

## 住宅市場與住宅政策第四次上課紀錄

時間：民國 95 年 03 月 06 日

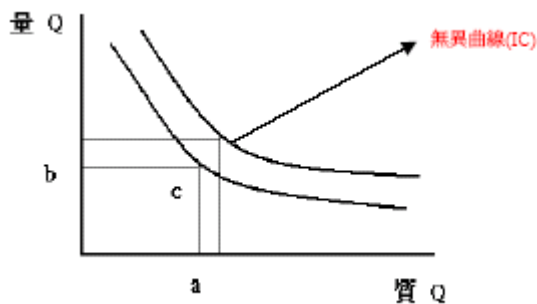
地點：政大綜合院館南棟 270622

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

### 一、課程內容錯誤改正



<請參考講義【The market for housing】，P.198 的 Figure 10.1。>

根據上次課程內容，數量層面中將其拆解為坪數與其他品質(如可及性)兩部分討論，解釋質與量的取舍所構成之曲線關係，應為無異曲線，對消費者來說同一條線上所帶來的效用滿足相同。

### 二、作業與課外討論

#### 1. 台灣住宅問題

目前台灣迫切的兩大住宅問題，為價與質的問題，價格方面係指高房價問題，高房價問題隱含負擔問題外，與其他各國相比，價格亦偏高，使人民需犧牲其他生活品質以供應住屋所需。

而品質問題，則是在房屋供給量十分充足的現今，需要解決的問題，目前國人所住房屋品質仍未提升，住的人心理感受不佳，與其他各國相比也有需要改進之處，住宅的管理維護與品質的追求，是目前需加強的方向。

#### 2. 華昌宜教授所提之「七重七不重」

上週的作業討論中，欣樺提出華昌宜教授在中華民國住宅學會受營建署委辦「住宅政策與法令研討會」所作之引言詞，對於國內住宅研究問題有七重七不重，在此提出與同學分享討論：

(1) 重量不重質：無論是當前的市場上買賣或是政策上的依據都是坪數或戶數，而忽視居住品質和內容。

(2) 重供給不重需求：直到最近投資者才較注意銷售率等市場指標。政府的國宅目標一直是一年多少戶，造了再說，而對價位、區位、尤其收入缺少分析，以為多造就是對。

(3) 重新建而不重維護：在台灣無論是民間住宅或是國宅，都是祇看在購買時支出而缺少經常維護的預算。在台灣造好後十年的房子看起來好像是別人三、四十年後的房子。因為缺少維護而致有多麼重大的國民經濟損失還沒有人計算過。這個浪費現象全世界中祇有大陸比我們更嚴重，但他們是由於制度問題而形成，我們祇能歸諸於大家的認知不足。

(4) 重內不重外。我們對住宅意義的界定是不包括戶外居住環境的，各人亦祇關心門內的事。對住宅表面的裝修亦好像祇注重當街的一面，從後巷來看台灣住宅真是慘不忍睹。和同樣高密度的荷蘭和日本的住宅後巷道一比就知道住宅文化的差異。

(5) 重存量而不重流量：在我們的統計數據中祇找到總體存量和每年興建量，無法找出其中各種類型住宅間的轉化。各地區各種住宅市場間的互動情況完全缺乏。住宅下濾的意義最近才開始探討，但還沒有成為住宅政策的一環。

(6) 重擁有而不重實際消費需用：我國住宅的自有率是世界罕見，官方報告中也常引以為榮。其實這是一般大眾把住宅當作投資或保值的病態結果。事實上在流動性甚高的現代社會中都市裡的租賃房宅不宜低於戶量的三分之一。在台灣很難找到適當品價與價位都合適的租賃住宅，結果是逼使許多住戶承受不必要的自有住宅的財務負擔和通勤不便(增加都市交通量)並且在家庭成份改變時對住宅消費調整困難。

(7) 注重對住宅這個實體而不注重對它的住戶：住宅本來應該是從房屋—住戶這個對偶性(duality)來看問題的，評估住宅政策最終的對象也應該是住戶的福利增減。可是我們目前不僅資料很難使我們進行這樣的分析，而且好像在觀念上也缺少這樣的取向。

以上所提的問題，有部分已有改善趨勢，但同學可以再想想有哪些面向是台灣可以再加強改善之處。

### 3. 信義聯勤土地標售案討論

新聞摘要：「財政部國有財產局昨日重新標售台北市信義聯勤俱樂部土地，新光人壽以六十三億八千四百多萬元得標，高出底價四十億元，平均每坪得標價兩百七十四萬五千元。信義聯勤國有土地標售價格，被業界視為今年房地產市場指標。市場預估，未來信義聯勤推出頂級豪宅，每坪房價至少在一百廿萬至一百五十萬元間，勢必刷新台北市仁愛路帝寶建案的售價...。」

