住宅市場與住宅政策第五次上課紀錄

時間：2015.10.20(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：翟珮慈

出席：張金鶚老師、柏偉、珮慈、昱至、怡潔、麟雅、智揚、學隆、喻婷、珮君

【課程內容】

老師：上個禮拜談到住宅經濟：供給、需求與價格，住宅經濟別於一般經濟主要是橫軸與縱軸的差別，橫軸除了數量外，還有品質不同也有區位的不同；而縱軸是價格與租金還原率的關係。住宅是耐久財，是消費投資交換價值使用價值的不斷替換，住宅經濟與傳統經濟無法在數量、價格上傳統回答。今天主要講住宅市場，住宅強調需求導向而非供給導向，討論住宅需求的文獻相對供給多很多，這隱含著住宅需求導向的行為是比較重要的，但台灣市場卻是供給導向影響住宅市場，欠缺掌握市場行為能力、資訊等等，但這種情況是有偏誤的或不當扭曲的，兩者要平衡是重要的，才不會出現需求者無力對抗供給者。要清楚了解住宅市場面臨的困境是供給者導向，除了供需也談到品質價格之分，比較有趣的是談到租金與房價不完整的轉換是資本利得掌控還原率，也隱含地提到租金相對便宜、價相對昂貴。

談到房價租金比（gross rentmultiple, GRM），之前大家比較常聽到的是房價所得比。泡沫有兩種方式：1.用房價所得衡量 2.用房價租金衡量。所得代表買不買得起；租金呢？租金除以房價代表什麼意義？學術上稱資本化率，什麼是資本化率？就是投報率是粗的投報率（報酬率），而非淨收益（NOI）=租金-支出（地價稅、空屋率、管理率），投報率的缺點是沒有算最後的資本利得，它只代表營運中的收益。回到到房價租金比：GRM=租金乘數大概多少？美國大概 6~7，在戰爭時期大約為 1，戰爭時期大家都要逃難，房價下跌、租金上漲。那台灣是多少？20~40，它的涵意是什麼？顯示租金過低、房價過高！從租屋市場而言，租金低有什麼好處，我常說房東補貼房客，房東不賺租金，他甚至空房不出租，台灣有上百萬戶空屋，房地產市場很奇怪，它不符合經濟學上的原理，為什麼？因為他資本利得很高，大家都預期賺買進賣出的價差，這樣大量的空屋情形造成資源的浪費，才要課資本利得稅，或是持有成本提高，但大家都不願意租房子，寧願當屋奴，台灣是不正常的房市。諾貝爾得主談到台灣貧富差距高就是稅的問題，大家都很清楚只是不敢面對問題呀!我們是不正常化的房市。

上禮拜我們談到價格，談的是什麼價格？一般認為是「市價」，何謂市價？一般估價又是估什麼價格？市場正常交易（沒有急買急賣）充分訊息下的交易結果其背後隱含著 MPSP（最有可能的銷售價格）我們在討論自動估價如何估出讓人Comfortable的價格？估出價格發生的機率有多少？所估的市價是最可能銷售的價格，一般消費者還是沒有很清楚，簡單講是讓我們能精準回應市場現象。怎麼形成價格，經濟學中房地產市場的核心就是價格，房地產最核心的學科就是估價，房地產如何成為獨立學門，基本要件是它要有獨立學科而房地產最核心的就是房價，對於各種狀況區位品質等等以及土地、房屋價格得拆解，其含意是什麼，土地會增值、房屋會折舊，國外講房地產投資是折舊可以稅賦抵扣，而我們房屋占的比例才 20～30%，大家不 care 折舊，土地價格上漲是大家關心的。成本報酬決定價格跟供給需求決定價格，一般多參考鄰近成交案例（比較法）、成本法（完全不用）、收益法（還原率算錯就全錯），大家都用市場法。

