

住宅市場與住宅政策第三次上課紀錄

時間：民國 95 年 2 月 27 日

地點：政大綜合院館南棟 270622

授課教師：張金鶚

紀錄：陳香妃

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

一、作業討論

老師：每週作業課後心得的撰寫有二種方式，一個是閱讀期刊文章的心得，另一個是跟課程有關的聯想心得，建議大家在課後可多多閱讀相關文獻，以豐富自己的學識。從上週的作業可歸納出幾個重要的討論：

1. 什麼是住宅單位 (dwelling unit)？要如何定義？套房是不是一個住宅單位？宿舍算不算是一個住宅單位？過去曾以「門牌」來界定，現在的定義則是至少要有獨立的出入口，例如普查的標準¹。另一個概念則是家戶 (household)，什麼是家戶²？是指能獨立生活的共同生活戶？還是指居住在一獨立單元的生活單位？其定義與家庭關係、居住安排以及市場的供需有關，在討論住宅的相關議題時，必須先瞭解這二個最重要的單元——住宅單位與家戶的定義。
2. 住宅是不是一種權利？其背後隱含著社會背景的討論。例如過去無殼蝸牛的抗爭，究竟政府是要協助每個人都有房子？還是要保障每個人居住的權利？住宅的權利主要是討論擁有權或居住權的保障。過去強調孫中山先生的三民主義，大家普遍認為住宅是一種權利，後來隨著社會經濟的發展，現在大家又會覺得住宅過於商品化，到底住宅是權利還是商品？一直有很大的爭議，其實住宅兼具權利與商品二種特質。
3. 每個人的居住經驗史都不同，例如住在都市或非都市地區就會產生差異，居住經驗隱含著個人主觀想法與需求的形成，因此，在探討購屋需求時要如何

¹ 住宅單位是為一個家庭而設置的建築物或其一部份，通常包括一個或數個房間，以及基本的生活設施。根據我國戶口及住宅普查定義：住宅單位係指房屋或其他處所，編有路街門牌號，並且有人居住或可供家庭居住者，以每一套住宅設備（包括居室、廚房、浴室及廁所等）所構成空間範圍，為一處完整之住宅單位。又每一門牌號所屬空間（即居住處所），依其建築結構及原來建造，改建或重建之目的，可區分為以下三類：

一、家宅：根據普查標準時刻，是否有人居住，又可分為：1.有人居住；2.空閒住宅；3.無人居住但供其他非住宅使用等三種。

二、其他房屋：根據普查標準時刻，是否有人居住，又可分為：1.有人居住；2.無人居住等二種。

三、其他處所：根據普查標準時刻，是否有人居住，又可分為：1.有人居住；2.無人居住等二種。

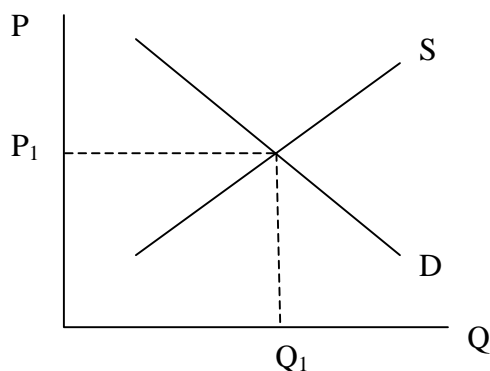
² 某一群人或二人或更多人，由於血緣、姻親、或認養而住在一起。這個名詞一般常和住戶交替使用；但嚴格說來，家戶只是住戶的一種。因為，在住戶中同時又包括了單居者和一些不相關而住在一起的一群人。核心家庭係指由夫婦和孩子所直接組成的家庭；然而，更廣義地說，家戶也包括祖父母親及依附的親戚。在統計城市人口密度和人口普查分析時，指因血統、出生、婚姻或領養關係而居住在同一住處的兩人或多人。

（參考資料來源：內政部營建署網站 / 法規資料 / 常用專業用語 / 七劃、十劃 住宅類）

將個人的居住經驗納入考慮？是一個值得思考的問題。例如上次我們討論到購屋的投資 / 消費比例，有人認為第二次購屋會作消費使用，與一般認為第二次購屋是作投資的看法不同，這樣的觀點很有趣，林祖嘉、林素菁曾討論過購屋投資與消費的比例，但是在文章中並未細分首購、非首購比例的差異，未來這部分的討論應該可以更加細緻。

