

**National Chengchi University  
Graduate School of Land Economics**

(1) & (2)

Housing Market and Housing Policy  
Dr. Chin-Oh Chang

**INTRODUCTION OF HOUSING**

I. The Nature of Housing

1. What is Housing
2. Macro vs. Micro Viewpoint
3. Housing Package/ Elements
4. Housing Characteristics
5. Housing Life Cycle

II. Housing Problems

1. Income Problem
2. Housing Problem
3. People Problem
4. Market Problem (Operational Problem / Institutional Problem)

III. Housing Needs and Objectives

1. Purposes
2. Housing Needs
3. Limitations
4. Housing Objectives

IV. Housing Policy

1. What is Policy
2. Why Public Intervention in Housing

3. Housing Variables that are Affected by Public Intervention
4. Housing Policy and Housing Approaches
5. Housing Program Evaluation

#### V. Housing Studies

1. Viewpoint: Macro vs. Micro
2. Typology: Developing vs. Developed Countries
3. Academic Field: Economic & Financial, Social & Cultural, Political & Institutional, Planning & Design
4. Methodology: Theoretical, Empirical, Quantitative, Sampling, Interview, Modeling, Observation, etc.
5. Housing Issues: Housing Demand, Supply, Finance, Investment, Design, Quality, Subsidy, Policy, etc.

#### VI. Housing Development in Taiwan

1. Public Housing
2. Private Housing
3. Characteristics of Housing Development
4. Issue of Housing Development

#### **Questions**

1. According to your understanding and readings, what is housing? (you consider the most important concept for housing definition)
2. Is housing a right or a commodity? Why? (What you mean “right” or “commodity”?)
3. What is the current housing problem in Taiwan? Is any housing crisis occur? Why?
4. Why the government intervenes in housing in Taiwan? How?
5. What is your opinion about housing goals and objectives in Taiwan?

## **References**

1. Motgomery, R & mandelker, D. R., ed., (1979), Housing in America: Problems and Perspectives, (2<sup>nd</sup> Ed.), Chapter 1, pp. 3-38
  2. Smith, W. F. (1970), Housing: The Social and Economic Elements, Chapter 1& 2, pp. 3-95
  3. Donnison, D. &Ungerson, C. (1982), Housing Policy, Chapter 1, pp. 11-18
  4. Grigsby, W. G. & Rosenburg, L. (1975), Urban Housing Policy, Chapter 3, pp. 31-57
  5. Grigsby, W. G. et al., (1977), Re-thinking Housing and Community Development, Chapter 2, pp. 11-26
  - \*6. Lin, Y. H. (1986), “Housing”, pp. 81-83
  - \*7. Chang, Chin-Oh, (1990), “Housing Problems and Housing Polices Research” Chapter 1& 2, pp. 1-53
  - \*8. Construction Administration, (1985), “Urban Housing Development in Taiwan”
  - \*9. Ministry of Interior, (1989), “Current Housing Development Plan”
- (\*in Chinese)

## I、住宅緒論

摘要：

1. 「住宅」是什麼？「住宅」有哪些問題？
2. 如何保障弱勢族群的住宅需要？滿足一般家庭的住宅消費需求是否是住宅政策的目標？
3. 住宅研究的範圍有哪些？
4. 為何需要住宅政策？住宅政策的範圍有哪些？

指定閱讀：張金鶚(1989)住宅問題與住宅政策之研究，內政部營建署。

參考閱讀：

1. 中華民國住宅學會(1999)台灣地區整體住宅政策之研究，內政部營建署。
2. 張金鶚(1991)住宅發展政策之研究論文集，自行出版。
3. Grigsby William G. and Louis Rosenberg (1975) Urban Housing Policy, APS Publications, Inc., N.Y.

關鍵字：住宅、住宅問題、住宅政策

學習建議：建議學習者嘗試寫出自己從現在到未來可能住宅需要與需求，以及滿足這些需求可能遭遇的問題，以及希望政策予以協助的項目。

## 一、住宅的意義與本質

### （一）何謂「住宅」？

簡單的說，住宅就是居所，是單純的建築實體。但現實生活中的住宅事務則是由居住者與居所的互動所產生，其內容相當豐富且複雜，因此引發各式各樣的「住宅課題」(Housing Issues)，也成為研究分析的主要對象。因此可將住宅的意義分為狹義與廣義兩種解釋。

1. 狹義解釋：「住宅」是由遮蔽所、相關設備與周遭環境所構成的實體。
2. 廣義解釋：「住宅」包含居住者、市場、政府與生活空間的各種互動關係，以及所產生的社會、文化、經濟與政治現象。

### （二）個體觀點與總體觀點

從個人或家庭角度而言，「住宅」的內涵是指滿足居住相關需求的消費與選擇；從政府或政策角度，「住宅」事務除了追求民眾居住水準的提昇，也包含住宅相關資源的有效利用與分配。

1. 個體觀點：以個人、家庭、廠商之角度，探討人們追求自身效用或利潤(極大化)的行為模式與意義。個體面的資料往往有著相當大的差異，例如眾多的住宅交易價格。
2. 總體觀點：以國家、政府、住宅產業之角度，探討如何讓眾多住宅資源有效率且公平的利用與分配。總體面的資訊大多以平均值與分配狀況呈現，例如住宅價格水準、住宅自有率等。

### （三）住宅是由許多財貨與權利的組合

從若將「住宅」以市場經濟角度定義，可將住宅視為由許多財貨（或住宅屬性）與權利所構成的集合體。

1. 一束財貨說 (a bundle of goods)：住宅是由建築實體、設計隔間與裝潢、附屬建築物、周圍設施、鄰里環境、區位條件、相關公共服務（水電瓦斯、交通網）、相關公共設施（學區、公園、面臨道路）---等許多實質與非實質要素（或稱為住宅屬性）所構成。對於任何住宅，都可由其住宅屬性之數量來定義，且這些住宅屬性都可視為一種財貨，因此住宅是由許多財貨所構成。
2. 一束權利說 (a bundle of rights)：一束權利說通常用以說明「所有權」的內涵，主要包含「佔有、使用、處分、收益」四種權利，從物權的觀點，所有物可以抵押、設定地上權、典當等等，基本上完整的住宅權利亦包括前述種種權利，因此住宅是由許多權利所構成。進一步可將各個住宅之各項權利重新組合，以更具體說明一束財貨說所無法交代的住宅意涵。例

如，自有住宅所具備完整所有權，但可能因為抵押設定，使得該住宅之部分權利屬於金融機構。例如出租住宅是將該住宅一段時間之使用權出售，地上權住宅的使用收益權利是具有時間限制的（例如30年或50年）。

#### （四）住宅的主要特性

1. 異質性：因為住宅是由不同品質與數量的住宅屬性所構成，且不同家戶對住宅屬性也有不同價值認定。
2. 耐久性：住宅的物理壽命或經濟壽命長達數十年以上，耐久性表示既有住宅存量的重要性不低於新建數量（佔存量1%至3%），且對市場交易模式、消費選擇、供給、管理---等均造成異於一般財貨市場的情況。
3. 空間固定性（不可移動性）：表示區位因素在住宅市場分析的重要性，不然它只是一種異質性。空間固定性的三種主要意含：與重要地點的距離、鄰里環境條件、地方政府。
4. 不可分割性：不但購買住宅不可能像黃金股票般分割購買，進而一但購買某一住宅，購屋者不僅僅購買該住宅本身，也同時購買了其周圍環境，公共設施，鄰居關係等。因此購屋應認清住宅整體（Housing Package）內涵。
5. 昂貴性：住宅常常是許多人一生中所購買或投資最昂貴的物品，少則百萬，多則千萬，因此大家購買或投資時都應該非常慎重考慮，仔細比較，才決定是否購買。因為相當昂貴，也並非一般人所能投資或購買的對象，而由於住宅購買門檻遠高於其他物品，市場參與者有限，故較易有壟斷的現象發生。
6. 投資與消費雙重性：住宅不像黃金股票只有投資性或如汽車只有消費性，其不但可以居住使用，同時也可以投資獲利，因此深獲一般大眾的喜好，增加住宅的投資意願。
7. 政府干預：相對於其他財貨市場，政府對住宅市場的參與程度很深。大致包含稅制、公共支出、資本市場干預、開發管制、租金管制、補貼、住宅金融體系與政策...

