

多元推動社會住宅執行策略 及精進措施

蘇崇哲、楊穎顥、王嘉瑩、羅振倫、周韋丞

（內政部國土管理署住宅發展組組長、正工程司、科員、專員、幫工程司）

我國透過「直接興辦、包租代管、租金補貼」三軌並行住宅政策，朝百萬戶租屋家庭支持計畫推進。惟面對少子化、低度使用住宅偏高與都會區公有地不足等挑戰，政府透過修法強化婚育與弱勢保障、導入多元開發模式、促進民間參與及活化既有住宅資源，同時聚焦高需求區位精準配置，以降低居住負擔、穩定租屋市場並落實居住正義。

壹、前言

興辦社會住宅是臺灣居住政策推動過程中，不可缺少的重要環節，內政部以 8 年（106 至 113 年）興辦 20 萬戶社會住宅為目標，透過「政府直接興辦」及「包租代管民間住宅」雙軌並行之供給模式，持續擴大社會住宅供給來源，並藉由引導民間住宅納入租賃市場，發揮租屋與購屋市場間之調節功能，以促進住宅市場穩定發展，並保障民眾基本居住需求。

另為即時減輕租屋族群之經濟負擔，內政部自 111 年起推動 300 億元中央擴大租金補貼專案，協助租屋家戶降低居住成本，強化居住支持體系之即時性與可及性。目前政府持續從「直接興辦」、「包租代管」及「租金補貼」三大面向推動相關政策，預計在 121 年完成百萬戶租屋家庭支持計畫目標，達成直接興辦及包租代管社會住宅 50 萬戶、租金補貼 50 萬戶，持續擴充全國社會住宅存量，提升整體政策涵蓋率與執行效能。透過多元措施相互

搭配，期能充分提供民眾多樣化之居住選擇，並具體協助青年、新婚及育兒家庭、經濟或社會弱勢族群及學生穩定居住，落實居住正義目標。

貳、社會住宅推動現況

內政部於 113 年已達成 20 萬戶社會住宅目標以及「社宅環島」里程碑。直接興辦部分，第一階段於 109 年底達成 4 萬戶目標，第二階段（110－113 年）直接興辦 8 萬戶之目標，除地方政府賡續推動外，內政部自 108 年起，依各市縣社會住宅需求戶數及面積，全面盤點國公有土地資源，並結合國家住宅及都市更新中心之量能分年分期推動。

截至 115 年 3 月底止，全國社會住宅已達成 23 萬 2,537 戶，其中直接興辦社會住宅已達成 12 萬 3,077 戶，中央興辦 7 萬 244 戶，地方興辦 5 萬 2,833 戶。在 6 直轄市部分，臺北市達成 2 萬 4,773 戶、新北市達成 2 萬 3,118 戶、桃園市達成 1 萬 3,208 戶、臺中市達成 1 萬 5,466 戶、臺南市達成 1 萬 2,042 戶、高雄市達成 2 萬 3,046 戶，其他縣市部分達成 1 萬 1,424 戶（表 1）。

包租代管部分，配合住宅法修訂及成立專責機構等相關配套措施推動，於 106 年推動第 1 期試辦計畫，由 6 直轄市先行

辦理。配合租賃住宅市場發展及管理條例 107 年 6 月 27 日施行，自 108 年開辦之第 2 期計畫至 112 年開辦之第 4 期計畫皆採雙軌制執行，由 6 直轄市擴及至其他縣市共同辦理縣市版，並導入國家住都中心與租賃住宅服務業公會及業者協力辦理公會版。目前執行至第 5 期計畫，持續推動已發揮具體成效，累計媒合數 21 萬 1,128 戶，有效契約數 10 萬 9,460 戶（表 2）。

參、下階段面臨挑戰與推動方向

一、少子化已成國安問題

面對我國人口結構快速轉變與少子女化趨勢加劇，居住成本與生活壓力已逐漸成為影響青年婚育決策之關鍵因素。近年房價及租金水準持續攀升，青年世代普遍面臨居住負擔沉重問題，進而影響其結婚與生育意願，顯示居住支持政策與人口政策之間具有高度連動性，極需政府提出更具體且有效之因應措施。

我國生育率持續下跌，據內政部戶政司統計¹，114 年新生兒僅 10 萬 7,812 人，創歷史新低，少子女化現象已成國安問題。另依據國家發展委員會 111 年 8 月發布「中華民國人口推估（2022 年至 2070 年）」資料顯示²，幼年及青壯年人口逐

