

玖、各級政府興辦社會住宅執行情形

「居住」為基本人權，臺灣永續發展目標核心目標 11 列有「確保所有的人都可享有適當、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，核心目標 1 亦列有「增進全體國民，特別是弱勢群體，在創業、就業、貸款、融資、居住、土地所有權等之保障與平等權」等具體目標。我國當前住宅與房市問題包含高房價、高空屋及社會住宅短缺等，難以滿足青年及弱勢家戶的基本居住需求。為解決上述問題，政府推動只租不售之社會住宅政策，經內政部提出「社會住宅興辦計畫」陳報行政院於 106 年 3 月 6 日核定，歷經 110 年 1 月、111 年 4 月及 113 年 6 月 3 次修正，執行期程為 106 至 113 年，以至 113 年底興辦 20 萬戶社會住宅（包含直接興辦 12 萬戶，包租代管 8 萬戶）為目標，期結合政府直接興辦社會住宅與包租代管民間住宅，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管讓租屋市場成為無力購屋者正常居住消費之選擇方式，進而發揮租屋與購屋市場相互調控的均衡機制，以健全租屋市場，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。嗣賴總統於 113 年提出協助百萬租屋家戶之政見，以至 121 年累計達成 100 萬戶租屋家庭協助（包括直接興辦及包租代管社會住宅各 25 萬戶、每年租金補貼 50 萬戶）為目標（圖 1），賡續擴充全國社會住宅存量，爰內政部延續 106 至 113

圖 1 政府推動社會住宅政策



年之社會住宅興辦計畫，於整體住宅政策與住宅計畫及財務計畫中，明確提出推動「百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121 年）」，其中直接興辦社會住宅部分，除地方政府持續推動外，內政部亦賡續依各市縣社會住宅需求戶數及面積，全面盤點國（公）有土地資源，指示該部監督之行政法人國家住宅及都市更新中心（下

註：1. 依內政部 114 年 1 月陳報行政院之「百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121 年）」（草案），為符多元取得社會住宅途徑模式，已將「興建社會住宅」調整為「興辦社會住宅」。

2. 資料來源：擷取自行政院全球資訊網 113 年 8 月 23 日公告之重要政策資料。

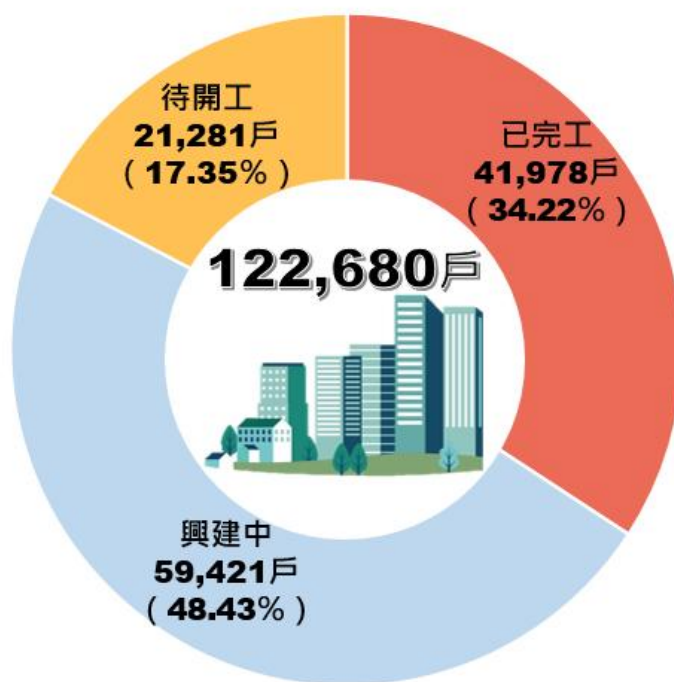
稱國家住都中心) 依量能興辦，114 至 121 年以達成直接興辦 13 萬戶為目標，至 121 年累計直接興辦 25 萬戶社會住宅，賡續擴充全國社會住宅存量，以保障弱勢族群居住權益，落實居住正義。茲將 114 年度各級政府興辦社會住宅推動概況及審計機關重要審核意見，說明如次：

一、政府興辦社會住宅推動概況

(一) 計畫推動情形及成效

內政部於 113 年 10 月 4 日檢送「百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121 年）」（草案）函報行政院，至 115 年 4 月底止，該計畫尚未獲行政院核定。據內政部不動產資訊平臺資料，截至 114 年底止，政府直接興辦社會住宅累計達成 12 萬 2,680 戶（圖 2），包含已完工（含既有）4 萬 1,978 戶、興建中 5 萬 9,421 戶、已決標待開工 2 萬 1,281 戶（表 1）。上開興建中及已決標待開工等尚處興建期案件計 8 萬 702 戶，其中由國家住都中心負責辦理者計 6 萬 1,775 戶，占全體興建戶數之 76.55%，其餘 1 萬 8,927 戶則由地方政府辦理，國家住都中心已為我國社會住宅興建之主要執行單位。又截至 114 年底止，除基隆市等 10 個縣市尚無營運中之社會住宅外，其餘 12 個市縣營運中社會住宅計 177 處，分由國家住都中心、各該地方政府自行營運或委由專責法人管理，已逐漸提升政府住宅政策供給面資源，並依住宅法規定保障一定比率社會住宅出租予經濟或社會弱勢者、新婚 2 年內或育有未成年子女之婚育家庭。

圖 2 114 年底政府直接興辦社會住宅達成戶數



資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

表 1 114 年底政府直接興辦社會住宅執行情形

單位：戶

市縣別	興辦主體	合計	既有	已完工	興建中	已決標待開工
合計		122,680	6,198	35,780	59,421	21,281
	中央	70,138	—	8,363	43,821	17,954
	地方	52,542	6,198	27,417	15,600	3,327
臺北市	小計	24,677	5,506	11,381	4,987	2,803
	中央	3,322	—	649	385	2,288
	地方	21,355	5,506	10,732	4,602	515
新北市	小計	23,083	445	10,115	9,460	3,063
	中央	13,731	—	3,545	8,192	1,994
	地方	9,352	445	6,570	1,268	1,069
桃園市	小計	12,981	—	4,837	5,308	2,836
	中央	6,756	—	463	3,677	2,616
	地方	6,225	—	4,374	1,631	220
臺中市	小計	15,464	—	5,013	9,990	461
	中央	5,233	—	265	4,507	461
	地方	10,231	—	4,748	5,483	—
臺南市	小計	12,045	—	1,391	7,432	3,222
	中央	9,940	—	828	6,645	2,467
	地方	2,105	—	563	787	755
高雄市	小計	22,998	241	2,225	14,139	6,393
	中央	19,888	—	1,858	12,380	5,650
	地方	3,110	241	367	1,759	743
其他縣市	小計	11,432	6	818	8,105	2,503
	中央	11,268	—	755	8,035	2,478
	地方	164	6	63	70	25

