

內政部住宅審議會第 5 次會議紀錄

壹、時間：108 年 6 月 25 日（星期二）下午 2 時

貳、地點：營建署 1 樓 107 會議室

參、主持人：徐召集人國勇（花副召集人敬群 代）

紀錄：施怡君

肆、出席人員：(略，詳後簽到簿)

伍、確認前次會議紀錄及前次會議紀錄辦理情形

決定：確認。

陸、討論事項

第 1 案：「整體住宅計畫及財務計畫」(草案)辦理情形，提請討論

決議：有關住宅計畫及財務計畫（108 年至 111 年）草案，原則通過，請業務單位依與會委員意見修整正內容後依程序陳報行政院核定。

柒、臨時動議：無。

捌、散會（下午 3 時 50 分）。

附錄：討論事項第 1 案：「整體住宅計畫及財務計畫」(草案)辦理情形委員與相關機關發言重點摘要

委員 1

- 一、簡報第 7 頁平均人居面積為 15 坪，建議再思考如何表達以呈現問題，家庭人口數較能呈現家庭結構變遷，且直接影響社會住宅規劃，是較為適當的表達方式。
- 二、原住民議題將通案性處理，但尚缺績效指標。原住民議題複雜，能否提供都會集居原住民適切的居住協助，還需要更聚焦的研究。

委員 2

- 一、有關推廣宣導部份，建議於大學或高中補助開辦居住正義或都市更新等通識課程，可達向下扎根效果。
- 二、建議再加強 NGO、NPO 參與社會住宅之補助、獎勵及評鑑政策。

營建署國民住宅組

- 一、簡報第 7 頁平均人居面積 15 坪為全國平均值，本頁主要呈現國人家戶組成狀態之改變。
- 二、原住民族已有多元居住協助措施，大部分可用通案方式解決，但都會型及原鄉型等特殊狀態的聚落無法以通案解決狀況，將另案再與原民會溝通解決方式。
- 三、校園推廣宣導部分，將納入審慎考量。
- 四、包租代管、社會住宅均有規定獎勵評鑑規定，但民間在參與上面略有不足，已納入研究案深入瞭解。

花副召集人敬群

- 一、最低居住水準也能呈現居住問題，平均每人低於 3.96 坪以下的族群及空間分布，能夠深入瞭解居住情境，可再思考

特定族群如外勞、新住民的居住型態分析，以深化對居住現況的掌握。

二、可研議評估編製「居住觀念」宣導手冊加強宣導。

三、補助、獎勵及評鑑民間參與社會住宅1案，還需要與相關單位深入溝通。

委員 3

請教中央住宅計畫及地方住宅計畫有無互動關係，地方執行住宅政策有不同需求，有無管道與中央溝通。

委員 4

一、既有住宅無障礙改善有一定難度，成效偏低，建議再思考有無其他作為。

二、新建住宅無障礙設施使用後評估，以及政府或民間興建住宅之無障礙規劃，建議再評估納入本計畫。

營建署國民住宅組

一、中央住宅政策依客觀數據協助地方解決住宅問題，地方執行時還需再調配，並反饋執行狀態，中央再滾動檢討住宅政策，兩者具有相互連動關係。

二、有關無障礙相關對策，於具體措施 2.1-4 補助住宅性能評估，可精準瞭解住宅條件，另 2.4-2 高齡友善住宅也已納入無障礙相關研究。

花副召集人敬群

一、目前 2 個月召開 1 次社會住宅推動聯繫會報，為地方及中央溝通平台，地方如有特殊居住政策需求，中央也將提供協助。

二、無障礙或通用設計一直是不易整合的項目，目前仍持續推

動現有無障礙系統。

委員 5

- 一、簡報 12-13 頁住宅空閒率對應社會住宅需求關係如何，能否對應到政策。
- 二、社會住宅、包租代管及租金補貼皆可達到同樣目的，租金補貼最省錢，建議思考政策之間的差異性。

花副召集人敬群

- 一、空房子引導到社會住宅，就是包租代管，可增加分戶誘因，具有增加家戶數、減少空屋數的附加效果，但包租代管並非為了解決空屋問題，而是提升居住品質。包租代管成本每戶每年約 8-10 萬元，遠超過租金補貼約 4 萬元及直接興建社會住宅約 1 萬元，短期包租代管解決社會住宅供給量不足，但包租代管須給予足夠誘因，因此成本較高，長期而言仍以直接興建為最有效率的方式。
- 二、老人、單親、身障等弱勢族群並非給予租金補貼就可以租到房子，包租代管可以解決弱勢族群租屋的問題，所以包租代管比較貴，這是需要深化的政策內涵。

