

行政院第3447次會議

整體住宅政策報告

報告人：內政部營建署許署長文龍



內政部
104年5月7日



壹、現況

貳、住宅政策基本原則

參、主要措施

肆、住宅政策支出規劃重點內容

伍、結語

簡報大綱



壹、現況

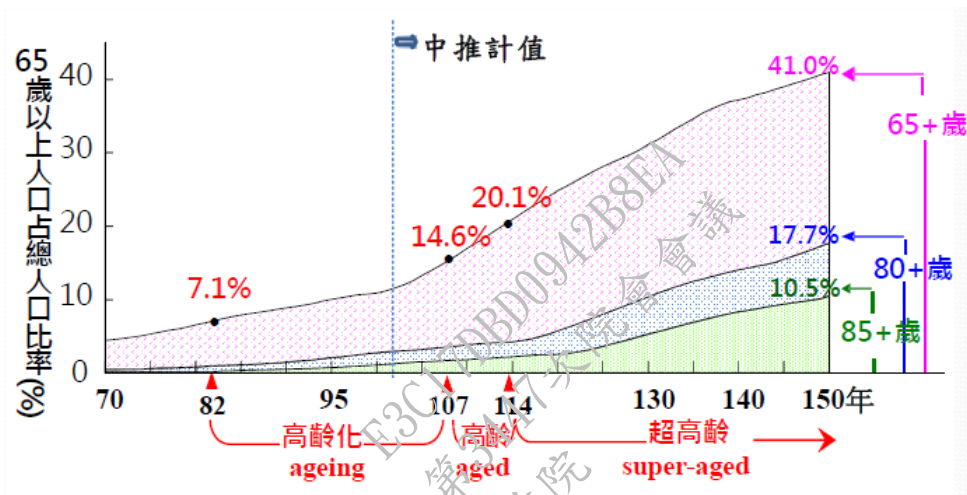
E3947DBD0942B8EA
行政院第447次院會會議

一、住宅自有率



- ❖ 台灣目前住宅存量約840萬戶，普通家戶數782萬戶，依據102年度家庭收支調查報告顯示，**全國住宅自有率為85.34%**。
- ❖ 依華昌宜教授等學者觀點，上述自有率應扣除與親屬住在一起情形約70%較為合理。
- ❖ 綜合家庭所得與需求意願的相關統計分析，推估租屋需求戶數約47萬戶，購屋需求戶數約55萬戶，合計約占普通家戶數13%。

二、人口高齡化



資料來源：國家發展委員會103年8月18日

■ 人口結構快速老化，我國已於82年成為高齡化社會，推計將於107年邁入高齡社會，114年邁入超高齡社會（國際上將65歲以上人口占總人口比率達到7%、14%及20%，分別稱為高齡化社會、高齡社會及超高齡社會）

三、舊式公寓



- ❖ 另依99年人口及住宅普查資料統計資料顯示，全臺超過20年以上之舊式公寓（2-5樓）住宅約為351萬戶（約占總住宅量44%），多屬耐震不足與無電梯設計，顯示舊式公寓急須改善無障礙環境及相關安全的補強，以提升居住安全便利品質（註）。
- ❖ 99年住宅總存量807萬戶。



貳、住宅政策基本原則

E3C17DBD0942B8EA
行政院第3147次院會會議

一、基本原則



二、政策架構



整體住宅政策

政策目標

不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境。

政策內涵一 健全住宅租售市場

- 1-1 引導住宅交易市場的健全發展
- 1-2 強化住宅租賃市場機制
- 1-3 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布
- 1-4 加強住宅供需引導

政策內涵二 提供多元居住協助

- 2-1 針對國人弱勢狀況提供適切多元的居住協助
- 2-2 提供青年因地制宜適當之居住措施
- 2-3 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益
- 2-4 提供失能者、失智者多元型式之住宅及設施
- 2-5 建立災害緊急居住協助機制

