

住宅市場與住宅政策-第四次上課記錄

時間：2003/10/13 (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：李泓見

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、林逸清

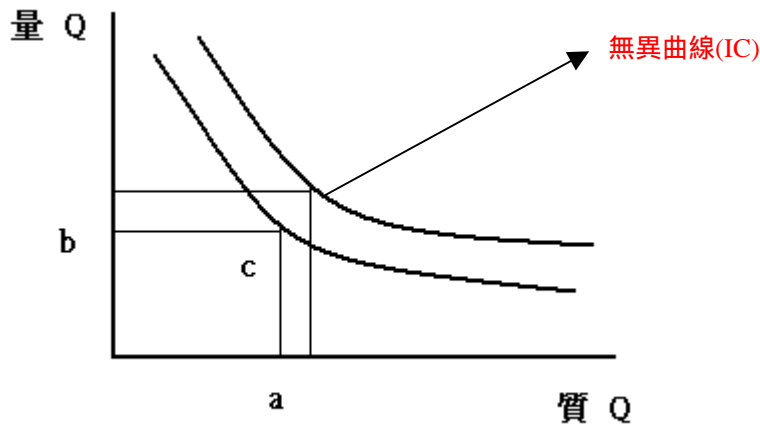
上週作業檢討

- 1、住宅到底是權利還是商品？若是政府的責任，政府介入住宅市場，這就變成一種社會福利，因此住宅是權利；就另一方面來看，因為現在社會採行自由經濟的市場政策，藉由價格機能的運作，供給與需求決定產量與品質，因此住宅是商品。在台灣的情況，因為採行經濟市場的體制，實際上住宅還是當作財產，也就是商品，而當作權利的情形，則看個別討論的過程。
- 2、住宅危機這個問題上次較少人回應，這部分應該牽涉到個人過去的經驗，比如像以前在無殼蝸牛運動的時候，是一種「有房子住的人」與「沒有房子住的人」之間的對抗，而這問題到現在是不是還有？現在因為經濟的不景氣，造成住宅市場運作機制的不順遂，形成許多空屋，這部分是不是一種危機，要看如何去探討。
- 3、對於研究生的建議：研究生必須要培養洞察力，不要只看到事情的表面，應該去了解事情背後的意涵。

文獻討論

- 1、貧民窟的定義：非法而且不符合標準的住宅。
- 2、建議：希望同學多去看看各地區的住宅以及居民的生活型態。對於學住宅的人來說，到處去走走較能看出住宅的問題。
- 3、原住民的住宅狀況：政府為原住民興建的國宅，原住民生活並沒有獲得改善，政府對於原住民除了提供住宅外，應訓練他們生活的機能(式韻)。原住民就像生活在垃圾堆一樣，生活環境很差(芳琪)。
- 4、建議：原住民的住宅有公共安全、公共衛生與房租的問題，在於原住民負擔不起，原住民的失業導致所得困難，政府蓋好的國宅不能住，因為還要負擔一些水電瓦斯費，在沒什麼人住的情況下，原住民生活的環境自然會不佳。台灣有些在貧困地區生活的居民與在舊市區和鄉下地區有何不同？在桃園龍潭大漢溪附近有 19 處原住民的社區，大家可以有空去看看。

問題糾正



根據上次解釋質與量的關係，應為無異曲線。請參考講義 The market for housing P.198 的 Figure 10.1。

租金指數(Gross Rent Mutiple,GRM)

1、定義：住宅價格與租金的關係。

$$\text{GRM} = \frac{\text{房價}}{\text{每年租金收入}}$$

- 2、GRM 會因為區位有明顯差別，例如鄉村與都市的 GRM 會有差別。在台灣一般來說，GRM 約為 20~30 之間，在美國約為 6~7。其中不同的原因，再於台灣的房價較高，租金低，因此 GRM 會比較高，而另一方面，在美國房屋的自有率與台灣有相比較下較低，台灣的房子自有率約為 80%，大部份購買房子的人，買房子可能成為投資理財的工具，因此不太注重租金的收益，若是房租太低，寧願不收租金，而將房子空出來，希望藉由市場價格的上漲來彌補租金上的損失，因而房價會越來越高，GRM 也就會變大。
- 3、美國的 GRM 大約為 6~7，投資人可藉由這標準來判斷是否投資標的物，而這種判斷方法又稱為”姆指法則”。當購買標的物的 GRM 超過 7，表示租金收益太少，或是房價太高，因此不值得投資。若是小於 6，表示租金收益高，或是房價偏低，因此值得投資。

