

住宅市場與住宅政策第十六次上課紀錄

時 間：2018.1.2(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：楊樺

出 席：張金鶚老師、王怡文、劉昱辰、趙家涓、黃子彤、張芳清、楊博宇、

【課堂討論】

老師：1/23(二)交期末作業，包括三英三中、一篇期末報告、作業訂成冊。

今天主要談住宅政策與發展的比較，檢視國家的住宅發展應該從國家的背景條件去看，因為每個國家都有它的限制和困境存在，如國家的大小、歷史脈絡是不一樣的，也就是國家的資源、人地比是多少。從資源的角度去看，我們可以知道台灣的土地資源有限，有 4 分之 3 都是山坡地，而都市計劃中能建房子的土地大約占 10%~12%，就傳統的都市計畫下蓋房子，資源是有限的，但其實現在的容積都是超過需求的，也就是 over-supply，因此以增加容積來說，只是增加未來更多的樓地板閒置面積，然在人地的密集下，我們還是有資源問題的存在，相對美國，自然資源較多，大多是 single house，根據營建署調查，台灣的透天占 50%左右，台南好像 70%是透天，而最近大部分都是蓋新大廈，幾乎沒有公寓了，我們現在的住宅發展之下，大概都是建集合式住宅，少部分是透天，背後是隱含著都市化現象，整個資源背後，就是土地，我們的土地是相對有限的。

氣候是很重要的，在歐洲、韓國等氣候比較寒冷的地方，房子占 GDP 的比例較高，主要就是天氣關係，相對赤道附近氣候溫暖的國家，蓋房子的成本比較少，只需要兩片屋頂、四根柱子，連牆壁都可以不用，像是泰國的茅草屋，對房子的定義是不一樣的，即因自然氣候條件的差異，對住宅投資的成本效益是不一樣的。

過去，台灣受到國家整體資源分配中受到兩岸政治情勢的影響，國防預算高達總預算的 40%左右，排擠其他的經濟發展，雖然現在軍備支出的比例下降，但還是占了不少，這也是台灣的限制條件。因此每個國家整個經濟、政治的配給下，能放在房子的比例有多少，會跟資源分配有關。最近前瞻計畫，交通建設占最大的部分，而交通跟住宅是有很大的關係的，因為交通建設會帶動住宅的發展，住宅是民間投資，台灣的特色是大市場小政府，而公共建設當然就是政府，所以在這樣資源分配下，大家在比較不同國家的住宅發展時，要先了解不同的限制，所以我們在羨慕新加坡、歐洲國家政府提供充足的社會住宅時，必須知道這些國家的限制條件顯然比台灣少。另外，從歐洲國家的傳統觀念來說，住宅在它們的政策中占了重要的優先角色，而我們傳統，房子就是自己自足的，與政府無關，這就是政治上很大的差別結果，

上述提到國家的大小亦會有差別，愈大的國家愈有能力負擔住宅政策，所以住宅到底是誰的責任？社會主義國家當然大部分是政府提供，資本國家就自給自足。

在不同的歷史脈絡、政治情況下，會有不同的住宅發展，也影響住宅的樣貌，最近的住宅普查很有趣的，台灣的居住面積相對其他國家不算小，有趣的是這跟住宅面積計算方式有關，其它國家是實坪，我們是虛坪計算，因此看起來不算小，然這還包括公設的面積，所以扣除公設後，我們的面積不算大；居住品質來看，台灣的居住品質不算差，相對比中國好，可以從廁所來看，是不是獨立的廁所，有沒有抽水馬桶就是一個指標，特別在偏鄉地區，馬桶幾乎都是最傳統的茅坑，台灣基本都處理掉這些問題了，再來就是廚房，坦白說這些東西要普及化是不容易的，特別式鄉村地方，因為花費成本很高，另外就是房子裡面的管線，如汙水線、下水道等等，我們在部分還有改進的空間，因此品質不只是面積大小而已，這些東南亞國家尚未達到普及，當然這也跟都市化有關，愈都市化的地區，處理起來愈容易。

房子的戶數和家戶數比例最好超過 100%，假設每個家戶都有房子住，就會等於 1，可是一定會有大約 3%~5%的空屋，房子空屋的存在有一定的摩擦係數出現，再包括房子是分租的情況，所以比例大概 110%時，較不會有住宅短缺的問題發生，可是我剛剛強調房子除數量問題，品質問題更重要，因此我們必須檢視量跟質的關係。