¹ 內政部戶政司人口統計資料，2026，<https://www.ris.gov.tw/app/portal/346>。（2026/4/10 瀏覽）

² 國家發展委員會 2022 年 8 月發布「中華民國人口推估（2022 年至 2070 年）」報告，https://www.ndc.gov.tw/nc_14813_36128。（2026/4/10 瀏覽）

表 1 全國社會住宅興辦進度統計表

單位：戶

區域別	興辦主體	截至 115 年 3 月 31 日止達成數				規劃中	合計
		已完工	興建中	已決標待開工	小計		
合計	中央	9,612	47,213	13,419	70,244	1,431	71,675
	地方	35,048	14,186	3,599	52,833	13,515	66,348
	小計	44,660	61,399	17,018	123,077	14,946	138,023
臺北市	中央	702	322	2,394	3,418	92	3,510
	地方	17,570	3,270	515	21,355	354	21,709
	小計	18,272	3,592	2,909	24,773	446	25,219
新北市	中央	3,543	9,381	829	13,753	979	14,732
	地方	7,015	1,287	1,063	9,365	9,960	19,325
	小計	10,558	10,668	1,892	23,118	10,939	34,057
桃園市	中央	463	3,973	2,317	6,753	0	6,753
	地方	4,374	1,631	450	6,455	2,942	9,397
	小計	4,837	5,604	2,767	13,208	2,942	16,150
臺中市	中央	268	4,506	461	5,235	0	5,235
	地方	4,849	5,382	0	10,231	219	10,450
	小計	5,117	9,888	461	15,466	219	15,685
臺南市	中央	1,498	7,328	1,111	9,937	0	9,937
	地方	563	787	755	2,105	0	2,105
	小計	2,061	8,115	1,866	12,042	0	12,042
高雄市	中央	2,078	13,380	4,430	19,888	0	19,888
	地方	608	1,759	791	3,158	0	3,158
	小計	2,686	15,139	5,221	23,046	0	23,046
基隆市	中央	0	449	0	449	0	449
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	0	449	0	449	0	449
新竹市	中央	3	1,381	1,121	2,505	0	2,505
	地方	6	0	0	6	0	6
	小計	9	1,381	1,121	2,511	0	2,511
新竹縣	中央	0	132	0	132	0	132
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	0	132	0	132	0	132
苗栗縣	中央	224	107	257	588	0	588
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	224	107	257	588	0	588
彰化縣	中央	4	557	72	633	320	953
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	4	557	72	633	320	953

表 1 全國社會住宅興辦進度統計表（續）

單位：戶

區域別	興辦主體	截至 115 年 3 月 31 日止達成數				規劃中	合計
		已完工	興建中	已決標待開工	小計		
南投縣	中央	0	432	279	711	0	711
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	0	432	279	711	0	711
雲林縣	中央	393	400	0	793	0	793
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	393	400	0	793	0	793
嘉義市	中央	0	491	2	493	0	493
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	0	491	2	493	0	493
嘉義縣	中央	0	1,006	0	1,006	0	1,006
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	0	1,006	0	1,006	0	1,006
屏東縣	中央	229	1,045	85	1,359	0	1,359
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	229	1,045	85	1,359	0	1,359
宜蘭縣	中央	0	810	0	810	0	810
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	0	810	0	810	0	810
花蓮縣	中央	0	922	0	922	0	922
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	0	922	0	922	0	922
臺東縣	中央	207	288	0	495	0	495
	地方	43	0	0	43	0	43
	小計	250	288	0	538	0	538
澎湖縣	中央	0	78	0	78	0	78
	地方	0	70	0	70	0	70
	小計	0	148	0	148	0	148
金門縣	中央	0	225	0	225	0	225
	地方	0	0	0	0	0	0
	小計	0	225	0	225	0	225
連江縣	中央	0	0	61	61	40	101
	地方	20	0	25	45	40	85
	小計	20	0	86	106	80	186
備註	已完工：新建社會住宅為取得使用執照。 興建中：取得建造執照並完成開工申報。						

