

會編：(91) 065.314

輔購住宅與租金補貼政策之比較研究

委託單位：行政院經濟建設委員會

執行單位：莊孟翰 副教授

計劃主持人：莊孟翰

研究助理：詹琦斌、陳昭期、莊鎮宇

中華民國九十一年十二月二十七日

輔購住宅與租金補貼政策之比較研究

計劃主持人：莊孟翰

研究助理：詹琦斌、陳昭期、莊鎮宇

(本研究純係作者個人觀點，不應引申為行政院經濟建設委員會之意見)

委託單位：行政院經濟建設委員會

執行單位：莊孟翰 副教授

中華民國九十一年十二月二十七日

摘 要

本研究主要目的係藉由研究國內住宅政策的演變，探求其所扮演的角色與功能，並從政策意旨探討執行績效是否達成預期目標。進而思考政府在擬訂住宅補貼政策過程，究竟是為了改善哪些因社會經濟情勢變遷所造成的問題，進而研擬出合理的補貼制度。本研究案經研析國外相關的文獻與資料，觀察各國在經濟與社會發展過程中，政府所面臨的困境與挑戰，以及政府所扮演的角色與當時採行的政策工具，並衡量國內整體經濟與社會環境，進而達到建議政府所應採行的住宅補貼政策與制度制定方向。

隨著經濟環境與社會價值觀的演進，民眾對社會福利的需求意識逐漸抬頭，而在追求社會公平正義之前提下，政府在補貼政策中所應扮演的角色與定位，就需要適時的加以調整。就目前台灣地區的社會經濟狀況而言，一般民眾早已解決衣食的基本需求問題，唯獨在有限資源下，處理住的需求問題較為棘手；而在政府財政無法滿足該項需求時，就必須思索如何在住宅補貼效益與國家財政負擔間尋求最佳的平衡點，並在不加重財政負擔情況下，依舊能使該制度順利運作。

若欲達到該項政策意旨，就需考慮到這項福利分配之效益性與公平性問題，因此本研究希望藉由研析世界先進國家住宅及其補貼政策間的互動關係，以使住宅補貼制度能有效且公平地落實國家社會福利，並藉由彙整當前各項住宅補貼方式與實施現況，進一步評估其執行績效；此外，並就「利息補貼」與「租金補貼」之利弊，以及「政策效益性」、「政策公平性」、「政策操控性」三個構面，來架構合理的住宅補貼制度，期以住宅補貼制度得以順利運作，兼以保障民眾居住之基本權益，開啟政府補助人民建購住宅的新頁。

目 錄

第一章 緒論

- 第一節 研究動機與目的.....1-1
- 第二節 研究方法與流程.....1-3
- 第三節 研究範圍與研究限制.....1-5
- 第四節 相關名詞釋義.....1-6

第二章 我國住宅市場現況與住宅政策分析

- 第一節 我國住宅市場之發展現況.....2-1
- 第二節 我國住宅政策之探討.....2-9

第三章 我國住宅政策之緣起、補貼政策及其實施現況

- 第一節 前國民住宅時期.....3-1
- 第二節 台灣地區國民住宅發展情況.....3-3
- 第三節 台灣地區國民住宅興辦方式暨執行概況.....3-15
- 第四節 我國住宅補貼方式與實施現況.....3-21
- 第五節 我國現有住宅補貼方案比較與評估.....3-25

第四章 先進國家住宅補貼制度之探討

- 第一節 歐美國家住宅補貼制度之探討.....4-1
- 第二節 亞洲國家住宅補貼制度之探討.....4-23
- 第三節 各國住宅補貼制度之比較.....4-34

第五章 合理住宅補貼制度之檢討與建構

- 第一節 住宅補貼供給面與需求面成本分析.....5-1
- 第二節 合理利息補貼制度之建構與執行.....5-5
- 第三節 合理租金補貼制度之建構與執行.....5-16

第六章 結論與建議

- 第一節 結論.....6-1
- 第二節 建議.....6-6

參考文獻.....

附錄：

附錄一：會議記錄

- 一、「輔購住宅與租金補貼政策之比較研究」會議記錄.....附錄-1
- 二、「輔購住宅與租金補貼政策之比較研究」期中會議記錄.....附錄-5
- 三、「輔購住宅與租金補貼政策之比較研究」期末會議記錄.....附錄-6

附錄二：

- 一、台灣地區輔助人民貸款自購住宅執行情形.....附錄-9
- 二、台灣省輔助人民貸款自購住宅執行情形.....附錄-10
- 三、台北市輔助人民貸款自購住宅執行情形.....附錄-11
- 四、高雄市輔助人民貸款自購住宅執行情形.....附錄-12

附錄三：

- 一、台灣地區國宅基金財務狀況表.....附錄-13
- 二、台灣省國宅基金財務狀況表.....附錄-14
- 三、台北市國宅基金財務狀況表.....附錄-15
- 四、高雄市國宅基金財務狀況表.....附錄-16

附錄四：

- 30年期利息補貼試算表（一）（十八）.....附錄-17

附錄五：

- 身心障礙者租賃房屋租金及購屋貸款利息補助辦法.....附錄-35

表目錄

表 2.1	台灣地區歷年住宅存量與家庭戶數一覽表-----	2-2
表 2.2	台灣地區歷年人口數量與家庭戶數一覽表-----	2-3
表 2.3	台灣地區住宅自有率一覽表-----	2-3
表 2.4	主要國家住宅自有率比較表-----	2-4
表 2.5	台灣地區空屋數及空屋率一覽表-----	2-7
表 2.6	住宅政策三大目標-----	2-12
表 2.7	整合住宅補貼制度具體措施一覽表-----	2-13
表 3.1	我國住宅相關重要政策與國宅政策調整一覽表-----	3-9
表 3.2	44 90 年度國民住宅執行情形表-----	3-17
表 3.3	輔助人民貸款自購住宅 79 90 年執行情形-----	3-17
表 3.4	1990 年我國住宅補貼方式評估表（依補貼項目分）-----	3-24
表 3.5	住宅補貼措施辦理方案一覽表-----	3-28
表 3.6	優惠貸款內容一覽表-----	3-29
表 3.7	民國 61 78 年中長期放款利率一覽表-----	3-30
表 3.8	民國 79 91 年購屋貸款利率一覽表-----	3-30
表 3.9	1990 年我國住宅補貼評估表（依辦理方案分）-----	3-32
表 3.10	台灣地區住宅補貼制度分類暨實施進度-----	3-34
表 3.11	我國現行補貼方案：低收入者-----	3-35
表 3.12	我國現行補貼方案：特定身分者-----	3-36
表 3.13	歷年各類國宅計畫預算執行率比較表-----	3-38
表 4.1	英國住宅補貼相關措施一覽表-----	4-3
表 4.2	平價出租住宅興建之貸款條件一覽表-----	4-6

表 4.3	法國住宅補貼相關措施一覽表	4-8
表 4.4	德國住宅補貼相關措施一覽表	4-13
表 4.5	荷蘭住宅補貼相關措施一覽表	4-16
表 4.6	美國住宅補貼相關措施一覽表	4-22
表 4.7	日本 2001 年公營住宅租金基本計算額一覽表	4-25
表 4.8	近十年日本住宅建設計劃	4-26
表 4.9	香港房屋委員會未來四年建屋量	4-28
表 4.10	香港住宅補貼相關措施一覽表	4-28
表 4.11	新加坡建屋發展局興建目標與實行概況	4-29
表 4.12	購買建屋局組屋的合格條件一覽表	4-31
表 4.13	租賃組屋之合格條件一覽表	4-32
表 4.14	政府提供建屋發展局的發展貸款及購屋貸款資金狀況	4-33
表 4.15	新加坡住宅補貼相關措施一覽表	4-33
表 4.16	各國自用住宅貸款稅捐減免辦法比較	4-34
表 4.17	各國住宅補貼政策之比較	4-34
表 4.18	各國政府於住宅方面之財政補貼比率	4-35
表 4.19	各國住宅政策之干預程度	4-35
表 4.20	先進國家住宅補貼制度一覽表	4-36
表 5.1	補貼政策成本分析 - 供給面補貼方式	5-2
表 5.2	補貼政策成本分析 - 需求面補貼方式	5-3
表 5.3	利息補貼與租金補貼政策之差異性比較	5-4
表 5.4	輔購貸款政府利息補貼與購屋者（本利）負擔比較表	5-6
表 5.5	歷年輔助人民貸款自購住宅資金成本計算比較表	5-7
表 5.6	輔購貸款金額、補貼利率與寬限期差異對政府財務負擔影響對照表	5-8

表 5.7	30 年期利率差異與利息補貼對照表（一）	5-11

表 5.8	30 年期利率差異與利息補貼對照表 (二)	5-12
表 5.9	30 年期利率差異與利息補貼對照表 (三)	5-13
表 5.10	補貼利率 3%、2%、1% 之補貼總金額差異對照表	5-14
表 5.11	30 年期間補貼金額佔總補貼金額百分比差異對照表	5-14
表 5.12	貸款金額 200 萬元，寬限期 5 年，補貼利率 2% 與 1% 差異比較表	5-15
表 5.13	資金取得成本與金融機構貸放代理成本之政策效益分析表	5-15
表 5.14	先進國家租金補貼公式比較表	5-16
表 5.15	台北市研擬之房租補貼金額核計方式	5-18
表 5.16	本研究建議之租金補貼公式	5-19
表 5.17	模型模擬情況說明	5-21
表 5.18	租金補貼試算分析 (1)	5-22
表 5.19	租金補貼試算分析 (2)	5-23
表 5.20	依家戶所得的家庭戶數統計表	5-25
表 5.21	家庭收支調查報告	5-26
表 5.22	家庭可支配所得按戶數五等分位分	5-27
表 5.23	平均每戶家庭收支按住宅狀況別分	5-28
表 5.24	家庭消費支出按消費型態分	5-29
表 5.25	民國 90 年台灣地區家庭設備普及率及住宅狀況	5-29
表 6.1	補貼利率 3%、2%、1% 之補貼總金額差異對照表	6-8
表 6.2	30 年期間補貼金額佔總補貼金額百分比差異對照表	6-9
表 6.3	利息補貼與租金補貼制度執行進度建議表	6-10
表 6.4	資金取得成本與金融機構貸放代理成本之政策效益分析表	6-10

圖目錄

圖 1.1	研究流程圖	1-4
圖 2.1	住宅存量與家庭戶數趨勢圖	2-2
圖 2.2	台灣地區住宅自有率趨勢圖	2-3
圖 2.3	主要國家住宅自有率比較圖	2-4
圖 2.4	台灣地區空屋數及空屋率趨勢圖	2-8
圖 2.5	整體住宅政策架構圖	2-10
圖 3.1	台灣地區國宅基金資金來源概況圖	3-18
圖 3.2	台灣地區國宅基金資金運用概況圖	3-19
圖 3.3	國宅補貼方式及補貼內容	3-29
圖 3.4	民國 79 91 年購屋貸款利率變動圖	3-32
圖 3.5	歷年各類國宅計畫預算執行率比較圖	3-38
圖 5.1	輔購貸款、寬限期差異與 30 年利息負擔對照圖	5-9
圖 5.2	輔購貸款前五年寬限期差異與利息補貼金額對照圖	5-10
圖 5.3	各期間補貼金額佔總補貼金額百分比	5-14
圖 5.4	家戶住宅津貼額影響因子分析圖	5-20

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

壹、 研究動機

本研究主要是藉由回顧政府在擬定整體住宅政策之過程中，因社會經濟情勢變遷所衍生的問題為出發點，進而探求住宅補貼政策在改善社會福利與保障基本居住權益中所扮演的角色，並且針對住宅補貼的需求與政府提供住宅補貼之整體效益與國家財政所造成的影響程度進行評估；另外蒐集、分析先進國家住宅政策與其住宅補貼政策間的互動關係，並由國外相關文獻了解各國政府如何在住宅補貼效益與國家財政負擔間尋求最佳的平衡點，以使住宅補貼制度能有效而且公平的嘉惠真正需要補貼的需求者，同時也能在不增加財政負擔之情況下順利的推動。

其次，藉由彙整國內住宅補貼方式與實施現況來評估其執行績效，進而探討當前社會經濟情勢與家戶結構及家庭所得之互動關係，期以探求目前補貼方式的實質效益與公平性，進而比較「利息補貼」與「租金補貼」之利弊，並且進一步從「政策效益性」、「政策公平性」、「政策操控性」三個構面來架構合理的住宅補貼制度，以使住宅補貼制度得以順利推動，兼以保障全民居住之基本權益。

貳、 研究目的

- (一) 了解各國政府如何在住宅補貼效益與國家財政負擔間尋求最佳的平衡點
- (二) 使住宅補貼制度能有效而且公平的嘉惠真正的需求者
- (三) 讓住宅補貼制度得以順利推動，期以保障全民居住之基本權益
- (四) 比較利息補貼與租金補貼機制之利弊
- (五) 探討合理之租金補貼制度
- (六) 研擬住宅補貼制度之最佳選擇與作法
- (七) 建構合理之住宅補貼制度

第二節 研究方法與流程

壹、研究方法

一、文獻回顧與資料蒐集

二、先進國家住宅補貼制度比較分析

三、利息補貼與租金補貼制度利弊分析

四、合理租金補貼之探討分析

貳、 研究流程

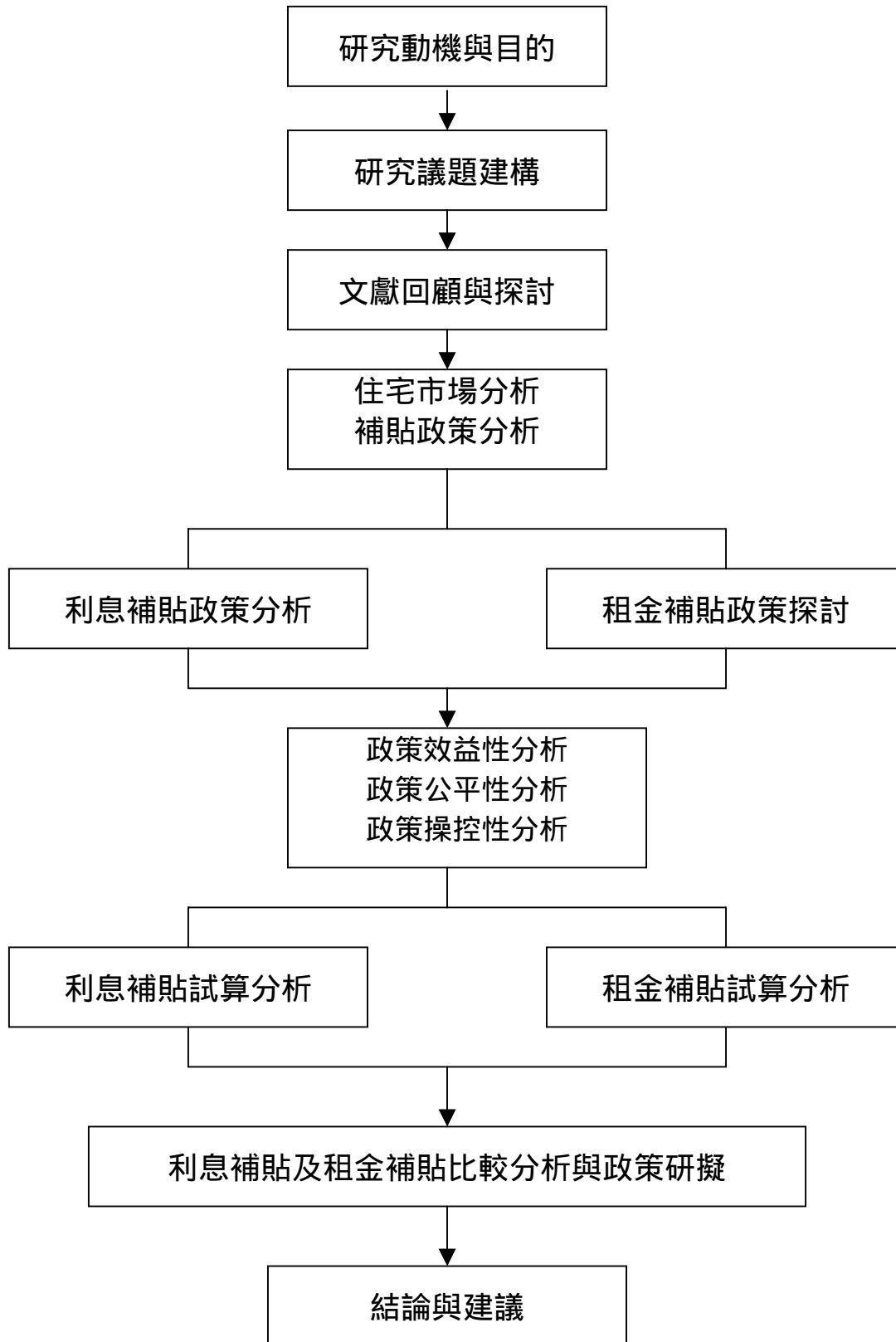


圖 1.1 研究流程圖

第三節 研究範圍與研究限制

壹、 研究範圍

- (一) 我國住宅補貼政策與實施現況分析
- (二) 先進國家住宅補貼制度之比較研究
- (三) 輔購住宅利息補貼對政府財政負擔之比較分析
- (四) 探討合理之租金補貼方式
- (五) 探討住宅補貼制度之最佳方案
- (六) 政府對於住宅補貼制度之最佳選擇與作法

貳、 研究限制

本研究由於各國資料蒐集不易，加以各國住宅政策之走向受到政黨之理念影響而屢有更迭，因此往往無法就長期角度明確判斷其優劣，更何況政策之擬定又與整體住宅市場及國民所得結構息息相關，因此本研究所須蒐集、彙整之資料，以及所提出因應對策須考慮之變數必然更加繁多。

第四節 相關名詞釋義

一、租金補貼(Housing benefit)

係針對低收入戶以及符合租金補貼條件之家庭給予相當程度之優惠，使其以低於成本之租金承租住宅。在先進國家，政府除對社會住宅之承租人給予租金折扣(Rent rebates)之外，並且也對住宅協會或私部門房屋之承租人，給予房租津貼。

租金補貼給付之金額決定於房租、家庭成員和收入，承租人所得之補貼最高可達租金的 100%。由於住宅以低於成本之租金出租，如果沒有穩定的補貼資金來源，將造成住宅收支帳戶之赤字，為了彌補此一缺失，故有補貼之機制產生。

二、價格補貼(Price subsidy)

所謂價格補貼，係財政補貼的重要措施之一。係指政府或社會團體以無償補貼的方式干預價格的措施。一般可分為兩種，一為對於住宅之承租人購買自用住宅時，給予折扣優惠，使其能以較低廉的價格購買到屬於自己的住宅；二為購買國宅之價差，其主要來自於市場價差，因在國宅定價過程中，以土地取得成本、營建成本及政府部門的行政成本等為主，故產生價差而形成價格補貼效果。

三、稅捐補貼（稅捐減免）(Tax relief or exemption)

稅捐補貼主要源自於政府稅捐之減免，屬非直接支出。主要可分為以下三種：

1. 貸款利息扣抵減稅(Mortgage interest tax relief)：對購置或修繕住宅者，其向各金融機構辦理之抵押貸款利息，可以從課徵所得稅中扣抵減免。
2. 房租收入免稅(Exemption from taxation on rental income)：房屋所有權人之租金收入，可免繳所得稅。
3. 資本利得免稅(Exemption from taxation on capital gains)：房屋所有權人出售其自有住宅時，可免繳資本利得稅。

第二章 我國住宅市場現況與住宅政策分析

第一節 住宅市場之現況發展

國內房地產市場在歷經民國六〇年代與七〇年代的狂飆期之後，自七十九年起便逐漸走下坡，而其後則在一連串經濟性與非經濟性利空因素之籠罩下，這一波房地產不景氣不僅超過十年，並且已逐漸進入低價盤整階段。如再仔細地探究此一階段景氣長期低迷的主要原因，當可歸咎於整體市場大量的餘屋、空屋所致，而此又與民國八十年之後，全省逐步實施容積管制息息相關。

由於這一波市場不景氣期間早已超過主管機關之預期，加以其所衍生之後遺症亦陸續浮上檯面，不僅金融業逾放款比率頻創新高，連帶廉價國宅亦呈現滯銷情況，因此，整體住宅政策勢必也得隨之大幅調整。

至於現階段國內住宅存量、家庭戶數、住宅自有率以及空屋率之變化情況，則可分別參考表 2.1 至表 2.5。

表 2.1 台灣地區歷年住宅存量與家庭戶數一覽表

年別	住宅存量 (戶)	家庭戶數	住宅短缺數
1991	5,142,197	5,216,613	(74,415)
1992	5,253,942	5,344,486	(90,544)
1993	5,398,405	5,484,603	(86,198)
1994	5,587,708	5,635,936	(48,288)
1995	5,777,987	5,805,286	(27,299)
1996	5,920,244	6,007,469	(87,225)
1997	6,022,139	6,185,146	(163,007)
1998	6,101,867	6,350,613	(248,746)
1999	6,205,381	6,513,324	(307,943)
2000	6,274,712	6,662,192	(387,480)
2001	7,025,035	6,782,168	242,867

資料來源：行政院主計處、經濟建設委員會、內政部
本研究整理

附註：2000 年以前均為家庭戶數大於住宅存量，2001 年之所以反轉為住宅存量大於家庭戶數，係因 2000 年住宅普查後重新估算的結果。

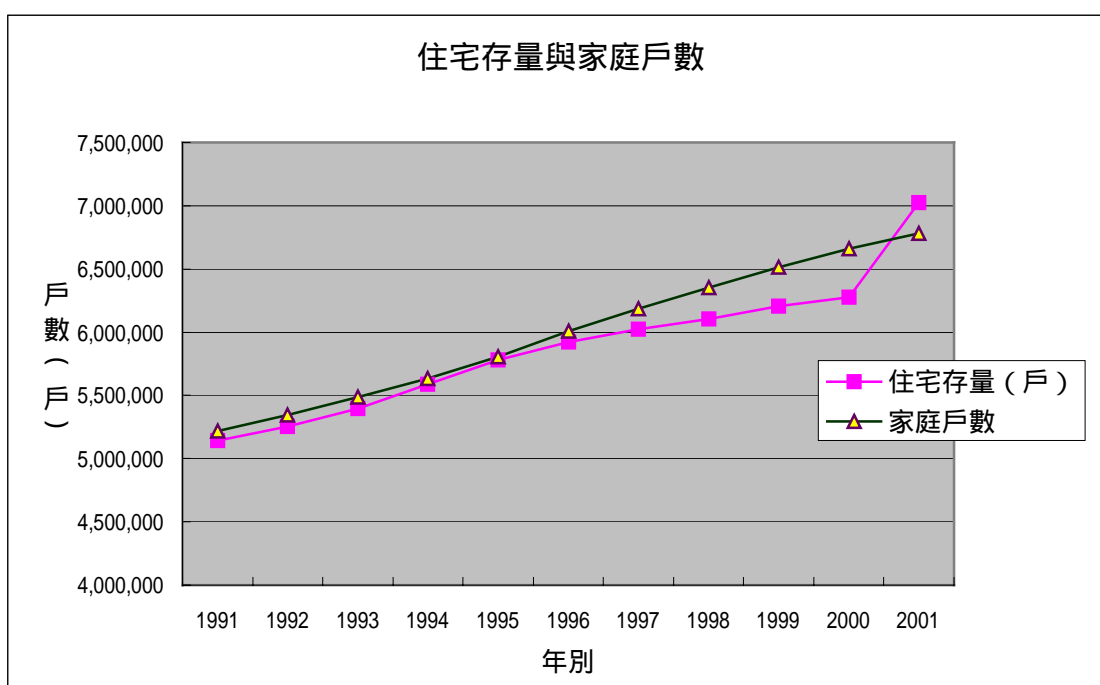


圖 2.1 住宅存量與家庭戶數趨勢圖 資料來源：同表 2.1 本研究整理

表 2.2 台灣地區歷年人口數量與家庭戶數一覽表

年度	家庭戶數(戶)	增加戶數	人口數(人)	增加人口數	平均家庭人口數量 (台灣地區)
1991年	5,216,613	123,515	20,556,842	203,876	3.94
1992年	5,344,486	127,873	20,752,494	195,652	3.88
1993年	5,484,603	140,117	20,944,006	191,512	3.82
1994年	5,635,936	151,333	21,125,792	181,786	3.75
1995年	5,805,286	169,350	21,304,181	178,389	3.67
1996年	6,007,469	202,183	21,471,448	167,267	3.57
1997年	6,185,146	177,677	21,683,316	211,868	3.51
1998年	6,350,613	165,467	21,870,876	187,560	3.44
1999年	6,513,324	162,711	22,034,096	163,220	3.38
2000年	6,662,192	148,868	22,216,107	182,011	3.33
2001年	6,782,168	119,976	22,339,759	123,652	3.29

資料來源：行政院主計處、經濟建設委員會、內政部
本研究整理

表 2.3 台灣地區住宅自有率一覽表

年度	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
住宅自有率	80.4	82.8	81.88	82.52	83.56	84.45	84.57	84.61	84.91	85.35	85.64

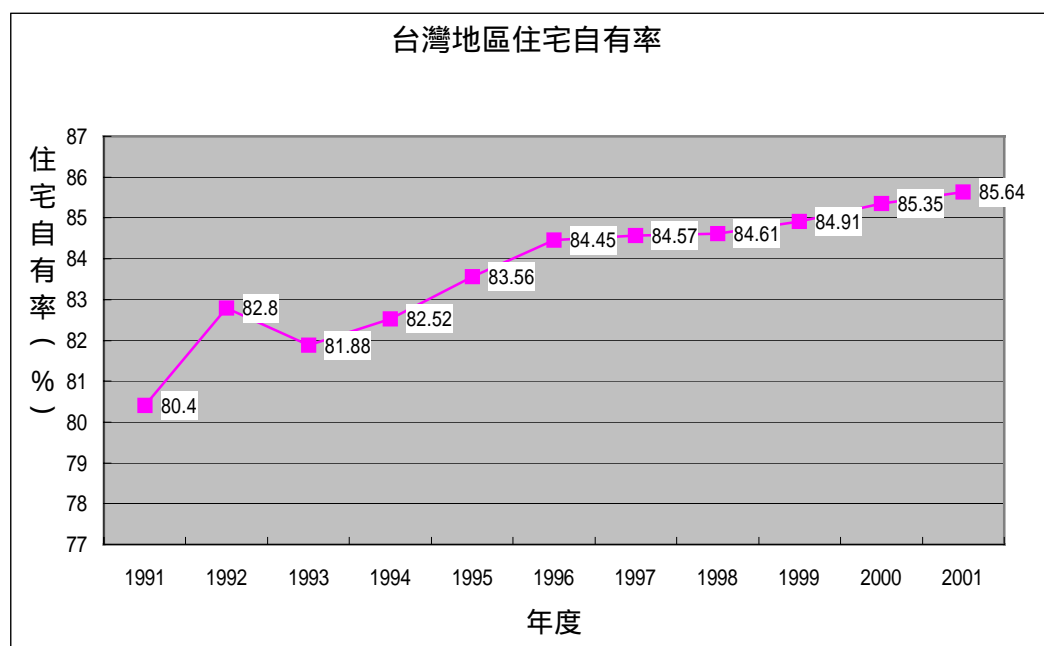


圖 2.2 台灣地區住宅自有率趨勢圖

資料來源：同表 2.2 本研究整理

表 2.4 主要國家住宅自有率比較表

國別	住宅自有率	備註
美國	67.60%	2002 年 Q2
英國	67%	1996 年
加拿大	64.30%	1997 年
日本	60.20%	1995 年
新加坡	93.5%	2001 年
台灣	85.64%	2001 年

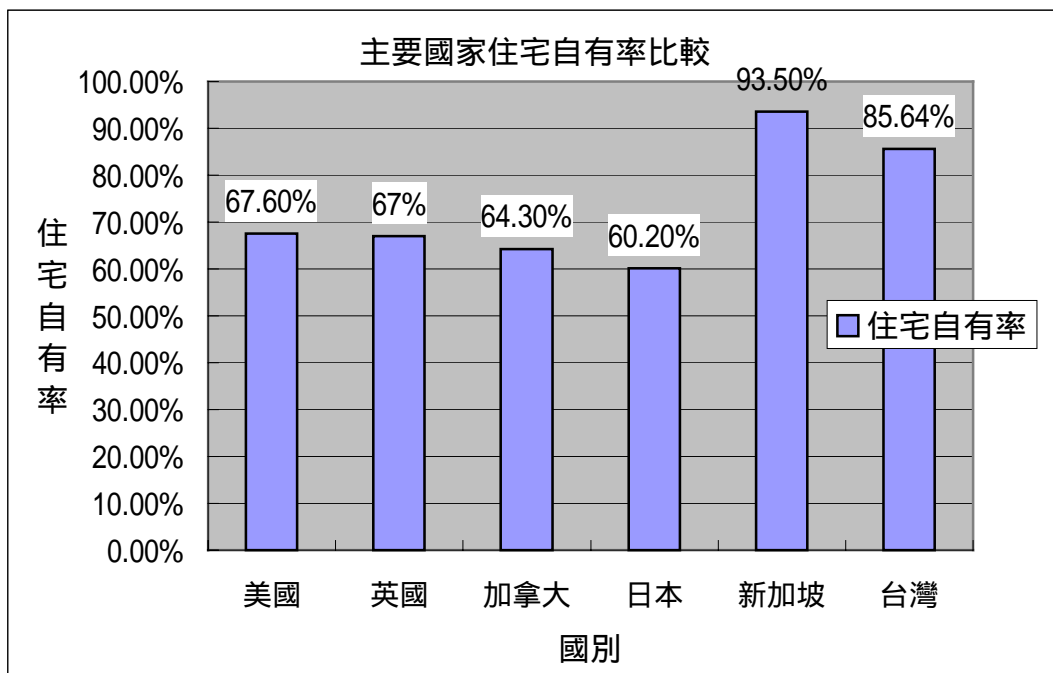


圖 2.3 主要國家住宅自有率比較圖 資料來源：同表 2.2 本研究整理

由於中國人「有土斯有財」的觀念根深蒂固，導致在國民所得逐年提高過程，住宅自有率亦隨之逐年提升，並且遠較歐、美、日等先進國家為高。尤其自從 1991 年政府公佈實施容積率管制之後，住宅供應量亦隨之增加，而當整體市場出現超額供給之際，政府則又以提撥購屋優惠貸款方式鼓勵人民購屋，期以解決大量餘屋壓力，而這也導致住宅自有率逐年攀升至 85 % 之高點。

由以上指標綜合觀之，台灣地區目前住宅市場之發展現況，可歸納為以下幾點：

(一) 預售市場由盛而衰：

民國 76 年至 78 年房地產極盛時期，五大都會區年推案量曾高達 1.4 兆元之譜，惟最近幾年急遽萎縮至不及五分之一，此可由建照執造之申請量直接研判得知，而更重要的是往昔賴以分析景氣動向之指標亦逐漸由預售市場移轉至新成屋與中古屋，尤其是在金融機構逾放比率節節攀升之情勢下，其觀察指標則又再順勢延伸至法拍屋、銀行拍賣逾放屋以及資產管理公司（AMC）等領域，由此即可了解預售市場萎縮之情況及其衍生問題之嚴重性。民國八十一年住宅建造執照之申請量為 254,916 戶，及至民國九十年，則僅為 23,905 戶。

(二) 住宅自有率高達 85.64%，僅次於新加坡：

高達 85.64% 的住宅自有率雖然締造了幾乎傲視全球的紀錄，但同時也加重了政府政策擬定的困難度，尤其目前市場買氣幾乎僅靠自住型需求支撐，加以政府自民國 88 年以來所推出的優惠房貸亦皆以住宅為訴求，其結果必然是購屋者之年齡層及所得階層同時往下調降，而這種因政策因素所激發的短暫需求，並非常態需求，試想一旦所有的優惠貸款都不再提供，市場買氣又是如何？

(三) 空屋率再創新高至 17.62%：

民國 69 年第一次空屋調查時，台灣地區空屋總數為 479,839 戶，空屋率 13.29%，及至民國 89 年，空屋數量更高達 1,228,798 戶，空屋率更攀升至 17.62% 之歷史新高點，而這也正是預售市場逐年萎縮之最佳寫照。

（四）超額供給依舊存在：

自從民國 80 年政府公佈全面實施容積管制至 90 年底為止，單就住宅建造執照申請量就已高達 1,418,443 戶，如依往昔每年 10 至 12 萬戶之去化量加以推估，至少也需 12 至 14 年才得以順利銷售殆盡，亦即未來二、三年內市場景氣的動力依舊不足，而在整體市場嚴重超額供給之情形下，雖然供給量逐年減少，需求量略有提升，仍然無法促使景氣於短期內進入復甦階段。

（五）百萬台商登陸「人口負成長」效應：

根據統計，目前約有 5~6 萬家台商登陸，投資金額超過 800 億美元，而更值得關切的是百萬台商登陸之後所造成「人口負成長」之連鎖效應，尤其這些有能力赴大陸投資的高所得階層，有不少都是民國 70 年代房地產假性需求的創造者，如今時移勢轉，卻又因資金需求或看好大陸房地產遠景而競相拋售台灣房地產，這不僅是政府始料未及，益加使得市場景氣指標研判顯得撲朔迷離。

表 2.5 台灣地區空屋數及空屋率一覽表 資料來源：行政院主計處 本研究整理

地區	1980 年		1990 年		2000 年		1980-1990 年	1990-2000 年	1980-2000 年
	空屋數(戶)	空屋率(%)	空屋數(戶)	空屋率(%)	空屋數(戶)	空屋率(%)	空屋成長率(%)	空屋成長率(%)	空屋成長率(%)
基隆市	10607	15.08	19056	19.53	35443	23.82	79.65%	85.99%	234.15%
台北市	54873	11.31	71007	9.4	101102	12.22	29.40%	42.38%	84.25%
台北縣	88551	16.68	144354	16.7	221531	17.42	63.02%	53.46%	150.17%
桃園縣	36519	16.65	49833	15.09	132426	23.25	36.46%	165.74%	262.62%
新竹市	8387	14.79	12871	15.42	25528	19.99	53.46%	98.34%	204.38%
新竹縣	6532	10.06	5540	7.33	17486	14.84	-15.19%	215.63%	167.70%
苗栗縣	7458	7.72	7838	7.12	22449	15.57	5.10%	186.41%	201.01%
台中市	18551	15.06	41385	19.69	101916	26.02	123.09%	146.26%	449.38%
台中縣	38098	17.43	34287	11.9	66985	16.16	-10.00%	95.37%	75.82%
彰化縣	32676	14.11	38810	14	61701	17.17	18.77%	58.98%	88.83%
南投縣	12214	11.78	13731	11.33	23645	16.14	12.42%	72.20%	93.59%
雲林縣	12608	8.24	13882	8.62	33808	18.19	10.10%	143.54%	168.15%
嘉義市	6556	13.2	12125	18.67	18384	20.4	84.95%	51.62%	180.41%
嘉義縣	12540	11.03	14547	11.29	23251	15.33	16.00%	59.83%	85.41%
台南市	16526	14.77	29698	16.86	47197	19.11	79.70%	58.92%	185.59%
台南縣	19598	9.92	22413	9.6	44502	13.89	14.36%	98.55%	127.07%
高雄市	30118	12.59	57868	16.18	82275	16.47	92.14%	42.18%	173.18%
高雄縣	22594	11.36	27456	10.48	55518	15.18	21.52%	102.21%	145.72%
屏東縣	14257	8.52	15652	7.99	39899	15.96	9.78%	154.91%	179.86%
花蓮縣	9059	12.62	14795	16.66	24956	22.46	63.32%	68.68%	175.48%
台東縣	5277	9.69	5271	8.95	12757	18.66	-0.11%	142.02%	141.75%
澎湖縣	2436	12.87	3795	16.17	5289	20.61	55.79%	39.37%	117.12%
合計	479839	13.09	674317	13.29	1228798	17.62	40.53%	82.23%	156.09%

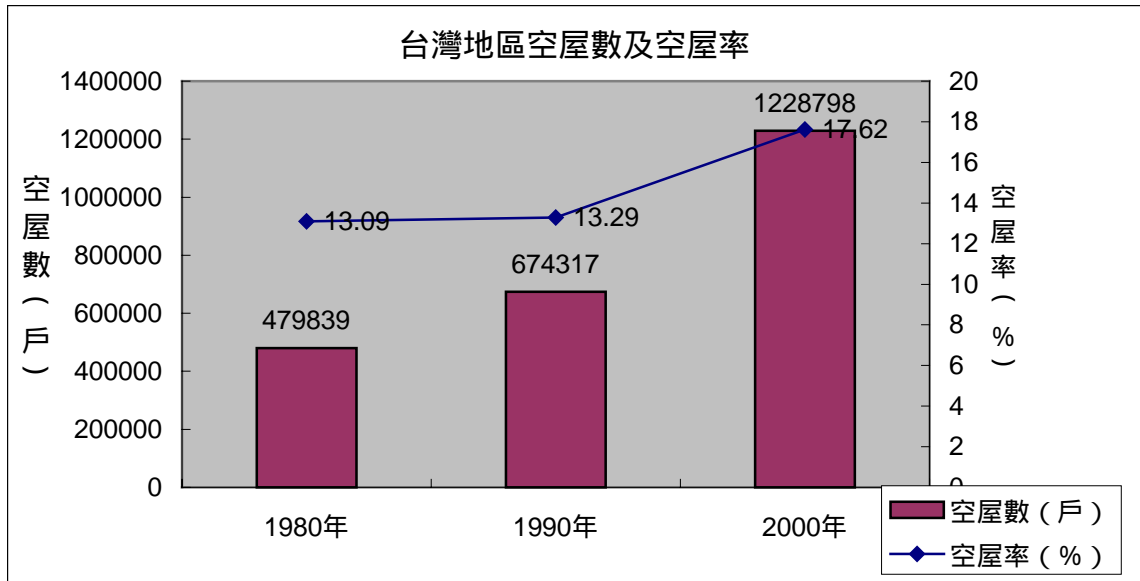


圖 2.4 台灣地區空屋數及空屋率趨勢圖 資料來源：行政院主計處 本研究整理

民國六十九年第一次空屋調查時，台灣地區空屋總數為 479,839 戶，空屋率 13.09%，民國七十九年第二次調查時，空屋總數為 674,317 戶，空屋率 13.29%，及至民國八十九年，空屋數量更高達 1,232,128 戶，空屋率再攀升至 17.63% 之歷史新高點，而在住宅自有率與空屋率頻創新高之情勢下，又逢經濟成長率重挫至 -1.9%，導致政府政策進退維谷，連帶房地產市場也無法在短期內呈現復甦走勢。