二、住宅經濟

老師：住宅經濟 (Housing economics) 與一般經濟有何不同？經濟學主要在討論供給與需求、價與量的關係 (如下圖所示)，什麼是住宅的供給？它的量是什麼？其與住宅單位有關，是一戶還是一坪？同樣是一戶，10 坪和 60 坪就有很大的差異。一般經濟學所討論的是同質性商品，它們的單位很好衡量，但是住宅 (房地產) 屬於異質性產品，它的單位不易衡量；換句話說，住宅「量 (quantity)」的定義並不清楚，此隱含著它的「質」與「量」應該同時討論。

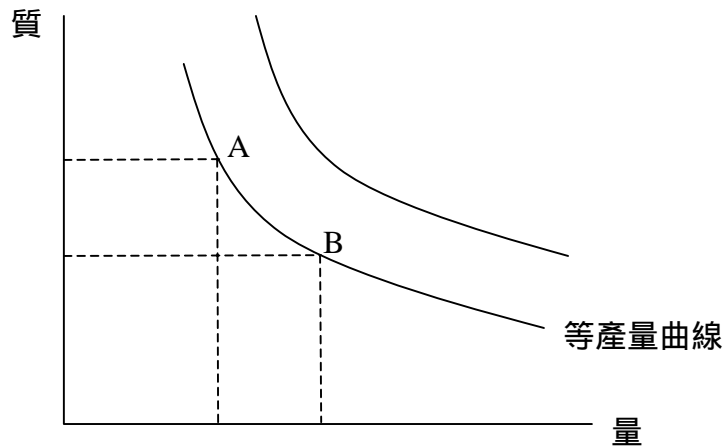


一般經濟學所討論的供需、價量關係

住宅的質與量有某種程度的替換 (trade off)，下圖中的 A、B 兩點有相同的質量，由不同的元素 (質、量) 生產出同一單位的商品，相同質量的點形成了等產量曲線。此外，住宅「質」的延伸是區位條件，因此住宅的 Q 除了涵蓋質與量之外，還要再加上區位的概念。

在縱軸 (價格) 的部分，供給者面對的是價格，需求者面對的則是租金，何以會產生這樣的差別？主要是交換價值與使用價值的差別，由於住宅是耐久財，並非一次就消費完，需求者面對的是一個個階段的使用，所以在每一階段支付租金，屬於使用價值的概念，至於價格 (P) 與租金 (R) 如何進行替代？則需透過一個還原率 (i) 來進行轉換，也就是地租理論

中討論 $P = \sum \frac{R}{i}$ 的概念。



不管是橫軸的量或是縱軸的價，住宅經濟都與傳統的經濟學不同，必須有更細緻的討論。住宅經濟主要是在討論個體面，有不少研究即是以家戶為單位，因為個體經濟較容易進行觀察與討論，但這並不表示總體面的討論不重要，在進行研究時應該要能「林樹相見」。

三、住宅市場

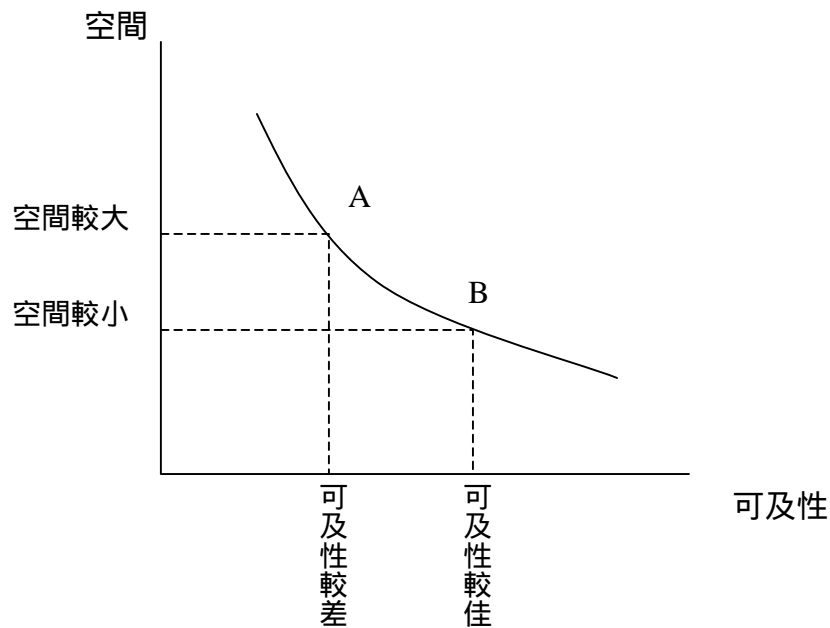
老師：市場機制指的是什麼？市場不健全的意思是什麼？市場機制是在討論價格，市場的背後隱含著「競爭」的意思，但實際上完全競爭市場並不存在。有人說住宅市場是獨占性競爭市場，它的意涵為何？主要是因為住宅商品具有異質性，但是「大同小異」，因此住宅市場既獨占又競爭。

