

# 113 年度研析整體住宅政策委託專業服務案

案號：113A-033

## 整體住宅政策白皮書

主持研究：張金鶚 教授

研究單位： 中華民國住宅學會  
CHINESE SOCIETY OF HOUSING STUDIES

委託單位： 內政部國土管理署

中華民國一一五年一月



# 目錄

一、政策目標.....	1
二、與 2015 年版住宅政策差異說明.....	2
三、當前住宅課題 .....	4
四、政策制定原則 .....	5
五、政策內涵.....	6
六、相關法令及制度修正建議.....	22
七、政策實施優先次序 .....	24
八、預期成果.....	28
九、後續推動建議 .....	30



## 2025年整體住宅政策

行政院於 2005 年核定「整體住宅政策」，以「住者有其屋」為核心目標，奠定我國住宅政策的初步方向。隨後於 2011 年公布《住宅法》，作為推動住宅政策之法源依據。並於 2015 年修正「整體住宅政策」，將政策願景進一步提升「住者適其屋」，強調住宅不僅是擁有，更需符合居住者的需求與品質。至 2017 年公布《租賃住宅市場發展及管理條例》，作為健全租賃住宅市場及發展租賃住宅服務業之法源依據，逐步建構完整的住宅政策體系。

歷經 2019 年全球新冠疫情蔓延、原物料能源短缺、全球氣候急遽變遷，通貨膨脹與國內住宅價格急遽上揚，伴隨小宅化等諸多政經變數之影響，臺灣的住宅問題並非單一面向，而是由多重因素交織而成，包括房價與所得嚴重脫節、租屋市場資訊不透明、住宅補貼定位模糊、老屋比例偏高且管理維護機制不健全，以及跨部門治理能量不足等。由此可見，住宅政策的挑戰不僅在於「租得到」與「買得起」，更在於確保「住得好」與「住得久」，並建構具持續性的治理制度。考量社會經濟發展及民眾之住宅需求變化，遂依據《住宅法》第五條制定本政策，期望提出一套兼顧市場機制、社會公平與制度永續的住宅政策藍圖。

### 一、政策目標

本次住宅政策規劃在總體「居住正義」下，達成個體「住者適其屋」為核心願景，確保全體國民都能享有安全、可負擔、適宜且有尊嚴的居住環境。透過「健全住宅市場」、「整合住宅補貼」、「提升居住品質」及「完善住宅治理」，逐步建構住宅支持體系。政策目標為居住安心、居住公平、居住保障、居住尊嚴，整體住宅政策四大研究主軸、研究流程如圖 1 所示。

1. 居住安心：健全租售市場，保障交易安全與租售資訊透明。
2. 居住公平：提升住宅補貼公平與效率，確保資源依需求合理分配。
3. 居住保障：減輕青年與弱勢族群居住負擔，保障自住權益。
4. 居住尊嚴：保障基本居住水準，提升居住品質。

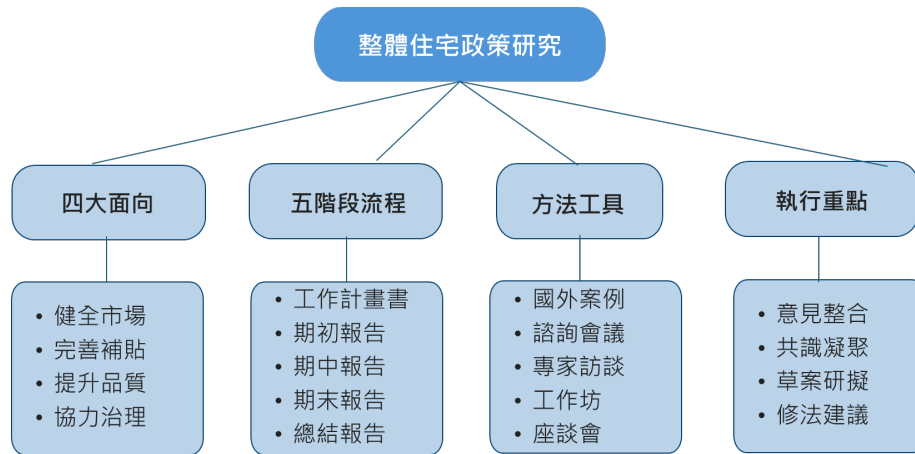


圖 1 整體住宅政策研究方法與執行流程

## 二、與 2015 年版整體住宅政策差異說明

2015 年版整體住宅政策以「住者適其屋」為願景，依健全住宅租售市場、提供多元居住協助及提升居住環境品質等面向擬訂具體策略。然而，近十年來臺灣住宅市場出現重大變化：

1. 房價持續上漲與所得脫節惡化，青年與首購族群購屋壓力加劇。
2. 租屋黑市持續存在，市場資訊透明不足。
3. 少子化與高齡化趨勢，家庭結構改變，進而改變居住需求型態。
4. 老屋比例持續增加，凸顯老屋延壽、社區整建維護重要性。
5. 疫情與氣候變遷凸顯住宅安全、健康、節能永續的世界趨勢。
6. 人工智慧 AI 快速發展，善用 AI 與大數據強化社區管理與資訊整合。

因此，2025 年版整體住宅政策，除延續既有住宅政策外，在「健全住宅市場」面向，新增推動中間型住宅供給，為無法負擔市場價格住宅、面對租屋又缺乏安定感的民眾，提供另一種居住選擇；在「整合住宅補貼」面向，落實社會住宅、住宅補貼(包括租金補貼、包租代管、青年優惠貸款)政策成效評估，整合補貼對象；在「提升居住品質」面向，考量全臺老屋比例持續增加，住宅管理與中長期修繕制度愈發重要，加強推動老屋健檢延壽計畫，以確保公共安全，亦減少重建碳排；在「完善住宅治理」面向，過去住宅政策多聚焦於住宅市場、住宅補貼與居住品質，忽略跨部會與公私協力，本次新增「住宅治理」面向，期完整落實住宅

政策目標，如圖 2 所示。

2015年 國民擁有適宜且有尊嚴之居住環境	2025年 落實居住正義之住者適其屋
<p><b>健全住宅租售市場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 引導住宅交易市場的健全發展</li> <li>② 強化住宅租賃市場機制</li> <li>③ 加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布</li> <li>④ 加強住宅供需引導</li> </ul>	<p><b>健全住宅市場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 提升住宅可負擔能力</li> <li>② 活化空餘屋與抑制囤房行為</li> <li>③ 健全租賃市場與改善租屋黑市</li> <li>④ 推動中間型住宅</li> <li>⑤ 健全市場交易秩序</li> </ul>
<p><b>提供多元居住協助</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 針對國人弱勢狀況提供適切多元的居住協助</li> <li>② 提供青年因地制宜適當之居住措施</li> <li>③ 優先興辦社會住宅以維護國人居住權益</li> <li>④ 提供失能者失智者多元型式之住宅及設施</li> <li>⑤ 建立災害緊急居住協助機制</li> </ul>	<p><b>整合住宅補貼</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 改善弱勢族群居住困境</li> <li>② 精進社會住宅興辦模式與執行機制</li> <li>③ 優化社會住宅包租代管制度聚焦照顧對象</li> <li>④ 優化租金補貼機制</li> <li>⑤ 打造精準房貸方案</li> </ul>
<p><b>提升居住環境品質</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化</li> <li>② 改善居住環境品質並建構友善社區</li> <li>③ 推動建置無障礙住宅及社區環境</li> <li>④ 均衡城鄉發展以引導國人原鄉發展</li> </ul>	<p><b>提升居住品質</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 強化住宅安全與品質</li> <li>② 建構健康與永續的居住環境</li> <li>③ 完善住宅管理與中長期修繕制度</li> <li>④ 推動老屋與社區健檢制度</li> <li>⑤ 提升都市更新與危老重建推動效能</li> </ul>
	<p><b>完善住宅治理</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 強化住宅與土地稅制改革</li> <li>② 健全住宅金融體系</li> <li>③ 健全國土計劃暨都市計劃與建築管理</li> <li>④ 精進住宅調查與資訊整合機制</li> <li>⑤ 公私協力與跨部門整合治理</li> </ul>

