



社會住宅政策推動情形

行政院第3605次會議

107年6月21日

簡報大綱

壹、近兩年完成之法制基礎

貳、社會住宅推動進度

參、第二階段落實與精進作法

壹、近兩年完成之法制基礎

8年20萬戶
社會住宅

直接興建
12萬戶

包租代管
8萬戶

| | | |
|----------|-----|-----|
| 106-109年 | 4萬戶 | 4萬戶 |
| 110-113年 | 8萬戶 | 4萬戶 |

住宅法修法

(106年1月11日公布施行)
健全法制、協助土地取得及弱勢居住

社會住宅興辦計畫

(行政院106年3月6日核定)
盤點資源，中央對地方補助到位

成立社會住宅融資服務平台方案

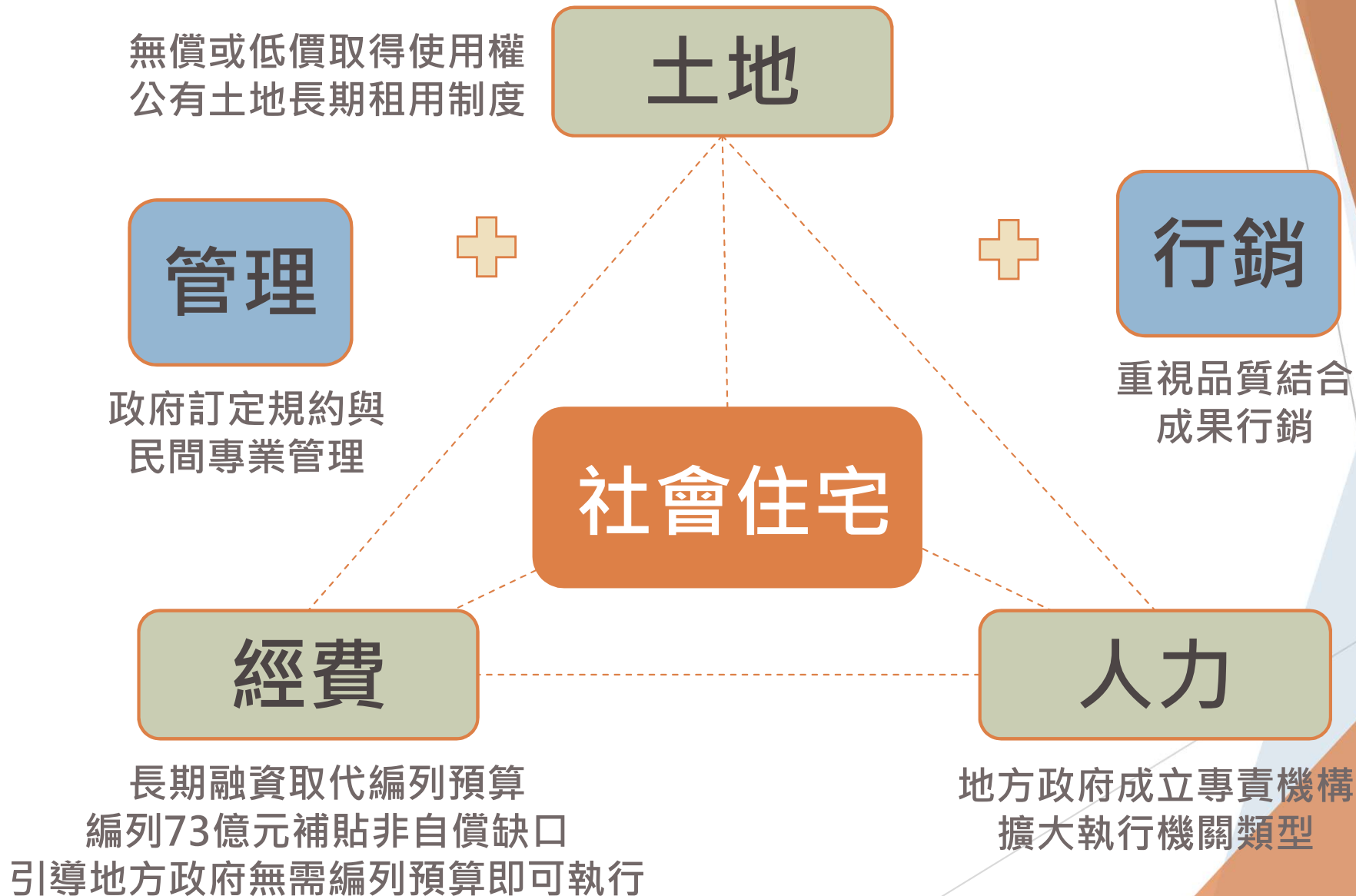
