



# 安居——住宅管理

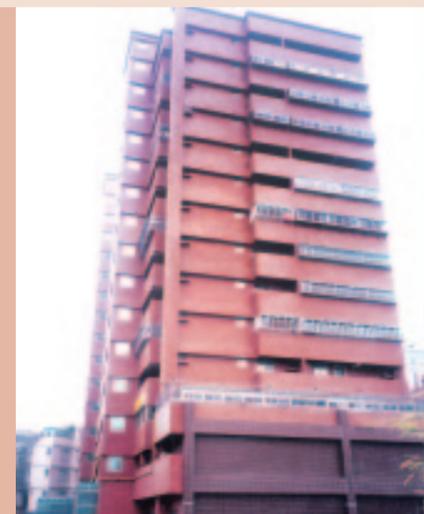
溫暖的家，是每個人的想望，  
安居，更是一切幸福的基礎，  
為國民解決居住的問題，是營建署的責任。  
我國的住宅政策，  
從直接興建國民住宅、貸款自建國宅、輔助人民自購住宅到獎勵投資興建國宅，  
歷經幾度遞嬗演變，始終秉持政策初衷，  
而近年的整合住宅補貼資源實施方案與青年安心成家方案，  
更讓許多需要的民眾受惠。  
因為營建署 30 年來的努力，家，不再是奢望，而是安身立命的地方。



# 安居 住宅管理。



◆ 新竹市博士郡國宅



◆ 桃園縣福和國宅

## 興辦國民住宅

### 國民住宅法令沿革

#### 「國民住宅條例」

##### 緣起

為了解決國民居住的問題，行政院於 44 年即設置「國民住宅興建委員會」，運用美援基金辦理勞工、農漁民及一般中收入家庭興建住宅貸款，但因資金有限、法令受限，故於 46 年訂頒「興建國民住宅貸款條例」作為法源依據，並將相關的業務移交地方政府辦理。臺灣省政府在 48 年公布實施「臺灣省國民住宅興建管理辦法」，成為臺灣省實際執行的完備法令，至 64 年「國民住宅條例」公布後，該辦法部分的規定仍繼續沿用，直到 73 年才廢止。

62 年石油危機以後，政府對於住宅建設逐漸重視，首於 64 年 7 月新訂「國民住宅條例」，並同時廢止施行已近 20 年的「興建國民住宅貸款條例」。「國民住宅條例」的制定目的，明定「為統籌興建及管理國民住宅，以安定國民生活及

增進社會福祉」，並且規定國民住宅採取由政府直接興建、出售出租予收入較低家庭及軍、公教人員家庭。

##### 歷次修正情形

由於時空更迭、時勢遞移，為了配合不同的實際社會需求，國民住宅的興建方式，也陸續經過了三次修訂，其修正情形及重點如下：

##### ● 第一次修正

於 71 年 7 月 30 日公布，修正重點包括：  
1. 擴大適用範圍；2. 統籌規劃興建國民住宅；3. 興建並標售（租）商業、服務設施及其他建築物；4. 改進國民住宅用地取得方式與使用；5. 政府得劃定國民住宅用地，施行區段徵收，以取得私地興建國民住宅；6. 改變國民住宅售價之訂定方式；7. 提高國民住宅貸款額度；8. 加強國民住宅之管理與維護；9. 放寬國民住宅轉讓之規定；10. 增列貸款人民自建國民住宅專章；11. 增列獎勵投資興建國民住宅專章；12. 配合購屋儲蓄存款；13. 保障依本條例應受強制執行人之權益。

##### ● 第二次修正

於 91 年 12 月 11 日公布，修正要點包括：  
1. 將原「輔助人民貸款自購住宅辦法」中涉及人民權利義務之有關規定提列於本條例，並增列輔助人民自購專章及修正相關條文規定；

2. 明列授權訂定貸款人民自建及獎勵投資興建國民住宅辦法之依據；3. 將有關已核發投資許可證明之投資計畫應予廢止之事由及罰則，提升至本條例中規定。4. 放寬國民住宅轉售相關限制。

##### ● 第三次修正

於 94 年 1 月 26 日公布，修正要點包括：  
1. 使國民住宅社區之管理維護與一般住宅社區相同，適用「公寓大廈管理條例」及其相關法令；2. 刪除國民住宅社區之管理維護及經費來源相關規定；3. 明定直轄市、縣（市）政府應將本條例本次修正施行前既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金；4. 增列本條例本次修正前政府直接興建國民住宅之承購戶有積欠管理費者之追繳依據；5. 國民住宅之改建、增建及室內裝修回歸適用「建築法」及「建築物室內裝修管理辦法」有關規定辦理，本條例不另規範；6. 國民住宅社區內已納入售價並登記為公有地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地、法定空地外之空地及其他設施，由國民住宅社區全體所有人自行使用，並由社區管理委員會或管理負責人管理，俟國民住宅社區重建時，由國民住宅主管機關囑託地政機關辦理更名登記為社區區分所有建築物及土地所有權人所有，並免繕發所有權狀；7. 將貸款自建國民住宅轉讓之居住年限、承接資格及禁止事項酌作修正。



◆ 苗栗縣中華苗栗國宅社區



◆ 苗栗縣臺一線透天國宅

## 「國民住宅條例」相關子法

### 訂定子法

依據「國民住宅條例」之規定，訂定下列子法：

#### 「國民住宅條例」相關子法

依據	子法名稱
「國民住宅條例」第 38 條	「國民住宅貸款辦法」
「國民住宅條例」第 44 條	「國民住宅條例施行細則」
「國民住宅條例」第 7 條第 2 項	「國民住宅出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法」
「國民住宅條例」第 18 條第 3 項	「國民住宅社區管理維護辦法」
「國民住宅條例」第 37 條之 1 第 2 項	「輔助人民自購國民住宅貸款辦法」
「國民住宅條例」第 25 條	「貸款人民自建國民住宅辦法」
「國民住宅條例」第 32 條之 1	「獎勵投資興建國民住宅辦法」

### 歷次修正情形

「國民住宅貸款辦法」係行政院於 67 年 2 月 25 日訂定發布，其內容規範政府直接興建國民住宅貸款、貸款自建國民住宅貸款、建築融資及獎勵投資興建國民住宅貸款之利率、撥款數、償還年限及違約金之收取等事項。歷經 9 次修正，分別於 72 年 8 月 10 日、76 年 6 月 5 日、78 年 9 月 13 日、84 年 7 月 19 日、88 年 10 月 6 日、91 年 10 月 23 日、92 年 5 月 7 日、95 年 6 月 21 日及 97 年 4 月 23 日修正發布。

「國民住宅條例施行細則」係依「國民住宅條例」第 44 條之規定，其內容略為主管機關之權責劃分、資金來源、適宜興建國民住宅之土地、成本計算及登記移轉等規範，由內政部於 67 年 3 月 10 日發布，歷經 6 次修正，分別於 72 年 8 月 29 日、75 年 9 月 22 日、87 年 4 月 1 日、88 年 11 月 24 日、92 年 9 月 26 日及 94 年 11 月 8 日修正發布。

「國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法」係內政部於 67 年 2 月 10 日發布，其內容略為政府直接興建之國民住宅，其承購、承租資格、優先承購、承租資格與比例、辦理程序、權利義務及商業設施、服務設施與其他建築物等之標售、標租等事項之辦法，歷經 6 次修正，分別於 72 年 9 月 9 日、86 年 10 月 29 日、88 年 6 月 29 日、90 年 12 月 27 日、92 年 8 月 5 日及 99 年 4 月 13 日修正發布。

「國民住宅社區管理維護辦法」係內政部於 69 年 5 月 29 日發布，內容係有關政府直接興建國民住宅社區之管理維護工作項目、住戶之權利義務及管理維護經費設置基金等事項之辦法，歷經 4 次修正，分別於 72 年 8 月 29 日、87 年 5 月 13 日、88 年 6 月 29 日、93 年 3 月 31 日修正發布。

