住宅市場與住宅政策第二次上課紀錄

時間：2015.9.22(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：莊喻婷
出席：張金鶚老師、柏偉、珮慈、昱至、怡潔、麟雅、智揚、學隆、立寧、喻婷、珮君

【課程內容】

老師：先與大家分享周末看的一本小說，是蕭颯寫的「逆光的台北」，小說內容主要是講述一個愛情故事，但也提到很多有關房子的事，包含炒房、老舊公寓，台灣和美國的房市情況，最後結局回到房子是個遮風避雨的地方，引起我很大的興趣。

老師：上禮拜提到 What is housing？ What is good housing？大家可以去看聯合報「殼」的散文，你出生到現在為止住過多少房子？相反的，這房子被多少人住過？隨著生命週期，房子也會慢慢老化，如何才能讓人與房子達到一個很好的平衡。我們怎麼樣定義一個房子？Dwelling Unit (DU)翻為家宅、住宅，門牌有獨立進出口，理論上要有衛浴才算真正的住宅；Household(HH)翻譯為家戶。這禮拜的作業之一，請大家寫下你們的居住史與生活經驗。學期末我會問你們，從現在到未來你預期會住那些房子？因為你們的未來想像，以及你們認為的好房子，會受到過去經驗很大的影響，透過這些經驗，慢慢找到你們認為的好房子，能夠賺錢又住的舒服那是最好的。隨著你們未來的生命週期，你們會住什麼樣不同的房子，未來透過不斷的學習並實踐你們對房子的想法。我也強調 micro 與 macro，不要狹隘的只看到自己的觀點，What is housing problem?

柏偉：我首先想到房價所得比問題，價格與所得不成比例。

智揚：我也認為是房價所得比是問題，房子品質與價格不 match 的問題

老師：所以你隱含品質是問題？

昱至：產權過於破碎造成都市更新推動不易。

老師：都市更新背後隱含房子產權過於細碎，包含價格、改善與整建的問題。

怡潔：覺得目前沒有比較好的監督興建的機關，沒有辦法掌控整個過程，從興建到最後完成沒有辦法確保品質。

老師：缺乏政府介入管理的角色，以致今日市場失靈，政府失靈的結果，市場有什麼問題嗎？政府管的了嗎？

學隆：房子以建商為主，不肖建商持續存在，為何政府未針對不好建商有管制方法？不好建商應被淘汰，若政府出手抵制會比消費者抵制讓市場淘汰更快。

老師：為什麼市場機能不會發揮？為什麼一定要政府介入？怎麼樣找到問題的根源？我常問問題的背後是什麼？

立寧：不管是房價過高或品質掌控，也因為媒體的關係，我們都很聚焦在投資面，會較追求利己的部分，為何市場機能不能發揮？

老師：今天房子的問題大家把房子當成賺錢的工具，住宅商品化的概念，住宅到底是權利還是商品？在「逆光的台北」也提到這樣的問題。

珮慈：建築的管制會規範房子的景觀、日照權、安全疑慮的問題，我認為在管理方面是較大的問題。

老師：回到最基本的問題，安全，漏雨漏水都還是小事，但像磁磚掉落不僅安全問題還有外部性，你會覺得為何房子是這樣?

麟雅：資源分配不均問題，貧富差距，有錢人可以炒房，一般人民比較負擔不起，建商有比較大的資訊與權力，再徵收也可能是分配不均的情況。

老師：大家現在都把資源放在房子上，現在想想開心嗎？個人跟建商資訊不對稱的想法，宏觀的想法是國家對房子的照顧,社會價值觀與個人價值觀的連結有些可能是市場運作或政府政策問題，資源分配不夠，如何達到一個平衡的問題。

珮君：覺得住宅商品化，取得成本太低，有囤屋的問題。

老師：居住使用的背後，自住與非自住之間要有區隔出來，制度上有沒有辦法解決？

喻婷：我比較在乎居住正義的問題，居住是人民的基本權利，如果不能滿足那會是很大的問題。

老師：簡單講，現在的居住問題就是居住不正義，究竟是哪些不正義?但貧富差距很大，現在最主要問題就是房價太高,到底是房價太高還是所得太低？如果是所得問題那應該促進經濟成長，或者可能是房價太高所得也太低。何謂房價不合理？如何才算合理、不合理？

