

## 住宅市場與住宅政策第五次上課紀錄

時間：2017.10.17(二) 9：10~12：00

主持人：張金鶚老師 地點：政大綜合院館南棟 270622 室

紀錄：蕭士傑

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】

張老師：上禮拜討論是住宅經濟，住宅經濟之所以和傳統經濟部是因為產品的特別，請同學進一步了解住宅經濟和一般經濟不同，供需價量放在住宅經濟要特別小心。經濟講法是資源的分配，看不見得手、市場機制，含意是一種市場機制的，住宅和其他市場最大的差別是不完全市場，異質性產品，異質性產品背後談論的市場是次市場，

佩霓：次市場替代性、substitution。

張老師：產品替代性，所有東西都不是完全可以替代，怎樣叫可替代性？經濟意涵是什麼意思？有哪些次市場？

昱辰：高雄、台北

張老師：高雄台北的意涵是什麼意思？

昱辰：距離。

張老師：區位是一個最常講的，是一條無形的線，實務上怎麼操作，空間是一件事還有什麼？

昱辰：價格。

張老師：價格什麼含意？豪宅、平宅，價格之外還有什麼？背後隱含替代的程度是市場切割很重要的一個點，Location 還有什麼？次市場還有什麼？

哲源：產品、預售屋、中古屋。

芳清：次市場的線會因為需求目的有不同，如果是自住會根據居住範圍有替代性的問題，如果是從投資的角度，全省都可以投資就要根據財力或獲利的基礎去區分豪宅等比較樂於投資的標的，打破空間的區隔。次市場的定義，次市場不一定是空間，因為需求目的的不同，由空間轉換到產品的異質，剛剛提到的中古屋或成屋之間是一種劃分次市場的方式。

張老師：所以意思是次市場的劃分是在 demand side，剛剛講投資或自住，但是可能投資、自住兩相宜。早期有做需求調查有問投資與自住的比率，那是一種方式，想要去衡量心中的偏好

子彤：需求還可以看所得的高低

張老師：這是最常講的，demand 就是所得，所以國宅或是社會住宅在講多百分點以下，需要多少的社會住宅，從所得去切，因為所得是看的到的，十分重

要的。有錢人買高價房子，較沒錢的人買便宜的，可是現在兩邊不對稱，沒錢的人買不起房子，有錢人也買到品質較差的，不是靠錢買而是靠投資靠房子去買的，這些都較複雜，都要想清楚。除了所得外還有甚麼？

億仙:格局

張老師:格局是甚麼意思，是 demand side?

懷萱:供給面來說吧

張老師:剛剛想一個從供給，一個從需求去切，從供給面切的叫市場分割或市場細分(Market Dsiaggregation)，另一個從需求面的叫市場區隔(Market Segmentation)，兩個是不同的角度，剛剛提到許多種切法，那需求要用甚麼去切

懷萱:購買動機

張老師:就是剛剛的投資消費，其實還是很模糊

子彤:家裡人數大小

張老師:建商要蓋大坪數、中坪數、小坪數，這是產品定位，建商的是建商市場分割的方法，但他也要看需求面，看多大小家庭、還是單身家庭，甚麼樣的家庭結構，所以做市場分析要從需求與供給去看如何相交集。分析的意思是要更仔細不同角度看，剛剛講收入、家庭結構是重要的，還有甚麼東西?需求怎麼切割，切割的意義是要找出來如何相交，高雄供過於求，台北供不應求，整體看來供需均衡，不太合理。大坪數多，但現在家庭結構以小家庭為主，顯然賣不掉，若是說豪宅是為了炫耀，那也要看有多少，可以從所得來看，決定怎樣的產品賣得掉。譬如老人，老人有甚麼需求，老人有好幾種，所以最近老人住宅越來越重要，殘障或是三代同堂的，要切割很細才能去滿足，住宅是衍伸性需求，上次也提過是需求帶動供給，但台灣比較特別是供給帶動需求，供給者創造需求大家就買了，當然這裡還是在討論供需如何相交，傳統的需求就是人口與所得，自住與非自住的需求，自住與出租市場。從需求去推測供需上的差別。反過來供給方要切什麼?顯然是高價位的房子，不同的面積、不同的格局，三房兩廳等產品定位，夾層不夾層都是從供給方，也可以創造新的產品，預售不預售也是他的選擇，站在個人或廠商的立場要怎麼去填補市場上的缺口，若能找到缺口就贏了。從供給面，區位當然是很重要的，要在哪裡蓋房子，所以會有很多角度去切次市場這個概念，彼此之間的替代的程度。但還是沒回答到那條線怎麼切出來的?市場分析第一條件是要畫出市場範圍(boundary)才能進行，拿空間來說要怎麼畫?

