

民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案

(行政院 96 年 11 月 21 日院臺建字第 0960050731 號函核定)

一、緣起

行政院於 94 年 5 月 24 日核定整體住宅政策，整體住宅政策目標昭示「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。

二、計畫目標及執行策略

計畫目標一、健全住宅市場

執行策略：

- (一) 健全住宅市場機制及法令
- (二) 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布
- (三) 加強住宅市場供需引導及總量規劃
- (四) 加強推動住宅金融相關機制
- (五) 保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性
- (六) 鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅

計畫目標二、建立公平效率之住宅補貼制度

執行策略：

- (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
- (二) 建立公平的申請條件及查核機制
- (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
- (四) 鼓勵失能者在宅照顧及多元住宅形式照顧
- (五) 建立災後住宅復原重建輔助機制

計畫目標三、提昇居住環境品質

執行策略：

- (一) 改善個別住宅品質
- (二) 改善社區環境品質
- (三) 推動無障礙的住宅及社區環境

三、執行現況

整體住宅政策 94 年 5 月核定後，各部會即各自編列預算，積極辦理各項政策措施，本部並研擬「整體住宅政策實施方案」（草案），歷經多次邀請相關部會召開研商會議，並協調主協辦機關，獲致具體共識，完成本草案之研擬，於 95 年 4 月 12 日及 95 年 11 月 16 日二次陳報行政院核定，均奉示修正。

第一次行政院秘書長 95 年 6 月 15 日函示「請照本院經濟建設委員會會商結論再加研議重新報院」，該會 95 年 6 月 13 日函送之會商結論略以：「...請內政部參考與會代表意見，修正本方案（草案）各項具體措施之主協辦機關及完成期程，並依實施方案之格式，按計畫緣起、計畫目標、各年度主要工作項目、分年執行策略、分工、各年度經費需求、財源籌措、推動機制、管制考核方式及效益等內容修正本方案（草案）後重新報院」。

第二次行政院秘書長 96 年 2 月 9 日函示，再修正上開實施方案（草案），指示修正意見略以：

「（一）鑑於本草案所列工作項目，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，請各主管機關於歲出概算額度範圍內，按施政優先順序調整編列，不另增賦額度。惟為具體落實『整體住宅政策』，屬新興計畫者，仍宜由內政部為主管機關，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先期作業程序編列經費辦理」。（二）目前住宅及不動產統計等公務資訊仍散見於各機關，造成資訊使用者的訊息取得掛一漏萬，難窺市場全貌，實有整合各機關有關住宅及不動產公務資料之必要，請內政部配合本「整體住宅政策實施方案（草案）」之推動，將住宅資訊建置納為其中一子計畫，並循年度先期作業程序編列經費辦理，俾每年有穩定之經費不間斷地建置資料庫」。

為落實「整體住宅政策」，各部會積極辦理各項政策措施，截至目前已辦理完成或將於 96 年度辦理完成之措施包括：

計畫目標一、健全住宅市場：

- (一) 本部已於 96 年規劃完成「住宅交易安全制度」，建立不動產交易控管機制；辦理「不動產交易糾紛產生原因及其處理機制」之研究；建置不動產交易服務平台。
- (二) 96 年 7 月 11 日總統令修正公布「身心障礙者權益保障法」第 16 條，以保障弱勢者居住不受歧視。
- (三) 行政院經濟建設委員會將於 96 年 12 月 31 日完成住宅金融保證制度可行性與機制建立之委託研究計畫。

計畫目標二、建立公平效率之住宅補貼制度

- (一) 本部 96 年度辦理住宅補貼，購置住宅貸款利息補貼 30,000 戶、修繕住宅貸款利息補貼 5,000 戶及租賃住宅租金補貼 12,000 戶。
- (二) 本部研擬「整合住宅補貼資源實施方案」於 96 年 1 月 30 日奉行政院核定，並已完成訂定「住宅補貼作業規定」及相關申請須知，取消職業身份限制，改以家庭所得、自有住宅的狀況、申請者之身心條件及家庭狀況等條件，決定補貼對象。
- (三) 本部研擬「住宅相關基金整併計畫」於 96 年 5 月 29 日奉行政院核定，將於 96 年 12 月 31 日完成整併中央國民住宅基金、中央公務人員購置住宅貸款基金及國軍官兵購置住宅貸款基金為住宅基金。已積極辦理「中央國民住宅基金收支保管及運用辦法」第 1 條、第 2 條及第 5 條修正草案及「營建建設基金收支保管及運用辦法」部分條文修正草案之法制作業程序，並移撥其他相關住宅業務及人員至本部。