智揚：壓迫到自己的生活。

老師：租房子會壓迫生活嗎？如果不要住品質太好應該還負擔的起。住宅的選擇空間很大但如何選擇？

柏偉：老師說市場機制失靈，假設房子很稀有很貴應該不會有人覺得不合理，但很多空屋的話，例如東區的店面還是很貴，很明顯不合理。

老師：我同意空房子很多不合理，但空屋那麼多有其理由存在，所謂不合理的意思有很多，大部分是用來居住使用，房價所得比跟物價波動、經濟成長等比較，成長不成比例，合理不合理大部分都是相對關係，大部分人不合理就是不合理，價格、所得的問題、品質的問題，房子本身的問題也很重要，如果大家都做得很好，市場上也有很多不道德的地方，這是以人為核心的問題，也是我覺得最應該被改善的地方。

老師：制度的問題，造成投機炒作的機會，到底應該市場還是政府？大政府小市場還是小政府大市場，台灣基本上是大市場小政府，市場機能好或許比政府提供社會住宅有效。因為資源有限，提供社會住宅可能還有編列預算、取得土地的問題，那不如把空屋釋

出也是一種方法，看哪個方法付出的成本較高，資源怎麼分配，背後隱含市場機制的問題但也包含人為的問題。

老師：我去 MIT 念書遇到的第一個問題是我想做都市更新的問題，但教授問我 What is problem？希望大家可以發掘問題，有時找到問題比解決問題更重要，回到 need(需要)、Demand(需求)的解釋，耕者有其田、住者有其屋、有土斯有財，政策上是怎樣一個想法，台灣的問題會說那是我們的文化，衍生到我們行動的想法，亞洲人的觀念會把資源都放在房子上，傳統跟現代的衝突，為何台灣、中國出租市場不像歐洲那麼發達？好像人生不擁有房子就不完美。回到個體跟總體，住宅的目標是什麼？你覺不覺得住者有其屋是很重要的目標，房子是很大的財富，要從房子去著手你的財富，你們的 Goal 是什麼？

珮慈：家裡給我們的觀念是一定要買房子，爸媽很驕傲覺得以前有投入去買房子，但現在覺得房價太高去背沉重房貸可能失去休閒娛樂，而媽媽的朋友很後悔一輩子沒有買房子，因為從以前到現在繳的租金足夠買的起房子，我現在覺得不要買房子，因為房價太高。

昱至：我覺得可能是買房子跟成家立業這件事是綁在一起的，所以會覺得應該要買。

學隆：我覺得還是要買，因為未來房子一定會越來越貴；假設未來房子想要就有，取得成本不高，那就不必要現在買，否則寧可現在辛苦一點，也要拚一下，像我覺得宜蘭很漂亮，如果沒有工作地點的限制，覺得宜蘭是不錯的地點，我寧願先買房子讓自己安心，也可以留給下一代。

立寧：以前是念營建管理的，覺得買房子很難，但沒想到同學的人生目標就是在台北買房子，雖然他們家裡已經有房子了，所以覺得滿震驚的。因為上一代觀念會覺得買房子也算存錢的一種方式，但還是覺得負擔很重，進入建設公司後，有些觀念會調整，不要覺得買房是不可能的事，租屋付少一點的錢或許可以住到不錯的房子，但台灣對租屋保障不夠健全，就會讓人回到買房的想法，但如果租屋保障夠健全或許會有更多人願意選擇租房子。

