

伍、政府推動整體住宅政策執行情形

「居住」為基本人權，臺灣永續發展核心目標 11「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」，亦列有確保所有的人都享有適當、安全及可負擔的住宅及基本生活所需的服務，並改善弱勢棲所等具體目標。內政部經衡酌國內社會經濟發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力及住宅發展課題，提報整體住宅政策經行政院於 104 年 9 月 15 日核定，以作為該部後續訂定住宅計畫及財務計畫，與研訂相關具體措施之重要依據。我國整體住宅政策之目標，係結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，使全體國民擁有適宜且有尊嚴之居住環境。

政府對於近年房價高漲，加重青年、經濟社會弱勢及租屋族群居住負擔問題相當重視，依循整體住宅政策，提供多元居住協助措施，包括：106 年起加速推動只租不售之社會住宅，預計至 113 年底興辦 20 萬戶，增加社會住宅存量；111 年起擴大辦理租金補貼，預計每年協助 50 萬戶租屋家庭，實質減輕其生活負擔；112 年起推動中產以下自用住宅貸款支持專案及青年安心成家購屋優惠貸款精進方案，擴大協助民眾購屋安家等，以落實照顧國人居住需求。又行政院於 109 年 12 月通過「健全房地產市場方案」，由各部會啟動多項政策措施，包括：選擇性信用管制措施、房地合一稅 2.0、平均地權條例部分條文修正施行等，以遏止房價炒作，促進房地產市場健全發展。另對於全臺高屋齡之住宅比率偏高，及老舊建築物之居住使用問題，推動提升居住安全及品質措施，包括：全國建築物耐震評估補強、危險老舊建築物重建與都市更新，及建置無障礙且友善之居住環境等，其中有關危險老舊建築物重建與都市更新部分，內政部已納入都市更新發展計畫辦理，相關推動概況及重要審核意見詳總決算審核報告第 1 冊乙、肆、政府推動都市更新及危老重建執行情形內容。

茲將政府整體住宅政策有關多元居住協助與提升居住安全及品質等措施推動概況、審計機關重要審核意見，說明如次：

一、多元居住協助與提升居住安全及品質措施推動概況

（一）多元居住協助措施

政府為照顧不同族群居住需求，積極推動社會住宅、租屋租金補貼、購屋優惠貸款及購屋利息補貼等多元協助措施，以減輕民眾居住負擔。經彙整內政部

(中央主管機關)推動居住協助措施及執行情形，如表 1。

表 1 內政部推動居住協助措施及執行情形

類別	主辦機關	計畫措施(註1)	計畫目標與戶數	112 年底執行情形
社會住宅	內政部、國家住宅及都市更新中心、各市縣政府	社會住宅興辦計畫—直接興建社會住宅	● 106~113 年政府直接興建 12 萬戶。	● 累計達成 9 萬 8,699 戶，執行率 82.25%。(註2)
		社會住宅興辦計畫—社會住宅包租代管	● 106~113 年包租代管民間住宅 8 萬戶。	● 累計媒合 10 萬 3,389 戶，執行率 129.24%。(註2)
	內政部、國家住宅及都市更新中心	運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫	● 111~112 年將 2 萬戶旅館或公私有房舍轉型作為社會住宅。	● 核定轉型社會住宅 2,070 戶，執行率 10.35%。(註2)
租金補貼	內政部	300 億元中央擴大租金補貼專案計畫	● 111~114 年度每年補貼 50 萬戶。	● 累計核定 50 萬 9,155 戶，執行率 101.83%。(註3)
購屋優惠貸款及利息補貼	內政部	整合住宅補貼資源實施方案—自購住宅貸款利息補貼	● 112 年度自購住宅貸款利息補貼計畫補貼 4,000 戶。	● 112 年度核定 7,243 戶，執行率 181.08%。
	內政部	中產以下自用住宅貸款戶支持專案	● 「疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例」編列特別預算 165 億元。 ● 自 112 年 6 月 1 日至同年 12 月 29 日受理，撥付自用住宅貸款戶 3 萬元。	● 112 年度核定 48 萬 9,163 戶，核撥金額 146 億餘元。
	財政部、內政部	青年安心成家購屋優惠貸款	● 擴大協助無自有住宅家庭購屋，財政部提報青年安心成家購屋優惠貸款精進方案(新青安貸款)，並自 112 年 8 月 1 日至 115 年 7 月 31 日受理。 ● 精進措施包括原臺灣銀行等 8 家公股銀行減收半碼利息延續辦理，另由內政部住宅基金額外補貼利息 1 碼等。	● 累計(含前青年安心成家購屋優惠貸款核貸戶)協助 37 萬 441 戶無自有住宅家庭購屋，核貸金額達 1 兆 6,267 億餘元。

註：1. 本表統計至 112 年底止，內政部尚在推動之居住協助措施；另據內政部統計資料，台糖學苑 1,690 戶(公有房舍轉型社會住宅)同時列計於「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」及「直接興建社會住宅」戶數。

2. 本項統計截至 113 年 3 月底資料。

3. 本項統計截至 113 年 4 月底資料。

4. 資料來源：整理自內政部國土管理署及國家住宅及都市更新中心提供資料。

有關政府積極推動之社會住宅興辦計畫及 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫推動概況，說明如次：

1. 社會住宅興辦計畫

(1) 直接興建社會住宅部分

政府推動只租不售之社會住宅政策，由內政部提報「社會住宅興辦計畫」經行政院於 106 年 3 月 6 日核定，歷經 110 年 1 月 20 日及 111 年 4 月 7 日 2 次修正，執行期程為 106 至 113 年，預計於 113 年底達成政府直接興建 12 萬戶社會住宅(圖 1)。第 1 階段(106 至 109 年)直接興建 4 萬戶，由地方政府主辦，內政部研訂制度規章及實施策略，及協助地方政府取得興建社會住宅所需土地等；嗣第 2 階段(110 至 113 年)因地方政府興建意願及量能有限，調整為中央(內政

部)主辦、國家住宅及都市更新中心(下稱國家住都中心)興建6萬餘戶,其餘2萬戶則協調地方政府持續興辦。據內政部不動產資訊平臺資料,截至113年3月底止,政府直接興建社會住宅累計達成9萬8,699戶,包括已完工(含既有)2萬9,799戶,其餘6萬8,900戶尚在興建及待開工(表2),推動速度逐年穩定成長。

圖1 社會住宅興辦計畫



資料來源：整理自行政院全球資訊網資料。

表2 政府直接興建社會住宅執行情形

單位：戶

單位：戶

市縣別	興辦主體	113年3月底達成戶數					規劃中(B)	113年底預估達成戶數(A+B)
		合計(A)	既有	已完工	興建中	待開工		
合計		98,699	6,253	23,546	39,936	28,964	28,637	127,336
	中央	52,796	—	4,672	24,712	23,412	21,611	74,407
	地方	45,903	6,253	18,874	15,224	5,552	7,026	52,929
臺北市	小計	22,939	5,511	7,265	7,147	3,016	3,021	25,960
	中央	3,038	—	68	469	2,501	2,941	5,979
	地方	19,901	5,511	7,197	6,678	515	80	19,981
新北市	小計	20,433	495	7,161	8,471	4,306	7,153	27,586
	中央	12,040	—	2,914	6,000	3,126	4,397	16,437
	地方	8,393	495	4,247	2,471	1,180	2,756	11,149
桃園市	小計	10,010	—	4,281	862	4,867	2,519	12,529
	中央	4,113	—	—	438	3,675	2,299	6,412
	地方	5,897	—	4,281	424	1,192	220	6,117
臺中市	小計	11,383	—	2,922	4,362	4,099	4,223	15,606
	中央	4,013	—	203	1,102	2,708	1,418	5,431
	地方	7,370	—	2,719	3,260	1,391	2,805	10,175
臺南市	小計	8,211	—	202	4,856	3,153	1,377	9,588
	中央	6,373	—	202	4,292	1,879	1,127	7,500
	地方	1,838	—	—	564	1,274	250	2,088
高雄市	小計	16,518	241	911	8,811	6,555	5,948	22,466
	中央	14,153	—	544	7,054	6,555	5,098	19,251
	地方	2,365	241	367	1,757	—	850	3,215
其他縣市	小計	9,205	6	804	5,427	2,968	4,396	13,601
	中央	9,066	—	741	5,357	2,968	4,331	13,397
	地方	139	6	63	70	—	65	204

