

國家住宅及都市更新中心 112 年度預算案審查報告（修正本）

中 華 民 國 112 年 5 月 3 日
華總一經字第 11200035361 號

(一)工作計畫：應依據收入、支出、固定資產建設改良擴充及資金運用等項之審查結果，隨同調整。

(二)收入、支出及餘絀：

- 1.收入：31 億 2,608 萬 6 千元，照列。
- 2.支出（含所得稅費用）：22 億 8,016 萬 1 千元，照列。
- 3.本期賸餘（稅後）：8 億 4,592 萬 5 千元，照列。

(三)固定資產建設改良擴充：158億2,235萬7千元，照列。

(四)通過決議11項：

- 1.112 年度國家住宅及都市更新中心之「支出（含所得稅費用）」編列 22 億 8,016 萬 1 千元，凍結 50 萬元，俟國家住宅及都市更新中心就下列各案，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

(1)有鑑於我國當前住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，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，我國政府推動「社會住宅興辦計畫」經行政院於 106 年 3 月 6 日核定，預計於 106 至 113 年，共 8 年分 2 階段辦理，目標於 113 年達成政府直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶，經查社會住宅興辦計畫有下列情況，亟待國家住宅及都市更新中心改善：

我國住宅存量為 905 萬戶，未來擬於 113 年達至 20 萬戶，約占全國住宅總量 2.2%，相較於國際如荷蘭 34%、香港 29%、英國 20%、歐盟平均 14%、新加坡 8.7%、美國 6.2%、日本 6.1%，仍屬後段班，故應持續推動社宅計畫，提高我國社宅占比。

根據內政部不動產平台資訊指出，包租代管進度為 54,386 戶

（68%），尚有 25,614 戶（32%）待媒合，足顯見業務執行成效未如預期，且僅餘 2 年之執行時間，應強化執行量能，俾利完成 8 年 8 萬戶之計畫目標。

自 109 年底起，市場普遍存有缺工、營建量能不足及營建成本上漲等情事，已嚴重影響廠商投標社會住宅興建工程之意願，且衍生興建中社會住宅工程進度落後，廠商無法如期履約之風險，更不利於 8 年 20 萬戶計畫目標之達成。

根據統計社會住宅近一年來已決標案件之房型戶數，其套房型已逾 5 成，又依內政部〈109 年住宅需求動向調查〉指出，108 年三房型需求係 52.6%，109 年二房型 30.4%、三房 44.2%，顯見我國之主要住宅需要至少為二房型，反觀近年來已決標之房型戶數竟以套房型為主，恐有濫竽充數、為達成 8 年 20 萬戶之虞，建請社會住宅之房型規劃應考慮國人實際需求。

綜上所述，推動社會住宅政策，對穩定住宅市場與實現居住正義，均具有重大意義，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心就上列事項提出改善措施，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

(2)行政院於 110 年 12 月間核定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」，為了能有效紓解旅宿業面臨的經營處境，及提供青年及弱勢族群更多元且優惠之居住協助，委託由住都中心辦理該計畫，並規劃 2 年內將有 2 萬戶旅館及公私有房舍參與轉型社會住宅之計畫。

經查，截至 111 年 9 月底初審通過 6 案 602 戶，其中 2 案（162 戶）申請撤案，3 案（140 戶）刻正改裝修繕中，僅 1 案 300 戶於 111 年 8 月投入包租代管，遠不及目標數，對此成效不彰部分，住都中心應檢討改善，並了解現實旅宿業者所考量內容。國家住宅及都市更新中心「服務費用-修理保養及保固費-旅館轉社宅計畫改裝修繕費」編

列預算數 3 億 9,360 萬元，爰此，凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心於 1 個月內，向立法院內政委員會提出具體改善計畫書面報告後，始得動支。

- (3)國家住宅及都市更新中心「服務費用-媒體政策及業務宣導費」編列預算數 400 萬元。

112 年度「媒體政策及業務宣導費」預算編列 400 萬元，用於 FB、IG 廣告投放等媒體及社群宣導。經查，111 年度預算同為 400 萬元，但成效不彰，FB 上宣導頻率約每日一篇相關文案，但互動數皆不到百人，甚至多篇宣導文章互動人數不到 20 人。又 IG 互動人數更為稀缺，宣導效果極為有限。

