



我國當前住宅政策概述

內政部主管住宅政策，近年陸續推動各項住宅政策及方案措施，以解決民眾居住問題、健全住宅市場及提升居住品質，本文試就我國整體住宅政策演進、立法、相關方案、計畫辦理情形及未來努力方向予以說明，供各界了解我國住宅政策推動過程。

許翔茵（內政部營建署專案約用人員）

壹、住宅政策推動緣起

我國住宅政策長期以來以輔助人民購置住宅為主，並分別辦理國民住宅、勞工住宅、軍眷住宅、公教住宅及無自有住宅者首次購屋貸款等項住宅補貼措施。

國民住宅之辦理大致可分為四個時期（詳如表 1），「國民住宅條例」於民國 64 年 7 月訂頒，明定國民住宅係指由政府計劃，以出售、出租、貸款自建或提供貸款利息補貼，供收入較低家庭居住之住宅；民國 71 年修訂增列貸款人民自建及獎勵投資興建；民國 78 年

函頒「輔助人民自購國民住宅貸款辦法」，以運用銀行資金並由政府提供利息補貼，協助民眾購置民間住宅；自民國 89 年起，為因應國內住宅供給過剩、供需失衡之現象，爰停止辦理政府直接興建及獎勵投資興建。

在停止辦理國民住宅後，內政部經檢視整體住宅發展現

況，制定「整體住宅政策」，以對整體住宅政策進行規劃，於 94 年 5 月 24 日奉行政院核定，並分別於 96 年 11 月 21 日及 100 年 10 月 26 日，核定「民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案」及「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以積極研擬我國住宅政策之具體措施及相關工

表 1 我國國民住宅歷年推動情形

年 別	推 動 情 形
民國 65 至 71 年	政府直接興建
民國 71 至 78 年	政府直接興建、貸款人民自建、獎勵（民間）投資興建
民國 78 至 88 年	政府直接興建、貸款人民自建、獎勵（民間）投資興建、輔助人民貸款自購
民國 88 年以後	貸款人民自建、輔助人民貸款自購

資料來源：作者整理。

作。

行政院經濟建設委員會亦研提「健全房屋市場方案」，並於 99 年 4 月 22 日奉行政院備查。分別就臺北都會區住宅供給與需求均衡、提升購(租)屋能力、住宅資訊、不動產貸款風險控管、社會公平與相關配合面等六大課題，擬定短、中、長期實施方案，各部會均依該方案期程執行中。

按行政院主計總處 99 年家庭收支調查報告及內政部營建署 101 年第 1 季住宅資訊統計季報，臺灣住宅自有率為 88.27%，住宅存量為 817 萬 4,684 宅，住宅家戶比（住宅存量相對普通住戶數比例）為

108.28%。整體購屋總價及房價負擔則因地區不同而有供需的差異（詳如表 2）。

貳、住宅政策推動現況

內政部刻依行政院 100 年 10 月 26 日核定之「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」及 100 年 12 月 30 日公布之「住宅法」推動相關住宅政策。

一、推動住宅法立法

住宅法通過是我國住宅政策推動重要的里程碑，該法自民國 88 年開始研擬，經立法院於 100 年 12 月 13 日三讀通過，



●青年安心成家宣導文宣（資料來源：營建署網站）

同年 12 月 30 日總統令公布全文 54 條，將於 101 年 12 月 30 日生效。該法內容要點包括：

- (一) 住宅計畫法制化：明定各級主管機關住宅計畫研擬及審議程序。
- (二) 建立公平效率之住宅補貼：明定自建住宅貸款利息、自購住宅貸款利息、承租住宅租金、修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用等 5 種補貼，以評點方式決定先後順序，並建立定期查核制度。
- (三) 興辦社會住宅：明定地

表 2 民國 101 年第 1 季整體調查地區及各地區購屋負擔比較

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園縣 新竹縣市	臺中市	臺南市	高雄市
平均房價所得比(倍)	8.2	12.2	9.2	6.5	6.8	6.8	7
平均貸款負擔率(%)	33.2	45.1	37.8	28.6	28.5	25.4	28.1

資料來源：營建署 101 年第 1 季住宅需求動向調查。



方政府得以新建、利用公共建物或租購民間房屋等方式興辦社會住宅；獎勵民間興辦社會住宅，相關措施包括以租用或設定地上權方式提供公有非公用土地或建物、提供資金融通、補貼貸款利息、補貼部分建設或營運費用、減徵地價稅等。

