

行政法人國家住宅及都市更新中心 114 年度預算評估 報告目錄

頁次

- 一、社會住宅興建及土地購置等計畫所需經費龐鉅，允宜研謀強化計畫興辦方式及財務策略，並審慎辦理債務之舉借，以降低政府財政負擔 -----1
- 二、代管林口世大運選手村社會住宅收支損益波動幅度大，且公益空間及社福設施出租率偏低，允宜賡續強化營運管理機制 -----5
- 三、截至 113 年 8 月底，直接興建社會住宅達成數占 113 年度目標之 83.23%，惟逾 4 成戶數尚未開工，允宜加強管控進度，以及早滿足民眾居住之需求 -8
- 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 -----10
- 五、截至 113 年 8 月底，僅推動 16 案危老重建案件，允宜積極開發案源，以利用及早獲致重建效益 -----12
- 六、為完善社會住宅包租代管執行作業，允宜依業務流程及需求妥善規劃，落實系統審查取代人工審核，以強化管控檢核機制 -----14

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：

一、社會住宅興建及土地購置等計畫所需經費龐鉅，允宜研謀強化計畫興辦方式及財務策略，並審慎辦理債務之舉借，以降低政府財政負擔

住都中心 114 年度預算案編列短期借款 213 億 9,375 萬 2 千元、應付到期長期負債 9 億 7,125 萬 1 千元、長期借款 640 億 8,436 萬 1 千元及其他長期負債 306 億 2,077 萬 5 千元，合計 1,170 億 7,013 萬 9 千元，較 113 年度預算 656 億 4,875 萬 1 千元增加 514 億 2,138 萬 8 千元(增幅 78.33%)。經查：

(一)近年住都中心大幅舉借債務，114 年度預計負債比率上升至 82.31%

為興辦社會住宅、用地取得之權利金及租金等龐鉅之資金

需求，住都中心於 111 年 6 月與臺灣銀行簽訂聯貸授信合約 4,119 億元，並經內政部於 111 年 6 月 13 日函臺灣銀行同意住都中心未依約履行債務時，由該部概括承受相關債務¹。就 110 至 114 年度住都中心債務餘額(指短期借款、應付到期長期負債、長期借款及其他長期負債，以下同)概況表觀之，該中心 110 至 114 年底債務餘額介於 46 億 8,185 萬 3 千元至(預計)1,170 億 7,013 萬 9 千元間，其中 113 年 8 月底長期借款餘額較 112 年底增加 380 億 812 萬 1 千元(增幅 948.15%)，預計 114 年底長期借款餘額 640 億 8,436 萬 1 千元，較 113 年 8 月底增加 220 億 6,756 萬 6 千元(增幅 52.52%)；另 113 年 8 月底其他長期負債餘額較 112 年底增加 31 億 5,064 萬 2 千元(增幅 41.49%)，預計 114 年底其他長期負債餘額 306 億 2,077 萬 5 千元，較 113 年 8 月底增加 198 億 7,603 萬 5 千元(增幅 184.98%)，顯示該中心將大幅舉借債務，預計負債比率上升至 82.31%(詳表 1)。

表 1 110 至 114 年度住都中心債務餘額概況表 單位：新臺幣千元；%

年度	短期借款	應付到期 長期負債	長期借款	其他長期 負債	合計	負債 比率
110 年底	-	1,208,157	322,881	3,150,815	4,681,853	65.45
111 年底	-	4,610,198	3,432,647	3,593,926	11,636,771	63.40
112 年底	19,570,658	2,992,544	4,008,674	7,594,098	34,165,974	70.59
113 年 8 月底	-	-	42,016,795	10,744,740	52,761,535	66.67
113 年底	16,456,732	1,496,272	33,204,388	14,491,359	65,648,751	72.62
114 年底	21,393,752	971,251	64,084,361	30,620,775	117,070,139	82.31

