陸、各級政府推動社會住宅興辦計畫執行情形

我國當前住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，難以滿足青年及弱勢家戶的基本居住需求。為解決上述問題，政府推動只租不售之社會住宅政策，結合政府興建社會住宅與包租代管民間閒置住宅，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管讓租屋市場成為無力購屋者正常居住消費之選擇方式，進而發揮租屋與購屋市場相互調控的均衡機制，並健全租屋市場以制衡房價過度上漲的效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。

據衛生福利部 105 年 2 月社會住宅需求推估結果，9 類弱勢族群社會住宅需求高達 27 萬 293 戶，惟內政部營建署（下稱營建署）105 年 11 月統計資料顯示，我國只租不售的社會住宅約有 7,281 戶，占全國住宅總量之 0.08%，遠低於其他國家社會住宅比率（荷蘭 34%、香港 29%、英國 20%、歐盟平均 14%、新加坡 8.7%、美國 6.2%、日本 6.1%）。內政部為保障國民居住權益，爰陳報「社會住宅興辦計畫」經行政院於 106 年 3 月 6 日核定，預計於 106 至 113 年，共 8 年分 2 階段辦理，目標於 113 年達成政府直接興建（含容積獎勵補充）12 萬戶、包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅（圖 1），以照顧弱勢及青年族群的居住需求，實現居住正義。

圖 1　社會住宅興辦計畫



資料來源：整理自行政院全球資訊網資料。

茲將各級政府推動社會住宅興辦計畫成效、預算編列執行情形及本部所提之重要審核意見，分述如次：

一、計畫推動情形及成效

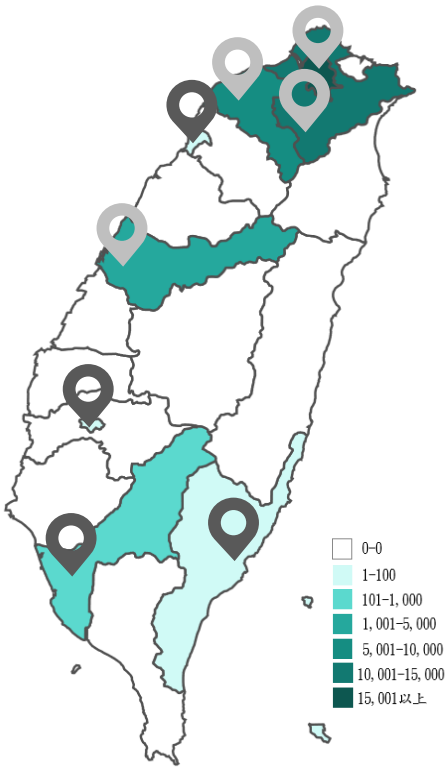
（一）　直接興建社會住宅部分

按行政院 106 年 3 月 6 日核定社會住宅興辦計畫，分 2 階段直接興建只租不售之社會住宅計 12 萬戶，其中第 1 階段（106 至 109 年）直接興建 4 萬戶，第 2

階段（110 至 113 年）直接興建 8 萬戶。第 1 階段係由地方政府主導辦理，內政部除配合計畫推動研訂相關制度規章及實施策略、辦理督導外，並協助地方政府取得興建社會住宅所需土地、成立社會住宅融資服務平臺，以提供地方政府取得較低利率之融資、補助地方政府社會住宅先期規劃費用、興辦社會住宅融資利息及非自償性經費等。截至 109 年底止，全國社會住宅興建計 4 萬 708 戶，包含既有 6,475 戶、已興建完成（新完工）者計 1 萬 1,551 戶，興建中者 1 萬 8,962 戶、待開工者計 3,720 戶（圖 2），已逐步增加社會住宅供給量，並提供予弱勢民眾、青年族群及一般民眾入住使用。又為落實社會住宅第 2 階段目標之推動，強化興辦社會住宅量能，行政院於 109 年 9 月 28 日原則同意內政部所報「社會住宅興辦計畫」第 1 次修正草案，除協調地方政府持續興辦外，將由中央主導推動 300 處約 6 萬戶社會住宅，經內政部指示行政法人國家住宅及都市更新中心（下稱住都中心）興辦，並結合國營事業量能，分年分期推動。

圖 2　第 1 階段直接興建社會住宅執行情形

社會住宅地理分布

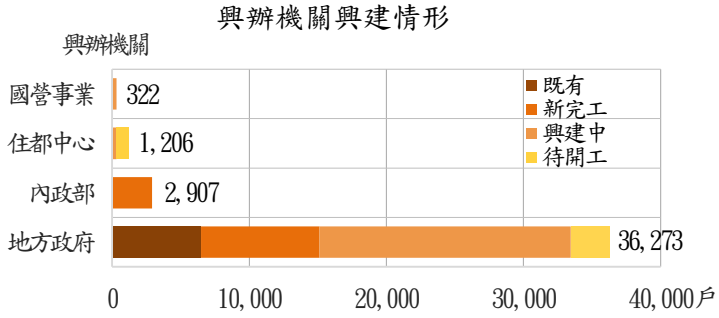


各市縣社會住宅興建情形

單位：戶

市縣別	合計	既有	新完工	興建中	待開工
合計	**40,708**	**6,475**	**11,551**	**18,962**	**3,720**
臺北市	19,073	5,777	3,225	9,913	158
新北市	10,421	418	6,061	2,080	1,862
桃園市	5,824	—	1,209	3,405	1,210
臺中市	4,498	—	891	3,117	490
高雄市	790	241	122	427	—
新竹市	6	6	—	—	—
嘉義市	33	33	—	—	—
臺東縣	43	—	43	—	—
連江縣	20	—	—	20	—

