

4,000 億元優惠購屋貸款專案利息補貼

訂頒規定

內政部 97 年 9 月 29 日訂頒「金融機構辦理優惠購屋專案貸款作業規定」及「內政部主辦優惠購屋專案貸款之問與答」。

政策與計畫

依據行政院 97 年 9 月 11 日第 3109 次院會通過「因應景氣振興經濟方案」之「增撥新臺幣 2,000 億元優惠購屋專案貸款」，內政部自 97 年 9 月 22 日開辦，由於民衆反應熱烈，並於 98 年 4 月 14 日奉准再增撥額度 2,000 億元續辦，總額度為 4,000 億元，申請期限自 97 年 9 月 22 日至 99 年 9 月 21 日止或額度用罄為止。

- 申請資格：國民年滿 20 歲，每人限購一戶，不得重複申貸；已申貸政府優惠購屋貸款者（指 88 年起陸續開辦之 1 兆 9,500 億元政府優惠房貸）亦不得重複申貸。
- 政府補貼利率：固定為年率 0.7%。
- 優惠貸款額度：臺北市每戶最高 350 萬元，其他地區每戶最高 300 萬元。

執行與成果

本貸款已貸放完畢，已核貸 14 萬 7,942 戶，截至 99 年 12 月底止，尚接受政府補貼戶數 13 萬 5,078 戶，累計核撥補貼利息 21 億 7,055 萬 3,658 元。

推動青年購屋低利貸款

依據行政院 89 年 8 月 15 日核定之「青年購屋低利貸款方案」辦理，內政部 89 年 11 月 8 日函頒「青年購屋低利貸款作業規定」，本計畫自 90 年度開始實施 7 年，計畫期程自 90 年度至 96 年度。

申請資格

- 年滿 20 歲以上至 40 歲之間，在當地設有戶籍者。
- 與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。
- 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅（除申請之日以後購置之住宅外，無其他住宅者，必要時由申請人提出購宅時間證明文件）。
- 家庭年收入在戶數百分之 20 分位點以下者。（比照公告當年度之國民住宅出售出租及貸款自建對象家庭收入標準出租部分辦理）。
- 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均未曾受政府補助購（建）住宅者。

政府補貼利率：優惠貸款金額部分補貼前七年

- 自 90 年度至 91 年 12 月 9 日止：政府補貼利率按中華郵政股份有限公司 2 年期定期儲金機動利率加 1.0% 減 3.0% 計算機動調整。
- 自 91 年 12 月 10 日至 92 年 12 月 9 日止：固定為年率 0.425%。
- 自 92 年 12 月 10 日起至今：固定為年率 1.0%。

優惠貸款額度：比照政府直接興建國民住宅貸款中之國民住宅基金提供部分之金額（每戶最高為 220 萬元）

本貸款已貸放完畢，已核貸 1 萬 5,736 戶，截至 100 年 4 月底止，尚接受政府補貼戶數 8,919 戶，累計核撥補貼利息 14 億 367 萬 4,794 元。



推動整體住宅政策

研訂「住宅法」草案

有鑑於國內住宅長期供需失調、價格起伏波動及住宅市場資訊匱乏等問題嚴重，民衆對於提升居住環境品質及各項居住需求亦殷切期望；公部門住宅業務分由內政部、國防部、行政院勞工委員會、人事行政局、原住民族委員會及農業委員會等各部會辦理，針對不同身分條件對象，以直接興建、利息補貼或輔助修繕等方式給予不同程度之補助，住宅資源無法適當整體規劃，進而作最有效率且公平之利用，行政院爰於 88 年 2 月底提出「強化經濟體質方案」，其中具體措施五「健全土地及住宅政策：為強化土地及住宅政策功能，研擬住宅政策及住宅法」，期建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提升居住品質。

本署自 88 年 4 月起研擬「住宅法」草案條文，惟因各界意見紛歧，遲遲未獲共識，行政院經濟建設委員會於 90 年 3 月 1 日召開方案後續措施辦理情形會議決議，暫緩推動本法立法，先行推動訂定整體住宅政策。

「整體住宅政策」朝建立合理住宅補貼機制、健全住宅市場及提升居住品質方向著手擬定，報行政院核定，嗣因行政院於 93 年 2 月 13 日核定「社會福利政策綱領」，爰再予修正始奉行政院 94 年 5 月 24 日核定，其政策目標為：「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」。

後整體住宅政策於 94 年 5 月經行政院核定，本署依上開政策積極配合研擬及研商「住宅法」草案，期間因社會發生多起住宅歧視事件，社會福利團體強烈要求研擬反住宅歧視相關條文規定，爰再增列住宅權利平等專章之相關規定。另於研擬「住宅法」草案時，曾參考韓國訂有住宅押租制、美國之付款中間人制度，以及因應國內住宅預售情形參考日本訂定保證保險規定，惟經多次討論咸認為與我國國情不合或已有相關不動產交易法規（如消費者保護法、不動產經紀業管理條例、不動產估價師法、地政士法等），爰予以刪除。



計畫目標及執行策略

97 ～ 100 年整體住宅政策實施方案計畫目標及執行策略

計畫目標	執行策略
健全住宅市場	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
建立公平效率的住宅補貼制度	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
	鼓勵失能者在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
提升居住環境品質	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

「住宅法」草案於 98 年 2 月 24 日報請行政院審查，行政院召開 4 次審查會議討論，惟基於政策一致性考量，請本署依據健全房屋市場方案內容及相關機關意見，檢視修正「住宅法」草案相關條文，再報行政院。本署於 99 年 11 月 9 日至 100 年 1 月 24 日間，邀集相關部會、直轄市、縣（市）政府召開 6 次研商審視修正會議，逐條審視完畢，並報內政部法規委員會審查。另於 100 年 3 月 21 日召開公聽會，會中邀集相關部會、直轄市、縣（市）政府、相關產業公會及社會福利團體，廣集各界對於本法草案之意見。

內政部法規委員會於 100 年 3 月 30 日至 5 月 9 日間召開 6 次審查會議，逐條審查完竣，並經內政部 100 年 5 月份部務會報通過，於 100 年 5 月 20 日報請行政院審查。

「住宅法」草案計 7 章、54 條，其立法要點臚列如下：

- 依循整體住宅政策之目標，揭示本法之立法意旨；各級主管機關權責劃分；住宅計畫研擬及審議；本法名詞定義。（草案第 1 條至第 7 條）
- 住宅補貼種類、辦理方式、定期查核及授權事項之規定。（草案第 8 條至第 14 條）
- 社會住宅之辦理方式、核定程序、獎勵及優惠、經營管理、收費及得終止租約之情形。（草案第 15 條至第 34 條）

- 基本居住水準之規定；補助或獎勵推動提升住宅環境品質事項；推動住宅性能評估制度。（草案第 35 條至第 39 條）
- 蒐集住宅市場及其他相關資訊定期公布；對於住宅供需失衡之地區興建合宜住宅或其他必要之市場調節措施；金融主管機關採取有效因應措施以維持住宅金融市場穩定發展。（草案第 40 條至第 44 條）
- 不得有住宅歧視之情事、申訴處理機制及相關處罰規定。（草案第 45 條至第 48 條）
- 原已辦理之各類住宅後續處理及本法之施行日期。（草案第 49 條至第 54 條）