第二節 我國住宅政策之探討

—— 由「住者有其屋」逐漸發展至「住者適其屋」 ——

住宅政策的產生，是基於政府對整體住宅部門所進行的規劃，以及住宅部門所產生的問題所提出的解決方案。長久以來，我國的住宅政策一直以「住者有其屋」為主要目標，經過數十年的努力，及至民國九十年底，國內住宅存量 7,025,035 戶已經大於家庭戶數的 6,782,168 戶，並且住宅自有率亦已高達 85.64%，顯示「住者有其屋」的政策階段性目標已經達成。現今應將台灣的住宅政策朝向「住者適其屋」的方向發展，以滿足民眾對於居住的各項需求，而在「要使台灣地區每一家戶都能住在適宜環境中的適宜住宅」的政策目標下，最主要的內涵便是住宅供給的多樣化、住宅負擔合理化，以及居住環境優質化。因此，在這樣的政策目標下，主管機關乃將當前住宅政策歸納為以下三大方向：

- (一) 整合住宅補貼制度
- (二) 健全住宅市場機制
- (三) 提昇居住環境品質

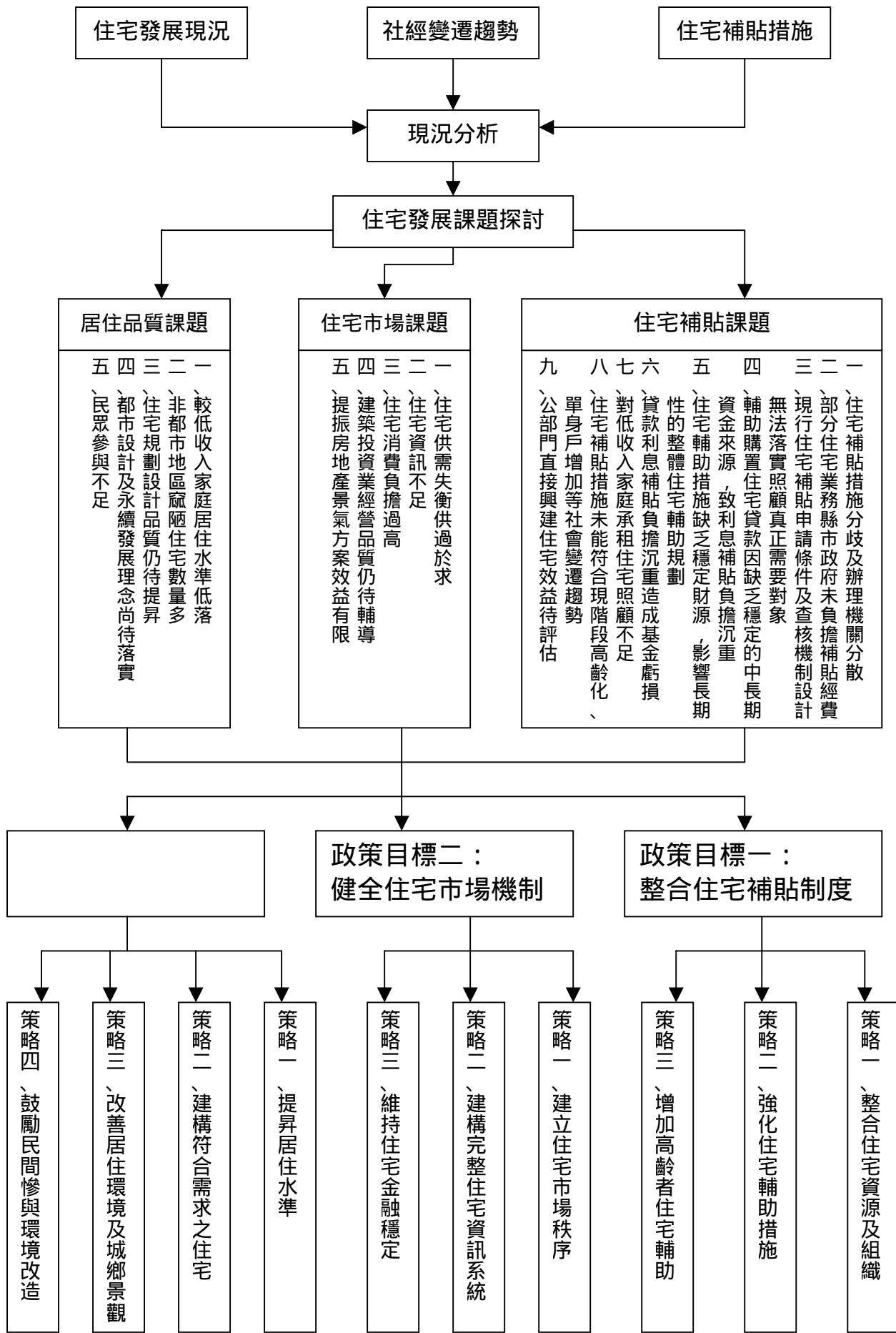


圖 2.5 整體住宅政策架構圖 資料來源：整體住宅政策草案相關文獻，內政部營建署，91 年 5 月

一、整合住宅補貼制度

對於過去住宅補貼措施分散於不同行政機關、補貼對象、補貼方式、補貼內容與金額的差異與複雜性，進行整合與檢討，俾便提昇住宅補貼措施的公平性與效率性，滿足低收入家庭、老人、身心障礙者、單親家庭、原住民...等弱勢團體之居住需求。並以所得或財富水準為基礎，針對不同所得階層家戶，設計不同的補貼方案與標準，讓符合受補助標準的家庭均能享受適當的補貼方式。

二、健全住宅市場機制

除市場交易秩序的規範制度化與合理化之外，更要讓市場相關資訊合理化與透明化，以使市場供需雙方都能在充分訊息下進行決策。

此外，更需要推動「住宅法」之立法，透過法令的規範，讓住宅市場的正常運作，均能夠在促使住宅資源有效利用的前提下，滿足住宅市場供需雙方自由選擇的意願。

三、提昇居住環境品質

至於居住環境品質的提昇則有四個主要努力方向：

- (一) 提昇居住水準，提高每戶(人)居住面積，提昇不同家庭成員生活所需設備之水準，以及降低二戶以上家庭的合住率；
- (二) 建構符合需求之住宅；
- (三) 改善居住環境及城鄉景觀；
- (四) 鼓勵民間參與環境改造。

表 2.6 住宅政策三大目標

三大政策目標	整合住宅補貼制度	為達成落實照顧經濟弱勢國民之住宅需求，就整體住宅福利資源統籌運用，整合分散於各部會之住宅業務，設計多樣化的住宅輔助措施及合理住宅補貼基準，以提高住宅補貼措施之效率及公平性。	策略一： 整合住宅資源及組織	整合各類住宅輔助計劃，再逐步整合各項住宅業務至單一主管機關，並合併相關住宅業務經費預算，有效率推動住宅福利措施。
			策略二： 強化住宅輔助措施	增加收入較低家庭租屋輔助，建立合理申請評點制度及定期資格查核機制，以有效運用有限資源，公平照顧最多確有需要的對象。
			策略三： 增加高齡者住宅輔助	因應高齡化社會，增加高齡者住宅輔助措施，並配合社會福利支援系統，獎勵開發經營符合老人居住需求之住宅社區。
	健全住宅市場機制	藉由規範住宅市場交易秩序，促進市場資訊的合理化與透明化，有效輔導及管理相關行業，維持住宅金融之穩定及安全，以健全住宅市場發展，維護住宅市場供需雙方之各項全力。	策略一： 建立住宅市場秩序	建立不動產相關法規及不動產相關業者輔導評鑑制度，並推動縣市住宅計劃，促進合理住宅供需及發展，以維住宅市場交易秩序。
			策略二： 建置完整住宅資訊系統	建置完整住宅租售市場相關資訊及公正、公信的住宅資訊發布體系。
			策略三： 維持住宅金融穩定	維持一般購屋貸款及營建融資之穩定及安全。
	提昇居住環境品質	藉由最低居住水準之訂定，相關法規及住宅社區環境評鑑與鼓勵民間參與住宅社區發展機制之建立，以提昇國人居住環境品質。	策略一： 提昇居住水準	訂定各地最低居住水準，協助未符合最低居住水準及安全有虞住宅更新獲改善。並建立相關法規及保險制度，以保障居住安全。
			策略二： 建構符合需求之住宅	鼓勵並輔導各類型住宅社區具備符合需求及地方特色之優良設計。
			策略三： 改善居住環境及城鄉景觀	加強影響居住環境事件之管理與改善，並強化住宅社區之無障礙環境及都市品質，以提昇住宅公共環境之視覺及使用品質。
			策略四： 鼓勵民間參與環境改造	強化社區環境教育，並獎勵專業公司或機構協助民眾發展社區組織參與環境改造。

資料來源：整體住宅政策草案相關文獻，內政部營建署，91年5月。

本研究整理。

表 2.7 整合住宅補貼制度具體措施一覽表

	整合住宅補貼制度具體措施		主(協)辦機關
短期措施	策略一： 整合住宅資源及組織	1.整合各類住宅年度計畫為單一住宅年度計畫，並統一辦理時程。	經建會、內政部、國防部、人事行政局、勞委會、原民會、農委會(直轄市與各縣市政府)
	策略二： 強化住宅輔助措施	1.減少政府直接興建住宅，以補貼方式協助收入較低家庭承購民間住宅，如由政府直接興建住宅，應以出租為主。	內政部、國防部、人事行政局、勞委會(直轄市與各縣市政府)
		2.加強辦理公部門出租住宅，供弱勢家庭承租。	內政部、直轄市與各縣市政府
		3.提供郵政儲金辦理優惠貸款，減少政府利息補貼。	經建會、交通部(郵匯局)
		4.放寬四十歲以上、收入較低、且無自有住宅之單身家戶申請各類住宅補貼措施。	內政部、國防部、人事行政局、勞委會、原民會(直轄市與各縣市政府)
		5.研究建立申請補助家戶綜合所得之查核機制。	財政部、內政部
		6.檢討現行各項住宅輔助措施之家庭收入標準，落實照顧真正需要照顧之家庭。	經建會、內政部、國防部、人事行政局、勞委會、原民會、農委會(直轄市與各縣市政府)
		7.建立各項住宅補貼措施辦理名冊，避免重複接受住宅補貼之情事。	經建會、內政部、國防部、人事行政局、勞委會、原民會、農委會(直轄市與各縣市政府)
	策略三： 增加高齡者住宅輔助	1.各類住宅輔助措施應保留特定比率額度優先照顧老人家戶，包括獨居老人、與配偶或家人同住者。	內政部、國防部、人事行政局、勞委會、原民會、直轄市與各縣市政府
		2.研究結合既有公部門待售住宅及社會福利支援系統，增加提供收入較低老人承租之住宅。	經建會、內政部、國防部、人事行政局、直轄市與各縣市政府
3.補助收入較低家庭裝設老人生活所需之設備。		內政部、直轄市與各縣市政府	
中長期措施	策略一： 整合住宅資源及組織	1.中央、直轄市及各縣市政府應整合各項住宅業務至單一行政機關(單位)專責主管。	內政部、直轄市與各縣市政府(經建會、研考會、人事行政局)
		2.整合各級政府相關住宅基金、公務預算及相關社會福利預算	經建會、內政部、直轄市與各縣市政府
		3.提撥穩定預算額度，以供推動及執行整體住宅政策及相關措施之長期規劃。	經建會、主計處、內政部

	4.配合地方制度法之規定及財政收支劃分法之修正，住宅補助計畫應由直轄市及縣市政府衡量其整體施政重點之優先緩急及財政狀況加以規劃，並應就其自有財源優先編列預算支應。	直轄市與各縣市政府
	5.中央政府應依據中長程住宅政策目標統籌協調住宅補貼計畫，並由各級政府比例分攤經費。	經建會、主計處、內政部、直轄市與各縣市政府
策略二： 強化住宅補助措施	1.整合各類住宅補貼措施，取消職業身份限制，以綜合所得、資產及申請家戶之狀況為條件，建立評點制度決定補貼對象，優先照顧弱勢家庭。	內政部（經建會）
	2.因應不同所得水準家庭之貸款利息負擔能力，給予不同購屋貸款補貼，即就優惠貸款利率、年限及額度予以調整。	內政部（經建會）
	3.定期查核受補貼家庭之資格，不符資格應中止補貼措施。	內政部（財政部、直轄市與各縣市政府）
	4.研究訂定直轄市及各縣市政府低收入家庭房租補助標準及申請條件，提供適當租金補貼。	內政部、直轄市與各縣市政府
	5.獎勵公益團體、民間機構開發經營供弱勢者租住之出租住宅。	內政部、直轄市與各縣市政府
	6.研提適當租稅減免措施，獎勵民眾或業者投資興建經營弱勢者出租住宅，以滿足弱勢者租屋需求。	經建會、內政部、財政部
	7.研究辦理公部門住宅先租後售制度。	內政部（直轄市與各縣市政府）
策略三： 增加高齡者住宅補助	1.獎勵投資興建供較低收入健康老人居住且規劃設計符合老人特定居住需求之老人住宅（社區）。	內政部、直轄市與各縣市政府
	2.政府直接或獎勵公益團體、民間機構開發經營老人照護住宅。	內政部、衛生署、直轄市與各縣市政府

資料來源：整體住宅政策草案相關文獻，內政部營建署，91年5月。
本研究整理。

第三章 我國住宅政策之緣起、補貼政策及其實施現況

第一節 前國民住宅時期

自從民國 19 年國民政府公布土地法以迄民國 46 年公布「興建國民住宅條例」，其間由我國住宅政策之肇始、獎勵房屋興建以及解決戰時疏散地區房屋不足等問題，依據「中華民國地政史」(註一)之記載，茲將其分別摘錄如下，以供參考：

一、國民政府公布土地法(民國 19 年 6 月 30 日)－我國住宅政策之肇始

民國 19 年 6 月 30 日，國民政府公布土地法，在該法「土地使用」編第二章「市地」第二節「房屋救濟」列有條文十條。明定「市內房屋，應以所有房屋總數百分之二為準備房屋」。並明定若準備房屋，繼續六個月不及房屋總數百分之一時，應即時採取措施予以救濟。並規定房屋之標準租金、出租房屋收回之限制及減免地價稅之優惠。此為我國住宅政策之肇始。

二、訂頒「內地房屋救濟辦法」(民國 27 年 10 月 6 日)－獎勵房屋興建

抗日戰爭期間，戰地民眾湧向後方城市，行政院乃於民國 27 年 10 月 6 日，依土地法所訂原則，訂頒「內地房屋救濟辦法」12 條，明定「非常時期房屋不敷供應之地方，依下列方式救濟之：甲、公營住宅：由政府建築。乙、私營住宅：由政府獎勵人民建築」。並訂定房屋規格及獎助方式，主要精神在獎勵房屋興建。

三、公布「戰時房屋租賃條例」(民國 32 年 12 月 13 日)－解決戰時疏散地區房屋不足問題

民國 32 年 12 月 13 日，國民政府制定公布「戰時房屋租賃條例」，全文 24 條，明定對於「戰時省市縣政府所在地，或經政府指定為疏散之

區域，或其他因租屋困難經政府指定之地區，該管市縣政府得為下列各款之命令」計列有五款，均係強制各種空餘屋或可利用或可修復房屋之出租，目的在解決戰時疏散地區房屋不足之急切困難，與土地法所訂「房屋救濟」及「內地房屋救濟辦法」以興建為主之立法精神不同。

四、修訂土地法（民國 35 年 4 月 29 日）－保障承租人之權利

民國 35 年 4 月 29 日土地法修訂公布，於「土地使用編」第三章專列「房屋及基地租用」十二條，大致仍維持原法城市地方應有「準備房屋」之規定。對準備房屋之租金，則限定不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。對一般房屋之租金限額，則規定不能超過百分之十。其中第一百條及第一百零三條，對於房屋及基地出租之限制均明列五款，目的則係保障承租人之承租權利。

該條例施行之有效期間，明定「至戰事結束後六個月為止」。但在日本投降以後，對日戰事雖告結束，但中共全面叛亂，實施「土地改革」，鄉村人口更大量流向城市，城市房屋問題，益形嚴重，乃經立法院就「戰時房屋租賃條例」重加審議修訂，更名為「房屋租賃條例」，對若干強制性亦稍放寬，於民國 36 年 11 月公布，明定其有效期間為自公布日起三年。但後以時局緊迫，又明令延長三年，至民國 42 年 11 月自動廢止。

註一：中華民國地政史，內政部編印，82 年 1 月。

第二節 台灣地區國民住宅發展情況

「中華民國地政史」一書對於民國 46 年至 80 年之國民住宅發展過程有完整而扼要之記載，茲再將其分別摘錄如下，以供參考。

按政府遷台後，隨著經濟之逐年成長，都市人口逐漸聚集，居住問題日益嚴重，政府乃於民國 46 年 7 月 27 日公布「興建國民住宅貸款條例」，共 12 條，以長期低利方式，貸款人民，並由台灣省政府訂定貸款興建國民住宅管理辦法、興建國民住宅貸款規則、國民住宅貸款基金設置辦法、以為輔助法規，另並訂定獎勵投資興建國民住宅辦法，以鼓勵人民投資興建國宅，有效解決國民住的問題。

國民住宅條例雖較國民住宅貸款條例為積極，但其範圍仍甚狹窄，僅以「由政府機關興建，用以出售或出租與收入較低家庭及軍、公、教人員之住宅」為限，且對使用管制亦未符實際，無法照顧眾多低收入之市民，故實施效果有限。乃經政府多方檢討後，予以大幅修訂將興建主體擴大為：「一、政府直接興建；二、貸款人民自建；三、獎勵投資興建」。對貸款自建者擴及農村、漁村、鹽區、礦區，對投資興建者更從便利土地取得、區社規劃以及賦稅減免等方面予以獎勵。該修正「國民住宅條例」共分五章四十五條，於民國 71 年 7 月 30 日修訂公布實行。

國民住宅條例公布施行後，內政部即於 67 年 3 月 10 日訂頒「國民住宅條例施行細則」六十三條、嗣並陸續制訂「國民住宅貸款辦法」、「國民住宅社區規劃及住宅設計規則」、「國民住宅社區管理維護辦法」、「中央國民住宅基金收支保管及運用辦法」、「國民住宅管理維護基金收支保管運用辦法」等十餘種。省市政府亦依省市實際情況、依據中央政策先後訂定申請貸款、獎勵投資、管理維護等作業要點或規章多種，以為補充。

依民國 19 年公布之土地法規定，「市內房屋，應以所有房屋總數百分之

二，為準備房屋」，「準備房屋額，繼續六個月不及房屋總額百分之一時，應依下列規定，為房屋救濟：一、規定房屋標準租金；二、減免新建房屋之稅款；三、建築市民住宅」。民國 27 年公布之「內地房屋救濟辦法」亦規定「非常時期房屋不敷供應之地方，依下列方式救濟之：甲、公營住宅：由政府建築；乙、私營住宅：由政府獎勵人民建築」。此所謂「市民住宅」、「公營住宅」、「私營住宅」，即「國民住宅」之先稱。惟當時以時值非常，政府僅能在後方地區興建部分房屋，優先供隨政府遷移，或疏散辦公之軍、公、教人員居住，對於一般人民只能從租金限制或空屋管制方面處理，至獎勵民間興建住宅，自少有效果。

政府遷台以後，社會安定，都市人口急遽增加，城市地住宅問題，日見嚴重，政府首先於民國 40 年督促台灣省政府於同年 8 月 8 日公布「台灣省都市土地改革辦法」八項，嗣并制定公布「實施都市平均地權條例」，積極解決都市土地問題外，並於 43 年 7 月，於內政部下設立「興建都市住宅技術小組」，邀聘美籍顧問富萊利參加策劃研究，嗣將該小組改為「興建都市住宅小組」，從事實際研究及推動興建事宜。經該小組擬定「興建都市住宅示範房屋貸款辦法」及「興建示範房屋工程實施辦法」兩種，積極推動興建。該項工作，獲行政院重視，乃於 44 年 7 月改組成立「行政院國民住宅興建委員會」，於委員會下分設總務、工程、財務、配售、管理、貸款、設計等七組辦事。並在台北市近郊之坡心、大坪林、社后、南勢角、奇岩路及大屯里等六處，興建住宅四千餘戶，配售予中央民意代表及部分中央機關職員居住。民國 46 年 7 月「興建國民住宅貸款條例」公布，在政策上改以貸款興建為主，故於民國 47 年底，行政院將該住宅興建委員會撤銷，有關住宅之貸款興建業務，交由台灣省政府接辦。有關政策規劃及法令解釋權責，則仍移由內政部主持。

民國 64 年「國民住宅條例」制訂公布，台灣省政府於翌年三月成立「台灣省國民住宅興建委員會」，積極規劃推動國宅興建工作。66 年起，行政院將「廣建國民住宅」列為政府「十二項重要建設」之一，為使省縣主管機構有效執行，乃於 68 年 3 月將「台灣省國民住宅興建委員會」與建設廳之「公共

工程局」合併改組，成立「台灣省住宅及都市發展局」，同年七月台灣省各縣建設局下增設「國民住宅課」。69年3月起，又將基隆市、台中市、台南市、台北縣、桃園縣、台中縣及高雄縣等七縣市之「國民住宅課」擴充升格為「國民住宅局」。至台北市因國宅業務繁重，民國51年起，則設立「台北市國民住宅興建委員會」，56年改組為「台北市國民住宅及社區建設委員會」，63年改為「台北市國民住宅處」，成為市屬之正規業務單位，處下分六科及管理中心與綜合計畫室，綜理全市國宅之興建及管理工作。高雄市則係在68年改制為院轄市時，將原社會局下之「國民住宅課」，改組成立「高雄市國民住宅處」，綜理國宅業務。

台灣地區國民住宅之興建自43年內政部「興建國民住宅小組」至47年「行政院國民住宅興建委員會」，其間共在台北市近郊興建中央民意代表住宅四千餘戶。自48年至63年，改以貸款協助興建或整修住宅共有105,589戶，貸款金額達新台幣三十二億餘元。自64年至70年國民住宅條例公布、各級政府國宅機構加強，並由政府積極集中直接興建，各地共興建72,438戶。

民國71年「國民住宅條例」大幅修訂，改以（一）政府直接興建（二）貸款人民自建（三）獎勵投資興建三種方式同時併進，截至78年底止，共興建55,189戶。至79年以後，仍繼續以政府直接興建、貸款人民自建及獎勵民間投資興建等方式積極推展，並另增「輔助人民貸款自購」方式，計至80年6月止，已共興建47,343戶。總計自民國43年起至80年6月止，由政府直接興建及貸款人民自建或獎勵民間投資興建完成之國民住宅，已達二十八萬四千餘戶。

其次，根據內政部2002年之國民住宅簡介內容，大致可將民國46年迄今之國民住宅發展過程劃分為以下三個時期：

- （一）民國46年至64年—「興建國民住宅貸款條例」時期，
- （二）民國65年至71年—「國民住宅條例」時期，
- （三）民國71年迄今—修正後的「國民住宅條例」時期。

（一）民國 46 年至 64 年－「興建國民住宅貸款條例」時期

民國 46 年，政府在接受美援之同時，制定了「興建國民住宅貸款條例」，並以長期低利貸款及興建國民住宅為此一時期之主要目的。截至民國 64 年為止，共興建國宅 125,534 戶，其中包括一般住宅（44.7%）、災害重建住宅（26.5%）、配合違建拆除之整建住宅（10.2%）、平價住宅（8.4%）、機關學校員工宿舍之公教住宅（6.2%）、以及鼓勵投資之住宅（4.0%）。（註一）其中以災害重建住宅的興建，發揮了最大的穩定作用，而整建住宅約佔國民住宅的 40%，故此時並未大幅增加住宅的供應量，只是將舊有的違章建築合法化。（註一：資料來源：黃政賢，1977 年）

（二）民國 64 年至 71 年－「國民住宅條例」時期

此一時期的目標是解決住宅短缺的問題，因此政府乃由原來自由放任的態度，改變為直接集中興建國民住宅。民國 64 年頒訂「國民住宅條例」，民國 65 年，將國宅政策正式納入六年經建計畫（民國 65 年～70 年），並預計在臺灣地區興建國宅十萬餘戶。民國 68 年，實施「十年國宅計畫」，將國宅興建列於十二大建設中，並且擬增加國宅興建量更高達 60 萬戶。

但在國宅分配方面，實際執行時大多未經公開配售，並且公益拆遷戶往往是優先考慮的對象，此一部份約佔 20.5%，至於委託承辦單位所興建之勞、礦、農、漁民住宅中，其資格不一定符合「國民住宅條例」之規定，此一部份亦佔了 30.6%，另外軍眷村改建軍眷戶約佔 3.8%，貸款自建約佔 7.3%，故僅剩 38%的住宅得以配售給一般民眾。而在貸款金額無法配合中低收入戶實際需求的情形下，民國 71 年起遂有國宅滯銷的情況產生。按當時內政部所公佈之數據，71 年 12 月國民住宅滯銷戶數約 5400 餘戶。

（三）民國 71 年迄今—修正後的「國民住宅條例」時期

民國 71 年，政府修正原有的「國民住宅條例」，並擴大國民住宅的範圍，亦即除了政府興建的國宅外，另外增加了貸款人民自建與獎勵民間興建部分；民國 79 年之後，則更增加了貸款人民自購，期以達成「住者有其屋」目標。

按修正後的國宅條例，主要目的是希望政府興建的國宅僅供低收入戶承購或承租之用；中所得的住宅則由政府獎勵民間投資興建，政府僅站在從旁協助的立場，而不直接給予補貼；至於高收入戶的住宅則由民間自行興建，政府僅以貸款購置自用住宅的方式配合。此外，在貸款額度上亦重新做了調整，並規定國宅貸款額度不得低於售價的 70%。

由以上分析可知，我國國民住宅之定義在不同時期依法令規定而有所不同，民國 44 年至 64 年係以「貸款自建」、「政府興建」、「鼓勵投資」、及「機關學校貸款興建員工宿舍」、「一般國民住宅」、「平民住宅」、「災害重建住宅」、「農民住宅」及「公教住宅」等方式辦理，興建方式及照顧對象種類繁多，而其中則以貸款人民自建為主。民國 64 年政府訂頒國民住宅條例，明訂國民住宅係指由政府機關興建，用以出售或出租予收入較低家庭。

民國 67 年，行政院核定「國軍老舊眷村重建試辦期間作業要點」，增列以軍眷村改建方式興建國民住宅。台灣省為達成國民住宅六年興建計畫目標，則兼採委託廠、礦、企業團體興建，為配合農村、漁村、鹽村、礦區及山地、離島等偏遠地區，或不適宜集中興建之地區，則准由人民自備土地貸款自建。故民國 65 至 70 年間，國民住宅之興建方式，計有政府集中興建、與貸款人民自建兩種，政府集中興建包括政府直接興建、軍眷村改建及委託承辦單位興建，為此時期之主要方式。

民國 71 年修正國民住宅條例，復將國民住宅之適用範圍，擴大為「政府直接興建」、「貸款人民自建」、及「獎勵投資興建」等三種方式。

因此，綜合以上之分析，大致可分為四個階段：

- 一、 民國 44 年至 64 年：貸款人民自建時期
- 二、 民國 65 年至 70 年：政府直接興建時期
- 三、 民國 71 年至 78 年：政府直接興建、貸款人民自建、獎勵投資
興建時期
- 四、 民國 78 年以後：政府直接興建、貸款人民自建、獎勵投資興建、
輔助人民貸款自購時期

至於我國住宅相關重要政策與國宅政策、法令之調整過程，則分別彙整如表 3.1。

表 3.1 我國住宅相關重要政策與國宅政策調整一覽表

項目 時期	住宅相關重要政策	備註
民國 19~45 年 —前國民住宅時期	<ol style="list-style-type: none"> 1. 19 年 6 月 30 日 國民政府公布土地法 2. 27 年 10 月 6 日 訂頒「內地房屋救濟辦法」 3. 32 年 12 月 13 日 公布「戰時房屋租賃條例」 4. 35 年 4 月 29 日 修訂土地法 5. 36 年 11 月 將「戰時房屋租賃條例」更名為「房屋租賃條例」 	<p>我國住宅政策之肇始</p> <p>獎勵房屋興建</p> <p>保護承租人之權利</p> <p>目的在解決戰時疏散地區房屋不足問題</p>
民國 46~64 年 —「興建國民住宅貸款條例」時期 —以長期低利貸款及興建國民住宅為目的	<ol style="list-style-type: none"> 1. 46 年 政府接受美援 7 月 27 日公布「興建國民住宅貸款條例」 2. 51 年 台北市民住宅興建委員會改為「台北市國宅興建委員會」 3. 52 年 2 月 台灣省議會審議通過投資興建國民住宅辦法 4. 56 年 6 月 台北市國宅興建委員會改制為「台北市國民住宅及社區興建委員會」 5. 56 年 7 月 台北市升格為院轄市 6. 56 年 12 月 台灣省政府公佈「國民住宅興建管理辦法」 7. 62 年 第一次世界能源危機，通貨膨脹，房價開始飆漲 8. 62 年 4 月 台灣省政府向中央建議，全力推動中低收入戶國民住宅之興建 9. 62 年 6 月 28 日 政府宣布高樓禁建，暫緩公告土地現值 10. 63 年 1 月 政府公佈「穩定當前經濟措施方案」，並頒布 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 63 年，國際油價由每桶 3.65 美元飆漲至 10.4 美元，消費者物價上漲 47.48% 2. 中長期放款最低年利率： 民國 63 年：14.75% 民國 64 年：13%

	<p>課」改組成立「高雄市國民住宅處」</p> <p>10. 69年2月 省政府與國防部開始運用眷村土地興建國宅</p> <p>11. 69年5月 對建商嚴查購地資金來源及逃漏稅</p> <p>12. 69年8月 宣布空地限期建築使用</p> <p>13. 69年10月 對個人追查購屋資金來源（三戶以上）</p> <p>14. 69年 對北、高二市開徵空地稅</p> <p>15. 70年1月 台北市實施容積率管制</p> <p>16. 70年6月 實施空地限期建築使用及照價收買</p> <p>17. 70年7月 台北市公告土地現值，平均調漲62%</p> <p>18. 70年8月 國內金融行庫將放款實際有效最高利率自年息18%調降為17.25%</p> <p>19. 70年10月 改善建築業當前困境專案貸款</p> <p>20. 71年初 國民住宅發生滯銷情況</p> <p>21. 71年9月 廢止63年「建築融資禁令」</p> <p>22. 71年12月 內政部統計公佈國民住宅滯銷戶數約5400餘戶</p> <p>23. 71年 「國民住宅條例」大幅修訂，改以（一）政府直接興建（二）貸款人民自建（三）獎勵投資興建三種方式同時併進</p> <p>24. 73年1月 內政部舉辦「國民住宅業務講習會」研討國宅滯銷問題</p>	<p>2. 消費者物價連續3年大幅飆漲。68年：9.75%、69年：19.02%、70年：16.33%。</p> <p>3. 中長期放款最低年利率：65年：11.75%、66~67年：10.5%、68年：13.5%、69年：14.5%、70年：13.5%。</p> <p>4. 民國69年第一次空屋調查： 空屋數量：479,839戶 空屋率：13.09%</p> <p>5. 民國69年住宅自有率73.52%</p>
--	--	---

<p>民國 71 年修正後 一「國民住宅條例」時期 一除政府直接興建外，增加貸款人民自建與獎勵民間興建</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 74 年 北、高二市停徵空地稅 2. 74 年 3 月 經革會通過「促進建築業健全發展方案」 3. 74 年 7 月 准許房屋仲介公司設立登記 4. 75 年 7 月 內政部頒布「建築經理公司管理辦法」 5. 75 年 10 月 17 日 股價指數突破 1,000 點 6. 75 年 12 月 國有財產局標售土地 7. 76 年 放寬外匯管制，新台幣大幅升值，由 1 美元兌換 35.5 元升值為 28.55 元 8. 76 年 7 月 台北市住宅價格正式突破每坪 20 萬元 9. 76 年 7 月 重新公告地價—台北市較 67 年調漲 67% 10. 77 年 4 月 發放公共設施保留地補償費 11. 77 年 6 月 台北市住宅價格正式突破每坪 30 萬元 12. 77 年 9 月 台北市政府決定暫緩標售「信義計畫」區內土地，以平抑房地產價格 13. 77 年 11 月 發佈短、中期解決房價方案 14. 77 年 12 月 經建會表示，政府將在短期內宣布停止公有土地標售，以防止成為炒作房地產的工具 15. 78 年 2 月 發佈選擇性信用管制措施(78 年 2 月 28 日)、內政部完成「輔助人民貸款自購住宅暫行辦法草案」，貸款利率不超過年息 11 厘時，減 2 個百分點計息，年限為 20 年或 25 年 16. 78 年 6 月 19 日 股價指數突破 10,000 點(10,105.81 點) 17. 78 年 7 月 78 年土地公告現值公布。台北市大幅揚升 40.23%，高雄市平均僅調高 2.52% 18. 78 年 8 月 抗議房價飆漲，無殼蝸牛 26 日在台北市忠孝 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 79 年第二次空屋調查： 空屋數量：674,317 戶 空屋率：13.29% 民國 69~79 年空屋成長率 40.53% 2. 民國 89 年第三次空屋調查： 空屋數量：1,228,798 戶 空屋率：17.62% 民國 79~89 年空屋成長率 82.23% 民國 69~89 年空屋成長率 156.09% 3. 民國 79 年住宅自有率 80.47% 民國 89 年住宅自有率 85.35% 民國 90 年住宅自有率 85.64% 4. 民國 78 年股價指數 9624.18 點 民國 79 年 2 月股價指數創歷史最高點 12,486 點，國泰人壽股價每股 1,975 元，創台灣每股最高股價。
---	---	---

	<p>東路四段發起夜宿街頭活動</p> <p>19. 78年9月 行政院核定凡集中興建國民住宅五百戶以上者，准予比照14項重大建設，專案引進外籍勞工、公布住宅問題因應措施方案</p> <p>20. 79年3月 全國土地會議</p> <p>21. 79年4月 公告現值與公告地價採兩價分離</p> <p>22. 79年7月 大幅調高土地公告現值</p> <p>23. 79年10月 宣布放寬「二二八選擇性信用管制措施」</p> <p>24. 79年 開始辦理輔助人民貸款自購住宅</p> <p>25. 80年 宣布全面性容積率管制措施</p> <p>26. 81年1月 十五家新銀行開業</p> <p>27. 81年6月 央行採取選擇性信用管制措施</p> <p>28. 82年12月 保險業開辦三十年期房貸</p> <p>29. 83年 六萬元一坪平價住宅政策</p> <p>30. 84年 全國建築會議、全國土地行政會議</p> <p>31. 85年10月 經建會完成「住宅政策草案」</p> <p>32. 85年 台南新市平價勞宅動工興建</p> <p>33. 86年2月 內政部訂定國民住宅政策</p> <p>34. 86年5月 內政部修訂「輔助人民自購住宅辦法」</p> <p>35. 86年 亞洲金融風暴</p> <p>36. 86年10月 內政部修訂實施「國民住宅出售、出租資格辦法」</p> <p>37. 87年7月 太子建設等八家企業以每坪413萬元標下信義計畫區A2土地</p> <p>38. 87年9月 行政院會議通過「獎勵民間參與國軍老舊眷村改建投資興建住宅社區辦法」修正案</p>	<p>5. 中長期放款最低年利率： 民國78年：10.5% 民國79年：12% 民國80年：10% 民國81年：10.25%</p> <p>6. 民國80年政府宣布全面性容積率管制措施，造成搶建風潮，導致空屋、餘屋累積數量愈來愈高，整體市場超額供給居高不下。</p>
--	--	--

	<p>39. 88 年 政府提撥 1900 億元購屋優惠貸款</p> <p>40. 88 年 法拍屋平均 3.81 拍才得以拍定</p> <p>41. 88 年 9 月 九二一大地震，國宅打七折提供災民購置</p> <p>42. 89 年 6 月 滯銷國宅高達 10,152 戶，國宅基金積壓 652.59 億元</p> <p>43. 89 年 8 月 政府提撥 3200 億元購屋優惠貸款</p> <p>44. 89 年 10 月 內政部調查報告，房地產景氣跌入 10 年來新低</p> <p>45. 89 年 12 月 90%之營建上市公司股價跌落面值以下</p> <p>46. 90 年 7 月 花旗銀行率先拍賣逾放屋</p> <p>47. 90 年 公教住宅打七折出售</p> <p>48. 91 年 法拍屋、銀拍屋、金拍屋充斥市場</p>	
--	--	--

資料來源：本研究整理

第三節 台灣地區國民住宅興辦方式暨執行概況

一、台灣地區國民住宅興辦方式：

截至 89 年底止，由政府直接興建、貸款人民自建、獎勵民間投資及輔助人民貸款自購之國民住宅共計 518,432 戶，其中國宅興建完成計 276,682 戶，輔助人民貸款自購住宅核定 241,750 戶。

（一）政府直接興建國民住宅：

係指由政府取得土地、規劃設計、施工、分配並管理之住宅，其售價由國民住宅主管機關參照基地附近房地產市價酌予折減在成本以下訂定，供符合國民住宅承購資格者（即無自有住宅之中低收入家庭）承購，且可享有國民住宅優惠貸款，其貸款額度可達售價的 85%。

截至 89 年底止，政府直接興建國宅共計 165,261 戶，其中 65 年度至 70 年度國民住宅計畫共興建 68,347 戶，71 年度至 80 年度共興建 47,383 戶，81 年度至 88 年度共興建 49,531 戶。

（二）貸款人民自建國民住宅：

係指由具備國民住宅承購資格者自備土地，政府提供國民住宅優惠貸款，尤其自行興建管理維護之住宅。惟本貸款對象以農村、漁村、鹽區、廠礦區及偏遠地區興建之農民、漁民、鹽民、勞工住宅暨報經國民住宅主管機關核准之住宅為限。

自民國 71 年修正「國民住宅條例」，增列「貸款人民自建」以來，因台北市、高雄市土地價格昂貴，且貸款人民自建國宅旨在協助農村、漁村、鹽區、礦區及偏遠地區農民、漁民、鹽民、勞工興建住宅，故只有在台灣省推動辦理。惟在「國民住宅條例」修正前，台灣省曾發佈「台灣省國宅興建管理辦法」，其中規定有貸款人民自建方式，截至 89 年底止，貸款人民自建國宅共執行 45,733 戶。

（三）獎勵投資興建國民住宅：

係指由公司組織之住宅興建業取得土地所有權或使用權，其土地面積集中興建國民住宅五十戶以上，其計畫包括地價、造價及售價並經國民住宅主管機關核准者，其承購人可享免徵不動產買賣契稅，而符合國民住宅承購資格之承購者（即無自有住宅之中低收入家庭）可享有國民住宅優惠貸款。

獎勵民間投資興建國宅，最主要係透過民間參與方式，協助政府解決土地取得困難等問題。凡符合國宅承購資格者，均可申請購買，由政府提供免契稅、5.075%低利貸款獎勵民間投資興建國宅。自民國 73 年開始辦理後，因適逢房地產市場不景氣，民間餘屋甚多，故至 75 年度止並無申請案例，76 年度起始有民間申請案件，惟每一年申請興建數量仍然有限。自 80 年度起，因房地產市場又漸趨不景氣，民間才大量轉向投資興建國宅，截至 89 年底止，合計已興建 68,345 戶。

