

住宅市場與政策第二次上課記錄

時間：2008/2/25(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：陳佳甫

出席：林佑儒、張竣維、陳妍如、許淑媛、陳佳甫、劉永淳、賴炳樹

上課紀錄及討論：

一、住宅偏好與住宅史：

以往我們通常從經濟角度來說，我們買的起買不起這個房子，是市場供需的角度來看，這次希望大家視野廣一點，從不同角度切入。之前我們有談到從居住史的角度來看，背後的含意是想要釐清，每個人的住宅偏好形成。每個人對於好房子的定義如何？整個住宅本身的生命週期，從這角度來看，住宅是一個 Dwelling Unit & household 雙重互相的關係。從小住什麼房子，怎樣搬遷、怎樣的改變，都會使得每人的「居住價值觀」不同，當你慢慢的到學校，從與家人同住到離巢，之後的回巢，與家人同住、省房租、孝順父母，不論這兩者，開始就業之後又是如何，你們現在的居住史是非常前端的部份。

你可以想像你的家人或朋友，結婚後如何面對選擇房屋，是租買選擇的核心，之後另一個關鍵就是，(永淳：生小孩。)。對，生小孩會使得你的選擇學區，天下的父母望子成龍、望女成鳳。一方面想要搬進好的學區，但是另一方面卻負擔不起高房價，目前有人為了一個地址，買一個小套房分隔成很多人持有。你可以想像整個生命的週期會經過多少變化，就業的改變、小孩長大、成家，變成老人等等這是一種變遷，從一個家庭的生命週期，經過很多變化。與住宅的選擇，坪數的大小，房間的個數、機能等等，整個都會與人們的生命週期有很大的改變。從個人的經驗，我想裡面有主觀也有客觀的，每個人的偏好是如何，還可以參考還有優先次序的選擇。

為什麼要特別強調居住史？台灣特別強調南北的差距，每個地方的住宅類型不同，更別講說你是農家出來的，去年有一個學生住在奮起湖，這些不同的環境，都會影響，以及你到目前為止所住的、所搬過的房子，或是租的房子，都會讓你有新的想法。到底北、中、南有沒有差別。我們來看看。

● 永淳的住宅史

永：我從小都是住宅永和，都沒有搬過。

師：那你可能有所謂的永和情節，我們常說政大畢業的有政大情節。

永：我在台北市出生，但自從有記憶之後，就住在永和，原本是一棟四層樓的公寓，結果在國小的時候，有建商想要把巷子內的公寓改建成大樓，改建過程有一段時間，去租電梯大廈大約兩年的時間，後來搬回去原來的地方但是變成大樓。

師：感覺如何？永和你滿意嗎？

永：其實永和的位置距離台北市很近，加上有捷運，交通上其實蠻方便的，生活機能也是，但是路和巷子都很小，假日出去路上車子都很多。

師：那改建之後，你覺得怎樣，還滿意嗎？

永：其實我比較喜歡住公寓的，因為新的大樓住戶很多。

師：那你現在總共幾戶？

永：一層樓九戶，共 14 層，兩個電梯。

師：而且坪數大小不一。差距很大？

永：有的是四十幾坪有的是二十坪。

師：現在碩二的益銘有在作，產品混合度，混合度大的話，住的居住品質與居住的價值觀有差異，住在一起會有困擾、影響。你覺得會不會有影響？

永：我覺得會。

師：現在有些建商為了要大小坪數通吃，滿足不同的需求這樣的結果如何？

永：我覺得不見得原先規劃的時候就是如此，可能住戶買下後打通。我還是比較喜歡住公寓，雖然大樓的管理比較好，集中收垃圾，比較方便，但是我還是喜歡公寓。

● 佑儒的住宅史

佑：我現在有兩個家，豐原與草屯，一邊是外婆、一邊是爺爺奶奶。豐原一樓是工廠，二樓三樓是我們家，一樓就有 90 幾坪，所以我很討厭大房子因為要打掃很累，優點是跟親戚住一起很溫馨、風景很好、空氣新鮮，但是生活機能是完全沒有。