委員 6

- 一、本計畫草案已經過多次討論，建請儘速提報行政院審查。
- 二、依住宅法第 3 條規定主管機關應訂定「住宅計畫及財務計畫」，本計畫草案多了「整體」二字，請再檢視修正。
- 三、計畫草案第 24 頁，截至 108 年 4 月底止的數據，部分和 6 月 20 號向行政院長報告內容不同，建議再更新修正；第 27 頁 1.4.1 包租代管是否要區分縣市版及公會版，建請再檢視；第 52 頁表 5 之 1.2.2 協助單身青年及鼓勵婚育租金補貼已於 6 月 20 日核定經費約 10 億元，108 年度以基金支應，109 年度用以公務預算支應，與本計畫草案內容不一致，請再檢視修正。

花副召集人敬群

- 一、大型績優的租賃住宅服務業已納入縣市版先行執行，但目前民間已有 200 多家租賃住宅服務業，為擴大 6 都服務量能，拉出 5000 戶由其它租賃住宅服務業執行，所以才有縣市版及公會版。
- 二、預算部分將再與主計總處溝通。

委員 7

- 一、計畫草案第 2 頁表 1 項次 6 之條文依據應為第 29 條第 2 項、項次 7 應為第 32 條第 2 項，建請修正。
- 二、經費需求部分，財政部國庫署意見代為說明：目前本案總經費需求 379 億元，由住宅基金支應，較修正前多了 30-40 億元，將會加重基金財務負擔，未來倘若基金不足支應將有賴國庫，為了基金財務基金永續，建請檢討補貼措施，衡量基金財務能量在可容納範圍內辦理。

委員 8

- 一、簡報內圖表可適當納入本計畫草案，並建議製作懶人包說明未來 4 年住宅政策方向。
- 二、簡報第 7 頁建議不要採用香港作為案例。
- 三、有些方案已經執行多年，如補助安裝電梯、住宅性能評估等，建議建立制度，不要納入政策。
- 四、大學生的住房補貼是很好的政策，但依內政部規定大學生多為違法租屋，建議再思考如何納入租金補貼；另大學宿舍包租代管，關鍵在於學校及教育部要不要推，建議再與相關機關溝通。
- 五、本計畫財務缺口 190 億元主要在於住宅補貼，住宅補貼具有社會福利特質，補貼經費無法回收自償，應由整體財務結構看待，並非要求這些方案能夠自償。以國際或亞洲而言，我國住宅補貼佔總預算比例嚴重偏低，應由國際比較

方式看待。

六、簡報第 23 頁興辦社會住宅部分，建議將住都中心納入架構。

七、建議可檢視國中及高中課綱，評估將住宅相關觀念納入。

花副召集人敬群

一、有關簡報圖表納入本計畫本文及製作懶人包，將再精緻化處理。

二、執行多年的方案再評估是否納入本計畫，或放在別的方案，將再檢視處理。

三、大學宿舍由教育部主推，但由住宅基金處理預算，需與主計總處及教育部再溝通。由住宅法系統認定為大學生包租代管社會住宅，可享有租稅優惠，鼓勵房東參加，將來可能發展成為專業的租賃住宅興建或開發業，有產業政策內涵，本部將努力推動。

委員 9

希望與本計畫草案與原住民居住政策銜接，原住民族委員會將配合提供完整原住民族住宅政策。

花副召集人敬群

將安排會議與原民會討論。

委員 10

一、本計畫草案第 4 頁政策制定原則，建議調整順序將保障居住權利列為第 1 優先。

二、本計畫第 19 頁策略 1.1 針對國人弱勢狀況提供適切居住協助，項下具體措施 3 警消並非弱勢族群，建議標題可適度修正；1.1.1 整合住宅補貼資源實施方案已行之有年，且為對弱勢族群最主要的協助項目，建議對主要內容多加著墨；1.1.2 各族群的住宅業務及優惠貸款都有政策背景，建議酌修標題為針對特殊族群的延續性優惠貸款。

花副召集人敬群

將依委員意見補充及修正，並加強對特定族群的租金補貼宣導，納入行銷重要議題。