



健全住宅基金財務 實現多元安居

為落實居住正義，政府近年致力於推動各項住宅政策，以住宅基金為推動政策之重要工具，辦理租金補貼、社會住宅興辦及居住環境品質之提升，故基金財務及計畫執行狀況攸關住宅政策推動成效。本文藉由探討該基金財務運用及業務執行情形，提出建議事項，以期加速實現人民多元安居之目標。

連麗君（行政院主計總處基金預算處專員）

壹、前言

為協助青年及弱勢家戶解決基本居住需求問題，政府推動只租不售之社會住宅政策，增加社會住宅供給數量，並針對無力購置住宅者，提供租金補貼，以穩定住宅市場供需平衡與安定人民居住權益。目前政府運用住宅基金推動國內相關住宅政策，期使全體國民居住於適宜之住宅，該基金管理機關為內政部，所辦業務對健

全住宅市場及維護弱勢族群居住權益，至為重要。

住宅基金辦理業務為政府當前重大政策，執行成效攸關民衆福祉，且為外界關注焦點。鑑於近年來該基金配合政策辦理興辦社會住宅及擴大租金補貼等業務，相關支出增加，基金年年產生短絀，須仰賴國庫挹注財源，住宅業務方得以順利推動，爰本文就住宅基金之財源運用及業務推動情形予以說明，並探討目前辦理成效及

提出建議，供各界了解住宅基金辦理住宅政策之執行現況。

貳、基金概況

茲就住宅基金近年主要業務、收支及財務概況，分述如下：

一、主要業務概況

（一）興辦社會住宅

社會住宅興辦計畫政策目標為 8 年（106 至 113 年）達成 20 萬戶，規劃直接興建

12 萬戶及包租代管 8 萬戶。截至 110 年底止，累計直接興建 5 萬 4,554 戶，包租代管 3 萬 158 戶，共 8 萬 4,712 戶，占 110 年度累計目標戶數 11 萬戶之 77%。

(二) 租金補貼

自 109 年度起，租金補貼擴大照顧對象，辦理戶數由每年約 6 萬戶擴增至 12 萬戶，依居住地區租金水準、

家戶所得、家庭成員人數、經濟或社會弱勢狀況等，區分 3 補貼級距，每戶每月補貼 2,000 元至 8,000 元不等。109 年度核准戶數達 11 萬 4,378 戶，占計畫戶數 12 萬戶之 95.3%。

二、收支概況

住宅基金近 5 年度業務總收入約 8.07 億元至 55.64 億

元，主要係國庫補助收入，其餘自有財源為住宅貸款利息收入及銷售國宅收入等；業務總支出約 57.82 億元至 66.64 億元，主要係辦理社會住宅興辦計畫、住宅貸款利息差額及租金補貼等；因收回之住宅貸款本息，不足以支應業務所需，基金近年運作均呈現短絀情形（表 1）。

三、財務概況

住宅基金 110 年底資產 408.49 億元，主要係林口國宅工程經費（帳列政策性開發不動產）及以前年度國民、公教及國軍住宅貸墊款項等；負債 7.99 億元，主要係估列住宅補貼及地方政府補助款等應付款項；為應業務推動需要，住宅基金近 5 年度每年均為短絀，以折減基金填補短絀，淨值逐年遞減，截至 110 年底淨值僅餘 400.5 億元（下頁表 2）。

參、住宅業務現況探討

住宅基金辦理住宅補貼及興辦社會住宅等業務，存有社會住宅申請資格所得條件待檢

表 1 住宅基金近 5 年度收支概況

單位：億元

項目	106 年度 決算	107 年度 決算	108 年度 決算	109 年度 決算	110 年度 決算
業務總收入	16.37	25.48	25.72	8.07	55.64
銷貨收入	0.61	-	-	-	0.22
投融資業務收入	3.16	2.51	2.20	1.52	1.14
國庫補助收入	10.28	20.28	20.28	-	50.00
利息收入	0.60	0.60	0.59	0.39	0.19
其他收入	1.72	2.09	2.65	6.16	4.09
業務總支出	61.28	57.82	61.69	59.92	66.64
銷貨成本	0.49	-	-	0.19	0.15
投融資業務成本	2.06	1.71	1.41	1.29	1.06
雜項業務費用（社會住宅興辦計畫、住宅貸款利息差額及租金補貼等）	57.50	54.98	59.54	56.97	63.87
其他支出	1.23	1.13	0.74	1.47	1.56
本期短絀	-44.91	-32.34	-35.97	-51.85	-11.00

