

## 住宅市場與政策第十五次上課紀錄

時間：2012/06/04(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：陳蕙瑩

出席人員：陳蕙瑩、陳志豪、許翔、林耀宗、戴國正、郭哲瑋、陳力綸、丁嘉言、簡淑華、吳健宇

### 各國住宅發展與比較

老師：今天想要談的是各國的住宅政策的發展和比較之討論，我給大家這本書 (Global Housing Market, 2011) 的第一章，希望大家可以看看，裡面一篇有講台灣住宅的發展狀況。在討論公共政策時，通常會參考別國經驗，他山之石可否攻錯？先了解各國的做法，別人怎麼做，我們怎麼做，例如：別人蓋國宅，我們要不要蓋國宅？台灣最常仿效的對象是新加坡，以前每年都會派專員去新加坡考察國宅，但是台灣仿效不出來無法蓋出這麼好的國宅。又例如之前郝市長到香港考察社會住宅，鄰近國家是比較好參考的，另外一種的學習則是學習韓國、日本亞洲四小龍。那和各國的比較有什麼意義？以前我寫過一篇亞洲四小龍的住宅發展比較，大家可以去看看，另外還有有關住宅投資的文章。我也寫過開發中的國家住宅市場的發展，和台灣的比較，那開發中和已開發的國家比較呢？定義通常用所得來說，因為經濟的發展不同，至於界在開發中和已開發中叫做轉型國家，像是台灣和韓國。已開發國家在住宅發展已臻完善，在政策上的實施和開發中國家有不同，開發中國家的居住問題，則是要先去發展住宅數量及公共設施不足問題，所以兩種類型的國家的居住政策常常被拿來比較，國際上也有很多有趣的 PAPER。那國家政策要如何去比較？會不會不該套用的政策套用了，使得本土化的性質流失，所以在跨國比較的背後，就隱藏著衝突。那我的問題在於我們要如何去做各國的比較？我們需要像新加坡一樣蓋著麼多的國宅嗎？從過去我們其實沒從新加坡得到什麼啟示。之前因為選舉因素，社會住宅被提出，那 social housing 和 public housing 又差在那裡呢？我們常在說台灣社會住宅只有 0.08%，荷蘭卻有近四成的社會住宅，我們說要急起直追，便邀請不少國際學者來台，並要學習他國經驗，那這樣又是什麼樣的說法呢？我們先從過去的經驗，來談談跨國學習的經驗。

志豪：我之前去新加坡玩，有一部分就是因為想去看他們的都市發展和住宅政策，除了看到國宅，他們把 TOD 的理念貫徹得很好，像在捷運旁邊是蓋上班族住的，而不是蓋豪宅。我覺得除了國宅的經驗，也可以學習新加坡其

他的政策。

老師:那你覺得我們有什麼條件可以學嗎?你的意思是說不只是住宅,還有都市發展可以學習,以 TOD 的角度,香港倒是發展得更密集。

健宇:我覺得和一個國家的政權和所有權有關,新加坡的執行度很高,是一個法治國家,所以我覺得新加坡的制度在台灣推動有點困難,台灣很強調所有權,可能是要參考歐美國家,另外,加上參考亞洲的國家制度,不過我想這中間的過程很複雜。

老師:健宇的意思是說要找什麼樣的 MODEL 去學習,我們最常學習的是美國,因為過去很多留美的專業人士。台灣很少學習歐洲,因為留歐較少,除了美國,第二個就是學習日本,地理位置較近,文化也有點相似處。另外,近年韓國已跑到台灣前面,進入已開發國家,也有人開始說要學韓國,大家應該好好反省台灣為什麼落後韓國。大家還有什麼看法呢?

耀宗:我覺得學習 MODEL 要從國家大小和人口密度來看,在這方面可能就是學習日本。第二個就是要看政治體制,不然推行上就有困難,目前看起來很多政策都學了,但最後就說國情不同,就不做了。

國正:我之前聽說韓國的貧富差距很大,台灣有的企業會想學習韓國的大企業,但是卻有三星大到國家管不住的情形,我覺得這方面就不適合學習。

耀宗:我覺得要看我們可以承受他國的缺點,如果可以承受缺點,再去看優點。

老師:哪些是我們要學的 MODEL?我們要怎麼學?學的來學不來?該不該學?

哲偉:我覺得國外很多東西可以學,但因為台灣的政治因素,常常只學表面,沒把中心精神學好,最後就變成四不像。

老師:現在網路發達,大家很容易用網路來學習,雖然學習速度很快,但也有可能會有錯誤訊息。那大家覺得跨國比較如何去學習?

