

高雄市社會住宅議題
公聽會會議紀錄

中華民國 113 年 7 月 2 日

高雄市議會舉辦高雄市社會住宅議題公聽會 會議紀錄

日期：中華民國 113 年 7 月 2 日（星期二）上午 10 時

地點：本會第一會議室

出席（列）席：

本會—議員黃柏霖

議員陳麗珍

議員郭建盟

政府單位—高雄市政府都市發展局副局長郭進宗

高雄市政府地政局土地開發處副處長萬美娟

高雄市政府財政局專門委員黃琛

高雄市政府工務局建築管理處正工程師趙慶昇

高雄市政府研究發展考核委員會綜合計畫組組長王士誠

高雄銀行科長戴堅

專家學者—成功大學都市計畫學系教授陳彥仲

智圓法律事務所律師張宗隆

屏東大學不動產經營學系教授賴碧瑩

樹德科技大學通識教育學院副教授吳建德

民間團體—高雄市不動產開發商業同業公會秘書長陳鴻益

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會建築師李東樵

高雄市租賃住宅服務商業同業公會理事長林培生

民意代表—白喬茵議員服務處執行長黃思學

陳麗娜議員服務處秘書尚廉恒

張博洋議員服務處主任吳柏諺

主持人：黃議員柏霖

紀錄：魏居勇

甲、主持人宣布公聽會開始，介紹與會出席人員並說明公聽會要旨。

乙、議員、市府各單位、專家學者陳述意見。

黃議員柏霖

陳議員麗珍

郭議員建盟

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗

高雄市政府地政局土地開發處萬副處長美娟

高雄市政府財政局黃專門委員琛

高雄市政府工務局建築管理處趙正工程師慶昇

高雄市政府研究發展考核委員會綜合計畫組王組長士誠

高雄銀行戴科長堅

成功大學都市計畫學系陳教授彥仲

智圓法律事務所張律師宗隆

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩

樹德科技大學通識教育學院吳副教授建德

白喬茵議員服務處黃執行長思學

高雄市大高雄不動產開發商業同業公會李建築師東樵

丙、主持人黃議員柏霖結語。

丁、散會：中午 11 時 44 分

高雄市社會住宅議題公聽會

錄音紀錄整理

主持人（黃議員柏霖）：

時間差不多了，我們就提早開始沒關係。首先，謝謝市府相關單位，還有各位教授有遠從台南來的，然後有關心高雄在地所有多元住宅策略的無論是業者或者市民朋友，大家一起來關心這個公共議題。這二、三年來不只高雄，全台灣房價都漲得很高，當然漲得很高不是全然壞事，也有好處，因為它會帶動很多經濟上不同的成長，也會帶動很多不同就業機會。但是我們有沒有可能在相對財力沒有那麼富足，或需要在社會救助上能夠協助的有更多不同的可能，讓它多元的讓每一個人都能夠有一個家，而不要有年輕朋友為了買一個房子，40年都要背很沉重的利息負擔、還本負擔，這輩子差不多都在為這間房子忙碌，我們應該可以怎麼來做？

從世界人權宣言裡面，「住房」是一件非常重要的事，從經濟社會文化權利國際公約第11條第1款裡面也提到「適足居住權」。我們也希望透過多元住宅輔助策略，讓我們住得理想能夠實現，很有錢的人住豪宅，我們也給他認同肯定，沒錢的人起碼要讓他有房子住，有能力的人住大間房，沒能力的就住小間房，大家都住者有其屋，這樣這個社會才會多元，不是每一個都要住那麼大間。我一位堂哥跟我開玩笑說，我的房子送給你，你也住不起，他的房子送給我，我想一想也對啦，因為他那棟房子一個月最少20萬元的成本，水電費、僱人清掃要20萬元，我的收入沒那麼多，每個月不就還要貼錢嗎？所以每一個人有沒有找到對應他最恰當的房屋，這是很美的事情。所以今天是討論多元住宅相關策略，我們一起來討論，首先我請市府各局處來報告，目前針對這些房屋的策略，我們做了什麼？再請學者專家給我們一點意見，然後請業者、公會有意見也可以提出來，我們往更好的方向來邁進。首先，請都發局。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

謝謝議座，謝謝各位專家學者，還有公會代表跟府內的機關同仁，都發局因為跟住宅政策有關，所以都發局有做個簡單報告，容我們大概用10分鐘，儘量在10分鐘以內幫各位快速講述高雄市現在的住宅政策。我們分四個部分來看，如同剛剛主席黃議座講的，每一個不同的身分跟不同所得都會有他對應適合的房子，早期我們的住宅政策是「住者有其屋」，

當然是保障大家都有房子可以買，但現在我們的政策導向是「住者適其屋」，每一種不同的社會、經濟地位跟所得應該找到適合他的住房。所以我們用所謂的所得階層跟住宅階梯這樣的比喻示意圖來看，當年輕人剛開始出社會的時候，所得收入可能沒有那麼高，漸漸地隨著他的所得薪資增加跟所得積累會慢慢往上爬，他的住宅選擇會更往上升級，一般的模式大概是這樣，就是正常模式大概會「先租後買」，如果有能力買就先買舊的再買新的，小房會換大房，原來住郊區的，如果能力再夠的話，會想要住市區，大概是這樣的基本模式。在這樣的攀登過程裡面，會有些住宅下濾效果，就是房子會釋出給比較低一點階層的人，這個是住宅下濾的現象。

政府部門在這個住宅階層裡面要做到幾件事情？要做到兩件事情，第一個是我們必須要維持這種住宅階梯的順暢跟縮短它的攀爬時間，這是第一點。第二點是針對真的是比較低層、所得比較低的，甚至是他出社會沒有辦法那麼快累積財富，我們要做到照顧經濟跟社會弱勢的居住需求。因此目前台灣也是在高雄市這邊的住宅政策是這樣子，有租房需求的，我們就透過租金補貼、社會住宅跟包租代管來輔助拉大家一把，而能力所及可以到買中古屋的，我們用社會住宅的自購住宅貸款利息補貼來減輕他的利息負擔，讓他可以在有限的的能力買到適合的房子；漸漸地往上攀爬的話，如果他購買市區的新成屋或市區的中古屋的話，政府也可以透過優惠利息貸款方式，例如像青安貸款，當然青安貸款最近有很多爭議，但它的出發點是要幫助沒有房子的青年新買房，所以這個部分是目前的住宅政策。

高雄市的住宅政策，如同剛剛講的，我們透過「租、住、買、課」，包含課徵囤房稅給予育兒租金補貼跟減低住宅租金這樣的方式，來幫助比較有需要的青年或經濟社會的弱勢。首先，我們來看社會住宅，在社會住宅右邊這張圖，是目前可以看到整個高雄市跟中央住都中心合作新建興辦當中的社會住宅，目前計畫目標已經來到2萬2,500戶了，在新建當中已經有8,811戶，其餘在開工等待決標跟規劃中加起來也超過1萬2,000戶。我們從這張近程表裡面來看，未來在117年，也就是未來的4年內，如果工程都順利推展的話，我們在117年會有1萬7,864戶的社宅完工。當然我們現在在初期，所以社宅的量還沒有衝到那麼高，但未來4年是可期的，我們至少會有將近1萬8,000戶社宅。如果在社宅足夠的情況之下，雖然現在青年人最詬病也最爭議的問題就是社宅有居住期限問題，一般戶是3年加3年，比較弱勢的關懷戶是6年加6年，所以會有一種聲音是，

我的社宅再怎麼住就只有6年而已；以後如果量多的話，他其實租期到了，他可以再選擇他適合的社宅，或他因為工作的調整，他可以選擇離他工作地點比較近的社宅。

接下來是租金補貼，租金補貼的自由度更高一點，就是民眾去承租離他工作近或離他學區近的住宅，中央有300億元租金補貼方案，目前都還在執行當中，今年會從8月開始申請。租金補貼方案，我們在去年已經有補貼7萬1,299戶，大概有7萬1,000戶的市民朋友是有受到租金補貼的照顧；此外，市政府透過囤房稅提供育兒租金補貼，照顧育兒家庭、減輕育兒家庭的負擔也有5,251戶；再來是剛剛提到購買房子的部分，在自購貸款利息補貼也照顧756戶；修房子的部分，我們也提供153戶的貸款。

另外，在包租代管的部分，就是我們鼓勵房東把手上沒有住可以釋出來的資源，透過包租代管平台來提供房東跟房客媒合的機會。我們辦到現在已經第4年第4期了，分兩個部分，高雄市社會住宅我們媒合2,922戶；另外一個是，內政部國家住都中心有委託公會這邊辦理包租代管，也媒合6,839戶。總共包租代管在高雄已經大概有9,700多戶的照顧政策。

剛剛看的都是租的部分，而買的部分，目前市面上跟有一些輿論或有一些討論會鎖定在使用權住宅跟地上權住宅，使用權住宅的部分，我們先跟各位簡單報告，使用權住宅有幾個特點，第一個，它是像長期租約概念，它是用租房子的概念，可是訂定一個很長期租約，目前市面上的租約大概有25年加20年，甚至50年這樣的狀況，目前有的案例，但不是很多。另外一個，使用權這個概念比較像債權的概念，它不是建物所有權，也沒有地上物所有權，屋主或購買方只拿到房屋使用憑證，它不是所有權。第三個部分，它是因為沒有物權擔保，所以它在融資上面會比較困難一點，如果有合作銀行的話，合作銀行融資核貸條件也會比較嚴格一點，甚至利率也可能會比較高一點。另外一個，因為他不是擁有所有權的區分所有權人，所以它沒有辦法適用公寓大廈管理條例來自主管理。

接下來，我們看跟使用權宅比較像，但是又不太一樣地上權宅，我大概簡單跟各位報告，地上權宅就是只有買上面的房子，沒有買土地，土地是國家的或其他建商的。台灣的地上權宅土地大部分都是國家的，都是公有土地，購買人買到的是房屋的殼，所以購買人可以拿到建物所有權狀，他沒有辦法取得土地所有權，但是地上權是用益物權，它可以設定登記，保障地上權人的權益；因為他有物權的擔保，所以它在貸款的融資方面，條件雖然不及於一般的所有權住宅，但是它可以比使用權

住宅好一點，因為它不像所有權住宅，所以它擔保的成數跟它擔保的利息可能也會比所有權宅再更高一點點。目前如果是區分所有權人的話，我們也跟建管處問過，這個必須要適用公寓大廈管理條例，要組成公寓大廈管理委員會來管理。

