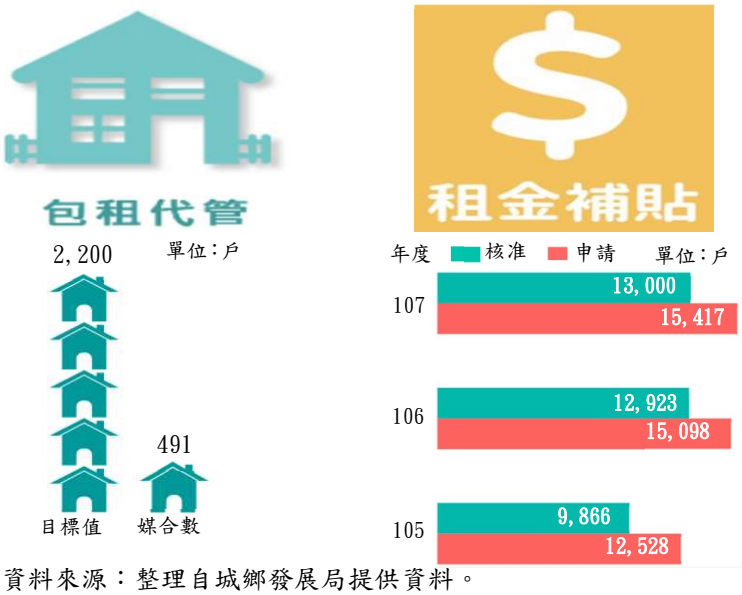
(二)推動包租代管民間閒置住宅及持續辦理租金補貼，解決民眾居住問題，惟仍有媒合未如預期，暨稅制優惠及申請流程等，亦亟待研謀妥處，以提升媒合率及減輕民眾租屋負擔。

城鄉發展局為協助租屋家庭居住於合適的住宅，持續配合中央社會住宅政策推動包租代管民間閒置住宅，配合原有之租金補貼等方式，以解決民眾居住問題並減輕租屋負擔。截至107年底止，包租代管媒合民間閒置住宅預計完成2,200戶，實際491戶；另租金補貼於105至107年間申請者計4萬3,043戶，共核准補貼3萬5,789戶(圖2)。經下載「開放民間租屋資料」所公開本年度全臺網路租屋資訊，篩選新北市之獨立套房、分租雅房及雅房等3類型租屋物件之月租金資料5萬421筆分析結果，平均租金為9,263元，如租屋者於本年度申請租金補貼4,000元，平均負擔租金降為5,263元，依據勞動部公布107年1月1日起每月基本工資為22,000元(108年1月1日起調整為23,100元)計算單身經濟弱勢者租金與所得比結果，獲核准租金補貼前後租金所得比分別為42.10%及23.92%，顯示租金補貼確實可降低民眾租屋負擔至較合理之程度。惟市政府105至107年租金補貼核准戶數少於申請戶數，恐使弱勢單身族群入住新北市面臨租金壓力過大，而排擠其他生活支出；另包租代管民間閒置住宅部分，亦有待就房屋稅及地價稅等稅制給予優惠稅率，並請仲介服務業者強化低度使用住宅之開發、簡化申請行政流程等，以增加房東釋出空餘屋誘因，及增加辦理社會住宅計畫相關公務人力編制與員額，以提升行政效率，經函請研謀因應對策。據復：已擬訂「新北市社會住宅興辦及公益出租人出租房屋優惠地價稅房屋稅自治條例」(草案)，積極溝通法規審議事宜；規劃以行政法人型式成立「新北市都市更

圖2　推動包租代管及租金補貼執行概況圖



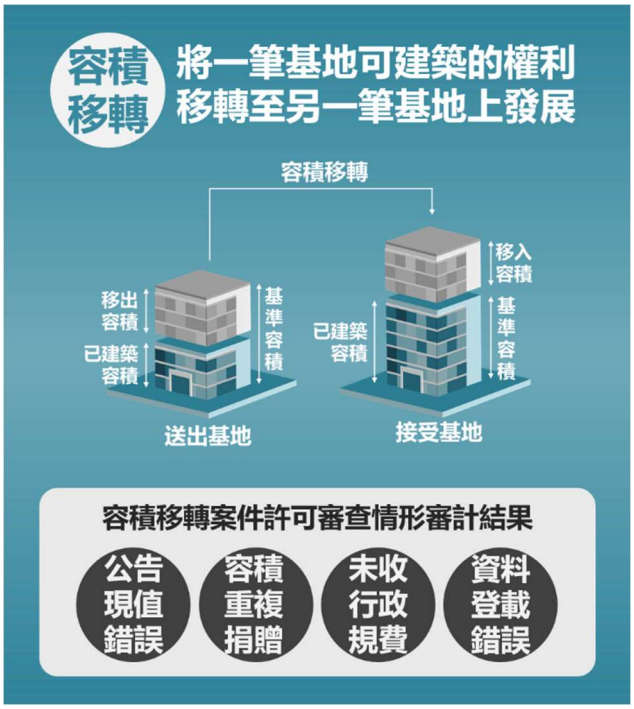
資料來源：整理自城鄉發展局提供資料。

新及住宅服務中心」，增加擴編辦理社會住宅計畫相關公務人力之彈性；加強包租代管政策宣導，並請仲介服務業者強化低度使用住宅之開發；另將向中央爭取增加補助並配合擴大籌編預算，及研擬租金補貼分級制度，加強扶助經濟弱勢戶。

(三)賡續辦理容積移轉許可審查業務，協助取得公共設施保留地及減少財政負擔，惟仍有容積移轉案件所採公告土地現值錯誤等情事，尚待檢討改善。

容積移轉係將一筆基地可建築或土地開發的權利，自土地所有權中分離出來，移轉至另一筆基地上發展，可協助政府取得公共設施保留地及減少財政負擔等問題，市政府 105 至 107 年間核定容積移轉案件計有 446 案。經查執行情形：1.部分容積移轉案件記載所採公告土地現值錯誤；2.送出基地涉及重複捐贈；3.辦理都市計畫容積移轉許可審查未依規定徵收行政規費；4.容積移轉列管清冊資料登載內容有誤或重複登載等情事(圖3)，經函請檢討改善。據復：1.計有 8 案因人員誤植導致資料錯誤，已駁回申請或由申請人自行撤回；2.涉及容積重複捐贈者 1 案，已於 108 年 1 月 28 日駁回申請，未來系統將擴充容積重複捐贈警示功能；3.將於新北市都市計畫容積移轉許可審查要點生效滿 1 年後，蒐集相關資料並依實際執行情形研議訂定收費標準；4.已於系統中修正錯誤或重複資料，未來將精進容積移轉許可審查業務之執行。

圖 3　容積移轉案件許可審查查核情形圖



資料來源：本處自行整理。

(四)列管工業區建物違規作住宅使用情形，惟長期以來輔導工業宅合法化尚無實質成效，且訪視作業未盡積極，有待落實依法裁處。

城鄉發展局於 97 年 2 月清查及列管轄區乙種工業區內申請用途為一般商業設施，其中尚未取得使用執照者計 108 件。經查：1.依平面設計研判結果，較可能作住宅使用者 32 件，經要求起造人於申請使用執照時繳交保證金，並輔導切結領照後 6 個月內辦理都市計