推動「整體住宅政策實施方案」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之精神，結合政府與民間資源，在健全之住宅市場、合宜之居住品質、公平效率之住宅補貼與社會住宅之規劃下，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，擁有適居且有尊嚴之居住環境」，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，並奉行政院於 96 年 11 月 21 日核定在案。

主要工作項目

辦理「住宅法施行細則及相關補貼辦法研訂」委託案

由於「住宅法」授權之相關法規命令計有 20 餘項，涉及相關部會及地方政府權責。為預先因應本法草案通過後，各相關子法之立法工作，本署於 98 年度委託「財團法人國土規劃及不動產資訊中心」針對「住宅法施行細則」及相關補貼辦法辦理研訂工作。

社會住宅相關子法研訂

● 緣起

本案依據行政院 96 年 11 月 21 日核定「整體住宅政策實施方案」，按「住宅法」草案第 22 條、第 31 條、第 34 條、第 36 條及第 37 條規定，研訂社會住宅相關的辦理子法。

● 結論

本案已於 99 年 8 月間結案，完成以下「住宅法」草案子法的初步研擬，並已提供本署主辦住宅法之單位參考：

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）。

● 未來願景

本案俟「住宅法」草案完成立法程序後，由主辦單位完成後續法制作業。



提升居住品質相關辦法研訂

● 緣起

隨著經濟快速發展，國民所得逐年增加與生活水準日漸提高，民衆對於提升居住環境品質及各項居住需求也日益增加，政府部門須更加積極改善國內居住品質水準，然而公部門相關的住宅業務，分由不同的部會運作執行，以致住宅資源無法妥善的規劃，為使住宅資源作最有效率且公平的運用，本署自 88 年起即持續推動「住宅法」草案的立法作業，為預先因應草案通過後各相關子法的立法工作，本署於 98 年度就「住宅法」的住宅補貼、社會住宅及提升居住品質等子法辦理研擬作業，本案係針對有關「住宅法」草案中提升居住品質相關辦法辦理研訂工作，提供作為日後相關子法立法的參考。

● 成果

1. 彙整國內外有關最低居住水準、住宅性能評估、無障礙住宅的設計基準及獎勵相關法令制度與執行情形，提供國內研擬「住宅法」相關子法的參考。
2. 「住宅法」草案中關於提升居住品質現行的相關課題，提出相關建議及對策。
3. 研訂「住宅法」草案中，有關提升居住品質的相關辦法草案（包括訂定最低居住水準、住宅性能評估辦法、無障礙住宅設計基準及獎勵辦法）。

● 未來展望

配合「住宅法」立法通過後，提供主管機關作為未來研擬提升居住品質相關措施及研訂子法的參考。

房價負擔能力計算方式與國際各國比較

● 緣起

行政院於 96 年 11 月 21 日核定「整體住宅政策實施方案」，計畫目標之一「健全住宅市場」中，以「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」執行策略最為重要。其策略具體措施之一，是建置「住宅及不動產資料庫」並進行相關研究，而項下的房價負擔能力（如房價所得比）部分，可評估一個地區的住宅價格合理程度，與作為不動產市場運作成果的重要指標。

● 結論

1. 界定「房價負擔能力」定義與資訊推估方式，建立國內編制發布房價負擔能力資訊機制，作為衡量住宅市場波動方式。
2. 提供房價負擔能力機制供各界參考，以避免房價泡沫化，作為住宅市場穩定成長的重要參考指標。
3. 建立一個與國際房價負擔能力之共同比較基礎，強化各界對其資訊解讀的準確性。
4. 期掌握住宅市場動向資訊，供政府未來規劃住宅政策的參考。

● 未來願景

目前臺灣的房價所得比，因其資料不同，就出現了多種版本且差異頗大的情況，常有難以比較或相互矛盾的窘境，也往往造成各界各自引述其偏好資訊，自行解讀的現象，欠缺一套固定的資訊統計發布機制。本署為整體住宅政策實施方案的主管機關，為建立重要住宅資訊，藉由本項研究建立可定期發布的房價負擔能力計算方式，以作為未來持續統計發布，供各界參考的統一標準。

住宅價格指數編制之研究

● 緣起

行政院 96 年 11 月 21 日核定「整體住宅政策實施方案」，計畫目標之一「健全住宅市場」中以「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」執行策略最為重要，其策略具體措施之一：建置「住宅及不動產資料庫」並進行相關研究，有關項下「住宅價格指數編制」部分，係為建立地區住宅市場交易價格相關資訊。

● 結論

1. 經研究結果，採拉式指數，運用特徵價格法編制住宅價格指數：98 年第 1 年已編制部分縣市之中古屋房價指數、法拍屋房價指數及租金指數。
2. 標準住宅之選定：樣本挑選時間為 1 年，虛擬變數採取次數分配做法，資料源採樣本內資料，並建議未來每 5 年重新挑選標準住宅。
3. 未來發布頻率：待指數編制測試且穩定後考慮發布，頻率為季，建議配合「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，再行研議適當發布時機。

● 未來願景

建立長期編制住宅指數機制，及不同空間等級指數，以符合不同使用者需求。





建立新建餘屋資訊推估暨查核機制之研究

● 緣起

國內官方至今尚未對於新建餘屋建立統一的定義，也沒有相關的官方數據可以提供參考，僅由民間業者或建築開發業同業公會自行發佈，欠缺統一資訊定義與固定資訊統計發佈機制。根據過去的研究結果顯示，新建餘屋代表建商未銷售的房屋。而新建餘屋數量，也可以反映出住宅市場資金積壓的程度，以及近期不動產市場銷售狀況，對於不動產市場景氣變化的觀察，具有一定程度的影響，實有必要透過公、私部門合作，考量資訊的正確性與檢驗機制，建立長期可建置與發佈餘屋資訊的機制。

● 成果

為健全國內住宅市場，加強住宅資訊的建置及發布，本部依行政院核定的 97 年至 100 年「整體住宅實施方案」，推動「建立新建餘屋資訊推估暨查核機制」3 年計畫（98 至 100 年），目前完成 98 年計畫，其研究成果如下：

1. 分析國內外文獻，確認餘屋定義與建議機制
2. 推估全國年新建餘屋數量並分析特性
3. 建立長期統計新建餘屋數方式的基礎，提供未來空餘屋活化必要資訊。
4. 建置新建餘屋資料庫，完成新建餘屋資訊查詢系統。

建立長期推估空屋資訊暨查核機制之研究

● 緣起

空屋數及空屋率是影響住宅及不動產市場的重要指標，自從 89 年戶口及住宅普查（以下簡稱為普查）發布臺灣地區 123 萬的空屋、17.6% 的空屋率以來，不動產無不被這項供過於求警訊的數據所影響，但普查每 10 年才進行一次，無法提供即時資訊供各界使用。同時各界特別是不動產業者常將空屋與餘屋資訊和意義混淆。而空屋資訊又是影響住宅及不動產市場景氣與價格的重要資訊，因此政府實有必要建立長期、穩定空屋資訊產製機制。

