

內政部住宅審議會第 2 次會議議程

壹、報告事項

- 第 1 案：確認上次(第 1 次)會議紀錄。.....3
- 第 2 案：內政部住宅審議會之功能、機制及職責報告案，報請公鑒。(報告單位：營建署國民住宅組).....9
- 第 3 案：住宅法規定應辦理事項、住宅計畫執行事項及辦理情形報告案，報請公鑒。(報告單位：營建署國民住宅組)15
- 第 4 案：本部社會住宅政策推動原則、構想及中央協助機制與功能報告案，報請公鑒。(報告單位：營建署國民住宅組)27
- 第 5 案：林口世大運選手村社會住宅後續管理營運方式報告案，報請公鑒。(報告單位：國家住宅及都市更新中心籌備處)43

貳、討論事項

- 第 1 案：林口世大運選手村社會住宅出租弱勢比率、戶數分配、區位分布案，提請討論。(提案單位：營建署管理組)59
- 第 2 案：林口世大運選手村社會住宅租金規劃案，提請討論。(提案單位：營建署財務組)63
- 第 3 案：本部住宅審議會彭委員揚凱、呂委員秉怡提案，提請討論。.....73
- (一) 整體住宅政策實施方案(報告單位：營建署國民住宅組)
- (二) 可負擔租金計算基準(報告單位：營建署國民住宅組)
- (三) 基本居住水準(報告單位：營建署管理組)
- (四) 住宅資訊(報告單位：營建署土地組)
- (五) 住宅租賃發展計劃(報告單位：營建署土地組)

參、臨時動議

肆、散會

報 告 事 項

第 1 案

確認上次(107 年第 1 次)會議紀錄，報請公鑒。

(附件 1)

附件 1

報告事項

第 1 案：確認上次(107 年第 1 次)會議紀錄，報請公鑒。

說明

- 一、依據本部住宅審議會第 1 次會議紀錄辦理。
- 二、確認上次(107 年第 1 次)會議紀錄(詳附件 1-1，P6~7)。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

附件 1-1

「內政部住宅審議會」107 年第 1 次會議紀錄

壹、時間：107 年 3 月 6 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：本部營建署 6 樓 601 會議室

參、主持人：葉召集人俊榮

花政務次長敬群 代

(依內政部住宅審議會設置辦法第 7 條規定，本會會議由召集人召集，並為會議主席；召集人不克出席會議時，由副召集人代理主席。)

記錄：陳冠儒

肆、出席人員(略，詳後簽到簿)

伍、報告事項

第 1 案：關於 107 年度本部住宅審議會委員遴聘情形，報請公鑒。

決定：洽悉。

第 2 案：為「住宅相關法規」訂(修)法辦理情形，報請公鑒。

決定：洽悉。

第 3 案：為「整體住宅政策」及主要具體措施執行情形，報請公鑒。

決定：洽悉。

陸、臨時動議

一、請營建署於下次審議會議中，進行報告及提案：

(一)報告案

- 1.內政部住宅審議會之機制、功能及職責報告案。
- 2.住宅法規定應辦理事項、住宅計畫執行事項及辦理情形報告案。
- 3.本部社會住宅政策推動原則、構想及中央協助機制與功能報告案。
- 4.林口世大運選手村社會住宅後續管理營運方式報告

案。

(二)討論案

1.林口世大運選手村社會住宅出租弱勢比率、戶數分配、
區位分布討論案。

2.本審議會委員提案討論案。

二、住宅審議會後續以每季開 1 次會為原則，於開會前 1 個月函請委員進行提案，於審議會中進行討論確認優先性，較複雜的提案推派委員或有關機關人員組成專案小組，或先行行政協商研擬意見，如果需要再進行研究，則進行專題研究後，再提審議會討論。

三、請作業單位籌劃於 107 年 3 月底或 4 月初召開第 2 次住宅審議會，並請委員於本週(3 月 11 日)前提供提案。

柒、散會（下午 5 時）。

報 告 事 項

第 2 案

內政部住宅審議會之功能、機制及職責報告案，
報請公鑒。

(附件 2)

附件 2

報告事項

第 2 案：內政部住宅審議會之功能、機制及職責報告案，報請公鑒。(報告單位：營建署國民住宅組)

說明

- 一、有關中央與地方權責部分，按住宅法第 6 條規定，中央與直轄市、縣(市)主管機關為諮詢、審議住宅計畫等事務分別設立其住宅審議會。按住宅法第 5 條規定，本部研擬之政宅政策、住宅計畫及財務計畫，報本部住宅審議會審議後，報行政院核定；直轄市、縣(市)主管機關依住宅法第 5 條規定研擬住宅計畫及財務計畫，於直轄市、縣(市)住宅審議會審議後，報本部備查。中央與直轄市、縣(市)住宅審議會權責架構圖詳如圖 1(詳附件 2-1，P12)。
- 二、有關本會 107 年預定會議日程部分，依據本部住宅審議會第 1 次會議決議每季開會 1 次，經洽本部花政務次長室，本年度規劃於 107 年 6 月 29 日、107 年 9 月 28 日及 107 年 12 月 28 日召開會議(詳附件 2-2，P12)。
- 三、有關本會職責部分，按本會設置辦法第 2 條規定，本會任務為全國性住宅計畫之諮詢及審議、評估社會住宅提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布事項、評鑑社會住宅事務、全國性財務計畫之諮詢事項及其他有關住宅計畫之交議或協調事項，本署彙整實際執行內容(詳如表 2，P13~14)；本會委員擔任本部相關住宅業務委員(詳如表 3，P14)。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

附件 2-1

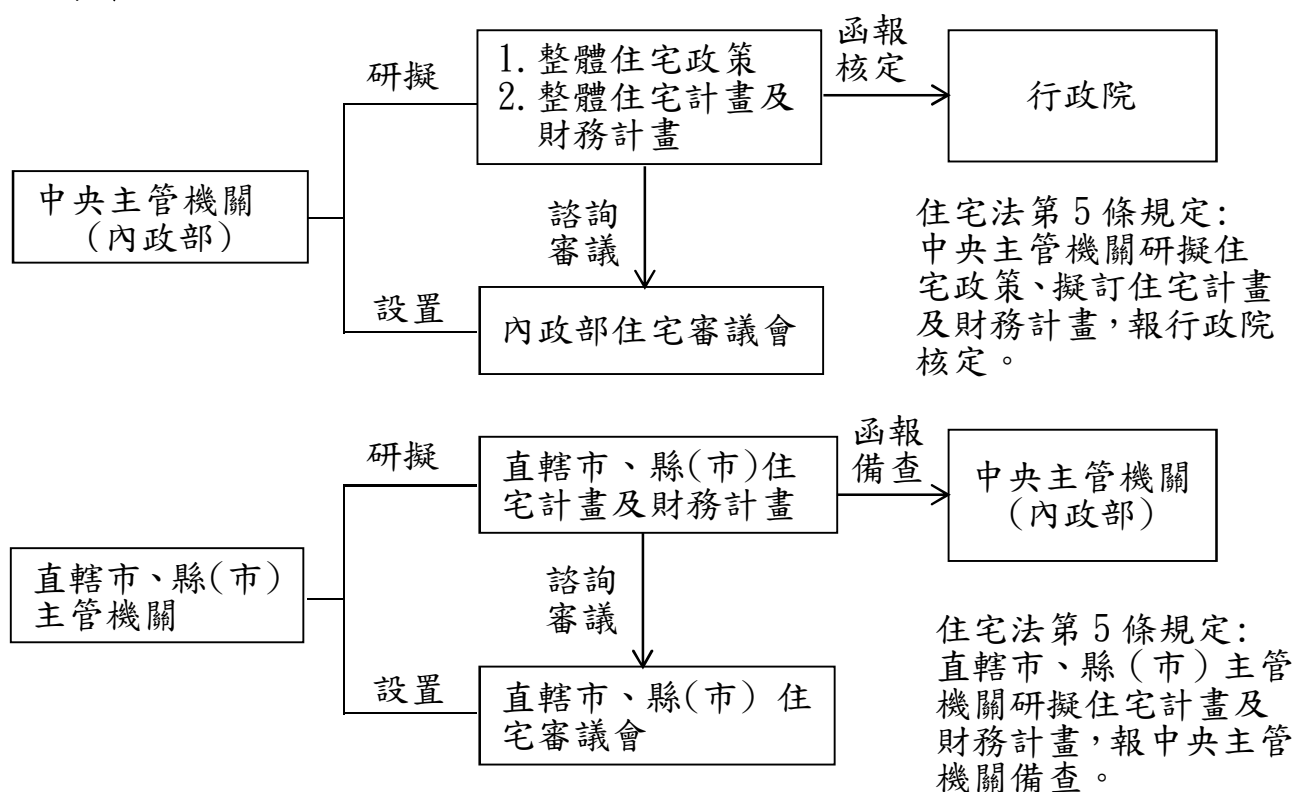


圖 1 中央與直轄市、縣(市)住宅審議會權責架構圖

附件 2-2

表 1 內政部住宅審議會 107 年會議日程表

日期	星期	時間	內政部住宅審議會議	備 註
107/03/06	二	下午 2：30	第 1 次會議	
107/04/03	二	下午 2：30	第 2 次會議	臨時會
107/06/29	五	上午 9：30	第 3 次會議	
107/09/28	五	上午 9：30	第 4 次會議	
107/12/28	五	上午 9：30	第 5 次會議	

附件 2-3

表 2 內政部住宅審議會任務及實際執行內容

法定任務	實際執行內容
全國性住宅計畫(以下簡稱住宅計畫)之諮詢及審議事項	本署業委託台灣物業管理學會研擬「整體住宅計畫及財務計畫」,預定 107 年 8 月 25 日完成後,將邀集相關部會召開研商會議盤點相關具體措施後提大會討論,經審議通過後,報請行政院核定。
評估社會住宅提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布事項	林口世大運選手村社會住宅出租弱勢比率、戶數分配、區位分佈討論案(<u>本次會議討論案第 1 案</u>)
評鑑社會住宅事務	評鑑主管機關委託經營管理社會住宅之受託人(國家住宅與都市更新中心)(每 4 年至少評鑑 1 次)
全國性財務計畫之諮詢事項	本署業委託台灣物業管理學會研擬「整體住宅計畫及財務計畫」,預定 107 年 8 月 25 日完成後,將邀集相關部會召開研商會議盤點相關具體措施後提大會討論,經審議通過後,報請行政院核定。
其他有關住宅計畫之交議或協調事項	其他事項舉例： 1.彭委員及呂委員提案(<u>本次會議討論案第 3 案</u>) (1)整體住宅政策實施方案 (2)可負擔租金計算基準 (3)基本居住水準 (4)住宅資訊

