住宅市場與住宅政策
文獻導讀

-第16週-

報告人：103257009 莊喻婷

報告文章

1. 台灣地區整體住宅政策之研究
2. Housing in Taiwan: State Intervention in a Market Driven Housing System
3. 整體住宅政策

1 台灣地區整體住宅政策之研究

委託單位：內政部營建署
研究單位：中華民國住宅學會

民國88年6月

78年

- 經濟起飛
- 房價上漲

空屋增加 But
房價無下跌趨勢

81年

- 容積管制
- 住宅供給增加

86年

- 亞洲金融風暴

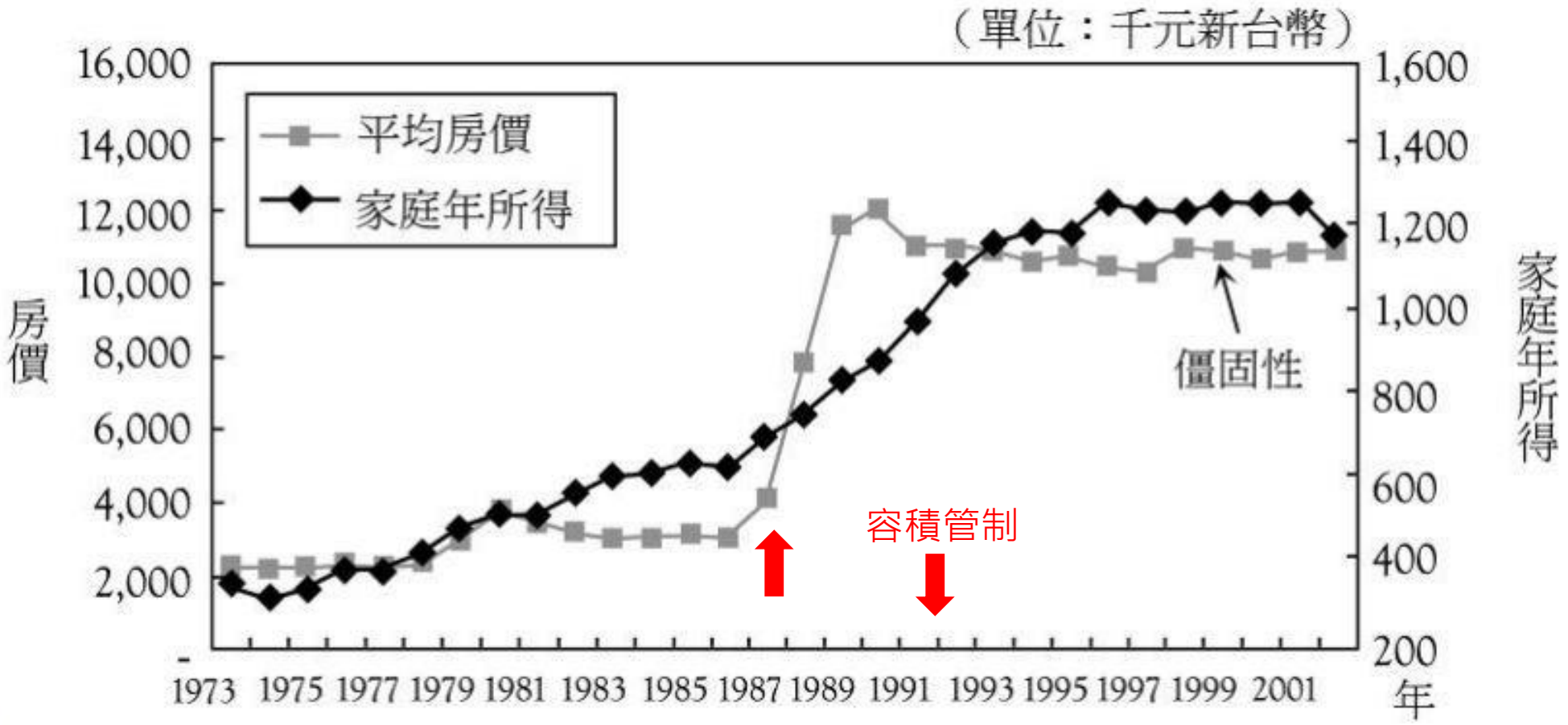
消費者：購屋意願更低
建商：周轉不靈

進出口負成長
股價下跌
資產縮水

87年

- 1500億資金
- 低利貸款購新屋

1.公平性問題?
2.振興經濟效果?



台灣房價與所得關係圖

資料來源：國土規劃與不動產資訊中心

78年

- 經濟起飛
- 房價上漲

空屋增加 But
房價無下跌趨勢

81年

- 容積管制
- 住宅供給增加

86年

- 亞洲金融風暴

進出口負成長
股價下跌
資產縮水

消費者：購屋意願更低
建商：周轉不靈

87年

- 1500億資金
- 低利貸款購新屋

1.公平性問題?
2.振興經濟效果?

