

台南市住宅政策的執行及展望

徐中強

前台南市都市發展局長

都市計畫技師

演講大綱

- 國家住宅政策
- 住宅執行方案
- 台南市住宅政策執行情況
- 台南市社會住宅
- 台南市租金補貼
- 台南市包租代管
- 未來展望

國家住宅政策

（一）制定住宅計畫及財務計畫。

1. 本政策核定後，立即配合施行，並由內政部研訂住宅計畫及財務計畫，並定期檢討修正施政方向。
2. 住宅計畫及財務計畫中涉及之社會福利、建築、都市計畫、土地、不動產及住宅法等相關法令及行政措施，由各該主管機關配合修訂。

國家住宅政策

(二) 檢討租賃相關法制。

1. 進行住宅租賃市場運作機制、出租風險管理等相關制度研究，以作為法制化基礎。
2. 研議訂定租賃專法之可行性，並分析目前民法、土地法或其他特別法規之相關租賃規定是否有不足之處。
3. 檢討目前租賃糾紛處理課題及解決對策。

國家住宅政策

(三) 賡續落實中央引導地方主導的模式。

1. 依據地方制度法之規定，住宅業務為直轄市及縣市政府之自治事項，且考量國民對於住的需求亦有地域的差異，中央政府視全國性之住宅發展趨勢及政策需求，適度引導及協助地方政府推動住宅建設。直轄市及縣（市）政府則依據首長施政方向及財務狀況訂定及執行住宅計畫及財務計畫，並成立或指定適當員額與編制積極推動。
2. 住宅計畫及財務計畫之經費由地方政府自行編列預算支應，並由中央政府以經費補助及審核機制引導國內住宅發展。

國家住宅政策

（四）檢討充實住宅基金財源。

1. 研議提撥房地合一課稅之一定比例，挹注住宅基金，另研議其他籌措擴大住宅基金財源之可行性，俾充實住宅基金財源，使住宅政策永續經營。
2. 研議由地方不動產稅檢討提撥或分配每年固定比例，穩定作為地方住宅基金或執行住宅業務之預算來源。

住宅執行方案

- 全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（111-114年）
- 社會住宅包租代管計畫
- 整體住宅政策
- 整體住宅政策實施方案
- 住宅計畫及財務計畫
- 整合住宅補貼資源實施方案
- 實價資訊都登錄 交易資訊全都露
- 國民住宅

台南市住宅政策執行情況

居住正義三部曲

採務實穩健策略，三大面向全面推動

1 租金補貼

+

2 包租代管

+

3 社會住宅



本市租金行情相對較低，弱勢家庭租金補貼較為有利



112年擴大租金補貼，戶數增加、金額加碼、門檻降低、簡易申辦



針對易受租屋歧視族群



至112年7月止，已媒合5,340戶
第3期計畫戶數為1,600戶，執行至112年8月底(預計可達97%)

多元興辦

政府興建



公辦都市更新案



都計回饋



台南市住宅政策執行情況

住宅補貼(購屋.租屋.修繕)



營建署自96年起依據「整合住宅補貼資源實施方案」辦理住宅補貼，由地方政府協助推動執行。

補貼法源：
住宅法 (101. 12. 31 施行)

自購住宅貸款利息補貼

協助一定所得財產購屋家庭



修繕住宅貸款利息補貼

改善住宅環境，提升居住品質



整合住宅補貼

租金補貼

111年起內政部推動「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」



台南市社會住宅

臺南市轄內社宅推動架構

中央住宅政策指導

國家住宅及都市更新中心

依「國家住宅及都市更新中心設置條例」設立，為行政法人身分，監督機關為內政部。

臺南市政府

中央

盤地選址-內政部國土署，興辦-國家住宅及都市更新中心

選址+興建

共計10處(2,087戶)

直接興建1處

公辦都更8處

都市計畫容獎捐贈1處

截至目前本市
已達11,170戶

共計19(9,083戶)

