

內政部 開會通知單

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年9月10日

發文字號：台內營字第1070814826號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

開會事由：召開「內政部住宅審議會」第3次會議

開會時間：107年9月27日(星期四)下午2時30分

開會地點：本部營建署601會議室(臺北市八德路2段342號6樓)

主持人：徐召集人國勇

聯絡人及電話：陳技士冠儒87712629、ae5422@cpami.gov.tw

出席者：花副召集人敬群(政務次長室)、王委員增勇、汪委員育儒、呂委員秉怡、吳委員肖琪、李委員碧姿、黃委員舒楣、彭委員建文、彭委員揚凱、曾委員光宗、謝委員博明、戴委員嘉惠(以上按姓氏筆劃順序排列)、陳委員盈蓉、黃委員鴻文、王委員燕琴、陳委員智華、伊萬·納威 Iwan.Nawi委員、王委員靚琇、吳委員兼執行秘書欣修、陳委員繼鳴

列席者：國家住宅及都市更新中心、本部地政司、營建署財務組、企劃組、管理組、土地組、國民住宅組(朱組長慶倫、陳副組長淑娟)

副本：本部營建署(國民住宅組)

備註：

- 一、檢附會議資料1份，請攜同與會。
- 二、本部營建署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具。

內政部住宅審議會第 3 次會議議程

壹、確認第 2 次會議紀錄.....3

貳、報告事項

第 1 案：關於 107 年度內政部住宅審議會委員異動情形，報請公鑒(報告單位：營建署國民住宅組).....9

第 2 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，報請公鑒(報告單位：管理組).....17

第 3 案：林口世大運選手村社會住宅租金規劃案，報請公鑒。(報告單位：營建署財務組)21

第 4 案：社會住宅包租代管推動進度與精進措施(報告單位：營建署土地組).....27

參、討論事項

第 1 案：家庭可負擔租金計算基準 1 案，提請討論。(提案單位：營建署國民住宅組).....35

肆、臨時動議

伍、散會

確 認 事 項

確認上次(107 年第 2 次)會議紀錄，報請公鑒。

(附件 1)

附件 1

確認事項：

確認上次(107 年第 2 次)會議紀錄，報請公鑒。

- 一、本部住宅審議會前於 107 年 4 月 3 日召開第 2 次會議，共有 15 位委員出席。
- 二、前次會議報告事項 5 案均決議洽悉；依討論事項決議，「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」及「林口世大運選手村社會住宅租金規劃」列為本次報告案第 2 案及第 3 案，另「可負擔租金計算基準」列為本次討論案。
- 三、第 2 次會議紀錄詳如後附(詳如附錄)。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

附錄

「內政部住宅審議會」第2次會議紀錄

壹、時間：107年4月3日（星期二）下午2時30分

貳、地點：本部9樓會議室

參、主持人：葉召集人俊榮

記錄：陳冠儒

肆、出席人員

伍、報告事項

第1案：確認上次(第1次)會議紀錄。

決定：第1次會議紀錄確定。

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。

決定：洽悉。

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。

決定：

一、洽悉。

二、包租代管政策推動有相當深的政策意涵，除了處理空餘屋外，透過媒合與管理，將可達成比租金補貼更進一步行政上的目的，包租代管推動進度與作法需要努力再強化，並藉由租金補貼調整進一步去挹注包租代管。

