

住宅政策與住宅市場第二次上課紀錄

時間：民國九十五年二月二十日

地點：政大綜合院館南棟 270622

老師：張金鶚

紀錄：曾翊瑋

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

一、住宅問題

(一)房價過高及所得不足產生富裕中的貧窮

老師：住宅有「選擇」的問題存在，住宅選擇是一種 trade-off，可能包含著理性和感性，至於為什麼會有住宅問題呢？這是因為理想和現實的差距，各位認為現在有哪些住宅問題？

怡文：我覺得寧適性很重要。

瀝儀：住者無其屋的問題。

錫山：台灣是富裕中的貧窮，台灣過高的房價，排擠人們其他的生活支出，反而讓我們的生活品質不高。

老師：台灣 80% 的自有住宅率算是高的，所以住者無其屋的問題相對較輕，而房價確實是一個重要的問題，現在擁有一個房子需要耗費年輕人大半的時間，過去有個口號叫「屋奴」，甚至有人認為人們耗費大半的精力只為了買一間房子，這等於在幫建商工作。而住宅問題也包含所得問題，某些程度也表示所得不足，但是富裕中的貧窮算是住宅問題，以台灣而言土地成本過高造成房價過高，各位同學認為台灣的房價，房屋和地價的比例大約多少？

佩宜：房價 2，地價 8 吧！

老師：2:8 可以說是豪宅才有這種情況，國內一般來說土地約占 6~7 成，因此土地問題沒有解決，住宅問題自然無法解決，以美國而言建物占了 90% 的價值，土地只占 10%，台灣和美國相比情境相差很大，因此台灣的住宅問題可能是土地的問題，但換個角度來看，台灣事實上土地面積也不小，但是考慮永續發展等議題，如何鬆綁管制，這些制度性的問題都很值得討論。而目前年輕人靠一己之力購買住宅，壓力的確很大，這一部分也有可能是所得不足的問題，此時政府提高人民所得是一個方法，但是根本上的問題仍然是在住宅本身的高價。

芳怡：鄰里關係的疏離，這和過去台灣的「人情味」有很大的不同。

(二)住宅品質、住宅資訊不足

老師：除了上述房價，住宅營建品質台灣還有相當的改善空間，例如，目前

在台灣很難找到長寬高三面都垂直的房間屋角，從瓷磚或地磚排列的情況，最後的剩餘部份也看的出來寬度不同。至於住宅資訊不足問題也相當嚴重，因為資訊不足造成供需失衡市場失靈，因為沒有太多的參考資料，大家對「價錢」相當不安心，無形中也形成很多社會成本。

一、 住宅的目標

(一)住宅需求(Demand)及住宅需要(Need)

- 1.需求：有能力且有意願
- 2.需要：有意願但未涉及能力，並有一種對房子基本要求(Basic Need)的意函，例如對面積、寧適性、治安、便利、公共設施的基本要求

(二)住宅品質及舒適適當(decent)的住宅

老師：住宅目標有可以量化及不可以量化，而如何形成住宅標準以建立住宅目標是我們必須要思考的課題。例如過去我們的住宅目標是「住者有其屋」，但是美國和我們不同，American dream 指的就是希望每個人都住在一個 decent(適當、舒適)的房子裡。不論從最小的戶環境，接著到棟環境，再進一步到小鄰里或大鄰里環境，整體都讓人覺得很 decent，這就是一個住宅的目標。各個國家重視的面向不同，例如歐美的房子不大，但是前後花園很大，他們相當重視鄰里、區位，在購買房地時這是他們相當重視，而英國人也相當重視整個室內以外的環境，他們一些藝術品擺設往往面向窗外，使整個社區環境看起來更優美，而台灣目前對於棟和鄰里的要求較低，這個現象可能也會慢慢轉變。

有關國內住宅品質參考文獻：

- 1.房地產品質、價格與物價之研究，(與劉秀玲合撰)/國立政治大學學報，第六十七期，369-400 頁/1993 年 9 月。
- 2.台北市住宅品質指標之研究，(與曾善霞合撰)/都市與計畫第十八卷，第一期，83-106 頁/1991 年 10 月。

(三)房價與所得比(房價 / 年收入)

老師：最新的需求調查，台灣地區房價與所得比約 6.9 倍，而美國大約 2~3 倍，而台灣人目前約 25%~30%的支出是房價，這表示台灣房價相對負擔重。而如此高昂的房價是否對應相當的房屋品質，且高房價代表的是租買選擇問題等，這是我們必須要好好思考的地方。

二、 住宅政策

(一)住宅政策(Policy)及住宅口號(Propaganda)

1.政策：有「預算」及「組織」來執行，且有「法令規章及制度」。例如目前投入最大的政策為「優惠房貸」。而政府介入住宅政策的原因如下：

- (1)住宅有一部分屬公共財，有外部性存在
- (2)政府為了保障人民的「基本尊嚴」，保障最基本的居住權
- (3)資訊不足，市場失靈時由政府介入
- (4)財富的從分配(稅制)
- (5)非住宅理由，如促進總體經濟的發展

2.口號：一種宣傳方式、行動或資料，不一定會被執行。

(二)政府介入住宅政策的方式

- 1.政府興建住宅(國宅)
- 2.政府介入住宅品質及密度(建造、使照的控管，坪數、類型、大小的限制)
- 3.政府對生產者或消費者的補貼(此時需考慮公平及效率的衝突)
- 4.生產者及消費者權利的保障

(三)政府住宅政策的評估

- 1.各利益團體間的利害關係
- 2.經濟、社會、政治上的可行性

四、住宅研究

- (一)考量總體(國家)和個體(個人):由上而下或由下而上的衝突。
- (二)對開發中國家或已開發國家研究類型的差異:如開發中國家注重基本需求，已開發國家則重視住宅品質、住宅金融、住宅環境等面向。
- (三)不同學門間的整合:透過對話讓金融、法律、市場、建築工程等領域有交流的機會。
- (四)研究方法:質化或量化間的對話，求得一致性較具說服力。
- (五)研究課題:住宅需求、供給、金融、投資、設計、品質、補貼、政策 等。