房地產市場：不是集中市場、看不見的市場，房地產市場到底如何觀察？它資訊通常 lag 不少，即使有實價登錄也是一個月後，有時候甚至看不到它的價格，它該如何討論？它是不完全競爭市場，又有地區差別、產品型態差別，房地產市場眾說紛紜，身為房地產專業業者感覺是秀才遇到兵，但我同意房地產有見林、見樹的區別，一般業者是見樹，而我們是見林，當然我期待見林也見樹。見樹見林就是個體與總體，房地產市場又有時間、產品、區位的不同，市場供給、需求間往往不相干（型態有分：預售屋、成屋、豪宅；區位有分高雄、台北）房地產市場很特別因為產品異質，條件差異很大，會特別鎖定一定的目標，這有衍生出房地產「次市場」（sub-market），台北市供不應求，高雄市供過於求，兩者加起來就是供需均衡，我們說它 make sense 嗎？供需價量能否結合，如何結合？那又如何界定次市場？關鍵是替代率，左腳右腳、台北高雄、有錢人沒錢人這些是不可替代的，那要多少的替代率？什麼叫次市場？討論市場要先討論次市場的 boundary，影響多少的範圍圈？大部分 75%供需都在這範圍裡，研究這範圍裡的供需價量，要了解次市場的概念把它劃出來，討論到空間相依。給你們一個觀念是供給需求有多少百分比的範圍在這裏面，供給可從房子的型態又分是中價位、低價位、高價位，面積可分成大坪數、中坪數、小坪數；需求可從所得區分高所得、中所得、低所得，家庭分成大家庭、中家庭、小家庭。從不投角度切入再合併，做研究要小心地切割再合併出來，不要在一個染缸裡去分，回到市場集中點、非集中點，有時間落差、產品、空間落差再討論到次市場，次市場的核心再探討市場均衡、市場調整。

市場調整談到蛛網理論，收斂後又發散的循環，造成某個程度的波動市場機制：

對於市場失靈是市場機制沒發揮出來，市場機制如何運作才能掌握市場市場本身什麼叫做均衡？均衡點的理想狀態是不存在的，才會講到動態調整，但市場如何調整？價量調整，房地產市場量的產出需要很長時間，講到預售屋市場要怎麼調整，現在市場不好大家不推案。市場講到「量先價行」，逆時鐘旋轉圖從量的擴張到價維持高點再回來，是量先開始動。

為何房市調整是「量先價行」？

智揚：價格僵固性，價格會撐一段時間，量撐不住再動。

老師：這當然是講法之一，為什麼不是價格先動而是量先動？市場上景氣是價還是量？價量都漲是景氣那價漲量縮是景氣還是不景氣，如何觀察？了解市場預測市場，國泰指數看得出來量在縮價格仍在漲，到現在價格才跌一點，大家對價格還有期待，撐不住才調價。價格從漲的角度來看：市場好，大家才多供給然後價格上來。假設均衡點在中心，第一象限價量俱增；第二象限價漲量縮；第三象限價量俱跌；第四象限：量漲價跌。我們如何看待掌握市場？大家對市場均衡、次市場界定的不同，現在市場上眾說紛紜。往下走，上禮拜提到住宅下濾現象，什麼是住宅下濾現象？

麟雅：假設房子分成高中低所得，高所得的人要換更好的房子，中所得的人接受高所得人的房子，低所得的人也接收中所得的房子就會產生下率現象。

老師：那有沒有上濾現象呢？

昱志：仕紳化

老師：yap!或是都更上濾現象是比較少的現象，下濾現象在上場中是鼓勵還是不鼓勵？下濾現象看起來是不錯的，房子有效利用下濾現象到一定程度會斷掉。談到住者適其屋，有沒有反向的情況，高所得的人住爛房子有沒有這種現象？

智揚：投資客住爛房子。

老師：為賺錢犧牲生活品質。

智揚：豪宅都菲傭在住。

老師：恩 ok~這有點諷刺，但問題不再這裡，還有哪些情形？

老師：聯開宅提供社會住宅是什麼意思？合宜住宅是什麼意思？誰住？是低所得、中低所得的人去住，過去傳統國宅標準較一般興建房子的標準往往較高，像現在社會住宅強調智慧宅，讓沒錢的人住新房子，有錢人住舊房子這樣的情況不符合下濾現象的政策，好好想清楚過濾現象。房子跟人彼此的互動也要同時觀察，住者適其屋也是人與房子的互動。討論住宅市場過濾現象的背後是討論承繼的關係，好好想想房屋市場怎麼觀察。過濾現象是在看有沒有改善房子，現在討論承繼關係，而非過濾現象要如何改善房子，等待都更不需要整建那是要等待都還是拉皮整建？這些都是經濟行為、市場有效率行為，當然還是強調資源有效利用。要如何探討市場現象，什麼是好的policy？蓋社會宅蓋得很好可是資源有限阿？要如何適當不過度，能造福更多人，什麼是有效率公平的政策？另外一個是「鄰里上的變遷」。了解市場的背後了解鄰里是很重要的，市場衰退是房子的衰退還是環境老舊衰退了？可能是鄰里也變壞，環境也變差了，我們怎麼樣去觀察，身為研究者我們到底觀察什麼？住宅市場與一般財貨市場不同而我們如何著手？