怡安:從行政區著手

張老師:行政區生活圈當然是一個，GIS 圖畫出來目前行政區還沒打破，一種當然是跟著行政區買，最近看實價登錄資料，每一季的成交案例不一定跟行政區有關係。還是回到最後要怎麼真正把 boundary 畫出來，畫出來的目的是要找出內部的供給與需求，到底是供不應求還是供過於求，要多蓋少

蓋，市場分析供需價量就是如此。如果 boundary 劃錯那也白搭，對於一些異常點，例如台中來台北買房子的可能就不會那麼在意，當然跟產品也有關係，如果是豪宅 boundary 就會比較大。

怡安:要看產品，有些推的案子目標是中國大陸

尚華:像我們公司最近有不同想法，是以交通動線來做，案子在淡水附近，但因為有捷運線，所以市場範圍會打到信義區。可能在新北市有捷運線的地區，未來也會這麼做

張老師:剛剛要大家思考的是，當你在做市場分析，很重要的是次市場，次市場如何去切割，當然要從供給需求去看，從供給面是產品是甚麼，供給面是哪些人需要買房子，這些人在哪裡，這些房子要賣給誰?家庭背後是幾個人、家庭結構，經濟能力，那些是重要因素要抓住。從需求去找供給，從供給去找需求，兩個要相互結合，那 boundary 也要掌握好，才不會因為 boundary 而弄錯關係。當然背後也隱藏著替代性，替代性到甚麼程度?回到剛剛所講，購屋的人也不會只堅持預售屋或成屋，買文山區的人一定不會買中正區嗎，當然可能價格差太遠，但也可能慢慢的就往中正區看房，會有多少人這樣流動，從市場研究者立場，要從資料的觀察，慢慢的發現變數之間的轉換，從市場的供需判斷市場是冷的或熱的

芳清:剛剛提到 70%的概念是要達到 70%供需 match 的概念，還是一個東西可以達到 70%的替代

張老師:我覺得 70%供需要被找到，而不是替代率，至少抓出市場中這範圍的供給需求的情況，越大範圍也代表風險會越大，實務上會有限制，沒有辦法有所謂的絕對，在學術實務的合作慢慢找到可操作的平衡。也許一開始用行政區或是剛剛提到的交通去畫，都可以用不同的角度去找出來分析，最終是實務上可被操作的，在產品定位中可以找到市場範圍、目標客群，廣告重點要放在哪裡，大家想想看，怎麼去討論市場供需這件事，如果沒有範圍討論這事是不存在的，若範圍劃錯也是白談。所以第一個在問的是住宅次市場這件事情，供給需求怎麼切的講法，另一點也是市場供過於求，供不應求的調查掌握了解。在往下走另一個市場分析的是價量，價量分析是什麼意思，供過於求是市場不好，供不應求是市場好價漲，價量是什麼關係，國泰指數會公布三個價三個量，開價、議價、成交價和推案量、銷售率、成交量，那為什麼要做 30 天銷售率的時間?