「競爭」對市場機制來說是很重要的概念，以住宅的搜尋市場與拍賣市場（又可再分成法拍、銀拍、金拍等不同拍賣機制）來說，何者比較競爭？搜尋市場是透過搜尋行為產生競爭，拍賣市場則是利用賽局來製造競爭效果，不同的市場機制其競爭的程度就有差別，究竟是什麼樣的市場機制比較好？當競爭程度愈高時，市場就愈有效率，因此需要營造競爭的環境。

其次，是有關「替代」(trade-off) 與「選擇」(choice)的討論，例如可及性與空間的替代關係，也就是時間與空間二者的 trade off。如下圖所示，希望擁有較大的空間時，其可及性較差；而希望有較好的可及性時，其空間可能較小，此外，應注意到空間與可及性的替代關係並非線性，每一點的斜率不同。房價的差距除了隱含空間的替代效果外，應該再加入時間的討論。

老師：空間與可及性是否能完全替代？這個替代模型背後的假設是什麼？

翊璋：在效用固定的情況下，二者可以進行轉換，例如一單位的空間可以轉換 0.5 單位的可及性，也就是說單位要有意義，而且可以進行轉換。



老師：空間模型的運用，主要的假設是單一市中心，在衡量時要很小心，譬如說 CBD 位在哪裡？如何衡量可及性？是用空間距離還是時間距離？在討論可及性時必須注意共線性的問題，例如接近市中心、接近捷運站都是可及性高，僅以一個變數或概念進行討論似乎不夠清楚，必須釐清這些變數的關係。此外，空間與可及性的替代並非為線性關係，不同次市場的替代關係也不同，例如住宅區與商業區、高收入者與低收入者，每種情況的斜率都不同，那麼台灣的情形如何？有錢人的空間 / 可及性替代斜率如何？

錫山：以國外情形來看，有錢人大多選擇住郊區，其空間較大、可及性較差。

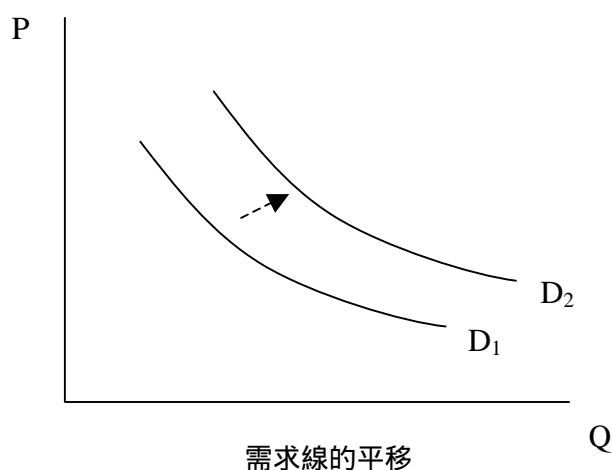
老師：的確，不過台灣的情形似乎更複雜，例如台北市信義區目前被視為是第二市中心，可是卻蓋了很多豪宅，其空間與可及性的替代關係很特別，顯然理論與實務會產生落差，對建商來說，到底是要在市中心蓋大面積豪宅，還是要在市郊？就必須思考產品定位的問題，而且也必須對實際的替代關係有所瞭解。

四、住宅需求

老師：回到住宅需求的討論，它是非線性的，線的平行移動是指什麼？(如下圖)

