

從我國住宅政策轉變看新北市社會住宅推動成果

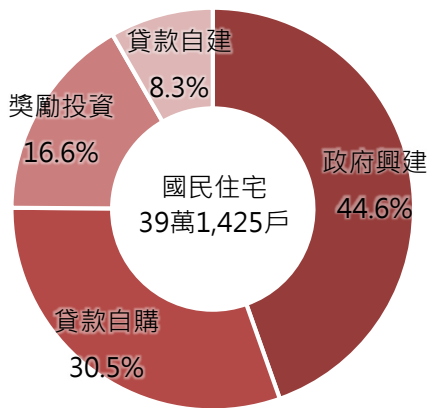
經濟統計科 張弼超

居住權為基本人權，也是國民生活福祉的基礎，回顧民國 60 年代我國住宅政策在「住者有其屋」的思維下，政府在各地大量興建出售式國民住宅，並推出低利購屋貸款等優惠措施，以幫助人民購屋居住為主，其後國內房價飛漲，許多經濟、社會弱勢或初入社會之青年族群因收入較低僅能租屋而居，卻又面臨租屋市場品質良莠不齊甚或遭受租屋歧視問題，因此，106 年政府轉而推動只租不售之社會住宅及包租代管民間住宅之政策，成為現階段政府實現居住正義目標的重要施政，爰本文先從我國住宅政策發展歷程談起，再就近期新北市政府(以下簡稱市府)社會住宅興辦成果進行探討，以供市府未來推動住宅政策之參據。

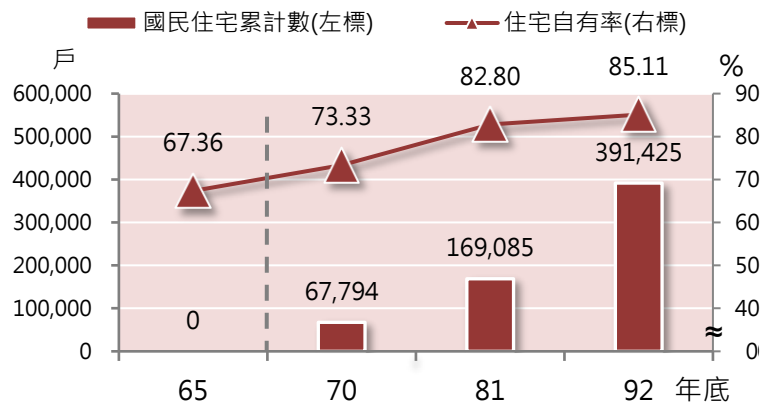
一、我國住宅政策發展歷程

(一)65 至 92 年間我國共興辦 39 萬 1,425 戶國民住宅，同期間全國住宅自有率增加 17.75 個百分點，有效幫助民眾購屋

為幫助民眾購屋，64 年《國民住宅條例》公布推行，政府開始興建國民住宅，並輔以貸款予人民自購、自建及獎勵民間投資興建等措施；88 年房屋市場不景氣，空餘屋甚多，政府宣示暫緩興建國民住宅，轉變住宅政策為協助人民自民間購屋為主。據內政部營建署統計，65 至 92 年間國民住宅總量達 39 萬 1,425 戶，其中以政府直接興建 17 萬 4,543 戶為主(占 44.6%)，貸款人民自購 11 萬 9,415 戶次之(30.5%)，兩者合計占 75.1%(圖一)。另從住宅自有率觀之，92 年我國住宅自有率 85.1%，較 65 年之 67.4% 增加 17.7 個百分點(圖二)，顯示當時國民住宅政策確實大幅提升我國住宅自有率，有效幫助民眾購屋。



