

## 住宅市場與政策第十五次上課紀錄

時間：2012/06/11(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：許翔

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、  
簡淑苹、吳健宇

### 台灣住宅發展與各國比較/期末討論與回饋

張師：住宅如何回歸其本質，或如近日中時社論（〈健全房市，政府應儘快建立制度〉，20120611）所稱，政府應該建立制度，或藉由其他都市開發之手段，或有其他可能？學期行進至今，期待各位同學提出不同領域、不同學門的看法，嘗試解讀近年住宅商品化的問題，並提供解套的方法。

嘉言：討論至今，土地私有制帶來的問題，似乎是難以用其他政策手段解決，或許思考土地私有制度的存廢變革與否，會為社會規劃者帶來更大的發揮空間。

張師：於此同時，也須注意私有制對國家社會帶來的益處也有其貢獻，在爭論私有制度的正當性的同時，千萬不能忘記在私有制度下的國家社會如何因求競爭，而獲取在國家、社會與文明上的進步。

志豪：住宅到底是權利還是商品，在不同領域可能會有不同答案，地政系的傳統典範認為住宅是國家公民的基本權利，而今日若是一個商學院的學生或許會認為住宅具有其商品特質。

張師：志豪的問題牽涉到意識型態與信仰的問題，不同的人抱有不同信仰，至於何種信仰是我們應抱持的理想，隨著社會形態的進步，這是一個值得我們反覆省思的問題。然而臺灣所處的現況，種種問題顯然不只是受國家社會的意識型態而左右之，而是房市失衡、居住正義無所伸張等等社會問題，背後隱含的是社會的退步。我們這一代的年輕人，反而過得比上一代還要痛苦。

耀宗：政府或許想貫徹改革，但因種種政策執行上的可行性問題，導致現在檯面

上的政府失靈。這些背後的問題是否可歸咎於政府失靈？

張師：選前喊出的種種改革已淪為選舉口號，最終政策的失敗就已預見，並非是政策執行的困難，政府改革的決心仍有待檢驗。此外社會大眾無法適時的發揮公民義務，督促政府改革，也是造成種種改革失敗的重要原因。

張師：剛剛我們談到住宅的商品化與政府推動改革的失能，都是台灣必須解決的問題。各位呢？有什麼其他看法嗎？

國正：李前總統近日評論臺灣政府的執行決心不如韓國，我以為在社會住宅政策上，臺灣政府的確有執行決心不足的問題。我也認為臺灣無法盡學韓國，但在必要的政策上臺灣政府必須發揮其改革魄力。年前聽到的政府組織再造至今也是有聲無影，是否有發揮其應有功效？

張師：無論是社會住宅、實價課稅甚至到證所稅，改革之路搖搖晃晃。目前看來我們下至內閣首長，上至總統，臺灣政府的改革決心實在令人感到遺憾。

淑華：我前陣子問香港朋友：「香港房價這麼高，難道你們不會想罵政府嘛？」他們卻認為，政府的干預控制會導致房市的混亂，雖然感慨房價過高，但卻不願意要求政府伸手打房而破壞市場自由。

張師：香港絕大多數土地屬於國家擁有，政府具有相當能力干預土地，相較於台灣，是一個可以期待政府發揮其功用的對象。反過來我們來想想住宅去商品化這件事情，長期的住宅炒作使大家自食惡果，當房市興榮不再成為解救經濟低迷的有效手段時，我們的確該重新檢視過去這種「救房市救經濟」的病態觀念。

嘉言：或許要等到「爆掉」之後，我們才會想到應該改革。

張師：這是我長期以來一直在思考的問題。房市的走態顯示大家根本對房市泡沫毫無恐懼。

淑華：我想到于美人在節目上坦然她當初的租房決策是錯誤的，她並沒有想到房價會一路爬升。

張師：現在的確有房市問題，以致於發生這樣的現象，因此我們更該思考為什麼會導致這樣的現象。各位呢，如何看待？

國正：過去房價高漲，可能是因為人口遷入造成的影響，未來人口成長反向下跌時，房價的持續攀升恐怕不再是市場常態。

張師：這的確是一種邏輯，但這屬於基本面因素，解決房市問題的重點應該在於住宅商品化，而非將政策期待放在未來總人口數的下跌。過去幾年的負債所得比正在逐漸攀升，這已是一種病態表徵，顯示借債的經濟成本過低，社會大眾越借越多，遲早臺灣社會會邁入反轉的轉捩點。就美國的經驗看來，借債比例的攀升會帶來更高的違約風暴，這樣是好的嗎？我們要如何解決這樣的問題？