註：1. 其他縣市由中央興辦之9,066戶，其中已完工741戶包含屏東縣229戶、苗栗縣224戶、雲林縣288戶；興建中及待開工8,325戶，包含基隆市449戶、宜蘭縣395戶、新竹縣222戶、新竹市2,503戶、苗栗縣107戶、彰化縣560戶、南投縣432戶、雲林縣505戶、嘉義縣630戶、嘉義市491戶、屏東縣692戶、花蓮縣551戶、臺東縣485戶、澎湖縣78戶及金門縣225戶。地方興辦139戶，包含新竹市既有6戶、臺東縣已完工43戶、連江縣已完工20戶及澎湖縣興建中70戶。

2. 資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

(2) 社會住宅包租代管部分

按行政院 106 年 3 月 6 日核定社會住宅興辦計畫之預期績效目標貳、三(一)、2 列載，社會住宅包租代管平均每年開辦 1 萬戶，預定於 113 年底達成包租代管 8 萬戶(圖 1)。內政部於 106 年推動社會住宅包租代管試辦第 1 期計畫，由 6 個直轄市於 106 年 10 月至 107 年 1 月陸續開辦，目標 1 萬戶，媒合期間至 108 年 11 月底；自第 2 期計畫起，由各市縣、國家住都中心偕同 6 直轄市租賃住宅服務商業同業公會協力辦理，於 108 年 9 月至 109 年 12 月陸續開辦，目標 2 萬戶，媒合期間至 110 年 4 月底；第 3 期計畫於 110 年 5 月至 111 年 3 月陸續開辦，目標 4 萬戶，媒合期間至 112 年 6 月底；第 4 期計畫自 112 年 7 月開辦，目標 6 萬戶，預計於 113 年底前達成包租代管有效契約(租約實際存續) 8 萬戶之目標。截至 113 年 3 月底止，國家住都中心及各市縣辦理社會住宅包租代管，報經內政部核定 13 萬 6,000 戶，實際媒合 10 萬 3,389 戶，有效契約 7 萬 5,572 戶(表 3)。

表 3 社會住宅包租代管執行情形

單位：戶、%

項目		合計	國家住都中心	地方政府
合計	核定興辦	136,000	68,000	68,000
	實際媒合	103,389	63,152	40,237
	達成率	76.02	92.87	59.17
	有效契約	75,572	54,292	21,280
第 1 期	核定興辦	9,600	未開辦	9,600
	實際媒合	5,157		5,157
	達成率	53.72		53.72
	有效契約	—		—
第 2 期	核定興辦	18,700	5,000	13,700
	實際媒合	14,527	5,937	8,590
	達成率	77.68	118.74	62.70
	有效契約	3,399	2,612	787
第 3 期	核定興辦	45,300	28,000	17,300
	實際媒合	54,401	36,651	17,750
	達成率	120.09	130.90	102.60
	有效契約	43,589	31,492	12,097
第 4 期	核定興辦	62,400	35,000	27,400
	實際媒合	29,304	20,564	8,740
	達成率	46.96	58.75	31.90
	有效契約	28,584	20,188	8,396

註：1. 達成率＝實際媒合戶數/核定興辦戶數×100。
2. 資料來源：整理自內政部國土管理署及國家住都中心提供截至 113 年 3 月底資料。

2. 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫

近年房租及物價高漲，內政部於 111 年度將「整合住宅補貼資源實施方案」之租金補貼擴大為「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」(下稱 300 億元租金補貼專案計畫)，計畫經費由每年 50 億元增加至 300 億元，補貼戶數由 12 萬戶擴大至 50 萬戶(圖 2)，執行期程自 111 至 114 年，採取「放寬申請資格、提高補貼金額、簡化申請程序、中央直接核撥」等 4 項措施，以減輕租屋家庭居住負擔。112 年度

圖 2 300 億元租金補貼專案計畫



資料來源：整理自行政院全球資訊網資料。

為提升計畫執行率，增加民眾申請意願，改採隨到隨辦機制、申請資格納入18歲以上租屋族群、及民眾申請不強制填寫房東身分證字號等放寬申請資格、簡化申請程序之方式辦理。本計畫自111至112年度，累計核定經費272億1,802萬餘元，累計編列預算數298億7,762萬餘元，累計實現數181億8,083萬餘元，實現率60.85%，主要係112年度核定補貼戶數未如預期，影響經費執行所致；至113年4月底止，計有68萬268戶申請，實際核定50萬9,155戶（表4），已達計畫目標50萬戶。另內政部於113年度已提報300億元租金補貼專案修正計畫，對於經申請且符合資格者全數給予租金補貼，讓租屋族群得到更多照顧。

表4 300億元租金補貼專案計畫執行情形

單位：戶、%

年度	計畫戶數 (A)	申請戶數	核定戶數 (B)	執行率 (B/A×100)
111	500,000	326,707	278,369	55.67
112-113	500,000	680,268	509,155	101.83

註：1. 112至113年度受理期間為112年7月3日至113年12月31日，採隨到隨辦方式辦理。

2. 資料來源：整理自內政部國土管理署提供截至113年4月底資料。

（二）提升居住安全及品質措施

政府為提升居住安全、建置無障礙社區環境、改善高齡者及行動不便等族群居住品質，推動全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫、補助原有住宅無障礙設施改善及65歲以上長者或身心障礙者換居方案措施，說明如次：

1. 全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫

政府推動全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（108至110年），以降低震災造成之危害及讓國人享有安全及有品質的居住環境。嗣為鼓勵潛在危險及老舊建築物進行耐震安檢措施，

辦理結構安全評估及補強改善，提早防範震災，於111至114年賡續推動。有關建築物耐震安檢措施之工作項目（表5），包含政府主動輔導民眾辦理初步評估、補助地方政府辦理結構安全性能初步評估、詳細評估、補助老舊危險建築物辦理耐震弱層補強及行政作業

表5 建築物耐震安檢措施

工作項目	工作內容	目標值
政府主動輔導民眾辦理初步評估	●針對潛在危險疑慮之建築物，優先主動輔導民眾辦理。 ●地方政府委託專業機構辦理，每件1萬5,000元及審查與行政費1,500元。	每年300件
補助辦理結構安全性能初步評估	●每件補助上限1萬6,500元，包含補助申請人上限1萬5,000元、地方政府審查與行政費1,500元。	每年3,000件
補助辦理結構安全性能詳細評估	●每件補助上限60萬5,000元，包含補助申請人上限40萬元、地方政府審查與行政費上限20萬5,000元。	每年34件
補助老舊危險建築物辦理耐震弱層補強及行政作業費	●每件補助申請人上限450萬元。 ●地方政府每件補助行政費5,000元，完成申請與竣工另補助行政費5,000元。	每年30件

資料來源：整理自全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（111至114年）。

費用等4項，預計每年補助300件、3,000件、34件及30件。自111至112年底止，政府主動輔導民眾辦理初步評估計680件；補助地方政府辦理結構安全性能初步評估及詳細評估計1,116件及4件；至於補助老舊危險建築物辦理耐震弱層補強及行政作業費用，因地方政府尚未結案請款，尚無實際執行件數及金額資料。

2. 補助地方政府辦理原有住宅改善無障礙設施

臺灣已邁入高齡少子化社會，身心障礙人口亦逐日增加，隨著人權、人本意識逐漸抬頭，身心障礙者及高齡者對於無障礙空間需求日益受到重視。政府為逐步改善原有住宅之無障礙空間及設備，打造友善、健康及安全的居住空間，內政部已訂定無障礙住宅設計基準及獎勵辦法、原有住宅改善無障礙設施申請補助作業要點，並由該部國土管理署（下稱國土管理署）每年編列預算補助地方政府辦理5層以下原有住宅公寓增設電梯輔導及原有住宅公寓大廈無障礙設施（包含室外通路、避難層坡道及扶手、室內通路走廊、昇降設備等）改善。自110至112年底止，該署補助地方政府輔導民眾辦理5層以下原有住宅公寓增設電梯、改善原有住宅無障礙設施分別為4件、2件。

