

住宅市場與住宅政策第十二次上課紀錄

時間：2017.12.05(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：游億仙

出席：張金鶚老師、劉昱辰、王怡文、趙家涓、黃子彤、張芳清、張珮淳、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、麥怡安、游億仙

老師：上禮拜我們談到了住宅的生命週期，掌握了不同層面背後的問題，包括投資、生產、交易，最重要的是住宅使用，例如居住文化、住宅家庭這些抽象、內在的問題，是很值得討論的東西。

老師：住宅政策的觀念包含「住者有其屋」、「住者適其屋」，住者有其屋是從「耕者有其田」來的，看起來很正當，但什麼才是住者有其屋呢？是指擁有房子，還是有房子可以住？是每個人都要有房子、或者是不用露宿街頭？沒有一個國家的自有率是 100% 的，所以住宅跟耕者有其田的邏輯應該不太一樣，坦白說這個觀念不太貼切，但很早的政策就這樣訂下來。

老師：營建署委託過住宅政策的改善，討論過覺得不知道如何做下去，後來覺得這樣子會讓資源錯誤使用，以往鼓勵大家買房子，認為「擁有」很重要，導致出租的資源配置不足，購屋補貼的政府資源比較多，出租補貼的資源很少。例如房貸政策鼓勵購屋，這也導致租屋市場變成黑市。於是我們試圖想破解「住者有其屋」的口號，「住者適其屋」因運而生，當初想法有參考美國的住宅政策，認為民眾需要適宜、有尊嚴的住宅，講究房子跟人要適宜、適當、適中。內政部營建署覺得這口號不錯，就正式將這個口號列為政策目標，至少把所有權的觀念做了調整。

老師：但口號的落實很不容易，文化上的概念比較難改變，我到高雄台南演講，年輕人都在問該不該買房子？大部分年輕人都覺得還是要買房子。我認為該不該買房子這個問題跟該不該結婚、該不該生孩子、該不該買車子有點像，屬於價值觀的問題。但用結婚生子比喻可能不太恰當，99% 的人認為要結婚，生孩子的比例可能再少一點，但買不買車子就可以自己控制。房子也是，可以自己控制買賣，該不該買房子應該是價值觀問題，恐慌也是價值觀問題。「住者適其屋」的核心價值觀是什麼呢？是不是要擁有？我認為生活品質的提升才是最大目的，擁有房子不一定能提升生活品質，但租房子可能就不錯。

老師：住宅應該是投資財還是消費財？

老師：有土斯有財這個觀念來自禮記大學篇，「有德此有人，有人此有土，有土此有財，有財此有用」，但後來我們把它物化了，重視土跟財的部分，有土斯有財的觀念影響了華人幾千年來的價值觀，而住者有其屋也是長期累積的觀念。而這兩個觀念有一點微妙的差別，有土斯有財講得是錢財，住者有其屋強調擁有跟安全感。但應該要思考的是，房子給的是什麼？是安全感、錢還是居住品質呢？Comfortable 有不同意涵，居住上的舒適，或是心裡的安全感？Winner or loser？

老師：以前會講養兒防老，後來出現了以房養老，這幾年也陸續在推動這個方式，把房子抵押(賣)給銀行(保險公司)，換成自己的退休金，不用靠孩子養。但大部分人認為這個方法在臺灣不太可行，因為大部分父母還是傾向把房子留給孩子，但晚年就需要孩子奉養，而孩子靠得靠不住呢？

老師：新北市現在在三峽北大青年社會住宅推行「青銀共居」，讓年輕人和老年人居住在同一個公寓，年輕人可能要協助老年人的生活，但可以以比較便宜的價格租到房子，至於成效如何還不知道，畢竟只是剛推動的計畫。我甚至建議新北市可以推動「銀幼共居」讓幼兒園和托老所共同一起。

子彤：老師有提到「幼銀共居」，但老人喜歡靜、小孩子喜歡動，這該怎麼平衡？

老師：老人的居住安排其實很多元，小孩子也可以在那個環境裡生活。

怡文：有些孩子會期待父母把房子留給自己，不過我有哥哥，比較不期待這件事。若要讓父母以房養老的話，因為銀行在貸款時會低估房價，而我又住在台南，房價比較低，與其說要把房子賣給銀行，不如我把薪水撥給父母，可以和他們同居，預計他們可以再活三十年，到時候我可以期間存的錢買新的房子，現在的房子再過三十年就五十年了，到時候要繼承也不合適，所以我覺得以房養老似乎不適用在房價低的地方。

