

住宅市場與住宅政策第十一次上課紀錄

時間：2017.11.28(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：劉昱辰

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、

老師：中和大火的問題讓我想到美國的驅離，不過台灣不像美國這麼嚴重，只是讓大家想起來台灣還是有很多弱勢族群住在那種，兩三坪的空間，發生大火應該跑不出來，有點感觸。有人住在這種環境嗎？

家伶：我啊，滿小的。

老師：真的阿，隔間的嗎？隔成幾間一層？是套房嗎？

家伶：六間，坪數都不大，是套房。剛好期中考那周教官有來看，也是因為逢甲大學也是因為學生宿舍外面燒起來，教官就有來查房。他就有說如果遇到火災也沒辦法，因為我在二樓他就說至少我還可以跳，我有靠窗戶，但是中間還有沒靠窗的房間，非常危險。因為我們出入口只有一道門，窗戶還有鐵窗，所以我真的跳不了，教官就說希望還是可以找安全一點的地方。

老師：月租多少？

家伶：五千。

尚華：那個隔間應該是合法的。

老師：隔間哪裡合法？沒有一個報的，是木板隔間吧？

家伶：是水泥隔間的，但其他我不確定。

老師：隔間跟違建是兩件事情，隔間也不見得違法。

尚華：拿到室內裝修許可就可以。

老師：問題是你不可能去報室內裝修許可啊。

家伶：應該是沒有，因為他叫我不能報稅。

尚華：節稅而已，因為房東要節稅。

老師：是啊，房東是 illegal，你可以去告他，現在沒有申報獎金，國稅局要查。我想他如果不讓你報稅應該就不會是合法的，因為一層要隔六間，我不相信每間都有窗戶，一定有房間是黑室，這都是明顯的違法。當然中和那個是中下階層、外勞的一些情況，希望大家看了有所感覺。另外一個居住正義的理想，剛好是在 TED 演講中提到的，有點感慨這麼多年教書是狗吠火車。

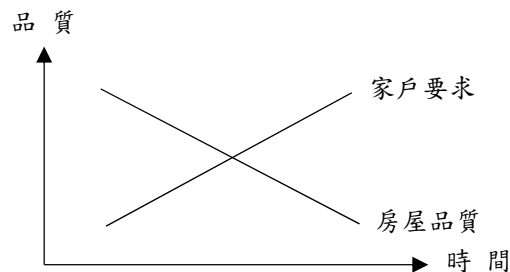
老師：上禮拜談了交易，但沒有談太多交易資訊的問題。怎麼樣讓資訊透明，交易才會是正常交易，我想把比較多的方向放在實價登錄上面的檢討。實價登錄之前當然是更嚴重的黑箱，實價登錄之後當然是改變的特別多，大家有了交易資訊。但當然還是有低報高報的問題，這個價格資訊還是相當的不健全，當然這也是我最大的遺憾，我們試圖花了很大力氣做了好時價，也試圖做了一些改變，但比較可惜的是沒有被大量的被運用推廣。我只想補充一下，整個住宅市場，特別這個是我們學地政的很重要的一環。交易這部分資訊其實是很重要的，上週講的仲介這一塊也是很重要的、交易服務的這一塊，但資訊的部分是我們學房地產的人應該要注意的。

老師：房地產生命週期的最後一塊，就是住宅使用。住宅使用我覺得是最核心的，因為房子就是要使用，住宅使用是最長時間，五、六十年甚至是上百年都有。我常問一個問題，一個房子有多少家庭住過？房子被使用的情況如何？我之前講過下濾現象，我問的是一個房子被多少家庭使用過？另外一個反過來問的是，是一個家庭住過多少房子？每個家庭每個房子住過多少時間？這就是 duration 的問題，duration 就是期間，期間上的問題其實是非常值得討論的。你覺得你現在房子住多久會換房子？租房子租多久？一個地方住多久？這跟一個房子住多久不太一樣。換房子背後隱含著兩個概念，第一個是因為住不滿意而換房子，沒有辦法去改善而換房子。你也可以不換房子，用重新整建維護的方式，房子可以住更久。