（四）補助人民貸款自購住宅：

補助人民貸款自購住宅係由人民自行購置民間成屋，政府以國宅基金補助部分貸款利息（目前為 220 萬額度內，補助銀行利率與國宅貸款利率之差額）之住宅。由於國宅基金僅補助部分貸款利息，由核貸銀行自負估價責任，政府不再負永久管理維修之責，減輕基金負荷，且無土地取得、座落區位、規劃設計等問題，民眾可依需求各取所需，快速獲得住宅。

自七十九年至九十年十二月底止，補助人民貸款自購住宅累計核定 24 萬 5,765 戶，其中辦理簽約者 11 萬 8,163 戶，僅占核定戶的四成八。複審核定資格後逾期未與銀行簽約貸款之註銷戶計 12 萬 5,389 戶，占核定戶 51%。累積各年度已撥付補貼利息 268 億 5,649 萬元，平均每戶已撥付補貼利息 22 萬 7,283 元。撥付補貼金額呈直線上升趨勢，至八十九年度撥付補貼金額達 66 億元最多，九十年因隨銀行基本放款利率多次調降影響，補貼息利率也跟隨調降，撥付補貼金額遂降至 32 億元。

（五）出租國民住宅：

由國宅機關興建之國民住宅社區中，提供部分戶數出租給較低收入家庭使用。目前僅台北市政府從政府直接興建之國民住宅社區中，提供 21 處計 3,791 戶辦理出租。

至於 44~90 年度國民住宅執行情形及 79~90 年度輔助人民貸款自購住宅辦理情形，分述如下：

表 3.2 44~90 年度國民住宅執行情形表

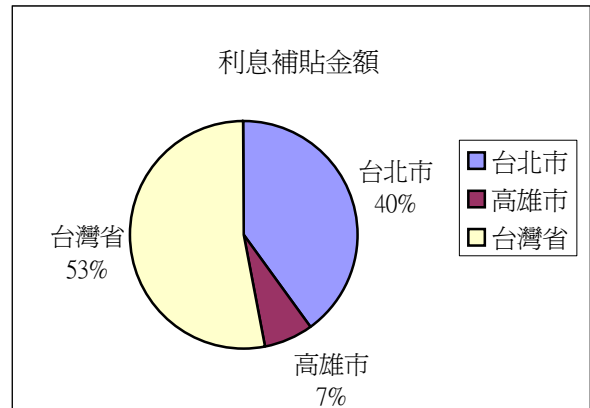
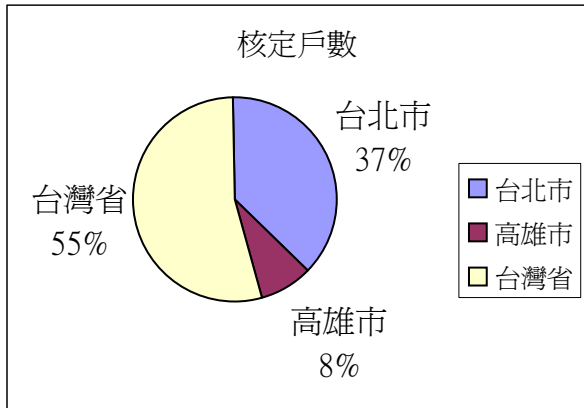
單位：戶

期間 \ 項目	政府直接 興建	貸款人民 自建	獎勵投資 興建	輔助人民 貸款自購	合計
44-64 年 (1955-1975)	—	124,942	—	—	124,942
65-70 年 (1976-1981)	54,424	3,674	—	—	58,098
71-74 年 (1982-1985)	25,905	17,950	—	—	43,855
75-78 年 (1986-1989)	2,596	7,640	502	—	10,738
79-80 年 (1990-1991)	19,511	4,330	7,216	22,858	53,915
81-89 年 (1992-2000)	50,493	10,203	72,775	207,281	340,752
90 年 (2001)	—	484	—	3,032	3,516
44~90 年度合計	152,929	169,223	80,493	233,171	635,816
所佔比例	24.05%	26.62%	12.66%	36.67%	100%

資料來源：內政部營建署，本研究整理。

表 3.3 輔助人民貸款自購住宅 79~90 年執行情形

項目 地區	核定戶數		利息補貼金額(萬元)	
	戶數	百分比(%)	金額	百分比(%)
台北市	91455	37.16%	1074306	40.03%
高雄市	20785	8.44%	188585	7.03%
台灣省	133891	54.40%	1420919	52.94%
台灣地區	246131	100.00%	2683810	100.00%
資料來源：本研究整理				



二、國民住宅基金財務狀況分析：

截至民國九十年底，臺灣地區國宅基金財務狀況分析如下：

(一)資金來源合計 2,909 億 5,890 萬元，其中政府撥付基金 600 億 8,549 萬元占 20.7%，公積及餘絀 83 億 3,515 萬元占 2.9%，中央國宅基金融通 84 億 1,800 萬元占 2.9%，銀行融資 1,942 億 5,587 萬元占 66.8%，銀行短期借款 17 億 6,443 萬元占 0.6%；其他來源 180 億 9,996 萬元占 6.22%；各項資金以銀行融資為主要來源，占六成七，其次為政府撥付基金，占二成。

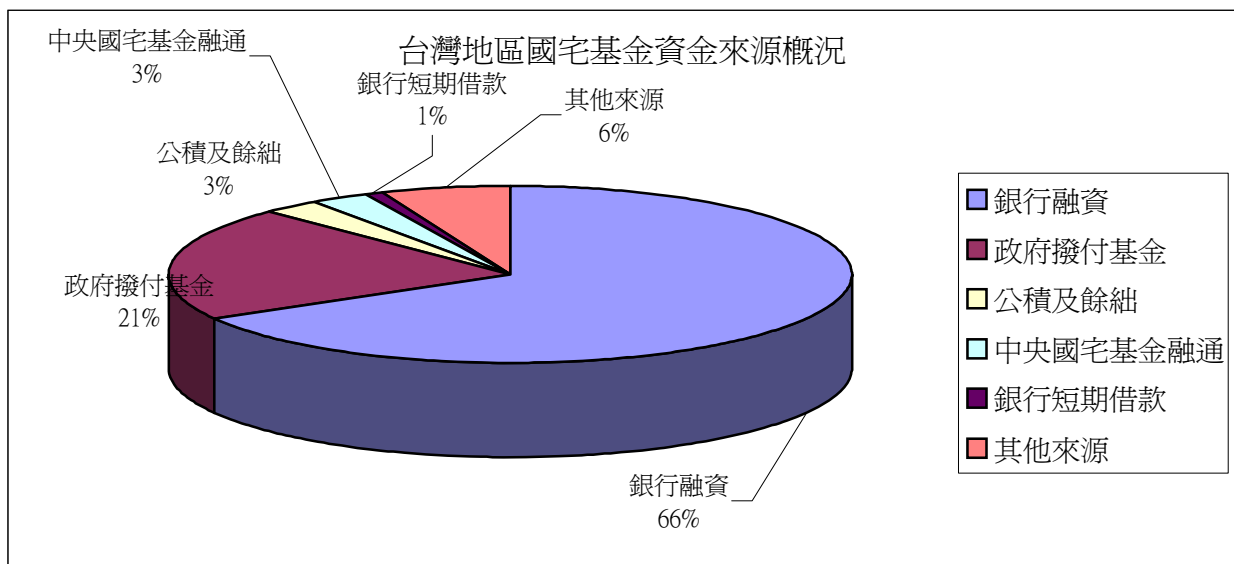


圖 3.1 台灣地區國宅基金資金來源概況圖

資料來源：內政部營建署

(二) 資金運用合計 3,773 億 8,516 萬元，其中國宅貸款 2,382 億 2,611 萬元占 63.1%，國宅購地 193 億 4,290 萬元占 5.1%，在建工程款 246 億 4,263 萬元占 6.5%，供租售國宅 678 億 1,782 萬元占 18.0%，預撥興建經費 199 億 8,243 元占 5.3%，其他運用 73 億 7,328 萬元占 2.0%；各項資金運用以國宅貸款占六成三為主要支出，供租售國宅占一成八次之。

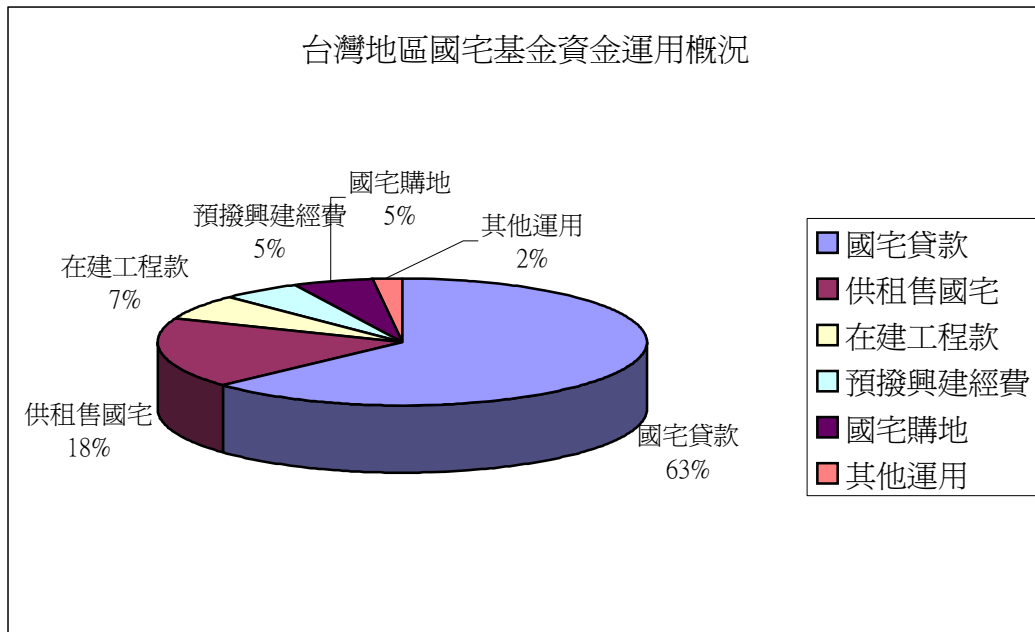


圖 3.2 台灣地區國宅基金資金運用概況圖

資料來源：內政部營建署

三、台灣地區國民住宅滯銷情況：

截至民國 89 年 6 月底，北、高二市及台灣省各縣市之待售國民住宅及店鋪住宅計有 10,152 戶，其分布情形如下：

1. 台北市：尚餘待售店鋪住宅計 92 戶。
2. 高雄市：尚餘待售店鋪住宅計 1,128 戶（含國民住宅 1,012 戶及店鋪住宅 116 戶）。
3. 台灣省：各縣市總計尚有 8,932 戶住宅待售（含國民住宅 8,038 戶及店鋪住宅 894 戶）。

其次，待售國宅所積壓國宅基金尚未收回之成本與利息，共計六百五十二億五千八百五十萬四千六百二十二元（未含臺北市所積壓之資金利息），而省市未收回資金情形分述如下：

1. 台北市待售國民住宅未收回成本，計十億三千七百三十七萬九千六百二十二元。
2. 高雄市待售國民住宅未收回成本及其積壓利息，計四十二億一千八百九萬三千元（含未收回成本三十四億四千五百七十六萬一千元，利息七億七千二百三十三萬二千元）。
3. 台灣省待售國民住宅未收回成本與其積壓利息，計六百億二百五十八萬二千元（含未收回成本四百八十四億七千九百五十六萬六千元，利息一百一十五億二千三百一萬六千元）。

第四節 我國住宅補貼方式與實施現況

我國現有住宅補助方式大致可歸納為供應廉價住宅、稅捐減免、補貼購屋貸款利息、租金補貼、提高貸款額度、提供營建業者優惠等多種方式，分述如下：

一、 售價補貼－供應廉價住宅

政府集中興建以售予低收入家庭之國宅屬之。由於興建國宅用地皆以公有土地為之，房屋售價中之土地價格係以土地公告現值計算，與一般民間市場住宅售價以實際市價所計算的價格有很大差距，此為造成國宅售價較一般住宅低廉甚多之主要原因。

二、 稅捐減免

1. 契稅之減免：購買國民住宅免徵買賣契稅。
2. 自用住宅貸款利息扣抵綜合所得：為減輕國民購屋負擔，提升國民居住水準，政府訂有購置自用住宅貸款利息扣抵綜合所得辦法，凡購置自用住宅者，其自用住宅貸款利息支出扣除存款利息收入後，在 30 萬元額度內，可於申報綜合所得稅時扣抵所得。
3. 適用自用住宅優惠稅率：購置自用住宅者，地價稅可依自用住宅用地稅率 2% 課徵。民營企業興建勞工住宅或宿舍，其用地之地價稅亦比照自用住宅稅率。

三、 補貼購屋貸款利息

補貼購置住宅貸款利息為我國現有住宅補助方案中最主要的方式。舉凡出售或貸款自建國宅、貸款自購住宅、軍、公教、勞工住宅，甚至有平價住宅售予承租者的方式，都與購屋貸款利息補貼有關。

貸款利息的補貼額中，公教住宅獲得的優惠最大，因其優惠貸款額度最大，貸款利率最低之故（按一般購屋貸款優惠利率尚未大幅調降之前，其利率大都維持在 3.5%）。其中又以簡任公務員受益最多，因其利率比國宅貸款低數個百分點，且優惠貸款額度又較國宅為高。

四、 低租金

低租金係指政府興建提供給低收入家庭租用的國民住宅，其租金因計算方式是以土地與房屋成本為基準，故租金甚為低廉，此亦為政府補貼承租戶之一種方式。

五、 免租金

為協助極低收入者（指登記有案的貧戶）解決居住問題而採行的住宅補助措施，承租者無需繳納或僅需繳納些微管理費，故稱之為免租金。

六、 提高貸款額度

現行的各種補助方案都有隨著物價或房價的上漲而提高貸款額度的經驗。提高貸款額度即提高購屋能力，然而亦增加日後的分期付款負擔。嚴格來說，此方式應不具補助作用，然而因可協助處於邊際購屋能力者購屋，故亦將之視為補助方式之一。

提高住宅貸款額度有幾種方式，如出售國宅，除了提高優惠貸款額之外，又有第二順位抵押貸款（指由國宅貸款銀行所提供的優惠貸款以外的貸款，依銀行一般放款利率計息），二者合計，總貸款額可達房價的 85%。提高貸款額度固可提高購屋能力，但爾後償付分期付款的金額勢將隨之增加，低收入者可能仍有購屋能力不足的顧慮。

按民國 91 年 7 月由國宅基金提供的部分（限額 220 萬元），利率為 3.5%，超過國宅基金提供部分，年息為 5.5%，國宅貸款之本息償還年限最高為 30 年。

七、 提供營建業者優惠

此一方式僅適用於獎勵民間投資興建國民住宅，凡合乎獎勵民間投資興建國宅規定者，可於預售戶達 30% 時，檢具文件，向銀行申請融資，並且其興建國宅部分之營利事業所得稅及附加稅捐則給予不超過 25% 稅率的優惠。

至於歷年我國住宅補貼方式之評估，則請參閱表 3.4。

表 3.4 1990 年我國住宅補貼方式評估表（依補貼項目分）

衡 量 指 標		補 貼 方 式							
		一、 價住宅 供應廉	二、 免稅 捐減	三、 屋貸 款利息 補貼購	四、 低租 金	五、 免租 金	六、 款額 度提高 貸	七、 建業者 優惠 提供營	
主要 目標	1.提高國民的居住水準	◎	◎	◎	◎	*	◎	◎	
	2.協助低收入戶改善住宅及居住環境	○	*	○	◎	○		○	
	3.協助低收入者購屋	◎	*	◎				○	
	4.鼓勵都市更新	○			*			○	
	5.鼓勵需要被幫助之特殊團體	○	*	○	◎				
	6.鼓勵有經濟能力者換屋		◎					○	
	7.減少窳陋住宅區可能產生之社會成本	○		○	◎	◎	○		
次要 目標	1.促進房屋工業發展	◎	◎	○	*	*	○	◎	
	2.增加合宜住宅存量	◎	◎	◎	*		◎	◎	
公平性 之 衡 量	1.水平公平性 僅補助最須接受補助者	◎	*	◎	◎	◎	◎		
	受補助者獲得補助的機會相等	◎	◎	◎	◎	◎	◎		
	相同經濟能力者所獲補助額相近	○		○	◎	◎	○		
	2.垂直公平性 愈低收入者所獲補助額愈多		○			◎			
	3.受補助者不因補助而獲暴利								
效率性 之 衡 量	政府 財政	1.增加歲收	◎		◎			◎	◎
		2.易於控制成本（補貼額有一定限制）	◎		◎			◎	
		3.每單位補助額最低	○		○	◎	*	◎	
		4.每單位補助額日漸下降	◎		◎			◎	
	經濟	1.方案運作費用低		◎	○			◎	○
		2.易於運作	*	◎	○	*	*	◎	◎
		3.易於監督與管理	*	◎	○	*	*	◎	◎
	社會 與 環 境	1.提高消費者權益 選擇住宅及周圍環境之可能性	*	◎	◎	*	*	◎	
		收入提昇後續住原住宅之可能性	◎	◎	◎			◎	
		2.穩定低租金住宅市場			○	◎	*		
		3.順應地方市場需求 迎合地方的不同需要	○	◎	◎			◎	◎
		調適於需求變化的彈性	○	◎	◎			◎	◎
其他	4.提供可接受的住家環境	◎	◎	◎	*	*	◎	◎	
	5.促進不同階級間之整合	*	◎	◎			◎	◎	
	1.有明確補助期限	◎		◎			◎		
	2.政府擔負風險最小	○	◎	○	○	○	◎	◎	
	3.能使住戶有維護住宅品質的意願	○	◎	◎			◎		
	4.受補助者負擔日漸減輕	◎		◎			◎		
	5.增加對執政黨的向心力	○							

說明：◎表示關係極顯著 ○表示關係些顯著 *表示關係些微顯著 無記號者表示無關係

資料來源：住宅補助方案之評估，1990年11月，頁58。本研究整理

第五節 我國現有住宅補貼方案比較與評估

我國的住宅補貼方案大致可分為購（建）國民住宅、出租國宅、平價住宅、輔助人民貸款自購住宅、勞工住宅、公教住宅、軍眷住宅、自用住宅貸款利息扣抵報稅所得等項目，茲分別敘述如下：

一、 購（建）國民住宅

此一補助方案對協助低收入者購屋及增加合宜住宅供應、提高國民住宅及居住水準有極大影響。但以極低廉價格將黃金地段土地售予低收入者，使其坐享房價暴漲的利益，對未購得好區位或未獲配售者而言，甚不公平；而且因為其國宅售價偏高，只有有能力者才買得起，故垂直公平性甚差。至於水平公平性，因補助與否係依是否購屋而定，一旦獲補助，優惠部分每戶相同，並不因收入高低而有別。但因該方案有既定的補助對象，故水平公平性尚佳。

至於購建國民住宅則對增加稅收仍有相當助益，而且頗能增加政府的向心力。此外，補助時間及金額都十分明確。但因政府負責施工、監造及配售，故效率不佳，對於消費者權益及需求，亦較難有周全的考慮。

二、 出租國宅

出租國宅大體能達到低收入者（含特殊團體）及全體國民住宅及居住水準的期望，且水平公平與垂直公平性及受補助者不致獲取暴利的原則皆可達成。同時，亦能增加住戶對政府的向心力。然亦有補貼成本難以控制、補貼額會因屋齡日漸增加而憑添管理與運作上的問題，且由於房屋所有權非歸住戶所有，住戶較不易愛惜其住宅及提昇環境品質，且亦有形成貧民窟的潛在危機。

三、 平價住宅

本方案指社政單位興建或購置住宅，供合乎生活照顧戶、生活輔導戶、臨

時輔導戶資格者免費借住或以優惠租金借住之住宅，評估結果與出租國宅十分相近，但因其補助對象為極低收入者，故對降低窳陋住宅區之社會成本效益極為顯著。

四、 輔助人民貸款自購住宅

輔購住宅照顧對象與優惠條件和國宅皆相似，並且後者所能達成的目標與公平性，本方案也同樣可以達成。但因係購自自由住宅市場，房價較高，且房價與區位呈密切相關，不致如國宅承購戶，轉手之間即可坐收暴利，故此方案較未受批評。

其次，本方案未涉及政府集中興建，故對政府財政及經濟的各項指標均能獲得較佳的利益，而且較能提高消費者的權益，亦較能切合消費者的需求。然而因其受益對象仍為較低收入者，囿於所得能力，仍僅能選擇與其經濟能力相近的地方購置，且亦有較低收入者能否跨越購屋自備款門檻的疑慮。

五、 勞工住宅

勞工住宅所能達成的目標和公平性與國宅十分相似，但因本方案並不以政府直接興建住宅配售給勞工的方式進行，故仍有某些差異。首先，貸款勞工自購住宅仍由勞工購自一般市場（亦可選購國宅），不但能達到財政與經濟方面的效益，亦能達成社會與環境方面的效益（穩定低租金住宅市場除外）。此外補助時間極為明確，且因不將低收入者住宅集中興建，較能使住戶產生維護住宅品質的意願。

六、 公教住宅

公教住宅分為兩種，一為集體興建，另為貸款自購。貸款自購與輔助人民貸款自購相似，但貸款金額、貸款利率及資格限制不同。基本上本方案的受益者不一定是低收入戶，亦不一定須無自有住宅（但無自有住宅者有優先權），故在公平性方面，公教住宅不太切合公平性指標，因其優惠貸款金額與職級呈正相關（一般是職級高、收入較高）。

但無可否認的，公教住宅所能達成的效益甚多，尤以社會與環境方面的效益為最。

七、 軍眷住宅

為了更新老舊眷村，無論是與政府合建國宅，或軍方自行改建的軍眷住宅，目的皆為提高眷戶的居住及生活品質。但由於眷村改建僅能使原已分配眷舍的官兵受惠，而上述官兵又因其原區位而有不同的受惠程度，某些原位於所謂黃金地段，改建後仍配住原地，不費分文便可坐享高額增值；但亦有須完全自行籌措資金的有眷無舍官兵，故其公平性極差。

此外，軍眷住宅方案完成後亦可增加稅收，且其補貼額亦有最高限制，對於提昇政府向心力之效益，更是顯著。

八、 自用住宅貸款利息扣抵報稅所得

本方案在運作上簡單且易於監督，且對鼓勵有經濟能力者換屋及增加合宜住宅存量極有貢獻，因為本優惠須先扣除儲蓄利息，又有最高額度之限制，故收入較低者，應可獲得較多的優惠。

至於目前國民住宅之補貼方案、優惠貸款內容、實施情況及其相關重要事項，則分別彙整列表如下：

惟有關低收入者及特定身分者之補貼方案則請參閱表 3.11 及表 3.12。

表 3.5 住宅補貼措施辦理方案一覽表

住宅補貼措施	辦理單位	由內政部、國防部、行政院人事行政局、勞工委員會、農業委員會、原住民委員會、財政部、中央銀行等分別規劃，部分業務之執行則交由直轄市或縣市政府辦理。	
	辦理方式	1. 政府直接興建出售國宅	政府直接興建國宅
			公教住宅
			軍眷住宅
		2. 政府直接興建出租住宅	政府直接興建出租國宅
			平價住宅
		3. 獎勵民間投資興建住宅	獎勵投資興建國宅
			勞工住宅
		4. 輔助建(購)住宅貸款	輔助人民自建(購)住宅
			勞工購建住宅
			國軍官兵購置住宅
			公教人員購置住宅
		5. 輔助修繕(建)住宅貸款	輔助勞工修繕住宅貸款
			輔導修建農宅專案貸款
			輔助原住民修建住宅貸款
		6. 輔助住宅設施設備改善	改善身心障礙者無障礙設施
			中低收入老人住宅設施設備之經費補助
		7. 專案購置住宅優惠貸款	青年購屋 3% 低利貸款方案
			1500 億元購屋貸款專案 (包括 900 億元購置新屋貸款及 600 億元無自用住宅者首購貸款)
			3200 億元購屋貸款專案 (包括 2000 億元優惠購屋貸款及 1200 億元青年優惠房屋貸款暨信用保證貸款)
			九二一震災災民重建家園貸款專案
			林肯大郡全毀受災戶七億元專案貸款
	8. 自用住宅優惠措施	地價稅 2%	
		房屋稅 1.2%	
土地增值稅 10% (91/2/1~93/1/31 兩年減半徵收)			
個人綜合所得稅—自用住宅貸款利息扣除額 30 萬元			
契稅—購買國宅免繳契稅 (只限政府直接興建與獎勵民間興建之國宅)			

資料來源：整體住宅政策草案相關文獻，內政部營建署，91 年 5 月。

本研究整理。

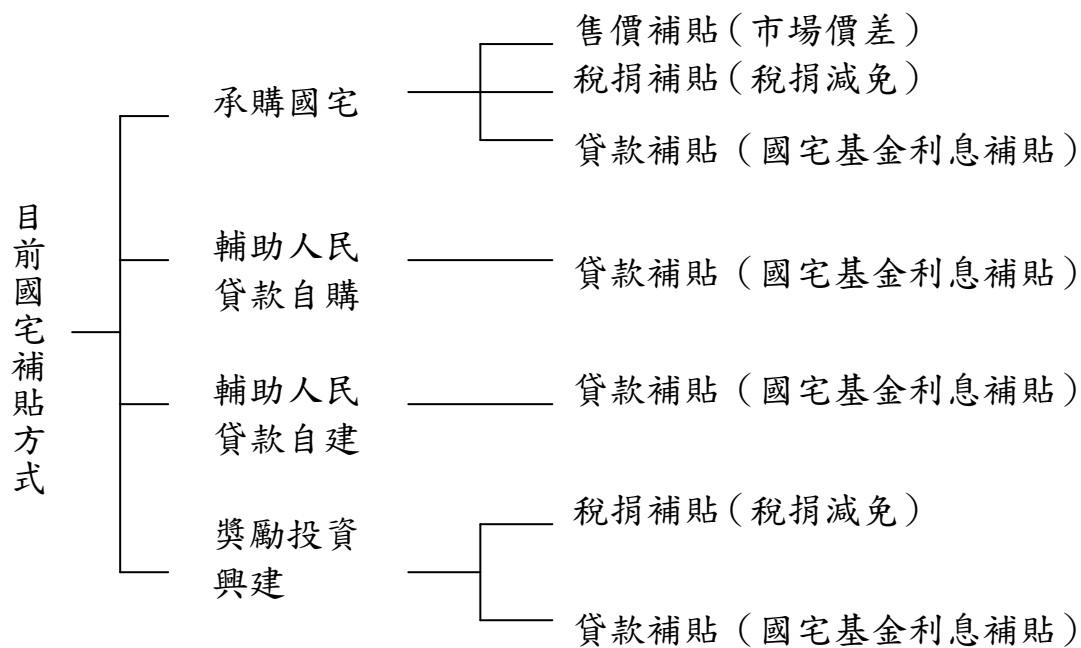


圖 3.3 國宅補貼方式及補貼內容

資料來源：台灣省國民住宅等候名冊制度與空屋問題之研究，頁 52。
本研究整理

表 3.6 優惠貸款內容一覽表

優惠貸款內容	一、申請條件	各類輔購住宅優惠貸款的申請條件大致歸納有家庭年收入、職業身份、單身限制及有無自用住宅等項目，但條件寬鬆不一致。
	二、額度及利率	1. 國宅及勞工住宅的優惠貸款額度均為 220 萬元，利率 5%。 2. 國軍輔購貸款及公教住宅貸款之額度，依職等分為 220、180 及 150 萬元三種，利率分別為 3.5% 及 4%。 3. 原住民購建住宅貸款及央行優惠房貸方案之貸款額度另有規定。
	三、申辦方式	包括採抽籤、評點或依序辦完為止等，辦理時程亦各異。
	四、資金來源	包括各自設置之資金、金融機構之自有基金及政府之中長期資金等。
	五、利息補貼來源	編列公務預算補貼，不足數額由個別住宅基金自行籌措。以九十年度為例，公務預算補貼共 198.3 億餘元，基金自行籌措 85.7 億餘元。

資料來源：整體住宅政策草案相關文獻，內政部營建署，91 年 5 月。
本研究整理。

附註：最近貸款利率已隨市場利率水準逐漸調降。

表 3.7 民國 61 年~78 年中長期放款利率一覽表

年別	中長期放款利率 (%)	年別	中長期放款利率 (%)
民國 61 年	11.25%	民國 71 年	9.50%
民國 62 年	13.25%	民國 72 年	9.00%
民國 63 年	14.75%	民國 73 年	8.50%
民國 64 年	13.00%	民國 74 年	6.75%
民國 65 年	11.75%	民國 75 年	5.50%
民國 66 年	10.50%	民國 76 年	5.50%
民國 67 年	10.50%	民國 77 年	5.50%
民國 68 年	14.00%	民國 78 年	7.25%
民國 69 年	14.50%		
民國 70 年	13.50%		

資料來源：中央銀行、財政部、台灣銀行、本研究整理

表 3.8 民國 79~91 年購屋貸款利率一覽表

年別 (民國)	日期	購屋貸款利率
79	9/17	11.5%
	10/12	11.25%
80	7/16	11.0%
	9/11	10.625%
	9/25	10.125%
	11/19	9.75%
81	1/9	9.5%
	10/6	9.25%
	12/16	9.0%
82	未調整	9.0%
83	4/18	9.5%
84	7/7	9.4%
	8/14	9.275%
85	5/25	9.175%
	8/15	9.125%
	8/23	9.1%
	10/6	9.05%

86	未調整	9.05%
87	2/7	8.55%
	2/18	8.725%
88	2/3	8.025%
	7/3	固定：8.275% 分段：第一年 7.7%，第二年 8.35%
	11/25	固定：8% 分段：第一年 6.9%，第二年 7.75%，第三年 8.025%
89	未調整	同上
90	2/5	固定：7.5% 分段：第一年 6.4%，第二年 6.5%，第三年 7.6%
	3/7	固定：7.48% 分段：第一年 6.38%，第二年 6.48%，第三年 7.63%
	4/2	固定：7.46% 分段：第一年 6.36%，第二年 6.46%，第三年 7.61%
	4/13	固定：7.44% 分段：第一年 6.34%，第二年 6.44%，第三年 7.59%
	9/2	固定：7.34% 分段：第一年 6.24%，第二年 6.34%，第三年 7.49%
	10/5	固定：7.32% 分段：第一年 6.22%，第二年 6.32%，第三年 7.47%
	11/23	固定：7.19% 前二年 5.64%，第三年起 6.89%
91	1/2	前二年 5.75%，第三年起 6.825%
	2/4	前二年 5%，第三年起 6.825%
	7/1	首次購屋：前二年 4.7%，第三年起 6.225% 一般購屋：前二年 4.7%，第三年起 6.325%
	9月	首次購屋：前二年 4.45%，第三年起 6.225% 一般購屋：前二年 4.45%，第三年起 6.225%
	11月	首次購屋：(指數型) 3.653%至 6.403% 一般購屋：(指數型) 3.653%至 6.403%

資料來源：中央銀行、財政部、台灣銀行、本研究整理

民國79年~91年購屋貸款利率變動圖

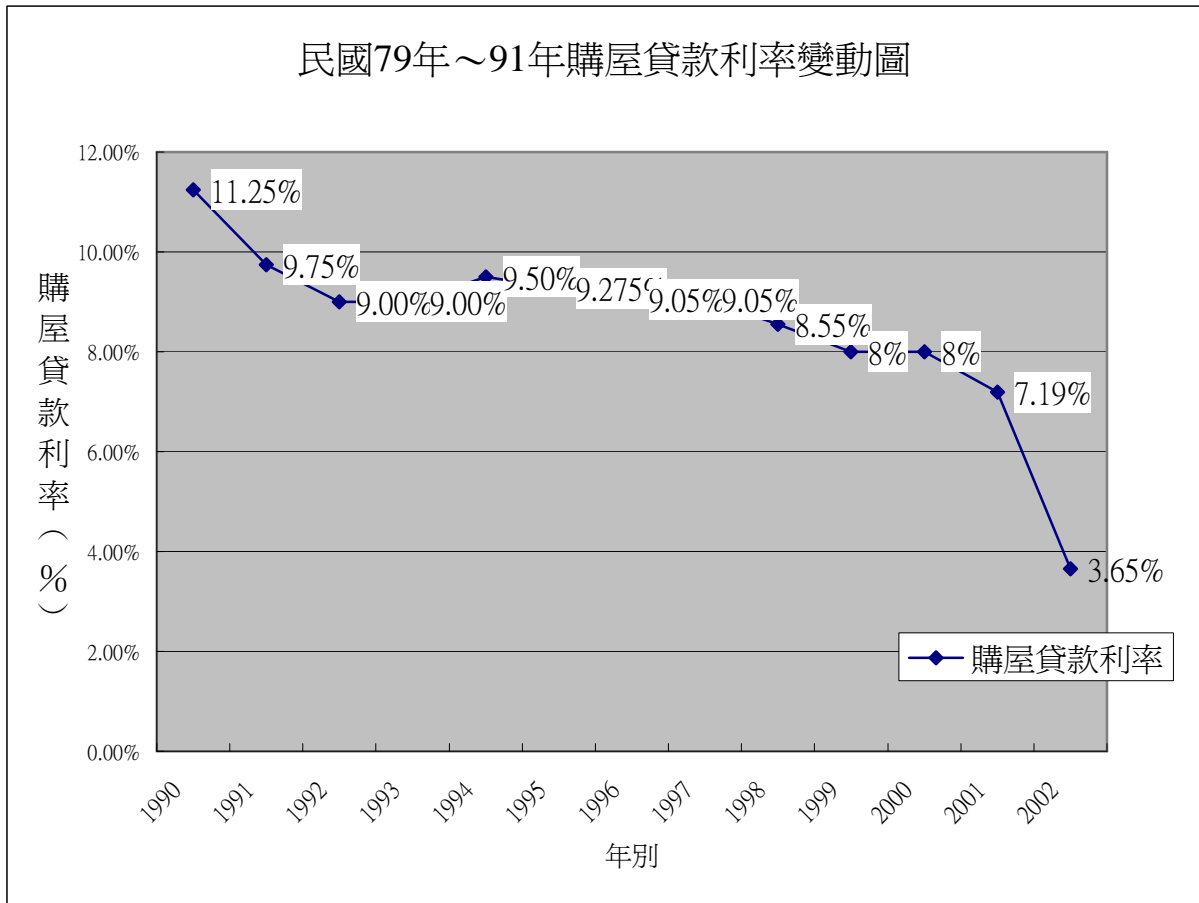


圖 3.4 民國 79~91 年購屋貸款利率變動圖

表 3.9 1990 年我國各種住宅補貼評估表 (依辦理方案分)

補 貼 方 式		一、購(建)國民住宅	二、出租國宅	三、平價住宅	四、輔助人民貸款自購住宅	五、勞工住宅	六、公教住宅	七、軍眷住宅	八、自用住宅貸款利息扣抵報稅所得
		衡量指標							
主要目標	1.提高國民的居住水準	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	2.協助低收入戶改善住宅及居住環境	○	◎	◎	◎	◎	○		
	3.協助低收入者購屋	◎			◎	◎			
	4.鼓勵都市更新	○	*					◎	
	5.鼓勵需要被幫助之特殊團體	○	◎	◎	○				
	6.鼓勵有經濟能力者換屋	○	◎	◎		○	○		◎
	7.減少窳陋住宅區可能產生之社會成本	○	◎	◎	○			◎	
次要目標	1.促進房屋工業發展	○	*	*	○	◎	◎	◎	◎
	2.增加合宜住宅存量	◎	*	*	◎	◎	◎	◎	◎

公平性之衡量	1.水平公平性 僅補助最須接受補助者	◎	◎	◎	◎				
	受補助者獲得補助的機會相等	◎	◎	◎	◎	◎			
	相同經濟能力者所獲補助額相近	○	◎	◎	○				
	2.垂直公平性 愈低收入者所獲補助額愈多		◎						○
	3.受補助者不因補助而獲暴利		◎	◎	◎	○	○	○	◎
效率性之衡量	政府財政								
	1.增加歲收	◎	*	*	○	◎	◎	◎	
	2.易於控制成本(補貼額有一定限制)	◎			◎	◎	◎	◎	
	3.每單位補助額最低	○			◎	○			
	4.每單位補助額日漸下降	○			◎	○			
經濟	1.方案運作費用低				○	○	○		◎
	2.易於運作				◎	◎	○		◎
	3.易於監督與管理				◎	◎	○		◎
社會與環境	1.提高消費者權益 選擇住宅及周圍環境之可能性	*			◎	◎	◎	*	◎
	收入提昇後續住原住宅之可能性	◎			◎	◎	◎	◎	
	2.穩定低租金住宅市場		*	*					
	3.順應地方市場需求 迎合地方的不同需要	○	*	*	○	○	○	○	◎
	調適於需求變化的彈性	○	*	*	○	○	○	○	◎
	4.提供可接受的住家環境	◎			◎	◎	◎	◎	◎
	5.促進不同階級間之整合	*			○	○	○	○	◎
其他	1.有明確補助期限	◎	*	*	◎	◎	◎	◎	
	2.政府擔負風險最小	○	○	○	○	○	○	○	◎
	3.能使住戶有維護住宅品質的意願	○			◎	◎	◎	◎	
	4.受補助者負擔日漸減輕	◎			◎	◎	◎	◎	
	5.增加對執政黨的向心力	◎	◎	◎				◎	

說明：◎表示關係極顯著 ○表示關係顯著

*表示關係些微顯著 無記號者表示無關係

資料來源：住宅補助方案之評估，1990年11月，頁62。

本研究整理

表 3.11 我國現行補貼方案：低收入者

		補助對象	補助方法
國民住宅	承購國宅者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 年滿 20 歲，在當地設有戶籍者。 2. 與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。 3. 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自用住宅者。 4. 符合行政院公告之收入較低家庭標準者（如台北市 92 年度標準為家庭年收入 143 萬元以下） 	以補貼貸款利率方式，協助人民購置國宅。其中貸款額度不得低於售價的 70%，另外還有免徵契稅之優惠。
	貸款自建者	以農、漁村、鹽區、廠礦區及偏遠地區之農民、漁民、勞工，備有建築用地，在當地設有戶籍滿六個月以上，年滿 20 歲並有配偶或有共同生活之直系親屬，本人、配偶及其共同生活之直系親屬，均無自有住宅，或原有房屋陳舊，全部或部分擬予拆除重建者，且符合行政院公告之收入較低家庭標準者。	以補貼貸款利率方式，協助人民貸款自建。其中貸款年限最高為 20 年。國民住宅基金提供部分，利率不得超過年息九厘；銀行提供部分，利率按訂約時承辦國宅貸款業務銀行所提供之貸款利率計算之，並自貸款簽約日起每屆滿一年按當時利率調整一次。至於償還方式，可選擇一年至五年內按月付息不還本，其後再按月均等償還本息。
	出租國宅	除收入條件外，其餘與承購國宅者相同。 （如台北市 92 年度出租國宅家庭年收入標準為 87 萬元以下）	以廉價租金出租給低收入戶，租賃期限為二年。
	平價住宅	以登記有案的低收入戶為主要對象，包括生活照顧戶、臨時輔導戶及重大災害戶。但以生活照顧戶為第一優先，其次為生活輔導戶，若有 2% 以上餘戶時再分配給其他二者，申請借住平價住宅者，應設籍六個月以上，但不包括歸僑難胞首次設籍者，且無自有住宅或未配住公有宿舍者。	以出租戶為原則，但高雄市與台中市改以出售給原承租貧戶。依不同對象分為二種，一為免費借住，二為優待借住。前者免租金租給生活照顧戶，後者則以極低廉的租金（指維護費），出租給生活輔導戶或臨時輔導戶或重大災害戶。其中生活照顧戶免費借住及生活輔導戶優待借住期間均為三年，期滿仍符合規定者，得繼續借住。臨時輔導戶優待期間為二年，重大災害者為一年，期滿生活仍未改善，經查屬實者，得繼續借住。