師：那現在是跟誰住？從小出生在哪裡？

佑：出生在豐原，後來因為我奶奶身體不好，所以不一定會住哪邊，看情況。草屯那邊比較特別，是農舍改建的。是所謂的華麗農舍，那邊的環境不錯，但最近有盜採砂石，比較差了。附近因為是大馬路後面的巷子，生活機能還不錯，但房子也很大、打掃很辛苦。後來就搬到政大宿舍，才知道居住空間可以這麼小，之前都開玩笑說，宿舍比我廁所還小。但是生活機能齊全，租金也很便宜。有一陣子沒有抽到，去外面租屋，與學姐合住套房生活空間很小，是很悲慘的經驗。目前是在台大公館捷運共構大樓-戀戀台大，住在 11 樓，有挑高夾層算是兩間套房，優點是出入分明，但是空間仍小不到 12 坪，大缺點是戶數太多，常常會有鄰居施工。其他部分那邊還不錯。

師：所以你從小住在中部鄉下，人煙稀少自由自在，後來到政大、到戀戀台大，自己想想對自己的經驗有什麼不同。比較起來，都市跟鄉下你覺得怎樣？

林：我還會是選擇住在靠近都市的郊區，生活機能不錯，但是居住空間也不會太小。

師：顯然居住經驗，對一個人的選擇，影響很大。

● 佳甫的住宅史

佳：我住在高雄，到目前為止，搬過一次家，住過五個地方。

師：外婆家，高雄又有不同經驗。

佳：我是在都市長大的，外婆家在鼓山區一樓開中藥店，二、三樓是倉庫與房間，廚房、衛浴空間很小倉儲很小，後來住在三民區的公寓，因為離學區近，公寓的鄰居感情佳，鄰里關係佳，後來為了換大房子以便照顧爺爺奶奶，因此搬家到三民區的透天厝，坪數比較大，房間比較多，但是打掃很麻煩，為了管理方便部分出租給別人，缺點是鄰里關係差，尊重態度不夠。後來考慮想要搬家，因為鄰居不能換。之後北上讀書，住北大宿舍六個人一間空間小、完全沒有隱私，後來因為政大研究所沒有抽到，因此在外租屋是套房，生活機能不太好，較偏遠，不過整體上還不錯。

師：我們可以看到高雄經驗的不同，但是你也在都市，所以比較狹小。宿舍的居住型態也是種經驗，當然大家都知道這不是長期的。原來的居住環境也是一個影響，可以看到搬家後鄰里關係的落差，顯然南北之間也是有落差。

● 妍如的住宅史。

妍：我小時候在台中長大，我小時候在台中縣東勢鎮長大，住在透天，每年過年打掃都很忙，我小時是在木柵台北的家出生，但是因為我從小快要夭折，所以奶奶一路求醫問到東勢去。我奶奶看到那邊的環境不錯，所以就買房子住下來，我爺爺就把我帶去養，所以小時就留在東勢長大。

師：你們這幾位似乎都是隔代教養，

妍：雖然現在比較少，不過到台北之後才知道台北的空氣真的不好，小時候要逛街就到豐原去，直到上高中的時候搬到台北，雖然兩者都是四層公寓，但是我們那邊，鄰里關係很好，關係密切，但是在台北都只是點頭，我的鄰居都是不錯的鄰居，只是沒也這麼密切。在台北的好處，就是很快的打掃完。

● 淑媛的住宅史。

淑：我們家住在松山區，我爸爸跟媽媽都是在松山區家裡只隔一條街，過年的時候只要過一條街就到了，所以我還蠻羨慕可以回鄉下的人。後來大概在國中的時候，爸媽在汐止買了房子，大一一的時候就搬過去，每天都要花一個小時去北大，與松山區相較之下，覺得很不方便，所以大二時又搬回來了。

師：所以汐止那邊現在是空屋一棟。所以現在還是在松山住。那你覺得是汐止好還是松山好？

淑：我覺得我還是比較喜歡汐止，我比較喜歡小社區的房子，我想之後汐止交通

會變的比較方便。

師：我們可以看到，郊區社區跟都市中心還有面積與距離的交換(trade-off)就會有不同的選擇，不同的鄰里環境也是一種交換，當然這沒有所謂的對錯。

● 竣維的住宅史。

竣：我從小在中壢長大，我爸媽都是南部人，結婚到北部來打拼，最早是在內壢租房子，之後國小搬過一次家，最主要的原因是因為鄰居品質的關係。那時左邊隔壁的鄰居是外省人，父母管不了小孩。