三、有關委員提出租屋之租賃權利義務、糾紛處理等建議，請本部地政司依委員建議進行研議。

四、委員提出之寶貴意見，本部納入考量及修改。

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。

決定：

一、洽悉。

二、社會住宅透過容積獎勵方式取得，是本部應該努力方向，是很好的想法，請營建署積極推動。

二、委員提出之寶貴意見，本部納入參考。

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。

決定：洽悉。

陸、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。

決議：

一、感謝委員針對本案提出務實的建議，非常值得參考，本案係中央所推動的第1處社會住宅，肩負旗艦任務，而分配戶數並不是要進行相互排擠，重點是優先完成出租事宜。

二、簡報第73頁分配戶數表備註欄說明，應以行政部門立場敘明，避免產生誤解，往後推動社會住宅之相關資料、說明，呈現方式應避免此情形發生。

三、本案在住宅審議會中，係提出未來要進行的方向、原則，除了請委員提出建議及看法，並讓委員瞭解本部規劃的方向。

四、本案在招租上有招滿的壓力，所以本部在做法上及態度上應該更加積極，強化可預期性、誘因，如交通方面的突破；另外就是要進行行銷，多瞭解市場需求，

本案國家住宅及都市更新中心應更務實、積極做對做好。

五、大方向原則同意，本案請參酌委員意見修正後簽報。

六、本案後續辦理情形列為下次審議會會議之報告案。

第 2 案：林口世大運選手村社會住宅租金規劃案，提請討論。

決議：

一、大方向原則同意，本案請參酌委員意見修正後簽報。

二、本案後續辦理情形列為下次審議會會議之報告案。

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。

決議：

一、有關委員針對「整體住宅政策實施方案」、「可負擔租金計算基準」、「基本居住水準」及「住宅資訊」提案部分，後續請營建署於公布前於本審議會報告或討論。

二、有關委員提出租屋之租賃權利義務、糾紛處理等建議，請本部地政司依委員建議進行研議。

柒、臨時動議：無。

捌、散會（下午 5 時）。

報 告 事 項

第 1 案

關於107年度內政部住宅審議會委員異動情形，

報請公鑒。

(附件 2)

附件 2

報告事項

第 1 案：關於 107 年度內政部住宅審議會委員異動情形，報請公鑒。

說明

- 一、本會民間團體委員(中華民國老人福利推動聯盟)因變更代表委員，本會依「內政部住宅審議會設置辦法」規定改聘李委員碧姿，派兼日期自 107 年 5 月 4 日起，本部並於 107 年 5 月 31 日發函感謝吳前委員淑惠之協助與貢獻。
- 二、本會機關委員(衛生福利部)江委員國仁於 107 年 6 月 2 日退休，本會依「內政部住宅審議會設置辦法」規定改聘王委員燕琴，派兼日期自 107 年 7 月 16 日起，本部並於 107 年 8 月 2 日發函感謝江前委員國仁之協助與貢獻。
- 三、本會主任委員於 107 年 7 月 18 日由本部徐部長兼任，本署陳委員繼鳴自 107 年 6 月 1 日派兼；「內政部住宅審議委員」委員名冊詳如後附(詳如附冊)。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

附冊

107 年度「內政部住宅審議委員」委員名冊

• 機關委員

【主任委員】					
編號	姓名	性別	現職		備註
01	徐國勇	男	現職	內政部部長	召集人
			學歷	國立中興大學法律學系 國立台灣海洋大學海洋法律研究所法學碩士 國立台灣海洋大學海洋法律研究所法學博士	
			經歷	第 9 屆臺北市議會議員、國際獅子會 300A2 區總監、第 6 屆立法委員、三立電視台前進新台灣節目主持人、第 9 屆立法委員、行政院發言人、行政院政務委員兼發言人	

【機關委員】					
編號	姓名	性別	現職		備註
02	花敬群	男	現職	內政部政務次長	副集人
			學歷	國立政治大學地政學系博士	
			經歷	德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程副教授	
03	吳欣修	男	現職	內政部營建署署長	委員兼 執行秘書
			學歷	國立成功大學都市計劃研究所碩士	
			經歷	臺南縣政府課長、技正、副局長、局長、秘書、處長、臺南市政府都市發展局副局長、局長、臺南市政府副秘書長、秘	

				書長	
04	陳繼鳴	男	現職	內政部營建署副署長	委員
			學歷	國立台北大學都市計畫研究所碩士	
			經歷	內政部營建署綜合計畫組組長、內政部營建署城鄉發展分署分署長	
05	王靚琇	女	現職	內政部地政司司長	委員
			學歷	國立政治大學地政研究所碩士 英國卡地夫大學城市及區域規劃研究所	
			經歷	臺灣省政府地政處技士、股長、視察、科長 內政部地政司科長、專門委員、副司長	
06	陳盈蓉	女	現職	行政院交通環境資源處處長	委員
			學歷	國立臺灣大學政治學系碩士	
			經歷	臺北市經濟發展委員會執行長、臺北市 政府財政局局長、臺北市府參事、交 通部參事	
07	黃鴻文	男	現職	行政院主計總處基金預算處副處長	委員
			學歷	輔仁大學會計系學士	
			經歷	行政院主計總處基金預算處專門委員、 行政院經濟建設委員會主計室主任、國 家發展委員會主計室主任、考試院會計 室主任	
08	王燕琴	女	現職	衛生福利部社會救助及社工司簡任視察	委員
			學歷	國立臺灣大學社會系(社工組)學士	
			經歷	臺灣省政府股長、內政部專員、視察、 科長、行政院莫拉克災後重建推動委員 會科長	
09	陳智華	女	現	財政部國有財產署管理處分組副組長	委員

