

7TH ICN Presentation

An amendment to Housing Act at 2017: Housing Subsidy and Social Housing Policy Breakthroughs in Taiwan

Social Housing Advocacy Consortium

Policy Research Fellow

Hsu, Chih-Wei (徐志維)

August 22, 2017, OSAKA



演講大綱 Outline

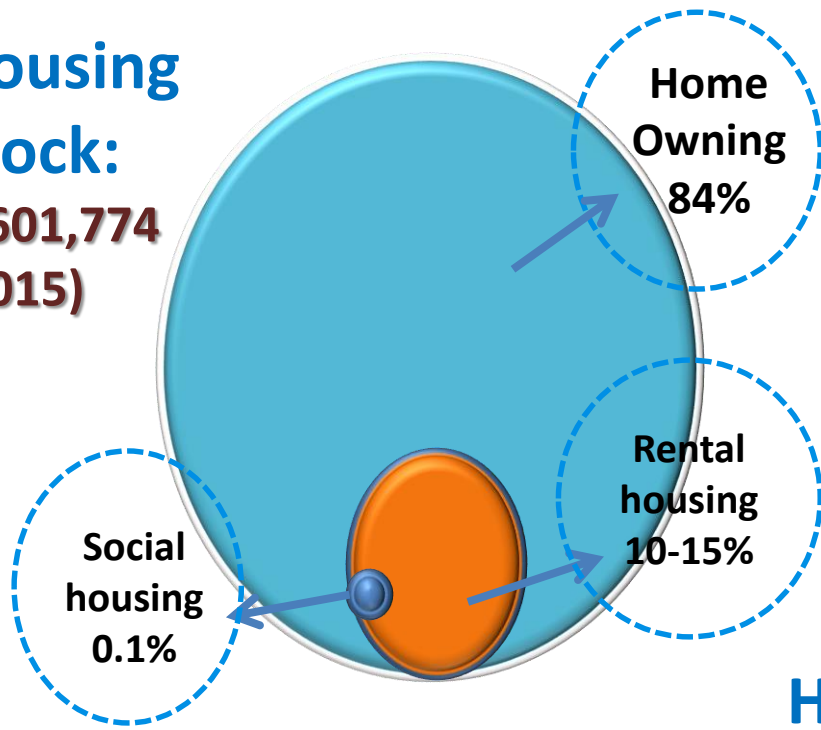
1. Why we advocated Housing Act to be amended ?
為何我們要倡議住宅法修法？
2. What' s problems of Housing Act before?
原來的住宅法有何問題？
3. The experiences of enact the new law.
推動修法的經驗
4. Breakthrough and Challenge of Housing Act at 2017
〈住宅法2017〉的突破及挑戰



**WHY WE ADVOCATE HOUSING
ACT' S AMENDMENT ?
-HOUSING IN TAIWAN-
為何我們要推動住宅法修法？**



Housing Stock: 8,601,774 (2015)



Housing Inequality



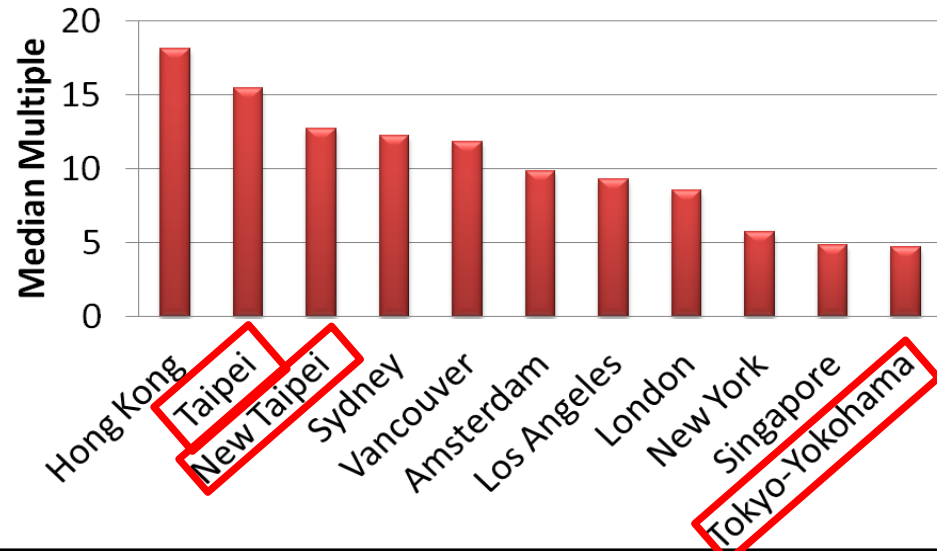
-18% people have two or more properties, and they occupied 39% housing stock in Taiwan!