輔助貸款購置自用住宅	與承購國宅者相同。	輔助貸款購置自用住宅面積，在區域計畫非都市土地鄉村區，不得超過 172 平方公尺；在其他地區，最大不得超過 134 平方公尺。貸款額度由承辦貸款銀行查估核定，其中優惠貸款金額比照政府直接興建國宅中之國宅基金提供部分金額。償還年限最長不得超過 30 年。利率則按承辦貸款銀行購屋貸款利率計算。其中優惠貸款部分之利率，比照國民住宅基金提供部分利率，其利息差額由政府補貼。償還方式亦由承辦貸款銀行自行決定。
------------	-----------	--

資料來源：本研究整理自營建雜誌社，政府興建及輔購建住宅相關法令彙編，及內政部營建署、台北市政府國民住宅處網站。

註：1.國民住宅包括政府直接興建、貸款人民自建及獎勵投資興建之住宅。

2.若為廉價租金，係以房地產成本之年息 8%，加上管理費（如稅捐、折舊等）計算而得。

3.平價住宅補貼對象中，生活照顧戶係指全戶人口均無工作能力、無不動產、無收益、非靠救助無法生活者；生活輔導戶係指全戶總收入未達最低生活費用標準者；臨時輔導戶係指收入未超過生活輔導戶之三分之一者。

4.最近貸款利率已隨市場利率逐漸調降。

表 3.12 我國現行補貼方案：特定身分者

	補助對象	補助方法
勞工住宅	具有勞工身份的產職業勞工、漁撈勞工、鹽、礦工、經濟部加工出口區及科學園區之勞工、碼頭工人、國防工業勞工等，有配偶或年滿 20 歲，有直系親屬共同生活，並參加勞工保險年資滿五年，本人、配偶及直系親屬無自有住宅者，並從未獲得政府機關建構住宅貸款者（包括承購公有眷舍房地及公教、勞工、國宅貸款等）。	有貸款自購與貸款自建兩種。每戶貸款金額最高為新台幣 220 萬元，自 92 年 1 月 1 日起，優惠利率年息 2.625%，可選擇本息攤還或前五年付息不還本、第六年開始攤還本息等方式。

公教住宅		編制內中央各機關學校，任有公職滿一年者，但不包括曾由政府補助購宅者、曾承購公有眷舍房屋、基地者，及留職停薪、或因案停職者。另外，若配偶雙方均為公教人員，以一戶為限。	以優惠貸款利率方式補助，優惠貸款額度依官等區分，簡任最高為 220 萬元，薦任為 180 萬元，委任最高為 150 萬元。貸款額之償還，可選擇平均償還本息，或前 5 年付息不還本、後 15 年平均償還本息。
軍眷住宅		以奉准有案或持有居住證為第一優先，其次為拆建戶及有眷無舍之官兵(含現役及退除役官兵)，以及軍中編制內之文職人員。	依是否為原住戶而有所不同。原住戶及遷建戶均有搬遷費及房租補助費，但合作改建國宅之眷村原住戶、軍方以眷村土地價款之七成補助原住眷戶購買配售國宅；至於遷建戶雖仍可得七成的地價款補助，但不得超過擬遷國宅的房地售價，對於有眷無舍之官兵，則比照一般民眾購買國宅方式辦理，優惠貸款部分利率，則比照公教住宅優惠利率辦理。
一般住宅	第一次購屋貸款	1.具有完全行為能力之中華民國國民。 2.本人、配偶及未成年之直系親屬均無自用住宅者。	貸款金額由承辦貸款銀行決定，不得超過新台幣 500 萬元，償還期限最長為 20 年，並得酌定付息不還本之寬限期（最長五年），寬限期內視為擔保放款。寬限期滿後，按月平均攤還本息，其餘 30%到期一次償還。初貸利率不得高於年息 9.5%，按月付息，其後利率依借款人與承辦銀行所訂之契約自行調整。
	儲蓄放款	凡中華民國國民具有行為能力並有固定收入者。	購屋儲蓄貸款可採活期儲蓄或定期儲蓄存款方式，存戶於存款滿六個月後得申請購屋儲蓄放款，且限於購買自用住宅之用，並以一次為限。每戶放款額度為申請前六個月存款平均實績之十倍，但不得超過所購置自宅之押值，上限為新台幣 600 萬元。利率則依承辦銀行規定辦理，最長不得超過 20 年。
	宅自用住	購買自宅或已有自宅者，以列舉式扣除額申報所得稅。	若為購買自宅者，則可自綜合所得稅中抵減貸款利息支出；若為已有自宅者，則自綜合所得稅中抵免貸款利息支出。

資料來源：本研究整理自營建雜誌社，政府興建及輔購建住宅相關法令彙編。

附註：最近貸款利率已隨市場利率逐漸調降。

表 3.13 歷年各類國宅計畫預算執行率比較表

	84 年	85 年	86 年	87 年	88 年
政府直接興建	68.41%	69.43%	45.98%	51.01%	43.14%
貸款人民自建	82.46%	77.89%	138.80%	90.09%	92.87%
獎勵投資興建	64.28%	96.36%	41.46%	44.92%	67.52%
輔助人民貸款自購	62.58%	87.58%	65.75%	76.07%	87.62%
平均	68.06%	81.43%	48.74%	51.69%	53.70%

資料來源：本研究整理自內政部營建署資料

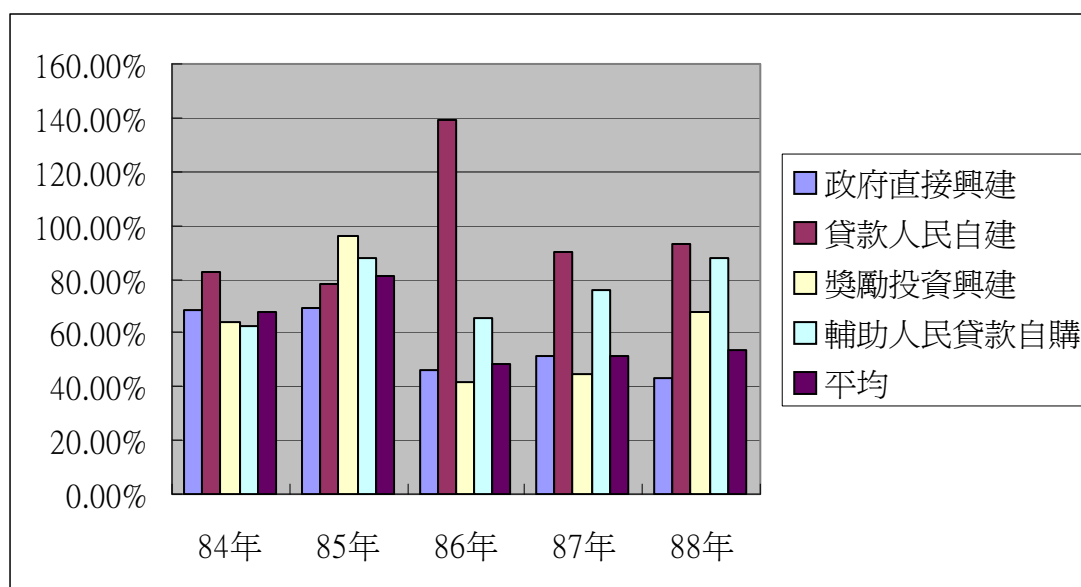


圖 3.5 歷年各類國宅計畫預算執行率比較圖

資料來源：本研究整理

自民國 19 年國民政府公布土地法之後，我國的住宅政策即逐漸成形，及至民國 46 年「興建國民住宅貸款條例」公布，國民住宅更適時的發揮了平抑住宅供需之政策性功能，但隨著時空變化，超額供給發生，當年國宅等候名冊最多曾高達六萬多戶的盛況不再，國宅遂於民國 71 年及 89 年兩度出現滯銷的情形。

迄今國宅仍有一萬多戶滯銷，且尚未完工者為數亦不少，此外，更有補貼對象太多太雜、事權分散等諸多問題，因此，現階段我國的住宅政策是否應改弦更張以切合時宜，實在值得深思。

第四章 先進國家住宅補貼制度之探討

第一節 歐美國家住宅補貼制度之探討

壹、英國

一、發展沿革：

英國之住宅政策，大致可分為公共住宅之興建管理、舊有住宅之改善、公正租賃政策及住宅金融之輔導等，然由於保守黨和工黨兩大政黨對於住宅政策之基本方針不同，保守黨認為住宅建設應由民間承擔，而工黨則認為政府應擔負起住宅建設之重責。因此，當政權交替之際，住宅政策之重心即會隨之變化。

自 1960 年起，英國政府即針對治安較差、住宅品質低落及貧民窟地區，由地方政府進行收購、設立新鎮，並予綠帶隔離，其中新鎮土地為公有私有各占一半。此外，為有效提昇地方住宅存量，政府並鼓勵民間成立住宅合作社。

二、住宅政策：

英國自 1914 年以後，即採行三種住宅政策：一為租金管制，二為勞工住宅補貼措施，三為清除貧民窟，此外，亦藉由住宅金融與租稅等方法協助住宅之興建，或是透過民間團體給予住宅適當的支持。1980 年以後，住宅短缺的問題已不復存在，因此乃將住宅政策加以調整，由早期解決住宅數量的不足，轉變為提高居住品質。

1949 年訂定「住宅法」(the Housing Act)進行全民普遍的住宅補貼，1970 年起保守黨執政雖刪除相關政策，但依舊訂定「住宅財源法」(the Housing Finance Act)給予貧窮家庭房租折扣與津貼，1988 年住宅津貼制度整合於整

體社會福利。

在英國，不同之住宅權屬，有不同之住宅政策。住宅權屬依所有權之不同及財政管理上之差異，分為自有、地方政府之出租住宅、私人之出租住宅、私宅協會之出租住宅，茲分別概述如下：

（一）自有

鼓勵住宅自有一向為英國政府之政策目標，由於這一政策的推動，使住宅自有率大幅提高，按住宅自有率在 1950 年為 50%，及至 1998 年，則更高達 69%。

（二）地方政府之出租住宅

英國提供低收入家庭居住之出租住宅最大之供給者為地方政府，至於財務和管理則在中央政府之監督指揮下進行運作。目前大約有四百個地方政府，擁有超過五百萬單位之出租住宅，而這些住宅均有專責之住宅部門負責管理，至於資金則來自公共基金和舉債。

未來，政府更期望各地方政府能夠充分運用他們手中所掌握之主要資源，以改善現有住宅存量，並提供特殊需要者之住宅，此外，亦可與私人投資者和住宅協會合作，以低於市場之價格提供土地興建廉價住宅。

（三）私人之出租住宅

私人出租住宅約只佔所有住宅之 7%，且 1988 年住宅津貼制度，為使私人房東在住宅投資上得到合理的報酬，在租約之公平性方面比以往限制更多，故近年來向私人房東承租住宅者呈現逐漸減少之趨勢。

（四）住宅協會之出租住宅

住宅協會擁有大約 65 萬單位之住宅，約佔住宅存量的 3%。根據 1988 年公布之住宅法規定，住宅協會得接受政府住宅公團資本補助，此一補助稱為住宅協會補助金，其最高補助可達房屋費用之 75%，其餘 25% 則由住宅協會

向私部門市場籌措。

住宅協會由於接管中央政府提供之大部分社會住宅基金，並利用私人基金從事投資和取得地方當局之出租住宅，且和地方當局合作興建住宅出租，故能提供一般承租人負擔得起之出租住宅。

表 4.1 英國住宅補貼相關措施一覽表

補貼屬性	補貼項目類別	補貼對象資格	補貼方式及補貼額度	備註
需求面	租金補助	中低收入戶	政府直接付給房屋所有權人	
	房租津貼	中低收入戶	政府直接補助低收入戶	
	租金管制	實施於房租高昂的都市地區	最高租金管制與租金上漲率管制	1.1988 年住宅法實施。 2.造成出租市場萎縮後，提高漲跌幅限制以適度增加供給量。
供給面	出租住宅整建		政府直接補助房屋所有權人	
	住宅協會	各相關之住宅協會（如老人住宅、家庭住宅）	由政府間接補助，最高可達 75%	
	政府自行興建	1.殘障者 2.老年人 3.特殊需求者	政府直接興建提供	

資料來源：張金鶚（1995，表 3-1），本研究整理。

貳、法國

一、發展沿革：

法國之住宅問題始自第一次世界大戰，首先發生在房租問題上，法國政府為抑制高漲之房屋租金，於 1917 年制定「租賃費特別法」，將房租等不動產租賃費用凍結於 1917 年之價格水準。當時雖曾發揮抑制房租上漲之效果，但因房租與物價水準差距愈來愈大，以致擁有新穎而良好設備之民間出租住宅供給大為減少；另一方面，舊有出租住宅之修繕保養等也發生問題，因而逐漸形成住宅之陳舊與老化。1945 年政府為改善每下愈況之住宅情況，遂徵收房租之 5% 作為住宅改良基金，並開辦出租住宅維護修繕貸款，惟效果不彰，甚至幾無成效可言，故於 1948 年廢除「租賃費特別法」，以使房屋租金逐漸合理化。同時，為增加住宅供給，政府開始大量興建平價出租住宅，並透過建築獎勵金及專案住宅貸款，鼓勵民間興建出售及出租住宅，藉以改善住宅問題。

二、住宅補貼政策：

法國的住宅補貼政策主要包括四部分：平價住宅、住宅津貼、住宅獎勵金與購屋儲蓄貸款。茲再就此四項分述如下：

（一）平價住宅：

所謂平價住宅係指基於「合理租金住宅法」而興建的住宅。旨在提供低廉出租住宅與部分出售住宅。其有關措施如下：

1. 對興建平價住宅機構之補助

政府對興建平價住宅之機構，給予融資或由政府運用存款信託金庫資金，提供長期低利貸款。其貸自一般金融機構者，則由政府給予利息補貼。

2. 平價住宅貸款

欲承購平價住宅者須合乎平價住宅貸款規定，亦即依承購戶之戶量決定住宅面積、依都市化程度決定住宅價格，此外，並依戶量及地區情況，決定承購戶之收入上限。

至於住宅貸款之償還期限為 25 年，並採優惠利率，前期貸款利率較低，後期略增。

3. 平價出租住宅

按平價出租住宅之對象為收入未超過一定限額之中低收入家庭。至於所得標準，係依區域與家庭成員而定。至於平價住宅租金則以成本為計算基礎（包括建築融資、修繕費用及一般管理費），依法六個月得調整一次，幅度以 10% 為限。承租人資格兩年查核一次，所得超過原定限額時，須追繳租金差額。

至於出租住宅單位面積租金計算之公式如下：

$$\text{每平方公尺之租金} = (\text{總建築費用} \div \text{居住面積}) \times Q$$

Q 值之標準：

1. 低所得平價住宅及低租金平價出租住宅	2.0	4.5%
2. 普通平價出租住宅	3.5	6.0%
3. 中級平價出租住宅	6.0	7.9%
4. 中上級平價出租住宅		6.0%

表 4.2 平價出租住宅興建之貸款條件一覽表

住宅類別 \ 項目	利率	償還期間	償還寬限期	年支付利率
普通平價出租住宅	2.95%	40 年	3 年	4.48%
低所得平價出租住宅 低租金平價出租住宅	1.00%	45 年	3 年	2.92%
中級平價出租住宅	$\left\{ \begin{array}{l} 4.75\% \\ 6.00\% \\ 9.00\% \end{array} \right.$	$\left. \begin{array}{l} 15 \text{ 年} \\ 5 \text{ 年} \\ 10 \text{ 年} \end{array} \right\} 30 \text{ 年}$	3 年	$\left. \begin{array}{l} 4.75\% \text{---} 3 \text{ 年} \\ 6.64\% \text{---} 12 \text{ 年} \\ 7.22\% \text{---} 5 \text{ 年} \\ 8.28\% \text{---} 10 \text{ 年} \end{array} \right.$
中上級平價出租住宅	5.50%	30 年	3 年	7.19%

資料來源：根據 Les Habitations a loyer modere 資料整理。

(二) 住宅津貼：

法國政府對低收入家庭（即具有申領家屬津貼、產前津貼之給付資格者）之承租住宅或貸款購置自用住宅者，若其住宅達平價住宅水準、人口組成亦合乎規定者，即給予住宅津貼。惟自 1971 年以後，補助對象改為以老人、15 歲以上之殘障者及 25 歲以下之租屋或有自用住宅貸款者為優先。至於津貼金額之計算係依各家庭之收支，決定最少應負擔之住宅費用。再計算此費用與核定實際支付額（有上限規定）間之差數後，再乘以一定係數（依家屬人數與收入而定）即為補助額。

(三) 建築獎勵金或不動產專案住宅貸款：

係提供給未受過刑罰之個人購置住宅時之一種獎勵金，俾提高自有住宅率。但承購地方團體建造之住宅或住宅面積、價格、設備等超過面積者則不予補助。該獎勵金係按住宅房間數而定，住宅改建或擴建時，則又以改建後或擴建後之面積計算。至於專案住宅貸款亦同。

專案住宅貸款係以獎勵金作為貸款利息之抵繳款，此貸款亦以合乎所得限額者（依地區、家庭人數），且其購買之住宅規模合乎一定標準者為對象。貸款額度依區域與住宅型態及家屬人數多寡而定。此外，專案住宅貸款亦貸給平價住宅興建機構，俾便興建較為廉價之出租住宅。

(四) 購屋儲蓄貸款：

為鼓勵國民有計畫累積興建住宅所需資金，除對一定期間內零存一定金額之購屋人或購屋定期存款人，提供長期低利貸款外，並給予儲蓄補助金。依規定零存者須存款滿十八個月，利息達一定數額時，才可申請貸款，其額度視存款數額而定。定存則至少須存款四年，始可貸款。

至於儲蓄補助金係指前類存款人除支付利息外，政府另外給予與利息同額之補助，但有最高額之限制。

表 4.3 法國住宅補貼相關措施一覽表

補貼屬性	補貼項目類別	補貼對象資格	補貼方式及補貼額度	備註	
需求面	住宅津貼	老人、15 歲以上之殘障者及 25 歲以下之租屋或有自用住宅貸款者	依各家庭之收入與費用，決定最少應負擔之住宅費用。計算此費用與核定實際支付額間之差數後，再乘以一定係數即為補助額。		
	建築獎勵金或不動產專案住宅貸款	未受過刑罰之個人購置住宅時之補助	專案住宅貸款係以住宅房間數而定，住宅改建或擴建時，則又以改建後或擴建後面積計算，並以獎勵金作為貸款利息之抵繳款。	專案住宅貸款亦貸給平價住宅興建機構，興建出租住宅。	
	購屋儲蓄貸款	零存一定金額之購屋人存款滿 18 個月，或購屋定期存款人定存至少 4 年。	除支付利息外，政府另外給予與利息同額之儲蓄補助金，但有最高額之限制。		
	平價住宅	平價住宅貸款	有收入之上限規定	住宅貸款之償還期限為 25 年，並採優惠利率，前期貸款利率較低，後期略增。	
		平價出租住宅	收入未超過一定限額之中低收入家庭。至於所得標準，係依區域與家庭成員數而定。	租金以成本為基礎，依法六個月得調整一次，幅度以 10% 為限。承租人資格兩年查核一次，所得超過原定限額時，須追繳租金差額。	
供給面	平價住宅 對興建平價住宅機構之補助	興建平價住宅提供較低收入家庭使用之機構	給予融資或由政府運用存款信託金庫資金，提供長期低利貸款。其貸自一般金融機構者，則由政府給予利息補貼。		

資料來源：本研究整理。

參、德國

一、發展沿革：

第二次世界大戰後，德國由於戰爭破壞及大批難民從東德湧入西德，住宅短缺問題相當嚴重，基於社會安全及安定理由，除沿用戰時之租金管制外，並積極推動住宅建設。由於西德經濟體制採行社會市場經濟，故住宅建設以民間為主體，政府居於輔導地位。故戰後新建 1500 萬戶住宅中，政府直接興建僅佔 2%，但由政府輔導興建之住宅卻高達 40%。

由於西德採行社會市場經濟，故民間興建之住宅，包括社會住宅，採出售或出租，政府幾乎無法進行政策干預。1972 年住宅總戶數 2063 萬戶中，出租住宅高達 1324 萬戶，佔 64%；自用住宅 739 萬戶，佔 36%。至於出租住宅之租金，原則上政府亦不加限制，由當事人自由決定，但社會住宅則略有限制。在戰後住宅短缺時期，為抑制房租大幅上漲，社會住宅之房租採行標準房租制度，所謂標準房租制度係指居住面積每平方公尺之房租由州政府訂定限額，而出租人在此限額下，自行依面積大小、座落位置及建材設備等因素訂定租金。及至 1956 年住宅短缺問題已獲致相當改善，政府乃廢除標準房租制度，改以成本租金作為房租之最高上限。按成本租金係包括折舊、貸款利息（含自有租金之收益率）、管理費用、經營費用、修繕費用等。

另外，社會住宅經營者，申請政府融資時，須依總成本計算書與經營計算書，計算每一平方公尺之月平均租金，如果此項租金超過各州當局所訂定之平均租金時，即不予核准融資。至於各戶房租係依每平方公尺之平均租金乘以各戶居住面積，超過成本租金之社會住宅租賃契約即屬無效，並對經營者處以 3000 馬克以下之罰款。

二、住宅補助制度：

西德的住宅補助辦法大致可分為三類，即社會住宅、住宅津貼及儲蓄優惠制度。

（一）社會住宅（Sozialer Mietwohnungsbau）

所謂社會住宅，係指所有接受政府資金補助的住宅（即政府補助住宅）與接受租稅優惠的住宅。前者係為協助低收入家庭擁有住宅，後者則為減少住宅短缺問題。

1.政府補助住宅

對於家庭所得合於規定標準以下之家庭，已擁有或購得建築用地或取得該土地使用權，且能自籌部分建築經費者，即可接受補助。由於此種融資利率低、償還期限長（100年），故接受補助者亦須受約束，如十年內，非經許可，不准轉讓，且受讓人所得亦不得超過規定之所得標準。

2.租稅優惠住宅

租稅優惠住宅係以未接受前述政府補助住宅融資為對象，其住宅面積不得超過政府補助住宅標準之1.2倍，但家庭人數較多時，則可適度放寬。至於租稅的優惠措施如下：

- （1）特別支出扣除：為辦理建築融資而存入建築儲蓄金庫之存款，得作為所得稅法中之特別支出，從課稅所得中予以扣除。但有一定期間內未曾提款或最高扣除額之限制。
- （2）不動產稅優惠：1973年以前完工的社會住宅，課稅評定額按完工前所評定數額，固定十年不變。1974年以後完工者，前十年按土地公告價格計算。
- （3）免徵不動產購置稅：對於為興建社會住宅而購置之土地，免徵不動產購置稅。

(4) 免登記費：對於社會住宅之所有權移轉登記、抵押權設立登記等規費，得予免除。

此外，為促進中收入家庭購置住宅，租稅優惠住宅之家庭收入，若未超過政府輔助住宅所得額之 1.4 倍時，尚可申請經費融資、經費補助及償還金補助等，以減輕購置人初期償還貸款本息負擔及降低出租住宅租金。其輔導辦法係採 12 年遞減方式，最初 3 年依每平方公尺每月融資一定金額，每 3 年遞減 25%，至第 12 年融資完畢，第 13 年開始償還本息，本金分 50 年平均攤還，利率則較一般市場利率為低。

(二) 住宅津貼 (Wohngeld)

住宅津貼係為確保一個家庭適當的居住水準，而支付給低收入家庭之補助金。包括購置自用住宅之購屋補助及出租住宅之房租補助兩種方式。

按住宅津貼係以家庭收入合乎規定之較低收入家庭、承租或購置自用住宅者為對象。至於房租或購屋費用則有最高額限制。其數額因住宅建造年別、建材設備、家庭人數與住宅座落及市鎮規模之差異而有所不同，超過最高限額即不得列為津貼對象。每次申請核可後，津貼時間為一年。

(三) 儲蓄優惠

儲蓄優惠制度可分為勞動者財產購置制度及住宅建設補助金兩種。

1. 勞動者財產購置制度

(1) 財產購置給付：這是資方為勞動者所提供的給付。即勞動者依儲蓄補助金法及住宅建設補助金法之規定所儲蓄的存款等，公司至少應支付的補助金或利息。

(2) 部分工資作為財產購置儲蓄之約定，亦適用此種給付。

(3) 勞動者儲蓄附加金與所得限制：這是政府對領取財產購置給付之勞動者所給予的補助，但該勞動者全年課稅額不得超過一定限額。

2.住宅建設補助金

為了累積住宅建設資金，政府對每年所得合乎一定標準家庭，存入「建築儲蓄金庫」等機構之儲蓄存款，在規定期間內未曾動用，則由政府支給不必課稅的補助金。補助金額度視全年存入儲蓄額而定，但有小孩的家庭則視小孩人數而增加。此外，支付補助金之儲蓄，亦有最高限額。

表 4.4 德國住宅補貼相關措施一覽表

補貼屬性	補貼項目類別	補貼對象資格	補貼方式及補貼額度	備註	
需求面	社會住宅	政府輔助住宅	家庭所得合於規定以下之家庭，已擁有或購得建築用地或取得該土地使用權，且能自籌部分建築經費者。	融資限額依地區 樓地板面積及住宅型態而定，融資利率低，且償還期限長達 100 年。	補助目的：協助低收入家庭擁有住宅
		租稅優惠住宅	1.未接受政府輔助住宅融資 2.住宅面積未超過政府輔助住宅標準之 1.2 倍	1.特別支出扣除 2.不動產稅優惠 3.免不動產購置稅 4.免登記費	補助目的：減少住宅短缺
			家庭收入未超過政府輔助住宅所得額之 1.4 倍者	包括經費融資 經費補助及償還金補助等，採 12 年遞減方式，最初 3 年依每平方公尺每月融資一定金額，每 3 年遞減 25%，至第 12 年融資完畢，第 13 年開始償還本息，本金分 50 年平均攤還，利率則採低於一般市場的利率。	補助目的：促進中收入家庭購置住宅
	租金管制	民間住宅		政府未加限制	
		社會住宅		以成本租金為房租之最高限制	
	住宅津貼	購屋補助	1.較低收入家庭、承租或購置自用住宅者 2.領取房租補助者，須每月收入在 800 馬克以下，但家屬每一人各增加 200 馬克	有最高額限制，每次申請核可後，津貼時間為一年。	
		房租補助			
	儲蓄優惠	勞動者財產購置制度	1.財產購置給付：資方為勞動者提供的給付。 2. 勞動者儲蓄附加金與所得限制：政府對領取財產購置給付之勞動者所給予的補助。	該勞動者全年課稅額不得超過一定限額。	
		住宅建設補助金	每年所得合乎一定標準家庭，存入「建築儲蓄金庫」等機構之儲蓄存款，在規定期間內未曾動用者。	補助金額度視全年存入儲蓄額而定，但有小孩的家庭則視小孩人數而增加，但亦有最高限額。	

資料來源：本研究整理。

肆、荷蘭

一、發展沿革：

由於十九世紀初產業革命所造成之都市化問題，以及人口過度集居所衍生之住宅環境惡化問題，荷蘭政府乃於 1901 年制定住宅條例，透過住宅法規之實施，對於住宅興建之補助、公共設施之規劃建設以及社區之更新等途徑，積極推動住宅政策，及至今日仍將住宅視為重要之社會福利項目。

根據 1983 年之統計，當時荷蘭約有一千四百餘萬人口居住於五百萬戶住宅，其中超過三百萬戶係二次大戰後所興建。約有 58% 為出租性質，政府有補助者達 74%。（15% 為地方政府經營，59% 為非營利住宅協會經營），而所餘之 26% 私有出租住宅中，屬私有財團組織所有者佔 58%。

二次大戰後迄今所建住宅均為品質良好之建築，其中 80% 具備暖氣系統，且所有住宅中達五個房間以上者亦有七成，故其房屋狀況可謂相當良好。

二、住宅補貼政策：

（一）住宅補貼：

1. 對於提供出租住宅者及購買一定價格以下住宅者，均提供獎勵補貼，前者係採一次補貼方式辦理，後者則以最初十年間逐年遞減補貼方式辦理。
2. 自 1970 年起開始實施租賃補貼，協助較低收入家庭得以支付其住宅租金，此種津貼係以維持最低收入勞工得以支付其房租佔稅後收入 15% 左右，一般勞工則佔 20% 左右。另一方面，對於整修後租金提高之住宅，則可於五年期間內得到額外的津貼。
3. 另一種間接措施，係對於購屋抵押貸款利息支出之扣抵免稅措施。
4. 更新地區新建住宅及舊屋維護，可得到政府補貼，此外，中央政府亦提供

部分特別補助予縣市政府作為更新費用，其中亦包括對個別住宅之補助。

（二）房租管制：

1917年，政府制定租賃委員會條例，開始著手訂定一般住宅之租金標準；1918年，更立法保障承租人可免於受到屋主任意停止租約之不合理待遇；1921年再立法規定凡可供出租之住宅須予公開，二次大戰德國佔領期間，亦陸續實施多項有關房屋租賃之法令，以防止房租之急劇上漲。

二次戰後，荷蘭政府除於1947年實施租賃法外，並將1940年5月9日之租金水準凍結適用至1951年止。惟因過度僵化，造成房屋所有權人不願維護其住宅，而產生房屋品質惡化之問題。

其後則依住宅狀況及環境予以分級訂定租金標準，此外，更規定住宅整修之後可適度提高租金，間接鼓勵屋主維修住宅，另對於中古屋及新建屋亦採用不同租金標準，以鼓勵較高收入者轉租較高水準之新住宅，原租住宅則由較低收入者承租，使住宅補貼政策得以透過「下瀘作用」達到更大的效益。

（三）針對特定民眾提供住宅：

1. 單身及兩人家庭

由於社會趨勢的演變，造成單身及兩人組成之家庭日益增加，再加以外來勞工及移民對低價格、小面積住宅需求殷切，故政府透過提高房租補貼等措施，以鼓勵住宅協會及地方政府積極辦理興建此種需求之住宅。

2. 殘障者

對於殘障者提供特別之住宅補貼，不管其係獨自居住或居住於家庭之中，均可享受此一補貼，且不受其住宅為承租或自有的限制。

3. 老人

依據老人退休福利法中強制保險之規定，單身老人或年老夫妻於退休後經濟獨立並無問題，惟政府仍對於其換屋、住宅整修等給予補助，另據 1982 年之統計，有 16% 之老人居住於有特殊設備之老人公寓內，而自 1946 年至 1979 年止，計有 155,000 戶老人住宅興建完成。

4. 學生

由於部份大專院校所在地區對於學生住宅需求日增，政府乃於初期鼓勵興建學生公寓及宿舍，容納約 25% 之學生，其他則仰賴一般民間住宅。惟自 1979 年起提供學生住宅之責任，由教育部轉移至住宅部門，其因在於政府並不以興建更多之學生公寓為目標，以免造成學生與其他民眾之隔閡。

表 4.5 荷蘭住宅補貼相關措施一覽表

補貼屬性	補貼項目類別	補貼對象資格	補貼方式及補貼額度	備註
需求面	獎勵補貼	購買一定價格以下住宅者	以最初十年間逐年遞減補貼方式辦理	
	房租津貼	最低收入勞工	使其支付在房租部分佔其稅後收入約 15%	
		一般勞工	使其支付在房租部分佔其稅後收入約 20%	
	租金管制			1947 年實施租賃法，將 1940 年 5 月 9 日之租金水準凍結適用至 1951 年止。
	稅負減免		購屋貸款之利息支出可扣抵稅金	
供給面	出租住宅整建		五年內可得到額外津貼	政府規定整修住宅後可提高租金
	獎勵補貼	提供出租住宅者	採一次補貼方式辦理	
	出租國宅	住宅協會	1. 單身及兩人家庭 2. 殘障者 3. 學生 4. 老人	
政府自行興建				

資料來源：本研究整理

伍、美國

一、發展沿革：

第一次世界大戰期間，美國聯邦政府為求社會安全與安定，採取房租管制措施，並對若干特殊國防工業工人，負責興建住宅。戰後基於自由市場經濟之體驗，認為住宅問題應回歸民間企業解決，政府毋須直接干預。但 1930 年發生經濟大恐慌，住宅建設幾乎停頓，因此，政府乃將住宅建築視為調整景氣循環的重要策略，為克服不景氣、減少失業等問題，政府遂積極插手於住宅市場，將住宅建設視為執行經濟政策手段之一，其次，由於經濟大恐慌期間，大部分住宅抵押貸款均拖欠本息，住宅金融市場一片混亂，政府遂積極著手整頓住宅金融市場，並透過抵押貸款之提供，以促進住宅生產；另一方面，亦積極改善住宅貸款條件及提供貸款利息補助，藉以達成住宅市場供需之平衡發展。另為顧及較低收入家庭之需求，政府亦斥資興建出租平民住宅並獎勵民間興建出租住宅，以低廉租金出售予較低收入家庭，惟後者之數量僅佔總戶數之 1% 至 2%。

二、住宅補助政策：

美國出租平民住宅之興建，始於 1937 年頒行之「住宅法」，旨在提供較低收入家庭合理、安全及衛生之住宅。此外，1965 年頒行之「住宅都市開發法」規定，政府除直接興建平民住宅外，尚可購置或租用民間既有住宅作為平民住宅。

其次，如就補助類別加以區分，美國住宅補助可大略分為直接補助與間接補助二類。直接補助是指政府提供財務給需求者，如提供國民住宅給低收入家庭、租金補助或住宅津貼等。間接補助則指對購屋者的各種鼓勵措施，如優惠房屋貸款利率、購屋貸款利息抵扣所得等。茲依其補助性質，分述各種補助方式如下：

(一) 直接補助措施

1. 國民住宅

國民住宅是指聯邦政府補助各地方國民住宅局，興建供低收入家庭租用的住宅。所謂低收入家庭，依規定標準是指家庭所得（老人及殘障者亦包含在內）在各地方家庭收入中位數 80% 以下的家庭，但實際價格標準則會因家庭人數增加而調整。

國民住宅的租金因各家庭收入而定。依規定租用者須以家庭收入的 30% 支付租金，至於各地方國宅局的營運費用即由租金收入及聯邦的年度補助費支應。

聯邦政府對國民住宅的補助方式分為三種：一為補助地方政府的興建資金（協助地方政府償還為興建國宅所發行的公債本息），二為補助租金收入與實際運作費用的差額，三為國宅現代化的資產改善補助金（即改善國宅狀況）。此外，國宅社區尚提供以下服務：

- (1) 定期維修：每五年油漆一次，費用由國宅機構負擔。
- (2) 緊急修護：各國宅社區設有管理站，負責住戶住宅實質狀況的維修。維修費用視維修責任而定，例如因住戶不當使用的維修費則由住戶自行負擔，否則由國宅機構付費。
- (3) 警衛服務：非高層國宅僅止於與當地警察機關之聯繫，並加強警力巡邏；較大規模的高層國宅則有警衛設施，並提供 24 小時的警衛服務。
- (4) 社會性方案：指醫療設施、日間兒童照管中心、康樂活動、職業訓練、老人居家服務等，大部分老人住宅有醫療設施及居家服務。

2. 租金補助或房屋津貼

租金補貼及房屋津貼都是美國現行低收入或極低收入家庭（指家庭收入

在當地家庭收入中位數 50% 以下者) 的房租補助辦法。即由合格的低收入、極低收入家庭自行於住宅市場承租合乎住宅及都市發展部規定標準的住宅，其收入之 30% 與公平市場租金之差額，則由政府補足。

房屋津貼之適用對象為極低收入家庭，其辦法是准許極低收入家庭在一般住宅市場承租高於公平市場租金的房屋（但住宅水準仍須合乎住宅及都市發展部規定的標準），惟政府只補助其家庭收入的 30% 與各地區公平租金間之差額。

3. 出租住宅整建

其辦法是由聯邦政府提供補助金給州及市，以鼓勵其整建出租住宅；或給低收入承租者租金補貼，使其留住或另安置於其他適宜的住宅。通常該補助金只核給五萬人以上的社區或都市郡及州。補助金最高額度為每戶五千元，主要係用於大修繕或修理有危險之虞的主要房屋系統，此外，有關能源的修繕，或為使殘障者便於使用者，亦可申請此項補助。整建後的住宅，70% - 100% 需提供低收入者使用，但其租金可依市場租金為準，不受租金管制限制。

4. 住宅發展補助金

由聯邦政府補助出租住宅嚴重短缺之地方政府，以整建或新建出租住宅、合作住宅及互助住宅。經由此補助的各方案，至少須有 20% 的住宅係提供收入在當地中位數 80% 以下的家庭使用至少 20 年以上。補助金額以不超過總費用之 50% 為原則。

5. 老人或殘障住宅貸款

由聯邦政府長期 低利貸款給非營利的民間團體以興建出租或合作住宅供老人及殘障者居住。利率以聯邦政府前一會計年度債券之平均利率計算。適用對象包括私人或非營利機構，以及家中有一位或以上的 62 歲老人或 18 - 62 歲間的殘障者的家庭。

以上所列各種方案大多為出租住宅，但美國聯邦政府的補助方案中，除出租住宅外，尚有中低收入者購屋的補助措施。

6.較低收入家庭的購屋補助

此種方式係針對較低收入家庭購屋時的抵押保證及利息補貼。即對合乎所得標準的購屋者（因家庭人數而異，但一般都在當地收入中位數以下），購置合於住宅及都市發展部標準的新住宅時，住宅及都市發展部保證其抵押貸款，而且將貸款利息調降至年息 4%，房屋價格則以不超過抵押限額的 120% 為原則。

購屋者至少須以調整後收入之 20% 支付每月償還全額，而且須支付房價的 3% 為頭款。政府係補助每月應付款（指每月應償還的本息、FHA 抵押保險費、災害保險及不動產稅）與其支付能力間之差距。

7.農村住宅

此種方式為針對合於農民住宅局規定的低收入家庭購屋的補助方案，與前一種方案類似，但沒有特定貸款額限制，只要受補助住宅的面積、設計及費用合乎規定即可申請，貸款期限為 33 年。補助金之計算仍以各家庭收入的 30% 及以市場利率計算的本息償還金額、稅捐及保險費等之間差額為限，或以市場利率計算之本息償還額與利率 1% 計算之本息差額為補助標準（二者中擇較小者為準）。

