

社會住宅政策推動規劃報告



內政部

報告人：花政務次長敬群

105年8月25日

簡報大綱

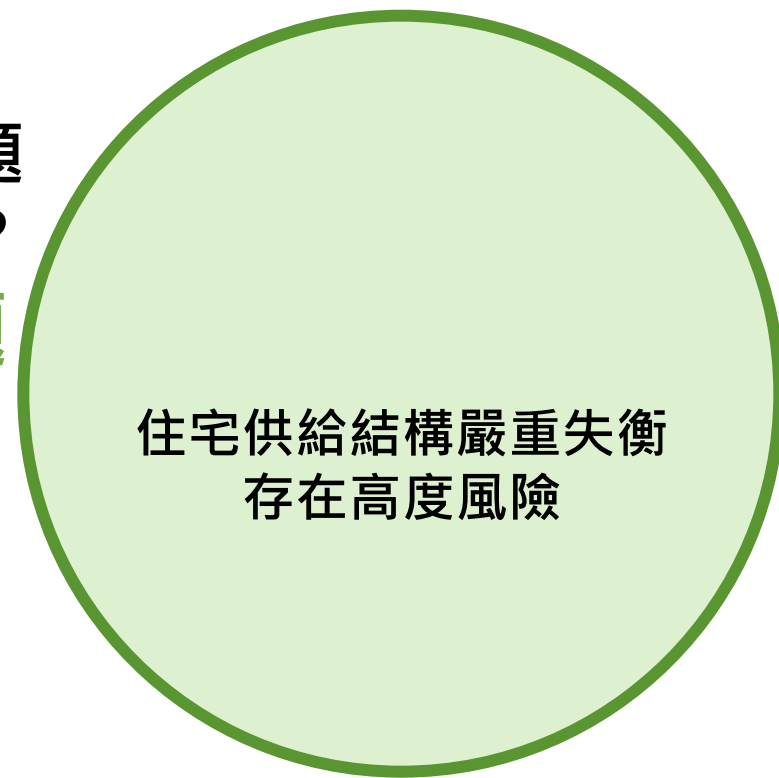
- 壹 整體政策架構簡述
- 貳 社會住宅興辦目標
- 參 主要工作項目
- 肆 擬請相關部會配合事項



