

住宅市場與住宅政策第十四次上課紀錄

時間：民國 95 年 05 月 22 日

地點：政大綜合院館南棟 270622

授課教師：張金鶚

紀錄：張怡文

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、前言

- 1、下週上課地點在貓空。大家可以聊聊期末報告的內容、關於台灣住宅的想法以及文獻的閱讀心得。
- 2、期末報告6月底繳交。

貳、本週課程內容

(一) 開發中到已開發國家的住宅比較分析

開發中國家，在住宅方面量不足、品質差加上金融制度不健全，造成了其貧窮中的居住困境。台灣可謂介於開發中及已開發間的轉型期國家，如何在住宅量上已經充足的狀況下提升品質，並發展成熟的住宅金融制度是台灣住宅發展重要的過程。介於華人文化背後隱含著有土斯有財，試圖從亞洲四小龍與日本的比較，來了解台灣住宅發展發生的問題與現況比較，討論是否上述亞洲五國存在共同的特色，以及有無互相學習的空間。亞洲四小龍同為住宅高密度國家，價格昂貴，從國家經濟角度而言，在住宅發展上算是小康的程度，但是在制度方面仍然有成長空間。香港與新加坡本身即是華人社會，而韓國與日本亦都受到大唐文化影響很深。不過這些國家本質相類似，但經過時間的演變，最後各個住宅發展的特色完全不同。在歐洲在住宅課題的探討是相當受到重視的一件事，有很多人想要把歐洲住宅那一套全部引進台灣，但這是必須觀察長期住宅的發展底下，是否可以符合社會的整體情況以及接受度，同時還有很多地方是必須去思考的。

1. 香港與新加坡

香港與新加坡經過英國殖民時代的統治，因此影響到他們的文官體系，致使政府認為住宅是一個社會福利、政府責任、施政績效與工具，所以新加坡境內有80%以上的公宅、而香港的國宅也佔了60%-70%的高比例。實際上這兩個國家與台灣的差異是相當大的，所以在政策的運用上並不能符合台灣的需要。新加坡跟香港的土地雖然都曾經為英國統治過，也就是土地為英國女王所有，但是香港後

來回歸到中國後，住宅本身型態將會受中國大陸影響，可能會跟新加坡有所不同。

2. 韓國

二十年前，韓國整個國家環境與住宅發展的感覺還遠落後於台灣十年，可是二十年光景過去後，前幾年到韓國去，看到韓國整個環境發展的景象，真的是讓人感覺到不寒而慄，進步實在太快，台灣真的必須要好好努力加油。然而韓國的城鄉差距比台灣大得很多，這部分台灣目前還好，但相對地，也就是說台灣鄉村是沒有什麼很大的特色。

3. 日本

美國雖然科技及各方面發展得很好，但是都市環境給人的感覺並不是很舒服，這可能與日本那種很有秩序的感覺差很多。過去教育對於日本方面，給我們灌輸的都是負面的，但是去過日本後，發現日本是一個很講求秩序、背後隱含著很濃厚的文化氣息，這是相當不容易的。日本鄉下的農夫都是那麼有氣質，什麼東西都可以談，對於任何一件事情都是那麼講求精細，這些特質都反映在他們的住宅上。

(二) 台灣的住宅發展

就科技發展而言，台灣已經可以稱之為已開發的國家，但就居住與文化層面上而言，台灣似乎無法真正稱的上是已開發國家。然而一個國家真正的競爭力是在於人的質上的提升，否則只是表象的硬體發展，這並不是真正的競爭力。

從亞洲四小龍甚至加上日本，將這些國家的住宅與台灣住宅做個對照，在相同中又有不同的地方；在不同中又仍有某些程度的相似。從人民、感受、政府的制度等等面向的比較上，可以發現台灣仍然是個特別的國家。從比較的背後，看到台灣住宅方面的優點與不足，主要的目的是希望能為台灣住宅盡一些力，提出新的政策及想法。

在台灣各鄉鎮的發展中，會不會呈現各個鄉鎮沒有其特色的現象？

當然這是台灣的住宅發展中所產生的問題，這是需要時間進行改進的。如同這一期的天下雜誌的主題，珍惜台灣的資源並且對台灣的一切感到珍惜，在品味、價值觀上面漸漸的轉變，突顯出台灣的可貴與重要性。

參、同學發表閱讀心得

御仁：

我國的法令較強調社會主義，但表現出來卻較為資本化。

怡蕙：

台灣住宅相關的法令很多，但在執行上卻沒有嚴格的執行。像是冷氣滴水的例子，雖然已經有明確的法令規範禁止，但是仍然有滴水的現象發生。在住宅方面也有類似的情況。

◎老師回應：

在台灣這樣的情況很多，經常發生，是應該注意的問題。

佩宜：

有關於住宅的交易問題，以及資訊上的問題，導致交易過程的複雜。

永香：

暑假的時候到鄉下，發現台灣鄉村的規劃凌亂。在規劃與設計方面需要多多改進。

怡文：

關於永續住宅的文獻，台灣漸漸的也考慮到住宅方面的永續問題。不論是在都市設計上或是規劃方面，尤其是社區總體營造的部分，是一個很重要的凝聚地方特色與居民意識的策略。由地方的居民共同發起，尋找當地具有代表性的資源、環境、文化、當地特色等等，加入民眾的參與，共同塑造地方的形象。

◎老師回應：

台灣的社區總體營造是從日本學來的。台灣的住宅、總體營造漸漸的在發展。921地震之後，專業者介入住宅的發展，就連在南投校區的重建也有很大的績效。建築師開始融入不同的特色，尤其是在重建的中小學的設計規劃上最為明顯。但是也有一些問題。專業團體進入實質環境的改善不僅是在硬體方面，更透過民眾參與而融入當地特色。類似房屋的預售制度，將人民參與融入住宅當中。

