



社會住宅業務推動情形

內政部刻正推動 8 年興辦 20 萬戶只租不售的社會住宅政策，規劃以直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶的方式來辦理，其中 105 至 109 年規劃直接興建辦理 4 萬戶。為讓社會各界了解內政部當前對於社會住宅政策之規劃及推動情形，特撰本文作簡要說明。

朱慶倫、張渝欣、陳冠儒（內政部營建署國民住宅組組長、科長、技士）

壹、前言

當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求遭受困難。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。

貳、社會住宅政策規劃

依據行政院 106 年 3 月 6 日核定之「社會住宅興辦計畫」，本計畫自 106 年至 113 年止，共計 8 年，第一階段目標預定於 109 年達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶；第二階段目標於 113 年達成政府直接興建 12 萬戶（含第一階段 4 萬戶）及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶，執行期間所需經費將由住宅基金支應。

另依行政院 106 年 4 月

18 日核定 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫，補助 6 個直轄市政府委託不動產相關業者，協助辦理承租民間住宅並轉租，或媒合民間租屋及代管等服務之外，並由 6 直轄市政府辦理地價稅及房屋稅減免法制作業及進行租屋服務事業認定。

參、直接興建社會住宅推動情形

依直轄市、縣（市）政府提報需求，105 至 109 年計畫推動 116 案 4 萬 1,793 戶（下頁表 1），包含規劃中 2 萬 6,922

戶、興建中 1 萬 2,357 戶及已完工 2,514 戶。

截至 107 年 3 月 19 日止，社會住宅興辦戶數計 2 萬 2,130 戶（表 2），包含 105 年以前

完工出租 7,259 戶、興建中 1 萬 2,357 戶及已完工 2,514 戶。

社會住宅的興辦需要中央與地方共同努力，中央也在「土地」、「經費」與「組織人力」

的部分，給予最大的支持，包括協助地方政府取得土地、提供先期規劃費、融資利息、非自償性經費的補助及規劃由中央成立的「行政法人國家住宅及都市更新中心」（以下簡稱住都中心），來協助興辦能量不足的縣（市）政府進行社會住宅的規劃、興建及管理。

一、協助地方政府取得土地

在土地部分，隨著住宅法修法通過，過去應有償撥用之國有非公用房地，已可長期租用，大幅減少地方政府的財政負擔，106 年已協助臺中市租用 3 處國有土地，以長期租用 50 年計算，市府節省約 8 億元經費（表 3），後續將逐漸增加；此外，營建署也與國防部、財政部合作，另提供約 350 公頃國有土地，供地方政府評估興辦社會住宅。

二、成立社會住宅融資服務平台

為協助地方政府籌措興辦社會住宅資金，規劃成立社會

表 1 105 至 109 年社會住宅興辦計畫戶數表

規劃中	26,922 戶
興建中	12,357 戶
已完工	2,514 戶
合計	41,793 戶

資料來源：內政部營建署整理。

表 2 截至 107 年 1 月 17 日止社會住宅興辦戶數表

105 年以前完工出租	7,259 戶
興建中	12,357 戶
已完工	2,514 戶
合計	22,130 戶

資料來源：內政部營建署整理。

表 3 協助地方政府長期租用土地案例

縣市別	案名	戶數	協助方式	目前進度
臺中市	北屯區東山段社會住宅	330	依住宅法規定辦理長期租用，市府節省約 2 億元	預定 107 年開工
臺中市	梧棲區三民段社會住宅	300	依住宅法規定辦理長期租用，市府節省約 4 億元	預定 107 年開工
臺中市	東區尚武段社會住宅	800	依住宅法規定辦理長期租用，市府節省約 2 億元	預定 107 年開工

資料來源：內政部營建署整理。

論述》預算·決算

住宅融資服務平臺，協助媒合本國銀行取得較低利率之融資貸款，地方政府 107 年度提報融資需求為 409.55 億元（表 4），經向本國銀行詢價計有 7 家銀行報價或表明承貸意願，已提供利率排序表予地方政府及參與銀行，刻正辦理融資利率比價及依地方政府申請媒合銀行。

三、補助地方政府社會住宅先期規劃費

中央補助地方政府先期規劃費：104 年 9 案（1,350 萬元）、105 年 11 案（1,650 萬元）、106 年 13 案（1,937 萬元），合計 33 案，4,937 萬元。107 年地方政府申請補助 12 案，於 107 年 1 月 26 日核定 10 案。

