

# 營建建設基金114年度預算評估報告目錄

頁次

<b>壹、住宅基金</b> -----	<b>1</b>
一、近年住宅基金收入來源多仰賴國庫撥補，主要營運項目無法產生相應收入， 允宜籌謀增加基金財源-----	1
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-----	3
三、部分地方政府未規劃辦理清查不符基本居住水準家戶，允宜研謀協助儘速 辦理-----	7
四、為促使接受租金補貼者居住於適宜之住宅，且避免補貼案件有溢發之情形， 允宜建構更完善之補貼機制，並精進補貼之審查及發放作業-----	10
五、截至113年8月底，興辦社會住宅完工比率偏低，允宜積極管控辦理進度， 以及早滿足民眾居住之需求；另百萬租屋家庭支持計畫尚在研議，容待確 實評估民眾住宅租用需求，俾增計畫成效-----	12
六、近年補助地方政府辦理原有住宅無障礙設施改善計畫預算執行率未如預 期，允宜積極協助並促地方政府推動辦理-----	15
七、114年度新增編列委託辦理租屋法律扶助相關業務經費，允宜研謀建立使 用者付費機制之可行性，並按其支出性質，妥適歸屬預算科目-----	17
<b>貳、新市鎮開發基金</b> -----	<b>19</b>
八、截至113年8月底，淡海新市鎮特定區主要計畫第3次通盤檢討作業尚待 完成，允宜積極辦理，俾推動後續開發-----	19
九、為促高雄新市鎮第1期發展區土地之有效利用，允宜積極規劃開發之策--	21
一〇、林口新市鎮部分聯外交通工程進度落後，允宜督促儘速完成設計之修正， 並確實管控工程進度-----	22
<b>參、中央都市更新基金</b> -----	<b>23</b>
一一、近年都市更新推動工作預算執行未如預期，且部分地方政府未成立都市 更新小組，允宜研謀精進，以強化政府主導都市更新業務之推動-----	23

- 一二、「都市更新發展計畫(112-115 年)」部分目標設立過於寬鬆，且已核定案中未動工比率逾 2 成，允宜深入探究原因，並研謀改善----- 26
- 一三、我國 113 年第 2 季屋齡逾 30 年以上之房屋高達 55.7%，且部分地區之占比已逾 7 成，允宜研謀加速都市危險及老舊建築物之重建----- 29

## 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：

### 壹、住宅基金

#### 一、近年住宅基金收入來源多仰賴國庫撥補，主要營運項目無法產生相應收入，允宜籌謀增加基金財源

住宅基金 114 年度預算案編列收入 501 億 8,495 萬 5 千元(其中包含國庫補助收入 400 億元及房地合一稅分配收入 100 億 1,300 萬元)，支出 506 億 751 萬 8 千元及短絀 4 億 2,256 萬 3 千元。經查：

#### (一)114 年度預算案國庫撥補收入大幅增加，且部分房地合一稅納入基金財源，惟仍呈收支短絀

1. 住宅基金係作業基金營建建設基金之分基金，主要業務為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，其基金來源包含政府依預算程序撥充、基金財產之處分收入、社會住宅興辦之收益、基金之孳息收入等<sup>1</sup>。惟近年推動「社會住宅興辦計畫」、「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」及「社會住宅包租代管計畫」等金額甚鉅，支出規模由 110 年度之 66.64 億元逐年提高，114 年度預計達 506.08 億元，然該基金 110 及 111 年度有短絀情形，僅 112 年度國

---

<sup>1</sup>依住宅法第 7 條第 2 項規定：「中央住宅基金來源如下：一、政府依預算程序撥充。二、本基金財產之處分收入。三、社會住宅興辦之收益。四、本基金之孳息收入。五、其他收入。」

庫撥補增至 347.11 億元，賸餘 9.26 億元(詳表 1)。

2. 財政部於 112 年 4 月修正「房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法」規定<sup>2</sup>，房地合一稅扣除由中央統籌分配予地方之餘額，用於住宅政策或長期照顧服務之獲配金額，各不得低於餘額 10%，並自 113 年 1 月施行<sup>3</sup>，又依行政院秘書長於 113 年 4 月 2 日函指示<sup>4</sup>，房地合一稅稅課收入分配比率，自 114 年度起以 20% 比率挹注住宅基金，不足數另由主計總處依總預算調配原則撥補，爰該基金 113 及 114 年度預算案編列房地合一稅分配收入分列為 46 億 9,710 萬元及 100 億 1,300 萬元，各占非國庫撥補收入之 94.77% 及 98.31%，占比甚大。又 113 及 114 年度國庫預計撥補 200 億元及 400 億元，呈大幅增加，惟於支出遽增情形下，仍均為收支短絀(詳表 1)。

表 1 住宅基金 110 至 114 年度收支情形表

單位：新臺幣千元

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度
國庫撥補之收入	5,000,000	5,000,000	34,710,909	20,000,000	40,000,000
非國庫撥補之收入	563,769	747,327	1,131,885	4,956,355	10,184,955
收入合計	5,563,769	5,747,327	35,842,794	24,956,355	50,184,955
支出	6,664,227	11,384,822	34,916,851	40,160,926	50,607,518
本期賸餘(短絀)	-1,100,458	-5,637,495	925,943	-15,204,571	-422,563

說明：1. 110 至 112 年度為決算數、113 及 114 年度為預算案數。

2. 非國庫撥補之收入中，113 及 114 年度房地合一稅分配收入各為 46 億 9,710 萬元及 100 億 1,300 萬元。

資料來源：住宅基金預、決算書。

## (二) 主要營運項目無法產生相應收入

1. 住宅基金之來源包括社會住宅興辦之收益，然內政部依「住

<sup>2</sup>依房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法第 3 條規定：「房地合一課徵所得稅稅課收入扣除由中央統籌分配予地方之餘額，用於住宅政策及長期照顧服務支出之分配，由行政院視各該用途業務需求及財務狀況統籌調配；任一用途之獲配金額，不得低於餘額 10%。」、「房地合一課徵所得稅稅課收入用於住宅政策及長期照顧服務支出之受配機關，分別為內政部及衛生福利部。」

<sup>3</sup>依房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法第 6 條第 2 項規定：「本辦法修正條文自發布日施行。但中華民國 112 年 4 月 21 日修正發布之條文，自 113 年 1 月 1 日施行。」

<sup>4</sup>行政院秘書長 113 年 4 月 2 日院臺財長字第 1135006515 號函。

宅法」第 8 條及「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條第 7 款規定<sup>5</sup>，於 107 年成立國家住宅及都市更新中心(下簡稱住都中心)，並委託該中心辦理社會住宅及都市更新業務，其興辦及包租代管等社會住宅經營管理相關之收入，亦交由該中心運用，爰住宅基金收入來源減少。

2. 復觀住宅基金其他主要營運項目包含住宅貸款利息差額及租金補貼、補助地方政府辦理社會住宅等，114 年度預算案編列捐助、補助、補貼(償)等補助項目 473 億 9,423 萬 8 千元，加計委託住都中心辦理包租代管(公會版)費用 23 億 3,100 萬 4 千元，合計 497 億 2,524 萬 2 千元，占總支出 506 億 751 萬 8 千元之 98.26%，均無法產生相應收入，致該基金僅賴政府預算挹注始能維持運作，已與作業基金「經付出仍可收回」<sup>6</sup>之屬性未盡相符。

