

住宅市場與政策第十四次上課紀錄

時間：2012/06/28(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、林耀宗、戴國正、郭哲瑋、陳蕙瑩、丁嘉言、簡淑華、吳健宇

老師：興建國民住宅補貼可以分成兩部分，也就是出租和出售，在台灣現在叫做合宜住宅和社會住宅。各種補貼必須從公平效率兩方面的檢視，看哪一種比較好？

現在流行的補貼方式，不再從供給面補貼，而從是需求面補貼，也就是租金補貼和購屋補貼。另外一種比較少談到的補貼方式是貸款與租稅上的補貼，例如貸款額度的補貼或租金可以抵扣稅賦的補貼，當然租金的抵扣比購屋貸款的抵扣少。

在新的住宅法的規定下，不論是租買或供需，甚至維修的補貼都有，雖然維修的補貼案例比較少，但慢慢的也有出現。現在比較少對於租屋方面的補貼，這方面可以想想是否可以創造出各種不同的補貼方式，然後看哪一種最好。

租金管制雖然不算真正的補貼，但其實也是另一種方式，由政府管制租金，慷他人之慨，由出租方提供補貼。

現金補貼和實物補貼比較起來，前者比較能達到受補貼者的效用，但比較沒有效率，後者則相反。

補貼的餅要做大，誰比較有效率就給哪一個比較多一點，供給面或需求面的補貼哪一個比較有效率？新建和維修哪一個比較有效率？

耀宗：補貼方面來說，我贊成需求面的補貼，從小政府的形式，讓需求去帶動供給，供給面的補貼，政府可能會過度干預。如果供給過多的話可能不是需求面需要的。

老師：補貼都是干預，這樣的講法沒有太多的說服力。

建宇：我也贊成需求面，市場上供給面比較強勢，需求是有能力並且有意願負擔的人，但是有意願但無能力負擔的人才需要補貼，由政府補貼這些人，讓他們成為有意願且有能力的人。

老師：還是沒有說服力證明需求面比供給面好。

嘉言：供給面的補貼會有延遲的效果。

老師：有兩個層次，必須要先說明兩者的利弊得失，然後再看在哪個情況要用哪一種。

淑華：需求面補貼比較好是因為可以讓民眾買得起房子，需求可以帶動供給。從供給帶動需求可能會造成價格上漲，而價格有向下僵硬性，上漲後就不會下跌。但如果從需求面補貼，就可以有一石二鳥的效果。

老師：需求面也會有價格的向下僵硬性。

哲偉：我也認為是需求面，主要是因為沒有錢的人可以受到補助，讓他們可以住好一點。

老師：這都不是重點，這些理由從供給面也可以達到，可以限制購買的對象等等規定，來達到補貼的效果。供給面的補貼有很多種，可以補貼給建商、屋主等等。

建宇：如果補貼給供給方，因為供給延遲，在供給出現在市場前，可能會造成價格上漲，價格上漲後難以下降。需求面的補貼可以消耗掉空屋。

蕙瑩：我贊成補貼需求者，如果補貼給需求者的話，獲得的效用會比較大，需求者的負擔能力增加，可以購買得起原本買不起的住宅。

嘉言：興建的住宅通常品質都不是很好，可能會造成資源的浪費。

老師：在效率方面，首先，供給面的補貼無法讓需求者選擇，需求面的補貼可以讓需求者多一點選擇。另外，供給面的補貼會產生滴漏現象，因為補貼給供給者是間接的，轉手到真正需要補貼的人時候，補貼會降低。因此，補貼給供給者的效率是比較低的，造成行政資源浪費。在公平方面，給需求者的話可以比較容易鎖定對象，可以根據對象的不同而給予補貼額度的不同。可以達到水平公平和垂直公平。雖然供給面的補貼沒有公平也沒有效率，為何還是有供給面的補貼？

志豪：因為供給方會受益。

老師：這當然，供給方還是政治力量比較大的，而且因為滴漏現象，肥水比較多。因此即使在供過於求的情況下，還是會作供給面的補貼。另外，補貼的效果可以實質顯現，讓人民可以看到補貼的政績。在這些方面看來，供給面的補貼雖然不具公平效率，但是在政治上比較具有可行性。