老師：你知道在台灣相對歐洲、英國、美國等國家，誰住的時間比較長？有人說中國人安土重遷，尤其在美國因為地大物博，所以會住得比較久。當然換屋也有可能是因為就業機會的問題，台灣因為比較小，所以比較少有因換工作就換房子的情形發生，但在國外很容易因為換工作就換房子。我這邊有幾個數據，在英國 1989 年的統計資料，每個人約 6.6 年就會搬家一次，在 1990 年的資料台灣是 10.25 年。搬家很多原因，一種原因是換工作的搬家，另一種原因是房子不好的搬家。當然這邊都涉及到住宅使用上的問題，這是一個最核心的問題，但現在房子討論最多的議題變成「交易」。每個人都在問房子賺多少錢、值多少錢，但沒問住的舒不舒服，也沒在房屋廣告裡說房子長得什麼樣子，只在乎商品化的價值，忽略了所謂房子最初居住使用的本質，這也是我們學住宅最需要警惕的。我也講過，房子會商品化的根本原因是因為我們誤會了老祖宗講的有土斯有財的意思，有土斯有財的後面衍生的意思是有土斯有用，土地是要拿來用的，但我們卻將它扭曲了。

老師：接下來，我們來看看在住宅使用上的變遷過程，變遷有兩種變遷。我一直強調 housing 是房子和人的關係，housing 絕對不是指房子，那是 house。housing 講的是房子、neighborhood 的集合住宅，還有住在裡面的人。所謂的 change of housing utilization 使用住宅的變遷，第一個看到的是房子的變化，慢慢老化，房子或在維護過程中的擴大或增建，或者也可能是外牆變了或是內部裝潢變了，並透過變化來轉換我們的心情。另外一種是人的變化，人變老了、小孩變多了、離巢了，家戶的變化。即使人沒有變，有可能是品味改變。我們常講，是你在適應房子還是房子適應你？我們其實是被房子給塑造的，雖然說預售屋可以在建築的過程中慢慢改變，但是還是有限，人還是受到房子的框框所限制。從房子的改變到家戶的改變，到後來是鄰里的改變，像是這邊開了一家 7-11、增設了 ubike 站、增設捷運站、鄰居搬走了等鄰里環境的變遷。這讓我們重新思考，在住宅使用的過程中，你有沒有這麼敏感到感受到這樣的變遷情形？

老師：房子的品質是隨著時間往下走的，但我們自己的家戶品質(生活與所得水準)是要慢慢提高的，這背後隱含什麼？一開始房子一定會高於家戶要求的品質，可以住得很高興。隨著時間房屋會老化，品質降低，但同時人的所得會提升，我們開始要求越來越多，想要的品質提高，所以滿意度會越來越低，就需要搬家。



我們可以經由翻修，讓房子品質提高，但在台灣因為多是住公寓大廈，修個管線往往要樓上樓下同意，所以只好搬家，在住宅使用中有這樣的居住困境存在。那麼你覺得住多久才會搬遷？居住期間這件事可以做研究，像是使用問卷調查來看每個家平均住多久，而住多久的背後含意就是換屋過程，這可以應用在實際房屋買賣過程，像是如果我是賣房子的我就可以知道這邊有需求。至於 duration 要怎麼測試？你只知道你住了幾年，但你怎麼知道什麼時候要搬遷？有些是已經有搬遷經驗的，但有些是還存在、還在居住的。這裡可以使用經濟學中的存活模型，因為你知道你的觀察值不是完整的，有些完成了期間但有些尚未完成，叫做右方截斷，因為右方尚

未完成。這跟我們搜尋房子的道理是一樣的，我們也不知道未來要搜尋多久，在搜尋過程中我們便常使用存活模型，這些都是 duration 的研究。

老師：回到這個問題(上圖)，在這個死亡交叉點，你就該開始換了，但如果你的期望一開始就比較高，你很快就到死亡交叉，就更快要換房子。這就是為什麼我常說年輕人不要太早買房子，工作和婚姻都還不穩定，換房子的頻率高，換屋成本是很高的。任何房子都要先預期這個房子要住多久，通常租房子大約一年一租，換房容易，但買房子就不一樣。前面提到台灣人換房期間大約 10 年，你要住多久？你對房子的 life cycle 和房子對你的 life cycle 之間的關係，這就是居住使用。當然這也跟鄰里有關，孟母三遷就是因為鄰里環境的關係而搬遷。這些和社區的成熟度有關，有些社區是成熟的、有些是新興的，文山區相對來說就是較成熟的居住地。當你居住在一個尚在建造的社區，不斷賣房子蓋房子可能造成某些人的困擾，當然這沒有一定的答案，端看每人選擇的不同。

