

## Housing Administration

# 住宅管理

住者適其屋，是政府長期努力的目標，「政府的功能，在於創造最大多數人的最大幸福」，在追求經濟發展的同時，也必須建立人文關懷的社會。積極推動整體住宅政策及研擬住宅相關法令，健全住宅市場機制，及提升居住環境品質，以落實照顧社會經濟弱勢國民居住的需求。持續推動購屋貸款利息補貼及租金補貼，減輕民眾的居住負擔，協助民眾早日完成購屋、換屋的願望，解決國民居住問題，增進社會福祉。

住宅策劃 | 企劃設計  
管理銷售 | 土地管理  
財務運用

## 住宅策劃

► 99年度青年安心成家宣傳海報



### 壹、政策說明

行政院94年5月24日核定頒布「整體住宅政策」，以整合住宅補貼制度、健全住宅市場機制及提升居住環境品質等3大目標，明確宣示政府住宅政策之方向，亦將主導未來住宅業務之發展。

### 貳、執行成果

一、推動「整體住宅政策實施方案」

(一) 辦理「住宅補貼」

依據行政院核定之「整合住宅補貼資源實施方案」，99年度住宅補貼受理申請時間自99年7月5日至8月13日止。計畫辦理租金補貼24,000戶、購置住宅貸款利息補貼10,000戶及修繕住宅貸款利息補貼5,000戶，合計39,000戶，提出申請者租金補貼計54,303戶、購宅計7,058戶、修繕計2,475戶。

(二) 研擬「住宅法（草案）」

為研擬住宅法（草案），業於98年2月24日第2次報請行政院審議，該院業於99年3月26日召開第4次審查會議，並基於政策一致性考量，請本署依據「健全房屋市場方案」內容予以檢視修正，凝聚各界共識後，再報行政院審查。本署於彙整各相關機關意見後，並於11月9日、11月12日、12月20日、12月27日召開4次逐條審視修正會議。

(三) 辦理「住宅及不動產資訊建置」

配合整體住宅政策實施方案計畫目標「健全住宅市場」，加強住宅及不動產相關資訊的建置及整合，期以作為國內住宅政策之核心基礎資料庫。廣續辦理「住宅資訊統計彙報編定」、「臺灣住宅需求動向調查」、「住宅及不動產數位資料庫建置」、「公部門取得不動產交易價格之研究及價格

平台建置」、「建立長期推估空屋資訊及查核機制」等委辦案，新增辦理「住宅價格指數編制」、「建立新建餘屋資訊推估及查核機制」、「房價負擔能力計算方式與國際各國比較」、「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」、「住宅補貼制度與保證保險制度成本效益分析」、「檢討分析受補貼弱勢者條件及定期查核機制」、「檢討分析研究建立政府補貼項目之實際受益人屬性」等委辦案。

(四) 補助地方政府辦理「建置住宅及不動產資訊」

為鼓勵地方政府整合相關資源，建置以便民服務及社群參與為導向之住宅及不動產資訊，藉由資訊系統之建立以提高行政效率。本（99）年度補助新竹市、桃園縣、澎湖縣、基隆市、高雄縣、宜蘭縣、台南市、金門縣、臺北市、臺東縣、彰化縣、屏東縣、台中市、嘉義市等14直轄市、縣（市）辦理建置住宅及不動產資訊。

為促進不動產交易價格透明化及相關資訊之流通，各縣市政府已陸續建置住宅及不動產資訊網站，為宣導及推廣各界使用促進經驗交流，本署本（99）年補助桃園縣政府舉辦「住宅及不動產資訊成果展」。

二、辦理專案貸款利息補貼

辦理1,500億元購屋貸款專案及1兆8,000億元優惠購屋專案貸款國庫補貼息核撥作業，已核貸95萬餘戶；另為進一步提振國內景氣，減輕國民購置住宅貸款利息負擔，依據行政院於97年9月11日第3109次院會通過「因應景氣振興經濟方案」，自97年9月22日開辦「增撥新台幣2,000億元優惠購屋專案貸款」，由於民眾反應熱烈，行政院98年4月14日核定續辦「增撥新台幣二千億元優惠購屋專案貸款」，總額度