-67% people have one property, and they just occupied 61% housing stock in Taiwan.
-15% people have no property

House price to income ratio top of the world

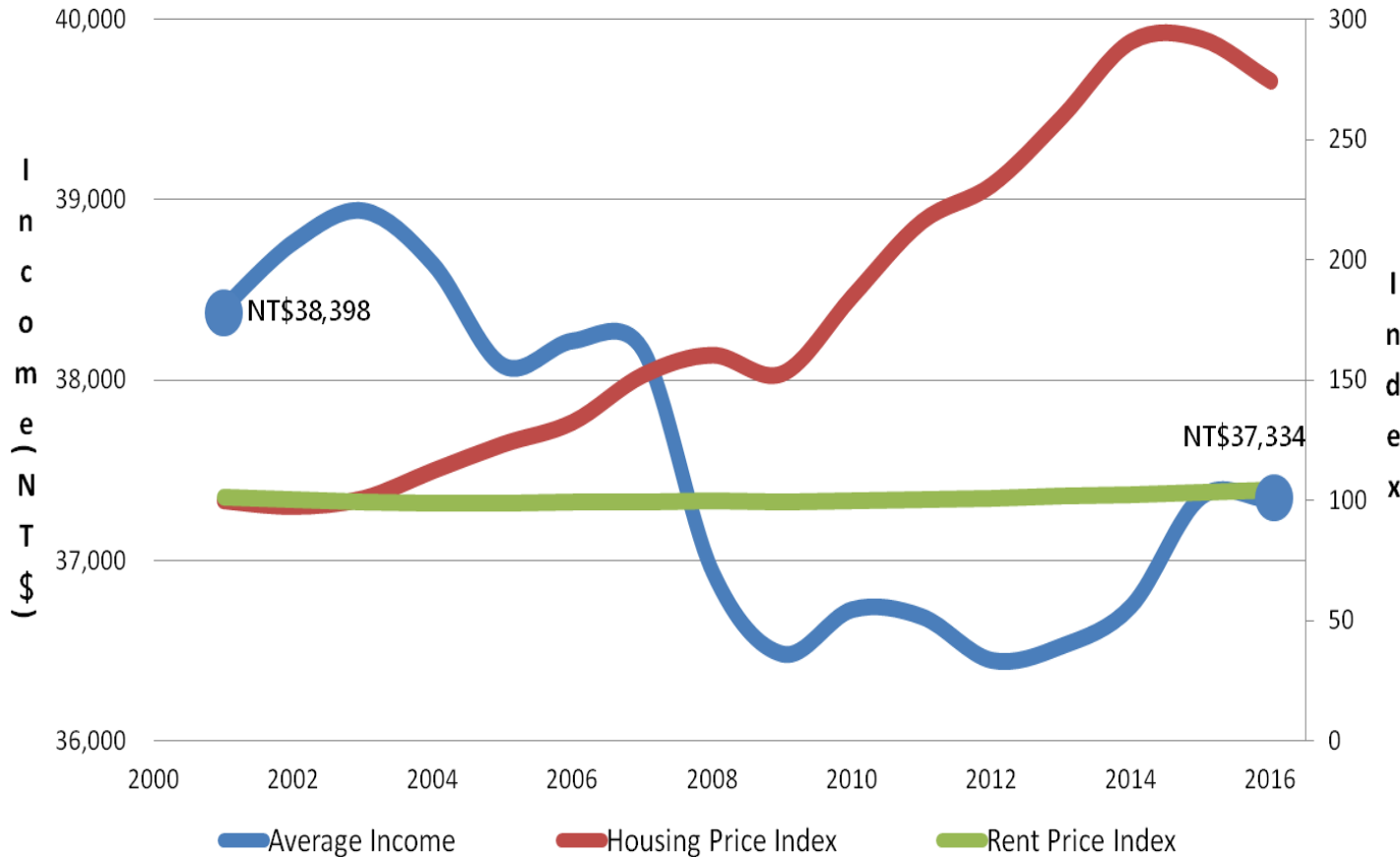
2016 Q3



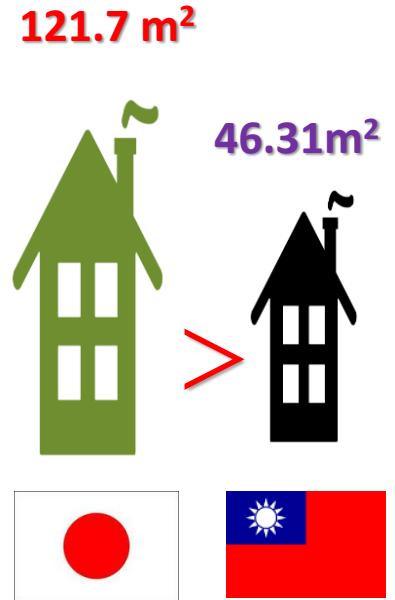
Empty room rate : 10.35%



Housing price hikes accelerating in the recent decade



Small Living Space (per capita)



Rental housing market just like “Black market”

