

**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, (2nd 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)

社會活動家鄒濤

<http://blog.sina.com.cn/zoutao> 個人部落格

不當房奴——中國中產階層的心聲

2006年06月14日 17:32 2006年06月14日 17:32

在高樓林立、豪華公寓層出不窮的深圳，鄒濤不經意間成為了抵制房地產市場的英雄。在高樓林立、豪華公寓層出不窮的深圳，鄒濤不經意間成為了抵制房地產市場的英雄。

這是一場大膽的民間運動，目的就是要壓低過高的房地產價格。這是一場大膽的民間運動，目的就是要壓低過高的房地產價格。鄒濤表示，在抵制買房的過程中，他曾經被深圳警方找上門，遭到過電話恐嚇——但同時也獲得了全國民眾的支持。鄒濤表示，在抵制買房的過程中，他曾經被深圳警方找上門，遭到過電話恐嚇——但同時也獲得了全國民眾的支持。

鄒濤表示，自從4月份在網上發出“不買房行動”公開信、呼籲深圳市民在房價高企之際不要買房以來，他收到來自各地表示支持的反饋超過15萬份。鄒濤表示，自從4月份在網上發出“不買房行動”公開信、呼籲深圳市民在房價高企之際不要買房以來，他收到來自各地表示支持的反饋超過15萬份。這位現年32歲的高爾夫設備經銷商顯然是激起了普通民眾對財大氣粗的地產開發商、以及在背後支持開發商的當地政府的強烈不滿，在他們的助推下，房地產價格不斷上漲，讓很多居民只能望洋興嘆，而與此同時投機商持有的大量房產卻處於空置狀態。這位現年32歲的高爾夫設備經銷商顯然是激起了普通民眾對財大氣粗的地產開發商、以及在背後支持開發商的當地政府的強烈不滿，在他們的助推下，房地產價格不斷上漲，讓很多居民只能望洋興嘆，而與此同時投機商持有的大量房產卻處於空置狀態。

“數百萬中國人在支持你，”鄒濤的手機上閃現出這樣一條短信。“數百萬中國人在支持你，”鄒濤的手機上閃現出這樣一條短信。

鄒濤對房地產市場的抵制表明，房地產價格的上漲已經激怒了一向不問政治的中國中產階層。鄒濤對房地產市場的抵製表明，房地產價格的上漲已經激怒了一向不問政治的中國中產階層。高企的房價進一步拉大了中國社會的貧富差距，而此前中國已被認為是世界上最欠平等的國家之一。高企的房價進一步拉大了中國社會的貧富差距，而此前中國已被認為是世界上最欠平等的國家之一。深圳市新建公寓的平均售價在125,000美元左右，相當於一個受過大學教育的專業人員

10 年的工資。深圳市新建公寓的平均售價在 125000 美元左右，相當於一個受過大學教育的專業人員 10 年的工資。

房地產市場過熱已經增大了中國部分大城市出現房地產泡沫的風險，從深圳到上海再到北京，房地產價格已是漲聲一片。房地產市場過熱已經增大了中國部分大城市出現房地產泡沫的風險，從深圳到上海再到北京，房地產價格已是漲聲一片。

在農村，當地政府不時接到農民的投訴抗議，因為無休無止的城市擴張奪走了他們的土地。在農村，當地政府不時接到農民的投訴抗議，因為無休無止的城市擴張奪走了他們的土地。在城市中心，很多居民對自己的樓房被強制拆遷、以便為高檔住宅讓路感到義憤填膺。在城市中心，很多居民對自己的樓房被強制拆遷、以便為高檔住宅讓路感到義憤填膺。現在，過高的房價又導致憤怒情緒蔓延到經濟發展的最大受益者中產階層中。現在，過高的房價又導致憤怒情緒蔓延到經濟發展的最大受益者中產階層中。

在房價飆升的背後是中國二十幾年高速增長過程出現的一對矛盾問題。在房價飆升的背後是中國二十幾年高速增長過程出現的一對矛盾問題。一方面，中央政府擔心收入差距過大會引發社會動盪，因此極力想開發大眾負擔得起的住房；而另一方面，對於在經濟發展和基礎設施建設方面相互競爭的地方政府，它們嚴重依賴向開發商出售土地獲得的收入、以及從高檔房地產交易中收取的稅收。一方面，中央政府擔心收入差距過大會引發社會動盪，因此極力想開發大眾負擔得起的住房；而另一方面，對於在經濟發展和基礎設施建設方面相互競爭的地方政府，它們嚴重依賴向開發商出售土地獲得的收入、以及從高檔房地產交易中收取的稅收。他們的興趣就在於實現利潤最大化。他們的興趣就在於實現利潤最大化。