			職 學 歷	國立中興大學地政系學士	
			經 歷	國有財產署副組長、國有財產署北區分署秘書	
10	伊萬·納威 Iwan. Nawi	女	現 職	原住民族委員會政務副主委	委員
			學 歷	國立政治大學民族學系博士	
			經 歷	中研院台史所博士後研究員、臺北教育大學師培中心兼任助理教授、政治大學民族學系兼任助理教授	

備註：「內政部住宅審議會設置辦法」第4條第1項：「本會委員任期一年，期滿得續聘（派）兼之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。」

• 民間團體代表

【民間團體代表委員】					
編號	姓名	性別	現職		備註
11	呂秉怡	男	現 職	崔媽媽基金會執行長、社會住宅推動聯盟副召集人	委員 (107.01.01起)
			學 歷	國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士	
			經 歷	崔媽媽基金會執行長	
12	彭揚凱	男	現 職	專業者都市改革組織秘書長、社會住宅推動聯盟召集人	委員 (107.01.01起)
			學 歷	國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士	
			經 歷	總統府人權諮詢委員會委員、桃園市住宅諮詢審議委員會委員、臺北市公共住宅委員會委員、巢運發起人兼發言人、臺北市住宅諮詢審議及評鑑委員會委員、OURs 都市改革組織理事、島嶼工程顧問公司負責人	
13	汪育	女	現	中華民國身心障礙聯盟專員	委員

	儒		職		(107.01.01起)
			學歷	國立暨南國際大學社會政策與社會工作學系學士	
			經歷	中華民國身心障礙聯盟專員	
14	李碧姿	女	現職	中華民國老人福利推動聯盟副秘書長	委員 (107.05.04起)
			學歷	陽明大學衛生福利研究所碩士	
			經歷	中華民國老人福利推動聯盟專員、研究組副主任、主任、財團法人靖娟基金會研究員、財團法人董氏基金會大家健康雜誌特約記者、臺北市立婦幼綜合醫院早療發展評估中心行政企劃暨臺北市早其療育綜合服務中心執行長、國民年金監理委員會委員、衛生福利部預防接種受害救濟審議小組委員、行政院衛生署食品藥物管理局提昇藥事服務品質諮詢小組委員	
15	彭建文	男	現職	國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授兼系主任、中華民國住宅學會理事長	委員 (107.01.01起)
			學歷	國立政治大學地政研究所博士	
			經歷	內政部營建建設基金會管理委員會委員、中華民國住宅學會理事長、中華民國土地估價學會顧問、新北市政府都市更新審議委員會委員、臺北市都市計畫委員會委員、臺北市府市政顧問委員	

• 專家學者代表

【專家學者委員】					
編號	姓名	性別	現職		備註
16	戴嘉惠	女	現職	戴嘉惠建築師事務所主持建築師，臺灣科技大學建築系兼任副教授級專家	委員 (107.01.01起)
			學歷	美國南加州建築學院建築碩士	

			歷		
			專長	社會住宅設計(臺北市興隆公宅二期公共住宅大同區明倫公共住宅)、建築設計(國立新店高中學生活動中心)	
17	吳尚琪	女	現職	國立陽明大學衛生福利研究所教授	委員 (107.01.01起)
			學歷	國立臺灣大學公共衛生學研究所博士	
			專長	醫療照護政策、長期照護政策、心理衛生、老人福利、健康服務研究、衛生政策實證評估、醫療照護品質、生物統計	
18	黃舒楣	女	現職	國立臺灣大學建築與城鄉研究所助理教授	委員 (107.01.01起)
			學歷	美國華盛頓大學建成環境學院博士	
			專長	城鄉環境規劃設計、依存地景、東亞城市再生比較研究、後殖民文化資產保存與記憶研究、原住民社區災後動遷與重建	
19	謝博明	男	現職	長榮大學土地管理與開發學系副教授	委員 (107.01.01起)
			學歷	英國格拉斯哥大學都市研究博士	
			專長	住宅經濟分析、住宅市場與住宅政策、不動產投資、都市更新	
20	曾光宗	男	現職	中原大學建築系教授，建改社社長	委員 (107.01.01起)
			學歷	日本東京大學工學博士	
			專長	建築計畫、建築設計、教育設施規劃與設計、環境行為研究與設計、日本現代建築與思潮、環境景觀營造	
21	王增勇	男	現職	國立政治大學社會工作學系教授	委員 (107.01.01起)
			學歷	加拿大多倫多大學社會工作學系博士	
			專	老人福利、原住民社工、社區照顧、質	