註：1. 中央興辦社會住宅達成 7 萬 138 戶，包含國家住都中心 6 萬 9,932 戶、財政部國有財產署 206 戶。

2. 其他縣市由中央興辦 1 萬 1,268 戶，其中已完工 755 戶，包含苗栗縣 224 戶、彰化縣 4 戶、雲林縣 288 戶、屏東縣 229 戶、臺東縣 10 戶；興建中及已決標待開工 1 萬 513 戶，包含基隆市 449 戶、新竹縣 132 戶、新竹市 2,503 戶、苗栗縣 366 戶、彰化縣 634 戶、南投縣 711 戶、雲林縣 505 戶、嘉義縣 1,006 戶、嘉義市 493 戶、屏東縣 1,130 戶、宜蘭縣 812 戶、花蓮縣 924 戶、臺東縣 485 戶、澎湖縣 78 戶、金門縣 225 戶及連江縣 60 戶。地方興辦 164 戶，包含新竹市既有 6 戶、臺東縣已完工 43 戶、澎湖縣興建中 70 戶、連江縣已完工 20 戶及已決標待開工 25 戶。

3. 資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

（二） 預算編列及執行情形

依行政院 113 年 6 月核定之「社會住宅興辦計畫」第 3 次修正計畫，計畫執行期間（106 至 113 年）及後續年度所需經費由中央設置之住宅基金支應，包含補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、土地租金、融資利息、非自償性經費及業務推動費；中央興辦社會住宅先期作業費、中央（國家住都中心）興辦社會住宅事業計畫研擬作業費、土地租金、融資利息、非自償性經費、承租公部門、公營事業房舍租金及業務推動費、社會住宅政策宣導行銷及其他業務費用等經費。至該計畫於 113 年屆期後，政府續提「百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121 年）」

(草案)推動興辦社會住宅，計畫經費仍由住宅基金支應。106 至 114 年度，住宅基金編列預算 120 億 3,722 萬餘元支應政府直接興辦社會住宅，決算數 104 億 2,627 萬餘元，執行率 86.62% (表 2)，部分工作項目執行率未達 8 成，主要係國家住都中心及地方政府依實際興辦進度辦理請款作業所致。

表 2 106 至 114 年度住宅基金支應政府直接興辦社會住宅預算執行情形

單位：新臺幣千元、%

工作項目		計畫經費 (註 1)	預算數 (A)	決算數 (B)	執行率 (B/A×100)
合計		11,883,085	12,037,221	10,426,272	86.62
社會住宅中長期推動方案待撥付經費 (註 2)		2,479,947	2,179,772	2,481,435	113.84
補助地方政府興 辦社會住宅	先期規劃費	96,066	97,250	80,948	83.24
	土地租金、融資利息及 非自償性經費	6,384,992	6,636,317	4,929,850	74.29
	業務推動費	169,049	203,865	168,859	82.83
中央興辦社會住宅先期作業費 (註 3)		131,344	152,285	103,583	68.02
中央 (國家住都 中心) 興辦社會 住宅	事業計畫研擬作業費	318,000	290,400	201,600	69.42
	土地租金、融資利息、 非自償性經費及承租房 舍租金	2,230,053	2,388,251	2,401,292	100.55
	業務推動費	7,374	19,781	2,511	12.69
社會住宅政策宣導行銷及其他業務費用		66,260	69,300	56,190	81.08

註：1. 106 至 113 年度計畫經費依行政院核定之「社會住宅興辦計畫」第 3 次修正計畫統計；114 年度計畫經費依內政部國土管理署提供資料統計。

2. 行政院 103 年 1 月核定之「社會住宅中長期推動方案」自 106 年起已停止執行，依據該方案已核定之補助款仍賡續撥付至辦理完畢。

3. 由內政部國土管理署城鄉發展分署辦理先期作業及先期規劃評估。

4. 資料來源：整理自內政部國土管理署提供截至 114 年底資料。

二、審計機關重要審核意見

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。其中社會住宅政策向為政府施政重點，本部業分別於 109、111 及 112 年度，於中央政府總決算審核報告以專章揭露政府推動社會住宅興辦計畫執行情形查核成果，並針對民眾對於社會住宅需求殷切，且平均中籤率偏低，社會住宅供不應求；租金分級收費原則尚未定案，致各機關招租社會住宅訂定租金時未有遵循準據；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；部分社會住宅基地交通、生活機能及公共設施服務水準仍顯不足等情，適時督促權責機關改善。114 年度本部持續追蹤各機關改善情

形，並聚焦社會住宅政策推動整體效益、興建工程品質及營運管理作業等面向深入查核，茲將本部所提重要審核意見，區分社會住宅政策與制度、整體規劃、興建、營運管理等 4 個面向，歸納摘述如次：

（一） 政策與制度面向

1. 政府持續推動多項住宅政策，且全國居住協助需求量仍屬龐巨，惟供給面措施受限於土地取得、施工期程及屋況等因素，短期尚難即時提供租屋市場需求；而需求面措施之租金補貼及購屋貸款協助，亦須防範租金調整及轉嫁風險，允宜兼顧短中長期住宅政策規劃，除增加可負擔住宅供給，並加強空餘屋活化、閒置建物轉用等多元供給措施，俾提升資源配置效率及執行成效，以協助弱勢族群居住，落實居住正義；政府為保障國民居住權益，近年持續推動社會住宅興辦及各項住宅補貼政策，內政部已研提推出百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121年）（草案），規劃至121年達成直接興辦社會住宅25萬戶、推動包租代管25萬戶及租金補貼50萬戶之目標。惟依行政院主計總處109年人口及住宅普查資料分析，實際及潛在租屋需求者合計逾123萬戶，又據內政統計查詢網資料，我國家戶數亦持續成長，顯示居住協助需求為數仍屬龐大。經查直接興辦社會住宅因涉及土地取得、工程規劃設計、發包、施工及後續招租營運等作業，整體推動期程較長，短期內尚難即時提供租屋市場住宅需求；包租代管須視房東參與意願、房源區位、屋況品質及媒合效率等因素而定，需持續開發房源及客源；租金補貼及購屋貸款等需求支持措施，雖能降低民眾租屋或購屋經濟壓力，惟於住宅供給未同步提升之情況下，仍可能衍生租金調漲或補貼利益轉嫁風險。經函請內政部會同相關機關持續精進住宅政策，積極盤點公有土地、閒置校舍、機關宿舍及都市更新與危老重建後可回饋住宅等資源，以強化多元房源釋出，並依人口流動、租屋需求與弱勢族群分布情形，滾動調整社會住宅區位與房型配置，另應持續關注承租戶租金上漲變化及租金調整轉嫁風險，俾提升住宅政策資源配置效率及執行效能，以保障弱勢族群居住權益，落實居住正義。【詳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（1）A.】

