



統計應用分析報告

安居-基隆市社宅包租代管概況

基隆市政府主計處

中華民國 112 年 10 月

摘要

為照顧社會弱勢居住需求、健全租賃市場，依據住宅法保障國民居住權益，各縣市陸續配合內政部開辦社會住宅包租代管政策。本文透過基隆市（以下簡稱本市）辦理該計畫執行概況進行分析，並與內政部 111 年住宅需求動向調查結果相對照，以瞭解本市實行現況，作為規劃未來施政之參考。茲將分析摘錄如下：

一、截至 111 年底，社會住宅包租代管計畫執行概況

- (一)本市媒合戶數為 1,856 戶，其中具社會弱勢身分者計 470 戶（占 25.3%），具經濟弱勢身分者 520 戶（占 28.0%），兩者合計 990 戶（占 53.3%），多於一般身分者之 866 戶（占 46.7%）。
- (二)按行政區觀察，本市媒合戶數與本市具經濟弱勢身分者之占比相較，僅中正區、暖暖區及仁愛區較接近（差距小於 3 個百分點）。
- (三)本市各區媒合戶數以中正區 504 戶（占 27.2%）最高，其次為安樂區 372 戶（占 20.0%），信義區 294 戶（占 15.8%）居第三。
- (四)本市媒合戶數之房屋類型以公寓 904 戶（占 48.7%）最高，其次為電梯大樓 901 戶（占 48.5%），透天厝 48 戶（占 2.6%）居第三。
- (五)本市媒合戶數之物件屋齡以 20 至未滿 30 年 971 戶（占 52.3%）最高，其次為 40 年以上 434 戶（占 23.4%），30 至未滿 40 年 281 戶（占 15.1%）居第三。
- (六)本市媒合戶數之物件格局型態為套房計 291 戶（占 15.7%），非套房計 1,565 戶（占 84.3%），其中以 3 房物件計 903 戶（占 48.7%）最高，其次為 2 房物件 537 戶（占 28.9%），4 房以上物件 125 戶（占 6.7%）最低。

二、住宅需求動向調查

- (一)本市 111 年租賃住宅與工作地點位於相同縣市占 4 成 7，在不同縣市者超過 3 成 5；尋找租賃住宅的管道近 7 成為網路平台，其次為親友介紹超過 3 成；遭遇過的租屋糾紛以從未遭遇租屋糾紛超過 5 成居多，其次為申請相關補貼被刁難；所承租或欲承租的住宅，不一定要有電梯超過 6 成。
- (二)本市 111 年 8 成受訪者有意願加入社會住宅包租代管計畫，但仍有近 2 成不願意加入；有意願參與社會住宅包租代管的原因以租金補助居多，其次為節省尋找租屋時間；對社會住宅包租代管方案認同與非常認同達 5 成。

目 次

壹、前言	1
貳、房價負擔能力	1
參、住宅概況	2
肆、社會住宅包租代管計畫執行概況.....	5
伍、住宅需求動向調查.....	12
陸、結論及建議	17

壹、前言

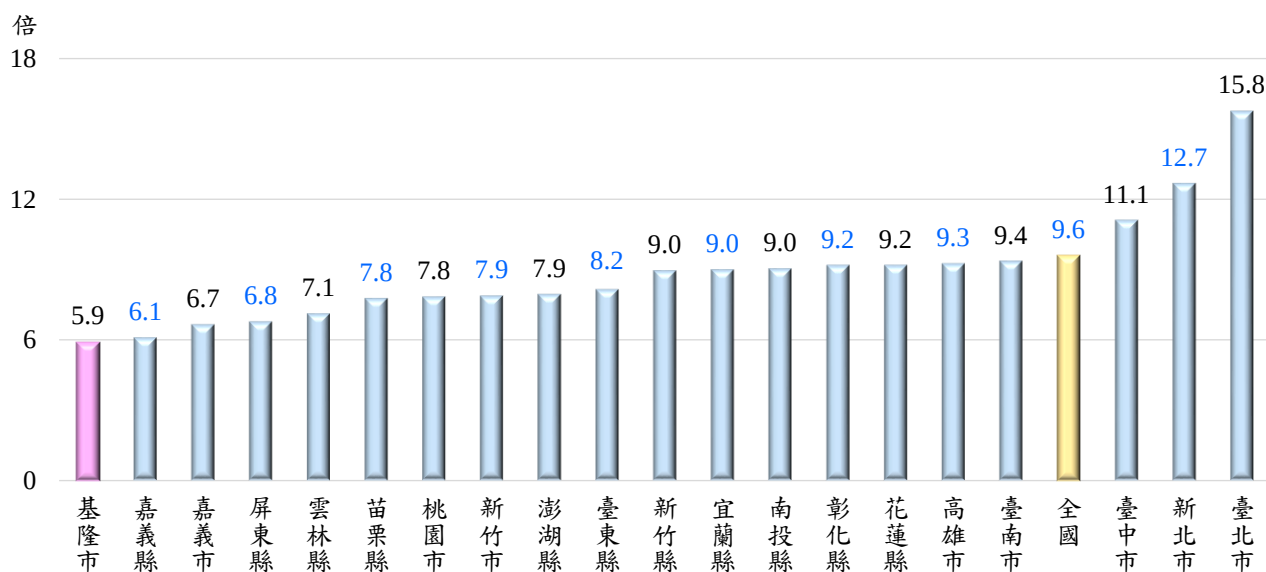
為鼓勵活化民間空閒住宅投入社會住宅，以減輕地方政府直接興建社會住宅財政負擔，並快速滿足社會住宅需求及保障民眾居住權益，本市自 109 年 5 月 25 日起配合內政部陸續開辦社會住宅包租代管第 2 期計畫至第 4 期計畫，鼓勵民間住宅以出租方式取得社會住宅。茲就本市截至 111 年底之計畫媒合數量、承租人身分別、出租物件所在行政區域及出租物件之格局型態等進行分析，並呈現內政部 111 年住宅需求動向調查中，有關本市民眾租賃住宅資訊及加入社會住宅包租代管之意願等相關統計結果，以瞭解本市實行現況，作為規劃未來施政之參考，協助民眾租屋及健全租賃市場。

貳、房價負擔能力

一、房價所得比

房價所得比為房價中位數除以家戶年可支配所得中位數，可反映民眾購屋負擔，若倍數愈大，表示每戶家庭所承受的購屋壓力愈大；反之，倍數愈小，買房壓力則愈低。本市 111 年第 4 季房價所得比為 5.9 倍，居全國（不含金門、連江縣）最低，相當於不吃不喝、沒有任何花費的情況之下，家戶得花 5.9 年才買得起房，表示本市居民想要在本市購屋，比起其他縣市居民在當地購屋相對較容易（圖 1）。

