

口號式居住正義 算台灣價值?

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

日前蔡總統視察台北市健康公宅表示「年輕人的居住權利與環境，也是台灣價值」，很樂見總統重視居住正義且視為台灣價值的一環。然而居住正義何時可以實現？是否廿萬戶社會住宅完成，年輕人的居住權利就可以實現？換言之，如何落實居住正義以彰顯台灣價值？

先不論柯市府四年二萬戶公宅確定跳票是否會影響蔡總統的八年廿萬戶成果，然不合理高房價並不會因為「廿萬戶的社會住宅」而解決；不合理的黑市租屋市場也不是「租屋專法」所能解決；危險老舊違章的不良居住環境也無法透過「危老條例」而明顯改善；更嚴重問題的住宅商品化、投資炒作、大量空屋與房市資訊扭曲等市場不健全尚無法經由「稅制金融」及「實價登錄」而改變。

如果台灣的居住權利與環境是處在一個高房價、租屋黑市、危老不良居住品質，以及投資炒作、大量空屋和資訊不健全的市場環境，如此台灣價值情何以堪？

面對台灣居住困境，高房價及投資炒作互為因果，也是居住不正義的核心。透過房地產稅制及金融改革，區隔自住與非自住房屋的交易及持有成本，使其產生明顯差距，增加非自住者負擔，降低其投資誘因，同時保障自住者權益，避免住宅過度商品化，高房價也將無力支撐而逐漸合理修正，如此居住權利才能真正實現。

其次，面對大量空屋及資訊不健全的市場機制，政府與民間應加強供需資訊的提供，減少空屋的產生並促使有效利用。然後加強房地產的檢查

評鑑，以落實市場的獎懲劣劣機制。最後透過實價登錄的改革，讓預售屋及租屋的市場資訊即時、正確、沒有模糊化的完整提供。如此可以避免市場失靈，同時保障消費者的居住權利。

第三，面對相對弱勢族群的租屋市場，政府除應先積極健全租屋市場的相關資訊，更應優先處理多戶出租房東的逃漏稅問題，以杜絕租屋黑市。另外，政府應加強提供多元租屋補貼方案，重新檢討各種補貼方案的公平與效率，提供弱勢租屋族群協助。

第四，面對危老不良的居住環境品質，政府除積極推動危老條例外，更應加強提供多元的都更模式，除重建外，還有整建與維護；除大規模都更外，還有中、

小規模都更；除公辦、民辦都更外，還有社區自主、代理實施者都更等。透過各種多元都更模式，形成遍地開花的居住環境品質改善。

最後，面對社會住宅興建，柯市府強調要居住正義、智慧建築、美化城市等多重任務，卻忽略了只有少量的社會住宅最重要目的是協助無法在一般出租市場上租屋的真正弱勢者。如強調高品質的智慧住宅與美化城市，不但提高興建成本，更增加後續長期維護費用，如此將提高公宅租金，弱勢族群只能望屋興嘆。若社會住宅被賦與多重任務，導致原本目的的扭曲，如此居住正義只是口號，更別提台灣價值的落實。

聯合報 2018.1.29. 413