

新北市政府 108 年度自行研究報告

新北市住宅租金補貼分級制度
評 估 與 分 析

研究機關：新北市政府城鄉發展局

研究人員：林朝陽、曾玟雅、黃巾芳

研究期程：108/01/01-108/12/31

新北市政府 108 年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	新北市住宅租金補貼分級制度評估與分析
期程	108 / 01 / 01 - 108 / 12 / 31
經費	(無)
緣起與目的	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「衣食住行」為日常生活所不可或缺之四大要素，當中「住」的需求，在房價高漲的今日，成為許多人的最大經濟負擔來源，無法負擔昂貴居住成本的民眾，則只能屈身於缺乏良好條件之居住環境。若無良好的居住環境，將會產生衛生、消防以及治安的隱憂，從而增加社會成本。 2. 為解決經濟弱勢民眾之居住問題，中央政府自民國 96 年起推動租金補貼政策，目標以減輕經濟弱勢民眾之負擔，從而改善民眾居住環境。 3. 長期臺灣地區房價居高不下，使得無法負擔買房壓力的民眾轉而以租代買，而民眾租屋過程中，對於住房品質的要求，常受制於自身經濟能力之侷限，以至民眾普遍為生活品質與住房水準之間的孰輕孰重所困擾。 4. 為提升民眾居住水準、並緩減民眾經濟負擔，中央政府自民國 101 年起依據住宅法規定實施住房補貼政策，發放租屋補助之方式為租屋民眾提供政策協助，然而因各地生活水準、房價等級皆有所不同，為能切實對應各地不同的條件，民國 104 年起將全國租金補貼地區分為四

	<p>大地區，開始進行不同額度水準之補助措施。</p> <p>5. 基於憲法第 10 條保障人民居住之自由、經濟社會文化權利國際公約第 11 條第 1 項保障人民生活環境之要求，配合民國 106 年 1 月 11 日總統華總一義字第 10600002041 號令修正公布之住宅法第 11 條規定：「主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之」，對租金補貼制度設定分級方案進行研究，將探討及分析國內外有關案例之規定及實施情形。</p> <p>6. 提出補助分級方案建議，並以本市 107 年度民眾申報情形為數據母體，試驗分級方案試算結果，並比對現行補助方案與採用分級補助方案之結果，以達到使用有限資源照顧多數民眾需求之目標。</p>
<p>方 法 與 過 程</p>	<p>1. 研究及分析國內外相關政策案例等文獻資料，並參照現行法令之規定，整理目前已實施租金補貼分級制度的案例，研究其政策實施之精神與執行策略，作為本研究之參考重點。</p> <p>2. 依據各項租金公開資料庫之數據，並分析近三年民眾實際所申報之房屋租金、家戶所得、戶內人口等資料，整理出公平且客觀的租金行情水準及人口分布狀態，將新北市各地區依據租金及生活水準進行分級，並以此作為估算各地區民眾普遍情形下所需負擔之租屋支出金額，歸納出租金補助分級方案之分級依據。</p> <p>3. 針對租金補貼分級辦法，提出分級方案，使用 107 年度民眾申報資料作為試算數據母體，分析</p>

	<p>各項方案所導致補助實施情況之改變。另外使用租金資料來源作為實驗變數，研究本研究推估之公開市場行情之租金水準，與民眾自行申報之租金額度間的差異性，並分析其原因。</p>
<p>研究發現及建議</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民眾申報之資料與當前公開租屋市場之租金行情相比，普遍有偏低之傾向。 2. 套用公開資料庫之租金資料，試算過程中因民眾「應負擔之租金額度」增加，使得單一租金分級地區之受補助戶數可增加 1,000 戶以上，原因在於民眾實際申報租金，其額度不一定與實際租賃面積等比增加。 3. 無論是民眾申報租金資料，或是公開資料庫所登載之租金行情資料，該資料本身僅能代表特定條件下之租金水準，若在資料之採用上偏重單一來源將會有以偏概全之疑慮，本研究中將綜合多方來源之資料，透過分析及比對，探討相對中立客觀的租金水準行情。 4. 為兼顧福利最佳化及照顧社會弱勢之目標，以有限的預算額度照顧最多民眾之利益，並搭配其他配套社會救濟措施減輕弱勢民眾之生活壓力，研擬對弱勢家戶予以額外津貼作為特別照顧措施。

【目錄】

第壹章、緒論.....	1
第一節、研究目的.....	1
第二節、執行策略.....	1
第貳章、研究方法.....	4
第一節、研究流程.....	4
第二節、研究策略.....	4
第三節、結論.....	4
第參章、文獻分析.....	5
第一節、現行我國租屋補貼政策之研究與分析.....	5
第二節、國內外租屋補貼分級制度之政策研析.....	6
第肆章、租金補貼政策分析.....	16
第一節、中央政策分析.....	16
第二節、中央租金補貼資源方案.....	16
第三節、住宅租金補貼計畫.....	17
第四節、107年新北市租金補貼辦理現況.....	25
第伍章、分級補貼試算分析.....	34
第一節、分級原則.....	34
第二節、各租金補貼分級方案分析.....	56
第三節、以107年申請合格戶數預估預算結算.....	59
第陸章、結論與建議.....	68
第一節、補貼分級制度之目的.....	68
第二節、分級方案內容之規劃.....	68
第三節、方案試算結果.....	68
第四節、補助分級方案之影響.....	69
第五節、房東不同意申請租金補貼.....	69
第六節、戶籍尚未在於新北市者.....	69
第七節、中低收入戶租金補貼評估.....	69
第八節、對弱勢家戶之額外補助措施.....	70
第九節、與其他社會照護政策之搭配.....	70
第柒章、參考資料及文獻.....	72

【圖目錄】

圖 1	研究流程.....	2
圖 2	105~107 年租金補貼申請及核准情形.....	26
圖 3	105 年地區申請戶數.....	29
圖 4	106 年地區申請戶數.....	29
圖 5	107 年地區申請戶數.....	30
圖 6	新北市租金水準分級區域.....	40
圖 7	新北市第一級分區租金水準.....	41
圖 8	新北市第二級分區租金水準.....	42
圖 9	新北市第三級分區租金水準.....	43

【表目錄】

表 1	107 年度租金補貼金額表(符合中央申請標準).....	5
表 2	德國申請住房補貼收入最高水準分級表.....	8
表 3	臺北市租金分級補貼資格及補貼額度一覽.....	13
表 4	「整合住宅補貼資源實施方案」內容一覽.....	16
表 5	96 年至 107 年租金補貼每戶每月金額.....	17
表 6	租金補貼申請條件.....	17
表 7	財稅標準(107 年核定).....	18
表 8	107 年新北市租屋補貼權重加減分情形.....	20
表 9	107 年度新北市地區租屋補貼需求戶數預估.....	22
表 10	內政部營建署「基本居住水準面積標準表」.....	23
表 11	現行新北市租屋補貼辦理情形.....	25
表 12	101 年至 107 年住宅補貼申請數戶.....	25
表 13	近三年(105 年~107 年)新北市租金補貼申請及核准情況.....	26
表 14	近三年申請及核准率：居住地分析.....	28
表 15	107 年新北市各地區民眾申報數、核准人數分析.....	31
表 16	107 年新北市民眾租金負擔能力分析.....	32
表 17	105 至 107 年新北市各地區租金每坪分析(民眾申報資料)*.....	34
表 18	近三年民眾申報租金水準分析.....	38
表 19	107 年新北市各地區租金每坪分析(591 租屋網、實價登錄).....	41
表 20	新北市 107 年度租屋民眾戶內人口數分析.....	44
表 21	107 年度新北市租屋補助申請民眾家庭收入級距一覽.....	48
表 22	107 年度新北市民眾收入級距與戶內人口關係分析.....	49
表 23	107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(8 坪以下)	50
表 24	107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(9-16 坪)	51
表 25	107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(17-24 坪)	53
表 26	107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(25-40 坪)	54
表 27	107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(40 坪以上)	55
表 28	分級補助額度級距規劃.....	58
表 29	租金水準分級情形.....	59
表 30	分級方案試算：綜合分區水準-應補助額度試算.....	61

表 31	分級方案試算：綜合分區水準-應補助戶數試算	62
表 32	分級方案試算：綜合分區水準-方案結果比較	62
表 33	分級方案試算：綜合分區水準-弱勢戶額外補助額度	63
表 34	分級方案試算：民眾申報資料-應補助額度試算	63
表 35	分級方案試算：民眾申報資料-應補助戶數試算	64
表 36	分級方案試算：民眾申報資料-方案結果比較	64
表 37	分級方案試算：民眾申報資料-弱勢戶額外補助額度	65
表 38	107 年度租屋補助申請民眾歷史申請紀錄.....	65
表 39	不同租金資料導致補助結果變動情形一覽.....	66

第壹章、緒論

第一節、研究目的

本市配合住宅法第 11 條第 2 項規定：「主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。」進行租金分級補貼制度之研究。

本研究為提供本市建立分級補貼制度之參考依據，將探討及分析國內外有關法規之規定及實施情形，並配合本市實際情況提出補貼分級制度之建議。

第二節、執行策略

本研究將對國內外實際案例進行文獻分析及比較，以瞭解分級補貼制度在國內外實際運作之情況，並透過調查 107 年度的民眾申請資料，分析申請者之收入水準、特殊身份之補貼率、居住地區之差異性及補助核定結果，並提出租金分級補貼制度的規劃方針。

一、研究流程與架構

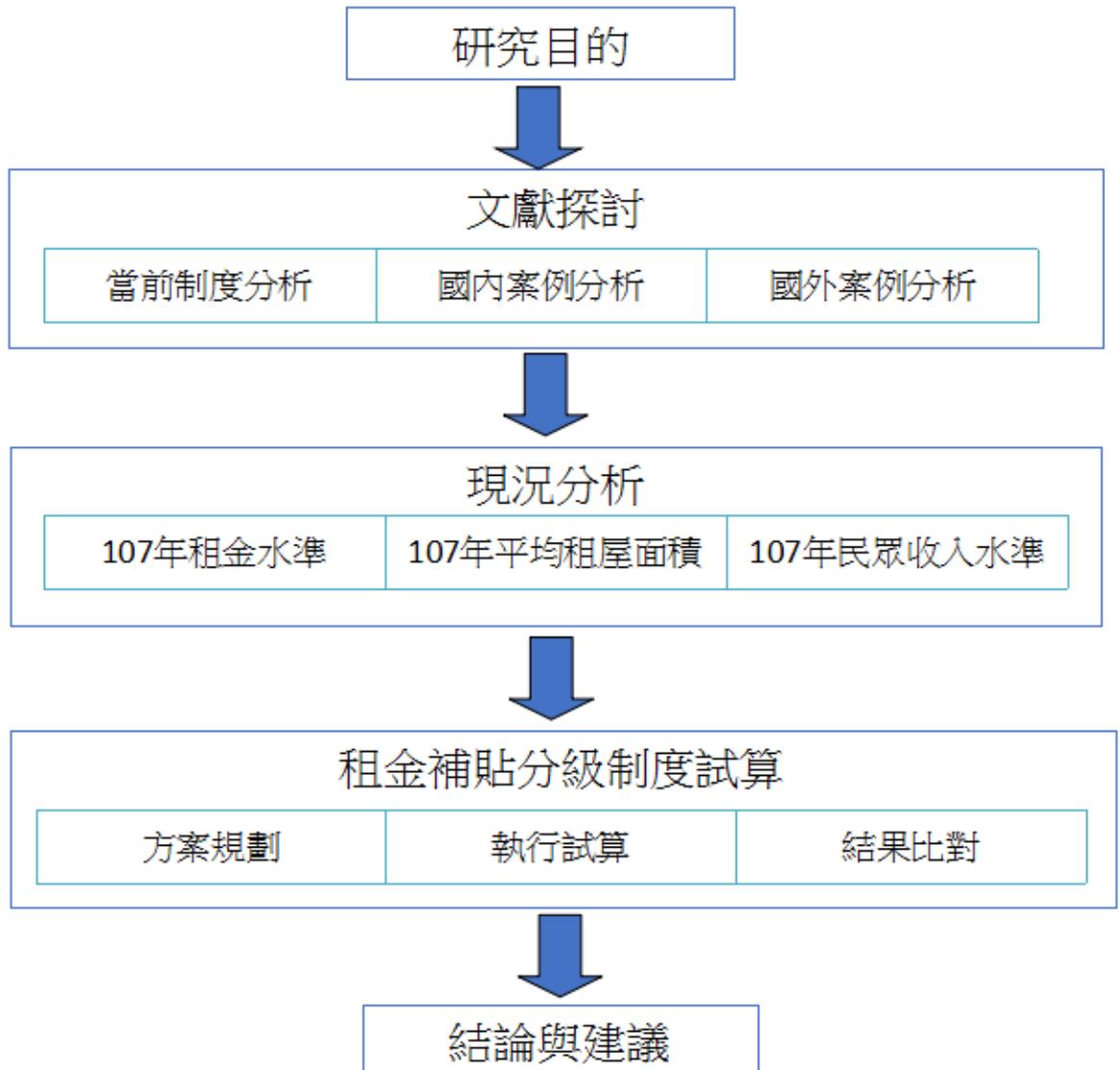


圖 1 研究流程

二、預定工作成果

(一) 研擬租金補貼分級制度之政策方向：

透過分析及整理國內外租金補貼分級制度實施情形及其經驗，探討臺灣(新北市)實施分級制度的精神及策略。

(二) 研擬各地區租金水準分級：

分析及整理本市各地區租金水準，依此劃分三級租金水準等級，並依此設定新北市租金分布模型。

(三) 設定申請人之租金補貼基準：

研擬基準參考表，透過申請人之戶口人數，並參考內政部營建署公布之基本居住面積規範，推算出民眾可負擔支付租金之金額，並依據申請人收入等財稅資料，試算租金補貼之額度。

(四) 分析對弱勢族群的政策效果：

參考國內外租屋補貼分級制度下，對於社會上處於弱勢者之特別照顧方案，並配合本市經統計在案之弱勢族群人口，研擬特別津貼方案。

第貳章、研究方法

第一節、研究流程

為了解分級補助方案對於審核合格之補助戶數及預計補助支出預算之影響，本研究步驟如下：

- 一、文獻研究法：蒐集國內外實施租金補貼分級制度之經驗，分析補助方式及政策原則。
- 二、調查法：整理新北市租屋市場行情及申請民眾收入水準資料，分析租屋補助政策之標的戶數及預期政策預算支出。
- 三、模型方法：建立租屋資料庫模型，並規劃補助分級制度方案，以此試算並比對補助方案實施後之變化。
- 四、歸納與整理：總結補助分級方案試算結果，並提出未來執行分級補助方案之建議。

第二節、研究策略

測試分級補助方案實施之結果，設計不同分級方案，並以今年度(107)之民眾申請資料為研究主體，進行分級方案之測試。

第三節、結論

分析比對各分級方案之套用結果，並整理分級補貼制度實施前後之變化，與個別方案之優缺點，分析對民眾補助申請結果的影響。

第參章、文獻分析

第一節、現行我國租屋補貼政策之研究與分析

一、我國租屋補貼政策目的

我國當前之租屋租金補貼，乃是住宅補貼政策之一部分，其主要精神乃是為社會上經濟較為弱勢的民眾提供協助，並依據該申請人之家庭成員人數、年齡、動產與不動產持有狀況，同時考量其是否曾接受政府住宅補貼等條件，決定其接受補貼之先後順序。

二、現行我國各縣市租金補貼執行情況

- (一) 內政部營建署自 96 年起開辦「整合住宅補貼資源實施方案」，為租金補貼業務提供政策基礎。
- (二) 96 至 103 年度間，全國範圍內皆屬於同一補貼額度，至 104 年度起將全國各縣市劃分為四個不同之租金補貼額度，補貼額度依據不同地區，每月每戶可獲得補貼 3,000 至 5,000 元不等。中央補助額度依如表 1 所示：

表 1 107 年度租金補貼金額表(符合中央申請標準)

直轄市、縣(市)	補貼金額(每戶每月)
臺北市	5,000 元
新北市、臺中市、桃園市、新竹市、新竹縣	4,000 元
臺南市、高雄市	3,200 元
臺灣省(不含新竹市、新竹縣)、金門縣、連江縣	3,000 元

- (三) 現行補助方式為各地區依據當地生活水準，訂定出租金補貼額度，然申請補助者，其家境狀況不一，以齊頭式的補助額度，對於家境較差者是杯水車薪，而對家境相對比較良好者則有補助過度的問題。
- (四) 自 108 年起依住宅法第 11 條第 2 項規範規定：須斟酌個別居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會