「居住正義」是國人矚目的議題，社會住宅又是落實居住正義重要一環，住都中心卻在社群媒體宣導成效不彰，應進行檢討改善。爰此，凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

- 2.國家住宅及都市更新中心「投資性不動產」預算編列 157 億 9,473 萬 7 千元。

社宅興建招標為住都中心業務，為使社會住宅維護品質，提升採購效率與功能，住都中心列入參考廠牌，但在辦理社會住宅相關招標案，由於表格呈現方式僅列入特定廠牌，恐有誤導之疑慮，影響其他廠商權益，更甚致使政府落於圖利之嫌。政府相關公文書，卻因未詳盡說明徒增後續瑣務，空耗公務量能。爰此，凍結 50 萬元，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

- 3.嘉義市目前社宅規劃為位於嘉義市西區社會住宅「友忠好室」，110 年 10 月 22 日決標，預計 114 年 12 月底完工，設置 144 戶；同位於西區「博愛安居」於 110 年 11 月 24 日決標，設置 206 戶；而在東區規劃「安寮好室」預計興建 153 戶，目前尚未招標，待全數興建完成後，嘉義市將有 503 戶

社會住宅。

有鑑於社會住宅是落實居住正義重要的一環，但嘉義市相較於其他縣市，社宅興建比例過低，又顧及東西區平衡，建請國家住宅及都市更新中心，於嘉義市東區針對社會住宅興建進行相關評估作業，以及後續興建計畫，爰此，請國家住宅及都市更新中心於 1 個月內，向立法院內政委員會提出書面報告。

4. 為提高社會住宅量能，國家住宅及都市更新中心參與直接興建社會住宅，112 年度預算「固定資產建設改良擴充-投資性不動產」編列興建計畫經費 117 億 95 萬 8 千元。截至 111 年 9 月底已開辦 55 處，總直接興建戶數為 2 萬 2,610 戶。

截至 111 年 9 月底止國家住宅及都市更新中心社會住宅工程流標案件辦理情形表

	社會住宅名稱	預計戶數	流標次數	歷次開標日期	目前處理方式
臺北市	樂康安居	410	2	110.01.12 110.05.11	暫緩
新北市	溪園安居	275	1	110.07.28	暫緩
臺中市	明新安居	292	1	110.10.12	暫緩

但是截至 111 年 9 月底，國家住宅及都市更新中心社會住宅工程案已有 23 處社會住宅曾流標，有 6 處尚未決標。其中包括：新北市淡金安居、新竹縣新湖好室、花蓮縣美崙安居等 3 處被迫於 111 年 11 月間辦理第 2 次招標。另外 3 處（如上表所示）卻因基地條件欠佳，暫緩辦理。顯示國家住宅及都市更新中心社會住宅選址評估機制能力仍待提升。因此，請國家住宅及都市更新中心 3 個月內，向立法院內政委員會提出書面報告，說明未來解決方式。

5. 為協助青年及弱勢家戶基本居住需求，行政院於 106 年 3 月核定社會住宅興辦計畫，因進度未如預期等因素，於 110 年 1 月奉行政院核定第 1 次修

正計畫，調整各年度目標值，並設定第一階段（106 至 109 年）目標 8 萬戶、第二階段（110 至 113 年）12 萬戶。現配合社會住宅實際興辦進度，另核實計算以前年度各項補助款經費等因素，爰經行政院於 111 年 4 月核定第 2 次修正計畫，110 年底將實際數 8 萬 4,712 戶列為目標；111 至 113 年度預定累計興辦戶數各為 14 萬戶、17 萬戶及 20 萬戶。截至 111 年 9 月底實際數 11 萬 2,175 戶，距離年底目標 14 萬戶仍有 2 萬 7,825 戶之差距。

另營建署於 111 年 10 月 31 日指出，政府直接興建社宅 9 月底已逾 6 萬 2,000 戶，社宅推動進度持續穩健成長，將在民國 113 年達成 12 萬戶目標。

查國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅興建及土地購置之統計項目分為「既有」、「新完工」、「興建中」、「已決標待開工」、「達成數」、「規劃中」及「總興辦戶數」。其中截至 111 年 9 月底列為已達成之直接興建社會住宅仍有逾 6 成待完成。