● 成果

為健全國內住宅市場，加強住宅資訊的建置及發布，本部依行政院核定之 97 年至 100 年「整體住宅實施方案」，推動「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」4 年計畫（97 至 100 年）。目前已完成 97 年及 98 年的 2 年計畫，其研究成果如下：

1. 本案是用臺電用電度數來判斷各住宅的使用頻率，每月用電度數低度標準的家戶，即表示使用頻率偏低的家戶，在調查方式與調查內容與行政院主計處每 10 年進行一次的戶口及住宅普查略有不同，故將本案所統計的空屋，定義為「低度使用住宅」。
2. 成功勾稽臺電資料與房屋稅籍檔資料，討論確定低度使用（用電）度數標準，並推估低度使用住宅數與比例。
3. 考量資料可持續定期發布特性，規劃以本計畫推估低度使用住宅方式作為未來定期發布空屋資訊之基礎。
4. 建立低度使用住宅資料庫與查詢系統。

● 未來願景

持續建立資料測試、分析、檢核機制，並與各界凝聚共識，建立長期產製並具有公信力的推估空屋（低度使用住宅）資訊。



● 未來願景

將持續建立資料測試、分析、檢核機制，並與各界凝聚共識，期能明確界定新建餘屋定義與資訊推估方式，並建立長期產製與發佈具有公信力的新建餘屋資訊，可供政府建築管理、住宅金融相關政策及相關業等興建的參考。





◆ 住宅 e 化網



住宅補貼制度與保證保險制度 成本效益分析

● 緣起

我國自 46 年頒布「興建國民住宅貸款條例」開始推行住宅政策，當初是以住者有其屋的社會福利觀點出發，因此住宅政策多以補貼方式建構，並以貸款利息補貼為主軸，以房價補貼（如國宅）及租金補貼（出租住宅）為輔，因此住宅政策源出多門。由於補貼政策終究有其限制，近年來又有所謂的住宅保證保險等作法的出現，對於債務人不履行債務所致損失，可以透過保證保險負賠償之責。為了解住宅補貼與住宅保證保險，在制度面、結構面，以及成本效益面的差異與優劣，乃期望藉由透過對國內、國外相關制度執行成效分析的研究，獲得較為深刻具體的答案，以作為未來政策的參考。

● 住宅補貼之缺點

1. 房貸利息補貼總補貼金額將隨政策推動逐年加重財政負擔。
 2. 房貸利息補貼政策有待調整。
- 國內保證保險失敗經驗凸顯政府主導與相關制度配套之必要性：制度推動初期時，可能

須由政府扮演更積極角色，並透過試辦方式，避免過高風險與逐步測試市場可行性。

● 推行保證保險制度可行之前提

1. 結合、提高金融市場風險控管為前提
2. 不同景氣與政策階段調整各項保證保險案進場與退出時點
3. 符合一定還款能力的人才可為保證保險之政策對象
4. 由保險公司視市場情況明定審查條件，賦予審核單位適當之審查權限
5. 擔保品估價規定充分，保護保險機構承保賠付損失
6. 保證保險推動初期政府角色吃重

辦理住宅及不動產資訊建置

為提供住宅資訊，營建署自 80 年度起依據行政院 80 年 7 月 5 日核定「建立住宅資訊系統實施要點」，每年均彙整編印「住宅資訊統計彙報」。

另自 95 年起將「住宅資訊統計彙報」改版為「住宅資訊統計季報」及「住宅資訊統計年報」，其內容涵蓋住宅存量、住宅市場、住宅用地及住宅金融等面向。此外並藉由資訊 e 化之介面，以迅速化、精確化、公開化的方式，收

集、彙整、分析並發布住宅統計相關資訊，於 95 年底完成建置「住宅資訊統計網」（網址為 <http://housing.cpami.gov.tw>）。該網站之主要內容為「住宅資訊統計季報」所發布之資訊，藉由本系統，可突破以往紙本資料收集及查詢之不便，讓填報者及使用者可透過網際網路迅速填報及查詢到最新住宅資訊及歷年住宅資訊。

惟鑑於近年來國內外社會及經濟情勢快速變遷，並配合 94 年 5 月行政院核定整體住宅政策中「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」之內涵，行政院於 96 年 11 月 21 日核定「整體住宅政策實施方案」，其計畫目標之一為「健全住宅市場」，並訂定「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」執行策略。

本署為「整體住宅政策實施方案」之主管機關，為建立國內不動產資訊及交易價格之核心資料庫，自 97 年起委託進行「公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置」案，建立國內價格資訊平台－「不動產價格 e 點通」（網址：<http://etp.cpami.gov.tw/>），將公部門各機關之不動產交易價格資料加以彙整，透過該平台提供各界查詢使用。另辦理「住宅及不動產數位資料庫」委託案，建置「住宅 e 化網」（網址：<http://ehi.cpami.gov.tw>），收錄國內戶政、地政、建築管理、契稅及房屋稅等相關公務資料庫，經由適當規劃轉化後定期產製住宅及不動產相關統計表單，同時亦建置各縣市政府不動產業務服務平台、邀請專家學者於網路共編居住知識百科、政府辦理住宅補貼、住宅相關政策法令、研究報告等資訊，並透過「住宅 e 化網」作為資料庫建置之成果展現。上述 2 網站並於 98 年 9 月 30 日正式上線，提供社會大眾使用。

補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統

有鑑於住宅及不動產有其區域特性，本署依據「整體住宅政策實施方案」之政策目標，並依循「加強住宅及不動產相關資訊的建置與發布」之策略，自 98 年度起以甄選方式補助地方政府建置住宅及不動產資訊系統。透過 98、99 及 100 年度住宅基金補助之預算額度，鼓勵各直轄市及縣（市）政府（以下簡稱地方政府）建立住宅及不動產資訊資料庫，除定期發布住宅資訊、發展創新應用服務系統外，在公開、透明、便民之原則下，提供地方各界瞭解地區性住宅市場發展趨勢。

98 年度核定補助臺北市、高雄市、臺北縣、桃園縣、新竹市、臺中市、臺南市、高雄縣、澎湖縣及金門縣等 10 個直轄市、縣（市）政府辦理。99 年度核定補助新竹市、桃園縣、澎湖縣、基隆市、高雄縣、宜蘭縣、臺南市、金門縣、臺北市、臺東縣、彰化縣、屏東縣、臺中市及嘉義市等 14 個直轄市、縣（市）政府辦理。

補助各地方政府辦理規劃住宅年度及中程計畫

本案係依據行政院 96 年 11 月 21 日函核定「整體住宅政策實施方案」，計畫目標一「健全住宅市場」之策略三「加強住宅市場供需引導及總量規劃」項下「補助地方政府規劃住宅年度計畫及中程計畫」辦理。爰此，本署於 98 年度匡列住宅基金預算辦理補助，除連江縣及宜蘭縣政府未提出申請，南投縣政府放棄補助外，其餘各直轄市、縣（市）政府均核定補助辦理。