我主要強調把次市場畫出來再討論價量均衡。住宅市場要被切割來看的情況下，要如何精準掌握變化？切割供給需求等重要元素動態變化房子和人一起變動的情況，若能如此掌握會比較有把握了解、預測市場的情況。

什麼是市場機制？什麼是市場機制的發揮？市場不失靈？它的關鍵是什麼？市場背後制度建立？市場機制發揮是要達到什麼效果，市場機制有無正常發揮？

智揚：供需均衡情形有無作適當的調整。

老師：對！供過於求價格為何還不跌下來，供過於求，價格還沒漲上去。當然還有時間落差若時間落差太大就又市場機制沒正常運作。

柏偉：資訊透明很重要，之前我弟在仲介業工作，好房子是被房仲買下來不會公布到市場上去，這種情形要掌握市場資訊，消費者要下很多額外功夫，我女友喜歡看好房網、591、但都不會親自去看，我建議他要到現場去看，打電話過去也才知道價格是有問題，常發生價格開高，希望遇到傻瓜來買，但有誠意跟他談，價格可以一降再降，資訊沒有充分揭露，市場機制很難發揮。

老師：這是制度上市場機制的問題是制度上的問題，政府要怎麼建立制度讓市場機制健全，除此之外呢？

昱至：反映在資源配置的不適當，就是不能有些人有很多房子有些人沒有很多房子，這就是資源配置的不適當。

老師：我覺得這不是市場機制的問題，一個人擁有很多 i-pad 不行嗎？買不起是市場機制的問題嗎？

昱至：若是有些人想買房子卻買不到。

老師：這不是市場機制的問題阿，買不起說是市場機制的問題有點弔詭。

柏偉：我覺得他的意思是有錢人買很多間讓供給減少價格上漲，使得沒錢人買不起房子，但我覺得這不是住宅市場的問題。

老師：供需不能反映這的確是市場上問題，但你說你買不到除非是戰爭情形配銷問題是市場上問題，不然本來市場上就是有能力的人去買阿，這才是市場。

昱至：若是買不到適合的房子呢？

老師：這有一點點，是供給者不了且需求者的要求，有 gap 存在。

怡潔：價格被哄抬，付出價格無法是反映成本價，成本可能不那麼高，但大家一窩蜂炒作。

老師：如何改進？

怡潔：台灣房價被少數人拱起來，讓真正需要房屋的人無法買到房屋。

老師：我了解你的意思，但怎麼改善？

智揚：資訊不透明。

學隆：銀行對大企業的融資條件更好，偏頗大財團導致有錢的人把房子炒高，讓真的要買房子的人，買到被炒高的房子。

老師：這當然是一種，按照市場機制有錢人能貸更多錢，窮人倒帳機率高，貸得少這本來就是市場機制，市場機制讓有能力的人取得更多資源，導致資源分配不集中，糾正市場機制保障弱勢人，讓有錢人減少壟斷，市場機制發揮政府介入，制度上調整。

喻婷：要透過競爭讓市場機制發會得更好，獨佔問題。譬如豪宅市場。

老師：他講到市場機制的發揮應該要更多的競爭才能被發揮，但房地產市場主要是產品異質，壟斷性競爭還是有的，不過我同意如果沒有競爭，市場會有問題。建商很不爭氣，大家會互相聯合，大家都比爛，沒有要做好的，造成大家缺乏往好的方向走的動力。

珮慈：現在市場價格下跌但是人為因素干擾把價撐住，沒有讓價跌下來，我認為是人為因素，沒讓市場好好發揮，大家為了讓家撐住不讓價格跌。

老師：這是充分市場機制發揮啊！這反而是市場機制，當然你剛講說量在縮價沒讓他跌，我認為還是市場機制，它的行為上是發揮的效果，這裡面不太容易想。

麟雅：如果市場機制正常運作，市場價量偏離會自己調整回來，且社會總剩餘最大，市場沒有均衡有二：一、住宅生產有落後期間，市場偏離均衡價量；另一個是社會剩餘，政府介入讓價量均衡讓社會總剩餘變少。

老師：供給落後存在太久，市場機制無法發揮，業者隱瞞資訊讓市場機制無法發揮，政府介入市場機制無法發揮，糾正市場機制充分發揮，讓該發揮的沒有發揮出來，很多政治考量為了獲取選票讓人們不信任市場，好好想想市場機制跟政府介入如何適當互動這是最大核心。

