳統、大型、二十四小時住宿型機構型式的照顧。	4.39	前 20%	3.78	40%~60%	2.44	60%~80%
計畫目標三	策略一	依照社會狀況、經濟水準及民眾需求訂定最低居住水準。	3.89	60%~80%	3.39	80%~100%	2.39	60%~80%
計畫目標三	策略一	協助民間對於海砂屋、輻射屋及因天然災害以致不適居住之住宅，進行更新。	3.97	40%~60%	3.42	80%~100%	2.42	60%~80%
計畫目標三	策略一	研究建立適合各年齡層人士及身心障礙者居住之通用性住宅設計手冊。	3.56	80%~100%	3.61	60%~80%	2.39	60%~80%
計畫目標	策略	研訂住宅性能評估制度，藉由	3.72	60%~80%	3.56	60%~80%	2.36	80%~100%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
目標三	一	住宅各項性能之等級標示，以帶動住宅建設品質的提昇。						
計畫目標三	策略一	研訂相關法令，建立公寓大廈外牆修繕及美化之獎勵制度。	3.58	80%~100%	3.67	40%~60%	2.81	20%~40%
計畫目標三	策略一	研發物業管理服務業產業結構暨支援資訊服務系統。	3.69	80%~100%	3.69	40%~60%	2.31	80%~100%
計畫目標三	策略一	針對住宅易於發生之意外災害，如：意外墜樓，研擬相關預防措施及對策，以維護住宅安全。	3.81	60%~80%	3.72	40%~60%	2.53	60%~80%
計畫目標三	策略一	針對住宅易於發生之意外災害，研擬相關預防措施及對策。	3.69	80%~100%	3.72	40%~60%	2.53	60%~80%
計畫目標三	策略一	推動優良公寓大廈或住宅社區規劃設計、施工品質及管理維護之評鑑或標章認證。	3.94	40%~60%	4.03	前 20%	3.03	前 20%
計畫	策略	積極推動都市更新之重建、整	3.75	60%~80%	3.44	80%~100%	2.75	40%~60%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
目標三	一	建及維護，並建立示範案例。						
計畫目標三	策略二	加強社區(部落)營造人才培育工作，另透過社區(部落)藝文活動之辦理，凝聚居民情感及共識，奠定社區(部落)發展之基礎。	3.69	80%~100%	3.5	80%~100%	2.69	40%~60%
計畫目標三	策略二	加強清查閒置而有影響城鄉景觀或地方治安隻老舊住宅，俾協助依相關規定加以改善。	3.97	40%~60%	3.42	80%~100%	2.19	80%~100%
計畫目標三	策略二	加強違反建築、公寓大廈及都市計畫等相關法規致影響居住環境事件之管理與改善。	4.36	前 20%	3.64	60%~80%	2.28	80%~100%
計畫目標三	策略二	宣導社區(部落)資源回收再利用觀念，推動垃圾強制分類。	4.11	20%~40%	3.94	20%~40%	3.31	前 20%
計畫目標	策略二	鼓勵社區(部落)成立環保志工隊，進行環境整理及維護工作。	3.81	60%~80%	3.78	40%~60%	2.83	20%~40%

計畫目標	執行策略	具體措施	重要性分數 (1~5 分)		可行性分數 (1~5 分)		執行成果 認知分數 (1~5 分)	
三								
計畫目標三	策略二	鼓勵社區(部落)繪製安全檢測地圖，找出治安死角，並透過社區(部落)安全會議之討論，尋求解決方案，例如加裝路燈或監視器、加強守望相助巡守工作等等。	4.22	20%~40%	4	20%~40%	3.19	前 20%
計畫目標三	策略二	鼓勵第三部門辦理公寓大廈管理組織或社區(部落)組織運作之專業服務及諮詢。	3.64	80%~100%	3.53	80%~100%	2.53	60%~80%
計畫目標三	策略二	增訂都市設計審議制度之法源依據於都市計畫法中。	4.17	20%~40%	3.83	20%~40%	2.61	40%~60%
計畫目標三	策略三	研究舊有住宅無障礙化之可行性。	3.56	80%~100%	3.36	80%~100%	2.03	80%~100%
計畫目標三	策略三	研訂相關法令，營造住宅社區(部落)無障礙空間。	3.89	60%~80%	3.56	60%~80%	2.39	60%~80%

附件三、性別影響評估檢視表

壹、計畫名稱	民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案		
貳、主管機關	內政部	主辦機關	內政部營建署
參、計畫內容涉及領域			勾選（可複選）
3-1 政治、社會、國際參與領域			✓
3-2 勞動、經濟領域			
3-3 福利、脫貧領域			✓
3-4 教育、文化、科技領域			
3-5 健康、醫療領域			
3-6 人身安全領域			
3-7 家庭、婚姻領域			✓
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述計畫涉及領域）			
肆、問題現況評析及需求評估概述	一、目前北部都會區住宅市場處於價量失衡狀態、住宅資訊尚未完全透明、住宅補貼多元化及績效評估、在加上住宅品質提升及因應社會住宅需求，因此有必要擬一整體住宅政策實施方案相關具體措施及工作。 二、本方案係落實「整體住宅政策」，針對全國住宅需求協助、租購屋機會的提供及居住環境品質提出具體措施及相關工作，並無以特定性別或排除非異性戀婚姻家庭傾向者作為辦理對象。 三、在青年安心成家方案部分，為落實提升我國生育率之宗旨，未來可藉由本方案之推動，就接受補貼者之身分、年齡、性別等因素，逐年建置統計資料，作為本方案未來有關性別影響評估之依據，進而回饋予本方案作為補貼對象條件修改或加強之參考。		
伍、計畫目標概述	一、提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境 二、提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助 三、創造公平的租、購屋機會		
陸、受益對象 (任一指標評定「是」者，請繼續填列「柒、評估內容」；如所有指標皆評定為「否」者，則免填「柒、評估內容」，逕填寫「捌、程序參與」及「玖、評估結果」)			

項 目	評定結果 (請勾選)		評定原因 (請說明評定為「是」或「否」之原因)	備註
	是	否		
6-1 以特定性別、性傾向或性別認同者為受益對象		✓	本方案受益對象係為全體國民，因此並無以特定性別、性傾向或性別認同為規範對象。	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」。
6-2 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		✓	本方案受益對象以全體國民為對象，因此受益對象並無區別，且無特別針對預防或消除性別偏見之策略。(女性比男性擁有的財產)	如受益對象雖未限於特定性別人口群，但計畫內容存有預防或消除性別偏見、縮小性別比例差距或隔離等之可能性者，請評定為「是」。
6-3 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		✓	本方案為彙整型計畫方案，無涉實際公共建設空間規劃與工程設計。	如公共建設之空間規劃與工程設計存有考量促進不同性別、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」。

柒、評估內容

評估指標	評定結果 (請勾選)			評定原因 (請說明評定為「是」、「否」或「無涉及」之原因)	備註
	是	否	無涉及		

一、資源評估(4項資源評估全部評定為「無涉及」者，應重新檢討計畫案內容之妥適性。)

7-1 經費需求與配置 考量不同性別、性傾向或性別認同者之需求					如經費需求已就性別予以考量、或經評估已於額度內調整、新增費用等者，請評定為「是」。
7-2 分期(年)執行策略及步驟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					如有助消除、改善社會現有性別刻板印象、性別隔離、性別比例失衡、或提升弱勢性別者權益者，請評定為「是」。
7-3 宣導方式顧及不同性別、性傾向或性別認同者需求，避免歧視及協助弱勢性別獲取資訊					如宣導時間、文字或方式等已考量不同性別、性傾向或性別認同者資訊獲取能力與使用習慣之差異，請評定為「是」。
7-4 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					如有搭配其他性別友善措施或方案者，請評定為「是」。
二、效益評估 （7-5 至 7-9 中任一項評定為「否」者，應重新檢討計畫案內容之妥適性；公共建設計畫於 7-10 至 7-12 中任一項評定為「無涉及」者，應重新檢討計畫案內容之妥適性。）					
評估指標	評定結果 (請勾選)			評定原因 (請說明評定為「是」、「否」或「無涉及」之原因)	備註
	是	否	無涉及		