老師：歐洲社會很保障租房，瑞典的租屋市場是住久有優先權買回來，選擇上的不同，隱私上、經濟上的衝突是什麼？地政系的同學你應該更有機會買房或把資源放在房子上，目標不太一樣，剛講的想法比較 micro，回到總體，你覺得政府、社會的目標是什麼？幫助大家住者有其屋嗎？我第一個來到政大的研究案就是有關住宅政策的「住者適其屋」，不一定鼓勵大家買房，政府提供購屋貸款補貼，但高房價政府補貼 for whom？到底拼不拚房？賭不賭房？賭的話就是賺不賺錢，拚房與賭房在現在社會是很矛盾的情境，我其實不贊同去拚房賭房，你們有自己的 choice 沒有對錯，不希望你們因為房子犧牲很多，成為屋奴。如果住宅目標是住者適其屋，那麼住宅政策是什麼？資源該如何分配？是提供一個大家更多選擇機會還是鼓勵住者有其屋？為何大家覺得應該是蓋合宜住宅而非出租的社會住宅，一部分可能是順應民意，感覺在資源的分配上是有問題的。資源、人力、法令預算(國民住宅條例、住宅法)，背後隱含的是政府為何要介入住宅？當然你可能會說因為住宅是民生必需品？或市場機制就是 let it be？

柏偉：可能就像政府干預股市，因為房市對整體影響很大，所以政府應該要干預。

老師：這樣會被質疑政府本就不該干預股市，住宅到底是權利還是商品，

智揚：住宅不只是商品，是基本權利的一環，政府不介入的話，人民權利會受影響

老師：介入的背後是補助、補貼還是糾正市場？先確定政府該不該介入，再決定 how to？

怡潔：覺得基本上是權利，除非有第二棟以上房子才算商品，不單單只是房價高漲才管制，因為一定會存在弱勢者，所以都應該要介入。

老師：以社會公平、社會福利角度來看，目前應該沒有一個完全不介入的政府，只是介入程度多少？ 但目前看起來應該沒有一個完全極端(烏托邦、人民公社)的政府，如何介入？介入多少？

老師：從研究的立場上，從總體跟個體的角度去看，作為一個觀察者、研究者、分析者，會期待大家先從個體角度去思考，但不完全只以個體角度去看。去看有關 housing 的文獻，早期我是念建築，有一門課特別提到開發中國家的住宅問題，曾經寫過一篇 paper 是關於亞洲四小龍的，上這門課可以感受到開發中國家與已開發國家的住宅問題與解決手段都不太一樣，已開發國家較多的是金融問題、品質問題；開發中國家主要是居住問題，亞洲國家是高密度發展不同於歐洲國家的低密度發展，可以去看「The vertical village」加強都市品味，因為我剛開始是學建築的，一開始會以建築的角度解決都市更新問題，後來接觸人類學家，會以社會學、人類學的角度去解決住宅問題，後來又會以公共政策、財務金融的角度去解決，因為領域上的轉換而有不同的角度，來到政大地政又會思考到土地的問題，如何去釐清、定義 what is problem 是很重要的問題，現在很多問題都成為政治化、意識形態的問題，我強調理想要堅持、作法要務實、專業要尊重這些原則。建議大家以不同領域、不同角度去觀察問題，也要聽聽不同領域的想法也要有自己的想法最後做出決策。

老師：接下來同學要導讀的這篇 paper 雖然年代有點久，是香港學者對台灣住宅很有興趣，因此找我與另一位學者一起合寫，從國父思想、漲價歸公等寫起，在這些經驗下得到了滿多的迴響。同時鼓勵同學多看一些英文撰寫的文獻，多找一些品質好的期刊去閱讀；中文的話鼓勵大家閱讀住宅學報。

【文獻導讀】 Commodification and Urban Development: A Case Study of Taiwan

報告人：柏偉

柏偉：主要講解戰後台灣住宅商品化的過程，文章主要分為四章，文獻回顧、歷史上的住宅政策與措施、台灣的都市發展與商品化程度、結論。不完全的商品化，是用來保護一些不應該完全商品化的事物，例如本文主要講述的土地與住宅。商品化擁有交換價值(exchange value)，去商品化擁有使用價值(use value)。

