

多元居住正義觀點下的 臺灣住宅管理政策工具



簡報人：顏聰玲 副教授

服務單位：崑山科技大學

房地產開發與管理系

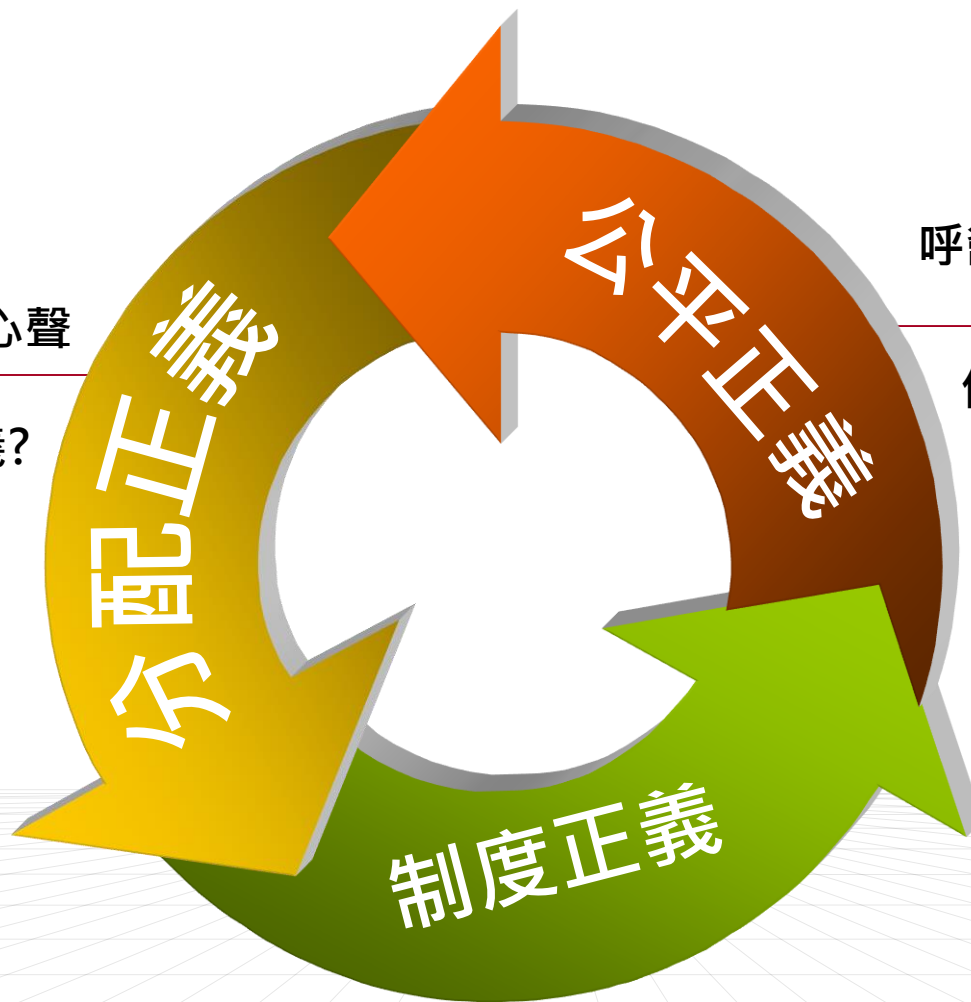
2016.10.28



簡報大綱

- 『多元』居住正義觀點
- 『住宅自有率』的迷思
- 需求落實居住正義的關鍵族群
- 實現分配正義
- 台灣住宅政策管理工具討論

『多元』居住正義觀點



呼籲落實『居住權』

住宅政策一體適用?

以偏概全，各族群心聲

南北落差 空間正義?