政策內涵三 提升居住環境品質

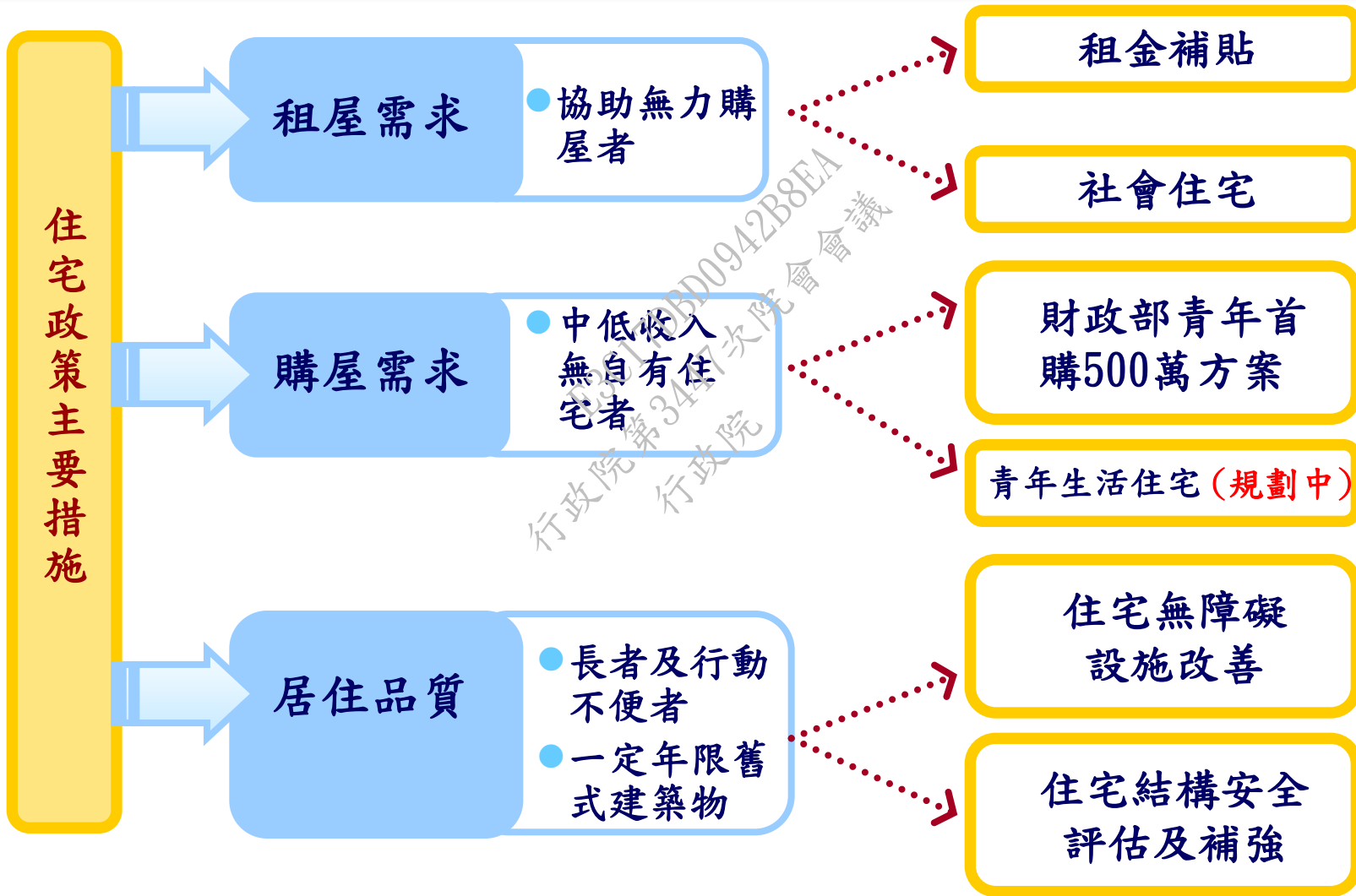
- 3-1 改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化
- 3-2 改善居住環境品質並建構友善社區
- 3-3 推動建置無障礙住宅及社區環境
- 3-4 均衡城鄉發展以引導國人原鄉發展



參、主要措施

E3C17DBD0942B8EA
行政院第3447次院會會議

參、主要措施



一、租金補貼(滿足租屋需求)



- ❖ 行政院已於104年3月6日核定修正「整合住宅補貼資源實施方案」，自104年度租金補貼均可滿足家庭年所得20%分位點以下或最低生活費1.5倍以下之弱勢租屋戶，補助戶數由2萬5,000戶增加至5萬戶，且不包括衛福部低收入及身心障礙租金補貼1.5萬戶，每年度中央需負擔經費約20億元。

二、社會住宅(滿足租屋需求)



- ❖ 依據本部100年社會住宅需求調查，「可能會」及「一定會」申請者，推估全國約有**32萬戶**及**19萬戶**（**感受性需求**）。本部於102年間召開3次「社會住宅中長期推動方案」研商會議，經彙整各直轄市、縣(市)政府所報需求，社會住宅需求值為**9萬1,866戶**（**表達性需求**）。
- ❖ 行政院103年1月6日核定「社會住宅中長期推動方案」，期程自103年至112年計**10年**，編列**67億6仟餘萬元**，補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、工程費或用地有償撥用費，預期在民國112年，將社會住宅的數量提升至**3萬4千戶**。
- ❖ 103年11月29日舉行之地方公職人員選舉，6都市長提出未來興辦社會住宅合計約有**8萬7仟戶**，視財政允許盡力協助。

