

# 國家住宅及都市更新中心 111 年度預算案審查報告（修正本）

中華民國 111 年 5 月 18 日

華總一經字第 11100041981 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：22 億 2,688 萬 7 千元，照列。

2.支出（含所得稅費用）：13 億 9,540 萬 9 千元，照列。

3.本期賸餘（稅後）：8 億 3,147 萬 8 千元，照列。

(三)固定資產建設改良擴充：104 億 9,903 萬 1 千元，照列。

(四)本項通過決議 12 項：

1.111 年度國家住宅及都市更新中心之「支出」編列 11 億 8,753 萬 9 千元，爰凍結 100 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)111 年度國家住宅及都市更新中心收入 22 億 2,688 萬 7 千元，支出 11 億 8,753 萬 9 千元，稅前賸餘 10 億 3,934 萬 8 千元，依法推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標。經查，過去因應經濟起飛需要大量製造業與營造業勞力，為此原鄉族人移居至都會地區，截至 110 年 11 月底為止，原住民族人移居都會區之人數達 28 萬 2,581 人，占原住民族人數之 48.66%；但過去歷史所生成可能占用公有地所建造之房子，諸如三鶯、溪州等部落都面臨被迫拆遷問題。爰此，凍結該項預算，俟內政部、國家住宅及都市更新中心會同原住民族委員會，調查原住民移居都會地區而占用公有地興建房子現況，參酌過去三三三方案精神，協助族人租用國有土地以興建住宅，相關費用分別由族人自籌、政府協助貸款及政府補助，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為協助擴增社會住宅量能，爰依住宅法第 8 條與國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條第 1 項第 7 款規定參與規劃興辦社會住宅，據 111 年 2 月 28 日內政部不動產資訊平臺全國社會住宅興辦進度統計表數據顯示，中央將

委由國家住宅及都市更新中心直接興建 7 萬 6,696 戶社會住宅，占直接興建社會住宅總戶數逾 6 成，惟計畫資金需求龐鉅，尚無長期穩定財源，且部分基地交通及公共設施服務水準有待提升，工程建設存有營造業缺工及營建成本上漲等情事需舉借長期債務，以支應直接興建社會住宅之資金需求，預計由社會住宅營運產生之收益及都市更新後所取得分配價值等財源償還。

111 年度國家住宅及都市更新中心預算書所編列社會住宅興建計畫將舉借 60 億 0,133 萬 4 千元，及第二階段社會住宅購地款將舉借 19 億 1,747 萬 8 千元，因舉債金額甚大，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心審慎規劃其長期財務計畫及說明社會住宅辦理進度，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

(3) 為協助青年及弱勢家戶基本居住需求，提升其居住品質，行政院於 106 年核定社會住宅興辦計畫，規劃 8 年 20 萬戶社會住宅（興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶）之目標。109 年 1 月 16 日各地方政府陸續開辦社會住宅包租代管第 2 期（公會版）計畫以提升媒合情形，該計畫共 6 直轄市（臺北、新北、桃園、臺中、臺南、高雄）租賃住宅服務商業同業公會及 43 家租賃住宅服務業者參與，截至 111 年 2 月 28 日止累計媒合 3 萬 3,243 戶次，距離 8 年 8 萬戶，實際執行成效容有提升空間。111 年度國家住宅及都市更新中心支出編列 11 億 8,753 萬 3 千元，為維護國人居住權益，落實居住正義之精神，爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心向立法院內政委員會提出成效改善計畫之書面報告後，始得動支。

(4) 111 年度國家住宅及都市更新中心出租資產成本項下有關世大運選手村社會住宅一般服務費編列 617 萬 4 千元，110 年度並無該項支出費用，111 年擬辦理業務為「空屋與退租房屋清潔費、植栽定期修剪維護及承租戶簽約公證費用」等；唯查，一般民間出租契約都會約定房客退租後需要負責清理整潔，另外公共空間之維護與植栽修剪亦應由住戶共同維護與負擔，國家住宅及都市更新中心編列該項費用之約定為何？爰凍結該項預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

