居住協助措施。

（二）推動社會住宅包租代管政策，促使租屋市場導向專業化經營，惟媒合經濟弱勢戶數未達計畫目標，且未就承（出）租戶提前解約案件研析問題癥結，並促請業者建立租賃房屋違規辦理營業登記之查察機制，另高齡友善換居計畫尚未妥擬換居包租代管物件之配套措施，影響長者換居意願，有待研謀改善。

城鄉發展局為活化及運用既有民間住宅增加社會住宅供給量，減輕地方政府直接興建社會住宅財政負擔，自 107 年度起配合內政部辦理第 1 期至第 4 期社會住宅包租代管計畫，期提供就業、就學、經濟或社會弱勢等族群租屋協助，並藉由租屋服務事業業者（下稱業者）協助租屋媒合、包租或代管，促使租屋市場導向專業化經營，及提高房屋所有權人釋出空餘屋作為社會住宅使用之可能性。另 113 年 11 月 7 日公告實施「新北高齡友善換居－樓梯換電梯精進計畫」（下稱新北市高齡友善換居精進計畫），將換居標的擴及社會住宅包租代管計畫物件。截至 113 年 8 月底止，該局辦理社會住宅包租代管第 1 期至第 4 期計畫，累計媒合戶數計 7,690 戶，占內政部核定媒合戶數 8,200 戶之 93.78%（表 2），成效顯著。經查其執行情形，核有：1.社會住宅包租代管第 3 期及第 4 期計畫經濟弱勢戶實際媒合戶數，占各該計畫整體媒合戶數之比率分別為 40%及 45.7%，均未達計畫所定之 50%目標，不利保障弱勢民眾承租適居住宅；2.社會住宅包租代管政策雖針對租賃住宅租金費用進行補助，並增設住宅修繕等誘因，及透過業者專業協助租屋事宜，惟社會住宅包租代管第 3 期及第 4 期計畫提前解約之承(出)租戶計 1,212 戶，占實際媒合總戶數 4,808 戶之 25.21%，政策規劃與市場實際供需間存有落差，且未就提前解約案件研析問題癥結，並研議因應改善對策；3.部分出租戶違反契約約定將租賃房屋辦理營業登記，計 26 件，惟業者未建立查察機制，且城鄉發展局委託專業服務契約亦未列有促請業者檢核之條款；4.新北市高齡友善換居精進計畫以私宅換居社會住宅包租代管物件，因租期保障較短、新

表 2　新北市社會住宅包租代管計畫執行情形

單位：戶、%

期別	內政部核定媒合戶數（A）	實際媒合戶數（B）	執行率（B/A×100）
合計	**8,200**	**7,690**	**93.78**
第 1 期	1,800	1,066	59.22
第 2 期	2,200	1,816	82.55
第 3 期	1,800	2,803	155.72
第 4 期	2,400	2,005	83.54

資料來源：整理自城鄉發展局提供資料。

居住地遷居及租金相關費用壓力等情，影響長者換居意願，惟尚未妥擬相關配套措施等情事，經函請研謀妥處。據復：1.已於各月包租代管工作會議管考及要求業者加強媒合弱勢戶，後續社會住宅包租代管契約擴充評鑑會議將提高弱勢媒合成效之權重，並建請中央採行弱勢戶服務費差別訂價機制；2.已訂定房屋租賃契約終止確認書範本，由業者轉請承（出）租戶敘明解約原因，據以分析計畫調整方向，並函請內政部納入包租代管契約書範本；3.針對包租代管租賃住宅有營業稅籍者，已請業者通知出租人限期改善，屆期未改善者，將依相關規定妥處，並請業者每季加強查察違規情事；4.已於114年2月24日公告「新北高齡友善換居－私宅換私宅加碼補助計畫」，加碼補助換居戶租賃期間租金、搬遷、待租及中繼期間等相關費用，提升換居私宅誘因。

（三）補助屋齡達15年以上之合法建築物立面修繕及增設昇降機設備，改善都市景觀及提供友善居住環境，惟部分補助案件廣告招牌未依規定申請審查許可，或完工昇降機設備使用許可證逾有效期限，相關審核及監督管理機制未臻周妥，有待研謀改善，以維護公共安全並兼顧政策執行效益。

市政府為改善都市景觀及提供高齡者友善居住環境，訂定新北市都市更新整建維護補助要點，城鄉發展局依前開要點規定，補助都市計畫範圍內屋齡達15年以上之合法建築物外牆立面修繕及增設昇降機設備，並由所屬都市更新處辦理計畫審查及完工後查勘作業。截至113年11月底止，核定補助外牆立面修繕案件計9案，已完工者計6案，及增設昇降機設備案件計5案，已完工者計4案。經查其執行情形，核有：1.部分外牆立面修繕補助案件，其牆面重新設置之招牌廣告，未依招牌廣告及樹立廣告管理辦法規定申請審查許可，惟都市更新處未追蹤列管廣告招牌許可資料補正情形，致違規使用情形持續存在，與整建維護補助欲達成改善都市景觀之計畫意旨未盡相合；2.部分增設昇降機設備補助案件，因都市更新處完工查勘機制未含括昇降機設備安全檢查及使用許可證有效期限等維護管理面向，致有昇降機設備完工後，其使用許可證逾有效期限半年，影響民眾搭乘安全等情事，經函請研謀妥處。據復：1.已函請申請人申請廣告審查許可，並將持續追蹤申請進度，後續於補助核准函規定申請人應依建築法相關規定辦理，於完工成果報告內載明法規遵循情形；2.將請申請人於完工成果報告書切結依建築法相關規定定期更換昇降機設備許可證，都市更新處亦將落實查察辦理情形。