圖一 92年底全國國民住宅之購建情形
資料來源：內政部營建署。



圖二 65至92年底全國國民住宅累計數及住宅自有率
資料來源：內政部營建署。
附註：65至70年係國民住宅6年興建計畫期間。

(二)109 年 6 月底我國興辦社會住宅累計達 5 萬 1,913 戶，並媒合包租代管民間住宅 8,702 戶，朝 8 年興辦 20 萬戶社會住宅目標邁進

由於長期以來我國之住宅政策以輔助人民購置住宅為主要施政方向，惟對於整體住宅發展的掌握及展望尚有不足，因此，政府於 94 年提出整體住宅政策，結合政府與民間資源，冀在健全住宅市場、合宜居住品質、公平效率之住宅補貼

與社會住宅下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境，爰此，政府於 96 年起推動「整合住宅補貼資源實施方案」，提供經濟或社會弱勢民眾租金補貼、購屋貸款及修繕貸款利息補貼，以滿足其居住需求且提升其居住品質；再於 100 年 6 月提出「社會住宅短期實施方案」，挑選新北市及臺北市境內 5 處地點¹做為試辦社會住宅之示範區，並於同年 12 月制定公布《住宅法》，確立辦理社會住宅之法源依據，至此，政府住宅政策方向已由原先「住者有其屋」調整為「住者適其屋」；而為擴大照顧經濟或社會弱勢及青年族群的居住需求以落實居住正義，政府又於 106 年 3 月提出「社會住宅興辦計畫」，規劃於 106 至 113 年間興建 12 萬戶出租住宅及包租代管民間住宅 8 萬戶，截至 109 年 6 月底，我國所興辦社會住宅已累計達 5 萬 1,913 戶²，並成功媒合包租代管民間住宅 8,702 戶，逐步邁向 8 年興辦 20 萬戶社會住宅之目標(詳表一)。

表一 我國社會住宅興辦計畫目標

期程	期間	目標
第 1 階段	106 至 109 年	直接興建 4 萬戶，包租代管 4 萬戶，計 8 萬戶。
第 2 階段	110 至 113 年	直接興建 8 萬戶，包租代管 4 萬戶，計 12 萬戶。

資料來源：內政部營建署。

二、新北市政府積極多元興辦社會住宅，109 年 6 月底新完工之社會住宅達 6,019 戶，六都最多

為落實社會住宅政策、加速社會住宅推動，市府初期依據行政院核定之「社會住宅短期實施方案」，以三重區大同南段、同安厝段及中和區秀峰段等 3 處地點試辦社會住宅；又考量興建經費及後續維運管理人力支出龐大，首開全國先例，採委託民間興建及營運方式(BOT)辦理三重及中和青年社會住宅。而除上述引進民間資源外，市府尚透過公有建物改建、容積獎勵捐贈、區段徵收安置及自行興建等多元方式興辦社會住宅(表二)，以照顧各個階層、族群的居住需求為目標，提供青年朋友及弱勢家庭多元的居住扶助選擇，據內政部營建署統計，109 年 6 月

表二 109 年 6 月底新北市政府多元興辦社會住宅成果

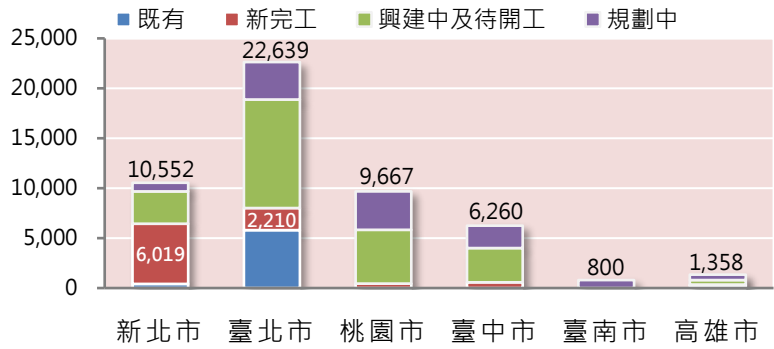
社會住宅名稱	興辦方式	完工日期	戶數
永和青年社會住宅	公有建物改建	102/01/23	7
三重青年社會住宅 2 館	民間參與(BOT)	105/03/15	119
三重青年社會住宅 1 館	民間參與(BOT)	105/05/15	133
中和青年社會住宅	民間參與(BOT)	105/10/15	816
三峽北大青年社會住宅	區段徵收安置	106/01/07	28
三重青年社會住宅 3 館	民間參與(BOT)	106/01/10	75
永和秀朗派出所青年社會住宅	公有建物改建	106/03/21	36
新莊新豐青年社會住宅	容積獎勵捐贈	106/09/25	76
板橋府中青年社會住宅	自行興建	107/03/15	72
三峽國光一期青年社會住宅	自行興建	108/11/01	241
新店央北青年社會住宅	自行興建	109/01/23	1,070