我們這邊有把高雄市近10年來國產署設定的地上權的案例羅列出來，大概有4,290戶，有18處基地，但有些還沒開工，大部分都已經有在營運了。簡單來幫各位比較地上權宅、使用權宅跟所有權宅它們之間的差異，在使用年限上面，使用權宅就依照跟購買人訂的租約來做年限的約定；地上權宅的部分，一般都是會看土地得標起標的年限開始算50年或70年，目前高雄的地上權宅應該都漸漸朝向70年了，國產署在標的時候，也漸漸朝向70年了；所有權宅對於所有權是最終極的保障，它的所有權保障是永久的。再來是所有權的持有狀況，在使用權宅的部分，它是沒有所有權，地上權也是沒有，所有權住宅是有的；建物所有權的部分，使用權宅是沒有的，地上權是有的，可是地上權的建物所有權人是跟設定地上權有關，它有一定使用期限，所有權宅是有的。貸款成數這邊，目前使用權宅的部分，我們這邊蒐集不到比較詳細的資料，就是到底它的核貸成數跟核貸利率是多少，不過地上權的部分這邊有蒐集到，大概是將近一般市面所有權的五到六成，現在所有權住宅目前中央法是八成，比較嚴格一點大概是貸七成。買賣成本的部分，大家都要負擔契稅跟印花稅，比較不一樣的是所有權因為有土地會有土地增值稅；再來是其他影響，使用權宅沒有辦法適用公寓大廈管理條例。

接下來是跟民間市場最有關的，如果我買到這個住宅要轉手，它的轉手容易度，轉手容易度最高的當然還是所有權宅，地上權宅其次，它是有一些限制，使用權住宅是完全沒有辦法轉手。我們這邊用簡單的房屋年限，假設我們用70年來看，房屋到70年之後，它的折舊率算下來，它的房屋價值跟所有權價值來看，所有權住宅在第35年的時候，它的價值會逐漸往下掉，地上權宅也會。因為地上權宅最後的結果就是地上權的住宅會被政府收回去，地上權人那個可能是沒有什麼價值，所以它會漸漸逼近於零。可是使用權宅的部分，最後所有權都會被政府收回去，因為本來就沒有所有權了，所以到最後房子的價值等於是零。如果對於增值觀的國人，尤其華人固有的那個叫做有土斯有財概念的話，使用權宅是沒有辦法累積他的財富，也沒有辦法再增加它的價值。

接下來我們看一些數據，是高雄市住宅存量，我們從109年開始慢慢看，最新的數據是113年3月，我們看113年3月高雄市住宅存量已經來到120萬

戶了。

主持人（黃議員柏霖）：

這麼多。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

對，包含成屋跟待售屋。接下來，我們來看高雄市自有住宅率到底跟其他都、跟全國比起來高不高，黑色虛線是全國的平均線，紅色最粗的線是高雄市的，我們看高雄市的是有起起伏伏，不過高雄市自有住宅比率跟全國沒有差太多，全國大概84.68%，高雄市是84.41%，其實差不多，等於大概有16%的人是沒有自有住宅，高雄市84%的人都有自有住宅。我們接下來看空屋量，空屋量我們是用內政部低度用電戶數來統計，其實都有變化，起起伏伏。從106年至112年的統計數據，最新到106年，目前高雄市低度用電戶，也就是所謂的空屋量大概有11.19萬，占剛剛120萬大概9%，也就是現在市面上有9%房屋是低度利用，是沒有被使用的。

接下來，我們再來看一個數據，就是如果我們是用社會住宅的量，當然社會住宅現在還是很少的量，但是我們慢慢積累到117年，包含舊的社會住宅跟新建好完工的社會住宅會有1萬9,000戶社會住宅。對，1萬9,000戶社會住宅，現在量還是不夠，但是至少它是逐漸成長，它會占整個高雄市120萬戶住宅存量裡面的1.58%，我們還是在繼續努力當中，未來賴清德總統還會有再更多的社會住宅。

接下來，我們用目前抓到的一些統計數據，跟一些綜合分析來幫大家羅列出來，這個都是參考而已。我們用聯徵中心2023年的平均數據，高雄市大樓的鑑價大概是用988萬元去鑑價，我們算出買房的部分。買房的部分，我們這邊只有所有權宅跟地上權宅的資料，當所得在6萬元，是每個人，這是用個人去算，當個人所得在6萬9,000元的情況之下，他可能會傾向買新成屋，所有參數的數據在下面，這個我們就不贅述。當然每個人所得條件也不一樣，每個人購屋的意願也不一樣，如果他在6萬9,000元，他可能會買新成屋或買二手屋，這樣的新成屋跟二手屋的量就是剛剛的住宅存量，大概是12萬戶。地上權宅目前既有的新成屋，就算還沒有上市大概有939戶，已經有在市面上流通的跟已經有在住人的是3,351戶，總共4,290戶。當他的個人所得收入有超過5萬3,000元，每個月所得有超過5萬3,000元的情況之下，他可能會選擇地上權宅。使用權宅的部分，目前我們還沒有一些相關的數據。

接下來是我們關切的就是對弱勢的照顧，這邊我們之前常常被詬病的是，當時候內政部、衛福部用104年社會住宅需求量來推估高雄市應該要

有4萬3,821戶社會住宅，我們經過這幾年來努力的成果，目前高雄市的社會住宅在計畫年期會有2萬2,466戶，目前租金補貼有7萬1,239戶，包租代管有9,760戶，加起來租的市場部分，在市政府跟中央合作的部分，對於租的市場照顧已經超過10萬戶了。我們這邊有個所得級距，在5萬467元以下的，他可以申請社會住宅，或他可以來媒合包租代管，或他可以來申請租金補貼，這個社會福利是三選一，就是他如果選擇租金補貼了，他就不能去住社會住宅，也不能申請包租代管，避免資源同步集中在一個人手上，所以我們是要照顧更多有租屋需求的人。

最後的小結是這樣，現在政府的責任應該是要集中公有資源跟集中公有成本投資資源投入，我們應該讓資源既然是照顧，我們要照顧的是居住權。居住權的邏輯是要「住者適其屋」的情況之下照顧，政府的責任應該是要讓公有資源產生流動性，照顧更多的人，避免資源集中在某一處。所以市政府的部分，當然透過剛剛講的社會住宅、包租代管、租金補貼，我們應該要照顧到更多弱勢。地上權宅跟使用權宅的型態比較偏向所有權化，就是讓所有權集中，或所有權固定在某些購買人或承租人手上，所以所有權的部分不是我們要保障的重點。所有權的部分是自由市場競爭的結果，所以我們把住宅市場用所謂的住宅光譜來看，最左端的部分是公部門，公部門其實應該更加著重如何讓租金補貼照顧到更多人，同時我們也應該如何要在適宜的地點或交通便利的地方用造鎮的形式來提供社會住宅。越往右邊移動偏向私人市場的部分，包含包租代管，我們跟房東媒合，地上權住宅我們就靠公部門這邊向國產署釋出公有地，或國營事業土地來合作地上權住宅。最右邊的當然是私人市場的部分，私人市場的部分我們就透過自由交易平台跟平地權條例等等，來保障私有住宅的權利。這個是現在整個高雄市住宅政策，以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝都發局，整理得非常好，很多對這個不了解的，經你這樣簡報，應該很清楚。我們接著請地政局，謝謝。

高雄市政府地政局土地開發處萬副處長美娟：

主席、各位教授跟各位與會代表，大家好。地政局在這邊延續剛才都發局的簡報，可以看得出來現在高雄市住宅供給，很多量都來自於地政局這邊辦理的整體開發，就是包含市地重劃或區段徵收，在這樣的開發行為之下，後續其實是交給市場自由機制去做開發的動作，房屋的販售也是一樣，所以可能後來會導致很多民眾或年輕人會反映房價是節節高升。因為市場機制運作少了政府的管控機制之下，這個就會有價格偏高

的這種現象，所以在後來中央有推社會住宅，對地政或土地開發這邊到底能夠做一些怎樣的配合？我跟各位報告，在中央還有地方政府這邊大概有個默契，中央現在推一個政策，就是整體開發區如果是10公頃以上，不管你是區段徵收區或市地重劃區，直轄市必須要提供開發區5%的土地，非直轄市的地方提供3%，這個部分5%跟3%的土地就是拿來做社會住宅。10公頃的概念，如果像高雄市來講，5%大概就是5,000平方公尺。

主持人（黃議員柏霖）：

那就太小塊了，太小塊。

高雄市政府地政局土地開發處萬副處長美娟：

是。5,000平方公尺大概是社宅辦理上面比較合理的經濟規模，所以中央對我們有這樣的期待。所以我們後續在跟中央也有很多合作，包含中央這邊就有列管相當多，包含以往都市計畫都已經公告的整體開發區還沒有辦理的，或現在正在辦理中或是規劃中要辦理的這個部分，我們把這些資料都已經交給內政部那邊做彙整。

同時我也跟各位報告，在所謂區段徵收的部分，我們率先就有一案，就是七賢城中城當時的跨區區段徵收，當時也在那邊有社宅的用地，大概劃設0.61公頃面積的社會住宅用地，現在也在建築當中了。另外，還有一塊市地重劃的部分是全台灣第一個透過整體開發先取得的社宅用地，是在左營「崇實新居」那邊有個整體開發區，就是崇實新村，還有建業新村等等，很多原來的眷村，後來眷村搬移之後，我們現在進去做重劃，也在內政部的審議當中，要求我們要率先全國第一案提供0.5%，那個案子大概20公頃，也就是我們大概提供1公頃的社宅用地出來，未來就交付看社宅的單位需要的話，去做配合的開發使用。以後我們辦理所有開發區，大概都會用這樣的模式來進行，相信這樣的結果，社宅用地的取得至少在整體開發區的部分，可以保留到一定的規模。以上。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝地政局，接著工務局。

高雄市政府工務局建築管理處趙正工程司慶昇：

謝謝主持人、各位專家學者，以及各位與會來賓。工務局這邊說明，工務局主要是針對協助市府相關執照的核發，像中央的部分，目前針對社會住宅而言，就是住都中心有關相關的執照審查及勘驗協助。我們這邊針對無論是中央住都中心跟市府都發局相關的社宅案件，就是在工務的部分予以實際協助，來管控他們的列管進度，先做簡要說明。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝，接著財政局。

高雄市政府財政局黃專門委員琛：

主席、各位議員、各位教授跟專家，大家早安。財政局這邊補充說明，我們為了落實居住正義，在前年有課徵囤房稅，相關稅收目前就用來作為社會住宅的租金補貼，還有一些貸款利息的補貼。在金融協助的部分，市府有跟高雄銀行合作推出首購房貸專案，這個部分是針對在地市民提供比較優質的貸款利率，還有我們給他們利息補貼來協助一些首購族能夠順利取得房屋。以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

