



Housing 住宅管理 Administration

住宅策劃／企劃設計／管理銷售／土地管理／財務運用

住宅策劃

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」，101 年度住宅補貼受理申請時間自 101 年 7 月 31 日至 9 月 10 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，提出申請租金補貼計 89,407 戶、申請購置住宅貸款利息補貼計 4,069 戶、申請修繕住宅貸款利息補貼計 2,110 戶。

（二）「住宅法」制定發布

住宅法業於 100 年 12 月 13 日經立法院三讀通過，100 年 12 月 30 日奉總統令公布，並將於 101 年 12 月 30 日施行，本法對於住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場及居住權利平等，均訂有專章予以規範。住宅法相關子法「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」、「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」、「民間興辦社會住宅申請審查辦法」、「社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法」、「政府接管民間興辦社會住宅辦法」、「社會住宅設施及設備項目規定」、「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」、「住宅相關資訊之蒐集及管理辦法」、「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」、「住宅法施行細則」業制定發布。

（三）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。101 年度編列 1,800 萬元補助地方政府

辦理「建置住宅及不動產資訊」已於 101 年 5 月 1 日及 3 日召開評審會議，並於 101 年 5 月 24 日核定補助，計有臺北市、新北市、桃園縣、宜蘭縣、臺中市、新竹市、彰化縣、新竹縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、臺東縣、澎湖縣等 14 個縣市獲得補助。

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。

三、辦理青年安心成家方案

101 年度「青年安心成家方案」於 101 年 7 月 16 日至 8 月 27 日止辦理公告受理申請。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，提出申請者租金補貼 1 萬 3,015 戶、前二年零利率購置住宅貸款補貼利息 1 萬 8,030 戶，共計 3 萬 1,045 戶。

四、社會住宅

本部提出之「社會住宅短期實施方案」業於 100 年 6 月 16 日奉行政院核定，主要推動臺北市及新北市之 5 處試辦基地，包括萬華青年段、松山寶清段、三重大同南段、三重同安厝段及中和秀峰段等，預計共興建約 1,661 戶。分別於 101 年 3 月 21 日撥款臺北市政府 5 億 2,912 萬 6,866 元；及於 101 年 5 月 9 日撥款新北市政府 3 億 1,184 萬 3,492 元整。實際興辦方式則由地方政府考量個案當地人口結構、基地特性及混居方式，並參考各界之意見自行研議決定。

五、機場捷運 A7 站合宜住宅

（一）推動興辦機場捷運 A7 站合宜住宅

為促進台北都會區住宅供給與需求之均衡，紓緩房價上漲情形，協助中低收入之無自有住宅家庭滿足基本居住需求，本



▲機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建案簽約典禮

署依據行政院 99 年 7 月 7 日院臺經字第 0990021410 號函核定之「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」辦理機場捷運 A7 站合宜住宅招商投資興建事宜。

本案分別由遠雄建設事業股份有限公司、皇翔建設股份有限公司、名軒開發股份有限公司及麗寶建設股份有限公司得標興建，101 年 1 月 10 日完成簽約並舉辦簽約典禮，101 年 6 月 27 日基本設計書圖成果由本署核定通過，刻向桃園縣政府申請建造執照，將於取得建照後 3 個月內辦理公開銷售，預計 104 年陸續完工交屋。本案預計興建 4,463 戶（含 224 戶出租住宅，至少出租 5 年），並為防止不當炒作房價，以預告登記方式限制承購人自所有權移轉登記之日起 5 年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人。

（二）受理申請合宜住宅承購資格證明

為審查申請民眾有無符合中低收入之無自有住宅家庭之資格條件，公告自 100 年 12 月 23 日起至 101 年 12 月 31 日止受理申請合宜住宅承購資格證明，截至 101 年 12 月 15 日止，申請案件已達 42,474 件，已核發證明案件計有 38,396 件。



▲合宜住宅承購資格證明受理申請宣導海報

六、其他

（一）頒發「建築開發業識別別標誌」

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 101 年 12 月底止，計有 48 家公司取得建築開發業識別標誌，101 年度計有 35 家公司申請換證或首次申請。