壹、整體政策架構簡述

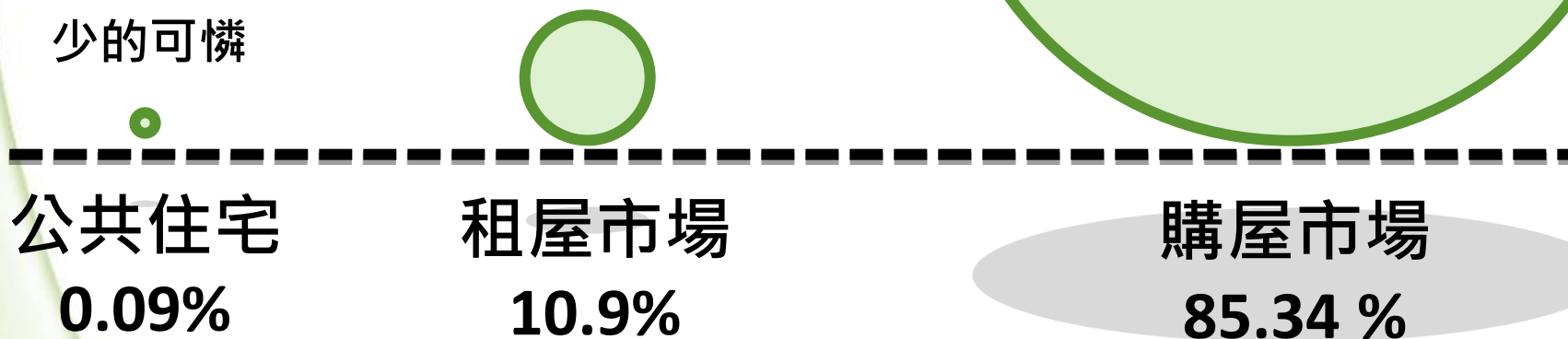
(一)前言

失衡的住宅體系衍生嚴重社經問題
青年、民眾與整體經濟何去何從？
調整結構是無法迴避的課題



黑市、不健全

少的可憐



公共住宅
0.09%

租屋市場
10.9%

購屋市場
85.34%

興辦社會住宅

租賃專法 / 產業政策

市場調控與管理政策 / 產業政策

(二)核心工作項目

1

興辦
20萬戶
社會住宅

- 政府直接興建
- 運用市場空屋
- 都市計畫獎勵



2

健全
住宅租賃市場

- 訂立租賃專法
- 活絡租賃產業
- 加強租賃保障



3

強化
都市更新
效能

- 加速公辦都更
- 強化民間自辦
- 確立程序正義

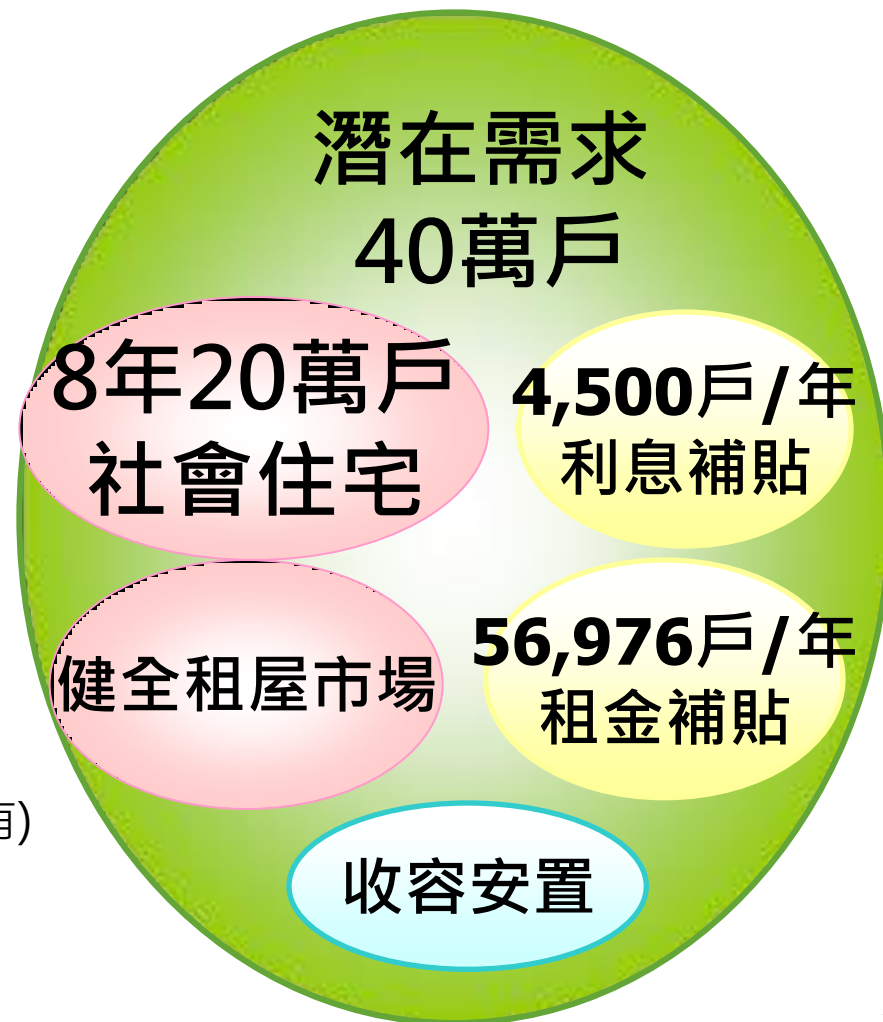
(三)需求與照顧：

1.需求值

- 民國100年本部統計，6類弱勢家庭無自有住宅約39.5萬戶。經調查有入住社宅意願為32.8萬戶

2.照顧政策

- **社會住宅**
- 健全租屋市場
- 收容安置(衛生福利部)
- 自購、修繕利息補貼(既有)
- 租金補貼(既有)



