

# 「社會發展計畫效益評估-以社會住宅 興辦計畫為例」委託研究案



## 期末報告



受委託單位：社團法人台灣建築醫學學會  
計畫主持人：張智元 理事長  
協同主持人：柯貴勝  
研究員：孫珮齊  
研究助理：張艾琳

國家發展委員會委託研究

中華民國110年1月

(本研究報告內容僅供本會業務參考)



案號：ndc109004

「社會發展計畫效益評估-以社會住宅興辦計畫為例」  
委託研究案

期末報告

受委託單位：社團法人台灣建築醫學學會

計畫主持人：張智元 理事長

協同主持人：柯貴勝

研究員：孫珮齊

研究助理：張艾琳

研究期程：中華民國 109 年 6 月至 109 年 12 月

研究經費：新臺幣 59 萬元

國家發展委員會委託研究

中華民國 110 年 1 月

「本研究報告內容僅提供本會業務參考」





## 摘要

為使國人居住於適宜的住宅且享有尊嚴居住環境，以及協助社會經濟弱勢保障居住權益，遵從蔡總統上任後之住宅政策，內政部訂定「社會住宅興辦計畫」(106年至113年)，透過社會住宅直接興建及包租代管推動8年20萬戶社會住宅，有鑑於可能面臨原先規劃內容及措施與實施執行可能產生之落差、政策執行困難，或執行成效及預期效益未達標之情形，本研究將針對該計畫之11項執行策略，探討計畫工作項目內容的妥適性，評估項目績效(達標成效)，及實施後對國人、民間團體及政府機關面臨問題或執行落差等，以研提各計畫執行課題與研擬更新建議或解決對策。

本研究將藉由文獻回顧法、次級資料分析蒐集彙整社會住宅及包租代管推行相關措施、社會住宅供給與需求，並透過個案訪談，以探討國人、民間團體與政府相關機關在推動社會住宅執行面臨問題或協調介面互動關係，進而從中研擬欲解決之課題。針對課題提出更新方案或解決策略，並再檢視「社會住宅興辦計畫」所提及策略或行動方案現況與預期目標之差異。

此外，本研究透過社會住宅興辦計畫相關文獻分析、次級資料分析及相關政策法令盤點、中央與地方之深度訪談回饋，彙整「社會住宅興建」、「社會住宅建築設計」、「經營管理」、「包租代管」等個面向之各項議題，提出政策建議提供相關單位推動下一階段社會住宅興辦計畫參考。

本研究彙整重要議題列舉如下：

### 一、社會住宅興建

- 1.興建社會住宅土地取得不易。
- 2.社會住宅取得智慧建築標章尚未考量輔助社宅維運管理及降低管理成本。
- 3.都市更新或容積獎勵分回社會住宅品質不一致且易標籤化。



- 4.社會住宅多元取得方式鼓勵住宅合作社共同參與。
- 5.社會住宅導入社會福利活動(托老、托幼)或青創或社區營造，但民間社福團體進駐意願仍不足。
- 6.社會住宅辦理社會福利(托老、托幼)或社區營造，但住宅基金資金支應有限。
- 7.社會住宅物業管理服務水準及管理標準待強化一致性。

## 二、包租代管

- 1.社宅包租代管推動不易及管理人力不足
- 2.社宅包租代管資格條件、租金標準不一致，產生競合問題。
- 3.社宅包租代管與租金補貼申請條件相似，易產生競合問題。
- 4.加強社宅包租代管權益保障及租賃風險。
- 5.包租代管修繕補助經費無彈性調整。
- 6.包租代管推動稅賦優惠追補徵稅不明確。



本研究針對重要議題提出整合性策略建議列舉如下：

## 一、短期(1~2年)建議

### 1. 社會住宅經營管理建議

- 社福空間參建經費納入 111 年度「非自償性經費補助額度」，及宜提高營運管理補助經費。
- 建立「社會住宅物業服務績效評估機制」。
- 推動修正《文化藝術獎助相關法令》彈性運用公共藝術經費作為社區營造相關費用。
- 推動修正國營事業不動產租賃要點，使社會住宅土地租期以專案辦理。

### 2. 社會住宅建築設計建議

- 研訂「社會住宅建築設計原則」。
- 建立智慧化降低維運成本之設計方法及項目需求序位。

### 3. 包租代管推行建議

- 包租代管推動建議強化宣傳推廣。
- 建議增加包租代管業務人事補助增添人力。
- 包租代管於承租人申請資格建議統一標準，並針對承辦租賃業者辦理教育訓練(如出租人房屋品質檢視、承租人身分資格檢視、作業表單填寫、線上系統操作)。

## 二、社會住宅興辦計畫之中長期(3~4年)

1. 修正《合作社法》或《民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法》，如新建貸款利息、興建費用、營運管理費用之補助。
2. 社福衛政單位共同參與社會住宅興辦，導入社福機關人力資源及經費之挹注。
3. 定期評估經營管理績效評估不佳的社宅之資產處置方案。



4. 包租代管建立作業系統(提供政府部門審查申請財稅資料)，以簡化書面審查流程。
5. 包租代管修繕補經費建議以修繕類別為基礎，擬定分級補助。



## Abstract

To enable Chinese people to live in suitable housing and enjoy a dignified living environment, and to help the social and economic disadvantaged to protect housing rights, the central and local governments have actively promoted housing policies such as the "Social Housing Development Plan" and the "Rental Management Plan". The policy may be faced with the content and measures of the original plan, and the implementation status may be different, or the implementation of the policy may be difficult, or the implementation of the plan and the expected benefits may not meet the standards. Therefore, this research will focus on the 11 implementation strategies of the "Social Housing Development Plan" and the "Rental Management" promotion plan, explore the appropriateness of the project content of the plan, evaluate the project performance (achievement of the standard), and evaluate the project after implementation. people, private organizations, and government agencies face problems or implementation gaps, etc., to research and develop various project implementation issues and research and update suggestions or solutions.

In this study, by literature review, secondary data analysis collected aggregated social housing and charter escrow implement relevant measures, social housing supply and demand, and through focus group interviews, case interviews, to explore the people, civil society and relevant government The agency is promoting the implementation of social housing facing problems or coordinating the interaction of the interface, and then studying the problems to be solved from it. Propose an updated plan or solution strategy for the problem, and then review the difference between the current situation and the expected goal of the strategy or action plan mentioned in the "Social Housing Project".

This study found that in the second phase of the social housing construction plan, the National Housing and Urban Renewal Center (hereinafter referred to as the Shudu Center) will act as the main driving unit, and the Shudu Center will directly build 66,000 social housing units in 4 years. If the annual construction of about 15,000 households can promote (110 years of integrated business department (project 3, 4 and engineering group) is expected to hire 80 people, an average of 188 households per year), and has not considered the flow standard Under the premise of factors such as risks, increased construction costs and fund financial support, it is still not easy to complete the construction of social housing. In terms of charter escrow, the current volume of housing centers can be estimated. From 110 to 113, it is estimated that the number of matching households will reach 12,820 in four years. The entire Taiwanese charter escrow system (including Liudu and others) Counties and cities) estimated that they reached 43,467 households, but the target of 80,000 households was still not reached.

In addition, this research summarizes "Social Housing Construction", "Social Housing Architectural Design", and "Operation Management" through literature analysis of social housing construction plans, secondary data analysis, inventory of relevant policies and laws, and in-depth interviews with the central and local governments. , "Rental and Escrow" and other issues, put forward policy



recommendations and provide reference for relevant units to promote the next stage of social housing construction plans.

The important topics of this research are listed as follows:

### 1. Construction of social housing

- (1) It is not easy to obtain land for the construction of social housing.
- (2) The acquisition of the smart building mark for the social housing has not yet considered assisting the maintenance and management of the social housing and reducing management costs.
- (3) The construction of the National Housing and Urban Regeneration Center has insufficient personnel capacity, and the construction cost of social housing has increased.
- (4) Urban renewal or volume rewards are distributed back to the society. The quality of housing is inconsistent and easy to label.
- (5) Diversified acquisition methods of social housing encourage the participation of housing cooperatives.
- (6) Social housing introduces social welfare activities (care for the elderly, childcare) or youth innovation or community construction, but the willingness of non-governmental social welfare organizations to enter is still insufficient.
- (7) The operation of social housing has not yet considered community building and construction of a friendly community and has failed to consider the long-term maintenance of subsequent social housing.
- (8) Social housing deals with social welfare (care for the elderly, childcare) or community construction, but the housing fund support is limited.
- (9) Social residential property management service standards and management standards need to be strengthened and consistent.

### 2. Chartered and managed

- (1) It is not easy to promote social housing rental and escrow and the management manpower is insufficient
- (2) The inconsistency in the qualifications and rental standards of the social housing charter escrow management has caused competition and cooperation problems.
- (3) The conditions for social housing rental escrow and rental subsidy application are similar, and it is easy to cause competition and cooperation problems.
- (4) 4. Strengthen the protection of the rights and interests of social housing lease management and lease risks.



- (5) Inflexible adjustments to the subsidies for the maintenance and repair of the chartered agency.
- (6) Chartered escrow) The promotion of tax concessions and the unclear audit mechanism.

This research proposes integrated strategy recommendations for important issues as follows:

#### 1. Short-term (1-2 years) suggestions

##### (1) Social housing management recommendations

- The funding for participation in the construction of the social welfare space is included in the 111-year "non-self-compensated funding subsidy quota".
- Establish a "social residential property service performance evaluation mechanism".
- Amend the "Laws on Cultural and Art Awards and Grants" to flexibly use public art funds as costs related to community construction.

##### (2) Social residential building design suggestions

- Research and formulate "Social Residential Architecture Design Principles"
- Establish an intelligent design method to reduce maintenance costs and the sequence of project requirements

##### (3) Recommendations for Subletting Scheme Implementation

- Subletting Scheme promotes and recommends strengthening publicity and promotion.
- It is recommended to increase personnel subsidies for the charter and escrow business to increase manpower.
- The Subletting Scheme proposes a unified standard for tenants' application qualifications and provides education and training for the undertaking leasing industry (such as the quality inspection of the lessor's house, the inspection of the tenant's identity and qualifications, the filling of job forms, and the operation of the online system).
- Strengthen the inspection of illegal construction of leased houses.

#### 2. Medium and long-term (3~4 years) of social housing construction plan

- (1) Amend the Cooperatives Act or privately-run social housing preferential measures, such as subsidies for new loan interest, construction costs, and operating and management costs.
- (2) Social welfare, sanitation and political units jointly participate in the construction of social housing and introduce the human resources and funding of social welfare agencies.
- (3) Regularly evaluate the asset disposal plan of the social house with poor management performance evaluation.



- (4) Subletting Scheme establishes an operating system (providing government departments to review and apply fiscal and tax information) to simplify the written review process.
- (5) Subletting Scheme establishes a loving landlord mechanism or a bad tenant blacklist mechanism.
- (6) The Repair and Supplementary Funding of the Subletting Scheme is proposed to draw up a graded subsidy based on the repair category.



## 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 研究緣起及目的 .....	1
第二節 研究內容 .....	2
第三節 研究方法 .....	3
<b>第二章 臺灣住宅發展現況及政策沿革</b> .....	<b>6</b>
第一節 國內住宅發展問題 .....	6
第二節 臺灣住宅政策之沿革 .....	23
<b>第三章 國內外社會住宅案例</b> .....	<b>39</b>
第一節 國內住宅政策案例簡介 .....	39
第二節 國外社會住宅案例簡介 .....	51
<b>第四章 社會住宅興辦計畫推動現況</b> .....	<b>69</b>
第一節 計畫執行項目 .....	69
第二節 社會住宅直接興建及包租代管供給 .....	75
<b>第五章 社會住宅興辦計畫成果資料分析</b> .....	<b>81</b>
第一節 社會住宅直接興建推動量能 .....	82
第二節 社會住宅包租代管計畫推動量能 .....	96
<b>第六章 研究發現與政策建議</b> .....	<b>121</b>
第一節 研究發現 .....	121
第二節 政策建議 .....	132
<b>參考書目</b> .....	<b>138</b>
<b>附錄「社會住宅包租代管計畫」推動意向問卷調查</b> .....	<b>141</b>

## 圖目錄

圖 1 社會住宅直接興建之檢討執行政序.....	3
圖 2 包租代管推動之檢討執行政序.....	4
圖 3 105Q1 至 109Q2 全國及六都住宅價格指數.....	9
圖 4 100 年至 107 年臺灣地區低度使用(用電)住宅比率.....	12
圖 5 100 年至 107 年六都低度使用(用電)住宅比率.....	12
圖 6 10501~10910 年全國租金指數.....	15
圖 7 弱勢族群租屋需求示意圖(資料更新 109.11.30).....	22
圖 8 中央住宅政策及方案推行.....	23
圖 9 社會住宅包租代管第 2 期計畫架構.....	31
圖 10 各項住宅政策及相關計畫關聯性.....	34
圖 11 各項住宅政策及相關計畫時間關聯性.....	35
圖 12 明倫社會住宅位置圖.....	42
圖 13 明倫社會住宅外觀.....	43
圖 14 新店央北青年社會住宅簡介.....	45
圖 15 桃園市八德二號社會住宅模擬圖.....	46
圖 16 臺中市大里區光正段社會住宅模擬圖.....	47
圖 17 凱旋青樹社會住宅夜間模擬圖.....	48
圖 18 全國第一階段社會住宅興辦進度(不含規劃中)(更新日期 109.11.30).....	49
圖 19 Paris Habitat 社會住宅服務能量.....	51
圖 20 法國社會住宅 Edmond Michelet-Curial residence.....	52
圖 21 澳洲 ACT Government 社會住宅租賃平臺.....	53
圖 22 澳洲首都 ACT 社會住宅.....	54
圖 23 Shelter 社會住宅協助.....	55
圖 24 Housing Associations 社會住宅管理.....	56
圖 25 麻浦統合管理中心辦公室.....	57
圖 26 東京都住宅供給公社 JKK 沿革發展.....	58
圖 27 東京都住宅供給公社組織架構.....	59
圖 28 UR 都市再生機構出租住宅多元服務.....	61
圖 29 房屋委員會屋邨人人安居.....	64
圖 30 新加坡社會住宅.....	65
圖 31 社會住宅興辦計畫執行項目示意圖.....	71
圖 32 社會住宅包租代管計畫-包租包管執行示意圖.....	73
圖 33 社會住宅包租代管計畫-代租代管執行示意圖.....	74
圖 34 國家住都中心與六都社會住宅興辦推行能量.....	82
圖 35 受訪者曾承租房屋遇到困難比率.....	110
圖 36 受訪者承租房屋附設設備需求.....	110
圖 37 承租人參與社會住宅包租代管之原因.....	111
圖 38 出租人參與社會住宅包租代管之原因.....	113
圖 39 受訪者參與社會住宅包租代管資訊來源.....	114
圖 40 受訪者認為有效推廣「社會住宅包租代管計畫」建議措施.....	117



## 表目錄

表 1 109 年第 2 季房價負擔能力指標 .....	7
表 2 109 年第 2 季全國及六都住宅價格指數 .....	9
表 3 民國 99 年臺灣及六都之空閒住宅數量與比率 .....	11
表 4 民國 105Q1 至 108Q2 臺灣及六都新建餘屋(待售)住宅數分布 .....	13
表 5 109 年 11 月份臺灣及六都人口結構 .....	16
表 6 109 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分 .....	16
表 7 臺灣地區社會經濟弱勢人數 .....	18
表 8 六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數 .....	19
表 9 衛生福利部推估九類弱勢家庭對社會住需求宅戶數 .....	20
表 10 衛生福利部推估各縣市九類社會住需求宅戶數 .....	21
表 11 整體住宅政策實施方案原則與內容 .....	24
表 12 整體住宅政策實施方案比較 .....	25
表 13 109 年度租金補貼申請標準表 .....	26
表 14 96 年至 107 年整合住宅補貼資源方案實施情形 .....	28
表 15 社會住宅興建、包租代管及租金補貼比較 .....	37
表 16 臺北市出租國民住宅一覽表 .....	40
表 17 臺北市老人公寓簡介一覽表 .....	41
表 18 明倫社會住宅房型 .....	44
表 19 桃園市八德二號社會住宅概況 .....	45
表 20 臺中市大里區光正段社會住宅概況 .....	47
表 21 各縣市住宅計畫推估社會住宅需求宅戶數 .....	50
表 22 法國巴黎社會住宅管理機關屬性說明 .....	52
表 23 澳大利亞社會住宅專責機關屬性說明 .....	53
表 24 香港房屋署負責業務 .....	62
表 25 國外社會住宅專責機構型態 .....	67
表 26 社會住宅興辦計畫執行策略 .....	69
表 27 全國第一階段社會住宅興建進度統計(109.11.30).....	75
表 28 106 年至 109 年社會住宅興建完竣推動狀況 .....	75
表 29 全國社會住宅招租入住情形(109.11.30).....	77
表 30 國家住宅及都市更新中心推動社宅興建情形(109.11.30).....	79
表 31 全國社會住宅包租代管推動情形(109.11.30).....	80
表 32 社會住宅興建先期規劃評估與多元取得訪談內容重點彙整 .....	87
表 33 社會住宅營運與維護管理訪談內容重點彙整 .....	89
表 34 社會住宅興建財務自償性訪談內容重點彙整 .....	91
表 35 整體社會住宅興辦計畫績效成果訪談內容重點彙整 .....	92
表 36 包租代管推動效能推估 .....	97
表 37 受訪者基本資料之敘述性統計 .....	107
表 38 承租人特性之敘述性統計 .....	108
表 39 出租人特性之敘述性統計 .....	112
表 40 出租人房屋出租狀態之敘述性統計 .....	113
表 41 出租人持續參加包租代管計畫之意願 .....	114
表 42 受訪者對包租代管計畫之認同度 .....	115
表 43 受訪者對包租代管計畫方案支持度 .....	116
表 44 受訪者對包租代管計畫之認同度-獨立樣本 t 檢定.....	116



表 45 受訪者建議推廣社會住宅包租代管之配套措施 .....	117
表 46 受訪者對包租代管計畫之滿意度 .....	118
表 47 受訪者對包租代管計畫之滿意度-獨立樣本 t 檢定 .....	118
表 48 社會住宅興辦計畫執行進度與績效 .....	122
表 49 各縣市興建社會住宅第一階段績效 .....	123
表 50 社會住宅興辦計畫 110-113 年推估績效 .....	125
表 51 社會住宅興辦計畫執行策略之優缺點 .....	125
表 52 社會住宅包租代管計畫模式 .....	126
表 53 社會住宅興辦計畫課題與對策對應表 .....	127



# 第一章 緒論

## 第一節 研究緣起及目的

### 一、研究緣起

當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋率、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求遭受困難。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。

蔡總統上任後提出「安心住宅計畫」，為貫徹「安心住宅計畫」政見，解決國內住宅與房市因高房價、高空屋率、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶之基本居住需求遭受困難之問題，內政部以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，研訂「社會住宅興辦計畫」，總目標於 8 年內完成 20 萬戶只租不賣之社會住宅政策。該計畫自 106 年起執行將屆 4 年，為瞭解計畫辦理效益，並深入探討計畫執行面臨問題，爰辦理該計畫之效益評估，俾為後續政策執行參考。

### 二、計畫目的

「社會住宅興辦計畫」以建立長期穩定推動社會住宅的機制，為協助地方政府興辦社會住宅，目前有先期規劃費補助、成立融資服務平臺、興建期融資利息及營運期間非自償性經費補助及全額補助包租代管推動費用等協助方式。本研究就「社會住宅直接興建」及「包租代管推動」等重點工作，透過分析原先規劃內容與實施執行狀況之可能落差，探究執行之困難因素及解決對策，並評估執行成效及預期效益之達成情形，研提本計畫精進作法之相關建議。



## 第二節 研究內容

「社會住宅興辦計畫」主要包含先期規劃費補助、公有土地長期租用、成立融資服務平臺、興建期融資利息、營運期間非自償性經費補助及全額補助包租代管推動，本案以「社會住宅直接興建」及「包租代管推動」為主要研究評估方向，重點說明如下：

- 一、評估「社會住宅直接興建」及「包租代管推動」等重點工作之目標達成性與執行策略之妥適性，並藉由執行過程中遭遇之問題、民眾及民間團體與政府相關機關之協調互動等面向，分析推動策略之妥適性。
- 二、盤點我國目前社會住宅(含包租代管)供給面與需求面之落差。
- 三、評估本計畫執行績效與優缺點，透過原有規劃內容與實施執行狀況之落差，分析其原因、成效及優缺點。



### 第三節 研究方法

本研究將探討「社會住宅興辦計畫」中，社會住宅直接興建及包租代管在推動過程，面臨的課題及其具體解決建議。除了初步透過本研究團隊成員於問題之初步剖析外，藉由文獻回顧法、次級資料分析蒐集彙整社會住宅推行相關政策、社會住宅供給與需求，並透過焦點團體訪談法或個案訪談，以探討國人、民間團體與政府相關機關在推動社會住宅執行面臨問題或協調介面互動關係，進而從中研擬欲解決之課題。針對課題提出更新方案或解決策略，並再檢視「社會住宅興辦計畫」所提及目標、課題、策略或行動方案現況與預期目標之差異，一同納入社會住宅興辦計畫予以調整與更新(參見圖 1 及圖 2)。

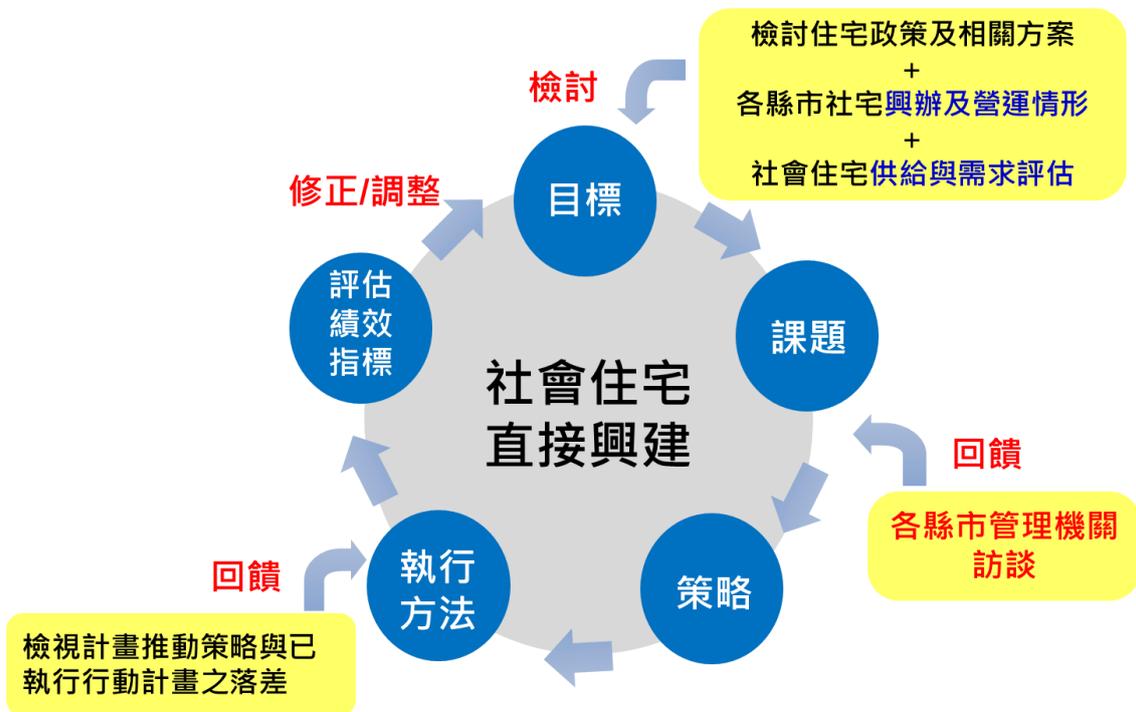


圖 1 社會住宅直接興建之檢討執行情序

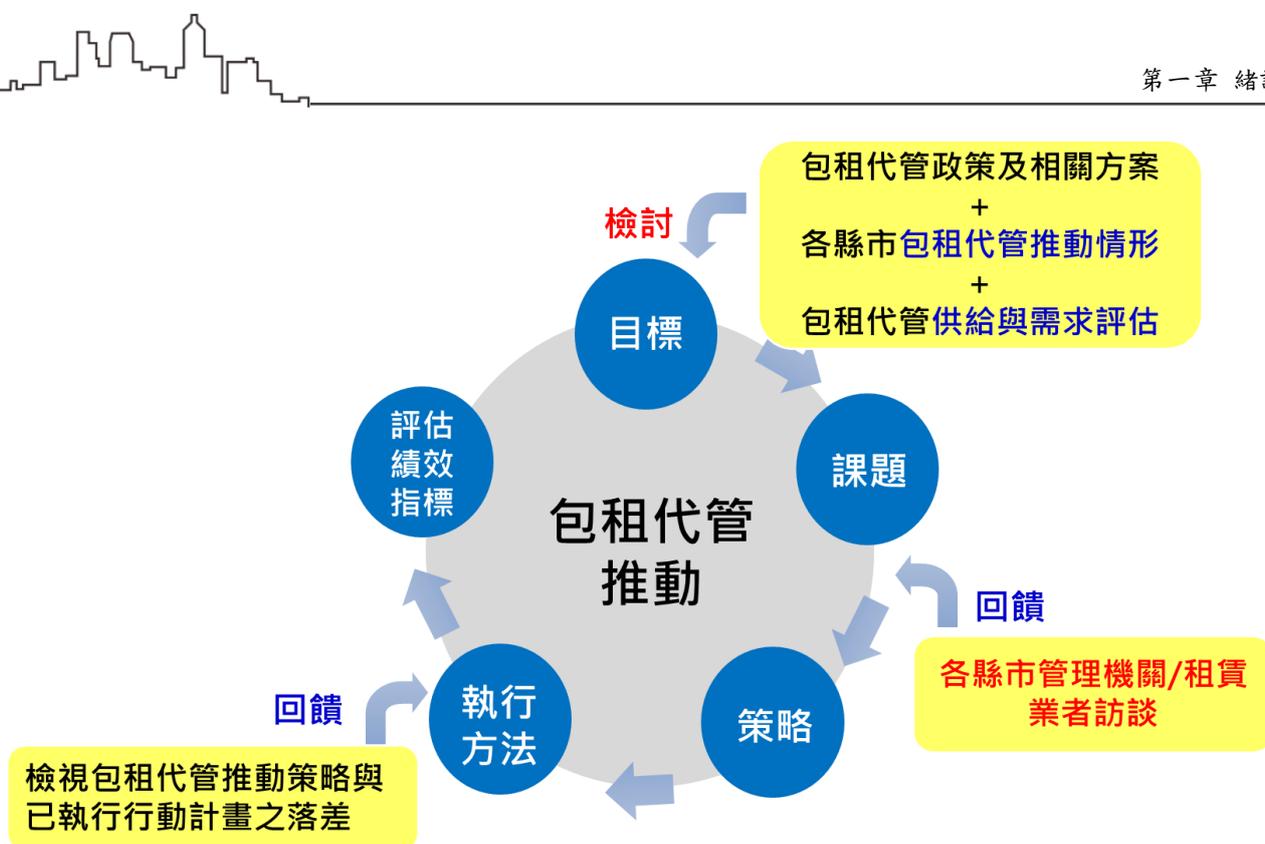


圖 2 包租代管推動之檢討執行情序

### (一) 文獻回顧法(Literature Review Method)

文獻回顧又稱歷史文獻法(Documentary Historical Method)，係指系統蒐集與客觀評鑑過去事實之史料文獻，其能考驗有關事件的因果、成效、趨勢，對於研究主體的掌握與建構，有相當大的幫助，並可作為瞭解過去與預測未來之運用。本研究透過社會住宅推行相關政策、住宅計畫及住宅政策期刊文章，與國內各縣市政府社會住宅先期規劃與興辦計畫等報告書予以彙整社宅興辦各階段課題與分析。另外，藉由包租代管推行相關政策、住宅計畫及住宅政策期刊文章與國內各縣市政府包租代管推動計畫報告書予以彙整社宅包租代管執行課題與分析。

### (二) 次級資料(secondary sources)

次級資料為間接資料，任何非直接史料、非原形的史料，經過轉手的史料，而次級資料的蒐集成本通常較低並且有效率<sup>1</sup>。本研究透過次級資料分析檢視國內社會住宅及包租代管的供給需求、社會經濟弱

<sup>1</sup> 葉至誠、葉立誠(2000)，研究方法與論文寫作，台北：商鼎文化。



勢人口，以及評估社會住宅需求總量，予以瞭解臺灣社會住宅及包租代管發展之現況。

### (三) 個案訪談(Visiting Survey)

個案訪談(Visiting Survey)又稱個別訪談法，係指研究者依研究主題，按照預定計畫或程序，主動與受訪者做面對面的實地訪問，以獲取實證資料的方法。為探討社會住宅興辦計畫推動效益，本研究欲藉由訪談參與社會住宅興建之承辦人員，探討實際在社會住宅推動過程中面臨課題(如用地取得、基地使用變更、規劃設計階段、建物興建期間或營運維護之管理模式)，並其針對解決策略與方案予以彙整，提出適合檢視社會住宅興辦計畫之具體執行措施或管理機制。

而針對社會住宅包租代管執行成效，本研究欲藉由訪談參與包租代管之承辦人員、及辦理包租代管租賃業者，探討實際在包租代管推動過程中面臨課題，如廠商審核機制、稽核管理、公益房東及租賃業者參與意願、租屋品質管理等，並其針對解決策略與方案予以彙整，提出適合檢視包租代管之具體執行措施或管理機制。



## 第二章 臺灣住宅發展現況及政策沿革

### 第一節 國內住宅發展問題

今年(109年)受到疫情影響，使得海外資金回臺投資、國際熱錢亦來臺避險，再加上貸款低利率、投資邏輯不同(房屋變為金融商品投資)、房屋持有成本低，進而帶動國內都會地區房地產市場活絡(買房量增加)、刺激房地產價格上漲<sup>2</sup>。現今國內住宅發展面臨問題為高房價、空屋率偏高、高租金、雙老居住問題及弱勢族群租屋困難等，說明如下：

#### 一、房價所得比高、房屋貸款負擔上升

依據內政部營建署公布 109 年第 2 季房價負擔能力指標相關報告(參見表 1)，就房屋貸款負擔率而言，109 年第 2 季全國之貸款負擔率為 34.64%，顯示房價負擔能力為略低等級，較上季(109Q1)降低 0.66 個百分點。本研究觀察六都的貸款負擔率，臺北市為 57.57%，新北市為 46.04%，桃園市為 29.69%，臺中市為 38.41%，臺南市為 29.18%，高雄市為 29.08%。

其中以臺北市、新北市及臺中市房屋貸款負擔率超過全國(35.30%)，顯示臺北市、新北市及臺中市房屋價格逐年攀升，民眾購屋壓力愈趨愈增加，而桃園市、臺南市及高雄市房屋貸款負擔率均屬可合理負擔等級。在其他各縣市的房屋貸款負擔率方面，宜蘭縣、新竹縣、彰化縣、南投縣、花蓮縣等五縣市的房屋貸款負擔率介於 30% 至 40% 間，顯示其房價負擔能力為略低等級，其餘九個縣市房屋貸款負擔率均低於 30%，顯示房價負擔能力為可合理負擔等級。

<sup>2</sup> 2021 房地產走勢 命理師：群魔亂舞的一年，經濟日報，<https://money.udn.com/money/story/5621/5056771>，2020/12/12。



表 1 109 年第 2 季房價負擔能力指標

項次	縣市	貸款負擔率(%)	貸款負擔率(%)		房價所得比(倍)	房價所得比(倍)	
			季變動值	年變動值		季變動值	年變動值
1	全國	34.64	-0.66	-1.42	8.66	0.04	-0.13
2	臺北市	46.04	-1.9	-2.55	11.51	-0.2	-0.34
3	新北市	57.57	0.51	-1.68	14.39	0.45	-0.06
4	桃園市	29.69	-0.92	-0.47	7.42	-0.05	0.07
5	臺中市	38.41	-2.58	0.41	9.6	-0.41	0.33
6	臺南市	29.18	-0.63	0	7.29	0.01	0.17
7	高雄市	29.08	-0.75	-2.4	7.27	-0.01	-0.41
8	宜蘭縣	32.97	1.95	3	8.24	0.66	0.93
9	新竹縣	32.19	1.01	-1.58	8.05	0.43	-0.19
10	苗栗縣	28.87	1.55	-0.52	7.22	0.55	0.05
11	彰化縣	34.65	0.21	-2.03	8.66	0.25	-0.29
12	南投縣	30.04	-4	-3.1	7.51	-0.8	-0.57
13	雲林縣	29.61	0.06	2.82	7.4	0.18	0.87
14	嘉義縣	21.5	-2.95	-3.77	5.37	-0.6	-0.79
15	屏東縣	22.27	0.29	0.06	5.57	0.2	0.15
16	臺東縣	29.54	-1.36	-1.8	7.38	-0.17	-0.26
17	花蓮縣	31.12	1.8	-4.51	7.78	0.62	-0.91
18	澎湖縣	27.92	-2.35	-6.73	6.98	-0.41	-1.47
19	基隆市	22.94	-0.36	-0.05	5.73	0.04	0.12
20	新竹市	27.05	-0.35	-0.44	6.76	0.07	0.06
21	嘉義市	19.53	-0.04	-1.82	4.88	0.1	-0.33

註：房貸負擔率以 50%(含)以上表示房價負擔能力過低，40%(含)~50%(不含)表示房價負擔能力偏低，30%(含)~40%(不含)表示房價負擔能力略低、30%(不含)以下表示可合理負擔。

就房價所得比而言，全國 109 年第 2 季房價所得比<sup>3</sup>為 8.66 倍，相較上季增加 0.04 個百分點，依據聯合國則認為房價所得比應在 3 倍以下為合理負擔，由此得知全國房價負擔能力低，需累積 8 年左右所得方能購屋。本研究觀察六都的

<sup>3</sup> 房價所得比為中位數住宅價格除以中位數家戶可支配所得，代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值。



房價所得比，臺北市為 14.39 倍，新北市為 11.51 倍，桃園市為 7.42 倍，臺中市為 9.60 倍，臺南市為 7.29 倍及高雄市為 7.27 倍，其中以臺北市、新北市及臺中市房價所得比超過全國(8.66 倍)。

根據 109 年全球數據庫(Numbeo)調查全球 477 個主要國家城市房價所得比<sup>4</sup>，其中敘利亞 70.71 倍(第 1 名)、中國深圳 46.33 倍(第 2 名)、香港 43.52 倍(第 3 名)、中國北京 41.56 倍(第 4 名)、臺灣臺北 33.51 倍(第 9 名)、南韓首爾 24.58 倍(第 20 名)、新加坡 21.67 倍(第 26 名)、日本東京 15.87 倍(第 62 名)、英國倫敦 15.69 倍(第 64 名)、美國紐約 10.22 倍(第 181 名)，而依據行政院主計總處公布 108 年家庭年可支配所得中位數<sup>5</sup>約為 91.16 萬元(911,571 元)，國內外學者認為房價所得比應在 5~7 倍，其合理房價 455 萬~638 萬元，聯合國則認為房價所得比應在 3 倍以下，其合理房價 273 萬元。

綜合上述，因受房屋貸款低利率之影響，在 109 年第 2 季全國房屋貸款率下降，表示房價負擔能力提升，其中全臺 20 縣市就有 12 個縣市之房價負擔能力提升，而六都僅有臺北市的房價負擔能力下降，整體呈現房價負擔能力仍在穩定變動範圍內。就房價所得比而言，全臺縣市之房價所得比均高於聯合國定義房價所得比應在 3 倍以下合理負擔之標準，顯示臺灣國人購屋房屋負擔大。

## 二、住宅價格持續上漲

依據內政部不動產資訊平臺公布 109 年第 2 季住宅價格指數報告(參見表 2)，全國住宅價格指數為 105.39，相較於上季(109Q1)上升 0.67%，與 108 年第 2 季上漲 3.74%。在六都住宅價格指數方面，臺北市為 100.70，較於上季(109Q1)上升 0.09%；新北市為 103.90，較於上季(109Q1)上升 0.20%；桃園市為 105.80，較於上季(109Q1)上升 0.68%；臺中市為 107.64，較於上季(109Q1)上升 1.19%；臺南市為 110.38，較於上季(109Q1)上升 1.31%；高雄市為 105.2，較於上季(109Q1)上升 0.38%。

本研究綜合觀察全國及六都住宅價格指數於 105 年後持續呈現上升之趨勢

<sup>4</sup> Property Prices Index 2019, Numbeo, <https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp?title=2019>, 2020/12/13。全球數據庫(Numbeo)房價所得比=中位數住宅總價/家庭人均可支配所得中位數(年)。

<sup>5</sup> 行政院主計總處-家庭收支調查, <https://win.dgbas.gov.tw/fies/a11.asp?year=108>, 2020/12/12。



(參見圖 3)，而桃園市、臺中市及臺南市的住宅價格指數於 109 年第 2 季均高於全國，其中以臺南市住宅價格指數漲幅變動最大，除了受貸款低利率的影響外，也因住宅價格基期較低及重大公共建設投入(例如臺南科學園區及沙崙綠能科學城建設、中國城暨運河星鑽地區、南臺南副都心第一期區段徵收區、新營區長勝營區及新客運轉運中心市地重劃區等開發)。

表 2 109 年第 2 季全國及六都住宅價格指數

地區 \ 項目	109 年第 2 季	上季變動率(%) (109 年第 1 季)	去年同季變動率(%) (108 年第 2 季)
全國	105.39	0.67 %	3.74 %
臺北市	100.70	0.09 %	1.38 %
新北市	103.90	0.20 %	1.12 %
桃園市	105.80	0.68 %	1.99 %
臺中市	107.64	1.19 %	3.69 %
臺南市	110.38	1.31 %	5.46 %
高雄市	105.24	0.38 %	3.68 %

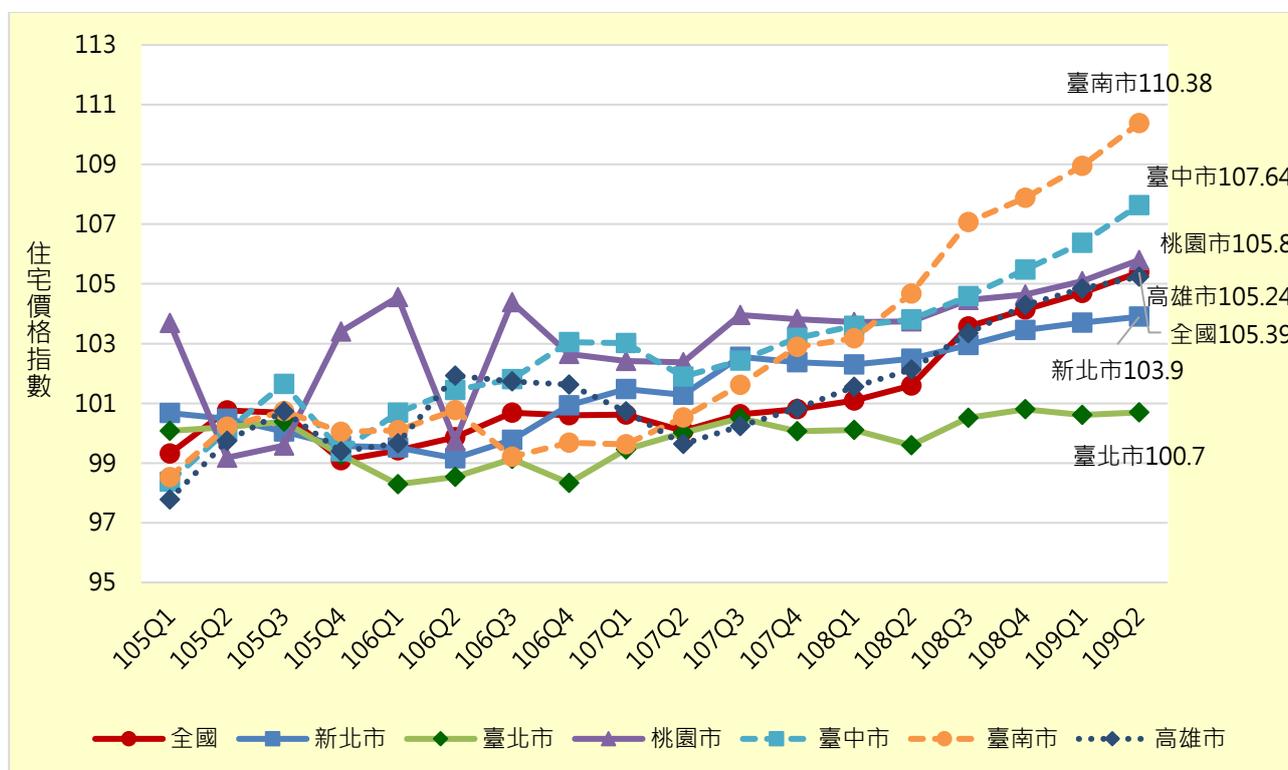


圖 3 105Q1 至 109Q2 全國及六都住宅價格指數



### 三、空屋率偏高

#### (一) 空屋名詞釐清

針對「空屋」名詞並未有明確定義，目前與空屋有相關政府統計資料分別「空閒住宅」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」三種名詞，說明如下：