(行政院106年3月13日核定)
協助地方政府取得低利融資

106年度包租代管試辦計畫

(行政院106年4月18日核定)
引導民間空屋，增加社會住宅供給

國家住宅及都市更新中心設置條例
(107年2月14日公布施行、預訂8月1日正式成立)
企業化經營模式，協助中央執行住宅業務

興建社會住宅3+2基礎



把錢用在刀口上

原本8年內

- 興建12萬戶，每坪10萬元，每戶25坪，營建經費3,000億元。
- 約需土地400公頃，假設每坪80萬元，土地成本共9,680億元。

經過住宅法修法後

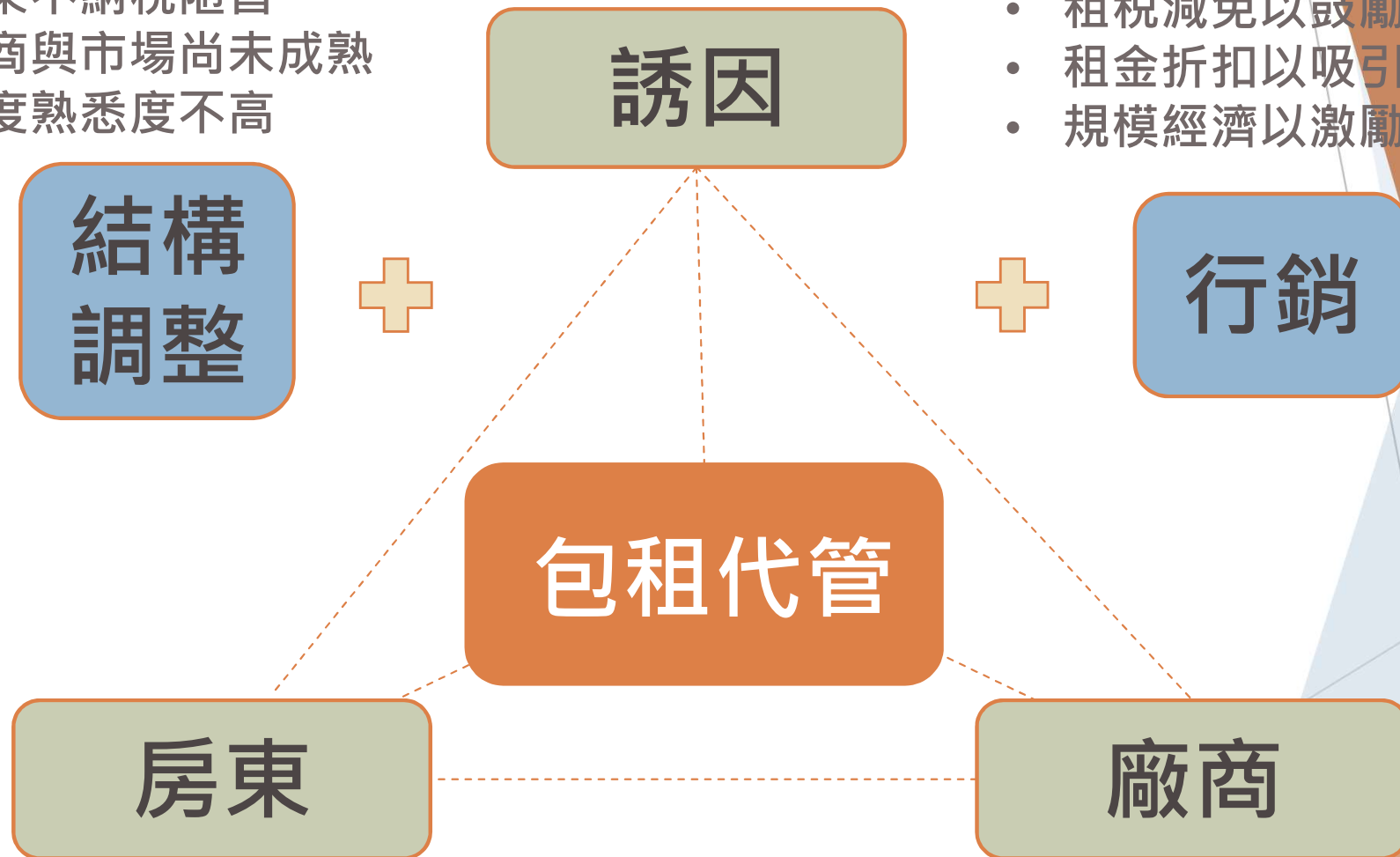
- 營造經費100%採取長期融資攤還，公有土地採長期租用。
- 8年內編列73億元，30年內編列550億元，補助非自償性缺口，即可完成12萬戶興辦。



