# 住宅市場與住宅政策第一次上課紀錄

時間:2015.9.15(二)9:00~12:00

主持人:張金鶚老師

地點:政大綜合院館南棟 270622

紀錄:廖珮君

出席:張金鶚老師、柏偉、珮慈、詩霓、昱至、怡潔、麟雅、智揚、學隆、立寧、

喻婷、珮君

#### 【課程簡述】

## 一、課程目的

本課程探討住宅基本問題,從總體角度談住宅,包含住宅政策及住宅經濟,與房地產 投資從個體角度有所不同,提供有興趣進入住宅領域研究者的一個基礎。

## 二、課程要求

- (一) 每週有指定閱讀資料(英文 paper)、上課及課後心得(每次上課繳交一頁至兩頁 A4)。
- (二)無期中及期末考試,期末繳一篇15頁左右研究報告,以及另外閱讀期刊的三篇中文及 三篇英文學術閱讀報告,期末時,前述作業連同上課心得集結成冊繳交期末報告(課網 所載的問題回答不強制要求回答)。
- (三) 每堂課安排課堂紀錄,報告人需要將報告的內容(英文 paper)寄給當週負責記錄的人, 記錄人需將老師講解內容及英文 paper 討論內容彙整成會議記錄。
- (四) 在三堂課的專題討論中,第一、二小時,以老師講解、同學發問為主;第三小時,以 英文 paper 為主要討論內容,同學報告時間約半小時,輔以同學討論。
- ※請以簡報(PPT)方式報告,與同學分享內容。

※老師辦公室: 綜院北棟 270608, 電話: 29387478, 助理: 周小姐

(五) 要求上課發言。

## 三、課堂內容

老師:何謂 Housing(住宅)?

詩霓:對自住客而言,是居住的地方;對投資客而言,是投資的產品。

珮慈:是居住的地方,投資是衍生出來的。

麟雅:預售屋、抵押權的概念

老師:預售屋是期貨(Future Contract)的概念,簡單來說是買未來的產品,未來透過契約關係來實現。

喻婷:主要分為自住及投資。

立寧:滿足住的需要的地方,是一個私密的空間,同時包含其周遭的生活環境。

老師:住宅除了本身以外,Privacy 私密性空間及具鄰里環境的概念,住宅不只是居住的坪數,包含生活環境,台灣都是高密度住宅環境,隱私格外重要。

珮君:除了居住功能,也代表可觀的資產。

老師:這是財富的概念,對自己生活上有一種保障的感覺。

學隆:以居住為主,另外有人將其視為投資的工具,身分地位的象徵,何謂好的住宅,就是 住得舒適,無後顧之憂。

老師:住宅具身分地位的表徵,我們常常聽到名人巷或豪宅,像是有人炫耀自己居住的地方,也有人難以啟齒,背後隱含鄰里環境的表象,如國外會有富豪區、窮人區,台灣相對不明顯。

怡潔:個人而言是居住的空間;總體面而言是權利,因為每個人都有居住的需求。

老師:無殼蝸牛認為住宅是權利,但不應該商品化。居住的權利為何?是所有權還是使用權?

昱至:住宅是一種關係,人與地的關係,地與地的關係,人與人的關係。

老師:很多人認為 Housing 是硬體,其實不然,Housing 是一個集合名詞,包含許多意涵, 主要強調人與房子的關係。

柏偉: Housing 是從 House 而來,具有覆蓋之意。上週有看到新聞,有德國人以火車為家, 只要能遮風避雨就是家,跟一般人的觀點相當不同。

智揚:Housing 是居住的場域,生活的重心,人的一生花費最多時間的地方。

老師: Housing 跟 Home 的概念有何區別?家有寄託、情感的概念。過去上課提到「日本全能住宅改造王」,日本居住空間多為透天厝,建物已相當老舊,改建時會保留其歷史脈絡及回憶,最後屋主回到改建後的家,能感受到家的味道,這就是住宅除了住與賺錢外的重點。有人徹底將住宅當作賺錢的工具,寧可買爛房子來住也要賺錢,實為本末倒置。

