

檔 號：
保存年限：

新竹市政府 函

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：林函好
電話：(03)5285160
傳真：(03)5256120
電子信箱：010005@ems.hccg.gov.tw

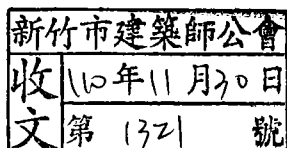
受文者：社團法人新竹市建築師公會

發文日期：中華民國110年11月25日
發文字號：府都更字第1100170862號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (376580000A_1100170862_ATTACH1.pdf、
376580000A_1100170862_ATTACH2.pdf)

主旨：函轉內政部110年11月12日台內營字第1100817398號函1

份，關於行政院核定「社會住宅租用非公用財產之不動產
定額租金率」，請轉知所屬會員、各相關單位知悉，請查
照。

正本：社團法人新竹市建築師公會、新竹市不動產開發商業同業公會、新竹市地政士公
會、本府社會處、本府地政處、本府財政處
副本：本府都市發展處



檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：陳冠儒
聯絡電話：87712629
電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw
傳真：0287712639

受文者：新竹市政府

發文日期：中華民國110年11月12日
發文字號：台內營字第1100817398號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1101227880_1100817398_110D2036960-01.pdf)

主旨：檢送行政院核定「社會住宅租用非公用財產之不動產定額
租金率」核定函及核定本各1份，請查照。

說明：依據行政院110年11月1日院臺建字第1100190461號函辦
理。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、國家住宅及都
市更新中心

副本：財政部、本部花政務次長室、邱常務次長室、地政司、營建署(署長室、陳副署
長室、朱副處長室、城鄉發展分署、財務組、土地組、國民住宅組)(均含附件)



都市更新科 110/11/12 11:23



1100170862 有附件

檔 號：

保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號

傳真：02-33566920

受文者：內政部

發文日期：中華民國110年11月1日

發文字號：院臺建字第1100190461號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(attch1)

主旨：所報社會住宅租用非公用財產之不動產定額租金率一案，
准予依核定本辦理。

說明：

- 一、復110年9月6日台內營字第1100813693號函。
- 二、檢附社會住宅租用非公用財產之不動產定額租金率（核定本）1份。

正本：內政部

副本：財政部(含附件) 電 2021/11/01 文
交 15:58:09 章

裝

訂

線



社會住宅租用非公用財產之不動產定額租金率(核定本)

一、辦理依據

內政部刻正推動蔡總統提出之 8 年 20 萬戶社會住宅政見，依據行政院 106 年 3 月 6 日、109 年 9 月 28 日核定內政部陳報之「社會住宅興辦計畫」(第一次修正)社會住宅目標值，直接興建 12 萬戶，截至 110 年 9 月 30 日止，已達成(既有+新完工+興建中+已決標待開工)48,319 戶，達成率為 40.3%。

二、推動與協商過程

內政部依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條第 7 款規定指示國家住宅及都市更新中心(下稱國家住都中心)興辦社會住宅，國家住都中心預定興建 6.8 萬戶社會住宅，今年度(110 年)興辦社會住宅 50 處，111 至 113 年預定興辦 150 餘處，預計 200 餘處，其中屬財政部國有財產署(下稱國產署)管理之土地計 127 處，由於中央與地方政府興辦社會住宅需支付興建成本(直接、間接)、興建期貸款利息、維護管理費用等大量支出，經內政部營建署與國產署協商，由內政部參考國有財產法第 43 條第 3 項規定，擬訂定額租金率報行政院核定。

三、定額租金率

考量社會住宅土地租金漲幅，直接影響社會住宅財務效益及租金訂定價格，為保障出租人及承租人雙方權益，建議訂定土地租金固定漲幅機制，避免隨公告地價變動，將土地租金調整為具規律性且可預期之財務收入與支出，以維持雙方財務穩定，降低風險，有關漲幅區間及租金漲幅比例如下：

(一) 漲幅區間：以每 3 年為 1 調整區間。

說明：配合「內政部興辦社會住宅出租辦法」第 10 條第 2 項規定「...社會住宅租金，應每 3 年檢討之。」以每 3 年為 1 漲幅區間，確保個案社宅財務狀況得於相同區間檢討。

(二) 租金漲幅比例：第 1 批社宅承租人租賃契約時起依國產署基地租金計收方式計算（當期土地申報地價總額乘以 5%，並按 6 折優惠計收），其後每 3 年調漲 1 次，每次固定調漲 45%。

說明：六都土地租金試算資料

1. 以近 22 年（自民國 89 年起）公告地價試算臺北市、新竹市、臺南市及臺東縣等縣市社會住宅基地每平方公尺租金變動情形，結果顯示固定租金與變動租金 22 年間累積租金相似。
2. 新增新北市鶯歌區、桃園市中壢區、臺中市北區及高雄市左營區等國有土地，其租金變動情形與臺北市松山區及臺南市南區基地相似；固定漲幅租金及變動漲幅租金，經過長時間推移，其每平方公尺累計租金相近。
3. 顯見固定租金不影響基地出租方租金收益，反之可確保出租方收益穩定成長及承租方營運支出穩定，降低雙方風險。

四、本案自行政院核定日生效。