興辦機關興建情形

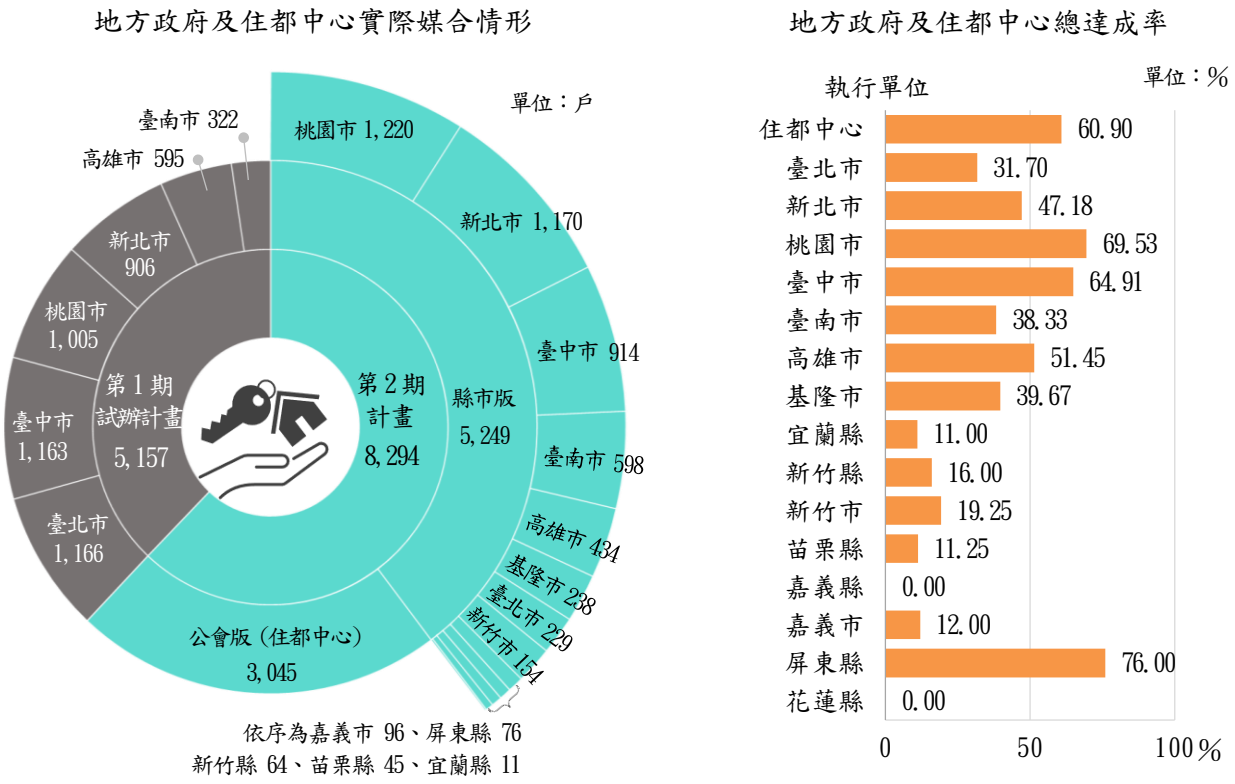


資料來源：整理自營建署提供截至 109 年底止資料。

（二） 包租代管部分

按行政院106年3月6日核定社會住宅興辦計畫，分2階段辦理包租代管計8萬戶，預計各辦理4萬戶。內政部爰以活化及利用現有空屋，採包租代管方式提供弱勢家庭與就業、就學青年租屋協助，以減輕地方政府直接興建社會住宅的財政負擔，藉由引進民間業者協助辦理租屋媒合、包租或代管、通報社政單位居住關懷訪視等服務，提高房屋所有權人釋出空餘屋作為社會住宅使用。該部於106年度採試辦方式辦理，陳報「106年度社會住宅包租代管試辦計畫」（下稱第1期試辦計畫）經行政院於106年4月18日核定，由6直轄市先行試辦，計畫戶數1萬戶，並於106年10月至107年1月間陸續開辦，媒合期間至108年11月底止。

圖 3　第 1 階段包租代管執行情形



註：1. 總達成率為各執行單位實際媒合戶數占各該核定興辦戶數之比率。
2. 整理自營建署提供截至 109 年底止資料。

嗣為延續第 1 期試辦計畫效益，該部再陳報「社會住宅包租代管第 2 期計畫」（下稱縣市版第 2 期計畫）及「國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅包租代管第 2 期計畫」（下稱公會版第 2 期計畫），分別經行政院於 108 年 2 月 1 日及

108 年 7 月 19 日核定，計畫戶數合計 2 萬戶，其中地方政府預計辦理 1 萬 5,000 戶，住都中心預計辦理 5,000 戶，並於 108 年 9 月至 109 年 12 月間陸續開辦。截至 109 年底止，內政部已研訂 2 期、3 個計畫據以推動，計畫戶數合計 3 萬戶，地方政府（第 1 期試辦計畫 6 直轄市辦理、第 2 期計畫 15 市縣辦理）及住都中心實際報經該部核定興辦戶數 2 萬 8,300 戶，實際媒合戶數僅 1 萬 3,451 戶，占核定興辦戶數比率 47.53%（圖 3），較行政院核定「社會住宅興辦計畫」預期於 109 年底達成 4 萬戶包租代管之計畫目標，落後 2 萬 6,549 戶。

二、預算編列及執行情形

行政院 109 年 9 月 28 日原則同意「社會住宅興辦計畫」第 1 次修正計畫，計畫經費預計約需 6,192 億餘元，其中直接興建社會住宅 12 萬戶所需之興建資金為 5,832 億餘元（依據第 1 階段興辦社會住宅投入每戶平均工程經費約 486 萬元推估），分別由中央住宅基金負擔 764 億餘元（補助住都中心及地方政府各為 443 億餘元、321 億餘元）、住都中心負擔 2,473 億餘元、地方政府負擔 2,595 億餘元；包租代管 8 萬戶之租金補貼及管理維護費為 360 億餘元，分別由中央住宅基金負擔 235 億餘元、地方政府負擔 124 億餘元。

按行政院 106 年 3 月 6 日核定社會住宅興辦計畫，第 1 階段（106 至 109 年度）由中央住宅基金負擔之計畫經費計 124 億 949 萬餘元，包含社會住宅中長期推動方案待撥付經費、補助地方政府興建社會住宅之先期規劃費、補助地方政府興辦社會住宅融資利息及非自償性經費、包租代管計畫經費、社會住宅政策宣導行銷及其他業務費用等。截至 109 年底止，預算編列 93 億 6,289 萬餘元，實際支用 50 億

表 1　第 1 階段社會住宅興辦計畫中央住宅基金預算執行情形

單位：新臺幣千元、%

工作項目		計畫經費	預算數	實現數	實現率
合 計		**12,409,496**	**9,362,892**	**5,052,842**	**53.97**
社會住宅中長期推動方案待撥付經費		2,171,947	1,958,094	2,259,018	115.37
補助地方政府興建(辦)社會住宅	先期規劃費	60,000	60,000	66,619	111.03
	融資利息及非自償性經費	1,811,549	858,993	69,166	8.05
包租代管計畫經費		8,326,000	6,455,680	2,637,531	40.86
社會住宅政策宣導行銷及其他業務費用		40,000	30,125	20,508	68.08

資料來源：整理自行政院 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興辦計畫」及營建署提供截至 109 年底止資料。

5,284 萬餘元，實現率 53.97%（表 1），主要係因地方政府興辦社會住宅仍在興建中，致補助地方政府興辦社會住宅非自償性經費，於興建完工後分 20 年平均撥付補助款較預計減少，及包租代管業務執行成效未如預期等所致。

三、審計機關重要審核意見

茲將本部對各級政府推動社會住宅興辦計畫執行情形所提重要審核意見，區分法規制定及財源籌措、先期規劃及興建、出租及營運管理、包租代管及資訊管理等 4 大面向，歸納摘述如次：