1. **空閒住宅**，係指行政院主計總處每 10 年所進行之人口及住宅普查中之用詞，該其定義為：「係指該住宅無人經常居住，並且未供其他用途使用，包括待租、待售、已售或已租，尚無人經常居住住宅、有第 2 棟以上未經常居住住宅、因工作等原因居住他處而未經常居住住宅等<sup>6</sup>」。
2. 「**低度使用(用電)住宅**」與「**新建餘屋(待售)住宅**」為內政部營建署透過臺電用電資料、房屋稅籍資料及地政登記資料進行勾稽分析而得之資料用詞。

「低度使用(用電)住宅」係指房屋稅籍住宅類數量中，可供居住使用但使用(用電)頻率偏低之住宅，實際分析時以每年度 11、12 月份臺電平均用電度數 60 度為認定標準。

「新建餘屋(待售)住宅」係指住宅市場上，在興建與完成第一次登記之後，首次進入市場有銷售可能而未售出的住宅，且為低度使用(用電)住宅的一部份」。在考量住宅市場性因素，取屋齡 5 年內之新成屋為新建餘屋(待售)住宅的篩選基礎<sup>7</sup>。

#### (二) 空閒住宅統計

根據 99 年人口及住宅普查公布資料，將臺灣與六都空閒住宅數與比率整理如表 3。全臺灣於民國 99 年底之空閒住宅數為 1,559,604 宅，空閒住宅率為 19.3 %，從六都空閒住宅數來看，以新北市的 328,742 宅數量最高，其次為臺中市的 198,842 宅，再次為高雄市的 175,548 宅。若從空閒住宅率來看，以新北市的 22 % 最高，其次為臺中市的 21.1 %，

<sup>6</sup> 行政院主計總處，民國 101 年 9 月，99 年人口及住宅普查總報告統計結果提要分析。

<sup>7</sup> 內政部營建署，103 年 9 月，低度使用(用電)住宅新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊。



再者為桃園縣(現今桃園市)的 21.0 %。本研究發現合併前臺中市空閒住宅率 26.2 % 為五都之首，並高於全國 19.3 %，顯示合併前臺中市空閒住宅率偏高，住宅閒置情形嚴重。

表 3 民國 99 年臺灣及六都之空閒住宅數量與比率

縣市		空閒住宅數(宅)	空閒住宅率(%)
全國		<b>1,559,604</b>	<b>19.3</b>
臺北市		122,905	13.4
臺北縣(新北市)		328,742	22.0
桃園縣		153,717	21.0
大臺中市		198,842	21.1
合併前	臺中市	<b>123,713</b>	<b>26.2</b>
	臺中縣	75,129	16.0
大臺南市		126,029	19.6
合併前	臺南市	55,449	19.5
	臺南縣	70,580	19.8
大高雄市		175,548	17.6
合併前	高雄市	113,670	19.3
	高雄縣	61,878	15.1

### (三) 低度使用(用電)住宅統計

依據內政部營建署低度使用住宅及新建餘屋資訊研究結果，利用房屋稅籍資料與臺電用電資料，將月平均用電度數低於 60 度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅。

於 100 年全國低度使用(用電)住宅占存量(房屋稅籍住宅類數量)比率從 10.15 % 上升至 101 年度 10.63 %，而於 103 年緩降至 10.30 %，105 年則緩降至 10.22 %，於 106 年小幅度降至 10.12%，但於 107 年則上升至 10.56%(參見圖 4)。

依民國 107 年第 4 季低度使用(用電)住宅比率，以桃園市 11.14 % 居於首位，其次為高雄市 10.91 %，第三名則為臺南市 10.53 %，而臺北市與新北市低度使用(用電)住宅比率維持 7 % ~ 8 % 左右，但相較去年同季低度使用(用電)住宅比率均呈現上升趨勢，但臺北市及新北市



的低度使用(用電)住宅比率均低於全國(10.56%)，參見圖 5。

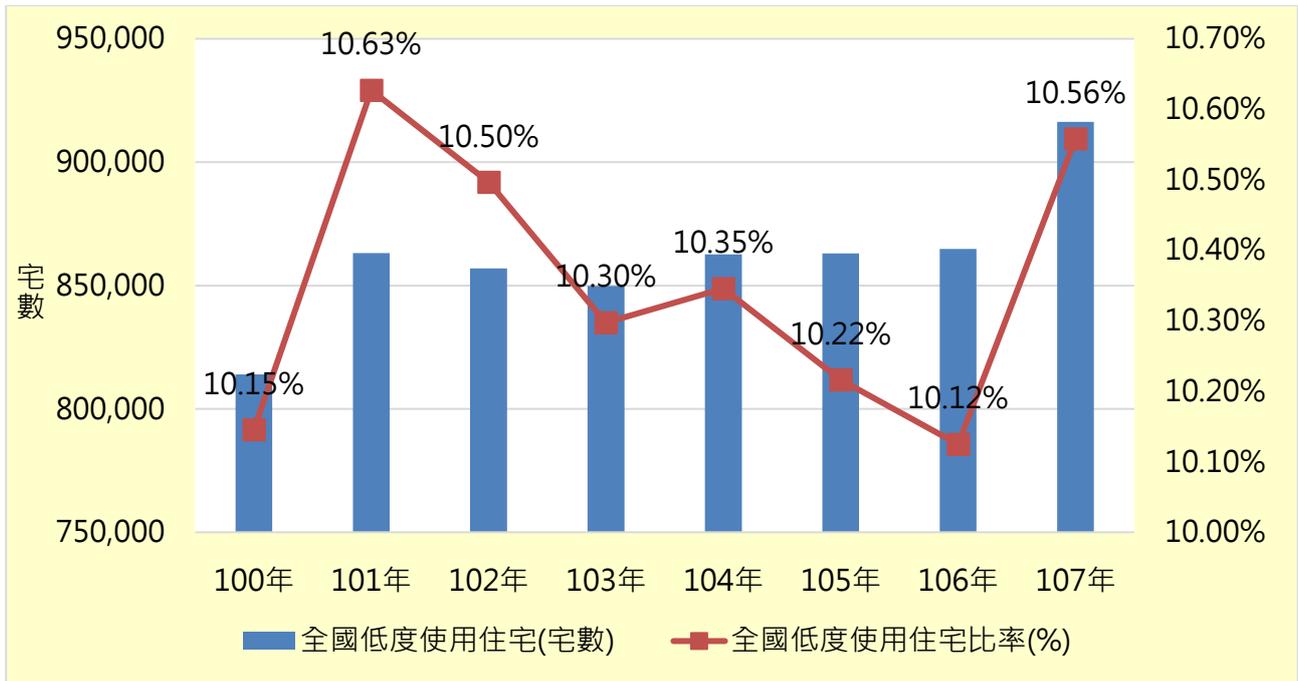


圖 4 100 年至 107 年臺灣地區低度使用(用電)住宅比率

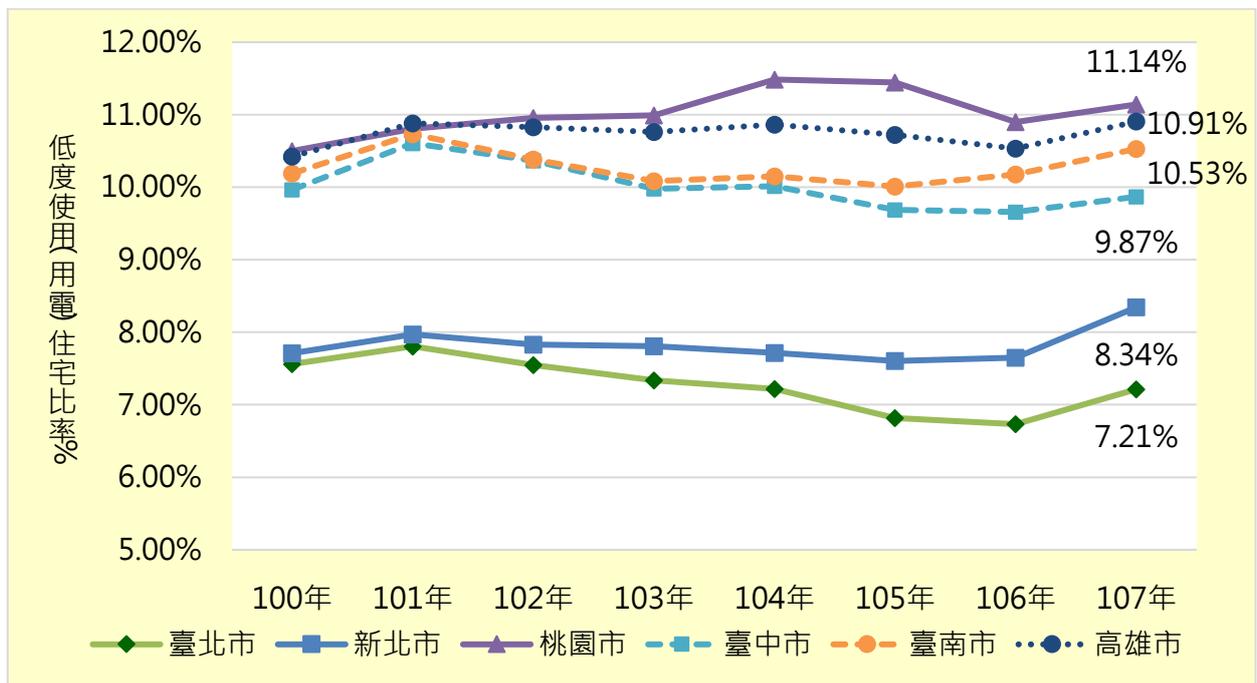


圖 5 100 年至 107 年六都低度使用(用電)住宅比率



#### (四) 新建餘屋(待售)住宅統計

根據低度使用(用電)住宅新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊<sup>8</sup>所公布民國 108 年第 2 季統計資料顯示(參見表 4)，臺灣國內新建餘屋(待售)住宅宅數起伏不定，然而自民國 102 年第 4 季開始至今呈現遞增情形，截至於民國 108 年第 2 季新建餘屋(待售)住宅宅數為 78,063 宅。

民國 108 年第 2 季六都新建餘屋(待售)住宅變化趨勢觀察，可發現自 107 年度起新北市增幅大，但於 108 年第 2 季小幅度下降，桃園市與高雄市變動趨勢相似，於 107 年第 3、4 季宅數減少，而在 108 年度第 1 季宅數增加，第 2 季小幅減少；臺中市自 108 年第 1 季起小幅度上升，臺南市自 108 年第 1 季起小幅度上升，目前略高於臺北市水準，臺北市 108 年維持在約 5,200 宅水準。

整體而言，六都仍以新北市數量(15,857 宅)最多，其次為桃園市 12,106 宅，第三則高雄市為 10,289 宅。若以全國 22 縣市的新建餘屋(待售)住宅數量而言，除了六都外，以新竹縣、苗栗縣、基隆市、彰化縣及宜蘭縣新建餘屋(待售)住宅數量較多的縣市。

表 4 民國 105Q1 至 108Q2 臺灣及六都新建餘屋(待售)住宅數分布

時間/縣市	105Q1	105Q2	105Q3	105Q4	106Q1	106Q2	106Q3	106Q4
全國	63,340	68,118	70,370	73,523	75,915	75,192	72,922	74,529
臺北市	4,519	4,743	4,880	4,878	4,824	4,969	5,195	5,066
新北市	12,739	12,619	12,506	14,548	13,886	14,060	13,571	13,783
桃園市	9,961	11,739	12,730	12,928	13,989	13,531	13,159	13,558
臺中市	7,786	7,857	7,738	8,125	8,538	8,684	8,396	8,841
臺南市	3,626	3,418	3,816	3,779	4,035	4,167	4,062	4,186
高雄市	10,847	12,211	12,246	12,558	12,485	12,058	11,635	11,180
時間/縣市	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2		
全國	78,715	80,082	78,347	75,227	78,687	78,063		
臺北市	5,135	5,066	4,999	5,415	5,287	5,266		

<sup>8</sup> 低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊(109 年 6 月出刊)，內政部不動產資訊平台，<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0104.aspx>，2020/9/28。



時間/縣市	107Q1	107Q2	107Q3	107Q4	108Q1	108Q2
新北市	15,048	17,087	16,228	15,500	16,272	15,857
桃園市	13,515	12,623	12,408	12,165	12,651	12,106
臺中市	8,847	8,837	8,956	8,260	9,132	9,367
臺南市	5,118	5,270	4,969	4,562	5,448	5,388
高雄市	11,106	11,313	11,115	10,694	10,990	10,289

從上述定義可以發現，「空閒住宅」、「低度使用(用電)住宅」與「新建餘屋(待售)住宅」三種名詞定義不同，且三者統計資料數據亦無法兜合。以「空閒住宅」來說，根據行政院主計總處之 99 年人口及住宅普查資料所示，民國 99 年底國內空閒住宅數為 1,559,604 宅<sup>9</sup>；「低度使用(用電)住宅」方面，根據低度使用(用電)住宅新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊所示，107 年第 4 季低度使用住宅統計，全國低度使用(用電)住宅數量約 91 萬戶(916,383 戶)，全臺比率 10.56%。而「新建餘屋(待售)住宅」部分，民國 108 年第 2 季國內新建餘屋(待售)住宅數為 78,063 宅，與前者低度使用(用電)度數宅數相加，共為 994,446 宅。亦即，國內「空閒住宅」數大於低度使用(用電)住宅與新建餘屋(待售)住宅之和。

#### 四、租賃房屋租金持續上漲

全臺灣住宅租賃租金已持續上漲 118 個月(自 100 年 1 月份迄今)，也讓「買不起」房都變成「租不起」房，例如臺北市 2012 年套房揭露標的 50 筆，其每月每坪租金平均 1,424 元；至 2019 年相同類型揭露標的 299 筆，其每月每坪租金平均已漲至 1,776 元<sup>10</sup>。此外，新北市房屋租金漲幅以套房最顯著，餘 2012 年平均租金單價 766 元/月、2019 年漲至 1,037 元/月<sup>11</sup>。

本研究針對租金水準調查不易評估社會變化因素，故將依據內政部不動產資訊平臺租金指數統計資料，發現自 105 年 1 月份租金指數為 99.63%，逐年增

<sup>9</sup> 99 年人口及住宅普查總報告統計結果提要分析，行政院主計總處，<https://www.stat.gov.tw/public/Attachment/21081893071.pdf>，2020/9/28。

<sup>10</sup> 〈財經週報-超低利房市〉租金漲+房價攀高 居住成本變沉重，自由時報，<https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1402567>，2020/9/28。

<sup>11</sup> 無殼蝸牛辛酸 房租連 114 個月不跌，自由時報，<https://ec.ltn.com.tw/article/paper/1397712>，2020/12/12。

加至 109 年 10 月份租金指數 103.85 %<sup>12</sup>(參見圖 6)，而租金上漲可能原因如受市場供需機制影響(如都會區工作機會多，有租屋需求，但都會區出租住宅供應不足)、青年族群以租代買趨勢(買家觀望)<sup>13</sup>、持有成本提高(如房屋稅、地價稅提高)，或租金補貼差額轉嫁等因素。

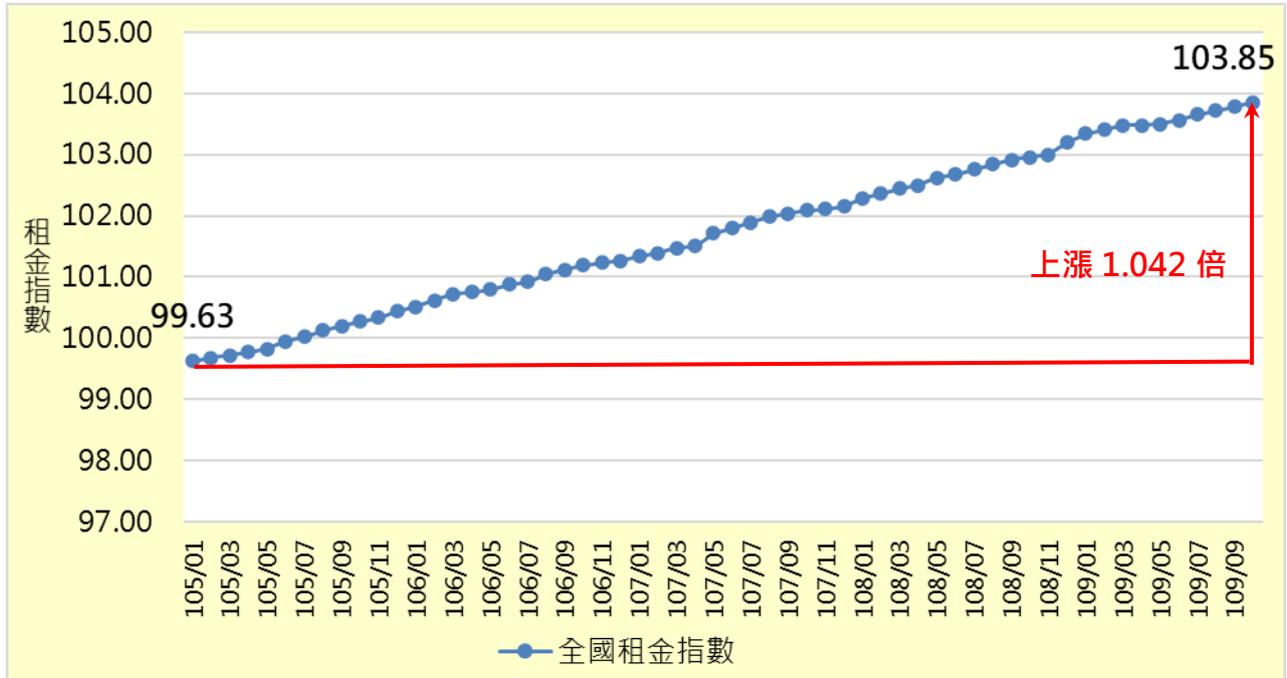


圖 6 10501~10910 年全國租金指數

## 五、雙老(人老及房屋老)居住問題

臺灣於 107 年正式達到世界衛生組織定義的「高齡社會」，且正朝向超高齡社會<sup>14</sup>邁進。本研究依據內政部戶役司的全國人口統計資料<sup>15</sup>公布，臺灣總人口於 109 年 1 月達到最高峰 2,360 萬人，但人口趨勢呈現死亡交叉，表示出生數低於死亡數，人口由正轉為負成長，截止 109 年 11 月份全臺幼年人口數總計為 2,964 千人、青壯年人口數總計為 16,825 千人、老年人口數總計為 3,774 千人，而老年人佔總人口數之比率達 16.0%，表示臺灣屬於高齡社會。而六都人口老化程度以臺北市居首，該直轄市老年人佔該市總人口數之比率達 19.0%，將邁入超高齡社會，其次為高雄市 16.6%，第三則為臺南市 16.4%。

<sup>12</sup> 租金指數，內政部不動產資訊平台，<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0201.aspx>，2020/10/1。

<sup>13</sup> 房租永遠都在上漲 專家揭六大主因，工商時報，<https://ctee.com.tw/house/housinginvest/180550.html>，2020/12/12。

<sup>14</sup> 超高齡社會是指 65 歲以上老年人口佔總人口比率達 20%。

<sup>15</sup> 全國人口資料庫統計地圖，內政部戶役司，<https://gis.ris.gov.tw/dashboard.html?key=B01>，2020/12/16。



表 5 109 年 11 月份臺灣及六都人口結構

縣市	0-14 歲總計 (千人)	15-64 歲總計 (千人)	65 歲以上總計 (千人)	老年人佔總人口 比率(%)
全國	2,964	16,825	3,774	16.0 %
臺北市	345	1,766	495	19.0 %
新北市	482	2,933	615	15.3 %
桃園市	332	1,645	291	12.8 %
臺中市	395	2,041	383	13.6 %
臺南市	224	1,343	308	16.4 %
高雄市	323	1,984	460	16.6 %

依據內政部不動產資訊平臺於民國 109 年第 3 季房屋稅籍住宅依屋齡區分數量(參見表 6)最新統計，全國平均屋齡高達 31 年，而全國屋齡超過 30 年以上的老屋高達 436 萬餘宅。在六都 30 年以上屋齡的老宅達 298 萬餘宅，佔全國老屋比率大約七成，其中臺北市屋齡超過 30 年以上的房屋(634,259 宅)佔住宅存量之 70.44 % 為最高，其次為高雄市 50.81 %，第三則為臺南市 49.67 %，而其他縣市房屋屋齡超過 30 年以上，且佔該縣市住宅存量的 6 成以上者，分別為澎湖縣、嘉義縣、臺東縣、雲林縣、花蓮縣。

在高齡社會中，老年人或是身心障礙者居住在老舊房屋存在許多隱憂危機問題，如耐震標準不足、消防安全設施缺乏、無障礙設施不足、環境健康性不足等，進而影響居住者生命健康安全之虞。

表 6 109 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分<sup>16</sup>

縣市	住宅平均屋齡(年)	住宅屋齡超過 30 年 (宅數)	住宅屋齡超過 30 年 比率(%)
全國	31.00	4,363,603	49.37 %
臺北市	35.42	634,259	70.44 %
新北市	29.34	756,273	46.08 %
桃園市	32.42	291,893	34.01 %
臺中市	28.37	407,726	38.78 %
臺南市	32.88	348,869	49.67 %

<sup>16</sup> 內政部不動產資訊平台-統計資訊主題查詢，<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0401.aspx>，2020/12/12。



縣市	住宅平均屋齡(年)	住宅屋齡超過 30 年 (宅數)	住宅屋齡超過 30 年 比率(%)
高雄市	31.46	546,774	50.81 %
澎湖縣	41.54	634,259	70.44 %
嘉義縣	37.46	21,316	64.60 %
臺東縣	35.62	110,784	63.87 %
雲林縣	38.09	53,141	60.93 %
花蓮縣	35.19	143,336	60.58 %

## 六、弱勢族群社會住宅需求

臺灣自 100 年至 109 年社會經濟弱勢人口資料整理如表 7 所示，此社會經濟弱勢族群，是依住宅法第 4 條第 1 項所定之具特殊情形或身分者。在經濟弱勢方面，低收入戶人口數方面，自民國 100 年的 314,282 人有降低趨勢至民國 109 年第 2 季為 296,785 人。中低收入戶人口數則自民國 105 年 358,161 戶至民國 109 年第 2 季 311,669 戶逐年減少，顯示臺灣經濟弱勢人口逐年減緩，但臺灣地區可能存在弱勢人口需要社會福利協助。



表 7 臺灣地區社會經濟弱勢人數

內容 年度	低收入戶 人口數 (人)	中低收入 戶人口數 (人)	特殊境 遇家庭 扶助服 務(人)	列冊獨 居老人 (人)	家庭暴 力被害 人 (人)	性侵害 被害人 (人)	身心障礙人 口數(人)	感染人 類免疫 缺乏病 毒者	原住民 人口數 (人)	受災人 數(人)	受理或 查報遊 民人數 (人次)	經濟及社 會弱勢 總計 (人)
100	314,282	120,042	21,932	47,255	47,255	11,121	1,100,436	1,100	519,984	939	3,070	2,187,416
101	357,446	282,019	18,393	48,053	48,053	12,066	1,117,518	1,289	527,250	4594	3,240	2,419,921
102	361,765	334,391	16,670	49,064	49,064	10,901	1,125,113	1,431	533,601	7177	3,604	2,492,781
103	357,722	349,130	17,560	47,977	47,977	11,086	1,141,677	1,387	540,023	3529	2,533	2,520,601
104	342,490	356,185	16,254	47,665	47,665	10,454	1,155,650	1,442	546,698	1577	2,770	2,528,850
105	331,776	358,161	16,223	45,975	45,975	8,141	1,170,199	1,413	553,228	2,245	2,556	2,535,892
106	317,257	350,425	16,124	45,210	45,210	8,214	1,167,450	1,390	559,426	3,566	2,585	2,516,857
107	311,526	338,468	16,590	44,582	45,210	8,214	1,173,978	1,091	565,561	2,077	2,603	2,509,900
108	304,470	334,237	16,232	45,035	45,210	8,214	1,186,740	1,005	571,427	426	2,603	2,515,599
109	296,785	311,669	11,575	42,305	45,210	8,214	1,190,738	1,005	571,427	426	2,603	2,481,957

註 1：低收入戶、中低收入戶戶數及人數，衛生福利部統計處，<https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp-2972-113.html>。

註 2：特殊境遇家庭扶助服務人次，衛生福利部統計處，<https://dep.mohw.gov.tw/DOS/cp-2978-13987-113.html>。

註 3：65 歲以上老人，內政部戶政司，<https://www.ris.gov.tw/346>。

註 4：家庭暴力被害人人數，衛生福利部保護服務司，<https://dep.mohw.gov.tw/DOPS/lp-1303-105-xCat-cat01.html>。

註 5：性侵害被害人人數，衛生福利部保護服務司，<https://dep.mohw.gov.tw/DOPS/lp-1303-105-xCat-cat02.html>。

註 6：身心障礙人口數，衛生福利部統計處，<https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp-2976-113.html>。

註 7：感染人類免疫缺乏病毒者，衛生福利部統計處，<https://dep.mohw.gov.tw/DOS/cp-1720-7356-113.html>。

註 8：原住民人口數，原住民委員會，<https://www.apc.gov.tw/portal/docList.html?CID=940F9579765AC6A0>。

註 9：受災人數，內政部消防署，<https://www1.stat.gov.tw/ct.asp?xItem=15396&CtNode=4690&mp=3>。

註 10：受理或查報遊民人數，衛生福利部統計處，<http://t.cn/RDI1TTm>。



本研究參考社會住宅興辦計畫(行政院 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定)、內政部統計處的中華民國 100 年社會住宅需求調查報告,以及衛生福利部的弱勢族群社會住宅需求戶數推估等統計資料。

依據內政部統計處之財稅資料調查結果,五都六類經濟或社會家庭無自有住宅者,並依都市計畫程度分層推估全國各縣市後,得知六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者合計為 394,715 戶(無自有住宅率 40.5%),其中低收入戶者為 71,588 戶,中低收入身心障礙者家庭為 81,937 戶,中低收入老人家庭為 30,347 戶,單親家庭為 164,520 戶,育有未成年子女 3 人以上家庭為 46,020 戶,以及 25 歲以上離開安置機構(家庭)青少年為 304 戶(參見表 8),六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者中有 80%願意入住社會住宅。

表 8 六類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數

地區別	合計 (戶)	低收入戶 (戶)	中低收入 身心障礙 者家庭 (戶)	中低收入 老人家庭 (戶)	單親 家庭 (戶)	育有未成年 子女 3 人以 上家庭(戶)	離開安置 機構(家 庭)青少 年 (戶)
臺北市	36,583	12,095	2,510	3,902	12,987	5,092	—
新北市	58,682	10,146	12,314	2,126	27,767	6,329	—
臺中市	39,383	4,995	5,289	2,939	20,462	5,698	—
臺南市	31,156	5,126	8,370	2,077	13,297	2,286	—
高雄市	52,069	10,058	11,183	6,915	20,802	3,111	—
桃園市及 三省轄市	48,601	5,189	9,793	3,573	23,818	6,228	—
其他縣市	127,936	23,979	32,478	8,814	45,389	17,276	—
總計	394,715	71,588	81,937	30,347	164,520	46,020	304

資料來源：內政部統計處 101 年 3 月 14 日公布「中華民國 100 年社會住宅需求報告」

而依據衛生福利部所提供 104 年度社會住宅需求推估結果,在 9 類弱勢族群(如低收及中低收入戶、特殊境遇家庭、安置教養機構結束安置無法返家且未滿 25 歲以上、65 歲以上中低收入老年人、受家庭暴力或性侵害之受害人及其子女、身心障礙者、雙老家園、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者以及遊民)對社會住宅需求戶數合計為 27 萬 293 戶(參見表 9)。



若將 9 類弱勢族群社會住宅需求總戶數依據各縣市分類，各縣市 9 類弱勢族群社會住宅需求戶數超過 1 萬戶的縣市依次為首高雄市 43,821 戶、其次為臺北市 40,164 戶、第三者則新北市 33,891 戶，其餘包含臺中市 28,875 戶、臺南市 21,440 戶、屏東縣 18,413 戶及彰化縣 16,247 戶(參見表 10 所示)。

表 9 衛生福利部推估九類弱勢家庭對社會住宅需求戶數

類別	戶數	說明
低收及中低收入戶	168,055	各直轄市、縣市低收入戶及中低收入戶人數×各直轄市、縣市低收入戶無自有房屋比率。
特殊境遇家庭	4,456	各直轄市、縣市特殊境遇家庭戶數×各直轄市、縣市特殊境遇家庭無自有房屋比率。(建議參考單親家庭生活狀況調查住宅「租賃」比率，或評估其他適合指標)
於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家且未滿 25 歲以上	528	各直轄市、縣市於安置教養機構或寄養家庭結束案至後(轉獨立生活方案者+裁定停止安置+安置屆齡)人數。
65 歲以上中低收入老年人	6,044	各直轄市、縣市領取中低收入老年人生活津貼人數×各直轄市、縣市老年人無自有房屋比率×(各直轄市、縣市老年人獨居+與配偶同住者之比率)。
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	12,443	以各直轄市、縣市最近 1 年親密關係暴力通報被害人數之 3 成計畫期需求。
身心障礙者	67,744	各直轄市、縣市領取身心障礙者生活補助人數×各直轄市、縣市身心障礙者無自有房屋比率。
雙老家園	8,066	以身障人數推估 45 歲以上心智障礙、自閉症、慢性精神病或含以上之一之多重障者，其父或母親其一年齡已達 65 歲以上之推估比率，再乘以各縣市無自有房屋之比率，求出推估之數量。(以未領取身心障礙者生活補助為主，推測與身心障礙者重疊度不高)。
感染人類免疫缺乏病毒或罹患後天免疫缺乏 症候群者	1,486	愛滋感染者權益促進會提供之尋求租屋協助之個案數×各縣市感染分布比率。
遊民	1,471	各直轄市、縣市列冊遊民數。
總計	270,293	

資料來源：衛生福利部 105 年 2 月 16 日部授家字第 1050500157 號函



表 10 衛生福利部推估各縣市九類社會住需求宅戶數

編號	縣市	戶數	編號	縣市	戶數
1	高雄市	43,821	12	臺東縣	5,242
2	臺北市	40,164	13	花蓮縣	5,113
3	新北市	33,891	14	苗栗縣	4,910
4	臺中市	28,875	15	宜蘭縣	4,634
5	臺南市	21,440	16	基隆市	4,083
6	屏東縣	18,413	17	新竹縣	3,255
7	彰化縣	16,247	18	嘉義市	3,233
8	雲林縣	9,061	19	新竹市	2,600
9	南投縣	8,820	20	澎湖縣	1,577
10	桃園市	8,363	21	金門縣	388
11	嘉義縣	6,090	22	連江縣	73
合計					270,293

資料來源：衛生福利部 105 年 2 月 16 日部授家字第 1050500157 號函

## 七、弱勢族群租屋困難

租屋協助方面，根據 105 年衛生福利部統計處公布社會住宅需求調查綜合報告<sup>17</sup>，統計 9 類經濟或社會弱勢家庭且無自有住宅者需求約 27 萬戶。而中央或地方政府目前(109 年度)可提供已完竣社會住宅、社會住宅包租代管，以及租金補貼共計 9 萬 5,805 戶(參見圖 7)，居住資源有限。反觀空閒住宅或低度使用住宅量(約 91 萬戶)偏高，如何有效運用民間低度使用住宅，擴大租賃供給。

本研究根據 106 年下半年住宅需求調查綜合報告<sup>18</sup>，彙整房東不釋出房屋可能原因，或是常被房東拒絕原因說明如下：

- (一)房客欲申請租金補貼，或是房東顧慮申請租金補貼會被列舉申報所得稅。
- (二)房客要求設戶籍因素，房東顧慮自有住宅作租賃營收、查稅。
- (三)房東顧慮出租予弱勢家庭，使房屋屋況耗損、租金收不到等困擾與糾紛。
- (四)房東顧慮出租予老年人，在宅死亡(自然/非自然死亡)之困擾。

<sup>17</sup> 105 年社會住宅需求調查綜合報告，內政部統計處，<http://t.cn/R1BXGPT>，2020/9/30。

<sup>18</sup> 「106 年住宅需求動向調查」結果綜合分析，內政部不動產資訊平台，[https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE\\_SCORE/paper/106H2\\_paper.pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE_SCORE/paper/106H2_paper.pdf)，2020/12/12。



(五)多數房東未依法報稅，且目前住宅法、房屋稅法規定公益出租人房屋稅及地價稅減免，釋出政策上誘因不足。

(六)出租房屋投資報酬率低。

(七)房東期待資產溢價報酬高。



圖 7 弱勢族群租屋需求示意圖(資料更新 109.11.30)

## 八、小結

為改善高房價、空屋率偏高、高租金、老屋居住安全、弱勢族群對社會住宅需求，以及老人與弱勢族群租屋困難等臺灣住宅發展現況問題，中央政府與地方政府積極推動各項住宅政策，如政府直接興建社會住宅、社會住宅包租代管計畫及租金補貼，以照顧弱勢及青年族群的居住需求，落實居住正義，而國內各項住宅政策推動沿革說明將於第二章第二節說明。



## 第二節 臺灣住宅政策之沿革

內政部於 106 年修正公布「住宅法」，並報奉行政院 104 年核定「整體住宅政策」，其目標為保障人民基本居住權利，享有適宜且有尊嚴居住環境，故持續推動健全市場機能、維護社會公義、鼓勵民間參與及保障居住權利相關具體措施及工作項目。

於「住宅法」、「租賃住宅市場發展及管理條例」通過後業完成相關子法、公告與契約範本應約定(記載)及不得約定(記載)事項之訂頒作業。此外，依據「整體住宅政策」、「住宅計畫及財務計畫(108 年至 111 年)<sup>19</sup>」及國內住宅供給需求現況，制定「整合住宅補貼資源實施方案」、「青年安心成家購屋優惠貸款方案」、「社會住宅興辦計畫」、「成立社會住宅融資服務平臺方案」、「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」、「社會住宅包租代管第 2 期計畫」等作為目前具體協助措施(參見圖 8)，分別敘述如下：



圖 8 中央住宅政策及方案推行

<sup>19</sup> 住宅計畫及財務計畫(108 年至 111 年)，內政部營建署，  
<https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/dept/ph/1080033064.pdf>，2020/10/1。



## 一、整體住宅政策實施方案

行政院於民國 104 年 9 月 15 日院臺建字第 1040049577 號函核定「整體住宅政策<sup>20</sup>」，其政策目標為：「基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，達到不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境之目標」，詳細內容參見表 11。

表 11 整體住宅政策實施方案原則與內容

制定原則	內容
健全市場機能	健全住宅租售市場供需雙方公平交易機制，建置及發布充份住宅市場相關資訊，加強推動住宅金融機制及住宅市場的供需引導，促成住宅租售市場的適當供需，確保供給者及消費者雙方的權益。
維護社會公義	整合政府組織及資源，強化輔助租賃措施，以實質補貼或行政協助，使中低所得國民及弱勢者居住於適宜之住宅。
鼓勵民間參與	鼓勵私部門及第三部門共同參與，透過補助及評鑑獎勵制度鼓勵民間參與，以建構資訊透明化及優良生活環境。
保障居住權利	創造適合老人、永久性及暫時性身心障礙者、婦女、兒童及少年，均可無礙生活的居住環境，減少社會歧視及排擠，進而傳達社會融合及尊重人權的生活態度。

為了具體實施整體住宅政策，行政院於民國 96 年 11 月 21 日核定「民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案」，其計畫目標及執行策略均依循「整體住宅政策」之政策內涵訂定，主要包含「健全住宅市場」、「建立公平之效率住宅補貼制度」及「提升居住環境品質」等三大目標及其執行策略。

為延續整體住宅政策與因應當前臺灣住宅現況，行政院於民國 100 年 10 月 26 日函核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案<sup>21</sup>」，其計畫總目標為「國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」，亦即協助民眾居住在可負擔的住宅、創造公平的租、購屋機會及協助提供合適、便利的居住環境。依據此目標明列三項計畫目標，分別為(1)提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境；(2)提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助；(3)創造公平

<sup>20</sup> 內政部營建署—整體住宅政策(104.9.15 核定版)，<https://goo.gl/LuRGD1>，2020/10/2。

<sup>21</sup> 民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案(100.10.26 核定)，<https://goo.gl/mytysQ>，2020/10/2。



的租、購屋機會(參見表 12)。

表 12 整體住宅政策實施方案比較

民國 97 年至 100 年整體住宅政策實施方案		民國 101 年至 104 年整體住宅政策實施方案	
計畫目標	執行策略	計畫目標	執行策略
健全住宅市場	1.1 健全住宅市場機制及法令。 1.2 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布。 1.3 加強住宅市場供需引導及總量規劃。 1.4 加強推動住宅金融相關機制。 1.5 保障弱勢者承租或承購住宅的機會可近性及多元性。 1.6 鼓勵新建及修建無障礙人性化住宅。	提升居住品質、創造無障礙住宅及社區環境	1.1 高齡者的住宅 1.2 無障礙的居住環境 1.3 整建、修繕老舊住宅 1.4 住宅性能全面提升 1.5 現有出租國宅整建、修繕 1.6 其他提升居住品質措施
建立公平效率之住宅補貼制度	2.1 針對國民的弱勢狀況，提供適切多元的住宅補貼措施或行政協助措施。 2.2 建立公平的申請條件及查核機制。 2.3 鼓勵私部門及第三部門開發經營適合弱勢者居住之住宅。 2.4 鼓勵失能者在宅照顧及多元性住宅形式照顧 2.5 建立災後住宅復原重建輔助機制。	提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助	2.1 青年安心成家方案 2.2 青年首次購屋優惠貸款 2.3 整合住宅補貼實施方案 2.4 提供合宜住宅 2.5 推動社會住宅 2.6 其他住宅相關業務
提昇居住環境品質	3.1 改善個別住宅品質。 3.2 改善社區環境品質。 3.3 推動無障礙的住宅及社區環境。	創造公平的租、購屋機會	3.1 健全住宅租賃市場機制 3.2 住宅交易價格公開 3.3 空餘屋運用及因應 3.4 相關住宅資訊建置及發布 3.5 其他住宅政策相關事務推動

## 二、整合住宅補貼資源實施方案修正

行政院於民國 96 年 1 月 30 日奉行政院以院臺建字第 0960002218 號函核定「整合住宅補貼資源實施方案」，並於民國 109 年 5 月 6 日院臺建字第 109001181 號函核定修正。自 102 年度起法源依據為「住宅法」、「自建自購住宅貸款利息及



租金補貼辦法」、「自建自購住宅貸款利息及租金補貼作業執行要點」、「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」、「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點」。其目的、補貼方式、補貼對象如下：

(一) 目的：為整合以往以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，而以國民的家庭所得及各種弱勢狀況作為住宅補貼制度之主要考量。

(二) 補貼方式：

1. 租金補貼：對於無力購置住宅者，提供租金補貼。

於 109 年度擴大辦理租金補貼，整合「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案」照顧對象，將租金補貼所得標準調整為每人每月平均所得低於最低生活費 2.5 倍，而申請租金補貼之家庭年所得及財產，參見表 13 所示。

表 13 109 年度租金補貼申請標準表

住宅所在地	家庭成員所得及財產均應低於下列金額			備註
	每人每月平均所得	每人動產限額	家庭不動產限額	
臺灣省	3 萬 970 元	22 萬 5,000 元	530 萬元	
新北市	3 萬 8,750 元	24 萬元	543 萬元	
臺北市	4 萬 2,513 元	30 萬元	876 萬元	臺北市另訂有申請標準
桃園市	3 萬 8,203 元	22 萬 5,000 元	540 萬元	
臺中市	3 萬 6,490 元	22 萬 5,000 元	534 萬元	
臺南市	3 萬 970 元	22 萬 5,000 元	530 萬元	
高雄市	3 萬 2,748 元	22 萬 5,000 元	532 萬元	
金門縣 連江縣	2 萬 9,120 元	每戶(四口內)每年 120 萬元，第五口 起每增加一口得增 加 30 萬元	413 萬元	金門縣另訂有申請標準，請詳閱該縣之公告。

2. 自購住宅貸款利息補貼：對於有購屋能力之無自有住宅者或「2 年



內購置住宅並已辦理貸款者」，提供購置住宅貸款利息補貼。

於 109 年度自購住宅貸款利息補貼之審核標準為(1)家庭年所得為 50%分位點家庭之平均所得。(2)每人每月平均所得為內政部或直轄市政府當年公布最低生活費之倍數 3.5 倍。(3)各地區買賣契約總價(不分建物類別)第 50%分位點金額，區分為 3 類計算平均金額，其家戶動產限額應低於該平均金額之 4 成。(4)非住宅之不動產限額應低於中央、直轄市社政主管機關公告當年度中低收入戶家庭財產之不動產金額。

3. 修繕住宅貸款利息補貼：對於擁有老舊住宅亟待改善，提供修繕住宅貸款利息補貼。

於 109 年度修繕住宅貸款利息補貼之審核標準為(1)家庭年所得為 50%分位點家庭之平均所得。(2)每人每月平均所得為內政部或直轄市政府當年公布最低生活費之倍數 3.5 倍。(3)每人動產限額則配合放寬所得標準調整為低於中央、直轄市社政主管機關公告當年度中低收入戶家庭財產之 2 倍動產金額。各地區買賣契約總價(不分建物類別)第 50%分位點金額，區分為 3 類計算平均金額，其家戶動產限額應低於該平均金額之 4 成。(4)非住宅之不動產限額應低於中央、直轄市社政主管機關公告當年度中低收入戶家庭財產之不動產金額。