			長	性研究、行動研究	
--	--	--	---	----------	--

報 告 事 項

第 2 案

林口世大運選手村社會住宅出租弱勢比率、戶數
分配、區位分布報告案，報請公鑒。

(附件 3)

附件 3

報告事項

第 2 案：林口世大運選手村社會住宅出租弱勢比率、戶數分配、區位分布報告案，報請公鑒。

說明

一、林口世大運選手村社會住宅分配戶數表如下表(詳如表 1)。

表 1 林口世大運選手村社會住宅分配戶數表

使用類型	戶數	備註
國際創業聚落（使用住宅部分）	442	附屬設施（青年創業空間）
公益空間及社福設施（使用住宅部分）	59	附屬設施（非營利幼兒園、庇護工廠等）
開放民眾申請	2500	
多元招租方案（非營利法人、NGO、多元入住實驗方案）	407	
合計	3408	

二、林口世大運選手村社會住宅各類資格分配及戶數表如下表(詳如表 2)。

表 2 林口世大運選手村社會住宅各類資格分配及戶數表

分類	入住資格條件	分配比例	戶數	備註
1. 經濟或社會弱勢身分戶	以符合住宅法第 4 條之經濟或社會弱勢者為申請對象。	30%	750	

2. 睦鄰戶	以設籍於林口區滿 6 個月以上之民眾為申請對象。	5%	125	
3. 新婚 2 年內或育有學齡前幼兒（6 歲以下）（含胎兒）戶	設籍於林口區滿 6 個月（含）以上之民眾為申請對象。	2%	50	
	非設籍於林口區（含設籍林口區未滿 6 個月）	5%	125	
4. 一般原住民戶	以原住民為申請對象。	5%	125	
5. 現職警消人員戶	以現職警消人員為申請對象。	5%	125	
6. 一般戶	以設籍於新北市，或未設籍於新北市但在新北市、臺北市、基隆市或桃園市就學或就業有居住需求者為申請對象。	48%	1200	

三、林口世大運選手村社會住宅受理情形

(一) 依身分別分類

表 3 依身分別分類社會住宅受理情形

身分別	戶數	申請戶數
1. 經濟或社會弱勢身分戶	750	1429
2. 睦鄰戶	125	995
3. 新婚 2 年內或育有學齡前幼兒（6 歲以下）（含胎兒）戶	175	772
4. 一般原住民戶	125	426
5. 現職警消人員戶	125	107

(二)依房型分類

表 4 依房型分類社會住宅受理情形

開放申請數	396	726	1057	321	2500
房型	一房	二房	三房	四房	合計
8/15 截止日	2191	1853	869	334	5247

四、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，中籤戶依序看屋、選屋與一般戶採混居方式入住，並無區位分布問題。

五、本案訂於 107 年 9 月 13 日辦理公開抽籤，後續由國家住宅及都市更新中心辦理看屋、選屋、簽約、點交、入住及維護營運管理事宜。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

報 告 事 項

第 3 案

林口世大運選手村社會住宅租金規劃報告案，報
請公鑒。

(附件 4)

附件 4

報告事項

第 3 案：林口世大運選手村社會住宅租金規劃報告案，報請公鑒。(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租金規劃係參考 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、為確保租金訂定妥適，租金規劃草案於本（107）年 4 月 3 日提送本審議會第 2 次會議討論，以徵詢各委員意見，經討論後，彙整相關建議摘錄如下：
 - (一)本案係中央興辦之社會住宅，如出租時租不滿，將會有政府其實不需要蓋社會住宅之輿論，會使得推動社會住宅產生反挫力道，建議以租出去為最重要考量，資格可以開放。本案出租最重要的事是宣傳，以及租金高低將影響入注意願。
 - (二)本案與臺北市興隆公共住宅租金差不多，但生活機能與交通有些落差。民眾對租金較不易理性看待，以前陣子臺北市健康公共住宅以市價再打折後 2 萬元出租，本案部分 3 房、4 房面積很大也須 2 萬元租金，雖然本案單坪租金低但總價高，民眾容易以臺北市及本案租金都是 2 萬元來比較。
 - (三)本案如果只比房數而不比面積將較為失真，建議在行銷時加強宣傳。
 - (四)有關本案考量試辦計畫，前 1~2 年讓民眾入住，瞭解居住環境品質後，再進行調整。
 - (五)建議具原住民身分民眾及 30%經濟或社會弱勢之部分，租金再酌予調降。

