

住宅市場與政策第十次上課記錄

時間：2008/4/21(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：許淑媛

出席：林佑儒、陳妍如、許淑媛、陳佳甫、劉永淳、賴炳樹、郭冠宏

上課紀錄及討論：

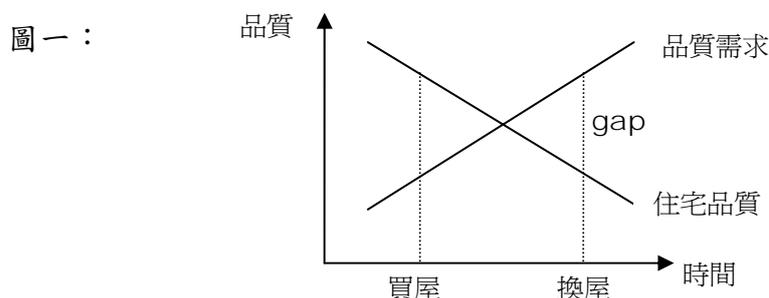
一、住宅使用

老師：從使用的角度來看，一個房子空著是為什麼？從使用者本身或從房子本身來看有甚麼不同？先從住宅來看房子的生命周期變化，一個房子到底有多少人住過？反過來講，一個家戶到底住過多少房子？一個房子到底住過多少家戶與一個家戶住過多少房子，兩個顯然不同。一個家戶住過多少房子大家可以猜一猜，你爸媽住過多少房子？那你一生會住多少房子？南部人、北部人、都市人、鄉下人顯然不同，大家覺得你一生會住多少房子？

冠宏：從我個人的經驗來看，不包括宿舍大概 6 個房子，有研究顯示一般人大概 10~12 年換屋一次，所以在生命中大概有 6 次。

老師：過去的人換房子多或現在人多？過去的人較安土重遷所以換房子較少。在需求案的調查一個人大概 10 年換一次，現在因房價太貴不易買屋換屋，居住時間有加大的趨勢，過去人較安土重遷，現在人次數可能較多。住的時間長的房子與短的房子有什麼差別？居住時間長，對房子會有感情，滿意度也會較高，鄰里也較為安定。換屋也與就業有關，另外，從成熟之後看居住時間長短，時間短的話可能是地區情況較差。相反來看，一個房子住多少人家？華人資料庫中有 panel data，可研究個人的居住時間，哪些人住的時間較長？哪些人較短？居住時間會不會有時間相依性，時間愈長因鄰里牽絆而越不想搬遷或時間越短因居住環境相對滿意而越不想搬遷？時間長考能搬遷成本較高，而時間短較不容易搬遷還是較易搬遷？以上，我們是觀察一個家戶的搬遷情形。從另外一個角度我們可以對住宅做研究，某屋從第一次持有到拆除間經歷的多少家戶？我一直鼓吹這種調查，這個社區家戶換得很多或少？很明顯的可以多少觀察出這個社區的情況。你覺得多少年是適合換房子的時間？房屋的品質會隨時間下降，但家戶對品質的要求會隨時間上升(圖一)，因此在時間久了後就會產生品質的落差(gap)，所以說剛買的時候會買品質好一點的房子。如果提到稅的問題，在美國房子價值占九成，故折舊很重要，在加速折舊的情況下，前期折舊較多，後期折舊較少，所以換房子支出的較多一點，而收入與支出相抵後就是稅，

所以稅相對就較少一點。所以我強調在管理維護費用是不是算在折舊下當作支出費用，在這種情況下管理維護的誘因較強。



國外與國內的不同，外國與台灣的居住時間誰比較長？有些人說中國人比較安土重遷，看絕對數字的話，英國平均六年多，台灣目前平均 10 年多，時間的長短對鄰里的感情與維護較相關也較好，這些可以再做一些討論。而住宅使用的情形跟人的生命週期是息息相關的，從出生、工作、結婚、換居等事情都與住宅的使用情形有關。

住在新的社區好還是老舊成熟社區好？背後有甚麼意義？二期重劃區你要第一個進去嗎？當然新的社區空氣清新，房價也較低，大家可以一起經營環境，但未來發展如何？甚麼時候才會發展好？當然，這沒有一個絕對的答案。故在預算線下，怎麼找到一個好的社區？在研究時不只是看住宅的變遷，還要看鄰里的變遷，都有討論的空間。從人的角度觀察，或從住宅的角度觀察，怎樣的居住時間是適當的？高所得者或低所得者有什麼不同？什麼樣的人什麼樣的情況下，居住時間會多長？

