

一次讀懂 住宅法

2016年12月內政部



大家好！
我叫胖宅



大幅翻修！

住宅法修正草案 12月23日在 立法院三讀通過

共65條條文，修正47條，新增10條



四大重點



興辦
社會住宅

運用
民間空屋

照顧
多元需求

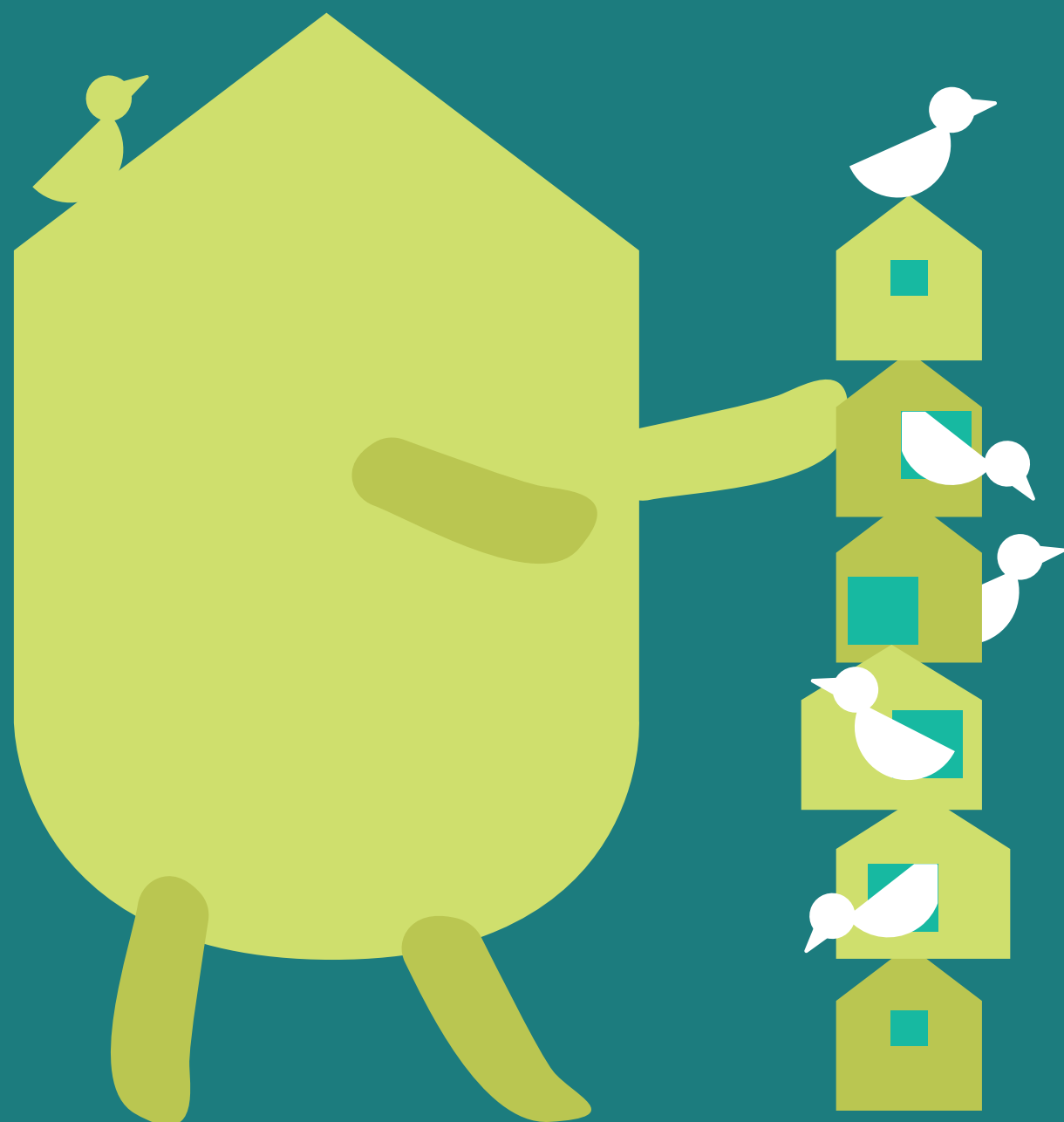
提升
居住品質



1

興辦 社會住宅

修法健全土地、財務與人力，目標是讓
社會住宅永續地累積成長



Q

土地怎麼來？



公有土地長期租用 降低土地使用成本

