

住宅市場與政策第六次上課紀錄

時間：2012/04/02(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：郭哲瑋

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、丁嘉言、簡淑華、吳健宇

老師：請發表對文林苑的看法，由許翔先來發表。

許翔：應該界定都市更新的正當性，公共利益比較界定在美化市容，多數決目的應是在促進都市土地的利用。

老師：土地利用是重要的事，我沒有意見，但是要把背後道理說出來。多數決是促進土地利用，美化市容是公共利益之一。不過討論的時候應避免主觀，有些人反而把居住安全放在前面，因為美化僅是見仁見智，房屋結構不好的時候，多數決就應該要執行。

許翔：我難以理解為何美化市容不能作為正當性手段。

老師：美化市容過於主觀。

健宇：這次的個案凸顯王家對法律知識不足，積極度也不足。其實大家激憤有情感因素在裡面，包括公共利益與人民基本權力的保障。在政策執行上應該要有更有效執行方式，執政者可能要由其他方式來解決。

老師：過去王家沒有積極參與，他是真的不知情嗎？可以討論。現在許多討論流於矯情，看起來很多人都變成大法官了。這件事跟土地徵收的差別，是在房子拿掉以後蓋完再還給你房子，而非直接把你拿掉。分配不到原地點是土地利用的事情，其實王家還是可以分得五戶，事前溝通則另外一件事。

國榮：最近的新聞，由法治面來看，預售屋的問題非常關鍵。王家雖然在反抗但是土地早已被賣掉，且王家一開始並沒有很明確被排除在外，其實王家不在範圍內地也好像夠大，有沒有違法是另外一件事。

老師：問題的關鍵在哪裡？有沒有違反居住權？打憲法會贏嗎？當然公共利益也是爭議，但是是見仁見智，我在臉書有發表修法建議，各位認為有什麼不充足的地方都可以提出。

嘉言：法規好像把政府當做仲裁者，但是這件事就是私權爭執，他們解決完就好，如果要打行政訴訟民眾勝訴機率不高。這個案子把都更玩爛了，大家不相

信都更會為自己帶來利益。之前有個案子要來我們這邊做登記，但是都更處官員與民眾在討論，民間委員不敢做決定，而且他們認為程序跑完應該不能再改。預售的事情讓建商騎虎難下，但是當時在開會的時候沒有人來整合意見，程序太過粗糙，其實很多事情都是可以預防的。

老師：以後要怎麼設計可以再討論，但是王家最大問題出在哪？

國榮：各說各話，每個人從自己利益出發根本就談不攏。需要 NGO 第三方非營利角色的介入，政府要投入更多資源，才會更完善。

老師：有許多老師與公正人士到現場聲援，政府當然有問題，包括警察太草率等。

耀宗：其實王家當時有拿翹的反應，現在各說各話，王家說法是用錢來逼退建商，但是這樣的行為不好，我覺得都更應該要積極參與。

志豪：都更協商的過程應該要協商退讓，但我不知道王家要什麼。從一開始到現在他要的東西一直在變，他不知道自己要什麼。我懷疑未來這種就是不都更的想法，是否可以被一些公益團體等機制解決。

老師：我處理過一個例子，市政府敗訴，因為民眾當時有積極參與，審議委員會知道這點，但這件事情最後才積極表態，那就為時已晚。

國正：王家說不要錢，但是不參與可能真的不要錢或是他覺得不划算、可玩可不玩，我覺得他們應該是屬於可玩可不玩這種。土地使用財產權理論有學者想設計最後表態的人會有處罰機制，自己不表態自己也有很大的問題。

