

社會住宅不是萬靈丹

■張金鶚

民進黨總統參選人蔡英文提出8年完成20萬戶社會住宅作為5大社會安定計畫中的「安心住宅」政策目標。到底這樣的住宅政策是否能夠落實當前人民期待的居住正義或安心住宅的目的？

首先，當前人民最痛苦也最關切的應該是不合理的高房價，大多數人民都望屋興嘆，請問這僅有2.5%存量的20萬戶社會住宅能否解決高房價的問題？另外，房市投資炒作盛行，不但排擠一般人民的正常居住消費，更造成嚴重的貧富差距與稅負不公平，請問這些社會住宅能否解決房市的投資炒作問題？

再者，因為投資炒作盛行，產

生上百萬戶以上的空屋閒置浪費，請問20萬戶的社會住宅能解決空屋問題嗎？更別提當前購屋與租屋市場的資訊不足與扭曲哄抬，使得購屋及租屋者非常不安心，此20萬戶的社會住宅完全無法解決住宅市場的失序問題。

很顯然20萬戶的社會住宅只是解決了非常少數人的住宅問題，而大多數人仍都還痛苦無解。

然而政治人物長期以來每到選舉均會提出類似口號，其背後的原因是此政策口號不會打擊到建築業者或投資客的既得利益，而且又能口頭上滿足少數弱勢團體的期望，同時此長期政策承諾也不易被檢視的情況下，提出類似政策支票也就不足為奇了。

身為總統候選人應該有更大格

局全面性的對住宅問題有所認知與關照，不宜投機取巧，只是想簡化問題，找尋萬靈丹，優先考量政治利益，而忽略了專業知識與實務經驗。

具體而言，當前台灣有80%以上的住宅存量來自民間自有部門，住宅市場的健全運作應該是首要解決的問題。健全市場機制，獎優懲劣，加強資訊的正確完整與透明即時，確保民間住宅市場不被哄抬炒作，租買過程都很安心有保障。同時透過金融與稅制改革，抑制房屋的投資炒作，如此回歸居住為主的消費本質，才是關鍵。

其次，針對不到20%的住宅存量也是來自民間出租部門，政府應優先介入輔導，避免租屋市場

的黑市行為，同時保障房東與房客，讓市場活絡，也要積極鼓勵空餘屋出租利用，透過社福單位協助弱勢者進入民間租屋市場。

最後，針對目前不到1%的政府社會住宅，的確應該增加其存量，以補充民間出租市場無法或不易提供的需求。其提供方式除政府公有土地興建外，應該還可以有更多元方式，包括透過都市計畫、都市更新、市地重畫等手段與民間業者及公益團體或法人機構合作興建或管理。社會住宅不只是興建數量的問題，更應同時考量進住對象、租金水準、社福支援，以及物業管理等相關問題，讓社會住宅不只是樣板，更不是口號！（作者為政治大學地政系特聘教授）

中國時報

2015

9

3

A14