

住宅市場與政策第一次上課記錄

時間：2008/2/18(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：林佑儒

出席：林佑儒、張竣維、陳妍如、許淑媛、陳佳甫、劉永淳、賴炳樹、陳正諭

上課紀錄及討論：

一、教學內容介紹

- 討論住宅基本概要與架構，及強調不同角度的住宅分析討論(housing analysis)
- 討論住宅社會及政治問題等其他相關，像是居住品質、規劃限制方面，強調總體但是也會從個體角度切入
- 從住宅財務管理到生命週期(總體角度)或 個經、總經都會談(但較多談論總體經濟)，同時也談住宅補貼(福利經濟的角度)
- 政策性討論，將不侷限在台灣，開發中亞洲四小龍之間的討論
- 要改善住宅問題，必須要先了解住宅本質，買房子本質為”住”，要從不同角度思考
- 強調「家宅」(Dwelling Unit)與「家戶」(Household)的相互關係討論

二、上課內容及討論

老師：住宅應該關心財務問題，購屋者負擔的起或者負擔不起？房屋不只是投資財，更應該是在消費財。房屋兼具這兩者，比例如何該如何看待。目前很多人負擔不起房屋，所以房屋將會變成繼承問題，財產如何來？有上代支持是很重要的，房屋為資產傳遞。現在很多上代努力一輩子為了一間房屋，然後傳給下代，目前代間關係討論越來越盛行。

「無殼蝸牛運動」為台灣住屋運動很重要的里程碑，76年房屋上漲很嚴重時就產生的無住屋組織。從76年這分界可以感受到，76年前進入社會者可以擁有房屋，之後相當難擁有房屋，在數據上的確也看到79(1990)年之後擁屋機率少很多。

理論上都認為年齡越大擁有房屋機率越高，因為年齡效果或者財富累積效果，但現在研究顯示可能不同出生世代不同機率擁有房屋率是不同的，同時對於擁有房屋的價值觀選擇，像是擁屋、租賃、地上權等等很多課題可以提出討論，了解住宅背後有趣問題。

目前房屋市場關心的核心問題為市場機制與政府干涉這兩個問題，政策問題可以從各種不同居住目標的想法去做討論，住宅問題是從以前就不停發生的問題，且各地方都是重複發生的。台灣的住宅問題有其獨特性，每個國家都有不同的獨特性。

佳甫：現在資料上看好像房屋過多，但是聽到很多賣家還是說我房屋很多，不差賣你這間，這是為什麼？

老師：這是個體與總體問題，大盤會影響個股，但是房屋是個人交易，個案好的話可以去討論。所以是以總體與個體之間的問題，所以如何解決應該是看人的殺價技巧。

昨天新聞報導：開價策略，如果開價留零頭房屋更好賣？開價有零頭還是沒有零頭哪個對成交價格的較好？舉例來說，房屋開價 1200 或 1260 萬哪個賣比較好

炳樹：1260 萬可以殺價所以更好賣

淑媛：如果是 1223 萬，買家可以用尾數殺價

妍如：是不是跟 199/299 的衣服想法一樣

佑儒：如果 1260 萬，給人價格比較實在的感覺。

老師：根據評估後比較準確的價格，會比粗糙的價格可能比較服人，所以 1260 會比 1200 好賣，因為買家會覺得是評估過的價格會比較信任。所以這就是訂價策略：不二價或可議價，在不同策略之下討論，這可以參考財務心理學，也有所謂定錨理論。舉例來說，台北市的人買台北縣房屋，會覺得台北縣比較便宜；或台北人去高雄覺得房屋很便宜？這就是習慣那種價位，看到如此換到別處很容易受到 reference 的影響。但每個人要有個比較基礎，再從基礎來做修正。而如何得到比較基礎可以從搜尋開始。買房屋不要只談價格，而忽略買那個房屋這標的，如何判斷一個好房屋？Buy a good house but bad price or a bad house but good price? 這必須要有知識才能來判斷而買到一個好房屋。What is housing? 什麼是房屋？