3. 65歲以上長者或身心障礙者換居方案

內政部為增加高齡者及行動不便族群取得友善且便利居住環境之多元管道，於社會住宅包租代管第3期及第4期計畫項下提供「以屋換屋」之換居方案，讓65歲以上長者或身心障礙者，透過社會住宅包租代管計畫換居至政府直接興建社會住宅（下稱私宅換社會住宅），或有電梯住宅、或無電梯住宅之1、2樓（下稱私宅換私宅）（圖3）；至於其原居住缺少無障礙設施之房屋，則交由機關（含國家住都中心及地方政府）或社會住宅包租代管計畫之租賃業者出租，讓給有需要之民眾承租。自110年5月至113年4月底止，國家住都中心及各地方政府辦理整體換居方案計媒合13件，其中私宅換社會住宅11件，私宅換私宅2件。

圖3 65歲以上長者或身心障礙者換居方案



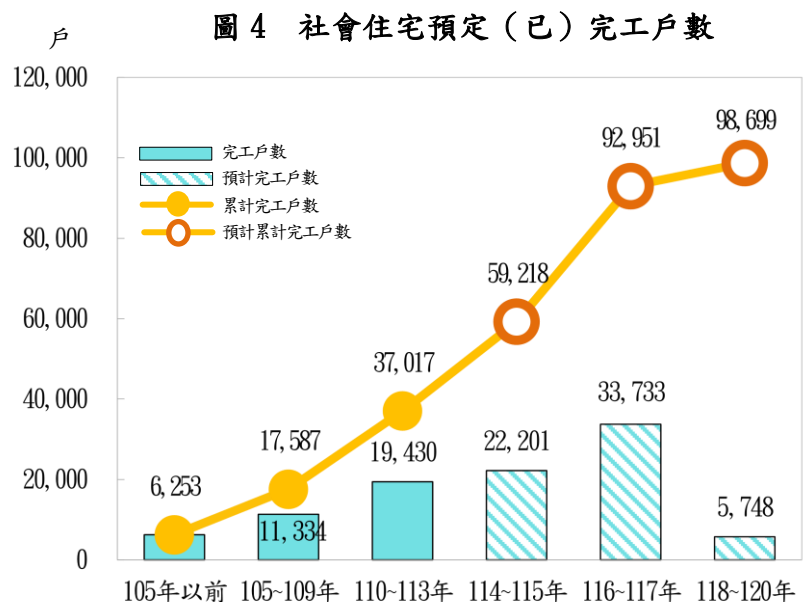
資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

二、審計機關重要審核意見

茲將本部 112 年度就政府推動整體住宅政策執行情形所提重要審核意見，依多元居住協助、提升居住安全及品質、住宅政策財務規劃及籌措等 3 個面向，歸納摘述如次：

（一）多元居住協助面向

1. 政府直接興建社會住宅預計於113年底可達工程完成發包12萬戶之目標，預定完工可入住約近4萬戶，推動速度逐年穩定成長，惟民眾對於社會住宅需求殷切，且平均中籤率偏低，允宜加速提升實際供給量能，以保障國民居住權益，逐步實現居住正義：據內政部不動產資訊平臺資料，截至113年3月底止，政府已發包興建社會住宅9萬8,699戶，如將規劃中之2萬8,637戶納入計算，預計於113年底可達工程完成發包12萬戶之目標，推動速度逐年穩定成長。經查，截至113年3月底止，已發包興建戶數中，實際已完工（含105年以前既有住宅）2萬9,799戶，其餘6萬8,900戶尚在興建中及待開工，實際可供民眾入住數量遠低於經濟社會弱勢族群需求（按衛生福利部111年7月推估需求達28萬餘戶），遑論初入社會之年輕人、單親、婦女等一般族群之居住需要；另由已招租社會住宅之平均中籤率觀之，臺北市、新北市、桃園市、臺中市及高雄市約為5.66%、14.27%、28.06%、18.19%及7.18%，社會住宅明顯供不應求；再以社會住宅預定完工時間分析，即使施工進度正常未有延後，社會住宅興辦計畫（106至113年）至113年底結束時，完工戶數3萬7,017戶；至120年底之完工戶數始達9萬8,699戶（圖4），除無法滿足有居住需求民眾外，亦可能引起外界對政府興建社會住宅效率不彰之質疑。又依住宅法第19條及第20條規定，政府興辦社會住宅可採新建、接受捐



註：1. 105 年以前為既有住宅；110 年 1 月至 113 年 3 月底完工 12,212 戶；113 年 4 月至 12 月底預計完工為 7,218 戶。

2. 資料來源：整理自國土管理署提供截至 113 年 3 月底資料。

贈、購買建築物、土地變更及容積獎勵之捐贈、以公有土地設定地上權予民間合作興建，或以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地等方式。查已發包興建之9萬8,699戶社會住宅，其中以新建方式興辦戶數最多，共計8萬9,720戶，占總興辦戶數之90.90%，其新建所需土地則以財政部、國防部及公營事業等機關所管理之國公有土地為主。相比之下，都市更新分回取得之社會住宅僅3,465戶（占3.51%）；其餘透過公有房舍轉型、容積獎勵回饋或捐贈、促參、都市計畫變更回饋等方式取得之社會住宅僅5,514戶（占5.59%）（表6），顯示政府尚未能有效運用新建以外之多元興辦方式提高社會住宅之供應效率。未來內政部規劃自114至121年度持續興辦13萬戶社會住宅，若仍維持以新建為主之興辦方式及每公頃土地可提供約385戶估算，至少需300公頃以上之土地，惟土地取得不易，且先期規劃過程冗長，如未及早啟動相關作業，即可能面臨因缺乏社會住宅用地導致興辦戶數不足之問題。鑑於民眾對於社會住宅需求殷切，經函請內政部妥謀因應，持續盤點各部會國公有土地，及研議提升其他社會住宅用地供給機制；積極管控社會住宅興辦期程，妥善運用閒置和低度利用之公有房舍（如退場學校校舍、眷改餘屋），以合作興建或其他多元方式興辦，加速提升社會住宅實際供給量能，逐步實現居住正義。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（3）C。】

表 6 全國社會住宅興辦方式

單位：戶

興辦機關		合計	新建	都市更新 分回	其他 (註1)
合計		98,699	89,720	3,465	5,514
中央	國家住都 中心	52,796	50,251	855	1,690
地方 政府	臺北市	19,978	18,836	847	295
	新北市	8,316	5,656	255	2,405
	桃園市	5,897	5,403	494	—
	臺中市	7,370	6,812	—	558
	臺南市	1,838	379	1,014	445
	高雄市	2,365	2,250	—	115
	新竹市	6	—	—	6
	臺東縣	43	43	—	—
	澎湖縣	70	70	—	—
	連江縣	20	20	—	—

註：1. 其他興辦方式包含公有房舍轉型、容積獎勵回饋或捐贈、促參、都市計畫變更回饋、購買建築物、聯合開發分回、既有國宅、招商投資、區徵安置餘屋等。

2. 資料來源：整理自國土管理署提供截至113年3月底資料。

2. 內政部依住宅法研訂社會住宅租金分級收費原則，惟已2年10個月餘仍未定案，致各機關招租社會住宅訂定租金時未有遵循準據；又租金分級收費規劃採雙軌併行制，恐造成同市縣之社會住宅因不同機關營運管理，其租金標準及計收方式不一，進而影響民眾申請意願及居住權益，允宜妥謀因應對策：政

