

住宅市場與住宅政策第八次上課紀錄

時間：民國 95 年 04 月 10 日

地點：政大綜合院館南棟 270622

授課教師：張金鶚

紀錄：李芳怡

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

課程內容

住宅生產

一、住宅生產流程(過程)：住宅生產就是住宅商品從無到有的過程，一般認為與工程、土木、建築等較為相關，但也可以從地政的角度切入，例如：成本降低等等。生產流程大致可分為三個部分：規劃設計、發包、施工/完工。

1. 建築規劃：建築設計當中最重要的一部分便是產品定位，也就是決定要蓋怎麼樣的房子，大坪數或小坪數，大廈或透天。由市場的角度來看，就是可被市場接受的房子。目前在台灣，代銷業與廣告業常常主導著住宅商品的產品定位，原因就在於，他們較了解市場的需求情形。

在住宅產品的產品定位中，又屬坪數為最重要，原因在於：坪數(面積)決定了總價，而總價就決定了消費者的負擔能力，當消費者的負擔能力確定時，也決定該產品在市場上被接受的程度。通常在坪數規劃確定後，會產生一種連鎖效應，建材、風格等等也一併確立，因此面積大小與整個產品定位息息相關。許多推案由於面積規劃不符合市場需求，變成舊案新推，所有產品重新規劃、重新推案，造成時間與成本的浪費，因此面積在產品定位上佔有相當重要的份量。

補充：

通常在地點決定時，單價也大致決定，只會因為建商商譽或特殊產品定位，才會提高單價，否則單價大致等同於區域行情，差異不大。

有關主力坪數的設定，採單一主力坪數或是組合主力坪數？

一般多半採單一主力坪數，如此一來居民的水準會較為相近，住宅品質較容易維持，若採組合式的主力坪數，則容易因為居民混雜，容易使得住宅品質下降。目前台灣住宅產品有朝兩極化發展的趨勢，以大豪宅與小套房為主，典型住宅商品反而較少。

規劃設計中包含：單元內的規劃、單元與單元間的配置、動線規劃、基地配置等等部份。

2. 發包及營建管理：除了大家認知中的將工程發包出去之外，這個過程過程中更重要的部分是指如何讓整個工程可以順利被進行，也就是營建管理的部分。

約有 10%工程不被執行

從建築執照到使用執照中間的時間落差，一般就是 construction lag，從幾個月到幾年不等，依產品的規劃設計、樓層、結構等等的不同而有所不同。而這中間也涉及了資金週轉的問題，通常建商會因應市場情況來決定施工時點、建築速度。當市場景氣好時，建商傾向於加快速度，以利銷售，反之，則降低建築速度，以因應較差的市場景氣。

3. 施工/完工：有「施工技術」與「施工期間」的 Trade-off 關係。
4. 公部門：國宅，受政府法令規範，由於怕圖利他人，較無成本概念。
私部門：一般住宅產品，主要在發揮效率，創造利益，注重成本概念。

二、住宅生產中的參與者：

1. 規劃設計：除了傳統中建築師的角色，在台灣業主、代銷業、廣告業也是建築設計過程中的參與者。近年來，台灣的建築產品設計，常被業主、代銷業、廣告業主導，而建築師只能在被設定的框架下發揮所長，甚至淪為跑證照的角色。且建築師是吃力不討好的工作，責任重，但相對報酬少，要負責畫建築圖、申請建照、監工，日後建築有問題等還要背官司，但只收取工程造价3%的報酬，相對於仲介業賣價5%的報酬，實在是不足。
2. 發包：主要參與者為營建管理專業人士，管理工程進度、使工程得以順利的進行。
3. 施工/完工：參與者為土木、工程人員，負責依圖施工，完成整個住宅產品的興建工程。
4. 地政專業：有別於建築、營建管理、土木工程、代銷、廣告方面的參與者，地政專業人員可從「制度」、「法治」、「經營管理」等等角度切入，以求建築生產更多元的發展。
5. 其他：消防、測量等等。

由上述各個角色介入，適得其所，才能使的住宅生產過程更完善，進而使得住宅品質更提升。

錫山：帝寶的地點很好，為什麼案子推的不甚理想？

老師：就一般對豪宅的認知來說，必須符合私密性與獨特性，也就是說有錢人並不會想都住在一起，而帝寶的規劃卻是戶數相當多的豪宅，在私密性方面稍嫌不足，但目前帝寶規劃專屬的俱樂部以吸引更多有錢人進駐。如果是有錢人，是否會像要住在信義區，因為交通不變，辦個資訊展，交通就癱瘓了，反而不便。

