

讀家觀點／六層「住宅階梯」 檢視住宅政策

2026-02-07 聯合報／張金鶚

立法院近日通過《住宅法》修正，明定社會住宅須至少提供兩成作為婚育宅，建立社宅登記平台，提高包租社宅比例誘因，公開租屋市場每坪租金資訊，並將社宅需求納入都市計畫法定評估。此次修法獲得朝野一致支持，方向值得肯定；然而，在高房價與沉重住宅負擔的結構性問題下，現行仍以社會住宅為主軸的政策工具，對於補貼對象的公平性與整體效益，仍有再精進的空間。

不同家戶面臨的住宅困境並不相同，可透過「住宅階梯」概念，由下而上檢視需求層次與政策因應。

第一層為最極端弱勢者或無家可歸街友，完全無法進入租屋市場，應由社福體系提供緊急安置與基本居住保障。

第二層為身障、高齡或單親等「社會弱勢」家戶，因歧視而「租不到」房屋，需由政府與民間團體協助媒合，並優先配置社會住宅及包租社宅。

第三層為租金占所得比過高、居住極不穩定的「經濟弱勢」家戶，屬於「租不起」，應以租金補貼為主，並搭配社會住宅、包租代管支援；若同時具備社會與經濟弱勢，更應優先提供長期穩定的社宅。

第四層為居住於老舊、違建或結構與消防不安全住宅的家戶，即「租不好」，可透過老屋健檢、老屋延壽修繕及包租代管補助改善，亦可引導申請社宅、包租代管或租金補貼。

第五層是無自有房屋具穩定收入但卻難以負擔頭期款與房貸的「首購族」，屬於「買不起」，可透過優惠房貸、利息補貼、中間型住宅（如地上權或使用權住宅）與稅賦優惠減免等措施協助。

第六層則是居住品質不佳、小宅、需要無障礙設施或想改善區位條件的換屋族，面臨「換不起」問題，宜提供整建維護補助、都市更新、金融與稅賦誘因等協助。

由「無法入租、租不到、租不起、租不好、買不起、換不起」的階梯結構觀察，政府必須投入龐大的住宅資源；然而，在公有土地有限、房地合一稅亦須支應長照與社福支出的情況下，若再擴大補貼對象，如新增婚育宅比例，勢將排擠極度稀缺的弱勢社宅名額。建議《住宅法》第四條中，社宅出租予經濟與

社會弱勢的百分之四十比率應予提高，同時將「單親家庭」列入法定弱勢身分。修法完成前，地方政府亦應在核配時盡量拉高弱勢比例並重視單親家庭的經濟與育兒壓力。

此外，社宅登記平台上線後，需求勢將更透明，也可能凸顯資源不足。政府應同步擴充住宅基金來源，包括盤點公有土地、落實社宅需求納入都市計畫評估，並由預算、土增稅與房地合一稅提撥挹注。否則補貼政策恐淪為口號，反而引發更大社會不滿。

最後，應全面評估檢討過去社會住宅、包租代管、租金補貼與優惠房貸四大工具的補貼對象與資源配置，確認弱勢優先的正當性與公平性。透過評點制度建立[住宅補貼](#)明確排序，並整合戶政、地政、稅務與金融資料，嚴格認定弱勢、租賃、自住與首購資格，避免住宅補貼成為投資炒作的推手，方能真正回應居住正義的核心目標。（作者為政大地政系退休教授）

六層住宅階梯 檢視住宅政策

張金鑄 台北市

立法院近日通過《住宅法》修正，明定社會住宅須至少提供兩成作為給育宅，建立住宅登記平台，提高包租社宅比例誘因，公開租屋市場每坪租金資訊，並將社宅需求納入都市計畫法定評估。此次修法獲得朝野一致支持，方向值得肯定；然而，在高房價與沉重住宅負擔的結構性問題下，現行仍以社會住宅為主軸的政策工具，對於補貼對象的公平性與整體效益，仍有再精進的空間。

透過「住宅階梯」概念，由下而上檢視需求層次與政策因應。

第一層為最脆弱弱勢者或無家可歸街友，完全無法進入租屋市場，應由社福體系提供緊急安置與基本居住保障。

第二層為身障、高齡或單親等「社會弱勢」家戶，因歧視而「租不到」房屋，需由政府與民間團體協助媒合，並優先配置社會住宅及包租社宅。

第三層為租金占所得比過高、居住極不穩定的「經濟弱勢」家戶，屬於「租不起」，應以租金補貼為主，並搭配社會住宅、包租代管支援；若同時具備社會與經濟弱勢，更應優先提供長期穩定的社宅。

第四層為居住於老舊、違建或結構與消防不安全住宅的家戶，即「租不好」，可透過老屋健檢、老屋更新修繕及包租代管補助改善，亦可引導申請社宅、包租代管或租金補貼。

第五層是無自有房屋具穩定收入但卻難以負擔頭期款與房貸的「首購族」，屬於「買不起」，可透過優惠房貸、利息補貼、中間型住宅（如地上權或使用權住宅）與稅賦優惠減免等措施協助。

無障礙設施或改善居住條件的機原族，面臨「換不起」問題，宜提供修繕維護補助、都市更新、金融與稅賦誘因等協助。

由「無法入租、租不到、租不起、租不好、買不起、換不起」的階梯結構觀察，政府必須投入龐大的住宅資源；然而，在公有土地有限、房地合一稅亦須支應長照與社福支出的情況下，若再擴大補貼對象，如新增給育宅比例，勢將排擠極度稀缺的弱勢社宅名額。建議《住宅法》第四條中，社宅出租予經濟與社會弱勢的百分之四十比率應予提高，同時將「單親家庭」列入法定弱勢身分。修法完成前，地方政府亦應在核配時盡量拉高弱勢比例並重視單親家庭的經濟與育兒壓力。

更透明，也可能因預算不足，政府應逐步擴充住宅基金來源，包括撥充公有土地、落實社宅需求納入都市計畫評估，並預算、土地稅與房地合一稅撥提撥住、則補貼政策恐淪為口號，反而引發更大社會不滿。

最後，應全面評估檢討過去社會住宅、包租代管、租金補貼與優惠房貸四大工具的補貼對象與資源配置，確認弱勢優先的正當性與公平性。透過評點制度建立住宅補貼明確排序，並整合戶政、地政、稅務與金融資料，嚴格認定弱勢、租賃、自住與首購資格，避免住宅補貼成為投資炒作的手段，方能真正回歸居住正義的核心目標。（作者為政大地政系退休教授）