「輔助人民自購國民住宅貸款辦法」係內政部於 78 年 6 月 28 日訂定發布全文 17 條，其內容大略為輔助人民自購國民住宅補貼貸款利息之申請資格、特定對象保留比率、辦理期限與程序、購置住宅面積、貸款額度、貸款年限及計算基準等事項之辦法，歷經 11 次修正，分別於 80 年 1 月 28 日、81 年 3 月 6 日、82 年 8 月 25 日、84 年 2 月 27 日、84 年 8 月 23 日、86

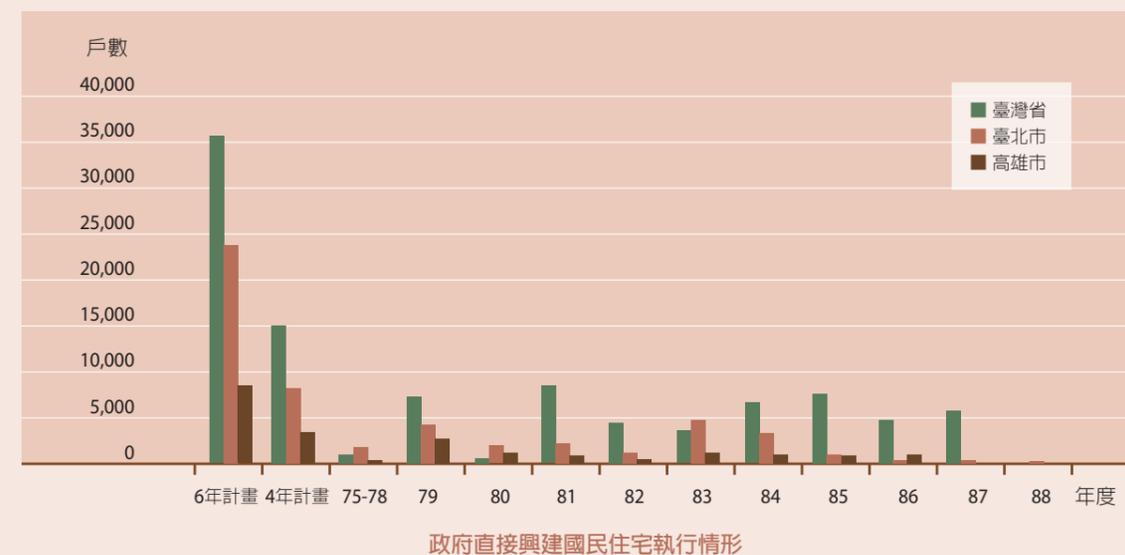
年 5 月 28 日、86 年 10 月 1 日、87 年 8 月 12 日、88 年 6 月 29 日、91 年 3 月 15 日及 92 年 6 月 30 日修正發布，最近一次修正發布並將法規名稱由「輔助人民貸款自購住宅辦法」改為「輔助人民自購國民住宅貸款辦法」。

「貸款人民自建國民住宅辦法」係內政部於 92 年 6 月 30 日訂定，其內容有關於申請貸款自建國民住宅須備有建築用地，其申請資格、辦理期限與程序及興建面積等事項之辦法。目前修正一次，於 94 年 7 月 5 日修正發布。

## 推動國民住宅計畫

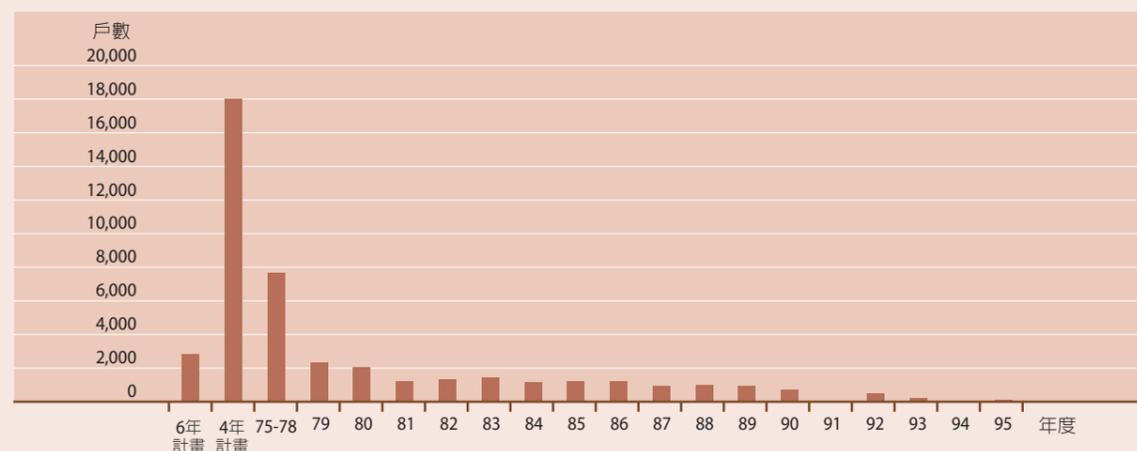
### 政府直接興建

係指由政府取得土地、規劃設計、興建並配售的住宅。65 ~ 70 年度實施之 6 年計畫，臺灣省為 35,779 戶，臺北市為 23,844 戶，高雄市為 8,422 戶；71 ~ 74 年度實施之 4 年計畫，臺灣省為 15,119 戶，臺北市為 8,127 戶，高雄市為 3,502 戶。75 ~ 88 年之辦理情形，臺灣省為 49,817 戶，臺北市為 20,764 戶，高雄市為 9,517 戶。自 88 年度起，配合行政院訂頒「振興建築投資業措施」及「健全房地產市場措施」，暫緩辦理政府直接興建國宅迄今，實施以來政府直接興建部分，合計為 174,891 戶。

