



最

近政府各部會為實現李總統每坪六萬元勞工住宅的宣示而全力動員規劃，目前已有具體方案，雖然離實現仍有相當距離，但已引起廣大勞工的引領企盼。期盼之餘，各方均關切六萬一坪的住宅是否可行？個人以為如果不仔細考慮成本補貼，別說六萬一坪，即便三萬一坪政府亦可蓋得出來。因此背後隱含的問題是政府對此勞工住宅是否有所補貼？是否清楚住宅補貼了

以低於市價方式區段徵收或公地讓售（此乃隱藏補貼）；另外，所有營運人力成本（公務人員薪資費用）也不予計入。換言之，國宅真實成本的計算有待澄清。如果從國宅購屋者的角度來看，所謂國宅售價補貼乃指市場上民間相同產品的售價和國宅售價的差額，非常簡單清楚，換言之，國宅透過市場的轉售，低於市價部份即為補貼額度。根據筆者調查最近幾年國宅售價每坪約在五萬到

下只能興建少量國宅的困境。面對長期如此的住宅政策，我們的住宅問題只有更加嚴重了。如今政府不但未能體認住宅資源的有限與住宅補貼的內涵，更未能認清住宅問題的關鍵與嚴重，反而捨本逐末地以降低且限制未來配售給勞工的國宅售價不得超過每坪六萬。我們可以想見如此不但將排擠其他非勞工的中低收入家庭獲得國宅機會，更由於大量增加售價補

注重且強調按市價給予固定補貼額度的作法（如國宅按市價買賣然後再給予固定額度售價減扣），如此可以較公平且有效掌握補貼資源與數量，也可避免部份轉售投機的情況。當然根本之計，政府應徹底檢討目前國宅興建的大量補貼政策，同時增加提供各種多元化的國宅補貼產品（包括出租國宅、租金補貼、售屋不售地、獎勵民間興建國宅與貸款自購國宅等）與補貼額度，使得住宅資

低價建國宅 補貼無底洞？

◎張金鵬

政府應徹底檢討目前興建國宅的大量補貼政策，使住宅資源分配更適當，希望六萬一坪的住宅不是選舉的政治口號。

多少？如此補貼方式是否公平？而最根本的問題關鍵是政府執行如此的方案是否能解決住宅問題？面對政府有限的住宅資源，如此分配是否適當（效率）？

過去政府長期在住宅方面的補貼主要是興建國宅出售給中低收入家庭，但背後面臨同樣的根本問題，即是國宅的補貼額度不清楚。從政府角度來看，其國宅售價按成本出售，似乎沒有補貼，但卻忽略了國宅土地的取得，其成本乃是

十萬之間（不包括北、高二市），平均低於市價約四到五成左右，換言之，每戶國宅售價補貼約二百萬左右，如果再加上稅捐及優惠貸款約三十五萬的補貼，則可以大約了解現行國宅補貼額度情形。但應認清在不同時間與地區之國宅個案，其補貼差距頗大，也就是說每戶國宅承購戶享受了巨額且不相等的補貼額度，此也反映了為何都市地區國宅等候名冊大排長龍，而政府有限資源限制

貼，除非政府藉此大量增加住宅資源，否則勢必減少國宅數量，相對地卻增加了投機炒作情形。從過去經驗來看，大量興建國宅始終只是選舉前的口號蜜糖，至今從未完全實現過的夢想。住宅補貼政策的重要關鍵乃是認清補貼額度並予以公平且有效率的分配，而非一團混帳，甚且連受補貼者亦未感受補貼優惠。由此觀之，政府實不應強調單一齊頭售價（六萬一坪），而是應該

源的分配更適當、公平，讓更多的人民（非只限於勞工）改善其居住環境。希望住宅問題的重視不是選舉的政治口號，而是長期全盤的規劃結果與承諾。讓我們大家一起來監督政府的住宅政策！

（作者為政治大學地政系教授，中華民國住宅學會理事長）