## 二、住宅問題

### （一）為何有住宅問題？「住宅」問題有哪些？

住宅研究之目的除了瞭解各種「住宅」現象與原因外，最主要的原因在於縮小現實與理想的差距，此「差距」一方面表示對現實狀況檢討的重要，同時也展現不同時期人們對理想住宅情境的體認，也因此導致各式各樣的住宅問題，例如在住宅短缺時代提出的一戶一住宅政策。另一方面，因為廣義的「住宅」是一種動態現象，是由各種不同目的之參與者在

不同時機與不同環境條件下共同行為，因此其間必然存在著許多逐步調整修正或者妥協之處，也因此導致更為複雜的住宅問題。例如現階段的減少市場空餘屋政策。

## （二）住宅問題之界定

1. 支付能力問題：家庭所得水準與住宅價格（或租金）水準之關係如何？政策上有哪些方式來提昇家庭之住宅支付能力？----
2. 住宅本身問題：住宅品質水準是否符合實際需求？公共設施是否充足？-
3. 居住者問題：弱勢族群之住宅需要是否得到滿足？一般民眾之居住狀況是否適當？如何協助老人、單親、身心障礙家庭之特殊居住需求？----
4. 住宅管理問題：住宅日常維護管理體系是否健全？住宅區劃設是否合宜？
5. 市場運作問題：住宅數量短缺或過多？住宅之地區分配是否適當？住宅交易模式是否公平與安全？市場資訊是否正確且透明？-----

## 三、「住宅」需要與目標

無論從狹義或廣義解釋的「住宅」都是生活的基本要素，也因為社會經濟環境的變遷，而改變人們對「住宅」的各種需要。因此住宅研究的目的，就是在尋求如何滿足各類住宅事務參與者對各種「住宅」需求的均衡。

### （一）需要(Need)與需求(Demand)

「住」是人類生活的四大基本需求之一，因此無論經濟能力如何，對於基本條件的住宅消費或需要是必須的，此處的基本條件可包含實質的舒適、健康的維護、安全的保障、自我空間的確認等等，雖然住宅需要的滿足主要是由經濟能力決定，但因為不同住宅需要的滿足具有不同的經濟門檻（例如安全、健康），因此對各類基本住宅需要的滿足與目標設定，是住宅政策最重要的工作之一。

從經濟學的觀點，「需要」(Need)指有意願但不見得有支付能力；「需求」(Demand)則指有意願且具備支付能力(willing and with ability to pay)，對市場真正產生影響，因此住宅需求是指超過基本需要水準以上的消費，因此伴隨而來的就是各類住宅需求消費市場的有效運作，且對市場運作產生具體影響。基本上，住宅需要與需求是「住宅」部門最重要的一環，因此也是住宅政策不可忽略的重要工作。

### （二）居住標準

為了滿足基本住宅需求，似乎應該依據社會經濟發展條件來設定「最低住宅條件標準」，做為經濟最弱勢民眾基本居住需要的保障。進一步而言，對於絕大多數一般收入家庭，是否應該擬定「最適住宅條件標準」，作為確保一般收入家庭之住宅支出所能達到的住宅水準。但因為不同的住

宅具有相當的差異，加上人們對住宅的價值觀亦不同，因此對住宅標準的設計必須將許多主觀因素改以相對客觀條件來衡量。至於客觀條件的設定仍必須依據不同社會經濟情況為基礎，才能進一步擬定各類住宅需要或需求的標準，因此這項問題涉及著需求者對需要的表達，以及供給者的供給條件。

很顯然的，如果民眾對需要的認知不清楚，或者供給能力未能具體掌握，那麼住宅標準或政策目標也就容易含混。甚至，即使需求能夠清楚表達，但是對住宅目標的具體設定也不容易達成共識。因此，居住標準的設定是結合資訊、能力、政策判斷與政治協商的課題。

### （三）「住宅」目標

住宅的目標可簡單分為理想目標與政策目標兩種概念，但二者十分容易相互混淆。例如「住者有其屋」、「一戶一住宅」與「一人一居室」可說是一種理想，卻未必是所有社會的住宅政策應該設定的目標。此外，理想目標仍應考慮實踐上的問題，例如「住者有其屋」應該是強調所有家庭均有合宜的住所，而非期待所有家庭都擁有一戶住宅。

Grigsby et. al. (1975)將住宅政策目標歸納為三大項：改善大多數或全部人民的居住條件、透過住宅條件的改善來縮小不同所得階層或身份別的生活品質差距、創造不同所得或身份別階層之間的相對公平。進一步而言，可將住宅目標所要面對的項目區分為以下十二項改善標的：住宅品質、住宅設施、居住空間、鄰里環境、區位選擇、收入與住宅支出、住宅支出與品質、住宅權屬選擇、不同族群之住宅、居住安全保障、國民住宅、身心障礙者住宅。綜合前述觀點，可知住宅政策之目標在於提昇或滿足居住需求，亦即追求所有民眾都有能力居住在適宜環境中的合宜住宅，因此可將住宅之目標以「住者適其屋」（相較於過去傳統強調「住者有其屋」）的觀點來表示。

## 四、住宅研究範疇

（一）研究範圍(Viewpoint)：總體(Macro)/個體(Micro)；國家/家庭或個人

（二）發展類型(Typology)：開發中國家/已開發國家；個案國家/國家比較

（三）學科領域(Academic Field)

1. 經濟與財務：住宅市場、投資效益、消費決策、住宅金融、區位理論...
2. 社會與人文：家庭結構、居住行為、居住文化...
3. 政治與制度：國家角色、利益衝突、經營管理、住宅制度、參與溝通...
4. 規劃與設計：實質環境、建築設計、住宅工業化...
5. 法律與管制：住宅法規、土地使用管制、住宅交易法規...

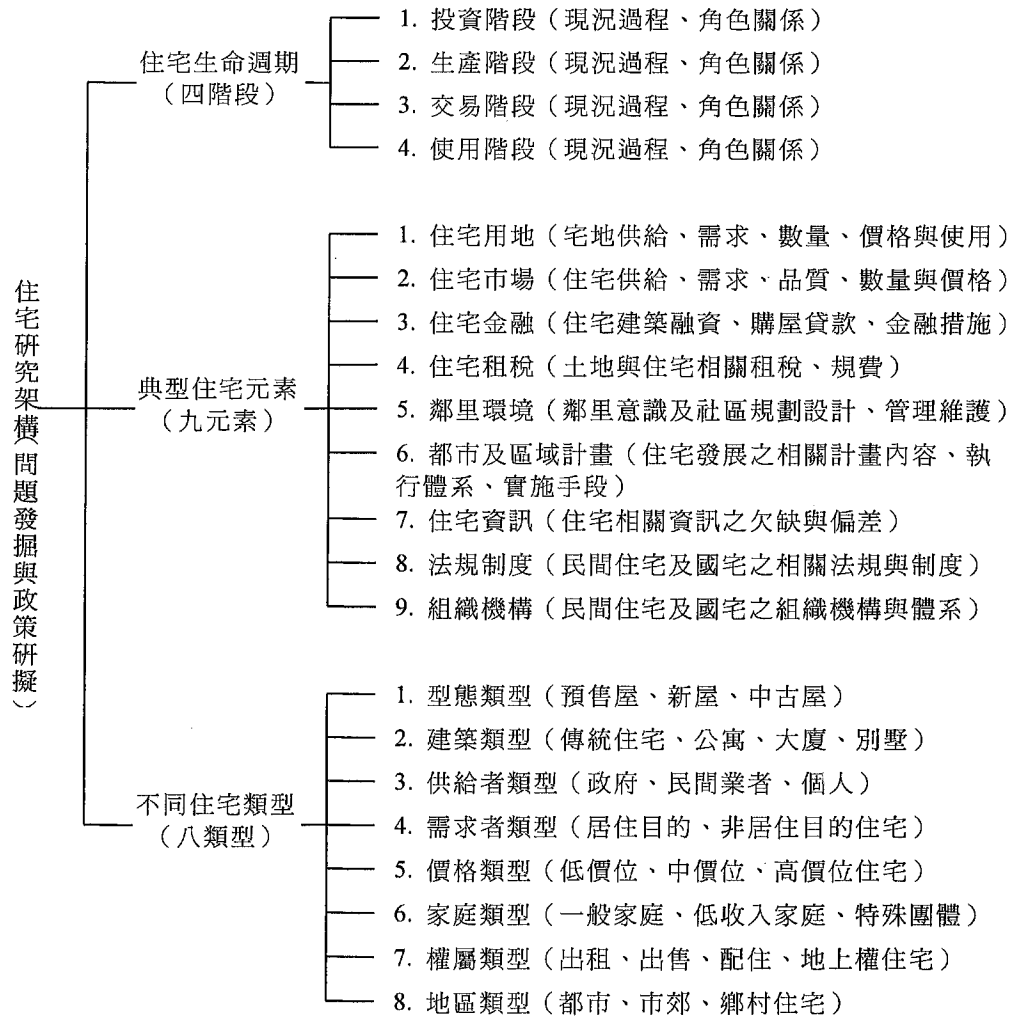


（四）研究方法(Methodology)

1. 理論分析(Theoretical)/實證研究(Empirical)
2. 計量分析(Quantitative)/質化分析(Qualitative)
3. 樣本調查(Sampling)/個案訪問(Case Studies/Interview)
4. 模型分析(Modeling)/觀察研究(Observation)

（五）住宅課題(Housing Issue)：數量與品質、住宅金融、財產權、住宅供給、住宅需求、低收入住宅、住宅投資、房地產經營、住宅設計...