又，中央直接興建戶數之定義為「既有戶數」（105 年 10 月 31 日前已完工出租）+「新完工戶數」（105 年 11 月 1 日後完工出租）+「興建中戶數」（已開工）+「待開工戶數」（已完成工程發包尚未開工）。

顯見營建署社會住宅興辦計畫之統計項目名稱相近，易造成社會大眾混淆，政府恐未能有效宣導中央直接興建社會住宅之政策，展現政府落實居住正義的決心。

為使政府積極推動社會住宅政策及落實居住正義的努力不被抹殺，爰要求國家住宅及都市更新中心於 1 個月內，向立法院內政委員會提出社會住宅興辦計畫統計指標項目定義書面報告。

6. 國家住宅及都市更新中心為參與直接興辦社會住宅約 6 成之戶數，於 111 年 7 月間完成 4,119 億元社會住宅興建聯貸案之簽約，規劃 114 億元用以購置社宅基地，餘 4,005 億元之興建費用，其中 2,805 億元投入住宅單元、400 億元用於社福空間或商鋪等附屬設施、800 億元則為停車設施，動撥時

間及額度將視實際狀況調整，截至 111 年 9 月底尚未動用額度。另據國家住宅及都市更新中心 112 年度預算書，該中心擬於 112 年各舉借 117 億 95 萬 8 千元、18 億 6,101 萬 2 千元，以支應社會住宅興建及土地購置之資金需求。

查國家住宅及都市更新中心 110 年度收支狀況可悉，110 年度原預計賸餘 1 億 408 萬 4 千元，因社會住宅營運狀況及都更效益未如預期，故決算數轉為短絀 1 億 3,714 萬 4 千元；111 年度預算數本期賸餘 8 億 3,147 萬 8 千元，然截至 9 月底自結賸餘 4,095 萬 3 千元，僅達全年預計賸餘之 4.93%。

社會住宅興建需要長期且永續的經營規劃觀念，有穩定的財源才能持續興辦增加社會住宅存量，否則隨著興建戶數越高，財務負擔將亦趨沉重。又目前我國社會住宅規劃維運管理多以五十年為目標，執行建築物長期修繕計畫所需管理的設施和設備項目繁雜，不僅在維護保養與更新的執行上面臨管理不易，管理費用也跟不上變化，可能造成未來修繕費用增加，甚至因此縮減建築物使用年限。

惟國家住宅及都市更新中心 112 年度預算案中僅編列社會住宅興建所需費用，未見社會住宅規劃維運管理相關費用或委託研究計畫。為提升國家住宅及都市更新中心直接興辦社會住宅之營運狀況，周妥長期財務規劃，俾提供未來足夠之還款財源，爰要求國家住宅及都市更新中心每年度向立法院提出「中央直接興建社會住宅進度報告」，統計中央直接興建社會住宅之完工戶數、入住戶數、位置、經費來源、經費規模及維運管理費用。

7.106 年蔡英文總統拋出 8 年 20 萬戶社會住宅，中央政府也以 12 萬戶直接興建與 8 萬戶包租代管為政策目標，截止至 111 年 11 月 30 日，目前直接興建已完成數與招租之社會住宅僅 65,607 戶、社會住宅包租代管 54,386 戶，皆遠遠未達政策目標。爰要求國家住宅及都市更新中心於 1 個月內，向立法院內政委員會提出社會住宅加速興建與加強媒合計畫書面報告。

8.截至 111 年 11 月 30 日，全國社會住宅（含中央及地方）興辦總數為

123,705 戶，僅約占住宅存量 1%，距離蔡英文總統宣誓之「八年 20 萬戶」甚遠，亦無法滿足衛生福利部於 104 年估算之 12 類弱勢，同時亦無自有住宅群體 25 萬戶之需求。查行政院於 110 年 12 月間核定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」（下稱房舍轉型計畫），委託國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）辦理，規劃 2 年內（111 年及 112 年）將 2 萬戶旅館及公私有房舍轉型為社會住宅。

