

從物業管理談社會住宅的角色與功能

黃世孟

國立高雄大學都市發展與建築研究所教授
台灣物業管理學會理事長



台灣物業管理學會2009年3月1日發行第21期「物業管理趨勢報」，方塊專欄我寫的主題名稱訂為「開發租賃投資管理、包租代管租屋經理」。趨勢報主題內容主要報導「租屋」、「房東」、「管理」等課題，突然令我想起曾經探討過台灣的國民住宅，今天改稱為「社會住宅」，宜扮演「橋」的角色與功能之見解。

其實迄今，我仍深覺政府推展社會住宅政策中，最失敗的一環就是「租屋住宅」與「租屋經理」這兩塊領域。回顧政府歷年來興建出售的或出租的社會住宅，兩者均屬於社會福利的一環，主要照顧中低收入者，提供「適時的」、「適量的」安居生活環境。但過去每年興建過高比例的出售社會住宅，不但永遠解決不了中低收入者住宅需求量，簡直就是浪費政府的積累資產。反

之各縣市政府不願承辦、推展出租社會住宅的房量，就是擔心擔任房東角色、負責租賃管理業務。

我認為政府興建社會住宅，就如同興建一座「橋」，這座「橋」所扮演的角色與功能，需要協助一群「無殼蝸牛」順利渡至「有殼家族」歷程。因此，「橋」上總不能站滿、擠滿人，以致阻礙「橋」是供人通行的功能。所以出售的社會住宅，猶如讓一群人永遠站在橋上，因此需檢討社會住宅的出售政策。反之唯有落實出租的社會住宅，才能通暢住宅需求者的人流。

總而言之，近年來台灣的物業管理服務業蓬勃發展，建議政府重新啟動興建出租社會住宅政策，委託民間辦理包租、代管、租屋等經理事宜，樂觀且可行。



文接33頁上半

出租住宅的設計目標。除了私人空間外，這類設計必須延伸到周邊社區、乃至接駁公車，鼓勵居民更自在地在社區甚至城市中移動；一般新建住宅或老舊公寓的整建維護也應朝這個方向推行，讓「利用市場住宅成為社會住宅」的政策更具可行性。

結論

社會住宅的興建不只是蓋出一群住宅單元，而和公共建設的提供、整體社區的營造、社會福利的輸送、甚至更廣泛的都市進化過程息息相關；其生產過程，從設定方案到具體落實甚至營

運管理，涉及政府、開發商、營造公司、社福團體、入住對象、地方居民等多方的行動者。規劃設計無疑是社會住宅興辦過程的樞紐，「整合」因此是專業者必須具備的視野。好的專業者願意傾聽各方的需求，在有限的資源與預算下設計出容納多種使用者的住宅；未必要有多新潮或充滿藝術感的設計，但要讓最「普通」的日常生活可以在其中自然流轉。

我們期許社會住宅的規劃設計超越被動提供一般水準的住宅，而成為進步性都市發展概念的具體落實地點與觸媒。