綜上，住宅基金係作業基金營建建設基金之分基金，主要業務為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，惟近年住宅基金收入來源多仰賴國庫撥補，114 年度預算案國庫撥補收入大幅增加，且部分房地合一稅納入基金財源，仍呈收支短絀，主要營運項目無法產生相應收入，允宜籌謀增加財源。

## 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

---

<sup>5</sup>依住宅法第 8 條規定：「主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。」；依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條第 7 款規定：「本中心之業務範圍如下：7. 經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。」

<sup>6</sup>依預算法第 4 條第 1 項規定：「稱基金者，謂已定用途而已收入或尚未收入之現金或其他財產。基金分左列二類：…二、特種基金：歲入之供特殊用途者，為特種基金，其種類如左：…(四)凡經付出仍可收回，而非用於營業者，為作業基金。…」

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<sup>7</sup>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<sup>8</sup>，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

<sup>7</sup>該方案依身分別分為 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。

<sup>8</sup>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。」

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<sup>9</sup>，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 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<sup>10</sup>，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

---

<sup>9</sup>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。」

<sup>10</sup>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)。

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<sup>11</sup>，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，俾落實居住正義之施政方針。

### **三、部分地方政府未規劃辦理清查不符基本居住水準家戶，允宜研謀協助儘速辦理**

住宅基金 114 年度預算案「業務費用」項下「會費、捐助、補助、分攤、救助(濟)與交流活動費」編列 3,063 萬元，係補助地方政府清查不符基本居住水準家戶之居住狀況。經查：

**(一)依住宅法之規定，地方主管機關應清查不符基本居住水準家**

---

<sup>11</sup>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。

## 戶之居住狀況

為提升整體居住品質，各地方政府對於轄內不符基本居住水準之家戶，應瞭解其居住狀況並據以訂定輔導改善執行計畫，以期逐年降低不符標準之家戶數，落實基本居住水準之政策目的，爰 105 年 12 月住宅法修正第 40 條規定<sup>12</sup>略以，中央主管機關應訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據，且各地方政府應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並於 110 年 5 月新增同條第 4 項規定略以，中央主管機關應補助直轄市、縣(市)主管機關，執行該項清查作業。另同法第 13 條規定，申請政府住宅補貼<sup>13</sup>者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第 40 條所規定之基本居住水準<sup>14</sup>。

### (二)部分市縣政府未提報辦理清查不符基本居住水準家戶之需求，允宜研謀協助地方政府儘速辦理

截至 113 年度 8 月止，國土管理署已核定 14 市縣政府清查不符基本居住水準家戶之計畫書 4,515 件、經費 2,086 萬元，均預計 113 年度結案，惟尚有 8 市縣未提報需求(詳表 1)。為符

<sup>12</sup>依住宅法第 40 條第 1 項規定：「為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。」；同法同條第 3 項規定：「直轄市、縣(市)主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。」；同法同條第 4 項規定：「中央主管機關應補助直轄市、縣(市)主管機關，執行前項清查作業。」

<sup>13</sup>依住宅法第 9 條第 1 項規定：「為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：一、自建住宅貸款利息。二、自購住宅貸款利息。三、承租住宅租金。四、修繕住宅貸款利息。五、簡易修繕住宅費用。」；同法同條第 3 項規定：「本法中華民國 105 年 12 月 23 日修正施行前，具備第 4 條第 2 項身分租用之住宅且租賃期間達 1 年以上者，其申請第 1 項第 3 款之租金補貼不受第 3 條第 1 款合法建築物及第 13 條基本居住水準之限制。」

<sup>14</sup>該條立法理由係為提升整體居住品質，直轄市、縣(市)政府對於轄內不符基本居住水準之家戶，應瞭解其居住狀況並據以訂定輔導改善執行計畫，以期逐年降低不符標準之家戶數，落實基本居住水準之政策目的。

住宅法第 40 條第 3 項規定，並作為住宅政策規劃及住宅補貼之參考，允宜加強推動未辦理之市縣政府清查不符基本居住水準之家戶，俾作住宅政策規劃之參考。

表 1 迄 113 年 8 月止國土管理署核定各地方政府清查不符基本居住水準家戶辦理情形表

單位：件；新臺幣千元

市縣政府	核定清查件數	核定預算數	辦理情形
新北市政府	400	1,800	均於 112 年度核定，尚在執行中
臺北市政府	344	1,576	
臺中市政府	300	1,400	
臺南市政府	371	1,684	
高雄市政府	300	1,400	
宜蘭縣政府	300	1,400	
苗栗縣政府	300	1,400	
南投縣政府	300	1,400	
雲林縣政府	300	1,400	
嘉義縣政府	400	1,800	
屏東縣政府	300	1,400	
臺東縣政府	300	1,400	
基隆市政府	300	1,400	
嘉義市政府	300	1,400	
桃園市政府	0	0	無提報需求
新竹縣政府	0	0	
彰化縣政府	0	0	
花蓮縣政府	0	0	
澎湖縣政府	0	0	
新竹市政府	0	0	
金門縣政府	0	0	
連江縣政府	0	0	
合計	4,515	20,860	

說明：108 至 111 年度間未有申請清查不符基本居住水準情形。

資料來源：國土管理署。

綜上，住宅基金 114 年度預算案編列 3,063 萬元，補助地方政府清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，惟仍有部分市縣政府未辦理清查不符基本居住水準家戶，為符住宅法規定，並提升居住品質，允宜積極協助地方政府推動辦理。

**四、為促使接受租金補貼者居住於適宜之住宅，且避免補貼案件有溢發之情形，允宜建構更完善之補貼機制，並精進補貼之審查及發放作業**

住宅基金 114 年度預算案編列「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」相關經費 347 億 3,386 萬元，較 113 年度 298 億 5,236 萬 7 千元增加 48 億 8,149 萬 3 千元(增幅 16.35%)。經查：

**(一)截至 113 年 8 月底止，「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」租金補貼合格戶數 62 萬 8,176 戶**

行政院於 111 年 5 月核定「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」，預計每年提供 300 億元之租金補貼，該計畫調升補貼金額，另針對年輕人、新婚、育兒及弱勢家庭等身分者，租金補貼加碼 2 至 8 成，預計補貼 50 萬戶。復於 112 年 5 月及 113 年 8 月核定修正計畫，以修正期程、補貼戶數、補貼金額及中央與地方分工業務內容等，計畫期程延長至 115 年，估計 113 年經費需求約 324.72 億元、114 年及 115 年每年約 347.34 億元<sup>15</sup>，包含租金補貼經費、行政費用及補助地方政府業務推動費等。截至 113 年 8 月底止，該計畫申請戶數 85 萬 4,761 戶，合格戶數 62 萬 8,176 戶。