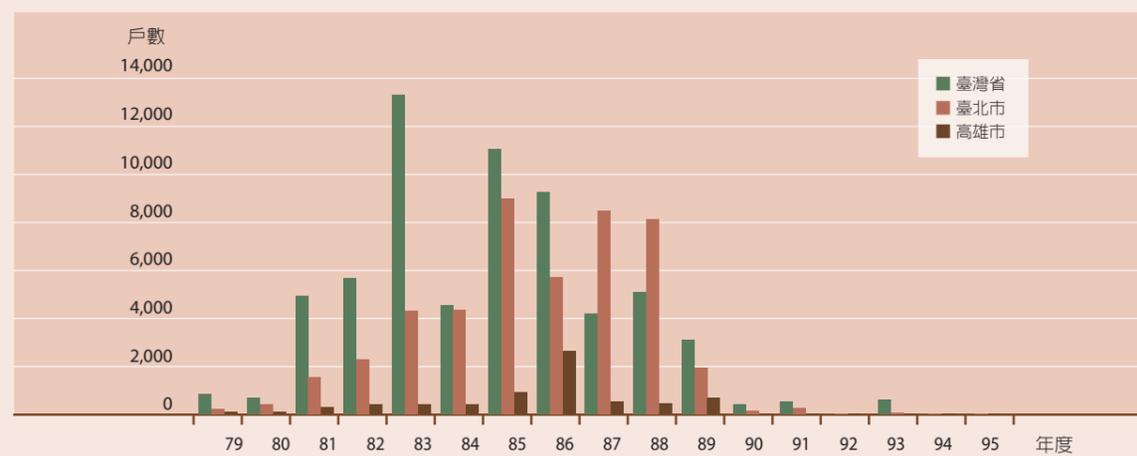




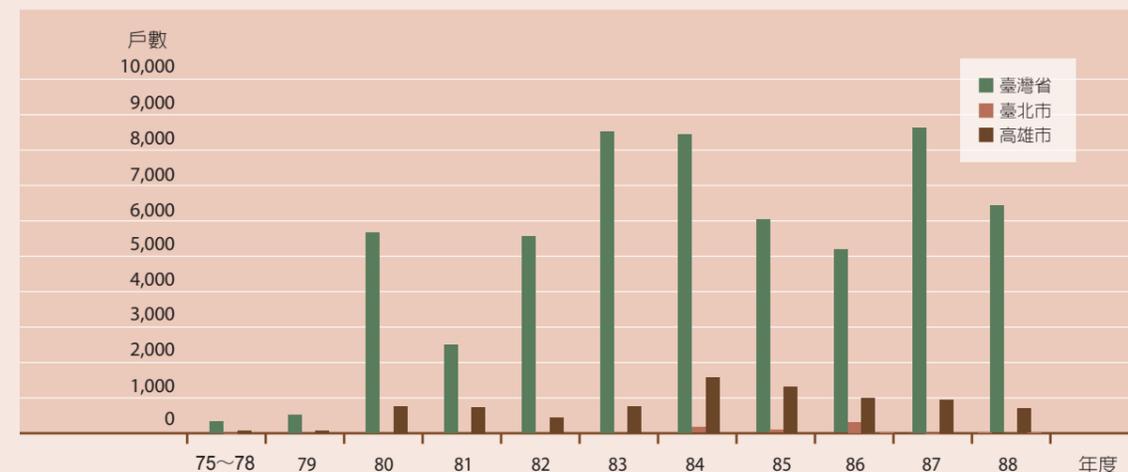
◆ 苗栗縣臺一線透天國宅



貸款人民自建國民住宅執行情形



輔助人民自購國民住宅執行情形



獎勵投資興建國民住宅執行情形

### 貸款人民自建

係指由政府給予貸款，人民自備土地，自行興建管理維護的住宅。以辦妥簽約貸款戶數為統計，65～70年度實施之6年計畫，臺灣省為2,873戶；71年「修訂國民住宅條例」，增列貸款人民自建，惟在71年以前依「臺灣省國民住宅興建辦法」為貸款自建。71～74年度實施之4年計畫，臺灣省辦妥簽約貸款戶數為18,012。75～95年之辦理情形，臺灣省辦妥簽約貸款戶數為23,847戶。整體而言，辦理以來受惠戶數共為41,859戶。

### 輔助人民貸款自購住宅

係指由政府補貼利息，協助收入較低家庭購置民間的住宅。79年度至93年度，臺灣省辦妥簽約貸款戶數為65,029戶，臺北市為47,568戶，高雄市為7,717戶；實施以來輔助人民貸款自購之部分，合計為120,314戶。

### 獎勵投資興建

係指由政府獎勵，民間建築投資業自備土地、規劃設計、興建並出售的住宅。以完工戶數為計，自75年至88年，臺灣省部分為58,026戶，臺北市為710戶，高雄市為8,743



◆ 臺中縣臺紙新市鎮社區

戶，合計為67,479戶。然自88年度起配合行政院訂頒「振興建築投資業措施」及「健全房地產市場措施」，暫緩辦理獎勵投資興建國宅迄今。



◆ 雲林縣斗南第一國宅



◆ 臺中市光大一二三村國宅社區



◆ 臺中市光大一二三村國宅社區



◆ 桃園縣五守新村國宅社區

## 軍眷村合建

### 緣起

政府遷臺時，為了安頓軍眷居住，以克難式興建連棟小隔間房屋，然歷經 40 年風雨侵襲，如此之窳陋建物，早已遭受蟲蟻蛀蝕，而不堪居住，加上年代已久，環境雜亂無章，影響都市發展，亦達非改建無法生活的程度。69 年間，國防部與省政府簽定「合作運用國軍老舊眷村土地興建國民住宅協議書」，並頒定「國軍老舊眷村重建試辦期間作業要點」等規定作為實施依據，然於實務上，老舊眷村合作興建國民住宅原非易事，其間尚須與軍方及眷戶暨違占建戶以及有關機關及縣市政府等單位溝通協調，獲得共識之後，克服種種困難方能施行。本署參與省府於 82 年 6 月 1 日成立「臺灣省軍眷村合作改建國宅督導推行委員會」，積極協調各單位，推動改建工作，提高眷戶生活品質，使眷村脫離竹籬笆內的疏離文化，促進族群融合，並期能利於社會與都市正常發展。

### 成果

自 69 年至 82 年 5 月底止，本署與臺灣省政府及縣市政府推動合作改建完工者，計有 25 處 8,119 戶；續自 82 年 6 月至 92 年 8 月止積極推動合建國宅，完工計 32 處 25,477 戶，以上共計完成 57 處 33,596 戶。除配售原眷戶及中低收入家庭外，並積極推動輔導未改建眷村（戶）遷購達 11,000 戶以上，對於促進都市更新及加速眷村改建，均有重大的效益。

## 中低收入住宅

### 緣起

76 年起，臺灣地區房地產交易日益活絡，市場價格節節攀升，住宅需求漸形殷切，為協助中低收入民衆解決居住的問題，內政部與經建會會同擬定了「興建中低收入住宅方案」，計畫以區段徵收的方式取得土地，以興建中低收入家庭可負擔價位的住宅，並報奉行政院 78 年 1 月 7 日核定，同時規定省市府應在近期之內各依需要，擬定實施計畫報院核定後辦理。

行政院 78 年 9 月 19 日復核頒「改善當前住宅問題重要措施」，飭請內政部加強推動辦理「興建中低收入住宅方案」，並應會同經建會等有關機關，優先考慮在臺北、臺中、高雄三都會區附近規劃適當地點，積極開發新市鎮或新社區，以紓解都會區住宅需求及房地產上漲壓力。前省府住都局即遵照前述行政院核定方案及相關指示，擬具臺灣省興建中低收入住宅計畫，並於報經內政部轉奉行政院核定後，據以實施。

### 成果

#### ● 臺中國安社區

本社區的地理位置，位於臺中港交流道沿中港路側、東海大學及榮總分院的北面，屬於台糖公司的土地，面積為 26 公頃，毗鄰臺中都會公園，對外交通便利，居住環境良好，適宜開發為新社區，以解決臺中都會區住宅需求問題。

建物規劃為地下 2 層、地上 12 層，共 2,208 戶，兼顧土地充分合理利用及保留足夠戶外空間，鄰棟間隔正面距離 30 米，背面相距 12 米，每戶 3 房 2 廳設計，室內面積 24-32 坪，提供民衆按家戶人數需求選購。本

社區住宅完工後，售予國宅等候承購戶等中低收入家庭，並陸續於臺中都會公園及臺中科技園區的開發，順利銷售完竣，圓滿達成開發的預期目標。

#### ● 高雄中崙社區

本社區的地理位置，位於高雄縣鳳山溪與五甲路間的臺糖公司鳳山農場土地範圍，面積 66 公頃，可經五甲路及國泰路通往高雄、臨海工業區，對外交通便利，居住環境良好，適宜開發為新社區，以解決高雄都混區住宅需求問題。

建物規劃為地下 1 層、地上 7 層，共 4,116 戶，兼顧土地充分合理利用及保留足夠戶外空間，鄰棟間隔正面距離 20 米，背面相距 10 米，以維護良好的通風採光及確保住戶私密性，每戶採取 3 房 2 廳設計，室內面積 29-36 坪，由民衆按家戶人數需求選購。本社區住宅除售予國宅等候承購戶外，亦提供配售公教人員、勞工等中低收入家庭，全部順利銷售完竣，圓滿達成開發的預期目標。



◆ 嘉義市公爵園邸



◆ 臺南市大林新村國宅社區樣品屋

## 國民住宅管理維護

### 緣起

臺灣的國宅管理維護制度，可以分為四個階段：

第一階段，為 64 年之前，在「國民住宅條例」制定前，一般的國民住宅皆以貸款自建為主，因此相關的管理維護，均由住戶自行處理。

第二階段，是 64 年「國民住宅條例」公布施行以後，政府針對直接興建的國民住宅社區，負有管理及維護的責任，依據 67 年 2 月頒布的「國民住宅條例施行細則」，明定直轄市、縣（市）政府應視國民住宅社區需要，設置管理單位或管理人員，負責辦理社區有關公共事務，而社區管理工作所需的經費，則由國民住宅主管機關統籌支應；69 年 5 月頒布「國民住宅管理規則」，規定中央、省、直轄市及縣（市）國民住宅主管機關的權責、社區管理站設置標準、管理維護基金來源、支用範圍等。72 年，將「國民住宅管理規則」修正為「國民住

