

## 住宅市場與政策第四次上課紀錄

時間：2012/3/19(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：簡淑苹

出席人員：陳志豪、許翔、林耀宗、黃國榮、戴國正、郭哲瑋、陳蕙瑩、陳力綸

老師：上次上課已討論住宅問題，但尚未討論住宅研究的相關影響範圍。之所以討論這個題目主要是李鴻源上任正在討論此問題。現在住宅問題大多衍生到社會福利，而其關係到底是如何？今天會討論到住宅研究，大家可以看「社會住宅需求綜合報告書」裡有相關報告。

另外，推薦大家參閱「城市的勝利」，作者調查了很多世界各地的城市，發現都市發展集中是有效率的，例如 TOD 的發展，以都市為交通核心的發展方式，以及高密度的發展邏輯。此外，集中發展因為減少汙染，亦能帶來環保效益。這本書還說到，城市勝利是可以造福窮人的，其中有一個論點「城市不會讓人變窮，是城市吸引窮人前來。這證明城市的優點，而非缺點。」

一般人皆支持李鴻源的政策，但某些學者認為將窮人趕到郊區對窮人不公平，這也可衍生到國土規劃，到底住宅發展與都市發展或國土規劃有何關係？大家覺得如何？

國正：應先檢視高房價的原因，是供不應求還是供過於求，我認為不是供給不足的問題。若一味將人民趕到都市外圍，無法解決根本問題。

老師：何以得知不是供給不足的問題？

國正：因為主要是資金不足，才造成房價高。

許翔：先不討論李鴻源的國土規劃是否會造成都市蔓延，或許會或許不會，舉例來說，東京之前沒有造成都市蔓延的原因是因為先將都市界定的很大，所以不會有此問題。

老師：這個論點很有趣，每個都市若都用同一個理論，也不會造成同一個結果。以國土規劃來解決住宅問題也有這個可能性，那再回到供給需求的關係到底為如何？那還有什麼意見呢？

耀宗：剛許翔的論點可讓人思考，為何大家都要來台北。

關於外遷，譬如北京以外遷來解決都市問題，但交通以及相關規劃似乎不夠完整，造成交通成本太高，以致效果不是很好。

力綸：我覺得住宅問題及區域發展問題應分開討論，雖然彼此間絕對有關聯性。但把台北人口外遷到桃園、南崁的前提是除了交通要完善外，生活機能也要做好。要解決台北都市發展的問題如果以區域發展來做，長遠來看，只是治標不治本。

老師：從環保及效率的角度來看，外遷的確比較不好。今天住宅問題的根本為何？就是土地炒作、空屋太多，外遷並無法解決這些問題，可能還會造成更多空屋。

而遷都事實上是更不可行的，可以說是假議題，之前說要把海巡署搬到南部，結果造成反彈，搬過去了之後還是移回台北。另一個例子是新莊副都心，有點類似遷都的味道，但實際上真的有看到疏散人口及遷都嗎？事實上只看到新莊從 20 幾萬炒到 60 幾萬，空屋還是一堆在那裏。就像力綸說的，並沒有解決到住宅根本。

志豪：跟國外比起來，台北這個城市很小，以地形來說又是盆地。自然環境限制了台北的區域發展，因為根本就出不去怎麼發展，我覺得城市的過程應該是先有郊區化再都市化，但現在台北似乎還沒經歷郊區化就跳到都市化。

哲偉：我覺得不只台北，台中、台南應該也要顧慮到，不能剝奪其他地區的資源。雖說高捷大家都說賠錢，但我認為大眾捷運就像是社會福利設施，何況現在步入老人化社會，捷運的工程是必要的。長久以來各地區的失衡我認為可以追究到大眾捷運工程不夠。

老師：解決國土規劃與區域發展的問題絕對不是蓋房子就能解決，也不能只靠交通建設就能解決，應該說是就業機會才是最大的吸力。高捷興建前及完工後，高雄以及台北的房價差異似乎沒有差太多，可知交通建設無法解決區域發展的根本，各地的工作機會吸力還是很重要的。

國榮：我覺得台北及高雄的屬性不同，但高雄一直模仿台北，我認為高雄應該發展自己的一套特色，南部的天氣大部分比台北好，但本身的條件還不夠完善，例如醫院，高雄的醫療設施還是不如台北，如果高雄的設施再完善一些，應該會有高雄自己的出路。

