

住宅市場與政策第一次上課紀錄

時間：2012/2/20(一) 14:10~17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：吳健宇

出席人員：林耀宗、陳志豪、簡淑華、陳蕙瑩、廖龍波、戴國正、陳力綸、郭哲瑋、
丁嘉言、黃國榮

上課內容：住宅緒論

老師：這堂課就是要討論 what is housing，最近住宅問題很多，我們先回到何謂住宅這事，什麼是住宅？有沒有人可以回答一下什麼是住宅？這當然有很多面向。

耀宗：住宅就是人住的地方，讓民眾住的起，從政策面來說就是政府如何調控房子的價和量，如果是市場面的就是買賣投資這方面。

老師：恩.. 這樣描述蠻抽象、蠻大的，人住的地方什麼涵意？可以遮風避雨？有沒有定義人住的地方就是住宅？

國正：房子的品質嗎？

老師：what is housing 什麼是人住的？

耀宗：有個安身立命的地方，可從那個點去發展工作或其他的事情，不是單純的只是一個殼。

老師：曾經有一篇文章內容是在講殼，那什麼是殼？房子就是殼嗎？之外還有什麼？

志豪：我覺得是一個人的生活重心。一個人的生活以住宅為起點向外擴散，他的生活與消費都是從住宅開始的，住宅一個有歸屬感的地方，做充電與一整天的生活行為，一個生活行為的起點。

老師：是一個可以從這邊再充電的地方，不錯的概念，但也是一個比較抽象的描述，我們可以從抽象越來越接近現實看怎樣可以被操作、具體的？

淑華：可以從所有權的角度來看，買的房子是住宅，租的房子也是住宅，現在法律有分住所或居所，對我來說這兩者都是我的 housing。

老師：怎樣算是一個 housing？可以住的地方、住得舒服的地方？可能是可以遮風避雨，但是每個地方遮風避雨的定義可能都不太一樣。

力綸：一種財貨，可以產生一定的經濟效用始願意去支付，每個人對經濟效用的認定都不同，人有經濟能力不同可以去選擇支付多少來取得這個財貨，或是他願意花多少去支付來取得這個效用。

老師：你說的是一種是財貨的觀念，但是若只是一個殼，他不必有經濟財貨，他也許只需要遮風避雨，也許可以去查查建築法規殼有什麼定義，他也許要符合

一定的建造安全，每個國家或地方認定的都不一樣。有一種說法說住宅是一種 dwelling unit 講的是一個居住單元，大家知道 housing 跟 house 不太一樣，跟 home 又不太一樣，household 和 family 有什麼差別？家可能有點包含自我感覺，而房子是實體，那 house 跟 housing 有什麼差別？我們談到居住者跟居住場所這兩者有什麼不同的觀點？比如說我們會討論周圍的鄰里環境，俗話說千金買屋萬金買鄰，房子本身沒這麼值錢，換句話說房子不可能就一個人在那裏，若只討論房子的本身而不討論鄰里環境這樣意義不大，鄰里環境影響是相當大的，housing 是一個集合名詞，本身就包含了鄰里環境的意思，what is housing 除了那個房子外，還有那個鄰里環境。housing 不光只是實體，還包含了裡面住的人的關係，像黑人區、白人區就有所不同，不同程度的認識對未來的研究方向跟看法都有很大的影響。外國講到 housing 是一個很有尊嚴的、安身立命的地方，不光只是個殼。但有些國家認定不同，認為只要可以遮風避雨就可以建造，而歐美那樣則不行，例如已開發國家標準很高、未開發國家標準很低，不同觀點會對 housing 的標準有很大的不同。housing 有很多不同角度去衡量，有經濟的有實質的，home 則是從心理面上的。而在社會上則有不同的社會階層、還有文化上的，總之要提醒 housing 不只是殼而已，而是包含鄰里，是一個整體的概念。

老師：那 housing 到底是一個商品還是一個權利？

嘉言：以觀念來看的話住宅是一種權利，但是沒有足夠的誘因就不會出現住宅供人們做選擇，最後反而沒有人要去居住，除了探討居住正義外，也要感謝商人提供了多樣化的住宅型態。

老師：住宅可以商品化但是要保有基本的權利，所以要先有權力才可以發展成商品。等下我們再來探討居住正義吧，你們這一代很難買到房子，居住也很有問題，像現在連宿舍都變得狹小。沒有居住品質與私密性可言，當大家習慣了就會覺得那也是房子。

