

拾壹、政府推動青年居住政策執行情形

臺灣居大不易！國內住宅及房市長期存有高房價、高空屋率、高自有率及社會住宅短缺問題。對於青年族群而言，因經濟基礎尚未穩固，在面臨高房價與低薪資之雙重壓力下，購屋已是難以實現的目標，愈來愈多青年僅能選擇租屋居住。然而，近年全國租金指數持續向上攀升，租屋負擔也日益沈重，如負擔能力不足，則將被迫承租環境及安全不盡理想之住所，難以安居。青年世代在面對「買不起」又「租不好」的居住困境下，必須支付更高的價格始能解決其居住需求，連帶造成日常消費支出緊縮，對生活品質產生負面影響。又由於居住及生活負擔沈重，許多青年人因此不敢婚育或延遲婚育計畫，進而加劇我國少子女化問題，不利於國家未來經濟之發展，並將削減國家總體競爭力。國家人權委員會為協助青年解決其居住需求問題，於 110 年 9 月 6 日舉行「青年居住正義」座談會，邀請學者專家、青年及關心租屋弱勢的社會團體，針對現行房屋市場的法規及政策，進行意見交流。與談者於該場座談會中，提出許多租屋與社會住宅問題，包括租屋市場不透明、學生宿舍不足、校外租屋成本及安全問題、社會住宅提供未設籍就學就業青年比例極低、申請門檻及租金負擔比過高等，亟待政府相關單位積極重視。鑑於青年人是國家未來最重要的人力資本，為確保其擁有可負擔的安居之所，政府負有重要的責任，並須採取積極措施來健全住宅租售市場，讓住宅資源回歸居住使用，以逐步落實居住正義。

茲將政府整體住宅政策有關青年居住政策措施之推動概況及審計機關重要審核意見，說明如次：

一、整體住宅政策有關青年居住政策措施之推動概況

行政院於 104 年 9 月 15 日核定整體住宅政策，主要係從健全住宅租售市場、提供多元居住協助及提升居住環境品質等 3 大面向，研訂相關住宅政策及協助措施，並由內政部及地方政府負責推動辦理，以確保國人享有優質可負擔的居住環境。對於青年族群所面臨的居住問題，政府以提供社會住宅及補貼式居住協助措施為主要對策，其中有關提供社會住宅措施部分，包括直接興建只租不售之社會住宅、社會住宅包租代管、運用既有旅館與公私有房舍轉型社會住宅等；補貼式居住協助措施部分，包括租屋租金補貼、購屋優惠貸款或購屋利息補貼等。另彰化縣、南投縣及花蓮縣依其自治法規興建出售予青年族群之住宅。經彙整中央主

管機關及地方政府相關青年居住政策實施及推動情形，如表 1。

表 1 中央主管機關及地方政府相關青年居住政策實施及推動情形

類別	主辦機關	計畫名稱 (政策措施) (註 1)	計畫目標與戶數	申請資格 (註 2)	111 年底執行情形	有無限定 青年族群 (註 1)
社會住宅	內政部、 國家住宅 及都市更 新中心、 各市縣政 府	社會住宅興辦計 畫—直接興建社 會住宅	<ul style="list-style-type: none"> ● 106~113 年興建 12 萬戶。 ● 以低於市場租金出租、訂有入住年限。 	● 基本資格。	● 累計達成 7 萬 3,031 戶，執行率 60.86%。(註 3)	
		社會住宅興辦計 畫—社會住宅包 租代管	<ul style="list-style-type: none"> ● 106~113 年包租代管民間住宅 8 萬戶。 ● 以低於市場租金提供租屋協助。 	● 基本資格。	● 累計媒合 6 萬 4,333 戶，執行率 80.42%。(註 3)	
	內政部、 國家住宅 及都市更 新中心	運用既有旅館及 公私有房舍轉型 社會住宅計畫	● 111~112 年計畫將 2 萬戶旅館或公私有房舍轉型作為社會住宅。	● 基本資格。	● 核定轉型社會住宅 380 戶，執行率 1.9%。(註 3)	
租金 補貼	內政部	300 億元中央擴大 租金補貼專案計 畫	<ul style="list-style-type: none"> ● 111~114 年度辦理，每年補貼 50 萬戶。 ● 放寬申請資格、提供加碼等措施。 	● 基本資格。	● 核定 27 萬 8,717 戶，執行率 55.74%。(註 4)	
	教育部	校外弱勢學生租 金補貼	● 108~112 年度辦理，計畫補貼 9 萬 6,258 人次。	● 低收入、中低收入或本計畫資格之學生。	● 累計補貼 3 萬 7,282 人次，執行率 38.73%。	✓
	臺北市	111 年度「臺北輕 鬆住、租金分級 補」住宅租金加 碼補貼	● 計畫補貼 1 萬 6,208 戶。	● 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫核定戶。	● 核定 3,318 戶，執行率 20.47%。	
	新北市	111 年度新北市青 年租金補貼	● 計畫補貼 1,270 戶。	<ul style="list-style-type: none"> ● 就業、新婚及育有未成年子女家庭等。 ● 18 歲至未滿 40 歲。 	● 核定 523 戶，執行率 41.18%。	✓
	臺中市	111 年度臺中市育 兒租金補貼	● 計畫補貼 2 萬 8,532 戶。	<ul style="list-style-type: none"> ● 育有 12 歲以下子女。 ● 基本資格。 	● 核定 6,569 戶，執行率 23.02%。	
	高雄市	111 年度增額租金 補貼實施計畫	● 計畫補貼 1 萬戶。	● 基本資格。	● 核定 52 戶，執行率 0.52%。	
	臺東縣	鼓勵青年返鄉就 業廉價租屋計畫	● 勞工育樂中心 14 間住宿房間出租優惠。	● 25 歲至 40 歲單身。	● 已出租 13 間，執行率 92.86%。	✓
購屋優 惠貸款 及利息 補貼	內政部	整合住宅補貼資 源實施方案—自 購住宅貸款利息 補貼	● 111 年度自購住宅貸款利息補貼計畫補貼 4,000 戶。	● 基本資格。	● 核定 6,392 戶，執行率 159.8%。	
	財政部	青年安心成家購 屋優惠貸款	● 99 年 12 月起由臺灣銀行等 8 家公股銀行以自有資金配合辦理；實施期程至 113 年底，提供多元優惠利率。	<ul style="list-style-type: none"> ● 20 歲以上。 ● 無自有住宅。 	● 累計協助 33 萬 5,035 戶無自有住宅家庭購屋，核貸金額達 1 兆 3,893 億餘元。	
	臺中市	111 年度青年首次 購屋利息補貼	● 計畫補助 600 戶。	<ul style="list-style-type: none"> ● 20 歲以上未滿 46 歲。 ● 符合自購住宅貸款利息補貼條件者。 	● 核定 630 戶，執行率 105%。	✓

類別	主辦機關	計畫名稱 (政策措施) (註1)	計畫目標與戶數	申請資格(註2)	111年底執行情形	有無限定 青年族群 (註1)
購屋優惠貸款及利息補貼	屏東縣	「買厝住屏東，縣府挺起家」房貸優惠專案	● 至受理期限或信貸核貸總額達1億元止。	● 20歲以上未滿50歲。 ● 無自有住宅。	● 核定259戶。	✓
	金門縣	金門縣青年安心成家	● 111年度計畫補助120戶。	● 20歲以上45歲以下。 ● 基本資格。	● 核定100戶，執行率83.33%。	✓
興建只售不租之青年住宅	彰化縣	伸港鄉青年住宅第一期新建工程	● 預計提供189戶。	● 20歲以上未滿45歲。 ● 無自有住宅、家庭成員土地公告現值總額不逾1千萬元。	● 工程發包作業中。	✓
		員林市青年住宅新建工程	● 預計提供約40戶。		● 規劃中。	✓
	南投縣	南投市青年住宅新建工程	● 預計提供第1期45戶，第2期55戶。	● 20歲至45歲。 ● 基本資格。	● 第1期施工中、第2期規劃中。	✓
	花蓮縣	青年安心成家住宅新建工程	● 809戶(住宅651戶，店鋪158戶)。	● 20歲至45歲。 ● 無自有住宅。	● 已全數交屋。	✓

註：1. 本表統計截至111年底止，中央各主管機關及地方政府尚在辦理之各項住宅政策及協助措施；另「有無限定青年族群」欄位，係以該計畫或政策措施有無限定年齡上下限來認定。
2. 基本資格為已成年(20歲以上)、一定所得及財產標準以下、無自有住宅者。
3. 本項統計截至112年3月底資料。
4. 本項統計截至112年5月2日止資料。
5. 資料來源：整理自內政部營建署及地方政府查填資料。

另就政府目前積極推動之社會住宅興辦計畫、整合住宅補貼資源實施方案及300億元中央擴大租金補貼專案計畫相關推動概況，說明如次：

(一) 社會住宅興辦計畫

1. 直接興建社會住宅部分

政府為滿足青年及弱勢家戶的基本居住需求，推動只租不售之社會住宅政策，由內政部提報「社會住宅興辦計畫」經行政院於106年3月6日核定，歷經110年1月20日及111年4月7日2次修正，執行期程為106至113年，預計於113年底達成政府直接興建12萬戶社會住宅(圖1)。第1階段(106至109年)直接興建4萬戶，由地方政府主辦，內政部配合計畫推動研訂相關制度規章及實施策略，協助地方政府取得興建社會住宅所需土地等；嗣因地方政府興建意願及量能有限，第2階段(110至113年)調整為中央(內政部)主辦、國家住宅及都市更新中心(下稱國家住都中心)協助興建6萬餘戶，其餘2萬戶則協調地方政府持續興辦。據內政部不動產資訊平臺資料，政

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。

府直接興建社會住宅第1階段4萬戶目標已於109年達成（109年底累計達成4萬708戶），至112年3月底止累計達成7萬3,031戶，包括已完工（含既有）可供民眾入住者2萬4,636戶，其餘4萬8,395戶尚在興建中（含待開工，表2），推動速度逐年穩定成長。又內政部及市縣政府已營運之社會住宅，截至111年底止，承租戶合計2萬401戶，其中40歲以下青年承租戶計7,862戶，占總承租戶數之38.54%（表3）。占比較低之市縣依序為新竹市（無青年承租戶）、臺北市（28.14%）及臺東縣（30.23%），主要係既有社會住宅多以提供經濟或社會弱勢戶為主所致。