（一） 法規制定及財源籌措方面

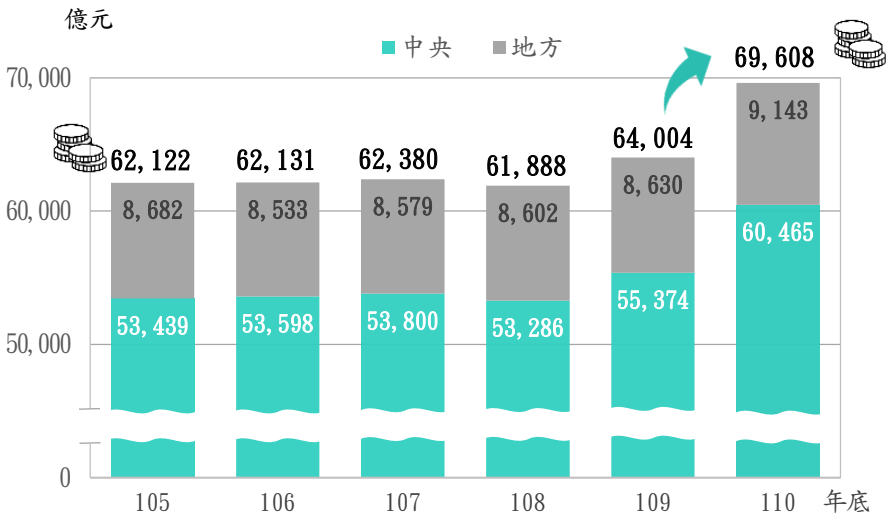
1. 部分地方政府擬訂住宅及財務計畫業已屆期，惟尚未續擬下一期計畫，或迄未完成相關法規制（訂）定俾供遵循，不利政策遂行，允宜督促研謀改善，以利住宅政策永續推動：依據我國整體住宅政策，地方政府應衡酌地方發展需要，訂定住宅施政目標，擬訂住宅計畫及財務計畫後據以執行推動。經查各地方政府分別於 104 至 109 年間依住宅法第 5 條第 2 項規定，研訂各市縣之住宅計畫及財務計畫並報經內政部備查，截至 110 年 4 月 23 日止，臺北市、新北市、臺中市、臺南市、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、嘉義縣、嘉義市、屏東縣及金門縣等 12 個市縣政府擬訂之住宅計畫及財務計畫已屆各該計畫期限，惟尚未依各該市縣之社經環境變化、住宅供需及財政狀況等條件，續擬或提報下一期計畫並報經內政部備查，不利各該市縣後續相關住宅政策之推動。另住宅法為使住宅計畫擬訂等事宜能廣納各界意見、鼓勵屋主將房屋出租予符合租金補貼申請資格者、減輕興辦社會住宅財務負擔及授權地方政府訂定社會住宅出租辦法，分別於該法第 6 條、第 16 條、第 22 條及第 25 條規定，地方政府應訂定相關辦法或自治條例，惟經本部及所屬地方審計處室查核發現，基隆市、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、嘉義縣、嘉義市、屏東縣、花蓮縣、臺東縣及連江縣等 12 個縣市政府尚未訂定住宅審議會設置辦法；新北市政府尚未制定公益出租人地價稅優惠自治條例、興辦社會住宅減免地價稅及房屋稅自治條例；基隆市、宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、嘉義縣、嘉義市、屏東

縣、花蓮縣、澎湖縣及金門縣等 12 個縣市政府尚未訂定社會住宅出租辦法等情。按行政院 109 年 9 月 28 日原則同意「社會住宅興辦計畫」第 1 次修正計畫，第 2 階段由內政部指示行政法人住都中心興辦社會住宅，爰為行政法人興辦社會住宅得以適用 1.5 倍容積獎勵，新北市政府雖已配合修正都市計畫法新北市施行細則，並於 110 年 1 月 19 日送內政部審查，惟迄 110 年 4 月 23 日尚未公布實施，致住都中心於該市興辦社會住宅暫無法適用該項容積獎勵據以推動。以上顯示，部分地方政府相關法令規章尚未健全完備，以致相關住宅政策之推動欠缺執行依循或準據，影響住宅計畫之推動及執行，經函請內政部督促檢討改善。據復：新北市政府已於 110 年 6 月 2 日制定公布新北市興辦社會住宅與公益出租人出租房屋優惠地價稅及房屋稅自治條例，該部後續將輔導並持續於每季會議督促地方政府研訂住宅法相關子法、住宅計畫及財務計畫。

2. 興辦計畫所需資金龐鉅，恐加劇政府未來債務負擔，又因已營運之成本偏高及收益比偏低，亦恐影響後續年度之營運風險及債務償還，允宜審慎研擬財務計畫及妥謀財源，以確保財政穩健及社會住宅長期之營運管理：按行政院於 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興辦計畫」，預計於 106 至 113 年推動執行，達成政府直接興建 12 萬戶、包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶之社會住宅；109 年 9 月 28 日原則同意內政部所報「社會住宅興辦計畫」第 1 次修正草案，除地方政府持續興辦外，將由中央主導推動並指示住都中心直接興建及營運管理 300 處約 6 萬戶之社會住宅。以第 1 階段興辦社會住宅投入每戶平均工程經費約 486 萬元推估，8 年 12 萬戶所需興建資金為 5,832 億餘元及包租代管 8 萬戶之租金補貼及管理維護費為 360 億餘元，合計 6,192 億餘元，先由中央住宅基金、住都中心及地方政府編列預算或舉借債務支付，嗣興建完成出租後，向承租戶收取租金及維護管理費等，以支應後續社會住宅之營運管理並償還債務。其中，中央住宅基金預估負擔 999 億餘元，惟截至 109 年底止，該基金帳列淨值 474 億餘元，顯不足支應後續執行經費，且未來年度產生資金缺口，仍須由國庫撥補；而地方政府興辦社會住宅所需經費 2,719 億餘元，則以年度預算或舉借債務支應。囿於中央及

地方政府近 6 年（105 至 110 年）1 年以上公共債務未償餘額，呈上升趨勢，整體政府 1 年以上公共債務未償餘額預期至 110 年底達 6 兆 9,608 億餘元，較 105 年底之 6 兆 2,122 億餘元，增加 7,486 億餘元（圖 4），凸顯政府整體公共債務負擔情形日益嚴重，復以推動社會住宅興辦計畫所需經費，倘年度預算無法支應，勢必辦理債務舉借，恐加劇政府未來債務負擔。此外，截至 109 年底止，已完成招租營運社會住宅計 29 處，惟 109 年度維護費用占租金收入超過 3 成者，計有臺北市萬華青年社會住宅一期等 10 處，甚至有維護費用占比達 8 成以上（表 2）；另營運逾 1 年者，計有新北市三峽北大青年社會住宅等 10 處，惟 109 年度租金收入未達興辦事業計畫目標 7 成者計有 5 處，其中臺中市光正段一期及新北市

圖 4　各級政府 1 年以上公共債務未償餘額



註：1. 105 至 109 年底為決算審定數，110 年底為預算數。
2. 整理自 105 至 109 年度中央政府總決算審核報告及財政部國庫署網站。

表 2　109 年度社會住宅維護費用占租金收入超過 3 成者

單位：新臺幣千元、%

序號	市縣別	案名	入住日期	租金收入	維護費用	占比
1	臺北市	萬華青年社會住宅一期	108/8/1	42,019	15,277	36.36
2		東明社會住宅	109/3/1	7,212	3,766	52.22
3	新北市	新店央北青年社會住宅	109/9/1	14,416	4,854	33.67
4		永和秀朗青年社會住宅	107/4/1	3,341	2,735	81.86
5		三峽北大青年社會住宅	106/11/22	1,855	707	38.11
6	桃園市	八德一號社會住宅	109/11/1	6,847	2,999	43.80
7	臺中市	光正段一期	108/5/6	8,037	3,851	47.92
8		精密機械科技創新園區「勞工住宅」	109/7/2	5,265	2,545	48.34
9		安康段一期	107/4/19	11,941	3,851	32.25
10	臺東市	安居家園	108/1/1	2,583	1,479	57.26

資料來源：整理自各機關提供資料。

三峽北大青年社會住宅分別僅 27.79%及 39.65%（表 3）。由上，顯示地方政府已營運社會住宅之營運維護費用占租金收入比率偏高，且實際收入占預計收入平均僅為 62.62%，恐衍生未來營運管理及增加地方政府財政負擔之風險。另住都中心為興辦第 2 階段社會住宅 6 萬戶約需 2,916 億元經費，中央住宅基金雖可補助該中心興建期間土地租金、融資利息及營運期間非自償性經費 443 億餘元，惟尚須由住都中心以銀行融資支應 2,473 億餘元，並於以後年度償還，倘未來社會住宅之營運無法達到收支平衡，亦將增加該中心整體營運及償還債務之風險，經函請行政院督促內政部及相關權責機關研謀改善。據復：中央住宅基金未來年度倘產生資金缺口，由國庫撥補或房地合一課徵所得稅之分配挹注基金，另為確保地方政府及住都中心興建社會住宅計畫財務穩健，以利長期之營運管理，未來將依實際執行情形持續滾動檢討「社會住宅興辦計畫」補助款計算基準，俾確保能填補計畫財務缺口。