興建社會住宅所需土地共約240公頃。原本以有償撥用的方式，縣市政府得負擔龐大費用。住宅法則建立「長期租用」模式，以租代買，讓縣市政府輕鬆取得長期使用土地的權利。

修法前

有償撥用

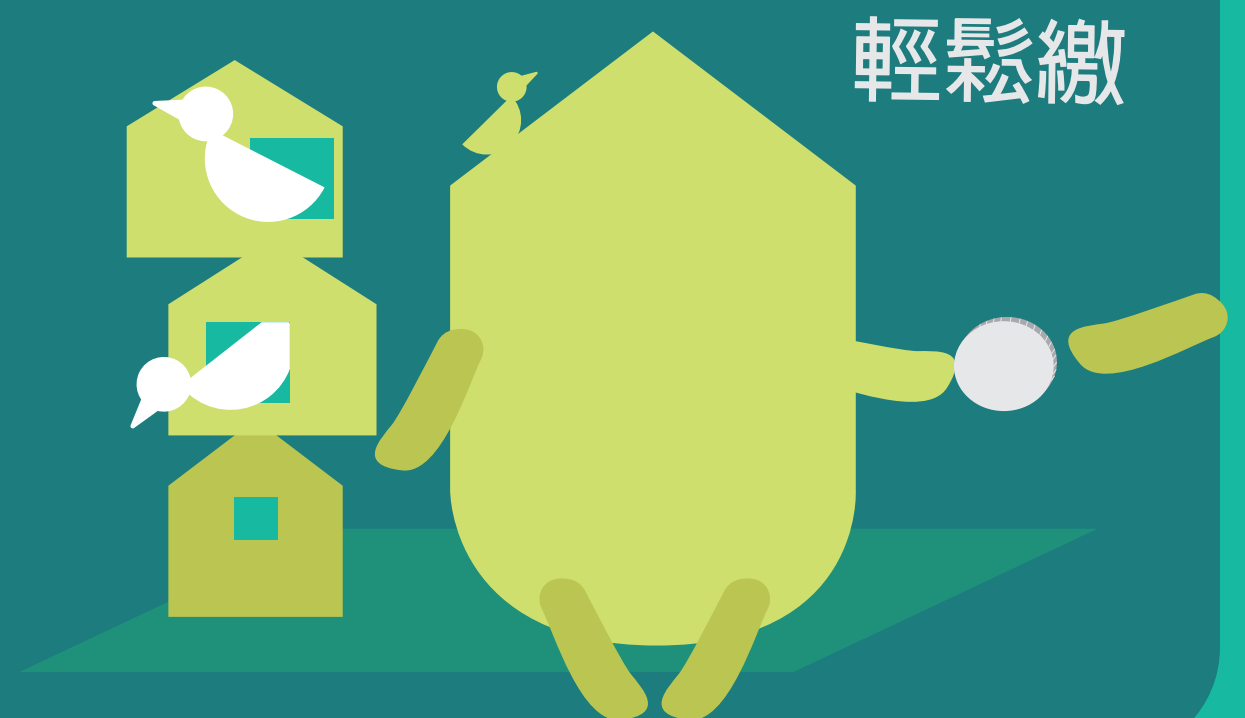
編列大筆預算購買土地



修法後

長期租用

分期繳交土地租金



勝

Q

錢從哪裡來？



以長期經營住宅 的角度規劃財務

有人說社會住宅是錢坑，這是舊思維。其實只要向銀行低利融資，再以租金收入逐年攤還，政府不需編列太多預算，就能達成目標。

找我嗎？

湯姆·克魯宅

舊方法

不可能的任務！

編列預算

興建社會住宅需
3000億！

