

住宅市場與住宅政策第二次上課紀錄

時間：2017.9.19(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：楊博宇

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、麥怡安、張玥淳

【課堂討論】

老師：上個星期提到房子(housing)是甚麼？其中提到房子與家戶的關聯，從而可以延伸出何謂住宅議題(housing issue)？台灣所遇到的住宅議題到底是甚麼？有人說是房價過高，然而到底是所得太低還是房價太高？另外像是房子品質，背後市場運作的問題等等，因此釐清問題相當重要。住宅議題另一面是理想與現實的差距，降低理想問題就縮小，像是如果大家可以接受租屋的話住宅問題就不會太大。定義問題從而相當重要，由於每個人看到的、經歷過的也不一樣，建構的問題也會不同。像我們這年紀的會想到老人住宅，隨著身分不同，問題的認知也不同。

老師：研究問題的關鍵是甚麼？找出問題的關鍵才能解決問題。譬如說打房，大陸打房不成功，還出現借人頭等方式來規避，然而找出問題關鍵並針對關鍵解決就有效果。我認為台灣問題的關鍵是稅制，而我也在副市長任內提高囤房稅。換句話說，我請大家思考甚麼是問題，以及這是否真的是問題？否則你的研究只是表象。本節課會討論兩個事情，一是住宅研究的範疇及角度，另一是台灣住宅發展的現況。

老師：住宅的研究許多以總體出發，像是房價的研究，但要做整體的研究不能只看個案。我們有篇論文對房價所得比做分量回歸分析，探討台灣為何房價所得那麼高、偏離。結果發現台灣人買房子有些並不是用所得買，而是用房子買房子，一屋換一屋。因此用房價所得比會發現不合理的偏離，這些是從各細部的個體推論。因此，從macro看不到問題，micro則可以看到個體更細緻的關聯，總體則在平均下出現不同。希望大家見樹也見林，總體個體都要關注。

老師：研究有以開發中與已開發做分類。開發中國家的住宅問題特別被列出研究可以知道它是一個相當不同且有趣的議題。不同於已開發國家，開發中國家最主要像是資源不足的問題如何解決？顯然不能將以開發的經驗直接轉置開發中國家。早期很多聯合國小組常把自己的經驗拿去開發中國家宣揚，台灣早期也接受這觀念，並因為聯合國專家建立一些政策，然而後來也有些檢討。反過來說，相同開發中國家是否有相同經驗？事實上這轉換是能討論的，背後隱含了不同發展程度如何達成目的。

老師：常見的像是以經濟角度或財務金融的角度切入住宅問題。經濟面的如供給需求價格變化等等。金融面多以美國期刊有討論貸款、利率、放貸方式及政府的金融改革。反映出現在住宅問題的核心，顯示了研究者如何和主流對話。另一面則是社會與文化角度切入，現在雖然比較弱勢，但也有慢慢提升。這部分研究者較少，也可以以此檢視社會甚麼領域是強勢與弱勢。至於研究者立場是否要走主流？當然各有好處，例如主流會有較多競爭與討論機會。站在研究者立場不是看主流非主流，而是看你是否有興趣，並做自己有興趣的研究。社會文化方面嚴謹的分析調查比較少，這部分較偏質性研究。如接下來要報告的商品化研究，文獻脈絡是以過去常強調住宅土地，耕者有其田等等，為何從原本相當左派的思想為何轉移成相對資本化。其中意識型態的轉變與社會研究的關係。

老師：下個家在何方這篇是哈佛學者對底層弱勢的訪問，對象有租戶也有房東，針對上百人的調查。社會學家的這些作為都讓人重新思考 what is housing。研究者要有好的研究就必須要有豐富的 data，第一手資料比較重要，即便 second data 也要看清楚它背後資料的來由。實價登錄也是，備註欄價格都要去細讀。假如你只是跑個模型那就只是個 SOP 的結果，代表你不會說故事。

老師：另一個角度是政治經濟學，住宅研究是政治制度問題，究竟是政治還是專業？小英的 8 年 20 萬戶這政策是如何產生？相信背後有許多專家學這的建議，然而其中政治的考量是甚麼？最後又如何形成？財務方面現在比較流行的是財務心理學，Shiller 將人的行為以及敘事加入討論。我們也可以從都計、建築來探討住宅。這些學術領域的研究也相當重要，我希望同學思考自己強項跟領域，現在的趨勢是整合。我常找其他領域的學者一起合作，像是資管系的。例如我們現在做好時價，初步是用特徵價格，然而後來用的是機器人學習。特徵價格只是個雛形。但不代表我們沒有價值，它還是要有個原形來學習。

老師：跨領域的學習很有趣，解決問題的能力也會強很多，這也是現在學術發展的趨勢。我認為學住宅的要看的懂格局、平面圖，這部分傳統的地政訓練我們較很欠缺。另一個是方法，最常分為量化與質性研究，我認為要能都瞭解與掌握。要大概知道每種方法，不要怕。由於電腦的發展現在學習方法很方便，不畏懼都能去學習。我認為好的 paper 量化與質化要能交錯討論。方法論我認為不要有排斥，不是做質化就不做量化。例如我剛從西班牙回來，看了畢卡索的畫，即便大家印象都是抽象畫，然而他的素描寫實功力相當好，他在整個繪畫的發展過程中十分精采。我認為那些大師的基本功都非常深厚，就像量化或質化都相當重要，不要有先入為主的觀念。