	(5)住宅租賃發展計劃(包含租賃安全機制、租屋權益保障及救濟、租屋資訊、住宅租賃發展政策) 2.機關提案(本次會議報告案第2至5案) (1)內政部住宅審議會之功能、機制及職責報告案 (2)住宅法規定應辦理事項、住宅計畫執行事項及辦理情形報告案 (3)本部社會住宅政策推動原則、構想及中央協助機制與功能報告案 (4)林口世大運選手村社會住宅後續管理營運方式報告案
--	--

表 3 本會委員擔任相關住宅業務委員

作業內容	委員
營建建設基金會管理委員會委員	彭委員建文、花副召集人敬群、吳委員兼執行秘書欣修
「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃委託專業服務案」審查委員	呂委員秉怡、彭委員建文、戴委員嘉惠、曾委員光宗
不動產開發業輔導條例(草案)諮詢小組成員	彭委員建文、謝委員博明、曾委員光宗

報 告 事 項

第 3 案

住宅法規定應辦理事項、住宅計畫執行事項及辦理情形報告案，報請公鑒。

(附件 3)

附件 3

報告事項

第 3 案：住宅法規定應辦理事項、住宅計畫執行事項及辦理情形報告案，報請公鑒。(報告單位：營建署國民住宅組)

說明

- 一、依據本部住宅審議會第 1 次會議紀錄辦理。
- 二、住宅法修正案業於 106 年 1 月 11 日公布施行，本部依規定應新(修)訂或廢止子法，業完成並已發布(詳如表 4, P18)，另住宅法規定應辦理包括研商整體住宅計畫及財務計畫、租金補貼、社會住宅、居住品質及住宅市場事項之執行說明如表 5(詳附件 3-1, P19~22)。
- 三、本部 107 年度執行相關住宅計畫包括社會住宅興辦計畫、社會住宅融資服務平臺方案、106 年度社會住宅包租代管試辦計畫、整合住宅補貼資源實施方案、安家固園計畫(105 年至 110 年)、106 年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫等 6 案，辦理情形如表 6 (詳附件 3-2, P23~25)。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

附件 3-1

表 4 住宅法及子法發布(廢止)表

	法案名稱	發布日期
1	住宅法	106 年 1 月 11 日發布
2	住宅補貼對象一定所得及財產標準	106 年 5 月 31 日發布
3	自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法	106 年 6 月 7 日發布
4	修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法	106 年 6 月 7 日發布
5	住宅法施行細則	106 年 6 月 16 日發布
6	租屋服務事業獎勵及認定辦法	106 年 6 月 22 日發布
7	民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法(財政部會銜本部)	106 年 6 月 26 日發布
8	民間興辦社會住宅申請審查辦法	106 年 6 月 28 日發布
9	政府接管民間興辦社會住宅辦法	106 年 6 月 28 日發布
10	社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法	106 年 6 月 28 日發布
11	住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法	106 年 6 月 29 日發布
12	內政部住宅審議會設置辦法	106 年 6 月 29 日發布
13	住宅基金收支保管及運用辦法	106 年 8 月 1 日發布
14	住宅性能評估實施辦法	106 年 8 月 10 日發布
15	內政部興辦社會住宅出租辦法	106 年 8 月 28 日發布
16	輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法	106 年 8 月 15 日廢止

表 5 住宅法規定應辦事項

項目	應辦事項	辦理情形
總則	1.中央主管機關研擬「整體住宅政策」報行政院核定。 2.中央主管機關研擬「整體住宅計畫及財務計畫」報行政院核定。 3.直轄市主管機關研擬住宅計畫及財務計畫報中央主管機關備查。 4.直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。(住宅法第 5 條)	1.本部「整體住宅政策」(第 1 次修正)行政院 104 年 9 月 14 日核定。 2.本署業委託台灣物業管理學會研擬「整體住宅計畫及財務計畫」，預定 107 年 8 月 25 日完成後，將邀集相關部會召開研商會議盤點相關具體措施，並提審議會討論，於本部住宅審議會通過後，報請行政院核定。 3.臺北市、臺中市、臺南市、苗栗縣、新竹縣、南投縣、嘉義市、嘉義縣、屏東縣、金門縣及連江縣等 11 直轄市、縣(市)提報住宅計畫及財務計畫報部備查，並每季召開進度管考會議，督促尚未提報縣市，儘速辦理。 4.本部營建署業函請各直轄市、縣(市)政府配合辦理，並每半年彙整。
住宅補貼	中央主管機關於 107 年 12 月 22 日前完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立(住宅法第 11 條)	本部業依住宅法第 11 條規定委託研究「租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式」，目前已召開 1 次座談會及期中報告審查會議，預定 107 年 4 月中旬召

		開第 2 次座談會、6 月召開期末報告審查會議，俟受託單位依審查意見修正後提送結案報告，屆時本部會將後續分級補貼額度及執行細節提送住宅審議會，審議通過後再進行法規修正作業，預定自 108 年受理申請案起實施分級補貼制度。
社會住宅	依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者(包租代管)，主管機關得給予入住者租金補助(住宅法第 26 條)	包租代管之經濟或社會弱勢戶給予租金補助，業奉行政院 106 年 3 月 6 日核定納入本部社會住宅興辦計畫。
居住品質	1.中央主管機關訂定基本居住水準。 2.直轄市、縣(市)主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。(住宅法第 40 條)	1.本部於 101 年 12 月 28 日訂定「基本居住水準」。 2.本署 107 年 3 月 19 日函請地方政府積極辦理。
	中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣(市)住宅計畫經費補助之參考。(住宅法第 42 條)	為加速都市危險及老舊建築物重建，提升居住品質，自 106 年起本部與地方政府定期召開都市危險及老舊建築物重建推動聯繫會報，加速推動老屋重建。
	1.新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。 2.屋齡達一定年限之住宅，主	本部於 106 年補助 88 年 12 月 31 日以前興建之既有住宅辦理結構安全性能評估，並於 106 年 7 月 5 日刊登行政

	管機關得酌予補助評估費用。 3.前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。(住宅法第 45 條)	院公報。
住宅 市場	主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。(住宅法第 50 條)	藉著社會住宅之包租代管，鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租適當住宅之市場資訊。本部並於內政部不動產資訊平台建置社會住宅專區提供相關資訊。
	從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。(住宅法第 51 條)	現行部分地方政府已制定不動產開發業管理自治條例，其中已規定應配合提供之資料。
	1.主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。 2.並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。 3 中央主管機關訂定租屋服務事業認定及獎勵辦法。(住宅法第 52 條)	1. 依據 106 年 1 月 11 日修正公布施行前之住宅法第 44 條規定，本部於 103 年 7 月 3 日檢陳住宅租賃發展政策及中長期計畫報請行政院核定，同年 8 月 26 日奉行政院核示，上開政策及計畫一併納入住宅政策及住宅計畫及財務計畫中規劃辦理，以避免住宅相關政策及計畫疊床架屋」，合先敘明。

		2. 本案已併入本署委託台灣物業管理學會研擬之「整體住宅計畫及財務計畫」辦理，預定 107 年 8 月 25 日完成後，將邀集相關部會召開研商會議盤點相關具體措施，提報本部住宅審議會通過後，報請行政院核定。 3. 另有關租賃相關制度、專業服務及提供媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，目前本部推動之社會住宅包租代管已建立上述相關機制；另後續配合「租賃住宅市場發展及管理條例」(107 年 6 月 27 日施行)及其相關子法等訂定，逐步建立長期包租代管專業服務制度後，透過檢討包租代管及該租賃條例等相關法令執行成效後，滾動修正政策方向及研擬相關計畫，俾利維護人民居住權益，提升經濟或社會弱勢租賃住宅之品質。 4. 本部於 106 年 6 月 22 日訂定「租屋服務事業認定及獎勵辦法」。
--	--	---

附件 3-2

表 6 本部 107 年度執行相關住宅計畫及辦理情形

	住宅計畫	辦理情形
1	社會住宅興辦計畫	本計畫於 106 年 3 月 6 日奉行政院核定，目前社會住宅興辦成效達 22,130 戶(興建中+已完工+105 年以前完工出租)，第一階段直接興建 4 萬戶目標達成率為 55.3%。107 年下半年開始，本部將檢視興辦不足地區，做為第二階段規劃重點，針對第二階段興辦能量不足的地方政府，規劃由本部「國家住宅及都市更新中心」協助其辦理。
2	社會住宅融資服務平臺方案	本方案於 106 年 3 月 13 日奉行政院核定，地方政府 107 年度興辦社會住宅融資需求已徵詢本國銀行之貸款意願，經彙整報價製作利率排序表提供地方政府，俟地方政府以函文方式提出申請，即能辦理媒合作業；目前已受理連江縣政府申請，刻正依程序辦理中。
3	106 年度社會住宅包租代管試辦計畫	本計畫於 106 年 4 月 18 日奉行政院核定，106 年度社會住宅包租代管試辦計畫 6 直轄市於 107 年 1 月完成招商並開辦 1 萬戶，截至 107 年 3 月 14 日止，已媒合 131 戶。
4	整合住宅補貼資源實施方案	本方案於 106 年 3 月 30 日奉行政院核定，為增加 107 年度租金補貼計畫戶數及經費，本部已於 107 年 1 月 26 日將整合住宅補貼資源實施方案修正草案函報行政院，截至 107 年 3 月 16 日止，尚未獲核定。