☹ 總體金融問題

☹住宅市場問題

住宅市場問題

- 供給過剩
- 資訊不健全

總體金融問題

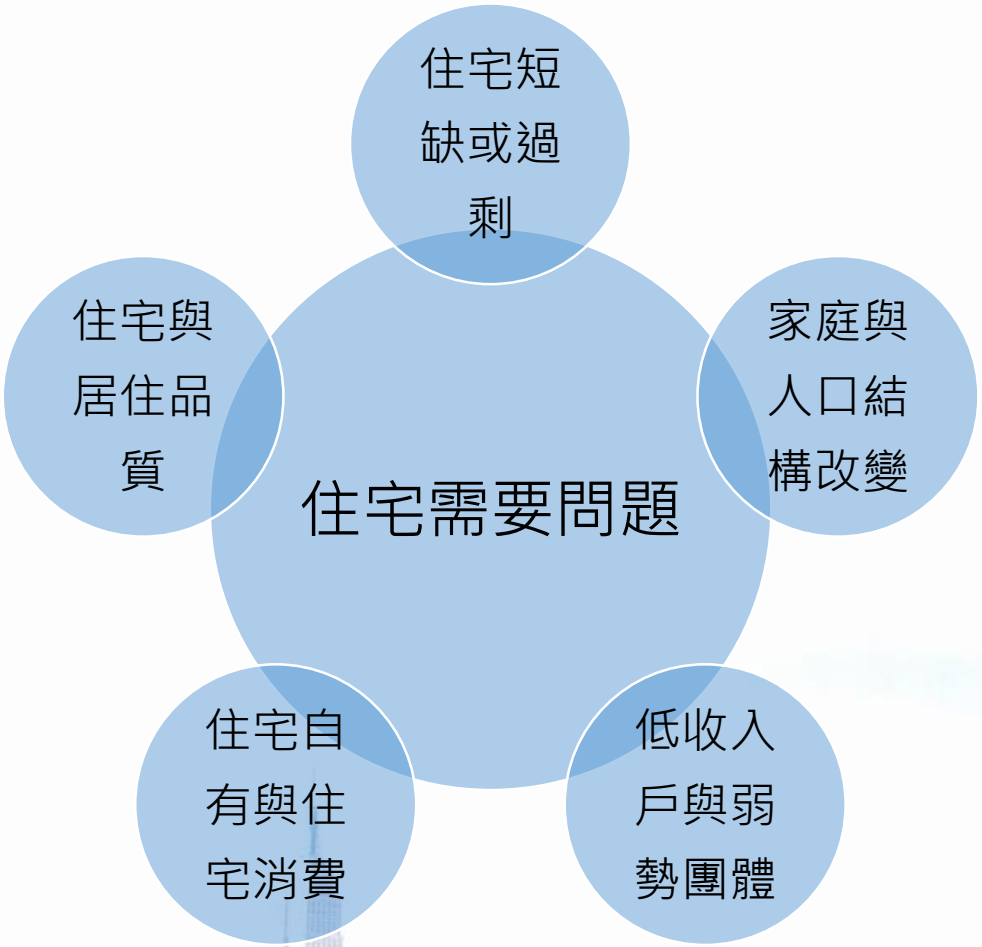
- 不動產抵押
- 股票抵押

影響整體金融環境！

◆ 短期：
景氣變化
國際經濟情勢變化

◆ 長期：
缺乏長期住宅政策(大多為國宅政策)

目的：
建立長期的整體住宅政策，並考慮其他重要的住宅相關制度，希望弱勢圈體能受到更多的保障外，也希望國內的住宅市場能更有效率的運作。



住宅政策目標

住者適其屋：
使台灣每一家戶都能住在適宜環境中的適宜住宅。

住宅政策方向

1.健全住宅市場：交易秩序制度化，市場資訊透明化
2.重建住宅補貼體系：提升公平性與效率
3.提升居住品質：住宅本身、外在環境、使用效用
4.發展出租住宅市場：供給出租住宅、提高租屋需求誘因

住宅政策綱領

住宅議題

- 空屋與餘屋問題
- 住宅價格問題
- 交易制度問題
- 住宅資訊問題
- 住宅金融問題
- 住宅補貼問題
- 環境品質與安全
- 管理維護問題
- 建設財源問題
- 租賃市場問題
- 組織與法令問題

空屋與餘屋問題

一、市場供需問題

住宅存量：家戶數量+自然空屋(供民眾搬遷或買賣用)

自然空屋率3%-5%

需求量：人口、家戶變動，住宅拆除、折舊

供給量：建築成本、住宅售價

近十年的新建住宅供給量都遠超過家戶增加量➔市場上供需數量資訊不透明

二、市場餘屋與空屋問題

	全國		台北市		台中市		高雄市	
	空屋數	空屋率	空屋數	空屋率	空屋數	空屋率	空屋數	空屋率
台電資料	104 萬	15.72%	10 萬	13.12%	8.5 萬	21.87%	8.3 萬	17.4%
依據住宅存量估計	114 萬	17.24%	11 萬	11.72%	15 萬	38.72%	13.2 萬	21.25%

資料來源：政治大學台灣房地產研究中心

➔資訊公開

三、因應對策

1.空屋餘屋調查➔定期發布

2.因地制宜，估計各地區合理空屋率

3.全面立即實施容積管制，避免建商搶照情形

4.鼓勵民眾換屋，增加餘屋需求

住宅價格問題

一、價格過高與住宅消費負擔

重要時點：民國76-78年住宅價格上漲

1. 60-82年間：一般受薪階級購屋能力降低45-77%(張金鶚，1995)。
2. 70-79年間：台北市平均家庭所得成長2.95倍，住宅價格成長5.1倍(馮正民，1991)。
3. 60-81年間台灣房價所得比：60-65年4.71；66-70年4.40；75-75年4.22；76-80年5.33；81年5.79(薛立敏等，1996)。

房價所得比，住宅負擔以台北都會區最嚴重

二、供給成本、投資利潤與消費負擔

住宅開發成本與消費者願付價格出現落差

欠缺供給面分析

土地成本過高(大多超過50%)

