

住宅市場與住宅政策-第三次上課記錄

時間：2003/10/6 (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：唐晨欣

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

上週作業回顧

一、老師期許

- 1、希望同學能夠多看一些期刊論文文章。以理論支持想法。
- 2、希望同學們能提出自己的看法，不只是評論文章內容，更希望能夠以批判式的角度來看文章內容。

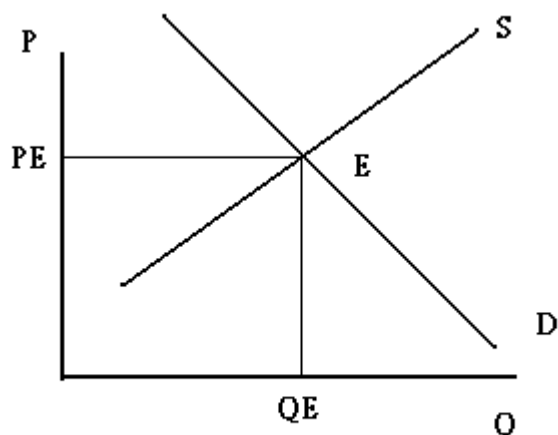
二、住宅與居住史的關係

- 1、可從居住史中看出個人價值觀的培養，更可從大家不同的居住經驗中了解到個人不同的偏好(如：價格、房屋品質、環境等選擇)與主觀意識，進而了解到整個住宅市場的走向。
- 2、理想與現實的對話：
理想的產生是與個人居住的歷史經驗有關。而現實的反應就是市場。但理想與現實的衝突該如何抉擇？如：住宅價格&住宅品質；住宅環境選擇&住宅價格，都會面臨到抉擇。
- 3、住宅市場為一個選擇模型：
住宅本身就是個選擇。如：住宅大小、租買選擇等。若能掌握精準這些選擇因素，便更能了解住宅市場的原因和形成過程。
- 4、住宅市場為一動態調整的過程。
- 5、住宅的定義：
住宅(housing)或是居住單元(dwelling)《==》家戶單位(household)。
而在普查之中，最大的困擾就是住宅單元的定義為何？
(1)以違法或是合法的住宅來區分。
(2)住宅的進出通道(access)可直接通到地面層，不需穿越別人的住宅。
但就在戶的單元認定上，宿舍或是雅房是否又算是戶的單位？
- 6、家戶的定義：
家中大家的錢共同使用共同生活。

Ch2—住宅市場與住宅經濟

一、住宅經濟和一般經濟有什麼不同？

1、經濟背後所談論的為供給與需求



2、然而，此圖形是否能解釋住宅市場？而此圖形與住宅經濟不同點又在何處？

(1)住宅市場中 P 的涵義：含有租金的概念。

租金(rent)

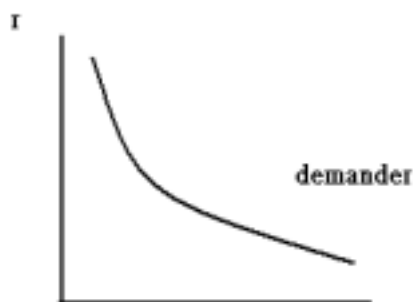
P

還原利率(i)

a、房子和土地為什麼會有租金產生？

因為房屋與土地屬於耐久財，可以使用很久。且不是一次使用就將所有的價值使用完。每一次使用只使用一段期間。

b、租金(rent)與價格(P)的關係？



就需求者而言，縱軸為租金變數，而就供給者而言，縱軸為價格變數，然而如何將兩個圖結合在一起？

即想辦法把將 P 轉換為 r，或是把 r 轉換為 P。(其轉換就是透過還原利率的關係來轉換)。一般經濟學所談的為價格因素，但是就土地經濟學而言，所談的是價格與租金之間的關係，其轉換的原因就是透過還原利率。