（二）辦理建開業赴大陸投資不動產業協審

自經濟部於 101 年 4 月 12 日以經審字第 10104602520 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」部分項目，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 101 年 12 月 20 日止，審查 45 案，通過 42 案，並將協助審查結果函復該會在案。

（三）完成修正「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」公布施行

依據「身心障礙者權益保障法」修正條文第 71 條第 1 項第 6 款，修正「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」（草案），並召開三次研商會議後辦理預告公告。預告公告完成即送請本部法規委員會審查。經審查通過後，提報部務會報通過，以本部



101 年 6 月 11 日台內營字第 1010805033 號令發布實施。

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。

企劃設計

壹、政策說明

- 一、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。
- 二、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住福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。
- 三、遵照行政院核定「整體住宅政策實施方案」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。
- 四、配合住宅法授權訂定社會住宅相關子法。
- 五、依行政院 101 年 6 月 8 日「2017 年世界大學運動會選手村興建計畫興建事宜」會議決議，以中央與地方政府合作興建國民住宅方式進行，並擬具本案興建計畫報行政院 101 年 10 月 8 日核定。

貳、執行成效

一、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。
- (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，由地方

政府依「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」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。

二、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 101 年 12 月止尚有貸款 11,627 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 101 年 12 月止尚有貸款或補貼者計 25,118 戶。

三、遵照行政院核定「整體住宅政策實施方案」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)「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、韓國、香港等相關指標之比較。
- (二) 101 年 -104 年「辦理房價負擔能力資訊統計分析與發布」委託專業服務案將建立可定期發布之房價負擔能力計算方式，並於 102 年第 1 季起持續發布相關指標，供民眾查詢相關住宅資訊，及政府機關施政之重要參考。
- (三)「住宅價格指數編制之研究」已完成以民間資料試編以縣市、都會區形式之中古屋房價指數、租金指數及試編法拍屋房價指數，並訂定發布格式。
- (四) 101-104 年「編製住宅價格指數並定期發布」委託專業服務案，除廣續以民間資料試編中古屋房價指數、租金指數及試編法拍屋房價指數外，將配合實價登錄資料期程編製各項住宅價格指數，並俟指數穩定性足夠後擇期發布。

四、住宅法授權訂定社會住宅相關子法

「住宅法」100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000297411 號總統令公布，配合本法第 54 條規定「施行日期自公布後一年施



- | | |
|---|----------------------|
| 1 | 嘉義縣來吉村 4 鄰 (A 區) 組合屋 |
| 2 | 嘉義縣阿里山鄉石棹服務區組合屋 |
| 3 | 高雄縣杉林國中附近月眉段土地組合屋 |
| 4 | 高雄縣六龜鄉新威天台聖宮旁土地組合屋 |
| 5 | 屏東縣潮州鎮忠誠營區組合屋 |

行」訂定社會住宅相關子法，分別已於 101 年 8 月 31 日台內營字第 1010808301 號令及台內營字第 1010808303 號令發布「社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法」及「政府接管民間興辦社會住宅辦法」、101 年 9 月 7 日台內營字第 1010808168 號令發布「社會住宅設施及設備項目規定」及 101 年 9 月 10 日台內營字第 1010808157 號令發布「民間興辦社會住宅申請審查辦法」等 4 項子法，並自 101 年 12 月 30 日施行。

五、擬訂「新北市林口區—國民住宅興辦事業計畫」

遵照行政院指示，擬訂「新北市林口區—國民住宅興辦事業計畫」於 101 年 8 月 10 日經行政院院臺建字第 1010140473 號函核定。

參、未來展望

- 一、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」，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。
- 二、賡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。
- 三、提供直轄市、縣市主管機關、民間興辦人等辦理民間興辦社會住宅申請審查及經營管理獎勵評鑑及政府接管民間興辦社會住宅執行依據。
- 四、101 年 -104 年「辦理房價負擔能力資訊統計分析與發布」預期將可強化本部相關住宅資訊及內容，供政府及社會大眾進行政策與市場分析。
- 五、101-104 年「編製住宅價格指數並定期發布」委託專業服務案，預期將以官方資訊發布各項住宅價格指數，供政府及民眾參考。
- 六、為保障民眾居住權益及創造適宜生活環境，減輕市民購屋經濟能力負擔，爰規劃於新北市林口區國宅用地興辦國民住宅，以供較低收入家庭居住使用。另適值 2017 年世界大學運動會於臺北市舉行，本國民住宅興建完成後，先配合該運動會供作選手村短期使用，再提供作為國民住宅。