上述租金補貼、購置住宅貸款利息補貼及修繕住宅貸款利息補貼均採評點制，依據申請人家庭之年所得、家庭成員人數、申請人年齡、不動產持有情況、家庭成員具備弱勢資格狀況、是否曾接受政府住宅補貼等條件，決定補貼之先後順序。而實施評點制，並訂定住宅補貼評點基準表，納入住宅補貼作業規定辦理，原則上，以家庭收入為最主要考量，其標準則參酌社會救助政策，參考國外以家庭總收入平均分配全家人口為計算基準。

(三) 推動成效：



自 96 年開辦至 107 年度，租金補貼核 47 萬 277 戶，購置住宅貸款利息補貼核准 5 萬 6,576 戶，修繕住宅貸款利息補貼核准 1 萬 4,363 戶，共計有 54 萬 1,216 戶家庭獲得協助(參見表 14 所示)。

表 14 96 年至 107 年整合住宅補貼資源方案實施情形

年度	租金補貼核定戶數	購置住宅貸款利息補貼核定戶數	修繕住宅貸款利息補貼核定戶數
96	10,016	3,148	2,268
97	23,592	6,504	2,364
98	23,182	4,946	1,692
99	46,902	4,727	1,397
100	56,775	4,212	1,295
101	24,641	3,023	1,294
102	24,963	3,836	720
103	24,969	5,343	774
104	50,526	5,217	601
105	58,363	4,766	635
106	60,535	5,311	637
107	65,813	5,543	686
總計	470,277	56,576	14,363

註 1：購置住宅貸款補貼為對於有購屋能力之無自有住宅者或「2 年內購置住宅並已辦理貸款者」，提供之住宅補貼。

註 2：修繕住宅貸款利息補貼對於擁有老舊住宅亟待修繕者，提供之住宅補貼。

註 3：租金補貼為對於無力購置住宅者，提供之住宅補貼。

註 4：補貼戶數係自民國 96 年迄今正接受補貼之核定戶數加總。

資料來源：內政部不動產資訊平臺-住宅資訊統計彙報，<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0103.aspx>。

另外，因應少子女化國安問題，行政院於 108 年 6 月 21 日核定「協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案」，提供 20 至 40 歲單身青年、新婚 2 年內及育有未成年子女家庭租金補貼，計畫戶數 2 萬 4,000 戶，已於 108 年 9 月 27 日截止受理，申請戶數 1 萬 9,670 戶，核准戶數 1 萬 3,494 戶。

### 三、社會住宅興辦計畫

為解決國內高房價、高空屋率、高自有率及社會住宅短缺等住宅問題，以改善青年及弱勢族群的基本居住需求。因此，依據住宅法第 5 條規定明確訂定社會住宅興辦計畫與推動進度，並積極推動只租不售社會住宅政策，且結合民間包租代管，增加政府住宅政策供給面資源，進而促進租售市場相互調控達市場均衡機制，健全租屋市場。而社會住宅興辦計畫詳細說明參見第四章第一節。

#### (一) 計畫目標：



以直接興建、包租代管及容積獎勵的方式興辦社會住宅，預計民國 106 年至 113 年達成 20 萬戶社會住宅供給量，以協助弱勢族群居住。

(二) 執行策略：

協助地方政府取得土地、成立社會住宅融資服務平臺、推動包租代管、補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、融資利息及非自償性經費、以都市計畫方式多元取得社會住宅資源、成立專責機構、建立中央與地方政府合作關係、行銷宣導、建置社會福利輸送機制及研訂社會住宅興建管理作業參考原則等共 11 項。

#### 四、成立社會住宅融資服務平臺方案

地方政府向銀行融資，為取得較低利率節省利息支出，多以 1 年期短期融資支應，而社會住宅之興建經費若全數由融資支應，需 40~50 年營運期間方可自償，因此研議由中央統一徵詢銀行提供地方政府中期融資，並進行利率比價後，以提供較低利率之融資來源。

行政院於民國 106 年 3 月 13 日核定及於 108 年 8 月 28 日修正之「成立社會住宅融資服務平臺方案」，由平臺以中介方為模式媒合國內銀行及地方政府，協助取得較低利率之中期融資<sup>22</sup>。

(一) 融資服務項目：提供融資期限為 2 年期及 5 年期之融資媒合服務。

(二) 融資額度：

在年度終 3 個月前，平臺函詢地方政府次年度興建社宅計畫所需融資總額度及預算編列情形，彙整各地方政府之總需求訂為平臺辦理融資媒合之額度。

(三) 融資來源：

以中央銀行最新列表本國銀行為範圍徵詢提供融資之意願及利率報價。此外，平臺融資之銀行不限以單一銀行提供貸款及利率報價，亦可由兩家銀行以上組成聯合貸款銀行團，自行選定主辦銀行協調參

<sup>22</sup> 融資平台服務方案，內政部不動產資訊平台，<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0501.aspx?mode=6>，2020/10/2。



貸銀行之貸款額度分配及提供利率報價。

(四) 預期效益：

藉由平臺規劃可縮短地方政府洽談融資銀行之行政程序，且透過平臺利率比價模式增加資訊流通性，有效降低融資利率。

## 五、106 年度社會住宅包租代管試辦計畫

為活化及利用現有空餘屋，採包租代管方式提供弱勢家庭、就業及就學青年租屋協助，以減輕地方政府直接興辦社會住宅財政負擔，並引進民間業者以專業協助雙方租屋服務，保障承租雙方權益、提高房屋所有權人釋出空餘屋做社會住宅使用之可能性，故行政院於民國 106 年 4 月 18 日院臺建字第 1060011133 號函同意辦理「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫<sup>23</sup>」，計畫推行期間最長為 4 年。

(一) 計畫推動構想：

該試辦計畫提供房東保證收租、稅賦減免、修繕及居家安全保險費等補助，另提供租屋服務事業業者服務費及服務費免營業稅的優惠。在人力組織部分，計有政府自行辦理(含委託專責機構)及業者包租等二種包租方式，並依據前述包租方式分析，本試辦計畫採業者擔任二房東方式辦理。另為提供民眾多元參與辦理社會住宅方式，延續採用代管方式補助業者辦理。

(二) 辦理方式：年度目標 10,000 戶執行 3 年，由 6 直轄市先行試辦。

## 六、社會住宅包租代管第 2 期計畫

於民國 108 年 2 月 1 日院臺建字第 1070046446 號函核定「社會住宅包租代管第 2 期計畫<sup>24</sup>」。該計畫政策目的為提供租屋協助，降低租屋負擔，以及改善租賃環境，扶植租賃產業。

(一) 計畫推動構想：

<sup>23</sup> 106 年度社會住宅包租代管試辦計畫，<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=7>，2020/9/24。

<sup>24</sup> 社會住宅包租代管試辦計畫第 2 期計畫，<https://pse.is/QFSMR>，2020/10/2。



社會住宅包租代管推動規劃區分為縣市版及公會版，其中縣市版由 6 直轄市政府與 14 縣市政府委託租賃業者推動，而推動媒合戶數目標共計 1.5 萬戶；公會版係透過國家住都中心與地方公會協力，以 6 直轄市租賃公會媒合共計 5,000 戶包租代管案件為目標推動(參見圖 9)。

提供房東保證收租、稅賦減免、修繕及居家安全保險費等補助，另提供租屋服務事業業者服務費及服務費免營業稅的優惠。在人力組織部分，既有政府自行辦理(含委託專責機構)及業者包租等二種包租方式，並依據前述包租方式分析，本試辦計畫採業者擔任二房東方式辦理。另為提供民眾多元參與辦理社會住宅方式，延續採用代管方式補助業者辦理。

版本		縣市版	公會版
計畫戶數		1.5萬戶	0.5萬戶
推動區域		6直轄市 14縣市	6直轄市
推動模式	補助/督導單位	內政部	內政部
	主管機關	直轄市、 縣(市)政府	國家住宅及都市 更新中心
	媒合執行	租賃業者	直轄市租賃公會 租賃業者

圖 9 社會住宅包租代管第 2 期計畫架構

(二) 計畫獎勵措施：為鼓勵房東加入社會住宅包租代管，提供「包租代管 333」獎勵，分別是「3 稅有減免、3 費有補助、3 年有服務<sup>25</sup>」。

在「3 稅有減免」部分，房東可於綜合所得稅享有每月每戶 1 萬元免稅額，房租收入的必要費用減除率提高到 60%，在地價稅與房屋稅比照自用住宅稅率計算。

<sup>25</sup> 社會住宅包租代管，內政部不動產資訊平台，<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0504.aspx>，2020/9/30。



在「3 費有補助」部分，公證費有 3,000 元至 4,500 元的補助，與每屋每年 1 萬元的修繕補助，及提供居家安全保險費用補助最高達 3,500 元。

在「3 年有服務」部分，現行包租代管透過《租賃住宅市場發展及管理條例》改善租屋市場資訊不透明，以及管理租賃住宅服務業者，故房東、房客均由具有證照的人員提供屋況、設備點交、收租、租金處理 3 年等服務，且免取服務費。

(三) 辦理方式：基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹縣、新竹市、苗栗縣、臺中市、嘉義市、臺南市、高雄市及屏東縣等縣市，如招募業者辦理 1.5 萬戶，且國家住宅及都市更新中心將加入透過租賃公會及業者推動 5,000 戶，以滿足民眾租屋需求，落實居住正義<sup>26</sup>。

本研究彙整中央或地方政府推動各項住宅執行方案或措施，發現各項住宅執行方案或措施，均會配合上位的整體住宅政策，或中央(或地方)住宅計畫及財務計畫，或住宅法及其相關子法，如為保障國人居住權益、健全住宅市場、提升居住品質及有效落實整體住宅政策，在 96 年 11 月 21 日核定「民國 97 年至民國 100 年整體住宅政策實施方案」，定依該實施方案研訂「整合住宅補貼資源實施方案」，且依住宅法第 9 條規定，協助國人獲得適居住宅，以辦理補貼自購(建)住宅貸款利息、租金補貼、修繕住宅貸款利息、簡易修繕住宅費用等。而各項上位整體住宅政策及其相關計畫、或執行方案之關聯性與推動時間，詳參見圖 10 及圖 11。

本研究發現中央主管單位定期動態調整整體住宅政策及其相關配套措施、或執行方案，予以因應當前臺灣住宅現況與社會住宅需求。但也發現各項住宅執行方案或措施彼此獨立，不易相互搭配轉換，且無替選方案或配套措施，或者是有重複研訂相似住宅執行方案，例如整合住宅補貼資源實施方案中之「自購住宅貸款利息補貼」，給予有購屋能力之無自有住宅者，提供購置住宅貸款利息補貼，而「青年安心成家方案」則是由政府提供優惠購屋住宅貸款利息，協助新婚、生

<sup>26</sup> 社宅包租代管升級 2.0 服務擴及 12 縣市，內政部不動產資訊平台，<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=1&KeyID=178>，2020/9/30。



育子女之青年家庭，以減輕居住負擔。兩者住宅執行方案內容相似，不同處為管理機關(內政部/財政部)與貸款額度(210萬元~250萬元/800萬元)不同。

本研究後續建議各項住宅措施或執行方案，予以整合一個整體住宅措施推動，除了統一檢視各項措施實施狀態，及檢視政策財務負荷量，以避免政策重疊或競合等問題。

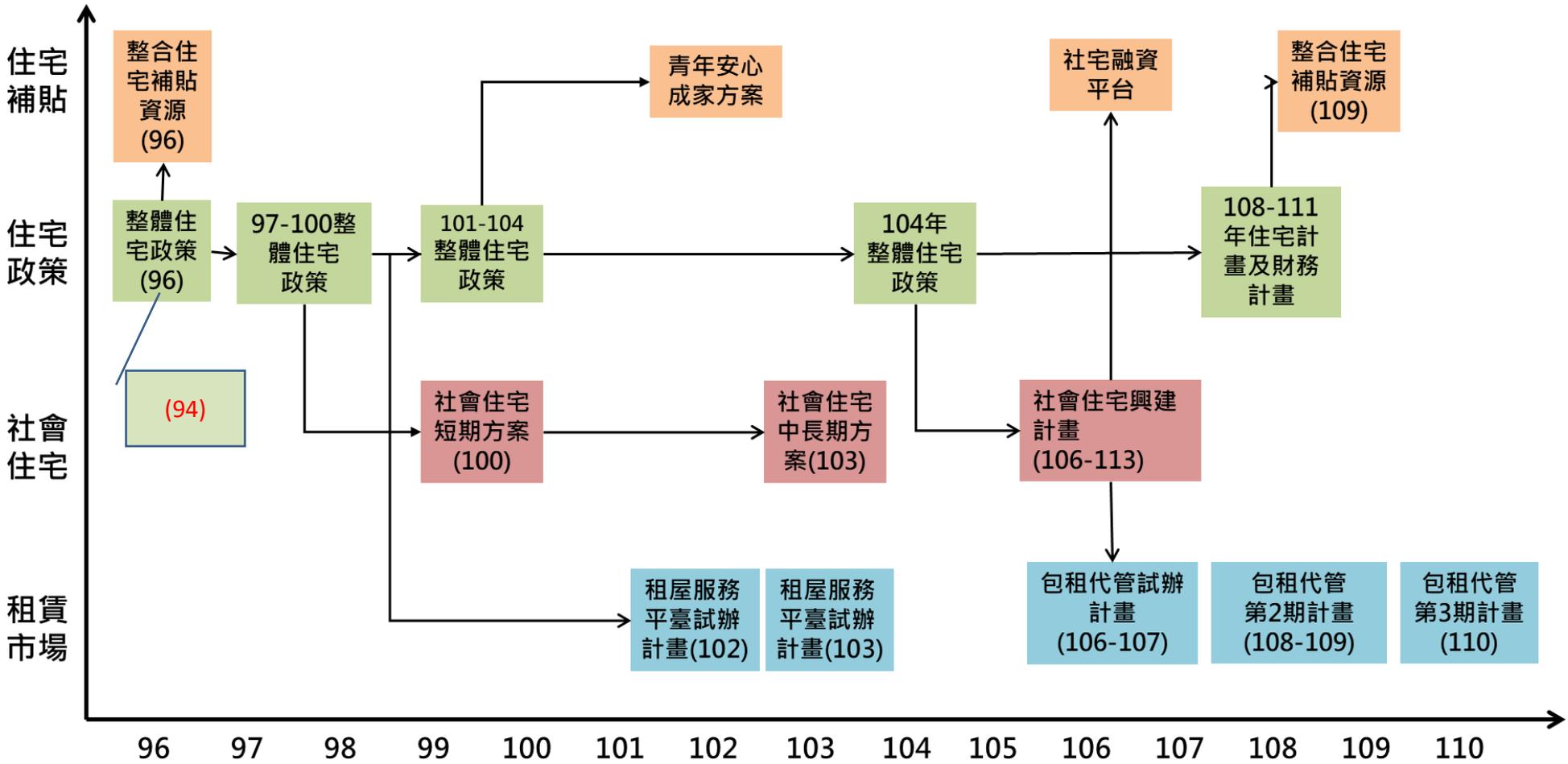


圖 10 各項住宅政策及相關計畫關聯性

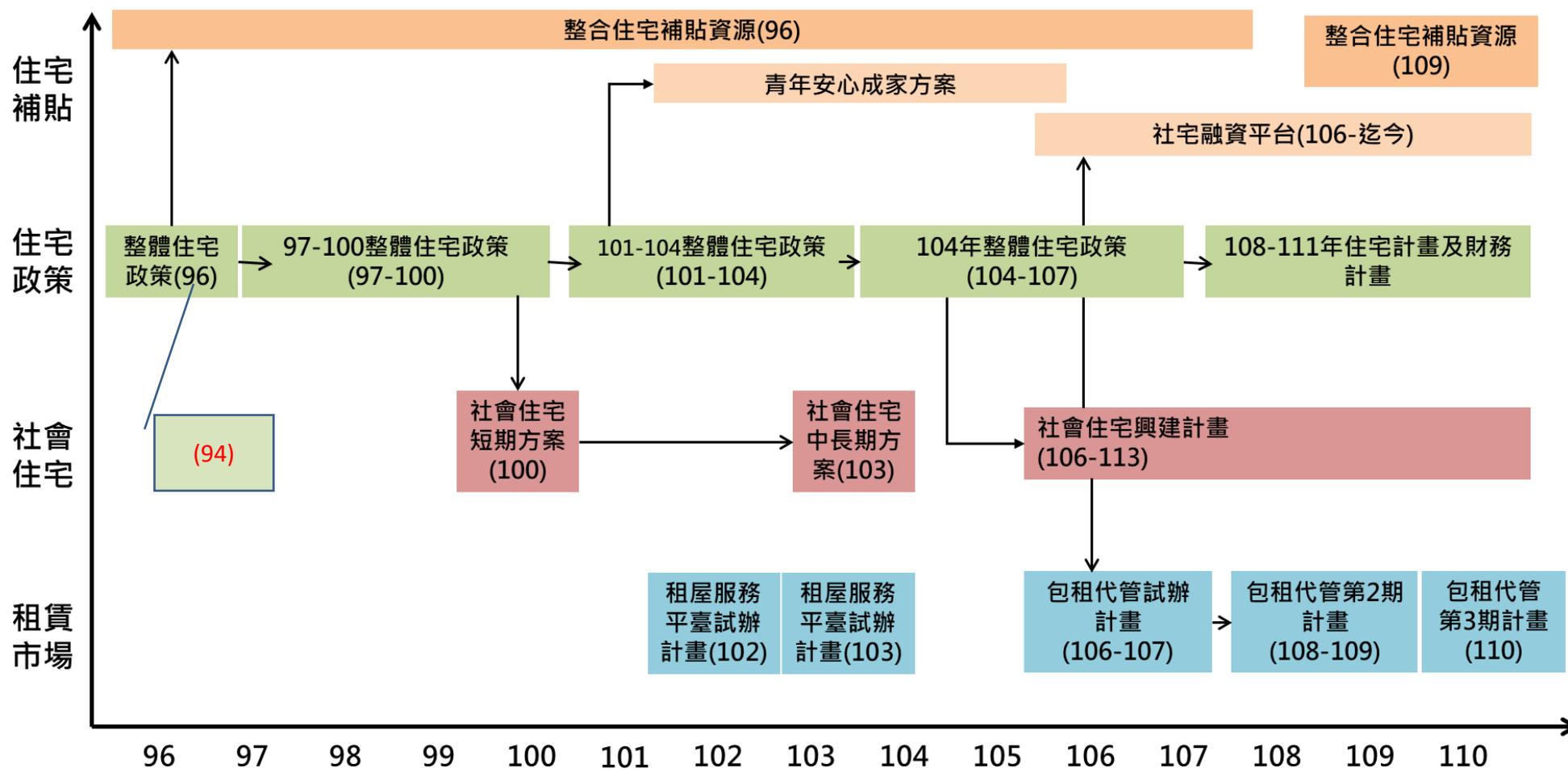


圖 11 各項住宅政策及相關計畫時間關聯性



## 七、小結

中央或地方政府為降低國人租屋負擔，提供社會住宅興建、包租代管、租金補貼等住宅政策，國人除可申請入住社會住宅外，也可向承租包租代管，或是申請租金補貼，但除了臺北市入住社會住宅，也可申請租金補貼外，中央或其餘縣市政府皆從三者政策中選擇一種申請，此情形下國人偏好哪一項政策？哪項政策對有需求國人更有幫助？

本研究依據「108年住宅需求動向調查」綜合分析結果<sup>27</sup>，得知6個直轄市內超過5成(55.2%)的無自有住宅受訪者，表示有意願申請社會住宅，主要原因為社宅租金相較市場租金便宜，且社宅位置離工作地點比較近，以及離所需設施也較近(如可滿足生活機能)。另外，有30.3%受訪者可接受社宅月租金(不含管理費)超過8,000元，而可接受管理費以每坪50元為居多。

而社會住宅、包租代管及租金補貼這三項住宅政策，整體調查地區(6個直轄市)無自有住宅者希望政府提供的居住協助措施之排序，依序為租金補貼(29.7%)、政府興辦社會住宅(29.4%)、購置住宅貸款利息補貼(27.3%)，及包租代管的社會住宅(12.5%)。

雖然社會住宅可減輕租屋負擔，但提供戶數較少、申請手續繁雜、中籤率較低，而租金補貼申請門檻不高(申請門檻有擴大每人每月平均所得低於最低生活費2.5倍)，且今年擴大租金補貼申請額度(至12萬戶)，增加租金補貼申請率。租金補貼申請率提高進而影響包租代管媒合率，因包租代管租金折數(如包租包管的一般戶市場租金之8折、政策戶為市場租金之5~7折；代租代管的一般戶市場租金之9折、政策戶為市場租金之5~7折)不一定比租金補貼優惠，且包租代管與租金補貼定位較為相似，皆為協助弱勢民眾，或無力購屋者於住宅租賃市場租屋，雖然包租代管申請條件相較於租金補貼寬鬆，舉例而言臺北市租金補貼申請條件，需低於每人平均所得42,513元、每人動產限額30萬元、家庭不動產限額為876萬元等標準(參見表13)；而臺北市包租代管申請條件，應低於家庭年所得低於158萬元，且所得總額平均分配全家人口每人59,518元/月等標準，但

<sup>27</sup> 「108年住宅需求動向調查」結果綜合分析，內政部不動產資訊平台，<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0101.aspx>，2020/12/30。

包租代管應備申請文件繁雜(如需有家庭成員之財產歸屬資料清單、最近一年綜合所得稅各類所得資料清單)。由此發現兩者唯一差異包租代管進而帶動租賃產業，予以健全租賃市場。本研究建議後續包租代管計畫與租金補貼，在申請資格條件予以一致，以降低兩方案間之競合，或是包租代管計畫與租金補貼方案整合，而本研究彙整社會住宅興建、包租代管及租金補貼比較，參見表 15 所示。

表 15 社會住宅興建、包租代管及租金補貼比較

項目	社會住宅興建	包租代管		租金補貼
		包租包管	代租代管	
法令	住宅法第 2 條、第 19 條	住宅法第 52 條		住宅法第 2 條、第 9 條
主管機關	內政部(執行單位：住都中心)、各縣市政府	內政部(執行單位：住都中心)、各縣市政府		內政部、各縣市政府
定位	只租不售,期減輕青年及弱勢族群的家庭負擔	1. 協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋 2. 鼓勵民眾釋出空餘屋 3. 減輕地方政府新建社會住宅的財務負擔		為協助無力購屋的家庭居住於合適的住宅
對象	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 原則提供 30 % 予住宅法第 4 條社會或經濟弱勢身分者。</li> <li>● 原則提供 70 % 予無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭及個人(含一定比例予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者)</li> </ul>	政府、專責機構或委託民間業者承租民間住宅，於合約期間內以市場租金 8 折按月支付房租給原屋主，再由包租者以二房東形式，全權負責轉租與經營管理事宜。	由業者協助房東出租住宅予政府所規定一定資格之房客，並由政府補助服務費用，以代理房東經營管理出租住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 年滿 20 歲以上，中華民國國民</li> <li>2. 家庭成員均無自有住宅</li> <li>3. 每人每月平均所得、每人動產限額及家庭不動產限額均低於一定金額</li> <li>4. 申請未接受政府其他住宅補貼；或正接受政府其他租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶</li> </ol>
內容	提供只租不售住宅，及社會福利服務	包租包管/代租代管之推廣招募；屋況確認；協助政府、房客帶看屋作業；簽訂租約(含協助政府與東、客雙方簽約，或協助東、客雙方簽約)；契約公證；雙方租金代收代付；定期關懷訪視、急難通報；租約糾紛、爭議協助處理；協助欠租催繳、到期不搬遷處理；辦理房屋簡易修繕/協助房東辦理房屋修		租金補助

項目	社會住宅興建	包租代管		租金補貼
		包租包管	代租代管	
		繕獎勵；代墊租金諮詢；修繕及搬遷諮詢；相關稅賦減免諮詢；協助房東申請保險費補助，共計 14 項		
租金/補助優惠	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 住都中心：一般戶以市場租金 8 折、弱勢戶以市場租金 64 折。</li> <li>■ 臺北市：一般戶以市場租金 8 折、弱勢戶以市場租金 64 折。</li> <li>■ 新北市：一般戶以市場租金 8 折、弱勢戶以市場租金 64 折。</li> <li>■ 臺中市：一般戶以市場租金 7 折、弱勢戶以市場租金 5~7 折。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 房東：按月向業者收取市場租金 8 折之房租。</li> <li>■ 一般戶：以市場租金 8 折。</li> <li>■ 弱勢戶：依弱勢條件以市場租金的 7 折或 5 折，並且其與一般戶租金差額的 1 折或 3 折將由政府補助並經由業者轉交房東。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 房東：業者向房客收取市場租金 9 折之租金後，按月轉交房東租金。</li> <li>■ 一般戶：以市場租金 9 折。</li> <li>■ 弱勢戶：依弱勢條件以 7 折或 5 折的市場租金，並且其與一般戶租金差額的 2 折或 4 折由政府補助並經由業者轉交房東。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 臺北市：4,000 元~5,000 元</li> <li>■ 新北市、桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣：3,200 元~4,000 元</li> <li>■ 臺南市、高雄市：2,600 元~3,200 元</li> <li>■ 臺灣省(不含新竹市、新竹縣)、金門縣、連江縣：2,600 元~3,000 元</li> </ul>



## 第三章 國內外社會住宅案例

社會住宅從興建、招租、住戶入住、經營管理至維護修繕，由中央國家住宅及都市更新中心，及各直轄市或縣市政府落實推動，為因應 8 年 12 萬戶社會住宅興建政策，管理機關將面臨住宅經運管理業務人力短缺之問題。為解決公部門人手不足問題內政部積極推動各級主關機關成立住宅專責機構，增加住宅業務的推動效能<sup>28</sup>。本研究先探討目前國內 6 直轄市各政府推行住宅政策或方案，而後探討社會住宅管理組織及興辦模式，將參酌法國、澳洲、英國、韓國及日本等先進國家經驗，作為後續社會住宅興建及經營管理參考依據。

### 第一節 國內住宅政策案例簡介

#### 一、臺北市推動出租住宅案例

##### (一) 國民住宅出租

國民住宅早期為落實居住權利，改善國民居住環境，提高生活品質，由各地方政府直接興建，並以優惠價格出售國人。由於早期國民住宅以出售為主，一旦國民住宅經轉手流入私有住宅市場，不易壓低出售價格，反使國民住宅價格不斷上漲，造成中低收入戶仍無力購買，後期則轉型以出租方式，而目前臺北市仍有目前共 20 處出租國宅，共 3,531 戶，分散於南港區、松山區、北投區、萬華區、內湖區、士林區、大安區、信義區等地區<sup>29</sup>，參見表 16 所示。

出租國宅主要提供年滿 20 且設籍臺北市市民；申請本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅；另外需符合收入較低家庭標準(110 年之標準為 104 萬元以下)或平均家庭年收入每人每月未達本市最近 1 年平均消費支出之 80% 者。

<sup>28</sup> 力拼社宅 新北、桃園專責機構明年上路，自由時報，<https://estate.ltn.com.tw/article/7504>，2020/11/2。

<sup>29</sup> 等候承租國宅概況表，臺北市政府都市發展局，<https://www.udd.gov.taipei/rent/5unzi5w/leasing-profile>，2020/12/30。



表 16 臺北市出租國民住宅一覽表

編號	名稱	屋齡	總戶數	坪型	租金佔市場比率 (%)
1	萬美出租國宅	28	192	27、30	25-30
2	軍功出租國宅	29	33	31~40	21-28
3	萬芳出租國宅	13	310	23、29、 31、34	60-65
4	萬寧出租國宅	15	10	32.5	45-60
5	萬樂出租國宅	25	224	19~21	20-30
6	萬芳 C 出租國宅	13	228	32~34	50-65
7	中正出租國宅	30	525	10	30-40
8	大理街出租國宅	14	35	32~34	80
9	西寧出租國宅	30	475	12~24	30-40
10	華昌出租國宅	29	490	12、16、20	40-50
11	龍山出租國宅	15	40	36	50
12	東湖 C 出租國宅	17	88	36	30-40
13	貿商三村出租國宅	29	114	25~35	45-55
14	南港一號公園出租國宅	14	287	27	60
15	延平出租國宅	12	42	27	35-50
16	奇岩出租國宅	32	72	20、24	30-35
17	懷生出租國宅	15	205	12、34	30-40
18	四四東村 C 出租國宅	17	30	37	30-40
19	延壽 P 出租國宅	13	99	20~34	35-50
20	榮星出租國宅	13	34	26、28.5	22-35
合計			3,531		



## (二) 臺北市老人住宅

臺北市已邁入高齡社會，在搭配政府社會福利長照 2.0、在地老化相關政策下，若老年人不與子女同住，除居住於安養院或療養中心外，也有另一種選擇為「老人公寓」，其提供休閒活動、醫師定期巡視等居住服務，且收費依地區與房間條件，每月費用落在 1 萬元至 2 萬元之間，而臺北市有 4 處老人公寓分別為陽明老人公寓、朱崙老人公寓、中山老人住宅暨服務中心及大龍老人住宅，其入住條件為年滿 60 歲或是 65 歲以上老年人，未患有失智症且能夠自理生活者就可以申請入住，參見表 17 所示。

表 17 臺北市老人公寓簡介一覽表

編號	老人住宅名稱	委託單位	收住床位數	服務對象	房租及伙食費用
1	陽明老人公寓	財團法人臺北市私立恆安老人長期照顧中心(長期照護型)	109 床 (含單人房 93 間及雙人房 8 間)	(1) 設籍臺北市，年滿 65 歲以上者，但申請同住之配偶不在此限，惟長者往生或離所時，同住之配偶須年滿 60 歲，始得續住。 (2) 未患有失智症者。 (3) 三、能自理生活者，或經巴氏量表評估達 90 分以上者。 (4) 中低、低收入戶及無自用住宅者優先受理進住。	1. 單人房：16,800 元 2. 雙人房：25,400 元 3. 伙食費：每人每月 3,600 元
2	朱崙老人公寓	天主教耕莘醫療財團法人永和耕莘醫院	51 床 (含單人房 39 間及雙人房 6 間)		1. 單人房：18,000~22,000 元 2. 雙人房：24,000~25,000 元 3. 伙食費：每人每月 4,000 元
3	中山老人住宅暨服務中心	財團法人臺灣省私立健順養護中心	136 床 (含單人房 88 間及雙人房 24 間)		1. 單人房：13,000-14,000 元 2. 雙人房：19,000 元 3. 伙食費：每人每月 4,000 元
4	大龍老人住宅	天主教耕莘醫療財團法人永和耕莘醫院	80 床 (含單人房 60 間及雙人房 10 間)		1. 單人房：19,000 元 2. 雙人房：28,000 元 3. 伙食費：每人每月 4,200 元

資料來源：臺北市政府社會局-臺北市老人住宅(公寓)，  
<https://dosw.gov.taipei/cp.aspx?n=DFA50A3654F8E02B>。



### (三) 臺北市社會住宅-以最新招租明倫社會住宅為例說明

臺北市社會住宅推動狀態目前已完工(招租中)21處、3,705戶；施工中33處、10,728戶；設計階段11處、2,246戶。而本研究以目前最新辦理招租明倫社會住宅進行說明。

#### 1. 基地與人文環境：

明倫社會住宅基地位於臺北市大同區承德路三段285號，面積約為8,639平方公尺，其原址為大同區明倫國小，位因應少子化，歷經廢校與都市計畫變更等程序後，規劃建置社會住宅。明倫社會住宅鄰近捷運圓山站，區位條件及生活機能均良好(參見圖12所示)，建築規劃設計為地下2層，地上11層，計380戶(參見圖13)。



圖 12 明倫社會住宅位置圖

(資料來源：臺北市社會住宅招租網-大同區明倫社會住宅)



圖 13 明倫社會住宅外觀

## 2. 空間與房型規劃

### (1) 公共空間規劃：

明倫社會住宅於低樓層規劃公辦民營托嬰中心、社區日間作業設施、非營利幼兒園、明倫新創基地等公共服務空間，提供住戶及周邊鄰里居民使用。另外，也規劃僅提供住戶使用之公共空間，如屋頂農園規劃社區農園，除配置植栽作物箱外，另設置洗手臺、座椅、工作臺與活動草坪區域等機能設施。

為確保社會住宅有更佳之性能與環境品質，明倫社會住宅以智慧社區為前提，使居民在安全、健康及舒適便利等方面能接受到更及時與全面性的照護，並可提高生活效率。

### (2) 房型規劃：

明倫社會住宅招租房型包含套房型/一房型(264 戶)、二房型(71 戶)及三房型(45 戶)，共計提供 380 戶。其中，保留 115 戶供在地大同區鄰里居民優先承租，以及 26 戶作為青年新回饋住戶(參見表 18 所示)。

表 18 明倫社會住宅房型

房型 / 人口數	特殊身分保障戶			一般身分				總計
	其他特殊情形身分者	低收入戶	原住民族	就學就業	在地大同區里	一般市民	青年創新回饋	
一房 (1口)	53	26	13	13	80	57	22	264
二房 (2口)	14	7	4	4	21	18	3	71
三房 (3口)	9	5	2	2	14	12	1	45
總計	76	38	19	19	115	87	26	380

資料來源：臺北市社會住宅招租網-大同區明倫社會住宅

## 二、新北市推動出租住宅案例

新北市社會住宅推動狀態目前招租中及完成招租的社宅共有 14 處、6,351 戶；施工中共有 16 處、2,298 戶；設計規劃中共有 9 處、1,379 戶。而本研究以目前最新辦理招租新店央北青年社會住宅進行說明。

新北市政府 109 年完工青年社會住宅如新店中央新村北側青年社會住宅，鄰近正在興建中的捷運環狀線十四張站以及捷運小碧潭站，交通方面有環河快速道路和北二高加持，因交通條件便利性，提升地區生活環境品質，塑造當地成為新店發展新指標<sup>30</sup>。

央北青年社會住宅各樓層用途 1 樓提供作為社區公共設施(參見圖 2)包含健身房、社區會議室、腳踏車停放空間、各棟接待大廳，而 2 樓至 21 樓則作為社會住宅，房型規劃 1~3 房型，總戶數 1,070 戶，為新北市行政區中社宅戶數最多的一案<sup>31</sup>，參見圖 14 所示。

<sup>30</sup> 新店中央新村北側青年社會住宅簡介資訊，[https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/house-detail\\_new4.aspx?c=15](https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/house-detail_new4.aspx?c=15)，2020/12/20

<sup>31</sup> 新北社宅地圖大公開僧多粥少只能繼續努力，好房網 News，<https://news.housefun.com.tw/news/article/522986189182.html>，2020/12/20。



基地地址	新北市新店區央北二路與央北三路口 (新北市新店區央北二路395~398號)
基地面積	15,005平方公尺
建築規劃	4棟建物·地上18~21層
樓層用途	1-4F做身心障礙者社區居住服務場所、 兒少照顧處所、婦女自力宿舍、照顧兒 少類家庭、跨世代青銀共居。 5~21F為住宅使用。
住宅單元	<b>•926戶</b> ✓一房型(11.5坪)691戶 ✓二房型21~24.5坪)186戶 ✓三房型(28.5坪)49戶

圖 14 新店央北青年社會住宅簡介

### 三、桃園市推動出租住宅案例

桃園市社會住宅推動狀態目前已完工共有 2 處、437 戶；施工中 26 處，6,654 戶；設計階段 6 處、1,920 戶。而本研究以最新辦理招租桃園市八德二號社會住宅進行說明。八德二號社會住宅<sup>32</sup>位於八德區豐田路及豐田二路交叉口，面積為 4,604 平方公尺，在地理位置上，本案基地東側臨豐田路，北側臨豐田路二段，基地西側鄰近豐德公園。社會住宅考量不同家戶類型及需求，規劃 1~3 房多元房型，並配有店鋪及市民活動中心。社會住宅興建地上 19 層、地下 3 層，約提供 354 戶住宅單元，參見表 19 及圖 15 所示。

表 19 桃園市八德二號社會住宅概況

社會住宅	桃園市八德二號社會住宅
基地地址	八德區豐田二路
基地面積	4,604 m <sup>2</sup>
基地條件	位於八德擴大重劃區，鄰近八德區公所、豐德公園、興仁花園夜市及捷運綠線 G01 站，生活機能方便。
房型	1 房型：為 17 坪(214 戶)，月租金 5,100 元至 70,00 元。 2 房型：共 25 坪及 33 坪(106 戶)，月租金 5,700 元至 11,800 元 3 房型：37 坪(34 戶)，月租金 9,300 至 12,700 元。
戶數	354 戶

<sup>32</sup> 蘆竹一號公營住宅，內政部營建署，<http://publichousing.cpami.gov.tw/files/15-1000-17019,c310-1.php>，2020/12/29。



圖 15 桃園市八德二號社會住宅模擬圖<sup>33</sup>

(資料來源：桃園市社會住宅申請管理系統網-桃園市八德二號社會住宅)

#### 四、臺中市推動出租住宅案例

臺中市社會住宅推動狀態目前已完工(招租中)共有 3 處、591 戶；施工中共有 10 處，3,417 戶；設計中共有 8 處，1,982 戶。而本研究以辦理招租大里光正段共好社宅進行說明。

大里區光正段共好社宅<sup>34、35</sup>鄰近工業區與軟體園區，周邊環境可提至少 17,000 的工作機會。共好社宅的建築空間規劃托嬰中心、身心障礙者社區居住服務及商業空間，在公共空間規劃居民交流空間，包括行人徒步空間、戶外親子空間、生態公園等設計，另外，規劃公共藝術推動社宅中社區營造願景，參見圖 16 及表 20。

<sup>33</sup> 桃園市社會住宅申租管理系統，桃園市政府，<https://housing.tycg.gov.tw/HouseRent/portal/default>，2020/12/29。

<sup>34</sup> 中市府全台首創社宅公共藝術 以藝術串起家與家的關係，臺中市政府，<https://www.taichung.gov.tw/1113635/post>，2020/12/29。

<sup>35</sup> 大里區光正段二期社會住宅新建工程，臺中市政府住宅發展工程處，<https://thd.taichung.gov.tw/1353541/post>，2020/12/29。



圖 16 臺中市大里區光正段社會住宅模擬圖

(資料來源：臺中市政府住宅發展工程處-大里光正段共好社宅資訊)

表 20 臺中市大里區光正段社會住宅概況

社會住宅	臺中市大里區光正段社會住宅
基地地址	大里區仁化路與健民路交叉口
基地面積	4.421 m <sup>2</sup>
建築規模	地下 3 層、地上 13 層
房型	1 房型：118 戶，月租金 2,700~3,500 元 2 房型：68 戶，月租金 5,900~6,100 元 3 房型：10 戶，月租金 8,200 元
戶數	196 戶

## 五、高雄市社會住宅

高雄市政府以國有公有房舍改造作業首創全國先例，與臺電公司合作，租用臺電位於鳳山五甲社區 55 戶公寓作為公共出租住宅，租給原住民及單親家庭使用，採用「包租代管」模式興辦社會住宅之首例<sup>36</sup>，已提供 296 戶社會住宅。

高雄市政府選定鳳山建國新城及前金警察宿舍進行修繕規劃，後續再加上 800 戶包租代管及政府新建社會住宅與修繕等方式，將新增 1,492 戶社會住宅<sup>37</sup>。

於 106 年 11 月底宣布啟動第一個社會住宅建案「凱旋青樹」共合住宅(鐵路地下化民族站)，於 107 年將與中油等單位合作，分別在楠梓中油地區、中都重

<sup>36</sup> 活化閒置宿舍 重生展新顏，中國時報，<http://www.chinatimes.com/newspapers/20171011000448-260102>，2020/7/10。

<sup>37</sup> 高雄打造共合社會住宅 2 年 4 案，中國時報，<http://www.chinatimes.com/newspapers/20171124000206-260204>，2020/7/10。



劃區、前鎮新草衙地區啟動另外 3 個社會住宅，4 個新建案合計 613 戶，將可創造約 27 億元營建商機。而高雄市「凱旋青樹」共合社會住宅，由荷蘭麥肯諾建築團隊設計，規劃 2 棟地下 2 層、地上 14 層，共 234 戶、只租不售，並提供完整的服務，包括社福、長照、共享廚房等公共設施<sup>38</sup>。其中，30% 提供弱勢族群，也將提供 5 間社福、6 間社區教室等大量共享空間，供社區聚會、共享廚房使用，未來將是樂齡長輩、社區關懷的重要據點(參見圖 17 所示)。



圖 17 凱旋青樹社會住宅夜間模擬圖

<sup>38</sup> 高雄市首座社會住宅坐落蛋黃區，網路地產王，<https://n.yam.com/Article/20171128134521>，2020/7/10。



## 六、社會住宅(含包租代管)供給面與需求面之落差

### (一) 社會住宅(含包租代管)供給面

本研究依內政部不動產資訊平臺 109 年 11 月 30 日資料顯示，全臺既有及已完工的社會住宅共計 17,171 戶、興建中社宅為 18,901 戶，(已決標)待開工社宅則為 4,643 戶，而在規劃及招標中社宅仍有 565 戶；預計第一階段社會住宅的供應量可達 4 萬 715 戶，若是將規劃及招標中社宅予以計算，社宅供應量則可達 41,280 戶。