7-5 受益人數或受益情形兼顧不同性別、性傾向或性別認同者之需求，及其在年齡及族群層面之需求					如有提出預期受益男女人數、男女比例、其占該性別總人數比率、或不同年齡、族群之性別需求者，請評定為「是」。
7-6 落實憲法、法律對於人民的基本保障					如經檢視計畫所依據之法規命令，未違反基本人權、婦女政策綱領或性別主流化政策之基本精神者，請評定為「是」；相關資料可至行政院婦權會網站參閱 (http://cwrp.moi.gov.tw/index.asp)
7-7 符合相關條約、協定之規定或國際性別/婦女議題之發展趨勢					如符合世界人權公約、消除對婦女一切歧視公約、APEC、OECD 或 UN 等國際組織相關性別核心議題者，請評定為「是」；相關資料可至行政院婦權會網站參閱 (http://cwrp.moi.gov.tw/index.asp)
7-8 預防或消除性別、性傾向或性別認同者刻板印象與性別隔離					如有助預防或消除傳統文化對男女角色、職業等之限制或僵化期待者，請評定為「是」。
7-9 提升不同性別、性傾向或性別認同者平等獲取社會資源機會，營造平等對待環境					如有提升不同性別、性傾向或性別認同者參與社會及公共事務之機會者，請評定為「是」。

7-10 公共建設(含軟硬體)之空間使用性：空間與設施設備之規劃，符合不同性別、性傾向或性別認同者使用上之便利與合理性					如空間與設施設備之規劃，已考量不同性別、性傾向或性別認同者使用便利及合理性者，請評定為「是」。
7-11 公共建設(含軟硬體)之空間安全性：建構安全無懼的空間與環境，消除潛在對不同性別、性傾向或性別認同者的威脅或不利影響					如空間規劃已考慮區位安全性或消除空間死角等對不同性別、性傾向或性別認同者之威脅或不利影響者，請評定為「是」。
7-12 公共建設(含軟硬體)之空間友善性：兼顧不同性別、性傾向或性傾向者對於空間使用的特殊需求與感受					如空間規劃已考慮不同性別、性傾向或性別認同者特殊使用需求者，請評定為「是」。

捌、程序參與

- 至少徵詢 1 位性別平等學者專家意見，並填寫參與者的姓名、職稱及服務單位；學者專家資料可至台灣國家婦女館網站參閱 (<http://www.taiwanwomencenter.org.tw/>)。
- 參與方式包括提送性別平等專案小組討論，或以傳真、電郵、書面等方式諮詢專案小組民間

一、參與者：何碧珍

(台灣婦女團體全國聯合會 / 秘書長)

二、參與方式：書面審核

三、主要意見：

1. 此份「性別影響評估表」並未填寫完整，應重修正（請注意紅色標示部分）很多選項評定結果為「否」或「無涉及」，似乎也有待商榷。
2. 國內女性擁有不動產比例遠遠低於男性許多，未來的住宅政策若不能從中提供一些對需求女性的特殊支持，即屬「性別盲」，有違我國簽署 CEDAW 公約的原則，勢將

委員、性別平等專家學者或婦女團體意見，可擇一辦理。 • 請以性別觀點提供意見。 • 如篇幅較多，可採附件方式呈現。	繼續受到婦女團體---複製、強化社會性別不平等的批判。 2.此份住宅計畫既是延續過去 97-100 年的住宅政策，並要展望擬定未來 101-104 年的努力大方向，理應就要先對過去的執行結論概況的優缺點先有一檢視整理才對。目前住宅市場機制脫序，造成社會很大反感及檢討聲浪，表示目前執行中的住宅政策確實存在著一些被長期忽略的疏失，因此對現狀的檢討絕不能省略、馬虎。 3.個人認為，有效的住宅政策，一定要細緻到能注意、看見社會中不同性別者的特殊需求，才能逐步滿足人民居住的基本權益，如老齡者、單親家庭皆以女性居多；女性身障者對住宅的人身安全要求比男性更高；遽增且散落獨居於都會邊緣裡的未婚單身女性；偏鄉中快速形成的兩代老齡女性家庭…等等，住宅政策如未能趕上社會組成的變遷需求，與時俱進，人民恐怕還是難掩對政策失望。 4.個人建議，應在此份計畫中，再加入「性別需求及分析」的探討篇章，執行方式可採： (1) 計畫送出前，補行召開專家學者會議，集思廣益。 (2) 蒐集國內相關人口性別統計數據，進行性別分析。 (3) 蒐集國際相關住宅性別政策及處置之經驗。 (4) 於計畫中，加上建立專家諮詢顧問群及委員會，在未來 4 年政策執行中，能隨時提供性別的觀點，協助政府看見社會需求，以能及時提出有效對策。
玖、評估結果（請依據檢視結果提出綜合說明，包括對「捌、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）	
一、有關性別影響評估表填寫部分，因本方案草案本方案受益對象係為全體國民，因此並無以特定性別、性傾向或性別認同為規範對象，且屬於彙整型方案，無涉實際公共建設空間規劃與工程設計等。故於陸、受益對象部分，所有指標皆評定為「否」，故於「柒、評估內容」部分為否或無涉及，並逕填寫「捌、程序參與」及「玖、評估結果」。 二、有關計畫執行檢討部分，於草案第 3 頁問題評析及第 14 頁進行檢討及現況住宅問題進行分析。 三、本方案草案為因應當前社會環境，針對高齡者進行生活環境住宅規劃、無障礙住宅環境推動、農村社區個別宅院整建補助、青年安心成家住宅補貼及整合住宅補貼方案，提供弱勢民眾以較優惠利率購買房子；並推動社會住宅及合宜住宅，幫助買不起房子的民眾也有安身立命的居住場所。 四、民國 101 年至 104 年整體住宅政策實施方案研擬，係為使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，並無以特定性別、性傾向或性別認同為規範對象。	

- (1)本方案草案已於 99 年 12 月 29 日召開專家學者座談會、100 年 4 月 26 日召開跨部會協商會議。
- (2)本方案草案於未來環境分析部分，係有針對高齡化及少子女化社會型態進行統計數據分析。

*** 請詳閱填表說明後，逐項覈實填列；除評估內容有可能跳答外，其餘部分皆應完整填答。**

填表人姓名：呂姍代

職稱：工務員

電話：02-87702898

e-mail：sundie886@cpami.gov.tw

附件四、99 年 12 月 29 日座談會紀錄

「民國 101-104 年整體住宅政策實施方案」草案

座談會紀錄

壹、開會時間：99 年 12 月 29 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：本署 1 樓 105 會議室

參、主席：葉署長世文（許副署長文龍代理）記錄：呂姍代

肆、出(列)席單位及人員：詳如簽到簿

伍、主席致詞（略）

陸、作業單位簡報（略）

柒、意見交換（依發言順序）

一、國民住宅組王組長安強

在簡報第 7 頁計畫目標及執行策略部分，在國民擁有適居且有尊嚴的居住環境總政策目標下，除了這三個計畫目標之外，是否還有其他部份可納入本方案當中，請各位老師指教。

在另外兩個計畫目標都有持續辦理的情況下，提升居住環境品質是否應作為首要目標，在提昇居住環境品質的措施上是否有可讓民眾耳目一新的「亮點」，這些都希望在座各位學者能夠給署內意見指教。

二、國民住宅組黃科長秀芳

計畫目標一住宅市場及目標二補貼制度的訂定，是由於住宅政策制定當時，尚無單位進行此二部分業務的統整辦理，因此比較著重在這兩個部分。但在提升居住環境品質的業務，署內及各部會則是一直有在執行。另外當初有些住宅相關專案其他單位已經在執行，所以沒有納入本實施方案中，但如果要將政策目標擴大且說明清楚，是否應該將其他相關單位的執行成果納入。