2. 政府推出百萬戶租屋家庭支持計畫，期以直接興辦、包租代管社會住宅及租金補貼等政策，至 121 年累計達成協助 100 萬戶租屋家庭之目標，惟

該計畫尚未經行政院核定，而 114 年度社會住宅興辦量能已較以往年度減少，影響興辦執行進度，允宜儘速修正陳報核定，據以督促相關機關積極落實辦理，俾利政策穩定推動並確保達成目標：內政部為配合政府協助百萬租屋家戶政策，賡續擴充全國社會住宅存量，於 113 年 10 月 4 日檢送「百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121 年）」（草案）函報行政院，經國家發展委員會（下稱國發會）審查及相關部會提出會審意見，行政院於 114 年 4 月 16 日先行核定該計畫有關「社會住宅包租代管」部分，期間多次召開相關會議請該部持續研議，後續將內政部 114 年 8 月 5 日函報「青年婚育租屋協助專案」之內容及經費納入上述計畫辦理，惟據行政院 115 年 4 月 7 日討論會議指示事項，須再行研議計畫經費規模等。有關該計畫因直接興辦社會住宅部分考量政府財務負擔、研議多元興辦方式及興辦量能未定等因素，自預計啟始期程 114 年初迄至 115 年 4 月底止，已逾 1 年 4 個月，仍未完成修正並陳報行政院核定。另依內政部 114 年 1 月 24 日第 2 次函送之修正計畫書（草案），114 至 121 年預定直接興辦社會住宅 13 萬戶，其中 114 年度目標值為 1 萬 5,000 戶。惟截至 114 年底止，全國直接興辦社會住宅達成數為 12 萬 2,680 戶，較 113 年底之 11 萬 9,552 戶僅增加 3,128 戶（增幅 2.62%），114 年度實際達成數 3,128 戶遠低於上述預定年度目標值，更為近 6 年度達成數最低（表 3）。又因計畫遲未獲行政院核定，社會住宅之興辦政策方向、補（捐）助地方政府及國家住都中心相關經費未定，內政部於 114 年度指示國家住都中心興辦社會住宅案件僅 6 案，相較於 113 年度之 35 案呈現大幅減少，且部分地方政府於 114 年 1 月 1 日以後決標之興辦社會住宅案件，亦因而尚未獲內政部同意核予融資利息補助，顯已

影響中央及地方興辦社會住宅之量能力及意願。經函請內政部研謀改善，儘速修正計畫陳報行政院核定，並督促相關機關積極落實辦理，俾利政策穩

表 3 政府直接興辦社會住宅達成數

單位：戶、%

年度	年底累計達成數				年度達成數	年增率
	合計	已完工	興建中	已決標待開工		
109	40,708	17,164	19,218	4,326	8,756	27.40
110	54,554	19,522	21,002	14,030	13,846	34.01
111	71,112	24,067	30,199	16,846	16,558	30.35
112	94,043	28,483	38,518	27,042	22,931	32.25
113	119,552	32,984	53,306	33,262	25,509	27.12
114	122,680	41,978	59,421	21,281	3,128	2.62

資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

定推動及確保達成目標。【詳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(1)B。】

3. 為保障國民居住權益，內政部已設置住宅基金推動多項住宅政策，其基金來源主要係國庫撥補及房地合一稅收挹注，且計畫未來所需經費龐鉅，財務負擔沉重，允宜掌握計畫推動效益，俾資源妥善運用，以利各項住宅政策遂行：內政部為健全住宅市場、興辦社會住宅及辦理住宅補貼等，依住宅法第 7 條第 1 項規定設置住宅基金，按中央政府特種基金管理準則等規定，作業基金應本財務自給自足原則，提升業務績效，以達成最佳效益為目標，減少對國庫之依賴。經分析該基金近 5 年度（110 至 114 年度）收支情形（表 4），總收入自 110 年度之 55 億餘元遽增至 114 年度之 688 億餘元，主要係國庫補助收入及房地合一稅分配收入（下稱政府補助收入）挹注，110 至 114 年政府補助收入分別為 50 億元、50 億元、347 億餘元、365 億餘元、672 億餘元，占總收入之比率為 89.87%、87.00%、96.84%、97.83%、97.72%。又行政院於 114 年 4 月 16 日先行核定「百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121 年）」（草案）有關「社會住宅包租代管」部分時，函復內政部有關財政收支劃分法修正後，未來中央政府挹注該基金之財源恐受影響，爰請該部審慎通盤檢討相關政策優先順序及調整補助方式等情。又依內政部 114 年 1 月 24 日提出之「百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121

表 4 住宅基金收支餘絀情形

單位：新臺幣億元、%

科目 \ 年度	110		111		112		113		114	
	決算數	占比	決算數	占比	決算數	占比	決算數	占比	決算數	占比
總收入	55.63	100.00	57.47	100.00	358.42	100.00	373.45	100.00	688.00	100.00
營建及加工品銷貨收入	0.21	0.39	0.07	0.13	0.07	0.02	0.08	0.02	—	—
融資業務收入	1.13	2.04	1.03	1.80	1.23	0.34	0.90	0.24	0.68	0.10
其他補助收入 (國庫補助收入)	50.00	89.87	50.00	87.00	347.10	96.84	276.13	73.94	503.20	73.14
房地合一稅分配收入	—	—	—	—	—	—	89.23	23.89	169.12	24.58
雜項業務收入	0.29	0.53	2.24	3.91	3.71	1.04	1.73	0.46	2.26	0.33
利息收入	0.18	0.34	0.24	0.43	1.67	0.47	1.67	0.45	1.31	0.19
違規罰款收入	0.23	0.43	0.11	0.20	0.13	0.04	0.06	0.02	0.13	0.02
雜項收入	3.56	6.41	3.75	6.53	4.48	1.25	3.63	0.97	11.27	1.64
總支出	66.64	100.00	113.84	100.00	349.16	100.00	443.91	100.00	491.55	100.00
本期賸餘(短絀)	- 11.00		- 56.37		9.25		- 70.46		196.44	

