

逢甲大學 函

地址：台中市西屯區文華路100號
聯絡人：黃馨儀
電話：04-24517250
電子郵件：sinyhuang@fcu.edu.tw

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國109年4月29日

發文字號：逢建字第1090008108號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：本校辦理內政部營建署「促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅策略規劃」委託專業服務案，舉辦「研商促進民間興辦社會住宅座談會議」，請查照。

說明：

一、座談會相關資訊如下：

- (一)檢附研商促進民間興辦社會住宅座談會議程1份、民間興辦社會住宅相關說明1份、報名表1份（請於民國109年5月4日中午12時以前報名），詳附件。
- (二)如有發燒或咳嗽、流鼻水等呼吸道症狀，身體不適者請勿參加會議，若有意見表達可提書面意見並洽請業務單位代為轉達。
- (三)因應疫情避免群聚感染，請各機關（單位）派1至2名代表與會，並確實佩戴口罩。
- (四)會場備有免收費停車位，歡迎開車前往。

二、聯絡人：黃馨儀小姐，電話：04-24517250分機4707。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會、臺中市不動產開發商業同業公會、臺中市大台中不動產開發商業同業公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、內政部營建署國民住宅組、內政部營建署財務組

副本：內政部花政務次長室

擬：校長 李秉乾

網站公告
郵部周知會員

研商促進民間興辦社會住宅座談會議程

壹、主席宣布開會

貳、說明

內政部依據住宅法執行社會住宅、住宅補貼及包租代管等居住協助措施。社會住宅是以政府或民間為興辦主體，定位為社福類型之公共設施。由於政府財力資源有限，藉由民間投資興建公共建設，並引進企業經營理念，改善公共服務品質，已為國際趨勢。因此，住宅法第 19 條規定，民間得依：「一、新建；二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物；三、購買建築物；四、承租民間住宅並轉租及代為管理；五、其他經中央主管機關認定之方式。」興辦社會住宅。爰本次邀請相關單位研商促進民間興辦社會住宅之推動意願、開發評估基礎、經營實務及政策協助需求。

參、討論事項

案由一、由民間廠商興辦社會住宅之開發評估

- 一、是否有以私有土地或租用公有土地興辦「社會住宅」之意願？
- 二、假使有意願興辦社會住宅，較傾向由政府主導業者參與（如採取 BOT、ROT 等方式），或由業者主導興辦？
- 三、假使有意願參與興辦社會住宅之決策關鍵因素為何？若以目前政府提供之獎勵措施，是否充足？
- 四、假使有意願參與興辦社會住宅，預期可能遭遇困難為何？

五、假使有意願參與興辦社會住宅，未來開發營運模式是否以同一業者之一條龍模式為優先考量？亦或會進行異業整合來進行營運？

六、假使有意願參與興辦社會住宅，考量該類型之住宅係以長期收益資產為主體，其所需資金如何籌措？與傳統進行住宅開發之資金籌措會有何差異？（如自有資金或融資貸款支應成數。）

七、該類社會住宅開發與財務上的要求為何？（如 IRR 的標準、坪要的要求、自有資金投入所設定之預期報酬率等）

案由二、由民間廠商興辦社會住宅之營運評估

一、社會住宅不同於傳統住宅開發，必須導入必要設施與服務（如社會福利機構、具有社工經驗的物業管理業者等），若以傳統開發業者來看，過去開發經驗是否足以應付？或者，有其他構想？

案由三、由民間廠商興辦社會住宅之補助措施及政策協助需求

一、目前民間參與興辦社會住宅獎勵補助措施主要有土地取得、興建成本利息補貼、未來營運收益之稅賦優惠等，這些誘因是否足以誘使開發業者主動投入參與？若不足，則尚有其他建議？（如非自償經費補貼等）

