

# 新北市政府 111 年度自行研究報告

## 新北市社會住宅新建工程財務檢測及 其盈餘回繳機制之研究

研究機關：新北市政府主計處

研究人員：陳伊甄、賴建宏

研究期程：111 年 1 月至 12 月



## 新北市政府 111 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	新北市社會住宅新建工程財務檢測及其盈餘回繳機制之研究
期 程	111 年 1 月至 12 月
經 費	無
緣 起 與 目 的	<p>為解決當前房市問題，中央政府擬定「社會住宅興辦計畫」推動社會住宅政策，新北市政府(以下簡稱本府)亦自 102 年起推動社會住宅自建工程，囿於經費龐鉅，自 104 年起納入本市城鄉發展基金(以下簡稱城鄉基金)以舉借自償性債務支應所需經費。另為因應新北市(以下簡稱本市)社會住宅存量逐年增加，本府參採中央政府及日本、韓國等鄰近國家經驗後，於 110 年 1 月 1 日成立「新北市住宅及都市更新中心」(以下簡稱本市住都中心)專責辦理相關業務，並訂定「新北市住宅及都市更新中心盈餘回繳新北市住宅及都市更新基金辦法」(以下簡稱本市盈餘回繳辦法)，明定該中心盈餘應分 2 階段繳回城鄉基金作為各社宅新建計畫之自償性財源。</p> <p>茲因近年本市社宅新建工程除受新冠肺炎疫情影響致營建成本大幅增加外，亦配合住宅法修正，調整出租予經濟或社會弱勢者之比例由 30%調增為 40%，致租金收入較原規劃減少。爰此，檢測本市社宅能否維持自償性，與分析各項影響社宅收入之因素，並探討相關改</p>

	<p>善作為以紓解社宅龐鉅之債務壓力，確保城鄉基金長期財務健全實為重要課題。</p>
<p>方 法 與 過 程</p>	<p><b>一、房型規劃對租金收入之影響</b></p> <p>本研究採個案研究方式，並以新店中央新村北側社會住宅(以下簡稱新店央北社宅)為例，分析社宅房型採何種方式規劃始能創造最高租金收入，並以此為基礎深入分析各房型「每坪可收取之租金金額」(以下簡稱坪效)後檢視當前房型規劃是否可達最大效益，藉此評估各房型規劃之自償性收入達成情形。</p> <p>又為了解「套房型比重」與「租金收入」相關程度，本研究在總出租坪數不變前提下，擬訂若干種房型規劃計算其年度租金收入，據以統計 2 變數之關聯性，以歸納訂定最適房型規劃策略，並建立相關自償性收入控管機制。</p> <p><b>二、檢測本市盈餘回繳機制對本市社宅自償性之影響，及其與臺北市盈餘回繳機制之比較</b></p> <p>為了解臺北市及本市所定住都中心盈餘回繳機制(以下簡稱盈餘回繳機制)對社宅新建計畫自償性之影響，本研究首先以新店央北社宅為研究個案，比較其與本市預計營運社宅自償性達成情形之差異，另以比較分析方式，將本市社宅營運狀況分別代入本市及臺北市盈餘回繳機制藉此分析 2 種不同機制之優劣。</p>

	<p><b>三、檢測租金成長率對自償率之影響</b></p> <p>本研究參照新店央北社宅之基本假設計算本市興建及營運中之社宅營運收入，並以此為基礎推估基本營收繳回款，檢視納入盈餘回繳機制考量後，本市社宅新建計畫是否仍具有完全自償性。再以 106 至 111 年房租類消費者指數(以下簡稱房租指數)平均年增率評估本市社宅計畫自償性後以試誤法推估本市社宅最適租金成長率。</p>
<p>研究發現及建議</p>	<p><b>研究發現：</b></p> <p>一、套房型因坪效較高，「套房型比重」與「租金收入」呈現顯著正相關，且經迴歸分析可得最適直線以作為估算鄰近地區社宅租金收入之參據，又在總出租面積限制下，以各房型坪效為參數計算，房型規劃在套房型 880 戶、2 房型 129 戶及 3 房型 16 戶即可達成自償率，該配置可作為基礎房型規劃之基準。</p> <p>二、本市盈餘回繳機制倘僅以單一社宅計算，自償率將大幅下降且不具完全自償性；另以本市興建及營運中之社宅營運收入設算，雖仍不具自償性，惟已較單一社宅之自償率大幅改善且接近完全自償。究其原因，主要係因本市盈餘回繳機制係採級距式成本回收概念，須俟社會住宅戶數達到一定經濟規模，始得顯現其效益。</p> <p>另倘依臺北市盈餘回繳機制計算，本市社宅新建計畫雖具完全自償性，惟因其</p>

尚無相關成本控管概念，當成本提升致年度盈餘不如預期時，仍可能造成社宅投入成本無法回收；至本市盈餘回繳機制以目前經濟規模而言，雖僅為接近完全自償，惟因其設計制度係為確保住都中心正常營運及社宅成本穩定回收，尚能發揮成本控制功能。

三、經蒐集及分析近 5 年房租指數平均年增率約為 0.71%，惟本市社宅租金調整情形遠低於房租指數，爰針對租金成長率對自償率之影響進行敏感性分析，以目前興建及營運中社宅試算，租金成長率每達 0.1%，租金收入約增加 10 億餘元，倘依本市盈餘回繳機制計算後，得挹注城鄉基金之財源則增加約 7 億餘元，且經試算租金成長率在 0.41% 以上即可維持自償性。

**建議：**

一、**建立坪效控管機制，並考量外部因素後再予規劃房型配置：**考量各類房型以套房型坪效最高，且「套房型比重」與「租金收入」呈現顯著正相關，爰建議在達成自償性收入前提下，可建立坪效控管機制，以自償性收入推算坪效並評估人口組成及市場需求等外部因素後，再予規劃房型配置。

二、**涉及自償率之社宅案場，可參考臺北住都中心回繳全數營運賸餘：**茲因本市盈餘回繳辦法所定基本營收繳回款機制係採級距式成本回收概念，須俟社會住宅戶數達

	<p>到一定經濟規模，始得顯現其效益，爰在本市社宅戶數未達經濟規模前，建議參酌臺北市盈餘回繳機制，將涉及自償率案場之營運賸餘全數回繳城鄉基金；又考量維運成本可能隨物價漲幅增加致年度盈餘不如預期，可將未涉及自償率之案場循目前機制，採級距式回繳城鄉基金，又考量本市住都中心業務所需，可酌減回繳比率，以取得中心正常營運及社宅成本穩定回收之平衡。</p> <p>同時建議賡續以多元興辦方式取得社會住宅房源，建立評估機制，定期盤點本市社會住宅戶數及檢討其自償性，俾滾動式檢討盈餘回繳機制。</p> <p><b>三、逐年檢視租屋市場租金成長率，建立社會住宅租金調整機制：</b>住宅租金為影響社會住宅自償率之關鍵因素，目前各社會住宅新建工程自償性債務舉借及償還計畫所定每年租金成長率 0.26%遠低於近年租屋市場租金成長率，為維持社宅自償性，建議宜因應租屋市場環境變動定期檢討租金成長率，並建立社會住宅租金調整機制俾確保興建成本之回收。</p>
備	註

## 目 次

壹、研究摘要.....	1
貳、研究背景及主旨 .....	3
一、研究背景.....	3
二、研究主旨.....	5
參、相關法規及文獻研究 .....	7
一、我國社會住宅政策.....	7
二、本市社會住宅政策推動情形 .....	11
三、各地方政府住宅行政法人盈餘回繳機制 .....	12
四、公共建設計畫財務分析決策指標 .....	13
肆、研究方法.....	17
一、房型規劃對租金收入之影響 .....	17
二、檢測本市盈餘回繳機制對本市社宅自償性之影響，及其與臺 北市盈餘回繳機制之比較.....	17
三、檢測租金成長率對自償率之影響 .....	18
伍、研究發現.....	19
一、房型規劃對租金收入之影響 .....	19
二、檢測本市盈餘回繳機制對本市社宅自償性之影響，及其與臺 北市盈餘回繳機制之比較.....	22
三、檢測租金成長率對自償率之影響 .....	26
陸、結論與建議 .....	29
參考文獻.....	30