**(二)租金補貼專案計畫恐未能促使國民居住於適宜之住宅，允宜研謀精進**

租金補貼模式雖已考量弱勢家庭社經情況及地區租金水準並納入補貼原則，惟各經濟及社會弱勢家庭，已具就學、就業及醫療等相關社會福利措施，且該租金補貼專案計畫之預期效益僅有將經濟成長果實分享給該計畫之租屋民眾、擴大協助 50

<sup>15</sup>據行政院 113 年 8 月 19 日核定函之核復事項指出，為符實際及促進整體財務平衡，114 年度按核定預算數覈實執行，暫不予核定 115 年所需經費，後續視業務及經費執行情形檢討後報院再確定。

萬戶租屋家庭減輕生活負擔等，爰未訂有符合基本居住水準等相關目標及檢核機制，租金補貼恐有用於非住宅用途之情形，未能達到住宅法提供租金補貼之家戶居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境之政策意旨<sup>16</sup>。鑑於住宅相關補助仍宜協助提升住宅品質等相關保障國民居住權益事項，且租金補貼屬現金給與，性質上與購屋貸款、修繕住宅貸款利息補貼尚屬不同，除減輕外租者負擔外，仍宜研謀提升民眾之居住品質，促使受補貼者之租所符合基本居住水準。

### (三)部分租金補貼案件有溢發或疑似詐領之情形，允宜研謀精進補貼之審查及發放作業，並積極清理溢領款項

據審計部 112 年度中央政府總決算審核報告指出<sup>17</sup>，因租金補貼核撥期間受補貼者死亡或購置房屋，或國土管理署及各地方政府審查時未能及時發現申請人資格不符、系統資料登載錯誤等，而有受補貼者死亡、持有房屋、入住社會住宅、不具經濟或社會弱勢身分、未成年子女數誤計等，仍核撥補貼或加碼補貼之溢發情事；又該署接獲民眾檢舉或地方政府審查通報，部分案件有遭冒名申請租金補貼、或遭偽造租賃契約、或多件申請案租金補貼匯入同一人帳戶等異常情形，疑似涉及詐領租金補貼。據國土管理署統計資料顯示，截至 113 年 8 月底止發現溢領且尚未完成追繳案件計 2 萬 257 件，待追繳金額 1 億 6,634 萬 1 千元，補貼之審查及發放作業容待精進，並應加速清理溢發款項。

綜上，住宅基金 111 年起推動「300 億元中央擴大租金補貼專

<sup>16</sup>依住宅法第 1 條規定：「為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。」

<sup>17</sup>審計部，112 年度中央政府總決算附屬單位決算及綜計表審核報告\_非營業部分，頁乙-23。

案計畫」，惟租金補貼屬現金給與，性質上與購屋貸款、修繕住宅貸款利息補貼尚屬不同，除減輕外租者負擔外，仍應促使國民居住於適宜之住宅，使受補貼者之租所符合基本居住水準；另部分租金補貼案件有溢發或疑似詐領之情形，允宜研謀精進，以建構更完善之租金補貼機制。

**五、截至 113 年 8 月底，興辦社會住宅完工比率偏低，允宜積極管控辦理進度，以及早滿足民眾居住之需求；另百萬租屋家庭支持計畫尚在研議，容待確實評估民眾住宅租用需求，俾增計畫成效**

住宅基金 114 年度預算案「社會住宅興辦計畫」編列 90 億 3,319 萬 6 千元，包括委託辦理包租代管(公會版)費用、補助地方政府辦理包租代管計畫費用、補助地方政府及捐助助國家住宅及都市更新中心興辦社會住宅土地租金、融資利息及非自償性經費等相關經費。經查：

**(一)截至 113 年 8 月底，累計興辦社會住宅 18 萬 2,713 戶，達 113 年底目標之 91.36%**

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」，採直接興建及包租代管兩種方式辦理，嗣因進度未如預期等因素，爰調整社會住宅興辦進度等事項，於 110 年 1 月、111 年 4 月及 113 年 6 月分別經行政院核定第 1 次、第 2 次及第 3 次修正計畫，整體計畫期程修正為 106 至 147 年，經費修正為 3,759.28 億元，預計 113 年底完成直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅之目標維持不變。截至 113 年 8 月底累計興辦 18 萬 2,713 戶，達 113 年底 20 萬戶目標之 91.36%(詳表 1)。

表 1 「社會住宅興辦計畫」各年度累計興辦戶數達成情形表

單位：戶

年度	107 決算	108 決算	109 決算	110 決算	111 決算	112 決算	113/8	113 預算
直接興建戶數(A)	25,424	31,952	40,708	54,554	71,112	94,043	106,382	120,000
包租代管戶數(B)	3,014	5,753	13,451	21,260	41,976	68,540	76,331	80,000
累計興辦戶數(C=A+B)	28,438	37,705	54,159	75,814	113,088	162,583	182,713	200,000

說明：1. 直接興建戶數=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)。

2. 包租代管戶數係實際數。

3. 113/8 為截至 113 年 8 月底實際數。

資料來源：國土管理署。

## (二)既有及新完工社會住宅合計戶數占直接興建戶數比率偏低，允宜積極管控辦理進度

依「社會住宅興辦計畫」之預期績效指標指出<sup>18</sup>，該計畫直接興建部分，已於 109 年底達成第 1 階段 4 萬戶，續推動第 2 階段(110 至 113 年)8 萬戶，以達成 113 年底直接興建 12 萬戶之目標。據內政部不動產資訊平台統計(詳表 2)，截至 113 年 8 月底「社會住宅興辦計畫」直接興建達成數 10 萬 6,382 戶，達成率 88.65%。細就其達成情形，已決標待開工及興建中案件分別為 3 萬 1,992 戶及 4 萬 2,956 戶，各占達成數之 30.07%及 40.38%，而既有及新完工案件合計 3 萬 1,434 戶，僅占達成數之 29.55%，顯示 109 年度雖已達成 4 萬戶之目標，惟截至 113 年 8 月止可提供入住僅有 3 萬 1,434 戶，允宜積極管控辦理進度，以及早滿足民眾居住之需求。

<sup>18</sup>內政部，社會住宅興辦計畫(第三次修正)(核定本)，頁 13(113 年 5 月)。

表 2 截至 113 年 8 月底「社會住宅興辦計畫」直接興建戶數進度一覽表

單位：戶

興辦主體	達成數					規劃中	總計
	既有	新完工	興建中	已決標待開工	小計		
中央	0	4,767	29,169	23,662	57,598	11,731	69,329
地方	6,208	20,459	13,787	8,330	48,784	3,825	52,609
合計	6,208	25,226	42,956	31,992	106,382	15,556	121,938