芳怡：

有關於管理維護方面，這是基於台灣人的價值觀所致。習慣於把家裡裝潢的很美但是卻不顧及戶外的環境，不像老師之前提到的，國外的家庭甚至會把擺飾朝向窗外，希望週遭環境也能夠很漂亮。

◎老師回應：

感覺居住環境的好、壞，是樂觀或悲觀。若是住戶會願意去打掃樓梯使得樓梯間能夠更整潔，這也是提升管理維護以及週遭環境的方法。

芳怡：

也不是所有的地方社區意識都很差。在某些地方，社區意識有呈現出來。可以藉由持續的教育並配合法令及制度，可望達成室內室外都漂亮的境界。

錫山：

其實有點懷疑教育的效果。應該要有誘因，會比規範更重要。也許是新的技術使得住宅品質有改善（例如：奈米油漆），一個房子的價值不只受其內部的影響，環境仍然會影響房價。若是管理維護是用於稅前所得，那麼對於管理和維護就更有誘因去進行，何樂不為？

◎老師回應：

這是要努力的地方，可以和稅賦署討論並給予建議。台灣的志工系統很龐大，但是對住宅的維護並不重視，這是矛盾的地方。制度及誘因當然是必要的，台灣相關的制度面仍然有改進空間。當長期有利、短期無利的狀況時，應該如何取捨？太短視近利，反而無法導致長期的最大利益。長期外部利益需要進行效益評估，需要做權衡。住宅是長期的東西，不同的偏好會有不同的選擇。

翊瑋：

討論有關於室內居住品質以及空氣品質關係。當大家都有房子住的時候，就應該致力於品質的提升，並且致力於法令人性化。例如臭氧機的使用的例子。當社會進步到一個程度，應該越去關心人性化的品質。提升住宅的質的部份應被更廣泛的討論與注意。

◎老師回應：

不論是居住品質、生活品質或是好的品質，談的東西會越來越細緻化。在已開發和開發中國家的比較，已開發國家會較注重於生活品質細節、細緻的強調。體驗到什麼樣的品質，多體驗才會知道細緻化的程度與效果。從生活經驗中學習品質、細節的改進。

瀝儀：

- 1、閱讀關於政府介入的文獻。新加坡強調政府介入的觀點，應用到台灣卻不是那麼成功。政府在國宅的處理方式，售出並不是政策的本意。
- 2、在文獻中所討論到的住宅公私有的比例方面，也許2000年的政黨輪替的關係而有這樣的轉折。國民黨較注重社會主義福利，而民進黨有不同的觀點及理念。

◎老師回應：

在本土化和全球化之下，本土化仍然是重要的，不能因為全球化的關係而忽視自己的根。不論是生活、住宅方面都非常的需要發展本土化的特色，歷史和價值觀所造成的本土化特色是不能放棄的。在學習的過程中不能忽略自己本土的情況，不然在投入的過程中是不會有很深刻的感覺的。

關於 2000 年的政黨輪替，可能是個原因但應該不是關鍵，畢竟這也是個潮流，這個有關於住宅政治的部份還有許多的討論空間。

香妃：

- 1、台灣住宅市場的特徵為市場導向、市場運作能滿足需求，並且房屋自有率很高，另外住宅投資的行為嚴重，應該要更注意住宅供需的平衡。或許台灣的現象就是不適合政府介入這麼多。但就一些機制以及現在的情況而言，政府或許無法介入太多，但是仍應該扮演監督的角色。
- 2、台灣有關於歷史古蹟的開發保存，如同開發中國家，並不是那麼的重視。這也許和文化以及觀念有關。從以前對於 GNP 的討論漸漸的演進到「綠色 GNP」、「酷 GNP」等，應該也漸漸的從台灣製造的觀念衍伸到台灣創造。

◎老師回應：

台灣並不是自然資源充足的國家，台灣靠的是人才，但是人才漸漸的也有墮落的現象，相對的競爭力也就薄弱許多。關於文化、古蹟的討論，中國人對古蹟不重視，自以為有 5000 年文化。從文化的認定、歷史記憶的過程，創造人的價值，讓生活品質更提昇。

欣樺：

- 1、在有關於商品化的文獻中，從台灣社會主義的想法到現實狀況之間的落差。現在相關的政策、法令漸漸開始強調民眾參與，但是實際上很少有民眾直接參與的機會。太快的利用法令讓民眾有參與的空間，但是在過度時候的計畫以及配套措施等方案卻並沒有仔細的評估。
- 2、搜尋了一些大陸的文獻，不得不承認大陸的文獻寫的比台灣好。在內容方面，有黨工實際下社區，基於對於生活及現實狀況的調查及感受，比起台灣實在是實際太多了。
- 3、台灣人的價值觀並沒有被建立。若是在西方發生草坪沒有修剪的事情，鄰居會來和你說；在台灣常常發生有垃圾在樓梯間放了一個禮拜沒有處理，卻也沒有鄰居會去詢問是誰的請他處理，也許是不關自己的事，同時也不想因此破壞鄰居之間的感情。這是價值觀沒有正確建立的結果。

◎老師回應：

關於商品化的意識形態的部份，是很值得大家思考的議題。多了解台灣的現況，對於台灣住宅未來的發展作深入的研究，是住宅的課題很重要的部份。在大陸，仍然處於由政府主導的現象，形成由上而下的管理方式。但是在有選擇的現實台灣生活中，仍然寧可維持由下而上的管理方式，有社會的中間精英份子做支柱，雖然是亂亂的但是仍然在亂亂的情況中求進步。