

住宅市場與政策第七次上課紀錄

時間：2012/04/09(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：陳志豪

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

時事討論

老師：最近發生很多事，本來以為要結束了，但似乎只是個開始，也就是都市更新推動小組的事情，如果同學有什麼事情要建議的話可以說，老師也可以接受批評。

建宇：請問都市更新推動小組的成立是為了要給修法的建議還是？

老師：都市更新條例是有不周延，過去只有為了效率，沒有保障人民權利，現在王家的事情讓兩邊回到平衡點一點，但這不代表效率就不重要，效率還是很重要，只是要平衡兩邊。釋憲的事情不應該由大家當大法官，而是應該讓大法官解釋憲法。就法制上來說，都更推動小組是為了要讓整體的法制更周延，而不是為了王家的個案。每個人可以有不同的觀點，觀點要有所依據，依據要根據事實。

老師：上看板人物只是要把想法跟大家分享，不管是如何看待住宅和都市更新，都要回歸本質，而不要本末倒置。研究所的課程重點不在於老師告訴學生什麼，而是藉由討論來激發出想法。住宅的課程現時事都是息息相關，不論是住宅正義和人民財產權都有很大的關聯。

耀宗：都市更新雖然具有公共利益，但現在都是由建商和私人來推動，會發生很多爭議，政府有無可能扮演更積極地角色，例如公辦都更。

老師：政府沒有這麼大的本領去辦理所有的都市更新。關於公共利益的問題，華昌宜認為產權是關鍵，但財產權不能無限上崗。公共安全、結構安全等等很清楚的具有公共利益，你的不好造成我的不好，這是外部性的問題，改善環境就具有公共利益。但這不代表拆除重建就是全部，也可以一部分拆除重建，一部分拉皮整建維護，這也是一種配套措施。是不是惡法不是絕

對的觀點，有些人認為是惡法，有些人認為是善法，產生共識是很困難的。是不是具有公共利益需要更仔細的討論。

許翔：政府雖然沒有辦法積極介入，但應該要消極介入，例如政府代拆是有必要的，對於應該要更新的地區應該要由政府強制介入，代為拆除釘子戶。造成萬華區都市更新失敗的原因，可能就是因為政府沒有強制拆除。

老師：這要看到什麼程度，社會科學是一種相對的，所以沒有絕對的答案。像這次的事件是由法院判決決定，由司法機關審判後再交由公權力執行。

耀宗：法院審判會不會流於形式？

老師：法院要講證據，依據證據來審判，所以要保留證據。當然如果爭議可以不要走到法院，而改以仲裁的途徑，也是非常好的，透過專業人士的仲裁，可以讓結果更好。不同價值觀的背後代表每個人有不同看法，所以最難的還是要達成社會共識。

住宅市場和住宅經濟

老師：住宅市場和一般市場具有很大差異的地方就是有次市場。但什麼叫做次市場，大家覺得如何？

建宇：住宅市場可以區分出不同的產品特質，例如豪宅、一般住宅等等。

老師：蘋果也有大蘋果和小蘋果。

建宇：可能是因為住宅市場的使用目的問題。

耀宗：豪宅的供給即使很多，一般人民也沒有能力負擔，所以即使都是住宅，但彼此之間無法互相流通，所以要切割出不同的次市場。

老師：產品差別，當然我們也可以說LV包包跟一般的包包不一樣，但要怎麼區分？

淑華：品質的差異，皮包之間的差異沒有不動產大。

許翔：商品的異質性，住宅的異質性比較高

老師：同質性和異質性當然是其中一個，但要如何區分次市場？

國正：替代性。

老師：替代性才是關鍵，如果替代性很弱的話就是不同的次市場。雖然次市場的分割有很多定義，但是替代性是關鍵因素。怎樣叫完全替代？例如貨幣就是完全替代。怎樣叫完全不可替代？左腳鞋子和右腳鞋子就是完全不可替代。所有東西可能不是絕對的0和1，在不同地區的供需狀態不一樣，台北的供需和高雄的供需無法替代，因此是不同的次市場。必須先定義出市場範圍，切割市場範圍才能進一步討論供需價量，越細越好，不講範圍就無法討論供需價量。

蕙瑩：看要討論怎樣的次市場，例如區位可能用行政區，類型的話可能用新屋、中古屋。

老師：這是一種講法，但不夠精確。次市場的範圍劃的不一樣，供需價量的答案就會不一樣。可能會有很多角度在劃分範圍。用供給和需求來區分也會有所不同，從供給面來看，豪宅、小套房就是一種市場區隔。從需求面來看，窮人、富人就是一種市場區隔。從供給和需求的角​​度來看就會有不一樣的