## （六）住宅研究架構



## 五、住宅政策

### （一）何謂政策？

「政策」是為了達到某些理想目標所採取與遵循的特定計畫與行動途徑。基本上政策的構成要素包含執行者、目標與執行方法。

1. 政策雖為政府、團體或個人之確定行為途徑，但公共政策帶有強制性，必須是政府或團體所遵循的行為準則。同時公共政策必須經由政府之力量（權力與財力）在幕後支援方能有效。
2. 政策必須有理想的目標或方針，做為執行者現在與將來的努力方向。
3. 政策執行者未達到一定目的，必須有其應尊尋之原則、方法或手段。
4. 政策必須要有財務與人力資源與法令制度配合。

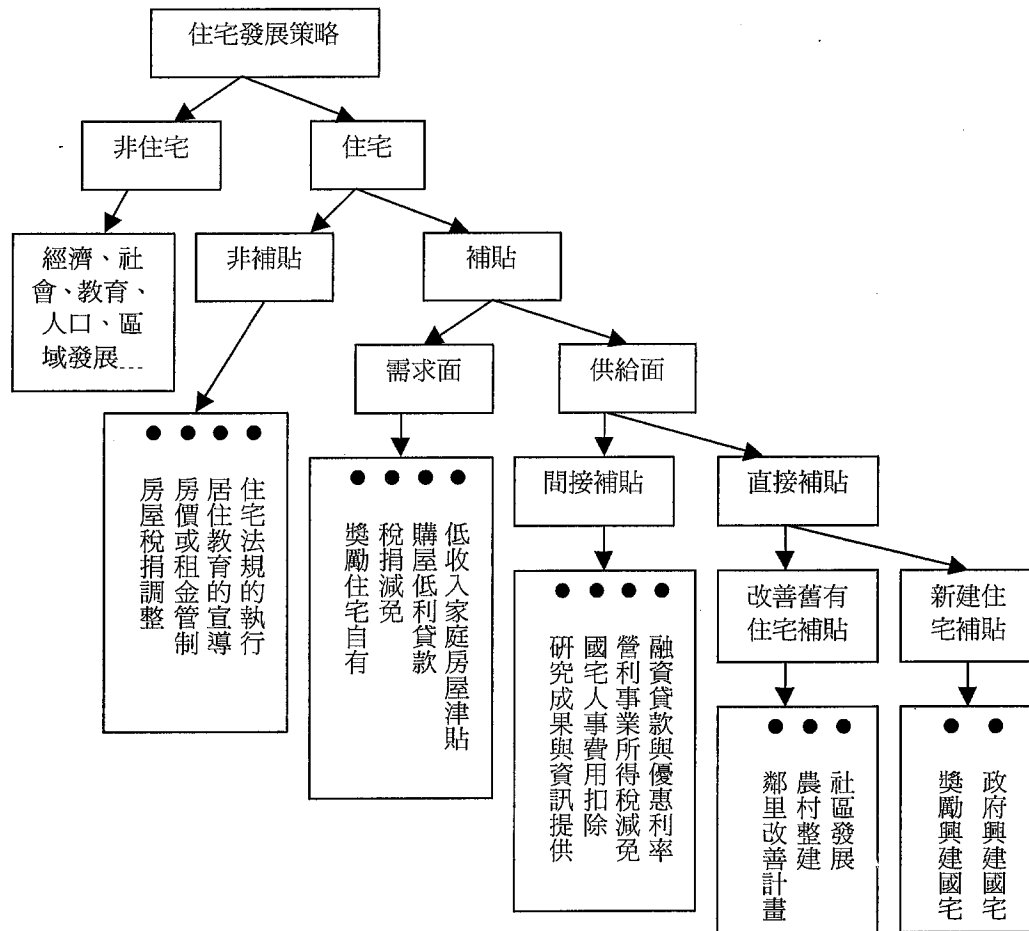
(二) 為何政府要介入住宅事務？(Grigsby, 1977, Rethinking Housing and Community Development Policy)

1. 解決住宅市場效率不足問題。
2. 促進經濟規模的實現。
3. 消弭住宅市場的外部不經濟。
4. 確保最基本之住宅消費水準。
5. 提供民間部門提供卻與住宅消費關係密切之財貨或服務。
6. 促進所得與財富之重分配。
7. 穩定國家整體經濟。
8. 建立住宅市場運作規則。
9. 促進其他非住宅目標之達成。

(三) 住宅政策的內涵與政府介入之住宅事務

住宅政策的內涵主要包括：社會政策、福利政策、經濟政策、金融政策、財政政策、市場政策、管制政策等等。政府介入之住宅事務主要包括：新建築宅數量、住宅品質、住宅成本、權屬分配、居住密度、住宅類型分配、購屋、住宅區位、鄰里環境、消費者權益、生產者責任、住宅資訊、建築管理.....等等。

#### （四）住宅策略



#### （五）住宅政策之評估

1. 確定問題本質。
2. 評估計畫與目標之關係。
3. 評估與其他相關政策目標之相互影響。
4. 執行成本與效益分析。
5. 垂直公平與水平公平之分析。
6. 政策推動時機之評估。
7. 各利益團體反應之考量。

### 六、問題回答

1. 依據您的瞭解與閱讀，請說明「住宅」是什麼？
2. 描述自己過去住宅歷史的一些經驗與心得？

3. 您認為「住宅」應被視為「商品」或「權利」？為什麼？
4. 依據您所處環境，請說明住宅問題有哪些？當前最嚴重的住宅問題為何？
5. 請問政府為何要介入「住宅」事務？政府介入住宅的政策目標為何？

# 不要讓你的殼把你壓垮

——十年來房價早已七折八扣

涂淑慧

不動產最大的迷思在於，這是大部分家庭中財務槓桿擴張最大的一部分。若股票融資一旦股價下跌，就面臨補繳保證金或斷頭出場；但投資不動產，不管融資七成、八成、九成，只要繳息正常，即使房價跌了三成，建商、銀行也不會告知——你的資產已經縮水。

前，許多人「隨便買、隨時買、不要賣」的「傻瓜投資術」都賺過大錢。直到最近十年，除了台北市還能回到七十八年的高價區，其他縣市，不管是建商、屋主、消費者，誰摸到不動產，誰經常是「動彈不得」。

## 犧牲生活品質背上重殼划不來

很少理財專家會挑戰國人對不動產投資的狂熱。因為七十八年以

前，筆者的一位朋友，最近關掉一間專門在台北市內湖、北投一帶推案的小型建設公司，結果清算下來，賠了兩個資本額，讓大股東臉都綠了。而且他發現，這幾年不少建商老闆因為推案不順，乾脆將土地抵押借款，將資金拿來玩股票。而



買房子是為改善生活品質，不是壓垮生活品質

今年以來，土地難處理，股票又套牢，兩邊週轉困難，他看到這種情

景頭皮直發麻。

另外，大家普遍都會羨慕有五

間、十間房子出租的大房東。要是這些不動產沒有貸款，那的確值得羨慕；若是貸款很多，外表風光，實則不然。筆者所知一位從財團出走的員工，以往出手一買就是廿間房。這樣大手筆曾讓他賺過大錢，因此他認為有房子就是「不倒翁」。由於他信用不錯，銀行房貸往往高達八成以上。今年以來，他發現景氣不對，打算處理部分房子，才發現，市價為當初買價的九折，再扣除稅金、佣金、銀行房貸，他幾乎只能拿回零頭，甚至一無所有。

