

整合住宅補貼資源實施方案

壹、緣起

- 一、本方案於 96 年 1 月 30 日奉行政院以院臺建字第 0960002218 號函核定，該院復於 97 年 5 月 16 日以院臺建字第 0970018382 號函及 98 年 6 月 26 日院臺建字第 0980037290 號函核定修正在案。
- 二、依據行政院 96 年 1 月 30 日奉行政院臺建字第 0960002218 號函：「所報『整合住宅補貼資源實施方案』（草案）一案，請照本院經濟建設委員會審議結論辦理。」，行政院經濟建設委員會審議結論第四點略以：「……內政部每年應確實參酌住宅自有率、社經狀況及執行情形，覈實檢討調整各項措施之辦理戶數、額度及住宅補貼評點基準等，務期有效運用有限的資源。……」；另依據本方案肆之七「以後年度購置及修繕住宅優惠貸款利息補貼之辦理戶數、額度、利率、償還期限及租金補貼之辦理戶數、額度，由內政部會商地方政府擬訂年度計畫報請行政院核定後據以辦理。」；惟因本方案自 96 年度起實施至今已三年，為提高行政效能及住宅補貼辦理效率，自 100 年度起，本方案之年度計畫由本部自行檢討辦理，毋須再報請行政院核定。

貳、購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、租金補貼及興建住宅費用補貼措施

一、目的

整合以往以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，而以國民的家庭所得及各種弱勢狀況作為住宅補貼制度之主要考量。對於無自有住宅、「2 年內購置住宅並已辦理貸款者」、僅有 1 戶住宅亟待改善及有自行興建住宅需求之無自有住宅者，提供租金補貼、購置與修繕住宅貸款利息補貼及興建住宅費用補貼等措施，協助其居住於適居之住宅。

二、主管機關

(一) 中央：內政部。

(二) 地方：在直轄市為直轄市政府，在縣市為縣市政府。

三、補貼方式及對象

(一) 補貼方式：

1. 租金補貼：對於無力購置住宅者，提供租金補貼。
2. 購置住宅貸款利息補貼：對於有購屋能力之無自有住宅者或「2 年內購置住宅並已辦理貸款者」，提供購置住宅貸款利息補貼。
3. 修繕住宅貸款利息補貼：對於擁有老舊住宅亟待修繕者，提供修繕住宅貸款利息補貼。
4. 興建住宅費用補貼：對於有自行興建住宅需求之無自有住宅者，提供興建住宅費用補貼。

(二) 補貼對象

1. 租金補貼之對象為無自有住宅之家庭；購置住宅貸款利息補貼之對象為無自有住宅之家庭或「2年內購屋，已辦理其他住宅貸款者」；修繕住宅貸款利息補貼之對象則為僅擁有1戶老舊住宅亟待修繕之家庭；興建住宅費用補貼之對象為離島地區全區及本島地區之各直轄市、縣（市）都市計畫範圍以外地區，有自行興建住宅需求之無自有住宅家庭且該家庭持有之不動產不得逾本部訂定之規模。
2. 上述租金補貼、購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼及興建住宅費用補貼均採評點制，依據申請人家庭之年所得、家庭成員人數、申請人年齡、不動產持有情況、家庭成員具備弱勢資格狀況、是否曾接受政府住宅補貼等條件，決定補貼之先後順序。
3. 為實施評點制，業訂定住宅補貼評點基準表，納入住宅補貼作業規定辦理，原則上，以家庭收入為最主要考量，其標準則參酌社會救助政策，參考國外貧窮線作法，以家庭總收入平均分配全家人口為計算基準。其他弱勢條件為次要考量，至家庭成員人數、申請人年齡、不動產持有情況等條件再次之。

四、辦理方式

（一）公告受理

地方政府應按內政部分配之年度計畫戶數公告受理。公告內容包括申請資格、受理期間、辦理戶數、貸款額度、購置或修繕住宅之利率及償還方式與期限、租金補貼及興建住宅費用補貼額度等。

（二）資格審查：依住宅補貼作業規定應檢附文件予以查核。

(三) 核發同意貸款利息補貼證明、租金補貼及興建住宅費用補貼核定函：依年度計畫辦理戶數，按住宅補貼作業規定，決定補貼戶之先後順序，核發同意貸款利息補貼證明或租金補貼及興建住宅費用補貼核定函。

(四) 辦理期程：

購置、修繕住宅貸款利息補貼及租金補貼自 96 年度開始辦理；興建住宅費用補貼自 100 年度起開始辦理，惟「農村再生條例」（草案）倘於本方案公告受理申請前發布實施，則停辦本方案之興建住宅費用補貼。

五、優惠內容及補貼計算基準

(一) 購置住宅、修繕住宅優惠貸款額度、償還年限、優惠利率、適用對象暨補貼利率，詳[附件一](#)。

(二) 租金補貼之額度與規定

租金補貼每戶每月最高為 3,600 元。因租金補貼屬現金給與，性質上與購屋貸款、修繕住宅貸款利息補貼有所不同，為期公平、合理並兼顧財政，租金補貼期限為 1 年，各年度依核定戶數重新辦理申請，俾即時稽核及掌握申請租金補貼需求。

租金補貼合格戶若於受補貼期間遷居至原戶籍所在地以外之直轄市、縣（市）另行租賃住宅，原則仍可繼續受領租金補貼至補貼期間期滿，惟應移轉個案至遷居之直轄市、縣（市）政府再行實質審核，倘未符資格，則取消補貼。