資料來源：內政部營建署。

¹ 新北市三重區大同南段、同安厝段、中和區秀峰段及臺北市萬華區青年段、松山區寶清段。

² 包括既有 6,504 戶、新完工 9,422 戶、興建中及待開工 2 萬 3,353 戶及規劃中 1 萬 2,634 戶，其中既有指 105 年 10 月 31 日前完工出租者。

底六都新完工社會住宅計 9,379 戶，其中新北市境內新完工社會住宅 6,019 戶為六都第 1，若加計既有、興建中及規劃中戶數，則以臺北市 2 萬 2,639 戶最多，新北市 1 萬 552 戶居次(圖三)，顯示市府積極推動社會住宅之成效卓著。

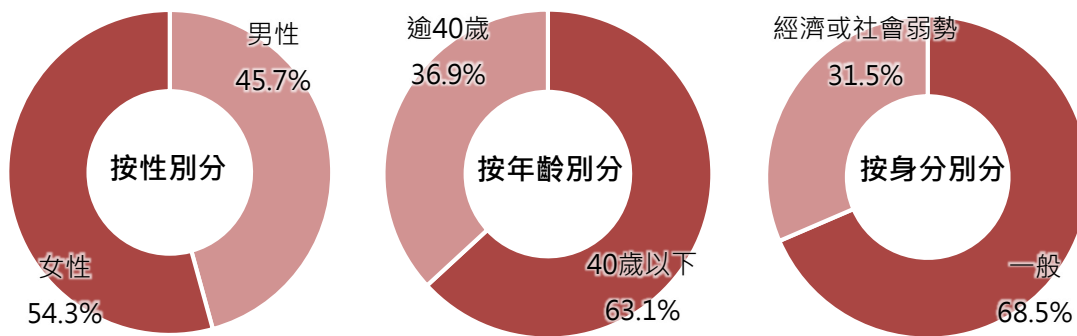


圖三 109年6月底六都社會住宅興辦情形

資料來源：內政部營建署。

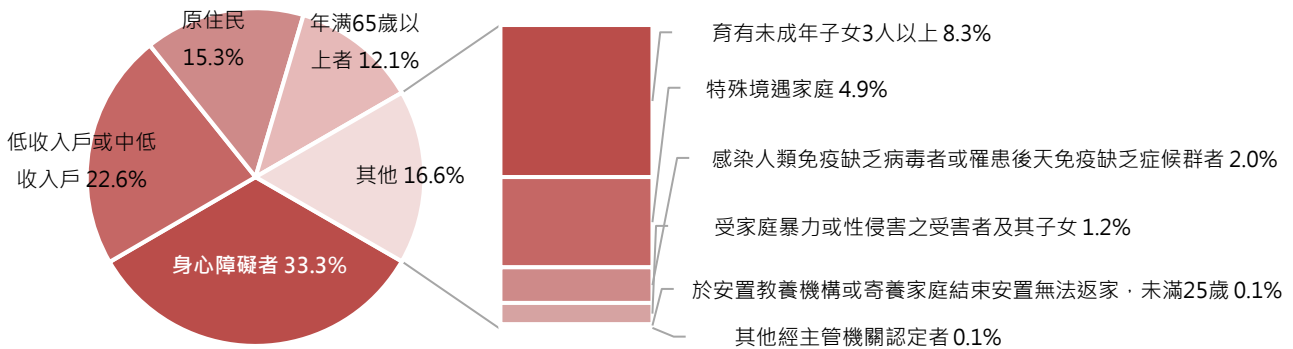
三、109年6月底新北市社會住宅承租者以40歲以下年輕人居多，且經濟、社會弱勢申請者中，以身心障礙者、低(中低)收入戶、65歲以上及原住民計占83.3%為主