四千億元，截至98年12月18日止，已核貸14萬7,661戶，適用優惠利率之核貸金額3,992億3,412萬元。

截至99年3月12日止額度已用罄，已核貸14萬7,942戶，適用優惠利率之核貸金額4,000億74萬元。

### 三、辦理青年安心成家方案

99年度「青年安心成家方案」分別於99年3月16日及10月1日辦理二次公告受理申請。第1次公告受理期間自99年3月16日至99年4月16日止，第2次公告受理期間自99年10月1日至99年11月1日止，計畫辦理租金補貼1萬5,000戶、前二年零利率購置住宅貸款補貼利息2萬戶，合計3萬5,000戶，提出申請者



▲青年安心成家期前輔導課程

租金補貼1萬718戶、前二年零利率購置住宅貸款補貼利息2萬2,655戶，共計3萬3,373戶。

### 四、社會住宅

#### （一）選定五處試辦基地

為落實99年10月31日馬總統聽取「社會住宅實施方案初步構想」後之指示，本署會同國防部、財政部等機關，於大台北地區進行密集會勘、評估及規劃作業，依四大評選作業原則選定五處試辦基地，並於11月15日公佈「社會住宅實施方案」第一批選址地點，包括萬華青年段、松山寶清段、三重大同南段、三重同安厝段、中和秀峰段等五處基地，後續將會同地方政府積極興辦。

#### （二）召開北、中、南區座談會

政府為求推動社會住宅政策周延性及符合社會住宅需求者之真正需要，於99年12月10日、17日、24日分別召開北、中、南區座談會與相關團體代表進行座談，以面對面直接互動的方式傾聽各種不同的聲音，更瞭解不同身分之弱勢者需求，使政策更加完備，並給予弱勢者更細緻之照顧。

### 五、機場捷運A7站合宜住宅

本署99年4月1日函報「改善庶民生活行動方案－機場捷運A7站區合宜住宅招商投資興建計畫」行政院審議，奉行政院於99年7月7日核定。經多次召開會議研商，業於99年8月11日將契約草案、投標

須知、相關作業規範等招標文件內容確定，後續將配合山坡地解編及區段徵收作業進度辦理招商。

### 六、其他

#### （一）頒發「建築開發業識別標誌」

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，計有51家公司取得建築開發業識別標誌，本年度計有32家公司申請換證或首次申請。

#### （二）大陸地區營建專業人士來台之許可審查

本署配合內政部入出國及移民署、經濟部投資審議委員會，進行大陸地區營建專業人士或從事商務活動人民書面審查。今年度1至12月，營建專業人士完成書面審查案件計199件，商務活動完成書面審查案件計70件。

#### （三）修正「赴大陸投資不動產業受理審查原則」

自經濟部於99年2月26日以經審字第09902623070號公告修正「在大陸地區從事投資或技術合作服務業禁止類經營項目」，本署協助經濟部投資審議委員會審查赴大陸投資不動產開發業，截至99年12月31日止，審查18案，通過15案，並將協助審查結果函復該會在案。

### 參、未來展望

透過整合分散於各部會之住宅業務、人力、經費，及住宅法之訂定，以提供社會大眾更優質之住宅服務，落實「整體住宅政策」，期望所有國民都能居住於適居且有尊嚴的居住環境。



▲99年度青年安心成家第2次受理宣傳海報



▲99年度住宅補貼宣傳海報

## 企劃設計

▶臺東縣金鋒鄉臨時住宅



### 壹、政策說明

- 一、積極辦理臺灣省各縣、市待售國宅修繕作業，以強化民眾承購意願，俾能加速銷售，健全住宅基金。
- 二、協助重大災害受災戶辦理住宅重建及遷居安置工作，建立通案性之處理機制，俾便災區得以積極復原及災民儘快回復正常居住生活，有效迅速重建家園。
- 三、配合行政院核定之「住宅相關基金整併計畫」，承接及廣續辦理國防部原管國軍官兵購置住宅貸款業務及行政院人事行政局住宅及福利委員會原管中央公教人員購置住宅貸款業務，俾住宅業務相關資源整合利用。
- 四、遵照行政院核定「整體住宅政策實施方案」，配合住宅法（草案）社會住宅相關子法之擬訂暨加強住宅及不動產相關資訊建置及發布，辦理相關委託研究。

### 貳、執行成效

#### 一、臺灣省待售國宅修繕

為加速待售國宅修繕作業，積極管控各縣市政府辦理銷售及修繕之進度，簡化修繕審核機制，期能儘速完成修繕，以利國宅銷售，截至100年1月5日止，修繕工程共完成6,012戶。

