

住宅市場與政策-第十次上課記錄

時間：2003/11/24 (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：黃佳鈴

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、
彭芳琪、曾建穎、廖益群、汪駿旭、洪式韻、黃義宏、朱芳妮、顏宏勸、
楊凱傑、林逸清

HOUSING UTILIZATION

一、上週文獻之問題討論

(一) 問題一：P174 之供需圖可適用於房地產之個體供給與需求嗎？房地產的個體交易不是應該由議價所產生的嗎？

房地產的交易中只要買賣雙方達成協議即是均衡，就會產生最適價格，此圖為表示經由仲介協商所達成買賣雙方之交易，故為個體交易之供給需求之狀況，故可適用之。

(二) 問題二：P179 中 Wachter 提出廠商相互勾結可解決 MLS 的道德危機，其理由為何？

大家可思考一下，大家都會把壞的東西拿出來賣，好的東西留給自己買賣，到底有何誘因可使好東西拿出來買賣呢？

此篇 paper 是為了給大家仲介業的討論中有一個 overall 的 review，了解美國在仲介業方面討論的議題有哪些，作為未來台灣仲介業研究之參考。

二、本週課程內容

(一) 住宅本質：住宅使用

在住宅的投資、生產、交易、使用過程中，就住宅的觀點最需要被重視及最重要的即為住宅使用，但在台灣的情形最不受關心的確為住宅使用，且對住宅使用的討論亦是相對的少。住宅使用漸漸受到重視，乃因大家體認到住宅真正本質是要被拿來「使用」，而在住宅使用的首要課題即為管理維護。

* 住宅管理維護

在法制面討論，為公寓大廈管理條例訂定後，住宅管理維護才真正的被落實，而在其之前為國宅社區管理維護之辦法，但國宅管理維護之標準卻高於公寓大廈管理條例所定之標準，為爭議之部份。其背後隱含著我們對住宅使用的不重視，或漸漸的在取得共識中。

在未來應回歸於基本面即住宅應該要被使用，使用的如何、好不好或滿不滿意才是基本關鍵，怎樣使住宅使用更好更滿意才是我們的目標。

(二) 住宅具有較長之生命週期

住宅的生命週期很長，約 50-60 年。國外之住宅使用時間較台灣來的長，背後有其相關條件，如國外的管理維護較好所以壽命較長，或相對於台灣土地價格較高因此會被迫快速轉換使用，使得經濟的生命週期與實質的生命週

期有不同之行情產生。故於一個長期的生命週期下，我們應該去觀察住宅究竟如何被使用的。

(三) 到底一個房子被多少家庭使用過？or 一個家庭到底使用過多少房子？

此問題不易去驗證，因為需等到房子完全消失才能統計被多少家庭使用過，此時可利用經濟模型中的存活模型 (Survivor Model)，作一些初步調查，但仍有不完整之處。其結果會因為地區 (都市 or 鄉下) 住宅型式 (小套房、標準房子、豪宅...) 而不同，但可以去了解怎樣的房子會被很多家庭住過 or 怎樣的房子只會有一個家庭住過，可以討論其機率為多少。

* 存活模型 (Survivor Model)

其適用於所有觀察樣本均未截止，在右邊截斷即資訊不充分下，來分析事件之機率。

【思考】：1. 台灣的房子平均壽命到底多少？城市與鄉下均不同。

2. 在國外，買房子時都很在意住宅歷史，如買二手車時，會十分注意其維修記錄，此部份成為買賣必要的保證，而於買房子時是否有此情形？

3. 一個房子你會住多久？多久會換搬一次？一生會搬家幾次？
(其背後隱含者市場流動性的討論。)

搬家次數有地域、年齡、家戶特徵差別，其間亦會因文化因素的影響。在英國於 1989 資料，每一家庭平均約每 6 年搬家一次，台灣於 1996 資料平均約 10.25 年搬家一次，台灣相對的差很多，其意思隱含著台灣人相對於居住在同一棟房子之時間較久。

試圖探討，於住宅使用下，以住宅為實體，來看有多少家戶住過，或以家戶為實體，來看其住過多少房子。於正常情形下一個房子平均約被 4、5 戶家庭住過，並可探討其背後之涵義。居住時間越長，對鄰里越熟悉，其鄰里關係較穩固；反之，則鄰里並非為穩固之環境，非適當的居住環境。好環境建立於人本身感情所創造出來的鄰里環境，故「人」為環境好壞之關鍵。