資料來源：內政部不動產資訊平台。

表 2 社會住宅包租代管計畫執行情形表

單位：戶

市縣別 (開辦時間)	第 5 期				第 4 期				第 3 期				第 2 期		第 1 期
	地方		中央 (114.10.01)		地方		中央 (112.07.03) (112.11.01)		地方		中央 (110.05.31)		地方	中央 (109.01.16)	
	媒合 戶數	現有 契約數	媒合 戶數	現有 契約數	媒合 戶數	現有 契約數	媒合 戶數	現有 契約數	媒合 戶數	現有 契約數	媒合 戶數	現有 契約數	媒合 戶數	媒合 戶數	媒合 戶數
媒合 戶數總計	211,128 (有效契約數：109,460)														
各期媒合 戶數合計	23,005				114,038				54,401				14,527		5,157
小計	1,029	890	21,976	20,251	38,199	25,288	75,839	58,587	17,750	1,711	36,651	2,733	8,590	5,937	5,157
新北市 (115.01.01)	358	313	5,465	5,070	5,568	4,104	20,457	16,467	2,408	368	8,743	751	1,642	998	906
臺北市 (115.01.01)	35	33	1,700	1,578	1,496	1,141	6,944	5,809	1,171	99	3,876	330	614	578	1,166
桃園市 (115.01.07)	620	533	5,102	4,633	18,264	10,912	18,216	13,244	4,532	133	12,595	746	1,339	2,802	1,005
臺中市 (115.02.10)	16	11	2,924	2,686	2,365	1,600	13,948	10,533	2,148	134	5,910	376	1,364	818	1,163
臺南市	—		1,824	1,716	1,554	1,165	5,707	4,205	1,528	186	2,235	185	999	206	322
高雄市	未開辦		2,510	2,296	1,703	1,231	8,955	7,168	1,069	62	3,292	345	780	535	595
基隆市	—		691	633	2,281	1,528	—		1,885	318	—		—	—	—
新竹市	—		169	161	663	514	—		597	52	—		—	—	—
嘉義市	—		353	332	696	499	—		547	114	—		—	—	—
新竹縣	—		177	165	503	334	—		512	63	—		229	—	—
苗栗縣	—		98	86	611	462	—		358	60	—		45	—	—
屏東縣	—		156	122	556	387	—		206	15	—		113	—	—
宜蘭縣	—		249	232	1,092	744	—		506	44	—		57	—	—
嘉義縣	—		85	70	215	154	—		150	24	—		13	—	—
花蓮縣	—		35	34	225	176	—		91	39	—		28	—	—
雲林縣	—		64	56	240	173	—		42	0	—		—	—	—
彰化縣	—		199	190	—	—	1,246	897	—	—	—		—	—	—
南投縣	—		112	107	—	—	366	264	—	—	—		—	—	—
臺東縣	未開辦		63	54	167	134	—		—	—	—		—	—	—

註：1. 中央係指國家住宅及都市更新中心偕同地方租賃住宅服務商業同業公會執行。

2. 第 1 至 4 期計畫媒合期間已截止，故數據不再更新。

3. 有效契約數係指租賃契約仍有效之戶數。其變動因素包含房東收回或房客之不可抗因素而退出計畫；另各期計畫媒合案均有一定之管理期限，故早期加入之媒合案會因計畫期屆滿而到期。

4. 資料來源：內政部不動產資訊平台。

漸減少，老年人口持續增加，高齡化趨勢將更加嚴峻；65 歲以上老年人口已於 106 年超越幼年人口，並隨國人平均壽命延長及戰後嬰兒潮世代陸續邁入老年階段而快速成長。值得注意的是，在中推估情境下，至 159 年 65 歲以上老年人口將與青壯年人口規模相當；於低推估情境下，自 154 年起老年人口更將超越青壯年人口，勢必對我國未來勞動力供給造成衝擊，並加重青壯年世代之扶養負擔。

因此，提供青年婚育家庭更多元且可負擔之租屋協助，已成為政府因應少子女化問題不可或缺之重要策略。透過減輕居住負擔、提升居住穩定性，營造友善婚育環境，將有助於強化青年成家誘因，並兼顧人口結構平衡與國家長期發展需求。

二、低度使用住宅數量略多

內政部利用房屋稅籍資料與台電用電資料，將每年 11、12 月平均用電度數低於 60 度的住宅界定為低度使用（用電）住宅。114 年上半年全國低度使用（用電）住宅 98 萬 609 宅，占全國房屋稅籍住宅類宅數比率 10.4%，較上期（113 年下半年）增加 0.6 個百分點。依 114 年上半年用電資料顯示，6 直轄市中，低度使用（用電）住宅宅數以新北市 13 萬 5,238 宅居冠、高雄市 13 萬 2,147 宅次之，臺中市 10 萬 8,068 宅再次之。低度使用住宅比率

以 6 直轄市與新竹縣、新竹市較低，最低為臺北市 7.2%，其次為新北市 7.8%，第三為新竹市 8.74%；最高之 3 個縣市分別為金門縣 17.35%、臺東縣 16.15% 及宜蘭縣 15.77%（表 3）。

三、都會區公有土地取得困難

截至 115 年 3 月底止，國內社會住宅興建已累計達 12.3 萬餘戶，政策推動已具體展現階段性成果，對於提升居住支持體系及照顧弱勢與青年族群已發揮一定成效。惟隨社宅興辦戶數增加，都會區土地稀缺及取得困難問題日益凸顯，已成為後續擴大辦理之主要挑戰。