珮君：投機需求、不道德行為，影響一般自住需求，這是假性需求造成市場不正常運作。

老師：什麼是市場均衡，假設很多不正當的需求造成的均衡是不好的均衡，機制本身是應該區隔那些好的與不好的，大家剛都忽略到市場機制關鍵在於「獎優懲劣」，整個市場沒辦法好發揮，如何讓好建商、好人出頭來打擊到不好的建商；空屋很多市場機制無法發揮又回到資本利得太高；租金太低房價太高也是市場機制的問題；過度過長的景氣循環也是市場機制的問題。我們要怎麼糾正？政府如何介入？台灣很特別是大市場小政府，我們應該更多力氣在糾正市場，背後的核心是政府如何良好的糾正市場，另一個重要觀念影響市場就是「資訊」，以及落實「獎優懲劣」，最重要還是要讓市場好好發揮，市場無法好好發揮政府再介入。

【文獻導讀】Housing problems and policies/台北市合理房價-需求面分析

報告人：昱至

昱至：住宅問題與政策這本書是美國的教科書探討的都是美國住宅情況，美國住宅情形有逐漸改善了，實質設備以及擁擠程度的改進，不適當住宅比例有日漸減少。中低所得住在不適當住宅比例有降低，隨著平均所得增加帶動住宅需求增加，住宅品質提高，房租品質改進，承租人是最大受益者，另一部分談到房價與所得，實質貸款利率的上升租金也會上漲，而中低收入人民所得減少導致租金占所得比例提高。美國住宅品質有日益改善，但仍有其他重要議題。改善住宅品質的方法有兩種，第一種是升級在老的房子整修維護第二種是拆除重建（比第一種更省力）。房屋

問題：低品質的房屋供過於求；高品質房屋供過於求。接下來逐一講到剛剛提到的問題：

1.拋棄：房子退役的方式，直接拋棄所有權。拋棄時機：營運收入無法支付成本；拆除後空地價格低於拆除成本。增加拋棄的誘因有二：一、財產稅高估；二都市中心地價下跌，拆除成本高於地價。拋棄造成犯罪率增加。

2.下濾：多數發生貧窮地區，首先了解為何屋齡增加房租下降？因為老屋提供較低服品質，所得上升會希望享有更好的居住品質，房子退役造成下率現象。下濾的住宅問題：下濾屋主要給低所得人口居住。

3.住宅鄰里效果：社區形式影響外部效果，高密度社區受鄰里影響更多。鄰里效果：1.拋棄使低所得社區最後朝貧民窟轉變 2.房子減少維護大家遷出來形成下濾屋。

4.住宅隔離跟歧視：隔離是指實質上分開。種族隔離對黑人不利，對黑人人口施加社會成本。歧視是耗費成本的，在完全競爭市場不會存在，但現實社會如果賣給白人高家與賣給黑人低家中堅的套利空間，競爭市場歧視是存在的。

5.無家可歸：短期禁止並提供適當收容所，長期要從制度面改善，必須改善勞動市場提供職業訓練。

住宅政策：

一、利用稅提高自有率房屋利用稅提高自有房屋

二、窮人居住：供給補貼（公共住宅）、需求補貼（僅有所得效果）對低所得家戶有租金補貼用來刺激消費、住宅津貼：經過授權須符合資格的申請人才能享有住宅津貼，計算基準是針對一部份的租金補貼（有所得效果、替代效果）。租金管控：法律限制租金管控，針對獨佔地租課稅對地主影響不大，避免仕紳化現象是中心在開發吸引種高所得進入，造成地屋地價上漲。租金管控的副作用：1.會使出租住宅供給減少；2.會使不受租金管控的市場租金更高 3.會有次租賃的現象。住宅消費是生活水平的指標，但仍有許多人住在未達水平的房子

供給面需求面補貼造成退役、下濾、拋棄效果，住宅有耐久性不可移動性造成難解問題。

台北市合理房價-需求面分析：

合理房價有主觀「心中之尺」及客觀「市場之尺」之分，供給考量成本利潤，需求找考量負擔能力，透過市場機制運作達到價格為合理。

本篇研究以需求面探討家戶、住宅支出、住宅樣式三者間關係。

家戶住宅分配-吉尼係數衡量所得是否平均分配的指標呈現所得變動穩定，而房價波動大。低房價無法供應低所得者，低所得有供不應求的現象，低所得無法買到他們負擔能力的房子住宅自有率偏低住宅坪數較少，文末討論到何為合理房價如何衡量，首先針對不同所得區分五個等分，高所得能在合理住宅支出下買到他們要的坪數，而低所得卻無法，合理價格隱含犧牲多少，低所得人民市場供不應求，偏離正常價格，住宅政策必須補貼低所得者。