(5) 111 年度國家住宅及都市更新中心（以下稱住都中心）管理及總務費用較 110 年度增列 4,648 萬 9 千元，較 110 年度增額高達 49%。然，住都中心並未於預算書內提出相關業務計畫內容，分析管理及費用明細表中，發現用人費用增加 3,584 萬 6 千元（增幅 79%）、服務費用增加 1,796 萬 7 千元（增幅 116%），但未見上列預算費用之詳細計畫內容或其執行之必要性，為擲節支出達預算之最有效利用，爰凍結該項預算，俟向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

(6)111 年度國家住宅及都市更新中心之「業務成本與費用」編列 10 億 5,975 萬 6 千元，其中「管理及總務費用」編列 1 億 4,136 萬 1 千元，該中心計畫興建 8 萬戶以上之社會住宅，提升國人居住權益，惟近期營建成本上漲，預先規劃之人力及物料成本恐影響計畫進度。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心針對長期營建財務規劃及提高社會住宅品質，向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

2.111 年度國家住宅及都市更新中心之「固定資產建設改良擴充」編列 104 億 9,903 萬 1 千元，爰凍結 200 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)111 年度國家住宅及都市更新中心預算「引導多元都市更新計畫」編列 26 億 7,301 萬 9 千元（「固定資產建設改良擴充—投資性不動產」25 億 4,277 萬 1 千元、「行銷及業務費用—業務費用」9,646 萬 9 千元及「業務外費用—財務費用」3,377 萬 9 千元），進行各類型都市更新案件之業務。經查 108 至 110 年度截至 8 月底，因部分都市更新案件進度未如預期，預算執行率各為 70.91%、65.36%及 22.30%，顯示預算執行尚欠理想，為督促預算有效運作，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)板橋浮洲案，因基地北側合安路未開通，周邊區段徵收亦尚未有明確時程，致產品定位及開發時程規劃面臨抉擇困難，另該案於 109 年 12 月 11 日辦理公告招商，然截至 110 年 4 月 9 日投標日仍無廠商投標，至 111 年 3 月皆未重新招商投標。是以，全案進度業已延遲，仍待積極拓展交通條件、辦理周邊區段徵收及與國立臺灣藝術大學溝通協調「板橋龍安臺藝大藝術社宅」相關事宜。

111 年度國家住宅及都市更新中心預算「引導多元都市更新計畫」編列 26 億 7,301 萬 9 千元（「固定資產建設改良擴充—投資性不動產」25 億 4,277 萬 1 千元、「行銷及業務費用—業務費用」9,646 萬 9 千元及「業務外費用—財務費用」3,377 萬 9 千元），進行各類型都市更新案件之業務。爰凍結該項預算，俟國家住宅及都市更新中心提出精進作為，重新研擬招商策略及事業概要，並向立法院內政委員會提出書面報告後，始得動支。

(3)111 年度國家住宅及都市更新中心預算「固定資產建設改良擴充—投資性不動產—建造中之投資性不動產」編列新北市中和區—祥和山莊社會住宅「退員安置費」經費 504 萬元。該案起因：國家住宅及都市更新中心價購國防部「營改基金」土地，但是部分土地涉及單身退休人員宿舍，為加速其搬遷作業，國家住宅及都市更新中

心、國防部歷次舉辦「國軍營（眷）地配合內政部社會住宅政策」合作平台會議，並於 110 年 1 月同意：中和區祥和山莊社會住宅將發放「退員安置費」，包括：

①租金安置費：參考新北市中和地區之租金水準，以及內政部營建署社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊之面積計算。

②人口遷移費及時程獎勵費：依據新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準給予每戶搬遷費用，並對遷出期前簽訂合約並搬遷完成者給予獎勵費用，協助退休人員搬遷安置、尋屋媒合。