我們常常與日本、韓國、新加坡和香港相比，第一是國家的資源脈絡差不多，如比較中國就無意義，因為國家太大、城鄉差距太大，跟美國比也是不公平的，不過中國可以跟美國比較；台灣是島國，雖然與香港、日本等不能完全比較，但還是合理的，我們某個程度來說，相較來說我們的住宅資源最少，政府提供的不多，不比較香港和新加坡，他們是大政府行事，土地大部分公有，有公積金的配置，所以處理住宅問題的能力大於台灣，若比較韓國及日本，日本的土地比我們多很多，以透天的住宅居多，相對下台灣的土地使用效率就比日本高，但不論韓國或日本的政府，投入住宅的資源都比台灣多，這可以從 GDP 占的比例來看，或者公宅的比例來看，可是以量跟質來看，早期台灣的數量和品質是相對好，當然相對日本之下較差；四小龍除日本之外，我們過去扮演相對的領頭羊，對於我們來說相對感慨，你們可能一直都感覺如此，沒看到經濟成長的差別，反而是韓國現在比我們好了。

一方面台灣的經濟沒有成長，一方面投機炒作盛行，若資源放在房地產投機炒作上，排擠其他的發展，當然使經濟成長衰退，雖然房地產事屬於私人的，但的確影響整個國家經濟，我覺得政府對住宅的不重視或不夠重視，把住宅當成民間財產權的處理方式，顯然是有很大的問題，房地產的確扮演重要的角色，一方面是必要的投資支出，一方面是大家的財富來源，整個經濟的不成長，造成的質和量的衰退，再加上投機炒作，使我們的住宅發展相較其他國家落後。

在住宅政策運作的部分，相對市場化最嚴重的地方，就是台灣，差不多90%都市場化，接下來就是日、韓，政府控制占30%左右，韓國的發展大概是大財團，跟台灣的中小企業不一樣，香港大約50%，最左端是新加坡，政府控制70%，30%是民間。以台灣來說，政府僅能影響10%左右，政府的引導力是不足的，而歐洲政府大概可以控制到50%，北美洲則相對較資本化的。那什麼香港、新加坡政府扮演這麼大的角色？背後與過去的統領國是誰有關，因為香港、新加坡過去被英國統制，所以大部分是crown land，歐洲國家本就較偏社會主義，認為房子是政府須要提供的。早期，台灣向新加坡學習住宅政策，但確沒有成效，這跟土地制度有關，後來跟美國學習，美國對住宅問題的處理就是金融手段，所以慢慢開始學住宅的人就覺得金融很重要，而早期則是覺得土地比較重要，所以這樣的發展是很有趣的。

政府部門與私人部門的互動關係，從政府機構組織到法令，資金的投入，也可以看到政府的角色。過去政府的住宅政策，主要強調國宅處等相關單位，然沒有效率、貪汙及土地資源有限下，相關機構慢慢被削減，最後被裁撤了，最近又開始慢慢復甦，希望恢復政府的力量；住宅問題單靠民間處理是不夠，換句話說是市場失靈，只有少部分的人好，大部分的人不好，中產階級也無法負擔，市場失靈政府就會投入，隱含著政府失靈。

文化因素的角度，不論哪個國家都會受到傳統觀念影響，有土斯有財的觀念還是存在，相對來說，香港、台灣、中國比較高，日本也受傳統觀念影響，只是他們比較早破滅，因此跟政治扣在一起後，政府明明知道問題所在，也很難去打擊，不管政府要提供出售住宅還是出租住宅，當然我們知道政府無法提供出售住宅，可是以人民角度來看，還是喜歡出售的住宅，所以像花蓮做的出售國宅還是有賣點的；同樣地，問年輕人要不要買房子，雖然大家都知道房價不合理，可是最終還是希望可以買房子，因此造成解決住宅問題的困擾，這20年來，雖然知道投機炒作是不道德的，結果20年來，並沒有減緩，故侵蝕了我們對住宅問題的解決能力，雖然我們可以批評政府對住宅處理不夠用心，但我們的傳統價值觀也縱容這些事，以至於破壞結構，大家因循苟且，住宅問題才愈來愈嚴重，如果真的無法靠政府解決問題，只好靠民間的力量，最後就可能導致泡沫爆掉，而這個爆掉的壓力有愈來愈大的趨勢。