目前許多捷運場站附近，推出許多小套房，就小套房來說，多半採高單價低總價的規劃方式，一來低總價對消費者來說，較負擔的起，二來小套房常有創意空間等的規劃，相當吸引消費者。但就成面來說，小套房

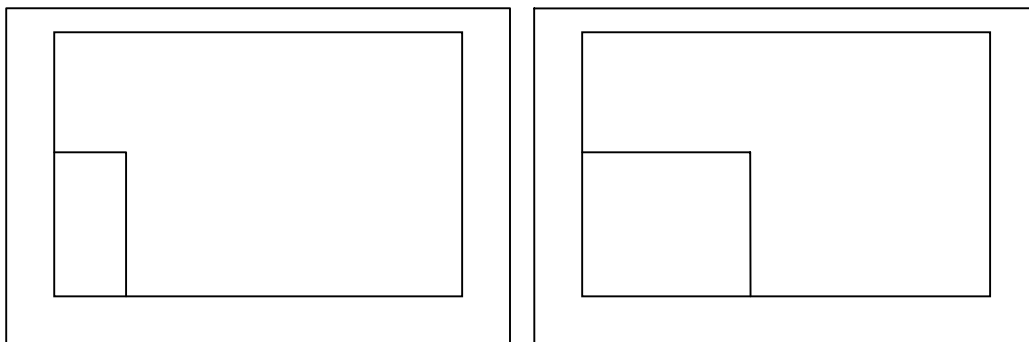
的高單價也是合理，因為在建築成本中，以管線為最貴，也就是浴室、廚房最貴，在同樣的面積下，由於規劃的戶數多，所需的管線增加，也造成建築成本的提高，因此產品的單位價格變因此提高，不過小套房的定價多半會over pricing，也就是價格提高的幅度會超過成本增加的幅度。

三、規劃設計：良好的規劃設計應該是要「使用者參與」，以使用者行為來思考如何規劃，例如：插座位置，但是要如何讓使用者參與規劃，則是值得思考的問題。傳統上，預售制度的其中一個好處，便是可以讓使用者在有限的範圍內，自行規劃，就好像是訂做一間自己的房子。目前規劃設計多以供給角度出發，而非以市場調查(需求)結果來出發。

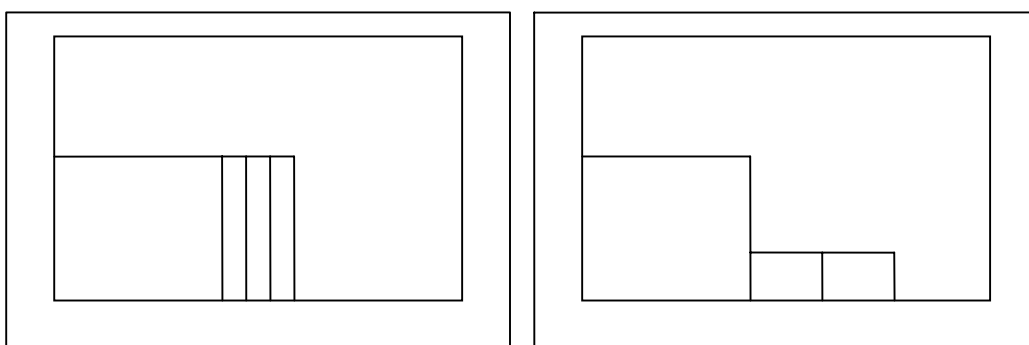
1. 新住宅的規劃設計

(1) 土地細分(基地)：土地細分是一門專業技術，除了考慮到長寬、最小基地面積、管線，還需要考慮到區位問題，因為這些都牽涉到了成本、利潤的問題。

街角地：由於街角地單位價格較高，只有雙面臨街那一塊地可以稱為街角地，在利潤與效益的考量下，街角地要劃分較大以符合經濟效益。



鄰街地：鄰接地除了單位價格也高於裡地之外，除了考量利潤部分，還須考量管線設計的部分，因此鄰街地傾向於規劃成鄰街面寬小、深度大，增加利潤及減少管線成本，以符合經濟效益。



(2) 公設比(棟)：公設比過多與過少都不好，過多造成消費者負擔增加，除了購買時成本增加，日後的維修成本也是一筆可觀的數目，過少則容易造成住宅品質不好，因此公設比的取捨相當重要，一般以20%的公設比最為常見。在這種限制下，則要選取較具價值的公共設施來興建。