直接興建19處

招租+營運

由都市發展局招租及營運管理
《臺南市社會住宅出租辦法》

由國家住宅及都市更新中心
招租及營運管理
《內政部興辦社會住宅出租辦法》

資訊統計截至114年2月底

資料來源: 台南市政府都市發展局

台南市社會住宅

臺南市社宅興辦進度

	興建中	公辦都更招商成功 統包工程決標
市府興辦  TAINAN SOCIAL HOUSING	4案 (1,008戶)	6案 (1,079戶)
中央興辦  安居·好室 HURC SOCIAL HOUSING	11案 (6,171戶)	8案 (2,912戶)
	15案 (7,179戶)	14案 (3,991戶)

資訊截至114年2月底(中央案件取自國都中心網站)

資料來源: 台南市政府都市發展局

台南市社會住宅

臺南社宅入住時程規劃

備註：資訊截至114年1月底(中央案件取自國家住宅及都市更新中心網站)

興辦主體	社宅名稱	戶數	工程進度	114年	115年	116年	117年	118年
市府	(永康)宜居成功	109	98.95%	預計8~9月				
	(仁德)宜居仁愛	75	97.96%	預計8~9月				
	(北區)宜居小東	379	93.95%	完工驗收招租	上半年度			
	(北區)宜居康橋	445	0%(113.12動工)	動工及興建				
	(仁德)宜居仁和	170	(預計114動工)	動工及興建			下半年度	
	(東區)宜居平實	220	(預計114動工)	動工及興建				下半年度
中央 (國都)	(東區)新都安居A	621	84.54%	興建中	上半年度			
	(新市)新市安居	300	52.66%	興建中	下半年度			
	(南區)開南安居	670	41.21%	興建中	下半年度			
	(永康)東橋安居	220	35.51%	興建中		下半年度		
	(永康)橋北安居	241	21.12%	興建中		下半年度		
	(安平)億載安居	537	15.90%	興建中			下半年度	
	(安南)和順安居	1703	6.49%	興建中				下半年度

備註：1.資訊截至114年1月底(中央案件取自國家住宅及都市更新中心網站)

2.未列表之案件(地方及中央興辦)預計121年完成。

資料來源：台南市政府都市發展局

台南市社會住宅

臺南市宜居社宅114年招租案件

社宅標的	行政區	招租戶數 (住宅單元)	招租期程	
			受理申請	入住
宜居成功	永康區	103戶	114.03.17~04.16	114.8~9
宜居仁愛	仁德區	75戶	114.03.17~04.16	114.8~9
宜居小東	北區	379戶	預計114.Q4	115.Q2
小計		557戶	-	-

宜居成功.宜居仁愛
3.17起
聯合開辦招租

台南市社會住宅

永康區「宜居成功」招租戶數



身分	總出租戶數	1房型A (臥室無獨立隔間)	1房型B (臥室具獨立隔間)	2房型	3房型
一般戶	62戶	22戶	17戶	19戶	4戶
優先戶 (含原住民3戶)	41戶	14戶	12戶	12戶	3戶
合計	103戶	36戶 (含無障礙房型 1戶)	29戶 (含無障礙房型4戶)	31戶 (含無障礙房型 2戶)	7戶

註：原住民戶數依內政部112年11月29日內授國住字第1120832710號函示比例保障。

資料來源：台南市政府都市發展局

台南市社會住宅

仁德區「宜居仁愛」招租戶數



身分	總出租戶數	1房型A (臥室無獨立隔間)	1房型B (臥室具獨立隔間)	2房型	3房型
一般戶	44戶	16戶	5戶	17戶	6戶
優先戶 (含原住民2戶)	31戶	11戶	4戶	12戶	4戶
合計	75戶	27戶 (含無障礙房型3戶)	9戶 (含無障礙房型1戶)	29戶 (含無障礙房型3戶)	10戶 (含無障礙房型1戶)

註：原住民戶數依內政部112年11月29日內授國住字第1120832710號函示比例保障。

台南市社會住宅

申請資格

**資格條件認定以申請日為基準日

成年國民

結束安置之弱勢身分者除外。
(年齡以申請日為準)

在本市設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。

家庭成員於本市無自有住宅、未承租本市公營住宅或社會住宅。

(不能同時享有政府其他貸款利息或租金補貼等)