說明：1. 110 年底至 113 年 8 月底為實際數、113 年底為預算數、114 年底為預算案數。

2. 負債比率為總負債除以總資產；總負債亦包含應付款項及預收款項等，非僅以表內統計之債務餘額計算。

資料來源：住都中心。

(二)截至 113 年 8 月底止，現金餘額大幅成長，且 114 年度預計利息收入大幅增加

¹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，頁丁-37。

住都中心 114 年度預算案編列現金 10 億 2,770 萬 4 千元，較 113 年度預算減少 1 億 1,754 萬 5 千元(減幅 10.26%)，惟 113 年 8 月帳列現金 32 億 3,263 萬 3 千元，持有現金數較年底預計數高逾 1 倍，且較 111 及 112 年度決算數大幅增加。復觀該中心 113 年度預算未編列利息收入，截至 113 年 8 月止實際利息收入 2,272 萬 3 千元；又 114 年度預算案編列利息收入 3,813 萬元，較 111 及 112 年度決算數 707 萬 3 千元及 1,727 萬 1 千元大幅增加(詳表 2)，現金餘額恐有偏高情形。

表 2 111 至 114 年度住都中心現金、利息收入及利息費用科目一覽表

單位：新臺幣千元

科目	111 年度	112 年度	113 年 8 月	113 年度	114 年度
現金	1,247,674	2,303,805	3,232,633	1,145,249	1,027,704
利息收入	7,073	17,271	22,723	0	38,130
利息費用	10,217	113,197	198,299	364,326	1,092,586

說明：111 年度至 113 年 8 月為實際數、113 年度為預算數、114 年度為預算案數。

資料來源：住都中心預、決算書。

(三)因社會住宅興建及土地購置計畫等需要，住都中心大幅舉債，惟融資利息及非自償性經費等鉅額支出仍賴國庫捐助

1. 為避免行政法人隨意舉債而無力償還，衍生由政府概括承受之後遺症，同時為免未來計算整體政府債務有所爭議²，爰行行政法人法第 36 條規定³略以，行政法人所舉借之債務，以具自償性質者為限。據住都中心資料顯示，該中心自 110 年度起辦理長期借款，114 年度預算案長期借款項目包含社會住宅興建計畫 498 億 4,708 萬 2 千元、社會住宅土地購置計畫 82 億 128 萬 2 千元及營改基金都更購地計畫 60 億 3,599 萬 7 千元(詳表 3)。另詢據該中心表示，114 年度預算案其他長期負債

²參行政法人法第 36 條立法理由。

³依行政法人法第 36 條規定：「行政法人所舉借之債務，以具自償性質者為限，並先送監督機關核定。預算執行結果，如有不能自償之虞時，應即檢討提出改善措施，報請監督機關核定。」

大幅增加主要係新竹建功高中南側土地價購基金、稻香安居社宅價購營改基金等項目。

2. 又觀住都中心融資利息及非自償性經費等項目，該中心 114 年度預算案編列內政部國土管理署(下簡稱國土管理署)捐助興辦社會住宅融資利息 10 億 8,170 萬 4 千元及非自償性經費 4,906 萬 3 千元，其中受捐助融資利息占該中心總利息費用 10 億 9,258 萬 6 千元之 99%，顯示自償項目債務產生之融資利息係賴國庫撥補。復據行政院於 113 年 5 月核定之社會住宅興辦計畫指出⁴，國土管理署預計於 111 至 118 年度間捐助住都中心融資利息 187 億 5,636 萬 1 千元、土地租金 16 億 6,096 萬 4 千元及 115 至 147 年間捐助非自償性經費 2,383 億 3,259 萬 9 千元，共 2,587 億 4,992 萬 4 千元，預計由國庫撥補之金額龐鉅。

表 3 110 至 114 年度住都中心長期借款項目餘額明細表

單位：新臺幣千元

項目	110 年度	111 年度	112 年度	113 年 8 月底	114 年度
社會住宅興建計畫	322,881	3,253,758	2,786,279	34,729,401	49,847,082
社會住宅土地購置計畫	-	178,889	1,222,395	3,516,578	8,201,282
營改基金都更購地計畫	-	-	-	3,770,815	6,035,997
合計	322,881	3,432,647	4,008,674	42,016,794	64,084,361