Housing 是居住的地方,雖有人認為是商品,是身分的象徵,更重要是居住的品味,展現文化歷史脈絡。在北市府期間積極提倡都市品味,都市品味除了建築學談的三度空間外,包含時間的四度空間,從空間上說以前、現在、未來的故事。歐洲的城市有文化氣息,這是一種累積的過程,台灣只注重住宅的量,而非品質,對坪數斤斤計較,連小數點第二位都知道,但問外國人家裡幾坪,不會有人知道,他們注重房、廳、衛、車位數、總價。

Housing 有社會層面差異的問題,例如貧富差距,這是目前社會面臨最大的挑戰。現在年輕人應該拚房嗎?如果一生只賺千萬,要孩子還是房子?上學期問同學會不會買房子,人人都說會,請問如何買房子,買什麼樣的房子?這是每個人一輩子面對的問題。

Housing 包含軟體部分,如周遭鄰居、物業管理等,市場上,賣房常說賣房子賣的是

什麼?

立寧:需要一些包裝,賣一種生活的方式,包含整體規劃、環境,總價適合哪個層次的人適 合購買。

老師:這是主要賣高價產品的說法,大家可蒐集賣屋的標語,打中消費者的絕對不是住宅平面圖,我們買的是區位、周遭設施、鄰居,例如有研究便利商店與房價的關係,便利商店對高價區沒有影響,對低價區沒有影響,便利商店除便利性,具有噪音外部性。

老師:何謂好房子(Good Housing)?

智揚:主觀的認知,滿足自己需求的就是好房子,例如有人注重交通便捷性,有人學區需求。

柏偉:之前當家教,去過許多房子,但豪宅未必是好房子,交通即使方便,但周遭環境汙染 嚴重也不是好房子。

昱至:主觀、客觀因素會交互影響,建商會依需求推出建案。

怡潔:好房子就是提供家的感覺,放鬆的感覺。

學隆:空氣好,但不是住山上,可步行至捷運站,近學校,但不在學校旁邊。

珮君:建材不偷工減料,住的安全;社區氛圍佳,能健全運作,社區管理費不遲繳;好鄰居, 不會製造噪音或造成漏水問題。

立寧:好房子的因素是主觀還是客觀,個人根據市場經驗,我們會去思考住戶想要什麼?到 底是誰影響誰值得探討?個人認為能產生歸屬感就是好房子。

喻婷:個人認為好房子偏向主觀,就是滿足程度,例如能遮風避雨就是好房子。

麟雅:好房子是可以符合自己對未來的期待。

珮慈:之前有上過老師的房地產衝突與選擇,若我會選擇好的鄰里環境,壞的內部環境,因 為內部環境是可以改變的,例如個人不偏好死巷子。

老師:外國有在討論囊底巷,國外城市設計時,特別喜歡囊底巷,例如政大二期重劃區的囊底巷就是仿國外花園城市的概念,因為巷子只有熟人會進來,安全且寧靜,同學提到囊底巷的經驗並不喜歡,或許是國情的差異。

詩霓:人與人的關係相當重要,買房子時,鄰里環境、內部空間可以觀察與改造,只有人與 人的關係(鄰居)是無法得知的。

老師:下週24號下午1:30在台大經濟系社科院201教室有演講,以居住正義為題,歡迎同學來聽。

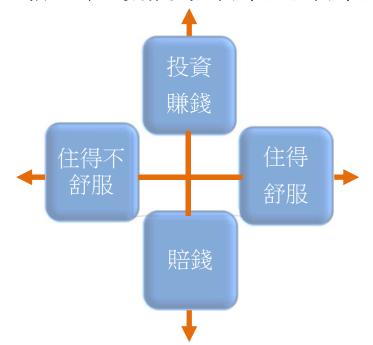
老師:現在來討論時事,你對蔡英文提出8年蓋20萬戶社會住宅的政策有何看法?隱含此政策是否能維護居住正義?我們怎麼做出利人利己的貢獻?現在社會上常見損人利己的工作?

