

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

住宅補貼vs.健全房市

最近總統選舉議題炒得火熱，但社會大眾關心的房市相關問題及政策，特別是不合理的高房價及房市投資炒作造成大多數家庭的沉重負擔，甚至降低生活品質，加大社會貧富差距，進而阻礙國家整體經濟發展，如此嚴重民生與社會經濟議題，尚未引發社會應有的關注焦點，值得大家進一步探討釐清。

面對當前房市問題，政府強調會努力積極興建社會住宅，今年有近8000戶完工，未來4年全國將完工1.4萬戶，社宅佔全國住宅比例將提高至0.32%。這和3年多前蔡英文總統的8年20萬戶的社宅政見，仍有相當距離。然而問題的關鍵是，如此少量的社宅對解決高房價及房市投資炒作，很難產生功效，甚至對真正弱勢家庭的協助，根據《住宅法》也只有完工3成的少數績效。

弱勢房客拿嚙補貼

最近政府核定「協助單身及鼓勵婚育年齡租金補貼」，補貼額度從每月2600元到5000元，預估試辦1年將有2.4萬名青年及新婚家庭受惠，加上原本每年5~6萬戶家庭的租金補貼。若進一步分析社宅的土地及興建成本，以及租屋者個人的產品與區位偏好及時間效用來看，租金補貼成效顯然較興建社會住宅更為顯

著，但能否長期持續仍待檢驗。

目前政府租金補貼對社會弱勢（如殘障、老人等）及經濟弱勢（低收入）的幫助成效仍待釐清。因為租屋市場的不健全，房東多不願出租給殘障、老人，而低收入家庭只能負擔頂加違建或違法隔間的租屋黑市，這些弱勢房客均無法獲得政府的租金補貼。尤其租屋市場普遍長期逃漏稅情況嚴重，房東多不願意接受租金補貼，這也是政府「包租代管」社宅績效不彰的關鍵因素。

住宅補貼所需經費龐大，其目的是幫助真正的居住弱勢家戶，在有限補貼資源情況下，其分配的公平與效率評估非常重要。過去政府只強調購屋補貼（包括過去的出售國宅到目前的合宜住宅及優惠房貸等）而忽視租屋補貼，明顯不公平且沒效率的補貼資源分配。因此，重新檢視住宅補貼政策，釐清「幫助多少居住弱勢家戶而非興建多少社會住宅」，且弱勢家戶的標準及優先次序和補貼資源的分配也應清楚的相互對應，才能達到公平與效率的住宅補貼政策目標。

從上述租屋黑市普遍逃漏稅的地下化情況來看，健全租屋市場更是租屋補貼公平效率的先決條件。若政府不能優先整頓租屋黑市，我們看到租金補貼、包租代管乃至社宅興建都受

到影響，甚至因為租屋黑市，導致租屋水準低落且缺乏保障，租屋者只好被逼迫不得已轉向購屋，增加購屋需求壓力。

因為傳統「住者有其屋」以及「有土斯有財」價值觀的影響，當前社會普遍最關心的仍是高房價及投資炒作的房市問題。而台灣因為土地產權普遍私有化現象，房屋供需主要透過市場機制所產生，因此，健全房市成為解決高房價及投資炒作的優先核心關鍵。

健全房市可分為兩部分，一是資訊公開透明，充分發揮市場供需以及獎優懲劣機制。然而，目前台灣房屋市場失靈，資訊仍不透明，房屋買賣市場仍充斥誇大不實的銷售行為，買賣雙方及業者彼此資訊不對稱，爾虞我詐造成房市買賣不安心。尤其主導房市的預售屋市場，在銷售過程中不用實價登錄，而一般中古屋市場，實價登錄也將區位地址模糊化，市場機制無法發揮應有功能。

房屋不應成主投資

健全房市另一部分是房屋不應成為主要投資商品，失去原本居住使用目的。如何保障自住需求，抑制非自住投資，甚至避免空屋資源的浪費成為關鍵。顯然台灣在相關房屋及土地稅制及金融兩方面，均尚未建立合理制度，不論在房屋交易及持有成本均未明顯區隔自住與非自住房地產的差異，如此反而造成鼓勵國人投資炒作房市。因此，從住宅政策的資源分配及優先次序來看，健全房市應被優先重視，積極面對處理，人民才會真正對政府作為有感。