

內政部住宅審議會第 13 次會議紀錄

壹、時間：112 年 12 月 29 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：國土管理署 1 樓 107 會議室

參、主持人：徐委員燕興代理（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：周韋丞

肆、出席人員：（詳後附簽到簿）

伍、發言摘要：詳後附錄

陸、確認事項

一、本部住宅審議會第 12 次會議於 111 年 12 月 20 日召開，共有 12 位委員出席，其辦理情形報請公鑒。

決定：洽悉。

二、112 年度本部住宅審議會委員名冊及 113 年度預定會議日程，報請公鑒。

決定：洽悉。

柒、報告事項

第 1 案：社會住宅（含包租代管）、租金補貼住宅政策 112 年執行狀況報告，報請公鑒。

決定：洽悉。

第 2 案：「中產以下自用住宅貸款戶支持專案」執行狀況報告，報請公鑒。

決定：洽悉。

捌、散會（下午 12 時 15 分）

附錄——委員與相關機關發言重點摘要（依發言順序）

徐委員燕興（代理主席）

住宅議題是近年各界關注的政策焦點，感謝各位委員持續在各界提供專業意見與監督，今天也請各位委員多多給予指教。

國土管理署（住宅發展組歐組長正興）

- 一、在簡報中我們彙整了各地方政府住宅審議會歷次會議討論議題，當中不乏住宅政策計畫、社宅個案租金水準及青創計畫的推動，今年在本部政策推展過程中，由於較少提案，故本次為中央住宅審議會今年度首次召開會議。
- 二、未來希望可以在特定政策或專案推動前，透過本會有一個完整的諮詢與研商，藉此讓本會達到區域計畫委員會、都市計畫委員會的規格水準。
- 三、接下來將進行本組在今年推動的住宅政策的成果分享，包括直接興建社會住宅、社會住宅包租代管及三百億元中央擴大租金補貼。
- 四、另外待會也會分享本組依據疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例辦理的「中產以下自用住宅貸款支持專案」執行成果。過去住宅政策通常針對租屋族給予協助，透過該專案也納入了貸款戶的協助，進行全齡且全面的照顧。

林委員育如

簡報第 7 頁所提及中央、直轄市及縣（市）住宅審議會權責架構圖並未提及國家住宅及都市更新中心，由於近幾年住都中心也對於直接興建社宅、社宅包租代管有一定程度的推動協助，想請教中心在這些政策推動的角色及定位，內政部與中心的合作模式為何？

國土管理署（住宅發展組歐組長正興）

國家住宅及都市更新中心是以特定條例來設置的，主要辦理社會住宅興辦及都市更新業務。流程是由內政部進行政策研擬後，指示中心來辦理執行面的業務，其中社宅興辦就包括後續的

規劃設計、工程發包及營運管理等等。

賴委員美蓉

- 一、社會住宅興辦牽涉到三個重要的環節，包括土地取得、用地變更以及土地使用管制。我在參與地方都市計畫委員會就時常碰到這三個環節的問題，在審議中時常無法確認社宅設計配置，建議國家住都中心可以在申請相關審議時檢附基本資料。
- 二、偶有遇到即便是專家學者，仍然對於社會住宅有負面印象，建議貴部不應只是與基地附近居民溝通，應加強普羅大眾政策行銷。
- 三、在土地取得環節，中央興辦社宅時仍以國有土地為主，惟因土地資源有限，建議研商未來與地方政府合作，使用市有土地的合作模式。
- 四、想請教簡報中的直接興建社宅達成數是指完工數還是開工數，以及租金補貼的對象是針對房東或房客。

江委員穎慧

- 一、貴部執行這些政策有大量的成本投入，部分外界學者會認為本政策僅造成政府沉重財政負擔，又影響房市，並無效益可言。但從一些國外的研究得知，這些居住政策創造了就業機會並帶來經濟成長，建議未來貴部提供這些社宅執行成效時，除了戶數的成果分享外，應納入相關經濟成長指標。
- 二、建議貴部除了進行社宅推動先期評估外，也能進行推動後的經濟效益評估。

張委員智元

- 一、社會住宅的戶數量逐漸推升，不管是興辦主體（甲方）以及物業管理單位（乙方），均可能即將面臨人力缺乏問題。由於物業管理是一個勞力密集且目前正在萎縮的產業，且管理社宅的效益又較一般社區低，建議貴部要及早研訂因應措施。
- 二、建議貴部多加研議外部機構協力興辦社宅的模式，規劃多元