弱勢者之狀況及負擔能力等因素，設定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數。

第二節、國內外租屋補貼分級制度之政策研析

一、案例研究標的：

本研究為參照國內其他縣市與國外所施行分級補貼制度，關於參考標的，國內選定臺北市之分級補貼方案，國外選定德國及美國之住房及租金補助政策。理由如下：

(一) 國外案例：德國

- 1、德國自第二次世界大戰結束後，因受到戰爭的破壞，在廢墟之中重建國家的過程中首要面對的就是民生問題，而如何安頓人民的居住問題更是燃眉之急。
- 2、在戰後重建的歷史背景下，新成立的西德政府自 1949 年起開始推動大規模的住房計畫。除了解決居住問題，更為大量人口提供工作機會，在西德政府成立初期的住房短缺問題，因政府的公共住房政策而獲得改善。
- 3、戰後德國許多家庭長期以租賃房屋作為取得棲身之處的方式，故此德國的住房政策傳統上重視「居住權」，對於租屋者之權益保障相當完備，除了保障民眾租屋之權益，亦控制房屋租金之行情在穩定水準，使租金維持在民眾可負擔之範圍內，使得德國至今民眾仍以租屋為主，因此探討有關租屋補助制度的課題，德國經驗值得借鏡。

(二) 國外案例：美國

- 1、美國的租屋補助政策，以 1974 年制定之住宅及社區發展法 (Housing and Community Development Act of 1974) 為基礎，對房屋租金之補助措施，該法提供許可證計畫 (certificate program) 與租屋券計畫 (housing voucher) 二種，不同於公共住房，兩者的共通點在於維持「選擇」之彈性。

2、本研究將以租屋券計畫之內容為探討目標，該政策主要為「房客導向」(tenant-based)，除了租屋者可以依據自身之需求，選擇承租之房屋，在政策施行上也有保持租戶流動性、依循市場規律、行政程序簡化，以及保障基金之彈性的優點，成為美國有關部門進行租金補貼的主要機制。

(三) 國內案例：臺北市

查臺北市政府自民國 107 年制定「臺北輕鬆住-租金分級補貼加班列車」，實施租金補貼分級政策，為國內率先實施分級補貼方案的地方政府，本研究將以臺北市之租金分級補貼制度作為國內案例之研究標的。

二、案例研究：德國

德國住房市場以租屋為大宗，2014 年即有 47.5% 之人口為租房居住者¹，加上國家政策保障居住者之權利，限制房價與租金之波動，因此德國的住房政策長期以來都是居住政策研究的重點參考對象，以下就德國對於房屋承租者之補貼政策加以說明：

(一) 補貼方式

依據德國住宅法的補貼規定，居民可承受租金負擔之標準，以家庭收入的 25% 為標準，而居民實際繳納的租金與可承受的租金之間的價差由政府負擔，其補貼部分由中央政府與州政府各分攤一半。²

(二) 補貼對象

德國政府對於補貼申請者資格審核，決定補助金決定發放與否及額度高低時，其考量因素列舉如下：

- 1、家庭人口數。
- 2、每月家戶所得。
- 3、支付之租金及管理成本。
- 4、暖氣成本(德國當地氣候考量)。

¹ 《德國合作住宅交流計畫成果報告書》，107 年 8 月，頁 7

² 《98 年度「社會住宅關子法研訂」委託專業服務案結案報告書》，民國 99 年 7 月，頁 30。

(三) 每月所得超過規定限額者，將排除於補助對象之外。所得限額上限依據各地租金水準以及家庭戶內人口進行分級，以德國 2016 所公布之分級基準，詳如表 2：

表 2 德國申請住房補貼收入最高水準分級表³

戶內人口數	根據租金水準獲得的住房補貼最高收入水準（歐元）					
	第一級	第二級	第三級	第四級	第五級	第六級
1	855	892	923	955	986	1,010.64
2	1,166	1,216	1,262	1,307	1,350	1,384.76
3	1,427	1,483	1,534	1,585	1,635	1,673.43
4	1,909	1,970	2,023	2,075	2,127	2,166.02
5	2,177	2,244	2,304	2,362	2,419	2,461.22
6	2,480	2,547	2,607	2,664	2,720	2,763.64
7	2,692	2,763	2,825	2,885	2,942	2,990
8	3,001	3,080	3,152	3,218	3,282	3,339

(四) 對弱勢族群之照顧

德國對弱勢家戶在所得收入的計算上，有關必要生活支出者皆不納入其家戶所得計算範圍為原則。而自 2005 年起規定，已請領失業救助金、社會救助、老年基本保障及殘障補助者，不得再申請住宅補貼，因前述特定對象之住宅成本補助，由負責該項業務之單位負責。

(五) 地方租金水準分級原則

德國由聯邦政府參考過去兩年實際簽約租金之平均值，評定德國的房屋租金水準，並依據租金水準將全國區分為六個等級，例如法蘭克福市(Frankfurt)為最高級第六級，柏林市(Berlin)為第四級，自 2020 年起將新增第七級⁴。租金補貼核發之額度受到家戶人口數、家庭收入及租金水準級數所影響。

三、案例研究：美國

美國的房屋租金補貼政策，主要根據 1974 年修訂之住宅及社區發展法(Housing and Community Development Act of 1974)第八節(Section 8(housing))之規定⁵，內容概述如下：

³ “Mietstufe 2020 - Mietstufen nach Bundesland”, <https://www.wohngeld.org/mietstufe.html>

⁴ “Mietstufe 2020 - Mietstufen nach Bundesland”, <https://www.wohngeld.org/mietstufe.html>

⁵ 《行政院及所屬機關出國報告-美國弱勢勞工住宅政策及家庭支持服務》行政院勞工委員會勞工福利處，93 年 8

(一) 補貼方式：依美國住宅法之第八節(又稱為 section 8 計畫)中規定⁶，租金補助之途徑有以下二類：

- 1、許可證計畫(certificate program)：符合低收入戶標準之民眾所欲承租之房屋租金必須符合且不能超過政府設定之合理市場租金水準，僅須負擔其家庭所得之 30%，其餘由政府負擔。
- 2、租屋券計畫(housing voucher)：與前述計畫較有選擇上之彈性，低收入戶民眾可選擇高於政府設定合理租金水準之房屋，政府核發租金補貼的額度將介於民眾家庭總所得 30%與該地區合理租金水準之間，超額部分由民眾自行負擔。

(二) 補貼對象：美國租金補貼的申請資格之審查由聯邦住房管理局(Federal Housing Administration, FHA)負責，FHA 認定補助對象之標準如下：

- 1、家庭組成
- 2、是否為美國公民
- 3、是否有毒品犯罪前科
- 4、所得水準：家庭所得低於其所在地區所得水準中位數之 50%

(三) 租金補助計算方式

參與租屋券計畫之家戶，其補助額度，計算方式基本如下：

- 1、最低租金支付金額 = 調整後月所得 \times 30%
- 2、最高租金支付金額 = 調整後月所得 \times 40%
- 3、政府補貼上限 = 最高租金支付金額 - 最低租金支付金額
- 4、住戶承租房屋之最高租金支付上限
= 最高租金支付金額 + 政府補助上限

(四) 租金支付標準水準之設定

美國住宅及城市發展部門(The U.S. Department of Housing and

月，頁 9。

⁶ 《行政院及所屬機關出國報告-美國弱勢勞工住宅政策及家庭支持服務》行政院勞工委員會勞工福利處，93年8月，頁 9

Urban Development; HUD)每年進行全美各地區的租屋市場租金估算，而各地方之公共住宅管理局依此計算出(乘以 0.9 倍或 1.1 倍)該地的租金支付標準(Payment Standard)。

(五) 租金負擔能力之標準

民眾房屋租金的最低支出標準，即基本的住房負擔能力、民眾的住房支出上在其家庭收入中所佔的比重之認定，與美國於二十世紀推動的公共住房計畫有關，以下就美國相關法規規定及其演變說明之⁷：

- 1、美國於 1937 年制定《美國國家住房法》(*United States National Housing Act of 1937*)，在推動過程中對於居住資格之規定：房客的收入不能超過公共住房租金的五至六倍；即公共住房的租金佔承租民眾的家庭收入 16%至 20%者，才有承租資格。⁸
- 2、1940 年後，上述規定修改認定標準，以「最高租金限制」取代「收入限制」，租金最高不能超過民眾收入之 20%，基本上與 1937 年之規定相同。
- 3、因應公共住房逐漸上升之管理及營運成本，1969 年《住房和城市發展法》的《布魯克修正案》(*The Brooke Amendment (1969) to the 1968 Housing and Urban Development Act*)，規定租金應佔承租民眾家庭收入之 25%，即四分之一的比重⁹。
- 4、1981 年後，前述比重調整為 30%，此標準便延續至今，當前美國民眾視 30%為住房支出額度應佔總收入之比重的經驗法則。
- 5、以總收入 30%計算民眾租金負擔能力的方法，考量自 1980 年代以後的物價通膨及生活開銷等日益成長，已顯過時，實際上美國民眾就租屋所負擔之租金支出常高達收入的 40%以上。然而目前美國民眾在計算基本可負擔的租屋開銷時，仍以 30%之比例為原則，甚而有「30%

⁷ “Who Can Afford To Live in a Home?: A look at data from the 2006 American Community Survey”, page 1.

⁸ *United States National Housing Act of 1937, Sec. 2. Definitions, (1)*, https://en.wikisource.org/wiki/United_States_National_Housing_Act_of_1937#Sec.9.Loans_for_Low-Rent-Housing_and_Slum-Clearance_Projects

⁹ “*The Brooke Amendment (1969) to the 1968 Housing and Urban Development Act*”, page (III). <https://babel.hathitrust.org/cgi/pt?id=uc1.a0000107235&view=1up&seq=3>

法則」(The 30 Percent Rule)之說法。其他國家對於基本住房負擔能力的計算也多沿襲此標準。

(六) 對弱勢族群之照顧

美國針對弱勢族群之特別照顧，以社會福利政策為主要途徑，自 1997 年美國福利改革政策實施後，與社會福利及弱勢家庭照顧有關之協助方案為「弱勢家庭短期協助方案」(Temporary Assistance for Needy Families, TANF)，屬於短期性、過渡性之補助方案，期限最長可達五年，內容如下：¹⁰

1、補助對象：針對家庭中有 18 歲以下子女之弱勢勞工家庭，包括中低收入戶、單親、懷孕中之弱勢婦女，受旁系親戚扶養之有需求家庭。

2、補助方式：

(1)、現金補助(Cash Benefit)：依據家庭人口數、老年人口數、資產調查結果及特殊支出(托育、養護、房租等費用)之多寡，決定其補助額度，輔以電子補助卡(Electronic Benefit Authorization Card, EBT Card)提供補助，受補助者可透過銀行、自動櫃員機及商店取得現金及消費，強調安全性與便利性。

(2)、食物補助(Basic Food)：為提高經濟弱勢家庭之食物營養品質，可透過前述之電子補助卡提供補助，受補助者可持此卡於大多數的便利商店、賣場及超市消費特定食物商品。

(3)、托育補助(Working Connections Child Care)：主要是補助家庭總收入低於聯邦政府所訂之貧窮線 200%以下、且家中有 12 歲以下兒童之弱勢家庭，凡家庭主要照顧者於工作、參與職訓活動等，經個案管理員評估後，皆可獲得補助。其補助額度依兒童年齡、托育機構種類及托送距離而有所

¹⁰ 《行政院及所屬機關出國報告-美國弱勢勞工住宅政策及家庭支持服務》行政院勞工委員會勞工福利處，93 年 8 月，頁 12。

差異，若屬特殊需求者(發展遲緩、身心障礙或夜間及假日托育者)，補助之標準及額度則更有彈性。

四、案例研究：臺北市

當前國內已有明確租金分級補貼方案者，以臺北市政府為代表，臺北市之住宅租金分級補貼方案，依據臺北市都市發展局公布之「臺北輕鬆住-租金分級補貼加班列車」住宅租金補貼作業要點，內容如下¹¹：

(七) 補貼方式：

以家庭年所得及每月人均收入劃定分級，再配合戶內人口數給予一定額度之補助津貼。

(八) 補助對象：

- 1、設籍臺北市且年滿 20 歲
- 2、符合家庭組成要件之其中一項(有配偶、與直系親屬設籍於同一戶、單身年滿 40 歲、申請人雙親已亡故且戶內有未滿 20 歲或滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力且單身需照顧之旁系二等血親)。
- 3、家庭成員皆無自有住宅。
- 4、家庭年所得及財產，符合租金分級補貼家庭年所得及財產標準

(九) 補助額度計算方式：

依據家庭收入區分三種階級，並以戶口人數進行細分，依據對照表對補助額度進行分級，如下列表 3 所示：

¹¹ 臺北市政府都市發展局-108 年度「臺北輕鬆住-租金分級補貼加班列車」受理公告

表 3 臺北市租金分級補貼資格及補貼額度一覽¹²

收入分階		*平均每人每月收入	1 人	2-3 人	4 人以上
第一階	家庭年所得低於 134 萬元且符合平均每人每月收入條件	16,580 元以下(低於最低生活費以下)	5,000 元	7,000 元	11,000 元
第二階		16,581 元-24,870 元(最低生活費 1 倍到 1.5 倍以下)		6,300 元	10,300 元
第三階		24,871 元-58,030 元(最低生活費 1.5 倍到 3.5 倍以下)		3,000 元/5,000 元	

(十) 對弱勢者的額外照顧：對於補貼金額在 7,000 元以下，但有特殊情況者，臺北市政府以額外津貼之方式作為特別照護手段，列舉如下：

- 1、低收入戶家庭：增加 1,000 元，總補助不得超過 7,000 元。
- 2、生育 3 名以上未成年子女：增加 1,000 元，總補助不得超過 7,000 元
- 3、低收入戶且生育 3 名以上未成年子女，補助 7,000 元。

五、臺北市、美國、德國補貼制度可供借鑒之處

(一) 以「實際租金」與「可承受租金」間之差額擬定補貼金額：

德國以政府須負擔兩者間之差額為基本的制度設計。美國租屋券計畫之原則與此大致相同，但補貼範圍則僅限於民眾可承受租金額度與當地合理租金水準之間。

¹² 資料來源：臺北市租金補貼網-住宅租金分級補貼-受理公告-附表「租金分級補貼額度表」

(二) 設定各地租金的水準明確標準：

德國由地方政府依地區分級、房屋結構及居住品質，提出對應的租金水準標準。美國則由聯邦政府統籌估算各地區公平市場租金，再由各地方政府依比例計算當地標準租金水準。

(三) 對弱勢族群的特別照顧：

- 1、臺北市政府對符合弱勢戶條件之租屋補助申請者，將一定的津貼額度與租屋補助金一同發放。
- 2、德國對於弱勢家戶之必要生活支出，不列入其家戶所得計算之範圍，已請領失業救助金、社會救助、老年基本保障及殘障補助者，因有其他社會福利單位提供相關補助，則非租屋補貼範圍內。
- 3、美國以社會福利政策作為對弱勢族群之照顧途徑，以經濟補助、食物補助及托育補助等方式，減輕弱勢家庭的生活壓力。

(四) 美國的租屋券計畫，使得民眾租屋選擇上有較為彈性的選擇，亦減輕有關福利預算之負擔，達成社會公平及財政經濟之平衡。

(五) 綜合臺北市、德國及美國之經驗，因租屋補助之經費有限，除須考量申請者之能力、居住需求以及扶養人口數，尚需依據資源效用最大化之原則，讓社會上真正需要補助之民眾可以得到妥善的資源分配。

(六) 因租屋民眾所承租之房屋條件不一，其租金水準與房屋價值也無法從一而論，因此需建立客觀且貼合實際市場行情的租金推估模型，以此為基礎進行租金補貼分級基準的規劃。

(七) 目前新北市政府辦理租金補貼業務，乃是透過審核民眾戶口人數、租賃房屋面積及建物用途、租賃契約內容以及弱勢戶資格等屬於民眾之自身條件，作為申請者符合請領資格與否的判斷依據。為配合租屋市場之實際情況，以有限租屋補貼預算有效用於協助社會上相對弱勢者，達到社會衡平之目標，建議可參照國外之經驗，將公開市場上之租金行情納入考量範圍，評估民眾實際住房負擔，

建立租金水準分級資料庫，依據資料庫設定補助分級額度，以此妥善運用補助資源。

第肆章、租金補貼政策分析

本研究為建立補助分級方案，需對當前租金補貼政策進行全盤研究及分析，以及實際業務推動過程中，申請租金補貼之民眾的家庭收入、戶內人口數與租屋坪數之間的關聯以及分布趨勢，了解新北市地區提出申請者的特徵。