貳、社會住宅興辦目標

(一)目標值：8年20萬戶

- 依國際經驗，社宅占住宅存量5%是低標
- 臺灣剛起步，以2.5%為8年目標
- 以全國住宅存量約840萬計算，簡化為20萬

(二)興辦主體

- 直轄市、縣(市)政府為興辦主體
- 中央協助執行能力較弱縣市興辦



參、主要工作項目

年度	工作項目	主辦機關	協辦機關
106 至 109 年	1.協助地方政府取得土地	內政部(營建署國宅組、城鄉分署)	財政部、國防部、直轄市、縣(市)政府
	2.中央住宅基金土地長期租予地方政府	內政部(營建署土地組、財務組)	直轄市、縣(市)政府
	3.融資服務平臺上線運作	內政部(營建署財務組)	直轄市、縣(市)政府
	4.推動包租代管或代租代管	內政部(營建署土地組)	直轄市、縣(市)政府
	5.修訂都市計畫法相關規定	內政部(營建署都計組)、六直轄市	直轄市、縣(市)政府(六直轄市除外)
	6.成立中央住宅行政法人	內政部(營建署企劃組、城鄉分署)	人事行政總處、主計總處
	7.建立中央與地方政府合作關係	內政部(營建署國宅組)	直轄市、縣(市)政府
	8.政策行銷宣導	內政部(營建署國宅組)	衛生福利部、直轄市、縣(市)政府
	9.建置社會福利輸送機制，建立社會福利輸送窗口	衛生福利部	直轄市、縣(市)政府
	10.研訂社會住宅興建管理作業參考原則	內政部(營建署建築工程組)	直轄市、縣(市)政府

(一)協助地方政府多元取得土地

1. **中央修正住宅法協助**地方政府以多元方式取得社會住宅或用地
 - (1)可**無償撥用**之國有非公用土地或建築物：**明定收益得作為社會住宅興辦費用**(§21)
 - (2)應**有償撥用**之國有非公用土地或建築物：**明定得長期租用取代價購**(§21)
 - (3)以公有土地或建築物**參與都市更新分回**建築物及其基地 (§20)
 - (4)辦理**土地變更及容積獎勵之捐贈**方式取得 (§19)



新北市三重大安段



新北市三重大同南段



新北市中和秀峰段

2. **合作開發**：地方政府與土地管理機關以合作開發方式興辦社會住宅
3. **國防部業協助提供營改基金未移管土地及得直接興建眷改基金土地**清冊資料予地方政府評估



