

內政部住宅審議會第 12 次會議紀錄

壹、時間：111 年 12 月 22 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：營建署 1 樓 107 會議室

參、主持人：吳兼任執行秘書欣修 代理（本次會議召集人及副召集人不克出席，依「內政部住宅審議會設置辦法」第 7 條規定由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄：施怡君

肆、出席人員：(詳後附簽到簿)

伍、發言摘要：詳後附錄

陸、確認前次會議紀錄及前次會議紀錄辦理情形

決定：確認。

柒、討論事項

「住宅計畫及財務計畫(112-115 年)」(草案)辦理情形，報請討論。
(提案單位：營建署國民住宅組)

決議：請提案單位依各委員意見納入修正，並掌握時程報請行政院核定。

捌、散會（下午 4 時 40 分）

附錄-委員與相關機關發言重點摘要 (依發言順序)

吳兼任執行秘書欣修 (代理主席)

本部持續推動 300 億租金補貼專案、直接興辦社會住宅及社會住宅包租代管等居住協助措施，以 20 萬戶社會住宅為目標；同時立法院已將平均地權條例修正案排審，請提案單位將相關精進措施納入具體措施。

戴委員群芳 (代理人江科長衍陞)

- 一、各統計數據引用標準不一，建議報院前更新為最新數據。
- 二、第 25 頁青年安心成家購屋優惠貸款 1 節，據瞭解已報院再延長 2 年，建請更新進度。
- 三、第 67 頁有關國軍長期墊款債權需等待國防部處理房地始可回收，建議主動洽國防部瞭解資金回收情形，分年償還以挹注住宅基金。
- 四、第 68 頁有關資金缺口之文字敘述，國庫 112 年已編補 358 億原，建議修正為簡報第 42 頁寫法。
- 五、第 63 頁 300 億租金補貼專案計畫修正案已於 111 年 11 月 28 日奉行政院核定，請更正相關數據。

營建署

- 一、有關統計資料 1 節，配合各類統計資訊之調查間隔不一，報院前將更新為最新資料。
- 二、委員所提青年安心成家購屋優惠貸款及 300 億租金補貼等，將更新資料。
- 三、部墊款約 50 億元，近年已積極回收 15 億元，將持續洽國防部瞭解回收情況。

王委員成機 (代理人鄭專門委員惠月)

「3.1.1 落實租賃住宅市場發展及管理條例」、「3.1.2 增加租賃事務處理諮詢及管道」為配合住宅法第 52 條規定，為提升租屋市場健全發展，針對租賃相關制度、租屋市場資訊及糾紛諮詢協助等進

行研究、推廣或提供相關服務（精進租賃相關制度委託研究案、租賃資訊統計分析研究案及設置租賃諮詢管道）；「3.2.1 不動產成交案件實際資訊公開及加值運用」係配合住宅法第 47 條規定，辦理住宅價格指數及房價負擔能力統計發布資訊，上開 3 項具體措施均配合住宅法規定辦理，本司公務預算未編列所需經費，仍請以住宅基金支應。

營建署

有關地政司代理委員所提意見，係營建建設基金管理會 111 年 1 月 3 日第 74 次會議討論事項第一案決議第三點：「有關『住宅計畫及財務計畫』112 年至 115 年辦理事項，屬地政項目無涉住宅業務者或系統案之無形資產部分，請地政司檢討循單位預算程序編列或由其他基金支應。」有關上開來源是否由住宅基金支應，建議提報基金管理會決定。

吳兼任執行秘書欣修（代理主席）

有關上開 3 案之經費是否由住宅基金支應，請地政司提報營建建設基金管理會討論。

曹委員慈容

- 一、本計畫時程為 112 年至 115 年，建請業務單位加速辦理時程。
- 二、建請檢視 104 年行政院核定之「整體住宅政策」與目前住宅計畫與財務計畫內容與目標，是否具一致性，如有需要建請另案修正「整體住宅政策」。
- 三、本案為延續性計畫，建議報院前彙整前期執行成果及本期預期成果，並納入本計畫，以利報院程序順遂。
- 四、預期效應及執行目標的區隔不清楚，建議再分項列示。
- 五、建議可提出若干亮點工作項目，以供長官垂詢。

