



幸福開跑 好宅無負擔

2015-12-30 記者 謝萱穎 報導



談起只租不賣的社會住宅（以下簡稱社宅），台灣傳統上認為一個人要成家立業，需要「有車有房」才稱得上完全獨當一面，因此大都傾向購屋，甚至有過了一定年紀還租屋就「低人一等」的想法。但近幾個月來數據指出，高房價導致要在台北市買房需要不吃不喝長達十六年才可能，深植於台灣人心中「有土斯有財」的觀念，如今卻成為人們經濟負擔的主要來源。高房價壓得人民無法喘氣，但國人會願意跳脫傳統框架租屋嗎？

社會住宅 朝野共識

有感於現今的高房價問題，自二〇一〇年五都選舉至今，地方首長紛紛提出社宅政策。二〇一六總統大選前，政黨候選人也陸續推出社宅的相關政見，大聲疾呼興建的必要性。社會住宅可謂撇開政黨，獲得朝野共識的議題。

舉二〇一五年，台北市市長柯文哲發表「四年兩萬戶、八年五萬戶」的施政目標為例，第一步在當年四月起跑，釋出近六百戶位在捷運沿線的聯合開發住宅（以下簡稱聯開宅）供民眾申請。同年，台中市市長林佳龍也緊跟腳步，喊出「四年一萬戶」的社宅口號，選定七處台中市地段興建，其中也不乏有位在黃金區位的據點。可惜的是，北市府推出的聯開宅成效不如預期，而台中市作為中部的大都會區，社會住宅政策也不免被拿出來比較一番，同樣的問題，台中市政府能否引以為鑑。

台灣地方政府社會住宅政策		政策	現況
台北市市長 柯文哲	4年兩萬戶 8年五萬戶	1. 推行公共住宅三部曲，首部曲聯開宅成效不彰，二部曲與三部曲分別為中繼住宅與公辦都更。 2. 目前已完成興隆公宅招租，預計民國107年，萬華青年宅與木柵段公共住宅將完工。	
台中市市長 林佳龍	三好一公道 8年一萬戶	1. 目前已選定7處社會住宅建地，包括太平區育賢段等地，豐原區安康段為最早施工的社會住宅，其餘基地將會陸續招標，預計民國107、108年可提供700戶的社會住宅，四年內提供5098戶。	
桃園市市長 鄭文燦	首都生活圈 (配合鐵路地下化)	1. 編列35億社宅基金進行社會住宅規劃，目前選定11處社宅基地，配合桃園鐵路地下化以連結台北市區。 2. 實施混合型社會住宅，並設置老人照護中心與社區照顧關懷據點。	
花蓮縣縣長 傅崑萁	住宅三政策 (青年、合宜、社會住宅)	1. 民國104年8月推行600戶實價式的青年住宅，並有至少10年的租期限制。 2. 社會住宅將與慈善機構合作，由慈善機構負責募資興建房屋，興建完成後將免費讓有需要的人申請入住。	

台灣地方政府社宅政策概略圖。(圖片來源/謝萱穎製)

高價租金 另類富宅

捷運聯開宅的地段佳、較市價低二到三成的價格讓民眾眼睛為之一亮，申請信絡繹不絕，但市府的好心最後幫了倒忙，只有近三成住戶成功住進聯開宅。立意良好的聯開宅以失敗收場，主要原因就來自高價的租金。社會住宅推動聯盟研究員徐志維表示聯開宅原本是要出售或作商業用途，但市府為了社宅政績，將聯開宅以市價打八五折計算的租金出租。然而採市場機制的社宅，無法真正回應弱勢需求，捷運的優良區段導致折扣後房租最高仍達二萬九千八百元，加上政府限制有意入住的民眾收入必須在五萬二千元以下，真正的弱勢其實無法接受市府端出的好意。

「以聯開宅來說，社會福利的性質還是比較低的，租金依照市價打折也是為了考慮當初成本回收的問題。」國立政治大學國家發展研究所教授魏玫娟的一席話指出聯開宅成效不彰的根本原因：聯開宅是政府一開始與建商合作興建捷運站時收回的住宅，本身就缺乏社會住宅的預算投資，「聯開宅不應該作為社會住宅使用，否則福利性質要高一點，不要在意租金與成本是否能平衡，可考慮利用其他補助填補差額。」再者，依照目前每戶四千元租金補貼對比聯開宅兩萬多塊的月租來說，對中低收入戶來說還是一種負擔，效果不大。

媒體歷屆廣告

推薦文章

- 你不真的想流浪 柯智棠
- 夢想與現實 前進遊戲業
- 「貼」進生活 和紙膠帶

總編輯的話 / 周書賢



本期為喀報兩百三十三期，共有十五篇稿件，本期的類目以社會議題為主，輔上兩篇人物和一篇文化現象。雖然本期嚴肅的話題偏多，但也不乏輕鬆的文章，種類多元。側欄廣告以寒假期間出國為構想，為大家提醒搭機須知。

本期頭題王 / 吳維倫



Hi! 大家好，我是吳維倫，我是個超隨性的人，喜歡無憂無慮的生活也是藍白拖的擁護者，最近學到西語中的諺語覺得很有道理：對於自己的人生不用太認真，因為那是你唯一無法活著逃離的事情～期待一整學年的喀報發現...