圖 1、各縣市 111 年第 4 季房價所得比指標

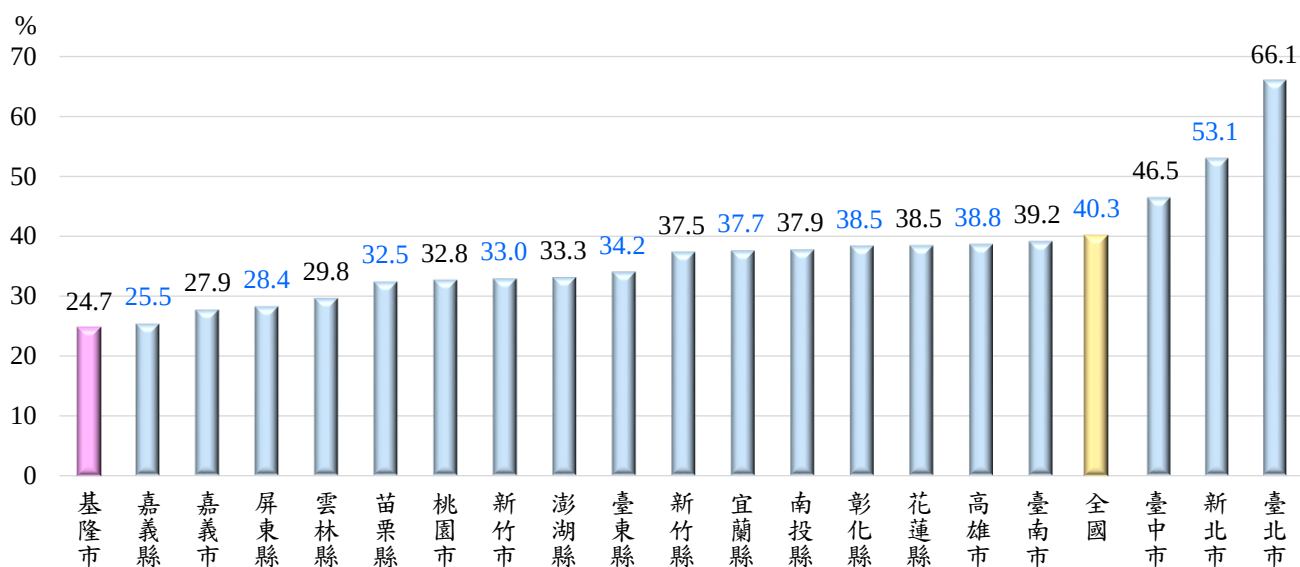


資料來源：內政部

二、房貸負擔率

房貸負擔率¹為房價貸款月攤還額中位數除以家戶月可支配所得中位數，即購屋貸款占一個家庭總支出的比率，通常以不超過家庭收入 3 成較為合理，若超過 3 成，將影響民眾的正常生活品質。本市 111 年第 4 季房貸負擔率為 24.7%，居全國（不含金門、連江縣）最低，屬可合理負擔等級，表示每月收入約有 2 成 5 拿去付房貸，相較其他縣市，居住在本市的民眾想完成購屋夢想相對較容易（圖 2）。

圖 2、各縣市 111 年第 4 季房貸負擔率指標



資料來源：內政部

參、住宅概況

因住宅實況資料蒐集不易，爰使用 109 年人口及住宅普查²之「住宅」資料進行分析。

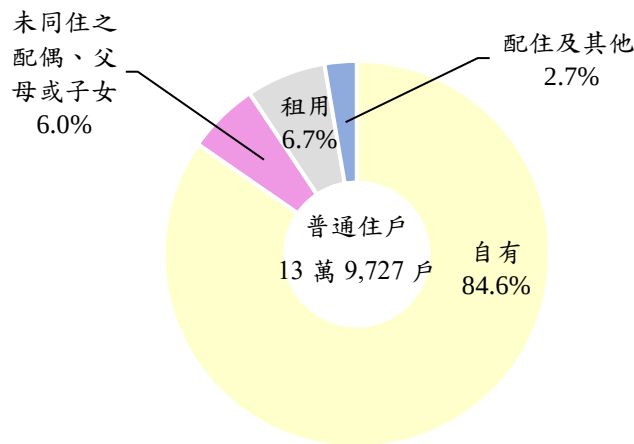
一、基隆市 109 年住宅自有率 84.6%，為全國第三高，住宅租用比率 6.7%，為全國第十六高

本市 109 年現住住宅為戶內經常居住成員所擁有者比率為 84.6%，為全國第三高，未同住之配偶、父母或子女所擁有者比率為 6.0%，合計為 90.6%；租用比率為 6.7%，為全國第十六高；餘配住、借住等其他情形則僅占 2.7%（圖 3、圖 4 及圖 5）。

¹房貸負擔率以 50%（含）以上表示房價負擔能力過低，40%（含）～50%（不含）表示房價負擔能力偏低，30%（含）～40%（不含）表示房價負擔能力略低，30%（不含）以下表示可合理負擔。

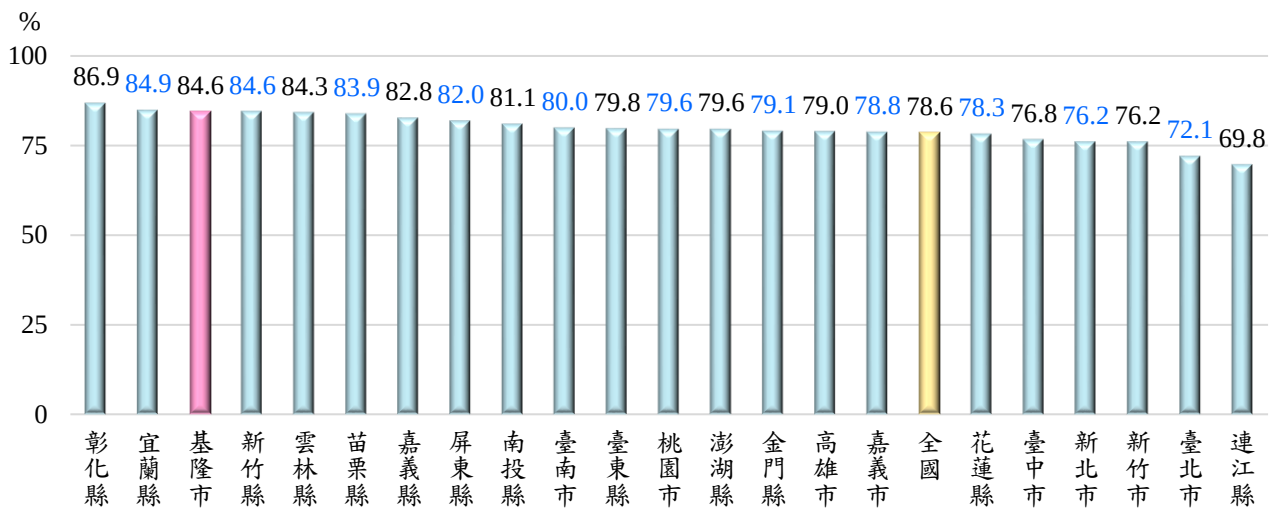
²人口及住宅普查是依據我國統計法規定，每十年舉辦一次之基本國勢調查，最近一次舉辦為 109 年。