資料來源：本團隊規劃。

圖 2 2015 年與 2025 年整體住宅政策架構差異

### 三、當前住宅課題

在少子高齡與資產價格上升的背景下，薪資成長追不上房價與租金，造成都會區居住成本攀升、青年與中低所得家戶負擔惡化；同時，空間規劃與人口趨勢、環境風險納入不足，導致區域發展與住宅供需失衡並存。家戶小型化使需求更集中於都會核心與交通節點，小宅化趨勢明顯；但住宅總量「看似充足」下，空屋/餘屋盤點與活化機制仍不完備。弱勢族群面臨無障礙設施不足、居住品質與租屋歧視等結構問題，回到制度面則凸顯社會住宅量體與租金設計、租賃市場透明與權益保障、補貼工具分工及稅制與公地政策引導仍待強化，當前住宅課題綜整如表 1 所示。

表 1 當前住宅課題綜整

類別	住宅課題
當前社會經濟趨勢下的住宅課題	1 貧富與資產不均擴大
	2 高房價與居住成本升高
	3 都會區居住壓力集中
	4 產業聚落帶動房價租金上升
空間規劃情形下的住宅課題	5 住宅部門計劃未能與國土法銜接
	6 農地保護與開發壓力衝突
	7 氣候風險與綠能規劃納入不足
	8 區域發展與住宅供給不均衡
人口及家戶組成下的住宅課題	9 人口減少但家戶數持續增加
	10 家戶小型化與小宅需求上升
	11 都會及交通節點居住需求集中
住宅狀況及供需情形下的住宅課題	12 全國住宅量足但區域供需失衡
	13 南高地區供給偏多與空屋問題
	14 新建供給對景氣與政策高度敏感
	15 空屋與餘屋盤點與活化不足
住宅負擔能力方面的課題	16 房貸負擔率與房價所得比偏高
	17 青年與中低所得家戶買不起適居住宅
	18 高居住成本限制成家與職涯選擇
社會、經濟弱勢者居住情形之課題	19 高齡者集中於老舊與不適居住宅
	20 低收入與中低收入租屋品質與穩定性不足
	21 身心障礙者與原住民族適切住宅供給不足
	22 弱勢租屋歧視與租賃糾紛頻仍
住宅法及相關制度之課題	23 社會住宅數量與租金機制仍待強化
	24 租屋資訊不透明與租賃保障不足
	25 補貼工具定位與分工不清、資源分散
	26 稅制與公地政策在抑制炒作與可負擔住宅供給成效有限

## 四、政策制定原則

### (一) 健全住宅市場：以資訊透明為核心，導正市場預期

本原則強調以資訊透明化為核心，並兼顧租賃市場之健全發展。面對高房價與投機炒作導致的市場扭曲，政府應持續透過跨部門合作與稽查措施，抑制炒作行為，強化實價登錄之正確性、完整性與即時性，落實查核機制，將租賃資訊納入揭露範圍，修訂租賃專法及強化租賃住宅服務，研議租稅優惠措施，以活化空餘屋與鼓勵租屋供給，推動中間型住宅，增加多元住宅產品，形塑租購並重的市場體系。

### (二) 整合住宅補貼：以公平效率為核心，釐清對象、強化支撐

本原則強調以補貼對象釐清與資料整合為核心，住宅補貼體系之整合與對象明確化。現行租金補貼、包租代管、社會住宅與優惠房貸等工具分散於不同部門，易造成資源重疊與弱勢排擠。應建立統一的資格審核與資訊平台，透過所得、房產、租賃等資料跨部門共享，明確區分不同所得的補貼層級，落實由租到購的住宅階梯，以提升補貼精準度與公平性。

### (三) 提升居住品質：以物業管理為核心，強化安全與維護

本原則強調以永續與管理制度為核心。居住品質應建立在日常維護與專業物業管理體系上，從住宅安全、老屋健檢到社區公共設施維護，並納入防災與高齡居住安全需求，推動專業管理制度與中長期修繕制度。結合防疫、節能與健康宅原則，導入住宅生命週期管理，推動老宅延壽，提升都市更新與危老重建效能，以改善居住環境。

### (四) 完善住宅治理：以跨域合作為核心，整合跨部會政策資源與執行量能

本原則強調以公私協力、跨域整合為核心。住宅政策治理應跨越土地、財稅、金融與都市規劃等領域，政府應建立中央與地方共同治理架構，強化國土計畫、稅制改革與住宅金融政策協調，並精進住宅調查與資訊整合機制，使政策基礎更為科學。強化政府、民間企業、非營利組織與社區之協作機制，使住宅政策在決策、執行與評估過程中更具透明性與一致性，進而提升政策落實成效與長期推動能力。

## 五、政策內涵

依據上述 2025 年整體住宅政策架構，檢討現行作法，綜合整理提出四大政策面向、二十項策略及 115 項具體行動方案，作為後續推展整體住宅政策之指導，並回應當前住宅課題，製作當前課題與對策關聯矩陣詳如表 2 所示；另就整合住宅補貼面向，彙整主要受益對象，提出初步檢討與改進作為參考，詳如圖 3 及表 3 所示。

### (一) 健全住宅市場

提出 5 個策略，計有 16 項短期行動方案及 7 項中長期行動方案。

時程	行動方案	說明	主協辦機關
短期	<b>策略一：提升住宅可負擔能力</b>		
	1.1 加強抑制炒作行為	透過跨部門合作的多元配套方式，減少投機炒作誘因	1.內政部(地政司) 2.財政部(賦稅署)、金融監督管理委員會、公平交易委員會、直轄市、縣(市)政府
	1.2 提升住宅補貼之脫貧機制	提升住宅補貼工具之有效連結，促使受補貼家戶依住宅階梯逐步改善而順利脫貧，提升補貼效率性與公平性，減少增多粥少困境	內政部(國土管理署)
	1.3 增加住宅產品選擇多元性	鼓勵地上權住宅、中間型住宅(含長期租賃住宅)、政府興建社會住宅、包租代管型社會住宅等多元產品，並整合補貼資源增加不同產品的連結性	內政部(國土管理署)
	<b>策略二：活化空餘屋與抑制囤房行為</b>		
	2.1 對低度用電與高周轉率住宅查核是否符合自用住宅標準	加強對低度用電及高周轉率住宅之查核，以防非自用者冒用自用名義取得貸款與租稅優惠	1.財政部(賦稅署) 2.直轄市、縣(市)政府
	2.2 審慎評估自用住宅優惠結合所得門檻	自住優惠目前僅以是否自住為認定，研議將所得納入輔助判定，以避免高所得家戶同享優惠，強化垂直公平	1.財政部(賦稅署) 2.直轄市、縣(市)政府
	2.3 大數據結合實地訪查剖析空屋成因	以大數據搭配低度用電判斷空屋，並每年抽查登記『自用』卻低度用電者，確認是否符合自用規範	1.內政部(地政司、國土管理署) 2.內政部(統計處)、直轄市、縣(市)政府