說明：110 至 112 年度及 113 年 8 月為實際數，114 年度為預算案數。

資料來源：住都中心。

(四)社會住宅之興建成本及利息費用等，恐大幅偏離住都中心原有之財務計畫

據審計部 112 年度決算審核報告指出⁵，因近年營建成本及利率呈上升趨勢，審計部依住都中心 112 年度社會住宅決標金

⁴內政部，社會住宅興辦計畫(第三次修正)(核定本)，頁 76(113 年 5 月)。

⁵同註 1。

額，並運用該中心財務模組重新核算社會住宅之興建成本加計價購社會住宅土地所需經費共需 4,977 億 805 萬餘元，已逾銀行聯合授信額度之 4,119 億元，授信額度明顯不足支應所需。又該部依住都中心長期財務計畫，配合中央銀行升息情形，保守估算利息費用⁶將達 2,430 億 9,447 萬餘元，遠高於該中心所估算利息費用 1,013 億 7,851 萬餘元。據住都中心表示，將積極推動都市更新及危老重建相關業務，以該收益挹注興建社會住宅所需資金，並研議發行永續發展債券，取得長期穩定低利率經費等。鑑於社會住宅之興建成本及利息費用等，恐大幅偏離住都中心原有之財務計畫，允宜妥為籌謀因應。

綜上，住都中心 114 年度預算案編列短期借款 213 億 9,375 萬 2 千元、應付到期長期負債 9 億 7,125 萬 1 千元、長期借款 640 億 8,436 萬 1 千元及其他長期負債 306 億 2,077 萬 5 千元，合計 1,170 億 7,013 萬 9 千元，較 113 年度預算大幅增加，預計負債比率上升至 82.31%，然 113 年 8 月現金餘額較 111 及 112 年度決算數與 113 及 114 年度預算數大幅增加，允宜審慎辦理債務之舉借；又非自償項目金額龐鉅，將依賴國庫之捐助，且自償項目債務產生之融資利息亦由國庫撥。另審計部重新核算住都中心興建社宅成本及價購社會住宅土地等相關經費，遠高於該中心之估計，恐與原有之財務計畫有明顯差距，允宜積極研議開源及多元籌資管道，並研謀強化計畫興辦方式及財務融資策略，以降低政府財政負擔。

二、代管林口世大運選手村社會住宅收支損益波動幅度大，且公益空間及社福設施出租率偏低，允宜賡續強化營運管理機制

⁶中央銀行自 111 年 3 月起數次升息，113 年 3 月底借款利率已達 1.8924%(興建中)及 1.8174%(營運中)，本融資利息費用係以 1.8174%保守估算。

住都中心受託代管林口世大運選手村社會住宅(以下簡稱林口社宅)，114 年度預算案編列林口社宅收入 5 億 9,657 萬 6 千元(包含住宅租金收入 4 億 4,460 萬 6 千元、其他租金收入 1 億 5,190 萬 8 千元及雜項收入 6 萬 2 千元)，支出 4 億 6,521 萬 7 千元(係出租資產成本)，預計淨利 1 億 3,135 萬 9 千元。經查：

(一)住都中心受託代管林口社宅，並設置公益空間及社福設施

為保障民眾居住權益及兼顧市民購屋經濟能力，行政院於 101 年 8 月核定「新北市林口區-國民住宅興辦事業計畫」，內政部以行政委託方式，委由臺北市政府辦理興建工程，適逢 106 年世界大學運動會於臺北市舉行，爰先供作選手村短期使用，嗣依本院決議轉作示範性社會住宅，專供出租使用⁷。住都中心於 107 年 8 月成立，爰國土管理署依國家住宅及都市更新中心設置條例規定⁸，以無償提供使用之方式，將林口社宅交由住都中心經營管理。該中心除辦理住戶與店鋪等多元出租管理外，尚依住宅法規定⁹規劃民間公益及社福團體等非營利法人與經濟部國際創業聚落廠商等進駐，多面向建構地區生活機能，期成

⁷本院審議 103 年度營建建設基金決議(八)如下「6. …。惟行政院於 2012 年 8 月 10 日核定興建之『新北市林口區國民住宅興辦事業計畫』，預定興建 3,018 戶國民住宅，先作為 2017 年世界大學運動會選手村，世大運結束後，將交由新北市政府辦理配售(租)作業，…，內政部應將林口國宅轉作示範性社會住宅，專供出租使用。」