老師：新建住宅和舊有住宅的補貼如何？新建和整建維護哪一個要投入比較多資源？

耀宗：在一個新的地區，作新建會比整建維護還要好，因為新建的效果會比較好，耐用年數延長並且作整體規劃。

老師：回到從效率方面來看，幫助的人越多越好，雨露均霑，讓資源可以分配給多數人，相同的資源可以幫助到越多人，就是越好的政策。這也是過去在講為何供給面的補貼不具效率，花很多錢蓋一個國宅，卻只有少數人可以居住。整建維護的補貼，可以給他一點錢就得到改善的效果，而且有更多人可以受惠。

耀宗：老師這樣是用人為單位來看，但如果從個人所得到的效用來看，可能就不一定。

老師：從資源效率方面來看，可能要考慮要分配多少資源在哪個政策，如何有效利用資源，讓更多人公平受惠，才是政策目標。因此應該在整建維護方面要多投入一點資源，而需求面的補貼也是一樣要放多一點資源。需求可以被切割，供給難以被切割。

老師：租屋的補貼和購屋的補貼為何？從公平效率來看，租屋的補貼應該要比購屋的補貼還要多，租屋的補貼比較公平

志豪：補貼租屋是對居住權的補貼，補貼購屋是對所有權的補貼。

老師：這樣講沒錯，但這比較像是正當性的講法。

耀宗：可以讓更多人受惠。

老師：讓更多人受惠是效率問題。租屋者比較弱勢，購屋者是相對強勢，因此要補貼的話要以弱勢者優先，才符合垂直公平，因此要補貼給租屋者多一點比較公平。過去對國宅的批評就有購買越大戶的住宅補貼越多，購買越小戶的住宅補貼越少，結果反而將官級的人受到的補貼越大，小兵受到的補貼越小。讓越需要幫助的人，得到越多的幫助。當然同意志豪所講的，補貼給租屋者是居住權的補助，補貼給購屋者是所有權的補助。政府要關心的是有無居住權的問題，而不是補貼給他資本賺賠的問題，這個問題雖然很重要，不過是正當性的問題。

下課休息

老師：高價住宅在市場上非常多，低價住宅在市場上缺乏，如何補貼興建低價住宅？興建高價住宅的利潤比較大，所以建商比較有意願蓋高價住宅。所以有一個想法是「住宅帳戶模型」，當興建高價住宅時就課稅，當興建低價住宅時就補貼。帳戶是個封閉系統，而且是透明的，建商可以看帳戶是否有利可圖，如果帳戶的金額很多，就代表補貼會多，建商就會興建低價住宅。好處是政府不用出任何一毛錢，由建商本身交叉補貼，金融帳戶透明，可以看到市場上有多少住宅。最早的想法是起源於 Inclusion Zoning，在德州因為有錢人想蓋豪宅問題，因此政府規定蓋豪宅必須要搭配蓋中低

收入住宅，在一個社區中一定要豪宅配中低收入住宅。對建商而言可能為了避免難以銷售，願意給予現金的回饋，因此有樓地板面積的回饋和現金回饋。另外一個想法是從如何對小汽車課稅，然後補貼給大眾運輸系統。現在這個問題是沒有封閉的系統，課稅用於補貼，但還是有一點味道。