(2) 還原利率的意義，及如何求得還原利率？

a、就不動產估價中所提到的收益還原法中，其還原的價格為收益價格。又收益價格 + 預期價格 = 市場價格。

當預期價格為零時，收益價格即等於市場價格。

b、欲得到還原利率，我們會考慮到下列因素

(a) 通貨膨脹率。

(b) 風險大小。

(c) 在房屋出租時，地價稅有可能被轉嫁至租賃者身上，其應轉嫁多少？

(d) 考慮房屋折舊，計算折舊率。

(e) 考慮房屋的維護費用。

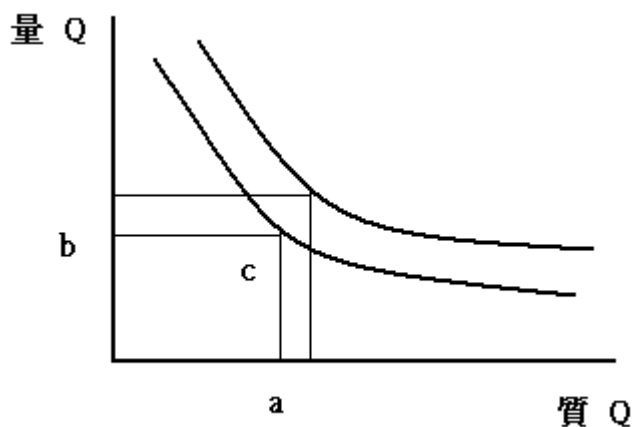
(f) 考慮預期未來的價值。

將所有的考慮因素集合起來減去預期未來的價值，即為求得之還原利率。

(3) 討論 Q：數量。Q 究竟是代表坪數還是房子的數量？

a、就 Q 而言，應該是指可以被量化、標準化，屬於同質性的產品。

b、但是就同樣的一坪或一棟房子，其價格也不見得相同，因此橫軸的 Q 應是指 Q + Q，即數量 + 品質。



圖上的曲線為等產量曲線。意即 a 點的質加上 b 點的量，即可得到 c 點的產品。

- c、此外，橫軸的 Q 也可視為 $Q + Q + L$ ，意即數量 + 品質 + 區位。在這裡的區位，可以單獨視作 Q 的一類，也可以將區位視作品質的一部分(即區位包含在品質內)。

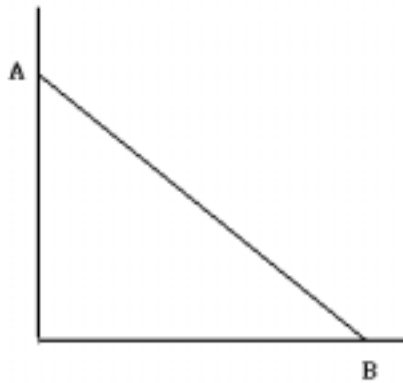
二、住宅市場結構

1、房地產市場屬於壟斷性競爭市場：

其原因在於產品具有異質性(大同小異)，但是其異質的地方又在哪裡？其價跟質的關係又為何呢？

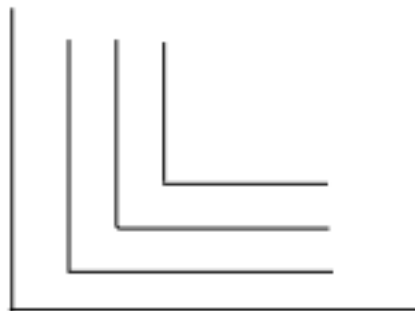
(1)完全替代與完全互補

a、完全替代關係



如：10 元的硬幣其幣值可和 10 個 1 元硬幣完全替代。

b、完全互補關係



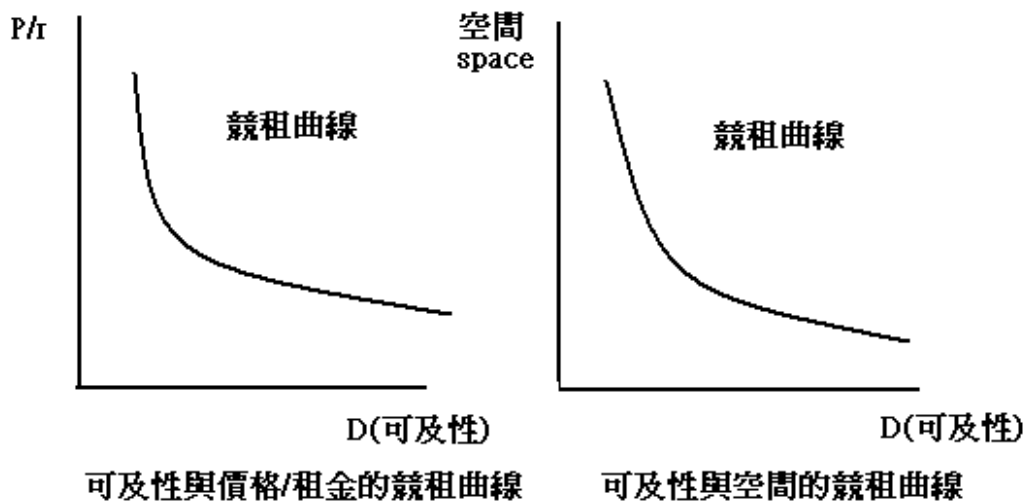
如：鞋子為完全互補，因左腳的鞋子不能替代右腳的鞋子。

思考：住宅替代問題

北市與北縣的房子是否可以替代？又北市與台中市的房子是否可以替代？一般來說，大部分的人認為北市與北縣的房子可以替代，但是其替代率的多寡，則是見仁見智。但是大部分的人卻認為北市的房子和台中市的房子不可替代。由此可知，替代關係含有某些主、客觀的想法成分在內。

三、空間(space)