鄒濤的不買房運動得到眾多人士的支持，在深圳一家高科技工廠工作的 32 歲的經理 David Huang 便是其中之一。鄒濤的不買房運動得到眾多人士的支持，在深圳一家高科技工廠工作的 32 歲的經理 David Huang 便是其中之一。

多年來，Huang 和他的妻子一直在存錢準備買房，希望讓兒子有一個更大的活動空間，他們的兒子今年七歲。多年來，Huang 和他的妻子一直在存錢準備買房，希望讓兒子有一個更大的活動空間，他們的兒子今年七歲。去年年底，他們攢夠了可以買一套三居室住房的錢。去年年底，他們攢夠了可以買一套三居室住房的錢。但是 Huang 說，他工作很忙，將簽約買房的時間一拖再拖。但是 Huang 說，他工作很忙，將簽約買房的時間一拖再拖。結果他的拖延讓他付出了巨大的代價。結果他的拖延讓他付出了巨大的代價。他坐在一家咖啡廳里，手指著天花板說，1 月份到現在這套房子已經漲價 40%。他坐在一家咖啡廳裡，手指著

天花板說，1 月份到現在這套房子已經漲價 40%。

在供給如此充足的情況下房價何以持續飆升？在供給如此充足的情況下房價何以持續飆升？“主要是投機行為和開發商操縱所致，”Huang 說，目前他們一家仍在租房。“主要是投機行為和開發商操縱所致，”Huang 說，目前他們一家仍在租房。“如果開發商想要一個合理的利潤，我完全可以接受。但是現在的價格太離譜了。”“如果開發商想要一個合理的利潤，我完全可以接受。但是現在的價格太離譜了。”

目前住房市場充斥著各種各樣的資金，其中不乏大量的投機者，包括來自台灣和香港的華人，外資企業經理以及大城市中已經擁有住房、同時還要貸款購買更多房產的職業經理人。目前住房市場充斥著各種各樣的資金，其中不乏大量的投機者，包括來自台灣和香港的華人，外資企業經理以及大城市中已經擁有住房、同時還要貸款購買更多房產的職業經理人。很多人堅信外資企業將繼續湧入中國，駐華的外國人會將大城市許多空置的公寓一搶而空。很多人堅信外資企業將繼續湧入中國，駐華的外國人會將大城市許多空置的公寓一搶而空。摩根士丹利(Morgan Stanley)駐香港的地產業分析師謝昭平(Kenny Tse)估計，25%-40%的城市新屋購買者選擇了用現金一次性付清房款的交易方式。摩根士丹利(Morgan Stanley)駐香港的地產業分析師謝昭平(Kenny Tse)估計，25%-40%的城市新屋購買者選擇了用現金一次性付清房款的交易方式。

但 Huang 要想買房，每個月就不得不把 800 美元的工資掏出一半、償還按揭貸款。但 Huang 要想買房，每個月就不得不把 800 美元的工資掏出一半、償還按揭貸款。他說，這怎麼可能，還要為醫療以及其他不時之需作準備，中國的社會保障太微不足道了。他說，這怎麼可能，還要為醫療以及其他不時之需作準備，中國的社會保障太微不足道了。背上這樣的貸款就意味著“我不能失掉工作，不能生病，”他說。背上這樣的貸款就意味著“我不能失掉工作，不能生病，”他說。

中國在計劃經濟時期並不提倡擁有私人住房。中國在計劃經濟時期並不提倡擁有私人住房。共產黨掌握著所有個人財產，企業向員工提供補貼住房，員工只需繳納微薄的費用。共產黨掌握著所有個人財產，企業向員工提供補貼住房，員工只需繳納微薄的費用。但 1995 年，中國領導人在廣州率先設立房屋私有化試點。但 1995 年，中國領導人在廣州率先設立房屋私有化試點。省政府授權國有企業將房屋以較低價格出售給員工。省政府授權國有企業將房屋以較低價格出售給員工。不久，該項目在全國推廣開來，私人住房市場也隨之成形。不久，該項目在全國推廣開來，私人住房市場也隨之成形。

與此同時，中央政府鼓勵擴大住房貸款，從而掀起了新一輪建房熱。與此同時，中央政府鼓勵擴大住房貸款，從而掀起了新一輪建房熱。除了為減輕企業負擔，政府還希望通過房屋私有化帶動整體城市經濟的發展，推動從家裝到金融服務等一系列行業的騰飛。除了為減輕企業負擔，政府還希望通過房屋私有化帶動整體城市經濟的發展，推動從家裝到金融服務等一系列行業的騰飛。