『多元』居住正義觀點



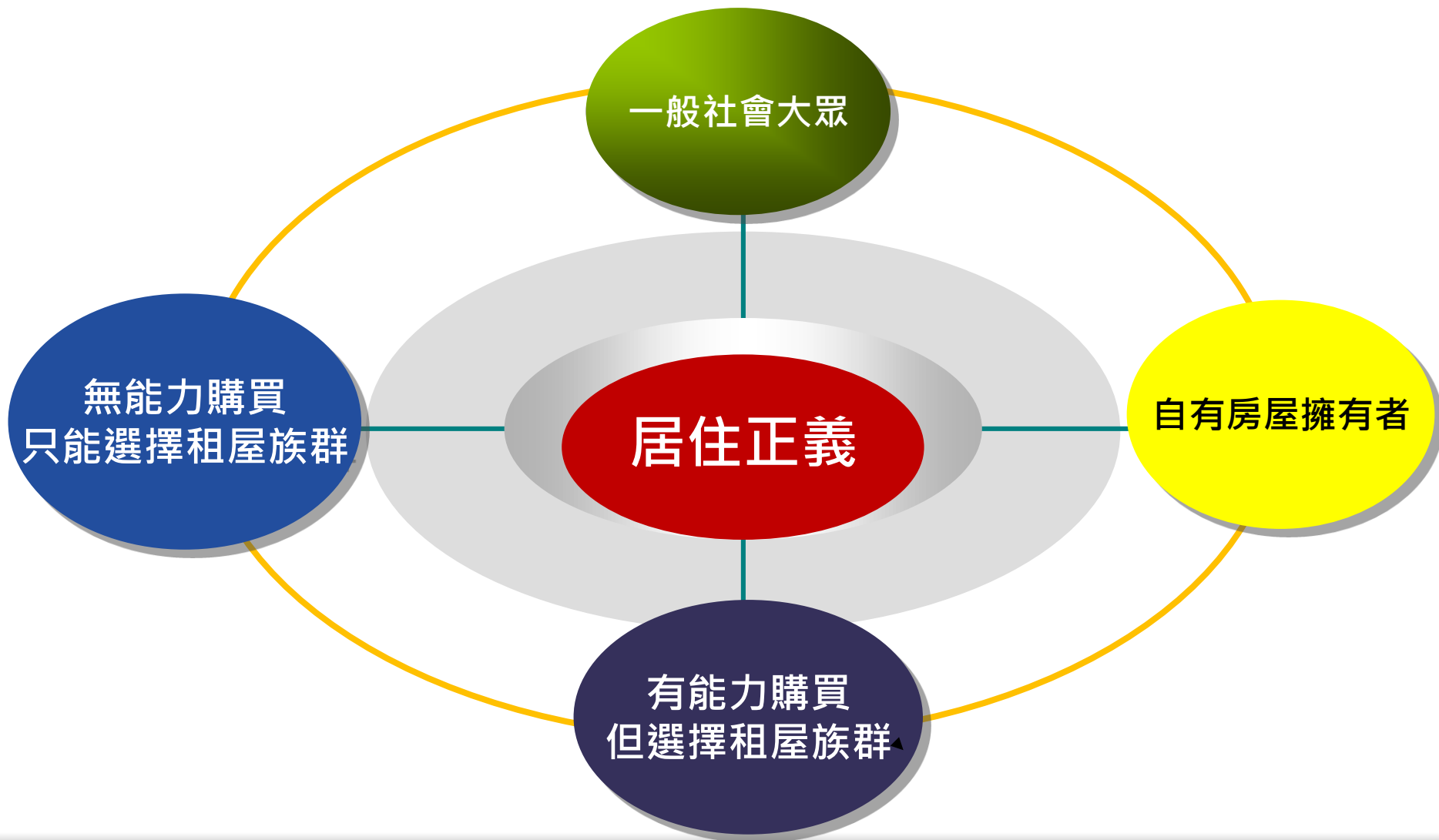
- 居住正義之內容見仁見智各有不同
- 不僅止於人民的居住權
- 更需考量適足住房權
- 人民與政府對於居住權與適足住房權的認定不同

居住正義五法



適足住房權
是一種凌駕所有權的基本權利

『多元』居住正義觀點



『住宅自有率』的迷思



■ 住宅自有率??