資料來源：住宅基金各年度決算書。

論述》預算·決算

討、非自償性經費因營建成本上漲增幅頗鉅、國家住宅及都市更新中心（以下簡稱住都中心）未來財務收支恐難平衡，以及包租代管執行不佳等問題，茲分述如下：

一、社會住宅申請資格所得條件待檢討，經濟或社會弱勢戶占比偏低

（一）申請資格條件

現行社會住宅申請資

格條件涉及所得部分，係以每人每月平均所得為認定標準，資格條件設定為低於最低生活費 3.5 倍，如臺北市為 6 萬 5,387 元、新北市為 5 萬 5,300 元及桃園市為 5 萬 3,484 元（表 3）。

前開對象所得資格條件非屬經濟弱勢，又衛生福利部每年依各地區生活水準檢視調高最低生活費，申請資格所得標準逐年放寬，致所得較高民衆可申請承租社會住宅，未符合住宅法照顧弱勢族群之立法意旨。

（二）經濟或社會弱勢戶占比偏低

住宅法第 4 條規定略以，主管機關興辦社會住宅應提供至少 40% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者。截至 110 年底止，經濟或社會弱勢戶承租社會住宅 7,598 戶，占總出租戶數 1 萬 6,456 戶之 46.2%，其中桃園市為 30.8%、臺中市為 30.9%，未達住宅法明定 40% 之下限要求（下頁表 4）。

表 2 住宅基金近 5 年度財務概況

單位：億元

項目	106 年底	107 年底	108 年底	109 年底	110 年底
資產總額	548.04	507.18	474.65	422.17	408.49
現金	0.88	0.16	4.58	9.94	17.05
流動金融資產	93.50	92.50	82.50	52.50	52.50
存貨	144.02	150.73	152.43	152.34	1.66
其他長期投資（政策性開發不動產）	-	-	-	0.11	152.40
長期貸墊款	239.49	199.73	170.18	133.20	90.81
其他資產	70.15	64.06	64.96	74.08	94.07
負債總額	16.48	7.92	11.34	10.69	7.99
流動負債	12.69	6.24	9.67	9.23	6.86
其他負債	3.79	1.68	1.67	1.46	1.13
淨值	531.56	499.26	463.31	411.48	400.50
基金	531.56	499.26	463.31	411.48	400.50

資料來源：住宅基金各年度決算書。

表 3 各市縣 111 年度最低生活費標準

單位：元

項目	臺灣省	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	福建省
最低生活費	14,230	18,682	15,800	15,281	15,472	14,230	14,419	12,792
最低生活費 3.5 倍	49,805	65,387	55,300	53,484	54,152	49,805	50,467	44,772

註：臺灣省，包含宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、嘉義縣、雲林縣、屏東縣、花蓮縣、臺東縣、澎湖縣、基隆市、新竹市及嘉義市；福建省，包含金門縣及連江縣。

資料來源：衛生福利部公告「111 年低收入戶及中低收入戶資格審核標準」附件資料。

二、營建成本持續上漲， 社會住宅非自償性經費增幅頗鉅

社會住宅興辦計畫每戶平均興建成本 280 萬元，設算推估非自償性補助經費 631.1 億

元，係按行政院主計總處 109 年度共同性費用編列基準表所列鋼筋混凝土構造住宅編列基準，該基準 110 及 111 年度分別較 109 年度調升 1.6% 及 6%，另營造工程物價總指數目前仍呈現持續上漲趨勢，近 5

年度（106 至 110 年底）物價指數成長率平均為 4.1%。

統計 110 年度已決標工程案件，每戶平均興建成本為 619 萬元，推算非自償性經費需求將達 1,524.7 億元，增加 893.6 億元，約增 141.6%（表 5）。因應營建材料與工資持續上漲，內政部對地方政府之補助，其中 110 年度起決標案件改以實際工程結算金額設算補助經費，未來住宅基金財務負擔勢將加重。

表 4 經濟或社會弱勢戶 110 年底承租社會住宅情形

單位：戶數；%

市縣別	總出租戶數	經濟或社會弱勢	
		戶數	占比
合計	16,456	7,598	46.2%
臺北市	8,545	4,519	52.9%
新北市	5,604	2,310	41.2%
桃園市	1,112	343	30.8%
臺中市	824	255	30.9%
高雄市	322	147	45.7%
臺東縣	43	18	41.9%
新竹市	6	6	100.0%