(四) 本部於 94 年 10 月 4 日完成訂定「災區民眾重建資金之利息補貼作業辦法」，及 94 年 5 月 24 日訂定「重大災害災民安置及住宅重建原則」。

(五) 賡續辦理促進民間參與老人住宅建設推動方案，行政院核定該方案執行期程至 96 年 4 月結束，目前正檢討評估執行成效，如認有賡續推動之必要時，再依行政院核定事項推動辦理。

計畫目標三、提昇居住環境品質

本部補助各地方政府推動辦理「營造都市社區新風貌計畫」，鼓勵採用雇工購料方式辦理環境改善。將於 96 年辦理完成，落實社區居民共同參與社區發展規劃與環境營造。

四、具體措施、年度工作項目與分工

依據計畫目標及執行策略，訂定民國 97 年至 100 年之相關具體措施、年度工作項目與分工，並由政府各級機關依權責分工執行。

計畫目標一、健全住宅市場（詳附件一）

策略一：健全住宅市場機制及法令

策略二：加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布

策略三：加強住宅市場供需引導及總量規劃

策略四：加強推動住宅金融相關制度

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

策略六：鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅

計畫目標二、建立公平效率之住宅補貼制度（詳附件二）

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

策略二：建立公平的申請條件及查核機制

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

策略四：鼓勵失能者在宅照顧及多元住宅形式照顧

策略五：建立災後住宅復原重建輔助機制

計畫目標三、提昇居住環境品質（詳附件三）

策略一：改善個別住宅品質

策略二：改善社區環境品質

策略三：推動無障礙的住宅及社區環境

五、具體措施之經費需求與財源籌措

本草案所列工作項目，多係整合現有業務廢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，請配合本方案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。

惟為具體落實「整體住宅政策」，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先期作業程序編列經費辦理。

經彙整新興計畫 4 年所需經費共計 198.92 億，各年度所需經費如下表所示。

單位：新台幣億元

住宅補貼項目	97年	98年	99年	100年	合計
1.整合住宅補貼資源實施方案	14.3 1	22. 41	30.5 1	38. 59	105 .82
2.廢續辦理各部會之住宅業務。	29.9 0	21. 81	20.3 2	18. 24	90. 27
3.其他住宅資訊建置、居住品質提昇等措施	0.30	1.0 1	0.77	0.7 5	2.8 3
總計	44.5 1	45. 23	51.6 0	57. 58	198 .92

製表日期：96 年 10 月 3 日

六、推動機制

(一) 本方案報請行政院核定後，由本部函請各主（協）辦機關據以辦理。

(二) 各項具體措施由主（協）辦機關自行依工作項目切實執行。

七、預期效益

本方案預期效益簡述如下：

- (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 12 萬戶，修繕住宅貸款利息補貼 2 萬戶，租賃住宅租金補貼 16 萬 8 千戶，共計協助 30 萬 8 千戶家庭獲得適宜之住宅居住。
- (二) 所有福利措施輔以定期資格查核制度及評點審核機制，使住宅福利資源有效率地公平運用，落實協助需要照顧之對象。
- (三) 針對弱勢者提供多元補貼措施，並明定承購租住宅無歧視之法令，協助其居住於適宜居住水準之住宅，保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性。
- (四) 加強待售國民住宅辦理出租，每年協助 180 戶弱勢家庭承租國宅。
- (五) 推動「住宅及不動產資訊建置計畫」，建立住宅及不動產資料庫，定期發布住宅市場資訊，提供公私部門住宅市場發展與交易價格趨勢。
- (六) 建立長期推估空屋資訊暨查核機制之研究，從公務資料庫建立空屋資訊，彌補與檢核 10 年 1 次的戶口普查資訊或住宅抽樣調查的不足。
- (七) 補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統，定期發布住宅市場資訊，提供地方各界瞭解地區性住宅市場發展趨勢。
- (八) 鼓勵民間增設照顧失智症老人設施 20 處，協助 3,920 位老人享受安全、快樂及有尊嚴的專業照顧，減輕民眾的照顧負擔。

- (九) 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。
- (十) 定期檢驗液化石油氣容器，100 年度完成液化石油氣容器檢驗量 420 萬支，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。
- (十一) 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 300 件社區藝文獎助計畫，以加強社區（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。
- (十二) 宣導社區（部落）資源回收再利用觀念，推動垃圾強制分類。100 年度全國垃圾回收率達 40%，減低住宅社區環境資源消耗，以達永續發展。

八、管制考核

- (一) 推行本方案各具體措施之主辦機關，其執行情形與辦理成效應每年檢討一次，檢討結果應於次年 1 月 15 日前送內政部彙總後，於次年 2 月 15 日前報院。
- (二) 本方案各具體措施之推行成效，列為各辦理機關施政績效及行政機關考成之重要考核參考，承辦人員並依成績優劣予以獎懲。