資料來源：整理自住宅基金 110 至 114 年決算書收支餘絀表。

年)」(草案)規劃，計畫執行期間及後續年度所需經費由住宅基金支應，其中於 114 至 121 年所需經費，包含直接興辦社會住宅 2,046 億餘元(補助地方政府及國家住都中心興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費等)、包租代管 1,323 億餘元、300 億元中央擴大租金補貼 1,679 億餘元等 3 大項，合計 5,048 億餘元，未來所需經費龐鉅，財務負擔沉重。經函請內政部研謀改善。【詳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(1)C。】

4. 國家住都中心為達成直接興辦社會住宅目標，舉借 4,119 億元聯貸資金，惟動用期限於 117 年底屆期，截至 114 年底尚有 3,215 億餘元未動用、預計還款期程及金額與聯貸合約及財務計畫未符，且預估營運租金收入大幅減少，償債財源仰賴政府補貼，資金風險遽增，允宜強化都市更新等自籌財源開發與多元籌資方案，並檢討修正財務計畫及聯貸合約，積極提升營運績效，以確保穩定還款能力，俾利達成政策目標，保障民眾居住權益：國家住都中心為籌措價購土地及興建工程經費，達成直接興辦 6 萬 9,203 戶社會住宅目標，擬具社會住宅興辦長期財務計畫(下稱財務計畫)，於 111 年 6 月 27 日與臺灣銀行等 9 家金融行庫簽訂聯合授信(下稱聯貸)合約，授信額度 4,119 億元。經查執行情形，核有：(1)截至 114 年底止，仍有高達 3,215 億餘元授信額度尚未動用，且距聯貸合約規定 117 年底之動用期限僅餘 3 年，又已決標待開工或興建中之 154 案社會住宅，計有 43 案之預定完工日期係於 118 年以後，然依聯貸合約規定 118 年以後將無法動用現有授信額度，屆時若無其他資金來源，恐面臨資金斷鏈、工程延宕，甚或停擺等情事；(2)依據聯貸合約規定，於展延授信期限情形下，117 年 6 月至 131 年 12 月共須清償本金 1,004 億餘元，與財務計畫所載還款規範大致相同，惟據該中心於 114 年底以實際興建 6 萬 3,391 戶社會住宅予以估算之分年現金流量表(下稱分年現金流量表)所載，預計延至 119 年起始分期償還本金，至 131 年底止僅預估償還 583 億餘元，還款期程延遲、金額縮減，與聯貸合約及財務計畫未符；(3)據分年現金流量表預估截至 163 年底還本期結束時之累計資金缺口達 284 億餘元，惟與原財務計畫相比，預估社會住宅營運期租金收入及營業收入之金額及自籌財源比率均大幅下降，且內政部非自償經費補助金額自原財務

計畫預估之 647 億餘元，遽增至該中心 114 年度推估之 3,667 億餘元，顯示該中心估計償債財源仰賴政府補貼之額度將超出原預估甚多，財務風險上升，經函請內政部督促國家住都中心研謀改善，以確保穩定還款能力，俾利達成政策目標，保障民眾居住權益。【詳審核報告營業部分戊、伍、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.】

（二） 整體規劃面向

1. 政府直接興辦社會住宅預計至 121 年達成 25 萬戶目標，惟截至 114 年底尚有 12 萬 7 千餘戶之差距，且實際完工可供入住僅 4 萬 1 千餘戶，供給量能不足；又目前興辦方式近 9 成仍以「新建」為主，惟面臨都會區土地稀缺及基地選址諸多問題，允宜研謀因應善策妥處，中央地方共同協力合作，俾擴充社會住宅供應量能，以保障民眾居住權益，逐步實現居住正義：內政部為落實照顧弱勢及青年居住需求，並擴充社會住宅存量，依行政院核定之住宅計畫及財務計畫，推動於 114 至 121 年持續興辦 13 萬戶社會住宅，預計於 121 年達成全國 25 萬戶之目標。行政院並於 112 年 12 月及 115 年 3 月先後同意內政部陳報之「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」及「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」，期透過留設整體開發區土地供興辦社會住宅使用、都市更新及大眾運輸導向開發（TOD）之容積獎勵、增額容積回饋等多元管道，以擴大社會住宅用地與供給量能。又據內政部不動產資訊平臺資料，政府直接興辦社會住宅截至 114 年底累計完成 12 萬 2,680 戶（含興建中及待開工），與 121 年目標戶數 25 萬戶相較，尚有 12 萬 7,320 戶之差距；其中實際完工（含 105 年以前既有住宅）可供民眾入住者僅 4 萬 1,978 戶，遠低於衛生福利部 112 年推估經濟或社會弱勢族群社會住宅需求戶數之 21 萬 6,470 戶，供給量能不足。另經分析該 12 萬 2,680 戶社會住宅之興辦方式（表 5），由國家住都中心或各地方政府以「新建」方式興辦者計 11 萬 61 戶（占 89.71%），其土地來源以國（公）有土地為主；其餘為透過都市更新分回、公有房舍轉型、容積獎勵捐贈、促參或都市計畫變更回饋等方式取得，以「新建」以外之多元興辦方式者合計僅約一成。如欲達成 121 年度目標，尚須持續規劃興辦 12 萬 7,320 戶，倘仍以近 9 成採「新建」方式，及

表 5 政府直接興辦社會住宅截至 114 年底之各興辦方式達成戶數

單位：戶

興辦主體	合計	新建	都市更新 分回	公有房舍 轉型	容積獎勵 捐贈	促參	都市計畫 變更回饋	其他 (註 1)
合計	122,680	110,061	6,113	1,690	1,343	1,143	381	1,949
中央 (國家住都中心)	69,932	65,746	1,944	1,690	—	—	—	552
中央 (財政部國有財產署)	206	—	—	—	—	—	—	206
臺北市府	21,382	19,681	1,353	—	—	—	—	348
新北市府	9,325	6,575	299	—	708	1,143	—	600
桃園市府	6,225	5,732	493	—	—	—	—	—
臺中市政府	10,231	9,660	—	—	190	—	381	—
臺南市政府	2,105	379	1,281	—	445	—	—	—
高雄市政府	3,110	2,130	743	—	—	—	—	237
新竹市政府	6	—	—	—	—	—	—	6
臺東縣政府	43	43	—	—	—	—	—	—
澎湖縣政府	70	70	—	—	—	—	—	—
連江縣政府	45	45	—	—	—	—	—	—