資料來源：內政部不動產資訊平台。

(三)截至 113 年 9 月底止，百萬租屋家庭支持計畫尚待研議，允宜配合民眾住宅租用需求，完善規劃內容，以提升計畫辦理成效

行政院 114 年度施政方針包含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。又內政部於 113 年 6 月 25 日發布新聞指出<sup>19</sup>，未來 8 年「百萬租屋家庭支持計畫」社宅目標，將朝向直接興建、包租代管、租金補貼 3 大方向持續努力，預計達成直接興建社會住宅 25 萬戶、包租代管 25 萬戶及租金補貼 50 萬戶。然依行政院主計總處 109 年度人口及住宅普查資料顯示，普通住戶之住宅總計 800.78 萬戶，其中所有權屬為租用者占 87.56 萬戶，顯示 109 年實際租戶 87.56 萬戶與 113 年百萬戶之規劃尚有差距，復觀 112 年起推動新青安貸款政策鼓勵青年購屋，租用住宅之住戶增加幅度容待評估。詢據國土管理署表示，截至 113 年 9 月底止該計畫尚在研議中。鑑於「社會住宅興辦計畫」之計畫目標將於 113 年底截止，惟後續計畫尚未研議完成，為適當規劃直接興建、包租代管及租金補貼之辦理成效，允宜確實評估民眾住宅租用需求，以完善規劃辦理內容。

<sup>19</sup>內政部網站，8 年百萬租屋家庭支持計畫內政部積極推動如期達成，113 年 6 月 25 日。

綜上，為提供弱勢族群多元化之居住選擇，行政院推動「社會住宅興辦計畫」，預計 113 年底將達成 20 萬戶社會住宅之目標，截至 113 年 8 月底已達目標之 91.36%，惟其中多數住宅仍未能辦理入住，允宜積極管控辦理進度，以及早滿足民眾居住之需求。另行政院 114 年度施政方針包含加速推動百萬租屋家戶支持計畫等，截至 113 年 9 月底止百萬租屋家庭支持計畫尚待研議，為免影響計畫辦理成效，允宜確實評估民眾住宅租用需求調整規劃。

## 六、近年補助地方政府辦理原有住宅無障礙設施改善計畫預算執行率未如預期，允宜積極協助並促地方政府推動辦理

住宅基金 114 度預算案「業務費用」項下編列補助地方政府辦理原有住宅無障礙設施改善 2,171 萬元。經查：

### (一)補助地方政府辦理原有住宅無障礙設施改善計畫概述

為加速建構無障礙環境，國土管理署依住宅法第 46 條<sup>20</sup>授權訂定「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」，並訂定「原有住宅改善無障礙設施申請補助作業要點」，補助原有住宅增設無障礙設施，補助範圍包括符合一定標準之原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施、原有住宅公寓大廈 5 層以下建築物共用部分改善無障礙設施及設置昇降設備<sup>21</sup>，並就規劃設計及工程施作費、現勘審查費、辦理原有住宅公寓大廈 5 層以下建築物共用部分改善無障礙設施及設置昇降設備之宣導推廣費<sup>22</sup>等項目進

<sup>20</sup>依住宅法第 46 條規定：「為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。」

<sup>21</sup>依原有住宅改善無障礙設施申請補助作業要點第 3 點規定：「…三、補助範圍如下：(一)原有住宅公寓大廈共用部分改善無障礙設施，符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第三條設計基準者。(二)原有住宅公寓大廈五層以下建築物共用部分改善無障礙設施及設置昇降設備，符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第三條設計基準者。」

<sup>22</sup>係依原有住宅改善無障礙設施申請補助作業要點第 4 點規定。

行補助。

## (二)原有住宅無障礙設施改善之執行未如預期，允宜積極協助並促地方政府辦理

國土管理署為提高老舊公寓增設電梯之誘因，補助 5 層以下原有住宅公寓改善無障礙設施及升降設備，每件補助總經費 45%且以 216 萬元為上限；補助宣導推廣費每件以 58 萬元為上限；補助原有住宅公寓改善無障礙設施，每件補助總經費 45%且以 36 萬元為上限等措施，惟因增設昇降設備受限於基地空間外，尚須依建築法令規定申請，並須經一定比例之共有人或區分所有權人同意<sup>23</sup>，且增設無障礙措施尚需自行支付相關支出等因素，致申請意願低落，110 至 112 年度決算該計畫之預算執行率介於 4.52%至 8.54%間(詳表 1)，民眾申請意願未如預期。

表 1 110 至 114 年度住宅基金補助地方政府辦理原有住宅無障礙設施改善預算編列及執行情形一覽表

單位：新臺幣千元

年度	預算(案)數	決算數	預算執行率
110	16,510	1,126	6.82%
111	19,726	1,684	8.54%
112	26,794	1,212	4.52%
113	26,394	1,866	7.07%
114	21,710	-	-

說明：113 年度決算數為截至 8 月底實際執行數。

資料來源：國土管理署。

綜上，為推動無障礙住宅，住宅基金 114 年度預算案編列補助地方政府辦理原有住宅無障礙設施改善計畫 2,171 萬元，惟 110 至 112 年度預算執行未如預期，民眾申請意願不高，允宜積極協助並促地方政府推動辦理。

<sup>23</sup>係依無障礙住宅設計基準及獎勵辦法第 10 條第 1 項及第 2 項規定。

七、114 年度新增編列委託辦理租屋法律扶助相關業務經費，允宜研謀建立使用者付費機制之可行性，並按其支出性質，妥適歸屬預算科目

住宅基金 114 年度預算案「業務費用」項下「專業服務費」新增編列委託辦理租屋法律扶助相關業務 2,400 萬元。經查：

(一)委託辦理租屋法律扶助相關業務概述

為提升租屋市場健全發展，內政部依住宅法第 52 條第 1 項<sup>24</sup>、租賃住宅市場發展及管理條例第 14 條<sup>25</sup>及同條例施行細則第 3 條之 1<sup>26</sup>規定，提供住宅租賃糾紛處理及諮詢服務，並得委託民間團體辦理，該部已於 113 年度委託財團法人法律扶助基金會辦理「住宅租賃糾紛處理及諮詢」專案，自 8 月 1 日起提供租屋族免費租屋法律諮詢。114 年度規劃擴大提供弱勢租屋族法律訴訟協助服務，並於下半年提供符合租金補助資格之民眾，遇有租賃糾紛事件，於申請訴訟外租賃糾紛調解或調處不成立，須透過訴訟維護合法權益時，免費提供法律文件撰擬、律師陪同調解、和解(代理)、訴訟輔助等訴訟程序協助，以維護弱勢租屋族之權益。

(二)允宜研謀建立使用者付費機制之可行性，以有效利用公共資源

---

<sup>24</sup>依住宅法第 52 條第 1 項規定：「主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。」

<sup>25</sup>依租賃住宅市場發展及管理條例第 14 條規定：「主管機關為健全住宅租賃關係，得建立租賃住宅專業服務制度、發展租賃住宅服務產業、研究住宅租賃制度與提供住宅租賃糾紛處理及諮詢。」、「主管機關得輔導、獎勵其他機關(構)及住宅租賃之相關團體辦理前項事務；其輔導、獎勵之對象、內容、方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」、「第一項事務屬住宅法規定之經濟或社會弱勢者，應優先由服務經濟或社會弱勢者之團體辦理。」

<sup>26</sup>依租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第 3 條之 1 規定：「主管機關依本條例第 14 條第 1 項規定提供住宅租賃糾紛處理及諮詢，得委託民間團體辦理。」