三、參酌委員建議，為有效消化龐大出租量體，創造住宅政策良性循環，及吸引民眾入住，藉由親身體驗創造最好的宣傳效果，爰參酌臺中市安康社會住宅於開辦初期給予租金優惠措施：「第 1 年以市價行情 5 折訂定，第 2 年以市價行情 6 折訂定，第 3 年起以市價行情 7 折訂定；符合住宅法第 4 條規定之低收入戶、中低收入戶者，第 3 年起以市價行情 65 折訂定」，爰本案最後核定開辦前 3 年之租金，係就上次會議提案審議之租金，除管理費及家具租金不變動外，各房型租金統一再打 8 折，期望本案得以達成滿租目標，第 4 年以後則由國家住宅及都市更新中心評估整體出租率及承租者負擔能力再行檢討調整，本案租金經調降後核定各區租金表如附表。

四、林口世大運選手村社會住宅已於本(107)年 7 月 2 日至 8 月 15 日受理申請，初步統計 1 房型至 4 房型對應申請數(招租數)分別為 2,462 件(396 戶)、2,112 件(726 戶)、995 件(1,057 戶)、378 件(321 戶)，共計 5,947 件。申請結果說明現行承租戶仍以小家庭為主，呈現 1 房型及 2 房型戶數供不應求，但 3 房型申請件數略低於提供戶數，反應原始考量量體過大有可能無法滿租，進而藉由開辦前 3 年各房型租金統一再打 8 折，以吸引民眾入住確有必要。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

附表

A區各房型租金表

房型	出租 戶數	出租面積(坪)		住宅每月租金(元)						選配家具 每月租金 (元)
		坪數 (室內及陽台)	含公設	優先戶			一般戶			
				租金	管理費	合計	租金	管理費	合計	
1 房型	80	14.2~14.3	18.8~19.2	4,700	1,200	5,900	5,900	1,200	7,100	400
2 房型	39	19.2	25.6~25.8	6,300	1,600	7,900	7,900	1,600	9,500	700
	147	21.8~22.1	28.6~29.7	7,200	1,800	9,000	9,000	1,800	10,800	
3 房型	66	31.6	42~42.3	10,400	2,600	13,000	13,000	2,600	15,600	1,100
4 房型	132	35.5	46.6~47.3	11,700	2,900	14,600	14,700	2,900	17,600	1,300
	4	40.4~40.5	53.4~53.9	13,300	3,300	16,600	16,700	3,300	20,000	
合計	468									

B區各房型租金表

房型	出租 戶數	出租面積(坪)		住宅每月租金(元)						選配家具 每月租金 (元)
		坪數 (室內及陽台)	含公設	優先戶			一般戶			
				租金	管理費	合計	租金	管理費	合計	
1 房型	136	14~14.2	18.8~19.1	4,700	1,200	5,900	5,900	1,200	7,100	400
2 房型	44	19.2~19.7	25.9~26.6	6,300	1,600	7,900	7,900	1,600	9,500	700
	44	20.8	27.8~28.3	6,900	1,700	8,600	8,600	1,700	10,300	
	150	21.8~22.1	29.2~29.9	7,200	1,800	9,000	9,000	1,800	10,800	
3 房型	78	31.6	42.6~42.8	10,400	2,600	13,000	13,000	2,600	15,600	1,100
4 房型	70	35.5	47.5~48.2	11,700	2,900	14,600	14,700	2,900	17,600	1,300
合計	522									

C區各房型租金表

房型	出租 戶數	出租面積(坪)		住宅每月租金(元)						選配家具 每月租金 (元)
		坪數 (室內及陽台)	含公設	優先戶			一般戶			
				租金	管理費	合計	租金	管理費	合計	
2 房型	66	22.5~22.6	31.2~31.3	7,400	1,800	9,200	9,300	1,800	11,100	700
3 房型	384	33.6~33.8	44~46.5	11,100	2,800	13,900	13,900	2,800	16,700	1,100
4 房型	65	37.6~37.7	49.3~50.1	12,400	3,100	15,500	15,500	3,100	18,600	1,300
合計	515									