尚華:因為要標準化，30 天內賣了多少，不然拉長期不同時間，大家賣出的量就無法比較

張老師:因為前 30 天是關鍵，若賣不好後面別談了。價量是什麼關係，以成交價、成交量，市場上真正買賣的情況研究。市場上價量是什麼關係，價量俱漲是景氣，價量俱跌是不景氣，價漲量跌或價跌量漲是景氣還不景氣?價和量誰先走關係如何，股票市場多討論價量分析，少討論供需，學房地產的人有沒有辦法辨認這些數據，分析去了解市場。台灣是小政府大市場，所以

能不能去了解裏頭的市場機制，大家對價跟量有甚麼討論，傳統股票市場價量是甚麼關係

子彤:量沒到價到了說明小部分的人在買，價格是小部分的人撐起來的，當小部分的人不買了，價格會下降

佩霓:價格先吧，因為價格先跌了會決定進場或出場

張老師:通常是量先價行，量先出來，價才會跟進，市場上越來越多賣，量出來價才會接著出來，當價到高點，量就縮了，價也慢慢地縮，價落後於量。當然房市也是一樣，可以做時間序列分析，看落後幾期，統計檢定只是幫助了解，當然每個地方領先落後也不見得一樣，台北市、新北市也不見得一樣，台灣跟美國可能也不同。可是價量分析是傳統投資市場討論的，次市場的價量分析又不同，花老師的博士論文就是寫價量分析，最後結果是一個反時針的循環。要提醒大家的是，市場分析有兩個，供給需求還有價量，怎麼樣的領先落後，所有都是要講市場現在是熱絡、持平還是冷卻，雖然無法掌握全部，但可以知道趨勢。

芳清:老師剛剛講量先價型，會因市場景氣不同會有不同嗎

張老師:是的，下來的時候量就縮了，市場上大家開始少買，價才會開始向下，漲的時候是量先出來，跌的時候也是量先開始，雖然每個地方都會有些微不同，至少能對於趨勢有更多的掌握，可以跟著趨勢走。往下討論，市場下瀘的現象，甚麼是市場下瀘?那都更是下瀘現象嗎?

怡安:高所得的人換更好的房子，所得較低的人接受高所得人的房子。都更應該是上瀘現象，仕紳化的情況。

張老師:有錢人買好房子，但是現在有些公共住宅、社會住宅其實比一般的還要好，下瀘的政策意涵是讓住者適其屋，讓市場有流通，現在沒有錢買到其實有很多問題存在。第一個是房子跟人的關係，房子有價格跟品質的問題，人有所得還有家庭結構問題，這兩個有沒有對等?當房子下瀘下來也許價格沒下來，品質通常看的是面積，下瀘這件事在觀察時，之間的變數觀察是很複雜的，說不定沒有下瀘買貴了，所以政策上會有爭議，最近比較不談，書上有談到承繼，到底是誰接收了房子?一個房子到底被多少人住過，才能說下瀘，或是一個家庭住過多少房子，這兩個從不同角度出發的要結合，台灣有些人可能一輩子就住一間房子，到底好不好，有甚麼含意?我自己的想法是一個房子大概住十年，台灣住房的時間相對國外是長很多的，可能也隱含我們範圍小，不太需要搬遷，在美國搬遷容易，有些公司還會負責處理搬家費用。都市人與鄉下人換房子的頻率如何?開發商可以去了解潛在需求有多少人想要換房，開發出他們所需要的

芳清:台灣現況如果房子品質往下掉，但價格並未向下，所得也沒有往上提升，那下瀘的形況在台灣可能不太會發生

張老師:剛剛有講到台灣的下瀘現象是比較少的，像是一個房子被多少家庭住過，

他國可能有十多個，我們只有一個兩個家庭住過，這又有甚麼含意？

怡安：起家厝不能賣

張老師：背後當然隱藏了房子的效率程度，如果越少人住過代表效率越差。一個人可以住多少房子，代表居住經驗是更多的，學習經驗更多，可以辨認什麼是好房子，對於學住宅的人有潛在價值，當然從社會方面會有不同的經濟意涵，從人跟房子關係往下談的是鄰里，了解市場變遷、人的變遷後，怎麼去觀察鄰里的變遷，甚麼是鄰里衰退、興盛？都市更新也是因為鄰里衰退才會發生，怎麼去觀察鄰里情況