圖 3、基隆市 109 年普通住戶住宅所有權屬



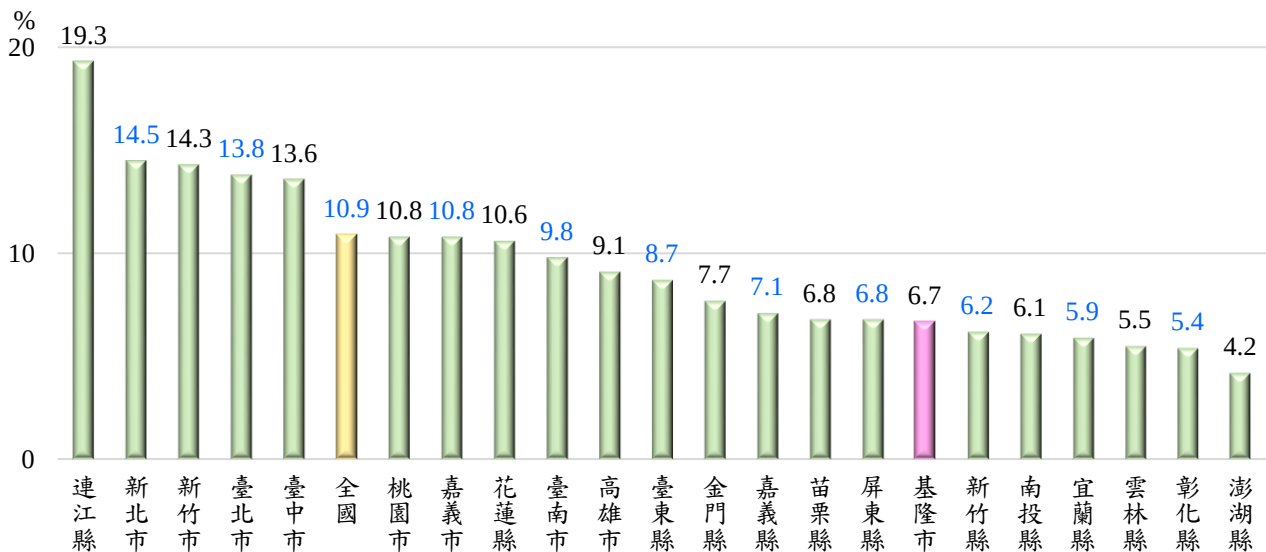
資料來源：行政院主計總處 109 年人口及住宅普查

圖 4、各縣市 109 年住宅自有率



資料來源：行政院主計總處 109 年人口及住宅普查

圖 5、各縣市 109 年住宅租用率



資料來源：行政院主計總處 109 年人口及住宅普查

二、基隆市 109 年空閒住宅 4 萬 2,665 宅，空閒住宅率 24.9%，為全國第五高

本市 109 年空閒住宅數量為 4 萬 2,665 宅，空閒住宅率為 24.9%（為全國第五高），較前次普查（99 年）分別增加 1,779 宅及減少 0.3 個百分點。就各行政區觀察，本市 109 年空閒住宅率以中正區 29.7% 最高，其次為中山區 29.3%，信義區 27.9% 居第 3，七堵區 17.9% 最低。與 99 年相較，除信義區與中山區分別增加 5.1 及 4.1 個百分點外，其餘各區均為減少，又以暖暖區下降 3.5 個百分點較多（表 1、圖 6）。

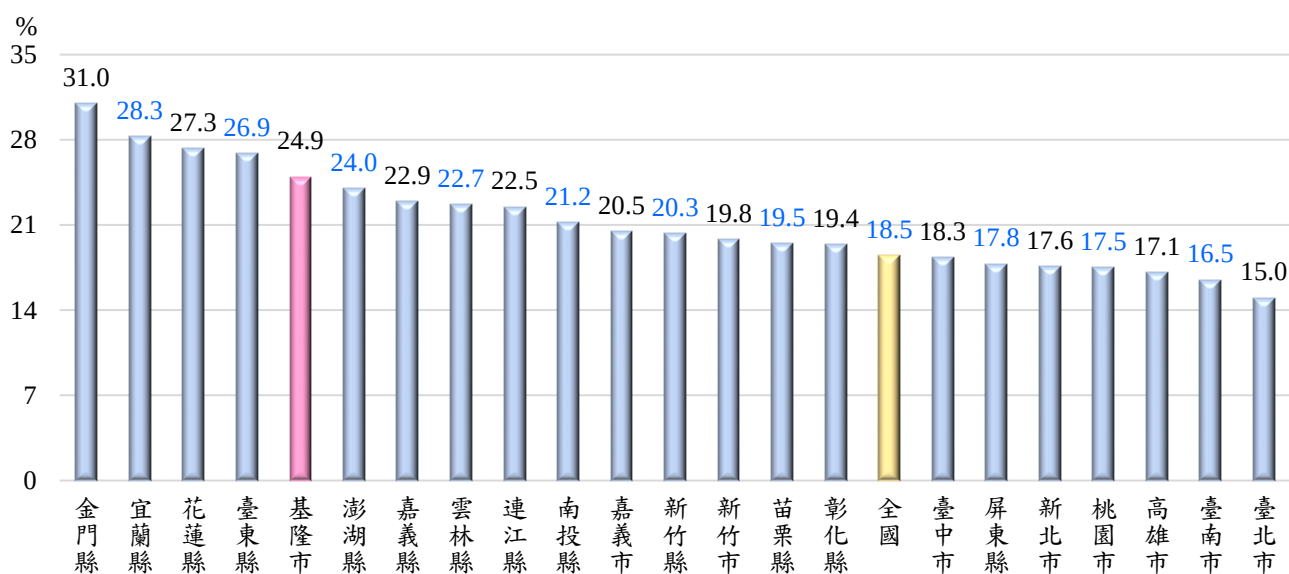
表 1、基隆市空閒住宅之變動

	109 年				99 年	
	空閒住宅數 (宅)	空閒住宅率 (%)	偶爾自住 (%)	空閒住宅率 10 年增減 (百分點)	空閒住宅數 (宅)	空閒住宅率 (%)
總計	42,665	24.9	8.3	-0.3	40,886	25.2
按鄉鎮市區別分						
中正區	8,566	29.7	8.4	-2.5	8,993	32.3
七堵區	4,057	17.9	5.3	-0.3	3,865	18.2
暖暖區	4,484	24.9	9.2	-3.5	4,805	28.4
仁愛區	4,130	21.4	8.2	-2.7	4,635	24.1
中山區	6,066	29.3	8.6	4.1	5,223	25.2
安樂區	8,564	23.0	8.4	-1.5	8,428	24.5
信義區	6,798	27.9	9.8	5.1	4,937	22.8

資料來源：行政院主計總處 109 年人口及住宅普查

說明：空閒住宅率 = (空閒住宅數 / 住宅數) × 100%；基隆市 109 年住宅數為 171,191 宅。

圖 6、各縣市 109 年空閒住宅率

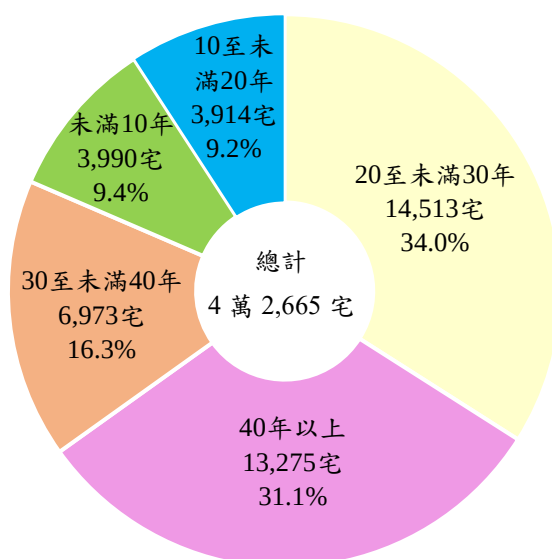


資料來源：行政院主計總處 109 年人口及住宅普查

三、基隆市 109 年空閒住宅之屋齡以 20 至未滿 30 年之 1 萬 4,513 宅(占 34.0%)最多

就空閒住宅之屋齡觀察，本市 109 年空閒住宅數量 4 萬 2,665 宅中，以 20 至未滿 30 年之 1 萬 4,513 宅（占 34.0%）最多，其次為 40 年以上之 1 萬 3,275 宅（占 31.1%），30 至未滿 40 年 6,973 宅（占 16.3%）居第三，10 至未滿 20 年 3,914 宅（占 9.2%）最低（圖 7）。

