

住宅市場與政策之第十二次上課記錄

時間：2003/12/15 (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：汪駿旭

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、曾建穎、洪式韻、黃義宏、朱芳妮、顏宏勸、楊凱傑、林逸清

期末 term paper 之 proposal 報告：

1. 泓見

- 題目：貸款方式對負擔能力影響分析 以指數型房貸與固定型房貸為例
- 內容摘要：指數型房貸目前逐漸成為市場上房貸的主流，由於在以定儲利率為基準下，每一段時間進行調整，過程比其他貸款方式較為透明，資訊較為充分，在理財規劃上較為清楚明確，可掌握利率變動資訊以進行投資組合的調整。對於貸款戶來說，增加另一種類型的貸款方式，在分散風險、資產配置上有很大的幫助，惟需考慮自身的財務狀況與各貸款種類的特性。因此在指數型房貸推出後，考量到與其他種類的房貸所產生的替代關係，究竟市場上各種不同的貸款方式，對不同特質的貸款戶而言何者較有利？在市場上的浮動利率與固定利率或是兩者混合之房貸，其背後真相為何？因此本研究想釐清指數型房貸與固定型房貸，對於貸款戶的負擔能力影響為何？
- 建議：
 1. 貸款類型對於負擔能力有何關連？
 2. 主要的問題為何？
 3. 進行模擬分析的意義，其意涵為何？
 4. 研究方法較不足。
 5. 相關的國外文獻可多探討。

2. 小汪

- 題目：土地增值稅減徵之研究
- 內容摘要：土地增值稅是一直在被討論的題目，為了活絡房地產市場，增加房地產交易，政府實行兩年的土增稅減半徵收，在期限將至之時，又進行調降土增稅稅率。針對土地徵值稅減徵，各界有不同之看法，有認為減徵確實達到活絡房市之效果，應落實至長期政策中；有認為此乃短期之政策，不應於減半徵收期滿之時，再度調降稅率。針對這些不同的看法，希望能夠先界定現時土地增值稅的功能，再利用經濟理論來分析減徵之影響，再進一步利用這兩年內減徵的統計資料來進行分析，檢驗減徵之成效，並推論土地增值稅稅率調降之影響，最後再提供改革方向及相關配套措施之建議。

- 建議：
 1. 題目範圍可再小一點，針對一個主題做探討。
 2. 要有 argue，有討論性，才比較有趣。
 3. 分析必須有理論基礎。
 4. 可藉由文獻回顧來引導出討論主題的正當性。
 5. 分析影響是指交易數量？or 稅收？可利用實證觀察分析數量之變化。
 6. 探討土增稅應是從交易成本之觀點，推導至交易行為之分析。
 7. 研究的嚴謹度必須注意，由理論及實証兩方面加強。

3. 義宏

- 題目：台灣地區空餘屋問題形成因素之分析整理
- 內容摘要：一般人及報章輿論常提到市場經濟不景氣以及空屋數量多、建商餘屋滯銷的情形，然而卻只是知其現象的存在而不知其關連性。在研究文獻中大多皆是說明國內空餘屋的狀況，而未有深入的探討。因此本報告將對國內地區空屋率之形成及產生高空屋率之原因加以整理，希望能透過簡單的方式使接觸住宅的初學者對於台灣高空屋率的現象及其所產生的原因及影響有所概念。
- 建議：
 1. 空屋及餘屋的意義不同，兩者放在一起討論不妥。
 2. 可利用普查資料，分析其資料的變化。
 3. 可以挑都市地區及鄉村地區之資料做比較。
 4. 題目可縮小，針對一件事情做研究探討，要討論到背後的問題。
 5. 可分析租金及空屋間之關係。
 6. 找切入點將議題釐清。

4. 宏觀

- 題目：住宅管理維護制度現況與未來建構方向之研究
- 內容摘要：住宅的維護管理，不但可以延長住宅的使用壽命，更可以提高住宅的品質並增進住宅的價值，同時有利於都市整體景觀的維持與改善。我國對於管理維護工作的進行，除了國民住宅與公寓大廈管理條例所規範者外，大部分並無管理維護的規定，許多住宅主要是過民間的管理維護公司來進行，加上住戶間缺乏管理維護的共識，加上法令並無強制進行管理維護之規定，導致住宅壽命減少及都市景觀的破壞等外部負效果。本研究希望探討台灣住宅管理維護之現況及困境，並比較國外之制度及情形，並分析國內管理維護問題之原因，提供住宅管理維護制度建立方向之建議。
- 建議：
 1. 可參考公寓大廈管理條例新修訂的內容。
 2. 可探討對証券化的影響、對房價的影響。
 3. 從一兩個理論深入切入即可。
 4. 文獻回顧之目的，找出不足之部份，彌補其不足。
 5. 題目可再縮小。
 6. 問卷調查困難度高，可考慮使用個案模擬方式。

5. 凱傑

- 題目：不動產證券化對台灣住宅市場之影響
- 內容摘要：不動產證券化為目前國內相當熱門的課題之一，台灣的房地產市場已經連續數年的不景氣，因此多數業者認定不動產證券化為提振房地產市場，讓景氣復甦的一項利器。我國過去也有過類似不動產證券化的案例，然而大多都面臨失敗的困境。先前不動產證券化條例已發布實施，希望藉由不動產證券化以有效開發不動產，提升環境品質，活絡不動產市場。本研究的主要目的即在於評估我國不動產證券化條例的優缺點，對於不動產市場的影響及施行證券化應考慮的因素做探討，以提出相關結論與建議。
- 建議：
 1. 題目很大，可將篇幅縮小，這是共通的問題。
 2. 要探討何影響？
 3. 這是熱門的話題，但無實際的案例可討論，需注意嚴謹度。
 4. 可從法制面切入，探討在條例的背後，其成本？
 5. 立論需嚴謹，證據需充分。

