

專案質詢

8-2-1-0134

立法院議案關係文書 中華民國 101 年 9 月 15 日印發

案由：本院黃委員昭順，針對政府為照顧弱勢暨青年成家購屋相繼推出合宜住宅等住宅政策，特表芻議。就國情差異言；這種僅有使用權（或地上權）的「現代住宅」，屆時仍將可能面臨市場接受度偏低的挑戰，鑑此；本席建議；對能力高於租屋但低於購屋者來說，先租後買產品應更具吸引力，故似可納入合宜及社會住宅範疇；同時應有彈性制定，讓部分社會住宅也可讓租戶承購（地上權或一般所有權），合宜住宅也有部分屬只租不售，如此即可涵蓋所謂現代住宅概念，不需要另再擬定推動計畫，以免資源重置浪費。但由於出租國宅及平宅入住均為低所得者，因此被貼上弱勢標籤，導致政府擬興建社會住宅時，招致地方反對。請問政府有什麼突破性的做法，俾讓社會住宅的政策落實，也讓更多民眾可以獲得照顧呢？香港公屋容積率達 700-900%，才能興建大量戶數的屋邨，而以需求最甚的台北市言；容積率只提高到 450%，供不及需，那有需求者要等到何時？特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、為照顧弱勢居住需求，政府刻正規劃興辦只租不售的社會住宅，將採高品質建築規劃設計，並以混居方式，出租予青年族群、弱勢者或中低收入家庭。並將由地方政府社政單位委託社會福利團體，或於一定規模以上之社會住宅引入社工員服務，協助照護、就業、生活輔導等，俾利弱勢者有機會融入社會，達到脫貧的終極目標。行政院官員表示，社會住宅一定比例將以混居方式，提供弱勢戶居住，避免標籤化，雙北市目前已決定興建五處社會住宅，最快 102 年可推出；合宜住宅已選定機場捷運林口 A7 站區和板橋浮洲二處，最快 102 年底或 103 年完工；至少提供 1 萬戶以上的合宜、社會住宅。地上或使用權房屋要能成

立法院第 8 屆第 2 會期第 1 次會議議案關係文書

功，必須有絕佳區位（如台北「京站」）。何況現代住宅之初步規劃地點，最後可能都會在捷運末端，這更可能降低市場接受度。當然更別說，華人民族有土斯有財的觀念仍在地上或使用權房屋，還須面臨此一挑戰。

- 二、合宜住宅其實和過去國宅類似，和一般房市商品無異，除購買者有資格限制外，產品本身房地所有權均屬購買者所有；也就是政府出地蓋屋，賣斷給購屋人。社會住宅在台灣算是較新之概念作法；房地所有權屬官方，住屋者是向政府承租。現代住宅的土地所有權屬官方，藉此跳脫（合宜住宅）賣斷後，土地從國有變成私有的可能弊端；先租後買的方式，則讓原本只租得起，必須仰賴社會住宅的弱勢者，中長期來說，仍可能擁有自用房屋。差別在於實際形式為使用權而非房地所有權，但比純租賃行為更具彈性，因為仍可轉售。
- 三、香港公屋約 70 萬戶（195 個屋邨，平均一屋邨 3600 戶），約有 200 萬人入住，占總人口數 28%，兩年檢討一次入住資格，只要所得超出標準，即必須搬出，等候戶約 8.8 萬戶，等候時間約 2 年，租金為訪查附近市價後打八折，每個屋邨價格不同，有一定比例提供低所得者入住，對於貧困者租金，依程度由政府補助 4 分。
- 四、強化「租金補貼」及興辦「社會住宅」，協助弱勢者居住才是『居住正義』的重點，因為無論房價再怎麼被平抑，對於經濟與社會弱勢者來說，購屋仍是遙不可及的夢想。這群人必須透過政府的協助於市場上租屋、或居住於政府興辦的出租住宅，再依據不同的家戶所得給予適當補貼。待累積一定財產後，有機會進入購屋市場，而原本的住屋則留給下一批弱勢者，形成永續循環的公有住宅體系。在現有的房地產交易稅制基礎下，獲取暴利者，僅需繳納低額稅賦；相較之下，一般勞動所得者，卻人人都是誠實納稅。這種炒房卻「合法繳低稅」的現象等同變相鼓勵投機。因此，必須全面推動不動產稅制改革，才能真正抑制投機炒作，達到房價合理化的目標。