

## 社會住宅需求初探

### 摘要

孫中山先生在《建國大綱》中提到「建築大計畫之各式屋舍，以樂民居。」因此居住被列入民生主義的四大需求之一。而住宅也是我們的避風港、安身立命之處，故住宅在我們的人生過程中扮演著極為重要的角色，有一些人窮其一生的努力只為了擁有一個溫暖舒適的家，家簡單來說就是「住宅」的代名詞。

近年來台灣房價水漲船高，在薪資沒有大幅變動的情況下，造成貧富差距逐漸擴大，漫步在都會區的街頭，雖然隨處可見的是建案的宣傳看板，而一處處的新建案也陸續落成，但是無力購屋的無殼蝸牛仍然無法購得一處屬於自己的棲身之處；勉強購屋的有殼蝸牛，可以運用的家戶可支配所得下降，連帶引發生活水準下降，淪為縮衣節食的痛苦屋奴。反觀，比無殼蝸牛更為弱勢的社會或經濟弱勢族群，像是單親家庭、受家庭暴力或性侵害之受害者、身心障礙者、獨居老人、AIDS 患者、遊民等等更是常常受到社會大眾所忽略、排擠，因此推動社會住宅是需要政府適當的介入，作為社會住宅一股正向的推力，以保障社會或經濟弱勢者居住與生活的基本權益，以提供符合社會或經濟弱勢族群「適當及可負擔」的住宅。

「社會住宅」已經成為先進國家住宅政策之重要一環，以下為各國社會住宅占住宅總量比例：荷蘭 34%、英國 20%、丹麥 19%、芬蘭 18%、瑞典 18%、歐盟平均 14%、美國 6.2%、日本 6.06%、香港 29%、新加坡 8.7%。然而依據統計資料顯示，在台灣由政府所提供的社會住宅比例只有 0.08%遠低於其他國家，但 2011 年 5 月 19 日住宅法草案通過，住宅法草案確立社會住宅的法源依據，未來推動社會住宅也為勢在必行之趨勢。

因此本文首先說明本研究之研究動機以及研究限制，其次了解何謂社會住宅以及社會住宅之需求對象為何，接著初步評估台灣五大都會地區社會住宅之需求數量，最後探討未來台灣在推動社會住宅政策時可能面臨到的問題，並試著提出相關因應對策以作為本文之結論。

### 壹、研究動機：

從 2009 年 11 月由行政院研究發展考核委員會舉辦「十大民怨，你來投」網路票選活動出爐，十大民怨列居榜首的為「都會區房價過高」得票率占了 30%。其次，於 2010 年 10 月新聞報導指出台北市擬在俗稱「小帝寶」的空軍總部基地興建兩千戶青年與社會住宅，以降低民眾對於都會區房價過高之民怨，至 2010 年底公布了台北市預計興建社會住宅的地點，更引起一陣熱烈討論，社會住宅儼

然一夕成為社會大眾共知的關鍵字。

在社會住宅議題炒得沸沸揚揚的同時，現行的社會住宅相關研究卻很少探討到社會住宅需求量之面向，但是，在未來社會住宅勢必被推動的情況下，評估各縣市的社會住宅需求也變得格外重要。因此，本文利用內政部營建署住宅資訊統計網所公布的弱勢家庭計報表以及行政院主計處的弱勢族群的相關統計資料，試圖初步評估目前台灣五大都會地區社會或經濟弱勢族群對於社會住宅之需求數量，以便於未來居住福利之推動。

## 貳、 研究限制：

台灣目前對於各類弱勢人數與家戶統計之數據均為各單位分別統計，尚無針對各個不同弱勢族群居住現況做一個整合性統計。此外在弱勢族群之中部分家戶可能具備雙重或是多重經濟或社會弱勢身分，例如同時為身心障礙者又為家庭暴力受害者等等，關於雙重或是多重經濟或社會弱勢族群目前仍無相關報告與研究統計，此乃本研究之研究限制。