以六都為例，南部縣市近年透過積極盤整土地資源並與軍方合作辦理土地釋出，帶動社會住宅供給量能顯著提升，包括臺南市及高雄市推動成果成長快速；相較之下，北部及中部都會區（含臺北市、新北市、桃園市及臺中市）因蛋黃區公有土地取得日漸困難，地方政府推動量能逐漸趨緩。另從全國住宅使用情形觀察，空餘屋之區域分布與實際居住需求存在落差，顯示現階段社會住宅之規劃，不僅須重視供給數量，更應強化區位選擇與資源配置之精準性。

因此，未來中央將優先於人口持續成長或社會住宅供給相對不足地區進行整體布局，並強化跨機關協調機制，積極導

表 3 114 年上半年全國各市縣低度使用（用電）住宅數量一覽表

單位：宅、%

市縣別	低度使用（用電）住宅數量	低度使用（用電）住宅比率
合計	980,609	10.43
新北市	135,238	7.80
臺北市	65,717	7.20
桃園市	93,782	9.89
臺中市	108,068	9.39
臺南市	87,868	11.62
高雄市	132,147	11.52
宜蘭縣	32,070	15.77
新竹縣	22,875	9.65
苗栗縣	27,893	12.81
彰化縣	50,386	11.83
南投縣	24,131	13.77
雲林縣	37,656	15.09
嘉義縣	27,884	15.32
屏東縣	37,710	12.36
臺東縣	14,287	16.15
花蓮縣	20,060	14.96
澎湖縣	5,000	14.52
基隆市	22,330	13.02
新竹市	16,358	8.74
嘉義市	14,355	12.88
金門縣	4,379	17.35
連江縣	415	12.37

註：1. 低度使用（用電）住宅數係由內政部不動產資訊平台之房屋稅籍住宅類數量乘以低度使用（用電）住宅比率估算而得。
 2. 資料來源：內政部 115 年 2 月出刊「低度使用（用電）住宅及待售新成屋統計資訊簡冊」。

入多元開發模式，持續透過盤點國公有土地、結合整體開發區、推動促進民間參與（促參）及都市更新分回等多元途徑，擴充社會住宅供應量能，以兼顧區位合理性與政策推動效益。

四、臺灣正面臨「資源配置失衡」問題

隨著少子化、高齡化及家戶規模持續縮小，住宅需求結構已產生明顯轉變，單身青年、新婚家庭、就業流動人口及高齡長者對於租屋之需求持續攀升。然而，在都會區房價與租金水準長期處於高檔之情形下，部分租屋家戶租金支出占所得比率仍偏高，顯示市場租金對中低所得及青年族群之負擔壓力依然沉重，單靠市場機制尚難以有效調節供需失衡問題。

在供給面方面，臺灣整體住宅存量持續增加，全國待售新成屋自 111 年起呈現上升趨勢，114 年第 1 季為 11 萬 1,695 宅，114 年第 2 季增至 11 萬 2,086 宅，近 3 年（112 至 114 年）每年新成屋完工量均逾 10 萬戶³，住宅「總量」並非不足；惟同時低度使用住宅數量已達 98.1 萬宅，顯示現有住宅未能有效進入租賃市場，或未能對應實際需求之區位及租金水準，反映出供給與需求之間存在結構性落差。此外，隨人口成長趨緩甚至轉為負成長，長期而

言亦將進一步改變住宅需求型態，對市場機制形成新的調整壓力。

因此，面對人口結構變遷、都會區土地取得困難及青年租屋需求持續增加等多重因素，政府在推動「百萬戶租屋家庭支持計畫」過程中，須因應社會情勢變化，從政策可及性、即時性及精準性三大面向持續優化住宅政策配置，提出更具彈性與前瞻性之多元措施，以強化資源配置效率，並有效回應不同族群之居住需求。

肆、社會住宅多元興辦推動執行策略

106 至 113 年間直接興辦社會住宅興辦主體以中央及地方主管機關運用國公有營土地新建房舍（包含拆除重建）為主，考量適宜興建社宅之國公有營低度利用土地漸少，為在資源有限下維持社會住宅的「包容性」、「可負擔性」及「永續性」，政府導入財務平衡導向之多元興辦策略，包含擴大民間投資參與及合作開發模式、修正容積獎勵規定多元取得社會住宅等推動方向，以強化興辦量能與財務效益，讓社會住宅來源提供更為廣闊。

