

住宅市場與政策第十次上課紀錄

時間：2012/04/30(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：陳力綸

出席人員：陳志豪、許翔、林耀宗、郭哲璋、陳蕙瑩、陳力綸、丁嘉言、簡淑苹、吳健宇

住宅的生產

老師:住宅投資太多抑或太少要從不同角度來看，台灣的舊有住宅整建維護投資太少；新建住宅投資則太多。

今天我們要說的是住宅的生產，大家對好的住宅產品有何想法?基本上住宅可用蓋得好和規劃設計得好來分類，這兩種是不太一樣的，但是好的住宅產品這兩種都要有。另外，建築環境還牽涉到藝術美感氛圍，其實台灣人對美感的培養還有待加強。

先把住宅區分為 public 和 private 好了，在台灣可以直接地看出民間住宅和國宅的差別，把住宅的形成分成三階段，首先是規劃設計，接著是發包營建管理，最後則是與建交屋，當然以建築學的角度，我很在乎營建的好壞，但是這一領域是一般人(非專家)難以觀察到的，所以買住宅時以有商譽的建築公司或是好名聲的建築師來判斷產品的好壞，但是真的萬無一失嗎?

至於建商是否會追求良好的建築品質呢?這牽扯到 willing to pay 的觀念，其實只要完工品質提高，售價自然可以提高，但是這點在台灣似乎並不盛行，就請大家對施工品質以及何謂好產品提出討論。

嘉言:是否我們認為那些醜陋的住宅只是過時了，在當時的審美觀是很好看的?而且這是否和管理維護有很大的關係?畢竟建築的外貌是由建築師的設計和使用者的使用所構成，比如使用者自行加蓋違建。

老師:其實我不認為這是審美觀過時的關係，雖然美感沒有唯一標準，但是這應該不是原因。另外，使用者的品質的確也會影響住宅的樣貌。

許翔:我想延伸嘉言的觀點，建築學派中的現代主義(福特主義)追求單一化的建築，而後現代主義則追求多元化的住宅產品，前者的單價單然會較低，如果以經濟角度來看，那台灣早期單調的建築形態是可以理解的。

老師:的確，隨著不同時代背景的變遷，建築形態是會有所改變，但是我想著眼在「施工品質」是否有變好。

志豪:我想問若是真的用較昂貴的建材和設計，那真的有買的必要嗎?

老師:其實我也不喜歡現在台北所謂的豪宅，只是貼金貼銀，而沒有設計概念可言，我一直覺得台灣是富裕中的貧窮，用很高的價錢，買價值很低的產品。其實美感是很難定義，並非純粹高價格的堆疊，也不是標新立異就叫美。

淑苹:我覺得台灣和歐美國家的差別除了建築外，城市外觀也是一大差異；另外，台灣的建築也沒有自己的特色，只是一昧的仿造他國。

老師:其實本土化也是一直被討論的議題，何謂台式的建築到底是何種型態?當地的特色和文化是應該被重視的，但是大家卻沒辦法想到何謂台式的建築。

力綸:我覺得台灣的建築形態和民情有關，因為地狹人稠，所以建物設計緊密單調，再加上早期台灣人似乎較注重實用性，所以會加裝鐵窗、將陽台外推，無形中卻破壞了台灣的建築景觀。

老師:當然我覺得好產品和當地文化特色是會結合的，但是何謂好產品的定義呢?

健宇:我覺得好產品要求的是安全和舒適，但是一般人在這一部分上的不瞭解可能就沒辦法辨別建築的品質，而且願付價格也很有趣，或許台灣人就是較願意支付以取得大坪數而非設計感。

老師:當然大眾對住宅產品願支付的品項和程度是不同的，舉例而言，英國人對室內的願付價格低，但對室外開放空間及鄰里環境的願付價格卻高，台灣人則相反。

耀宗:我之前在某建案打工過，發現台灣人都喜歡從實用性來審視房屋品質，例如空間、材料，而非設計感。

志豪:那風水呢，台灣的設計是否被風水取代了呢?

