

## 住宅政策與住宅市場第一次上課紀錄

時間：民國九十五年二月十三日

地點：政大綜合院館南棟 270622

老師：張金鶚

紀錄：曾瀝儀

出席人員：鄒欣樺、陳香妃、曾翊璋、曾瀝儀、李芳怡、洪御仁、吳怡蕙、鄭佩宜、龔永香、張怡文、陳怡君、邱珮婷、陳錫山、黃裕雄

### 壹、本學期上課內容安排

#### 一、課程簡介

本課程在探討住宅基本問題，特別強調住宅經濟的理論與住宅政策的討論，並以台灣住宅市場極環為研究背景，本課程將提供有興趣進入住宅領域研究者的基礎。本學期課程內容包括下列十二部分：

- 1、住宅緒論。
- 2、住宅架構。
- 3、住宅經濟。
- 4、住宅市場。
- 5、住宅金融。
- 6、住宅投資。
- 7、住宅生產。
- 8、住宅交易。
- 9、住宅使用。
- 10、住宅補貼。
- 11、住宅政策。
- 12、綜合討論。

#### 二、課程要求

- 1、每週繳交作業，內容包括上課心得、閱讀心得、問題回答三部分。
- 2、期末繳交一份 15 頁左右的研究報告，內容中並包括三篇英文、三篇中文相關文章研討心得。

### 貳、上課內容摘要

#### 一、住宅的本質 (What's housing)

裕雄：強調於居住的供給與需求彼此間的關係。

珮婷：人所居住的地方。

欣樺：可從 housing、house 加以區分，housing 應不單單僅指住宅的結構，而可討論其外在的管理維護，甚至於可從住宅政策視之，換言之，住宅的範

圍並不是狹隘房屋。

香妃：從 Maslow 的需求層級理論可導引出住宅的最基礎需求為遮避風雨，並加以提升，而 housing 應偏於整體政策方面的意義，若從政府的角度加以規劃，也會因為社經背景的改變，而對整體住宅政策加以轉變。

老師：house 的意義較偏向於「殼」，而 housing 隱含集合名詞的意義，因此更可擴充至描述其中的活動以至於鄰里、社區，因此 housing 並不狹隘於其主體的結構上，而有更深的意涵，如國家的住宅政策，地區的差異也會使住宅形成不同的面貌，如美國多為 single housing，台灣則由於地狹人稠無法形成這樣的面貌，因此 house 與 housing 是有所差異的。然而 housing 究竟是商品或是權利？在台灣，住宅已經形成商品化的型態，但也不完全是商品化的型態，若純粹是商品，政府也不會採用補貼政策來解決其存在的外部性問題，因此住宅可謂介於其中。又，housing 可視為社會地位的象徵，租與買的社會地位差異是會存在的，以個人的經驗為例，可了解到租屋或擁屋確實再他人的觀點上有所差異，因此 housing 可從幾個階段來視之：遮風蔽雨 生活狀況的滿足 身分地位的表徵 呈現一地區的文化。

如台灣的狀況，違建狀況四處存在，居住狀況、居住文化也有待改善，與日本或歐美的差異，也是受到背後的文化差異所導致。

### 住宅的本質（具階層性）

- 1、遮風避雨。
- 2、達到生活上的滿足。
- 3、展現身分地位。
- 4、呈現地區文化。

## 二、何謂『Good housing』？

錫山：從 Discovery 頻道中介紹，以東京為例，在前幾年地震過後，從新規劃一個以 13 萬 5 千人的「天空之城」，除了因應當地常有地震的居住特性外，並強調居住上的寧適性。

因此何謂「Good housing」？應該在於好的區位，以能夠滿足個人的食衣住行。

佩宜：不單是好的區位，以去年交易訴訟最多為購屋糾紛來看，購屋往往產生糾紛，因此我覺得住的開心十分重要，像我家樓上常常打牌很吵，即使是好的區位也不會住的開心。

老師：這當中隱含了在好的區位之外，好的鄰里關係也會是構成 good housing 一個相當重要的因素，因為每個人對於 good housing 的定義也都會有所不同。