三、陳教授彥仲

贊同王組長所提，將提升居住環境品質移到最優先目標的想法。所謂居住品質，並不只包括住宅品質的提升，也包括鄰近生活機能的健全。所謂的尊嚴，應該是民眾具有選擇不同住宅品質、居住環境的能力，有能力選擇的人能夠自由選擇，沒有能力的則由政府提供社會福利來照顧。

另外，住宅及不動產二者應有所區分，所謂住宅主要是針對文化、家庭成員、所得能力等生活價值方面，而不動產則是較偏向產業開發、投資、市場取向，國內往往將住宅及不動產混為一談，這是不正確的。因此在政策的訂定上，住宅政策及不動產發展政策應該有不同的考量及擬定，至於是否都應該由營建署來執行，則需要再加以考量。

現行政策強調市場資訊的建立，但在取得、使用這些資料的同時，也會牽涉到個人隱私問題，如何在這二者之間尋求共同點，是未來政府必須要面對的問題。

住宅應屬於地方自治的事務，在五都形成之後，許多地方性的住宅基礎資料調查，應由中央統一政策及定義，並由地方政府來執行，例如各地區的空屋調查等等。政府過往的補貼是針對中低收入戶，但應該主要對低收入的民眾進行補貼，中收入的家戶應該漸漸脫離政府補貼。

四、花教授敬群

在計畫目標三提升居住環境品質部分，該表達的重點應該在政策或實質措施上加以說明。一般來說，中央政府在政策制定上比較偏向整體住宅市場的調整、補貼制度的建立等非實質的品質部分，而實質環境品質的建設則比較偏向地方政府的權責。

在目前的草案上對於中央各部會支援的程度，及其他與住宅相關的議題，如住宅政策與都市計畫、土地使用管制方面的互相配合，這方面的說明是較為缺漏的。

現階段署內施政重點放在補貼方面，但目前以四年為一期的中長期計畫預算編列方式，如果在四年間出現比較好的住宅補貼措施，能否及時納入整體住宅政策預算中來落實，以因應未來可能產生的需求。

有關住宅及不動產資訊網站的部份，目前各縣市的網站資訊內容大同小異，在這部份是否考量以區域的角度，將鄰近縣市的資訊系統加以整併，並減少相關經費的浪費。

實際交易價格資訊的揭露是住宅政策的重要目標之一，也是王組長所提到的亮點，達成此部分才能加速住宅市場的透明化，達成人民的期待。

在住宅資訊中原始資料之一的戶籍資料，對於住宅資訊及住宅政策的擬定是非常關鍵的一個訊息，目前國內所取得的家戶資料為戶籍戶，但戶籍戶的數據與實際民眾居住情形的差異，造成以家戶數推估住宅需求會產生偏誤，是否在政策方案的配套上與戶政司協調合作，加強對民眾實際居住狀況的掌握，以了解住宅市場真正供需的落差情形。

住宅政策的建立及推動，應該成立一個跨部會、跨組室的住宅專責機構來執行，利用總顧問、專案小組的方式，在通盤性的考量下，針對各研究專案進行進度管控，並協助將目前住宅相關研究專案的成果落實到政策或法規制度之中。

五、許副署長文龍

先前行政院辦理組織改造時，署內原有成立住宅分署的想法，礙於現有員額不足未能通過，但花教授所提的總顧問或是專案辦公室的意見，目前經濟部工業局即有為數眾多的專案辦公室來協助各項專案的推動，本署也可借鏡此經驗，考量成立住宅專案辦公室的可行性，並進行住宅資訊發布或住宅制度制定的推動。

在交易價格的部份，應該學習國外經驗，例如參考美國如何取得

實際交易價格的作法，將其納入住宅法草案當中，既然美國能夠執行，為何國內不行的原因也應查明檢討。

另外就各縣市目前的現況來看，辦理住宅相關業務的人力不足，這部分是否要在地方成立住宅專責機構或單位來推動住宅政策，需考量納入住宅法擬定。在住宅法制定之後，地方政府應重新擴充組織成立住宅單位，該辦理的住宅業務應由地方負起責任來執行。

陳教授提到的住宅及不動產區分的部份，應該列入研究。另財經單位應協助配合不動產市場的穩定措施，例如空屋稅等等，避免房地炒作。

住宅政策與都市計畫的配合，例如現行住宅區是否不足、北二都保護區釋出問題等等，應在整體考量下以都市計畫分區管制的方式協助住宅政策的推動。

六、賴教授碧瑩

在居住品質的部份，現行策略缺少因地制宜的措施，尤其缺少對於非都市土地住宅的考量。例如北部的住宅形式與南部以透天厝為主的住宅形式不同，另外還有農舍建設問題，這些不同的差異應該在策略中搭配農村再生條例提出討論，在住宅的政策上應該要同時考量都市、非都市土地，否則現有的實施策略可能在南部區域無法適用。

目前北二都房價不合理的現象，除了透過打房的措施外，應該也要從整體區域發展策略的角度思考。由於人口過度集中在北二都，造成房市供需不足，產生房價高漲的現象，尤其目前台北市與高雄市房價差距已到達五、六倍之譜，在這個情形下，政府應該從區域發展策略著手，透過良好的產業發展策略，將人口分散到其他區域，減輕人口過度集中北部的問題。

住宅市場包含了自有及租賃兩個部份，但國內過度著重在自有市場，在租賃市場上的著墨不多，包括對於租賃市場的調查，以及租賃品質的提升。以價格面為例，租金水平只有北二都有相關數據，其他

區域均無相關調查。建議政府在政策上應同步著重自有及租賃市場，另外應將研究重點放在人居環境的相關研究而非空屋。

在政策上所使用的名詞要定義清楚及統一化，例如國內均以「不動產」作為相關研究、法規名稱，但營建署使用香港所稱「物業管理」與「不動產管理」有何不同，這部份應在各法規及相關規定中敘明定義及統一用語。

在與各國社會住宅的比較上，社會住宅的成效視其定義而有所不同，所以在相關政策上是要使用廣義或是狹義的社會住宅定義，必須要加以確認。

現行青年安心成家二年試辦期完成後是否要繼續辦理，必須要優先進行補貼的評估。住宅補貼的政策，在施行一段時間後應該要回頭評估，針對已補貼之部份進行補貼成效的研究。以美國、澳洲為例，由住宅單位或委託大學查訪受補貼的對象，來進行補貼成效的評估。國內也可以考慮參考此方式進行住宅補貼的調查評估，才能了解補貼續辦的必要性，而補貼政策也可以結合居住環境品質的改善。另外貸款補貼的部份，應該回歸金融體制，由財經單位及銀行來辦理。

實際住宅交易價格的取得，在澳洲、美國是以資本利得課稅的方式，在申報時獲得交易價格，國內如果要推行類似的措施，而不是只從經紀人或代書方面取得交易資料，必須要有財政單位的配合，從稅制方面改善，才能達成取得市場價格的目的。

七、賴教授美蓉

在總目標的部分，「尊嚴」的用語比較不適當，目標應該是可能達成並能加以檢討，另外何謂「適居」、「合宜環境」，在政策當中也應該加以說明，例如以何種標準來定義所謂適居、合宜環境。

在整體住宅政策上，政府在住宅部份所扮演的角色為何，及政府介入的程度，都必須在政策內容中加以說明。不過要特別強調的是，對於弱勢團體的照顧、補貼，是政府必須要做的責任。

居住環境品質的提升，除了執行策略之外，重要的是必須將相關的規範定義出來並納入法規當中，包括建築法規及都市計畫法規，強制開發者遵守，才能落實提升居住環境品質的目標。