研考會。

高雄市政府研究發展考核委員會綜合計畫組王組長士誠：

主席、各位議員，還有與會的學者專家跟市府代表，大家好。研考會報告的部分主要是在於市府自己興建的一些社會住宅，我們會納入到主管計畫做列管。目前我們列管的部分是有岡山大鵬九村、大寮社宅一期跟前鎮亞灣智慧公宅一期，這幾個案子目前的進度都還算正常，預計會在115年底以前可以完工，這個部分是有關列管的部分。另外是關於社會住宅的興建，還有剛剛提到一些租金補貼的部分，每年也需要透過一些預算編審程序做審查，我們也會依照都發局提出來的需求，還有整個工程的實際進度跟付款需要會覈實編列預算，讓這些案子可以順利進行。以上。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝研考會。後面是高雄銀行嗎？高雄銀行，請發言。

高雄銀行戴科長堅：

主席、各位市府長官、各位學者專家，大家好。高雄銀行有配合高雄市政府財政局及都發局推出首購族利息優惠補貼計畫，我們配合這個計畫，高雄銀行也推出「雄易居」市民首購優惠房貸專案，目前這個專案的部分都在進行當中，也深受市民的歡迎。如果市民對於首購有任何需求的部分，都可以洽高雄銀行來辦理。以上是高雄銀行辦理「雄易居」的狀況，以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

後面第一輪要發言的是哪一個單位？沒有，我們先請學者專家，簽到簿再給我一下，先請成功大學陳教授。

國立成功大學都市計畫學系陳教授彥仲：

謝謝主席，還有幾位議員、各位市府代表、各位朋友。大家對於住宅

問題都很關心，議員關心，市政府也非常努力做很多事情，你看做包租代管、社會住宅，還有地政局把公宅地都先保留下來，我覺得做了很多事情，我們應該給予肯定。但是我們要問幾個問題，第一個，我們到底需要多少社會住宅？這我們跟剛才提到，一個市場上如果今天確實是缺乏競爭力的人，人生而不平等，這是必然的，「落土時八字命」，有些人生下來就含著金湯匙，他可以住豪宅，對，住豪宅，有些時候住得進去，但是養不起啊！

主持人（黃議員柏霖）：

對。

國立成功大學都市計畫學系陳教授彥仲：

對，所以在這種情況之下，對於這些社會弱勢的人，政府應該給予適當的協助，協助當然包含補助。這個協助的目的是什麼？剛剛都發局也提到了，協助這些弱勢的人是讓他從沒有競爭力的背景之下，協助他以後慢慢地進入到自由市場，所以這個才是好的政策。這個好的政策就是我們今天輔助他，就好像我們今天輔導學生，就是讓學生他們去學一些新東西，以後在世界上、在全球能夠有競爭力，提升競爭力是政府政策很重要的事情。如果今天因為我們的制度，等一下我會談到制度的問題，我們都希望教孩子要認真，以後你就能夠住大房子，你就可以有比較好的生活，這個就是提升競爭力的教育方式。我們現在知道到底有多少人需要被我們照顧，這個住宅需求到底需要多少？像新加坡70%、80%都住在Public Housing，就是公宅70%、80%，但是因為他們的稅賦也很貴，他們的制度跟我們不一樣，等一下我再談。所以我們要想想看，在台灣體制之下，到底有多少弱勢群體？現在弱勢群體是…。

成功大學都市計畫學系陳教授彥仲：

…前提是透過這些身份、背景、經濟，其實經濟弱勢是最重要的，社會弱勢當然也有，我覺得這些我們要先了解。我們到底要多少的社會住宅在高雄市，這些量有多少？我們有400多萬（應為200多萬）的人口，有120萬戶的住宅，有多少空宅，這些空宅怎麼樣能夠釋出，讓它來照顧這種低收入的或者是需要社會住宅的人，我覺得這個數字可能要先找出來。當然這跟定義有關，不是那麼容易找，如果那麼容易找的話，我們的問題早就解決了。

第二個，制度的問題，我們剛剛提到台灣就是一種菁英制，所謂的菁英制就是你努力就會有收穫，就是meritocracy，也就是今天你好好打拼，總有一天你會出人頭地。有能力的住豪宅，沒有能力的就不要去住那麼

大的房子，去租房子也可以，當然觀念上要改變，不是這輩子一定要買房子。今天能夠住到一個適當的，我的能力可以負擔得起的，我的錢可以租房子就好，把我所得剩下的錢拿來做生活其他的消費，讓你的生活可以好一點，這是消費面。當然有些人會看到別人在買房子了，也趕快要買房子，他囤房賺很多錢，怕買不到房子，所以就造成心理上的恐慌，這種心理的恐慌就是被建設公司操作的。我不是說建設公司不好，建設公司就是利用這種心理的方式來操作價格的問題。就是你想買房子，別人買到了，你買不到，所以想辦法讓他買得起。怎麼讓他買得起？你的所得沒辦法增加，我只好降頭期款，本來頭期款是要30%，70%向銀行貸款，銀行大概只能貸70%的房價，建設公司的頭期款還是30%，但是你只要付10%就算是買了的，會變成這樣子，就是一點點的錢就說好像是已經賣出去了的感覺。造成很多人在搶購的心理壓力，很多人就趕快跑進來買房子。這個是操作策略，這種操作策略我們不能怪建商，不能怪這些銷售公司，我覺得是觀念上的改變。我們今天對住宅來講，今天這個住宅是要做投資用，還是消費用？這兩個目的自己先弄清楚，就像剛剛主席講的，我這一輩子要落在肩膀上的負擔，40年的房貸來買這棟房子，增值了之後died rich，我死了之後房子變得很有錢，但是我沒辦法享受，這是不是你要的人生？還是說你可以把去買住宅的錢拿一部分出來買房子就好，剩下的一部分拿去做適當的生活消費，我覺得這當然也是一種觀念上的改變。但是我覺得我們不是那種貴族制，就是那種你生下來就是什麼人，就像種姓制度一樣。我們台灣是鼓勵競爭的機制，是貴族制（應為菁英制）meritocracy，不是aristocracy，aristocracy就是種姓制度。種姓制度不在我們台灣適用，我們要的是菁英制。所以鼓勵競爭，然後把政府的資源留在一個可以輔導的機制裡面，讓這些也需要照顧的人轉介到另外一個自由市場。剛才都發局好像也有這一塊，就是從公有住宅到自由市場的輔導，這就是一個橋。所以政府的政策，一個好的政策就像一座橋一樣，把橋這邊的弱勢群族渡到另外一邊去，這個橋不要一直被佔住，佔久了以後，這個橋就會失去功能。所以一個好的政策就像一座橋一樣，讓它能夠繼續讓更多人來使用。我覺得這是我談的內容。

最後一個我要談的是，剛才提到使用權住宅，這個我過去比較少聽到，我們有地上權住宅，這個大概都已經熟悉了。使用權就是一個長期租約，我讓你租70年，這跟我們剛才那些論述的背景有什麼衝突的東西？我個人認為它跟我們的政策是不一致的。因為你讓這一群人，不管是弱

勢還是剛好抽籤抽到，他去住在這個使用權住宅，一住就是20年、50年、70年，抽到的就是籤王，「好運的得時鐘，歹運的得中龍眼」，變成你抽到以後70年都可以住在這裡，這會造成公有資源的不循環。我覺得這個可能要考慮一下，就變成這群人佔在這邊，這時候政府為了要照顧另外一群人還要想辦法去找另外的土地，還要去找地政局另外再找地給我，我再來蓋社會住宅，又一群人把它佔住，佔了70年；然後再要找另外的土地，又占了70年。這會造成政府很大的負擔。我們政府跟新加坡比起來，跟其他社會主義國家比起來，我們的稅收就是有限，我們的稅賦相對是比較低的，所以政府在有限的資源之下，應該讓公有資源儘量循環，而不是讓資源佔了50年或70年之後再來找地，這會變成一個興建上的負擔，是一個管理上的負擔，也是一個財政上的負擔。以上，謝謝。

主持人(黃議員柏霖)：

謝謝陳教授。接著請賴碧瑩教授發言。

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

謝謝黃議員的邀請，我根據黃議員所提的一些議題大概簡單做幾個簡報。首先第一個，這是2023年社會住宅占整個住宅存量的比例，我們台灣最喜歡跟全世界各個國家比賽。在東亞這個地方，我們就拿台灣為例，我們住宅的自有率是84.5%，也就是過去長期推動的住者有其屋的結果，也是跟民眾的習性有關，所以剛剛陳彥仲教授講得很好，我也非常同意。我在6月21日「南方開講」的電視節目就有提到，其實我們國家，特別是我們的人民要把他所有的所得全部灌注在住宅，還是食衣住行四大區塊能夠均衡的去分配，這個我覺得是值得深思的，也是我們應該去推廣的。在這樣的比例之下，過去中央政府被不斷的攻擊就是社會住宅的比例占比很低。事實上有兩種算法，如果按照現在這種算法，過去還甚至有人批評說連0.08%都沒有。實際上，換算之後我們現在已經來到2.1%的數字，按照國家現在想推動的數字。如果根據剛剛都發局的報告，都發局剛剛報告的數字，我稍微跟各位彙整一下，71,000戶的住宅補貼再加22,000戶的社會住宅，再加上6,000多戶的包租代管，目前總量應該已經來到10萬多戶。如果我以10萬戶去算，我們高雄市的住宅存量有110萬，代表一件事情是我們大概來到了10%；如果用22,000戶去算的話，我們大概也會來到5%左右。我之所以這樣解釋是，其實就全國或是世界各個國家評比，不過我要在這裡強調一件事情，從德國一直到荷蘭這些國家，這是歐盟國家的統計，你可以看得出來社會住宅的比例，我們以荷蘭為例，占了29%；德國占比大概只有4%。大家都以為德國很多，沒有，這個