師：混幫派的？

竣：對，右邊是大家庭，有老人其子女從事行業有印刷業、還有夜市攤販，常常傳來不好的味道，整體環境不好，我國小的時候有學鋼琴，晚上要練琴，會吵到隔壁早睡的老人鄰居，隔壁會抗議，因此鄰居品質不好，所以才會搬家。在小學四、五年級時，搬到附近的文教區，鄰居品質比較好。附近都是透天厝、那邊的鄰居都不錯而且離學校近。就在中原附近。後來上大學，住在北大的宿舍，真的很受不了。

師：你們可以想想看，住在政大和北大的宿舍差別如何？居住環境是不一樣的，北大是在市中心，生活機能比較方便，當然吃的東西可能也比較貴一點。兩者會有差別。

竣：後來受不了，我就搬出來在外面租房子。住在行天宮附近。後來考上政大就在附近租房子。

師：你們三個住的地方都不是住在政大附近。

妍：不過我們三個住的地方剛好是一個三角點，環境也蠻接近的。

師：有意思的地方，你們幾個住的地方都不在台北市，當然除了淑媛。但是都是住在人口密集的地方或是二級都市。鄰里關係，房子大小。會使每個人對房子的看法不同。

● 炳樹的住宅史。

炳：我住的地方有兩個，不過都是在板橋，所以算是有板橋情結。

師：所以你碩士論文寫板橋。

炳：對，一個地點是捷運新埔站，後來搬到板橋國中附近，之後再搬回來，一共三個階段。都是住在四、五層樓的公寓型。第一階段住在板橋靠近我們賴姓家族，我們家族的感情與鄰里關係都很好，由於我年紀最小過年都可以領幾十個紅包，後來搬家是因為兩個哥哥要讀國中，我要讀國小，因為就學方便的關係就搬到板橋國中。比較特殊的是，後來父母老了想要搬回新埔，主要是想老了要跟家族的人聊天，跟賴姓家族住在一起，後來哥哥們自己買房子搬出去。中間經過很多買賣和租出的經驗。

師：板橋跟永和的關係，我們可以看到兩個是類似的，不過永和的密度更高，巷

道狹小，有不同的影響。炳樹又有家族的關係，通常家族在農村鄉下比較容易形成，不過板橋以前也是農村，我們可以看到房子與人的關係很密切。每一個不同的都市的住宅是不一樣的，都市的規模、成熟程度會有不同的。台北人從小比較少在鄉下住，像我從小就住在台北市，小時候在萬華，後來搬到早期的大安區，在公寓式的環境長大，當然小時候的居住環境是父母生活型態決定的。等到你以後可以決定了，你以後的選擇會與你的過去經驗有關係，當然，居住的地點、形式的決定，會有不同的層級與優先選擇，通常地點會優先選擇，地點與面積會 trade-off 到什麼程度？希望讓大家能夠認識自己，經驗是很重要的。你的偏好你買什麼房子，其實與你的過去經驗是有關係的。在模型研究中，左邊項是消費者的選擇結果，右邊項應該放什麼，過去的經驗佔很大的因素，為什麼？為什麼會買這樣的房子，這些都是值得去討論和研究的。

二、住宅問題：

師：大家可以想想看，覺得最關鍵的住宅問題是什麼？

淑：價格。

師：為什麼是價格？

炳：房價所得比太高。買不起，看過一篇華老師的文章，台灣的住宅品質很低但是卻很貴，

師：這就是我常講的「富裕中的貧窮」，房子價格很高，卻只像是鴿子籠，品質差，價格高背後的含意是什麼？

師：土地價格太高。如何確認這是住宅問題，如果問題的確認不一樣，解決問題的答案也會不一樣。若你認為住宅問題的核心價格太高，價格問題的核心是在土地價格，所以怎樣降低土地的成本，大家就想到「農地釋出」來解決土地成本太高，所以從農地變成建地，這個方法怎樣？這個政策好壞以後再討論。因此你認定這個住宅價格太高，品質太低是住宅問題，如果是高價又低品質，這種現象為什麼能夠存在？