- 現住房屋所有權屬戶內**經常居住成員**所擁有者占**總戶數比率**(主計處)
- 十年一次的住宅普查已經是採用抽樣方式，每年進行的**家庭收支調查樣本更少**，因此統計結果存疑
- 因為家庭收支調查的**統計樣本太少**，難以確定戶內成員至其工作地點通勤時間多遠，或是工作地點附近是否另有租賃房屋。
- 住宅自有率中，**沒有進行居住面積**的細部分析。

『住宅自有率』的迷思



臺灣地區自有住宅比率

2000	85.35 %
2001	85.64 %
2002	85.40 %
2003	85.11 %
2004	86.80 %
2005	87.33 %
2006	87.83 %
2007	88.14 %
2008	87.36 %
2009	87.89 %
2010	84.89 %
平均	86.52 %

資料來源：行政院主計處

『住宅自有率』的迷思



亞洲國家住宅自有率與社會住宅比率

國家/地區	區域	社會住宅比率	住宅自有率	人均國民所得	稅收占GDP比率
香港	東亞	29%	53%	36,700	13.0%
日本	東亞	6.1%	61.10%	46,800	28.3%
韓國	東亞	5.1%	65.40%	23,600	26.8%
以色列	西亞	6.0%	70.00%	31,700	36.8%
臺灣	東亞	0.08%	79.20%	20,400	12.4%

2015/03/18更新

『住宅自有率』的迷思



歐洲國家住宅自有率與社會住宅比率

2015/03/18更新

	區域	社會住宅比率	住宅自有率	人均國民所得	稅收占GDP比率
瑞典	北歐	18%	41%	57,800	45.8%
德國	中歐	5%	42%	41,800	40.6%
捷克	中歐	17%	47%	19,200	36.3%
法國	西歐	17%	57%	39,800	44.6%
荷蘭	西歐	32%	58%	46,200	39.8%
波蘭	中歐	10%	62.40%	12,600	33.8%
芬蘭	北歐	16%	66%	47,000	43.6%
英國	西歐	18%	66.4%	38,700	39.0%
義大利	南歐	5.3%	68.50%	32,900	42.6%
葡萄牙	南歐	3%	75%	19,800	37.0%
愛爾蘭	西歐	8.7%	79%	44,600	30.8%
斯洛維尼亞	中歐	4%	83%	22,800	39.3%
立陶宛	東歐	3%	91%	12,000	20.9%
匈牙利	中歐	3.7%	92%	12,700	39.1%

『住宅自有率』的迷思



各國國家住宅自有率與社會住宅比率

2015/03/18更新

	區域	社會住宅比率	住宅自有率	人均國民所得	稅收占GDP 比率
德國	中歐	5%	42%	41,800	40.6%
香港	東亞	29%	53%	36,700	13.0%
荷蘭	西歐	32%	58%	46,200	39.8%
日本	東亞	6.1%	61.10%	46,800	28.3%
澳大利亞	大洋	4.7%	65%	70,000	30.8%
韓國	東亞	5.1%	65.40%	23,600	26.8%
芬蘭	北歐	16%	66%	47,000	43.6%
英國	西歐	18%	66.4%	38,700	39.0%
美國	北美	5%	68%	50,000	26.9%
義大利	南歐	5.3%	68.50%	32,900	42.6%
臺灣	東亞	0.08%	79.20%	20,400	12.4%
新加坡	東亞	4.5%	90.1%	51,600	14.2%

