

住宅市場與政策第二次上課紀錄

時間：2012/3/5(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：陳蕙瑩

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

上課內容：住宅架構

老師：上課記錄收到有看了嗎？接下來我把住宅法放到前面講，會先把觀念的東西補充說明。另外，EMAIL 給大家的補充資料有看嗎？如果只是來聽我講，這樣就沒有意思，收穫不大。大家在每次上課前應該先把紀錄看一看才會比較有想法。

上禮拜跟大家討論住宅的想法，住宅是權利還是商品？最近因為新的政府上台，住宅政策的討論也比較多，我上禮拜和內政部長會談，我們達成共識，資訊透明化是最先要做的，高房價是資訊不透明造成的嗎？如果高房價是因為資訊不透明而造成，那資訊透明就能解決高房價。對於當前的住宅政策，每個人想法不同，我也希望大家可以有不一樣的想法，不要只是聽別人說，要有自己的看法。

耀宗：所以老師認為資訊透明就可以解決高房價嗎？但是資訊透明也不一定可以解決高房價問題。

老師：資訊不透明就一定無法打房，高房價問題有很多部份要釐清，不過這部分可以先釐清，如果看到去年我們幫內政部做的健全房價方案，裡面就有提到要資訊透明化、改革稅制、金融政策等。資訊不透明造成房價被哄抬，如果央行的資訊不透明，那也就沒有辦法做到各個地區的信用管制。

耀宗：如果資訊只是基礎，那實價登錄和實價課稅在長時間下的累積，應該可以達到資訊透明，另外，政府的大量估價方法不能反映出實價嗎？

老師：大量估價的基礎是大樣本，依目前的估價師在社會上的信賴度不高。估價師人很少，估的不準，公信力不足，這個行業的估價技術和職業道德是最該加強的，目前估價技術只用比較法，樣本也不夠好。現在實價登錄施行久了之後，累積樣本，也許就可以達到大量估價。希望接下來可以揭露資訊，達到資訊流通的效果。

健宇：揭露是指房價和資訊的揭露嗎？

老師：揭露是識別化，區段房價的公布，盡量不要模糊。登錄的目的是揭露資訊和課稅。

志豪：實價登錄和實價課稅同時執行會不會比較好？實價課稅可以使買賣雙方皆被課稅，如果只先做實價登錄，會不會有作假的情形？課稅從公告現值調成市價來課稅。

老師：現在是分離課稅的方式，要先做到房地合一才能用市價課稅，所以還是要先把公告現值調高，絕對沒辦法一次到位，只能循序漸進，從七月一號開始，從金融和稅制的政策下去調整。查課稅的問題，就針對報稅不實的人去查，當然這些東西都可以對平抑房價發生一些遏止作用，目前短期無法做到，但還是有討論空間，重點是在要做不做。

有些時事問題可以在上課提出大家討論，也可以上我臉書表達對話想法，上禮拜有什麼問題嗎？講到居住史，有沒有人想提出看法？你的好房子不一定是我的好房子，好價格也不一定是好房子，好價格應該是合理的價格，對產品的認識，以及自己的想法和市場的想法的落差在哪？這些都是最基本的，而每個人的想法不一樣，加上現在和未來的看法又會不一樣。有沒有人想要表達一下。

健宇：我家住在新店，屋齡四十年，對外交通不是很方便，因為我爸很注重自然環境，所以就選了這個地方，他認為環境清幽是最重要的因素。至於我的話，我從出生到現在，住過兩個房子，第一個房子在士林，雖然房屋老舊但是生活機能不錯，只是隔音不好。現在則住在新店，五層公寓沒有電梯，生活機能不太好，所以我會希望交通要便利，而不是完全以環境優美為重。

老師：每個人對住宅的好壞一定是從自己的經驗出發，價值觀不一樣影響到未來的選擇，當未來選擇職業和建立家庭後，又會有不同的想法。當然有念過地政和沒念過地政，又會有不一樣的看法，看過的房子較多，心中也更會有定見。有沒有中南部的同學想發表。