老師:其實我覺得不至於，因為風水也是見仁見智的東西。

耀宗:其實我覺得風水很重要，甚至有很多人會帶風水師看房子。

老師:當然風水在台灣有些人很重視，但是或許可以用自然的角度來看，住宅的座向可以從採光來探究，其實應該可以用更理性的角度來討論這一塊。

哲瑋:我覺得好建築的特點是空間，因為我對室內空間的佈置和格局有很多要求，所以住宅品質的界定也跟大家的喜好有關係。

老師:當然好的產品有一些基本要素，其餘就因人而異，也就是說要如何在本舒適、安全等要求之外，再加上一些趣味性，揉合主觀和客觀的好宅觀點，這點是很有趣的。

蕙瑩:我個人也會從住宅單元看起，像是格局、採光和管理，接下來是生活機能。

而且我覺得台灣在蓋房子很容易偷工減料。

許翔:好的建築產品可以區分為美觀和機能，這些或許是比較好定價的，但是施工品質則是沒有辦法觀察到的，想請問老師台灣是否有建築公司品質指標，而此指標可以量化嗎？

老師:有的，曾經有文獻討論建築美觀和品質如何量化，所以這方面是可行的，其實這方面的判斷也是牽扯到經驗法則，施工品質可以從許多細節的處理來略觀一二，例如浴廁磁磚的切割是否工整，材質是否抹勻，所以能夠從細節的要求來判斷其整體品質，達到見微知著之效果。此外，我覺得台灣對建築評鑑這一區塊沒有重視，不過像台灣南部的園冶獎就是不錯的概念，值得學習。

許翔:像之前有一個雜誌，就叫「讓你倒」，也就是評選很糟糕的建案，供大眾參考。

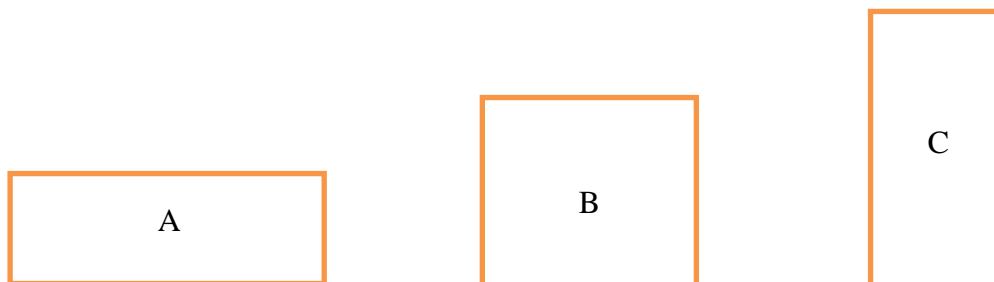
老師:其實我覺得這很有趣，但是台灣的建築評鑑函示應該要先從獎優開始，再慢慢進一步到懲劣，而且應該多利用 NGO 團體。

住宅的整建與維護

老師:我寄給大家的文章有一篇是在講台中柳川的整建維護，如果大家有看過日本的節目住宅改造王，就可以知道整建維護不單只是實體上的重建，更包含了「家」的觀念和定位，所以我認為都市更新也有這種理念，所以更新範圍內大家都應該要參加都市更新，不論贊成反對與否，都應該要表達意見。

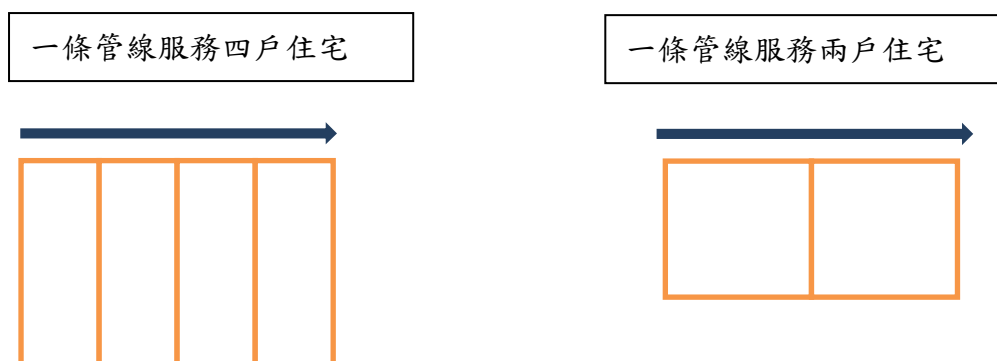
另外一篇文章在講環境品質的配置和衡量，至於如何衡量呢?簡單來說，給你兩條目的地相同的高速公路，一條有景觀，另一則沒景觀，在其餘條件都相等的情況下，用路人應該會挑選有景觀的高速公路，接著開始對有景觀的高速公路用路人收費，並漸漸提高費用，隨著費用的提高，某些駕駛就會趨而使用沒有景觀的高速公路，最後會達到一個數量上的平衡，如此便可依兩條公路的車流量和費用來界定公路品質和景觀的價格。

另一個有趣的觀點便是土地分割(subdivision)，土地究竟要分割成何種長寬比型態?讓大家表決一下，三種不同面寬的土地分割型態，大家會選哪種?



