

# 社會住宅：20萬戶不夠看

**新**政府上台後，持續推動社會住宅的興建、住宅法修訂、房地稅制改革，希望早日實現居住正義。在為公智庫舉辦的「居住正義與社會創新」座談會中，政治大學地政系孫振義教授、臺灣物業管理學會黃世孟理事長，告訴大家除了看社會住宅供應量，還要弄懂哪些數字，才能監督政府，做出正確決策。

孫教授提醒大家，數字是高明的騙子，別讓社會住宅成為一場美麗的誤會。對他來說：「居住正義是給人能夠生存的合理環境條件，要的是一個棲身之處。」釐清何謂居住正義，再來看看社會住宅能不能解決這個問題，或是有其他更快、更好、更安全的方法。

以台北市來說，目前政府所盤點出來可供興建社會住宅的土地，大多在很好的地段，如捷運共構宅、中正紀念堂附近的華光社區、緊鄰信義區的陸軍保養廠。孫教授說，即便不介意拿這些土地來建造社會住宅，也要「把帳算清楚」，確認這是最有效益的方式嗎？能真正照顧到需要照顧的人嗎？

目前社會住宅的租金是採市價打折的方

式訂價，但精華區的土地成本高，住宅租金也高，即使打了折，對社會弱勢來說恐怕也是筆不小的負擔。現在一些領租金補貼的民眾，每月需繳交的房租，可能比補貼金額還低，多出來的部分，尚能有其他運用。以目前社會住宅的租金模式，恐怕照顧不到真正的弱勢，或是社會要付出很高的成本才能達成。

孫教授提出「公益宅」的想法，如果將蓋在精華區的公有住宅，以市場價格租給有能力負擔者，再將這些租金收入，作為租金補貼的基金，或是去承租分佈各處、租金較低的空屋，來作為社會住宅，這種由政府當二房東的方式，有可能讓社會住宅數量以一換二、以一換三。

此外，社會住宅若



孫教授提醒，數字是高明的騙子，別讓社會住宅成為一場美麗的誤會。

能多方取得，可以減少大額的土地和興建成本。善用民間空屋、都市更新、容積獎勵、容積移轉附帶條件等方式，來增加社會住宅的存量，都是可行的做法。民眾可依自己工作地點、經濟能力，選擇落角處，將比在特定區域大量興建社會住宅更有彈性。

## 財務到位，正義才會實現

黃世孟教授曾任教於台灣大學建築與城鄉研究所，現在擔任臺灣物業管理學會理事長。他認為，新政府承諾完成的20萬戶社會住宅，將近15、6萬戶要新蓋，向民間租賃的比例相對低。然而過去研究顯示，一棟房子的生命週期總成本，興建費用大約只佔20%，其他都是後續的維護管理費。

目前政府推行的社會住宅建案，會要求搭配物業管理團隊，負責交屋後的營運管理。但台灣的建築師或包商對物業管理的內容仍不夠純熟，責任範圍或財務計劃都需要更清楚具體的規範。例如，這幾年常見

老屋拉皮，在日本，若不是自家蓋的房子，建商不會輕易地進行改造工程，因為改造不單是修修補補，對過去興建過程的細節要有足夠的瞭解，才能確保安全無虞。



黃教授強調，人民一定要支持只租不售的社會住宅，但在大規模蓋新屋之前，也一定要盯緊政府。

黃教授強調，政府願意推出只租不售的社會住宅是一大突破，人民一定要支持，但在大規模蓋新屋之前，租賃專法的落實更為重要，大家也一定要盯緊政府，全面了解財務計畫。財務到位，正義才會實現。否則不僅是20萬戶很難落實，即使認真落實了，也可能成為國家的負擔。

## 屯糧須受罰，屯房卻不會？

孫教授強調，落實居住正義必須多管齊下。資本利得漲價歸公，以抑制房價，這件事情不能放棄。目前政府已推動實價登入，未來買賣不動產，若能將絕大部份的漲價獲利，透過課稅，歸為公有，房地產的投資效益就會下降。

他認為，目前房地合一稅仍有不盡人意之處，包括自用住宅可減免，或是持有時間越長，稅賦越輕。一般老百姓不會頻繁地買賣房屋，頂多就是一次、二次減免；但有心炒房的人可能用人頭的方式，得到多次減免。

孫教授表示，住宅不動產是生存必需品，跟米、鹽、糖、米酒一樣，最好不要有炒作的空間。為何人民屯糧會受罰，屯房卻不會？如果住宅是生存基本條件，就應靠稅制來抑制不當炒作，以30年為目標，逐年增加2%的資本利得稅，循序完成改革，讓資金從房地產釋出，作為其他產業的驅動力。

房地產不見得是國家經濟的龍頭，但完善的住宅政策絕對能讓人民安居樂業，投注更多心力在家庭、事業、自我實現上。政策穩定，全面考量國情、經濟、稅收、社會福利等細節，確定政府有條件長久執行，才能給人民最好的保障。💕