

## 住宅市場與住宅政策第十二次上課紀錄

時間：民國 95 年 05 月 08 日

地點：政大綜合院館南棟 270622

授課教師：張金鶚

紀錄：曾翊瑋

出席人員：陳錫山、曾翊瑋、曾瀝儀、鄒欣樺、陳香妃、洪御仁、吳怡蕙、  
鄭佩宜、龔永香、張怡文、李芳怡

### 壹、上次上課補充

一、住宅補貼除了公平和效率兩個層面外，也可以細分為三個面向討論

1. 經濟面：代表著效率，如何透過住宅補貼促進國家經濟發展。
2. 社會面：代表著公平，如何透過住宅補貼達到社會公平/正義。
3. 環境面：鄰里環境改善、社區的整建維護，換言之，如何透過住宅補貼達到住宅實質環境的改善。

### 貳、住宅補貼對象如何認定

1. 無自有房屋，且2. 所得在一定標準以下。(兩個條件都達到，則補貼)

一、依據所得高低及房屋有無

1. 通常用財富界定，但財富難以衡量，因此常以所得高低及有無不動產作為標準，但此定義仍不完善。
2. 用有無自有住宅作為補貼標準，但有關自有住宅的定義模糊(自己所有VS. 直系親屬所有?)。假設老人有自有住宅，但住宅品質不佳，政府仍要補貼才合理，補貼目的為整建維護，提升居住品質，因此單用有無自有住宅補貼做標準會有盲點，應強調「住宅品質」改善的補貼。
3. 採用戶所得作為衡量標準，用中位數或四分位數切割是否為「中低收入」(所謂相對標準)，或以保證基本生活所需的費用(類似低收入貧窮線的絕對標準)，但用此方法必須考慮區域所得(台北市VS. 台東縣)。而補貼也有層次，平價住宅→國民住宅。

二、依據職業(身分)

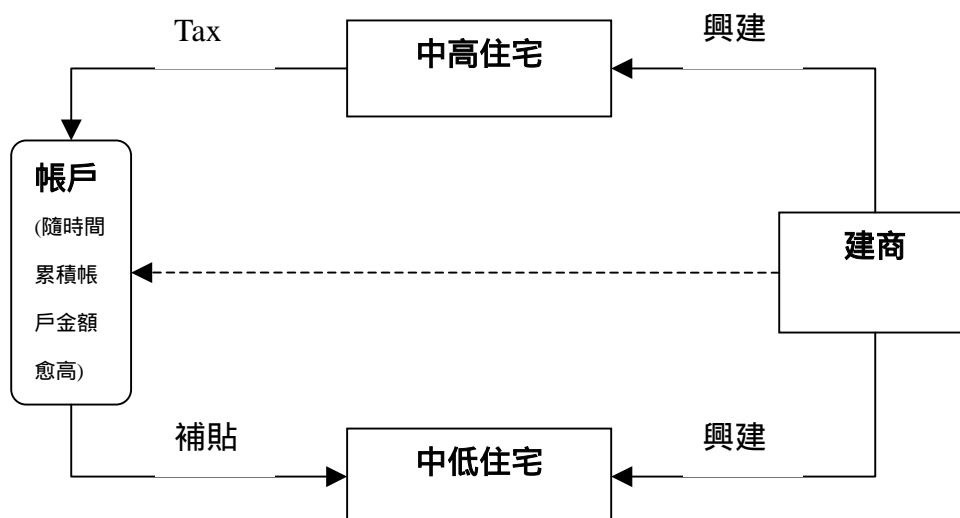
補貼有疑義，例如軍公教住宅、教職員住宅、勞工住宅(目前補貼人數最多)…等等，但用身分做補貼標準有疑義，例如弱勢團體需要補貼幫助，但弱勢團體的定義為何？其餘身分補貼包括，年齡、單親(隔代單親)、原住民、殘障(更需要強調建物改善的補貼)、學生…等等。

### 參、補貼額度及補貼方式

補貼額度首看國家財政狀況(需要補貼的人多，則補貼金額少；反之人少補貼金額多)，若要考慮水平公平和垂直公平，利用coupon補貼可相對達到效率性且兼顧到補貼者的想法。但邏輯上我們希望被幫助的人愈多愈好，除了用coupon之外，應當思考如何讓補貼方式更有效率，例如有更多樣化的補貼方式或選擇，以應付不同的市場或不同的人，解決不同的政府失靈。而補貼方式則大致分為下列：

- 一、租金補貼：美國採取fair rent做標準，首先找出所得線(房屋支出佔所得比例)，(例如某地區每年租金水準2萬，某人按所得線計算出來的房屋支出為1.8萬，則政府補貼2000元)。但用此方法查核困難且成本高昂，仍有其困境。而台灣目前租金補貼方式，租房子的人每年有12萬的所得稅扣抵額度，但因房東未必會開發票，因此補貼方式也未必有成效。
- 二、出租住宅補貼：由於出租市場失靈，出租住宅存量少且品質差，迫使大眾購屋，因此補貼出租住宅有其正當性，而賣不掉的國宅轉賣為租、獎勵管理公司管理出租住宅，甚至發行REITs(雖然產品品質或許不佳，但只有划算仍可考慮)，都可以是政府介入出租住宅補貼的方法。整體而言，市場上應當要有出租國宅的存在，但不需要太多，而目前都市更新窒礙難行，有很大一部分原因也因為「中繼住宅」缺乏，或許政府介入這一部分的補貼，也能夠有相當成效。
- 三、優惠房貸補貼方式：政府優惠房貸採郵政儲金利率加碼，採定額補貼。過去利率高的時代，優惠房貸有吸引人的效果，但目前銀行市場競爭激烈，甚至有銀行的利率比優惠房貸低，政府每年編列預算但是沒有達到真正補貼的效果。

### 肆、住宅補貼帳戶模型



參考：張金鶚(1987)，住宅帳戶模型-低收入住宅政策探討，都市與計劃  
Vol.14.pp.85-99。

→透過住宅補貼帳戶模型，政府不需興建國宅而採取補貼的方式，而補貼來源又為建商之稅金，此模型關鍵在於思考 How to create an housing account? 關鍵在於此帳戶公開且透明，可讓建商看出某些市場訊息，讓市場訊息誘導市場循環，讓整個機制更為完善。

#### 伍、課後討論：

欣樺：國外如法國住宅補貼政策由雇主將勞工的薪水提列，而國內的情況為何？

老師：政府法令有規定編列國宅基金，由每年土增稅提撥 20%，由基金的利息作為補貼的財源，但是後來政府財政困難，這條部分就沒在做了。目前資金來源為退休基金、公債...等，也因為目前住宅補貼無效率，各種補貼散落各處，造成政府花大錢卻看不出成果。