表2 政府直接興建社會住宅執行情形

單位：戶

市縣別	興辦主體	112年3月底達成戶數					規劃中(B)	113年底預估達成戶數(A+B)
		合計(A)	既有	已完工	興建中	待開工		
合計		73,031	6,257	18,379	31,200	17,195	53,067	126,098
	中央	31,079	—	2,907	15,072	13,100	42,244	73,323
	地方	41,952	6,257	15,472	16,128	4,095	10,823	52,775
臺北市	小計	21,110	5,592	5,772	8,316	1,430	7,828	28,938
	中央	1,126	—	—	460	666	7,301	8,427
	地方	19,984	5,592	5,772	7,856	764	527	20,511
新北市	小計	17,492	418	6,712	6,862	3,500	18,053	35,545
	中央	10,555	—	2,907	4,148	3,500	14,117	24,672
	地方	6,937	418	3,805	2,714	—	3,936	10,873
桃園市	小計	6,094	—	3,995	818	1,281	6,676	12,770
	中央	1,389	—	—	438	951	3,130	4,519
	地方	4,705	—	3,995	380	330	3,546	8,251
臺中市	小計	7,277	—	1,490	4,480	1,307	6,346	13,623
	中央	1,307	—	—	—	1,307	4,884	6,191
	地方	5,970	—	1,490	4,480	—	1,462	7,432
臺南市	小計	6,146	—	—	2,155	3,991	2,200	8,346
	中央	4,292	—	—	1,591	2,701	1,950	6,242
	地方	1,854	—	—	564	1,290	250	2,104
高雄市	小計	9,417	241	367	5,467	3,342	4,152	13,569
	中央	7,054	—	—	5,353	1,701	3,302	10,356
	地方	2,363	241	367	114	1,641	850	3,213
其他縣市	小計	5,495	6	43	3,102	2,344	7,812	13,307
	中央	5,356	—	—	3,082	2,274	7,560	12,916
	地方	139	6	43	20	70	252	391

註：1. 其他縣市部分，中央興辦：興建中（含待開工）者5,356戶，包含基隆市450戶、宜蘭縣395戶、新竹縣130戶、新竹市640戶、苗栗縣107戶、彰化縣275戶、南投縣260戶、雲林縣505戶、嘉義縣630戶、嘉義市350戶、屏東縣692戶、花蓮縣551戶、臺東縣293戶及澎湖縣78戶。地方興辦139戶，包含新竹市既有6戶、臺東縣已完工43戶、澎湖縣待開工70戶及連江縣興建中20戶。

2. 資料來源：整理自內政部不動產資訊平臺資料。

表3 社會住宅承租者年齡40歲以下占比

單位：戶、%

項目	合計	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	高雄市	新竹市	臺東縣
承租戶數	20,401	9,918	6,255	2,495	1,376	308	6	43
40歲以下	7,862	2,791	2,695	1,318	937	108	—	13
比率	38.54	28.14	43.09	52.83	68.10	35.06	—	30.23

資料來源：整理自內政部營建署提供截至111年底止之資料。

2. 社會住宅包租代管部分

按行政院106年3月6日核定社會住宅興辦計畫之預期績效目標貳、三（一）、2列載，社會住宅包租代管106至113年平均每年開辦1萬戶，預定於113年底達成包租代管8萬戶（圖1）。內政部為達成前開政策目標，於106年推動社會住宅包租代管試辦第1期計畫，由6個直轄市於106年10月至107年1月間陸續開辦，目標1萬戶，媒合期間至108年11月30日止；第2期計畫由各市縣、國家住都中心偕同租賃需求較高之6個直轄市租賃住宅服務商業同業公會協力辦理，於108年9月至109年12月間陸續開辦，目標2萬戶，媒合期間至110年4月底止；第3期計畫比照第2期計畫執行模式辦理，於110年5月至111年3月間陸續開辦，目標4萬戶。截至112年3月底止，國家住都中心及16市縣辦理社會住宅包租代管，報經內政部核定計6萬7,600戶，實際媒合計6萬4,333戶，達成率95.17%。其中，國家住都中心核定興辦計2萬7,000戶，實際媒合3萬6,623戶，達成率135.64%；16市縣政府核定興辦計4萬600件，實際媒合2萬7,710戶，達成率68.25%。

（二） 整合住宅補貼資源實施方案及 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫

1. 自購住宅及修繕住宅貸款利息補貼部分

內政部為協助國民居住於適宜的住宅，對於無自有住宅或2年內購置住宅並辦有住宅貸款者，提供購置住宅貸款利息補貼；擁有老舊住宅亟待修繕者，則提供修繕住宅貸款利息補貼，每年補貼戶數則依住宅基金財務狀況予以調整。經查近5年度（107至111年度，下同）自購及修繕住宅貸款利息補貼，累計編列預算數24億5,890萬餘元，累計實現數20億6,267萬餘元，實現率83.89%。其中，自購住宅貸款利息補貼近5年度計畫戶數合計2萬戶，累計6萬22戶申請，累計核定2

表4 自購住宅貸款利息補貼執行情形

單位：戶、%、新臺幣千元

年度	計畫戶數 (A)	申請戶數	核定戶數 (B)	執行率 (B/A×100)	40歲以下		核撥經費
						占核定戶數比率	
合計	20,000	60,022	29,864	149.32	21,595	72.31	1,733,590
107	4,000	8,377	5,543	138.58	3,966	71.55	19,942
108	4,000	9,163	5,404	135.10	3,803	70.37	373,480
109	4,000	9,930	5,118	127.95	3,711	72.51	409,516
110	4,000	18,629	7,407	185.18	5,400	72.90	423,769
111	4,000	13,923	6,392	159.80	4,715	73.76	506,883

資料來源：整理自內政部營建署提供資料。

萬9,864戶，平均執行率149.32%；其中核定戶為40歲以下者計2萬1,595戶，占72.31%（表4）。

2. 租金補貼及 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫部分

內政部自96年度開辦「整合住宅補貼資源實施方案」之租金補貼（下稱整合住宅租金補貼），協助租屋家庭減輕居住負擔。鑑於近年房租及物價高漲，於111年度擴大為「300億元中央擴大租金補貼專案計畫」（下稱300億元租金補貼專案計畫），計畫經費由每年50億元增至300億元，補貼戶數由12萬戶擴大至50萬戶（圖2），執行期程自111至114年，採取「放寬申請資格、提高補貼金額、簡化申請程序、中央直接核撥」等4項措施，讓更多租屋家庭得到補貼。此外，本專案計畫同時搭配公益出租人政策，協助屋主成為公益出租人，享有綜合所得稅、地價稅與房屋稅等3稅減免配套措施，以降低房東抗拒及租賃雙方對立問題。經查近4年度

圖 2 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫



資料來源：整理自行政院全球資訊網資料。

（107至110年度）整合住宅租金補貼，累計編列預算數144億3,727萬餘元，累計實現數122億1,133萬餘元，實現率84.58%；計畫戶數合計37萬1,926戶，共計47萬4,186戶申請，累計核定39萬190戶，平均執行率104.91%（表5）。至於111年度300億元租金補貼專案計畫部分，經行政院同意併年度決算辦理，年度決算數計29億8,855萬餘元，截至112年5月2日止，計有32萬6,706戶申請，實際核定27萬8,717戶，執行率為55.74%，申請狀況未如預期（同表5）。

表5 租金補貼（含300億元租金補貼專案計畫）執行情形

單位：戶、%、新臺幣千元

年度	計畫戶數 (A)	申請戶數	核定戶數 (B)	執行率 (B/A×100)	40歲以下		核撥經費
						占核定戶數比率	
合計	871,926	800,892	668,907	76.72	256,343	38.32	22,732,401
107	65,963	76,972	69,251	104.98	16,534	23.88	2,774,800
108	65,963	87,306	72,787	110.35	17,268	23.72	3,038,363
109	120,000	144,374	116,889	97.41	40,790	34.90	4,648,932
110	120,000	165,534	131,263	109.39	43,910	33.45	3,717,029
111	500,000	326,706	278,717	55.74	137,841	49.46	8,553,276

註：1. 107至110年度為整合住宅補貼資源實施方案，111年度為300億元租金補貼專案計畫。

2. 整理自內政部營建署提供截至112年5月2日止之資料。

二、審計機關重要審核意見

茲將本部 111 年度就政府推動各項住宅政策措施，協助青年世代解決居住問題所提重要審核意見，依居住政策擬定與推動、健全租賃市場發展及多元居住協助等 3 個面向，歸納摘述如次：

(一) 居住政策擬定與推動面向

1. 青年族群因高房價及低薪資而處於「買不起、租不好」之居住困境，政府雖已積極推動各項住宅政策措施，惟尚無法有效協助並減輕其居住負擔，允宜確實就青年族群之居住需求及問題，審慎規劃相關對策及配套措施，並結合政府及民間資源共同合作，使青年有穩定可負擔的安居之所，逐步實現居住正義：臺灣房價長期居高不下，111年第4季全國房價所得比為9.61倍，超出國際公認合理標準（4至6倍）；全國房貸負擔率為40.25%，亦超出合理之房貸負擔率（30%）10.25個百分點。由內政部公布之住宅價格指數變化觀之，101年第4季至111年第4季全國住宅價格指數由79.75增加至127.51，漲幅達59.89%，而25至39歲青年薪資（每月主要收入）漲幅介於13.14%至18.22%之間，遠不及於同期間住宅價格漲幅。青年族群處於高房價及低薪資的環境下，購屋已是難以實現的目標，僅能以租屋來解決其居住需求。然而，全國租金指數由101年1月之92.44成長至112年4月之103.38，租金指數不斷創歷史新高，使得青年必須支付更高的租金始能解決其居住需求；如負擔能力不足，則須被迫承租環境及安全不盡理想之住所。又內政部等機關已積極推動各項住宅政策及協助措施，對於青年族群所面臨之居住問題，以提供社會住宅及補貼式居住協助措施為主要對策。惟經檢視中央及地方政府興辦社會住宅情形，及所推出租屋與購屋等相關居住協助措施，其協助或補助對象大多不以青年族群為限。在補助資源有限之情況下，亟待政府從下列3個面向，就其所遭遇問題妥為規劃整體執行策略及周延配套措施，以確實減輕青年族群之居住負擔：（1）興辦社會住宅方面：截至112年3月底止，已完工（含既有）社會住宅2萬4,636戶，較105年11月之7,281戶增加1萬7,355戶，惟其數量遠低於經濟或社會弱勢族群需求，遑論青年族群；且從已招租社會住宅之平均中籤率觀之，臺北市、新北市、桃園市、臺中市及高雄市分別為5.70%、13.95%、26.55%、14.29%及7.18%，社會住宅在各地供不應求，青年族群要中籤入住愈顯不易，亟待中央與地方政府分頭並進共同加速社會住宅存量之累積；（2）租屋方面：中央及地方政府均以提供租金補貼為主要協助措施，惟實際