管理銷售

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、辦理勞工住宅貸款補貼息核撥、寬緩及陳情案件之處理及配合住宅法施行研擬居住品質專章中各相關子法之立法工作。

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籌並配合住宅法通過後就住宅法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研擬作業。

貳、執行成果

一、國宅促銷成效

統計 101 年 1 月起至 101 年 12 月止計銷售 211 戶（含國宅 167 戶，店舖住宅 44 戶）；臺灣地區政府直接興建國民住宅辦理出租合計 179 戶（含臺灣省 54 戶，臺北市 60 戶、高雄市 65 戶），其中有關單親等弱勢家庭租購國宅部分，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 494 戶、新竹市 98 戶、臺中市 37 戶、臺南市 145 戶、臺北縣 85 戶、桃園縣 345 戶、雲林縣 36 戶、嘉義縣 7 戶，共計 1,247 戶。
2. 出租部分：臺北市 450 戶、高雄市 43 戶、臺中市 20 戶、高雄縣 19 戶，共計 532 戶。

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。

1. 統計至 101 年 12 月 31 日止，臺灣地區 539 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 464 個社區，占全部社區 86.1 %。
2. 申請提撥管理維護基金者計 427 個社區，已提撥管理維護基金者計 418 個社區（臺北市 170 個、高雄市 57 個、基隆市 18 個、新竹市 15 個、臺中市 37 個、嘉義市 3 個、臺南市 45 個、新北市 26 個、桃園縣 21 個、新竹縣 1 個、苗栗縣 1 個、彰化縣 2 個、雲林縣 5 個、嘉義縣 1 個、屏東縣

7 個、宜蘭縣 4 個、花蓮縣 3 個、臺東縣 1 個、澎湖縣 1 個）。

三、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、辦理勞工住宅貸款貸放款呆帳逐案審查事宜、陳情案件處理等業務）。

輔助勞工建購及修繕住宅業務貸款戶約 114,646 戶，截至 101 年 12 月 31 日止，撥付利息計約 60 億 4,000 萬元。

四、合宜住宅銷售作業辦理成效

板橋浮洲合宜住宅於 101 年 6 月 28 日受理取得第一類承購資格證明之民眾辦理抽籤登記，截至 101 年 7 月 29 日登記作業完成後計受理 24,976 人次（浮洲優先戶為 638 人，一般戶為 24,338 人），於 101 年 8 月 9 日下午在接待中心（新北市板橋區大觀路二段 109 巷 1 號），以公開抽籤方式，決定登記民眾之選位順序，本案總計銷售戶數為 4,009 戶，選位作業已於 101 年 8 月 20 日開始辦理選位簽約作業，截止 101 年 12 月 31 日共計辦理人數為 6,533 人（一般戶 6,083 人，優先戶 450 人），完成簽約人數計 3,997 人（一般戶 3,802 人，優先戶 195 人），放棄承購人數為 2,536 人（一般戶 2,281 人，優先戶 255 人）。

五、整體住宅政策執行成效

1、推動住宅居住品質

住宅法業經總統 100 年 12 月 30 日華總一義字第 10000297411 號令公佈，並自公佈後一年施行，配合住宅法通過後各相關子法之立法工作，本署就住宅法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研擬作業成效如下：

- (1) 基本居住水準之訂定：為提升國人居住生活之空間品質，依據住宅法第 34 條規定，考慮家庭各成員擁有私有空間及家庭公共空間之最低限必要水準，訂定「基本居住水準」，並配合住宅法實施，

