

運用住宅基金推動住宅補貼政策 落實居住正義

內政部營建建設基金下設住宅基金（以下簡稱住宅基金），為減輕民衆居住負擔，運用各項利息與補貼政策，協助民衆辦理購置、修繕住宅貸款利息與租金補貼，使民衆居住於適居之住宅。

陳艷娟、游士嫻、林煜俊、顏瑋廷（內政部國土管理署主計室主任、科長、視察、專員）

壹、前言

政府為健全臺灣住宅市場、提升臺灣民衆的居住環境品質，讓民衆居住適居的住宅，運用住宅基金陸續辦理各種受災戶、購屋、修繕等貸款利息補貼，近年更提供民衆租金補貼及青年購屋儲蓄補貼利息等方案，讓不同需求的民衆選擇適合自身需求的補貼方案，減輕居住經濟負擔，改善民衆居住環境品質。內政部營建署（112年9月20日改制為國土管理署）111年住宅需求動向

調查中，整體租賃住宅地區的租金補貼申請戶，對於租金補貼方案感到「滿意」及「非常滿意」達70.4%，遠大於「不滿意」及「非常不滿意」6.0%，各縣市滿意比率均高於不滿意比率，顯示租金補貼政策受到民衆肯定。本文對運用住宅基金推動住宅補貼政策、執行成果及檢討精進情形做一簡要說明，提供各界參考。

貳、利息與租金補貼政策

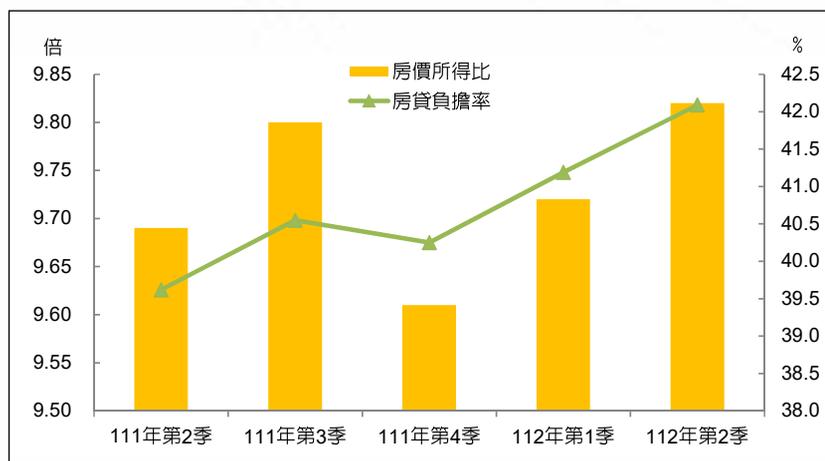
行政院主計總處 109 年人

口及住宅普查結果顯示，全國住宅之普通住戶共計 800 萬餘戶，其中屬自有計 629 萬餘戶，占普通住戶 78.6%，租用計 87 萬餘戶，占普通住戶 10.9%。近年來住宅價格指數呈上升趨勢，臺灣因經濟環境變化快速，加上臺商資金回流，大量資金流入房地產市場，成為保守型、避險型資金的避風港，導致臺灣房價持續高漲。根據內政部不動產資訊平台 112 年第 2 季房價負擔能力指標統計結果，全國房價所得比（中位數住宅價格／中位數家戶可支

配所得) 為 9.82 倍，較上季 9.72 倍增加，其中以臺北市的 15.22 倍最高，加上自 111 年 3 月起央行已連續多次升息致房貸負擔率(中位數住宅價格貸款月攤還額/中位數月家戶可支配所得)自 111 年第 2 季 39.62% 逐步上升至 112 年第 2 季 42.09% (圖 1)，民衆購屋負擔越來越重，在面對房價居高不下且高房價所得比的情況下，轉向租賃住宅市場尋求棲身之所。

住宅基金除了直接興辦社會住宅、辦理社會住宅包租代管等措施外，也陸續提供各項貸款利息及租金補貼等政策(表 1)，期能解決民衆無法在合適地區取得適宜住所的問題。由於過去住宅補貼政策多偏重購置、修繕自有住宅等住宅市場，雖亦對弱勢之租屋家戶進行補貼，但近期房租上升與物價上漲態勢明顯，民衆租屋需求與生活壓力逐漸增高，反觀國內經濟持續成長表現良好，後續發展量能亦相當樂觀，因此政府決定將經濟成長果實直接分享給租屋民衆，同