第一節、中央政策分析

自 96 年起中央實施「整合住宅補貼資源實施方案」後，現階段以住宅政策目標及現今臺灣住宅狀況，制定相關實施方案。

表 4 「整合住宅補貼資源實施方案」內容一覽¹³

補貼措施	主管機關	補貼方式及對象	辦理方式(流程)
<ul style="list-style-type: none">● 租金補貼● 購置住宅貸款裡息補貼● 修繕住宅貸款利息補貼	<ul style="list-style-type: none">● 中央： 內政部● 地方： 直轄市政府、縣(市)政府	<ul style="list-style-type: none">(1)、租金補貼： 無力購置住宅者(2)、自購住宅貸款利息補貼： 有購屋能力之無自有住宅者或 2 年內購置住宅並已辦理貸款者。(3)、修繕住宅貸款利息補貼： 擁有老舊住宅亟待修擅者。	<ul style="list-style-type: none">(1)、公告受理(2)、資格審查(3)、核發同意貸款利息補貼證明及租金補貼核定函(4)、辦理期程：延續辦理自 96 年度開始之租金補貼、購置及修繕住宅貸款利息補貼

第二節、中央租金補貼資源方案

依據「整合住宅補貼資源實施方案」，中央租金補貼政策為協助國人有適合的居住環境，提供補貼金額如表 5：

¹³ 內政部營建署《整合住宅補貼資源實施方案》，第貳條第二項、第三項、第四項

表 5 96 年至 107 年租金補貼每戶每月金額¹⁴

年度/直轄市、縣	租金補貼金額 (每月每戶)
96、97 年度	3,000 元
98~100 年度	3,600 元
101~103 年度	4,000 元
104~107 年度	
臺北市	5,000 元
新北市、桃園市、臺中市、新竹市、新竹縣	4,000 元
臺南市、高雄市	3,200 元
臺灣省(不含新竹市(縣))、金門縣、連江縣	3,000 元

第三節、住宅租金補貼計畫

一、租金補貼主要對無法購置住宅者，提供出補助，目前補助金額為每月每戶 4,000 元，補助條件如下：

表 6 租金補貼申請條件¹⁵

申請項目	租金補助
申請人年齡	中華民國國民，且符合下列年齡限制之一： 1. 年滿 20 歲。 2. 未滿 20 歲已婚。 3. 未滿 20 歲，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

¹⁴ 內政部營建署《整合住宅補貼資源實施方案》，第貳條第六項第(一)款

¹⁵ 內政部營建署〈107 年度租金補貼相關法規級問與答 Q&A〉，頁 14

申請項目	租金補助
申請人家庭組成狀況	符合下列一項即可： 1. 有配偶。 2. 與直系親屬設籍同一戶。 3. 單身年滿 40 歲。 4. 父母均已死亡，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者（其兄弟姊妹應為單身）。 5. 已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲。
申請人家庭成員持有住宅	1. 均無自有住宅（即申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶等家庭成員均無自有住宅）。 2. 申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹均無自有住宅。
家庭年所得及財產	家庭所得及財產符合住宅補貼對象一定所得及財產標準。

表 7 財稅標準(107 年核定)¹⁶

單位：新臺幣

戶籍地	家庭成員所得及財產均應低於下列金額			備註
	每人每月平均所得	每人動產限額	家庭不動產限額	
臺灣省	1 萬 8,582 元	11 萬 2,500 元	525 萬元	
新北市	2 萬 1,578 元	11 萬 2,500 元	543 萬元	
臺北市	2 萬 4,236 元	15 萬元	876 萬元	臺北市另訂有申請標準,請詳閱該市之公告。
桃園市	2 萬 0,538 元	11 萬 2,500 元	540 萬元	
臺中市	2 萬 720 元	11 萬 2,500 元	528 萬元	

¹⁶內政部營建署〈107 年度租金補貼相關法規級問與答 Q&A〉，頁 25

戶籍地	家庭成員所得及財產均應低於下列金額			備註
	每人每月平均所得	每人動產限額	家庭不動產限額	
臺南市	1 萬 8,582 元	11 萬 2,500 元	525 萬元	
高雄市	1 萬 9,412 元	11 萬 2,500 元	530 萬元	
金門縣 連江縣	1 萬 6,703 元	每戶(四口內)每年 60 萬元，第五口 起每增加一口得 增加 15 萬元	405 萬元	金門縣另訂有 申請標準，請詳 閱該縣之公告。

註：

1. 所得指財稅機關提供之家庭成員 106 年度綜合所得稅各類所得。
2. 動產中之存款本金係以財稅資料顯示之家庭成員 107 年總利息所得，按 1.035% 之利率推算。但申請人舉證存款利率為優惠利率或其他利率者，不在此限。
3. 家庭成員不動產以申請日之資料為準，其家庭成員持有之不動產不採計原住民保留地及道路用地。

二、107 年本市特殊情形或身分人口數分析：

依據 107 年度民眾申報資料，本市在社會上處於弱勢之戶數如下：

表 8 107 年新北市租屋補貼權重加減分情形

申請戶數	16,364	
加分項目	戶數	比例
身心障礙者	2,565	15.67%
65 歲以上	2,251	13.76%
原住民	1,076	6.58%
低收入戶	2,862	17.49%
中低收入戶	1,451	8.87%
重大災害災民	3	0.02%
重大傷病者	640	3.91%
家庭暴力	25	0.15%
特殊境遇	122	0.75%
育有未成年子女三人以上	1,216	7.43%
安置、寄養結束無法返家且未滿 25 歲	1	0.01%
感染 AIDS 或免疫缺乏症	27	0.16%
遊民	7	0.04%
列冊獨居老人	72	0.44%
育有未成年子女一~二人	6,947	42.45%
三代同堂	2,068	12.64%
減分項目	戶數	比例
曾享有住宅補貼	1,409	8.61%
是否為上一年度租金補貼戶	11,085	67.74%

資料來源：本研究整理 107 年度民眾申請租屋租金補貼申報資料
107 年度前五名最多申請權重加分項目：

- 1、「育有未成年子女一~二人」(加 2 分)，共計 6,947 筆，佔 42.45%。
- 2、「低收入戶」(加 3 分)，共計 2,862 筆，佔 17.49%。
- 3、「身心障礙者」(加 3 分)，共計 2565 筆，佔 15.67%
- 4、「65 歲以上」(加 3 分)，共計 2,251 筆，佔 13.76%。
- 5、「三代同堂」(加 5 分)，共計 2,068 筆，佔 12.64%

另本年度最多減分項目為「是否為上一年度租金補貼戶」(減1分)，計有 11,085 筆。

一、補貼需求戶數估算

(一) 關於預估有租屋需求戶數計算，根據內政部營建署《106 年度「租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之研究」》，提出推估租金補貼需求戶數之計算公式如下¹⁷：

「計算公式：預估需求戶數 = 特殊情形或身分人口數 × (1 - 住宅自有率)」

(二) 以弱勢族群人口數做為符合「特殊情形或身分」之條件，套用前述公式推算本市 107 年度預估租金補貼需求戶數。有關「弱勢族群」之定義，依《住宅法》第四條之條文規定如下：

- 1、低收入戶或中低收入戶。
- 2、特殊境遇家庭。
- 3、育有未成年子女三人以上。
- 4、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲。
- 5、65 歲以上之老人。
- 6、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
- 7、身心障礙者。
- 8、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
- 9、原住民。
- 10、災民。
- 11、遊民。
- 12、其他經主管機關認定者。

¹⁷ 「『住宅補貼評點基準表合理性之研究』專業服務委託案」總結報告書，頁 56

(三) 依《住宅法》第四條所定義之弱勢族群人口，根據 107 年度新北市相關政府統計報表所統計之弱勢人口數，估算補貼需求戶數為 36,668 戶，計算過程如下：

表 9 107 年度新北市地區租屋補貼需求戶數預估

新北市地區預估補貼需求戶數(107 年)		
身分別	資料來源	人口數
低收入戶	衛福部統計處 「低收入戶戶數及人數按鄉鎮市區別分」	18,919
中低收入戶	衛福部統計處 「中低收入戶戶數及人數按鄉鎮市區別分」	28,553
特殊境遇家庭	衛福部統計處 「特殊境遇家庭概況」	1,172
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	衛福部統計處 「兒童少年保護-保護處理安置」	197
中低收入老人(65 歲以上)	衛福部統計處 「中低收入老人生活津貼」	14,104
受家暴者及其子女	衛福部統計處 「家庭暴力事件通報案件統計」	22,028
身心障礙者	衛福部統計處 「身心障礙者人數按縣市及類別分」	167,291
AIDS 患者	衛福部疾管署 「HIV 月報(107.12)」	8,668
災民	中華民國 107 年消防統計年報	(無)
遊民	衛福部統計處「遊民處理情形」	174
原住民(戶長有原民身分者)	原住民族委員會 「10712 全國各鄉鎮市區原住民戶數統計表」	13,152
合計		274,258

住宅自有率(107年_新北市)	勞動部勞動統計查詢網 「家庭收支、儲蓄及住宅自有率— 按地區分」	86.63%
預估需求戶數(特殊情形或身分人口數 X (1-住宅自有率))		36,668

二、基本居住空間需求

(一) 為確保租屋民眾之居住品質，內政部營建署針對租屋民眾之租屋居住空間，以家戶內每人基本可分配到之最小居住面積，計算出家戶內人口數所對應之基本居住樓地板面積，相關標準表節錄於表 9：

表 10 內政部營建署「基本居住水準面積標準表」

基本居住水準面積標準表			
家戶人口數	平均每人最小居住樓地板面積(平方公尺)	合計最小居住樓地板面積	
		平方公尺	*坪
1 人	13.07	13.07	3.95
2 人	8.71	17.42	5.27
3 人	7.26	21.78	6.59
4 人	7.53	30.12	9.11
5 人	7.38	36.90	11.16
6 人以上	6.88	家戶人口數 ×6.88 平方公尺	合計最小居住樓地板 面積(平方公尺) ×0.3025*
*1 平方公尺=0.3025 坪			
資料來源:內政部營建署〈107 年度租金補貼相關法規級問與答 Q&A〉第 29 頁 「基本居住水準」面積標準表			

(二) 基本空間需求之認定基準，參考自內政部營建署 97 年度「最低居住水準訂定與實施作業」總結報告書之內容，該報告依據日本建築學會《設計建築資料集成》，該書標明標準家具尺寸

及人體工學所需最少空間，以此定義出最低基本居住水準所需之空間量。

(三) 《設計建築資料集成》一書原為日本翻譯自 1930 年代德國 Neufert Bauentwurfslehre 之建築設計教材，其後在日本建築學會持續不斷補充該書，並深入探討各類型房屋所需之空間量與空間設計方式，我國長期翻譯此書之日文版本作為建築設計工具書，且亦經由中華民國建築學會推薦為建築設計之重要參考資料¹⁸。

(四) 基本空間計算方式：依據前述內政部營建署之總結報告書，基本空間計算有以下二種方式¹⁹：

1、以家庭為主體：「每戶住宅面積」及「每戶房間數」

(1)、每戶住宅面積 = 每住宅單位面積 / 合住戶數

(2)、每戶房間數 = 住宅單位房間數 / 合住戶數

2、以個別居住者為主體：「每人每戶住宅面積」及「每戶每人房間數」

(1)、每人每戶住宅面積 = 每戶住宅單位面積 / 戶內人口

(2)、每戶每人房間數 = 每戶房間數 / 戶內人口

(五) 因本研究之主體為租屋民眾，申請租屋補貼之民眾有單身租屋者、亦有家庭租屋者，且承租之房屋依據房屋格局之不同，房間數量也不一致，故此本項研究對於基本面積之計算，將以「每戶住宅單位面積」與「戶內人口」之關係進行探討

¹⁸ 內政部營建署《97 年度「最低居住水準訂定與實施作業」總結報告書》，頁 23

¹⁹ 內政部營建署《97 年度「最低居住水準訂定與實施作業」總結報告書》，頁 7

第四節、107 年新北市租金補貼辦理現況

一、租金補貼額度

為協助中低收入戶家庭減輕居住的負擔，配合營建署自 96 年開始推動「整合住宅補貼資源實施方案」，以下為從 101 年至 107 年新北市每戶每月最高金額

表 11 現行新北市租屋補貼辦理情形

項次	補助對象	補助額度	最長期限
住宅租金	無力購屋者	96~97 年每戶每月最高 3,000 元 98~100 年每戶每月最高 3,600 元 101~107 年每戶每月最高 4,000 元	12 個月

二、申請及核准戶數統計：

(一) 計畫戶數的變更：

營建署為使每年度住宅補貼的政策可以讓更多需要的人得到切實的照料及補貼，並於每年增加各縣市的計畫戶數來鼓勵民眾申請，租金補貼的計畫戶數由 101 年度的 4,480 戶增加至 107 年 13,000 戶。

表 12 101 年至 107 年住宅補貼申請數戶

年度	計畫戶數		申請戶數	合格戶數
101	4,480		26,364	23,417
102	5,105		19,322	15,715
103	5,740		16,402	13,526
	中央	地方		
104	6,906	2,960	12,528	9,866
105	9,023	3,900	15,098	12,890
106	9,100	3,900	15,417	13,619
107	9100	3900	16,556	14,514

(二) 申請戶數的歷年變更：

自民國 101 年起，由中央政府統籌辦理租屋補助業務，民國 104 年後考量各地租金水準與生活水準之差異，將全國補助範圍劃分為四大區域，補助資格條件亦有因地制宜之調整，使得審核合格戶數有下修情形。

其後三年(105年至107年)各縣市主辦機關積極的發展及宣傳租金補貼業務，申請量仍逐年上升，未來5年內申請量有望突破25,000件。

(三) 核准率的變更：

在租金補貼項目上核准戶數字從民國104年之9,866戶起算，105年度開始至107年租金補貼項目的核准率相較於104年度上升了147%，可得知租金補貼業務逐年穩定上升。

表 13 近三年(105年~107年)新北市租金補貼申請及核准情況

項目	年度	計畫戶數	申請戶數	核准(補助)戶數	核准率(%)
租金補貼	105	12,923	15,098	12,923	85.59
	106	13,000	15,417	13,000	84.32
	107	13,000	16,556	13,000	78.52

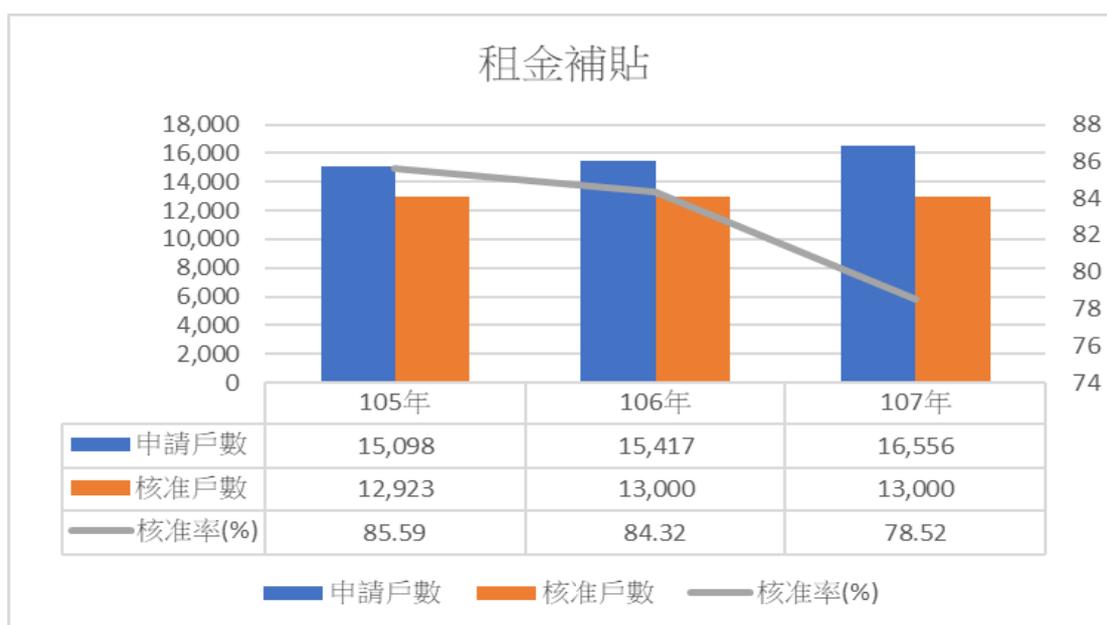


圖 2 105~107年租金補貼申請及核准情形

三、新北市近三年最多人申請及最少申請的行政區

(一) 最多申請區域：板橋區、三重區、新莊區、中和區、土城區、蘆洲區、樹林區、新店區、淡水區、三峽區、永和區、五股區及汐止區。

(二) 最少申請地區：鶯歌區、泰山區、林口區、八里區、三芝區、
萬里區、平溪區、坪林區、石碇區、雙溪區、貢寮區、烏來區、
石門區、金山區、深坑區及瑞芳區。

表 14 近三年申請及核准率：居住地分析

年度 地區	105 年			106 年			107 年		
	申請	核准	核准率	申請	核准	核准率	申請	核准	核准率
三重區	1,700	1,386	82%	1,686	1,346	80%	1,749	1,363	78%
土城區	1,209	999	83%	1,250	1,046	84%	1,227	949	77%
中和區	1,567	1,270	81%	1,542	1,257	82%	1,588	1,202	76%
永和區	611	488	80%	610	479	79%	610	447	73%
汐止區	563	464	82%	620	497	80%	634	450	71%
板橋區	2,070	1,710	83%	2,100	1,721	82%	2,238	1,637	73%
新店區	736	597	81%	764	605	79%	817	594	73%
新莊區	1,580	1,286	81%	1,602	1,318	82%	1,654	1,242	75%
蘆洲區	846	708	84%	840	700	83%	864	694	80%
八里區	170	155	91%	193	161	83%	204	166	81%
三峽區	568	505	89%	602	487	81%	600	485	81%
五股區	398	323	81%	411	342	83%	413	335	81%
林口區	220	171	78%	227	178	78%	204	135	66%
泰山區	265	222	84%	275	225	82%	290	223	77%
淡水區	543	441	81%	622	482	77%	710	509	72%
深坑區	49	36	73%	40	28	70%	45	32	71%
樹林區	722	614	85%	764	627	82%	779	618	79%
鶯歌區	312	258	83%	346	292	84%	344	264	77%
三芝區	88	76	86%	96	83	86%	108	89	82%
平溪區	1	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
石門區	2	2	100%	2	2	100%	3	2	67%
石碇區	1	1	100%	1	1	100%	0	0	0%
坪林區	1	0	0%	0	0	0%	0	0	0%
金山區	45	36	80%	31	26	84%	42	35	83%
烏來區	2	2	100%	3	1	33%	2	0	0%
貢寮區	4	4	100%	6	5	83%	5	4	80%
瑞芳區	89	78	88%	92	73	79%	98	78	80%
萬里區	63	57	90%	74	66	89%	82	68	83%
雙溪區	4	3	75%	5	3	60%	4	4	100%
年度合計	14,429	11,892	82%	14,804	12,051	81%	15,314	11,625	76%

