

社會住宅 非高房價解藥

■張金鶚、江穎慧

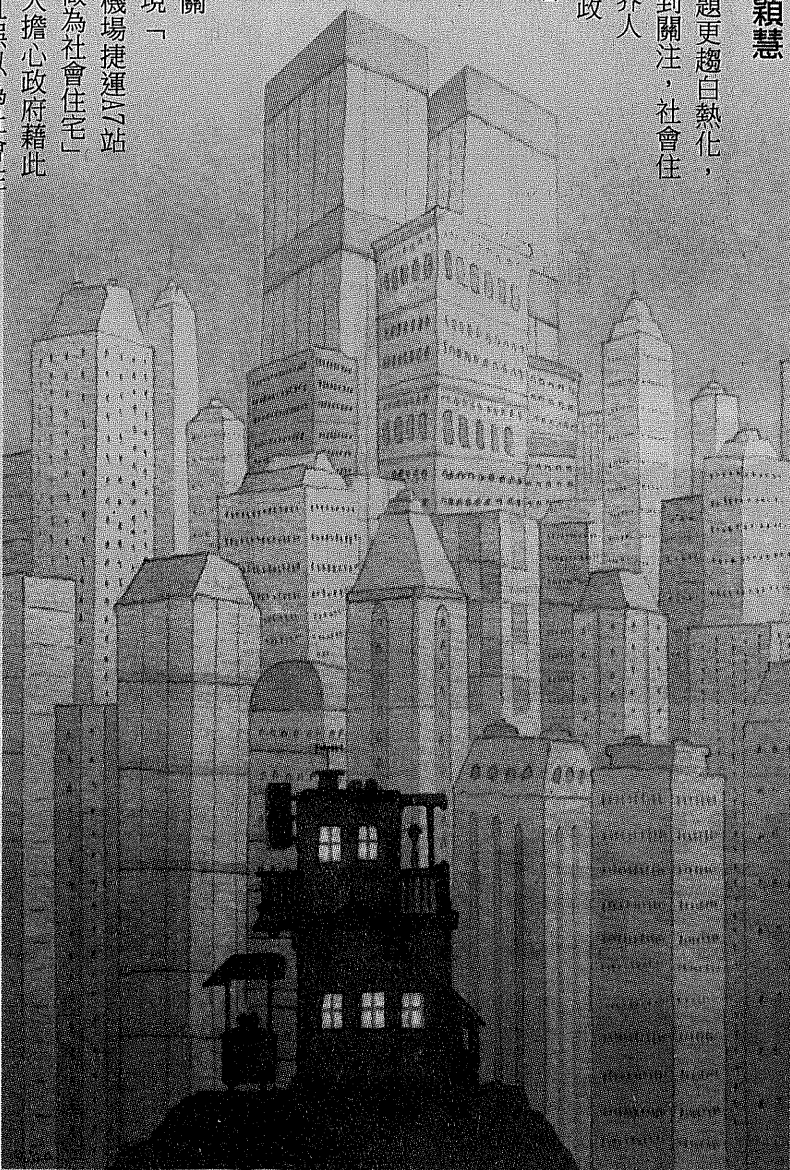
隨著五都選舉議題更趨白熱化，高房價問題持續受到關注，社會住宅推動聯盟在「世界人居日」當天，呼籲政府應加速推動社會住宅達總量五%

，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五%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，為何僅提出站區五%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（類似崔媽媽基金會）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住宅市場。台灣目前即存在空餘屋過多，但仍有許多人買不到房子的問題。為何會造成如此現象？現階段高房價不單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。

莫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）