三、青年生活住宅初步規劃(滿足購屋需求)



- ❖ 國人有土斯有財觀念根深蒂固，屢有建議青年想購屋，卻因自由市場高房價買不起房子，經參考新加坡經驗，由政府評估於桃園航空城及機場捷運沿線，結合當地交通、產業(就業)、孩童教養、青年生活機能需求等條件，規劃適居「青年生活住宅」，並以可負擔價格出售予符合資格條件的青年。
- ❖ 為避免少數人得利，多數人無法享用，青年住宅擬跳脫過去興建之合宜住宅，**加強限制轉售對象、價格及政府優先買回之法律機制**，成為封閉市場之福利住宅，避免回流至自由經濟市場。
- ❖ 初步規劃短中期目標2萬戶。

四、住宅無障礙改善獎補助〈因應高齡化〉



- ❖ 為推動舊式公寓建築物增設昇降設備，在法制面已鬆綁舊式公寓裝設電梯之住戶同意門檻及附設電梯免計入建蔽率等相關規定，後續就執行面擬推動如下：
 - 一樓違章建築佔用增設電梯空間，將邀直轄市、縣(市)政府召開研商討論解決措施。
 - 依據無障礙住宅設計基準及獎勵辦法，辦理獎勵原有住宅增設昇降設備所需預算，已納入本部營建署整體住宅計畫及財務計畫（104-107年），刻簽報行政院核定中，如獲核定，將據以推動各項相關工作。
- ❖ 目標2萬戶。

五、住宅耐震評估補強獎補助〈因應震災減災〉



- ❖ 依本部營建署建置之全國建築管理資訊系統統計推估，86年5月1日以前設計興建之住宅約**52萬棟**，因應震災減災，辦理下列事項：
 1. 補助辦理結構安全耐震初步評估。
 2. 補助辦理耐震詳細評估作業：辦理初步耐震評估後，約有50%之建築物需辦理耐震詳細評估作業。
 3. 公寓住宅耐震補強工程修繕補助：辦理耐震詳細評估後，若耐震能力不足、建築物有安全之虞、需進行結構耐震補強者，予以補助。
- ❖ 目標1萬件。

肆、住宅政策支出規劃重點內容



| 支出項目 | 內容 | |
|----------|------------------------|--|
| 壹、滿足租屋需求 | 一、租金補貼 | 每年度 5 萬戶中央約需 20 億元。 以 10 年中央政府負擔約 200 億元，地方政府需自籌約 70 億元。(所得 20%分位點以下或最低生活費 1.5 倍以下) |
| | 二、社會住宅 | 預計 10 年 8 萬 7 千戶。(視財政允許盡力協助) |
| 貳、滿足購屋需求 | 三、財政部青年首購 500 萬方案 | 實施日期至 105 年底，屆時視房屋市場情形及民眾之實際需求再行檢討，必要時得予以延長。 |
| | 四、青年生活住宅 (研議中) | 1. 辦理先期規劃。 2. 短中期目標 2 萬戶。 |
| 參、提升居住品質 | 五、住宅無障礙獎補助 (因應高齡化) | 1. 補助 5 層樓以下公寓住宅增設無障礙電梯，目標 10 年 1 萬戶。 2. 補助私有住宅專有部分無障礙設施改善，目標 10 年 2 萬戶。 |
| | 六、住宅耐震評估補強獎補助 (因應震災減災) | 1. 補助 86 年 5 月 1 日以前之合法住宅 10 年約 10 萬棟辦理結構安全耐震初步評估及 2 萬棟耐震詳細評估。 2. 建物耐震補強工程修繕 10 年補助 1 萬件。 |

伍、結語



- ❖ 目前住宅基金104年期初現金僅餘348億元，自99年起已繳庫211億元，倘104年依預算繳庫100億元，預估最快107年即產生現金不足情形，亟需相關資金挹注。
- ❖ 若房地合一稅收之一定比例得挹注住宅基金，將有效解決上述問題，落實居住正義，且有利於與地方政府及相關機關協調加強青年生活住宅規劃、擴大租金補貼、興辦社會住宅能量、以及無障礙改善及舊式建物耐震評估改善獎補助，全面提升居住品質與滿足居住需求。



報告完畢

ESCI7DBD0942B8EA
行政院第3447次院會會議