#### 二、協助重大災害受災戶辦理住宅重建及遷居安置工作，並建立通案性之處理機制

（一）依行政院94年9月24日核定「重大災害災民安置及住宅重建原則」，各級政府據以辦理各項相關重大災害重建事宜，另行政院於94年

10月4日發布「災區民眾重建資金利息補貼作業辦法」，對於災民重建所需負擔經費貸款利息計算等事宜，均有優惠規定，以減輕災民資金負擔，協助早日重建家園。

（二）為安置災民或進行災區重建工作，對於簡化有關涉及用地及建築物之劃定、取得、變更、評估、管理及維護等事項，依災害防救法第37條之2規定授權，明定「風災震災火災爆炸災害災區民眾安置或重建簡化行政程序辦法」，各縣市政府可依該辦法規定辦理，俾便災區民眾得以積極復原及回復正常居住生活。

（三）各縣市政府如需興建臨時住宅安置災民，依「臨時住宅興建管理作業要點」相關規定辦理，辦理情形如下：

- 1.組合屋動工興建9處312戶，均已完工，其中大陸組合屋部分為6處226戶。
- 2.大陸組合屋資材提供高雄縣、嘉義縣及臺東縣之臨時教室、臨時辦公廳舍或其它公共設施等，已由紅十字會協助興建完成90戶。
- 3.行政院莫拉克颱風災後重建推動委員會為應災區今年汛期避難需要，請高雄市政府運用大陸捐贈組合屋資材於牛稠埔營區規劃興建100戶避難屋，預計100年3月下旬動工興建。
- 4.苗栗縣政府計畫運用大陸捐贈資材興建52戶組合屋安置泰安鄉中興村司馬限、象鼻村大安部落，預計100年4月30日完成安置。

#### 三、廣續辦理國軍官兵購置住宅貸款業務及中央公教人員購置住宅貸款業務

國軍官兵購置住宅貸款歷年核貸共計30,104戶，截至本（99）年度12月止尚有貸款14,066戶。

中央公教人員購置住宅貸款自民國81年度起共計核貸43,226戶，截至本（99）年12月止尚有貸款31,216戶。

四、遵照行政院核定「整體住宅政策實施方案」，配合住宅法（草案）社會住宅相關子法之擬訂暨加強住宅及不動產相關資訊建置及發布，辦理相關委託研究

（一）配合「住宅法」（草案）訂定，已委託專業團隊完成社會住宅之民間興辦社會住宅之申請及變更辦法、政府興辦之社會住宅委託經營管理及承租辦法、社會住宅之設施設備項目、社會住宅之經營管理者評鑑及獎勵辦法、民間興辦社會住宅之接管辦法等相關子法之初步草案研訂。

（二）「房價負擔能力計畫方式與國際各國比較」經評估較適合國內之指標為房價所得比、貸款負擔率、購屋機會指數等三項指標，並整理美國、加拿大、澳洲、紐西蘭、英國、愛爾蘭、日本、韓國、香港、新加坡等10國相關指標之比較。

（三）「住宅價格指數編制之研究」第一階段已完成以縣市、都會區形式之中古屋房價指數、法拍屋房價指數、租金指數之試編。

### 參、未來展望

一、積極辦理待售國宅修繕作業，俾利加速國宅銷售交屋。

二、依「重大災害災民安置及重建原則」、「風災震災火災爆炸災害災區民眾安置或重建簡化行政程序辦法」及「臨時住宅興建管理作業要點」，以因應未來天然災害之發生時，迅速解決災民安置問題，協助災民早日重建家園。

三、廣續辦理國軍官兵及中央公教人員購置住宅貸款業務，健全「住宅基金」放貸回收。

四、社會住宅相關子法（草案）將俟住宅法（草案）完成立法後，配合辦理後續法制作業。

五、「房價負擔能力計算方式與國際各國比較」之研究，將進行(一)持續建立縣市房價負擔能力指數與國際比較、(二)檢討所得推估模式，並針對房價與所得資料進行評估、(三)針對主要鄉鎮市區，建構負擔能力評估方式與指標、(四)試編台北都會區租屋家戶租金負擔能力指標、(五)試編製台灣住宅負擔能力年報，並進行季報可行性評估。

六、「住宅價格指數編制之研究」第二階段除延續原有指數編制，將進行(一)鄉鎮市區指數編制測試、(二)研究地價與房價指數之相關性。

## 管理銷售

► 台中市光大123村國宅社區



### 管理組職掌：

督導直轄市及縣（市）政府辦理國民住宅配售（租）與店舖住宅之標售（租）、促銷及其管理維護等事項及辦理勞工住宅貸款補貼息核撥、寬緩及陳情案件之處理。

### 壹、政策說明

加強督導直轄市、縣（市）政府辦理國民住宅出售、出租等促銷工作，期能儘速售罄並配合國宅條例部分條文修正增訂之第18條之1規定，督導直轄市、縣（市）政府輔導辦理國宅社區管理維護回歸適用公寓大廈管理條例範疇。