府為避免各市縣政府所訂社會住宅租金收費標準未妥善考量承租人特性與需求，於 110 年 6 月 9 日修正公布住宅法第 25 條第 3 項規定，內政部應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，律定全國一致性之分級收費原則。查該部自住宅法修法後，著手研訂社會住宅租金分級收費原則草案，惟部分機關及民間團體對於草案內容，有關租金優惠折數，及以承租戶之「身分別」作為租金計收標準等，未能取得共識；民間團體另提出「收費原則對經濟弱勢戶負擔過高」、「社會住宅租金補助不足」及「無法照顧低薪青年與邊緣弱勢族群居住權益」等疑義，並主張以承租戶之「所得收入」作為分級收費原則之建議意見。由於住宅法修正公布後迄至 113 年 3 月底止，已 2 年 10 個月餘，租金分級收費原則仍未定案，致使國家住都中心及各市縣政府於社會住宅招租新訂或續約調整租金未有遵循準據。又據內政部 113 年 2 月 21 日第 4 次研商會議結論修正之第 6 版社會住宅租金分級收費原則草案，包含租金以社會住宅標的加計 10 年屋齡進行估價，及以承租戶之「身分別」及所在地區（臺北市、新北市及其他市縣）為分級收費標準等，與目前全國已營運（含招租中）社會住宅之租金計收標準、分級方式及優惠折數不一；且據 113 年 3 月 26 日內政部住宅審議會第 14 次會議決議，社會住宅租金分級收費將採雙軌併行制，地方政府得採用「身分別」或「所得收入」分級收費方式，但所收取租金不得高於中央訂定標準。惟現行社會住宅興辦機關分為內政部指示國家住都中心興辦，及各市縣政府自行興辦 2 種，社會住宅租金分級收費如採雙軌併行制，可能造成同市縣或鄰近地區之社會住宅分屬不同機關營運管理，其租金訂定標準與計收方式卻不一致情事，進而影響民眾申請意願及居住權益，經函請內政部妥謀因應對策，參酌各界意見並積極與地方政府討論溝通可行作法，儘速訂定合理可負擔之社會住宅租金分級收費原則，以達成社會住宅優先照顧弱勢及青年族群居住需求之目的。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（3）A。】

3. 中央與地方社會住宅對於家庭成員之所得及不動產資格限制程度有別，惟對民眾違反規定持有自有住宅未予以駁回或依約處理，致有社會住宅資源無法有效合理配置之疑慮；又同市縣社會住宅因不同營運機關管理，申租資格限制亦不相同，恐造成民眾申請過程混淆及困難，允宜研謀改善：依住宅法第 25 條規定，社會住宅承租者應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限。查全國已營運（含招租中）社會住宅招租公告（申請須知）內容，對於

承租者（含其家庭成員，下稱家庭成員）之所得及不動產資格限制程度各有差異（表 7）；其中，臺北市限制最多，新北市、桃園市及臺中市次之，國家住都中心所訂資格條件相對較為寬鬆，申請難度明顯有別。以家庭成員所得條件為例，臺北市及新北市訂有家庭成員年所得上限及平

表 7 已營運（含招租中）社會住宅所得及不動產資格條件訂定情形

所得及不動產資格條件		興辦機關					
		國家住都中心	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	高雄市
所得	家庭成員平均每人每月所得低於該市最低生活費之 3.5 倍	★	★	★	★	★	★
	家庭成員年所得低於該市 50% 分位點家庭之平均所得		★	★			
不動產	家庭成員持有之不動產價值低於該市中低收入戶家庭財產之不動產金額		★		★	★	
	家庭成員無自有住宅（註 1）	★	★	★	★	★	★

註：1. 國家住都中心（林口世大運選手村社會住宅）、臺北市及新北市：家庭成員於臺北市、新北市、基隆市、桃園市均無自有住宅；桃園市：家庭成員於基隆市、臺北市、新北市、桃園市、新竹市、新竹縣內均無自有住宅；臺中市：家庭成員均無自有住宅；高雄市：家庭成員在高雄市無自有住宅。

2. 資料來源：整理自林口世大運選手村社會住宅、福星社會住宅及青年社會住宅 2 區、板橋民權青年社會住宅、土城大安等 7 處青年社會住宅、楊梅一號社會住宅、中路四號及平鎮一號社會住宅、太平區育賢段二期社會住宅及苓雅區凱旋青樹社會住宅之最近期公開招租資料。

均每人每月所得上限，而國家住都中心僅訂定平均每人每月所得上限；至於持有不動產條件部分，臺北市、桃園市及臺中市訂有家庭成員持有不動產價值之上限及無自有住宅，而國家住都中心僅規定家庭成員須無自有住宅。按本部於 112 年度查核全國已營運社會住宅之住戶持有不動產情形時，已發現部分民眾違反規定持有自有住宅，惟各該營運管理單位未予以駁回其申請或依租約處理等情。另邇來迭有新聞媒體報導，部分社會住宅停車場停有多輛豪華名車，引發民眾對於社會住宅入住資格訂定及分配機制不公之疑慮。爰此，倘承租者之所得及不動產資格條件未能合理限縮至確有社會住宅居住需求者時，除造成社會住宅公共資源無法有效合理配置，並可能發生承租者無自用住宅但為高收入，或擁有其他資產且高於一定標準，卻能承租社會住宅之不公平現象。又同市縣之社會住宅分屬不同機關營運管理，對於家庭成員之所得及不動產資格限制程度亦不相同，以新北市已營運（含招租中）社會住宅為例，新北市政府委託新北市住宅及都市更新中心營運管理之板橋民權等 8 處青年社會住宅，承租者所得條件須再符合家庭成員年所得限額始能參與抽籤，其申請及入住條件較同位於新北市而另由國家住都中心營運管理之林口世大運選手村社會住宅難度為高。因該中心未來將於全臺各地營運管理約 7 萬餘戶社會住宅，如與各該地方政府對於同區位之社會住宅未統整採

一致性之招租資格條件，恐將造成民眾申請過程混淆與困難，及對政策公平性之質疑，經函請內政部督促研謀改善，以保障有居住需求之民眾權益。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（3）B。】

4. 部分社會住宅起租已久仍有空置未全數出租情形，及部分縣市出租予弱勢承租戶比率未達規定；另租金補貼擴大辦理，惟補貼弱勢戶數比率未有效提升，允宜研謀改善：截至 112 年底止，政府直接興建社會住宅實際已完工（含既有）計 2 萬 8,483 戶，可供民眾入住使用，惟甫完工尚未全數出租者計 50 處，共空置 1,253 戶（不含既有及未招租部分）；其中出租率未達 80% 者，計有新北市板橋民權青年社會住宅、臺中市育賢段二期社會住宅、高雄市鳳山共合宅等 3 處，不僅出租率有待提升，且部分社會住宅起租已久仍未全數出租，如林口世大運選手村社會住宅於 107 年 11 月 1 日起租，截至 113 年 3 月底已逾 5 年餘，尚有 234 戶未出租使用，衍生長期空置情形。又依住宅法第 4 條規定，主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少 40% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者。查全國已營運之社會住宅出租予經濟社會弱勢者計 1 萬 719 戶，占全國總承租戶數 2 萬 2,709 戶之 47.20%，惟部分市縣社會住宅出租予經濟或社會弱勢者比率未達 4 成，與住宅法規定未符。另內政部為減輕民眾租屋負擔，111 年度起擴大辦理租金補貼（300 億元租金補貼專案計畫），計畫經費由每年 50 億元增加至 300 億元，補貼戶數由 12 萬戶擴大至 50 萬戶，截至 113 年 4 月底止，300 億元租金補貼核定戶數 50 萬餘戶，含一般戶 33 萬餘戶及經濟社會弱勢戶 17 萬餘戶（表 8）。惟租金補貼經濟社會弱勢戶

17 萬餘戶，距衛生福利部推估弱勢族群居住協助潛在需求 28 萬餘戶，尚有 10 萬餘戶落差（38.60%）；又以受補貼者身分別分析近 5 年度（108 至 112 年度）租金補貼核定情形，近 5 年度租金補貼擴大辦理結果，補貼經濟社會弱勢者比率未升反降，從 55.15% 降至 33.90%（圖 5），減少 21 個百分點，對

表 8 內政部租金補貼執行情形

單位：戶、%

年度	申請數	核定數	經濟社會弱勢戶	
				占核定數比率
108	87,338	72,045	39,734	55.15
109	144,464	114,838	52,143	45.41
110	165,542	131,264	72,151	54.97
111	326,707	278,369	145,874	52.40
112-113	680,268	509,155	172,582	33.90