*以每戶興建成本250萬元估算

新模式

以租金收入攤還

銀行融資

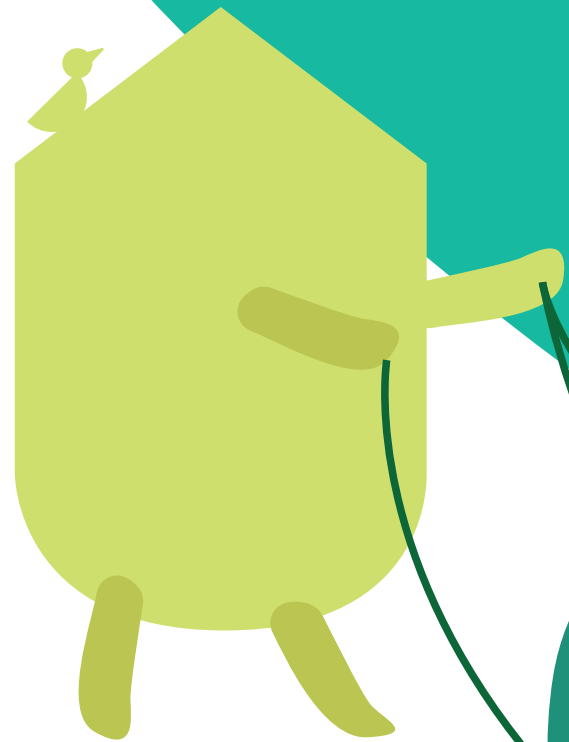
8年預算不到100億！

*包含中央補助興建期融資
利息及營運期之財務缺口

勝

任務達成

降低成本的秘訣



低利融資

成立融資平臺，藉由利率比價，降低融資利率

財務紀律

要求興辦機關提報財務計畫，並提撥長期維護基金

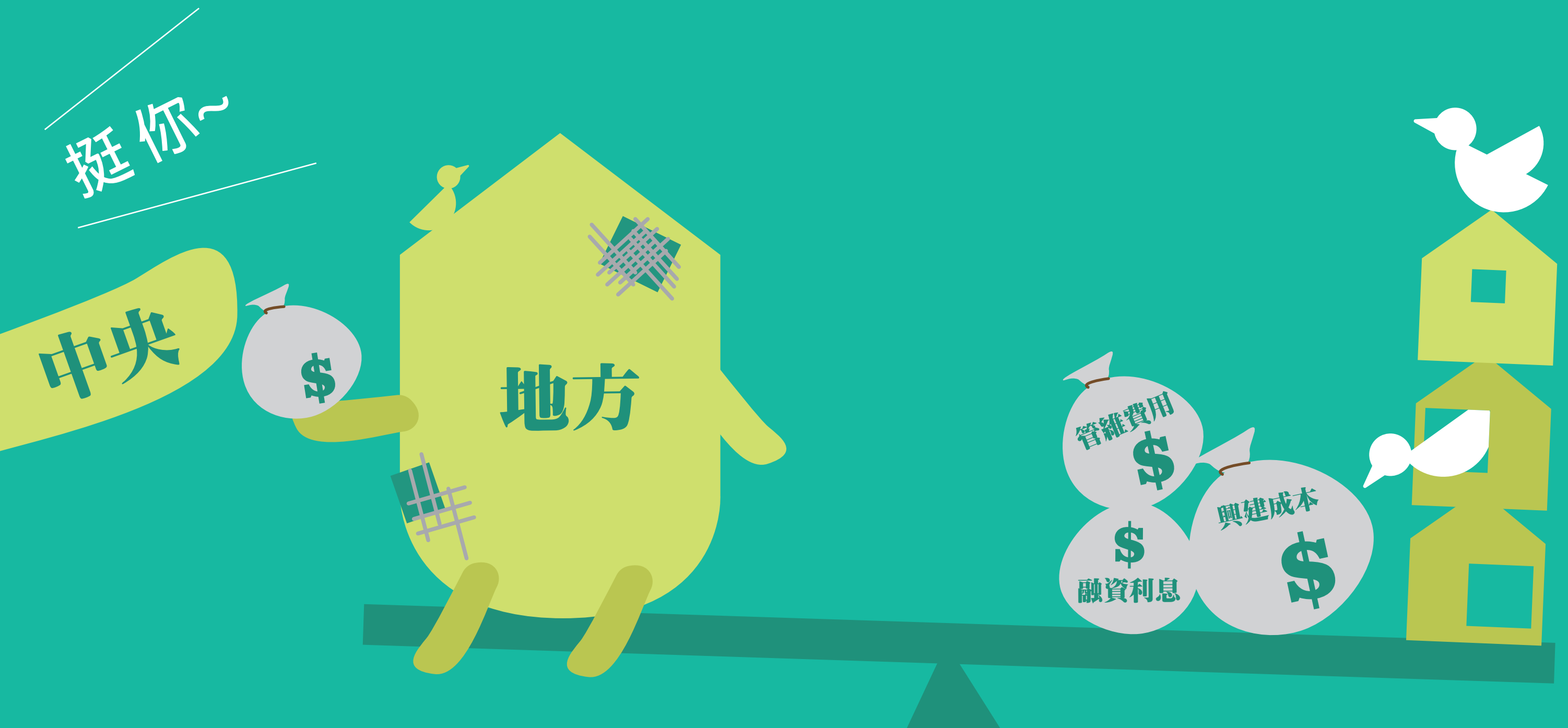
稅賦優惠

房屋稅、地價稅適當減免，免徵營業稅

財政較困難的縣市 也 不 孤 單

