

住宅市場與住宅政策第十五次上課紀錄

時間：2007/06/11(一)14：00 到 17：00

主持人：張金鶚老師

地點：貓空邀月茶館

記錄：紀凱婷

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、游適銘、翁業軒。

上課記錄討論

張老師：今天發了幾份資料，其中包含行政院經濟建設委員會所作的農村改建條例（草案），關於農村住宅環境的改進是勢在必行。另外一份是報紙的有關北歐國家社會福利的探討，自己曾經在北歐待了一個月，北歐國家非常強調平等、社會、環保等，人民不強調學位的重要，但是人民的品味高，雖然北歐國家離台灣距離很遠，但是北歐國家有許多值得大家討論的地方，從不同國家的發展來看，或許可以作為台灣的借鑑。

另外一份資料是在討論亞洲四小龍以及日本五個國家的住宅發展，就日本、新加坡、香港、韓國、台灣五的地方來做比較，日本是發展最好最成熟穩定的地方，人民素質高，非常值得參考；另外新加坡、香港是城市國家，一個都市的發展就是一個國家的發展；而台灣、韓國的背景較為相近。以這五個國家地區作為討論是因為亞洲人口普遍密度高、且文化背景較為相近。

從以上五個國家的住宅發展來看，以市場化的特作為一端，另一端是國有化的情形來看，台灣是最靠近市場化的一端，從政府介入的質、量來看，政府極少介入住宅的發展；而新家坡應該是最靠近國有化的一端；而日本介於兩者之間，第三部門所興建的住宅比例約佔三、四成左右；另外韓國則是介於台灣與日本之間，許多住宅建設多為民間大企業集團所興建；而殖民色彩濃厚的香港，受到福利國家主義的影響，在特性上界於日本、新加坡之間，是比較偏向國有化的，香港有許多中低收入戶的住宅。以上五個國家的住宅發展背景都不相同，但是相同的是對於土地都相當重視，也都有著有土斯有財的觀念。

另外在住宅品質上，台灣住房的量相對來說是較高，平均每個人居住的樓地板面積是最好的。新家坡、香港土地國有，取土地得成本低，品質亦不錯，但是缺乏個性，不過也因為是城市國家，所以沒有城鄉差距的問題。而日本的住宅品

質上是最佳，日本是最有住宅文化的國家，韓國也不錯，日、韓兩國因為氣候相近，住宅建築上有許多相似處。而台灣的平均地權理論發展曾經有韓國的電視台想要採訪了解，而大陸也採用了相似的土地稅制。儘管五個國家有著許多相異處，但是相同的是都面臨了房價高漲的問題。最後，他山之石可否攻錯？大家發表自己的看法吧！

文祺：香港的建蔽率小，建物很高，讓人有種狹隘、壓迫的感覺。

張老師：香港比新加坡密度更高，大規模的管理維護很常見。不過環境會影響人，香港受到空間壓縮，彼此容易互相競爭。之前在日本租房子很貴，且比起台灣室內空間小，因此日本人就比較重視社交，回家就是休息。此外，日本也強調透天建築，一種有天有地的感覺。因此在狹小的空間內，就發展出各種彈性空間，以及小空間的收納與應用。

桂霖：我覺得德國的住宅很好，外部景觀很優美，非常心動，上前詢問政府是否有補貼園藝種植，居民回答沒有，然後再詢問房價多少，居民回答45年沒有買賣了。

張老師：曾經在瑞典一個小鎮開會，詢問了房價高低，發現台北的一棟房子的價錢，可以在那邊買三棟，因此以價格來說，歐洲的確是比較好，環境也很優美。

適銘：之前在韓國的常看到一整排很整齊的房子，以為是國宅，但是上前一問，才知道不是，因為韓國都是大企業集團，所以常常可以大規模的興建。而日本的浴廁是一體成型，相當智慧的設計。