整合以往各部會辦理之住宅貸款

臺灣省國民住宅貸款

依據「國民住宅條例」相關規定，由政府直接興建、貸款人民自建及獎勵投資興建的國民住宅，旨在照顧較低收入家庭的居住問題，承購（貸）人符合國民住宅貸款資格者，依「國民住宅貸款辦法」有關規定辦理國民住宅貸款。臺灣省國民住宅貸款業務，委由臺灣土地銀行辦理，至 100 年 5 月底止貸款戶數共有 6 萬 3 千餘戶，貸款總餘額為 487 億餘元。

貸款戶若有因一時經濟困難無法繳納者，則輔以本息緩繳 1 年、本金緩繳 2 年、貸款年限延長為 30 年等寬緩措施，協助解決貸款戶無法依約解繳的情事，至 100 年 5 月底國民住宅貸款戶辦理寬緩措施計有 5,344 戶。

臺灣省輔助人民自購國宅貸款利息補貼

為了照顧收入較低家庭購置住宅，以安定生活，自 79 年起至 93 年度止，辦理輔助人民自行購置自用住宅，政府以補貼部分利息的方式，減輕購宅民衆的利息負擔，總計受惠家戶共有 6 萬 5,000 餘戶，截至 100 年 5 月止，政府補貼利息支出約為 189 億餘元。

考量經濟困難的臺灣省輔購國宅貸款戶，為紓緩其貸款壓力，得經銀行同意之後，比照國宅貸款戶，擇一辦理寬緩措施，至 100 年 5 月止申請戶數計有 1,344 戶。

輔助原住民建購及修繕住宅貸款利息補貼

為了改善原住民居住環境，並提升其居住品質，行政院原住民族委員會訂定「輔助原住民建購、修建住宅貸款作業要點」，辦理輔助原住民建購、修繕住宅貸款，以低利貸款的方式，減輕原住民建購、修繕住宅貸款的利息負擔。

惟為配合行政院核定的「整體住宅政策」，各類住宅基金整併為住宅基金，自 97 年度起，由本署續予接辦原住民之建購、修繕住宅貸款利息補貼，總計承接貸款戶數 2,900 餘戶，貸款餘額約 39 億元，截至 100 年 5 月止已補貼利息 1 億 6,000 萬餘元。

為紓緩經濟困難的原住民建購、修繕住宅貸款戶之還款壓力，得經銀行同意後比照國宅貸款戶，擇一辦理寬緩措施，至 100 年 5 月止申請戶數為 113 戶。

中央公教人員購置住宅貸款

配合行政院核定的「住宅相關基金整併計畫」，行政院人事行政局公務人員住宅及福利委員會所管「中央公務人員購置住宅貸款基金」，自 97 年 1 月 1 日起整併於「住宅基金」，有關購置住宅貸款業務移撥本署辦理，並概括承接各該原訂契約之委辦及補貼業務。截至 100 年 5 月底止，尚有貸款或補貼者計 29,720 戶（政府自有資金部分 25,852 戶，銀行資金部分 3,868 戶）。

國軍官兵購置住宅貸款

本項貸款是為協助國軍官兵購置住宅貸款戶辦理本息緩繳、本金緩繳等寬緩措施，以減輕經濟壓力，渡過生活困境。自 97 年 1 月 1 日起整併於「住宅基金」，有關購置住宅貸款業務移撥本署辦理，並概括承接各該原訂契約的委辦及貸款業務。截至 100 年 5 月底止，尚有貸款者計 13,493 戶。



◆ 97 年住宅補貼海報



◆ 購置住宅貸款利息補貼作業規定及問與答



◆ 99 年住宅補貼海報



輔助勞工建購及修繕住宅貸款

輔助勞工建購及修繕住宅的相關業務，原為貫徹執行行政院核定的「解決當前勞工住宅問題重要措施」暨「勞工住宅輔建方案」，並依據行政院勞工委員會施政計畫辦理。經查自 69 年至 85 年間所辦理的輔助勞工建購住宅貸款，是政府向臺灣土地銀行融通資金，但是為瞭解解決代放款的放款風險以及呆帳問題，在 93 年與土地銀行議定，以債權轉讓的方式承接貸款債權，另查 95 年度以前勞委會已核定的「輔助勞工建購及修繕住宅業務貸款戶」，約有 15 萬戶，依據行政院 96 年 1 月 30 日核定之「整合住宅補貼資源實施方案」，各部會以職業身分別辦理的住宅補貼計畫，在 95 年度以後不再新增，至於已核定的各項住宅補貼措施，仍然繼續執行至結束，未來的住宅補貼業務，將統一由內政部辦理。

97 年度由本署廣續辦理這項利息補貼，每年所撥付的補貼息，計約 15 億餘元。然而過去對於勞工住宅貸款轉銷呆帳，勞委會並未妥為建檔列管，本署自 97 年起承接業務之後，為了

能夠及時掌握瞭解目前有多少呆帳未歸墊，並有效督導銀行催收管理，在 98 年度「輔助勞工住宅貸款撥補息管理系統 98 年系統功能擴充、維護及資料處理」擴充代放款轉呆帳後的追索債權流程控管功能，共計追回各貸款銀行應退的溢領補貼息 5,796 萬 364 元。未來也將持續協助輔助勞工建購住宅貸款戶辦理本息緩繳、本金緩繳、還款年限延長等寬緩措施，以減輕勞工的經濟壓力，並度過生活困境。

整併後之住宅基金

緣起

內政部依據行政院 94 年 5 月 24 日函示，研擬「整合住宅補貼資源實施方案（草案）」，為利後續整併作業的進行，內政部分別於 95 年 7 月 24 日、11 月 7 日及 96 年 2 月 13 日召開 3 次會議，邀請辦理住宅業務的相關機關，共同研商住宅基金整併相關事宜。行政院於 96 年 1 月 30 日核定「整合住宅補貼資源實施方案」，並指示儘速擬訂住宅相關基金整併計畫，該整併計畫並於

96 年 3 月 7 日報行政院，奉行政院 96 年 5 月 29 日院核示，照經濟建設委員會研商結論辦理，基金並按原計畫於 97 年度完成整併。

依據行政院指示，整合各類政策性房屋貸款資源，整併住宅相關基金與業務，97 年中央國民住宅基金、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等 3 基金，整併為「住宅基金」，並由內政部「營建建設基金管理會」管理。

整併後的住宅基金，除廣續辦理以前年度國民住宅計畫、公教人員、國軍官兵、勞工及原住民的住宅貸款業務外，並辦理整合住宅補貼資源實施方案、青年安心成家方案、4,000 億元優惠購屋專案等補貼業務。

基金財務狀況

整併前的「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」財務狀況甚佳，前者資產 321.53 億元，負債 0.93 億元、淨值 320.60 億元；後者資產 509.56 億元，均為淨值，並無負債。而「中央國民住宅基金」的部分，則是因政策目標是為解決收入較低家庭的居住問題，運作上不易產生財務績效，96 年度為填補累積短絀折減基金 112.77 億元，資產 1,004.68 億元，負債 534.93 億元、淨值 469.75 億元。