老師：這牽扯到城市的競爭力的問題，也許不在今天都市發展的討論重點，但他們當然必定有關連性。回歸到都市發展，大家還有什麼看法？

許翔：延續哲偉的論點，如果各縣市的機能的分配恰當，例如航空城以及紐約市，city plan 是可以解決 housing problem 的。

老師：台北市有 10 幾 percent 的空屋，如果能有效利用的話可以多少解決此問題。如何解決區域發展及都市的關係？

蕙瑩：我覺得工作機會還是最主要的問題，像我是地政出身，畢業後應該還是會

選擇在台北工作，畢竟工作機會比台中多。另外交通條件的問題也是很重要的，台北道路狹窄，大眾捷運應該比較適合，而台中道路較寬，雖然不久的未來台中捷運也要開通，台中人應該還是會最方便的機車。

志豪：我認為政府可以著手就業問題，譬如工業區，若規模經濟不足廠商仍不會選擇進駐，所以政府可以著手改善關於規模問題。

老師：這論點很有趣，雖然政府不是萬能的，可能有政府失靈的可能發生，但的確政府需要介入關於區域的就業機會的問題，竹科可以說是一個成功的經驗，有些（例如中科）雖然不是很成功，但可以作借鏡。

淑華：桃園許多機能跟台北比起來還不足很多，交通主要道路也不夠寬敞，桃園捷運開通後我認為桃園無法負荷台北外遷的人口。

老師：每個人於不同的背景都有不同的答案，都有不同的角度，這些理想的規劃可能真正執行後會發現跟原來理想差很多。一個問題沒有絕對的答案，但有許多相對的答案，但需要找平衡點。

換個話題來說，實價課稅是有其必要性的，雖然沒有絕對的答案，但可以找到許多相對的解決方法作為實價課稅的配套措施。

（中堂休息）

老師：接下來討論住宅與經濟的關連性。

台灣當前是財經內閣，經濟掛帥是無可厚非。而政府把不動產當作火車頭產業，但事實上不動產產業拉動其他產業的效果並沒有政府想的大。但不動產產業的確有領先性及強烈的關連性。新內閣上台第一個口號是拼經濟，但打房絕對不是在打經濟，而是在救經濟。對於打房是不是在打經濟，這個講法大家覺得如何？

淑華：我認為打房是在救經濟，因為可以將市場上投注在房地產產業上的資金引到其他產業，所以打房是在救其他產業的經濟。

老師：這的確是一個很直接的講法。還有沒有不同的看法？

志豪：之前有學長在代銷業工作，政府之前在實施奢侈稅時，某些代銷業決定作「房市蕭條」的假象，所以我認為政府實施打房，民間的業者也可以做出某些對策因應。

許翔：老師我想請問「打房」具體而言是什麼意思？

老師：打房的確是個很抽象的名詞，政府都說「健全房市」，也就是換個名詞，例如像實施實價課稅，打房的意思主要是一方面是避免全民過度投資房地產，讓房地產降溫；另一方面是打擊不合理的投機行為，健全房地產制度。

哲偉：打房是比較激烈的講法，而我認為打房的實施內容是本來就應該做的，像實施實價課稅期望房市資訊透明化，這是健全房市本來就應該具有的。

老師：的確，就像對於許翔打房定義，都有不同的意涵。

而我們的確不能只有防堵，疏導也是很重，也許央行的權限管制也需要加強，過多資金放在同一個籃子也會有風險。

回到剛提到的，經濟發展對住宅問題的抒解，譬如就業機會。我們學不動產的人，若不了解經濟問題，思考也是有限的。大家對於空屋稅的想法如何？不動產稅分為持有稅、交易稅等等。

志豪：之前看過某個影片，空屋稅的執行似乎成本太高，可行性較低。

老師：民國六十幾年時，台北車站對面有在實施空地稅，結果地主就蓋些停車場、辦些展覽館，道高一尺，魔高一丈，地主都有方法可以因應，而政府卻沒辦法挨家挨戶敲門進去看是否真的是空屋，因此空屋的認定上，交易成本是很高的。

耀宗：限購令？

老師：太難，不符當前自由市場的認知。

另外，現在很多出租都沒有經過公證或是沒有租約，逃漏稅的現象也很難查清。空屋稅應以提高持有成本來看。

志豪：老師所說的持有成本是地價稅嗎？

老師：除地價稅外，還有房屋稅。

志豪：老師贊成將分級課稅改成資本利得稅嗎？

老師：當然，資本利得稅可以說是現在大家的共識，因為現在課稅問題有技術上問題以及重複課稅的問題，土地及房屋合併課稅是現在必須面對的。

許翔：有個理論說，對不同需求彈性課不同的稅，土地跟房屋的需求彈性理論上來說是不同的，那是不是應該將土地及房屋分別課稅？

老師：這是兩件事情，第一個是交易，第二個是持有，這可以牽扯到課稅的效率問題。大家都知道土地應該課多一點，房屋課少一點，但目前現實上卻相反。而合併課稅可以讓交易成本減少，但基於政治問題卻很難執行，而非技術上問題。