在社會住宅包租代管方面，第 1 期成功媒合戶數為 5,157 戶，第二期縣市版之媒合戶數為 4,776 戶、公會版之媒合戶數為 2,564 戶，合計 7,340 戶，故第一期與第二期包租代管媒合戶數總計 12,497 戶(參見圖 18)。因此，全國社會住宅(包含包租代管)供給量共計 53,212 戶。

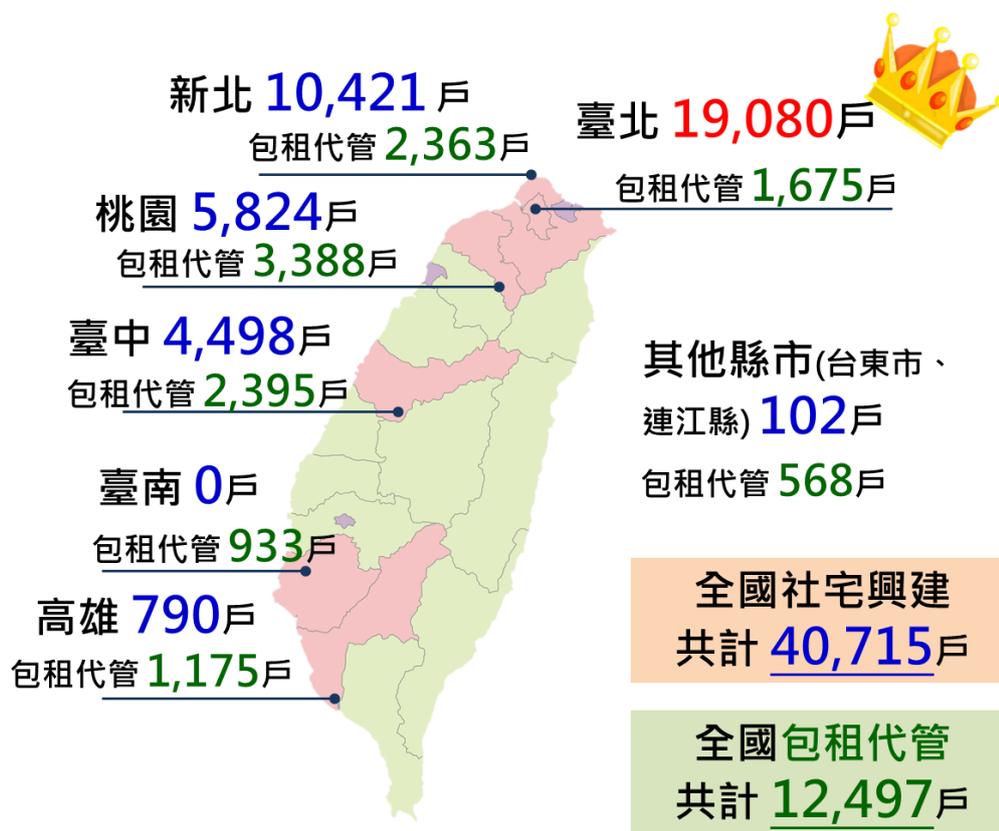


圖 18 全國第一階段社會住宅興辦進度(不含規劃中)(更新日期 109.11.30)



## (二) 社會住宅需求面

依住宅法第 4 條規定，社會住宅需求社會住宅應提供至少 30% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。而經濟或社會弱勢者係指低收入戶或中低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女 3 人以上、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲、65 歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民及其他經主管機關認定者等 12 類。本研究為了解各縣市社會住宅需求量，除了考量各縣市不動產市場、區位、房型及租金水準外，也參酌各縣市住宅計畫及財務計畫予以彙整，而調查成果得知全國社會住宅需求總戶數 292,814 戶，與衛生福利部推估各縣市九類社會住宅需求戶數 270,293 戶，相較多出 2 萬 2,521 戶。由此可發現，目前國內興建社會住宅及包租代管總戶數為 53,212 戶，可滿足實際需要社會住宅需求之 18.17%，供給與需求落差約 23 萬戶。雖社會住宅(含包租代管)供給速度不足，但也可透過租金補貼或社會福利居住協助，以滿足基本居住需求。

表 21 各縣市住宅計畫推估社會住宅需求戶數

編號	縣市	戶數	編號	縣市	戶數
1	高雄市	42,962	12	臺東縣	3,584
2	臺北市	41,563	13	花蓮縣	16,281
3	新北市	58,682	14	苗栗縣	972
4	臺中市	39,502	15	宜蘭縣	4,155
5	臺南市	24,904	16	基隆市	6,018
6	屏東縣	9,844	17	新竹縣	3,331
7	彰化縣	11,777	18	嘉義市	179
8	雲林縣	7,089	19	新竹市	2,526
9	南投縣	2,416	20	澎湖縣	1,942
10	桃園市	6,888	21	金門縣	422
11	嘉義縣	6,571	22	連江縣	1,206
合計					292,814



## 第二節 國外社會住宅案例簡介

### 一、法國社會住宅案例

法國由住宅部推動法國社會住宅<sup>39,40</sup>，以「不出售」及「社會連帶」是法國社會住宅的核心價值，政府招攬進 8 百個社會住宅管理組織共同發展社會住宅，包括政府單位(國家都市更新機構 ANRU)、非營利組織(住宅協會 MDA)、住宅合作社、社會型企業、民間建築集團或機構(GEMERE、VINICI、Group 3F)、市政府民營公司(RIVP)，以及社員合作性質銀行的建築子公司(CDC)，最高組織為社會住宅聯合會(L'Union Social pour l'Habita)，社會住宅管理組織負責租賃管理以及營建開發，全國社會住宅比率高達 17%，巴黎市更高達 21 % 的社會住宅比率。

巴黎市以全國型社會住宅機構(Paris Habitat, OPH)為最大社會住宅管理組織，Paris Habitat 有 2,842 位參與社會住宅服務，並擁有 125,238 戶社會住宅、服務 286,795 位承租人，以及機構與 4,793 個單位合作(參見圖 19)。Paris Habitat 業務包含了更新都市、社會住宅租賃與管理及社區物業管理，社會住宅主要的資金來源來自政府融資、巴黎市政府保證貸款及資金與企業捐款。社會住宅依平等原則建立「社會住宅混合模式」，更新窳陋地區及高級地段興建社會住宅，參見表 22。



圖 19 Paris Habitat 社會住宅服務能量<sup>41</sup>

<sup>39</sup> OURs 都市改革組織，Marchons ! 法國社會住宅：你難以想像的法蘭西模式。 ，  
<https://ours.org.tw/2019/07/09/lecture29/>，2020/11/2。

<sup>40</sup> 梁玲菁，探索社會住宅創業與公義兼備，自由無憂的居住選擇，<https://www.storm.mg/article/420174>，  
 2020/11/2。

<sup>41</sup> Paris Habitat，<https://www.parishabitat.fr/Pages/Accueil.aspx>，2020/8/20。



表 22 法國巴黎社會住宅管理機關屬性說明

項目	內容說明
住宅專責機構	全國型社會住宅機構 (PARIS HABITAT, OPH)
服務範圍	巴黎市及其近郊
法令	政府合約法
監督機關	中央政府/地方政府
業務	1.更新城市。 2.社會住宅租賃與管理。 3.社區物業管理。
資金來源	1.政府提供優惠融資。 2.巴黎市政府保證貸款及提供資金。 3.企業捐款。

由 Paris Habita 與 ANRN 從 2012 至 2014 年共同推動社區改建，改善弱勢群居、公共設施不足及失業率極高的問題，導入公共設施、商業活動(日照中心、兒童中心、社區中心及商店)，從邊陲地帶發展都市重要次核心，參見圖 20。

圖 20 法國社會住宅 Edmond Michelet-Curial residence<sup>42</sup>

<sup>42</sup> CAREA, Edmond Michelet-Curial residence, <https://reurl.cc/4gR3rR>, 2020/11/1。



## 二、澳洲社會住宅案例

澳洲的社會住宅推行基於聯邦住宅協議與租供援助兩大法令，南澳大利亞政府作為投資商以低租金的方式交由非政府組織(Non-Governmental Organization, NGO)協助社會住宅的租賃與管理，各州負責執行社會住宅的機構皆不相同(參見圖 21)。其中 ACT Government<sup>43</sup>包括了非營利社區組織、自助團體、社區協會與消費者權益保護團體組成，協助澳大利亞首都的社會住宅發展。ACT Government 提供在澳大利亞首都之郊區 12,000 處社會住宅，予中低收入族群或家庭之長期租賃住宅，且社會住宅租金之 25% 由 ACT 支付，或是以該地區租賃市場租金較低者為作為租金標準(參見圖 22 及表 23)。

表 23 澳大利亞社會住宅專責機關屬性說明

項目	內容
住宅專責機構	SA.GOV.AU
服務範圍	南澳大利亞
法令	聯邦住宅協議(CSHA) 與租賃援助(RA)
監督機關	非政府組織(含非營利組織)
業務	提供社會住宅租賃與管理
資金來源	政府以投資角度，以較低租金交由 NGO 經營管理。

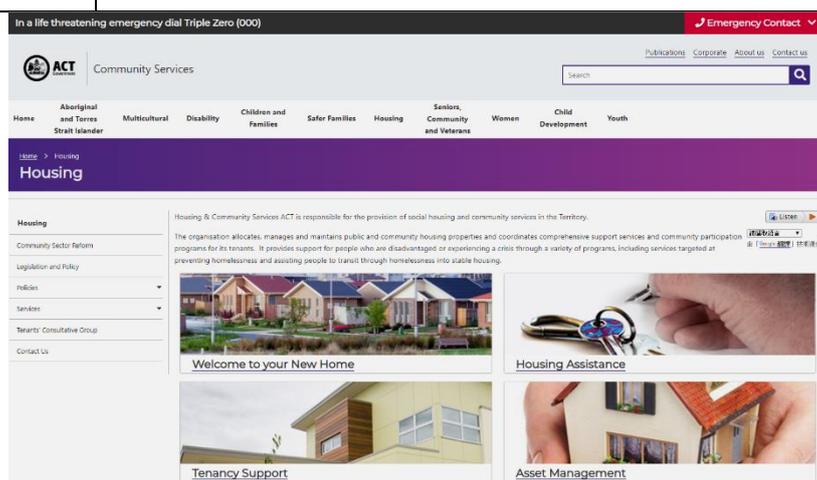
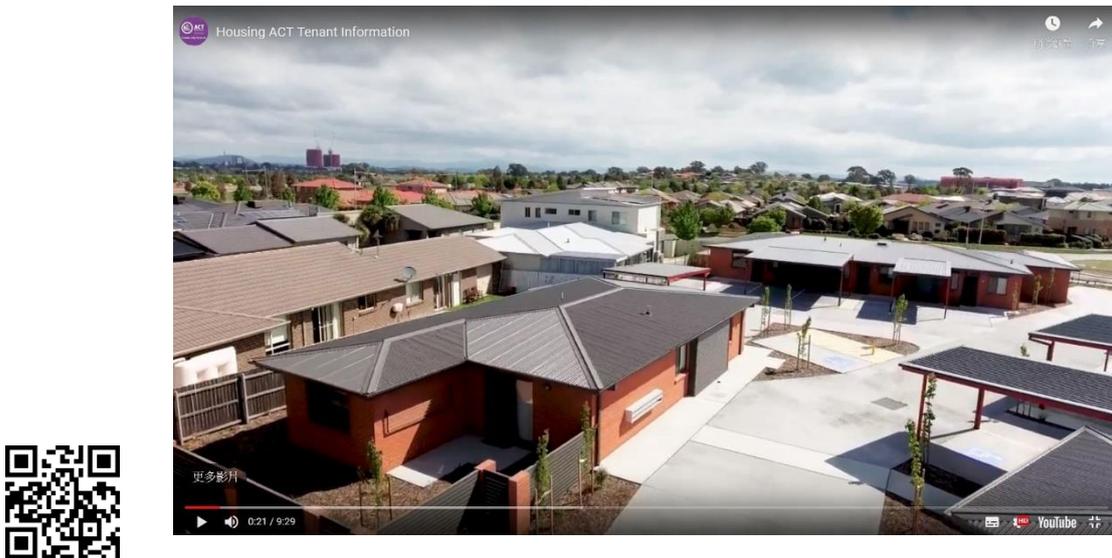


圖 21 澳洲 ACT Government 社會住宅租賃平臺<sup>44</sup>

<sup>43</sup> ACT Government, <https://www.act.gov.au/homes-housing/affordable-housing>, 2020/11/2。

<sup>44</sup> ACT Government, <https://www.act.gov.au/homes-housing/affordable-housing>, 2020/11/1。

圖 22 澳洲首都 ACT 社會住宅<sup>45</sup>

### 三、英國社會住宅案例

英國社會住宅主要由當地政府與住宅協會共同推行與經營管理。地方政府主要是透過公平管理組織(Arm's-Length Management Organisations, ALMOs)<sup>46</sup>進行社會住宅管理，住宅協會則由住宅合作住宅、非營利住宅協會與私人企業等民間組織參與社會住宅興辦，而住宅協會興辦社會住宅過程除了受到住宅相關法令的規範之外，亦會受到當地政府監督。近年來政府逐漸減少社會住宅的建造，造成社會住宅存量逐年降低，使弱勢家庭因等不到出租社會住宅而無法共同居住，或者是因原本的居住環境不佳而使得其不良的身心狀況與居住環境等問題持續地無法改善<sup>47</sup>(參見圖 23)。因此英國住宅協會積極參與社會住宅，且其組織型態相較於政府有更高的行政效率，可將資金有效投資及運用於社會住宅興建與經營管理，並在土地取得上也較為便宜<sup>48</sup>。

以住宅合作社而言，在英國不動產市場中住宅合作社提供 30%的住宅來源，對英國住宅與社會福利之貢獻不言可喻，例如 Low Impact Living Affordable Community, LILAC 住宅合作社，位於英格蘭利茲(Leeds)，由合

<sup>45</sup> Housing ACT Tenant Information, [https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=21&v=fn29ueXp58A](https://www.youtube.com/watch?time_continue=21&v=fn29ueXp58A), 2020/11/2。

<sup>46</sup> ALMOs, <http://www.almos.org.uk/almos>, 2020/11/2。

<sup>47</sup> Shelter 社會住宅協助, [https://england.shelter.org.uk/what\\_we\\_do/our\\_impact](https://england.shelter.org.uk/what_we_do/our_impact), 2020/11/2。

<sup>48</sup> National Housing Federation, A Plan for Homes - working with housing associations to end the housing crisis, 2015. [https://www.youtube.com/watch?v=m\\_DShAQdCWI](https://www.youtube.com/watch?v=m_DShAQdCWI), 2020/11/2。



作社社員(亦為社區的住戶)共同管理。股份除了政府提供的資金之外，其共分成 250 份，每股股價是 1 英鎊，股價漲跌取決於全國的薪資變化。若退股時全國工資增加 2%，合作社便會以一股 1.02 英鎊的價格退還股金。LILAC 針對社會住宅設計強調生態永續及保護，興建過程採用低碳、低耗能的建材(如使用木牆與稻草)，施工期間以碳足跡概念減少二氧化碳的排放。此外，每家屋頂都設有太陽能板供給能源，剩餘電力則賣給電力公司，費用回饋社區<sup>49</sup>(參見圖 24)。

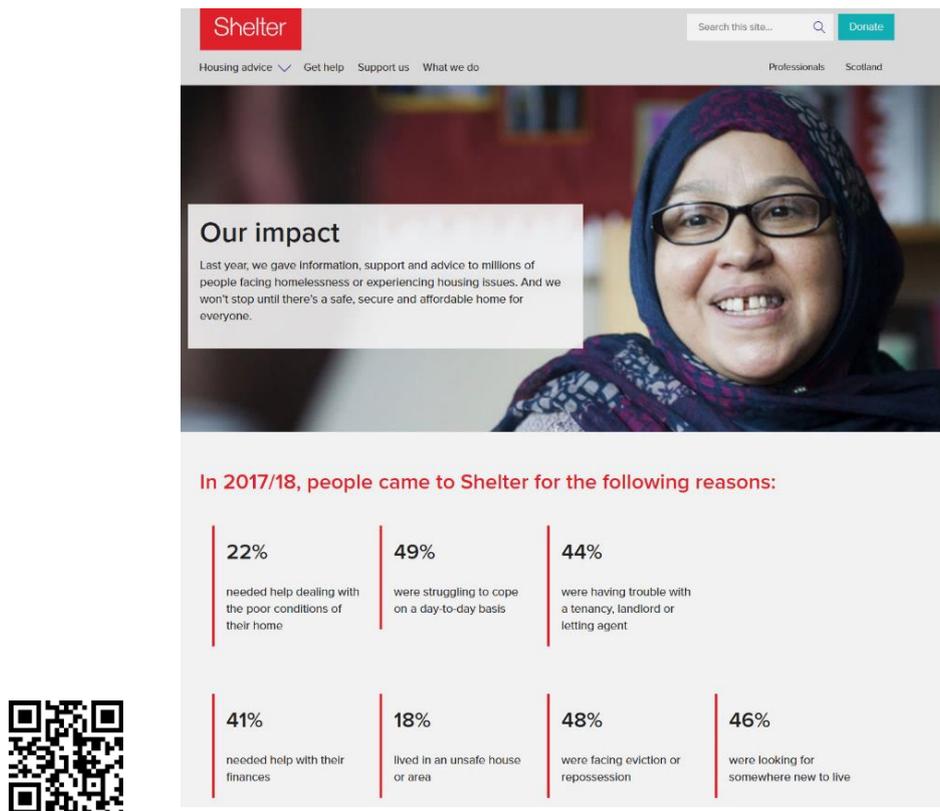


圖 23 Shelter 社會住宅協助<sup>50</sup>

<sup>49</sup> 人人都住得起！看英國和德國如何合作打造社會住宅，<https://ubrand.udn.com/ubrand/story/12117/3870169>，2020/11/2。

<sup>50</sup> Shelter 社會住宅協助，[https://england.shelter.org.uk/what\\_we\\_do/our\\_impact](https://england.shelter.org.uk/what_we_do/our_impact)，2020/11/2。

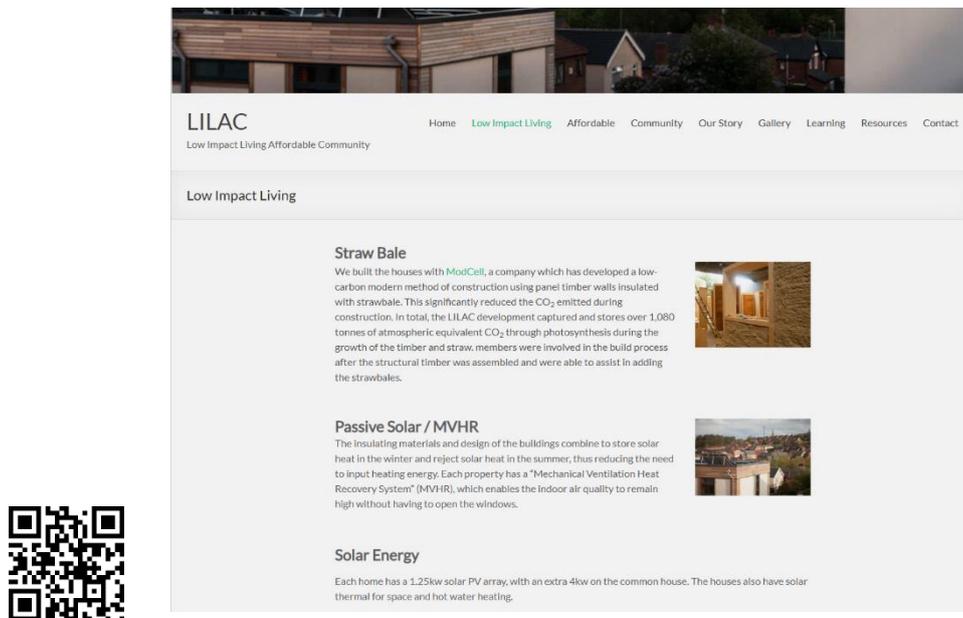


圖 24 Housing Associations 社會住宅管理

#### 四、韓國社會住宅案例

韓國在推行社會住宅由中央政府設立了土地與住宅公社(Korea Land & Housing Corporation, LH)，推動韓國整體住宅業務，專責辦理土地開發與社會住宅興建、管理事宜，並頒佈《韓國土地住宅公社法》，業務範圍含括土地開發、住宅興建、住宅管理等。另外，首爾市單獨出資成立住宅及社區公社(Seoul Housing Corporation, SH)，其業務範圍與土地與住宅公社相似，包含都市建設、都市更新、居住福祉及住宅興辦與營運管理。首爾住宅及社區公社之財務來源為國家住宅基金貸款 40%、中央預算補貼占 30%、押租保證金占 20%、首爾市政府補貼 5%。而自主財源部分主要透過大型土地開發及出售住宅所得來補貼辦理公共租賃住宅。

在社會住宅管理除由土地與住宅公社直接管理外，多數委託 SH 合作或委託民間管理。在社會住宅興辦權責分配上，整體規劃由市府決定，SH 公社則執行策略方向，所有業務執行皆需首爾市長批准，對內有會計及政風監督，對外由監察院、市議會、首爾市監察科等監督，並配合議會諮詢及提交相關資訊(參見圖 25)。



圖 25 麻浦統合管理中心辦公室

## 五、日本社會住宅案例

日本社會住宅之起源於 1951 年訂定《公營住宅法》，其法令第 1 條開宗明義地指出「本法之立法目的，在於透過中央與地方政府合作，建設可滿足健康文明生活要求之住宅，並以低廉租金提供給居住困難的低收入者，從而促進國民生活安定，以及增進社會福祉」。換言之，依公營住宅法規定，是以地方政府(都道府縣與市町村)作為提供主體，中央政府僅對地方政府提供資金補貼等支援。其中，資金補貼可分為對建設或收購費用的補貼，以及對住宅租金差額(承租方標準負擔額與市場租金水準之間的差額)的補貼。日本隨著住宅數量逐年增加，每年公營住宅的新建數量逐漸減少，為了社會發展變化，公營住宅興辦重點從不斷新建住宅轉變為由於老朽化等原因更新改造問題，並開始考慮針對特殊人群(老年人、殘疾人)的需要增設設備、提高規格。

日本針對社會住宅經營管理，在東京地區分為東京都住宅供給公社(簡稱 JKK 東京)以及都市再生機構(Urban Renaissance Agency, UR)，兩者社會住宅管理機構之組織與業務範圍說明如下：

### (一) 東京都住宅供給公社(JKK 東京)<sup>51</sup>

東京都住宅供給公社係依據「地方住宅供給公社法」成立，並以「良好的居住環境」及「穩定的生活及社會福祉的增進」為目標，提

<sup>51</sup> 東京都住宅供給社 <https://www.to-kousya.or.jp/>，2020/11/2。

供租賃住宅及後續管理維護相關服務。於 1989 年其與財團法人東京都經營住宅服務國營公司合併，承繼東京都經營住宅等的管理業務(參見圖 26 所示)。東京都住宅供給公社由東京都政府 100 % 出資成立，該公社組織事業部門區分為公社住宅事業部、少子高齡對策部、住宅計畫部、住宅營繕部、公營住宅管理部、JKK 運營部及總務部等七大部門(參見圖 27)。

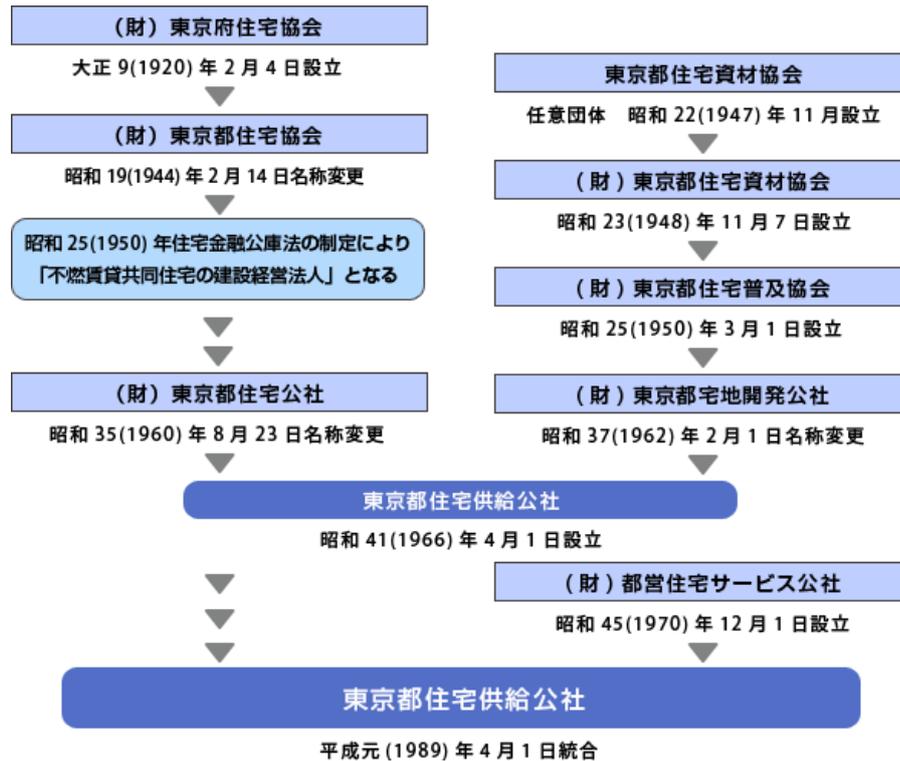


圖 26 東京都住宅供給公社 JKK 沿革發展

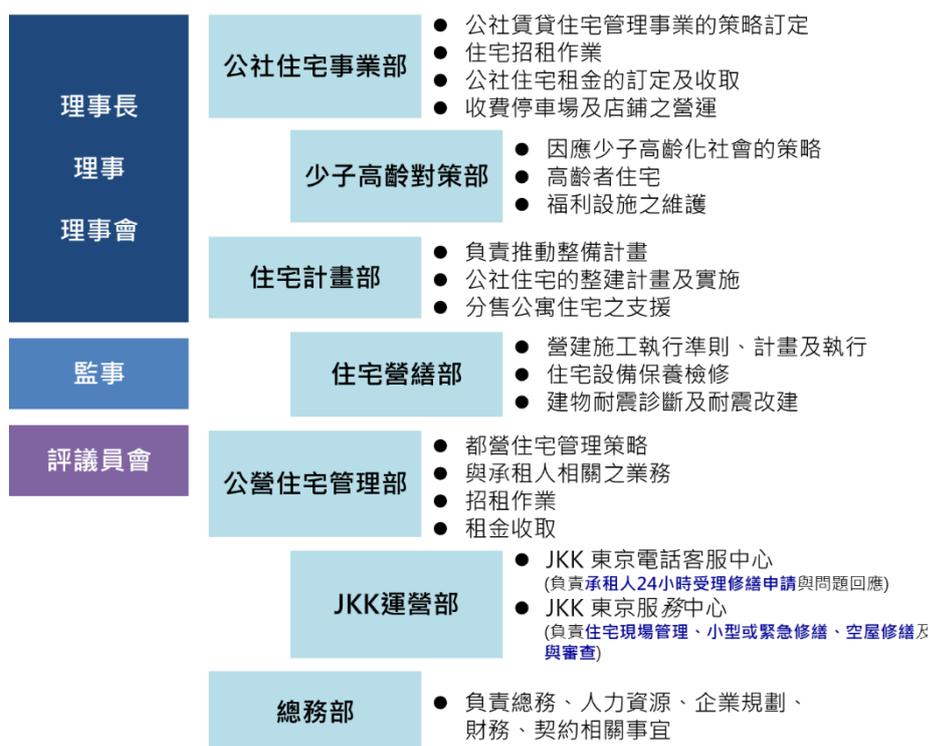


圖 27 東京都住宅供給公社組織架構<sup>52</sup>

## (二) UR 都市再生機構<sup>53</sup>

獨立行政法人 都市再生機構(Urban Renaissance Agency)簡稱 UR 都市機構，其依據「獨立行政法人都市再生機構法」及「獨立行政法人通則法」成立迄今，其成立資金來源主要源於政府，UR 著重於出租住宅、都市公園綠地的整合及開發、都市環境改善、都市防災整備改善。而 UR 都市再生機構主要業務內容如下：

- 都市再生：與民間、地方公共團體、地政政府合作進行都市活化、推動國際競爭力與都市魅力高都市再生工作、實現地域經濟活化且社會多樣性的都市及建設防災性高的安心都市。
- 賃貸(租賃)住宅：妥善管理賃貸住宅，提供豐富的生活空間，針對高齡者及育有幼兒者提供更完善的住宅機能。

<sup>52</sup> 東京都住宅供給公社組織架構，<https://www.to-kousya.or.jp/corporate/index2.html>，2020/11/2。

<sup>53</sup> UR 都市機構 <https://www.ur-net.go.jp/>，2020/11/2。



- 災害復興：協助日本各地區災區重建及復興事業，並強化都市防災機能。

UR 都市機再生構為全國性組織，本社共有 15 個部(室)，與 UR 賃貸住宅關係最為密切的部(室)為住宅經營部。UR 都市機構目前於全日本管有 74 萬餘戶 UR 賃貸住宅，以地區而言，關東地區占總戶數 56% 為最多、其次為關西地區占總戶數 28%；以都會而言，東京有 16.7 萬餘戶為最多、其次為大阪 11.2 萬餘戶，主要分布於大都會及其衛星城市。

UR 賃貸住宅管理維護，UR 都市機構內約有 1,400 人從事住宅管理相關業務，然而管理 74 萬餘戶的賃貸住宅仍然十分困難，因此，UR 都市機構主要研擬管理方針及策略，實際管理業務則委託民間廠商辦理。外包項目包含：

- 住宅管理中心(Housing Management Center)

負責該地區的賃貸住宅管理，與承租人溝通聯絡事項、訊息諮詢、退租屋況查核等業務，並通知外包修繕廠商進行退租後房屋「空戶修繕作業」。

- 銷售中心(UR Sales Center)：負責出售住宅相關業務。

- 管理人(Managing Chief)

負責入住、退租等文書作業、空戶情形管控等業務。

- 各基地都設有服務中心，視基地規模不同設置。

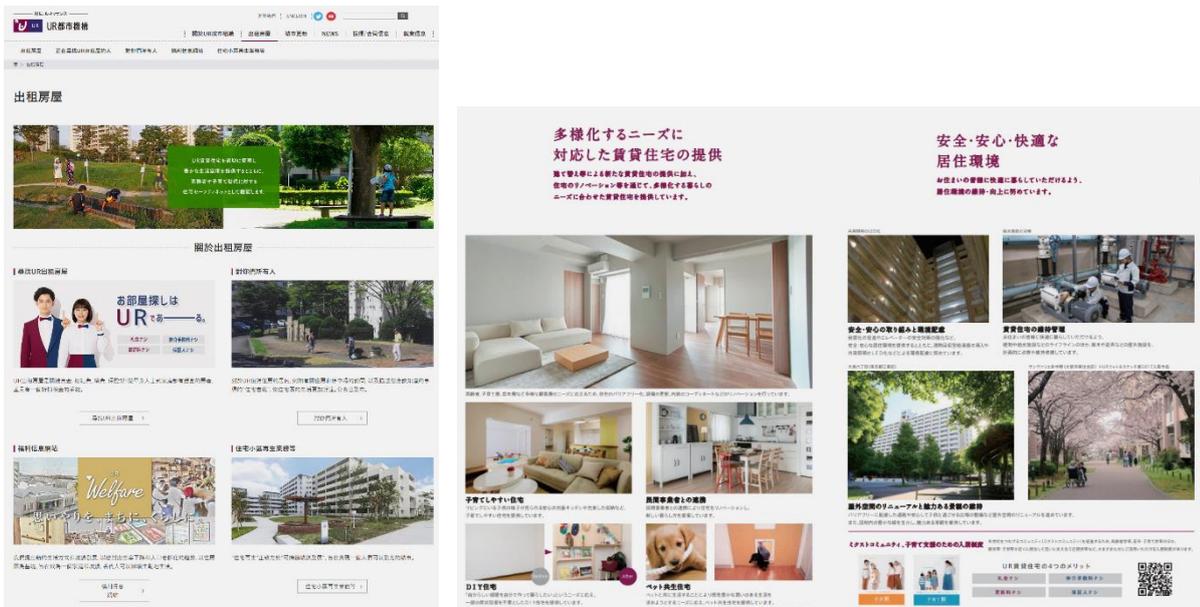


圖 28 UR 都市再生機構出租住宅多元服務<sup>54</sup>

## 六、香港社會住宅案例

香港住宅政策及社會住宅(稱屋邨)推動由運輸及房屋局轄下部門之房屋署以及香港房屋委員會<sup>55</sup>負責。

房屋署是香港房屋委員會的執行機關，主要負責社會住宅開發、興建與營運管理機構，而香港房屋委員會根據房屋條例於 1973 年 4 月成立的法定機構，主要目標為提供廉價住宅解決居民住宅需求，促進經濟發展與企業投資的目標，並負責制定及推行公共住宅計劃<sup>56</sup>。

本研究將針對房屋署以及香港房屋委員會之組織架構與業務予以說明，其中房屋署組織架構區分 4 個處室(策略處、發展及建築處、屋邨管理處、機構事務處)、1 個組(獨立審查組<sup>57</sup>)及 1 局(一手住宅物業銷售監管局<sup>58</sup>)。香港房屋署負責主要業務詳參見表 24，其負責制定與推行社會住宅政策，另外協助運輸及房屋局提供住宅政策推行之支援，處理有關房屋的政策和

<sup>54</sup> UR 都市再生機構服務簡介，[https://www.ur-net.go.jp/aboutus/bjdv9d0000000x44-att/190515\\_UR.pdf](https://www.ur-net.go.jp/aboutus/bjdv9d0000000x44-att/190515_UR.pdf)，2019/7/2。

<sup>55</sup> 香港房屋委員會，<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/index.html>，2019/11/11。

<sup>56</sup> 內政部營建署，社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊，<https://www.cpami.gov.tw/>，2020/11/2。

<sup>57</sup> 獨立審查組隸屬運輸及房屋局常任秘書長(房屋)辦公室，對房屋委員會的新發展工程和現存樓宇實施樓宇管制，<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/housing-department/organisation-chart/index.html>，2020/11/1。

<sup>58</sup> 一手住宅物業銷售監管局(下稱「銷售監管局」)隸屬運輸及房屋局，負責實施《一手住宅物業銷售條例》(下稱「該條例」)，<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/housing-department/organisation-chart/index.html>，2019/12/1。

事務。

表 24 香港房屋署負責業務

單位	業務範疇
策略處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 制定房屋策略</li> <li>2. 督導公營房屋的策略規劃工作</li> <li>3. 有關私營房屋的政策及立法工作</li> <li>4. 擬備房委會的機構計劃</li> </ol>
發展及建築處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 推行和監察房屋建設計劃</li> <li>2. 在公營房屋土地供應、發展、規劃、設計和建設方面，制定和檢討有關的策略和政策</li> <li>3. 制定、推行和探討機構採購、安全和環境管理策略</li> <li>4. 就全港/區域/地區規劃研究及規劃標準與準則提供意見</li> <li>5. 監察房屋資訊系統</li> </ol>
屋邨管理處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 監督公共租住屋邨的管理及維修保養事宜</li> <li>2. 監督永久公屋及中轉房屋的房屋改善計劃</li> <li>3. 監督推行公營房屋政策的工作</li> <li>4. 監督屋邨管理處的工作計劃及資源分配工作</li> </ol>
機構事務處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 督導及推行人力資源政策，包括有關員工士氣、薪酬及服務條件、強制性公積金、員工培訓、員工紀律及人力策略等措施</li> <li>2. 房屋委員會/房屋署的政策、工程項目及改革計劃提供意見及支援</li> <li>3. 督導及推行資訊科技和公共及社區關係長遠策略</li> </ol>

香港房屋委員會組織架構，設有 6 個常務小組委員會(如建築、商業大樓、財務、策劃、資助房屋、投標等 6 小組)，並按需要設立附屬小組委員會(如資金管理和專責小組委員會，負責制定及實施不同住宅服務範疇的政策，以及監督推行情況。在委員會之成員組織包括 2 名官方與 26 名非官方委員，全部由行政長官委任。目前香港房委會正極力爭取適合土地興建公共租住房屋(公屋)、資助出售、白表居屋第二計劃、綠表置居先導計劃。房屋委員會的收入來自租住房屋、商業樓宇與資助自製居所，在房委會的五年財政預算和預測中，房委會資金持續減少，政府已預留「房屋儲備金」約 788 億元<sup>59</sup>。房屋署逐漸發展出系統化、標準化的公屋設計，房委會將管理移交私人物業管理公司，從「直接提供服務」轉至「協助提供

<sup>59</sup> 香港特別行政區政府 新聞公報，香港房屋委員會通過二〇一八/一九年度機構計劃及財政預算，<https://www.info.gov.hk/gia/general/201801/22/P2018012200396.htm>，2020/11/2。



服務」。

香港房屋委員會負責規劃、興建、管理和維修保養各類公共租住房屋，包括出租公屋、中轉房屋和臨時收容中心，另外經營管理部分的分層工廠、住宅大樓，以及附屬商業設施和其他非住宅設施，而主要職責共有 6 項<sup>60</sup>，詳細說明如下：

- (1) 聯繫房屋相關的公營與私營機構，並向行政長官提供意見。
- (2) 自行規劃、興建與重建租住屋邨、資助自製居所計畫、中轉房屋、臨時收容中心、非住宅大廈或建築物等相關工作。
- (3) 管理、保養和改善房屋委員會轄下的屋邨、非住宅大廈或建築物，以及其相關附屬設施。
- (4) 處理各項資助自住房屋計畫之單位。
- (5) 推行租金津貼及購屋貸款計畫。
- (6) 以政府代理人身分處理清除土地上的搭建物、防止及管制僭建寮屋與策劃、統籌改善寮屋區的工作。
- (7) 通過每年收支預算，呈報行政長官省覽。
- (8) 通過每年工作報告，呈報行政長官省覽。
- (9) 通過每年的機構計畫。

---

<sup>60</sup> 香港房屋委員會之職權範圍，<https://reurl.cc/QpGx25>，2020/11/2。

圖 29 房屋委員會屋邨人人安居<sup>61</sup>

## 七、新加坡社會住宅案例

新加坡政府設置建屋發展法令，1960 年成立建屋發展局(Housing and Development Board, HDB)，開始興建各式組合房屋作為社會住宅<sup>62</sup>，以實現住者有其屋為目標。

由於新加坡有中央公積金(Central Provident Fund, CPF)，全國性強制存款機制，因此新加坡人部分購買組屋現金多由 CPF 提供。建屋發展局主要來源於政府資金、售屋利潤之管理基金、出租店鋪收入、便民服務收入<sup>63</sup>。新加坡在組屋的購買有嚴苛規定，訂有「新加坡建屋與發展法」、「建屋局法」與「特別產物法」等，如組屋嚴禁移轉他人居住、只能擁有一套組屋以及年限內出售要支付高額稅費。而建屋發展局負責業務：

- 銷售、貸款、建築改造與增建建築。
- 重新開發都市地區，或指定地域的開發及在開發。
- 都市農村區域開發如土地、住宅建築物及不動產管理、調查工作及

<sup>61</sup> 香港房屋委員會 機構短片，人人安居，<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/photos-and-videos/videos/corporate-videos/index.html>，2020/11/1。

<sup>62</sup> 蘇彩足，楊培珊，藍介洲，黃蕙珊，莊凱傑，衛生福利部社會及家庭署委託 107 年度「社會福利科技計畫趨勢研討專案」委外服務計畫，2020/11/1。

<sup>63</sup> 台北市居住資訊服務網，新加坡，<http://www.housing.gov.taipei/ViewCountry.aspx?CategoryId=4&country=12>，2020/11/1。



提供住宅基金已購開發地域。



圖 30 新加坡社會住宅<sup>64</sup>

## 八、小結

本研究透過國內外案例的探討進行分析，以國內外實際案例為參考主軸，吸收前已推動之相關經驗，以作為後續各縣市社會住宅規劃設計、經營管理研擬構想，另外法國、澳洲、英國、韓國、日本、香港及新加坡等先進國家住宅專責型態與案例予以彙整(參見表 25)，本研究探討國外社會住宅專責機關之管理機關屬性、機關服務範圍、法令依據、業務範圍、監督機關及機關資金來源等面向，後續可借鏡於國外案例作為各縣市社會住宅之專責機關型態具體方向。

1. 社會住宅與都市環境連結，社會住宅有效融入社區之中，提升周邊居民與社會住宅的互動。
2. 全齡適宜社交空間，優秀的交誼環境及活動可提高租戶之間的社交活動，進而減少心靈抑鬱、提高租戶居民的幸福感。
3. 公共空間結合基地廣場空間宜規劃社福設施(如托嬰中心、親子活動空間)。不同的照護需求比率劃分，合理分配無障礙住宅比率以及需要強化照護戶數。
4. 社會住宅專責機構多以行政法人為主，設立專法推行都市更新及社會住

