

住宅市場與政策之第十一次上課記錄

時間：2003/12/08 (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：曾建穎

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、黃佳鈴、廖益群、汪駿旭、洪式韻、黃義宏、朱芳妮、顏宏勳、楊凱傑、林逸清

期末 term paper 之 proposal 報告：

1. 芳琪

報告題目：房屋仲介現收行收費制度之探討

摘要：由於仲介業與買賣雙方皆具有當事人與代理人的關係，在資訊缺乏的房地產市場中相對的握有較完全的資訊，進而衍生代理問題。而為了使代理人與當事人之間因利益衝突所產生的代理問題能有所消滅，當事人一方通常會給予仲介一方一定程度的誘因，即所稱的仲介費。而目前市場上仲介業者收費通常採固定百分比制度，即仲介業者向賣方收取 4%、買方收取 1% 的方式。在此一固定比率收費的制度裡賣方似乎並無議價能力，則固定比率的收費制度是由於仲介業者間存在勾結或是競爭市場運作的結果？由於此一制度向買賣雙方收費即代表仲介業者扮演共同代理的角色，因此雙方收費比率的不同對整個房地產交易運作會產生何種影響？又是否能加以修正成一個較完美的誘因制度？透過相關文獻的回顧與探討、現況資料的整理與專家問卷調查及理論的分析，試圖解決房地產市場中長期存在之代理問題，使市場運作更有效率，並研擬出一套更佳的獎懲機制。

未來研究建議：

1. 固定百分比率的收費方式對市場機制而言其問題為何。
2. 代理問題與固定百分比收費方式之間的連結性需說明。
3. 共同代理的問題為何，需清楚說明。
4. 現況資料的取得太困難，試圖找二手資料或著用個案模擬的方式。
5. 題目界定的太大，試著將它縮小。

2. 式韻

報告題目：購買正常屋與法拍屋之選擇-由金融機構放款行為觀察

摘要：試圖由委託-代理模型之觀點，觀察購屋者購屋之選擇行為，及金融機構對申貸者審查之放款行為，看在現有市場機制下，是否有能力與誘因消耗市場現有的不良債權；並以資訊不對稱下之逆向選擇理論來解釋購屋者之購屋選擇行為。透過建立銀行與購屋借客人間的最適契約模型、國內銀行與購屋借客人之訪談或情境分析、委託-代理理論及逆向選擇理論之應用，建立金

融機構放款行為與購買法拍屋之購屋者間的最適契約模型，並在不動產法令、政策上給予適當的建議。

未來研究建議：

1. 金融機構應如何建立滿足購屋借款人(代理人)參與約束及激勵相容約束的激勵契約？此一問題與金融機構放款之行為模式之間有何連結？需說明清楚。
2. 研究問題一共提出三點，目前先研究其中一個問題即可，未來有興趣再更廣泛的研究。
3. 與國內銀行與購屋借款人訪談，獲得的資料是否具有指標性？建議仍可試著找尋二手資料。

3. 佳鈴

報告題目：由住宅負擔能力之衡量看政府住宅補貼政策

摘要：台灣的住宅問題並非供給不足，而是分配不均，因此政府便採取許多住宅補助政策，多以購屋優惠貸款方式為之。但就中低收入戶而言，補貼之後未必有能力去購買適宜的住宅，所以當住宅補助政策侷限在購屋的優惠貸款時，可能產生了真正需要照顧的人沒有照顧到，因為過低所得之家戶並無購屋能力，無法去使用政府給予之幫助，一旦使用了優惠貸款，卻又可能造成日後無力清償貸款的窘境，產生更多問題。因此在住宅補貼政策方面，應視補貼對象住宅負擔能力之不同而給予不同的補貼方式，如針對無能力購屋之過低所得者，應給予的是住宅租金補貼而非購屋補貼，似較有助其解決居住問題及維持一定水準之居住品質。透過相關文獻的回顧及住宅負擔能力理論之應用，試圖提供政府於住宅補助政策中針對不同所得水準給予不同之補貼方式，來提高其補貼績效及所得水準劃分之依據，而照顧到真正需要照顧的人，達住者適其屋政策之目的。

未來研究建議：

1. 租、買之間要區分清楚，由研究動機及目的來看似乎較偏向買的補貼，租的部分可以先別提，避免研究範圍太大。
2. 低利率時代，政府及民間的利率都低，則應先探討政府低利貸款的實際補貼成效如何？

4. 逸清

報告題目：研究所學生的住宅選擇分析-以北大都研所建立之個體選擇模型為例

摘要：發現周遭研究所同學居住地與大學時呈現很大的差異性，高達相當大比例的同學都是住在家中。周遭同學都來自各地，是怎樣的因素促使同學做出租賃行為，而每個同學散佈居住的點是否能作較有系統的分析，在其它屬性及運具的選擇下，產生的效用會有怎樣的差異？由此推展，在研究住宅需求及區位理論的同時，在住宅的選擇有很多面向與可能性是需要被釐清與分析的，希望能夠利用 Anas(1982)之 CATLAS 模型中的住宅需求方面的關係式

