

立法院第 11 屆第 4 會期
內政委員會第 21 次全體委員會議

「當前興建社會住宅政策之挑戰、檢討與策進：百萬戶租屋家庭支持計畫
精進方案」專題報告

報告機關：內政部
中華民國 115 年 1 月 19 日

主席、各位委員女士、先生：

感謝各位委員對內政業務的關心與指導，今天大院內政委員會召開會議，本部針對住宅政策推動部分，整體說明如下：

住宅法在民國(下同)100 年立法完成，並於隔年公布實施。立法後，社會住宅開辦初期僅有零星興辦，直至 106 年行政院以 8 年（106 至 113 年）興辦 20 萬戶社會住宅為目標，並於 106 年 1 月公布修正《住宅法》，為推動社會住宅機制建立法制基礎。

該次《住宅法》係全文修正，重點包括社會住宅土地取得（公有土地長期租用）、經費來源（設立住宅基金、融資平台）、人力組織（設立專責機構）、稅賦減免（地價稅、房屋稅減免，免徵營業稅），並新增綜合所得稅及地價稅優惠，以鼓勵屋主出租。

行政院並於 106 年 3 月核定「社會住宅興辦計畫」，結合政府興建與包租代管民間住宅 2 種供給方案，增加供給資源；同時透過包租代管民間的住宅，發揮租屋與購屋市場相互調控的市場均衡機制。

為落實住宅法立法精神，本部將持續滾動檢討社會住宅政策，以達 100 萬戶社宅為目標，推動「百萬租屋家庭支持計畫」（114 年至 121 年），期以務實、可及、精準的政策，以達成穩定住宅市場及安定人民居住的目標。

壹、8 年（114-121 年）達 100 萬戶（直接興辦、包租代管社會住宅及租金補貼）推動進度

一、依據行政院 112 年 12 月 14 日第 3884 次院會備查「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，以直接興辦、包租代管社會住宅及租金補貼 3 大居住政策，8 年（114-121 年）達到總計 100 萬戶為目標。

二、截至 114 年 12 月底，全國社會住宅已達成 22 萬 7,483 戶，其中直接興辦社會住宅已達成 12 萬 2,680 戶（中央興辦 7 萬 138 戶、地方興辦 5 萬 2,542 戶），包租代管社會住宅有效契約數 10 萬 4,803 戶。另外 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫，申請戶數 108 萬 273 戶，累計核定戶數 91 萬 3,867 戶。

貳、社宅面臨的挑戰及因應策略：

由於臺灣都會核心地區素地稀缺、人口結構面臨少子化的改變、以及高空屋率及高屋齡等多重挑戰，推動「百萬戶租屋家庭支持計畫」過程中，必須依據社會情勢變化，適度調整「直接興辦、包租代管、租金補貼」3 大居住政策方向。

一、中央全力盤點北北桃中社會住宅興辦量能：行政院於 106 年核定「社會住宅興辦計畫」，由地方政府興建社會住宅。然而部分地方政府興建速度放緩（如附件 1），中央政府則於 109 年由本部及國家住都中心加入興建社會住宅。目前由於都會區土地使用已趨於飽和，可供興建社宅之土地稀缺，租屋需求仍集中在都會區域

。為了精準因應租屋需求，中央將針對人口成長或社會住宅供給不足地區，除持續透過盤點國公有土地、整體開發、促參、都市更新分回等多元方式擴充社會住宅供應量能，未來推動重點將放在臺北、新北、桃園、臺中等都會區。地方政府也應續運用市有土地，通盤考量人口、產業發展、通勤情形等因素，與中央共同努力落實興辦社會住宅。