為明確規範社會住宅承租者之申請資格、租金計算、租賃與續租期限等條件，市府於 105 年發布《新北市社會住宅承租辦法》，明定社會住宅租金以其所在行政區市場租金行情 8 折為限，並保障三成戶數供經濟或社會弱勢優先戶申請，租金可依弱勢條件酌減，並訂定一般戶租期上限 6 年且優先戶得延長至 12 年，以強化對優先戶的優惠及照顧。綜觀 109 年 6 月底新北市社會住宅承租人概況，從性別觀之，女性承租人 807 人(占 54.3%)，多於男性承租人 680 人(占 45.7%)；再從年齡觀之，40 歲以下者 939 人(占 63.1%)居多數，逾 40 歲者僅 548 人(占 36.9%)；另從身分別觀之，一般身分者 1,019 人(占 68.5%)，而經濟或社會弱勢者 468 人(占 31.5%)(圖四)；進一步觀察前述經濟或社會弱勢申請人之身分結構，以身心障礙者占 33.3%最多，其後依序為低收入戶或中低收入戶(占 22.6%)、年滿 65 歲以上者(占 15.3%)及原住民(占 12.1%)，四者合計占比達 83.3%，為經濟或社會弱勢申請人之主要身分(圖五)，因此，市府所規劃社會住宅之室內活動空間及室外行走動線等配置，皆特別考量無障礙環境之整體設計，以滿足身心障礙或高齡者之居住需求。



圖四 109年6月底新北市社會住宅承租概況

資料來源：新北市政府城鄉局。



圖五 109年6月底新北市社會住宅承租人具經濟或社會弱勢身分結構

資料來源：新北市政府城鄉局。

四、106年至109年6月底新北市社會住宅包租代管計媒合1,602戶，其中具經濟或社會弱勢身分者927戶超過五成，有效提供弱勢戶居住需求

市府除興辦社會住宅外，亦積極委託專業租屋業者(以下簡稱業者)執行包租代管³媒合服務，以充分運用民間空餘屋，協助弱勢家庭及就業、就學青年租屋，而為鼓勵屋主將空屋出租予符合資格房客，及提高業者參與意願，市府特別提供業者、房東及房客三方相關補助及優惠措施，包含業者之服務費用(開發費或媒合費、包管費或代管費)補助、營業稅優惠；房東之居家安全相關保險、出租住宅修繕費用補助、租金所得稅優惠；房客之租金優惠、租約公證費補助等項目(表三)，上述包租代管之相關補助優惠措施於106年起開辦，截至109年6月底市府已成功媒合1,602戶；觀察其出租型式，採代租代管型式的戶數為933戶(占58.2%)，多於採包租包管型式之669戶(占41.8%)(圖六)，較多房東傾向以代租代管型式出租房屋；續觀承租者身分，具經濟弱勢身分者計474戶(占29.3%)，具社會弱勢身分者453戶(占26.6%)，兩者合計927戶(占55.9%)，多於一般身分者之675戶