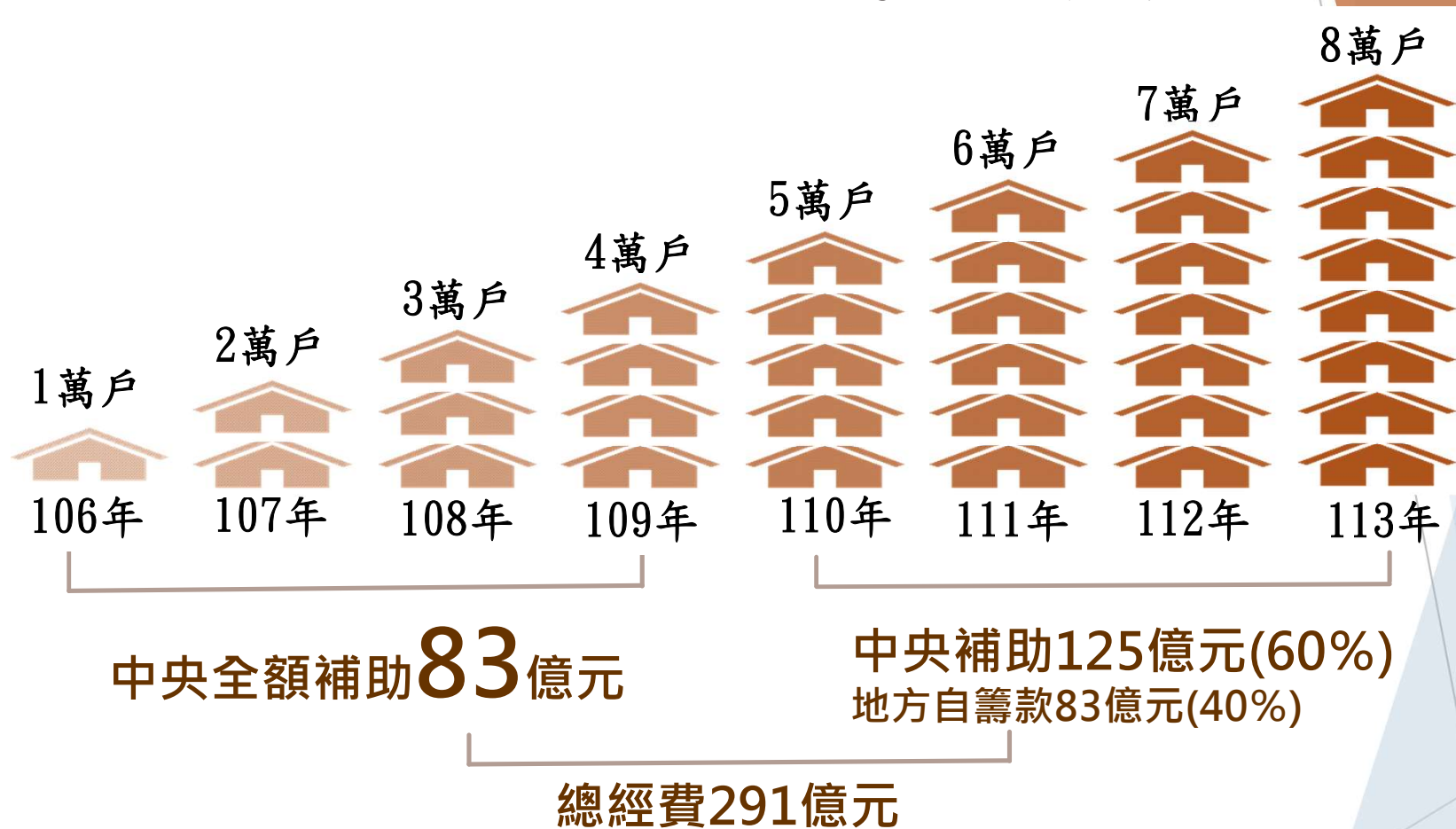
包租代管社會住宅3+2基礎

- 房東不納稅陋習
- 廠商與市場尚未成熟
- 制度熟悉度不高

- 租稅減免以鼓勵房東
- 租金折扣以吸引房客
- 規模經濟以激勵廠商



社會住宅包租代管預算



| 項目 | 租金補貼 | 社會住宅 | 包租代管 |
|------|-----------------------------|----------------------------|--|
| 政府支出 | 4.8萬元(戶/年) 對象為20%分位點以下家庭 | 0.98萬元(戶/年) 一般戶7成、弱勢戶3成 | 一般戶(6成)4.61萬元(戶/年) 弱勢戶(4成)9.92萬元(戶/年) |

貳、社會住宅推動進度

- 一、直接興建推動進度
- 二、直接興建推動課題
- 三、包租代管推動辦理情形
- 四、包租代管社宅制度檢討

一、直接興建推動進度(截至6/15前)

- ◆ 前政府規劃雙北市5處社會住宅共1,923戶，新政府已協助地方政府完成興辦（最後一處萬華青年段社宅預定於今年底完工）。
- ◆ 目前已完工與施工中進度合計22,099戶，預計今年底可達3萬戶，明年底接近4萬戶。（約提前一年達標）
- ◆ 後續協助地方政府，針對進度較落後（尚未進行細部規劃）之案件，以109年底前全數動工為目標。