## 表 次

表 1 各直轄市及縣(市)政府社會住宅興辦目標彙總表 .....	3
表 2 本市社宅新建工程自償性債務餘額明細表(截至 112 年底).....	4
表 3 各級政府委託專責法人辦理住宅業務情形表 .....	8
表 4 社會住宅興辦計畫各年度目標值 .....	9
表 5 本市 111 年度青年租金補貼方案.....	11
表 6 各地方政府住宅行政法人盈餘回繳機制 .....	13
表 7 自償率法評估準則 .....	15
表 8 內部報酬率法評估準則 .....	16
表 9 新店央北社宅自償性債務舉借及償還計畫基本假設表 .....	18
表 10 新店央北社宅租金表 .....	19
表 11 新店央北社宅每坪每月租金收入 .....	19
表 12 新店央北社宅各類房型規劃及其租金收入 .....	20
表 13 本市社會住宅營運期間收入情形 .....	22
表 14 本市盈餘回繳機制對本市社宅自償性達成情形比較表 .....	23
表 15 本市與臺北市盈餘回繳機制對本市社宅自償率比較表 .....	25
表 16 106 至 110 年房租指數及年增率 .....	27
表 17 租金成長率對社宅自償率之敏感性分析 .....	28

## 圖 次

圖 1 包租方式示意圖 .....	10
圖 2 代管方式示意圖 .....	10
圖 3 「套房型比重」與「租金收入」散佈圖 .....	21
圖 4 房租指數漲幅情形 .....	27

## 壹、研究摘要

為解決當前國內住宅與房市問題，中央政府擬定「社會住宅興辦計畫」推動社會住宅政策，新北市政府(以下簡稱本府)亦配合推動社宅自建工程，並由新北市城鄉發展基金(以下簡稱城鄉基金)舉借自償性債務支應所需經費。又為使新北市(以下簡稱本市)社宅營運更加專業化，本府成立新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱本市住都中心)，並訂定「新北市住宅及都市更新中心盈餘回繳新北市住宅及都市更新基金辦法」(以下簡稱本市盈餘回繳辦法)，明定該中心盈餘分 2 階段繳回城鄉基金，以作為各社宅新建工程之自償性財源。經考量租金收入係社宅能否達成自償性之關鍵，其中又以房型規劃、盈餘回繳機制及租金成長率等因素影響程度最深，爰本研究分別就上述因素予以探討。

房型規劃部分，經研究發現，套房型「每坪可收取之租金金額」(以下簡稱坪效)最高，且「套房型比重」與「租金收入」呈現顯著正相關，經迴歸分析可得最適直線，以作為估算鄰近地區社宅租金收入之參據。又為達成社宅新建計畫自償性收入，建議可建立坪效控管機制，並考量人口組成及市場需求等外部因素後，再予規劃房型配置。

盈餘回繳機制部分，經分析結果，因本市盈餘回繳機制係採級距式成本回收概念，須俟社宅戶數達到一定經濟規模，始得顯現其效益，又經與臺北市盈餘回繳機制比較發現，雖臺北市盈餘回繳機制可使社宅新建計畫具完全自償性，惟因無成本控管概念，年度盈餘不如預期時仍將造成社宅投入成本無法回收，爰此，建議在本市社宅戶數未達經濟規模前，可參酌臺北市盈餘回繳機制，將涉及自償率案場之營運賸餘全數回繳城鄉基金；另未涉及自償率之案場則循目前機制回繳城鄉基金，並定期評估本市住都中心業務所需酌減回繳比率，同時盤點本市社宅戶數建立評估機制，俾滾動式檢討盈餘回繳機制。

租金成長率部分，經分析近 5 年房租類消費者指數(以下簡稱房租指數)平均年增率約為 0.71%，本市社宅租金調漲 0.26%或不予調整之情形遠低於房租指數，另就租金成長率對自償率之影響進行敏感性分析結果，租金成長率每達 0.1%，租金收入約增加 10 億餘元，倘依本市盈餘回繳機制計算後，得挹注城鄉基金之財源則增加約 7 億餘元。又經試算租金成長率在 0.41%以上(按：每戶每月租金約增加 40 至 70 元不等)即可維持社宅自償性，爰建議宜因應租屋市場環境變動定期檢討租金成長率，並建立租金調整機制俾確保興建成本之回收。

## 貳、研究背景及主旨

### 一、研究背景

為解決當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺問題，中央政府擬定「社會住宅興辦計畫」推動社會住宅政策，預計於 113 年底完成 20 萬戶只租不賣社會住宅(包含政府興建 12 萬戶與包租代管 8 萬戶，詳表 1)。

表 1 各直轄市及縣(市)政府社會住宅興辦目標彙總表

單位：戶

縣市別	直接興建社會住宅	社會住宅包租代管	總目標值
臺北市	26,000	11,500	37,500
新北市	33,000	11,300	44,300
桃園市	15,000	9,200	24,200
臺中市	14,000	9,360	23,360
臺南市	7,000	6,680	13,680
高雄市	12,000	6,960	18,960
其他縣(市)	13,000	25,000	38,000
總計	120,000	80,000	200,000

資料來源：社會住宅興辦計畫（第二次修正核定本）

前述計畫本市目標值為 4 萬 4,300 戶，截至 111 年 10 月 31 日止，在直接興建社會住宅部分，本市境內已有 7,130 戶完工，並有 9,657 戶處於興建階段，另有 1 萬 8,704 戶刻正進行規劃作業，合計 3 萬 5,491 戶，符合「社會住宅興辦計畫」目標，上開已完工社會住宅，係透過舉借自償性債務籌措資金直接興建，另本府亦藉由容積獎勵及參與都更分回等多元興辦模式取得社會住宅，該方式預計至 112 年底將完成 6,567 戶。為因應社會住宅存量逐年增加，且為使其營運更加專業化，並透過企業化經營模

式引入民間專才，提升社會住宅管理營運品質，爰本府參採中央政府及日本、韓國等鄰近國家經驗，以獨立組織執行相關業務，並於 110 年 1 月 1 日成立本市社會住宅專責行政法人「新北市住宅及都市更新中心」。

茲因近年來本市社宅新建工程受新冠肺炎疫情衝擊，營造成本大幅增加，預計至 112 年底，城鄉基金負債將高達 175.29 億元(詳表 2)；又配合 110 年 6 月 9 日修正住宅法第 4 條規範，將主管機關及民間興辦之社會住宅，出租予經濟或社會弱勢者(以下簡稱優先戶)比例由 30%調增為 40%，造成各社宅自償性財源收入減少，在上述不利因素交互影響下，城鄉基金在面臨社宅新建工程龐鉅借款之償還壓力下，如何維持各社宅新建計畫自償性實為重要課題，俾確保該基金長期財務健全。

表 2 本市社宅新建工程自償性債務餘額明細表(截至 112 年底)

單位：新臺幣千元

計畫名稱	預計借款餘額
新北市新店中央新村北側社會住宅新建工程	3,232,503
新北市土城員和青年社會住宅新建工程	2,154,381
新北市新店民安青年社會住宅新建工程	982,594
新北市土城永和青年社會住宅新建工程	360,501
新北市土城大安青年社會住宅新建工程	568,416
新北市中和安邦青年社會住宅新建工程	3,288,310
新北市泰山中山青年社會住宅新建工程	1,324,201
新北市三峽國光二期青年社會住宅新建工程	5,187,373
新北市板橋江翠青年社會住宅新建工程	430,551
總計	17,528,830