結果，如何劃分次市場就是很重要的關鍵，劃分的越細膩，答案就越清楚。到底要分幾個次市場就是一個很大的學問，要用價格、區位等等。以行政區來劃分其實不太有意義，只是一種行政的劃分，用市區、郊區來區分還比較有意義。所以要談論供需價量，就一定要區分出市場範圍，劃分出次市場。

老師：現在討論市場均衡，市場均衡到什麼程度，像是蛛網理論等等都很多人討論過，住宅市場還有一個現象叫做下濾現象(Filtering down)，什麼叫做下濾現象？

許翔：下濾現象例如有錢人把房子賣給窮人，窮人又把房子賣給更窮的人。

老師：下濾現象可能沒這麼簡單，不只是有錢人把房子賣給窮人，住宅有沒有變壞，人有沒有改變，所得有沒有改變，品質有沒有改變？不只是房子賣給下一個人而已，還牽涉到細部的變化。上濾現象(Filtering up)更是困難，什麼叫做上濾現象？

國正：上濾現象跟士紳化有關係，例如市中心比較老舊，是窮人住的地方，等到更新後富人又回到市中心居住。

老師：現在台北市的都市更新就是這樣的現象，都市更新都是蓋豪宅，這樣才有利潤。原來住的人可能會分配到房屋，但是之後的居住成本很高，他可能住不起。現在都市更新推動就有一條是在規定要以原住戶為核心。有些人認為坪數混雜是一種解決方式，但坪數混雜可能會造成難以達成社區意識。都市更新後，窮人搬走，有錢人搬進來，就是一種上濾現象，都市更新的結果就會變成士紳化。這就是都市更新常常被批評的現象，也就是士紳化。都市更新的結果要看多少人搬回來住，有多少原住戶的生活品質改善，這是都市更新的目的，而不是只看賺了多少錢，應該要以人為核心而不是以錢為核心。

老師：合宜住宅政策，政府蓋了一個新房子讓窮人去住是好還是不好。蓋國宅要求的品質應該要比一般住宅的品質還要好一點，這是為了要達到示範的效果。其實現在合宜住宅和過去的國宅差不多，讓中低收入戶去住合宜住宅是否正確？先不談樂透國宅等議題，而從下濾現象來討論，會產生多少次數的下濾鍊，次數越多代表效率越好，因為改善一次就可以波動到很多層級，產生更大的效率。

力綸：讓弱勢的人買得起房子，可以換到比較好的環境。

建宇：正常的下濾是會讓房子流動到下一個階級的人使用，但讓窮人住好房子，

窮人無法在繼續換更好的房子，下濾現象就會停止流動。

老師：基本上是這樣講，先不談公平補貼的問題，讓窮人住好房子，下濾現象就會斷掉。中產階級住在破舊的房子，中低收入戶住在好房子，無法產生下濾現象，這樣就會很怪。

老師：從下濾現象到承繼(sucession)現象，原本大家都講下濾現象，但用下濾來解釋可能不夠清楚。住宅包括房子和人，房子品質隨時間會越來越差，但人可能就很難說。從住者適其屋的概念，承繼現象就是以人為主軸的概念去討論，用不同的角度去解讀。傳統只講住宅，現在是講鄰里，鄰里是動態的，都市更新就是一種鄰里。傳統看住宅可能是只看屋齡，屋齡只是一種變數，但屋齡不見得是唯一的指標。都市更新不是只用屋齡當作指標，是人要再生再造活化，還是鄰里或是房子要更新，都是應該要討論的。

住宅金融

老師：在國外談住宅的時候，金融是一個核心，但在台灣談住宅的時候，土地才是一個核心，這可能有所差別。什麼叫做住宅金融，金融就是金錢融通，資金的流動。貸款的目的有很多，可能是為了買房子、蓋房子，兩者有供需面不同的差別。Mortgate 和 loan 是有所不同的，前者是長期的，後者是短期的，土地融資和建築融資，兩者的抵押品不同，風險也不同。前陣子有銀行提供還款期限更長的 40 年貸款，貸款期限變長其實也不是什麼壞事，多一點選擇也是好的，只是要清楚的交代風險。台灣有比較特別的現象，就是都是個案融資(Project Finance)，企業融資(Cooperate Finance)的件數很少，國外的營建都是用企業融資，較少用個案融資，所以這也是造成台灣房地產很發達的原因，但這也造成很多一案建商。銀行借錢的時候不是看公司財務信譽的好壞，而是個案的好壞。台灣的土地融資都是以個人的名義借錢，用個人的名一買土地借款，再轉賣給公司。這可能牽涉到節稅等等的原因。如果不看公司的好壞只看土地的好壞，在台灣借錢只看資產價值，只注重標的物而輕視借款人，借款人的信譽就變得不重要，一案公司就會變多。