於 101 年 12 月 30 日公布施行。

- (2) 住宅性能評估：依住宅法第 37 條規定，本部營建署研擬「住宅性能評估實施辦法」經提報內政部部務會報審查通過，內政部並於 101 年 12 月 25 日台內營字第 1010811938 號令發佈實施。為利後續推動執行，本部營建署依據住宅性能評估實施辦法將研擬「住宅性能評估示範性推動計畫（草案）」函報行政院核定後據以後續之執行。
- (3) 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法：101 年 11 月 30 日以台內營字第 1010810856 號令訂定發布「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」，為加速獎勵辦法實施，本部營建署於 101 年 11 月 19 日召開「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法實施方式」第 1 次研商會議，彙整各直轄市、縣市政府相關意見，討論執行方式、相關作業流程及計畫內容等；另「訂定無障礙標章、補助無障礙設施之作業流程暨辦理相關宣導活動所需經費」業經提報營建建設基金管理會第 41 次會議討論同意核實併當年度決算辦理。
2. 「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 100 年 12 月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。
3. 「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，目前已完成 100 年 12 月全國各縣市及各鄉鎮區新建餘屋數。

參、未來展望

- 一、有關待售國宅，本部營建署除積極督導縣（市）政府辦理單親家庭租購優惠措施外並督導縣（市）政府採行各項促銷措施，期能加速去化待售國宅，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。
- 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、賡續編列預算辦理勞宅舊貸戶補貼息業務至結束。
- 四、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。
- 五、配合住宅法立法通過，儘速完成居住品質相關子法之立法程序。

1	2	3	4	5	6	7	8	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---

- 1- 台中市光大一二三村國宅社區
- 2- 台中市虎嘯東村國宅社區
- 3- 台南市大道新城國宅社區
- 4- 桃園縣五守新村國宅社區
- 5- 桃園縣陸光五村國宅社區
- 6- 新興國宅
- 7- 林口國宅段 20 地號
- 8- 林口國宅用地
- 9- 台東金峰鄉嘉蘭村特定區



土地管理

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，並配合行政院核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」之「創造公平的租、購屋機會」目標項下，「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」之政策內涵，現行計畫已完成系統上線，持續辦理發布住宅資訊，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，生活圈道路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。

因應 100 年 12 月 30 日發布之住宅法，配合研擬及發布「住宅相關資訊之蒐集管理及獎勵辦法」及「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」子法，並於 101 年 12 月 30 日施行。

貳、執行成果

一、標售儲備國宅用地

因應政府國有 500 坪以上土地「只租不賣」政策或改以設定地上權方式釋出之處理原則，重新檢討暫緩標售 6.47 公頃區位、面積條件較優之土地，配合政策活化辦理。

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，加強巡查防止占用或辦理圍籬工程。
- (二) 已移交財政部國有財產署接管之國宅用地，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及商討合作開發模式。
- (三) 國宅社區內公共設施用地經本署積極催辦，101 年度有償撥用價款共回收約 1,114 萬餘元。

三、整合建置內政部不動產資訊平台

因應行政院核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」之「創造公平的租、購屋機會」目標項下，「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」之政策內涵，完成整合建置「內政部不動產資訊平台」，並於 101 年 11 月 2 日完成系統上線，持續辦理住宅資訊發布。另住宅及不動產資訊地理資訊系統並配合建置統計圖資並上線，住宅資訊統計彙報紙本廣續辦理當中。

四、辦理公共工程用地取得

101 年度生活圈道路交通系統建設計畫（36 案）於 101 年底前陸續完成用地取得。

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。本年度



1 至 12 月，營建專業人士完成書面審查案件約計 285 件，商務活動完成書面審查案件約計 558 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特定區域土地徵收

目前已完成高雄市、屏東縣、臺南市、嘉義縣、南投縣等約 22 處永久屋安置住宅用地及聯外道路土地之徵收作業並發放補償費；另特定區域土地徵收作業以民眾於 101 年 8 月 29 日前表達同意土地徵收意願者，繼續完成其徵收補償作業為限，本署目前完成南投縣、臺東縣、高雄市、嘉義縣、雲林縣等 20 批審核及撥款作業。