蓬勃興起的房地產熱潮甚至已經對全球經濟產生了影響。蓬勃興起的房地產熱潮甚至已經對全球經濟產生了影響。由於房地產建築業的推動等原因，中國消費了大量的鋼材、銅和水泥，從而推高了全球的商品價格。由於房地產建築業的推動等原因，中國消費了大量的鋼材、銅和水泥，從而推高了全球的商品價格。與此同時，貿易順差給中國帶來了大量現金，國有銀行迫切希望發放貸款，這進一步刺激了建築業和房屋的購買行為。與此同時，貿易順差給中國帶來了大量現金，國有銀行迫切希望發放貸款，這進一步刺激了建築業和房屋的購買行為。如果不把貸款發放到購買房屋的投資者手中，那麼巨大的現金基本無處可去。如果不把貸款發放到購買房屋的投資者手中，那麼巨大的現金基本無處可去。目前銀行的一年期定期存款利率為 2.25%。目前銀行的一年期定期存款利率為 2.25%。

從一個側面可以看出房地產市場的火爆程度，房屋裝飾零售商宜家(Ikea International AS)剛剛在北京新開了一家家居超市，規模僅次於在瑞典的旗艦店。從一個側面可以看出房地產市場的火爆程度，房屋裝飾零售商宜家(Ikea International AS)剛剛在北京新開了一家家居超市，規模僅次於在瑞典的旗艦店。

但目前尚不清楚房地產的火爆局面會持續多久。但目前尚不清楚房地產的火爆局面會持續多久。部分經濟學家警告說，中國的城市正面臨房屋供大於求的局面，價格可能會出現大幅下跌。部分經濟學家警告說，中國的城市正面臨房屋供大於求的局面，價格可能會出現大幅下跌。而更為樂觀的人士則打消了這種擔憂，稱儘管大城市的房價明顯上漲，但全國的房價同上年同期相比僅上漲了 5.5%，同城市職工工資的增長幅度差別不大。而更為樂觀的人士則打消了這種擔憂，稱儘管大城市的房價明顯上漲，但全國的房價同上年同期相比僅上漲了 5.5%，同城市職工工資的增長幅度差別不大。

而讓人更加難辨對錯的是：中國缺乏西方常見的許多詳細的房屋統計數據，如空置率、待售房屋和二手房屋價格，等等。而讓人更加難辨對錯的是：中國缺乏西方常見的許多詳細的房屋統計數據，如空置率、待售房屋和二手房屋價格，等等。數據的匱乏會令可能的買家在遇到花言巧語的推銷時上當，也會令開發商自己無從瞭解供大於求的程度。數據的匱乏會令可能的買家在遇到花言巧語的推銷時上當，也會令開發商自己無從瞭解供大於求的程度。

預計上海新住宅的空置率可能高達 25%，不過官方數據顯示，每年仍有 25 萬套左右新住房湧入市場。預計上海新住宅的空置率可能高達 25%，不過官方數據顯示，每年仍有 25 萬套左右新住房湧入市場。供大於求已導致上海郊區的房屋價格開始下降，經過一輪上漲後去年下跌了 25%。供大於求已導致上海郊區的房屋價格開始下降，經過一輪上漲後去年下跌了 25%。與此同時，在北京，房地產價格因為 2008 年將舉辦奧運會而正在走高。與此同時，在北京，房地產價格因為 2008 年將舉辦奧運會而正在走高。但豪華房屋的租金卻在下降，顯示房價主要是受投機性買盤而非實際需求所推動。但豪華房屋的租金卻在下降，顯示房價主要是受投機性買盤而非實際需求所推動。

負責管理香港 Lim Asia Alternative Real Estate 基金的卓百德(Peter Churchouse)預計，情況將會變得糟糕。負責管理香港 Lim Asia Alternative Real Estate 基金的卓百德(Peter Churchouse)預計，情況將會變得糟糕。

房地產泡沫破裂的力度可能會遠遠大於 90 年代末的那次，從而重創中國經濟。房地產泡沫破裂的力度可能會遠遠大於 90 年代末的那次，從而重創中國經濟。今年的房地產投資可能會接近國內生產總值的 10%。今年的房地產投資可能會接近國內生產總值的 10%。世界銀行(World Bank)估計，中國大型銀行貸款的 20% 至 30% 都流向了房地產領域。世界銀行(World Bank)估計，中國大型銀行貸款的 20% 至 30% 都流向了房地產領域。房屋市場出現問題可能會讓這些銀行出現大量不良貸款。房屋市場出現問題可能會讓這些銀行出現大量不良貸款。