吳兼任執行秘書欣修（代理主席）

請業務單位再彙整前期計畫執行成果、本期計畫預期的量化目標，以及具突破性的做法。

杜委員功仁

- 一、就本計畫草案可發現住宅補貼及興建社會住宅所占比重較重，住宅政策是複雜面項的課題，牽涉到社會問題，包括弱勢族群居住問題，也包括技術問題，如建築物的設計、施工、管理維護等，就技術有關的部分提供建議。
- 二、1.2 直接興建社會住宅部分，計畫年期到 113 年，惟 112 年至 115 年均編列經費，原因為何；另本案直接興建社會住宅的目標值，與國家住宅及都市更新中心（以下簡稱國家住都中心）將興辦之 7 萬戶社會住宅如何區隔。
- 三、BIM 之教育訓練，建議著重在業主端營運端人員的訓練。
- 四、住宅的物管費用及修繕費用不少於營造費用，社會住宅區位較不好的地區，租金收益是否能夠支應管理及修繕費用，應預為因應並納入計畫。
- 五、住宅計畫是否具有引領產業升級的功用，如 BIM 便有此功效，策略 2.1.1 有關推廣住宅等智慧建築認證 1 節，112 年至 115 年分別預計達成 100 件至 130 件，惟未編列相應預算，是否具有產業升級作用。
- 六、因應 2050 年淨零碳排議題，除建築物節能等方式外，「建築延壽」也是重要的方式，建議可參考日本「百年住宅」概念，利用社會住宅整合相關技術，可減少修繕經費並提供穩定的住宅數量，此概念供營建署參考。
- 七、策略 2.5 因應高齡社會之住宅需求整備 1 節，在宅老化是社會趨勢，但目前高齡社區多選擇集中型、離市區較遠的位置，較不符合需求；日本則採分散、鄰近社區的區位，是對高齡者比較友善的型態，可以提高高齡者入注意願，建議可納入後續研究考量。

營建署

- 一、依本部社會住宅興辦計畫，112 年及 113 年各完成發包 2 萬戶，地方政府及國家住都中心採融資方式興建社會住宅，本署分 20 年期撥補該中心非自償性經費，故呈現 112 年至 115 年仍需編列直接興建社會住宅經費之情形。

- 二、BIM 教育訓練已著重在地方政府及國家住都中心承辦人，以利營運管理所需。
- 三、有關淨零碳排 1 節，雖仍受限於廠商技術及經費問題，國家住都中心興建之社會住宅已逐步引進新技術減少碳排。
- 四、包租代管已試辦高齡者換屋機制，高齡者可選擇居住社會住宅或其他有電梯/低樓層住宅，即屬於分散的型態，委員所提建議將納入後續研究之參考。

吳兼任執行秘書欣修（代理主席）

- 一、國家住都中心相關部門已積極學習操作 BIM 技術，以因應未來管理維護需求。
- 二、近年營造業之材料費及工資提高，國家住都中心今年開始在設計端大量導入新技術，可控制成本，節省營造經費，原有的耐震、智慧建築、綠建築等標準也仍會維持。
- 三、建築延壽的部分，模組化搭配精準施工及良好設計，有助於控制管理維護成本，但具備相關技術的營造廠有限，且單價成本較高，若能搭配 BIM 技術，有助於增加建築壽命及使用滿意度，國家住都中心也需要相應的管理模式，因應未來需求。
- 四、在宅老化是目前趨勢，社會住宅在托老及托幼方面都有努力，因長照設施的建照問題，不傾向與社會住宅結合，但可和衛福部協調，將社會住宅及長照設施相鄰近，提供高齡社會所需的照顧需求。

林委員育如

- 一、第 9-10 頁低度使用及新建餘屋部分，今年的最新數已經創新高，建議更新相關數據及分析內容。
- 二、第 13 頁居住面積，除因家庭人口數減少，也可能因為房價過高，使民眾購買較小的住所，建議可以縣市為單位，分析北部都會區及其他地區之居住面積與房價負擔能力的關係，並進行更細的分析。
- 三、300 億元租金補貼造成諸多民怨，建議就今年執行情況調整，

在資格條件上再精進，使資源能提供給真正需要的家庭，以及達成 50 萬戶目標；另房客難以取得房屋稅率等基本資訊，影響其申請租金補貼的權益，建議加強房客取得資訊的透明度。