為照顧弱勢族群，內政部委託財團法人法律扶助基金會協助民眾，採免費方式提供住宅租賃糾紛處理及諮詢，惟住宅基金係屬作業基金，應本於使用者付費原則<sup>27</sup>收取部分費用，以維基金之運作。另 114 年度規劃下半年提供免費訴訟程序協助服務予符合租金補助資格之民眾，然該類民眾，僅具一定所得及財產之限制<sup>28</sup>，非屬住宅法規定之經濟或社會弱勢者<sup>29</sup>，為減少糾紛處理及諮詢服務過度使用，而產生排擠效果，且有利基金資源使用之公平與效率，允宜研謀建立使用者付費機制之可行性。

### (三)允宜按其支出性質，歸屬適當預算科目

依附屬單位預算共同項目編列作業規範規定<sup>30</sup>，代理(辦)之業務係歸屬於「一般服務費」，本計畫之租屋法律扶助，非屬機關之專業服務，係屬委託民間團體代辦提供服務及補助民眾辦理法律諮詢，爰住宅基金 114 年度預算案編列委託辦理租屋法律扶助相關業務之費用全數列於「專業服務費」項下，恐未妥適。另參勞動部之勞工權益基金<sup>31</sup>114 年度預算案，該基金辦理

<sup>27</sup>同註 6。

<sup>28</sup>該補助申請條件係家庭成員均無自有房屋，且家庭成員之平均每人每月所得應低於租賃房屋所在地中央及直轄市社政主管機關當年度公布之最低生活費 3 倍等。

<sup>29</sup>依住宅法第 4 條規定：「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。」、「前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：一、低收入戶或中低收入戶。二、特殊境遇家庭。三、育有未成年子女二人以上。四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。五、六十五歲以上之老人。六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。七、身心障礙者。八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。九、原住民。十、災民。十一、遊民。十二、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。十三、其他經主管機關認定者」

<sup>30</sup>參附屬單位預算共同項目編列作業規範貳、作業基金甲、業務收支及賸餘：三、支出：(三)服務費用 8、一般服務費：包括棧儲、包裝、代理(辦)、加工、外包、節目演出費用、計時與計件人員酬金及體育活動費等，…9、專業服務費：包括委聘專業機構或人員(會計師、精算師及特約醫事人員等)提供服務之費用，…。」

<sup>31</sup>勞工權益基金屬特別收入基金，係就業安定基金下設立之分基金。

「推動勞工勞資爭議法律及生活費用扶助計畫」以扶助協助勞工訴訟及勞資爭議仲裁等，其中於「一般服務費」項下編列委託民間團體辦理勞動事件勞動調解及訴訟扶助等相關費用，又於「捐助、補助與獎助」項下編列補助勞工訴訟律師代理酬金、裁判費等費用，顯示委託辦理與補助之性質不同。鑑於住宅基金係以委託民間團體代為辦理方式提供服務及補助民眾辦理法律諮詢之費用，然全數編列於「專業服務費」項下恐難謂妥適，且不利瞭解支出全貌，允宜按其支出性質，歸屬適當預算科目。

綜上，住宅基金 114 年度預算案新增編列委託辦理租屋法律扶助相關業務 2,400 萬元全數編列於「專業服務費」項下，恐未妥適，且為利政府資源有效運用，允宜本於使用者付費之精神，研謀建立完善使用者付費機制之可行性，並按其支出性質，歸屬適當預算科目。

## 貳、新市鎮開發基金

### 八、截至 113 年 8 月底，淡海新市鎮特定區主要計畫第 3 次通盤檢討作業尚待完成，允宜積極辦理，俾推動後續開發

新市鎮開發基金 114 年度預算案「存貨」項下「營建及加工品」及「在建工程」分別編列淡海新市鎮開發經費 896 萬 5 千元及 750 萬元，合計 1,646 萬 5 千元。經查：

#### (一)淡海新市鎮開發案概要

為紓解臺北都會區中心都市成長壓力，行政院於 81 年間核定「淡海新市鎮開發執行計畫」，將淡海新市鎮以分期分區(3 期 7 區)，採區段徵收方式進行，都市計畫年期預定至 103 年止。嗣因應環境變遷，行政院於 102 年 4 月間核定「修訂淡海新市

鎮開發執行計畫」，由 3 期 7 區調整為 2 期 4 區，都市計畫年期調整至 125 年止，各期發展區規劃如下：

1. **第 1 期發展區**：開發方式維持以區段徵收方式進行，分為第 1 開發區及第 2 開發區。
2. **第 2 期發展區**：開發方式修正調整為第 1 開發區仍以區段徵收方式辦理、第 2 開發區則以多元方式辦理開發。

**(二)截至 113 年 8 月底止，淡海新市鎮特定區主要計畫尚未完成第 3 次通盤檢討作業，允宜積極辦理，俾推動後續開發**

截至 113 年 8 月底，淡海新市鎮第 1 期發展區之開發持續進行中，然第 2 期發展區因第 3 次通盤檢討仍未完成等因素，尚無具體進展。據國土管理署表示，淡海新市鎮第 2 期發展區之後續開發，已於 108 年展開辦理淡海新市鎮特定區主要計畫第 3 次通盤檢討案，優先辦理第 2 期發展區產業專用區專案通盤檢討，並於 112 年底前完成產業專用區通盤檢討之規劃草案，未來將以淡海新市鎮特定區主要計畫第 2 期發展區第 1 開發區規劃開發科學園區，並同時重新啟動第 2 階段階環境影響評估調查、區段徵收公益性及必要性評估作業。另有關產業專用區規劃草案設置科學園區、(科技)產業園區部分，產業用地之區位、規模、及擬引進產業種類等事宜，尚待國家科學及技術委員會(下簡稱國科會)及經濟部就該草案提供評估意見。

綜上，國土管理署已於 112 年底完成淡海新市鎮產業專用區通盤檢討之規劃草案，惟截至 113 年 8 月底尚未完成第 2 階段環境影響評估等必要作業，且產業專用區規劃尚待參考國科會及經濟部之意見，爰第 3 次通盤檢討作業仍未完成，允宜積極辦理，俾推動後續開發。

## 九、為促高雄新市鎮第 1 期發展區土地之有效利用，允宜積極規劃開發之策

新市鎮開發基金 114 年度預算案「存貨」項下「營建及加工品」及「在建工程」分別編列高雄新市鎮開發經費 2,411 萬 2 千元及 24 億 2,304 萬 3 千元，合計 24 億 4,715 萬 5 千元。經查：

### (一)高雄新市鎮開發執行計畫概述

為紓解高雄都會區中心都市成長壓力，行政院於 81 年 8 月間核定「高雄新市鎮開發執行計畫」，該計畫採區段徵收、分期分區辦理，都市計畫年期原訂至 106 年止。嗣為因應行政院於 107 年 7 月正式推動高雄新市鎮設置橋頭科學園區之政策，爰修訂計畫，後經行政院於 109 年 9 月間核定「修訂高雄新市鎮開發執行計畫」，由 3 期 3 區修訂為 3 期(包含第 1 期發展區、第 2 期發展區、後期發展區)、4 區(包含既成發展區、第 1 期發展區、第 2 期發展區、後期發展區)，並於第 2 期發展區設置橋頭科學園區，開發期延至 125 年止。