有些地區因租金行情較低，社會住宅的租金收入不足以自償，這樣的情況由中央補足財務缺口。

這些地區往往財政較困難，因此透過中央支持，照顧在地弱勢民衆，鼓勵工作人口移入，減少城鄉差距。



Q

人力怎麼夠？



問題怎麼那麼多...

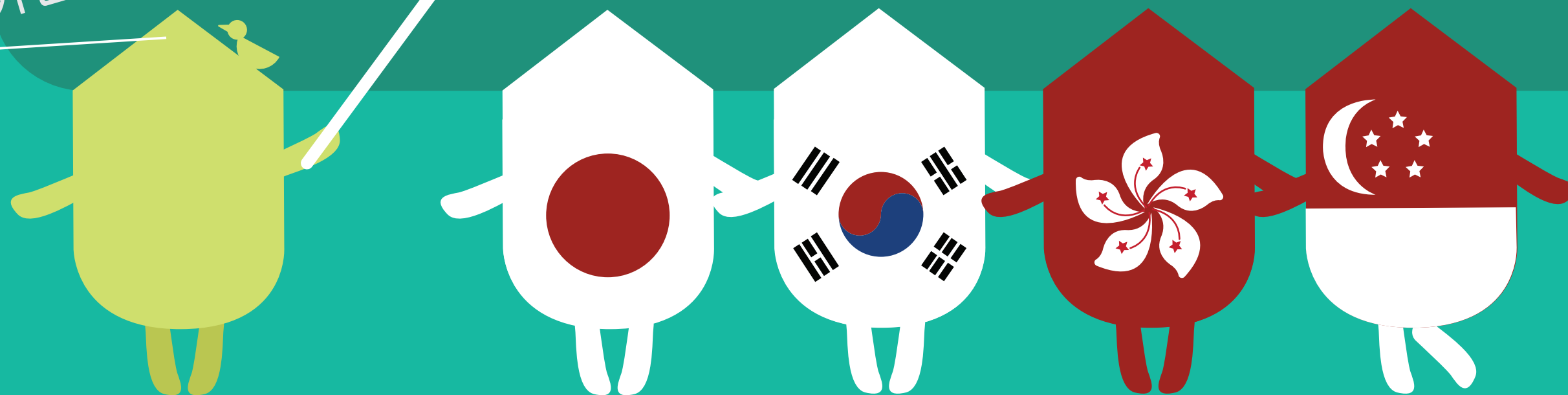
成立專責法人或 機構強化人力

不論中央或地方政府，在過去國宅階段性任務完成後，紛紛裁併住宅單位。因此，增強住宅業務的組織量能，有其必要性及急迫性。

兼顧**公共利益**及**企業精神**
較**彈性**的人事、會計、採購制度
專責推動，累積專業，**提升品質及效能**

國外已經這樣做!