### 貳、執行成果

#### 一、國宅促銷成效

統計99年1月起至99年12月止計銷售679戶（含國宅485戶，店舖住宅194戶）；臺灣地區政府直接興建國民住宅辦理出租合計489戶（含臺灣省371戶，臺北市71戶、高雄市47戶）。另計自90年1月至99年12月止，銷售32,556戶（國宅30,502戶、店舖2,054戶），各重點促銷措施及成效如下：

##### （一）以國宅安置921震災戶

921震災重建暫行條例適用期滿，計出售1,229戶安置921震災受災戶。

##### （二）單親弱勢等家庭租購國宅

本部91年5月7日臺內營字第0910083131號函核頒單親家庭租購國宅優惠方案。基於辦理期間頗有績效，復以93年5月13日台內營字第0930083289號通函各縣（市）政府將各弱勢家庭（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）一併納入該優惠方案全面照顧之對象。

成效如下：

##### 1.出售部分：

高雄市486戶、新竹市98戶、臺中市33戶、臺南市85戶、臺北縣85戶、桃園縣335戶、雲林縣36戶、嘉義縣1戶，共計1,159戶。

##### 2.出租部分：

臺北市450戶、高雄市42戶、高雄縣19戶，共計511戶。

（三）配合國防部辦理眷村原眷戶遷購國宅，計出售11,213戶。

##### （四）辦理國宅及店舖委外銷售

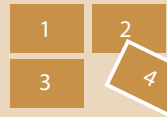
研訂縣（市）政府辦理國宅社區委託民間銷售公司代為銷售作業流程、委託銷售投標須知及契約書（草案），請各縣（市）政府參考並據以推動。

- 1.國宅辦理委託銷售，截至99年12月底止，計核定臺南縣、臺中市、桃園縣、嘉義縣、花蓮縣、雲林縣及臺南市等7縣市21個國宅社區計4,275戶，其中3,722戶完成簽約交屋作業。
- 2.店舖辦理委託銷售，截至99年12月底止，計核定臺南市、臺中市、臺中縣、彰化縣等4縣市20個國宅社區計454戶，其中225戶完成簽約交屋作業。

（五）餘為縣（市）政府自行公告銷售戶數。

##### 二、輔導國宅社區回歸公寓大廈管理條例辦理成效

配合94年1月26日國民住宅條例第18條之1之修正研擬「輔導直轄市、縣（市）政府辦理管理維護基金提撥作為公共基金作業計劃」，積極督導直轄市及縣（市）政府加速辦理國宅社區管理維護業務回歸公寓大廈管理條例之作業。



- 協助重大災害受災戶辦理住宅重建
- 1.嘉義縣來吉村4鄰（A區）臨時住宅
  - 2.嘉義縣來吉村4鄰（B區）臨時住宅
  - 3.嘉義縣來吉村4鄰（C區）臨時住宅
  - 4.臺東縣大武壠芭札筏臨時住宅



- 1.統計至99年12月31日止，臺灣地區532個國宅社區中，依據公寓大廈管理條例成立社區管理委員會並依規完成報備者計449個社區，占全部社區84.4%。
- 2.申請提撥管理維護基金者計401個社區，已提撥管理維護基金者計388個社區（臺北市151個、高雄市49個、基隆市17個、新竹市15個、臺中市29個、嘉義市3個、臺南市33個、臺北縣24個、桃園縣19個、新竹縣1個、苗栗縣1個、臺中縣8個、彰化縣2個、雲林縣5個、嘉義縣1個、臺南縣8個、高雄縣8個、屏東縣6個、宜蘭縣4個、花蓮縣3個、臺東縣1個）。

### 三、辦理921重建新社區一般住宅及平價住宅未租售餘屋管理維護及移交國產局接管成效

921重建新社區未租售餘屋計有臺中縣142戶及南投縣274戶，已全數移轉登記國有並報請財政部國有財產局同意變更為非公用財產；統計截至99年12月底止計臺中縣141戶及南投縣274戶完成管理機關變更暨點交予國有財產局作業。

