

## 住宅市場與住宅政策第十五次上課紀錄

時間：民國 95 年 05 月 27 日 / 下午 2:00~5:30

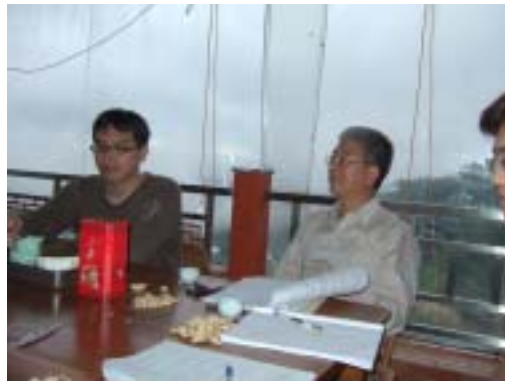
地點：木柵貓空大茶壺

授課教師：張金鶚

紀錄：鄒欣樺

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

上課紀錄



老師：這學期的最後一堂課，希望大家可以踴躍提出問題或是心得與大家分享。

錫山：住宅空氣品質應當會產生外部性而影響房價，像先前關於焚化爐設置皆會引起居民抗爭，最後是由政治角力決定最後結果，台灣目前空氣品質對房價的影響程度如何？

老師：目前國內有對此課題作過研究，但研究成果仍不夠嚴謹，且一但公布結果怕引發爭議，因為此種研究資料需要長期追蹤，研究結果才具穩定性。

錫山：若研究結果證實會對房價造成結果，以課稅做為補償方法適不適當？

老師：這是很不錯的討論，目前在環境經濟學的領域都有很多的討論，究竟是向污染產生者課稅，抑或向受污染者補貼，其公平效率性，皆是討論的重要議題，大家可以多做研究。又，從上禮拜所發的住宅政策與住宅法講義中，大家有無心得發表？大家認為住宅目標中的「社會公義」為何？

瀝儀：從新修訂的住宅法中，有提到住宅市場的總量管制的想法，目前國內房地產市場有供過於求的現象，此制度的實施應當對住宅市場有正面的助益。

老師：總量規劃有點計劃經濟的意味，隱含著政府管制，現在市場運作是傾向市場經濟的，兩者衝突，因此市場經濟與此政策間需要尋求平衡。此政策的處理上應傾向於提供資訊，由市場參予者自行判斷資訊，進而影響市場運作，而非管制。近來政策思潮認為政府介入不足，但是政府介入的角度與管制程度深度需要做拿捏。大家還有哪些意見？

永香：住宅政策中對弱勢者的保障還滿重要的。

老師：大家可注意對於弱勢者的定義是否洽當，是否具有補貼政策正當性。

錫山：民主化使社會福利增加，受到重視，但是發錢補貼能否達到目的，有點令人質疑。

老師：coupon 不普及，原因何在？是大家可以後續思考的部份，目前國內住宅政策供給面補貼已減少，但需求面補貼稍微過了頭（如優惠房貸），目前住宅政策應多把改進焦點擺在租屋市場。剛剛所提的補貼對象議題，其中像是 AIDS 患者、家暴與遊民等問題，是偏向社會問題，重點應是社工輔導等的社會福利介入，社會住宅的提供是給予過渡時間場所(place)，與住宅問題的直接關聯性較低，把社會問題交由住宅問題解決，正當性較低，超出住宅範疇會使解決問題能力降低，並且資源競爭分配問題產生，目前真正需要整合的是出租住宅與空屋問題，需要較好的解決之道。



芳怡：目前住宅政策有朝品質面加強的趨勢，且納入了「尊嚴」這樣的字眼，而不僅是最低生活標準，民間參與也增加了可用資源。

老師：目前的民間參與強調的是第三部門的參與，如慈濟等志工團體的引入，目前國內 NGO 團體的勢力說強不強，說弱不弱，現在民間參與強調第三部門志工，在 921 震災後有較多的參與。