老師：房子本來就不值錢的話，能拿回來的就不多，銀行要低估是因為擔心風險，因為價格低就不做？如果從老爸老媽來看，每個月可以多一點零用錢，其實老爸老媽是很敏感的，如果你沒給或忘記給會被提醒，幾千塊錢對他們而言也很重要，我母親快過世的時候，連看到假錢都很開心。老人的選擇要小孩子同意？這就跟民法有關，現在邏輯是需要孩子同意，而普遍觀念還是覺得房子要留給孩子，所以房養老不興盛。

玗淳：在北京，修養比較好的地方，如果想要住在老年社區，還不一定排得到位置，那麼就有一個問題：好的地段是要建好的房子還是建老人園區？建老人園區還要考量醫院的區位，夠不夠方便。

老師：安養院、老人住的地方，其實有的也不錯，也分成好幾種類型，市場跟產業都在成長，如果有好的老人居住環境也是很多人在排隊，而幼銀共居能不

能創造更好的市場？可能是不同的樓，有公共的餐廳、娛樂的地方，想要去吃飯時候有票卡。在這方面可以更有想像，未來會是很大的產業，不管是從商業或是老人福利的角度來看都是。

博宇：我想提中低階層老人的問題，因為有錢的老人比較沒問題問題。例如三重的29街，那邊有一些黑道跟產權問題，住戶很多是中低階層老人，一個月從津貼的收入是7000元，而房東就跟你收5000元，剩下2000元是你的生活費，一天只有60元，我們該如何改善中低階層老人問題？

老師：臺灣長照的問題很大，例如老人和長照移工語言不通，公部門政策也還差很多，租屋市場也有問題，對老人不友善。長照需要社工人員建檔、觀察照護，例如南機場忠勤里里長方荷生，他專門幫老人辦共餐，做很多對長者友善的事情。

楊樺：那托老所呢？能去托老所但不是安養院，代表這些老人還有基本生活能力，他們應該不願意去這種地方？

老師：其實有些托老所還滿熱門的，去那邊可以聊天，還可以打麻將。

哲源：我想提老人跟住宅的關係，我父親是地政士，依照經驗來看，老人把房子過戶給孩子後，孩子比較容易對父母不聞不問，而如果還沒過戶，父母老了之後孩子就會爭產。臺灣社會扶養比比比較高，而薪資又低，未來養老壓力很大，我認為以房養老的概念不錯，推不動的原因可能是利息過高或估值低。而大部分人還是想要把財產留給小孩，公益型的以房養老也推不動，還需要更完善的規劃。

老師：公益型的以房養老有在推，而這有關弱勢的補貼、繼承的問題，以及觀念跟制度的問題，例如跟銀行法也有關係，希望可以建立以房養老的專法，之前監察院的研討會我有主張建立以房養老條例，希望可以適用。現在推廣還很少，在美國，以前以房養老不賺錢現在開始賺了，原因是量大之後風險就降低，也比較不會過度收費，這些需要大數據來分析，以及保險業的加入。

懷萱：臺灣有很多房東不願意租給老人，認為老人死在房子裡，靈魂會陰魂不散，但這對歐美國家而言是一件不科學的事情。美國有研究顯示，老年人容易因為孤獨而死，有些安養院會徵年輕人來打工換宿，年輕人買不起房子，但可以藉由陪老人生活以及處理生活大小事，換到房間住。

老師：新北市就是要做這個，如果年輕人推出創意可以先住，但目前實施結果還不知道，青銀或幼銀共居都是這個概念。

士傑：我想討論的是老人的居注意願？我的奶奶沒有自己的房子，而伯父有比較多的房間就接奶奶過去住，但有婆媳問題與身體健康問題，這些對伯父都是困擾，後來我們家覺得接到我們這裡住好了，雖然空間比較小但還是可以試住，

可是奶奶習慣待鄉下，不習慣都市跟公寓大樓，後來又搬回去，而伯父家那邊還是不 OK，奶奶覺得辛苦養小孩長大，老了之後卻不能住家裡，得被送去外面的安養院，不是很快樂，這些事情也導致我們兩家交惡。

