

居住不正義 非因「供給不足」而是「投資需求過多」

# 蔡蓋社宅 洪推公宅 下錯藥方

張金鵬／政大地政系特聘教授(台北市)

最近總統大選，又適逢國際人居日及巢運周年日前夕，藍綠兩黨參選人紛推住宅政見，蔡英文強調八年廿萬戶的「社會住宅」，而洪秀柱主張工作五年可以買到自用「公民住宅」，甚至連內政部也提出未來五到十年興建二萬戶地上權的「青年生活宅」。這些是否能夠讓社會關心的「居住不正義」獲得解決呢？

首先，應釐清居住不正義的關鍵問題為何？台灣有八成以上的住宅存量，來自民間自有市場，其中房市投資炒作、不但造成房價不合理，且形成大量空屋，影響正常居住需求，住宅市場健全運作，應是首要關鍵；其次，不到兩成住宅存量，來自民間出租市場，不但數量不足、品質也不佳，更多黑市充斥，房東房客缺乏保障，健全租屋市場也是關鍵；最後，只有不到百分之一的政府社會住宅，數量少，又沒有完全幫到真正弱勢族群，社會住宅興建與管理有待加強。

我們可以了解到，台灣住宅是屬於「大市場、小政府」的運作模式，這和歐洲各國，甚至新加坡、香港、中國的住宅屬於「大政府、小市場」運作模式不同；要扭轉住宅市場結構，不但困難也有疑慮。換言之，認清台灣住宅「市場失靈」的影響，必須優先面對處理，相關住宅競選政見不應視而不見、避而不談，否則居住正義無從落實，人民也將無感政府作為。

檢視兩黨政見，均強調「供給面」的政府興建公共住宅，提供給無殼蝸牛租賃或購買（

2015. 10. 2.

包括地上權）。然而，台灣的土地大多是私有產權，土地取得困難，因此公共住宅始終非常有限，政見不易落實，最終政見或政策，只能流於口號。再進一步檢討，可以發現當前住宅問題，並不在「供給不足」，而是在「投資需求過多」，排擠了居住需求，造成房價太高、空屋太多、出租住宅不足的矛盾困境。換言之，住宅問題核心在「需求面」，政府從欠缺公有土地資源的「供給面」著手解決，顯然沒有對症下藥。

然而，住宅政見為何仍偏向供給面方式解決住宅問題？除了對問題掌握不足外，另外就是供給面不像需求面，不但不會打擊業者及投資者的投資需求，影響其既得利益；同時，透過供給面還可增加投資機會，這是在當前政商結構下的政治現實與可行性。因此，我們的住宅政見始終避重就輕，不但無法解決問題，反而造成更嚴重的住宅問題。

因此，當前住宅政見，除應具體提出健全自有及出租的房產市場外，也應提出財稅及金融制度，抑制非自住的投資需求，同時保障自住的基本居住需求相關政見。最後住宅政見應考量公平與效率且多元方式提供住宅補貼，幫助弱勢者在市場上（需求面補貼，如租金補貼）及無法在市場上（供給面補貼，如社會住宅）解決其居住問題。

希望參選人，能夠全面了解住宅問題，體認當前居住不正義問題嚴重，重新檢討問題的優先次序及資源配置，如此住宅政見才能落實，居住正義也才有可能實現。