時程	行動方案	說明	主協辦機關
<b>策略三：健全租賃市場與改善租屋黑市</b>			
	3.1 細緻化分析租賃資訊，提高資訊透明化	透過大數據分析，細緻化分析租賃供需資訊，公布各地區租屋市場供給與需求之落差。定期公布並優先分析租金補貼與包租代管物件資訊	內政部(地政司)
	3.2 擴大清查租金收入	對誠實報稅房東予以獎勵，遏止房東逃漏稅情形	1.財政部(賦稅署) 2.直轄市、縣(市)政府
	3.3 提供租稅誘因鼓勵供給	研擬房東租金收入分離課稅，固定稅率優惠，鼓勵房東與開發商提供優質且適合租屋房源	1.內政部(地政司) 2.財政部(賦稅署)
	3.4 修訂租賃住宅市場發展及管理條例	保障三年租期、限制續約租金漲幅、強化租賃雙方權益；納入承租人身故之租賃契約保障保險、防止種族、年齡歧視	1.內政部(地政司) 2.金融監督管理委員會、行政院人權及轉型正義處
<b>策略四：推動中間型住宅</b>			
短期	4.1 推動中間型住宅	先鼓勵民間進行以擴充住宅供給	內政部(國土管理署)
	4.2 政府評估規劃合適民眾的中間型住宅產品	釐清台灣的中間型住宅，以滿足有需要的民眾，且能有效率的增加供給	1.內政部(國土管理署) 2.財政部(國有財產署)
	4.3 建立管理機制防範炒作	使中間型住宅價格能維持正常合理與可負擔價格	1.內政部(地政司) 2.內政部(國土管理署)
<b>策略五：健全市場交易秩序</b>			
	5.1 加強抑制炒作行為與取得建照前意圖買賣合意	查緝利用匿名或自媒體散布不實訊息，以及建照前具買賣意圖之違規行銷	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(地政司)、公平交易委員會、直轄市、縣(市)政府
	5.2 法人住宅不合用途朝懲處機制修法	法人住宅用途欠缺查核與處罰，建議地方政府得進行現地查訪(如是否有員工實住、水電用量)，並導入檢舉制度；查有不符者，應設置裁罰機制	1.內政部(地政司) 2.直轄市、縣(市)政府
短期	5.3 強化地方政府實價登錄查核能力與落實查核	運用大數據勾稽實價登錄資料，協助地方政府查核與落實執行	1.內政部(地政司) 2.直轄市、縣(市)政府

時程	行動方案	說明	主協辦機關	
<b>策略一：提升住宅可負擔能力</b>				
中長期	1.4 有效增加可負擔住宅之供給	擴大社會住宅建設、活化閒置土地、推動整體開發與都更危老，並保障可負擔租屋比例，穩定營建成本，確保供給量能與價格穩定	內政部(國土管理署)	
	<b>策略二：活化空餘屋與抑制囤房行為</b>			
	2.4 供給緊張區域，多屋者邊際稅率提高	供需失衡地區可提高多屋空置稅以促進釋出。稅負不必然全轉嫁給租客，若租金有上升，可透過租金補貼補強	1.財政部(賦稅署) 2.內政部(國土管理署)、直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略三：健全租賃市場與改善租屋黑市</b>			
	3.5 強化租賃糾紛排解與損害賠償機制	降低租賃糾紛，穩定租屋家戶需求	內政部(地政司)	
	3.6 強化租賃住宅服務產業	透過各產業公會交流與地方住宅服務中心，協助租賃住宅服務產業進行垂直與水平整合	內政部(地政司)	
	3.7 成立地方住宅服務中心	以地方為基礎，建構公共租賃資訊共享與租賃糾紛調解機制	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略四：推動中間型住宅</b>			
	4.4 政府制定中長期供給計畫	建立供給與訂價方式，確保供應穩定與價格公平	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(地政司)、財政部(國有財產署)	
	4.5 《住宅法》納入中間型住宅	修法列入「中間型住宅」，擴大政府可興辦住宅類型範圍	內政部(國土管理署)	

## (二) 整合住宅補貼

提出 5 個策略，計有 20 項短期行動方案及 9 項中長期行動方案。

時程	行動方案	說明	主協辦機關
短期	<b>策略六：改善弱勢族群居住困境</b>		
	6.1 盤點補貼成效	檢視受補貼家戶(含社會住宅、包租代管、租金補貼、購屋利息補貼、新青安)之居住與生活改善成效，調整資源分配比例	1.內政部(國土管理署) 2.財政部(國庫署)、國家住都中心
	6.2 弱勢族群住宅扶助與主動媒合	全面檢視尚未受補貼之弱勢家戶居住情況，主動協助媒合	1.衛生福利部、內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府
	6.3 住宅政策與社福服務整合，落實「弱勢優先」	納入社福單位共同辦理社會住宅與租金補貼等住宅管理業務，以落實弱勢優先	1.內政部(國土管理署) 2.衛生福利部、原住民族委員會、國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
	6.4 「單親家庭」獨立列入法定弱勢身分別	單親承受租金與育兒雙重壓力，應跳脫嚴苛的「特殊境遇」限制，給予預防性補貼	1.內政部(國土管理署) 2.衛生福利部、
	6.5 高齡者安居支持	盤點僅高齡人口居住老宅的數量與困境，提高社會住宅中高齡者入住比例，並研議有條件續租機會或提供協助換居，確保適居與安居	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
	<b>策略七：精進社會住宅興辦模式與執行機制</b>		
	7.1 檢討及優化社會住宅興辦計畫	建立主客觀成效評估機制，並定期執行調查及分析，建立跨機關合作協調機制	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
	7.2 增進社會住宅補貼公平性	依據負擔能力建立更公平、具一致性原則的社會住宅租金分級制	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
	7.4 保障相對弱勢者居住權益	評估提高經濟、社會弱勢者、租屋困難族群如高齡者入住社會住宅比例	1.內政部(國土管理署) 2.衛生福利部、國家住都中心、直轄市、縣(市)政府

時程	行動方案	說明	主協辦機關	
短期	7.5 改善社會住宅入住公平性	採取社會住宅輪候機制，建立社會住宅登記平台，協調介接戶政、財稅、社福等跨部門資料以提升審查效率與正確性	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略八：優化社會住宅包租代管制度聚焦照顧對象</b>			
	8.1 檢討及優化社會住宅包租代管計畫	社會住宅包租代管應定期成效評估，並依評估結果滾動修正	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府	
	8.2 明確區分社會住宅包租與代管比例	社會住宅包租與代管目標不同，避免相互流用	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心	
	8.3 強化社會住宅包租誘因、結合社福協助	提高社會住宅包租物件補助金額，與衛福部協作建立弱勢處遇支援機制	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、衛生福利部	
	8.4 增加可負擔租金精神於政策考量	目前法令與政策已經有可負擔租金的雛形，鑒於歐美規劃主流，建議往可負擔租金方向更進一步規劃。	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府	
	8.5 輔導並提升租屋服務事業專業知能	建立社會住宅包租代管人員資格制度，並導入職責保險與行為規範；推動押金信託與第三方查核，並設全國評鑑與黑名單登錄制度	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(地政司)、國家住都中心	
	<b>策略九：優化租金補貼機制</b>			
	9.1 檢討及精進租金補貼專案計畫	定期追蹤調查及分析租金補貼之主客觀成效	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	9.2 增進租金補貼公平性	以所得及負擔能力評估可負擔租金補貼金額	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	9.3 提升租金補貼之實質效益	建立租金補貼資格之排富機制，避免形式上符合資格但實質上經濟無虞者領受租金補貼	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略十：打造精準補貼房貸方案</b>			
	10.1 檢討並綜整優惠房貸政策	研議適當衡量指標，全面檢視政策成效與資源使用效率	1.財政部(國庫署) 2.內政部(國土管理署)	
	10.2 規劃精準補貼方案	明確定義優惠房貸的目標與補貼對象，規劃差別化補助方案	1.財政部(國庫署) 2.內政部(國土管理署)	