佑：因為區位好。

師：那為什麼會那個區位？

佳：工作就業。

師：

- 如果為了工作方便把那個區位的價格炒高了，那為什麼不搬到郊外去？這就應該談到，在台灣你認為多久的通勤時間算是可以忍受的範圍？一個小時？可能不行，剛淑媛說到從汐止到台北一個小時太久，所以搬回來了，現在捷運通車了、還有外環道，可以半個小時。
- 美國通勤時間如何？一到兩小時很正常，他們的習慣通勤，當然他們是蔓延的都市，我們是密集的都市，為了工作方便、可及性高，產生高密度的都市，在這樣的背景下，真的只有價格高？炳樹你覺得呢？

炳：我覺得我們太重視新建房屋，不重視管理維護。而且注重坪數，不注重品質。還有市場資訊的不完全。

師：我們看到有這麼多市場上有這麼多的空屋，但是大家卻買不起，有些人卻賣不掉，也有些人買不到，這市場上存在很多矛盾，高房價低品質也是一個矛盾，品質當然也是一個值得注意的地方。

永：我覺得分配不均，有錢人可以買很多間房子，當作投資或是收藏，有些人是一輩子租屋存錢也買不起一間房子，就像老師說的，變成一輩子的屋奴，現在建商都推出高單價的房子，讓真的想買房子人買不起。

師：這問題真的很嚴重，不患寡而患不均。佑儒告訴我們需求案調查結果多不均？

佑：這一季的調查結果台北市有 85% 的購屋者擁有兩棟房子以上。

師：

- 需求案這一季很特別，根據調查買了這一戶的人，有 85% 是擁有二戶以上，換句話說 25% 只有一戶。但全國這季平均每個購屋人有 1.8 戶。這其中包含了 M 型化社會等有趣的議題，所以剛剛永淳講的，分配不均的情況很嚴重。
- 台灣的自有率怎樣問？問的是房子是自有的還是租來的。而每年買房子的人流量是很少的。從這裡可以看出，沒有自有房子的人，相對多出很多，因為很多人有兩棟以上。
- 剛剛講品質問題，品質差是怎麼回事？社區沒人管，鐵窗很多，樓梯間髒亂等等。以及現在都市更新都是想要重建，忽略整建維護，好在現在也開始重視整建維護，立法給住戶維修的租稅減免。
- 說到空屋這麼多，淑媛為什麼你們不租給人家？

淑：因為，我親戚有租給人家，結果馬桶被人家弄壞了。

師：

- 因為有不好的經驗，我自己也是有這樣的經驗，現在租給熟人，當然有人不缺錢，為什麼要租給人家？背後隱含制度上的缺失造成市場的無效率。
- 供需兩者不能 Match，更有人是買不起房子，我覺得年輕的人買不起的人才最嚴重的。你們出生在這個世代，命運有點差。買不起房子後來造成資產上的差距更大。
- 租不到、租不起房子的人更慘，租到生活品質很差的，像在淡水，租不到理想的。想要租但是租不理想的好的房子，所以買房子。台灣自有率這麼高，背後的含意就是，為了要住好的品質房子的只好買房子。
- 為了買房子貸款背後隱藏的金融貸款問題。
- 現在買房子有信心嗎？能不能信賴它的品質，它的價格，你有沒有想過這些生產者有責任，使兩者之間買賣可以安全，從生產、使用、至交易的品質都可以討論。
- 不同群體弱勢租房子的人，都是問題？
- 總歸一句話，住宅出了什麼問題，住宅問題就是所得問題！就是錢的問題。

- 怎樣使得所得提高買的起房子，這也是一個思維。但真的是這樣嗎？所得以目前成長再怎麼提高一般人也買不起。
- 沒錯解決所得問題就是解決的住宅問題，所以提高所得就好嗎？不只是年輕人，中年人的所得也不夠，再怎麼高也是有上限的，仍是買不起房子，中產階級很多都買不起房子。
- 只要大家蓋好的房子，品質就可以解決，但目前沒有規範生產者的責任。造成買賣房子沒有保障。