<sup>64</sup> The News Lens，在新加坡社會住宅住超過 10 年的台灣人：柯市長要弄好社會住宅，一定要跟新加坡學習，<https://www.thenewslens.com/article/14263>，2020/11/2。



宅興辦與營運管理。

5. 社會住宅專責機構受到事業主管機關監督(如以日本為例主管機關為國土交通省、地方則為東京都府)。
6. 社會住宅專責機構之財務來源，初期多以政府單位捐贈、或提撥公務預算支應、或向銀行融資來維持組織營運及住宅政策實施，後續藉由土地開發、投資開發事業或經營管理社會住宅。



表 25 國外社會住宅專責機構型態

國家	法國	澳洲	英國	韓國		日本		香港		新加坡
住宅專責機關	全國型社會住宅機構 (PARIS HABITAT, OPH)	SA.GOV.AU	Low Impact Living Affordable Community	韓國土地住宅公社 (Korea Land & Housing Corporation, LH)	首爾住宅公司 (Seoul Housins Corporation, SH)	東京都住宅供給公社 (JKK 東京)	UR 都市再生機構 (Urban Renaissance Agency)	香港房屋委員會	房屋署	建屋發展局 (HBD)
機關屬性	類似財團法人	非政府組織	非政府組織 (住宅合作社)	行政法人	行政法人	類似財團法人	行政法人	行政法人	執行機關 類似行政機關	行政法人
服務範圍	巴黎市及其近郊	南澳大利亞	英格蘭利茲	全國地區	首爾市	東京都	全國地區	香港地區	香港地區	全國地區
法令依據	政府合約法 (Government Contracts Code)	聯邦住宅協議 (CSHA) 租賃援助 (RA)	《合作與社區福利社會法》 (Cooperative and Community Benefit societies)	社會住宅建設等特別法	地方公共企業法 市設立條例 公社制定條款	地方住宅供給公社法	獨立行政法人 都市再生機構法 獨立行政法人 通則法	房屋條例	—	建屋發展法令
業務範圍	1.都市更新。 2.社會住宅租賃與管理。 3.社區物業管理。	提供社會住宅租賃與管理。	1.提供多元住宅類型。 2.協助租戶社區管理。	1.土地及都市開發。 2.公寓建築供給、管理、產業園區開發。 3.海外建設。	1.土地開發。 2.社會住宅租賃之興建與管理。 3.都市更新。	1.建設事業。 2.租賃住宅事業。 2.公營住宅等管理受託事業。	1.都市再生。 2.賃貸住宅。 3.災害復興。		1.負責規劃、興建、管理和維修保養各類公共租住房屋。 2.協助主管機關提供住宅政策推行之支援。	1.銷售、貸款、建築改造與增建建築 2.重新開發都市地區 3.指定地域的開發及在開發 4.都市農村區域開發
監督機關	中央政府/地方政府	非政府組織	中央政府	中央政府(國土海洋部)	首爾市政府	東京都府 (國營事業)	國土交通省	運輸及房屋局	運輸及房屋局	新加坡政府
資金來源	1.政府提供優惠融資。 2.巴黎市政府	政府以投資角度,以較低租金交由	社員出租購買股權、政府支持貸款保	公社資本全額由政府出資。	1.國家住宅基金貸款 40%、中央	東京都政府 100% 出資成立。	國庫補助金、借入金及債券、業務收	政府以免費撥地及貸款的形式提供	政府機構	政府資金、售屋利潤之管理基金、出租



國家	法國	澳洲	英國	韓國	日本	香港	新加坡
	保證貸款及提供資金。 3.企業捐款。	NGO 經營管理。	障	預算補貼占30%、押租保證金占20%、首爾市政府補貼5%。 2.自主財源部分，透過大型土地開發及出售住宅所得來補貼辦理公共租賃住宅。	入、受託收入、業務外收入。	資助(如投入135億港元)	店鋪收入、便民服務收入



## 第四章 社會住宅興辦計畫推動現況

「社會住宅興辦計畫」自 106 年至 113 年止，共計 8 年。在 106 年至 109 年第一階段預定目標為政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶，而 110 年至 113 年第二階段預定目標為政府直接興建(含容積獎勵補充)累計達 12 萬戶，及包租代管累計達 8 萬戶，合計 20 萬戶。

### 第一節 計畫執行項目

該計畫主要執行項目包含協助地方政府取得土地、成立社會住宅融資服務平臺、推動包租代管、補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、融資利息及非自償性經費、以都市計畫方式多元取得社會住宅資源、成立專責機構、建立中央與地方政府合作關係、行銷宣導、建置社會福利輸送機制，以及研訂社會住宅興建管理作業參考原則，共 11 項詳細說明參見表 26 及圖 31 所示。

表 26 社會住宅興辦計畫執行策略

項次	策略	內容
1	協助地方政府取得土地	興建 12 萬戶社會住宅所需土地約 240 公頃，各直轄市、縣(市)政府應優先運用市有土地，斟酌地方發展需求，若興辦社會住宅之土地不足，除了考量無償撥用國有非公用土地外，也可依國有財產法得先行依程序辦理有償撥用或依住宅法第 21 條規定辦理長期租用。
2	成立社會住宅融資服務平臺	協助地方政府取得較低利率之中期融資，縮短洽談融資銀行之行政程序，而融資服務平臺以徵詢本國銀行 5 年內(2 年期及 5 年期)融資期限之貸款意願，由地方政府視財務調度情形自行選擇。
3	推動包租代管	依據住宅法推動以包租代管方式興辦社會住宅，承租與管理民間空屋。以都會地區為主要推行，房客條件為住宅法訂定之資格。其中，包租包管預計自民國 106 年起辦理 1 萬戶至民國 113 年 8 年提供 8 萬戶作為社會住宅使用，提供租賃業者相關服務費用、稅負減免等誘因，而房東則以公證費、稅賦減免、簡易修繕獎勵金、保證收租、保險等誘因。
4	補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費	為提高現有資源效益，將「社會住宅中長期推動方案」補助工程費及用地有償撥用費方式調整為補助地方政府興辦社會住宅興建及修繕期間融資利息，及營運期間非自償性經費。

項次	策略	內容
5	補助地方政府社會住宅先期規劃費	由各直轄市或縣市政府勘選合適地點後，提案向內政部營建署爭取補助，嗣後由營建署辦理補助審查計畫，並核定後通知各直轄市或縣市政府補助額度後，據以執行。
6	以都市計畫方式多元取得社會住宅資源	為鼓勵私部門參與興建社會住宅，將研擬以容積獎勵方式，包括建築基地興建捐贈社會住宅，提高容積獎勵上限或增加提供社會住宅之容積獎勵項目，後續將研議修正都市計畫相關規定。
7	成立專責機構	社會住宅具有專業需求，所涉及公權力行使程度低，需強化成本效益及經營效能，同時確保公益性，故不適合由政府單位直接推動，也不宜交由民間辦理。現由內政部營建署各單位持續推動住宅業務外業已成立國家住宅及都市更新中心。
8	建立中央與地方政府合作關係	由中央舉辦社會住宅共識營及各直轄市、縣(市)政府舉辦聯繫會報，以深度了解地方政府執行社會住宅經驗及具體建議。而會議內容包含政策宣導、地方政府執行經驗分享、相關單位意見交流及實際案例參訪。
9	社會住宅行銷宣導	社會住宅行銷宣導視經費額度研議，運用廣告板、捷運站燈箱廣告、公車車體廣告、網路廣告、電視廣告及政策宣導摺頁與海報等方式，向民眾傳達社會住宅之品質與理念，也讓民眾即時了解政府推行狀態。
10	建置社會福利輸送機制	依據經濟或社會弱勢戶數，評估建置區域型家庭福利服務中心或分站駐點服務，或由社會福利單位主動與住宅物業管理單位建立支援合作平臺，協助經濟或社會弱勢者及時獲得最適切之福利服務，並且優先將長照 2.0 計畫、幼兒托育、身心障礙者社區式服務導入社會住宅。
11	研訂社會住宅興建管理作業參考原則	為提升興辦社會住宅規劃設計、施工及維護管理各階段作業品質，內政部業完成「社會住宅興建管理作業參考原則」，將考量區位選址、公共設施、商業設施及服務設施、交通動線及停車空間、住宅配置、住宅設計、工程施工、社區管理維護等規定，提供各直轄市及縣市政府興辦社會住宅之參考。

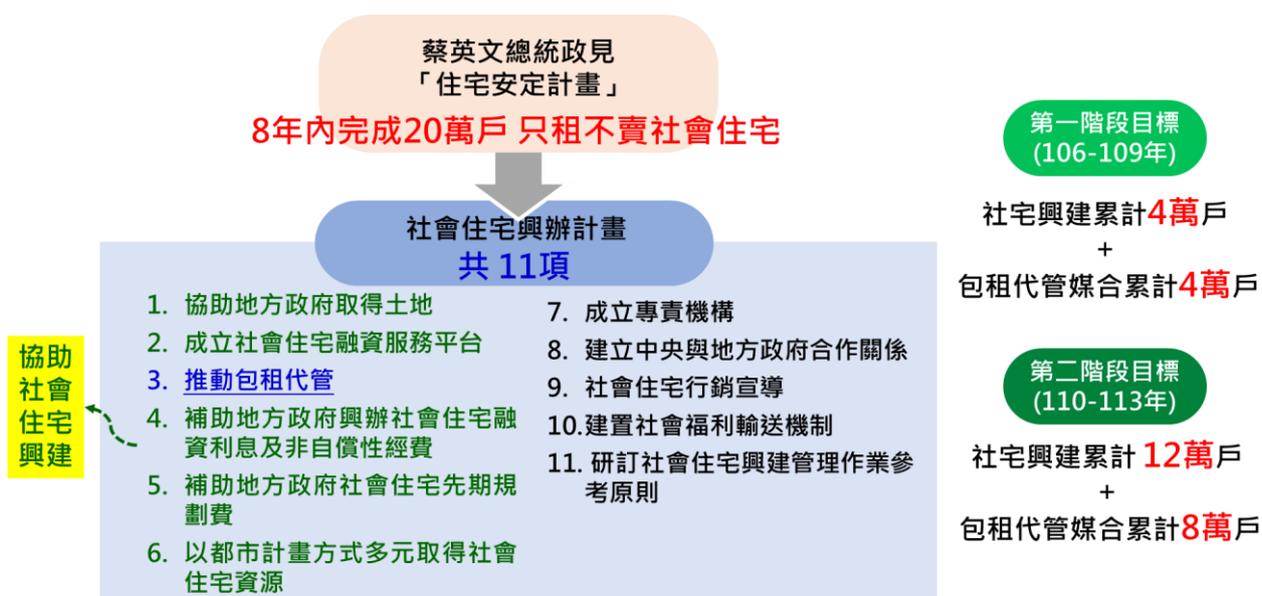


圖 31 社會住宅興辦計畫執行項目示意圖

本研究針對「社會住宅興辦計畫」中的社會住宅直接興建、社會住宅包租代管計畫等重點工作予以說明。

### 一、社會住宅直接興建

中央或地方政府積極推動社會住宅直接興建，而在社宅興建過程面臨土地取得、經費籌措、興辦可行性評估及後續營運補助等問題，可藉由「社會住宅興辦計畫」給予協助。

在興建社會住宅的土地取得方面，各直轄市或縣(市)政府，可運用縣(市)所有土地、或是國有非公用土地無償撥用、或是長期租用土地興建，而國家住宅及都市更新中心(以下簡稱國家住都中心)則可透過內政部營建署城鄉發展分署協助取得國有土地。

針對國有非公用土地興建社會住宅，可採取無償撥用方式，且租金及其他收益無需解繳國庫。若是特種基金之國有非公用土地(如國軍營舍及設施改建基金、國軍老舊眷村改建基金等之土地)，依住宅法第 21 條規定，得辦理長期租用，降低國家住都中心、各縣市政府取得社會住宅土地成本。

在社會住宅興建經費籌措方面，國家住都中心、各直轄市或縣(市)政府可藉由社會住宅融資服務平臺協助，以取得較低利率之中期融資。此外，為提高現有資源效益，將既有「社會住宅中長期推動方案」補助工程費及用地有償撥用費方



式，調整為地方政府興辦社會住宅營運期間淨收入不足歸還融資款或自籌款，就該非自償性經費提供部分補助，並就興建期間融資利息提供補助。

在社會住宅建築規劃及營運管理方面，各直轄市或縣(市)政府得向內政部營建署申請「社會住宅先期規劃費」，檢視社宅興建土地之開發可行性(如基地分析、法令檢核、市場調查、財務可行性評估)、規劃建築設計(如綠建築標章、無障礙住宅標、及智慧建築標章，以及適當配置太陽光電)，以及研擬營運管理模式、研定社宅住戶生活公約，讓所有社會住宅社區有效經營運作，並強化社會住宅與當地鄰里社區之融合。

## 二、社會住宅包租代管計畫推行

為活化及利用現有空屋，採包租代管方式提供弱勢家庭、就業及就學青年租屋協助，以減輕地方政府直接興辦社會住宅財政負擔，並引進民間業者以專業協助雙方租屋服務，保障承租雙方權益、提高房屋所有權人釋出空餘屋做社會住宅使用之可能性，故行政院於民國 106 年 4 月 18 日院臺建字第 1060011133 號函同意辦理「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」，計畫推行期間最長為 4 年，並於民國 108 年 2 月 1 日院臺建字第 1070046446 號函核定「社會住宅包租代管第 2 期計畫<sup>65</sup>」。

「社會住宅包租代管計畫」為鼓勵房東將房屋作為社宅出租給予優惠措施，包含優惠稅賦減免(如房屋稅、地價稅、綜合所得稅)及民間業者相關稅賦減徵(營業稅)，公證費、修繕費及居家安全保險費等補助、並提供 3 年租賃服務(如屋況與設備點交、收租及押金管理、修繕維護、租賃糾紛處理、關懷訪視)，以擴大民間參與及提升社會住宅成效。在「社會住宅包租代管計畫」推行經費方面，自 106 至 109 年所需經費，將由中央全額支應，以減輕縣市政府財政負擔。

在人力組織部分，既有政府自行辦理(含委託專責機構)及業者包租等 2 種包租方式，而依據前述包租方式分析，「社會住宅包租代管計畫」採業者擔任二房東方式辦理。另為提供民眾多元參與辦理社會住宅方式，延續採用代管方式補助

<sup>65</sup> 社會住宅包租代管試辦計畫第 2 期計畫，<https://pse.is/QFSMR>，2020/5/30。

業者辦理<sup>66</sup>。

(一)包租包管：

政府、專責機構依相關法令委由業者與房東簽訂包租約(原則3年)，並得配合計畫期程與房客以市價8折(弱勢戶為5折或7折)簽訂轉租約(原則1年)，租賃期間內業者提供管理服務。(參見圖32)。

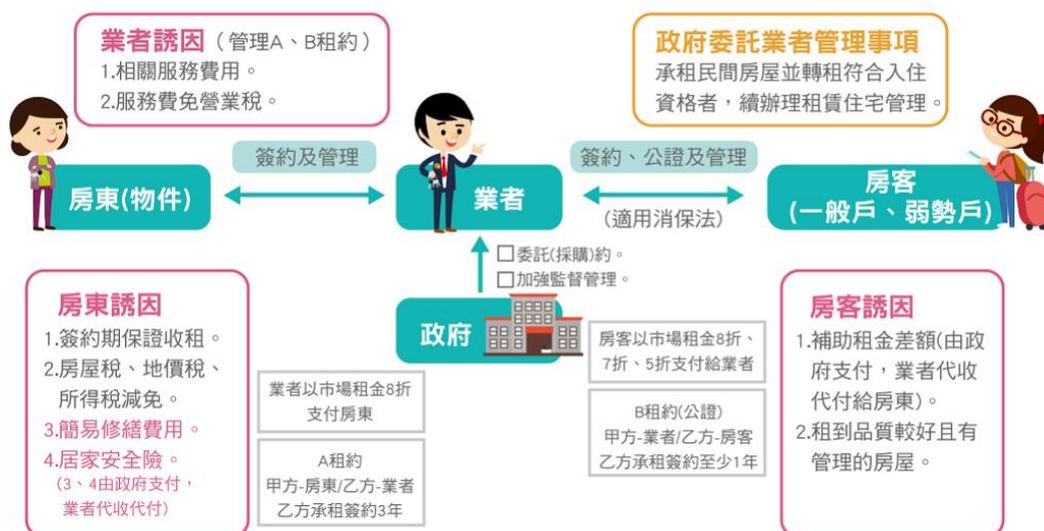


圖 32 社會住宅包租代管計畫-包租包管執行示意圖

(二)代租代管：

政府、專責機構依相關法令委由業者媒合房東與房客，並協助簽訂租約(原則1年)，房客以市價8折(弱勢戶為5折或7折)成租，計畫期程得訂定續約租期，租賃期間內業者提供管理服務。以代管方式時，原房東仍具備決定承租對象之權利，代管者僅負責日常租屋代理執行事宜(參見圖33)。

<sup>66</sup> 包租代管試辦計畫，內政部不動產資訊平台，<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0501.aspx?mode=5>，2020/12/12。

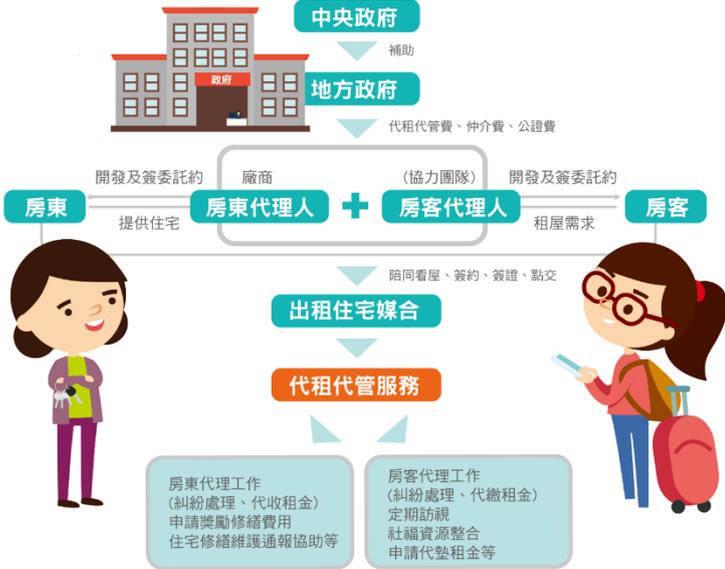


圖 33 社會住宅包租代管計畫-代租代管執行示意圖



## 第二節 社會住宅直接興建及包租代管供給

### 一、社會住宅直接興建推動現況

內政部依整體住宅政策實施方案積極推動社會住宅興建，本研究統計自 96 年至 109 年 11 月全國各直轄市、縣(市)政府社會住宅辦理情形，而依內政部不動產資訊平臺最新資料顯示，全臺既有及已完工的社會住宅共計 17,171 戶、興建中社宅為 18,901 戶，(已決標)待開工社宅則為 4,643 戶，而在規劃及招標中社宅仍有 565 戶；預計第一階段社會住宅的供應量可達 4 萬 715 戶，若是將規劃及招標中社宅予以計算，社宅供應量則可達 41,280 戶(參見表 27 及表 28)。

表 27 全國第一階段社會住宅興建進度統計(109.11.30)

縣市	既有	新完工	興建中	已決標待開工	規劃及招標中	總計
臺北市	5,784	2,717	10,303	276	300	19,380
新北市	418	6,061	1,415	2,527	130	10,551
桃園市	-	855	3,759	1,210	135	5,959
臺中市	-	891	2,977	630	-	4,498
臺南市	-	-	-	-	-	-
高雄市	241	122	427	-	-	790
其他縣(市)	39	43	20	-	-	102
合計	6,482	10,689	18,901	4,643	565	<b>41,280</b>

表 28 106 年至 109 年社會住宅興建完竣推動狀況

縣市	106 年興建完竣	107 年興建完竣	108 年興建完竣	109 年興建完竣	總計
臺北市	6,420	820	755	506	8,501
新北市	1,701	3,425	241	1,112	6,479
桃園市	225	0	212	418	855
臺中市	0	401	190	300	891
臺南市	0	0	0	0	0
高雄市	296	19	0	48	363
其他縣(市)	39	43	0	0	82
合計	8,681	4,708	1,398	2,377	17,171



此外，本研究調查中央、六都及其他縣市社會住宅興建完竣後之招租情形，全國已興建完竣社會住宅總計 17,171 戶，而已辦理招租社宅總計 11,025 戶，已入住社宅則為 10,257 戶(參見表 29)，其中僅有臺南市在第一階段尚未興建社會住宅。

中央管理社會住宅之專責單位，由國家住宅及都市更新中心擔任，而目前辦理社會住宅招租分別是位於新北市浮洲合宜出租住宅，及林口世大運選手村社會住宅等 2 處共 2,946 戶，已入住戶數為 2,446 戶<sup>67</sup>(入住率 83%)。而林口國民住宅(世大運選手村)轉型社會住宅，為保障市民居住權益及創造適宜生活環境，減輕市民購屋經濟能力負擔，爰規劃於新北市林口區國宅用地興辦國民住宅，以供較低收入家庭居住使用。而 101 年時配合「2017 年世界大學運動會」選手村的需求，由中央出資提供新建工程所需土地及興建工程費用，委由臺北市政府興建林口社會住宅，並於完工後先借給臺北市政府作為選手村住宿。賽會結束後，選手村將轉為社會住宅。

在臺北市社會住宅管理機關為臺北市政府都市發展局，最新辦理社會住宅招租共 21 處、3,370 戶(如大龍峒、興隆 D1、興隆 D2、青年、東明、木柵及明倫社會住宅等)，已入住戶數為 3,352 戶<sup>68</sup>(入住率 99.5%)。

在新北市社會住宅管理機關為新北市政府城鄉發展局，最新辦理社會住宅招租共 11 處、2,672 戶(如三重 BOT、永和國光及秀朗、新莊新豐、板橋府中、三峽北大及國光 1 期、新店央北青年社會住宅等)，已入住戶數為 2,672 戶<sup>69</sup>(入住率 100%)。

在桃園市社會住宅管理機關為桃園市政府住宅發展處，已辦理社會住宅招租分別為中路二號、八德一號及八德二號社會住宅等 3 處，共計 984 戶，已入住戶數為 984 戶<sup>70</sup>(入住率 100%)。

<sup>67</sup> 林口世大運選手村社會住宅，國家住宅及都市更新中心，[https://www.hurc.org.tw/hurc/docDetail?uid=92&pid=89&doc\\_id=151](https://www.hurc.org.tw/hurc/docDetail?uid=92&pid=89&doc_id=151)，2020/12/12。

<sup>68</sup> 臺北市社會住宅招租網，臺北市政府，<https://www.public-rental-housing.gov.taipei/>，2020/12/12。

<sup>69</sup> 新北市青年社會住宅，新北市政府城鄉發展局，<https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/>，2020/12/12。

<sup>70</sup> 桃園市社會住宅，桃園市政府住宅發展處，<https://housing.tycg.gov.tw/HouseRent/portal/tasklist>，2020/12/12。



在臺中市社會住宅管理機關為臺中市政府住宅發展工程處，最新辦理社會住宅招租分別為豐原安康、大里光正、南屯精科及太平育賢共好社宅等4處，共計891戶，已入住戶數為891戶<sup>71</sup>(入住率100%)。

在高雄市社會住宅管理機關為高雄市政府住宅發展處，已辦理社會住宅招租分別為五甲國宅出租住宅、鳳山共合宅及前金警察宿舍等3處，共計119戶，已入住戶數為119戶<sup>72</sup>(入住率100%)。

表 29 全國社會住宅招租入住情形(109.11.30)

管理機關	社會住宅名稱	招租戶數(戶)	已入住戶數(戶)
A. 國家住宅及都市更新中心	A1.(新北市)浮洲合宜住宅出租單元	446	446
	A2.(新北市)林口世大運選手村社會住宅	2,500	2,000
B. 臺北市政府都市發展局	B1.士林區永平社會住宅	51	51
	B2.大同區敦煌社會住宅	3	3
	B3.中山區行天宮站社會住宅	30	27
	B4.大同區大龍峒社會住宅	110	108
	B5.文山區萬隆站社會住宅	41	41
	B6.文山區景文社會住宅	42	40
	B7.文山區安康平宅 BC 街廓結構補強暨室內裝修	112	112
	B8.中山區新興社會住宅(原新興市場整建)	37	37
	B9.大同區捷運新莊線大橋頭站分回	47	47
	B10.北投區洲美社會住宅	136	134
	B11.興隆社會住宅 D1 區	272	269
	B12.松山區健康社會住宅	507	507
	B13.文山區興隆社會住宅 D2 區	510	505
	B14.萬華區青年社會住宅	273	273
	B15.南港區東明社會住宅	700	699
B16.木柵社會住宅	119	119	
B17.明倫社會住宅	380	380	

<sup>71</sup> 臺中市共好社宅，臺中市政府住宅發展工程處，<https://thd.taichung.gov.tw/981509/Nodelist>，2020/12/12。

<sup>72</sup> 臺中市共好社宅，臺中市政府住宅發展工程處，<https://thd.taichung.gov.tw/981509/Nodelist>，2020/12/12。

管理機關	社會住宅名稱	招租戶數 (戶)	已入住 戶數(戶)
C. 新北市政府城鄉發展局	C1.三重大安段青年社會住宅(BOT)	133	133
	C2.三重大同南青年社會住宅(BOT)	119	119
	C3.三重大同南青年社會住宅(BOT)	75	75
	C4.中和秀峰段青年社會住宅	816	816
	C5.三峽北大青年社會住宅	28	28
	C6.永和秀朗青年社會住宅	36	36
	C7.新莊新豐青年社會住宅	76	76
	C8.板橋府中青年社會住宅	71	71
	C9.永和國光青年社會住宅	7	7
	C10.新店央北青年社會住宅	1,070	1,070
	C11.三峽國光一期青年社會住宅	241	241
D. 桃園市政府住宅發展處	D1.中路二號社會住宅	212	212
	D2.八德一號社會住宅	418	418
	D3.八德二號社會住宅	354	354
E. 臺中市政府住宅發展工程處	E1.豐原安康一期共好社宅	200	200
	E2.大里光正一期共好社宅	201	201
	E3.南屯精科共好社宅	190	190
	E4.太平育賢一期共好社宅	300	300
F. 高雄市政府住宅發展局	F1.鳳山共合宅	16	16
	F2.五甲國宅出租住宅.	55	55
	F3.前金警察宿舍	48	48
G. 其他縣(市)	G1.臺東市安居家園	43	43
<b>總計</b>		<b>11,025</b>	<b>10,507</b>

國家住宅及都市更新中心目前推動社會住宅興建共 1,566 戶，於明年(110年)在全臺 18 縣市推動 50 案社會住宅，北臺灣(臺北、新北)7,700 戶、中臺灣 1,600 戶、南臺灣(高雄)5,420 戶、東臺灣(花蓮、臺東)580 戶，總計超過 1.5 萬戶，參見表 30。因住都中心屬於行政法人，在政策執行上直接授命於中央，可節省一般政府單位行政效率及程序，保持執行彈性，例如招標社會住宅營造廠商，憑藉組織扁平決策效率與執行彈性，可不到 5 個



月的時間就進行統包工程發包，大幅縮短至少半年以上作業時間。

表 30 國家住宅及都市更新中心推動社宅興建情形(109.11.30)

縣市	社宅名稱(決標日期)	預計興建規模(戶)
臺北市	松山延吉段(109.10.19)	158 戶
新北市	泰山中山段(109.11.16)	220 戶
	板橋新都段 83 地號(109.9.28)	120 戶
	板橋江翠段 151 地號(109.9.28)	100 戶
	三重富貴段(109.9.7)第二次變更	142 戶
	三重五谷王段(109.9.7)第二次變更	165 戶
	板橋環翠段(109.9.7)	91 戶
	板橋江翠段 65 地號(109.9.7)	110 戶
桃園市	中壢前寮段(109.11.16)	160 戶
	桃園慈文段(109.11.16)	300 戶
總計		1,566 戶

## 二、社會住宅包租代管推動現況

依據社會住宅興辦計畫、106 年包租代管試辦計畫及包租代管計畫第 2 期，本研究統計自 106 年至 109 年 11 月全國各直轄市、縣(市)政府社會住宅包租代管辦理情形，而依內政部不動產資訊平臺最新資料顯示，第 1 期包租代管媒合戶數為 5,157 戶，第二期包租代管縣市版之媒合戶數為 4,776 戶、公會版之媒合戶數為 2,564 戶，合計 7,340 戶，故第一期與第二期包租代管媒合戶數總計 12,497 戶(參見表 31)。

表 31 全國社會住宅包租代管推動情形(109.11.30)

縣市	第 1 期包租代管推動	第 2 期包租代管推動	
		縣市版	公會版
臺北市	906	1,050	407
新北市	1,166	186	323
桃園市	1,005	1,171	1,212
臺中市	1,163	852	380
臺南市	322	552	59
高雄市	595	397	183
基隆市	—	182	—
新竹市	—	143	—
嘉義市	—	75	—
新竹縣	—	50	—
苗栗縣	—	45	—
屏東縣	—	68	—
宜蘭縣	—	5	—
嘉義縣	—	0	—
花蓮縣	—	(準備中)	—
小計	5,157	4,776	2,564
總計		12,497	



## 第五章 社會住宅興辦計畫成果資料分析

行政院列管「社會住宅興辦計畫」第 1 階段 106 年至 109 年完成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，第 2 階段 110 至 113 年將完成政府直接興建 12 萬戶(含第 1 階段 4 萬戶)及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶。該計畫期程自 106 年 1 月至 113 年 12 月，計畫總經費 307.6 億元。

在計畫執行方面，在總計畫執行自 106 年 1 月至 109 年 11 月底止，總累計預定進度 39.06%，實際執行進度 39.6%。而在年度計畫執行，109 年度累計預定進度 91.15%，實際執行累計進 91.15%，計畫執行進度符合。

在計畫經費支用方面，自 106 年 1 月至 109 年 11 月止，總累計預定支用數 80 億 1,580.3 萬元，實際支用 41 億 1,651.9 萬元，支用比 51.36%；109 年度截至 11 月底止累計預定支用數 13 億 2,236 萬元，實際支用 7 億 7,689.4 萬元，支用比 58.75%，年度預算達成率 29.54%。

以下就「社會住宅直接興建」及「包租代管推動」，探究執行之困難因素及解決對策。



## 第一節 社會住宅直接興建推動量能

### 一、中央與六都管理現況

無論中央或地方政府不僅只是興建社會住宅，也需要投入機關組織大量人力、專業知識、財務、時間等資源予以經營及管理維護。而目前除了林口世大運選手村社會住宅是由國家住宅及都市更新中心(簡稱國家住都中心)管理外，六都社會住宅之管理機關均由各縣市政府之都市發展局或城鄉發展局或住宅發展(工程)處等管理，參見圖 34。

主管機關	社宅推動與管理部分(單位)	實際已辦理社宅招租	社宅興建中	第2階段社宅推動	推動單位總人數	推動單位每年每人平均興辦社宅效能	管理單位總人數	管理單位每人平均管理社宅戶數
國家住宅及都市更新中心	綜合業務部(80人)	2,946戶	15,000戶 (110興辦)	65,379戶	80	188戶/人 (15000戶)/80=188戶/人	17	173戶/人
	資產管理部(17人)							
臺北市政府都市發展局	住宅企劃科(25人)	3,705戶	10,421戶	12,634戶	73	36戶/人	101	186戶/人
	住宅工程科(48人)							
	住宅服務科(101人)							
新北市政府城鄉發展局	企劃建築科(24人)	2,672戶	3,942戶	52	19戶/人	28	282戶/人	
	住宅發展科(28人)							
桃園市政府都市發展局住宅發展處	住宅規劃科(10人)	630戶	4,969戶	48	26戶/人	19	243戶/人	
	住宅開發科(19人)							
	住宅服務科(19人)							
臺中市政府住宅發展工程處	住宅企劃科(9人)	891戶	3,217戶	48	17戶/人	21	184戶/人	
	工程開發科(18人)							
	住宅服務科(21人)							
臺南市政府都市發展局	都市更新科(23人)	0戶	1,105戶	23	8戶/人	23	48戶/人	
高雄市政府都市發展局住宅發展處	第一課：住宅政策	112戶	427戶	30	7戶/人	12	66戶/人	
	第三課：住宅服務							
	第四課：國宅維管							
	第五課：住宅工程							
其他縣市		82戶	20戶	-	-	-	-	
住都中心+六都 總計		11,484戶	41,050戶	78,013戶				

圖 34 國家住都中心與六都社會住宅興辦推行能量

#### 1. 國家住宅及都市更新中心

國家住宅及都市更新中心(簡稱國家住都中心)之使命為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能與增進公共利益，以達到都市永續發展目標。國家住都中心之任務計畫包含落實社會住宅政策、凝聚社會住宅公共意識、積極創新深研及深耕育才、公私協力共創多贏、建構多元推動策略。



## 2. 臺北市政府都市發展局

臺北市是目前社會住宅興建戶數及管理維護量最多之直轄市。社會住宅的管理機關以「臺北市政府都市發展局(簡稱臺北都發局)」為主，其推動社會住宅興辦之管理單位分別為住宅企劃科，負責住宅政策及策略規劃、住宅年度及短中長程計畫、住宅市場及居住環境品質、住宅資訊建置、住宅基金管理運用等。住宅工程科，負責住宅開發方式、住宅規劃設計、住宅工程發包、施工及工程資訊管理等。而住宅服務科則主要負責社宅租賃制度訂定、配租、租金收取、社宅物業管理、住宅支援及服務所涉管理等事項<sup>73</sup>，即住宅服務科為社會住宅興建完竣後負責營運及維護管理之單位。

臺北市社會住宅未來將達 10,421 戶<sup>74</sup>，社會住宅管理的人力約有 101 人，但每人仍需負責上百戶的社宅管理(186 戶/人)遠高於國家住都中心每人負擔戶數。

## 3. 新北市政府城鄉發展局

新北市是目前社會住宅興建戶數及管理維護量位居第四之直轄市。青年社會住宅的管理機關以「新北市政府城鄉發展局(簡稱新北城鄉局)」為主，其推動社會住宅興辦之管理單位分別為企劃建築科，負責住宅興建計畫之規劃、設計、施工及執行等事項，而住宅發展科則主要負責住宅政社規劃、擬定及推行、社會住宅規劃興辦及經營管理、住宅補貼等事項<sup>75</sup>，即新北城鄉局住宅發展科為社會住宅興建完竣後負責營運及維護管理之單位。新北市社會住宅未來將達 3,942 戶，但社會住宅管理人力為 28 人，顯示每人平均需負責 282 戶的社會住宅。(新北市於 110 年 1 月 5 日成立「新北市住宅及都市更新中心」)

## 4. 桃園市政府都市發展局住宅發展處

<sup>73</sup> 臺北市政府都市發展局組織架構，

<http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=509&Page=8211&Index=1>，2019/7/20。

<sup>74</sup> 臺北市政府都市發展局，社會住宅興建工程戰情中心，<https://www.hms.gov.taipei/#/>，2019/11/09。

<sup>75</sup> 新北市政府城鄉發展局組織架構，<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=6428140bf7da48aa>，2019/7/20。



桃園市是目前社會住宅興建戶數及管理維護量位居第二之直轄市。社會住宅的管理機關以「桃園市政府都市發展局住宅發展處(簡稱桃園住宅處)」為主，其推動社會住宅興辦之管理單位分別為住宅規劃科，負責住宅工程開發政策及工程策略規劃、住宅基金管理運用、住宅年度及短中長程計畫研擬、住宅工程用地取得、住宅建築工程居住環境品質等事項。住宅開發科，負責社會住宅開發方式及規劃設計準則研發、住宅工程規劃設計、工程發包及住宅工程施工管理等。而住宅服務科則主要辦理住宅補貼、包租包管、住宅租賃制度訂定、公有住宅物業管理規劃設計、建物修繕工程、停車空間管理規劃、店鋪招商規劃與公共開放空間使用規劃設計及維護工程、住宅支援及服務所涉管理等<sup>76</sup>，即桃園住宅處住宅服務科為社會住宅興建完竣後負責營運及維護管理之單位。

桃園市社會住宅未來將達 4,969 戶，但管理單位的人力僅有 19 人，顯示每人平均需負責 243 戶的社宅。

## 5. 臺中市政府住宅發展工程處

臺中市是目前社會住宅興建戶數及管理維護量位居第三之直轄市。社會住宅的管理機關以「臺中市政府住宅發展工程處(簡稱臺中住宅處)」為主，其推動社會住宅興辦之管理單位分別為住宅企劃科，負責住宅計畫、社會住宅用地取得、民間興辦社宅、住宅租賃政策及住宅基金管理 etc. 等事項。工程開發科，負責社會住宅工程發包及施工管理等。而住宅服務科則主要辦理社會住宅經營管理、住宅補貼、國民住宅管理及處分、國民住宅用地及新社區管理、既有閒置建物修繕轉型社會住宅工程等<sup>77</sup>，即臺中住宅處住宅服務科為社會住宅興建完竣後負責營運及維護管理之單位。

臺中市社會住宅未來將達 3,217 戶，但社會住宅管理人力僅有 21 人，顯示每人平均需負責 184 戶的社宅。

## 6. 臺南市政府都市發展局

<sup>76</sup> 桃園市政府都市發展局住宅發展處，<http://ohd.tycg.gov.tw/home.jsp?id=10&parentpath=0,2>，2019/7/20。

<sup>77</sup> 臺中市政府住宅發展工程處，<https://thd.taichung.gov.tw/1041974/post>，2019/7/20。



臺南市尚未有已興建完竣社會住宅，社會住宅的管理機關以「臺南市政府都市發展局」為主，其推動社會住宅興辦之管理單位分別為都市更新科，負責住宅補貼、包租代管、自購及青年購屋低利率貸款申請，以及都市更新等業務。住宅計畫、社會住宅用地取得、民間興辦社宅、住宅租賃政策及住宅基金管理等等事項<sup>78</sup>。臺南市社會住宅未來將達 1,105 戶，但社會住宅管理人力僅有 23 人，顯示每人平均需負責 48 戶的社宅。

## 7. 高雄市政府都市發展局住宅發展處

社會住宅的管理機關以「高雄市政府都市發展局住宅發展處(簡稱高雄住宅處)」為主，其推動社宅住宅興辦之管理單位分別為第三課：住宅服務、第四課：國宅維管、第五課：住宅工程，負責住宅計畫、社會住宅租賃政策及住宅基金管理、國民住宅及社區維護工程與管理<sup>79</sup>，即高雄住宅處為社會住宅興建完竣後負責營運及維護管理之單位。高雄市社會住宅未來將 839 戶，社會住宅管理的人力有 12 人，顯示每人平均需負責 66 戶的社宅。

<sup>78</sup> 臺南市政府都市發展局組織架構，[http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD\\_sys/Article?Id=0b3d48ad-2f3b-4951-a627-5bf067ae2993](http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/Article?Id=0b3d48ad-2f3b-4951-a627-5bf067ae2993)，2019/7/20。

<sup>79</sup> 高雄市政府都市發展局住宅發展處，<https://reurl.cc/3pr6O>，2019/7/20。



## 二、社會住宅直接興建訪談回饋

### (一) 深度訪談

本研究以深度訪談方式，與推動社會住宅直接興建的政府部門專家或承辦人員進行討論與意見交流，為瞭解實際目前社會住宅直接興建成果，與推動過程所面臨的問題及其解決方法，本研究予以彙整提出適合調整「社會住宅直接興建」之具體執行措施或管理機制。

而本研究訪談對象以中央及六都社會住宅興建主管機關為主，如中央主管機關為內政部營建署、執行單位為國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)，而六都主管機關則包含臺北市政府都市發展局、新北市政府城鄉發展局、桃園市政府住宅發展處、臺中市政府住宅發展工程處、臺南市政府都市發展局、高雄市政府都市發展局住宅發展處等各局處之承辦單位與人員。

本研究期透過訪談方式，瞭解社會住宅直接興建面臨問題(如土地取得、規劃設計、興建與營運管理)與其解決建議，而擬定社會住宅直接興建承辦政府單位訪談對象與時間規劃。

### (二) 訪談議題彙整與分析

本研究訪談內容以中央及六都社會住宅興建主管機關為主，探討其在推動社會住宅直接興建各階段面臨問題(如興辦社會住宅土地取得方式、老舊公有建物整修作為社會住宅可行性、社會住宅營運與維護管理、社會住宅興建財務自償性、社會住宅創意行銷宣傳方式，及社會住宅興建成果達成等)，與問題解決方案，以及對社會住宅興辦計畫之意見回饋，而本研究摘錄訪談內容說明如下：

#### 1. 社會住宅先期規劃評估與多元取得方式

社會住宅需用土地選址多以都市地區、交通便利、生活機能佳、土地無地上物或佔用，及周邊提供就業或就學機會等條件為主，依循前述條件土地相對選擇性更為稀少，且各縣市政府的土地資源(市有土地)更十分有限。因此，中央或地方興建社會住宅土地取得方式，主要



以公有非公用土地或市有地得無償撥用為優先，再者依住宅法第 21 條以長期租用承租公有非公用土地(如國防部眷改、營改基金土地)，或國營事業用地。若是社會住宅建築物取得，則以都市更新分回，或是容積獎勵分回等方式取得，其中臺北市、新北市以此模式取得社宅效益(因雙北市老舊建物多、可直接興建素地稀少)優於其他縣市。