⁸依國家住宅及都市更新中心設置條例第 3 條規定：「本中心之業務範圍如下：一、社會住宅之受託管理。二、都市更新事業之整合及投資。三、擔任都市更新事業實施者。四、受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。五、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。六、住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓練。七、經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。八、其他與社會住宅及都市更新相關之業務。」；同條例第 27 條第 1 項規定：「本中心設立時因業務必要使用之公有不動產，得由政府機關(構)採下列方式辦理：一、捐贈。二、出租。三、無償提供使用。」

⁹依住宅法第 33 條第 1 項規定：「為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。」

為推動社會住宅典範。

(二)林口社宅收支波動幅度大，允宜賡續強化營運管理機制

林口社宅係國土管理署將社會住宅委由住都中心代管之首例，具示範意義，惟住都中心自 107 年代管林口社宅以來，107 至 110 年度決算均呈淨損，嗣 111 年度轉為淨利 6,297 萬 5 千元，然 112 年度淨利較 111 年度減少 4,400 萬 9 千元(減幅 69.88%)，波動幅度甚大。另住都中心 112 年度代管林口社宅決算支出占收入比率高達 96.51%，亦較 111 年度增加 7.45 個百分點，支出管控容有精進空間。又 114 年度代管林口社宅預計淨利 1 億 3,135 萬 9 千元，支出占收入比率為 77.98%，較往年明顯改善，然該年度收入 5 億 9,657 萬 6 千元，為自 109 年度以來最高，支出 4 億 6,521 萬 7 千元，為自 109 年度以來最低(詳表 1)，顯示住都中心將加強管控各項收支。鑑於林口社宅收支損益波動幅度大，允宜賡續強化營運管理機制，以增收入並降低出租住宅成本。

表 1 109 至 114 年度住都中心代管林口社宅收支情形表

單位：新臺幣千元；%

科目	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度
收入	436,089	513,023	575,560	543,856	564,904	596,576
住宅租金收入	396,879	464,053	397,585	402,513	417,670	444,606
其他租金收入	37,264	48,970	170,239	140,753	147,168	151,908
雜項收入	1,946	0	7,736	590	66	62
支出	523,223	594,019	512,585	524,890	489,415	465,217
出租住宅成本	523,223	594,019	512,585	524,890	489,415	465,217
淨利或淨損	-87,134	-80,996	62,975	18,966	75,489	131,359
支出占收入比	119.98	115.79	89.06	96.51	86.64	77.98

說明：109 至 112 年度為決算數，113 及 114 年度為預算(案)數。

資料來源：住都中心。

(三)截至 113 年 8 月底，公益空間及社福設施出租率未及 5 成

林口社宅設置國際創業聚落 455 戶、開放民眾申請住宅 2,670 戶及公開招租店鋪 55 戶外，尚規劃公益空間及社福設施

310 戶，截至 113 年 8 月底國際創業聚落及公開招租店鋪均已出租，民眾申請住宅類別出租率 94.27%，惟公益空間及社福設施尚有 164 戶未出租運用，出租率僅 47.1%(詳表 2)，容待持續與新北市政府等相關權責機關共同促進提升招租率。

表 2 截至 113 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	100.00	經濟部中小企業處
開放民眾申請住宅	2,670	2,517	153	94.27	一般民眾
公開招租店鋪	55	55	0	100.00	一般民眾
公益空間及社福設施	310	146	164	47.10	新北市政府相關權責機關及非營利團體、機構
合計	3,490	3,328	162	95.36	

資料來源：住都中心。

綜上，林口社宅為國土管理署首次委由住都中心管理之社會住宅，具有指標性意義，然 107 至 110 年度決算均呈淨損，嗣 111 年度轉為淨利，惟 112 年度決算之淨利較 111 年度減少 69.88%，收支波動幅度大，且截至 113 年 8 月底止公益空間及社福設施出租率未及 5 成，允宜賡續強化營運管理機制。

三、截至 113 年 8 月底，直接興建社會住宅達成數占 113 年度目標之 83.23%，惟逾 4 成戶數尚未開工，允宜加強管控進度，以及早滿足民眾居住之需求

為提高社會住宅量能，住都中心投入參與直接興建社會住宅，114 年度預算案「固定資產建設改良擴充」項下「投資性不動產」編列社會住宅購地款及規費等 34 億 609 萬 1 千元及社會住宅興建工程款 418 億 9,667 萬 6 千元。經查：