供過於求，建商應符合需求價格水準訂價(或降價求售)讓市場朝向長期均衡波動。

住宅價格問題

三、健全住宅市場與合理房價

需求面➔家庭平均年所得vs房價之比例

供給面➔建築成本+合理利潤

BUT 住宅資訊不足、混亂➔難制定合理房價

四、因應對策

1. 定期提供具公信力之住宅價格與市場景氣資訊
2. 建立住宅或不動產市場景氣指標，推估各縣市合理房價
3. 由市場或政府提供更多樣化的住宅消費選擇

交易制度問題

一、住宅交易涉及民眾財產權保障與專業服務

不動產交易糾紛佔各項交易糾紛的八成以上➔制度化，降低交易成本

二、交易制度與相關產業管理

發生原因分二類：資訊與知識的缺乏、交易角色本身問題

*預售屋制度、仲介(代銷)制度

交易管理問題來源：產業的管理、從業人員管理

*不動產交易法(未立)、不動產經紀業管理條例(已定)、建築開發業管理條例(各縣市)

三、因應對策

1.推動地方法院下設立「不動產專業法庭」

2.協助或加強相關公會之功能與權責

住宅資訊問題

國內房地產市場三次大規模景氣波動(原因：人為投機炒作、*缺乏正確住宅資訊的獲得管道)

「住宅資訊統計彙報」

- 政府部門之資料發布較具公信力

缺點：1.對住宅市場實際成交價格等資料缺乏掌握 2.較長的時間落差

- 民間部門資料較即時

缺點：較不完整、嚴謹

- 學術報告較嚴謹深入，可補充住宅市場資訊

缺點：通常難長期進行

因應對策

1. 政府與研究機構共同建立具公信力的住宅資訊發佈系統及制度。
2. 定期舉辦住宅追蹤調查、抽樣調查
3. 加強公私部門的合作機制
4. 建立跨部會的住宅資訊小組及住宅資訊委員會

(住宅法第39條)

住宅金融問題

一、住宅金融現況與問題

民眾：購屋貸款　　開發商：營建融資、土地抵押貸款

金融體制缺點：

1.不動產放款種類與彈性不足

2.自備款比例高(銀行為降低房價下跌時的倒帳風險)

3.銀行放寬對特定對象之授信與額度

4.銀行大量資金貸放至不動產部門，且為長期資金，資金短缺時無法融通。

二、住宅金融衍生性業務之問題

國內衍生性金融業務不足(例：不動產證券化)

債權移轉不易、需移轉費用➔不動產抵押權次級市場難實施

三、因應對策

1. 加強金融檢查工作
2. 加強估價師訓練(避免價格高估及超貸)
3. 推廣、擴大不動產證券化及住宅抵押權次級市場

住宅補貼問題

- **一般民眾**

直接興建國宅的受補貼戶利益龐大(違反公平原則)、受補貼戶數少(違反效率原則)

- **依身分別**

公教住宅、公教人員購屋貸款利率低於國宅、公教人員的配售房屋大小及貸款金額與其職等有關，不符合公平原則

- **弱勢團體與低收入戶**

平價住宅與出租國宅數目極少(且各縣市執行差異大)、閒置住宅過多

因應對策

1. 整合中央與地方政府的住宅補貼工作
2. 以所得別作為住宅補貼對象認定主要項目
3. 對中低收入且無自有住宅之家庭，提供租金券之補貼

(補貼對象與金額由地方政府決定、金額視家庭狀況)

(住宅法第二章)

環境品質與安全

一、住宅本身

適宜住宅：符合最低住宅品質，及家庭經濟能力、使用狀況。

混合使用-住宅內部、住宅與工廠/倉庫、住宅與店面

二、居住環境

鄰里性公共設施不足、土地混合使用➔居住環境複雜、都市更新推動緩慢

三、居住安全

海砂屋、輻射屋、環境敏感住宅區、違章建築

防火、防盜、治安

四、住宅使用

居住空間充足與否、居住使用與家庭生活

五、因應對策

1. 訂定各地區最低水準住宅標準，加強更新維護
2. 建立住宅規劃設計審查制度，加速公設與無障礙設施
3. 針對海砂屋、輻射屋、環境敏感住宅區建檔，提供查詢
4. 督導研發住宅保險商品

管理維護問題

- **建築管理**

主管單位認定問題

- **民眾生活**

住宅社區發展計畫地區差異➔民眾參與、因地制宜

- **工作推動**

一般民眾組織難推動➔需專業人員協助

住宅區缺乏明確範圍➔難成立組織性社區管理組織

因應對策

1. 協助社區成立發展與管理組織
2. 獎勵協助民間成立住宅及社區管理專業公司或非營利組織
3. 加強社區組織團體訓練
4. 加強社區教育

(住宅法第35條)

建設之財源問題

一、環境建設與地方財政

上級政府對地方政府補助有限➔各地方政府如何開闢財源?

二、地方政府財源與土地稅收

地方政府未善用稅源➔僅依靠上級補助，提升居住環境程度有限

地價稅負擔小➔土地投機，地價高漲

三、地方政府財源與住宅補貼

住宅稅賦屬居住成本➔影響民眾住宅消費行為

四、因應對策

1. 加強查核地價稅與土增稅稅基評定與土地市價之關係
2. 增加出租住宅供給，以擴大民間租屋市場
3. 透過修法提高地價稅實質稅率，縣市政府自行決定地價稅稅率
4. 計算各地利用土地稅源之績效，建立獎勵制度促使地方提高自有稅源

(住宅法第5條)