受限於房東意願，仍有許多符合資格之租屋族難以受惠，無法確實減輕其租屋負擔（如內政部辦理111年度300億元租金補貼專案計畫，執行率僅達55.74%）。另各界為減輕青年族群所面臨之租屋問題及負擔，提出推動租屋市場透明化，及租金支出改列特別扣除額並提升扣繳額度之倡議，惟仍待相關權管機關檢討研議妥謀善策，以回應民眾對於政府健全租屋市場及減輕租屋負擔之期待；(3)購屋方面：財政部、內政部及部分市縣政府已提供購屋優惠貸款或住宅貸款利息補貼等措施，但房價太高，以青年族群之薪資或負擔能力，即使提供較高額度貸款、延長貸款年限或補貼貸款利息，購屋負擔依舊沈重。又內政部為緩解中低薪購屋民眾之升息壓力，依據疫後強化經濟與社會韌性及全民共享經濟成果特別條例，規劃於112年6月發放房貸支持金3萬元，惟其政策立意雖屬良善，仍為短期措施，協助民眾減輕其購屋負擔成效有限，亟待積極管控房市炒作行為，避免不合理價量，並持續精進減輕購屋負擔相關措施等。經函請行政院督促內政部會同相關主管機關，在政策擬定推動方面，允宜就青年族群居住需求及所遭遇問題，從法規、制度及執行面，審慎規劃青年居住之供給、協助對策及配套措施，並結合中央有關部會及地方政府資源共同協力合作；在健全住宅租售市場方面，允宜通盤檢討並持續精進已推動之政策措施，以抑制房市炒作，讓房價回歸合理價格，並逐步導正租屋市場地下化情形；在增加青年住宅供給方面，除加速社會住宅興建量能外，允宜研議運用閒置公有房舍（如校舍、眷改餘屋）及民間空屋作為出租住宅之可行性，或獎勵民間興辦社會住宅及企業提供員工宿舍等多元方式增加住宅供給量，以滿足青年居住需求。【詳總決算審核報告第2冊丙、貳、行政院主管項下重要審核意見（八）1】

2. 住宅基金辦理各項住宅政策，長期仰賴國庫撥補，雖將部分房地合一課徵所得稅稅課收入納入基金財源，惟仍不足以支應所需；又該稅課收入欠缺長期穩定性，難以支應住宅政策所需經費，允宜妥籌穩定財源，以達成財務永續目標：內政部所經管之住宅基金辦理住宅租金補貼、補助地方政府及國家住都中心興辦社會住宅等計畫，經統計近5年度（107至111年度），除109年度國庫未撥補外，其餘每年度皆仰賴政府撥補20.28億元至50億元，各年度仍短絀11億元至56.37億元，致基金淨值自106年底之531.56億元逐年減少至111年底之344.14億元。該基金112年度為支應300億元租金補貼專案計畫，國庫撥補預算數增加至357.70億元（表6）。又因該基金收入已不足以支應業務所需，連年短

絀，須由國庫挹注金額龐鉅且持續增加，業經行政院主計總處評估財務狀況屬高風險。嗣財政部於112年4月21日修正房地合一課徵所得稅稅課收入分配及運用辦法規定，明定房地合一課徵所得稅稅

課收入（下稱房地合一稅）餘額挹注長照和住宅政策用途不得低於10%。內政部營建署（下稱營建署）爰依據財政部賦稅署預估113至116年度房地合一稅餘額分別為469.71億元、484.64億元、499.23億元及513.21億元之10%，據以編製住宅及財務計畫，預估住宅基金113至115年度現金收支，在國庫未撥補情形下，現金收入分別為80億元、67億元及66億元，惟現金支出分別為415億元、378億元及386億元（表7），主要係住宅租金補貼、興辦社會住宅計畫及旅館轉社會住宅所需經費龐鉅，肇致各該年度現金收支短絀分別為335億元、311億元及320億元，縱有房地合一稅稅收餘額之10%挹注住宅基金，該基金亦無法自給自足，仍須國庫撥補所需經費。又住宅基金以房地合一稅稅收餘額之一定比率作為新增財源，惟房地合一稅課稅基礎，為所有權人出賣房屋或土地之獲利金額，倘未交易或獲利金額減少，將減少房地合一稅稅收金額。且據營建署擬訂社會住宅興辦計畫，自113至137年度預估補助地方政府及國家住都中心興建社會住宅融資利息、土地租金、包租代管等經費為1,277.47億元，金額龐鉅，而房地合一稅稅收金額欠缺長期穩定性，亟待妥籌穩定財源，以支應住宅政策所需經費。經函請內政部允宜妥籌穩定財源，以達成財

表6 住宅基金收支及國庫撥補情形

單位：新臺幣億元

項目 \ 年度	107	108	109	110	111	112
總收入	25.48	25.73	8.07	55.64	57.47	359.43
國庫撥補	20.28	20.28	—	50.00	50.00	357.70
總支出	57.82	61.69	59.92	66.64	113.85	356.83
賸餘(短絀)	- 32.34	- 35.96	- 51.85	- 11.00	- 56.37	2.61
淨值	499.26	463.31	411.48	400.50	344.14	

註：1. 107至111年度為決算審定數，112年度為預算數。

2. 資料來源：整理自住宅基金預算書及決算書。

表7 住宅基金現金收支預估

單位：新臺幣億元

項目 \ 年度	113	114	115
期初銀行存款餘額	146	- 189	- 500
加：現金收入	80	67	66
1. 收回住宅貸款本息	18	17	15
2. 收回長期墊款	9	1	1
3. 依法分配收入(註1)	47	48	50
4. 其他	5	1	—
減：現金支出	415	378	386
1. 住宅相關補貼	331	310	310
2. 社宅興辦計畫、旅館轉社宅計畫	69	65	73
3. 其他相關補(捐)助費用	5	2	2
4. 其他	10	1	1
本期現金收支賸餘(短絀)	- 335	- 311	- 320
期末銀行存款餘額	- 189	- 500	- 820

註：1. 依法分配收入為房地合一稅稅課收入分配，依財政部賦稅署112年2月18日函復營建署113至116年度可用資金中程推估房地合一稅稅課收入10%估列。

2. 資料來源：整理自營建署提供資料。

務永續目標。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）A】

3. 政府為保障國民居住權益，提供社會住宅、租屋與購屋等多元居住協助措施，惟各類住宅補貼或居住協助資料之勾稽查核機制仍未完善，致仍有重複補助，違反公平性原則情事，允宜研謀改善，確保政府居住政策資源有效配置，以照顧國人居住需求：基於政府補助資源有限及住宅補貼之公平性，住宅法訂定不可重複補貼之原則。營建署為提升各機關住宅補貼作業行政效率，並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，於 109 年度建置各類住宅補貼查詢系統，將歷年該署辦理之各項住宅補貼，及社會住宅、包租代管、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）相關系統或資料整合為全國單一查詢平臺；另為確保各類住宅補貼查詢系統資料之即時性及正確性，要求各地方政府、金融機構及國家住都中心定期（至少每月 1 次）上傳更新資料。據營建署提供該系統之各類住宅補貼統計資料，截至 112 年 3 月底止，已建置 69 類別計 350 萬餘筆資料。經抽查結果，其中直接興建社會住宅部分，高雄市五甲國宅公共出租住宅（105 年 7 月 1 日啟用）及臺東縣安居家園（108 年 1 月 1 日啟用）尚未匯入；身心障礙房屋租金補貼資料部分，新竹縣、嘉義市及臺東縣尚未匯入。又部分市縣自辦之住宅補貼亦未上傳至各類住宅補貼查詢系統，如臺中市育兒租金補貼、臺中市青年首次購屋優惠利息補貼、屏東縣「買厝住屏東，縣府挺起家」房貸優惠專案、國家住都中心運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫等。另經本部及所屬地方審計處室查核發現，部分申請人於同期間重複請領不同項目住宅補貼（助），如已享有租金補助之包租代管承租人、旅館轉社宅計畫及社會住宅之承租人，重複請領 300 億元租金補貼專案計畫之租金補貼；原住民族租金補貼、身心障礙者房屋租金補貼、低收入戶房屋租金補貼及新北市捷運青年租金補貼等之受補貼者，重複請領 300 億元租金補貼專案計畫之租金補貼。又部分居住協助措施申請人資格身分條件與相關規定不符，仍核准享有住宅資源，如 300 億元租金補貼專案計畫受補貼者或其配偶、子女持有自有房屋，及社會住宅承租人、包租代管承租人持有自有住宅等。以上申請人有重複請領、或持有自有房屋等情形，顯示相關重複補貼勾稽、資格身分查核及通報處理機制仍未完善，不利於居住政策資源有效配置。經函請內政部督促營建署研謀改善，以確保住宅補貼公平性原則。【詳總決算審核報告