老師：我記得我講過板橋巨蛋，它有三大棟，總共上千戶的社區，其中有一棟很特別，下面都是套房，上面是豪宅。所以有豪宅跟小套房住在同一棟，萬一管委會要修東西，上面要高品質的但是下面不要。建商的產品定位，如果都是同一坪數會不好賣，這時就需要 portfolio，把很多不同坪數的放在一起，提供買家較多樣的選擇，可以各取所需。但是以居住使用來看，不同坪數的使用者很多，混和坪數的越多，住宅的品質就越差。以我們家為例，它是地上十層樓，有四十戶，但建商的同時蓋有半地下 10 戶做陽光樓，它的出口在另一個地方，但整個還是一個社區。最近因為淹水很嚴重，陽光樓的就想要做到較高的標準怕住宅品質受到困擾，上面的覺得不會影響到我，不需要做到這麼好，整個社區開始吵翻天，所以我就想說乾脆搬家算了。所以你可以看到居住使用上種種的現象，這就是為何住宅管理維護是最核心的關鍵，如果社區管理維護的好，大家就不會吵。早期有好幾個學生便是寫住宅管理維護相關理論，從管理維護、居住品質到管理模式，而管理模式有早期沒有管委會的，到現代有管委會的，像是聘請管理員或委外給管理公司，管理公司又有分包的也有全包的，背後便是代理性的概念。公共設施越多的就越有管理的問題存在，但也因為這些公共設施的使用才需要管理的經費。這又延伸到管理維護的模式到底有哪種方式？如果請管理公司，費用便要提高，這些共識都要社區間自己達成，這便是社區意識的問題。社區的意識和管理維護，若將台灣和香港做比較，香港有制度的管理但沒什麼社區意識，而台灣雖然沒有強制法制規定，但是社區意

識是比較高的。社區意識跟規定就是一種 trade off 關係，這就是一個選擇模型。

老師：住宅使用或居住使用這件事情其實很有趣的，怎麼樣和其他領域做連結的討論？當然最後的目的都很清楚，就是我們的生活品質要提升。怎麼樣住的更好，怎麼樣選擇社區、鄰里、居住的品質。物業管理本身我也提到一個很重要的事，到底要選擇香港般制度性的管理，由於他們住戶多、一棟大樓二、三十層樓跑不掉，因此強調社區管理的問題，還是選擇社區規模相對較小的台灣，以社區意識為主要管理工具。當然，兩種方法沒有好壞之分，一種就是社區制度的指導，一種就是社區意識的指導。當然我們自己覺得在社區意識上，會讓我們的人際關係變得更好，當然人際關係到鬧得不愉快的時候乾脆就搬家了。從人際關係到物業管理公司，到最後收費，管理維護基金。要怎麼收費？按照坪數收費、還是按照戶數、人口收費？有人說我住二樓用不到電梯，是不是收費就可以少一點？不管是什麼樣的方法，當然最後都要講求公平效率。

