住宅市場與住宅政策第十一次上課紀錄

時間：2015.12.1(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：黃怡潔

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：這禮拜講住宅使用，房地產生命週期：投資→生產→交易→使用真正最該關心的就是「使用」，結果大家最關心的是房價高低房子能否賺錢會不會引起很大的財富重分配或整體房子對總體經濟的影響衝擊如何，或者要不要蓋房子蓋社會住宅等等的想法，看看最近兩黨候選人政見，真的有人在談住宅使用嗎？好像很少或者根本不太在意，從住宅生命週期來看使用是最長的，台灣房子相對國外房子生命週期是短的，原因是什麼？因為土地價值太高或者使用價值上拆除重建的想法，也是因為我們的管理維護保養的不好，房子很快就衰退，國外很多百年老屋，而台灣房子三、四十年就更新，房子的使用年限相對短，對居住品質的關切也相當不足，大家都談面積大小，品質規劃設計不討論太多，房子的主要賣點是 location 跟外觀，對住宅本質「居住使用」相對談論的很少，學術論文在住宅使用談論的也很少，值得我們反省住宅使用到底扮演什麼角色或對住宅使用關心的人，住宅使用扮演的角色為何？我強調住宅最重要還是蓋給人用的，我常問兩個問題：1.房子到底有多少家庭使用？（它經過多少家庭轉換其以住宅當作為調查對象）2.每個家庭住過多少房子？

我們有兩種調查：一為人口及住宅普查它是以「家戶」為對象，二是中研院華人動態資料庫，它是抽樣調查家戶並調查家戶的生命週期如何，它不斷地調查這個家庭的人口結構、居住搬遷的情況（以家戶為主體）。反觀我們卻沒有以「房子」為標的物的調查，這兩種調查是不一樣的，從房子進行觀察我們能知道這房子經過多少轉換，我們也曾經呼籲過以房子為對象調查，因為住宅具有雙重特性：房子與家庭都要被考慮，住者適其屋就是把這兩件事情 match 在一起，所以房子與家戶都該被關心的，家庭的生命週期容易了解，從人的出生→長大→結婚→生子→衰老的人的生命週期，房子的生命週期：從預售屋→新成屋→形成社區→成熟的房子→老化的社區然後都更，我們房子的生命週期是短的現在看起來五十年已是很久了。討論住宅使用會衍伸到房子的變遷，我們買什麼樣的房子好？新成屋還是中古屋？買的目的為何？是為了賺錢？還是負擔能力？還是居住品質？如果是賺錢？你覺得買什麼樣的房子最好賺錢？

智揚： 屋齡比較短的價格比較高嗎？

老師： 剛講一個賺錢、一個負擔能力、一個居住品質，負擔能力講求最便宜；賺錢在講利差。

珮君：中古屋比較賺，可以期待都更，能賺錢

老師：你講中古屋是三十年的房子，所以你會買三十年以上的房子。

柏偉：我覺得預售屋比較賺，一開始在前期大家都還不知道就買，甚至還沒登記沒有任何成本，就能賺到錢。

老師：有沒有其他意見？

立寧：覺得預售比較好賺錢，負擔來說預售屋可分階段付款，如果真的要轉手對於接手的人而言它的負擔會比新成屋少

老師：這沒有確切的答案，不過一般來講預售屋比較好賺錢，但相對地它的風險也比較高，它是高的槓桿操作，預售屋就是期貨嘛！獲利高風險也高，反過來講同樣珮君講得三十年的老房子也是一樣，可是它也有很高的風險，都更不成就很慘，中間的房子要賺錢也是有可能的，要看狀況可是以槓桿操作來看，預售屋跟等待都更的老屋的槓桿都高，兩者比較起來還是預售屋槓桿高，預售屋只要看準就好而老房子都更卻不是個人的問題，住戶的整合很重要，如果有釘子戶的話也是做不成。