表 3　社會住宅營運已逾 1 年 109 年度租金收入情形

單位：%、新臺幣千元

序號	市縣別	案名	入住日期	出租率	計畫租金	租金收入	占比
合　計				**94.06**	**128,726**	**80,602**	**62.62**
1	新北市	三峽北大青年社會住宅	106/11/22	100.00	4,678	1,855	39.65
2		永和秀朗青年社會住宅	107/4/1	100.00	3,048	3,341	109.61
3		板橋府中青年社會住宅	107/12/1	91.67	9,681	10,380	107.22
4		新莊新豐青年社會住宅	107/12/1	90.79	18,414	8,982	48.78
5	桃園市	中路二號社會住宅	108/10/1	97.64	35,803	29,547	82.53
6	臺中市	安康段一期	107/4/19	87.00	20,058	11,941	59.53
7		光正段一期	108/5/6	94.03	28,918	8,037	27.79
8	高雄市	五甲國宅公共出租住宅	105/7/1	100.00	2,112	2,112	100.00
9		鳳山共合宅	107/5/1	100.00	1,824	1,824	100.00
10	臺東市	安居家園	108/1/1	100.00	4,190	2,583	61.65

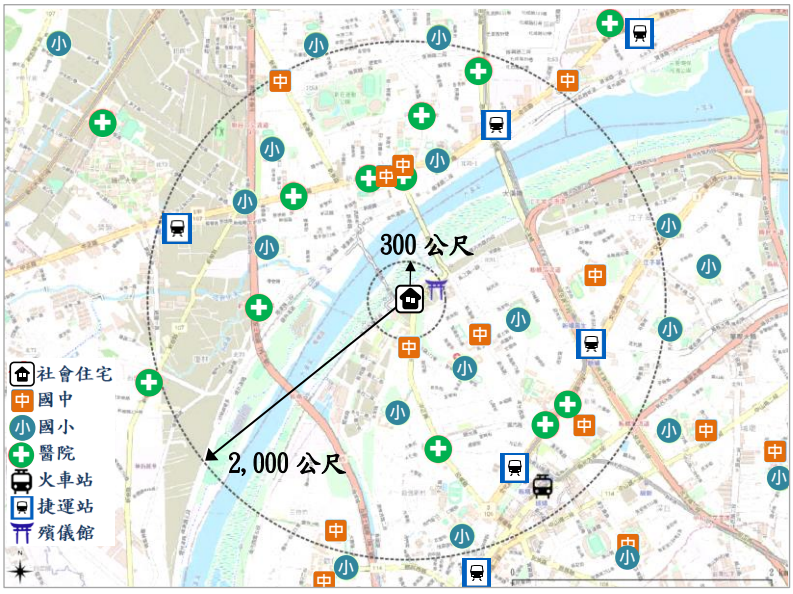
註：1.社會住宅營運已逾 1 年者有 21 處，其中臺北市興隆 D2 區社會住宅等 5 處未提供興辦計畫及新北市中和秀峰青年社會住宅等 6 處屬委託民間管理，未列入統計。
2.整理自各機關提供資料。

（二）　先期規劃及興建方面

1.　**部分基地交通、生活機能及公共設施服務水準仍顯不足，允宜審慎評估選址地點，及參酌在地民眾與社福團體意見進行規劃作業，並優化興辦基地之生活機能，進而提升居住品質，健全整體生活環境：**據都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%（按：法定公共設施服務水準之基準）；

同法第 47 條規定，屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理廠、煤氣廠等應於邊緣適當地點設置之（按：法定嫌惡設施）。內政部 108 年 10 月 31 日台內地字第 1080265601 號令頒不動產說明書應記載事項有關周邊環境之規定：周邊半徑 300 公尺範圍內之重要環境設施，包括：市場、學校、機關、體育場、醫院、飛機場、變電所、地面高壓電塔、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、垃圾場（掩埋場、焚化場）、加油（氣）站、瓦斯行、葬儀社等；政府興辦社會住宅作業參考手冊附件 3 社會住宅基地選址原則規定，社會住宅基地應考量交通便利及生活機能較佳優先選址。按內政部營建署城鄉發展分署於 109 年間盤點各市縣公有及國營事業土地，選定基地辦理第 2 階段社會住宅興建計畫計 50 處，嗣完成先期規劃評估作業後，由住都中心據以興辦。經運用地理資訊系統（QGIS）、內政部建置土地開發資訊系統及國土規劃地理資訊圖台，套疊土地使用分區、軌道運輸場站（火車站、捷運站）、學區（國小、國中）、經濟一級發布區指標圖層、醫療院所及相關嫌惡設施影響範圍等圖資，分析前揭 50 處社會住宅用地選址情形，部分基地尚位於具社經發展強度、學區、醫院等優良公共服務設施水準等選址案例，惟仍有非位於軌道運輸場站（火車站或捷運站）可及性範圍內（半徑 2,000 公尺），其公共軌道運輸可及性欠佳，交通便捷程度尚顯不足；或坐落於新興整體開發地區，或以軍事用地興建社會住宅及偏離都市發展中心地區等，其相關公共服務設施水準、基本生活及就業機能尚嫌不足；或可步行範圍內尚無國民中小學校，不利於有就學需求民眾居住；或基地周圍 300 公尺範圍內有嫌惡設施（圖 5），難於短期內辦理遷移作業等，政府允宜審慎評估選址地點，及參酌相關關係人意見辦理社會住宅先期規劃作業，俾免

圖 5　社會住宅基地 QGIS 套疊分析

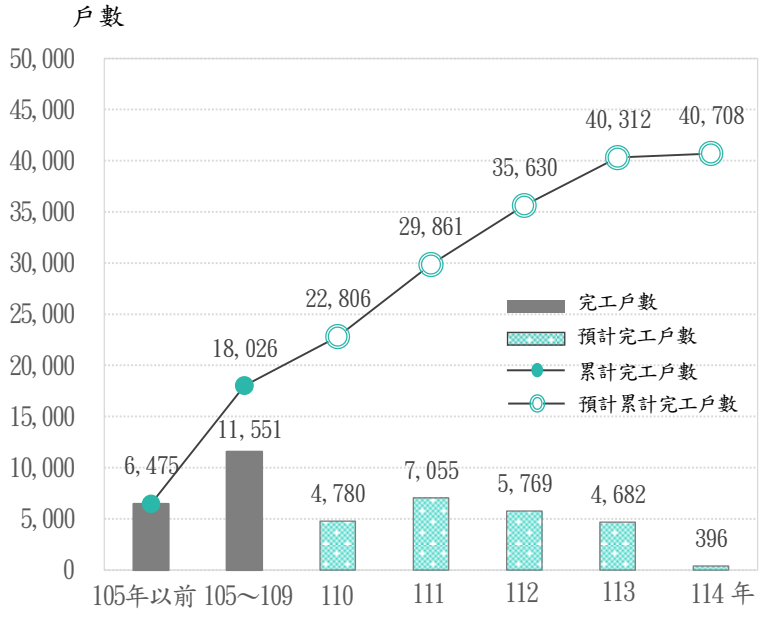


資料來源：整理自營建署及住都中心提供截至 110 年 3 月 25 日止資料。

衍生完工後，民眾申請意願低落或生活機能不便情事，經函請行政院督促內政部及相關權責機關研謀改善。據復：社會住宅優先選擇交通便利及生活機能較佳位址，並參考內政部社會住宅中長期推動方案申請補助作業須知第 5 點規定，面臨 10 公尺以上計畫道路、面積 0.15 公頃以上產權單純之公有地辦理選址作業，及透過先期規劃作業，會同地方目的事業主管機關就周邊重大建設計畫、環境敏感查詢及周邊公共設施服務等進行適宜性分析，未來將透過規劃設計會同地方政府研擬因應措施，補足周邊社區不足之公共設施，優化社會住宅居住品質。