每人每月所得不超過當年度本市最低生活費3.5倍。

「家庭成員認定」：

指申請人及其配偶、申請人或其配偶之未成年子女(含胎兒)。

*經戶政機關辦理同性結婚登記或同性伴侶註記者，準用之。

*家庭成員不包含：

1. 出入國(境)紀錄顯示1年內未曾入境或已被遣返之外籍家庭成員。
2. 家暴或性侵害之相對人：如受害者提出保護令或其他證明文件(內含相對人遷出、遠離命令)。
3. 無監護權之未成年子女。

「每人每月所得認定」：

家庭年所得總額按家庭成員人數平均分配。

*申請日一個月內國稅局或稅捐稽徵單位核發之歸戶財產及綜合所得稅各類所得資料清單為準。

*社會局每年公告最低生活費，114年最低生活費1萬5,515元，3.5倍為**5萬4,303元**。

台南市社會住宅

申請類別及入住決定方式

依住宅法第4條，社會住宅應提供**至少40%**以上比率出租予「經濟或社會弱勢者」。



一般戶(60%)

➡ **抽籤制**

以電腦亂數抽籤決定次序。

合格申請人



優先戶(40%) ▶

➡ **評點制**

依申請人評點分數高低排序，
同分者以電腦抽籤決定。

住宅法#4，13類

1. 低收入戶或中低收入戶。
2. 特殊境遇家庭。
3. 育有未成年子女2人以上。
4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲。
5. 65歲以上之老人。
6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
7. 身心障礙者。
8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
9. 原住民 ▶ **中央明定保障比例**
10. 災民。
11. 遊民。
12. 因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。
13. 其他經主管機關認定者。

未獲正取之合格者，**依抽籤或評點排序列入備取名單。**

為提高優先戶入住機會，優先戶**備取名單者將再加入一般戶併同抽籤。**

資料來源: 台南市政府都市發展局

台南市社會住宅

申請應備文件

**文件效期須為申請日一個月內 (部分除外)



基本文件

1. 身分證正、反面。
2. 全戶電子戶籍謄本 (含記事欄) 或戶口名簿影本。(配偶分戶須檢附)
3. 家庭成員之國稅局或稅務局核發財產歸屬資料清單。
4. 家庭成員之國稅局或稅務局核發最近年度綜合所得稅各類所得資料清單。



就業就學證明

1. 就學：在學證明書
2. 就業：本市公司行號在職證明 (自營作業者檢附商登文件)。



優先戶證明

主管機關核發證明



外籍家庭成員

居留證

台南市社會住宅

臺南宜居社宅專案戶計畫

與本府社會局共同合作推動專案戶機制，照顧安置特定社福需求對象。

社會局需求單位	用途	需求數量	社宅地點
婦女及兒童少年福科	建置本市兒童及少年團體家庭(含緊急庇護處所)	2戶	宜居成功
身心障礙福利科	身心障礙者之社區居住	2戶	
社會工作及家庭福利科	女性遊民安置	2戶	

台南市社會住宅

申租流程



台南市社會住宅

多元資訊管道

臨櫃服務窗口

#永華市政中心9樓

#都發局新營辦公室

#曾文市政願景園區

#8處區公所駐點

網路資訊公開

#臺南住宅網



#都發局網站



資訊即時通

#臺南社宅.宜居好宅
line@



臺南社宅·宜居好宅

33

國家或地區: 台灣



LINE@: 臺南社宅·宜居好宅
(或搜尋@tnsh)

台南市社會住宅

臺南社宅·宜居好宅

TAINAN SOCIAL HOUSING



台南市租金補貼

租金補貼執行情形

行政院自**111**年起推動「**300億元中央擴大租金補貼專案**」

全國補貼戶數12萬增加至**50**萬戶，總經費每年57億增至300億。

申請資格大幅放寬，初入社會**單身青年**、**新婚夫妻**、**育兒與社會經濟弱勢**家戶的補貼金額給予1.2倍至1.8倍加碼。

臺南市歷年核定件數(合格戶)