中央政府已經採取措施預防這種情況的發生。中央政府已經採取措施預防這種情況的發生。上個月，有關部門宣佈禁止新別墅的開發建設，這是迫使當地政府增加低成本房屋建設，打擊投機者的眾多舉措之一。上個月，有關部門宣佈禁止新別墅的開發建設，這是迫使當地政府增加低成本房屋建設，打擊投機者的眾多舉措之一。對於購買不足 5 年的住宅，國家將對利潤部分徵收 20% 的資本增值稅，以及根據總銷售價徵收 5.5% 的營業稅。對於購買不足 5 年的住宅，國家將對利潤部分徵收 20% 的資本增值稅，以及根據總銷售價徵收 5.5% 的營業稅。政府還提高了貸款的最低首付比例（從 20% 提高到 30%），並規定開發商必須將新項目的 70% 用於建設小戶型房屋。政府還提高了貸款的最低首付比例（從 20% 提高到 30%），並規定開發商必須將新項目的 70% 用於建設小戶型房屋。但新規定存在很多漏洞，中國政府過去遏制房屋價格的種種努力最後都以失敗告終。但新規定存在很多漏洞，中國政府過去遏制房屋價格的種種努力最後都以失敗告終。

房地產繁榮帶來的利益只流到了少數人手中。房地產繁榮帶來的利益隻流到了少數人手中。在英國會計師胡潤(Rupert Hoogewerf)編寫的 2005 年中國富人榜中，

前 20 位中有一半都從事房地產行業，每個人的財富都在 5 億美元之上。在英國會計師胡潤(Rupert Hoogewerf)編寫的 2005 年中國富人榜中，前 20 位中有一半都從事房地產行業，每個人的財富都在 5 億美元之上。

但根據北京師範大學(Beijing Normal University)一個研究機構的數據，在北京，有 70%的人無力購買房屋。但根據北京師範大學(Beijing Normal University)一個研究機構的數據，在北京，有 70%的人無力購買房屋。比如 32 歲的軟件工程師 Price Wu，他的月薪約合 1,000 美元，在中國屬於高收入階層，但即使他也要在能夠負擔得起的位置購買房屋。比如 32 歲的軟件工程師 Price Wu，他的月薪約合 1000 美元，在中國屬於高收入階層，但即使他也要在能夠負擔得起的位置購買房屋。

Wu 說，去年他和女友分手了，因為女朋友堅持要在結婚前購買一套滿意的房屋，而他不願意承擔這種經濟風險。Wu 說，去年他和女友分手了，因為女朋友堅持要在結婚前購買一套滿意的房屋，而他不願意承擔這種經濟風險。他的要求並不高，“我不想要別墅，僅僅是一套非常普通的商品房就夠了。”他的要求並不高，“我不想要別墅，僅僅是一套非常普通的商品房就夠了。”

Wu 對開發商玩的遊戲已經深感厭煩。Wu 對開發商玩的遊戲已經深感厭煩。他說：“他們會告訴你只剩下五套房子了，如果現在不買，就沒有了。”他說：“他們會告訴你只剩下五套房子了，如果現在不買，就沒有了。”

他並不認為鄒濤的不買房行動會導致房地產價格大幅下跌，但他希望至少會穩定房價。他並不認為鄒濤的不買房行動會導致房地產價格大幅下跌，但他希望至少會穩定房價。他還說，如果老百姓團結起來，顯示出他們的力量，那就沒有什麼改變不了的。他還說，如果老百姓團結起來，顯示出他們的力量，那就沒有什麼改變不了的。

在與開發商鬥爭的過程中，鄒濤發現他已經從消費者權益鼓動者越線成為了政治活動家。在與開發商鬥爭的過程中，鄒濤發現他已經從消費者權益鼓動者越線成為了政治活動家。在中國，一些最大的開發商都有當地政府作後台，同國有銀行關係密切。在中國，一些最大的開發商都有當地政府作後台，同國有銀行關係密切。

曾當過兵的鄒濤出生在中國中部湖南省的一個貧困農村中。曾當過兵的鄒濤出生在中國中部湖南省的一個貧困農村中。他說，他是帶著一種保護弱勢群體的感情長大的，經銷高爾夫設備只是為了給他的消費者權益活動籌集資金。他說，他是帶著一種保護弱勢群體的感情長大的，經銷高爾夫設備只是為了給他的消費者