內政部營建署提供每年有 10 案社會住宅先期規劃評估補助經費(目前內政部每年匡列補助預算 1,500 萬元)，而有意願申請縣市較少(如臺北市、桃園市、高雄市、住都中心)，其原因為先期規劃案作業期間較長、速度慢(不易跟上住宅政策決策)，且調查結果成效時效性短，容易失真誤判，另外先期規劃案若委託廠商評估，品質良莠不齊、評估結果成效有限，且也易受議會質詢要求推動社宅興建，因此社宅先期評估由主管機關人員自行評估。

針對老舊公有建物整修作為社會住宅以新北市、高雄市有推動經驗，而以都市計畫、都市更新或容積獎勵分回方式取得，六都均有推動實際案例及經驗，其中臺北市、新北市因區位條件，以都市更新或容積獎勵方式推動社宅興建優於其他縣市，後續住都中心可透過聯席會議向六都請益社宅直接興建經驗。本研究社會住宅興建先期規劃評估與多元取得訪談內容重點參見表 32 所示。

表 32 社會住宅興建先期規劃評估與多元取得訪談內容重點彙整

議題內容	訪談成果摘錄
1.1 社會住宅基地或房舍之取得，在公有土地撥用或公有閒置房舍面臨的困難問題，例如公有土地為無償撥用或長期租用的條件、公有閒置房舍修繕問題等。	(1) 社宅土地選擇以位於都市地區、交通結點(便捷)、生活機能佳、無地上物為主。 (2) 社宅土地取得方式優先以市有土地無償撥用，再者為國有非公用土地爭取無償撥用。若是國營事業用地、或國防部土地或眷村改建土地，多以有償撥用，或是長期租用方式(依住宅法第 21 條)，而 <u>桃園市社宅土地</u> 部分以市地重劃分回土地為主。 (3) <u>住都中心</u> ：社宅土地取得方式由營建署城鄉發展分署協助辦理。 (4) 社宅建築物取得方式，六都均有以都市更新分回、或容積獎勵方式取得，其中 <u>臺北市、新</u>

議題內容	訪談成果摘錄
	<p><b>北市</b>因區位條件，以都市更新或容積獎勵方式推動社宅興建優於其他縣市。</p> <p>(5) 六都皆面臨位於市區國有土地有限，且釋出或撥用不易、租用國營事業土地期程較難掌握、國有土地多有占用戶問題、或原土地管理機關另有處分或利用計畫等問題，造成社宅土地取得困難。</p>
<p>1.2 社會住宅興辦基地進行先期規劃面臨的困難為何？例如可申請先期規劃評估數量及費用多少？</p>	<p>(1) <b>臺北市、桃園市、高雄市</b>：住宅政策決策變化快速，先期規劃評估難以應變(社宅先規案需6個月至1年作業時間)，另外委託廠商素質良莠不齊，先期規劃成效有限。</p> <p>(2) 社宅執行單位(如住都中心、臺北市、桃園市、高雄市)可自行評估或直接政策定奪。</p> <p>(3) <b>住都中心</b>：社宅先期規劃評估均由中心內部人員自行評估，若是國有土地評估社宅興建可行，將由營建署城鄉發展分署協助辦理土地取得作業。</p> <p>(4) <b>新北市</b>：有部分社宅需用土地進行先期規劃評估。</p> <p>(5) <b>臺中市</b>：目前每年約提出2至3案基地辦理先期規劃作業，每案基地可向內政部申請150萬的補助款。</p>
<p>1.3 以老舊公有建物整修、或都市更新分回、或容積獎勵方式，取得社會住宅之可行性或困難點。</p>	<p>(1) 老舊建物整修作為社宅，以<b>新北市</b>永和國光青年社會住宅；<b>高雄市</b>鳳山共合社宅、大同社宅(前金警察宿舍)。</p> <p>(2) 六都均有以都市更新分回、或容積獎勵方式取得，其中臺北市、新北市因區位條件，以都市更新或容積獎勵方式推動社宅興建優於其他縣市。</p> <p>(3) <b>新北市</b>：老舊公有房舍需進行耐震補牆、外觀與內部水電管線修繕，修繕成本高，使用年限少，興辦戶數少。</p> <p>(4) <b>臺中市</b>：無以公有閒置房舍修繕作為社宅案例，建商辦理都市更新意願薄弱，部分仍對社宅持保留態度。</p>

## 2. 社會住宅營運與維護管理策略、機制與作法

社會住宅於經營管理面臨物業管理採購型態與策略、各類服務商(物業/商業/社福)介面管理、社會性功能服務的導入與整合(硬體+軟體)等課題，而社會住宅營運與維護管理策略、機制與作法訪談內容重點彙整參見表 33 所示。

(1) 社宅不以興利為目的，積極與各局處、民間團體合作：



社會住宅有別於一般公寓大廈，並非以創造最大的坪效為設計宗旨，反而希望能導入社福、醫療、青創等多樣設施，以期全方位照顧住民所需，同時嘉惠鄰里、減少地方抗性。目前臺北市、新北市、臺中市社會住宅社會福利進駐方式有二種，第一種為與其他局處合作，並由相關局處委託民間廠商營運。第二種則為直接招租，邀請民間社福團體入駐。

- (2) 提供租金優惠，增加進駐誘因，為使相關進駐單位配合管理機關照顧社宅住民的理念，提供優質回饋服務予住民，提供租金優惠。
- (3) 依進駐單位需求，進行空間規劃，於社宅先期規劃階段即徵詢相關單位進駐意願及空間需求，如：空間面積、樓層位置、出入口規劃等，以利提供符合進駐單位需求的空間設計，減少期後續裝修成本，增加進駐誘因。

表 33 社會住宅營運與維護管理訪談內容重點彙整

議題內容	訪談成果摘錄
2.1 希冀貴單位分享以都市更新分回或容積獎勵方式取得社會住宅，其經營管理模式與面臨困難	(1) <b>臺北市</b> ：針對捷運聯開宅、或都市更新分回社宅公共生活服務，早期將與其他(獨棟)社宅聯合委外物業管理廠商共同管理，後續若社宅坐落社區有管委會將委託其管理，但其面臨該社區管委會之反抗及標籤化問題(如社宅住戶不能使用社區部分公共設施)。 (2) <b>新北市</b> ：針對都更或容積獎勵分回社宅，除了招租作業由城鄉局或未來行政法人執行外，其社宅社區公共設施維護管理，將由該社區管委會委託物管廠商管理。
2.2 社會住宅導入社會福利活動或措施，如社區營造、托老及托嬰中心等，吸引民間社福團體進駐之誘因	(1) 因臺北市、新北市公益性設施之空間難尋，故社會住宅之公共空間多以公益性設施優先如托育托老、社福設施，並由社會局負責經營管理，剩下空間且有臨(主要)道路才設置店舖使用。 (2) <b>臺中市</b> ：社會住宅依循「共好計畫」，於規劃設計階段與社會局、教育局、經發局及勞工局等協調，協助引入社會福利、醫療、社區大學、勞工大學等團體進駐社宅空間。另亦規劃於租金收取上，提供公益性服務則可適度的給予租金折數，藉以提高進駐之誘因。 (3) 引入社會福利人員協助民間非營利組織。

議題內容	訪談成果摘錄
2.3 希冀貴單位分享改善居住環境品質並建構友善社區相關之推動計畫或方案(如與 NGO、社會企業合作改造居住空間等),其對應的財務支援規劃為何?	(1) 臺北市:推動「青年回饋計畫」提出免抽籤直接入住社宅之誘因。 (2) 桃園市:推動「社區回饋方案、青年回饋方案、青年創意方案、青年參與方案」以優先入住社宅以及折抵管理費為誘因條件。 (3) 臺中市:推動「社區種子行動」以優先入住社宅為誘因條件。
2.4 貴單位是否規劃成立住宅專責機構?在籌備專責機構成立過程中面臨的困難,如組織、法令、財務損益平衡等問題。	(1) 目前已成行政法人為中央國家住宅及都市更新中心、桃園市及新北市,其中桃園市及新北市行政法人主要負責營運管理社會住宅。 (2) 籌備行政法人面臨組織分工問題,如都市更新與社宅營運業務分屬不同單位,業務結合的可能性較低。另外組織財務自行營運,社會住宅因其使命及公益性,單憑租金收入創造收益比較困難。

### 3. 社會住宅興辦之財務自償性

社會住宅興辦可透過中央政府的協助之外,也需各縣市政府自行籌措部分興建資金,而自行籌措資金以住宅基金方式。住宅基金為特種基金須自負盈虧,各縣市政府如何檢視住宅基金財務平衡或自償之標準,並如何增加基金收入來源。此外,社會住宅吸引青年或勞工族群或弱勢族群進駐,以及為帶動社會住宅社區營造,除了透過創意行銷宣傳外,也提出新型的居住型態或社區營造計畫,而社會住宅興建財務自償性訪談內容重點彙整參見表 34 所示。

#### (1) 租金優惠折數設定與實際收租情形不符:

現行中央對地方社會住宅之非自償經費補助,已有包含物管及營運,但目前面對的是社宅「專有部分」管理機制及價格,此與目前市場物管業僅負責「共用部分」之營業方式有所不同。依非自償性經費補助作業須知,住宅、社福單元租金優惠折數以 7~85 折為限,且店舖空間租金以市場租金水準計收(視空間合作對象而異)。

社會住宅亦屬一種社會福利設施,爰針對社會、經濟弱勢族群應給予居住、社福資源協助,管理機關考量社會住宅之社福空間係由非營利社福團體進駐營運,多數係仰賴社福資源補助或以等值服



務換取空間，且尚需負擔營運開銷，為給予進駐團體相關資源支持，故針對社福空間給予不同優惠方式辦理招租，惟同時管理機關尚需負擔財務自償、住宅基金永續經營之沉重壓力，故建請中央能更充分考量社宅結合社福空間必要性及所面臨財務壓力，給予更多非自償性補助經費，俾利地方政府社宅相關業務順利推動。

(2) 物業管理成本不列入支出成本計算：

社會住宅屬公益性設施，故管理費之單價計收尚需考量住戶負擔能力，目前臺北市社會住宅管理費每坪為新臺幣 70 元 臺中市、新北市社會住宅管理費每坪為新臺幣 50-65 元，惟社會住宅管理維護作業相較一般公寓大廈範圍更廣泛，現場管理人員、維修廠商除需執行社宅的物業管理及維養修繕外，同時亦須提供租賃服務。

(3) 社造、住民培力成本未列入支出成本計算：

社會住宅社區營造、青年回饋計畫的協力，辦理各種課程及活動，來凝聚社宅住民的凝聚力，以建構家的溫度，爰管理機關每年約投入一定額度的經費，以去除社宅標籤化、真正達到扶助弱勢家戶目的；故建請中央針對社宅營運期各種軟性活動亦給予以非自償經費補助，讓社宅政策能獲得住民及全體國民的支持。

綜上，現行非自償性經費補助款僅能滿足管理機關部分資金缺口，建請中央應將社福照顧、住民培力等軟性服務所需之成本，納入非自償性補助範疇；同時管理機關亦將滾動檢討降低營管支出，或酌予調升社宅租金及管理費，並逐步落實使用者付費原則。

表 34 社會住宅興建財務自償性訪談內容重點彙整

議題內容	訪談成果摘錄
3.1 興辦社會住宅是否藉由社會住宅融資服務平臺獲得融資利息協助，融資興建社會住宅的條件及擔保物為何？	藉由社會住宅融資服務平臺與內政部營建署提出申請，媒合地方政府與銀行簽定借貸契約(2 年期借貸，目前利率 0.32%~0.45%)，貸款契約並無任何擔保物，借款方式採信用借款
3.2 興辦社會住宅是否藉由非自償性經費補助獲得新建、或營運修繕經費補助，使財務平衡或可自償？	除了臺北市社宅自償性足夠，其餘縣市均申請融資利息補助及非自償性補助。



議題內容	訪談成果摘錄
	另外，非自償性經費補助方式，係依計畫非自償率做為補助比率，惟其自償率相關參數假設、試算條件，易與各地方政府社會住宅實際辦理情形略有不同。
3.3 為社會住宅之財務自償性，在規劃設計階段考量那些附屬事業進駐或社福資源導入並予以規劃其使用空間？	於規劃設計階段，興建社會住宅單位徵詢社會局、教育局、衛生局、勞工局等局處合作進駐意願，因地制宜留設社會福利設施或青創店鋪等空間，提供社福、醫療及長期照護、托育、青年創業等服務，並於先期規劃階段即委託廠商評估社會住宅之自償率，同時兼顧社會住宅服務、財務之平衡。

#### 4. 整體社會住宅興辦計畫績效成果

中央與地方推動社會住宅興建面臨土地取得困難、取得成本增加，因為社會住宅用地多是向國產署、國營事業等透過撥用、租用、移撥之方式取得，但臺中市境內條件優良、可無償取得、直接興辦基地已日漸枯竭，現階段盤點基地多需有償取得、辦理都市計畫變更或地上物補償等作業，導致社宅興建財務、時間成本增加。

此外，物價上漲、缺工，導致工程發包困難，於 109 年因新冠肺炎疫情嚴重，又逢大宗物料缺工、價格上漲，導致發包預算與市場行情有落差、廠商投標意願低落，後依 109 年度共同性費用編列基準表調整單價，並請事務所在不影響安全、使用機能及發包預算下，考慮部分降規及免作，以提高優良廠商投標意願。

表 35 整體社會住宅興辦計畫績效成果訪談內容重點彙整

議題內容	訪談成果摘錄
4.1 貴單位辦理社會住宅興建與包租代管推行可否達到預期興辦量體，於執行過程的困難點？	目前 109 年 11 月 30 日統計興建社宅已達標縣市：新北市、桃園市，而臺北市、臺中市預計 109 年底可達標。
4.2 貴單位提供社會住宅可否滿足/解決弱勢族群居住問題？	各縣市推動社會住宅，依住宅法第 4 條提供 30% 以上社會或經濟弱勢族群居住，實際情形臺北市、新北市、桃園市、臺中市及高雄市提供弱勢族群承租房屋佔 30%~45%。
4.3 貴單位可否配合該計畫，提出社會住宅興辦計畫(住宅計畫)及財務計畫，於執行過程的困難點？	臺北市、新北市、桃園市、臺中市均定期依現況評估社宅需求量及社宅興辦數量，並滾動檢討以確保社宅興辦之目標合理性。



議題內容	訪談成果摘錄
4.4 除了定期舉辦社會住宅聯繫會外，中央與地方政府合作方式還可採取些那模式？	(1)定期召開社宅聯繫會報。 (2)中央、府一層不定期辦理聯繫會議，凝聚社宅興辦共識。 (3)國家住都中心召開工作會議，研議後續推動配合事項。
4.5 希冀貴單位分享社會住宅之創意行銷宣傳方式。	(1) 臺北市：結合民政局、都發局資源，以海報、媒體宣傳等方式。 (2) 桃園市：網路行銷、line 群組、Facebook、市區走馬燈標示、區公所公告、公車免費電子公告欄。 (3) 臺中市：微電影、line 群組、Facebook、說明會。

### 三、民眾對於政府直接興建社會住宅之意向

#### (一) 住宅需求調查

內政部營建署自 91 年起至 108 年定期調查臺灣國人住宅需求動向，以助於動態調整整體住宅政策。調查時間約於每年 8~9 月份，調查對象以 6 個直轄市(臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市)之無自用住宅者(或欲購置住宅者、租用住宅者)為主，本研究依據 108 年住宅需求動向調查成果，探討無自用住宅者對政府直接興建社會住宅之認知程度<sup>80, 81</sup>。

#### 1. 社會住宅需求

依據 108 年住宅需求調查動向成果，得知 6 直轄市內無自有住宅受訪者有 55.2% 表示會有意願申請社會住宅，僅有 24.9% 表示不會申請。而社會住宅申租意願與受訪者現住地區有關聯，越趨於北部申請意願較高，此外願意申請社會住宅之原因，主要為「房租租金較市價便宜」，其次為「離工作地點比較近」與「離所需設施比較近」。

受訪者期望社會住宅房屋格局為 3 房型、面積約 20~30 坪，

<sup>80</sup> 107 年「住宅需求動向調查」調查結果綜合分析，內政部不動產資訊平台，  
[https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE\\_SCORE/news/107H1\\_news.pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE_SCORE/news/107H1_news.pdf)，2020/12/28。

<sup>81</sup> 108 年「住宅需求動向調查」調查結果綜合分析，內政部不動產資訊平台，  
[https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE\\_SCORE/news/108\\_news.pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE_SCORE/news/108_news.pdf)，2020/12/28。



社宅租金負擔能力有超過 5 成受訪者，可接每月租金(不含管理費)超過新臺幣 8,000 元，租期期望「超過 3 年至 6 年內」及「超過 12 年以上」。

## 2. 期望政府提供的居住協助

依據 108 年住宅需求調查動向成果，6 直轄市內無自有住宅受訪者期望政府提供居住協助措施，以租金補貼(29.7 %)為首位，其次為政府興辦社會住宅(29.4 %)、第三則為購置住宅貸款利息補貼(27.3 %)，最後為包租代管的社會住宅(12.5%)。

而政府提供居住協助的措施，隨受訪者居住地區觀察發現，北部地區多期待租金補貼及政府興辦社會住宅，臺中市及高雄市較期待購置住宅貸款利息補貼，及租金補貼，臺南市則多期待政府興辦社會住宅，及購置住宅貸款利息補貼。

## 四、社會住宅直接興建課題分析

### (一)社會住宅土地之取得困難

各縣市政府興辦社會住宅之土地來源，主要以國有土地或地方政府市有地得無償撥用為優先，無償撥用有部分土地位於郊區，並非都市中心或市中心周邊，且非所有國有土地是否可以直接使用。一般狀況可能面臨受到原定使用編定影響、是否建議資產活化，或目前狀態是否有低度使用問題、行政上修訂撥用問題是否存在、能否將閒置住宅或公務房舍作為考量社會住宅等問題。

### (二)社會住宅建築興建成本提高(面臨缺工缺料的問題)

近期國內營建環境面臨缺工、缺建築材料，進而影響各縣市社會住宅興建發包工程，甚至面臨搶工現象或興建工程競合問題(如國家住宅及都市更新中心的社會住宅發包工程經費(14 萬元~15 萬元/坪)，高於臺北市、新北市社宅興建費用，使廠商會選擇價高者施作工程)。另外，也是社會住宅興建期程增加(延長半年)，更因工資大漲加重營建成本。



### **(三)社會住宅的物業管理服務水準及管理標準一致性**

社會住宅完竣後面臨營運管理的問題，無論是由住都中心或各縣市政府管理，或是委託民間廠商經營管理，需針對社宅住民生活服務及設施設備管理維護，建立營運管理機制。另外，當委託民間經營廠商或物管廠商時，須建立服務標準來管控各廠商之品質，此外既有空間或軟硬體亦須同步考量分區或統合的服務模態能否達到一致性水平。

### **(四)社會住宅營運尚未考量社區營造、建構友善社區，且住宅基金資金不足，未能考量後續社會住宅長期修繕問題**

中央或六都執行社會住宅情形面臨住宅基金資金不足，其僅能編列社會住宅興建費用，而社宅固定維護成本及人力成本則需藉由管理費收入支應，無法長遠考量社宅後續長期修繕預算。此外，社會住宅為吸引青年或勞工族群或弱勢族群進駐，以及為帶動社會住宅社區營造，除了透過創意行銷宣傳外，也提出新型的居住型態或社區營造計畫。

## 第二節 社會住宅包租代管計畫推動量能

### 一、中央與六都管理推動現況

為活化現有空屋、降低興建社會住宅財政負擔及健全住宅租賃市場，藉由引進民間專業租賃業者，協助政府管理機關辦理民間租屋媒合、包租代管、居住關懷訪視等服務項目，亦提供專業租屋服務，以保障出租人與承租人雙方權益，且提供社會住宅使用之多元性。因此，第一期社會住宅包租代管於 106 年起辦理，其成功媒合共 19 戶，107 年已媒合共 3,014 戶，至 108 年已媒合共 5,157 戶，僅達成 8 萬戶包租代管目標之 6.4 %。

為強化社會住宅包租代管推動，於第二期(108 年)將社會住宅包租代管推動區分為縣市版及公會版，其中縣市版由 6 直轄市政府與 14 縣市政府委託租賃業者推動，而推動媒合戶數目標共計 1.5 萬戶；公會版係透過國家住都中心與地方公會協力，以 6 直轄市租賃公會媒合共計 5,000 戶包租代管案件為目標推動。目前社會住宅包租代管執行情形，依據內政部不動產資訊平臺 109 年 11 月份最新資料統計，全國社會住宅包租代管已媒合共計 12,497 戶，距興辦 8 萬戶包租代管目標達成率 15.6%，其中桃園市社宅包租代管媒合戶數位居首位共 3,388 戶，其次則為臺中市 2,395 戶，第三名為新北市 2,363 戶(參見圖)。

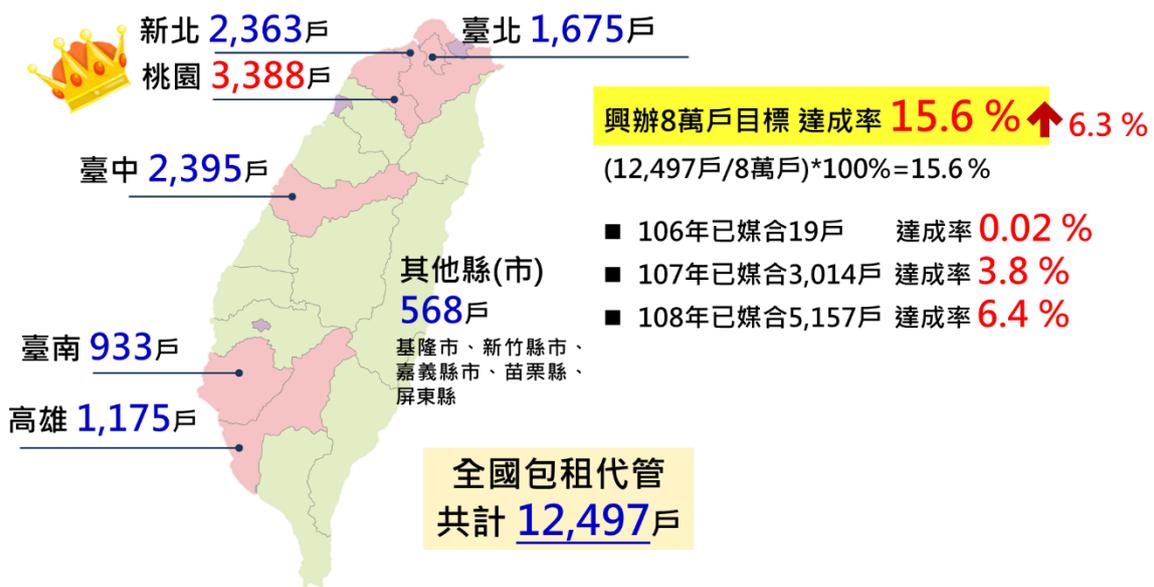


圖 35 包租代管推動進度



本研究依據中央(國家住宅及都市更新中心)及各地方縣市政府之包租代管廠商能量推估 110-113 年包租代管推動能量，而分析成果發現社會住宅包租代管推動尚未完成第 1 階段 4 萬戶(於 10 月 30 日統計開辦戶累計 2.78 萬戶、媒合 11,758 戶)，並且依目前推動能量至 113 年評估成功媒合累計為 43,467 戶，不易完成於 110 年至 113 年累計達 8 萬戶，故本研究評估整體社宅包租代管 8 萬戶目標存有未完成達標的風險。

表 36 包租代管推動效能推估

項目	包租代管 廠商數量	每一家廠商 每月媒合量 能	每一家廠商 每年媒合量 能	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
國家住宅及 都市更新中心	28	214	2,564	2,564	5,128	7,692	10,256	12,820
臺北市	3	56	676	186	862	1,538	2,214	2,890
新北市	3	82	978	1,050	2,028	3,006	3,984	4,962
桃園市	4	91	1,088	1,171	2,259	3,347	4,435	5,523
臺中市	4	84	1,008	852	1,860	2,867	3,875	4,882
臺南市	3	36	437	552	989	1,426	1,863	2,300
高雄市	1	41	496	397	893	1,389	1,885	2,381
其他縣市	8	47	568	568	1,064	1,560	2,056	2,552
住都中心 包租代管媒合戶數累計 (含 108 年已媒合)				2,564	5,128	7,692	10,256	12,820
六都及其他縣市包租代管媒合戶數累計 (含 108 年已媒合)				9,933	15,112	20,290	25,469	30,647
整體包租代管媒合戶數累計(含 108 年已開辦)				12,497	20,240	27,982	35,725	43,467
包租代管媒合目標				40,000	50,000	60,000	70,000	80,000



## 二、社會住宅包租代管訪談回饋

### (一)深度訪談規劃

本研究訪談對象除六都外，也包括辦理包租代管租賃業者，欲藉由訪談參與包租代管之承辦人員、及辦理包租代管租賃業者，探討實際在包租代管推動過程中面臨課題，如廠商審核機制、稽核管理、公益房東及租賃業者參與意願、租屋品質管理等，並其針對解決策略與方案予以彙整，提出適合檢視包租代管之具體執行措施或管理機制。

### (二)議題彙整與分析

本研究探討實際在包租代管推動過程中面臨課題，如廠商審核機制、稽核管理、公益房東及租賃業者參與意願、租屋品質管理等，並其針對解決策略與方案予以彙整，而訪談內容摘錄說明如下：

#### 1. 參與社會住宅包租代管意願

部分租賃業者參與意願低，原因投入成本高、收益低，且房客房東忠誠度不高(哪裡補助多就往哪裡跑)。此外，租賃業者及房東對於政策推動期限存有疑慮。

#### 2. 社會住宅包租代管之房屋品質管理

說服房東安裝消防安全、強制排氣、滅火器、偵煙器、水電維修，提升居住安全，而後講求居住舒適。

#### 3. 執行社會住宅包租代管遇到的困難

- (1) 稅賦減免：新北市房屋稅及地價稅未減免，不易向房東說明房屋稅及地價稅受到減免。
- (2) 房東不願意釋出房屋：房屋不願意報稅；房地產市場活絡、溢價空間大、不願承租於弱勢族群(如影響房價、房屋遭破壞等)。
- (3) 縣市版及公會版針對承租人申請資格及審查制度不一致。
- (4) 租金補貼與包租代管申請標準相似度高，兩者產生競合。



以現行政策環境及業者媒合情形，可能尚難以達成中央預計辦理之計畫量體。自 109 年度起，內政部營建署宣布擴大辦理租金補貼，放寬申請基本資格及所得標準由最低生活費 1.5 倍(所得分位點為 20%)調至 2.5 倍(所得分位點約為 35%)，而包租代管所得分位點約為 50%，許多民眾轉而申請租金補貼，爰二期包租代管之受託廠商亦有反映媒合期後期執行不易之困境，產生不同住宅協助方式的競合。

(5)申請需檢附財稅資料，民眾參與意願較低：

此外，申請住宅租金補貼之房客免檢附財稅資料，而包租代管之房客仍需自主檢附財稅資料，對於民眾而言較不便利，參與誘因下降。

#### 4. 社會住宅包租代管推動成果

(1)開發房東遭遇瓶頸，建議加強宣傳推廣：

包租代管對於市民而言仍屬新興住宅政策，對於民眾而言較為陌生或仍抱持保留態度，於計畫執行確實有開發房東瓶頸，可能是房東擔憂稅捐優惠會因政策變更而終止。

另部分房東仍會有挑房客的心態，不放心出租予弱勢族群。為使房東、房客瞭解於第 2 期計畫開辦當月配合中央召開大型記者會宣傳，亦請 3 間委託業者進行多元方式宣導，例如：拍攝微電影、製作宣導品、陌生開發、錄製廣播節目等方式。

(2)辦理包租代管人力不足，建議增加人事補助費用：

有關中央於第一期及第二期編列補助地方政府辦理包租代管業務人員費用不足(1名人員\*3年)，亦已積極向中央反映，中央將於第三期計畫中配合調整人事補助費用，將配合人力應符計畫執行期程(1名人員\*4年)，但因該人員仍須同時管理數家業者、經費撥付及處理房東房客反映業者狀況，事實上人力仍相當吃緊。



(3)各縣市執行作法不一，建議重要資格條件應由中央統一律定：

依據中央所訂之計畫，授權予地方政府訂定弱勢房客資格條件，以及各種細節面之執行規定，惟於計畫執行中，常接獲房東、房客質疑同一計畫於各縣市標準、條件有相當之落差，爰建議重要之資格條件由中央統一律定。

另外，建議中央統一辦理教育訓練，加強業者對於計畫精神相關規範的基本熟悉度，改變業者只擅長媒合但疏於行政、管理的現況，特別是若業者承接不同縣市的案子，還要有掌握及因應不同縣市規定的準備。

### 三、民眾對於社會住宅包租代管計畫之意向

#### (一)住宅需求動向調查

內政部營建署自 91 年起至 108 年定期調查臺灣國人住宅需求動向，以助於動態調整整體住宅政策。調查時間約於每年 8~9 月份，調查對象以 6 個直轄市(臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市)之無自用住宅者(或欲購置住宅者、租用住宅者)為主，而在 107 年及 108 年配合社會住宅包租代管計畫，增加租屋服務事業者，及包租代管媒合成功戶作為調查對象。本研究依據 107 年與 108 年住宅需求動向調查成果，探討租屋服務事業者與包租代管媒合成功戶，對於社會住宅包租代管計畫之認知程度與參加意願度(支持度)<sup>82, 83</sup>。

#### 1. 租屋服務事業者

##### (1) 對社會住宅包租代管計畫之認知程度

依據 107 年住宅需求動向調查成果，整體租屋服務事業者有 78.1 % 知道社會住宅包租代管計畫，主要資訊來源以新聞媒體、同業組織提供、社群網站為主。

<sup>82</sup> 107 年「住宅需求動向調查」調查結果綜合分析，內政部不動產資訊平台，[https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE\\_SCORE/news/107H1\\_news.pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE_SCORE/news/107H1_news.pdf)，2020/12/28。

<sup>83</sup> 108 年「住宅需求動向調查」調查結果綜合分析，內政部不動產資訊平台，[https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE\\_SCORE/news/108\\_news.pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE_SCORE/news/108_news.pdf)，2020/12/28。



## (2) 參與社會住宅包租代管計畫意願度

針對參與社會住宅包租代管計畫之意願，有 87.9% 的租屋服務事業者，表示支持社會住宅包租代管計畫，但參與下一年度包租代管計畫之意願僅佔 39.8%，不願意者佔 28.5%，仍有 30.9% 保持觀望(無表示意見)。其中，租屋服務事業者不願意參加之原因，為「本身以經營銷售為主，不做租賃業務」、「擔心政策未來不續辦」、「租屋糾紛難排解」、「風險或成本過高」、「行政程序繁瑣」等因素。

## (3) 對於社會住宅包租代管計畫配套措施建議

依據 107 年住宅需求動向調查成果，整體租屋服務事業者均有六成左右受訪者表示認同社會住宅包租代管計畫，該計畫可以發揮有效利用民間閒置房屋、照顧經濟或社會弱勢租屋族群，以及提升租賃產業發展等效益。

若要能有效推動社會住宅包租代管計畫，整體租屋服務事業者建議的配套措施，為以「制定糾紛處理機制」、「制定租金評定機制」、「導入租金保險制度，降低欠租風險」、「改善行政程序繁瑣」等作法。

## 2. 包租代管媒合成功戶

### (1) 出租人與承租人對包租代管計畫的認知

依據 108 年住宅需求動向調查成果，出租人受訪者佔 98.3% 支持政府推動包租代管計畫，其中 50.6% 出租人認為包租或代管兩方案相同支持，其次有 35.1% 較支持包租方案。而出租人知道社會住宅包租代管計畫之資訊來源，以新聞媒體、親友告知、社群網站為主。

另外，承租人受訪者有 95.6% 支持政府推動包租代管計畫，其中 63.8% 出租人認為包租或代管兩方案相同支持，其次有 22.3% 較支持包租方案。而承租人知道社會住宅包租代管計畫之資訊



來源，以社群網站、新聞媒體、親友告知為主。

#### (2) 出租人參與包租代管計畫滿意度及意願度

針對出租人參與社會住宅包租代管計畫之意願，有 92.1% 受訪者認同社會住宅包租代管計畫，並能有效讓民眾願意將房屋提供予政府委託的業者出租。而出租人對於租屋服務業者所提供服務整體滿意(佔 71.9%)，其中有 89.4% 受訪者認為將房屋提供業者出租，有助於節省招租與降低管理出租房屋時間成本。

另外，出租人有 90.6% 願意繼續參與包租代管計畫，其參加該計畫的原因為「租賃所得、地價稅及房屋稅賦優惠」、「住宅修繕補助」、「租屋糾紛爭議排解」等。

#### (3) 承租人參與包租代管計畫滿意度及意願度

針對承租人參與社會住宅包租代管計畫之意願，有 85.7% 受訪者認同社會住宅包租代管計畫，並能有效讓民眾願意將房屋提供予政府委託的業者出租。而承租人對於租屋服務業者所提供服務整體滿意(佔 71.7%)，其中有 79.7% 受訪者認為將房屋提供業者出租，有助於節省找尋合適房屋時間成本。

另外，承租人願意參與包租代管計畫的原因，為「租金折扣(較市場租金低)」、「社會弱勢租金補貼」、「租屋糾紛爭議排解」等。

#### (4) 對於社會住宅包租代管計畫配套措施建議

依據 108 年住宅需求動向調查成果，出租人認為若要有效推動社會住宅包租代管計畫之建議配套措施，為以「房屋租金評定公開透明化」、「制定租賃糾紛處理 SOP(制度化)」、「增加稅賦優惠項目」、「提高修繕補助上限」等。承租人認為若要有效推動社會住宅包租代管計畫之建議配套措施，為以「房屋租金評定公開透明化」、「提高租金補助的折數」、「制定租賃糾紛處理 SOP(制度化)」等。



## (二)問卷調查目的

本研究為瞭解國人對於「社會住宅包租代管計畫」推動政策之意向及滿意度，以助於住宅政策與社會住宅興辦計畫之調整，進而提升臺灣居住品質。

## (三)問卷調查對象

本研究調查對象參酌住宅需求調查動向，將針對已參加(或曾參與)社會住宅包租代管計畫的承租人及出租人進行調查，為瞭解調查對象對於「社會住宅包租代管計畫」政策實際需求及滿意度。

## (四)問卷調查方法

在調查方法方面，本研究調查資料蒐集方法採用調查法(Survey Research)，係根據選樣大小所抽選出的樣本，從事社會變數及心理變數的事件發生、分配及其彼此相互關係的一種研究方法(Kerlinger, 1973)。此方法通常運用於原始資料的調查蒐集，其調查方法分為普查(census)、抽查(sampling survey)，本研究考量調查時效性及調查對象特性選擇抽查為主要方法。

而所謂抽查(sampling survey)，係指研究者針對所要調查的全體，只抽取一部分加以調查，希望由所抽取的部分資料所獲得之訊息，進一步作為研究整體特性的依據。調查方式則為實際調查進行方式，主要有當面訪談、電話訪談、問卷調查。而本研究以問卷作為調查方式，因調查對象具有特定性之限制，故本研究採取非隨機抽樣中之立意抽樣<sup>84</sup>(Purposive Sampling)，係指研究者依據主觀判斷選取可以代表母體的個體作為樣本。而針對問卷調查執行，將採取以網路問卷調查為主。

<sup>84</sup> 立意取樣，國家教育研究院，<http://terms.naer.edu.tw/detail/1304283/>，2020/11/17。



## (五)問卷內容卷設計

本研究在問卷設計構面參考內政部營建署住宅需求動向調查<sup>85</sup>、社會住宅需求調查報告<sup>86</sup>，及社會住宅相關文獻與多項調查資料，最終擬定「社會住宅包租代管計畫推動意向問卷調查」。而問卷調查內容分為四大項目包含「受訪者基本資料」、「承租人對社會住宅包租代管計畫之需求」、「出租人對社會住宅包租代管計畫之意願」，以及「對社會住宅包租代管計畫之認同度」。

其中，本研究將「對社會住宅包租代管計畫之認同度」部分問項予以概念化，研擬調查對象對包租代管計畫之認同度及滿意程度等問項，且運用李克特五等尺度量表(Likert 5-point scale)計分以及排序計分予以檢測。

而李克特量表係對某一概念用設計數個項目，檢測每位受訪者對問項的態度反應或是重要程度，其採用五點量表加以評定，分別為「非常不同意(滿意)」、「不同意(滿意)」、「普通(沒意見)」、「同意(滿意)」、「非常同意(滿意)」等五個程度，並給予 1 至 5 分表示，1 分表示非常不同意，5 分則為非常同意。

### 1. 第一部份：受訪者基本資料

針對受訪者基本資料，包含受訪者特性(承租人或出租人)、性別、年齡、教育程度、就業狀態，以及承租或出租房屋所在地，房屋建築物類型、建物格局、房屋空間面積、承租/出租房屋經歷、承租/出租房屋月租金與管理費等問項。

### 2. 第二部份：承租人對社會住宅包租代管計畫之需求

針對承租人對包租代管計畫之需求，本研究欲瞭解承租人租屋曾遇到的困難、被房東拒絕原因，以及對於承租房屋附設設備的需求，最後探討承租人參加包租代管之原因，與如何得知包租代管相關資訊。

<sup>85</sup> 108 年住宅需求動向調查，內政部不動產資訊平台，<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0101.aspx>，2020/12/28。

<sup>86</sup> 社會住宅需求調查報告，內政部營建署，<https://reurl.cc/NXjY8m>，2020/12/28。



### 3. 第三部份：出租人對社會住宅包租代管計畫之意願

有關出租人對於包租代管計畫之意願，本研究欲瞭解出租人如何得知包租代管計畫、參加該計畫的原因與參加的方案選擇，以及在參加該計畫前曾出租房屋予弱勢族群，最後本研究研擬「出租人若名下尚有其他房屋，是否願意繼續參加該計畫」，以了解出租人對該計畫之支持度。

### 4. 第四部份：對社會住宅包租代管計畫之認同度

本研究為探討調查對象對「包租代管計畫」整體認同度與滿意程度，以及推動該計畫建議須配合那些措施或方案。

#### (六)問卷回收份數

本研究進行「社會住宅包租代管計畫推動意向問卷調查」，藉由網路線上填答方式，並實際發放及回收時間從 109 年 12 月 1 日起至 109 年 12 月 10 日止，總計回收量表為 45 份，有效問卷為 45 份，有效問卷率達 100%，本研究受限於調查對象具有特定性及特殊性，接受訪問的對象意願性不高。

#### (七)問卷調查分析結果

##### 1. 問卷信度及效度

##### (1) 效度分析(Validity Analysis)

為確認「社會住宅包租代管計畫推動意向問卷調查」之效度，本研究藉由項目分析方式進行檢測，而檢測結果每構面題目的以項目分析與獨立樣本 t 檢定進行檢測問卷之效度，而檢測成果有顯著差異( $p < 0.05$ )，表示問卷具有鑑別力。

##### (2) 信度分析(Reliability Analysis)

信度(Reliability)係檢測研究資料的一致性或可靠性，即指針對同一件事物進行 2 次或 2 次以上重複的測量，測量結果的相似



程度<sup>87</sup>(De Vaus, 2002)。當相似程度愈高，即代表信度愈高，其測量結果愈可靠。本計畫採用李克特量表為衡量工具，其信度檢驗方法以 Cronbach's  $\alpha$  係數來檢驗問卷中各構面問項的內部一致性，當 Cronbach's  $\alpha$  係數值小於 0.35，表示為低信度，建議刪除信度較低之選項。若係數值介於 0.35~0.7 之間為中信度，係數值大於 0.7 則為高信度，而一般檢測至少需大於 0.5，計畫檢測則要求 Cronbach's  $\alpha$  係數值大於 0.7。

本研究「社會住宅包租代管計畫推動意向問卷調查」量表的信度係數為 0.968，即是本研究問卷具可靠度、代表性。

## 2. 受訪者的基本資料

本研究調查對象係指已參加(或曾參與)社會住宅包租代管計畫的承租人及出租人，為了瞭解受訪者的特性及分布情形，本研究將藉由敘述性統計進行分析，詳細說明如下：

在受訪者屬性，本次調查受訪者中有 18 位為參與社會住宅包租代管之承租人(佔 40%)，另 27 位則為參與社會住宅包租代管之出租人(60%)。受訪者所承租或出租的房屋所在縣市，本次調查縣市分布主要集中於六直轄市，臺北市 35.6%、新北市 20%、桃園市 13.3%、新竹縣及臺中市 11.1%、臺南市 6.7%、基隆市 2.2%。

在性別方面，受訪者為男性有 15 位，佔 33.3%；女性則為 30 位，佔 66.7%。在年齡方面，受訪者年齡分布以 41~50 歲者居多共計 15 人(佔 33.3%)，其次為 51~60 歲、61~70 歲者各共計 9 人(佔 20%)，第三則為 21~30 歲、31~40 歲各共計 6 人(佔 13.3%)。

在教育程度方面，受訪者教育程度分布以大專院校(學士)為主(39 位，佔 86.7%)，其次國小及高中(職)。在從事行業方面，受訪者從事職業主要以服務業為主，其次則為工業；批發、零售、住宅及餐飲業；軍公教；家管；其他(如退休)，參見表 37。

<sup>87</sup> De Vaus, D. *Analyzing Social Science Data: 50 Key Problems in Data Analysis*. (New York: SAGE Publications Ltd, 2002).



