

表5-1 住宅補貼的各種理由及可能工具／策略

理 由	可 能 工 具 / 策 略
<p>(1)財富重分配(Redistribution)</p> <ul style="list-style-type: none"> 改善窮人福利；提高住宅消費到最低水準（因為住宅是必需品、功績財(Merit Good)，缺乏資訊，照顧對象(Targeting)） 	<ul style="list-style-type: none"> 減輕貧窮的一般方法；補貼低收入住宅；住宅津貼(Housing Benefits)
<p>(2)水平式公式(Horizontal Equity)</p> <ul style="list-style-type: none"> “無不同產權補貼偏好”(Tenure neutrality) 任何干預所產生影響之補償（例如：房價、都市計劃綠帶影響） 減緩不當既得利益者的補貼持續與期望 特別需求（例如：殘障、老人等特殊住宅） 	<ul style="list-style-type: none"> 各種產權／部門住宅均有相同補貼 給予這些影響之補貼（或取消干預措施） 逐漸調整補貼或調整補貼角色 特殊住宅提供補貼或特別現金補助
<p>(3)外部性(Externalities)</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅情況對鄰居或鄰里的影響（所謂“擴散效果”(spillover effects) 	<ul style="list-style-type: none"> 最低住宅標準法規，補貼那些不能（不會）負擔者（例如：住宅改善基金，地區更新改善政策）
<p>(4)其他市場失靈(Other Market Failure)</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅長期使用年限與未來下一代的繼續使用 資本市場的問題（例如：借款初期負擔過重；低收入者不易貸款） 住宅供需關係調整緩慢；房東形成地區性壟斷 	<ul style="list-style-type: none"> 提高住宅標準；給予低收入者提高住宅標準之補貼 給予貸款補貼、租稅減免，或保證貸款等；提供多種貸款方式供選擇（如：初期低款方式，合夥投資，貸款(Equity Sharing)等） 政府直接提供住宅，房租管制
<p>(5)供給者利益與總體經濟(Producer Interests and Macroeconomics)</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築產業的利益維護 促進勞動力的流通 反通貨膨脹循環政策(Counter-inflation Policy) 	<ul style="list-style-type: none"> 補貼新建住宅 對就業搬遷者給予住宅補貼；取消阻礙勞動力流通的政策 租金管制、租金補貼，或穩定購屋貸款利率等；降低公共支出，提高一般利率
<p>(6)廣泛政治或社會目標(Wider Political or Social Aims)</p> <ul style="list-style-type: none"> 促進社會各階層混合居住；避免貧民窟地區的產生 促進自有住宅政策 	<ul style="list-style-type: none"> 地區改善計劃；補貼那些住在較貴地區之低收入家庭 對自有住宅者給予補貼或租稅減免特別是那些處於邊際困境的擁者者（如：首次購屋方案；購買國宅權利方案(Right to Buy)；租金轉為購屋貸款方案(Rent to Mortgage)）

資料來源：John Hills (1991), Unravelling Housing Finance, PP.19-20.

表5-2 英國住宅補貼系統狀況（從住宅供給者來分）

地方政府住宅	住宅協會住宅	民間出租住宅	自有住宅
<ul style="list-style-type: none"> • 興建出租國宅補貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 興建出租住宅補貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 房東維修住宅費用及利息可予租稅抵扣 	<ul style="list-style-type: none"> • 購屋貸款利息可予租稅抵扣
<ul style="list-style-type: none"> • 管理維出租國宅補貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 管理維護住宅補貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 根據1988年的投資擴張方案(Business Expansion Scheme, BES)投資出租住宅，可享有租稅減免 	<ul style="list-style-type: none"> • 免除資本利得稅
<ul style="list-style-type: none"> • 低於市場（成本）之租金補貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 低於市場（成本）之租金 	<ul style="list-style-type: none"> • 免印花稅 	<ul style="list-style-type: none"> • 設算租金收入免稅
<ul style="list-style-type: none"> • 合於資格房客的房租津貼(Rent rebates/allowances) 	<ul style="list-style-type: none"> • 合於資格房客的房租津貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 免印花稅 	<ul style="list-style-type: none"> • 維修住宅補助
<ul style="list-style-type: none"> • 房客購買出租國宅價格補貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 房客購買出租住宅價格補貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 維修住宅補助 	<ul style="list-style-type: none"> • 房地產稅率優惠
<ul style="list-style-type: none"> • 房地產稅率優惠 	<ul style="list-style-type: none"> • 住宅協會經營稅捐減免 	<ul style="list-style-type: none"> • 合於資格房客的房租津貼 	<ul style="list-style-type: none"> • 加值營業稅減免
<ul style="list-style-type: none"> • 加值營業稅(VAT)減免（維修除外） 	<ul style="list-style-type: none"> • 房地產稅率優惠 	<ul style="list-style-type: none"> • 房地產稅率優惠 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 加值營業稅減免 	<ul style="list-style-type: none"> • 加值營業稅減免 	

資料來源：同註11。