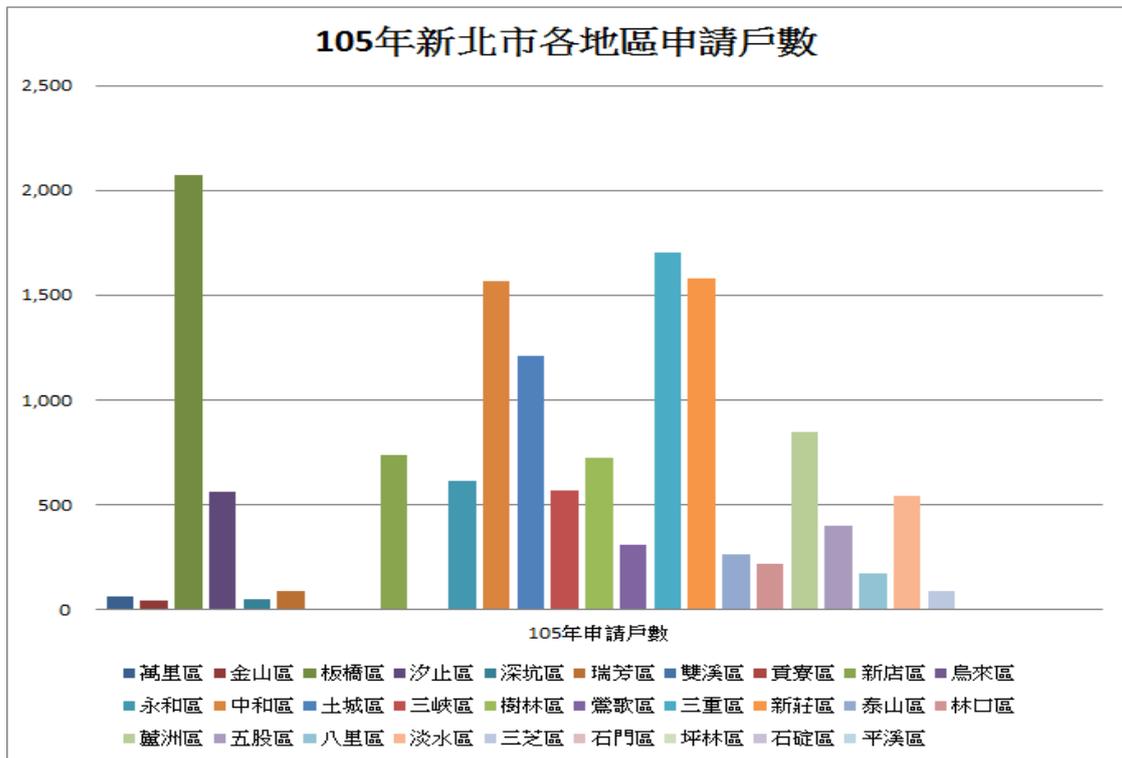


圖 3 105 年地區申請戶數²⁰

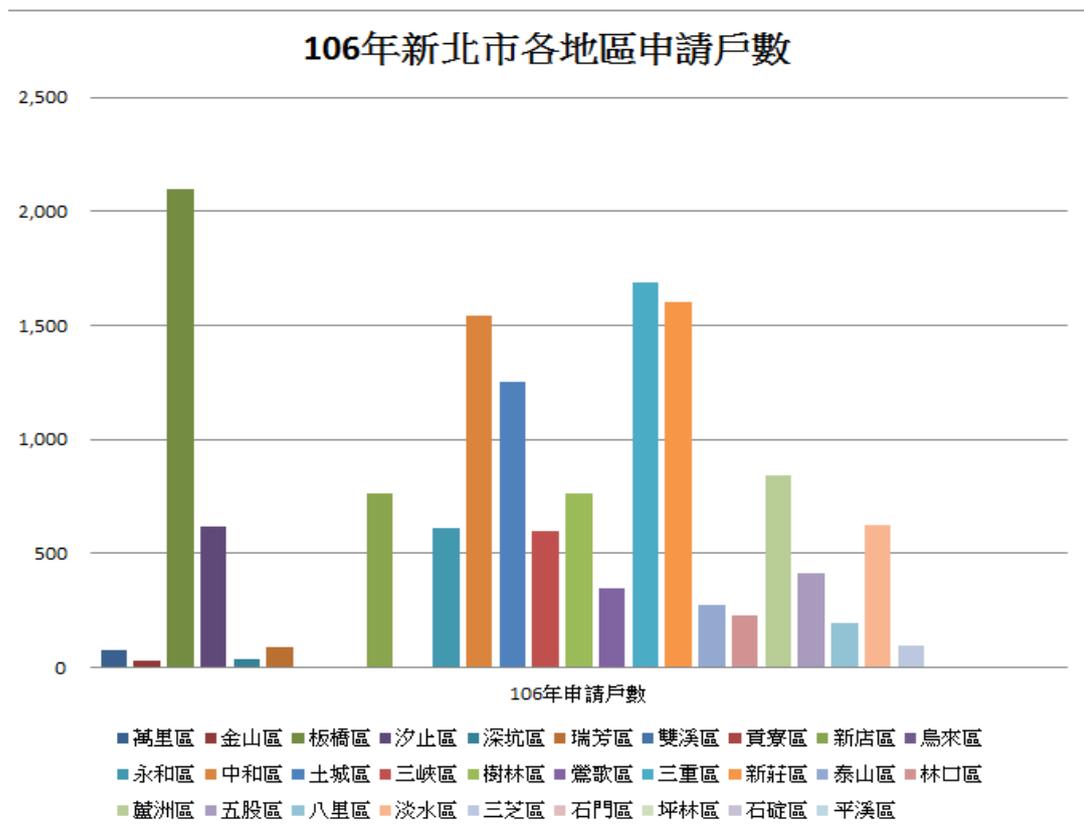


圖 4 106 年地區申請戶數²¹

²⁰資料來源：105 年度民眾申請租屋租金補貼申報資料

²¹資料來源：106 年度民眾申請租屋租金補貼申報資料

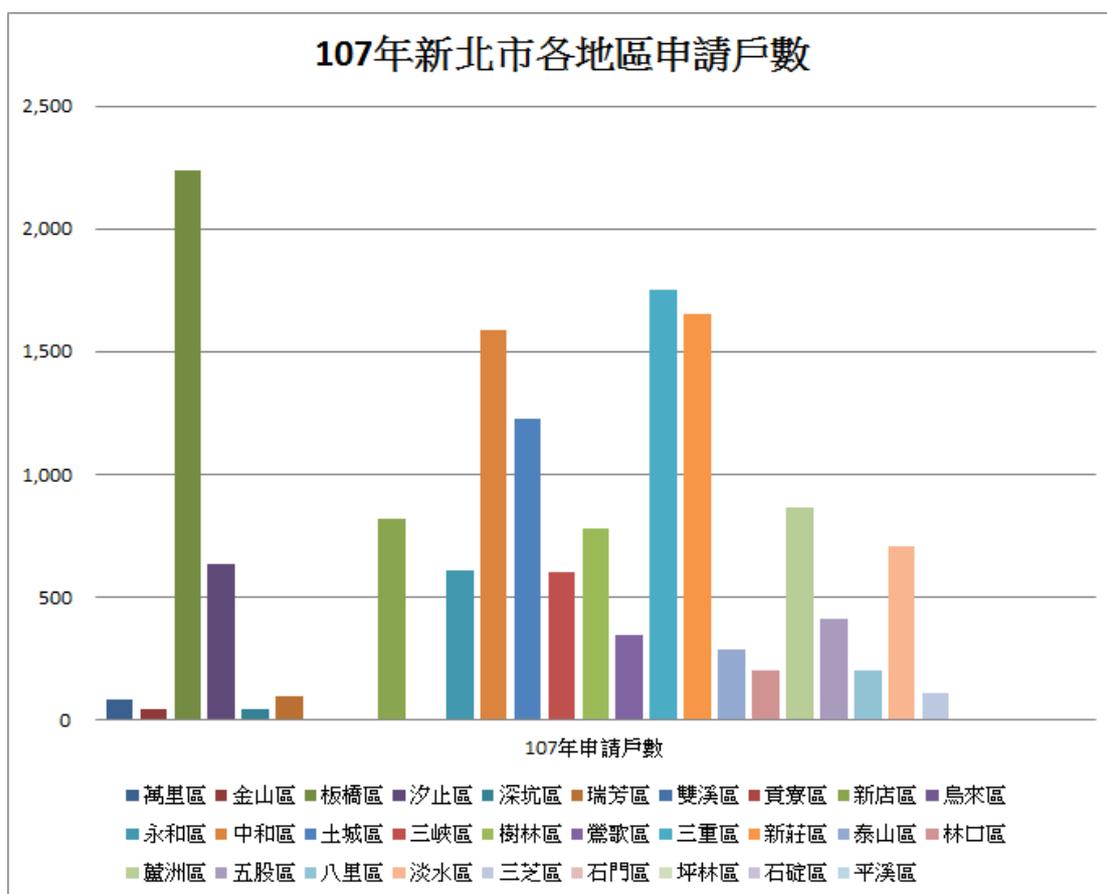


圖 5 107 年地區申請戶數²²

²² 資料來源：107 年度民眾申請租屋租金補貼申報資料

四、107 年各地區合格申請者租金統計

表 15 107 年新北市各地區民眾申報數、核准人數分析

107 年	申請數及租金水準			核准數與租金水準			比例	
	人數	最低租金	最高租金	人數	最低租金	最高租金	人數差異	比例
板橋區	2,167	3,000	77,000	1,838	3,000	77,000	329	84.82%
三重區	1,765	2,000	78,000	1,529	3,200	33,000	236	86.63%
新莊區	1,653	3,000	48,000	1,404	3,000	48,000	249	84.94%
中和區	1,528	3,200	35,000	1,331	3,200	35,000	197	87.11%
土城區	1,240	3,500	60,000	1,043	3,500	30,000	197	84.11%
蘆洲區	813	3,000	42,000	774	3,000	32,300	39	95.20%
永和區	540	3,500	40,000	492	3,500	40,000	48	91.11%
新店區	746	3,000	40,000	666	3,000	40,000	80	89.28%
樹林區	790	3,000	45,000	680	3,300	26,000	110	86.08%
汐止區	620	4,000	40,000	507	4,000	40,000	113	81.77%
三峽區	585	3,600	35,000	529	3,800	35,000	56	90.43%
淡水區	685	3,000	33,000	570	3,000	33,000	115	83.21%
五股區	392	4,000	27,000	353	4,000	25,000	39	90.05%
泰山區	290	4,000	28,000	246	4,000	25,000	44	84.83%
鶯歌區	357	2,000	70,000	296	2,000	70,000	61	82.91%
林口區	186	4,000	35,000	155	4,000	35,000	31	83.33%
八里區	211	4,000	28,000	177	4,000	20,000	34	83.89%
萬里區	87	3,000	15,500	71	3,000	15,000	16	81.61%
三芝區	110	4,000	25,000	95	4,000	13,000	15	86.36%
瑞芳區	101	2,000	13,000	81	3,000	13,000	20	80.20%
深坑區	47	4,000	22,000	35	4,000	18,000	12	74.47%
金山區	45	3,500	20,000	40	5,000	13,000	5	88.89%
烏來區	2	7,000	9,000	2	7,000	9,000	0	100.00%
石門區	3	4,500	26,000	3	5,000	26,000	0	100.00%
貢寮區	6	5,000	9,500	4	5,000	9,500	2	66.67%
雙溪區	4	5,000	10,000	4	5,000	10,000	0	100.00%
石碇區	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
坪林區	0	0	0	0	0	0	0	0.00%
平溪區	0	0	0	0	0	0	0	0.00%

五、107 年民眾房屋租金負擔能力分析

表 16 107 年新北市民眾租金負擔能力分析

107 年	房屋租金		申請者收入		租金占月收 30% 以上 (註 1)*	租金平均占收入比例
	戶數	均價/坪	戶口人數	收入/月	戶數	
板橋區	2,373	461	6,305	13,911	807	51.30%
三重區	1,896	498	4,855	14,270	536	51.56%
新莊區	1,784	416	5,087	13,257	597	49.95%
中和區	1,714	469	4,489	13,667	608	53.52%
土城區	1,306	413	3,678	12,377	459	52.86%
蘆洲區	948	414	2,803	12,003	362	55.48%
永和區	645	518	1,628	14,103	255	60.48%
新店區	862	487	2,236	14,277	302	56.09%
樹林區	824	372	2,442	12,099	267	44.70%
汐止區	681	429	1,902	13,700	246	48.80%
三峽區	632	340	1,811	12,065	196	49.36%
淡水區	744	394	1,879	13,764	236	53.25%
五股區	429	375	1,236	12,032	146	50.17%
泰山區	311	405	845	14,016	97	43.59%
鶯歌區	366	303	1,030	12,656	100	40.76%
林口區	216	359	603	13,141	76	47.56%
八里區	215	322	636	11,412	69	50.72%
萬里區	88	251	180	14,570	8	26.58%
三芝區	112	290	258	10,503	19	45.35%
瑞芳區	102	231	271	13,419	10	26.15%
深坑區	52	400	145	13,925	14	51.43%
金山區	47	246	113	11,651	10	37.84%
烏來區	2	301	6	4,833	1	33.89%
石門區	4	476	12	10,980	1	30.09%
貢寮區	6	228	12	13,679	1	27.58%
雙溪區	4	194	8	6,076	1	53.31%
石碇區	1			(註 2)*		

(註 1)租金比例之計算已排除極端值數據，即家庭總所得申報資料未提供、或月收入低於每人最低生活費 50%(7179 元)以下者不列入統計。

(註 2)石碇區 107 年度僅一筆租屋補助申請，但並未提供收入資訊、租賃房屋面積及租金資料，故該項申請者收入及租金比例資料從缺。

六、107 年度申報資料分析結果

- (一) 依據前述 107 年度民眾申報資料分析，戶數及戶內人口比對分析，新北市租屋民眾家戶人口平均有一半以上是受扶養人口，此處亦反映在本年度租屋補貼之加分項目申請情形(本年度最多申請加分項目：「扶養 1 至 2 名未成年子女」)。
- (二) 有關申請家戶之每月人均收入數據，本年度(107 年)新北市民眾之房屋租金支出平均佔其收入達 45.86%。
- (三) 因民眾房屋租金佔其收入之比例範圍在 20%至 50%之間，為推估民眾住房支出負擔能力，並參照美國之經驗，本次研究將以 30%設定為民眾之合理租金負擔能力。

第五章、分級補貼試算分析

第一節、分級原則

- 依 107 年新北市居住地區租金行情，將新北市各區租金分為三級。
- 家戶總人口數依據租屋補助業務之歷年統計之戶內人數進行分級。
- 依據低收入戶、中低收入戶及非屬前兩項之家戶總所得收入標準，設定租捕申請戶收入水準分級。
- 以家戶總所得 30%，設定為合理租金負擔比例。

一、新北市各區每坪租金行情

(一) 新北市各地區每坪平均租金行情，以下根據近三年(105 年至 107 年)民眾申報租金資料。

(二) 為排除極端數值導致資料結果失真，資料母體數(即民眾申請案件數)低於五筆以下者，其租金資料將不計入、資料內容為「-」者，代表無民眾申請資料，因此該項資料從缺，結果見表 17：