推導出研究生住宅選擇的效用函數，並加入土地利用、就業或及業(就學)、家戶收入、戶長工作地等屬性，建立一個個體選擇模型，期望解決之前所提出的問題並有實證性的分析資料可以驗證觀察到的結果。

未來研究建議：

1. 大學生在外租屋、住學校宿舍或返回家中居住等行為，其本身是否有選擇的能力？或許因為經濟能力受限、學校位置固定而影響居住行為等因素而造成大學生在居住行為上的僵固性，這些原因是需要再多加探討的。

5. 映如

報告題目：台灣銀髮族住宅發展之探討

摘要：我國早在 1993 年即已邁入世界衛生組織所定義之「老人國家」7%的門檻，進入高齡社會，但是在台灣，銀髮族住宅市場一向不被重視，其住宅問題多半以與兒女同住為基本的解決手段，卻不是最好的解決方法，更由於經濟與家庭問題等種種因素的考量下，部分銀髮族處於獨居的型態，住宅品質亦不甚良好。老人住宅開發需要龐大的資金，開發過程中也需要各相關機構參與及專業人士的協助，而未來世代的老人具有多元特性，不但享有較好的經濟安全保障，也擁有較佳的健康狀況，如何為其規劃出適當的銀髮族住宅是目前我們該重視的課題。透過文獻評析、個案(淡水潤福新象)分析及歸納法，除了探討銀髮族住宅市場供需方面的現況及問題之外，試圖提出新的規劃方式，希望能夠提供規劃有關銀髮族住宅的公私部門一個設立或發展依據。

未來研究建議：

1. 由報告內容來看，性質比較接近於描述現況，分析的部分比較少。研究範圍應該可以再縮小一些，可能可以先探討為何很少人蓋銀髮族住宅？是否因為無利可圖？等問題。
2. 在介紹個案之後如何導出規劃的模式？
3. 可以去分析一下人口統計的普查資料，估計需要多少老人住宅。

6. 易璇

報告題目：不動產仲介預擬價格之探討-以估價行為之觀點

摘要：一般仲介業者在接到賣方委託時會採取「免費估價」的方式，來提供賣方以及本身對於銷售標的的合理價位的標竿，以利賣方與仲介方的委託銷售合約簽訂。然而由於代理問題的產生，這種估價方式即站在一個不公平的立場去衡量委託銷售個案的價格，在固定百分比收費的情況下，身為估價者的仲介方為了追求自身利潤的最大，會提供一個高估的價格予賣方，以求簽約時可以訂定較高的底價以及延長銷售的期間。透過相關文獻的回顧及資料的獲得，研究仲介業者在交易過程中，其估價行為對價格訂定的影響影響為何，如果仲介方的估價是無效率的，是否引進客觀立場的估價。經由上述現象及問題的研究，試圖對目前仲介制度給予一些設計上的建議，並界定出估價師於仲介制度中可扮演的角色。

未來研究建議：

1. 何謂「估價行為」需定義清楚。
2. 探討仲介業者之訂價行為時，需要考慮其付出的時間成本。
3. 資料取得不易，試圖尋找二手資料或是採用個案模擬的方式。
4. 估價制度中不中立，對目前交易價格的訂定是否真的有影響？

7. 建穎

報告題目：要不要租？-以政治大學周邊學生出租住宅為例

摘要：學生在校外租屋，如何在合適的租金價格下找到合適的居住環境，是每個校外租屋的學生最大的心願。透過對租金影響因素的探討，比較學校周邊租賃市場與一般租賃市場的差異，藉由房東所開出之租金價格與出租標的本身擁有的條件，推知學生在校外搜尋出租住宅時，哪些條件是學生在租屋時優先考慮的，使學生接受房東開出的租金價格而完成租屋的交易。經由上述的討論及資料的分析，試圖利用影響學生租屋決策之標準屬性建立一標準租金，提供政大同學們在校外租屋時一個租金的參考標準。

未來研究建議：

1. 可以探討學校宿舍在住宿費上補貼了多少？與外面租屋比較，哪一種居住方式比較好？由租金的比較延伸到品質上與非品質上屬性的討論。
2. 租金品質的固定應與別的學校比較。
3. 透過問卷、個案的方式來取得更多的資料。

8. 晨欣

報告題目：住宅維護管理與管理費問題之探討

摘要：住宅的管理維護的推動關鍵點在於「錢」，亦即管理費的收取，而管理費的收取是否有達到住宅管理維護的效用，其運用是否合理？而管理費的收費標準又該依什麼標準來訂定？透過文獻回顧及問卷資料的分析，試圖找出管理費合理性與住宅品質維護間的關係，同時探討目前按坪數收取管理費的方式是否合理，期望找出在不同程度的住宅管理維護情況下，所應收取的合理管理費價格，讓住戶了解管理費的效用為何，增加住戶參與住宅管理維護的意願。