怡安：環境髒不髒亂，東西有沒有亂堆，垃圾亂丟，店面租不出去先看這些吧。都市更新頭兩個看的是災害性問題，一個是房子老舊有危險之虞，另一概念是房屋排列組合的問題，造成巷弄狹小防救災逃難空間的問題，現在實務上劃定的都市更新指標，都還是以前面所講的為大宗

張老師：所以剛剛問題是在甚麼是鄰里的衰退或是怎麼觀察，買了一個房子是花了多少錢在鄰里？屋齡老舊也不代表鄰里衰退，在美國很多好的房子也是老舊的，更新後的房子還是好的，衰退可能一個是環境一個是人，當人越來越少或是年齡越來越高，老人等沒有經濟能的，像是鄉下地區，沒有經濟能力，沒有年輕人，那個叫鄰里衰退，可是可能房子還很好。另一個是買重劃區好不好，最典型的是百年大鎮，可能很久才會發展成熟，還是要買已經成熟的社區，今天討論的過程中，對於市場的掌握如何？剛剛的是價量關係，人的、然後鄰里變遷

怡安：房子老一眼就能看出，但人要怎麼看、怎麼看都市更新的可能，最常是從違建數目、頂樓加蓋、陽台外推、法定空地有沒被占用、過去的商圈發展等等，因為這裡過去曾經繁榮過，存在許多既得利益者，其實都是很難成功更新的

---

張老師：很久以前做了個住宅帳戶模型，政府想要增加低收入住宅，建商因為蓋豪宅有利可圖，所以會蓋豪宅，不會蓋低收入住宅，顯然政府需要補貼建商，讓建商有利可圖，那要怎麼補貼？對豪宅課稅方式來補貼，這是交叉補貼，但過往遇到的困擾是為什麼豪宅的人要去補貼低收入住宅，所以當時提出一個想法住宅帳戶，把所有收到的稅都放到這個帳戶內，帳戶對外公開透明，如果帳戶錢多就可以誘使建商去蓋低收入住宅，讓建商蓋低收入住宅也有利可圖

尚華：這樣太複雜，為什麼不用現在社會住宅的興建模式，由建商建，土地政府出

怡安：建設公司要賺的是價差，所以要確保做低收入戶住宅的報酬率跟做豪宅是一樣的

張老師：這方法可以讓市場機制自由運作，這最早是從課小汽車的稅來補貼大眾運輸，這東西會越課累積越多，累積到一定程度對建商而言就是有利可

圖，簡單講就是創造一個市場機制，然後讓供給者自己選擇，當然裡面還有很多複雜的操作細節，但基本的概念很簡單，就是要創造一個透明的帳戶，怎麼樣去創造市場機制，過去的補貼缺點是不透明，關鍵是透明帳戶，大家都能看到，透明後就能自己做選擇，帳戶錢多了累積增加了，建商認為有利可圖，就會誘導申請。

怡安:建設公司自己盤算做低收入戶的報酬率後，會不會去宣傳賺錢與否，應該不會，那政府又要怎麼去鼓勵建商去做

張老師:我想市場機制主要是看不見的手，要怎麼去創造看不見的手讓市場能自己調整

尚華:通常政府補貼是要合理利潤，另一個建商想要拿到的是公宅的分配額

張老師:就看有多少的錢然後分配，申請的人少，補貼的錢就會變多。當然裡面還有很多細節，實務上的問題需要處理，現在做法的問題就是統籌統支，用在那裡根本不知道，主要想法還是交叉補貼透過一個封閉系統搭配市場機制進行，避免人為的資源分配。