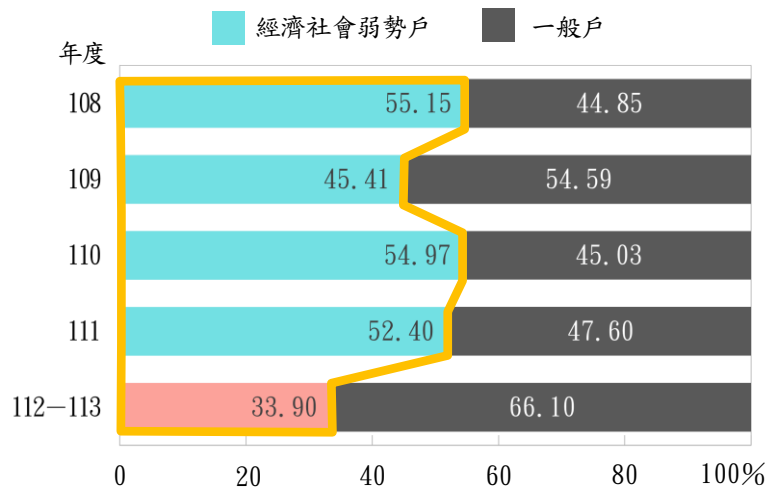
註：1. 108 至 110 年度為整合住宅補貼資源實施方案，111 至 113 年度為 300 億元租金補貼專案計畫。

2. 112 至 113 年度 300 億元租金補貼專案計畫受理期間自 112 年 7 月 3 日至 113 年 12 月 31 日止，採隨到隨辦方式辦理。

3. 資料來源：整理自國土管理署提供截至 113 年 4 月底資料。

於經濟社會弱勢者仍待加強宣導並協助完成租屋申請，經函請內政部研謀改善，並督促社會住宅興辦機關就出租予經濟社會弱勢者比率偏低情形研謀善策，以符住宅法保障經濟社會弱勢者承租比率之規定，及減少社會住宅空置戶數、提高出租率；另加強宣導並協助經濟社會弱勢租屋族群申請租金補貼，發揮政府照顧經濟社會弱勢居住需求功能。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（3）E。】

圖 5 內政部租金補貼核定戶身分別占比



資料來源：整理自國土管理署提供截至 113 年 4 月底資料。

5. 內政部辦理 300 億元租金補貼專案計畫，間有發生溢發、詐領租金補貼案件，尚待追繳溢領金額高達 1 億餘元，又住宅基金銀行專戶長期滯存民眾繳回之租金補貼溢領款項，未及時核銷處理，允宜檢討改善：內政部為提升 300 億元租金補貼專案計畫執行率、增加民眾申請意願，及就近服務有需要申請租金補貼之民眾，112 年度起改採隨到隨辦機制、申請資格納入 18 歲以上租屋族群、及民眾申請不強制填寫房東身分證字號等放寬申請資格、簡化申請程序之方式辦理，另新增地方政府為協辦機關，協助申請案件之受理及審查。截至 113 年 4 月底止，300 億元租金補貼核定戶數已達計畫目標 50 萬戶，惟因租金補貼核撥期間受補貼者死亡或購置房屋，或國土管理署及各地方政府審查時未能及時發現申請人資格不符、系統資料登載錯誤等，而有受補貼者死亡、持有房屋、入住社會住宅、不具經濟或社會弱勢身分、未成年子女數誤計等，仍核撥補貼或加碼補貼之溢領情事者，計 1 萬 4,549 件，其中尚未完成追繳者計 9,922 件（68.20%），待追繳金額 1 億 2,834 萬餘元；又國土管理署接獲民眾檢舉或地方政府審查通報，部分案件有遭冒名申請租金補貼、或遭偽造租賃契約、或多件申請案租金補貼匯入同一人帳戶等異常情形，疑似詐領租金補貼計 109 件，已由該署政風室調查中（98 件），或已移請檢調單位偵查辦理（11 件）。顯示內政部透過放寬民眾申請資格及簡化申請程序等措施，已有效增加租金補貼戶數，惟間有未依受補貼者之資格條件覈實審查及准駁其補貼金

額，致生租金補貼溢發、遭詐領情事，不僅使政府補貼資源未能如預期有效提供予有需要之家庭，且另須耗費行政資源辦理追繳作業；又後續年度租金補貼申請件數將持續增加，國土管理署相關審核及查證作業之人力與時間有限，恐增加後續溢領追繳、實際稽查之困難度，並衍生有心人士認為有利可圖，以假租約詐領租屋補助情事。另國土管理署對於待追繳溢領款項採發函方式通知受補貼者將溢領之租金補貼限期繳回，並匯入該署住宅基金土地銀行專戶，惟該署未及時認列相關應收款項，核與會計制度規定不符，且該署住宅基金銀行專戶滯存民眾繳回之溢領款項 2,871 萬餘元，遲未能核銷處理，又其中 786 萬餘元為以前年度（111 及 112 年度）即匯入該專戶之款項，銀行帳與會計帳長期存有重大差異，恐增加內部控制風險，經函請內政部督促檢討改善，加強審查作業之品質，審慎辦理租金補貼之審查與發放作業，及妥為建立租金補貼溢領款項之追繳管理程序，並提升清理成效，以確保政府補助資源有效配置。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（3）F.】

6. 國家住都中心建置公會版表單產出暨數據管理系統，提升社會住宅包租代管審查及管理效能，惟未能確實簡化及改善既有作業流程，使用性欠佳，致建置完成後並未使用，允宜研謀改善：國家住都中心自 108 年起開始辦理社會住宅包租代管第 2 期、第 3 期及第 4 期計畫（下稱公會版計畫，地方政府主辦為縣市版計畫），並委託租賃住宅服務商業同業公會（下稱公會）進行租賃服務事業業者（下稱業者）管理，由業者辦理包租代管案件開發、媒合等專案管理工作項目，運用民間租賃住宅市場，提供包租代管專業服務。嗣該中心因國土管理署建置之社會住宅包租代管查核系統（分為縣市版及公會版，國家住都中心係使用公會版）未支援匯出表單及總體數據統計管理等功能，須另以人工方式進行案件審查及管理作業，為改善因此所造成之資料重複繕寫與闕漏、耗費龐大人力反覆查察之問題，及簡化業者開發媒合作業流程，並提升執行效率，於 109 年 9 月 18 日委外辦理公會版表單自動產出暨數據管理系統建置案，契約金額 198 萬餘元。且在公會版表單產出暨數據管理系統建置完成前之過渡期間，國家住都中心為避免公會版計畫之租賃住宅及房客與縣市版計畫重複，於 109 年 5 月 6 日委託國土管理署社會住宅包租代管查核系統廠商另建置公會版專用之簡表功能；110 年 6 月 25 日再委託該廠商擴增系統功能，兩次委託費用合計 22 萬元。經查公會版表單自動產出暨數據管理系統於 110 年 11 月 4 日建置完成，並由國家住都中心於 111 年 1 月 20 日通過驗收，惟該

系統未能確實簡化及改善該中心與業者之既有作業流程，亦無法按社會住宅包租代管計畫之調整，及時變更相關書表與欄位，使用性欠佳等情，致該中心未曾使用於社會住宅包租代管案件之審查及相關數據管理，仍維持既有人工作業與管理方式，顯未能達成原規劃提升社會住宅包租代管案件開發速度、審查效能及節省龐大數據管理成本等預期目標，核有虛擲公帑及資源未有效運用情事，經函請內政部督促研謀改善。【詳總決算審核報告非營業部分丁、參、一、內政部監督部分、國家住宅及都市更新中心項下重要審核意見 3 (1)】

7. 國家住都中心辦理社會住宅包租代管計畫，惟部分案件存有申請或證明文件錯漏異常、系統內之申請資訊與申請文件不一、出租人或業者溢領補助費用等情，允宜研謀改善，以強化各項補助費用撥付之審查及管控方式：部分社會住宅包租代管案件經公會審查完成後，仍存有申請或證明文件錯漏、異常情形，包含部分申請文件之公會審查處或租賃住宅管理人員核章處空白、申請修繕補助費用收據或發票之買受人與地址處空白、申請書檢附建物門牌照片之地址與實際租賃地址不符、申請修繕獎勵費補助日期早於購買物件之收據日期、系統案件資訊與申請文件不一致等情，顯示各該公會辦理社會住宅包租代管之審查作業未臻確實，對於有疑義之申請書件內容未能及早發現，予以退件或請業者補件，徒耗國家住都中心後續須再複核之行政作業人力及頻率，並衍生審查錯誤之風險。又該中心以人工維護方式，按 6 個直轄市及社會住宅包租代管計畫期數分類，將各項補助費用之實際撥付金額、日期等資料，個別登打至「經費管控」試算表上，並以該表作為經費撥款之審查管控依據，惟該試算表內容存有租賃住宅案件漏未登打，及修繕獎勵費、開發費、媒合費之撥付金額與日期漏列或誤植等情事，難以確保租賃住宅案件資料之完整與正確性；且經抽查修繕獎勵費、開發費及媒合費實際撥款清冊資料，發現部分案件請領修繕獎勵費超過

