

參、施政計畫

八、為健全房地產市場，興辦社會住宅所需經費龐大，未來財務負擔沉重，宜預做準備；另預計於 113 年完成直接興建社會住宅，惟約半數仍於規劃中，宜賡續擴大執行量能

為解決當前國內住宅與房市包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺等問題，及照顧弱勢與青年族群之居住需求，行政院 106 年起推動社會住宅興辦計畫，預計於 113 年底完成直接興建 12 萬戶社會住宅及包租代管 8 萬戶，增加政府住宅政策供給面資源，強化購屋市場與租屋市場之供需均衡機制，以實現居住正義並健全住宅市場。112 年內政部住宅基金預算案編列社會住宅興辦計畫經費 27 億 5,650 萬 4 千元，經查：

(一)社會住宅興辦計畫預估迄 137 年補助金額達 1,483 億餘元，內政部住宅基金財務負擔沉重

1. 依內政部不動產資訊平臺公布之 111 年 3 月社會住宅興辦計畫(第 2 次修正核定)載示：「社會住宅興辦計畫彙總所需經費合計約 1,483 億 8,385 萬 1 千元，其中前 8 年(106 至 113 年；下同)主要工作項目所需經費合計 278 億 5,662 萬 7 千元，將配合實際執行情形逐年滾動檢討。」據此，經整理中央估列 106 年至 137 年社會住宅興辦計畫總金額 1,483.8 億元，前 3 大經費需求依序為直接興建 12 萬戶社會住宅而補助國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)718.6 億元、地方政府興辦社會住宅土地租金與融資利息及非自償性經費 466.9 億元，暨補助住都中心與地方政府 8 萬戶包租代管經費 235.1 億元，該 3 筆金額占總金額之比重即逾 95%(詳表 1)。
2. 首揭社會住宅興辦計畫第 2 次修正核定版，僅列示前 8 年核定經費 278.6 億元(占比 18.78%)，主要用於挹注包租代管經

費、初期推動所需經費及融資協助等(詳表 1)；至於社會住宅之多數興建成本將於 114 年至 137 年分期撥款補助住都中心及地方政府計約 1,205.2 億元(占比 81.22%)，該筆金額龐鉅尚未核定。檢視內政部住宅基金截至 110 年底帳列淨值 400 億餘元，然依首揭計畫書載示 111 年至 137 年預估負擔社會住宅興辦計畫經費達 1,381 億元，財務負擔沉重¹。

表 1 106 年至 137 年社會住宅興辦計畫經費需求概況表

單位：新臺幣億元

項目 年度	社會住宅 中長期推 動方案待 撥付經費	補助地方政 府興建社 會住宅之 先期規 劃費	補助地方政 府興辦社 會住宅土 地租金、 融資利 息及非自 償性經 費	補助地方 政府興辦 社會住宅 之業務推 動費	中央(住都 中心)及補 助地方政 府包租代 管經費	宣導行銷及 其他業務 費用	中央(住都 中心)興辦 社會住宅 事業計畫 研擬作業 費	中央興辦社 會住宅先 期作業費	中央(住都 中心)興辦 社會住宅 土地租金 、融資利 息及非自 償性經 費	中央(住都 中心)興辦 社會住宅 業務推動 費	小計
106-113	24.8	1	31.2	1.6	187.6	0.6	3.6	1.8	26.3	0.1	278.6
114-137	0	0	435.7	9.2	(114-115) 47.5	0	0	0	692.3	20.7	1,205.2
合計	24.8	1	466.9	10.8	(106-115) 235.1	0.6	3.6	1.8	718.6	20.8	1,483.8

說明：社會住宅興辦計畫第 2 次修正核定版，較 110 年 1 月第 1 次修正核定版增加原因，包括近期缺工缺料與工程造價上漲，及 110 年起補助地方政府社會住宅決標案件改以實際興建成本(工程及設備結算金額)計算之每建坪成本設算自償率等。

資料來源：內政部不動產資訊平臺公布之社會住宅興辦計畫第 2 次修正核定版、內政部營建署及住宅基金。

(二)住都中心另需負擔社會住宅興建成本 3,166 億餘元，其董事會已通過 4,119 億元社會住宅興建聯貸案

為強化興辦社會住宅量能，110 年 1 月社會住宅興辦計畫第 1 次修正核定版新增納入中央委由住都中心投入直接興辦社會住宅、協調國營事業及公股公司參與興辦及強化土地取得方式。洽據住都中心表示，該中心滾動檢討興建戶數及工程經費，初步估算 6.92 萬戶社會住宅之總興建成本約 3,901 億元，扣除

