

113年「青年好政-Let's Talk」計畫

議題結論報告

團隊名稱：孔乙己哇與福爾麗莎

討論議題：新型態買房對策，是否能有效幫助買房者減輕負擔？

辦理時間：113年9月28日（星期六）

辦理地點：國立成功大學社會科學院三樓 EPPLE 教室

備註：

1. 討論過程中「現況問題」、「結論或建議」可能有不同部分意見，請視討論結果以適當方式呈現。
2. 如內文重點較多，建議可分點呈現。

一、現況或問題

(一)現今買房市場之現況

1、房價面向：

● 現行買房市場漲幅過大

因薪資漲幅跟不上，現行房屋市場之價格漲幅，因此青年買房於房價上並非友善，同時，也有逐年攀升不穩定之現況（擔心買在最高點、上漲比例大於薪資增長比例）。此外，房價之合理性也較低，往往具有許多與其價值不符之房屋流於市場中。

● 資金周轉有限

因現行貸款之彈性不足，因此也導致可運用資金較少，故於買房上必須承擔較多之頭期款等款項，但此對於青年則是一大壓力。

2、稅務面向：

現階段在買房之相關稅制，因配合政府打房政策，因此並非固定，常常朝令夕改，此雖有部分解決高房價問題，但也因政策之朝令夕改，以及未完善之制度，使買房亦有其困難。

3、市場觀念問題：

● 台灣民眾陷入長期之居住焦慮

在現行因高房價等因素，使民眾陷入長期之居住焦慮，往往會先入為主認定自身可能買不起，且同時因台灣房屋市場之變動

性過大，也使得民眾在購屋時增添一份對於未來之未知，進而使此成為購屋上的其中一大阻力。

- **台灣民眾將房屋視為重要之投資標的**

因台灣現行仍將房屋視為重要之投資標的，仍有許多投資客會運用房屋之房價，作為自身投資之方式。因此，台灣空屋率雖非常高，但因炒房情形居高不下，也促使台灣高房價問題嚴重。

- **台灣仍具有土斯有財之觀念**

因現行台灣房屋市場上，仍存有土斯有財之觀念，因此對於新型態等觀念、政策接收度不高，故改變機會、可能性有限。

4、政策面向：

- **近年新上路之新青安政策，是否減輕買房壓力仍未知？**

現行新青安之政策，雖有相當之機制，提供青年進行買房壓力之減輕，但其因配套措施之不完善，且如貸款利息「一但選定，不得變更」，即使央行未來升息「內政部不再加碼補助」。

- **政策無法系統性的抑制投機行為**

誠如前述，因房屋多被作為投資之標的，而反觀現行之各式買房政策，多使用僅解決表面之政策，無法根本除去投機行為。同時，許多政策多淪為口號，但對於後續之可行性分析等內容，並無提供過多之參考、依據，無法有效解決問題。

5、環境、生活品質問題：

現行台灣仍存有許多老屋，因此對於買房時也多有舊屋可能受重更之疑慮，使此成為買房上之其一考量，且配合上現行高房價之趨勢，此儼然成為買房之一大阻力。

此外，周遭環境、生活品質也大多是大眾所考量的，如是否為重劃區、隔音通風及空氣品質如何，也是大眾所會在意之面向。對此，以上種種因素也成為另類於台灣買房之隱藏阻力，民眾於購屋時，也因此而卻步。

(二)現行新型態之買房政策之現況

1、所有權住宅、地上權住宅、使用權住宅三種買房政策之比較

現行台灣具有之買房措施為所有權、地上權住宅，然使用權住宅為先前由前行政院長陳建仁院長提出之概念。而面對現行之所有權住宅而言，多屬所有財且較容易拿來作為商業用途，但相較地上權、

使用權等概念，實質比租賃好，且有機會促進房屋之階級流動，但相對不確定性、貸款等問題較高。

2、使用權住宅之優劣

● 優點

- 友善居住，於制度設計上確實可減輕部分負擔
- 相較租房，較為穩定
- 使用權住宅之推動，可扣合良好之生活機能、交通建設

此因如使用權住宅由政府等公家單位提供，某方面使用權住宅之發展與社會住宅類似，政府可配合使用權住宅之提供，扣合周遭之生活機能、交通建設，以及搭配都市計畫等方式，或許可讓使用權住宅可有更好之發展可能性。

● 問題與劣勢

- 新穎政策、案例過少之問題

因使用權住宅屬較新穎之買房策略，而此亦因新策略，故於相關配套措施上較為不足，且仍有許多衍生問題仍需處理。此外，因其為新策略，此部分於台灣目前基本上無相關案例，因此綜合以上均是購買者不願意立刻接受此策略之阻力。

- 與租屋之界線不明確

現行使用權住宅與租屋有其類似之處，但使用權住宅較租屋而言，較為穩定。同時，也較有機會可有低於租屋之價格，進行購買。

但或許可考慮的是，對於租屋之房子，我們或許無法自由更改室內的配置。但倘若改為使用權住宅，我們又是不是可以自由的決定住宅之走向、設計。

- 居住穩定性之考量

現行使用權住宅相較租賃，無原有租賃 20 年之年限限制，但綜合考量現行之各種買房策略，相較所有權住宅、地上權住宅而言，使用權之穩定性較低，而此之選擇亦是在於價格、居住穩定性之抉擇。