- 四、第 26 頁社會住宅使用後評估及檢討，國家住都中心於 109 年曾就林口世大運選手村社會住宅進行使用後評估試辦，本期延續辦理，惟文字敘述上未能呈現試辦成果及預期效益的反饋。
- 五、第 28-29 頁警消社宅及軍職社宅缺乏對於需求面的掌握，例如新北住都中心就員和社會住宅提供 5%數量供警消人員申請，實際申請僅 1%，建議加強需求面的說明。
- 六、第 31 頁包租代管，房東及房客隨時退出或加入，以累加方式無法呈現具體績效，建議以在案案件數表示，並分析房東及房客退出或加入的變動原因，作為精進的參考；另評鑑機制部份，業者提供較高品質的關懷服務等，如僅以數量表示難以呈現其服務品質，建議納入考量。
- 七、第 36 頁清查不符基本居住水準家戶，如何協助地方政府針對不符居住水準的弱勢家戶遷出或改善居住環境，建議再深入思考。
- 八、有關長者換居，預計每年以試辦方式執行 3 戶，長者換居在實際執行上確實面臨問題，建議思考放寬換居機制上的限制，如社會住宅有租期限限制、私有住宅包租代管，可能面臨房東收回住宅等不穩定性，並搭配照顧或社區條件等資源，增加其可行性。
- 九、旅館轉社會住宅，112 年及 113 年目標各 1 萬戶，因應疫情趨緩及國境開放，是否具備繼續推動的環境或需要再調整，建議再以評估。

營建署

- 一、有關 300 億元租金補貼，本署持續採納各界意見，並正研擬明年度精進措施。
- 二、有關房客不易取的房屋稅率等資訊 1 節，後續開辦時將加強宣導查詢方式。

- 三、有關社會住宅使用後評估，112 年至 115 年皆有編列經費，研究成果將會納入後續營運管理參考。
- 四、警消社宅及軍職社宅等節，將依委員意見補充需求面資料。
- 五、包租代管在案案件數不易掌握，本署內部雖有控管，但不易呈現；另包租代管業者之評鑑作業，本年度因人力不足暫緩辦理，將依委員意見，把服務品質納入評鑑考量。
- 六、清查不符基本居住水準家戶 1 節，待清查後獲致具體結果，將再利用社會住宅、包租代管、租金補貼、修繕貸款利息補貼等居住協助措施，協助改善其居住環境。
- 七、長者換居仍在試辦階段，後續將加強推動及改善。

吳兼任執行秘書欣修（代理主席）

- 一、有關包租代管業者之評鑑項目，可研議評估與國家住都中心合作辦理。
- 二、長者換居因包租代管有其限制，對於高齡者相對不穩定，比較好的做法是採小規模、近市區條件規劃高齡社區，盤點雙北市約 200 坪至 300 坪零星公有地，興建 20-40 戶左右供高齡者換居，可供長期安定的居住使用。
- 三、有關 300 億元租金補貼，本月結束後將統計分析相關數據，作為後續精進參考。
- 四、旅館轉社宅部分，業者多傾向於參與都市更新，請業務單位再檢討評估。

曹委員儉

- 一、第 23 頁身心障礙者租金補貼，係依據身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法規定辦理，按月每坪最高補貼 330 元，實質幫助有限，本補貼與 300 億元租金補貼的關係為何；另身心障礙者租屋經常受限於房東，建議加強租屋市場透明度，房東雖可獲得公益出租人的房屋稅優惠，另可評估將房東不得拒絕房客申請租金補貼之規定納入「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」中的不得記載事項，採軟硬兼施的方法促進

身心障礙者租屋權益。

- 二、第 57 頁 2.4 建置無障礙社區環境，每年補助公寓裝設電梯及改善無障礙設施共 14 件，都市更新或危險老舊建築物改建緩不濟急的情況下，既有房屋的改善有其必要，政府應更積極改善無障礙設施，中央與地方應思考其他方案配合。
- 三、高齡住宅相關議題皆屬於實驗或研究階段，建議應具備預防的概念，應更積極準備迎接超高齡社會。
- 四、社會住宅除應提供社會福利「設施」之外，也應提供適當的福利「措施」，如臺中市政府都發局及社會局合作設置「社福便利站」，除硬體設施搭配外，加入社工等福利服務，加速社區融合，提早對弱勢家戶的關懷。