是歐盟的統計。但是我要強調一點，如果你仔細去看歐盟所有的資料，這些統計的比例，事實上歐洲的國家在興建社會住宅不是單純的只有由國家興建，他們還有類似台灣的住都中心或者國家住都中心，或是那種公私合組的機構來做社會住宅興建，所以才能夠達標到這樣的數字。這樣的數字裡頭對照到住自有率，各位可以看得出來，除了義大利國家很高之外，其他都很低，美國也只有60%多。代表什麼事情？台灣的住宅自有率很高了。為什麼民眾還是覺得自己沒有房住？剛剛有講了一個重點，高雄市有一成是空屋，那些空屋的背後其實你如果仔細去統計，很有可能是在那瑪夏，很有可能是在大寮的某個地方或某一個地方很破舊的房子，這個過去我們主計處的全國普查裡頭有突顯這樣的事情。這樣的事情代表一件事情，事實上我們的空屋能不能轉換到社會住宅，看起來只有部分，所以包租代管為什麼數量只有6,000多戶，原因也可能跟這個有關，也有可能是民眾的祖宅，所以它動彈不得。Whatever，我們不知道是什麼原因，但是重點在這裡頭，我們的國家住宅自有率還要屢創全世界新高嗎？這個是我們國家要去思考的問題。所以代表一件事情，應該要提醒人民，我們的住宅自有率真的是超高了。但問題是我們現在的算法有個地方出了問題，其實高雄市的住宅存量高過家戶數，意思就是其實我們的房子是多過於家戶數，問題出在哪裡？如果年輕人跟媽媽住在一塊，他覺得就是不爽，要自己出去住一間，這個時候高雄市的算法就不是110萬戶了，而是要用273萬人來算，那個數字就是天文數字了。這跟過去住宅學界的理論專家討論的問題有一點點不相符，我相信這是一個大哉問，但是值得大家去深思，要用110萬的家戶數算，還是用273萬的人口數算？問題出在這裡。所以這個是我覺得大家都沒去注意到的。

高雄市也面臨一個問題，議員在這裡也提到社會住宅，我們以凱旋青樹為例，就是這一棟房子。凱旋青樹非常的熱鬧，熱鬧的結果之下代表一件事情，為什麼？它的區位太好，所以剛剛港都電台在問的時候，我說高雄市其實我們除了看到整體開發要抽5%，其實高雄市比起其他縣市，我做過澎湖縣的建設處長，我的縣長質问我一件事，為什麼要挑那麼好的位置來蓋社宅？我跟縣長說，因為如果挑不好的位置，年輕人不想來住，或是弱勢族群住不了，為什麼？他就是有交通的問題，他去醫院要方便。所以會使得他有困擾，包括foodpanda，foodpanda會送到那瑪夏嗎？就是啊！大家都會知道這個結果，foodpanda也要挑單，他們挑的單都是11個行政區的，再來就是20個行政區的，再來才是外圍不知道要加多少小費才願意去的。所以凱旋青樹的中籤率很低，我們市府承擔了一個問題是，為什麼會

那麼低，能不能蓋得快一點？所以剛剛都發局的簡報裡頭，我在電視節目講了，就是供不應求。我們現在社會住宅在市場上的大概只有2,000戶，實際上所有的現在都在蓋，要蓋到什麼時候？要蓋到114年、115年，甚至22,000戶蓋完都要到117年了。也就是已經不是陳市長了，不知道是哪個市長的年代才可以完工剪彩，不是動工，是完工。所以這裡頭有介面上的問題是比較棘手的，所以大家會覺得不夠，如果我剛剛用22,000戶來算會覺得夠，可是如果用2,000戶來算就供不應求了。可是這絕對不是國家願意這樣子，其中有兩個關鍵，我們謝謝地政局，其實我跟地政司王司長交換過意見，他其實壓力很大。各位可能不知道，市地重劃跟區段徵收是一個所謂的開發型計畫，是要自負盈虧的。我們最有名的例子就是小港地區的高坪特定區，高坪特定區套了多少年？套了很多年才解套，但是現在大家要不要去小港？沒有，大家也是往橋頭、楠梓、岡山擠過去，要不要往小港擠？我也很想說，大家擠一下小港好不好？所以這裡頭有區位的uneven development的問題。所以凱旋青樹的問題不能當成特例，它其實只是一個大家認為很好，但是真的很好嗎？其實從媒體裡頭有些訊息我覺得都沒有揭露。

所以這裡頭全國的社會住宅現在大家共同面臨的問題，既有的數量，對不起，高雄市的數字要更新，我是根據3月份揭露在住宅資訊平台的數據，應該以郭副局長的資訊為主。但是我要講的重點是，哪怕是台北市也才不過5,000多戶，新北市現在就算1,000戶也一樣，桃園在這裡頭現在新完工的數字42,000多戶，他們講了一句話，「我在幫所有的桃園市民築起購屋第一哩路。」這4萬多戶的民眾將來都會跳出來。據我所知，當年我參加他們活動的時候，因為當時我是他們社宅中心的公益董事，他們都是住進去一年到三年就買房子跳出來了。那些跳出來的人都謝謝市府說，「謝謝你，我現在買房了。」「謝謝你，我總算買房了。」正好趕上那一波大漲，因為那是108年、109年時候的事，在鄭市長任內的事。所以買房第一哩路其實是讓願意努力辛勤工作的民眾真的住進去後，他會想盡辦法再跳出來去買房子。因為當他結婚後，夫妻倆會想要買自己的房子，他們就利用住社宅這短暫的時間來幫忙好運，真的都有做到那個目標。所以各位應該看「新完工屋」那個欄位，那個欄位就是不多，那個欄位不多怎麼辦？大家都拼命在蓋，好死不死，疫情期間這兩年缺工缺料，怎麼辦？就卡住了。所以剛剛我看到都發局有寫一個「決標」，我一看到那個數字心裡震驚了一下，是不是沒標出去？還有物價調整要追加預算。這兩件事情地方政府真的受不了，壓力之重，可能原來3億元要變6億元，很恐怖的數字，這是

我們害怕的狀況，所以看到新完工是最開心的。所以慢我們都知道，承諾它慢，就像拜登承認他慢，一樣的道理，我慢，但是我在努力拼。

拼什麼？拼讓房價能不能持穩。我覺得有一件有趣的事情，高雄市的房價所得比是不是高於全國？我特定把它框起來，高雄市事實上過去只有7多，我也不知道是不是台積電的偉大效應造成這個效果，從7來到9。其實7是一個我們可以接受的數字，可是來到9，坦白說已經比台北市好了，台北市是15，不吃不喝15年，我們是不吃不喝9年。這個9年有什麼意義，我待會兒會解釋一下，因為黃議員的一個議題我覺得可以來處理。所以高雄市真的快速在這個所得下面。所以我就在想，我們社會住宅的未來怎麼辦？現在的社會住宅供不應求，大家都拼命蓋，所以我覺得可能議會大家要努力的讓他們蓋快一點，千萬不要卡預算。包租代管拼命一點，但這個不是我能講的話，今天也有租賃公司的代表。然後是租賃住宅，租賃住宅按照民法規定最多只能20年，但其實租房有一些困擾，我想可以來討論。所有權宅，說實話，如果就我身為一個不動產教授的眼光，我會提醒年輕人，如果你真的不想扛那個大旗，其實跟爸媽住有什麼不好？我回答不了這個問題，但我只能告訴我們的學生說，84.5%了，你還要加碼嗎？好，我不反對你繼續加碼演出。但是大家都知道，加碼演出最明顯的代表就是全國大專院校在民國82年的時候，大概沒有人會說我們的大專院校過剩，但是現在113年的今年，這是30年前的事，大專院校過剩到我現在每天得去教育部開會處理怎麼退場。這件事情就是告訴我們一件事情，30年前我們看到30年後。

但是我們知道一件事情，除了所有權住宅之外還有一個地上權宅，30年前誰接受地上權宅？沒有人。但是30年後的今天，國揚的微笑曲線，在高雄從16萬元來到均價21萬元，所以市民開始知道還有一個地上權宅可以選擇。然後我在新聞上面看到高雄市郭議員提出來使用權住宅，使用權住宅剛剛都發局也提了一個，其實關鍵在下一頁，其實我們都知道所有權，我相信搞不好郭議員其實在強調的是地上權宅，因為他也知道民眾對物權的偏好就如同84.5%的全世界超高住宅自有率，我們絕對贏過德國，所以我常常在想，台灣贏過全世界各國的大概就是贏這一塊，不要老是覺得我們沒有贏。所以物權這件事情是我們國家法律上和制度上的層面，它不等同債權，物權具有絕對的效力，我相信待會兒律師可以更進一步的去解釋。地上權宅我說過，30年前我們不能接受，我們現在可以接受了，很棒！所以我覺得可能新聞媒體上面談的使用權宅，其實他在講的是地上權使用宅。這是一個很好的制度，因為它真的不貴，而且國家的土地可以循環運用。

至於社會住宅有兩件事情，社會住宅有分一般戶跟所謂的政策戶，政策戶就是住宅法第4條所匡的人。所以剛剛媒體在問我誰可以住？住宅法第4條裡頭的13類族群，老弱族群、65歲以上、懷孕的婦女、有小孩的，我們都給，除此之外叫一般戶。一般戶確實意見會特別多。這是我從YouTube跟媒體等各方面的觀察。但是一般戶是按照市場租金的七折或八折進住的，我相信有很多房子其實七折或八折是租不到的，而且政府部門就是希望能夠讓大家住得舒適，所以他們住得很開心。唯一不同的是我覺得高雄市要去思考，在桃園市的社會住宅，他們有成立一個住都中心，當然我們高雄市稍微晚了點，沒關係，我們開始了。但是有個東西可能要留意，其實很多人進去社會住宅，因為它是租賃的。在美國是可以拎包入住的，真的，我們去美國的都知道。台灣沒有辦法拎包入住，為什麼？因為傢俱，要不要含傢俱？我覺得社會住宅可以考慮傢俱租用，這個在桃園有做，租一張椅子一年60元，租不租？租。所以傢俱的租賃是社會住宅必須要搭配的配套措施，不是買賣，一方面這是循環使用，因為我常常在高雄市也看到有很多二手傢俱的販售，我覺得好可惜，這是國家應該要去循環使用的。就像剛剛郭副局長提到的，一個國家的預算要給大家使用的時候要有循環性，其實就是我們不動產所謂的流通性，這個就是我們在這裡頭的一個配套。所以民眾喜好什麼，我相信民眾自有一個喜好，但是他會慢慢的去接受一些國家政策所推動的事情。至於新加坡或別的國家所推動的，就像剛剛陳教授說的，我們畢竟是一個資本主義國家，是民主的國家，真的民主，民主到我都覺得很難想像，這個國家跟其他的國家真的有點不太一樣，真的非常的民主。所以這個是我覺得可能大家可以去注意的。