表 9 國家住都中心溢發社會住宅包租代管補助費用情形

單位：件、新臺幣元

市別	合計		出租人請領住宅修繕獎勵費超過上限		業者請領開發費或媒合費超過上限	
	件數	金額	件數	金額	件數	金額
合計	132	1,251,817	64	159,621	68	1,092,196
臺北市	16	217,895	3	9,895	13	208,000
新北市	44	511,599	20	48,599	24	463,000
桃園市	28	137,446	19	43,250	9	94,196
臺中市	5	24,917	4	6,917	1	18,000
臺南市	4	64,000	—	—	4	64,000
高雄市	35	295,960	18	50,960	17	245,000

註：1. 依社會住宅包租代管第 2 期至第 4 期計畫及其執行要點規定，房屋所有權人將住宅出租予符合資格之房客，得請領住宅出租修繕獎勵費，每年每處補助上限 1 萬元；各期包租代管計畫對於業者請領開發費及媒合費之次數與金額均有限制。

2. 資料來源：整理自國家住都中心提供截至 112 年 10 月底公會版包租代管計畫執行資料。

規定租期 1 年內 1 萬元之上限，及業者之開發費或媒合費重複請領，或請領次數、金額超過規定等溢領補助費用情事（表 9），顯示該中心未能經由「經費管控」試算表資料發現前開錯誤，亟待強化各項補助費用撥付之審查及管控，經函請內政部督促研謀改善，強化複審及抽查機制，並加強督導業者及公會對於其提送申請文件及審查違反契約部分確實依約妥處，另研謀有關各項補助費用審查與管控之改善措施。【詳總決算審核報告非營業部分丁、參、一、內政部監督部分、國家住宅及都市更新中心項下重要審核意見 3（2）】

8. 國家住都中心經營管理林口世大運選手村房舍，租金收入未達興辦事業計畫之預期，專案出租保留房舍長期空置，允宜督促研議規劃將空置房舍釋出，以增裕該中心財源收入，並滿足民眾居住需求：國家住都中心經營林口世大運選手村房舍，據「新北市林口區一國民住宅興辦事業計畫」預估 112 年度現金流量住宅租金收入 6 億 4,005 萬元，當年度實際租金收入 4 億 251 萬餘元，僅占預估收入之 62.89%，主要係因內政部給予租金優惠，及部分房舍空置未出租所致。又據國家住都中心統計 109 至 112 年底房舍整體空置率，分別為 12.75%、8.60%、6.70%及 6.42%，已有逐年改善空置情形。經分析 113 年 3 月底該選手村各項用途房舍空置未出租情形，其空置戶數共 234 戶，以專案出租之 168 戶，占該項用途總戶數 244 戶之 68.85%（表 10），空置情形最為嚴重。按專案出租之原規劃目的係保留備供扶助經濟弱勢之非營利私法人，或企業或學校作為宿舍，或安置公共工程拆遷戶及國有土地占用戶，國家住都中心為解決其嚴重空置情形，已研議將其中 4 戶作為日照中心、1 戶作為銀髮老大人服務據點，惟其餘 163 戶仍未規劃具體用途，且未釋出供民眾申請入住，以致該中心每年短收相關租金收入計 2,546 萬餘元。又該選手村作為社會住宅之房舍候補入住民眾眾多，截至 113 年 4 月底止，1 至 4 房型候補民眾介於 111 戶至 604 戶，等候期分別長達 27 個月至 68 個月，惟該中心仍任由專案出租房舍空置逾 5 年，並未及時研議檢討用途，以提升房舍使用效益，經函請內政部督促國家住都中心研謀改

表 10 林口世大運選手村房舍出租情形

單位：戶、%

出租標的	可出租戶數	空置戶數	空置比率
合計	3,490	234	6.70
社會住宅	2,670	62	2.32
專案出租	244	168	68.85
公益社福機構	66	3	4.55
店鋪	55	1	1.82
國際創業聚落	455	—	—

資料來源：整理自國家住都中心提供截至 113 年 3 月底資料。

善。【詳總決算審核報告非營業部分丁、參、一、內政部監督部分、國家住宅及都市更新中心項下重要審核意見 2】

(二) 提升居住安全及品質面向

1. 全國屋齡超過 30 年且未辦理安全性能評估之建築物數量有逐年增加趨勢，惟國土管理署補助各市縣辦理建築物安全性能評估執行件數長期欠佳，允宜督促地方政府主動盤點並積極輔導民眾辦理建築物安全性能評估，以加速確保老舊建築之居住安全：國土管理署為推動全國建築物耐震安檢暨重建補強，經提報行政院於 111 年 2 月 18 日核定全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（111 至 114 年），計畫總經費為 21 億 5,343 萬餘元，其工作項目包含政府主動輔導民眾辦理初步評估、結構安全性能初步評估與詳細評估等，預計於 111 至 114 年度期間，各該工作項目分別每年補助 300 件、3,000 件、34 件，透過不同階段之協助機制，提供國人安全生活環境。經查國土管理署 111 至 112 年度執行情形，除政府主動輔導民眾辦理初步評估 1 項兩年度分別完成 323 件及 357 件，尚能達成目標值（300 件）外，補助各市縣辦理結構安全性能初步評估 1 項分別為 757 件及 359 件，低於每年 3,000 件之目標值；結構安全性能詳細評估 1 項分別為 4 件及 0 件，亦低於每年 34 件之目標值（表 11）。另據內政部不動產資訊平臺統計，110 至 112 年第 4 季屋齡超過 30 年之住宅數量分別為 448 萬餘處、462 萬餘處、483 萬餘處，數量逐年增加；又各年度較前一年增加數分別為 12 萬餘處、13 萬餘處、20 萬餘處，增加速度亦呈現逐年上升趨勢；惟據國土管理署統計，110 至 112 年度全國建築物完成安全性能評估數量分別為 2,659 件、2,402 件、2,064 件，呈現逐年下降趨勢，影響所及，屋齡偏高且尚未進行安全性能評估之建築物數量將

表 11 全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫辦理情形

單位：件

工作項目	每年目標值	實際執行件數	
		111 年度	112 年度(註 2)
政府主動輔導民眾辦理初步評估(註 1)	300	323	357
補助辦理結構安全性能初步評估	3,000	757	359
補助辦理結構安全性能詳細評估	34	4	—

註：1. 111 至 112 年度評估件數超過 300 件部分，係由桃園市政府自籌經費辦理。

2. 截至 113 年 4 月底，112 年度有 6 個市縣尚在辦理結案作業，無實際執行件數及金額資料，國土管理署匡列該 6 市縣初步評估補助上限為 20 至 300 件；詳細評估為 1 至 3 件。

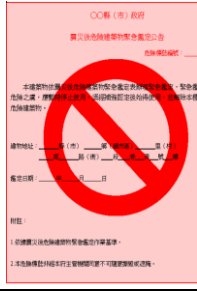
3. 資料來源：整理自國土管理署提供資料。

逐年累計增加，恐無法確保老舊建築物之耐震安全，經函請國土管理署考量各市縣老舊建築增加趨勢，督促地方政府主動盤點並積極輔導民眾辦理建築物安全性能評估，加速確認既有建築物之結構安全性能，以提升民眾居住安全。【詳總決算審核報告第2冊丙、柒、三、內政部主管項下重要審核意見（八）1.】