註：1. 其他興辦方式包含增改修建、國有非公用房地標租與租賃住宅包租業轉租作居住使用、危老重建、購置建物、既有國宅、聯合開發分回、區段徵收安置配餘屋等。

2. 資料來源：整理自內政部國土管理署提供資料。

以每公頃土地可提供約 431 戶估算，至少尚需 260 公頃以上之土地，惟據內政部 115 年 1 月於立法院專題報告，目前都會區土地使用已趨於飽和，可供興辦社會住宅之土地稀缺。且於社會住宅基地選址過程中，亦面臨土地使用分區變更程序困難、土地取得成本或涉及地上物補償成本過高、交通與聯外條件不佳、基地形狀或規模配置受限等不適宜興辦情形。經函請內政部研謀因應善策，針對社會住宅供給不足地區，持續積極盤點國（公）有土地，及加速運用多元興辦方式，以擴充社會住宅供應量能，並偕同地方政府通盤考量人口、產業發展、通勤情形等因素，共同協力合作加速興辦社會住宅，逐步實現居住正義。【詳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（1）D。】

2. 內政部為創造友善婚育環境，推動青年婚育租屋協助專案，惟婚育宅供給量能未能滿足婚育族群需求，且包租代管社會住宅提供育兒居家安全設施之補助措施，尚無申請補助案件，允宜研謀改善妥處，以減輕婚育家庭負擔，打造友善婚育環境：內政部為提高國人生育意願，提出「青年婚育租屋協助專案」（圖 3），經行政院於 114 年 12 月 29 日函復原則同意，相關內容及經費已納

入「百萬戶租屋家庭支持計畫（114－121 年）」（草案），辦理期程為115 至 121 年，將針對婚育族群，透過優先承租社會住宅（即婚育宅）、增加包租代管補助項目、租金補貼金額加碼及申請資格放寬等四大方向推動相關措施，協助婚育家庭穩定生活。經查，依據內政

圖 3 青年婚育租屋協助專案



資料來源：擷取自行政院全球資訊網資料。

部於114 年 9 月 4 日提報行政院第 3968 次院會會議資料，該部預計於114 年底前釋出 1,000 戶婚育宅，115 至 117 年再釋出 1 萬戶，執行結果，114 年度釋出婚育宅計 1,022 戶，惟截至 115 年 3 月底止，已受理申請達 2,760 戶，顯示婚育族群需求殷切，其中除林口世大運選手村社會住宅因部分房型坪數較大、租金較高，致申請戶數較少外，其餘釋出供抽籤之婚育宅計 568 戶，僅占申請數 2,476 戶之 22.94%，明顯供不應求。又該專案對於包租代管社會住宅，提供育兒安全設施之補助措施部分，預計自 115 年起每年新增補助 6,000 戶，執行結果，因適用對象（新婚或育兒家庭）之認定條件，係於 114 年 10 月 1 日以後結婚登記或育有於 114 年 10 月 1 日以後出生之新生兒（含收養或胎兒）者，致截至 115 年 2 月底尚無申請補助案件，仍待持續加強宣導及推廣相關補助訊息，以發揮政策執行成效。經函請內政部加速提升婚育宅實際供給量能及偕同地方政府與包租代管業者積極推動青年婚育租屋協助專案相關措施，俾減輕婚育家庭負擔，打造友善婚育環境。【詳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（1）E。】

3. 政府將創新促參推進機制列為兆元投資國家發展方案之策略主軸，並積極推動以促參方式引進民間資金規劃興辦社會住宅，惟自 114 年起該方

案推動迄今，促參簽約案件中尚無社會住宅公共建設類別案件，允宜研謀善策，俾使推動成效質量兼具，以加速促進民間資源投入國家建設之效率：為實現賴總統「國家希望工程」施政主軸中「創新經濟，智慧國家」之國政願景，行政院於113年12月26日核定「兆元投資國家發展方案（114—117年）」（下稱兆元投資方案），由國發會、財政部、金融監督管理委員會及相關部會共同推動，期引導國內外資金回流，投入國內產業發展及公共建設，蓄積經濟成長動能，協助實現「創新繁榮」等國政願景。按兆元投資方案之政策目標包含「創新促參提案機制，從源頭蒐集促參可行案源，並透過效率及法令優化，以及官方與民間雙向溝通承諾，擴大民間投資公共建設規模」，並將創新促參提案機制列為策略主軸之一，具體作法包括建立促參提案平台，一方面從源頭管考中央部會新興計畫提案，責請優先評估以促參方式辦理，另方面受理民間建議提案，媒合政府機關參採辦理，並將促進民間參與公共建設法第3條所列15類公共建設類別評估具有穩定報酬者列為提案種類及優先收案原則；另設置院層級促參推進專案會議，下設促參工作小組與法規調適小組，增進部會間協調溝通、傾聽民間及專家學者精進建議，以優化促參推動效率及法規鬆綁等事宜。該創新促參提案機制之預期效益為4年全國民間投資金額達6,829億元，其中114年目標為1,498億元。經查，政府為照顧弱勢及青年族群居住需求，實現居住正義並健全住宅市場，積極推動社會住宅政策，兆元投資方案專案會議亦於114年5月23日第2次及11月13日第3次專案會議決議，社會住宅為國家重要建設，請內政部積極推動以促參方式引進民間資金規劃興辦社會住宅，提升民間投資誘因，以增加社會住宅興辦量能。為推動兆元投資方案，114年度共召開2次行政院促參專案會議、4次工作小組會議及3次法規調適小組會議，在各主辦機關共同努力下，該年度簽約民間參與公共建設案件計160件，民間投資金額3,807億元，頗具成效，惟兆元投資方案自114年起推動迄115年5月底止，所簽約之促參案件尚無涵蓋社會住宅，經函請行政院督促相關機關研謀改善。【詳總決算審核報告第2冊丙、貳、行政院主管項下重要審核意見（三十九）】

