

## 願景主張：住宅政策

「安居」的早期概念包含衛生、健康、品質合宜、數量充足等供給面議題，因此在政策執行上以大量興建合宜品質與居住環境的住宅社區為主。隨著社會經濟多元化發展，可合理負擔與多元住宅消費選擇在 1980 年代之後成為住宅政策主要議題。在 1990 年代全球化與金融體系快速發展之後，住宅議題更發展成社會、經濟與金融緊密連結與牽絆，且影響重大的複雜課題。住宅問題成為弱勢保障與住宅供需、消費能力與居住品質、市場發展與總體經濟、住宅價格與金融穩定等多元社經關聯的綜合體，其所涉及的社會發展、經濟成長與金融穩定，更成為市場制度與國家發展規劃下，必須謹慎且有效處理的重大議題。

過去 50 多年來，台灣住宅部門全然偏重市場買賣為主的供需模式，雖然在表面上滿足住宅數量的供給，但是在住宅分配、價格負擔、補貼比重、公私能量、消費觀念、新舊替換、世代公平等方面，均存在許多待改善的結構性困境。我們不樂見每 10 餘年一次的房價泡沫輪迴對社會經濟的傷害，不樂見年輕人因為高房價壓力而喪失對未來的希望，不樂見有房與無房造成社會經濟階級落差，不樂見房市投機行為對社會價值觀的扭曲與衝突，我們更不樂見過去幾年政府以虛假的房價泡沫政策取代實質經濟建設。

本智庫認為，住宅政策的核心價值在於「創造住宅真實價值，建構安居樂業環境」。住宅政策應以提供人民發展優質生活機會為依

歸，強化住宅所提供的居住服務本質是住宅政策的核心基礎，住宅供需運作對總體經濟與國計民生的貢獻應該持續發展，住宅金融與住宅經濟的相互關聯應該尋求穩健。另一方面，住宅市場的發展不應危及人民對基本居住需求滿足的追求，不應為了少數人累積巨額財富，而危害青年人希望與扭曲人生目標；住宅經濟的運作不應造成國家資源的錯誤配置，住宅金融不應過度支援非實質的投機行為，更應避免房市泡沫對經濟社會的傷害。

我們認為，居住權利是國家對人民之基本保障，住宅供需應朝多元均衡發展，公共住宅與補貼資源應優先協助弱勢家庭，住宅市場管理以追求長期穩定發展為目標，展望未來應以都市更新做為居住環境改善與總體經濟的動能。

住宅真實價值的創造與提升，是促進經濟與社會穩定發展，提升人民生活福祉的基本原則。人民所期待的是優質的生活與有希望的未來，國家治理所追求的是穩定的成長與實質的進步。台灣在民主改革逐漸上軌道後，社會民主的進步與經濟水準的提升，已成為國家未來發展的核心方向。本智庫主張住宅政策的願景為：住宅制度的革新、住宅供需的多元發展與住宅建設的經濟貢獻，應朝向符合社會與經濟發展實質需求的方向邁進，讓下一世代的台灣人民都能安居樂業。BT