時程	行動方案	說明	主協辦機關
短期	10.3 導入市場機制並規劃退場措施	引入市場機制，提供階段性優惠利率，並建立分階段退出措施	1.財政部(國庫署) 2.內政部(國土管理署)
<b>策略六：改善弱勢族群居住困境</b>			
	6.6 研議社會住宅出租辦法尊重地方治理需求	尊重縣市社會住宅供給量不同與人口特性需求不同，研議租期授權縣市政府自行研訂之可能	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
	6.7 社會住宅之選址應重視住宅與工作地點間之平衡與交通平權	公辦社會住宅選址應兼顧交通平權與工作平衡；研議企業興辦員工住宅或補助員工租屋之減稅可能	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
	6.8 研議近居購屋補貼或減稅方案	辦理委託研究實驗計畫，研議近居購屋補貼或減稅方案，鼓勵世代近居、共居與共照	1.內政部(國土管理署) 2.財政部(賦稅署)
<b>策略七：精進社會住宅興辦模式與執行機制</b>			
	7.5 提升社會住宅供給效率	研議公私協力開發及民間興辦社會住宅模式	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
中長期	7.6 提升社會住宅補貼充分性	研議推動多元協助自立措施，協助於租期屆滿後於租賃市場承租適居住宅	1.內政部(國土管理署) 2.勞動部(勞動力發展署)、國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
<b>策略八：優化社會住宅包租代管制度聚焦照顧對象</b>			
	8.6 明確設定照顧對象	社會住宅包租代管分流，調降一般戶比例回歸市場機制，釋出資源優先照顧弱勢族群	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
	8.7 積極協助鼓勵社會住宅包租代管物件進行無障礙設施改善	提供補助地方政府推動社會住宅包租代管物件進行無障礙設施改善，並訂定參考手冊，營造高齡友善、安全便利的租屋環境	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(建築研究所)、國家住都中心、直轄市、縣(市)政府

時程	行動方案	說明	主協辦機關
中長期	<b>策略九：優化租金補貼機制</b>		
	9.4 推動多元協助自立方案	對舊戶提供就業輔導及社會福利連結等多元協助方案以協助其脫離補助體系	1.內政部(國土管理署) 2.衛生福利部、勞動部(勞動力發展署)、直轄市、縣(市)政府
	<b>策略十：打造精準補貼房貸方案</b>		
10.4 建構優惠房貸政策的永續架構	建立穩定的補貼財源，搭配住宅全生命週期與住宅階梯規劃補貼架構，追蹤長期成效	1.財政部(國庫署) 2.內政部(國土管理署)	

## (三) 提升居住品質

提出 5 個策略，計有 20 項短期行動方案及 8 項中長期行動方案。

時程	行動方案	說明	主協辦機關
短期	<b>策略十一：強化住宅安全與品質</b>		
	11.1 加強不動產從業人員法遵意識	加強法治與契約教育訓練，並落實違規罰則與獎懲制度，以避免哄抬及違法行為	1.內政部(地政司) 2.直轄市、縣(市)政府
	11.2 清查不符基本居住水準家戶居住狀況	掌握國人之居住品質	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府
	11.3 賡續辦理住宅狀況調查	掌握國人之居住品質	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府
	11.4 尊重縣市致府發展地方住宅文化	彈性或有條件的補助縣市政府配合縣市都市計畫與都市設計發展地方住宅文化特色，落實住宅為地方事務之善治功效	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府
	11.5 輔導既有領取租金補貼戶承租違建物限期改善	中央擬訂「租金補貼查核與違建改善作業要點」，補助地方政府執行查核作業，以落實《住宅法》之提升國人居住品質	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府
	11.6 檢討集合式住宅防火與避難逃生設備相關規範	強化集合住宅防火避難標準，並結合補助與容積獎勵，促進既有建物更新防災與逃生設備。	1.內政部(國土管理署) 2.內政部消防署、直轄市、縣(市)政府
	<b>策略十二：建構健康與永續的居住環境</b>		
12.1 提供教育宣導	強化淨零碳排建築、健康住宅與環境教育觀念，減少違建	1.內政部(國土管理署、建築研究所) 2.直轄市、縣(市)政府	

時程	行動方案	說明	主協辦機關	
短期	12.2 建立建築競賽獎勵制度	建立建築競賽獎勵辦法，獎勵住宅規劃者規劃適居空間	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略十三：完善住宅管理與中長期修繕制度</b>			
	13.1 增進管理組織之功能與促進社區自治	檢討《公寓大廈管理條例》，強化管理委員會權責及提升社區規約管控之效力，並透過教育與宣導等方式促進社區達成自治目標	內政部(國土管理署)	
	13.2 提升管理人員專業性與素質	建立公寓大廈管理維護業者及租賃住宅服務業者定期評鑑制度並加強專業培訓	1.內政部(國土管理署) 2.警政署、內政部地政司、直轄市、縣(市)政府	
	13.3 協助老舊社區成立管委會	提供輔導與專業協助老舊社區成立管理委員會，並加強改善公共設施維護	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	13.4 強化社區管理糾紛協調功能	強化各地方政府公寓大廈爭議事件調處委員會之職能，提供社區更有效之糾紛協調協助	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	13.5 賡續辦理優良公寓大廈評選	督導補助各地方政府加強辦理優良公寓大廈評選，強化大眾對居住管理維護之重視	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	13.6 優化社會住宅營運管理制度與模式	精進中央與地方協力制度，建立資訊交流與通報機制，完善社會住宅營運管理及混居模式規劃	1.內政部(國土管理署) 2.國家住都中心、直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略十四：推動老屋與社區健檢制度</b>			
	14.1 檢討及優化耐震評估與補強實施方案	老舊建物耐震能力評估及補強方案實施成效檢討，建立第三方健檢認證機制	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(建築研究所)	
	14.2 檢討健檢補助順序與程序	訂定老屋健檢補助優先順序與簡化補助程序	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略十五：提升都市更新與危老重建推動效能</b>			
	15.1 檢討都更與危老成效	訂定都更與危老重建計畫執行優先順序與成效評估	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	

時程	行動方案	說明	主協辦機關	
短期	15.2 強化都更推動平台	定期公布已實施與潛在都更地區，加速媒合民眾自主更新	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	15.3 加速推動「老宅延壽計畫」	針對特定屋齡與樓層老屋進行補助	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	15.4 優化自辦都更機制與程序	擴大自辦都更機制、加速自辦都更程序，持續補助專業輔導團隊	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
<b>策略十一：強化住宅安全與品質</b>				
	11.6 建立最低居住水準方案	建立最低居住水準指標，確保全民之最低居住水準	內政部(國土管理署)	
<b>策略十二：建構健康與永續的居住環境</b>				
	12.3 促進環境永續	社會住宅落實一級能效，以減少排碳量，落實綠建築、智慧建築、智能管理獎勵	內政部(建築研究所)	
<b>策略十三：完善住宅管理與中長期修繕制度</b>				
	13.7 建立住宅長期修繕制度	建立公寓大廈之中長期修繕計畫與制度，以利定期執行預防性修繕	內政部(國土管理署)	
中長期	13.8 促進住宅經營管理之永續性	強化社區之治理制度、經營財務規劃、節能與智慧化管理模式，以朝向兼顧社會、經濟與環境面之永續發展	1.內政部(國土管理署、建築研究所) 2.直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略十四：推動老屋與社區健檢制度</b>			
	14.3 老屋健檢法制化	推動老屋健檢納入法制，辦理建築物定期檢查，移轉需檢附健檢證明	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	14.4 研議住宅安全檢查與完善住宅保險機制	推動房屋與社區健檢保險制度與費用補助優惠	1.內政部(國土管理署) 2.財政部(賦稅署)、金融監督管理委員會	
<b>策略十五：提升都市更新與危老重建推動效能</b>				
	15.5 推廣都更教育	國家住都中心輔導專業都市更新團體協助民眾自主更新	1.國家住都中心 2.直轄市、縣(市)政府	
	15.6 研擬因地制宜都更策略與規範	考量區域發展差異，擬定不同都更策略與規範	內政部(國土管理署)	