在簡報第 4 頁問題評析部分的第一點，重點應在於北部房價不合理的部份，而非區域均衡問題，因為不同區域的房價本來就會隨著本身區域條件不同而有落差。

另外人民是否能夠居住在有能力居住的房子，如何利用機制讓房東出租的住宅也能符合我們定義的適居環境必須去加以考量。

中央政府的政策應該是住宅計畫而非住宅“建設”計畫，實質居住環境的改善應該是地方政府需負起的責任，地方應該要主動去了解住宅需求的問題，而非全部由中央來做。

八、陳兼任副教授政雄

住宅政策應該因應當時的社會需要及未來預測來制定。以日本為例，住宅政策為分期實施，以五年為一期，第 1 年到第 3 年為政策執行，第 4 年則進行檢討，第 5 年擬定次期的政策方案，在這樣的架構下，每期可以因應當時環境制定不同的政策目標，例如日本在 1966 年提出第一期的住宅政策，重點只在於建築內部居住、飲食空間的區分，到了第二期提出每人的生活面積標準，第三期則增加誘導面積，在這樣逐期推動的方式下使得政策能夠有效的推行，因此建議不要用整體，而是以分期有不同的計畫目標方式來推動住宅政策。

目前國內將邁向高齡化的社會，但在政策目標上缺乏對於高齡化社會的因應措施，建議這部分應該納入政策目標內作為施政重點之一。因應高齡化社會的來臨，在規劃設計上應該朝向讓年長者住的有尊嚴的方向，例如日本推動的福祉社區，讓年長者在社區內能夠有適合的居住設施並且獲得完善的醫療照護。

目前國內推動興建高齡者住宅的成效不彰，雖然在建築技術規則有老人住宅的專章，但全國目前只有一張老人住宅的執照，在興建高

齡住宅有困難的情況下，應該推動三代同鄰的社區，讓高齡者與家人隔而不離，社區內依照高齡者比例興建一定比例的老人住宅，社區其他區域則興建一般的住宅。高齡社會的家庭應朝向照顧服務權的發展方向，住宅要與醫療保健、福利、及建築四合一，健康的老人住在一般的住宅，行動不便或需要照顧的老人則住在照護住宅，藉由與社會福利的配合，減輕子女的負擔，同時也能照顧父母親。

另外為解決住宅供需不平衡的問題，應提倡租屋及優惠貸款的概念。

九、企劃組李組長銘心

目前署內的補貼措施應該配合住宅政策及實際的補貼成效，將租金補貼的比重提高，其次才是購置住宅利息補貼。

十、財務組莊組長涼玉

住宅政策的擬定應該要由經建會主導，署內配合辦理。各社會團體都會為自己利益提出意見，但政府應做最好的考量，不能照單全收。政策擬定時目標明確，且策略要落實。

十一、陳教授彥仲

住宅政策應該要納入對於未來住宅的期待。反對集中興建社會住宅，社會住宅應該融入在社區內，建議利用現有的空餘屋方式來提供社會住宅。另建議就所得的重分配，集中補貼經濟弱勢族群。

十二、黃科長秀芳

補充說明，住宅性能評估及通用化設計部分在住宅法草案中都有納入，都是經由建築研究所等單位進行研究後所納入的。關於總目標的尊嚴用語，在當時是由於社福團體的要求因此納入政策目標當中。

另外在住宅法草案當中，社會住宅的提供包含了興建、增建、改建等方式，採多元興辦方式，並非只有興建一項作法。

十三、國民住宅組陳副組長淑娟

現有的政策無法讓民眾感覺到政府的作為，應該在實質措施上多著墨。

政策目標應該以目前最迫切的需求，包括高齡者住宅、無障礙空間的提供為優先。

目前的住宅政策措施多以研究為主，對於研究成果的落實較少，另外許多經費使用都著重在資訊提供方面，應該要加強研究成果應用的部份。

十四、賴教授美蓉

要釐清適居、尊嚴的定義，提出明確的目標。目前的政策措施都是以住宅法通過作為前提，但也需假設住宅法未能如期通過的情況下，相關政策應如何落實推動。

十五、陳副組長淑娟

應該在政策措施內分階段加強推動適居、尊嚴的居住環境。

十六、賴教授碧瑩

在簡報第 20 頁策略三鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅部分，有關設計、獎勵等內容應該落實在建築技術規則內，加強具體措施的可行性。

另外住宅法草案內原先有住宅租賃的專章，但後來只有一條與租賃住宅相關的條文，在推動租賃市場的前提下應該將住宅租賃的專章恢復。

十七、黃科長秀芳

住宅法未納入租賃的部份，是由於現行制度已包含相關措施，因此才未納入住宅法內，但草案在前期制定時都有納入討論。

十八、花教授敬群

住宅法擬定時其實都有考量相關的措施，但是考量權責、已經有不同單位在執行及署內管理執行上的困難，因此在討論後移除部份條文。

本實施方案層級在住宅法的架構上，為中長程計畫底下之實施方案，但由於中央並無訂定所謂中長程計畫，因而在各項議題的分析上較為缺漏，缺乏目標管理的概念。但在方案制定時仍盡可能考量到相關的議題。未來一年為推動住宅法通過的最佳時機，建請盡速推動立法作業。

十九、許副署長文龍

部長已答應在立法院明年第一會期將住宅法送進立法院審議。住宅政策由本署擬定，但對於其他單位無影響能力。如果住宅相關政策由本署來執行，則相關權責一定要納入住宅法內，才有法源依據來協調其他單位配合推動。

捌、散會(下午 5 時整)

附件五、100 年 4 月 26 日研商會議紀錄

民國 101-104 年整體住宅政策實施方案（草案）研商 會議紀錄

壹、時間：100 年 4 月 26 日（星期二）下午 14 時 30 分

貳、地點：本部營建署 105 會議室

參、主持人：林常務次長慈玲

肆、出席人員：詳後簽到簿

記錄：呂姍代

伍、業務單位報告：「民國 101-104 年整體住宅政策實施方案草案說明」簡報

陸、討論（依發言順序）

一、計畫緣起、計畫目標

內政部秘書室

1. 不動產及住宅相關資訊系統除了維護、更新外，根據本次住宅政策民調結果發現，民眾對本部所建置的住宅資訊網站「知道」比例不高，顯見政府雖致力透過資訊公開來加強不動產資訊的透明化程度，不過民眾的感受並不高，雖然每年網站瀏覽人次有增加，但到底是哪些人在使用網站（學術研究？建商？），恐須透過調查後，加強未使用者之宣導，以發揮網站建置之功效。
2. 對於 101-104 年整體住宅政策相關措施，規劃在 103 年才評估整體實施成效，但由於本計畫有許多措施是延續性辦理，建議可改為每年檢討實施成效，逐年修正辦理方式，以達到健全不動產市場目標。
3. 措施中有關優良無障礙住宅、公寓大廈評選機制，是否對於評鑑較差的住宅有改善的配套措施，以提升整體居住品質。
4. 有關推動住宅性能評估制度，具備此項專長的人力是否充足，有無規劃人才培育機制？報告中未敘明。
5. 有關住宅補貼制度，雖然每年申請人數及額度有增加的趨勢，且

也規畫針對使用後進行效益進行評估，但從本次住宅政策民調結果發現，民眾對住宅補貼「知道」及「申請過的」，比例均不高，建議可針對民眾申請比例不高的原因進行分析，是因為補貼訊息不足，或是政府提供之住宅資助方案，並非為普及性政策，在申請資格與對象上有所限制等原因，加強宣導方式，讓補貼能幫助到有需要的民眾。

中央銀行

第 7 頁及第 41 頁均有提到合宜住宅，不過在住宅法中似無明確的合宜住宅定義，因此本草案內容應對合宜住宅做周延的敘述。另外林口機場捷運 A7 站區合宜住宅開發案興辦戶數已縮減為 2500 戶，請業務單位修正。

行政院主計處

1. 有關第 5 頁達成目標之限制所述「方案相關費用係以公務預算及住宅基金預算支應，必須依預算編列、審議及執行管考等規定辦理」一節，由於政府施政之各項計畫均需依規定編列、審議及執行管考辦理，爰本項並非影響執行成效之主因，其說明似非妥適，應請修正。
2. 在預期績效指標及評估基準部分，由於在執行策略中有補助地方政府建置住宅資訊系統的項目，地方政府建置的績效應該納入本部份當中。