資料來源：112 年度本市城鄉發展基金附屬單位預算案

## 二、研究主旨

為落實居住正義，本國於住宅法第 53 條明定「居住為基本人權」，並規劃興建社會住宅，致力於保障弱勢族群之居住權。本府亦配合自 102 年起推動社會住宅自建工程，囿於經費龐鉅，自 104 年起納入城鄉基金以舉借自償性債務支應所需經費。

依據行政院「自償性公共建設預算制度實施方案」第 6 點規定，自償性公共建設計畫擬訂時，各執行機關應加強財務規劃、成本效益評估及風險管理，據以訂定合理之自償率。又該方案第 14 點明定計畫興建期間，應注意經濟因素變動，逐年檢討其對計畫效益與自償財源之影響；計畫完工營運後，應每半年檢討營運情形及債務負擔狀況；各項自償性收入應按原訂財務計畫適時檢討控管，以確保自償率之達成。爰此，本府城鄉發展局業於 111 年 3 月依上述規定檢討新店央北社宅營運情形及其自償性債務舉借及償還計畫，並於同年 8 月因應相關法規及經濟變動，修正三峽國光段二期等 7 處青年社會住宅之自償性債務舉借及償還計畫，為確保上開社宅新建計畫具自償性，本研究就影響自償性之各項因素予以探討。

考量租金收入係社宅達成自償性之關鍵因素，其中又以房型規劃影響程度最深，爰本研究首先就社宅房型規劃對租金收入之影響程度予以評估，並擇定基地面積最大且房型最為多樣之新店央北社宅作為個案研究對象，擬訂若干種房型規劃後計算租金收入總額，以探討租金收入與房型配置之相關性，並以此為基礎規劃最小可達成自償率之房型配置，俾作為爾後社宅房型規劃策略之參據。

為使本市社宅營運更加專業化，本府於 110 年成立本市住都中心，並於本市盈餘回繳辦法明定該中心盈餘應分為「基本營收繳回款」及「年度盈餘繳回款」2 階段繳回城鄉基金，作為各社

宅新建工程之自償性財源，本府則依償債計畫期程，於城鄉基金逐年編列預算償還債務。考量上述償債計畫係以計畫期間營運收支規劃，並未將本市盈餘回繳機制納入考量，故先行評估當前機制是否已可達成完全自償。

復查臺北市亦於 111 年 5 月成立臺北市住宅及都市更新中心(以下簡稱臺北住都中心)，並訂定盈餘回繳臺北市住宅基金之相關機制，為比較分析本市與臺北市盈餘回繳機制對社宅新建計畫自償率之影響，本研究將以本市社宅營運收入分別代入上開不同盈餘回繳機制計算自償率，俾檢測採用不同機制對社宅新建計畫自償性之影響程度，並分析差異原因。

為更進一步了解本市社宅租金調整情形，以及納入盈餘回繳機制之影響數後如何設定妥適合理之租金成長率，本研究蒐集及分析近 5 年房租指數及年增率，並針對社宅租金成長率對自償率之影響進行敏感性分析，俾作為每年調整租金之參考，以維持社會公義及財務永續之平衡。

## 參、相關法規及文獻研究

### 一、我國社會住宅政策

目前我國住宅與房市面臨高房價、高空屋率及社會住宅短缺等問題，據內政部統計，截至 111 年第 1 季止，國內已完工與已發包興建的社會住宅，僅占住宅存量 0.64%，低於鄰近亞洲國家 5%-6% 之比例，無法滿足經濟社會弱勢者的基本居住需求，為解決上述問題，中央政府提出「社會住宅興辦計畫」並預計於 8 年內興辦 20 萬戶社會住宅，以達成社會住宅占住宅存量 2.5% 之比例，該計畫自 106 年起推動，預計至 113 年可興建 12 萬戶社會住宅及包租代管 8 萬戶住宅，期望透過只租不售的社會住宅興建政策及包租代管等方式增加住宅市場供給面資源，茲將近年我國社會住宅政策推動情形說明如下：

#### (一)推動《住宅法》修法

《住宅法》於 100 年 12 月 30 日公布，為有效落實相關住宅政策及保障人民之基本居住權利，該法於 106 年 1 月 11 日修正通過，其中明文規定社會住宅興建及包租代管政策，並提出多項優惠措施以減輕地方政府興辦社會住宅之財務壓力，同時將主管機關得委託專責法人或機構辦理住宅相關業務納入規範，期望透過專責法人或機構的半官方角色，參採民間企業精神以強化成本效益及經營效能。目前計有中央政府、臺北市政府、新北市政府及桃園市政府委託專責法人辦理社會住宅相關營運業務，茲將各地方政府住宅中心辦理業務整理如表 3，其中桃園市社會住宅服務中心僅辦理社會住宅營運，其餘 3 個行政法人則兼辦都市更新事業。



表 3 各級政府委託專責法人辦理住宅業務情形表

法人或機構名稱	類型	辦理業務
國家住宅及都市更新中心	行政法人	1.社會住宅之受託管理 2.都市更新事業之整合及投資 3.擔任都市更新事業實施者 4.其他與社會住宅及都市更新相關之業務
臺北市住宅及都市更新中心	行政法人 (前身為財團法人， 於 111 年 5 月 12 日 改制)	1.社會住宅之受託管理 2.都市更新事業之整合及投資 3.擔任都市更新事業實施者 4.其他與社會住宅及都市更新相關之業務
新北市住宅及都市更新中心	行政法人	1.社會住宅之受託管理 2.擔任都市更新事業實施者 3.其他與社會住宅及都市更新相關之業務
桃園市社會住宅服務中心	行政法人	1.營運管理社會住宅 2.其他相關業務事項

資料來源：本研究自行整理

## (二)辦理社會住宅興辦計畫

本計畫以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」之方式協助弱勢族群實現居住正義，並預計於 8 年內完成規劃並興建 20 萬戶社會住宅，並透過只租不賣方式營運社會住宅，該計畫分年目標值如表 4，主要係透過直接興建增加住宅市場供給面資源，茲先就本計畫針對直接興建社宅之協助方式予以說明，主要可分為 3 個面向：

- 1.社會住宅用地取得：地方政府應優先評估各縣市所有土地，倘有不足之情況時則評估國有土地適宜性，其中原屬「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定應有償撥用之土地可以長期租用方式辦理，同時由內政部營建署主政盤點全國用地，媒合國防部及國營事業之土地辦理社會住宅計畫，避免因土地取得經費龐鉅致社宅興辦計畫期

程延宕。

- 2.社會住宅建造工程：除了補助業務推動費(經常性補助，每戶每年1,500元)及先期規劃費外(一次性補助，每處上限150萬元)，考量社會住宅工程可透過營運期之租金收入回收興建成本，為使資源有效配置，不直接補助工程經費及有償撥用經費，採用補助債務融資利息方式辦理。
- 3.社會住宅營運期間：由中央政府補助非自償性經費，並滾動調整補助機制，舉例而言，該機制109年前為簡化作業流程，係依共同性費用編列基準為基礎計算之每建坪成本搭配「每建坪租金平均數」設算自償率後，針對非自償經費予以補助；後續則因受新冠疫情影響，國內營造市場缺工缺料致上開基準偏離市場行情，爰自110年起改以實際興建成本(工程及設備結算金額)計算之每建坪成本設算。

表 4 社會住宅興辦計畫各年度目標值

年度	105	106	107	108	109	110	111	112	113
直接興建 戶數 (A)	14,950	19,631	25,424	31,952	40,708	54,554	80,000	100,000	120,000
包租代管 戶數 (B)	0	19	3,014	5,753	13,451	30,158	60,000	70,000	80,000
累計興辦 戶數 (C) = (A) + (B)	14,950	19,650	28,438	37,705	54,159	84,712	140,000	170,000	200,000

資料來源：社會住宅興辦計畫(第二次修正)(核定本)

除了前述以直接興建方式推動外，本計畫亦於都會區建立包租代管機制，考量都會區土地取得不易，故透過該機制方式釋出房源，主要可分為「包租包管」及「代租代管」2種，其中「包租包管」方式主要係透過委託民間業者承租民間住宅(原則3年)，再由該業者以二房東身分轉租房客並代為管理，並作為出租人處