圖 7、基隆市 109 年空閒住宅之屋齡概況



資料來源：行政院主計總處 109 年人口及住宅普查

肆、社會住宅包租代管計畫執行概況

一、截至 111 年底，基隆市社會住宅包租代管媒合戶數為 1,856 戶

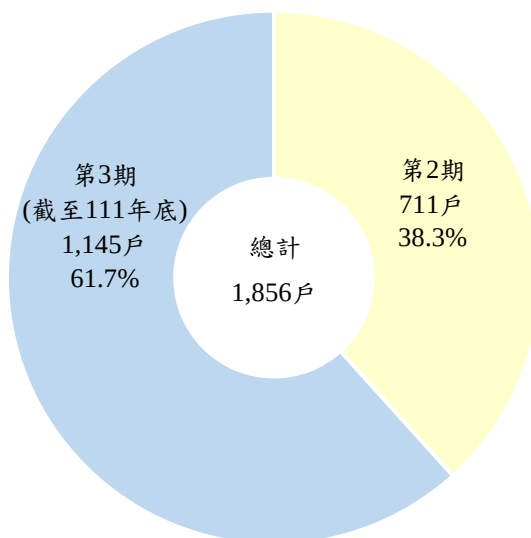
依據本市 109 年人口及住宅普查資料顯示，普通住戶 13 萬 9,727 戶中，住宅所有權屬為租用占 6.7%，推估約有 9,362 戶為租用，而空閒住宅³數量為 4 萬 2,665 宅（其中偶爾自住為 1 萬 4,182 宅，目前沒有使用為 2 萬 8,483 宅），遠高於租屋需求量，若能有效媒合住宅供需，將可降低民眾住宅租用及持有成本，爰本市配合內政部社會住宅包租代管⁴計畫，藉由引進民間租屋服務事業，以專業

³109 年普查住宅使用情形新增「偶爾自住」型態，併同目前沒有使用之住宅為普查空閒住宅之範圍。

⁴包租代管係指政府運用民間租屋市場之住宅，委託專業租屋業者管理，其兩種出租型式如下：(1)包租包管：由政府獎勵及補助租屋服務事業承租民間的房子，業者與房東簽 3 年租約後，於租約期間內每個月付房租給該房東，再由業者以二房東的角色，負責轉租給弱勢民眾並管理租約，管理內容包含代收代繳租金、居住關懷訪視、糾紛諮詢、修繕處理、協助申請居家安全相關保險等。(2)代租代管：由租屋服務事業協助房東出租住宅給一定所得以下或弱勢的房客，並由政府補助服務費用，由業者負責管理房屋，管理內容包括代收代繳租金、居住關懷訪視、糾紛諮詢、修繕諮詢等。

角度包租民間住宅再轉租或媒合房東房客租屋事宜，第 1 期計畫僅針對 6 直轄市進行試辦，縣市版第 2 期計畫除 6 直轄市外，本市、新竹市、嘉義市、新竹縣、苗栗縣及屏東縣等縣市亦陸續加入，本市第 2 期計畫自 109 年 5 月 25 日開辦至 110 年 11 月 2 日媒合戶數為 711 戶，第 3 期自 110 年 11 月 3 日開辦截至 111 年底媒合戶數為 1,145 戶，累計 111 年底已媒合戶數為 1,856 戶（圖 8）。

圖 8、基隆市社會住宅包租代管計畫執行概況



資料來源：基隆市政府都市發展處

二、截至 111 年底，基隆市社會住宅包租代管媒合戶數中，具社會或經濟弱勢身分者 990 戶超過 5 成，有效提供弱勢戶居住需求

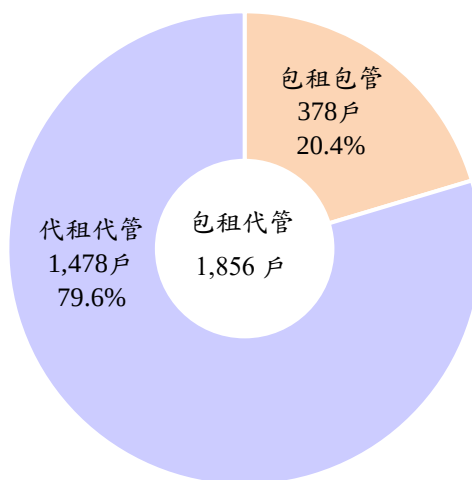
觀察本市社會住宅包租代管計畫媒合戶數之出租型式，截至 111 年底，採代租代管型式為 1,478 戶（占 79.6%），多於採包租包管型式之 378 戶（占 20.4%），較多房東傾向以代租代管型式出租房屋；續觀承租者身分，具社會弱勢身分者⁵計 470 戶（占 25.3%），具經濟弱勢身分者⁶計 520 戶（占 28.0%），兩者合計 990 戶（占 53.3%），多於一般身分者之 866 戶（占 46.7%），推測原因為本計畫對社

⁵社會弱勢戶：又稱第 1 類弱勢戶，係指符合住宅法第 4 條第 2 項第 2 至 12 款所列社會弱勢身分者，即特殊境遇家庭、育有未成年子女 3 人以上、未滿 25 歲於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家、65 歲以上老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人等。

⁶經濟弱勢戶：又稱第 2 類弱勢戶，係指符合住宅法第 4 條第 2 項第 1 款所列經濟弱勢身分者，即低收入戶、中低收入戶。

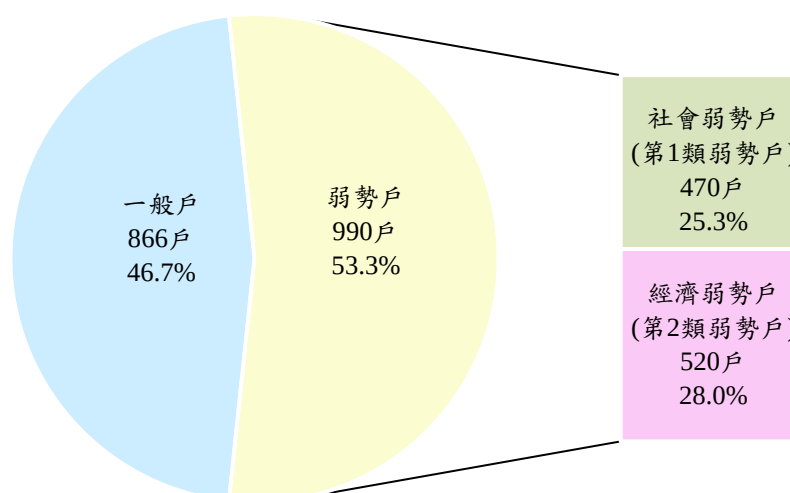
會或經濟弱勢戶提供較優惠的租金誘因，使承租戶已具社會或經濟弱勢身分者居多數，有效滿足其租屋需求（圖 9、圖 10）。

圖 9、基隆市 111 年底社會住宅包租代管之出租情形



資料來源：基隆市政府都市發展處

圖 10、基隆市 111 年底社會住宅包租代管承租戶身分結構



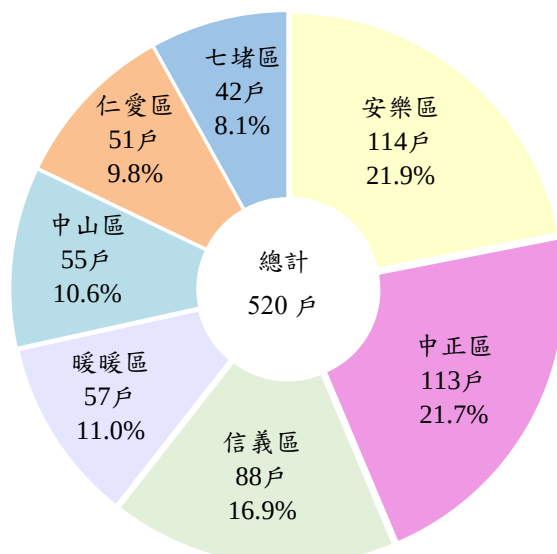
資料來源：基隆市政府都市發展處

三、按行政區觀察，截至 111 年底，基隆市社會住宅包租代管媒合戶數與本市具經濟弱勢身分者之占比相較，僅中正區、暖暖區及仁愛區較接近

截至 111 年底，本市社會住宅包租代管計畫媒合戶數之承租者具經濟弱勢身分（即低收入戶、中低收入戶）計 520 戶，按行政區觀察，由高至低依序為安樂區 114 戶（占 21.9%）、中正區 113 戶（占 21.7%）、信義區 88 戶（占 16.9%）、暖暖區 57 戶（占 11.0%）、中山區 55 戶（占 10.6%）、仁愛區 51 戶（占 9.8%）