佳：我覺得房子應該要終身保固，像筆電都有三年保固。

師：

- 當然，但是建商可能要賣得更貴，或是明年就換名字蓋了，所謂的一案建商。你覺得有用嗎？
- 房子本身不是問題，是人的問題。如果居陋巷可滿足，但巷子充滿垃圾如何？所得從經濟提升，房子的問題從生產者責任去加強，鄰里環境從教育著手，這些都有方法。
- 住宅的問題，應該是市場的問題，資訊不夠、不健全、交易成本高、中間有代理問題。
- 問題的表面、背後、癥結是什麼？最後的關鍵。告訴我最後的關鍵是什麼，顯然是很多核心。
- 解決問題要住宅政策，政策之前的住宅目標。問題產生的原因很簡單，目標與現實的差距，就是問題？你的目標想幹嘛？如果，欲望很少，要求很少，就沒有所謂的問題。
- 問題背後就是說，什麼是你的目標。從個人的目標，到總體的目標。理想與現實的落差。維升的論文就是在寫這一部份。很多人的力量不足，去買貴的房子，成了一輩子的屋奴，當然，目標怎樣設定？你有什麼樣的目標？那些基本的？回到「好房子」的定義。

「下課休息」

師：

- 剛剛講，問題的發生是在目標的界定，目標有個體、總體的目標，從總體來看住宅問題，現況與理想的落差等等，應該如何？我們目標是什麼。
- 目標，是漸進的，短期、中期、到長期的目標。目標背後也隱含著，優先次序。討論 Need 需要，basic need 擁有房子是不是最基本的，所有權是不是最基本，還是需要舒適，安全，私密性的住宅。甚至要怎樣的住宅才是個基本需求。你們覺得怎樣？

炳：以往從三民主義中強調「耕者有其田」，到現在要「住者有其屋」，但老師說應該是「住者適其屋」，我想「適」的意思，依該是舒適、安全、私密性。

師：

- 「適」的意涵很多，適合的人在住在適合的房子，以前的國民住宅，當初是強調的是大的好的，政府想要蓋一個示範社區，卻是給中低收入戶住，房子與住的人不適當。

- 「適」想要打破「有」，想要重新提供不同的思考。

炳：請問是不是有包含價格？以前的國宅價格太高了中低收入戶負擔不起，現在有錢的人有覺得國宅品質不好，不想住。

師：

- 我們想給大家一個新的思維。我們過去強調自有率的問題，人民擁有房屋是不是政府的責任，目標會使得資源的分配有差別。過去強調幫助人民買房子，是有問題的。

- 有人說幫助年輕人買房子，是幫我還是害我，優惠房貸就是讓你過度消費，去撐高房價，永遠作屋奴。結果本來是在鼓勵你買房子，背後其實是在幫助建商。當然我稍微誇張化了。

- 鼓勵年輕人去買房子，我持保留態度，年輕人強調流動性，就好像不要太早結婚，等到真正適合的再決定。

- 住宅的目標，其實很多元，真的需要不是所有權，應該是有一個安全、舒適、私密的地方可以住。怎樣使這些目標發生一致性，避免互相衝突，如果衝突如何排序。就像租買選擇一樣並不單純。

