

## 住宅市場與住宅政策第一次上課紀錄

時間：2017.9.12(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：張芳瑋

出席：張金鶚老師、劉昱辰、王怡文、趙家涓、黃子彤、張芳清、游億仙、曾懷萱、楊博宇、張芳瑋、楊樺、谷元、蕭士傑、李尚華、呂哲源、辛佩霓、劉家伶、羅子涵

老師：論文研討從第二週開始，除了論文外，主要多了四本書。第二週論文研討的內容較多，共兩個人，第一篇是早期寫的文章，第二篇是一本小說，能夠反映台北的居住環境、街景。第三周的導讀也是兩人，solomon 是早期的經濟學家，講述住宅政策的問題，另一篇為近期的書，主要描述美國下層階級居住困境。第六周亦為兩個人導讀，內容都偏向租屋討論。每周要寫上課或課後心得，約一至二頁 A4，每周都有上課大綱或是過去的上課紀錄可以參考，學期末須彙整成冊，期末另需繳交約 10~15 頁的 paper，自行尋找住宅相關的議題，以及三篇中文、三篇英文的學術期刊心得(每周上課心得、三中三英期刊心得、一份住宅相關議題 paper)。另外居住正義這本書會作為上課的參照，10 月 1 日剛好有 TED 的演講，有興趣可以聆聽。上課可隨時表示意見。首先問大家何謂「住宅」？

尚華：給人住的房子，且每個人都住得起的房子，有可以再細分給不同人住的房子，產生不同房屋的類型(產品)，也進而產生出供需，及相關產業的形成。

子涵：人們居住生活最基本的地方。

老師：簡單來說，就是一個殼，可以遮風避雨。

庭瑜：不只遮風避雨，還有更深的情感，例如祖先留下來的房子。

昱辰：一個可以放鬆的地方，像家的感覺。

怡文：也像是一種產品，每個人需求不同，定義不同的產品。

老師：也就是是說住宅也是一種投資。

家涓：以家庭的概念出發，生育養育下一代的場所，人們抒發情緒的地方。

老師：住宅其實具備多種功能，但是還是要了解住宅原始的功能。

子彤：不只是住宅，還有鄰近的居住環境，例如鄰居、周遭的設施。

老師：這是更往下走的解釋，除了房子外，住宅還包含鄰里環境和區位。

芳清：住宅一開始是滿足人們最低需求的，隨著時間演進，再延伸為交換利用的商品，配合社會不同的階級化，產生更多的產品及類型。

億仙：和芳清的想法類似，原本住宅是符合人民最低居住權的量體，但因為變成了商品，所以才產生價錢，大家也開始關注價錢。

老師：大家可以看出房屋的變化是隨時間改變的。

懷萱：住宅滿足大家的基本需求，一旦延伸出投資的需求，價格可能會偏離實體，然後產生泡沫化。

博宇：除了硬體價值，還有人與房子情感的價值，可能單以市場價值無法完全衡量住宅價值。

芳瑋：住宅的特色便在同時兼具投資財和消費財的特性，也因此會獨立於一般投資產品移出來討論。

楊樺：大家對住宅的想法通常一開始是硬體，但其實包含軟體，例如生活機能。住宅也是人的一生中算是花費最多的資本。

谷元：先前看過逆光台北這本書，書中提及住國宅和豪宅不同的社會階級，因此住宅其實也會代表身分地位。

士傑：住宅是有殼的空間，人們從此出生長大，住宅對每個人的價值不同。

佩霓：從前面的大家的說法，可以分成房子(硬體)跟家(軟體)，兩者再合稱住宅，大家的討論好像會將兩者分別討論，但其實兩者有共通點便是生命週期，人有人人的生命週期，住宅也是，兩者的生命週期互相搭配。