## (四) 完善住宅治理

提出 5 個策略，計有 19 項短期行動方案及 16 項中長期行動方案。

時程	行動方案	說明	主協辦機關	
<b>策略十六：強化住宅與土地稅制改革</b>				
短期	16.1 加強房地合一稅稽徵	評估其抑制短期炒作成效，且稅收確實用於社會住宅發展	1.財政部(賦稅署)、內政部(地政司) 2.內政部(國土管理署)	
	16.2 檢討囤房稅實施成效	檢視囤房結構與轉租使用狀況，並評估未來持續提高稅率之可行性	1.財政部(賦稅署)、內政部(地政司) 2.直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略十七：健全住宅金融體系</b>			
	17.1 支持房市穩定發展	透過金融政策或措施適度調控房市景氣波動，避免市場出現過熱或蕭條的極端情況	1.金融監督管理委員會 2.中央銀行	
	17.2 加強銀行對購屋資金流向監控	銀行精確辨識貸款用途，將資金主要導向自住型購屋者	1.金融監督管理委員會 2.中央銀行	
	17.4 強化金融機構不動產放款集中度控管	更嚴格要求銀行完善的內部稽核與風險預警機制，並強化中央主管機關之監理與資訊揭露要求	1.金融監督管理委員會 2.中央銀行	
	17.4 評估與應用國際抑制置產需求作法	銀行對購屋者的貸款壓力測試，須符合設定的資格標準	金融監督管理委員會	
	17.5 住宅金融政策機制隨市場彈性調整	視情況調整政策細節以讓政策精準有效	1.金融監督管理委員會 2.中央銀行	
	17.6 確保社會住宅永續財源	檢討社會住宅興辦數量與財務可行性	1.內政部(國土管理署) 2.財政部、國家住都中心	
	<b>策略十八：健全國土規劃暨都市計畫與建築管理</b>			
	18.1 擘畫全國性之住宅發展目標	國土計畫中之住宅部門計劃應依縣市住宅發展現況，配合圖資、交通計畫與公共設施計畫，具體提出整體住宅發展願景	1.內政部(國土管理署城鄉發展分署) 2.直轄市、縣(市)政府	

時程	行動方案	說明	主協辦機關	
短期	18.2 中央地方協力支持地方住宅文化	支持地方推動住宅改善與補貼計畫；制定彈性用地變更規範，降低抗性	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(國土管理署城鄉發展分署)、直轄市、縣(市)政府	
	18.3 落實航照資訊引導宅空間管理	充分應用運用航照技術揭露住宅空間變化與計畫圖說之落差，據以滾動式改善土地利用情形，同時，配合國土保育、環境法及土地登記規則，落實違法使用檢舉與裁罰，使管用一致	內政部(國土管理署城鄉發展分署)	
	18.4 建立國土計畫法規劃管制與使用現況落差之改善機制	中央與縣市政府應共同研商，建立土地使用現況與規劃現況不一致之改善機制與程序	1.內政部(國土管理署城鄉發展分署) 2.直轄市、縣(市)政府	
	<b>策略十九：精進住宅調查與資訊整合機制</b>			
	19.1 持續進行資訊需求評估與調查	綜整既有市場調查成效，掌握住宅需求資訊	內政部(國土管理署)	
	19.2 提升資訊發布即時性	加速住宅市場資訊發布期程	內政部(國土管理署)	
	19.3 確保資訊代表性與正確性	精進不動產實價登錄資料查核作業並建立品保機制	內政部(地政司)	
	19.4 落實租賃市場資訊公開	將租賃市場納入常態調查，定期發布資訊，提高資訊透明化與精確反映市場情況	內政部(地政司)	
	<b>策略二十：公私協力與跨部門整合治理</b>			
	20.1 強化跨部會整合機制	整合財政、內政、中央銀行等政策工具，避免彼此政策衝突	1.內政部(國土管理署) 2.財政部(賦稅署)、內政部(地政司)、中央銀行、金融監督管理委員會	
20.2 整合補貼工具以落實住宅階梯	建立臨時安置、社會住宅、租金補貼、購屋補貼等政策工具之相互關聯性，提升補貼制度之公平與效率，協助弱勢脫貧自立，促使資源有效率流動	內政部(國土管理署)		

時程	行動方案	說明	主協辦機關
短期	20.3 建立公私協力災害緊急居住協助機制	協調公私部門資源，針對遭遇災害之民眾提供即時且友善的居住安置，並積極協助災後各項復原工作	1.內政部(國土管理署) 2.直轄市、縣(市)政府
<b>策略十六：強化住宅與土地稅制改革</b>			
	16.3 檢討整體不動產稅制設計之合理性與執行成效	檢討不動產稅制(如房地合一課稅、稅率、稅基標準等)，反映市場交易價格，合理調整不動產持有及移轉成本，以抑制囤房、囤地等投機炒作、哄抬房價行為	1.財政部(賦稅署)、內政部(地政司) 2.直轄市、縣(市)政府
	16.4 建立機制促使地方政府提高持有稅之有效稅率	檢討自用及非自用之不動產持有稅與移轉稅進行調整	1.財政部(賦稅署)、內政部(地政司) 2.直轄市、縣(市)政府
<b>策略十七：健全住宅金融體系</b>			
	17.7 檢討貸款成數決定依據	以家戶別擁有戶數作為選擇性信用管制貸款成數依據	金融監督管理委員會
中長期	17.8 建立完整「住宅全生命週期金融體系」	青年首購貸款、家庭階段轉換循環，老屋修繕能更容易得到金融支持，建立人、屋連續性與整合的金融支持體系	1.內政部(國土管理署) 2.金融監督管理委員會
	17.9 多元化住宅金融商品制度建構	加強推動住宅金融商品多元化，透過金融創新引導民間資金參與住宅供給與以房養老，提升資金效率並減輕政府財務負擔	1.內政部(國土管理署) 2.金融監督管理委員會
	17.10 建立銀行不動產鑑價之獨立性	建立具公信力的第三方鑑價制度，確保估價客觀一致，防止放款過度以維護金融穩定與消費者權益	金融監督管理委員會、內政部(地政司)
	17.11 建立更穩定住宅財政體系	建立穩定多元的住宅基金財源結構，透過稅收專款與多元資金來源機制確保住宅政策永續推動	內政部(國土管理署) 財政部 地方政府