資料來源: 台南市政府都市發展局

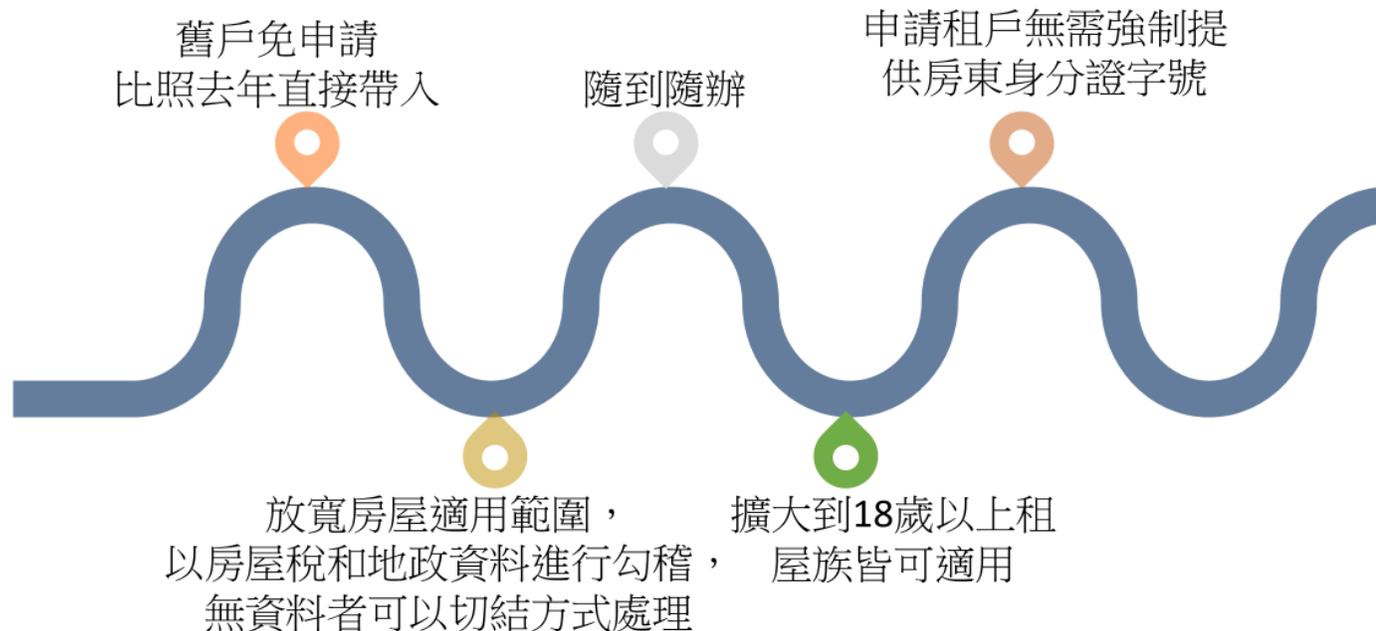
台南市租金補貼

112年租金補貼新作為

「租金補貼2.0」精進措施

申請好便利

規劃措施5大作為，



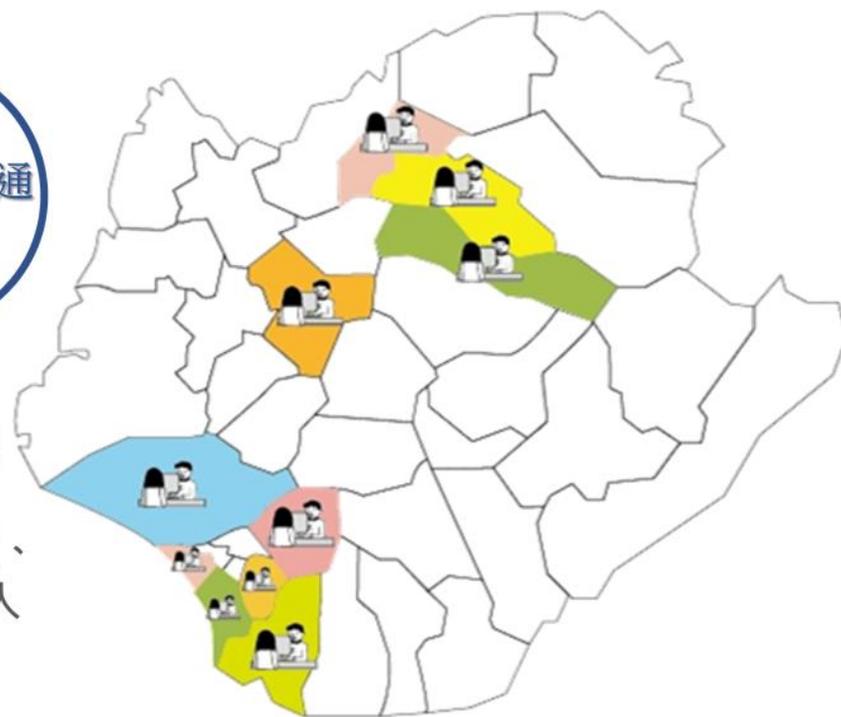
台南市租金補貼

8處區公所增設人力派駐

歷年申請案件
較多行政區

民眾洽公交通
可及性

除永華及民治中心提供臨櫃服務，另增設東區、南區、安南區、永康、仁德、麻豆、柳營及六甲8個區公所配駐人員供洽辦諮詢。



台南市租金補貼

多元政策行銷方式



台南市包租代管

包租代管政策背景

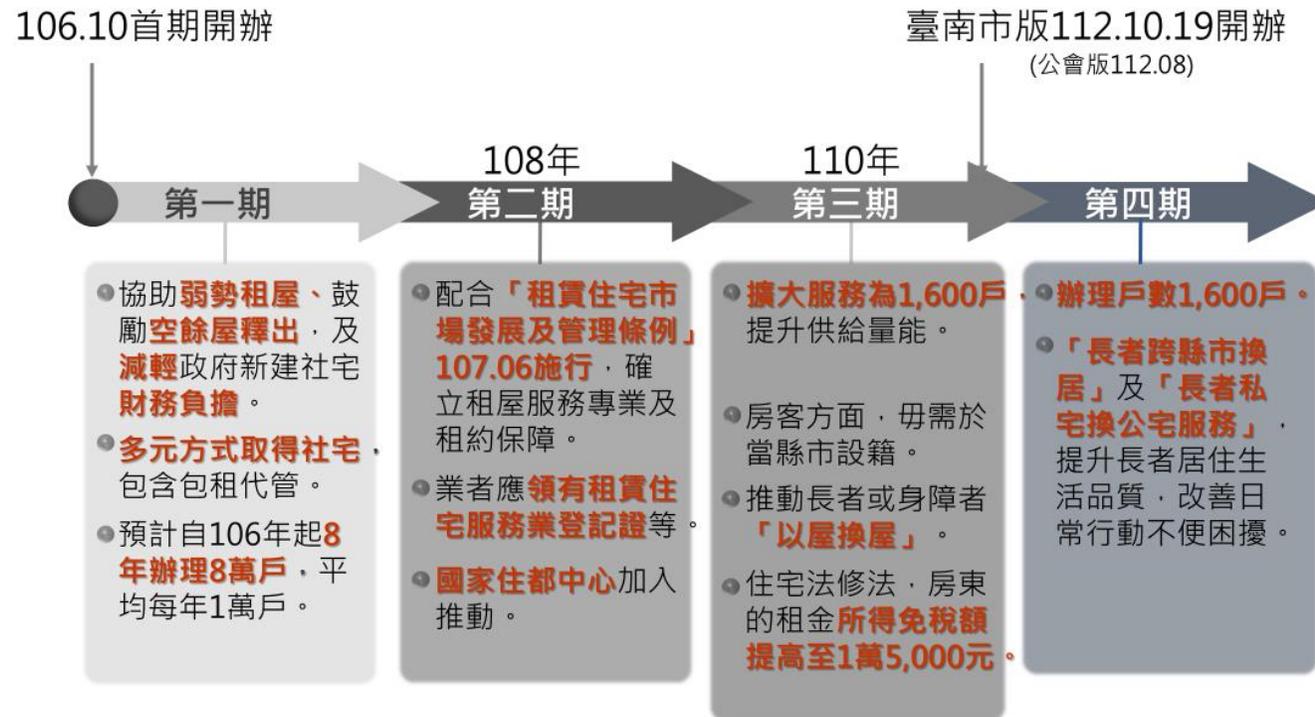
 釋出民間空屋 協助一定所得以下民眾租屋



資料來源: 台南市政府都市發展局

台南市包租代管

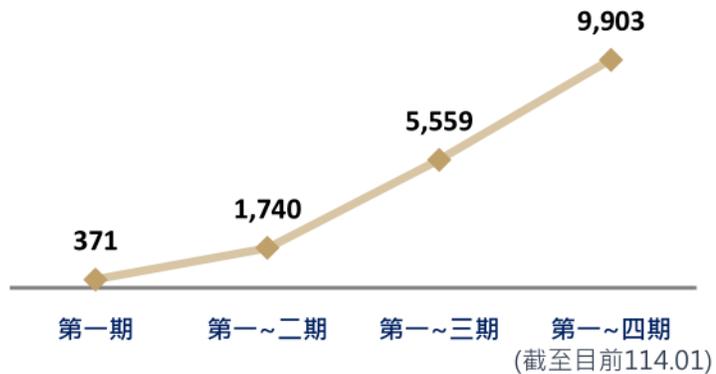
包租代管辦理歷程



台南市包租代管

本市包租代管推動成效

臺南市包租代管累積總媒合數



臺南市包租代管媒合數
(臺南市版 / 公會版)



社會包租代管計畫自106.10開辦，現已進入4.0階段，透過公部門、租賃業者及房東共同合作，讓有租屋需求的民眾可入住安全、安心的住居環境，截至今(113)年1月底，縣市版及公會版累計媒合戶數逾6千多戶，持續辦理媒合中。

