

內政部住宅審議會第 9 次會議紀錄

壹、時間：110 年 9 月 28 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：營建署 6 樓 601 會議室

參、主持人：徐召集人國勇（花副召集人敬群 代理）

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。編號 3 有關請營建署安排本會委員進行社會住宅現地訪視 1 節繼續列管外，其餘案件解除列管。

柒、報告事項

第 1 案：社會住宅興辦的財務規劃及營運管理準備工作，報請公鑒。

決議：洽悉。下次請營建署就租金補貼與包租代管預算執行狀況報告。

第 2 案：無障礙住宅推動情形案，報請公鑒。

決議：洽悉。

第 3 案：110 年度住宅補貼第 1 次受理申請執行成效報告案，報請公鑒。

決議：洽悉。

捌、臨時動議：無。

玖、散會（上午 11 時 10 分）

附錄-委員與相關機關發言重點摘要 (依發言順序)

報告事項第 1 案

陳委員智華

- 一、租金報行政院部分，正請各機關提供意見，其中 3 年調整 45% 如何執行不夠明確，另國發會認為租金試算僅臺北及臺南，另四都是否要補充分析，主計總處認為土地租金調漲，但社宅租金收入也上漲，應與住都中心財務沒有關聯，本部(財政部)將配合行政院核示辦理。
- 二、國防部對於營改基金土地採先租後購之案件，所訂租期過長有所疑義，建議住都中心再向國防部說明。

花副召集人敬群

請營建署協助住都中心與國防部洽商租期事宜。

林委員秀春

本處對於租金部分無反對意見，配合國家整體住宅政策核處。

彭委員建文

- 一、簡報第 9 頁，國產署管理(含抵稅地)無計租，國有其他及縣市有土地 3%計租、國營事業 4.5%計租，各種土地結構比例不同，會影響租金計算。
- 二、住宅租金調整率 3 年漲 1.5%，地租的漲幅每 3 年漲 4.5%，管理費每 3 年漲 3.6%，支出漲幅比收入高，財務的負擔會越來越重，另貸款利率 1%，貸款年期 50 年間是否可能改變，建議做敏感性分析。
- 三、簡報 20 頁營運管理部分，長期而言，由中央或地方營運管理，或雙方合作等模式對財務的影響可以再思考。

國家住宅及都市更新中心

- 一、可再補充利率、出租率的敏感性分析。
- 二、有關第 9 頁土地租金，110-111 年 107 案的土地標的位置明

確，可計算明確的地租，另 101 案資料還未明確，目前以無抵稅地、其他管理單位以 3%估計租金。

三、可再補充分析 6 都社會住宅基地之公告地價漲幅。

花副召集人敬群

一、國有非公用土地可無償撥用，基金土地以公告地價 3%計算租金，國公營事業 4.5%計，都有邏輯根據。另利率部分，目前銀行融資利率約 0.6%，過去政府公共建設的利率很少超過 1%，因應未來環境變遷，還是需要補充敏感度分析，必要時可考慮發行公債，是後續需要強化的內容。

二、租金調整率是非常關鍵的變數，目前先保守以 3 年 1.5%計算。

三、營運管理部分，如大環境適合，中央和地方能更進一步合作。

曹委員儉

都更業務收益如能挹注，對於住都中心財務有所助益。

花副召集人敬群

住都中心 60 年預估負債 614 億元，平均分攤每年須準備 10 餘億元，透過都更、資產增值等經營方式，前 20 年每年 4 億元虧損尚能支應，未來還需要創造更多價值，這屬於住都中心內部財務，如非自償性經費補助基準調整，工程造價核實補助等，更有助於住都中心財務，還需要更多溝通。

江委員穎慧

住都中心面臨負的財務問題，應設法增加收入或降低成本，但因為社宅本質，增加收入不易，另一個觀點應該讓收入更穩定。目前住宅政策來說，包括社會住宅、包租代管、租金補貼，建議辦理時程最好能夠錯開，避免造成競合問題，導致社宅推出時造成空置期，未來需要更細緻的思考，以穩定長期現金流、縮短空置期，有助於解決負的財務問題。

花副召集人敬群

下次請營建署就租金補貼與包租代管預算執行狀況報告。

報告事項第 2 案

蔡委員一正

申請補助升降設備的案件數一直以來不多，面臨的困境難以解套，建議可考慮獎勵電梯之外的設施設備，如設置升降椅、無障礙坡道等，經費需求小，又可增加使用者方便性。

內政部營建署(管理組)

對於坡道設置及室外出入口改善，本署也有相關補助，惟升降椅屬於輔具，應為衛福部主管業務；另設置升降椅後樓梯淨寬需有 75 公分淨寬作為逃生避難空間通道，老舊公寓多數寬度不足的問題。

彭委員建文

2018 年老年人口已佔 14.6%，2025 年預計可達 20%，面臨這樣的人口結構趨勢，目前規定專有部分達 5% 以上就可申請無障礙住宅標章，標準是否偏低一點，可考慮無障礙住宅標章分級制度，像是綠建築標章的分級，一定比例以下是義務，特別是對於新建住宅，超過一定比例則可獎勵。

內政部營建署(管理組)