老師：討論之後發現，老人居住問題真的很複雜，子女共識跟老人想法不一定相符，已經有人研究老人對於小孩子的看法，但還沒有人研究小孩子對老人的看法。

芳清：我想提老人跟住宅關係，臺灣現在也面臨到舊屋的問題，舊屋需要都更，如果要拿老房子養老，這樣是否會阻礙都更，能不能把以房養老跟老人住宅、都更一起做配套？

老師：我想到西雅圖老太婆這個例子，如果配合都市更新，需要搬走十年能再回來，但老太婆還有十年嗎？而且搬出來要暫時流離失所，所以安置計畫的規劃，需要妥善安排，才能吸引老人參加都市更新，效率才會更新。

谷元：如懷萱剛剛提到的，孤獨的老人比較容易過世，陽明山上有些沒有立業的安養院，對老人的照護不是很好，而台灣的多數情況就是如此，在日本，老人照護加入了電子監控技術，只要老人的身體有問題，系統會馬上回報，但在台灣還沒引進這種技術，都是以人工觀察，有些看護員還會謊報狀況。舉美國的例子來看，舊金山的老人住所一年要四萬美金，這是很高昂的收費，不是每個人都可以負荷，所以老人的居住安排應該也是社福政策的重點。

老師：我們希望政府資源要多，可是通常是不足的，所以為什麼需要其他部門，要有好的安養機構，就要多方配合。

億仙：我阿嬤晚年身體狀況不好，也去住過安養院，可是那個環境就不是她的生活圈，只是因為身體狀況不得不去那邊受照顧。而住在家裡的時候也會有親戚討論要不要接到別人家去住，但最後阿嬤都沒去，我猜測原因可能也跟生活圈有關，阿嬤的朋友都在我家這邊，不會願意搬到陌生的環境。另外我想提日本的例子，因為日本要向物業管理公司租房子的話，需要連帶保證人或保證公司，如果老人在銀行裡有足夠的存款，還是可以租到房子，這樣的方式可以減少租屋歧視，不過對於財富較少的老人還是沒有辦法解決。

昱辰：我覺得會開始討論老人要由誰照顧，可能是因為少子化的緣故，現在每個人要負擔的部分比較多就容易起爭議。另外我想青銀住宅，會不會有人有安全上的顧慮，例如女生要考慮跟陌生人或房東一起住。

家伶：剛好前幾天有看到新北市青銀住宅的影片，其中有一戶七十歲和九十歲的奶奶，跟年輕人一起住，原本九十歲的奶奶是比較排斥的，但後來相處融洽，和年輕人一起吃飯、打麻將、玩桌遊。另外，臺灣年輕人現在在推動共居，就自己找朋友住，其中有個女生很喜歡吃三菜一湯，她透過這個方式找到一起住的室友，還有我覺得少子化也有影響，沒有兄弟姊妹可以和自己在外面

租房子。

老師：剛剛沒提到共居，共居也是很好的事情，推動青銀共居的政樓也有在倡導共居，某種程度跟 airbnb 共享經濟有點像，對於居住文化有點衝擊影響，我都希望他們變成產業，文化跟經濟上都有意義。

芳瑋：我想提以房養老的政策，這政策本身是有利的，可是可能老一輩的人對於銀行提出的方案會不信任，可能老人有考慮以房養老，但又怕被銀行騙或打太多折扣。

老師：大家知道其實銀行一開始是不願意做以房養老的嗎？因為風險比較高，我之前剛好在土地銀行當常董，問他們要不要做，土地銀行辦了研討會找國外的人，結果後來是合庫先做，現在是政府在推動，都是公股銀行在做比較多，不過之後有利可圖的話商業銀行也會加入，現在案子還不多，但未來可能會變多。

佩霓：現在以房養老應該大多發生在都市地區，對於銀行的風險就是很難估算老人的存活年限，以及房屋折舊的問題，還有房價跟利率波動的風險，商業銀行可能比較不願意做。我覺得美國能做的原因可能跟房屋維護有關，他們的房屋比較受景氣波動沒那麼嚴重。我外公當初要進護理之家時，也是不太願意，畢竟要離開原本的生活圈，而且覺得去那邊都是看到一樣的人，可能會減少對人生的希望。所以當初送外公去護理之家的時候還要演戲，透過救護車的方式跟外公說是要到另外一個復健型的醫院，這齣戲演完之後，我媽就跟我說如果未來她跟爸爸很難照顧，他們很願意去護理之家，所以我覺得這是個時代與觀念不同的問題。

