

營建建設基金 114 年度預算評估報告

營建建設基金下設 3 個分基金，包含「住宅基金」、「新市鎮開發基金」及「中央都市更新基金」。營建建設基金 114 年度預算案編列業務收入 708 億 1,802 萬 9 千元，業務成本與費用 677 億 9,289 萬 3 千元，業務外收入 1 億 1,369 萬 6 千元，業務外費用 1,911 萬 9 千元，收支相抵後賸餘 31 億 1,971 萬 3 千元。謹就該基金 114 年度預算案評估如下：

二、為強化政府資源分配，允宜審慎評估住宅貸款利息補貼之政策效果，避免造成資源排擠

住宅基金 114 年度預算案「其他業務費用」項下編列補助財政部青年安心成家購屋優惠貸款利息 45 億 9,664 萬 9 千元及補助農業部青年安居購屋優惠貸款利息 2 億 2,414 萬 9 千元，「業務費用」項下編列整合住宅補貼資源實施方案 9 億 321 萬 1 千元(包含購置住宅貸款利息補貼 8 億 8,215 萬 4 千元及修繕住宅貸款利息補貼 2,105 萬 7 千元)。經查：

(一)公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款及農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款概述

1. 為擴大減輕無自有住宅家庭購屋負擔，財政部於 112 年 7 月 19 日擬具「公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則」函送行政院，行政院秘書長於 112 年 7 月 25 日函復財政部本於權責發布實施，補助期程為 112 年 8 月 1 日至 115 年 7 月 31 日止。
2. 農業部於 112 年 8 月 22 日擬具「農業金融機構辦理農業安居購屋優惠貸款原則」函送行政院，行政院秘書長於 112 年 9 月 5 日函復農業部修正名稱為「農業金融機構辦理青年安居購屋優惠貸款原則」(以下公股銀行及農業金融機構辦理之青

年優惠貸款均簡稱新青安貸款)，補助期程為 112 年 10 月 1 日至 115 年 9 月 30 日止。

3. 新青安貸款政策包括最高貸款額度自現行 800 萬元提高至 1,000 萬元、貸款年限自 30 年延長至 40 年，寬限期自 3 年延長至 5 年；另貸款利率金融機構已自行吸收減收半碼，原住宅基金加碼補貼 1 碼，嗣因中央銀行於 113 年 3 月決議升息半碼，爰該基金增加補貼半碼，共補貼利息 1.5 碼，另得與住宅基金「整合住宅補貼資源實施方案」之住宅貸款利息補貼¹搭配使用。

(二)允宜研謀落實政策評估及預算編列機制，避免造成資源排擠

1. 依預算法第 32 條、「114 年度中央及地方政府預算籌編原則」第 2 點第 2 款及「中華民國 114 年度中央政府總預算附屬單位預算編製辦法」第 5 條第 1 項規定略以²，機關之重要業務係依行政院施政方針為上位政策訂定，其收支應先期作整體性之縝密檢討，妥善規劃整合各項相關業務，以發揮財務效能；各機關須確立施政目標，衡量可用資源訂定具體計畫，本零基預算精神檢討及建立資源分配之競爭評比機制，提升整體資源使用效益，並依據施政方針及預算籌編原則，於施

¹該方案依身分分別分為 2 類補貼對象並適用不同優惠利率，貸款額度臺北市最高 250 萬元、新北市最高 230 萬元、其餘縣市最高 210 萬元，以付息不還本之寬限期最長 5 年為原則，補貼年限 20 年。

²依預算法第 32 條第 1 項規定：「各主管機關遵照施政方針，並依照行政院核定之預算籌編原則及預算編製辦法，擬定其所主管範圍內之施政計畫及事業計畫與歲入、歲出概算，送行政院。」；依 114 年度中央及地方政府預算籌編原則第 2 點第 2 款規定：「政府預算收支應先期作整體性之縝密檢討，妥善規劃整合各項相關業務，以發揮財務效能；各機關須確立施政目標，衡量可用資源訂定具體計畫，並依落實零基預算精神強化預算編製作業精進措施之規定，本零基預算精神檢討及建立資源分配之競爭評比機制，提升整體資源使用效益，落實中程計畫預算作業制度，以健全財政及革新預算編製作業」；依中華民國 114 年度中央政府總預算附屬單位預算編製辦法第 5 條第 1 項規定：「各基金主管機關…依據行政院訂定之施政方針、預算籌編原則及事業計畫總綱，擬訂其主管範圍內之施政計畫及事業計畫，分別指示所屬基金擬訂業務計畫及預算。」