租賃住宅市場問題

一、出租住宅在整體住宅市場中的角色

1. 出租住宅比率：租屋者之所得水準、家庭資產相對較低(表13.2、13.3)
2. 出租住宅品質較自有住宅低、屋齡較高
3. 出租住宅市場相關服務業水準不足

二、出租市場不發達之原因

1. 出租住宅報酬率偏低
2. 傳統觀念、政府政策鼓勵自有住宅
3. 租賃法令、制度不完善

三、因應對策

1. 鼓勵民間投入出租住宅市場之稅賦減免措施
2. 房東租金券收入酌予減免所得稅
3. 加強各鄉鎮調解委員會關於租房問題調解
4. 宣導住宅租賃契約公證對租賃雙方權利保障之功效
5. 刪除土地法第97 條租金不得超過土地及建築物申報總價10%之規定

租賃住宅市場問題

單位：%

所得分位	自用	租押	配住	其他(含借用)
1	77.34	10.85	0.49	11.32
2	81.93	12.00	0.45	5.62
3	84.83	10.22	0.93	4.02
4	87.06	8.06	1.02	3.86
5	91.68	4.77	0.99	2.56
總平均	84.57	9.18	0.77	5.47

資料來源：中華民國台灣地區八十六年家庭收支調查報告。

民國八十年　　單位：%

項目別	住宅自有率	平均儲蓄率
總計	80.04	29.62
第一等分	33.70	18.22
第二等分	95.90	30.48
第三等分	79.00	22.31
第四等分	92.60	26.18
第五等分	98.70	37.94

資料來源：八十年台灣地區家庭部門國富調查

租賃住宅市場問題

一、出租住宅在整體住宅市場中的角色

1. 出租住宅比率：租屋者之所得水準、家庭資產相對較低
2. 出租住宅品質較自有住宅低、屋齡較高
3. 出租住宅市場相關服務業水準不足

二、出租市場不發達之原因

1. 出租住宅報酬率偏低
2. 傳統觀念、政府政策鼓勵自有住宅
3. 租賃法令、制度不完善

三、因應對策

1. 鼓勵民間投入出租住宅市場之稅賦減免措施
2. 房東租金券收入酌予減免所得稅
3. 加強各鄉鎮調解委員會關於租房問題調解
4. 宣導住宅租賃契約公證對租賃雙方權利保障之功效
5. 刪除土地法第97 條租金不得超過土地及建築物申報總價10%之規定

組織與法令問題

一、中央政府與地方政府之住宅管理機構問題

中央：缺乏明確、統一的住宅主管機關➔補貼標準不一致、權責分散

地方：中央與地方政府權責不明

二、民間住宅組織問題

國內長期缺乏非營利性住宅機構(政府缺乏鼓勵與補助)

政府對住宅與房地產部門的研究過於簡略，缺乏專業研究中心

三、相關法令問題

住宅相關法令亦欠缺整合

四、因應對策

1. 中央與地方政府應整合相關部會有關住宅部門的工作
2. 中央政府與地方政府應儘速協調相關權責
3. 政府應成立國家級之住宅與房地產研究機構

(住宅法第2條)

指標	說明
住宅市場指標	
各縣市住宅價格變動率	評估市場價格穩定程度
各縣市之住宅空屋率	評估市場供需數量落差
住宅市場景氣	評估市場整體情勢
法拍屋數量	評估市場景氣與購是貸款信用水準
住宅違約貸款金額或件數	評估購屋貸款與建築融資信用水準
各縣市住宅交易糾紛數目	評估住宅交易安全水準
住宅負擔能力指標	
各縣市平均房價佔各階層家庭所得比例	評估中低所得家庭之購屋負擔情況
各縣市平均房租佔各階層家庭所得比例	評估中低所得家庭之租屋負擔情況
住宅補貼指標	
各縣市補貼購屋戶數佔交易戶數比例	評估購屋補貼的效率與水平公平程度
各縣市租屋補貼戶數佔應補貼戶數比例	評估租屋補貼的效率與水平公平程度
各縣市購屋與租屋補貼預算比例	評估住宅補貼之垂直公平程度
各縣市住宅補貼支出佔政府預算比例	評估住宅補貼受重視程度

指標	說明
住宅品質指標	
各縣市未達最低水準住宅數量與比例	評估不適居住住宅數量之改善程度
各縣市危險住宅數量(含海砂屋、輻射屋)	評估住宅安全與建築管理之改善程度
各縣市缺少基本設施(水、電、衛浴)之住宅數量	評估住宅基本設施之改善程度
環境品質指標	
各縣市符合都市更新窳陋標準之住宅戶數與面積	評估不適居住環境之改善程度
各縣市平均每人之公園綠地面積	評估公共設施服務水準
各縣市納入社區組織住宅數量與比例	評估社區組織推展工作成效
各縣市住宅區違規使用查報執行率	評估居住環境維護工作執行成效
各縣市合法停車位與汽車數最比例	評估停車空間服務水準
各縣市之竊盜率	評估生活與財產保障之水準
各縣市之失火率	評估公共安全工作執行成效
居住品質指標	
各縣市民眾住宅滿意度	評估居住水準之整體滿意度
各縣市平均每戶居住面積	評估居住空間大小水準
各縣市平均每人房間數	評估個人生活私密性水準
各縣市之家戶合住率	評估家庭生活和私密性與擁擠程度