表三 新北市政府辦理社會住宅包租代管相關補助優惠措施

對象	補助優惠措施	包租包管	代租代管
業者	政府補助	開發/媒合費	1.5個簽約月租金/件。
	政府補助	包管/代管費	25%簽約月租金，包管3年。
	賦稅優惠	營業稅	開發/媒合、包管/代管等服務費用免徵營業稅。
房東	政府補助	居家安全相關保險	每年每屋最高3,500元。
	政府補助	修繕費	1年補助最高1萬元(3年為限)。
	賦稅優惠	所得稅	每屋每月租金收入免稅額度1萬元；超過部分，可扣除60%的必要損耗和費用，以40%作為租賃所得申報。
房客	政府補助	房屋/地價稅	房屋稅、地價稅減免30%(俟優惠稅率自治條例通過後實施)
	政府補助	租金優惠	1. 一般戶以市場月租金8折承租。 2. 弱勢戶以市場月租金7折(第1類)或5折(第2類)承租。
	政府補助	租約公證費	每件補助最高4,500元。
		代墊租金	無。
			最長3個月(1次為限)。

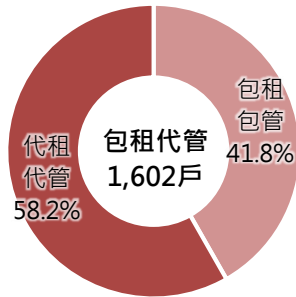
資料來源：內政部營建署。

附註：1. 第1類弱勢戶係指符合住宅法第4條第2項第2至12款所列社會弱勢身分者。

2. 第2類弱勢戶係指符合住宅法第4條第2項第1款所列經濟弱勢身分者。

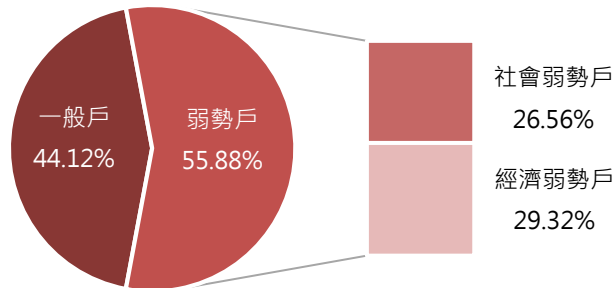
³ 包租代管係指政府運用民間租屋市場之住宅委託專業租屋業者管理，其兩種出租型式如下：(1)包租包管：由業者向房東承租住宅(包租約3年)，再以二房東角色將該住宅轉租給房客(轉租約1年1約)，並由業者負責租約事務。(2)代租代管：由業者協助媒合房東出租房客(租約1年1約)，並由業者代為管理租約事務。

(占 44.1%)(圖七)，由此顯示社會住宅包租代管措施不僅有效運用民間空餘屋資源，活化閒置住宅，對經濟或社會弱勢戶更提供優惠的租金誘因，使承租戶以具經濟或社會弱勢身分者居多數，有效滿足其租屋需求。



圖六 109年6月底新北市社會住宅包租代管之出租情形

資料來源：新北市政府城鄉局。



圖七 109年6月底新北市社會住宅包租代管承租戶身分結構

資料來源：新北市政府城鄉局。

五、新北市政府積極推動各項住宅政策，提供經濟或社會弱勢家庭及青年朋友多元的居住扶助選擇，打造新北市成為人人安心樂活的幸福宜居城市

落實居住正義，解決民眾居住問題，是政府責無旁貸的責任，市府積極以多元興辦方式推動社會住宅，預計 112 年底將興辦完成 1 萬戶以上之社會住宅，另配合包租代管及租金補貼措施，共可扶助約 4.4 萬戶市民，讓經濟或社會弱勢家庭及青年朋友都能居住在自己負擔得起又滿意的房子，而考量新北市社會住宅存量逐年增加，急需強化營運管理效能以確保住戶居住品質，且現行都市更新，受限於民眾整合困難、私部門投入意願低及政府資源有限等因素無法適時推動，導致老舊房屋眾多危及民眾居住安全，故市府已規劃於 110 年成立行政法人「新北市住宅及都市更新中心」，專責新北市社會住宅營運管理及都市更新推動業務，以加速推動社會住宅，並提升都市更新效率，打造新北市成為人人安心樂活的幸福宜居城市。