¹ 依社會住宅興辦計畫第 2 次修正核定版，如內政部住宅基金未來年度產生資金缺口，需藉由國庫撥補或房地合一課徵所得稅之分配挹注基金。

內政部住宅基金補助住都中心之土地租金、融資利息及非自償性經費等相關費用，初步估算需負擔社會住宅興建成本約 3,166 億元。住都中心已於 111 年 5 月董事會決議通過金額 4,119 億元聯貸案，期間 50 年，用於社會住宅興建工程與購地；核定計畫預計動支期間為 110 年 117 年間，每年實際動撥時間及額度仍視工程進度及透過中央社會住宅融資服務平臺取得資金情形來調整。

(三)113 年底預計完成直接興建 12 萬戶社會住宅，惟迄 111 年 7 月底約半數仍於規劃中

進一步檢視全國社會住宅興辦進度情形(詳表 2)，截至 111 年 7 月底止既有及新完工為 2 萬 1,605 戶、興建中 2 萬 3,210 戶、已決標待開工 1 萬 4,477 戶等合計達成數 5 萬 9,292 戶，占 113 年目標數 12 萬 0,589 戶之 49.17%，接近 5 成；餘約半數之 6 萬 1,297 戶社會住宅尚處規劃中，其中以中央透過住都中心參與直接興建 5 萬 3,100 戶(占 86.63%)為大宗，地方政府主導直接興建逾千戶者有臺北市之 1,464 戶、桃園市之 4,111 戶及高雄市之 1,133 戶。

表 2 106 年至 111 年 7 月底全國社會住宅興辦進度統計表

單位：戶

區域別	興辦主體	截至 111 年 7 月 31 日達成數					規劃中	總計
		既有	新完工	興建中	已決標待開工	小計		
臺北市	中央	0	0	460	0	460	7,557	8,017
	地方	5,622	5,044	8,318	0	18,984	1,464	20,448
	小計	5,622	5,044	8,778	0	19,444	9,021	28,465
新北市	中央	0	2,907	1,043	4,465	8,415	19,521	27,936
	地方	418	3,805	2,371	0	6,594	0	6,594
	小計	418	6,712	3,414	4,465	15,009	19,521	34,530
桃園市	中央	0	0	438	0	438	4,340	4,778
	地方	0	1,986	2,403	75	4,464	4,111	8,575

區域別	興辦主體	截至 111 年 7 月 31 日達成數					規劃中	總計
		既有	新完工	興建中	已決標待 開工	小計		
	小計	0	1,986	2,841	75	4,902	8,451	13,353
臺中市	中央	0	0	0	1,102	1,102	5,209	6,311
	地方	0	1,411	4,559	0	5,970	557	6,527
	小計	0	1,411	4,559	1,102	7,072	5,766	12,838
臺南市	中央	0	0	621	1,426	2,047	3,547	5,594
	地方	0	0	564	584	1,148	610	1,758
	小計	0	0	1,185	2,010	3,195	4,157	7,352
高雄市	中央	0	0	2,054	2,594	4,648	3,730	8,378
	地方	241	122	359	625	1,347	1,133	2,480
	小計	241	122	2,413	3,219	5,995	4,863	10,858
其他縣市	中央	0	0	0	3,606	3,606	9,196	12,802
	地方	6	43	20	0	69	322	391
	小計	6	43	20	3,606	3,675	9,518	13,193
合計	中央	0	2,907	4,616	13,193	20,716	53,100	73,816
	地方	6,287	12,411	18,594	1,284	38,576	8,197	46,773
	小計	6,287	15,318	23,210	14,477	59,292	61,297	120,589

說明：106 年推動之社會住宅興辦計畫於行政院 110 年 1 月核定第 1 次修正計畫，原由地方政府主導直接興建社會住宅，修正後增加中央透過住都中心參與直接興建。

資料來源：內政部不動產資訊平臺之社會住宅專區。

綜上，為照顧弱勢與青年族群之居住需求，以實現居住正義並健全住宅市場，行政院自 106 年起推動社會住宅興辦計畫；然社會住宅興辦計畫預估 106 年至 137 年補助金額達 1,483 億餘元，及中央透過住都中心參與直接興建社會住宅，致住都中心另需負擔社會住宅興建成本 3,166 億餘元，財務負擔沉重，宜預做準備；又預計 113 年完成直接興建社會住宅 12 萬戶社會住宅，惟迄 111 年 7 月底約半數仍於規劃中，宜賡續擴大執行量能。

（分機：1932 陳如慧）