老師：住宅金融是如何借錢來買房子、蓋房子，在供給需求兩端的問題。大部分都在講 mortgate 這部分，而很少在講 loan 的部分。這兩個部分的差別在於抵押品和貸款期限。在國外要有借款紀錄才能借款。從金融機構的角度來看，就是金錢的中介機構，錢從左手進右手出。借短貸長，其實是有風險的。只要利率往上升，房地產價格就會迅速下跌，因為房貸壓力增加。但利率不只是針對房地產而調整，還要看整體的環境。

預售制度

老師：預售制度是民國 62 年景氣不佳，建商和民眾各取其利，但預售制度是不是有什麼問題？現在的問題可能有紅單買賣炒高房價、買進賣出課不到稅，實價登錄也打不到他。預售制度有什麼問題？該如何解決？預售價格和成屋價格的關係？預售制度是否為居住不正義的來源？

力綸：預售制度對建商會比較有利，可以少跟金融機構貸款。預售制度的壞處就是無法課到稅。

老師：國稅局之前把五年前的預售屋成交紀錄來課徵 40% 的資本所得稅。

國正：預售制度對消費者和建商都有好處，消費者可以不用一次負擔全部，可以降低負擔能力，也可以要求一些客製化的過程。

老師：客製化的過程才是真正的購屋者參與。但買預售屋會有風險，像這次的文林苑事件，建商先出售預售屋，是好險政府有強制代拆，否則也是否會有無法交屋的風險。

國榮：對消費者而言可能會有品質上的風險，對建商而言可能會有價格上漲的風險。

蕙瑩：如果未來景氣有變動的話，就會有風險。

志豪：選擇權的買權和賣權的概念，消費者和建商可以預期未來的景氣，考量利益後選擇是否要履約。

老師：這是一個好的觀點。期貨(Futures)的標的是標準化的產品，預售屋比較像是遠期交易(Forwards)，但不完全是這樣的觀念，之間有所差異。預售屋的確是有點類似期貨選擇權或是遠期交易的概念，可以選擇是否要履約，但不完全是這樣。

老師：你們未來會不會買預售屋，首購應該要不要買預售屋。

哲偉：我會買成屋，因為預售屋無法看到建築成果。

淑華：我也會買成屋，因為即使預售屋可以參與客製化的過程，但消費者可以在成屋市場找到自己想要的產品。

老師：預售屋價格高還是成屋價格高？期貨價格高於現貨價格，預售屋價格高於成屋價格。首購比較沒有經驗和資金，所以建議買成屋。如果要好的產品，而且有能力的話就可以買預售屋。

課堂報告

報告者：黃國榮

報告題目：Measuring the Value of Housing Quality

報告內容：見附件

報告討論

老師：文獻或許經典，但必須要注意到時空變遷的差異。租屋跟買屋對於住宅品質要求的差別？關鍵是什麼？如恆衡量品質？

力綸：我們家之前要買房子，我跟我媽對於住宅的品質要求就不一樣，我想要搬到天母去住，我媽只想要有捷運站和傳統市場。

老師：每個人的偏好不同，你的好房子不代表是我的好房子，市場的標準和個人的標準可能會不一樣，如果個人和市場不同，那可能就會賺到，如果個人和市場一樣，就會和市場追逐產品。國外和國內對品質的要求就會不同，租屋買和買屋的品質也會不同，年紀的不同對品質的要求也會不同。

哲偉：如果有好的大眾運輸工具，即使離市中心很遠也沒有關係。如果住宅的品質好，就可以讓人比較有想要回家的感覺。

耀宗：品質和價格的關係，似乎通常都討論消費端，如果建商在供給端可以考慮品質的問題，應該就可以更好。

老師：建商當然有考慮，建商會考慮產品定位否則也無法獲利。

老師：公設比越多好不好，現在很多都是灌虛坪才會造成公設比變得很不好，在台灣對於品質似乎只在意幾個面向，例如面積、屋齡、區位，其他似乎都沒有被考量到。探討住宅的品質很重要的是在探討邊際效果如何？差一個捷運站可能差5萬，對於選擇會有什麼差異。每增加一坪對價格增加多少？這些因素是線性還是非線性的，當然都是非線性的。這些因素的邊際效果如何，答案都還沒出來。如果可以選擇和市場上相反地偏好，就可以賺到，這才是行家的選擇，才會物超所值。