

專案質詢

9-1-17-0442

立法院議案關係文書 中華民國 105 年 6 月 15 日印發

案由：本院許委員淑華，針對新政府的居住正義政策是，在八年內推出 20 萬戶社會住宅，供弱勢家庭購買或租用，現在此一政策有了更清楚的輪廓，包括預計八年將投入 4,000 億的資金，新建 12 到 14 萬戶住宅。雖然台灣的房價昂貴，但是主要的問題還是出現在北部地區，因此社會住宅的主要目標應該放在北部地區；而且政府的資源有限，如何去落實這些政策可能更重要，至於是否需要到 20 萬戶，而且是否需要花上 4,000 億元，行政院應該再進一步評估。爰此，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、新政府的居住正義政策是，在八年內推出 20 萬戶社會住宅，供弱勢家庭購買或租用，現在此一政策有了更清楚的輪廓，包括預計八年將投入 4,000 億的資金，新建 12 到 14 萬戶住宅；再利用容積獎勵，引導新建與都更開發回饋 4 到 6 萬戶；最後再經由訂立租屋專法，引導民間提供 2 到 4 萬戶空屋，由社福機構承租和管理。
- 二、新政府有這麼大的決心要推動社會住宅，供弱勢家庭改善其居住環境與品質，社會應該給予支持，但是由於預計投入的資金很多，而且興建的住宅數量也很大，就目前國內的房屋總量來看，是否有必要由政府部門提供這麼多的新建住宅，值得深入檢討。
- 三、首先，計畫興建的 12 萬到 14 萬社會住宅，土地由政府無償撥用，每坪興建成本約 10 萬元，約 25 坪，也就是說，每戶的售價約在 250 萬元。此一價格在中南部而言，應該比較合理，但是中南部的房價本來就比較低，由政府提供社會住宅的需要是比較少的；反而是北部地區，由於房價較高，民眾對於新建的社會住宅需要較大。但是以目前台北市、新北市，甚至桃園市來看，250 萬一戶的房子，其價格明顯低於市場行情，到時許多民眾一定會搶購。理由很簡單，因為土地完全不用錢；這才是真正的問題所在。政府為什麼可以無償撥用土地供民間使用？除非這些房子是採用 50 年或 70 年設定地上權的方式出售。換言之，我

立法院第9屆第1會期第17次會議議案關係文書

們支持政府直接興建社會住宅供弱勢家庭購買，但不應該直接賣斷土地，而應該採用設定地上權的方式，讓這些土地未來仍然可以再運用。

- 四、我們相信如果只是售屋不售地，可能會讓一些弱勢家庭不願意購買，因為「有土斯有財」；但是要特別指出的是，政府要做的是提供弱勢家庭一個良好的居住環境與品質，而不是要協助其擁有一棟房子，所以提供地上權的房子應該是比較合理的政策。
- 五、其次，對於真正低收入的家庭，即使是 250 萬的房子，他們可能也負擔不起，因此政府也規畫一些只租不售的社會住宅供他們租賃使用，預計這些房子將租給年所得 30 萬以下的低收入族群，以 25 坪計算，每坪租金 800 元，政府補助 300 元，因此每月只要負擔 12,500 元即可。但是，此一負擔仍然太高，因為房租支出已經接近其收入的一半，這比國際標準的 25% 高出太多。對這些非常低收入的家庭，應該可以縮小其居住面積，然後增加政府補助金額，以降低其租金負擔，總之，租金負擔絕對不應該超過所得的 30%。
- 六、第三，新政府還計畫訂定租賃專法，提供優惠，讓民間屋主拿出空屋供低收入戶租用，目標約 2 到 4 萬戶，以目前台灣有 85 萬空屋的數量，所占比例似乎不大，但是以台北市曾經推動的愛心房東政策來看，由政府成功獎勵民間拿出來出租的戶數非常有限，因此此一政策是相對地不容易。目前新政府的政策主要是以租稅優惠的方式提供出租的誘因，但是因為現在大部分的租屋都是沒有登記的，屋主根本就不用繳稅，所以只有租稅獎勵的措施是不夠的。更好的方式是提供租稅優惠以外，還要加上以實價課徵空屋稅的政策，也就是說，如果擁有第二棟以上的房子，而且是空屋，屋主就必須繳納高額的空屋稅，棒子與紅蘿蔔雙管齊下，屋主才會有意願把閒置的房子拿出來出租。