### 四、辦理921財團法人重建基金會補助社區大樓更新會重建後之餘屋管理維護及後續移交國產局接管作業成效

臺中縣、市及南投縣計12社區104戶，產權均移轉為國有，並由921財團法人重建基金會交本署接管，統計截至99年12月底止已全數完成管理機關變更暨點交予國有財產局作業。

### 五、辦理承接勞委會「勞工住宅相關貸款暨法規疑義後續處理業務」成效

97年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、補貼息系統之招商與管理維護及撥款、辦理勞工住宅貸款放款呆帳逐案審查事宜、陳情案件處理等業務）。

勞委會原已核定之輔助勞工建購及修繕住宅業務貸款戶約135,163戶，截至99年12月31日止，撥付利息計約12億8,584萬元。

### 六、住宅法相關子法委外研究成果

- 1.「建立長期推估空屋資訊暨查核機制」研究成果：  
本委託研究之「空屋」是用台電用電度數來判斷各住宅的使用頻率，故定義為「低度使用住宅」，其利用台電用電資料、房屋稅籍資

料進行勾稽及統計使用頻率較低的住宅數據，以此方式建立一套推估低度使用住宅資訊之推估機制及建置低度使用住宅查詢系統，目前已完成全國各縣市及各鄉鎮區低度使用住宅比例、低度使用住宅屬性分析、低度使用住宅有效性分析及低度使用住宅市場性分析之統計數據。

### 2、「建立新建餘屋資訊推估暨查核機制」研究成果：

本委託研究案將廣義之新建餘屋定義為「住宅市場上，完成第一次登記房屋之中，建商興建供銷售但未售出之新成屋」，以地政登記資料庫中第一次登記即未移轉之建物資料推估新建餘屋數，再透過台電資訊將非住宅建築扣除，最後透過現地判定修正推估之新建餘屋數。98年研究案業推估全臺各縣市之餘屋數量，99年研究朝向將空間尺度細緻到鄉鎮市區之分析。



▲ 台中市光大123村國宅社區



▲ 台中市虎嘯東村國宅社區

### 3.推動住宅居住品質：

為加速推動住宅法（草案）立法作業與預先因應草案通過後各相關子法之立法工作，本署就住宅法（草案）居住品質專章中之訂定最低居住水準、住宅性能評估、無障礙住宅設計基準及獎勵辦法等子法先行完成研擬作業，作

為未來住宅法立法通過後居住品質專章相關措施及子法研訂之參考。

### 七、研擬民間團體興建永久屋之申請資格與分配事宜成效

為期莫拉克颱風災後民間團體興建永久屋順利分配，訂定「民間團體興建永久屋之申請資格與分配」原則，並請各縣（市）政府儘速完成審核及坪型、戶數之確認，以利重建業務之推展。截至99年12月31日止各縣（市）政府共受理申請案4,559件並均已審查完畢，核可3,115件，核配3,209戶，不符合1,444件。另永久屋業興建完成1,802間，完成入住1,638間（估計已入住約6,033人）。

### 參、未來展望

- 一、有關待售國宅之促銷，本署除請縣（市）政府適時檢討促銷計劃執行成效並適度修正促銷措

二、配合國宅條例部分條文修正後相關規定，積極輔導直轄市、縣（市）政府辦理國民住宅管理維護回歸公寓大廈管理條例範疇，以落實社區自管自治，期除可解決地方管理人力不足窘境，亦可使中央全力推動制定住宅法，藉以整合現有之住宅補貼機制，使更趨於公平合理，另社區管理委員會對於社區各項修繕與管理不受政府採購法規及行政程序的束縛，將可大幅提升其效率與效能。

三、持續辦理921重建新社區一般住宅及平價住宅未租售餘屋移交國產局接管相關作業，由該局辦理標售等相關作業。

四、廢續編列預算辦理勞宅舊貸戶補貼息業務至結束。

五、為健全國內住宅市場，加強住宅資訊的建置及發布，將持續建立資料測試、分析、檢核機



▲ 台南市大鵬新城國宅社區



▲ 桃園縣五守新村國宅



▲ 屏東縣瑪家農場永久屋



▲ 台南市長榮新城國宅社區



▲ 桃園縣明駝一村國宅社區



▲ 高雄縣月眉永久屋

施外、並積極督導直轄市、縣（市）政府辦理提供單親等弱勢家庭優惠租購、委託專業廠商代為銷售國宅、店鋪，期能於短時間內加速去化待售國宅，回收國宅基金墊款，有效運用國家現有資源及照顧弱勢族群，並圓滿完成國民住宅之階段性任務。