圖 1 全國 111 年第 2 季至 112 年第 2 季房價負擔情形



資料來源：內政部不動產資訊平台 / 住宅統計 / 政府機關資訊 / 房價負擔能力統計。

表 1 112 年尚在執行中之住宅補貼政策

項次	補貼計畫	申請期間
1	輔助自購國宅、勞工、原住民、農村改建、中央公教同仁、健全房地產市場措施利息補貼	已不再受理新申請案
2	四千億元優惠購屋專案貸款利息補貼	已不再受理新申請案
3	林肯大郡、莫拉克颱風、0206 臺南與花蓮震災受災戶貸款利息補貼	已不再受理新申請案
4	重建工程貸款利息補貼	依民衆提出申請辦理
5	整合住宅補貼資源實施方案貸款利息補貼	每年 8 月
6	300 億元中央擴大租金補貼專案計畫 (第 2 次開辦)	112 年 7 月 3 日上午 9 時至 113 年 12 月 31 日下午 5 時止
7	青年安心成家方案貸款利息補貼	112 年 8 月 1 日至 115 年 7 月 31 日止
8	中產以下自用住宅貸款戶支持專案支持金	112 年 6 月 1 日上午 9 時至 112 年 12 月 29 日下午 5 時

資料來源：作者自行整理。

時大幅提升整體居住福利政策的目標，建構更完整的租屋福利體系，為減輕租屋民衆生活負擔，照顧青年、新婚、育有未成年子女、經濟及社會弱勢租屋等族群，內政部 111 年推動「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，補貼對象只要符合中華民國國民且有具體承租一定租金金額以下房屋之事實，家庭成員於全國均無自有住宅、每人每月平均所得低於中央及直轄市社政主管機關於計畫年度公布之最低生活費 3 倍、未重複享有其他住宅相關協助方案等要件，即可申請租金補貼，如符合初入社會青年、新婚家庭、育有未成年子女家庭、經濟及社會弱勢等定義之申請人，補貼金額另外加碼從 1.2 至 1.8 倍以上，實質減輕民衆的居住負擔。

為照顧更多租屋民衆，行政院 112 年核定修正「300 億元中央擴大租金補貼專案」，並於 112 年 7 月 3 日開辦，申請至 113 年 12 月 31 日截止，配合民法成年年齡下修，讓租金補貼照顧對象向下延伸至 18

歲，且採取原舊戶直接帶入審查不用重新申請、新申請戶隨到隨辦、租約無房東身分證字號可申請、放寬房屋適用範圍等，實質擴大照顧租屋民衆範圍，預計可減輕租屋民衆 20% 至 40% 的生活負擔。

參、執行成果

近年政府為減輕民衆居住負擔辦理各種住宅補貼政策，茲將執行成果說明如下：

一、輔助自購國宅、勞工、原住民、農村改建、中央公教同仁及健全房地產市場措施利息補貼

96 年以前各部會依其業管權責辦理各項住宅補貼，為整合各部會資源，於 96 年依據行政院所核定「整體住宅政策」，整合為「整合住宅補貼資源實施方案」，以追求社會平等，不因身分別或職業別而有所不同，訂定統一補貼辦法，並採評點制，依據家庭所得、家庭人數、年齡、不動產持有情況、弱勢資格及是否曾受政府輔助

購置住宅等條件，決定補貼之先後順序，以計畫核定補貼戶數為上限，原核定之「輔助自購國宅、勞工、原住民、農村改建、中央公教同仁及健全房地產市場措施利息補貼」依原核定貸款餘額廣續辦理補貼，隨著原貸款餘額持續減少，補貼支出由 106 年的 7 億餘元，減少至 111 年的 1 億餘元，111 年決算數中觀察以補貼勞工 8,457 萬餘元最多，其次為健全房市 4,489 萬餘元（下頁表 2），期能運用住宅基金補貼落實居住正義。