(三) 興建住宅費用補貼之額度

參酌行政院 97 年 1 月 31 日核定之「97 年度鄉村地區住宅修繕、興建補貼或設計、修繕協助計畫」內容，訂定興建住宅費用補貼為每戶最高 20 萬元。

六、計畫辦理戶數

(一) 住宅自有率及社經狀況

1. 依據行政院主計處之資料，96 年底與 97 年底之全國住宅自有率分別為 88.1% 及 87.4%，顯示住宅自有率略為降低 0.7%；以全國總家庭戶數 7,576,079 戶估算，約有 96 萬戶家庭無自有住宅，其中中低收入家庭之居住問題，為本方案購置住宅貸款利息補貼及租金補貼之協助對象。
2. 依據本部營建署資料，98 年第 4 季之全國住宅存量計有 8,302,529 宅，超過家庭戶數約 72 萬宅。

(二) 本方案 99 年計畫辦理租金補貼 24,000 戶、購置住宅貸款利息補貼 10,000 戶，修繕住宅貸款利息補貼 5,000 戶，合計 39,000 戶。自 100 年度起，增加辦理興建住宅費用補貼 300 戶。各種辦理方式之戶數估列說明如下：

1. 購置住宅貸款利息補貼 10,000 戶：因 99 年度已辦理青年安心成家方案之購置住宅貸款利息補貼 10,000 戶，且 98 年度購置住宅貸款利息補貼申請戶數為 6,800 戶，故 99 年度仍維持辦理 10,000 戶。
2. 修繕住宅貸款利息補貼 5,000 戶：99 年度比照 98 年度，計畫辦理 5,000 戶。
3. 租金補貼 24,000 戶：依據本部社會司之資料，98 年第 4 季全國列冊低收入戶為 105,265 戶，及內政部統計處調查 97 年度低收入戶住宅自有率為 32.9%，故實際無自有住宅之列冊低收入家戶約 7 萬戶。本方案之租金補貼於 96

年度已辦理 12,000 戶，97 年度辦理 24,000 戶及 98 年度辦理 24,000 戶，99 年度仍比照 98 年度辦理 24,000 戶。爾後年度將視計畫辦理情況增加辦理戶數，最高辦理戶數以不超過 8 萬戶為原則，俾逐步將無自有住宅之列冊低收入戶納入租金補貼之照顧對象。

4. 興建住宅費用補貼：參酌本部營建署 97 年度辦理鄉村地區興建住宅補貼辦理狀況，自 100 年度起，每年計畫辦理 300 戶。

七、經費需求

本方案自 96 年度開始實施，97 年度至 118 年度各年度之補貼經費需求詳附件二。按前開年度計畫辦理戶數、貸款利息補貼及租金補貼額度、利率及償還年期等估算，各年度之經費需求隨每年新增戶數遞增。

99 年度起之預算，購置、修繕住宅貸款利息補貼因新增戶數而增加支出，租金補貼以每年辦理 24,000 戶估算，則 118 年度預算達約 18.2 億元；以後年度若維持每年新增辦理購置住宅貸款利息補貼 10,000 戶、修繕住宅貸款利息補貼 5,000 戶，租金補貼 24,000 戶，則年度預算依然維持在約 18.2 億元；100 年度之興建住宅費用補貼所需總經費於本部 100 年度原編列購置及修繕住宅貸款利息補貼預算額度內調整運用，不另行編列。

地方政府辦理本方案住宅補貼之作業項目，包含受理民眾申請、資料登載、條件審核及限期內核發補貼證明等，人力需求甚殷，為使地方政府順利且有效率地推動本方案，自 100 年度起補助地方政府辦理本方案住宅補貼之業務推動費用，考量本部辦理「青年安心成家方案」已編列業務推動費用，為整合前開方案，於 100 年度起，將二案統一以計畫辦理戶數每戶補貼地方政府 500 元編列。

八、經費來源

本方案購置住宅貸款、修繕住宅貸款之資金由金融機構配合提供；利息補貼所需經費全額由中央政府負擔。租金補貼每戶每月由中央政府補貼最高 3,600 元，並由地方衡酌財政狀況及實際需求，本於權責增加辦理戶數及額度。興建住宅費用補貼由中央政府補貼每戶最高 20 萬元。

九、查核機制

接受購置住宅貸款、修繕住宅貸款利息補貼之家庭，其家庭年收入若超過 50% 分位點家庭之平均所得者或其家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月超過內政部或直

轄市政府當年公布最低生活費標準之 3.5 倍以上者或已另行購屋者，終止貸款利息補貼。

申請人經直轄市、縣市政府審查合格給予購置住宅貸款、修繕住宅貸款利息補貼，直轄市、縣市政府應採每三年定期查核及視需要不定期抽查之方式，對受補助者之資格現況予以審查，如有下列情事之一者，原補助機關除應停止利息補貼、租金補貼外，並自事實發生之日起，向接受補助之申請人追繳已補貼之金額：

- (一) 已另行購置住宅者。
- (二) 其家庭年收入若超過 50% 分位點家庭之平均所得者或其家庭每月收入按全家人口平均分配，每人每月超過內政部或直轄市政府當年公布最低生活費標準之 3.5 倍以上者。
- (三) 經查申報資料有虛偽情事者。
- (四) 同時享有購置住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、租金補貼及興建住宅費用補貼，二項以上者。

為辦理本項查核業務，地方政府應將承貸戶或租金補貼戶申請人本人、配偶、共同生活之直系親屬及其配偶之身分證字號予以建檔，並於查核前，責成申請人依限檢附最新有關資料送查。