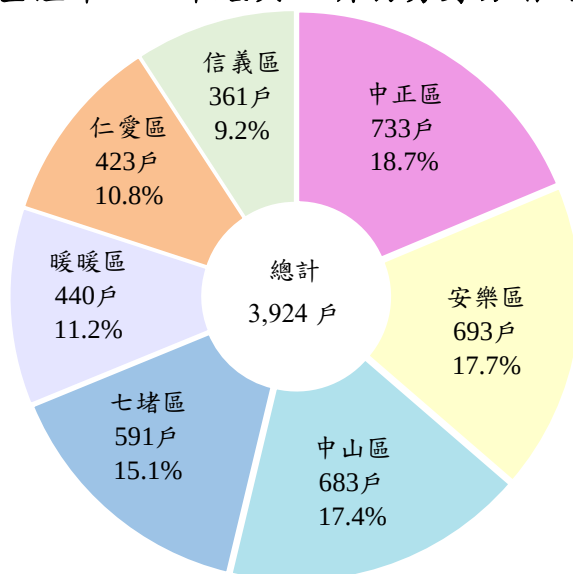
及七堵區 42 戶（占 8.1%）。本市 111 年底低收入及中低收入戶（即經濟弱勢身分者）計 3,924 戶，按行政區觀察，由高至低依序為中正區 733 戶（占 18.7%）、安樂區 693 戶（占 17.7%）、中山區 683 戶（占 17.4%）、七堵區 591 戶（占 15.1%）、暖暖區 440 戶（占 11.2%）、仁愛區 423 戶（占 10.8%）及信義區 361 戶（占 9.2%）。兩者相較，按行政區媒合戶數與本市具經濟弱勢身分者之占比，僅中正區、暖暖區及仁愛區較接近（差距小於 3 個百分點），由此推測仍有潛在需求者尚未加入社會住宅包租代管計畫（圖 11、圖 12）。

圖 11、基隆市 111 年底社會住宅包租代管之具經濟弱勢承租者-按行政區別



資料來源：基隆市政府都市發展處

圖 12、基隆市 111 年底具經濟弱勢身分者-按行政區別



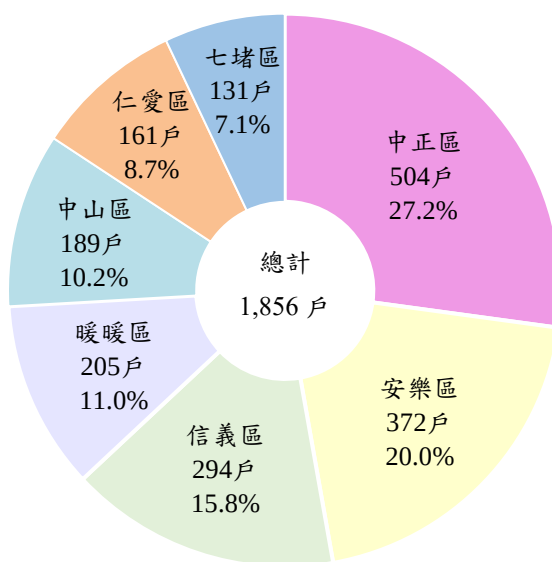
資料來源：基隆市政府社會處

說明：因四捨五入，百分比合計不為 100。

四、截至 111 年底，基隆市社會住宅包租代管媒合戶數以中正區 504 戶（占 27.2%）最高

按行政區觀察，截至 111 年底，本市社會住宅包租代管計畫媒合戶數以中正區 504 戶（占 27.2%）最高，其次為安樂區 372 戶（占 20.0%），信義區 294 戶（占 15.8%）居第三，七堵區 131 戶（占 7.1%）最低。與 109 年人口及住宅普查結果相較，媒合戶數與空閒住宅數最高至最低之區域大致吻合（僅中山區及暖暖區排序互換），由此顯示社會住宅包租代管措施運用民間空餘屋資源，活化閒置住宅已略顯成效（圖 13）。

圖 13、基隆市 111 年底社會住宅包租代管之出租情形-按行政區別

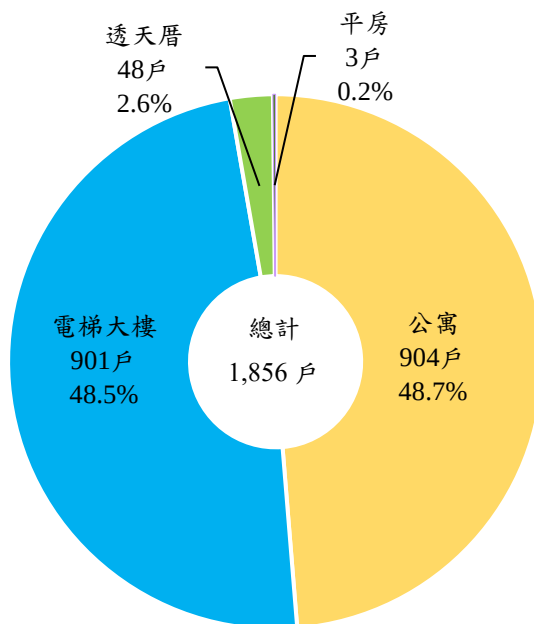


資料來源：基隆市政府都市發展處

五、截至 111 年底，基隆市社會住宅包租代管媒合戶數之房屋類型以公寓 904 戶（占 48.7%）最高

按出租物件房屋類型觀察，截至 111 年底，本市社會住宅包租代管計畫媒合戶數以公寓 904 戶（占 48.7%）最高，其次為電梯大樓 901 戶（占 48.5%），透天厝 48 戶（占 2.6%）居第三，平房 3 戶（占 0.2%）最低（圖 14）。

圖 14、基隆市 111 年底社會住宅包租代管之出租情形-按房屋類型

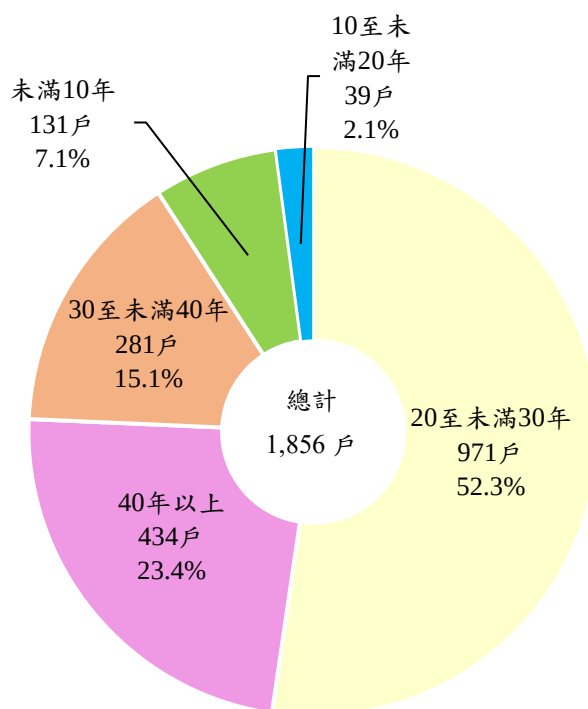


資料來源：基隆市政府都市發展處

六、截至 111 年底，基隆市社會住宅包租代管媒合戶數之物件屋齡以 20 至未滿 30 年 971 戶（占 52.3%）最高

按出租物件屋齡觀察，截至 111 年底，本市社會住宅包租代管計畫媒合戶數以屋齡 20 至未滿 30 年 971 戶（占 52.3%）最高，其次為 40 年以上 434 戶（占 23.4%），30 至未滿 40 年 281 戶（占 15.1%）居第三，10 至未滿 20 年 39 戶（占 2.1%）最低。與 109 年人口及住宅普查結果相較，媒合戶數與空閒住宅數按屋齡之占比順序相吻合（圖 15）。