表 37 受訪者基本資料之敘述性統計

類別	項目	個數	百分比(%)
受訪者屬性	承租人	18	40.0 %
	出租人	27	60.0 %
承租或出租房屋所在縣市	臺北市	16	35.6 %
	新北市	9	20.0 %
	基隆市	1	2.2%
	桃園市	6	13.3 %
	新竹縣	5	11.1 %
	臺中市	5	11.1 %
	臺南市	3	6.7 %
性別	男性	15	33.3 %
	女性	30	66.7 %
年齡	21~30 歲	6	13.3 %
	31~40 歲	6	13.3 %
	41~50 歲	15	33.3 %
	51~60 歲	9	20.0 %
	61~70 歲	9	20.0 %
教育程度	國小	3	6.7 %
	高中(職)	3	6.7 %
	大專院校	39	86.7 %
從事行業	農林漁牧	3	6.7 %
	工業	6	13.3 %
	批發、零售、住宅及餐飲業	6	13.3 %
	服務業	9	20.0 %
	軍公教	6	13.3 %
	家庭管理	6	13.3 %
	其他	9	20.0 %

### 3. 承租人對社會住宅包租代管計畫之需求

本研究會先了解承租人特性，並探討承租人對社會住宅包租代管計畫之需求，如承租人租屋困難、承租人對租屋設備需求，及參與社會住宅包租代管之原因與資訊來源，說明如下：

#### (1) 承租人特性

本次調查承租人目前承租房屋的建築物型態以公寓為主、其次為透天厝，其中房屋格局以二房型居多(佔 50%)，其次為三房型(佔 33.3%)，而後為四房型(佔 16.7%)，參見表 38。

本次調查承租人已在在外承租房屋以 2~4 年與 5~7 年居多(各佔 33.3%)，其次則為 8~10 年與 11 年以上(各佔 16.7%)，而在目前已承租房屋居住年期，有 50%受訪者居住未滿 2 年，另有 50%受訪者居住以 2~4 年；承租房屋面積以 15~21 坪居多，其次為 29~35 坪、最後為 22~28 坪；而承租租金平均數為 17,550 元/月(最小值 15,000 元/月、最大值為 20,000 元/月)，且多數受訪者無需繳交管理費，若需要交管理費，其費用以每坪 50 元以下為主，參見表 38。

表 38 承租人特性之敘述性統計

類別	項目	個數	百分比(%)
承租房屋的建築物型態	公寓(5 樓以下且沒有電梯)	15	83.3 %
	透天厝	3	16.7 %
承租房屋的建築物格局-房	2 房	9	50 %
	3 房	6	33.3 %
	4 房	3	16.7 %
承租房屋的建築物格局-廳	1 廳	6	33.3 %
	2 廳	12	66.7 %
承租房屋的建築物格局-衛	1 衛	12	66.7 %
	2 衛	3	16.7 %
	3 衛	3	16.3 %
承租人在外已	2~4 年	6	33.3 %



類別	項目	個數	百分比(%)
承租房屋幾年	5~7 年	6	33.3 %
	8~10 年	3	16.7 %
	11 年以上	3	16.7 %
目前房屋已承租幾年	1 年以下	9	50.0 %
	2~4 年	9	50.0 %
承租房屋室內面積約幾坪	15 坪~21 坪	9	50.0 %
	22 坪~28 坪	3	16.7 %
	29 坪~35 坪	6	33.3 %
承租房屋每月租金	平均數	17,550	-
	最小值	15,000	-
	最大值	20,000	-
承租房屋每月管理費	沒有管理費	15	83.3 %
	每坪 50 元以下	3	16.7 %

## (2) 承租人租屋困難

本研究為瞭解承租人曾於租屋過程中面臨的困難，以次數分配表方式進行分析，而分析結果發現大多數承租人曾遭遇「租金過高無法負擔」、「無公共設施(如電梯、停車位)」及「社區生活機能不佳(如醫療、交通不便)」等困難(各佔 26.7%)，參見圖 35 所示。而承租人曾經租屋遭拒的原因，為承租人居住人數超過房屋可容納居住人數；或是為單親家庭等弱勢族群。

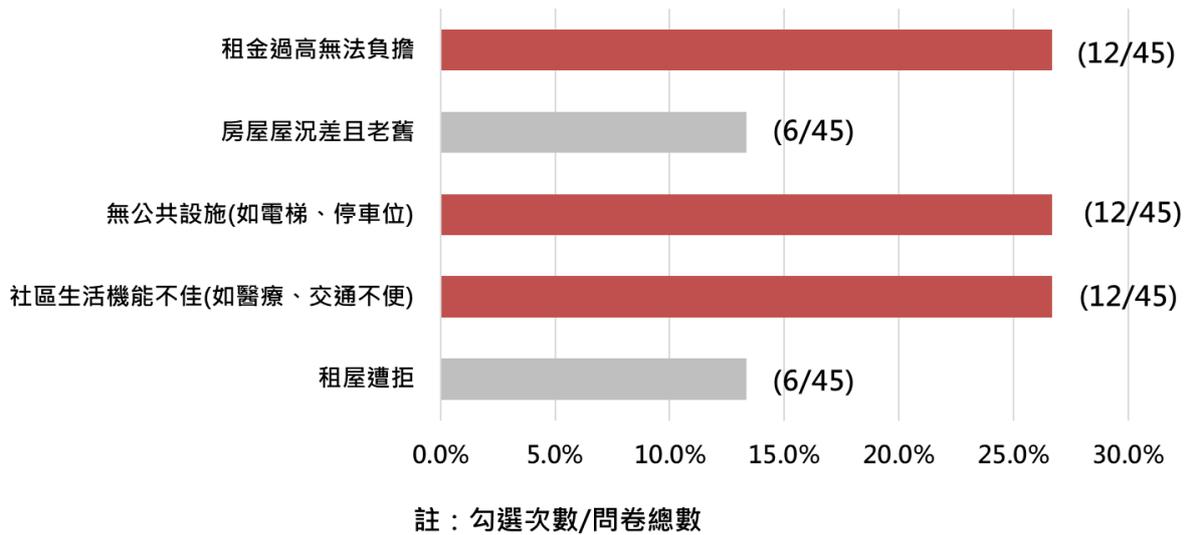


圖 35 受訪者曾承租房屋遇到困難比率

### (3) 承租人對租屋設備需求

本研究為瞭解承租人認為承租房屋室內必須設施設備，而分析結果前五項分別為「廚具(廚櫃)」(佔 26.7%)、「熱水器」(佔 26.7%)、「瓦斯爐(或電磁爐、或爐具)」(佔 26.7%)、「冷氣機」(佔 26.7%)及「抽油煙機」(佔 20%)，參見圖 36 所示。

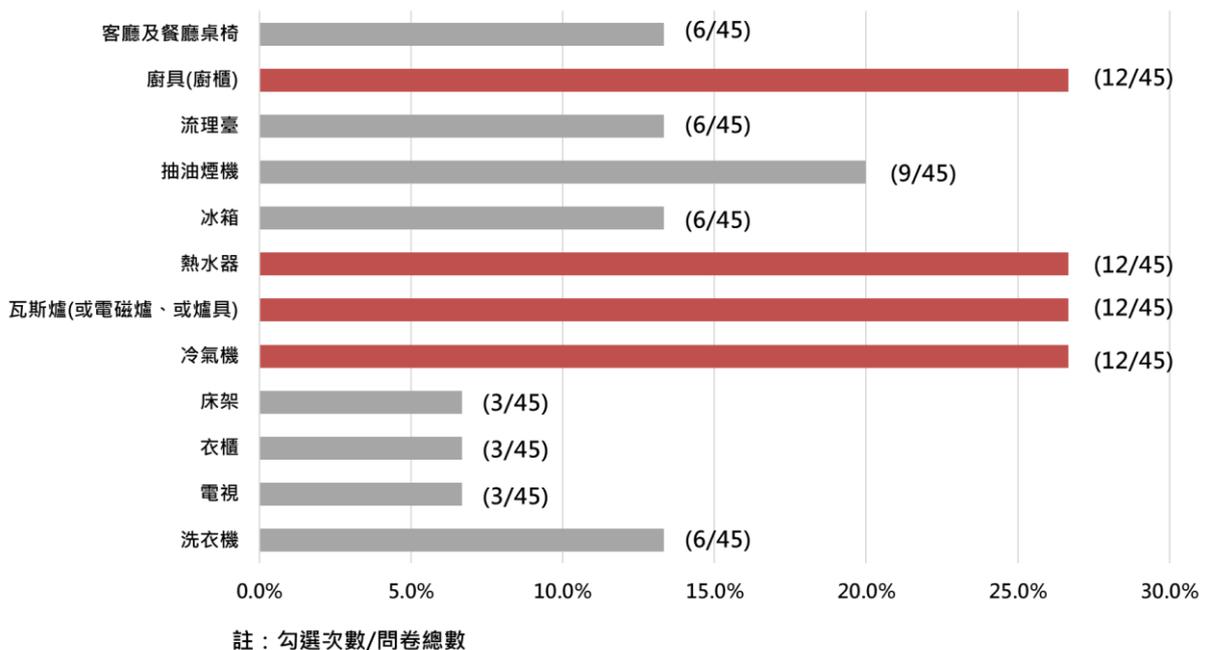


圖 36 受訪者承租房屋附設設備需求



#### (4) 加入社會住宅包租代管之原因與資訊來源

承租人參與社會住宅包租代管計畫的原因，以「租金折扣(較市場租金低)」及「租屋糾紛爭議排解」居多，其次為「社會弱勢租金補助」及「租約公證費用補助」，參見圖 37 所示。

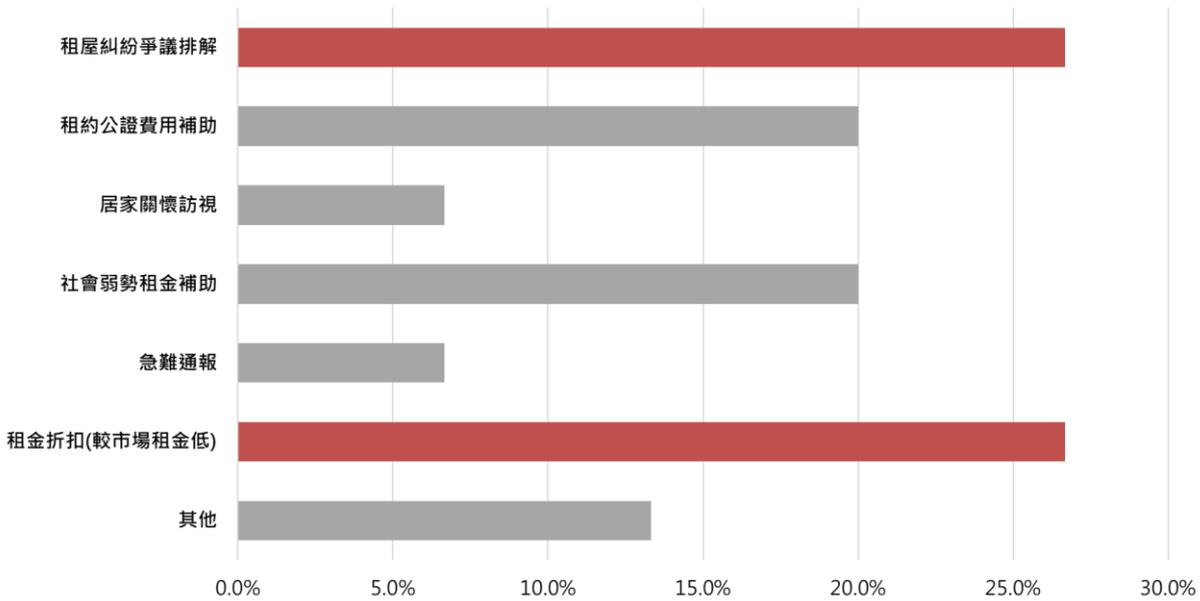


圖 37 承租人參與社會住宅包租代管之原因

### 4. 出租人對社會住宅包租代管計畫之意願

#### (1) 出租人特性

本次調查出租人目前出租房屋的建築物型態以公寓為主、其次為華廈及電梯大樓，其中房屋格局以整戶住宅出租為主，其次為套房，而在整戶住宅之格局以三房型居多(佔 44.4%)，其次為一房型(佔 33.3%)，而後為二房型、四房型(各佔 11.1%)，參見表 39。

本次調查出租人對外出租房屋以 1 年以下及 2~4 年居多(各佔 44.4%)，其次則為 11 年以上(佔 11.2%)；出租房屋面積以 7~14 坪、15~21 坪居多；而承租租金平均數為 14,571 元/月(最小值 9,500 元/月、最大值為 22,500 元/月)，且多數受訪者無需繳交管理費，若需要交管理費，其費用以每坪 50 元以下為主，參見表 39。

表 39 出租人特性之敘述性統計

類別	項目	個數	百分比(%)
出租房屋的建築物型態	公寓(5樓以下且沒有電梯)	21	77.8%
	華廈(7~11樓且有電梯)	3	11.1%
	電梯大樓(12樓(含)以上)	3	11.1%
出租房屋的建築物格局	整戶住宅	24	88.9%
	套房(有門牌或獨立衛浴)	3	11.1%
出租房屋的建築物格局-房	1房	9	33.3%
	2房	3	11.1%
	3房	12	44.4%
	4房	3	11.1%
出租房屋的建築物格局-廳	1廳	12	44.4%
	2廳	15	55.6%
出租房屋的建築物格局-衛	1衛	18	66.7%
	2衛	9	33.3%
出租人對外已出租房屋幾年	1年以下	12	44.4%
	2~4年	12	44.4%
	11年以上	3	11.2%
出租房屋室內面積約幾坪	7坪~14坪	9	33.3%
	15坪~21坪	9	33.3%
	22坪~28坪	3	11.1%
	29坪~35坪	6	22.3%
出租房屋每月租金	平均數	14,571	-
	最小值	9,500	-
	最大值	22,500	-
出租房屋每月管理費	沒有管理費	21	77.8%
	每坪50元以下	6	22.2%



## (2) 曾經將房屋出租給社會或經濟弱勢者的家庭

本次調查出租人是否曾將房屋出租給社會或經濟弱勢者的家庭，而分析結果發現有 66.7 % 出租人未曾出租房屋予社會或經濟弱勢者家庭的經驗，均藉由社會住宅包租代管計畫，才將房屋出租予社會或經濟弱勢者的家庭。另外本次調查出租人中，有 55.6 % 參加社會住宅包租代管計畫之「代管」方案，其次則為參加「包租」方案(佔 44.4 %)，參見表 40。

表 40 出租人房屋出租狀態之敘述性統計

類別	項目	個數	百分比(%)
曾經將房屋出租給社會或經濟弱勢者的家庭	未曾	18	66.7%
	曾經	9	33.3 %
出租人目前參與包租代管方案	包租	12	44.4 %
	代管	15	55.6 %

## (3) 參加社會住宅包租代管之原因

出租人參加社會住宅包租代管計畫之原因，主要「租屋所得、地價稅及房屋稅優惠」(佔 33.3 %)，其次為包租代管計畫有提供「租屋糾紛爭議排解」、「住宅修繕補助(最高 1 萬元)」及「代收租金」等服務，參見圖 38 所示。

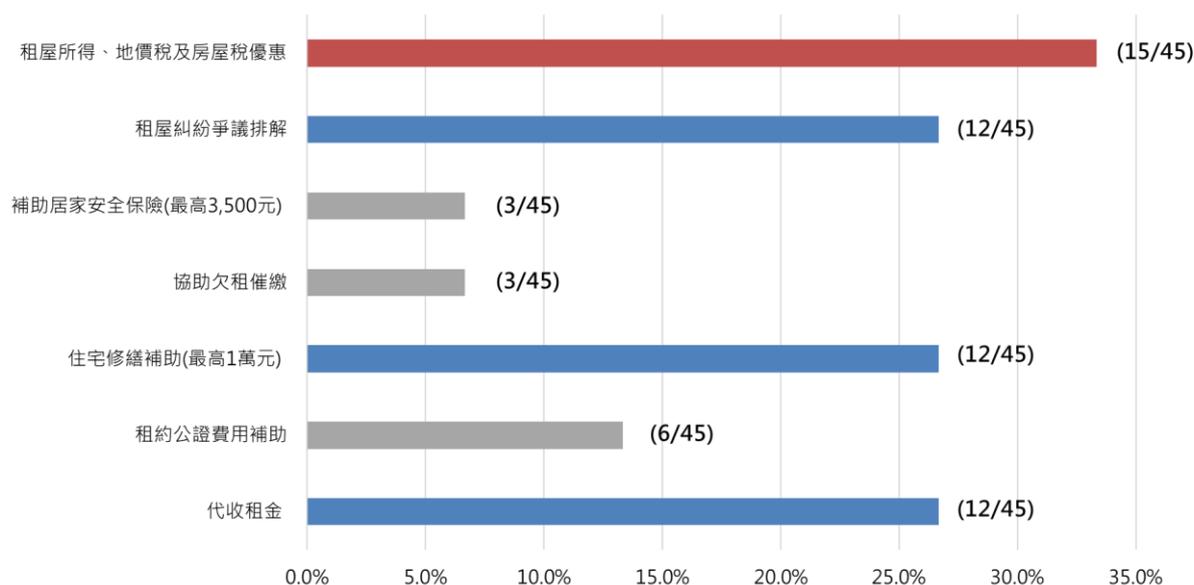


圖 38 出租人參與社會住宅包租代管之原因

#### (4) 繼續參加社會住宅包租代管之意願

本研究為了解本次調查出租人繼續參加社會住宅包租代管計畫之意願，以次數分配表方式進行分析，而分析結果有 77.8 % 出租人有意願繼續參加包租代管計畫，但仍有 22.2 % 不願意繼續參加，參見表 41 所示。

表 41 出租人持續參加包租代管計畫之意願

類別	項目	個數	百分比(%)
是否願意繼續參加「社會住宅包租代管計畫」	無意願	6	22.2 %
	有意願	21	77.8 %

#### 5. 受訪者得知「社會住宅包租代管計畫」的資訊來源

本研究調查受訪者知道社會住宅包租代管計畫的資訊來源，主要以「新聞媒體」、「社群網站」居多(各佔 80%)，其次為「電視廣告」，第三則為「捷運站及車廂廣告」及「親友分享」(各佔 46.7%)，參見圖 39 所示。

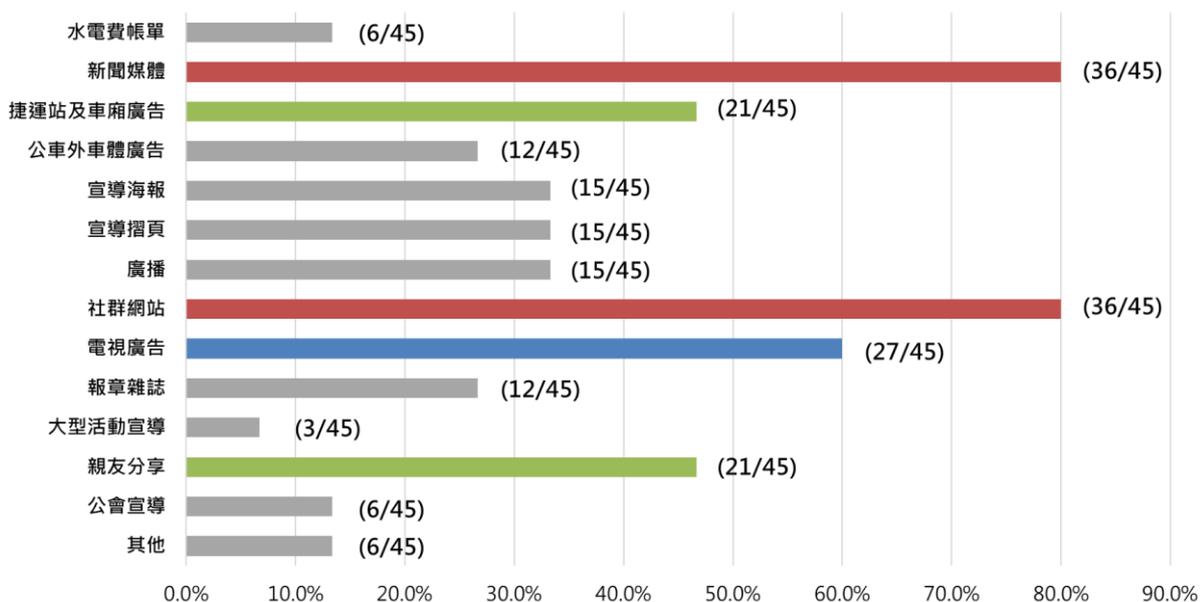


圖 39 受訪者參與社會住宅包租代管資訊來源



## 6. 受訪者對社會住宅包租代管計畫之認同度

本研究為探討出租人與承租人對租屋服務事業者所提供服務及品質之整體滿意度，以及參與包租代管計畫效益之認同度，藉由敘述性統計及獨立樣本 t 檢定方式檢測，檢測成果說明如下：

### (1) 受訪者對包租代管計畫之認同度

本研究欲瞭解出租人與承租人對於「社會住宅包租代管計畫」之認同度，而調查結果發現整體受訪者認同政府推動「社會住宅包租代管計畫」（平均數為 4.40），其中承租人認同度（平均數 4.50）高於出租人（平均數 4.33）。而「社會住宅包租代管計畫」有效讓租屋需求者加入計畫的整體認同度平均數為 4.33 分，表示受訪者認同包租代管計畫可吸引有租屋需求者參加，並找尋合適房屋居住。

另外，「社會住宅包租代管計畫」有效讓民眾願意將房屋提供政府委託租賃業者出租之整體認同度平均數為 3.87 分，表示受訪者認同包租代管計畫可促進房屋釋出且提供政府委託租賃業者出租，參見表 42 所示。

表 42 受訪者對包租代管計畫之認同度

問項	整體平均數 (標準差)	出租人	承租人
		平均數 (標準差)	平均數 (標準差)
D1. 您認同政府推動「社會住宅包租代管計畫」？	4.40 (0.618)	4.33 (0.480)	4.50 (0.786)
D3. 您認為「社會住宅包租代管計畫」可有效讓有租屋需求者加入計畫？	4.33 (0.707)	4.22 (0.641)	4.50 (0.786)
D4. 您認為「社會住宅包租代管計畫」可有效讓民眾願意將房屋提供政府委託租賃業者出租？	3.87 (0.968)	3.89 (1.013)	3.83 (0.924)

本研究調查結果發現整體受訪者均支持「社會住宅包租代管計畫」之包租及代管兩方案，其次出租人支持包租方案，參見表 43 所示。



表 43 受訪者對包租代管計畫方案支持度

問項		出租人	承租人
D2. 您較支持社會住宅「包租」或「代管」？	包租	0	9
	代管	0	0
	兩者均支持	18	18
總計		18	27

本研究探討出租人與承租人對「社會住宅包租代管計畫」認同度之差異，透過獨立樣本 t 檢定進行分析，而分析結果發現整體受訪者對「政府推動社會住宅包租代管計畫的認同度」、「該計畫有效讓租屋需求者加入計畫認同度」，以及「該計畫可有效讓民眾願意將房屋提供政府委託租賃業者出租認同度」等問項，均無顯著差異，即為出租人、承租人均認同政府推動包租代管計畫，與該計畫帶來效益(如吸引租屋需求者加入，或有效釋出房屋提供委託租賃業者出租，參見表 44 所示。

表 44 受訪者對包租代管計畫之認同度-獨立樣本 t 檢定

問項		F 檢定	t 值	p 值
D1. 您認同政府推動「社會住宅包租代管計畫」？	採用相等變異數	7.242	0.884	0.382
	不採用相等變異數		0.805	0.428
D3. 您認為「社會住宅包租代管計畫」可有效讓有租屋需求者加入計畫？	採用相等變異數	1.725	1.301	0.200
	不採用相等變異數		1.248	0.221
D4. 您認為「社會住宅包租代管計畫」可有效讓民眾願意將房屋提供政府委託租賃業者出租？	採用相等變異數	0.015	-0.187	0.853
	不採用相等變異數		-0.190	0.850

註：p<0.05 「\*」、p<0.01 「\*\*」、p<0.001 「\*\*\*」

## (2) 推廣包租代管計畫建議之配套措施

已參與包租代管之受訪者認為，若要能有效推動社會住宅包租代管計畫之建議配套措施，本研究調查成果以「房屋租金評定公開透明化」居多，其次「增加修繕補助額度」及「提高租金補助折數」，第三則為「明確規範雙方修繕權責範圍」與「社會福利協助(如房客



關懷訪視、急難通報、就業輔導等)」，參見表 45 及圖 40 所示。

表 45 受訪者建議推廣社會住宅包租代管之配套措施

問項	出租人	承租人	總計
1. 房屋租金評定公開透明化	12	12	24
2. 落實租屋查稅機制	3	9	12
3. 制定租賃糾紛處理機制	6	6	12
4. 明確規範雙方修繕權責範圍	9	9	18
5. 增加修繕補助額度	15	6	21
6. 提高租金補助折數	12	9	21
7. 社會福利協助(如房客關懷訪視、急難通報、就業輔導等)	12	6	18
8. 增加代墊租金期數(目前最多代墊 3 個月)	0	6	6
9. 定期評鑑包租代管業者及公布成果	6	6	12
10. 導入租金保險制度、降低欠租風險	6	3	9
11. 增加稅賦優惠項目(如土增稅、房地合一稅)	6	6	12
12. 提高居住安全險補助	6	6	12
總計	84	147	231

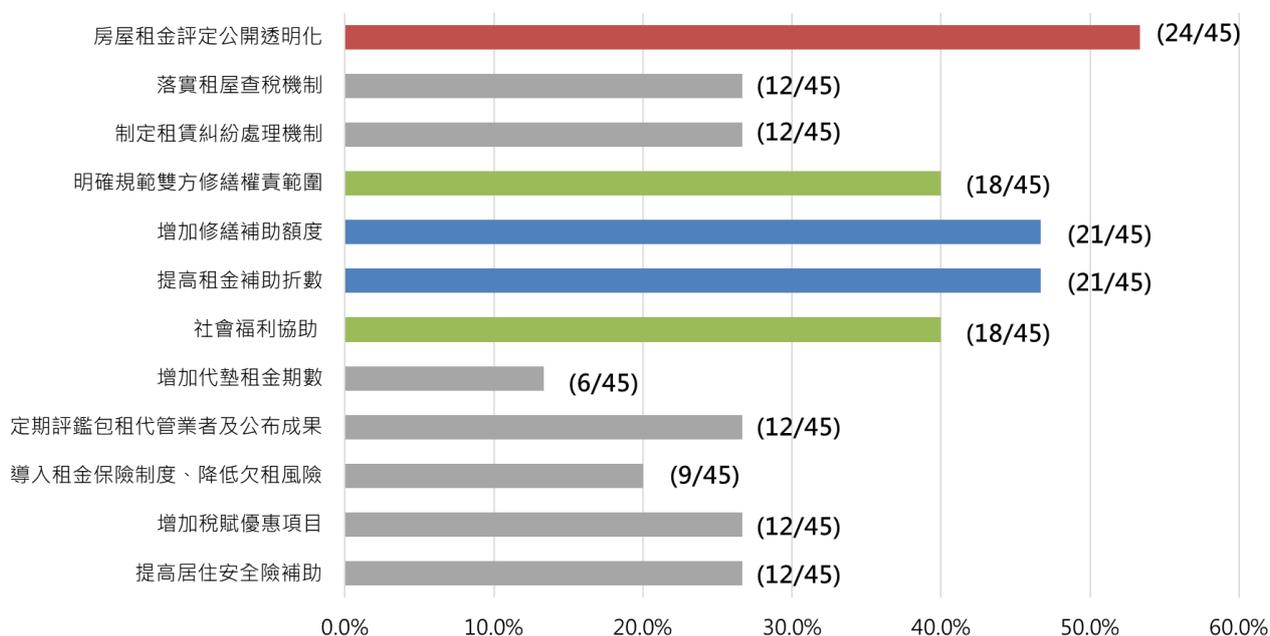


圖 40 受訪者認為有效推廣「社會住宅包租代管計畫」建議措施

### (3) 受訪者對租屋服務事業者之滿意度

本研究探討出租人與承租人對包租代管計畫整體滿意度，而調查結果發現整體受訪者對租屋服務事業者(租賃業者)之服務為滿意，



平均數為 4.60 分，其中出租人對租屋服務事業者滿意度(平均數 4.78)高於承租人(平均數 4.33)。而整體受訪者認同包租代管計畫，可幫助出租人或承租人節省招租及管理或找尋適合房屋的時間成本。此外，整體受訪者對於社會住宅包租代管計畫之包租或代管房屋的品質感到滿意(平均數 4.40)，參見表 46。

表 46 受訪者對包租代管計畫之滿意度

問項	整體平均數 (標準差)	出租人	承租人
		平均數 (標準差)	平均數 (標準差)
D7. 您覺得包租代管媒合租賃業者之服務滿意度為何？	4.60 (0.618)	4.78 (0.424)	4.33 (0.767)
D8. 您認為包租代管媒合租賃業者幫助您節省找房屋的時間？	4.27 (0.863)	4.22 (0.801)	4.33 (0.970)
D9. 您認為包租代管媒合租賃業者幫助您節省招租與管理出租房屋的時間？	4.33 (0.707)	4.56 (0.506)	4.00 (0.840)
D10. 您滿意本次包租/代管房屋的品質？	4.40 (0.495)	4.33 (0.480)	4.50 (0.514)

本研究探討出租人與承租人對「社會住宅包租代管計畫」滿意度之差異，透過獨立樣本 t 檢定進行分析，而分析結果發現整體受訪者對「包租代管媒合租屋服務事業提供服務」滿意度，及「租屋服務事業服務，可節省招租與管理出租房屋的時間」有顯著差異，表示出租人對租屋服務事業者服務，與包租代管計畫節省房屋招租與管理時間成本的滿意度高於承租人。而整體受訪者對「租屋服務事業服務，可節省找房屋的時間」及「本次包租/代管房屋的品質」無顯著差異，參見表 47 所示。

表 47 受訪者對包租代管計畫之滿意度-獨立樣本 t 檢定

問項		F 檢定	t 值	p 值
D7. 您覺得包租代管媒合租賃業者之服務滿意度為何？	採用相等變異數	13.908	-2.501	0.016**
	不採用相等變異數		-2.241	0.035**
D8. 您認為包租代管媒合租賃業者幫助您節省找房屋的時間？	採用相等變異數	3.271	0.419	0.677
	不採用相等變異數		0.403	0.690
D9. 您認為包租代管媒合租	採用相等變異數	3.398	-2.771	0.008**



問項		F 檢定	t 值	p 值
賃業者幫助您節省招租與管理出租房屋的時間？	不採用相等變異數		-2.517	0.019**
D10. 您滿意本次包租/代管房屋的品質？	採用相等變異數	2.150	1.108	0.274
	不採用相等變異數		1.093	0.282

註：p<0.05 「\*」、p<0.01 「\*\*」、p<0.001 「\*\*\*」

#### 四、社會住宅包租代管計畫推動課題分析

社會住宅包租代管可提供社會經濟弱勢家庭、就業、就學及部分警消同仁租屋需求者之租屋協助，並活化及利用現有住宅，以減輕政府直接興建社會住宅財政負擔，並協助弱勢房客解決租不到、租不起及租不好的問題。於包租代管政策推動過程面臨租賃市場地下化(租賃黑市)、管理單位人力不足稽核管理不易、公益房東保障不足、租屋品質不佳等問題，而本研究針對包租代管可能面臨的問題及提出初步建議方向。

##### (一) 租賃市場地下化問題

臺灣租賃市場規模小，且多為房東自行出租，難以強制房東將出租房屋辦理登記，以致形成租賃地下經濟，而政府對民間租屋市場無有效管道來掌握全面性資訊。另外，包租代管政策推動成效不彰的問題之一，房東擔心過去長期逃漏稅被稽核，就算拿政府的優惠也不划算。

本研究初步建議可規範租賃業者發布正確住宅租售資訊，如隔間材質、產權登記、租賃業者名稱等，加強租賃價格實價登錄與資訊透明，依據租賃專法規範廣告刊登者或媒體經營者在租屋的租賃資訊需公開透明，在未來定型化租賃契約範本將規範出租者揭露出租物件屬性等資訊。

##### (二) 管理單位人力不足稽核管理不易問題

因管理單位人力不足，且住宅事務多無專責單位，辦理人員不足、辦理意願有限，影響包租代管執行及管理稽核成效。



本研究初步建議以建築法第 77 條之 1 及第 77 條之 2 規定，不符公眾使用的防火避難設施及消防設備不符規定者，主管機關應予以裁罰、勒令改善或變更改用途，加強租賃房屋使用狀態查緝，以建立租屋舉報機制。另針對租金給付問題可編列緊急預備金或要求租賃業者設立租金專戶。

### (三) 租賃業者觀望不願參與問題

臺灣住宅租賃的仲介費最高為 1.5 個月租金，服務報酬低於買賣仲介費用，一般民間仲介業者多以利潤考量，雖因租賃住宅專法實施，全國已 443 家業者取得合法登記，及 5,223 位取得租賃住宅管理人員證照，但包租代管的市場尚未成熟，且需處理租賃事務如處理房客欠租、修繕等問題，故租賃業者仍有部分採取觀望態度。

根據上述問題本研究建議除有租賃住宅市場發展及管理條例之明訂法令可明確區分房客、房東及租賃業者等三方權責歸屬外，於包管及代管費用制定應考量租賃業者之利潤，並建立包租代管之評選與評鑑機制，有效管理業者服務品質與出租績效。



## 第六章 研究發現與政策建議

### 第一節 研究發現

#### 一、計畫績效指標及評估基準

「社會住宅興建計畫」於 109 年度執行進度為社會住宅中長期推動方案待撥付經費 1.1 億元、核定補助地方政府社會住宅先期規劃費 10 案、補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費 2.6 億元、宣導行銷、推動包租代管 1 萬戶，直接興辦社會住宅累計 4 萬戶。

本研究參閱公共政策參與平臺公開資料，檢視 109 年「社會住宅興建計畫」推動進度，截至 109 年 11 月 30 日計畫執行重要成果說明如下(參見表 48)。

1. 持續協助各直轄市、縣市政府取得社會住宅土地。
2. 社會住宅融資平臺於 106 年成立，各年度協助各直轄市、縣市政府媒合銀行取得低利率融資利息。
3. 賡續撥付地方政府原依據行政院 103 年 1 月 6 日核定之「社會住宅中長期推動方案」已核定之補助款，撥付地方政府補助款 110,839 千元
4. 補助地方政府 10 處先期規劃費用：已辦理補助地方政府計畫案件數 11 案(件)。
5. 補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費：已辦理補助地方政府融資利息及非自償性經費案件數 2 案。
6. 辦理政策宣導行銷：已製播政策宣導影片或印製宣導品 5 份(件)。
7. 推動地方政府辦理包租代管累計開辦 40,000 戶社會住宅：已辦理補助地方政府、國家住宅及都市更新中心社會住宅包租代管計畫累計開辦戶數 27,800 案(件)。

表 48 社會住宅興辦計畫執行進度與績效

計畫項目	106 年	107 年	108 年	109 年 (截至 11 月 30 日)
1.協助地方政府取得土地	★	★	★	★
2.成立社會住宅融資服務平臺	成立	★	★	★
3.推動包租代管(累計開辦案件)	1 萬戶 (試辦)	1 萬/2 萬戶	1.87 萬/2 萬戶	2.78 萬/4 萬戶
4.補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費	1 案	3 案	28 案	31 案
5.補助地方政府社會住宅先期規劃費	13/10 案	10/10 案	14/10 案	11/10 案
6.以都市計畫方式多元取得社會住宅資源	★	★	★	★
7.成立專責機構	籌備	成立	營運	營運
8.建立中央與地方政府合作關係	地方政府 辦理 6 場	中央辦理 1 場、地方政 府辦理 6 場	地方政府 辦理 4 場	地方政府 辦理 2 場、 住都中心辦 理 1 場
9.社會住宅行銷宣導	3 支影片 其他媒體 宣導	3 支廣告、1 支廣播帶及 其他媒體宣 導	2 支廣告 及其他媒體 宣導	5 支廣告及 其他媒體宣 導
10.建置社會福利輸送機制	★	★	★	★
11.研訂社會住宅興建管理作業參考原則	已研擬	-	-	-
年累計經費執行率(%)	96.66 %	34.39%	46.55%	59.66%
年計畫經費達成率(%)	96.66 % (9.96 億元)	34.39 % (9.26 億元)	46.55 % (13.86 億元)	29.54 %

另外，本研究也針對「社會住宅興辦計畫」中之社會住宅直接興建，及包租代管預期績效指標予以檢討。該計畫為 106 年至 109 年期完成政府直接興建 4 萬戶(以上)及包租代管 4 萬戶，目標值設定於 109 年達成 8 萬戶以上，後續滾動式檢討，研擬長期(110 年~113 年)計畫，目標於 113 年達成 20 萬戶。



### (一)社會住宅直接興建

各直轄市或縣(市)政府藉由直接興建、容積獎勵、都市計畫變更回饋負擔或是都市更新分回等方式取得社會住宅，本研究依據內政部不動產資訊平臺於 109 年 11 月 30 日統計，第一階段(106-109)直接興建社會住宅興辦戶數合計為 40,715 戶(既有戶數：105 年 10 月 31 日前已完工出租的 6,482 戶+新完工戶數 10,689 戶+興建中戶數 18,901 戶及已決標待開工戶數 4,643 戶)，已完成第一階段興建 4 萬戶社宅目標(參見表 49)。

第二階段(110-113)目標為直接興建達 12 萬戶部分，雖然各直轄市、縣市最新提報將於 110~113 年能興辦 12,634 戶，剩餘 66,651 戶將由國家住都中心(中央)興建，而中央及國家住宅及都更中心在全臺盤點 209 處 170 公頃土地，可興建 8.3 萬戶社宅，而興建社宅土地之取得方式，由內政部營建署城鄉分署協助向國防部、財政部、經濟部、交通部及各縣市政府申請無償撥用，或以長期租用方式取得。但在第五章第一節內容中，本研究依據中央(國家住宅及都市更新中心)及各地方縣市政府之社宅推動單位每人能量推估 110-113 年社會住宅直接興建，而評估成果整體社會住宅直接興建 12 萬戶目標存有未完成達標的風險。

表 49 各縣市興建社會住宅第一階段績效

縣市	第一階段 興建目標 戶數	第一階段 興建戶數 (106-109)	第一階段 興建達標 率(%)	第二階段 興建戶數 (110-113)	戶數缺額	目標值 (戶數)
臺北市	20,000	19,080	95%	2,542	12,378	34,000
新北市	10,000	10,421	104%	0	29,579	40,000
桃園市	5,000	5,824	116%	3,888	2,288	12,000
臺中市	5,000	4,498	90%	1,903	5,599	12,000
臺南市	600	0	0%	1,105	2,895	4,000
高雄市	1,200	790	66%	2,894	2,316	6,000
其他縣市	3,600	102	3%	302	11,596	12,000
全國	40,000	40,715	102%	12,634	66,651	120,000

## (二)社會住宅包租代管

社會住宅包租代管推動，主要配合住宅法修訂、租賃住宅市場發展及管理條例訂定及成立專責機構等相關配套措施予以推動。於 106 年試辦計畫，由 6 直轄市先行辦理，計畫開辦戶數共計 1 萬戶，108 年第 2 期計畫，採雙軌制執行，除由 6 直轄市擴至其他縣市共同辦理外，並導入國家住都中心與各縣市租賃住宅服務業公會及業者協力辦理，計畫開辦戶數共計 2 萬戶，並於後續 109 年至 113 年開辦 5 萬戶，故包租代管部分，106 年至 113 年平均每年開辦 1 萬戶，未來將視辦理情形，滾動式調整辦理方式及調配計畫戶數。

綜合上述所言，社會住宅包租代管執行成果自 106 年至 109 年以開辦案件來看，累計須達 4 萬戶(開辦戶數)，而最新社宅包租代管成果截至於 109 年 11 月 30 日僅達 2.78 萬戶(完成率 69.5%)，若以媒合戶數(包租代管實際媒合承租人、出租人)檢視，社宅包租代管戶數達 12,497 戶，僅完成率 31.2%(12,497 戶/40,000 戶)。



表 50 社會住宅興辦計畫 110-113 年推估績效

年度項目	實際執行推動戶數 (第一階段)					本研究推估達成目標戶數 (第二階段)			
	105	106	107	108	109	110	111	112	113
直接興建社會住宅	14,950	19,631	25,424	31,952	40,715	65,331	88,315	103,319	118,359
包租代管媒合戶數	0	19	3,014	5,753	12,497	20,240	27,982	35,725	43,467
累計興辦戶數	14,950	19,650	28,438	37,705	68,515	85,571	116,297	139,044	161,826
社會住宅達標率	-	49%	64%	80%	102%	109%	110%	103%	99%
包租代管達標率	-	0%	8%	14%	70%	40%	47%	51%	54%