蕙瑩：我以為臺灣的市場力量太大了，造成公部門難以發揮其對市場的影響力。

張師：我寧願這樣講，政府某種程度而言被市場綁架了。我以前這樣問過自己，住宅問題究竟是經濟問題，或是政治問題。雖然我們一直認為這是一個經濟上的問題，但更多的時候我們看到政治黑手。

力綸：去商品化的最有效方法，我想是課稅，將資本利得稅去，能抑制土地投機風潮，住宅便能回歸其民生必需品的特性。

張師：這是一個有趣的觀點。過去囤積房子一直被認為是一種理財手段，但政府卻不干預，反而去討論亞X漲不漲奶粉價格？為何政府普遍干預其他財貨，卻獨漏不動產這樣的商品長期以來受到囤積炒作的問題？此外，要以稅制手段解決不動產市場問題，我認為持有稅是比交得所得稅還有用的。如果能夠設計一套良好的自用住宅優惠政策，能使持有稅工具發揮更大更深遠的住宅去商品化的影響。

志豪：在證所稅議題中，反對證所稅的多是股票市場中大部分的散戶，這些人被股票市場的大戶所綁架，因此反對證所稅政策，我擔心這樣的現象也會發生在不動產實價課稅的議題中。

健宇：我同意持有稅的工具會比所得稅更好，屬於一種漸進的改革，而不像所得稅的會突然發生龐大的稅賦負擔。另外健全租賃市場是一個需要去處理的議題，租賃市場若能健全，便能讓人民保有安身立命的安全。我相信有效的運用兩個政策有助於解決房市問題。

張師：我同意健全租賃市場的重要性，租買的議題相當複雜，可以產生許多討論。

至於兩政策的掛勾可能不是如此簡單可以討論的，希望能有更深入的剖析。

哲偉：臺灣是亞洲四小龍中經濟表現較差的，但房價表現卻是最亮眼的，這樣的比較顯示臺灣的市場相當不健全，有待我們好好思考討論政府在這當中的應該負擔的義務是否有被認真看待過？

張師：這是很讓人感慨的一個議題台灣過度投資/消費房市，我曾經想過是不是資本的過度偏離，導致房市失衡，而經濟表現敬陪末座。資本市場的應然樣態、房市的調控與國家的競爭力，這些都是我們期待看到未來政府應該處理的問題。

#### 期末討論與回饋

張師：有人說人類最偉大的發明是冷氣，來吧，最後一堂沒有冷氣的課。大家提個三到五分鐘的學期 feedback。

健宇：這堂課帶給我滿多元的看法，雖然過去我自認還滿多想法的，但沒有過這麼深入的想法。例如我過去雖然知道房屋的耐久性質，知道房屋與住民的對稱關係，但卻沒想過所謂的上濾、下濾的討論。另外在課堂中提到的補貼的意義，也帶給我很多的想像，如房屋補貼的利己、利人意涵。同學的報告也讓我受益良多，我還滿喜歡看看大家的思考方式，這樣的激勵過程相當有挑戰性。從課程設計上的廣度的延伸，到課堂討論中縱向深度的剖析，我覺得這堂課讓我很清晰的對住宅市場與住宅政策有更全面的認知。

力綸：我上這堂課最大的感觸是住宅問題常常沒有標準制式的答案，這是我最大的收穫。有時候住宅問題常常牽涉到一些意識型態，使得單純經濟理論的討論並不能作為唯一解答，拋離了教科書式死板板的回答方式，使課程討論變得很有趣。最後發個今天課程上引起的牢騷，現在的政府不像以前那樣具有公權力，無法適當的介入市場，使得許多改革往往功敗垂成，這實在很令人惋惜。