制，並與各界凝聚共識，建立具有公信力之推估空屋及新建餘屋資訊。

六、俟住宅法立法通過後，儘速完成居住品質相關子法之立法程序。

## 土地管理

▶ 國宅用地鹽埕段3099-50地號



### 壹、政策說明

為強化競爭力、振興國家經濟發展、確保國民優質的生活環境品質，以打造人本、優質、永續的住宅建設與公共建設，以達到國家建設的目標。

除依據國民住宅條例及國家資產經營管理原則等相關規定辦理儲備國宅用地之管理使用及處分等外；並配合本署整體住宅政策實施方案的計畫目標之一：「健全住宅市場」，加強住宅及不動產相關資訊的建置及整合，期以作為國內住宅政策之核心基礎資料庫。

至於公共工程建設方面，東西向快速道路之用地取得配合興建計畫已告一段落，生活圈道路及污水下水道用地取得仍持續配合縣市政府執行情形辦理。

有關大陸地區營建專業人士來台之許可審查，由本署依大陸地區專業人士來台從事專業活動許可辦法及大陸地區人民來台從事商務活動許可辦法，配合內政部入出國及移民署、經濟部投資審議委員會，進行大陸地區營建專業人士或從事商務活動人民書面審查。

另為98年8月8日發生之莫拉克風災，所辦理之災後重建永久屋安置計畫，配合辦理永久屋用地取得及特定區域內核定遷居遷村戶或安置用地範圍內配合限期搬遷之房屋拆遷戶補助事宜。

### 貳、執行成果

#### 一、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決議「政府直接興建住宅業務應朝去任務化方向辦理」政策，經檢討無須保留使用擬予標售之儲備國宅用地有62.64公頃，98年度標出5件，1.08公頃，得款4億5,323萬餘元。

另因應政府至101年之國有土地釋出政策「只租

不賣」改以設定地上權方式釋出之處理原則，98年重新檢討暫緩標售6.47公頃區位、面積條件較優之土地，99年對500坪以上住宅用地並全面停止標售，配合政策辦理。

#### 二、督導國宅用地管理

- (一) 保留之儲備用地及擬標售尚未標脫前之土地，須清理雜草，加強巡查防止佔用或辦理圍籬工程。
- (二) 已移交財政部國有財產局接管之國宅用地，如當地縣市政府有使用需求，本署即審核申請代管使用計畫書。
- (三) 國宅社區內公共設施用地經本署積極催辦，99年度有償撥用價款共回收約3,981萬餘元。

#### 三、住宅及不動產資訊建置及整合

因應行政院核定頒布「整體住宅政策」，依據所研訂之相關實施策略，本組新增之住宅及不動產資訊業務，其中住宅及不動產資料庫及公部門取得不動產交易價格研究及價格平台已於98年9月30日



▲ 住宅統計資訊網

建置完成並已正式上線，網站名稱分別為「住宅e化網」及「不動產價格e點通」，「住宅e化網」並於99年5月完成改版，另建置住宅及不動產資訊地理資訊系統暨納入國家地理資訊系統計畫目前辦理規劃作業中，另住宅資訊統計彙報建置案廣續辦理當中。

#### 四、辦理公共工程用地取得

- (一) 萬里瑞濱線工程移交接管大部分已辦理完成，另工程未使用範圍亦正辦理撤銷徵收及撤銷撥用等事宜。
- (二) 99年度生活圈道路交通系統建設計畫77案，於99年底前陸續完成用地取得；99年度污水下水道系統處理廠3案已完成核列辦理用地取得。

#### 五、大陸地區營建專業人士來台之許可審查

本署配合內政部入出國及移民署、經濟部投資審議委員會，進行大陸地區營建專業人士或從事商務活動人民書面審查。今(99)年度1至12月，完成書面審查案件計731件。

#### 六、配合莫拉克颱風災後重建永久屋安置計畫辦理用地徵收及配合限期搬遷之遷居者或房屋拆遷戶補助

- (一) 99年度完成高雄縣甲仙鄉五里埔基地、屏東縣瑪家鄉瑪家農場基地、臺南縣玉井蒸熱場基地、嘉義縣番路鄉轆子腳段一期基地、屏東縣南岸農場基地、屏東縣新赤農場基地、南投縣名間鄉基地、嘉義縣番路鄉轆子腳段原民基地、嘉義縣番路鄉轆子腳第二期基地、嘉義縣大埔鄉埔南段基地等10處徵收作業並發放補償費；另南投縣南投市茄苳腳段基地及雲林縣古坑鄉基地業已通過土地徵收審查，後續辦理徵收公告及發放補償金事宜；公地撥用基地如屏東縣中央廣播電台長治分台基地及嘉義縣竹崎鄉鹿滿基地發放地上物補償費。