8.租屋券（rental voucher）

為協助最低收入家庭、老人與殘障者能以租賃方式在民間住宅市場中獲得合適與安全的住宅服務，公共住宅機構（HAs：Public Housing Agency）對於接受租屋券方案補貼的家庭，補貼其「標準住宅租金」與「所得 30%」間之差額，該家庭所接受隻補貼額度會隨家庭所得與家庭狀況改善而有所不同。

（二）政府間接補助措施

現行美國間接補助住宅的措施主要有下列幾種方式，即保證抵押貸款、減稅或暫緩繳納出售自用住宅的資本利得稅。

1. 減稅

適用於所有購置自用住宅家庭或購屋出租者。購置自用住宅者其貸款利息及不動產稅，可以視為必要支出，自每年的報稅所得中抵扣。購屋出租者則以房屋的折舊額視為支出，惟土地價值不得列報折舊。

2. 暫緩繳納出售自用住宅的資本利得稅

納稅義務人出售其主要的住宅，並購置等值或更高價值的住宅時，可暫時免繳資本利得稅，直到該納稅義務人出售其第二次住宅時，再以實際出售金額與購置時的實際金額間的差額（即第二次住宅之資本利得）減第一次的資本利得後之餘額，作為課徵資本利得稅的基礎。此種暫緩繳納資本利得的時間，可因持續不斷的換屋而一直展延下去，直到換屋價格較前一住宅為低時再行繳納。若售屋而不再購屋時，則需繳交所有的暫緩繳納稅款。

惟此一措施最受爭議之處在於享受這些優惠措施者，皆為較高收入者。

註：出售自用住宅利得免稅額：個人 25 萬元（美金），夫妻合併申報 50 萬元（美金），條件為過去五年內，有二年以上此住宅為出售人所擁有並為其自用住宅，且出售人或夫妻二人在過去二年間未曾使用過此免稅額。

表 4.6 美國住宅補貼相關措施一覽表

補貼屬性	補貼項目類別		補貼對象資格	補貼方式及補貼額度	備註
需求面	住宅補助	租金補助	家庭所得在當地收入中位數 80% 以下家庭及年滿 62 歲以上或殘障者。	低收入者實際支付租金（家庭收入的 30%）與公平市場租金之差額，直接付給房屋所有權人。	低收入戶可自由選擇住處。相關法令保護低收入之承租戶。
		房租津貼	家庭年所得在當地收入中位數 50% 以下家庭及年滿 62 歲以上或殘障者。	低收入者實際支付租金（家庭收入的 30%）與公平市場租金之差額，直接付給低收入戶。	
	住宅金融措施	減免所得稅	購買自用住宅者或購屋出租者。	租金不必課稅、自用住宅貸款利息與不動產稅捐可以抵扣報稅所得及緩繳房屋交易所得稅。	補貼額度可能較租屋補貼額度還多。
		租金管制	實施於房租高昂的都市地區。	最高租金管制與租金上漲率管制。	保護已長久租住於同一住宅者。
供給面	出租住宅整建			每戶最高 5000 元。	70% 100% 之整建國宅提供與低收入戶。
	出租國宅	獎勵投資興建	家庭收入在當地收入中位數 80% 以下家庭及年滿 62 歲以上或殘障者。	由政府之國宅機構保證長期之公平市場租金回收。	服務項目包括定期維護、緊急修護、警務服務、醫療設施、兒童照管中心、康樂活動及老人居家服務等，視國宅社區之區位及服務對象而異。
		政府自行興建		以家庭全部收入之 30% 支付之，與公平市場租金差額由政府補貼。	

資料來源：張金鶚（1995，表 3-1）

張哲凡，光復後台灣集合住宅發展之研究，成大建築所碩士論文，1995 年 10 月。

第二節 亞洲國家住宅補貼制度之探討

壹、日本

一、發展沿革：

日本政府鑑於第二次世界大戰後，住宅不足情形相當嚴重，故頒行地價及房租管制令，除限制既有住宅租金之外，並同時由政府興建大量住宅；另一方面，民間投資興建之住宅，由於政府提供實質上之獎勵，供給數量亦相當可觀，及至 1973 年，全國各縣市之住宅數量，均已超過家庭戶數。

二、住宅補貼制度：

日本國宅制度係以出租為主，出售為輔，惟面積不大，平均約 48 平方公尺，至於租金採公平房租方式。按：日本的住宅補助措施大致可分為二類：出租住宅補助與促進住宅建設所採用的優惠措施。

至於日本的公有租賃住宅則有以下四種類型：

1. 公營住宅 217 萬戶（2000 年 3 月底之管理戶數）

公營住宅為都道府縣或市町村等地方政府所供給、管理之租賃住宅，主要以提供低所得者為主（大致上以全國所得分配中後段 1/3 的家庭為主）。

2. 公團租賃住宅約 75 萬戶（2000 年 3 月底之管理戶數）

公團租賃住宅為都市基盤整備公團所供給、管理之租賃住宅，主要以提供中所得家庭階層為多。

3. 公社租賃住宅約 17 萬戶

公社租賃住宅係指設立於 47 個都道府縣及人口超過 50 萬人的 13 個市之地方住宅供給公社所管理、營運之租賃住宅，主要亦以提供中所得階層為主。近十年來，全國的公社均致力於住宅改建工程，平均一年約興建 2000 3000 戶的公社租賃住宅，至於實際數量，1999 年為 2,277 戶、2000 年 1,859 戶。建設資金來自於住宅金庫公庫的低利融資，同時地方政府為了提供比民間租金還要低廉的住宅，通常也會自一般會計帳戶中撥款提供補助。

4. 其他（區立住宅等）

其他區立住宅等（社區特別出租住宅等）係指地方政府為了確保行政區域內居住人口，不依靠公營住宅法的制度，以獨自的財源提供以當地居民為對象、比民間租金低廉的租賃住宅。此種租賃住宅戶數不多，尚不及一萬戶，提供對象原則上以平均所得 25% 40% 分位為主。

至於數量最多的公營住宅制度之實施情況如下：

1. 實施對象

原則上以所得分位 25% 以下者為主。所得分位在 25% 40% 者則次之。此外，單身老人也可申請承租。

2. 租金

地方政府根據每年度所申請的承租戶收入、住宅立地條件、規模等，以決定符合實際需求的租金。

租金 = 租金計算基本額 × 市町村立地係數 × 規模係數 × 經過年數 × 便利係數

租金計算基本額由每年政令公告之。

2001 年度之租金計算基本額如下：

表 4.7 日本 2001 年公營住宅租金基本計算額一覽表

公營住宅法所定之收入月額	所得分位 (%)	租金計算基本額 (日圓)
322 千圓以上	50% 以上	107,700
268 千圓	40%	94,100
238 千圓	32.5%	81,400
200 千圓	25%	70,900
178 千圓	20%	61,400
153 千圓	15%	53,200
123 千圓	10%	45,000
123 千圓以下	10% 以下	37,100

有關公營住宅法所定之收入月額，若以二十萬圓為例，此金額相當於一般四人家庭年收入為 510.4 萬圓、三人家庭年收入為 462.8 萬圓的情況。

- * 市町立地係數：表示市町村立地條件之偏差值。經由國土交通大臣勘查地價後，再由國土交通省公告之。其數值在 0.7 1.6。
- * 規模係數：以住戶專用面積 70 平方公尺為基準，隨住宅規模大小不同係數也將有所增減。以住戶專用面積除以 70 取至小數點第四位，所得數值即為規模係數。
- * 經過年數係數：其數值為 1 減去政令依據立地場所、結構所規定之數值 (0.0044 0.0177)，乘上建築年數。
- * 便利係數：根據地區及設施之便利度，由地方政府自行訂定 0.7 1.0 以內之數值。

(資料來源：日本公共租賃住宅之營運與民間租賃住宅之政府補助，2002 年 5 月)

3. 租金補助

由中央補助與附近同類型租屋租金（市場價格）與承租戶負擔基本額之差額部分的 1/2。若為新建住宅則補助 20 年，改建住宅補助 10 年，向民間租借時，則以租借年數為補助期間。

4. 所得超額者對策

* 對於所得超額者（所得分位在 25% 以上，2001 年度則以月收入 200 千圓以上為基準）將提高租金，對於一定以上收入者（所得分位在 60% 以上的高所得者），則以附近同種住宅之租金（市場價格）徵收之。

在東京都，承租戶 24.5 萬戶中有 3.9 萬戶（15.9%）為收入超額者。

* 高所得者（所得分位在 60% 以上，2001 年度則以月收入 397 千圓以上者為基準），除徵收與附近同種住宅租金同額之金額外，並要求其讓出已承租之住宅。東京都在 1996 年度所認定的高所得戶有 12,124 戶，但 2000 年度已降至 2,196 戶。

表 4.8 近十年日本住宅建設計劃

單位：千戶

	第六期五年計畫 (1991 1995 年度)	第七期五年計畫 (1996 2000 年度)
住宅興建戶數	7,300	7,300
公部門投資興建之住宅戶數	3,700	3,525
公營住宅等（包括改良住宅等）	315	202
高齡優良出租住宅等	-	18
特定優良出租住宅	(50)	205
公庫住宅	2,440	2,325
公團住宅	140	105
公共補助民間住宅	150	120
其他住宅	455	350
調整戶數	200	200

資料來源：日本住宅建設與財務管理考察報告，88 年 3 月，頁 7。

貳、香港

一、發展沿革：

1. 1954 年之前，香港由非政府組織推動住宅建設，並無明確整體績效，更無「均衡發展」等規劃構想。
2. 1954 1972 年間，政府大力介入公共住宅建設，惟政府部門間各自為政。
3. 1973 1982 年間，成立住宅公署（房屋委員會）並推動「十年住宅計畫」，包括「住者有其屋方案」及「私人部門參與方案」，興建 72 個公共住宅社區，解決 150 萬人的居住問題。惟該計畫因受經濟不景氣影響，成效不彰。
4. 1983 1989 年間，擬定長期住宅策略，整合住宅政策，以解決住宅問題。
5. 目前約有 250 萬人口居住於政府直接興建之 65 萬戶住宅內，佔全港總人數 46.7%，其中出租住宅計 59 萬戶，出售住宅計 6 萬戶。

全香港的公共屋目前主要分佈在四個區域，分別為市區（包括香港及九龍），擴展市區（包括沙田、馬鞍山、將軍澳、荃灣、葵涌、青衣及東涌），新界（包括大埔、粉嶺、上水、屯門、元朗及天水圍）及離島（不包括東涌）。

公屋住戶的人平均居住面積中位數，室內樓面面積已由 1991 年 3 月的 7.2 平方公尺增至 2000 年 3 月的 9.1 平方公尺。

過去十年，房委會共提供了 36.6 萬個新公營房屋單位，其中 21 萬個作租住用途，15.6 萬個作出售用途。每年的建屋量變動很大，由 1994、1995 年度的 28,400 個單位至 1999、2000 年度的 48,500 個單位不等。

香港政府目前並推行自置居所貸款計劃（置居貸款計劃），在這十年內，共核准 32,500 宗貸款及貸款還款補助金。

表 4.9 香港房屋委員會未來四年建屋量

年 度	出租公屋	居者有其屋計劃 / 私人機構參建居屋計劃	總 計
2002/2003	21,488	11,062	32,550
2003/2004	17,122	5,898	23,020

年 度	第一組工程項目	第二組工程項目	總 計
2004/2005	25,537	6,450	31,987
2005/2006	23,592	5,484	29,076

- 註：(1) 預測量乃根據 2002 年 3 月的公營房屋發展計劃。
 (2) 自 2004/2005 年度開始，房屋委員會建屋項目會分為第一組或第二組工程項目。第一組工程項目用作租住或出售用途。第二組工程項目基本上作出售用途。

表 4.10 香港住宅補貼相關措施

補貼屬性	補貼項目類別	補貼對象資格	補貼方式及補貼額度
供給面	私人投資出租住宅		政府直接補助房屋所有權人
	出租國宅	香港房屋協會	月所得在 1,250 港幣以下之家庭 由政府以低利貸款間接補貼
		公共出租住宅	1. 拘留期超過 5 年 2. 月所得不超過 3,500 港幣 3. 原居住條件不良者可優先申請配租 政府直接興建提供

資料來源：張偉斌 (1991)

參、新加坡

一、發展沿革：

新加坡於第二次世界大戰後，房荒嚴重，為解決房荒並改善居住環境以安定社會，於 1947 年頒行「房租統制法令」，凍結既有住宅之房租，不得任意調整或收回。另一方面由政府積極興建低收入家庭之住宅，戰後至 1959 年英屬殖民地期間，政府負責興建住宅之機構為新加坡改建工程信託公司，該公司成立於 1927 年，主要任務在於道路修繕及危險住宅之拆除等。二次大戰後鑒於住宅問題之嚴重，遂責成該公司集中全力興建住宅，1947 1959 年間共完成 20,907 戶，但同期間由於大量人口移入，住宅問題仍未見緩和。

1959 年新加坡獨立時，估計有 25 萬人居住在貧民窟，另 30 萬人之居住環境相當惡劣，亟待改善。新加坡政府遂以住宅建設為重要施政方針，並於 1960 年成立建屋發展局 (Housing and Development Board)，積極興建適合低收入家庭居住之國民住宅。該局成立至今已完成八個五年計畫，截至 1995 年其國宅已容納全新加坡人口的 86%。

表 4.11 新加坡建屋發展局興建目標與實行概況

興建期	年度	目標量	正式完成單位數	居住組屋之人口比
第一期	1961 1965	50,000	54,000	23%
第二期	1966 1970	60,000	66,000	35%
第三期	1971 1975	100,000	144,000	50%
第四期	1976 1980	125,000	144,000	69%
第五期	1981 1985	155,000	189,000	85%
第六期	1986 1990	160,000	119,700	85%
第七期	1991 1995	-	112,000	86%

資料來源：本研究整理

二、住宅政策：

新加坡的國宅稱為組屋，多為委託營造商興建，且為鼓勵積極參與國宅計畫，乃運用政府公積金建立兩種貸款制度：其一為營造出租國宅社區者，其貸款償還期為 60 年，年利率 7.75%；其二為營造出售國宅社區，償還期為 10 年，年利率 6%。組屋採租售並備，至 1981 年止全部國宅中有 63% 為出售國宅，37% 為出租國宅。

1964 年之前，建屋發展局興建之住宅，均為一房式（7 坪）至三房式（16 坪）之小型出租國民住宅，1964 年基於社會及政治理由，認為人民一旦擁有所有權，便會盡力維護住宅，且是對付共產黨滲透及爭取選票方法之一，故頒行「人民擁有國民住宅所有權條例」，允許建屋發展局出售部分國民住宅。

近年來新加坡經濟快速成長，國民收入隨之增加，為配合此種需要，建屋發展亦改變策略，不但提高國民住宅之面積，如一房式由 7 坪增為 10 坪，且興建四房式（30 坪）及五房式（38 坪）之出售國民住宅。惟建屋發展局之主要任務在於解決低收入家庭之居住問題，故其經營之住宅中仍以出租為主。

（一）購買組屋者之條件

新加坡人民，依規定所購組屋居住滿五年者可向政府申請換屋，惟每人一生有二次購買組屋之機會，如超過二次，則不能再向政府申請，但可在公開市場購買轉售組屋居住，此二者之申請條件因收入限額之不同而異。

表 4.12 購買建屋局組屋的合格條件一覽表

組屋類型	樓面面積 (平方公尺)	合格條件	
		直接向建屋局購買	在公開市場購買轉售組屋
三房式	69	1. 新加坡公民 2. 至少 21 歲	1. 新加坡公民或新加坡永久居民
四房式	100	3. 必須組成一核心家庭單位 (最少二人)	2. 至少 21 歲
五房式	120	4. 每月家庭總收入不超過 \$ 8,000	3. 必須組成一核心家庭單位 (最少二人)
公寓式	140	5. 不得擁有私人產業	4. 沒有最高收入限額

資料來源：赴新加坡考察中央公積金運用於公共組屋政策報告書，頁 35。

(二) 租賃組屋者之條件

依政府所擬照顧對象之不同，分為三種：

1. 公共計畫：係照顧低收入無力購屋者之計畫，其租金最低。
2. 短期租屋計畫：此計畫乃為使已訂購組屋者在交屋前有屋可住，其因針對首次購買者有折扣及非首次購買（提升）者無折扣而有不同租金水準。
3. 非公民租屋計畫：此乃針對已取得永久居民資格及專業人民、公司員工居住方便所定計畫，其租金價格最高。

表 4.13 租賃組屋之合格條件一覽表

組屋 類型	樓面面 積 (平方公 尺)	公共計畫 (社會救濟)		短期租屋計畫		非公民租屋計畫	
		附有 津貼 的租 金	合格條件	市場 租金	合格條件	市場 租金	合格條件
一房 式	33	\$ 20- \$ 33	1. 新加坡公 民 2. 至少 21 歲 3. 每月家庭 總收入不 超過 \$ 800 4. 必須組成 核心家庭 單位。 5. 不得擁有 任何其他 產業	-	1. 申請人必 須已成功 訂購「居 者有其屋 計畫」下 的組屋， 並且正等 待領取組 屋鑰匙。 2. 首次申購 組屋者， 申請購屋 三個月後 可提出申 請。 3. 提升者在 申請購買 新組屋等 候九個月 後可提出 申請。	-	1. 獲得財政部社 會融合管理處 核准的永久居 民 專業人士及 熟練非公民。 2. 至少 21 歲。 3. 每月家庭總收 入不超過 \$ 5,000。單身人 士每月總收入 不超過 \$ 2,500。 宿舍計畫： 1. 獲得經濟發展 局核准，從事製 造 工程或建築 業的特選公司 2. 以公司名義承 租。
二房 式	45	\$ 50- \$ 75		\$ 230- \$ 270		-	
三房 式	69			\$ 320- \$ 380		\$ 570- \$ 880	
四房 式	93					\$ 810- \$ 1,100	

註：首次申請者只付折扣後的租金，提升者則須付市價租金。

資料來源：赴新加坡考察中央公積金運用於公共組屋政策報告書，頁 36。

表 4.14 政府提供建屋發展局的發展貸款及購屋貸款資金狀況

財政年度	供房屋發展貸款 (百萬元)	購屋者之抵押貸款 (百萬元)	總 額 (百萬元)
1990/1991	865	729	1,594
1991/1992	940	668	1,608
1992/1993	905	1,182	2,087
1993/1994	985	2,909	3,894
1994/1995	2,165	4,843	7,008

資料來源：赴新加坡考察中央公積金運用於公共組屋政策報告書，頁 50。

表 4.15 新加坡住宅補貼相關措施一覽表

補貼 屬性	補貼項目 類別	補貼對象資格	補貼方式及補貼額度	
供給面	承購組屋	1.新加坡公民 2.至少 21 歲 3.必須組成一核心家庭單位(最少二人) 4.每月家庭總收入不超過 \$ 8,000 5.不得擁有私人產業	以建造成本、申請者購屋能力、政府補貼限制訂出售價，房租與房價所造成之赤字，由政府每年編列預算補貼。	
	承租組屋	公共計劃		1.新加坡公民 2.至少 21 歲 3.每月家庭總收入不超過 \$ 800 4.必須組成核心家庭單位 5.不得擁有任何其他產業
		短期租屋計劃		申請人必須已成功訂購「居者有其屋計畫」下的組屋，並且正等待領取組屋鑰匙。
		非公民租屋計劃		1.獲得財政部社會融合管理處核准的永久居民、專業人士及熟練非公民。 2.至少 21 歲。 3.每月家庭總收入不超過 \$ 5,000。單身人士每月總收入不超過 \$ 2,500。
	住宅金融補貼	同承購國宅者		80%之國宅售價貸款，為期 25 年，利率為中央公積金利率 + 0.1%。
	稅負減免	同承購國宅者	不動產稅低於自有住宅	

資料來源：本研究整理

第三節 各國住宅補貼制度之比較

表 4.16 各國自用住宅貸款稅捐減免辦法比較

	美國	英國	日本	新加坡	中華民國
減免對象	住宅及土地(包括第二棟住宅)	住宅及土地	住宅		住宅及土地
減免標的	貸款利息	貸款利息	貸款餘額	公積金存款及利息	貸款利息
貸款限額	100 萬美元	3 萬英鎊	2000 萬日圓		
減免方式	從所得中扣除	利息之 25%	抵減稅額 1%	免計入所得	從所得中扣除 (限額 30 萬元台幣)
減免期間	全期間	全期間	6 年	全期間	全期間

資料來源：住宅政策與法令研討會論文集，從美、日、新住宅政策比較看我國住宅政策應有之方向，頁 17，1991 年 6 月。

本研究整理

表 4.17 各國住宅補貼政策之比較

	美國	英國	日本	新加坡	中華民國
住宅自有政策：					
1. 自用住宅設算租金免稅	V	V	V	V	L
2. 住宅貸款本金或利息免稅	H	V	L		L
3. 財產稅之優惠	L				H
4. 低利率貸款	L	L	H	H	H
5. 政府直接興建	L	L	L	H	L
租屋市場管制：					
1. 房租管制	V	V	V		
2. 政府直接提供	L	H	H	H	L
3. 補貼租屋供給	H	V	V		
4. 租金補貼	H	L	V		*

符號說明：

H：該項措施相對而言，顯得較重要。

L：該項措施雖有實施，但相對而言，較不重要。

V：有該項措施，但因資料有限難以評估其重要性。

*：目前僅台北市開辦。

資料來源：住宅政策與法令研討會論文集，從美、日、新住宅政策比較看我國住宅政策應

有之方向，頁 21，1991 年 6 月。

本研究整理

表 4.18 各國政府於住宅方面之財政補貼比率

國別	美國	英國	日本	新加坡	中華民國
年度	1989	1989	1990	1985	1990
住宅服務支出 / 財政支出	1.5	3.0	1.3	2.2	0.83
住宅相關之減稅 額度 / 政府收入	4.4	4.9	0.6	-	-

資料來源：住宅政策與法令研討會論文集，從美、日、新住宅政策比較看我國住宅政策應有之方向，頁 26，1991 年 6 月。

表 4.19 各國住宅政策之干預程度

國別	美國	英國	德國	荷蘭	日本	新加坡	中華民國
住宅補貼 措施	高	高	高	高	中	高	中
政府興建 國宅	低	高	低	低	低	高	低

資料來源：住宅政策與法令研討會論文集，從美、日、新住宅政策比較看我國住宅政策應有之方向，頁 26，1991 年 6 月。

本研究整理

表 4.20 先進國家住宅補貼制度一覽表

國別 項目	英國	法國	德國	荷蘭	美國	日本	香港	新加坡
出租國宅	V				V	V	V	V
平價出租住宅	V	V	V	V	V	V	V	V
租金補貼	V	V	V	V	V	V		
租金管制	V	V	V	V	V	V		V
貸款利息補貼		V	V	V	V	V	V	V
儲蓄優惠 (儲蓄補助金)		V	V					
租稅減免	V		V	V	V			V
房屋整建補貼	V			V	V			
針對特定身分民眾 提供住宅或補貼	V	V		V	V	V		
對供給者補貼	V	V		V	V		V	V

附註：各國相關法令

英國 - 1949 年住宅法、1970 年住宅財源法

法國 - 1917 年租賃費特別法

德國 - 1960 年房租及住宅負擔補助法、1985 年住宅津貼法

荷蘭 - 1901 年住宅條例、1917 年租賃委員會條例、1947 年租賃法

美國 - 1937 年住宅法、1965 年住宅都市開發法、1974 年住宅與都市發展法

新加坡 - 1947 年房租統制法令、1964 年人民擁有國民住宅所有權條例

資料來源：本研究整理。

綜合各先進國家的補貼措施及其優點，茲將其六大共同特性列述如下：

一、貸款利息補貼：

由於貸款額度大都以不低於房屋總價的 80% 為原則，平均償還年限長達 25 30 年，甚至亦有四、五十年者，其次，如德國的社會住宅，融資償還年限更長達 100 年。

二、租金補貼：

一般均以補貼租屋者家庭收入的 30% 與公平市場租金間之差額為基準，亦即合理住宅消費佔總家庭所得之負擔比例約為 30%。

此外，先進國家如法國、荷蘭等，亦曾採行租金管制措施，例如法國於 1917 年實施租賃費特別法，將租賃費用維持在當年的基準；荷蘭於 1947 年公布租賃法，將 1940 年 5 月 9 日之租金水準凍結適用至 1951 年為止，惟其皆導致房屋品質惡化之後遺症，因此實施一段時間後，亦告相繼廢止。

三、其他補貼：租稅減免、租屋券、儲蓄補助金

一般均以租稅減免為主，尤其是購屋貸款利息扣抵所得，但亦有涵蓋範圍更為廣泛者，例如德國的租稅優惠措施即包括特別支出扣除、不動產稅優惠、免徵不動產購置稅、免登記費等。此外，亦有採取租屋券（美國）及儲蓄補助金者。

四、補貼對象認定：

先進國家普遍以所得作為補貼衡量基準，亦即針對所得收入較低階層進行補貼，期以符合社會公平原則。

五、補貼對象由需求面擴及供給面：

除對需求面進行補貼之外，亦逐漸擴及供給面，例如對興建平價出租住宅的機構進行補貼，給予低利率、償還年限長的融資優惠。

此外，亦有提供房屋整建補貼，俾使房東能維持良好房屋品質，如荷蘭除房屋整建後五年內可得到額外津貼之外，亦允許屋主於整修住宅後可適度提高房屋租金。

六、兼顧社會福利：

即使以利息或租金補貼方式進行補貼，仍有補貼範圍及補貼對象無法全面涵蓋之缺失，因此，站在社會福利之角度加以衡量，針對特定身分如弱勢團體、殘障者、老人等，應由政府就社會福利角度予以提供補助，直接提供住宅或租金補貼，惟基本上與一般住宅補貼制度仍有所差異。

第五章 合理住宅補貼制度之檢討與建構

我國住宅補貼制度長期以來均以購屋貸款利息補貼為主，惟在現階段住宅自有率高達 85.64%，空屋數量亦高達 122.88 萬戶（民國 89 年）之情況下，如何調整住宅補貼制度，期以廣泛照顧為數眾多的無殼蝸牛，實乃考驗政府施政績效之一大課題。

第一節 住宅補貼供給面與需求面成本分析

按目前我國住宅補貼係側重於需求面，惟依先進國家之補貼已逐漸延伸至供給面加以思考，未來我國住宅補貼制度亦必隨之逐漸調整，以符合國際發展趨勢，然就供給面與需求面而言，不論就直接成本、間接成本與執行效率各層面加以探討，對於我國未來政策改弦更張之借鏡，均具有正面而積極之意義。

表 5.1 補貼政策成本分析 — 供給面補貼方式

補貼方式 成本型態	政府直接興建	獎勵投資興建	輔助人民興建
土地成本	○	X	X
規劃成本	○	X	X
施工成本 (含監造成本)	○	X	X
管理成本	○	X	X
利息成本	○	X	X
補貼成本 — 利息差額	X	○	○
補貼成本 — 租金差額	X	X	X
<p>補貼方式</p> <p>政府直接興建：政府直接興建之國民住宅，係指由政府取得土地、規劃設計、施工、分配並管理之住宅。</p> <p>獎勵投資興建：獎勵投資興建之國民住宅，係指由民間自備土地，並依本條例予以獎勵投資興建之國民住宅。</p> <p>輔助人民自建：貸款人民自建之國民住宅係指由政府貸款，人民自備土地，自行興建管理維護之住宅。</p>			

資料來源：本研究整理

表 5.2 補貼政策成本分析－需求面補貼方式

補貼方式 成本型態	輔助人民貸款自購住宅		輔助人民租屋	
	政府直接興建	獎勵投資興建	政府直接興建	獎勵投資興建
土地成本	○	X	○	X
規劃成本	○	X	○	X
施工成本 (含監造成本)	○	X	○	X
管理成本	○	X	○	X
利息成本	○	X	○	X
補貼成本 －利息差額	○	○	X	X
補貼成本 －租金差額	X	X	○	○
<p>補貼方式</p> <p>輔助人民貸款自購住宅：經核定輔助貸款購置自用住宅者，得於提出申請之日以後辦理購置住宅貸款，並應於核定之日起一年內持所有權狀辦妥簽定貸款契約，並於簽定貸款之日起二個月內完成撥款手續。無法依前項規定辦理者，以棄權論。</p> <p>輔助人民租屋：係指由政府提供直接興建之住宅出租予人民或提供租金補貼，協助人民承租獎勵投資興建之住宅或民間之住宅。</p>				

資料來源：本研究整理

表 5.3 利息補貼與租金補貼政策之差異性比較

	政策效益性	政策公平性	政策操控性
利息補貼	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可配合政策有效去化市場餘屋 2. 行政程序簡易,執行成本較低 3. 活絡不動產市場交易 4. 具有強迫儲蓄功能 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 齊頭式平等 2. 減少區域差異性 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 補貼成本較易掌控 2. 房價愈低效果愈好 3. 市場利率水準愈低,補貼利息成本愈少
租金補貼	<ol style="list-style-type: none"> 1. 降低政府財政壓力 2. 活絡租賃市場 3. 免除管理維護成本 4. 無興建之不確定風險(土地購置、品質、滯銷) 5. 免除長期利息負擔壓力 6. 出租國宅能提高國宅使用率 7. 有效解決遊民的社會問題 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可有效解決因職業別差異性補貼問題 2. 降低因自備款不足之購屋能力排擠效應 3. 符合補貼目標族群之實際需要(低收入戶、殘障) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可彈性調整補貼政策 2. 可收事權統一之效 3. 符合社區多元化目標 4. 能隨景氣波動調整 5. 打破族群藩籬

資料來源：本研究整理

由以上之分析可知，不論就供給面或需求面，抑或就購屋、租屋補貼之層面加以探討，政府直接興建所必須負擔之成本較高；其次，就政策效益性、政策公平性及政策操控性而言，亦各有其利弊，因此，政府在判定住宅政策時，即應根據不同之經濟發展階段，作一最妥適之規劃與應用。

第二節 合理利息補貼制度之檢討與建構

一、民國 79 年～86 年之利息補貼情況分析

輔助人民貸款自購住宅自民國 79 年起實施，至民國 86 年以前，主要資金來源為土地銀行，因此取得成本較高，政府補貼利率大致均超過 3%。

以下即依貸款金額 200 萬元，補貼利率 3% 為基準，亦即按目前一般金融機構貸款利率（6.5%）減去中華郵政公司定期儲金利率與金融機構貸放手續費（以上兩項合計 3.5%），分別計算寬限期 5 年及其後 25 年之政府補貼金額，如表 5.4 及圖 5.1。

惟目前政府所提撥之優惠房貸利率為 2.625%，至於實際補貼利率則為 0.875%（3.5% - 2.625% = 0.875%）。

計算公式：

$$\begin{aligned} \text{PMT} &= \text{PV} \times \frac{1}{\text{PVIFA}(i,n)} \\ &= \text{PV} \times \text{MC}(i,n) \end{aligned}$$

說明：

PMT：每期投入的年金金額

PV(Present Value)：現在的金額或現值

i：每期利率

n：期數

MC(Mortgage Constant)：抵押貸款常數

PVIFA(i,n)：年金現值因子。指在期間內每期 1 元的年金在目前的價值。

表 5.4 輔購貸款政府利息補貼與購屋者（本利）負擔比較表 單位：萬元

房屋售價	最大貸款金額	1~5 年利息			6~30 年還款年金			政府補貼額	未補貼本息總負擔
		0~200	>200	總和	0~200	>200	總和	0~200	6.5%,30 年
	85%	2.625%	6.50%		2.625%	6.50%		1.000%	6.50%
250	212.5	5.25	0.81	6.06	11.01	1.02	12.04	2.00	\$16.27
300	255	5.25	3.58	8.83	11.01	4.51	15.52	2.00	\$19.53
350	297.5	5.25	6.34	11.59	11.01	7.99	19.00	2.00	\$22.78
400	340	5.25	9.10	14.35	11.01	11.48	22.49	2.00	\$26.04
450	382.5	5.25	11.86	17.11	11.01	14.96	25.97	2.00	\$29.29
500	425	5.25	14.63	19.88	11.01	18.45	29.46	2.00	\$32.55
550	467.5	5.25	17.39	22.64	11.01	21.93	32.94	2.00	\$35.80
600	510	5.25	20.15	25.40	11.01	25.41	36.43	2.00	\$39.05
650	552.5	5.25	22.91	28.16	11.01	28.90	39.91	2.00	\$42.31
700	595	5.25	25.68	30.93	11.01	32.38	43.39	2.00	\$45.56

資料來源：本研究整理

二、民國 87 年迄今之利息補貼情況分析

民國 86 年以前，由於輔助人民貸款自購住宅資金係向土地銀行洽借而來，因此，資金取得成本較高，按當時之資金成本為 5.675%，然現階段之購屋優惠貸款利率已調降至 2.625%，因此，其利率補貼仍高懸於 3.05% ($5.675\% - 2.625\% = 3.05\%$)。惟自 87 年以後，主管機關轉向中華郵政公司之定期儲金洽借，再以支付手續費方式委託金融機構辦理貸款，由於其間金融機構只收取手續費，並不包括貸放利差，因此，政府所負擔之補貼成本乃告大幅降低（參閱表 5.5），此外，更可隨利率變動而機動調整，以發揮政策執行效益。

表 5.5 歷年輔助人民貸款自購住宅資金成本計算比較表

資料時間：91 年 12 月

年度 \ 項目	中華郵政 公司定期 儲金利率	金融機 構貸放 手續費	合計	備註
87 年	2%	1.5%	3.5%	中華郵政公司一年期定期儲金利率
88 年	2%	1.68%	3.68%	中華郵政公司一年期定期儲金利率
89 年	2%	1.58%	3.58%	中華郵政公司一年期定期儲金利率
90 年	2.05%	1.58%	3.63%	中華郵政公司二年期定期儲金利率
91 年	2.15%	1%	3.15%	中華郵政公司中長期牌告利率

資料來源：本研究整理

本息分攤計算公式：

$$1. \text{ 期金 (月繳金額) = 貸款本金} \times K$$

$$K = \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

n = 攤還期數

i = 月利率 = 年利率 ÷ 12

$$2. \text{ 利息} = \text{上一期結欠本金} \times i$$

$$3. \text{ 本金} = \text{期金} - \text{利息}$$

$$4. \text{ 結欠本金} = \text{上一期結欠本金} - \text{本期償還本金}$$

表 5.6 輔購貸款金額、補貼利率與寬限期差異對政府財務負擔影響對照表

貸款金額	補貼利率	寬限期	0~30 年	0~5 年	6~10 年	11~15 年	16~20 年	21~25 年	26~30 年
220 萬	3%	5 年	1,259,795	330,000	307,079	255,543	195,678	126,137	45,357
		3 年	1,210,593	326,897	291,855	242,874	185,976	119,883	43,109
		1 年	1,162,627	318,354	278,835	232,039	177,680	114,535	41,186
	2%	5 年	817,439	220,000	202,758	165,273	123,849	78,073	27,486
		3 年	780,991	217,613	191,198	155,851	116,788	73,622	25,919
		1 年	745,113	210,992	181,269	147,757	110,723	69,798	24,573
	1%	5 年	397,358	110,000	100,319	79,966	58,569	36,075	12,429
		3 年	377,260	108,631	93,781	74,754	54,751	33,724	11,619
		1 年	357,307	104,809	88,149	70,265	51,464	31,699	10,921
200 萬	3%	5 年	1,145,268	300,000	279,163	232,312	177,889	114,670	41,234
		3 年	1,100,539	297,179	265,323	220,794	169,069	108,985	39,190
		1 年	1,056,934	289,413	253,486	210,944	161,527	104,123	37,441
	2%	5 年	743,126	200,000	184,325	150,248	112,590	70,975	24,987
		3 年	709,992	197,830	173,817	141,682	106,171	66,929	23,563
		1 年	677,375	191,811	164,790	134,324	100,658	63,453	22,339
	1%	5 年	361,235	100,000	91,199	72,696	53,244	32,796	11,299
		3 年	342,963	98,755	85,255	67,958	49,774	30,658	10,563
		1 年	324,824	95,281	80,136	63,877	46,785	28,817	9,928