因此本研究依據內政部營建署住宅資訊統計網所提供的弱勢家庭數季報表（列冊低收入戶、身心障礙者人數、列冊獨居老人人數、原住民家戶），以及內政部統計月報（高齡人口）、內政部家庭暴力及性侵害防治委員會（家庭暴力、性侵害事件通報被害人統計）、行政院衛生署疾病管制局（AIDS 通報人數）等單位所提供關於經濟及社會弱勢族群之數據，在排除具備雙重或是多重經濟或社會弱勢身分之假設前提下，進行台灣五大都會區社會住宅需求量之推估。

## 參、 社會住宅定義：

社會住宅源自於都市化過程中住宅市場之供需機能失衡，導致中低所得者買不起住宅，而引發相關社會問題，最後由政府扮演起住宅市場之提供者，提供「只租不售」的社會住宅來解決弱勢人民的居住問題。

社會住宅(social housing)，是由歐洲引入的新名詞。George(2002)提到社會住宅在歐洲又稱為「社會出租住宅(Social Rented Housing)」，係指由公部門直接興建、補助興建或民間自己擁有合於居住標準的房屋，採取只租不售方式，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶或經濟、社會弱勢民眾之住宅。這裡強調並不必然為公部門興建，凡是以低於市價或免費出租給勞工、社會經濟弱勢民眾的住宅皆屬之。

至於國內相關研究，林萬億（2003）認為社會住宅是指政府興建，或民間擁有之合於標準的房屋，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶，如勞工，或特殊的對象，如老人、身心障礙者、精神病、物質濫用戒治者、家庭暴力受害

者、遊民等；或政府補助房租給所得較低的家戶向民間租屋居住；或政府補助所得較低的家戶購買自用住宅。

目前台灣的社會住宅定義係依據住宅法草案第二十二條規定：「社會住宅，指由政府興辦或獎勵民間興辦，用以出租予經濟或社會弱勢者居住之住宅。」這邊提到了一個很重要的概念為，利用「只租不售」方式將住宅去商品化，除了照顧經濟弱勢群體之外，更將範圍擴及到更需要幫助的社會弱勢群體，以達到經濟或社會弱勢者居住環境品質提升之目標。

#### 肆、 社會住宅需求對象分析：

社會住宅所提供的對象根據住宅法草案第二十二條之規定，社會住宅是用以出租給經濟或社會弱勢者，而對於經濟或社會弱勢者之定義，且依據住宅法草案第七條，具有下列情形或身分之一者為經濟或社會弱勢者：

1. 低所得家庭。
2. 單親家庭。
3. 生育子女三人以上，且皆尚未成年。
4. 六十五歲以上之老人。
5. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
6. 身心障礙者。
7. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。
8. 原住民。
9. 災民。
10. 遊民。
11. 其他經中央主管機關認定者。

亦即低所得家庭、單親家庭、六十五歲以上之老年人、受家庭暴力(性侵害)受害者及其子女、身心障礙者、原住民、災民、遊民等皆為住宅法草案中社會住宅供給之對象。

#### 伍、 台灣五大都會地區經濟或社會弱勢者歷年人數/戶數：

下列五章圖表為台灣五大都會地區經濟或社會弱勢者之歷年人數/戶數

表一 台北市經濟或社會弱勢者之歷年人數/戶數

時間/ 民國	低收入戶 數	特殊境 遇家庭 戶	家庭暴 力受害 者人數	身心障 礙者 人數	原住民 家戶數	列冊獨居 老人人數	受理或 查報遊 民人數	AIDS
89	9,773	-	-	87,796	2,466	6,263	-	90
90	11,021	-	-	93,081	2,722	6,311	1,024	122
91	12,073	-	-	101,228	3,018	6,243	674	143
92	13,115	-	-	107,042	3,243	5,646	616	156

93	15,970	-	-	111,338	3,329	5,670	981	176
94	13,008	-	7,937	108,702	3,554	5,083	1,662	209
95	13,499	1,196	5,975	112,392	3,700	4,969	710	217
96	14,000	1,364	4,893	114,682	3,878	4,772	857	212
97	14,753	1,272	11,023	110,139	4,001	4,466	832	271
98	16,532	1,768	12,407	112,643	4,123	4,187	705	241
99	17,810	1,759	14,117	114,664	4,334	4,125	534	299