耀宗：為什麼實際上房屋稅會高於地價稅？

老師：公共現值的稅基相對較低，房屋評定現值相對較高，因此現實上，就持有成本而言，房屋稅比地價稅高。當然這是較為不合理的，就效率而言，地價稅應高於房屋稅。

老師：接著來討論住宅與社會福利的問題，這兩者可說是雙向關係，政府花很大力去做了住宅需求調查，最近調查顯示，五都對於社會住宅需求有 18.5 萬人。調查對象有六類家庭，調查結果發現全國弱勢家庭有 97 萬人，其中 33 萬人對社會住宅有需求。就住宅法規定在蓋的社會住宅中，應提供 10% 給弱勢家庭居住，33 萬除以 10% 等於 330 萬戶社會住宅，也就是說，政府應該建 330 萬戶社會住宅才能滿足台灣 33 萬沒有住宅的弱勢族群對社會住宅的需求。

許翔：我覺得社會住宅的補助對象是很難界定的，並不是那 33 萬弱勢族群都有資格去住社會住宅的。

居住是一個基本人權，但居住的地區是可以討論的。我認為在台北市蓋社會住宅是正當性不足的，當然我同意新北市可以蓋社會住宅的。台北市來說，資源有限的情況下，弱勢族群希望在帝寶旁邊住，我認為正當性及合理性是不足的。

老師：這可以牽扯到政治上的妥協，其中利弊得失應該分辨清楚。對於帝寶旁邊蓋社會住宅，基本上我也不贊成，此外，相對於蓋社會住宅，我認為空屋出租是較為合宜的。

學期的最後我們會在討論住宅與補貼的關係。除了社會住宅外，還有什麼跟社會福利有關係？

哲偉：租金補貼。

老師：這是一種，還有其他的嗎？當然促進民間利用空屋也是一種。

許翔：那促進民間利用空屋有什麼具體作法？

老師：就像剛提到的提高持有成本以及獎勵民間出租空屋。而為什麼會有空屋的現象呢？

耀宗：出租房子除了會有營運成本外，還有遇到惡房客的維護成本。

老師：所以租賃平台很重要。有很多人是不願租給弱勢族群，怕麻煩還有維護成本高，講難聽一點，要是租給老人，老人在租屋中往生，那這間房子以後不好再出租怎麼辦？

許翔：我覺得問題不是租賃平台和維護成本的問題，而是租金太低的問題。如果租金提高的話，房東出租的意願會提高。

老師：但房租提高更租不出去將如何？大家對認知的差別也會造成解決問題的差別，我想大概不完全是只有價格可以解決，背後還隱含很多問題。

許翔：我覺得空屋稅會被房東轉嫁到房客的租金身上。

老師：租不出去就是轉嫁不出去了，變成持有成本增加，最後房東可能會因持有成本高而轉售，增加市場上流動性，達到我們的目的。

志豪：市場上的租賃仲介越多的話應該可以促進租賃的成交。

老師：就像是國外很少跟房東租房子，幾乎都是跟物管公司租房子，增加規模經濟可以減少很多成本。目前台灣這部分尚未成熟，還未達成規模經濟，民間如果能做是最好，就像是崔媽媽租屋基金會，希望民間有更多此類機構能協助弱勢者租屋。

因為時間關係，大家回去可以看看寄給大家的資料。

市場的資源分配是很重要的，租金補貼的分配原則、社會住宅的興建等等，每個作法都有其必要性，重點是分配取捨。另外也可以非補貼方式來解決住宅問題，這也是一種方式。

大家不僅要看大方向的住宅問題，個案式的問題也很重要，住宅的差異化很大，很多人針對小方向的住宅問題做研究。

此外，也可以各個國家的發展程度來看，開發中國家、已開發國家等等的問題都不同，可提供的資源亦不同，因此住宅政策的發展也隨之不同。同樣的道理，若以荷蘭作社會住宅的借鏡可能有其困難度，但是當然有許多地方可以學習。

另外一個角度，住宅除了經濟角度來看，也可以用財務角度來說，每個不同背景的人有不同的思維，沒有說對錯與否，只是不同專長下有不同的解決方法，最後只是尋找 overall 的平衡點。我們學住宅的人應該要學習不同的角度，以免陷入太過自我的思維，希望同學在學習過程中，應該要學習不同領域，思考才具廣度。研究方法上有理論上的，也有實證上的，也就是質化或量化，不同方法也有不同的答案，地政系的學生偏向質化分析，我鼓勵大家追求各個方法的掌握。最後，也鼓勵大家從不同角度看住宅，從社會角度、從經濟角度等等，以各個面向來切，才能追求複雜綜合性的解法。大家無法在每個角度上做專精，但稍微涉獵是有其必要的。