(四) 住宅使用轉換過程

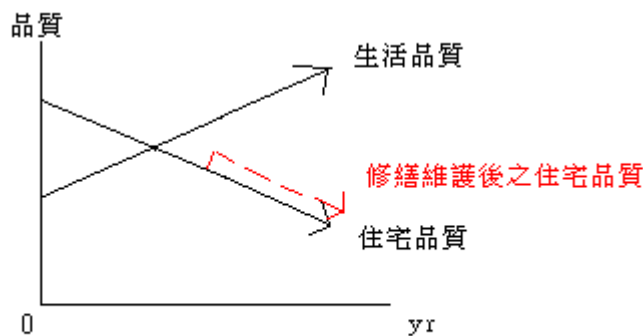
上述討論背後即隱含著怎樣環境較適合人居住使用及住宅使用的轉換過程 (含房子被使用者所轉換及使用者轉換到不同環境)，另者還可討論於雖居住在同一個房子，但其隨時都在轉換中 (即房子不斷老舊、增添家具...)，而居住者亦在不斷轉換中 (如所得增加、品味改變、家庭結構)。

在台灣住宅單元改變較不易，因為住宅型式多為公寓，不像國外多為獨棟，增建改建較容易。且於住宅需求動向調查結果中發現新買房子或換房子有八成以上都有重新裝修，但在未換房子者，於十年內有裝修過的只有兩成，此

為一個有趣現象，而在國外之情況剛好相反。

由住宅單元變化到人的變化進而為鄰里環境變化，但在台灣仍著重在住宅單元變化及人的變化，但就住宅的觀點應該著重在整個鄰里環境的變化，且住宅使用亦不僅止於居住單元的使用，應為整個鄰里的使用。鄰里變化可由都市更新之生命週期（成長 成熟 衰退 沒落 滅亡）來看，鄰里應維持在成熟穩定階段為較好，而如何達到一個成熟穩定階段，應以社區居住者與社區環境融合情形，減少流動性，才為穩定的關鍵。亦可由 DU/HH 之比值來看鄰里成熟度，DU 為居住單元數量，HH 為家戶數，當社區之家戶數增加時，DU/HH 值下降，可知社區正慢慢成長中；當 HH 趨於穩定時，其社區則為成熟穩定階段，但當 HH 下降時，DU/HH 值提高，其社區則為漸漸衰退。

（五）住宅管理維護



住宅品質會隨居住時間增加而減少，而居住者對居住環境要求的生活品質會隨居住時間而增加，此時對居住者而言，於剛搬進去之時其滿意度最高，隨著居住時間的增加，其滿意度（生活品質與住宅品質之間的差距）會逐漸減少，甚至為負的。直到居住者無法忍受其住宅品質時，居住者則會開始考慮搬家，但會因個人忍受程度而不同。現在我們可透過住宅的修繕維護來提升其住宅品質，減少其與居住者所要求之生活品質之差距，減少以搬遷方式來提升住宅品質。故管理維護之情況會影響搬遷次數、居住時間的長短及鄰里關係之聯繫。

1. 住宅維護之外部性問題：

- （1）財產權觀點：當你對於所居住之環境不加以維護時，即會產生外部成本影響到周圍住戶之權益，非僅於個人權益之問題。
- （2）政府介入：因為有外部性之產生，故政府即有介入管理之必要。如公寓大廈管理條例，對公寓大廈住戶間之規範。

* 公寓大廈產權問題：共同持分產權問題

【討論】公寓大廈中有許多公共設施其所有權權屬為何？損壞由誰

修繕？誰負擔費用？

【討論】住宅面積之所有權登記範圍如何計算？

地政之登記範圍計算以外牆來計算其所有權範圍，而建築法則是以建築中心線來計算其權利範圍，因此產生法令間規範不同，造成糾紛的發生。即當所有權、管理權、使用權及控制權間產生不一致時，就有衝突及糾紛的來臨。

2. 住宅維護之囚犯困境

假如屋主維護其房地，而其他鄰近的房地所有權人不維護，則該地區之環境將繼續惡化，使其投資處於財政上之不利。反之，該屋主不維護其房地，而其他鄰近的房地所有權人維護了鄰近房地，則該屋主將不必有任何金錢投資，卻能獲得更多租金之收益，因此，由於私人利益關係可能導致沒有任何維護行動，則環境將會更惡化，對每一個人均不利。

3. 台灣住宅維護誘因之盲點：為提高當地房屋價值

但住宅維護真正誘因應為提升居住環境品質、外部性減少，對政府而言則為增加地價稅及房屋稅之財政稅收。由於住宅管理維護有上述之誘因，故政府應對於有修繕維護者給予補貼（外部利益之補貼），鼓勵其修繕來提升居住品質。但台灣目前對於一般民眾之修繕補貼較少，多為 921 之災難維修補貼，其性質為災難補償，非針對外部性之補貼。