老師：商品跟權利為什麼是個問題？「權利說」就是一個基本人權的概念，房子是否應該是這樣子？那住宅如果是商品那是一個什麼涵意？如果在共產市場 housing 也許就是權利，如果是資本市場也許就是商品。所以不同國家的體制之下對 housing 的認知是不一樣的，因為每個人認知的背景都不同。例如大陸開始出現「商品房」跟「保障房」的雙軌制，這其實沒什麼對或不對的，那在台灣這樣的環境下要怎麼去面對？當然可以分為左派右派的角度去探討，但其實社會的共識才是核心，這是一個巨大的意識形態背後所凝聚的。台灣當然是資本主義，但是我們又三民主義，國父本身的想法其實是很社會主義的。當然台灣現在自然是一個很資本主義的國家了，但是又有社會主義的思維，在兩者之間搖擺不定。不過現在看來是商品掛帥了，所以開始豪宅掛帥。

志豪：權利是一個底線，但是商品是可以依個人能力去追求商品的品質。

老師：我也同意人該保障基本的權利，然後人可以各自發展。那我們回到什麼是

居住正義?

哲瑋:應該也是保障一個權益,居住正義大概就是你購買的時候他的價跟值是要合理的。不能說必須花很多錢卻只能得到品質不好的。

老師:住宅雖然大家都很熟悉,但是其實有很多矛盾,例如房子是個很昂貴的東西,年輕人的房子可以從天上掉下來嗎?我們不是共產主義國家,但對弱勢者的保障是一定要有的。保障有分兩種,一種是他努力你要不要保障他、另一種是他不努力你要不要保障他?。要一個很清晰很明確的型態是不存在的,每個人的想法或國家方針都是不一樣的,有些是扮演政府角色有些是扮演市場的角色。一邊是政府的保障、一邊是市場的機制,看是大政府小市場、或是小政府大市場,不同的底下有不同的居住正義。

蕙瑩:我認為社會正義要保障基本的住權,但是也不是每個人都保障他,例如大家都想住台北市,台北市居住困難,但是其他縣市並沒有這種問題,所以可能比較沒有感覺。

老師:那到底什麼叫居住正義?奢侈稅?住宅法?實價課稅?當界定清楚之後,各種批判與理念都可以慢慢浮現出來。那如果只要捷運更開通、交通方便,窮人住都市外圍、富人住都市中心這樣符不符合居住正義?

國正:弱勢保障一定要有,但弱勢有分為經濟弱勢跟社會弱勢,例如學生就是經濟弱勢,居住正義應該就是把遊戲規則弄清楚,公平健全,剩下就是各自選擇。

老師:的確機會是很重要的,慢慢要去看什麼意識形態下的價值觀,最後得到一個社會共識,我今天主要事先打破大家的傳統思維,讓大家重新思考。

志豪:我想到的是地租理論,即交通成本的概念,例如市中心的的地租高源自於可以節省交通成本,而郊區因為交通成本高所以的租較低,如果這兩邊可以平衡的話就符合居住正義,但是若是住在郊區交同成本高但房價又很高就不是正義,所以居住正義也許就是市場失靈所以政府需要介入。

老師:那這樣是大市場的想法,那如果說市政府失靈呢?要從什麼角度出發,我們要找一個平衡點。以都市經濟學來說,有錢人住郊外、窮人住市中心,但是其實富人也需要窮人的服務跟就業。因此從經濟學的角度來看,市中心不會容不下窮人住的地方。回到另一個核心,住者有其屋是很被挑戰的思維,不一定要買房子,如果都用租的或是使用權這樣比較容易實現。另外有社會弱勢如殘障、單親、老人等,例如房子不敢租給老人、重病(因為怕變凶宅),通常社會弱勢也是經濟弱勢,他需要到都市中心工作跟居住的機會,這只是保障的是機會,而不是無條件的保障全部。居住正義其一是保證弱勢者居住的機會,另外一個是公平,分為水平公平跟垂直的公平。那什麼是垂直的公平、什麼是水平的公平?

志豪:水平公平就是要有一樣的機會,例如相同的學歷有相同的機會,而不同的團體也要有不同的社會,就是垂直的公平。

老師:那有錢住豪宅、沒錢住陋巷是否公平?在帝寶旁邊蓋社會住宅是否是公平?之所已有社會居住公平的講法,住豪宅結果繳的稅很少,住平宅繳的稅可能更

多，這是負擔能力上的差別，在資本利得下是有差別的，居住正義一環是在保障弱勢，另一方面就是公平，例如非自用多課一點稅、自用少課一點稅等等。

老師：住宅除了權利或是商品的討論外，另一是投資財或是消費財的討論，其實住宅是一種雙重特性的財貨，但是問題是投資多還是消費多，對投資人跟純自住的人有不一樣的界定。這牽扯到一種總體的或是個體的價值觀，一個是從政府角度來看，一個是個從人角度來看。會有市場之尺跟心中之尺，價值觀背景的不同會有很大的不同，每個人會有不同的居住背景，產生不同的價值觀，再做出不同的選擇。例如我們跟大陸人民的價值觀就有所不同，大陸的單位都會提供房子，而我們可能只有少數公眾宿舍，有很大的差別。若無法找到自己的價值觀就無法選擇，每個人的「好房子」都不一樣。例如台灣很小，但是北部人與南部人居住的經驗卻相當不同，對房子看法也會相當不同，因此必須釐清自己的價值觀。主觀、客觀、都會產生不同的觀點看法。我們進一步延伸，什麼才算是好房子？豪宅不一定等於好宅，好宅可能不會太便宜，但是貴的不一定是好房子，實體、結構、鄰里都是關鍵，要明白自己要為何而戰。