至於一般市井小民，也早已被政府、建商、仲介洗腦，買屋是人生第一職志，有低利貸款要買；結婚要買；投資儲蓄要買……而老一輩莫不自房地產賺過錢，對於小孩購屋置產也是鼓勵多多，規勸子女就算現在貸半，只要忍一忍就會賺錢。使得不少欠缺購屋能力的年輕人紛紛跳入背殼行列，犧牲生活品質、娛樂、小孩教育……就為一圓購屋夢。

## 房地產增值潛力被高估

像目前擁有兩棟住宅的鍾太太，在父母與師長的建議下，不忍自斷手脚將不動產認賠出場，導致目前當房東補貼房客，認賠殺出還有銀行負債（另文）。至於瑞士聯合銀行助理副總裁劉台芬，則因過去投資房地產的賺錢經驗，讓她擴大信用購屋，吃足背殼苦頭。

劉台芬在七十四、五年第一次

馮世傑/攝



餘屋充斥，台灣房地產大好時光已經過去

購屋就嘗到暴賺四倍的甜頭，讓她對不動產情有獨鍾。留學回國後，覺得人生最重要目標就是在台北市中心擁有一個窩。遍尋二十來間房子後，在堅持居住品質，又有低利貸款的誘因下，八十五年購入比自行預設房價高四成的殼。今年三月在不堪犧牲生活品質下，將房子脫手，小賺一筆，目前則賃屋而居。她表示，脫掉重殼，讓生活重新有慾望的權利，而且她可以輕鬆列出一百大租屋的優點。

綜合上述實例可以發現，從建商、房東到消費者，統統犯了高舉債與不認真計算不動產成本的問題。

政大地政系教授張金鶚，曾經調查計算出六十年到八十二年間，投資台北市中古屋名目年平均報酬率為廿二%，扣除稅金、折舊、佣金、房貸利息後的實質報酬率為十一%。

亦即從絕對價格上看，房地產

年報酬算相當不錯，但一扣除包括折舊等各項費用就吃掉一半的利潤。而且這個研究是針對全國漲幅最大、抗跌性最強的台北市，假如調查對象落在台中或高雄，報酬率恐怕只剩個位數。大家似乎都高估了房地產的增值潛力。

因此，消費者買房子前第一個心理建設，就是先打破房地產穩賺不賠的迷思。因為沒有增值的預期心裡，就會認真思考自己的購屋能力，不過分擴張信用，也不會被高額的低利貸款沖昏頭。

## 不要以財務槓桿賺房地產的錢

根據專家研究，正常房貸負擔應該不超過家庭收入的廿五至卅%。而且經濟不景氣，可能面臨裁員、減薪等不確定因素下，最好以下限廿五%為標準。收入越不穩，這百分比率必須降得更低。

當前環境下，不要想透過財務

槓桿來賺房地產的錢，因為房地產的大好光景恐怕已經過去。房地產投資除了景氣循環，產品、區段、管理……樣樣是學問。七十八年以前的賺錢經驗，像是七年一循環，已經被打破。不僅台灣如此，亞洲各地亦然：日本不動產下跌八成十年回不來；香港一年慘跌四成，都超出想像。連大家熟知的高收入歌星阿B鍾正濤，雖然擁有五棟豪宅，卻欠債一億港幣，目前財務狀況亮起紅燈。

此外，千萬不要認為假如付不出貸款，乾脆宣布破產，將房子套給銀行就可以。華信銀行科長羅寶冀指出，銀行不僅會查封個人與保證人名下所有動產、不動產（包括薪資等未來收入），而且與消費者打官司過程所有的費用是由屋主負擔。目前銀行催收名單會彙整到聯合徵信中心，個人信用破產記錄透過電腦連線無遠弗屆，幾乎一輩子都擺脫不掉。

最重要的是，買房子是改善生活品質，假如房貸過高導致生活品質下降，就違背當初購屋初衷。有房子所擁有的安定感、強迫儲蓄等，固然是無法量化的好處；然而因為背殼太重導致家庭品質、夫妻關係、小孩教育受到影響等，也有無

法量化的壞處，不可不事先思考清楚。

擁有不動產的人，應開始認真列出家庭資產負債表，有關不動產的部分，千萬不要用買價計算，而要用市價。問出真正市價很簡單，打個電話到各家房屋仲介公司，大

部分都有免費估價。若負債比例過大，就應嚴肅思考如何調整資產負債表。現在理財管道多元化，看看黃金山投資工具變成消費品、工業品的價格變化，再想想房地產假如變成消費品，你真的願意當「屋奴」嗎？

# 鍾家夫婦慘賠經驗

——買股賺小錢，買房賠大錢

涂淑慧

「我投資股票都沒有這麼慘過」，這是鍾太太為不動產投資所下的結論。民國八十四年接手母親投資的台中市小套房，目前市價打四五折，斷頭出場還須負債近百萬元以清償銀行貸款，這種慘賠經驗，完全顛覆了中國人有土斯有財的觀念。

目前都在證券相關領域工作的

鍾氏夫婦，太太在台中市投資一間小套房，夫婦倆在淡水又擁有一棟自用住宅，夫妻兩人並各自投資上市、未上市公司股票。但兩人每月繳出一半月俸背著兩個殼，不僅犧牲生活品質，更喪失不少投資機會。而這幾年投資股票賺到的錢，也

無法彌補房地產跌價損失。

八十一年，在中屋北賣的高峰期，鍾太太的母親在清償自用住宅房貸後，在建商以每坪每月一千元、包租三年的利誘下，以每坪廿二萬五千元，與三五好友「呷好道相報」，投資購入台中市商務套房十二、九坪，總價二九〇萬元。

本刊資料



由於租金便宜，小套房的房客通常比房東快樂

八十四年底大樓完工交屋之際，市價大約腰斬，家人捨不得脫手，又因鍾太太從事不動產教學的老師認為，房市在谷底，建議鍾家可

以等等再賣的情形下，鍾太太遂從母親手中承接下這間套房，從此也接下一個「錢坑」。

目前這間小套房市價約一三〇

萬元，銀行貸款二一四萬元，每個月繳息一萬五千餘元，建商包租三年，一個月租金收入近一萬三千元，等於每個月倒貼房客近三千元。

不過據了解，建商亦是賠錢包租，若以一般市況，小套房根本沒有這樣的租金行情。鍾太太在打聽市價每坪已經不到十萬元，又在父母勸說以後夫婦倆若到中部工作，可以做為安身之地的種種原因

下，保留至今。

去年鍾太太結婚時，為求安家立業，夫婦倆又購入淡水一間卅九坪，每坪近十三萬元，總價五百萬元的自用住宅。目前這棟住宅進住率約七成。但因為建商尚有八十戶餘屋，為去化餘屋，建商從去年以五十萬元交屋，到目前降價至十萬元交屋，價格也越來越有彈性。目前市場行情落到每坪十至十一萬元，而且買盤略有縮手。

政大地政系教授張金鵬對於鍾太太的建議是，在就算未來鍾家夫婦打算搬遷到台中，也不可能進住小套房的情形下，率先將台中套房認賠出場。他進一步指出，假如預期未來三至五年必須犧牲小孩教育、家庭娛樂支出以背負房貸，也應處理淡水房子，克服心裡障礙轉為租屋，既可租賃條件相當或者條件升級的房舍（因為目前是房東補貼房客），又有現金可用於自己擅長的投資理財。

◎

# 把握售價下跌的日子

緊縮年代消費觀

近一年來世界經濟狀況在金融危機衝擊下，產生不小變化，通貨緊縮的態勢愈發明顯，這種現象，是二次大戰之後所僅見。為平穩過渡，以往通貨膨脹時期的消費觀念必須調整，才能一方面維持相當的消費水準，一方面保留現金，從容度過通貨緊縮的日子。以下提供幾個在金融風暴中必備的消費觀念。

## 衣食住行能省則省

第一、精挑細選，能省則省。生活上有些是必需品，不管景不景氣都要花的，而衣、食、住、行四大方面，衣是最能省的，不買流行商品是第一前提。可以試著把衣櫥

裡的衣服、鞋櫃的鞋子拿出來排排看，可能發現許多去年才買的衣服才穿過一、二次，真的沒有必要再添購了。

再者，要切記不要去逛服飾店，免得購買慾又被勾起。能省得下治裝費，才是開啓節約生活的第一步，如果最簡單的節約都無法做到，以下也不必看了。

食的支出也是最容易省的，多回家吃晚飯，就可以省下不少費用了。其次是立定決心，「吃大餐」一定要有請客才去，香港緊縮情況比台灣嚴重，好朋友大多通電話聊聊天，一提到出來吃飯喝酒聚餐，第一個反應是誰要請客，沒有