二、透過擴大包租代管方式，引導低度利用空餘屋進入租屋市場，增加社會住宅供給量：依據住宅法第 19 條，包租代管符合社會住宅之定義，因此中央除持續推動直接興辦社會住宅外，也將透過擴大包租代管方式增加社會住宅供給。目前六都屋齡在 50 年以下之低度使用(用電)住宅為 37.5 萬戶，將有效引導至租屋市場，將需求精準布建於都會區。截至 114 年 12 月底，包租代管社會住宅有效契約數已達 10 萬 4,803 戶，其中經濟及社會弱勢戶占 43% 合計 4 萬 4,984 戶，確實保障弱勢族群的居住需求。

三、租金補貼滿意度高達七成：除直接興辦社會住宅外，為達到立即協助租屋家庭，因此採以租金補貼方式，減緩租屋家庭的負擔，使現行租屋家庭在不需搬遷下立即受惠。截至 114 年 12 月底止，租金補貼申請戶數為 108 萬戶，累計核定戶數為 91 萬戶，累計撥款戶數為 65 萬戶(如附件 2)，補貼最多的直轄(縣)市前三名依序為臺中市、新北市及桃園市。針對租金

補貼滿意度調查，非常滿意及滿意合計達 70.9%。

四、租金補貼資格認定除 111 年至 113 年中央主政外，自去（114）年起則回歸地方負責受理申請及溢領審查確認。以去年 6 都為例，核定案件為 74 萬件、溢領件數 2.1 萬件，占比約 2.8%。6 都溢領件數依序為新北市 5,043 件、桃園市 4,826 件、高雄市 3,375 件、臺北市 3,124 件、臺南市 2,409、臺中市 2,319 件，未來本部將持續請地方政府核實相關資料，確保補貼作業正確無誤，避免後續爭端。此外，租金補貼政策推動至今，總核定約 197.3 萬件，其中約有 2.5 萬件尚未返還溢領款，僅占整體核定案件比例 1.3%。經分析溢領原因，主要以申請人資格及租屋情況異動為最大宗，包括取得自有住宅、租約提前終止、自願放棄補貼、申請人死亡、家庭成員持有自有住宅等因素。

五、保障婚育家庭：114 年已釋出 1 千戶婚育宅、115 年預計可再提供逾 1,000 戶婚育宅，未來 3 年內會再釋出 1 萬戶（如附件 3）。

參、中央與地方共同推動百萬戶租屋家庭支持計畫

面對人口結構變化與都會區土地條件限制，社會住宅供應必須朝多元化方式推動，這部分中央與地方責無旁貸。截至目前為止，全國直接興辦社會住宅共 12 萬 2,680 戶，中央興辦 7 萬 138 戶，占 57.17%，地方政府興辦 5 萬 2,542 戶，占 42.83%

。未來也會持續透過盤點國公有土地、整體開發區、促參、都市更新分回等多元管道，穩健擴充社會住宅供給量能。

同時，租金補貼及包租代管等配套措施持續辦理，透過提高房東及業者媒合弱勢戶之補助額度，提升業者媒合房東及弱勢戶之意願，並持續對業者辦理社會福利資源連結之教育訓練，由業者輔導弱勢戶取得社會福利資源，持續強化對弱勢戶的租屋支持，承諾政府推動百萬租屋家庭照顧政策持續不間斷。

本部劉世芳部長分別於今年1月9日及去(114)年12月22日拜會新北市侯友宜市長與桃園市張善政市長。劉部長向張市長表達，期盼桃園市政府與中央攜手推動，運用整開區留設社會住宅用地、盤點轄內低度利用公有土地或市有建物，以增加桃園市的社會住宅儲備量，張市長當場表示會積極與中央合作，努力推動社會住宅政策。此外，本部也向侯市長說明，新北市在包租代管政策推動上成效顯著，有效契約數達2萬5,030戶為全國之冠，加計租金補貼核定戶數13.8萬戶，成功透過多元住宅供給與實質補貼，侯市長也表示，新北市一向配合中央制定的「多元興辦、包租代管、租金補貼」等社宅三軌政策，將與中央攜手合作持續推動，並指示市府團隊繼續擴大租屋公共支持量能。