- (二) 配合限期搬遷之遷居者或房屋拆遷戶補助對象為特定區域內之核定遷居遷村戶及安置用地範圍內配合限期搬遷之房屋拆遷戶，特定區域之縣（市）政府均已公告受理；另安置用地範圍內並無配合限期搬遷之房屋拆遷戶。99年度已補助南投縣政府2,020萬8,000元、雲林縣政府144萬元、嘉義縣政府5,757萬6,000元、臺南縣政府30萬元、屏東縣政府3,200萬元、臺東縣政府3,576萬元，總計已撥付1億4,728萬4,000元予特定區域之地方政府

發放補助費用。

### 參、未來展望

#### 一、國宅用地部分

- (一) 協助財政部國有財產局辦理標售500坪以下土地作業之進行，並加強管理與撥用業務之執行。
- (二) 積極協調桃園縣政府加速完成都市計畫變更通盤檢討法定程序，以利國宅用地作適當活化使用。
- (三) 因應政府99年至101年之國有土地釋出政策「只租不賣」改以設定地上權方式釋出之處理原則，對儲備國宅土地重新研訂使用處理方案。

#### 二、住宅政策實施方案有關住宅資訊之落實執行

100年本組將就住宅及不動產資料庫建置、公部門取得不動產交易價格研究及價格平台建置、建置住宅及不動產資訊地理資訊系統暨納入國家地理資訊系統計畫及住宅資訊統計彙報等委辦研究案持續辦理，並進行前二案合併規劃，以利住宅及不動產資訊透明化，並作為研擬對策之核心基礎資料庫。

#### 三、公共工程用地部分

積極協助完成生活圈道路及污水下水道用地取得。

#### 四、大陸地區營建專業人士來台之許可審查

因應政府兩岸政策，後續積極配合辦理大陸地區營建專業人士來台之許可審查。

#### 五、配合莫拉克颱風災後重建永久屋安置計畫辦理用地徵收及配合限期搬遷之遷居者或房屋拆遷戶補助

- (一) 將持續配合陸續開辦之各受災縣市永久屋安置計畫用地徵收事宜。
- (二) 持續配合特定區域劃設補助遷居遷村者安置費用。

## 財務運用

### 壹、政策說明

為落實行政院核定之「整體住宅政策」，以健全住宅市場、建立公平效率之住宅補貼制度及提昇居住環境品質，有效利用住宅資源與人力，整合各類政策性房屋貸款資源，自97年度起成立住宅基金，除廣續辦理以前年度國民住宅計畫、中央公務人員購置住宅貸款、國軍官兵購置住宅貸款、輔助原住民建購修繕住宅貸款及輔助勞工建購修繕住宅貸款之業務外，並依行政院核定「整合住宅補貼資源實施方案」，辦理購置、修繕住宅貸款利息補貼暨租金補貼，以協助國民居住於適居之住宅；及配合增辦行政院核定「農村改建方案」之住宅修繕、興建補貼。

### 貳、執行成果

#### 一、住宅基金運用及管理

##### （一）配合基金整併，辦理住宅貸款相關業務

住宅基金於97年度由原國軍官兵購置住宅貸款基金、中央公務人員購置住宅貸款基金及中央國民住宅基金等三基金合併成立，配合辦理住宅貸款相

關業務。

##### （二）積極償還住宅基金長期債務融資及財務操作

住宅金融資部分，因貸款本息加速回收，現金流量增加，為減輕長期借款之融資利息負擔，辦理提前償還借款。99年度執行償還數為70億元。另為提高基金收益，97年下半年起考量銀行定期存款利率較長期借款平均利率高，故住宅貸款回收之資金，運用支應相關費用後，賸餘部分辦理定期存款(至99年底計284億餘元)以增加基金收益。

##### （三）配合國庫資金需求，籌措資金繳庫

本年度配合國庫資金需求，折減基金40億元繳庫。

##### （四）辦理住宅基金逾欠貸款清理查訪

為確保基金債權，並盡善良管理人之責任，年度均辦理基金債權逾欠查訪，本年抽查國宅貸款10分行、國軍官兵購置住宅貸款3分行、中央公教購置住宅貸款5分行、勞工購置住宅貸款4分行。