D 區各房型租金表

房型	出租 戶數	出租面積(坪)		住宅每月租金(元)						選配家具 每月租金 (元)
		坪數 (室內及陽台)	含公設	優先戶			一般戶			
				租金	管理費	合計	租金	管理費	合計	
1 房型	164	13.2~13.7	18.6~19.3	4,400	1,100	5,500	5,400	1,100	6,500	400
	3	14.1~14.2	20	4,700	1,200	5,900	5,900	1,200	7,100	
	4	15.2	21.3	5,000	1,200	6,200	6,300	1,200	7,500	
	5	16.4~16.5	22.9~23.1	5,400	1,300	6,700	6,800	1,300	8,100	
	4	17.1~17.4	24.2~24.6	5,600	1,400	7,000	7,100	1,400	8,500	
2 房型	46	18.1~18.3	25.3~25.6	6,000	1,500	7,500	7,500	1,500	9,000	700
	81	19.9~20.4	27.8~28.9	6,600	1,600	8,200	8,200	1,600	9,800	
	100	21.5~21.9	28.9~30.9	7,100	1,800	8,900	8,900	1,800	10,700	
	2	22.5	31.5	7,400	1,800	9,200	9,300	1,800	11,100	
	1	24.4	34.1	8,100	2,000	10,100	10,100	2,000	12,100	
	6	26.4	36.1~36.2	8,700	2,200	10,900	10,900	2,200	13,100	
3 房型	236	32.7~32.9	44.7~45.2	10,800	2,700	13,500	13,500	2,700	16,200	1,100
	280	33.2~33.9	45~47.3	11,000	2,700	13,700	13,700	2,700	16,400	
	11	34~34.3	45.7~48	11,200	2,800	14,000	14,000	2,800	16,800	
	2	36.7	49.3	12,100	3,000	15,100	15,100	3,000	18,100	
4 房型	22	36.9~37.4	52.2~52.8	12,200	3,000	15,200	15,200	3,000	18,200	1,300
	19	38.5~39.2	51.8~53.8	12,700	3,200	15,900	15,900	3,200	19,100	
	9	40.4~40.8	54.8~55.5	13,300	3,300	16,600	16,700	3,300	20,000	
合計	995									

備註：各戶實際坪數依實際登記面積為準，如各戶實際登記面積與上開租金表所載之坪數不一致者，其租金數額，不因此而變動，仍以上開租金表所載為準。

報 告 事 項

第 4 案

社會住宅包租代管辦理進度與精進措施，報請公
鑒。

(附件 5)

附件 5

報告事項

第 4 案：社會住宅包租代管辦理進度與精進措施，報請公鑒。

說明

一、政策規劃

- (一) 住宅法修正案(106 年 1 月 11 日公布施行)：第 19 條第 1 項第 6 款獎勵、輔導或補助第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理(包租)，或媒合承、出租雙方及代為管理(代管)。
- (二) 社會住宅興辦計畫(行政院 106 年 3 月 6 日核定)：每年辦理 1 萬戶包租代管，8 年 8 萬戶，總經費約 291 億元，中央補助地方政府約 208 億元(前 4 年計畫 106-109 年中央全額補助，後 4 年計畫 110-113 年部分補助)。
- (三) 106 年包租代管試辦計畫(行政院 106 年 4 月 18 日核定)：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。該試辦計畫並於 106 年 5 月 16 日函送各單位。另該試辦計畫修正市場租金部分，業經行政院於 106 年 8 月 7 日同意修正在案。

1. 辦理方式

計畫目標	10,000 戶。
辦理縣市	包租(4800 戶)：雙北市各 1,100 戶、臺中市 800 戶、桃園市、臺南市、高雄市各 600 戶。 代管(4000 戶)：雙北市各 1,100 戶、臺中市 800 戶、臺南市 600 戶、桃園市、高雄市各 200 戶。 ※桃園市後續擴充 800 戶、高雄市後續擴充 400 戶
辦理方式	包租：由租屋服務事業業者(以下簡稱業者)當二房東及管

	理。
	代管：政府委託業者，協助媒合房東房客簽約及代管。
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	申請出租住宅比照租金補貼相關規定。
租金訂定	包租：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。 代管：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。
經費籌措	由中央全額補助經費，辦理主體為各直轄市政府。