張老師：一個國家的進步，從國家的鈔票以及公共廁所的清潔來看就知道，印度的鈔票髒到讓人不敢碰，而日本的鈔票以及公共廁所都相當乾淨。

桂霖：之前參訪大陸時，看到整片公寓都安裝分離式冷氣，似乎也不錯。

張老師：大陸近年來給人的感覺進步很多，但是人民的素質不一定能夠完全的追趕上，不過台灣也慢慢在國際化下被排擠。

張老師：中國時報這篇文章，對北歐的福利做了一篇報導，雖然感覺很不錯，但是也感覺很遙遠。北歐因為氣候關係，半年永晝半年永夜，在寒冷的氣候下形成了這樣的住宅生活環境。因為是福利導向的國家，稅負重，大政府是很自然的事，約有五成的國宅，國宅品質中上，是個強調平等的國家，因此貧富差距不大，國民素質高。而反觀亞洲國家的日本人民的素質也很高，一般的庶(農)民都能夠談

論國家大事、環保、以及科技等議題。比起歐洲，美國在資本化下面臨了瓶頸，種族歧視很嚴重。

但是北歐的高雅，台灣學的來嗎？在北歐每個人買菜都會使用購物袋，而且很多東西都自己作，包含吃的農產品、甚至是傢俱。生活是一種境界、品味，並非金錢可以堆積，因此北歐的生活很貴但是很有質感。冰島的國家公園強調原始路面，雖然有錢，但是不願意破壞生態，雖然冰島屬北歐最落後的國家，但是人口少，資源可以比較好的被利用。因此回到最初的原點來看，我們要回到社會主義是不太可能的事，但是是否可以回到自然主義？在都市化集中的台灣，我們有沒有最理想的模型？要怎麼做呢？

筱蓉：社區意識的建立是很重要的部份，強調整體營造，推動環保志工，讓社區更加凝聚。

業軒：日本的都市發展很值得學習，不僅是品質提升的部份，還有空間容積的規劃等。

張老師：日本的品質高來自他們的集體文化，日本能作得到的台灣能不能做到？什麼是我們可以努力的部份？而日本的建築大師安藤忠雄雖然只有高中畢業，但是他重視實際體驗，從實踐中學習，歐洲國家也強調技職教育，反觀在台灣的教育環境下，大家都非常重視教育，但是人民素質卻未必能相對的提升。

文祺：很多國家都是大政府的方式，例如北歐是福利國家，但是台灣在這點很難突破，而人民素質又無法提升，因此要學習理想的模式還是有困難。

張老師：獨特性是非常重要的，如果台灣四處學卻沒有沒有走出自己的路，就會學的四不像。

桂霖：或許可以用法律來規範，在自有率甚高的台灣，很多人都擁有太多房子了，是否以在一定的區域內限制居住面積？

張老師：大家自由慣了，政府介入的可能性不大。很多人努力了一輩子就是想讓買房子給自己的小孩，這樣如何去限制每個人購買房子的數量？人民公社的大鍋飯給人的感覺如何？是相對沒有效率的。在制度下，有最基本的結構，沒有政府是不可能的，人民要有共識才行。現在以法令強行限制，人民的反彈聲浪會很大。並且政府介入不一定會更好，可能更沒有效率。有時候政府管太多，反而阻礙經濟發展。

維升：開發跟人民的形塑很有關係，也跟國民的價值觀很有關係。

張老師：下一代年輕人品味的培養好像不太樂觀，年輕人怎麼想，對未來住宅才是關鍵。未來要怎麼發展呢？會怎麼發展？應該怎麼發展？你們都是知識份子，未來有什麼的想法？

益銘：鄰里環境未來要更需加強，台北市現在沒有公園給小孩子玩。

筱蓉：看到日劇很多小套房的設計，覺得未來很希望可以擁有屬於自己的私密空間。

凱婷：現在台灣是開發者引導使用者的狀況，所以使用者應該更有想法來影響開發者。

于修：台灣的購屋者多是被動接受者，看到建商的樣品屋就被吸引，建商推出了很多噱頭，但是都差不多，而且不一定適合台灣。但是要改變消費者不容易，所以對住宅建商的教育更重要，政府可以用住宅法來勾勒未來的住宅模型。