老師：這是大概一般的認知，房子不是只有賺錢，從居住的角度來看哪種房子住的最舒服？

昱至：新成屋吧！

麟雅：五年左右吧！剛蓋好油漆味比較不重，有人住過一段時間有稍微整理過會比較好。

柏偉：我也認同五年，但我是認為是因為那時社區比較穩定了。

老師：當然這也沒有一個肯定的答案，不過看起來一個社區要穩定、鄰里關係變好，當然較是一個好社區。若要觀察好社區，我覺得十年比較可以，新的房子比較有風險，我之前有沒有講過百年大鎮這個例子？它在桃園，百年大鎮是非常大的社區，參考日本的多摩新市鎮社區，因為是重劃區一期一期地蓋，他現在還在蓋，所以我常說它是百年才成為的大鎮，二十年前曾參觀過，後續有新聞說百年大鎮有很多糾紛、管委會糾紛、工地死亡等等的糾紛，意思在說通常觀察一個社區好壞至少要五到十年，鄰里關係才會比較成熟。

老師：講這些可以看出能賺錢的跟住得舒服的房子好像不完全 match！在這種情況下從住宅使用的角度來看，房子變遷、鄰里變遷你要選擇什麼樣的房子？是賺錢取勝還是居住品質取勝？我們要怎麼選擇？這兩者都有風險，是要降低賺錢的風險還是居住品質的風險？從房子、家戶到鄰里環境的變遷，上禮拜講到生產的 good housing 而我們現在講到的是使用上的 good housing，從房子史過程中，房子從新蓋到慢慢成熟穩定再到衰退，過程中家庭跟房子的關係是什麼，你覺得多久換一次房子？或為什麼換房子？

珮慈：我們家沒有換過房子，但我覺得三十年換一次吧！

老師：這是很長的時間。

喻婷：我也覺得三十年。

怡潔：我也覺得是二十五到三十年，但如果跟鄰居處得不來會早點換房子。

老師：你們的二十五、三十年換房子是因為台灣人對房子、土地的感情很深刻，這樣子嗎？

智揚：我覺得十幾年吧，但我們家不一樣，我們是因為母親換工作。

老師：這是一個換房子的原因，可能是家庭結構改變換房子或房子結構不好等等。

柏偉：我看到的也都三十年還看過上百年的。

立寧：我們家是住 17 年搬家，我覺得通常大概 15-20 年差不多，我覺得家庭結構改變比較容易有新的調整。

老師：當然家庭結構、工作的改變、環境品質的改變都是影響因素，歐美國家跟我們比呢？他們比我們長還短？

怡潔：我覺得換的時間比較長，因為常聽到他們有百年老屋。

昱至：直覺是比較長，因為他們管理維護比較好。

柏偉：zillow 網站常看到百年老屋

老師：百年老屋不代表它住了百年，可能換手 N 次呀！歐美國家平均 6.7 年換一次，相對的我們平均大約 10 年左右，如果不算學生在外租房子，你一生會住幾間房子？家庭結構改變，結婚當然是第一個買房子的可能，有小孩子要不要換，可能不會太快等小孩子長大開始注重學區簡單來講 2.30 歲第一次買房子，3~40 歲為小孩學區買房子並居住品質換房子，5.60 歲小孩離巢再換一個空間小一點的房子，到 6~70 歲接近老年了，你要不要換房子？

老師：我現在住的房子住得算很長了有二十年出頭，其實我早就很想換房子，但現在房價太高，我氣得換不下手，也覺得不值得。我其實十年前就想換房子，第一次買房子比較沒錢買的是中古屋所以比較舊、小，第二次換房子比較有錢可以買預售屋，可以挑格局房子狀況也有優先選擇權了，大約住了十年之後房子老舊了、漏水阿，管委會對房子維修起爭執等等的，環境品質差了你有能力就換房子嘛！當然高房價有延宕一般人換房的時間，但現今台灣的高房價，完全往後 delay，被迫無法換房子。房子住了差不多十年的時候所得提升，改變居住品質是理所當然的嘛！其實我覺得很有趣的想研究換屋行為，高房價換屋行為的研究！高房價讓你換不起房子，所以房價上漲到底是好還壞？看起來是壞的，特別是對只有一個房子的人。