非營業部分乙、壹、二（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）G】

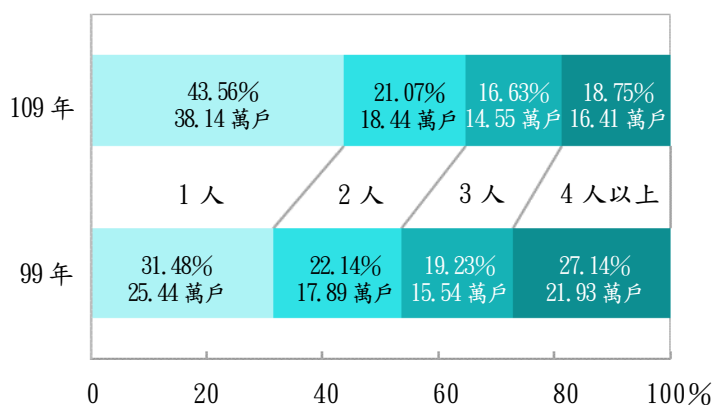
（二）健全租賃市場發展面向

青年及經濟社會弱勢家戶多仰賴住宅租賃市場解決居住問題，惟租屋黑市長期普遍存在，致使房客權利難獲保障，亦讓政府所推租金補貼等協助措施未能確實發揮其政策效益，允宜妥謀因應，強化保障租屋族群基本權益作為，促進租賃住宅市場健全發展，以建構民眾安心租屋之居住環境：房價高漲，無力負擔而選擇租屋的民眾增加，據行政院主計總處109年人口及住宅普查統計，全國租用住宅者87萬5,622戶，較99年之80萬8,104戶增加6萬7,518戶；按地區別統計，以北部地區之租用住宅比率12.59%較高；按每戶租用住宅人數統計，以單人租用住宅38萬1,400戶最多（占比43.56%），較99年之25萬4,411戶大幅增加12萬6,989戶（占比增加12.08個百分點）（圖3）。

整體而言，租賃住宅市場供不應求，尤以北部地區及單人家戶之租屋需求為高，連帶影響租金持續上漲。內政部於推動「租賃住宅市場發展及管理條例」（下稱租賃條例）立法時，除為健全租賃住宅市場，並期能於111年底前達成引導45萬戶空閒住宅委託租賃住宅服務業者經營管理之發展目標。

經查108至111年租賃住宅服務業執行包租代管契約件數雖逐年增加，惟截至112年4月底止累計9萬9千餘件，達成率為22.17%，引導空屋釋出結果不如預期。又據內政部「低度使用（用電）暨新建餘屋（待售）住宅統計」資料顯示，111年上半年全國低度使用（用電）住宅比率9.52%（85萬8,850宅），較110年下半年之8.66%上升0.86個百分點，顯示國內低度使用住宅數量仍多，如能透過住宅政策及配套租稅制度之推動，引導房屋所有權人將適宜之房屋釋出於租賃住宅市場，除可增加政府住宅政策供給面資源外，亦可讓租賃住宅市場成為無力購屋者的居住消費選擇方式之一，進而發揮與購屋市場相互調控的市場均衡機制。此外，由於國內租賃住宅市場係以個人出租型態為主，多數房東不願多繳稅，或以自用住宅稅率申報，逃避租屋收入課稅，造成政府對於租

圖3 近2次普查租用住宅戶內人數分布



資料來源：整理自行政院主計總處 109 年人口及住宅普查統計。

賃住宅市場掌握資訊非常有限，而產生租屋黑市或地下化問題；又政府尚無法有效引導房東揭露其租屋事實，促使租賃住宅市場透明化，以致中央及地方機關雖已積極推動租金補貼等居住協助措施，卻無法確實發揮政策效益，舉如：內政部辦理111年度300億元租金補貼專案計畫之整體執行率僅為55.74%；臺北市、新北市、臺中市及高雄市111年度辦理租金補貼執行率分別為20.47%、41.18%、23.02%及0.52%等（表8）。另內政部為保障房客權利，已於「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」及「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，將不得申報租賃費用支出、不得遷入戶籍、由承租人負擔出租人增加之稅負等，明確載明於不得記載及不得約定事項。然而，房東不同意房客遷入戶籍、租金支出申報抵稅及申請租金補貼情形頻仍，甚或有以調漲租金或提前終止租約之方式，阻止房客申請租金補貼情事。又據內政部110年住宅需求動向調查報告指出，從整體租賃住宅地區來

表8 111年度部分直轄市政府辦理租金補貼執行情形

單位：戶、%

主辦機關	計畫政策名稱	補助對象	計畫數(A)	申請數	核定數(B)	執行率(B/A×100)
臺北市	111年度「臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼	針對受300億元租金補貼計畫影響族群實施差額補貼	16,208	4,053	3,318	20.47
新北市	111年度新北市青年租金補貼	提供未滿40歲之單身、新婚或育有未成年子女家庭	1,270	841	523	41.18
臺中市	111年度臺中市育兒租金補貼	育有未成年子女家庭	28,532	8,373	6,569	23.02
高雄市	111年度增額租金補貼作業計畫	無自有房屋、一定所得以下	10,000	465	52	0.52

註：1. 臺北市「111年度臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼申請時間自111年10月3日開始，配合內政部「300億元租金補貼計畫」延長至112年3月底止；另臺中市「111年度臺中市育兒租金補貼」於111年11月30日截止受理，惟配合內政部「300億元租金補貼計畫」核定名冊增加該市核定戶數。

2. 資料來源：整理自各該市政府提供截至111年底止之執行資料。

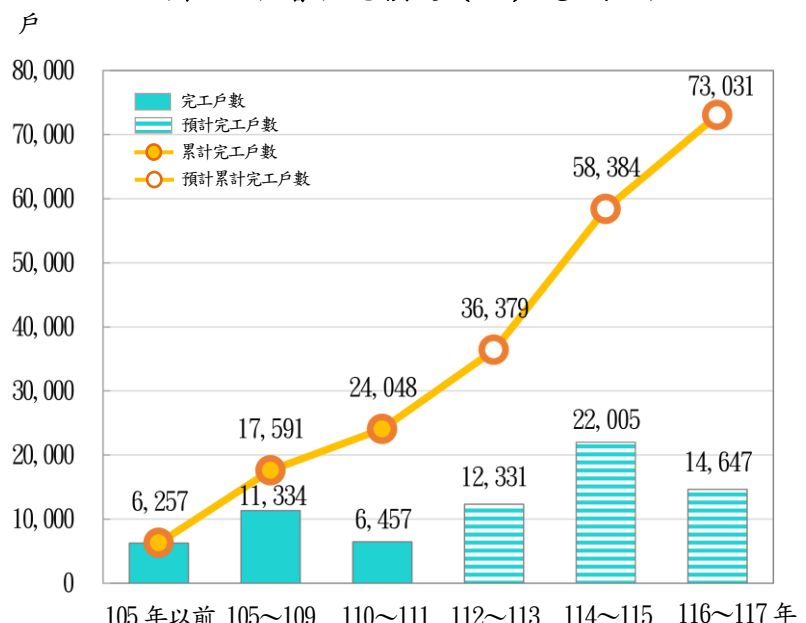
看，受訪租金補貼申請者遭遇過的租屋糾紛，其中有遭遇「申請相關補貼被刁難」（占25.8%）、「戶籍無法遷入」（占24.9%）、「租金任意調漲」（占20.8%）、「修繕責任判定爭議」（占18.0%）、「租金支出無法申報所得扣除」（占15.6%）等問題，顯示內政部雖已訂定前開應記載（約定）及不得記載（約定）事項，惟房客或有不熟悉相關法令規定，或怕被漲租、不續約等因素，對於房東所提出的要求只能概括承受，以致房客設籍、租金支出抵稅、領取租金補貼等權益難以有效獲得保障。經函請行政院督促內政部會同相關主管機關妥謀因應對策，逐步改善租屋黑市問題，強化保障租屋族群基本權益作為，並積極引導閒置空屋進入租屋市場增加供給，以促進租賃住宅市場健全發展，建構民眾安心租屋之居住環境。【詳總決算審核報告第2冊丙、貳、行

（三） 多元居住協助面向

1. 社會住宅興辦計畫執行情形

（1） 政府直接興建之社會住宅達成戶數逐年穩定成長，惟至112年3月底已完工僅2萬4千餘戶，社會住宅供不應求；又近年營造業缺工及營建成本高漲，廠商投標意願低落，致部分社會住宅工程未能順利發包，延宕後續興建進度，允宜妥謀因應措施，以滿足經濟社會弱勢及青年族群之居住需求；政府為協助經濟或社會弱勢國民於租屋市場難以找到合適居所，透過興建社會住宅解決其住的問題。依據住宅法第4條規定，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，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。又衛生福利部111年7月推估經濟或社會弱勢族群社會住宅需求達28萬餘戶，顯示潛在需要居住協助之對象龐大。至於政府之相關供給量能，依據行政院106年3月6日核定社會住宅興辦計畫，預計8年（106至113年）由政府直接興建12萬戶社會住宅。經查政府直接興建社會住宅第1階段4萬戶目標已於109年達成（109年底累計達成4萬708戶），至112年3月底止累計達成7萬3,031戶，推動速度逐年穩定成長。惟前開達成戶數中，實際已完工（含既有）可入住者僅2萬4,636戶，其餘4萬8,395戶尚在興建中（含待開工）。又社會住宅工程興建期程至少需要3至4年，經依各該社會住宅預定完工時間統計可提供戶數，依序為112至113年計1萬2,331戶、114至115年計2萬2,005戶、116至117年計1萬4,647戶（圖4）。倘施工進度正常，至113年底計畫結束時，已完工（含既有）者亦僅3萬6,379戶，屆時顯仍無法滿足經濟社會弱勢及

