

使用權住宅可行？他分析利弊、點出居住治本之方

2023-02-06 好房網 News 記者林和謙 / 台北報導

近年來政府出手打炒房效果須持續觀察，8年20萬戶社會住宅進度也要更加把勁；近日傳出內政部及財政部研議提出「使用權住宅」，特色是出售價格低於市價、房屋使用權至少20年，預計先於台北、新北試辦；對此長期關注居住正義的立委張其祿表示，使用權住宅其實是不錯的政策，因為房子本來就是拿來住、拿來用的，不應該是財產甚至是投資標的，但使用權住宅僅治標，不該反讓治本政策延宕。

張其祿指出，政府的立意良善，但因使用權住宅其租期比社宅長，受惠的人可能較少，「如何分配？」相當重要，否則容易產生社會資源分配不公平疑慮；而在20至30年使用期到後，因使用者老化、可能進入長照階段或是不願搬遷，若強迫其遷出後續也有老者難以租到房子及弱勢照護問題，政府務必要謹慎考量。



內政部提出「使用權住宅」，特色是出售價格低於市價、房屋使用權至少20年，預計先於台北、新北試辦；對此立委張其祿認為使用權住宅僅治標。圖 / 好房網 News 記者林和謙 / 攝

張其祿舉例說，過去政府興辦國民住宅、政府人員宿舍、國營企業員工宿舍的經驗，因為居住者大都攜家帶眷承住，後續因產權複雜、眷屬後代不願意搬

遷，及房屋老化損壞難以妥善管理，而有資產維護、轉移...等複雜問題，導致有時國宅被迫賣給承住者而私有化，過去政府也耗費了相當多社會資源、法律程序解決相關問題。

張其祿表示，專家點出，使用權住宅若無法大量供給，僧多粥少下資源分配就會不公平；其次，當年輕人最需要的小宅已被投資客與大量持有者壟斷，政府推動「使用權住宅」若排擠到「只租不售的社會住宅」興辦數量達成率，可能導致租賃市場供需失衡，助長租賃市場炒作，甚至會慢性助炒房。

張其祿認為，減少不肖者把房地產搞成可以囤積居奇的「財產商品」投資炒作的機會，才能對居住問題治本。他指出，若要真正實現居住正義，仍須優先解決炒作及房價結構不合理問題，改善畸形房地產市場，關鍵解方包含繼續加速蓋社會住宅，優先進行稅制改革、解決囤房及虛坪制問題，同時更要關注《平均地權條例》修法通過後的子法訂定及施行情形，必須徹底執行。使用權住宅是一時的治標政策，不應該捨本逐末，反而讓實現居住正義的治本政策延宕。