宅社區管理維護辦法」，主要修正部分是將「社區服務委員會」改稱為「社區住戶互助組織」，同時明定社區管理站的任務。同年 11 月頒布「國民住宅社區住戶互助組織設置要點」，係為增加國宅社區住戶對社區的向心力與參與感，明定國宅主管機關應輔導社區住戶成立社區住戶互助組織，協助執行國民住宅社區管理、維護工作，並強化國民住宅社區管理站的任務。

第三階段，於 87 年 5 月修正「國民住宅社區管理維護辦法」，除了廢除管理站的設置以外，並明定國宅主管機關應輔導國民住宅社區住戶成立社區管理組織，並得委託其辦理國民住宅社區維護工作。至此，國宅社區維護即由直轄市及縣（市）政府或委託社區住戶組成的「社區管理組織」辦理。直轄市及各縣（市）政府依據前述的「國民住宅社區管理維護辦法」規定，除了負有管理及維護執行的權責外，尚需輔導國宅社區住戶成立社區管理組織，並得委託其辦理國民住宅社區的管理維護工作。

第四階段，即 94 年 1 月 26 日修正公布「國民住宅條例」，增訂條文第 18 條之 1：「本條例修正之條文施行前之國民住宅社區，依「公寓大廈管理條例」成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）政府應將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金……。國民住宅管理維護基金未提撥前，第一項國民住宅社區之管理維護，仍依本條例 94 年 1 月 4 日修正之條文施行前之規定辦理」，使國民住宅社區的管理維護，回歸與一般公寓大廈的管理維護規定一致。

依「國民住宅條例」增訂第 18 條之 1 的立法精神，除可避免國民住宅社區的住戶長期仰賴政府、耗費過多政府行政資源及相關預算外，社區管理委員會對於社區各項修繕與管理，也能夠不受政府採購法規及行政程序的束縛，而大幅提升其效率與效能。另外亦可解決地方政府人力不足的窘境。爰本署乃積極督導直轄市及縣（市）政府，將原有政府執行國宅



◆ 貸款人民自建住宅（花蓮）

管理的業務，依照「公寓大廈管理條例」規定，回歸由住戶自管自治，並且將管理維護經費撥交社區管理委員會，作為公共基金自行管理，讓社區充分自主，落實國宅社區由住戶自主管理之政策。

### 成果

統計至 100 年 5 月 31 日止，臺灣地區已有 535 處國宅社區，完成報備取得證明文件的社區數計 454 處（報備率達 84.9%），申請管維基金提撥社區數計有 412 處，已提撥管維基金社區數計有 399 處。



◆ 臺南市長榮新城國宅社區

各縣市國宅社區辦理管理維護基金提撥作為社區公共基金作業情形統計表

縣市別	輔導日期	社區數	最後次訪查時			截至 100 年 5 月 31 日止			報備完成百分比 (%)
			完成報備取得證明文件社區數	申請管維基金提撥社區數	已提撥管維基金社區數	完成報備取得證明文件社區數	申請管維基金提撥社區數	已提撥管維基金社區數	
基隆市	95.02.21	34	11	0	0	28	18	18	82.4
	備註	建國國宅 (96.1.29)、明德國宅 (96.1.29)、建誠國宅 (96.1.29)、中和國宅 (96.1.31)、安樂二期 (96.8.21)、安樂三期 (96.8.21)、成功國宅 ~5 樓 (96.8.21)、光華國宅 (96.8.21)、安樂第六公寓 (97.1.28)、安樂第八公寓 (97.1.28)、安樂三期向陽 (97.1.28) 七賢公寓大廈 (97.8.28)、第七公寓大廈 (97.8.28)、博愛公寓大廈 (97.8.28)、安樂四期二標 (98.1.21)、復興國宅 (98.1.21)、安樂二期 (忠孝大廈) (99.2.8)、成功國宅社區 ~12 樓 (100.1.31)							
新竹市	95.02.23	15	5	0	0	15	15	15	100
	備註	空軍三村 B 區 (95.5.4)、公學甲區 (95.5.24)、復國社區 (95.7.6)、空軍三村 D 區 (95.8.29)、仁德國宅 (95.9.19)、光復國宅 (95.11.6)、空軍三村 A 區 (95.11.29)、孟竹國宅 (95.12.4)、仁風國宅 (96.1.30)、空軍三村 c 區 (96.4.9) 仁愛 (96.10.11)、公學乙區 (97.9.2)、仁和國宅 (97.9.3)、空軍二村 (97.11.5)、仁旺國宅 (98.8.6)							
嘉義市	96.10.11	5	2	0	0	5	3	3	100
	備註	和興國宅 (96.1.2)、忠孝國宅 (96.1.2)、興嘉一村 (99.5.28)							
桃園縣	95.03.23	21	1	0	0	21	20	20	100
	備註	富岡國宅 (96.2.9)、興盛國宅 (96.2.6)、成功國宅 (95.2.6)、豐林國宅 (96.2.6)、梅中國宅 (96.2.6)、明駝國宅 (96.2.6)、瑞光國宅 (96.2.9)、北勢國宅 (96.3.27)、梅崗國宅 (96.3.27)、建國十四村 (96.3.20)、更新國宅 (96.7.9)、陸光三村 (一期) (96.8.7)、陸光五村 (97.3.14)、光華二村 (98.2.16) 明駝 B 區 (98.5.21)、陸光三村二期 (98.7.30)、精忠六村 (98.9.11)、五守新村 B 區 (99.1.7)、自立新村 (99.3.8)、陸光四村 (99.12.10)							
新竹縣	96.01.19	1	0	0	0	1	1	1	100
	備註	竹東仁智國宅 (97.3.12)							
苗栗縣	96.10.18	5	1	0	0	2	1	1	40.0
	備註	和平國宅 (96.6.29)							
彰化縣	96.10.23	3	0	0	0	3	2	2	100
	備註	中寮國宅 (98.3.9)、吾居國宅 (98.4.23)							
南投縣	95.04.19	3	0	0	0	3	0	0	100
	備註	-							
雲林縣	95.04.26	5	0	0	0	5	5	5	100
	備註	育德 (96.12.17)、立德 (96.12.17) 興昌 (96.12.17)、北辰社區 (97.9.10) 建國國宅 (98.2.23)							
嘉義縣	96.10.11	5	0	0	0	1	1	1	20.0
	備註	平實乙村 (97.9.10)							

各縣市國宅社區辦理管理維護基金提撥作為社區公共基金作業情形統計表 (續)