蕙瑩：小時候我住在靠近台中市的大里，生活機能很方便，在國小的時候搬到鄉下，環境很清幽，且房價很低，很適宜退休生活。我之後還是會想住在生活便利的地方，交通也很便利，不過等到退休後，就會想到鄉下置產，享受退休生活。

國榮：我之前住在五層樓的老舊公寓，現在則是住在有電梯的大廈。我覺得買房子就是 FOCUS 在心中的尺，我覺得老舊公寓還會認識鄰居，如果有問題可以提出討論，但是住在大廈鄰居的關係較比較疏遠，如果有問題就會直接向管委會申訴，跟鄰居的關係反而變更複雜。

老師：大家可能聽過以前眷村文化，鄰居都互相認識，怎麼樣的鄰里關係是好的呢？

好的鄰里表示你認識的鄰居越多，這就叫社區意識。早期沒有門禁，但是鄰里關係不錯，但是現在有社區門禁，但反而沒有社區意識，大家老死不相往來。之前我做了台北、香港和上海的社區意識和社區管理研究，台北的社區意識比較好，香港則是以法令規定社區的規範，上海則是社區意識和法令都沒有，是最差的。殼固然重要，但是鄰里環境也很重要，那回到什麼是好產品？大家有不同的想法嗎？從你的經驗中，吸收好的避免壞的元素，再加上知識的累積，就形成每個人心中的心中之尺。

志豪：我非常認同鄰里環境很重要，但我認為人的組成會改變，如果當鄰居遷徙，好的鄰里環境就有可能變成不好的鄰里環境。

老師：所以就要觀察這個鄰里 settle or not，大家都關注在硬體上，對軟體反而不會這麼注重，社區也有生命週期，所以可以調查鄰居間的熟悉度高不高，來檢視社區的鄰里關係好不好，在台灣比較沒有發展這塊(人的社區)，而比較著重在一坪多少錢，我覺得這是有個有趣的想法，要如何去選擇鄰里環境，要怎麼去判定社區是好的鄰里。

學住宅除了自己要有點想法，還有找出問題來，每個人想法不同，要如何 identify?而問題的背後還有問題，要如何找到 KEY?住宅問題也可以分成社會上的住宅問題，還有你本身注重的問題，問題的認定不一樣，解決方法也就不一樣，如房價所得比太高有可能是房價高的問題，相對地，也可以解讀成是所得過低。

嘉言：我覺得是幸福感的問題。有錢人可以大肆購置房產，但是一般民眾，拼命努力還是不能有安家立業的住所，所以就形成社會上的不平衡。如果可以滿足最基本的需求，大家對居住問題反應就不會這麼大。

老師：住宅問題牽扯到總體和個人的利益，這是問題一個狀態。如果依照嘉言的邏輯，應該是要幫助弱勢而不是去打擊強勢的。那就是提供更多的社會住宅給弱勢族群囉？M型社會是一個不公平的想法，有可能是你不够努力，或是你已經很努力但還是達不到。現在的住宅問題在於後者，現在很多人都很努力了但還是買不起房子。回歸到住宅問題，也有人提出可能是所得太低，所以購買房屋才感到痛苦。大家都討論房價多少，但鮮少人提出品質好不好，台灣的房價很高，但是房屋的品質好嗎？品質和房價不符合，這樣合理嗎？