老師：很好的觀察與註解，值得就此進一步探討。

家伶：住宅其實可大可小，大者可與國家發展相關，也衍伸出住宅的政策面。

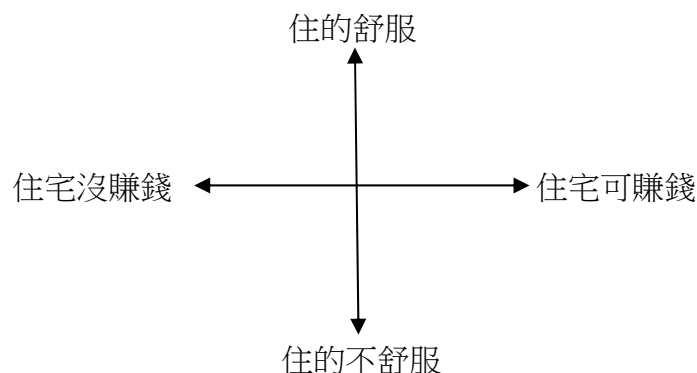
老師：對，住宅是一種資源的分配，住宅背後其實談論到公共政策。

哲源：住宅除了商品以外，還有情感付出。

老師：HOUSING、HOUSE、HOME 的差異在哪，house 是單指房子，housing 是一個集合名詞，所以有 neighborhood 的概念，再延伸出都市，而 home、family 討論到的是住宅房子裡的人，不同的人住不同的房子，兩者互相搭配產生更多的面向，family 是有血緣關係的，除了血緣關係外，亦會有房東房客關係。住宅包含經濟意涵(投資)和社會意涵(階級)，透過 location 便會判定人的階級，產生社會隔離，這個現象在美國很明顯，如黑人區。另外還有文化價值，例如電視節目—日本住宅改造王，建築師一定會與居民討論過往居住情景，並在改造時留住歷史記憶再投入新房子，保留家的溫度，隱含心理層面。但不要忘記住宅的 fundamental，如果遮風避雨的功能無法達成，那家的溫度便是假的，或是 not affordable 都無法達到住宅的基本需求。另外要討論何謂「good housing」？舒服是主觀的概念，賺錢是客觀的事實，什麼是你的優先順序，每個人感受不同，因此不要人云亦云。

子彤：對年輕人來說，內部環境是較重要的，空間對人而言是尊嚴的體現，但如大陸的單身公寓，一戶室、40 坪左右，單價低但總價高，對年輕人而前仍是無法負擔的。

老師：子彤所說即是預算的限制，有限制的好房子及沒有限制的好房子會有所不同，都更宅預期賺錢但必須犧牲享受，市郊舒適但預期增值較低，隱含你的價值觀為何，亦是市場之尺(客觀)與心中之尺(主觀)的衝突選擇。



佩霓：每個人的身分、時期會對 good housing 有不同的看法，例如學生會偏向離學校近、擁有圖書資源較多的地區，但父母的偏好便會不同。

老師：一個家庭不同的成員，不同的需求，如何折衷做選擇，例如夫妻間誰有較多的決定權，亦即家庭戶長、經濟戶長有可能不是同一個人，或是美國學區很值錢，代表主要以小孩做考量。

昱辰：像有錢的人會選擇豪宅，可能也是因為鄰近地區治安較好。

老師：房子除了房子本身，還有很重要的是鄰居、地區，房子是個人的選擇，那為何你認為是 good housing？有可能是生理上的需求(如老年對無障礙設施的需求)，但有很多選擇是主觀產生的。

芳瑋：和每個人的居住史有很大的關連。

老師：每個人的居住經驗不同，所以會產生不同的想法，意思就是別人的好房子不一定是你的好房子，像是南部人喜歡透天，北部人喜歡公寓、大樓，但近期價值觀也在改變。租房子也是很重要的經驗，可以透過租房豐富買房的經驗。居住使可以分成兩塊，一個是過去到現在的居住經驗，另一個是從現在到未來想要的房子，攸關你未來生命週期的計畫。接下來要討論住宅問題。

億仙：房價太高

老師：那是價格太高還是所得太低？

億仙：兩者都有，但房價過高的問題更嚴重。

子彤：期望與收入、房價的差距。

老師：理想與現實的差距形成問題。過多的期望可能造成 over consumption，購屋超出預算。

家涓：空屋太多，有的人想買買不起、想租租不起，造成資源浪費。

昱辰：郊區化，年輕人口外移郊區，市中心房價下跌。

老師：郊區化是不是住宅問題有待商榷，有可能代表都市蔓延但也有可能是都市均衡。

家伶：租不到房子，例如弱勢族群，在台灣較難租到房子，現在多是由崔媽媽的基金會協助。

老師：租屋的確是台灣很大的問題，台灣租屋市場透明化程度非常低，現在還是有許多逃漏稅。租不起不一定是預算不夠，還包含黑市、品質差異大的問題。

懷萱：社會住宅鄰避效果與居住權的矛盾，大家都了解社會住宅的重要性，但不管蓋在哪都還是有人反彈。

老師：這也討論到社會住宅真的是解決問題嗎，目前 8 年 20 萬戶到底可不可行、有沒有效解決問題也是值得思考。除了房子的殼之外，其他問題如公設品質、交通、社區意識、管理，為何管理重要？