老師：管理維護不只是在建築完工後才需特別注意，一開始的建築規劃設計時若是設計不好，後續管理維護的過程與成本便會增加。如果一個社區有兩個以上不同出入口就增加了管理維護成本，考量後續管理維護的方便性是建築師在設計時的責任。房子強調的應該是住，但現在大家都強調買房子、強調價格。但我覺得買房子不那麼重要，住房子比較重要。從公共空間到半公共空間，到半私密空間再到私密空間。例如：從全部不受到管制的大馬路，即是公共空間，到走進半公共空間的社區大門，開始有點管制，到很少人能夠進來、或是需要鑰匙的半私密空間，再到私密空間就是你家。經過四個層次的空間轉換，居住品質的轉換就要靠這裡的管理維護。怎麼樣達到這樣的轉換？管理上面的產權關係、使用關係。產權關係是很清楚的，共有跟私有的。五甲國宅因為是政府蓋的國宅，在切割土地的時候為了要公平起見，雖然地是歪歪曲曲的，但是每個宗地的權屬是一樣的，所以導致多出來的土地都變成畸零地。國宅裡面的中庭持分是大家的，所以大家管沒問題，有人拿去種菜，到底中庭該要怎麼使用？再回到頂樓，頂樓的樓梯間，五樓的就把它封死了說這是我的。包括停車位的道理也是一樣。產權、管理權、使用權都不同。當初南機場國成國宅就讓大家可以種菜，但是要付租金。不同的管理模式要怎麼樣處理，讓居住情況可以最好。回到都市更新，一樓部分的半公共空間雖然是屬於大家的，但因為住一樓的人獨自使用這些空間習慣了，頂樓也是相同道理，所以在都市更新時他

們就認為自己的產權價值比較高。從規劃設計角度來看，像美國很多的住宅，有些社區有防禦性的設施等，它討論了很多的設計，因為這些設計的好壞而使社區成為好的社區或是不好的社區。以上這些就是從規劃設計，到建築使用，再到居住品質的討論，最後我們該怎麼看待管理維護這件事，學界對於這塊最核心的研究是不足的。這裡有很多的問題可以去面對、討論的，同學有沒有什麼樣的 comment？

子彤：從公共空間到私密空間，大家都希望有這樣的過程，如果大家都希望有這樣的水準的話，要付出的成本是較高的。但相對我們這個年紀，想要這樣的生活水準的話負擔是比較高的。所以我認為公寓的存在還是有必要的。

老師：收入不高，所以我們要買小房子，像日本一樣。現在有一種情形是因為家裡太小，但我們可以大家共享 public space，像是有客人來作客時，便可以請他到我們家樓下的會客室、club，這樣可以減少我們的負擔，當然現在說實坪計價，那個不要計價，那又怎麼樣才好。事實上我們可以設計一套，一起分享 public space，但又不要太貴。我們的目的是改善居住。

子彤：火災的問題，北京最近也是一個案子，死了將近二十個人，北京就開始手段比較強烈的整治這個問題，著手拆除違建。但這個過程中就導致了一個問題，現在冬天了，政府卻把這些原本居住於違建區域的上萬低端人口趕到露天住宿。雖然這些政策可能是必要的，但是手段太過強硬，導致對於政府的感官就很不好。

老師：我們今天講，大火了以後我們就要檢查、執行，那現在大陸講我們就敢拆，結果大家反感。那我們台灣是喊一喊，但是沒拆。

家涓：我原本是住透天的，現在是住有公共空間的大樓，帶朋友回來就是不一定帶到家裡面。但現在的問題應該是買不起品質比較好的大樓。

老師：現在常常隨著我們的所得提升，居住品質反而是比較下降的。

怡文：建案的規模會影響到公共設施的大小，像是必要性的公共設施是一定會有的，但像是游泳池這些非必要的公共設施就會依據建案而有所不同。在買的時候就可以先想好這些將來可能會影響到管理維護問題的公設。

老師：什麼樣的是最適合的居住規模？台灣研究顯示大約是一百戶。但現在有許多社區都只有少少幾戶，像我們社區便只有大約五十戶，這時要請管理維護公司的話，每戶分攤的成本便有些高，這時就需要半自助的管理維護模式。當社區規模達到兩百戶以上，管理維護就顯得複雜了。

玥淳：現在越來越多台灣的住宅都使用飯店式的管理，尤其是新莊副都心，房子很密，公共設施也越來越多，雖然有些人需要較健全的公共設施，但現在

年輕人大多時間都在上班根本用不到這麼健全的公設，卻要負擔越加高昂的公設維護費用，這點該如何平衡呢？

老師：我們為了喝一瓶牛奶要買一頭牛嗎？如果我不要求房間大，只要二三十坪就可以，享有健全的公共設施、要洗的衣服放外面就有人自動幫我拿去洗、或是按個按鈕想買的菜就會自動送到門口，這時便可以使用飯店式管理，這樣的方式適合特定的族群。這便是看每個人不同生命週期下，應該選擇最適合自己的住宅。