整併後的住宅基金，全部收支均統籌運用，截至 100 年 5 月底，資產 1,252.92 億元，負債 13.7 億元、淨值 1,239.22 億元。因整併後的住宅基金，尚須籌措整合住宅補貼資源實施方案、青年安心成家方案、4,000 億元優惠購屋專案等補貼經費，故由國庫編列經費挹注住宅基金支應。惟因國庫籌措的財源因素，99 年、100 年規劃住宅基金編列各 40 億元、10 億元折減基金繳庫，100 年住宅基金應負擔的補貼經費約 80 億元，其中約 34 億元由基金自籌。

基金收支運用管理

住宅基金為「營建建設基金」下設之分基金，其收支依「營建建設基金收支保管及運用辦法」及「住宅基金收支保管及運用辦法」等規定辦理，其營運業務的收支並由內政部「營建建設基金管理會」管理。

「營建建設基金管理會」每年開定期會 3 次及臨時會若干次，委員由跨部會成員所組成，有關住宅基金的營運或超支併決算事宜，除了依規定提案該管理會，遇有重大業務須增加國庫負擔時，亦依中央政府附屬單位預算執行要點第 20 點的規定，報經主管機關核轉行政院核定，奉准後再據以提管理會報告執行。



整合住宅補貼資源實施方案辦理情形

年度	項目	計畫戶數	申請戶數	核准戶數	金額（千元）
96	購屋	30,000	4,298	3,136	178,200
	租金	12,000	15,449	11,248	432,000
	修繕	5,000	2,969	2,263	1,080
	小計	47,000	22,766	16,647	62,100
97	購屋	30,000	8,606	6,505	534,600
	租金	24,000	27,256	23,595	864,000
	修繕	5,000	3,380	2,365	32,400
	小計	59,000	39,243	32,460	1,431,000
98	購屋	10,000	6,660	4,976	653,341
	租金	24,000	25,521	23,115	1,036,800
	修繕	5,000	2,957	1,695	82,825
	小計	39,000	35,138	29,786	1,772,966
99	購屋	10,000	6,807	4,743	185,672
	租金	24,000	52,238	46,921	1,036,800
	修繕	5,000	2,384	1,402	13,335
	小計	39,000	61,429	53,066	1,235,807
100	購屋	10,000			117,064
	租金	24,000			841,723
	修繕	5,000			14,963
	小計	39,000			973,750



◆ 99 年度青年安心成家住宅補貼海報



◆ 100 年度青年安心成家住宅補貼海報

目的

整合以往以職業身分別區分的各項住宅補貼措施，而以國民的家庭所得及各種弱勢狀況作為住宅補貼制度的主要考量。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，提供租金補貼、購置與修繕住宅貸款利息補貼等措施，協助其居住於適居的住宅。

補貼方式及對象

- 租金補貼：對於無力購置住宅者，提供租金補貼。
- 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。
- 修繕住宅貸款利息補貼：對於擁有 1 戶老舊住宅亟待修繕者，提供修繕住宅貸款利息補貼。

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，均採評點制，依據申請人家庭的年所得、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，決定補貼的先後順序。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。

租金補貼之額度與規定

96 至 97 年度租金補貼每戶每月最高 3,000 元；自 98 年度起，每戶每月最高為 3,600 元。因租金補貼屬現金給與，性質上與購屋貸款、修繕住宅貸款利息補貼有所不同，為期公平、合理並兼顧財政，租金補貼期限為 1 年，各年度依核定戶數重新辦理申請，俾即時稽核及掌握申請租金補貼需求。

辦理「整合住宅補貼資源實施方案」、「青年安心成家方案」及「鄉村地區住宅修繕、興建補貼或設計、修繕協助計畫」

「整合住宅補貼資源實施方案」

緣起

本方案於 96 年 1 月 30 日奉行政院核定，行政院復於 97 年 5 月 16 日、98 年 6 月 26 日、99 年 5 月 24 日核定修正在案。

依據行政院 96 年 1 月 30 日奉行政院函：「所報『整合住宅補貼資源實施方案』（草案）一案，請照本院經濟建設委員會審議結論辦理」，行政院經濟建設委員會審議結論第四點略以：「內政部每年應確實參酌住宅自有率、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，務期有效運用有限的資源。」；另依據本方案肆之七「以後年度購置及修繕住宅優惠貸款利息補貼之辦理戶數、額度、利率、償還期限及租金補貼之辦理戶數、額度，由內政部會商地方政府擬訂年度計畫報請行政院核定後據以辦理」；惟因本方案自 96 年度起實施至今已 3 年，為提高行政效能及住宅補貼辦理效率，自 100 年度起，本方案之年度計畫由本部自行檢討辦理，毋須再報請行政院核定。



◆ 98 年度青年安心成家住宅補貼海報



◆ 青年安心成家座談會

「青年安心成家方案」

緣起

總統馬英九先生提出社福政策：「青年安心成家：新婚首次購屋、生育子女換屋，一生 2 次享 2 年 200 萬零利率房貸」，爰結合家庭政策及人口政策，推動青年安心成家方案，其目標在於強化國民生育、養育子女環境、鼓勵青年成家、重建家庭核心價值，並配合推動人口政策，為落實本項政見，以「減輕居住負擔」作為鼓勵結婚成家、生育子女的執行策略。

補貼內容

- 「租金補貼」：每戶每月最高 3,600 元，補貼期限最長 2 年。
- 「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」：優惠貸款額度最高 200 萬元，前 2 年零利率（第 3 年起利率依申請人家庭年收入分別為 3 種利率計算方式）。



辦理情形

- 98 年度：計有 26,182 戶提出申請，其中：
 - 1.「租金補貼」：計畫辦理 20,000 戶、申請戶數 8,275 戶、核定戶數 7,019 戶。
 - 2.「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」：計畫辦理 10,000 戶、申請戶數 17,907 戶、核定戶數 14,815 戶。
- 99 年度：共辦理 2 次公告受理申請
 1. 第一次公告：受理期間計有 22,683 戶提出申請，其中：
 - a.「租金補貼」：計畫辦理 15,000 戶、申請戶數 8,073 戶、核定戶數 6,832 戶。
 - b.「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」：配合「健全房屋市場方案」，擴大辦理「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」，計畫戶數將由 10,000 戶增加為 20,000 戶；計畫辦理 20,000 戶、申請戶數 14,610 戶，核定戶數 12,304 戶。
 2. 第二次公告：受理期間計有 11,465 戶提出申請，其中：
 - a.「租金補貼」：申請戶數 2,845 戶，核定戶數 2,254 戶。
 - b.「前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」：申請戶數 8,620 戶，核准戶數 7,171 戶。