佩霓：因為房子主要是居住使用，若沒有管理維護會有損壞等情形。

老師：好產品、好價格、好區位、好管理四者都很重要，從居住角度來看，好管理應該比好產品重要，但好產品需要付出的代價卻比好管理高，言下之意，若能偏重好管理，應該是物超所值，但目前多數人都較忽視管理，若能改善管理，可能其實亦解決了許多住宅問題。

佩霓：其他問題還有像都市更新商品化，例如都更宅的本意是改善原來的生活環境，但後來卻變成獲取利潤的投資標的。

- 老師：都更商品化的根本其實是住宅商品化，大家偏好賺錢但過得不舒服。
- 尚華：就我的觀察，現在的問題是政府對建商太好，虛坪太多，像是法定容積和銷售容積差了 1.8 倍，這些都是建商獲益的部分，大家可能覺得公設比 30% 很多，但實際很多公設都在地下室，民眾無法得知。
- 老師：公設比與實坪虛坪的登記的確是重要的問題，還有重要的是市場問題，因為台灣房市主要是以市場機制形成，市場影響力大，而整個房地產市場的核心兩大問題便是欺騙問題和炒作問題，兩者也是相關聯的，例如社會住宅的建築，看似在解決住宅不足的問題，但欺騙和炒作仍然存在，整個市場的情勢也無法改善。回到公設計價和登記的問題，明年 1 月起陽台雨遮不登記也不計價，目前是登記不計價，早期是登記且計價。
- 尚華：我覺得登記不計價是假議題，因為只有在第一手買賣如實，一旦轉手後，公設登記的面積還是會被算到價格中。
- 博宇：目前修法是認為若專有面積已登記，與總面積相比便能知道公設面積。假如公設也記坪建商也將價錢灌進去，會導致消費者混淆。
- 哲源：也是不透明的問題，若消費者可以選擇自己想要的公設付費不需要的公設不付費會比較好。
- 芳清：生產者若沒有花費太多成本建築的公設(例如免計容積)卻亦拿來賣會有些說不過去，但其他如公益設施、游泳池，住戶願意額外消費且建商確實有花費成本建築的公設計價較合理。
- 怡文：剛剛提及地下室不登記，但機電設備其實大家都是有使用的，應該分開計算，若地下室同室內坪數的價錢的確不合理。
- 子彤：大家著重的都是什麼該算什麼不該算，但建商可能會把總價轉移到單價上，最後還是沒有改變。
- 老師：價格產生是因為有效用，但效用到多少才能計價，主建物面積、附屬建物面積(陽台、雨遮)和公設面積的，公設面積又細分大公小公，目前是合併計價，但實際上效用不同，實際上應該分開計價，和停車位的道理是一樣的，早期停車位是與室內面積同樣計價的，現在是分開計價的。實坪計價會造成價格與效用的扭曲。站在學界的立場應是挖掘 housing issue(住宅課題)，必須有良好的觀察力及閱讀學習的能力，而非無病呻吟，所做的研究應對社會問題的解決有幫助。