### (二)高雄新市鎮第 1 期發展區尚有約 25.12 公頃待處分土地，允宜研謀預為規劃評估

高雄新市鎮第 1 期發展區除部分維護工程外，已開發完成，其中新市鎮開發基金尚有約 25.12 公頃待處分土地，據國土管理署表示，若住宅區、商業區及產業專用區土地有作為社會住宅、青年住宅或都市更新安置基地等使用需求時，該署可配合辦理都市計畫變更作業，惟高雄市政府未規劃於該區興辦社會住宅；另該區內墳墓用地於 103 年 5 月變更都市計畫使用分區為產業專用區，並於 105 年 12 月完成整地工程，106 年 7 月 26 日委託辦理該產業專用區開發規劃評估及招商作業，108 年 7 月 1 日辦理土地公開標租作業，無人投標致流標。據國土管理署表

示，基於考量新市鎮開發基金財務需求及永續經營，113 至 114 年將以標租方式處理。為加速高雄新市鎮之發展，並吸引更多人口流入，允宜研謀增加投資開發者誘因之策，或協助高雄市政府辦理社會住宅及青年住宅之興建計劃，俾促土地有效利用。

綜上，為促進高雄產業轉型創新，高雄新市鎮開發計畫於第 2 期發展區設置橋頭科學園區，然已開發完成之第 1 期發展區尚有約 25.12 公頃待處分土地(含已開發區內墳墓用地)，其中包括住宅區、商業區及產業專用區土地，亦可作為社會住宅、青年住宅或都市更新安置基地等使用，允宜積極規劃評估，俾促土地有效利用。

#### **一〇、林口新市鎮部分聯外交通工程進度落後，允宜督促儘速完成設計之修正，並確實管控工程進度**

新市鎮開發基金 114 年度預算案「存貨」項下「營建及加工品」編列林口新市鎮機場捷運 A7 站區開發案(以下簡稱林口新市鎮案)經費 2 億 8,489 萬 3 千元，係辦理公共工程及補助桃園市政府辦理林口新市鎮案聯外道路費用。經查：

##### **(一)林口新市鎮案開發範圍修正縮小為原第 1 期範圍**

行政院為解決都會地區房價過高等問題，爰於 99 年 3 月間核定「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」，規劃產業發展專區及合宜住宅，形塑北臺灣「產業創新走廊」，引領臺商鮭魚返鄉投資建設，原計畫分 2 期辦理開發，嗣因區內發現掩埋大量廢棄物情事，為避免開發影響公共安全，爰報經行政院於 109 年 6 月 5 日核定修正該計畫，縮小開發範圍為原第 1 期範圍，除必要之聯絡道路外，原保護區及農業區不予開發。

**(二)變 1 道路係龜山與新北林口之往返要道，允宜督促儘速完成設計之修正，並確實管控工程進度**

為配合合宜住宅與產業園區等推動，並促進就業與生活機能完整，國土管理署補助桃園市政府辦理變 1、變 2 及變 3 道路之開闢，以完善林口新市鎮案之聯外交通，其中變 3 道路於 112 年 6 月完工；變 2 道路預計於 114 年 2 月完工；然變 1 道路原預計於 110 年完成程規劃設計，至 113 年達結算驗收之進度，惟據國土管理署於 113 年 9 月提供資料顯示(詳表 1)，桃園市政府將改變工法取消原設計，並修正開發計畫，預計於 113 年 10 月完成設計，顯示進度大幅落後。鑑於變 1 道路係龜山與新北林口之往返要道，允宜督促儘速完成設計之修正，確實管控工程進度，以避免一再落後，影響開發區交通順暢。

**表 1 截至 113 年 8 月底止變 1 道路工程辦理情形表**

項目	預計辦理進度				目前辦理情形
	110 年	111 年	112 年	113 年	
工程	規劃設計	施工前調查作業	廢棄物清運及工程發包	施工階段、完工、結算驗收及決算	桃園市政府預計改變工法取消原設計，刻正修正開發計畫，預計 113 年 10 月完成設計。

資料來源：國土管理署。

綜上，為強化林口新市鎮案之聯外交通網，新市鎮開發基金補助桃園市政府辦理開闢變 1、變 2 及變 3 道路聯外道路，惟變 1 道路原預計於 110 年完成規劃設計，113 年完成結算驗收，惟桃園市政府預計於 113 年 10 月始完成設計，允宜督促儘速完成設計之修正，確實管控工程進度，以提升聯外交通之便利性。

**參、中央都市更新基金**

**一一、近年都市更新推動工作預算執行未如預期，且部分地方政府未成立都市更新小組，允宜研謀精進，以強化政府主導都市更新業務之推動**

中央都市更新基金(以下簡稱中央都更基金)114 年度預算案編列都市更新推動工作經費 8,310 萬元，係辦理都市更新案招商投資開發及補(捐)助辦理都市更新發展計畫等，較 113 年度預算減少 1 億 1,705 萬元(減幅 58.48%)。經查：

**(一)近年都市更新推動工作預算執行未如預期**

中央都更基金於 114 年度預算案編列辦理都市更新推動工作，包括臺北市中山區中山女中南側地區都市更新案、新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區合宜住宅投資興建計畫及臺南市南區達樹灣裡國宅基金土地更新規劃公開評選等 3 案共 710 萬元，係由基金投資擬訂事業計畫與權利變換計畫及招商計畫作業費用等相關經費，俟招商成功或都市更新案完成後回收歸墊；另補助地方政府辦理危險老舊建築物重建、整建或維護等業務共 7,600 萬元。然觀近年(110 至 112 年，以下同)都市更新推動工作預算執行率介於 38.23%至 64.04%間(詳表 1)，預算執行未如預期。

**表 1 110 至 114 年度都市更新推動工作執行情形一覽表**

單位：新臺幣千元

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度
預算(案)數	409,100	290,700	206,150	200,150	83,100
決算數	261,971	185,059	78,819	50,132	-
執行率	64.04%	63.66%	38.23%	25.05%	-

說明：113 年度決算數為截至 8 月止執行數。

資料來源：國土管理署。

**(二)允宜賡續推動地方政府成立都市更新小組，以強化政府主導都市更新機制**

為利督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務，依都市更新條例第 11 條規定，各級主管機關得成立都市更新推動小組。另參行政院於 111 年 8 月核定之「都市更新發展計畫(112-115 年)」，檢討強化政府主導都市更新機制之工作項

目，包含鼓勵地方政府成立都市更新推動小組做為跨局處都市更新推動平台，以強化政府協調、整合功能研商，排除個案執行困難等。惟觀截至 113 年 8 月止尚未成立都市更新推動小組之市縣政府統計表(詳表 2)，臺北市政府以既有跨局處之溝通平台方式代替；桃園市、新竹縣、屏東縣、臺東縣及連江縣等 5 市縣政府尚在研擬作業中；基隆市、南投縣、雲林縣、嘉義縣、宜蘭縣、花蓮縣、澎湖縣及金門縣等 8 縣市政府則暫未有規劃。