心得：

台灣有獨特環境，國外情況不能全盤採用，住宅問題不僅是經濟問題更是社會問題，住宅市場需考量公平分配。

老師：國外切入的角度分析的方法，如何分析是重點，第二是強調結果。這兩篇論文都有時間上落差，我一直強調實證性的現象就是住宅問題再討論到規範性的現象，怎麼樣思考過程的想法，我們聽聽看大家的 comment。

智揚：中所得低所得分析出來結果，透過補貼來解決問題，住宅問題不是只有經濟問題而是社會問題，現在政府變得是呼口號，到底社會是否真的有保障到社會弱勢者。

柏偉：我覺得比較有趣是棄屋問題，還是有人居住表示它放棄權利，不用支付成本台灣很少見。

怡潔：我覺得棄屋問題比較有趣像老師講到房屋土地，台灣不太會發生這樣的問題。

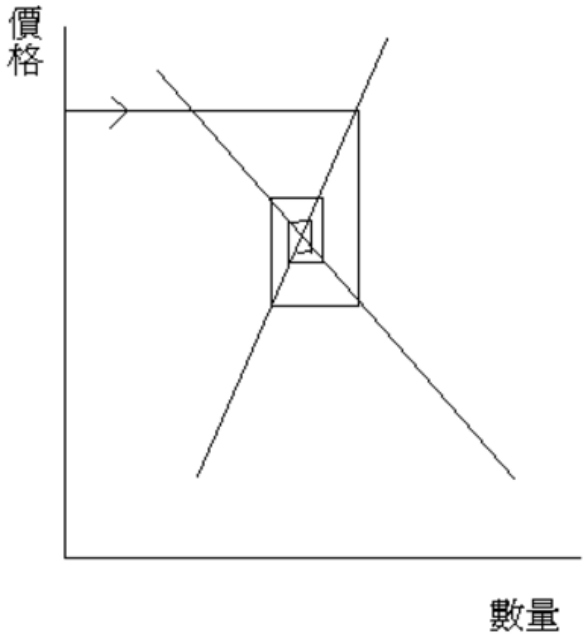
老師：台灣很多都市地方還是很多餘舊老屋，它不是沒有，主要是產權破碎，土地整合的問題。

學龍：台灣很多空地、祭祀公業的土地多無法解決的問題土地，台灣相關法令沒有很明確說法資源流通的問題。

喻婷：後面看到怎麼判斷合理房價，我覺得用租金報酬率也是合理方法。

珮慈：美國跟台灣現象差蠻多的，談到棄屋問題我們對於房子與土地的概念可能是地小的關係，這樣的情況幾乎不會發生，覺得台灣人汲汲營營取得不動產的概念能轉換一下。

麟雅：美國地比較大，棄屋、種族隔離，在台灣可建築土地稀少。美國主要政策是討論棄屋種族隔離，台灣比較不會探討到這些，對於住宅供給，覺得可以不用耗費成本去新建房屋而是從空屋著手。

珮君：針對表五上禮拜有談到空間可及性模型的概念，現在再做一次研究可能低所得人能取得的坪數更低，高所得能買到的坪數更高，更可顯示現今房價不合理，居住正義要被落實的必要。

老師：景氣越來越差是很大的警訊、警惕，研究立場上，長時間觀察情況，國外經驗中種族隔離，中高低所得房屋存量變化，低所得房屋不足高所得過多，種族隔離等經濟圖形分析，這些圖讓我有發想，美國的現象找出他的邏輯，歧視的圖我覺得蠻有意思的，台灣沒什麼族歧問題，但有錢沒錢的人混雜在一起，而區位價格沒有差太多，現在也沒有什麼這部分經濟分析的想法，研究者、分析者從一個現象判斷不合理，解釋它的不合理，它的背後都有一定的邏輯，如何找出它的邏輯，作為研究者分析者能清楚分析是很重要的。一方面學習知識，一方面學習現象，改善住宅品質，重建好還是拆除好，我蠻期待珮君的論文。改善住宅環境公平效率的解決問題是很重要的而不是只有溫暖的心，大家看文章盡量聯想台灣有什麼切入點得地方，從關聯的角度去看文章，我一直希望大家從這角度切入，一方面學習知識，一方面學習現象是很重要的。