淑華:剛剛提到新加坡的國宅,我會想說他的品質好不好,我們的產權和新加坡不同,我會覺得很難推動。

老師:新加坡是地上權的英國制度,和香港類似,兩個過去都是過去屬英的殖民地,公有土地佔的比例很大。雖然產權不同,但他蓋的真的是很好,裡面還有公基金制度,來支持他們的財務,有一套很好的措施。台灣會不會一直看不該看的國家,導致二三十年都還在原地踏步。

許翔:對我來說,看別國家的制度,是在看如果我們實施這個政策會不會發生他們的錯誤,預測未來,像是英國的人頭稅。

老師:第一個來說,我們沒有經驗,所以才看別人的經驗。不過別人做我們不一

定可以做，別人做得到我們不一定做得到。那什麼比較是有意義的，什麼是沒意義的，然後再做學習，意義的是在他山之石可以攻錯。

耀宗：剛剛老師說香港不是個國家，會不會其實縮小範圍，看縣市之間的學習就好。

老師：我同意未必是而是國家對國家，城市對城市，像是新加坡就常常和台北比較。坦白說，國家的變異數太大，像是最近我們在比較泡沫，就是用台北、香港、上海，就不會用台灣、香港、大陸。

蕙瑩：之前社會住宅政策推出時，因為荷蘭有四成的社會住宅，就以荷蘭為仿效對象，但是我覺得荷蘭已發展了幾百年，台灣要短時間內整個模仿複製還是很難，但也許可以挑幾個優點學習。

老師：那些可以模仿複製，全盤抄襲是很難的，大家可以想想看，有沒有什麼比較好的學習對象，還是要學一個綜合體，會不會每個國家學一點，反而都不起來，變成四不像。我們剛剛說國家可以分成開發中國家和已開發國家，台灣有些在已開發國家，有些還是落在開發中國家，開發中國家我們就沒有東西學習了嗎？現在也有人說用區域來學習，很多是強調國家學習，我們現在是住宅的學習。當你看了各國經驗，再回來看台灣，就會發現自己有很多不足的地方。等一下來討論有哪個國家是可以仿效的。

老師：我們是不是要先有一個架構，了解各國家的可以比較和不可比較的地方，剛剛耀宗有提到，首先是大國和小國的不同，規模可從人口和地理來看。我上次去冰島，冰島比台灣還大，但是人口卻比台北市少。另外，國家的資源也要納入，台灣高山多，資源相對貧乏；再以經濟力來說，台灣的經濟力可以說是大國，但是國家底下的經濟配置又是如何？台灣早期資源分配最多是在國防預算，買武器就放了四成以上。日本只有國民兵，不用發展國防，就可以把資源放到民生上，才能在二戰之後可以快速復原。南北韓在軍事上也受到困境，香港和新加坡也不用發展軍事，這就是資源配置的不同。我們是沒辦法學美國的，倒是可以學歐洲的小國家，像之前就在學荷蘭，但是荷蘭的歷史脈絡背景，還是很難學。我們也不能學習新加坡，新加坡只是一個城市國家，他們不用發展軍事，把大部分的資源放在住宅上，我們要學的話也是很難。大家知道，台灣的住宅九成是民間蓋的，新加坡七八成是政府蓋的，歐洲有一半以上是國家蓋的，日本也有二三成，台灣是在最右端的。另外，華人社會有土斯有財的思想，導致有住者有其屋的政策，那住宅的品質如何？台灣的居住水準算是不錯的，我們比日本還好，我們每人享受的面積和公設算是不錯的。日本的鄉村和城市差距不大，國力的強盛就是要到鄉下看人的素質如何，不過人的素質改善必須經過幾個世代才能改變。

老師: 跨國比較的背後，運作系統有什麼不同？像剛剛說新加坡和香港的產權和我們完全不同，所以差異太大是不能學的。那各國的住宅議題又是什麼？台灣之前房價過高，現在空屋過多，出租市場不發達，租金又很低，我們先了解自己的 framework，再去看別國的組織制度、規模。那我們住宅發展的現況如何？目前是如何打房，我們應該先想弱勢者能不能住到房子，我們下一個住宅發展的目標又是什麼？五年、十年的發展目標是什麼？各國比較的參考值能不能拿來當 reference，怎麼樣的學習才是有意義的。透過討論，你們覺得住宅發展上，下階段可以拿來學習的國家為何？跨國的政策那些可以學習的？

志豪: 政府官員應該可以想到這些優缺點，但是還是去了不該去的地方，又是為什麼？

老師: 以前我也跟台北縣長出國考察過，那時候都市計畫也參考了日本經驗，政府官員也有很認真的，但是去考察也只是看到表象，真的要去學，應該就要住在當地一陣子。

嘉言: 我覺得還有通盤性的問題，我們雖然有房價的機制，但是公信力不足，只是用來課稅，第二個就是法律效力，我們的價格既不準確又沒效力，是不是要先從這邊做起，不然推政策時反而被打折扣。