玗淳：但我覺得年輕人都比較喜歡新房子，但新房子都是這樣子的，就會變得都買不起。

老師：這樣到時候就會變得不適用，當然最後都不要忘記，買房子是要住的，要住多久這些都是要很務實地去討論的。

博宇：我有點想提中和大火的事情。因為現在有實價登錄的資料可以看到的交易，那邊有會發現隔間越多房屋的賣價反而會下降，可以發現中和附近也有這種情況存在。有些人就會想說這是因為太多人卡住都市更新，但後來發現那個主要都是木板的隔間，這可能管制、檢查要比較嚴一點，不一定要都更才能解決。

老師：兩個問題都很好，第一個是隔間越多價格是不是會越低？好時價裡面都很清楚，房、廳、衛增加一個它的係數是增加的，但這個例子剛好相反。這個大火之後，隔間對房價的影響又是如何？隔間對房子好不好又是技術問題。第二個是隔間在都更扮演的角色，我不覺得大火跟都更那麼有關係，危險當然是一個必要的處理，危險有很多種，因為居住環境不好我把它拆掉，這就是危老的問題。危險是因為隔間太多，那我們就照住宅法規定的處理，不一定要拆掉。什麼時候要到做都更的拆除條件，當然都是值得討論的。居住使用上，使用過程中的變遷造成因應對策的調整，這都是選擇。

怡安：那是有人去縱火，是管理不善的問題。

老師：這是租屋的問題，這就算是天災也跑不掉，都是租屋管理的問題。

楊樺：我們家是透天的社區，我們有公共設施像是花園，是持份，以前我們有管委會，是每一家輪流當主委，輪到最後就沒有人要當了。我們家社區很小大概三、四戶而已，像之前我們換大門的時候，其中一戶想要換大門，他就一戶一戶的問，大家也同意了。結果後來大家覺得很醜，就去跟他反應，我覺得一個社區如果很久的，鄰里關係很好，就算沒有管理委員會也可以維護得很好。我現在住的隔間租屋處，逃生也不是很好，因為架鐵窗感覺也逃不太出來，但鐵窗可以開。

老師：靠社區意識來管理當然是最好的方式，但是社區就不能太大。

哲源：我也想講中和的事。老舊公寓在消防安檢的部分真的缺乏很多，這就導致了到底要不要拆除違建的問題，但是居住在違建中的居民大部分都較經濟弱勢或是學生為主，如果沒有解決租屋市場背後的問題，而只關注於要不要拆除違建，那結果其實跟北京所發生的事很像，都不是大家所樂見的。

老師：這個 point 很好，弱勢族群的住房問題。租金補貼的租屋一定是要合法的，但是弱勢又租不起合法的房屋，導致弱勢的人反而無法享有政府的照顧，這的確是一個矛盾的現象。最初目的便是改善居住品質，到最後反而越弄越糟，這便是強制改善居住安全下的負面影響。我也常講租金管制其實是不好的，管制後房東抱持著一分錢一分貨的心態，是絕對不會維護房子安全與品質，大家只會租到越來越差的房子，但在美國還是有許多租金管制的案例。

士傑：我們家因為空間比較小，所以親友也比較少來家裡。剛剛提到可以將接待客人的活動轉到公共空間進行，但我認為有些活動還是比較適合在家裡這樣的私密空間。而且常常隨著時間久了，設備的維護管理也越來越怠慢，所以應該考慮設置這些公共設施之後到底會不會有長久性。

老師：公共設施常常是社區爭吵的關鍵所在，所以管理維護是開發商一開始設計房子時便應該要考慮的因素。

億仙：我想將供給與需求面分開討論。以需求面來說，像是飯店式管理的社區，以我家為例，我家是在彰化的一個大社區，中間有一個廟，大家需要輪流去管理維護，這樣的運作方式到現在已經變成一個潛規則，但不知道隨著時間過去這個潛規則會不會繼續被實行，畢竟許多年輕人可能對於廟宇沒有需求，而像我這樣的年紀對於公共設施的需求也不高。以供給面來說，許多位於大學附近的住宅其實存在著許多違建，低收入族群像是學生等，便只能去承租高風險的租屋，這部分只能透過政府管制讓供給需求平衡。