理租房糾紛及代收租金；至「代租代管」則由業者協助媒合房東與房客簽約(原則1年)後由業者管理。房東加入本計畫後除可增加收入外,亦針對房東給予房屋稅、地價稅及所得稅等稅賦減免,以及補助修繕及保險等費用,另房客亦可藉由政府補貼以較優惠之價格承租。

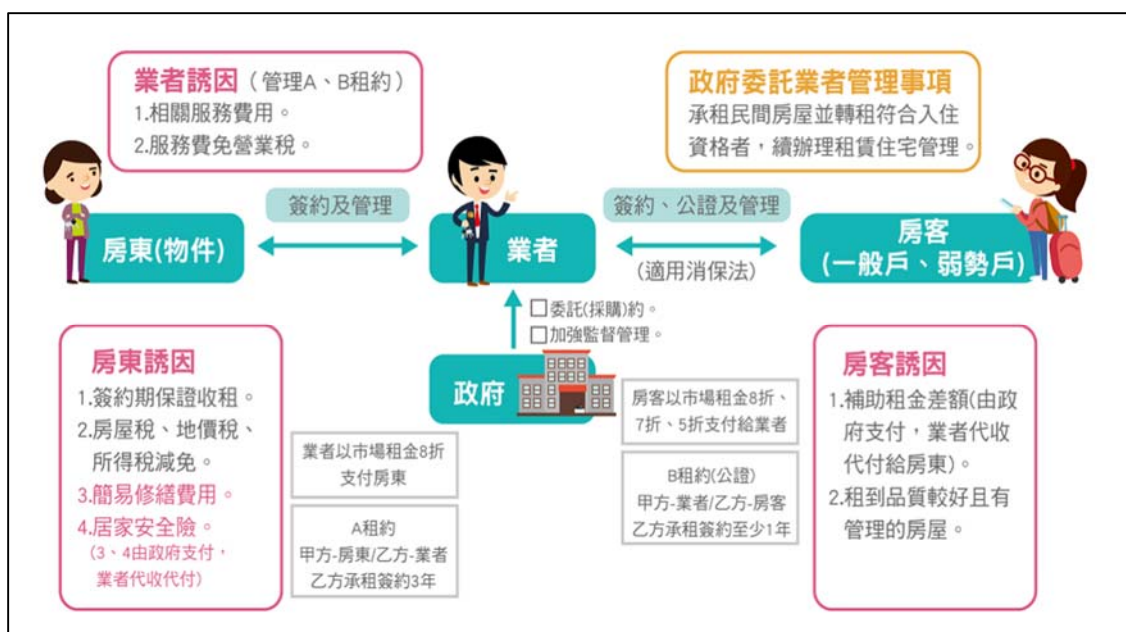


圖 1 包租方式示意圖



圖 2 代管方式示意圖

資料來源：內政部社會住宅包租代管計畫

## 二、本市社會住宅政策推動情形

依據前述社會住宅興辦計畫，本府預計於 105 至 113 年完成 4 萬 4,300 戶社會住宅(包括直接興建 3 萬 3,000 戶及包租代管 1 萬 1,300 戶)，並積極推動相關措施，在直接興建部分，本市目前已有新店央北及土城員和等 24 處計 4,223 戶社宅完工營運，且尚有中和安邦及三峽國光二期等 7 處社宅計 2,241 戶刻正辦理興建事宜，除上述由本府出資興建之工程外，亦搭配容積獎勵回饋及都市更新分回等方式增加本市社會住宅供給量。另包租代管部分業已配合中央訂頒之「社會住宅興辦計畫」辦理 3 期計畫，持續透過補助方式釋出房源，降低都會區空房率。

除增闢租屋市場房源外，本市亦透過租金補貼方式減輕經濟社會弱勢者經濟壓力，針對家庭收入低於 132 萬元、家庭成員每人每月收入低於 5 萬 5,300 元、於北北基桃無自有住宅者給予租金補貼，並自 111 年度起就不同身分別給予不同額度之租金補助，預計 1,270 戶受益(詳表 5)。

表 5 本市 111 年度青年租金補貼方案

對象	補貼金額(元/月)	預計補貼戶數
單身(18 歲以上未滿 40 歲)	3,500 元	900 戶
新婚	4,500 元	100 戶
育有未成年子女(胎兒) 1-2 人	5,000 元	220 戶
育有未成年子女(胎兒)3 人	6,000 元	50 戶
總計	6,000 萬元	1,270 戶

### 三、各地方政府住宅行政法人盈餘回繳機制

考量各地方政府興建社會住宅所需經費多採納入特種基金辦理，並由該基金舉借自償性債務以支應工程經費，完工後因考量企業化經營委由專責法人營運，爰為償還相關債務並使該特種基金永續存在，各政府設計盈餘回繳機制，茲就該等政府盈餘回繳機制說明如下：

- (一) **臺北市政府**：將所管社會住宅區分為「涉及自償率之社宅案場」及「不涉及自償率之社宅案場」(按：由都市更新分回等方式無償取得)，其中不涉及自償率者其租金收益作為臺北住都中心之營運財源；至由臺北市政府籌措資金興建者，則依「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例」第 27 條規定將相關營運收益繳回臺北市住宅基金。
- (二) **桃園市政府**：設置保留金機制，賸餘部分繳回桃園市住宅基金，上開保留金係指「桃園市社會住宅服務中心」為執行業務與維持有效運作所需之資金(按：由監督機關於平均每月預算支出之 1 至 2 倍範圍內核定)。
- (三) **新北市政府**：設置級距式回繳機制，建立依當年度營業收入分階段回繳之成本回收機制，並設定基本營收繳回款，除精算滿足其基本所需人事與營運管理費用第一級距外，並建立誘因式差別第二、三級距以額外提供創新業務所需經費，並加速基金成本回收機制，賸餘部分則扣除必要營運成本後作為盈餘繳回款撥入城鄉基金。

表 6 各地方政府住宅行政法人盈餘回繳機制

法人名稱	回繳機制	營運戶數	110 年度盈餘回繳 決算數
臺北市住宅及 都市更新中心	1.涉及自償率案場：租金收入全數 回繳臺北市住宅基金 2.不涉及自償率案場：無須繳回， 租金收益做為中心社宅管理之組 織營運財源	4,806 戶	0 (按：111 年 5 月 12 日後始由中 心營運，故無回 繳數)
桃園市社會住 宅服務中心	除保留金(按：約平均每月預算支出 之 1 至 2 倍)外，全數回繳桃園市住 宅基金	2,943 戶	2,241 萬 6,815 元
新北市住宅及 都市更新中心	1.基本營收繳回款：依當年度營業 收入分階段繳納。 (1)1 億 5,000 萬元以下部分，解繳 其收入 40% (2)超過 1 億 5,000 萬元未達 3 億 元部分，解繳其收入 50% (3)超過 3 億元未達 5 億元部分， 解繳其收入 60% (4)超過 5 億元以上部分，解繳其 收入 70% 2.盈餘繳回款：營業賸餘全數回繳 新北市城鄉發展基金	2,306 戶	6,806 萬 9,340 元

#### 四、公共建設計畫財務分析決策指標

依據預算法第 34 條規定：重要公共工程建設及重大施政計畫，應先行製作選擇方案及替代方案之成本效益分析報告，並提供財源籌措及資金運用之說明，始得編列概算及預算案，換言之，主辦機關於推動重大公共建設計畫前，應先行就計畫之投入成本及效益回收進行分析。所稱投入成本及效益回收主要係採現金流量分析法分析計畫營運週期之現金流入及流出，至於是否具財務可行性則常以自償率法及內部報酬率法等指標進行投資效益之評估，茲就各項財務決策指標之計算方式說明如下：