表 17 105 至 107 年新北市各地區租金每坪分析(民眾申報資料)*

行政區	105 年申報資料			
	申報戶數	平均租屋坪數	平均租金	排除極端值結果
三重區	1,518	22.89	472	472
土城區	1,100	28.25	395	395
中和區	1,399	26.34	451	451
永和區	553	26.83	485	485
汐止區	519	28.9	406	406
板橋區	1,875	25.56	433	433
新店區	667	30.72	405	405
新莊區	1,416	28.38	389	389
蘆洲區	779	30.42	405	405
八里區	162	31.72	307	307
三峽區	536	31.02	318	318

行政區	105 年申報資料			
	申報戶數	平均租屋坪數	平均租金	排除極端值結果
五股區	358	29.72	376	376
林口區	195	34.93	355	355
泰山區	235	28.67	367	367
淡水區	494	30.09	348	348
深坑區	45	29.09	392	392
樹林區	665	29.29	348	348
鶯歌區	291	30.53	284	284
三芝區	81	28.92	216	216
平溪區	1	0	-	-
石門區	2	15.48	1,001	-
石碇區	1	25.13	318	-
坪林區	-	-	-	-
金山區	42	30.89	231	231
烏來區	2	29.2	291	-
貢寮區	4	30.43	214	-
瑞芳區	84	27.65	222	222
萬里區	60	22.46	233	233
雙溪區	4	45.3	144	-

行政區	106 年申報資料			
	申報戶數	平均租屋坪數	平均租金	排除極端值結果
三重區	1,495	24	459	459
土城區	1,136	28	403	403
中和區	1,377	26	463	463
永和區	537	27	512	512
汐止區	550	28	417	417
板橋區	1,896	28	397	397
新店區	675	27	466	466

行政區	106 年申報資料			
	申報戶數	平均租屋坪數	平均租金	排除極端值結果
新莊區	1,446	28	398	398
蘆洲區	773	31	406	406
八里區	180	33	297	297
三峽區	544	31	321	321
五股區	372	32	352	352
林口區	197	36	344	344
泰山區	243	28	382	382
淡水區	552	30	347	347
深坑區	35	28	417	417
樹林區	685	30	340	340
鶯歌區	316	31	290	290
三芝區	93	29	223	223
平溪區	-	-	-	-
石門區	2	15	1,001	-
石碇區	1	25	318	-
坪林區	-	-	-	-
金山區	27	30	229	229
烏來區	2	10	639	-
貢寮區	5	25	263	263
瑞芳區	84	27.55	218	218
萬里區	72	22.67	231	231
雙溪區	5	40.2	169	169

行政區	107 年申報資料			
	申報戶數	平均租屋坪數	平均租金	排除極端值結果
三重區	1,896	21	510	510
土城區	1,306	27	417	417

行政區	107年申報資料			
	申報戶數	平均租屋坪數	平均租金	排除極端值結果
中和區	1,714	25	480	480
永和區	645	24	539	539
汐止區	681	28	436	436
板橋區	2,373	24	472	472
新店區	862	26	493	493
新莊區	1,784	27	409	409
蘆洲區	948	29	452	452
八里區	215	30	346	346
三峽區	632	30	349	349
五股區	429	29	395	395
林口區	216	33	370	370
泰山區	311	27	400	400
淡水區	744	28	379	379
深坑區	52	26	461	461
樹林區	824	28	361	361
鶯歌區	366	28	322	322
三芝區	112	26	250	250
平溪區	-	-	-	-
石門區	4	17	606	-
石碇區	1	0	-	-
坪林區	-	-	-	-
金山區	47	29	257	257
烏來區	2	28	289	-
貢寮區	6	25	283	283
瑞芳區	102	26	234	234
萬里區	88	21	264	264
雙溪區	4	50	139	-

表 18 近三年民眾申報租金水準分析

行政區	105 年平均申報 租金	106 年平均申報 租金	107 年平均申報 租金	近三年租金 中位數
三重區	472	459	510	480
土城區	395	403	417	405
中和區	451	463	480	465
永和區	485	512	539	512
汐止區	406	417	436	420
板橋區	433	397	472	434
新店區	405	466	493	455
新莊區	389	398	409	399
蘆洲區	405	406	452	421
八里區	307	297	346	317
三峽區	318	321	349	329
五股區	376	352	395	374
林口區	355	344	370	356
泰山區	367	382	400	383
淡水區	348	347	379	358
深坑區	392	417	461	423
樹林區	348	340	361	350
鶯歌區	284	290	322	299
三芝區	216	223	250	230
平溪區	-	-	-	-
石門區	-	-	-	-
石碇區	-	-	-	-
坪林區	-	-	-	-
金山區	231	229	257	239
烏來區	-	-	-	-
貢寮區	-	263	283	273
瑞芳區	222	218	234	225
萬里區	233	231	264	243
雙溪區	-	169	-	169

註：

1、分區租金水準計算方式： $\{(105 \text{ 年平均申報租金})+(106 \text{ 年平均申報租金})+(106 \text{ 年平均申報租金})\} / \text{有效數據年度筆數}$

-
- 2、 以上表格資料來源：本研究整理 105 年至 107 年民眾申請租屋租金補貼申報資料。
 - 3、 各地區租金資料註記「-」者，乃是該地區之申請者未申報承租房屋之契約租金，故此無租金數據資料。

二、租金行情分級：

一、根據租金補貼申請民眾之申報資料，以及公開資料庫(591 租屋網、實價登錄)之新北市各地區租金水準，將新北市區分為以下三級：

第一級：三重區、土城區、中和區、永和區、汐止區、板橋區、新店區、新莊區、蘆洲區。

第二級：八里區、三峽區、五股區、林口區、泰山區、淡水區、深坑區、樹林區、鶯歌區。

第三級：三芝區、平溪區、石門區、石碇區、平林區、金山區、烏來區、貢寮區、瑞芳區、萬里區、雙溪區。

新北市各區租金水平分級

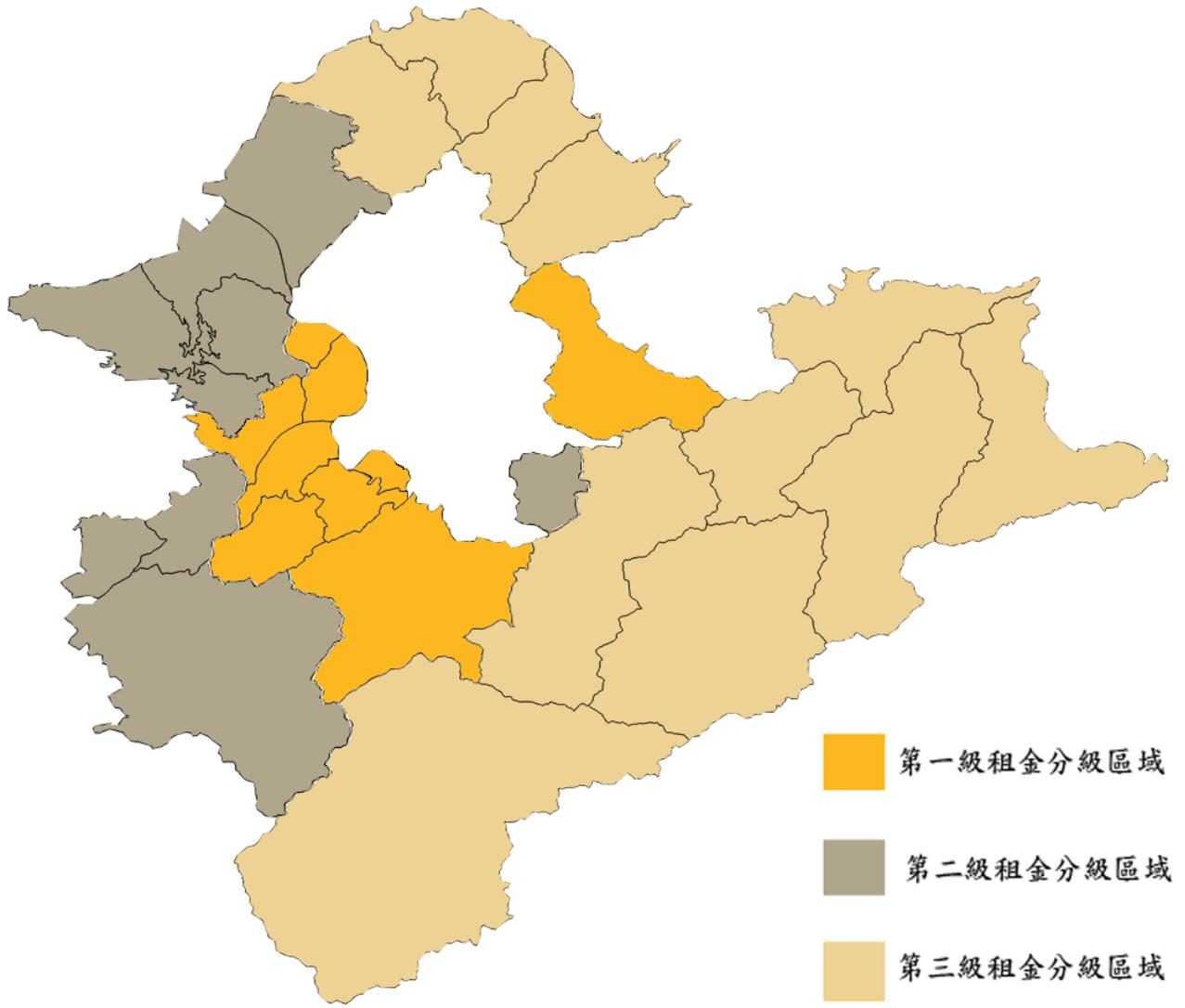


圖 6 新北市租金水準分級區域

二、綜合上述 105 年至 107 年度之民眾申報資料，再配合公開資料庫，推算新北市各地區租金市場行情，租金資料屬異常值之地區，其租金行情以該區域所屬租金水準分區之行情計算。以下就 591 租屋網、內政部實價登錄資料與前述民眾申報租金資料，分析如下

表 19 107 年新北市各地區租金每坪分析(591 租屋網、實價登錄)

區域分級	行政區名	近三年申報平均租金		每坪平均租金(591 租屋網)		每坪平均租金(內政部實價登錄)		綜合分區中位數	
		平均租金	分區水準	平均租金	分區水準	平均租金	分區水準	平均租金	分區水準
第一級	三重區	480	443	963	892	1,266	1,063	903	799
	土城區	405		454		825		561	
	中和區	465		927		1,135		842	
	永和區	512		996		1,208		905	
	汐止區	420		832		881		711	
	板橋區	434		1,125		1,301		953	
	新店區	455		944		1,175		858	
	新莊區	399		882		1,252		844	
	蘆洲區	421		904		528		618	

單位：元/坪

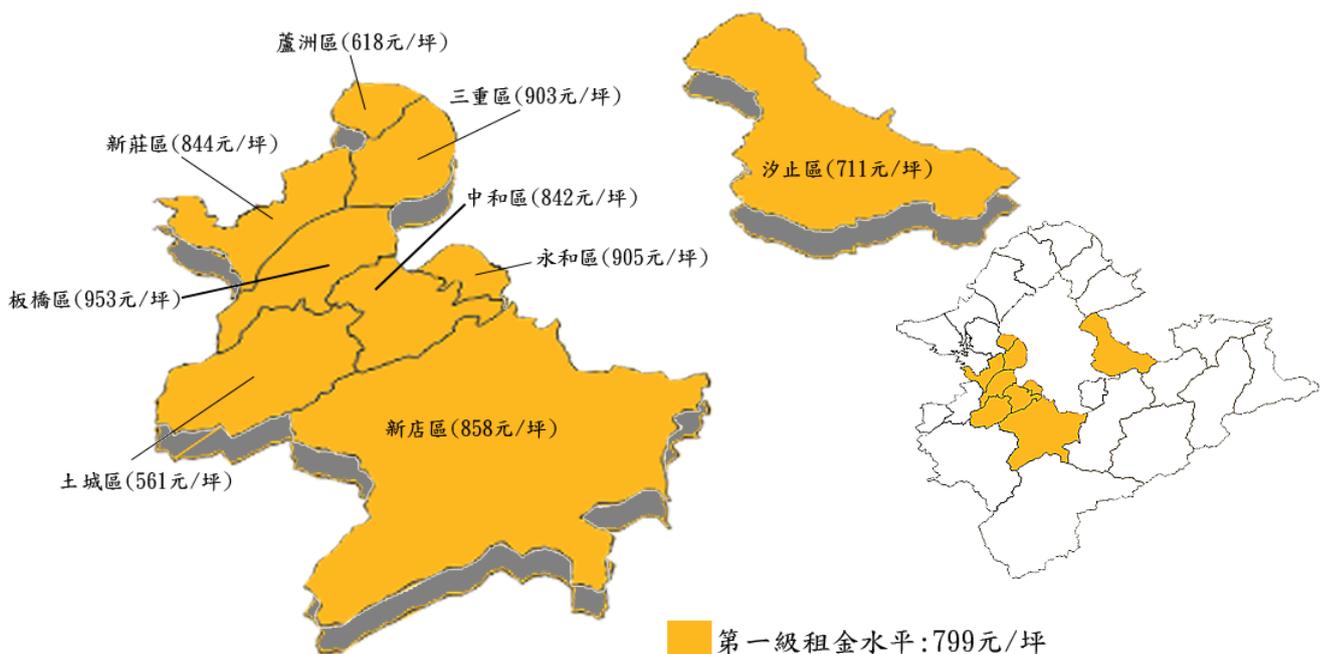


圖 7 新北市第一級分區租金水準

區域分級	行政區名	近三年申報平均租金		每坪平均租金(591租屋網)		每坪平均租金(內政部實價登錄)		綜合分區中位數	
		平均租金	分區水準	平均租金	分區水準	平均租金	分區水準	平均租金	分區水準
第二級	八里區	317	354	611	720	846	742	591	605
	三峽區	329		683		626			
	五股區	374		768		730			
	林口區	356		821		1,122			
	泰山區	383		828		452			
	淡水區	358		649		1,050			
	深坑區	423		729		631			
	樹林區	350		765		780			
	鶯歌區	299		623		438			

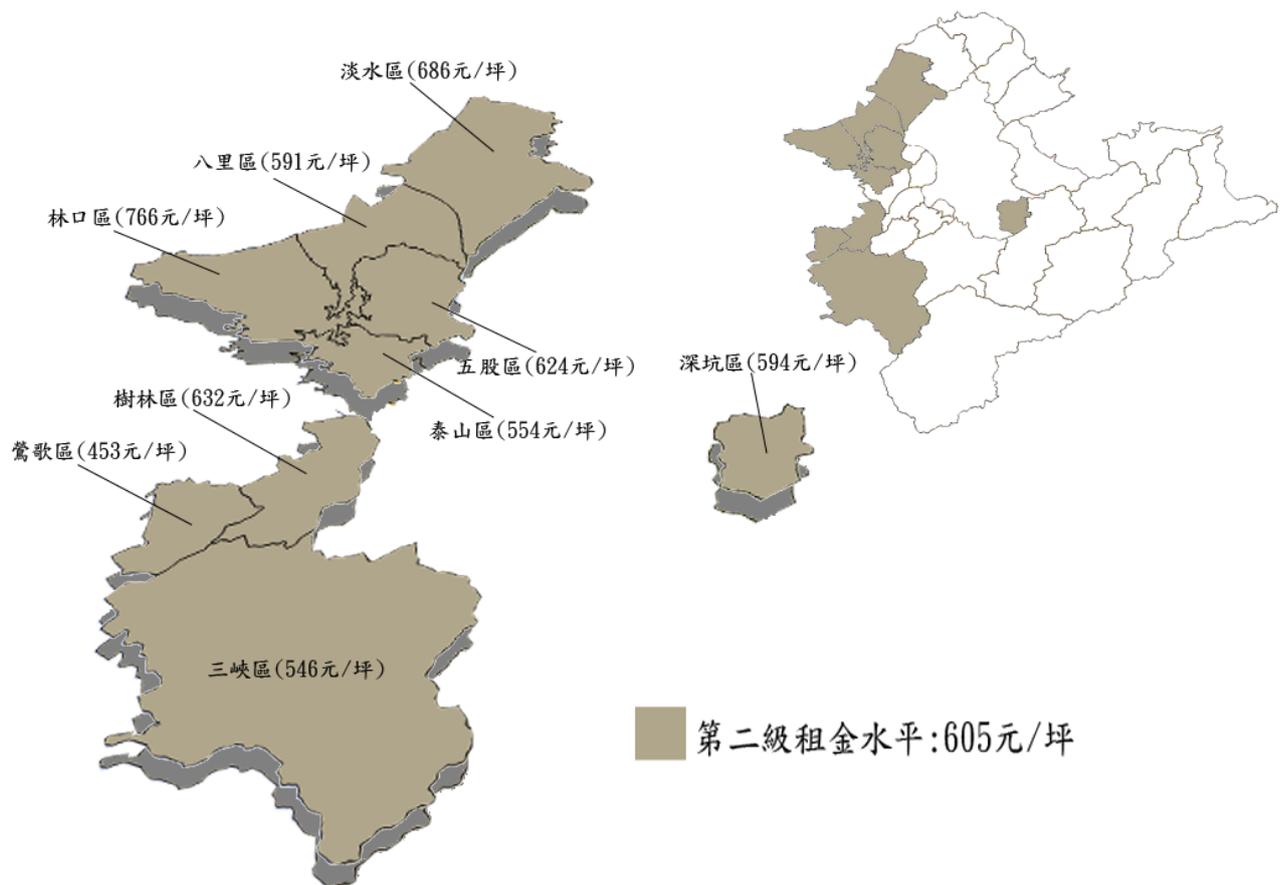


圖 8 新北市第二級分區租金水準

區域分級	行政區名	近三年申報平均租金		每坪平均租金(591租屋網)		每坪平均租金(內政部實價登錄)		綜合分區中位數	
		平均租金	分區水準	平均租金	分區水準	平均租金	分區水準	平均租金	分區水準
第三級	三芝區	230	230	392	459	263	332	295	340
	平溪區			652				405	
	石門區			330				297	
	石碇區			660				407	
	坪林區			417				326	
	金山區	239		560				377	
	烏來區			654				405	
	貢寮區	273		508		400		394	
	瑞芳區	225		353				303	
	萬里區	243		406				327	
	雙溪區	169		117				206	

