

## 住宅市場與住宅政策-第一次上課記錄

時間：2003/09/29 (一) 14:10 到 17:00

主講人：張金鶚教授

地點：綜合院館南棟 270622 教室

記錄：洪式韻

出席：張金鶚、陳映如、唐晨欣、李泓見、許慈美、李易璇、彭芳琪、廖慶安、黃佳鈴、曾建穎、廖益群、汪駿旭、洪式韻、林欣柔、黃義宏

### 【上課內容摘要】

#### 一、課程簡介：

本課程探討住宅基本問題，特別強調住宅經濟的理論及住宅政策的討論，並以台灣住宅市場及環境為其研究背景。本課程將提供有興趣進入住宅領域研究者的一個基礎。

#### 二、課程要求：

- (一) 課堂心得：作業問題之討論與針對上課內容及課後閱讀之心得。
- (二) 期末報告：至少含 3 篇英文及 3 篇中文期刊論文及一篇期末報告、無期中及期末考試。

#### 三、上課討論內容與主題：

##### (一) 住宅的本質

##### 1. 住宅的基本條件

- A. 遮風避雨
- B. 合法的建築
- C. 居住環境的安全感
- D. 寧適性
- E. 人生不同時段有不同的要求
- F. 不同文化背景的人對住宅有不同的定義
- G. 具有保值、增值的功能
- H. 能滿足居住要求之生活機能
- I. 居住品味 (主觀、經驗累積、喜好程度、耐久性)
- J. 家庭成員間的互動關係

##### 2. 何謂「good housing」

- A. 基本需求
- B. 生活環境
- C. 主觀需求
- D. 家庭環境

##### (二) 由總體/個體之觀點看住宅

##### 1. 總體面

- A. 社會福利（公平正義）
  - B. 住宅政治學
  - C. 國家總體經濟之經濟成長
  - D. 資源分派
2. 個體面
- A. 基本需求
  - B. 個人偏好
  - C. 人造環境？環境造人？
  - D. 支付能力
  - E. 心中之尺 VS. 市場之尺
- （三）住宅是財貨與權利的組合
- 1. 住宅之區位、鄰里環境、公設比
  - 2. 住宅產品之單價、面積、總價
- （四）住宅的主要特徵（不動產的特性）
- 1. 異質性
  - 2. 耐久性
  - 3. 空間固定性
  - 4. 不可分割性
  - 5. 昂貴性
  - 6. 投資與消費雙重性

**【心得報告注意事項】**

- ❖ 描寫個人過去的居住經驗，並說明理想中的住宅形式。