資料來源：

1、內政部營建署住宅資訊統計網(低收入戶、身心障礙者人數、列冊獨居老人人數、原住民家戶)，2010/06/10 取自

<http://housing.cpami.gov.tw/house/default.aspx>

2、內政部統計處，內政統計年報(特殊境遇家庭戶概況)，2010/06/10 取自

<http://sowf.moi.gov.tw/stat/year/list.htm>

3、內政部統計處，內政統計年報(家庭暴力通報被害人統計)，2010/06/10 取自 <http://dspc.moi.gov.tw/lp.asp?CtNode=776&CtUnit=79&BaseDSD=7&mp=1>

4、行政院衛生署疾病管制局，傳染病統計資料查詢系統(AIDS 人數統計表)

，2010/06/10 取自 <http://nidss.cdc.gov.tw/default.aspx>

5、內政部統計處，內政統計年報(遊民處理人數)

，2010/06/10 取自 <http://sowf.moi.gov.tw/stat/year/list.htm>

表二 新北市經濟或社會弱勢者之歷年人數/戶數

時間/ 民國	低收入戶 數	特殊境 遇家庭 戶	家庭暴 力受害 者人數	身心障 礙 者人數	原住民 家戶數	列冊獨居 老人人數	受理或 查報遊 民人數	AIDS
89	7,177	-	-	88,412	9,023	2,559	-	132
90	7,490	-	-	89,452	9,487	2,137	281	167
91	8,261	-	-	103,309	9,979	1,943	232	216
92	8,027	-	-	97,165	10,525	1,661	250	211
93	8,560	-	-	105,858	11,245	1,564	223	344
94	9,176	-	10,890	112,824	11,781	1,547	324	517
95	10,917	537	11,086	117,035	12,383	1,768	504	443
96	11,100	685	12,741	127,731	13,095	1,666	572	389
97	10,608	933	13,071	129,636	13,798	1,728	339	376
98	13,105	1,318	13,839	139,298	14,427	3,428	333	414
99	15,171	1,683	15,496	139,711	14,908	3,526	193	420

資料來源：同表一

表三 台中市經濟或社會弱勢者之歷年人數/戶數

時間/	低收入戶	特殊境	家庭暴力	身心障礙	原住民	列冊獨居	受理或	AIDS
-----	------	-----	------	------	-----	------	-----	------

民國	數	遇家庭 戶	受害者人 數	者人數	家戶數	老人人數	查報遊 民人數	
89	2,472	-	-	66,929	5,383	2,947	-	91
90	2,659	-	-	72,908	5,657	2,876	241	81
91	3,129	-	-	81,018	5,951	2,942	538	84
92	3,451	-	-	84,730	6,310	2,630	481	86
93	3,975	-	-	89,673	6,739	2,536	370	156
94	4,725	-	5,789	91,686	7,035	2,445	429	296
95	5,230	622	6,169	97,377	7,352	2,346	278	225
96	5,540	942	6,354	99,372	7,610	2,258	167	197
97	5,743	1,215	7,587	101,981	8,043	2,305	217	197
98	7,742	3,690	10,271	105,237	8,230	2,182	321	209
99	7,851	2,167	12,305	108,075	8,658	2,164	428	215

資料來源：同表一

表四 台南市經濟或社會弱勢者之歷年人數/戶數

時間/ 民國	低收入戶 數	特殊境遇 家庭戶	家庭暴 力受害 者人數	身心障礙 者人數	原住民 家戶數	列冊獨居 老人人數	受理或 查報遊 民人數	AIDS
89	3,608	-	-	59,821	848	6,335	-	24
90	3,574	-	-	62,618	1,483	6,042	53	45
91	3,905	-	-	69,421	1,014	5,884	79	43
92	4,202	-	-	67,215	1,111	6,477	101	84
93	4,386	-	-	72,134	1,241	6,832	177	177
94	4,814	-	4,099	75,269	1,335	6,945	67	197
95	5,345	400	5,138	80,555	1,442	6,809	141	115
96	5,532	1,112	5,553	82,833	1,515	6,722	63	88
97	5,978	1,441	5,408	85,850	1,596	6,676	280	85
98	7,163	1,377	5,695	89,372	1,702	6,650	618	83
99	8,013	1,633	6,854	91,415	1,802	6,042	548	78