## 住宅市場與住宅政策/106 學年度第一學期

週次	日期	課程內容	老師講解/問題討論	論文研討	同學報告 (論文研 討)	紀錄者
1.	9/12	住宅緒論/何謂住宅(Housing)	參考歷年上課記錄 課程安排 上課參考大綱(1) 全能住宅改造王影片	-張金鶚(1990) -張金鶚(1990/1991)	安排同學 報告順序	張芳瑋
2.	9/19	住宅研究架構/居住史	上課參考大綱(2)	-La Grange(2006) ① -逆光的台北 ② -錢雜誌專訪--閱讀經驗	①楊樺 ②谷元	楊博宇
3.	9/26	居住正義/政策目標、住宅宣言及住宅法	上課參考大綱(3) 居住正義 Ch2	-Solomon(1970) Ch2 ① -下一個家在何方 ②	①羅子涵 ②辛佩霓	谷元
4.	10/3	住宅經濟/供、需、價、量、質	上課參考大綱(4)	-Mills & Hamiton (1994),Ch10 -張金鶚(2001)	張芳瑋	趙家涓
5.	10/17	住宅市場/次市場、類型、下濾、空餘屋	上課參考大綱(5)	-Mills & Hamiton (1994),Ch12 -Chen(2007)	曾懷萱	蕭士傑
6.	10/24	住宅選擇/房價所得比、租買選擇、產品、 區位選擇/投資 vs.消費、財稅制度	上課參考大綱(6)	-Mills & Hamiton ① (1994),Ch11 -Lin(2014) -巴黎不出售 ②	①李尚華 ②趙家涓	呂哲源
7.	10/31	住宅金融/建築融資、購屋貸款、預售制度	上課參考大綱(7)	-Wachter(2014), Ch1 & Ch8 -Chang(1993)	麥怡安	李尚華
8.	11/7	住宅投資/總體 vs.個體	上課參考大綱(8)	-Chang(1990) -張金鶚(1989)	黃子彤	張芳清
9.	11/14	住宅生產/規劃設計、營造施工	上課參考大綱(9) -冠德/龍寶影片討論	-林少輝(1981) -沈孟穎(2015)	楊博宇	王怡文
10.	11/21	住宅交易/總體 vs.個體、仲介與資訊	上課參考大綱(10)	-Yavas(1994) -廖仲仁(2004)	蕭士傑	黃子彤
11.	11/28	住宅使用/居住品質、物業管理	上課參考大綱(11)	-Chu(2013) -Yip(2007)	劉家伶	劉昱辰

12.	12/5	居住文化/住宅與家庭	上課參考大綱(12)	-Chang(2003) -陳淑美(2004) -林佩萱(2015/2016) -張桂霖(2013)	游億仙	游億仙
13.	12/12	住宅補貼/公平與效率	上課參考大綱(13)	-Solmon(1974)Ch4 -張金鶚(1987)	王怡文	羅子涵
14.	12/19	社會住宅/台灣及各國經驗	上課參考大綱(14)	-Chen(2013) Preface & Ch6 -黃怡潔(2017)	呂哲源	劉家伶
15.	12/26	住宅與都市開發/都市更新 vs.新市區開發	上課參考大綱(15) 居住正義 Ch3 & Ch4	-Mills & Hamiton ① (1994)Ch16 -Berry(1999) Ch1 & Ch5 -城市的勝利 ②	①張珮淳 ②張芳清	曾懷萱
16.	1/2	各國住宅政策發展比較 空屋泡沫討論	上課參考大綱(17) -空屋影片討論 影片 1, 2, 3, 4, 5	-Bondhan(2012) Ch1 & Ch20 -鄧筱蓉(2016)	劉昱辰	楊樺
17.	1/9	住宅問題與政策總體驗	上課參考大綱(16) 居住正義與世代正義	-住宅學會(1999) -Yip(2003) -整體住宅政策	谷元	辛佩霓

1. 張金鶚(2016)，居住正義--你我都能實踐的理想，文化雜誌
2. 蕭颯 (2015)，逆光的台北，九歌出版社
3. Matthew Desmond(2017)，下一個家在何方?，時報文化出版
4. 羅惠珍(2015)，巴黎不出售，尖端出版
5. Edward Glaeser(2012)，城市的勝利，時報文化出版

影片內容：

影片 1：美國 60 分鐘特輯-中國樓市或是最大泡沫(13MIN)2013316

影片 2：文茜世界周報--西班牙房產泡沫一個省有 1400 個鬼城(5MIN)2013721

影片 3：文茜世界周報--美國房產漲價 聯準會憂慮 恐成新泡沫(4MIN)2013721

影片 4：中天新聞--開放新中國，土豪城市化；山寨巴黎成鬼城(6MIN) 2014216

影片 5：視點 31--內蒙鄂爾多斯：千億投資淪鬼城(10MIN)2014325