房地產稅制改革來看，是很有趣的，公告地價之前調升，但最近卻調降，可以看出政治的角力，竟然可以一下拉高30%或50%，今年地價稅卻全部下降，甚至凍結下降，若是公告現值下降事可以理解的，公告地價下降是完全沒有道理的，因為公告地價是地方財政的問題，而且公告地價遠遠低於市價，怎麼講都應該上漲，公告現值下降還可以解釋為交易的關係，持有稅是地方公共支出，使用者付費是很合理的，我們不能說不用地方的公共建設，或是降低公告地價而去舉債，這是很不合邏輯的，這背後有一群既得利益的力量太大，現在建商也沒倒，但是大家卻覺得房是已經到谷底了，應該要把它拉

起來了，這讓住宅問題未來有更好的解決機會嗎？進一步退兩步，在這擺盪之間，我們該如何解決住宅問題？我不覺得住宅問題只能從住宅角度去看，這是一個天真的想法，要從經濟、政治、國家資源的角度去看，再放大一點跟亞洲各國比較，再放更大一點跟歐洲各國比較，若知道我們住宅發展的問題，我們要如何面對解決，若站在不同世代的角度，想法又有什麼不同，當然我們都希望安居樂業，可以住在合宜的房子中，大家不會受住宅壓力的干擾。

接下來要談住宅泡沫的問題，住宅泡沫反映出房價的不合理，房價不合理的說法有很多種，一種是說所得不夠而買不起，一種是投資報酬率(租金和房價比)的不合理，後來才衍生出來房價泡沫的說法，泡沫是一種很模糊的說法，即使在學術界有討論，但還是有一派人不同意這個看法，大家知道什麼是泡沫嗎？

尚華：市場價格和收益價格的差別。

老師：泡沫有很多種，不同角度的去討論，泡沫這個詞原本不是學術上的名詞，就像啤酒上有層泡沫，有人覺得少了就不好喝，所以泡沫到底要多少？泡沫大到某種程度會不會破，泡沫會不會消？泡沫的定義是什麼呢？剛剛有說到收益價格和市場價格的差別，收益價格是租金，這背後的問題很複雜。社會上有人贊成泡沫，有人覺得市場成交就是價格，後來泡沫慢慢變成不合理的代名詞，衍生出要衡量泡沫，因此我們要一個基值(基本價值 Fundamental)，價格減掉基值就是泡沫，所以就等於房價減掉它的基值，就是泡沫，基值怎麼衡量？剛剛說的收益價格是一種衡量方法，另一種方法是從所得，我能買得起、負擔得起，另一種是從國家經濟發展，從 GDP 或著各種利率或稅率，泡沫背後隱含投資、投機的一些連結，甚至從香港和台北的比較中發現，地上權和所有權泡沫的程度不同，地上權的泡沫小於所有權的程度。

<影片討論>

老師：除了影片中的中國，還有許多國家面臨泡沫問題，如美國芝加哥和一些歐洲國家，其實到處都有，只是程度不同，而台灣也不會比較小，只是我們比較隱性的發展出來，如重劃區，雖然不像中國是一大片，我們規模小，但還是可以隱隱約約看出來，雖然不能叫鬼城，但的確可以發現晚上不點燈的情形，當然這背後問題的存在，包括高房價、高空屋率與泡沫的現象，是資源配置的問題。

尚華：中國泡沫應該不用擔心，因為他們是計畫經濟，我覺得政府調控能力很強，反而是其他國家。

老師：不過現在擔心的是中國一旦泡沫，帶來全球的泡沫，那種連鎖反應的效果；當然中國的政府力量扮演很大的角色，不過他們現在打房也相對積極，我想我們應該要關心台灣。

怡安:我最近剛好看一部電影,叫大賣空,是有關泡沫、金融監管問題的電影,它就是在說次貸後,將一些廢物包裝成 CDO 後再賣出去,一個正常的是市場,假設投入一塊錢後就會長出 20 塊錢市場,但若是前面的一塊錢還款能力變差,後面的 20 塊就出不來。

尚華:貨幣乘數效果。

怡安:它主要發生的問題是在講信評機構,沒有扮演它該有的角色,因為只要信評機構給較低的評價,就會換一家信評,所以說連信評機構都在賺錢,因此之前導讀的文章才說要有第三方機構;回到我們台灣,我們相對保守,應該做一些政策引導,錢不是只該放在房地產身上,讓我們的總體經濟發展稍微不要跟房地產太靠近。

老師:雖然現在看起來房地產已經下跌,但好像還沒到絕望的現象,你們的看法如何?