本期疾速王 / 蔡佳珊



我是蔡佳珊，非常平凡的台中人一枚。不知道為什麼一到宿舍就會很懶，能不出門就不出門，但是一回到家就會天天坐不住拼命往外跑。忙起來會忘了吃晚餐。

本期熱門排行



學生助理 勞工或學生？
吳維倫 / 社會議題



原住民狩獵 是英雄是罪犯
林湘芸 / 社會議題



幸福開跑 好宅無負擔
謝萱穎 / 社會議題



再造技職教育第二春
何佳穎 / 社會議題



遊走的人民 等待重返光明
黃琪 / 社會議題

強硬地將不適合的聯開宅作社宅之用顯然不可行，反而是需要政府一開始便投入社宅預算，才能減去平衡成本的考量。「社會住宅的興建沒辦法達到真的自償，就是利用政府預算。」台中市政府都市發展局副局長紀英村提到，「社會住宅是社會福利設施，如果還考慮自償率，就不能算是社會住宅了。」依照目前台中市政府所規劃的社宅來看，並沒有像聯開宅的特殊案例，大多是透過政府撥出預算直接招標廠商興建。即使如此，在租金的制定上，北市府與中市府皆傾向市場制價。



台北市與台中市的租金計算方式圖。(圖片來源/謝萱穎製)

社宅第一彈 可負擔租金

「以市場邏輯倒推租金，自然沒辦法回應到人們能夠負擔的合理租金價格。」徐志維點出「可負擔租金」的想法，認為若是台灣在租金上能跳脫市場機制，改採租金分級制度，更能回應民眾的真實需求。像是法國擁有超過四百七十萬的社會住宅，採用的便是這個制度，依照每個家庭的收入分出三到四個級距，讓每個家庭用可負擔的價格享有相同的居住權利，達到真正的立足點平等。

但租金分級制度在台灣仍有發展空間，徐志維表示：「台灣的租金級距還沒辦法分得很細，原因在於有些人的收入屬於灰色收入，不會被課稅。」該如何透過所得稅合理判斷家庭收入並設定租金級距，變成複雜的技術問題。徐志維認為台灣雖然目前無法將租金級距劃分詳細，但可先從中低、低收入戶開始劃分，往後再陸續配合稅務上的改革，達到真正的公平居住。

標籤化難解 混居求正義？

另一個聯開宅的衍伸話題是原住戶的抗議，抗議原因大致為擔心社宅打房，影響附近房價，甚至有新進住戶影響生活品質之語，言論遭社會撻伐。興建社宅是為了保障弱勢應有的居住權，眾人心照不宣，但談及利弊卻是各人自掃門前雪，給社宅貼上不少負面標籤。

類似的意識標籤早已存在，根據《住宅法》明定至少需要提供百分之十的住屋給十二種特殊身分者才能算是社宅，台中市政府此次興建社宅的過程也因此被批評是收容愛滋病患、街友的居所，妨礙社區整體發展。「我其實認為這是誤解了，」紀英村回應，「其餘住屋的百分之九十仍會以青年勞工為主。社會住宅會不會讓外界產生不良的印象，主要就是房子的興建和管理要做得好。」

「混居」的概念不新，總統馬英九及總統候選人朱立倫皆曾提出，效法國外的混居模式以打破意識標籤。但國外的混居方式是否真的適用台灣，其實需要打上問號，「混居變得有點矯枉過正，因為重點都放在照顧百分之九十的青年，應該要思考社會住宅的原意。」徐志維表示台灣的一般租屋市場較排斥老人、身障者等，而這些民眾才是真正需要被照顧的，百分之九十與百分之十的比例應該有所調整。

標籤化問題難解，畢竟涉及利益考量，但隨之產生的鄰避效應絕不能作為停止興建社會住宅的藉口，「社會住宅需要強調公益與公共性，特別是能為當地居民帶來什麼回饋。」舉在二〇一五年十月，台中市政府著手興建的豐原區安康段社會住宅為例，當地豐田里里長劉瑞銘就表示：「第一期興建完成後會有開放式的綠美化公園提供附近居民使用，配合好的住宅管理，其實不會有太多反對聲音。」



豐原區安康段的社宅完成藍圖。(圖片來源/謝萱穎攝)

完善租屋市場 居者住其屋

租屋其實不比購屋差，反而應該是美好人生的另一種選擇。比照德國就有將近四成的租屋率，便是因為當地租屋市場完善，提供長年良好的租屋環境。台灣社會住宅目前雖以出租青年勞工為主，但長遠來看，其實更需改變青壯年購屋的觀念，提倡租屋帶來的益處，例如財富的靈活運用，可以不必受房貸束縛等。台灣的租屋市場需要更友善，讓青年人更勇於投入一般市場租屋，進而落實社會住宅照顧弱勢的真正用意。



陸客商機 花蓮民宿問題多

大量陸客來臺觀光，花蓮民宿有著供過於求以及違法擴建的問題。

軍宅交易案 選情生變數



二〇一六大選前，國民黨副總統候選人王如玄受軍宅一案，究竟是對還是錯？

0則回應

排序依據 最舊 ▾



新增回應……

Facebook Comments Plugin

▲TOP

關於喀報 聯絡我們

© 2007-2016 國立交通大學 傳播與科技學系 All Rights Reserved.

Powered by DODO v4.0