營建署國民住宅組

1. 本署補助地方政府建置住宅資訊系統的成果會在本草案中呈現。
2. 合宜住宅定義會在草案內容的適當位置加以說明。
3. 有關實施成效每年檢討，本署在過去 97 到 99 年每年的辦理情形都必須報行政院核定，因此是每年都有進行檢討，只是在草案內容的表達較不清楚。
4. 無障礙住宅、公寓大廈評選，對於評鑑較差住宅的改善措施，會轉知本署建築管理組，請該組提供對於評鑑較差住宅如何輔導的意見供參。
5. 住宅性能評估人力的培育部分，本部建築研究所目前已有部分研究成果，後續會針對推廣部分依研究成果持續辦理。
6. 住宅補貼的申請部分，本署近三年針對住宅補貼的宣導有持續加

強辦理，也提供較多的申請名額供民眾申請。

7. 對於主計處所提經費需求不應列為目標限制，本署認為該項目確實為計畫的限制之一，且相關的限制因素共有五項，並非只有經費一項，作為文字敘述，本署認為此項應予保留。

行政院農業委員會

在草案第 6 頁「三、預期績效指標及評估基準」當中的第一項「老舊住宅整建」，文字部分建議將「農村地區老舊農宅申請修繕補助件數」修正為「農村社區個別宅院申請整建補助件數」。另外本會名稱應為「行政院農業委員會」，而非「行政院農業發展委員會」，本草案中本會名稱有誤部分請一併修正。

主席裁示

1. 第 5 頁目標說明部分，應針對合宜住宅及社會住宅的定義加以說明。
2. 至於主計處意見提到經費需求不應該列為達成目標限制，本項若需保留，請修正文字說明，原「…，必須依預算編列、審議及執行管考等規定辦理」建議修正為「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」。
3. 第 7 頁評估基準，應增列補助地方辦理住宅資訊系統，地方政府辦理的績效評估。
4. 第 3 頁問題評析第四點「住宅價格資訊提供待加強」，請參考內政部秘書室意見，加入民眾使用率不高，導致價格資訊尚未有效被使用的相關文字敘述。
5. 計畫實施成效檢討的部分請部秘書室協助尋找適合章節說明計畫每年檢討的敘述。
6. 無障礙住宅評鑑、住宅性能評估人才培育等相關措施，在執行策略中尋找適合項目納入或是新增具體措施項目。
7. 住宅價格資訊民眾使用率不高、住宅補貼申請率不高等問題，應在執行策略中尋求適當項目加強其宣導措施。
8. 農委會要求修正部分請配合檢視修正。
9. 中央銀行建議修正 A7 計畫戶數數據，請業務單位配合修正草案內相關數據（第 7 頁、第 41 頁）。

二、現行相關計畫及方案之檢討

營建署國民住宅組(二科)

針對第 9 頁整合住宅資源實施方案進行補充說明，本方案於 99 年 5 月 24 日經行政院核定，原先預計提供興建住宅費用補貼，惟此部分有但書，當行政院農委會農村再生條例通過後，本部住宅補貼即不提供興建住宅費用補貼，而農村再生條例業已發布實施，因此建議刪除興建住宅費用補貼的部分。

行政院農業委員會

目前農村再生條例已通過，其中與本方案相關的部分為本會正在研擬之農村社區個別宅院整建辦法（農村再生條例之子法），但本辦法目的主要為增進農村社區整體景觀，而非針對建物是否老舊來進行補助，與本方案所提老舊住宅補助的目的及申請辦法較不相同，且要申請上述個別宅院整建補助的條件，是該農村社區必須提出農村再生計畫且經過核定才可提出申請，另外要 10 個以上住宅單位共同申請，並委託社區組織代表提出。因此內政部的補貼方案是否要刪除本會沒有意見，但如果要將農村社區個別宅院整建補助，納入貴部辦理住宅補貼的整體考量則請再評估。

主席裁示

當初行政院如並未核定興建住宅費用補貼部分，則本草案內容必須刪除該部分。至於農委會所提意見則必須由行政院作整體考量。

三、執行策略-前言部分

行政院主計處

第 17 頁第二點的（二）由財政部主辦青年成家購屋專案，由於該案目前已執行，在本方案中是否應在已執行計畫部分需加以說明。

主席裁示

財政部的青年成家購屋專案為去年行政院會院長指示財政部辦理，而此案只執行約半年期間，因此仍放入本方案 101-104 年的執行策略當中。

營建署管理組

第 17 頁第一點第 (三) 項文字第二行，現有出租國宅整建、修繕，改善居住環境部分，由於台灣省現有出租國宅均為現有待售國宅辦理受災戶承租或是弱勢戶承租，戶數約 40 戶，因為興建完成至今約十年左右，尚無整建需求，目前配合高雄縣、台中市國宅出租修繕、環境改善的需求持續辦理，因此草案內出租國宅整建的文字建議刪除。

營建署國民住宅組

當初部長在會議上有提示這部分除了國宅外，還包括向台北市平價住宅老舊問題的考量等等，因此才會在本方案中納入。

主席裁示

1. 第 17 頁第一點第 (三) 項文字修正，將出租國宅整建、修繕部分文字修正為公有出租住宅整建、修繕，另外本項「老舊農宅整建補助」文字配合農委會意見同步修正。
2. 第 17 頁第三點第 (二) 項文字，在「整合不動產資訊，以利民眾於同一平台查詢」部分加入加強宣導的敘述，例如「整合不動產資訊，並加強宣導，以利民眾於同一平台查詢」等方式來描述。

內政部社會司

第 17 頁第二點第 (一) 項，建議在青年安心成家方案中增列「育有三名子女家庭首次購屋或換屋」文字，其理由第一為呼應少子化，鼓勵生育政策，明確於方案中寫出給予購屋優惠，更彰顯政府作為，第二則是為與住宅法草案第四條第三款之對象吻合一致。

營建署國民住宅組

本組在青年安心成家方案中已大幅提高育有三名子女的評點分數，只是未在本方案文字中詳細說明。

主席裁示

社會司在文字敘述部分如有修正建議等請會後提供給業務單位參考。

營建署城鄉發展分署

第 17 頁第二點第（四）項由政府及民間興辦合宜住宅，解決租、購屋問題部分，由於在第 26 頁有提到推動社會住宅，而合宜住宅主要是滿足購屋需求，社會住宅是協助租屋部分，因此建議將社會住宅加入第（四）項說明當中。

主席裁示

合宜住宅與社會住宅的性質並不相同，且目前推動之合宜住宅，院長有指示提供至少 5% 的戶數出租，在租、售二方面都有顧及，因此在第（四）項文字說明的部分應無修正必要。

行政院經濟建設委員會

依據 99 年 4 月行政院核定之「健全房屋市場方案」內容，其中有兩項措施，一為整體住宅供需規劃，另一項為台北都會區合宜住宅整體規劃構想。惟行政院 4 月 22 日核定貴部提報之板橋浮洲合宜住宅案指示，請貴部將「社會住宅」及「合宜住宅」兩方案進行整合及整體規劃。因此，建議在本方案日後辦理重點中增列加強台灣整體住宅供需規劃，及台北都會區整體構想規劃兩項措施，並將社會住宅及合宜住宅整合納入整體構想中規劃。

營建署城鄉發展分署

本分署已委託進行五大都會區住宅用地整體規劃，對於經建會所提到的供需規劃及規劃構想，該正在委託案進行中，目前已完成期初報告，後續會將此部分提供給業務單位作補充。

主席裁示

1. 分署所進行之規劃案請整理後納入本方案中。
2. 合宜住宅及社會住宅整合規劃，先前已請營建署進行研究整合可行性，惟營建署認為有其困難，因為社會住宅及合宜住宅在推動的時程及狀況各不相同，是否需要整合二者的長期方案，如果整合的話會將推動時程拉長，請經建會表示意見。