但是，祥和社會住宅退舍人員皆已於 110 年 9 月分別完成安置搬遷工作，並於同年度發放退員安置費完畢。工作目標既已完成，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。

3.111 年度國家住宅及都市更新中心出租資產管理部業務人員 41 人，編列薪資 2,471 萬 8 千元，另外編列獎金，共分業務發展獎金、專案獎金、年終考績獎金、年終工作獎金等共 743 萬 3 千元，占薪資的 30%。出租資產業務多屬固定性工作內容，業務發展獎勵之必要性未見主管機關說明，爰請國家住宅及都市更新中心提出書面報告予立法院內政委員會。

4.111 年度國家住宅及都市更新中心行銷及業務費用較 110 年度增列 2,518 萬 8 千元，並未於預算書內提出相關業務計畫內容，為撙節支出達預算之最有效利用，爰請國家住宅及都市更新中心提出書面報告予立法院內政委員會。

5. 為協助青年及弱勢家戶能滿足基本居住需求，行政院推動之社會住宅興辦計畫係以多元方式取得社會住宅，其一為直接興建，另一為包租代管，目標於 113 年底完成 20 萬戶，含直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶。其中，行政院核定修正計畫，並且設定 2 階段目標：第一階段（106 至 109 年），直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，共計 8 萬戶；第二階段（110 至 113 年）直接興建 8 萬戶及包租代管 4 萬戶，共計 12 萬戶。

惟 109 年底已興建之 4 萬 0,708 戶中，尚有 4,326 戶待開工、1 萬 9,218 戶仍在興建中；110 年 8 月底已興建 4 萬 7,340 戶，尚有 7,936 戶待開工、2 萬 0,639 戶仍在興建中。整體而言，直接興建之社會住宅仍未達預計目標，而列入達成數之社會住宅仍處於興建中及待開工中之比例不低，亟待積極推動完成。包租代管之社會住宅 109 年底僅 1 萬 3,451 戶，且至 110 年 8 月底雖增至 2 萬 2,786 戶，距離原設定 110 年底達成 5 萬戶目標差距甚大，允宜積極強化推動。爰要求內政部與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「加速社會住宅興建措施」書面報告。

6. 國家住宅及都市更新中心是以行政法人角色，協助政府辦理都市更新事業之整合及投資，並辦理各類型都市更新案件。於 107 年 8 月 1 日正式成立後，107 年度起各年度均執行都市更新相關計畫，因該中心於 107 年度才成立，故該年度預算未執行，108 至 110 年度截至 8 月底因部分都市更新案件進度未如預期，預算執行率各為 70.91%、65.36%、22.30%。

國家住宅及都市更新中心 107 至 110 年度都市更新相關計畫執行情形表

年度	計畫名稱	預算(千元)	決算(千元)	執行率(%)
107 年	公私都市更新案件加速推動計畫	99,926	0	0
108 年	公私都市更新案件加速推動計畫	507,917	360,161	70.91
109 年	都市更新實行計畫	582,871	380,986	65.36
110 年	引導多元都市更新計畫	684,274	152,585	22.30

說明：110 年度決算數為截至 8 月底之執行數。

國家住宅及都市更新中心推動部分都市更新案件，進度有落後情形，例如：板橋浮洲案、臺北市中山女中南側地區都市更新案，兩案落後情形如下：

- (1) 板橋浮洲案：因基地北側合安路未開通，周邊區段徵收亦尚未有明確時程，以致定位及開發時程規劃面臨抉擇困難，另該案中繼住宅由原訂於基地內留設，其後改由「板橋龍安臺藝大藝術社宅」納入規劃，並於 109 年 12 月 11 日辦理公告招商，110 年 4 月 9 日截標日止，仍無廠商投標，故重新研擬招商策略及事業概要，該案後續於 110 年 8 月 18 日舉辦公聽會，並於同年 9 月 1 日向新北市政府申請事業概要核准，刻正由新北市政府審查中。是以，全案進度業已延遲，仍待積極拓展交通條件、辦理周邊區段徵收及與臺灣藝術大學溝通協調「板橋龍安臺藝大藝術社宅」相關事宜。
- (2) 臺北市中山女中南側地區都市更新案：該案於 109 年間依臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審議結果，修正歷史建築修復再利用計畫等程序後，109 年 12 月 30 日再次提送臺北市文化局續辦文資審議，並已於 110 年 2 月、110 年 8 月由臺北市文化局召開歷史建築修復再利用計畫審查會議第 1 次及第 2 次審查會議，仍待臺北市文化局審查結果，方可進行後續都市更新作業。