(一)截至 113 年 8 月底，住都中心開辦興建 171 處、5 萬 7,598 戶社會住宅

依據住宅法第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¹⁰略以，住都中心係依住宅法設立，並經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。該中心受內政部委託辦理「社會住宅興辦計畫」，透過直接興建社會住宅，協助擴增社會住宅量能，截至113年8月止開辦171處，預計興建戶數5萬7,598戶(詳表1)。

表1 截至113年8月底，住都中心興辦社會住宅案件進度統計表

單位：戶

區域別	達成數				規劃中	總計
	新完工	興建中	已決標待開工	小計		
臺北市	64	655	2,430	3,149	850	3,999
新北市	2,914	6,442	3,510	12,866	655	13,521
桃園市	0	1,303	3,107	4,410	2,509	6,919
臺中市	203	1,541	3,511	5,255	210	5,465
臺南市	202	4,756	1,580	6,538	2,598	9,136
高雄市	643	9,115	5,827	15,585	3,475	19,060
其他縣市	741	5,357	3,697	9,795	1,434	11,229
合計	4,767	29,169	23,662	57,598	11,731	69,329

說明：直接興建戶數含新完工戶數(105年11月1日後完工出租)、興建中戶數(已開工)及已決標待開工戶數(已完成工程發包尚未開工)；直接興建戶達成數係以預定完成工程發包年度計算。

資料來源：內政部不動產資訊平台。

(二)截至113年8月底，直接興建社會住宅達成數占113年度目標之83.23%，惟尚未開工戶數逾4成

參行政院於113年5月核定之「社會住宅興辦計畫(第三次修正)」顯示，該計畫預期績效指標之直接興建社會住宅部分，全國以113年達成12萬戶為目標，其中住都中心以6萬9,203戶為目標。然據內政部不動產資訊平台統計(詳表1)，截至113年8月底，該中心達成數5萬7,598戶，達成率83.23%。另已決標待開工及興建中分別為2萬3,662戶及2萬9,169戶，各

¹⁰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。」；國家住宅及都市更新中心設置條例第3條第7款規定同註8。

占達成數之 41.08%及 50.64%，顯示已決標待開工及興建中之社會住宅占興辦戶數比率偏高，且逾 4 成尚未開工。另住都中心規劃中案件 1 萬 1,731 戶，占總案件 6 萬 9,329 戶之 16.92%，允宜儘速規劃，並積極管控工程進度。

綜上，住都中心以 113 年底達成興辦 6 萬 9,203 戶社會住宅為目標，截至 113 年 8 月底開辦興建 171 處、5 萬 7,598 戶，達成率 83.23%，惟逾 4 成戶數尚未開工，允宜加強管控辦理進度，以及早滿足民眾居住之需求。

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
業務行政作業費	630	2,218	0	2,848	4,070	3,706
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

社宅名稱	投入戶數 (A)	起租日	已招租數 (B)	入住率 (C=B/A*100%)
				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。

五、截至113年8月底，僅推動16案危老重建案件，允宜積極開發案源，以利及早獲致重建效益

為推動危老重建，住都中心114年度預算案「固定資產建設改良擴充」項下「投資性不動產」編列價購國有房地參與危險老舊建築物加速重建案1億2,012萬元及「業務費用」下編列辦理都市更新及危老重建相關前置評估作業費用1,153萬1千元。經查：

(一)依規定參與都市危險及老舊建築物重建

為推動國有非公用土地及建築物採用都市危險及老舊建築物加速重建條例之方式辦理重建，住都中心依國家住宅及都市更新中心設置條例第5條第3項規定¹¹於107年10月訂定「國

¹¹依國家住宅及都市更新中心設置條例第5條第3項規定：「本中心就其執行之公

家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物重建作業辦法」，協助財政部國有財產署(以下簡稱國產署)管有之國有非公用土地及建築物參與危老重建，以提升環境品質與安全。