老師: 那些國家在你的經驗中，你覺得有學習的機會，你也可以想說為什麼不能學習，來做一個聚焦。

耀宗: 我剛剛想到的是估價制度，美國的評鑑制度，我們是不是可以學習。

老師: 歐洲是以公會的形式比較發達，美國的估價比較不盛行，因為他們有實價在支持，當然問題很好，我們有什麼可以師法學習的對象。我們估價是從日本引進，如果我們要學習美國，美國是建模型，日本是用地價指數，就沒有建模型。

志豪: 那我們學日本有什麼成果嗎？我覺得日本和台灣都是地狹人稠，產權也差不多，大概只有民族性有差異。

老師: 最近在討論日本，以前是日本第一，但是日本這二十年經濟衰退，沒人提出要仿效，不過我之前去日本待過，現在對日本好感度有上升。我同意日本是一個我們值得去學習的對象，日本是一個很崇洋的國家，很會模仿，但是在傳統上的保存又做的很好。你們可以去看看日本的住宅改造王，這個節目不錯，但是我們又做不到。有一些我們也不完全學，日本住宅強調透天，日本房價高一部分是因為土地持份高。

力綸: 有時候住宅政策是迎合選票，像之前歐美國家都有提高住宅自有率的政策，結果導致貸款過高，造成經濟衰退，我覺得台灣就可以借鏡這塊。另

外，歐美國家以資本利得課稅，但台灣人卻會用三民主義來當擋箭牌，雖然有時代背景，但是似乎說不通。

老師:去看歐洲的國家，以前覺得不錯，但是現在也經濟危機，美國也不一定好。跨國學習也不一定好，本土化的 identity 也重要，兩個之間如何取得平衡。如何讓本土化和國際化間進行對話？

老師:common problem 有四個，大家可以看一下講義。1. 房屋短缺政府真的會蓋房子嗎？開發中的國家可能會貪污錢，房子真的蓋得夠嗎？2. 房屋的品質，我們的建築技術規則是抄日本的，但是日本在寒帶，真的可以全抄嗎？台灣的違章建築多，品質不佳，該如何解決？3. 太多貧民窟，台灣問題不大，不過不少開發中國家如印度，這個問題很嚴重。4. 房價太高，台灣也有這個問題。那台灣自己的 common problem 又有什麼呢？二十幾年來，住宅的問題都是差不多，也都沒有改善，顯示我們的住宅市場沒有進步。下次討論台灣的 common problem 和 common solution，又有什麼地方可以借鏡國外的？

## 課堂報告

題目:高房價的經濟故事與啟示?

報告人:許翔

耀宗:台北市你查的公司數和學者的推論是一樣的嗎？我會覺得他的推論沒有學理上的支持。

許翔:我希望大家發揮想像力說故事。

耀宗:那你覺得有其他的原因嗎？

志豪:我覺得建材吧，人們對於建材的要求不再是居住，可能還有附加需求，像是豪宅是因為建材比較好，所以房價比較高。

健宇:氣候變遷，我覺得不同的地區會隨著氣候變遷而有不同，都市地區有更好的生活，所以就往城市移動。

老師:那常見的論述有什麼？先把它排除掉，然後再來討論 make sense 的東西，要有說服性。

許翔:國際炒作、稅制、熱錢。

老師:建材是成本，文章的意思是供給減少，導致房價提升，那大家覺得大波士頓的例子可以運用到台北地區嗎？台北市的容積管制在 64 年，全省是在 67、68 年，公用土地放出又造成供給增加多少？其實也沒有很多。

嘉言: 電視節目有很多房產新聞還有裝潢新聞，讓大家覺得有房子是件幸福的事，也算是媒體炒作的一種吧。

老師: 大家都想要房子，有土斯有財，大家都想要第一桶金，是一種信仰，信仰是台灣房價升高的原因之一。

健宇: 第三題可以解釋一下嗎?

許翔: 寶藏巖大家都說是違建，也說是一種文化，所以我們可以用現在的規則說過去的建築是錯的嗎? 歷史記憶可以當寶藏巖存在的依據，我想是次文化的進入，才能使寶藏巖存在。我們可以用資本主義的論點說，次文化族群就要被驅逐到都市外嗎? 所以我認為政府有介入的正當性，都市才能有多樣性。

老師: 用意識形態是沒有答案的，如果是社會的決定就是社會共識，社會共識如果決定單一化，那多元化就無法存在。

健宇: 不能說要保留多元，就要打房，我覺得他的故事是指房價升高，衍生出問題，而不是說用打房來解決單一化。

志豪: 我覺得要用離散程度來看，一個都市要有高房價也有低房價的住宅，才能創造多元性。

許翔: 那你覺得大學生應該要住到林口嗎?

志豪: 我覺得很多大學現在也開始熱絡，大學帶動周圍的發展。

老師: 所以我們以後可以多蓋大學來促進當地的發展，帶動買氣嗎? 相關高房價的故事與討論，值得後續再多討論。