資料來源：內政部。

表 5 因應營建工程物價上漲，推估非自償性經費增加情形

單位：億元

項目	地方政府	住都中心	合計
一、計畫核定經費（按每戶 280 萬元）	258.5	372.6	631.1
二、預估增加經費（按 110 年度決標案，每戶 619 萬元）	166.0	727.6	893.6
三、預估總經費	424.5	1,100.2	1,524.7

資料來源：作者自行試算。

三、社會住宅未全數出租， 且提供一般戶租金折扣， 影響住都中心財務收支平衡

住都中心刻正配合政策興建社會住宅，依該中心興辦新北泰山中山及桃園慈文社會住宅所作敏感度分析，當出租率低於 95% 時，推估淨現值均為負數。截至 110 年底止，新北市及桃園市出租率分別僅 86.2% 及 62%，依前述敏感度分析推估，該 2 市社會住宅淨現值實際將為負數，倘未設法提升出租率，租金收入恐較預

論述》預算·決算

期為低。

又現行承租資格區分為一般戶及優先戶（經濟或社會弱勢者），一般戶租金以市價 8 折計，優先戶租金以 6 折計。截至 110 年底止，社會住宅出租予一般戶比率達 53.8%，其承租資格為每人每月所得不超過最低生活費 3.5 倍，以臺北市而言，每月所得低於 6 萬 5,387 元，即可申請承租，並享有市價 8 折之租金折扣，公平合理性待商榷，且將減少未來年度租金收入，影響社會住宅興建成本回收，住都中心社會住宅未來營運恐難達成收支平衡，債務清償風險將提高，因該中心為內政部設立之行政法人，屆時恐須住宅基金協助，將增加基金財務負擔。

四、包租代管計畫執行情形未如預期

國內房市存有高空餘屋之問題，截至 110 年度 6 月底止，全國低度使用住宅 81 萬 2,947 戶、新建餘屋待售住宅 7 萬 54 戶，共 88 萬 3,001 戶。包租代管計畫推動目的在於鼓勵

民衆釋出空餘屋，提供就業、就學青年、無力購屋者或弱勢族群租用，截至 110 年底止，實際累計媒合 3 萬 158 戶，較預期達成 5 萬戶之目標，尚落後 1 萬 9,842 戶，達成率僅 60.3%。

自 106 年度開辦以來，每年累計參與計畫之房東申請出租戶數均少於房客申請承租戶數，截至 110 年底止，申請出租戶數 3 萬 2,094 戶，較申請承租戶數 3 萬 3,277 戶，減少 1,183 戶（表 6），供給小於需求，各年度媒合戶數始終未達目標數。

五、租金補貼需求殷切，實際申請戶數超過計畫戶數

內政部自 96 年度起辦理租金補貼，並自 106 年度起興辦社會住宅，均為協助民衆租屋，減輕其租屋負擔，民衆僅能擇一申請，具有高度可替代性。租金補貼自開辦以來，需求呈成長趨勢，每年申請戶數皆超過計畫戶數（下頁表 7）。

至社會住宅出租情形，據內政部說明，地方政府興辦之社會住宅中籤率大多落在 3% 至 25%，惟 110 年底社會住宅整體出租率約 84.3%，臺北市、新北市、桃園市、臺中市及高雄市均尚有未出租戶數，其中桃園市及臺中市出租率分別僅 62% 及 69.2%（下頁表 8），社會住宅興辦數量是否符合民衆實際需求，有待內政部再行檢討。

表 6 106 至 110 年度包租代管申請及媒合情形

單位：戶數；%

項目	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度	110 年度
累計目標數	10,000	20,000	25,000	40,000	50,000
累計媒合數	19	3,014	5,753	13,451	30,158
達成率	0.2%	15.1%	23.0%	33.6%	60.3%
房東累計申請出租	124	4,430	7,793	15,711	32,094
房客累計申請承租	142	4,528	8,217	16,199	33,277

資料來源：內政部。

肆、建議事項

為協助住宅基金健全財務，茲就該基金現存業務推動問題提出改進建議如下：

一、檢討社會住宅申請資格條件，擴大照顧弱勢

現行經濟或社會弱勢戶整體承租比率僅達住宅法規定下限，部分地區未達住宅法明定40%之下限要求，社會住宅申請資格所得條件設定恐排擠弱勢族群，建議內政部應檢討修正申請資格條件，審慎定義弱勢族群，俾將政府有限之住宅資源，優先運用於照顧弱勢族群，並全面調查各市縣弱勢住宅需求，彈性提高該等對象照顧比率，確保其居住適宜之住宅。