(二)近年危老重建預算執行未如預期，允宜研謀精進

住都中心 109 至 112 年度危老重建預算執行率介於 16.79% 至 72.2% 間(詳表 1)，113 年度預算數 1 億 2,132 萬元，截至同年 8 月底僅執行 4,044 萬 8 千元，預算執行情形未臻理想，據該中心表示，主要係因參與危老重建案件甚少所致。該中心自 108 年度參與是項業務以來，截至 113 年 8 月底僅參與推動 16 件危老重建案，其中 11 案經該中心董事會通過賡續辦理後續作業、1 案尚待提董事會審查、4 案處於輔導階段(詳表 2)，允宜積極開拓案源，加速推動後續作業，以利及早獲致重建效益。

表 1 109 至 113 年 8 月底住都中心危老重建預算執行情形表

單位：新臺幣千元

年度	預算數	決算數	預算執行率(%)
109	318,000	53,386	16.79
110	136,800	25,455	18.61
111	121,020	79,671	65.83
112	121,020	87,379	72.20
113	121,320	40,448	33.34

說明：113 年度決算數為截至 8 月底執行數，該中心尚無預算分配數。

資料來源：住都中心。

表 2 截至 113 年 8 月底住都中心危老重建案件辦理情形表

項次	協參案件	受理時間	辦理情形
1	新北市永和區信義段	108 年第 3 季	董事會通過，申請人施工中。
2	新北市板橋區江子翠段	110 年第 1 季	董事會通過，申請人取得建造執照。
3	臺北市士林區蘭雅段	111 年第 3 季	董事會通過，申請人取得建造執照。
4	臺北市萬華區直興段	111 年第 1 季	董事會通過，申請人取得拆除執照。
5	臺北市中正區南海段	109 年第 3 季	董事會通過，申請人申請建築執照。
6	臺北市中正區河堤段	111 年第 1 季	董事會通過，申請人申請建築執照。
7	臺北市萬華區萬華段	111 年第 4 季	董事會通過，申請人申請建築執照。
8	臺北市文山區萬芳段	112 年第 2 季	董事會通過，申請人申請建築執照。

共事務，在不抵觸有關法律或法規命令之範圍內，得訂定規章，並提經董事會通過後，報請監督機關備查。」

項次	協參案件	受理時間	辦理情形
9	臺北市士林區至善段	111 年第 3 季	董事會通過，申請人申請建築執照。
10	臺北市大同區迪化段	112 年第 3 季	董事會通過，申請人重建計畫核准。
11	臺北市士林區永新段	113 年第 1 季	董事會通過，價購作業中。
12	新北市新店區香坡段	113 年第 1 季	董事會審查作業。
13	臺北市中山區正義段	-	輔導階段。
14	臺中市豐原區育仁段	-	輔導階段。
15	臺北市北投區溫泉段	-	輔導階段。
16	臺北市萬華區漢中段	-	輔導階段。

資料來源：住都中心。

綜上，住都中心自 108 年度辦理參與危老重建以來，截至 113 年 8 月底僅推動 16 案，致預算執行情形欠佳，且參與案件亦待循序進行始可獲致重建效益，允宜持續開發案源並積極推動後續作業，以利及早獲致重建效益。

六、為完善社會住宅包租代管執行作業，允宜依業務流程及需求妥善規劃，落實系統審查取代人工審核，以強化管控檢核機制

住都中心 114 年度預算案「勞務收入」項下「服務收入」編列社會住宅包租代管(公會版)管理服務收入 1,265 萬 8 千元，較 113 年度預算減少 2,874 萬 3 千元(減幅 69.43%)；另於「無形資產-電腦軟體」編列包租代管資訊系統更新及擴充 342 萬元。經查：

(一)住都中心持續推動社會住宅包租代管(公會版)計畫，截至 113 年 8 月止，累計媒合 3 萬 5,737 戶

1. 為推動社會住宅並引導民眾釋出空餘屋，規劃由政府或租屋服務業者向民眾承租住宅，再轉租予弱勢民眾或代為管理。內政部初步規劃於 6 直轄市進行試辦，以活化及利用現有民間住宅方式，減輕地方政府直接興建社會住宅財政負擔。自 106 年度起推動社會住宅包租代管計畫第 1 期，後續辦第 2 期及第 3 期同步執行縣市版及公會版，以擴大辦理戶數，嗣行政院於 112 年 3 月核定「社會住宅包租代管第 4 期計畫」，

