

住宅管理



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，本署刻正依據住宅法及整體住宅政策實施方案推動相關具體措施。

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」，103年度住宅補貼受理申請時間自103年7月21日至8月29日止。計畫辦理租金補貼25,000戶、購置住宅貸款利息補貼5,000戶及修繕住宅貸款利息補貼3,000戶，合計33,000戶，提出申請租金補貼計61,017戶、申請購置住宅貸款利息補貼計7,771戶、申請修繕住宅貸款利息補貼計1,590戶。

(二) 「住宅法」修正發布

為提高房東出租住宅意願，落實住宅租金補貼政策，本署刻正修正住宅法，針對接受依本法規定政府租金補貼者之房東，於政府租金補貼額度減免所得稅，內政委員會已收到本修正草案，俟召集委員排入會期。

(三) 補助地方政府辦理「規劃住宅年度及中程計畫」

本(103)年度編列2,500萬元補助地方政府辦理「規劃住宅年度計畫及中程計畫」已於103年7月1日核定補助，除臺北市政府因已委辦並預定於103年底前完成住宅計畫及財務計畫之研擬，無本案補助需求外，計有新北市、基隆市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣、新竹市、苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、嘉義市、臺南市、高雄市、屏東縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣、金門縣、連江縣等21個縣市獲得補助。

二、社會住宅

(一) 本部提出之「社會住宅短期實施方案」業於



臺北市寶清段圖

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、三重大安段及中和秀峰段等，預計共興建約1,661戶。臺北市政府採政府直接興建方式辦理，松山寶清段「臺北市松山區健康公營住宅新建工程」於103年10月29日與得標廠商新亞建設開發股份有限公司簽約，103年12月17日舉行開工動土典禮；萬華青年段「臺北市萬華區青年公營住宅新建工程」於103年11月3日第2次公告招標，於103年12月10日宣告流標。新北市政府採BOT方式辦理，分別於102年12月3日（中和區）及12月10日（三重區）舉行開工動土典禮，刻正辦理3處基地地上結構體工程。

(二) 行政院業於103年1月6日核定「社會住宅中長期推動方案」該方案期程為103年至112年，由本署補助各地方政府興辦社會住宅，總經費約為67億餘元。103年度業核定補助12處先期規劃費用。

三、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—

住宅策劃

住宅策劃



臺北市寶清段動土儀式

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日核定基本設計，得標廠商於101年12月28日至102年2月1日陸續取得建造執照，並於102年1月27日至102年3月2日陸續函報開工，規劃興建4,463戶（含5%出租住宅225戶）。於102年9月18日，4,238戶合宜住宅均已銷售完罄，預定104年陸續完工交屋。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。

四、其他

(一) 協助「不動產業赴大陸投資」申請案件審查

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不動產開發業赴大陸投資案件，截至103年12月19日止，審查64案，通過59案，並將協助審查結果函復該會在案。

(二) 辦理身心障礙者房屋租金補貼

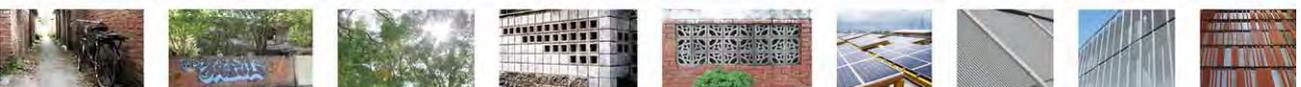
依據「身心障礙者權益保障法」第71條第2項規定，訂定「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」，並於101年6月11日修正發布。102年度各直轄市、縣市政府辦理本項租金補貼計10,029戶。

(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：

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。

參、未來展望

預期在民國112年，將社會住宅的數量提升到目前存量（約6千餘戶）之5倍，增加至3萬4千戶。加計整合住宅補助及社會救助等租金補貼約6萬5千戶，總體約可提供全國10萬戶租屋協助量能，以照顧弱勢及青年族群居住需求，並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

企劃設計

壹、政策說明

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，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「林口國宅暨2017年世大運選手村興建計畫」報行政院101年10月8日核定。

貳、執行成效

遵照行政院指示，擬定「新北市林口區-國民住宅興辦事業計畫」經行政院101年8月10日院臺建字第1010140473函核定，並委託臺北市政府興建，新建工程於102年8月9日決標、103年5月8日起陸續施工，至103年12月31日止，平均施工進度16.85%。

本案基地面積9.9公頃，將興建20~21樓共2,992戶，其中住宅2,911戶、店鋪81戶，興建完成後先配合2017年世界大學運動會供作選手村短期使用，再提供做為社會住宅。



林口國宅第一標透視圖

參、未來展望

因應臺北都會區近年來房價節節高升，致市民居住負擔日益加劇，且依目前合宜住宅申請戶數顯示北部區域對合宜價位住宅需求仍高。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，再配合當時住宅市場環境需求、住宅供需及相關法令規定辦理出售（租）。



林口國宅全區透視圖

壹、政策說明

督導直轄市、縣（市）政府辦理國宅社區已納入售價並登記為公有之公共設施更名登記為所有權人。另辦理合宜住宅銷售管理機制及督導投資廠商辦理銷售及後續預告登記作業。推動住宅性能評估制度、推動無障礙住宅、每四年檢視修定基本居住水準。