上課內容：住宅補貼

關於住宅政策，有種說法是認為其核心在於住宅補貼，這種說法有其正當性存在，但並不一定是完全正確。老師認為住宅政策的核心即在於市場機制，住宅應先建立市場機制，再由政府介入。然而無論市場機制有多健全，仍然會有人沒有能力購買房子，此時再利用補貼的方式。

討論：補貼的方式，為何要透過住宅而非現金補貼？

佳鈴：金錢補貼未必會完全使用於住宅上面，而有可能會用於其他之消費，而使得補貼的效果打折。

老師：補貼要注意的，就是要補貼在什麼地方？而補貼的目的為何？又是針對哪些人必須補貼？

易璇：補貼會產生外部效益，使得社會的總效用提高。而補貼就是要使得社會的總效用達到最大。

老師：何謂社會總效用最大？對改善環境品質又有何關係？

為何補貼的方式要能夠有選擇，而非採單一的補貼方式？在補貼政策上試圖讓每個人都能夠選擇最有效的補貼方式，然而真的能夠如此嗎？每個人的效用不同，補貼的效果也不一樣，怎樣才算是效用最高呢？又所追求的最高效用是對個人而言，還是對社會總效用而言？

在目前最常見的補貼方式是售價補貼，這種補貼方式就是最好的嗎？

補貼的方式須考慮到公平效率的問題，但何種情況下補貼才算是達到公平效率呢？又對於現在的補貼政策，應該如何來改善？

補貼對象資格的確立及補貼的額度

補貼可以分成補助中低收入戶（所得條件）及改善環境（住宅條件）。然而問題是補貼的標準為何？

就所得條件而言，中低收入戶的收入要如何認定？其所得如何查核？在美國有劃定貧窮線，然而在台灣又該如何來劃分補貼對象及其等級呢？

就住宅條件而言，目前並沒有所謂的住宅標準，而因住宅品質或環境不佳而須補助之住宅，其所謂水準以下之住宅條件又該如何認定，何種程度的住宅才算是須要補助的住宅呢？

又衍生的問題，是否能利用補貼的方式減少違章建築？而對於既得利益者，又該有何種做為？

而滿足所得條件及住宅條件者，是否取其交集才是應該幫助的對象呢？還是滿足其一就應該給予補貼？何種做法才能符合公平效率？

對於目前優惠房貸的思考，最大的 argue 即在於究竟補貼的對象是建商還是購屋者？

在國外，政府對於住宅的補貼，都是出租房屋補貼，而非採出售的方式。租金的補貼，是好的方式嗎？在國內，由於政府不願提供出租房屋，因此在出租房屋方面的補貼不足。

思考：如何透過市場機制達到補貼的效果？如何社會福利市場化？
透過民間的參與？利用 BOT 的方式？又誘因為何？

討論

國宅的問題：

胖胖：國宅對於轉讓的規定不周延，造成轉手利益。國宅由於成本因素，因此價格較低，在轉手時便提供增值的空間。

易璇：國外國宅有出現形成貧民窟的情形。由於國宅是提供給較低收入者，因此這些人聚集則形成貧民窟。

老師：在國外，由於這些中低收入者聚集，而使得當地之學校變成所謂較低等級的學校，或是使得此區域的水準較低，這也是相同的情形。

芳琪：政府興建的國宅是否可以考慮不以成本價出售，而僅以低於市價之價格出售？對市場是否影響較小？

老師：這可考量到市場效率的問題。拿政府和建商做比較，政府部門會比較有效率嗎？

目前國宅的問題，主要還是由於國宅的興建無法符合市場的變化，而使得國宅變成投機的工具，或是造成滯銷的情況。

優惠房貸的問題

老師：優惠房貸第一個便是資格的問題。如同前面提到的，優惠房貸所補助的對象，究竟是建商還是購屋者？在補充的文章有一篇即由這部份再進一步提供對於優惠房貸實施的不同看法。

芳妮：優惠房貸會造成重覆補貼的問題。

老師：現在市場上有許多人購買小套房，或許是由於小套房的價格和優惠房貸的額度相近，因此需要的自備款較少，才造成小套房盛行的原因。然而要思考的是這些購買者，真的是有實質居住需求的人嗎？當然有部份是，不過也有人是在投資，因此優惠房貸補助到的人，真的是需要補助的人嗎？

晨欣：對於優惠房貸，想到的是財政上的問題，這些錢究竟是由哪來的？而從人民身上取得的錢，卻有間接支撐建商的可能性，優惠房貸的公正性值得探討。

慶安：優惠房貸的目的究竟是要補貼購屋者還是建商？如果是補助建商、刺激市場做為其目標，則優惠房貸會有間接補助到建商的情形，也未必不是好事。

老師：值得討論的是，還是在於這些優惠房貸補貼到的，真的是有購屋需要的人嗎？還是讓投資者提前進場？而這樣補貼的政策，使得這些購屋需要增加的量有多少，還需要進一步探討。目前公布出來實施的成效，似乎是有點誇大，將一些其他的效果算進成效當中。

補貼的目標，究竟是應該補助越多的人，還是對於部份的人給予較多的補助呢？正常來說，對於越窮的人，應該要給予較多的補貼，而補貼的程度則視市場水準與所得水準之差。至於做為一個政策來說，目標自然應該是在於能補貼到最多的人。