住宅政策主要方向

健全住宅市場
整合住宅補貼措施
提升居住品質
發展出租住宅市場

住宅法

總則
住宅補貼
社會住宅
居住品質
住宅市場
居住權利平等
附則

住宅政策的主要工作：住宅供給多樣化、住宅負擔合理化、居住環境優質化

針對前述11點住宅議題提出「台灣地區整體住宅政策白皮書」。

2

Housing in Taiwan: State Intervention in a Market Driven Housing System

Ngai Ming Yip
City University of Hong Kong

Chin-Oh Chang
National Chengchi University Taiwan

2003

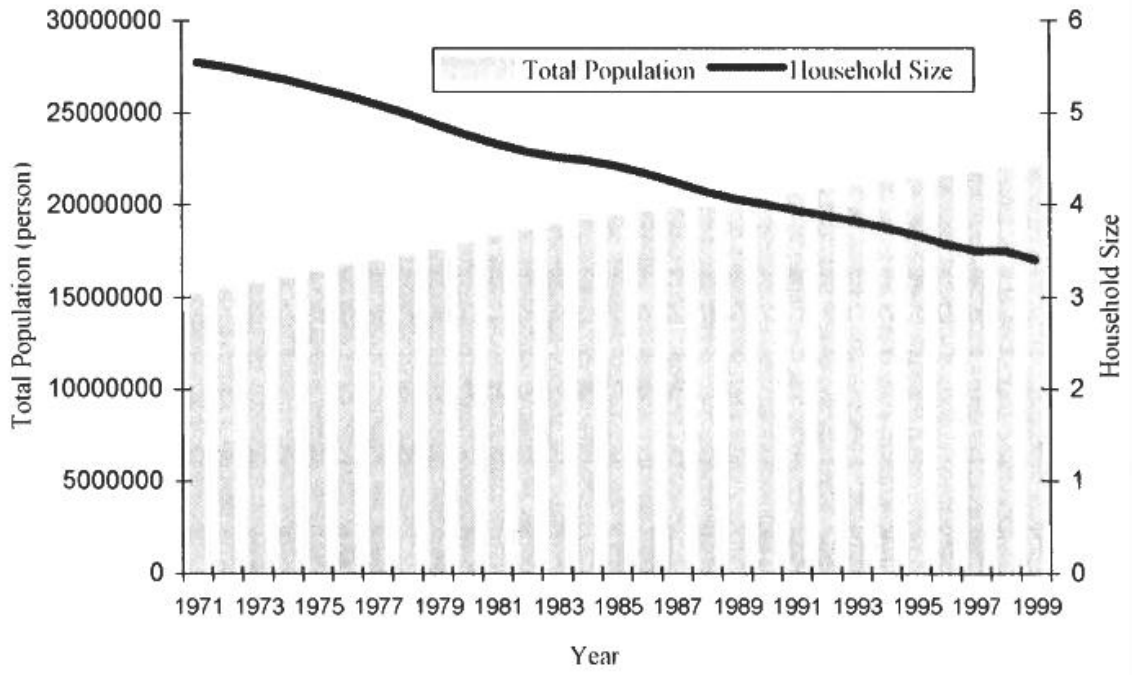
研究動機：

快速的都市化與住宅需求，都市地區房價高漲，低收入族群的住宅短缺形成問題，且住宅政策偏向幫助民眾擁屋，住宅補貼不公平效率。

研究目的：

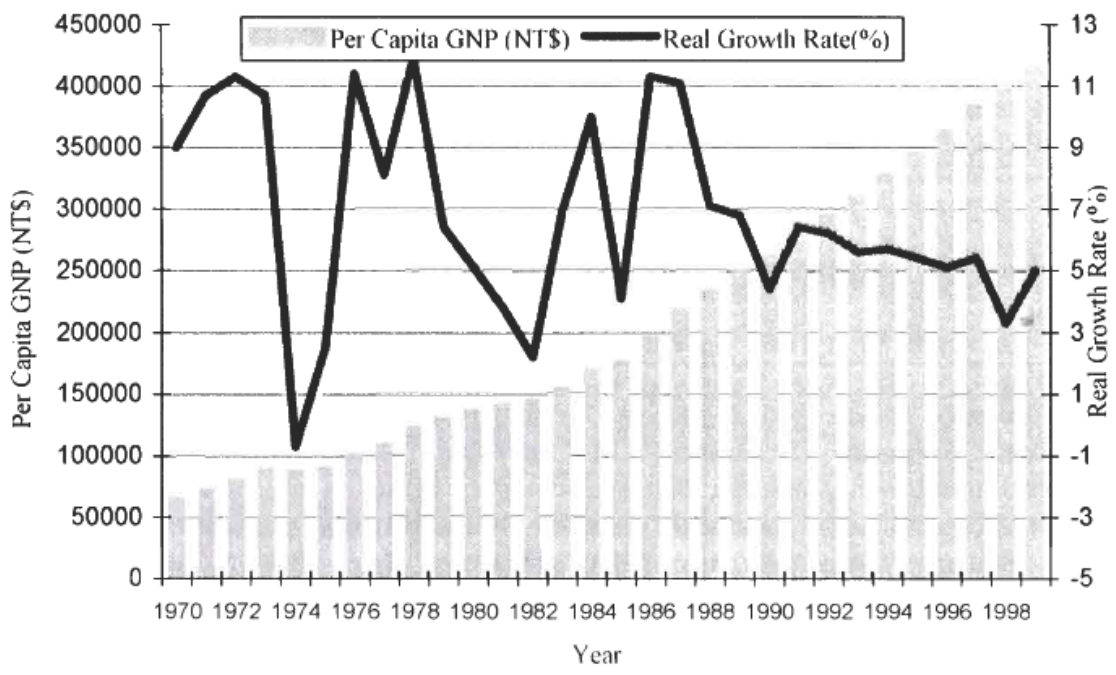
1. 說明近30年來政府干預住宅的歷史發展與台灣住宅市場的運作。
2. 試圖強調住宅體系的問題，特別是對需求者的住宅補貼分配不均。

Population and Household Size 1971–1999



Source: Council for Economic Planning and Development (2000)