台南市包租代管

包租代管好處多多

房東優惠好處多

包租期間保證收租

房東資格：本市合法建築物之所有權人

優惠措施	包租包管	代租代管
稅賦減免	◆地價稅：自用稅率 ◆房屋稅：自用稅率 ◆所得稅每月租金收入免稅額15,000元/每屋，超過15,000元部分，房屋必要損耗所支出費用可再減除百分之六十。	
修繕補助	每屋1年最高1萬元，最多補助3年。	
公證費	房東與房客之租賃契約需辦理公證，依實際核銷每件最高3,000元，包租案僅補助廠商與房客轉租契約簽約公證費，	
居家安全保險費	每年最高3,500元	可以修繕費額度申請，每年最高3,500元

台南市包租代管

包租代管好處多多

房客安居有保障

不限弱勢族群，
符合一定所得、財產以下及身分
條件及就業、就學有居住需求。

- 房客資格(113年)：
- 申請人及家庭成員均無自有住宅
 - 申請人及家庭成員每人每月平均所得低於**49,805元**
 - 戶內動產總額低於**302萬**
 - 不動產總額低於**537萬元**

一般戶 依市場租金8折(包租)或9折(代租)承租

符合資格者可領取300億租金補貼
(可透過租賃業者協助申請)

依照所在行政區及身分別
