

住宅去商品化 更勝興建社宅

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

五二〇新政府上台，蔡總統的廿萬社會住宅準備推動之際，卻看到台北市部分居民及議員抗議興建社會住宅的新聞，令人對社會住宅的未來發展感到憂心。然而更令人憂心的是，大家將居住正義的落實聚焦在社會住宅能否興建上，中央與地方政府全力投入大量資源拚蓋社會住宅，結果即便達成目標（暫不論只是動工或是完工），但大多數人的居住困境是否就能獲得改善？

首先，社會住宅興建的數量有限，不論蔡總統的八年廿萬戶或是柯市長的八年五萬戶，均不到市場存量的百分之五，無法影響市場的供需量。因此，房市各種不合理的現象，包括：高房價、高空屋、投資

炒作等問題，均無法解決。更別提興建完成社會住宅的時間漫長，且必須投入大量資源，如此緩不濟急，居住困境短期絕對無解。

其次，當前住宅問題的核心是「住宅商品化」嚴重現象，導致住宅成為投資賺錢的工具。因此，新政府應先確立住宅政策的「去商品化」目標，如此整合財稅、金融與內政等部會相關政策，才有可能真正解決住宅問題。否則，內政部想要幫助人民購屋租屋以安民生，另一方面，財金部門卻又鼓勵投資炒房來拚經濟，住宅問題惡性循環，永遠無解。換言之，住宅問題的解決並非內政部而是行政院的責任。

社會住宅興建分配四千億資金與公有土地的無償提供，而民間空屋的轉用社會住宅與租金補貼給弱勢房客等更具公平、效率與效益的住宅補貼方式，是否應分配較多資源，投入更多政府與社會的關注？更進一步，健全租屋市場，避免黑市，保障房東與房客；健全購屋市場，避免投資炒作、扭曲哄抬，保障購屋者權益；確保居住安全，老屋健檢與物業管理的加強等，這些更多人民關切且更為嚴重的住宅問題，政府又各投入多少資源與關注？

第四，釐清「政府」與「市場」在住宅問題解決上所應扮演的角色，避免混淆。面對當前台灣「大市場、小政府」的住宅供給，政府雖可努力增加供給，以調節住宅市場，但在政府有限資源下，仍應將重心放在糾正住宅市場失靈，而非全力投入社會住宅興建，以有效解決住宅問題。

面對興建社會住宅的困境，政府仍應再仔細評估，在建立多元住宅補貼的方式下，或許可增加空屋轉用社會住宅及租金補貼的數量，以減少政府直接興建數量的壓力。同時政府應加強社區溝通社會住宅興建的價值與成果，學界最近的實證研究顯示，雖然早期的整宅與出租國宅，對周圍三百公尺的房價有些微負面影響，但出售國宅並沒有影響，而新建的公營出租住宅，反而對周圍房價有正面影響，或可供參考。

在政府解決住宅問題之前，必須先釐清住宅問題的關鍵與優先次序，並建立政府各部門及社會各界的共識，透過政府資源的盤點與公平效率分配，住宅問題的解決才能落實。期待新政府有釐清住宅問題與解決住宅問題的能力。