申請條件

99 年度青年安心成家申請條件

申請項目及內容 申請條件		租屋	購屋	換屋
		租金補貼 每戶每月最高 3,600 元	購置住宅貸款利息補貼 200 萬元額度內，前 2 年 零利率	購置住宅貸款利息補貼 200 萬元額度內，前 2 年 零利率
年齡		20 ～ 40 歲	20 ～ 40 歲	20 ～ 45 歲
家庭組成狀況	新婚（申請日前 2 年 內辦理結婚登記）	√	√	×
	育有子女（育有未成年 子女且該子女與申請人設於同一戶籍）	√	√	√
住宅持有狀況		申請人、配偶及戶籍內直系親屬及其配偶均無自有住宅	申請人、配偶及戶籍內直系親屬及其配偶均無自有住宅或申請日前 2 年內購屋且已辦理貸款	申請人、配偶及戶籍內直系親屬及其配偶原僅持有一戶住宅，核定換屋後 1 年內亦僅有一戶住宅
99 年度家庭年收入應在右列標準之下	戶籍地			
	臺北市	163 萬元	223 萬元	
	高雄市	117 萬元	166 萬元	
	臺灣省	108 萬元	149 萬元	



96 年度「鄉村地區住宅興建設計圖樣之徵圖比賽」——專業組雲嘉南區特優 林儒聰建築師作品



96 年度「鄉村地區住宅興建設計圖樣之徵圖比賽」——專業組離島區優勝楊秋煌建築師作品

成家期前輔導課程

● 辦理目的

「成家期前輔導課程」是該方案的配套措施，目的在於提供青年購屋、租屋注意事項，避免原本不購屋者因零利率的誘因而購屋，致第3年起負擔不起貸款之困境，又考量本方案係人口政策之一環，因此結合家庭價值重建課程，以落實「家庭教育法」，奠定社會和諧基礎。

● 訂定須知

依據「青年安心成家作業規定」第3點第7項規定訂定「成家期前輔導課程須知」，據以辦理。

● 課程研擬

本署委託社團法人臺灣不動產物業人力資源協會規劃及撰擬本案課程講師及內容，並委託財團法人基督教愛盟家庭文教基金會辦理實體課程之開課事宜。

● 辦理情形

本署自98年度8月至99年3月間辦理前二年零利率購置住宅貸款利息補貼核定戶之實體課程，已於全臺開辦114場次實體課程，達2萬名以上民眾熱情參與。另租金補貼核定戶則以數位課程方式進行，由核定戶自行瀏覽光碟，於閱畢後填寫所附問卷，且已回收6,045份問券。

「鄉村地區住宅修繕、興建補貼或設計、修繕協助計畫」

緣起

鑑於臺灣地區都市化之快速發展，農村人口大量外流與老化，造成鄉村地區住宅窳陋衰頹、閒置或棄置情形普遍；多數嚮往鄉村生活者，利用農地新建農舍，造成農業生產資源之破壞及農地零星發展。因此，為使鄉村地區之整體居住環境品質獲得改善，內政部依據行政院96年10月22日院核定之「農村改建方案」，辦理鄉村地區住宅之修繕及興建補貼業

務，並訂定「鄉村地區私有合法住宅修繕興建補貼及設計協助作業規定」。

補貼內容

內政部於97年度針對都市計畫範圍外地區，推動「鄉村地區住宅修繕、興建補貼或設計、修繕協助計畫」，對於符合補貼條件者，提供住宅修繕、興建之貸款利息或費用補貼。

申請修繕或興建住宅貸款利息補貼者，經縣市政府審查合格後，可持住宅貸款利息補貼證明向金融機構辦理貸款，優惠貸款額度修繕住宅最高為80萬元，興建住宅最高為220萬元，優惠貸款利率按中華郵政股份有限公司2年期定期儲金機動利率機動調整，貸款程序及貸款所需相關文件依各承辦貸款金融機構規定辦理。在住宅修繕或興建費用補貼方面，經審查為費用補貼合格者，需自行修繕或興建住宅完成後方由地方政府撥款，修繕住宅費用補貼最高為6萬元，興建住宅費用補貼最高為20萬元。

在鄉村住宅之設計部分，為彰顯鄉村地區住宅特色，塑造鄉村整體景觀之協調性，未來政府將免費提供具有地方特色之設計圖說供民眾選用；為因應個別住宅之需求，得由政府委由建築師辦理簡易修改，免向民眾收取服務費用。97年由本署辦理競圖，申請人得參考選用集村興建農舍獎勵及協助辦法主管機關提供之農舍（宅）標準圖；亦可至本署網頁選取下載「內政部制定住宅及附屬建築物建築工程標準圖」，或參考行政院農業委員會之農村住宅圖集。

辦理情形

計畫辦理興建住宅1,200戶，修繕住宅8,500戶。共計核定修繕住宅貸款利息補貼98戶、興建住宅貸款利息補貼70戶、修繕住宅費用補貼1,144戶及興建住宅費用補貼224戶，合計共1,536戶。

籌辦合宜住宅

機場捷運沿線站區周邊土地開發 - 林口 A7 站區開發計畫

計畫緣起

近期政府發起網路「十大民怨」民調，投票結果發現「都會地區房價過高」為榜首。為讓民衆可以便宜購屋，行政院院長表示，擬先在機場、捷運周邊土地，採取區段徵收方式取得土地，經民間業者競標或其他合理方式建屋，讓民衆可以便宜購屋。例如以香港青衣站模式，可在機場捷運、都會區捷運的若干站做些規劃，便宜釋出土地，讓在都會上班年輕人購屋。

配合大眾運輸導向發展模式（TOD）開發，結合運輸與生活機能，捷運系統沿線站區周邊土地應積極開發。因應機場捷運系統於民國 103 年全線通車，應整合站區周邊土地開發作業並兼顧捷運運量與營運成本。

本計畫案落實總統「愛臺十二項建設」之競選承諾；本計畫案不僅位於「桃園國際航空城」附近，並觸及「便捷交通網」與「振興老舊及發展落後地區」，型塑北臺灣科技走廊，有助「產業創新走廊」之實現。為型塑北臺灣「產業創新走廊」（愛臺十二項建設之一）及引領臺商鮭魚返鄉投資建設，應提供產業專用區土地吸引臺商、廠商回流進駐。

興辦事業計畫

本案興辦事業計畫奉行政院 99 年 3 月 10 日函核定。

都市計畫變更

- 本案計畫面積 236.30 公頃，都市計畫業經 100 年 2 月 15 日本部都市計畫委員會第 749 次會議審議通過，本次變更除配合山坡地範圍劃定作業調整計畫內容外，並劃分第一期及第二期開發範圍。



機場捷運 A7 站區周邊環境概況圖

- 本案配合山坡地劃出範圍檢討，可劃出山坡地範圍為第一期開發區，約可提供 3,960 戶合宜住宅，無法劃出山坡地範圍為第二期開發區，可提供約 160 戶合宜住宅，依法需通過環境影響評估及水土保持計畫，始得開發。

山坡地劃出範圍檢討作業

山坡地劃出範圍檢討經行政院農業委員會水土保持局召開 3 次審查會議，決議附帶條件通過，開發單位須發函確保水土保持作業工程施作與完成相關規劃設計，再送委員確認後正式劃出，劃出面積為 186.60 公頃，於 100 年 3 月 16 日經行政院核准。