權益活動籌集資金。

他的維權活動使他在深圳小有名氣。他的維權活動使他在深圳小有名氣。去年9月，在討論提高停車費的一個公開聽證會中，鄒濤出示了他自己的調查結果，顯示在他調查的12,301人中，有85%的人反對漲價。去年9月，在討論提高停車費的一個公開聽證會中，鄒濤出示了他自己的調查結果，顯示在他調查的12301人中，有85%的人反對漲價。最終，政府取消了提價計劃。最終，政府取消了提價計劃。

對於在最新維權過程中受到的阻力，他並沒有心理準備。對於在最新維權過程中受到的阻力，他並沒有心理準備。他說，上個月，當他準備登機到北京向總理溫家寶遞交抱怨城市居民已經成為開發商“房奴”的信件時，便衣警察在深圳機場拘留了他。他說，上個月，當他準備登機到北京向總理溫家寶遞交抱怨城市居民已經成為開發商“房奴”的信件時，便衣警察在深圳機場拘留了他。鄒濤說，他被關押了一夜，第二天才得到釋放。鄒濤說，他被關押了一夜，第二天才得到釋放。他踏上了當天飛往北京的頭班飛機，向國務院(State Council)遞交了請願書。他踏上了當天飛往北京的頭班飛機，向國務院(State Council)遞交了請願書。

鄒濤還碰到了其它方面的麻煩。鄒濤還碰到了其它方面的麻煩。由於手下的員工先後受到匿名電話威脅，出於為他們的安全考慮，他不得不先後解雇了最後這15名員工。由於手下的員工先後受到匿名電話威脅，出於為他們的安全考慮，他不得不先後解雇了最後這15名員工。他在市中心的辦公室過去擺滿了 Titleist 高爾夫球和 MacGregor 運動包的樣品，但現在幾乎是空空如也了。他在市中心的辦公室過去擺滿了 Titleist 高爾夫球和 MacGregor 運動包的樣品，但現在幾乎是空空如也了。他說，幾天前，有人顯然在他的轎車後輪胎劃上了細口。他說，幾天前，有人顯然在他的轎車後輪胎劃上了細口。他說，一位看到損害之處的技師告訴他，這樣的輪胎可能會在高速行駛時突然爆裂，引發事故。他說，一位看到損害之處的技師告訴他，這樣的輪胎可能會在高速行駛時突然爆裂，引發事故。

身著黃色高爾夫衫和休閒褲的鄒濤縮在老板椅中說：“有許多人都恨我，他們認為我偷了他們的財富。”身著黃色高爾夫衫和休閒褲的鄒濤縮在老闆椅中說：“有許多人都恨我，他們認為我偷了他們的財富。”

香港卓越集團(Excellence Group)在深圳建設的最新寫字樓——52層的卓越時代廣場(Times Square)的營銷策劃部總經理李寧對鄒濤的行動持謹慎態度。香港卓越集團(Excellence Group)在深圳建設的最新寫字樓——52層的卓越時代廣場(Times Square)的營銷策劃部總經理李寧對鄒濤的行動持謹慎態度。他說，我不

同意他的觀點，但我支持他說話的權利。他說，我不同意他的觀點，但我支持他說話的權利。

李寧認為，深圳房地產價格不斷走高的原因之一在於當地政府，他稱，深圳市政府錯誤估計了上世紀 70 年代末以來從農村向城市轉變的爆炸性增長。李寧認為，深圳房地產價格不斷走高的原因之一在於當地政府，他稱，深圳市政府錯誤估計了上世紀 70 年代末以來從農村向城市轉變的爆炸性增長。現在，深圳共有 1,200 萬人口，但在高樓林立的市中心與廣闊的郊區之間的公共交通非常不足。現在，深圳共有 1200 萬人口，但在高樓林立的市中心與廣闊的郊區之間的公共交通非常不足。結果是人們都爭相在市內購買住房。結果是人們都爭相在市內購買住房。李寧說，價格的暴漲暴跌對我們不利，我們需要的是穩定。李寧說，價格的暴漲暴跌對我們不利，我們需要的是穩定。

就在鄒濤在他的博客中號召採取“不買房行動”後不久，國營的《中國青年報》對 9,000 人進行了一項網上調查，詢問他們對此事的反應，結果有 79.1% 的受訪者表示支持這項倡議。就在鄒濤在他的博客中號召採取“不買房行動”後不久，國營的《中國青年報》對 9000 人進行了一項網上調查，詢問他們對此事的反應，結果有 79.1% 的受訪者表示支持這項倡議。