圖4 社會住宅預定（已）完工戶數



105年以前 105~109 110~111 112~113 114~115 116~117年

註：1. 105年以前為既有戶數；112年1至3月底完工戶數為588戶。

2. 整理自內政部不動產資訊平臺112年3月底止之資料。

青年族群需求。又已規劃興建之社會住宅，自106至111年底前上網招標者165案（5萬9,116戶），截至112年3月底止，尚未決標者21案（7,482戶）。各案自第1次招標至112年3月底止，平均約11.87個月，甚有超過2年尚未完成發包者，主要係營建物價上漲、缺工、基地條件不佳等因素，致廠商無意願投標；各該主辦機關於開標流標後，尚在檢討調整招標文件及預算，或以其他基地條件較佳之案件優先辦理招標，以致延後招標期程，惟實際已延宕各該工程後續興建進度。鑑於近年營造業缺工情形嚴重，再加上國內營建成本持續高漲及缺料問題，影響廠商投標社會住宅興建工程之意願，進而造成工程無法順利決標，為減少工程流標情形及提升社會住宅興建能量，經函請內政部妥謀因應措施，對於久未完成發包作業之社會住宅，積極協助解決所遭遇困難；對於興建中社會住宅，督促各主辦機關落實監督施工品質及進度，以逐步增加社會住宅供給量，滿足照顧經濟社會弱勢及青年族群居住需求。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）B】

（2）內政部研訂社會住宅租金分級收費原則，惟未妥為蒐集各界意見並調整規劃，以致民間團體仍有疑義而無法定案公告，造成國家住都中心及市縣政府訂定社會住宅之招租租金未有遵循準據，租金標準及計收方式不一，允宜研謀改善，儘速完成法制作業，確保租金回歸可負擔精神：本部鑑於社會住宅租金原授權各主管機關自行訂定，未有一致性規範，及部分社會住宅租金超出經濟弱勢戶及財務基礎尚未穩固的青年族群合理之負擔範圍，分別於110年6月及111年6月函請內政部儘速研訂社會住宅租金分級收費原則（下稱租金分級收費原則）。據復自110年6月住宅法修正後，該部即著手研訂租金分級收費原則草案，並於110年12月28日、111年5月16日邀請相關部會機關及民間團體召開研商會議；111年7月12日再函請各機關表示意見，以進行後續法制作業。經追蹤該部辦理情形，有關規劃以承租戶之身分別為主要分級收費原則部分，因未妥為廣泛蒐集各界意見，據以調整研訂可行方案並進行政策溝通，以致民間團體對於草案內容仍有「收費原則對經濟弱勢戶負擔過高」及「社會住宅租金補助不足」等疑義。截至112年4月底止，已逾1年9個月餘仍未定案公告，造成國家住都中心及市縣政府於社會住宅招租新訂或續約調整租金未有遵循準據。又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，以致各社會住宅租金計收方式均有差異，或依申請戶之身分別訂定租金（如新北市、高雄市及臺東縣），或依家庭成員每人每月平均所得訂定分

級租金（如臺北市及桃園市）等，亦有同位於新北市之社會住宅，內政部委託國家住都中心營運管理者（林口世大運選手村社會住宅之一般戶、優先戶之租金為市場租金 58 折、46 折，110 年 11 月後每年調漲 1.5%）與新北市政府營運管理者（一般戶、優先戶之租金則為市場租金 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差異甚大情形。經函請內政部儘速研議訂定合理可負擔之社會住宅租金分級收費原則。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）C】

（3） 國家住都中心興建社會住宅，為籌措工程及價購土地所需經費，擬具長期財務計畫向銀行辦理聯合借款，惟其有預估租金收入高估、興建及營運管理成本低估等情形，允宜妥作長期財務規劃，並在扶助弱勢前提下積極開源節流，研議適當營運模式，以減輕政府財政負擔：國家住都中心為興建社會住宅，擬具興辦社會住宅長期財務計畫（下稱社宅財務計畫），籌措工程及價購土地所需經費 4,119 億元，經臺灣銀行辦理聯合授信，並經內政部於 111 年 6 月 13 日函臺灣銀行同意國家住都中心未依約履行債務時，由該部概括承受相關債務。有關上開社宅財務計畫 110 至 172 年度（下同）之現金收入包括租金收入、管理費收入及政府補助收入等合計 1 兆 1,188.62 億元；現金支出包括工程建造費用、設施設備維護費用等合計 1 兆 879.48 億元，尚有賸餘 309.14 億元（表 9）。本部經按 111 年度營運中社會住宅租金收入、社會住宅興建工程決標金額及該中心經營社會住宅管理費用等實際數據，核算社宅財務計畫預估租金收入、工程建造費用（含營運後設備維護費）及業務推動費之結果，核有：A. 有關社宅財務計畫預估租金收入部分，該中心預計在 19 市縣興建社會住宅 6 萬 9,703 戶，預估產生租金收入 8,974.58 億元。惟查已營運社會住宅每建坪實際租金，較社宅財務計畫預估每建坪租金（含管理費）減少 0.07% 至 53.38%，再與同行政區所預估之社會住宅興建戶數，計算加權平均減幅為 20.83%，並以該減幅預估租金收入為 7,105.17 億元，較社宅財務計畫減少 1,869.41 億元；B. 有關預估工程建造費用部分，該中心為興建社會住宅預估直接工程成本，預估各地區每坪工程單價介於 14.7 萬至 16 萬元之間，復以直接工程 20% 作為間接工程之成本（包含專案管理、監造服務費等），合計需投入 4,005.07 億元建造費用。另營運後以興建成本每年提撥 1% 作為設施設備維護費，需投入 2,897.28 億元維護費用。如按該中心 111 年 6 月 29 日至 12 月 30 日社會住宅決標每坪單價介於 16.79 萬元至 19.26 萬元之間，超出該中心預估每坪單價達 2.24 萬元

至 3.66 萬元間，重新核算興建成本為 4,702.05 億元，較社宅財務計畫增加 696.98 億元，連帶影響營運後之設施設備維護費增加至 3,401.47 億元，較社宅財務計畫增加 504.19 億元；C. 有關預估業務推動費部分，該中心為辦理社會住宅出租管理作業，預估業務推動費每戶每年需 7,000 元，預估所需經費為 350.43 億元。惟查該中心經營社會住宅 111 年度費用 3,872 萬餘元，平均每戶 1 萬 1,096 元，較該中心預估 7,000 元增加 4,096 元，經重新核算業務推動費為 555.48 億元，較社宅財務計畫增加 205.05 億元。以上顯示，社宅財務計畫高估租金收入及低估工程建造費用、設施設備維護費及業務推動費等支出，現金收支將由預估賸餘 309.14 億元，轉為短絀 2,966.49 億元（同表 9），恐影響國家住都中心清償銀行借款能力；而在該中心無法履行清償債務時，須由內政部概括承受相關債務，或政府增加補助金額紓解該中心財務壓力等情事，經函請內政部督促國家住都中心妥作長期財務規劃，並研議適當營運模式，另在扶助弱勢前提下增加財源，及減少設施設備維護及業務推動等相關費用，以減輕政府財政負擔。【詳總決算審核報告非營業部分戊、參、一、內政部監督部分、國家住宅及都市更新中心項下重要審核意見 1】

（4）內政部推動社會住宅包租代管計畫，已穩定持續增加媒合戶數，惟部分市縣達成率欠佳，執行量能亟待提升，又以累計媒合戶數作為計畫績效

表 9 110 至 172 年度社會住宅預估現金收支情形

單位：新臺幣億元

項目	國家住都中心預估值	重新核算值(註1)
收入合計	11,188.62	9,319.21
租金收入(註2)	8,974.58	* 7,105.17
管理費收入	1,461.09	1,461.09
政府補助收入—非自償補助	647.16	647.16
政府補助收入—興建融資利息補助	80.19	80.19
政府補助收入—業務推動費	20.76	20.76
政府補助收入—購地融資利息補助	4.84	4.84
支出合計	10,879.48	12,285.70
工程建造費用	4,005.07	* 4,702.05
設施設備維護費用	2,897.28	* 3,401.47
委外物業費	1,510.31	1,510.31
營運期工程建造融資利息	1,253.38	1,253.38
業務推動費	350.43	* 555.48
營運期土地租金	328.01	328.01
期末地上物拆除費	140.72	140.72
興建期工程建造融資利息	123.21	123.21
價購社宅土地	113.95	113.95
保險費	100.61	100.61
價購土地融資利息費用	40.57	40.57
營業稅	15.94	15.94
現金收支賸餘(短絀)	309.14	- 2,966.49

註：1. 標示「*」者，係按 111 年度各社宅實際出租價格、各地區實際發包費用及林口世大運選手村社宅招租、點交等管理費用予以調整，其餘項目按國家住都中心財務計畫預估值列計。

2. 本部推算「租金收入」欄位，係以營運中社宅實際租金較預估租金之減幅，及其坐落行政區之預估興建戶數，核算出加權平均減幅為 20.83%，再以該中心預估租金收入 8,974.58 億元，減少 20.83%，推算未來租金收入 7,105.17 億元。

3. 資料來源：整理自國家住都中心提供資料。

指標，未能契合實際可提供之包租代管戶數，允宜研謀改善，以照顧更多經濟社會弱勢家庭及青年之居住需求：內政部為活化及利用現有空屋，及考量現階段社會住宅存量無法滿足民眾需求，推動社會住宅包租代管計畫，透過包租代管民間住宅方式，增加政府住宅政策供給資源，預計於113年底達成8萬戶之目標。經查自106年3月至112年3月底止，國家住都中心及16市縣政府辦理社會住宅包租代管計畫，報經內政部核定計6萬7,600戶，實際媒合計6萬4,333戶，達成率95.17%，其中達成率未及5成者，由低至高依序為嘉義縣（15.57%）、花蓮縣（16.67%）、雲林縣（19.50%）、苗栗縣（44.57%）、臺北市（45.26%）及嘉義市（49.15%）等6市縣（表10）。經就國家住都中心、市縣政府各期達成率觀之，分別為第2期118.74%、62.70%；第3期139.48%、80.71%。以上顯示，市縣政府達成率未及國家住都中心之6成，第3期計畫實際媒合戶數亦僅占國家住都中心媒合戶數之45.50%，執行量能亟待提升。另社會住宅包租代管計畫績效指標之衡量基礎，係以累計媒合戶數統計達成戶數，而非以社會住宅包租代管

