

住宅市場與政策第一次上課記錄

時間：2007/02/26(一)14:00 到 17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

記錄：張維升

出席：張金鶚老師、張桂霖、鄧筱蓉、黃文祺、邱于修、郭益銘、張維升、紀凱婷、施甫學

上課記錄討論

老師：本學期課程和上學期房地產投資以及證券化的差別在於，公共領域部分的議題談論較多，因為本門課議題核心為「住宅」，是以會有居住行為的討論，多些台灣的實例與環境討論，以及住屋、買屋的行為檢視，在這邊不會太強調經濟面或是市場面的分析，出發點是一般人觀點，非特定學門單一觀點的研究。

一開始我們先討論基本定義，「住宅」和「不動產」兩者有何差別，領域是誰涵蓋誰呢？一般我們會認為不動產涵蓋住宅，但不動產我們強調的較為經濟面、財務面取向，住宅研究領域尚包括了人文、社會、心理以及政策面的討論，且在歐美國的研究是早於房地產的，並且如同我們一再強調的，此學門的核心是居住使用，若是以這樣的角度觀之，住宅所涵蓋的範圍似乎又大於不動產，是以我認為住宅應是通識課程，要怎麼居住，甚或住的舒適，應是理想生活、培養品味的一個關鍵所在，或許我們可以這樣說，一般我們太過強調財務面，那些買賣、價格高低的討論，卻忽略了最根本的居住、增加品味的、文化上的探討。

又何謂「Housing」，應包括哪些條件，他應該要包括了硬體的房子以及軟體的使用者，他可能會需要滿足人們心理上的，包括隱私、安全感或是炫耀等等的要求；他是一個集合名詞，別於一般房子，是有鄰里的、裡面有人居住使用的，人和物在這個議題上應該要結合討論，大家可以反觀自己的居住史來檢視一下，什麼對自己是必要的。

又住宅應是「商品」或是「權利」呢？以社會關懷的角度來講，居住的需求應是一個基本權利，但是在高度資本主義台灣的價值觀下，住宅我們會認為他是一個商品，是以我們有所謂的「屋奴」，因為房子很貴買不起需要貸款，等於是幫建商、銀行打工。我們會想到要保障弱勢族群，讓他們有合宜的居所，但我們又會問，何謂弱勢？合宜的定義又是什麼？像是人民公社那樣，人人都有房子住的情況究竟是好的嗎？似乎倒也未必，又由於住宅的昂貴性，住宅被視為一個財富積累的結果，那又為什麼政府對弱勢

的補貼是要在住宅方面呢？又政府干預的正當性是什麼？一般我們知道外部性、公共設施提供等等造成市場失靈的原因，以致於我們不能過度依賴那隻看不見的手，在台灣高房價、高自有率的情況下，大家又看出哪些議題呢？例如我們常會說台灣的居住狀況是富裕中的貧窮，高昂的房價卻是低劣的居住品質，我們一般相信的市場效率產生的價格，是不是有什麼我們應該要反思的呢？

住宅牽涉了投資與消費雙重性，每個人的價值觀也都有所差異，對大家來說，什麼是住宅最重要的條件呢？什麼是「好房子、好住宅」？有哪些條件是可以互相抵換的，例如採光、地段、交通、寧適性或是風水、格局等等，台灣目前有六成以上的一案建商，為什麼會有這樣的狀況呢？大家的心中之尺是如何來衡量的，大家可以思考一下。

日期	上課記錄
2/26	張維升
3/5	施甫學
3/12	邱于修
3/19	翁業軒
3/26	黃文祺
4/9	游適銘
4/16	張桂霖
4/23	鄧筱蓉
4/30	郭益銘
5/7	紀凱婷
5/14	張維升、施甫學、邱于修
5/21	翁業軒、黃文祺、游適銘
5/28	張桂霖、鄧筱蓉
6/4	郭益銘、紀凱婷