縣市別	輔導日期	社區數	最後次訪查時			截至 100 年 5 月 31 日止			報備完成百分比 (%)
			完成報備取得證明文件社區數	申請管維基金提撥社區數	已提撥管維基金社區數	完成報備取得證明文件社區數	申請管維基金提撥社區數	已提撥管維基金社區數	
屏東縣	96.11.21	20	0	0	0	6	6	6	30
	備註	崇仁社區 (甲) (乙) (丙) 區 (96.6.29)、中山社區 (96.10.31)、和生社區 (甲區) (99.5.31)、和生社區 (丙區) (99.5.31)							
宜蘭縣	95.06.07	4	0	0	0	4	4	4	100
	備註	岳飛國宅 (96.2.7)、中興國宅 (96.7.6)、篤行國宅 (96.7.4)、鐘山國宅 (96.11.20)							
花蓮縣	96.11.07	14	0	0	0	3	3	3	21.4
	備註	民孝國宅 (96.3.29)、凌雲四村 (96.5.18)、民勤國宅 (97.11.18)							
臺東縣	96.11.13	8	0	0	0	1	1	1	12.5
	備註	成功國宅 (99.2.24)							
澎湖縣	96.11.16	2	0	0	0	0	0	0	0
	備註	-							
新北市	95.03.21	32	1	0	0	28	25	24	87.5
	備註	林口麗園地下街 (97.2.25)、安華國宅 (97.5.13) 中正國宅甲區 (97.5.12) 臺貿國宅甲區 (97.5.12)、臺貿國宅乙區 (97.5.12)、壽德國宅甲區 (97.5.12)、壽德國宅丙區 (97.5.12)、壽德國宅丁區 (97.5.13)、泰山忠孝國宅 (97.5.12) 秀朗國宅 (97.6.13)、警信國宅 (97.8.13)、林口甲區 (97.10.22)、貿商 B3 區 (97.10.22)、壽德乙區 (97.10.31)、貿商二村 A 區 (97.12.11) 貿商二村 B1B2 區 (97.12.11) 貿商二村 C 區 (97.12.11)、環南國宅社區 (97.12.31)、林口丙區 (98.2.6)、中正乙區 (97.12.1)、永安國宅甲區 (98.8.25)、日新國宅 (98.12.4)、飛駝一村一期 (99.6.18)、林口乙區 (99.6.23)							
臺中市	95.03.02	30	0	0	0	29	29	29	96.7
	備註	復興社區 (96.7.25)、大墩國宅二期 (96.7.27)、光大 (96.7.27)、虎嘯東村 (96.8.24)、永信 (96.9.20)、文心市政天廈 B 區 (96.9.20)、虎嘯西村 (96.9.20)、文心社區 D 區 (96.10.12)、虎嘯中村 (96.10.24)、東光 (96.11.15)、國安社區乙區 (96.11.22)、模範 (96.11.27)、富臺 (96.11.27)、華美 (96.12.7)、大智國宅 (96.12.17)、莒光國宅 (96.12.17)、勤工 (96.12.18)、永和國宅社區 (97.1.9)、大慶國宅 (97.1.16)、文心國宅 c 區 (97.01.21)、興中國宅 (97.2.25)、田心國宅 B 區 (97.3.24)、文心 A 區 (97.8.6)、大敦一期 (97.8.6)、華美二期 (97.8.8)、黎明國宅 (97.8.11)、中清社區 (97.8.11)、田心雅築 (田心 C 區) (97.10.15)、國安甲區 (97.12.31)							
	96.10.23 (原臺中縣)	8	0	0	0	8	8	8	100
備註	健康國宅 (96.1.3)、文化國宅 (97.5.15)、新社國宅 (97.10.8)、社皮一期 (98.5.19)、社皮二期 (98.5.19)、社皮三期 (98.5.19) 五福二期 (98.8.5)、五福一期 (98.10.29)								

各縣市國宅社區辦理管理維護基金提撥作為社區公共基金作業情形統計表 (續)

縣市別	輔導日期	社區數	最後次訪查時			截至 100 年 5 月 31 日止			報備完成百分比 (%)
			完成報備取得證明文件社區數	申請管維基金提撥社區數	已提撥管維基金社區數	完成報備取得證明文件社區數	申請管維基金提撥社區數	已提撥管維基金社區數	
臺南市	96.11.21	42	2	0	0	39	37	33	92.9
	備註	大鵬新城 (96.7.18)、長榮新城 (96.7.18)、大鵬新成甲乙區 (97.5.6)、新興高層一標 (97.10.31)、新興高層五標 (97.10.31)、新興高層九標 (97.10.31)、新興高層四標 (97.10.31)、四維新城 A 區 (97.11.19)、大道新城五區 (97.11.19)、新興高層 10 標 (97.12.5)、四維新城 C 區 (97.12.5) 建南國宅 (97.12.22)、安平二期 (98.4.30)、果賢二村 (98.4.30)、大道二區 (98.4.30)、新興高層六標 (98.10.30) 新興高層八標 (98.10.30) 實踐三村 (98.10.28)、四維新城 BD 區 (98.10.28)、大道新城六區 (98.10.29) 大道新城九區 (98.10.28)、新興高層二標 (98.11.11) 大道新城八區 (98.11.17) 大道新城三區 (98.11.16)、新興高層三標 (98.11.30)、安平 BC 區 (98.12.28)、大道七區 (98.12.30)、安平 A 區 (98.12.24)、新興二期 (99.6.23)、新興一期 (99.8.18)、大道十區 (99.8.30)、大道一區 (99.8.31)、大成國宅 (99.12.31)							
	95.05.10 (原台南縣)	8	1	0	0	8	8	8	100
備註	新營國宅 A 區 (96.3.5)、新營國宅 B 區 (96.3.5)、新營國宅 E 區 (96.3.5)、永康國宅社區 (96.3.5)、柳營國宅社區 (96.3.5)、新營國宅 C 區 (96.3.5)、新營國宅 D 區 (96.3.5)、新營國宅 F 區 (96.3.5)								
高雄市	95.02.15	54	12	4	0	52	51	49	96.3
	備註	竹西國宅 (95.9.13)、二苓鳳宮二期 (95.11.1)、康莊國宅 (95.11.28)、陽明國宅 (95.12.26)、佛公國宅 (96.1.5)、光華丁區 (96.1.31)、二苓鳳宮一期 (96.1.5)、富民國宅 (96.1.5)、學明國宅 (96.1.5)、和平乙區 C 棟 (96.2.27)、和平乙區 D 棟 (96.2.27)、建昌社區 (96.3.1) 旗津 (二期)、(一期) 社區 (96.3.27)、獅甲國宅 (96.4.30)、光華 (甲)、(乙) 區 (96.4.27)、光華丙區 (96.4.30)、民族社區 (96.5.1)、和平甲區社區 (96.w5.17)、小港一期二批 C 棟 (96.5.22)、鼓山社區 (96.5.30)、翠峰社區 (96.7.19)、瑞崗社區 (96.7.12)、和平二期 A 棟 (96.7.25)、和平二期 c 棟 (96.8.3)、楠梓社區 (96.8.7)、成功國宅 (96.8.13)、小港一期二批 AB 棟 (96.8.27)、鼎中社區 (96.8.30)、鎮昌社區 (96.8.31) 君毅正勤 (96.9.4)、和平乙區 B 棟 (96.9.3)、純邦社區 (96.9.4)、和平乙區 A 棟 (96.11.7)、實踐街廓一 (96.11.9) 翠華一期 (96.12.27)、和平二期 D 棟 (97.1.24)、衛武社區 (97.3.21)、四維社區 (97.3.27)、民權社區 (97.3.31)、小港二期 (97.5.28)、翠華二期乙區 (97.7.15)、翠華二期甲區 (97.9.1)、實踐街廓二 (98.2.4)、前鋒西區 (98.4.13)、新明德東區 (98.4.9)、果賢社區 (98.7.1)、山明社區 (99.4.13)							
	96.10.30 (原高雄縣)	12	0	0	0	10	8	8	83.3
備註	中崙國宅一標 (97.8.8)、中崙國宅二標 (97.8.8)、岡山社區 (97.8.8)、中崙三標 (98.4.15)、建國新城 (98.4.15)、五甲小型社區 (98.4.16)、五甲 f 型高層 (98.5.27)、五甲 D 型高層 (98.5.27)、								

各縣市國宅社區辦理管理維護基金提撥作為社區公共基金作業情形統計表 (續)