耀宗：我會想從自己的收穫和別人的議題來講。自己的收穫在於，我對老師所說的「自己的房屋」讓我有很大感觸。過去我沒有想過太多什麼樣的房子

是適合自己的房子，現在上過這堂課後，我開始慢慢的思考什麼樣的房子是適合自己的，而為了滿足自己的需求應該如何面對自己的「心中之尺」。另外面對住宅是屬於權利或商品而引發的討論，許多多樣化的討論都激發了我一種：「對喲，原來可以這樣討論，」的靈感。雖然大部分的討論最終都沒有一個 common solution 是令人滿沮喪的，但我想這當中對我的啟發，是我過去這一學期最重要的收穫。

志豪：第一個，以前看住宅的時候我都是用比較微觀的尺度，如住宅的品質、條件或價格，直到上完這堂課後，我開始慢慢注意到總體市場的討論，也能慢慢欣賞對於房市議題的討論。最近看了一些電影，如《幸福人生》、《鐵娘子柴契爾》時也會開始從電影中獲得一些對自己所學的反省。第二個，如同耀宗的看法，課程中多元的看法讓我滿欣賞的，只是我也很遺憾常常沒有能力提出一些問題的最佳解答。第三個，剛剛的討論讓我想到，相關改革的成敗除了政府執行力的問題，如何提出政策牛肉吸引民眾支持也是相當重要的課題才是。

蕙瑩：我覺得這堂課程提供了我很重要的獨立思考能力。有念過研究所的同學，有參與過這種開放式討論的課程的同學，能培養分析的能力，不同於一般大學生，我們不再是隨著新聞、社論的浮浮沈沈。我對這樣的改變很有信心，相信大家未來能帶著這些能力出去社會，為這社會帶來貢獻。第二，我覺得課堂前的預習相當重要，如果沒有適當的預習，往往很難在課堂上發言。另外課堂上的大家的報告真的讓我學到很多，我常常沒有想到大家討論的這些看法，真的很感謝大家。

哲偉：老師課堂上討論的議題十分實用的，像是老師所說的課堂中討論的五子登科，開始讓我反思買房子的意義到底是什麼？其他像是同學課堂報告中的房價定價的陷阱、房價與社會生育率的討論也是一個可以推同到自身經驗的典範。課程的最後又重回社會正義、房市政策的討論，我個人比較相信社會的光明面，對這些改革的未來抱持比較期待的態度。最後同學間的討論和激勵是很重要的一件事情，我覺得老師未來可以讓學生有足夠的預習，會對課程討論有正向助益。

國正：我也認同這堂課的討論相當寶貴，未來可以讓學生有更多的預習和閱讀。

淑華：第一，這堂課的討論真的是「五花八門」，大家的討論意見相當多元，各

個同學的理論、邏輯與看法，真的很棒，對參與的學生的邏輯訓練也有很多的幫助。這堂課當中談到的許多的社會時事議題也讓我學到很多，我們可以從深層的面向去切磋討論政策的應然面。

嘉言：我與在職專班的學生一同上過課，出社會後許多人的討論往往只在乎最終結果或純的求取解答，卻無法切入過程的討論。像現在這樣的討論能啟發學生，培養學生具有獨立求解的能力，我認為這樣的機會是我相當珍惜的。

許翔：我的看法與嘉言學長相反，其實我對這堂課當中所學習到的東西沒有太多的感觸，畢竟出社會後不會重拾這些東西。對自己上此堂課的責任也只是盡一個學生的本分。

張師：大家上課的收穫與目的都不太相同，課程後的啟發自然不相同。我很欣賞這樣的多元討論，事實上我也很希望未來可以討論文化面向，但因為事務繁忙所以沒有對各位有太多的要求，如果可以，文化這一塊的討論是我相當樂見的。這學期的開課其實沒有特別督促大家，這或多或少受到面臨畢業的碩二學生影響，但總體來說我很欣賞這學期的課程設計，尤其是第三堂課的學生報告。一堂研究生的課，除了學習，更像是一種生活態度，希望大家能好好保持一個合適的研究生的生活態度。