據國土管理署表示，該署已於 113 年 6 月 11 日請尚未訂定設置要點及未成立都市更新推動小組之地方政府，儘速完成訂定及成立，惟地方政府得依該府之都市更新政策或推動政府主導都市更新事業過程中是否有窒礙難行或需求，據以評估是否需要成立該小組督導或跨局處機關單位之協調等事宜，非屬強制性之規定。鑑於都市更新推動小組係協調跨目的事業主管機關之功能，以利加速辦理公辦都更，復觀近年都市更新推動工作預算執行未如預期，允宜賡續推動成立都市更新小組，並研謀提升都市更新成效。

表 2 截至 113 年 8 月止尚未成立都市更新推動小組之市縣政府統計表

市縣別	尚未成立之原因
臺北市政府	該府都市更新處已成立專責辦理公辦都更業務科室及設置都市更新法規小組，結合市府既有跨局處之溝通平台，可達督導、都市更新推動、政策研訂、個案執行及整合協調之功能，將在此機制下持續推展有關作業。
桃園市政府	刻正研擬桃園市政府都市更新推動小組設置要點作業中。
基隆市政府	為積極推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務，基隆市政府已於 113 年 4 月 30 日成立府級都市更新專案辦公室，扮演都市更新推動小組角色，故短期暫無成立都市更新推動小組之計畫。
新竹縣政府	刻正辦理「新竹縣都市更新整體規劃暨自治規則檢討委託技術服務案」期中階段，後續將於期末階段，研擬新竹縣自治規則之修正建議，並辦理相關行政程序，以完備本縣都市更新自治規則。
南投縣政府	目前暫無適宜地區可推動政府主導都市更新案件及需求，故目前無成立推動小組之計畫。

市縣別	尚未成立之原因
雲林縣政府	該府組織編制未成立都市更新專責單位，目前由都市計畫兼辦都市更新案件，目前並無實際招商成功之都更重建案，未來將參酌各縣市都市更新經驗，成立都市更新推動小組。
嘉義縣政府	尚無公辦都更推動案件，故目前暫無成立都市更新推動小組之需求。
屏東縣政府	刻正研擬屏東縣政府都市更新推動小組設置要點作業中。
宜蘭縣政府	尚無公辦都更推動案件，故目前暫無成立都市更新推動小組之需求。
花蓮縣政府	尚無公辦都更推動案件，故目前暫無成立都市更新推動小組之需求。
臺東縣政府	刻正研擬臺東縣都市更新推動小組設置要點作業中。
澎湖縣政府	現行都市更新事宜尚可經召開相關工作會議達成跨局處協調並排除個案執行困難之目的，因此暫無成立之需求。
金門縣政府	本縣僅有 1 件都市更新案件，因案件數量甚少，係成立臨時跨局處工作小組督導都市更新案件業務，不影響都市更新業務之推動，爰該府暫無設置都市更新推動小組之需要。
連江縣政府	刻正研擬連江縣都市更新推動小組設置要點作業中。

資料來源：國土管理署。

綜上，中央都更基金 114 年度預算案都市更新推動工作編列 8,310 萬元，惟觀近年都市更新推動工作預算執行未如預期，又部分地方政府未成立都市更新小組，恐不利跨機關協調、整合功能研商，排除個案執行困難等，允宜研謀精進，並賡續推動地方政府成立都市更新小組，以強化政府主導都市更新機制。

一二、「都市更新發展計畫(112-115 年)」部分目標設立過於寬鬆，且已核定案件中未動工比率逾 2 成，允宜深入探究原因，並研謀改善

中央都更基金 114 年度預算案編列辦理都市更新發展計畫經費 7,387 萬 6 千元。經查：

(一)「都市更新發展計畫(112-115 年)」部分目標設立過於寬鬆，第 1 年辦理即超逾目標數，允宜視實際需求評估調整

為推動都市更新，我國 87 年起陸續推動各期都市更新計畫，近年中央都更基金辦理「都市更新發展計畫」(108-111 年)

後，復經行政院於 111 年 8 月 29 日核定「都市更新發展計畫(112-115 年)」。

該計畫訂有 4 項策略目標，其中「檢討強化政府主導都市更新機制」下「輔導及查核各地方政府推動政府主導都市更新、召開中央都市更新推動小組會議協助及審查政府主導都市更新計畫及案件」之目標 20 件，迄 112 年底已達成 21 件，達成率 105%；又「都更知識推廣及人才培育」下「完成民間從業人員短期訓練課程」之目標 200 人，迄 112 年底已達成 609 人，達成率 305%(詳表 1)，第 1 年辦理即超逾目標數，顯示部分目標設立過於寬鬆，允宜視實際需求調整目標，並定期評估修正，俾提升計畫效益。

表 1 迄 112 年底都市更新發展計畫(112-115 年)績效目標達成情形表

策略目標	項目內容	單位	總目標值	迄 112 年底達成情形	達成率 (%)
檢討強化政府主導都市更新機制	鼓勵各縣市政府設立都市更新專責單位及督促直轄市政府設置專責機構、協助推動及補助地方政府設立專案辦公室、成立專責機構、擬定都市更新整體計畫、政府主導都市更新個案先期評估規劃及公開評選	件	60	22	37
	輔導及查核各地方政府推動政府主導都市更新、召開中央都市更新推動小組會議協助及審查政府主導都市更新計畫及案件	件	20	21	105
精進專責機構推動都更模式	由各級都市更新專責機構辦理公開評選	件	16	4	25
	由各級都市更新專責機構辦理可行性評估	件	28	15	54
改善民間都市更新輔導機制	補助地方政府辦理危險老舊建築物重建、整建或維護	件	40	4	10
	補助地方政府遴選專業團隊辦理都更業務	件	12	4	33
都更知識推廣及人才培育	完成民間從業人員短期訓練課程	人	200	609	305
	完成一般民眾宣導都市更新教育訓練	人	6,000	5,354	89
	補助都市更新相關專業學程	門	6	0	0

說明：補助都市更新相關專業學程係於 112 年度辦理補助規定之研議。  
資料來源：國土管理署。

(二)截至 113 年 8 月底未動工案件比例達 26.66%，允宜深入探究

## 原因，並研謀提升辦理進度

據國土管理署資料顯示(詳表 2)，自 87 年受理都市更新案件(以下簡都更案件)以來，截至 113 年 8 月底已申請 1,866 件。細就各案件辦理進度，整合中案件 10 件、報核中 638 件、已審定 44 件、已核定發布實施 1,174 件，其中已核定發布實施案件已完工 602 件(占 51.28%)、施工中 259 件(占 22.06%)、未動工 313 件(占 26.66%)，允宜深入探究原因，並研謀改善。

表 2 截至 113 年 8 月底止都更案件統計表

單位：件

市縣別	整合中	報核中	已審定	已核定發布實施				總計
				已完工	施工中	未動工	小計	
臺北市	6	326	31	332	153	167	652	1,015
新北市	2	213	11	75	51	97	223	449
桃園市	0	4	0	3	4	12	19	23
臺中市	0	32	0	73	30	12	115	147
臺南市	0	2	1	82	3	4	89	92
高雄市	1	12	0	6	4	6	16	29
基隆市	0	3	0	3	2	0	5	8
宜蘭縣	0	0	0	0	0	1	1	1
新竹市	1	36	0	7	10	2	19	56
苗栗縣	0	0	0	0	1	0	1	1
南投縣	0	1	0	19	0	9	28	29
彰化縣	0	0	0	0	0	0	0	0
雲林縣	0	0	0	1	0	1	2	2
嘉義市	0	0	0	1	0	1	2	2
澎湖縣	0	3	0	0	1	1	2	5
金門縣	0	0	1	0	0	0	0	1
新竹縣	0	5	0	0	0	0	0	5
屏東縣	0	1	0	0	0	0	0	1
總計	10	638	44	602	259	313	1,174	1,866