107 年下半年開始，由內政部檢視興辦不足地區與類型，做為第二階段規劃重點，針對第二階段興辦能量不足的地方政府，規劃由住都中心協助辦理。

四、補助地方政府融資利息及非自償性經費

表 4 107 年度地方政府提報融資需求

單位：億元

縣市別	融資需求
臺北市	247.00
新北市	75.31
臺中市	85.94
連江縣	1.30
合計	409.55

資料來源：內政部營建署整理。

表 5 住宅基金各年度預算分配

單位：億元

縣市別	106 年至 109 年		110 年至 113 年		114 年至 136 年		總計
	補助興建或修繕期間融資利息	補助營運期間非自償經費	補助興建或修繕期間融資利息	補助營運期間非自償經費	補助興建或修繕期間融資利息	補助營運期間非自償經費	
臺北市	10	0	6	0	4	0	20
新北市	2	0	8	0	8	1	19
桃園市	3	0	4	14	4	217	242
臺中市	1	0	2	8	1	95	107
臺南市	0	0	1	0	1	49	51
高雄市	0	0	1	1	1	51	54
其他縣市	1	0	1	10	0	45	57
小計	17	0	23	33	19	458	550
合計		17		56		477	550

資料來源：內政部營建署整理。

依「社會住宅興辦計畫」財務規劃 106 年至 136 年經費需求共計 550 億元，配合地方政府興辦期程及規劃內容估算各年度利息費用及非自償性經費補助需求，住宅基金各年度預算分配詳上頁表 5。

五、成立住都中心

為深化落實居住正義、加速建立永續都市，透過專業的公法人組織，支援政府推動相關業務，解決目前政府在推動住宅及都更政策時面臨人力不足、資源缺乏的困境。經由行政法人與民間專業單位、非營利組織的跨域合作，加強資源整合、擴大發展規模，提升政策推動效益；同時引入民間監督力量，確保住宅及都更政策執行的必要性及公益性。

住都中心設置條例業經總統於 107 年 2 月 14 日公告施行，預計於 107 年 7 月正式成立。

六、建立中央與地方合作關係

為延續集結各地方政府力量共同推動社會住宅，自 106 年起，每 2 個月一次，由 6 直轄市輪流舉辦「社會住宅推動聯繫會報」，由主辦城市分享推動經驗、執行困難及解決方案，亦邀請實際參與社會住宅推動之建築師及專家學者進行分享。

七、社會住宅行銷宣導

為向民衆宣導社會住宅相關訊息，營建署業辦理媒體通路、專區網站、Line 生活圈及 LOGO 徵稿競賽，說明如下：

- (一) 進行社會住宅媒體通路行銷，於臺北市、新北市及臺中市社會住宅實地拍攝廣告，並於電

視、廣播、公車、商圈戶外 LED、平面雜誌及網路新媒體播出。

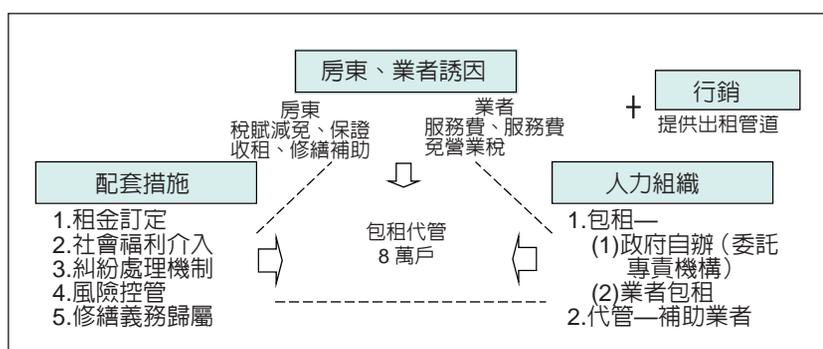
- (二) 社會住宅專區網站、Line 生活圈於 106 年 8 月上線，後續將持續擴充網站內容，積極運用 Line 生活圈分享最新訊息。

- (三) 社會住宅 LOGO 徵稿競賽，受理徵稿至 107 年 2 月 8 日，投件數計 1,756 件。

八、研訂社會住宅興建管理作業參考原則

為確保各主管機關新建社會住宅之規劃設計、興建與管理各階段作業品質，以利各級

附圖 社會住宅包租代管試辦構想



資料來源：106 年度社會住宅包租代管試辦計畫。

論述》預算·決算

主管機關興辦之參考，並符合民衆對社會住宅品質之期待，刻正辦理「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業策略規劃」委託案。