綜上，板橋浮洲案因基地交通規劃尚未完備、產品定位重新調整，並發生流標變動及待與臺灣藝術大學溝通協商等因素，以致進度延遲；臺北市中山女中南側地區都市更新案，因為事涉歷史建築修復再利用計畫，致案件仍存不確定性，國家住宅及都市更新中心應持續完善都市更新案件之聯外交通，並與相關單位持續溝通積極推動，以利案件繼續進行。

爰請國家住宅及都市更新中心針對以上兩案都市更新計畫進度落後問題研擬有效措施，提出書面報告，於 3 個月內送交立法院內政委員會。

7. 國家住宅及都市更新中心擬未來將以舉債方式，價購「國軍營舍及設施改建基金」（簡稱「營改基金」）土地，以辦理都市更新。因此，111 年度國家住宅及都市更新中心編列「固定資產建設改良擴充—投資性不動產—建造中之投資性不動產」20 億 4,739 萬 9 千元（營改基金都市更新購地案 19 億 8,700 萬元、前期規劃作業費 6,039 萬 9 千元）、「勞務收入—服務收入」編列 8,170 萬 7 千元，另外，預計辦理舉借長期債務 19 億 8,700 萬元。國家住宅及都市更新中心 111 年度擬向國防部之「營改基金」購地計 12 處、總價款 19 億 8,700 萬元，擬全數借款支應，預計於 112 至 116 年度，分期借款、還款情形如下：

營改基金--土地價款及還款情形概況表 單位:千元

案名	111 年度		112 年度		113 至 116 年度		合計	
	借款	還款	借款	還款	借款	還款	借款	還款
1.板橋福利站	76,117	75,243	151,361	75,243	75,243	75,243	456,702	456,702
2.建國營區	320,417	315,533	635,949	315,533	315,533	315,533	1,922,502	1,922,502
3.八德路宿舍	153,230	139,382	292,612	139,382	139,382	139,382	919,380	919,380
4.米福江散戶	186,205	158,296	344,501	158,296	158,296	158,296	1,117,230	1,117,230
5.如意退舍	278,586	198,484	477,070	198,484	198,484	198,484	1,671,516	1,671,516
6.和平新莊-北	239,972	236,201	476,172	236,201	236,201	236,201	1,439,832	1,439,832
7.和平新莊-南	298,448	254,746	553,194	254,746	254,746	254,746	1,790,688	1,790,688
8.覆鼎金北營區	30,742	30,265	61,007	30,265	30,265	30,265	184,452	184,452
9.牛稠埔營區	114,092	112,607	226,699	112,607	112,607	112,607	684,552	684,552
10.立興營區	20,499	20,201	40,700	20,201	20,201	20,201	122,994	122,994
11.陸軍服務社	60,143	58,938	119,081	58,938	58,938	58,938	360,858	360,858
12.復興南官舍	208,550	205,375	413,925	205,375	205,375	205,375	1,251,300	1,251,300
小計	1,987,000	1,805,270	3,792,271	1,805,270	1,805,270	1,805,270	11,922,000	11,922,000

