

# 平價住宅政策 不能解決北市高房價

行政院長吳敦義提出要台北市外圍興建平價住宅，以解決年輕人買不起房子的問題。但是平價住宅真能終結北市高房價問題嗎？



**現職：**政治大學地政系教授、政大台灣房地產研究中心主任  
**學歷：**美國麻省理工學院建築碩士、美國密西法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士  
**經歷：**美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

張金鵬

為了抑制台北市高房價及年輕人買不起房子的問題，行政院長吳敦義在11月底推出「平價住宅政策」，他表示，將機場捷運沿線如林口、桃園地區，蓋可以出租或出售的平價住宅，同時搭配「青年安心成家住宅補貼」，此政策預計推動3年。

我認為平價住宅政策並不可行，主要的原因是，台北市中心的高房價並不是供給與需求失調的問題，而是市場資金太多，造成投資客一窩蜂買進，如果走一趟台北縣林口、三峽及淡水等地區，就能發現許多大樓的點燈率低，空置率高；第二，政府財源窘困，經費及籌碼有限，想要在捷運沿線蓋平價住宅，必須先徵收土地再耗資興建，需要時間完成外，也造成資源的排擠與浪費，以及增加投資客炒作的機會。

此一政策讓我回想起李登輝總統執行時代，曾經在全國大量興建國宅，並喊出每坪6萬元口號的房價，至今除台北市的國宅搶手外，其他縣市國宅仍無法全數出售，而吳揆推出的平價住宅政策，似乎只是「老酒換新瓶」！

因為從國宅政策施行以來，國宅的施工品質長期為人詬病，全省國宅只有在台北市區的國宅，因與同區域房價出現極大價差，變得抽到國宅就像中樂透，轉手就可賺上數倍，但真正的低收入戶卻根本住不起。現在回頭再看，中南部

國宅賣不掉、北市國宅賺數倍，一個台灣、二種國宅境遇，顯示國宅政策無法解決高房價問題。

長期以來我一直呼籲台灣需要一套《住宅法》，政府應把過去對於不同身分、族群、年齡等住宅補貼政策整合，並將較多的資源分配在提供弱勢族群的出租補貼，而非以興建住宅為優先。

此外，政府應鼓勵與協助民間的NGO（非營利組織團體），有效整合民間餘屋做為社會住宅並建立專業出租公司，官僚體系不要介入不擅長的住宅興建，如此將造成施工品質低落，甚至可能無法控制成本，政府只要扮演整合的角色，協助弱勢族群擁有安身立命的窩。

我仍要說明一個國家的住宅政策，不是只有國宅政策、或是狹隘的租金或利息等補貼政策，政府應該站在制高點，有效的運用民間資源，並公平的將資源分配。中長期來看，政府要做好以下三件事，包括健全住宅市場，建立公開、透明的資訊；其次整合資源，公平且效率的做好補貼政策；最後，要有能力提升居住品質，包括加速舊市區的整建與維護。

台灣要能終結高房價的問題，仍得回歸到區域均衡發展、提高中南部就業機會，同時要有完善的國土政策計畫，否則依照現行的政策，只是頭痛醫頭、腳痛醫腳的短期方案罷了！

本專欄僅代表專家個人觀點