本刊資料



韓元貶值，以往以港貨為主的進口成衣，已換成以韓國貨為主

邱佳傑



人請客，那大家都乖乖留在家裡看電視。

住的支出也是不可避免的，但是如何降低是一門深奧學問。簡單來說，千萬不要買房子，租房子比較劃得來，因為買房子的錢留在手上，可以伺機而動，又不用借房貸擔負債務，更能面對不景氣。另外，租房子要能殺價，要求更低的租金，其次選擇租金較低地區，利用時間換取金錢。

行的方面，首先絕對不要買車，車子一買，錢就必須一直花下去，是一個無底洞。就算要開計程車賺錢，也是租的划算。過去習慣坐計程車的人，好好算一下，一天不坐計程車能省下二、三百，甚至三、四百塊，這樣一想，會覺得坐公車、搭捷運也蠻舒服的。就算改不了搭計程車的習慣，也要找人共乘，不能省全部，也可以省一半，積少成多，一個月就可少花三、四千元。

戶，都已被列入緊縮放款的對象。

然而，有些發卡銀行在緊縮信用的同時，卻沒有因此在審核發卡時嚴格把關，甚至爲了擴大需求，反而放寬發卡標準。一般習慣利用多張信用卡索取或循環利息周轉現金的消費者，在銀行一方面放寬發卡標準，一方面縮短延遲繳款時間的策略下，必須特別留意信用卡的繳付款項最低額與期限。如果無法控制消費的人士，最好把信用卡欠款繳完，立刻剪卡停用，一切以現金來過日子，比較能感覺節省的重要性。

### 儲值商品小心成廢紙

第三、選購儲值商品的風險提高。這裡說的儲值商品，包括：各類的禮券、圖書券、餐券、會員證甚至訂閱期刊。這類的儲值性產品，都屬於未使用先付費類型，廠商

衣、食、住、行外，其他支出

也要檢討。如現在最紅的「大哥大」，一元手機、免費試打，各種優待都出籠，由於產品正流行，大家都想擁有，但若非生意上需要或可以帶來更多的收入（業務員通常需帶大哥大聯絡客戶），否則不要申請大哥大，就算手機免錢，一年也要繳七二〇〇元基本費，連同電話費，一年支出一萬元肯定跑不掉。

### 慎用信用卡，避免後遺症

另外，旅遊也要慎重選擇，香港、歐、美等幣值高的地方，最好忍一忍以後再去，現在選擇泰國、韓國、日本，就可以省錢又有合理的品質。目前很多航空公司飛紐約、歐美的機票大打折扣，甚至創十年來的新低，機票雖便宜，但是住宿、飯店等其它支出並不便宜，幣值又高，最好不要貪小失大。

第二、慎用信用卡。在經濟不

多「以折扣換取時間」吸引消費者，在價值未兌現之前，商譽是唯一的保障。一旦商家發生經營不善或惡意倒閉情形，儲值產品根本無法變現，等於廢紙（卡）。

例如標榜「三千元總身上網」的台灣有線電視網路在八月底暫停營業時，就留下三萬名預付三千元撥接費，卻永遠接不通的客戶。今年四月香港超群月餅開門大吉時，也曾造成「餅店擠兌」，香港消委會在一天之內就收到一一四宗中訴案件，損失最慘的一位是三百張餅卡變廢紙。

經營不善也就罷了，在不景氣時，有更多不肖業者紛紛出籠，以「賺了一票就走」的心態，兜售儲值折價商品。殷鑑不遠，歷歷可數，消費者不能不引以爲鑑。

不管如何，現在買東西二大原則，一、能不買就不買；二、如果一定要買，就必須找到便宜的才買

景氣之下，使用信用卡「未付款、先享受」的消費方式，當然是較划算的選擇，但隨著經濟緊縮日漸加重，信用卡停卡率也相對增加。根據財政部金融局統計，至今年八月底止，國內信用卡停卡數已達八十萬張，較今年三月高出廿萬張。短短六個月的停卡增加數量，就較前一年整年的停卡數量，多了十七萬張。

爲應付這種情況，發卡銀行都開始縮短客戶延遲繳款的時間，進行信用緊縮。許多銀行將原本強制停卡的六十天期限，縮減至卅天，甚至更短。

手上有許多張信用卡的持卡人，更需小心留意，因爲一旦其中一張遭強制停卡，其他的信用卡也可能遭池魚之殃，乃至全面停卡。加上目前銀行在辦理小額消費貸款時，往往會將信用卡的還款情況，列入優先審核項目，目前許多任職於KTV、酒吧等收入不確定的邊緣客

。現在開始，節衣縮食是合理，因爲財富縮水，全球不景氣也一步一步影響到台灣了，尤其到了年底年終獎金發放時，大家就會發現獎金大幅縮水，而讓自己或家庭的財務收支失去平衡。所以應未雨綢繆，先行評估收入減少情況發生時要如何面對，爲自己的財務作一些規劃。

雖然對未來景氣悲觀，但其實也不須全面緊縮消費。尤其是作爲生財器具，或能增加競爭能力的支出不要省。例如買電腦再學一技之長，學好英文、學開車……都不錯，自己動腦筋想一想，花錢能否帶來效益。

最後，萬法歸宗不如四字訣——「量入爲出」。「口袋縮緊一點」當然是面對經濟緊縮時期的上上之策，手中現金保留的水位提高，一旦景氣開始有復甦的跡象，就可能是最先獲勝的贏家。

惠字品華

建築與室內品味，難得一次滿足

(04) 3817718

我還在記得，冬夜雨寒，在廚房的小大坪兩房，麵泡的呼呼聲，雨聲，在靜寧別特得顯，子思的，我的居舊在縮縮還刻此，開離有沒落角個，體身的我是只的

# 歲

鍾怡雯

坐在一箱書上，拭去額頭的汗水，我開始通知朋友新的住址和電話。天空很藍，午後陽光從落地窗射進來，特別令人心煩。「我又搬家了，電話是……，地址是……」對方幾乎也回以千篇一律的答覆：「哦！你又搬家了。我拿紙筆，請說。」這樣接近咒語的，一再重複之後，我決定結束這無異答錄的對話。那個「哦」字可能是個很有情感很柔軟的感歎詞，可是在答錄般的對話中，變成面無表情也毫無意義的發語詞。手上仍有一大串等

當然。其實，像我這樣的一隻無殼蝸牛，根本不應該對租來的房子抱持夢想。賃居平均都不超過二年，就得另覓新殼。每一次搬家，我的腦海都會出現蝸牛殼肉分離的畫面。也許房子住久了，會生出一層情感的肉，連接身子和房子，每次搬家都有無法割捨的痛，彷彿在那裡養出來的血肉要剝下還它。

上一個殼住了三年，算是難得的安居，或許正是此次搬家的最令我疲憊的原因。我想念客廳的裝書箱，散裝的裝書箱，子，尤其令人煩亂。

不同的位置，有時卡繆的《薛弗西斯的神話》夾在百科全書裡，接縫的《潮濱散記》錯落於詩詞叢中，就像一個異鄉人被擲入

小公園旁開攤，我總在他幫忙著折箱，去買分量很少，但式樣不同的水果。遇上好天氣，總有小孩在公園溜滑梯。我已習慣在下午的陽光張望，只要遠遠看到水果攤那把遮風擋雨的大陽傘，總有一分安定感。然而，那情景終究也已成為一張過

待被告知的名字，我卻索然了。這間房子和所有出租的空間一樣，神情冷淡，混合著陌生和不安。新居需要一段適應期才能接納新主人，而我也需要時間去揣摩這個新殼，去想像它需要甚麼樣的樣貌。物品和家具的擺設就是房子的五官，不一定要完美，但必得湊合出一張令人放鬆而舒服的臉。雖然我知道借來的殼終究要歸還，每次費盡心思去佈置的結果都是一場空，那從無到有，再從有到無的過程，委實令人

