住宅市場與住宅政策第九次上課紀錄

時　間：2015.11.17(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：黃麟雅

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、立寧

老師：上週房地產實驗問卷

1. 實驗一:

情況三收入增加，支出也增加，我覺得是比較好的，財務上也比較好，生活的享受更好；情況一為收入不變支出減少，沒有變得更好，最差。情況三>情況二>情況一。

2. 實驗二:

張三增加 2%;李四少 2%;王五少 2%，在同樣幣值變化下李四虧得少。張三>李四>王五。

老師：今天主題是住宅生產，分為產品規劃設計和按圖營建施工兩項。從這兩個可以看出住宅本質，判斷甚麼是 good housing。

老師：各位需要具備判斷 good housing 基本能力，地政背景的訓練通常都是在判斷 good price。買貴=產品好?買便宜=產品差?我覺得是一分錢一分貨。豪宅貴不一定代表好，或者只是虛有其表，貼金貼銀的必要性何在? 哪些功能是需要的。判斷 good housing 的能力由經驗累積或個人偏好決定，透過學習增加品味，good housing 某種程度上算是主觀和價值觀討論。

老師:good housing 取決於 detail，例如:浴室地磚設計切得工整、地磚是整塊；樓梯高度一樣，收邊的完整性，從平面到垂直檢視。現在台灣施工品質多數不到位。good housing 可以從外在和內在來檢視。外在包含外觀的辨識程度、在與市容協調之下仍然具有自己的特色和背後的都市設計概念，還有立面的設計與維護;內在從出電梯小公開始到進門的客廳,再到餐廳、臥房和書房的動線和機能，房廳配置和面積比例，由每個人的生活習慣重新來檢討房子的空間配置和面積比例關係。受到傳統觀念影響，以客廳為核心、傳統男主外，女主內的觀念使廚房狹小封閉，對照之下國外比較多以中島和開放式廚房為主，建議可以將廚房採開放設計、拉大空間，增加更多的穿透性。傳統的脫鞋文化演變到從陽台進門、通常把陽台打出去、鐵窗文化……等。

老師： 是人造房子還是房子造人? 台灣因為有預售制度，可以在預售制度下做空間配置調整；中古屋利用二次施工、打掉從做、改造，例如:日本住宅

改造王。舊有(現存)的房屋需要空間調整,「五年小修，十年大修」;避免房子造人,使人受到房子既有空間的束縛。房屋在生產時都還不知道使用者的對象和需求，多數是人適應房子，可以做調整空間較少；理想應該是房子適應人。

老師：新建房屋是由大而小配置，從基地到建物。聯合國 site and services 計畫:基地管線和環境改善,開發中國家人們喜歡自己蓋房子(好處是可以增加國家的生產力)，國家提供土地，規劃者做土地細分。土地細分可以有很多種切法,以切割為例:首先要決定切成長條形還是方形,長條形能 cost down，比較好，因為道路及管線成本比較高，面寬窄的話相同長度的道路服務對象多，比較節省成本；方形的土地方整有利蓋房子、通風採光比較好；角地因為單價高，切割越大越好，提升價值。困難點是如何運用資源和配置。

老師：好的定義是設計和施工的 quality，一個好的產品是人影響房子，個人對於房子好壞定義可以透過物理條件(通風採光)好不好、家庭成員參與房子改造、成員間的調和決定。好的廠商或生產者，營造廠、建築師、物業管理……is good 取決於信譽，有名不一定代表好或好的產品品味。好的品質從 detail 可以看出來；品味包含舒適、生活調適、成長思考，透過多觀察案例提升。價格僅代表部分，但是樸實價格的好房子仍然存在，好價格=好品質?不一定。

老師：規劃設計可以從大(基地)到小(房子)或是小到大。現今基地小、土地成本高，大多數是由小到大。整個過程當中，規劃是大環境設計，將房子放入基地、容積 layout、虛實空間配置(建蔽、量體和空間之間配置)、site planning；設計是細節的部分，著重建物實體(量體)平面和立面。一般是從規劃到設計；國宅是從設計到規劃，因為要標準化設計。從取得基地開始，接著是基地定位，再來是施工，施工到完工的過程包含開工、放樣、申請、各層灌漿、變更設計……等。

老師： 國宅強調利用標準化來 cost down。高雄的五甲國宅由台灣省做規劃設計，約千戶住宅。因為南部天氣熱、日照多，標準住宅規劃全部都是南北座向，但是基地並非方整的，結果產生上千筆畸零地。這些畸零地由政府擁有，不易利用和管理、附近居民佔用，導致資源的浪費。解決辦法可以配合基地調整座向、以遮陽設備取代南北座向。

老師：住宅生產可以分成公共住和民間生產兩種。公共住宅由政府提供；民間則是把社會住宅當做商品。政府的做法是透過公開招標，有官僚體制下程序固定的限制、受限於成本控管；民間比較強調品質，透過信任找人。