政府推動「百萬戶租屋家庭支持計畫」，並非單純擴張住宅供給總量，而是著重於提高有效租屋供給、改善既有閒置

³ 內政部 2026 年 2 月出刊「低度使用（用電）住宅及待售新成屋統計資訊簡冊」，<https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/E1040>。（2026/4/10 瀏覽）

住宅使用效率。透過包租代管制度，引導閒置住宅進入租屋市場，搭配租金補貼即時協助弱勢家戶，同時在需求集中的都會區精準布建社會住宅，才能在供給結構不失衡的前提下，實質降低租屋負擔、穩定租屋市場，並回應人口結構與居住型態轉變的長期趨勢。

一、修法提升育兒及弱勢居住權益

為強化對青年、婚育家庭及弱勢族群之居住支持，立法院於 115 年 1 月 30 日三讀通過住宅法修正案，並經總統於同年 3 月 4 日公布施行。本次修法從社會住宅資源配置、申請制度優化、土地供給機制及包租代管制度等面向進行全面強化，進一步提升政策對婚育家庭及弱勢族群之保障措施（圖 1），其重點說

明如下：

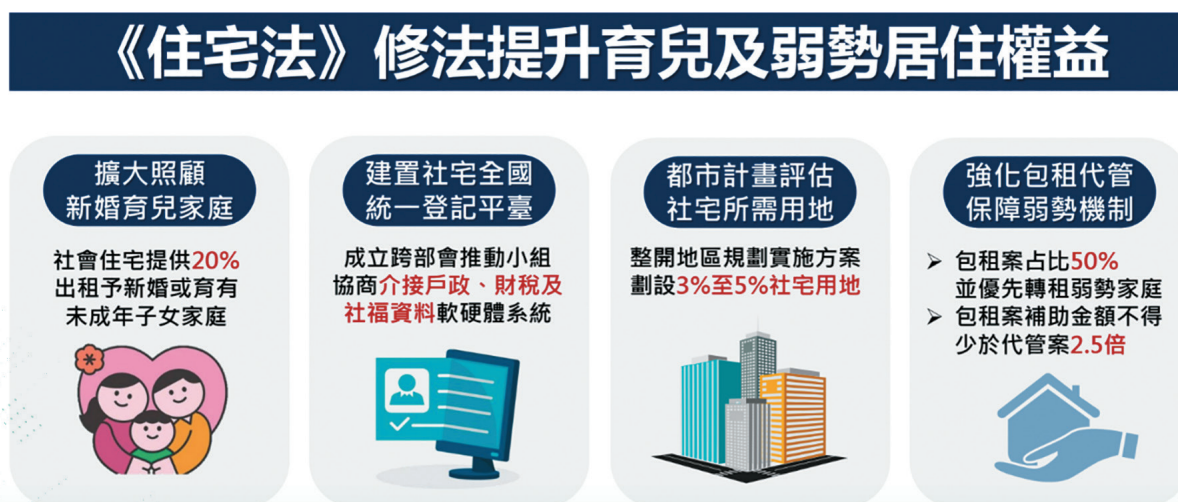
（一）保障婚育家庭承租社宅比例

明定社會住宅應提供至少 20% 之戶數，優先出租予新婚 2 年內或育有未成年子女之家庭；其中育有未成年子女者，並以子女人數較多者優先承租，以加強對育兒家庭之支持。

（二）建置全國統一申請登記平臺

由中央主管機關建置全國統一之社會住宅申請登記平臺，供符合資格之申請人辦理登記，並在申請人同意下，介接戶政、財稅及社會福利等相關資料，以簡化申請程序。另透過定期統計分析相關資料，掌握社會住宅之區位需求、戶數規模、房型配置及公共設施需求，作為後續政策規劃依據，並公開於主管機關網站；該平臺

圖 1 住宅法修法內容概要圖



資料來源：內政部國土管理署。

亦得與地方政府系統介接，提升整體行政效能。

（三）劃設社宅所需用地

明定都市計畫擬定機關於辦理新訂、擴大或通盤檢討時，應考量人口發展及居住需求，並會商地方主管機關評估社會住宅需求，適當劃設社會住宅使用之用地，從源頭強化土地供給機制。

（四）社宅包租案為物件總量 50%

規範社會住宅包租代管各年度計畫物件中，以承租民間住宅並轉租及代為管理之方式辦理者，原則應達 50%，並優先提供予經濟或社會弱勢者，以強化對弱勢族群之保障，並擴大既有住宅資源之有效運用。

（五）包租案補助金額不得少於代管案 2.5 倍

明定社會住宅包租代管各年度計畫物件中，採承租民間住宅並轉租及代為管理之補助出租人總金額，不得低於代管案件之 2.5 倍，以提高房東參與包租案之誘因，達到強化弱勢族群保障之目標。