Economic Growth

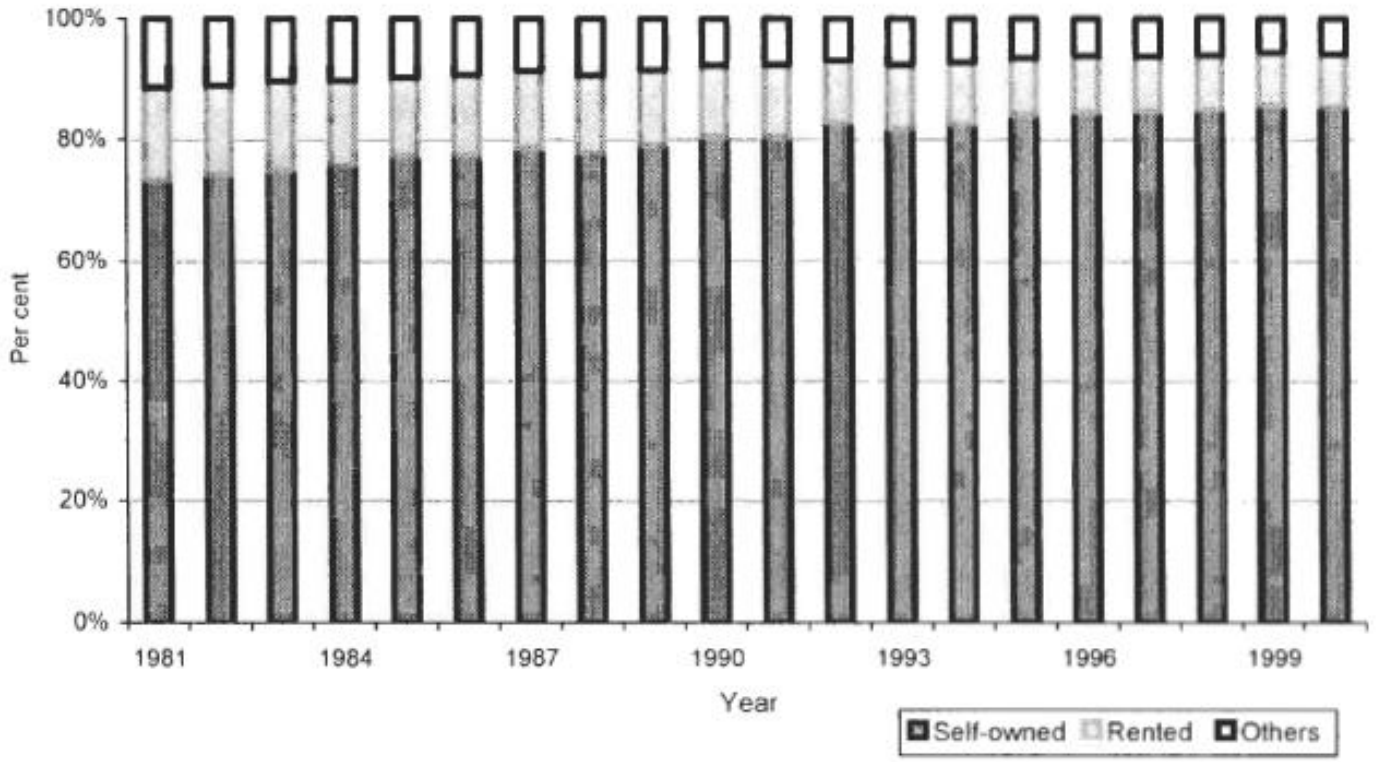


Sources: Council for Economic Planning and Development, ROC (2000) Table 3–4

Housing Conditions in Taiwan in a Comparative Perspective

	Year	Area per house (m^2)	Year	Person per house
Taiwan	1979	82	1979	4.71
	1989	101	1989	4.07
	1995	113.9	1995	4.2
	2000	132.2	2000	3.4
UK	–	–	1985	3
	1988	95	1988	3.12
USA	–	–	1983	2.82
	1987	153	1987	2.12
	–	–	2000	2.59
Japan	1978	80	1978	3.48
	1988	90	1988	3.2
	1998	92.4	2000	2.67
Singapore	1975	48	1975	5.5
	1985	73	1985	4.4
	–	–	2000	4.2

Tenure in Taiwan 1981–2000



Source: Directorate-General of Budget, Accounting and Statistics, Social Indicators of Taiwan Area (various years)

1949

- 國民政府來台
- 住宅短缺嚴重

1959

- 興建公共住宅但緩慢
- 1959-1975約12.5萬戶

1975

- 制定「國民住宅條例」
- 「國民住宅六年興建計畫」

1985

- 修正國民住宅條例
- 解決土地取得問題
- 獎勵民間投資

2000

- 停止直接興建國宅
- 以房貸利息補貼取代

Housing Constructions in Taiwan 1982–2001

	Total	Private	Public	% Private	% Public
1982–89	836867	807404	29463	96.5%	3.5%
1990	67600	53417	14183	79.0%	21.0%
1991	72016	68410	3606	95.0%	5.0%
1992	102399	94190	8209	92.0%	8.0%
1993	143649	140655	2994	97.9%	2.1%
1994	197678	191503	6175	96.9%	3.1%
1995	194762	184037	10725	94.5%	5.5%
1996	152205	143245	8960	94.1%	5.9%
1997	113142	105597	7545	93.3%	6.7%
1998	97849	90195	7654	92.2%	7.8%
1999	85566	85233	333	99.6%	0.4%
2000	62273	62273	0	100%	0%
Total	212600	2026159	99847	95.3%	4.7%

Note: Housing units completed.
Source: Construction and Planning Administration (various years)

◆ 公共住宅(國民住宅)