資料來源：同表一

表五 高雄市經濟或社會弱勢者之歷年人數/戶數

時間 /民 國	低收入戶數	特殊境 遇家庭 戶	家庭暴 力受害 者人數	身心障 礙者 人數	原住民 家戶數	列冊獨 居老 人人數	受理或 查報遊 民人數	AIDS
89	9,683	-	-	83,111	5,598	5,640	-	61
90	8,097	-	-	88,310	5,858	6,023	398	82
91	9,235	-	-	94,131	6,288	5,656	286	73
92	9,528	-	-	94,962	6,705	5,240	344	92
93	10,264	-	-	101,307	7,111	5,070	1,319	157
94	10,341	-	12,691	106,454	7,388	4,934	1,066	510
95	10,972	4,101	13,754	111,253	7,728	4,851	1,468	529
96	11,582	2,841	14,819	114,030	8,106	4,649	973	310
97	12,887	3,113	13,504	118,450	8,437	4,434	866	276
98	14,714	4,783	15,202	123,046	8,817	4,333	1,070	197
99	16,010	5,676	18,692	126,693	9,324	3,991	1,284	280

資料來源：同表一

## 陸、 社會住宅需求之預估值：

因目前未有一個明確的計算公式來推估社會住宅之需求，而且在缺乏更細緻化的調查資訊下，本研究根據下列原則進行社會住宅需求之推估。

### (一) 低收入家戶：

低收入戶係指家庭總收入平均分配全家人口，每人每月在最低生活費標準以下者。由上述的定義可以知道低收入戶較屬於經濟弱勢族群，因此在住宅自有率相較於一般家戶來的低，雖然有租金補貼之協助，不過部分低收入家戶仍面臨繳不起房租之窘境，因此應該提供部分的社會住宅供低收入家戶承租，並協助其早日脫貧，進而讓出所承租住宅給更需要之低收入家戶。在此本研究粗估約60%-70%的低收入戶需要社會住宅之協助，以改善其住宅問題。

### (二) 特殊境遇家庭：

特殊境遇家庭是指申請人其家庭總收入按全家人口平均分配，每人每月未超過政府當年公布最低生活費二點五倍及臺灣地區平均每人每月消費支出一點五倍，且家庭財產未超過中央主管機關公告之一定金額，並具有下列情形之一者：

1. 六十五歲以下，其配偶死亡，或失蹤經向警察機關報案協尋未獲達六個月以上。
2. 因配偶惡意遺棄或受配偶不堪同居之虐待，經判決離婚確定或已完成協議離婚登記。
3. 家庭暴力受害。
4. 未婚懷孕婦女，懷胎三個月以上至分娩二個月內。

5. 因離婚、喪偶、未婚生子獨自扶養十八歲以下子女或獨自扶養十八歲以下父母無力扶養之孫子女，其無工作能力，或雖有工作能力，因遭遇重大傷病或照顧六歲以下子女致不能工作。
6. 配偶處一年以上之徒刑或受拘束人身自由之保安處分一年以上，且在執行中。
7. 其他經直轄市、縣市政府評估因三個月內生活發生重大變故導致生活、經濟困難者，且其重大變故非因個人責任、債務、非因自願性失業等事由。

由上述特殊境遇家庭之定義，可以發現特殊境遇家庭符合要件涵蓋了經濟及社會弱勢兩個區塊，依據其立法目的係為了扶助特殊境遇家庭解決生活困難，給予緊急照顧，協助其自立自強及改善生活環境而設立，由於大部分的特殊境遇家庭可能無自用住宅，同時又面臨經濟與社會雙重弱勢，而急需緊急安置之處所，因此本研究粗估約有 70%-80% 的特殊境遇家庭需要社會住宅之協助安置。

### (三) 家庭暴力之受害者：

一般來說，家庭暴力受害者面臨的通常是緊急安置之問題，較需要的是提供類似中繼住宅類型之臨時安置場所，而較難大量利用現行的租金補助方式來解決，因此其所需的社會住宅比例應相較於其他弱勢者來的高。故本研究粗估約 70%-80% 的家庭暴力受害者需要社會住宅之協助安置。