新聞來源：<http://tw.news.yahoo.com/060303/15/2wj4e.html>

錫山：有立委提出本次國有財產局所提的標售案，有圖利財團的傾向，若改為出租是否就能避免圖利財團？

張老師：講圖利財團太沉重，圖利指的是不合法的情況下取得，標售實際上是市場機制的一種，建商財團標售取得土地並非無任何風險。這則新聞其實應該關切的主題，在於公有土地該如何運用，因為經由標售所取得的土地是公有土地，公有土地之價值應為全民所有，其土地涉及之責任與外部性，與政府有很大的關聯性，因此這筆土地如何發揮最大利用，是大家所期待。政府與私人的利益目標不同，但若就此閒置公有土地，亦為浪費並未能發揮土地最大效用，例如板橋之追風廣場僅能做溜冰場使用，像此種情況，若土地在市中心、面積大公益性強的情況下，政府可考慮以地上權、出租給民間使用3-50年的方式，往後還可再收回，較有彈性政府也握有較多籌碼，是較理想的情況。就如民國七十幾年華航土地標售後，引起國內房價狂飆，造成之無殼蝸牛運動，在當時的大辯論後，確立了公有土地只租不售的原則。此次公地標售案反應出台灣現有公地政策與計畫不明確，需要再作更明確規劃。

### 三、課程內容

#### 1. 住宅價格與租金關係

##### (1) 還原率關係

$$P(V) = \sum \frac{\text{租金}(R)}{\text{還原率}(\rho)}$$

此公式重點在於還原率（或稱資金成本，cost of capital）如何求得，此還原率必須先由一般銀行利率（i）、稅率（t）、折舊率（d）與維護成本（e）相加後，更重要的是需要扣除資本利得率（capital gain），才不會使還原率過大，造成房價過低的現象，此資本利得率在實證上有人以過去房價變動作為替代。

<請參考講義【The market for housing】，P.203。>

##### (2) 租金指數(Gross Rent Multiple, GRM)

$$GRM = \frac{\text{房價}(P)}{\text{每年租金收入}(AR)}$$

在美國 GRM 約為 6~7，意指租一棟房子約 6~7 年的租金，可買下這間房子；投資人可藉由這標準來判斷是否投資標的物，而這種判斷方法又稱為”姆指法則”。當購買標的物的 GRM 超過 7，表示租金收益太少，或是房價太高，因此不值得投資。若是小於 6，表示租金收益高，或是房價偏低，因此值得投資。

在台灣一般來說，GRM 約為 20~30 之間，甚至 30 以上，是因為台灣的房

價較高，租金低，（分子太高，分母太低）因此 GRM 會比較高，在此情況下，在台灣租房子應當較有利，為何台灣自有率如此高，此矛盾現象是我們需釐清的。（可參考曾建穎碩論(2004)政大地研所）

這是因為一方面，台灣傳統房屋自有的觀念較重，房屋自有率約為 80%，大部份購買房子的人，買房子可能成為投資理財的工具，等待的是買賣價差（capital gain），因此對於租金的收益不太注重；市場均衡調整雖慢，但在房市資本利得不高時，會使租金上漲；若是房租太低，房客素質不佳的情況下，寧願不收租金，而將房子空出來，希望藉由市場價格的上漲來彌補租金上的損失，因而房價會越來越高，GRM 也就會變大。此亦可解釋部份台灣空屋率高但房價亦高的原因。

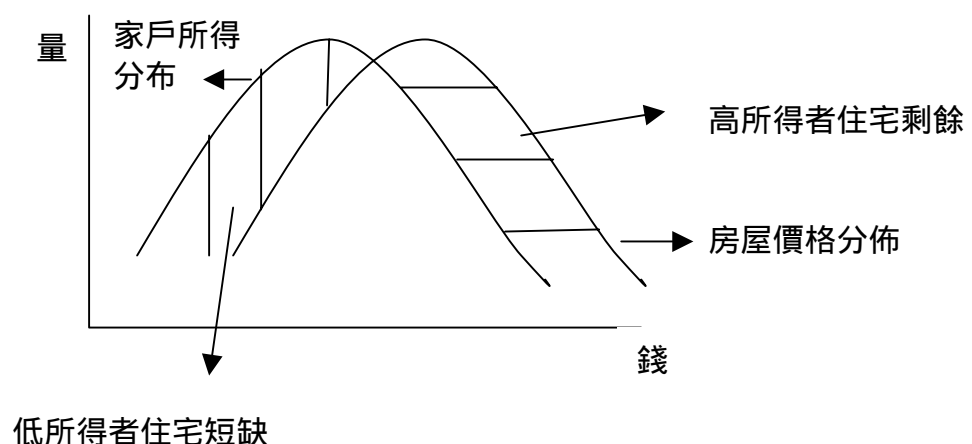
張老師：租金與房屋價格代表了住宅的使用價值與交換價值，每個人對其重視程度不同，對於租買選擇上也會有不同的結果，請大家發表一下，未來自己對租買選擇的看法。