2. 租稅優惠、補助經費及對象

項目		類型	包租包管	代租代管
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%)	
	政府補助	房屋稅/地價稅	授權地方政府訂定減免規定	
		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	

二、辦理進度

(一) 媒合辦理進度

6直轄市自今年1月試辦以來，截至107年8月29日止，已成功媒合1,216戶(如表1)，雖然距離目標仍有距離，但各級主管機關及業者已逐漸調整運作模式，累積速度正在增溫；且租賃住宅市場發展及管理條例已於今(107)年6月27日施行，未來包租代管的運作也會愈來愈順暢。

表1 社會住宅包租代管試辦計畫執行情形彙整表

表單更新日期：107年8月29日

縣市 (開辦時間)	核定經費 (市場租金)	辦理業者	累計申請戶數(戶)		累計媒合戶數(戶)		
			房東	房客	包租 包管	代租 代管	總計
新北市 (107.01.02)	5.81 億元 (18,000 元)	21世紀	315	421	0	17	167
		兆基			69	29	
		永勝			5	47	
臺北市 (106.10.31)	5.97 億元 (22,500 元)	崔媽媽	561	826	35	29	338
		永勝			38	13	
		兆基			197	12	
		華康			12	2	
桃園市 (107.01.22)	3.91 億元 (16,000 元)	永勝	84	76	25	-	189
		富盟物業	429	266	22	0	
		兆基			109	11	
		生活資產			11	0	
		不用管			11	0	
臺中市	3.64 億元	大晟資產	273	273	11	145	273

縣市 (開辦時間)	核定經費 (市場租金)	辦理業者	累計申請戶數(戶)		累計媒合戶數(戶)		
			房東	房客	包租 包管	代租 代管	總計
(107.01.26)	(15,000 元)	信基			6	111	
臺南市 (107.01.12)	2.08 億元 (12,000 元)	大晟資產	135	121	20	26	46
高雄市 (106.12.30)	1.86 億元 (15,000 元)	兆基	339	441	95	18	203
		永勝			81	9	
總計	23.27 億元		2,136	2,424	747	469	1,216

(二) 賦稅優惠辦理進度

桃園市、臺中市、臺南市、高雄市及連江縣完成地價稅及房屋稅賦稅優惠制定，宜蘭縣已完成公益出租人優惠地價稅自治條例，臺北市、新北市及南投縣制定之草案尚在議會審議階段，澎湖縣已送縣政會議，其餘縣(市)政府皆未研擬地價稅及房屋稅賦稅優惠草案，將影響社會住宅推動效益。

表 2 6 直轄市政府賦稅減徵辦理情形彙整表

更新日期：107 年 8 月 1 日

項目	減徵辦理情形						施行日期	政府直接興建 社會住宅		獎勵民間興辦社 會住宅		社會住宅包租代 管		公益出 租人
	評估 階段	草擬 階段	縣市 法規會	縣市 政會議	縣市 議會審議	待公 布階段		房 屋 稅 減 徵 稅 率 (%)	地 稅 減 徵 稅 率 (%)	房 屋 稅 減 徵 稅 率 (%)	地 稅 減 徵 稅 率 (%)	房 屋 稅 減 徵 稅 率 (%)	地 稅 減 徵 稅 率 (%)	地 稅 減 徵 稅 率 (%)
臺中市	106/12/12 公布制定						106/1/13	0	0	1.2*	2*	1.2*	2*	2*
高雄市	107/5/24 公布制定						106/1/13	0	0	0	0	1.2*	5	2*
臺南市	107/6/11 公布制定						106/1/13	0	0	1.2*	2*	1.2*	2*	2*
桃園市	107/6/26 公布制定						106/1/13	0	0	0	0	1.2*	2*	2*
新北市	(退回重新研擬)		V				106/1/13	1.2*	5	1.2*	5	1.68	7	2*
臺北市				V			106/1/13	0	0	0	0	1.2*	2*	