日本 韓國 香港 新加坡

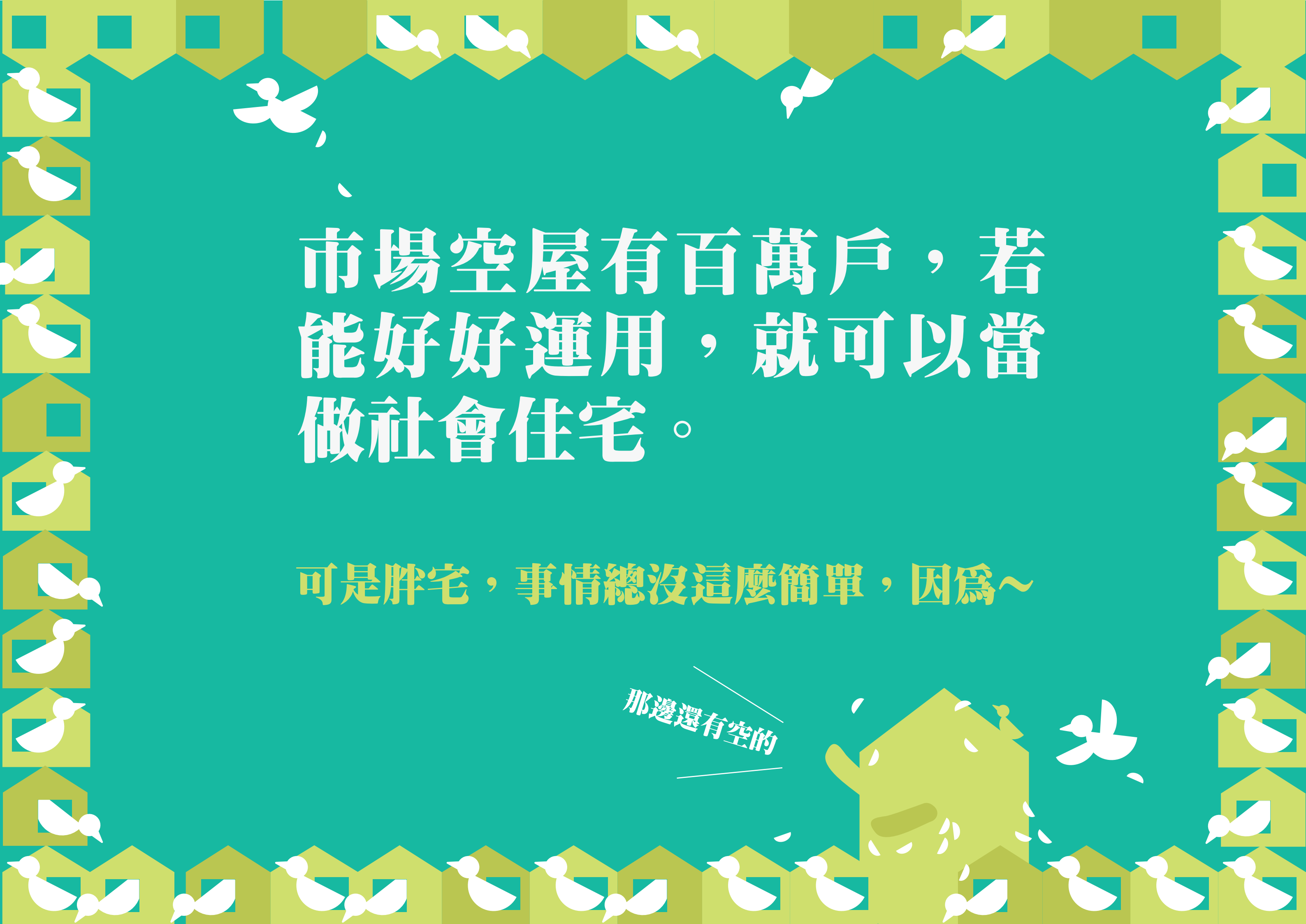


(胖宅你沒穿衣服?)