##### （五）國民住宅貸款之放貸情形

本年度共辦理181戶，貸出2.84億元。

##### （六）國民住宅貸款呆帳之處理

經提呆帳審查小組審查同意核准532戶，共7.3億元。

#### 二、辦理各項住宅貸款業務

##### （一）辦理「臺灣省輔助自購國宅貸款」及「輔助

原住民建購、修繕住宅貸款」利息補貼業務。

##### （二）辦理「國民住宅貸款」、「臺灣省輔助國宅貸款」及「輔助原住民建購、修繕住宅貸款」寬緩措施。

（三）為利金融機構承受莫拉克颱風災區自用住宅利息補貼及政府負擔未滅失土地貸款餘額之請撥，訂定申撥時程方式及其報表格式等，以利各金融機構依循辦理，至99年度止金融機構已辦理房地協議承受2戶、住宅基金建物協議承受1戶，核撥利息補貼8萬5千餘元。

### 參、未來展望

#### 一、積極回收住宅基金貸款及逾期欠款，降低逾欠比率

（一）繼續推動住宅基金貸款逾欠催理作業及督促各委辦銀行依「住宅基金貸款逾期欠款催收作業要點」落實逾欠催收，以利資金催償回收。

（二）加強清理歷年已拍賣案之呆帳處理，降低逾欠比率。

#### 99年度辦理各項住宅貸款寬緩措施

| 項 目            | 資金來源 | 寬緩措施                                                   | 辦理成效 |
|----------------|------|--------------------------------------------------------|------|
| 國民住宅貸款         | 住宅基金 | 1.逾欠本息可分24期繳納。<br>2.本息緩繳1年、本金緩繳2年及貸款期限由20年延長為30年，擇一辦理。 | 258戶 |
| 臺灣省輔助自購國宅貸款    | 銀行自有 | 得經貸款銀行同意後，擇一辦理本息緩繳1年、本金緩繳2年及貸款期限由20年延長為30年。            | 101戶 |
| 輔助原住民建購、修繕住宅貸款 |      |                                                        | 16戶  |

#### 三、廣續921震災社區融資相關作業

##### （一）辦理921震災社區更新重建融資撥貸回收

前行政院921震災災後重建推動委員會撥付30億元委託財團法人921震災重建基金會辦理24處社區更新重建，總計該基金會完成22處社區，回收現金、餘屋及土地，依處理機制之規定，解繳國庫及轉交財政部國有財產局。未完成之2處社區，由本署續予完成，截至本年度止，此2處社區均已完工，刻正辦理後續產權移轉等相關事宜。

##### （二）辦理921震災新社區融資撥貸清帳

有關921震災新社區融資撥貸尚有乙戶332萬400元在訴訟中，俟全案定讞後再辦理結案。

#### 四、辦理營建建設基金管理會務

有關營建建設基金管理會務相關事宜，99年度計召開3次定期會及3次臨時會。

#### 二、辦理輔購國宅及原住民購置住宅政府補貼息撥補作業

配合住宅政策之整合，續以辦理台灣省輔助人民自購國民住宅及原住民建購、修繕住宅等舊貸款戶之利息補貼。

#### 三、廣續辦理921震災未完重建業務

（一）依據「撥貸30億元辦理社區都市更新重建融資回收歸墊處理機制」續以辦理未完成台北市東星大樓及台中縣東安里本街停車場區2處社區之資金撥貸、回收及歸墊國庫等事宜。

（二）國宅提供921受災戶承租及先租後售之損失補貼等相關後續事宜之協處理。

#### 99年度辦理各項住宅貸款情形

| 項 目            | 計畫期程    | 承辦銀行 | 至99年12月止 |              |             |                       |                       | 備註                  |
|----------------|---------|------|----------|--------------|-------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
|                |         |      | 戶數       | 貸款餘額<br>(億元) | 補貼利率<br>(%) | 本年度利息<br>補貼金額<br>(億元) | 歷年度累計<br>補貼金額<br>(億元) |                     |
| 臺灣省輔助自購國宅貸款    | 79-93年度 | 26家  | 26,275   | 188          | 1%          | 1.98                  | 188.68                |                     |
| 輔助原住民建購、修繕住宅貸款 | 83-95年度 | 19家  | 2,462    | 28           | 1.5%        | 0.45                  | 1.51                  | 配合住宅政策之整合，自97年度起接辦。 |