老師：設計部分由建築師負責；規劃部分有規劃師、都市計畫師負責；施工部分傳統由土木系負責；營建管理和發包施工傳統全部由建築系和土木系負責。過去全部由建築師統包、做為龍頭，從監造到簽字；現在有景觀建築師，他們著重 layout，打破建築師壟斷、分工細緻化、處理介面之間的整合。業主是開發商或是政府；產品定位由開發商和仲介代銷負責，決定蓋甚麼、business 導向、目標為利潤極大化。建築師強調創意、基地與環境之間的融合，考慮使用者參與，受雇於開發商，擔任統籌。台灣沒有對專業有應有尊重、賦予的責任過重(包括監工、倒了還要關監牢)，薪水平均只有建築造價的 3%，投入成本與獲得代價不成比例、地位低，偏向實務上的藝術和理想。相比之下仲介薪水是售價的 6%，負擔責任也輕很多。
未來需要系統整合、營建施工到物業管理採團隊模式。

老師：住宅規範標準像是建築技術規則和國宅規範與品質之間需要做取捨。
台北市國宅強調智慧住宅(含有辨識系統、電腦化、遠距遙控、感應)或是綠建築用於社會住宅，各位覺得如何?

志揚: 智慧住宅有沒有真的符合低收入戶真實需求?最重要的是掌握居住需求，更進一步的品質提升。智慧住宅比較貴，蓋得比較少，讓受實惠的人就比較少。

老師：政府改善居住環境透過公共住宅(出租社會住宅)做示範，它的標準高於民間蓋的、某程度上有政治宣示效果給國外看、能夠避免民間對嫌惡設施的反彈。

博偉: 智慧宅概念已經很久了，在市面上如果加上這個我覺得不會變得比較想要去租。如果政府為了示範住宅而去提供這類住宅，等於是宣傳意義大於大於它的實用意義，而且人是習慣的動物，這些東西不一定會去用它。

昱志: 我覺得短期有些反彈，弱勢族群是真的需要用到這些嗎?從長期來看是一個好的趨勢，如果說連中低收入那些弱勢族群住的這些住宅都有向智慧宅或是綠建築這些配備，大家就會覺得說這些是基本配備，可以帶動整體住宅品質的上升。

怡潔: 我覺得我們現在真的住過智慧宅的人不多，大家都知道有這個東西，但是沒有落實在人民日常生活中，透過示範性效果，連住社會住宅的人可以享受這些，之後可能會推廣得更普及。也是要考慮成本問題，住戶是否能負擔智慧宅反應的成本?我覺得這是需要去考量的。

學隆: 社會宅角度來看他應該是以既有資源創造最多戶數。智慧宅的建設成本高、維護成本更高。我覺得還不如以政府的角度去補助建商件案子，有能力去負擔的就負擔，不一定要把全部壓在這塊上面。

立寧: 其實我覺得這要回到政府建設會住宅的目的是甚麼?又要解決居住問題，又要做為示範，如果又想要馬兒好又想要馬兒不吃草，效果會好嗎?會打很大問號。政府現在有在推綠建築和智慧宅，可以讓建商獲得容積獎勵，對於私人企業的鼓勵性質，比由政府做示範效果來的好。

老師: 這裡需要澄清一下，綠建築是強調永續和節能減碳，剛開始可能會高，但是長期是 cost down；智慧宅強調的是生活便利性，成本高、長期沒辦法 cost down。

佩慈: 智慧宅蓋出來是新的、品質比較好的住宅，把它提供給低收入戶有點不太合理。根據之前上課提過的住宅使用下濾現象，有錢人換更好的房子，讓比較窮的人接手他們的房子，智慧宅概念是給窮人住好房子，這樣可能不太符合。這又必須考量他們能不能負擔管理維護成本和費用。如果我是納稅人，不適受補助的人，看到他們住這麼好的房子是用我負擔的，我會覺得不公平。

麟雅: 我個人覺得政府花納稅人的錢蓋社會住宅也是算在社會福利的一部份，今天如果用比較高的品質或是成本來蓋智慧住宅可能會比原本預期的支出來的更多，原本用在其他地方的支出就會被壓縮，可能造成其他地方的不足。

佩君: 智慧宅會有高科技的東西，所以它的管理勢必是很重要的，現在台灣的管理不是很好，所以會覺得社會住宅如果用智慧宅後續的維護比較困難，損壞率高。

喻婷: 我覺得還是回到住在那裡面的人的需求，就像前面同學提到的，因為需要成本建置這些設備，如果其實住在裡面的人沒有這麼多的需要，那這樣就會造成浪費。

老師: 今天政府用社會住宅做為典範，利用高於民間的國宅標準來改善整體住宅環境、降低鄰避設施，智慧宅是繼續延續理念。聯開住宅在昂貴地方做社會住宅，要做 trade off 和面對衝突選擇。巴黎不出售這本書中，法國是在豪宅區內蓋社會住宅，他們覺得能減少鄰避效應，利用不同租金做區分；新加坡的國宅是利用明管明線來降低維護成本。社會住宅應該以基本配備為主，智慧宅現在在中高階層仍不普及，以中低收入當樣本改善全體市民生活水準是本末倒置，不符合資源配置效率，還會加重使用者的負擔。政府應該考慮 For whom，當政者把對象搞錯了，都想藉著手邊籌碼來展現政績。