貳、執行情形

一、國宅管理維護回歸公寓大廈管理條例範疇：

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。

- （一）統計至 103 年 12 月 31 日止，臺灣地區 547 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 486 個社區，占全部社區 88.8 %。
- （二）申請提撥管理維護基金者計 463 個社區，已完成提撥管理維護基金者計 451 個社區，累計提撥金額約 61 億餘元。

二、國宅社區公共設施更名登記辦理情形：

依據住宅法第51條第1項「原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比例計算」規定。101年研擬「輔導地方政府辦理住宅法51條更名作業計畫」、「地方政府執行住宅法51條標準作業架構圖」及「辦理住宅法第51條更名作業流程圖」，並成立更名作業工作小組，對於各直轄市、縣(市)政府所轄之國宅社區採全面性定期查訪、不訂期查訪及個別協助等方式辦理。102年辦理第1階段5縣(市)政府(臺南市、高雄市、新竹市、



臺北市及嘉義縣)訪查作業，103年廣續辦理新北市、臺中市、屏東縣、高雄市、雲林縣、宜蘭縣、新竹市及南投縣等8縣(市)查訪作業。

三、合宜住宅預告登記：

為防止不當炒作房價，合宜住宅承購人採預告登記限制一定期限內（A7站為5年，板橋浮洲為10年）不得移轉買賣。

四、整體住宅政策推動住宅居住品質執行成效：

住宅法業經總統100年12月30日華總一義字第10000297411號令公布，並自公布後一年施行，本署配合就住宅法居住品質專章中之訂定最低居住水準、推動住宅性能評估制度及無障礙住宅等相關作業成效如下：

（一）基本居住水準：

1. 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日公布實施。並依該法規規定，每四年進行檢視「基本居住水準」並公告之，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

2. 指標項目為平均每人最小居住面積 13.07 平方公尺 (3.96 坪) 及具備住宅重要設施設備項目及數量。

(二) 住宅性能評估制度：

1. 依住宅法第 37 條規定，訂定「住宅性能評估實施辦法」於 101 年 12 月 25 日台內營字第 1010811938 號令發布實施。
2. 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刻正研擬「住宅性能評估示範性推動計畫(草案)」。
3. 103 年度辦理「推動住宅性能評估作業及辦理人才培育、住宅自主健康檢查」委託專業服務案，期加強宣導本評估制度，使擁屋民眾逐漸建立「自主進行性能評估及後續補強」之觀念。
4. 103 年起受理評估機構申請，計有財團法人台灣建築中心提出申請。

(三) 無障礙住宅：

1. 本部 101 年 11 月 30 日台內營字第 1010810856 號令訂定發布「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」。
2. 為加速獎勵辦法實施，本部營建署依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」刻正研擬「無障礙住宅示範性推動計畫」(草案)。
3. 為利直轄市、縣(市)政府主管機關依無障礙住宅設計基準及獎勵辦法受理申請及相關業務執行，本部業已訂定「原有住宅無障礙設施改善補助項目及各項目補助金額上限」及相關書表等，於 103 年 9 月 2 日以内政部令公布在案，直轄市、縣市政府得視財源狀況辦理補助事宜。

參、未來展望

- 一、配合住宅法第 51 條規定持續督導直轄市、縣(市)政府辦理「已納入國民住宅售價並登記為公有者」等公共設施更名登記為社區區分所有權人所有之相關作業。
- 二、配合住宅法居住品質專章，持續辦理：

(一) 訂定最低居住水準：依住宅法第 34 條規定，每 4 年檢視修正，對 101 年 12 月 30 日公布實施部分，將於 105 年底前完成檢視修正。

(二) 推動住宅性能評估制度：

1. 建立住宅自主健康檢查：研擬簡易自主健康檢查手冊。使住宅居住者藉由住宅自主健康檢查，達到正確的后續維護，確保居住品質。
2. 提供既有住宅獎、補助誘因，以提升既有住宅性能評估申請意願。
3. 檢討住宅性能評估內容：與現有智慧建築、耐震等標章整合之可行性。

(三) 無障礙住宅：

1. 爭取無障礙住宅相關補助經費，以協助各縣市政府推動無障礙住宅業務。
2. 加強宣導：透過媒體、電視、廣播等管道，撥放無障礙宣導短片。



桃園市陸光三村二期國宅社區

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。

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。

為因應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、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，101年11月2日完成「內政部不動產資訊平台」整合建置及上線，目前持續整合地理資訊系統並辦理住宅資訊發布。

二、成立租屋服務平臺

依據「102年度租屋服務平臺試辦計畫」成立租屋服務平臺之縣市政府計有臺北市府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府及雲



林縣政府等6縣市政府16個平臺，就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。各租屋服務平臺並陸續於103年9月至11月辦理結案。