財源籌措的方案，例如請其他部會或民間團體來進行參建分回，相關法源配套應進行修訂。

- 三、未來將有中央與地方政府各自興辦的社宅位於一個縣市境內，建議貴部應儘速研議共同標準，避免一市兩制。
- 四、建議貴部應研議高齡化社會後社會住宅的相關配套措施，例如 65 歲以上長者的租約延長等等。
- 五、中央、地方社宅除了管理標準一市兩制的問題外，還有產權或管理權競合問題，各自興辦的社宅無論是管理業務或是財務層面，財務平衡或永續性必須仔細研議評估。
- 六、建議社宅要協調衛福部相關人員進駐，例如前陣子廣慈社宅發生的社會案件就需要有社福人員協助，不能讓物業管理人員還要負擔社會問題。
- 七、建議貴部社宅經營特色要及早定調，另外像是容積獎勵分回的零星戶社宅，建議管理機制考量不與整批社宅的標準相同，營運成本會較高。
- 八、針對社宅興辦多元用地取得方式的修法，有助於社會住宅的政策的持續推動，本人非常支持。

李委員玉華

- 一、考量未來各地中央、地方社宅持續興辦，一定會遇到一市兩制的問題，想請教目前為止中央與地方有哪些合作的機制？目前的進展是什麼？
- 二、針對簡報第 14 頁有統計住宅法規定的各個身分的社會住宅住戶，建議居住資格是否能定期檢視或修訂，納入更多需要協助的民眾，例如新住民等等。
- 三、簡報第 19 頁有提及，中央興辦社宅會與各地的社福單位作聯繫，規劃在社宅中納入社福設施，但實際上可能會很難協調，請衛福部應協助進行溝通。
- 四、建議社宅全齡通用設計應拓展於整體社區規劃，並非侷限於建築內部，例如救護車空間、送餐等社區友善設施等。

五、請提供包租代管、租金補貼針對弱勢對象服務比率的資料。

曹委員儉

一、請提供包租代管各縣市的詳細數據。

二、想確認租金補貼政策，是否真正有讓需要的弱勢（例如身障者、老人）受到協助。

林委員育如

一、建議中央各部門與地方政府要有更多溝通與合作的平臺，雖然會因此聽到批評，但才能促成進步。

二、在今年的租金補貼政策中，納入了地方審查的環節，看似可以加速審理，但實務上民眾可能會遇到中央、地方互相溝通不足，推諉卸責，導致申請過了 3 個月以上都沒有領到補貼的情況。建議要再研議相關聯繫管道，讓好的政策有更好的推動過程。

三、租金補貼政策原訂目標 50 萬戶，但就目前資料來看申請戶數已突破該目標，想確認未來是否能讓逾 50 萬戶的民眾繼續申請並領取。

谷縱·喀勒芳安委員（代理人原民會公共建設處劉處長維哲）

一、簡報第 20 頁有提及，社宅中規劃布建社福設施，本會在明年度規劃在都會區設置原住民居會所，想請教是否能有合作的可能。

二、目前有 3 處地方政府原民局刻正規劃興辦原住民專屬社宅，惟各地方政府不願如興辦一般社宅相同，向銀行融資取得資金，認為資金應由中央全額補助。

戴委員群芳

近年住宅基金辦理社會住宅興辦計畫、300 億元中央擴大租金補貼專案計畫等，所需經費龐大（113 年度預算約 400 億元），而該基金財源高度仰賴國庫，又將小犬颱風臺東縣蘭嶼鄉住宅修繕補助、學生租金補貼等納由該基金支應，恐排擠原辦理住宅業務，建請貴部妥作住宅業務定位，就類此非住宅基金業務，宜納入其

他部會或民間團體資源（如賑災基金會）辦理，並配合主要業務推動妥作基金財務規劃，以及擲節各計畫行政支出。

曹委員慈容

- 一、建請瞭解承辦業務執行情形，加強各項業務推動資訊化，並請組改後已正式編組的資訊單位協助業務單位檢視。
- 二、如社宅用地取得已定調須納入都更容積獎勵回饋，應儘速進行修法配套，並及時於規劃階段提供意見，以利降低興建或管理成本。