		107 年住宅補貼預定於 6 月辦理公告、7 至 8 月間受理申請。預計辦理租金補貼 6 萬 5,963 戶、自購住宅貸款利息補貼 4,000 戶、修繕住宅貸款利息補貼 2,000 戶。
5	安家固園計畫(105 年至 110 年)	1.105 年因應 0206 臺南震災，行政院核定「安家固園計畫」推動補助 88 年 12 月 31 日前取得建造執照之私有老舊合法建築物辦理耐震能力評估至 106 年 12 月 31 日止。 2.補助地方政府針對 88 年 12 月 31 日以前取得建照之私有住宅，由政府依法指定的評估機構辦理耐震能力評估，申請初步評估者總樓地板面積未滿 3,000 平方公尺每件補助新臺幣 6,000 元，3,000 平方公尺以上（含）每幢(棟)補助新臺幣 8,000 元，採全額補助，老舊公寓大廈經初步評估有安全疑慮者，得進一步申請詳細評估之補助，補助比例上限為詳細評估總費用的 45%，且不超過 60 萬元為限(105 年補助為 30 萬元)。 3.105 至 106 年總計受理初評 7775 件，詳評 14 件。
6	106 年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫	1.依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」規定，本部於 105 年 11 月 30 日函頒「106 年度原有住宅無障礙設施改善先期計畫」，補助 8 個各直轄市及縣（市）政府辦理原有住宅公寓大廈增設升降設備及無障礙設施改善。 2.106 年先期計畫補助 8 個地方政府

		辦理 7 件原有住宅公寓大廈五層以下住宅共用部分改善無障礙設施及增設昇降設備，補助所需費用 45% 且以新臺幣 116 萬元為上限；及補助原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施 18 件，補助所需費用 45% 且以新臺幣 26 萬元為上限。截至 106 年底僅新北市政府受理 3 件並核發補助核准函。
--	--	---

報 告 事 項

第 4 案

本部社會住宅政策推動原則、構想及中央協助機制與功能報告案，報請公鑒。

(附件 4)

附件 4

報告事項

第 4 案：本部社會住宅政策推動原則、構想及中央協助機制與功能報告案，報請公鑒。(報告單位：營建署國民住宅組、土地組)

說明

- 一、目前我國「只租不售」的社會住宅約有 9,773 戶，佔全國住宅總量之 1.1%，遠低於其他國家社會住宅比例，依國際經驗，社會住宅占住宅存量 5% 是低標。我國社會住宅政策剛起步，以 2.5% 為 8 年(106 至 113 年)目標，以 105 年全國住宅存量約 840 萬計算，簡化為 20 萬。
- 二、依據行政院 106 年 3 月 6 日核定本部陳報之「社會住宅興辦計畫」，將以興建 12 萬戶及包租代管民間空餘屋 8 萬戶來達成 8 年 20 萬戶社會住宅目標。中期目標至民國 109 年達成直接興建約 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計約 8 萬戶；長期目標預計至民國 113 年達成 20 萬戶社會住宅的供給量。上開計畫執行策略包含協助地方政府取得土地、成立社會住宅融資服務平臺、推動包租代管、補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、融資利息及非自償性經費、以都市計畫方式多元取得社會住宅資源、成立專責機構、建立中央與地方政府合作關係、行銷宣導、建置社會福利輸送機制(衛福部)及研訂社會住宅興建管理作業參考原則，目前社會住宅直接興建部分興辦成效達 22,130 戶(興建中+已完工+105 年以前完工出租)，第一階段直接興建 4 萬戶目標達成率為 55.3%(詳附件 4-1，P.31~39)。
- 三、為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋、鼓勵民眾釋出空

屋，及減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔、以活化利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式提供給所得較低家庭、弱勢對象及就業就學有居住需求者之租屋協助；行政院 106 年 4 月 18 日核定 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫，預計 6 直轄市辦理 1 萬戶(包租及代管各 5 千戶)，執行 3 年總經費約 22.8 億元，6 直轄市政府已於 107 年 1 月完成開辦作業，截至 107 年 3 月 14 日止已媒合 131 件(詳附件 4-2，P.40~42)。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

附件 4-1 直接興建社會住宅政策

一、背景說明

當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求遭受困難。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。此外，健全租屋市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。

二、推動構想

目前我國「只租不售」的社會住宅約有 9,773 戶，佔全國住宅總量之 1.1%，遠低於其他國家社會住宅比例(荷蘭 34%、香港 29%、英國 20%、丹麥 19%、瑞典 18%、德國 16%、歐盟平均 14%、新加坡 8.7%、美國 6.2%、日本 6.1%)。

依國際經驗，社會住宅占住宅存量 5% 是低標。我國社會住宅政策剛起步，以 2.5% 為 8 年(106 至 113 年)目標，以 105 年全國住宅存量約 840 萬計算，簡化為 20 萬。 $(840,000 \times 2.5\% = 210,000)$

為達成 8 年 20 萬戶社會住宅目標，本部「社會住宅興辦計畫」於 106 年 3 月 6 日奉行政院核定，自 106 年至 113 年止，規劃以直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶及容積獎勵補充的方式辦理。以各直轄市、縣市政府為興辦主體，中央將成立「行政法人國家住宅及都市更新中心」，協助能量不足的縣市政府進行社會住宅規劃、興建及管理。中期目標至民國 109 年達成直接興建 4 萬戶(包含既有 7,281 戶+地方政府提報目標戶數)及包租代管 4 萬戶，合計約 8 萬戶；長期目標預計至民國 113 年達

成政府直接興建 12 萬戶（含中期目標 4 萬戶）及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶。

三、中央協助機制與功能

(一)協助地方政府取得土地

為協助降低地方政府取得土地的財務壓力，透過住宅法修法，屬特種基金之國有非公用土地，得辦理長期租用。去(106)年已協助臺中市租用 4 處土地，市府節省約 9.5 億元的經費，後續將持續協助各地方政府與土地管理機關溝通。此外，本部亦透過警政署、消防署、中華電信股份有限公司及其他國營事業(如台電、台水、中油及台糖公司)，協助盤點閒置土地資源，規劃以都市更新的方式來活化土地資源以興建社會住宅，是一種雙贏的合作模式。

(二)成立社會住宅融資服務平臺

為協助地方政府籌措興辦社會住宅資金，規劃成立社會住宅融資服務平臺，協助媒合本國銀行取得較低利率之融資貸款，地方政府 107 年度提報融資需求為 409.55 億元，經向本國銀行詢價計有 7 家銀行報價或表明承貸意願，已提供利率排序表予地方政府及參與銀行，刻正辦理融資利率比價及依地方政府申請媒合銀行。

(三)推動包租代管

為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋，由政府承租民間的閒置住宅，轉租給一定所得以下且為住宅法所訂定資格之弱勢民眾，增加政府住宅政策供給面資源，達成協助弱勢民眾於租賃市場中承租安全、合法住宅，進而推動社會住宅，減輕地方政府興建社會住宅負擔，並健全住宅租賃市場。

(四)補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費

為提高現有資源效益並協助地方政府減輕財務負擔，本部積極爭取預算補助地方政府興辦社會住宅興建

及修繕期間融資利息，及營運期間非自償性經費。在興建期間，地方政府還沒有租金收入，中央會全額補助融資利息；在營運期間，地方政府如有自償率不足情形時，中央也將依照合理的財務模式給予補助。

(五)補助地方政府社會住宅先期規劃費

為協助並鼓勵地方政府及早辦理興辦計畫之規劃，本計畫前六年納入補助地方政府興建社會住宅之先期規劃費，由各直轄市、縣（市）政府勘選合適地點後，提案向本部營建署爭取補助。

(六)以都市計畫方式多元取得社會住宅資源

為鼓勵私部門參與興建社會住宅，本部研擬以容積獎勵方式，包括建築基地興建捐贈社會住宅，提高容積獎勵上限或增加提供社會住宅之容積獎勵項目，後續將研議修正都市計畫相關規定。

(七)成立專責機構

中央將成立「行政法人國家住宅及都市更新中心」，以行政法人較具彈性的制度及企業化的經營模式，協助中央處理住宅及都更業務。目前設置條例已於 107 年 2 月 14 日經總統公布施行，籌備處已於 107 年 3 月 7 日成立，刻正辦理本部林口世大運選手村社會住宅的營運管理規劃，未來也將協助能量不足的縣市政府進行社會住宅規劃、興建及管理，加速 8 年內興辦 20 萬戶社會住宅。

(八)建立中央與地方政府合作關係

為建立中央與地方政府合作關係，透過由中央舉辦社會住宅中央與地方共識營及六直轄市輪流每兩個月舉辦一次聯繫會報，以深度瞭解地方政府執行經驗及具體建議，並凝聚各界共識以利社會住宅之推動，內容包含中央社會住宅政策宣導、地方政府執行經驗分享、相關單位意見交流及實際案例參訪。

(九)社會住宅行銷宣導

由中央與直轄市、縣(市)政府合作辦理多媒體行銷宣導，並透過村里幹事協助，向民眾傳達社會住宅是有品質的理念，逐漸調整社會觀感，使民眾認同並覺得住社會住宅是驕傲的。此外，為使民眾即時瞭解政府推動社會住宅辦理情形，本部已架設社會住宅專區網站(網址：pip.moi.gov.tw)，連結中央與直轄市、縣(市)政府各項施政理念、推動進度及宣導廣告等，讓民眾瞭解政府對於社會住宅相當重視與關心。

(十)建置社會福利輸送機制

由衛生福利部督請地方政府依經濟或社會弱勢戶數，評估建置區域型家庭(社會)福利服務中心或分站駐點服務，或由社會福利部門主動與住宅物業管理單位建立支援合作平台，協助經濟或社會弱勢者能夠即時獲得最適切之福利服務。

(十一)研訂社會住宅興建管理作業參考原則

為確保各主管機關新建社會住宅之規劃設計、興建與管理各階段作業品質，並符合民眾對社會住宅品質之期待，刻正辦理「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃」委託案，研訂「社會住宅興建管理作業參考原則」以利各級主管機關興辦之參考。

表 7 主要工作項目與分工表

工作項目	主辦機關	協辦機關
1.協助地方政府取得土地	內政部(營建署國宅組、城鄉分署)	財政部、國防部、直轄市、縣(市)政府
2.成立社會住宅融資服務平臺	內政部(營建署財務組)	財政部、直轄市、縣(市)政府
3.推動包租代管	內政部(營建署土地組)	直轄市、縣(市)政府
4.補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費	內政部(營建署財務組)	直轄市、縣(市)政府
5.補助地方政府社會住宅先期規劃費	內政部(營建署國宅組)	直轄市、縣(市)政府

6.以都市計畫方式多元取得社會住宅資源	內政部(營建署都市計畫組)、六直轄市	直轄市、縣(市)政府(六直轄市除外)
7.成立專責機構	內政部(營建署都市更新組、企劃組、城鄉分署)	行政院人事行政總處、主計總處
8.建立中央與地方政府合作關係	內政部(營建署住宅組)	直轄市、縣(市)政府
9.社會住宅行銷宣導	內政部(營建署住宅組)	衛生福利部、直轄市、縣(市)政府
10.建置社會福利輸送機制	衛生福利部	直轄市、縣(市)政府
11.研訂社會住宅興建管理作業參考原則	內政部(營建署建築工程組)	直轄市、縣(市)政府