### (四) 身心障礙者：

依據 99 年內政部統計通報顯示，身心障礙弱勢者人數占總人口裡比例為 4.6%，但並非所有身心障礙者皆為中低收入戶或為無自用住宅者，因此是否需要社會住宅之協助，需要進一步調查其居住現況以及其住宅自有情形。在身心障礙族群當中智能障礙者更屬於社會弱勢者，他們往往受到較不公平之待遇，甚至面臨房東不希望出租房屋的窘境，依據 99 年智能障礙者占全體身心障礙者之比例為 8.9% 計算，本研究粗估約有 10-15% 之身心障礙者需要社會住宅之安置。

### (五) 原住民戶：

由於原鄉經濟環境欠佳，使部分原住民遷至都市地區，其中部分原住民在經濟上無力面對都市昂貴的居住成本，而導致嚴重之居住問題。但是並非所有的原住民家戶皆為中低所得家戶，同時許多的原住民在原鄉擁有自有住宅，而造成現行的租金補貼制度無法全面適用的窘境。因此，在都市中的原住民仍需一定比例需要住宅補貼政策的支援前提下，且依據 99 年內政部統計年報平地原住民占全體原住民比例約為 48.7%，故本研究粗估約有 45-55% 的原住民需要社會住宅之協助。

### (六) 列冊獨居老人人數：

獨居老人人數是否需要於社會住宅之協助，需要透過其居住現況以及其住宅自有率狀況做一個完整調查，因為並非所有列冊獨居老人皆為中低收入戶或為無自用住宅者。依據內政部98年老人狀況調查中發現，老人目前獨居或僅與配偶同住者占全部老人比例27.9%，且依內政部主計處97年自有住宅調查中發現，65-74歲老年人高達91.5%擁有自用住宅，其所需要的服務應是長期，甚至是符合其生命週期的社會照顧服務，故本研究粗估約有10-15%的列冊獨居老人要社會住宅之協助。

#### (七)受理或查報遊民人數：

遊民通常遊走於公園、廟口、地下道、車站、市場等地區，居住條件惡劣可想而知，如果能提供短期庇護住宅，協助其健康照顧、職業重建、家庭重建等，可以降低相關社會問題之產生，而遊民的安置具有緊急安置之特性，因此有較高比例需要社會住宅之提供，故本研究推估約有70%-80%遊民需社會住宅安置。

#### (七)AIDS 患者：

由於在道德上、文化上各種偏見，愛滋病患者在社會上被關懷、被接納程度遠比其他弱勢族群來得少，使愛滋病患者遭受諸多不平等待遇的例子不勝枚舉。像是IDS患者在面臨租屋或購屋時常常面臨被排除之窘境，因此需要社會住宅之安置協助，本研究粗估約有70%-80%的AIDS患者需社會住宅之安置。

最後，統整各縣市社會或經濟弱勢者人/戶數之後，以下將選取民國 99 年台灣五大都會區社會或經濟弱勢者人/戶數，根據上述評估準則，推估台灣五大都會區社會住宅之需求，詳細計算數據呈現於下表六。

表六 五大都會區弱勢者類別與社會住宅需求推估表

	本研究 粗估社 會住宅 需求比 例區間	台北市		新北市		台中市		台南市		高雄市	
		社會或 經濟弱 勢人數	住宅需 求量推 估	社會或 經濟弱 勢人數	住宅需 求量推 估	社會或 經濟弱 勢人數	住宅需 求量推 估	社會或 經濟弱 勢人數	住宅需 求量推 估	社會或 經濟弱 勢人數	住宅需 求量推 估
低收入 戶數	60%-70%	17,810	10,686- 12,467	15,171	9,103- 10,620	7,851	4,711- 5,496	8,013	4,808- 5,609	16,010	9,606- 11,207
特殊境 遇家庭 戶數	70%-80%	1,759	1,231- 1,407	1,683	1,178- 1,346	2,167	1,517- 1,734	1,633	1,143- 1,306	5,676	3,973- 4,541
家庭暴 力受害 者人數	70%-80%	14,117	9,882- 11,294	15,496	10,847- 12,397	12,305	8,614- 9,844	6,854	4,798- 5,483	18,692	13,084- 14,954
身心障	10-15%	114,664	11,466-	139,711	13971-	108,075	10,808-	91,415	9,142-	126,693	12,669-



