

住宅市場與住宅政策第二次上課紀錄

時間：2007/03/05(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

紀錄：施甫學

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

張老師：這堂課我希望達到不同學門領域的交流，其中不只是經濟財務方面，還有人文、社會或實質環境的學習，另外更應加強總體觀點和個體觀點之間對話的學習，當然住宅課會多強調一點總體的討論，不過各位住宅實際經驗、不同個案的討論也很重要。

張老師：你覺得台灣的住宅問題是什麼？什麼是當前台灣最嚴重的住宅問題？

筱蓉：住宅價格上面差距大，很多人住不起，貧富差距的距離大，居住環境的品質不佳。

張老師：貧富差距是不是屬於住宅問題？住得差的是住在低於標準的房子嗎？你關心的是從社會整體來看，差距很大背後產生的問題為何？

凱婷：住商混合，直接影響是寧適問題。

張老師：住商混合居住國外國內有不同觀點的討論，方便性相較於寧適性何者對國人重要？

益銘：管理維護的問題，國內在這方面還不是很成熟，管理關係到生活。

張老師：管理維護的確是台灣當前嚴重問題。

卡特：對中產階級來說較難買到好房子，購屋選擇較少。

張老師：為什麼中產階級買不到想要的房子？那是背後市場不健全的原因嗎？為何供需無法配合？背後隱含是市場機制的問題。

甫學：新市鎮和舊市區的問題。

張老師：這問題的背後是什麼意涵？舊市區無法更新的關鍵問題為何？新市鎮為何人口不願進住？

維升：市場是供給方的市場，真的市場和消費者沒有顧慮到，需求者要求的品質沒有被顧慮到。

張老師：住宅市場機制沒有建立好，需求了解的不足，造成供需間的落差。

文琪：住宅管理維護或住宅品質的問題，背後是政府制度法令面的問題。

張老師：的確住宅問題表象的背後才是問題關鍵。

于修：富裕中的貧窮，管理維護背後的品質不夠好的問題。

張老師：有能力卻住在差的環境內會造成困境。

桂霖：大家想住好的地區，所以會有高房價的問題。如果沒有錢住台北市會有問題，區域不均才有各種問題，若大家分佈均衡則問題會減少。每個人偏好不一樣，若每個人的偏好都可以達到就夠了。

張老師：若你對住宅問題認知不一樣，那解決手法就不一樣，有人無家可歸；有人買不起房子，是房價太高或所得太低；有些是買的問題，而有些是租不到好房子是個問題，問題是出租市場和品質不好；找不到貸款，住宅金融的問題；最大的問題是居住環境品質很差，公共設施很差；區位選擇差的，通勤時間長，交通建設前後的差異很大。總體的問題很多，空屋、市場機制、房價資訊不健全的問題等都是總體問題，多少人買房子很安心？老人等弱勢族群的問題。投機客造成泡沫的問題，顯然住宅問題林林總總，歸納起來可以分成下列幾個問題：

第一個是收入問題，因為所得不是造成無法買到或租到合適的房子；第二個是住宅本身所謂房子的問題包括規劃設計不當、施工不良、偷工減料、公共設施不足等；第三是使用者的問題，居住者教育的水準提升是一項重點。人的總體素質問題不容易提升，人的品味不斷提昇，將有助於住宅問題的解決。住宅是通識教育課，大家缺乏集合住宅的居注意識，是不是人的問題解決了，住宅問題就解決一大半；第四是市場制度的問題，相關的法令沒有做好的話，問題將更多更嚴重，例如，買房子的價格資訊不容易浮現，現在大家還在瞎子摸象。怎麼樣把住宅標準建立起來？分析問題的能力和核心對研究生而言較為重要。

下一個要討論是住宅目標，問題是理想(目標)和現實的落差，有短期、中期和長期的目標。學計畫的人對未來要有目標。住宅總體目標為何？

于修：住者有其屋。

張老師：資源分配和問題都從這邊出來。「有」是住在自己的房子，顯然目標是百分之百的自有率，現在接近百分之九十了，此住宅目標是否恰當？長期以來也有很多討論與批評，我曾經提出「住者適其屋」來替代「住者有其屋」。

甫學：公設要齊全。

張老師：基本需求和舒適需求有不同層次。「Decent housing」是美國基本的居住目標。目標和口號有什麼差別？如何引伸到政策？什麼叫做永續的環境？實質上的舒適、健康的環境、安全的保障和自我空間的認同。健康(通風採光)和私密(隱私權等)的目標。一個房間多少人擁有關係到私密性。往外延伸是公共設施的提升。有鄰里關係守望相助。最低標準是相關法令的建立，往上是鄰里環境，公設便捷。社會上最基本的共識是法令規定。不同文化、人文的住宅定義不一樣。目標是有限制條件的，什麼時候達成？目標如何設定？背後的資源有多少？要從現實找到目標，那是要分階段達成的。若對現實條件不夠清楚，講目標是沒有意義的。總體的目標是個體目標的整合。住者適其屋是住房和居住者的問題，「適」是合適的意思。住的人和住的房屋是相配的，這是「適」的涵義，要把早期所有的觀念轉到有合適的房屋。我不認為年輕人太早擁有房子，這會變成屋奴，對自己機