肆、包租代管社會住宅推動情形

爲活化及利用現有空屋，採包租代管方式提供一定所得、弱勢家庭及未設籍之就學、就業青年租屋協助。依行政院 106 年 4 月 18 日核定 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫（上頁附圖），補助 6 個直轄市政府委託不動產相關業者，協助辦理承租民間住宅並轉租，或媒合民間租屋及代管等服務，合計辦理 1 萬戶，執行 3 年。6 直轄市政府業於 106 年 10 月 31 日至 107 年 1 月 26 日陸續開辦，合計委託 16 家業者辦理包租代管業務。

一、鼓勵優惠措施

對於承租包租代管房屋的弱勢民衆提供租金補助，對於加入的房東，則有賦稅減免、每年 1 萬元的修繕補助。另對

表 6 106 年度包租代管試辦計畫各直轄市開辦彙整表

縣市	項目	開辦時間	業者名稱	興辦戶數		備註
				包租	代管	
臺北市		106.10.31	1. 財團法人崔媽媽基金會 2. 永勝租屋經理股份有限公司 3. 華康房屋仲介有限公司 4. 兆基管理顧問股份有限公司	1,100	1,100	
新北市		107.1.2	1. 二十一世紀不動產股份有限公司 2. 兆基管理顧問股份有限公司新北第一分公司 3. 永勝租屋經理股份有限公司	900	900	後續擴充 400
桃園市		107.1.22	1. 富盟物業股份有限公司 2. 兆基管理顧問股份有限公司桃園分公司 3. 生活資產管理顧問有限公司 4. 依摩爾科技有限公司	1,200	400	
臺中市		107.1.26	1. 大晟資產管理顧問有限公司 2. 信基不動產有限公司	800	800	
臺南市		107.1.12	大晟資產管理顧問有限公司	600	600	
高雄市		106.12.30	1. 兆基管理顧問股份有限公司 2. 永勝租屋經理股份有限公司	600	200	後續擴充 400
小計				5,200	4,000	含後續擴充約 1 萬戶

資料來源：內政部營建署整理。

於包租方案還有每年最高 3,500 元的居家安全險補助及保證收租。

二、稅賦減免

為協助一定所得以下、社會或經濟弱勢者及就學、就業有居住需求者，住宅法已明定房東綜合所得稅減徵規定；至房屋稅及地價稅由地方政府自行訂定減免規定，其中臺中市已於 106 年 12 月 12 日公布制定「臺中市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例」，訂定以自用住宅的稅率課徵，另臺北市、新北市、桃園市、臺南市及高雄市等 5 直轄市政府亦積極研訂中，以提高房東參與意願。

三、銜接「租賃住宅市場發展及管理條例」

目前臺北市及桃園市政府各委託 4 家業者辦理；新北市委託 3 家業者辦理；臺中市及高雄市各委託 2 家業者辦理；臺南市委託 1 家業者辦理（上頁表 6），對業者的管理也將

與內政部 106 年 12 月 27 日公布之「租賃住宅市場發展及管理條例」銜接。

四、包租代管社會住宅行銷宣傳

為加強民衆對社會住宅包租代管的了解，除上述社會住宅行銷宣導之方式外，並於臺北市及高雄市捷運車廂刊登廣告、播放宣傳影片；另為引起房東的關注，以水電費帳單政令宣導及桃園國際機場燈箱刊登廣告，以達宣傳之效。

伍、結語

為協助解決中低所得家庭租屋不易問題，並有效利用民間住宅資源，營建署刻正積極推動直接興辦及包租代管社會住宅業務，近期臺北市健康公共住宅 507 戶、新北市秀朗派出所青年住宅 28 戶及臺中市豐原安康社會住宅 200 戶，也於 107 年春季開放入住。

社會住宅將搭配提供社會福利、公共托育、長期照護設施或支持網絡，也會將部分社區公共設施提供給附近居民一

起使用，讓社會住宅和鄰近社區可以緊密連結，促進社區融合，希望社會住宅帶給國人的，不僅是有一定品質的硬體建築，還是具有人性關懷、有活力的居住環境。❖