2. 國土管理署建置災害後危險建築物緊急評估資訊系統，評估及列管地震災害後傾倒、損害之危險建築物，惟部分市縣政府未運用系統列管動員情形及相關緊急評估作業，影響災後動員成效，及後續危險建築物列管情形，允宜檢討改善並督導各縣市政府落實辦理，以健全全國災害後緊急防處業務，保障居住安全：依災害防救法第27條第1項及第4項規定，為實施災害應變措施，各級政府應依權責實施危險建築物之緊急評估。國土管理署爰依前揭規定訂定災害後危險建築物緊急評估辦法，依該辦法第4條規定，災害發生後經成立中央或地方災害應變中心，緊急評估人員（下稱評估人員）應於受徵調後，依指定時間至指定地點報到，另各市縣政府應每年至少舉辦1次災害後危險建築物緊急評估作業動員演練。經查國土管理署負責有關災害後危險建築物緊急評估機制建立、推動、協調及督導，並建置「災害後危險建築物緊急評估資訊系統」，於災害發生後，協助各市縣政府透過該系統發送簡訊聯絡予評估人員，並可透過系統指派案件予評估人員進行緊急評估作業，加速受災市縣政府據以列管紅、黃單建築物（表12）。惟113年4月3日

花蓮發生芮氏規模7.2地震後，各地方政府中，僅臺北市、新北市、基隆市等3市縣運用該系統進行紅、黃單線上評估作業，及列管評估人員動員情形，致國土管理署無法透過該系統掌握全國災後危險建築物評估結果，不利加速評估災害後受損之危險建築物，影響後續

表 12 建築物紅黃單之認定與處理

項目	認定標準	處理方式	危險標誌圖	解除列管條件
紅單	● 建築物主要結構如樑、柱、板、牆已損害有安全顧慮或基礎已不穩固	● 停止使用 ● 劃設危險區域 ● 危樓必要時進行緊急支撐限期補強或強制拆除		● 修繕 ● 補強 ● 拆除
黃單	● 建築物內部有隔間或天花板等非主要構造有掉落傾倒傷人疑慮 ● 鄰近建物有傾倒疑慮可能受波及	● 停止使用 ● 劃設危險區域		● 修繕 ● 補強 ● 拆除

資料來源：整理自行政院第3899次院會報告事項「0403花蓮地震災後復原重建工作」。

紅黃單建築物列管情形；又桃園市、臺南市、苗栗縣、雲林縣、花蓮縣、臺東縣、連江縣等 7 市縣評估人員於 112 年度動員演練實地報到率未及 5 成，其中桃園市、苗栗縣、雲林縣及花蓮縣等 4 市縣已連續 2 年（111 至 112 年度）實地報到率均未及 5 成，且未能運用系統改善評估人員報到率偏低狀況，恐無法確保災害發生後有充足之評估人力，及時評估災害後受損之危險建築物，經函請國土管理署研謀改善，檢討緊急評估動員實地報到率偏低之原委，研議具體改善措施，並促請各市縣政府積極運用災害後危險建築物緊急評估資訊系統，落實管理緊急評估人員組訓演練及危險建築物列管情形，以健全全國災害後緊急防處業務，保障居住安全。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、柒、三、內政部主管項下重要審核意見（七）3。】

3. 國土管理署補助各市縣辦理原有住宅增設或改善無障礙設施，惟居住於無電梯公寓高齡人口持續增加，實際申請補助辦理宣導及設施改善件數遠低於計畫目標，預算及計畫執行情形欠佳，允宜檢討改善，並督促各市縣政府加強辦理，以建構高齡友善安全環境，及完善無障礙之居住環境：國土管理署為落實「住宅計畫及財務計畫（112 至 115 年）」所列「補助原有住宅無障礙設施改善」具體措施，補助各市縣政府辦理原有住宅增設或改善無障礙設施設備，並針對有辦理增設電梯需求之民眾或社區，提供到府評估電梯增設之可行性及協調整合申請補助等服務（圖 6）。經查國土管理署為推動建置無障礙住宅及社區環境，110 至 112 年度分別編列相關預算 1,651 萬元、1,972 萬餘元及 2,679 萬餘元，實現數分別為 112 萬餘元（6.82%）、179 萬元（9.07%）及 121 萬餘元（4.52%）；又各該年度補助原有住宅改善無障礙設施分別僅 1 件、0 件、1 件；輔導改善措施（包含辦理宣導說明會、到府評估增設電梯可行性等）分別僅 1 件、2 件、1 件，預算及計畫執行情

圖 6 原有住宅改善無障礙設施補助



資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺無障礙住宅專區。

形欠佳。另據內政部 108 及 111 年度銀髮安居資料之住宅狀況需求指數，111 年度居住於無電梯公寓且住在 2 至 5 樓之高齡人口（65 歲以上）合計 51 萬 188 人，較 108 年度之 43 萬 5,660 人增加 7 萬 4,528 人（成長 17.11%），且各市縣均呈現增加趨勢，惟 110 至 112 年度僅臺南市申請 2 件補助改善無障礙設施，臺南市、高雄市、屏東縣合計申請 4 件補助宣導推廣案，其餘市縣均未申請相關補助。由於各市縣待改善無障礙居住環境之高齡人口持續增加，政府推動住宅無障礙設施改善進度，恐無法滿足日益增加之高齡人口居住需求，經函請國土管理署檢討並研謀有效改善措施，督促各市縣政府加強宣導及協助辦理申請補助，以完善無障礙之居住環境。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、柒、三、內政部主管項下重要審核意見（二十二）1.】

4. 內政部因應國內面臨人口及建物老化之居住雙老問題，針對 65 歲以上長者及身心障礙者，推動社會住宅包租代管計畫換居方案，惟媒合案件數量有待提升，允宜妥謀因應，積極宣導推動，以改善高齡者及行動不便族群居住環境品質：內政部規劃透過整體住宅資源運用之彈性，增加長者及弱勢族群取得友善且便利居住環境之多元管道，於社會住宅包租代管第 3 期計畫（下稱第 3 期計畫）項下增訂「以屋換屋」之換居方案，讓符合資格之 65 歲以上長者或身心障礙者，透過社會住宅包租代管計畫換居至有電梯住宅，或無電梯住宅之 1、2 樓（下稱私宅換私宅）；至於其原居住缺少無障礙設施之房屋，則交由機關（含國家住都中心及地方政府）或社會住宅包租代管計畫之租賃業者出租，讓給有需要之民眾承租。嗣該部考量長者可能選擇跨縣市搬遷至鄰近親友區域，或依國家住都中心及各地方政府社會住宅規定，承租政府興建之社會住宅（下稱私宅換社會住宅），爰於社會住宅包租代管第 4 期計畫（下稱第 4 期計畫）之換居方案新增「長者得跨縣市換居」規定，並增加「私宅換社會住宅」之選項，以提升換居意願。查第 3 期計畫自 110 年 5 月開辦至 112 年 6 月底媒合期間結束止，僅國家住都中心媒合 1 件，其他 16 市縣政府均無媒合案件。第 4 期計畫自 112 年 7 月截至 113 年 4 月底止，有關私宅換私宅部分，僅新竹縣政府媒合 1 件，國家住都中心及其他 15 市縣政府尚無媒合案件；至於私宅換社會住宅部分，除新北市及高雄市已另行推動私宅換居社會住宅方案，其媒合成果未納入統計外，臺北市及桃園市已媒合 11 件，臺中市尚無媒合案件，國家住都中心則尚未配合訂定相關換居社會住宅

規定（表 13）。第 4 期計畫媒合案件數雖較第 3 期計畫增加，惟據內政部及衛生福利部最新統計資料，113 年第 1 季全臺屋齡超過 30 年之老屋約 483 萬宅，占總宅數逾 5 成；又 65 歲以上長者居住於無電梯設施之住宅（含透天樓房及公寓）高達 7 成以上，顯示多數高齡者仍居住於老舊且無電梯設施之住宅，亟待透過整體換居方案協助其居住至合適生活空間，經函請內政部督促研謀改善，加強宣導推廣，積極提升整體換居方案之媒合案件數量，以改善高齡者及行動不便等族群居住環境品質。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（3）D。】