縣市別	輔導日期	社區數	最後次訪查時			截至 100 年 5 月 31 日止			報備完成百分比 (%)
			完成報備取得證明文件社區數	申請管維基金提撥社區數	已提撥管維基金社區數	完成報備取得證明文件社區數	申請管維基金提撥社區數	已提撥管維基金社區數	
臺北市	95.02.17	204	13	0	0	182	166	160	89.2
	備註	興雅國宅 (95.5.11)、圓山新城 (95.5.25)、大屯櫻花園 (95.6.2)、安和新園 (95.6.12)、文德三社區 (95.6.15)、明道國宅 (95.6.26)、大直翠堤 (95.6.26)、愛士國宅甲區 (95.6.28)、建軍國宅 J 基 (95.6.28)、警智新村 (95.7.27)、陽明家園 (95.8.2)、吉利新城 (95.8.7)、警智新村二期 (95.8.24)、健軍國宅 G 基地 (95.8.24)、四四東村 A 基地 (95.9.1)、東湖 B 基地 (康寧天濶 95.9.20)、大同國宅 (大同華廈 95.9.22)、健軍 F 基地 (95.10.4)、延壽 J 區 (95.10.24)、北安 A 基地圓 (山生活庭園) (95.10.27)、文德二期 (文德家園 95.11.28)、四四東村 b 基地 (95.12.21)、華山二期國宅 (95.12.29)、信園 A 基地 (松山富邑 96.1.18)、萬壽 B 基地 (96.1.18)、青島國宅 (96.2.7)、健軍 I 國宅 (96.2.8)、成功北區國宅 (群賢公寓) (96.2.16)、大龍國宅 (大龍社區) (96.2.16) 文德一村 (瑞陽雅築) (96.3.13) 東湖乙區 (96.3.13) 航建一村 (96.3.9) 嘉禾社區 (96.3.15)、延壽 N 區 (96.3.30)、健軍 C 區 (96.4.3)、健軍 H 區 (96.4.23)、華強甲區 (96.5.2)、國輝社區 (96.5.10)、健康新城 A 區 (96.5.16)、航建甲區 (96.5.21)、延壽 I 區 (96.6.15)、愛士乙區 (96.6.15)、南京東區 (96.6.15)、民權社區 (96.7.3)、健軍 E 基地社區 (96.7.5)、延壽 C 區 (96.7.19)、延壽 M 區 (96.7.27)、松山新城第三區 (96.7.19)、祥安社區 (96.7.20)、通安社區 (96.8.21) 長春南區 (96.9.14)、治磐社區 (96.9.10)、新隆社區 (96.9.10)、成功南區 (96.9.29)、大湖社區 (96.9.29)、松山新城第六區 (96.9.29)、百齡乙區 (96.9.27)、延壽 KM 區 (96.10.12)、忠誠乙區 (96.10.24)、賢七社區 (96.10.25) 文化二期甲區 (96.11.20) 健軍新村 B 社區 (96.11.20)、松山新城第二區 (96.12.12)、萬芳活動中心 (96.12.14)、延壽丁區 (96.12.26)、忠誠甲區 (96.12.26)、賢三社區 (96.12.24)、影劇五村 22 號地社區 (96.12.26)、國光社區 (96.12.31)、							
	備註	新和社區 (97.1.2) 基河十五國宅 (97.1.2)、永吉社區 (97.2.5)、永春社區 (97.2.5)、萬芳社區 (97.2.19)、興安北區 (97.2.5)、民有社區 (97.2.1)、國安社區 (97.2.1)、實踐社區 (97.3.6)、紫陽公寓 (97.3.31)、南京雙星 (97.3.18)、陽光社區 (97.3.18)、二八社區 (97.4.7)、華富社區 (97.4.10)、萬安社區公寓大廈 (97.4.28)、大屯丙區 (97.5.6)、瑞陽公寓 (97.5.26)、萬美社區 (97.5.28)、文德大廈 (97.6.9)、文化社區 (97.6.20)、中興花園大廈 (97.6.20)、華強乙區 (97.6.19) (於 98.9.17 改名華強七號基地並分出) 華強 8 號基地 (97.6.19) 華強 9 號基地 (97.6.19) 華強 10 號基地 (97.6.19)、華強 11 號基地 (97.6.19) 華強 12 號基地 (97.6.19)、華強甲基地 (97.6.19)、信園 B 區國宅 (97.6.27)、延壽 B 區 (97.6.27)、松山新城第一區 (97.6.24)、海光國宅 (97.7.2)、忠駝甲區 (97.7.7)、忠貞社區 (97.7.21)、松山新城第四區 (97.7.22)、松山新城第五區 (97.7.22)、延壽 D 區 (97.7.25)、康寧新城 (東湖甲 B 區) (97.8.20)、永吉甲區 (97.9.8)、通化新城 (97.9.11)、健軍新村 D 社區 (97.10.6)、國興社區 (97.10.3)、明湖雅築 (東湖甲 C 區) (97.10.6)、康寧華廈 (東湖甲 D 區) (97.10.6)、麗湖花園華廈 (東湖甲 H 區) (97.10.6)、雅祥社區 (97.10.16)、明湖華廈 (東湖甲 I 區) (97.10.14)、大安乙區 (97.11.7)、永吉三期 (97.11.10)、湖光新城 (甲區) (97.11.17)、萬芳社區中心 (97.11.25)							
備註	軍功社區 (98.1.14)、文化二期乙區 (98.1.13)、大屯丁區 (98.1.22)、百齡甲區 (98.2.18)、萬壽 A 區 (98.2.25)、基隆河 6 號地 (98.3.9)、立功社區 A 基地 (98.4.1)、永吉 C 區 (98.4.30)、空南三村 (98.5.5)、安康一村 (98.6.16)、軍功二村 (98.6.15)、基隆河 3 號國宅 (96.5.10)、自立社區 (98.7.24)、青年社區 (98.7.24)、延壽 O 區 (98.10.12)、梅園 (98.10.21)、四維社區 (98.10.28)、東湖丙區 (98.11.6)、中正社區 (99.2.3)、大安甲區 (99.2.25)、誠一社區 (99.7.8)、仁鄰社區 (99.7.26)、延壽 F 區 (99.8.24)、富臺社區 G 棟 (99.9.6)、富台社區 I 基地 (99.9.6)、航建乙區 (99.10.4)、延壽乙區 G 社區 (99.10.13)、富臺 E 基地 (99.10.13)、忠孝龍華社區 (99.11.3)、南港龍華 (99.12.20)、酒泉社區 (100.1.14)、雅祥富臺 (100.2.18)、成福龍華 (100.1.7)、成德社區 (修成學府) (100.3.10)、大屯新城 (100.3.10)、萬和社區 (100.4.11)、勤 IAB 棟 (100.5.16)、勤 ID 棟 (100.5.13)、松信華廈 (富臺 J) (100.05.19)								
合計		535	49	4	0	454	412	399	84.9



◆ 臺南市長榮新城國宅社區



◆ 臺南市實踐段國宅用地

## 配合 88 年精省及概括承受 臺灣省政府國宅業務

### 貸款人民自建

以優惠貸款協助農村、漁村、鹽區、廠礦區及偏遠地區民衆興建住宅，臺灣省部分自 89 年至 96 年，計核定 2,555 戶，簽約 2,470 戶。

### 輔助人民貸款自購住宅

透過利息補貼方式，以優惠利率協助中低收入家庭購置住宅，臺灣省部分自 89 年至 93 年，計核定 14,047 戶，簽約 4,947 戶。

### 國民住宅銷售業務

#### 緣起

38 年政府遷臺，國防部為安置國軍眷屬，陸續興建軍眷村；42 年，克蒂風災導致數以千計的居民無家可歸，美國駐華安全分署贈予長期低利貸款，協助受災戶重建家園，此舉開啓了政府對於國民居住需求的重視，自此，國宅政策發展如下列階段：

第一階段（42 年至 64 年），以「貸款興建國民住宅為主」，尤以 46 年公布施行「興建國民住宅貸款條例」，及 48 年時臺灣省政府為積極推動國民住宅興建業務所公布實施的「臺灣省國民住宅興建管理辦法」，是為政府介入興建國民住宅管理工作的開端。

第二階段（65 年至 70 年），64 年訂頒「國民住宅條例」，由「政府直接興建國宅」出租、出售為主，為了協助中低收入者解決居住的問題，政府推動「興建國民住宅六年計畫」，預定在 6 年內，興建國宅 10 萬 6,931 戶；於 68 年時，將開發新市鎮、廣建國民住宅列為 12 項重大建設之一。69 年研訂「國軍老舊眷村重建試辦期間作業要點」，開始將臺灣地區共 800 多處老舊軍眷村，配合都市更新分期列入改建計畫，以改善軍眷村的生活品質。