Honest taxpayer



Treat taxpayer



台灣「世界人居日」
住宅是人權
不要花大錢

台灣「世界人居日」
住宅與城市共生
WORLD HABITAT 2010

身心障礙者	家暴受害者	獨居老人	青年
原住民	弱勢勞工	單親家庭	中低收入戶
遊民	災民	特殊境遇家庭	愛滋患者

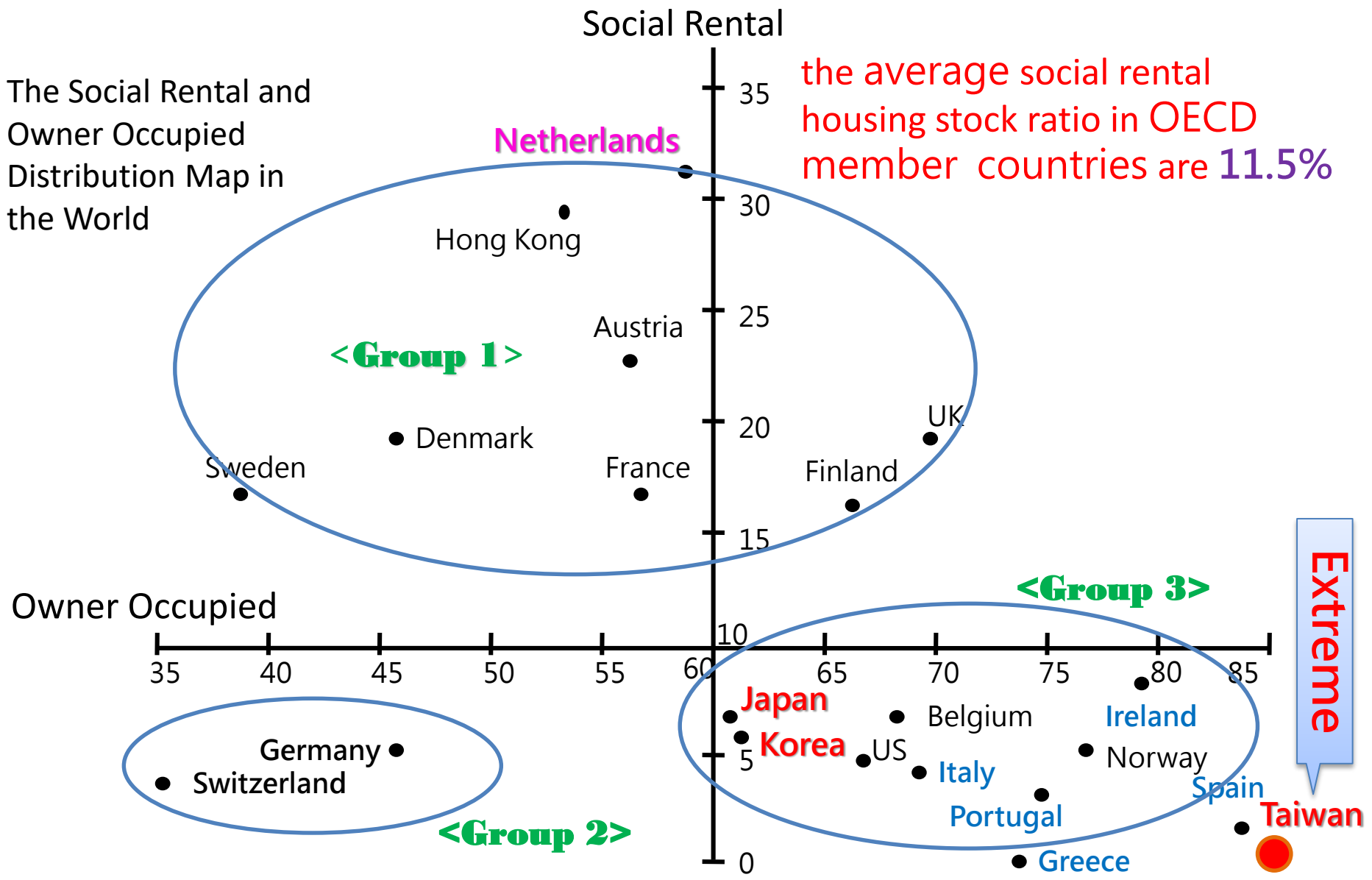
WHAT'S PROBLEMS OF HOUSING ACT BEFORE?