*稅率：房屋稅同自用住宅 1.2%，地價稅同自住用地 2%

三、精進措施

(一) 已完成

1. 區里說明會：已自今年 6 月至 8 月間與 6 直轄市政府合作深入各地區辦理 11 場「社會住宅包租代管及危老重建說明會」說明會，現場民眾互動熱絡；另說明會邀請業者經驗分享影片，將剪輯精簡版影片，以吸引民眾觀看，產生認同，提高宣導效益。
2. 帳單：延續以水、電費帳單辦理宣傳行銷外，亦與中華電信合作，於 8 至 11 月間於中華電信帳單信封內裡刊登包租代管廣告。
3. 租屋網站：為增加包租代管物件的資訊流通，自 8 月 27 日起於「591 租屋網」建置「包租代管專區」，提升媒合效果，並於 591 網站刊登包租代管廣告，以利民眾搜尋使用。

(二) 規劃中

1. 目前規劃透過摺頁、電視、網路、公車車體及計程車等戶外媒體通路露出廣告等進行宣傳。廣告影片以房東、房客現身說法方式拍攝廣告影片，房東篇以加入計畫之房東現身說法及分享為拍攝主軸，讓房東安心，產生信賴；另製作房東懶人包，創造話題，以利發酵傳送，吸引房東主動參與。
2. 鎖定林口世大運社宅房客：林口世大運社宅將提供 2,500 戶出租，中籤戶將於 11 月遷入林口社宅釋出其原住所，爰於 9 月 13 日抽籤結果公布日同步發布新聞稿，讓房東及有租屋需求的民眾知悉政府亦提供包租代管的選擇；另規劃於中籤戶選屋、看屋期間(9/21~10/10)，主動接觸中籤戶，提供包租代管

相關優惠資訊，由其轉知原房東。

3. 論壇：預計於10月26日及11月9日於臺北、臺中各舉辦1場包租代管論壇，並加入地政司租賃專法議題，結合平面媒體加強宣傳。透過多重管道宣導包租代管，讓民眾更熟悉了解這項政策，將更有利包租代管的推動。

四、後續規劃

為達社會住宅包租代管8年8萬戶目標，刻正規劃「社會住宅包租代管第2期試辦計畫（草案）」，預計辦理區域由6直轄市擴大至全台，另計畫以1萬5,000戶為目標，以補足106年度執行落後之目標戶數。已於107年8月9日邀集崔媽媽基金會、永勝公司、兆基公司及6直轄、14縣(市)政府召開第1次會議，後續俟相關注意事項及契約書範本制定後，再行召開第2次會議。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

討 論 事 項

第 1 案

家庭可負擔租金計算基準 1 案，提請討論。

(附件 6)

附件 6

報告事項

第 1 案：家庭可負擔租金計算基準 1 案，提請討論。

說明：

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」，受託單位業交付結案報告，已研擬後續分級補貼方案，並於 107 年 8 月 27 日向花政務次長報告在案，並經花政務次長是日指示，以該預擬方案邀集直轄市、縣(市)政府研商補貼額度及執行細節，故本部已於 107 年 9 月 12 日召開，依會議決議，分級補貼方案如下：

一、租金補貼額度(草案)：

第 1 區

適用縣市：臺北市

家庭每月平均所得	1 人	2-3 人	4 人以上
第一級距(所得=0)	6,500	7,000	8,000
第二級距($\leq 31,088$ 元)	4,500	5,000	6,000
第三級距(31,088 元以上)	2,000	3,000	4,000

第 2 區

適用縣市：新北市、桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣

家庭每月平均所得	1 人	2-3 人	4 人以上
第一級距(所得=0)	5,000	5,500	6,400
第二級距($\leq 27,400$ 元)	3,500	4,000	4,500
第三級距(27,400 元以上)	1,600	2,500	3,000

第 3 區

適用縣市：臺南市、高雄市

家庭每月平均所得	1 人	2-3 人	4 人以上
第一級距(所得=0)	3,700	4,200	5,120
第二級距($\leq 22,896$ 元)	2,700	3,200	3,700
第三級距(22,896 元以上)	1,280	1,600	2,200

第 4 區

適用縣市：臺灣省(不含新竹市、新竹縣)、金門縣、連江縣

家庭每月平均所得	1 人	2-3 人	4 人以上
第一級距(所得=0)	3,500	4,000	4,800
第二級距($\leq 22,896$ 元)	2,500	3,000	3,500
第三級距(22,896 元以上)	1,200	1,500	2,000

二、至於自購住宅貸款利息補貼最高優惠貸款額度部分，仍維持現行按地區別區分為 210 萬元、230 萬元、250 萬元等 3 個級距。

擬辦：擬請准予洽悉。

決定：