資料來源：本研究整理

三、從寬限期角度探討利息補貼政策之運用

由寬限期角度來探討政府利息補貼負擔，如圖 5.1 及圖 5.2 所示。

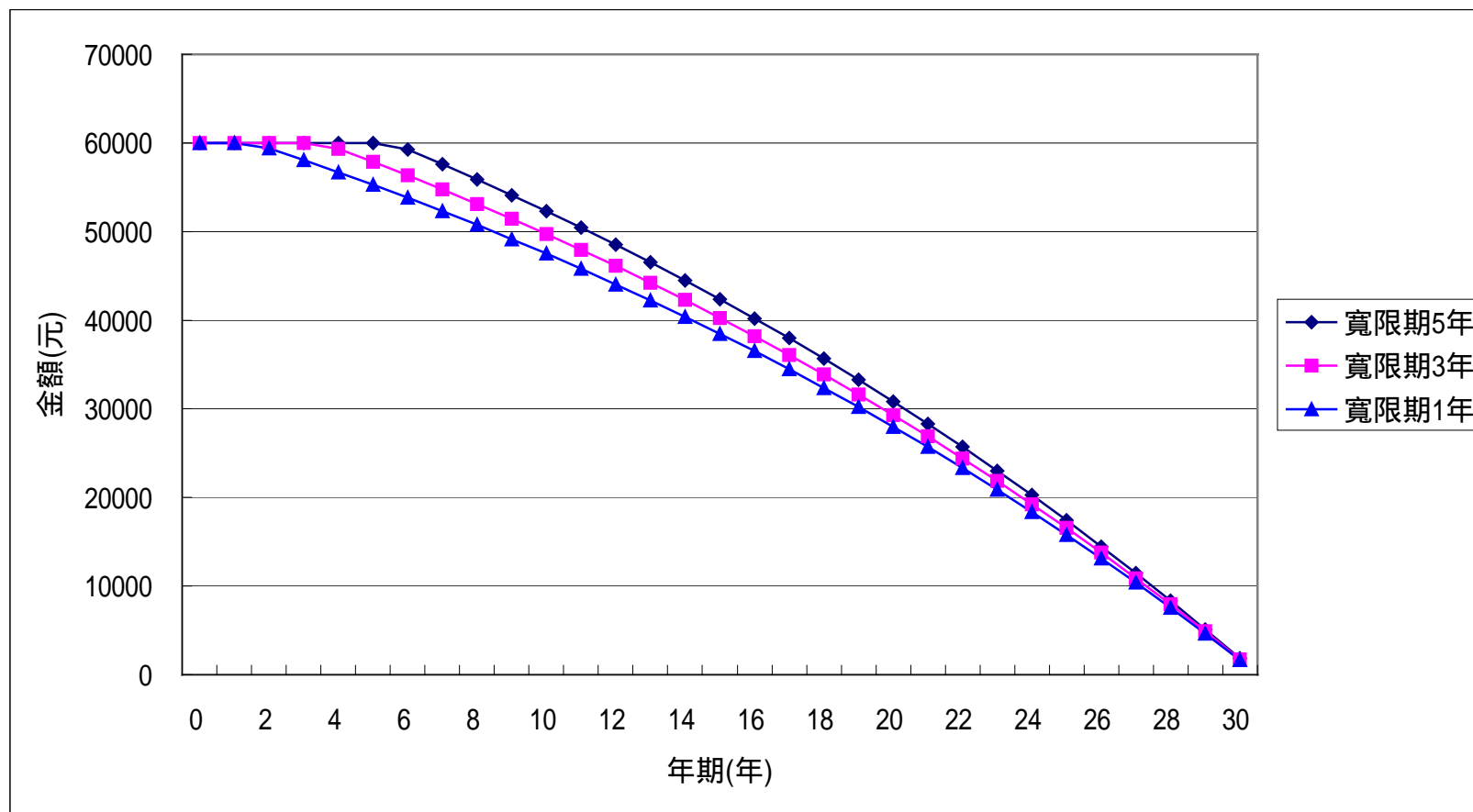
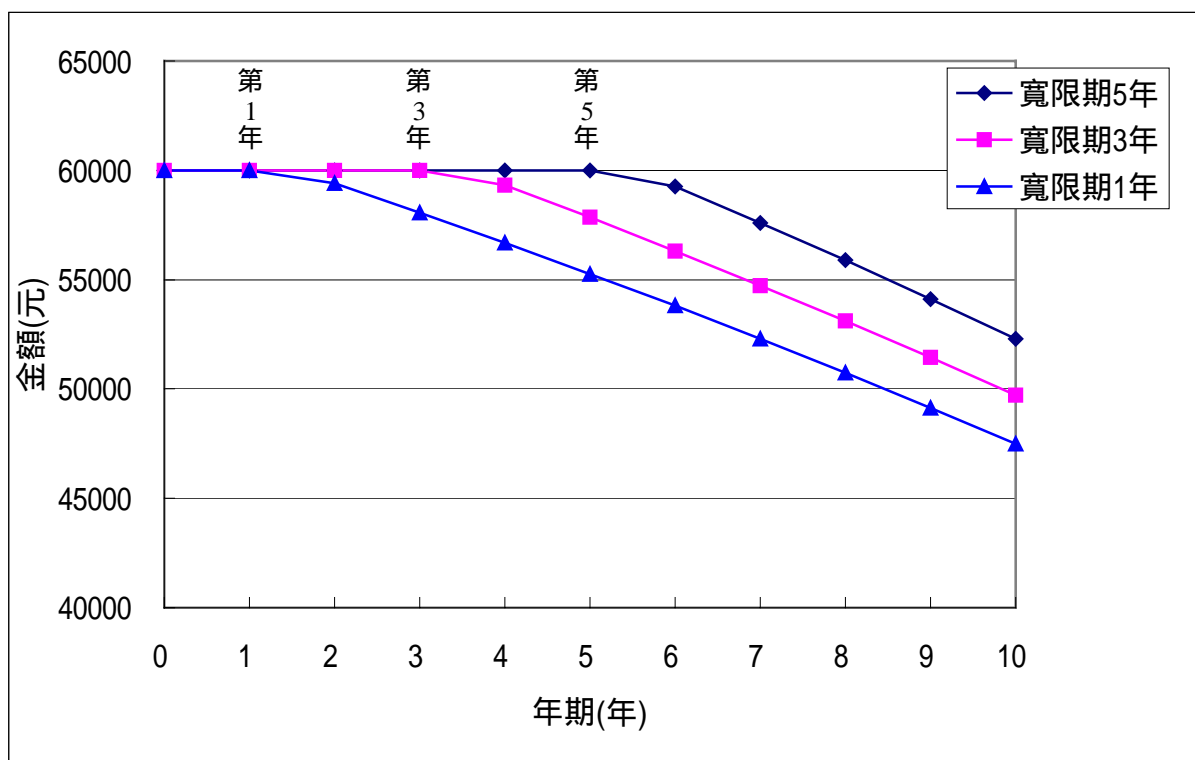
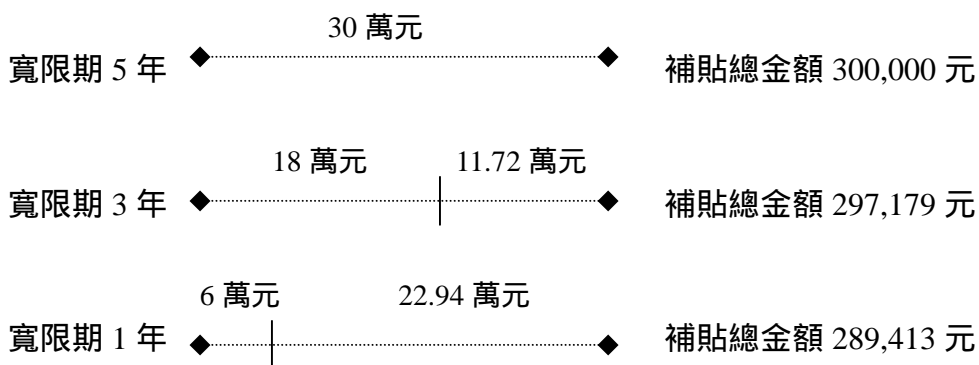


圖 5.1 輔購貸款、寬限期差異與 30 年利息負擔對照圖

資料來源：本研究整理



附註：——表示寬限期補貼額 -----表示非寬限期補貼額

圖 5.2 輔購貸款前五年寬限期差異與利息補貼金額對照圖

資料來源：本研究整理

由圖 5.1 及圖 5.2 可知，寬限期對於政府利息補貼總金額之影響並不顯著。

四、從利率角度探討利息補貼政策之運用

如再從利率補貼角度加以探討，由表 5.7 至 5.9 即可瞭解不同的利率水準對於利息補貼總金額之影響程度，至於實際補貼效益則請參閱表 5.10 至 5.12。

表 5.7 30 年期利率差異與利息補貼對照表（一）

貸款金額 200 萬，寬限期五年，補貼利率 3% 單位：元

期別（年）	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	60000	60000	0	2000000
2	60000	120000	0	2000000
3	60000	180000	0	2000000
4	60000	240000	0	2000000
5	60000	300000	0	2000000
1~5 年合計	300000			
6	59254	359254	54856	1945144
7	57595	416848	56501	1888643
8	55885	472733	58196	1830446
9	54123	526856	59942	1770504
10	52307	579163	61741	1708763
6~10 年合計	279163			
11	50437	629600	63593	1645171
12	48509	678109	65501	1579670
13	46523	724632	67466	1512204
14	44476	769108	69490	1442715
15	42367	811475	71574	1371140
11~15 年合計	232312			
16	40194	851669	73722	1297419
17	37955	889624	75933	1221486
18	35648	925272	78211	1143275
19	33271	958543	80558	1062717
20	30821	989364	82974	979743
16~20 年合計	177889			
21	28297	1017660	85463	894279
22	25696	1043356	88027	806252
23	23016	1066372	90668	715584
24	20254	1086626	93388	622196
25	17408	1104034	96190	526006
21~25 年合計	114670			
26	14476	1118510	99076	426930
27	11455	1129965	102048	324882
28	8342	1138306	105109	219773
29	5134	1143440	108263	111510
30	1828	1145268	111510	(0)
26~30 年合計	41234			
30 年合計	1145268		2000000	

表 5.8 30 年期利率差異與利息補貼對照表 (二)

貸款金額 200 萬，寬限期五年，補貼利率 2% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	40000	40000	0	2000000
2	40000	80000	0	2000000
3	40000	120000	0	2000000
4	40000	160000	0	2000000
5	40000	200000	0	2000000
1~5 年合計	200000			
6	39431	239431	62441	1937559
7	38174	277605	63690	1873869
8	36891	314496	64963	1808906
9	35582	350078	66263	1742643
10	34247	384325	67588	1675055
6~10 年合計	184325			
11	32885	417210	68940	1606115
12	31496	448706	70319	1535797
13	30078	478784	71725	1464072
14	28632	507416	73159	1390912
15	27157	534573	74623	1316290
11~15 年合計	150248			
16	25652	560225	76115	1240175
17	24116	584341	77637	1162537
18	22550	606891	79190	1083347
19	20952	627842	80774	1002573
20	19321	647163	82389	920184
16~20 年合計	112590			
21	17658	664821	84037	836147
22	15961	680782	85718	750429
23	14230	695012	87432	662996
24	12464	707476	89181	573815
25	10662	718139	90965	482851
21~25 年合計	70975			
26	8824	726963	92784	390067
27	6949	733912	94640	295428
28	5036	738948	96532	198895
29	3084	742033	98463	100432
30	1094	743126	100432	(0)
26~30 年合計	24987			
30 年合計	743126		2000000	

表 5.9 30 年期利率差異與利息補貼對照表 (三)

貸款金額 200 萬，寬限期五年，補貼利率 1% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	20000	20000	0	2000000
2	20000	40000	0	2000000
3	20000	60000	0	2000000
4	20000	80000	0	2000000
5	20000	100000	0	2000000
1~5 年合計	100000			
6	19676	119676	70814	1929186
7	18965	138641	71522	1857665
8	18247	156889	72237	1785428
9	17522	174410	72959	1712469
10	16789	191199	73689	1638780
6~10 年合計	91199			
11	16049	207249	74426	1564354
12	15302	222550	75170	1489184
13	14547	237097	75922	1413263
14	13784	250881	76681	1336582
15	13014	263895	77448	1259134
11~15 年合計	72696			
16	12236	276132	78222	1180912
17	11450	287582	79004	1101907
18	10657	298239	79794	1022113
19	9855	308094	80592	941521
20	9046	317140	81398	860122
16~20 年合計	53244			
21	8228	325368	82212	777910
22	7402	332769	83034	694876
23	6568	339337	83865	611011
24	5725	345062	84703	526308
25	4874	349936	85550	440757
21~25 年合計	32796			
26	4014	353950	86406	354351
27	3146	357095	87270	267081
28	2269	359364	88143	178938
29	1383	360747	89024	89914
30	488	361235	89914	0
26~30 年合計	11299			
30 年合計	361235		2000000	

資料來源：本研究整理

其次，若以貸款金額 200 萬元，寬限期 5 年為例，在不同補貼利率下，總補貼金額如下：

表 5.10 補貼利率 3%、2%、1%之補貼總金額差異對照表

項目 貸款金額	寬限期	補貼利率	30 年補貼總金額
200 萬	5 年	3%	1,145,268 元
200 萬	5 年	2%	743,126 元
200 萬	5 年	1%	361,235 元

資料來源：本研究整理

表 5.11 30 年期間補貼金額佔總補貼金額百分比差異對照表

項目 期間	補貼金額 (元)	佔補貼總金額百分比
0~10 年	579,163	50%
11~20 年	410,201	36%
21~30 年	155,904	14%
30 年合計	1,145,268	100%

資料來源：本研究整理

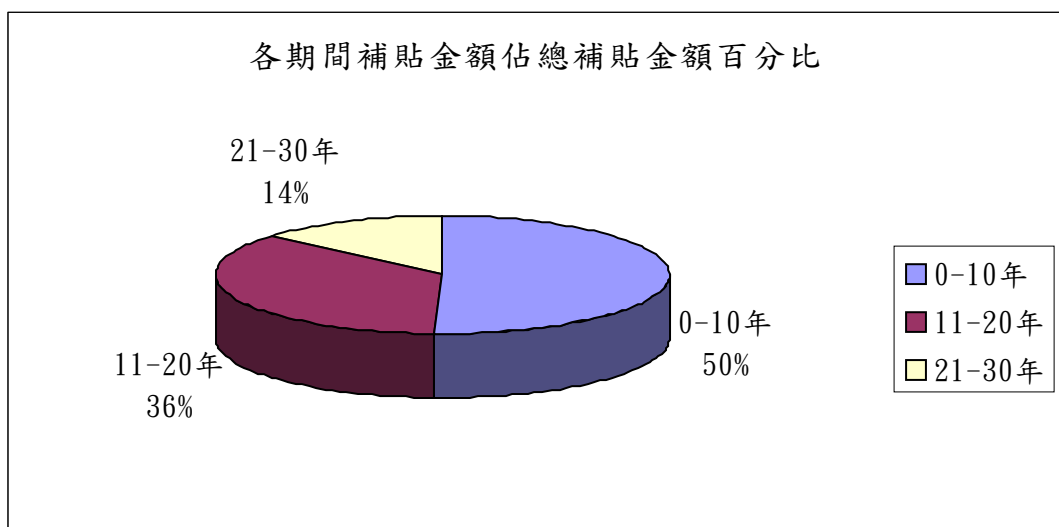


圖 5.3 各期間補貼金額佔總補貼金額百分比

資料來源：本研究整理

表 5.12 貸款金額 200 萬元，寬限期 5 年，補貼利率 2%與 1%差異比較表

補貼利率 補貼期間	補貼利率 2%		補貼利率 1%	
	補貼金額 (元)	佔總補貼金額百分比	補貼金額 (元)	佔總補貼金額百分比
0~10 年	384,325	52%	191,199	53%
11~20 年	262,838	35%	125,940	35%
21~30 年	95,962	13%	44,095	12%
30 年合計	743,126	100%	361,235	100%

資料來源：本研究整理

由以上之分析可知，寬限期對於利息補貼總金額之影響較不顯著，至於利率補貼則有較明顯之差異，因此，政府之政策規劃應以利率為優先考量因素。

表 5.13 資金取得成本與金融機構貸放代理成本之政策效益分析表

資金取得成本	4%		3%		2%	
	1%	0.8%	1%	0.8%	1%	0.8%
貸放之代理成本	1%	0.8%	1%	0.8%	1%	0.8%
實際資金取得成本	5%	4.8%	4%	3.8%	3%	2.8%
輔購貸放利率 (91 年 12 月)	2.625%	2.625%	2.625%	2.625%	2.625%	2.625%
補貼利率	2.375%	2.175%	1.375%	1.175%	0.375%	0.175%

資料來源：本研究整理

其次，就整體而言，應再配合資金取得成本與金融機構貸放代理成本（參閱表 5.13）之降低，方可發揮最大之政策主導效果。

第三節 合理租金補貼公式之檢討與建構

一、合理租金補貼公式之探討

先進國家之住宅補貼制度已逐漸由利息補貼轉為租金補貼，而我國過去利息補貼的作法亦有無法兼顧低收入階層需求的缺失，因此，以下就先進國家之租金補貼公式分別加以解析，期以藉由各先進國家之經驗，研擬出一適合我國實際現況並兼顧合理性、公平性及可行性之租金補貼公式。

表 5.14 先進國家租金補貼公式比較表

補貼公式	使用參數
1.英國	
$HB=R-t(Y-A)$	<p>HB：政府給予之住宅補貼</p> <p>R：租金</p> <p>t：淨所得用於支付租金之百分比</p> <p>Y：家庭收入</p> <p>A：各種基本生活費之和</p>
2.法國	
$AL=k(L+C-L_0)$ $K=0.90-(R/8400*N)$	<p>AL：住宅津貼額</p> <p>k：係數</p> <p>L：房租核定額</p> <p>C：管理費(按家屬人數計算有限額)</p> <p>L₀：應負擔之最低房租(事先法定)</p> <p>n：扶養子女等之人數</p>

	<p>R：年課稅收入</p> <p>$N=1+0.5n$</p>
3.日本	
<p>租金＝</p> <p>租金計算基本額×</p> <p>市町村立地係數×</p> <p>規模係數×經過年數×</p> <p>便利係數</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 租金計算基本額（37,100~107,700 元） 2. 市町立地係數：表示市町村立地條件之偏差值。經由國土交通大臣勘查地價後，再由國土交通省公告之。其數值在 0.7~1.6。 3. 規模係數：以住戶專用面積 70 平方公尺為基準，隨住宅規模大小不同係數也將有所增減。以住戶專用面積除以 70 取至小數點第四位，所得數值即為規模係數。 4. 經過年數：其數值為 1 減去政令依據立地場所、結構所規定之數值（0.0044 ~ 0.0177），乘上建築年數。 5. 便利係數：根據地區及設施之便利度，由地方政府自行訂定 0.7~1.0 以內之數值。 <p>（資料來源：日本公共租賃住宅之營運與民間租賃住宅之政府補助，2002 年 5 月）</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 租金補助：由中央補助與附近同類型租屋租金（市場價格）與承租戶負擔基本額之差額部分的 1/2。若為新建住宅則補助 20 年，改建住宅補助 10 年，向民間租借時，則以租借年數為補助期間。

表 5.15 台北市研擬之房租補貼金額核計方式

台北市	
$S=(R_i)-I*K$	<p>S：補貼金額</p> <p>R_i：地區合理基本住宅消費金額</p> <p>I：家庭總收入</p> <p>K：合理住宅消費佔總家庭所得之負擔比例</p> <p>R_i：基本居住面積*地區平均租金</p>

資料來源：台北市低收入家庭房租補助標準之研究，89年12月
本研究整理

表 5.16 本研究建議之租金補貼公式

$AL_i = K (L - t \cdot R)$	AL _i ：家戶住宅津貼額
$K = D \cdot S(i-1) / B(i-1)$	K：預算修正係數(考慮 S、B、D 之調整因子)
$L = A \cdot N \cdot (CPI \cdot AR)$	L：地區基本住宅消費支出
$N = 1 + 0.5n$	t：住屋費用占年課稅後收入【表 5-24】
	R：年課稅後收入【表 5-20】
	D：補貼調整因子
	S(i-1)：上年度執行補貼總額
	B(i-1)：上年度補貼預算額度
	A：基本居住面積【表 5-21、5-25】
	N：家戶人口數影響係數【表 5-21、5-22】
	n：扶養人口數【表 5-22】
	CPI：消費者物價指數
	AR：地區平均租金(元/坪)【表 5-20、5-21】

資料來源：本研究整理

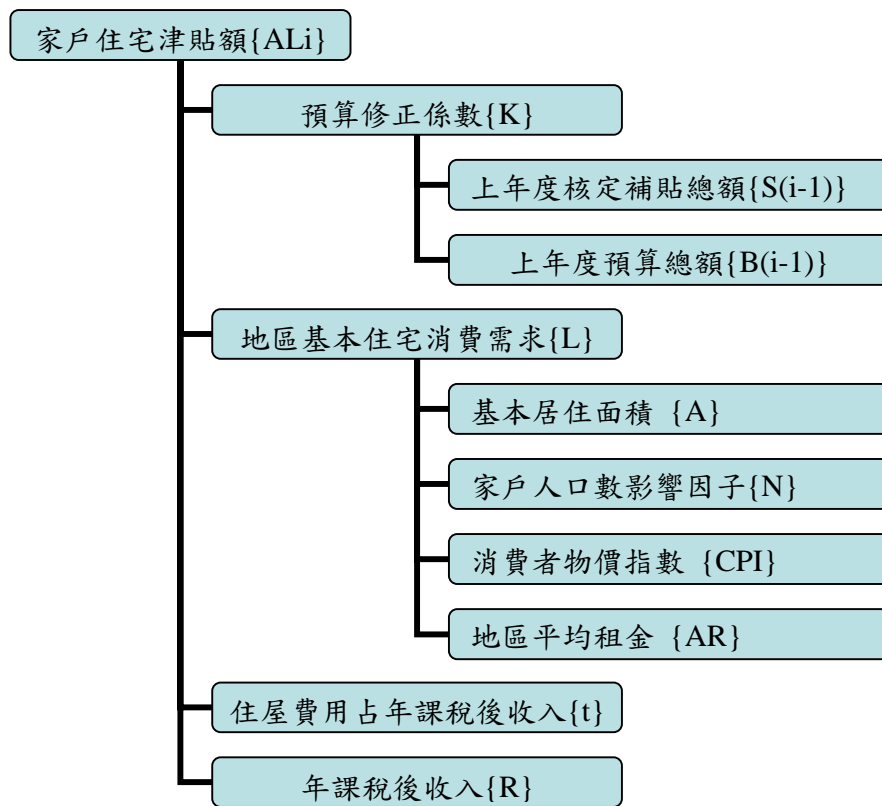


圖 5.4 家戶住宅津貼額影響因子分析圖

資料來源：本研究整理

二、合理租金補貼公式之模擬試算

本研究租金補貼模擬主要係以先進國家實施租金補貼經驗以及政策效益為考量，茲就 1.住屋費用佔年課稅後收入 (t)、2.所得補貼比率、3.基本居住面積等三個要素加以說明。(參閱表 5.16)

首先，就住屋費用佔年課稅後收入而言，國際慣例上限為 0.3，即家戶課稅後所得有 30%用於住屋費用支出，而衡酌國內情況，該比率約為 0.25 (參閱表 5.24)，故本研究模擬結果在表 5.18 及 5.19 可看出，若以國際慣例 0.3 所模擬出的結果，在高雄市及台灣省所得收入後 10%至 20%家戶的補貼額會出現負補貼的現象，即不符合實際需求之情況，因此建議採用符合國內實際現況之 0.25。

至於所得補貼比率，則須兼顧實際補貼需求以及政府財政負擔，但原則上仍應以所得後 10%的家戶為主要補貼對象，若政府財政較為寬裕，再將補貼對象擴及所得後 20%的家戶。

其次，就基本居住面積而言，從表 5.21 可知每戶平均人口數為 3.62 人，再從表 5.25 可得平均每戶住宅坪數台灣地區為 41 坪、台北市 31 坪、高雄市 39 坪，故可計算得基本居住面積台北市平均約為 9 坪、高雄市約為 11 坪，而台灣省約為 11 坪。

表 5.17 模型模擬情況說明

系統模擬變數	變數情況說明
住屋費用佔年課稅後收入(t)	1. 0.25 {國內一般情況} 2. 0.3{國際慣例上限}
所得補貼比率	1.所得水準最低 10% 2.所得水準最低 20%
基本居住面積(A)	台北市 9 坪 高雄市 11 坪 台灣省 11 坪

資料來源：本研究整理

表 5.18 租金補貼試算分析 (1)

	預算額度	需求戶數	ALi	K	L	t	R
台北市(0-10%)	209,464,150	2,431	86,168	1	142,749	0.25	226,323
台北市(10-20%)	227,146,924	4,383	51,829	1	142,749	0.25	363,681
台北市(0-50%)	0		(161,734)	1	142,749	0.25	1,217,932
小計	436,611,074	6,814					
高雄市(0-10%)	108,710,781	2,360	46,067	1	94,479	0.25	193,650
高雄市(10-20%)	29,201,011	3,993	7,313	1	94,479	0.25	348,663
高雄市(0-50%)	0		(146,438)	1	94,479	0.25	963,669
小計	137,911,792	6,353					
台灣省(0-10%)	1,719,334,721	49,403	34,802	1	86,229	0.25	205,707
台灣省(10-20%)	88,139,109	46,914	1,879	1	86,229	0.25	337,401
台灣省(0-50%)	0		(114,090)	1	86,229	0.25	801,275
小計	1,807,473,831	96,317					
總計{0~20%}	2,381,996,696						
總計{0~10%}	2,037,509,652						

註: 1. 如[台北市 0-10%]的需求戶數為所得後 10%的家戶數*台北市家庭住宅租押比率

2. 總計{0~20%}為所得水準後 20%的補貼預算估算額度

K	D	S(i-1)	B(i-1)	L	A	N	n	CPI	AR
1	1	133728	133728	142749	9	2.5	3.0	1	529
1	1	133728	133728	142749	9	2.5	3.0	1	529
1	1	133728	133728	142749	9	2.5	3.0	1	529
1	1	24230	24230	94479	11	2.5	3.0	1	286
1	1	24230	24230	94479	11	2.5	3.0	1	286
1	1	24230	24230	94479	11	2.5	3.0	1	286
1	1	162434	162434	86229	11	2.5	3.0	1	261
1	1	162434	162434	86229	11	2.5	3.0	1	261
1	1	162434	162434	86229	11	2.5	3.0	1	261

資料來源：本研究整理

表 5.19 租金補貼試算分析 (2)

	預算額度	需求戶數	ALi	K	L	t	R
台北市(0-10%)	181,956,016	2,431	74,852	1	142,749	0.30	226,323
台北市(10-20%)	147,452,719	4,383	33,645	1	142,749	0.30	363,681
台北市(0-50%)	0		(222,631)	1	142,749	0.30	1,217,932
小計	329,408,735	6,814					
高雄市(0-10%)	85,861,375	2,360	36,384	1	94,479	0.30	193,650
高雄市(10-20%)	(40,407,659)	3,993	(10,120)	1	94,479	0.30	348,663
高雄市(0-50%)	0		(194,622)	1	94,479	0.30	963,669
小計	85,861,375	6,353					
台灣省(0-10%)	1,211,207,822	49,403	24,517	1	86,229	0.30	205,707
台灣省(10-20%)	(703,297,315)	46,914	(14,991)	1	86,229	0.30	337,401
台灣省(0-50%)	0		(154,154)	1	86,229	0.30	801,275
小計	1,211,207,822	96,317					
總計{0~20%}	1,626,477,933						
總計{0~10%}	1,479,025,214						

註: 1. 如[台北市 0-10%]的需求戶數為所得後 10%的家戶數*台北市家庭住宅租押比率

2.總計{0~20%}為所得水準後 20%的補貼預算估算額度

K	D	S(i-1)	B(i-1)	L	A	N	n	CPI	AR
1	1	133728	133728	142749	9	2.5	3.0	1	529
1	1	133728	133728	142749	9	2.5	3.0	1	529
1	1	133728	133728	142749	9	2.5	3.0	1	529
1	1	24230	24230	94479	11	2.5	3.0	1	286
1	1	24230	24230	94479	11	2.5	3.0	1	286
1	1	24230	24230	94479	11	2.5	3.0	1	286
1	1	162434	162434	86229	11	2.5	3.0	1	261
1	1	162434	162434	86229	11	2.5	3.0	1	261
1	1	162434	162434	86229	11	2.5	3.0	1	261

資料來源：本研究整理

由以上之租金補貼公式模擬試算可知，本研究所提出的租金補貼公式涵蓋範圍較為周延。就合理性而言，本公式兼顧並擷取英國及日本租金補貼公式的優點，亦即考量消費者物價指數（CPI）變動、地區平均租金（AR）差異及地區基本住宅消費支出（L），且住屋費用佔年課稅收入的百分比（t）亦符合國際標準。

其次，就公平性而言，係參酌法國及台北市租金補貼公式中對於人口數（N）、扶養人口數（n）及合理居住面積（A）的配置方式。此外，就可行性而言，本公式並提供修正係數（K），俾使政府在執行補貼政策時，得以依據預算額度彈性調整補貼金額及戶數。

至於租金補貼公式模擬試算所參照之資料與來源，請參閱表 5.20 至表 5.25。

表 5.20 依家戶所得的家庭戶數統計表

	台北市		高雄市		臺灣省	
家庭戶數	892,578		502,485		5,335,823	
可支配所得	1,217,932		963,669		801,275	
平均每戶人數	3.59		3.46		3.60	
平均每戶成年人數	2.60		2.54		2.54	
平均每戶就業人數	1.50		1.46		1.58	
平均每戶所得收入者人數	1.63		1.60		1.65	
家庭戶數 (依所得後 10% 戶數)	18,291		24,659		630,140	
可支配所得 (依所得後 10% 戶數)	226,323		193,650		205,707	
家庭戶數 (依所得後 20% 戶數)	32,977		41,723		598,389	
可支配所得 (依所得後 20% 戶數)	363,681		348,663		337,401	
一、家庭住宅概況(%)						
住宅所有權						
1.自有	78.37%	699,513	81.99%	411,987	87.20%	4,652,838
2.租押	13.29%	118,624	9.57%	48,088	7.84%	418,329
3.配住	0.71%	6,337	4.26%	21,406	0.36%	19,209
4.其他(含借用)	7.64%	68,193	4.18%	21,004	4.55%	242,780
二、消費支出						
房地租及水費	253,778	177.00%	137,431	95.85%	125,446	87.50%

資料來源：主計處 89 年家庭收支調查報告，本研究整理

表 5.21 家庭收支調查報告

	戶內人口(人)	可支配所得(元)	住宅坪數(坪)	自有住宅率
63 年	5.38	7,734	—	—
64 年	5.27	8,485	—	—
65 年	5.24	9,691	23	67.36
66 年	5.06	10,903	23	68.05
67 年	4.92	12,978	24	69.57
68 年	4.87	15,701	25	71.62
69 年	4.84	19,426	26	73.52
70 年	4.80	22,203	27	73.33
71 年	4.74	22,938	28	74.24
72 年	4.71	24,657	29	74.94
73 年	4.68	26,187	30	75.99
74 年	4.60	26,708	30	77.34
75 年	4.52	28,477	31	77.56
76 年	4.41	30,541	32	78.58
77 年	4.28	34,207	32	77.76
78 年	4.25	38,750	33	79.02
79 年	4.19	43,346	34	80.47
80 年	4.16	48,937	34	80.40
81 年	4.11	53,308	36	82.80
82 年	4.10	60,657	36	81.88
83 年	4.02	64,146	37	82.52
84 年	3.94	67,612	37	83.56
85 年	3.92	68,865	38	84.45
86 年	3.84	71,952	39	84.57
87 年	3.77	72,765	40	84.61
88 年	3.63	74,088	40	84.91
89 年	3.62	74,287	40	85.35

資料來源：主計處 89 年家庭收支調查報告，本研究整理

表 5.22 家庭可支配所得按戶數五等分位分

年 別 \ 項 目	可支配所得按戶數五等分位組						最高所得 組為最低 所得組之 倍數
	合計	1	2	3	4	5	
		(最低)					
69 年							
平均每戶可支配所得(元)	233,122	102,772	161,965	206,358	265,552	428,910	4.17
平均每人可支配所得(元)	48,164	28,390	34,387	42,200	50,775	73,950	2.6
平均每就業者可支配所得(元)	120,789	70,392	97,569	117,249	125,854	161,853	2.3
87 年							
平均每戶可支配所得(元)	873,157	310,865	560,766	765,375	1,014,770	1,714,098	5.51
平均每戶人數(人)	3.77	2.13	3.47	4.12	4.38	4.77	2.24
平均每戶就業人數(人)	1.64	0.73	1.34	1.68	2.01	2.45	3.36
平均每人可支配所得(元)	231,611	145,946	161,604	185,771	231,683	359,350	2.46
平均每就業者可支配所得(元)	532,424	425,842	418,482	455,580	504,861	699,632	1.64
88 年							
平均每戶可支配所得(元)	889,053	317,001	573,853	778,496	1,031,669	1,744,245	5.5
分配比(%)	100	7.13	12.91	17.51	23.21	39.24	5.5
平均每戶人數(人)	3.63	1.96	3.31	3.97	4.26	4.66	2.38
平均每戶就業人數(人)	1.6	0.68	1.27	1.66	1.96	2.44	3.59
平均每人可支配所得(元)	244,918	161,735	173,369	196,095	242,176	374,302	2.31
平均每就業者可支配所得(元)	555,658	466,178	451,853	468,973	526,362	714,855	1.53
89 年							
平均每戶可支配所得(元)	891,445	315,172	571,355	778,556	1,043,508	1,748,633	5.55
分配比(%)	100	7.07	12.82	17.47	23.41	39.23	5.55
平均每戶人數(人)	3.62	1.99	3.27	3.89	4.27	4.65	2.34
平均每戶就業人數(人)	1.58	0.68	1.29	1.59	1.94	2.41	3.54
平均每人可支配所得(元)	246,256	158,378	174,726	200,143	244,381	376,050	2.37
平均每就業者可支配所得(元)	564,206	463,488	442,911	489,658	537,891	725,574	1.57

資料來源：主計處 89 年家庭收支調查報告，本研究整理

表 5.23 平均每戶家庭收支按住宅狀況別分

平均每戶家庭收支按住宅狀況別分		民國八十九年				單位:新台幣元
	總平均	自有	租賃	配住	其他	
家庭戶數	6,588,644	5,623,308	578,599	35,842	350,895	
平均每戶人數	3.62	3.7	3.45	3.55	2.55	
平均每戶成年人數	2.54	2.62	2.23	2.36	1.83	
平均每戶就業人數	1.58	1.63	1.54	1.47	0.83	
平均每戶所得收入者人數	1.66	1.69	1.53	1.67	1.28	
所得收入總計	1,091,478	1,130,719	879,776	1,565,387	763,284	
受雇人員報酬	631,808	656,533	495,491	1,277,812	394,361	
產業主所得	174,654	177,060	225,212	37,988	66,690	
財產所得收入	69,573	73,689	37,311	85,504	55,172	
自用住宅設算租金收入	66,676	78,087	141	30	326	
經常移轉收入	148,572	145,161	121,386	163,724	246,513	
雜項收入	195	188	235	328	222	
非消費支出	200,033	213,160	128,470	280,235	99,471	
利息支出	42,411	48,318	8,471	23,383	5,666	
經常移轉支出	157,622	164,843	119,999	256,852	93,804	
消費支出	662,722	683,327	577,121	828,289	456,746	
食品費	149,319	152,296	143,243	186,610	107,824	
飲料費	6,021	6,134	5,702	9,314	4,409	
菸草	5,079	5,087	5,943	4,339	3,603	
衣著、鞋、襪類	25,399	26,266	21,588	37,438	16,549	
房地租及水費	148,204	152,955	130,393	136,588	102,619	
燃料和燈光	18,486	18,890	17,678	16,941	13,498	
家具及家庭設備	12,401	13,228	7,446	16,754	6,869	
家事管理	13,859	14,300	11,871	19,407	9,504	
保健和醫療	73,464	75,108	61,748	66,591	67,129	
運輸及通訊	75,370	78,727	61,217	138,117	38,505	
娛樂教育和文化服務	89,509	92,787	74,089	140,897	57,147	
雜項支出	45,611	47,549	36,202	55,295	29,090	
可支配所得	891,445	917,559	751,306	1,285,152	663,813	
最終消費支出	662,722	683,327	577,121	828,289	456,746	
儲蓄	228,723	234,231	174,185	456,863	207,067	
經常性收入	1,139,336	1,186,733	880,020	1,565,417	763,847	

資料來源：主計處 89 年家庭收支調查報告，本研究整理

表 5.24 家庭消費支出按消費型態分

年別	合計	食品、飲料及菸草	衣著、鞋襪類	房地租、水費、燃料和動力	家庭器具及設備和家庭管理	醫療及保健	運輸交通及通訊	娛樂教育及文化服務	雜項支出
69年	100	40.4	7	23.7	4.6	4.2	6.7	8.2	5.3
80年	100	30.9	6	24.6	4.3	4.8	8.8	12.8	6
81年	100	29.8	6.1	26.4	4.2	5.1	9	13.4	6.1
82年	100	27.7	5.7	25.6	4.1	7.8	9.8	13	6.4
83年	100	26.1	4.9	25.7	4.6	8.5	9.9	13.5	7
84年	100	25.5	4.6	24.9	4.6	10.4	10	13.1	6.9
85年	100	26.1	4.5	25.3	4.6	9.8	10.2	13	6.6
86年	100	25.7	4.5	25.1	4.4	10	10.4	13.1	6.8
87年	100	25.8	4.5	25.2	4.2	10.3	10.6	12.8	6.6
88年	100	25.1	4.1	24.9	4	11	11.1	13	6.8
89年	100	24.2	3.8	25.2	4	11.1	11.4	13.5	6.9

資料來源：主計處 89 年家庭收支調查報告，本研究整理

表 5.25 民國 90 年台灣地區家庭設備普及率及住宅狀況

地區別	彩色電視機	洗衣機	電話機	冷暖氣機	錄放影機	有線電視頻道設備	家用電腦	家用汽車	機車	自有住宅比率	平均每戶住宅坪數(坪)
臺灣地區	99.3	95.0	97.8	80.5	43.1	72.3	50.9	55.6	79.7	85.6	41
臺北市	99.4	97.7	99.5	92.0	60.9	82.8	68.9	53.3	60.3	78.4	31
高雄市	99.1	95.7	97.4	88.0	41.8	90.8	55.2	56.5	86.5	82.0	39
臺北縣	99.7	96.6	98.7	89.8	53.2	78.4	57.3	48.0	77.7	83.9	33
宜蘭縣	99.1	90.2	97.6	76.0	28.8	52.8	37.0	49.9	78.6	91.8	43
桃園縣	99.6	96.4	97.7	82.5	42.2	78.7	59.4	71.0	79.3	87.4	48
新竹縣	99.7	94.8	97.4	75.4	43.5	75.5	49.1	70.0	77.0	95.2	54
苗栗縣	99.5	90.3	98.2	70.8	40.3	67.2	41.2	65.2	83.1	93.5	54
臺中縣	99.2	96.4	95.9	68.5	41.8	63.9	47.3	64.7	84.9	81.6	48

彰化縣	99.2	93.1	98.4	76.9	30.4	53.8	42.5	57.3	85.5	92.2	48
南投縣	98.6	91.9	97.6	40.9	35.0	68.0	35.9	57.6	82.0	84.3	48
雲林縣	99.2	92.8	98.2	72.6	34.2	52.5	26.7	48.4	83.9	93.5	45
嘉義縣	97.2	87.5	95.1	63.8	28.4	45.5	28.9	49.1	79.4	91.8	41
臺南縣	98.9	94.0	97.2	70.7	30.0	55.2	38.4	54.7	85.0	90.3	44
高雄縣	99.3	92.5	95.8	77.7	23.6	74.8	40.2	53.2	89.4	88.7	44
屏東縣	100.0	96.0	97.3	78.2	40.1	50.7	30.6	48.9	93.2	91.5	46
臺東縣	98.5	91.9	91.2	57.0	28.9	55.1	29.6	40.3	85.2	93.0	36
花蓮縣	98.6	91.1	94.4	64.1	38.2	50.1	38.1	56.1	78.8	86.4	41
澎湖縣	98.1	97.4	95.7	60.4	23.8	60.9	19.1	25.9	74.8	94.2	37
基隆市	99.4	97.0	98.0	81.3	34.8	81.9	48.4	38.7	65.9	86.3	33
新竹市	99.3	93.7	98.3	87.4	52.7	87.0	66.8	64.8	83.9	87.6	45
臺中市	99.4	94.5	99.1	81.0	44.2	75.8	63.1	68.7	81.5	84.6	46
嘉義市	98.6	96.2	98.3	83.0	47.4	83.6	51.1	62.9	88.9	86.8	49
臺南市	99.0	95.5	98.5	84.6	42.2	78.8	49.7	53.6	88.3	78.7	42

資料來源：行政院主計處，本研究整理

現階段為因應先進國家住宅政策的潮流趨勢，除需求面之補貼外，就長期而言，亦應考慮逐漸擴及供給面之補貼，此外，為兼顧政府財政負擔，尤其值此低利率時代，政府宜偏重利息補貼方式以刺激餘屋去化兼以提振經濟，惟若將來利率走高，則宜兼採租金補貼政策以彌補政策涵蓋面不足之缺失，同時也能防止社會大眾不當的預期，而造成房地產市場的波動。

至於租金補貼方面，則應以所得收入作為衡量補貼之基準，以避免依身分別補貼所造成的不公平現象，再者，租金補貼的優勢在於政府不必擔負高達30年的長期利息補貼，並且能將補貼真正嘉惠於低收入階層。惟租金補貼所須付出的查核成本與行政程序不僅較為複雜，補貼比率若干也是值得探討的另一問題。