## (一)淨現值(Net Present Value, NPV)

1.意義：淨現值係各年現金流入扣除現金流出的差額，亦即計畫淨現金流入現值(以適當折現率折現)，此計算方式可估計計畫報酬超過投資的部分，並考慮資金時間價值，以客觀評估計畫之投資價值。

2.折現率計算方式：

(1)資產定價模型(Capital Asset Pricing Model, CAPM)：係用於描述投資某項資產的預期報酬率和系統性風險的關係，計畫之投資報酬率係以無風險報酬率加計風險貼水計算，其中無風險報酬通常以長時間公債殖利率為基礎。

$$Re(\text{風險資產預期收益率}) = R_f + \beta[E(R_m) - R_f]$$

$R_f$  為無風險利率； $E(R_m) - R_f$  為市場風險溢價

(2)加權資金成本(Weighted Average Cost of Capital, WACC)：主要用來投資人的機會成本，將資金來源區分為債權與股權，分別計算不同資金來源的機會成本。

$$WACC = D \div (E + D) \times R_d \times (1 - t) + E \div (E + D) \times R_e$$

$E$ ：總股東權益； $D$ ：總負債； $R_d$ ：債權成本=利息費用×(1-稅率)÷總負債

3.評估方式：估計計畫存續期間之每年淨現金流量後，選用一適當折現率予以折現用於計算整個計畫期間之淨現金流入，其計算公式如下：

$$NPV = CF_1 + \frac{CF_1}{(1+k)} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} \dots = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t}$$

$CF_t$ ：第  $t$  年的淨現金流量( $t$  為年期)，亦即現金流入扣除現金流出； $k$ ：折現率； $n$ ：評估年期。

## (二)自償率法(Self-Liquidating Ratio, SLR)

- 1.意義：自償率係指「公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額，除以計畫評估年期內各年現金流出現值總額之比例」，主要係為初步評估計畫是否可於計畫營運期間內回收其興建成本。
- 2.評估方式：自償率即為計畫之興建成本可於由營運淨收入回收之部分。

$$\text{自償率} = \frac{\text{公共建設計畫評估年期內各年現金流入現值總額}①}{\text{計畫評估年期內各年現金流出現值總額}②} * 100\%$$

- ①現金流入：公共建設計畫營運收入、附屬事業收入、資產設備處分收入及其他相關收入之總和。
- ②現金流出：公共建設計畫所有工程建設經費、所得稅費用、不含折舊與利息之公共建設營運成本及費用、資產設備增置及更新費用等支出之總額。

表 7 自償率法評估準則

自償率範圍	意義	採取作為
SLR≥1	計畫具完全自償能力，所投入的資金可以完全回收	無需挹注相關經費。
0 < SLR < 1	計畫不具有完全自償能力，僅能部分回收	政府透過補助或資金挹助方式協助公共建設經費。
SLR≤0	計畫完全不具自償能力，完全無法回收	不列入自償性公共債務審議範圍，至是否仍執行該專案計畫則需視其他可行性分析或政策需要而定。

資料來源：本研究自行整理



### (三)內部報酬率法(Internal Rate of Return, IRR)

- 1.意義：內部報酬率係使計畫之淨現值(NPV)等於0的折現率，係為評估整體投資計畫報酬率，換言之，即是計畫具財務可行性最低收益率底限。
- 2.評估方式：內部報酬率大於計畫要求報酬率時可接收該計畫，以政府角度而言，該報酬率應至少大於其舉債成本比率，其計算公式如下：

$$NPV = CF_0 + \left\{ \frac{CF_1}{(1+k^*)} + \frac{CF_2}{(1+k^*)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k^*)^n} \dots \right\} = 0$$

$k^*$ ：NPV 為 0 時的折現率，即 IRR

表 8 內部報酬率法評估準則

自償率範圍	意義	採取作為
IRR>要求報酬	計畫帶來的經濟效益大於要求之報酬率，將成本投入可創造更高的經濟效益	該計畫評估具財務可行性，惟仍需考慮後續風險。
IRR<要求報酬	計畫經濟效益無法達到預計報酬，可能造成價值減少	除為達成特定政事目的或基於特殊考量，原則不應推動計畫。

資料來源：本研究自行整理

## 肆、研究方法

### 一、房型規劃對租金收入之影響

考量租金收入係社宅達成自償性之關鍵因素，其中又以房型規劃影響程度最深，爰本研究首先以個案研究方式，分析本市社宅房型應採何種方式配置始能創造最高租金收入，考量目前本市營運中社宅以新店央北社宅基地面積最大且房型最為多樣，爰擇定該處社宅為研究對象，深入分析各類房型坪效，以檢視當前房型規劃是否可達最大效益，並藉此分析各房型規劃之自償性收入達成情形。

為進一步了解房型配置與租金收入之相關程度，本研究在總出租坪數不變前提下，擬訂若干種房型規劃計算其年度租金收入，據以統計其關聯性，以歸納分析最適房型規劃策略，並建立相關自償性收入控管機制。

### 二、檢測本市盈餘回繳機制對本市社宅自償性之影響及其與臺北市盈餘回繳機制之比較

考量本市社宅新建工程償債計畫係以計畫期間營運收支規劃，並未將本市盈餘回繳機制納入考量，爰先行評估當前機制是否已可達成完全自償，又因本市自行興建之社會住宅大多於 112 年完工，故擇定目前租金收入最高之新店央北社宅作為研究個案納入盈餘回繳機制影響數計算自償率，並將其與本市預計營運之社宅設算之自償率加以分析比較。

另為比較本市與臺北市盈餘回繳機制對社宅新建計畫自償率之影響，本研究透過將本市社宅營運情形分別代入上開不同盈餘回繳機制設算其自償率，俾檢測採用不同機制對社宅新建計畫自償性之影響程度，並分析差異原因。

### 三、檢測租金成長率對自償率之影響

為更進一步了解本市社宅租金調整情形，本研究採敏感性分析方式評估租金成長率對自償率之影響，又為排除各社宅營運期間及出租率等參數之影響，爰將本市興建中及營運中之社宅參照新店央北社宅自償性債務舉借及償還計畫之基本假設(詳表 9)，依 106 年至 111 年房租指數平均年增率評估上述社宅倘比照市場行情調漲租金，對自償性之影響程度，並以該影響程度再進一步以試誤法推估最適租金成長率。

表 9 新店央北社宅自償性債務舉借及償還計畫基本假設表

項目	基本假設
評估基期	111 年
營運期間	55 年
折現率	1.00%
出租率	111 年：85%；112 年起：90%
住宅、停車場及社會福利設施租金成長率	每年調漲 0.26%，每 3 年調整 1 次
店面租金成長率	每年調漲 0.40%，每年調整

資料來源：本研究自行整理

## 伍、研究發現

### 一、房型規劃對租金收入之影響

本研究以新店央北社宅為例，探討房型規劃對租金收入之影響，查該社宅出租坪數為 1 萬 3,520 坪，並依住宅法第 4 條規定，將其中 40%計 372 戶劃分為優先戶(包括套房 277 戶)供社會經濟弱勢者以較低價格承租，餘 60%計 554 戶(包括套房 414 戶)則由一般戶承租，以目前規劃之房型及實際營運情形估算，每月租金收入可達 917 萬 3,800 元(詳表 10 及 11)。

表 10 新店央北社宅租金表

房型	出租面積(坪)	優先戶		一般戶	
		戶數 (40%)	月租金(元)	戶數 (60%)	月租金(元)
套房	11.5	277	7,400	414	9,200
2 房	21	28	10,900	42	13,600
	23	36	11,900	54	14,900
	24.5	11	12,700	15	15,900
3 房	28.5	20	14,700	29	18,400

表 11 新店央北社宅每坪每月租金收入

房型	出租面積 (坪) 【A】	總出租戶數 【B】	總出租面積 (坪) 【C=A*B】	總租金收入 (元) 【D】	每坪租金收入 (元) 【D/C】
套房	11.5	691	7,946.5	5,858,600	737.26
2 房	21	70	1,470	876,400	596.19
	23	90	2,070	1,233,000	595.65
	24.5	26	637	378,200	593.72
3 房	28.5	49	1,396.5	827,600	592.62
總計		926	13,520	9,173,800	678.54