四、執行成效

目前社會住宅直接興建部分興辦成效已超越 2 萬戶 (興建中、已完工及 105 年以前完工出租戶數，合計 21,704 戶)，包租代管也已於六直轄市開辦，預計開辦後 1 年達到六直轄市合計 1 萬戶目標。

表 8 105-109 年社會住宅興辦計畫戶數統計(資料日期：107.3.16)

105 年以前完工出租	7,259 戶
規劃中	26,922 戶
興建中	12,357 戶
已完工	2,514 戶
合計	49,052 戶

表 9 105-109 年各直轄市、縣（市）政府社會住宅興辦計畫彙整表

資料時間:107 年 3 月 16 日

縣市別	案 名	預定開 工年度	實際開 工年度	預定完 工年度	實際完 工年度	執行情 形	戶數	合計
臺北市	文山區興隆公共住宅 2 區	-	103	107	-	興建中	526	15,873
	萬華區青年公共住宅	-	105	107	-	興建中	273	
	南港區東明公共住宅基地	-	105	108	-	興建中	700	
	大同區明倫公共住宅	106	106	109	-	興建中	380	
	萬華區青年公宅二期	106	106	109	-	興建中	518	
	文山區木柵段公共住宅基地	106	106	108	-	興建中	119	
	北投區奇岩新社區公共住宅	106	106	108	-	興建中	288	
	內湖區瑞光市場公共住宅基地	106	106	109	-	興建中	389	
	南港區中南段基地	106	106	108	-	興建中	119	
	萬華區莒光段公共住宅基地	106	106	109	-	興建中	201	
	信義區廣慈博愛園區	107	107	110	-	興建中	1,520	
	南港區小彎公共住宅基地	107	107	109	-	興建中	341	
	萬華區福星公共住宅	107	-	110	-	規劃中	255	
	文山區景美運動公園南側第一期公共住宅基地	107	-	109	-	規劃中	92	
	文山區景美女中調車場公共住宅基地	107	-	109	-	規劃中	186	
	文山區華興段基地	107	-	109	-	規劃中	179	
	文山區興隆公共住宅二、三期基地	107	-	110	-	規劃中	1,376	
	北投區北士科機 1 基地	107	-	110	-	規劃中	362	
	中山區培英基地	107	-	110	-	規劃中	96	
	中山區錦州街基地	107	-	111	-	規劃中	440	
	信義區六張犁營區(A、B 街廓)基地	107	-	110	-	規劃中	709	
	信義區三興段基地	107	-	109	-	規劃中	560	
	信義區六張犁營區(D、E 基地)	107	-	111	-	規劃中	1,113	
	內湖區舊宗段基地	107	-	110	-	規劃中	97	
	內湖區河濱高中基地	107	-	110	-	規劃中	520	
	大同區大橋頭聯開宅	107	-	規劃中	-	規劃中	47	
	南港區經貿段土地	107	-	110	-	規劃中	174	
	南港區南港機廠	107	-	111	-	規劃中	1,520	
	南港區台電中心倉庫	107	-	111	-	規劃中	500	
	士林區福順段土地	107	-	110	-	規劃中	266	
	士林區華榮市場都更案	規劃中	-	規劃中	-	規劃中	190	
	北投區北士科專案宅	規劃中	-	規劃中	-	規劃中	138	
	大安區華光社區回饋基地	規劃中	-	規劃中	-	規劃中	662	
	信義區犁和斷都更案基地	規劃中	-	規劃中	-	規劃中	80	

縣市別	案名	預定開工年度	實際開工年度	預定完工年度	實際完工年度	執行情形	戶數	合計
	文山區景美運動公園南側二期基地	規劃中	-	規劃中	-	規劃中	129	
	文山區樟新基地	規劃中	-	規劃中	-	規劃中	89	
	中正區南海段都更案基地	規劃中	-	規劃中	-	規劃中	212	
	松山區健康公共住宅	-	103	106	106	已完工	507	
新北市	林口世大運選手村社會住宅	-	103	107	-	興建中 (內政部)	3,408	9,815 (含內政部 3,408)
	板橋府中青年社會住宅	-	104	107	-	興建中	72	
	新店中央新村北側青年社會住宅	-	106	108	-	興建中	1,070	
	永和中正橋派出所及青年社會住宅	106	106	108	-	興建中	70	
	三峽國光青年社會住宅	107	-	108	-	規劃中	241	
	新店明德青年社會住宅	108	-	110	-	規劃中	203	
	新店民安段青年社會住宅	108	-	110	-	規劃中	206	
	土城員和青年社會住宅	107	-	110	-	規劃中	540	
	土城永和段青年社會住宅	108	-	110	-	規劃中	72	
	土城大安段青年社會住宅	108	-	110	-	規劃中	117	
	三重五谷王段青年社會住宅	107	-	109	-	規劃中	13	
	五股芳洲段青年社會住宅	107	-	109	-	規劃中	21	
	泰山中山段青年社會住宅	108	-	111	-	規劃中	210	
	中和安邦段青年社會住宅	108	-	111	-	規劃中	690	
	永和雙和青年社會住宅	108	-	110	-	規劃中	50	
	三峽國光段青年社會住宅(二期)	108	-	111	-	規劃中	1,105	
	中和、三重三處青年社會住宅	-	102	-	106	已完工	1,143	
	永和秀朗派出所及青年社會住宅	-	104	106	106	已完工	36	
	三峽臺北大學安置住宅配餘屋轉作社會住宅	-	102	-	106	已完工	26	
	新莊新豐青年社會住宅	-	103	106	106	已完工	76	
	浮洲合宜住宅出租單元	-	100	106	107	已完工	446	

縣市別	案名	預定開工年度	實際開工年度	預定完工年度	實際完工年度	執行情形	戶數	合計
桃園市	桃園區中路二號公營住宅	-	105	108	-	興建中	214	4,538
	八德區八德一號公營住宅	106	106	109	-	興建中	430	
	八德區八德二號公營住宅	106	106	108	-	興建中	359	
	蘆竹區蘆竹二號公營住宅	107	-	109	-	興建中	426	
	桃園區中路一號公營住宅	107	-	108	-	興建中	184	
	桃園區中路三號公營住宅	107	-	109	-	規劃中	437	
	桃園區中路四號公營住宅	107	-	110	-	規劃中	384	
	八德區八德三號公營住宅	107	-	111	-	規劃中	575	
	中壢區中壢一號公營住宅	107	-	110	-	規劃中	1,044	
	蘆竹區蘆竹一號公營住宅	107	-	108	-	規劃中	120	
	中壢區中興巷警察宿舍	108	-	109	-	規劃中	70	
	桃園區東門停車場	109	-	110	-	規劃中	70	
	機場捷運 A7 合宜住宅出租單元	-	-	-	104	已完工	225	
臺中市	豐原區安康段一期	-	104	107	-	興建中	200	6,745
	大里區光正段一期	-	105	107	-	興建中	201	
	太平區育賢段一期	106	106	109	-	興建中	300	
	南屯區精密機械科技創新園區「勞工住宅」社區	106	106	108	-	興建中	190	
	太平區育賢段二期	107	-	110	-	規劃中	420	
	北屯區北屯段	107	-	109	-	規劃中	220	
	北屯區同榮段	107	-	110	-	規劃中	560	
	北屯區東山段	107	-	110	-	規劃中	330	
	梧棲區三民段	107	-	110	-	規劃中	300	
	東區尚武段	107	-	110	-	規劃中	800	
	東區東勢子段	107	-	110	-	規劃中	100	
	東區練武段	108	-	111	-	規劃中	270	
	北屯區太原段	109	-	112	-	規劃中	1,242	
	大里區光正段二期	108	-	111	-	規劃中	230	
	西屯區惠來厝段	108	-	110	-	規劃中	400	
	豐原區安康段二期	108	-	111	-	規劃中	500	
	豐原區豐原火車站後站都更案	108	-	111	-	規劃中	72	
	太平區永億段	108	-	110	-	規劃中	160	
	太平區育賢段三期	108	-	111	-	規劃中	250	
臺南市	東區閒置公有房舍轉型社會住宅	107	-	108	-	規劃中	100	680
	北區小東路北側基地公營住宅先期規劃案	107	-	110	-	規劃中	150	
	東區平實營區更新案	108	-	111	-	規劃中	300	
	永康區精忠二村更新案	109	-	112	-	規劃中	80	
	北區自強新村更新案	109	-	112	-	規劃中	50	
高雄市	苓雅區機 11 公共出租住宅	107	-	110	-	規劃中	300	355
	鳳山區五甲國宅公共出租住宅	-	105	-	106	已完工	55	

縣市別	案 名	預定開 工年度	實際開 工年度	預定完 工年度	實際完 工年度	執行情 形	戶數	合計
新竹市	新竹市親仁段都市更新	107	-	110	-	規劃中	30	1,092
	新竹市聚吉段公共住宅	108	-	110	-	規劃中	120	
	新竹市和平段公共住宅	108	-	110	-	規劃中	82	
	北區崙子段 2066-3 地號等 11 筆土地都市更新	108	-	111	-	規劃中	30	
	北區崙子段 2059 地號等 8 筆土地都市更新	108	-	112	-	規劃中	30	
	新竹市光復段公共住宅	109	-	112	-	規劃中	800	
基隆市	基隆市興辦安樂區西定段社會住宅	108	-	109	-	規劃中	20	20
苗栗縣	高鐵周邊社會住宅計畫(後龍鎮龍椅段、龍富段)	108	-	110	-	規劃中	200	860
	高鐵周邊社會住宅計畫(郵政用地)	108	-	110	-	規劃中	44	
	衛生局及動防所舊有辦公廳舍用地	108	-	110	-	規劃中	116	
	高鐵特定區內污水用地	108	-	110	-	規劃中	500	
南投縣	南投市藍田街宿舍(第一期)	109	-	111	-	規劃中	50	108
	南投市藍田街宿舍(第二期)	111	-	113	-	規劃中	58	
花蓮縣	仁愛新城(仁禮段)	109	-	110	-	規劃中	272	1,572
	前花蓮菸葉廠(仁義段)	109	-	110	-	規劃中	1,300	
臺東縣	安居家園	-	106	107	-	興建中	43	43
金門縣	金門縣尚義社會住宅興建案(金湖鎮)	108	-	110	-	規劃中	72	72
連江縣	南竿鄉仁愛段社會住宅	107	-	111	-	規劃中	20	20
總 計							41,793	

