

專案質詢

9-1-12-0314

立法院議案關係文書 中華民國105年5月4日印發

案由：本院黃委員昭順，針對國內房地產市場正進入漸凍期，而據報導，520 後新政府擬提出八年內投入 4,000 億元，興建 20 萬戶社會住宅的計畫，籲請政府應審慎評估，如何在維繫房地產景氣和體現居住正義上拿捏分寸，不致相互矛盾，是政府必須面對及釐清的關鍵課題，也是社會住宅政策成敗的關鍵。本席完全支持「只租不售」的社會住宅，因這對體現居住正義，才具有一定象徵意義，但同樣的；房地產市場榮枯對國內景氣也具有關鍵的影響。國內住宅供需長期處於供過於求的情況，全台空屋數量高達 90~150 萬戶，約為每年新建住宅的 8 至 13 倍。在住屋供過於求情況下，房價卻之所以不斷飆漲，在社會強大壓力下，政府祭出一系列的打炒房政策，去（104）年房市全年成交量跌到 29 萬戶，創 14 年來最低紀錄；展望未來，房地產市場仍有諸多不利因素存在，在可能進入長期空頭的房市，推出近 20 萬戶社會住宅，對房市供過於求會否雪上加霜？對房市景氣和房價會有多大衝擊？是否符合經濟效益及社會現實？從居住正義角度，興建社會住宅自屬必要，但從經濟現實觀點，廣建社會住宅的時機是否已過？是否可從充分運用空屋的方向來思考一兩全的政策，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、政府祭出一系列的打炒房政策，如央行連續推出幾波限制金融機構辦理房貸措施；內政部實施不動產實價登錄制度；財政部修改相關稅法，課徵奢侈稅，提高非自用住宅房屋稅率

立法院第 9 屆第 1 會期第 12 次會議議案關係文書

，以及今（105）年上路的房地合一稅制等以來。已逐漸產生效果，去（104）年房市全年成交量跌到 29 萬戶，創 14 年來最低紀錄；北台灣預售屋平均銷售率僅 32%，和前幾年動輒七、八成銷售率相比，房市可說已進入漸凍期。在房價方面，據內政部新發布去年第 3 季住宅價格指數，全國指數連續兩季下跌，六都房價亦多出現連續下跌現象，台北市一年累計下跌 3.3%；而民間仲介業估計去年全台灣房價跌幅 3.2%，雙北跌幅平均更高達一成左右，可見房地產空頭市場已經來臨。

二、據瞭解 520 後的新政府，準備投入 4,000 億資金（還不計入土地成本），8 年興建 20 萬戶社會住宅，可謂大筆投資，在面對走空房市之時，是否仍需大量興建社會住宅？實有可充分討論的空間。政府興建社會住宅的目的是在協助弱勢家庭解決其居住問題，並非解決其所有權的購屋問題。社會住宅只租不售，對走空的房市會不會產生影響，尚待觀察！但能否解決當前民怨最深的高房價困境，及是否會製造出更多其他的問題，建議應先廣徵眾議凝聚共識，切勿冒然推行。

三、社會住宅只租不售的目的，是在協助弱勢家庭「住」問題。如以現行住宅法規定 10% 才能提供給弱勢家庭，那若蓋 20 萬戶社會住宅卻只照顧了 2 萬戶真正弱勢家庭，如此龐大花費是否符合社會住宅目標？住在同一社會住宅社區，家庭收入不同，其繳付租金的折扣也有所差異。相較目前社會住宅的統一租金水準，不但較可以達到混居避免標籤化的目的，也符合公平原則。興建社會住宅僅是協助弱勢家庭一個費時費力且費錢的方式，但因一般住宅市場無法滿足，仍有其必要；惟然仍應考量多元方式，包括租屋市場健全、空屋有效利用、租金補貼等，以滿足不同弱勢家庭需求，且評估不同住宅補貼方式的公平與效率，讓住宅補貼資源分配更合理。

四、展望未來，房地產市場仍有很多不利因素存在，包括：國內景氣寒冬可能持續；人口減少及老化問題加劇；房地合一稅今年上路，政府可能將遺贈稅率從 10% 調高到 20%；兩岸關係變數增加，陸客、陸資來台可能逐漸冷卻等，皆可能影響未來房市景氣。在可能進入長期空頭的房市，推出近 20 萬戶社會住宅，對房市供過於求會否雪上加霜？對房市景氣和房價會有多大衝擊？是否符合經濟效益及社會現實？政府必須做務實的檢討和評估。從居住正義角度，只租不售地社會住宅自屬必要，但從國家整體經濟現實觀點來看，究竟應先「善用」已過剩的空屋，還使再花千億來『興建』社會住宅？是否應該先冷靜地好好想想？