表 13 社會住宅包租代管計畫換居方案媒合件數

單位：件

主辦機關	合計	第 3 期	第 4 期			
		私宅換私宅	小計	私宅換私宅	私宅換社會住宅	換居規定
合計	13	1	12	1	11	—
國家住都中心	1	1	—	—	—	未訂定
臺北市	4	—	4	—	4	臺北市社會住宅青銀換居計畫
桃園市	7	—	7	—	7	高齡友善換居社會住宅專案
臺中市	—	—	—	—	—	臺中市長者換居社會住宅隨到隨辦專案
新竹縣	1	—	1	1		

註：1. 新北市政府「新北高齡友善換居—樓梯換電梯」方案，非配合社會住宅包租代管第 3 期及第 4 期計畫辦理；高雄市政府「111 年度高雄市政府長者無障礙換居社會住宅」方案施行期間，社會住宅包租代管計畫尚無私宅換社會住宅方案，爰均未納入統計。

2. 資料來源：整理自國土管理署與國家住都中心提供截至 113 年 4 月底資料。

（三）住宅政策財務規劃及籌措面向

1. 中央住宅基金辦理各項住宅政策，長期高度仰賴國庫撥補，又住宅計畫及財務計畫部分子計畫因社會經濟情勢變遷，所需經費大幅增加，均待妥籌財源，以減輕政府財政負擔：依中央政府特種基金管理準則第 4 條第 2 項及附屬單位預算執行要點第 4 條第 2 項規定，作業基金應本財務自給自足原則，設法提高業務績效，降低生產或服務成本，以提升資源使用效益，達成年度法定預算賸餘或短絀改善目標。經查內政部經管之住宅基金辦理住宅租金補貼、補助地方政府及國家住都中心興辦社會住宅等計畫，惟 108 至 112 年度收入不足以支應業務所需，長期仰賴國庫挹注金額龐鉅且持續增加，至 112 年度總收入 358 億 4,279 萬餘元中，國庫撥補金額達 347 億 1,090 萬餘元（表 14，占總收入之 96.84%）。

據行政院 113 年 2 月 16 日核定之「住宅計畫及財務計畫（112 至 115 年）」（下稱住宅財務計畫），規劃興建社會住宅、租金補貼及包租代管等計畫，其中 113 至 115 年度所需總經費 1,353 億 1,627 萬餘元，除公務預算支應 16 億 5,905 萬餘元外，其餘 1,336 億 5,722 萬元由住宅基金支

表 14 住宅基金收支及國庫撥補情形

單位：新臺幣億元

項目 \ 年度	108	109	110	111	112
總收入	25.72	8.07	55.63	57.47	358.42
國庫撥補收入	20.28	—	50.00	50.00	347.10
非國庫撥補之收入	5.44	8.07	5.63	7.47	11.31
國有土地標售收入及追回貸款戶呆帳	2.37	5.25	3.56	3.75	4.48
國宅貸款利息收入	2.20	1.51	1.13	1.03	1.23
國有地租金收入及權利金收入	0.14	0.71	0.29	2.24	3.71
其他	0.71	0.58	0.64	0.43	1.88
總支出	61.69	59.92	66.64	113.84	349.16
賸餘（短絀）	- 35.96	- 51.85	- 11.00	- 56.37	9.25
淨值	463.30	411.47	400.49	344.14	353.41

資料來源：整理自住宅基金 108 至 112 年度決算書。

應，且呈逐年增加趨勢。其中 300 億元租金補貼專案計畫、社會住宅興辦計畫及青年安心成家購屋優惠貸款等子計畫，因社會經濟情勢變遷，計畫估算所需經費有低估情事，及新增大專校院學生校內住宿補貼計畫，經重新核算後，113 至 115 年度各年度分別需增加經費 89 億 8,955 萬餘元、159 億 7,950 萬餘元及 147 億 9,129 萬餘元，各年度所需經費達 502 億 677 萬餘元、609 億 7,860 萬餘元及 622 億 3,218 萬餘元，總經費達 1,734 億 1,756 萬餘元。惟 108 至 112 年度該基金每年不含國庫撥補之收入介於 5 億 4,407 萬餘元至 11 億 3,188 萬餘元間，平均每年 7 億 5,888 萬餘元，加計 113 年度起新增之住宅基金獲配房地合一課徵所得稅稅課收入後，113 至 115 年度不含國庫撥補之收入分別為 54 億 5,598 萬餘元、104 億 5,168 萬餘元及 107 億 4,348 萬餘元，仍不足支應各該年度住宅政策所需經費，然國土管理署僅於 113 年度編列公務預算撥補基金 200 億元，113 至 115 年度仍有 247 億 5,079 萬餘元、505 億 2,692 萬餘元及 514 億 8,870 萬餘元尚待籌措財源，經函請內政部督促國土管理署檢討改進。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二、（一）營建建設基金項下重要審核意見（4）】

2. 國家住都中心興建社會住宅，為籌措工程及價購土地所需經費，擬具長期財務計畫向銀行辦理聯合貸款，惟營建成本上漲及利率上升，致所需資金大幅增加，允宜積極研議開源及多元籌資管道，以降低政府財政負擔：國家住都中心為興建 6 萬 9,203 戶社會住宅，擬具社會住宅興辦長期財務計畫（下稱長

期財務計畫)，籌措工程及價購土地所需經費 4,119 億 194 萬餘元，經臺灣銀行辦理聯合授信，並經內政部於 111 年 6 月 13 日函臺灣銀行同意國家住都中心未依約履行債務時，由該部概括承受相關債務。茲以該中心 112 年度社會住宅決標金額，重新核算各區直接工程每坪單價，介於 17 萬 8,137 元至 19 萬 9,646 元之間，經運用該中心財務模組，以決標或待決標戶數，及實際決標價格或最新造價行情，重新核算 6 萬 9,203 戶社會住宅之興建成本，推估為 4,863 億 1,344 萬餘元，加計價購社會住宅土地所需經費 113 億 9,461 萬餘元，合計 4,977 億 805 萬餘元（每戶興建成本 719 萬餘元），較銀行聯合授信額度 4,119 億元，逾 858 億 805 萬餘元，授信額度明顯不足支應所需。又國家住都中心擬具長期財務計畫估算利息費用，係以 1.125% 估算，110 至 166 年度融資利息費用 1,417 億 1,596 萬餘元，惟中央銀行自 111 年 3 月起數次升息，113 年 3 月底借款利率已達 1.8924%（興建中）及 1.8174%（營運中），如以 1.8174% 保守估算融資利息費用，將高達 2,430 億 9,447 萬餘元，遠高於國家住都中心擬具長期財務計畫所估算利息費用 1,013 億 7,851 萬餘元，顯示利率上升急遽加重財務負擔。另據行政院 112 年 12 月 14 日備查內政部「推動社會住宅成果與提升社會住宅用地供給精進措施」，至 121 年底達 100 萬戶為目標，其中國家住都中心及各地方政府預計直接興建 25 萬戶，截至 113 年底既有已完工、興建中或規劃中之社會住宅 12 萬 7,687 戶，其中國家住都中心 7 萬 4,758 戶（58.55%）；尚須興建 12 萬 2,313 戶。倘以 113 年底國家住都中心占全國社會住宅戶數比率（58.55%）計算，至 121 年底國家住都中心可能尚須興建 7 萬 1,612 戶，推估所需資金計 5,150 億 3,358 萬餘元；如再加計前揭重新核算興建中及規劃中社會住宅所需資金 4,977 億 805 萬餘元，國家住都中心興建社宅所需經費合計達 1 兆 127 億 4,163 萬餘元，未來待籌資經費龐鉅。內政部雖捐助國家住都中心興辦社會住宅之非自償性經費，惟係於社會住宅完工營運後，由內政部於後續 30 年平均撥付，無法及時支應興建期所需龐鉅資金。鑑於我國 109 年度以後每年超額儲蓄皆逾 3 兆元，國內資金充裕，亟待該中心研謀各項募資管道，以支應興建社會住宅經費，經函請內政部督促國家住都中心積極研議導入民間資金興建社會住宅，持續優化興辦社會住宅財務，在風險可控下持續規劃多元籌資管道，以降低政府財政負擔。【詳總決算審核報告非營業部分丁、參、一、內政部監督部分、國家住宅及都市更新中心項下重要審核意見 1】