大家覺得自己居住時間是會多長？如果是很短的話，那就不應該買房子，所以這其中也牽涉了租買選擇的關係。搬遷多當然是不好的，包括了搬遷成本、鄰里熟悉成本、對小孩的成長也不好，交朋友很難，成績大概也不會好，所以對小孩來說應該是穩定好。回到剛剛的問題，大家會選擇新社區或成熟社區？

冠宏：我目前是在大同區租屋，本來預期兩年後買房子，但現在住了 6 年，因為周邊很方便，而且周邊的房價很貴，就沒有買，所以我想我會選擇在成熟社區。

老師：大家應該了解居住的生命週期，房子的決定是家戶一起做決定，所以大家也可以參與在住宅決策上。住在新的社區需等多年公共設施才會完成？而住在老社區等都市更新可能也要等很多年，雖更新可能有資本增值，但買房子不應該只討論財務，也沒有一個絕對的答案，每個人的價值觀不同。

再來討論為什麼不用？空著比用好，可能因為租金太低或管理成本很高，所以管理是核心，買房子是一塊，而管理房子又是另一塊。而管理的核心

是產權，產權是誰的？公寓大廈中有很多部分產權是歸屬於大家，小公與大公怎麼管？我們過去對管理維護並沒有很重視，台灣相對時國外是社區型的住宅，故需要多點管理維護的討論。為什麼需要管理維護？政府憑什麼介入管理維護？

妍如：因為現在區分所有權住宅逐漸增多，住宅環境裡的好或不好與整體環境有關，影響環境品質。

老師：一個社區如果不管理維護，造成髒亂、蚊蟲孳生等問題，會影響到鄰里住宅，產生外部性，所以政府要介入。還有什麼原因？

妍如：集體行動與囚犯困境，每戶對管理維護可能有搭便車的心態，從踐踏草坪的例子來看，如果草坪是大家的，那你踐踏草坪，我也踐踏，造成社區環境變差。

老師：裡面有很多理論支持為什麼要物業管理，管理維護背後有哪幾個關鍵存在？怎麼衡量管理維護好不好？分主觀與客觀，客觀的服務設施好不好，主觀的社區意識好不好？意識好，客觀不好也有，怎麼衡量？客觀好不好與背後的付出有關，付錢多客觀可能就會好，但主觀則不一定因為付出多而好。社區中居民是自用與出租的差別如何？怎麼找到一個好社區？還有甚麼影響因素？

妍如：催繳管理費的方式。

佳甫：住宅的面積與人的混合度。

老師：什麼是物業管理好不好的關鍵？

老師：委託方式會產生出物業管理好不好？全部委外、部分委外或全部委內哪個比較好？全部委外社區意識可能沒辦法產生出來，但也不一定哪個好，哪個不好。怎樣判斷一個好的社區？我常講一個好的規模，大規模好或小規模好？太小沒有規模經濟，而太大則是規模不經濟，怎樣算一個好規模？

淑媛：大概一百戶以下。

老師：在子茵的 paper 裡有實證研究，大概在一百戶上下是較好的。小社區可能沒有規模經濟。在集體行動的觀念下，怎樣才是最適的規模適合集體行動。在台灣許多很大的社區，動輒上千戶的社區適不適合，雖然可能管理費出的少或有許多公設可使用，但對社區意識的凝聚是不利的。

佳甫：我以前沒有住在社區的經驗，第一次就是住學生宿舍，在六個人的空間裡大家有自己的空間與共用的，在這樣的小團體下就會有一些共用的問題，那在規模更大的社區問題可能就更嚴重。

老師：當然，但規模的影響並非線性的，一百戶與兩百戶的影響不同。

管理維護其實蠻瑣碎的，什麼會影響管理維護，我剛寄了四篇 paper 給大家，第一篇是洪幸妙的七個社區的主觀客觀管理績效及影響因素等研究，再來是三年前有關管理模式，自行管理、總幹事管理、部分委外或完全委外等方式，另有管理費與規模經濟的問題。現在管理維護一坪多少錢大家知不知道？大概 50~60 塊，有些很豪華很貴一坪 100 塊也有。當然跟社區有些是先天不良後天失調有關。後來有一篇與香港合作做得，探討代理的問題，香港的物業管理相對較嚴格一點，同一份問卷在台北與香港做的不同。意思在討論社區意識與集體行動，制度規範集體行動與社區意識的對話。未來在討論物業管理維護時都是很重要的。我們說先天不良是甚麼意思？社區如果有很多進出口，基本上是不會管好的，所以在規畫設計時需考慮到管理維護。區分所有權的意思是什麼？有些有使用權沒有所有權，像違建，空間都很不好。所以我們希望管理權與使用權是一致的，使用權與所有權是一致的，是甚麼意思？怎麼樣試著把產權與使用權結合？