第三階段（71 年至 78 年），除了繼續推動「政府直接興建」國宅以外，政策上也鼓勵民間投資興建國宅，於是增訂了「貸款人民自建」及「獎勵投資興建」等方式，此時期「以獎勵投資興建為主，政府直接興建為輔」。71 年 7 月，為補「國民住宅條例」的不足，將該條例原本 17 條條文增訂至 45 條，增列國民住宅包括貸款自建及獎勵投資興建，並改進國民住宅用地取得方式及使用、提高國宅貸款額度、放寬轉售規定及加強國宅社區管理與維護等規定。

第四階段（79 至 88 年），除繼續第三階段的辦理方式以外，由於景氣復甦，房地產價格狂飆，低價位住宅需求驟增，但國宅供給不足，興建速度緩不濟急，因此中央規定各縣（市）政府建立「等候名冊」，並採行國民住宅預售制度。79 年開辦「輔助人民貸款自購住

宅」，增加補貼貸款利息的方式，補助較低收入家庭，以貸款購置民間興建之住宅。

第五階段（89 年起），為了消化大量餘屋，提振房地產市場景氣，並遵照行政院「健全房地產市場措施」，88 年起政府陸續宣佈停止「政府直接興建」及「獎勵投資興建」國宅，改以「輔助人民貸款自購住宅」為主，89 年推出「優惠購屋專案貸款」、90 年推動「青年購屋低利貸款」，91 年又推出 2,000 億年息 3.1% 低利貸款，較當年國宅貸款利率年息 3.95% 為低，92 年續增撥 2,000 億元辦理優惠房貸。統計至 92 年，臺灣地區由政府直接興建，包括完工及施工中的國宅（含軍眷村合建、委託承辦興建）戶數，已達 17 萬 4,543 戶，至此政府也完成了階段性任務。

88 年，臺灣省政府功能業務與組織調整，地方國宅組織也逐漸縮編或轉型，臺灣省國民住宅業務由營建署概括承受，統計截至 89 年 12 月底止，臺灣地區除了尚在興建中的國宅共計 21,095 戶（國宅 20,002 戶、店鋪 1,093 戶）外，剩餘待售戶數共計 11,698 戶（國宅 10,535 戶、店鋪 1,163 戶）。

依據「國民住宅條例施行細則」第 3 條第 1 項第 2 款第 6 目、第 3 款第 5 目規定，有關國民住宅出售（租）等之執行事項係屬直轄市及縣（市）國宅主管機關之權責。本署依據同條第 1 項第 1 款第 6 目規定，督導直轄市及縣

（市）國宅主管機關辦理該項業務，惟因前述組織縮編轉型，致後續承辦人力不足，為了解決這樣的困境，本署分別於 94、96 年研擬國宅及店鋪委託民間仲介廠商銷售及協助辦理標售相關作業可行性、辦理方式、服務費（佣金）、及廣告費給付方式及應徵業者資格等原則後，研訂縣（市）政府辦理國宅社區國宅及店鋪委託民間銷售公司代為銷（標）售作業流程、餘屋銷（標）售委託投標須知及契約書（草案）函送縣（市）政府辦理委外時參考，希望藉由民間仲介業者的促銷專長及機動特性，以達國宅促銷目的。

本署雖積極督導銷售過程，惟因贖餘的待售國宅，多半屬於完工多年的成屋，受限於屋齡、屋況、區位及樓層較為不佳等因素，不易售出，本署為使待售國宅順利去化，除了仍延續推動促銷機制之外，並且加採「召開促銷專案小組會議、定期訪視、加強宣傳（函請交通部臺灣鐵路管理局提供於所屬各車站及各級列車之電子字幕機登載促銷事宜、委請行政院新聞局地方新聞處藉由全國火車站 75 座 LED 電子字幕機宣導國宅促銷訊息）、研擬提高銷售作業費的計算方式，並且針對積極辦理待售國宅（店鋪）的配（標）售作業之縣（市）市政府，行文請就有功人員優予敘獎，以資鼓勵」等措施，持續督導縣（市）政府辦理各項國宅（店鋪）銷（標）促銷作業，以期早日去化。



◆ 貸款人民自建住宅（花蓮）



◆ 貸款人民自建住宅（高雄）

## 成果

統計自 90 年 1 月至 100 年 5 月 31 日止，共計銷售出 32,640 戶（國宅 30,518 戶、店鋪 2,122 戶），截至 100 年 5 月 31 日，臺灣地區的剩餘待售國宅，共有 261 戶（國宅 122 戶、店鋪 139 戶）。各項銷售成果如下：

- 統計至 95 年 2 月 4 日止（「九二一震災重建暫行條例」適用期滿），計出售 1,229 戶，安置九二一震災受災戶。
- 辦理單親等弱勢家庭優惠購（租）待售國宅
  1. 出售部分：高雄市 486 戶、新竹市 98 戶、臺中市 33 戶、臺南市 86 戶、新北市 85 戶、桃園縣 335 戶、嘉義縣 1 戶、雲林縣 36 戶，共計 1,160 戶。
  2. 出租部分：高雄市 42 戶、高雄縣 19 戶，共計 61 戶。
- 配合國防部辦理眷村原眷戶遷購國宅：計出售 11,213 戶。
- 國宅、店鋪委外銷售
  1. 國宅委託銷售部分：計核定臺中市、桃園縣、嘉義縣、花蓮縣、雲林縣及臺南市（包括原臺南縣）等縣市 21 個國宅社區，計 4,275 戶辦理委外銷售，其中 3,722 戶完成簽約交屋的作業。
  2. 店鋪委託銷售部分：計核定臺南市、臺中市（包括原臺中縣）、彰化縣等縣市 20 個國宅社區，計 454 戶辦理委外銷售，其中 267 戶完成簽約交屋作業。
- 餘為縣市政府自行公告銷售戶數。

## 清查及辦理省有不動產及債權移交接管業務

### 緣起

配合臺灣省政府功能業務與組織調整，依據 87 年 10 月總統令公布之「臺灣省政府功能業務與組織調整暫行條例」第 8 條規定，臺灣省有資產及負債由國家概括承受，臺灣省有財產移轉為國有，以及 88 年 4 月行政院核定之「臺灣省有財產所有權移轉國有及管理機關變更登記作業辦法」，進行全面清查及辦理移交接管原臺灣省政府住宅及都市發展處經管省有不動產為國有之作業。

為了配合臺灣省政府功能業務與組織調整，本署先前分別於 88 年 10 月 2 日與 88 年 11 月 17 日函請臺灣土地銀行與臺灣省各縣市政府，於 88 年 12 月 31 日前完成省有國民住宅建物所有權、省府國宅抵押權等移轉為「中華民國」及管理機關變更為「內政部營建署」之登記作業。

### 成果

88 年配合臺灣省政府功能業務與組織調整，進行全面清查及辦理移交接管，計清查 239 公頃原省有國宅用地及 246 公頃原省有東西向快速公路用地，並移交內政部營建署接管，以及辦妥所有權移轉登記為「中華民國」，管理機關變更登記為「內政部營建署」。

88 年精省之後，臺灣省國民住宅業務由本署概括承受，統計至 88 年 12 月底止，臺灣省政府辦理政府直接興建國宅剩餘未售戶數計 6,281 戶（國宅 5,527 戶、店鋪 754 戶），業由縣、市政府依據前開函示，全部完成所有權變更為「中華民國」、管理機關變更為「內政部營建署」。至原省府國宅貸款債權（抵押權）權利人部分，約計 6 萬 6 仟餘戶，亦由縣、市政府陸續完成移轉為「中華民國」、管理機關變更為「內政部營建署」之登記作業（所需作業規費並由本署分年編列預算支應，總計期間撥付登記規費計約 1 億 1 仟餘萬元）。