原來的住宅法有何問題？



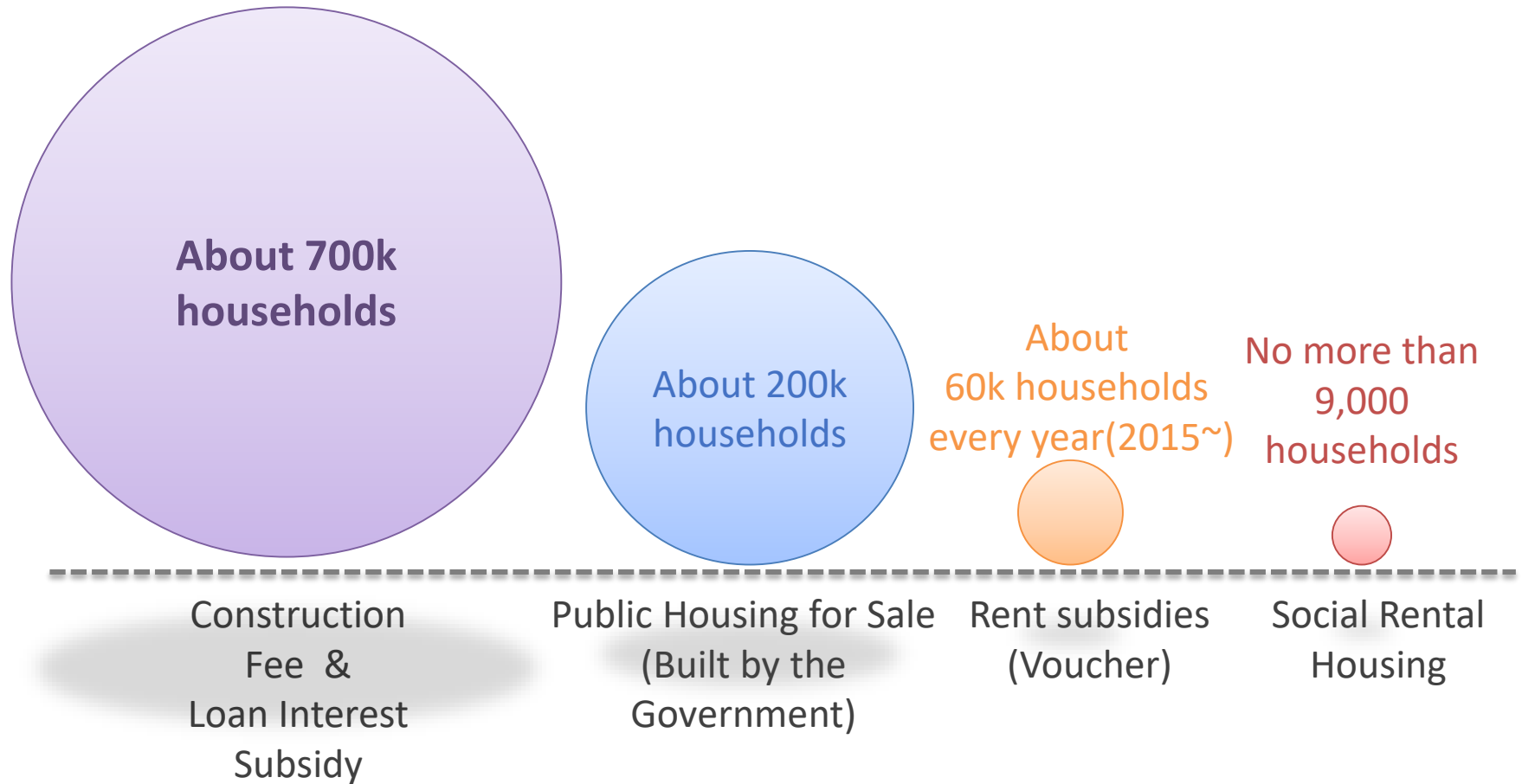
I. 弱勢居住協助不足

The Social Rental and Owner Occupied Distribution Map in the World



Source: Kim, S-h. (2010) modified

Housing subsidy policies since WWII (1945~2016)

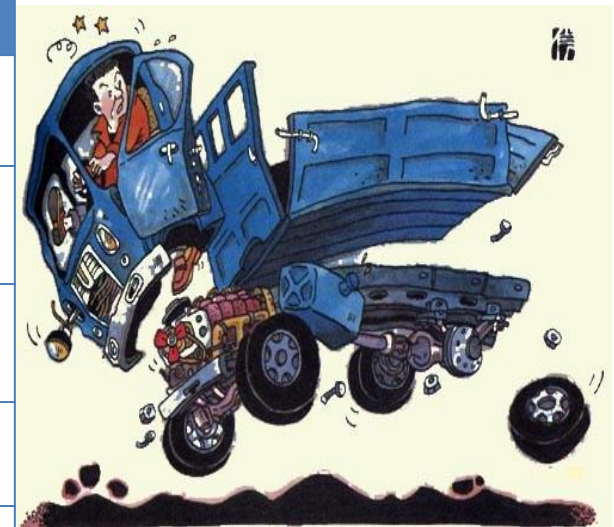


Over the years, the purchase subsidy and rental subsidy have had a ratio of 15:1

II. 缺乏興辦社會住宅的配套機制

1. 興辦機制未全(土地、基金、法人)
2. 排擠弱勢(比例、可負擔租金)
3. 其他配套不足(租稅過重)

Dedicated Agency專責機構	employee size(人數)
 서울특별시 에스에이치공사	695
 大阪市住まい公社	300
 香港房屋委員會 Hong Kong Housing Authority	8367
 HOUSING & DEVELOPMENT BOARD	5567
Taiwan=>No Dedicated Agency	--