礙者人數			17,200		20,957		16,211		13,712		19,004
原住民戶數	45-55%	4,334	1,950- 2,384	14,908	6,709- 8,199	8,658	3,896- 4,762	1,802	811- 991	9,324	4,196- 5128
列冊獨居老人人數	10-15%	4,125	413-619	3,526	353-529	2,164	216-325	6,042	604-906	3,991	399-599
受理或查報遊民人數	70%-80%	534	374- 427	193	135- 154	428	300- 342	548	384- 438	1,284	899- 1,027
AIDS 患者人數	70%-80%	299	209- 239	420	294- 336	215	151- 172	78	55- 62	280	196- 224
合計所需戶數		36,212-46,036		42,589-54,538		30,211-38,885		21,744-28,509		45,023-56,683	

資料來源：本研究自行整理

由上述計算得知，台北市社會住宅需求戶數介於 36,212 戶到 46,036 戶之間；新北市社會住宅需求戶數介於 42,589 戶到 54,538 戶之間；台中市社會住宅需求戶數介於 30,211 戶到 38,885 戶之間；台南市社會住宅需求戶數介於 21,744 戶到 28,509 戶之間；高雄市社會住宅需求戶數介於 45,023 戶到 56,683 戶之間。隨著弱勢族群人數逐漸攀升，我們應該更了解各種弱勢族群在台灣各縣市、各鄉鎮之分布比例，以便了解他們的住宅需求，給予更適當的保障。

備註：

- 1、本表之數據尚未納入住宅法草案第七條規定之單親家庭、生育子女三人以上且尚未成年、六十五歲以上之老人、災民，且在低收入戶、獨居老人、家庭暴力之受害者、遊民、AIDS 患者部分僅以向政府註冊之列冊戶為推估基礎，未包括未列冊之潛在弱勢戶。
- 2、本表因政府資料缺乏有少許重複計算，或因人/戶單位差異而略有誤差。另外亦無從判斷各類別弱勢族群其自有住宅率之情況。

## 柒、 結論與建議：

社會住宅設置的主要目的係希望提供社會或經濟弱勢者一個「適當且可負擔」的住宅，提供的方式係以只租不售為主。然而社會住宅之實施是一項長期的住宅政策，並非一個短期目標性的住宅政策，也因此需要完善的配套措施作為因應。台灣的社會住宅尚在起步階段，目前已提供的社會住宅(過去的出租國宅、平價住宅)數量占全國住宅總量比例相較於其他國家來的低，現有的社會住宅也多面臨管理維護不佳，而被貼上「貧民窟」標籤等等問題。不過未來社會住宅在大規模的推行之下，應會研議出更完善的相關配套措施，而台灣的居住問題也可望逐漸解決，進而達到全民「居指適其屋」、「居者樂其屋」的目標，在此抱持著樂觀

之態度。

由於所需幫助的社會或經濟弱勢人數逐年上升，如果不斷地興建一批批新的社會住宅，所需花費的成本對於政府來說將過於沉重，而目前台灣的住宅市場仍存在許多空餘屋尚未有效利用，此時政府應鼓勵民間的空置住宅資源投注於社會住宅的體系，並針對住宅提供者設計出一套供給獎勵制度，像是不動產相關稅制上之減免，或是對於出租所得之所得稅部分給予一定的優惠，甚至住宅提供者未來在住宅修繕、整建時政府可提供部分補助、或是設備供給補助等等，都是可以提高民眾將空置住宅提供做為社會住宅之誘因，除了可以讓既有的閒置住宅做有效使用，更可以藉由民間住宅之提供以達到適度「混居」之成效，讓社會或經濟弱勢者容易融入附近社區，這樣不僅可以增加其就業機會，亦可以增加社會或經濟弱勢者向上學習的機會，也較易達成脫貧之目標。

其次，社會住宅管理維護方面，政府可以委託社會團體或是第三部門進行建築物之管理維護，而政府則扮演定期撥款並且協助其業務之角色，或是直接由公部門成立專責的社會住宅物業管理部門進行管理，在良好的管理維護之下，社會住宅將可擺脫被標籤化的負面形象。社會住宅成立目標主要是幫助社會或經濟弱勢者有一個棲身之處，但是基本的居住品質水準亦需兼顧。