圖 15、基隆市 111 年底社會住宅包租代管之出租情形-按物件屋齡

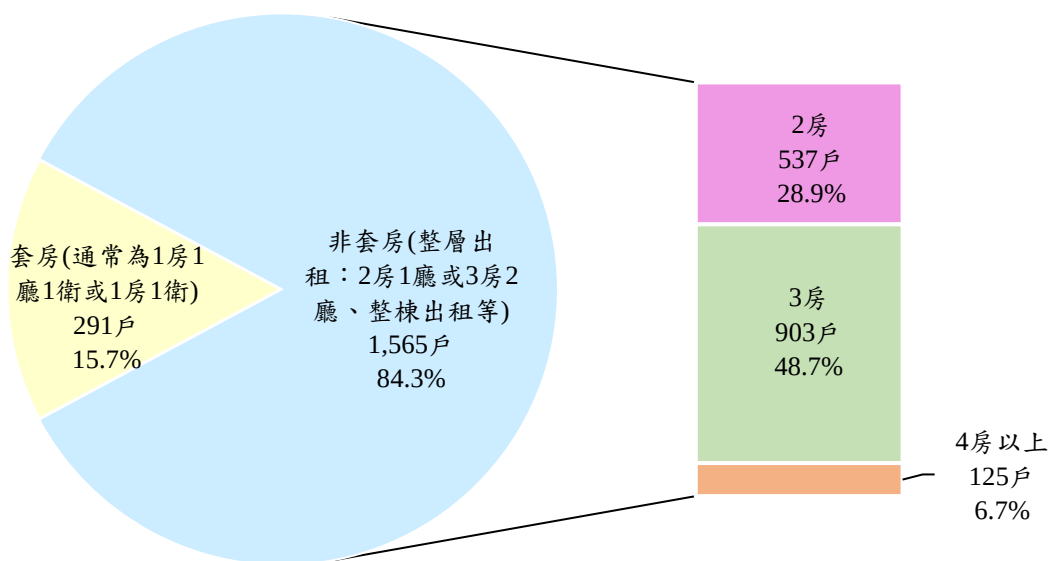


資料來源：基隆市政府都市發展處

七、截至 111 年底，基隆市社會住宅包租代管媒合戶數之物件格局型態為套房計 291 戶（占 15.7%）

套房、公寓或大樓整層、整棟透天厝皆可作為出租物件加入社會住宅包租代管計畫，截至 111 年底，本市媒合戶數之物件格局型態為套房計 291 戶（占 15.7%），非套房計 1,565 戶（占 84.3%），其中以 3 房物件計 903 戶（占 48.7%）最高，其次為 2 房物件 537 戶（占 28.9%），4 房以上物件 125 戶（占 6.7%）最低（圖 16）。

圖 16、基隆市 111 年底社會住宅包租代管之出租情形-按物件格局型態



資料來源：基隆市政府都市發展處

伍、住宅需求動向調查

本市住宅需求動向調查係內政部依據住宅法第 47 條定期蒐集、分析及公布住宅資訊，調查對象主要為「300 億元中央擴大租金補貼專案⁷」之申請戶。為了解本市民眾租賃住宅資訊及加入社會住宅包租代管之意願，茲將該調查報告中，相關統計結果彙整如下：

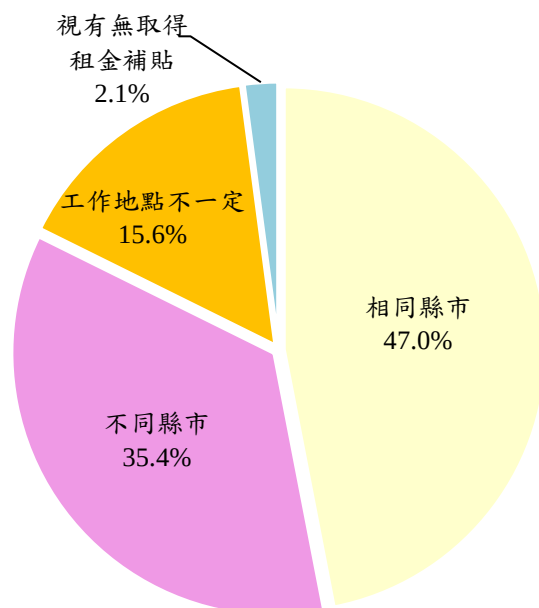
一、民眾租賃住宅資訊

(一)本市 111 年租賃住宅與工作地點：位於相同縣市占 4 成 7，在不同縣市者超過 3 成 5

本市 111 年租賃住宅之受訪租金補貼申請戶的租賃住宅與工作地點在「相同縣市」的比率較高（占 47.0%），其次是「不同縣市」（占 35.4%），再次之為「工作地點不一定」（占 15.6%）（圖 17）。按在不同縣市觀察，六都以外之其他縣市以本市（35.4%）、新竹縣（29.0%）與苗栗縣（26.9%）的比率較高。

⁷依據行政院 111 年 5 月 24 日核定之「300 億元中央擴大租金補貼專案」，補助對象為無自有房屋且所得在一定金額以下之租屋家庭，所得標準從原先最低生活費 2.5 倍放寬為 3 倍即可申請，依分級租金補貼 2,000 元至 8,000 元作為基本補貼額度，對於剛入社會的單身青年、新婚夫妻、育兒與社會經濟弱勢家戶等的租屋補貼金額給予加碼。