二、及早研謀財務控管措施，定期滾動檢討

社會住宅可透過營運期間租金收入逐年回收投入成本，長期而言，應以財務自償為目標。近期營建成本大幅上漲，非自償性經費隨之增加，建議內政部應及早妥作住宅基金長

表 7 96 至 109 年度租金補貼辦理情形

單位：戶數；%

年度	計畫戶數	申請戶數	核准戶數	申請戶數占計畫戶數比率
96 年度	12,000	15,499	10,016	129.2%
97 年度	24,000	27,257	23,592	113.6%
98 年度	24,000	25,521	23,182	106.3%
99 年度	24,000	52,237	46,902	217.7%
100 年度	24,000	62,748	56,775	261.5%
101 年度	24,000	89,379	24,641	372.4%
102 年度	25,000	66,203	24,963	264.8%
103 年度	25,000	61,018	24,969	244.1%
104 年度	59,114	58,743	50,526	99.4%
105 年度	56,976	65,667	58,363	115.3%
106 年度	61,051	70,205	60,535	115.0%
107 年度	65,963	76,997	65,813	116.7%
108 年度	65,963	87,339	72,044	132.4%
109 年度	120,000	144,465	114,378	120.4%

資料來源：內政部。

表 8 110 年底社會住宅出租概況

單位：戶數；%

市縣別	既有及新完工戶數	出租戶數			未出租戶數	出租率
		一般戶	經濟或社會弱勢戶			
合計	19,522	16,456	8,858	7,598	3,066	84.3%
臺北市	9,625	8,545	4,026	4,519	1,080	88.8%
新北市	6,500	5,604	3,294	2,310	896	86.2%
桃園市	1,794	1,112	769	343	682	62.0%
臺中市	1,191	824	569	255	367	69.2%
高雄市	363	322	175	147	41	88.7%
臺東縣	43	43	25	18	-	100.0%
新竹市	6	6	-	6	-	100.0%

資料來源：內政部。

論述》預算·決算

期財務規劃，研謀檢討降低補助支出需求之可行措施，如依地方政府財政狀況，建立分級補助機制等，以確保社會住宅業務財務穩健。

三、重新評估整體住宅供需，合理配置資源

社會住宅尚有未出租戶數，又租金補貼申請踴躍，該 2 項業務均為協助民衆租屋，具有替代性。鑑於行政院於第 3796 次院會決議，租金補貼將投入預算 300 億元，戶數擴大至 50 萬戶，爰建議內政部應全面檢視整體住宅供需，在兼顧民衆需求及政府財政負擔能力之前提下，審慎衡酌社會住宅興建量體，合理設定各項政策達成目標值，排定各項住宅政策推動優先順序，建立退場機制，就整體住宅業務進行財務規劃，於可用資金範圍內，妥適配置住宅資源，達財務可行性。

四、檢討提供一般戶租金折扣之合理性，並請住都中心妥作整體財務規劃

社會住宅出租提供租金折扣，將減少興建成本回收，對住都中心社會住宅營運財務收支平衡造成不利影響，建議內政部應就現行一般戶享有市價 8 折租金折扣之機制，研議更具公平性之做法，如就民衆經濟負擔能力，設定租金分級收取制度，建立合理收費標準。

另住都中心應就社會住宅興建期及營運期之相關收益及費用，妥作整體長期財務規劃，並設法提高都更開發效益，增加收入來源挹注社會住宅興建之需。

五、建立提高民間空餘屋使用率之機制與配套措施

國內空餘屋數量居高不下，包租代管計畫執行成效仍不彰，尚無法有效將市場上閒置未用住宅提供作為社會住宅使用，建議內政部持續瞭解租賃市場對包租代管計畫參與意願不高之原因及執行成效欠佳癥結點，衡酌市場供需，擬具解決對策，確實檢討改善，俾

利計畫順利推動，惟房東誘因措施宜避免過度給予補貼，影響政府財政。

另應積極思考建立其他將民間空閒住宅導入租屋市場作為社會住宅之機制與配套措施，俾有效運用民間低度使用住宅，擴大租屋服務市場量能，落實照顧青年及弱勢安居目標，以維護分配公平與居住正義。

伍、結語

為滿足人民基本居住需求，內政部刻正積極興辦社會住宅，以及辦理租金補貼等業務，朝實現多元安居目標努力。政府在規劃整體住宅政策時，須配合民衆需求，並視國內住宅市場發展情形，滾動調整各項政策辦理方向，內政部若妥善運用住宅基金，加強基金財務管理，將能發揮基金協助國家重大政策推動之功能，以保障國民居住權益，進而提升全民福祉。❖