- (四) 提升居住品質：訂定基本居住水準，作為住宅補貼之依據；舉辦居住環境改善評鑑；推動住宅性能評估制度；推動無障礙住宅。
- (五) 健全住宅市場：蒐集住宅市場相關資訊並定期公布；供需失衡地區得採取市場調節措施；研擬住宅租賃發展政策；成立租屋服務平台。
- (六) 確保居住權利：明定任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇，不得妨礙他人合法使用住宅，並建立申訴處理機制及相關處罰規

定。

二、訂定民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案

該方案總目標為「國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」，3 項子目標分別為：

- (一) 提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境。
- (二) 提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助。
- (三) 創造公平的租、購屋機會。

三、推動相關住宅政策方案，實現居住正義

「居住正義」之範疇包括保障國民追求「居者有其屋」之機會應為均等、提供住宅市場弱勢及相對弱勢者相關住宅安排、住宅市場強勢者不應得之利益移轉予社會弱勢等內容。為實現居住正義，並配合「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」之目標及推動策略，內政部擬定相關

政策方案如下：

(一) 辦理住宅補貼

為協助無自有住宅國民解決居住問題，目前已辦理「整合住宅補貼資源實施方案」及「青年安心成家方案」之購屋貸款利息補貼及租金補貼，申請人如符合相關資格規定，經審查核定後，即可獲得政府相關補貼，由民眾選擇合意之地點租購屋。

1. 整合住宅補貼資源實施方案

對於無力購置住宅的家庭，提供租金補貼，每戶每月最高 3,600 元（101 年提高為 4,000 元）；對於有購屋能力的無自有住宅者或二年內購置住宅並辦有貸款者，提供購置住宅貸款利息補貼，優惠貸款額度最高 220 萬元；對於僅擁有一戶屋齡 10 年以上之老舊住宅亟待修繕者，提供修繕住宅貸款利息補貼，優惠貸款額度最高 80 萬元。

自 96 年至 100 年，共計 19 萬 4,860 戶家庭獲

得協助，其中租金補貼 16 萬 2,244 戶；購屋貸款利息補貼 2 萬 3,593 戶；修繕貸款利息補貼 9,023 戶。101 年度計畫辦理租金補貼 2 萬 4,000 戶、購置住宅貸款利息補貼 1 萬戶、修繕住宅貸款利息補貼 5,000 戶。

2. 青年安心成家方案

為協助新婚或育有未成年子女之青年家庭，減輕居住負擔，提供租金補貼，每戶每月最高 3,600 元（101 年提高為 4,000 元），最長 2 年；提供購置住宅貸款利息補貼，優惠貸款額度最高 200 萬元，前 2 年零利率。

自 98 年起開辦至 100 年底止，共計有 7 萬 4,642 戶青年家庭獲得協助，其中租金補貼 2 萬 3,254 戶；購屋貸款利息補貼 5 萬 1,388 戶。101 年度計畫辦理租金補貼 1 萬 5,000 戶、購置住宅貸款利息補貼 2 萬戶。

(二) 推動合宜住宅

1. 辦理緣起

為促進臺北都會區住宅供給與需求之均衡，紓緩房價上漲情形，滿足中低收入國民之基本居住需求，並協助提升機場捷運線之運量，內政部依行政院「健全房屋市場方案」、「改善庶民生活行動方案－機場捷運 A7 站區合宜住宅招商投資興建計畫」（行政院 99 年 7 月 7 日核定）、「板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」（行政院 100 年 4 月 22 日核定），辦理合宜住宅招商投資興建事宜。將以低於市場之價格優先售予家庭年收入低於臺北市 50% 分位點家庭平均年所得（按 100 年度公告標準為 158 萬元整）水準之無自有住宅家庭。

2. 辦理方式

採政府與民間合作方式，由主辦機關參酌當地市場行情、民衆負擔能力及政策目的，訂定售價上限，並於招標文件中明定

住宅產品規格原則（如最少興建總戶數、單戶最大面積等）、住宅基本品質、售價上限及出售對象，公開辦理用地標售。廠商得標後即依據合約規定辦理規劃設計、施工、銷售及保固，為避免投機炒作，並以預告登記方式限制承購戶一定時期內不得轉售。

3. 辦理情形

(1) 機場捷運 A7 站合宜住宅：預計興建 4,572 戶合宜住宅（含 229 戶出租住宅），出租部分，房價每坪平均以 15 萬元為限，停車位每位平均以 100 萬元為限；出租部分，出租期間至少 5 年。預計最快 101 年 10 月取得建造執照並開始銷售，104 年陸續完工交屋。

(2) 板橋浮洲合宜住宅：預計興建約 4,455 戶合宜住宅（含 446 戶出租住宅），出租部分，房價每坪平均以 19 萬 5,000

論述》預算·決算



元為限，陽台每坪平均以 6 萬 4,300 元為限；出租部分，出租期間至少 10 年。已於 101 年 8 月辦理抽籤、選屋及簽約事宜，預計 104 年 3 月底完工交屋。

