

行政法人國家住宅及都市更新中心 114 年度預算評估報告

國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)係依據國家住宅及都市更新中心設置條例第 1 條規定：「為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，特設國家住宅及都市更新中心…，並制定本條例。」，於 107 年 8 月 1 日設立之行政法人。

住都中心 114 年度預算案編列收入 37 億 5,284 萬 5 千元，較 113 年度預算增加 15 億 5,899 萬 9 千元(增幅 71.06%);支出編列 34 億 4,518 萬 4 千元，較 113 年度預算增加 13 億 1,955 萬 2 千元(增幅 62.08%);收支相抵後預計稅前賸餘 3 億 766 萬 1 千元，較 113 年度預算增加 2 億 3,944 萬 7 千元(增幅 351.02%)，扣除所得稅費用 2,428 萬 1 千元，稅後本期賸餘 2 億 8,338 萬元，較 113 年度預算增加 2 億 1,516 萬 6 千元(增幅 315.43%)。謹就住都中心 114 年度預算案相關問題評估如下：

四、「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」規劃 2 萬戶社會住宅營運至 115 年，惟該計畫截至 113 年 8 月可供出租數僅 1,990 戶，且逾 5 成未出租，允宜深入探究原因，俾研謀策進

住都中心為辦理「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫」(以下簡稱「既有旅館及房舍轉型社宅計畫」)，114 年度預算案「其他補助收入」編列住宅基金補助款收入 4,397 萬 7 千元；另於「業務費用」項下「一般服務費」編列公證費 519 萬 9 千元；「租金與利息」編列租金差額支出 3,507 萬 2 千元。經查：

(一)「既有旅館及房舍轉型社宅計畫」規劃至 112 年辦理 2 萬戶轉型為社會住宅，且營運期以 3 年為 1 期

為協助旅宿業於嚴重特殊傳染性肺炎疫情期間面臨住用率

明顯下降之經營處境，並促公私有房舍閒置空間妥善應用，內政部與相關部會、全國各地租賃公會及旅館公會研商後訂定「既有旅館及房舍轉型社宅計畫」，並經行政院於 110 年 12 月核定，計畫期程 111 至 115 年，總經費 31 億 2,088 萬元，由住宅基金補助住都中心辦理。該計畫規劃 2 年內將 2 萬戶(111 年 8,000 戶及 112 年 1 萬 2,000 戶)旅館及公私有房舍轉型為社會住宅，透過減免稅賦、補助費用、輔導轉型與貸款協助等誘因，鼓勵旅館業者及租賃業者申請，營運期以 3 年為 1 期，提供青年及弱勢族群更多元且優惠之居住協助，嗣疫情趨緩，觀光旅宿需求大增，爰申請期於 112 年底截止，回歸正常市場供需。

(二)截至 113 年 8 月，既有旅館及房舍可出租戶數減為 1,990 戶，且逾 5 成未出租

住都中心訂定「運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫執行要點」，自 111 年 1 月 10 日開始受理申請。據該中心提供資料(詳表 1)，截至 113 年 8 月止已投入「既有旅館及房舍轉型社宅計畫」1 億 283 萬 3 千元，其中改裝修繕費 7,415 萬 6 千元、租金差額 2,309 萬 4 千元、公證費 273 萬 5 千元及業務行政作業費 284 萬 8 千元。然截至 112 年底僅核定 2,070 戶，占計畫戶數之 10.35%，其餘未核定案件皆申請撤案。又部分社會住宅辦理提前退出，截至 113 年 8 月底可出租戶數餘 1,990 戶，僅出租 882 戶，平均出租率 44.32%(詳表 2)，允宜深入探究原因，俾研謀策進。

表 1 111 至 114 年度「既有旅館及房舍轉型社宅計畫」支用情形表

單位：新臺幣千元

項目	111 年度	112 年度	113 年 8 月	累計數	113 年度	114 年度
改裝修繕費	10,200	2,600	61,356	74,156	68,717	-
租金差額	1,365	12,014	9,715	23,094	47,546	35,072
公證費	183	1,496	1,056	2,735	6,105	5,199
業務行政作	630	2,218	0	2,848	4,070	3,706

業費						
合計	12,378	18,328	72,127	102,833	126,438	43,977

說明：111 至 113 年 8 月為實際數，113 及 114 年度為預算(案)數。

資料來源：住都中心。

表 2 截至 113 年 8 月底既有旅館及房舍轉型社宅投入包租代管出租情形表

社宅名稱	投入戶數 (A)	起租日	已招租數 (B)	入住率 (C=B/A*100%)
兆基好宅-敦北館	300	111/08/01	97	32.33%
明新 7 號	0	111/12/13	0	113/7/31 提前退出 旅轉社計畫
巧寓彰化	0	112/03/01	0	113/5/31 提前退出 旅轉社計畫
台糖苗栗學苑	224	112/08/01	140	62.50%
台糖公營學苑	203	112/08/01	144	70.94%
台糖斗六學苑	288	112/08/01	81	28.13%
台糖歸仁學苑	202	112/08/01	31	15.35%
台糖楠梓學苑	544	112/08/01	234	43.01%
台糖椰林學苑	229	112/08/01	155	67.69%
小計	1,990		882	44.32%

說明：住都中心原核定明新 7 號 15 戶、巧寓彰化 65 戶。

資料來源：住都中心。

綜上，為協助旅館業者因應疫情影響及活化低度利用之公私房舍，住都中心受託辦理「既有旅館及房舍轉型社宅計畫」，114 年度預算案編列住宅基金補助款收入 4,397 萬 7 千元，惟截至 113 年 8 月可供出租數僅餘 1,990 戶，且僅出租 882 戶，逾 5 成未出租，允宜深入探究原因，俾研謀策進。