其次，租金補貼在執行上可能遭遇到區域房地租金不同所造成的差異，導致某些地區，例如台北市與台灣省的租金補貼額度差異過大，也是政策考量上值得深思的一大課題。

因此，未來政府在擬訂政策時，除應考慮如何逐漸擴及至供給面之補貼外，如何在不同經濟發展階段權衡利息補貼與租金補貼之比重，以及如何降低補貼過程之代理成本等事項，均為政策執行面相當值得深入探討之重要課題。

第六章 結論與建議

第一節 結論

台灣房地產在歷經全球經濟衰退及亞洲金融風暴之後，又遭逢十年來最嚴重的資產縮水現象，不僅金融業逾期放款比率頻創新高，連帶房價亦呈現每下愈況之頹勢，尤其是在長期超額供給，加以國宅亦出現滯銷之情勢下，整體住宅政策是否需要改弦易轍，實為當前政府施政之一大課題。至於當前整體房地產市場及住宅政策最值得關切的問題，則可分別歸納如下，其中尤以內政部營建署之「整體住宅政策草案相關文獻」所提出之住宅補貼問題與本研究之關聯性最為密切。

一、 整體社經環境變遷：

國內住宅市場自民國 80 年容積率政策實施以來，即逐漸呈現嚴重超額供給現象，導致房價跌跌不休，及至民國八十九年，不僅空屋數量創下 122.88 萬戶之新高峰，空屋率更高達 17.62%，再加以目前住宅自有率亦已高達 85.64%，高居世界第二位。

因此，目前政府的住宅政策不僅不需要興建住宅之外，另一方面是否需要改變策略，由輔助人民購置住宅轉變為補助人民租賃住宅，亦即由利息補貼逐漸轉變為租金補貼，亦是相當值得探討之一大課題。

二、 有土斯有財觀念改變：

最近由於消費及理財方式漸趨多樣化，傳統上經長期儲蓄再購置住宅的方式亦已逐漸轉變；加以十年來房價不斷向下探底，投資房地產已無利可圖，導致有土斯有財之觀念丕變，從而租賃市場亦逐漸受到重視。

三、住宅補貼問題重重：

就住宅補貼問題而言，依據內政部營建署 91 年 5 月編定之「整體住宅政策草案相關文獻」，將住宅補貼問題歸納為以下五點：

（一）補貼措施繁多、辦理機關分散

住宅補貼工作目前由各中央機關，以及直轄市及各縣市政府配合，分別依據個別之需求研擬計畫辦理，針對不同身份條件提供住宅照顧。容易造成民眾重複申請，並造成政府人力及資源的浪費。

（二）缺乏穩定財源影響長期規劃

由於利息補貼支出係持續二十年以上，因此，在財源不穩定及預算挹注不足的情況下，籌措以前年度辦理戶數之貸款利息支出已相當困難，每年新辦理的輔助購屋戶數多半只減不增，對其他的住宅補助措施自然也造成排擠，更影響了整體住宅輔助計畫的執行。

（三）對低收入家庭照顧不足

目前住宅補貼措施很多，但多以輔助購屋為主，但對低收入家庭而言，缺乏輔助租屋之補貼措施；而政府直接興建出租住宅則受限於土地取得、成本回收及管理維護等問題，在供給上始終不足。

（四）住宅補貼未能因應社經變遷趨勢

目前之補貼措施尚未能充分因應高齡化社會、單身家庭增加及其住宅支出負擔沉重之社經變遷趨勢，滿足各階層之居住需求。

（五）公部門直接興建住宅效益待評估

公部門興建之住宅受限於法制，無法因應市場走向，即行調整興建戶數或住宅產品定位及類型。尤其近年來，住宅市場供給過剩，公部門興建住宅待售戶數亦大為提高，如政府直接興建國民住宅待售戶數截至90年5月底已達12,685戶，待售公教住宅亦達587戶，不但造成政府的資金難以回收，更造成民間建築投資業者對政府與民爭利的誤解。

總之，當前我國之整體住宅政策係期藉由政府與民間資源之整合，使各種所得階層家庭，都能夠在負擔得起的住宅消費支出及健全之市場機制下，居住於一定品質水準的適宜環境中，因此，其政策目標主要有以下三點：

1. 整合住宅補貼
2. 健全住宅市場機制
3. 提升居住環境品質

當前政府施政重點除了健全住宅市場機制及提升居住環境品質之外，便是積極整合住宅補貼制度，亦即為求達成落實照顧經濟弱勢國民之住宅需求，就整體住宅福利資源統籌運用，整合分散於各部會之住宅業務，設計多樣化的住宅輔助措施及合理住宅補貼基準，以提高住宅補貼措施之效率及公平性，而這也正是本研究結論之重點所在。

至於具體之政策擬訂，則可就政經情勢之整體面、政策規畫面及政策執行面分別依經濟發展階段妥為規劃運用，以因應時代潮流及國內之實際需要。

一、從整體面探討：

- (一)、將各項住宅業務整合為單一機關主管，以收事權統一之效。
- (二)、建立完整之住宅及租賃資訊系統，以彌補現有補貼措施之不足。
- (三)、依所得標準建立公平合理的補貼制度，並兼顧補貼的公平性與效率性。
- (四)、就長期而言，應由利息補貼逐漸調整為兼顧租金補貼，期以更廣泛的照顧低收入家庭。
- (五)、仿照先進國家作法，逐漸擴大補貼對象至供給面。
- (六)、以社會福利角度照顧弱勢團體對於住宅補貼之實際需求。

二、從策略規劃面探討：

- (一)、應著重於運用補貼利率以降低總補貼金額，期以減輕政府之財政負擔。
- (二)、應確實評估與掌握前十年補貼總金額與政府財政負擔，俾作為預算控制之依據。
- (三)、應確實做好利息補貼與租金補貼效益比較評估，期以達到補貼機制彈性規劃調整之政策目的。
- (四)、一般購屋貸款利率低於5%時，應考慮暫緩推動租金補貼制度。

三、從政策執行面探討：

- (一)、利息補貼與租金補貼之執行進度可採取逐漸相互銜接方式。
- (二)、應採取議價或公開招標方式降低資金取得成本與金融機構貸放之代理成本，以避免政府補貼之無謂浪費。
- (三)、由台灣省選擇適當地區先行試辦租金補貼制度。
- (四)、在資金來源方面，可考慮由國宅基金統籌規劃運用，亦可由公務預算斟酌提撥。

第二節 建議

整體住宅補貼政策隨著時空變遷而有所差異，尤其是在政策轉變過程中，更需兼顧世界潮流與時空背景，並朝向多元化發展，以切合時宜。以下謹就政經情勢之整體面、策略規劃面及政策執行面逐一分析探討並提出建議，以供參考。

壹、從整體面探討：

一、將各項住宅業務整合為單一機關主管，以收事權統一之效：

整合中央及各直轄市與縣市政府辦理的各項住宅業務至單一行政機關或單位專責主管，為當前推動執行整體住宅政策的首要任務。其中尤以各單位人事管銷以及管理維護等售後服務之各項直接、間接成本之節省最為可觀，尤其是在當前政府財政困窘之情況下，各相關業務單位之整合，不但可收事權統一之效，亦可將社會資源做最有效的分配與運用。

二、建立完整之住宅資訊系統，並積極發展租賃市場：

為提高經濟弱勢者之補貼涵蓋效果，除應儘速建立完整之住宅資訊系統外，更應積極建立一套完整的租賃資訊系統，期以彌補現有補貼措施之不足。

三、依所得標準建立公平合理的補貼制度：

建立評點制度，訂定低收入家庭房租補貼標準，俾便依所得水準給予適當之補貼，以兼顧補貼的公平性與效率性。

四、就長期而言，應由利息補貼逐漸調整為兼顧租金補貼：

在有限資源統籌分配之政策前提下，應對補貼資源作最有效之整合運用，尤其對於所得較低階層，更應將原所採用之利息補貼方式調整為兼顧租金補貼方式，期以更廣泛的照顧低收入家庭。至於中所得部分，則可採取利息補貼與租稅優惠並存的方式鼓勵其置產，以活絡不動產交易兼以提振經濟。

五、擴大補貼對象至供給面：

按目前各項住宅補貼對象均僅限於需求面，惟歐美等先進國家更將其範圍擴及租賃住宅之供給者，因此，將來一俟租金補貼制度實施成效逐漸彰顯之後，更應將補貼對象擴及供給者，以使供需雙方均能共蒙其利，俾便整體住宅補貼制度之建構與推動。

六、以社會福利角度照顧弱勢團體：

由於目前的住宅補貼政策，尚有涵蓋範圍不夠廣泛、無法照顧到經濟最弱勢族群如身心障礙者、原住民等問題，就此，可參考台北市政府的作法，例如台北市在民國 88 年訂定「身心障礙者租賃房屋租金及購屋貸款利息補助辦法」，並將此一問題交由社會局辦理，期以藉由社會福利的角度，落實照顧弱勢團體的政策目標。

按目前台北市訂定之辦法，身心障礙者可在租賃房屋租金與購屋貸款利息二者中擇一補貼，房屋租金補助係按月每坪最高新台幣三百元，並以租金總額百分之五十為上限；至於購屋貸款利息額度上限則與輔助人民貸款自購住宅辦法之規定相同，但只補助身心障礙者原購屋承貸銀行貸款利率與國民住宅貸款利率之差額。

貳、從策略規劃面探討：

一、應著重於運用補貼利率以降低總補貼金額：

由本研究第五章之分析可知，寬限期對於利息補貼總金額之影響較不顯著，至於利率補貼則有較明顯之差異，例如以貸款金額 200 萬元，寬限期 5 年為例，在不同補貼利率如利率 3% 和 1% 的差別下，總補貼金額即有 114.5 萬元與 36.1 萬元之鉅額差異，其間差距 3 倍（參閱表 6.1），因此，政府之政策規劃應以補貼利率差距之調降為優先考量因素。

表 6.1 補貼利率 3%、2%、1% 之補貼總金額差異對照表

項目 貸款金額	寬限期	補貼利率	30 年補貼總金額
200 萬	5 年	3%	1,145,268 元
200 萬	5 年	2%	743,126 元
200 萬	5 年	1%	361,235 元

資料來源：本研究整理

二、掌握前十年補貼總金額作為預算控制依據：

由表 6.2 可知，利息補貼在提供補貼的前十年當中，補貼金額佔 30 年總補貼金額的 50%，在此期間政府負擔可謂相當沉重，因此，在政策擬訂時應格外注意前十年的補貼金額以作為預算控制之依據。此外，往昔國人常會於十年內還清購屋貸款餘額的習慣特性，亦可持續追蹤以作為政策擬訂之考量因素。

表 6.2 30 年期間補貼金額佔總補貼金額百分比差異對照表

貸款金額 200 萬元，寬限期 5 年，補貼利率 3%

項目 期間	補貼金額 (元)	佔補貼總金額百分比
0~10 年	579,163	50%
11~20 年	410,201	36%
21~30 年	155,904	14%
30 年合計	1,145,268	100%

資料來源：本研究整理

三、利息補貼與租金補貼效益比較評估：

按目前輔購貸款政府實際補貼利率已低於 1%，如以貸款金額 200 萬元，補貼利率 1% 計算，在寬限期內利息補貼與租金補貼之比例，台北市為 1：4.31 (2：8.62)，高雄市為 1：2.3 (2：4.6)，台灣省為 1：1.74 (2：3.48) (參閱表 5.18 ALi 欄)。及至寬限期屆滿，則會隨著利息補貼金額之遞減而逐漸拉大比例，因此，在低房價、低利率時代，仍以利息補貼較為划算，至於租金補貼則應有最高補貼金額之限制，俾便兼顧政策補貼之公平性與政府財政預算，由此即可達到補貼機制彈性規劃調整之政策目的。

四、一般購屋貸款利率低於 5% 時暫緩推動租金補貼制度：

目前正值低利率時代，一般金融機構存款利率已普遍低於 2%，如加上貸放合理利差 3%，合理之貸款利率應不高於 5%，在此情況下，一般民眾常會以「轉租為買」為優先考量，因此，當一般購屋貸款利率低於 5% 時，就可暫緩實施租金補貼制度。

參、從政策執行面探討：

一、利息補貼與租金補貼執行進度建議：

當前由於整體經濟情勢並未如預期快速好轉，並且預估五年內仍會停留在低利率時代，因此，建議五年內暫緩推動租金補貼制度，其後再俟機選擇台灣省適當地區先行試辦之後，再逐步推動至全國各地。

其次，由於目前實施之輔助人民貸款自購辦法之利息補貼期限長達30年，因此，應採逐漸相互銜接方式進行（參閱表 6.3），惟利息補貼制度行之有年，並且廣獲好評，因此，未來執行過程仍應保留相當比例為宜。

表 6.3 利息補貼與租金補貼制度執行進度建議表

項目 期間	利息補貼	租金補貼
0~5 年	100%	0
6~10 年	80%	20%
11~20 年	50%	50%
21~30 年	20%	80%

資料來源：本研究整理

二、採取議價或公開招標方式降低資金取得成本與金融機構貸放之代理成本：

表 6.4 資金取得成本與金融機構貸放代理成本之政策效益分析表

資金取得成本（利率）	4%		3%		2%	
貸放之代理成本（手續費）	1%	0.8%	1%	0.8%	1%	0.8%
實際資金取得成本	5%	4.8%	4%	3.8%	3%	2.8%
輔購貸放利率 (91 年 12 月)	2.625%	2.625%	2.625%	2.625%	2.625%	2.625%
政府實際補貼利率	2.375%	2.175%	1.375%	1.175%	0.375%	0.175%

資料來源：本研究整理

降低資金取得成本之最佳途徑，可由中華郵政公司定期儲金或四大基金來支應低成本的資金需求，並且，可藉由議價或公開招標的方式，降低委託金融機構辦理房貸的代理成本，方不致造成補貼的浪費（例如金融機構之超額利潤），或無法補貼到真正補貼需求者的問題，其次，政府也能藉由控制補貼成本來調整提撥額度，以嘉惠更多的需求者，擴大政策的執行效益。

三、由台灣省選擇適當地區先行試辦：

1. 由台灣省選擇適當地區先行試辦，再由中央評估績效，並設立專責單位負責各地區租金補貼制度之規劃與執行。
2. 採申請查核制，並設定家戶補貼人數之上限。
3. 預算額度可由輔購利息補貼總額度內先行撥用，待中央評估後，再訂定全國各區執行之辦法與相關規定，並編定預算支應。
4. 施行方式可仿效美國發行租屋券，並可直接補貼予房東或房屋持有者，以確保補貼金額能有效達成分擔房租費用之政策目的。
5. 預算補貼額度每年調整一次，並依上年度資料作為彈性調整基準。

四、資金來源：

由國宅基金統籌規劃運用，亦可由公務預算斟酌提撥。

參考文獻

- 1.住宅租賃制度之研究，行政院經建會，民國 73 年 2 月。
- 2.林光基，從國宅住戶之家庭變遷探討現行國宅租售制度之研究，政大地政所碩士論文，民國 73 年 6 月。
- 3.林明輝，台北市出租住宅需求之研究，政大地政所碩士論文，民國 77 年 1 月。
- 4.洪怡芬，出租國宅政策之探討，政大地政所碩士論文，民國 79 年 6 月。
- 5.周衛華，我國地價稅與房屋稅負擔之研究，政大財政所碩士論文，民國 79 年 6 月。
- 6.住宅補助方案之評估，行政院經建會，民國 79 年 11 月。
- 7.住宅政策與法令研討會論文集，中華民國住宅學會，內政部營建署委託，民國 80 年 6 月。
- 8.新加坡建屋與城市發展經驗研討會論文集，內政部營建署，民國 81 年 5 月。
- 9.赴香港參加「高度發展規劃研討會」報告書，民國 82 年 10 月 10 日。
- 10.考察英國、荷蘭住宅政策及國宅建設報告，民國 82 年 10 月 20 日。
- 11.陳淑娟，住宅補貼制度之研究，內政部營建署，民國 82 年 12 月 12 日。
- 12.住宅補貼對象與資格查核制度之研究，民國 84 年 6 月。
- 13.張哲凡，光復後台灣集合住宅發展過程之研究，成大建築所碩士論文，民國 84 年 10 月。
- 14.赴新加坡考察中央公積金運用於公共組屋政策報告書，民國 85 年 5 月 5 日。
- 15.曾裕恆，台灣住宅社區演變與發展之研究，成大建築所碩士論文，

- 民國 85 年 6 月。
- 16.李如君，台北地區住宅租金水準之研究，政大地政所碩士論文，民國 86 年 7 月。
 - 17.日本住宅建設與財務管理考察報告，民國 88 年 3 月 1 日。
 - 18.台灣地區整體住宅政策之研究，中華民國住宅學會，內政部營建署委託，民國 88 年 6 月。
 - 19.花敬群，住宅市場價格與數量之關係，政大地政所博士論文，民國 88 年 6 月。
 - 20.台灣地區出租住宅市場之研究期末報告書，內政部建築研究所，民國 89 年 11 月 6 日。
 - 21.台北市國宅統計年報，台北市政府國宅處，民國 90 年。
 - 22.台北市低收入戶家庭房租補助標準之研究，民國 90 年。
 - 23.日本居住環境水準指標之設定與改善居住環境之對策，第二十一屆中日工程技術研討會，民國 90 年 5 月。
 - 24.八十九年台閩地區國宅住宅統計年報（第二期），內政部營建署，民國 90 年 6 月。
 - 25.國民住宅簡介，內政部營建署，民國 91 年。
 - 26.台北市住宅政策綱領之研究，中華民國住宅學會，計劃主持人：張金鶚教授，民國 91 年 2 月。
 - 27.台閩地區住宅概況統計分析，營建署國宅組，民國 91 年 2 月。
 - 28.台北市住宅政策綱領之研究，民國 91 年 2 月。
 - 29.整體住宅政策草案相關文獻，內政部營建署，民國 91 年 5 月。
 - 30.日本公共租賃住宅操作實務及補貼民間租賃住宅制度，第二十二屆中日工程技術研討會，民國 91 年 5 月。
 - 31.公共住宅政策國際研討會資料，民國 91 年 5 月。
 - 32.民國九十年住宅資訊統計彙報，內政部營建署，民國 91 年 6 月。

中文摘要

輔購住宅與租金補貼政策之比較研究本研究之主要目的在於比較分析住宅政策之租金補貼與貸款利息補貼方式孰優孰劣，其主要內容計有以下四點： 1.比較分析先進國家住宅租金補貼、利息補貼、價格補貼以及貸款利息補貼情況 2.分析政府直接興建、貸款人民自建、獎勵投資興建與貸款人民自購之執行情況 3.分析租金補貼與利息補貼之優點與缺點，並進而提供政府擬定住宅補貼政策之參考 4.探討住宅補貼制度之最佳方案

英文摘要

Rent Allowance and Low Interest Loans to Individuals for Purchasing Homes? Public Housing Comparison The purpose of this study is to analyze the strength and weakness between rent allowance and mortgage interest allowance of public housing policy. It includes the following four items? 1.To compare the condition and performance among rent allowance, interest allowance, price subsidy, mortgage interest payment in industrial nations. 2.To analyze the performance of government built housing, construction loans to individuals, construction by private investment ,low interest loans to individuals for purchasing homes in Taiwan. 3.To analyze the strength and weakness between rent allowance, interest allowance. Furthermore ,that will be provided the government for reforming and planning the public housing policy. 4.To propose an adaptive program of official housing subsidies in Taiwan.

表 3.1 我國住宅相關重要政策與國宅政策調整一覽表

項目 時期	住宅相關重要政策	備註
民國 19 45 年 - 前國民住宅時期	<ol style="list-style-type: none"> 1. 19 年 6 月 30 日 國民政府公布土地法 2. 27 年 10 月 6 日 訂頒「內地房屋救濟辦法」 3. 32 年 12 月 13 日 公布「戰時房屋租賃條例」 4. 35 年 4 月 29 日 修訂土地法 5. 36 年 11 月 將「戰時房屋租賃條例」更名為「房屋租賃條例」 	<p>我國住宅政策之肇始</p> <p>獎勵房屋興建</p> <p>保護承租人之權利</p> <p>目的在解決戰時疏散地區房屋不足問題</p>
民國 46 64 年 - 「興建國民住宅貸款條例」時期 - 以長期低利貸款及興建國民住宅為目的	<ol style="list-style-type: none"> 1. 46 年 政府接受美援 7 月 27 日公布「興建國民住宅貸款條例」 2. 51 年 台北市民住宅興建委員會改名為「台北市國宅興建委員會」 3. 52 年 2 月 台灣省議會審議通過投資興建國民住宅辦法 4. 56 年 6 月 台北市國宅興建委員會改制為「台北市國民住宅及社區興建委員會」 5. 56 年 7 月 台北市升格為院轄市 6. 56 年 12 月 台灣省政府公佈「國民住宅興建管理辦法」 7. 62 年 第一次世界能源危機，通貨膨脹，房價開始飆漲 8. 62 年 4 月 台灣省政府向中央建議，全力推動中低收入戶國民住宅之興建 9. 62 年 6 月 28 日 政府宣布高樓禁建，暫緩公告土地現值 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 63 年，國際油價由每桶 3.65 美元飆漲至 10.4 美元，消費者物價上漲 47.48% 2. 中長期放款最低年利率： 民國 63 年：14.75% 民國 64 年：13%

	<p>10. 63年1月 政府公佈「穩定當前經濟措施方案」, 並頒布建築融資禁令</p> <p>11. 63年3月 台北市政府國民住宅處成立</p> <p>12. 63年6月 行政院蔣經國院長指示加強推動興建軍公教人員眷舍及國民住宅計畫</p> <p>13. 63年11月 宣布解除高樓禁建</p> <p>14. 64年3月 台北市劍潭與南機場國民住宅造成搶購風潮</p> <p>15. 64年4月 行政院宣示未來經濟建設大方向, 重點為 1. 投資發展農業 2. 支援工業發展、放寬融資 3. 完成十項建設 4. 大量興建國民住宅</p> <p>16. 64年7月12日 公佈「國民住宅條例」, 六年國民住宅興建計畫於65年起開始實施</p>	
<p>民國 64 71 年</p> <p>- 「國民住宅條例時期」以解決住宅短缺為目的</p> <p>- 政府直接興建國民住宅</p>	<p>1. 65年 將國宅政策納入六年經建計畫 (民國 65 70 年)</p> <p>2. 65年3月 台灣省國民住宅興建委員會成立</p> <p>3. 66年9月 內政部公佈「國民住宅社區規劃及住宅設計規範」</p> <p>4. 67年2月 行政院通過廣建國民住宅法規: 「中央國民住宅基金保管及運用辦法」、「國民住宅貸款辦法」、「國民住宅條例施行細則」、「國民住宅出售出租辦法」</p> <p>5. 67年11月 調高土地公告現值</p> <p>6. 68年 第二次世界能源危機, 通貨膨脹、房價大幅飆漲</p> <p>7. 68年 實施「十年國宅計畫」, 將國宅興建列於十二大建設中</p> <p>8. 68年7月 修正公佈實施「改善投資環境實施要點」、財政</p>	<p>—— 預計興建十萬餘戶</p> <p>—— 擬增加國宅興建量高達 60 萬戶</p> <p>附註:</p> <p>1. 民國 68 年, 國際油價由每桶 12.7 美元飆漲至</p>

	<p>部核定「民間投資興建國民住宅認定標準」</p> <p>9. 68年 高雄市升格為院轄市,將原社會局下之「國民住宅課」改組成立「高雄市國民住宅處」</p> <p>10. 69年2月 省政府與國防部開始運用眷村土地興建國宅</p> <p>11. 69年5月 對建商嚴查購地資金來源及逃漏稅</p> <p>12. 69年8月 宣布空地限期建築使用</p> <p>13. 69年10月 對個人追查購屋資金來源(三戶以上)</p> <p>14. 69年 對北、高二市開徵空地稅</p> <p>15. 70年1月 台北市實施容積率管制</p> <p>16. 70年6月 實施空地限期建築使用及照價收買</p> <p>17. 70年7月 台北市公告土地現值,平均調漲62%</p> <p>18. 70年8月 國內金融行庫將放款實際有效最高利率自年息18%調降為17.25%</p> <p>19. 70年10月 改善建築業當前困境專案貸款</p> <p>20. 71年初 國民住宅發生滯銷情況</p> <p>21. 71年9月 廢止63年「建築融資禁令」</p> <p>22. 71年12月 內政部統計公佈國民住宅滯銷戶數約5400餘戶</p> <p>23. 71年 「國民住宅條例」大幅修訂,改以(一)政府直接興建(二)貸款人民自建(三)獎勵投資興建三種方式同時併進</p> <p>24. 73年1月 內政部舉辦「國民住宅業務講習會」研討國宅滯銷問題</p>	<p>24 美元。69年:32美元、70年:34美元、71年:34美元。</p> <p>2. 消費者物價連續3年大幅飆漲。68年:9.75%、69年:19.02%、70年:16.33%。</p> <p>3. 中長期放款最低年利率:65年:11.75%、66年:10.5%、67年:10.5%、68年:13.5%、69年:14.5%、70年:13.5%。</p> <p>4. 民國69年第一次空屋調查: 空屋數量:479,839戶 空屋率:13.09%</p> <p>5. 民國69年住宅自有率73.52%</p>
--	--	---

<p>民國 71 年修正後</p> <p>- 「國民住宅條例」時期</p> <p>- 除政府直接興建外，增加貸款人民自建與獎勵民間興建</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 74 年 北、高二市停徵空地稅 2. 74 年 3 月 經革會通過「促進建築業健全發展方案」 3. 74 年 7 月 准許房屋仲介公司設立登記 4. 75 年 7 月 內政部頒布「建築經理公司管理辦法」 5. 75 年 10 月 17 日 股價指數突破 1,000 點 6. 75 年 12 月 國有財產局標售土地 7. 76 年 放寬外匯管制，新台幣大幅升值，由 1 美元兌換 35.5 元升值為 28.55 元 8. 76 年 7 月 台北市住宅價格正式突破每坪 20 萬元 9. 76 年 7 月 重新公告地價 - 台北市較 67 年調漲 67% 10. 77 年 4 月 發放公共設施保留地補償費 11. 77 年 6 月 台北市住宅價格正式突破每坪 30 萬元 12. 77 年 9 月 台北市政府決定暫緩標售「信義計畫」區內土地，以平抑房地產價格 13. 77 年 11 月 發佈短、中期解決房價方案 14. 77 年 12 月 經建會表示，政府將在短期內宣布停止公有土地標售，以防止成為炒作房地產的工具 15. 78 年 2 月 發佈選擇性信用管制措施（78 年 2 月 28 日）內政部完成「輔助人民貸款自購住宅暫行辦法草案」，貸款利率不超過年息 11 厘時，減 2 個百分點計息，年限為 20 年或 25 年 16. 78 年 6 月 19 日 股價指數突破 10,000 點(10,105.81 點) 17. 78 年 7 月 78 年土地公告現值公布 台北市大幅揚升 40.23 %，高雄市平均僅調高 2.52% 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 79 年第二次空屋調查： 空屋數量：674,317 戶 空屋率：13.29% 民國 69 79 年空屋成長率 40.53% 2. 民國 89 年第三次空屋調查： 空屋數量：1,228,798 戶 空屋率：17.62% 民國 79 89 年空屋成長率 82.23% 民國 69 89 年空屋成長率 156.09% 3. 民國 79 年住宅自有率 80.47% 民國 89 年住宅自有率 85.35% 民國 90 年住宅自有率 85.64% 4. 民國 78 年股價指數 9624.18 點 民國 79 年 2 月 股價指數創歷史最高點 12,486 點，國泰人壽股價每股 1,975 元，創台灣每股最高股價。
---	---	---

<p>18. 78年8月 抗議房價飆漲，無殼蝸牛 26日在台北市忠孝東路四段發起夜宿街頭活動</p> <p>19. 78年9月 行政院核定凡集中興建國民住宅五百戶以上者，准予比照14項重大建設，專案引進外籍勞工、公布住宅問題因應措施方案</p> <p>20. 79年3月 全國土地會議</p> <p>21. 79年3月 開始辦理「申請貸款自購住宅等候名冊」</p> <p>22. 79年4月 公告現值與公告地價採兩價分離</p> <p>23. 79年7月 大幅調高土地公告現值</p> <p>24. 79年10月 宣布放寬「二二八選擇性信用管制措施」</p> <p>25. 79年 開始辦理輔助人民貸款自購住宅</p> <p>26. 80年 宣布全面性容積率管制措施</p> <p>27. 81年1月 十五家新銀行開業</p> <p>28. 81年6月 央行採取選擇性信用管制措施</p> <p>29. 82年12月 保險業開辦三十年期房貸</p> <p>30. 83年 六萬元一坪平價住宅政策</p> <p>31. 84年7月 暫停受理國宅申請登記暨申請自購申貸登記</p> <p>32. 84年 全國建築會議、全國土地行政會議</p> <p>33. 85年10月 經建會完成「住宅政策草案」</p> <p>34. 85年 台南新市平價勞宅動工興建</p> <p>35. 86年2月 內政部訂定國民住宅政策</p> <p>36. 86年5月 內政部修訂「輔助人民自購住宅辦法」</p> <p>37. 86年 亞洲金融風暴</p> <p>38. 86年10月 內政部修訂實施「國民住宅出售、出租資格</p>	<p>5. 中長期放款最低年利率： 民國78年：10.5% 民國79年：12% 民國80年：10% 民國81年：10.25%</p> <p>6. 民國80年政府宣布全面性容積率管制措施，造成搶建風潮，導致空屋、餘屋累積數量愈來愈高，整體市場超額供給居高不下。</p>
---	--

	<p>辦法」</p> <p>39. 87 年 7 月 太子建設等八家企業以每坪 413 萬元標下信義計畫區 A2 土地</p> <p>40. 87 年 9 月 行政院會議通過「獎勵民間參與國軍老舊眷村改建投資興建住宅社區辦法」修正案</p> <p>41. 88 年 政府提撥 1900 億元購屋優惠貸款</p> <p>42. 88 年 法拍屋平均 3.81 拍才得以拍定</p> <p>43. 88 年 9 月 九二一大地震，國宅打七折提供災民購置</p> <p>44. 89 年 6 月 滯銷國宅高達 10,152 戶，國宅基金積壓 652.59 億元</p> <p>45. 89 年 8 月 政府提撥 3200 億元購屋優惠貸款</p> <p>46. 89 年 10 月 內政部調查報告，房地產景氣跌入 10 年來新低</p> <p>47. 89 年 12 月 90%之營建上市公司股價跌落面值以下</p> <p>48. 90 年 7 月 花旗銀行率先拍賣逾放屋</p> <p>49. 90 年 公教住宅打七折出售</p> <p>50. 90 年 12 月底 已改建眷村 136 處，合計興建 72,050 戶</p> <p>51. 90 年 12 月底 僅剩台灣省 5,258 戶民眾排隊等候承購政府 興建之國民住宅</p> <p>52. 90 年 12 月底 待售國宅 12,663 戶</p> <p>53. 91 年 法拍屋、銀拍屋、金拍屋充斥市場</p>	
--	--	--

資料來源：本研究整理

附錄一 會議記錄

一、「輔購住宅與租金補貼政策之比較研究」會議記錄

會議日期：91年11月

會議地點：行政院經濟建設委員會

出席單位：內政部營建署、內政部地政司、內政部建築研究所、財政部賦稅署、台北市政府國宅處、高雄市政府國宅處、新竹市都市發展局、住宅暨社區服務協會、經濟建設委員會都市及住宅發展處、華昌宜教授、林元興教授、賴碧瑩教授、莊教授孟翰及研究人員。

發言人	發言內容	回應意見
夏正鐘處長 (主席)	1. 希望本研究能多加入輔購住宅及國宅現況的量化資料以供參考。 2. 從身分別轉變為以所得作為補貼衡量基準，目前各界已漸有共識。	已分別彙整於第五章。
住宅暨社區服務協會呂執行長	1. 希望盡快落實租金補貼制度，且須注意實施租金補貼後，仍須保留部分公共住宅以提供如獨居老人、身心障礙者等居住。 2. 可由公辦民營的出租住宅著手，並與社會福利機構進行相關配套措施。 3. 補貼對象可不只為需求面，尚可擴及供給面。 4. 未來台北都會區將可能會比照歐美，租金報酬率低。	已分別彙整於第五章及第六章，惟部份問題仍有待後續探討研究。
主席	目前由於高鐵動工興建，將使都會區範圍逐漸朝外發展，未來高品質房屋亦有其需求。	在政策考量上應兼顧此一發展趨勢。
新竹市都市發展局	政府的角色應是補貼弱勢團體，是否真的應補貼供給者，這是值得再考量的問題。	仍應參酌先進國家作法為宜。
高雄市政府國宅處田先生	1. 應考慮租金補貼對於空屋去化的排擠作用，是否會造成房價再度下跌？ 2. 應考慮租金補貼方式是否會造成地	1. 已分別彙整於第五章及第六章。 2. 對於供給面之補貼

	<p>方政府的財政負擔？以高雄市為例，若一戶每月補貼 3000 元，至少也要 17 億的預算。</p> <p>3. 本研究未考慮到由政府直接提供出租國宅，供原住民、單親家庭、勞工等弱勢團體居住。</p> <p>4. 供給者不應是補貼的對象，請再慎重考慮。</p>	<p>仍應參酌先進國家之作法為宜。</p>
台北市政府國宅處傳主任	<p>1. 過去由輔建轉而輔購，繼而轉為租金補貼，似乎大家會有個迷思：後者是否應完全取代前者？亦即租金補貼是否應全面取代輔貸自購？且應考慮目前國宅基金拿去補貼輔購貸款，嚴重虧損，是否這樣的制度已經走到盡頭？故希望中央的住宅政策能夠早日確定，應站在整體角度，可使補貼制度多元化。</p> <p>2. 應注意租金補貼財源的穩定性與建立所得查核機制，補貼標準訂定須依地區而有所不同，否則光是所得第一分位，台北市就要補貼六億多元。</p> <p>3. 社會局自民國 86 年起，即已開始實施租金補貼，這不是對錯的問題，而是應該先做，再來解決所遭遇到的問題。</p>	<p>相關問題大部分已分別探討並彙整於第五章及第六章。</p>
財政部賦稅署江先生	<p>1. 目前國庫困窘，已無法將預算金額再向上追加。</p> <p>2. 針對低收入戶和弱勢團體，希望有量化資料以供參考。</p> <p>3. 購屋利息和房租補貼金額須分開。</p> <p>4. 財政部目前所提供的措施做的比英國還多，如購屋貸款利息扣抵所得，自民國 88 年起即由 10 萬元提高為 30 萬元。</p> <p>5. 根據財產劃分法第 38 條，租屋費用應找替代財源輔助。</p>	<p>大部份均已依建議分別彙整於第五章及第六章。</p>
內政部建築研究所	<p>1. 由表 3.3 和 3.6 可看出，租金補貼的公平性較利息補貼為高。</p>	<p>1. 第一點之意見已彙整於第五章。</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. 台灣地區的住戶增加率高於人口增加率，未來營建業可能轉為裝修業。 3. 因應家戶結構轉變，未來有分戶需要時，應如何處理？ 	<ol style="list-style-type: none"> 2. 部分問題非本研究範圍。
內政部營建署李小姐	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前住宅政策法案送審一再被退回。 2. 希望增列目前各住宅基金虧損金額的相關數據資料。 3. 建議應在租金補貼與利息補貼兩者間做一比較，設算出一戶的補貼金額應為多少。 4. 目前輔購鎖定在 50 分位點，租金補貼鎖定在 20 分位點，未來輔購是否仍應保留一部分？ 	<ol style="list-style-type: none"> 相關意見已分別彙整於第六章及附錄。
內政部地政司洪先生	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應釐清住宅政策的個別目標與整體目標。 2. 應研究如何增加現有財源，並透過問卷調查，了解民眾接受輔租住宅的意願。 3. 建立完整租賃資訊系統。 4. 應探討租金補貼制度在政策面與財務面的可行性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 相關意見已分別彙整於第五章及第六章。 2. 超過研究範圍部分，囿於研究經費，無法再深入探討。
林元興教授	<ol style="list-style-type: none"> 1. 是否應仿照美國發行租屋券？ 2. 應釐清住宅政策是社會政策還是產業政策？ 	<ol style="list-style-type: none"> 已依建議參酌考量。
賴碧瑩教授	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國宅處一年支出 268 億辦理輔購，且一旦辦理輔購，就是 20 年以上的財務負擔。 2. 應根據頁 3-12 的表，計算現在政府住宅補貼措施的花費情況。 3. 頁 5-4 的計算應增列說明。 4. 頁 5-7 的公式應增列說明。 	<ol style="list-style-type: none"> 已依建議改進，並分別彙整於第五章及第六章。
華昌宜教授	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本研究案的推論性、分析性不夠。 2. 在資料彙編上，頁 3-19 的表格可將對象延伸至全台灣地區及增列其花費金額。 3. 應做輔購和輔租的效益與成本比較。 4. 分析方法應就福利經濟學的角度探討其效率與公平，再分析政策的可行 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 部分意見已分別彙整於第五章及第六章。 2. 超過研究範圍部分，囿於研究經費，無法再深入探討。

	<p>性。</p> <p>5. 應探討在目前呈現通貨緊縮情況下，7200 億元資金輔購貸款的效果。</p> <p>6. 應提列替代方案，並探討輔購轉輔租在政策上的效用與經濟上的效用。</p>	
--	---	--

二、「輔購住宅與租金補貼政策之比較研究」期中會議記錄

會議日期：91年12月16日

會議地點：行政院經濟建設委員會

出席單位：行政院勞工委員會、內政部營建署、內政部地政司、內政部建築研究所、財政部賦稅署、台北市政府國宅處、莊教授孟翰及研究人員、經濟建設委員會都市及住宅發展處。

發言人	發言內容	回應意見
勞委會許先生	目前勞工住宅預算一年補助58億，如需將其納入報告中，願提供相關資料供參考。	相關資料列入參考。
營建署李小姐	建議政策能有多元化考量，不同所得需不同方案，租金補助要作效益分析，勿二分法。並將各種住宅機構補貼金額試算比較。	已將建議彙整列入第五章及第六章。
台北市政府國宅處	目前租不如買，北市之補貼公式尚未實施，要兼顧政策公平性。此外，本研究之基本居住面積、級距如何界定？其次，是否由中央統一籌措財源，整體規劃運用較為妥當。	已參考國內、外相關資料綜合彙整。
主席	建議在政策面有多元性選擇空間，補貼公式要有公平性與效率性，並可考慮列入北市低收入戶與身心障礙的補貼，最後仍應考慮政府預算，並可考慮選擇一地區試辦。	1. 已列入研究建議。 2. 有關身心障礙者及原住民補貼部分應列入社會福利範圍。
內政部地政司黃先生	租金補貼一般大都認為屬社會福利範疇，建議邀請社會團體參與。希望有具體執行建議。租賃資訊系統可納入整體住宅資訊考量。建議將兩主題作比較，避免比較性不足。	已列入研究建議。
賦稅署林小姐	建議將政府直接興建或獎勵民間興建之契稅問題釐清，並調整相關文字內容。	已依建議修改。
經建會陳組長	建議研究內容應注重在兩主題的分析比較與對財政之影響。利率在何種水準時，適用輔購或輔租，對政府財政影響為何？建議試算一基準，俾便後續研究引用，期以建構未來合理補貼政策。	已綜合彙整於第六章。