2. **市場普遍存有缺工、營建量能不足及營建成本上漲等情事，允宜就上揭因素對興建社會住宅所產生之影響，及早妥謀因應措施：**政府每年均投入鉅額預算推動各項公共建設計畫，近年因應國內未來發展需求及保障國民居住權益，推動前瞻基礎建設計畫及社會住宅興辦計畫，且受美中貿易紛爭影響，臺商回流投資設廠、一般住宅及都更與危老等工程案量之大幅增加，使得營造業於短期間內可承攬政府公共建設工程量能趨近飽和，產生排擠效應，原有營造人力市場缺工情形日趨嚴重，及 109 年下半年起營建物料價格大漲等情事，除影響廠商投標社會住宅興建工程之意願，亦會衍生興建中社會住宅工程進度落後，廠商無法如期履約之風險。經查截至 109 年底止，政府直接興建社會住宅計 4 萬 708 戶，與第 1 階段預計直接興建 4 萬戶社會住宅之計畫目標尚符，惟經扣除既有社會住宅戶數（6,475 戶），各地方政府（含住都中心）第 1 階段共興建 3 萬 4,233 戶，實際已完工（待）營運入住者僅 1 萬 1,551 戶，占興建戶數比率 33.74%；尚未完工者計 2 萬 2,682 戶，占興建戶數比

圖 6　第 1 階段社會住宅預定（已）完工戶數



註：1. 105 年以前為既有戶數。
2. 整理自營建署提供截至 109 年底止資料。

率 66.26%（圖 6），允宜提升社會住宅興辦執行效率。經統計第 1 階段 76 件社會住宅工程採購案之歷次招標情形，1 次招標即完成決標者計 9 件、比率 11.84%、平均辦理時間（第 1 次招標公告至完成決標作業期間，下同）約 78 天；經 1 次流廢標後決標者計 32 件、比率 42.11%、平均辦理時間約 84 天；經 2 次以上流廢標後決標者計 35 件、比率高達 46.05%，平均辦理時間約 237 天，甚有須經 11 次流廢標始能決標，辦理時間長達 1 年 4 個月餘情事。據各機關檢討結果，主要係營建業市場趨近飽和、大宗資材價格上漲、技術工班人力不足及單價偏低等情，以致流廢標比率偏高；又前揭已完成發包進入施工階段（或已完工）社會住宅工程案件計 78 件，截至 109 年底止，未能於原訂期程完工而須展延工期者計 51 件、比率 65.38%，展延時間未逾 6 個月者計 32 件、比率 41.03%，6 個月至 1 年計 14 件、比率 17.95%，1 年以上計 5 件、6.41%，主要係配合業主需求辦理變更設計、法令或政策變更、人民陳情抗爭、工地施工障礙及原廠商財務困難，由繼受廠商施作等因素，致工程未能按原訂期程完工，並如期提供社會住宅予民眾入住使用。鑑於未來 4 年尚須興建 8 萬戶社會住宅，興辦件數較第 1 階段增加 1 倍以上，前揭因素對興建社會住宅仍有所影響，經函請行政院督促內政部及相關權責機關研謀改善。據復：由於缺工致部分社會住宅多次流標，內政部刻正積極協助外籍營造工專案申請作業，另就地方政府及住都中心興辦社會住宅進度，要求每月填報執行情形，每季召開會議檢討，針對遭遇困難研商協助措施；又住都中心將持續推廣營建自動化，並配合市場行情酌調工程預算等機制，期能減輕現階段缺工、原物料價格上漲之預期心理。

（三） 出租及營運管理方面

1. 部分已完工之社會住宅未立即辦理招租，或部分未全數出租而閒置，允宜瞭解未能招（出）租之癥結原因，促請地方政府研謀改善，以照顧弱勢族群基本居住需求：政府為保護弱勢國民，諸如：肢體障礙者、精神障礙者、愛滋病患者及受暴婦女等，不易於租屋市場找到合適居所，須藉由興建社會住宅解決其住的問題，於住宅法第 4 條規定（106 年 1 月 11 日修正公布），主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少 30%以

上比率出租予經濟或社會弱勢者；且據衛生福利部 105 年 2 月推估 9 類弱勢族群之社會住宅需求戶數計有 27 萬 293 戶，潛在需求龐大。經查截至 109 年底止，已完工社會住宅計有 38 處、共 1 萬 1,551 戶，其中 3 處（862 戶）分別於 109 年 11、12 月間完工不列入分析、12 處（2,269 戶）全數出租，其餘 23 處（8,420 戶）尚有 1,549 戶未出租。經分析 23 處社會住宅之出租情形，尚未辦理招租者計有 6 處、共 596 戶，其中金龍都更分回戶、捷運新莊線大橋頭站都更分回戶及木柵社會住宅等 3 處，經聯合招租於 110 年 2 月正式起租，空置期達 9 個月至 1 年 9 個月餘；明倫社會住宅經招租於 110 年 3 月正式起租，空置期約 6 個月餘，顯示部分社會住宅辦理招租作業期程至少半年以上，甚至有長達近 2 年之情形。又完工後未全數出租者計有 17 處、共 953 戶，其中出租率未達 80%者，計有新店央北青年社會住宅，因新型冠狀病毒肺炎（COVID-19）疫情衝擊，造成承租人延遲簽約入住及影響承租意願，尚有 394 戶未出租，約占 36.82%；永和秀朗青年社會住宅尚有 9 戶未出租，約占 25%；另林口社會住宅自 107 年 8 月移交住都中心接管，截至 109 年底已 2 年餘，仍有 327 戶

表 4　截至 109 年底已完工未全數出租之社會住宅

單位：戶、%

序號	興辦單位	案名	戶數	完工日期	入住日期	未出租戶數	空置率
合計			**7,824**			**953**	**12.18**
1	臺北市政府	興隆D2區社會住宅	510	107/5/9	107/12/1	6	1.18
2		洲美社會住宅	136	106/7/11	108/7/1	2	1.47
3		健康社會住宅	507	106/12/26	107/6/1	4	0.79
4		東明社會住宅	700	108/7/31	109/3/1	1	0.14
5	新北市政府	板橋府中青年社會住宅	72	107/3/15	107/12/1	6	8.33
6		新莊新豐青年社會住宅	76	106/9/25	107/12/1	7	9.21
7		新店央北青年社會住宅	1,070	109/1/23	109/9/1	394	36.82
8		永和秀朗青年社會住宅	36	106/3/21	107/4/1	9	25.00
9		三峽國光一期青年社會住宅	241	108/11/1	109/6/1	25	10.37
10	桃園市政府	中路二號社會住宅	212	108/6/21	108/10/1	5	2.36
11		八德一號社會住宅	418	109/7/21	109/11/1	38	9.09
12	臺中市政府	光正段一期	201	107/10/27	108/5/6	12	5.97
13		育賢段一期	300	109/6/29	109/10/6	55	18.33
14		精密機械科技創新園區「勞工住宅」	190	108/8/27	109/7/2	35	18.42
15		安康段一期	200	107/3/20	107/4/19	26	13.00
16	高雄市政府	前金警察宿舍	48	109/5/29	109/10/1	1	2.08
17	住都中心	林口社會住宅	2,907	107/8/1	107/11/1	327	11.25

