

住宅市場與住宅政策第十三次上課紀錄

時間：民國 95 年 05 月 15 日

地點：政大綜合院館南棟 270622

授課教師：張金鶚

紀錄：洪御仁

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

壹、本週課程內容

(一) 住宅政策發展

住宅政策的制定和發展可分為二類，一為已開發國家(Developed Countries)住宅發展與政策，另外則是發展中國家(Developing Countries)住宅發展與政策。此二種類型應該如何定義？過去常以國民生產毛額(GNP)做為衡量的標準，近年來為納入生活環境品質的考量，發展出一套綠色國民所得帳(Green GDP)以供參考。我國發展的程度界在已開發和開發中國家之間，可稱之為新興工業國家(New Industrial Countries)。國家發展是住宅政策的先決條件，其中國家發展隱含著國家的經濟力和生活水準，而住宅政策則是因應不同的發展狀況而產生不同的政策。因此，住宅政策的關鍵在於能否清楚定義國家的發展狀態，以利住宅政策的制定。

(二) 不同發展階段的住宅政策

我國獨特的住宅發展狀況與亞洲各國有些差異，這其中的含意為何？文化上的差異在這之中佔了很重要的成分。從住宅實體的樣貌、價格的高低(隱含住宅在該國家所佔的資源比重)、社會地位、鄰里關係等，都透露著我國住宅從實質層面、社會層面乃至於經濟層面都與其他國家有所不同。

國家的資源分配情況如何？以我國住宅為私有財的情況下，其實政府的住宅政策並未介入太多，與歐洲國家相比之下，更為明顯。若以住宅政策做為福利衡量的標準，我國政府似乎未花太多力氣在此，從住宅有關的行政單位層級較低和相關單位相當分散的情況下，的確有改進的空間。以美國來說，成立單獨的行政部門(Development of Housing and Urban Development, HUD)管理住宅相關問題，而新加坡雖然是比較特別的例子，不過其管理的方式和經驗也可做為我國未來的參考

(三) 住宅政策議題

我國對於鄉下的定義為何？一般來說人口以及建物密度疏鬆可做為解釋，但是嚴格來說我國似乎很少地方可稱為鄉下。台灣島各地都出現都市蔓延的情況，優點在於很方便，缺點則是沒有地方特色，不過近年來需多地方出現「民宿」，

營建風格與整體感覺有類似「鄉下」。

我國在提倡集村是發展的農村，目的在於保持自然生態，和塑造地方特色，不過就目前參與開發的建商來看，並非以從農村生活的角度規劃，因此反而改變了當地原有的風貌。

早期發展受到政治影響，國家整體資源約40%投資在國防上，近年來逐漸下降，不過目前應該仍有約10%~20%的國防預算。即便如此，相對的社會福利改善資源也就比較少。

我國目前社會面臨人口出生率下降、少子化、老人化、單身單親化等，以上種種因素導致社會人口結構改變，再加上所謂的「百萬台商」和產業人口外移，未來住宅政策和市場的發展都必須多加觀察。國去的海外留學人口向來不少，近年則是有下降的趨勢，這種現象隱含著台灣環境逐漸成熟，值得期許。

(四) 發展中國家的住宅策略

全世界的市場在大陸，台商也在大陸，以人口等於住宅需求的角度而言，如何選擇home base？從硬體和軟體的二個層面來檢視大陸，硬體方面是相當優良，而軟體方面則有待加強。

我國南部產業外移，反而是北部發展有擴散的現象如台北縣和桃園地區等，屬於短期的結果，長期來看，高鐵的通車將促進我國各地區的均衡發展和資源的分配。以我國目前情況而言，人口下降使住宅需求的壓力減少，再加上台商外移這二種基本層面，我國未來房地產市場將會如何？可預期的是會有結構性的轉變，即是Structure Change（人口、高鐵）。

Dwelling Unit（DU、宅戶）必須具備進出口，是個獨立的單元。Household（HH、家戶）則是共同居住在同一住宅的團體。DU/HH>1，則市場上並無住宅短缺的情況（存量），反之，若DU/HH<1，則市場上出現住宅短缺的情況。我國直到民國80年左右DU/HH才接近1，之前呈現短缺的現象，DU/HH不能等於1，市場上應該要有一定的空屋，就摩擦係數而言若為5%，則DU/HH應該等於1.05，我國最近空屋率約15%、18%，則相對的DU/HH應該為1.15或1.18才適當。

以我國的住宅情況，大多是內部品質良好，外部品質較差。我國房價高是因為土地價格昂貴，而土地價格偏高又是因為不當的土地政策，不當的土地政策在於農地政策對於農地的限制。我國住宅之所以可以快速發展是因為預售屋制度的運作，不過使我國住宅品質惡化的原因也是預售屋制度。

(五) 人口filtering down

錫山：雖然「百萬台商」的外移以及人口結構的轉變，但我國有許多外勞和外籍新娘的進入，一來一往人口數似乎並未差太多。

老師：有些台商移居大陸是暫時性的，不過未來的確可能定居，我國移出的人口大多是白領階級，雖然不至於社會的精英，可是卻是我國社會的中堅（中

產階級」。

錫山：許多海外的教授和學生仍選擇回來台灣，是否有互補的效用？

老師：文化的差異仍是主要原因，不過我國與大陸的差距日漸縮小，再加上大陸迅速開放，雖然目前基礎較弱，不過若透過市場機制仍有突破的可能。我國未來可能產生人口filtering down，白領階級的移出由勞工階級移入，這對我國發展會產生負面的影響，政府應該參考美國的移民政策，做嚴格的把關。因為居住環境的成長，最主要的原因還是有賴高素質人口的引進，我國國際化有其侷限之處，並非必經之地，住宅政策討論的同時，必須注意非住宅因素的影響。

（六）改進開發中國家的住宅政策

開發中國家應該學習已開發國家的經驗，主要在於住宅金融這方面，例如房屋貸款、不動產證券化等，住宅政策的發展則因社會文化的不同而有不同的發展。以我國而言，住宅政策大多延續日本時代的制度，直接移植政策是不恰當的，應該以本土化為最終目標。已開發國家針對第三世界國家所提供的一些幫助，如 Sites and Services，協助劃分土地使其發揮最大的效率，這些制度的核心在於以有限的資源幫助最多的人。