怡安:你們現在碩士生會買股票嗎?現在也有 3%~5%。

尚華:風險相對高

怡安:就買高殖利率

老師:可是我們要怎麼面對困境呢?

博宇:就像影片剛剛說的,只要超過通貨膨脹,就是相對保值的東西,股票的起伏相對大;另外,房地產有一個特點,可以高槓桿操作,只要拿出自備款 3 成,相對股票或是自己開業等,你很難用 3 成的自有資金就有很好的標的。

老師:我想要問的是怎麼解,或要不要解?不管泡沫消掉或破掉,市場會解決,你相信嗎?還是說愈來愈壞,我們遇到更大的困境。

博宇:我覺得以台灣現在的狀況,如果不要繼續鼓吹它,是相對平穩的情形。

老師:意思是說不做為就可以解決?

博宇:對,至少不要讓它再起來了。若是讓它低迷十年,等經濟好的時候再起來,我覺得這是相對好的方式。

芳清:反過來說,適當的泡沫是不是對經濟有益處,就是房地產、股票或是經濟相關投資,如果沒有泡沫,是不是就沒有投資的動力?沒有獲利的空間在,是不是這個市場就會停滯?我的意思是說適當的泡沫是必要的,泡沫要如何衡量?在總體經濟中,要如何把有用的泡沫切割出來?

老師:我想現在沒人在挑戰沒泡沫這件事,大家直覺地去算,就知道不合理,我想問的是該怎麼辦。特別對你們這個世代來說,房子對你們有沒有產生很大壓力,或者將來怎麼面對解決。唯一的解決方式是等父母的房子?那這種方法你覺得適當嗎?還有什麼想法嗎?

家伶:我覺得真的會造成壓力,可能要等我們畢業上班後,我覺得真的會考慮一下,可能以後就租房子,因為壓力真的太大,感覺會影響生活品質,不然我就回台東,不在台北了。

老師:我期待大家上完這堂課,可以對住宅有更多得了解,了解問題、現象、如

何解決、有什麼想法，或有什具體行動。

哲源：我在想這些住宅問題，其實社會的共識是很重要，社會共識要到有大家一起解決問題得向法之後，就會影響到不可推動，長久下來講住宅問題時，都是滿悲觀的，因為我們都無法推動，因為有太多阻礙、有太多既得利益者，我想是不是因為上個世代經歷過，可以透過房地產賺錢的時期，可是到我們這世代，以我們的經驗都是房地產高得買不起，所以會不會到我們這個世代掌握社會時，這個問題就會稍微舒緩，因此在世代交替得這個時期，我們仍是要努力，不讓房市崩盤，或是泡沫破掉，因為社會共識不強，短期間好像沒辦法改善，等到我們這個世代掌握的時候，共識比較大，或許就可以慢慢地改善、解決。

老師：你們都比較消極面的不做為，當然未來少子化，你們這個世代都不買房子，房價就可能下來，你們這一代人不要說投資房子，連投資股票都沒有意願，只靠上一代有能力的人去做，如果這一代人都對這些事沒有熱衷；我覺得你們可以觀察下日本，日本人在失落的 20 年中，對買房子已經愈來愈平淡了，日本的空屋愈來愈嚴重，你們對社會或自己有什麼想法？對一般人來說，這是一件事情，而你們是學不動產的專業者，又有什麼想法？如果你們都沒有熱情，也至少要讓自己生活得更好。

珮霓：像我現在是要升碩士，我就在想我要住學校還是住外面，我就看了一下附近租金，發現滿高的，因為我是桃園人，我們家是住元智大學附近，我們家是 35 坪左右，租一整層只要 1 萬塊左右，但在台北只能租到一間套房，就覺得差滿多的，另外我發現兩地的房價差了將近 3 倍，所以我在想未來的工作台北和桃園會差到 3 倍嗎？我也是像老師說得比較消極面，若以居住品質來說，我會想回桃園工作，因為我覺得這樣帶來的所得效益和居住品質是好的。