怡安:想像到很多個體廠商的問題，補貼落到廠商會有不同的設計，他的反應不如市場來的快速，運作可能沒那麼有效率

張老師:基本上還是看要怎麼達成市場機制，市場上看不見的手會不會反而比人為控制來的有效率，當然市場有沒有失靈是另一件事，這講法其實很簡單，很多交叉補貼是沒有選擇，抽小汽車稅補貼大眾運輸也不是市場機制，小汽車越來越多，反而以價制量，補貼大眾運輸更多，大家也會覺得做大眾運輸比較划算。只是這塊要做一個封閉系統，另外是統籌統支沒有效率，沒有市場機制，現在最主要的是如何發生市場機制，甚至可以反過來算，要課多少稅才能夠達成，簡單來講還是從市場去處理的講法，避免人為資源分配

怡安:看豪宅的量，以及低收入戶的需要

張老師:量的操作可以再討論，基本上還是用這機制可以自給自足

子彤:自給自足，背後還是人為的控制

張老師:基本上目標要先訂定，要多少稅，那這些東西會累積到多少，補貼要多少建商才會去蓋這些房子，這些當然要做些調查訪談

怡安:討論到建設公司供給的問題，有些建設公司可能為了品牌不願意做，可能一些營造廠會願意，因為還有規格的問題

張老師:規格、造價成本為題還可以再討論，主要是因為現在市場無利可圖，中低收入的产品沒人蓋，怎麼讓這些產品出現又能有利可圖。這方法是完全靠市場機制，誰願意做就去執行，如果真的沒人願意蓋，帳戶錢會累積更多，誘因增加。下一個想跟大家討論的是台灣住宅市場問題，大家覺得台灣住宅問題有那些值得注意，台灣是大市場小政府，一直強調不要太期待政府蓋社會住宅做供給者，政府角色規則制定者應該把力氣花在健全市場、透明資訊方面，上禮拜有提到三高，高房價、高自有率、

高空屋率，高自有率會有什麼問題可以再討論，目前政府對於高房價、高空屋率沒有太多解決，最近想寫一篇都是高房價惹的禍，包括不敢結婚、生小孩、以房養老，最近的實坪計價也是，都更等都是高房價惹得禍，所以若沒有去面對這個問題，其實政府也是玩假的，哪些才是能真正解決高房價。那剛剛的問題也不是在問高房價，剛剛是要問市場機制，哪些是嚴重的市場失靈問題

怡安:沒有好的投資機會，所以有錢人把錢都拿來投資房地產

張老師:反過來講，房地產太好賺，大家都擺資源放在這裡，高科技的人發現這太好賺了，就不去研究科技產業的發展，那該怎麼解決?

博宇:把持有稅提高，因為高房價又高空屋率，基本上表示市場對於資產是高估的，但又沒有妥善的運用，如果持有稅提高就可以加速將房屋釋出到市場

張老師:如果只說持有稅提高一定馬上被轟，下面還要有細緻的配套措施。持有稅跟交易稅有何不同?持有是沒賺錢還要課稅，交易稅是有交易賺錢才課稅，那還有甚麼解法，當然也同意這講法，因為汽車的持有成本就比房子高，但汽車價格卻比房子低，顯然房子持有成本不符合比例原則。當時課豪宅稅反而有人在說怎麼沒被課到，因為豪宅稅很少，大概幾千塊，頂多上萬，若被貼上豪宅標籤，價格可以多賣一成，當然希望可以被貼標籤，上任後課重一點就有人反彈，也表示課對了。其實美國的標準是課價值百分之一，每個人都是百分之一，那這個人如果因為有六戶以上，房子再好的地段才被課百分之一，覺得合理嗎?百分之一的含意是一百年就繳給政府，所以意思是持有是慢慢的有效利用，但我們是分自住與非自住，那時候討論結果只有台北市做3.6%，現在又縮回來，如果非自住的定義不拉高，台灣很多房子都會被定義是自住，當時在學校想要的範圍是兩戶以上20%的人，但在實務上最後是2%，但現在又慢慢縮回來重新修改，回到剛剛的講法，市場失靈要怎麼解決，假如持有成本高就沒有高空屋率了，可是另一個講法，課空屋稅跟持有成本的提高有甚麼差別?在討論到政治衝擊的程度時會提到，最早是課空地稅，但沒有成功，因為建商就蓋一點就可以避免，有破解之道，空屋稅稽徵成本高，大灣北段的工商綜合區要求一定要做商業使用，結果現在一堆蓋卻住宅使用，一堆有錢人也在那裏買房子違規使用，但現在政府敢不敢去罰?空屋比空地難稽查的一點是無法進去家裡看是不是空屋，換句話說稽徵成本高，最後用台電用電資料來比對，學生找了幾個去現場按門鈴比對大概90%的成功率可以找到空屋。還有甚麼方法可以解決目前市場失靈，讓大家真正有感