III. 民間空閒住宅釋出(出租)缺乏誘因



欠租
遲繳

租屋
糾紛

管理
麻煩

老病
殘弱





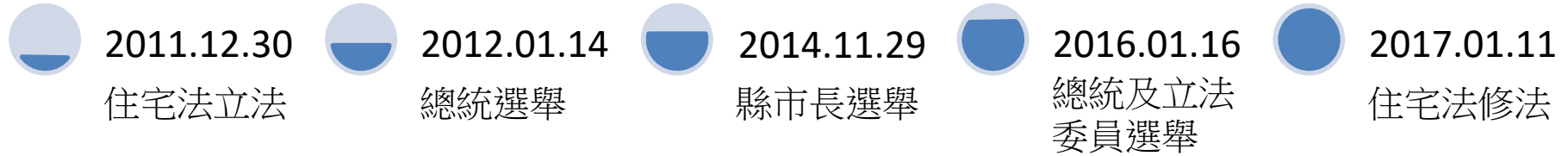
THE EXPERIENCES OF ENACT THE NEW LAW

推動修法的經驗

小英政府
保守退縮
弱勢權益
絕



立法歷程



2010.10.13 拜會馬總統
2011.05.10 召開記者會
2011.06.28-10.18 拜會各黨人士
2011.10.25-12.16 與立委、政府部門進行協商

2015.5月-9月 參與民進黨智庫住宅政策小組，草擬住宅法修法草案
2015 拜會各黨人士、新任地方首長及局處官員，取得實務意見及支持

2014.08.26 召開巢運啟動記者會
2014.10.04 巢運夜宿仁愛路
2014.10.22 召開七次住宅法修法討論會
2014.11.13 定期舉辦「巢運講堂」
2014下半年 多數縣市市長候選人提出社會住宅政見

2016上半年 密集與行政部門協商
2016拜會新任立法委員，為立法委員的助理開修法工作坊
2016下半年 召開多次記者會敦促住宅法完成修法

推動社會住宅的阻礙

1. 傳統觀念極為重視擁有房屋（購屋），輕視租屋等其他居住選項，因此也不重視購屋外的住宅政策。
2. 台灣缺乏成功的社會住宅傳統，民眾普遍不信任政府，但相信居住問題可透過市場供給解決。
3. 住宅立法或政策不完備，甚至彼此扞格。



社會住宅
聯盟

居住正義 敵不過 建商利益?
聯盟
實 登錄 三
宅

社會住宅推動聯盟
為青年及弱勢者居住權益發聲

優先法案
優先個屁

居住正義
敵不過
建商利益?

休會在即
法案告急



社會住宅國際交流工作坊



合辦單位：內政部營建署、台灣大學建築與城鄉研究所













蔡英文的安居三策

安居非問題，樂業也easy



- 缩短工时
- 基本薪资
- 派遣工资/加班
外包

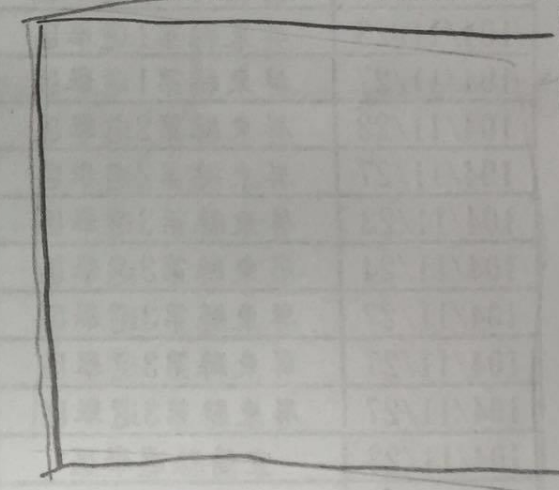
- 加薪拒税
- 提高人力资本
品质

- 企业红警
- 无薪假保障
- 人力外包

教育

幼儿园 高中 大学

加强教育 ?