張老師：不要期待政府會有太多的作為，我們現在居住空間 40~50 坪，你們未來是否會有 50~60 坪，是否像板橋新巨蛋這樣高密度的住宅會成為以後的趨勢？

業軒：套房不一定要空間大或豪華，但是要有自己的品味。

張老師：除了價格以外，還有什麼影響考慮購買新巨蛋的考量因素？

業軒：許多個案都有相似特色，需要作更多比較，不過強調綠建築的房子的確是一個優點。

適銘：在都市地區內，都市更新是建商取得土地的方式之一，一般來說，建商都蓋的不錯，但是缺乏整體性。而都市地區以外，目前台灣有 87% 是非都市土地，而經建會提出了農村改建條例，其中關於田園住宅，以結合地方特色來發展，是可以被期待的。

張老師：在都市地區內建設，對都市更新的方式期待不高，因為台灣對於產權交換的制度不一定能接受，在日本的台場、六本木都有大規模的都市更新，但是也許台灣未來十年後會成型也有可能。在非都市土地的部份，台灣可能呈現散居的狀態。現在台灣要價格便宜又品質好的狀況，是不太樂觀，台灣有許多投資客進入房地產市場，造成房地產價格炒作，例如高鐵場站附近的大規模開發。

筱蓉：農地要改建房子，讓有著都市氣息的建物矗立在田園中似乎不太協調。

張老師：對於農村改建條例中的田園住宅的想法大致支持，因為政府編列了很大一筆預算要來進行補貼，對於中南部的開發會有正面影響，雖然現在提出這樣的

政策方案，有可能被財團購買炒作的疑慮，但是政府也提出的一年開放一萬公頃的土地、以及建商競標的配套措施來避免。

適銘：農村改建條例中規定土地一坪 10 萬，是政府美意，但是在台灣是否可以落實？在一年開放一萬公頃的限制下，是否會造成物以稀為貴的現象？而權利金的補償方式採用現金補償，在財務可行性上可能會有問題。另外，在方向上也可以討論，農地是否釋出？未來如何會更好？都是要思考的。

筱蓉：鄉下空間大，但是都市地區提供了就業機會是很大的居住區未考量因素，或許等到老了，才會考慮住在鄉下。

張老師：年紀大了反而希望熱鬧一點，所以不可以離都市太遠，英國人年紀大了反而回到都市。田園住宅可以作為第二屋，提供周末休憩的空間。

桂霖：以前提過我最理想的居住區位是在中正紀念堂附近，不僅靠近市中心，又有廣大的綠地。而太太也比較喜歡安靜的地方，鬧中取靜的地方。文山區已經位於都市邊緣了。

張老師：每個年紀都有不同的居住區位選擇，把握兩個原則，第一要住的比現在好，第二要負擔的起，不要當屋奴。最後永續住宅的觀念需要被重視，在提升居住環境品質時，不要造成環境的負擔。品味的提升比起貼金貼銀更重要，台灣是否能夠讓永續經營成為賣點？新巨蛋的四塊能源板成本很高，即使有政府的補助還是虧本，所以環境保護需要花很大力氣來作，因此正確價值觀的建立非常重要。

桂霖：現在學校也開始有環保的教育，慢慢的民間應該會接受環保的觀念。

文祺：新巨蛋提出的環保方案的確很吸引人。

張老師：原本以為新巨蛋的規模經濟能夠讓環保的執行可行，但是事實上還是有困難存在。往後的維護也是重點，此外對於住宅來說，設備越原始簡單越好。

維升：根據統計，台灣的能源消耗是印度人 11 倍，因此新巨蛋是往節約能源的方向做為一個開始，作為這個方向的模型。

張老師：能源太便宜會有反淘汰的效果，所以能源政策必須要考慮能源價格，如果永續經營不值錢，就會減少誘因。整個社會的價值觀必須要朝向永續文化，讓大家住得便宜、住的舒服。