散裝的裝書箱，子，尤其令人煩亂。書，是無殼蝸牛最大的災難。買紙箱，揮汗把書分類再裝箱、封箱的過程，簡直是噩夢。從郵局拎著厚重的紙箱，像蟻搬家，上下四層樓梯多次，辛苦把那些運送書本的外殼搬回家，再用膠帶把它們逐一固定，把架上的書悉數裝箱。那些書跟我一樣，都是居無定所的吧！每搬一次，它們都快進

的不確定感，也許得歸咎於多不勝數的搬家經驗。喜歡換工作的父親，讓我從小就像個小吉卜賽人，流轉在不同的中小學，在逐漸熟悉的自我介紹中，迎接新同學新老師好奇的眼光；當老師介紹我豐富的轉學史，大家總是一臉目睹外星人空降的狐疑表情。下課之後我一定準備好答案滿足他們，精采而簡短。再來就是摸索新學校的環境和回家的路，等到差不多都熟悉了，又是重新流浪的時候。每次報紙上刊登無人認領的流浪兒童照片，我總覺得自己其實也是另外一

盤易碎易毀，需要體貼呵護，實在不適合跟著我這種居無定所的人。每次都要為它們預備一筆分手費，而CD、衣服、電腦、印表機、信件、講義或是瓶瓶罐罐等雜物，一旦收拾起來才會尷尬地發現，自己前世大概是撿破爛的，可是忍痛丟棄之後，又會以等加級數累積起來。也許我還得感激不斷的搬家，逼得自己去整理這些現代文明製造的垃圾。

次，理由很簡單：房東要買房子。可是我始終以為，那是無法更改的流浪宿命在作祟，或許就像是老人家所說的，是上天懲罰我狠心殺害過搬家的蝸牛家族。這樣的說法固然充滿迷信色彩，卻可以減輕搬家的痛楚。往社區的半山上，是一大片墳地，那是他們最後的居所。他們生前大概也住過不少的屋，在土地上流浪的皮囊，最終的居所，竟是一塊小小的黃土，再也沒有身外之物。此刻我環顧這個陌生的居所，腦海還記掛著上一個窩，搬空時的房子有一種空洞感，

們，暫時忘却為了找一本書跡近瘋狂的窘境：曾經為了一本四處遍尋不得的書，沿著依稀的記憶迂迴尋去，彷彿在那裡，又好像在這邊……整個晚上我徘徊在模糊的記憶邊緣，翻遍所有放書的可能地方，搜查過衣櫥、抽屜，甚至連枕頭和床底，最後只能徒勞地躺臥在散置的書堆裡，無語問天花板。

次，卻讓我下定決心，或捐或送把大部分的書清理掉。於是，損人損己地把書搬上樓，又請人把書搬走。但是我也知道，這樣的噩夢也許隔個幾年，又會出現。

我早已厭倦不斷捲鋪蓋的流浪生涯。可是在買房子之前，在哪裡安定自己的皮囊又有甚麼差別？即使買了殼，難道就能保證可以一輩子把根扎在那裡？房屋仲介告訴我，有一家人喜歡一年一遷，理由是租房子，好歹得住遍各種各樣的房子才划算。搬家好像是很好玩的遊戲，這樣的人要不是對物質的需求極少，再不然就是收拾和排列組合東西的能力特強，對世間萬物不易生眷戀，性格裡充滿水和風的流動物質。而我每次看到「家」又要還原成與我無干的「居所」，無力感在搬家前就令我意興闌珊。經過家具店時，那些色澤溫暖的沙發和造型獨特的燈飾，總是加深飄泊的疲累。一組造型別致的餐桌也讓我對家充滿嚮往，可是一想起那個遙遠的夢，所有美好的想像都要增加一層淡淡的憂傷。

種「流浪兒童」，在各個學校和城鎮之間流浪，到現在還揹負著這樣的宿命。記憶中的同班同學黑鴉鴉一大片，卻個個形聲名姓不辨。那樣的成長經歷讓我習慣從有到無，或從無到有，一種無事不斷幻化的過程。每搬一次，都重新再容忍一批蟻蟻和蟬蟬；那些雜貨店、水果攤以及周遭的一切都是履歷，分明存在，卻又瞬間消失。

樓的宿舍幾乎都住遍了。可是那時學生的物質慾望迫於經濟，書不多，生活用品也少，衣服棉被床墊加起來，走個十趟總會把自己的窩搬妥。宿舍往來的場景，很像下雨前的蟻蟻大遷移。可是蟻蟻搬家是為了躲避大雨，那我們這樣充當苦力，難道是要反躬人生如寄的意義？這一切，難道是自己流動的命格？也許人生本就是一次巨大的遷移，冥冥中彷彿有一股命定的飄泊力量牽動我。即使

我每次耐著性子完成一小部分，便開始安慰自己，按照自己閱讀隨性的個性，最後它們一定也雜亂無章，乾脆就任它四處為家吧！如果可以，最好不必拆箱，反正最後也要重蹈遷移的宿命。對於一個過客，書實在是在生命中最難承受的重量吧！那些書也是另外一種殼，一個無殼蝸牛撐著這樣的沉重的負荷四處流轉，只有凸顯自身的困窘罷了。

前一次搬家，四十幾箱書壓得兩個工人的肋骨受了傷，他們脫下濕透的背心，露出一大片觸目驚心的瘀黑，看得我心臟猛地收縮，視線卻迅速轉移。那片瘀黑有一股強大的附著力，緊緊地吸住我的記憶，只我一閉眼，那浮現的瘀傷至今令我志忑。然而我又委屈地想，自己也是受害者呀！冥冥中似乎自有一種力量持續推移，有時那力道大點，我便搬得頻密，有時那力道量變弱，我就幸運地住久些。但是那一

漸漸止住的汗水，在紙箱上畫了兩塊不規則的圖。新房子和我對未來都很茫然，它的茫然來自於不知道自己將有一張甚麼樣的臉；我卻是因為清楚明白，自己只是這間房子，以及整個宇宙的過客。

漸漸止住的汗水，在紙箱上畫了兩塊不規則的圖。新房子和我對未來都很茫然，它的茫然來自於不知道自己將有一張甚麼樣的臉；我卻是因為清楚明白，自己只是這間房子，以及整個宇宙的過客。

漸漸止住的汗水，在紙箱上畫了兩塊不規則的圖。新房子和我對未來都很茫然，它的茫然來自於不知道自己將有一張甚麼樣的臉；我卻是因為清楚明白，自己只是這間房子，以及整個宇宙的過客。

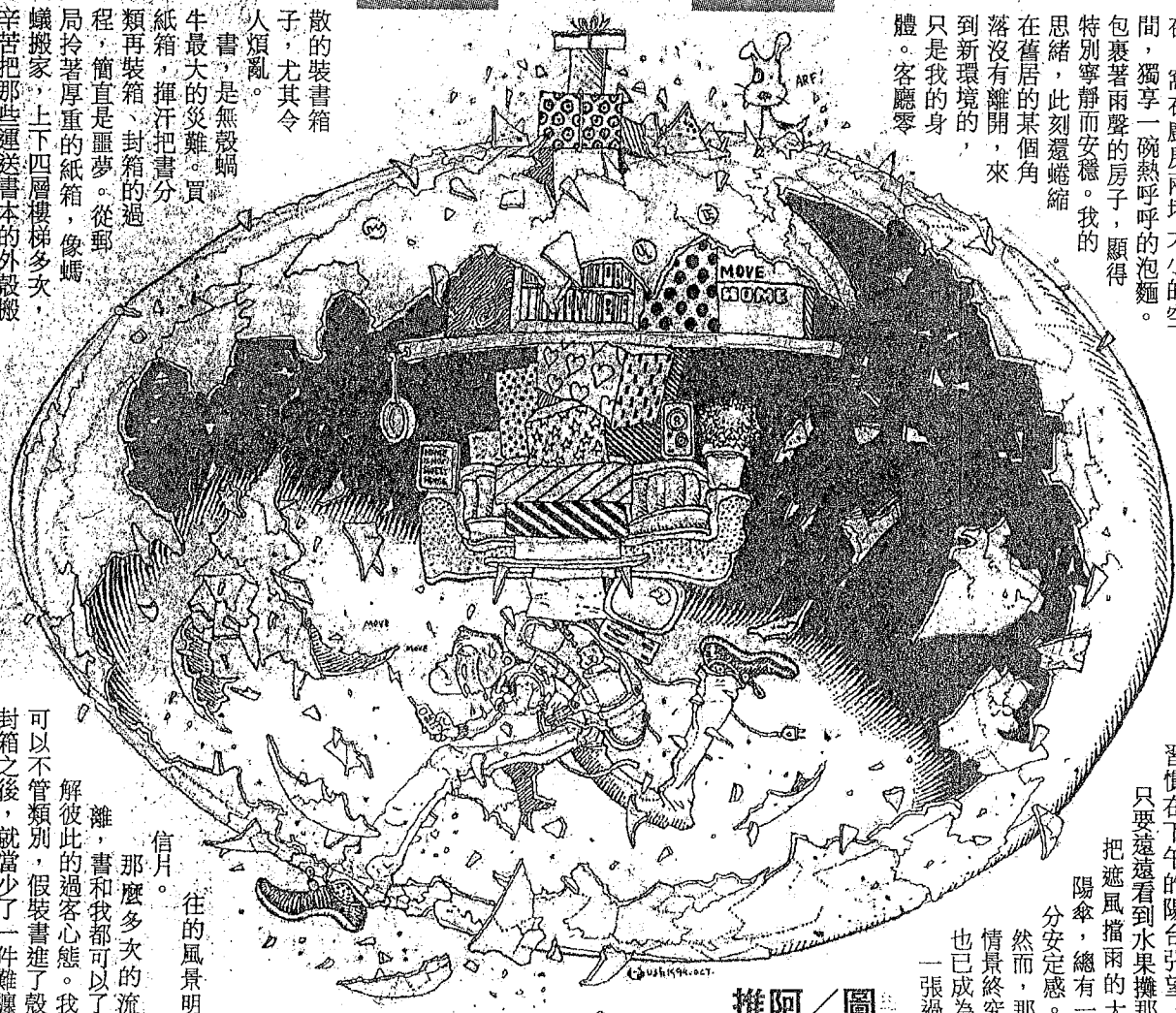
漸漸止住的汗水，在紙箱上畫了兩塊不規則的圖。新房子和我對未來都很茫然，它的茫然來自於不知道自己將有一張甚麼樣的臉；我卻是因為清楚明白，自己只是這間房子，以及整個宇宙的過客。