未來研究建議：

1. 就公平性而言，如何公平分配才能達到效率？
2. 由法律經濟學的觀點去探討，結合公寓大廈管理條例。
3. 管理費的收取合不合理，與所得之間的關聯性。

9. 慈美

報告題目：住宅鄰里品質對住宅價格影響-從國內自有住宅居民對於鄰里環境的偏好與需求探討

摘要：住宅價格的訂定不應只是量的考量，品質也是重要的影響因素。而鄰

里環境對住宅價格的影響方面，因為不像住宅特性的範圍較小，好與壞的界定較容易且明確，鄰里環境的範圍較廣，其中影響因素也比較複雜，在參雜著許多正面或負面影響因素下，鄰里環境對住宅價格的影響是高是低、是正面或負面的評估就不是那麼簡單且明確。透過相關文獻的探討及利用 84 年台灣地區自有住戶對戶外之居家環境評價普查資料的分析，探討住宅鄰里品質對住宅價格的影響因素為何？及國內自有住宅居民對於鄰里環境的偏好與需求又為何？試圖了解鄰里環境對住宅價格的影響，並提供個人在選擇住宅區位時的參考。

未來研究建議：

1. 84 年那份資料應該是抽樣資料，不是普查資料。可以考慮利用 2000 年的普查資料，其中可分析的屬性很多。
2. 文山區、大安區、松山區間的品質差異為何，台北市與台北縣之間的差異又為何，是可以試著去討論的。
3. 品質與價格間如何替換？
4. 提到偏好的問題，或許可以討論家戶的屬性、人的屬性、房子的屬性，其中有許多有趣的現象，不一定要連接到價格上討論。

10. 慶安

報告題目：房地產景氣波動之探討

摘要：根據國內房地產業者之經驗法則，房地產景氣循環有七年一週期的說法，反觀國外有關房地產景氣經過百年以上的研究，認為房地產景氣約二十年左右為一循環週期，過去七年一循環的說法其背後支持的原因為何？抑或景氣週期根本無脈絡可循？此外，房地產市場景氣波動與總體經濟景氣是否具相關性？透過文獻回顧和相關理論探討方式，瞭解何謂房地產景氣波動、形成原因與因素等，驗證不動產景氣七年一循環的真實性，及其與總體經濟間之關聯性。

未來研究建議：

1. 如何界定「景氣」循環？
2. 這方面的資料不易取得，且景氣循環波動需有數據檢驗。
3. 因為有關景氣的研究已經做了很多相關討論了，研究這個題目有什麼突破點？
4. 或許可以去分析建造執照、使用執照核發之間的關係，家戶數與使用執照間的關係，這都牽扯到流量與存量的概念。
5. 談景氣不要只談一兩個指標。

11. 芳妮

報告題目：政府優惠房貸之長期替選方案-由政府提供房貸保證保險制度之研究

摘要：由行政院經建會委託進行之相關研究計畫(88~91 年振興房地產措施實施成效之評估)認為優惠房貸專案實屬短期政策措施，未來不適合長期執行而

應以更佳之替選方案取代之。其中「由政府針對特殊購屋對象(如首購者的房貸還款違約風險)給予保證或保險」方式，便值得深入評估探討，尤其在美國聯邦住宅局(FHA)提供房貸違約保險而促進房貸相關商品之流通性，並對於房地產抵押貸款市場有相當正面之助益後，更應思考此替選方案之可行性。透過文獻回顧與專家訪談，以美國FHA制度為基礎，分析以政府提供房貸保證保險制度替代現行優惠房貸專案之可能性以及其所需機制與配套措施，盼能提出適合國內未來長期執行之住宅政策方向。

未來研究建議：

1. 由國外制度來修正國內制度是可行的研究，但未來如要再繼續深入研究，就必須思考由什麼角度切入。
2. 未來可以不只是談制度，而是多元化的討論其影響社會經濟的程度。
3. FHA主要是以中低收入戶為對象，引進國內的話，對一般收入戶的影響為何，有什麼衝擊影響？
4. 這個題目有很大的發展空間，但要突破也很難，最大的困境在於談論一個尚不存在的制度，在實證上有其困難。

12. 益群

報告題目：就住宅補貼面向論都市原住民之住宅問題

摘要：由於原住民在經濟上是屬於弱勢的一群，因此高額的房價使得原住民生活陷入困境，甚至出現部分都市原住民淪為都市生活的邊緣人。原住民所面對的經濟問題將反應在住宅問題上，甚至演變為社會問題，是故，政府應正視原住民住宅問題，並檢視當前相關原住民住宅之相關政策。透過相關文獻及資料的蒐集與整理，並加以歸納及演繹，比較政府當前的住宅補貼方案與原住民的住宅補貼方案，找出原住民住宅的問題。進而探討補貼的正當性及政府該採取何種住宅補貼的方式較能有效解決當前都市原住民之住宅問題。

未來研究建議：

1. 因為不是寫論文，所以大家別把章節寫的太大。
2. 此一研究最關鍵還是在資料的取得，並且試著去處理資料。
3. 補貼原住民與補貼一般人間有何差異？
4. 居住文化是否要被討論？

老師的建議：

1. 如何去說一個故事？故事背後有一些理論的基礎，能提出一些數據。
2. 要做出自己覺得有趣的東西，而不要去東抄西抄。在研究的過程中能更深刻的去了解住宅問題。
3. 有些人的研究範圍太大，試著縮小。
4. 盡量有自己的想法！