芳怡：生活品質的強化，可加強住宅教育。

老師：住宅教育應如何落實，是我們可以考量的地方，國內應可倡導生活與居住品質，以及生活品味(taste)的教育。

翊璋：教育可改善貧窮、生活，但目前的台灣是否到了可施行住宅教育的時機？

老師：目前國內普便生活水準已達最低標準，休閒生活等也被重視，加上網路發達，將這樣的教育納入國民生活是可行的。

欣樺：目前有「新貧階級」這樣的說法產生，未來社會價值觀的改變，會使大家在住宅以外的生活支出增加，對於住宅支出能力會更低。

老師：由此也可知，若無完善的住宅政策規劃，將來的大家的住宅問題會更將嚴重，剛剛所提的「新貧階級」是以所得的社會角度，以往國外也有住宅階級的討論，例如有屋者與無屋者的比較，豪宅與貧宅居住者的比較，但是國內目前此問題較不嚴重。

錫山：以前上課有教授提過美國陪審團背景是以區碼(背後隱含住宅階級)作分類，可以其區碼了解最後可能投票結果。



怡文：住宅品質的提升與否，可以透過某些指標作為檢測，像是無障礙空間、開放空間多寡等。

老師：開放空間的獎勵其實需要深想其內涵，政府無資金開發，而將開發權下放，也成為建商騙居民金錢的手段，住戶在有所有權但使用分享的狀況使管理出現漏洞與不安全感。

翊璋：台北縣捷運開通以後，板橋等區價格上漲，此價格是否合理？

老師：合理價格的說法有三種，一為「成交就是合理」，另一則是看所得負擔能力與房價的比例，第三種是購屋品質與價格能否相稱，現在購屋過度消費的情況為常態，台北縣市雖有增值潛力，但是板橋等地區一坪四十萬的行情，顯然有些漲過頭。

香妃：總量規劃會想到都市發展、人口等相關議題，這些議題是動態的該如何拿捏與討論？

老師：計畫有其侷限性，住宅規劃只能有一 framework，且須具備調整機制，就如公有土地會議中，我曾提過利用效率與公平正義，同時考量政府與社會立場來評估計畫，如追風廣場的利用，需要專業者以成本與效益的評估，衡量長遠的計畫，不視近利來獲得社會正義與效率的平衡。

怡蕙：目前資源整合仍集中於購屋補貼。

老師：的確，目前出租住宅的討論應作為核心。從大家所觀察到的現象中，我認為大家應當努力將研究與社會脈動相結合，培養洞察力，不同領域的意見可多元化討論，使觀點不致狹隘，也要花心力在論文以外的學問與資訊。目前對於台灣政策問題上，更關心的是品質問題，房屋為昂貴財，與日常生活息息相關，更應當了解自己住的房子以往的歷史與維修記錄，像美國買賣 100 年以上的房屋對於維修記錄相當重視，如果房屋有維修記錄，並可憑此紀錄給予補貼或抵扣，與整體制度連結會是比較有貢獻的想法。



佩宜：我認為對於品質的重視上，是與人心有關，願不願意投入熱忱，像有時候只有在選舉時才能有具體建設。此外，最近房市似乎很熱，總有人在詢問房市。

老師：第一個問題來說，社區的公共投入，多數人都會覺得有心無力，需要正式與非正式制度的共同介入來使社區建設更成熟。第二部份來說，房市投資常有一窩蜂的現象，研究者要有理性、客觀的觀察非理性行為，並掌控全局和社會脈動的軌跡。

錫山：外國的行為經濟學多針對股市等提出理論與研究，住宅市場上有無相關研究。

老師：房地產市場上關於購屋選擇行為有部分研究，而問題的重點更在於研究者需訓練自己盡量的客觀，行為的研究是往後的關鍵。

翊瑋：先前工作的同學曾問我是否該買房子，現在是不是該買房子的時機？

老師：在學了地政這麼多年以後，大家應當對於這些問題要有分析的能力。在租賃選擇問題的討論上，可包含理性與感性兩層面的分析，理性分析上應包含市場之尺，告知其整體現象，像目前來看大趨勢是上漲的，而感性分析上則必須幫助詢問者釐清其心中之尺，了解其個人需求，至於購屋時機，應斟酌個人能力，不要買的使自己有太大壓力才是良好的購屋態度與時機。接下來，也請大家發表這學期的上課心得與看法。

錫山：以前看到一些報章雜誌對於住宅政策的分析閱讀上，如果覺得有一些觀點不適當卻也無法確切指出，這堂課訓練自己對住宅要素分析，針對每個問題抽絲剝繭的進行討論，是一個很大的收穫。

老師：關於問題與資料的分析上，我期望教給大家的是一個釣魚的方式，而不是將一個確切的答案教給大家，大家要學習如何將問題重要成分抽離，有邏輯式的判斷，這學期的課程安排上，有些美中不足處在於大家自我意見發表的太少。