二、政府若為促進民間興辦社會住宅提供補助方式，開發業者會

偏好哪些方式？或有哪些政策建議？

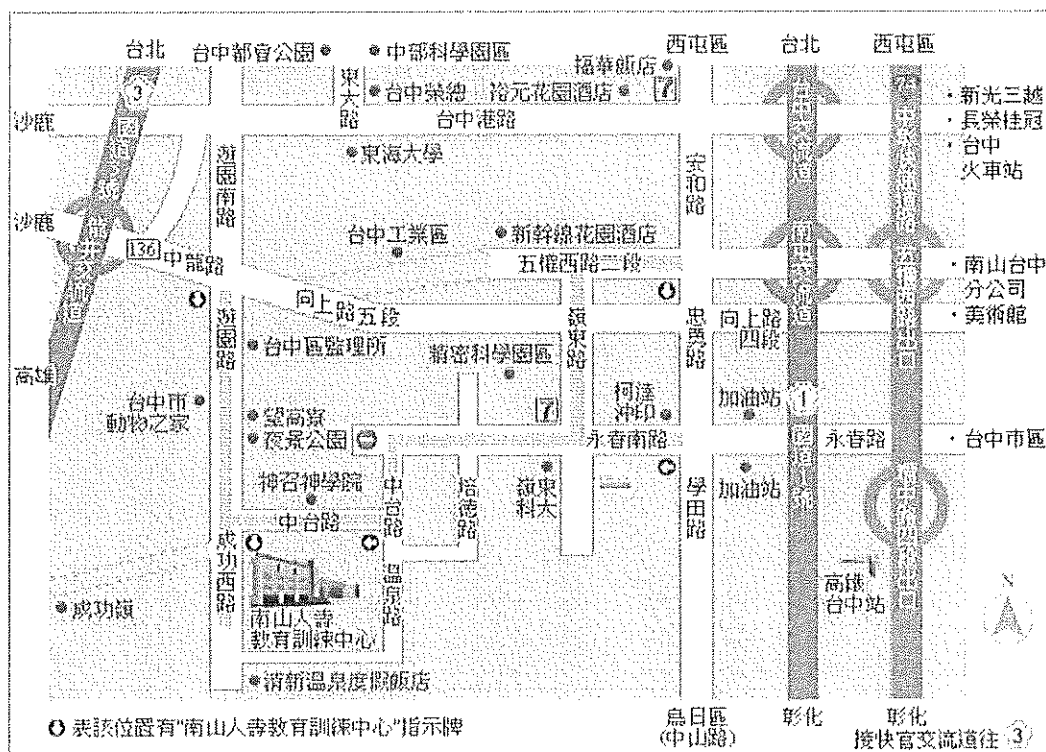
肆、臨時動議

伍、散會

議程

地點	南山人壽教育訓練中心 203 教室 (台中市烏日區成功西路 300 號)
時間	中華民國 109 年 5 月 5 日 (星期二)
13:45~14:00	報 到
14:00~14:15	主席致詞與來賓介紹
14:15~14:45	《研商促進民間興辦社會住宅座談會》 主持人：楊賀雯 逢甲大學土地管理學系副教授
14:45~16:15	綜合討論
16:15~	賦歸

交通位置



壹、社會住宅興辦方式

內政部依據住宅法執行社會住宅、住宅補貼及包租代管等居住協助措施。社會住宅指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施，定位為社福類型之公共設施，依據住宅法精神，協助國人居住於適宜之住宅且享有尊嚴之環境。（住宅法第3條）

由於政府財力資源有限，藉由民間投資興建公共建設，並引進企業經營理念，以改善公共服務品質，已為國際趨勢。根據社會住宅興辦方式，可分為「以政府為主體興辦」與「以民間為主體興辦」兩種模式，其中，以政府為主體興辦社會住宅又可分為政府自辦與民間參與興辦兩類。政府與民間得依住宅法辦理社會住宅，辦理方式如圖1所示。

