



焦點評論

建社會宅會影響周圍房價？

張金鶚 / 政大地政系特聘教授

日前信義區六張犁營區（陸軍保養廠）基地周圍於第二場興建社會住宅公聽會舉辦前夕，出現抗議的白布條及噴漆，而過去台北市政府在去年起陸續辦理的多處基地公聽會暨說明會上，亦常出現民眾到場抗議，甚至以撒冥紙方式表達對社會住宅設置的不滿情緒。

政府近年積極規劃並興辦社會住宅社區，供無力於住宅市場覓得適居所者承租。然因民眾對既往國民住宅存有設計與興建品質不佳、管理維護不良、弱勢者過度集中無法脫貧、進而造成犯罪率提高及環境髒亂等負面印象；甚至只是民眾對過去國宅的刻板印象、歧視、意識形態及對政府不信任等因素，導致基地選址過程中，周圍居民

反彈聲浪不絕於耳，認為社會住宅的設置會衝擊當地治安、交通，還會造成周圍房價下跌的標籤化問題。

周圍房價反而推升

過去國內就公共住宅是否確實會對周圍住宅價格造成負向影響並未予以釐清。筆者2年前協同江穎慧教授及黃怡潔研究生，針對台北市「整建住宅、出售國宅、出租國宅、公營出

租住宅」等四類型不同時期及特性的142個案公共住宅進行實證分析，透過近年來1萬6千多筆實價登錄的房價成交資料分別探討上述公宅對其不同影響範圍房價的影響效果，以及對周圍不同高低房價住宅影響程度的差異，此學術研究成果即將發表於《都市與計劃》TSSCI學術期刊。

該研究成果顯示，近期興辦的公營出租住宅與早期整宅和國宅不同，周圍有公營出租住宅的住宅總價，相較於周圍無公營出租住宅者明顯上漲1.7%至7.7%，約38萬元至174萬元，顯示公營出租住宅非但不是鄰避設施，反而能顯著提升周圍房價，且

距離公營出租住宅愈近者，所受到的正面房價影響愈大。另外，公營出租住宅的設置能明顯改善低價住宅原本較為窳陋的生活環境品質，進而較大幅的提升周圍低價住宅房價。

建築物美觀品質佳

近年興辦的公營出租住宅不但屋齡較新，且改善過往公共住宅易產生負面外部性的特性，除採社會隔離程度較低的混居規劃，使弱勢族群未過度集中外，其建築品質及管理制度皆具較佳水準，並同時考量鄰里環境及交通等相關配置，進行都市設計及建築物景觀造型色彩規劃，不但能減輕

公宅對當地所造成的衝擊，亦補強並改善了原本鄰里社區環境的不足。

政府應對民眾加強宣導其目前積極推動的社會住宅具備良好的品質，透過學術嚴謹的實證研究成果，釐清政府的新蓋公宅非但不會造成周圍房價減損，反而能顯著提升周圍房價，藉以消弭既往公共住宅被民眾貼上貧民窟標籤的窠臼，減少社會上之爭議。如此可以降低政府推動社會住宅政策時，因遭基地附近居民反對而增加的執行成本，並提升協助無力於住宅市場競爭者滿足基本居住需求的效率，達到政府、社宅住戶及社宅附近居民三贏的局面。