三、「輔購住宅與租金補貼政策之比較研究」期末會議記錄

會議日期：91年12月24日

會議地點：行政院經濟建設委員會

出席單位：行政院勞工委員會、內政部營建署、內政部地政司、內政部建築研究所、財政部賦稅署、台北市政府國宅處、莊教授孟翰及研究人員、經濟建設委員會都市及住宅發展處。

發言人	發言內容	回應意見
賴教授碧瑩	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整個研究應掌握大方向，若依公式換算，租金補貼額應為多少？政府可節省多少？ 2. 應思考採法國模式是否最好？ 3. P5-7地區基本住宅消費「需求」應改為「支出」。 4. 房地租佔家庭消費支出比例可考慮用22%取代25%。 5. K值的運用宜注意：當S(i-1)大而B(i-1)小時，K值會變得很大。 6. 應說明N值是代表家戶而非個人，要統一度量衡。 7. 若利率由高變低，則是否考慮不用將資金投入租金補貼。 8. P5-13宜將文字敘述改由數字表示。 9. P6-7應確定目前政府是傾向鼓勵人民租或買。 	<p>已綜合彙整於研究計劃及建議事項。</p>
營建署李小姐	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國宅已經二次滯銷，可否在結論中直接明確指出，除提供低收入戶住宅由政府直接興建外，其餘由政府直接興建國宅應停止。 2. P6-8宜寫得委婉一點。 3. P6-7宜將「低收入者」作更細的區隔，且中高所得者可合併。 4. 建議試算出政府若將89和90年預算轉成租金補貼額，金額是多少？ 5. 可考慮補貼年期，採階梯式補貼額。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已綜合彙整於研究計劃及建議事項。 2. 已依建議儘可能增將量化資料。

	<p>6. 增加量化資料。</p> <p>7. P5-13 只有第一點，應可再補充幾點。</p> <p>8. P5-7 預算修正係數應是變動戶數而非補貼額。</p>	
內政部地政司洪先生	<p>1. 建議加上國外的辦法比較可供我們參考的地方，且可加上結論。</p> <p>2. P6-5 表 6.1 應放在結論而非建議，且應加上推演過程。</p> <p>3. P6-6 第六點住宅政策調整方向，宜改為「住宅補貼政策調整方向」。</p>	<p>1. 已將比較資料列入參考。</p> <p>2. 已將建議事項彙整列入研究參考。</p>
內政部社會司	<p>1. 本研究在 P1-2 研究目的及 P1-5 研究範圍提及要使住宅補貼制度能更有效且公平的改善社會福利，但內文只提及 921 震災後國宅打七折出售供受災戶購買，請將 921 地震後對於災民後續安置相關事宜列入。</p> <p>2. 應加上國外制度的概述可給我國的建議。</p>	已將部分建議列入參考。其他非本研究範圍圍於篇幅無法列入。
行政院原住民委員會簡小姐	為了解決原住民違建問題，原住民族委員會已經先行實施租金補貼，因為許多移至都會區居住的原住民，經濟情況在還不穩定的情況下，若政府輔助其貸款自購，將使其利息負擔沉重，故原住民族委員會的立場較偏向支持租金補貼制度。	有關原住民補貼問題建議由社會福利角度綜合考量。
高雄市政府國宅處田組長	<p>1. K 值的意義好像不大，且執行不易。</p> <p>2. P6-7 在邏輯上好像有問題，目前民生困苦，似乎租金補貼較為需要。</p> <p>3. 應考慮補貼重疊的問題。</p>	<p>1. 有關 K 值問題列入本研究參考。</p> <p>2. 其他問題將列綜合參考。</p>
台北市政府國宅處傅主任	<p>1. 本研究的結論似乎下得太快，是否應五年內開始施行、是否由台北市先行試辦，須審慎考量。</p> <p>2. 只選擇台北市施行，可能成效有偏差。</p> <p>3. 可否考慮由次市場試辦，例如台北縣、高雄市、台中市等。</p> <p>4. 財源應專案籌措，建議不要由國宅基</p>	相關問題已列入本研究綜合參考。

	<p>金提供。</p> <p>5. 應注意所得及住戶條件，補貼給誰？ 補貼金額多少？</p> <p>6. 評點制度，建立全國適用的架構。</p>	
台北市政府國宅處簡小姐	在圖表後面應加文字說明。	已依建議方向修正。
財政部賦稅署蔣先生	P6-7 賦稅扣抵，不論低中高所得，一律適用。	已依建議方向修正。
經建會陳組長	<ol style="list-style-type: none"> 1. 當初委託本研究目的，是要租金補貼與利息補貼二者的比較，例如第五章，P5-1 的表格內容要量化。 2. 應由所得面著手，再加上補貼金額對各所得分位者的影響。 3. 應加入期中會議與會者意見。 4. 表 3.4 應加入近年利率變動。 5. 表 6.1 應加入量化結果。 	已依建議列入本研究綜合參考整理。

附錄 3-1 臺灣地區國宅基金財務狀況表

九十年十二月三十一日

項 目	金 額 (千元)	百 分 比 (%)
資金來源	290,958,904	100.00
一、政府撥付基金	60,085,490	20.65
二、公積及餘絀	8,335,154	2.86
三、中央國宅基金	8,418,000	2.89
四、銀行融資	194,255,871	66.76
五、銀行短期借款	1,764,430	0.61
六、其他	18,099,959	6.22
資金運用	377,385,161	100.00
一、國宅貸款	238,226,108	63.13
二、國宅購地	19,342,902	5.13
三、在建工程款	24,642,629	6.53
四、供租售國宅	67,817,818	17.97
五、預撥興建經費	19,982,425	5.29
六、其他	7,373,279	1.95
銀行存款(或透支)	-86,426,257	—

資料來源：內政部營建署、直轄市政府國宅處

附錄 3- 2 臺灣省國宅基金財務狀況表

九十年十二月三十一日

項 目	金 額 (千元)	百 分 比 (%)
資金來源	199,424,834	100.00
一、政府撥入基金	37,768,720	18.94
二、公積及餘絀	3,228,414	1.62
三、中央國宅基金	3,850,000	1.93
四、銀行融資	143,766,881	72.09
五、銀行短期借款	—	0.00
六、其他	10,810,819	5.42
資金運用	281,111,955	100.00
一、國宅貸款	199,059,858	70.81
二、國宅購地	4,521,072	1.61
三、在建工程款	15,386,439	5.47
四、供租售國宅	37,931,218	13.49
五、預撥興建經費	19,982,425	7.11
六、其他	4,230,943	1.51
銀行存款(或透支)	-81,687,121	—

資料來源：內政部營建署

附錄 3-3 臺北市國宅基金財務狀況表

九十年十二月三十一日

項 目	金 額 (千元)	百 分 比 (%)
資金來源	64,503,990	100.00
一、政府撥付基金	17,005,390	26.36
二、公積及餘絀	4,043,540	6.27
三、中央國宅基金	1,760,000	2.73
四、銀行融資	35,116,490	54.44
五、銀行短期借款	—	0.00
六、其他	6,578,570	10.20
資金運用	64,379,246	100.00
一、國宅貸款	22,930,160	35.62
二、國宅購地	9,572,620	14.87
三、在建工程款	7,199,020	11.18
四、供租售國宅	22,652,380	35.19
五、預撥興建經費	—	—
六、其他	2,025,066	3.15
銀行存款(或透支)	124,744	—

資料來源：臺北市政府國宅處

附錄 3-4 高雄市國宅基金財務狀況表

九十年十二月三十一日

項 目	金 額 (千元)	百 分 比 (%)
資金來源	27,030,080	100.00
一、政府撥付基金	5,311,380	19.65
二、公積及餘絀	1,063,200	3.93
三、中央國宅基金	2,808,000	10.39
四、銀行融資	15,372,500	56.87
五、銀行短期借款	1,764,430	6.53
六、其他	710,570	2.63
資金運用	31,893,960	100.00
一、國宅貸款	16,236,090	50.91
二、國宅購地	5,249,210	16.46
三、在建工程款	2,057,170	6.45
四、供租售國宅	7,234,220	22.68
五、預撥興建經費	—	—
六、其他	1,117,270	3.50
銀行存款(或透支)	-4,863,880	—

資料來源：高雄市政府國宅處

附錄四

30 年期利息補貼試算表 (一)

貸款金額 220 萬，寬限期五年，補貼利率 3% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	66000	66000	0	2200000
2	66000	132000	0	2200000
3	66000	198000	0	2200000
4	66000	264000	0	2200000
5	66000	330000	0	2200000
1 5 年合計	330000			
6	65179	395179	60341	2139659
7	63354	458533	62152	2077507
8	61473	520006	64016	2013491
9	59535	579541	65937	1947554
10	57538	637079	67915	1879640
6 10 年合計	307079			
11	55480	692560	69952	1809688
12	53360	745920	72051	1737637
13	51175	797095	74212	1663425
14	48924	846018	76439	1586986
15	46604	892623	78732	1508254
11 15 年合計	255543			
16	44214	936836	81094	1427161
17	41751	978587	83526	1343634
18	39213	1017800	86032	1257602
19	36598	1054397	88613	1168989
20	33903	1088300	91272	1077717
16 20 年合計	195678			
21	31126	1119427	94010	983707
22	28265	1147692	96830	886877
23	25317	1173009	99735	787142
24	22279	1195288	102727	684415
25	19149	1214437	105809	578606
21 25 年合計	126137			
26	15924	1230361	108983	469623
27	12600	1242961	112253	357370
28	9176	1252137	115620	241750
29	5647	1257784	119089	122661
30	2011	1259795	122661	(0)
26 30 年合計	45357			
30 年合計	1259795		2200000	

30 年期利息補貼試算表 (二)

貸款金額 220 萬，寬限期三年，補貼利率 3% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	66000	66000	0	2200000
2	66000	132000	0	2200000
3	66000	198000	0	2200000
4	65265	263265	54041	2145959
5	63631	326897	55663	2090296
1 5 年合計	326897			
6	61948	388845	57332	2032964
7	60213	449058	59052	1973912
8	58425	507483	60824	1913088
9	56583	564066	62649	1850439
10	54685	618752	64528	1785911
6 10 年合計	291855			
11	52730	671481	66464	1719447
12	50714	722196	68458	1650989
13	48638	770834	70512	1580477
14	46498	817332	72627	1507851
15	44293	861625	74806	1433045
11 15 年合計	242874			
16	42022	903647	77050	1355995
17	39681	943328	79361	1276633
18	37269	980596	81742	1194891
19	34783	1015379	84195	1110697
20	32222	1047601	86720	1023976
16 20 年合計	185976			
21	29583	1077185	89322	934654
22	26864	1104048	92002	842653
23	24062	1128110	94762	747891
24	21175	1149285	97605	650287
25	18200	1167485	100533	549754
21 25 年合計	119883			
26	15134	1182619	103549	446205
27	11976	1194595	106655	339550
28	8721	1203315	109855	229695
29	5367	1208682	113150	116545
30	1911	1210593	116545	(0)
26 30 年合計	43109			
30 年合計	1210593		2200000	

30 年期利息補貼試算表 (三)

貸款金額 220 萬，寬限期一年，補貼利率 3% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	66000	66000	0	2200000
2	65339	131339	48652	2151348
3	63869	195208	50112	2101236
4	62354	257561	51615	2049621
5	60793	318354	53164	1996457
1 5 年合計	318354			
6	59184	377538	54759	1941698
7	57527	435065	56401	1885297
8	55819	490884	58093	1827204
9	54059	544943	59836	1767368
10	52246	597189	61631	1705736
6 10 年合計	278835			
11	50377	647566	63480	1642256
12	48452	696018	65385	1576872
13	46468	742486	67346	1509525
14	44424	786910	69367	1440159
15	42317	829227	71448	1368711
11 15 年合計	232039			
16	40147	869374	73591	1295121
17	37911	907285	75799	1219322
18	35606	942891	78073	1141249
19	33231	976122	80415	1060834
20	30785	1006907	82827	978007
16 20 年合計	177680			
21	28263	1035170	85312	892695
22	25665	1060836	87871	804824
23	22988	1083824	90508	714316
24	20230	1104054	93223	621093
25	17388	1121442	96019	525074
21 25 年合計	114535			
26	14459	1135901	98900	426174
27	11441	1147342	101867	324307
28	8332	1155674	104923	219384
29	5128	1160802	108071	111313
30	1826	1162627	111313	(0)
26 30 年合計	41186			
30 年合計	1162627		2200000	

30 年期利息補貼試算表 (四)

貸款金額 220 萬，寬限期五年，補貼利率 2% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	44000	44000	0	2200000
2	44000	88000	0	2200000
3	44000	132000	0	2200000
4	44000	176000	0	2200000
5	44000	220000	0	2200000
1 5 年合計	220000			
6	43374	263374	68685	2131315
7	41991	305365	70059	2061256
8	40580	345945	71460	1989797
9	39141	385086	72889	1916908
10	37672	422758	74347	1842561
6 10 年合計	202758			
11	36174	458931	75834	1766727
12	34645	493577	77350	1689377
13	33086	526663	78897	1610479
14	31495	558158	80475	1530004
15	29872	588031	82085	1447919
11 15 年合計	165273			
16	28217	616247	83727	1364192
17	26528	642775	85401	1278791
18	24805	667580	87109	1191682
19	23047	690626	88851	1102831
20	21253	711880	90628	1012202
16 20 年合計	123849			
21	19424	731303	92441	919761
22	17557	748861	94290	825472
23	15653	764514	96176	729296
24	13710	778224	98099	631197
25	11729	789952	100061	531136
21 25 年合計	78073			
26	9707	799659	102062	429074
27	7644	807303	104103	324970
28	5540	812843	106186	218785
29	3393	816236	108309	110475
30	1203	817439	110475	(0)
26 30 年合計	27486			
30 年合計	817439		2200000	

30 年期利息補貼試算表 (五)

貸款金額 220 萬，寬限期三年，補貼利率 2% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	44000	44000	0	2200000
2	44000	88000	0	2200000
3	44000	132000	0	2200000
4	43433	175433	62245	2137755
5	42180	217613	63490	2074266
1 5 年合計	217613			
6	40901	258514	64759	2009506
7	39597	298111	66055	1943451
8	38267	336378	67376	1876076
9	36909	373287	68723	1807352
10	35524	408811	70098	1737255
6 10 年合計	191198			
11	34111	442923	71500	1665755
12	32670	475593	72930	1592825
13	31200	506792	74388	1518437
14	29700	536492	75876	1442561
15	28169	564662	77394	1365167
11 15 年合計	155851			
16	26608	591270	78941	1286226
17	25015	616285	80520	1205706
18	23390	639676	82131	1123575
19	21733	661408	83773	1039802
20	20042	681450	85449	954353
16 20 年合計	116788			
21	18316	699766	87158	867195
22	16556	716323	88901	778294
23	14761	731083	90679	687615
24	12929	744012	92492	595123
25	11060	755072	94342	500781
21 25 年合計	73622			
26	9153	764225	96229	404551
27	7208	771433	98154	306398
28	5224	776657	100117	206281
29	3200	779857	102119	104162
30	1134	780991	104162	(0)
26 30 年合計	25919			
30 年合計	780991		2200000	

30 年期利息補貼試算表 (六)

貸款金額 220 萬，寬限期一年，補貼利率 2% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	44000	44000	0	2200000
2	43483	87483	56712	2143288
3	42342	129825	57847	2085441
4	41177	171003	59004	2026437
5	39989	210992	60184	1966254
1 5 年合計	210992			
6	38777	249769	61387	1904866
7	37541	287310	62615	1842251
8	36279	323589	63867	1778384
9	34992	358582	65145	1713239
10	33679	392261	66448	1646792
6 10 年合計	181269			
11	32340	424601	67777	1579015
12	30974	455574	69132	1509883
13	29580	485154	70515	1439368
14	28157	513311	71925	1367443
15	26706	540018	73364	1294080
11 15 年合計	147757			
16	25226	565244	74831	1219249
17	23716	588960	76327	1142922
18	22176	611136	77854	1065068
19	20604	631740	79411	985657
20	19001	650741	80999	904658
16 20 年合計	110723			
21	17365	668106	82619	822038
22	15696	683803	84272	737767
23	13994	697797	85957	651810
24	12257	710054	87676	564133
25	10485	720540	89430	474704
21 25 年合計	69798			
26	8678	729217	91218	383485
27	6834	736051	93043	290443
28	4953	741004	94904	195539
29	3033	744037	96802	98738
30	1075	745113	98738	(0)
26 30 年合計	24573			
30 年合計	745113		2200000	

30 年期利息補貼試算表（七）

貸款金額 220 萬，寬限期五年，補貼利率 1% 單位：元

期別（年）	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	22000	22000	0	2200000
2	22000	44000	0	2200000
3	22000	66000	0	2200000
4	22000	88000	0	2200000
5	22000	110000	0	2200000
1 5 年合計	110000			
6	21644	131644	77895	2122105
7	20862	152506	78674	2043431
8	20072	172577	79461	1963971
9	19274	191851	80255	1883716
10	18468	210319	81058	1802658
6 10 年合計	100319			
11	17654	227973	81868	1720790
12	16832	244805	82687	1638103
13	16001	260807	83514	1554589
14	15163	275969	84349	1470240
15	14316	290285	85192	1385047
11 15 年合計	79966			
16	13460	303745	86044	1299003
17	12596	316340	86905	1212098
18	11723	328063	87774	1124324
19	10841	338904	88652	1035673
20	9950	348854	89538	946135
16 20 年合計	58569			
21	9051	357904	90434	855701
22	8142	366046	91338	764363
23	7224	373271	92251	672112
24	6297	379568	93174	578938
25	5361	384929	94105	484833
21 25 年合計	36075			
26	4415	389344	95047	389786
27	3460	392805	95997	293789
28	2496	395300	96957	196832
29	1521	396821	97927	98906
30	537	397358	98906	0
26 30 年合計	12429			
30 年合計	397358		2200000	

30 年期利息補貼試算表 (八)

貸款金額 220 萬，寬限期三年，補貼利率 1% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	22000	22000	0	2200000
2	22000	44000	0	2200000
3	22000	66000	0	2200000
4	21674	87674	71380	2128620
5	20957	108631	72094	2056526
1 5 年合計	108631			
6	20233	128864	72815	1983711
7	19502	148366	73543	1910168
8	18764	167129	74278	1835889
9	18018	185147	75021	1760868
10	17264	202412	75771	1685097
6 10 年合計	93781			
11	16503	218915	76529	1608567
12	15735	234650	77294	1531273
13	14959	249608	78067	1453206
14	14174	263783	78848	1374357
15	13382	277165	79637	1294721
11 15 年合計	74754			
16	12583	289748	80433	1214288
17	11775	301522	81237	1133051
18	10958	312481	82050	1051001
19	10134	322615	82870	968131
20	9302	331917	83699	884432
16 20 年合計	54751			
21	8461	340377	84536	799896
22	7611	347989	85381	714515
23	6753	354742	86235	628280
24	5887	360629	87097	541183
25	5012	365641	87968	453214
21 25 年合計	33724			
26	4128	369768	88848	364366
27	3235	373003	89737	274630
28	2333	375336	90634	183996
29	1422	376758	91540	92456
30	502	377260	92456	0
26 30 年合計	11619			
30 年合計	377260		2200000	

30 年期利息補貼試算表 (九)

貸款金額 220 萬，寬限期一年，補貼利率 1% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	22000	22000	0	2200000
2	21699	43699	65769	2134231
3	21039	64738	66427	2067804
4	20372	85110	67091	2000713
5	19699	104809	67762	1932951
1 5 年合計	104809			
6	19018	123827	68440	1864512
7	18331	142158	69124	1795388
8	17637	159795	69815	1725573
9	16936	176731	70513	1655059
10	16228	192958	71218	1583841
6 10 年合計	88149			
11	15512	208471	71931	1511910
12	14790	223261	72650	1439260
13	14060	237321	73376	1365884
14	13323	250644	74110	1291774
15	12579	263223	74851	1216922
11 15 年合計	70265			
16	11827	275050	75600	1141323
17	11068	286118	76356	1064967
18	10300	296418	77119	987847
19	9526	305944	77891	909957
20	8743	314687	78669	831287
16 20 年合計	51464			
21	7953	322639	79456	751831
22	7154	329794	80251	671580
23	6348	336141	81053	590527
24	5533	341675	81864	508663
25	4711	346386	82682	425981
21 25 年合計	31699			
26	3880	350265	83509	342472
27	3040	353306	84344	258127
28	2193	355499	85188	172940
29	1337	356835	86040	86900
30	472	357307	86900	0
26 30 年合計	10921			
30 年合計	357307		2200000	

30 年期利息補貼試算表 (十)

貸款金額 200 萬，寬限期五年，補貼利率 3% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	60000	60000	0	2000000
2	60000	120000	0	2000000
3	60000	180000	0	2000000
4	60000	240000	0	2000000
5	60000	300000	0	2000000
1 5 年合計	300000			
6	59254	359254	54856	1945144
7	57595	416848	56501	1888643
8	55885	472733	58196	1830446
9	54123	526856	59942	1770504
10	52307	579163	61741	1708763
6 10 年合計	279163			
11	50437	629600	63593	1645171
12	48509	678109	65501	1579670
13	46523	724632	67466	1512204
14	44476	769108	69490	1442715
15	42367	811475	71574	1371140
11 15 年合計	232312			
16	40194	851669	73722	1297419
17	37955	889624	75933	1221486
18	35648	925272	78211	1143275
19	33271	958543	80558	1062717
20	30821	989364	82974	979743
16 20 年合計	177889			
21	28297	1017660	85463	894279
22	25696	1043356	88027	806252
23	23016	1066372	90668	715584
24	20254	1086626	93388	622196
25	17408	1104034	96190	526006
21 25 年合計	114670			
26	14476	1118510	99076	426930
27	11455	1129965	102048	324882
28	8342	1138306	105109	219773
29	5134	1143440	108263	111510
30	1828	1145268	111510	(0)
26 30 年合計	41234			
30 年合計	1145268		2000000	

30 年期利息補貼試算表 (十一)

貸款金額 200 萬，寬限期三年，補貼利率 3% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	60000	60000	0	2000000
2	60000	120000	0	2000000
3	60000	180000	0	2000000
4	59332	239332	49128	1950872
5	57847	297179	50602	1900269
1 5 年合計	297179			
6	56316	353495	52120	1848149
7	54739	408234	53684	1794465
8	53114	461348	55294	1739171
9	51439	512787	56953	1682217
10	49714	562501	58662	1623555
6 10 年合計	265323			
11	47936	610437	60422	1563134
12	46104	656541	62234	1500899
13	44216	700758	64101	1436798
14	42271	743029	66024	1370773
15	40267	783296	68005	1302768
11 15 年合計	220794			
16	38202	821497	70045	1232723
17	36073	857571	72147	1160576
18	33881	891451	74311	1086265
19	31621	923072	76540	1009724
20	29293	952365	78837	930888
16 20 年合計	169069			
21	26894	979259	81202	849686
22	24422	1003680	83638	766048
23	21874	1025555	86147	679901
24	19250	1044805	88731	591170
25	16545	1061350	91393	499776
21 25 年合計	108985			
26	13758	1075108	94135	405641
27	10887	1085995	96959	308682
28	7928	1093923	99868	208814
29	4879	1098802	102864	105950
30	1737	1100539	105950	(0)
26 30 年合計	39190			
30 年合計	1100539		2000000	

30 年期利息補貼試算表 (十二)

貸款金額 200 萬，寬限期一年，補貼利率 3% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	60000	60000	0	2000000
2	59399	119399	44229	1955771
3	58062	177462	45556	1910214
4	56685	234147	46923	1863292
5	55266	289413	48331	1814961
1 5 年合計	289413			
6	53804	343217	49781	1765180
7	52297	395514	51274	1713906
8	50744	446258	52812	1661094
9	49145	495403	54397	1606698
10	47496	542899	56028	1550669
6 10 年合計	253486			
11	45798	588696	57709	1492960
12	44047	632744	59441	1433520
13	42244	674987	61224	1372296
14	40385	715373	63060	1309235
15	38470	753843	64952	1244283
11 15 年合計	210944			
16	36497	790340	66901	1177382
17	34464	824804	68908	1108474
18	32369	857174	70975	1037499
19	30210	887384	73104	964395
20	27986	915370	75297	889097
16 20 年合計	161527			
21	25694	941064	77556	811541
22	23332	964396	79883	731658
23	20899	985295	82280	649378
24	18391	1003686	84748	564630
25	15807	1019493	87290	477340
21 25 年合計	104123			
26	13145	1032637	89909	387431
27	10401	1043039	92606	294824
28	7574	1050613	95385	199440
29	4661	1055274	98246	101194
30	1660	1056934	101194	(0)
26 30 年合計	37441			
30 年合計	1056934		2000000	

30 年期利息補貼試算表 (十三)

貸款金額 200 萬，寬限期五年，補貼利率 2% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	40000	40000	0	2000000
2	40000	80000	0	2000000
3	40000	120000	0	2000000
4	40000	160000	0	2000000
5	40000	200000	0	2000000
1 5 年合計	200000			
6	39431	239431	62441	1937559
7	38174	277605	63690	1873869
8	36891	314496	64963	1808906
9	35582	350078	66263	1742643
10	34247	384325	67588	1675055
6 10 年合計	184325			
11	32885	417210	68940	1606115
12	31496	448706	70319	1535797
13	30078	478784	71725	1464072
14	28632	507416	73159	1390912
15	27157	534573	74623	1316290
11 15 年合計	150248			
16	25652	560225	76115	1240175
17	24116	584341	77637	1162537
18	22550	606891	79190	1083347
19	20952	627842	80774	1002573
20	19321	647163	82389	920184
16 20 年合計	112590			
21	17658	664821	84037	836147
22	15961	680782	85718	750429
23	14230	695012	87432	662996
24	12464	707476	89181	573815
25	10662	718139	90965	482851
21 25 年合計	70975			
26	8824	726963	92784	390067
27	6949	733912	94640	295428
28	5036	738948	96532	198895
29	3084	742033	98463	100432
30	1094	743126	100432	(0)
26 30 年合計	24987			
30 年合計	743126		2000000	

30 年期利息補貼試算表 (十四)

貸款金額 200 萬，寬限期三年，補貼利率 2% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	40000	40000	0	2000000
2	40000	80000	0	2000000
3	40000	120000	0	2000000
4	39484	159484	56586	1943414
5	38345	197830	57718	1885696
1 5 年合計	197830			
6	37183	235013	58872	1826824
7	35997	271010	60050	1766774
8	34788	305798	61251	1705523
9	33554	339352	62476	1643048
10	32295	371646	63725	1579322
6 10 年合計	173817			
11	31010	402657	65000	1514323
12	29700	432357	66300	1448023
13	28363	460720	67626	1380397
14	27000	487720	68978	1311419
15	25609	513329	70358	1241061
11 15 年合計	141682			
16	24189	537518	71765	1169296
17	22741	560259	73200	1096096
18	21264	581523	74664	1021432
19	19757	601280	76158	945274
20	18220	619500	77681	867594
16 20 年合計	106171			
21	16651	636151	79234	788359
22	15051	651202	80819	707540
23	13419	664621	82435	625105
24	11753	676374	84084	541021
25	10054	686429	85766	455255
21 25 年合計	66929			
26	8321	694750	87481	367774
27	6553	701303	89231	278543
28	4749	706052	91015	187528
29	2909	708961	92836	94692
30	1031	709992	94692	(0)
26 30 年合計	23563			
30 年合計	709992		2000000	

30 年期利息補貼試算表 (十五)

貸款金額 200 萬，寬限期一年，補貼利率 2% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	40000	40000	0	2000000
2	39530	79530	51557	1948443
3	38493	118023	52588	1895855
4	37434	155457	53640	1842216
5	36354	191811	54712	1787503
1 5 年合計	191811			
6	35252	227063	55807	1731697
7	34128	261191	56923	1674774
8	32981	294172	58061	1616713
9	31811	325983	59222	1557490
10	30618	356601	60407	1497083
6 10 年合計	164790			
11	29400	386001	61615	1435468
12	28158	414159	62847	1372621
13	26890	441049	64104	1308517
14	25598	466647	65386	1243130
15	24279	490925	66694	1176436
11 15 年合計	134324			
16	22933	513858	68028	1108408
17	21560	535419	69389	1039020
18	20160	555578	70776	968243
19	18731	574309	72192	896052
20	17273	591583	73636	822416
16 20 年合計	100658			
21	15786	607369	75108	747308
22	14269	621639	76611	670697
23	12722	634361	78143	592554
24	11143	645504	79706	512849
25	9532	655036	81300	431549
21 25 年合計	63453			
26	7889	662925	82926	348623
27	6213	669138	84584	264039
28	4502	673640	86276	177763
29	2758	676398	88001	89761
30	978	677375	89761	(0)
26 30 年合計	22339			
30 年合計	677375		2000000	

30 年期利息補貼試算表 (十六)

貸款金額 200 萬，寬限期五年，補貼利率 1% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	20000	20000	0	2000000
2	20000	40000	0	2000000
3	20000	60000	0	2000000
4	20000	80000	0	2000000
5	20000	100000	0	2000000
1 5 年合計	100000			
6	19676	119676	70814	1929186
7	18965	138641	71522	1857665
8	18247	156889	72237	1785428
9	17522	174410	72959	1712469
10	16789	191199	73689	1638780
6 10 年合計	91199			
11	16049	207249	74426	1564354
12	15302	222550	75170	1489184
13	14547	237097	75922	1413263
14	13784	250881	76681	1336582
15	13014	263895	77448	1259134
11 15 年合計	72696			
16	12236	276132	78222	1180912
17	11450	287582	79004	1101907
18	10657	298239	79794	1022113
19	9855	308094	80592	941521
20	9046	317140	81398	860122
16 20 年合計	53244			
21	8228	325368	82212	777910
22	7402	332769	83034	694876
23	6568	339337	83865	611011
24	5725	345062	84703	526308
25	4874	349936	85550	440757
21 25 年合計	32796			
26	4014	353950	86406	354351
27	3146	357095	87270	267081
28	2269	359364	88143	178938
29	1383	360747	89024	89914
30	488	361235	89914	0
26 30 年合計	11299			
30 年合計	361235		2000000	

30 年期利息補貼試算表 (十七)

貸款金額 200 萬，寬限期三年，補貼利率 1% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	20000	20000	0	2000000
2	20000	40000	0	2000000
3	20000	60000	0	2000000
4	19703	79703	64891	1935109
5	19052	98755	65540	1869569
1 5 年合計	98755			
6	18394	117149	66195	1803374
7	17729	134878	66857	1736516
8	17058	151936	67526	1668990
9	16380	168316	68201	1600789
10	15695	184010	68883	1531906
6 10 年合計	85255			
11	15003	199014	69572	1462334
12	14304	213318	70268	1392066
13	13599	226917	70970	1321096
14	12886	239803	71680	1249416
15	12166	251968	72397	1177019
11 15 年合計	67958			
16	11439	263407	73121	1103898
17	10704	274111	73852	1030046
18	9962	284073	74591	955455
19	9213	293286	75337	880119
20	8456	301742	76090	804029
16 20 年合計	49774			
21	7692	309434	76851	727178
22	6919	316353	77619	649559
23	6139	322493	78395	571164
24	5352	327845	79179	491984
25	4556	332401	79971	412013
21 25 年合計	30658			
26	3752	336153	80771	331242
27	2941	339094	81579	249663
28	2121	341215	82394	167269
29	1293	342507	83218	84051
30	456	342963	84051	0
26 30 年合計	10563			
30 年合計	342963		2000000	

30 年期利息補貼試算表 (十八)

貸款金額 200 萬，寬限期一年，補貼利率 1% 單位：元

期別 (年)	利息支出	累計利息	償還本金	結欠本金
1	20000	20000	0	2000000
2	19727	39727	59790	1940210
3	19126	58853	60388	1879822
4	18520	77373	60992	1818830
5	17908	95281	61602	1757228
1 5 年合計	95281			
6	17289	112570	62218	1695011
7	16664	129235	62840	1632171
8	16033	145268	63468	1568702
9	15396	160664	64103	1504599
10	14752	175417	64744	1439855
6 10 年合計	80136			
11	14102	189519	65391	1374464
12	13445	202964	66045	1308418
13	12782	215746	66706	1241713
14	12112	227858	67373	1174340
15	11435	239294	68047	1106293
11 15 年合計	63877			
16	10752	250045	68727	1037566
17	10061	260107	69414	968152
18	9364	269471	70109	898043
19	8660	278131	70810	827233
20	7948	286079	71518	755716
16 20 年合計	46785			
21	7230	293308	72233	683483
22	6504	299812	72955	610528
23	5771	305583	73685	536843
24	5030	310614	74422	462421
25	4282	314896	75166	387255
21 25 年合計	28817			
26	3527	318423	75917	311338
27	2764	321187	76677	234661
28	1993	323181	77443	157218
29	1215	324396	78218	79000
30	429	324824	79000	0
26 30 年合計	9928			
30 年合計	324824		2000000	

附錄五

身心障礙者租賃房屋租金及購屋貸款利息補助辦法

中華民國八十八年八月四日

台(88)內社字第八八八六三六四號令發布

第一條 本辦法依身心障礙者保護法(以下簡稱本法)第四十條第二項規定訂之。

第二條 本法第四十九條第一項稱同住扶養者，係指身心障礙者之直系血親、配偶或其配偶之直系血親並與其同住之人。本辦法之房屋租金，係指身心障礙者及其同住扶養者，因無自有住宅而租賃房屋居住支付之租金。本辦法之購屋貸款利息，係指身心障礙者本人及其配偶因無自有住宅首次購屋所需之貸款利息。

第三條 身心障礙者及其同住扶養者具備下列各款規定，得向戶籍所在地之直轄市、縣(市)政府申請房屋租金補助：

- 一、家庭總收入平均未達當年度每人每月最低生活費標準二點五倍，且未超過臺灣地區平均每人每月消費支出一點五倍者。
- 二、現未接受政府同性質貸款或補助。
- 三、未獲政府補助住宿養護費用者。
- 四、未借住公有房舍或平價住宅者。
- 五、租賃房屋在戶籍地直轄市或縣(市)管轄之行政區域內者。

第四條 有下列情形之一者，原補助機關應停止租金補助：

- 一、身心障礙者資格喪失。
- 二、身心障礙者本人未親自居住。
- 三、身心障礙者進住福利機構。
- 四、身心障礙者遷離戶籍地之行政區域。
- 五、租賃有虛偽情事。
- 六、接受補助後，喪失前條補助資格者。

有前項第五款情形者，原補助機關除應即停止租金補助外，並應向受補助人追回已補助之租金。

第五條 房屋租金補助按月每坪最高新臺幣三百元，並以租金總額百分之五十為上限。但租屋保證金、公共管理費等相關費用不予補助。申請補助金額低於前項規定上限者，應核實補助。

第一項補助由直轄市、縣（市）政府以身心障礙者家戶人口數、空間使用合理性及其轄區租金合理性為考量基準，於作業規定訂定之。

第六條 身心障礙者具備下列各款規定，得向戶籍所在地之直轄市、縣（市）政府申請購屋貸款利息補助：

- 一、身心障礙者本人或其同住扶養者有償還能力者。
- 二、家庭總收入平均未達當年度每人每月最低生活費標準四倍者。
- 三、身心障礙者本人及其同住扶養者未曾接受政府同性質貸款或補助者。
- 四、申請貸款利息補助者需購買自用住宅未滿五年，並於取得所有權之日起三個月內辦妥金融機構超過七年之長期住宅貸款，尚未全部清償且未曾接受政府相關利息之補助。

第七條 有下列情形之一者，原補助機關應停止購屋貸款利息補助並副知承貸款銀行：

- 一、身心障礙者資格喪失或未親自居住。
- 二、身心障礙者遷離戶籍地之行政區域。
- 三、將所承購之住宅轉讓於第三人者。
- 四、有違反本辦法規定之情事。

第八條 購屋貸款利息補助之貸款額度、年限、計算基準及補助方式，依下列規定辦理：

- 一、額度：每戶最高不得逾越依輔助人民貸款自購住宅辦法每年核定之貸款上限。
- 二、年限：最長不超過三十年。
- 三、計算基準：以國民住宅貸款優惠利率為計算基準，每年一月一日依照當時國民住宅貸款利率機動調整，補助身心障礙者原購屋承貸銀行貸款利率與國民住宅貸款優惠利率之差額。
- 四、補助方式：由地方政府逕撥各承貸銀行。

第九條 身心障礙者及其同住扶養者就房屋租金補助或購屋貸款利息僅能擇一辦理。

每位身心障礙者獲准購屋貸款利息補助一生以一次為限。

第十條 接受購屋貸款利息補助者應附具切結書，載明如中途將所承貸之住宅轉讓於第三人，應主動告知原補助機關及承貸銀行，其因怠於告知而得之不當得利息應附加利息返還原補助機關。

- 第十一條 接受購屋貸款利息補助者，積欠貸款本息達六個月以上，承貸銀行應即停止向原補助機關申請撥付補助利息。
承貸銀行於處分供擔保之不動產前，已清償積欠本息者，恢復其利息補助；於處分供擔保之不動產後，應將積欠期間所補助之利息返原補助機關。
- 第十二條 辦理購屋貸款利息補助之住宅，於受補助期間因公共工程需拆除其住宅、因天然災害毀損其住宅或經鑑定有毀損其住宅之虞，經向原補助機關申請更換擔保品並洽經該承貸銀行同意後核准者，得依本辦法規定繼續辦理貸款。但優惠貸款金額及年限，以不高於原核准貸款餘額及剩餘期數為限。
- 第十三條 租賃房屋租金及購屋貸款利息補助之申請、審核及發給等程序，由直轄市及縣（市）政府訂定作業規定辦理。
- 第十四條 本辦法所需經費直轄市、縣（市）政府應編列年度預算辦理。
- 第十五條 本辦法未盡事宜，適用其他相關法令及承貸銀行作業規定。
- 第十六條 本辦法自發布日施行。

購屋優惠貸款利息補貼試算表

1. 30 年期，貸款金額 200 萬元，寬限期三年，補貼 0.425 %，則在前十年利息共 77736 元，佔全部利息 142798 元的 54.44%
2. 20 年期，貸款金額 200 萬元，寬限期三年，補貼 0.425 %，則在前十年利息共 73212 元，佔全部利息 98974 元的 73.97%
3. 40 年期，貸款金額 200 萬元，寬限期三年，補貼 0.425 %，則在前十年利息共 79813 元，佔全部利息 187223 元的 42.63%
4. 40 年期，貸款金額 200 萬元，寬限期一年，補貼 0.425 %，則在前十年利息共 76856 元，佔全部利息 179180 元的 42.89%
5. 40 年期，貸款金額 200 萬元，寬限期 0 年，補貼 0.425 %，則在前十年利息共 75196 元，佔全部利息 175168 元的 42.93%