4. 住宅管理維護之方式

- (1) 台灣管理維護之問題：先天不良（本身施工品質、規劃設計不良），後天失調。
- (2) 以集中式的管理（如同一進出口管理）為較好之住宅管理之方式。
- (3) 空間層次上之管理維護：早期住宅規劃為棋盤式，並無半公共空間來作為其轉換空間，較不佳；而現今多為封閉式設計，有了半公共空間來作為其轉換空間，故住宅可擁有較佳的品質。
- (4) 規模經濟 V.S 管理維護 V.S 品質

一個社區要多大才可以享有管理維護上之規模經濟？而在增加規模經濟時其與品質間如何交換？如大型社區（100 戶以上）可達管理維護之規模經濟，但其品質較不佳；而小型社區雖無法達管理維護之規模經濟，但其品質較佳。透過兩者的考量來達到一個理想的規模，但就目前實證結果來看還不足夠去驗證。

- (5) 公共設施 V.S 管理維護

公共設施越多反而越不利住宅管理維護，因為有需多公設為被真正的使用到，反而增加管理支出，又多樣化之公設間如何去管理維護亦是一個

問題。

(6) 公共空間轉為私人管理之範圍

現今有許多公共空間為私人所佔用之標的，若能分割轉換為私人使用、管理，即於某程度上規劃為私人使用，來減少佔用情形及管理支出。

【PAPER 介紹】 1 . 洪子茵、張金鶚 (2 0 0 2) 台北市集合住宅管理維護模式之研究，都市計畫 vol 29 , NO.3 pp421-444

2 . 洪幸妙、張金鶚 (1 9 9 3) 住宅管理維護對住宅品質之影響研究，都市計畫 vol 20 , NO.3 pp1-22

3 . 張金鶚住持研究 (1 9 9 2) 台北市都會區住宅品質之研究，國科會報告

(7) 委外管理 V.S 自行管理

將來不動產證券化之執行，於租金收益證券化之部份，其成本控管將成為討論之議題，而成本中即含管理成本，因此如何去控制管理成本，來達有效管理，將會是一個重要之課題。

a. 現今管理方式

(a) 自行管理：即無人管理，適用於小型住宅，因不符規模經濟故適合自行管理。

(b) 組織管委會管理：管委會由社區居民所組成，由管委會聘請管理員，再由管理人去找相關的維護人員來管理，亦可為自行管理之一。

(c) 委外管理 (全部或部分委外) : 委託樓管公司或保全公司管理。

b. 管理方式選擇

利用選擇模型 (Choice Model) 來看其影響選擇結果之因子，其選擇影響因子如下：

(a) 規模

(b) 管理費用 (價格)

(c) 品質要求

在台灣調查之結果以規模及管理費用對影響選擇結果之影響力較大。就目前來看，以樓管公司管理之效果價佳，因為其可達規模經濟，且具經驗。而在實證結果上，台灣以 1 0 0 戶之規模適合樓管公司管理，費用約一坪 5 0 元，但在台灣住宅為減少代理成本，故於樓管公司管理並不興盛，究竟代理成本與居住品質間如何交換，

來達最適情形仍有很多討論空間。除此之外，住宅之滿意度之衡量亦為重要衡量標準。

【新議題】更新重建議題：為使用最後之階段議題

三、問題討論

(一) 鄰近住戶間裝修問題，如當一住家開了一扇窗，卻禁止其隔壁住戶不可與其相同方向再開一扇窗，來增加自家之私密性。

台灣對於私密性之重視仍不足，不像國外般之重視，於國外住宅建築仍需四周鄰里同意才可為之，但台灣並無此規定。但居住仍應為鄰里關係維護為重，故裝修之問題仍以協商方式解決，以免傷害鄰里感覺。

(二) 若社區住戶間具有共識，故於裝修上即可達一致性，亦可減少糾紛又可達環境美化，故社區意識之凝聚是很重要的。

(三) 公寓大廈管委會無法有效規範住戶，是否會造成將來管理上之問題？當社區過大時，管委會與居民之聯繫即不易，因此會造成無法有效規範住戶之情事。且通常爭議多為有大修繕時所產生，而此時協商不易，常引起糾紛。

(四) 社區管理費應如何計算才合理（計算單位為坪數 or 戶 or 人口）？其社區管理費用可分為兩部分，一部份為管理基金，為支付長期修繕用另一部份為管理費，為支付短期修繕用其兩者應分開管理。而合理的管理費很難去定出一個確切的價格，只能用一個合理的價格範圍來訂定，其訂定也會因各社區之情況不同而不同，通常一般以坪數來作為計算標準。

(五) 住戶是否可與社區間融合亦會影響其居住時間的長短。

(六) 集合住宅社區管委會管制機車停放之強制力有多高？管委會為無給職，故在糾紛協調上不易，因此管制力亦有限，目前仍有討論修法。至於由樓管公司來解決，其以第三人之身分來協調，以減少住戶間爭執，但亦增加了代理成本。