資料來源：國家住宅及都市更新中心。和平新莊分為 2 個案件，南、北各成立 1 案。

因此，為籌措價購國防部「營改基金」土地經費，國家住宅及都市更新中心未來將運用部分土地辦理都市更新開發自償，雖然，國家住宅及都市更新中心自我評估都市更新後效益收入估計將達 407.30 億元，可解決先前價購「營改基金」土地沉重貸款壓力。但是，因都市更新進度易受公私地主整合等因素影響，加上近來營建成本大幅提升亦影響都市更新效益，請國家住宅及都市更新中心未來應強化掌握都市更新進度及成效，以機動調控融資及財務控管。

8. 政府於 107 年 8 月設立行政法人—「國家住宅及都市更新中心」，其宗旨乃是因為地方政府直接興建社會住宅量能不足，因此，中央由國家住宅及都市更新中心參與興建，以提高社會住宅之量能，由國家住宅及都市更新中心規劃興辦期間擬舉借長期債務做為融資調度。因此，國家住宅及都市更新中心 111 年度預算預計辦理舉借長期債務，用於社會住宅興建計畫：60 億 0,133 萬 4 千元、社會住宅土地購置計畫：19 億 1,747 萬 8 千元。

政府規劃「8 年推動 20 萬戶社會住宅計畫」：直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶，一共 20 萬戶。

截至 110 年 8 月底，總直接興建戶數為 13 萬 0,507 戶，其中國家住宅及都市更新中心總興建戶數 8 萬 2,824 戶（占比率 63.46%）、地方 4 萬 7,683 戶（比率 36.54%）。

下表可知，逾 6 成以上社會住宅由「國家住宅及都市更新中心」直接興建：

110 年 8 月底各縣市直接興建社會住宅情形表

單位：戶數

項目		既有 (A)	新完工 (B)	興建中 (C)	已決標待 開工(D)	達成數 E (A+B+C+D)	規劃中 (F)	總興建戶數 (E+F)
臺北市	中央	0	0	0	460	460	12,128	12,588
	地方	5,771	3,513	9,644	0	18,928	1,651	20,579
	小計	5,771	3,513	9,644	460	19,388	13,779	33,167
新北市	中央	0	2,907	317	2,081	5,305	31,051	36,356
	地方	418	3,175	2,882	130	6,605	0	6,605
	小計	418	6,082	3,199	2,211	11,910	31,051	42,961
桃園市	中央	0	0	0	460	460	3,849	4,309
	地方	0	1,378	3,236	0	4,614	4,124	8,738
	小計	0	1,378	3,236	460	5,074	7,973	13,047
臺中市	中央	0	0	0	490	490	6,753	7,243
	地方	0	1,191	3,916	400	5,507	557	6,064

項目		既有 (A)	新完工 (B)	興建中 (C)	已決標待 開工(D)	達成數 E (A+B+C+D)	規劃中 (F)	總興建戶數 (E+F)
	小計	0	1,191	3,916	890	5,997	7,310	13,307
臺南市	中央	0	0	0	614	614	2,159	2,773
	地方	0	0	379	535	914	542	1,456
	小計	0	0	379	1,149	1,528	2,701	4,229
高雄市	中央	0	0	0	2,491	2,491	1,906	4,397
	地方	241	122	245	0	608	3,242	3,850
	小計	241	122	245	2,491	3,099	5,148	8,247
其他 縣市	中央	0	0	0	275	275	14,883	15,158
	地方	6	43	20	0	69	322	391
	小計	6	43	20	275	344	15,205	15,549
合計	中央	0	2,907	317	6,871	10,095	72,729	82,824
	地方	6,436	9,422	20,322	1,065	37,245	10,438	47,683
	合計	6,436	12,329	20,639	7,936	47,340	83,167	130,507

說明：欄位之「中央」係由國家住宅及都市更新中心參與興辦社會住宅。

資料來源：營建署。

國家住宅及都市更新中心社會住宅--案件執行概況表統計

項次	案件名稱	社會住 宅戶數	預計完成日 (年月)	預計投入成 本(億元)	執行概況
1	中和保二社宅	317	113.11	16.41	施工中
2	三重富貴社宅	303	113.03	7.10	待開工
3	三重五谷王社宅		113.03	8.85	待開工
4	板橋江翠 A 社宅	203	113.04	6.54	待開工
5	板橋江翠 D 社宅		113.04	5.06	待開工