有關社會住宅其實我有稍微去做清楚，清楚裡頭其實我們不能把22個縣市一起看，應該是直轄市質量要均衡，所以我剛剛在講的不是只有量，還有質的問題，所以住都中心很需要，因為他要去協助幫忙這件事。16個縣市當中像屏東，現在只有第一個社會住宅，大家都在預期會有誰去住？你知道嗎？躍躍欲試的可能是我們學校的老師，要走一般戶，因為就在我們學校斜對角；躍躍欲試的是我們學校的學生，因為他看準了比房東的房租少兩成，但是他符合資格，如果按照這個政策走的話，所以這就是問題。至於離島，我來自離島，我發現他可能要的是少量。所謂的少量就是一個案子的量不要多，像我們現在隨便推一個社會住宅都2、300戶，甚至有7、800戶的。但是你知道嗎？在澎湖一個案子78戶。為什麼要走小？因為有他的考慮，管理上的問題，你知道管理一個300戶的社宅是很辛苦的。可能大家不知道管理的困擾性，小量是因為人才不夠，人數不夠，但是直轄

市要帶動典範，他要做這個典範，我相信高雄陳市長很希望做一些典範的工作，大概會有一些壓力在這個地方，但是我相信我們社會住宅的質量真的不輸給新北市的新店，也不輸給台北市明倫國宅，這個是我看到的畫面。以上說明。

主持人(黃議員柏霖)：

謝謝教授。我們接著請張大律師。

智圓法律事務所張律師宗隆：

主席、各位先進、各位長官大家好。因為剛剛賴教授有點名到我，所以我忽然就回憶到40年前我在大學上民法物權課程的光景。其實今天我們討論的使用權住宅、地上權住宅跟包租代管這三個不同的面向，在法律上都不會引起太大的爭議，為什麼？因為全部法律都有相關的配套。比方說使用權住宅其實就幾乎跟現在民間一般的房屋租賃，就是我們租房，幾乎內容涵蓋完全雷同，幾乎是完全雷同。唯一不同的是，如果是使用權住宅的話，房屋所有權還是在建商，也就是起造人的手中。承租人唯一缺少的，除了所有權那一塊，其實剩下的部分就是跟一般擁有所有權是相同的。這樣的優點來講，當然它最大的好處就是在於租金一定會相對便宜，這是它吸引人最大的優點。但是它也有一個缺點，就是我們在推廣使用權住宅的時候或許不是那麼容易執行，為什麼？因為房屋所有權還是在建商（起造人）的手中，換句話說，我蓋了一棟房屋可能分使用權住宅出去100戶、200戶，我還要負責管理整棟大樓，還要負責管理整棟建物。這個對於我們社會實際上所看到的建商（起造人）就是站在一個建築起造的立場不太一樣，所以這一點在實務上要推的話會有一點點困難，不是說制度不好，實際上的狀況是如此。

第二個就是所謂的地上權住宅，可能也是目前聽起來最夯的制度。地上權住宅最大的好處就在於房屋的所有權就是購買的一般民眾，這個在法律上絕對不會有問題，為什麼？因為我們民法本來就認定土地的所有權跟房屋的所有權是分開的，土地所有權是土地所有權；房屋所有權是房屋所有權，所以為什麼你推地上權住宅可能比較容易，比較簡單。可是相對來講，目前有它不足的部分，我參考了一下立法院法制局111年有一個國有土地地上權住宅制度研析的一篇專案報告。他提到地上權住宅我們所要推的對象可能還是稍微有一點特定，為什麼？因為我們會去購買地上權住宅的民眾，可能是比較在乎價格上和生活機能上的條件，就是價格要便宜，生活機能也要好。比較特定購買的對象或許就是所謂的單身族，剛就業的就業青年，還有他講得比較白話，或者是不在乎是不是會把資產留給後代的族

群，以及所謂不婚不生的單身頂客族群。換句話說，你推這個地上權住宅的時候，你所要面對會購買的客層就已經有了一個特定的狀況，這樣會不會引伸到剛剛陳教授所提到的，這樣對於整個社會公共財的利用上會出現所謂階段停滯的效果，這樣子在整體的公共利用上，說不定可能還是要做一個考慮。而且我目前看到都發局有關社宅的網站，好像針對把國有土地釋出，讓建商蓋這些地上權住宅，在標案的內容部分，除了使用固定的標案契約版本以外，這一點是要加強，在契約標案裡面是要加強的。還有一點就是當我們民眾購買到地上權住宅以後，民眾所面對的並不是市政府，民眾面對的是建商（起造人），換句話說，這樣的買賣關係到底適不適用消保法所謂的房屋買賣契約相關規範？目前這一點來講，不是說不好，而是在配套上面可能還要再稍微做加強一下。

最後我想提一下，地上權住宅有它的優點，其實最大的優點是價格便宜，可是我沒有聽到都發局的長官說目前我們地上權住宅的價格，譬如說一平方公尺大概是落在多少？這個部分我查了一些…。

智圓法律事務所張律師宗隆：

資訊，目前我沒看到，也因此除了我們維持它的優點以外，地上權住宅的部分，目前看起來是說他的賦稅會比較高，貸款成數會受到限制，其實還有一點，就是脫手的問題。一棟房屋，我們把它設定 50 年其實很長，沒有錯，但是 50 年前我就會有轉手的可能性，可是我轉手地上權住宅的時候，可能轉手上真的會碰到比較不容易，不容易轉手這樣的一個狀況，交易點可能跟公權力有關係。你說地上權房屋設定 50 年、70 年，中間會不會碰到房屋老舊的問題？房屋老舊，這個時候如果全部住戶都同意的話，立法院的研究報告也有提說到底適不適用都更？今年沒有講。你說一棟房屋也許它可能到第 45 年的時候，說不定就可以要都更了，我地上權住宅設定是 50 年或 70 年，在這個時候到底能不能經由全部住戶的同意說就來辦都更吧。這一點好像沒有提到。沒有提到，但是這個部分是要加強。

最後一點，因為其實還有一個包租代管，可是今天好像討論偏向比較少。包租代管，剛剛都發局的長官也提到 4 年有 2,922 戶，換句話說，大概一年是 500 多戶包租代管。我本身有一個疑問，我們的包租代管跟目前社會上你看到那種什麼某某租屋網，或者某某租屋仲介到底有什麼不同？包租代管的成效真的有這麼大嗎？因為你包租代管一定要簽立一個正式的租賃契約，我這樣子講好了，我委婉講一下好了。我們社會上一般房屋租賃，每一間房屋租賃都有申報嗎？都有經過公證嗎？租金收入真的都有申報嗎？我只是講委婉，可是如果你包租代管，我相信他們一定都有去申報

，因此在這個部分的誘因上，強不強烈？可能還要再考慮看看，謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

謝謝張律師。接著，吳教授。

樹德科技大學通識教育學院吳副教授建德：

主席、議員、在場諸位先進，以及市府各位長官，大家好，非常高興來參加這個社會住宅的議題。有關居住正義相關的議題，我個人以為理想非常美好，現實非常殘酷。在場諸位先進，除了一些比較年輕的一輩之外，應該還記得民國 78 年的無殼蝸牛運動。李幸長，那個國小老師，他現在是四海遊龍的老闆，現在住豪宅，他以前就是買不起房子，就發動夜住忠孝東路的 5 萬人運動，掀起無殼蝸牛運動。當初為什麼掀起無殼蝸牛運動？李登輝先生上台第一年的時候，台北的預售屋跟新屋的平均售價 16 萬元，現在多少？101 萬元，大概漲了多少倍？6 點多倍。講台北太遙遠，講美術館就好了。美術館 20 幾年前 1 坪幾萬元，現在 1 坪 300 多萬元。

共同主持人（黃議員柏霖）：

土地？

樹德科技大學通識教育學院吳副教授建德：

土地，不是房屋。未來有沒有可能超過 400 萬元？指日可待。現在高雄蛋白區在哪邊？那瑪夏、小林村，蛋殼區、蛋白區都在那邊。以前傳統的蛋白區，什麼橋頭、岡山已經不是蛋白區了。各位，對跟你報告一下，近 6 年橋頭的房價漲了 3 倍。民國 105 年我一個鄰居買 11 萬元，現在 7 年的房子漲到 35 萬元，7 年的中古屋漲到 35 萬元，那個嘴笑到快要裂開。房地產是不是一定都是勢頭非常好，一定是這樣？各位，也不盡然。

無殼蝸牛運動之後，我覺得我有住的必要，我在民國 81 年就下場買了一個蛋白區的房子，我不要講在哪邊，我愛到最高點。那個房子，我愛到最高點。民國 84 年蓋好以後，我買 600 萬元，大概經過 6 年，腰折 300 萬元有找，住了快 30 年，好不容易回來了。其實在大概 5、6 年前我有加入，我就是想看台灣的年輕人到底在搞什麼，我就加入台灣的炒房一族那個群組，我就看他們到底在玩什麼東西。他們那一票人全部都賺到了，民國 105 年、106 年都笑呵呵，然後說我哪一個預售屋一賺就是 200 萬元、300 萬元。各位，那個絕對不是假的。他 600 萬元買的，到最後隔一年賣 1,200 萬元，賓士買來開，不是買 C300，加油加 300 元，他買賓士 500 的。我就加入那一群，看他們怎麼操作，怎麼運作。當然台灣自有比例那麼高的狀況之下，坦白講，我一直想請教我的老朋友，台灣的房地產什麼時候要崩盤？崩盤前就要拋售。

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

電視節目問過了，房價回不回得去？我說回不去了。

樹德科技大學通識教育學院吳副教授建德：

其實回不去，但是有沒有可能會小幅度的下降？這是有可能的，我舉一個例子好了。各位應該知道大陸他們的房屋高漲，大概從 2002 年到現在漲了 20 年。我那時候大陸的好朋友他們的房子不是漲 1 倍、2 倍，都是 10 倍、20 倍的漲。我那時候 2006 年、2007 年到大陸去參訪的時候，官員的薪水很低，薪水只有 4,000 多元人民幣，但是開的都是 3、400 萬元的豪車，後來我打聽，炒房賺的，薪水不是他們的主業，是副業。他們那時候問我說台灣的房地產怎麼樣？我說我的房價腰斬再腰斬。他說我絕對不信，我絕對不相信有這件事，可是曾幾何時，現在大陸大概也砍了快 3 折下去了，當然從最低點到最高點的這種參與，他們現在開始嘗試到這種痛苦。

