內政部住宅審議會第 10 次會議暨住宅政策建言座談會紀錄

壹、時間：110 年 12 月 21 日（星期二）下午 3 時 30 分

貳、地點：營建署 1 樓 107 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，全數案件解除列管。

柒、報告事項

第 1 案：租金補貼預算執行狀況報告案，報請公鑒。

決議：洽悉。請營建署針對歷年租金補貼申請資料委託專業團隊分析，作為制度檢討的依據。

第 2 案：社會住宅包租代管計畫預算執行狀況報告，報請公鑒。

決議：洽悉。

捌、臨時動議：

報告案：運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫，報請公鑒。

決議：因時間因素未及報告，請列入下次會議報告案。

玖、散會（下午 17 時 30 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

花副召集人敬群

一、請營建署核對今年與去年的核定名單，比對是否有因不開放臨櫃申請而未申請的民眾，在明年 2 月第 2 次申請時予以協助。

二、今年目前申請戶數 15 萬，目前已住在社會住宅或承租包租代管的人數約 5 萬，政府已直接協助 17 萬家庭，若租金補貼再加碼 2 萬戶，可達 19 萬，居住協助的覆蓋率已大幅進步。

三、有關簡報所述新聞輿情部分，提供內政統計通報之數字務必再確認。

張委員淑卿

一、租金補貼政策已執行 15 年，是否有進行成效評估，當時租金補貼想解決甚麼樣的社會問題，是讓年輕人有房子住，還是讓弱勢身障者容易租到房子，要解決的問題不同。今年雖有 15 萬申請戶，但今年不開放臨櫃申請，有數位落差的需求者會被排除在外，建議統計 15 年來的補貼族群為何，以利分析未來的趨勢。

二、以本聯盟資料顯示，老人戶數越來越多，且獨居樣態也逐年增加，老人貧窮與居住問題逐漸浮現，建議再細部分析執行狀況，以及因應未來社會人口結構變遷的措施。

內政部營建署(國民住宅組)

一、今年度有 3 種申請方式，線上、紙本郵寄及前資料轉入，今年度 15 萬申請戶中約有 10 萬戶採轉入方式辦理，線上申請約 5 萬戶，過去採臨櫃申請者，可改由紙本郵寄方式辦理，多元申請方式希望照顧到各種申請戶需求。

二、依據 109 年度統計資料，申請戶中經濟弱勢占 35%、社會弱勢(身心障礙者)占 24%、社會弱勢(65 歲以上老人)占 20%、育有三名以上未成年子女者約占 7%，供委員參考。

花副召集人敬群

一、 對於租金補貼申請戶的屬性統計分布等分析，有機會讓委員多瞭解。

二、 近年只要符合資格的申請者都會給予租金補貼，由中央或地方加碼買單，倘放寬所得標準，可擴大幫助更多民眾，但一旦放寬便很難收回，還需要審慎研議。

三、 目前透過社會住宅或包租代管紓緩高齡者的住宅問題，包租代管承租戶中屬於弱勢者占 6 成以上，目前更導入銀髮安居包租代管方案，儘可能滿足弱勢者需求。

彭委員建文

一、 表 1 呈現 96 年到 110 年租金補貼申請戶數及計畫戶數都增加 10 倍，公部門關心的是執行率，媒體關心的是核准率，因此不同立場的人會各有解讀面向。.

二、 建議可調查研究申請與不申請、核准與不核准的比例及原因各是甚麼，一方面可避免各界對於表格的解讀，另一方面有助於政策的推動。

李委員君如

政策表述上，資訊的完整性及周延性如果更好的話，能讓大家更清楚的識別計畫的價值及效益。建議可明定政策目標，在此目標下釐清問題及調查潛在市場需求，因此這份資料的重點在於有需求及有資格的戶數有多少，比例占多少，有助於對於目標和對象的了解，各年度政策與申請狀況的變遷與鋪陳，例如既有及新增的申請者的調查、縣市間的差異性分析、政策對象與實際申請者的落差等，這樣的盤點之下就有機會優化政策，更貼近民眾需求。

內政部營建署(國民住宅組)