項次	案件名稱	社會住宅戶數	預計完成日 (年月)	預計投入成本(億元)	執行概況
6	板橋江翠 B 社宅	220	113.04	5.93	待開工
7	板橋江翠 C 社宅		113.04	6.65	待開工
8	松山延吉社宅	160	113.04	8.08	待開工
9	萬華華江 A 社宅	300	113.04	8.57	待開工
10	萬華華江 B 社宅		113.04	8.79	待開工
11	內湖東湖 A 社宅	410	113.04	10.62	規劃中
12	內湖東湖 B 社宅		113.04	11.72	
13	泰山中山 A 社宅	560	114.05	25.04	待開工
14	桃園前寮社宅	160	112.06	5.48	待開工
15	桃園慈文社宅	300	113.12	13.39	待開工
16	臺南新都心社宅	614	114.03	26.61	待開工
17	臺南鹽埕 A 社宅	300	114.01	13.96	規劃中
18	安平安居 A				
19	臺南鹽埕 B 社宅		114.01		
20	高雄鳳翔社宅	440	115.05	18.57	待開工
21	高雄興隆社宅	856	114.03	35.43	待開工
22	高雄牛潮埔 A 社宅	731	114.03	14.01	待開工
23	高雄牛潮埔 B 社宅		114.03	16.73	
24	高雄新都社宅	325	114.01	15.70	待開工

項次	案件名稱	社會住宅戶數	預計完成日 (年月)	預計投入成本(億元)	執行概況
25	高雄明仁社宅	139	114.01	6.79	待開工
26	鶯歌陶瓷社宅	380	114.05	18.93	待開工
27	中和莒光社宅	295	114.05	17.75	規劃中
28	板橋光環社宅	330	114.08	18.35	規劃中
29	新店中央社宅	275	114.08	13.92	規劃中
30	竹縣北湖社宅	130	114.09	6.49	規劃中
31	苗栗明駝社宅	105	114.09	5.18	規劃中
32	雲林大潭社宅	105	114.08	4.46	規劃中
33	臺中惠來厝社宅	230	114.07	13.16	規劃中
34	臺中中德社宅	273	114.07	13.66	規劃中
35	臺中頭家社宅	490	114.06	27.04	待開工
36	彰化牛稠子社宅	275	114.06	12.91	待開工
37	花蓮民意社宅	425	114.03	19.51	規劃中
38	臺東臺東社宅	195	114.03	9.29	規劃中
39	土城頂新 A 社宅	1290	114.11	40.42	規劃中
40	土城頂新 B 社宅		114.11	24.08	規劃中
41	桃園振興社宅	365	114.12	43.14	規劃中
42	竹市崙子社宅	645	114.08	37.16	規劃中

項次	案件名稱	社會住宅戶數	預計完成日 (年月)	預計投入成本(億元)	執行概況
43	竹市東橋社宅	482	114.08	21.16	規劃中
44	南投忠言社宅	250	114.07	14.12	規劃中
45	嘉縣福南社宅	616	114.11	32.52	規劃中
46	嘉市竹圍子 A 社宅	345	114.11	7.58	規劃中
47	嘉市竹圍子 B 社宅		114.11	10.79	規劃中
48	臺南新市社宅	670	114.09	30.00	規劃中
49	屏東瑞光社宅	584	114.12	21.52	規劃中
50	宜蘭信義社宅	445	114.12	25.15	規劃中
51	新北淡金安居	572	114.08	30.18	規劃中
52	新北淡海安居	1204	114.12	57.92	規劃中
53	高雄清豐安居	1412	114.12	77.75	規劃中
54	高雄福山安居	201	114.08	11.38	規劃中
55	高雄仁武安居	293	114.05	15.37	規劃中
56	新北崇德好室	163	114.12	9.66	規劃中
57	新北連城安居	468	115.05	27.03	規劃中
58	新北永福好室	144	115.03	9.03	規劃中
59	新北頂埔安居	221	115.03	13.95	規劃中
60	桃園龍安安居	429	115.04	30.98	規劃中