怡安:融資管制

張老師:資金是最快速的，因為他不用立法，傳統上不容易，因為資本市場是自由市場，銀行唯利是圖，有錢人多放點，可是台灣有八大公股銀行，大家都依照法令也只能貸款核准

玥淳:大陸有提出限購令，再加上輿論導向，現在台灣大眾很受媒體影響，如果

現在房價降了，這樣不就可以給想買房子的人有更大買房機會，可能也很多人也能看見下降的趨勢，那大家也願意釋出手中的空屋，如果台灣也仿效那有可能成功嗎？

張老師：中國對於金融的管制比台灣更多，所以才能提出限購令，但目前成效也不太好，其中原因是上有政策下有對策，且對地方而言房地產是主要的財政稅收來源，中央跟地方有不同的態度，更別說財政的金雞母，因此執行的力道還有效果沒那麼到位。在台灣如果說要提出限購，可能民意代表等就會抗議，我都只期待只要貸款成數能降低就很好了，當然怎麼到位落實，這部分是可以再討論的。2014 房價開始下跌，很多人說是我惹的禍，因為我把持有成本拉高，價格也是從台北市豪宅先下來，就是從那 2% 開始，其實那也是市場到了臨界點，剛好臨門一腳把他打下去，要講的是市場機制是存在的，問的問題是如果市場機制存在，那為什麼房價高還會再更高，當然裡面再講理性還有心理，最近諾貝爾得主就在講經濟心理學。當時在市政府做了很多，但是最近政府又想要收回時，房屋稅、地價稅的變動下，市場的不確定性增大，當然也不希望快速下來，這叫做硬著陸，會造成波產的很多，要著不著陸的會是誰得利，有些人在中間放些假消息，讓利的人會出現

怡安：行政院長說要所得提高，公務員先加薪

張老師：所得提高要花很多成本，公務員加 3%，房價要漲幾個百分比，真正關鍵還是在房價，所得提升 22K 變成 44K

尚華：台北市的房價應該要多少才是合理的

張老師：回到 2008 年本來要下去的，但反而被撐上來，2003~2006 年間是合理的，物價上漲、房價上漲的幅度是一樣，2006 年後房價開始往上跑，物價、所得還在下面走，房價的合不合理是個相對的，物價和所得水準是最重要的，所有東西都不漲，只有一個漲當然就不合理，台灣現在是低所得低物價。高所得高物價與低所得低物價有甚麼不同，雖然購買力好像都差不多，生活水準都差不多，但台灣在亞洲國家裡面是往後走的，儘管看起來生活水準都還不錯，但高房價是一枝獨秀的，所以大家對於未來的恐慌感、不確定性，這東西也是來自台灣的有土斯有財，自有還是目標，不肯把理想降下來，因為如果降下理想別人會認為你是 loser，那就無解。如果從自住還有非自住分開，強調一個關鍵是商品化，去完成去商品化得把自住與非自住稅率拉開來，增加商品的持有成本，面對高房價，若不去商品化就沒解。過去房子都是以居住為主，沒有商品化的問題，不能說不商品化，但賺錢就是多負擔一些，