老師：國外換工作相對頻繁，所得提升改善環境品質的意願及動力比較強些，除了工作之外，所得提升，房子管理（物業管理）也影響你的換屋行為，住得越久鄰里也越穩定，相對地如果一個社區是流動人口多或是租屋人口多，這社區就相對不穩定，這是我過去評斷社區好壞的主要因素之一。社區的凝聚力、社區意識，這週要大家看得論文講社區意識，我還蠻強調都市更新的自主更新，更新過程中大家建立革命情感，會更增進凝聚力。

老師：最常講使用的概念就是「使用」與「不使用」，不使用就是指空屋與租屋，空屋、租屋比例多都不是好社區，租屋多比較沒有在地感因為它是臨時性的，不會對社區奉獻。講住宅使用都是表象，它後面的核心（如何讓大家

住得久）其實是住宅的管理與維護，早期對住宅管理維護都不太重視，到後來有公寓大廈管理條例出現制定居住的遊戲規則，它原來叫「區分所有權法」，區分所有權是什麼意思？它與公寓大廈的管理維護有什麼關係？房子產權可分很多種：1.私人的室內面積；2.小公：由幾戶共同持有的；3.大公：一整棟、整個社區共同持有的。公共設施持分很高，我們到 3~40%可是你了解你的持分在哪裡嗎？地下室車位不見得每個人都有，但產權卻有地下室持份，為什麼會有持分，原來是持分車道因為它是避難空間，坦白來講來你一生避難幾次，會使用到它嗎？持分是建商劃的喔！那裏面有很多見不得人的事情。

老師：實價登錄、買賣定型化契約告訴我公設比多少在哪裡，持分多少這其實是不透明，我其實一直想把 AVM Model 估價結果顯示：公設面積多少，扣除公設面積單價多少錢？我們現在的面積有加入公設，這之中其實價格被攤平了（價格更低了）。所以常說老公寓室內面積是划算的，因為它沒有什麼公設嘛！日本、香港這些國家價格是不含公設的，就是之前講過的雨遮，雨遮在過去要登記出售的時候雨遮也是要算錢的，跟室內面積、陽台一樣錢，建商很聰明就把所有牆壁外圍蓋雨遮（沒窗戶也蓋雨遮），又登記算錢，所以後來有很多爭議說以後不能計價。到現在登記制度是雨遮要登記但不計價，基本上我的邏輯還是堅持資訊透明讓消費者知道公設在哪裡持分有多少？

老師：建築登記是牆心到牆心；土地登記是從外牆到外牆，牆是私人的，公寓大廈管理條例說的外牆是誰的？結果是公共的。這背後隱含是誰的產權，登記狀況不一致以至於區分所有權要如何管理維護？要怎麼分擔才有道理？使用權、所有權及背後的管理權要搞清楚，我是要告訴大家為何當初要強調區分所有權法，陽台、地下室的關係等等，看起來管理維護真的是一大學問，把每一個社區每平方公尺、每一個區塊搞定，區分出來誰是誰的

老師：過去有一個經驗，在美國 MIT 念書時宿舍前有一大空地，大家在前面種草由學校管理維護，後來大家同意那塊空地分成一塊塊租給人種菜，學校也不用管理維護，意思是說遊戲規則做好，另一個例子：國盛國宅在南機場那裏，中庭社區沒有處理的很好，住戶占用畸零地種菜讓環境變得很爛，兩者背後的涵義其實都是區分所權的概念，如何把產權區分好，回到建築管理維護，一個好的建築設計在建造時事前就會想好，好的建築設計會在一開始考量未來的管理維護。什麼是一個好社區？如果你家大門一出來看到大馬路，是好的社區嗎？這是一個從私有空間直接進到公共空間，是不好的。空間分四個層次：public space（公共空間）、semi-public space（半公共空間）、private space（私密空間）、semi-private space（半私密空間），一個好的空間是私密空間→半私密空間→半公共空間→公共空間，有轉換空間、空間的防禦性，才是好的空間品質。最後回到管理維護的機制與管理維護的問題，區分所有權的概念是從法律上、制度上管理維護。管理有幾種模式：自行管理、半自行管理（門禁管理）、委託管理