4. 政府為推動社會住宅政策及帶動新北市汐止地區整體發展，辦理白袍湖運動休閒生態園區暨社會住宅興建計畫，然計畫推動涉及多個部會與地方

政府，內政部雖已成立計畫聯繫平臺，惟未能發揮實質跨域統合及爭議排解功能，且修正計畫迄未陳報核定，允宜研謀因應，以利政府資源有效運用：政府規劃運用新北市汐止區白匏段原法務部臺北女子看守所預定地之國有土地，由內政部、前教育部體育署（114年9月9日改制為運動部）及交通部等部會分工合作，興辦1,500戶社會住宅、多功能運動園區及聯外道路交通系統，並整合新北市政府推動之白匏湖生態公園，發展白匏湖運動休閒生態園區。嗣內政部提出「白匏湖運動休閒生態園區暨社會住宅興建計畫」（下稱本計畫）先導計畫，經行政院於111年10月27日同意後，該部再彙整相關單位辦理項目，於112年5月1日陳報本計畫（草案）經行政院於112年10月5日函復原則同意，並請該部依核復事項辦理略以，本計畫應按區域發展需求進行整體規劃後推動，考量計畫推動急迫性，暫予核定113年所需規劃經費先行啟動；本計畫期程113至117年，總經費規模127億5,800萬元，請內政部就民眾需求、多功能運動園區設施規模及經費、整體推動期程等事項，詳實評估後調整計畫內容。經查，內政部鑑於本計畫涉及社會住宅、多功能運動園區、聯外道路交通系統及白匏湖生態公園等建設，工作項目包含用地取得、非都市土地開發及變更、環境影響評估、興辦事業計畫、水土保持計畫及整地、道路、園區基盤建設、景觀、區外公共管線等各項興建工程事宜，須由相關部會及地方政府協調推動，爰成立本計畫聯繫平臺，以協助釐清計畫執行爭點並研擬解決方案。嗣召開2次聯繫平臺會議，確認計畫主要內容及分工後，於113年5月17日陳報修正計畫予行政院審議。該院於113年10月28日函復，請內政部就多功能運動園區之最適開發經營規模，及第2聯外道路部分路線規劃等事項，積極洽各權責單位覈實評估檢討，俟確認後續辦理方式後，再行報核。截至本部查核日（115年5月6日）止，距行政院上開函復逾1年6個月，該部仍未能完成計畫修正報核作業，致後續執行內容、經費需求及推動期程未能確定，且國發會亦於115年度先期作業計畫審議時，以內政部未報院鑒核為由，未核列該年度公務預算並予退件；又本計畫聯繫平臺召開3次會議，前2次均未邀集聯外道路部分路線管轄機關與會，致該路線規劃爭議未能於修正計畫陳報行政院前充分協調，迄至113年10月28日召開第3次會議，將聯外道路調整方案納入討論，經決議將依行政院核定本計畫之路線續處，惟因修正計畫尚

未獲行政院核定，上開路線規劃爭議仍未獲具體處理。另運動部補助新北市政府辦理本計畫之室內多功能運動中心可行性評估、先期規劃及委外招商等前置作業，據該府 114 年 5 月 9 日檢送評估結果，本案不具促參可行性，惟自第 3 次聯繫平臺會議後，相關跨機關協調及資訊整合機制均未有效運作，致上開評估結果未能即時整合並納入修正計畫檢討。又國家住都中心同步辦理本計畫非都市土地開發許可申請作業，相關書件仍依原規劃內容辦理，尚未配合上開促參可行性評估結果檢討調整，恐需增加後續計畫報核及開發許可審查階段之補正或調整作業等情，經函請行政院督促內政部研謀因應改善措施，以利政府資源有效運用。

【詳總決算審核報告第 2 冊丙、貳、行政院主管項下重要審核意見（四十一）】

5. 部分地方政府推動興辦社會住宅，核有先期規劃未臻周妥、興建工程進度未如預期，且已營運之社會住宅及店鋪或停車場存有空置或尚未全部出租等共同性缺失事項，影響整體執行成效，允宜督促研謀改善妥處，以提升整體社會住宅執行成效及管理維護品質：政府推動只租不售之社會住宅政策，由地方政府全面盤點國（公）有土地資源興辦，並與內政部及國家住都中心共同協力推動。截至 114 年底止，全國直接興辦社會住宅已達成 12 萬 2,680 戶，其中地方政府興辦部分，興建中及已決標待開工者計 1 萬 8,927 戶，已完工營運者計 3 萬 3,615 戶。經查臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、基隆市及臺東縣等市縣政府推動興辦社會住宅，於先期規劃、興建、營運管理等各階段作業執行情形，核有共同性缺失事項（表 6），包括：（1）先期規劃階段，工程規劃及代辦期間未排除基地鄰近學校圍牆占用問題，耽延計畫執行期程；完工啟用後估算之租金收入低於工程造價而暫停辦理，興辦計畫評估作業未盡周妥；近年整體人口衰退、空屋率攀升等，興建需求或與先前規劃評估存有差異等；（2）興建階段，未於工程招標前審慎研判基地地質鑽探報告，致施工廠商於基地開挖時發現營建混合及廢棄物，衍生額外土方處理及清運費；取得使用執照逾期，未於規定期限開放入住；部分材料設備與施工計畫未依規定期限送審或迄未送審等；（3）營運管理階段，部分社會住宅空置、部分店鋪招租一再流標卻未檢討調整，及部分停車位出租率偏低；營建成本與利息負擔持續增加，租金解繳收入未如預期等情事。鑑於內政部推動百萬戶租屋家庭支持計畫，以至 121 年直接興辦

25 萬戶社會住宅為目標，須地方政府與中央共同協力辦理，經函請內政部針對上述各階段作業缺失態樣，督促各該市縣主管機關研謀改善妥處，以持續共同推動計畫，穩健擴充社會住宅供給量能，並提升社會住宅管理維護品質。【詳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（1）J.】

表 6 地方主管機關興辦社會住宅各階段作業執行缺失態樣

興辦階段	缺失態樣內容
先期規劃階段	1. 工程規劃及代辦期間未排除基地鄰近學校圍牆占用問題，耽延計畫執行期程。 2. 部分社會住宅興辦戶數未如預期。 3. 社會住宅興辦資訊與中央權責機關間未建立整合分享機制，影響興辦成效。 4. 規劃辦理社會住宅統包工程，惟所需興建用地迄今未全數取得。 5. 部分社會住宅於完工啟用後估算之租金收入低於工程造價而暫停辦理，興辦計畫評估作業未盡周妥。 6. 實際已完工可供入住之社會住宅戶數，無法滿足民眾需求。 7. 近年整體人口衰退、空屋率攀升等，興建需求與先前規劃評估存有差異。
興建階段	1. 部分材料送審資料所載協力廠商屬拒絕往來廠商，核與規定不符。 2. 統包廠商編列工程保險費用與其實際投保支出數額明顯差異。 3. 統包廠商申請展延工期事由未符契約要件，仍予審查通過。 4. 未依規定辦理材料設備檢（抽）驗。 5. 部分工程未按圖施作或施工品質未臻良善。 6. 部分社會住宅取得使用執照逾期，未於規定期限開放入住。 7. 統包商未衡酌工程特性申報施工計畫書，致工期展延。 8. 部分材料設備與施工計畫未依規定期限送審或迄未送審。 9. 未於工程招標前審慎研判基地地質鑽探報告，致施工廠商於基地開挖時發現營建混合及廢棄物，衍生額外土方處理及清運費。 10. 營造綜合保險保單保險金額不符契約規定。 11. 監造單位未會同辦理送驗作業。 12. 專管監造單位履約辦公場所及設備，納入統包契約需求辦理，核與契約規定未合。 13. 社會住宅竣工已久仍未完成驗收。 14. 部分統包工程運用建築資訊規劃模型（BIM）技術輔助各階段營建管理作業，惟間有案件僅運用於營運維護資料庫。 15. 監造人員及施工廠商品管人員未於工地執行職務。 16. 細部設計鋼筋數量損耗重複計列。
營運管理階段	1. 部分社會住宅空置。 2. 部分店鋪招租一再流標卻未檢討並調整招租條件或延遲辦理招租，部分停車位出租率偏低。 3. 現行社會住宅居住空間及房間配置與民眾實際住宅需求存有落差。 4. 營建成本與利息負擔持續增加，租金解繳收入未如預期。 5. 社會住宅網站公告資訊未及時更新，民眾未能獲得正確訊息。 6. 社會住宅及店鋪尚未全部出租、汽車停車格出租率尚有成長空間。 7. 部分收入係以調升房屋稅收填補差額，非自償性經費補助收入未如預期。
其他	1. 工程竣工期程較原訂進度延後，有待加速辦理各項作業及後續交屋之先期規劃。 2. 社會住宅仍有不足，空屋及高齡居住問題未獲有效改善。 3. 社會住宅供給量不足而潛在需求龐大，且空屋或低度使用住宅數量仍多。