表10 社會住宅包租代管執行情形

單位：戶、%

主辦機關	合計			第1期			第2期			第3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	核定興辦 (註1)	實際媒合	達成率	
合計	67,600	64,333	95.17	9,600	5,157	53.72	18,700	14,527	77.68	39,300	44,649	113.61	
國家住都中心	27,000	36,623	135.64	未開辦			5,000	5,937	118.74	22,000	30,686	139.48	
市縣政府	小計	40,600	27,710	68.25	9,600	5,157	53.72	13,700	8,590	62.70	17,300	13,963	80.71
	臺北市	6,200	2,806	45.26	2,200	1,166	53.00	2,200	614	27.91	1,800	1,026	57.00
	新北市	6,200	4,403	71.02	2,200	906	41.18	2,200	1,642	74.64	1,800	1,855	103.06
	桃園市	6,900	6,081	88.13	1,600	1,005	62.81	1,600	1,339	83.69	3,700	3,737	101.00
	臺中市	5,600	4,271	76.27	1,600	1,163	72.69	1,600	1,364	85.25	2,400	1,744	72.67
	臺南市	4,000	2,438	60.95	1,200	322	26.83	1,200	999	83.25	1,600	1,117	69.81
	高雄市	3,000	2,328	77.60	800	595	74.38	1,200	780	65.00	1,000	953	95.30
	基隆市	2,300	2,018	87.74	未開辦			600	726	121.00	1,700	1,292	76.00
	宜蘭縣	500	471	94.20				100	57	57.00	400	414	103.50
	新竹縣	1,000	593	59.30				400	229	57.25	600	364	60.67
	新竹市	1,400	828	59.14				800	360	45.00	600	468	78.00
	苗栗縣	700	312	44.57				400	45	11.25	300	267	89.00
	雲林縣	200	39	19.50				未開辦			200	39	19.50
	嘉義縣	700	109	15.57				300	13	4.33	400	96	24.00
	嘉義市	1,300	639	49.15				800	281	35.13	500	358	71.60
	屏東縣	300	324	108.00				100	113	113.00	200	211	105.50
花蓮縣	300	50	16.67	200				28	14.00	100	22	22.00	

註：1. 第3期部分，各主辦機關依其執行狀況，報經內政部同意調整原核定興辦戶數，爰以調整後興辦戶數（含擴充戶數）計算達成率。

2. 達成率=實際媒合戶數/核定興辦戶數x100。

3. 整理自內政部不動產資訊平臺及營建署提供截至112年3月底止之資料。

之實際存量來統計。以 112 年 3 月底資料為例，第 1 期至第 3 期實際媒合計 6 萬 4,333 戶，其中國家住都中心媒合者 3 萬 6,623 戶、市縣政府媒合者 2 萬 7,710 戶。惟據營建署及國家住都中心提供資料，截至 112 年 3 月底止，第 1 期至第 3 期社會住宅包租代管契約尚在存續期間者僅 3 萬 4,100 戶（包括國家住都中心辦理者 2 萬 761 戶、市縣政府辦理者 1 萬 3,339 戶），與累計媒合戶數（6 萬 4,333 戶）相差 3 萬餘戶，推估差異原因除部分戶數為重複的申請戶，及房客因搬遷、購屋等因素終止租約外，房東將房子收回自用，或自售而退出社會住宅包租代管計畫，並不能確保社會住宅存量。又內政部以累計媒合數作為計畫績效指標，恐讓社會住宅包租代管業者易將重心著重於媒合簽約數量，而非提升房東房客之專案管理作品質，及增加政府可提供經濟社會弱勢及青年族群之住宅數量。為提升社會住宅包租代管之政策效益，經函請內政部研謀改善措施，協助市縣政府增加其包租代管執行量能；另請研謀以實際社會住宅包租代管存續戶數，作為後續執行計畫績效指標之可行性，逐步提升可穩定提供的社會住宅包租代管住宅數量，以照顧更多的經濟社會弱勢家庭及青年之居住需求。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）D】

（5）內政部推動旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫，作為因應民眾對社會住宅需求之過渡性措施，惟申請案件量與計畫目標 2 萬戶尚有差距，且已轉型社會住宅之入住率未及 5 成，允宜研謀改善，持續輔導公私有房舍或其他合適物件轉作社會住宅，並加強宣傳辦理招租，以發揮擴大社會住宅量能，多元照顧居住需求之計畫效益：內政部為協助旅館業者因應疫情影響及活化低度利用之國公有（含公營事業）房舍，推動運用既有旅館及公私有房舍轉型社會住宅計畫（下稱旅館及房舍轉型社宅計畫），規劃將旅館及公私有房舍轉型作為社會住宅，於都會地區以局部補充之型式，提供都會青年、弱勢家庭更多元的居住協助選項，並作為新建社會住宅施工期間，民眾對於社會住宅需求之過渡性措施。按行政院 110 年 12 月 16 日核定旅館及房舍轉型社宅計畫列載，該計畫總經費 31 億 2,088 萬元，計畫戶數 2 萬房（以下統稱「戶」），營運期 3 年，由內政部指示國家住都中心興辦。截至 112 年 3 月底止，申請轉型社宅者有 18 件 3,410 戶，已核定 3 件 380 戶，其餘 6 件 1,690 戶補正資料中，1 件 100 戶待審查，8 件 1,240 戶撤案，申請轉型案量未如預期，執行成效欠佳。據國家住都中心提供資料，前開 8 件 1,240 戶撤案原因，主要係申請業者自行評估已無轉型需要、轉型後租金收入減少，或房舍過新無法領

取修繕補助費等；若按建物用途統計，旅館申請轉型者計 4 件 522 戶，公私有房舍申請轉型者計 14 件 2,888 戶，顯示公私有房舍申請轉型社會住宅較為踴躍，旅館則因疫情漸緩，申請轉型意願較低。又國家住都中心已核定之 3 件旅館及房舍轉型社宅案，分別為兆基好宅敦北館 240 戶（臺北市松山區王朝大酒店 A 棟）於 111 年 8 月 1 日起租；明新 7 號（新竹縣新豐鄉之私有房舍）15 戶於 111 年 12 月 1 日起租；巧遇彰化（彰化縣大村鄉私有房舍）65 戶於 112 年 3 月 1 日起租。截至 112 年 3 月底止，兆基好宅—敦北館簽約 107 戶、入住率 44.58%；明新 7 號簽約 2 戶、入住率 13.33%；巧遇彰化簽約 2 戶、入住率 3.08%（表 11）。其中，巧遇彰化招租時間未滿 1 個月外，其餘 2 件已招租 4 至 8 個月，惟其入住率未及 5 成。鑑於國內社會住宅供不應求，為促進資源有效利用，經函請內政部督促國家住都中心研謀改善，持續輔導公私

表 11 旅館及房舍轉型社宅計畫入住情形

單位：戶、%

案名 (起租日期)	可招租戶數			簽約戶數			入住率 (B/A×100)
	合計 (A)	一般戶	社會經濟 弱勢戶	合計 (B)	一般戶	社會經濟 弱勢戶	
兆基好宅敦北館 (111年8月1日)	240	144	96	107	56	51	44.58
明新7號 (111年12月1日)	15	9	6	2	—	2	13.33
巧遇彰化 (112年3月1日)	65	39	26	2	2	—	3.08

註：1. 兆基好宅敦北館原核定 300 戶，後變更為 240 戶。

2. 國家住都中心提供截至 112 年 3 月底止之資料。

有房舍或其他合適物件轉型作為社會住宅，以增加住宅政策供給量能；對於已轉型之社會住宅，加強業者教育訓練，並促請加強

宣傳，積極辦理招租作業，以提供青年、經濟弱勢家庭更多元的居住協助選項。
【詳總決算審核報告非營業部分戊、參、一、內政部監督部分、國家住宅及都市更新中心項下重要審核意見 2】

2. 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫執行情形

(1) 政府為照顧租屋族群，推動 300 億元租金補貼計畫並提供加碼等措施，惟執行率為 55.74%，申請未如預期；又為提升計畫執行效率，放寬申請資格條件，惟將因此增加審核查證之人力時間及稽查之困難度，允宜研謀因應措施，以達計畫協助減輕租屋家庭居住負擔之目標：內政部為減輕民眾租屋負擔，自 111 年度起辦理 300 億元租金補貼專案計畫，預計補貼 50 萬戶。同時，為降低民眾準備資料的困擾，及讓更多租屋家庭得到更高的補貼，該專案計畫採取簡化申請程序、放寬申請資格及租金補貼加碼 2 至 8 成等措施辦理，並搭配公益出租人政策，協助屋主成為公益出租人，享有綜合所得稅、地價稅與房屋稅等

3 稅減免配套措施，以降低房東抗拒及租賃雙方對立問題。經查，該專案計畫原訂受理申請時間為 111 年 7 月 1 日至 8 月 1 日止，嗣營建署報請行政院同意，公告延長受理時間至同年 10 月底止；接著又於同年 12 月 5 日至 12 月 30 日開放經濟或社會弱勢戶申請，放寬為尚未租屋者亦可申請，於核定後 3 個月內補租賃契約，審查通過後再核撥租金補貼。惟截至 112 年 5 月 2 日止，該專案計畫僅 32 萬 6,706 戶申請，核定 27 萬 8,717 戶，執行率為 55.74%，申請狀況未如預期。經分析前開核定戶資料，其中屬於以前年度之租金補貼戶計 13 萬 915 戶，實際新申請戶計 14 萬 7,802 戶，距該部原預估增加近 37 萬戶家庭（110 年度租金補貼戶數約 13 萬餘戶）申請之目標，尚有 22 萬餘戶之差距，顯示該部雖已積極宣導並推動相關便民措施，但成效有限，亦難以達成該專案計畫原規劃要讓租屋黑市與租屋歧視問題，獲得制度上改善之目的。又內政部為提升計畫執行效率及增加民眾申請意願，112 年度採隨到隨辦、納入 18 歲以上租屋族群、及不強制填寫房東身分證字號，減少租屋糾紛等方式辦理；營建署並於 112 年 3 月 16 日研商會議決議，對於無房屋稅籍之未保存登記建築物，應由申請人切結並檢附佐證資料。惟有關「不強制填寫房東身分證字號」及「承租無房屋稅籍之未保存登記建築物（如頂樓加蓋），僅需檢附切結書及佐證資料」等 2 項，將因此增加機關人員審核及查證作業之人力時間，再加上申請補助件數多，實際稽查困難且數量有限，恐衍生有心人士認為有利可圖，以假租約詐領租屋補助之風險。經函請內政部研謀因應措施，增加民眾申請意願，引導房東加入公益出租人政策，並降低租賃雙方因申請補貼所衍生之租屋糾紛；另對於租金補貼之審查與發放，允宜審慎辦理，並研議建立資格審查標準作業流程及定期查核機制，避免租金補貼誤發或發生詐領租金補助等不法情事，以有效運用政府補助資源，並協助租屋族群減輕其居住負擔。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）E】