- 你自己如何面對的目標，才能使資源有效的運用。

- 住者有其屋，顯然不應該是個目標，住宅怎樣舒適，而不是擁有。美國的住宅目標，是一個有尊嚴是像人住的地方。住的怎樣尊嚴？

- 區位是一個目標、面積也是一個目標。以前的住宅目標希望達到、每個人至少一個房間。私密性是人的基本需求。

- 家戶支出、花費，對於住宅不要超過四分之一。可是在台灣或是台北很多都超過一半，當然都隱含著你能不能達到。更別提居住的合諧與安寧。

- 總體是社會資源的分配。個體就是個人的努力，可以分成不同的所得，族群去討論。

- 過去「住者有其屋」害死很多人，這個目標永遠也達不到，這會讓資源的分配有很大的影響，假設目標釐清之後，接著就是達成目標，就是政策，口號與政策，有什麼不同？

- 選舉的支票與可行的政策，怎麼分辨嗎？看它有沒有預算、組織、人力、計畫，有沒有程序，如果沒有預算那絕對是口號、衝突後優先次序為何？

- 政府憑什麼訂這個政策，政府介入的正當性在哪裡？政府介入的原因在哪？住宅一部份是公共財，一部分是私有財。那你覺得呢？

林：可能是資源分配不平均，可能有財團壟斷投機炒作。我之前看到，新光集團最近又在信義區大量買土地，讓我這種小老百姓都沒得買了。

師：當然，我們要小心，別讓努力的人受到打擊，不努力的人可以享受，打擊財

團要小心。

佳：政府的滿足人基本需求，若住宅又是生活上的基本需求，那政府介入的原因就是在於滿足人民住的需求。

師：我們不是社會主義國家，較偏向市場經濟體系的國家，如果是那樣子，就會有應該如何？當然基本需求我可以接受，讓那些人不要露宿街頭，為什麼不讓他們露宿街頭？

炳：外部性。

師：那為什麼要減少外部性。什麼是外部性？住宅的外部性又是什麼？

佑：會產生很多社會問題

佳：疾病，大家就會生病。

師：

- 產生衛生問題，如果讓他們住在街頭，傳染疾病給別人。減少外部性的產生，政府不希望那些人不要住在街頭影響衛生安全，其實是為大家好。
- 政府就介入的一個原因，就是因為解決外部性。例如違建通通都要拆掉，違建產生安全、衛生上的問題，政府要求、介入這些，其實是為了外部性的問題或是減少糾紛。
- 先要有正當性，再考慮用什麼方法和手段。

炳：都市計劃法中政府介入的原因強調要維護公共利益，老師所提的各種舒適、安全、健康、衛生都是，但為什麼住宅比較少提到公共利益？

師：住宅含有私人財產權的意義，介入含有介入私人的意思，因此正當性非常重要。剛剛講道公平，我同意政府介入是財富重分配的方法。

佳：促進國家公共效益。讓人民安居樂業。

師：這有點關係，提升「效率」，大家福利可以提升，有什麼例子？

炳：解決資訊不對稱。

師：對，很多方法提升效率，或是矯正市場的不效率。

- 提供公共設施例如高鐵，城市間的效率增加，背後也隱含著提升總體經濟。建商常遊說政府，如果我們不好，你們都會倒，因此政府提出減稅、優惠房貸。最近大家在討論遺產稅，稅率越高，大家都不願意在國內投資。
- 政府要求最低居住水準，維護人權。或是為了非住宅理由，例如區域均衡、人口政策等等。
- 今天早上，去是政府開會，有人去陳情，不要被強制都市更新，但是他不了解都市更新條例，我們知道這背後隱含著政府介入，到底誰應該犧牲小我完大我。多小應該被犧牲，有些不這麼清楚。
- 其實政府有權力去把所謂的刁民去除，這樣可以嗎？政府希望大家都盡量協商，建商也有時間成本，或許就直接給住戶錢，大家都高興，因此政府怎麼介入，是要很小心的。
- 用什麼手段介入、什麼方法？從剛剛的都市更新立法、容積獎勵、租稅獎勵，用蘿蔔還是鞭子，政府有很多手段，甚至是限制建築的規模。在美國，有兩

種一種是 Inclusion zoning 如果要蓋豪宅，要蓋一部份的平價住宅，另一種 exclusion zoning 全部只能蓋一種，台灣是用土地還是用代金回饋。其實很多問題要考慮用什麼方式介入，例如規範生產者責任，保護消費者權利，預售屋的定型化契約其實也不清楚，當然我想表示政府介入有很多的角度。如都市計劃審議，政大二期的都市設計，不能開商店，屋頂要斜瓦等等。