（六）公布租賃住宅每坪租金價格等資訊

修訂租賃住宅市場資訊發布機制，依住宅型態及屋齡區分每坪租金價格，並以中位數及分位數方式呈現；其中租金補貼及包租代管社會住宅之承租案件應優先納入統計，以提升市場資訊透明度及政策精準性。

二、提升社會住宅用地供給精進措施

為因應都會區土地取得不易及社會住宅需求持續增加之情形，政府從制度面與執行面同步強化社會住宅用地供給機制，透過中央與地方協力合作及精準資源配置，提升整體推動效能，具體措施如下：

（一）整體開發地區土地由中央及地方合作興辦

行政院於 115 年 3 月 16 日同意推動「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」，透過都市計畫及區段徵收、市地重劃等整體開發程序，於計畫報核階段即指定留設社會住宅用地。另為進一步加速社會住宅推動，審議中之整體開發案件，應研議保留 3% 至 5% 土地供社會住宅使用之可行性，並評估強化相關獎勵機制，以縮短土地取得期程。近年地方政府積極辦理區段徵收、市地重劃、交通場站開發及都市更新等開發作業，應將社會住宅納入整體開發規劃，於城市開發初期即同步配置居住資源，提供充足且適切之社會住宅供給，並由中央與地方共同承擔推動責任，以具體回應民眾居住需求。

（二）區域聚焦租金補貼及包租代管高需求都會區

內政部統計處以 114 年 6 月底全國戶籍資料分析，依租金補貼及包租代管社宅申請資格規定，將本人、配偶及未成年子女進行歸戶，114 年全國無自有住宅家戶中新婚 2 年內或育有未成年（18 歲以下）子女家庭為 92.2 萬戶，其中已申請租補或包租代管戶數為 17.4 萬戶，各縣市占比桃園市 39.71% 最高，其次為臺中市 24.55%、新北市 23.84%（表 4），顯示特定都會區之租屋需求較為集中。因此，內政部將強化社宅興辦的精準性，規劃重點將放在臺北、新北、桃園、臺中等租金補貼及包租代管高需求都會區，並與地方政府共同盤點

具實際需求的區位，經盤點將優先推動約 44 處基地、合計約 1.2 萬戶社宅，以提升資源配置效率並強化政策推動成效。

三、修法擴大社會住宅取得來源

（一）捷運聯合開發案件都委會審議取得社會住宅

交通部於 114 年 7 月 3 日發布修正「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點」，要求地方主管機關辦理可行性研究及綜合規劃報告書時，應將留設一定比率作為社會住宅使用納入評估。

表 4 依租金補貼及包租代管社宅申請資格歸戶統計表

單位：戶、%

市縣別	合計	新婚 2 年內 (A)		育有 18 歲以下子女 (B)					A or B	已申請租補 或包租代管	
		戶數	比率	戶數	比率	育有 未滿 6 歲 子女	育有 6-11 歲 子女	育有 12-17 歲 子女		戶數	比率
全國	8,990,379	120,826	1.34	819,488	9.12	295,316	294,022	230,150	921,904	173,988	18.87
新北市	1,501,482	19,209	1.28	130,231	8.67	45,100	48,293	36,838	146,747	34,981	23.84
臺北市	836,088	10,670	1.28	78,782	9.42	28,494	30,092	20,195	88,273	13,459	15.25
桃園市	833,175	12,847	1.54	83,821	10.06	31,789	30,079	21,953	94,453	37,504	39.71
臺中市	1,069,880	15,386	1.44	107,262	10.03	38,940	39,173	29,149	120,353	29,545	24.55
臺南市	732,948	9,104	1.24	60,679	8.28	21,352	21,668	17,659	68,474	12,096	17.67
高雄市	1,052,352	12,995	1.23	85,169	8.09	29,640	30,424	25,104	96,152	17,814	18.53
其他縣市	2,964,454	40,615	0.01	273,544	0.09	100,001	94,293	79,252	307,452	28,589	0.09

註：1. 已申請租補或包租代管係以 114 年 9 月底有效租約進行統計。

2. 資料來源：內政部統計處以 114 年 6 月底全國戶籍資料，將本人、配偶及未成年子女進行歸戶，若同時有 2 位以上未成年子女，則優先統計最年輕者，而所在縣市以歸戶後最年長者所在戶籍進行判斷，總計 1,526 萬 1,813 戶，並扣除全戶均為未成年人口（計 15 萬 6,784 戶）。