（2） 300 億元租金補貼專案計畫自受理申請、審查及租金核撥作業，均由營建署統籌辦理，惟其委外人力不足且流動率高，影響執行進度，甚或因人員不熟悉作業程序，造成租金補貼誤發或溢發情事，允宜督促研謀改善，以確保審查作業之效率及品質，並建構更完善之租金補貼機制：111 年度 300 億元租金補貼專案計畫由營建署統籌辦理，因承辦人力有限，爰於專案計畫編列委外勞務承攬人力經費，協助該署辦理租金補貼之申請收件、資格審查、核定及核撥等事宜。嗣

營建署於111年4月辦理「111年度住宅補貼業務勞務承攬」採購案（下稱本案），契約金額4,770萬元，履約期間自111年6月21日至112年6月20日。其後，配合補貼受理申請時間延長，業務執行人力不足，於111年11月辦理契約變更，變更後契約金額1億270萬餘元。經查本案自111年7月1日開始受理民眾申請，執行期程緊迫，該署允應請廠商儘速派駐相關人力並辦理教育訓練，惟111年6月至11月間，實際委外人力不僅低於契約需求，其中111年7月實際執行業務僅87人，且32人係當月到職，工作量大且須於短時間內熟悉上手，難以兼顧工作正確性及品質。111年6月至112年2月底止，承攬廠商累計派駐191人，其中已離職68人，離職率35.60%。經依工作時間統計，有46人到職後未滿3個月即離職，平均每月7.6人離職，人員異動頻繁。此外，承攬廠商於111年7月、9月至12月因未達補貼受理案件審查進度之績效標準，遭營建署扣罰計14萬餘元。顯示本案委外人力不足且流動率高，影響租金補貼業務執行進度。又111年度32萬餘件租金補貼申請案中，自受理申請起逾3個月尚未完成審查者有3萬餘件，占申請案件之9.86%，除超出應於受理申請後3個月內完成審查及核發核定函之時限規定外，並造成

民眾延後領取租金補貼，另有部分案件截至112年2月底止仍未結案，恐影響房東公益出租人之認定，肇致其無法及時享有綜合所得稅、房屋稅之稅賦優惠權益。再查，300億元租金補貼專案計畫所訂租金補貼金額，係依承租人年齡、身分與租賃住宅所在地分為3個級距，補貼金額由高至低依序為第一級、第二級、第三級。惟核有未依受補貼者之資格身分

表 12 租金補貼核撥錯誤及資料異常態樣

序號	態樣	
1	未依受補貼者資格身分核撥對應之補貼級距金額	不具第一級規定資格身分(註1)
		不具第二級規定資格身分(註2)
		不具第三級規定資格身分(註3)
2	未依受補貼者資格身分核撥對應之加碼補貼金額	不具成年至35歲單身身分卻加碼1.2倍
		未成年子女數計算錯誤(註4)
		未成年子女數多計
		未成年子女數少計
		不具經濟弱勢身分卻加碼1.4倍
3	家庭成員持有自有房屋，仍核撥租金補貼	不具社會弱勢身分卻加碼1.2倍
		非結婚2年內新婚家庭卻加碼1.3倍
4	申請人未成年，仍核撥租金補貼	
5	家庭成員重複申請，仍核撥租金補貼	
6	租賃契約到期，仍核撥租金補貼	
7	租賃契約期限逾民法規定上限20年，仍核撥租金補貼	
8	租賃契約開始日晚於最近一次補貼撥款日	
9	家庭成員出生年份異常	
10	撥款銀行帳號空白仍核撥租金補貼	

註：1. 第一級為符合下列條件之一：(1) 家庭成員2人以上，且成員中具有低收入戶身分者；(2) 家庭成員3人以上，且成員中具有中低收入戶身分者。
 2. 第二級為非屬第一級及第三級條件者。
 3. 第三級為家庭成員1人、未滿40歲，且未具有經濟或社會弱勢身分者。
 4. 育有未成年子女(含胎兒) 1人加碼倍數1.4倍，每增生育1名未成年子女，補貼金額加碼倍數增加0.2倍，依此類推。
 5. 資料來源：整理自營建署提供截至112年3月底止之資料及本部自行整理結果。

覈實准駁其補貼金額，疑有誤發或溢發租金補貼情事（表 12），不但使政府補貼資源未能有效配置，並衍生後續須再耗費行政資源辦理追繳作業，徒增民怨。另尚有部分核定租金補貼案件之基本資料登載結果異常卻未予更正之情形，舉如：家庭成員出生年份為不合理的未來時間、未有撥款銀行帳號資訊等，勢將造成後續資料運用、管理及統計之難度。鑑於 300 億元租金補貼專案計畫將於 112 至 114 年度賡續辦理，經函請內政部督促營建署檢討因應，改善委外人力不足及異動頻繁情形，並加強其教育訓練，以確保審查作業之效率及品質；另請研議建立租金補貼申請系統之資料檢核機制，主動防範資料缺漏、異常或審核錯誤情形，以建構更完善之租金補貼機制。【詳總決算審核報告非營業部分乙、壹、二（一）營建建設基金項下重要審核意見（1）F】

3. 弱勢學生助學計畫精進措施（校外租金補貼）暨新世代學生住宿環境提升計畫

（1）教育部補助大專校院弱勢學生校外住宿租金補貼，減輕其經濟負擔，惟 2 度下修預計補貼弱勢學生校外租金補貼人次，實際補貼人次僅達 45.08%，仍有逾 5 成弱勢學生未獲租金補貼，允宜檢討改善：教育部於 108 年 9 月 3 日修正大專校院弱勢學生助學計畫，新增弱勢學生（低收入戶及中低收入戶學生、家庭年所得 70 萬元以下學生）校外住宿租金補貼，依學生租賃所在市縣補貼 1,200 元至 1,800 元，因部分學生尚未熟悉申請補助作業或未能取得房東出具租賃契約等因素，致 108 年度實際申請人數未如預期，該部爰將 109 年度校外租屋人數推估值下修為 2 萬人次，修正後 108 至 112 年度補助目標值共計 10 萬 97 人次，復因租金補貼額度不足達到減輕弱勢學生經濟負擔之效果，爰報經行政院於 111 年 6 月 7 日同意，自 111 學年度起補貼金額比照內政部第三級住宅租金補貼金額，依租賃所在市縣區域調整補助為每人每月 2,400 元

表 13 教育部補貼弱勢學生校外租金情形

單位：人次、新臺幣千元、%

年度	目標值		實際值			
	人次	金額	人次	達成率	金額	達成率
合計	96,258	1,388,084				
108-111 小計	82,711	1,210,497	37,282	45.08	329,537	27.22
108	32,654	195,969	4,530	13.87	32,581	16.63
109	20,000	521,534	10,302	51.51	82,846	15.89
110	17,743	331,569	11,407	64.29	90,149	27.19
111	12,314	161,424	11,043	89.68	123,959	76.79
112	13,547	177,586				

註：1. 108 至 110 學年度以租賃所在縣市補助每人每月 1,200 元至 1,800 元，自 111 學年度起補貼金額調整依租賃所在市縣區域補助為每人每月為 2,400 元至 3,600 元計算。

2. 資料來源：整理自教育部提供資料。

至 3,600 元，每學期最高補助 6 個月；另按 110 年各大專校院所報弱勢學生實際申請校外租金補貼人次，將 111 及 112 年度補貼人次推估基準值下修，修正後計畫預計總補貼 9 萬 6,258 人次，所需經費為 13 億 8,808 萬餘元（表 13），由內政部住宅基金支應。執行結果，108 至 111 年度共計 3 萬 7,282 人次，雖漸有提升，惟 111 年度補助人次仍較 110 年度之 1 萬 1,407 人次，減少 364 人次，且各年度補貼人次分別達各年度預計目標之 13.87%、51.51%、64.29%、89.68%（同表 13），該部 2 度下修預計補貼弱勢學生校外租金補貼人次，實際補貼人次卻僅達下修後預計補貼人次之 45.08%，仍有逾 5 成弱勢學生未能獲租金補貼而減輕經濟負擔，經函請教育部檢討改善。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、拾壹、教育部主管項下重要審核意見（六）1】

（2） 校外租金補貼申請資格自 112 年 7 月起納入 18 歲以上租屋族，雖可未經房東同意即行申請，惟迭有媒體報導因而衍生糾紛，允宜促請學校加強宣導租金補貼相關資訊，協助學生避免租屋紛爭及減輕經濟負擔：依教育部統計，110 學年度全國大專校院計有 118 萬 5,830 名學生，其中 24 萬 8,239 名學生在校外租屋，校外租屋比率為 20.93%。據內政部 112 年 5 月修正 300 億元中央擴大租金補貼專案計畫列載，「擴大租金補貼 2.0」精進措施包括隨到隨辦；不強制填寫房東身分證字號；免檢附戶政及財稅資料，由營建署逕向有關機關查調；擴大至 18 歲以上之租屋族皆可適用等。申請資格係所得為各市縣每月最低生活費 3 倍以下，申請人、配偶及未成年子女未擁有自有住宅者，皆可申請租金補貼，符合條件之 40 歲以下單身青年加碼 1.2 倍。以於臺北市就讀大專校院之單身學生為例，個人每月平均所得在 5 萬 7,039 元以下者，每月可獲 3,600 元房租補貼。又內政部「擴大租金補貼 2.0」雖已修改為不須提供房東身分證字號，內政部亦修正住宅租賃定型化契約，新增「不得記載承租人不得申請租金補貼」，惟國內租屋市場長期存在居住品質不佳、不安全、租金資訊不透明、租約沒有保障、房東明顯逃漏稅，及弱勢家戶無法申請租金補貼等問題，迭經媒體報導，房客申請租金補貼、所得稅列舉扣除，衍生糾紛，影響學生申請補貼權益，經函請教育部促請學校加強宣導內政部租金補貼相關資訊，及可能發生之租屋糾紛，視需要向內政部提出租金補貼申請。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、拾壹、教育部主管項下重要審核意見（六）2】

