

## 健全的房市才能保障居住權



# 社會住宅要讓全民受惠

**2011** 年底頒布施行的住宅法，核心政策就是只租不賣的社會住宅，去年地方選舉，社會住宅更是許多候選人的重要政見。為公智庫在4月份的座談會，特別規畫一個場次，探討「社會住宅政策能幫助弱勢族群找到合適居所嗎？」，內容涵蓋社會住宅的精神與落實方式、台灣社會住宅政策，以及國際經驗等等。

### 社會住宅具有高度社會福利性質

彭建文教授，現任台北大學不動產與城鄉環境系教授，他認為從1989年無殼蝸牛運動到去年的巢運，已歷經25年，但社會大眾對住宅問題的訴求沒有改變，表示房地產市場

和住宅提供，有一些結構性的問題沒被解決。社會住宅作為解決弱勢居住問題的方式之一，是在補救住宅市場機制之不足，而非取代市場機制。

台灣現有社會住宅數量僅佔住宅總量0.08%，相較於歐盟14%、美國6.2%、日本6.06%、香港29%、新加坡8.7%，明顯低了很多。社會住宅聯盟依弱勢家戶與無自有住宅比率推估，台灣社會住宅至少應提升到5%，才能滿足現階段需求。

理想的社會住宅除了租金優惠，還要滿足不同弱勢者在社會、經濟、身心上的差異性，如單親、獨居老人、身心障礙者對空間需求各不相同，具有高度社會福利性質。住宅興建和維護管理的成本，不可能只靠租金收入平衡，政府介入與補貼將是成事關鍵。

社會住宅推動聯盟召集人彭楊凱指出，當前政府財務困窘，希冀社會住宅能財務自償，只想投入少量預算或人力，過份期待民間興辦，不只讓興建過程困難重重，也使得社會住宅政策出現不少令人費解的現象。

例如，齊頭式平等的租金設算、僅保留10%給予具特殊情形或身分的弱勢者，以及20-45歲的申請年齡限制。這些為了提高社會住宅接受度，降低週邊住戶反對聲浪，避免房價下跌，甚至是吸引青年選票所設定的條件，可謂避重就輕地回應社會住宅所欲面對和處理的核心社會問題，留下弱勢中的弱勢，繼續在租屋市場中碰壁受挫。



彭建文教授



彭楊凱召集人

## 政府帶頭，才是成功要件

台灣整體的賦稅負擔率僅12%，稅收大多由受薪的中產階級負擔，政府應透過稅制改革，提高房地持有成本，遏止炒作，並從增加的稅收，撥出一定比例，挹注到社會住宅，以解決財務上的困難。另外，中央與地方也需要互相配合，彈性運用既有公有土地，結合都市開發手段，拓展社會住宅的土地來源。

彭楊凱參照國外經驗，建議地方政府成立專責住宅公法人，負責社會住宅的興建、營運和管理。政府若是市場最大房東，可發揮資產統一管理的規模效益，專責機構則能提高營運管理的效率和專業度。台北大學法律系陳慈陽教授補充，德國的社會住宅多由私人公司經營，可收取合理利潤，政府職責則是確保利潤的合理性。

台灣在興建社會住宅上起步較晚，可參考國外經驗，但仍要針對我們的國情和居住文化，進行長遠的規劃，考量數十年後的社會情形。陳教授擔心，現在大家急著減輕年輕人的居住負擔，十年後有足夠的青年住宅，

但社會可能需要更多的老人公寓。彭教授提醒，地方政府之間的合作也很重要，台北市、新北市與桃園市的住宅若能一起考量，才能更有效的解決問題。

## 全民都是社會住宅的受惠者

社會住宅是落實居住正義的一環，健全房市才是保障人民居住權的基礎，兩者應共同考量。除了期待政府有所作為，社會住宅和健全房市都有賴人民觀念的改變。過去我們說「居者有其屋」，現在談的是「居者適其屋」，不論是買屋或租屋，每個人的居住權能受到保障，有一處可以安心生活的地方更顯重要。

我們在社會中生存，知不知道自己的「權利」？陳教授提醒大家，台灣談到社會住宅，總會和弱勢者聯想在一起，也常不自覺表現出對弱勢者的歧視，比如排斥特定群體入住，顯示我們仍缺乏平等的意識。老一輩的人說，手心不要向上，他希望大家了解，權力不是由他人賦予，不要祈禱別人會給你權力，要靠自己爭取而來。

完善的社會福利制度，能消弭不必要的對立與衝突，是國家穩定發展的力量。了解社會住宅在提升教育、就業、治安環境等面向的積極意義，進行理性的溝通與探討，才能找出適切又具前瞻性的發展方向，讓全民都是社會住宅的受惠者。💕