志豪：過去的認知是覺得所得過低，房價有問題，但所得已經很多年沒有上調，所以房價所得比變更高，為什麼沒有很多人檢討所得這塊？

老師：如果所得跟著房價一起漲，那就沒有房價問題了。如果所得提高，很多問

題相對都可以解決。問題是角度認定產生，所得和經濟都是問題，經濟也呈現M型化，台灣的經濟都是代工，只有企業大老闆享受到經濟利益，其他人分享不到利益。

不只是房子問題，人也是一個問題，教育素質也會使對住宅的認知改變，如果設住宅的通識課，讓大家釐清好房子不等於豪宅，社區意識是可以凝結在一起的，如果人教育的很好，就沒有這些問題。日本在三一一地震後房子雖然流失，但是房子的垃圾都推著很整齊，每個人都很有秩序，在住宅重建品質就很好，很多時候人才是問題的核心。大家只把問題聚焦在高房價上，但不合理的房價不是我們炒出來的嗎？如果大家不去買房價就不會變高，如果知道不合理還去買，就表示你支持高房價。

健宇：可能是有些人想從不合理的房價中獲利。

老師：如果整個社會是個有秩序的國家，可能就不會有這麼大的問題。

志豪：我覺得是從眾行為，台灣人喜歡一窩蜂，看到大家買就會想跟著買。

國正：民眾不買會覺得以後就買不起，我姐夫在幾個月前在內湖置產，雖然他們可以勉強支撐，但是大家還是想買，可能是這方面的宣導不足，大家還是對房地產有迷思。

老師：我寫過一篇博弈的文章，別人買而你不買可能就輸，如果大家都買大家就都是輸家，買和不買的決定，大家怕輸所以就買，真的是這樣嗎？住宅問題可以從個人角度或社會角度來看。房子使用不當、硬體不好、公共設施不當，或是軟體的鄰里環境的問題。

之前李鴻源認為集中是一個問題應該要分散，我提出了「城市的勝利」這本書，城市的集中才是更環保更有效率的，如果只是為了擁有房子，搬出去別的地方，但是花費交通成本和時間成本，這個機會成本可能更高。我們不要城市的蔓延，的確業者的想法認為蓋越多越好，但是城市反而變成空屋一堆，造成資源浪費。

另外，也有可能是制度的問題，制度不全就是政府的問題。公共政策的問題就是市場失靈或政府失靈，台灣的意識形態是什麼？現在是結構性的問題，那大家覺得要怎麼解決？

健宇：我覺得是資本的問題。資本可能都流入房地產市場，就算資訊公開但是還是錢往房市流。

老師：錢往房市流，好還是不好？如果全部都往房市流，反而是害經濟。

健宇：資本往有生產力的產業流，才是救經濟。

嘉言：對我來說，就是沒有其他更好的投資工具。現在資金都流到房地產市場，

我認為是之前金融風暴，使得大眾不往基金股票投資。

健宇：大眾認為房地產的風險比較低。

老師：資訊不透明表示風險越高，我在房投說過房地產絕對不是好的投資工具。

志豪：不動產是看得到摸的到。

老師：房地產流動性低，變現性差。房地產市場真的不跌嗎？跌的時間很長期，資訊壟斷積非成是。房地產的分散風險能力最低。

嘉言：無法做投資組合

蕙瑩：因為房地產太貴了

老師：房地產投入一次就要投入全部的錢。用自有資金投資當然最好，風險最低但是報酬也最低。而房地產自備款只有兩三成，大部分都是借的，所以風險真的低嗎？該如何去破解迷思？問題的關鍵在哪裡？

力綸：我覺得大家熱衷房地產投資，政策影響了很大關係，我們是分離課稅，無法變成資本課稅，這樣就有很大的逃漏稅空間，所以可能很多人就選擇房地產投資以獲利。

老師：不一定是投資房地產最有利，可能是大家都已經產生了一個信仰，政府應該先宣誓房地產不能做為投資炒作的工具，只能當居住使用。如果超過兩房就要課稅，如德國、大陸的限購令。那住宅的理想目標是什麼？如果目標拉很高，就不容易達到也會產生很多問題。

健宇：以前目標是住者有其屋

老師：住宅自有率高，大家現在變成屋奴。男生和女生觀念不同，男生怕沒房子討不到老婆，那社會的目標呢？住宅可以從總體和個體來看，個體累積起來就變成總體，滿足各個不同人的目標，就成為總體的目标。