資料來源：本研究自行整理

經觀察上表得知，套房房型每月租金雖屬各類房型最低，平均租金僅為 8,478 元，惟因出租面積較小，該房型坪效 737.26 元高於平均坪效 678.54 元，且可達平均坪效 108.65%；倘以該社宅

總出租面積 1 萬 3,520 坪為上限重新規劃各房型戶數配置，經估算新店央北社宅整年度租金收入如表 12(按：以出租率 90%計算租金收入)。

表 12 新店央北社宅各類房型規劃及其租金收入

坪數	房型	套房	2 房			3 房	租金收入(元)
	原規劃	11.5	21	23	24.5	28.5	
戶數	原規劃	691	70	90	26	49	99,077,040
	規劃 1	1,175	-	-	-	-	107,611,200
	規劃 2	801	45	45	45	43	101,021,040
	規劃 3	500	80	80	80	80	95,696,640
	規劃 4	200	117	116	115	115	90,447,840
	規劃 5	1	643	-	-	-	87,000,480
	規劃 6	1	-	587	-	-	86,925,960
	規劃 7	1	-	-	551	-	87,059,880
	規劃 8	-	-	-	-	474	86,600,880

資料來源：本研究自行整理

經觀察該表得知，倘全數採套房型出租，租金收入可達最大值 1 億 761 萬 1,200 元，又倘全數採 3 房型出租，租金收入僅有 8,660 萬 880 元，顯見套房型戶數愈多，則租金收入愈高之趨勢；為更進一步了解「套房型比重」(套房占出租總面積比例)與「租金收入」之相關性，茲繪製 2 變數之散佈圖如圖 3，判定係數( $R^2$ )約為 0.999877，2 者呈現顯著正相關，且經迴歸分析其最適方程式如下，可以此為基礎，推估以套房型比重(X)為變數其租金收入(Y)之變化情形。

$$Y = 0.2166X + 86.885$$

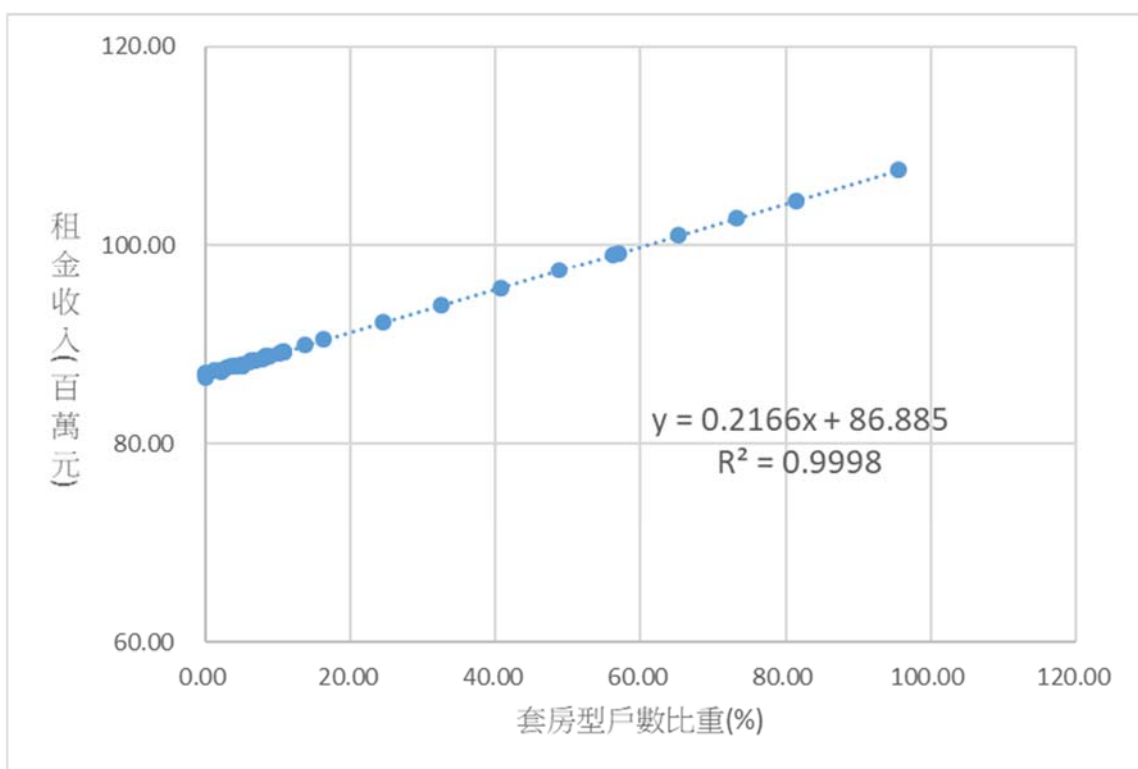


圖 3 「套房型比重」與「租金收入」散佈圖

為分析套房占比對租金收入的影響，經計算每減少 1 間套房並將其面積納入 2 房及 3 房規劃，每月租金約減少 1,622 元至 1,663 元不等，又各類房型坪效比約 1：0.8077：0.8038，爰建議可以此為基礎建立坪效控管機制，以新店央北社宅為例，因該社宅興建成本為 33 億 2,900 萬元，倘排除房型規劃對行政成本增加之影響，每月租金收入需達 948 萬 3,519 元始具自償性，爰在總出租面積限制下，以各房型坪效為參據可求得套房型及多房型至少需規劃 880 戶及 140 戶始具自償性(按：每月租金為 948 萬 4,000 元)，又將總面積 1 萬 3,520 坪扣除套房型 880 戶所占面積 1 萬 120 坪後，餘 3,400 坪由 2 房及 3 房型予以分攤計算，2 房及 3 房型則需分別規劃 129 戶及 16 戶，爰此，為達成上開自償性收入，基礎房型規劃為套房型 880 戶、2 房型 129 戶及 3 房型 16 戶。

綜上，因套房型比重與租金收入呈現顯著正相關，又社會住宅除協助弱勢族群解決居住問題外，亦期望提供在本市就業就學之單身青年或小家庭一個租金合理且可負擔之居所，爰建議在達成自償性收入前提下，可建立坪效控管機制，以自償性收入推算坪效，並考量人口組成及市場需求等外部因素後，再予規劃各類房型配置。

## 二、檢測本市盈餘回繳機制對本市社宅自償性之影響及其與臺北市盈餘回繳機制之比較

### (一)本市社宅營運情形與本市住都中心基本營收繳回款之設算

目前本市委託本市住都中心營運之社宅包含新店央北等 9 處涉及自償性之案場及新莊新豐等 13 處以多元興辦取得之未涉及自償性案場，倘以鋼筋混凝土房屋耐用年限 55 年作為營運期間，上述社宅興建成本及營運期間總租金收入彙整如表 13 (按：「住宅租金」、「停車場租金」及「社會福利設施租金」預計每年調漲 0.26%，「店面租金」則每年調漲 0.40%)，營運期間租金收入約 399.32 億元。

表 13 本市社會住宅營運期間收入情形

單位：新臺幣千元

社會住宅	營運期間	興建成本	總租金收入
新北市新店中央新村北側社會住宅	111-163 年①	3,329,000	6,981,315
新北市土城員和青年社會住宅	111-165 年	2,154,381	4,697,429
新北市新店民安青年社會住宅	113-167 年	982,593	1,944,613
新北市土城永和青年社會住宅	113-167 年	360,500	649,540
新北市土城大安青年社會住宅	113-167 年	568,416	1,036,080
新北市中和安邦青年社會住宅	113-167 年	3,288,311	6,968,240
新北市泰山中山青年社會住宅	113-167 年	1,324,202	2,390,511
新北市三峽國光二期青年社會	113-167 年	5,187,377	8,891,219