政計畫範圍擬訂業務計畫及預算。爰政府資源分配應經檢討先期規劃及整合相關業務之過程，並配合政策目標及機關業務推展之需要編列預算。

2. 然洽國土管理署提供 114 年度預算案新青安貸款政策預計補貼金額及戶數之估算依據，惟該署說明係以財政部及農業部預估之金額編列，後續僅配合實際申辦數及核貸情形覈實補助，且該政策分由財政部及農業部主辦，並由其編列補貼經費，內政部僅負責資金籌措及撥款予財政部及農業部辦理補貼業務，並未涉及撥款審核流程及監督管控機制，顯未於先期作整體性之縝密檢討。又財政部及農業部以所管之金融機構協助民眾購屋，促使貸款利率由金融機構自行吸收減收半碼之政策，與內政部秉持居住正義之施政方針³，而由住宅基金編列加碼補貼 1.5 碼之預算目的不同，爰不可一概而論，允宜研謀落實政策評估及預算編列之機制。
3. 為因應人口成長與高齡化、少子化、都會開發與集居、資金流動與管制，及經濟發展與分配等現況或趨勢，內政部於 104 年 9 月訂定「整體住宅政策」，對無力購置自有住宅者，提供租金補貼；對有購屋能力之無自有住宅並辦理貸款者，提供自購住宅貸款利息補貼；對有老舊住宅待修繕者，提供修繕住宅貸款利息補貼，並以不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境為目標，採國民家庭所得及弱勢狀況作為住宅補貼主要考量。然在政府資源有限之情況下，擴大推動以年滿 18

³行政院，行政院 114 年度施政方針，頁 3(113 年 8 月 8 日)：「…完備房市及租賃住宅制度，加速推動百萬租屋家戶支持計畫，均衡布建社會住宅；加速健全都市更新、危險及老舊建築重建機制，建構智慧節能宜居環境，落實居住正義。」

歲為對象之新青安貸款利息補貼與以補貼弱勢民眾為考量之整體住宅政策恐造成資源排擠。

(三)新青安貸款政策恐有助長房價並增加政府財政負擔等弊端，允宜審慎評估新青安房貸之政策效果，持續完善相關制度，以落實居住正義

據會計研究月刊於 113 年 8 月刊登之文章指出⁴，新青安貸款政策利於初次購屋者、建商餘屋出清、提高售屋者利益及以轉租為目的之投資客，惟該政策之弊端有增加政府財政負擔、政策利多助長房價、新青安房貸未來恐爆雷等之疑慮。

另參中央銀行 113 年 5 月發布之金融穩定報告指出⁵，112 年家庭部門借款餘額持續成長，年增率由 111 年底之 4.95%回升至 6.38%，借款用途以購置不動產(占 62.46%)及週轉金借款(占 35.33%)為主，惟借款成長幅度相對較高，應注意借款成長變化情形對家庭債務負擔之影響。又健全房市措施多屬制度變革，政策成效需較長時間才會顯現，且部分權責涉及地方政府職掌，未來仍需中央與地方政府合作落實相關措施，持續完善相關制度，方能實現健全房地產市場穩健發展目標。

綜上，住宅基金 114 年度預算案編列補助財政部及農業部新青安貸款政策各為 45 億 9,664 萬 9 千元及 2 億 2,414 萬 9 千元，惟該政策係擴大推動以年滿 18 歲為對象之新青安貸款利息補貼與以補貼弱勢民眾為考量之整體住宅政策恐造成資源排擠，且該政策恐有助長房價並增加政府財政負擔等弊端，允宜落實政策評估及預算編列機制，並審慎考量該政策之影響，持續完善相關制度，

⁴李沃牆，新青安政策的利與弊，第 465 期會計研究月刊第 18 頁，頁 18-23(113 年 8 月)。

⁵中央銀行，金融穩定報告，第 18 期，頁 42-51，中央銀行編印(113 年 5 月)；該報告係彙整 112 年初至 113 年 4 月間國內外經濟金融情勢之發展，並分析影響我國金融體系之風險，提供各界參考。

俾落實居住正義之施政方針。