住宅市場與住宅政策第十六次上課紀錄

時間：2016.1.5（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：朱智揚

出席：張金鶚老師、珮慈、昱至、怡潔、麟雅、智揚、學隆、喻婷、珮君、伯偉、立寧

老師：回顧一下學期討論的問題，價格問題讓許多需要注意的住宅焦點迷失，也接連帶出如這學期討論到的社會住宅議題等等，住宅被過度商品化注重投資，居住本質被忽視。現在的住宅政策在各種壓力不斷的妥協下，讓政策一直在空轉、倒退，看到這樣的狀態，如何檢討與反省、找出解決方法，才是解決惡性循環、困境的方法。

老師：比較亞洲其他國家、甚至歐美國家，對於住宅市場的做法，政府在某個程度上讓住宅成為許多人民在安居問題上形成保障，一些國家如德國，再把房地產強力的去商品化下，讓居住成為人民普遍享有的權利，這是否能成為台灣的學習經驗。

老師：台灣的國家架構下，從地理特性、氣候、文化來看台灣的住宅特色與社會脈絡的變遷，進而看到了台灣的人口結構、社會結構因為房子而產生的改變，高房價的影響下，住宅環境如何影響我們的行為、社會結構是我們可以再討論的議題。

老師：政策問題不只是討論政府該做什麼，而要討論各方面例如學界、民眾、各部門、團體該做什麼，從不同國家的經驗中看看我們是否有更深刻反省的機會，現在看起來已經到達谷底，我們應該要有更高的努力企圖心，讓住宅政策能更落實、不至於淪為空轉，能真正改變住宅市場與環境。

珮君：住宅市場持有成本過低，政府在稅制這邊可以再加強，空屋率的問題也是。消費者這邊在觀念上也需要改變，租屋市場如果有所改善，選擇租屋不失為一個好選擇。

麟雅：同樣的資源，如果把比重多放一些在租屋市場的改善，會比全部投入在社會住宅來的有意義。

老師：政策看起來有共識，但是實際執行上卻有不同的聲音，上下整合困難，如何更積極性的面對解決才是重點。

珮慈：社會住宅是對弱勢族群供給，從這學期的學習中讓我了解更多住宅問題，以前往往只看到表面沒看到住宅的本質面，社會住宅這樣的溫暖的政策其實不一定是一個好的政策，這樣的政策從根本上沒有真正能解決問題。

立寧：這堂課常常討論到資源的分配，社會住宅的這部分投入的層面過多，租屋市場的改進雖然是我們常提到的，但是租屋市場真的能符合社會大眾的期待嗎?所以政府才把重心放在如何讓大眾擁有房子，這點是理想與普遍價值的落差。

喻婷：民眾感受最深的問題是房價過高的問題，這還是聚焦在住宅商品化上，民眾的觀念與理想上還是有一段落差與衝突。透過這門課我在住宅問題在整體上有了更深認識與了解。

學隆：目前看房子選房子，都從地點著手，但房子的品質與品味是更重要的。另外這堂課改變了我房子租買選擇的問題，為了房子放棄許多生活品質讓自己變成屋奴是不好了。現在說真話的人、揭露資訊的人不被市場接受是非常不好了，要扭轉這樣的觀念是我們的目標。

怡潔：民眾資訊的取得主要來自媒體，民眾容易受媒體影響，常常很多人沒有自己的想法而都是別人的想法，要建立核心價值才是真正政策制定與執行上的重點。租屋市場不是只有補貼，而是要健全市場，才能讓居住需求導向租屋，達到政策的目的。這堂課學到最多的是管理的部分，管理維護常常被忽略，但它的影響卻非常深遠，這次目前缺乏的部分。

昱至：目前住宅政策缺乏對市場參與者的教育，如何重視這個部分是我們要努力的目標。

柏偉：教育的力量很重要，從追隨別人的意見逐漸凝聚自己的想法，而我自己學房地產的動機是因為好奇，學了以後發現這牽涉到人生中的方方面面，牽涉到道德教育等等層面的問題。 買房子對我而言是可有可無，但這個領域確實需要更多的人與知識投入。

智揚：目前許多住宅問題導因於住宅商品化的問題，而住宅會過度商品化的原因我認為在「人心」，住宅影響我們每一個人的生活，可是教育上卻只有相關領域的人才能獲得，大部分的人取得的許多資訊都被媒體、意識形態扭曲，因此我認為應該解放教育，要從小做起、從生活做起，才是我們應該努力的目標。