

住宅市場與住宅政策第十次上課紀錄

時間：民國 95 年 04 月 24 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、補充文獻

- 1、確認老師寄給大家的補充資料是否都有完整收到。
- 2、美伶學姊的論文「購屋搜尋期間影響因素之研究」中提到搜尋期間約為3到6個月，有寄到大家信箱作為參考。
- 3、洪子茵、張金鶚(2002)台北市集合住宅管理維護模式之研究，都市計畫vol 29, NO.3, P421-444。
- 4、洪幸妙、張金鶚(1993)住宅管理維護對住宅品質之影響研究，都市計畫vol 20, NO.3, P1-22。
- 5、陳香妃、張金鶚、葉毅明(2006)從集體行動看社區意識與管理制度對公寓大廈管理維護之影響：主觀滿意度與客觀績效分析。

貳、本週課程內容

(一) 住宅本質：住宅使用

住宅使用是比房價更為關鍵的討論議題，在住宅使用的首要課題即為管理維護。很多的投資在流量上投資過多，在管理維護方面的投資相對太少，也就出現了「富裕中的貧窮」的情況：花了很多的成本，但是品質卻並不好。也就是說，住宅使用背後隱含著使用和品質兩個面向。

* 住宅是兩面的：房子 ↔ 家戶

除了房子本身的品質與管理維護，家戶與居住者的教育也是重要的。

* 住宅管理維護

在法制面討論，為公寓大廈管理條例訂定後，住宅管理維護才真正的被落實，而在其之前為國宅社區管理維護之辦法，但國宅管理維護之標準卻高於公寓大廈管理條例所定之標準，為爭議之部份。其背後隱含著我們對住宅使用的不重視，或漸漸的在取得共識中。

在未來應回歸於基本面即住宅應該要被使用，使用的如何、好不好或滿不滿意才是基本關鍵，怎樣使住宅使用更好更滿意才是我們的目標。

(二) 一個房子被多少家庭使用過？一個家庭到底使用過多少房子？

此問題不易去驗證，長期的追蹤調查很重要，此時可利用經濟模型中的存活模型 (Survivor Model)，作一些初步調查，但仍有不完整之處。其結果會因為地區 (都市或鄉下、南部或北部、都市或非都市)、住宅型式 (小套房、標準房子、豪宅...) 而不同，但可以去了解怎樣的房子會被很多家庭住過或是怎樣的房子只會有一個家庭住過，可以討論其機率為多少。或是不觀察家戶，而觀察房屋：選擇全台灣2000個住宅點，每年進行觀察，包括針對家戶的觀察等等，進而研究鄰里變化、次市場的界定、多少人搬遷或老化等等。

(三) 一個房子你會住多久？多久會換遷一次？一生會搬家幾次？(其背後隱含市場流動性的討論。)

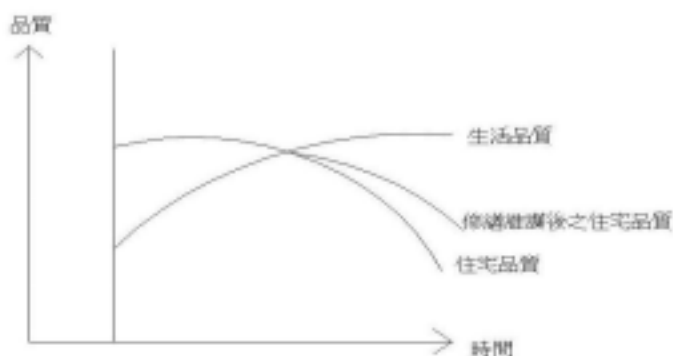
搬家次數有地域、年齡、家戶特徵差別，其間亦會受文化因素的影響。在英國於1989年的資料，每一家庭平均約每6.6年搬家一次；台灣於1991年的資料，每個家庭平均約10.25年搬家一次。台灣相對的差很多，其意思隱含著台灣人相對於居住在同一棟房子之時間較久；也可能是因為國外的家庭關係較不密切，或是因為地方較大，可能遷徙的次數較頻繁等。

(四) 住宅使用轉換過程

在台灣住宅單元改變較不易，因為住宅型式多為集合住宅；不像國外多為獨棟房屋，增建改建較容易。台灣房屋的整建維護較少，同時也缺乏獎勵。而公寓大廈的整頓維護更是不容易，頂多是內部裝潢。在區分所有權之下，權屬關係則是管理維護的核心關鍵。

由住宅單元變化到人的變化進而為鄰里環境變化，但在台灣仍著重在住宅單元變化及人的變化，但就住宅的觀點應該著重在整個鄰里環境的變化，且住宅使用亦不僅止於居住單元的使用，應為整個鄰里的使用。居住時間越長，對鄰里越熟悉，其鄰里關係較穩固；反之，則鄰里並非為穩固之環境，非適當的居住環境。好環境建立於人本身感情所創造出來的鄰里環境，故「人」為環境好壞之關鍵。

