

社會住宅 非高房價解藥

■張金鶚、江穎慧

隨著五都選舉議題更趨白熱化，高房價問題持續受到關注，社會住宅推動聯盟在「世界人居日」當天，呼籲政府應加速推動社會住宅達總量5%。

馬總統與吳院長隨後均表示會積極推動。

政府正視

弱勢族群的居住問題，開始推動社會住宅，的確

值得肯定；然而有關

推動政策方向，出現「

小帝寶」和「提供機場捷運」站

區平價住宅的5%做為社會住宅」

等後續討論，實讓人擔心政府藉此

忽視高房價問題，且誤以為社會住

宅的興建是解決高房價問題的解藥。

依據營建署最近公布住宅需求動向調

查，發現高達六至七成民眾認為房價不

合理，此乃當前住宅問題核心和民怨之

首，降低房價才是根本之道。

首先必須釐清的是，住宅不應是投資

工具，更是人民消費居住、安身立命之

處，認同「住宅是基本人權之一」才有

提供「社會住宅」的必要。長久以來，

台灣的住宅政策就是鼓勵「住者有其屋

」，採取優惠房貸及國宅政策讓民眾易

於達到購屋門檻，強調自有房屋而忽略

出租市場之不當。如此，因缺乏適當且

管理良好的出租住宅，而使人民被迫購

屋，陷入屋奴的困境。此外，住宅市場

過度朝「商品化」發展，忽略住宅不該

只是單純的交易商品，也更是一種權利

（居住權），而住宅的主體是使用者（

家戶），而不是興建者（建商）。

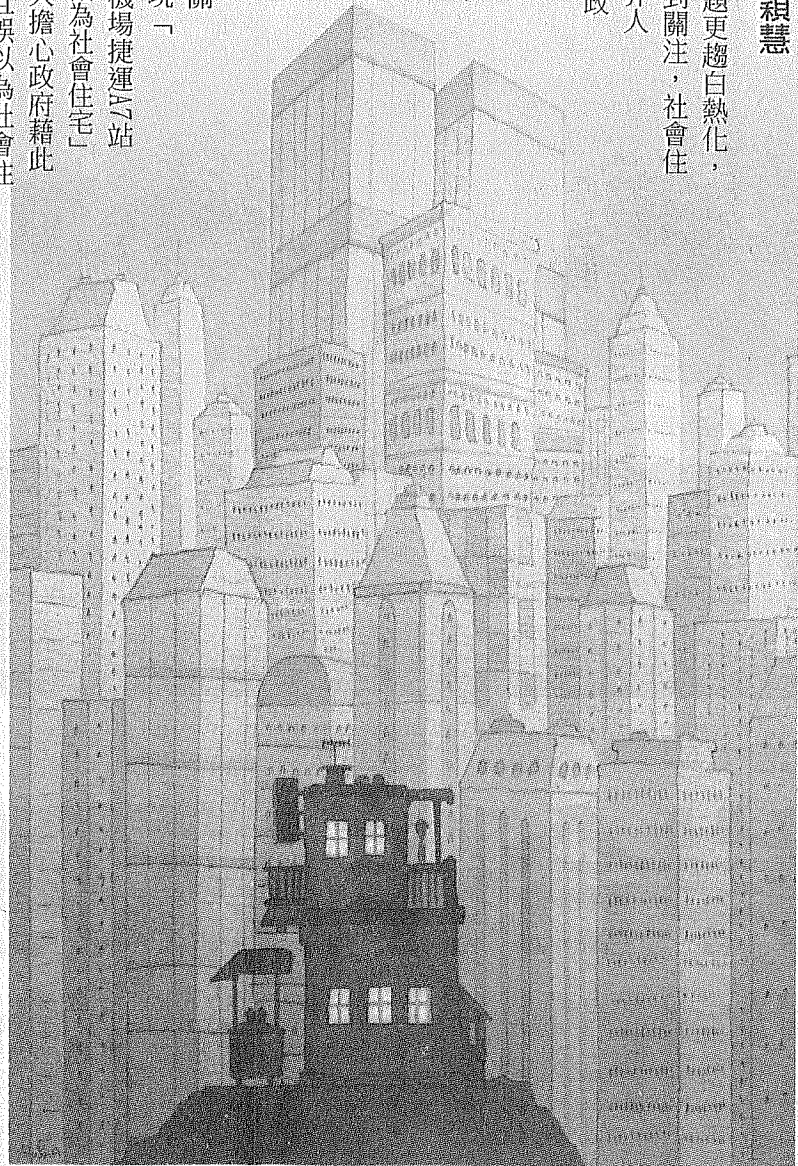
社會住宅要解決的是進不了購屋門檻

的弱勢族群居住問題，所以是採用只租

不買的方式；而有關社會住宅的規劃，

也不應只集中在高房價的台北縣市地區

，即使是房價相對合理的地區，一樣有



需要幫助的弱勢團體居住權要解決。現

階段出現高房價問題的結果，其原因並

不是缺乏社會住宅的提供，而是住宅被

「過度投資與過度消費」所造成的困境

。我們不應漠視因高房價買不起（或換

不起）房屋，以致於政府被迫僅以少量

社會住宅來因應。政府若企圖以承諾推

動社會住宅來解決高房價問題，短暫平

息部分民怨，不禁讓人懷疑這又是為了

選舉模糊焦點的短視政策。

如果政府認同社福團體的呼籲，承認

社會住宅的比例過少，為何僅提出「站

區5%社會住宅，此比例顯然過低，為

何不全部作為社會出租住宅。而過去出

租國宅管理不佳的經驗，造成貧民窟與

標籤化的問題，未來在社會住宅是否會

重蹈覆轍，亦是令人擔憂的問題。目前

台灣的住宅真的是供給不夠（蓋不夠）

的問題嗎？

台灣住宅的真實現象應是空屋率過高

造成資源浪費，如果能藉由政府獎勵民

間或非營利組織（類似雀媽媽基金會）

，以提供良好出租服務與管理的方式，

減少房東不願出租的困境，或以租金補

貼或租稅減免

等，讓這些空屋釋出轉為出租國宅或社

會住宅使用，亦是解決社會住宅問題的

另一管道。

二〇一〇年諾貝爾經濟學獎得主，其

理論解釋「為何存在很多職位空缺時，

仍有眾多失業？」，以摩擦理論說明

勞工市場的現象，也同時可適用在台灣

的住宅市場。台灣目前即存在空餘屋過

多，但仍有很多人買不到房子的問題。

為何會造成如此現象？現階段高房價不

只造成弱勢與青年族群居住的問題，對中

產階級而言，房價也是高不可攀。

冀望政府能正視目前高房價與高空屋

率的問題，在提高社會住宅比率的同时

，也關心已達到購屋門檻而想要購屋或

換屋的民眾，如何購買到合理房價的問

題？持續朝健全住宅整體市場方向前進

，公開住宅交易與價格資訊，以減少搜

尋成本所帶來的摩擦；勿企圖以社會住

宅做為解決高房價問題的解藥，並同時

希望政府重視出租住宅的提供與管理。

（張金鶚為政治大學地政系特聘教授，

江穎慧為政治大學地政系助理教授）

中國時報 2010.10.19 A14