七、研擬及發布住宅法相關子法

（一）住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法

依據住宅法第 39 條訂定之，該辦法規範中央及直轄市、縣（市）主管機關應定期蒐集、分析及公布有關住宅供給、需求、用地、金融、市場、交易價格及其他資訊，並訂定資料管理和獎勵相關規定，以引導住宅市場健全發展。該辦法於 101 年 12 月 14 日發布、101 年 12 月 30 日施行。

（二）輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法

為健全租屋市場發展，中央及直轄市、縣（市）主管機關應對租屋市場、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務，並以自行或輔導、獎勵民間成立租屋服務平臺方式辦理。輔導、獎勵辦法由中央目的事業主管機關定之。爰依據「住宅法」第 44 條第 3 項規定，訂定「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」並於 101 年 12 月 17 日發布、101 年 12 月 30 日施行。

參、未來展望

- 一、國宅用地部分：加強國宅用地管理與撥用業務之執行，積極協調各縣市政府加速完成都市計畫變更通盤檢討法定程序，以利國宅用地處分，並對儲備國宅土地重新研擬活化處理方案。
- 二、持續發布相關住宅及不動產資訊：完成整合建置「內政部不動產資訊平台」，持續發布相關住宅及不動產資訊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、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。

- 四、配合莫拉克颱風災後重建特定區域土地徵收：將持續配合各受災縣市特定區域土地徵收作業事宜。



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，除賡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）住宅基金財務操作

為提高基金收益，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 101 年底計 413 億餘元）以增加基金收益。

（三）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 14 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 4 分行、勞工購置住宅貸款 4 分行。

(四) 國民住宅貸款放貸情形

本年度共辦理 106 戶，貸出 1.82 億元。

(五) 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 327 戶，共 5.2 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

項目	計畫時程	承辦銀行	戶數	貸款餘額(億元)	補貼利率(%)	本年度利息補貼金額(億元)	歷年度累計補貼金額(億元)	備註
臺灣省輔助自購國宅貸款	79-93 年度	26 家	21,832	125	1%	1.35	191.70	
輔助原住民建購、修繕住宅貸款	83-95 年度	19 家	2,207	21	1.5%	0.34	2.25	配合住宅政策之整合，自 97 年度起接辦。

(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

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。 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。	58 戶
臺灣省輔助國宅貸款	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。	11 戶
輔助原住民建購、修繕住宅貸款			6 戶

三、賡續 921 震災社區融資回收及莫拉克風災補貼等相關作業

(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 2 處社區，由本署續予完成，截至本年度止，尚餘 1 社區未完成，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 震災新社區融資掛帳成本乙戶 332 萬 400 元，經訴訟定讞收回住宅，並移交國有財產局依規定處分，該掛帳款簽結清理完竣。

(三) 辦理臺中市(含原臺中縣部分)921 受災戶承租及先租後售之損失補貼 176 萬 8,000 元。

(四) 莫拉克風災協議承受利息補貼及土地未滅失

者之自用住宅貸款餘額負擔計畫原編列 12 億 7,480 萬元，減列為 1,487 萬元，自 98 年至 101 年度止金融機構與住宅基金共承受 30 戶，金額 4,335 萬 6,706 元，補貼情形如下：

1. 金融機構部分：

承受建物及土地共 2 戶，金額 325 萬 9,190 元，補貼利息 51 萬 8,063 元。

2. 住宅基金部分：

承受國宅貸款 26 戶及國軍官兵貸款 2 戶共 28 戶(含承受建物 8 戶及承受建物與土地 20 戶)，金額 4,009 萬 7,516 元，補貼利息 1,435 萬 1,937 元。

四、配合業務需求修訂法規

(一) 「莫拉克颱風災區住宅基金政府債權住宅貸款協議承受作業要點」，101 年 10 月 19 日修正發布。

(二) 修訂「住宅基金收支保管及運用辦法」，行政院審核中。

(三) 修訂「營建建設基金收支保管及運用辦法」第 10 條之 1，行政院審核中。

五、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，101 年度計召開 3 次定期會及 3 次臨時會。

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。

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，續以辦理臺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、賡續辦理 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」續以辦理未完成臺北市東星大樓社區之資金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助處理。