三、研擬及發布住宅法相關子法

(一) 訂定住宅相關資訊項目表

為引導住宅市場健全發展，定期發布住宅及不動產相關資訊，前於101年12月14日以台內營字第1010811367號令訂定發布「住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法」，並依該辦法第三條規定由本部會商有關機關，訂定住宅相關資訊之項目及內容，以因應環境及政策需求，於103年6月13日以台內營字第1030805327號令發布「住宅相關資訊項目表」。

(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。

四、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，103年度有償撥用價款共回收約1,000萬餘元。
- (四) 推動國宅用地設置圍籬推動實施分期計畫，103年5月已完成新北市三峽區部份圍籬修補。

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，依據大陸地區人民進入臺灣地區許可辦法規定進行書面審查。並著重風險控管，提升兩岸交流管理效能。

參、未來展望

一、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。

二、持續辦理租屋服務平臺

檢討102年執行成效，「103年度租屋服務平臺你租我管試辦計畫」新增代管服務及居住關懷訪視服務項目，增加房東出租房屋意願。申請補助縣市有臺北市、新北市、臺中市、嘉義市及苗栗縣，103年度租屋服務平臺陸續於103年11月起成立。

三、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。



臺南市新興國宅用地

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升居住環境品質，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、中央公教人員購置住宅貸款、國軍官兵購置住宅貸款及輔助原住民、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」之住宅興建、修繕補貼。

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103年底計324億元)以增加基金收益，103年孳息收益3.7億元。

(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，本年度抽查國宅貸款11家分行、國軍官兵購置住宅貸款3家分行、中央公教購置住宅貸款3家分行、勞工購置住宅貸款4家分行。

(四) 各類住宅貸款回收及補貼情形：

103年回收各類住宅貸款本息共90億元，補貼住宅貸款利息及租金補貼共45億元。

(五) 各縣市興建資金專戶清理：

103年總計收回4,200萬元。

(六) 國民住宅貸款逾欠拍定及呆帳之處理：

截至103年計拍定141戶，拍賣回收1.64億元；另賡續清理歷年已拍賣無法收回呆帳核銷，共133戶2.3億元。

(七) 新北市林口區國宅新建工程經費之撥付：

103年共計撥付11期，總計16.5億元。

(八) 配合公庫財政籌措收回基金 111 億元：

103年住宅基金折減基金繳庫111億元。

(九) 與銀行協商調降輔購及勞工住宅貸款補貼利率：自104年起每年約可撙節2,500萬元。

二、辦理各項住宅貸款補貼業務

(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，本年度合計補貼金額 1.1 億元。

(二) 自 103 年 10 月 1 日起承接各項住宅貸款補貼業務：

- 住宅基金辦理各項優惠住宅貸款利息及租金補貼：(1) 勞工建購及修繕住宅貸款 (2) 中央公教住宅貸款 (3) 整合住宅(租金) (4) 整合住宅(一般戶、弱勢戶貸款) (5) 青年安心成家方案(租金) (6) 青年安心成家方案(一般戶、弱勢戶貸款) (7) 農村改建興建及修繕貸款 (8) 四千億優惠購屋貸款利息補貼等項目。
- 公務預算辦理各項優惠住宅貸款補貼息：(1) 健全房地產市場措施利息補貼 (2) 333 安心成家專案青年購屋貸款利息補貼 (3) 振興建

築投資業措施減輕購屋者利息負擔 (4) 補貼金融機構辦理 921 地震受災戶原購屋貸款利息差額補貼 (5) 林肯大郡全毀受災戶專案貸款利息差額補貼及手續費撥付 (6) 莫拉克颱風受災戶住宅補貼。

三、贖續921震災及莫拉克風災等相關資金回收或補貼作業

- (一) 辦理 921 震災社區更新重建融資撥貸回收，本年度完成最後 1 處臺北市東星大樓更新社區融資清償，本案總計回收 2 億 4,410 萬元，其中 101 年度回收融資款 2 億 2,237 萬元，103 年度回收 2,173 萬元。
- (二) 辦理臺中市（含原臺中縣部分）921 震災受災戶承租及先租後售之損失補貼 109 萬元。

四、辦理基金管理會務

- (一) 「營建建設基金管理會」召開定期會 3 次及臨時會 1 次，計辦理報告案 14 案，討論案 20 案。
- (二) 「住宅基金貸款債權轉銷呆帳審查小組」召開定期會 2 次，計辦理報告案 3 案，討論案 7 案。

叁、未來展望

一、積極回收住宅基金貸款及逾期欠款催理，降低逾欠比率

- (一) 繼續推動住宅基金貸款逾期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、辦理政策性住宅貸款政府補貼息撥補作業

配合住宅政策之整合，續以辦理各項政策性住宅貸款戶之利息及租金補貼。

三、社會住宅推動小組配合事宜

依據相關規定，協助辦理社會住宅個案財務分析事項等。

四、充實住宅基金財源，提高基金效益

- (一) 103 年 9 月函請財政部研議「不動產交易所得稅」稅收提撥部分比例挹注住宅基金，經該部函復，俟未來立法通過再與本部審慎研議，持續追蹤及爭取。
- (二) 103 年 10 月層報行政院以「營建建設基金下設 3 個分基金將都市更新基金納入管理」之模式進行基金整併，以利提升基金效能。