第二期開發區環境影響評估及水土保持計畫

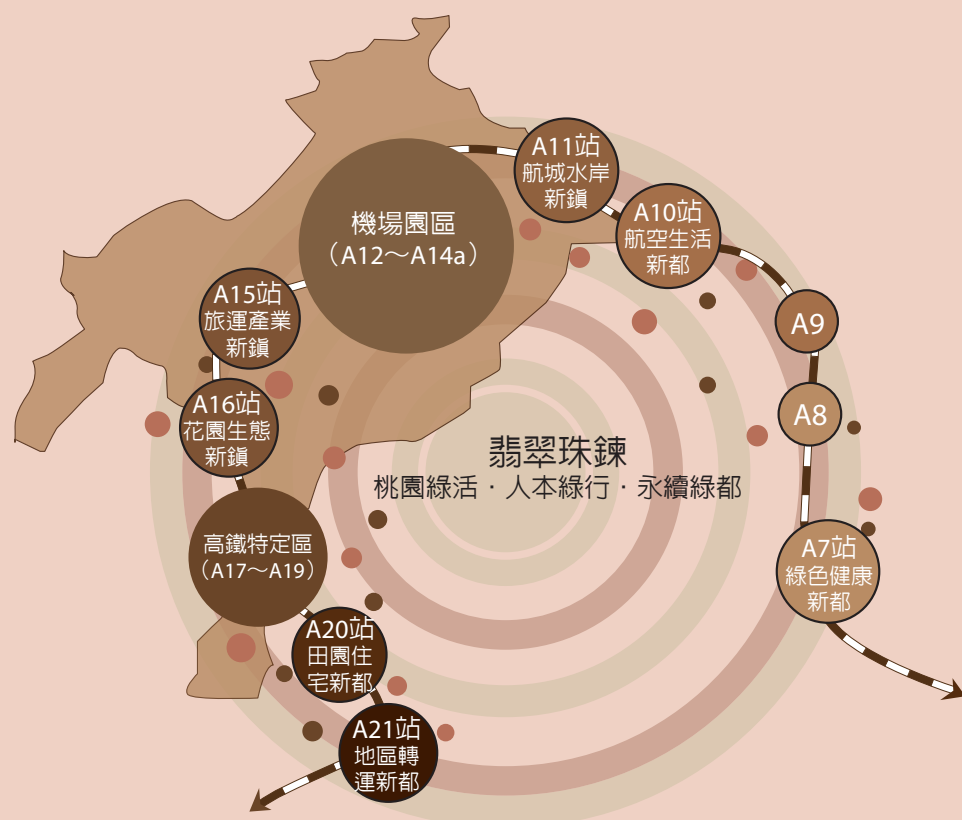
於 99 年 11 月 16 日至 12 月 10 日依採購法辦理上網招標作業，預計決標後 4 個月完成水土保持計畫送行政院農業委員會水土保持局審查；決標後 8 個月完成環境影響評估計畫送行政院環境保護署審議。

第一期開發區抵價地比例及區段徵收計畫核定作業

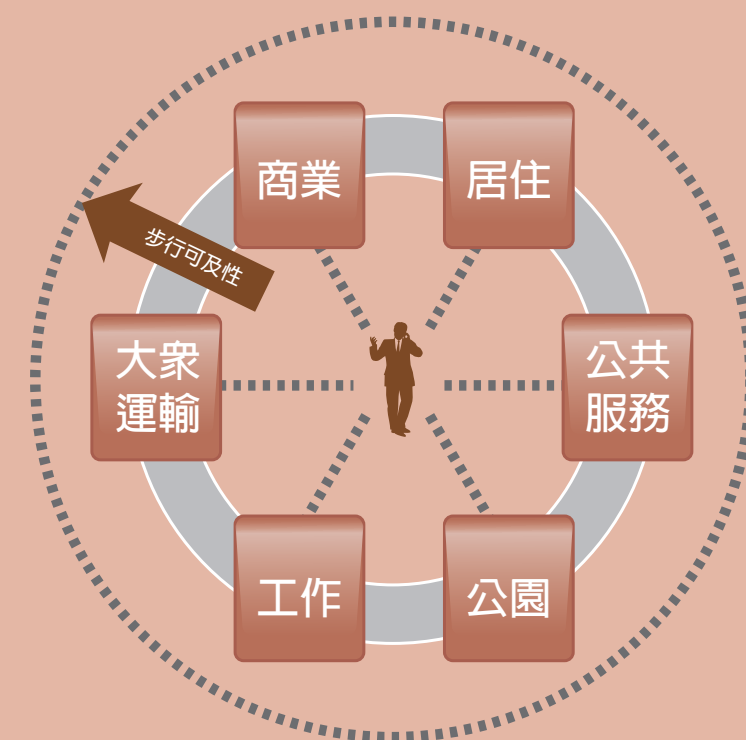
已於 100 年 3 月核定抵價地比例及區段徵收範圍；區段徵收計畫書將俟區段徵收說明會及協議價購說明會召開提報內政部土地徵收審議委員會審議，合宜住宅土地預標售案已於 100 年 4 月 28 日上網公告招標，訂於 100 年 6 月 23 日截標，6 月 24 日開資格標，預計可提供 3,960 戶合宜住宅，以紓解臺北都會地區房價過高議題，讓民衆可以便宜購屋。

本案之財源籌措

依興辦事業計畫預估總開發經費約 244 億 6,650 萬元，由新市鎮開發基金支應；99 年度所需經費併年度決算辦理（99 年 3 月 9 日基金管理會通過），100 年度以後所需經費循預算程序分年編列。目前 99 年度計執行 2,332 萬 9,447 元、100 年度預算編列 186 億 3,357 萬元、101 年度預算編列 17 億 9,489 萬 3,000 元。



機場捷運綠色 TOD



TOD 理念發源基礎圖

招商投資興建合宜住宅

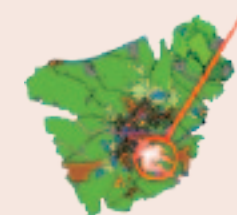
本署採取與民間合作的方式，亦即由政府提供土地、民間提供資金技術，來辦理合宜住宅的興建。本署將依據「土地徵收條例」，以公開招標的方式，辦理合宜住宅用地預標售，並且明定住宅產品規格原則（例如：最少興建總戶數、單戶最大面積等）、住宅基本品質、住宅售價上限及出售對象等事項，將其納入雙方合約，俟廠商得標之後，即依據上述合約規定，來辦理規劃設計、施工、銷售以及保固。辦理方式如右：

- 辦理招商作業
 - 研擬招商文件、估定土地標售底價、辦理公開招標及簽訂契約。
- 規劃設計
 - 由得標廠商依契約所規定的作業時程、規劃設計規範及相關法令規定，來辦理合宜住宅規劃設計，規劃設計內容應儘量符合節能減碳、綠建築及通用設計理念，並儘量採用綠建材。
- 住宅預售
 - 由得標廠商依契約、銷售作業規範及相關法令規定辦理，並由本署依據契約督導。
- 住宅興建
 - 由得標廠商依契約、本署認可的規劃設計圖說、完工期限、建材標準及施工規範辦理。