時程	行動方案	說明	主協辦機關	
中長期	<b>策略十八：健全國土規劃暨都市計畫與建築管理</b>			
	18.5	研議國土法實施之受限發展區域因應方案	中央與地方應提出國土法實施後，受限制發展區域之未來性與永續性	1.內政部(國土管理署城鄉發展分署) 2.直轄市、縣(市)政府
	18.6	以國土計畫與GIS監測強化住宅部門規劃與都市發展管理	結合GIS輔助監測住宅部門規劃與都市發展管理	1.內政部(國土管理署城鄉發展分署) 2.直轄市、縣(市)政府
	18.7	建立住宅部門計畫中之高齡生活圈住宅願景	整合住宅、交通、醫療與社區支持系統，推動鄉鎮微型社區住宅與照顧，鼓勵青年返鄉居住就業，落實家戶與社區照顧目標	1.內政部(國土管理署城鄉發展分署) 2.衛生福利部、直轄市、縣(市)政府
	<b>策略十九：精進住宅調查與資訊整合機制</b>			
	19.5	強化資訊整合	成立跨部會小組，整合人屋與GIS資訊	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(地政司、統計處)
	19.6	AI導入住宅資訊統計與查核	導入AI進行住宅資訊查核與圖資化服務	內政部(國土管理署)
	19.7	公私協力提供住宅資訊	引進民間機構，強調即時估價、資訊公開與民眾參與	內政部(國土管理署)
	<b>策略二十：公私協力與跨部門整合治理</b>			
	20.4	落實住宅專業人才培育	建立跨領域的住宅專業人才培育機制	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(地政司)
	20.5	落實政府部門間合作治理機制	中央、地方、跨縣市跨部門的協調合作機制	1.國發會、內政部(國土管理署) 2.內政部(地政司)、衛生福利部、國家住都中心、直轄市、縣(市)政府
	20.6	落實公私部門合作治理機制	健全合作相關法制與治理機制	1.內政部(國土管理署) 2.內政部(地政司)、國家住都中心、直轄市、縣(市)政府

表 2 當前住宅課題 X 策略關聯矩陣

課題類別	當前住宅問題(20項)	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13	S14	S15	S16	S17	S18	S19	S20	問題對應策略編號	
當前社會經濟趨勢下的住宅課題	1 貧富與資產不均擴大	●	△	△	△	△	●	△	△	△	△	△					●	△			△	10	
	2 高房價與居住成本升高	●	△		●	●		△		△	●			△	△		●	△				△	13
	3 都會區居住壓力集中	●	△	●	●	●		△		●									●			△	10
	4 產業聚落帶動房價急上升	△		△	●	●													●			△	6
空間規劃情形下的住宅課題	5 住宅部門計劃未能顯圖土法相接												△						●			△	3
	6 農地依權與開發壓力衝突																		●				1
	7 自然風險與災難風險顯現納入不足												●						●				2
	8 區域發展與住宅供給不均衡	△	△	△					△				●					△		●		△	9
人口及客戶組成下的住宅課題	9 人口減少但客戶數持續增加				●															△			2
	10 客戶小型化與小宅需求上升				●															●			2
	11 都會及交通節點居住需求集中			△	●			△		△					△				●			7	
住宅狀況及供需情形下的住宅課題	12 全國住宅量足但區域供需失	△			●														●				4
	13 高海地區供給過多與空間問題		●												△				●		△		4
	14 新建供給對策與政策高度敏感					●												●					3
	15 空屋與房屋空置率活化不足				△				△									●					5
	16 房東負擔與房價所得比提高	●			●	●					●							△	●				5
住宅負擔能力方面的課題	17 青年與中低所得客戶買不起	●			●			△		△								△					6
	18 高居住成本限制就業與職涯選擇	●			△			△		●							△	△				△	8
	19 高齡者集中於老舊與不適居住宅						●	●	●				●	●	●	●							7
社會經濟弱勢者在情形之課題	20 低收入與中低收入租屋品質與穩定性不足			●			●	●	●	●							△						7
	21 身心障礙者與原住民族適切住宅供給不足			△			●	●	●	●				△	△								6
	22 弱勢租屋環境與租賃糾紛頻仍			●			●	●	●	●													5
	23 社會住宅數量與租金補貼仍待強化				△			●	●	●								●		△			6
住宅法及相關制度之課題	24 租屋資訊不透明與租賃保障不足			●			△												●		△		4
	25 補貼工具定位與分工不清、資源分散							●	●	●											●		4
	26 租屋與公地政策與新制紛作與供給支持不足																				●	●	4
	每項策略對應的問題數	9	7	10	11	4	5	5	13	5	9	6	4	3	3	4	4	9	7	10	12	12	143

標記說明：●=主要/直接對應；△=次要/間接對應  
 編號對照：【健全住宅市場】S1.提升住宅可負擔能力、S2.活化空餘屋與抑制囤房、S3.健全租賃市場與改善租屋黑市、S4.推動中間型住宅、S5.健全市場交易秩序；【整合住宅補貼】S6.改善弱勢族群居住困境、S7.精進社會住宅興辦、S8.優化社宅包租代管、S9.優化租金補貼機制、S10.打造精準補貼房貸方案；【提升居住品質】S11.強化住宅安全與品質、S12.建構健康與永續環境、S13.完善管理與修繕制度、S14.推動老屋與社區健康、S15.提升都更與危老推動效能；【完善住宅治理】S16.強化住宅與土地稅制改革、S17.健全住宅金融體系、S18.健全國土與都市計劃建管、S19.精進調查與資訊整合、S20.公私協力與跨部門整合。

**【買得起、穩定居住】**

↑ (相對租屋與弱勢支持，一般自有住宅補貼相對有限，主要以稅制與都更修繕為主)

**換不起(高齡無障礙需求上升，換屋困難)**

- 問題：困居老宅，無障礙需求升高、換屋價差過大
- 工具：都更危老推動、管理修繕、老屋/社區健檢、老屋延壽  
住宅全生命週期金融支持、稅制改革配套

**買不起(有穩定收入與還款能力)**

- 問題：房價高、頭期款門檻高、房貸負擔重
- 工具：優惠房貸、利息補貼、中間型住宅  
自住稅率、都更與危老重建配套

**租不好(住違建、品質差、不安全)**

- 問題：屋況老舊、消防與結構風險高、環境品質差
- 工具：興建型社會住宅(提供品質較好、合規的替代選擇)  
包租代管(會檢查屋況、提供修繕補助)

**租不起(租金太高，收入無法負擔)**

- 問題：租金占所得比過高，隨時可能被迫搬家
- 工具：各類租金補貼(300億擴大租金補貼等)  
弱勢戶專案補貼、社會住宅較低租金

**租不到(被拒租、沒管道)**

- 問題：高齡者、單親、新住民、身障等被房東拒租，  
或無法找到可信任的房源
- 工具：社會住宅配租保留名額、社會住宅包租代管  
(由公辦或民間專業單位居中媒合，降低房東疑慮)

**【完全無法進入租屋市場】**

(極端弱勢、街友等，部分由社福/緊急安置體系處理)