二、四千億元優惠購屋專案貸款利息補貼

87 年全球景氣循環步入熊市，民間消費減少，造成景氣低迷。建築相關產業為內需市場主要之火車頭產業，因此內政部辦理「振興建築投資業措施」，除了暫緩辦理國民住宅興建及延長建造期間等降低房市供給措施外，並利用提高購屋貸款額度、降低貸款利率及降低購屋者稅負來刺激房市需求，使房市供需達到平衡，進而健全房市且復

甦經濟。又 97 年發生全球金融風暴，行政院推出「因應景氣振興經濟方案」，以提振國內景氣，減輕民眾購置住宅貸款利息負擔，辦理「增撥新台幣二千億元優惠購屋專案貸款」，並於 98 年再核定「再增撥二千億元續辦優惠購屋專案貸款」，即「四千億元優惠購屋專案貸款利息補貼」，至貸款額度用罄為止，隨著原貸款餘額持續減少，補貼支出由 106 年的 8 億餘元，減少至 111 年的 3 億餘元。

三、林肯大郡、莫拉克颱風、0206 臺南與花蓮震災受災戶及重建工程貸款利息補貼

臺灣位處於環太平洋地震帶以及西太平洋颱風廊道上，自然災害頻繁，每當發生重大天災，住宅基金亦辦理相關住宅補貼政策，以保障民眾居住權益及居住安全，以林肯大郡、莫拉克颱風及 0206 臺南與花蓮震災受災戶利息補貼 106 至 111 年為例，分別支出 4 至 6 百萬餘元（圖 2），計補貼 340 戶。

住宅基金除辦理上開林肯大郡等專案性補貼協助受災戶外，並於「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫」中辦理補助重建工程貸款利息補貼，降低民眾重建工程貸款負擔，提供符合條件戶每戶最高優惠貸款額度 350 萬元之重建

工程貸款利息補貼，於 111 年度補貼 4 萬 5 千餘元，截至 112 年 10 月底止計 10 戶重建戶提出申請。

四、整合住宅補貼資源實施方案

96 年起內政部整合各部會

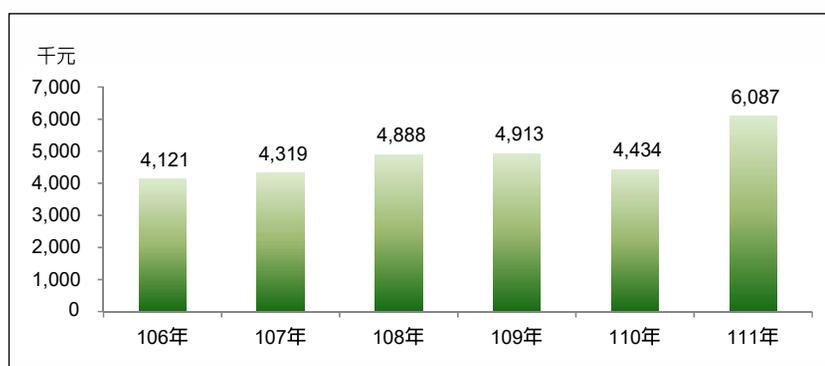
表 2 補貼自購國宅、勞工、原住民、農村改建、中央公教同仁、健全房地產市場支出

單位：千元

補貼對象	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
自購國宅	39,970	31,399	24,907	20,105	16,136	13,921
勞工	262,203	210,064	167,856	132,802	101,600	84,571
原住民	14,689	11,624	9,225	7,180	5,482	4,397
農村改建	332	279	248	218	185	155
公教同仁	10,458	8,238	6,092	4,468	3,008	2,022
健全房地產	447,405	323,084	220,153	141,749	64,483	44,893

資料來源：作者自行整理。

圖 2 106 至 111 年風災震災受災戶利息補貼



資料來源：作者自行繪製。

專題

資源辦理「整合住宅補貼資源實施方案」，並參考社會救助政策及國外貧窮線做法，採評點制決定申請人受補貼順序，同時針對不同需求之家庭提供租金補貼及購置、修繕住宅貸款利息補貼，並再依其所得水準將購置及修繕住宅貸款利息補貼之補貼利率分為「一般戶」或「弱勢戶」，以達實質平等。

