

4000億社宅 照顧多少弱勢？

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

準總統蔡英文準備投入四千億資金（還不計入土地成本），八年興建廿萬戶社會住宅，可謂大筆投資，成效如何？尤其面對走空房市，是否仍需大量興建社會住宅？社會住宅與整體住宅補貼政策應如何規劃？值得探討。

首先，政府興建社會住宅的目的，是在協助弱勢家庭解決其居住問題，並非解決其所有權的購屋問題。社會住宅只租不售，對走空的房市不會產生影響，這和過去政府興建出售的國宅，卻因房市不景氣滯銷，完全不同，不宜混淆。同時也要釐清，社會住宅既然不影響房市買賣，也就無法解決當前民怨最深的高房價困境。

其次，興建社會住宅的目標不是在蓋多少萬戶房子，而是在協助多少戶真正的弱勢家庭。然根據各地方政府執行成果來看，目前社會住宅只有很少部分（住宅法規定十%）是提供給真正弱勢家庭，換言之，若蓋廿萬戶社會住宅只照顧了兩萬戶真正弱勢家庭，如此龐大花費是否符合社會住宅目標？尤其在當前政府興建有限的社會住宅數量下，顯然提高照顧真正弱勢家庭的比例，比興建社會住宅的數量更為關鍵。

第三，弱勢家庭包括社會弱勢，如老人、殘障、單親等，及經濟弱勢，如中低收入。真正弱勢家庭應同時符合社會及經濟弱勢雙重標準，其占社會住宅比例應儘量提高，給予最優先照顧。其次優先是社會弱勢家庭，因較無法獲得租屋機會，社會住宅也應

2016. 4. 13. A4

提供照顧。社會弱勢家庭政府應同時提供社工人員給予社會協助。最後優先社會住宅照顧對象才是經濟弱勢家庭，透過租金補貼可讓經濟弱勢家庭在一般市場獲得租屋機會。

第四，經濟弱勢家庭應區分不同等級而有不同等級的補貼標準。住在同一社會住宅社區，家庭收入不同，其繳付租金的折扣也有所差異。相較目前社會住宅的統一租金水準，但較可以達到混居避免標籤化的目的，也符合公平原則。

第五，社會住宅不應賦予過多政策示範宣傳目的，如智慧宅、公共租車等。社會住宅應考量降低弱勢家庭居住負擔，目前一般家庭尚未使用智慧宅，不只是興建成本，更是使用維護成本仍高，以弱勢家庭示範宣傳智慧宅顯然搞錯對象。

最後要提醒政府，興建社會住宅僅是協助弱勢家庭一個暫時費力且費錢的方式，但因一般住宅市場無法滿足，仍有其必要；然仍應考量多元方式，包括租屋市場健全、空屋有效利用、租金補貼等，以滿足不同弱勢家庭需求，且評估不同住宅補貼方式的公平與效率，讓住宅補貼資源分配更合理。

新政府如果已規畫四千億資金在社會住宅上，其他住宅補貼方式若更具公平與效率方式，是否應該分配更多資源？新政府應提出完整評估規畫的住宅補貼政策，且應全面展開，不宜偏廢，如此才能真正落實弱勢家庭的居住照顧。