行政院經濟建設委員會

無論是社會住宅或是合宜住宅都有其供需量，應該先針對住宅供需進行整體規劃，再細分社會住宅或合宜住宅方案來推動。如果各自規劃，又沒有針對規劃數量作整體考量，會造成政府政策多

頭馬車的問題。

主席

統計處所進行的社會住宅需求調查何時可完成，需要多少時間。

內政部統計處

1. 社會住宅需求調查必須視經費允許狀況決定調查的抽樣範圍。
2. 目前的調查發現社會住宅的需求數量與興建速度有落差，造成調查效果不彰。

主席

在規劃合宜住宅時所提供的 5%，甚至 10%出租部分也可作為社會住宅出租使用，或是參考國外經驗來做規劃，這部份營建署必須要詳加研究。惟經建會是否希望在本方案中將二者合併為一個計畫。

經建會

外界常質疑政府欠缺整體住宅規劃，由於本案為未來四年的住宅政策，建議除將全國整體住宅供需規劃納入本方案措施中，另考量台北都會區的急迫性，建議先針對台北都會區研擬整體規劃構想，並依據行政院指示將合宜住宅及社會住宅兩方案進行整合，納入整體規劃構想中整體規劃。

主席

如果今年一萬戶的規劃是以個別計畫來推動，則在本方案內容的確需要朝整合社會住宅及合宜住宅規劃的方向來推動。

營建署城鄉發展分署

目前在本分署進行中的整體規劃案有將目前推動的個案戶數納入評估。

主席裁示

請分署加速各都會區住宅整體需求規劃等相關計畫進度。

四、執行方法

計畫目標一 1.1 高齡者的住宅

社會司

第 19 頁計畫目標一當中，高齡者住宅的具體措施 2，高齡者住宅整體規劃部分，在本方案中將本司列為主辦機關，惟根據 96 年人口政策白皮書，當時內政部林中森次長已批定高齡者住宅部分由營建署主政，因此是否應依照當時決議，將本項具體措施回歸營建署主辦。

主席

過去推動老人住宅成效不彰，是否還有需要進行高齡者住宅整體規劃。

社會司

1. 93 年曾以促參方式試辦老人住宅三年，96 年 8 月 7 日經由政策確定不再受理此類案件申請，在試辦期間已加入的單位則持續進行監督管理，也就是政府確定不再以促參方式進行。
2. 至於是否仍需要高齡者住宅整體規劃此項，因人口政策白皮書內容當中也包含此項目，本司認為因應高齡化社會對於高齡者的住宅，與無障礙的住宅規劃有高度相關，應由主辦機關營建署針對無障礙空間環境與相關配合設備作整體考量，也突顯本部對於高齡化社會有所準備。即使是先前所試辦的老人住宅，有關老人住宅內部建築設計及相關規劃也是由營建署主政。

營建署國民住宅組

1. 目前高齡者人口比例已超過 10%，高齡化社會是未來所要面對的重要課題。針對社會司的簽呈，當初是認為高齡者住宅應回歸到住宅法的社會住宅專章中來規範，但現今的住宅法社會住宅專章強調混合居住，而非全部均為高齡者住宅，因此認為高齡者住宅應該回歸到老人福利法來規範。
2. 無障礙空間確實為本署業務，但高齡者住宅並非等同於無障礙住宅，社會司不應該將高齡者住宅議題限縮到無障礙住宅上。

建築研究所

有關辦理高齡者住宅整體規劃，在 101 年以後的科技計畫中會再

進行有關高齡者住宅的設計規範，不知道是否即為此整體規劃範圍內。不過在高齡者住宅設計規範完成後，後續如何在施政計畫中納入，包括高齡者住宅的數量、設計、區位與是否混居等等。

主席

社會司應該說明針對高齡者住宅整體規劃內涵為何，包括明定高齡者住宅規劃策略、居住形式是集合或分散等等，才能讓其他相關單位配合辦理。

社會司

1. 在本方案中列出的高齡者住宅整體規劃具體措施與工作項目並非本司建議，而是業務單位自行編列上去。會列入此項本司認為是因應人口政策白皮書中的項目而納入。
2. 主席所提到高齡者住宅的居住形式等問題應該是屬於住宅政策的一部分，老人福利法明定老人住宅由住宅主管機關辦理，本司願意列為協辦單位，並協助高齡者生活需求調查，惟高齡者住宅的整體規劃仍應該由列入此項的業務單位來思考。高齡者的相關食衣住行應該以各目的事業主管機關來主政，而非只要與高齡者相關都由社會司主政。

主席

1. 請相關單位在日後修訂人口政策白皮書時，文字內容包括「提供優質而長效的高齡者住宅…」等部分是否維持來進行協商討論。
2. 營建署提出本項的目的為何。

營建署國民住宅組

本署提出本項主要是因應高齡化社會來臨，在做法上由於本署並非老人福利主管機關，因此才想到先提出整體規劃，由多個面向來思考。至於建議由社會司主政則是由於老人福利法的因素。

主席裁示

本項保留會後請建築研究所、營建署、社會司協商處理。

主計處

建議從建築法及相關法規修正，納入符合高齡者需求的相關設計規範。

1.2 無障礙的居住環境

內政部建築研究所

1. 具體措施 1 的工作項目內容為辦理無障礙住宅評選作業，不過目前本所對本項措施的 101 年預算被刪減，在執行上可能會有困難。
2. 具體措施 2 的名稱建議修改為「推動智慧建築認證制度」，工作項目文字部分會前有提供書面意見供業務單位參考。

主席裁示

1. 辦理無障礙住宅評選作業部分先列入方案，經費困難部分會後再行討論。
2. 建研所建議修改部分請業務單位配合修正。

1.3 整建、修繕老舊住宅

行政院農業委員會

1. 具體措施 1 部分，農村再生的相關配套機制都必須以該社區通過農村再生計畫為前提，而各社區農村再生計畫通過的時程不一，無法一體適用，與本方案的推動時程也不一定吻合。本會擔心本方案公布後包括都會地區等都提出申請，會造成無謂的困擾，因此建議刪除本項措施。
2. 如果本方案仍舊要將本項具體措施納入，名稱建議改為「農村社區個別宅院整建補助-農村再生條例」，工作項目說明文字建議修正為「辦理農村再生計畫範圍內之農村社區個別宅院整建補助，項目包括住宅興建、住宅修繕、庭院改善」。

行政院經濟建設委員會

鑒於農村再生條例通過後會有固定的基金，基於整體資源及農村景觀建設考量，建議統一由主管機關農委會對農村社區作整體規

劃，針對農村社區個別宅院提供整建補助，本項建議保留。

營建署都市更新組

具體措施 2 工作項目文字建議修正為「補助住戶推動自力更新」。

主席裁示

1. 有關農宅整建、修繕的具體措施仍維持在方案中，惟農委會所建議文字部分，依其意見修正。
2. 有關都市更新具體措施部分，依更新組修正意見辦理。

1.5 現有出租國宅整建、修繕

主席裁示

具體措施 1 名稱照前述意見修正為「公有出租住宅整建、修繕」，主協辦機關增列地方政府。

1.6 其他提升居住品質措施

主席裁示

具體措施 1 訂定最低居住水準工作項目，原時程規劃為 103 年進行委託案，將時程提前至 101 年進行

營建署下水道工程處

具體措施 3 所列拆除防火巷違建及施作污水下水道是兩回事，目前在污水下水道鋪管是由住戶及地方政府拆除足夠的施工及維護空間讓工程單位施工，而非針對所有防火巷違建部分進行拆除。許多縣市也都沒有拆除防火巷違建。