老師: 以南機場國宅做為例子，將居民從平房遷入大樓，居民沒有經驗，不會用抽水馬桶和電梯，所以他們都蹲在馬桶上上廁所、因為好奇一直坐電梯讓電梯被玩壞，造成很高的損壞率。當然居民的教育也是需要花時間的。

老師: 工業標準化住宅產品台灣較少(ex:預鑄)，訂做的較多。主要有兩個原因，因為土地成本太高，大家都精打細算、針對各個住宅量身訂做、差異化，無法標準化；施工細節訓練不足，在銜接和焊接介面常常處理不好造成房屋漏水。美國則是 size 標準化，利用大量生產讓 cost down。標準化住宅目標是生產更有效率，提升品質。

老師: 台灣的發包程序分為合理標、最低標、資格標三種。政府採用最低標，可能造成廠商偷工減料；合理標用最低標加一定乘數，會造成圖利他人。更有效率的發包可以降低成本、提升品質。

老師: 所有的東西都回到降低成本，讓品質變高。降低成本房價降低嗎?沒有，造成品質的提升不是那麼重要，反而是房價上漲或是炒作房子。生產成本變得不是那麼重要。在生產過程中有很多的困境，政府跟民間有不同的解決方法。From whom 住者適其屋，下濾作用中最好的房子給最有錢的人，差的房子給窮人，但是必須滿足他的基本需求，該有的配置都要有。
各國依照風土民情對應不同的標準，找出適合台灣的標準。在標準之下提升鑑賞、居住品味能力，判斷好或不好。不斷學習提升居住品質，在市場上找到好的房子，讓需求者影響生產者改善環境空間的可能性。

同學報告：
報告人：立寧
報告摘要：

1. 從國宅社區的配置觀念談環境品質的代價

(1). 度量改善國宅環境品質的代價、目前國民住宅社區實質規劃上所遭遇的問題、國宅社區與民間興建社區規劃著眼點的差異
(2). 政府容易低估土地成本

2. 台灣「國民」住宅設計與現代居住空間再現

國民住宅政策與規劃目標、國宅設計與空間形式轉變

項目	示範國宅	標準國宅	準則國宅
時間	1950~1963年	1964~1974年	1975~1988年
背景	1.戰後與政治因素所形成的大規模人口遷移 2.自然災害影響住宅困難	1.配合都市與經濟發展 2.監控違建、整頓市容、都市疏散等需求	1.都市高房價問題 2.政府介入市場供給
特徵	官方提供示範圖供國民自行營建	國家集中興建	國家直接興建、委外設計的大規模社區

立寧：當政者應該先思考對於社會住宅的目標是甚麼?根本的目標是維護居住權益，但是現在實際的情況是當政者偏向利己，追求高效益。我覺得應該先做好基本的再改進。

老師：建築界整體受到文化脈絡影響，也就是所謂的「房子造人」，我們只是被動的接受。國宅反映公權力的塑造與歷史的脈絡。第一篇文章，三十年來統治者思維仍未改進，未考慮品質配置的代價。有錢人從品質出發，窮人重視代價；現實情況相反，有錢人重視代價，窮人重視品質。
國宅設計成本降低造成土地成本提高，應該從土地成本出發。
社會住宅的土地由政府免費提供，忽略了機會成本的概念。

老師：所謂「步登公寓」是指全部都用走路的、沒有電梯的公寓，現今受到歷史的影響仍然嚴重。房子造人，空間使用在不知不覺中被支配

影片討論

1. **中華電信萬華區德昌街集合住宅大樓合作案，冠德建設(2006)**

介紹:萬華老舊社區(住三)、中華電信(利益、融合歷史脈絡與當地文化)
理念:
都市縫合過去+未來、核心價值(數位住宅、科技住宅、環保生態)、處理基地台
規劃設計:
(1). 都市紋理、書香意象
(2). 巷弄→廣場:空間不同層次轉換
(3). 都市縫合:
老樹廣場大街水堂→社交拱廊→生態小徑(生態解說廊道)→城市綠洲(水田意象)

2.台南透天—碧波飛 II，元根建築工房

介紹:團隊由建築師組成
理念:強調光影變化→「家」意象、空間間隙處理、減碳、試住體驗
規劃設計:

(1).禪意:日式、木、石
(2).室內小中庭(天井種樹)
(3).挑空樓梯:頂樓水光投影
(4).收納靈活(櫃子可移動)

3.台中心臻邸，龍寶建設(2008)

介紹:採退縮店面，約 60 戶，室內約 60 坪(當時 60 多萬/坪)，不用樣品屋銷售
理念:
樸實豪宅、經營建築、強調藝術家雕塑(老闆自己的蒐藏品放在建築中)、用心 detail 設計、View
規劃設計:

(1).地下停車場綠牆、垃圾儲存區可見日光
(2).庭院樹屋+游泳池
(3).每年社區品質健康檢查