

住宅計畫及財務計畫
(108 年至 111 年)

選擇方案及替代方案之成本效益分析報告
及相關財源籌措與資金運用說明

內政部

109 年 1 月

目錄

- 一、政策目標
- 二、法律依據
- 三、計畫內容
- 四、效益分析
- 五、財源籌措
- 六、替選方案評估

住宅計畫及財務計畫（108 年至 111 年）

一、政策目標：

住宅計畫及財務計畫（108 年至 111 年）（以下簡稱本計畫）以住宅法第 1 條「為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。」立法宗旨作為總目標，即為「國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」，協助民眾居住在可負擔的住宅、創造公平的租、購屋機會及協助提供合適、便利的居住環境。

二、法律依據：

依據 106 年 1 月 11 日修正公布「住宅法」第 5 條第 3 項規定辦理。

三、計畫內容：

本計畫針對上開課題並就現行問題更深入且整體研析，同時符合行政院 104 年 9 月 15 日核定「整體住宅政策」指導下，訂定提供多元居住協助、提昇居住環境品質及健全住宅租賃市場政策內涵作為 3 項對策目標並研擬分項策略如下：

（一）提供多元居住協助，使國民居住於適宜之住宅：

策略 1. 針對國人狀況提供適切居住協助。

策略 2. 提供青年因地制宜適當之居住措施。

策略 3. 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益。

策略 4. 整合市場工具強化居住協助機能。

策略 5. 減輕經濟弱勢原住民居住負擔。

（二）提升居住品質，創造無障礙住宅及社區環境：

策略 1. 改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化。

策略 2. 改善居住環境品質。

策略 3. 推動建置無障礙住宅及社區環境。

策略 4. 因應高齡社會之住宅需求整備。

(三) 創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展：

策略 1. 引導租賃住宅交易制度健全發展。

策略 2. 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布。

策略 3. 加強住宅供需引導。

再據上開策略，分別訂定項下具體措施、年度工作項目與分工，並由政府各級機關依權責分工執行，計畫期程為 108 年至 111 年。

四、效益分析：

(一) 居住協助措施照顧人口

透過住宅補貼、社會住宅及社會住宅包租代管協助機制，如以目前平均戶量 2.7 (人/戶) 概估，於本計畫執行期程內可照顧 186 萬餘人*年次，並增加 14 萬戶、1 萬 1,962 床¹，共約 39 萬人容量的可長期供應且適宜之居住空間。

1. 住宅補貼：

考量國民的家庭所得及各種弱勢狀況，提供租金補貼、自購住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼，預計 108 年至 111 年共可照顧 26 萬 4,000 戶。

另外針對單身青年及新婚育兒家庭於 108 年預定補助 2 萬 4,000 戶，以及就弱勢學生的租屋協助，計畫補助校外租屋學生數 11 萬 111 人。

2. 直接興辦社會住宅：

直接興辦社會住宅部分，本部透過政策輔導、土地取得、稅徵減免、非自償經費補助及融資協調等工具協助地方政府開辦社會住宅，以「社會住宅興辦計畫」預定興辦目標推估將於 111 年底前開辦 8 萬戶社會住宅。

3. 社會住宅包租代管：

自 106 年 12 月至 107 年 12 月底先由 6 直轄市政府委由

¹ 本計畫 108 年 7 月 24 日陳報行政院時，教育部「弱勢學生助學計畫精進措施校外租金補貼新世代學生住宿環境提升計畫」尚為草案，實際編列預算及照顧床數等尚須以行政院核定內容為準。

17 家租屋服務事業業者執行試辦，108 年第 2 期計畫擴大由 6 直轄市及 14 縣（市）辦理，提供弱勢租屋族群能有更安穩的居住環境。如按「社會住宅興辦計畫」規劃，至 111 年底將有 6 萬戶住宅投入社會住宅包租代管系統，提供國人更穩定的房屋租賃選項。

此外本計畫亦補助學校包租代管改善學生居住品質約 1 萬 1,962 床²。

（二）經濟效益及就業貢獻

透過社會住宅實體興辦及包租代管機制，預估可帶動國內 5,149 億餘元經濟效益以及 14 萬餘人力需求。而配合住宅法與租賃住宅市場發展及管理條例等法令配套，政府將住宅資訊、不動交易資訊公開化、透明化、即時化，引導住宅租購市場穩健發展，並協助相關產業務實經營，應可於社會經濟層面形成良性影響，與其他經濟發展相輔相成提升整體效益。