主席裁示

本項措施仍舊維持在方案中，至於水工處提到地方政府並未拆除防火牆違建部分，為營建署建管組需加強督導的事項。

行政院文化建設委員會（書面意見，業務單位轉達）

具體措施 7 加強社區營造人才培育工作部分，文建會的相關中長

程計畫僅執行到民國 102 年為止，103 到 104 年計畫尚未核定，因此本項措施業務單位建議維持，視文建會後續計畫核定情形，配合辦理修正。

主席裁示

依業務單位意見辦理，另請文建會應持續研擬後續計畫。

行政院經濟建設委員會

因應高齡少子化影響，建議增列都市地區住宅區公共設施設置標準檢討。

營建署國民住宅組

經建會所提意見與本方案住宅政策較無直接關聯性。

主席裁示

經建會意見暫時不列入方案中。

計畫目標二 2.2 青年成家購屋專案

主席裁示

會後請財政部具體表示意見，說明本項措施是否續辦以及辦理年限。

2.4 其他住宅補貼相關業務

內政部社會司

1. 在具體措施 4 高齡者住宅資產活化與保障之研究，其內涵如果是
以房養老的目的，社會司依據行政院指示有試辦相關計畫，但是
範圍較為限縮，與本方案提到的高齡者範圍不同，另外試辦計畫
後續則交給行政院金融監督管理委員會來辦理。
2. 本項與住宅政策的相關性不高，且人口政策白皮書中即包含本項
且有專案計畫辦理，則在本方案中建議本項是否可以刪除。

行政院經濟建設委員會

本會人力處有規劃在台北市試辦以屋養老制度，但後續還是由社會司及金管會在推動。

行政院主計處

建議具體措施 4 移動至較適合的項目。

主席裁示

1. 本項原本即由金管會進行研究並已向行政院報告，因此在具體措施 4 主協辦機關應該將社會司及金管會並列，並請社會司會後洽經建會人力處確定辦理時程。
2. 執行策略 2.4 名稱修正為其他住宅相關業務。另外執行策略順序調整如下：2.1 青年安心成家方案，2.2 青年成家購屋專案，2.3 整合住宅補貼實施方案，2.4 提供合宜住宅，2.5 推動社會住宅，2.6 其他住宅相關業務。

營建署財務組

具體措施 1 賡續辦理各部會之住宅業務，工作項目文字內容建議加入「國軍官兵住宅」具體措施 2 賡續辦理優惠購屋專案貸款業務，工作項目文字內容建議加入「莫拉克風災貸款」。

主席裁示

請業務單位配合修正，另外請業務單位思考如何將災害補助用一整合性名稱來表示，而非每次災害補助都要使用不同的名稱。

2.5 提供合宜住宅

營建署都市更新組

1. 建議具體措施加入板橋浮洲合宜住宅案，本案預計 104 年 6 月會完工。加入本具體措施後，原本具體措施 2 台北都會區規劃修正為第 3 項。
2. 關於經建會建議社會住宅與合宜住宅合併的部分，本組請示署長意見，署長認為有關社會住宅及合宜住宅服務對象及規劃內容均不同，且地點也有差異，可能無法合併為一個計畫，因此仍舊分兩個計畫來推動。

行政院經濟建設委員會

營建署要以兩個計畫來推動本會無意見，但是仍舊必須要有整體住宅供需總量的評估及規劃。

主席

請臺北市與新北市政府針對合宜住宅與社會住宅計畫合併還是分別推動表示意見。

臺北市府

目前本市在社會住宅的推動上遇到強烈的反抗，對於後續的推動不甚樂觀。但是根據香港的經驗，也是先從郊區以新市鎮的開發手法來推動，但在規劃上不僅只有社會住宅，也包括民間住宅、合宜住宅等等，是整體的住宅規劃。

新北市政府

認同經建會提出要有整體的住宅供需規劃構想，從地方政府的角度，目前遇到的困難是社會住宅的部分，在社會住宅的預算被議會刪除，因此在經費上會有困難。不過本市在社會住宅推動所遇到的反彈較小，只是缺乏經費進行規劃設計，照本方案訂定的時程來推動會有問題。

臺北市府

本市在規劃設計經費上可由本市的住宅基金來協助，但是後續的施工經費也有困難。

主席裁示

經費部分會後再行協商。不過請營建署針對經建會意見回應。

營建署國民住宅組

1. 合宜住宅是因應高房價所產生的非常態性措施，但社會住宅是常態性的措施，也因此住宅法中對於合宜住宅相關的條文，只有一條提到政府得因應房價變化採取必要措施，合宜住宅即屬於抑制房價的必要措施，與社會住宅必須持續性的辦理其性質不同。
2. 住宅供需總量應該回歸到國土規劃的範疇內，在各層級的計畫內容當中其實都有提到住宅總量的規劃，是否要在本方案中納入，

則應回歸到健全房屋市場方案，如果健全房屋市場方案有列的項目才應當納入本方案中。

主席裁示

有關經建會意見請營建署再評估。另外將城鄉分署所進行的規劃案加入具體措施中。因此具體措施順序及名稱修正如下：1. 五大都會區住宅用地整體規劃委託技術服務案，2. 機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案，3. 板橋浮洲榮民公司週邊地區開發案，4. 台北都會區規劃興建合宜住宅整體構想計畫。

2.6 推動社會住宅

主席裁示

具體措施 3 結合第三部門推動內的工作項目內容，應該修正為辦理宣導社會住宅，並加入社會住宅管理維護等軟體服務。

計畫目標三 3.1 健全住宅租賃市場機制

內政部秘書室

具體措施 2 工作項目當中辦理不動產租賃平台建置，建議後續應加上宣導。

主席

請問地政司具體措施 2 及 4 有關不動產租賃資訊平台及不動產租賃知識庫，以及後續針對購屋部分的資訊與宣導要放在哪個項目內。

內政部地政司

這部分本司是規劃在營建署住宅資訊 4 合 1 網站，即不動產整合平台內設置不動產租賃專區。

主席裁示

建議將不動產資訊相關措施移至第 30 頁執行策略 3.4 相關住宅資訊建置及發布，請地政司協助修正。

行政院經濟建設委員會

1. 具體措施 2 及 4 建議應該合併辦理。
2. 在第 45 頁附件一有提到 98 年度已經完成「不動產租賃服務產業發展與推動」研究案，但在 102 年又要進行「不動產租賃服務產業經營與制度」委託案，本會認為先前已經完成的研究案是否已經可以作為制度來推動，而不是停留在委託研究的階段。

內政部地政司

98 年完成的研究案是屬於比較大方向的研究，而 102 年預計進行的研究是屬於比較細緻面的研究，二者在程度上會有所不同。

主席裁示

1. 具體措施 2 及 4 部分依經建會建議整併，文字部分請再討論並修正。
2. 具體措施 1、2 之工作項日期程全部提前一年辦理，從民國 101 年開始推動。
3. 具體措施 6 公有租賃住宅持續推動，名稱配合前述意見修改為公有出租住宅。
4. 具體措施 5 之工作項目多元化住宅租賃方式研擬，本項應該屬於營建署住宅補貼制度的範疇內，而非由地政司來辦理，因此本項刪除。

3.3 空餘屋運用及因應

內政部統計處

1. 在具體措施 3 辦理空餘屋資訊統計及發布，惟目前該資訊是使用台電低度使用電數住宅來替代，無法區別是否為可流入住宅市場的的空餘屋，還是不準備釋出的第二屋，此情形與原先的計畫目標有所差異，因此建議要求補充低度使用住宅中空餘屋的比例來提高精確度，或是將本項具體措施納入第 31 頁第 3 點具體措施(1) 規劃住宅狀況抽樣調查當中來取得空餘屋資訊。
2. 有關空餘屋委託研究案，目前的研究成果包括數量及方向均與當時規劃目標不同，要作為 101-104 年定期發布的數據其確度會受

到質疑。因此建議在非戶口普查年進行大型的住宅狀況調查以校正空餘屋數字的正確性。

主席

目前空餘屋資訊多久發布一次，是否有進行調查。

營建署國民住宅組

目前空餘屋資訊尚未發布，已進行二年的調查研究，如果確認資料準確則預計在 101 年發布。

內政部統計處

空餘屋的資訊是目前社會關心的議題，但目前所完成的部分效果並不好，本處當初參加該專案會議時曾建議利用調查的方式來進行。

營建署管理組

目前因經費問題只能利用台電資料來進行，因此建議本項暫時先刪除不要發布，待後續能確實掌握實際的空餘屋資訊後再行發布。

主席裁示

目前對於空餘屋的定義及資料來源尚有疑義，因此本項先暫時保留，請營建署自行再研究討論改進方向。

財政部賦稅署

具體措施 2 進行住宅相關稅制改革研擬，本署認為目前稅制沒有問題，而是稅基問題，就算要進行相關研究，本部部長也有交辦，因此本項措施似乎無列在此處的必要，建議刪除。