項次	案件名稱	社會住宅戶數	預計完成日 (年月)	預計投入成本(億元)	執行概況
61	桃園富台安居	280	115.01	20.38	規劃中
62	桃園平鎮安居	223	115.03	15.89	規劃中
63	桃園上林好室	130	115.06	9.03	規劃中
64	臺中永安安居	344	114.10	22.99	規劃中
65	臺南新東好室	148	115.01	8.09	規劃中
66	臺南東橋好室	199	115.01	11.15	規劃中
合計		21,969		1,155.10	

資料來源：國家住宅及都市更新中心。截至 110 年 8 月執行情形。

另外，根據審計部 109 年度中央政府總決算審核報告：「政府推動社會住宅興辦計畫，提供弱勢家庭及青年族群基本居住需求，未來 4 年尚須興建 8 萬戶社會住宅，但計畫資金需求龐鉅，尚無長期穩定財源，且部分基地交通及公共設施服務水準有待提升，工程建設存有營造業缺工、營建成本上漲等情事，允宜研謀因應，以落實保障國民居住權益」。可見在社會住宅興建問題上，內政部仍有待加強之處。

考量社會住宅興建經費乃長期舉債而來，且考量營建業已開始發生人工短缺、成本大幅上漲問題，故請國家住宅及都市更新中心 3 個月內提出書面報告：除強化提升社會住宅品質，並應注重後續還款之財務規劃，使政府未來不致因大幅度舉債而影響後續施政。

9. 為保障民眾居住權益，政府正推動社會住宅興辦計畫，落實 8 年 20 萬戶目標，其中 12 萬戶由中央及地方政府直接興建部分，截至 111 年 2 月底止，計 5 萬 6,849 戶（包含既有 6,397 戶、新完工 1 萬 3,485 戶、興建中 2 萬 4,010 戶、已決標待開工 1 萬 2,957 戶）；另內政部已盤點 220 處基地可供興建約 7 萬戶社會住宅，而國家住宅及都市更新中心預計於 111 年推動約 1 萬 7,000 戶社會住宅。此外，包租代管累積媒合計 3 萬 3,243 戶。距離 8 年 20 萬戶的目標，目前僅完成 45%，顯然還有進步空間。

國家住宅及都市更新中心於嘉義市西區興建「友忠好室」及「博愛安居」已經決標，預計 111 年分別於 9 月 30 日、10 月 31 日可以開始動工，並在 114 年 11 月 30 日、6

月 30 日完工，將提供嘉義市 350 戶社會住宅。東區住宅目前已經完成選址，預計興建 150 戶，預計於 111 年第四季招標。

為落實保障國民居住權益，請國家住宅及都市更新中心加快嘉義市東區、西區社會住宅興建速度以如期完工。另考量營造業近年來面臨缺工、建築造價成本上漲壓力，請營建署研議周妥財務規劃，俾提供穩定及適時之現金流量及還款財源，避免建築成本提升導致社會住宅工程進度延宕，以發揮協助擴增社會住宅量能品質之功能。又住宅法規定社會住宅應提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，考量嘉義市鐵路高架化工程刻正進行，有諸多拆遷戶面臨居住安置問題，請國家住宅及都市更新中心視在地特性與居民實際需要，妥適研議嘉義市社會住宅未來租用對象以及東區社會住宅房型比例之規劃，於 1 個月內提供書面報告予立法院內政委員會。

10. 為增加社會住宅供給達 8 年 8 萬戶包租代管目標，由國家住宅及都市更新中心偕同租賃需求較高之 6 個直轄市之地方公會，協力主導並結合業者推動社會住宅包租代管（公會版）。