錫山：雖然覺得國內房價過高，並不合理，而且看壞房子的情況下，但在長輩等社會價值觀的壓力下，還是會選擇買房子。

瀝儀：為求安家立業，與安定生活和家的認同感，會選擇買房子，但會在台北市以外的地區購買。

御仁：若不買的話，可以將支出投入到像股票等投資，但是，目前台灣房市仍呈現長期上漲的趨勢，會選擇購買。

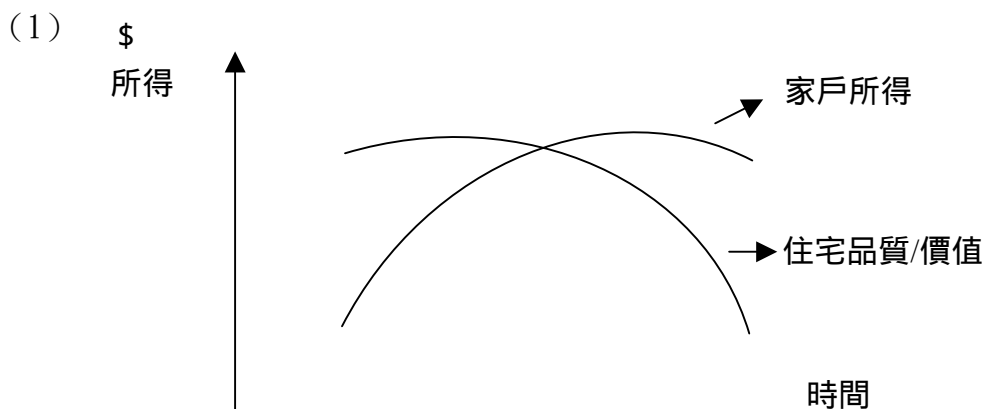
老師：現在四十多歲的中年人為市場上真正有能力的 demander，對於市場才有主導能力，以前的時代是無能力也會追求購買房屋，現在的人可能有能力購買卻未必會選擇購屋，詢問大家的意見，希望也可以知道會不會有這樣的觀念變遷。又，租買選擇某個程度上也反映了大家願意花多少錢在房子上，對於其他支出的資金排擠程度為何？從這個議題又可以聯想到，現在大家所得來說，合理負擔為多少，大家可以搜尋住宅學報由高國峯所作的合理房價討論，若將所得與不同房價房屋分為五個等份，可得下圖結果：



## 2.次市場

- (1) 市場內具有價量調整的機制，但若市場間價量互不影響的情況下，必須要將其分開討論，可由各個面向來切割住宅市場，例如坪數、區位、價格等，各種住宅商品應區別出來，例如中古屋、法拍屋、豪宅等，或者是各個地區的市場，例如北區、桃竹地區等，之後做比較分析才能限定出一定的範圍，以及比較客觀的比較基準。
- (2) 次市場的劃分牽涉到市場範圍，市場範圍的界定關係者不同市場間的替代率 (substitution rate)，在實際生活中，此替代率未必等於一的情況下，使次市場界定更為複雜，不能正確界定市場範圍，會使市場內的供需分析產生扭曲。
- (3) 家戶需求者亦可劃分不同次市場，例如：大家庭VS. 小家庭VS. 單身家庭；高、中、低所得家庭；不同職業身份家庭等。
- (4) 思考：在需求者與住宅皆異質的情況下，如何將兩者作分類，以切割出次市場？

## 3.過濾現象 (filtering)



下過濾現象則是購屋者一開始會購置高於所得之房屋，經過一段時日後，以及住宅的建材與內部設計經過時間的進步而日新月異，經過時間以及大自然侵蝕下，建築物本身自然會逐漸老化、折舊，品質逐漸下降並逐漸低於此所得人適居之房屋，產生此差距後，原居住者為享受更高的生活品質，而將原來的住宅轉手交由較低所得的人來承接。

上過濾為本來是貧民窟或舊市區的地區因為都市更新整建或改建後，形成所得高的人排擠所得低的人。下過濾為較高所得的人為追求更好的生活品質，而將原來居住的住宅轉換給較低所得人居住。上過濾的現象形成的原因，乃是因為生活水準的提升，社會對於生活品質的要求，

而進行市容更新，將老舊社區或是貧民窟拆除重建，因此較高所得的人進駐排除較低所得的人，此為仕紳化現象。

- (2) 隨時間改變的可能是家戶本身，也有可能是住宅的品質改變，兩者不完全契合的情況下，有人提出繼承(succession)的概念，為探討房子是誰來承接，以及居住者的變化，透過分析繼承的過程來研究住宅市場的變化與居住者變化的程度，觀察其地區家戶的發展，因此鄰里問題變得重要。
- (3) 鄰里的變遷(Neighborhood Change)，須觀察鄰里的邊界與變遷，例如周遭鄰居的居住情形以及搬遷情形。附近居住環境的觀察，例如居住品質的好壞、附近房價的高低、鄰居變動的情形，藉由觀察去發現住宅問題。
- (4) 從住宅過濾現象可以知道市場的變動，並非像傳統所談的經濟學那樣抽象，難以觀察得知，我們可以透過自身的體認，去了解市場動態調整機制的變化。其次，我們也可透過住宅過濾現象知道台灣的國宅政策並不是很洽當，尤以著者適其屋的觀點看來，蓋新房子給低收入戶者居住的政策，亦不符合住宅下濾的情況，是需要改進的政策，

限於上課時間關係，有關台灣住宅市場及其相關課題，本次並未進一步討論，希望同學課後多觀察並提出問題。