

e842360 / May 16, 2011 06:05PM

[住宅政策 該換腦袋](#)

2011-05-16 中國時報 【呂紹煒】

政府為無殼族覓殼的住宅政策，至今仍以政府興建、出售為主軸；其實，包括政府與社會，都該換個腦袋，多想想出租公屋的好處。其實，只要政府帶頭做好公屋出租，社會觀念是有可能跟著改變。

民眾都有擁有自己殼的心態，除了源遠流長的有土斯有財觀念外，現實上是租屋可能面對幾年就要搬遷的困擾；此外，長期房價看漲的預期心理，也讓民眾期望享受資產增值的利益；未來，還可財留子孫。

對所得較高、本來就有能力負擔者，當然甬討論，隨他去吧。但如所得較低，卻仍非攢下一間房子者而言，買了房子卻可能是一輩子要當屋奴，如此就未必上算了。

拿現在台北都會區的各區域行情看，在台北文山區租一戶三十坪上下的三房之屋，租金大概一萬五左右；但如要購買同樣的房子，中古公寓大概要近千萬，新成屋則要一千五百萬元上下。

再換算每個月要支付的房價，以貸款七成、利率二%，還款時間廿年算，買千萬公寓，每個月要支付三萬五千元，廿年下來，單是利息就要付出一五〇萬元；如果是一千五百萬元的房子，每個月支付五萬三千元，廿年支付的利息是二二五萬元。現在是利率低點，未來利率必然逐步調升，購屋貸款者的負擔必然增多。坦白說，這個負擔是夠重的。

但如果政府有公屋出租，租金是區域行情的六成多，你可能一萬元不到就能租到同樣房子，單是購屋廿年要付的利息，就夠你租十二年的房子。如果算本金一千萬，哦，夠你住八十三年哩。你還要買房子、當屋奴嗎？

一旦政府公屋出租成為穩定的政策，你知道不會隨便提升租金、隨意趕人，購屋期望的「安定感、穩定性」有了；你也甬想「財留子孫」，反正孩子長大「不夠會賺」，還是有公屋租，不致於流落街頭。這時，出租公屋的吸引力就產生了。

這次政府重啟住宅政策，令人失望的是仍是舊思維、老招式；不論是合宜住宅或現代住宅，都只是過去國宅出售政策的翻版，但國宅政策明顯是失敗，無法長期解決住宅問題。

以政府已決定在機場捷運A七站興建的二千四百多戶合宜住宅為例，九五%出售，只有五%是出租的社會住宅。A七區位不錯，搭捷運進入北市只要十多分鐘；政府說每坪只要賣十五萬元以下；但同樣機場捷運線的A九、A十站附近的新房，每坪要賣廿六到三十萬元，差了快一倍。換句話說，買到合宜住宅者立刻現賺快一倍，這公平嗎？這就是馬總統的居住正義嗎？真的就解決了弱勢者的居住問題嗎？政府賣掉這二千多戶合宜住宅，讓買者大賺一手後，手上再無籌碼，只能跑到更遠的板橋浮洲再蓋合宜住宅。

政府不換腦袋，改以公屋出租為政策主軸，唯一的理由就是官僚怠惰，因為蓋了就賣掉後即「沒我的事」，最簡單；出租則牽涉到後續長期的管理問題。不過，國外如星、港，公屋出租可占房屋的三、四成，顯然只要制度與法規明確，公屋出租是可以做好管理。差別在為與不為之間而已！

[size=large][/size]

---