4. 承購資格證明核發作業

為審查申請人是否符合中低收入之無自有住宅家庭之資格條件，依「合宜住宅承購資格證明核發作業須知」，由直轄市、縣（市）地方政府辦理審查作業，於 100 年 12 月 23 日至 101 年 12 月 31 日開放受理申請。截至 101 年 7 月 4 日止，合宜住宅承購資格證明申請案件已達 3 萬 0,952 件，已核發證明案件計 2 萬 7,066 件。

(三) 推動社會住宅

1. 辦理緣起

為協助部分無法透過租金補貼在市場上租到合適住宅之社會經濟弱勢者，政府將以提供社會住宅方式，解決其居住問題。

同時為避免標籤化問題產生，將採適度分散、混居的模式辦理，除提供弱勢者居住外，並提供初入社會的年輕人、新婚家庭、單親家庭等族群，在人生過渡期，以平價租得一個合宜的安身居所。

按住宅法第 3 條規定，社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少 10% 以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅。另同法第 4 條，該具特殊情形或身分者，係指一定所得以下家庭或個人，並具有下列情形或身分之一者為限：「一、低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女三人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。五、六十五歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病

毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、其他經中央主管機關認定者。」

另「社會住宅推動聯盟」於 99 年 10 月 13 日拜會馬總統，建議政府應儘速興建只租不賣的社會住宅，內政部於 99 年 10 月 31 日向馬總統報告「社會住宅實施方案初步構想」，馬總統裁示如下：（1）確立以租金補貼為主，興建社會住宅為輔之原則、（2）無法透過租金補貼，在市場上租到合適住宅之弱勢者，政府有義務提供公有出租住宅、（3）請內政部與相關部會、地方政府研議於大臺北都會區興建 1,000 至 2,000 戶之社會住宅。

2. 辦理情形

第一階段社會住宅興辦地點包括臺北市萬華青年段、松山寶清段、新北市三重大同南段、三重同安厝段、中和秀峰段等五

處基地，面積共約 3 公頃。內政部並研擬「社會住宅短期實施方案」（行政院 100 年 6 月 16 日核定），以推動該五處試辦基地之興辦，預估可興建 1,661 戶社會住宅，由住宅基金補助土地價款約 34.27 億元，後續由地方政府採用因地制宜之方式興辦，預計 102 年底前動工興建，104 年起陸續完工。

參、未來努力方向

政府將依「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」及「住宅法」推動相關住宅政策，持續制定相關子法計 10 項（表 3），預定於 101 年 12 月 30 日住宅法生效日同步施行。

至於其它居住協助之短期措施，將檢視兩案合宜住宅興辦成效，回饋制定更具全面性、整體性及多元性之住宅政策；各縣（市）政府亦得視實際情形，考量評估於其他適宜地區興辦合宜住宅。

而出租之社會住宅，未來則將檢討短期實施方案 5 處基地推動情形及政府財政狀況，研議後續方向。另考量政府財力有限，民間經營管理效率較佳，將以多元方式獎勵民間興辦社會住宅，內政部正研擬相關子法，建立獎勵民間興辦社會住宅機制。另外，配合輔導獎勵民間成立租屋服務平台辦法，將研議成立租屋服務平台，健全租屋市場並提供誘因，使屋主願意出租住宅，提供弱勢戶多元化居住選擇，以活化民間空屋，解決弱勢者居住問題。

表 3 住宅法相關子法一覽

法規名稱	住宅法條次依據
自建、自購住宅貸款利息補貼及租金補貼辦法	第 10 條第 1 項
修繕住宅貸款利息補貼及簡易修繕住宅費用補貼辦法	第 10 條第 2 項
民間申請興辦社會住宅及審查辦法	第 15 條第 5 項
社會住宅經營管理評鑑及獎勵辦法	第 30 條第 2 項
民間興辦社會住宅接管辦法	第 31 條第 2 項
住宅性能評估辦法	第 37 條第 2 項
無障礙住宅設計基準及獎勵辦法	第 38 條
住宅及不動產資訊蒐集、管理及獎勵辦法	第 39 條第 5 項
輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法	第 44 條
住宅法施行細則	第 53 條

資料來源：作者整理。

肆、結語

內政部未來除將持續進行各項方案及政策措施的執行成效檢討，配合社會及經濟情勢發展修正，以符民衆需求；也將把住宅政策與社會福利、教育、就業、環保及人口政策結合，辦理具全面性、整體性及多元性之住宅政策規劃，健全住宅市場，提升居住品質，以使全體國民居住於適宜住宅且享有尊嚴之居住環境。❖