無障礙住宅推廣初期先以 5% 開始推動，無障礙標章分級制度可列入無障礙設計基準工作小組討論其分級可行性。

曹委員儉

- 一、現在許多社會住宅，不管是明倫或木柵公宅的無障礙住宅比例都超過 5%，但身心障礙者不偏好挑選無障礙住宅房型，想請問原因。
- 二、包租代管長者換居是值得鼓勵及倡導的方法，但老房子修繕整理需要較高成本。

內政部營建署(管理組)

- 一、長者換居是包租代管第 3 期的重要議題，新居室內的無障礙也要處理，已請業者注意。

- 二、身心障礙者不選擇無障礙房型的原因，除了障別不同之外，無障礙房型多以輪椅需求為主，另為防火避難需求，無障礙房型多位於低樓層較為吵雜，未能符合身心障礙者的喜好及需求。

王委員成機

- 一、社會住宅申請無障礙住宅標章的件數或比例是多少，為增加無障礙設施，平均增加多少成本。
- 二、建議盤點老舊公寓符合無障礙住宅標章案件數，再透過宣導鼓勵申請。

內政部營建署(管理組)

- 一、有關社宅增加無障礙設施的成本，目前暫沒有詳細討論，新建住宅公用部分，需符合建築物無障礙設計規範，應不會增加成本，原有住宅部分，都是面積跟寬度的規定，隔間上面的大小區隔，成本增加應不太大。
- 二、社宅的無障礙住宅單位標章數量，目前統計有意願申請戶數為 117 戶，和社宅總量的比例會後再進一步統計。另增設電梯的單位是棟或幢，不動產資訊平台中 5 層樓以下的統計是宅數，但後續還要整合統計資訊並和地方政府溝通，作為後續宣導努力的方向。
- 三、未來將會啟動主動輔導方式，結合地方政府及輔導團隊，進入社區輔導，對社區現況進行初步檢討，評估是否適合增設電梯，達到推廣設置無障礙設施的效果。
- 四、增設電梯所需補助經費可納入住宅計財務計畫爭取，如案件量大增，可另擬報院計畫爭取經費。

花副召集人敬群

老舊公寓安裝升降設備，目前已盤點所有問題，法令面鬆綁大多完成，資源面需要有計畫或推動方案來執行，讓資源比較充分，老舊公寓數量龐大，未來 20-30 年無法全部完成都更，問題仍會持續存在，宜用從高齡化社會下的高齡者住宅政策的角度來規劃。

報告事項第 3 案

蔡委員一正

請教修繕住宅貸款利息補貼申請戶數 2,893 件、合格戶數 213 件的差異原因。

內政部營建署(國宅組)

修繕住宅貸款利息補貼的合格率向來偏低，經了解係因銀行評估徵信、申請人年齡及收入、屋齡等因素，導致核貸率偏低。

劉處長維哲

- 一、近年原住民族申請租金補貼的合格戶數逐年提高，從 105 年度 4,800 餘戶，至 108 年 8,400 餘戶，增加 3,585 戶，非常感謝內政部協助，另請持續提供 109 年度及 110 年度原住民族申請租金補貼相關數據。
- 二、原鄉地區租房難以取得合法房屋證明，導致資格不符，住宅法雖訂有三年期限並已屆期，建議是否評估再放寬年限，讓原鄉弱勢族人持續享有租金補貼協助。

花副召集人敬群

- 一、有關原住民族租金補貼相關數據，請營建署主動提供原民會。
- 二、對於原鄉承租非合法建築的租金補貼，請營建署再研議。

曹委員儉

請問會議資料為何仍有臨櫃辦理案件。

內政部營建署(國宅組)

統計表格沿用過去格式，臨櫃申請為紙本登打案件，即為郵寄件。

花副召集人敬群

請營建署明確呈現統計數據。

蔡委員一正

修繕住宅貸款利息補貼申請戶數達 2,893 件，表示仍有需求，是否

有其他協助方式。

花副召集人敬群

過去修繕住宅貸款利息補貼申請量少，未來可研議針對無障礙的修繕、電梯修繕、高齡友善設施的修繕等當作補貼主體，可以再
做整體性討論。

內政部住宅審議會第9次會議簽到簿

時 間：110年9月28日(星期二)上午9時30分

地 點：營建署6樓601會議室

主 席：徐召集人國勇

花敬群代

記 錄：施怡君

出席人員	簽到處
花副召集人敬群	花敬群
呂委員秉怡	(請假)
曹委員儉	曹儉
李委員玉華	(請假)
張委員淑卿	(請假)
彭委員建文	彭建文
江委員穎慧	江穎慧
杜委員功仁	(請假)
李委員君如	(請假)
黃委員恩宇	(請假)
賴委員碧瑩	(請假)
蔡委員一正	蔡一正

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
范委員琳珮	范琳珮		
林委員秀春	林秀春		
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	劉維拉
王委員成機	王成機		
吳委員兼 執行秘書欣修			
陳委員繼鳴		組長	歐正豐

列席人員	簽到處
國家住宅及都市更新中心	許國璋 林俊豪 許國璋 呂敬瑞
營建署副處長慶倫	
營建署國民住宅組	張渝欣 方錦霞
土地組	羅振倫
財務組	
管理組	陳志昭
企劃組	施怡君

2007/12