再者，管理機關應依照不同申請者的住宅需求加以分門別類，針對不同的對象提供不同需求之軟硬體設備、居住空間與環境，並訂定不同的建築設計標準，此外社會住宅也應避免產生平價住宅低流動性之問題，因為低流動性很可能排擠其他真正需要協助之社會或經濟弱勢者。為了全盤照顧到較低收入者，應針對不同弱勢對象之居住需求以及特性設定不同的條件，像是縮短續租期限或是調整租金等等，對於有能力脫貧能之住戶，也可藉由租金補貼之方式讓該住戶可遷居至出租國宅或是一般出租住宅，以促進補貼之公平性。

最後，我覺得最終的社會住宅政策是否能順利進行，最重要的是需要社會大眾共同的理解與支持。在初期，社會大眾多對於興建住宅大多抱持著支持的態度；然而得知社會住宅將興在自己家附近時，則引發了強烈的抗議聲浪，反對設在自己住家附近。這代表著一般的社會大眾對於社會住宅仍受到過去出租國宅負面形象所影響，擔心自己家的房價以及生活品質因為社會住宅之興建而對其有負面的影響。因此，政府應該拿出有說服力的社會住宅興設計畫以及未來興建完成之管理計畫，來爭取社會大眾的認同與支持。同樣重要的是，社會大眾也要放寬自己的心胸，支持政府逐步落實完整的住宅政策。不然空有一套好政策，但是得不到民眾的支持，我想政府也很難順利的將社會住宅政策推行下去。

## 捌、 參考文獻

1. 中華民國區域科學學會(2009)社會住宅相關子法研訂，內政部營建署委託。
2. 中華民國住宅學會(2008)最低居住水準訂定與實施作業，內政部營建署委託。
3. 林萬億(2003)論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合，國家政策季刊，第二卷第四期。
4. 林勝義(2008)社會住宅與社區營造的轉型及其結合之探討，社區發展季刊，第121期。
5. 政治大學地政學系(1990)住宅問題與住宅政策之研究，內政部營建署委託。
6. 許嘉銘(2004)影響台灣單親家戶住宅租擁選擇因素之探討，政大財政所碩士論文。
7. 黃永達(2011)，「學習荷蘭和諧共榮，樂住社會住宅」，崔媽媽基金會公開企劃，發表於中華民國社區營造學會。

附件：應用三大網站內住宅資訊名稱表

網站	項次	網站功能項目	項次	子功能	是否使用 請勾選 (✓)	
不動產 價格 e 點 通	1	統計表單	1-1	買賣契約價格		
			1-2	法拍市場價格		
			1-3	租金平均單價		
	2	價格資訊	2-1	買賣契約單價散佈圖		
			2-2	仲介業成交行情		
			2-3	中古屋		
			2-4	標售		
			2-5	法拍		
	3	標售平台	3-4	年度統計專區(已標脫)		
	4	價格指標	4-1	預售屋新屋		
			4-2	房價綜合趨勢分數		
			4-3	租金		
			4-4	房價所得比		
			4-5	都市地價指數		
	5	國際市場展望	9-2	國際房價指數		
住宅 e 化 網	1	政府機關資訊	1-1	住宅需求動向調查		
			1-2	房地產景氣動向調查		
			1-3	都市地價指數		
	2	統計資訊查詢	2-1	全國縣市統計 資訊(包括整 合查詢及分項 資料查詢)	住宅需求	✓
					住宅供給	
					住宅市場	
					不動產	
			2-2	鄉鎮市區統計 資訊(包括整 合查詢及分項 資料查詢)	住宅需求	
住宅供給						
住宅市場						
不動產						
住宅 資 訊 統 計 網	1	季報資訊查詢	1-1	住宅需求	✓	
			1-2	住宅供給		
			1-3	住宅市場		
			1-4	住宅金融		
			1-5	住宅補貼		
	2	動態訊息	2-1	住宅需求動向調查		
			2-2	房地產景氣動向調查		
	3	國外住宅相關資 訊	3-1	國際不動產價格指數		
			3-2	國際不動產證券化指數		

註：如文章中有應用該資訊，請以勾選方式表示 (✓)。