1. 直接興辦社會住宅：

直接興辦社會住宅預計之經濟效益與就業貢獻，參用本部社會住宅興辦計畫參數，本計畫截至 111 年底預計累積興辦 8 萬戶社會住宅，4 年間按社會住宅興辦計畫預估，中央及地方可投入 1,462 億元興辦社會住宅。

經濟效益以工程經費 3.3 倍計算；就業人口則以工程經費 1.9 倍為其工程類產業聯繫效果，其中薪資占 3 成，而以年薪 60 萬元評估。預估其長期創造的需求總價值約 4,825 億餘元，人力需求約 13.9 萬人*年次。

2. 社會住宅包租代管：

包租代管部分預計截至 111 年底累積興辦 6 萬戶，為協助房屋順利進入住宅租賃市場，並有效照顧到社會經濟弱勢，本計畫透過每年修繕補助 1 萬元改善房屋狀況，開發服務費協助房東、房客媒合及管理，以及提供一般住戶市價 8

²本計畫 108 年 7 月 24 日陳報行政院時，教育部「弱勢學生助學計畫精進措施校外租金補貼新世代學生住宿環境提升計畫」尚為草案，實際編列預算及照顧床數等尚須以行政院核定內容為準。

折之優惠租金與特殊戶市價 3 成（包租）及 4 成（代管）之租金補助。

本計畫 4 年間預定促成總共 18 萬戶*年次的租屋媒合及服務，以每戶市場月租金 1 萬 5,000 元推算，純就租金收益部分約有 324 億元之市場效益，尚不包括其所帶動之不動產修繕、仲介等相關產業成長。

另參用本部社會住宅興辦計畫參數，平均 1 個物業仲介 1 年內可負責 40 件代管物件之維管事務或可開發 250 件新案，以此推估至少分別需要 4,500 位及 240 位，共 4,740 人*年次之專業物業仲介及管理人員在第一線服務。

五、財源籌措：

各項住宅政策項目分年經費需求主要集中於中央推動之中長程個案計畫，經費規模大且需規劃財源，經費需求以各計畫各年度經行政院核定額度為準，其中整合住宅補貼資源實施方案 109 至 111 年度經費需求比照 108 年度，協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼措施執行跨 108、109 年度則於兩年度合理分配，另本計畫 108 年 7 月 24 日陳報行政院時教育部「弱勢學生助學計畫精進措施校外租金補貼新世代學生住宿環境提升計畫」尚為草案，實際編列預算以行政院核定之該計畫內容為準；而其他中央各單位依據法令執行或規劃檢討等相關事項，所需經費由各業務單位就其需求核實評估，於機關例行性預算或由住宅基金既有資金支應。經彙整 108 至 111 年 4 年所需經費如下表。

表 1 本計畫 108 年至 111 年各目標總經費需求表

（單位：億元）

項次	計畫目標	108 年	109 年	110 年	111 年	小計
一	提供多元居住協助，使國民居住於適宜之住宅	87.09	93.26	79.60	83.71	343.66

二	提升居住品質，創造無障礙住宅及社區環境	7.66	14.61	15.66	0.43	38.36
三	創造公平的租購屋機會，引導市場健全發展	0.24	0.28	0.23	0.23	0.98
小計		94.99	108.15	95.49	84.37	383.00

各項住宅政策項目經費籌措主要來源為本部住宅基金，該基金係依住宅法第7條規定，為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質而設置。各項住宅政策項目預估4年所需383億元，除公務預算經費0.3億元、機關另行編列預算（原住民族委員會）3.6億元及中央特別統籌分配稅款27.9億元外，其餘351.2億元規劃由基金預算支應，依照該基金現金流量分析，預估109年下半年即有資金不足支應情形。

住宅基金因房屋貸款債權將陸續屆期，回收款逐年遞減，且住宅貸款及國軍長期墊款等債權，係視民眾償還貸款及國防部房地出售情形分期收回，無法短期變現，

統計住宅政策所需經費108年至111年由本部住宅基金支應351.1億元，108年至111年國庫須補助124.7億元，其餘226.4億元由基金自行籌措經費。

住宅政策項目內之「整合住宅補貼資源實施方案」、「社會住宅興辦計畫」及「各項優惠購屋專案貸款業務」，其補貼或補助期程長達20年以上，為求財務平衡，109年以後住宅政策推動產生之財務缺口，仍需國庫補助以利基金正常營運。

「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」於104年12月24日訂定發布，稅課收入用於住宅政策及長期照顧服務支出，其分配方式由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配，基金如獲稅收分配，可視為國庫補助之部分替代。

六、替選方案評估：

本計畫係依據住宅法規定之法定計畫，並為政府各項居住協助工具之執行依據，以保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，爰無替選方案。