老師：政府或廠商常常需要透過使用者調查來得知消費者需要的住屋類型，但事實上許多建商都不會做消費者市調，或是調查都做得不完整，這部分往往都由學界來補足。

芳瑋：大家常說千金難買好鄰居，如果很中意一個居住點，不妨可先用租屋的方式觀察。畢竟鄰居的價值觀很難透過市場調查得知，而管理維護中鄰居卻是一大重要因素，但購屋的成本太高，因此我認為先使用租屋的方式還不錯。

老師：我不知道大家在買房子之前有沒有觀察過該社區的管委會，管委會的布告欄有些可以看出有多少人繳交管理費，或是社區有什麼樣的訊息被反映，這在買房子過程中都是個很好的參考。

谷元：上學期的課有提到哪些公設是必要的、哪些是非必要的，非必要的公設往往造成管理維護的困難。我之前曾做過問卷調查，當受訪者被問到希望未來住屋有什麼樣的公設，大多認為多多益善、越完整越好。現實中的住戶也是如此，希望公共設施越多越好，但是往往在提到維護費與價格時，他們的態度卻和先前有很大的不同。此外，剛剛提到的北京的低端人口，許多都是認為在北京有發展的潛力而受吸引前來，但後續卻發生違建而被迫搬遷的事，像是哲源所說的，弱勢族群是一個值得被討論的問題。

老師：還是回到剛剛所討論的，我們都需要深刻了解自己的居住條件，再去做理性的選擇。

芳清：關於居住使用的面向，有三個部分想要分享。老師有提到在前期的規畫調查，居住期間的研究是個重要的議題，關於研究中若是屬於自願居住的樣本是屬於較客觀的，但至於非自願的樣本是否該抽掉或是修正，才能更正確地結合人與房屋的關係呢？再來，關於實體規畫，像是林口合宜住宅等大型社區，這些社區都較獨立、和市區有一定的距離，所以在規畫使用的最終目標應該是社區整體營造，前期規畫就應該讓社區有自己的方式去發展。最後，回到物業管理的部分，如果區分所有權人自己參與社區管理的話，可能會有品質不佳、或是利益問題，所以最終還是將管理與所有權有所區隔還是較好的方式，但是仍要負擔代理成本還有責任，要如何使住民自願擔起責任擔任管委會的一員是個值得思考的區塊。

老師：從這裡我們可以知道，對於居住使用我們所應該做的研究與行動，跟享受居住品質中間是有一段落差的。關於公司治理是最佳管理社區的模式，在研究中是沒有特別強調的，各種方式只要有適度的配套都能成為好的管理模式，當然這裡有很多議題都可以被討論。

昱辰：我現在住的套房也是一層樓隔成五間，而且樓上還是違建，我認為學校附近的租屋市場也不完全是健全的、資訊不太流通，許多好的租屋往往在你尚未得知它出租的消息時，就已經被租走了。此外，我現在住的套房對面公寓便是一棟無人居住的廢墟，讓我不禁想到，鄰里環境在管理維護中雖然是個重要的因素，但現實中往往沒能力管到這一塊。租屋族在這方面也沒有太多的選擇，往往受限於經濟能力只能租到品質或是鄰里環境較不佳的房屋。有時我甚至在想，是否是因為原屋主覺得這棟房子品質不佳，才因此將它出租出去的呢？

老師：許多租屋族的確是選擇不多，學校或是政府在某程度上的確是應該負起責任，這就是租屋的黑市化。

家伶：有些大樓會規定屋主這棟房屋不能出租，我認為在某種程度上便是管理維

護的方式，因為一旦出租房屋，人員的流動便會加大且越趨複雜，就像昱辰所說，會出租的房子在一開始品質上就較差。此外，我認為一個人平均十年換一次房屋的數據，是不是較傾向於都市人呢？