附件 4-2

表 10 社會住宅包租代管辦理方式

	包租	代管
計畫目標	5,000 戶	5,000 戶
辦理方式	由租屋服務事業業者當二房東及管理。	政府委託業者，協助媒合房東房客簽約及代管。
辦理縣市及戶數	臺北市 1,100 戶、新北市 900 戶、臺中市 800 戶、桃園市 1,200 戶、臺南市、高雄市 600 戶，合計 5,200 戶。	臺北市 1,100 戶、新北市 900 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、桃園市 400、高雄市 200 戶，合計 4,000 戶。
	※新北市後續擴充 400 戶、高雄市後續擴充 400 戶	
租金訂定	以市價 8 折向房東租屋，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。	房東以市價 9 折出租，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。
房客資格	一定所得以下，且符合各縣市所訂資格者。	
房東資格	出租住宅之建築物所有權狀影本等相關文件及主要用途登記含有「住」等相關字樣。	
經費籌措	由中央全額補助經費，辦理主體為各直轄市政府。	

表 11 租稅優惠、補助經費及對象

類型 項目			包租	代管
房東	租稅優惠	所得稅	免稅額 10,000 元/月/屋	
			必要損耗及費用減除率 60%(現行規定 43%)	
		房屋稅/地價稅	授權地方政府訂定減免規定	
	政府補助	居家安全險	3,500 元/年/處	無

		公證費	無	3,000 元/次
		修繕費	10,000 元/年	10,000 元/年
		代墊租金	無	3 個月租金為上限 (1 次為限)
業者	租稅優惠	營業稅	免徵 (服務費用：開發/媒合費、包管/代管費)	
	政府補助	開發/媒合費	1.5 個(簽約)月租金/件	1 個(簽約)月租金/件
		包管/代管費	25%(簽約)月租金/月	一般戶：10% (簽約)月租金/月 弱勢戶：20% (簽約)月租金/月
房客	政府補助	租金補助	➤ 一般戶：8 折承租 ➤ 第 1 類弱勢戶：7 折承租 ➤ 第 2 類弱勢戶：5 折承租	➤ 一般戶：9 折承租 ➤ 第 1 類弱勢戶：7 折承租 ➤ 第 2 類弱勢戶：5 折承租
		公證費	3,000 元/次	無

貳、社會住宅包租代管中央協助機制及直轄市政府推動進度

表 12 中央協助機制

推動項目	辦理內容
住宅法 (稅制優惠)	§22.1：授權地方政府有關地價稅、房屋稅得予適當減免。
	§22.3：租屋服務事業之租屋服務費用免徵營業稅。
	§23.2：房東每月租金收入 1 萬元以下免納綜合所得稅，超過部分之必要費用減除率為 60%。
租屋服務事業認定及獎勵辦法	106 年 6 月 22 日發布實施
行政指導或協助措施	訂定執行作業參考事項： 已訂定「租賃契約書範本」、「租金訂定原則」、「租屋服務事業資格認定申請書範本」、「租屋服務事業

推動項目	辦理內容
	資格認定申請授權書」及「租屋服務事業認定函範本」。
	宣傳行銷： (1) 水電帳單期程：自 106 年 9 月至 107 年 4 月。 (2) 媒體宣傳(民視)：自 106 年 11 月起陸續於網路、廣播、捷運燈箱、平面廣告、懶人包、網站、LINE 生活圈等辦理廣告宣傳。 (3) 媒體宣傳(士奇)：接續民視之宣傳期程，106 年 12 月、107 年 1 月以後進行執行面的廣告，包括海報、摺頁、電視、廣播、網路等，以延續宣傳成效。
	辦理一般業者說明會及拜會 11 大仲介業者。
	106 年 7 月 7 日辦理租賃住宅業務推動聯繫會報。

表 13 直轄市政府辦理情形

執行項目	辦理情形
開辦媒合辦理情形	截至 107 年 3 月 14 日止已媒合 131 件。
地價稅及房屋稅減免法制作業	1. 臺中市政府已於 106 年 12 月 12 日公布制定「臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例」。 2. 臺北市、臺南市、高雄市政府完成自治條例草案(朝向自用住宅稅率辦理)，已送市議會審議。 3. 新北市政府已完成自治條例草案(未朝向自用住宅稅率辦理。註：減徵後房屋稅 1.68%、地價稅 7‰)，已送市政會議審議中。 4. 桃園市政府尚在研擬草案作業中。
租屋服務事業認定辦理情形	截至 107 年 3 月 22 日，6 直轄市政府已認定之租屋服務事業共計 173 家。

參、預期成效

預計於 6 直轄市開辦後 1 年，辦理戶數達到 1 萬戶。

報 告 事 項

第 5 案

林口世大運選手村社會住宅後續管理營運方式
報告案，報請公鑒。

(附件 5)

附件 5

報告事項

第 5 案：林口世大運選手村社會住宅後續管理營運方式報告案，報請公鑒。(報告單位：國家住宅及都市更新中心籌備處)

說明

- 一、依據本部住宅審議會第 1 次會議紀錄辦理。
- 二、依 104 年 1 月 13 日立法院第 8 屆第 6 會期第 17 次會議決議：「內政部應將林口國宅轉作示範性社會住宅，專供出租使用。」林口國宅轉作社會住宅後，未來將交由國家住宅及都市更新中心管理，本部營建署在辦理招租作業前，將依政府採購法之規定把本社會住宅之物業管理相關事務委託公寓大廈管理維護公司辦理。
- 三、本案基地範圍東起文化一路一段及林口高中，西迄文化二路一段，北由四維路，南至仁愛路之街廓所形成之區域，共分為 A、B、C、D 四區，總共 34 棟建築物。有關建物配置規劃、可租房型及單元數、入住申請資格及身分別(詳附件 5-1，P.47~52)。
- 四、為辦理林口世大運選手村社會住宅管理維護工作，將分為物業管理委託專業服務案、家電類財物採購(採單價標)及傢俱類財物採購(採單價標)等 3 類辦理採購(詳附件 5-1，P.52~53)。
- 五、本案營運期投標廠商需提供物業管理服務內容共分 1.社區行政管理、2.社區環境清潔維護、3.社區安全防災管理、4.社區機電設備巡檢維護、5.社區建物及租戶修繕、6.社區公設管理服務、7.舉辦社區活動、8.鄰里活動等服務。(詳附件 5-1，P.54~58)。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

附件 5-1 林口世大運選手村社會住宅後續管理營運方式

壹、辦理緣起

林口世大運選手村社會住宅前身為林口國宅分 A,B,C,D 四區。106 年 8 月間配合世大運之舉辦，供世大運選手村使用。現由臺北市政府施作國宅回復工程，預計 107 年 9 月初以後可陸續點交給本部營建署。

依 104 年 1 月 13 日立法院第 8 屆第 6 會期第 17 次會議決議：「內政部應將林口國宅轉作示範性社會住宅，專供出租使用。」林口國宅轉作社會住宅後，未來將交由國家住宅及都市更新中心管理，本部營建署在辦理招租作業前，將依政府採購法之規定把本社會住宅之物業管理相關事務委託公寓大廈管理維護公司辦理。

貳、基地位置與建物配置

(一)基地位置

- 1.基地區位：西側緊鄰商業區（有家樂福大賣場、國賓影城、三井 outlet 商場、東勢公有零售市場與福德傳統黃昏市場等。）
- 2.學區：林口國中、林口高中緊鄰基地。基地周邊有林口國小、頭湖國小、麗園國小、崇林國中、佳林國中等可供選擇。
- 3.醫療設施：距離南邊的林口長庚紀念醫院僅 2.5 公里。
- 4.運動休閒設施：南側緊鄰林口社區運動公園、北側有林口社區棒球場與綠地。
- 5.聯外交通方式
 - (1)高速公路：基地 BCD 區沿文化一路一段東行可至林口交流道，距離林口交流道約 2 公里，沿國道一號往北至臺北市開車約 25 分鐘；往南至桃園市開車約 20 至 30 分鐘。
 - (2)機場捷運：桃園機場捷運線之 A9 林口站位於文化三路

一段與八德路之交叉口，與基地距離約 2 公里，可騎自行車約 15 分鐘或公車約 10 分鐘至捷運 A9 林口站。A9 林口站至臺北車站捷運站車程約 34 分鐘(單程票價為 80 元)；搭至環北站(中壢市區)車程約 47 分鐘(單程票價為 125 元)。

*捷運定期票分為 30 天、60 天與 90 天，其販售票價為指定站間全票票價以每天使用 2 次分別以 21 天、42 天、63 天計算之 7 折、65 折與 6 折。



圖 2 林口世大運選手村社會住宅周邊環境示意圖

(3)公車：基地周邊之文化二路一段、仁愛路二段、文化一路一段、四維路、民治路上皆設有公車站牌約十處。民眾可搭乘公車至臺北市各捷運站、林口長庚醫院、桃園機場捷線之 A9 林口站，可轉乘至臺北或桃園等地區。

表 14 林口世大運社會住宅周邊公車主要到達地點

抵達地	公車號碼	站牌位置	乘車時間	班次
台北車站	1210	文化一路一段	約 60 分鐘	尖峰時段：5~10 分鐘 離峰時段：10~15 分鐘
圓山捷運站	936	文化二路一段	約 45 分鐘	尖峰時段：5~8 分鐘 離峰時段：10~15 分鐘
台北市政府	1211	文化一路一段	約 60 分鐘	尖峰時段：10~15 分鐘 離峰時段：20~30 分鐘
松山機場	1211、945	文化二路一段	約 45 分鐘	尖峰時段：12~15 分鐘 離峰時段：20~30 分鐘 例假日固定班次 30 班
內湖科學園區	946 946 副	仁愛路二段	約 45 分鐘	固定班次平常日 30 班 例假日 8 班 副線固定班次平常日 8 班，例假日停駛
板橋車站	920、948	仁愛路二段 文化一路一段	約 45 分鐘	尖峰時段：12~15 分鐘 離峰時段：20~30 分鐘 948 採固定班次平常日 23 班，例假日 13 班
三重蘆洲 (捷運三和國中站、徐匯中學站、蘆洲站)	925	仁愛路二段 文化一路一段	約 50 分鐘	尖峰時段：15~20 分鐘 離峰時段：20~30 分鐘
捷運林口站	708、854、898、925、 986、936、945、946、 948、961、962、F238	文化一路一段 文化二路一段 仁愛路二段 民治路	約 10~25 分鐘	尖峰時段：12~15 分鐘 離峰時段：20~30 分鐘
林口長庚醫院	708、786、920、854、 858、898、925、936、 945、946、948、961、 962、1209、1210、 1211、F231、F233、 F235、F250	文化一路一段 文化二路一段 仁愛路二段 四維路 民治路	約 15~30 分鐘	尖峰時段：5~10 分鐘 離峰時段：10~15 分鐘
台北北門(經泰山、新莊、	1209	文化一路一段	約 90 分鐘	尖峰時段：20~30 分鐘 離峰時段：30~60 分鐘