吳兼任執行秘書欣修（代理主席）

- 一、公寓裝電梯最大的問題就是 1 樓及頂樓違建，短期可採補貼修繕費用等方式改善無障礙環境，長期如何透過法規突破，需要持續思考精進做法。
- 二、國家住都中心經營林口社會住宅，有專人進行每年 2 次訪視服務，能夠有效掌握住戶狀態，或透過群組溝通取得居民意見，以及提供諮詢服務等，但相對管理成本較高，需要與地方政府社政單位合作。
- 三、林口社會住宅導入公共藝術，採生活化、教育化的方式辦理，1.7 億分 9 年執行，加強與居民間及周邊社區互動，而非只有硬體的公共藝術裝置，可作為後續社會住宅公共藝術參考模式。

營建署

身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法係依據身心障礙者保護法授訂定，辦法由本署訂定，經費則由地方政府支應，如各界有具體建議，可評估修正辦法。

王委員成機（代理人鄭專門委員惠月）

有關房東不得拒絕房客申請租金補貼等規定納入「住宅租賃定型

化契約應記載及不得記載事項」1 節，本司正收集各界意見，評估納入修正。

蔡委員一正

- 一、第 70 頁預期效益以累計完成 12 萬戶計算，建議應採 112 年至 115 年完成戶數核算。
- 二、第 8-10 頁社會住宅需求調查，即使市場上有供給，但需求方不一定負擔得起，建議將房價負擔能力納入分析，社會住宅供給量有限，如何透過住宅供需調查分析社會住宅需求量，需要更細的分析。
- 三、直接興建社會住宅佔重要比例，社會住宅除導入 BIM 外，長期而言可評估將營建自動化納入。

吳兼任執行秘書欣修（代理主席）

有關營建自動化部分，可與國家住都中心討論研議。

林委員育如

第 30 頁有關社會住宅租金定價及調整機制，地方政府將依規定採分級收費，是否有相關補貼機制或將差額納入非自償性補助，以減輕弱勢負擔。

營建署

已配合分級收費機制調整非自償性補助，並於 110 年 4 月奉行政院同意。

王委員成機（代理人鄭專門委員惠月）

案內涉及本司業務及經費，請問本計畫預計辦理時程。

營建署

本部已訂於 111 年 12 月 27 日召開營建建設基金管理會，討論地政司 3 案經費來源，並訂於 112 年 1 月 17 日召開「住宅計畫及財務計畫(112 至 115 年)」(草案)機關研商會議，會後將循程序報行政院核定。

內政部住宅審議會第 12 次會議簽到簿

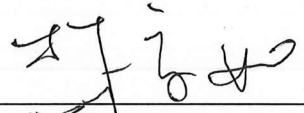
時 間：111 年 12 月 20 日(星期二)下午 2 時 30 分

地 點：營建署 1 樓 107 會議室

主 席：花召集人敬群

吳欣竹

記 錄：施怡君

出席人員	簽到處
江 委 員 穎 慧	(請假)
李 委 員 玉 華	(請假)
李 委 員 君 如	(請假)
杜 委 員 功 仁	
林 委 員 育 如	
曹 委 員 儉	
許 委 員 皓 香	(請假)
蔡 委 員 一 正	
鄭 委 員 力 軒	(請假)
謝 委 員 文 泰	(請假)
蘇 委 員 瑛 敏	(請假)

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
曹委員慈容	曹慈容		
戴委員群芳		科長	江衍隆
王委員燕琴	王燕琴		
陳委員智華	陳智華		
谷縱·喀勒芳安委員		副處長	周錫爵
王委員成機		專門委員	鄭志月
吳委員兼 執行秘書欣修	吳欣修		
陳委員繼鳴	陳繼鳴		

列席人員	簽到處
國防部	
財政部	江正平
教育部	
原住民族委員會	
國家住宅及都市更新中心	陳正清
本部地政司	鄭惠月
統計處	賴鳳亭 黃曉明
警政署	
消防署	詹東坡
建築研究所	王子治 張昭文 劉青峰 張志源
營建署土地組	賴玲 王嘉瑩 賴正修

財務組	柯建珍 黃玉蘭
管理組	陳志銘
國民住宅組	林美桂 張瓊A 施怡君 連偉耀 方錦霞