御仁：在上上了住宅課程後，使我對於住宅相關議題會特別注意，會嘗試在各個現象中找出問題。

老師：住宅課程是個媒介，因其討論對象與大家生活特別有關心，強烈的生活感

受會讓人更有動力學習與關心，也可嘗試從經濟與社會等不同角度切入觀察。

怡蕙：住宅課程每個禮拜討論的課題不同，但仔細的討論後更令人感覺學無止盡

老師：從不同領域來看會使課題變的有趣，但容易產生有廣度而沒有深度的問題，大家要試著在課後時間尋找相關研究來加深自己的研究深度。

永香：從每個禮拜都會藉由作業強迫自己去閱讀與觀察，想辦法思考出每個問題的答案，無形中也是使自我能力提升。

老師：從北大過來的同學以前未上過我所開的課程，可以自我比較，多多挑戰自己，作業可作為提供自己學習的機會，碩一的同學還有一年的學習機會可以多多把握。

怡文：住宅的本質為人，無論從何種領域來看，都可以提升自己的敏感度與觀察力。

老師：從住宅研究的觀點上不能只看不動產，人與住宅的連結不可忽略，學習的核心價值不可偏頗，目前從大家交作業的情況，與文獻的對話仍缺乏，是可以改進之處。

佩宜：在上住宅課以前，只覺得房子是個殼，人的因素使得住宅問題變得更複雜，而且這堂課有錫山同學的加入，也使得討論的範疇變的更廣。

老師：不同領域的學習確實重要，研究者要抱持著開放的心態，多去看看其他領域的人如何檢視與討論問題。

芳怡：這門課學習的東西很多，特別的是就算脫離課堂學習，往後的人生還是無法脫離相關的討論與觀察。

老師：學習是需要持續的，大家要不斷地方分享學習經驗，扮演一個積極的學習者，才能不斷成長，研究者的改變在於思想與態度。

香妃：這堂課學習範圍相當生活化，我們應當把握更多學習機會，此外，就如佩宜所說，錫山同學的主動學習態度值得我們的學習，我們更應該主動積極的提問。此外，關於住宅教育重要性上，可以提辦一些像是住宅體驗營這樣的活動，使大家可以在小時候藉由活動的參與，理解住宅品質重要性，作為宣導的手法。

老師：大家可以想想沒學過住宅課程前原本預期學道什麼，這堂課試圖給大家不同面向的討論，但是要靠自己主動做更多學習，否則學習態度仍然維持在大學時代的消極態度，研究所就不過是大五、大六一般的研習課程，學的也不夠踏實，並且學習將知識與經驗的分享。

欣樺：從這堂課學習到，我們所面對的各項住宅問題都是越來越複雜難解的，我們在研究所學習的是要如何將複雜問題簡單化，從不同的層次解析問題，對往後的研究或是工作都會有很大的助益。

老師:從之前開的房地產投資課程學習的層面是較為個人且市場面的，為的是培養分析能力，證券化課程則是教導大家新的知識與潮流，這堂住宅課程則是以總體和生活面為主，大家需要學習將不同課程所學的東西整合，這也需要更多的學習企圖心，並且體會到學習是從畢業後才真正開始!

瀝儀:我想提的是關於升上研究所後的感想，以前在大學時代事事皆為考試取向，而且盲目的認為書本所寫的都是正確的，上了研究所後，才發現很多事情如果由不同的面向觀察，都會有不同的結論，當遭遇衝突則須具備整合的能力，這堂課也使我更認真的觀察自我的生活環境品質。

老師:希望研究所教育可以使大家擺脫制式化思考，真的是“脫一層皮”，並且隨時保持動力做新知識的學習，尤其是長久待在同一個學校環境的同學，讓自己保有新鮮學習心力是很重要的。

翊璋:從以前大學時代，修習課程會注意比較與金錢相關的知識，像是住宅政策討論的問題都是常被忽略的一塊，也讓自己拓展了視野，了解到人是一切關鍵的核心。

老師:這個回答很懇切，這樣的轉變很不同，視野的豐富是項價值，讓自己可以看的更多更廣，大家都會看到金錢取向，但是要懂得豐富自我，而研究生生活希望就是幫助大家人生豐富的開端。

