

專案質詢

9-1-15-0376

立法院議案關係文書 中華民國105年5月25日印發

案由：本院黃委員昭順，針對政府是否應花4,000億推行8年20萬社會住宅，社會輿論各有見的。社會住宅的功能是保障人民的居住權，不是要跟市場搶生意，它不會成為一個炒房工具，更不是貧民住宅，而是租金合理、環境優質的友善住宅，讓無論是年輕人、中產階級、單親家庭等各個族群，很容易找到一個安心居住的家。台灣之所以興起興建社會住宅的念頭，主因在於經濟弱勢族群買不起房，根據內政部公布的資料，去（104）年第四季全台灣的房價所得比為8.51倍，也就是一般上班族要不吃不喝近八年半才買得起房。以行政區來看，台北市為15.75倍、新北市12.66倍，這種房價的確高得離譜。南部的房價所得比雖然較低，例如，台南市為6.74倍、高雄市為7.87倍，但根據學理和實務界的認定，房價所得比超過三倍即屬房地產泡沫警訊之一。換言之，全台灣都恐已陷入房市泡沫的危機當中。儘管如此，台灣的空屋率卻又相當的高，據內政部估計去（105）年9月底全台灣有近85萬戶空屋。空屋如此之多，價格卻沒有相應降低，這豈是正常市場機制之下所會產生的怪象？政府是否應先思考如何利用現有空屋建置社會住宅，而非又蓋一堆緩不濟急的社會住宅！安心居住是每一位市井小民的願望，更是經濟弱勢族群的企求。社會住宅固然是解決居住問題的一個手段，但政府仍應妥慎推動，避免未受其利卻先蒙其害，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、荷蘭社會住宅比率約 32%，全歐盟最高。以「住宅法人」且非營利的社會住宅，在荷蘭佔有舉足輕重的地位，社會住宅以出租運作。荷蘭住宅法人有 150 年歷史，目前阿姆斯特丹的 8 個住宅法人，擁有超過 19 萬戶的社會住宅，占整體住宅的 47%。荷蘭的社會住宅強調不同收入的住戶混居，居住年限寬鬆，住戶可以一直住下去。荷蘭擁有近 5 成的社會住宅比例，不過台灣卻只有不到 1%。惟政府有義務提供住宅，不過民眾也需要被教育，內政部推了 5 處社會住宅，卻因為鄰避效應，進展緩慢。
- 二、社會住宅主要強調只租不賣精神，在歐洲稱為社會出租住宅，即由政府直接或補助興建或民間擁有的合於居住標準房屋，採只租不賣模式，以低於市場租金或免費出租給所得較低家戶或特殊弱勢對象！台灣目前有高達近 100 多萬戶的餘屋，政府應透過租稅工具、獎勵措施或是租金補貼，讓這些空屋做為社會住宅。台灣社會住宅佔住宅總量比例僅 0.08%，遠遠落後國際標準，其中房價高漲的台北市，社會住宅比例為 0.64%、新北市 0.02%、高雄市（合併後）為 0.03%。
- 三、台灣之所以興起興建社會住宅的念頭，主因在於經濟弱勢族群買不起房，這個問題又與房價是否合理有直接關係。根據內政部公布的資料，去（104）年第四季全台灣的房價所得比為 8.51 倍，也就是一般上班族要不吃不喝近八年半才買得起房。以行政區來看，台北市為 15.75 倍、新北市 12.66 倍，這種房價的確高得離譜。
- 四、南部的房價所得比雖然較低，例如，台南市為 6.74 倍、高雄市為 7.87 倍，但根據學理和實務界的認定，房價所得比超過三倍即屬房地產泡沫警訊之一。換言之，全台灣都恐已陷入房市泡沫的危機當中。儘管如此，台灣的空屋率卻又相當的高，民間估算全台灣有近 120 萬戶空屋，內政部估計去（104）年 9 月底資料全台灣也有近 85 萬戶空屋。空屋如此之多，價格卻沒有相應降低，這豈是正常市場機制之下所會產生的怪象？
- 五、為協助經濟弱勢族群解決居住不易的問題，社會住宅的確是選項之一。但除此之外，如何促使房價合理化，應該也是政府必須正視的課題。政府應該透過各項政策，將目前遭到嚴重扭曲的房價回歸到市場機制。居住正義問題錯綜複雜，政府不能只喊口號，而應務實解。