（門禁、清潔、維護等等委託他人管理，其中又分全部委託、個別委託）。管理是代理制度，由管委會舉行區分所有權人大會，商議聘請管理員、物業管理公司等等，這之中可見每一戶區分所有權人委託管委會再去找一個人或公司的代理關係（隱含複委託關係存在），而什麼樣才是好的管理？社區規模跟管理維護有沒有關係，當然有！一個社區有最適規模，像安坑那邊有幾個大社區，分別是達觀鎮、玫瑰中國城、台北小城等，每個社區裏頭有上千戶人家，我常講那邊社區的狀況是，「回到家不想出門，出了門不想回家」，連通社區與台北的路很小，一到上班時間車子全部塞住，一出門就不想回家，因為下班時間也很塞。上千戶社區如何管理維護？所以社區規模很重要，我們之前學生有做一個研究，一個社區約 100 戶上下是最適當的。

柏偉：社區評鑑用看得就看得出來嗎？

老師：有建築師、律師、學者看社區報告找優良社區，其中是可以看出相當程度的。你可以發現到住到好房子是不容易的，社區規模是有關係的，社區管理也是很重要：有一種是自行管理；另一種是找管理員或找管理公司（由他們找保全、清潔、機電、停車等等），因此社區管理是很複雜的怎麼管理才是好的呢？自行管理好還是委託管理好，這裡面有點像都市更新：自主更新、實施者更新、代理實施者作更新。同樣道理，物業管理公司是全包（社區開會等所有社區相關事宜全部管理）好嗎？以住戶為主還是以管理公司為主的好？

智揚：住戶自行處理比較好吧！有的退休比較閒來管理吧！比較忙的就請人來管理。

老師：這裡面背後邏輯是什麼是好社區？社區要好是社區意識要強，大家要願意貢獻。有一種是半代理、部分代理其中大家還是要為社區付出一些心力，這也隱含著全部代理不見得好。回到怎麼樣的管理模式是最好的，當然智揚講得不錯！每個社區有不同的組成，這又跟房價有關係，房價又跟管理費有關係，房價越高管理費越高，但管理費多少扮演重要角色嗎？不見得我講那麼多是想讓大家知道背後有很多經濟行為、相關理論的分析、討論。從社區管理行為進行背後相關經濟行為的分析，套用其他公司治理方式來處理，慢慢的在這一塊的討論也越來越受重視也愈來愈重要。從過去房子賺不賺錢，房子居住的重視，公寓大廈管理條例現在還不完整也還在修正，例如管理費要怎麼交比較好？以坪計還是以戶計？管理費包含日常管理及長久維護基金的管理，要怎麼提撥？公共基金，如何分攤？電梯費用怎麼付？很多人常願意花大錢買房子，卻對管理費斤斤計較，住宅使用在這塊仍然還有很多沒被了解的部分，怎麼把相關理論套用進來最後形成經濟行為的解釋，解釋社會現象形成好制度，想聽聽大家的想法。

智揚：我國小以前住國宅，那時候管委會是固定某些人在當，維護的話會定期舉辦鄰里性質的活動會聯絡感情，覺得還不錯。

老師：國宅規範是比民間住宅的標準高，早期國宅比民間住宅管理維護標準高，

這是我的老問題，常把中低收入住戶當作典範讓一般人參觀這當然是個問題，國宅的管理是政府很大的包袱，政府介入國宅管理維護是很大的問題。

柏偉：管理維護可以比較有效率找到公司，但是否認真負責有很大差異，而自己管理處理問題常常是由少數個人良心決定(如果其他住戶都沒參加管委會的話)。我住的社區管理維護很認真，進出人員登記、手機查核等等的雖然很麻煩會因為一些瑣碎的要求而耽誤時間，但維護運作會比較有系統。有些社區即使很豪華，管理維護髒亂不堪，但住在這裡的住戶卻也不在乎看它爛。

老師：買房子管理維護是很重要的，委託管理好還是自己管理好，每個社區條件不太一樣也很難完全一致，房價水準、住戶規模擁有、公共設施大小都有關係。

昱至：社區規模大要達成共識很難，我想到一個問題，如果社區大部分是投機客組成，是不是很難達到共識？

老師：會阿！舉個例子，新板特區捷運出口有一大堆房子，低層樓都是小套房，頂樓有幾戶是大豪宅變成混居的設計，有些人住大坪數願意交較高管理費，住小坪數不願意交太多管理費，管理維護就很差。