徐委員燕興（代理主席）

非常感謝各位委員的指教，各位委員預測台灣住宅政策接下來要面對的問題，我也非常認同，例如針對社會住宅的物業管理，的確需要提前規劃人力。接著有些詢問數據的部分，再請業務單位協助回應。

國土管理署（住宅發展組歐組長正興）

- 一、依據行政院 106 年核定的社宅興辦計畫，本署直接興建社宅達成數，皆以發包數為計算基準。
- 二、租金補貼的部分本署是針對房客來補貼，但針對房東則有提出「公益出租人」的相關租稅優惠，包括地價稅、房屋稅及所得稅。
- 三、中央與地方的合作，目前本署是透過「社會住宅營運管理聯繫大平臺」的合作模式，預先討論營運管理的部分，未來也會持續精進相關合作機制。
- 四、中央社宅陸續完工後，即將進入營運管理階段，接下來也預計透過本審議會來進行相關評鑑或研商機制，精進本部住宅政策。
- 五、針對物業管理人力不足的問題，未來社宅廣設於各縣市，是否皆由中央政府來進行管理，或是委託地方政府管理，以及容積獎勵分回的零星社宅戶是否仍應依一般社宅管理水準來辦理，都將依委員建議再進行研議。

- 六、對於高齡化社會的社宅政策因應，本署認定社會住宅定位並非為社福設施，有關高齡者居住期限延長的議題，後續應由長照或其他社福相關機構來處理。
- 七、針對地方與中央社宅的一市兩制問題，包括租金、營運管理制度等等，本署除了透過「社會住宅營運管理聯繫大平臺」來研商管理制度的共同模式外，本署正研擬社宅分級租金制度原則草案，不論中央或地方社宅的租金，未來都能依據此原則來訂定租金水準。
- 八、有關社宅申請資格應納入外國人部分，涉及住宅法修法，建議新住民得以本國人配偶作為申請人。
- 九、針對社宅納入社福設施的部分，係透過本署城鄉發展分署召開先期規劃會議時，邀請當地地方政府來共同評估並研議納入。
- 十、有關社會住宅包租代管、租金補貼提供弱勢族群的協助數據，將再提供給委員參考。
- 十一、本署針對租金補貼已開發完整的審查與申請系統，執行困難主要在於本署直接面對全部 55 萬戶申請戶，請各界體諒。另有關租金補貼經費可能不足部分，先前已確認行政院有預算補足的宣示，後續仍會適時進行相關報院核示之行政程序。
- 十二、針對住宅基金部分，本署另有定期召開營建建設基金管理會，在會上本署已多次表達，住宅基金得因應政策需要支應相關居住協助所需經費，惟長期協助仍應回歸各部會基於業務權責，自行編列相關預算支應。
- 十三、有關中產以下房貸支持金專案，本署預計在農曆年前完成所有案件的審查與核撥並結案。

內政部住宅審議會第 13 次會議簽到簿

時 間：112 年 12 月 29 日（星期五）上午 9 時 30 分

地 點：國土管理署 1 樓 107 會議室

主 席：花副召集人敬群（請假）

（徐委員燕興代理）

徐燕興

記 錄：周韋丞

出席人員	簽到處
曹 委 員 儉	曹儉
李 委 員 玉 華	李雲華
江 委 員 穎 慧	江穎慧
蘇 委 員 瑛 敏	（請假）
林 委 員 育 如	林育如
杜 委 員 功 仁	
張 委 員 智 元	張智元
賴 委 員 美 蓉	賴美蓉
李 委 員 君 如	（請假）
謝 委 員 文 泰	（請假）
戴 委 員 嘉 惠	（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	戴群芳		
王委員燕琴	王燕琴		
陳委員智華	陳智華		
谷縱·喀勒芳安委員		處長	劉紹明
王委員成機		專門委員	何則達
吳委員兼 執行秘書欣修			

列席人員	簽到處
國土管理署住宅發展組	歐正興
國土管理署住宅發展組 政策計畫科	陳冠儒
國土管理署住宅發展組 補貼福利科	車偉耀
國土管理署住宅發展組 租屋服務科	朱瑞玲
國土管理署住宅發展組 資產管理科	游瑞芳
	葉政宏