註：1.截至 109 年底止，已完工計 38 處（11,551 戶），其中 3 處（862 戶）分別於 109 年 11、12 月間完工不列入分析、12 處（2,269 戶）全數出租，其餘 6 處（596 戶）尚未辦理招租，17 處（7,824 戶）未全數出租。
2.整理自各機關提供資料。

未出租（表 4），且前經本部通知檢討改善，其所研擬之改善措施，均未有效提升出租率，顯示部分興建完工後之社會住宅仍有長期處於空置狀態，未能有效協助有需求民眾解決其居住問題，經函請內政部督促檢討改善。據復：未來將精進檢討配租作業，視個案特性採隨到隨辦方式辦理招租，以縮短候租遞補期限，至專案出租部分，除控留部分戶數進行專案出租外，其餘將釋出供符合社會住宅承租資格民眾申請入住。

2. 地方政府訂定社會住宅租金標準及計收方式各有差異，且未來全臺各地均有住都中心營運之社會住宅，為避免同一或鄰近地區租金訂定方式差異過大，並確保租金回歸可負擔精神，允宜及早研謀因應，以保障國民居住權益：

截至 109 年底止，已營運（含待簽約）之社會住宅計 31 處、可提供出租戶數計 9,569 戶，內政部（中央興辦）及各地方政府業依住宅法第 25 條第 2 項、第 3 項規定之法律授權自行訂定相關規範，並據以辦理招租作業，惟因社會住宅租金計算及分級收費基準尚無一致性之訂定原則，以致內政部及地方政府社會住宅租金訂定方式均不一致，甚有同位於新北市之社會住宅，內政部委託住都中心管理之林口世大運選手村社會住宅一般戶、優先戶之租金分別為市場租金 58 折、46 折，與新北市政府興辦之 10 處社會住宅一般戶、優先戶之租金分別為市場租金 8 折、64 折，其租金訂定標準及對一般戶與優先戶租金優惠措施顯有差異（表 5）。此外，第 2 階段（110 至 113 年）直接興建社會住宅將由中央主導推動，經內政部指示住都中心興辦，預計於全臺各地興辦約 6 萬戶社會住宅，發生同一或鄰近地區與各地方政府租金訂定標準及計收方式不一致情形機率遽增，倘其差異過大，將不利於社會住宅政策之推動。又社會住宅係協助無法自行於租屋市場上以租金補貼租到適宜住宅之經濟或社會弱勢者，爰應考量其所得狀況及負擔能力等條件，訂定可負擔之社會住宅租金，始能符合政策推動意旨。按國際普遍公認標準，可負擔之衡量指標為房屋租金支出不超過家庭收入 30%，經查前開 31 處已營運（含待簽約）社會住宅之招租房型，可出租一（套）房型之社會住宅計 23 處，倘以一（套）房型定價最低之租金及承租戶所得收入[一（套）房型以單人

入住或戶內可工作 1 人估算每月家庭收入]，試算低收入戶、中低收入戶及一般戶之租金所得比，其中有 18 處所訂租金已超過低收入戶每月所得收入 30%以上，最多達每月所得收入 54.19%；8 處已超過中低收入戶每月所得收入 30%以上，最多達每月所得收入 36.13%；至一般戶之租金所得比均未超過 30%，約介於 9.00%至 18.99%之間，顯示部分社會住宅所訂租金對於經濟弱勢戶而言，租金負擔比率較國際普遍公認標準為高，可能阻卻其入住意願，無法有效發揮社會住宅優先照顧經濟弱勢族群居住需求之目的，經函請內政部督促檢討改善。據復：住宅法於 110 年 6 月 9 日修正公布第 25 條規定，中央主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則，並定期檢討之，該部刻正評估各轄區經濟弱勢戶租金負擔能力，研議社會住宅租金訂定原則。

表 5　109 年底止已營運（含待簽約）社會住宅租金訂定情形

單位：處、戶

興辦機關	興辦地點	社會住宅		租金訂定標準及計收方式	
		處	戶(註1)	一般戶	優先戶（註1）
合計		**31**	**9,569**		
內政部	新北市	1	2,500	市場租金 58 折	市場租金 46 折
臺北市政府	臺北市	10	2,717	市場租金 85 折搭配分級租金補貼	
新北市政府	新北市	10	2,666	市場租金 8 折	市場租金 64 折
桃園市政府	桃園市	2	630	109 年 4 月前：市場租金 8 折	109 年 4 月前：市場租金 6 折
				109 年 4 月以後：依市內平均每人每月可支配所得及可負擔租金，訂定分級租金補貼，再以市價扣除各分級補貼金額計算各分級租金收取標準	
臺中市政府	臺中市	4	891	新完工社會住宅採分年優惠辦理： 第 1 年市場租金 5 折、第 2 年市場租金 6 折	
				第 3 年以後市場租金 7 折	第 3 年以後市場租金 65 折
高雄市政府	高雄市	3	122	2 處依市場租金 8 折計算；1 處依市場租金計算，未有折扣	
臺東縣政府	臺東縣	1	43	市場租金 7 折	市場租金約 63 折

註：1.社會住宅戶數係指可提供入住，其中內政部興辦之林口世大運選手村社會住宅僅計開放民眾申請之 2,500 戶；優先戶係指資格符合住宅法第 4 條規定之經濟或社會弱勢身分者為原則。
2.本表以內政部不動產資訊平臺「社會住宅興辦案件執行情形彙整表」（截至 109 年底）為統計範圍，浮洲及機場捷運 A7 合宜住宅出租單元不列入計算。
3.內政部興辦之林口世大運選手村社會住宅係委託住都中心管理，前 3 年租金一般戶為市場租金 58 折、優先戶為市場租金 46 折，後續年度尚未檢討。
4.整理自各機關提供資料。

3.　部分地方政府興建社會住宅遭遇基地選址困難、規劃設計欠周或未符需求、設備損壞率高等問題，且使用及營運管理成效尚未能有效掌握，允宜及早籌謀因應，避免類案發生，並輔導機關建立評估及回饋機制，以提升社會住

宅之居住品質及永續經營：內政部於 108 年 2 月 19 日公告「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業」參考手冊，從行政面（政策與規劃）、技術面（設計與營建）及管理面（營運與物管）提出相關作業流程及指引，並納入基地區位選址、公共設施、商業及服務設施、交通動線及停車空間、住宅配置、住宅設計、住宅設備、工程施工、社區管理維護等規定，以供各級政府相關承辦人員及業界從業人員辦理社會住宅業務之參考。惟據本部及所屬地方審計處室抽查地方政府興辦社會住宅情形發現，部分社會住宅基地因周遭交通不便或未符法規需求，致難以啟動興辦計畫；未能及早降低周遭民眾抗力或回應社區鄰里需求，影響社會住宅施工期程；部分社會住宅房型空間配置欠佳，以致民眾負擔租金可能過高或難以出租；部分設施不易維護，設備損壞率高等情事。又我國社會住宅推動尚在起步階段，其出租使用及營運管理成效尚未能有效掌握，仍須透過調查及分析社會住宅個案基地之入住居民滿意度、使用行為及居住需求等資訊後始能得知，如能將相關經驗及檢討結果回饋至後續社會住宅之規劃設計、興建及營運維護管理上，有助於建設出符合居民需求品質之社會住宅，並減少不必要的興建資金投入及管理維護成本支出。鑑於社會住宅規劃設計之良窳與營運管理成效，攸關民眾對於社會住宅政策之接受度及社會住宅後續品質之維持，經函請內政部督促檢討改善。據復：為集結各縣市力量共同推動社會住宅，定期由各地方政府及住都中心輪流舉辦社會住宅推動聯繫會報，分享實務經驗及強化政策執行能力，另該部為輔導辦理社會住宅使用後評估及檢討，於 110 年 5 月 20 日函頒「內政部社會住宅使用後評估及檢討經費申請補助作業須知」，並請各直轄市、縣市政府依規定辦理。