社會住宅	營運期間	興建成本	總租金收入
新北市板橋江翠青年社會住宅	115-169 年	860,086	1,849,638
其他多元興辦取得之社會住宅②	111-165 年	-	4,063,173
總計		18,054,866	39,932,090

註①：109 及 110 年收入尚未適用盈餘回繳辦法，爰不計入營運期間收入。

②：包含本市住都中心 111 年預算書所列新莊新豐、三峽國光一期、三峽北大、永和秀朗、板橋府中、永和國光、土城明德、三重五谷王、新店斯馨 1 號、新店斯馨 2 號、板橋永翠及永和中正橋等 13 處社會住宅。

資料來源：本研究自行整理

茲因本府核定各社會住宅新建工程自償性債務舉借及償還計畫時，皆以各該社宅營運收入扣除相關費用之淨現金流量評估其自償性，且評估結果自償率皆大於 100%，惟實務上係由本市住都中心收取相關租金並透過盈餘回繳機制將租金收入回繳城鄉基金，爰為了解倘以該中心回繳之基本營收繳回款作為自償性財源，本市社宅是否仍可具完全自償性，先以目前營運中租金收入最高之新店央北社宅為例，計算基本營收繳回款後，其自償率僅 63.79%，另倘以本市興建及營運中社宅營運收入設算，自償率提升至 96.25%，其比較彙整如表 14(按：以年利率 1.00%折現)。

表 14 本市盈餘回繳機制對本市社宅自償性達成情形比較表

單位：新臺幣千元

項目	新店央北社宅	興建及營運中社宅①
興建成本	3,329,000	18,054,866
營運期間租金總收入	6,981,315	39,932,090
基本營收繳回款總額	2,792,523	22,574,259
淨現值(NPV)	-1,205,313	-668,027
自償率	63.79%	96.25%

註①：包括本府自建之新店央北等 9 處社宅及多元興辦取得之新莊新豐等 13 處社宅。

資料來源：本研究自行整理



經觀察表 14，本市盈餘回繳機制倘僅以單一社宅計算自償率，自償率由原計畫之 121.04% 大幅下降為 63.79%，致不具完全自償性；另以本市興建及營運中之所有社宅代入該機制計算自償率為 96.25%，雖仍不具完全自償性，惟已較單一社宅之自償率提高 32.46%，接近完全自償。探究其差異原因，主要係因本市盈餘回繳機制係採級距式成本回收概念，爰須俟社會住宅戶數達到一定經濟規模，始得顯現其效益。

## (二)比較本市與臺北市住都中心盈餘回繳機制並檢測對本市社宅自償性之影響

經前述推估發現，以目前社宅經濟規模而言尚無法具完全自償性，爰參考臺北市盈餘回繳機制，並將表 13 所列本市社宅營運情形分別帶入本市及臺北市盈餘回繳機制，其比較彙整如表 15(按：以年利率 1.00% 折現)。

經比較表 15，在本市盈餘回繳機制部分，因社宅相關維運成本係由本市住都中心負擔，爰無相關維運成本項目，至自償性財源則為城鄉基金收取之基本營收繳回款，其中新店央北等涉及自償性之社宅租金收入約 354.09 億元，加計以多元興辦方式取得之新莊新豐等未涉及自償性之社宅營運期間租金收入約 45.23 億元設算，基本營收繳回款為 225.74 億元，自償率為 96.25%；另臺北市盈餘回繳機制係將涉及自償性之社宅案場營運贖餘回繳，故自償性財源僅列計新店央北等 9 處本府自建之社宅營運期間租金收入 354.09 億元時，經扣除相關維運成本 44.84 億元後，自償率為 132.62%。

表 15 本市與臺北市盈餘回繳機制對本市社宅自償率比較表

項目	以新北市盈餘回繳機制計算	以臺北市盈餘回繳機制計算
自償性財源	基本營收繳回款	住宅租金、店面租金、社福設施租金及停車場租金等收入
維運成本項目	無	管理維護費、設備重置費
興建成本(千元)	18,054,861	
租金總收入(千元)	39,932,090	
自償性財源收入(千元)	22,574,259	35,408,584 <sup>①</sup>
維運成本(千元)	-	4,483,673
自償率	96.25%	132.62%

註<sup>①</sup>：臺北市盈餘回繳機制係將涉及自償率之社宅案場營運賸餘作為自償性財源，故本項僅列計新店央北等 9 處社宅之租金收入。

資料來源：本研究自行整理

深入分析比較 2 種盈餘回繳機制發現，本市基本營收繳回款除採級距式成本回收概念設計外，亦參考營運權利金精神，以租金收入為基礎計算繳回款，亦即每年租金收入須依特定比例回繳城鄉基金，其餘部分始得作為本市住都中心辦理相關業務使用之經費，俾管控該中心成本支出及確保社宅成本可穩定回收；另臺北市盈餘回繳機制，雖可維持社宅新建計畫自償性，惟因無相關成本控管概念，當營運支出超過一定金額時，可能造成年度盈餘不如預期，導致社宅投入成本能否依預期回收仍具不確定性。

以表 15 所列計算結果為例，在排除折現影響情況下，涉及自償性之社宅租金總收入為 354.09 億元，扣除維運成本 44.84 億元後，營運賸餘回繳金額為 309.25 億元，尚可具完全自償性，惟因其未控管相關維運成本及費用，倘維運成本超過 128.35 億元時，盈餘回繳金額將少於依本市盈餘回繳機制計算之基本營收繳回款 225.74 億元。

### (三)小結

綜上，因本市盈餘回繳機制須俟社會住宅戶數達到一定經濟規模始顯現其效益，爰在本市社宅戶數尚未達經濟規模前，建議參考臺北住都中心盈餘回繳機制，將涉及自償率之社宅營運賸餘全數回繳城鄉基金，且考量維運成本可能隨物價漲幅增加，致年度盈餘不如預期，可將未涉及自償率之案場循本市目前機制，採級距式回繳城鄉基金，又考量本市住都中心業務所需，可酌減回繳比率，以取得中心正常營運及社宅成本穩定回收之平衡，並賡續以多元興辦方式取得社會住宅房源，建立評估機制，定期盤點本市社會住宅戶數及檢討其自償性，俾滾動式檢討盈餘回繳辦法。

### 三、檢測租金成長率對自償率之影響

經前項分析結果，本市所定盈餘回繳機制因採級距式回繳方式，須俟社會住宅營運達經濟規模後效益才會逐步增加，考量本府目前除興建中之社宅外，尚無規劃以自建方式取得社宅，故必要時仍需將調整租金金額納入考量，爰本研究針對現有社宅之租金成長率與自償率之影響進行敏感性分析，以評估建立本市社宅租金調整機制，說明如下：

#### (一)消費者物價指數(房租類)漲幅分析

經彙整 106 至 111 年消費者物價指數 (CPI) 資料如表 16 及圖 4(按：111 年僅彙整至 9 月)，該期間房租指數由 100.93 上升至 106.85，平均年增率約 0.71%，且因受新冠肺炎疫情影響，通膨情況加劇致 111 年上漲幅度遽增，與 110 年指數相較之年增率高達 2.11%，顯見房租持續呈現上漲趨勢，加以近期受美國聯準會升息影響，本國中央銀行亦宣布升息 2.5 碼(0.625%)，導致民眾購屋能力降低，租屋需求反向受到支撐(出租房屋空置率下降)，房租價格仍維持在高檔。

表 16 106 至 110 年房租指數及年增率

年度	房租指數	年增率(%)
106 年	100.93	0.93
107 年	101.81	0.87
108 年	102.75	0.92
109 年	103.68	0.91
110 年	104.54	0.83
近 5 年平均年增率		0.71 <sup>①</sup>