**圖 3 臺灣住宅補貼制度下的住宅階梯**

表 3 現行住宅補貼工具主要受益對象與解決問題一覽

補貼工具	主要受益對象	解決問題	建議
興建社會住宅	<ol style="list-style-type: none"> <li>弱勢家戶包括低收入戶、中低收入戶，高齡者、身心障礙者、單親，新住民等</li> <li>一般自住家庭、青年</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在市場上負擔不起、租不起、租不到合法又安全的房子，居所不穩定問題</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>提高弱勢戶比例</li> <li>精準選址，結合就業與交通便利性</li> <li>簡化申請與審查流程</li> <li>強化物業管理與居住支持服務</li> <li>建立社宅成效評估機制</li> </ol>
社會住宅包租代管	<ol style="list-style-type: none"> <li>弱勢家戶(不一定租得到社宅)</li> <li>租屋青年</li> <li>願釋出空屋的民間房東</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>租屋資訊不透明</li> <li>屋況與安全難掌握</li> <li>租屋糾紛、租屋歧視</li> <li>空屋閒置</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>資源更聚焦弱勢與困難戶</li> <li>調整租金與租稅誘因設計，避免補貼效果被房東完全吸收</li> <li>強化服務品質與查核機制</li> <li>與社宅、租金補貼整體規劃，而非各自為政</li> </ol>
租金補貼	<ol style="list-style-type: none"> <li>低收、中低收、高齡者、身心障礙者、單親家庭</li> <li>新婚與育兒家庭</li> <li>學生</li> <li>有租屋需求的家戶</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>租金太高，被迫住違建或品質差的房子</li> <li>減輕承租者租金負擔，可選擇合法及品質較佳住宅</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>精準界定與分級補貼對象</li> <li>租賃資訊登錄</li> <li>鼓勵從違建轉往合法住宅居住</li> <li>避免補貼推升租金水準</li> </ol>
優惠房貸	<ul style="list-style-type: none"> <li>首次購屋者(無自有住宅)，尤其是青年、新婚與育兒家庭</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>房價高、頭期款與每月房貸壓力大，升息環境下更難買房，需要協助跨過購屋門檻、穩定自住需求</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>強化「自住與首購」認定</li> <li>設定合理總價與坪數條件，排除高價與投資性產品</li> <li>改善資訊揭露與風險評估</li> <li>降低優惠房貸對房價與金融穩定的副作用</li> </ol>

資料來源：本團隊彙整。

## 六、相關法令及制度修正建議

鑑於現行法令與制度在實務執行上仍存在落差，影響政策推動之成效，需檢討並修正相關規範，以提升制度整體一致性與執行可行性，確保住宅資源能更有效且精準配置，進而保障民眾居住權益。茲就修正建議整理如表 4 所示。

表 4 住宅法及相關制度修正建議

相關法令修正建議	
住宅法	1. 研議逐步提高經濟或社會弱勢者入住社會住宅比率
	2. 將「單親家庭」獨立列入法定弱勢身分別
	3. 以所得訂定分級租金制度
	4. 建立社會住宅輪候機制
	5. 建立社會住宅登記平台，授權介接各項政府資料進行勾稽檢核
	6. 研議租稅優惠方案，以鼓勵租屋供給
	7. 賡續辦理不符最低居住水準清查調查
	8. 建立基本居住水準標準
	9. 強化租金補貼查核與協助改善違建承租
	10. 建立細緻化分析租賃資訊
	11. 建立定期公布住宅市場資訊機制
	12. 建置跨部會住宅資料庫介接與整合機制
	13. 將中間型住宅列入《住宅法》規範
租賃住宅市場發展及管理條例	1. 納入租賃住宅風險管理制度
	2. 建立清查租金收入機制
	3. 輔導並提升社會住宅包租代管業專業知能
	4. 推動租賃住宅服務產業升級與整合
	5. 成立地方住宅服務中心
公寓大廈管理條例	1. 強化管理委員會權責及提升社區規約管控之效力
	2. 提升管理服務人員專業性與素質
	3. 建立公寓大廈中長期修繕計畫與制度
	4. 增訂地方政府輔導老舊社區成立管理組織之法令依據

相關法令修正建議	
	5.強化社區管理糾紛協調功能
其他	1.加速推動「老宅延壽計畫」
	2.推動老屋健檢法制化
	3.國土計畫與住宅政策之協調與整合
	4.社會福利服務面向相關作業辦理建議
	5.強化防火避難設計規範與增修相關法規
相關制度修正建議	
社會住宅興辦計畫	1.建立主客觀成效評估機制並定期執行調查及分析
	2.研議公私協力開發及民間興辦社會住宅模式
	3.優化社會住宅營運管理制度與模式
	4.建立社會住宅經營管理之永續性
社會住宅包租代管計畫	1.明確區分社會住宅包租與代管比例
	2.強化社會住宅包租誘因，優先鼓勵支持包租方式
	3.與社福單位協作建立弱勢處遇支援機制
	4.積極推動社會住宅包租代管物件進行無障礙設施改善

## 七、政策實施優先次序

住宅政策推動涉及龐大財政支出與行政量能，須精準規劃並有效配置經費與人力，在整體住宅政策資源配置方面，建議將約 40% 的資源用於「整合住宅補貼」策略，30% 的資源用於「健全住宅市場」策略，20% 的資源用於「提升居住品質」策略，10% 的資源用於「完善住宅治理」策略，如圖 4 所示。

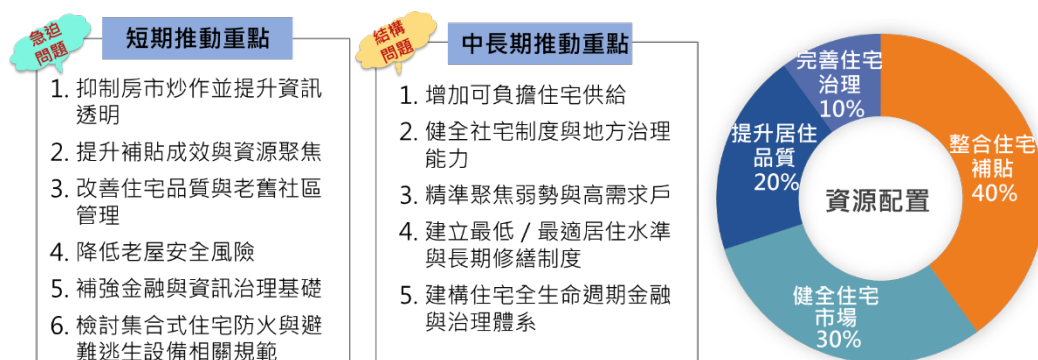


圖 4 整體住宅政策資源配置示意

為落實整體住宅政策藍圖，綜整前述政策內容，區分短期（1-3 年）與中長期（4-10 年）推動重點，作為後續施政與資源配置之參考。短期優先處理急迫問題與補強現行制度，中長期則逐步完善整體體系與治理架構，逐步建構可負擔、宜居且具韌性的住宅體系，實現住者適其屋之目標。

### (一) 短期推動政策重點(1-3 年)

#### 1. 健全住宅市場

##### 1-1 加強抑制炒作行為

透過跨部門合作的多元配套方式，減少投機炒作誘因。

##### 1-2 細緻化分析租賃資訊，提高資訊透明化

透過大數據分析，細緻化分析租賃供需資訊，公布各地區租屋市場供給與需求之落差；定期公布並優先分析租金補貼與包租代管物件資訊。

##### 1-3 加強抑制炒作行為與取得建照前意圖買賣合意

查緝利用匿名或自媒體散布不實訊息，及取得建照前具買

賣意圖之違規行銷。

#### 1-4 強化地方政府實價登錄查核能力與落實查核

運用大數據勾稽實價登錄資料，協助地方政府查核與落實執行。

### 2. 整合住宅補貼

#### 2-1 盤點住宅補貼整體成效與資源配置

全面盤點現行住宅補貼工具之成效，包括社會住宅興辦計畫、社會住宅包租代管、租金補貼專案及優惠房貸等，建立統一主客觀評估指標，並定期追蹤分析受補貼家戶情形；透過跨機關協調與檢視政策成效及資源運用效率，適時調整各補貼工具之資源分配與制度設計，以提升補貼體系對居住與生活改善之效果。

