

# 急就章社會住宅令人擔心

張金鶚

我們的社會住宅政策推得又急又快。內政部在10月31日「社會住宅初步構想記者會」中，才公布推動構想，並提及未來將進行社會住宅實際需求調查，期以「在逐步推動社會住宅的過程中，也能掌握到底社會中需要社會住宅的人群，及其所需的住宅質量為何？」當時政府似乎尚未清楚掌握需要社會住宅者的想法與需求，台北市政府亦在當時，拋出於帝寶旁興建被戲稱為「小帝寶」的社會住宅，引起各界議論且皆曰不可。

於 是社會各界開始討論社會住宅應有的內涵和適用對象，及其與現有住宅資源的整合關係，社會對這些問題仍在討論之時，內政部卻旋即在二周後的現在，公布社會住宅興建地點，不僅如此，內政部還宣布首波選定五處，預定在2011年底動工，完工後可提供1661戶社會住宅，並且未來將優先開放社會經濟弱勢民眾租用。有什麼樣的急迫性讓政府推動得如此急就章？

社會住宅政策需要龐大的國家資源挹注，政府需要與社會溝

通，且應有更細膩的政策規劃。所謂細膩的規劃並非只有土地選址原則、社會住宅辦理原則、模糊的適用對象，就可以從國有土地中，拋出五塊來蓋社會住宅。政府不僅在需求面上，沒有說清楚哪些人可以申請「社會住宅」？規劃1661戶社會住宅，是夠還是不夠？未來入住社會住宅的人，其居住需求為何？在建築規劃上，是否應該予以特別考慮？

此外，政府也未在供給面上，說明何以需要以「興建」的手段辦理？即使要以興建方式辦

理，興建後的社會住宅管理將如何執行？以BOT方式外包給私部門管理，是否將衍生其他弊病？以及，捨棄現有公部門住宅資源，將區位良好的國有地釋放興建社會住宅，是否為唯一途徑？現有公部門手上住宅資源，使用狀況如何？例如行政院的合宜住宅、財政部的公益住宅、台北市的公營住宅、國民住宅、平價住宅和社會住宅，這些住宅有何不同？將來又如何與社會住宅整合利用？過去國宅政策的困境政府是否充分了解？這次興建社會住宅是否已有防範之道？若不了解國宅政策失敗之因，社會住宅是否將重蹈覆轍？

## 應有細膩政策規劃

在社會住宅政策仍充滿不確定與疑問時，政府卻在五都選舉前，急就章地決定拋出五塊國有地，並且「很有效率」地決定將以「興建」方式，提供給「適用對象不明」的需求者，並期待有「立竿見影」的功效。我們要提

醒的是，社會住宅需要有更細膩的政策規劃，政府急就章的態度，令人擔心真正需要社會住宅的弱勢者，在政府因為選舉壓力的操作下，未能得到應有的社會福利。

此外，更重要的是，政府不可誤認社會住宅可解決高房價。或許官員們的邏輯會是：當前住宅問題是房價過高，因此住宅政策為解決高房價的政策；而高房價的解決策略是增加供給量，因此所謂高房價的政策是，由政府興建住宅而增加供給的政策；而興建更多社會住宅可增加住宅供給量，因此社會住宅可解決高房價。這個邏輯的問題在於，忽略需求才是關鍵，且社會住宅所能供給的量只是少數，幾乎無法影響住宅市場。由此可知，住宅政策不等於社會住宅政策，社會住宅政策也不等於「興建」社會住宅政策。

作者為政治大學地政系特聘教授