會的選擇變少，不敢換工作、旅遊等等。什麼是適屋年齡每個人也不一樣。接下來討論是住宅政策，它是政府的目標以及執行，有時是選舉的空頭支票，能否落實與否要配合法令、預算和人員編制。政府為什麼要介入住宅？正當性在哪裡？

桂霖：外部性問題，政府把外部性問題改善了會帶來正面的幫助。弱勢的問題，政府要提供給他們住。政府施政需要表現，英國發生大戰後，民間來不及提供住宅，所以英國政府提供。

維升：公共設施的提供，若由政府提供的話會較有整體性，而且牽涉到城市的走向。

張老師：公共設施由政府提供會較有效率，不會重複。現在什麼都可以民營化。真正的公共財是國防。政府的安排配置是較有正當性的。但政府真的有那麼厲害嗎？

桂霖：無利可圖政府才要介入。

張老師：若市場失靈，政府要介入糾正失靈的狀況，政府可以促使產生誘因，使人參與。都市更新就是這樣。大政府小政府的關係。越是資本主義國家越是小政府。建商蓋房屋賣給低收入戶，但他們買不起，所以無利可圖，但實質上政府蓋的國宅卻沒有效率。政府可補助低收入戶買房子而不必自己蓋房子。市場有規模經濟的問題，市場可以介入，也可以界定最低的居住水準。標準是社會上的共識，也因發生了很多事件，進而改變標準。公設、穩定市場、優惠房貸等是政府介入因素且有正當性的原因，包含區域均衡、人口政策、城鄉差距等。

政府介入的手段有哪一些？最多為興建住宅，較少整建維護，很少有誘因鼓勵住宅的維護。「消費者權利」和「生產者責任」這件是應該被重視，從定型化契約的產生，契約審閱權要幾天？海砂屋、輻射屋？蓋房子有什麼責任？仲介業者的責任？這本是私權行為，但政府有介入的空間。每一個介入的成果和代價的關係如何？由多重不同所得或偏好所組成的，每個人有不同的背景條件，個人價值觀不一樣，政府介入只有一種價值觀好不好？早期的觀念是「住者有其屋」，全民運動是擁有房子，台灣有無過度的住宅投資？這是社會價值觀的問題，租房子的是不是低人一等？這少了替代方案的出現。當時的價值體系是一元的，有沒有多元的選擇？如果不能提供更多元的價值可供選擇，且尊重每個人的價值觀，住宅問題將更嚴重。每個人各取所需，各盡所能，這才是多元化的社會。市場機制是尊重每個人的選擇。

最後談到評估(Evaluation)的事情，住宅這門課強調個體和總體的關係，缺一不可。怎樣說政策的好與不好？自己個人的意見是存在的。個人的價值觀是經驗的累積，之後才有整體宏觀的認識，自己和總體間有無對話？現在是強調永續的品味。住宅的學習不是人家告訴你什麼，如果你自己沒有了解其中脈絡，沒有切身感受到，則較沒有不同的面向思考。

桂霖：現在核心家庭比較少，政府有沒有一個理想上的變化，從租屋到成年到老年的策略，財務也不必負擔太重的政策？

張老師：我們有大政府主義，一套的問題是很大的危險。怎麼樣形成多元住宅價值觀這件事情？過去一元社會沒有選擇。房子是資產，是財富的累積，這樣的觀念影響價值觀的塑造。主流價值觀對這樣的討論很少。這時代碰到的問題是房子越來越貴，什麼時候要擁有房子？選擇之後了解自己的偏好、資源而決定的是有意義的。

桂霖：政府的政策是民意反應。

張老師：政府的政策真的是反應民意嗎？租房子沒有保障，使得有些人租不到好房子，而被逼著去買房子，成為屋奴。我們對房子的價值觀有沒有多元？

桂霖：擁有住宅的重點之一在獲利。

張老師：獲利是人的自利動機，被套牢多還是賺錢的多，誰是最後一隻老鼠？

益銘：對未來住房子有一點憂鬱。

張老師：住宅多少衍生到有趣東西。住宅的價值觀沒有被解體。選擇價值觀的事情是大家的心中之尺，現在應該更多的反省機會。主流是不是只有一條「流」或是有許多「流」。

住宅研究的範疇有不同的討論。台灣現在是處在「**Transitional country typology**」，住宅的研究可以從不同角度切入使它有不同想法，使大家思想上有更廣的接觸。住宅的東西每個人都有意見，住宅沒有絕對對或錯。如何展現每人的住宅觀，最後得到住宅的最適境界。如果大家沒有對問題有很好的交代，則大家沒有面對住宅問題。民國七十六年之後踏入社會的人購屋有很大的不確定性。最後的核心是人對房價的看法。現在我擔憂的是現代的年輕人有沒有多元的價值觀，我強調有無合理化。