老師：過去可能大家有覺得越晚表態越好，但其實不是這樣。

蕙瑩：國外的案例有人不想參與都市更新，後來變成景點，也很特別。王家一開始沒有積極參與，我覺得民眾情緒太過激昂。

健宇：目前土地重劃大隊辦理區段徵收有小蜜蜂計畫，他們會派人讓民眾了解何謂徵收，又要如何保證自己權益，我們應該要避免不了解的人出現的機會。

志豪：我覺得王家不可能不知道，如果住那邊應該不可能不知道。王家有其中一個兒子是建築系的，應該了解不去處理的可能問題。

力綸：都市更新也包括其他住戶的利益，工期延宕他們也會遭受損害，這本屬於大眾參與的事情，他讓自己的權力睡著。

淑苹：台灣人對媒體的東西有點民粹，我有朋友還哭了，有點太誇張。都市更新讓人感到是建商在賺錢，當時建商可能覺得還可以跟王家協商，沒想到王家會如此堅持。

哲璋：我也認為王家一開始沒有積極參與是很大的問題。不過現在看到媒體報

導，感覺大家都各說各話。順道一題，我有看到朋友在網路上貼了台北市都更地圖，將都更地點用 GIS 描繪出來，會發現真的很零散，東一塊西一塊感覺沒有經過完整的規劃，而且越貴的地區越多都更案，而非較為老舊的萬華區等。

老師：無利可圖建商很難會進去，是當然的。但這件事情本來王家就已經輸了，現在越輸越多，我覺得現在網路上在談的過於情緒化，網路社會變成這樣其實滿不好的，成大三年級寫的東西讓我印象深刻。不過剛剛哲瑋說的如果兩邊各說各話怎麼辦？應以證據判斷，不然有公正第三人也可以避免這件事情，保留協商空間。我真的想問的是，我們得到什麼教訓？正面來說，大家都知道都市更新這件事，也都知道很多嚴重的條款。過去法律強調效率而非人民權益，未來可以再做點調整，對於不參與者該怎麼辦的討論，建議各位去看我的十二點，王家例子其實談的還算少。若要百分之百同意則都市更新就不用玩了，只能黑道白道進場，這當中有沒有什麼退出的條件，以及簽同意書反悔的條件？現在是一但簽下去就沒有回頭路。這些問題出現把都更導向更加公平的境界。負面則是政府不敢執行公權力，或是惡法不是法，到後來大家可能都不敢玩，不過民眾當然知道要積極表態。大家還有沒有補充？

淑華：那些停擺的釘子戶呢？

老師：目前的情況是暫緩拆除，現在拆也只是火上加油。基本上暫緩代為拆除，繼續協商，建築師、估價師、地政士、律師、都市計畫技師五者進入協商做成記錄。現在有點真假不明，現在實施者跟地主直接協商，坦白說市政府沒這麼多人。當然推動還是要推動，現在連都更都不審事情就大條了，人權也是問題之一。容積獎勵、估價的權力變換如何也是問題，文林苑還沒有顯現出這些問題，其實都市更新還有更多問題沒有被突顯出來。主要還是價錢與條件談不攏，同學還有沒有什麼補充？

(中堂休息)

志豪：有人寫一篇文反批那個成大三年級的文章，有些情緒化。

老師：這樣有些太過苛責，應避免情緒化。我認為中央才該要被好好檢討，都更整合為何不去積極修法，但是卻落在最外面，其實大家都還是應該要看清楚。

健宇：我覺得建商有被污名化，好像是暴利的感覺，又聯合政府來拆房子，民眾當然會不理性。

老師：建商有好有壞，我這週末去台南體驗一個好建商的好產品。好的建商應該要鼓勵，不好的應該要批評。實施者不等同於建商，其實顯示很多人對背後的不了解。我希望事情走向好的一面，不然大家都會很慘。

老師：回到上禮拜談到的住宅經濟與市場經濟的差別，房價與房租的關係等等。我想問的是什麼叫做需求，上回健宇回答不錯，就是有意願有能力購買。你覺得影響需求最關鍵的因素是什麼？住宅應該是供需一起決定，但是台灣是供給創造需求，你覺得如何？哪個是關鍵？最關鍵的是什麼？