抵達地	公車號碼	站牌位置	乘車時間	班次
三重)				
樹林(經泰山及捷運泰山貴和站)	858	仁愛路二段 文化一路一段	約 60 分鐘	尖峰時段：10~15 分鐘 離峰時段：15~20 分鐘
迴龍(經泰山、捷運泰山貴和站及迴龍站)	898	仁愛路二段 文化一路一段	約 60 分鐘	固定班次平日 28 班，例假日 17 班
板橋(經泰山、捷運新莊站及府中站)	786	仁愛路二段	約 60 分鐘	尖峰時段：15~20 分鐘 離峰時段：25 分鐘
桃園車站(經龜山)	5063	文化一路一段	約 60 分鐘	尖峰時段：15~20 分鐘 離峰時段：20~35 分鐘
南崁	708	文化二路一段	約 40 分鐘	尖峰時段：10~15 分鐘 離峰時段：20~30 分鐘

(二)建物配置規劃

各區基地配置規劃情形如下圖：

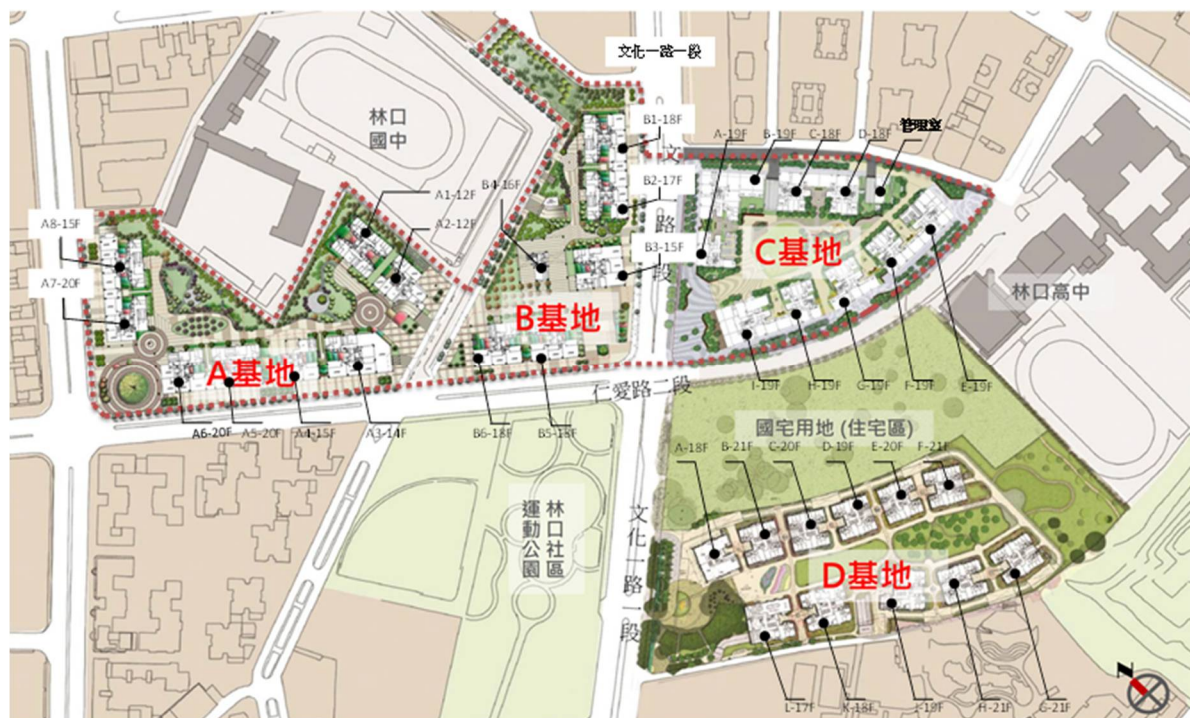


圖 3 林口世大運選手村社會住宅四基地之建築配置圖

(三) 表 15 林口國宅房型單元及戶數

分 區	A 基地	B 基地	C 基地	D 基地	合計
基地面積(m ²)	25,068	19,796	22,792	31,670	99,326
總樓地板面積(m ²)	134,907.63	107,456.16	122,236.36	171,193.27	535,793.42
棟 數	共 8 棟 12F:2 棟 14F:1 棟 15F:2 棟 20F:3 棟	共 6 棟 15F:1 棟 16F:1 棟 17F:1 棟 18F:3 棟	共 9 棟 18F:2 棟 19F:4 棟 20F:3 棟	共 11 棟 17F:1 棟 18F:2 棟 19F:2 棟 20F:2 棟 21F:4 棟	34 棟
各基地坪型戶數					
12~15.5 坪型 (1 房)	160	168	--	180	508
15.5~20 坪型 (2 房)	306	285	66	268	925
30 坪型 (3 房)	276	222	454	596	1,548
34 坪型 (4 房)	146	73	130	78	427
住 宅	888	748	650	1,122	3,408
店 鋪	26	16	38	2	82
合 計	914	764	688	1,124	3,490
汽車停車位	720	568	688	860	2,836
機車停車位	914	764	688	1,200	3,566
自行車停車位	229	191	172	324	916

(四) 林口世大運選手村社會住宅房型單元及戶數

1. 可出租房型及戶數：

林口世大運選手村社會住宅分 A、B、C、D 等 4 區，計 34 棟建築物、3,490 戶（住宅 3,408 戶、82 戶店鋪），扣除經濟部中小企業處擬價購 A 區 A6、A7 全棟、A3 棟店鋪 1 戶及 B 區 5 全棟（合計約 455 戶含店鋪），新北市政府社福設施及規劃公益空間等後，尚餘 2,907 戶住宅（各區房型如下表）及 55 戶店鋪。

表 16 各區房型表

基地 房型	A 基地	B 基地	C 基地	D 基地	總計
一房型	80	136	0	180	396
二房型	186	238	66	264	754
三房型	158	158	449	587	1,352
四房型	136	70	123	76	405
合計	560	602	638	1,107	2,907

2.入住申請資格及身分別分配比例：

(1)目前尚規劃控留 407 餘戶住宅，供非營利法人、NGO 團體、多元入住實驗方案（例如共住）等使用，目前可供出租戶數為 2,500 戶住宅。

(2)各類資格分配及戶數如下表(表 17)：

入住申請資格	分配比例(%)	戶數
經濟或社會弱勢身分戶	30	750
睦鄰戶	5	125
新婚 2 年內或育有學齡前幼兒（6 歲以下）戶	5	125
一般原住民戶	4	100
現職警消同仁戶	5	125
一般戶	51	1275
合計	100	2500

參、預定出租作業辦理期程

- 1.公告：107 年 6 月 1 日~107 年 7 月 1 日。(31 日)
- 2.受理申請：107 年 7 月 2 日~107 年 8 月 31 日。(60 日)
- 3.審查與補件：107 年 7 月 2 日~107 年 9 月 7 日。(66 日)

4.抽籤：107 年 9 月 12 日。

5.看屋：

A 區：107 年 9 月 21 日~107 年 9 月 30 日

B 區：107 年 10 月 1 日~107 年 10 月 10 日

C 區：107 年 10 月 19 日~107 年 10 月 28 日

D 區：107 年 11 月 16 日~107 年 11 月 25 日

6.選屋：

A 區：107 年 10 月 12 日~107 年 10 月 15 日

B 區：107 年 10 月 15 日~107 年 10 月 19 日

C 區：107 年 11 月 12 日~107 年 11 月 16 日

D 區：107 年 12 月 10 日~107 年 12 月 14 日

7.簽約：

A 區：107 年 10 月 12 日~107 年 10 月 19 日

B 區：107 年 10 月 22 日~107 年 11 月 9 日

C 區：107 年 11 月 19 日~107 年 12 月 7 日

D 區：107 年 12 月 24 日~108 年 1 月 11 日

8.設備傢俱點交：

A 區：107 年 10 月 15 日~107 年 10 月 26 日

B 區：107 年 11 月 12~107 年 11 月 23 日

C 區：107 年 12 月 17~107 年 12 月 28 日

D 區：108 年 1 月 14~108 年 1 月 25 日

9.遷入：

A 區：107 年 11 月 1 日

B 區：107 年 12 月 3 日

C 區：108 年 1 月 2 日

D 區：108 年 2 月 1 日

肆、發包策略

為辦理林口世大運選手村社會住宅管理維護工作，將分為以下 3 類辦理採購：

1. 物業管理委託專業服務案：預計 4 區併案辦理勞務採購，並採複數決標方式辦理，依採購法第 22 條第 1 項第 9 款準用最有利標。本採購案將簡報評選第 1 名至第 6 名優勝廠商，共 6 家，各優勝廠商依序位從 A、B、C、D 區中選擇承攬業務，每家廠商至少需選擇完整 1 區，至多可選擇 2 區承攬，其中優勝序位第 1 之廠商除須選擇 A 區承攬外，另可從 B、C、D 區中再選 1 區承攬，優勝序位第 2 之廠商選擇剩餘區位承攬，以此類推，並依序位決標至 4 區均有廠商承攬為止。
2. 家電類財物採購（採單價標）：採購項目包括冷氣機、瓦斯熱水器、吸頂燈等。
3. 傢俱類財物採購（採單價標）：採購項目包括各房型之客廳、餐廳、臥室傢俱（客廳沙發及茶几、餐廳桌椅、床架、衣櫥）、毛巾掛架、置衣架、扶手、百葉窗、窗簾等。