2000年—

住宅政策傾向擁屋

- 供買賣：超過50萬戶
- 供出租：不到5000戶

所有居住形式中，3.2%公共住宅、4%租賃。

◆ 其他政府部門興建之住宅

例：軍公教住宅

1949-1989興建約38.5萬戶

◆ 非直接興建或補貼

1. 首次購置住宅的信用優惠
2. 房屋所有權人的稅賦減免

台灣政府對住宅市場的干預相對其他國家偏低。

- 香港：獨佔土地供給
- 新加坡：強而有力的土地管制措施➔控制土地供給

不活絡期

- 1961前
- 自建為主
- 低樓層住宅

發展期

- 1961-1971
- 住宅建設開始制度化
- 出現較大型的開發公司

不穩定的繁榮期

- 1971-1981
- 經濟成長
- 全球通膨
- 石油危機
- 經濟、政治危機➔不景氣

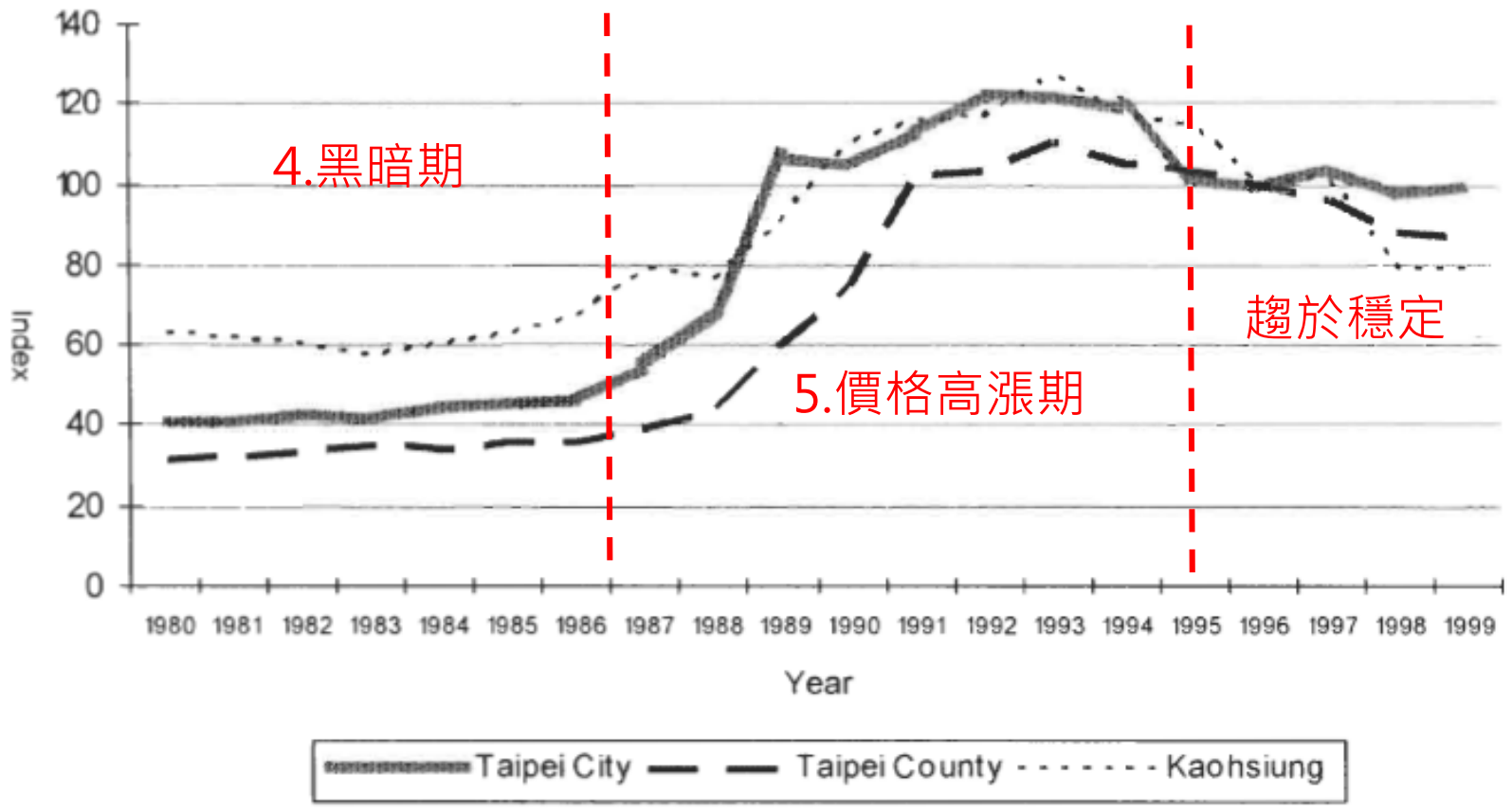
黑暗期

- 1981-1986
- 大量空餘屋
- 市場投機
- 不動產經紀業

價格高漲期

- 1987
- 台北市住宅價格在1987-1989年成長2倍(預售屋3倍)
- 至1990年代中期趨於穩定

House Price in Metropolitan Areas 1980–1999



Source: Taiwan Real Estate Research Centre (2001)

◆房價高漲，造成民眾購屋困難-

1. 以製造業勞工而言：

1987年需工作 23 年才能買到房子，在1995 年景氣高峰期需 32 年，雖往後幾年住宅價格下降，但亦須 29年的薪水才能買房子。

2. 家戶的每月貸款償還金額佔可支配所得比例：

1975年的44%➔改善後➔1989年的27%

租屋的房租支出佔所得比例相對穩定，約12-15%左右。

◆ 住宅價格上漲，為何沒有造成房屋自有者的住宅支出負擔大幅增加?