台灣因為經濟快速變遷，都市發展快速，早期是社會主義式的土地擁有模式，利益應被大眾所共享，商品所擁有的剩餘價值會成為大眾所共享的利益。

老師：台灣的地價稅一般而言是較低的，土地增值稅是較高的。

柏偉：在政府政策方面，政府的干預是較低的，國宅條例由一開始的抽籤方式改為等候名冊，2000 年後公布住宅法。

私部門方面，早期受到政府的控管，且政府希望建立土地儲備制度，以出租土地而非賣斷的方式提供使用，或是與地主合作開發。

原本的都市發展是不完全的商品化以求利益共享，但在實踐上卻未達到原本目的。政府藉由土地使用管制進行控管，早期還有徵收手段，但後來改為區段徵收、市地重劃等方式較為人民所接受。

結論是台灣在商品化到去商品化是較為特殊的案例，原本已不完全的商品化為目標，但在土地與住宅幾乎是完全的商品化。

老師：你自己看這篇文章心得是什麼？

柏偉：透過文獻分析就有提到商品化有很多範疇，多了一種看待商品的想法，內容提到商品化的問題，覺得不只適用於土地或住宅。

老師：我了解學術文章比較不好看，但希望大家慢慢學習熟悉

智揚：台灣政策面希望往去商品化考量，但事實上卻是商品化，政府政策一方面想強調居住功能，但事實上不一定能做到。

老師：政府過去打著漲價歸公的口號，但事實上卻是資本主義。

昱至：和過去所學有點矛盾，所學是平均地權、去商品化，但利己角度會覺得投機對自己比較有利，自己覺得有點困惑。

老師：回到你的目的在哪裡，是追求利己還是追求世俗眼光，如何達到表裡一致？

怡潔：講到商品化的字眼，表示原本不是商品，所以一開始被歸類為非商品，我覺得住宅應該還是人民基本權利。

學隆：不覺得商品化是完全不好，以政府角度，應是相關配套措施是否能滿足大部分人權益，現階段，台灣面臨國外資金、買賣價差等利得，包含老師提到究竟政府是否要介入，覺得現在政府介入已太慢，因為該賺的已被賺走，事實上我不太信任政府，現在的政策大多是剝奪少數人的權益，並未打擊到該打擊的族群。

立寧：這篇文獻有回顧理想與現實之間的落差，我們沒有一種中心思想到底是要解決哪種問題，但我們又不夠堅持，政策會希望面面俱到，但最後可能會模糊焦點。商品化與去商品化不完全是極端的兩面，

老師：所以問題是如何建立社會共識？像德國只要有人炒作房屋就會被抓去關，台灣的結果是不是只圖利到財團？如何重新思考與檢討，沒有對錯之分，但要確定是不是我們想要的。

珮慈：目標是讓大家享有一切利益，但增值稅越降越低，商品化與去商品化在土地政策上是

要向社會主義或是資本主義靠攏。

麟雅：不覺得商品化有絕對的好或不好，例如耕者有其田在當下是需要的，但政策方面，可能因為大眾觀感會不太敢碰，到後來有些政策變的已經過時。

珮君：覺得可以思考怎麼從觀念下手或以教育角度教導大眾，房屋不應只是商品。

喻婷：我覺得商品化並非是一味的不好，有些人可能工作特別努力，她願意把資金投入在房子，只要不炒作，似乎也不能強求利得要讓大眾共享？

老師：做研究一個過程，是要從描述過程，三民主義、漲價歸公的想法，到後面商品化去商品化，以及不同的意識形態討論，從描述的過程讓大家了解，至於是不是應該商品化，應該不要過度極端，一定會有受益者、受害者，如何符合大部分人利益，讓弱勢者也能夠受益，最嚴重的問題是彼此拉大差距、不公平，重點是要安定的社會滿意的環境，商品化過程中不要完全忽略掉初衷，此外，政治力的介入可能也扭曲了社會大眾的觀感與行為，在社會氛圍下，商品跟權利、住宅的居住使用、意識形態，像是在市政府期間，因為找財政部長張盛和討論，到後來有了囤房稅也是因為這些原因。而這篇文章可以看到從一開始的左派社會主義思想到後面的右派資本主義，之後再看看其他國家的例子，但我強調不是別的國家的經驗搬到台灣就能使用，因為我們有自己的思想經驗，漸進改善是必要的過程。