臺北市興隆公共住宅

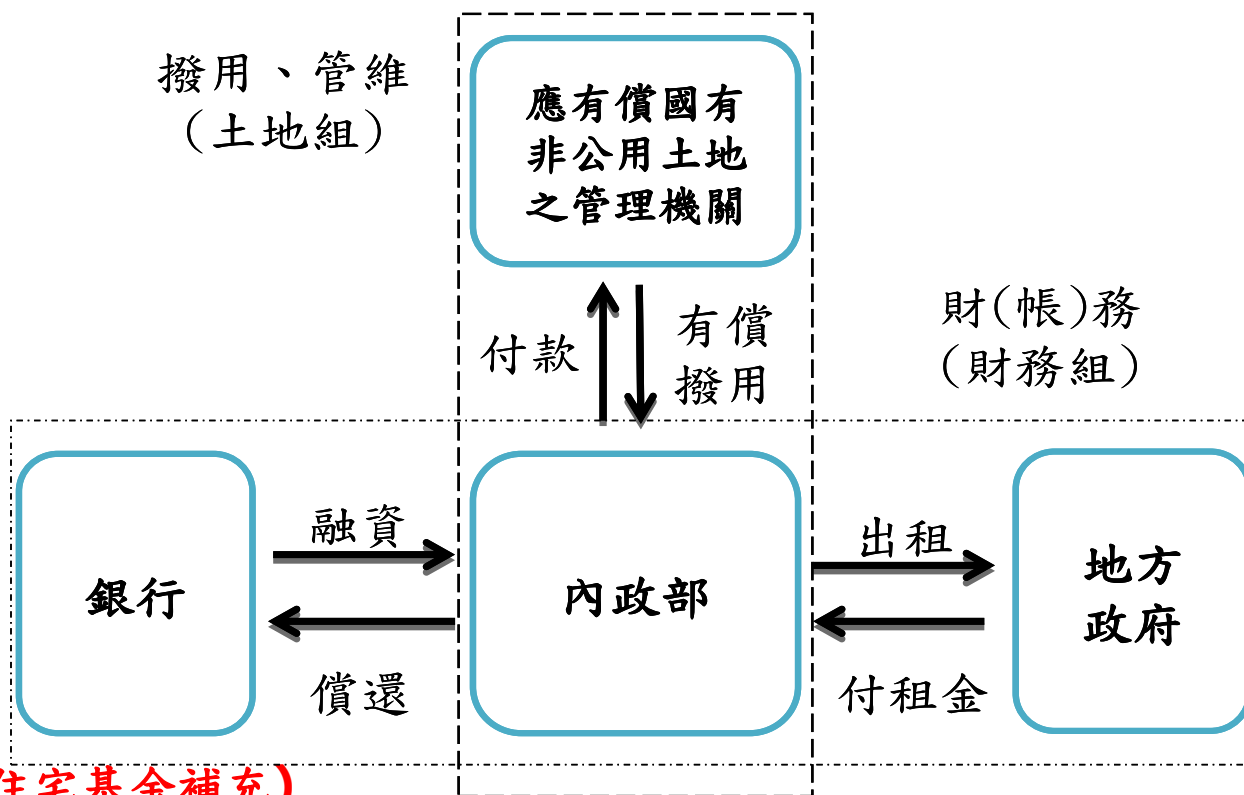


臺中市豐原安康段社會住宅



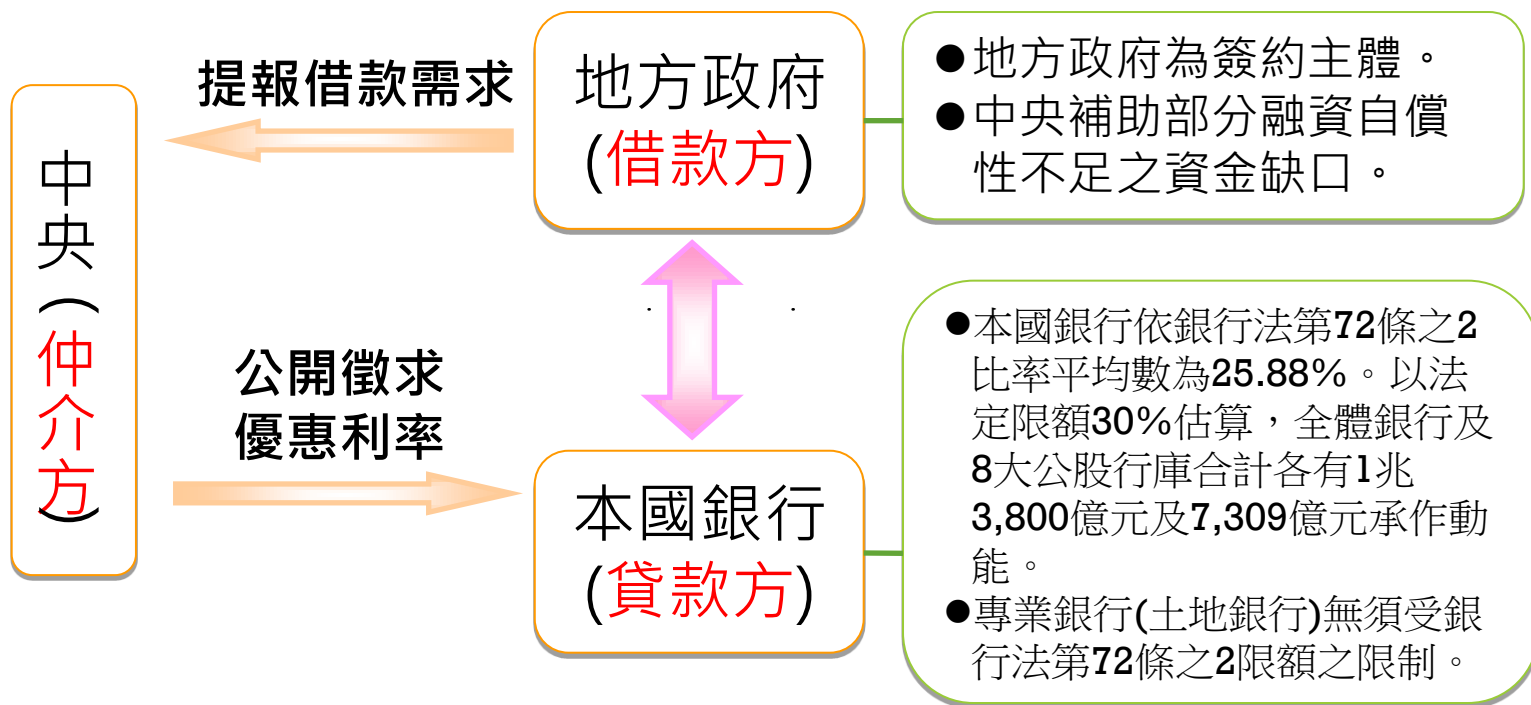
(二) 中央住宅基金土地長期租予地方政府

1. 無償撥用之國有非公用土地：地方政府得逕洽財政部國有財產署辦理撥用
2. 屬有償撥用國有非公用土地：地方政府應優先運用縣市所有土地興辦，如有不足，地方政府得申請長期租用；針對執行力較弱縣市，本部將視住宅基金狀況，辦理有償撥用後，長期租予地方政府