張老師：這個學期傳達了自己的住宅理念，給大家更宏觀、不同角度、不同領域的接觸和了解，希望大家對於公共事務能夠有更多的關懷，最後大家分享這個學期的心得與感想吧。

益銘：這學期對於政策面有很多討論，雖在政策在政治因素下受到很多左右，並非那麼單純的產生，但是這樣瞭解反而更宏觀的了解台灣的住宅發展。

業軒：這學期收穫最多的就是觀念上的轉變，對於人跟住宅之間更加關心，而住

宅的正確價值觀必須要從教育著手，在提升國家的人民素質後，才能有好的住宅生活。

張老師：你們就是種子，台灣的住宅教育不多，但是住宅還有許多改進的空間，香港的物業管理公司也進入台灣，希望有很好的發展。

文祺：這門課讓我對於住宅補貼有更多的認識，也對於住宅補貼的部份有很多想法，希望我們可以身為住宅種子好好的發揚這樣的好的理念。

適銘：在制度面上，上週討論了住宅法，對於住宅法的急迫推行覺得似乎不太妥當，住宅問題不是表面現象而已，還有許多問題亟待解決。

張老師：上學期的房地產討論是站在商品的角度來看，而這學期的住宅是在站權益的角度來看，因此在制度上談了一些觀念，希望由住宅建設的影響力能夠由建商轉為住戶。而政治跟制度牽涉談判、協調、與利益糾葛，大家是各取所需。

維升：住宅政策很少提到環保的相關議題，但是現在全球暖化的現象日益惡化，如果能夠從市場的角度來提倡節約能源使用，例如小巨蛋的能源板設計，但是牽涉到成本問題造成執行困難，因此住宅政策或許可以在環境保護上有更多的規範與獎勵。

筱蓉：聯合國問了各個國家的小朋友一個問題，「請問你對其他國家糧食短缺有什麼看法？」美國的小朋友不懂什麼是「其他國家」，非洲國家的小朋友不懂什麼是「糧食」，歐洲國家的小朋友不懂什麼是「短缺」，亞洲國家的小朋友不懂什麼是「看法」。所以亞洲國家的我們常常沒有自己的看法，因此要試圖知道問題所在，擁有正確的價值觀判斷，建立自己的主體性，並且對於自己國家的未來要有使命感。

于修：這學期學到很多新得價值觀，例如居者不一定要其屋。以往的觀念就是賺錢就是要買房子，賺越多錢應該就要買越多房子，但是現在房價高漲，可能還會賠錢。要怎麼住得起買得起才是更重要的，不要跟著大家湊熱鬧。另外，在住宅補貼的議題上，老師提出了補貼除了能夠利他也能夠利己的思考也很印象深刻。

桂霖：住宅是需要知識的，謝謝老師老師過去送很多書給我，這學期上了這門課以後，讓我對住宅學有很多完整的觀念，也比較能抓書的重點，現在這個年紀想要住什麼房子？德國的房子就像童話世界一樣，那裡是讓我最動心的地方。在大陸蘇州也看到有文化氣息的住宅，希望台灣的平民住宅也能擁有自己文化價值。安藤忠雄說，中國要先找出自己的價值觀，再來談要有怎樣樣的建築。往後我會持續關心住宅的問題。

張老師：每次上課的內容隨著時間的不同都會有不同的議題，跟不同的人一起討

論也會有不同的想法。這門課想傳達一種社會價值觀，除了激發大家重新思考的空間，也提醒大家要有洞察能力，在理想與現實的折衝中調整，研究生應該要有自己的想法和看法。