錫山：佩宜所指應是外部性的觀點，從法律觀點來看，即為「寧適權」，因此可從權利方面加以討論。

老師：寧適性對於住宅而言相當重要，如現在綠建築的方式即是一例，不單僅是結構的問題，也可加強討論其外部性的關係。

裕雄：我認為 good housing 應是動態的，每個人再不同的地位下對其定義也會有所不同，又如風俗民情的差異也會產生不同。

老師：的確如此，如台灣南、北部對居住型態的認知就有所差異，南部偏好透天，但北部多為公寓居住型態，因此大家均可仔細想想自己過去的居住經驗是否影響自己對於 good housing 的認知，如老一輩居住過眷村、南部人偏好透天即是一例。住宅選擇的討論就是再於了解行為背後的差異為何。大致而言，good housing 可包括面積夠大、格局適當、通風、採光良好、View 好、鄰里關係正常、居住環境單純、好的管理維護制度、好的居住規模 (Scale)，好的建商 等，此外，昂貴的住宅也不代表好。

錫山：台灣存在一案建商，又應如何建立其品牌信譽？

老師：這是台灣存在的特殊狀況，消費者對於市場無 sense，導致市場存在資訊不對稱的情形，甚至於 Location 不可取代，基於兩者間的考量，使得此類建商得以存在。

#### What's good housing

- 1、面積夠大。
- 2、格局適當。
- 3、通風、採光良好。
- 4、View 好。
- 5、鄰里關係正常。
- 6、居住環境單純。
- 7、好的管理維護制度。
- 8、好的居住規模 (Scale)。
- 9、好的建商。
- 10、其他。

### 三、住宅特徵

老師：住宅特徵首要再於不可移動性，亦即「Location, Location, Location」的觀點，如現今相當熱門的捷運概念住宅可作為例子。

佩宜：老師對於風水是否相信。

老師：對於某部分相信，由於過去所學為建築，從建築學的角度視之，比如樑柱的位置、採光 等，和風水有些關係，但較迷信的部分則較不認同，從過去的論文實證中確實顯示，風水對於購屋確實是有影響，一部分是受到傳

統文化所影響，如四樓最便宜就是受到過去傳統文化所致，隨著時間的演變，也是可以改變的。住宅特徵還有哪些呢？

怡蕙：昂貴性。

錫山：異質性。

佩宜：耐久性。

怡文：可作為投資商品。

老師：理論上，購買昂貴的物品應較為理性，但實際上消費者在購屋時並不完全屬於理性行為，而這與購屋經驗有關，一般消費者的購屋經驗並不豐富，因此有資訊不對稱的狀況存在，現在住宅市場面臨很大的問題在於品質與價格，因為房地產本身存在著大同小異，如而徹底了解異質性的差異也就相當重要。再從耐久的部分來看，可分為實質耐久與經濟耐久來看，在台灣 30~50 年的住宅就算久的，這與住宅的管理維護也關係，過去我在美國波士頓的居住經驗上，即使上百年的住宅仍保存相當良好，顯示好的管理維護相當重要。

住宅除了投資標的，亦可作為消費使用，每個人對於投資與消費的分配比例也會有不同，大家可以說說看自己的想法。

欣樺：第一屋的消費投資比例為 9:1，到第二屋則相反，為 1:9

瀝儀：第一屋消費投資比例 8:2，隨者擁屋愈多原居住住宅投資比例增高。

佩宜：第一屋主要為自住，第二屋購買後，第一屋則轉為投資。

珮婷：第一屋會以消費為主。

錫山：第一屋可作投資，待其增值後，可售出轉取獲利。

老師：由此可見，每個人對於住宅投資比例的認知有所不同，可由風險的觀點來判斷，一般人多為風險趨避者，因此最初購屋多為消費之用，有實證研究顯示國內在住宅使用上，65%為消費、35%則為投資，可為佐證，又美各國家會因其狀況而有所差異。

### 住宅特徵

- 1、不可移動性。
- 2、昂貴性。
- 3、異質性。
- 4、耐久性。
- 5、兼具投資與消費使用。

#### 四、住宅是「權利」還是「商品」

老師：住宅兼具有「權利」與「商品」的意義，端看不同對其所下不同之定義所致，如政黨對於住宅政策的認知不同，對於住宅所定出的真也會有所差異，如英國的工黨、保守黨視住宅的形式也有所不同，顯示住宅政策對於一個國家的影響是相當重大的。