## 二、計畫執行優缺點分析

「社會住宅興辦計畫」推動社會住宅直接興辦及包租代管 11 項主要執行項目之優缺點分析說明參見表 51。

表 51 社會住宅興辦計畫執行策略之優缺點

項次	策略	優缺點分析
1	協助地方政府取得土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：降低各縣市政府取得土地成本負擔。</li> <li>■ 缺點：針對特種基金所有土地，仍需採取有償撥用，而土地價金以土地公告現值計算。</li> </ul>
2	成立社會住宅融資服務平臺	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：協助各縣市政府爭取較低融資利率，以降低短期興建經費籌措負擔。</li> </ul>
3	推動包租代管	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：提供租屋協助、降低租屋負擔、改善租賃環境、扶植租賃產業。</li> <li>■ 缺點：第 2 期計畫縣市版、公會版內容不一致(參見表 30)，易造成競合問題。</li> </ul>
4	補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：增加社會住宅興辦財務可行性。</li> <li>■ 缺點：缺少土地取得成本及社區營造費用補助。</li> </ul>
5	補助地方政府社會住宅先期規劃費	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：提供各縣市政府評估土地開發可行性，避免社會住宅經營問題(如蚊子館)。</li> </ul>
6	以都市計畫方式多元取得社會住宅資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：增加社宅多元取得方式。</li> </ul>
7	成立專責機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 優點：強化社會住宅興辦及都市更新成本效益及經</li> </ul>

項次	策略	優缺點分析
		營效能。
8	建立中央與地方政府合作關係	■ 優點：了解各縣市政府辦理社會住宅過程的問題與解決方案。
9	社會住宅行銷宣導	■ 優點：讓國人了解政府對於社會住宅重視程度。 ■ 缺點：包租代管行銷成效較低。
10	建置社會福利輸送機制	■ 優點：社會福利資源導入，提升社宅居住品質及周邊鄰里融洽度。
11	研訂社會住宅興建管理作業參考原則	■ 優點：提升各縣市社會住宅興辦品質。 ■ 缺點：缺少定期更新機制，及社宅租金評估基準。

「社會住宅包租代管計畫」共有縣市版及公會版兩種推動模式，參見表 52。其中在租金訂定方面，雖然包租包管租金為市價 8 折、代租代管市價 9 折，但市場租金價格評定方式不同，本研究建議市場租金價格評定方式，可委託三家估價師事務所調查全臺地區市場租金水準，以利提升各縣市及公會審查效能。此外，審查機制方面，本研究建議可採取先審制，降低因包租代管出租人房屋及承租人身分資格不符所產生糾紛問題。在相關配套方面，本研究建議各縣市政府可增加租賃業者教育訓練，降低業務先接問題，及租賃廠商與評鑑機制。

表 52 社會住宅包租代管計畫模式

版本	縣市版 (計畫戶數 1.5 萬戶)	公會版(計畫戶數 0.5 萬戶)
參加對象	房東、房客、業者	房東、房客、地方公會、業者
租金訂定	包租包管：市價 8 折、代租代管：市價 9 折 業者提供 3 家以上出租類似標的，地方政府自行決定備查機制	包租包管：市價 8 折、代租代管：市價 9 折 依據公會評定租金水準
租期	包租包管：3 年、代租代管：1 年(得續約 1 年)	
服務內容	包租包管/代租代管之推廣招募；屋況確認；協助政府、房客帶看屋作業；簽訂租約(含協助政府與東、客雙方簽約，或協助東、客雙方簽約)；契約公證；雙方租金代收代付；定期關懷訪視、急難通報；租約糾紛、爭議協助處理；協助欠租催繳、到期不搬遷處理；辦理房屋簡易修繕/協助房東辦理房屋修繕獎勵；代墊租金諮詢；修繕及搬遷諮詢；相關稅賦減免諮詢；協助房東申請保險費補助，共計 14 項	
獎勵內容	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 修繕費 1 萬元/年</li> <li>● 開發費：1.5 月租金(不超過 2.7 萬元，既有租約折 50% 租金)</li> <li>● 包管費：月租金 25%(不超過 0.45 萬/月)</li> </ul>	



版本	縣市版 (計畫戶數 1.5 萬戶)	公會版(計畫戶數 0.5 萬戶)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 租金補助：一般戶租金 8-9 折、第 1 類弱勢租金 7 折、第 2 類弱勢租金 5 折</li> <li>● 居家安全相關保險費</li> <li>● 公證費、代墊租金、媒合服務費</li> </ul>	
審查機制	先審制、後審制	後審制
相關配套	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 宣傳</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 教育訓練</li> <li>■ 公會控管與評鑑機制</li> <li>■ 業者評選標準建立</li> <li>■ 簡化資料審查時間與程序</li> </ul>

### 三、社會住宅興辦計畫面臨課題

本研究藉由次級資料、文獻調查與深度訪談方式，研擬社會住宅興建與包租代管課題與對策方向，予以彙整 12 個課題與 17 具體對策，說明如下：

表 53 社會住宅興辦計畫課題與對策對應表

構面	計畫推動過程面臨課題	具體對策
A. 社會住宅興建	A1.興建社會住宅 <b>土地取得不易</b> ，如社宅需求高地區土地難求；國營事業土地租期不易掌握	對策方向 1：國防部/教育部定期盤點閒置土地並稽核使用效率 對策方向 2：修正國營事業不動產租賃要點社宅土地租期以專案辦理
	A2.社宅取得智慧建築標章，但設計者對智慧設備選擇尚未考量輔助社宅維運管理及降低管理成本	對策方向 3：建立智慧化降低維運成本之設計方法、確認智慧化項目需求序位避免浪費
	A3.國家住都中心興建人員量能不足，且社宅建築成本提高。	對策方向 4：國家住都中心宜增聘推動人力提升興建量能， <b>必要時請營建署予以支援。</b>
	A4.都更或容獎分回社宅品質不一致，且易標籤化	對策方向 5：設計階段介入建築物圖面審查。 對策方向 6：訂定《容積獎勵捐贈社會住宅協議書》訂定社宅建築品質 對策方向 7：出售住宅之《房屋買賣契約書》明確告知(社區有社宅戶)
	A5.社宅多元取得方式鼓勵住宅合作社共同參與	對策方向 8：修正《合作社法》或《民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法》，如新建貸款利息、興建費用、營運管理費用之補助 對策方向 9：提供土地長期租用
	A6.社會住宅導入社會福利活動(托老、托幼)或青創或社區營造，但民間社福團體進駐意願仍不足	對策方向 10：租金優惠或補助社福活動費用 對策方向 11：社福空間參建經費納入 111 年度「非自償性經費補助額度」，或是匡列

構面	計畫推動過程面臨課題	具體對策
	A7 社會住宅營運尚未考量社區營造、建構友善社區，且住宅基金資金不足，未能考量後續社會住宅長期修繕問題	社福衛政單位方案之經費、社福機關人力資源之挹注 對策方向 12：提高 111 年度「非自償性經費補助額度」之營運維護經費
	A8.社會住宅辦理社會福利(托老、托幼)或社區營造，但住宅基金資金支應有限	對策方向 13：修正《文化藝術獎助相關法令》，於社宅得彈性運用公共藝術經費作為社區營造相關費用 對策方向 14：社宅納入衛生福利部社會及家庭數「社區安全網計畫」中，補助社工師人事費用
	A9.社會住宅物業管理服務水準及管理標準待強化一致性	對策方向 15：明訂「社會住宅物業服務績效估機制」
B. 包租代管推動	B1.社宅包租代管 <b>推動不易及管理人力不足</b>	對策方向 16：強化宣傳推廣(如鄰里說明會、錄製廣播節目、微電影) 對策方向 17：增加包租代管業務人事補助增添人力
	B2.社宅包租代管縣市版、公會版資格條件、租金標準不一致，產生競合問題	對策方向 18：資格條件建議中央統一訂定，並辦理教育訓練，強化業者對計畫熟悉度 對策方向 19：宜由 3 家估價師以上，建立各縣市住宅租金水準 對策方向 20：建議中央建立作業系統(提供政府部門審查申請財稅資料)，以簡化書面審查流程
	B3.社宅包租代管與租金補貼申請條件相似，易產生競合問題	對策方向 21：調整租金補貼家庭年所得及財產限制
	B4.加強社宅包租代管權益保障及租賃風險	對策方向 22：建立愛心房東機制或惡房客黑名單機制(由住都中心執行)
	B5.社宅包租代管修繕補助經費 <b>無彈性調整</b> ，如租屋面積、房型不同，但相同 1 萬元修繕費用	對策方向 23：修繕補助金額提高，並以修繕類別為基礎擬定分級補助
	B6.社宅包租代管推動困難重要因素為稅賦優惠及稽核機制不明確	對策方向 24：健全租屋市場機制、減少逃漏稅



### **(一)興建社會住宅土地取得不易，如社宅需求高地區土地難求；國營事業土地租期不易掌握**

本研究以訪談方式瞭解臺北、新北、桃園、臺中、臺南及高雄等六都面臨興辦社會住宅土地不足的困難。在社會住宅選址考量人口密集、交通便利區、或工業區附近等區位，以及同時考量供給需求，符合此條件的土地優先興辦社會住宅。但土地資源有限，相對選擇性更為稀少，且各縣市政府的土地資源也十分有限，再加上公有土地撥用多需有償撥用，增加各縣市財務負擔。

### **(二)社宅取得智慧建築標章，但設計者對智慧設備選擇尚未考量輔助社宅維運管理及降低管理成本**

本研究以訪談方式瞭解臺北、新北、桃園、臺中在社會住宅智慧建築標章以合格級為原則，其中臺北市、桃園市之社會住宅為智慧建築銀級、綠建築黃金級之原因為建築師回饋。

建築設計者與業主、使用者或管理者之間容易產生認知上的落差，當業主還不了解自己對建築設施設備需求時，建築設計者容易僅依據建築相關法令、綠建築與智慧建築標章規範或依機(弱)電技師建議進行建築設計，卻忽略建築各個構件、材料、設備、設施或系統的耐用年限，以及業主、使用者、管理者需求，可能導致提供需求性與實用性較低的智慧化設施設備，甚至因此增加營建與後續維護成本。

### **(三)都更或容獎分回社宅品質不一致，且易標籤化**

本研究透過訪談方式瞭解臺北市、新北市及臺南市，於社會住宅取得方式已有透過都市更新或是都市計畫變更獎勵回饋之經驗，其中臺北市及新北市已實際經營管理，而兩都管理機關針對分回社宅共同面臨分回社宅興建社會住宅品質與出售一般住宅品質不一致(如格局不佳、設備漏水或不易使用等問題)，以及分回社宅所在社區反對等問題。

### **(四)社宅多元取得方式鼓勵住宅合作社共同參與**

社會住宅取得方式不單可透過都市計畫變更、都市更新或容積獎勵分回等，以考量臺灣人口結構改變及多元成家等社會轉型過渡期並參考國外經驗，研議合作住宅之政策推動。

#### **(五)社會住宅導入社會福利活動(托老、托幼)或青創或社區營造，但民間社福團體進駐意願仍不足**

本研究訪談諮詢管理機關，或各縣住宅計畫或住宅相關文獻發現，雖非營利性組織(社福團體)參與興辦社會住宅之意願高於民間營利性組織，但非營利性組織規模與資源有限，且民間參與獎勵誘因不足(如非營利組織因興辦社會住宅而給予稅賦減免議題無誘因(原本就免稅)、與政府部門間溝通不足造成非營利組織興辦單位需要花更多時間成本予以協調)、社會住宅經營限制多(如社會住宅出租與經營須受限基地所在政府管理辦法之規範)，難以吸引民間社福團體進駐。

#### **(六)社會住宅辦理社會福利(托老、托幼)或社區營造，但住宅基金資金支應有限**

中央或六都執行社會住宅情形面臨住宅基金資金不足，其僅能編列社會住宅興建費用，而社會住宅為吸引青年或勞工族群或弱勢族群進駐，以及為帶動社會住宅社區營造，除了透過創意行銷宣傳外，也提出新型的居住型態或社區營造計畫。

#### **(七)社會住宅物業管理服務水準及管理標準待強化一致性**

本研究訪談臺北市、新北市、桃園市及臺中市管理機關，針對社會住宅經營管理共同面臨問題，如提供社宅住民生活服務、社宅設施設備管理維護、設備修繕以及委託物業管理廠商管理績效等問題。另外既有空間或軟硬體亦須同步考量分區或統合的服務模態，能否達到一致性水平？

#### **(八)社宅包租代管推動不易及管理人力不足**

因管理單位人力不足，且住宅事務多無專責單位，辦理人員不足、辦理意願有限，影響包租代管執行及管理稽核成效。



### **(九)社宅包租代管縣市版、公會版資格條件、租金標準不一致，並與租金補貼申請條件相似，產生競合問題**

本研究訪談租賃公會及業者回饋以及文獻資料分析，發現包租代管縣市版與公會版之承租戶申請條件及租金優惠不一致，因依據中央所訂之計畫，授權予地方政府訂定弱勢房客資格條件，以及各種細節面之執行規定，惟於計畫執行中，常接獲房東、房客質疑同一計畫於各縣市標準、條件有相當之落差，再加上 109 年租金補貼申請條件放寬，使兩方案競合關係。

### **(十)加強社宅包租代管權益保障及租賃風險**

租賃市場長期萎縮，加以房東可能因顧慮住宅出租予弱勢家庭，房屋折舊與租金支付等困擾，造成市場上低度使用住宅多，而弱勢家戶租屋困難之現象，另租賃住宅中有相當多的比率為非合法建物(違建、分割為多間套房或頂樓加蓋)，弱勢家戶無法領取補貼，因此租賃權益保障制度及相關產業待加強管理，以健全租賃市場發展。

### **(十一)社宅包租代管修繕補助經費無彈性調整，如租屋面積、房型不同，但相同 1 萬元修繕費用**

本研究訪談租賃公會及業者回饋說明，包租代管修繕經費補助 1 萬元不足，例如在修繕或更新安全設備為前提下，一房型修繕項目不多，修繕補助經費使用不完。反之，包租代管標的三房型、或是較大坪數、或需考量無障礙設施，1 萬元修繕經費則會不足。

### **(十二)社宅包租代管推動困難重要因素為稅賦優惠及稽核機制不明確**

本研究訪談租賃公會及業者回饋說明，房東不願意參加包租代管計畫之原因，主要擔憂稅賦問題，部分房東以前出租房屋不用繳交稅賦，故包租代管提供稅賦優惠對房東吸引小，另外部分房東擔憂加入包租代管，會被查過往出租房屋的稅賦。

## 第二節 政策建議

本研究透過社會住宅興辦計畫相關文獻分析、次級資料分析及相關政策法令盤點、中央與地方之深度訪談回饋，彙整「社會住宅興建」、「社會住宅建築設計」、「經營管理」、「包租代管」等個面向之各項議題，提出政策建議提供相關單位推動下一階段社會住宅興辦計畫參考，以下區分為短程與中長程建議分述如下：

### 一、社會住宅興辦計畫之短期(1~2年)建議

#### (一)社會住宅土地取得或多元方式取得建議

1. 協調國防部/教育部定期盤點閒置土地並稽核使用效率(主責機關：營建署；協助機關：國防部、教育部)

各縣市政府、國防部或教育部應訂定年度國有公用財產盤點實施計畫，定期盤點不動產資產，確認閒置及低度使用土地或房舍或校舍數量與稽核其使用效率，針對使用效率低的公有非公用校舍、房舍提供或撥用於承辦社會住宅單位轉作為社宅使用，或國防部或教育部可與地方政府共同參與興建社會住宅。

另外，社會住宅用地取得宜藉由都市計畫用地變更方式，而各縣市市有土地少、國有土地須有償撥用，在財務預算有限下，地方政府可與中華郵政等國營事業共同合作興辦社會住宅，將國營事業閒置的既有房舍予以資產活化轉作為社會住宅之使用。

2. 向國營事業取的土地興建，宜推動修正國營事業不動產租賃要點，使社宅土地租期以專案辦理(主責機關：營建署；協助機關：經濟部)

依住宅法第 21 條規定興辦社會住宅需用公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理。而國營事業土地雖可配合政策長期租用，但租賃流程須配合國營事業內部規定辦理，且須依循政府採購法等規定付款，相關期程較難掌握、流程仍待簡化。本研究建議跨部會協調，請國營事業主管機關(如經濟部或交通部)協助修正有關國營事業不動產租賃要點，針對社會住宅興建土地或



建築物之租用，採取專案方式辦理，簡化行政作業流程。

## (二)社會住宅經營管理建議

### 1. 社宅物業管理服務水準及管理標準一致性(主責機關：營建署)

本研究發現社會住宅興辦計畫中之執行策略，並未針對興建完竣社宅營運管理提出相關方案，故本研究初步建議社會住宅得建立物業服務承攬服務最低量化與質化要求基準，另須研擬物業服務廠商的評鑑標準與機制，舉凡如住戶滿意度調查、相關業務單位的重點配合事項檢視或外聘專家學者等方式皆可參考引入，亦可藉由服務評鑑標準作為未來擴充性勞務採購合約或重新評選時之選商條件參考。

### 2. 社福空間參建經費納入 111 年度「非自償性經費補助額度」(主責機關：營建署)

現行非自償性經費補助款僅能滿足地方政府部分資金缺口，建議應將社福照顧、住民培力等軟性服務所需之成本，納入非自償性補助範疇，以及提高 111 年度「非自償性經費補助額度」之營運維護經費。

### 3. 社會住宅物業管理服務品質宜建立一致性標準機制，建議明訂「社會住宅物業服務績效評估機制」(主責機關：營建署、縣市政府)

本研究發現社會住宅興辦計畫中之執行策略，並未針對興建完竣社宅營運管理提出相關方案，故本研究建議社會住宅得建立物業服務承攬服務最低量化與質化要求基準，另須由中央主管機關研擬物業服務廠商的評鑑標準與機制，舉凡如住戶滿意度調查、相關業務單位的重點配合事項檢視或外聘專家學者等方式皆可參考引入，亦可藉由服務評鑑標準作為未來擴充性勞務採購合約或重新評選時之選商條件參考。

### 4. 社會住宅社區營造經費，協調由《文化藝術獎助相關法令》彈性運用公共藝術經費作為社區營造相關費用(主責機關：營建署；協助機

關：文化部)

在興建社會住宅費用中有 1% 的公共藝術經費(依據「文化藝術獎助條例」第 9 條規定，公有建築物應設置之公共藝術價值不得少於該建築物造價百分之一)，本研究初步建議於社會住宅興辦計畫中，增修社區營造活動辦理，並建議修正「文化藝術獎助條例」於社宅得彈性運用公共藝術經費作為社區營造相關費用。

### (三)社會住宅建築設計建議

1. 配合住宅計畫及財務計畫，研訂「社會住宅建築設計原則」(主責機關：營建署)

社會住宅不適合於使用要付出高成本來維護或保養之設施設備，故「低維管成本的設計」是首要必須遵守的原則。本研究彙整訪談建議，社會住宅建築設計階段中，對於公共設施規劃時應注意避免濕式公共設施之設計，因為其修繕與維運成本相對較高。規劃時應以乾式公共設施為主，並考量其使用年限、重置成本與需求變更彈性等考量因子。針對綠建築規劃建議宜針對能源節能與資源永續(如衛浴設備採用省水標章認可、或雨水回收作澆灌植栽等)，也可在設計階段考量社區進出口設計，建議保全崗哨集中進出管理降低人力成本或智慧化設備導入管理，以利於降低人力成本(如減少保全哨點)、維養費用及水電成本。

2. 建立智慧化降低維運成本之設計方法、確認智慧化項目需求序位避免浪費(主責機關：營建署、縣市政府)

針對社會住宅之智慧建築設計或標章取得，建築設計者應考量基地特色、管理者以及入住使用者需求，避免為標章而標章之現象。本計畫透過訪談得知五都社會住宅之管理單位對智慧化設計與設備之需求，以臺北市而言，在智慧建築規劃設計會請建築師參考臺北市公共住宅智慧社區建置規範手冊(2.0 版)之規範，且興建工程費用中有 3%~5% 屬於智慧建築標章費用，如廣慈公共住宅之智慧建



築為獨立發包、智慧三表(基本配備)、智慧停車、門禁系統與能源管理(如太陽能回售臺電)，予以輔助社會住宅維運管理及降低管理成本。

以新北市而言，智慧化設備以門禁管理系統與社會住宅之公共空間裝設智慧水、電錶來管理社會住宅。以臺中市及高雄市而言，智慧化設備部分主要為遠端監控管理與自動節能設備等，以及門禁系統也採多功能智慧卡辨識，停車場車牌辨識等。

本研究建議地方政府後續發包社會住宅設計與監造標案，宜於招標文件清楚說明社會住宅基地特色、預計規劃建築量體、房型坪數與入住對象的特性，以及導入安全、節能、維護管理之智慧化設備等需求條件。

3. 導入社會住宅用後評估(POE)檢討社宅建築設計(主責機關：營建署、縣市政府)

本研究建議中央或其他縣政府可參考臺北市社會住宅執行POE經驗，而後可由中央管理之林口世大運選手村社會住宅作為示範基地，進行使用後評估及檢討，調查成果可作為使用者用後反饋依據，有利於管理維護及改善社會住宅居住品質，也可以讓社會住宅政策更貼近民意的思維。

#### (四)包租代管推行建議

1. 包租代管推動建議強化宣傳推廣，如藉由鄰里說明會、錄製廣播節目、微電影等方式，讓國人了解社會住宅包租代管之政策。(主責機關：營建署、內政部地政司)
2. 各縣市政府管理人力，建議宜增加包租代管業務人事補助增添人力。(主責機關：營建署)
3. 包租代管採取雙軌制，於**承租人申請資格建議統一標準**，並針對**承租業者辦理教育訓練**(如出租人房屋品質檢視、承租人身分資格檢視、作業表單填寫、線上系統操作)，以強化業者對計畫熟悉度(主

責機關：營建署、內政部地政司)

本研究建議包租代管申請資格條件由中央統一律定。另外，建議中央統一辦理教育訓練，加強業者對於計畫精神相關規範的基本熟悉度，改變業者只擅長媒合但疏於行政、管理的現況，特別是若業者承接不同縣市的案子，還要有掌握及因應不同縣市規定的準備。

## 二、社會住宅興辦計畫之中長期(3~4年)

### (一)社會住宅土地取得或多元方式取得建議

1. 社會住宅興辦宜透過住宅合作社模式辦理，宜修正《合作社法》或《民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法》，如新建貸款利息、興建費用、營運管理費用之補助(主責機關：營建署、內政部合作及人民團體司)

本研究透過訪談方式彙整建議並結合國內外成功案例，建議政府單位可成立輔導小組協助住宅合作社處理地政、財務專業問題，如辦理土地取得相關文件或程序諮詢、協助事業計畫書編輯、興辦土地或建築物貸款。住宅合作社也可向政府申請興建建築物或財務專家，提供興建與經營經驗的支持，而專家作為政府代表加入住宅合作社管理委員會，具有參與重要會議之參與權與決策權，一方面提供專業資金管理經驗，另一方面監督住宅合作社之非營利性行為，並引導其配合政府住宅政策。

2. 協調社福衛政單位共同參與社會住宅興辦，導入社福機關人力資源及經費之挹注(主責機關：營建署；協助機關：衛福部)

社會住宅興辦屬於一種社會福利，社會住宅不只提供居住協助外，亦需適度導入社會福利服務提供關懷協助，如老人日照、托嬰、托兒及青創等社會福利及公共服務設施，促進建構社會安全網。

### (二)社會住宅經營管理建議

定期評估經營管理績效評估不佳之社宅資產處置方案(主責機關：



## 營建署、內政部地政司)

本研究建議針對社會住宅財務績效評估不佳，如以都更分回且規模量體小為例，建議可採取聯合管理模式，使具規模且營運較佳的社會住宅帶領規模小社宅，或是會同原業務單位辦理財產賦歸或處分(一般市價招租標租或標售)。

### (三)包租代管推動建議

1. 建議中央建立作業系統(提供政府部門審查申請財稅資料)，以簡化書面審查流程。(主責機關：營建署、內政部地政司)
2. 修繕補助金額提高，並以修繕類別為基礎擬定分級補助(主責機關：營建署)

本研究建議修繕補助金額可提高，抑或於衛生福利部老人居住修繕補助搭配，以增加修繕經費與項目。此外，修繕補助經費可以參考臺北市租金補貼分級制的概念，以修繕類別或是修繕空間為基礎擬定分級補助。

## 參考書目

ACT Government，網址：<https://www.act.gov.au/homes-housing/affordable-housing>，調查日期：2020/11/2。

1. ALMOs，網址：<http://www.almos.org.uk/almos>，調查日期：2020/11/2。
2. CAREA, Edmond Michelet-Curial residence，網址：<https://reurl.cc/4gR3rR>，調查日期：2020/11/1。
3. Housing ACT Tenant Information，網址：  
[https://www.youtube.com/watch?time\\_continue=21&v=fn29ueXp58A](https://www.youtube.com/watch?time_continue=21&v=fn29ueXp58A)，調查日期：2020/11/2。
4. National Housing Federation, A Plan for Homes - working with housing associations to end the housing crisis，2015. 網址：  
[https://www.youtube.com/watch?v=m\\_DShAQdCWI](https://www.youtube.com/watch?v=m_DShAQdCWI)，調查日期：2020/11/2。
5. OURs 都市改革組織，Marchons！法國社會住宅：你難以想像的法蘭西模式，網址：<https://ours.org.tw/2019/07/09/lecture29/>，調查時間：2020/11/2。
6. Paris Habitat，網址：<https://www.parishabitat.fr/Pages/Accueil.aspx>，調查日期：2020/11/2。
7. Property Prices Index 2019, Numbeo，網址：<https://www.numbeo.com/property-investment/rankings.jsp?title=2019>，調查日期：2020/6/16。
8. Shelter 社會住宅協助，網址：  
[https://england.shelter.org.uk/what\\_we\\_do/our\\_impact](https://england.shelter.org.uk/what_we_do/our_impact)，調查日期：2020/11/2。
9. UR 都市機構，網址：<https://www.ur-net.go.jp/>，調查日期：2020/11/2。
10. 內政部(2007)，民國 96 年整體住宅政策實施方案(行政院 96 年 11 月 21 日院臺建字第 0960050731 號函核定)。
11. 內政部(2011)，100 年度社會住宅短期實施方案(行政院 100 年 6 月 16 日院臺建字第 1000098765 號函核定)。
12. 內政部(2011)，民國 101 年至 104 年住宅政策實施方案核定版(行政院 100 年 10 月 26 日院臺建字第 1000106205 號函核定)。



13. 內政部(2012)，青年安心成家方案(行政院 101 年 6 月 18 日院臺建字第 1010133885 號函核定修正)。
14. 內政部(2014)，社會住宅中長期推動方案暨第一期實施計畫(行政院 103 年 1 月 6 日院臺建字第 1020079079 號函核定)。
15. 內政部(2017)，106 年度社會住宅包租代管試辦計畫(行政院 106 年 8 月 7 日院臺建字第 10600 24750 號函同意修正)。
16. 內政部(2017)，社會住宅興辦計畫(行政院 106 年 3 月 6 日院臺建字第 1060004796 號函核定)。
17. 內政部(2019)，109 年協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼試辦方案說明。
18. 內政部(2019)，住宅計畫及財務計畫(108 年至 111 年)(行政院 108 年 12 月 20 日院臺建字第 1080033064 號函核定)。
19. 內政部(2019)，社會住宅包租代管第 2 期計畫(核定版)。
20. 內政部(2019)，國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫(核定本)。
21. 內政部(2020)，整合住宅補貼資源實施方案。
22. 內政部不動產資訊平臺，109 年度第一季房價負擔能力指標統計成果，網址：<https://pip.moi.gov.tw/V3/e/scre0105.aspx>，調查日期：2020/9/23。
23. 內政部不動產資訊平臺，109 年第 2 季房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分，網址：<https://pip.moi.gov.tw>，調查日期：2020/9/23。
24. 內政部不動產資訊平臺，臺灣租金指數，網址：<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0201.aspx>，調查日期：2020/10/1。
25. 內政部不動產資訊平臺，低度使用(用電)住宅、新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊，網址：<http://pip.moi.gov.tw/V2/E/SCRE0104.aspx>，調查時間：2020/9/28。
26. 內政部統計處，105 年社會住宅需求調查綜合報告，網址：<http://t.cn/R1BXGPT>，調查日期：2020/9/30。
27. 內政部營建署(2019)，低度使用(用電)住宅新建餘屋(待售)住宅統計資訊簡冊。
28. 內政部營建署，社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊。



29. 臺北市居住資訊服務網，新加坡，網址：

<http://www.housing.gov.taipei/ViewCountry.aspx?CategoryId=4&country=12>，  
2020/11/1。

30. 行政院主計總處(2012)，99 年人口及住宅普查總報告統計結果提要分析。

31. 東京都住宅供給社，網址：<https://www.to-kousya.or.jp/>，調查日期：2020/11/2。

32. 梁玲菁，探索社會住宅創業與公義兼備，自由無憂的居住選擇，網址  
<https://www.storm.mg/article/420174>，調查日期：2020/11/2。

蘇彩足，楊培珊，藍介洲，黃蕙珊，莊凱傑，衛生福利部社會及家庭署委託  
107 年度「社會福利科技計畫趨勢研討專案」委外服務計畫，2020/11/1。



## 附錄「社會住宅包租代管計畫」推動意向問卷調查

### 「社會住宅包租代管計畫」推動意向問卷調查

您好：

感謝您在百忙之中參與調查活動，此次問卷調查活動的宗旨為了解國人對於「社會住宅包租代管計畫」推動政策之意向及滿意度。您真實的答覆與建議有助於住宅政策及社會住宅興辦計畫之調整，以提升臺灣居住品質。再次感謝您所提供寶貴的資料與數據嚴格保密，並且予以改善與持續進步。

敬祝

身體健康萬事如意

委辦單位：國家發展委員會

研究單位：社團法人台灣建築醫學學會

中華民國 109 年 11 月 20 日

### 一、受訪者基本資料

A0. 請問您是承租人/出租人：

承租人(請填寫 A1-1 至 A1-7)、 出租人(請填寫 A2-1 至 A2-7)。

A1. 請問您承租/**出租**房屋所在地：\_\_\_\_\_縣/市\_\_\_\_\_鄉/鎮/市/區。

A1-1. 請問您承租房屋的建築物型態為何？

公寓(6 樓(含)以下且無電梯)、 華廈(7~11 樓且有電梯)、 電梯大樓(12 樓(含)以上)、

透天厝、 1 層樓之平房/農舍、 自行搭建鐵皮屋/貨櫃屋等臨時性建築物

頂樓加蓋/其他主建物加蓋之建築物、 其他：\_\_\_\_\_。

A1-2. 請問您承租房屋的建物格局為何？

整戶住宅(\_\_\_\_房\_\_\_\_廳\_\_\_\_衛)、 套房(有門牌或獨立衛浴)

雅房(無門牌或獨立衛浴)、 其他：\_\_\_\_\_。

A1-3. 請問您在外已承租房屋幾年：

1 年以下、 2~4 年、 5~7 年、 8~10 年、 11 年以上。

A1-4. 請問您目前房屋已承租幾年：

1 年以下、 2~4 年、 5~7 年、 8~10 年、 11 年以上。

A1-5. 請問您承租房屋室內面積約幾坪？(1 坪=3.3 平方公尺，不含公設、雨遮、露臺)

6 坪(含)以下、 7 坪~14 坪、 15 坪~21 坪、 22 坪~28 坪、 29 坪~35 坪、 36 坪(含)以上。

A1-6. 請問您承租房屋每月租金為何？\_\_\_\_\_元/月(不含管理費)

A1-7. 請問您承租房屋每月管理費為何？

- 沒有管理費、每坪 50 元以下、每坪 51~60 元、每坪 61~70 元、  
每坪 71~80 元、每坪 81 元以上。

A2-1. 請問您出租房屋的建築物型態為何？

- 公寓(6 樓(含)以下且無電梯)、華廈(7~11 樓且有電梯)、電梯大樓(12 樓(含)以上)、  
透天厝、1 層樓之平房/農舍、自行搭建鐵皮屋/貨櫃屋等臨時性建築物  
頂樓加蓋/其他主建物加蓋之建築物、其他：\_\_\_\_\_。

A2-2. 請問您出租房屋的建物格局為何？

- 整戶住宅(\_\_\_\_房\_\_\_\_廳\_\_\_\_衛)、套房(有門牌或獨立衛浴)  
雅房(無門牌或獨立衛浴)、其他：\_\_\_\_\_。

A2-3. 請問您對外已出租房屋幾年：

- 1 年以下、2~4 年、5~7 年、8~10 年、11 年以上。

A2-4. 請問您出租房屋室內面積約幾坪？(1 坪=3.3 平方公尺，不含公設、雨遮、露臺)

- 6 坪(含)以下、7 坪~14 坪、15 坪~21 坪、22 坪~28 坪、29 坪~35 坪、  
36 坪(含)以上。

A2-5. 請問您出租房屋每月租金為何？\_\_\_\_\_元/月(不含管理費)

A2-6. 請問您出租房屋每月管理費為何？

- 沒有管理費、每坪 50 元以下、每坪 51~60 元、每坪 61~70 元、  
每坪 71~80 元、每坪 81 元以上。

A2-7. 請問您出租房屋有附設哪些設施設備？(可複選)

- 客廳及餐廳桌椅、廚具(廚櫃)、流理臺、抽油煙機、冰箱、熱水器、  
瓦斯爐(或電磁爐、或爐具)、冷氣機、床架、衣櫃、窗簾、電視、洗衣機、  
網路(或 Wifi)、其他：\_\_\_\_\_。

A3. 生理性別：男性、女性。

A4. 年齡：18~20 歲、21~30 歲、31~40 歲、41~50 歲、51~60 歲、  
61~70 歲、71 歲以上。

A5. 最高教育程度：未曾就學、國小、國中、高中(職)、大專院校、碩士、  
博士。

A6. 您目前從事行業：

- 未就業、農林漁牧、工業、批發、零售、住宅及餐飲業、服務業、軍公教、  
學生、家庭管理、其他：\_\_\_\_\_。

## 二、承租人對社會住宅包租代管計畫之需求



**B1. 您曾經承租房屋遇到困難為何？(可複選至多 3 項)**

- 租金過高無法負擔、房屋屋況差且老舊、無公共設施(如電梯、停車位)、
- 社區生活機能不佳(如醫療、交通不便)、未設置無障礙設施、租屋遭拒、
- 其他：\_\_\_\_\_。

**B2. 您曾經承租房屋遭到房東拒絕的原因？**

\_\_\_\_\_。

**B3. 您認為承租房屋室內必須有哪些設施設備？(可複選至多 5 項)**

- 客廳及餐廳桌椅、廚具(廚櫃)、流理臺、抽油煙機、冰箱、熱水器、
- 瓦斯爐(或電磁爐、或爐具)、冷氣機、床架、衣櫃、窗簾、電視、洗衣機、
- 網路(或 Wifi)、其他：\_\_\_\_\_。

**B4. 請問您目前參與以下那些方案？**

- 包租(業者簽租約)、代管(房東簽租約)、不知道/不清楚。

**B5. 您參加「社會住宅包租代管計畫」的原因？(可複選至多 3 項)**

- 租屋糾紛爭議排解、租約公證費用補助、居家關懷訪視、社會弱勢租金補助、
- 急難通報、代墊租金、租金折扣(較市場租金低)、
- 其他：\_\_\_\_\_。

**B6. 您得知「社會住宅包租代管計畫」的資訊來源？(可複選至多 5 項)**

- 水電費帳單、新聞媒體、捷運站及車廂廣告、公車外車體廣告、宣導海報、
- 宣導摺頁、廣播、社群網站、電視廣告、報章雜誌、大型活動宣導、親友
- 分享、公會宣導、其他：\_\_\_\_\_。

### 三、出租人對社會住宅包租代管計畫之意願

**C1. 您得知「社會住宅包租代管計畫」的資訊來源？(可複選至多 5 項)**

- 水電費帳單、新聞媒體、捷運站及車廂廣告、公車外車體廣告、宣導海報、
- 宣導摺頁、廣播、社群網站、電視廣告、報章雜誌、大型活動宣導、
- 親友分享、公會宣導、其他：\_\_\_\_\_。

**C2. 請問您曾經將房屋出租給社會或經濟弱勢者的家庭？**

- 曾經、未曾。

**C3. 請問您目前參與以下那些方案？**

- 包租、代管。

**C4. 您參加「社會住宅包租代管計畫」的原因？(可複選至多 3 項)**

- 租屋所得、地價稅及房屋稅優惠、租屋糾紛爭議排解、補助居家安全保險(最高 3,500 元)、
- 協助欠租催繳、住宅修繕補助(最高 1 萬元)、租約公證費用補助、代收租金、
- 協助到期不搬遷處理、其他：\_\_\_\_\_。

C5. 請問您若名下尚有其他房屋，是否願意繼續參加「社會住宅包租代管計畫」？

有意願、無意願，原因：\_\_\_\_\_。

#### 四、對社會住宅包租代管計畫之認同度

D1. 您認同政府推動「社會住宅包租代管計畫」？

非常同意、同意、普通(沒意見)、不同意、非常不同意。

D2. 您較支持社會住宅「包租」或「代管」？

包租、代管、兩者均支持。

D3. 您認為「社會住宅包租代管計畫」可有效讓有租屋需求者加入計畫？

非常同意、同意、普通(沒意見)、不同意、非常不同意。

D4. 您認為「社會住宅包租代管計畫」可有效讓民眾願意將房屋提供政府委託租賃業者出租？

非常同意、同意、普通(沒意見)、不同意、非常不同意。

D5. 您認為要有效推廣「社會住宅包租代管計畫」建議推行那些配套措施？(可複選至多3項)

- 房屋租金評定公開透明化、落實租屋查稅機制、制定租賃糾紛處理機制、  
明確規範雙方修繕權責範圍、增加修繕補助額度、提高租金補助折數、  
社會福利協助(如房客關懷訪視、急難通報、就業輔導等)、增加代墊租金期數(目前最多代墊3個月)、定期評鑑包租代管業者及公布成果、導入租金保險制度、降低欠租風險、  
增加稅賦優惠項目(如土增稅、房地合一稅)、提高居住安全險補助、  
其他：\_\_\_\_\_。

D6. 請問負責您包租代管媒合租賃業者是以下哪家？

包租代管業者名稱	勾選	包租代管業者名稱	勾選
1. 崔媽媽蝸牛租屋	<input type="checkbox"/>	18. 富裕傳承管理顧問	<input type="checkbox"/>
2. 兆基管理顧問	<input type="checkbox"/>	19. 凌群不動產管理	<input type="checkbox"/>
3. 大管家房屋	<input type="checkbox"/>	20. 寄居蟹租屋	<input type="checkbox"/>
4. 易居管理顧問	<input type="checkbox"/>	21. 東昇國際管理顧問	<input type="checkbox"/>
5. 21世紀資產管理	<input type="checkbox"/>	22. 星鴻股份有限公司	<input type="checkbox"/>
6. 萬隆不動產開發	<input type="checkbox"/>	23. 力群不動產管理	<input type="checkbox"/>
7. 嘉暘開發	<input type="checkbox"/>	24. 五泰房屋仲介	<input type="checkbox"/>
8. 鼎倫租賃住宅代管	<input type="checkbox"/>	25. 尊信不動產經紀	<input type="checkbox"/>
9. 總管家租賃住宅服務	<input type="checkbox"/>	26. 鎮信不動產經紀	<input type="checkbox"/>
10. 大晟資產管理	<input type="checkbox"/>	27. 大佳地產	<input type="checkbox"/>
11. 宸竹有限公司	<input type="checkbox"/>	28. 吉富不動產仲介經紀	<input type="checkbox"/>
12. 楊裕開發建設	<input type="checkbox"/>	29. 大溪不動產經紀	<input type="checkbox"/>
13. 匯揚不動產經紀	<input type="checkbox"/>	30. 喬陽管理顧問	<input type="checkbox"/>
14. 群利資產管理	<input type="checkbox"/>	31. 棟寶不動產	<input type="checkbox"/>
15. 頌策開發	<input type="checkbox"/>	32. 不用管股份公司	<input type="checkbox"/>
16. 中迪房屋資產管理	<input type="checkbox"/>	33. 瑞億物業	<input type="checkbox"/>



包租代管業者名稱	勾選	包租代管業者名稱	勾選
17. 九鼎資產管理	<input type="checkbox"/>	34. 金澤不動產仲介	<input type="checkbox"/>

D7. 您覺得包租代管媒合租賃業者之服務滿意度為何？

非常滿意、滿意、普通、不滿意、非常不滿意。

D8. 您認為包租代管媒合租賃業者幫助您節省找房屋的時間？

非常同意、同意、普通(沒意見)、不同意、非常不同意。

D9. 您認為包租代管媒合租賃業者幫助您節省招租與管理出租房屋的時間？

非常同意、同意、普通(沒意見)、不同意、非常不同意。

D10. 您滿意本次包租/代管房屋的品質？

非常滿意、滿意、普通、不滿意、非常不滿意。



社團法人台灣建築醫學學會

國家發展委員委託研究