1、競租曲線模型：屬於空間經濟學上的理論模型或是交換模型



2、競租理論的假設(assumption)前提為何？

- (1) 為均質平原。
- (2) 單一都市(位於市中心，即原點之處)。
- (3) 完全競爭市場(買賣雙方資訊完全流通)。

在競租理論中，很多假設都與可及性(D)具有高度相關性。原因在於：

- (1) 有很多假設情形我們無法解決，因此將它們歸納於右邊向。
- (2) 為了簡化模型問題。

我們在組成模型的時候，要先了解到模型背後的假設，才能理解模型推導出來的結論。

假設(assumption)與假說(hypothesize)兩者不同不要混淆。

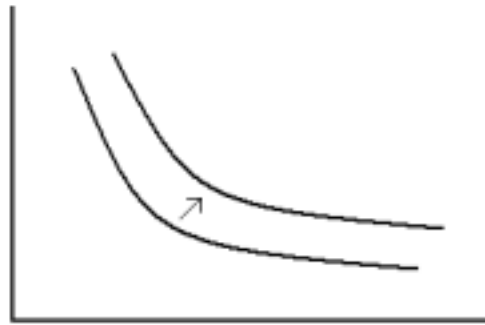
3、住宅屬於三度空間，有些人將時間因素考慮進去，即成為四度空間。

四、住宅需求

1、短期需求與長期需求的差別：

短期需求的有些因素是固定不變的，變動有限。長期需求則是所有的因素都可以變動。

2、需求上升所代表的含意：



整體需求提升，進而可以往下推論是人口增加或是所得增加所造成的結果。

3、住宅需求的來源：

(1)價格(房價)：此為最重要影響需求的因素。

(2)非房價影響：如通貨膨脹率、利率等。

(3)所得(負擔能力的多寡)。

(4)家庭結構的影響：如三代同堂。人口變動或是家戶變動，會影響家庭結構，進而影響需求。

思考：自有房屋與出租房屋(即租買選擇)對於住宅需求有什麼影響？

4、住宅需求與區位的關係(區內需求或是區外需求之關係)

5、如何掌握需求(掌握影響需求的因素)？

(1)最關鍵的影響原因為：人口數。

(2)討論彈性問題：所謂的彈性，即為百分比的變化

a、所得彈性：住宅需求的所得彈性 = 0.75 意即當所得增加 1%時對於住宅的需求增加 75%。

b、價格彈性：價格彈性 = -1.2 意即房子價格上漲 1%時，對於房子需求下降 1.2%。

算所得彈性與價格彈性的目的何在？

為了掌握需求、預測需求。在計算所得與價格彈性，我們可以得到有錢人與沒有錢的人差別在哪裡，居住在鄉村的人與居住在都市的人又差別在哪裡？先掌握一些資料，才能再來做一些理論實證的研究，進而預測之後的需求走向為何？我們必須先了解過去的一些資料和情形，才能從理論或是邏輯推導上來預測未來的走向。

(3)產品偏好：我想要買房子，可是不見得買得到我理想中的房子。因為每個人都有個人偏好在裡面，也許是偏好某特定的區位、環境等等。偏好的產生與個人的身分、過去居住經驗、所得等有很大的關聯。

- 6、需求應被切割為不同的類型來探討，如購屋自住的需求&投資性的需求、首購&換屋的需求。
- 7、需求衍生的課題：如：需求量 how much、位於哪裡 where、特徵、租買關係、移動所造成需求的改變、整建維護(新舊房屋的關係)。
- 8、目前需求的相關討論遠多於供給，其大部分的原因在於**需求決定供給**。有認為目前台灣空屋率過高的原因就是因為台灣的建商對於供需市場的認知不足，認為供給可帶動需求，因而造成大量空屋形成。
- 9、住宅需求的關鍵在於意願和支付能力。

五、住宅供給

- 1、短期供給與長期供給：短期供給的曲線比較陡峭(較無彈性)，長期供給曲線較平緩(有彈性)。
- 2、誰是供給者？
 - (1)建商
 - (2)目前房屋的擁有者：包括房東出租的房屋還有自有者。
 - (3)政府：如國宅供給。
 - (4)國外的提供者還包括仲介機構、非營利機構、法人機構等。

思考：自有房屋者，到底屬於供給者還是需求者？

自有房屋應該有一個設算租金，意即自己和自己租房屋。也就是說自己身兼房東和房客兩職。因此在這個想法之下，自有房屋者是否應該也算是供給者？

3、誰影響供給？

- (1)直接影響者：地主、週轉者(銀行、金融機構)、建材商。
- (2)間接影響：代書、仲介、估價人員。

4、供給並不是只有新成屋的供給，還有二手屋、預售屋之供給。預售屋近幾年供給較少，其原因在於無利可圖。

思考：新成屋、二手屋、預售屋之間的產品關係為何？又中古屋、法拍屋和新成屋的關係又是如何？出租房屋和自有房屋兩者對於供給有什麼影響？

5、影響供給的因素：

- (1)絕大部分是由需求面影響供給。
- (2)政府法令政策、土地政策所造成的影響。
- (3)生產要素影響：如農地釋出方案，期望降低供給價格。但是不動產市場是個動態的市場，需求也會隨時調整。

6、存量與流量的概念：流量大多指每年新增加的房屋。目前台灣每年房屋流量占存量的 2-3%。也就是說目前存量有 6、7 百萬戶，而流量在最不景氣的時候，蓋不到 5 萬戶。

思考：存量與流量的關係為何？