台灣房價這個議題，我覺得如果政府下定決心不從房地產賺錢的話，或許還有解決的方法。如果政府下定決心不從房地產賺錢的話，我這句話應該夠明白，地政局的長官應該夠清楚。如果你地政局的標售案，1 坪想創新高到 400 萬元、到 500 萬元，房價怎麼可能會降？絕對不可能。房價所牽扯的因素非常多，國內外的政經形勢，像這幾年為什麼台灣房價高漲？當然從民國 110 年的聞積起舞之後，到雞飛狗跳也有。事實上中美貿易戰，主要國家的大量 QE。中美貿易戰之後，台商撤資回台 1、2 兆元的資金投入到股市、房市，當然這外部的因素或許不是我們可以控制的，但是有一些國內的因素應該是政府可以去調控的部分。這個東西，如果說 1 坪地價要賣到 400 萬元，你奢望他有可能居住正義嗎？不太可能。我舉一個案例，我女兒在美國買了一個房子，後來搬到城市，他想換一個房子，我說你把舊的房子賣掉，然後搬到新的城市，結果他們新城市的房子呢？一個別墅 3 個車位，台幣才 1,500 萬元，那個在台灣不可能的價格。我問他說後來買了沒有？他說沒有。我問他說為什麼沒買？他說爸爸你知道 1,500 萬元的房子在美國一年持有稅大概有多少嗎？他說連保險、什麼土地、什麼稅，夯不啣噹加起來一年 50 幾萬元。1,500 萬元的房子在台灣一年持有稅多少？賴教授，3 萬多元？

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

不用。

樹德科技大學通識教育學院吳副教授建德：

不用，1 萬多元。你看差異就在那邊，1 萬多元，在美國要 50 幾萬元。

50 幾萬元，他炒得起來嗎？而且那 50 幾萬元，我跟各位報告，不是 1 戶以外，是第一戶，你第一戶自有住宅，不是說 1 戶以上的空屋，50 幾萬元，後來我女兒算盤算一算，他又沒買。我說你為什麼沒有買？他說這個原因。他說他沒買，但是他租同樣地區、同樣格局的別墅去住，我說你這樣一年租金多少？他說我一年租金才 70 幾萬元，扣掉我原來的持有成本，等於說一年才付出 20 初出頭萬元，我就享有這樣的居住品質，這個也可以提供給大家參考。

剛剛成功大學陳彥仲教授提到新加坡組屋的問題，事實上新加坡組屋也出現部分的問題，就好比說我們現在的新青安，明明是政府照顧年輕人的好意，現在變成拿來炒房的人頭戶、什麼戶一大堆有的沒有的，當然這個制度設計不夠精準，也有它的一個原因所在。事實上新加坡的組屋也有可能，他們怎麼樣呢？他去住組屋，他的房子住 1 間，其他 3 間是租給人家的，這個提供大家做參考。

共同主持人（黃議員柏霖）：

謝謝吳教授。來，我們接著今天有高雄市不動產公會，還有大高雄不動產開發商業同業公會、建築師公會、租賃公會，這些代表有沒有要發言？如果有要發言，請舉手，我們會同意讓各位發言，有沒有？因為我們有邀請的一定要發言，我們現場有張博洋議員的助理、白喬茵議員的助理、陳麗娜議員的助理都一併歡迎。各位有沒有要發言？如果沒有，我就請共同主辦人陳麗珍議員先發言，再請郭議員發言。來，請。

共同主持人（陳議員麗珍）：

謝謝主持人柏霖議員。郭議員建盟，以及專家學者、市府單位的主管，還有所有在場的好朋友，早安。剛剛有聽到教授們真的是都非常棒的一些意見，也是我們之前都沒有想到的一些房子各方面知識，依照我個人的想法，就以這 2、3 年來我們實際看到的。我是左營、楠梓區的議員，我的服務處是在巨蛋附近，在至真路。我看到從民國 111 年到 113 年（今年）推出 1 棟房子的單價，本來如果是 24 萬元、26 萬元買得到的，可能現在都開價 50 萬元，有幾個建案目前是這樣子。到底為什麼會出現這樣的問題？可能也是土地的成長，大家一直在爭土地，就一直灌價灌上去，就像這一次得標的地價飆都快 1 倍的單價，所以土地的成本加上工跟材料，其實工跟材料，材料也是有回檔了，依照我自己蓋的，一個透天的老房子用一些鋼筋跟混凝土，那個價錢都有比較回檔，但是房價還是一直在漲；工人各方面大概我們也會進一些外勞進來，這些問題都一直在解決。我覺得最大的問題就是炒房，目前台灣在高雄也好，或其他各縣市應該炒房的機

率是占很大，最近就有一個我身邊的朋友，弟弟買了一個首購也好或者是還有另外的一個新青安貸款，要找他姐姐把名額借給他，現在到處找。這個，我也是實際看到的，確實是有這樣的問題，不是我們猜測的，所以現在台灣已經造成這種炒房非常的嚴重，而且貸款又是很方便，得到的條件也不高，就像剛剛教授講的，其實他一年的稅金也不高，貸款很容易，大概 100 多萬元就可以買到房子，所以這樣的情況之下，其實這個政策如果沒有解決的話，可能台灣的貧富差距會很大，年輕人也會很可憐，買不起房子。

再來，我們的社會住宅，事實上現在大家都還看不出來。社會住宅目前以高雄市來講，才 2,000 多戶已經成功的住進去，再來就是準備還有一個 900 多戶的要完工，我們預定未來會 1 萬 5,000 多戶。我現在看到左楠地區，在左營區介壽路就有一個 800 戶的，現在結構體已經蓋到一半，在介壽路 800 戶，再另外一個大概 1,100 多戶的是在清豐里。這 2 個地區就這麼大的 1 戶，其實都還沒有住進去。我個人在想，那一天在我服務處，就有人在講說無論如何我也想說最好是能夠買個房子，未來要講親事，那個是媽媽在講的，或者是小朋友要結婚各方面的，可以有自己的房子，因為怕住在那邊，人家如果說財產。這個是剛好在這邊提到，當然我們在外面也不會這麼講，只是說大家想在心裡面的問題，也是一個問題。未來住進去 3 年為一期，如果沒有問題的話，再續 3 年。如果比較有奮鬥心的就覺得說住的房子真的很不錯，我就存錢來買房子。如果是 3 年以後運氣不好，找不到什麼好工作，高收入的，是不是沒錢買房子的時候，還要被趕出來，那是一個問題。

再來是裡面的管理，800 戶、1,000 戶這種管理，是不是大家有這種心態說這未來不是我的房子，在整個環境維護跟建材保護，像有些人住到新房子，他在用流理台的時候，就會墊個東西什麼的，可是如果是公共建材的話，他會怎樣去使用？其實這些問題到現在我們高雄市的社會住宅都還沒有遇到，都是一個未知數，以後就像我們在看…，啥？有遇到嗎？

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

我們有遇到。

共同主持人（陳議員麗珍）：

對，就是…，沒有，那個是這 2,000 多戶。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

沒有，我們從以前到現在都已經遇到了。

共同主持人（陳議員麗珍）：

都已經遇到了。未來大戶的，900 戶的、1,000 多戶的社區裡面，其實這個也是一個經驗值，未來時間走到那個時候，才能夠看到真正的問題，所以今天這個議題真的是值得各位專家學者，還有市府單位，大家不定期地共同繼續討論，謝謝大家。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好。接著，我們請郭建盟議員。郭議員，請。

郭議員建盟：

謝謝。謝謝主席，我今天是來串場，來參與很有意義的社宅政策討論問題，也正好今天討論的議題裡面有提到使用權住宅。今天有 4 位專家跟各局處，以及業者都在，建盟也趁這個機會大概說明一下發想使用權住宅的來由。當初大概在 4 年前的時候，就像賴教授所提的，其實我們的重點放在地上權住宅。地上權住宅基本上是政府的土地，由公家土地去做釋出 70 年。70 年以後，開始在推的民間個案裡面就出現幾個問題，第一個就是他必須要透過土地的使用權標售，所以一標的時候，建商就會來投標，價格一樣又墊高；第二個就是會有次級市場，也就是我買了地上權以後，相對地我地上權人可以把我的地上權再賣出去，所以它又會淪落到炒作的問題，就像新加坡組屋，所以我們本來的本意希望說地上權住宅可以便宜一點，在高雄實施的幾個建案裡面不便宜，一樣被拉上去；另外也有一個很大的困難，貸款成數。最多，那時候要拼到六成，那是拼得很，都四成而已，所以你剛剛講金管會開那個會的目的，也為了要協商地上權的貸款。

這幾個構想以後，乾脆我不要釋出給民間，我釋出給我們都發局自己蓋地上權。這樣子的話，我財政局就可以依法不要用標售的方式，可以用專案簽准的方式，以土地的市價三成給我們的都發局去蓋。我那時候在 4 年前，就生日公園旁邊的一塊公有地去換算，那時候的建築成本是 9 萬元。以那時候的地租來換算，一個 3 房的房子大概只要 360 萬元就可以賣 70 年的使用權，又在市中心，市政府旁邊，離都廳苑、高雄最貴的房子不到 500 公尺，年輕人當然會想來買。又遇到一個問題了，如果是這樣子，好，貸款能不能貸？一樣貸不高；第二個，相對地會不會有次級市場的問題？一樣，他萬一被拍賣的時候，還是有次級市場問題，所以這個 4 年前我跟都發局討論的案子，我自己摸一摸鼻子，最後不可行。為什麼在這時候提出了一個「安居 70」的構想？這時候就衍生了，因為我們現在有住都中心。好，土地由誰出呢？土地由財政局出，出的時候就用專案的方式，三成，他可以簽准給我們的住都中心。三成可以簽准給住都中心，

就可以直接去蓋一個由住都中心擁有地上權的房屋，這個權利是誰的？是住都中心的，不是民眾的。土地是誰的？是高雄市政府財政局的，永遠都在 70 年的循環。好，我們為了要讓貸款成數提高，我們又為了不要讓他有次級市場，所以他的制度上設計就是使用權。因為使用權不是物權，使用權是債權，他只是那張紙。那張紙基本上他沒有辦法去外面用次級市場買賣，也有一個很大的好處，就是這一張使用權，我剛剛說的就是你如果不用的時候，政府跟你買回來，譬如說 70 年，你買 100 萬元，舉例 70 年買 100 萬元，好，我住 20 年，之後我要搬去台北了，或是我有錢想要房地產，真正買大厝。因為 28 坪的使用權，大概 21 坪而已，很小間，3 房。我住在這裡 20 年之後，真的存到錢了，我買民間的房子既大又好，還會增值。使用權財是政府的，是不會增值的，因為它會隨著你買 700 萬元，住 10 年之後就剩 600 萬元，住 20 年之後就剩 500 萬元。好，你 500 萬元，如果你住了 20 年要賣掉，我那時候有問過我們的法制局，可不可以由我們的住都中心直接買回？因為你當初付 700 萬元，政府就有 700 萬元。你要賣回來，我再還你 500 萬元，500 萬元再還你，你再用你的 500 萬元去買民間的房子。這 500 萬元哪裡來？我也問了高雄銀行，高雄銀行的董事長來了，他不是以高雄銀行的身份來的，他以他 30 年在金控公司服務的經驗。這個貸款的成數問題，我還去問了中央銀行局的副局長能不能貸款？可以，因為由住都中心保證，政府保證的時候，可以貸款要八成。這樣子，你看他只要大概頭期款 100 萬元初頭，可以享有八成的貸款，這樣子整個構想就完整了。