- 住宅交屋及保固
 - 由得標廠商依契約、交屋作業規範、保固作業規範及相關法令規定辦理。
- 管理維護
 - 得標廠商於合宜住宅完工交屋後，應依「公寓大廈管理條例」與相關規定，召開區分所有權人會議，成立社區管理委員會或推選管理負責人，後續由社區自行依規定，辦理社區管理維護工作。

出售程序及方式

合宜住宅採公開抽籤方式出售，並且依承購戶資格，分為三階段辦理，第一階段及第二階段承購戶應檢具承購戶合格證明書，第三階段無需檢具上開證明文件。



發展概念示意圖

板橋浮洲合宜住宅

計畫緣起

- 一、為落實 99 年 4 月 22 日行政院核定「健全房屋市場方案」之具體措施，適時提供適量合宜住宅，行政院前於 99 年 4 月 14 日會同本部營建署及新北市政府等單位勘選合宜住宅開發基地。結果因板橋（浮洲地區）榮民工程股份有限公司暨附近土地，因鄰近捷運藍線亞東醫院站、基地面積具一定規模且土地權屬多屬國公有及國營事業管有之土地，符合勘選原則，爰配合辦理本案計畫推動，以協助無自有住宅者合宜購屋，紓解日益高漲房價。
- 二、行政院前於 100 年 4 月 22 日院臺建字第 1000096231 號函核定「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫案」，由本部營建署擔任主辦機關，以公開方式標售本案計畫土地，並由得標廠商興建合宜住宅。



◆ 新北市板橋浮洲合宜住宅基地位置示意圖

相關辦理情形

- 一、有關行政院核定「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫案」，本部營建署將 22.11 公頃國公有土地，規劃約 11.06 公頃住宅區土地興建約 4,300 戶合宜住宅，回饋約 9.03 公頃土地作為公園、學校及道路用地

使用，透過都市設計規範，串連開放空間、步行系統及建築風貌管制規劃為生態綠建築之示範社區。

- 二、本案招商計畫已於 100 年 6 月 17 日、100 年 7 月 21 日召開 2 場招商說明會，當天參與廠商反應熱烈，並吸引近國內上市櫃公司皆到場瞭解投資標的及招商內容。

土地使用分區及面積表

區別	土地使用分區	面積（平方公尺）
第一區	住宅區	44,226.55
第二區	住宅區	66,029.68

合宜住宅及出租住宅預估興建戶數初估表

項目	第一區	第二區	小計
合宜住宅	1,573	2,297	3,870
出租住宅	175	255	430
合計	1,748	2,552	4300



◆ 板橋浮洲合宜住宅基地分區示意圖



◆ 板橋浮洲合宜住宅都市設計管制示意圖

- 三、本案招標文件已於 100 年 6 月 27 日公告上網，廠商投標截止日期為 100 年 9 月 22 日（四）下午 5 時截標，已於 100 年 9 月 23 日辦理開標作業，預計 100 年 9 月底完成評選作業，屆時將由得標廠商興建合宜住宅。
- 四、本部營建署已於 100 年 7 月 12 日同意協助籌措經費補助新北市政府 8.9 億元興闢周邊公共設施之道路及橋梁，預計 103 年 9 月底前合宜住宅興建完成前完成興闢作業，以改善周邊地區環境及紓解交通，以帶動地區周邊不動產開發及發展。
- 五、本案變更主要計畫及細部計畫案之計畫書、圖，新北市政府已於 100 年 8 月 24 日及 100 年 8 月 25 日公告發布實施。

計畫內容

- 一、本案計畫以「地區再生」之更新思維，透過都市計畫變更及都市設計管制規定，建構合宜住宅為生態社區之典範。本案合宜住宅規劃留設「生態跳島」、「綠廊道」及

生態池等設計，區內更保留 70% 以上樹木，以供動物、昆蟲及植物繁衍生長，減少人為干擾，營造人文與自然空間並存之環境；道路系統係以人本交通理念規劃設置，結合低樓層商業活動，串連地區商業發展，以帶動浮洲地區環境改善及再發展。

- 二、本案基地於新北市板橋區浮洲地區，分兩區開發。住宅區總面積為 11.06 公頃，建蔽率 40%，容積率 240%，申請容積獎勵上限為 350%，興建至少銀級綠建築標章之生態住宅。
- 三、本案規劃興建 4,300 戶合宜住宅，協助無自有住宅者便宜購屋，舒緩日益高漲房價；另提供總興建戶數 10% 作為出租住宅使用，以供全國各縣市經濟弱勢之就業民衆及就學青年承租使用。得標廠商應提供合宜住宅總戶數之 10% 作為出租住宅，出租期間不得少於 10 年，並負責經營管理，期滿後得自由處分。



◆ 社會住宅中區座談會會議實況。

推動社會住宅

辦理緣起

民間團體「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售的社會住宅。本署依總統裁示推動社會住宅相關政策措施，以解決弱勢族群居住問題。

相關辦理情形

- 於 99 年 12 月 10 日、17 及 24 日，邀集各地社會福利團體舉辦北區、中區及南區社會住宅需求座談會。
- 100 年 1 月 14 日將「社會住宅短期實施方案」報院鑒核，推動臺北市及新北市 5 處試辦基地。
- 本署會同地方政府自 99 年底起，於五處試辦基地分別舉辦居民座談會，100 年 4 月份辦理完竣。
- 100 年 6 月 16 日行政院核定「社會住宅短期實施方案」。

辦理方式

本署於 99 年 11 月間會同國防部、財政部及地方政府於大臺北地區進行密集會勘及評估後，擇定下列 5 處興辦地點，並模擬規劃如下表：

案名	基地面積 (m ²)	模擬規劃坪數 / 戶數			總計戶數
		8 坪戶數	16 坪戶數	24 坪戶數	
萬華青年段	4,081	128	124	-	252
松山寶清段	9,391	344	348	-	692
三重大同南段	3,081	32	64	30	126
三重同安厝段	1,857	22	45	20	87
中和秀峰段	12,086	112	252	140	504
總計	30,496	638	833	190	1,661

「社會住宅短期實施方案」優先推動北部都會區 5 處試辦基地，以期建立中長期推動模式。由中央政府協助提供土地，由地方政府決定採用因地制宜之興辦方式，並進行後續規劃設計、工程施工。管理維護則由地方政府自行或委託社福團體、物業管理公司。

公布第一階段社會住宅選址地點後，有部分民衆表示反對，主要是擔心社會住宅會影響當地治安及房價。故為了避免「標籤化」的產生，並減少推動阻力，將採「混居」型態，讓社會住宅不僅是提供弱勢者居住，並以適度分散、混居的模式，提供初入社會的年輕人、單親、婦女等一般族群，在人生過渡期，以平價租得一個合宜的安身居所。



中和秀峰段試辦基地模式規劃 -1



中和秀峰段試辦基地模式規劃 -2