(不足數再由住宅基金補充)

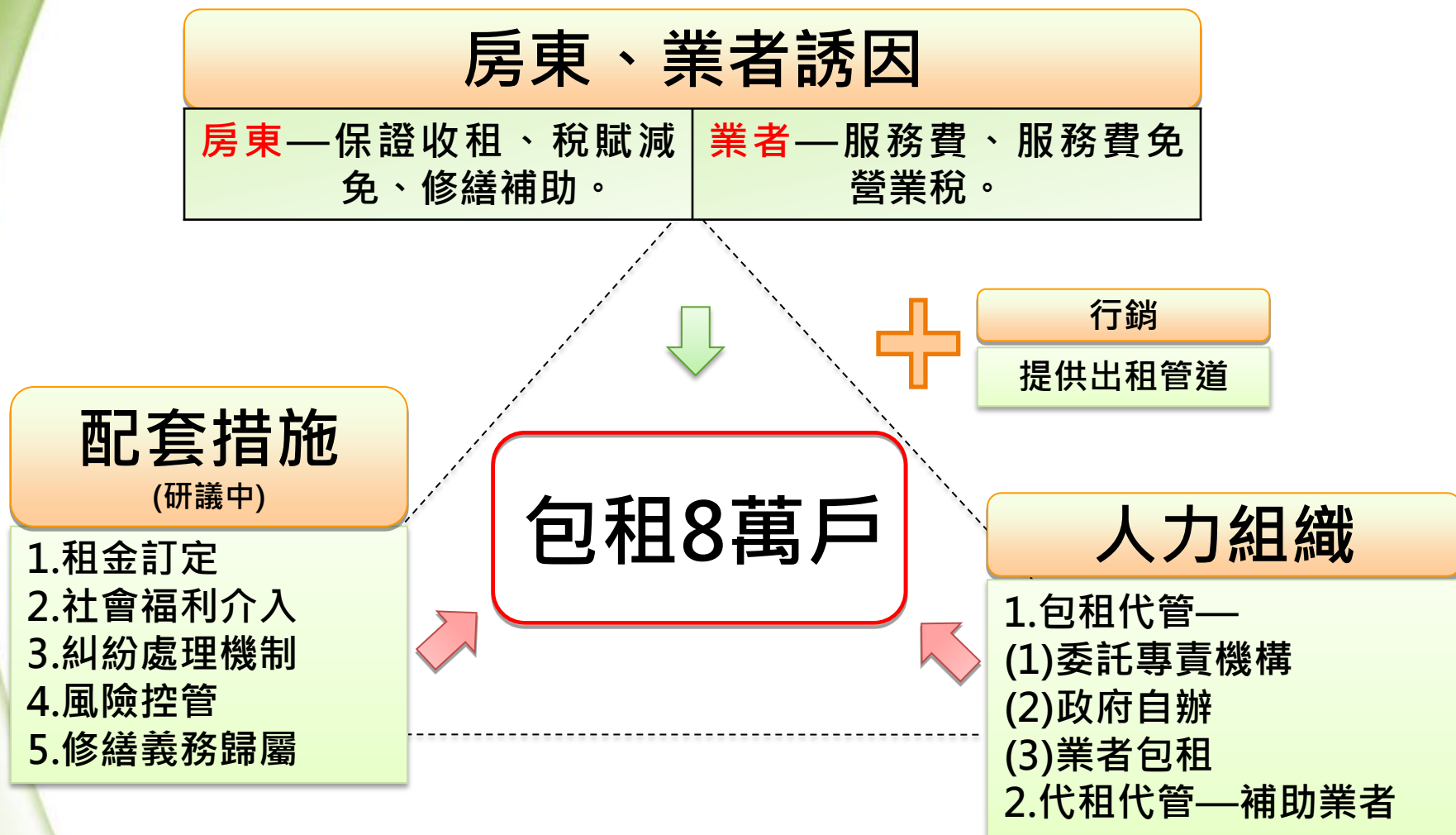
(三) 成立社會住宅融資服務平臺



臺北市	桃園市	臺中市	新竹市	其他縣市
900	140	250	25	185
合計1,500億元				

• 融資預算編列，由借款方各地方政府視融資需求編列預算送議會審議，並建議地方成立住宅基金專戶管理之。

(四)包租代管推動構想



•包租代管推動方式

106年採試辦計畫方式辦理，後續再視情形滾動式檢討：

當年度計畫目標	10,000戶。
辦理區域	106年由6直轄市辦理，每市1,500戶，其他2縣市各500戶
辦理方式	由政府或業者當二房東，再委託業者仲介及代為管理，每直轄市約一至二個業者協助。
房客資格	一定所得以下，且符合各縣市所訂社會住宅申請資格者。
房東資格	申請出租住宅比照租金補貼相關規定。
租金訂定	以市價8折向房東租屋，依負擔能力再打折租給房客，由政府負擔租金差額。
簽約	政府或業者與房東簽訂3年租約後，第1個月因有修繕及找房客需求，故政府不支付房東租金(即由房東自行吸收第1個月租金損失)，並由業者協助房客帶看屋。
居家安全險	中央統一辦理，每屋最高保額200萬元。

(五)以都市計畫方式多元取得社會住宅資源

工作項目	內容
<ul style="list-style-type: none"> 修正都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 	<ul style="list-style-type: none"> ●本部104年8月7日函釋，社會住宅旨在滿足弱勢及相對弱勢族群居住需求並促進公共利益，實現居住正義，應屬廣義之社會福利設施。現行包括：市場、變電所、機關等公共設施用地，得申請立體多目標作社會福利設施使用 ●刻正修正放寬停車場、車站、自來水用地得立體多目標作社會福利設施使用；學校、體育場用地得平面多目標作社會住宅使用
<ul style="list-style-type: none"> 都市計畫法臺中市施行自治條例 都市計畫法新北市施行細則（報院草案） 	<ul style="list-style-type: none"> ●現行臺中市為鼓勵社會住宅之供給，提供樓地板面積作社會住宅者，容積放寬至基準容積之1.5倍 ●新北市增訂公有土地供作老人活動、老人安養、公共托育設施及社會住宅使用者，容積放寬至基準容積之1.5倍，經都市計畫變更程序得提高至2倍