力綸：所得。

老師：這是其中的因素，現在所得下降，需求應該要減少

淑苹：人口。

老師：是一個。不過人口少不代表家戶減少，且人口是長期的。

志豪：利率。

健宇：有錢的人是看投資的利率，沒錢的人看的是房貸利率。

老師：昨天油價大漲，利率應該要調是跑不掉，要了解其對房市的變化，利率應該是短期因素比較多。還有什麼？

嘉言：置產與保值。

老師：這都是投資。但是沒有回答問題。現在是說影響因素。

嘉言：對其他投資管道的不熟悉。

老師：更具體一點，如何去衡量，找到替代變數來說明這件事情，它是什麼？什麼是可以觀察與衡量的？

志豪：房貸的量。

老師：什麼是需求的影響因素？要講能被落實的。

蕙瑩：房價與租金。

老師：房價一定是很關鍵的。當然租金是使用的意思。

國正：持有與移轉稅率。

老師：稅率很重要，否則現在實價課稅怕什麼。

志豪：物價。

老師：物價增加，需求應該會下降。通貨膨脹有一定的條件，你們沒有經歷過物價上漲百分之四五十的時候，當時甚至有人囤積衛生紙。當然所得人口等都是長期的，金融變數則多為短期，當然另外一個是貨幣供給，這也很重要，這次漲的原因是因為游資太多，錢無去處。當然需求也有很多種需求，投資與消費，消費又分首購與換屋需求，也有分短期與長期。另外我們也要考慮所得階級的因素。那麼供給呢？影響因素是什麼？

許翔：稅率。

老師：基本上這塊是比較在講需求。

志豪：利潤。有利可圖的時候供給會比較多。

淑華：建材價格。

老師：這就是成本問題。台北市建材成本佔整個成本的多少？

淑華：不到三分之一，台北市主要成本是在於土地區位的價格。

老師：建材成本是因素，但是影響不大。現在最大的爭點是土地價格。供給說房價回不去了，有錢人買不到，地主拿翹不斷漲，現在房價不斷漲，你覺得如何？土地有錢還買不到，所以房價非漲不可，原來半信半疑的人現在變成被迫相信。

健宇：要講到流量與存量。建商一定要有土地，若成本太高就要加。但若空屋還是很多，建商還是要繼續蓋才有利潤，所以我覺得剛才那個講法只能解釋為什麼建商要提高，而非市場價格為什麼變高。

老師：絕對不是供給決定論，表面上新的空地很少，但是土地其實也不少。而且空屋還是這麼多。土地少與不少還沒那麼清楚，沒有效用的土地我覺得還不少，要怎麼讓土地有比較好的制度？土地只漲不跌你覺得如何？

許翔：我覺得很正常，世界各地土地只漲不跌，除了日本以外。

老師：全世界講法太誇張，每個國家環境不同，背後還是供需制度上的問題。

健宇：如果有泡沫化，自然會下降修正。

老師：資產價值跟經濟成長理論上應該要牽涉在一起，否則沒有支撐點。經濟成長時，房價跟著成長沒有問題，但是問題是成長比例如何？當然要說沒有效率市場、土地資訊不對稱或是壟斷性也好，但並非全然如此。未來是供過於求或是供不應求的認定沒有這麼簡單，要知道市場上新的供給跟重複販賣的供給的狀況，不要以為中古屋就不是供給。回到所得與價格彈性兩

件事，什麼叫做所得彈性？

嘉言：所得增加百分之百，價格會增加百分之七十五，應該是這個意思。

老師：所得增加百分之一時，所得彈性 0.75 的時候，隱含住宅需求會增加 0.75。那價格彈性呢？美國來說，1.25 表示當價格上升一個百分比時，住宅需求下降 1.25 的百分比。隱含價格對需求敏感較所得高。當然有錢人需求與沒錢人需求也不一樣。我們為什麼要了解這些彈性？目的就是對需求的掌握，但是哪個是關鍵必須了解清楚，但是背後隱含其他因素不變。住宅需求文獻很多，但是住宅供給文獻就很少，大家可以去揣摩背後意義。住宅需求與偏好的差異？我們對意願的討論比較少。其實我覺得對學住宅的人，必須了解需求者的想法，目前這部份的研究較為不足。建商真的蓋到你想要的房子，還是你僅能在有限的產品去選擇？現在看起來是價格決定論，但恰當與否？我強調買房容易住房難，像我這次去台南住的房子，好的房子隱含住的很有感覺，中間有種一棵樹，其中包括採光通風與空間穿透性與變化的特殊性。他們設計出的產品可以溢價出售，背後是有好宅的概念。我要提醒各位在需求這塊我們做多少了解與調查？真正關鍵我認為是在代銷業者，什麼叫做產品定位？核心是什麼？定位後定價。

嘉言：坪數。

老師：最後關鍵就是坪數。但是為什麼？甚至坪數到最後還有組合。但是為什麼這是核心？我們必須要掌握核心。

嘉言：單價乘上坪數。

老師：其實就是負擔能力，單價乘上坪數就是負擔能力。在低利率的時代，利率增加衝擊比較大，百分之一增加到百分之二就是一倍了。

(中堂休息)