## 政府貸款債權管理

### 緣起

自 97 年 1 月 1 日起，本部承接政府各項住宅貸款業務後，約計有貸款債權 1,125.3 億元（包括：國民住宅 648.7 億元、勞工建購住宅 8.2 億元、公教住宅 297.3 億元、國軍官兵購置住宅 171.1 億元），98 年度景氣低迷，民眾收入遽減，導致貸款還款繳息困難逾欠及房屋法拍案件增

加，本部為協助貸款逾欠戶渡過經濟難關，針對本部住宅基金貸放之國民住宅、中央公教、國軍官兵、勞工住宅貸款戶因逾欠即將執行法拍倘若符合弱勢條件者，自 98 年 7 月 27 日起至 99 年 7 月 27 日止受理貸款逾欠戶申辦暫停房地法拍 1 年，幫助還款困難之貸款戶，暫渡難關。

### 成果

- 本措施實施期間，由各承辦銀行於送拍前主動以書面方式通知逾欠戶申辦，凡符合條件並於限內（通知後 30 日內）檢據逕向原貸款銀行申辦者，即可暫停執行法拍 1 年。
- 辦理期間共計受理停拍 805 戶（國民住宅貸款 695 戶、勞工住宅貸款 28 戶、中央公教貸款 28 戶、國軍官兵貸款 54 戶），佔當年度執行數 1,955 件之 41%。
- 99 年 7 月 27 日暫停法拍截止後，上述住宅貸款債權續依往例執行回收墊款基金，以達成循環運用目的，並兼顧本署基金管理應有責任。

## 執行國宅去任務化政策——標售儲備國宅用地

92 年間因應行政院國家資產經營管理委員會第 16 次委員會會議決議「政府直接興建住宅業務應朝去任務化方向辦理……，請內政部儘速修正國宅政策，並於研訂住宅法草案時，予以落實。」之政策，及執行「國民住宅政策檢討與改進方案」，經依行政院核定之「國有公用閒置、低度利用及被占用不動產加強處理方案」，檢討 87.94 公頃儲備國宅用地，將無須保留興建使用之 62.64 公頃移交財政部國有財產局辦理標售，自 93 年至 98 年間標出 6.23 公頃，標得地價款 25 億 5,840 萬餘元。嗣因應政府至 101 年的國有土地釋出政策，對於 500 坪以上建地「只租不賣」，改以設定地上權方式釋出的處理原則，暫緩辦理土地標售作業。



◆ 臺中市國安國宅社區樣品屋



◆ 臺南市灣裡國宅用地

## 臺灣省國民住宅基金

### 基金財務狀況

省國民住宅基金最主要的來源，是土地增值稅的提撥，基金主要運用於國民住宅興建有關的費用，包括購買土地之地價款、興建國民住宅之工程款、國民住宅貸款及輔助人民貸款自購的利息補貼等。

70 年「改善地方財政方案」，將土地增值稅改為縣（市）地方稅，分配 2 成給省方，此為配合「國民住宅條例施行細則」的規定，而省方所得的 2 成，悉數作為辦理國宅之用。88 年精省，同年 1 月 25 日修正的「財政收支劃分法」第 12 條，土地增值稅在縣（市）徵起之收入 20%，應繳由中央統籌分配各縣（市），因此自 88 年下半年及 89 年度起，省國宅基金中斷提撥法源。惟因省國宅基金尚須負擔臺灣省 21 縣（市）「輔助人民貸款自購住宅」補貼經費，故由中央編列預算撥補部分經費。

89 年底省國民住宅基金的資產為 2,047.24 億元，負債為 1,620.87 億元，淨值為 426.37 億元，其中長期負債為 1,445.54 億元，占資產比率為 70.61%。

### 基金收支運用管理

依據當時「國民住宅條例施行細則」第 9 條規定：「省及直轄市政府應設置國民住宅基金」，故省及縣（市）興建國宅所需資金，係運用臺灣省國民住宅基金辦理，並訂定「臺灣省國民住宅基金設置及管理運用辦法」執行。

本基金係為統籌運用以支應臺灣省各縣市辦理國宅計畫所需資金，依據「國民住宅條例施行細則」第 6 條之規定，國宅資金來源有政府編列預算（各級政府統籌支撥之款項、土地增值稅不少於實徵總額 20% 之提撥款）、各金融機構配合之融資等項，當基金之自有資金不足挹注國宅興建經費時，不足部分向各金融機構舉借。本基金主要來源為省分得土地增值稅提撥款，由於提撥不足（計短撥 2,011 億元），所需的短缺經費，依規定向各金融機構舉借籌措。

臺灣省國宅興建計畫，分為省辦及縣市辦。前者興建經費，由各工程單位依實際工程進度依規辦理支應；後者興建經費，依據「臺灣省國民住宅興建資金撥墊及收回作業要點」規定，各縣市政府應設置興建資金專戶，對每期所需工程款，依序撥付該專戶運用，並於每月將該專戶月報表及銀行對帳單函送省府，以達控管，俟該國宅工程結束，再辦理工程款清理；國宅及店舖住宅出（標）售、出租等收益



◆ 新北市林口國宅用地

（含長期國宅貸款），則回流國宅基金專戶。至於貸款人民自建及獎勵投資興建國宅，純屬國宅貸款之放貸，係透過貸款本息回收；輔助人民自購住宅，則由金融機構提供貸款資金，由政府補貼部分貸款利息。

依「國民住宅條例」第 2 條規定，「國民住宅」係指政府計畫，用以出售、出租或貸款自建供收入較低家庭居住之住宅，本基金為應國宅興辦計畫，在自有資金不足下仍靈活運作以應所需。79 年開辦之「輔助人民貸款自購住宅」，雖未納入國民住宅條例，因應業務需求，其補貼財源亦由省國民住宅基金籌措支應，該補貼業務並於 91 年 12 月 11 日納入「國民住宅條例」。

基於國民住宅基金係因興辦國民住宅而設置，旨在統籌規劃國民住宅，安定國民生活增進社會福祉，基金具政策目標，另依據「國民住宅條例」第 16 條規定，政府興建之國民住宅及其基地之售價，由國民住宅主管機關參照附近房地產市價酌予折減在成本以下訂定之，再則國宅係供收入較低家庭居住之住宅，基本基金之績效非以損益評量。

## 臺灣省國民住宅基金併入中央國民住宅基金

### 基金財務狀況

中央國民住宅基金主要的來源，是編列年度預算挹注，基金運用於撥貸省市政府及金馬地區興建國民住宅。88 年精省後，臺灣省國民住宅基金併入中央國民住宅基金。與原中央國民住宅基金合併後，營運至 96 年底，資產為 1,004.68 億元，負債為 534.93 億元、淨值為 469.75 億元。

### 基金收支運用管理

為統籌興建規劃辦理國民住宅、安定國民生活及增進社會福祉，依「國民住宅條例」第 42 條規定設置本基金，並且訂定「中央國民住宅基金收支保管及運用辦法」，基金的主管機關為「內政部」，管理機關為「內政部營建署」，執行國宅興建、貸款及管理、利息補貼等相關業務，屬於營建建設基金項下的分基金，營運財務狀況均提報營建建設基金管理會。

國民住宅的辦理方式，分為政府直接興建、貸款人民自建、獎勵投資興建、輔助人民自購等 4 類。因政策導向，自 88 年起政府直接興建、獎勵投資興建兩類停止辦理，而貸款人民自建及輔助人民自購，則部分年度停辦或減少辦理；94 及 95 兩年度已全部停止辦理，貸款人民自建於 96 年度再辦理 1 年。至以前年度已興建的國民住宅餘屋或儲備用地，及放貸的 30 年長期國宅貸款、輔助人民自購住宅的補貼等業務，尚需投入財力、人力，繼續辦理至完畢為止。



◆ 臺南市灣裡國宅用地