社會住宅的標籤

由政府出資興建只租不賣的社會住宅，以低於市場行情的租金提供青年、弱勢族群，將房屋回歸居住的基本需求，2011年底《住宅法》通過，定義社會住宅為：由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

台灣在近半世紀前已有過公營的出租住宅形態，最早可回溯至1970年代的平價住宅以及國民住宅，絕大部分散布在台北市，前者專門提供低收入戶免費居住，僅需繳少許管理費，但由於高度集中反成為都市中的[貧民窟](https://www.twreporter.org/a/ankang-community)；後者則因大量釋出到私有市場，甚至變相淪為房地產炒作標的，完全背離照顧基層民眾的初衷，且兩者都面臨相似的建築窳陋、弱勢集中、管理不佳等問題。

一般民眾觀感不佳，導致政府意欲推展新的社會住宅計畫時，屢屢遭受預定地周圍民眾強烈的挑戰與質疑。[當地居民擔心讓「亂七八糟的人」住進來影響房價](http://news.ltn.com.tw/news/politics/breakingnews/2443506)，都反映出直到現在對於社會住宅的標籤與歧視仍然難以撼動。

參考資料：<https://www.twreporter.org/a/taipei-public-housing>

從「買不起房」到「租不起房」

1989年發起的無殼蝸牛運動曾引起社會震撼，當時的時空背景為房價飆漲的年代，台北市房價所得比約8.58倍，由國小老師發起抗議活動，近5萬人因而夜宿忠孝東路，要求政府抑止炒房，讓房價能回到合理的範圍內。

但30年過去了，當年發起的無殼蝸牛運動非但未能抑制房地產飆漲的狀況，現今的房價所得比反而還翻倍飆升，台北市的房價所得比已來到高不可攀的14.07倍，但這30年來，25到29歲青年平均薪資的增長卻遠遠不及台灣整體房價所得比的增長速度。巢運藉著無殼蝸牛運動滿30週年之際，舉行記者會要政府重視居住正義，並以青年安居為主要訴求，除了要求政府繼續推行精進現有有社會住宅政策外，將改革具體目標訂為「房市合理化」及「租屋正常化」，但台灣明明空屋率頗高，為何房價還能持續上漲？

政大地政系特聘教授張金鶚對此在臉書上指出，高空屋率應該是「供過於求」，循正常市場機制，房價應要下跌，若是不跌反升，背後顯示出房屋市場失靈的現象，在市場失靈現象應由政府介入糾正，如果此現象持續存在，也代表「政府失靈」現象同時發生。當「政府」與「市場」雙雙失靈時，應先要求政府「健全市場機制」，其中最重要的就是在購屋及租屋兩個市場中，讓資訊完整透明，像是目前「實價登錄缺失」及「租屋黑市」現象，必須積極面對解決。

參考資料：<https://www.businesstoday.com.tw/article/category/80404/post/201908270027>

年長者的居住問題

台灣即將邁入超高齡社會，老人居住問題逐漸浮上檯面。內政部不動產資訊平台資料顯示，到今年第2季為止，全台僅老人居住的住宅數高達58萬戶，較10年前大增近25萬戶，增幅高達76％。政大地政系特聘教授張金鶚，政府應制訂《以房養老條例》排除壽險業辦理老人住宅售後回租等限制，讓長者們不再「窮得只剩房子」，同時也可相對減輕政府負擔。

屋比房屋總監陳傑鳴表示，依內政部統計，目前僅老人居住的住宅占全國住宅存量約6.6％，其中新北11萬戶居各縣市之冠，其次為台北8.5萬戶、高雄7.5萬戶。但台北每100戶住宅中，就有9.5戶只有老人居住，比率冠於全台。

面對人口結構快速老化，勞保、勞退財務問題遲遲無法解決，張金鶚表示，鑑於政府也沒錢，民眾最好年輕時就規畫好老年生活。他呼籲政府制訂《以房養老條例》，在房子隨著人口一起老化，但老人家沒錢都更，也等不到都更下，可以多元選擇自立終老方式，除辦理現今已有的以房養老、將房子捐給伊甸基金會等社福團體，由社福團體照顧終老之外，開辦民眾將房子出售給壽險業，並售後回租，在家終老。

林博樺進一步指出，獨居老人照顧機制一直在改善，但是心理上的「孤寂感」還有進步空間，志工照料時可以多些觀察、傾聽、陪伴等，讓老人即使身體衰退，意志上也能受尊重。

參考資料：https://www.chinatimes.com/newspapers/20201102000436-260110?chdtv