哲偉：大家的目標都很簡單，如果你有努力有積蓄，在合理的狀態下，是買的到房子，但現在卻是努力了還是無法用合理價格買到。我發現年紀大的長輩，都認為房地產只漲不跌，就算年輕一代沒有積蓄也會幫忙買房子，我覺得應該是要先打破這個迷思神話，因為這已經根深蒂固。

健宇：我覺得最重要的是安定感，如果政府可以保護租屋人，健全租屋市場的安定，不能隨意解約修繕用租金支出，我覺得就可以降低購屋的意願。

淑華：我爸在後悔當初沒有買下一塊地，現在大漲，爸爸認為那時候應該要衝一下，就和現在的世代想法就不一樣。

老師：每個世代的觀念和想法不一樣，很多人都想說後悔當初沒買，於是就更相

信房地產的神話，大家就變成屋奴，如果你相信就會跟著走，整個社會就會陷入困境，但如果大家甘願就沒什麼好講。

一生當中有比房子更重要的事情值得我們打拼嗎？五子登科：娘子、銀子、兒子、房子、車子，大家的排序會是什麼？現在的邏輯是有銀子才會有房子，大家都想不勞而獲，如果有房子是共識，就變成先有房子再有銀子，用借款來買房，再賣房來有銀子。

國正：我會先選擇銀子，有了銀子才能做其他的事。

老師：大家買不起房子，只好都買炫耀財，老一輩省吃儉用只為了一個目標打拼，期待未來，年輕一代則是活在當下，想享受就花錢。所以什麼是最重要的，看起來大家都是銀子。我們的時代是結婚第一，有了娘子才有動力去打拼，所以看你的個人目標在哪，如果在歐美國家，住的問題不是買房子的問題，還有租屋的選擇。現在越來越難擁有房子，如果你想通了，不用一窩蜂的去買房子，像于美人租房子，把其他錢拿去旅遊享樂，所以這只是資源的分配。每個人的價值觀不一，你的目標是什麼？到底租房子好還是買房子好？

力綸：我覺得是牽扯到人的意識形態關係，上一代的物質享受沒這麼高的欲望，所以就把錢都省下來，現在的生育率低，有的人寧願不生孩子也還是要有房子，我覺得是自己的想法，所以政策也不會影響太多。但是政府還是要有配套的措施，大家有作夢的權利，想租屋的人政府還是要提供租屋。

老師：大家都把買房子當作人生的選擇，大家都認知清楚了嗎？這是一個價值觀，要讓大家有更好的教育，利弊得失的分析，大家才能知道什麼是好是壞。歐美日本在教育文化上做得很好，快樂指數比較高，生活品質是健康的。買房的過去經驗和現在的情形有沒有選擇的空間？以目前來看，老一倍到現在的價值觀有所不同，以前是有孩子最重要，現在已經被有土斯有財打敗，甚至不婚主義越來越多，很多人還是要有房子。