房價的產生

- 1、成本法：房價=土地價格+房子價格，這部分還要加上時間成本與機會成本不然估出的房價會偏低。
- 2、早期國泰建設評估的方法：房價=成本+利潤，比較重視成本這部分，但報價仍比市場價格低。
- 3、比較法：市場法則為理論基礎，其實就是市場上供給與需求的關係。
- 4、住宅市場背後所隱含的供給與需求關係，若要掌握房價必須掌握供給與需求的因素，才能測度未來市場的走向，評估出準確的房價。

特徵價格(Hedonic price)

- 1、定義：影響住宅價格關鍵屬性的邊際價格，例如區位、景觀、交通便利性等。
- 2、基本上要看各種因素對房價貢獻度如何，再去評估對房價的影響。這方面的分析，實際上可藉由個別效用的判斷，利用問卷作市場調查，得到個別的效用程度，或經由大量的資料去建立出模型，再運用統計方法或是求解方程式最大值以檢核有效的關鍵變數。

購屋能力的衡量

- 1、藉由房價除以年所得的比例來計算。
- 2、一般來說在台灣，現在約為 5 左右，過去約為 6~7，在都市地區約為 8~10。
- 3、影響變數：個人每年年所得、每月的付款能力、房價的變動、金融貸款條件的變動等。
- 4、在美國的數值大約為 2~3，顯示美國的房價較低，相對台灣來說，台灣的房價則偏高；另外值得注意的是，美國政府對於購屋能力不足的人有補貼政策，評估的標準約為每月生活的必要支出除以每月所得超過四分之一部份。
- 5、參考網址：www.housing.nccu.edu.tw，www.realestate.com.tw。

次市場

- 1、可由各個面向來切割住宅市場，例如坪數、區位、價格等，各種住宅商品應區別出來，例如中古屋、法拍屋、豪宅等，或者是各個地區的市場，例如北區、桃竹地區等，之後做比較分析才能限定出一定的範圍，以及比較客觀的比較基準。
- 2、在各個次市場可考慮替代效果以及供給與需求的關係，例如租賃與購屋之間

是否有替代性。

3、思考：如何去切割次市場？

繼承與過濾現象

- 1、繼承為探討房子是誰來承接，以及居住者的變化，透過分析繼承的過程來研究住宅市場的變化與居住者變化的程度。
- 2、分為上過濾與下過濾，上過濾為本來是貧民窟或舊市區的地區因為都市更新整建或改建後，形成所得高的人排擠所得低的人。下過濾為較高所得的人為追求更好的生活品質，而將原來居住的住宅轉換給較低所得人居住。上過濾的現象形成的原因，乃是因為生活水準的提升，社會對於生活品質的要求，而進行市容更新，將老舊社區或是貧民窟拆除重建，因此較高所得的人進駐排除較低所得的人。下過濾現象則是因為住宅品質的提升，以及住宅的建材與內部設計經過時間的進步而日新月異，而住宅是屬於耐久性財貨，經過時間以及大自然侵蝕下，建築物本身自然會逐漸老化、折舊，因此較高所得的人為享受更高的生活品質，而將原來的住宅轉手交由較低所得的人來承接。
- 3、想了解上過濾現象可深入研究社會學的仕紳化。
- 4、思考：過濾現象的 chain 可以為幾次？ 台灣住宅市場是否有過濾現象？

鄰里的動態

- 1、須觀察鄰里的邊界與變遷，例如周遭鄰居的居住情形以及搬遷情形。
- 2、附近居住環境的觀察，例如居住品質的好壞、附近房價的高低、鄰居變動的情形，藉由觀察去發現住宅問題。

台灣的住宅市場

- 1、住宅的問題必須自己切身感受，例如價格與品質的問題或是台灣房市的變化，像是在民國 76 年前後房價的波動，雖然時代已久，但可透過一些相關的文獻記載，了解變動的原因，觀察社會現象的脈動。
- 2、公部門與私部門運作的情形，以及住宅市場的操作機制，比如市場失靈，政府如何介入去調整供給與需求，怎樣去糾正市場？這部分可以再深入探討。
- 3、建議：試圖給自己多一些經驗，多去觀察一些現象，最好從自身做起，慢慢擴大自己的視野，體認住宅問題會比較深刻。