如果按我構想的東西，它是一張使用權，它不會淪入市場操作，永遠都不會炒作。還有，這一塊地永遠都是世代使用。另外剛剛教授提的財務管理，還有資源的循環使用會出問題。跟大家報告，這個構想的制度裡面，還有一個相當重要的，小英政府那時候本來要蓋 8 萬戶，提升到要蓋 16 萬戶的社宅，現在要蓋到多少？賴總統要蓋到 25 萬戶。25 萬戶的建築成本，你用 17 萬元去估算，再以平均 24 坪去計算 3 房、單人跟 2 房，再加公設，總價必須要 1 兆 800 億元。25 萬戶，他 8 年內要實現就要 1 兆 800 億元，但是如果我們推出部分蓋「安居 70」，這筆錢，政府不用負擔，是民眾用他自身的薪資貸款能力，透過銀行來付給政府做興建。相對地，這樣興建了以後要怎麼樣？你住 70 年，我還要管理 70 年，很累，所以我們成立住都中心，但是社宅，我們本來也要管理 70 年，只是那個每 6 年會循環一次。當然這會出現一個問題，就是教授你講的，土地資源有限，你如果蓋「安居 70」越多的話，是不是你的土地資源能夠去提供那麼多？

你本來 25 萬戶都是 6 年一循環，但是目前民進黨在執政的過程裡面，我們一直沒有辦法在居住正義做突破的狀況，就是居住正義要哪來？居住正義就是在租跟買之間，我們必須要用購屋階梯讓他越來越平緩，不要越來越陡峭。民進黨為什麼選票越來越少？因為這幾年的操縱結果，是我們的貧富差距越來越大，我們的薪資所得比越來越大，年輕人現在他冀望著 10 年後可能可以存點小錢買個小套房，真的到 10 年以後，租屋階梯又拉得更遠，所以為什麼在租跟買之間，我們需不需要一個更多元，但是必須跟所有權住宅去做區隔，因為我不得不說，雖然老師們講說我們的資本市場造成炒房、炒屋，說實在，這個學問好大，我們如果討論這個問題的時候，甚至萬一房價崩跌，我們的金融、銀行都會出現信用危機，一出現危機是整個經濟的危機，所以我們是不是不要先去動所有權住宅？因此，我才會把「安居 70」定義在從地上權、所有權都是政府的，而且我們鼓勵他來這裡住，年輕人來這裡住。有的人想說我一個人住，也沒有能力可以買房，我一個人先去住社宅。你要知道他老了以後，人家就不租。我再 3 分鐘把它做結語。

我們就以「安居 70」，它有很大的好處。這個好處在於哪裡？在於讓民眾進可攻、退可守。老師，他只要先有房子住，他會看到希望，不用躺平。我們年輕的時候，老爸跟我們講說我們打拼一定會成功，現在的環境，你父親過世的時候沒有留一間房子給你，你這輩子幾乎注定買不到房子，除非你真的努力，很幸運，又有貴人提拔你，否則社宅政策本來就是給這群人一個看到未來希望的政策，當然提升競爭力其實是教育，是經濟發展的問題，但是我們討論社宅就是要安置這些人，讓台灣的年輕人看到台灣的社宅政策，讓他看得到未來的希望，所以我的「安居 70」進可攻、退可守，我如果住 10 年，再賣回去給政府，之後政府把它當作「安居 60」再賣給下一個排隊的人。你說維護有沒有問題？新加坡也可以維護 100 年，新加坡的組屋是 100 年，我們的社宅也要維護 70 年，所以我們要怎麼樣在建築的過程裡面更精進，讓我們的房屋可以透過維護的方式來使用 70 年？我一直主張對於這件事情，我們都發局跟我提出的時候，我沒有多去置喙，他說管理的成本會非常高，還有維護的成本會非常高。因為管理的成本，所以我們成立住都中心。維護的成本，我覺得本來就是政府的責任，因為現在的剝削感越來越重，所以這樣的好處就是如果我們又有 25 萬戶的社宅，把它切一部分做「安居 70」，進可攻、退可守，讓民眾知道我們慢慢朝這個方向前進，當然老師有提醒過我，這種「安居 70」如果蓋多的話，會不會抵觸房價？從經濟來講，一點點而已。為什麼？它會

抵觸租屋的價格，因為我乾脆去買「安居 70」，比租的還便宜。這樣，租屋的品質就可以提升。因為租屋的價格只要被壓抑，炒房就不好炒，但是如果柏霖兄將來當總統，我會跟他報告，總統，你不要動不動就要打房，動不動就要說提升利率，動不動就說你要把貸款成數降低，這是行不通的。你應該讓建築成本市場自由的發展，可是你可以用「安居 70」去調控，當你蓋得差不多，你發現要影響房價的時候，你不要再蓋了。你用你正常的社宅制度，像剛剛吳教授所說的，你要有一個社宅…

郭議員建盟：

制度可以去調控房價，你不要動不動就要用利率。你用利率去打的結果是什麼？各個經濟都會受影響。如果我們仿效新加坡的組屋，中級以下的建商都沒有，他們的建商都蓋超級豪宅，越蓋越好，越賣越高，市場不一樣，可是我們的社宅就是滿足這樣的民眾需求，鼓勵讓你住小房，但是也鼓勵你長大。我們在買跟賣中間多一個使用權住宅，用這樣的方式協助民眾從租跳到使用權宅，再鼓勵他去買房子，是這樣子的構想。當然我相信這漏洞很多，為什麼今天來？來聽 4 位老師戳看哪些洞，我們一起戳一戳，想出好的制度，透過都發局、透過市政府、透過中央給年輕人找到好的明天、找到好的未來，主要是這樣的構想，謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好，謝謝郭議員。我再一次邀請建築師公會代表，還有議員服務處，有沒有人要發言？來，請，坐到前面來。來，請。如果沒有，等一下我再請賴教授再回應一下。

白議員喬茵服務處黃執行長思學：

各位議員，好。各位局處長官跟學者，還有各位代表，好。我代表白喬茵議員發言，先回應一下建盟議員的「安居 70」，真的是一個非常棒的概念。因為社宅其實大家在意的還是說我只能住 3 年或 6 年，最多 12 年，如果我真的有生小孩，學區的問題、住宿的問題、工作的問題，我如果在河堤社區有社宅，然後我現在要離開了，我要找一個在河堤學區的房子根本找不到。

回到剛剛講的一個地上權的問題，其實地上權對於自住是非常有幫助。三民區，我剛講的河堤社區，有地上權的就是河堤世界，他現在地上權的開價大概是 1 坪 24 萬元，附近的房子基本上新成屋是 44 萬元到 60 萬元左右 1 坪，所以大概是 2 倍。就剛講的什麼貸款成數，什麼問題又非常的多，其實轉手不易。當初我們有身邊的人要去買，他們也是擔憂說未來可能住的人都是租客，甚至是可能他們覺得地上權不會長期持有，所以對於

房子的維護、保持，跟管委會的經營都會遇到非常大的問題。地上權住宅其實價格是…，雖然房價一直在提升，地上權住宅並沒有明顯的提升，它提升比較慢的，那麼我們就要去思考說地上權住宅到底為什麼沒辦法往上拉？未來會不會安居？如果真的有「安居 70」的話，未來會不會有類似的問題？但我覺得有「安居 70」，地上權這樣持續爬梯上去，我覺得對居住正義會更有保障。

再回到剛的其他問題，就是社宅的建置。其實我相信大家都非常支持興建社會住宅，但希望社會住宅在設計、規劃、營運上都可以有更好的機制，像我們高雄現在第一座，也是唯一一座的凱旋青樹，它從設計上可能現在就有一些漏水、洩水的問題，說什麼義大利比較不會下雨。

共同主持人（黃議員柏霖）：

不是下雨，是漏水。

白議員喬茵服務處黃執行長思學：

對，就是洩水坡度，就一些設計上的問題，但這有很多奇奇怪怪的問題，然後什麼消防的問題，我相信張博洋議員這邊應該也都很熟悉，說什麼沐浴乳太香會…。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

這是假新聞，都被媒體亂報。

白議員喬茵服務處黃執行長思學：

不過你們公告也是有寫類似的東西，不要緊，就是希望說這樣子的東西…。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好要更好。

白議員喬茵服務處黃執行長思學：

對，不管是任何的問題，不管是設計、管理上，希望住都中心未來記取這些經驗，讓未來的每一個社宅都不要有類似的問題。

共同主持人（黃議員柏霖）：

OK，好。

白議員喬茵服務處黃執行長思學：

再講一個，就是租屋的問題，其實租屋的問題真的非常嚴重。租屋的問題主要還是在於說那些房東不願意讓他們申報出租，我身邊大概 5、6 個人他們房東都不願意申報，儘管說我們政府一直在持續降低房東的所得稅跟房屋稅，但他們還是不願意，主要還是因為新青安的貸款補貼；第二就是房地合一稅，6 年有 400 萬元的免稅額，所以這些東西讓房東不願意去

申報。我們就希望說財政局有沒有辦法透過一些臨時使用費去要求這些房東，如果他出租沒有申報，或是房子空在那邊不出租，我們就給他課一些比較額外的稅，甚至是如果他也不出租，空屋的話，也要剝奪他剛剛的利率補貼，甚至是房地合一稅自住免稅額。這些是我們這邊的建議，還是希望政府未來在地上權可以再更多的努力，像國產署，他有規定說超過 500 坪以上的房子只能設定地上權，不能標售。未來高雄市政府可不可以也訂定一個標準？例如說 1,000 坪、1,500 坪以上的房子，只能用設定地上權的方式，不能標售，甚至是像建盟議員講的，用「安居 70」的方式來做設定，不要再說一直標售，一直標售，這樣可能也會讓房價越來越高，市府的土地也越來越高。以上是我的報告，謝謝大家，謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好。其他各位代表，建築師，來，好，歡迎。來，請建築師。