良照

安康希望工作坊

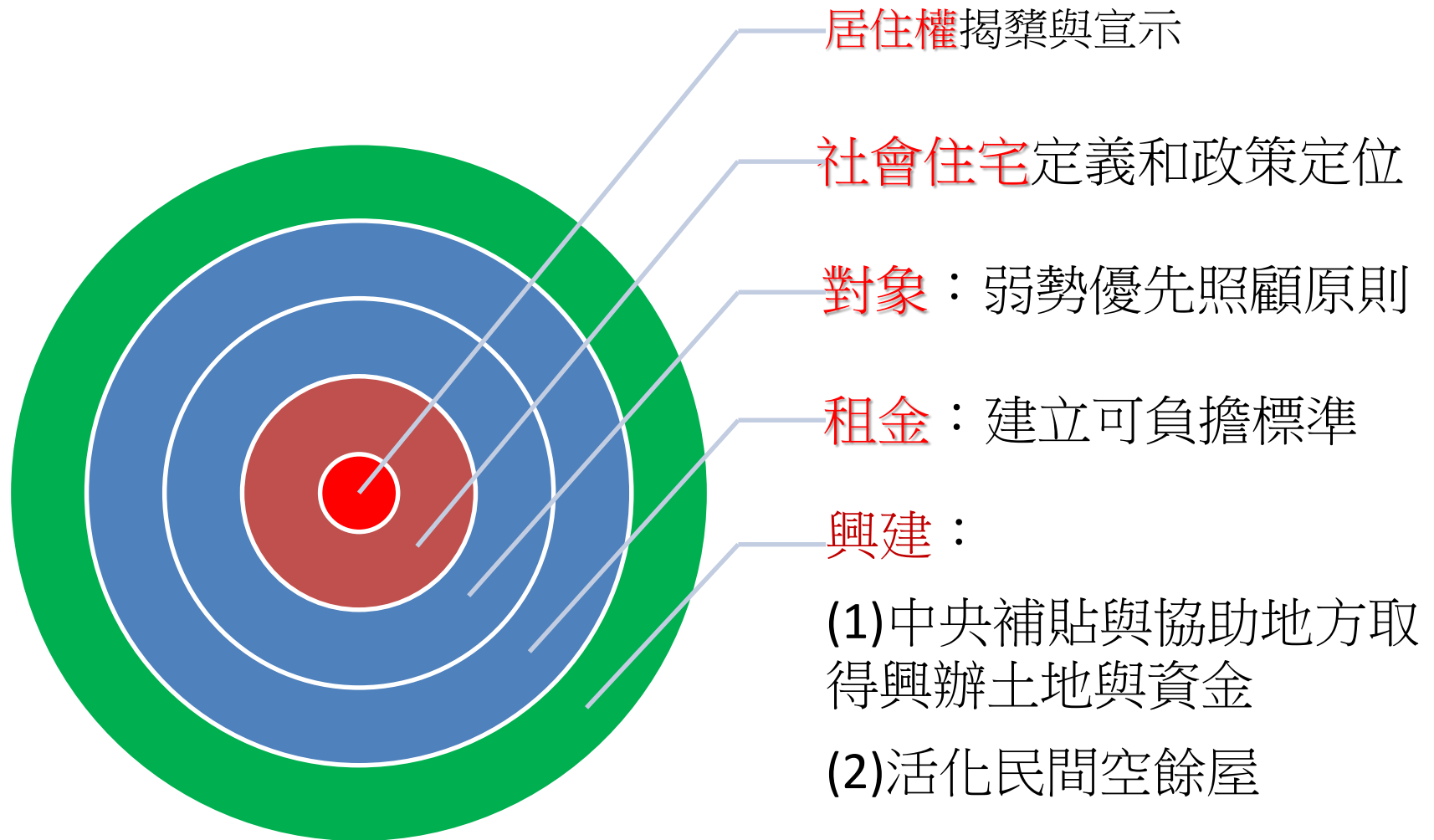
An-Kang Hope Workshop



**BREAKTHROUGH AND CHALLENGE
OF HOUSING ACT AT 2017**
〈住宅法2017〉的突破及挑戰



Housing Act at 2017





2010



2015



2016

The overall property market must not be allowed to continue to slide, which could do enormous harm to the economy.



Lin Chuan(林全), Premier of the Republic of China

No Fight, No Gain!