怡潔：我比較傾向委託物業管理為主、住戶要輔助，管理員是提供居民意見交流的地方，管委會是居民組成的要進行決策還是需要一定的共識才能成立。公寓就差很多，有些公寓走進去看到每一層樓梯都是很髒的，大家只掃自己門前的區域，而有些卻不會自己管理有一個風險，即使有人熱心出於好意進行管理維護，畢竟是個人想法並非大家認同，容易造成糾紛。

喻婷：我覺得有管委會是好的，但自主管理也要大家有共識，我們家住公寓鄰居沒有共識，協調上很困難。

老師：公寓很難有管委會，樓梯間大家就要想辦法管理。

立寧：之前住華廈有管委會，我們有繳管理費但對於社區的維護修繕部分對管委會有些質疑，雖沒有住過物業管理的社區，但多少有瞭解，自己還是傾向自主管理的方式，社區還是要達到一定水準，才會互相監督。像之前社區要換電梯但管委會卻還要借錢，會覺得當初繳很多管理費到底用在哪?

柏偉：為什麼質疑卻不參與管委會？

立寧：管委會從來沒給大家看過收支狀況

老師：我要問的問題是你在選擇房子時，房子的管理維護你重視嗎？

柏偉：我覺得很有趣，住戶大家質疑，可是為什麼不開會？

立寧：當然這部分也是要自我檢討。

老師：我要問的問題是將來會不會把管理維護的問題放在買房子的選擇中？

柏偉：我比較好奇有質疑為何不參加會議？

老師：大家覺得是瑣碎的事情或是時間上沒有配合的很好、覺得是 routine 日常的事情。

珮慈：聽老師剛剛問的問題我覺得管理維護是必須要重視的。

老師：那你買房子會不會很重視管理當作你買房子的依據？

珮慈：應該不會吧。

老師：對！這也是我想讓大家思考的。

麟雅：我覺得可能是次要的吧！會注重管理費，或打聽運作狀況，之前新聞有聽到磁磚掉落砸傷人居民要負責的情形，自己是會擔心一下。

珮君：買房子當然會想考慮，可是沒有充分的資訊讓我們知道，有住過自己管理、物業管理的房子，覺得有物業管理的房子較好，只是管委會要選物業要好好評估，如果選到不好的一換再換，每次問他們問題都回答還在熟悉中，會覺得自己的錢到底繳去哪裡了。

老師：到目前為止大家對管理的重視有很大的落差，我自己很有感受價格當然重要，但你要買房子會買好房子還是好產品？我覺得好產品重要，好產品跟好管理我認為是好管理重要，因為最後是住房子，坦白來講買房跟住房，住房子是核心，管理又是最重要的，我之後若要換房想找有飯店式管理的房子，管理維護是居住上非常核心的關鍵，也是未來學術上新興議題。

同學報告：

報告人：珮君

第一篇 Modes of condominium management: a principal-agent perspective

- 集合住宅在亞洲各大都市是主要的房屋所有權態樣。然而，隨著更多集合住宅有更多的設施，管理維護變成集合住宅所有權人極大的挑戰。文章試圖以代理理論為基礎，發展出集合住宅管理模式。
- 本文目標