本方案辦理至今，除考量國家財務狀況及民衆需求適時調整補貼戶數外，為改善少子女化之問題，營造有利生育之環境，107 年辦理「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案」，同年將此概念併入「整合住宅補貼資源實施方案」中，將胎兒納入家庭成員中，並增加新婚家庭評點之權重。於 108 年 11 月 13 日蔡總統英文進一步宣布擴大辦理租金補貼原則，照顧對象加倍，自每年租金補貼 6 萬戶調高至 12 萬戶，所得標準自每人每月平均最低生活費 1.5 倍放寬為最低生活費 2.5 倍，減少設籍限制，申請時間由每年 1 次調整為 2 次。

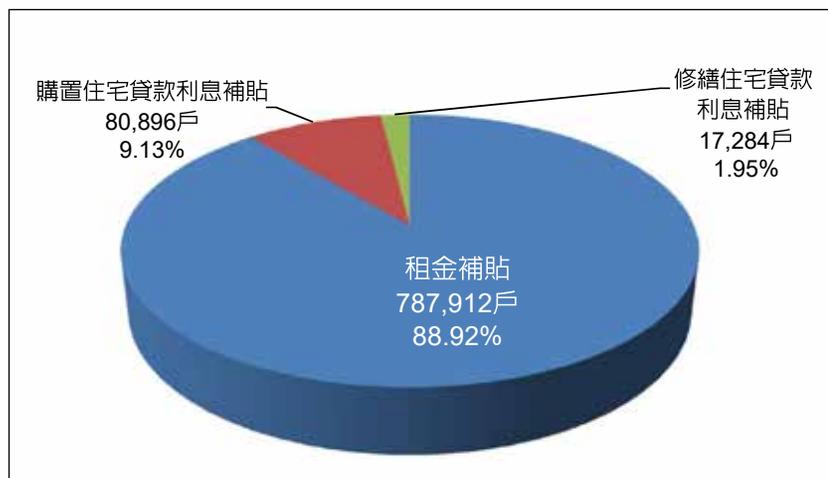
截至 111 年度本方案共協助 88 萬 6,092 戶家庭，包括租金補貼 78 萬 7,912 戶、購置住宅貸款利息補貼 8 萬 896 戶，及修繕住宅貸款利息補貼 1 萬 7,284 戶，以租金補貼占 88.92% 最多（圖 3），106 至 111 年每年補貼支出 21 至 36 億餘元不等。

五、300 億元中央擴大租金補貼專案計畫

有鑑於近年租金、物價雙漲，民衆租屋及生活壓力攀升，卻同時存在國內經濟持續成長，為減輕租屋民衆生活負擔，於 111 年第 3 季起辦理「300

億元中央擴大租金補貼專案計畫」，結合「整合住宅補貼資源實施方案」原有租金補貼資源，將補貼戶數擴大為 50 萬戶，同時提高所得標準為每人每月平均最低生活費 3 倍，透過租金補貼加碼，讓單身青年、新婚、育兒（含胎兒）家庭及弱勢族群得到最實質且及時的幫助，並自 112 年度起辦理多項精進措施，如主動協助經濟弱勢家戶申辦、放寬租屋態樣、與地方政府合作辦理隨到隨辦機制、持續舊戶帶入機制及配合民法修法將申請年齡下修至 18 歲，使民衆便於申請。另為減少房東與房客之間的摩擦，

圖 3 截至 111 年底整合住宅補貼資源實施方案補貼戶數



資料來源：作者自行繪製。

放寬填寫房東身分證字號亦可申請租金補貼，有填寫身分證字號於租約之房東則可認定為公益出租人，使其享有三稅減免（所得稅、房屋稅及地價稅），進而共創雙贏。

本專案計畫大幅增加補貼對象，使更多租屋族群皆能受惠政府政策，該計畫於 111 年度共 32 萬餘戶申請，核定 27 萬餘戶，111 年度自 10 月起陸續補貼，10 月至 12 月共支出 29 億餘元。112 至 113 年度受理期間自 112 年 7 月 3 日至 113 年 12 月 31 日止，辦理多項精進措施後，截至 112 年 10 月底止已累計申請戶數達 50 萬 545 戶，核定 28 萬 4,114 戶，並已自 112 年 10 月起陸續核撥。