伍、管理營運方式

(一) 表 18 各區依住宅招租狀況之人力配置表

住宅招租狀況	人事項目	A 區	B 區	C 區	D 區
入住率 0% 62 人	總幹事	1	1	1	1
	副總幹事	1	1	1	1
	行政助理	0	0	0	0
	清潔維護人員	2	2	2	2
	保全人員	9	9	12	12
	電機人員	0	0	0	0
	營建署駐點人員	1	1	1	1
	物業管理人員數	14	14	17	17
入住率 0%~33.3%	總幹事	1	1	1	1
	副總幹事	1	1	1	1

(A 區：0~186 戶)	行政助理	2	2	2	2
(B 區：0~200 戶)	清潔維護人員	3	3	4	4
(C 區：0~212 戶)	保全人員	9	9	12	12
(D 區：0~368 戶)	電機人員	1	1	1	1
	營建署駐點人員	1	1	1	1
80 人	物業管理人員數	18	18	22	22
入住率 33.3%~66.7%	總幹事	1	1	1	1
	副總幹事	1	1	1	1
	行政助理	4	4	4	4
(A 區：187~373 戶)	清潔維護人員	4	4	6	7
(B 區：201~401 戶)	保全人員	9	9	12	12
(C 區：213~425 戶)	電機人員	1	1	1	1
(D 區：369~737 戶)	營建署駐點人員	1	1	1	1
95 人	物業管理人員數	21	21	26	27
入住率 66.7%~100%	總幹事	1	1	1	1
	副總幹事	1	1	1	1
	行政助理	5	5	5	5
(A 區：374~560 戶)	清潔維護人員	6	5	7	9
(B 區：402~602 戶)	保全人員	9	9	12	12
(C 區：426~638 戶)	電機人員	1	1	1	1
(D 區：738~1107 戶)	營建署駐點人員	1	1	1	1
105 人	物業管理人員數	24	23	28	30

(二)營運期投標廠商需提供物業管理服務內容如下：

1.社區行政管理服務：

- (1)住戶服務與物業管理系統（含手機 APP）建置（由 A 區得標廠商負責建置，並提供 A、B、C、D 四區得標廠商共同使用；各區得標廠商必須使用本案開發之系統進行物業管理作業）。
- (2)依出租住宅住戶管理規則進行住戶管理。
- (3)扣點制度：社會住宅房屋租賃契約書中訂有「出租住宅住戶管理規則」之規定，執行方式為廠商應依訂定

之租戶管理規則進行管理，倘違反相關規定者，即由廠商管理人員依實地人、事、物等具體事證通報機關，由機關執行扣點發函，廠商輸入物業管理維護資訊系統並按月列印，隨相關管理維護報表一併供機關審核。承租戶如被扣點累計達30點或構成立即終止契約事由者，機關得以書面通知承租戶提前終止租約。

- (4)租金收取方式：租金以每月為一期，租賃期間之第一期與最後一期若未滿一個月者，則依實際承租日數計算該月應給付之租金金額。房屋每月租金承租戶應於每月10日前金融單位營業時間內支付當月之租金至指定帳戶（如遇星期例假日則順延次一營業日）。

承租戶如逾期不繳，依下列約定加收懲罰性違約金：

- ▲ 逾繳款日期繳納未滿1個月者，照該期欠額加收百分之2。
- ▲ 逾繳款日期繳納在1個月以上，照該期欠額加收百分之4。

承租戶於租賃期間內遲延繳納租金情形，如欠繳款項合計達相當於2個月租金數額者，機關得依本契約第十七條規定終止租約。

2.社區環境清潔維護服務：

- (1)基地區域內日常清潔美化、定期維護保養作業。
- (2)植栽維護與補植。
- (3)垃圾清運：廠商委託垃圾清運公司進行社區垃圾之清運，原則上每日清運一次，過年期間則配合焚化爐開放時間清運。
- (4)垃圾集中處理方式：於各區地下一層設置垃圾處理室集中處理垃圾（其中A、B、C區各設置2間，D區設置4間），垃圾處理室規劃設置垃圾收集桶、資源回收箱、雙槽廚餘冷藏櫃、不銹鋼水槽、排風扇(含定時器)、排水溝（含截水溝）、監視器、備品儲藏櫃一個等。

3.社區安全防災管理服務：

- (1)社區公共安全、公共衛生及居住環境等事項之勸導、排除、記錄。
- (2)廠商應確實做好保全人員勤務督察工作，廠商每月須執行稽查工作 2 次（時間為 21:00~次日 06:00），並於保全勤務工作日誌表內簽認。
- (3)保全（防災中心為固定哨，其餘為機動哨）各區 3~4 哨日夜共 2 班（A、B 區 3 哨、C、D 區 4 哨），每天 24 小時輪值。
- (4)每棟大樓需建置 3 處以上電子巡查點。

4.社區機電設備巡檢維護服務：

重大設備之定期保養、檢修、現場作業及記錄。

5.社區建物及租戶修繕服務：

- (1)承租戶室內設備報修(屬機關應配合檢修之非屬人為損壞項目)，由廠商受理協調並配合協力廠商、租戶時間現場勘查檢修辦理，報修回應時間應於 3 天內處理完畢，若有例外應提出說明，緊急事故檢修應於 1 日內處理完畢；另非屬本契約附屬檢修維護表檢修項目者，廠商應依機關指示協助現場督導事宜。
- (2)受理承租戶室內房舍設備（含傢俱）報修（依實作數量計價），辦理過程應包含報修標的物之完整流程並載明辦理時間、地點、對象、檢修標的物（更新或檢修前後照片）等要件，相關受理過程除須報營建署（住都中心）核備外，並應登載於社區 APP，俾便機關掌握管理維護動態。
- (3)機電設備及住宅單元之居家修繕（衛生器具、廚具、門窗、傢俱等），採固定費用上限，依實檢據核銷，由得標廠商參考需求說明書附件品項（至少包含但不限於）於訂約後 2 個月內建立設施、設備維管 SOP 流程與社區內所有維護品項及其維護單價之市場價格參考，報經營建署（住都中心）核定後據以作為後續辦理方式與修繕費用之報價參考。
- (4)設備修繕服務作業辦理方式（含機電設備）：

- ▲ 已報經營建署（住都中心）核定有標準單價之品項更新，依規定計價，若為一般物件更新替換，不得另計工資。
- ▲ 未報經營建署（住都中心）核定標準單價之項目者，10,000 元以下可含工資；10,000 元（含 10,000）以上，須報經機關同意始得為之。

6.社區公設管理服務

7.舉辦社區活動

8.鄰里活動

(三)傢俱配備

1.基本提供之設施設備

- (1)浴室：浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架。
- (2)廚房：流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）、上下櫥櫃。
- (3)其他項目：冷氣機、曬衣架、熱水器、窗簾、燈具。

2.選配之設施設備

- (1)客廳及餐廳之桌椅(含沙發)、臥室之單人或雙人床架、衣櫃（有選用之承租人，並需酌負擔較多之租金）。
- (2)各房型均提供 2 組套裝供選擇，需整組承租，不提供單一家具出租。

(四)租金

林口國宅轉作社會住宅出租，規劃優先戶(弱勢戶)以當地租金行情 64 折出租，一般戶以 8 折出租。

討 論 事 項

第 1 案

林口世大運選手村社會住宅出租弱勢比率、戶數
分配、區位分布案，提請討論。

(附件 6)

附件 6

討論事項

第 1 案：林口世大運選手村社會住宅出租弱勢比率、戶數分配、區位分布案，提請討論。(提案單位：營建署管理組)

- 一、依據本部住宅審議會第 1 次會議紀錄辦理。
- 二、本案之申請對象係以設籍於新北市或未設籍新北市於新北市、臺北市、桃園市、基隆市有就學就業需求並於新北市、臺北市、桃園市、基隆市內無自有住宅，且符合一定家庭收入標準者為限，如申請人符合前述資格條件並符合住宅法第 4 條之經濟或社會弱勢身分者即視為經濟或社會弱勢戶。
- 三、有關經濟或社會弱勢身分者比率係依據住宅法第 4 條規定提供至少 30%，並採混居方式，目前規劃可出租總戶數為 2,500 戶，租金規劃按市價之 64 折計算。
- 四、依住宅法第 4 條第 1 項規定略以：「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。……」，本案為中央興辦第 1 案社會住宅，已依規定提供 30%予弱勢身分者，無出租予經濟或社會弱勢者戶數之區位分布問題。

擬辦：依委員就上開內容討論後，依決議修正內容。

決議：

討 論 事 項

第 2 案

林口世大運選手村社會住宅租金規劃案，提請討論。

(附件 7)

附件 7

討論事項

第 2 案：林口世大運選手村社會住宅租金規劃案，提請討論。

(提案單位：營建署財務組)

說明

一、林口世大運選手村社會住宅預計於本（107）年 6 月公告招租並陸續開放入住，須先確認各戶租金、選配家具加價租金及管理費。依據本部興辦社會住宅出租辦法第 10 條規定：「社會住宅之租金訂定方式如下：一、本部得評估成本效益，參酌國有財產相關規定租金計算，或委託三家以上不動產估價師事務所查估後評定市場租金水準。二、本部得參酌社會住宅所在地直轄市、縣（市）政府所定分級收費規定，及承租者所得狀況、負擔能力訂定分級收費，不得逾市場租金水準。」租金之訂定，其租金水平越低可有效降低承租者負擔，強化政策公益性，惟財務計畫自償性相對較差，另亦須考量避免相同縣市定價方式落差過大之情形。本案租金綜整上述各要素作全面考量，參考 3 家估價師事務所估定市場租金水準、新北市政府興辦社會住宅租金訂定標準、雙北社會住宅租金水平訂定。

二、本部營建署於 107 年 1 月委託宏大、巨秉及葉美麗不動產估價師事務所對旨揭社會住宅進行估價，3 家事務所租金評定結果。

三、本案租金訂定原則如下：

（一）房屋租金：

1. 新北市政府社會住宅租金標準再折減 10%：新北市政府社會住宅既有租金訂定標準，一般戶及弱勢身分戶分別以市場租金 8 折及 64 折訂定，且經濟或

社會弱勢身分戶僅以分配比率 30%適用 64 折租金，逾分配比率則適用一般戶 8 折租金。考量鄰近臺北市近期推出健康公宅之租金，係排除大公面積訂定，隱含再予打折內涵；本案量體大無法滿租之風險較高，及住戶需轉乘或接駁始能連接機場捷運，因此租金規劃除參酌新北市政府興辦社會住宅既有租金訂定標準，並再額外給予租金 10%折減(補貼)。