老師：在鄉下一輩子都不曾換房的的確大有人在，但也不一定，畢竟換房的意義就是為了居住品質的提升。

怡安：消防法中規定住宅一定要裝設火災警報器，但現今仍有許多房屋沒有裝設，因此年輕人在租房屋時應要加強注意住屋安全並適度向房東反映，也算一種教育。此外，今年六月英國有一棟大樓也發生火災，而大樓居民完全沒有災難意識，雖然最後歸根究柢是大樓的建材問題，但很多部分是可以藉由教育和宣傳來解決的。

老師：柯 p 曾說，沒有防火器的，比起裝了防火器的違建要更先拆除。大家對於住宅安全有怎樣程度的意識，我想這也是從供需可以討論的，若是買家及租戶很強調住宅安全，建商及房東自然會特別注意。

尚華：我想討論管理維護的議題，這邊牽扯到一個問題就是說在市中心的管理維護成本，和市郊的管理維護成本是一樣的。舉例來說，在三峽與信義區分別買七十坪的豪宅，雖然總價不同，但管理費用卻是差不多的。雖然有許多人會想要搬到郊區住豪宅，但後續昂貴的管理維護費用是個應該納入考量的重點。

老師：我還是強調住宅是以使用者為核心，消費者的確會關心公共設施的完善性、管理費用的高低，當然天下沒有白吃的午餐，想要一定的居住品質就必須加深預算。所以如何設計自給自足的管理模式，又使費用不至於太過高昂是個值得思考的議題。

【指定論文討論】

尚華：結論二怪怪的，付越高的管理費，得到的效用卻不會更高。

老師：是邊際效用遞減，沒有說越高就會越好。

家伶：我覺得第二篇很有趣的是用模型去解釋社會現象，把它變成數據來分析，結果跟一般人的想像是滿符合的。比較特別的是討論到香港的地方，有些變數在顯著不顯著的地方真的是因為地狹人稠的關係，所以跟台北的方式比較不一樣。因為我住鄉下，比較沒有探討到管理費的問題，我想管理費這件事對整個社區和管理委員會其實是滿重要的。

老師：這個領域大家投入很少，研究很少，為什麼？背後隱含資料不好取得，這兩個資料都是 survey data，花很大時間與力氣去發問卷調查。香港同樣是用一樣問卷，從研究結果便可以看出香港制度性比較重要，社區意識比較不重要，台灣則正好相反。大陸在做問卷方面是需要政府的批准，學術界不可擅自做問卷調查，而由於上海的資料最終效果不太好，因此在這裡只針對和香港做比較。做研究不容易的往往是在資料部分，除了資料蒐集不易，研究中資料正確性與來源更要交代清楚，但在房地產的使用方面，資料是相對較少的。研究時，不僅對現實要有一定程度的了解，如何將現實與學術做連結更是考驗大家的一大挑戰。

怡安：剛才尚華提到管理費繳越多，得到的服務會不會品質越高？結果是沒有。我現在還沒有能力去判斷管委會的計費，像是一個車位五百塊，這樣的費用到底是高是低？如果今天看到管委會的盈餘表，我只能做出粗淺的討論，得知管委會盈餘是多少，還無法看到太深層的意義。

老師：可以檢討這樣的管理模式是全分包、全統包、能不能選擇更好的管理公司，每種狀況都可以選出最適合的管理配套、最適合的管理收費標準、最適合的公共設施設制模式，都必須收集許多資料才能得出結論，這便是學術價值所在。我一直強調學 housing 的重點便是提升居住品質，但現實往往更注重提升房價而非居住品質。此外，我還有一個特別的理論想提出來討論，叫做囚犯困境，剛剛講搭便車就是典型的一個例子，我如果做好管理維護，大家都可以得到好處，所以每個人都在期待有人可以代表全體管理社區，所以在此需要政府介入讓規範更加完善，但也衍伸出政府介入的程度要多少、或是如何界定制度與規範等問題。所以公寓大廈管理條例到底管得好不好，以寵物來說，到底該不該明確規定寵物相關規範？因此一個適當的介入程度與適時的彈性是有必要的。此外，擔任管理維護職位的居民常常都是自願、義務制的，到底該不該加入利益或誘因機制，以達到最好的管理效率都是值得探討的。