註：1. 資料截止日：114 年 12 月 31 日。

2. 資料來源：整理自本部地方審計處室提供查核資料。

（三） 興建面向

1. 內政部為國家住都中心業務監督機關，惟國土管理署辦理社會住宅施工品質督導管理，未將該中心興辦之工程納為督導查核範圍，不利該署掌握工程品質及管控執行進度，允宜督促研謀改善，落實監督機制，以保障工程品質及提升執行成效：前內政部營建署（112年9月20日改制為內政部國土管理署，下稱國土管理署）於109年4月13日召開中央興辦社會住宅推動小組第6次會議決議，社會住宅新竹以南基地原則委由國土管理署代辦工程履約管理相關工作；嗣該署於110年11月16日核定社會住宅工程品質管理執行方式，由該署組成督導團隊，不定期辦理督導查核，惟國土管理署僅就其所屬各區分署代辦履約管理之工程辦理施工品質督導查核，未將國家住都中心興辦之社會住宅工程納為督導查核範圍；且國家住都中心興辦之部分社會住宅工程，存有工程進度落後或細部設計未符統包需求說明書內容等情事，惟因未納入上開督導查核範圍，致未能及時促請該中心檢討改善。經函請內政部督促國土管理署檢討現行工程品質督導與管理作業查核機制，並加強查核工程進度落後等執行異常案件，以保障工程品質及提升執行成效。【詳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（1）I.】

2. 國家住都中心已訂定社會住宅工程品質管理及督導作業相關規定，惟部分社會住宅工程間有工程督導頻率未符規定，且存有設計不符需求、施工品質尚待改善、維護管理欠佳及監造計畫未落實辦理等情事，允宜督促查明妥處，落實工程督導機制，以確保社會住宅工程品質：國家住都中心辦理臺北市萬華安居（華江A、B）等10件（12處）社會住宅工程督導情形，間有督導作業頻率與該中心訂定之工程督導作業要點相關規定不符，且因督導欠周，致工程施工品質出現諸多缺失，如：國土管理署抽查發現，未確實辦理牆、柱、梁、板鋼筋保護層施工查驗、混凝土澆置有冷縫、蜂窩等情事；另經本部抽查上述社會住宅施工品質結果，核有：未依統包需求說明書規定規劃清潔人員休息室，或公用區域沙發及茶几等家具尺寸不符；無障礙住宅廚房門扇未符原設計需求；土溝實際施作深度與核定水土保持計畫不符；監造單位未依核定監造計畫落實辦理抽查與填報；未依契約規定辦理人員異動申報作業；外牆磁磚掉落、熱水器生鏽、輕隔

間發霉等管理維護欠佳情形等情事。經函請內政部督促國家住都中心查明檢討妥處，以確保工程品質與保障民眾居住安全。【詳審核報告營業部分戊、伍、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. (2)】

3. 內政部為配合淨零排放政策，持續推動新建社會住宅取得綠建築標章及建築能效標示，惟迄至 114 年底仍有部分案件未取得候選綠建築及候選建築能效證書，推動成效尚待加強，允宜參酌優良案例並積極推廣，俾利有效提升能源使用效率，建立節能環保居住環境，打造永續社會住宅，以達成近零碳建築目標：內政部為達成 2030 年

公有新建建築物達到建築能效 1 級或近零碳建築（1⁺ 級）之階段目標（圖 4），由內政部建築研究所於 111 年 12 月 12 日函頒「綠建築評估手冊－基本型」及「綠建築評估手冊－住宿類」相關規定，其中住宿類（H-1 宿舍安養、H-2 住宅）自 114 年 7 月 1 日起，於申請綠建

築標章時，需同時申請建築能效評估。內政部嗣於 113 年 6 月宣示所有社會住宅均需取得綠建築標章，且國家住都中心興建之社會住宅已自 112 年度全面導入能效 1 級以上之規劃設計。經查，國土管理署推動新建社會住宅案件係於領得建造執照時，先申請候選證書，俟完工取得使用執照後，再申請建築標章（示），惟據該署提供「社會住宅興辦計畫及儲備用地執行進度管考系統」截至 114 年底止之清冊資料顯示，國家住都中心於 112 年 7 月 1 日以後決標之新建社會住宅計有 86 件，目前均於施工階段，其中取得候選綠建築證書者為 82 件（占 95.35%）、取得候選建築能效證書者僅 21 件（占 24.42%），其餘案件尚於申請中。另據上述清冊資料所列，臺北市、新北市政府於 104 至 106 年間即已就社會住宅先行自發性推動綠色建築，舉如臺北市政府興辦之中南社會住宅於完工後，已獲核定屬

圖 4 淨零建築轉型階段目標



資料來源：擷取自行政院全球資訊網資料。

銀級綠建築標章；新北市政府興辦之永和中正橋青年社會住宅於完工後，亦經評定建築能效標示等級為 1 級，該等案例均有效提升建築物能源使用效率，建立節能環保居住環境，可供目前興建中之社會住宅個案仿效參採。經函請內政部參酌已取得建築標章（示）之地方政府優良案例並積極持續推廣，俾利逐步落實 2050 淨零建築，以打造節能及永續社會住宅，達成 2030 年公有社會住宅能效 1 級或近零碳建築之目標。【詳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（1）F.】