（二）修正都市計畫法省（市）施行細則，鼓勵民間捐贈社宅

為鼓勵私部門參與興建社會住宅，內政部及各直轄市政府已陸續於都市計畫法臺灣省、直轄市施行細則或施行自治條例增加私人建築基地提供社會住宅容積獎勵項目之規定。另內政部刻正研議「都市計畫法臺灣省施行細則」於現行社會住宅容積獎勵基礎上，進一步修正提高獎勵倍數，以鼓勵私人建築物捐建，達到政府推動社會住宅之政策目標。

（三）修正都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法，透過容積獎勵取得婚育宅

為擴大獎勵誘因並引導民間設置社會住宅優先做婚育宅使用，內政部刻正檢討修正都市更新條例，明定都市更新事業申請容積獎勵已達上限者，如再於計畫範圍內依規定無償捐贈社會住宅者，得再提高獎勵上限；並透過修正都市更新建築容積獎勵辦法，要求都市更新案採政府主導都市更新方式辦理，且符合一定樣態（公有土地面積達 1,650 m² 且達 50 %、位於大眾運輸導向發展（TOD）實施增額容積適用地區且申請增額容積、位於策略性更新地區且面積達 1 萬 m²），應強制設置一定比率之社會住宅，以提升婚育宅之供給量能。

四、擴大推動公辦都市更新分回社會住宅

為了有效活化公有土地資源、提升都市空間品質，並加速社會住宅的供應，政府推動擴大公辦都市更新，藉由引進民間投資資金，透過「更新後分回社宅」的方式，擴大社會住宅取得量能，同時兼顧財務可行性與都市發展目標。公辦都更可透過招商程序，邀請民間業者投資興建，更新完成後將部分分回宅作為社會住宅。社會住宅比例依據基地條件、容積獎勵及財務模型評估調整，民間業者得以取得部分可銷售或自營之住宅或商業空間，抵補興建社宅所需資金。

五、加速引入民間投資參與興辦社會住宅

為減輕中央及地方政府直接興辦社會住宅財政負擔，並促進公共利益及提升公共建設品質，依促進民間參與公共建設法引入民間資源興辦社會住宅，以擴展民間參與興辦社會住宅積極度及參與性，增加地方政府興辦社會住宅方式多元性。全國第一例採取 BOT 模式興建之青年社會住宅是新北市政府與民間機構在 102 年簽約，105 年興建完成，以設定地上權方式由民間機構進行經營，期滿再移轉回政府。目前雲林縣政府刻正辦理轄內推動促

參社會住宅之評估，或採都市更新等方式來辦理。

伍、社會住宅包租代管精進措施

依據 114 年上半低度使用（用電）住宅及 114 年第 1 季、第 2 季待售新成屋統計資訊簡冊⁴，六都中連續 1 年低度使用之潛在利用宅約 37.5 萬宅；全國待售新成屋 113 年第 4 季則為 11.1 萬宅。隨著包租代管社會住宅媒合戶數逐年穩健成長，及目前國內低度使用（用電）住宅大多集中在都會區（如新北市、高雄市、臺中市），如能透過包租代管方式妥善運用低度使用住宅，並搭配財政部房屋稅 2.0 等稅賦措施，鼓勵多屋族及空餘屋釋出做社會住宅包租代管，將可立即擴充國內社會住宅量能，更能即時回應跨縣市就業人口流動所衍生之租屋需求。

另外，社會住宅包租代管持續精進委辦業者整體服務品質，以穩定房東、房客之租賃關係，包含如下：

（一）加強辦理業者教育訓練

持續推動教育訓練，精進業者管理品質，穩定租賃雙方關係。

（二）調整補助機制

差異化業者服務費用及房東補助，針對媒合對象為弱勢者，提供優於

一般戶之補助費用，強化弱勢戶租屋協助。

（三）包租代管融入長照政策

與社政單位合作辦理教育訓練，強化業者連結社會福利資源之媒介角色，並與衛生福利部合作建立弱勢關懷通報作業程序，由業者協助有需求之房客通報 1966 長照專線，提升房客取得相關社福資源之可及性，強化弱勢戶生活資源，進而穩定租賃關係。

（四）持續推動長者換居專案

面臨人口社會結構改變，銀髮族的居住照顧也同等重要，包租代管 4.0 已放寬「長者跨縣市換居」及「長者私宅換公宅服務」，並以加碼補助及提供搬遷費等方向增加換居誘因，減輕長者生活負擔及鼓勵移居至符合其生活需求的民間住宅，同時釋出自有住宅做社會住宅包租代管，增加包租代管屋源，達到利人利己之效。