漸漸止住的汗水，在紙箱上畫了兩塊不規則的圖。新房子和我對未來都很茫然，它的茫然來自於不知道自己將有一張甚麼樣的臉；我卻是因為清楚明白，自己只是這間房子，以及整個宇宙的過客。

漸漸止住的汗水，在紙箱上畫了兩塊不規則的圖。新房子和我對未來都很茫然，它的茫然來自於不知道自己將有一張甚麼樣的臉；我卻是因為清楚明白，自己只是這間房子，以及整個宇宙的過客。

漸漸止住的汗水，在紙箱上畫了兩塊不規則的圖。新房子和我對未來都很茫然，它的茫然來自於不知道自己將有一張甚麼樣的臉；我卻是因為清楚明白，自己只是這間房子，以及整個宇宙的過客。

漸漸止住的汗水，在紙箱上畫了兩塊不規則的圖。新房子和我對未來都很茫然，它的茫然來自於不知道自己將有一張甚麼樣的臉；我卻是因為清楚明白，自己只是這間房子，以及整個宇宙的過客。



推阿/圖

# 壯者安居，老者頤養

許倬雲

最近亞洲的兩大國家，日本與印度都有政治立場的巨變。日本的政治生態，自第二次大戰結束以後，長期由自民黨執政，而且一黨獨大，穩坐江山。自民黨與日本大財閥本有密切關係。田中以後，政商勾結的情形變本加厲。於是，日本富了，而財團攫取大部財富，中產階層反而因為物價昂貴，尤其房屋價格高漲，生活水平竟不能與國家經濟的發展相應提高。印度的國大黨有建國之功，其政策一向偏於社會福利國家，但是自從拉奧執政以來，改變政策，轉向自由經濟，其結果是孕育了大財團，印度的經濟成長，獲益最多的也只是少數富人，全國依舊貧富懸殊。最近日本與印度的大選，自民黨與國大黨分別淪為少數黨，據知都與中產階層的轉向有關。

## 中產階級是安定社會力量

中華民國第九任總統與副總統已經就職。甫結束的選舉中，李連配獲得大半多數，但由立委與國大代表的選票分配看來，執政黨也正在失去都市中產階級的支持，這是台灣政治生態在變化的徵兆。大家都須密切注意。

中華民國的建國理念，標榜三民主義，本是一種社會福利國家的構想。在實質上，自從政府遷台，中產階級長期是社會的安定力量。台灣經濟成長，與民主改革開放，也是以中產階級為主要推動力量。今天，這批人的動向，是台灣能否繼續在穩定中求成長的重要因素。

今天都市中產階級人數越來越多，他們在公私單位，以勞力與知識換取薪水，已無恆產，也已無可以回去的老家。「家」，今天不特大陸來台人士的子弟大都已無家可歸，本省同胞的老家也在逐漸消失。不少人為此都成了都市的浮萍。沒有一個「家」，有兩重意義，一是無枝可棲的感覺，歲歲年年住在租來的公寓中，總是缺少安定性。孟子說，無恆產則無恆心，這是尋求歸屬的心理需求。另一層意義則是家人

互相支持的社會功能。這兩項功能中，稍有缺失，我們即難免惶惶不安。如果社會的成員中，缺少安全感的人越多，這個社會，無論如何富裕，也仍不夠安定。禮運篇大同一章所說幼有所長，壯有所用，老有所終，其實也只是建立社會成員的安全感，使一般公民有所指望，知道努力工作之後，生男育女，一家生活有保障，衰老之時不致無依無靠，如此而已。一般小百姓，終生辛勞，不指望榮華富貴，其願望也不過如此而已。

台灣經過五十年的建設，到最近二十年，日子是好過了。隨著經濟起飛，台灣走上都市化與工業化的不歸路。正如所有工業化社會曾經走過的道路（或正在走的道路），台灣原有的社會結構也在裂解為許多個別成員的集合，過去社區的公共體，都已式微，甚至消失。甚至宗族親戚的關係，雖然依舊存在，也已在稀釋之中。親戚仍是保持聯繫，而虛寒問暖，休戚相關的情懷，卻已淡化了。於是城居的受薪階層，正如一般工業國家的大城市居民一樣，成為人群中的陌生人。左鄰右舍，日日在電梯中相遇，而不知道姓名，更遑論守望相助。辦公室的同事，朝九暮五，但是職務常可能更迭，競爭多於合作。於是，同事之間，多猜疑，而少親近。在這樣的環境生活，每一個城居的受薪階層，精神上的壓力，只有自己承受。所幸，今天台灣的婚姻關係，還是比較穩定，一般人至少還有一個小家庭，互依互靠。核心家庭遂是社會結構的基層群體，也是人生奮鬥的最後防線。去此一步，無可再退，無可再避，今天的受薪階層成員只盼望小家庭的生

活能安定，夫婦子女能在自己擁有一片小天地中，摒除外面的煩囂，得到一定的寧靜。這一願望，一點也不奢侈，一點也不過份。

## 應照顧壯年人口成家立業

這一類人口，在台灣為數不少。他們的特徵，最大多數是

年近中年，位居中級，收入中等，算得上是社會的中堅份子。他們理應有建立溫馨小家庭的權利，完成這樣一個夢想，他們盼望有一個屬於自己的窩。可是，今天取得一個「窩」的機會，似乎已不是他們能力所及。這些所謂無殼的蝸牛，不敢奢望有自力置產的機會，因為一個公寓單位的價格往往不啻一輩子的薪水加在一起，未必能購買足夠三、四人居住的房屋。這些社會的中堅，眼睜睜的看著新貴與暴發戶擁有華麗，眼睜睜的看著炒地皮的業主所寧可空置不賣，不願降低售價，他們卻上無片瓦，下無寸土，他們能不憤怒嗎？在這一中等階級的公民，憤懣不安時，「選舉」兩字不足以平服他們的不滿，因為在目前政治生態下，選舉產生的政府，至今不願有決心，為他們解決問題。