註①： $[(104.54-100.93)/100.93]/5$  年=0.71%

資料來源：中華民國統計資訊網

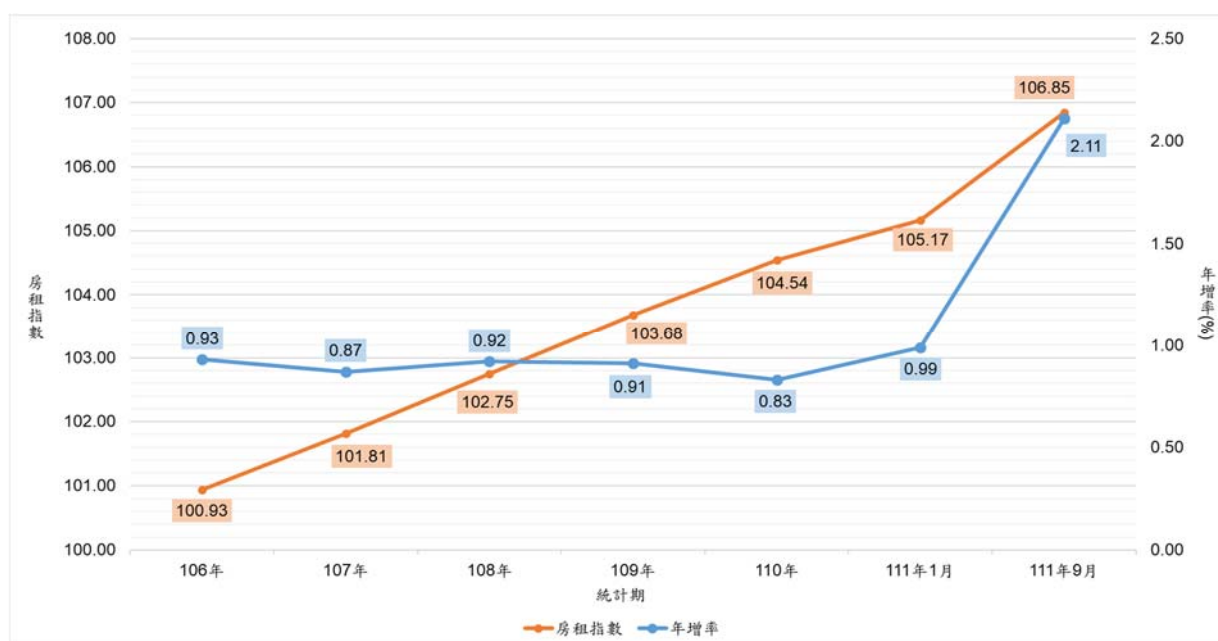


圖 4 房租指數漲幅情形

## (二)租金成長率與自償率之敏感性分析

茲因以目前社宅新建計畫推估之租金成長率 0.26% 估算，自償率僅 96.25%，尚不具完全自償能力；另倘以前開分析之近 5 年房租指數平均年增率 0.71% 作為每年租金成長率重行設算，本市各社會住宅營運期間總收入可增加為 446.19 億元，基本營收繳回款總額則併同上調至 258.43 億元，自償率提升為 108.89% (按：以年利率 1% 折現，詳表 17)，具完全自償能力，且經試算本市社會住宅租金成長率每達 0.1%，租金收入約增加 10 億餘元，倘再以本市盈餘回繳機制計算得挹注城鄉基金之財源，則可增加約 7 億餘元。

另考量社會住宅係屬實現社會公義之政策，相關計畫應僅以滿足自償性為原則即可，且興辦社會住宅之初衷係為協助經濟或社會弱勢族群解決居住問題，租金不宜設定過高，爰經試誤法檢測結果，每年租金僅需調增 0.41%即可維持計畫自償性，並將租金成長率之敏感性分析列如表 17。

表 17 租金成長率對社宅自償率之敏感性分析

單位：新臺幣千元

項目及租金成長率	調增 0.26%	調增 0.36%	調增 0.41%	調增 0.46%	調增 0.71%
營運期間	111-169 年				
折現率	1.00%				
營運期間租金總收入	39,932,090	40,910,324	41,412,482	41,923,560	44,618,967
基本營收繳回款總額	22,574,259	23,253,615	23,602,318	23,958,836	25,842,564
興建成本 (借款總額)	18,054,861 <sup>①</sup>				
現金流入現值 (A)	17,139,126	17,608,820	17,849,622	18,095,439	19,390,785
現金流出現值 (B)	17,807,153				
淨現值(A-B)	-668,027	-198,333	42,469	288,286	1,583,632
自償率(A/B)	96.25%	98.89%	100.24%	101.62%	108.89%

註①：排除中央補助之融資利息。

資料來源：本研究自行整理

### (三)小結

綜上，住宅租金為影響社會住宅自償率之關鍵因素，原租金成長率 0.26%係以內政部公告之近 20 年租金指數計算，惟近年來受疫情影響，我國經濟市場變動甚鉅，且倘以租金成長率 0.26%設算，以目前營運狀況設算本市社宅新建計畫尚不具完全自償性，僅需將租金成長率 0.41%(按：每戶每月租金約增加 40 元至 70 元不等)即可達成自償性，爰建議以維持自償性之前提下，檢視租屋市場行情變動趨勢並定期檢討租金成長率。

## 陸、結論與建議

### 一、建立坪效控管機制，並考量外部因素後再予規劃房型配置

考量各類房型以套房型坪效最高，且「套房型比重」與「租金收入」呈現顯著正相關，爰建議在達成自償性收入前提下，可建立坪效控管機制，以自償性收入推算坪效並評估人口組成及市場需求等外部因素後，再予規劃房型配置。

### 二、涉及自償率之社宅案場，可參考臺北住都中心回繳全數營運賸餘

茲因本市盈餘回繳辦法所定基本營收繳回款機制係採級距式成本回收概念，須俟社會住宅戶數達到一定經濟規模，始得顯現其效益，爰在本市社宅戶數未達經濟規模前，建議參酌臺北市盈餘回繳機制，將涉及自償率案場之營運賸餘全數回繳城鄉基金；又考量維運成本可能隨物價漲幅增加致年度盈餘不如預期，可將未涉及自償率之案場循本市目前機制，採級距式回繳城鄉基金，又考量該中心業務所需，可酌減回繳比率，以取得中心正常營運及社宅成本穩定回收之平衡。

同時建議賡續以多元興辦方式取得社會住宅房源，建立評估機制，定期盤點本市社會住宅戶數及檢討其自償性，俾滾動式檢討盈餘回繳機制。

### 三、逐年檢視租屋市場租金成長率，建立社會住宅租金調整機制

住宅租金為影響社會住宅自償率之關鍵因素，目前各社會住宅新建工程自償性債務舉借及償還計畫所定每年租金成長率0.26%遠低於近年租屋市場租金成長率，為維持社宅自償性，建議宜因應租屋市場環境變動定期檢討租金成長率，並建立社會住宅租金調整機制俾確保興建成本之回收。

## 參考文獻

1. 行政院，2022，**社會住宅興辦計畫（第二次修正）（核定本）**。
2. 李亭穎，2018，**國家住宅及都市更新中心沿革**，創刊號，國家住宅及都市更新中心。
3. 花敬群、江尚書、徐旻穗，2017，**社會住宅質量並進的策略及挑戰**，社區發展季刊，158期，頁6-14。
4. 張志源，2021，**臺灣社會住宅政策之政經分析**，國立臺灣大學政治學研究所碩士學位論文。
5. 張涓婷，2019，**我國社會住宅包租代管政策規劃與執行落差**，國立政治大學社會工作研究所碩士學位論文。
6. 連麗君，2022，**健全住宅基金財務 實現多元安居**，主計月刊，行政院主計總處。
7. 陳玟方，2018，**一般戶與弱勢戶申辦社會住宅的房型選擇行為—以臺中豐原安康社會住宅為例**，逢甲大學土地管理學系碩士學位論文。
8. 曾意辰，2015，**居住正義-台灣社會住宅論述與政策之分析**，國立政治大學國家發展研究所碩士學位論文。
9. 監察院，2019，**「我國『社會住宅』政策之推動成效及檢討」通案性案件調查研究**。