嘉言：會不會造成建商在低價區位蓋低價住宅，牟取補貼？

老師：是否低價可以因為市場而異，這之間還是有市場的機制存在。

耀宗：會不會需要很高的稅率才可以達到效果？

老師：剛開始稅收一定不夠，但就讓高價住宅持續蓋持續課稅，等到一定期間後就有足夠的補貼。

力綸：會不會因為市場景氣的關係而影響到低價住宅的供給？是否要搭配其他的政策？

老師：這之中還是會有市場機制的存在，讓市場決定要有什麼住宅。當然也要搭配其他的住宅政策。

志豪：執行面上的困難，第一個是建商政治力量很高，法案可能難以通。第二個是補貼金額很大，公務人員可能會容易被冠上圖利的罪名。

老師：第一個建商的確會有所反對，不過也會對其補貼，所以也不是沒有利益。第二個可以設計制度避免這個問題。

志豪：如果法案設計太僵硬，可能就沒有彈性，但如果太寬鬆，可能就會造成執行人員的困擾。

建宇：這套制度是假設建商有自由選擇低價和高價住宅的權利，但是當建商買地時，地主會出售給最高出價的人，而建商在之前購地時是為了要興建高價住宅而購地，因為要課稅的關係而進退兩難，興建低價住宅利潤不足，興建高價住宅會被課稅。

老師：這個講法的確存在，課稅會加速這個效果，什麼土地可能會搭配什麼住宅，但是建商知道課稅後，也可以到市場上尋找低價住宅的土地。

耀宗：其實是否應該對買方課稅，因為建商也只是供給者，提供市場所需要的財貨。

老師：的確可能對買方課稅會比較好，但是交易之後，賣方會轉嫁給買方，所以事實上也是買方賦稅。

老師：現在最大宗的住宅補貼政策是在優惠房貸，除了這個之外應該還要有什麼補貼？過去還有一個很大部分的是眷村改建，軍人、公務人員的補貼，補

貼的對象是否合理？現在有青年安家方案、社會住宅的補貼等等，但這些補貼所佔的資源比率多少？補貼對象是誰？如何認定補貼對象？所得如何認定？攤販沒有所得，補貼他們是否合理？社會弱勢和經濟弱勢誰應該先得到補貼？認定的成本是否過高？是否需要排富條款？這些都是補貼對象的問題。國宅的補貼大概一次 200 萬，優惠房貸的補貼大概一次 20 萬。但是國宅的補貼卻是要等待很久才有機會，優惠房貸的補貼是來申請就有。因此從福利經濟學上，計算出哪一個比較具有經濟效率是重要的。

報告：陳力綸—隔一條街房價差這麼多?!—買房的區位選擇

老師：次市場和行政區的劃分的確會有雞生蛋蛋生雞的問題。

耀宗：隔一條街差了 15 萬，是真的隔了一條街差了 15 萬，還是從平均上來看？

老師：次市場的效果可能會有其他的影響因素，不同的因素可能會有共線性的問題，要先控制其他因素的影響，而不是將所有的效果灌進去。不過行政區的效果還是會有雞生蛋蛋生雞的問題。這就像前一站後一站的效果，差一條街的價格不同，兩者之間的差異很小，那就應該要去買便宜的那個，邊際效果比較高，這樣才會賺到。空間相依性的問題，就會有要依這邊還是依那邊的問題，也就是會有疆界的問題，這條疆界是如何劃分就是要討論的事情。

建宇：會不會因為民眾在買房子搜尋標的時，只搜尋特定行政區的標的，而對價格的認定就依據該行政區的價格，因此可能會有價差。

老師：到現場看就知道了阿。

志豪：資訊透明會不會造成行政區的效果越來越低？

老師：資訊透明的效果可能會和炒作的效果互相抵銷，這是一個可以作的議題，但實證可能不顯著。

嘉言：在銀行貸款時，會以門牌和行政區來區分貸款條件，因此可能會造成門牌和行政區的價格有差異。

老師：這很有意思，在外國有種說法是銀行放款人員的抽屜有一個紅線區，區分貸款成數的條件等等，因此這會產生有趣的雞生蛋蛋生雞的效果。投資客效應可能會擴大行政區的效果，但如果扣掉這個影響，行政區的差異還是會有影響。

蕙瑩：之前有一個新聞是軍功路要變成和平東路六段，如果什麼都沒變，只有門牌變了，那會有影響嗎？

老師：當然會有影響阿，門牌好聽，而且至少知道你的位置大概在哪裡。

力綸：行政區的區位條件其實可能是公共設施的差異。

老師：過去對行政區的理解是到市中心的距離和時間有所差異，但現在其實是因為每個行政區的公共設施有所差異，所以才會有價差。