一開始就選擇要買的房子應該比預期值高一些，不然很可能會隨著所得和欲望的日漸增加而出現一直搬遷的現象 (在圖中住宅品質高過於生活品質的地方)。在圖中也顯示出管理維護的重要性，經過管理維護能使住宅品質延緩下降。



(五) 住宅使用的歷程

對於集合住宅而言，鄰里環境因為無法明確界定範圍的關係，所以比較抽象。一般有界定範圍（gated）的就是社區，有單獨的進出口，目的在於社區安全以及管理維護的方便。

社區的三個階段：

- 1、居民陸續搬入：屬於新興、成長的社區，房價也屬於往上走的階段。
- 2、成熟期：很少有居民搬遷，或是一旦有搬出就很快的有居民搬入，整體呈現穩定的狀況。
- 3、衰退期：包括人口、家戶、居民平均年齡以及所得等均有衰退現象，以搬出人口居多。

(六) 住宅管理維護

現在我們可透過住宅的修繕維護來提升其住宅品質，減少其與居住者所要求之生活品質之差距，減少以搬遷方式來提升住宅品質。故管理維護之情況會影響搬遷次數、居住時間的長短及鄰里關係之聯繫。

1. 住宅維護之外部性問題：

(1) 財產權觀點：當對於所居住之環境不加以維護時，就會產生外部成本影響到周圍住戶之權益，非僅個人權益之問題。

(2) 政府介入：因為有外部性之產生，故政府即有介入管理之必要。如公寓大廈管理條例，對公寓大廈住戶間之規範。

【討論】為提升居住品質制度的罰款方式或是社區內發性的社區壓力與社區意識較有效？

2. 住宅維護之囚犯困境

假如屋主維護其房地，而其他鄰近的房地所有權人不維護，則該地區之環境將繼續惡化，使其投資處於財政上之不利。反之，該屋主不維護其房地，而其他鄰近的房地所有權人維護了鄰近房地，則該屋主將不必有任何金錢投資，卻能獲得更多租金之收益，因此，由於私人利益關係可能導致沒有任何維護行動，則環境將會更惡化，對每一個人均不利。此種現象尤其在集合住宅更容易發生，可以藉由外在壓力作為解決的方式。

3. 『好的』住宅管理維護？

被認定為好的住宅管理維護必須是主觀好、感覺滿意，同時也具備客觀好的要件。包括安全、乾淨、公共空間維護、社區活動以及服務等等。

4. 住宅管理維護之方式

(1) 台灣管理維護之問題：房屋本身的規劃設計（本身施工品質、規劃設計不良），造成管理維護的弱點。

(2) 以集中式的管理（如同一進出口管理）為較好之住宅管理之方式。防禦性空間，適當規劃避免管理的死角。

(3) 空間層次上之管理維護：在空間設計上，公共空間⇔半公共空間⇔

半私密空間 ⇨ 私密空間。現今的封閉式設計，有了半公共空間作為其轉換空間，故住宅可擁有較佳的品質。

(4) 規模經濟V.S 管理維護V.S 品質

一個社區要多大才可以享有管理維護上之規模經濟？而在增加規模經濟時其與品質間如何交換？如大型社區（100 戶以上）可達管理維護之規模經濟，但其品質較不佳；而小型社區雖無法達管理維護之規模經濟，但其品質較佳。透過兩者的考量來達到一個理想的規模。

(5) 公共設施V.S 管理維護

公設比約在25為適當且可接受的狀況。公共設施越多反而越不利住宅管理維護，因為有許多公設未被真正的使用到，反而增加管理支出。多樣化之公設如何去管理維護亦是一個問題。

(6) 委外管理V.S 自行管理

(a) 自行管理：適用於小型住宅，因不符規模經濟故適合自行管理。

(b) 組織管委會管理：管委會由社區居民所組成，由管委會聘請管理員，再由管理人去找相關的維護人員來管理。

(c) 委外管理（全部或部分委外）：委託樓管公司或保全公司管理。

就目前來看，以委外樓管公司管理之效果較佳，因為其可達規模經濟，且具經驗。而在實證結果上，台灣以100戶之規模適合樓管公司管理，費用約一坪60-70元。代理成本與居住品質間如何交換，來達最適情形仍有很多討論空間。除此之外，住宅之滿意度之衡量亦為重要衡量標準。

(7) 管理維護費用

社區管理費應如何計算才合理（計算單位為坪數or 戶or 人口）？為了符合公平的原則，合理的管理費很難去定出一個確切的價格，像是一樓的住戶因為不搭乘電梯是否能夠繳較少的管理費？故管維費用只能用一個合理的價格範圍來訂定，其訂定也會因各社區之情況不同而不同，通常一般以坪數作為計算標準。

(七) 都市更新重建議題

都市更新為住宅使用最後之階段議題。一般都市更新除了拆除之外，整建和維護應該是更重要的工作。然而，都市更新的關鍵在於權利變換、產權以及財務的問題，特別是大型社區，試想 50 年之後都市更新的可能性，協商成本會很高，更很可能還會發生繼承的問題。