營建署國民住宅組

本署針對弱勢民眾進行租金補貼，但由於財政部對房屋所有權人課稅的因素，造成房屋所有權人不願意將房屋出租給獲得補貼的民眾，則此部分稅制是否有問題。住宅法中在租金補貼的部分原先列有減免房屋所有權人稅負的條文，但財政部要求刪除。

行政院經濟建設委員會

參考國外推動住宅補貼相關經驗，均有在稅制部分進行補貼，為

落實政府照顧弱勢家庭租屋之美意，建議財政部研議於財稅法規或住宅法（草案）中增（修）訂對出租予政府租金補貼家戶之房屋所有權人提供相關稅賦減（免）等規定，以鼓勵增加租賃住宅供給，否則會影響政府推動租金補貼政策的成效。

財政部賦稅署

如果經建會或營建署有國外相關稅制與補貼制度配合的資料，請提供給本部參考。

主席裁示

1. 具體措施 2 仍舊維持，工作項目的住宅相關稅制改革委託研究提前至 101 年進行，如果住宅法未列入稅制相關條文，則在研究內容上說明主要是出租補貼的部分與相關稅制如何搭配，以鼓勵房東願意出租住宅。如果住宅法有列入稅制相關條文，則本項具體措施可刪除。
2. 請營建署提供國外（美國或其他國家）住宅補貼與稅制配合的相關資料供財政部參考，如果有找到國外相關稅制法規資料可供執行，則住宅法減免出租房屋房東稅負相關條文請財政部保留，而具體措施 2 則刪除。

3.4 相關住宅資訊建置及發布

主席裁示

1. 具體措施 2 第（2）點，不動產成交資訊登錄部分請地政司配合法令修正預做準備。
2. 具體措施 3 第（1）點規劃住宅狀況抽樣調查，視空餘屋資訊統計辦理情形，研議是否加入空餘屋調查。

內政部統計處

建議具體措施 3 第（1）點的工作項目修正為直接委託辦理住宅狀況抽樣調查，並建議擴大規模至 4 萬戶以上（5/1000），經費需求約 2000 萬元，如此才可進行縣市的推估以及依縣市內都市化程度分不同行政區域進行分析。

主席裁示

統計處意見列入紀錄，請營建署納入規劃參考。

行政院主計處

具體措施 4 補助地方政府建置住宅及不動產資訊部分，由於營建署近年來已補助地方政府進行建置，地方政府該建置的應已建置完成，後續應為更新維護部分，則更新維護應為地方政府自行辦理，不應再由中央補助。

主席裁示

1. 具體措施 4 在工作項目內容中刪除維護更新部分，即本部只補助地方政府辦理不動產資訊建置，但不補助後續維護。
2. 第 30 頁具體措施 1 第（1）點不動產資訊平台更新及維護計畫，在工作項目文字敘述中加入「並加強宣導」等文字。

內政部統計處

具體措施 2 第（2）點編製住宅價格指數並定期發布，由於建築研究所先前也有相關研究，統計處建議修正本項，從住宅供給面、需求面、價格面、動向面來發布綜合指數。

主席裁示

這部分會後再與地政司、營建署討論。

3.5 其他住宅政策相關事務推動

主計處

具體措施 6 補助地方政府規劃住宅年度計畫及中程計畫，為何仍需以基金預算補助地方政府規劃中程計畫。另外住宅法草案內也提到住宅事務應為地方辦理，但包括青年安心成家也由中央補助的理由為何。

營建署國民住宅組

中程計畫部分為因應住宅法推動而進行，且只有辦理一次，非常態性辦理。且地方政府辦理住宅業務人力不足，本署希望以補貼

方式讓地方政府能運用派遣人力等方式來辦理相關業務。

主席裁示

本具體措施仍維持。

五、期程及經費需求

主計處(書面意見)

1. 本實施方案為彙整型計畫，主協辦機關辦理工作事項如為經常性辦理項目，所需經費請於各主管中程歲出概算額度內編列支應；住宅補貼之個案計畫則尚須經住宅市場整體評估、需求調查以及衡量政府財政負擔等，據以估算計畫辦理戶數及所需經費後擬訂計畫，爰須循程序報核。另院長於多次會議裁示，為籌措實施當前重要施政所需經費，請各部會務必以零基預算之精神，全面檢討調整現有經費支應，爰本案經費需求請確實檢討評估。
2. 內政部營建署辦理住宅業務大多由住宅基金支應，公務預算撥補基金部分仍需衡酌中央財政狀況決定，近年財政極為困難僅能酌予撥補，爰辦理住宅補貼業務亦應考量未來政府長期財政負擔。

財政部(國庫署)(書面意見)

1. 貴部預估 101-104 年辦理住宅補貼等方案規劃由基金預算負擔部分乙節，查住宅基金之設立目的係為健全住宅市場、建立公平效率之住宅補貼制度及提升居住環境品質，依住宅基金收支保管及運用辦法第 5 條基金用途規定尚無不符，爰由基金負擔部分相關經費尚屬允當。
2. 查本案多係整合現業務賡續辦理或研訂法令項目，各部會配合該計畫所列具體措施調整相關預算支應，按施政優先順序調整編列，不另增賦額度，至工作項目屬新興計畫者，配合本方案推動，彙編中長程計畫循年度先期作業程序編列經費，惟查該方案未就賡續辦理計畫之原預算及新興計畫所新增經費，另製表說明其與以前年度比較之財務影響評估，至無法評估本案經費需求之合理性，且住宅基金多為公務預算撥補溢注，強化政府財源運用效能，宜請 貴部就基金預算之新增負擔進行財務影響評估。

主席裁示

經費需求部分請業務單位依據前述各執行策略修正意見，調整經費需求項目。

六、其他

行政院經濟建設委員會

為避免建商哄抬炒作房價，建議在其他住宅政策項下增列有效管理建商廣告及置入性行銷措施。

主席裁示

1. 建商廣告與置入性行銷納入具體措施規範部分，請業務單位會後洽公平會討論。
2. 第 43 頁應加入每年執行成效。
3. 前述討論在時程修改部分請各單位配合辦理。

柒、會議結束：下午 17 時 30 分

附表一、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6點、第14點)	√				
	(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6點、第15點)	√				
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」)		√			
3、經濟效益評估	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)		√			
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)	√				
	(2)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	√				
	(3)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，須檢附以前年度預算執行、檢討不經濟支出等經費審查之相關文件	√				
	(4)經費比 1：2 (「政府公共建設計		√			

檢視項目	內 容 重 點 (內容是否依下列原則撰擬) 畫先期作業實施要點」第 2 點)	主辦機關		主管機關		備註
		是	否	是	否	
5、人力運用	(1)能否運用現有人力辦理	√				
	(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		√			
6、營運管理計畫	是否具務實及合理性(或能否落實營運)	√				
7、土地取得費用原則	(1)能否優先使用公有閒置土地房舍		√			
	(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)屬公共建設計畫，取得經費是否符合規定（行政院所屬各機關辦理重要公共建設計畫土地取得經費審查應注意事項）		√			
8、環境影響分析 (環境政策評估)	是否須辦理環境影響評估 (環境影響評估法)		√			
9、性別影響評估	是否填具性別影響評估檢視表 (編審要點第 6 點)	√				

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	
10.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	✓				
	(2)是否檢附相關協商文書資料	✓				
11.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（編審要點第6點）		✓			
	(2)是否規劃採用綠建築或其他節能減碳措施	✓				
	(3)是否檢附相關說明文件		✓			

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