1. 對首購者影響較大，原擁屋者因所得提升、通膨➔減少房貸負擔
2. 貸款比重較低，自備款較高

Housing Outgoings and Affordability in Taiwan

	NT$ per month			As a proportion of income (%)	
Year	Disposable Income	Mortgage Repayment	Rent	Mortgage	Rent
1979	15701	3369	2180	21.5	13.9
1980	19426	5081	2470	26.2	12.7
1981	22203	5051	2920	22.8	13.2
1982	22938	4615	3460	20.1	15.1
1983	24657	5304	3440	21.5	14.0
1984	26185	6072	3500	23.0	13.4
1985	26708	6222	3600	23.3	13.5
1986	28477	6892	3760	24.2	13.2
1987	30541	8151	3810	26.7	12.5
1988	34207	9174	4040	26.8	11.8
1989	38750	10521	4690	27.2	12.1
1990	–	6351		17	
1991	–	7437		17.8	
1992	–	8349		18.3	
1993	–	9281		18.2	

住宅市場問題

1. 住宅市場的低制度化
2. 預售制度易引起投機行為
3. 住宅金融系統不健全

住宅市場的低制度化

- 住宅政策對擁屋者及租屋者提供不同的補貼➔違反水平公平。

例：購買國宅享有永久產權與補貼的全部利益，再出售亦可獲得資產增值的利益；然承租國宅的租賃權利並沒有被保障，高住宅需求的地區，租賃契約兩年才更新一 次。

- 不健全的制度化系統及片段的市場資訊➔阻礙市場效率、對於矯正市場異常產生阻礙。

例：仲介業尚未有正式規範，住宅交易常在非正式或半正式的方式下完成，易導致紛爭及因此而降低市場透明度。

預售制度易引起投機行為

- 預售制度的功能有如雙面刃：

降低供給者進入的門檻➔增加競爭

過多的小型建設公司將瓦解市場秩序，造成住宅供給的波動。

- 當初始資本相對低時，預售制度較易引起投機

在過熱的市場，強烈的投機需求會助長房價，瓦解市場的運作功能。

- 預售系統也較易引起稅收及其他違法行為

住宅金融系統不健全

- 住宅金融的制度化程度相對低，黑市仍居重要地位：

1980 年代，地下金融所供應的建築融資約為有50%。

- 融資銀行態度保守➔提供相對短的貸款償還期➔首購者流動性問題

✓ 釋放住宅金融市場，增加金融產品多樣性➔促進住宅金融市場之效率

其他住宅市場問題

- 台灣的住宅供過於求，房價卻持續高漲很長一段時間
- 1980中期至1990晚期，空置率相對高的時期，房價仍平均每年上漲1.2%。

➔是因為高住宅自有率造成經濟上的不理性行為。

※渴望自有的文化+傾向自有的住宅政策➔對抗供過於求的壓力、造成房價飆漲

➔防止台灣在近年的金融危機時房價暴跌

※1990年代晚期，85%的高住宅自有率成為再發展的限制，也削弱其抵消空屋存量的能力

➔1990年代後半，當住宅自有率成長速度減緩，房價逐漸向下調整。

垂直不公平

- 政策偏重直接供應出售型公宅、購屋者現金補貼
- 出租型公宅供應不足➔景氣好時價格上漲
- 軍公教(公務人員)住宅補貼程度依位階決定

水平不公平

- 國宅法規定出售價格應低於市場價格，同時不能有利潤產生➔排除交叉補貼的可能性(不允許一國宅計畫的利潤去補貼另一國宅計畫的損失)

補貼不效率

- 各補貼政策主管機關權責分散、缺乏協調
- 中產階級家戶➔不具出租國宅資格，被迫購買國宅(出售型公宅或利率補貼購買房屋)

台灣住宅系統四大特徵

- 市場主導政府干預低
- 市場滿足住宅需求
- 住宅自有為文化象徵
- 住宅投資與投機造成供給過剩

- 為何台灣和其他較強大的東亞國家在住宅領域中的干預顯得較小?
- 台灣的住宅系統是否符合Doling(1999)所主張的 Little Tiger 政體？

- 台灣政府介入住宅市場始於 1949 年，國民住宅計畫委員會成立於1959 年
- 香港和新加坡的國宅計畫分別成立於 1954 年 1964 年
- 台灣的公共住宅發展並非落後

台灣國宅政策發展失敗之三大因素

土地所有權為憲法賦予之權利，結束日本統治後農地重分配受重視
➔公部門徵收私人土地或部會間移轉土地使用顯得敏感且價格昂貴

台灣缺乏國宅資金的管控機制➔住宅資金來源可能遭排擠
新加坡：Central Provident Fund-便宜、安全的資金來源
香港：國宅促進可轉作商業發展的Crown Land淨空，使政府獲取高額溢價

非正式部門(而非政府)填補市場供應不足，自建仍為住宅供給的重要來源

3 整體住宅政策之研究

民國94年5月 核定

政策背景

- 政策長期以輔助人民購置住宅為主要方向
- 社經情況：人口老化、家庭結構改變、貧富差距擴大、人口移動性增加、政策主張更易
- 國外障礙者回到社區、社會融合、倚重非營利組織力量
- 空屋率17%➔餘屋影響金融安定

政策目標

- 基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境。

原則

- 尊重市場機能
- 維護社會公義(住宅補貼)
- 鼓勵民間參與
- 保障居住權利

內涵

- 健全住宅市場
- 公平效率的住宅補貼制度
- 提升居住環境品質

作為

- 住宅法
- 整合機構資源
- 確立中央及地方政府權責

The End!

Thanks for listening.