『住宅自有率』的迷思



各國社會住宅比例

資料來源：2014社會住宅聯盟



需求落實居住正義的關鍵族群



社會若存在著「富人住豪宅，窮人住陋室，甚或無家可歸」等現象，則不符合居住正義的社會，也不是一個合乎公理正義的社會

居住正義

平等對待

分配正義

公平正義

居住公平

需求落實居住正義的關鍵族群



居住正義

 MyGoNews

不是『大家都一樣』，每個人都均有才
公平的齊頭式平等，而是保障弱勢群體
的公平機會與參與權利

需求落實居住正義的關鍵族群



實現分配正義



政府應該要讓每一個人，都有安定生活的居住選擇

房市三箭救經濟

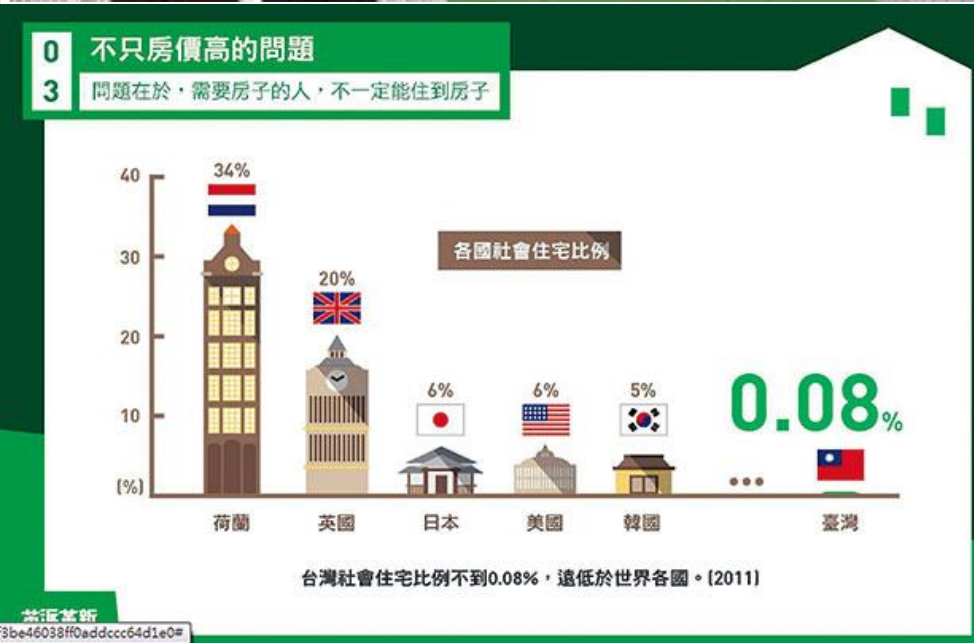
全面改革房屋持有稅

20萬戶社會住宅

制訂租屋專法

8年辦理 200,000戶 社會住宅

以八年內辦理20萬戶為目標



實現分配正義



0 蔡英文的安居三策

5 蔡英文認為，應該這三件事一起實施才能解決居住的問題

1



安心居住政策
發展社會住宅和租屋體系

2



強化房市治理
讓市場資訊正確且透明

3



振興房市產業
四大產業年產值超過1兆



實現分配正義--他山之石



社會住宅也可以蓋得很時尚，美麗不輸豪宅!!



Social Housing in Courbevoie, France



Social Housing in Denmark



Social Housing in Switzerland



Mary street Social Housing



Carabanchel Social Housing



溫哥華市府釋出半的冬季奧運村戶數，做為社會住宅。雖然並非全數釋出，卻已經可以幫助許多低收入戶和青年族群，以低於市價的租金承租住宅定居。

台灣住宅政策管理工具討論



過去政府對於落實住宅政策所採取的工具，多以透過**法律的制定**進行各種形式的**補貼**為主。

一昧地以補貼作為政策主軸，亦非政策靈藥（policy panacea），也非治本之道。

具有居住正義精神的住宅政策基本法

《住宅法》，實有立法之必要。

亦可透過**多元化的政策工具**，達成住宅政策的總體目標——居住正義。



治理類型與模式

法制治理
治理工具

公司治理
治理工具

市場治理
治理工具

網絡治理
治理工具

台灣住宅政策管理工具討論



治理工具與執政資源

組織性
治理工具

權威性
治理工具

財政性
治理工具

資訊性
治理工具

台灣住宅政策管理工具討論



治理類型與模式

		法制治理	公司治理	市場治理	網絡治理
治理工具與執政資源	組織	中央行政機關	半官方性質的房 屋委員會	公私協力辦理 住宅政策	住宅專責 機構
	權威	地政五法 (居住正義五法) 租金管制	授權社區住民 自主管理	原則仍以市場 機制為主	納入利害關 係人觀點
	財政	奢侈稅 實價課稅制度 房地合一稅制 精實地價查估	住宅補貼政策	購屋貸款 住宅券	民間成立的 住宅協會
	資訊	住宅資訊調查 機構	社會住宅去標籤 化的資訊競逐	行銷以租代買 的政策	住宅資訊 透明化



簡報結束
敬請指教