老師：以房養老不只是現實問題，也是個學術問題，跟財務工程也有關係。觀念要怎麼扭轉，也很重要，如果有更多的社會教育，可能可以調整改變。

怡安：住宅從三合院、四合院演化到公寓、大樓等等，跟時代背景有關。其實我比較喜歡透天，可是現實狀況很難讓我在臺北買到透天，沒有人蓋，因為經濟價值的關係，更別說要蓋三合院了。其實要蓋這些東西，建築法規上都有辦法，只是不符合他的最高最有效使用。之後要看城市的勝利，裡面有講到一本鉅著，珍雅各的「偉大城市的誕生與衰亡：美國都市街道生活的啟發」，推薦大家去看，他非常推崇街道生活，反對高樓大廈，對比城市的勝利這本書就可以看出各有優缺點。如果透過管制的方式，高樓大廈跟街道的生活應該不會有衝突，雖然珍雅各的年代可能是有衝突。看日本的例子，高樓大廈的街道，民眾的活動力也很強，不過在臺灣有些豪宅的地面層就門禁森嚴，沒有什麼活動，這部分可能可以從管制的部分下手。

老師：我之前在市政府，講過一本書：垂直村落(The Vertical Village)，事實上討論

了很多不同的層次，發現臺北、高雄都很有潛力，是亂中有序的城市我覺得都市更新不一定要拆除重建，有些東西可以存在，有很多想像空間。垂直村落這本書裡面講了很多實驗，還有一些非正式的規則，以及談到有些後向文化的部分。有些國外朋友來臺灣，覺得臺灣很多房子小小窄窄的，但離開的時候又覺得臺灣的巷弄文化滿有特色的，日本這方面的文化也滿值得「探索」的，文化是個很重要的核心，要創造自己的 identity。我們現在臺灣在高房價底下，文化的部分有點被放棄掉了，在居住正義這本書最後面也提到居住尊嚴，這是比較遺憾的。不過也不是完全沒有希望，臺北高雄這些城市和大城市不一樣，我們因為民主的關係，很多房子不能拆，這也能保留一些文化。也希望建商可以保留一些想像空間，也有聽過朋友想做出三合院、中堂等設計，不過這跟價值又有關係，願意負荷多少。

尚華：我想聊家庭購屋決策，長輩都會說要結婚就要買房子，我覺得這也沒有錯，如果經濟能力許可的話，買房子的確可以提高生活品質。我跟老婆結婚買房子之後也過了幾年幸福美滿的生活，但那時候沒有考慮過買房子跟生小孩的問題，生了小孩之後災難就來了，如果養育一個小孩要一千萬，我生一個小孩就負債一千萬，我是要養小孩還是養房子？我自己的看法是小孩一定要生，但現在來看，買房子就不一定是必要的。我覺得老師說的是對的，先結婚先有小孩子之後，再來決定要不要買房子。買房子跟生小孩的先後順序可能要考慮清楚，會搞亂生活品質，我現在覺得顧到了生活品質再買房子。

老師：我想每個人都不一樣，我之前講過年輕人要買房子有三件事要想清楚，第一件：工作穩定了嗎？第二件：家庭跟婚姻穩定了嗎？第三件：更重要的夢想實現了嗎？每個人的價值觀不同，今天的主題是講文化，文化沒有絕對，每個人的價值觀不一樣，要照顧父母、要不要買房子、夫妻與孩子，背景條件跟文化的不同，都很值得討論。另外，面對高房價的情況，這些價值觀可能都會被迫調整，也是需要討論的議題。

文獻導讀：

1. Chin-Oh Chang, Shu-Mei Chen and Tsur Somerville (2003)
Economic and Social Status in Household Decision-making: Evidence Relating to Extended Family Mobility
2. 陳淑美、張金鶚(2004)
家戶就業結構與通勤選擇之變遷分析—論 1990 年和 2000 年間台北市的變化
3. 林佩萱(2015)家戶購屋與生育行為關係：資源排擠與動機刺激
4. 張桂霖、張金鶚(2013)
年齡增長與居住安排：從初老到老老之相同樣本縱斷面研究

5. 林佩萱(2016)

沒有房子不生孩子？買了房子不敢生孩子？購屋對家戶婚後生育時間影響之研究

老師：做研究之前要對社會觀察足夠，有故事架構想法再做推導，換句話說，大家需要有更敏銳的觀察力，才能找到好的題目。