老師：再來談 housing 的“戶棟鄰里”現在都慢慢轉為“有門禁”的社區，非門禁的社區越來越少，門禁的背後隱含到全部設施都是共同持分的。那鄰里是什麼意思？Housing 是一個 package 除了戶、棟、鄰里之外還有什麼？

國榮：可能不光是買房子，可能也是在買鄰居的品質。

老師：剛剛講戶棟鄰里隱含的非實體的是“人”，housing 在討論時有兩個，一個是實體“殼”一個是裡面的“人”。接要問的是，每個要素值多少錢？你是花多少錢買殼？買人？買鄰里？這樣可以分得出來嗎？在過去是要去分的，如使用特徵價格法。在每個地區可能都會有不同的比重，若可以細分下去，就可以知道個要素值多少錢，可以了解房價是如何分配，又為了增加房產的價值應增強哪個部分。住宅跟房地產的差別是什麼？關係在哪裡？住宅除了強調殼以外還有人，但是不動產比較不談裡面的人，一個是居住一個是商業，但有些是基本存在的，如異質性是存在的，這造成每個房子的差別。環遊郡棄標，廣告不實，欺騙消費者有違誠信，文山區也有甲山林，建商的不誠信是一個相當大的問題。例如隱藏真實價格，銷售率等，這是一個欺騙的商業行為，社會上竟然容許是很不該。但是房地產卻難以消費被者抵制，因為異質性的原因(寡占)，消費者兩相取其輕的情況下還是選了購買，現在廠商信用不值錢所以才為所欲為。

老師：其實最大的特徵是投資財與消費財，房子是一個很特別的，對於房地產多少投資多少消費並沒有一個共識，投資跟消費的比例沒有很清楚。最後提到有兩個，一個是房子，一個是住戶，從生命週期的角度來看，不同時候的人、不同時候的房子，如預售屋到新成屋、到中古屋、到都市更新，裡面的人是否有所轉變？我們所有的邏輯都希望住在裡面的人跟房子要很”

match”，適時的換”殼”。有時常問兩個問題，一是一個人一生住了幾個房子，另一個是一個房子被多少人住過。可以從兩個角度去追蹤調查，一個是從人的角度，一個是從房子的角度，一個是家戶檔，一個是地址檔。可以觀察到多少人match到多少人沒有，例如老人住了什麼樣的房子。現在看房子顯然不是靜態的，是動態的，從中也可以感受住宅的本質與問題。花了很大力氣，是要大家了解住宅是很多面向、有不同觀點的範疇的，從個體跟總體的角度來看，當然個體是很多的個體，有很多種不同的組合，也許在了解這些組合之後會有比較周延的看法，借這堂課擴大大家的視野。

老師：如果探討到其他國家那是有很多歷史包袱的，台灣也有，例如有土斯有財就是一種歷史包袱。例如日本先前也是有類似的情形，但是經過了失落的二十年後，日本人開始不熱衷當屋奴了，人生還有許多重要的事。其實例如結婚、生子也都是包袱……社會上的改變其實是從自己開始，不買房可能可以出國旅遊，或是更有生活享受，就像結婚是社會的枷鎖，買房也是，沒有一個標準答案。當有能力時還好，若沒有能力的話要卡入社會的價值觀就會很辛苦。

國榮：我會喜歡買房子，租房子有不安全感，家裡目前是租房子，就認為應該還是要買房子。不只是買他，還有後續的效果，例如資產、貸款等問題。

嘉言：資金不上不下，市中心可能有問題，但是如果市中心可以用低房租租到的話就不用買，用租的就好了。花少錢可以享受生活品質何樂不為？

龍波：有錢就要買，不買找不到老婆。

老師：殼到底是一個包袱、安全感、生財工具，要不要”拼”下去？因為資源有限要去拼，人生只有拼房子這個目標嗎？我希望藉這門讓大家有不一樣的想，這次比較少討論到新上任的內閣，台灣是個多元的社會，如何找到平衡點使大家獲得更多的滿足，沒有絕對的標準答案，但之後還是要依循社會共識，做出一個決策吧。這堂課背後有些說法有所本，這也是在考驗研究生學習的能量。