淑苹:我覺得就台灣而言，以估價觀點，C 宗地太深而面寬太窄，區段地價會變低；以台灣馬路吵雜程度而言 C 卻適合，因為宗地較深，噪音較少。

老師:這就是 sites & service 的概念，以開發中國家而言，應該要選 C，因為這和管線服務範圍有關，C 的面寬少，管線便可以服務較多住戶。



許翔:台灣的住宅型態 C 是否受荷蘭影響?因為荷蘭的地稅是以宗地面寬為準。

老師:台灣的住宅型態受多方影響，包括民情文化和稅務等，或許是有關的，不過沒有定論。

早期的國民住宅作為示範性住宅，吊詭的是民間住宅的規範標準反而比國宅低，發生較有錢人卻住在較差的住宅情況，並非說窮人並不能住好宅，但基於資源合理分配的理論，這樣的想法是不合邏輯的，國宅住戶多為弱勢民眾，秉持著住者適其屋的和最低需求水準的概念，實不應該將中低收入住宅作為示範性住宅。

此外，台灣的工業住宅一直都不成功，這和台灣本身營造工法和營建管理有關，由於台灣土地成本過高，土地成本變為一大關鍵，建商反而較不重視營造品質這一部分，反之，國外的最大成本在於營建那部分，所以大家會關注在營建和設計。

過去太多的討論關注在住宅價格，對住宅品質的認知反而較少涉獵，相對而言，營建品質比較好量化，但規劃設計的品質則較難量化，所以應該要更重視良好的規劃師制度。

課堂報告

報告題目:台灣住宅市場之空屋變遷

報告人:陳蕙瑩

報告內容:詳見簡報檔

報告討論

老師:這裡要補充的是,2000年2010年的住宅普查其實並非完全普查,而是透過抽樣和勾稽,這種結果是否和空屋率的提高有關?值得探討。

另外,台灣的空屋率一直在升高,這裡必須釐清空屋的迷思,基本上住宅市場中空屋愈多則房價便會降低,但反觀台灣空屋率高,房價也高,住宅自有率更高,這種弔詭的情況也很值得探討。

此外,空屋的類型也可以分成兩種,一種是賣不掉的空屋,另一種是偶爾才住的空屋,兩者對經濟的影響當然也不一樣。再者,住宅存量、家戶存量和空屋之間的關係也一直未被釐清。當然,開發中國家和已開發國家的空屋率意涵也有不同。

耀宗:我覺得台灣和新北市空屋率很高的確應該是因為投機客的關係,但是卻缺乏實證,並且空屋率的界定方法也未有明確定義,或許也跟建商過度供給有關?另外我對台中市空屋率的高漲比較有興趣,到底是因為何種原因呢?

許翔:我覺得這跟建商的過度供給無關,這是因為自用住宅稅務抵免,加上持有成本低而且投資報酬率高造成的現象。

健宇:我覺得兩個同學的論點都有可能。許翔的說法可能存在於台北市、新北市等投資價值較高的地區,而耀宗的說法則存在其他農業縣市。

志豪:我們也沒有討論空屋的品質,閒置的新屋和舊屋的經濟意義是不同的。

老師:其實有人在做這方面的研究,利用台電不足底度來計算空屋數,事實證明台北市的空屋的確是屋齡較新,但是重點還是放在我們到底要分析什麼問題,是要如何利用空屋,抑或是空屋的品質,這些都會牽扯到空屋如何分類。

嘉言:之前有相關政策提議,只要把空屋出租就可以減免稅務?請問老師是否贊成。

老師:基本上財政部是反對的,他們認為這樣的租減免是沒有正當性的,但是我覺得資源有效利用的情況下,提供些許的誘因還是可行的。

其實我剛才才提到空屋的分類,在建商手上的稱作餘屋,在投資客手上的稱作空屋,但是若是買房來置產,以後傳給孩子,這又是不同的概念。空屋稅的概念是在提高持有成本,所以我們關注的是持有成本,而非交易成本,而我們對空屋的樣貌應該明確釐清。