（四） 包租代管及資訊管理方面

1. 政府推動社會住宅包租代管計畫，協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋，並減輕政府財政負擔，惟執行成效不如預期，允宜督促跨域協力合作，達成 8 萬戶包租代管之預期目標：經查 106 至 109 年底止，內政部依包租代管實際執行情形已研訂 2 期、3 個計畫（第 1 期試辦計畫、縣市版及公會版第 2 期計畫）據以推動，計畫戶數合計 3 萬戶。惟各地方政府及住都中心實際報經內政部

核定興辦戶數合計 2 萬 8,300 戶，實際媒合戶數計 1 萬 3,451 戶，僅占核定興辦戶數之 47.53%，較行政院核定「社會住宅興辦計畫」預期於 109 年底達成 4 萬戶包租代管之計畫目標，落後 2 萬 6,549 戶，計畫執行成效不如預期。又部分地方政府達成率（實際媒合戶數/核定興辦戶數）偏低，如：第 1 期試辦計畫由 6 直轄市辦理，平均實際達成率 53.72%，其中達成率最低之前 3 名依序為臺南市 26.83%、新北市 41.18%、臺北市 53.00%；第 2 期計畫由 15 市縣政府及住都中心辦理，平均實際達成率 44.35%，除嘉義縣、花蓮縣至 109 年 11、12 月始辦理包租代管業務，尚無媒合戶數外，達成率最低之前 3 名依序為臺北市 10.41%、宜蘭縣 11.00%、苗栗縣 11.25%（表 6），整體計畫推動成效難以提升。又據營建署於 109 年 12 月 30 日發布「108 年度低度使用（用電）住宅及新建餘屋（待售）資訊統計分析」研究成果顯示，我國近 10 年低度使用（用電）住宅比率介於 10.12%至 11.17%間，108 年全國低度使用（用電）住宅數為 89 萬 1,880 宅，占全國房屋稅籍住宅數比率 10.17%，雖較 107 年減少 0.39 個百分點，惟國內使用頻率偏低之住宅數量仍多，應為空屋或低度使用之住宅，如能透過整體住宅政策及配

表 6　第 1 階段社會住宅包租代管計畫執行情形

單位：戶、%

主辦機關		合計			第 1 期			第 2 期		
		核定興辦	實際媒合	達成率	核定興辦	實際媒合	達成率	核定興辦	實際媒合	達成率
合計		**28,300**	**13,451**	**47.53**	**9,600**	**5,157**	**53.72**	**18,700**	**8,294**	**44.35**
住都中心		5,000	3,045	60.90	未開辦			5,000	3,045	60.90
地方政府	**小計**	**23,300**	**10,406**	**44.66**	**9,600**	**5,157**	**53.72**	**13,700**	**5,249**	**38.31**
	臺北市	4,400	1,395	31.70	2,200	1,166	53.00	2,200	229	10.41
	新北市	4,400	2,076	47.18	2,200	906	41.18	2,200	1,170	53.18
	桃園市	3,200	2,225	69.53	1,600	1,005	62.81	1,600	1,220	76.25
	臺中市	3,200	2,077	64.91	1,600	1,163	72.69	1,600	914	57.13
	臺南市	2,400	920	38.33	1,200	322	26.83	1,200	598	49.83
	高雄市	2,000	1,029	51.45	800	595	74.38	1,200	434	36.17
	基隆市	600	238	39.67	未開辦			600	238	39.67
	宜蘭縣	100	11	11.00				100	11	11.00
	新竹縣	400	64	16.00				400	64	16.00
	新竹市	800	154	19.25				800	154	19.25
	苗栗縣	400	45	11.25				400	45	11.25
	嘉義縣	300	—	—				300	—	—
	嘉義市	800	96	12.00				800	96	12.00
	屏東縣	100	76	76.00				100	76	76.00
	花蓮縣	200	—	—				200	—	—

註：1.第 1 階段包租代管包含 2 期計畫，第 1 期自 106 年 10 月 31 日至 108 年 11 月 30 日止，計畫戶數 1 萬戶；第 2 期採雙軌制，分為縣市版及公會版，自 108 年起推動，開辦後 1 年內完成媒合計 2 萬戶（縣市版 1 萬 5,000 戶、公會版 5,000 戶）。

2.整理自營建署提供截至 109 年底資料。

套租稅制度之推動，引導房屋所有權人將適宜房屋釋出於租屋市場，並作為社會住宅多元使用，除可增加政府住宅政策供給面資源外，亦可讓租屋市場成為無力購屋者的居住消費選擇方式之一，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。此外，經彙整各地方政府問卷調查結果，包租代管計畫執行成效不如預期及所遭遇的困難，主要可歸納包括：政策宣傳效果不足，民眾不瞭解包租代管計畫內容、欠缺租稅政策引導，房東擔心被追溯課徵稅捐，稅賦優惠誘因不足、租賃市場及相關法制尚待健全、與租金補貼政策競合，影響包租代管執行績效、業務執行人力不足、計畫及執行屢作調整，雖訂有執行注意事項，惟未有一致性標準作業程序可供依循等情事，中央、地方政府及住都中心允宜跨域協力合作妥謀善策，以達政策推動目標，經函請內政部督促檢討改善。據復：為鼓勵房東積極參與，住宅法於 110 年 6 月 9 日修正公布第 23 條規定，提高租金收入免稅額度及社會住宅租約不得作為稅務機關查稅依據等，又考量民眾租屋需求增加，訂定社會住宅包租代管及租金補貼整合作業執行要點，以提供彈性多元居住協助，另將加強宣導提升媒合件數。

2. **租屋服務事業業者服務品質之良窳，攸關社會住宅包租代管計畫執行成效，鑑於包租代管案件日益增加，為確保業者履約品質，允宜督促籌謀因應，以建立績效評鑑及不良廠商退場之行政處理機制：**租屋服務事業業者為社會住宅包租代管計畫之主要執行者，亦是房東、房客及主管機關三方之中介者，為確保業者之履約績效及服務品質，部分地方政府及住都中心於各該社會住宅包租代管委託專業服務採購契約，已訂定機關得於契約期間不定期督導業者包租代管辦理情形、辦理績效評鑑（考核）作業，相關評鑑結果將作為減作或後續擴充參考等相關規定。惟經本部及所屬地方審計處室查核發現，部分業者有未依契約規定履約或服務品質尚待提升情事，如申請文件錯誤及闕漏件數較多、未及時依約投保相關保險、租賃住宅或附屬設備修繕時間偏長、媒合一般戶及弱勢戶未依比例原則辦理等，除可能影響房東或房客權益外，亦不利於包租代管計畫之執行效率；又部分地方政府未依租屋服務事業認定及獎勵辦法與契約相關規定辦理績效