每月可領取2,000-4,000元租金補貼



台南市包租代管

包租代管4.0推動亮點



溪北地區增設服務據點

提升服務
便利性



行動式掃街
宣傳

胖卡掃街宣傳

強化拓展
溪北服務

設攤宣傳提升曝光度

各項大型活動公益設攤
(市府、業者共同合作)



未來展望

台南市住宅政策推動方向

「穩步前進」三大面向



租金補貼

配合中央300億元中央擴大租金補貼專案計畫，持續強力推播。

門檻低，洽辦更便利，符合條件加碼補助。



包租代管

配合中央包租代管計畫持續推動。

提升溪北服務效率，強化宣傳。



社會住宅

市府興辦社會住宅將於113年底起陸續完工，114年招租營運。

113年底首處社宅完工，迎接宜居好生活。

未來展望

- 台南市財務狀況不理想，為永續執行住宅政策之相關工作，將都市更新與住宅政策結合，以健全住宅政策之財務。
- 台南市住宅政策之執行人力非常缺乏，而且層級相當低，未來亟需擴充，以有效執行相關工作。
- 參考國外住宅政策推動之經驗，國人觀念上之推廣也是重要的工作，中央的政策方向也應審慎修正，以真正的讓我國的住宅政策能確實發揮應有的效果。
- 住宅政策之推動絕非僅是主辦機關的事務，需要政府各部門及民間企業共同努力合作，簡單的說是全民的事務。

簡報結束！

歡迎交流！