<ul style="list-style-type: none"> 修正都市計畫法臺灣省及桃園市施行細則 修正臺北市土地使用分區管制自治條例 	<ul style="list-style-type: none"> ●修正都市計畫法臺灣省施行細則、新訂桃園市施行細則及修正臺北市土地使用分區管制自治條例，明定捐建社會住宅者，得提高容積獎勵上限 ●研議以異地捐建或代建社會住宅，經都市設計審議通過後，得核給容積獎勵

(六)成立中央社會住宅專責機構(後續考慮整併都市更新專責機構)

1. 配合住宅法修法成立住宅行政法人，以利推動社會住宅相關業務。
2. 中央住宅專責機構主要業務範疇：
 - (1) 包租代管民間住宅作為社會住宅。
 - (2) 社會住宅之興辦、經營及管理。
 - (3) 執行住宅補貼業務。
 - (4) 全國性住宅相關資訊之收集、研究、宣導等事項。
3. 現由本部營建署各單位持續推動社會住宅業務。
4. 配合住宅法修法，籌組任務編組推動中央住宅行政法人設置事宜。



(七)研訂社會住宅興建管理作業參考原則

- 1.由本部營建署研訂「**社會住宅興建管理作業參考原則**」作為地方政府興辦社會住宅之參考。
 - (1) 推動綠建築、智慧建築、無障礙設計、住宅性能評估等**永續環境**品質。
 - (2) 確保規劃、設計、施工及維管**全生命週期**品質。
 - (3) 涵蓋都市社區、住宅與設備、**社會福利**設施。
- 2.作業原則(草案)將另邀請各地方政府、衛生福利部、公共工程委員會、建築師公會、物業管理協會等相關單位研商。



肆、擬請相關部會配合事項

- 一、有關成立**社會住宅行政法人**部分，請**人事行政總處**協助推動
- 二、地方政府運用轄內**國有非公用**或**國防部**土地興辦社會住宅部分，請**國防部**、**財政部**及**相關部會**協助提供
- 三、請**衛生福利部**協助研議**社會住宅社會福利服務輸送方式**及**針對經濟及社會弱勢承租者**給予補助
- 四、請各地方政府配合提出**年度社會住宅興辦計畫**及**財務計畫**





簡報結束 恭請裁示