| | 105年底 | 106年底 | 目前6/15 | 107年底 | 108年底 | 109年底 |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 105年前原有 | 7,259 | 7,259 | 7,259 | 7,259 | 7,259 | 7,259 |
| 新完工 | 1,368 | 2,652 | 2,943 | 7,489 | 11,163 | 17,014 |
| 興建中 | 6,925 | 10,136 | 11,897 | 21,310 | 24,149 | 22,162 |
| 小計 | 15,552 | 20,047 | 22,099 | 36,058 | 42,571 | 46,435 |
| 規劃中 | 33,398 | 28,903 | 26,851 | 12,892 | 6,379 | 2,515 |
| 合計 | 48,950 | 48,950 | 48,950 | 48,950 | 48,950 | 48,950 |

二、直接興建推動課題-地方政府執行人力不足

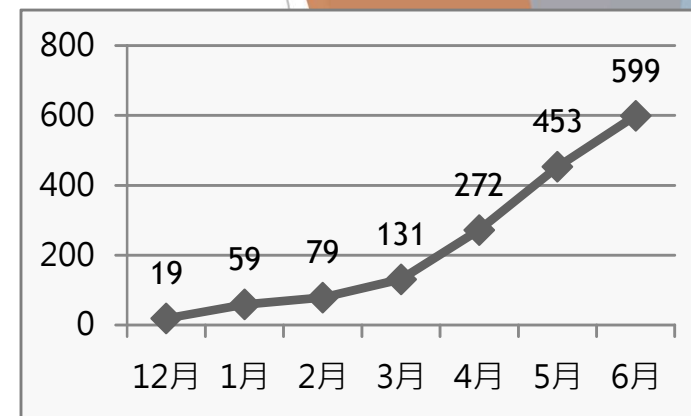
- ◆ 臺北市、新北市、桃園市、臺中市、高雄市、臺東市等六縣市有具體進度，所有縣市均面臨人力不足問題。
- ◆ 針對執行不足及已規劃但尚未執行之縣市與個案，規劃於今年6、7月間進行縣市拜會與逐案問題改善協助 (已拜會桃園市及臺南市)。

| | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 | 台東縣 |
|-----|--------|------------------|-------|-------|-----|-----|-----|
| 原有 | 6,557 | 422 | 0 | 0 | 0 | 241 | 0 |
| 已完工 | 645 | 1,799 (1,589) | 225 | 200 | 0 | 74 | 0 |
| 興建中 | 4,945 | 4,789 (3,408) | 1,429 | 691 | 0 | 0 | 43 |
| 規劃中 | 10,256 | 3,227 | 2,908 | 5,854 | 580 | 282 | 0 |
| 合計 | 22,403 | 10,237 | 4,562 | 6,745 | 580 | 597 | 43 |

備註：新北市已完工包含1,589戶民間辦理之BOT案，興建中包含3,408戶本部興辦之世大運社宅。

三、包租代管推動辦理情形(截至6/15前)

- 包租代管社會住宅目前六都媒合戶數599戶。整體推動趨勢雖有緩步增溫，但本質上仍處於學習與磨合過程。
- 六都執行進度以臺北市及臺中市較為順利。



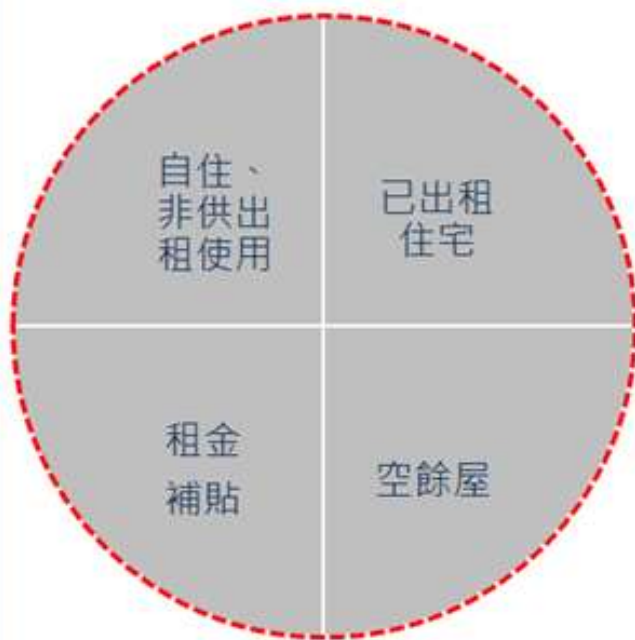
| 縣市 (開辦時間) | 興辦戶數 | | 辦理業者 | 房東申請 戶數 | 房客申請 戶數 | 媒合 戶數 |
|--------------------|------------------|-------|--------------------|------------|------------|----------|
| | 包租 | 代管 | | | | |
| 新北市 (107.01.02) | 900 | 900 | 21世紀、兆基、永勝 | 183 | 280 | 76 |
| | 後續擴充400(補助經費已核定) | | | | | |
| 臺北市 (106.10.31) | 1,100 | 1,100 | 崔媽媽、永勝、兆基、華康(大管家) | 397 | 571 | 234 |
| 桃園市 (107.01.22) | 68 | 0 | 永勝(106.08.01)自行辦理 | 69 | 66 | 19 |
| | 1,132 | 400 | 富盟物業、兆基、生活資產、依摩爾科技 | 198 | 116 | 40 |
| 臺中市 (107.01.26) | 800 | 800 | 大晟資產、信基 | 126 | 126 | 126 |
| 臺南市 (107.01.12) | 600 | 600 | 大晟資產 | 102 | 49 | 5 |
| 高雄市 (106.12.30) | 600 | 200 | 兆基、永勝 | 172 | 228 | 99 |
| | 後續擴充400(補助經費未核定) | | | | | |
| 合計 | | | | 1247 | 1436 | 599 |