## 建立退休金制度保障老者

社會上另一端，又有一大批老年人，或正在走向老年的壯年人口。他們都已年過半百，一輩子辛苦勤勞，為自己創立了小小事業，也為台灣的經濟發展，立下了汗馬功勞。他們曾經盡力仰事俯畜，供養了上一代，帶大了下一代。現在社會結構改變了，生活形態改變了。子女的住所不定，不可能有三代同堂的安樂。子女的收入，僅夠小家庭溫飽；即使子女有孝心，也未必有足夠的時間與能力，照顧老人們的生活起居。這些行將退休的壯年人，算算再有十年即將退休，卻不能積蓄足夠的養老本錢。公務人員的退休金，為數不多，若有自置的房產，所入僅夠柴米油鹽。不在公家機關服務的公職人員，絕大多數沒有像樣的退休俸。老人年金是政黨的競選花招，各級政府其實沒有足夠的財力以實現政黨選戰的承諾。即使照數兌現，如期發放，又怎夠支付大多數中產階級的生活條件？台灣還沒有健全的集體保險制，為投保人儲蓄退休金。台灣也沒有低廉而又夠水準的安養院，為老年人提供一定程度的照顧，度過有尊嚴的暮年。夕陽無限好，每個老人都會夢想晚年有一個金色的黃昏。可是，在台灣的老人們，或正在走向老年的壯年人，甚至不敢想像有這樣的美夢！這一代的人，為台灣盡過力，在垂老之年，台灣社會沒有了，他們已沒有可以賦歸的老家。台灣社會沒有為他

## 公私權力應共同為民謀福

台灣仍是富裕的，只要有決心，中華民國的公私財力，應當有能力規劃像樣的方案，為中年的中產階層有置產能力，能安頓一個屬於自己的家，為垂老的人口建立退休年金的制度，使他們安享餘年。不少國家已有不壞的規劃，例如，新加坡將公積金與購屋基金結為一套互相挹注的運作。新加坡的中年人，大致可以自置一個家，新加坡的退休人員，大致也都有相當豐厚的退休金。美國的社會安全計畫也是政府為每一個公民安排的養老金及失業補助。美國的社安基金，頗多缺失，但是那些毛病大半是因為管理不善，其原始構想還是不差的。加拿大有一套相當完整的公民健康保險制度，也有瑕庇，並非不能整頓。德國、瑞士、北歐、挪、丹三國，長短不齊，但都是為了社會成員的生活，盡其所能，規劃設計一時尚稱妥當的方案。中華民國已將跨進已開發國家的行列，如果國民不能有自己的窩，不能有無慮的老年，中華民國將不配自認為開發。台灣的人民求「爽」，求「勇」，我們為什麼只在公在私上求虛榮，卻不為自己的社會做「一些能安頓生活，能安頓人心的事」？台灣的房子，不在多少出國旅遊的擺闊氣，不在富豪貴人的揮霍。當別人說，「台灣人的生活真真好」，那才是中華民國值得自我慶賀的聲譽。

中華民國新選出的正副總統已經就職，在總統就職演說中，有一段是確定社會安全政策。我們希望有所新猷。選民不會長受情緒與口號的影響；選民會不聽其言，也會觀其行。今日的社會，也當有自己的作為，不當事事委之政府，專仰望於領導。中華民國的公私權力，應共同為中華民國的公民謀求福祉。上面兩項願望，壯者安居，老者有所養，公家不必完全包辦，私家也一樣可以有所貢獻，俾小民百姓的生活，確實有著落。

(本文作者為中研院院士)



# 只為購屋苦，那司機抱怨母親

現行的土地與房屋買賣制度，  
是鼓勵群眾成為財團奴隸的制度；  
民代封殺了土地稅改革，  
也許是想像為「超級好爸爸」……

## 王明珂／中研院史語 所副研究員

我朋友的父親陳先生最近把田賣了。他的兒子陳君，在這鄉下地方自小就是有名的才子。雖然父母都不識幾個字，陳君卻自省中、國立大學一路讀到美國。前年，陳君自美國某一流大學取得博士學位，回國就職於研究機構。村中的鄉民羨慕不已，常問陳先生：「你兒子是美國博士，一個月至少賺十幾萬吧，你可以不用做田了。」陳先生笑呵呵的不置可否，但心中明白，兒子一家在台北還是租屋居住。據兒子說在台北薪水階級要買屋非常困難……陳先生心一橫，便把田地賣了。當他以顫抖的手將賣地錢塞給兒子時，他說：「你是個好孩

子，應該有自己的房子。」  
我的一位姻親劉先生，最近又入獄了。他自少染上吸毒惡習，三十年來不但家產土地變賣一空，自己在家的時間短，在獄中的時日長。所幸太太賢慧，獨力工作將家撐起。子女也還爭氣，雖然沒有一個讀過大學，然而在缺乏父親關愛，母親又忙於生計的情形下，都完成了專科學業，沒有一個變壞。但是兩年前劉君出獄時，他唯一的遺憾是：他那工作勤奮的好兒子，可能永遠無法買一間房子。雖然他兒子說，他朋友中能買房子的，還不是靠著父母，沒什麼稀奇……劉先生咬著牙狠作了一筆，這次也親自下海販毒。在事發之前，正好賺了五百多萬夠讓兒子購屋。在獄中，他對前來探望的兒子說：「我一直沒有作一個好爸爸，你是個

好孩子，應該有自己的房子，這是我應該為你做的……」  
前兩天，我妻坐計程車，司機對她訴說購屋付款的苦。購到恨處，他大罵自己的母親：「就是因為老乞婆不顧分家產，害我們兄弟打拚得這麼苦。她死了，我會落一滴眼淚才怪。」  
在我們身邊經常都有這樣的事發生。我們這社會上，有許多像劉君與陳君那樣腳踏實地努力上進的青年。如果他們努力的结果是難謀一棲身之處，或是在購屋後，由於付貸款成為財團的奴隸，那麼現在千萬的父母成天為孩子挑好學校，挑教師，送孩子去補習，究竟是為了什麼？難道還要為子女置產才算好父母？台灣的土地與房屋的問題已不只是無殼蝸牛的問題，也是社會整體的問題。我們是否要給年輕

人一些努力的目標，是否要讓他們仍相信作好孩子有好結果，是否要讓他們知道家庭倫理的真理？  
現行的土地與房屋買賣制度，是鼓勵群眾以購屋成為財團奴隸的制度。連帶的，許多社會價值與家庭倫理也隨之敗壞。推出新的貸款方式，只是誘民購屋而成為財團奴隸的手段。釋放農地而不限制土地投資的政策，更是將許多農村下一代驅向都市成為都市奴隸。這制度的推動者與擁護者，便是我們的政府及各級民意代表。現在他們所努力推動的遺產稅、贈與稅改革，他們全力封殺的土地稅改革，是不是為了使他們成為「超級好爸爸」，使他們的子女能繼續成為奴隸主，來以土地房屋繼續控制奴役我們的下一代？

聯合報(11版)

二十三年三月二日

## 錢難存…美房產首購族老三歲

2015-08-24 04:03:57 聯合報 編譯陳韻涵／報導

房地產服務網站 Zillow 分析房產資料發現，美國當前房地產首購者平均租屋六年；相較之下，一九七〇年代早期美國人平均租屋二點六年就能買房。美國千禧世代（現年十八到卅四歲）平均卅三歲首次購屋，較父母輩晚三年，主因為現金不足和事業不穩。

美聯社報導，美國首次購屋延後的現象反映千禧世代面臨的財經挑戰：租屋者很難存到頭期款，結婚生子和事業穩定度都受影響。上述情況解釋了美國擁屋率下降的原因，擁屋率被視為中產階級象徵及經濟機會的指標。

美國統計局數據顯示，美國去年擁屋率降至百分之六十三點四，創四十八年來新低。首購者購屋價格中位數為十四萬兩百卅八美元（約台幣四百六十萬元）購屋，約為他們收入的二點六倍；但在一九七〇年代早期，首購者買房花費僅為收入的一點七倍。

Zillow 首席經濟學家古德爾說：「千禧世代仍非常有興趣買房，但他們比較晚做決定。他們有孩子後，就會開始找房子。但房租漲這麼多，租屋族很難存到頭期款，也很難符合貸款資格。」

卅歲的投資經理人法洛斯和女友在加州聖地牙哥巴爾波公園附近合租單臥房公寓，月租一千四百美元（約台幣四點六萬元）。他的雙親當年買房後靠著房地產的漲勢換房，愈換愈好，養成他「租屋浪費錢」的觀念，但加州房價平均五十萬美元（約台幣一六四一萬元），「若無家人金援，不可能買房」。

許多千禧世代的際遇與法洛斯雷同。美國聯準會調查，極少首購者靠雙親金援，去年買房的卅四歲以下屋主中，僅百分之十四的人靠親友伸援頭期款。大部分首購者仍靠儲蓄支付頭期款，但全美租金隨著基本薪資調漲而漲價，較去年成長一倍。