■ 住宅供應商不同之問題

因現行於使用權住宅之提供商，亦如地上權住宅一樣，可由公家單位，如政府進行提供，亦可由私人單位，如建商、房產公司提供。倘若面臨之住宅供應商不同，亦會有不同之問題。

◆ 供應商：公家單位，如政府、公營企業提供

如供應商為公家單位，則在整體穩定性、變數上較少，同時使用權住宅之發展可能與城市規劃有關，但同時應考量的是，使用權住宅亦可能會出現與社宅類似之情形，雖具有良好生活機能、環境，可是仍有現今社宅之資格限制問題。

◆ 供應商：私人單位，如建商、房產公司

如供應商為私人單位，則整體穩定性較低，且變數較多。首先，在相關保障上相較公家單位更低，同時因供應商並非公家單位，因此貸款上也較為不易。

■ 是否能夠負擔之問題

相較所有權住宅、地上權住宅，使用權住宅因僅具有房屋之使用權，因此僅有使用權之轉讓、契約等相關證明，並無土地、房屋權狀等證明。

因此，相較前述兩種買房方式，使用權住宅保值性較低，因此在貸款是否能夠貸款成功，實屬變數。同時，也因無法成功貸款，又或是貸款成數較低，也容易使得如購買使用權住宅，需有較高之自備款，進入門檻較低，以此面向來看，不盡全然友善解決買房壓力。

■ 市場觀念問題

現今民眾仍存有土斯有財之概念，同時現今之社會風氣多將房屋作為投資標的，因此當面對使用權住宅時，大多民眾可能會卻步，甚至不願意選擇。同時，因現行案例較少，因此在市場面對如此新穎策略時，不見得想選擇此方式。

二、結論或建議

(一)使用權住宅之市場問題

1、政府介入使用權住宅之貸款運作

首先，於使用權住宅之問題，最大的面向在於銀行無法貸款到相當程度之款項，因此需有較高額之自備款。

然如想推動使用權住宅，或許可由公股銀行進行放貸，又或是由政府主導，替使用權住宅之信用進行背書，使銀行願意貸款。此外，也可以由補貼方式進行，如低利率部分由政府補貼方式進行。

無論是以上何種方式，主要目的即是希望政府可介入貸款程序之運作，才可促使大眾願意採用使用權住宅。

2、公私合作方式，共創使用權住宅可能性

在使用權住宅之市場上，或許可運用公私合作之方式共同推動使用權住宅。可能可由政府提供土地，而由建商進行後續之房屋建設工程，以及後續之維護，藉由此方式可讓使用權住宅更有可能受到落實，以及興建速度可更快速。

3、政府主導推動，試辦使用權住宅

誠如前述之多項結論，均是期待使用權住宅可由政府主導推動，然現行市場所面臨之問題，在於使用權住宅案例較少，因此對於大眾選擇使用權住宅上，是一大阻力。為解決此問題，以及可實驗使用權住宅之成效，或許在此策略推動前，可先行以試辦之方式，且用較為低廉的價格，吸引部分民眾可先行嘗試，以確立未來發展之方向。

此外，針對試辦亦有相關意見，如不方便進行實際之試住等方式，或許可運用現今之VR技術，可讓大家體會使用權住宅內部之構造、狀況如何，或許是另類解決無法試住之想法。

(二)使用權住宅推動問題

1、使用權住宅資訊應透明化

首先，當面對使用權住宅在推動時，現今多會遇到的問題多在於資訊之龐雜與不透明化。因現行在使用權住宅相關案例無，且加上在法律概念上，又較為龐雜，因此一般民眾難以理解，甚至也不見得願意運用使用權住宅。故建議或許可由政府主導，藉由建立公開平台，可針對現行的各式買房策略之優缺點等內容，可有相當之科普，同時也藉由整合實價登錄、房屋現況等內容一起於網站中，提升使用權住

宅之透明性。

然除網站宣傳外，如政府未來想大力推動使用權住宅，或許可運用與 KOL 等之合作，進行行銷宣傳。同時，藉由舉辦多場之工作坊、社區宣導、線上說明會等方式，讓使用權住宅之相關資訊得以傳播，也可讓更多民眾可更了解何謂使用權住宅？優劣又為何？期望可藉此讓使用權住宅可更加普及且透明。

2、解決社宅與使用權住宅之界定

事實上，依據現行在社宅、使用權住宅兩大面向之界定，其實類別上有些許類似。目前之差異僅在其使用年限、細部之規則，以及背後之法律概念，因使用權與租賃有所不同，故與社會住宅某方面亦無相同。但兩者主要之概念均類似，即是僅提供房屋之使用，給予使用者，但使用者並未有房屋之所有權。

然現行有使用權住宅之概念出現，亦是因現行社宅相關年限不長，且社宅之定位主要是給予青年、弱勢等特定族群優先之房屋，與使用權住宅僅持有房屋使用權利之概念不盡相同。但因兩者間主體之同質性高，故未來或許可考量社宅與使用權住宅部分整合使用，於社宅中可有部分為使用權住宅。

而現階段在使用權住宅尚未普及前，或許政府在思索是否要推動使用權住宅前，也可重新審視是否要再增加此概念，有可能可由現行之社宅規定進行優化，包含年限是否應增長？社宅之興建是否應與私人企業合作？有哪些回饋，能與社宅進行結合？社宅周遭空間、生活品質等問題，此之建議亦是因使用權住宅與社宅於主體之同質性高，故藉由現行社宅制度之改善，也可能是另類改變的可能性。