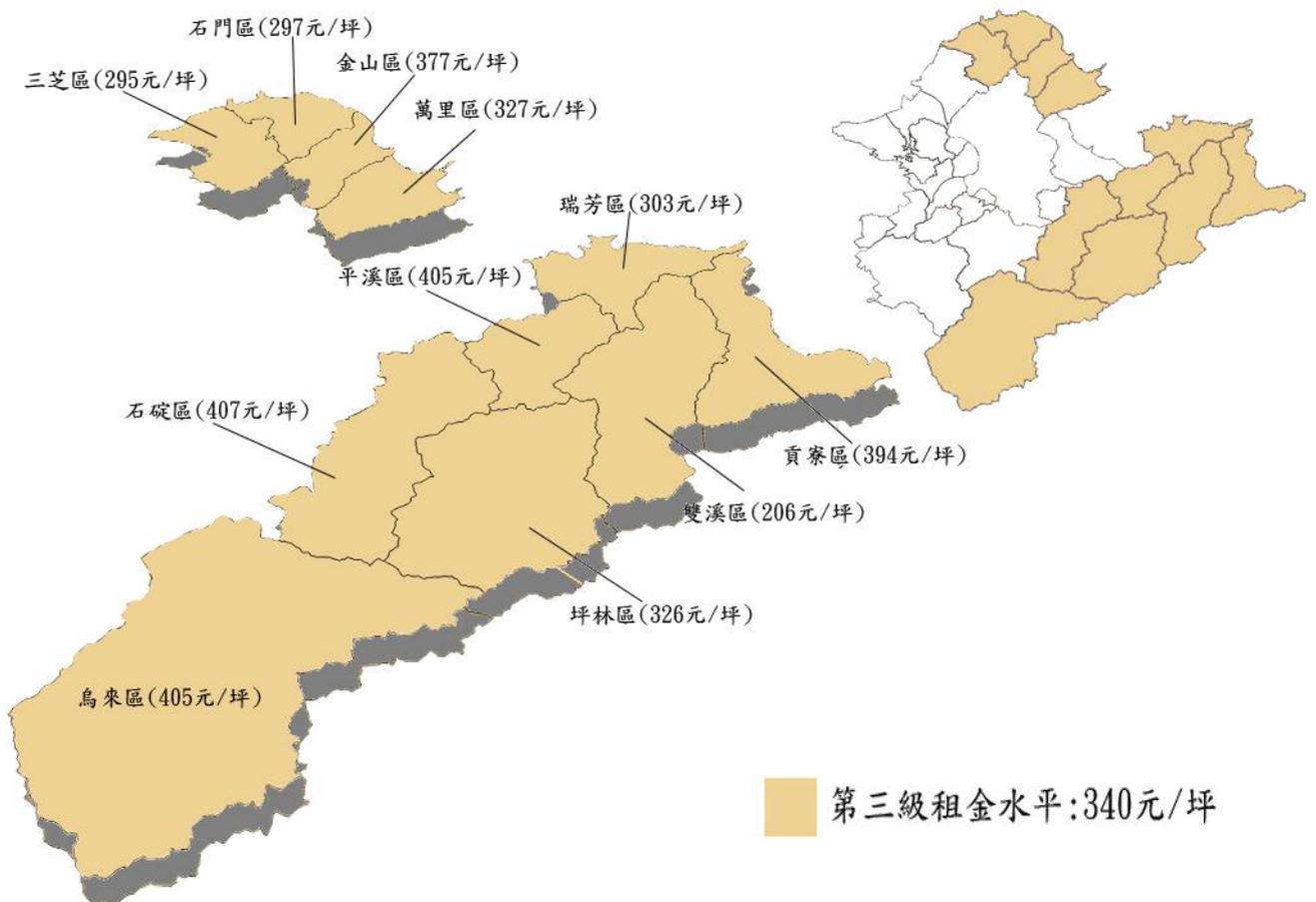


圖 9 新北市第三級分區租金水準

三、家戶人口分級：

一、分析 107 年度新北市租屋補助申請者所申報之戶內人口數，計算各地區戶內人口分布情況，詳如下表 20 所示：

表 20 新北市 107 年度租屋民眾戶內人口數分析

項次	地區	1 人戶數	2-3 人戶數	4 人以上戶數
1	板橋區	2,167	242	32
2	三重區	1,765	310	19
3	新莊區	1,653	236	26
4	中和區	1,528	267	26
5	土城區	1,240	174	24
6	蘆洲區	813	113	29
9	樹林區	790	87	31
8	新店區	746	109	13
12	淡水區	685	103	10
10	汐止區	620	76	13
11	三峽區	585	90	6
7	永和區	540	90	8
13	五股區	392	59	21
15	鶯歌區	357	64	8
14	泰山區	290	30	2
17	八里區	211	25	5
16	林口區	186	21	2
19	三芝區	110	21	3
20	瑞芳區	101	16	6
18	萬里區	87	19	2
21	深坑區	47	10	0
22	金山區	45	8	2
25	貢寮區	6	1	0
26	雙溪區	4	1	0
24	石門區	3	0	0

項次	地區	1 人戶數	2-3 人戶數	4 人以上戶數
23	烏來區	2	0	0
27	石碇區	0	0	0
28	坪林區	0	0	0
29	平溪區	0	0	0

資料來源：本研究整理，107 年度民眾申請租屋租金補貼申報資料

二、依據上述表格所整理之資料，顯示本年度所申報之戶內人口數，以「1 人」為大宗，「2 至 3 人」其次，「4 人以上」則偏少，顯示新北市有申請租屋補貼需求者，多數為單身或是因工作就學之需而自外縣市遷移至本市租屋者。本研究對家戶之戶內人口分級，將以「1 人」、「2 至 3 人」、「4 人以上」為分級原則。

三、申請人家庭總所得級數分級

(一) 請領補助之家庭所得條件，依據內政部營建署核定之「107年度租金補貼申請標準表」，每人每月平均所得，須在該地區中低收入水準以下²³，有關「中低收入水準」認定標準，就有關法規之規定內容，分析如下：

最低生活費之定義：民國 69 年制定之「社會救助法」，第 4 條規範所謂的「低收入戶」：「…其標準應由省(市)政府規定當地最低生活所需費用，逐年訂定公告，並報中央主管機關備查」。

- 1、民國 86 年修正前項同法第四條：「本法所稱低收入戶，係指家庭總收入平均分配全家人口，每人每月在最低生活費標準以下者。前項所稱最低生活費標準，由中央、直轄市主管機關參照中央主計機關所公布當地最近一年平均每人消費支出百分之六十定之；直轄市主管機關並應報中央主管機關備查。」最低生活費標準始有明確的定義與計算方式。
- 2、依據社會救助法第 4 條第 2 項之規定「前項所稱最低生活費，由中央、直轄市主管機關參照中央主計機關所公布當地最近一年每人可支配所得中位數百分之六十定之，並於新年度計算出之數額較現行最低生活費變動達百分之五以上時調整之。」
- 3、中低收入之標準：關於「中低收入」的認定，參考民國 87 年公布之「中低收入老人生活津貼發給辦法」第 2 條第 1 項第 3 款之規定：「家庭總收入按全家人口平均分配，每人每月未超過中央主管機關或直轄市主管機關當年公布最低生活費標準之二點五倍，且未超過臺灣地區平均每人每

²³內政部營建署《97 年度「最低居住水準訂定與實施作業」總結報告書》，頁 25

月消費支出之一點五倍。」以此認定中低收入戶之所得標準。

4、前項同法第六條前項規定中低收入老人津貼發放之基準：

5、未達最低生活費一點五倍，且未超過臺灣地區平均每人每月消費支出之一點五倍者，每月發給新臺幣七千二百元。

6、達最低生活費一點五倍以上，未達二點五倍，且未超過臺灣地區平均每人每月消費支出之一點五倍者，每月發給新臺幣三千六百元。

7、社會救助法第 4 之 1 條第 1 項第一款規定：「家庭總收入平均分配全家人口，每人每月不超過最低生活費一點五倍，…」。

8、內政部營建署公布「107 年度租金補貼申請標準表」，新北市地區申請者收入應符合下列其中一項之情形：

(1)、家庭成員之家庭年所得應低於 73 萬元。

(2)、每人每月平均所得低於 21,578 元。

9、依新北市政府社會局所公布之 107 年每人最低生活費 14,385 元。其 1.5 倍為前項所規定之每人每月平均所得 21,578 元。

10、另依據行政院主計總處公布之家庭收支調查，新北市 107 年度每人每月消費支出額度為 22,419 元，為前述最低生活費之 1.5 倍($22,419 / 14,385 = 1.56$)。

(二) 綜合內政部營建署、新北市政府社會局及行政院主計總處之資料，依此設定中低收入戶之所得與每人基本所得之差額為 1.5 倍。

(三) 針對民眾收入情形分級，將設定每戶每人平均收入 0 元、21,578 元以下、超過 21,578 元分為三級以進行分析。

(四) 家戶所得所得分級原則：

- 1、第一級：以最低生活費用除以 2，求得平均收入 0 元至最低生活費用水準之間中間值。依據 107 年核定新北市最低生活費用 14,385 元，因此第一級家庭人均收入之中間值為 7,393 元 $\{(0+14,385)/2 \doteq 7,393\}$ 。
- 2、第二級：依據前項取得之第一級家庭人均收入中間值為區間，向上疊加達到每人每月平均所得標準，設定為第二級收入區間之上限值，即家庭每月人均所得 21,578 元(最低生活費用 14,385 元 \times 1.5 倍)。
- 3、第三級：家庭每月人均所得超過 28,770 元者設定為第三級收入水準。

(五) 依據 107 年度新北市申請補助民眾之申報所得資料，整理如下表：

表 21 107 年度新北市租屋補助申請民眾家庭收入級距一覽²⁴

分級	收入水準	戶數	戶數比例	分級比例
第一級 (家庭人均收入 0 元)	0 元	4,031	24.63%	25%
第二級 (家庭人均收入 21,578 元以下)	7,193 元	3,669	22.42%	40%
	14,385 元	1,501	9.17%	
	21,578 元	1,369	8.37%	
第三級 (家庭人均收入 超過 21,578 元)	28,770 元	1,440	8.80%	35%
	35,963 元	1,052	6.43%	
	43,155 元	787	4.81%	
	50,348 元	633	3.87%	
	57,540 元	523	3.20%	
	64,733 元	381	2.33%	
	64,733 元以上	978	5.98%	

²⁴ 資料來源：本研究整理：107 年度民眾申請租金補貼申報資料

1、依據上列表格所示，107 年度以第二級收入水準之民眾，即家庭收入介於 0 元至 21,578 元間者最多。

2、每月家庭人均收入 43,155 元以後，戶數所佔比例大幅下降，因此第三級收入水準取 43,155 元為中位數，即 107 年度新北市每人最低生活費用之三倍，設定為該區間每月家庭所得指標。

(六) 以 107 年民眾申報資料為分析主體，整理各收入級距之家戶數，結果見下表 22，標註「-」結果者，代表該收入區間無民眾申報資料：

表 22 107 年度新北市民眾收入級距與戶內人口關係分析

(單位：戶)

租金水準 分級	行政區	收入=0			收入≤21578			收入>21578		
		1 人	2-3 人	4 人以上	1 人	2-3 人	4 人以上	1 人	2-3 人	4 人以上
第一級	三重區	313	242	46	285	268	53	45	262	115
	土城區	116	116	21	187	220	50	28	230	110
	中和區	185	145	24	282	318	44	47	295	131
	永和區	83	50	5	99	119	15	27	104	42
	汐止區	56	58	7	87	131	19	18	131	58
	板橋區	283	220	38	371	373	66	66	383	190
	新店區	108	69	3	134	151	22	26	144	70
	新莊區	191	172	42	227	275	64	33	302	153
	蘆洲區	95	94	19	106	147	51	16	144	90
第二級	八里區	24	16	1	23	37	20	4	33	19
	三峽區	65	66	10	87	101	31	6	95	50
	五股區	35	45	11	62	68	11	3	68	39
	林口區	20	19	1	29	29	8	8	45	20
	泰山區	30	25	7	52	41	8	12	59	25
	淡水區	81	45	3	142	153	44	22	119	39
	深坑區	3	6	-	10	7	3	1	9	4
	樹林區	82	73	17	96	132	41	23	121	87
	鶯歌區	36	38	7	50	60	16	6	69	26

租金水準 分級	行政區	收入=0			收入≤21578			收入>21578		
		1人	2-3人	4人以上	1人	2-3人	4人以上	1人	2-3人	4人以上
第三級	三芝區	21	11	1	25	20	3	2	9	6
	平溪區	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	石門區	-	-	-	1	1	-	-	-	-
	石碇區	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	坪林區	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	金山區	6	3	-	10	12	-	1	4	1
	烏來區	-	-	-	1	-	1	-	-	-
	貢寮區	1	1	-	2	1	-	-	-	-
	瑞芳區	21	12	4	13	11	2	3	11	9
	萬里區	14	9	-	27	9	3	3	12	5
	雙溪區	2	-	-	-	1	-	-	-	-

(七) 綜合前述各項資料，經交叉比對結果如下表 23 至表 27 所示，下表之戶數及平均收入之數據，取自 107 年度民眾申報資料，依據申報之租賃房屋面積做區分，細分其戶內人口數並計算符合該人口分級之戶數、以及該區間家庭總收入之平均值。標註「-」結果者，代表該收入區間無民眾申報資料：

表 23 107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(8 坪以下)

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
		平均租金	分區水準	8 坪以下					
				1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入 (元/月)
第一級	三重區	903	799	35	6,068	16	9,408	-	-
	土城區	561		5	2,435	11	14,375	-	-
	中和區	842		4	8,731	5	17,328	-	-
	永和區	905		10	8,961	4	7,906	-	-
	汐止區	711		2	7,747	1	-	-	-
	板橋區	953		15	6,144	7	30,600	-	-
	新店區	858		11	7,835	2	15,031	1	-
	新莊區	844		2	1,953	2	-	-	-
	蘆洲區	618		-	-	3	29,823	-	-

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				8 坪以下					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入 (元/月)
第二級	八里區	591	605	1	-	-	-	-	-
	三峽區	546		1	-	3	14,811	-	-
	五股區	624		-	-	1	24,234	-	-
	林口區	766		1	14,361	1	41,544	-	-
	泰山區	554		6	278	2	8,641	-	-
	淡水區	686		14	4,447	5	17,709	-	-
	深坑區	594		-	-	-	-	-	-
	樹林區	632		4	551	2	6,308	-	-
	鶯歌區	453		1	483	-	-	-	-
第三級	三芝區	295	340	3	42	-	-	-	-
	平溪區	405		-	-	-	-	-	-
	石門區	297		-	-	-	-	-	-
	石碇區	407		-	-	-	-	-	-
	坪林區	326		-	-	-	-	-	-
	金山區	377		-	-	-	-	-	-
	烏來區	405		-	-	-	-	-	-
	貢寮區	394		-	-	-	-	-	-
	瑞芳區	303		1	13,326	-	-	-	-
	萬里區	327		1	22,512	-	-	-	-
	雙溪區	206		-	-	-	-	-	-

表 24 107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(9-16 坪)

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				9-16 坪					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入 (元/月)
第一級	三重區	903	799	153	4,096	159	17,972	82	31,012
	土城區	561		30	5,994	33	14,759	5	3,555
	中和區	842		50	4,713	58	22,610	14	34,901