錫山：開放移民，導致人口增加；另外還有社會經濟的變動。

老師：首先需瞭解影響需求的因素有哪些？第一是人口的增加或減少，其又可分為自然增加(出生、死亡)或社會增加(遷徙)，再來是人口結構的改變，例如現在大家都很關心的人口老年化問題，未來則將面臨到少子化的問題，例如最近英國新聞報導指出，戰後嬰兒潮帶來房價的上漲，可見人口因素確實會影響住宅需求與房價的變動。除了人口因素外，還有哪些因素會影響住宅需求？



欣樺：通貨膨脹。

老師：住宅需求的變動可分別從短期或長期來看，通貨膨脹的影響屬於短期現象。

錫山：交通建設的改善。

老師：交通建設屬於公共投資的一種，還不算是主要的影響因素。

佩宜：國民所得的提升。

老師：國民所得提高，生活品質亦隨之改善，確實會影響到住宅需求，其背後隱含著所得彈性的概念，在討論需求時必須注意到價格彈性與所得彈性的不同。根據國外的研究，所得彈性大約是 0.75，其意思是什麼？

芳怡：所得變動 1%，住宅需求變動 0.75%。

老師：需求是有意願且有支付能力，那麼要如何掌握需求？如何得知生產出來的商品被消費的有多少？為了掌握住宅需求，除了需瞭解所得彈性與價格彈性的大小外，也要瞭解家戶的住宅支出與住宅偏好。就剛剛提到的所得彈性來說，開發中國家與已開發國家的所得彈性、價格彈性就有差異，而台灣的情形如何？在「有土私有財」觀念的影響下，台灣的價格彈性是否比國外來的高？有待實證釐清。

影響住宅需求的因素，除了長期的人口增加、所得提升外，也包括短期的通貨膨脹、利率變動、物價上漲等，例如最近油價上漲，對住宅需求是否會產生影響？

錫山：一般認為房地產具有抗通膨的特性，因此住宅需求可能會增加。

老師：這要看通貨膨脹的程度以及購買力的高低，換句話說，還需考量影響因素變動的幅度。

需求牽涉到購買者的意願與支付能力，其意願與偏好有關，而個人的居住經驗會影響其住宅偏好，使得產品定位很重要，供給者必須知道產品是否

符合需求。台灣的房地產市場主要是供給者導向，但隨著消費者意識的抬頭，大家愈來愈重視需求者的部分。為什麼現在大多數的研究都是站在需求者的立場？原因在於住宅是衍生性需求的商品，屬於需求導向，必須多作需求面的調查以滿足消費者的需求。

五、住宅供給

老師：住宅的供給面特別強調短期與長期的差別，短期供給較無彈性。而什麼是住宅供給？除了新成屋以外，中古屋算不算是供給？對自有房屋者來說，同時是供給者也是需求者。住宅的供給者除了建商、自有房屋者、政府以外，在國外的住宅市場，仲介、非營利機構也是住宅的供給者。

住宅的供給彈性通常較需求彈性小，住宅的供給需要一段時間，其供給包括新成屋、預售屋以及中古屋，其與土地供給有關，目前土地的供給情形仍有一點壓力，不過資金成本方面比較沒有問題。雖然營造業的人力成本、建材成本上漲，但並非是房價上漲的合理原因，因為建物成本佔房價的比例很低，不能說人力、建材成本上漲10%，房價就得跟著上漲10%。

目前市場上每年推出的個案數大約在1,000 2,000之間，這是初級市場的部分，但是次級市場如何？從台灣需求動向季報的調查結果來看，市場上購買中古屋者佔了50 60%，過去不景氣時，中古屋則佔了70 80%，由此可見景氣好壞會影響到市場的表現。

錫山：國外是否有預售屋制度？

老師：國外的住宅市場有預訂制度，但是與台灣的預售屋不同。台灣預售屋制度的出現是源於住宅金融的不健全，使得建商仰賴民間資金來維持營運，購屋者依完工程度來付款。

錫山：預售屋在法律上產生許多糾紛。

老師：預售屋制度演變到最後的確有不少問題，但不是要去禁止這樣的商品，而是透過法令規範來確保消費者的權益。

今天因時間關係，上課到此，下週繼續討論住宅經濟與市場主題。