一、 對於住宅法規定的 13 類經濟或社會弱勢族群，採多元居住協助方式，租金補貼屬於定額補貼，無法顧及居住品質，另直接興建社會住宅及包租代管則可提供較高品質的居住協助。

二、 租金補貼計畫戶數增加有其政策背景，如 109 年度計畫戶數

增為 12 萬，係因 108 年度推動單身婚育方案 2.4 萬戶，加計 108 年申請戶數 6.5 萬戶，且所得標準放寬，因此推估 109 年計畫戶數為 12 萬戶，至於目標對象的整理分析是後續努力的工作。

三、 表 1 中有租金補貼計畫戶數、申請戶數、核准戶數，最大的限制條件是計畫戶數，必要時會超過透過加碼方式滿足需求並提高核准率。

花副召集人敬群

一、 今年 15 萬申請戶中有 2 萬多戶屬於資格不符者，表 1 中申請戶數中應該還要有合格戶數，才會有核准戶數，較不易被誤解。

二、 請營建署委託專業團隊如國家住都中心針對申請戶屬性、核准戶屬性、租金補貼趨勢等資料再作分析。

李委員君如

建議增加一欄合格戶數，有助於提高核准率及爭取預算。

蔡委員一正

近年計畫戶數與申請戶數呈正向關係，計畫戶數越多，申請戶數也增加，看不出實際需求是多少，是否有其他方式可以分析需求戶數。

花副召集人敬群

一、 需求是變動的，計畫戶數可測試需求，例如計畫戶數 10 萬，如有 12 萬合格戶數，代表供給不足，條件越寬，申請者就越多，因此需求是條件定義的問題。去年第 1 次增加到 12 萬，是因為申請條件從最低生活費的 1.5 倍放寬到 2.5 倍，條件的放寬會吸引多少申請戶，對行政機關是測試及考驗。

二、 對銀髮友善的居住協助方面，除了租金補貼，還有品質的提升，銀髮友善服務系統還在發展中，成熟之後是住宅與社福的結合新政策。

杜委員功仁

一、 肯定內政部推動租金補貼績效，租金補貼、社會住宅和包租代管 3 個政策都是解決居住問題，是否因為需要解決不同的問題不同而有不同政策，建議可檢視逐年的政策目標及成效，以逐步改善未來政策方向。

二、 請問表 1 中 109 年及 110 年計畫戶數都是 12 萬戶，預算金額從 21 億元增至 40 億元，計算基準為何，為何有這樣的落差。

彭委員建文

一、 創造需求應非政策期待，108 年核准戶數大於計畫戶數，109 年計畫戶數 12 萬戶、核准戶數 11 萬戶，請說明原因落差原因。

二、 未來的政策希望受惠戶數增加還是補助金額增加，建請先釐清。

內政部營建署(國民住宅組)

一、 108 年核准戶數大於計畫戶數，因當年報行政院核准加碼所致，109 年則因為戶數倍增至 12 萬戶，1 年分 2 次受理，經審查合格戶數為 11.4 萬戶；未來將增加合格戶數一欄，以臻明確。

二、 96 年決算及執行率都為 0，是因為遞延效應的存在。因租金補貼在 8 月份受理，審查約 4 個月、核發核定函約 1 個月，核發核定函的當月或次月才開始核發補貼，約在每年 12 月底到隔年 1 月份才開始執行當年度的預算，造成當年度的決算及執行率，會在隔年呈現。

花副召集人敬群

一、 今年的補貼經費於明年執行，導致訊息落差，如 110 年的 40 億元預算，其實大多數花在 109 年的申請案。

二、 有申請但未全數滿足需求的狀況主要發生在 101 年至 103 年，近年只要符合資格者，都儘量滿足，需要逐年的測試市場的需求，都是學習過程，要掌握政策需求及目標，還需要很多的分析。

三、 本案洽悉，請營建署針對歷年租金補貼申請資料委託專業團隊分析，作為制度檢討的依據。

報告事項第 2 案

花副召集人敬群

一、 包租代管的媒合數逐季增加，如每季增加 5,000 戶，1 年 2 萬戶可達成 4 萬戶的目標。

二、 簡報第 6 頁應利用每期的分配數計算當期執行率，而非長期的執行率，才能彰顯目前執行績效；又如簡報第 4 頁，公會版執行率 42.29%為半年的執行成果，但這是為期 2 年的計畫，應該說是半年就執行當年的 85%，對資料的表達及呈現應更加精確。