（四） 營運管理面向

1. 國家住都中心興辦社會住宅之社會福利設施，於工程規劃階段未及早確認所在之地方政府需求，致部分設施於完工後未能按原規劃設置或營運，減損使用效益，允宜研謀改善：依住宅法第 33 條第 1 項規定，為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利、托育服務、幼兒園等或其他必要附屬設施之用。又依社會住宅必要附屬設施項目及規模第 2 點規定，社會住宅於規劃設計前，應協商所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。經抽查國家住都中心興辦社會住宅，截至 114 年底已有 3 處完工營運，其中部分社會住宅依工程契約之統包需求說明書載述，應設置社會福利設施幼兒園或托嬰中心、日照中心，以提供兒童日間照顧、嬰幼兒童日間照護及失能（智）長輩照顧服務，惟工程已於 114 年 3 月 21 日竣工，該室內空間尚未按原規劃供作幼兒園使用；或統包工程於設計作業時將原規劃托嬰中心減列，及於 113 年 4 月 23 日竣工，始經地方政府洽國家住都中心租賃該日照中心設施空間作為心理衛生中心使用等情。經函請內政部督促國家住都中心於規劃設計前即應依規定協商社會住宅所在之地方政府，及早確認社會福利設施之需求，以避免興建完成後無法按原規劃運用，因而減損設施使用效益。【詳審核報告營業部分戊、伍、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.（1）】

2. 政府為解決弱勢族群租屋需求，積極興辦社會住宅，惟因公有房舍轉型社會住宅出租弱勢戶比率較低，致部分市縣出租予弱勢族群比率未達住宅

法所定標準，且間有因行政作業費時、驗收作業耗時或取得使用執照進度落後，致耽延招租入住期程，允宜研謀改善：政府自 106 年起推動只租不售之社會住宅政策，旨在以低於市場行情之租金，保障所得較低家庭、弱勢族群、婚育家庭及就業、就學需求者之基本居住權利，並於住宅法第 4 條明定，各市縣轄區之社會住宅應提供至少 40% 比率出租予經濟或社會弱勢。又依前內政部營建署（112 年 9 月 20 日改制為內政部國土管理署）「政府興辦社會住宅作業參考手冊」規定，社會住宅於取得使用執照後，即可辦理營運、公告招租及入住等作業。然截至 114 年底止，除 10 個縣市尚無營運中之社會住宅外，其餘 12 個市縣出租予經濟或社會弱勢者計 1 萬 2,906 戶，占承租總數 2 萬 7,567 戶之 46.82%，惟因公有房舍轉型社會住宅（台糖學苑）出租弱勢戶比率較低，致部分市縣社會住宅出租予經濟或社會弱勢族群比率偏低，未達住宅法規定之 40% 標準；又部分社會住宅於完工後因行政作業費時、驗收作業耗時或取得使用執照時程較預期延後，致耽延後續招租入住期程，與上述作業參考手冊規定有間，因而影響政府住宅資源之供給運用效能等情事。經函請內政部督促國家住都中心及地方政府研謀改善，妥適規劃並積極辦理招租作業及早入住，以協助需求者儘早解決居住問題，發揮政府照顧弱勢族群功能。【詳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（1）G.】

3. 內政部推動社會住宅規劃係以生活圈均衡佈建，惟目前中央或地方主管機關訂定之社會住宅出租辦法，對於家庭成員界定及申請資格限制各有差異，甚有同一市縣或生活圈因中央與地方營運機關不同而適用不同申租條件；且現行申租資訊未有效整合，亦不利民眾查閱申請，允宜研謀改善妥處：有關社會住宅承租者之申請資格、程序等，因涉及當地人口結構、基地特性、定位及社會需求，住宅法已授權由中央或各市縣政府主管機關訂定。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、一定財產標準以下之家庭或個人為限；申請資格、程序及其他應遵行事項等之辦法或自治法規，由主管機關定之。另內政部於 114 年 1 月陳報之「百萬戶租屋家庭支持計畫（114—121 年）」（草案）中載述，未來社會住宅規劃將從生活圈角度重新思考，以全國 10 處生活圈均衡佈建。截至 114 年底止，全國已興建完成並可提供入住之社會住宅共 4 萬

1,978 戶，由中央及地方政府訂定之社會住宅出（承）租辦法計有 10 種。經比較各該社會住宅出租辦法及該等營運單位至 115 年 3 月底止之招租資料，核有對於申請人之家庭成員（含申請人，下稱家庭成員）界定範圍及其所得、不動產及動產等財產資格之限制程度各有差異（表 7）；又對於重複承租社會住宅之地域範圍限制亦有顯著差異，致在同一市縣內，常因中央（國家住都中心）及地方政府營運單位不同，而採行不同之出租資格條件，恐造成社會住宅公共資源無法有效合理配

表 7 各主管機關社會住宅出租辦法資格條件之申請人及其家庭成員所得與財產限制

資格條件 營運單位	所得限制		財產限制		
			不動產		動產價值 上限
	平均每人每月所得上限	家庭年所得 上限	無自有住宅	不動產價值 上限	
國家住都中心	✓	✓	✓	✓	✓
臺北市政府	✓	✓	✓	✓	
新北市政府	✓	✓	✓		
桃園市政府	✓	✓	✓	✓	✓
臺中市政府	✓		✓	✓	
臺南市政府	✓		✓		
高雄市政府	✓		✓		
新竹市政府	✓	✓	✓	✓	
臺東縣政府	✓		✓	✓	✓
連江縣政府	✓	✓	✓	✓	

資料來源：整理自內政部興辦社會住宅出租辦法、各該市縣政府之興辦社會住宅出租辦法、國家住都中心及各該市縣政府至 115 年 3 月底最近一次社會住宅招租資料。

置，而引發政策公平性之疑慮，且國家住都中心預計於 115 年底於全臺 12 市縣完工 29 處社會住宅，如該中心未能與所在生活圈之地方政府採用一致招租資格條件，恐造成民眾申請作業混淆。另現行社會住宅係由各營運單位分別辦理招租，出租資訊分散，民眾須逐一查閱各營運單位網站或公告，不利資訊取得與申請，影響住房需求者之選擇與規劃。政府為改善資訊分散問題並掌握整體社會住宅需求，已於 115 年 3 月 4 日修正公布住宅法第 18 條，明定內政部應建置「全國統一之申請登記平臺」供符合資格民眾登記，並透過定期統計分析，作為未來擬訂社會住宅興辦計畫之依據等，惟國土管理署目前尚在規劃辦理中，仍待統整地方政府意見，積極研議辦理。經函請內政部本住宅法主管機關立場，統籌中央與各地方政府已訂定之社會住宅出租辦法，納入生活圈思維，輔導修訂公平合宜之辦法；並積極推動建置全國統一之申請登記平臺，俾利政府掌握整體社會住宅需求資訊，以促進居住公平及提升行政效率。【詳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（1）H。】