惟國家住宅及都市更新中心自 111 年 1 月開始受理申請，截至同年 9 月底僅初審通過 6 案 602 戶，其中 2 案申請撤案、3 案刻正改裝修繕中，僅 1 案（300 戶）於 111 年 8 月投入包租代管，鑒於房舍轉型計畫尚於推動初期，實有必要加以瞭解旅館與租賃等業者之實際需求，並參酌各界意見研謀調整修正，請國家住宅及都市更新中心對房舍轉型計畫如何精進，提出書面報告。

9.截至 111 年 11 月 30 日，全國社會住宅（含中央及地方）興辦總數為 123,705 戶，僅約占住宅存量 1%，距離蔡英文總統宣誓之「八年 20 萬戶」甚遠，亦無法滿足衛生福利部於 104 年估算之 12 類弱勢，同時亦無自有住宅群體 25 萬戶之需求。查國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）為協助擴增社會住宅量能，依「住宅法」第八條規定參與直接興建社會住宅，截至 111 年 9 月底已開辦 55 處，預計總直接興建戶數為 2 萬 2,610 戶，惟亦有 16 處流標 1 次、6 處流標 2 次、1 處流標 3 次，統計曾流標共 23 處，其中 17 處已決標，6 處尚未決標。其中未決標之 6 處案件，據查係因施工環境限制，影響廠商投標意願所致。

鑒於社會住宅基地選址除攸關廠商投標意願，更與日後居住品質息息相關，請國家住宅及都市更新中心對於社會住宅選址之可行性評估提出書面報告。

10.112 年度國家住宅及都市更新中心預算「其他補助收入」編列 8 億 6,043 萬 7 千元，受營建署補助辦理「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅

計畫」。因自疫情以來部分房舍閒置，因此內政部訂定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」，規劃 2 年內（111、112 年）將 2 萬戶旅館及公私有房舍轉型為「社會住宅」。

截至 111 年 9 月運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫申請情形表

模式	住都中心初審通過				目前辦理情形
	名稱	縣市別	類型	戶數	
模式2 由旅館業者擔任申辦者	A飯店	新北市	旅館	60	修繕辦理中
模式3 由租賃業者擔任申辦者	B飯店	臺北市	旅館	112	申請撤案
	C飯店	臺北市	旅館	300	已於111年8月投入社會住宅包租代管
	D飯店	花蓮縣	旅館	50	申請撤案
	E宅	彰化縣	私有房舍	65	修繕辦理中
	F宅	新竹縣	私有房舍	15	修繕辦理中
	小計			542	
戶數總計				602	

國家住宅及都市更新中心自 111 年 1 月開始受理申請，但是截至同年 9 月僅初審通過 6 案 602 戶，其中 2 案申請撤案、3 案正改裝修繕中，僅 1 案（300 戶）於 111 年 8 月投入包租代管，成效不彰。

且國家住宅及都市更新中心「業務費用」由 111 年度之 3 億 3,340 萬 1 千元，突然暴增為 112 年度之 13 億 1,207 萬 3 千元，不知原因為何。

因此，請國家住宅及都市更新中心於 3 個月內，向立法院內政委員會提出書面報告。

11.112 年度國家住宅及都市更新中心預算「投資性不動產」編列「價購國有房地參與危險老舊建築物加速重建案」1 億 2,102 萬元、「危老重建先期規劃案」3 億 5,304 萬 7 千元。

國家住宅及都市更新中心以國產署之國有非公用土地及建築物為對

象，自從 108 年度辦理參與危老重建，截至 111 年 9 月底僅推動主辦型危老案 1 件（臺北市信義區雅祥段三小段 231 地號危老重建案），現正進行先期評估作業；危老協參案 9 件，各處於經董事會通過、重建計畫由主管機關審查中、申請人申請建築執照或施工中、初審及評估作業、輔導等階段。但是因參與危老重建案件少，以致 109 及 110 年度、111 年截至 9 月底危老重建相關預算執行率僅各為 16.79%、18.61%、5.04%，執行率低落：

109 至 111 年度住都中心危老重建相關預算達成情形表

單位：千元

年度	預算數	決算數	預算執行率(%)
109	318,000	53,386	16.79
110	136,800	25,455	18.61
111	121,020	6,095	5.04

因此，請國家住宅及都市更新中心對「危老重建先期規劃案」，於 3 個月內，針對提升預算執行率向立法院提出書面報告。