2.實坪計算，虛坪表達：因本案住宅分 4 區共 34 棟，各區各棟公設比皆不同，造成各戶實坪相同但虛坪不同情形，為達實坪相同租金相同之原則，本案租金皆以實坪單價進行計算，並輔以虛坪單價表達。

3.每坪租金標準：本案統一以 3 房型標的所估定之市場租金每坪平均(實坪 716 元/月，虛坪 533 元/月)作為計算基礎，該基礎除了可以有效降低原本每坪單價較高之 1 至 2 房型租金，亦能回應本案出租單元以 3 房型占比率最高。

4.汽(機)車停車位租金標準：汽車停車位租金不予打折，以市場租金每月 2,500 元訂定，機車停車位以每月清潔費 100 元訂定。

(二)管理費：以收支平衡原則，本案依物管費用預算及出租率 100%估算（實坪 82 元/月，虛坪 60 元/月），不另行額外加成計收，惟實際管理費後續依實際採購公告金額調整。

(三)選配家具租金：以收支平衡原則，目前暫估 1 至 4 房型每月租金分別為 400 元、700 元、1,100 元及 1,300 元。

(四)租金計算範例：按上開原則計算租金，如以 A 區 2 房型實坪面積 21.8 坪至 22.1 坪之區間為例，一般戶

為 $716 \times 21.8 \times 80\% \times (1 - 10\%) = 11,238$ 元，百元四捨五入為 11,200 元；經濟或社會弱勢身分分配比例戶為 $716 \times 21.8 \times 64\% \times (1 - 10\%) = 8,990$ 元，百元四捨五入為 9,000 元；管理費統一為 $82 \times 21.8 = 1,787$ 元，百元四捨五入為 1,800 元，經計算各區租金表。

- 四、依據 591 房屋租售交易網租屋統計資料，106 年度林口區電梯大樓（整層住家）出租成交資料共 645 筆，1~4 房型租金成交區間（排除極端值）分別為 1 房型：12,000 元~18,000 元、2 房型：16,000 元~22,000 元、3 房型：19,000 元~26,000 元及 4 房型：23,000 元~30,000 元，本案一般戶各房型租金(含管理費)皆低於市場行情區間。
- 五、本案與雙北社會住宅各社區租金比較，租金水平低於雙北核心區位（臺北市、新北市三重及中永和）之社會住宅，僅略高於三峽北大青年住宅。

擬辦：本案擬依說明三租金規劃訂定租金，後續辦理公告召租相關事宜。

決議：

討 論 事 項

第 3 案

本部住宅審議會彭委員揚凱、呂委員秉怡提案，
提請討論。

(附件 8)

附件 8

討論事項

第 3 案：本部住宅審議會彭委員揚凱、呂委員秉怡提案，提請討論。

說明

一、依據本部住宅審議會第 1 次會議紀錄辦理。

二、有關委員提案，由幕僚單位提出研議意見如附件 (詳附件 8-1，P.77~84)。

擬辦：請委員就上開提案依重要性、優先性，評估提大會、行政協商研擬意見、委員或有關機關組成專案小組等後續辦理方式。

決議：

附件 8-1

委員提案第 1 案：整體住宅政策實施方案(依據住宅法 5 條)

(報告單位：營建署國民住宅組)

提案委員：彭委員揚凱

呂委員秉怡

住宅法於 100 年通過立法，同年核定「民國 101 年至 104 年整體住宅政策實施方案」；本法繼於 105 年完成修法，住宅政策之整體目標暨方針大幅更新，且為因應當前臺灣住宅現況，內政部應據住宅法第 5 條，「衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求」等，研訂新版「整體住宅政策實施方案」，提擬具體政策施行計劃，達致住宅法揭槩「全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要」的目標。

幕僚單位初步意見：

- 一、依據住宅法第 5 條規定，中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。
- 二、本署業委託台灣物業管理學會研擬「整體住宅計畫及財務計畫」，預定 107 年 8 月 25 日完成後，將邀集相關部會召開研商會議盤點相關具體措施後提大會討論，經審議通過後，報請行政院核定。

委員提案第 2 案：可負擔租金計算基準（依據住宅法 11、25 條）（報告單位：營建署國民住宅組、財務組）

提案委員：彭委員揚凱

呂委員秉怡

令居住負擔低於國人合理負擔上限，已是世界各國住宅政策的共通原則。住宅法於 105 年通過修法後，住宅補貼需符「可負擔精神」，中央主管機關亦正研擬「可負擔租金補貼基準」。然補貼基準之建立僅是第一步，下一階段中央政府應就制度擬定、資源分派等執行關鍵策略展開討論，戮力整合各種住宅補貼模式、精進租金補貼政策執行作法，以具體落實住宅補貼之可負擔精神。

幕僚單位初步意見：

一、住宅法 11 條：

本部業依住宅法第 11 條規定委託研究「租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式」，目前已召開 1 次座談會及期中報告審查會議，預定 107 年 4 月中旬召開第 2 次座談會、6 月召開期末報告審查會議，俟受託單位依審查意見修正後提送結案報告，屆時本部會將後續分級補貼額度及執行細節提送住宅審議會，審議通過後再進行法規修正作業，預定自 108 年受理申請案起實施分級補貼制度。

二、住宅法 25 條：

有關林口世大運選手村社會住宅租金訂定目前係依照「內政部興辦社會住宅出租辦法」第 10 條規定參酌該社會

住宅所在地，現行新北市政府所採用一般戶及弱勢戶二級制之租金收費標準，未來移由「國家住宅及都市更新中心」經營管理後，由該中心每3年檢討租金收費標準。

委員提案第 3 案：基本居住水準（依據住宅法 40 條）

（報告單位：營建署管理組）

提案委員：彭委員揚凱

呂委員秉怡

基本居住水準意在提升國人的居住水準，然當前僅規定「居住面積」和「衛浴設備數」，未列安全及品質指標，顯不符已開發國家應有的居住水準。故擬建議基本居住水準，除面積標準應向上修正外，住宅品質標準有關規範亦須逐步納入基本居住水準評估指標之中。

幕僚單位初步意見：

基本居住水準主要係作為住宅補貼申請之依據，考量 107 年住宅租金補貼即將開辦，故暫不予修正基本水準，後續將組成專案小組依委員建議之居住水準面積及相關指標進行討論，屆時將配合租金補貼分級制度之實施併同修正居住水準。

**委員提案第 4 案：住宅資訊(依據住宅法 47 條)(報告單位：
營建署土地組)**

提案委員：彭委員揚凱

呂委員秉怡

正確、完整、即時、透明與便利化的居住資訊是住宅計畫、住宅政策及住宅市場管理之依據，亦是民眾住宅選擇及交易時之所需。住宅法 47 條爰明定主管機關定期蒐集、分析及公布四類住宅資訊，中央主管機關應擬具計畫，建置或改良四類住宅資訊的獲取及公開平台。

幕僚單位初步意見：

一、為引導住宅市場健全發展，定期蒐集、分析及公布相關統計資訊，為住宅法第 47 條所規定，亦可讓民眾瞭解住宅法各專章(住宅補貼、社會住宅、居住品質)執行成果。

二、查本部前於 101 年 11 月建置內政部不動產資訊平台上線。101 年 12 月 14 日訂定發布「住宅相關資訊蒐集管理及獎勵辦法」，及接洽相關機關、團體研商後於 103 年 6 月 13 日以台內營字第 1030805327 號令訂定住宅相關資訊項目表。

三、內政部不動產資訊平台依據住宅法第 47 條、第 49 條及前述法令，持續定期蒐集、分析及公布四類住宅資訊，說明如下：

(一)供給與需求的部分，本部定期辦理住宅需求動向調查、住宅資訊統計彙報、低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅委託研究案，並公布在不動產資訊平

台上。用地及交易價格部分，本部定期辦理都市地價指數、房價負擔能力統計、住宅價格指數相關發布作業，另實價登錄新制自 101 年 8 月 1 日起施行，內政部不動產交易實價查詢服務網並於 101 年 10 月 16 日起開放查詢。

(二) 有關經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效 1 節，本部每年於不動產資訊平台上定期公布整合住宅補貼資源實施方案、住宅補貼政策成效，並於住宅資訊統計彙報中加以統計。

四、有關居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度 1 節，本部於不動產資訊平台已設置住宅性能評估及無障礙住宅推廣專區，後續視住宅法居住品質專章執行狀況，更新相關統計數據。

委員提案第 5 案：住宅租賃發展計劃(依據住宅法 52 條)(報告單位：營建署土地組)

提案委員：彭委員揚凱

呂委員秉怡

我國住宅租賃市場發展不足，中央主管機關應按住宅法 52 條規定，盡速研擬住宅租賃發展政策的短、中長期計畫，作為健全住宅租賃市場之依據，以推動租賃相關制度（包括租賃安全機制、租屋權益保障及救濟、租屋資訊、市場發展等政策）、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助。

幕僚單位初步意見：

- 一、依據 106 年 1 月 11 日修正公布施行前之住宅法第 44 條規定，本部於 103 年 7 月 3 日檢陳住宅租賃發展政策及中長期計畫報請行政院核定，同年 8 月 26 日業奉行政院核示，上開住宅租賃發展政策及短中長期計畫一併納入住宅政策、整體住宅計畫及財務計畫中規劃辦理，以避免住宅相關政策及計畫疊床架屋」，合先敘明。
- 二、本案已併入本署委託台灣物業管理學會研擬之「整體住宅計畫及財務計畫」辦理，預定 107 年 8 月 25 日完成後，將邀集相關部會召開研商會議盤點相關具體措施，提報本部住宅審議會通過後，報請行政院核定。
- 三、另有關租賃相關制度、專業服務及提供媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等服務，目前本部推動之社會住宅包租代管已建立上述相關機制；另後續配合「租賃住宅市場發展及管理條例」(107 年 6 月 27 日施行)及其相關子法等訂定，逐步建立長期包租代管專業服務制度後，

透過檢討包租代管及該租賃條例等相關法令執行成效後，滾動修正政策方向及研擬相關計畫，俾利維護人民居住權益，提升經濟或社會弱勢租賃住宅之品質。