課堂報告

一、 主題： **House or child**

二、 報告人：簡淑華

三、 報告大綱：

台灣產生了矛盾現象，房價居高不下，而住宅自有率卻亦隨之遞增。且民眾為了買房，小孩越生越少，小孩成為高房價下的犧牲品。Cecilia (2012) 認為住宅政策是決定未來人口成長的關鍵之一，我們必須正視這些問題。

(詳見 PPT)

四、 課堂討論：

老師：這有資源排擠的因素在裡面。但是房價影響少子化的程度如何？反過來少子化影響房價多少？理論上少子化應會造成需求減少，房價也會下降。

志豪：基本上大家都繼承爸媽財產，所以就沒有需求。少子化好像真的會影響未來房屋需求，總有一天需求會到頂端。

健宇：我覺得首購年齡會延後。

老師：很有意思。到底當前買房子要拼房子或賭房子嗎？五六年級的人可能還可以一賭一拼，房子現在越來越像賭局，越到後面會越難有勝算機會，你們就拼不到。再怎麼努力，憑自己的力量買一棟房子都不太容易。即便有頭期款也很難。當然意願如何？女生應會比較關心。

蕙瑩：我應該會買，我家那邊很便宜。

老師：應該也很拼。夫婦兩人一起打拼也難。你覺得值得嗎？房價與孩子的關係呢？

力綸：多少有影響。現在大家價值觀有所改變。我會先生小孩再買房，年紀太大無法生。

老師：但有孩子以後房子就更難買了。我同意選擇的背後有價值觀的問題，現在價值觀在改變，每個人想錢想瘋了。一旦有房子生小孩就相對較難，房子非養不可，小孩還可以選擇吃好吃壞，養房子彈性相對小。如果現在房價越來越貴，增值效果越來越高，會有很大的影響。當然生命週期過程中，什麼時候開始買房子？婚姻？不婚生子觀念如何？傳統觀念婚姻與孩子有關，婚姻跟房子還有跟孩子的關係那個大？我記得去年有人口會議，討論人口為何增加減少，當然房子也是其中原因，但大家好像還沒如此重視這件事情。生孩子在買房子還是先買房子再生孩子？婚姻與房子的關係應該比較密切，為了結婚可能要買房等，這部份可以再想一想。當然不婚族愈多，房子可能是因為婚姻的關係，如果討論少子化卻不討論婚姻會有點不夠完整。

嘉言：生育有限制，房子可以等較有能力的時候在去取得會比較好，否則會影響到未來的生活品質。

老師：看起來還是傳統保守的。

國榮：我有朋友不生孩子不買房子，到處去旅遊，現在趨勢應該是這樣。

國正：我親友婚後還是先生孩子，可能也跟生育能力有關。傳統觀念應該是孩子比較大。

老師：房子可能可以利用繼承取得。未來可能就比較不用操勞房子的事情，因為上一輩都會準備好了。

國正：可能兩代同堂。

老師：上週我有演講。大學生如果沒有住校就不叫做大學生，大學生應該要有獨立的機會。

耀宗：我會搬出去住，會先買房再生小孩。房價貴但不是每個地方都貴，只需忍受一些通勤時間。

老師：大家應該都不反對孩子會影響房價？當然假設是長期的，而且也有其他因素，例如所得。這樣看起來人口因素就不那麼關鍵。

耀宗：如果真是這樣，打房就有支持點，也牽涉國安問題。

老師：打房有理。

國正：應該要補貼買房。

老師：補貼買房或是打房那個好？誰來負擔補貼價格，打房又是誰的損失？哪個符合政治經濟學？

國正：打房。

老師：少子對房價影響可能有限。但是房價影響生子過去可能不明顯，但越來越明顯，這樣就造成要面對高房價的國安問題，讓政府知道問題的嚴重性。當然也未必，不過就是給大家一個想法，的確這兩個關係是存在的，只是影響程度如何。剛剛三個問題有回答了嗎？大家應該想一想。真正關鍵是家戶有沒有減少，反而是家庭結構在影響房子問題。當然不要太直覺想到人口下來房價下來的關係，應注意長期效果如何。