#### 2-2 保障相對弱勢者居住權益

評估提高經濟、社會弱勢者、租屋困難族群如高齡者入住社會住宅比率。

#### 2-3 「單親家庭」獨立列入法定弱勢身分別

單親家庭承受租金與育兒雙重壓力，應跳脫嚴苛的「特殊境遇」限制，給予預防性補貼。此舉能確保居住穩定，避免頻繁搬遷損害兒童身心發展，落實居住正義並保障下一代成長品質。

#### 2-4 提升租金補貼之實質效益

建立租金補貼資格之排富機制，避免形式上符合資格但實質上經濟無虞者領受租金補貼。

### 3. 提升居住品質

#### 3-1 廣續辦理住宅狀況調查

定期辦理「住宅狀況調查」，建立動態住宅資料庫，掌握住宅老化與高齡住居需求，作為政策調整依據。

#### 3-2 增進管理組織之功能與促進社區自治

檢討《公寓大廈管理條例》，強化管理委員會權責及提升社區規約管控之效力，並透過教育與宣導等方式促進社區達成自

治目標。

### 3-3 協助老舊社區成立管委會

提供輔導與專業協助老舊社區成立管理委員會，並加強改善公共設施維護。

### 3-4 加速推動「老宅延壽計畫」

增加經費編列，並針對特定屋齡與樓層老屋進行補助。

### 3-5 檢討集合式住宅防火與避難逃生設備相關規範

強化集合住宅防火避難標準，並結合補助與容積獎勵，促進既有建物更新防災與逃生設備。

## 4. 完善住宅治理

### 4-1 加強房地合一稅稽徵

評估其抑制短期炒作成效，且稅收確實用於社會住宅發展。

### 4-2 加強銀行對購屋資金流向監控

銀行精確辨識貸款用途，將資金主要導向自住型購屋者。

### 4-3 持續進行資訊需求評估與調查

綜整既有市場調查成效，掌握住宅需求資訊。

## (二) 中長期推動政策重點(4-10 年)

### 1. 健全住宅市場

#### 1-1 有效增加可負擔住宅之供給

擴大社會住宅建設、活化閒置土地、推動整體開發與都更危老，並保障可負擔租屋比例，穩定營建成本，確保供給量能與價格穩定。

#### 1-2 成立地方住宅服務中心

以地方為基礎，建構公共租賃資訊共享與租賃糾紛調解機制。

### 2. 整合住宅補貼

#### 2-1 研議社會住宅出租辦法尊重地方治理需求

尊重縣市社會住宅供給量不同與人口特性需求不同，研議

租期授權縣市政府自行研訂之可能。

## 2-2 提升社會住宅供給效率

研議公私協力開發及民間興辦社會住宅模式。

## 2-3 明確設定照顧對象

社會住宅包租代管分流，調降一般戶比例回歸市場機制，釋出資源優先照顧弱勢族群。

## 3. 提升居住品質

### 3-1 建立最低居住水準方案

建立最低居住水準指標，確保全民之最低居住水準。

### 3-2 建立住宅長期修繕制度

建立公寓大廈之中長期修繕計畫與制度，以利定期執行預防性修繕。

### 3-3 老屋健檢法制化

推動老屋健檢納入法制，辦理建築物定期檢查，移轉需檢附健檢證明。

## 4. 完善住宅治理

### 4-1 檢討整體不動產稅制設計之合理性與執行成效

檢討不動產稅制(如房地合一課稅、稅率、稅基標準等)，反映市場交易價格，合理調整不動產持有及移轉成本，以抑制囤房、囤地等投機炒作、哄抬房價行為。

### 4-2 建立完整「住宅全生命週期金融體系」

青年首購貸款、家庭階段轉換貸款，退休養老金融轉換循環，老屋修繕能更容易得到金融支持，建立人、屋連續性與整合的金融支持體系。

### 4-3 AI 導入住宅資訊統計與查核

導入 AI 進行住宅資訊查核與圖資化服務。

### 4-4 落實政府部門間與公私部門合作治理機制

中央、地方、跨縣市跨部門的協調合作機制，健全合作相關法制與治理機制。

## 八、預期成果

### (一) 預期成果

前述各項政策推動後，預期可帶來的改善效果與社會影響如下：

1. 提升居住品質與安全：透過推動老屋健檢、延壽補助、淨零碳排建築、健康住宅與綠建築措施，改善老舊住宅結構安全與社區環境，讓民眾能在安全、舒適、無障礙的空間中安居。
2. 完善租賃制度、確保弱勢安居：保障租賃雙方權益、租賃保險與租金補貼排富機制，並擴大社會住宅與包租代管供給，讓弱勢族群、各類型家戶可獲得安定租居保障。
3. 資訊公開透明，健全租售市場：全面納入租賃市場實價登錄，並加強查核與數據整合，提升資訊正確性與即時性，降低投機炒作，讓市場運作更加公平合理。
4. 多元補貼建構住宅階梯，促進居住穩定：整合租金補貼、社會住宅、優惠房貸等政策工具，建立完整的「住宅階梯」，讓家庭可依經濟狀況逐步過渡，促進居住穩定與社會流動性。
5. 建立穩定永續財政體系、落實長久治理：制度化房地合一稅與不動產稅收之專款專用，減少國庫撥補依賴；同時引進土地開發收益回饋、住宅債券發行、綠色金融投資等多元資金管道，建立穩定且可預期的資金循環機制，以確保社會住宅興辦與住宅改善政策之持續性。
6. 推動健康宅、落實永續減碳：透過綠建築、智慧建築與智能管理獎勵，推廣節能設計、再生建材與智慧能源管理，降低住宅碳排放，符合國家淨零政策。
7. 落實居住正義，促進世代公平：透過公平補貼與透明政策，保障中低收入及弱勢家庭居住權益，兼顧青年成家與高齡安居的居住需求，以落實居住正義並促進世代公平。

## (二) 未來展望

面對高房價、租賃失序與老屋老化、高齡社會等挑戰，首要是建立「公私整合治理」機制，由中央與地方協調稅制、金融與資訊整合，並納入民間與社福專業共同參與。以此為基礎，提出後續推動方向。

1. 建立公私整合治理機制，強化資訊整合、稅制與金融改革，提升政府政策推動效率。
2. 強化租賃資訊透明化，完善租賃法令制度，建立健全的租賃市場。
3. 落實查核機制，抑制炒作及囤房行為，健全市場交易秩序。
4. 結合社福協助，建立住宅補貼階梯制度，落實弱勢優先補貼。
5. 強化住宅管理與修繕制度，推動老屋健檢法制化，落實健康永續住宅環境。



## 九、後續推動建議

未來整體住宅政策之落實，除內容完備外，尚須建立明確之推動程序與調整機制。說明如下：

### (一) 行政院對外公告

由行政院將此研究成果儘速依程序正式核定，並對外公布《整體住宅政策白皮書》，明確定位為國家短中長期住宅政策之指導文件，作為各項計畫與法制作業之依據。

### (二) 各部會依未來整體住宅政策方案建議整合推動

請各主管機關依未來整體住宅政策方案建議之優先順序辦理，包括短期、中長期推動政策及行動方案；並由中央及地方主管機關編列預算、辦理委託研究及制定具體實施方案，以確保各項住宅政策得以推動落實。

### (三) 建立滾動式檢討機制

由中央建立跨部會整體住宅政策推動與檢討平台，定期檢視政策執行進度、成效與外部環境變化，滾動式檢討整體住宅政策內容、推動優先順序與資源配置，使整體住宅政策兼具連續性與調適能力。