說明：1. 已核定公布實施件數為都更發展條例 87 年 11 月 11 日公布施行迄 113 年 8 月底之累計數。

2. 表內資料包含住都中心案件，且各項統計已扣除撤銷或廢止之都市更新事業個案資料。

資料來源：國土管理署。

綜上，為積極推動都市更新改善城市風貌，中央都更基金持續推動「都市更新計畫(112-115 年度)」，惟部分目標設立過於寬鬆，第 1 年辦理即超逾目標數，允宜實際需求評估調整。另自 87

年受理都更案件以來，截至 113 年 8 月底已申請 1,866 件，惟已核定發布實施之未動工案件占 26.66%，允宜深入探究原因，並研謀提升辦理進度。

### 一三、我國 113 年第 2 季屋齡逾 30 年以上之房屋高達 55.7%，且部分地區之占比已逾 7 成，允宜研謀加速都市危險及老舊建築物之重建

中央都更基金 114 年度預算案「其他業務費用」項下「雜項業務費用」編列補助地方政府委外成立輔導團辦理都市危險及老舊建築物加速重建業務 1,200 萬元，暨補助地方政府辦理都市危險及老舊建築物重建計畫補助作業 1,200 萬元。經查：

#### (一)危老條例近期修法概況

為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，內政部制定都市危險及老舊建築物加速重建條例(下簡稱危老條例)，並於 106 年 5 月 10 日公布施行。為鼓勵大面積重建，109 年 5 月 6 日修正公布第 3 條、第 6 條及第 8 條，並將 109 年 5 月 9 日到期之容積獎勵措施延長至 114 年 5 月；此外，行政院已依規定<sup>32</sup>將危老條例第 8 條之稅捐減免優惠延長 5 年，至 116 年 5 月 11 日止，以持續鼓勵申請危老重建。嗣危老條例於 112 年 12 月 6 日修正增加第 5 條之 1，新增土地及合法建築物為公有財產者除例外情形，應一律參與危老重建，並排除其他公有財產管理規定等，以加速公有財產重建效率。

#### (二)我國 113 年第 2 季屋齡逾 30 年以上之房屋占比高達 55.7%，其中臺北市及嘉義縣占比已逾 7 成

<sup>32</sup>依都市危險及老舊建築物加速重建條例第 8 條第 3 項規定：「第 1 項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以 1 次為限。」

為協助直轄市、縣(市)政府辦理重建計畫業務，國土管理署依危老條例之規定，訂定內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點，中央都更基金自 107 年度辦理危老重建補助，截至 113 年 8 月底累計申請 4,603 件、核准 3,837 件。惟就 107 年第 4 季及 113 年第 2 季房屋稅籍類數量統計表觀之(詳表 1)，我國 113 年第 2 季房屋稅籍類共計 925 萬餘件，其中屋齡逾 30 年以上之房屋達 515 萬餘件(占比 55.70%)，較 107 年第 4 季之 410 萬餘件(占比 47.25%)，增加 105 萬餘件(增幅 25.72%)，呈大幅增加現象，且臺北市及嘉義縣屋齡逾 30 年之房屋占比已逾 7 成，顯示危老重建之成效仍屬有限。詢據國土管理署表示，係因危老重建須經住戶全體同意始得進行，及重建工程經費籌措不易等因素，影響申請危老重建案件之意願。

表 1 107 年第 4 季及 113 年第 2 季房屋稅籍類數量統計表 單位：件

市縣別	107 年第 4 季			113 年第 2 季		
	總數	屋齡逾 30 年以上數	占比	總數	屋齡逾 30 年以上數	占比
全國	8,679,490	4,100,642	47.25%	9,255,396	5,155,182	55.70%
新北市	1,607,627	701,005	43.60%	1,711,127	873,635	51.06%
臺北市	896,523	610,886	68.14%	908,850	661,479	72.78%
臺中市	1,025,564	372,868	36.36%	1,124,468	549,891	48.90%
臺南市	689,121	325,465	47.23%	743,339	430,615	57.93%
高雄市	1,057,673	513,441	48.54%	1,130,964	644,416	56.98%
宜蘭縣	188,040	94,887	50.46%	200,552	115,138	57.41%
桃園市	834,186	268,422	32.18%	921,355	374,857	40.69%
新竹縣	206,218	67,450	32.71%	231,461	92,671	40.04%
苗栗縣	198,281	103,714	52.31%	212,195	125,855	59.31%
彰化縣	398,581	216,328	54.27%	420,569	274,336	65.23%
南投縣	165,563	86,892	52.48%	173,138	108,161	62.47%
雲林縣	237,567	142,137	59.83%	245,938	163,952	66.66%
嘉義縣	171,463	107,516	62.71%	179,058	125,761	70.23%
屏東縣	286,018	156,959	54.88%	301,645	196,293	65.07%
臺東縣	86,296	51,621	59.82%	88,137	57,493	65.23%
花蓮縣	129,450	75,456	58.29%	133,730	88,691	66.32%
澎湖縣	32,535	20,699	63.62%	34,120	22,934	67.22%
基隆市	165,284	70,408	42.60%	170,748	90,139	52.79%
新竹市	172,332	57,046	33.10%	185,797	79,012	42.53%

市縣別	107年第4季			113年第2季		
	總數	屋齡逾30年以上數	占比	總數	屋齡逾30年以上數	占比
嘉義市	106,463	47,972	45.06%	110,463	69,003	62.47%
金門縣	21,765	7,755	35.63%	24,645	9,076	36.83%
連江縣	2,940	1,715	58.33%	3,097	1,774	57.28%

說明：1. 表內資料係由內政部統計處向財政部索取原始資料，經統計處去識別化後，提供予國土管理署產製並上傳。

2. 該平台係按屋齡1年(含)以下、1~5年(含)、5~10年(含)、10~15年(含)、15~20年(含)、20~25年(含)、25~30年(含)、30~40年(含)、40~50年(含)以及50年以上，計算住宅相異地址數。

3. 住宅係指一住址之住宅使用面積大於、等於該住址總面積之50%。

資料來源：內政部不動產資訊平台(最後瀏覽日：113年10月11日)。

綜上，危老條例之容積獎勵措施及稅捐減免優惠之適用期間業已延長，俾持續帶動帶動危老建築之重建，然中央都更基金自107年度受理危老重建案件，截至113年8月底累計核准3,837件，惟我國113年第2季房屋稅籍類共計925萬餘件，其中屋齡逾30年以上之房屋達515萬餘件，較107年第4季之410萬餘件大幅增加，危老重建之成效仍屬有限，允宜研謀加速都市危險及老舊建築物之重建。

(分機：8659 黃鈞毅)