(3)單位(戶)：包括室內及室外的規劃，可以選擇功能導向與造型導向。在有限情況下，房屋的格局相當重要，大家應該思考看看是人造房屋或是房屋造人？以國內外廚房來看，國外廚房以開放式設計為多，除了是主婦作菜的場所之外，更是全家人連絡感情的好地方，然而台灣的廚房通常都是被隔離開的，單純的作為作菜的場所，無法與其他人互動，這樣的格局就無法稱為理想的格局。理想的家庭的先決條件為理想的格局，好的格局可以讓家人聚在一起聯絡感情，較差的格局會使的大家分散在不同房間。大家應該思考看看，每天在每一個空間所使用的時間與該空間面積的關係，並檢視看看住宅內的結構性是否合理？

除了格局之外，許多小細節也要注意，例如燈光，黃色調的燈光會讓人有溫暖的感覺，這種感覺符合一般人對家庭的印象，如果是用白白的日光燈，就沒有辦法營造出這種氣氛。

瀝儀：老師覺得瓷磚地板好或是木頭地板好？

老師：由於木頭地板是黃色，會營造出溫暖的感覺，我比較偏好木頭地板，不過木頭地板相對成本較高一點，維護上也比較費工夫一點點。

欣樺：為什麼農舍要規定為斜屋頂？

老師：在國外，某些地區因為氣候問題、文化特色等等，會把屋頂設計為斜屋頂，好讓雪可以從屋頂上滑下，減少雪在屋頂的壓力，然而在台灣，規定為斜屋頂的用意，是防止違建，以及水塔的美化，好讓景觀看起來較整齊美觀。

錫山：老師覺得綜合院館的設計如何？

老師：先撇開綜合院館不談，好的建築除了造型好還要功能好，而公共使用的建築，使用功能最重要，其中建築物的方整就很重要了。格局不方整在無形中會增加許多成本，因為模板都要訂做。好的建築應該在共同中求變化、變化中求共同，並且要user friendly。顯然，綜合的格局不方整，也不夠user friendly，常讓大家迷路、找不到教室。

2. 現有住宅的規劃設計：台灣有鐵窗文化與違建文化，前者有安全、防盜的功能，但後者就是特有的貪圖文化下的產物，舉凡陽台、露台、頂樓，不是打出去，就是加蓋對環境品質有一定的影響。

現在許多社區，為了提升環境品質、居住品質，開始規劃香爐、垃圾回收等的設施。

在台灣，每搬一次家，房子就要打掉再做一次，大家應該要思考一下其中的原因，是不是規劃設計太缺乏彈性？或是其他的原因？

每個人不同的居住經驗，都會有助於提升將來的居住品質與環境品質。許多人都缺乏居住常識，所以慢慢的居住常識就變成一般人不懂的居住知識，也許台灣應該有一門課程，專門教授有關居住安全、居住品味及居住使用等相關內容，以提升台灣整體的居住水準。

四、營建施工

1. 施工發包制度：目前台灣有合理標及最低標，目前這兩種制度都有採行，但其中有些爭議。最低標顧名思義就是價格最低者得標，但常有得標後，就不顧品質的建商，造成建築品質低落，因此在採行最低標時，事前應嚴格規範品質，標後並嚴格監督。合理標則是採行最合理價格者得標，而合理價格必須經過嚴格審慎的估算，例如各部門估計值權重後的結果，最近合理價格者就得標，通常合理標較重視品質，所以不以成本最低為主要考量。

其實，施工發包制度，不應以價格作為唯一標準，應該再廠商考量經營能力、過去績效等等條件，才能確保施工品質。

2. 施工工法：有現場蓋的傳統工法以及新的預鑄工法，依據房屋設計規劃的需求來選擇需要的工法。工法的背後，其實隱藏了標準化的概念，標準化主要是為了減少模具、增加效率，就好像國外DIY，自己買門買窗回家裝，就是因為他們的規格標準化了。

五、住宅生產議題

1. 住宅品質與住宅成本：品質與成本常有trade off的情形，在不知代價的情形下，要求品質是不恰當的，例如：講義中，國宅配置的問題，長官一聲令下南北向配置，使每戶成本增加十三萬元，這就是典型品質、成本trade off的例子。

台灣國宅有一個問題，原本政府見國宅的用意是好的，為了給私部門一個好的示範，所以要求建築標準高，但相對成本也高，反而與建國宅補助中低收入戶的立意相違背。

2. 住宅標準與住宅規範：目前台灣只規定了建築標準，也就是最低門檻值，一般建商僅以符合標準值為考量，並不思考要做的更好，因此，政府可以在標準值之外，公佈更適當的規範，不只是六十分，而是八十甚至九十分的規範，並利用優惠或是獎勵的方式，來提升整體的住宅品質，目前綠建築的做法就是這樣。利用建築及住宅guideline的設定，以提升環境及住宅品質。