- 必須要了解介入的角度、方式、手段，以及不同方法之間的衝擊與次序。市場機制在先，政府介入在後，還是相反。背後隱含著到底要小政府、大政府。在台灣我們可以看到，政府的對於住宅的介入很少，讓我們覺得有些無奈，我本來對豪宅不會在意，但是市場上推出全都是豪宅，使一般市民買不起房子，我們應該怎麼使得這些風氣改變。市場上小套房的產品，因為金融機構的限制增加，市場上就慢慢的不推小套房，但是豪宅有沒有機制可以制衡，目前沒有。
- 怎樣是房價回歸正常，大部分的人買不起，就是不正常的。這是相對的。
- 社會科學一直強調的是相對，找出相對的參考點。怎樣健全市場，市場如果失靈，政府要介入，但是政府也會失靈，因此我試圖讓你們選擇各種角度去看。
- 政策發展後，就是住宅的評估。經建會就提出田園住宅的政策解決住宅問題。最近，因為大選大家都再加碼，幫助農民、或是幫助建商，怎樣評估才能夠公平效率、正當性、可行性如何？
- 我拋出很多問題，希望大家可以好好想想？

炳：台灣豪宅的房地價比 2:8，一般的住宅地價比是 4:6，荷蘭是台灣的十分之一，豪宅會貴的原因是因為區位，華老師推行田園住宅也是因為想降低房價，如果真的推行田園住宅的話，房屋價格會再降嘛？

師：台灣的土地成本太高。在美國一般房地價比是 1:9，在美國地大物博的國家，土地是不值錢的，在國外談折舊很重要，背景不一樣，但顯然我們土地成本過高不合理。農地釋出怎樣才是適當的，都市才不會蔓延。我也不贊成農地應該完全的保留，不如有效利用。顯然用我們的所得去承擔這麼高的地價，是不合理的，看起來應該可以評估，如果大家有興趣，可以把這次選舉兩方的住宅與土地政策，依你的判斷這兩方到底合不合理。

- 身為一個住宅研究者，要用什麼角度看這個問題。總體與個體是交叉的，其實我們大部分都是從個體出發，個體是比較有感覺的。總體個體發生衝突時，應該看什麼？應該要看個體，從投資的角度是投資個體的，看大家對個體的分析是很重要的。個體累加起來就是總體。你怎麼樣去了解，不同的人，可是你一定要從個體出發，在討論總體時，你要作很多切割，討論個體。
- 經濟發展程度不同，如已開發國家、未開發國家、中間的新興發展國家，背後隱含著所得、房子的品質以及數量，每個人多少面積的房子，或是有沒有

房子，在未開發國家，沒有房子的很多，違建很多。已開發國家，購屋可不可以貸款，兩個住宅的本質是不同。每個國家的文化也會影響。

- 特別從經濟以及社會的角度出發，你覺得老人的問題要怎麼解決，出租國宅怎樣有效利用，對於居住的弱勢者要怎麼處理，裡面充滿政治與制度上的問題。
- 兩方的候選人都強調青年選票，你知道為什麼會這樣嗎？只有你們這年輕人入世未深，想要吸引年輕選票，其政策是對此包裝的。土增稅減半都是利益團體在遊說。住宅問題的角度顯然是要多元的思考。不會全然都是經濟、社會或是政治的問題，現在普遍把問題政治化，在這個領域上大家應該要多元豐富的思考。
- 方法論上有理論、實證、問卷、訪談、質化、量化等等應該都要多頭並行。有人說量化是最好的，但是數字也會騙人，沒有數字可能過於主觀。大家在學習過程中，絕對不應該偏廢一種方法，試圖找出議題，從不同角度切入。
- 身為一個住宅研究者，要懂很多必備的多元角度，另外價值觀上也是多元的，不應該是單一的。例如租買選擇上，不能簡化成住宅階級一樣。
- 社會是多元的，因為每個人的生活成長不同，價值觀都是不同，地區與種族差距等等，都應該試圖去解決、了解。最後社會或政府應該要提供一個多元的選擇，滿足多元不同的需求，社會福利就會增加。
- 這門課希望可以打開每個人對於住宅不同的視野與討論。之後討論的東西，希望大家可以多舉一些在台灣的例子，不一定要太高層次的或是教科書的東西，例如土增稅一生一宅優惠政策。以及目前選舉的政策，是不是有幫助，或是切中要害。你也不一定要同意我的看法。藉這個機會從自己的經驗出發，來看看市場上的事件，從個體與總體上發出討論。最好有感而發不要無病呻吟。