圖 17、基隆市 111 年租賃住宅與工作地點



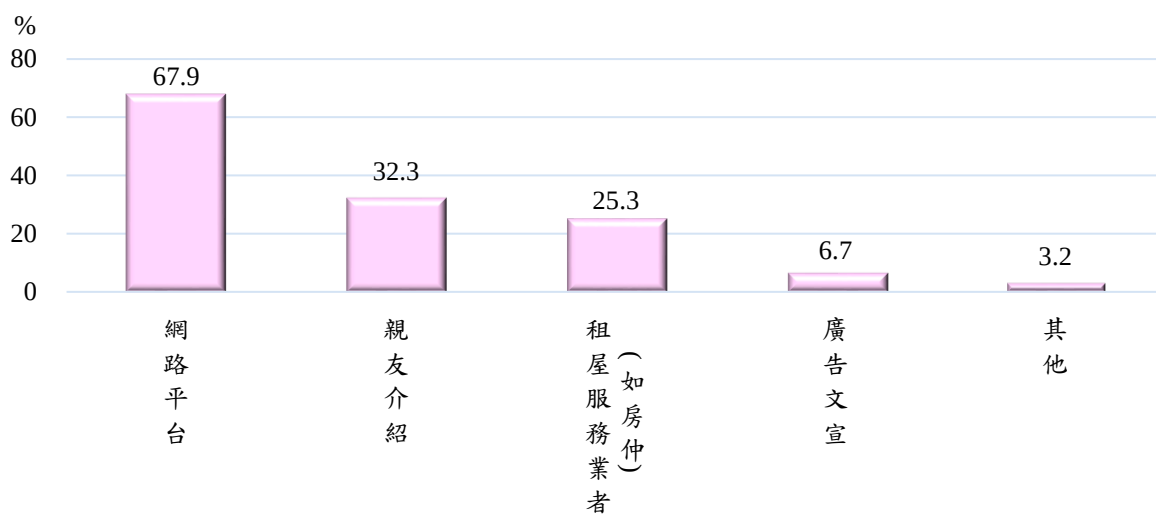
資料來源：內政部

說明：因四捨五入，百分比合計不為 100。

(二)本市 111 年尋找租賃住宅的管道：網路平台近 7 成，其次為親友介紹超過 3 成

本市 111 年租賃住宅之受訪租金補貼申請戶中，尋找租賃住宅的方式依序為「網路平台」(占 67.9%)、「親友介紹」(占 32.3%)、「租屋服務業者」(占 25.3%)、「廣告文宣」(占 6.7%) (圖 18)。按租屋服務業者觀察，六都以外之其他縣市以新竹市 (32.4%)、本市 (25.3%) 與苗栗縣 (24.5%) 的比率較高。

圖 18、基隆市 111 年尋找租賃住宅的管道



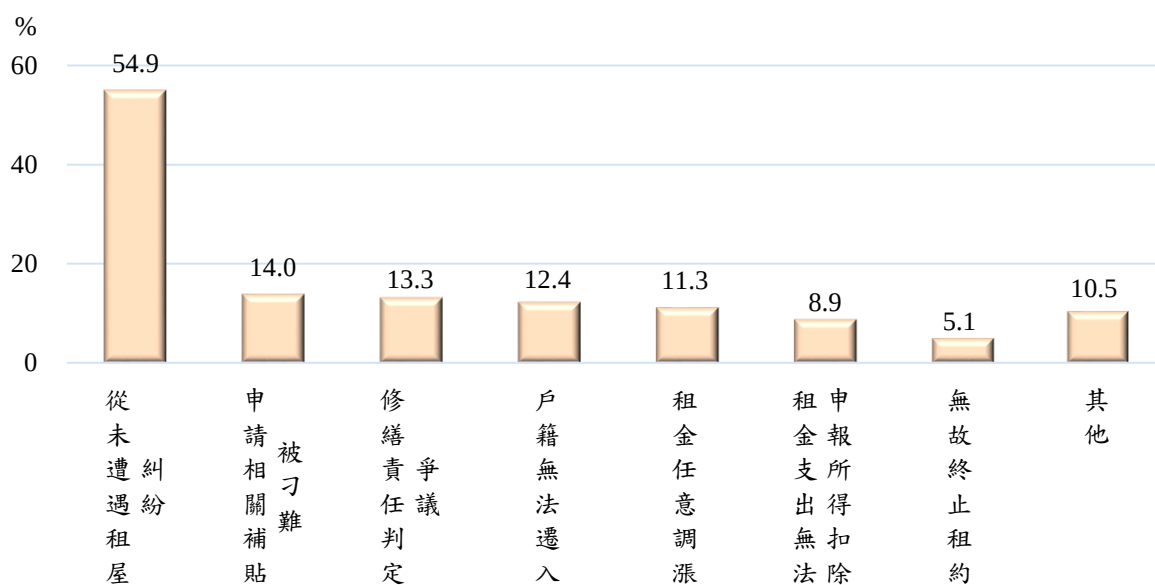
資料來源：內政部

說明：本題為複選題，百分比加總會大於 100%。

(三)本市 111 年遭遇過的租屋糾紛：從未遭遇租屋糾紛超過 5 成居多，其次為申請相關補貼被刁難

本市 111 年租賃住宅之受訪租金補貼申請戶中，曾遭遇的租屋糾紛依序為「從未遭遇租屋糾紛」(占 54.9%)、「申請相關補貼被刁難」(占 14.0%)、「修繕責任判定爭議」(占 13.3%)、「戶籍無法遷入」(占 12.4%)、「租金任意調漲」(占 11.3%)、「租金支出無法申報所得扣除」(占 8.9%)、「無故終止租約」(占 5.1%)、「其他」(占 10.5%)(圖 19)。按修繕責任判定爭議觀察，六都以外之其他縣市以本市(13.3%)、花蓮縣(13.0%)與新竹市(12.1%)的比率較高。

圖 19、基隆市 111 年遭遇過的租屋糾紛



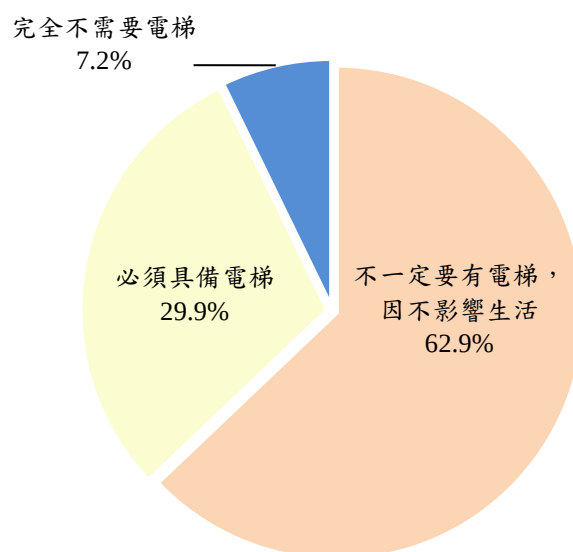
資料來源：內政部

說明：本題為複選題，百分比加總會大於 100%。

(四)本市 111 年所承租或欲承租的住宅應設有電梯狀況：不一定要有電梯超過 6 成

本市 111 年租賃住宅之受訪租金補貼申請戶認為「不一定要有電梯，因不影響生活」(占 62.9%)，其次是「必須具備電梯」(占 29.9%)，再次之為「完全不需要電梯」(占 7.2%)(圖 20)。

圖 20、基隆市 111 年所承租或欲承租的住宅應設有電梯狀況



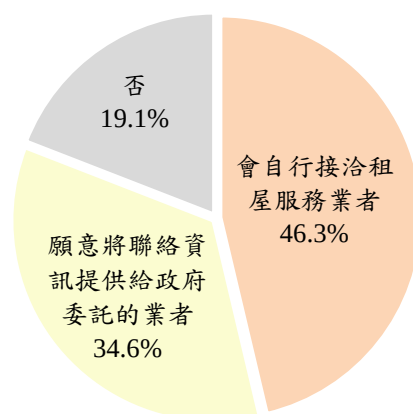
資料來源：內政部

二、加入社會住宅包租代管之意願

(一)本市 111 年加入社會住宅包租代管計畫的意願：8 成受訪者願意加入，但仍有近 2 成不願意加入社會住宅包租代管

本市 111 年租賃住宅之受訪租金補貼申請戶中，對於加入社會住宅包租代管計畫以「會自行接洽租屋服務業者」(占 46.3%) 較多，其次是「願意將聯絡資訊提供給政府委託的業者」(占 34.6%)，二者合計為 80.9%；選擇「否」(占 19.1%) 的比率較低(圖 21)。按願意將聯絡資訊提供給政府委託的業者觀察，六都以外之其他縣市以臺東縣(35.3%)、本市(34.6%)與新竹縣(33.7%)的比率較高。