評鑑考核作業，或住都中心雖辦理績效評鑑作業，卻未追蹤評鑑作業發現缺失事項之後續改善情形，且對於評鑑低於合格分數之業者，無相關輔導機制等，難以確保業者服務品質並提升其履約績效。另據政府電子採購網拒絕往來廠商資料列載，甚有業者以虛偽不實之文件履行社會住宅包租代管計畫委託專業服務契約，經機關發現後依政府採購法第 101 條第 1 項第 4 款規定刊登政府採購公報並移送檢察機關情事，顯示各主辦機關仍應落實相關督導管控機制，以利政府補貼資源有效運用，經函請內政部督促檢討改善。據復：為兼顧計畫執行績效與租屋服務事業業者服務品質，該部已宣導將業者違約扣罰等事項，優先納入地方政府代償業者積欠租押金之勞務契約及未來投標廠商評比依據，並將績效評鑑納入相關規定，確保租屋民眾之權益保障。

3. 內政部建置社會住宅包租代管查核系統，惟部分主辦機關未妥善運用資訊系統功能，及時發現或釐清重複補貼異常情事並主動通報妥處，或未落實資料登載及運用等，允宜督促研謀改善，以發揮系統管理效能：內政部為因應社會住宅包租代管計畫未來執行案量之增加，及建立完整之標準作業程序與資料庫，規劃建置社會住宅包租代管查核系統（下稱查核系統），以系統性管理提升行政效率，並作為後續決策分析之參考。嗣查核系統於 109 年 5 月 27 日完成驗收上線使用，系統功能包含基本資料之建檔、資料查詢、案件審查、經費核銷、統計分析及報表產製等，並已建置比對勾稽同質性補助（如租金補貼）功能，以查詢有無重複接受其他租金補貼情形。惟部分地方政府未能妥善運用查核系統之勾稽比對功能，或查核通報機制尚待健全，無法及時發現或釐清重複補貼承租人之異常情形，並儘速依規定處理；又住都中心為公會版包租代管計畫主辦機關，卻未主動利用查核系統勾稽比對有無重複補貼情形，並儘速將疑有重複補貼名冊通報相關直轄市政府依規定妥處，衍生政府重複補貼、資源無法有效配置及後續追繳溢領之行政作業程序。另據營建署提供「縣市版系統填報情形及經費辦理進度表」資料顯示，自 109 年 5 月 27 日至 110 年 3 月底止，12 市縣（縣市版第 2 期計畫計 15 市縣參加，其中桃園市自行開發系統、嘉義縣及花蓮縣尚無媒合戶

數及請款，未列入計算）包租代管媒合資料之系統平均登錄率，尚有7市縣未達100%，分別為臺北市85.05%、新北市99.78%、臺中市91.09%、高雄市73.97%、基隆市94.95%、新竹市97.24%及屏東縣96.51%，除影響資料庫系統資訊之正確性外，亦無法達成系統輔助管控包租代管執行情形之目的；又12市縣使用系統經費核銷功能，除臺南市及宜蘭縣等2市縣正常使用外，其餘10市縣使用情形欠佳，其中臺北市、新北市、新竹縣、苗栗縣、嘉義市及屏東縣等6市縣僅部分業者或部分時間使用；臺中市、高雄市、基隆市及新竹市等4市縣則無使用紀錄（表7），尚無法發揮系統建置經費核銷功能，協助預算執行管控之效益等情事，經函請內政部督促檢討改善。據復：包租代管縣市版系統與各類補貼查詢系統已雙向介接，承租人接受相關租金補助資料同步顯示於縣市政府審查端頁面，以供准駁申請、停止補助或追繳溢領租金參考，另俟包租代管公會版系統完成後，將逕行介接前開各類補貼查詢系統，以即時查詢勾稽。

表7　截至110年3月底止縣市版系統填報及經費核銷情形

單位：個、%

項次	市縣別	業者數	媒合情形平均登錄率	經費核銷功能		
				最近1次使用年月（註1）	系統使用情形	備註
1	臺北市	3	85.05	110/01 — 109/08	部分業者或部分時間使用	1家1個月未使用 1家無使用紀錄 1家7個月未使用
2	新北市	3	99.78	— — 109/07	部分業者或部分時間使用	2家無使用紀錄 1家6個月未使用
3	臺中市	3	91.09	—	無使用紀錄	—
4	臺南市	2	100.00	110/02 110/03	正常使用	—
5	高雄市	1	73.97	—	無使用紀錄	—
6	基隆市	1	94.95	—	無使用紀錄	—
7	宜蘭縣	2	100.00	110/03 110/03	正常使用	—
8	新竹縣	2	100.00	110/01 109/11	部分時間使用	1家1個月未使用 1家3個月未使用
9	新竹市	2	97.24	—	無使用紀錄	—
10	苗栗縣	1	100.00	110/01	部分時間使用	1個月未使用
11	嘉義市	1	100.00	109/10	部分時間使用	4個月未使用
12	屏東縣	1	96.51	109/11	部分時間使用	3個月未使用

註：1.「最近1次使用年月」以109年5月27日完成驗收後起算；"—"表示無使用紀錄。
2.整理自營建署提供資料。

4.　為解決各類住宅補貼或居住協助資源重複配置情形，已建置全國單一查詢平臺，惟部分機關尚未將資料匯入或定期更新維護檔案，影響資料庫之即時性及正確性，允宜督促研謀改善：政府提供多元居住措施為整體住宅政策推動策略之一，包含興建社會住宅、包租代管及提供租金、自購及修繕住宅貸款利

息等住宅補貼措施，基於政府補助資源有限及公平性，住宅補貼以不重複為原則，爰營建署所建置住宅補貼查核系統及社會住宅包租代管查核系統，均設有查詢勾稽重複支領其他住宅補貼之功能供承辦機關使用。惟經本部及所屬地方審計處室查核發現，部分機關未能妥善運用前開2個資訊系統功能，及時發現或釐清重複補貼異常情事並主動通報妥處，或跨機關跨系統勾稽查核及通報處理機制尚未健全，致有部分申請人於同期間重複請領不同項目住宅補貼、承租人於包租代管契約期間重複請領其他項目租金補貼，及補貼資格未符規定卻支領住宅補貼等情事，不利於政府資源之有效配置。該署考量歷年累積補貼資料量龐巨，且社會住宅、包租代管及其他機關提供之住宅補貼（如身心障礙者房屋租金補貼、弱勢學生租金補貼等）相關系統或資料尚未整合為全國單一查詢平臺，於109年度建置各類住宅補貼查詢資訊系統，以提升各機關住宅補貼作業行政效率，加強勾稽中央及地方各類住宅補貼或居住協助資源有無重複配置情形，並已於109年8月4日上線。營建署為確保各類補貼資料之即時性及正確性，於109年11月13日、11月23日分別函請各地方政府、金融機構及住都中心定期（至少每月1次）上傳更新資料，截至110年4月23日止，已建置57類別（如：國民住宅貸款、住宅補貼、低收入戶補貼、直接興建社會住宅、包租代管、單身青年婚育租金補貼、教育部弱勢學生租金補貼等），共計330萬餘筆資料。經抽查已建置之資料類別檔案，其中包租代管資料計有4,257筆，較第1期及第2期包租代管計畫實際媒合戶數1萬6,172戶（截至110年3月底止）減少1萬餘筆；臺中市（4處）、高雄市（3處）及臺東縣（1處）等已完工營運之社會住宅承租戶資料，及新竹縣、嘉義市之身心障礙租金補貼資料等，均尚未匯入，不利後續查詢應用及影響勾稽比對結果之準確性，無法發揮系統輔助辦理住宅補貼及勾稽查核之功能，以避免居住協助資源重複配置，經函請內政部督促檢討改善。據復：將督促地方政府儘速匯入社會住宅承租戶及身心障礙租金補貼等資料，另規劃於110年維護及功能擴充案增加「自動比對重複補貼資料，提供縣市查詢或下載比對結果」功能，及利用「提醒」功能主動稽催未更新單位，持續督促定期更新維護相關檔案。