

# 3%購屋優惠貸款住宅政策評估

張金鶚（政大地政系）

公元 2000 年總統當選人陳水扁先生於競選期間所提出的「333 社會福利政策」，預定在未來四年裡實施百分之三優惠利率購屋貸款（另為每人每月三千元老人年金以及三歲以下幼童就醫免費），已成為購屋大眾殷切期盼的住宅福利政策，房地產業者亦期待透過此項政策的實施，為住宅市場復甦注入新的源頭活水。

公平與效率是公共政策規劃的基本原則，住宅補貼政策的規劃更涉及人民財富重分配，並影響民眾的購屋行為以及住宅市場的運作。在當前的市場利率結構下，3%利率確實是相當優惠的條件，但因為優惠貸款方案的規劃尚需包含貸款金額、期限、還款方式、貸款資格、貸款戶數，以及政策目的設定等要件，因此仍需針對各項變數進行設計規劃。此外，任何重大補貼政策的推動，均需面對國家財政負擔與社會福利資源的規劃分配，這也是此次住宅補貼措施規劃的一大重點。

3%優惠利率購屋貸款補貼是一種住宅補貼的方式，但不應該是唯一的方式或標準。亦即，住宅補貼方案的規劃應該是依據財政狀況與各類補貼需求的規劃為基礎，再以不同利率、貸款金額、還款方式、申請條件...等進行配套設計。因此，在相對關配套措施尚未詳細討論前，我們是有條件同意 3%利率的補貼方案，同時，我們認為應強調此方案具備較嚴格的申請標準，具有較強的社會意義，而非一體適用的補貼方案。此外，新政府應藉此機會逐步建構更具新視野的住宅福利政策體系，讓公平與效率原則不再止於政策理念，而是落實於政策實質內容中。