

住宅市場與住宅政策-第二次上課記錄

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：朱芳妮

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、朱芳妮、顏宏叡、楊凱傑、林逸清

【上課內容摘要】

一、住宅問題

(一) 所得水準/支付能力問題

1. 房價過高問題：此為傳統上的問題，尤其發生於都市精華地段（地價昂貴）。近年來的住宅運動（如無殼蝸牛運動—住宅是權利或商品？若為前者，則政府應加以保障，便無負擔能力問題，然目前社會價值觀仍傾向於後者）因應而生。
2. 支付能力不足問題：由於高失業率、經濟不景氣...等因素，所得水準的提升趕不上房價上漲的速度，使民眾無力購屋或無力償還貸款。民眾為了擁有住宅，將限制其資金使用、降低資金流動性、增加生活負擔，進而影響其生活品質。

(二) 住宅本身問題

1. 安全性問題：如建築結構不良、建材品質不佳、心理上無安全感...等。
2. 資源問題：如居住規模不適當、公共設施不足、停車位不足...等。
3. 區位問題：如住宅座落於不適居住的區位、附近有臨避設施...等。

(三) 居住者問題

1. 人口集居密度過高：使社區公共設施不足、個別活動相互干擾...等。
2. 使用情形不良：使住宅無法發揮應有的功能。
3. 佔用公共設施：如於安全門或樓梯轉角處堆放雜物。
4. 居住者居住認知問題：如社區防災意識不足、對於住宅問題不甚重視、社區民眾對於問題的認知不一致使得核心問題無法有效解決、居住者住宅需求滿足的程度不同所產生的主觀問題...等。
5. 管理與維護問題：如社區公共事務無人管理、無定期清掃公共設施、房屋無適時做修繕工作、社區管理委員會無普遍設立且無法源依據或其強制性不夠...等。（住宅管理與維護需要居住者相當程度的投入及關懷，適當的管理維護工作可減緩房屋跌價速度，甚至產生附加價值，可能有利於房屋的二次買賣。）

(四) 市場（運作/制度）問題

1. 高空屋率問題：表示住宅市場供過於求，或住宅使用效率低，亦即產生市場失靈現象，資源分派不佳。空屋亦可能形成治安死角。
2. 市場機制不健全：無公開透明且完整無誤的市場資訊、交易模式不符公平及安全原則...等。
3. 法規制度問題：如建築法令不周全、交易/租賃無完善制度保障...等。

(五) 其他問題

如殘障者、老人、遊民等特殊族群的居住問題（社會福利問題）。

二、住宅需要與目標

(一) 需要 (Need) 與需求 (Demand)

1. 需要：有意願但未必有能力支付。其中基本需要 (Basic need) 是一種主觀的觀念，具有政策上（先就現實狀況進行實證性分析，進而有「應該如何做但未必能夠」的規範性訂定）的意涵。
2. 需求：有意願且有能力支付。具有市場上的意涵。

(二) 住宅標準

1. 一般標準：住宅必須符合建築相關法規或特別法條的規範。
2. 住宅保障標準：是否應有「最低住宅條件標準」或「最適住宅條件標準」的訂定，以提供民眾於住宅方面的基本保障？標準的訂定從客觀面及主觀面應如何協調並解決問題？則值得加以探討。

(三) 住宅目標

1. 目標設定：有可量化（如面積、樓高、公設...等）及不可量化（如鄰里關係、通風、採光...等）兩種方式。若所設定的目標與現實的差距過大，則可能引起住宅問題，因此目標的設定會受到現實情況的限制。
2. 住宅政策目標：理想性目標為「住者有其屋」。由於「有」字可能的意涵包括「有適合的」、「有自己所有的」、「有居所（租賃）」等，因此在目標實現上產生疑義，並隱含「代價成本」的現實條件及「資源分派」、「公平性」的困難；政府若將此理想性目標解讀為「自有住宅率應提升至 100%」並致力於實現，則將使資源欠缺流動性而無法靈活運用。所以政府住宅政策目標的擬定應分為短期、中期、長期三種時程逐步實踐，並應隨著現實情況進行彈性調整，如學者提出「住者"適"其屋」的主張，表示「住在有能力負擔且適合的居所」，而其中負擔能力的衡量、適當的房價/所得比的決定、家戶預算限制的考量等則為應探究的課題。

三、住宅政策

(一) 政策 (Policy) 與口號 (Propaganda)

1. 政策：為國家或政黨謀實現其政治目的的策略，或一般施行的計劃。在有「法令」為後盾，有「組織人力」推動，有「經費預算」支持的條件下，是可被執行的。
2. 口號：為一種宣傳方式、行動或資料，不以可被執行為必要條件。

- (二) 政府介入住宅市場的原因/正當性 (適當程度的介入)
 - 1. 解決公共財問題 (如提供公共設施服務、課稅...等)
 - 2. 健全市場機制 (如建立有效的資訊攫取管道...等)
 - 3. 降低或預防負面外部性產生
 - 4. 擴大住宅市場經濟規模 (以穩定總體經濟)
 - 5. 解決貧富差距問題 (如透過稅收及社會福利政策進行財富重分配, 減少社會問題)
 - 6. 非住宅理由的介入 (如文化上、國際上考量, 促進非住宅目標的達成)
- (三) 政府介入住宅市場所影響的住宅因素
 - 1. 新建住宅數量
 - 2. 住宅品質
 - 3. 住宅成本 (以規模經濟降低成本)
 - 4. 建築形式 (法令規章的管制)
 - 5. 供需雙方的權利及義務 (權利與責任歸屬的釐清)
- (四) 政府介入住宅市場的政策及方式 (需考量政府資源及成本的均衡)
 - 1. 住宅層面: 供給面如提供國宅; 需求面如購屋優惠貸款等補貼方案。
 - 2. 非住宅層面: 如促進區域均衡、交通建設、農地釋出...等。

四、住宅研究

- (一) 研究觀點: 總體 (Macro) (國家) / 個體 (Micro) (家庭或個人) (兩種觀點不相互衝突, 僅思考層次的不同, 具相互關連性)
- (二) 發展類型: 開發中國家 (以解決基本需要為優先) / 已開發國家 (以住宅金融及住宅環境永續發展等為主要研究方向)
- (三) 學術領域: 經濟與財務、社會與文化、政治與制度、規劃與設計 (不同學派的研究角度及價值觀不同, 需透過彼此間的對話協議以提高解決問題的能力)
- (四) 研究方法: 理論分析、實證研究、計量分析、抽樣調查、個案訪談、模型分析、觀察研究...等 (各種方法皆有其長、短處, 分析邏輯與解釋能力相當重要, 以多種方法探究所得出的一致性結論較具說服力)
- (五) 住宅議題: 住宅需求、住宅供給、住宅金融、住宅投資、住宅設計、住宅質量、住宅補貼、住宅政策...等

五、臺灣住宅市場的發展過程

- (一) 國宅: 目前已逐漸式微, 佔市場上不到一成的比例。
- (二) 民間住宅: 目前佔市場九成以上的比例。
- (三) 住宅市場發展的特徵與議題: 一般民眾的觀點是將住宅視為一種商品, 一種消費性財貨, 僅重視房價部份, 對於居住環境、品質等重要課題並無多加重視。

【心得報告注意事項】

- ❖ 講義問題第 2~5 題應作答。