六、青年安心成家方案貸款利息補貼

為協助青年家庭、減輕其居住負擔，進而鼓勵青年成家，營造有利生育及養育子女之環境，內政部於 98 至 101 年度辦理「青年安心成家方案」，提供租金補貼及前 2 年零利率購置住宅貸款利息補貼。租金補

貼計有 4 萬 797 戶申請，核准 3 萬 3,292 戶；前 2 年零利率購置住宅貸款利息補貼計有 7 萬 9,246 戶申請，核准 6 萬 6,858 戶，106 至 111 年補貼既存戶由每年 2 億餘元遞減至 1 億餘元。

本方案自 102 年度由財政部接手辦理，為因應 COVID-19 導致國際物價上漲及人力短缺，而使房價上漲與利率飆漲之問題，112 年財政部聯手內政部推出「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」，將貸款額度上限提高為 1,000 萬元、延長貸款年限及寬限期為 40 年與 5 年，且由內政部住宅基金額外補貼 1 碼利率，以減輕青年購屋之負擔。

綜上，政府運用住宅基金推動住宅補貼政策，106 至 111 年度支出分別為 37 億餘元至 71 億餘元不等，各項住宅補貼計畫投入經費彙整如下頁表 3。

肆、持續精進檢討住宅補貼政策

為實現住宅法保障國民居住權益，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之精神，內政部成立住宅基金辦理各項住宅補貼政策，以減輕民衆生活負擔。隨著時空的變化，政府也不斷的精進各項住宅業務，如「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」主動協助弱勢戶申辦，並與地方政府攜手合作，以便民衆就近申辦，再搭配隨到隨辦及核定後以申請日開始補貼之機制，使民衆即時受惠。

面對 COVID-19 所衍生房價上漲及利率飆漲，蔡總統英文於 112 年度元旦提出「減輕人民負擔、穩定民生物價、調整產業體質、維持經濟動能」四大目標，政府提出「中產以下自用住宅貸款戶支持方案」，補貼每戶符合資格之貸款家庭 3 萬元之支持金，納入「中央政府疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別預算」編列預算辦理，截至 112 年 10 月底止累計申請戶數達 70 萬 8,727 戶，已核定 44 萬 4,897 戶，且已撥付予 43 萬 6,679 戶之貸款家庭。

專題

內政部將持續秉持精益求精之精神，不斷檢討現行住宅補貼政策，聽取人民所需，推出更貼近民意之住宅補貼政策，以達全面照顧居住者需求之目標。

參考文獻

1. 內政部不動產資訊平台，111 年住宅需求動向調查，<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0101.aspx>，2023 年 10 月檢索。
2. 內政部不動產資訊平台，112 年第 2 季房價負擔能力指標統計結果，<https://pip.moi.gov.tw/V3/Z/SCRZ0211.aspx?mode=PN01>，2023 年 10 月檢索。
3. 主計總處統計專區，表 83 普通住戶之住宅所有權屬，https://www.stat.gov.tw/News_Content.aspx?Create=1&n=2755&state=1327FD6AD8DCDA52&s=230300&ccms_cs=1&sms=11065，2023 年 10 月檢索。❖

表 3 106 至 111 年度住宅補貼政策執行情形

單位：百萬元

項次	補貼計畫	年度					
		106	107	108	109	110	111
1	輔助自購國宅、勞工、原住民、農村改建、中央公教同仁及健全房地產市場措施利息補貼	775	585	429	306	191	150
2	四千億元優惠購屋專案貸款利息補貼及振興建築投資業措施減輕購屋者利息負擔	891	746	623	560	417	386
3	林肯大郡、莫拉克颱風、0206 臺南與花蓮震災受災戶及重建工程貸款利息補貼	4	4	5	5	5	6
4	整合住宅補貼資源實施方案	2,107	2,176	2,438	3,046	3,661	3,462
5	300 億元中央擴大租金補貼專案計畫	-	-	-	-	-	2,988
6	青年安心成家方案貸款利息補貼	276	242	209	181	152	142
	合計	4,053	3,753	3,703	4,098	4,426	7,134

資料來源：作者自行整理。