最後，為實踐我國居住正義，並回應大院委員對於修正住宅法的關注與指導，本部針對精進租金資訊透明、強化社會住宅登記措施、完備社會住宅土地儲備機制、提升社會住宅包租案比例與補助等

法令，進行住宅法相關條文研擬修正，盼請大院委員支持。

以上謹就住宅政策作扼要報告，敬請委員指教，謝謝！

附件 1

六都社會住宅興辦進度統計資料

直轄市	年度	工程完成發包（即決標）戶數	
		地方政府興辦	中央政府興辦
臺北市	109	994	288
	110	0	451
	111	523	173
	112	550	139
	113	985	1,262
	114	88	916
新北市	109	1,439	1,053
	110	143	3,273
	111	2	3,360
	112	15	1,482
	113	970	1,219
	114	1,121	433
桃園市	109	75	0
	110	0	438
	111	255	409
	112	908	3,053
	113	613	2,421
	114	0	435
臺中市	109	1,083	0
	110	1,021	490
	111	0	1,021
	112	1,401	2,228
	113	2,849	1,483
	114	0	11
臺南市	109	184	0
	110	962	1,591
	111	709	2,903
	112	0	1,885
	113	250	3,561
	114	0	0
高雄市	109	0	0
	110	0	4,648
	111	1,643	2,910

直轄市	年度	工程完成發包（即決標）戶數	
		地方政府興辦	中央政府興辦
	112	0	6,477
	113	743	5,648
	114	116	205

附件 2 租金補貼各直轄(縣)市核定戶數及撥款金額(114 年 1/1-12/31)

單位：千元

縣市	核定戶數	撥款金額	縣市	核定戶數	撥款金額
新北市	140,435	6,054,196	雲林縣	20,131	572,404
臺北市	93,530	4,772,289	嘉義縣	13,884	389,158
桃園市	112,011	4,874,470	屏東縣	21,222	690,957
臺中市	203,855	7,376,257	臺東縣	5,753	213,333
臺南市	82,060	2,819,618	花蓮縣	13,265	462,715
高雄市	108,790	4,006,138	澎湖縣	1,743	53,577
宜蘭縣	10,653	389,132	基隆市	11,346	414,787
新竹縣	8,710	369,722	新竹市	15,269	540,649
苗栗縣	10,972	358,200	嘉義市	10,600	365,423
彰化縣	17,556	648,195	金門縣	2,799	87,126
南投縣	9,228	339,345	連江縣	55	2,449
			總計	913,867	35,800,138

備註：累計撥款戶數為 65 萬戶

附件 3：婚育宅

(1) 114 年直接興辦婚育宅戶數

招租 季度	社宅 (招租戶數)	婚育宅 保留戶數
114 年 第二季	臺北市萬華安居 (300 戶)	15
	新北市五谷好室 A(161 戶)	8
	桃園市龍岡好室(150 戶)	8
	高雄市崇實安居(859 戶)	43
114 年 第三季	臺北市延吉好室(160 戶)	8
	新北市保二安居(317 戶)	警消專案
	桃園市慈文安居(288 戶)	58
	臺南市新都安居 A(605 戶)	121
114 年 第四季	新北市富貴好室(142 戶)	28
	高雄市美都安居(325 戶)	65
	高雄市明仁好室(139 戶)	28
	高雄市鳳誠安居 A(320 戶)	64
	高雄市鳳松安居(411 戶)	82
	臺北市自慢藏(40 戶)	40
	新北市林口社宅(454 戶)	454
總計		1,022

備註：第四季林口社宅婚育戶招租申請不足額戶數，已規劃併入 115 年度預計釋出空戶，採全身分別開放受理申請。

(2) 114-117 年直接興辦婚育宅戶數

年度	114	115	116	117	合計
招租戶數	1,022	1,034	2,600	4,600	加計都更分回 逾 1 萬戶