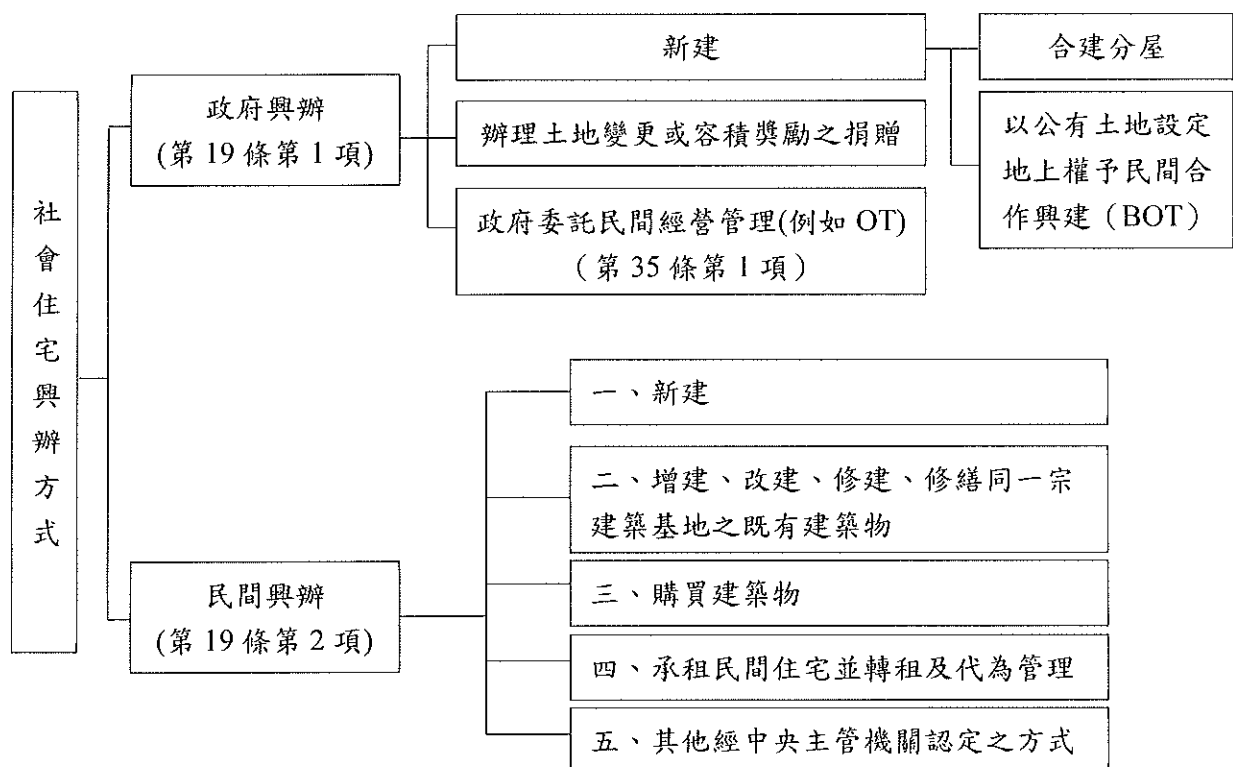


圖1、社會住宅興辦方式
資料來源：內政部營建署提供，本計畫整理。

貳、社會住宅協助對象

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，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。（住宅法第 7 條）經濟或社會弱勢者身分如下：

- 一、低收入戶或中低收入戶。
- 二、特殊境遇家庭。
- 三、育有未成年子女三人以上。
- 四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。
- 五、六十五歲以上之老人。
- 六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 七、身心障礙者。
- 八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 九、原住民。
- 十、災民。
- 十一、遊民。
- 十二、其他經主管機關認定者。

參、以民間為主體興辦社會住宅

一、辦理方式

(一) 申請

民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。（住宅法第 27 條第 1 項）

為促進民間興辦社會住宅，直轄市、縣（市）主管機關得先行規劃出合適民間興辦社會住宅之地點、獎勵措施、申請須知等，在公告徵求或主動洽詢民間團體（企業、社福團體等）提出申請興辦。

(二) 審查

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

(三) 土地取得

需用公有土地或建築物興辦社會住宅時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠。（住宅法第 29 條）

(四) 承租者

承租者應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。（住宅法第 25 條）按現

行各地方政府所訂出租辦法，無自有住宅且年所得在 50%分位點以下係基本門檻。

(五) 出租方式

承租者應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。(住宅法第 25 條)