四、包租代管社宅制度檢討

銜接租賃住宅市場發展及管理條例(107年6月27日實施)，引導租屋市場上管理能力不足的房東委託由專業服務管理，擴大租屋服務範圍。

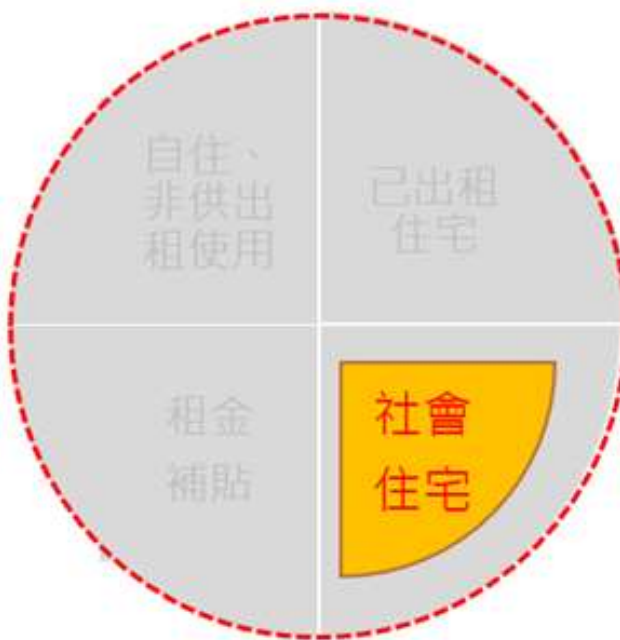
▼ 規劃擴大參與機制讓更多廠商共同推動

● 社會住宅包租代管推動前



● 106年度包租代管

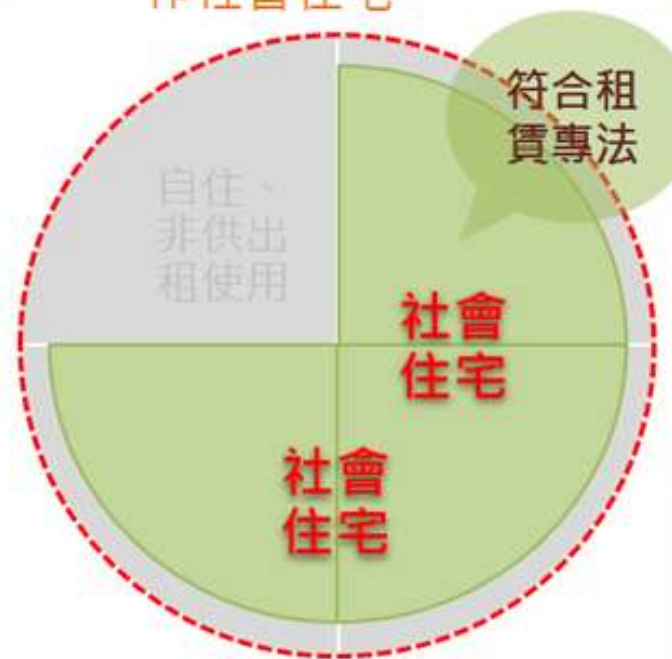
空餘屋釋出，轉化作社會住宅。



排除合法建築物後，可出租物件少，轉化做社會住宅量能較低。

● 107年度包租代管

空餘屋釋出、已出租住宅、租金補貼轉化作社會住宅。

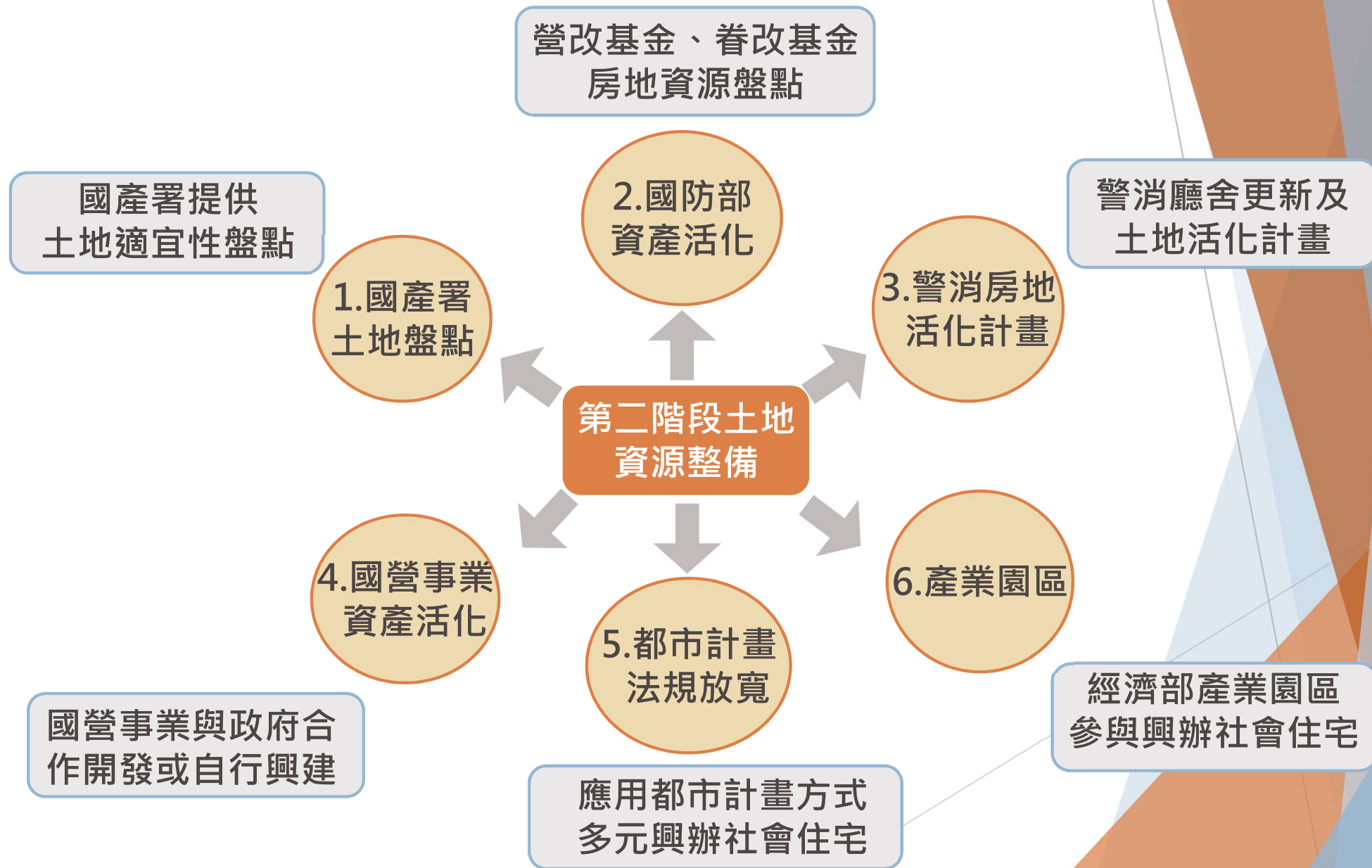


擴大加入社會住宅包租代管物件及開放參與業者，提升量能。

參、第二階段落實與精進作法

- 一、盤點興建土地
- 二、成立專責機構

一、盤點興建土地



二、成立專責機構

中

成立國家住都中心強化社宅推行

1. 為強化社會住宅業務之人力及組織，本部推動「**國家住宅及都市更新中心**」，將以企業化經營模式，協助中央推動社會住宅，現階段首要任務為林口世大運選手村社會住宅的經營與管理。
2. 「**國家住宅及都市更新中心設置條例**」業於107年2月14日公布施行，並於107年3月7日成立籌備處，預計8月正式營運及揭牌。

央

地

鼓勵地方政府成立專責機構

1. 臺北市擬以成立物業管理公司模式辦理，設置條例刻正市議會審議中。
2. 新北市擬以成立行政法人模式辦理，設置條例刻正市議會審議中。
3. 建請各地方政府適時評估成立專責機構，強化人力與資源

方





簡報結束 恭請裁示