圖 21、基隆市 111 年加入社會住宅包租代管計畫的意願

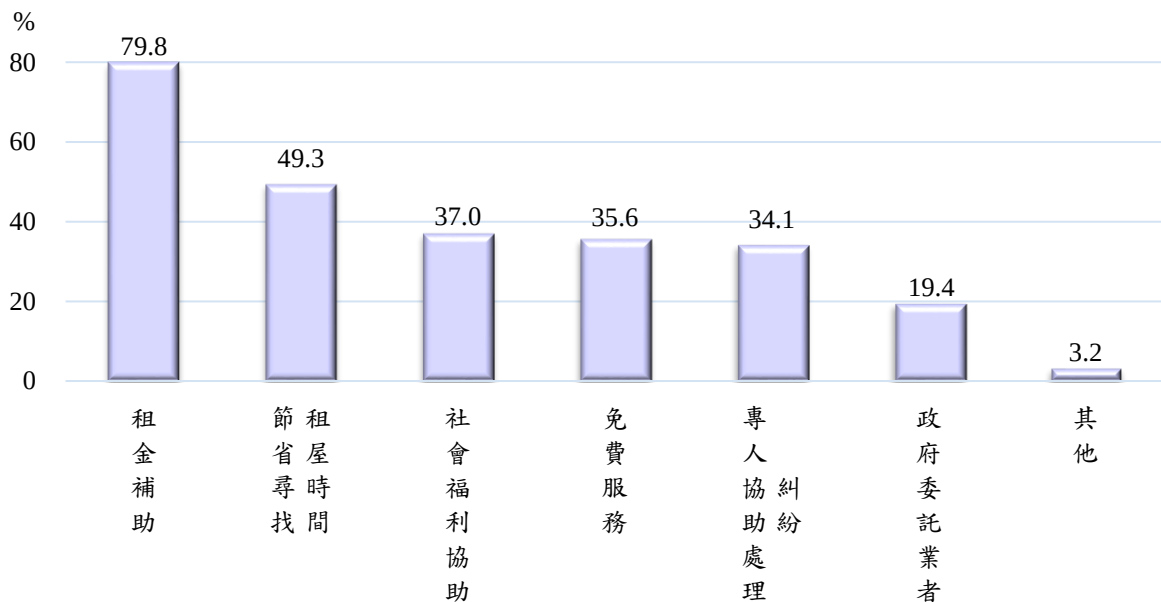


資料來源：內政部

(二)本市 111 年有意願參與社會住宅包租代管的原因：以租金補助居多，其次為節省尋找租屋時間

本市 111 年租賃住宅之受訪租金補貼申請戶中，有意願參與社會住宅包租代管的原因依序為「租金補助」(占 79.8%)、「節省尋找租屋時間」(占 49.3%)、「社會福利協助」(占 37.0%)、「免費服務」(占 35.6%)、「專人協助處理糾紛」(占 34.1%)、「政府委託業者」(占 19.4%)、「其他」(占 3.2%)(圖 22)。按租金補助觀察，六都以外之其他縣市以金門縣(80.4%)、新竹市(79.9%)與本市(79.8%)的比率較高。按免費服務觀察，六都以外之其他縣市以新竹市(35.8%)、基隆市與金門縣(皆為 35.6%)及花蓮縣(34.9%)的比率較高。

圖 22、基隆市 111 年有意願參與社會住宅包租代管的原因



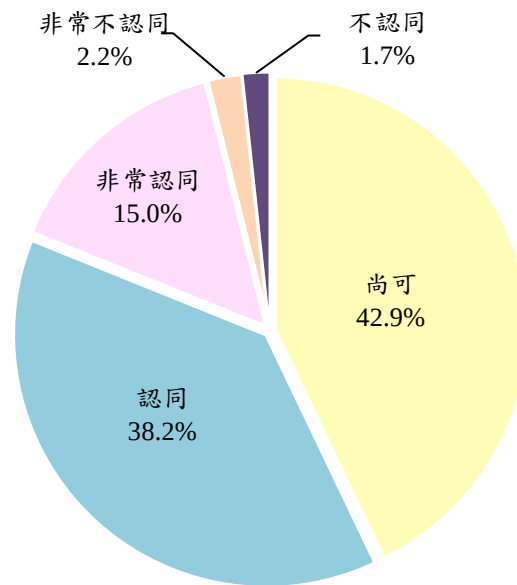
資料來源：內政部

說明：本題為複選題，百分比加總會大於 100%。

(三)本市 111 年對社會住宅包租代管方案的認同程度：認同與非常認同達 5 成

本市 111 年租賃住宅之受訪租金補貼申請戶對於社會住宅包租代管方案有較多比率認為「尚可」(占 42.9%)，其次為「認同」(占 38.2%)，再次之為「非常認同」(占 15.0%)，其中，認同與非常認同的比率合計達 53.2%(圖 23)。按認同與非常認同觀察，六都以外之其他縣市以臺東縣(54.2%)、本市(53.2%)與苗栗縣(52.4%)的比率較高。

圖 23、基隆市 111 年對社會住宅包租代管方案的認同程度



資料來源：內政部

陸、結論及建議

本市 111 年第 4 季房價所得比及房貸負擔率均較其他縣市低，房價負擔能力屬可合理負擔等級，且與其他縣市相比，購屋壓力較低。但站在經濟或社會弱勢的角度，購屋仍是沉重的負擔，若能有效媒合住宅供需，引導民間空閒住宅投入租屋市場，將可減輕政府興建社宅負擔，健全住宅租屋市場。茲將本市配合中央推動社會住宅包租代管政策之現行措施與相關建議說明如下：

一、現行政策

(一) 強化社會住宅包租代管整合租金補貼精進措施

本市依行政院 111 年 5 月 24 日核定之「300 億元中央擴大租金補貼專案」計畫，針對一定所得以下無自有住宅之個人或家庭，提供租金補貼，並為鼓勵婚育及加強關懷弱勢，加碼補貼金額，協助租屋家庭減輕生活負擔。內政部為提供包租代管之房客能享有 300 億元專案計畫較高額度之租金補貼，避免房東加入包租代管之際排擠符合專案計畫之房客，另制定包租代管整合租金補貼專案之規定，俾利完善法治及實務執行，提升房客整體租屋環境及租賃品質。

(二) 提供糾紛處理及關懷訪視機制

加入社宅包租代管計畫須簽立定期租約，以保障業者及房客雙方權益，若房客因緊急危難事由而欠租者，由業者通報本府社政單位評估並視情形結合資源提供相關協助，除前述欠租時之介入外，並由業者進行房客定期關懷訪視。

二、研提建議

(一) 整合勾稽經濟或社會弱勢資料，提供差異化協助

配合中央住宅政策，扶助對象多以經濟或社會弱勢為首要，惟目前推行方式係由民眾發覺資訊進而提出申請，倘能與社政單位勾稽弱勢族群資料，經由統計分析其需求或特性，政府有機會主動提供協助或能更精準因應不同類別提供差異化協助，藉以提升政府效能。

(二) 廣續妥善運用空閒住宅，保障民眾租賃權益

就 109 年人口及住宅普查資料推估本市約有 9,362 戶為租用住宅，而空閒住宅數量扣除偶爾自住仍有 2 萬 8,483 宅，惟累計至 111 年底已完成 1,856 戶之社宅包租代管媒合，仍有相當程度的成長空間。現階段政府興建社會住宅完成及達到一定數量之前，期能藉由包租代管政策的推動，讓各行政區之空閒住宅有效運用，協助承租需求者以合理租金居住於適當住所，另一方面引導租屋市場資訊更為透明，保障民眾權益及扶植租賃住宅服務產業之發展。

參考資料

- 一、 內政部不動產資訊平台。(<https://pip.moi.gov.tw/V3/Default.aspx>)
- 二、 行政院主計總處網站。(<https://www.dgbas.gov.tw/>)