大高雄不動產開發商業同業公會李建築師東樵：

主席，各位與會的代表，還有學者專家。剛剛白議員代表談到河堤世界，剛好是我設計的。

共同主持人（黃議員柏霖）：

正好。

大高雄不動產開發商業同業公會李建築師東樵：

那是一個地上權宅，當時執行的時候，業者的定價剛好是一半，這是當時我的北側基地是京城河堤，剛好接近在成屋的階段，他的房價當時成交價在 33 萬元，我們那個案子在設計的時候，我們的定價在 17 萬元，所以地上權宅，就是我們辦預售的時候是 17 萬元，剛剛你提到開價 24 萬元，當然它有好長一段時間，最近要拿使照，所以我的意思是說地上權宅幾乎在像我講的購屋階段，一階一階一直爬上去裡面，地上權宅在中間再插一階進去，讓你比較好爬，比較不會那麼累。當然剛有講到一個，我是比較不認識什麼使用權宅，郭議員講的這個議題。這個剛剛提到，我感覺到比較敏銳的一件事，就是說用這個去調控房屋價格的一個機制，這步棋要很厲害，不然你調控房價…。

郭議員建盟：

不可能，那個量要多少？

大高雄不動產開發商業同業公會李建築師東樵：

我的感受，我覺得是非常的困難。

郭議員建盟：

沒有。要蓋到可以調控，很困難。

大高雄不動產開發商業同業公會李建築師東樵：

對。

郭議員建盟：

沒有那麼多。

大高雄不動產開發商業同業公會李建築師東樵：

我的意思是說…。

郭議員建盟：

我的意思是說不可能。

大高雄不動產開發商業同業公會李建築師東樵：

因為房地產，政府的地皮如果跟著炒，前一陣子台灣金聯在高雄炒地皮，炒到記者也修理他，這是 50 幾行投一起開的一家公司，叫台灣金聯，也一起去炒房地產。我在想整個建商、百姓、炒房族的有群組，我也有，他們每天也都在研究怎麼炒，紅單要怎麼買，利潤差價，房屋錢繳 6 年，他的投報率一年 15%，你要不要做？我的意思就是說這是已經全面性的，你要去控制，很困難，但是我個人對社會住宅倒是有一個見解，你剛才講的那個階梯，OK。我 30 幾年前從路竹搬來高雄住的時候，那時候的所得比跟房價是 4.5，剛才看賴教授的報告跳到 9.4，百姓的痛苦指數加 1 倍，4.5 乘以 2，有相當的困難，但是社宅用 3 加 3 的時間給年輕人提拔一下，給他補助一下，這是很好的政策。年輕人像鹼性電池，他很有電，但是你不能讓他躺平，你出力扶他一下，所以我認為拉他一下是很重要的，讓他有機會爬上去，讓他進到像陳彥仲教授講的，你讓他進到自由市場，你讓他去競爭，繼續拼。年輕人像鹼性電池，你要讓他發光、發熱，所以我認為你這個政策不管怎麼執行，不要讓那些電池浸了水，浸水沒電，比較危險的還是鋰電池，碳鋅電池比較沒注意會爆炸，造成危害社會的困難點發生。今天我有一間房子，現在我都不工作了就躺平。因為我覺得這也不符合整個社會補助政策的期待，所以我認為這要注意一下。以上報告，謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好，謝謝。最後，我們請賴教授。

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

我稍微總結一下。其實大家都會看房價所得比，我在中央的時候一再講，不要只看房價，下面還有一個叫所得，所以我們常說笨蛋，問題在經濟。這應該要想辦法的是拉高高雄市民的所得，我覺得我們現在所有人都太關注在房價這件事情上，不是好事，所以我一直想盡辦法要就是食衣住行

4 個，你還是照著去做，不要全部都在「住」，但是剛剛提到的，高雄市政府能不能在節約約制，我剛剛有講過，市地重劃區段徵收都是屬於開發型的。市地重劃區段徵收，開發型的其實本回收了，大家能不能停止，不要再繼續標？這個確實應該要去考慮。中央到地方為什麼現在突然跳出來說拿 5% 出來做社會住宅？至於社會住宅不能夠到滿足一般戶，現在大家在討論的應該不是政策戶，說實在的，你住 12 年，接著下來要去哪裡？是國家要推動長照機構，他已經不適合住在住家，真的，我們自己都家裡有長輩，知道說住家能夠提供他的日照，我當然也希望能夠在宅老化，可是問題是有時候真的住家的環境是否能夠提供在宅老化？除非年輕人都不要工作，在家照顧老人，所以這個時候就需要長照，其實國家是要有階段性的任務去做一些政策。至於國家在推動，高雄過去誰願意推地上權宅？不可能，大家都講說有所有權宅最好，好，我們現在退而求其次，所以我覺得像郭議員在提的這個使用權，我的建議是說地上權住宅應該多蓋一些，至於由國家住都中心掌控這個 70 年的地上權住宅，很好，至少你手邊上有一個物權憑證，在借貸上面也比較方便，因為那個是利率的問題。什麼樣的銀行都會借你，都會借錢，但是利率高低不一樣，因為台灣跟日本很像，我們是要看標的物，在美國是看個人信用，不看標的物，在台灣跟日本都是要看標的物，就是要借那個錢的標的物，你如果有房子，你就算一個月都沒有收入也沒關係，這個跟很多歐美國家不一樣，歐美國家是看所得，所以我覺得未來的住都中心是不是能夠請他先示範性的去蓋地上權宅？而不是要一下子就跳到使用權宅。這個其實也滿足了郭議員講的，滿足就是我希望蓋一些東西要給民眾，真的很好。我們現在要檢討的是一個，我們要跟中央去爭取，因為中央要求一般戶就只能 6 年，3 加 3。其實幾年前在嘉義做他們住宅建設的時候，他們也在跟我質詢說為什麼只能 3 加 3？說實在的，我們當時只是想說房價所得比 4 到 7 倍，所以 6 能夠，夠你趕快去買房，但現在看起來是來不及了，6 年不行，我們是不是可以延長？我們來跟中央爭取，因為我們現在房價所得比已經來到 9，所以我覺得郭議員提出來很棒的東西，讓我們用這個底氣去跟中央談說，因為郭議員，包含剛才白喬茵議員都希望解決高雄市青年人的問題，但不是讓他躺平，變成所謂丟到水裡頭的電池，我覺得剛李建築師解釋得真好，我都還沒想到這個答案。我們想辦法來爭取，至於老人已經 6 加 6，12 年了，其實住都中心或是他現在已經在住的，我那一天在凱旋青樹就看了一個老人推一個車子在那邊，我猜他很開心，但他一定擔心一件事情，他的下一步呢？其實下一步要提早因應。這個時候，社會局要跳出來。都發局、

地政局沒辦法扛所有的大旗，每個局處都有他該扮演的角色，這是我覺得一個局處，30 幾個部會，我們高雄市有 32 個，如果我沒記錯的話，他應該各部會裡頭去扮演他自己的角色，但是在銜接上，就像郭議員講的，他們需要，那麼你要提前因應。6 年，再下面的一個 6 年，我們就要替這個老人想，他下一個是不是要去長照機構？要協助安排。

至於房子蓋得好不好？大家一起全民監工，我覺得議員們都可以去監工，我相信市府會謝謝，因為監工是一件多麼辛苦的事，可是我們靠工地主任來不及，所以議員們，你們的助理都可以幫市府去監工，我相信市政府應該有這樣的氣度，可以容許議員們派助理去監工，蓋得好不好？我其實講出一個，我們都希望說那個房子蓋，可是荷蘭人設計房子，當然那個陽台的概念跟台灣人的概念不一樣，可是你說它美不美？美，美到我都覺得外國人來看，一定說你們有新加坡的水平，有澳洲的水平，也有荷蘭的水平，但是我們台灣人要不要這樣子？這是一個問題。可惜，我覺得它是高雄在住宅品質豎立典範當中的一個起手式，起手式不能太難看，所以要蓋得美，但是 YouTube 裡頭在罵說怎麼沒有前陽台？你要有前陽台、後陽台的設計，就是台灣傳統的作法。我們可不可以嘗試地去思考？其實在美國有很多房子，真的，他的設計是不一樣的，我覺得大家都要去多理解一下。

高雄的青年人該怎麼辦？我覺得我們國家要關注的是全齡化，我覺得 0 到 82 歲，這是我們的餘命，多元，所以我覺得剛剛都發局講得很好，那個標題「多元的住宅供應」。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好。

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

多元的住宅供應，這個是我們希望看到的未來高雄，謝謝。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好，謝謝。都發局有沒有要再回應？還是就反正…，你講，OK。

屏東大學不動產經營學系賴教授碧瑩：

那個房子蓋完，為什麼會漏水？

共同主持人（黃議員柏霖）：

不會，那是難免，難免，好。

白議員喬茵服務處黃執行長思學：

警報，警報。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

我現在回復。

共同主持人（黃議員柏霖）：

警報的部分。

白議員喬茵服務處黃執行長思學：

設計就是有一些小瑕疵。

共同主持人（黃議員柏霖）：

沒關係。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

因為當時候是無障礙設計，頂樓的部分沒有像傳統做一個門檻，所以漏水的時候，這個，我們的物業管理公司也有疏失。在下瞬間大雨，因為不是颱風季，也不是那種連續雨季，就瞬間大雨的時候，疏於上面去巡視，讓水直接就順著樓梯下來，水順著樓梯下來到每一戶。當時候如同老師剛才講的，荷蘭的設計是無障礙的，他要方便所有推輪椅的，或者是走路不順的，所以門都是沒有門檻的。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

這樣就讓水進去了，所以我們在事後也補救了。我們的補救措施就是在頂樓的部分做一個水閘門。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

每次到有雨季通報的時候，我們就要求物業管理公司要先去把水閘門弄起來，不管會不會淹水。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

警報器的部分，就是因為住在裡面的人，我們當時候有要求說，第一個是我們太敏感，因為是公共建築，它不是一般住家，所以我們用最敏感的偵煙器跟差動式的警報器，因為在裡面煮菜或吸煙就會警報。

共同主持人（黃議員柏霖）：

真的，好，OK，太敏感了。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

我們把警報的設定也改變了。

共同主持人（黃議員柏霖）：

好。今天謝謝幾位教授，謝謝郭議員、陳麗珍議員，也謝謝市府局處，還有很多相關的團體一起討論。我一直覺得公共議題多討論，吸收好的意見，讓執行單位能夠有一個基準，有一個支撐。我想今天很多學者專家也給你們各局處的推動有很多的肯定，但是我們好，還要更好，那才是我們要努力的。今天公聽會就到這邊，謝謝大家，bye，bye。