運用 2 民間空屋

透過包租代管及租金補貼，提供有需求的民衆租屋協助



市場空屋有百萬戶，若
能好好運用，就可以當
做社會住宅。

可是胖宅，事情總沒這麼簡單，因為～

那邊還有空的





協助租屋
錢少事又多 (累癱)

交租日

業者

苦惱

叨

東



房子又漏水
租金還收那麼貴

阿怎麼又等無房租





房東

入管繕險惠
收代修保優
證費助家賦
保免補居稅

建立 「包租代管」 機制

讓房東有意願加入
讓房客便宜租好房



業者

助稅
補助
營業
免營



房客

民定證業
親穩保專
金期質務
租租品服

政 府 監 督

住宅法也提供更友善的租金補貼

讓弱勢者「看得到也吃得到」

可負擔租金

依負擔能力調整補貼金額，收入較低，補貼較多，符合先進國家「可負擔」(affordable) 的概念

考量居住環境

居住在窳陋環境者，也給予補助，並逐步引導至適居的住宅



Q

但有個恐怖都市傳說
房東只要參加政府的方案，隔
年要繳的所得稅就會暴增。
這樣房東會有意願嗎？

好恐怖喔



政府提供稅賦優惠

每月租金收入15,000元，僅需繳所得稅400元！

$$(15,000 - 10,000) \times (1 - 60\%) \times 20\% = 400 \text{ 元}$$

月租金

免稅額度

必要耗損
及費用

所得稅稅率
(因人而異)

翻譯年糕：

租金收入可先扣除每月10,000元的免稅額度，再減除60%(註)，視為租屋的必要成本，最後再乘上房東自己適用的所得稅稅率，因此實際要繳的稅額並不高

註：參加包租代管的房東可扣除60%，而參加租金補貼可扣除43%

讓原本因怕麻煩、沒時間或
沒力管而空著的房子，轉而
協助有需要的人



房屋稅及地價稅
也有優惠喔！



照顧 多元需求

3

住宅法要確保任何人享有公平之居住權利，並針對較弱勢的族群，提供更完善的保障

社會住宅 保障有居 住需求的人，並採 取混居

因此除了提供給一般家戶，也把弱勢保障比率提升至30%以上，並照顧來自外地的就學、就業人口。

一般家戶
青年家戶
(中所得標準以下)