淑媛：人類的基本生活需求，食衣住行其中之一。

妍如：遮風避雨的地方。

永淳：以居住為主要目的的建築物。

佳甫：安居樂業的地方。

佑儒：心靈的依靠，住宅有硬體就是住宅，家是有人存在。

正諭：為民生必需品。

炳樹：應該兼具硬體與軟體兩者，應該考慮網絡，買住宅要考量居住的環境。

竣維：能住的就是住宅。

老師：住宅是

1. 殼，遮風避雨

2. hous "ing" 所以加了整體情況鄰里關係，所以是集合名詞加鄰里關係

3. 房屋是資產，此為財務觀點，但住宅也有階級觀點，所謂「有屋」vs. 「無屋」，這點類似新馬克斯的概念，但很多人雖然為屋奴，但樂在其中

4. 身分地位的象徵，會有標籤化現象

5. housing is a home

但不只如此，住宅還有政治上意涵，像在新加坡住宅是很重要的策略，所以可以更深入探討社會、經濟、文化、心理隱含的住宅。

老師：住宅和其他種財貨有什麼差別？

1. 非常貴，很多人窮極一生想擁有的
2. 異質性，所以有很多偏好選擇，在價格上住宅質跟價的選擇
3. 不可移動性
4. 耐久性：土地是永久性，房屋是耐久性
5. 消費與投資財兼具的財貨，多數購屋者消費為主，投資為輔

在總體與個體住宅的分析上，先要知道台灣的住宅自有率高不高？資產分配情況？放在住宅或非住宅上比例。

所謂房、地、產这三者是討論房地產的重點，像是停車場持分的問題就很困難解決，目前來說，停車位與車道是分開的產權：停車位，個人持有；車道是大公，所有人共同持有。這又牽涉到公設比如何是合理？台灣地小人稠，房屋面積都用單坪計算，和國外總價算法不同，這是台灣的住宅文化及台灣住宅消費情況。在你心目中，What is good housing?

炳樹：環境品質優雅，青山綠水空氣品質，交通方便

老師：需求動向調查，就算是真的去搜尋者理想與現實差還是有差距的。

正諭：目前新家在車站旁邊、市場、巷內、新房屋、四房相當滿意。

佑儒：希望在近郊，坪數大一點。

佳甫：交流道旁邊，兩層樓 80 坪，並在都市地區租房屋。

永淳：不要過高的房屋，且希望是公寓，因為住太高會有安全問題。

妍如：目前住興隆路二段，寧適性好、有公車捷運、三面採光、四層樓很不錯。

竣維：有停車位、收垃圾，注重小事。

淑媛：目前三代同堂，自己和父母需求為交通方便，長輩需求為有與鄰居交流的空間，所以住社區不錯。

老師：每個人這次寫自己的居住史，因為每個人的居住史會影響居住價值觀，因為過去、現在、未來視野的觀察，是從過去的歷史經驗所產生。可以參考日本改造房屋的影片，很多運用歷史記憶，家庭記憶讓房屋符合機能並有那傳承記憶。好的房屋，必須有好的生產者，也就是好建商、好的品牌、好規模、好區位、好的管理，目前 60%建商為一案建商，沒有記錄可查。房子是商品還是權利？台灣房價越來越高的情況之下，房屋到底是商品還是權利？社會主義國家—房屋(公房、國民住宅)為政府來提供的，現在台灣房屋變成商品，在 76 到 78 年 飆漲後，是否可以讓全民負擔房屋？目前房價很高，之後未購屋者可能只能透過繼承來得到房屋，而非自己的能力。所以國家角色政府角色在哪？如果最基本的理想都不能達到，人民是否會感覺到沒有希望？

佳甫：住是權利，住宅非權利

老師：露宿街頭是政府的責任，但並非給房屋(財富)，背後經濟意涵？再討論年

輕人該不該買房子？

炳樹：應該是鼓勵年輕人去買房屋，並且提供誘因去買住宅。

老師：在租買選擇上，很多人眼高手低 over consumption 。

佳甫：年輕人不應該買房子，因為資源分配上放在房屋不是很好。

佑儒：除了財務壓力外，年輕人可能多單身，所以可能空間方面比較不需要。

老師：年輕人有流動性還沒有必要被綁住，應該要有不同嘗試及成長，等到穩定下來，或有了婚姻或事業上的承諾再買。但也不一定，認清 trade off 就可以買，像是金額比較小的、有流動性的可以買。所以在不同階段的行為情況有不同，所以可以更細緻化的討論。在台灣住宅是商品比重較重，而非權利。目前草擬中的住宅法，有社會住宅的強調，是否可以讓台灣太過商品化的住宅情況可以改善仍有待觀察，所以可以多些不同情境之下的討論。