子彤：是什麼歷史脈絡，造成都是資本社會的日、韓、香港、新加坡等國，跟台灣的住宅發展不一樣，台灣為什麼是 1:9，其他可能是 3:7？

老師：從歷史脈絡來看，國民政府來後，基本是只想偏安，因此對台灣的建設不是很在意，所以當時解決問題的方式，是對一批又一批的大陸軍人進行安置，到後來處理大災，所以被認為只是偏安、臨時性的，而日治時期已解決大部分的問題，所以有很多台灣人對日本政府比國民政府有信賴一點，之後慢慢轉變要在台灣安家，才從十大建設開始，其中一項就是國民住宅，因為私有化，跟大陸發展的情況不一樣，因此對公共建設的推行是可以的，然國宅建設是施之無力，再加上早期公務員比較不效率，因此不被信任，政府在沒力量下，由民間取代，如早期的國泰、大陸工程等，民間出來後，發現民間才有活力，因為政府一部分有作為，一部分的官僚體制還是存在，民間力量才慢慢被養大。

【同學報告】

報告人：昱辰

一、第一篇:The Financial Crisis and Housing Market Worldwide

二、第二篇:Taiwan: Housing Bubbles and Affordability

三、第三篇:Housing Bubble Contagion from City Centre to Suburbs

【心得】

昱辰:不動產市場和金融息息相關,在全球化影響下,金融活動牽一髮而動全身,可能影響到其他國家發展,唯有做好國內的金融管制,才可以減少受到別國影響,而造成泡沫破滅產收負面影響,我國不動產市場正在經歷最長的一次循環,經過前面過度高漲的不合理價格,我相信這次盤整期會相對的拉長,政府對不動產的補貼則應該更注重在租賃市場,像前面德國的例子也是將大部分資金投入到租賃市場,在金融風暴發生後就受到比較少的威脅,讓有限的資源更有效的利用,幫助到有需要幫助的人,最後房屋市場的泡沫化是源自投資的需求,跟基本價值無關,而且這樣的泡沫化現象還會蔓延,如果政府部門無法利用政策有效的抑制投機,會讓泡沫的現象愈來愈大、愈來愈嚴重,如果範圍擴張,會使得問題更難解決。

【討論】

老師:大家有什麼想法?

怡安:前幾天看空屋率的報導,裡面有七成五是老房子,而非新房子,也有報導新成屋餘屋達到歷史新高,有五成是老公寓,兩成是透天,所以我們要包租代管也是把這塊用出來……

老師:本來就那是一塊,因為新房子包租代管你租不起。

怡安:而且也不划算,因為包租代管好像要直接打八折,承認兩成是成本,所以就是把有需求的人引到去住老房子。

老師:因為新房子租不起,不過至少可以將房子租出去,資源有效利用是好事情。

尚華:我覺得泡沫是一件事,但只要泡沫不破裂就還可以接受,如果房地產市場沒有泡沫,就不夠蓬勃,但又不能太泡沫,太泡沫就是會破裂,而這個管制就在央行,所以我覺得彭淮南做得很好。

老師:彭淮南事實上有爭議的,但問題是這10年來,人民有沒有感受到更好?房地產的價格或是居住壓力有更好還是更糟?居住壓力比較抽象,但就是人民對買房子感到更有希望,或是更沒希望?炒作能力是變強還是變弱?最近兩年是有減緩,那過去十年來是減緩還是增加?剛剛說泡沫沒有破,那是不是愈來愈大,大到愈無法控制?我記得我之前寫過一篇文章,本來一個可親的小狗,後來變成托拉斯怪獸,現在我們的房地產是不是變成一個龐然大物,動都動不了。

老師:其實我是想讓大家看看不同國家住宅發展,以全球的角度來看,台灣的發展相對落後,或是說對住宅的發展相對無作為,相對我們解決問題的能力

有愈來愈遲緩；從破沫的角度來看，我們也看到不同現象，以台北和新北來說，大家知道房價是可以蔓延的，但其實基本房價沒有蔓延，是泡沫在蔓延的問題，從台北開始漲大，蔓延到新北，所以剛開始台北比新北大，到後來新北比台北大，就可以看到蔓延的效果，而破沫的產生是因為投資，所以因台北太貴了，投資行為才蔓延至新北，這是很有趣的，所以自住面沒有蔓延，是投機面在蔓延，因此打非自住面的問題不大，唯一的問題就是政治問題了。