（五）搭配財政部房屋稅差別稅率 2.0

立法院於 112 年 12 月 19 日三讀通過房屋稅條例等修正，113 年 1 月 3 日總統公布，同年 7 月 1 日房屋稅 2.0 精進房屋稅制上路，並於 114 年 5 月正式開徵，加重持有多戶且未作有效利用者的房屋稅負擔。經由稅制調整，若多屋

⁴ 同註 3。

族釋出房屋加入社會住宅包租代管，該房屋稅得減徵至相當於自住用稅率，有助增加包租代管房源供給量。

陸、婚育新政策助青年安心成家

為解決少子化、提供婚育家庭穩定居住環境，內政部配合行政院「少子女化對策計畫 2.0（115－118 年）」⁵，以減輕婚育家庭居住負擔為目標，提出支持婚育家庭之穩定居住政策，就目前住宅政策推動之租金補貼、包租代管社會住宅及直接興辦社會住宅三大面向研擬「青年婚育租屋協助專案」⁶，透過提高婚育家庭租金補

貼率及放寬申請所得標準、增加包租代管社會住宅育兒安全修繕補助、提供婚育家庭優先入住社宅及延長租期等相關鼓勵青年婚育之措施（圖 2），擴大對婚育家庭之租屋協助。

一、擴大婚育家庭房屋租金補貼

內政部酌予放寬租金補貼規定，將每人每月平均所得由最低生活費 3 倍放寬至 3.5 倍，擴大照顧收入門檻未達 300 億元租金補貼資格標準之婚育家庭；另針對 115 年起符合婚育家庭資格者提高加碼倍數，讓民眾敢婚敢生。

圖 2 青年婚育租屋協助專案



資料來源：內政部國土管理署。

⁵ 行政院 114 年 9 月 19 日院臺教字第 1145015881 號函原則同意「我國少子女化對策計畫 2.0（115 年－118 年）」。

⁶ 行政院 114 年 12 月 29 日院臺建字第 1141029323 號函原則同意「青年婚育租屋協助專案」。

二、社會住宅協助婚育家庭

（一）社會住宅提供 20% 予新婚及育有未成年子女家庭承租

配合住宅法修正，擴大照顧新婚育兒家庭，全國社會住宅將保留 20% 比率優先提供符合資格且新婚 2 年內或育有未成年子女家庭承租，且中央社宅承租戶育有 6 歲以下學齡前幼兒承租年限最長得延長至 12 年，安心扶養子女。

（二）社會住宅包租代管加碼房客修繕補助

為提升育兒居家環境安全，新增提供包租代管社會住宅之房客修繕補助，可用於新增、修繕育兒安全相關項目（例如防墜設施、防撞條、防撞地墊、防燙圍欄、插座安全蓋、安全鎖等），每戶每年補助額度最高 6,000 元，適用房客符合社會住宅包租代管計畫各期申請資格條件，且屬 114 年 10 月 1 日以後登記結婚之新婚 2 年內或育有新生兒之婚育家庭為原則。

柒、結語

居住為基本人權，亦是實現社會公平正義的重要基石。為建構多元且完善之居住支持體系，使單身青年、新婚家庭、學生、經濟或社會弱勢族群及高齡者皆能安穩居住，政府持續推動社會住宅興辦、包租代管及租金補貼等多元措

施，逐步強化整體租屋環境。隨著 20 萬戶社會住宅於 113 年底順利達標，政府進一步推動「百萬戶租屋家庭支持計畫」，持續擴充社會住宅存量並提升政策涵蓋範圍。面對租屋市場發展及都市核心區用地不足等挑戰，並兼顧淨零減碳與永續發展目標，政府除延續既有政策工具外，亦將持續精進各項居住政策與制度配套，包括推動房屋稅條例及租賃條例修法、完善相關稅賦減免措施、促進都會區低度利用住宅資源有效活化，以及推動老宅延壽機能復新等多項措施。透過中央及地方合作，政府將以提升育兒及弱勢族群居住權益、穩定租屋市場發展及強化資訊透明為核心方向，持續健全住宅市場，精進資源配置效率，以全面提升國人居住品質，並回應人口結構轉變與社會發展之長期需求。

參考文獻

1. 內政部戶政司人口統計資料，2026，<https://www.ris.gov.tw/app/portal/346>。（2026/4/10 瀏覽）
2. 國家發展委員會 2022 年 8 月發布「中華民國人口推估（2022 年至 2070 年）」報告，https://www.ndc.gov.tw/nc_14813_36128。（2026/4/10 瀏覽）
3. 內政部 2026 年 2 月出刊「低度使用（用電）住宅及待售新成屋統計資訊簡冊」，<https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/E1040>。（2026/4/10 瀏覽）❖