70%

保障經濟
或社會弱
勢至少

30%

興辦原住民 社會住宅

規劃設計應尊重原住民族的意願與需求，並有充分參與。讓原住民能選擇與族人住在一起，維繫彼此的文化、智慧、社會組織與生活方式。



與 NPO 合作 量身訂做 人性化服務

非營利組織 (NPO) 可租用社會住宅，轉租給其關注的對象，並提供專業的支援服務，陪伴他/她們走向自立生活。

心智障礙者
的社區居住

受暴婦女的
庇護安置與自立

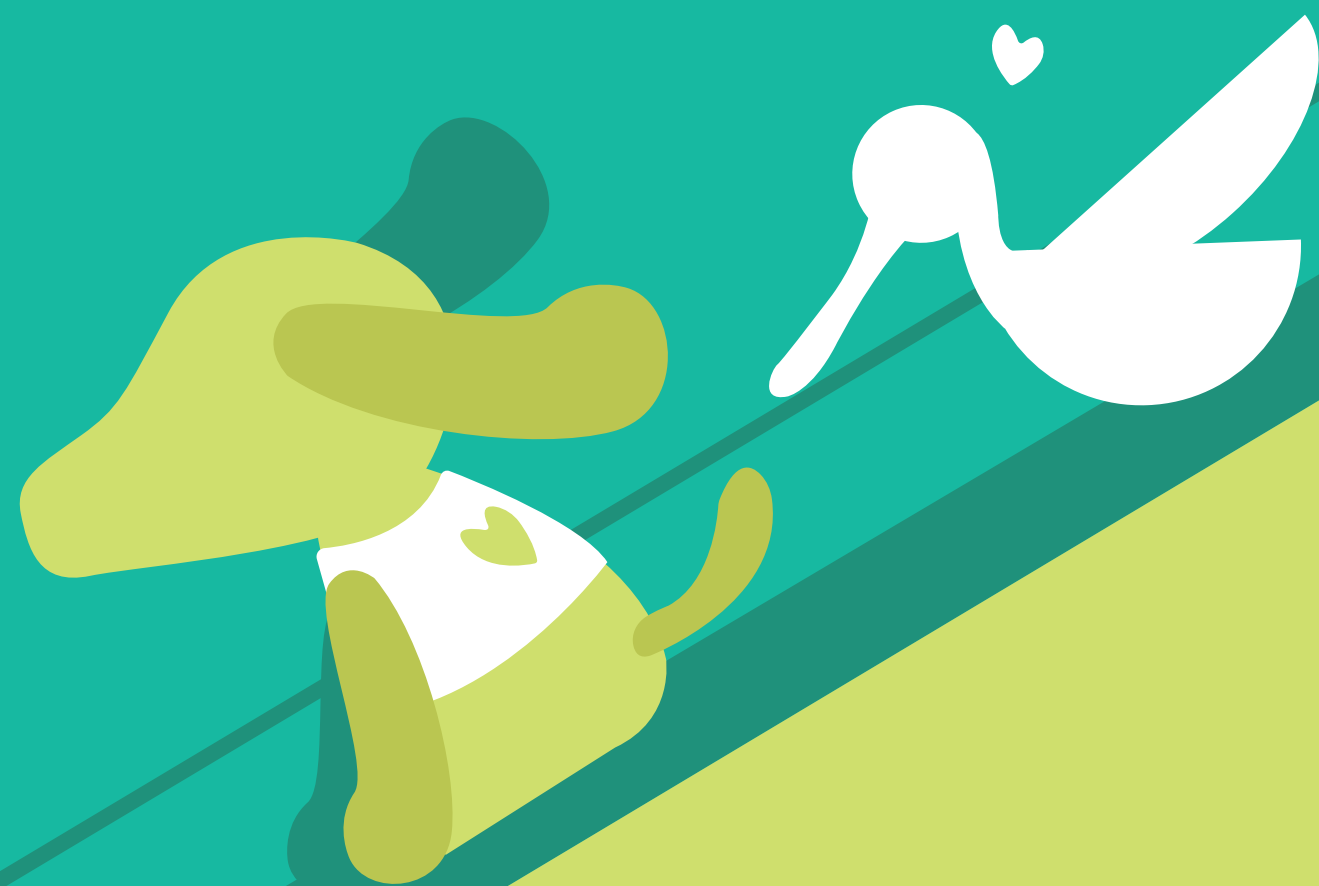
讓無障礙的住宅 環境更普遍

訂立無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

將無障礙住宅標章逐步推廣至新建及原有住宅

歧視禁止

從事必要之居住或公共空間無障礙修繕，及因協助身心障礙者之需要，飼養導盲犬、導聾犬、肢體輔助犬
任何人不得拒絕！



我老了也可能有需要





提升 4 居住品質

改善住宅的安全與品質，讓全體國民享有安心的居住環境



結構安全 節能省水 |



住宅類型

透天厝

單戶

公寓

大樓

- ✓ 無障礙環境
- ✓ 光環境
- ✓ 音環境
- ✓ 空氣環境
- ✓ 住宅維護
- ✓ 防火安全
- 最佳** 結構安全
- ✓ 節能省水

結構安全宅

屹立不搖阿



節能省水宅



新建住宅的品質達到標準，將給予獎勵並公布於網站上。屋齡達一定年限，則可補助重點項目的評估費用。鼓勵大家踴躍申請，掌握自家的住宅性能。

住宅性能評估 好房脫穎而出

利用社會住宅 提供鄰里公共 設施與服務

社會住宅除硬體品質要達到一定標準，更注重軟體服務。未來社會住宅將保留一定空間，針對在地社區需求，規劃公共設施。這不只服務社會住宅入住者，還讓周邊居民都可一起來使用。

創業空間

社區商店

鄰里公園

長照服務

托育服務



透過住宅法
讓每個人的
居住都受到
保障！

胖宅愛你喔



怎麼還沒完...



三讀通過後， 還要做什么？

這是一個彩蛋



訂子法

新訂4個，修訂9個，確保所有細節都有標準可遵循

例如，社會住宅附屬設施的項目與規模規定、住宅基金收支保管及運用辦法…



勤溝通

讓中央、地方相關單位理解住宅法內涵，通力合作



動手做

依據法條將相關計畫落實，達成目標



讓我們一起努力！



感謝大家