經查實際媒合情形，包租代管第 2 期（公會版）計畫共 6 直轄市（臺北、新北、桃園、臺中、臺南、高雄）參與，核定興辦戶數 5,000 戶、累計媒合 5,937 戶。其中桃園市媒合狀況較為活絡高達 350.25%，惟臺北市人口密度高、租賃需求相對大，卻僅媒合 578 戶，累計媒合戶次占核定興辦戶數之 52.55%，臺南市亦僅有 34.33%，相較其他直轄市偏低。包租代管第 3 期計畫（公會版）已於 110 年 5 月 31 日陸續開辦，核定興辦戶數 1 萬 6 千戶，截至 111 年 2 月累計媒合 1 萬 0,412 戶，其中臺北市已媒合 1,119 戶，占核定興辦戶數 34.97%；臺南市已媒合 788 戶，佔核定興辦戶數 49.25%，可見部分縣市實施成效仍待強化。

公會版包租代管計畫吸引專業優良廠商加入，加強租賃專法賦予公會輔導業者的責任，以擴大租賃住宅服務業的服務品質與量能，請國家住宅及都市更新中心研議優化更好的租賃市場，落實制度化及透明化，並朝專業化、法制化前進，讓房東放心出租、房客也能安心承租；此外積極持續提升包租代管媒合戶數，俾提高計畫成效，並於 1 個月內提供書面報告予立法院內政委員會。

11. 為保障民眾居住權益，內政部於新北市林口區國宅用地興辦國民住宅，興辦事業計畫經行政院 101 年 8 月核定後，由內政部以行政委託臺北市政府辦理興建工程，後來適逢 2017 年世界大學運動會於臺北市舉行，故興建完成先供作選手村短期使用，並依立法院決議：轉作示範性社會住宅，專供出租使用。

2017 年世大運結束後，國家住宅及都市更新中心代管林口世大運選手村社會住宅

(以下簡稱林口社宅)，於 111 年度預算案「租金及權利金收入—住宅租金收入」編列 3 億 9,728 萬 2 千元、「租金及權利金收入—其他租金收入」編列 1 億 4,433 萬 2 千元。

查林口世大運選手村社會住宅包括國際創業聚落類別 455 戶、開放民眾申請住宅類別 2,500 戶及公開招租店鋪類別 55 戶外，尚規劃有公益空間及社福設施類別 480 戶。

但是，截至 110 年 8 月國際創業聚落、開放民眾申請住宅類別均已出租，反而是公益空間及社福設施 267 戶尚未出租運用，出租率也僅 44%，使用率偏低、出租情形不理想，主要原因是擬承租機構所提出之企劃書審查延宕或是原本申請後機構卻放棄入駐等因素。

110 年 8 月底林口社宅使用概況表

類別	數量 (戶)	已使用 (戶)	待使用 (戶)	出租率 %	使用單位
國際創業聚落	455	455	0	100	經濟部中小企業處
開放民眾申請住宅	2,500	2,500	0	100	一般民眾
公開招租店鋪	55	51	4	93	一般民眾
公益空間及社福設施	480	213	267	44	新北市政府相關權責機關及非營利團體、機構
合計	3,490	3,219	271	92	

資料來源：國家住宅及都市更新中心。

因此，為有效利用閒置空間，爰請國家住宅及都市更新中心針對林口社宅—公益

空間及社福設施出租率偏低問題，研擬有效措施提出書面報告，於 3 個月內送交立法院內政委員會。

12. 國家住宅及都市更新中心代管林口社會住宅，設置公益空間及社會福利設施，以保障民眾居住權益與開拓國際創業等。經查，林口社會住宅公益空間及社會福利設施使用狀況尚待改善、出租情形亦未盡理想，間接影響公共服務品質。爰請國家住宅及都市更新中心研議策進作為及提高使用效率方案，於 3 個月內向立法院內政委員會提出書面報告。