



蔡英文的安居三策

安居非問題，樂業也easy



0 大家都喊住不起，到底發生什麼問題？

1 房價高漲！薪水不漲！



0 大家都喊住不起，到底發生什麼問題？

1 房價高漲！薪水不漲！



雙北房價負擔高居世界之首，甚至比香港、雪梨、倫敦都還高！ 房價所得比 (2014)
全國22縣市，共10縣市的房價負擔都超過國際合理標準

英渥革新
台灣好政

0 高空屋率 低租屋率 社會住宅近於0

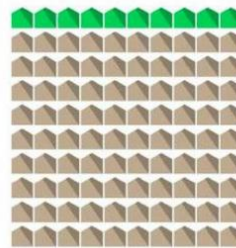
2 很多房子沒人住 多數人卻住不起好房子



19% = 156萬戶房子沒人住

高空屋率

全國平均空屋率達19.3%，
共156萬戶(2010)



10%

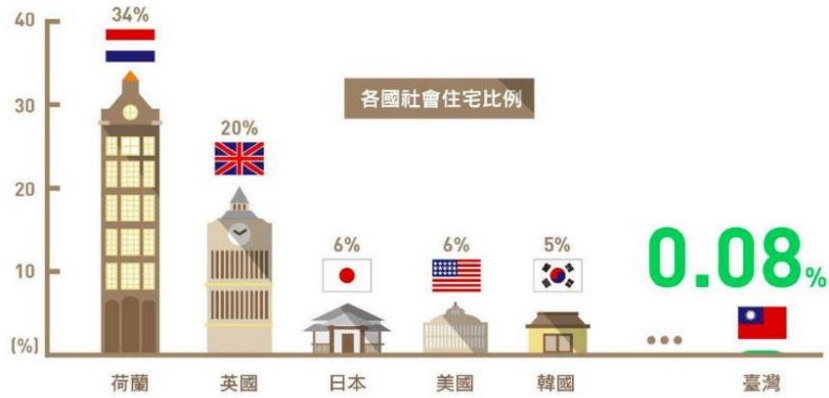
低租屋率

全國平均租屋率10%，
租屋市場嚴重失靈。(2010)

英渥革新
台灣好政

0 不只房價高的問題

3 問題在於，需要房子的人，不一定能住到房子



台灣社會住宅比例不到0.08%，遠低於世界各國。(2011)

英派革新
台灣好政

0 住的問題 已經威脅到生存

4 買不起房當無殼蝸牛 或 咬牙買房扛一輩子沉重房貸



勉強買房的人

經濟負擔過重，
生活拮据



不買房而租屋的人

租房市場缺乏保障，
沒有安定感



弱勢族群

買不起房、租不起屋
又沒有社會住宅可以住
讓處境雪上加霜

英派革新
台灣好政

簡單說來，有房子的不一定使用房子；而沒房子的卻不一定有房子住。

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



英系革新
台灣好政

0 第一策安心居住：辦理社會住宅

6 住宅政策不只是買賣，不只是房價高低的問題，而是政府對於人民居住權利的重視和保障。

五年前，蔡英文首創提出社會住宅政策。
8年內辦理20萬戶社會住宅，明年即將實現。

20萬戶社會住宅是符合國內需求，跟上國際潮流的務實方案。
依國際經驗，社會住宅占全國住宅總量5%是低標。
• 台灣剛起步，以 $2.5\% \times$ 全國840萬戶=20萬戶為階段性目標。



英系革新
台灣好政

然而，要落實社會住宅，仍需克服三大困難：

問 20萬戶社會住宅怎麼實現？

A:

新建
60~70%

- 中央協助地方：取得無償低價土地及長期低利融資。
- 政府與民間協力：興建與經營均採政府主導與委託民間雙軌方式。

容獎
20~30%

- 容積獎勵：引導新建案與都更開發案回饋。
- 分回方式：採取按戶、按層與按棟方式分回。

包租
10~20%

- 專責機構：以新法制承租與管理民間空屋。
- 社福經營：由社福團體經營提供弱勢族群居住。



問 長期低利融資，也就是向銀行貸款，會不會債留子孫？

不會。社會住宅屬於「自償性公共債務」，先由政府向銀行貸款興建，啟用

A: 後以承租人的房租在50年內攤還，沒有債留子孫的問題。

問 70-80%新建的社會住宅，
地從哪裡來？

A:

以公有土地為來源

1. 縣市有土地 優先使用
2. 國有土地無償撥用借用

這些土地說用就用嗎？

根據《住宅法》第24條「直轄市、縣（市）主管機關依前條規定興辦社會住宅，需用非公用之公有土地或建築物者，得辦理撥用；因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。」

根據《土地法》第26條或《國有財產法》第38條辦理撥用時，以「無償撥用」為原則。

2014年5月28日修正通過，明定「社會住宅」屬於無償撥用項目。

一項改革要成功，要有周延的規劃，更需要執行的決心。

0 第一策—安心居住

8 健全租屋體系

法制化、專業化讓租屋體系運作正常化

要讓大家住的安心，除了興建社會住宅，也要健全租屋體系，讓國人在勉強財力購屋之外，也有安心租屋受保障的選擇。



專業化

建立協助房東經營管理的輔助機制，例如：租賃包租代管業、房東加盟體系、優良修繕服務、廠商認證與整合制度...等。

房東提供長期且專業的租賃，房客獲得穩定的專業服務。



法制化

制定「不動產租賃條例」，規範租賃雙方權利義務、糾紛調處、資訊登錄與揭露、相關專業服務與業扶植相關證照與行業管理等。

讓房東可放心出租，房客能安心租屋。

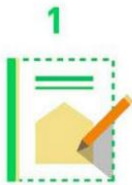
0 第二策

9 強化房市治理

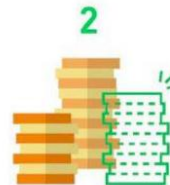
房市治理，最重要的是市場資訊正確且透明，才能避免炒作與扭曲擴大，讓市場正常運作。



房市治理將以三大原則為軸



資訊透明



稅制合理



制度補強

1 第三策

0 四大房市產業

在解決問題的同時
我們還能提振經濟！

四大房市產業，一年產值預估超過一兆



英派革新
台灣好政

1 解決住的問題，同時帶動內需市場

1 落實居住正義，也提振國內經濟



蔡英文

居住問題要改善並非天方夜譚，要不要做，有沒有能力做，才是關鍵。

5年前，我就看見，居住問題已經變成我們社會的正義問題。參考國際經驗，我率先提出社會住宅政策，當時大家都不看好。但是現在，不分藍綠，許多縣市都把社會住宅當作重要政策。

這些年來，我不斷和來自地方政府、產業界、學界、社運界的專業人士研討，提出這份完整而務實的安居三策，希望能真正落實居住正義。

歡迎分享，讓大家一起關心「住」的問題！

英派革新
台灣好政