老師：Housing issue 是甚麼？研究者要有掌握、發掘 issue 的能力。住宅的現況是甚麼？我在台中研討會上說台灣住宅現象是大市場小政府，台灣的住宅提供與發展多是市場主導，有 90% 是市場提供。相對新加坡香港相當不

同，美國比較接近我們但也沒那麼極端。我認為市場搞好就解決一大半的問題，這與政府過去與現在的政策不吻合。台灣的住宅現象是甚麼？

怡安：自有率很高，雖然有人說數據是假的。

老師：即便是定義不同但的確很高，相對意涵就是租賃市場不健全。台灣的現象是百分之 80 是有殼蝸牛，自住與非自住的問題則是到底多少戶才算非自住？統計結果有一戶的是 60%，兩戶以上 20%，三戶以上 10%，四戶以上 2%。我說從百分之十開始課，張盛和部長說 2%。他的政治敏感度很高，政治上 2%是可行的，提案通過速度也相當快。這部分是地方自治權限，我原本以為台北訂出稅率，其他縣市也會跟進，結果其他縣市沒甚麼動作。所以政治經濟學要學好，選舉前看人頭，選舉後看拳頭(經濟實力)。新竹的議員辭職，因為囤房稅提出來議會通過了，實施一年卻又調降，這是台灣自治史上的相當罕見因為囤房稅而辭職的議員。

懷萱：供給面來講，建商假如有空房子算囤房嗎？

老師：個人的話以三戶為限，且要有居住事實，然而國稅局沒力量去查。建商的空屋我認為只有賣不掉的價格，另外就是賣多久才是囤貨的定義？現在柯文哲說三年，我們國泰案是用三季當作週期，景氣好甚至是一季就賣完。我認為他預售期間都能賣了，所以不用這麼久。假如不想要將預售時算進銷售期間，建商也可以不要預售。某種程度囤房稅也希望建商能多釋出一些房子，建商的負擔能力比較大，也該負擔較多稅。

家伶：違建的現象。

老師：這問題很難解，像屋頂加蓋，簡直是台灣的特殊都市景觀。不只是都市，各地都有很多像水塔等加掛。我們在做優良社區評比時發現很難評比，因為有一項標準是不能違建。另一個問題是空屋，官方說法是 10%，我比較相信普查結果。2010 年普查結果是 20%。官方說法是用台電低用電來衡量，早期兩者數據是相同的，現在不吻合可能是技術上有不同。

老師：台灣還有個現象是土地與房屋的價值比例，土地占 6~7 成。美國是佔 1 成，使得台灣折舊不被重視房屋壽命太短，因為價值低。現在 20~30 屋齡的即都更，歐美都 50 年還住人。第一是台灣維護成本很低，美國有 4 成台灣 5%不到，因此房子很容易壞造成資源的浪費。房子是某種程度耐久財應該很耐用，我們的房子甚至不是木造的。

怡安：現在土地產權細分，會更難都更。

老師：土地難整合，價格卻很高，造成都更許多問題。台灣有三高現象，高房價、高自有率、高空屋率，這些同學要要釐清背後的原因。

【文章討論】

導讀

GRANGE, A. L., Chang, C. O., & Yip, N. M. (2006). Commodification and urban development: a case study of Taiwan. *Housing Studies*, 21(1), 53-76.

報告人：楊樺(參見投影片)

文章摘要：

1. 商品化文獻中的概念
2. 台灣 1950 至今發展的立法和政策方針
3. 都市發展的商品化程度
4. 結論

心得與討論：

楊樺：房屋投資消費兼具，但對每個人來講比例不一樣，因此對商品化的定義不同，不同時期商品化的程度不一樣。我個人認為台灣商品化的程度算高的，現在交換價值大於使用價值就更偏向商品化。

尚華：我認為台灣的政策從頭到尾都偏商品化，像胡志強在台中用重劃區方式建設台中市，甚至運用這些資金來發展，是否刻意商品化？這是否是政府的故意不作為？

老師：何謂商品化？這是無殼蝸牛時提出來的，住宅究竟是商品還是權利？是像空氣或水這種每個人都要想有的基本權利嗎？

怡安：憲法說居住權是基本人權，保障的是居住的權利而非擁有房子。就像政府提供大眾交通，而非送他車子。所以政府要給他住宅的可能，無論是租屋補貼或社會住宅。

老師：其實住宅商品化的脈絡相當有趣，為何我們將這過程視為當然？北歐國家認為住在政府提供的社會住宅就不用去買，因為前者保障好，所以不需要買也不需要商品化。台灣只租不售的社會住宅原本是因為賣不完的才成為出租住宅。我們從原本社會主義轉變成相當資本主義，意涵背後整個商品化的脈絡。商品化是否要被挑戰？現在被挑戰是因為價格太高。早期認為有土斯有財，這對整個商品化有很深的影響。我有個朋友向我說，這句話被扭曲了，四書全句的講法是有德此有人，有人此有土，有土此有財，有財此有用，然而大家都只擷取其中一句。另外歐洲土地都是皇家的，基本都是 leasehold 地上權，而不是 freehold 所有權，私有強度也會比較弱。

子彤：中國原本相當少商品化，但後來國有企業改革將職工離退，房子卻沒收回來，這些房子也開始商品化。

老師：香港跟大陸相似都是地上權。我們曾討論台北與香港的泡沫有何不同？發現地上權的換約也會造成相同的問題。

導讀

逆光的台北，蕭颯

報告人：谷元(參見投影片)

報告摘要：

1. 基本介紹
2. 小說中的社會現象
3. 小說中的房屋
4. 閱覽心得
5. 問題討論

老師：因時間的關係我們留待下次討論。