智揚:炒房。

老師:沒錯,讓其他人買不起,或是黑心建商或投資客賣爛房子給老百姓最讓人深惡痛絕, 簡單說在房地產界騙人、不遵守職業道德比比皆是。個人認為好的市場機制就要獎優 懲劣,好的建商、仲介、代銷要留下來,壞的應該淘汰,實際上反而壞的出頭,好的 沒有留下來,如買到黑心建商的房子是損人不利己。



老師:房地產是投資財及消費財,你怎麼分配比重?最好的選擇是住得舒服且投資賺錢,住 得舒服但賠錢其次,第三是投資賺錢住得不舒服,住得不舒服又賠錢居末。



老師:請問大家,你對蔡英文提出8年蓋20萬戶社會住宅的政策有何看法?

詩霓:政策本身立意良善,但可能對周邊鄰居產生排擠效果。

珮慈:社會住宅是增加供給量,但要先看現在的供給量是否足夠,據我所知供給量是夠的, 因此要先檢視需求,了解空屋率問題,再談要蓋多少量。

麟雅:要注意蓋多少量體、區位選擇、品質,之前有在市中心蓋社會社宅,因為租金相當高, 需要的人反而沒辦法負擔,失去原本美意。

喻婷:蓋社會住宅是好的,但要注意是真正需要的人住進去,還有後續管理也非常重要。

- 立寧:社會住宅的想法是好的,但口號喊一個量,有沒有這個需求?提供居住場域的方法有很多,不見得一定要蓋社會住宅。另一方面,社會住宅的區位也值得探討,精華地區蓋社會住宅公平嗎?
- 珮君:雖說要蓋 20 萬戶,但有沒有實際評估過有多少地可以蓋,而社會社宅租金必須要低, 政府蓋了這麼多要多久才能回收,財政會不會出現困難,例如台北的聯開宅出租率只 有五成,如此有達到居住正義的政策目標嗎?
- 學隆:先確認社會住宅目的是什麼,一個城市蓋這麼多住宅也不是很好看,一昧蓋社會住宅 就是好的嗎?方法有很多種,像是接手倒閉建商的餘屋。另一方面社會住宅的區位相當 重要,影響政府取得成本,也影響到居住者未來的通勤費用。
- 怡潔:要考慮這20萬屋是要用何種方式取得?就我所知目前台北市都更分回30戶以上就會納入做社會住宅考量,這比政府自行興建規劃來的容易且快速,也是不錯的方法,不用另外再找地,也不影響人民私有的權利。
- 昱至:社會住宅立意良好,但要有配套措施,各機關間需妥善溝通。
- 柏偉:去過美河市,感覺量體非常大,建築管理也很有水準,目前該地居住環境良好,交通便利有捷運,租金採浮動制,租金太算高,但出租率不高,政府美意為何大家無法心動相當弔詭。
- 智揚:社會住宅是保障居住權,惟台灣目前社會住宅的量不多,而市場上的商品房有囤屋炒 房的行為導致餘屋多,政府應同時處理這兩個問題。
- 老師:在市府經驗的感想,實施公共政策要有溫暖的心也要有冷靜的腦。除了用財務分析檢 視公共政策外,社會住宅要讓不同族群都能得到滿足,即多元的概念。除了興建社會 住宅外,市場餘屋釋出、建商回饋機制、租金補貼的方式是否也應同時考量效率與公 平?是否也應評估各種方案的效率?

以住宅來說現在不缺蓋房子,營運管理更為重要,此外,現在的出租對象都是年輕人, 而不是弱勢族群,如此公平嗎?。另外,社會住宅都在捷運旁,導致租金很高,一般 人負擔不起反而租不出去,形成空屋。

台灣是大市場小政府,目前消化餘屋是否更為重要呢?以政府高度應先解決餘屋問題 (市場失靈),出租市場次之,過去選舉期間,候選人最常提出供給面住宅政策,因為 對市場影響最小,建築業者不會受到排擠,讓民眾保有美夢與遠景,而且此政策也是 不容易被檢驗的政策。

以前在營建署國宅組,政府有權力徵收土地蓋國宅,資源十分豐富,但後來成果僅僅 10 多萬戶,而且政府興建品質不佳,還可轉售,抽中等於中樂透,後遇到房地產景 氣不佳,整個變成蚊子屋,後來台北市才有出租國宅,實為失敗的例子。

社會住宅的區位、怎麼蓋、蓋多少、後續管理都相當重要,選舉中提出這些政策,如何落實才是重點。在市府任職的感想,理想是口號,實踐才是王道。