預計於 2 年內媒合 6 萬戶，並接續執行 3 年管理服務。

- 住都中心辦理「社會住宅包租代管第 4 期計畫」共評選 6 個直轄市租賃住宅服務商業同業公會及 64 家租賃住宅服務業者參與，復於 112 年 11 月擴大新增彰化縣及南投縣，將併同 6 都統計媒合戶數。該計畫於 112 年 7 月開辦，以 2 年內媒合 3 萬 5,000 戶為目標，截至 113 年 8 月止累計媒合 3 萬 5,737 戶，已逾目標值(詳表 1)。

表 1 截至 113 年 8 月止社會住宅包租代管第 4 期計畫(公會版)統計表
單位：戶

市縣	核定興辦戶數			累計媒合戶數		
	包租包管	代租代管	合計	包租包管	代租代管	合計
新北市	2,100	2,100	4,200	3,503	5,839	9,342
臺北市	2,100	2,100	4,200	1,649	1,496	3,145
桃園市	5,300	5,300	10,600	1,383	8,220	9,603
臺中市	2,100	2,100	4,200	840	5,676	6,516
臺南市	1,700	1,700	3,400	429	2,071	2,500
高雄市	1,700	1,700	3,400	1,027	3,060	4,087
彰化縣	2,000	2,000	4,000	265	177	442
南投縣	500	500	1,000	-	102	102
合計	17,500	17,500	35,000	9,096	26,641	35,737

資料來源：住都中心。

(二)社會住宅包租代管資訊系統未能確實改善現有作業流程，且部分審查完成案件存有申請或證明文件錯漏異常等情事

住都中心 114 年度預算案「無形資產-電腦軟體」編列包租代管資訊系統更新及擴充 342 萬元，係為減少人工作業及提升查核及管理效率，優化包租代管資訊系統功能，包括表單電子化、財務帳務作業系統化、政府住宅補助平台連接、客戶服務及統析分析儀表板等。惟據審計部 112 年度決算審核報告指出¹²，住都中心建置之系統未能確實簡化及改善該中心與業者既有作業流程，亦無法按社會住宅包租代管計畫之調整，及時變更

¹²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，頁丁-39。

相關書表與欄位，致系統於完成建置後，未曾使用於案件之審查及相關數據管理，顯未能達成提升案件開發速度、審查效能及節省龐大數據管理成本等預期目標；另部分社會住宅包租代管審查完成案件存有申請或證明文件錯漏異常、系統內之申請資訊與申請文件不一、部分出租人或業者溢領補助費用等情事。

詢據住都中心表示，該中心已於 113 年 7 月辦理「社會住宅包租代管整合作業系統委託案」，將包租代管相關申請表單及流程電子化，與政府住宅補助平台連接，同時建立虛擬帳戶，替代人工作業，避免溢領及文件錯漏狀況，以利查核、管理及數據收集與政策分析；又審計部查核計有 64 筆出租人修繕費獎勵費及 68 筆業者服務費未符補助規定，溢領金額共計 125 萬 1,817 元，均已追繳完畢，後續將持續督導公會審查品質，並透過建置系統紀錄請款資料並依規定設計補助上限或次數等，避免發生溢領情事。鑑於該系統應具減輕複核之行政作業之人力及降低審查錯誤之風險等功能，允宜依業務流程及需求妥善規劃系統，落實系統審查取代人工審核，以強化管控檢核機制。

綜上，住都中心「社會住宅包租代管第 4 期計畫」於 112 年 7 月開辦，以 2 年內媒合 3 萬 5,000 戶為目標，雖該中心於 113 年 8 月已達成核定之目標，惟社會住宅包租代管系統未能確實簡化及改善該中心與業者之既有作業流程，且有申請或證明文件錯漏異常、系統內之申請資訊與申請文件不一、部分出租人或業者溢領補助費用等情事，允宜依業務流程及需求妥善規劃系統，落實系統審查取代人工審核，以強化管控檢核機制。

(分機：8659 黃鈞毅)