  (1) 發展集合住宅管理模式 (2) 探討影響台北、香港集合住宅管理模式選擇的因素
- 集合住宅管理模式

  1.所有權人管理(owner-management)模式→決策控制、決策管理均屬所有權人

  2.直接人員(direct labour)管理模式→所有權人為決策控制代理人，雇用服務人員執行

  3.第三方代理人管理(third party agent-managed)模式→決策控制及決策管理權均歸屬於獨立代理人
- 資料來源：

  香港業主立案法團、台灣公寓大廈管理委員會

  本研究以郵寄問卷方式調查台北、香港已登記的公寓大廈管理組織
- 研究假設

  1.台北、香港的集合住宅治理是相似的系統，且具相同市場經濟和文化背景

  2.台北、香港的資料互補，例如屋齡、管理模式資料
- 方法：羅吉特模型

  左邊項：所有權人管理、直接人員管理、第三方代理人管理模式

右邊項：房價、樓層類型、公設比、屋齡、戶數、社區凝聚力

- 結果-

  1.房價：房價越高選擇第三方代理人管理可能性越高，房價高代表會希望有好的高服務的水準

  2.樓層：台灣，中高樓層較有較高可能選擇第三方管理；香港結果不顯著，推測香港地價太高所以無論高中低樓層都會選擇第三方管理。

  3.戶數：戶數越多需要專業服務需要第三方管理

  3.社區凝聚力：越高居民互動頻繁，較傾向所有權人管理

  4.公設比：結果不顯著

- 結論：集合住宅管理模式的選擇

  反映所有權人願意釋出多少管理工作的機會成本

  所有權人的時間成本，故而聘請第三方管理節省時間成本

  代理成本是集合住宅管理模式的重要因素

第二篇 Collective Action Dilemmas in Condominium Management

- 本篇文章探討共享資源：具敵對性，不具排他性。共享資源面臨的問題：過度消費、過度擁擠的問題，集合住宅有集體行動的問題，集體行動者越多交易成本越高造成無效率。本篇運用資料包絡法衡量居民使用地方性、社區性公共財的效用；管委會的努力程度與居民使用社區公共財效用的關係。
- 探討集合住宅有 free-rider 問題
- 公式推導
- 界定命題

  命題一：根據極大化使用社區公共財的個人效用目標，只要可在第三方管理者所交付的社區公共財得到正向的效率利得，搭便車者不會反對委外策略

  命題二：積極型成員及搭便車者選擇最適委外程度的共有報酬取決於積極型成員因增加努力程度所產生的邊際成本(H_0：$d \leq 0$)

  命題三：積極型成員的邊際報酬減少與第三方管理者投入彈性因子(生產效率)有關(H_0：$c \leq 0$)

  效率衡量

- 資料來源：集合住宅共用設施及生活環境的使用之住戶問卷調查

  台北市、新北市公寓大廈委員及主委為調查對象（排除混合使用型態）

- 方法：

  資料包絡分析法(DEA)：利用投入與多項產出項目，衡量資源使用效率

- 實證結果：

  1. 外包與管委會努力程度的關係：管理費負項顯著（邊際效用跟管理費成反向關係）集體行動困境無法透過第三方管理解決
  2. 外包 ：變數不顯著不支持命題二
  3. 外包*社區規模 ：正向顯著，對於大規模社區而言，外包給第三方管

理，對住戶會產生效率利得

4. 在社區設施與服務越多，公共空間越大，管理費越多下，管委會較可能將事務委外
5. 檢視高度、低度委外的差別：低度委外是正向顯著的，委外少管委會需要付出更多心力才能達到更高的效用。

- 結論：
  1. 積極型成員的努力對集體報酬有正向影響
  2. 管理費對效率指標有負向影響,居民付更高的管理費給第三方管理者,並不會增加他們的邊際效用
  3. 當社區性公共財增加至一定規模時，委外給第三方管理會增加效用
  4. 在低委外模型，積極型成員的努力對效率有正向影響
- 心得：文章有點艱深，回想自己住的社區，好像管理費繳得越多卻沒有得到比較好的效用,像是社區公共設施為了減少人去使用而去設定很多規定，導致居民無法使用設施,是不是管委會不想管事努力程度不夠導致作出這些決策，對居民造成不便。

報告討論

老師：公寓大廈管理是很平常的事情，可是背後卻是有很多理論學術基礎，如何把學術理論化，推導模型解釋社會現象，我覺得我們在日常生活中有些事情能用學術來檢驗的，這裡面有很多經濟模式的推導，坦白講有點生澀，不過真的去了解會覺得蠻有趣的，只是要花些時間就是了。我希望大家能了解學術跟生活基本對話的概念，了解學術能夠舉一反三，了解它的基本原則在現象的觀察上能有更多的直覺或跟理論基礎,特別大家都是研究生，希望能建立這樣的概念讓大家有更多的學術基礎，物業管理這塊，過去我帶過好幾個學生做了很多相關的論文，大家可以去看看。