租期及租金由直轄市、縣(市)主管機關訂定出租辦法。民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請直轄市、縣(市)主管機關核定後辦理。

二、獎勵及補助措施

本計畫彙整以民間為主體興辦社會住宅現有的獎勵及補助措施(如表 1 所示)。

表 1、以民間為主體興辦社會住宅之獎勵及補助措施

補貼方式	內容	法規
公有土地及建築物承租	公有土地設定地上權之權利金，按興辦事業計畫核定當期公告土地現值之一成計收。	民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法第 2 條、第 3 條
	1. 自契約生效日起至核准營運期間：按土地依法應繳納之地價稅計收。	
	2. 營運期間：依興辦事業計畫核定提出出租予經濟或社會弱勢者居住社會住宅之比率，分別按下列方式計收：	
	(1) 提供 30%者，按土地申報地價年息 2.5%計收年租金。	
	(2) 提供逾 30%至 40%者，按土地申報地價年息 2%計收年租金。	
	(3) 提供逾 40%至 70%者，按土地申報地價年息 1.5%計收年租金。	
	(4) 提供逾 70%者，按土地依法繳納之地價稅計收。	

補貼方式	內容	法規
	1. 自契約生效日起至核准營運期間：按建築物依法應繳納之房屋稅計收。 2. 營運期間：依興辦事業計畫核定提出出租予經濟或社會弱勢者居住社會住宅之比率，分別按下列方式計收： (1) 提供 30%者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計 2.5%計收年租金。 (2) 提供逾 30%至 40%者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計 2%計收年租金。 (3) 提供逾 40%至 70%者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計 1.5%計收年租金。 (4) 提供逾 70%者，按建築物依法應繳納之房屋稅計收。	民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法第 3 條
租稅優惠	社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之 <u>地價稅及房屋稅</u> ，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報請財政部備查。	住宅法第 22 條、第 23 條
	社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，… <u>免徵營業稅</u> 。	住宅法第 22 條第 3 項
	民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。前項之民間機構，得自各該重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，四年內自行選定延遲開始免稅之期間；其延遲期間最長不得超過三年，延遲後免稅期間之始日，應為一會計年度之首日。	促參法第 36 條
	促參法第 37 條規定，民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額 5%至 20%限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之：投資於興建、營運設備或技術；購置防治污染設備或技術；投資於研究發展、人才培訓之支出。	促參法第 37 條
	促參法第 39 條規定，參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。	促參法第 39 條
融資協助	主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資	住宅法第 24 條

補貼方式	內容	法規
	金主管機關申請提供中長期資金。	
	主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。	促參法第30條
非自償經費補貼	主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。因住宅業務係屬地方自治事項，爰此各直轄市、縣（市）政府可依據該府之住宅政策規劃、轄區需求及財務狀況等條件自行規劃補助機制或訂定補助辦法。	住宅法第30條
	若公共建設經甄審委員會評定其投資依本法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼，並於投資契約中訂明。	促參法第29條

研商促進民間興辦社會住宅座談會 報名表

- ◎ 委託單位：內政部營建署
- ◎ 受託單位：逢甲大學
- ◎ 日期：中華民國 109 年 5 月 5 日（星期二）
- ◎ 時間：下午 14：00~中午 16：15
- ◎ 地點：南山人壽教育訓練中心 2 樓 203 教室（臺中市烏日區成功西路 300 號）

• 姓名：_____	☐ 先生 ☐ 小姐
• 公司名稱：_____	
• 職稱：_____	
• 聯絡電話：_____	
• 電子信箱：_____	
• 餐點： ☐ 葷食 ☐ 素食	

備註：

1. 本報名表敬請於中華民國 109 年 5 月 4 日前，以傳真或 E-mail 方式回覆。
2. 收件人：逢甲大學土地管理學系黃馨儀小姐；地址：40724 臺中市西屯區文華路 100 號；電話：04-24517250 分機 4707；傳真：04-24517560；e-mail：
cindy821025@gmail.com。
3. 本座談會座位有限，額滿為止，歡迎踴躍報名；報名後如當日不克參加，敬請於一日前 email 或電話告知，謝謝！