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				9-16 坪					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入 (元/月)
第一級	永和區	905	799	30	4,962	19	11,277	5	-
	汐止區	711		25	7,335	25	15,655	4	28,596
	板橋區	953		83	7,278	75	17,245	31	42,211
	新店區	858		25	14,155	24	26,285	8	33,660
	新莊區	844		34	5,406	71	12,385	18	40,424
	蘆洲區	618		11	4,575	12	15,102	1	-
第二級	八里區	591	605	3	126	3	7,860	1	2,330
	三峽區	546		20	4,803	19	13,558	2	45,522
	五股區	624		3	100	3	19,302	2	11,500
	林口區	766		2	-	2	24,845	2	38,692
	泰山區	554		6	20,832	9	11,693	3	80,590
	淡水區	686		42	6,026	41	18,011	4	-
	深坑區	594		2	1,532	2	31,942	-	-
	樹林區	632		20	6,040	23	14,581	6	54,660
	鶯歌區	453		6	8,153	7	29,681	1	-
第三級	三芝區	295	340	16	1,019	7	3,958	2	23,865
	平溪區	405		-	-	-	-	-	-
	石門區	297		-	-	1	375	-	-
	石碇區	407		-	-	-	-	-	-
	坪林區	326		-	-	-	-	-	-
	金山區	377		1	62	1	30,951	-	-
	烏來區	405		-	-	-	-	-	-
	貢寮區	394		1	5,458	-	-	-	-
	瑞芳區	303		2	-	2	31,077	1	-
	萬里區	327		10	9,057	4	10,401	-	-
雙溪區	206	-	-	-	-	-	-		

表 25 107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(17-24 坪)

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				17-24 坪					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入(元/ 月)
第一級	三重區	903	799	170	4,817	267	18,379	136	36,976
	土城區	561		84	6,451	142	16,098	86	26,726
	中和區	842		169	5,166	252	19,226	116	38,494
	永和區	905		58	9,919	83	17,323	41	49,334
	汐止區	711		30	7,773	75	16,048	36	34,848
	板橋區	953		235	6,321	372	19,056	213	32,247
	新店區	858		62	6,559	95	19,513	53	42,282
	新莊區	844		125	7,886	232	15,274	166	31,341
	蘆洲區	618		42	2,326	74	13,188	42	32,248
第二級	八里區	591	605	9	4,844	12	11,532	5	-
	三峽區	546		31	5,694	56	20,327	29	12,064
	五股區	624		14	1,933	45	18,847	22	28,096
	林口區	766		8	6,504	10	25,337	6	40,738
	泰山區	554		20	7,816	35	21,062	21	38,548
	淡水區	686		49	4,646	72	16,368	34	36,351
	深坑區	594		3	1,718	4	8,092	1	2,292
	樹林區	632		34	7,974	84	19,046	81	37,305
	鶯歌區	453		16	9,337	23	19,217	22	24,823
第三級	三芝區	295	340	7	1,492	6	14,380	3	27,160
	平溪區	405		-	-	-	-	-	-
	石門區	297		-	-	-	-	1	-
	石碇區	407		-	-	-	-	-	-
	坪林區	326		-	-	-	-	-	-
	金山區	377		2	93	2	472	-	-
	烏來區	405		-	-	-	-	1	20,655
	貢寮區	394		1	-	1	13,946	-	-
	瑞芳區	303		10	3,390	8	14,418	14	45,904
	萬里區	327		27	2,319	16	16,727	9	47,928

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				17-24 坪					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入(元/ 月)
第三級	雙溪區	206	340	-	-	-	-	-	-

表 26 107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(25-40 坪)

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				25-40 坪					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入 (元/月)
第一級	三重區	903	799	159	4,468	263	17,954	219	37,931
	土城區	561		33	5,230	310	20,392	253	41,617
	中和區	842		58	7,272	373	18,684	274	42,299
	永和區	905		19	6,383	141	20,108	98	46,577
	汐止區	711		25	6,271	170	21,968	126	37,568
	板橋區	953		75	5,943	445	19,103	372	45,392
	新店區	858		24	5,035	204	19,042	141	47,752
	新莊區	844		71	5,590	357	21,677	319	36,882
	蘆洲區	618		12	6,019	236	18,058	238	33,575
第二級	八里區	591	605	3	4,534	46	15,750	56	29,705
	三峽區	546		19	5,514	137	16,933	126	30,016
	五股區	624		3	6,099	97	18,524	96	33,521
	林口區	766		2	8,578	48	20,691	36	41,924
	泰山區	554		9	6,801	66	24,057	55	33,866
	淡水區	686		41	5,993	126	19,224	93	29,777
	深坑區	594		2	7,030	12	16,897	10	25,499
	樹林區	632		23	5,833	167	16,763	177	41,280
	鶯歌區	453		7	4,555	111	17,671	64	31,528
第三級	三芝區	295	340	7	2,622	25	10,502	16	29,629
	平溪區	405		-	-	-	-	-	-
	石門區	297		1	-	-	-	1	-
	石碇區	407		-	-	-	-	-	-

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				25-40 坪					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入 (元/月)
第三級	坪林區	326	340	-	-	-	-	-	-
	金山區	377		1	4,584	13	13,518	8	24,665
	烏來區	405		-	702	-	-	-	-
	貢寮區	394		-	-	1	-	-	-
	瑞芳區	303		2	2,695	22	9,763	14	34,839
	萬里區	327		4	1,933	4	10,275	5	19,741
	雙溪區	206		-	-	1	17,954	1	-

表 27 107 年度租金水準、戶內人口、家庭收入與租屋面積分析(40 坪以上)

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				40 坪以上					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入 (元/月)
第一級	三重區	903	799	24	7,358	22	16,859	22	21,005
	土城區	561		20	8,762	43	16,810	47	39,455
	中和區	842		29	6,471	22	20,043	26	39,596
	永和區	905		6	2,394	9	17,965	11	56,384
	汐止區	711		12	10,444	33	21,070	23	48,129
	板橋區	953		46	7,840	30	18,131	32	50,284
	新店區	858		22	5,593	28	14,343	18	42,703
	新莊區	844		38	4,258	43	23,664	49	42,444
	蘆洲區	618		19	4,145	38	19,284	45	39,147
第二級	八里區	591	605	3	1,847	19	27,363	13	33,417
	三峽區	546		31	4,216	32	16,760	44	45,912
	五股區	624		16	5,579	21	15,817	26	34,273
	林口區	766		11	3,826	27	17,499	20	25,296
	泰山區	554		11	3,520	6	23,913	12	14,888
	淡水區	686		33	4,577	53	15,909	47	35,219
	深坑區	594		-	-	2	36,542	3	12,855
	樹林區	632		23	6,549	30	24,364	26	29,335

地區分級	行政區	綜合分區中位數		各室內空間級別承租者戶口平均人數與月收入分析*					
				40 坪以上					
		平均租金	分區水準	1 人 (戶)	平均收入 (元/月)	2-3 人 (戶)	平均收入 (元/月)	4 人以上 (戶)	平均收入 (元/月)
第二級	鶯歌區	453	695	7	4,592	19	21,451	12	32,636
第三級	三芝區	295	340	2	28,582	1	19,140	3	-
	平溪區	405		-	-	-	-	-	-
	石門區	297		-	-	-	-	-	-
	石碇區	407		-	-	-	-	-	-
	坪林區	326		-	-	-	-	-	-
	金山區	377		2	5,475	2	9,513	2	-
	烏來區	405		-	-	-	-	-	-
	貢寮區	394		-	-	-	-	1	-
	瑞芳區	303		2	17,681	1	52,080	2	16,690
	萬里區	327		-	-	1	18,582	-	-
雙溪區	206	1	-	-	-	-	-		

第二節、各租金補貼分級方案分析

一、依據「負擔之基準原則」、「平均申請者家庭租金」、「家庭人口數」、以及「家庭年所得」三原則，提供以下建議方案：

(一) 方案一(差額補助)

1、方案說明

綜合各地區申請戶之家庭人口數及家庭所得，並設定申請家戶月所得 30% 為合理負擔比例，進行租金差額補貼，目標為滿足現階段家庭可負擔基準，不依中央核定之補助額度規定，進行差額補貼。

2、方案優點：

(1)、補助效果：單純就差額數進行全額，可完全達成補貼民眾應負擔租金額度與實際可負擔租金能力間差距的目標。

(2)、行政成本：補助金額之計算過程較為單純，可簡化計算程序。

3、方案缺點：

每個申請個案之應支付租金額度與實際可負擔租金能力間差距不一，使得每件補助申請案之補助金額變化過大，將增加行政作業成本以及導致政府補助預算支出過鉅。

(二) 方案二(預算限制：比例換算)

1、方案說明：

考慮補助預算之上限，依據現行租金補貼制度之支出結果，與前述方案一之補助支出總額度間的比例，調整各家庭總所得及戶口數級距之補助額度。

2、方案優點

- (1)、補助效果：依據原始差額進行比例換算，對於民眾的補助效果依據比例差距有所減少，但仍然可以配合差額補助之目的
- (2)、行政成本：補助金額因比例換算有所減少，可有效控制在預算限制以內。

3、方案缺點：

補助額度依據申請個案不同，依然變化過大，對於行政作業程序仍有一定負擔，以及補助金額獲得最高額度以及獲得最低額度者之間的差異不小。

(三) 方案三(預算限制：補助級距)

1、方案說明

設定補助額度之級距，補貼上限為現行金額之 1.5 倍，下限為 0.5 倍，根據方案二之計算結果，進行分級補助。
補助級距區分如表 28 所示：

表 28 分級補助額度級距規劃

級距	補助差額	補助金額
1	0 元	不予補助
2	0-3000 元	2000 元
3	3-5000 元	4000 元
4	5000 元以上	6000 元

2、方案優點：

- (1)、補助效果：確實達成補助級距差異化，且對於在同一收入級距中，負擔壓力卻相對較大之民眾，可獲得較多的補助，。加以有固定化補助級距的公式，使得民眾的政策預期性較為明確。
- (2)、行政成本：設定單一個案最高補助額度，可有效控制補助預算之支出情形，且補助金額數字簡單，以及有固定化作業規範可依循，有利於行政流程的進行。

3、方案缺點：

民眾獲得之補助限制在固定範圍內，因此補助效果為三項方案中最少，且補助級距之金額設定方式為取補助差額之中位數為基準，會產生申請個案間負擔差額之在 2,000 元內，卻處在同一補助級距的情形。

二、每個申請個案之應支付租金額度與實際可負擔租金能力間差距不一，使得每件補助申請案之補助金額變化過大，將增加行政作業成本以及導致政府補助預算支出過鉅。

三、為兼顧對社會弱勢租屋家戶之照顧，方案三補助總支出結果，與補助預算上限之間的差額，將依據福利最佳化原則，作為額外津貼發給具有弱勢條件之申請戶，其津貼額度以方案三試算結果所剩餘預算額度進行計算。

四、因現階段社會民眾不同之經濟條件，對於不同收入水準在負擔房屋租金之壓力有不同影響，為落實照顧家庭負擔租屋壓力較大者之目標，建議把擁有高生活收入者的租金補貼金額降低一定比例輔助，最低生活收入者也可依一定比例提高租金輔助額度。

第三節、以 107 年申請合格戶數預估預算結算

一、以租金水準將本市區分為三區，以下配合各地區綜合水準每坪租金，將本年度各地區平均房屋租金及出租房屋坪數統整後，預估如下表：

表 29 租金水準分級情形

租金水準分區	行政區	107 年度申請戶數	107 年度各區租金水準	
			*各地平均租金行情(元)	各分區平均租金行情(元)
第一級	三重區	1,896	903	799
	土城區	1,306	561	
	中和區	1,714	842	
	永和區	645	905	
	汐止區	681	711	
	板橋區	2,373	953	
	新店區	862	858	
	新莊區	1,784	844	
	蘆洲區	948	618	
第二級	八里區	215	591	605
	三峽區	632	546	
	五股區	429	624	
	林口區	216	766	
	泰山區	311	554	
	淡水區	744	686	
	深坑區	52	594	
	樹林區	824	632	
	鶯歌區	366	453	

租金水準 分區	行政區	107 年度 申請戶數	107 年度各區租金水準	
			*各地平均 租金行情(元)	各分區平均 租金行情(元)
第三級	三芝區	112	295	340
	平溪區	0	405	
	石門區	4	297	
	石碇區	1	407	
	坪林區	0	326	
	金山區	47	377	
	烏來區	2	405	
	貢寮區	6	394	
	瑞芳區	102	303	
	萬里區	88	327	
	雙溪區	4	206	

*各地平均租金行情，取前項綜合民眾申報、591 租屋網及實價登錄之數據。租金資料屬異常值之地區，其租金行情以該所屬租金分區租金行情數據為準。

以租金水準較高之第一區（三重區、土城區、中和區、永和區、汐止區、板橋區、新店區、新莊區、蘆洲區）為範例，進行補貼分級制度的試算：

- (一) 申請補貼戶數：12,209 戶
- (二) 租金補貼核定戶：10,730 戶
- (三) 租金補貼總經費：42,920,000 元/月(每戶每月 4,000 元)
- (四) 最高生活收入標準：21,578 元
- (五) 最低生活收入標準：14,385 元

二、設定家戶人口、平均所得、房屋租金及租屋面積等資料，以 107 年度租屋補貼申報資料做為計算基礎。本研究為排除民眾各自申報房屋契約租金所導致租金單價評估之誤差，採用綜合第三方資料庫(591 租屋網或內政部實價登錄)所登載之公開租金行情後之資料，進行比對試算，以下使用綜合租金水準，以及單獨以民眾申報租金資料，計算分級補貼方案結果，並比對房屋租金資料來源之不同所產生的影響。

(一) 以綜合租金分區水準為基礎，該分區平均租金水準為每坪 799 元，以此估算該分區租屋補貼申請民眾每月所需繳納之租金。見表 26 預估補助額度，試算結果如下：

表 30 分級方案試算：綜合分區水準-應補助額度試算

所得分級(月)	家戶總收入(月)	可負擔租金(收入30%)	租屋條件、每月租金				與可負擔租金之差額
			人數設定	面積設定	租金單價(租金水準)	每月租金(租金水準)	
家戶總所得=0元	0	0	1人	8坪以下	799	6,392	6,392
	0	0	2-3人	9-16坪	799	12,784	12,784
	0	0	4人以上	17-24坪	799	19,176	19,176
家戶總所得≤21578元	14,385	4,316	1人	8坪以下	799	6,392	2,076
	14,385	4,316	2-3人	9-16坪	799	12,784	8,468
	14,385	4,316	4人以上	17-24坪	799	19,176	14,860
家戶總所得>21578元	43,155	12,947	1人	8坪以下	799	6,392	-6,555
	43,155	12,947	2-3人	9-16坪	799	12,784	-163
	43,155	12,947	4人以上	17-24坪	799	19,176	6,229

1、套用補助分級方案計算之結果：

以綜合分區水準之每坪單價資料，配合本期 107 年度租金補貼資料，驗證三項分級補貼方案之結果，如表 31 所示：

表 31 分級方案試算：綜合分區水準-應補助戶數試算

所得分級家戶總所得(月)	107年新北市第一區租金補貼核定戶家戶總所得(月)與人口數交叉分析表(戶)				方案一 (差額補助)			方案二 (預算限制:比例換算)			方案三 (預算限制:補助級距)		
	1人	2-3人	4人以上	總計	1人	2-3人	4人以上	1人	2-3人	4人以上	1人	2-3人	4人以上
家戶總所得=0	1,276	1,087	448	2,811	6,392	12,784	19,176	3,669	7,338	11,007	4,000	6,000	6,000
家戶總所得<=21578	1,484	1,856	952	4,292	2,076	8,468	14,860	1,192	4,861	8,530	2,000	4,000	6,000
家戶總所得>21578	205	1,639	1,783	3,627	0	0	6,229	0	0	3,575	0	0	4,000
合計	2,965	4,582	3,183	10,730	補貼戶數		8,886	補貼戶數		8,886	補貼戶數		8,886
補助金額	42,920,000			補貼金額		74,693,667	補貼金額		42,874,915	補貼金額		37,550,000	

註：原始補助金額與方案一之差額倍數:57%(0.574)

2、補助分級試算後應補助戶數及補助金額之變化：

表 32 分級方案試算：綜合分區水準-方案結果比較

現行制度	每戶補助 4,000元	方案一 (差額補助)		方案二 (預算限制:比例換算)		方案三 (預算限制:補助級距)	
補貼戶數(戶)	10,730	補貼戶數	8,886	補貼戶數	8,886	補貼戶數	8,886
		戶數變動	-17.19%	戶數變動	-17.19%	戶數變動	-17.19%
補貼金額(元)	42,920,000	補貼金額	74,693,667	補貼金額	42,874,915	補貼金額	37,550,000
		金額變動	74.03%	金額變動	-0.11%	金額變動	-12.51%