耀宗：我覺得五子登科不是要或不要，而是順序問題。

老師：有先後的問題，如果不能同時擁有，是衝突選擇，那你的優先次序呢？

宗：可買了房子之後還可以再生小孩。

老師：買房子和養小孩都是兩千萬，哪一個是你的優先呢？現在社會已經漸漸改變，房子變成社會上很熱的話題

力綸：我覺得這也是房子代表一個人的社會地位，像很多人好高騖遠想買在大安區，或是有房子女生才想嫁，價值觀已經被扭曲。

老師：我相信大部分人還是會看愛情，不會這麼現實，這只是特例。現在大家想

投資想瘋了，媒體就是炒房或炒股，而炒房比炒股更賺。要先了解自己的心中之尺，你上了這堂課應該要更有 SENSE。

國正：我覺得買房子應該可以選擇不要在這麼不合理的房價時入場，可以再等一下，這是選擇的問題。

志豪：經過地政訓練，但我們還是想買房。住者有其屋，如果撇開負擔問題，有什麼不好？我們對人生的態度本來就跟西方不一樣，如果完全從西方學習經驗，不一定適用。

老師：如果我為了房子而把全部的錢壓在這裡，這樣好嗎？今天要負擔房屋本來不輕鬆，如果要負擔這麼大，那我有沒有其他選擇呢？我相信不一定每個人都要有房子，機會選擇是很重要的，單一價值觀是不好的，就像每個人的居住經驗不同，所以共識就不會一樣。住者有其屋好嗎？我會認為這背後只有一個選擇，如果是住者適其屋就有其他可能。如果一輩子都在為了房屋打拼，這樣是你想要的嗎？

志豪：老師你覺得會有人一輩子都不買房子嗎？

老師：有可能阿！我覺得是要提供任何條件，讓大家有選擇！

志豪：我覺得不買房子有兩種人，一種是買不起，一種是太有錢什麼時候都可以買。

老師：我不是不贊同買房子，只是要讓大家有不同的選擇，一生還有很多事可以做。

哲偉：在高房價的環境下，可能很多人會慢慢轉型向日本那樣轉向租屋，改變想法，說不定下一代就會改變想法，我覺得未來說不定就越來越少人支持擁屋。

老師：我們要怎麼成為較健康較快樂的社會，住宅政策就顯得很重要。什麼是政策？什麼是口號？選舉講一套做一套就是一個口號，選完之後就改了。

政策的背後涵義是什麼？政策如果不落實就是口號。當選舉過後政府就不把人民看在眼里，馬英九說歷史定位，真的不會跟建商傾斜嗎？

國榮：我覺得一個國家的住宅政策應該針對不同族群，香港有一半的人住在政府蓋的房子裡，有租有買。沒錢的人政府也應該要保障他的居住權益，政府應該要在公共房屋這塊多做努力，反過來為什麼大家不喜歡國宅，就是因為國宅的住宅品質不好而偏向私人住宅，所以應該提升國宅的住宅品質

老師：政策背後要有人的支持，各個族群都要滿足到，當然有能力的人就可以不用再保護。每個國家的住宅政策不同，國情不同，那台灣的住宅政策如何

釐清呢?

合宜住宅政策你同意嗎?A7 和浮洲投入十幾億，但真的達到效果了嗎?申請的人很多，有的人又是用人頭戶去申請，真的照顧到弱勢族群了嗎?對於抑制房價看起來也沒有用。

健宇：美國認為住宅是商品，就課資本利得稅，台灣的住宅政策不明確，有居住正義，但也想藉由房地產來振興經濟，兩邊討好我覺得很難達到。

老師：兩邊討好還是可以做得到，只是優先次序的考量，最好是雙贏的局面，當衝突時候的選擇，這是資源的重分配，而政府判斷的能力，應該是針對大多數人，選擇進退。

耀宗：我覺得政策不能解決問題是因為政策不夠持久，今天如果政府有長遠的規劃，大家就不會一窩蜂搶。另外，我認為財團建商的聲音還是比較大，如果有衝突發生，感覺人民還是得讓步。

老師：可以透過第三團體的介入，像慈濟這樣不受到政治擺佈，目前房市只有崔媽媽基金會，政府的持續很重要，既然資源的分配是政府去決定，就該保護弱者。另外，知識份子中產階級的發聲對整個社會的力量是很大的，像我們在這個專業領域，就該盡一份心力。

如果做不合理的事就是損人不利己，支持不合理的房價，不但損人而且對自己無益，那為什麼還要去買呢？日本推出一本書叫上班族不買房快樂過一生，可見除了買房之外還有更重要的事，也可以讓自己活得更快樂。

- 下次上課會討論住宅法及居住宣言，大家先回去看過下次討論。