三、 高雄城中城火災案，數十戶居民流離失所安置旅館，高雄包租代管業者隔天即提供 160 個物件給居民挑選，一周內便解決長期安置的問題，包租代管系統在韌性城市的包容性上也提供幫助。

呂委員秉怡

一、 包租代管制度已經慢慢成熟，媒合數也逐漸增加，簡報第 9 頁長者換居方案是包租代管精進的重要內容，有其推動價值，請問目前執行率如何，有無配套再精進的措施。

二、 包租代管的換居僅限於民間的住宅，還是包含社會住宅。

內政部營建署(土地組)

長者換居方案是民間住宅對民間住宅的換居，目前尚未有成功轉換案例，而房東提供其住宅作為包租代管物件，房東住進社會住宅的方式，據了解雙北市已有案例。

花副召集人敬群

一、 對於換居轉社宅的案例，請研議納入包租代管績效。另旅館轉型社會住宅同樣須將長者換居專案導入，不一定是民間住宅與民間住宅的換居。

二、 請考量長者換居政策效益，研議放寬申請人於該縣市僅有一間房之限制。

李委員君如

一、 建議以年度呈現執行率，比較能看出真實狀態。

二、 對於房客、房東及業者已退場的利害關係人之戶數及其回饋意見的分析跟闡述。

三、 居住者的屬性有無更細的資訊，可以分析需求者特性，以利適當調整未來政策的執行。

內政部營建署(土地組)

一、 在管考系統中已經以年度執行率來呈現，有關對外資訊的表達會再檢討。

二、 簡報第 2 頁目前累計媒合數 2 萬 7,966 戶，執行中戶數為 1 萬 9,682 戶，約有 7 成是仍存在契約關係，經瞭解房東多收回自住、整修或出售，房客則因就業或家庭因素退出。

三、 依據去年的住宅需求動向調查結果，約有 9 成以上的房東滿意包租代管服務、房客的滿意度也達到 8-9 成。包租代管是第二個層次的居住協助方案，最重要的 3 年有服務，對房客端，透過業者可以提供很好的租屋環境，房東端可以避免和房客的爭端，藉由業者提供更好的服務品質，更進而健全租賃住宅市場及扶植租賃產業，可以達到多元目標。

曹委員檢

目前社福功能在包租代管系統中有無彰顯？因此，包租代管座談會辦理的關鍵第 3 人至關重要。例如老人不容易接受到資訊，建議和老人福利推動聯盟、社會住宅推動聯盟等民間團體單位合辦推廣，可以達到更好的效果。

花副召集人敬群

營建署宜建立和 NGO 傳遞訊息的管道。

內政部營建署(土地組)

後續會透過影片及 4 場次焦點團體座談持續宣傳。

陳委員繼鳴

有些宣傳場次略顯冷清，在時間、地點的選擇以及關鍵人物的掌握，應再精確。

張委員淑卿

肯定內政部關心長者居住議題，老人觀念不易，需要跨域的宣導，建議結合地方政府的樂齡大學、社區關懷據點、長青大學等都有配套的政令宣導課程，可以多加利用。

蔡委員一正

包租代管需要注重空間品質，若房東有舊房子想參加包租代管卻無力修繕，如增加無障礙設施等，修繕費用是否有補貼，增加房東釋出房屋的誘因。

花副召集人敬群

一、 房東可將房子交由業者代為修繕，再從租金收入抵扣，細節可再與業者協商，也可申請修繕貸款利息補貼。

二、 直接興建社會住宅有 5%無障礙房型，身障者多不願意承租，無障礙設施一旦設置便固定住了，若設置於包租代管房屋內，未必有市場需求，這部分可以再檢討。

三、 有關委員提及房東房客的政策回饋、屬性及相關分析，建議自住宅基金核撥經費，並由住都中心研訓組或營建署相關組室委託專業團體進行包租代管深化研究。