方案一：補助戶數降為 8,886 戶，減少 17.19%、補助金額提高至 74,693,667 元，增加 74.03%。

方案二：補助戶數降為 8,886 戶，減少 17.19%、補助金額降低至 42,874,915 元，減少 0.11%。

方案三：補助戶數降為 8,886 戶，減少 17.19%、補助金額降低至 37,550,000 元，減少 12.51%。

3、針對弱勢家戶的額外補助：

表 33 分級方案試算：綜合分區水準-弱勢戶額外補助額度

補助預算上限 (元/每月)(A)	實施補助級距後預算支出 (元/每月)(B)	*新北市第一區弱勢家戶數 (戶)(C)	*每戶可分配額外補助額度 (元/每月)(D)
42,920,000	37,550,000	7,050	762
*依據 107 年民眾申報資料所登載弱勢戶條件資料 *額外補助計算公式：D = (A - B) / C			

(二) 依據 107 年民眾申報資料之分析，計算該分區民眾應補助金額，詳見表 34：

表 34 分級方案試算：民眾申報資料-應補助額度試算

所得分級(月)	家戶總 收入 (月)	可負擔 租金(收 入 30%)	租屋條件、每月租金				與可負擔 租金之差 額
			人數設定	面積設定	租金單價(民 眾申報)	每月租金(民 眾申報)	
家戶總所得=0 元	0	0	1 人	8 坪以下	975	7,802	7,802
	0	0	2-3 人	9-16 坪	607	9,705	9,705
	0	0	4 人以上	17-24 坪	453	10,863	10,863
家戶總所得 <=21578 元	14,385	4,316	1 人	8 坪以下	975	7,802	3,486
	14,385	4,316	2-3 人	9-16 坪	607	9,705	5,389
	14,385	4,316	4 人以上	17-24 坪	453	10,863	6,547
家戶總所得 >21578 元	43,155	12,947	1 人	8 坪以下	975	7,802	-5,145
	43,155	12,947	2-3 人	9-16 坪	607	9,705	-3,242
	43,155	12,947	4 人以上	17-24 坪	453	10,863	-2,084

1、補助分級方案計算之結果

以 107 年民眾申報契約租金換算每坪單價資料，配合本期 107 年度租金補貼資料，驗證三項分級補貼方案之結果，如表 35 所示：

表 35 分級方案試算：民眾申報資料-應補助戶數試算

所得分級家戶總所得(月)	107年新北市第一區租金補貼核定戶家戶總所得(月)與人口數交叉分析表(戶)				方案一 (差額補助)			方案二 (預算限制:比例換算)			方案三 (預算限制:補助級距)		
	1人	2-3人	4人以上	總計	1人	2-3人	4人以上	1人	2-3人	4人以上	1人	2-3人	4人以上
家戶總所得=0	1,276	1,087	448	2,811	7,802	9,705	10,863	7,209	8,968	10,037	6,000	6,000	6,000
家戶總所得<=21578	1,484	1,856	952	4,292	3,486	5,389	6,547	3,221	4,980	6,049	4,000	4,000	6,000
家戶總所得>21578	205	1,639	1,783	3,627	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	2,965	4,582	3,183	10,730	補貼戶數		7,103	補貼戶數		7,103	補貼戶數		7,103
補助金額	42,920,000			補貼金額		46,779,263	補貼金額		43,224,968	補貼金額		28,514,000	

註：原始補助金額與方案一之差額倍數:92%(0.924)

2、補助分級試算後應補助戶數及補助金額之變化：

表 36 分級方案試算：民眾申報資料-方案結果比較

現行制度	每戶補助 4,000元	方案一		方案二		方案三	
補貼戶數(戶)	10,730	補貼戶數	7,103	補貼戶數	7,103	補貼戶數	7,103
		戶數變動	-33.80%	戶數變動	-33.80%	戶數變動	-33.80%
補貼金額(元)	42,920,000	補貼金額	46,779,263	補貼金額	43,224,968	補貼金額	35,938,000
		金額變動	8.99%	金額變動	0.71%	金額變動	-16.27%

方案一：補助戶數降為 7,103 戶，減少 33.80%、補助金額提升至 46,779,263 元，增加 8.99%。

方案二：補助戶數降為 7,103 戶，減少 33.80%、補助金額降低至 43,224,968 元，增加 0.71%。

方案三：補助戶數降為 7,103 戶，減少 33.80%、補助金額降低至 35,938,000 元，減少 16.27%。

3、針對弱勢家戶的額外補助：

表 37 分級方案試算：民眾申報資料-弱勢戶額外補助額度

補助預算上限 (元/每月)(A)	實施補助級距後預算支出 (元/每月)(B)	*新北市第一區弱勢家戶數 (戶)(C)	*每戶可分配額外補助額度 (元/每月)(D)
42,920,000	35,938,000	7,050	990
*依據 107 年民眾申報資料所登載弱勢戶條件資料			
*額外補助計算公式：D = (A - B) / C			

三、分級方案試算結論

(一) 租金價格水準浮動：本年度(107)申請租屋補貼之民眾，有半數曾於 105、106 年提出租金補貼申請，代表申請租屋補貼之民眾多為長期租屋者，其最初租屋契約租金於簽訂後，若房東未調整房租金額，則該契約租金，實為多年前之行情價格，與 107 年租屋市場價格行情相比自然有所落差，民眾歷史申請紀錄見表 38 分析。

表 38 107 年度租屋補助申請民眾歷史申請紀錄

107 年申請戶數	16,364	
歷史申請紀錄	戶數	比例
曾於 106 年提出申請者	9,327	57%
曾於 105 年提出申請者	7,722	47%
*以申請人姓名與申請地址資料進行交叉比對		

(二) 補助資格門檻：本次分級補貼分析結果，家戶總所得高於收入限制標準(家庭人均收入應低於 21,578 元)者，已確實排除於補助範圍之外，即便是家戶所得處於低於中低收入戶標準者，在戶內人數僅一人之情形下亦受到排除。

(三) 補助金額變動：套用租金分級制度方案後，與目前齊頭式補助 4,000 元方式相比，各方案補助金額皆受到租金換算方案之影響。

(四) 租金資料來源不同產生之差異：本次比對結果顯示，若採用綜合分區水準之租金數據，補助戶數將大於使用民眾申報租金資料之結果，原因分析如下：

- 1、分析第一區民眾所申報之租賃面積，多數大於其戶內人口所需基本生活空間。
- 2、分級制度各方案所使用之租金設定，乃是依據民眾申報之戶內人口數所對應基本生活空間，再比對公開市場上之租金行情資料，以此設定租金額度。
- 3、出現補助差距之原因，乃是民眾申報之契約租金，房屋坪數越大者，其平均每坪租金單價比承租小坪數房屋者相對低廉，因此普遍而言民眾申報之契約租金有低報之傾向。
- 4、本次比對研究所設定之變數為「租金資料來源之不同」所產生之影響，兩種資料來源所產生之補助戶數、補貼金額結果，差距如表 39：

表 39 不同租金資料導致補助結果變動情形一覽

現行補貼戶數(戶)	資料來源	補貼戶數(戶)		
		方案一	方案二	方案三
10,730	綜合分區水準(A)	8,886	8,886	8,886
	民眾申報資料(B)	7,103	7,103	7,103
(C)補貼差額		-20%	-20%	-20%
現行補貼金額(元)	資料來源	補貼金額(元)		
		方案一	方案二	方案三
42,920,000	綜合分區水準(A)	74,693,667	42,874,915	37,550,000
	民眾申報資料(B)	46,779,263	43,224,968	35,938,000
(C)補貼差額		-37%	1%	-4%
差額計算公式： $C = (B-A) / A$				

- 5、綜上所述，以綜合租金水準設定民眾租金，將高於民眾自行申報之租金水準，試算過程中因民眾所需「負擔」之租金比重增加，所得超過中低收入戶水準(家庭總收入每月大於

21,578 元)但戶口人數在 4 人以上者也會列入補助範圍內，補助戶數因此提高。

- 6、針對弱勢戶之額外補助，本次研究根據福利最佳化之目標，因方案三在補助資格門檻變動及補助額度區間化之影響下，補助預算總支出的額度將有所減少，其剩餘之額度可充作對具有弱勢資格之家戶的額外補貼。
- 7、依綜合租金分區水準進行試算之結果，總體補助戶數增加，但對於弱勢戶額外補助可分配之補助預算則受到排擠，相對的若以民眾本身申報之租金資料進行方案試算，雖然總體補助戶數有所減少，卻能有較多的額度可用於對弱勢家戶的額外補助。

第陸章、結論與建議

第一節、補貼分級制度之目的

經當前補助情形所蒐集之不同數據交叉比對後，以過往有申請過租金補貼以及核定通過申請者來申請為大宗。故為鼓勵外地就業租屋者，或每年申請因家庭所得以及總評點分數尚未達到中央標準者，建議於租金補貼分級制度中，將租金水準、人口戶數或者身分別的額外要素等列入參考標的。

第二節、分級方案內容之規劃

本研究所規畫之分級方案，借鑒國內外之政策經驗及核心概念，設定補助級距之規畫方向，參考之內容如下：

- 一、參考德國的租金水準分級，透過公開市場及民眾實際申報之契約租金，設定各地區的租金水準，以此作為衡量民眾須負擔之租金額度之基準。
- 二、參考美國對租金負擔能力之評估方式，設定一致性的比例計算民眾所能負擔之租金能力，以此作為判斷需補貼民眾之補助額度。
- 三、參考臺北市政府對符合弱勢條件戶之額外補助方式，作為照顧新北市弱勢租屋戶的參考依據，探求如何在租屋補助途徑上給予弱勢民眾額外的補貼。

第三節、方案試算結果

依據補助分級方案，建議使用方案三之分級補助方式，理由如下：

- 一、最初使用單純補助推定民眾應負擔租金與可負擔租金額度之間差額(即方案一試算結果)，此一補貼方式之結果，發放補貼之支出總額度將超出租金補助政策之預算限制。
- 二、計算上述總補貼支出額度與總租金補貼預算間之差額比例，並將發放給民眾之租金補貼額度依前述之差額比例進行換算，求得在預算限制內可以給予民眾之租金補貼額度(如方案二)計算結果。
- 三、依據方案三之內容，設立補貼額度進行整數發放，除可將補貼支出控

制在預算限制內，同時方便行政流程之進行。

綜上所述，本研究建議使用方案三分級制度，進行租金分級補貼。

第四節、補助分級方案之影響

補助分級方案以民眾所得、戶內人口及房屋租金與面積設定分級依據，對補助申請戶之資格產生篩選機制，排除收入水準超過規定者。同時以公開市場之租金行情推估承租戶所需負擔之租金，高於民眾申報之房屋租金，對於承租小坪數房屋且家戶人口數較少之申請戶明顯有利。依據分級補住方案之試算結果亦表明，若以公開市場之行情作為計算民眾承租房屋之租金的依據，將高估民眾住房支出的負擔情形。

第五節、房東不同意申請租金補貼

當前雖已有強制規定房東不可租屋者採取硬性規定不可申請或報稅等明文規定，實務上仍有房客租金因此提高之情況，建議此類情況，機關可以進行主動調查，並調整該補貼金額，並主動告知該戶房東是否轉為公益出租人以及申請為公益出租人的好處。後續可以再由機關協助房東房屋租金地發佈動態，可避免仲介介入以及房東需自行代看房屋等不便之餘。

第六節、戶籍尚未在於新北市者

目前經濟就業來說，許多人都選擇在於外地工作並且租賃房屋，但礙於戶籍未設立於新北市或者房東不許可租屋者遷入戶籍，導致這些身分者無法得到補助。另外甚至於直系親屬中，父母名下皆有房子而在申請第一階段皆被洗刷下來，但實際上經濟上及租金壓力下還是需要政府補助，故這些身分別建議在於中央經費許可內，依照比例方式補貼。

第七節、中低收入戶租金補貼評估

在於此次分析中，許多申請戶皆為中低收入者，而他們的年所得皆為0，現階段政府機關對於中低收入者擁有許多管道可以申請到1,000~3,000等不同補助金，但並未納入所得內，導致核定合格戶數名額皆被佔據，使

得許多真正需要輔助者皆無法進入核定戶中，故建議把許多優於中低收入戶者的申請補助金來源納入查核中。

第八節、對弱勢家戶之額外補助措施

分級補貼方案之試算結果，與現行補助方案相比可節省相當的補助預算支出額度，參考臺北市對弱勢戶申請者之額外津貼補助方案，剩餘之補助預算額度可權充作為給予弱勢戶的額外加給，然而本研究主要以固定公式推算個別級距之補助額度，剩餘部分才能作為「額外」津貼之來源，因此容易受到租金補助額度計算當中各項變數之影響而浮動，不易同臺北市一般給予固定額度之補助津貼，故此是否應以預先自補助預算中提撥一定比例預算，作為發放津貼之預算來源，仍有待審視。

第九節、與其他社會照護政策之搭配

參照德國及美國之案例，透過其他社會救濟途徑，給予適當的補助以減輕民眾之生活壓力，查新北市現有之其他社會照護政策，列舉如下：

一、中低收入老人生活津貼

符合中低收入標準之申請者，可獲得每月補助 3,731 至 7,463 元。

二、低收入戶產婦生育費用補助

符合資格者，每年可獲補助 24,000 元，折合每月 2,000 元。

三、新北市政府災害救助金核發要點

與住房有關之補助，節錄如下：

安遷救助：住屋毀損達不堪居住程度，家戶戶內人口每人發給新臺幣二萬元，以五口為限。災害發生前未居住於受災害損毀住屋者，不予發給。

住屋淹水救助：達五十公分以上、未達一百公分者發給救助金新臺幣萬元；淹水達一百公分以上者，發給救助金新臺幣二萬元。

住屋土石流救助：每戶發給新臺幣二萬元。

四、身心障礙者生活補助

依據申請者之收入及身心障礙程度，每月可獲核發最低 3,628 元、最高

8,499 元之生活補助津貼。

除上述列舉之給付金錢之補助項目，本市尚備有其他途徑之社會救助方案，可提供弱勢家戶在租屋補助以外其他形式之協助，以減輕生活負擔。

第柒章、參考資料及文獻

1. 《「住宅補貼評點基準表合理性之研究」專業服務委託案」總結報告書》(104年2月)內政部營建署 編
2. 《106年度「租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之研究」專業服務委託案結案報告書》內政部營建署編
3. 受理公告-住宅租金分級補貼 -臺北市租金補貼網(網頁)
4. 〈以美國租屋補助經驗思考臺灣得以期待的出路〉(*U.S. Experience with Rental Assistance That Might be Helpful for Taiwan*) 美國住宅與都市發展部助理部長 Sandra Henriquez 著 張立本 譯
5. 〈美國 Section 8 住宅援助計畫—創造低收入家庭可負擔的私人出租住宅〉(*The Section 8 Housing-Assistance Program A program of the United States of America, making private rental housing affordable to low-income families*)美國加州奧克蘭住宅委員會前執行長 (1999-2010) Jon Gresley 著(2011.8.1)、林致瑩 譯
6. 〈107年度租金補貼申請書〉(新北市)
7. 〈社會住宅質量並進的策略及挑戰〉 花敬群、江尚書、徐旻穗 著
8. 《輔購住宅與租金補貼政策之比較研究》行政院經濟建設委員會 (91年12月)
9. 《行政院及所屬機關出國報告-美國弱勢勞工住宅政策及家庭支持服務》行政院勞工委員會勞工福利處 (93年8月)
10. "Who Can Afford To Live in a Home?:A look at data from the 2006 American Community Survey" by Mary Schwartz and Ellen Wilson US Census Bureau
11. 《德國合作住宅交流計畫成果報告書》 中華民國專業者都市改革組織(107年8月)
12. 《97年度「最低居住水準訂定與實施作業要點」委託專業服務案總結報告書》內政部營建署 編
13. 《107年家庭收支調查報告》行政院主計總處
14. 整合住宅補貼資源實施方案 - 內政部不動產資訊平臺(網頁)
15. 〈低收入戶戶數及人數按鄉鎮市區別分〉衛福部統計處
16. 〈中低收入戶戶數及人數按鄉鎮市區別分〉衛福部統計處
17. 〈中低收入老人生活津貼〉衛福部統計處
18. 〈特殊境遇家庭概況〉衛福部統計處
19. 〈家庭暴力事件通報案件統計〉衛福部統計處
20. 〈遊民處理情形〉衛福部統計處
21. 〈兒童少年保護-保護處理安置〉衛福部統計處
22. 〈HIV月報 107-12〉衛福部疾管局
23. 〈10712全國各鄉鎮市區原住民族戶數統計表〉原住民族委員會

-
24. 〈家庭收支、儲蓄及住宅自有率－按地區分〉勞動部勞動統計查詢網
 25. 新北市政府社會局-福利專區(網站)