（3） 推動校外興辦學生社會住宅空床補助成效未如預期，且獲補

助對象係過去已租用民宅作為學生宿舍之學校，未見實質擴增校外學生宿舍容量之效果，允宜檢討改善：教育部於 108 年 10 月 30 日訂定教育部補助專科以上學校校外興辦學生社會住宅空床作業要點（下稱空床補助要點），引導學校善用民間住宅資源，租用校外合法之住宅及其必要附屬設施，並由學校確保安全，專供出租學生使用；嗣為因應少子女化及國際生來臺住宿需求，並為鼓勵學校興辦跨校型社會住宅，爰於 111 年 11 月 15 日修正空床補助要點第 8 點有關經費請撥原則之規定，將原申請門檻出租率達 8 成，下修為入住學生數達宿舍床位數 7 成，以利更多學校申請。據教育部統計大專校院學生宿舍概況資料顯示，110 學年度計有國立金門大學等 20 校，承租校外宿舍共計 1 萬 2,873 床，惟截至 112 年 3 月底止，僅於 111 年 9 月 26 日核定淡江大學申請承租學生社會住宅 897 床之 10% 空床補助，占預計承租學生社會住宅 1 萬 4,000 床之 6.41%，且僅為全國大專校院承租校外宿舍 1 萬 2,873 床之 6.97%。又查 110 學年度大專校院向外承租學生宿舍計 1 萬 2,873 床，較 109 學年度之 1 萬 6,078 床，減少 3,205 床，減幅 19.93%，且補助對象係過去已租用民宅作為學生宿舍之學校，未見實質擴增校外學生宿舍容量之效果。又空床補助要點，原申請門檻為出租率達 8 成，於 111 年 11 月 15 日下修為入住學生數達宿舍床位數 7 成，補助學校承租學生社會住宅總床位數之 10% 空床，惟學校仍須承擔空床之資金壓力，又學校亦非專業之包租代管業者，缺乏屋源開發之專業，均影響學校申請意願，經函請教育部檢討改善。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、拾壹、教育部主管項下重要審核意見（六）3】

（4） 新世代宿舍提升計畫補助大專校院整修、新建學生宿舍情形未如預期，仍有 6 成學校未能透過該計畫紓解床位不足問題，允宜檢討改善：據教育部統計大專校院學生宿舍概況資料，110 學年度學生宿舍供給量為 33 萬 6,638 床（含 BOT 宿舍 4,155 床、向外承租宿舍 1 萬 2,873 床），較 108 學年度之 33 萬 5,701 床（含 BOT 宿舍 4,155 床、向外承租宿舍 1 萬 4,757 床），增加 937 床，自 108 年度推動新世代宿舍提升計畫後，整體宿舍床位供給量已漸增加。經查 109 至 111 年度申請整修、新建學生宿舍，獲審核通過者，計有國立成功大學等 28 校，共計核定補助 3 萬 3,664 床，占預計目標 4 萬 8,000

表 14 109 至 111 年度教育部補助大專校院學生宿舍整體改善情形

單位：床、校、%

類型	預計目標 床數	實際值		
		校數	床數	達成率
合計	49,500	30	33,810	68.30
新（整）建	48,000	28	33,664	70.13
校舍改宿舍	1,500	2	146	9.73

資料來源：整理自教育部提供資料。

床之 70.13%；申請校舍改為學生宿舍，獲審核通過者，僅南臺科技大學、中信金融管理學院等 2 校，共計 146 床，占預計目標 1,500 床之 9.73%（表 14），大專校院整修、新建及校舍改為學生宿舍情形未如預期。再依大專校院宿舍所在市縣分別統計學生宿舍供需狀況，110 學年度計有 64 校存有宿舍供不應求情形，共計不足 3 萬 1,078 床，較 108 學年度床位不足數 4 萬 2,837 床，減少 1 萬 1,759 床，大專校院仍面臨學生宿舍不足問題，其中以臺北市及臺中市最嚴重。又全國大專校院宿舍床位不足情形達 500 床以上者，計有國立臺灣師範大學等 20 校，並以國立臺灣師範大學不足 2,138 床最多（表 15），截至 112 年 3 月底止，上開 20 所缺床較多之學校，僅 7 所（占 35.00%）學校申請獲准新建宿舍床位補助，仍有 6 成學校未能透過該計畫紓解床位不足問題，經函請教育部研謀改善。【詳總決算審核報告第 2 冊丙、拾壹、教育部主管項下重要審核意見（六）4】

表 15 110 學年度大專校院學生宿舍不足 500 床以上者，獲教育部核定補助新建床位情形

單位：床

序號	學校名稱	宿舍不足床數	新建床位	序號	學校名稱	宿舍不足床數	新建床位
1	國立臺灣師範大學	2,138	3,020	11	逢甲大學	1,078	—
2	國立臺灣海洋大學	1,726	—	12	國立高雄科技大學	962	—
3	靜宜大學	1,723	—	13	國立臺灣大學	928	—
4	國立政治大學	1,696	1,810	14	國立暨南國際大學	905	—
5	中國文化大學	1,473	—	15	元智大學	904	—
6	中原大學	1,346	424	16	朝陽科技大學	688	—
7	東海大學	1,318	700	17	佛光大學	614	—
8	國立成功大學	1,275	993	18	東吳大學	594	—
9	弘光科技大學	1,238	657	19	臺北醫學大學	594	380
10	國立中正大學	1,226	—	20	義守大學	569	—

註：1. 學生宿舍床位不足判斷條件：【學生宿舍床位(含學校 BOT 宿舍，下同)+學校向外承租學生宿舍床位】<申請宿舍人數；計算公式為申請宿舍人數-(學生宿舍床位+學校向外承租學生宿舍床位)。

2. 資料來源：整理自教育部統計處網站及教育部提供截至 112 年 3 月底止之資料。

4. 地方政府興建只售不租青年住宅執行情形

(1) 彰化縣伸港鄉青年住宅整體執行進度較預定時程大幅落後且相關作業尚乏具體規範，允應檢討改善並積極辦理，以落實照顧青年族群居住需求，提高青年留鄉誘因：彰化縣政府為提供青年多元居住協助，減輕購屋負擔，規劃開發興建青年住宅，期以合理之住宅售價，提高青年留鄉之誘因。截至 111 年底止已規劃於彰化縣伸港鄉及員林市等 2 處設置青年住宅，其中伸港鄉青年住宅建築規模為地上 9 樓、地下 1 樓之建築，總戶數 189 戶，計畫金額計 7 億 9,974 萬元，尚於招標作業中。經查執行情形，核有：A. 該府 109 年度召開「彰化縣伸港鄉青年住宅開發整體評估會議」說明略以，本案預計於 112 年前完工，惟該工

程於 111 年度已歷經流標 3 次，迄 112 年 1 月 16 日辦理第 4 次招標仍未完成發包，進度已嚴重落後；B. 該府提出之彰化縣（104 至 107 年度）中程住宅及財務計畫書，因計畫規劃期間年度已過，經內政部函請該府應儘速檢討計畫實際執行情形，據以規劃 108 至 111 年度住宅及財務計畫，並於 108 年度開始前提送該部，惟迄 111 年底止已逾 2 年尚未提報；C. 該府依自治條例訂定「彰化縣青年住宅申購辦法」規範，惟有關青年住宅之興辦方式、作業與計價程序及出售管理等其他相關事項，尚乏具體規範等情事，經函請彰化縣政府研謀改善。【詳 111 年度彰化縣總決算暨附屬單位決算及綜計表審核報告乙、縣政府主管項下重要審核意見（十四）】

（2） 南投縣南投市青年住宅第一期工程執行進度較預定進度落後、青年住宅第二期工程未辦理財務效益評估，允宜考量建設及土地成本妥訂出售價格，積極研謀改善措施：南投縣政府為讓縣民能夠輕鬆購屋並減輕弱勢族群負擔，於 107 及 111 年度分別編列預算數 2 億元及 6,743 萬元，共計 2 億 6,743 萬元，辦理南投市青年住宅第一期工程，興建總樓地板面積 6,700 平方公尺之公寓大廈 45 戶（3 房型 36 戶、4 房型 9 戶）、地下室停車格 46 位，並規劃於同基地辦理南投市青年住宅第二期工程。經查執行情形，核有：A. 南投市青年住宅第一期工程執行進度較預定進度落後 2 年，且施工品質不佳，允宜積極督導廠商施工進度及工程品質；B. 南投市青年住宅第二期工程未辦理財務效益評估，允宜考量建設及土地成本妥訂出售價格，以免造成財政負擔等情事，經函請南投縣政府研謀改善。【詳 111 年度南投縣總決算暨附屬單位決算及綜計表審核報告乙、縣政府主管項下重要審核意見（二十五）】

（3） 花蓮縣青年安心成家住宅交屋後，迭經住戶提報抽水加壓馬達故障等各項設施未臻完善，允宜妥適建立設施修繕通報及控管機制：花蓮縣青年安心成家住宅計畫經費 22 億 5,224 萬餘元，於新城鄉嘉北段興建住宅及店鋪計 809 戶，110 年 9 至 12 月間陸續完成交屋。經查執行情形，核有：交屋後迭經住戶提報抽水加壓馬達故障、室內地磚損壞、排水管漏水等各項設施未臻完善，允宜加強檢核保固責任，妥善建立設施修繕通報紀錄及控管機制，以降低工程品質瑕疵對住戶生活品質之影響，經函請花蓮縣政府研謀改善。【詳 111 年度花蓮縣總決算暨附屬單位決算及綜計表審核報告乙、縣政府主管項下重要審核意見（十四）】