外牆登記時是登記誰的？隔間牆是兩間公用的，區分所有權法的精神在於區分哪些是公有公用、公有私用，以釐清產權的歸屬。如果一開始的規劃設計得很不錯的話，那後續物業管理就會較輕鬆。如一開始就規劃設計得很不好的話，那後續物業管理就會很累。

另一個議題是公共空間，公共空間到底多大是好的？那些公共設施是有必要的？一個是面積，一個是內容，兩個都很重要的。人家說不要為了喝一杯牛奶而養一頭牛，哪些是必要的？游泳池是必要的嗎？後續的管理成本大家是否了解。而哪些公共設施是可以成為社區的收益來源？可否做一些安親或教育使用，怎麼產生公共基金的來源？如有適當的公共設施可以提供社區的維持費用，那也是不錯的。

管理費的收取，大部分按坪數收，一樓與三樓以上的收費方式一樣嗎？每戶人口比例需不需要計入考慮？當然沒有一個絕對的標準，除了管理費還有基金，像電梯維修等大筆支出，基金如何收取？如果一次收取，對剛搬來或居住時間不長的人來說不公平。所以，目前在管理支出上會分為管理費與基金的費用，慢慢得累積大筆支出。

大家想想還有什麼可以討論，以前物業管理是私有財產的問題所以自己管理，但因有外部效應的存在而使得政府需介入，剛剛妍如有提到組織上的問題、制度的設計等，我想大家還是可以思考一下。另外，在都市更新方面，整建維護的誘因不高，如政府可以提供一些誘因，如稅的抵扣，那我想許多人應該願意做一些維護動作，使得整體維護更好。

佳甫：我以前有跟物業管理的人聊過，他說通常一棟大樓管理需五人，但現在物

業管理都會想要降低一些成本，如總幹事兼任其他職位，警衛請便宜一點的人就可以，是不是也會有一些問題產生？

老師：當然，怎麼提升物業管理的專業度。物業管理的範疇有什麼？經建會有提供物業管理的旗艦計畫，第一個是建物管理，第二個是生活管理，第三的是資產管理。基本上我們現在講的物業管理是第一，東京都現在有生活管理，像聯合採購、洗衣服等飯店式管理服務。一棟大樓不夠怎麼辦，那就很多社區聯合起來，發展規模經濟。生活管理這塊我認為有很大的成長空間。在建物管理這塊，也是一樣。建商在蓋房子時應該也要考慮到管理維護，現在好賣未來好不好管？資產管理這塊還沒被釐清，社區怎麼提升資產價值，怎麼產生更好財源，公共設施怎麼經營發展，這塊我們還沒太多經驗。物業管理目前也有發展成物業管理系，像景文、華夏等專科學校，也有物業管理學會。意思是現在教育體系也跟上實務的腳步，發展專業知識。在英國有物業管理的證照，後來發展到香港舉辦物業管理證照的考試，希望能發展成專業的知識。

有些物業管理的公司是專門做包租，投資人只要懂得投資，買完就交給物業管理公司管理，類似資產管理的功能就出現了。如果這種經營方式落實在台灣，那空屋率會不會改善？還是會產生什麼問題？

妍如：我覺得包租公司之前在國宅案的報告上在計算社區花費、人的派遣都有很多的規劃，我認為未來好像還蠻有發展空間。

老師：未來如何鼓勵民間的物業管理公司出現，目前的組織規模還是不夠龐大。建設公司是不是也可以多角化經營？太子目前已經有物業管理公司，國泰還沒有住宅的物業管理，怎麼樣變成一個有效率經營的專業經營公司，我相信樓管這塊未來還是有發展空間。以後賣屋子時，可能不只賣建物，也包裝物業管理賣服務。

佳甫：我想知道住宅案後來的發展如何？

老師：當然是希望可以落實，但政府目前來落在行政上的管理較多，沒落實在如何做有效率的管理。公部門比較著重在政府補貼這塊，有很大的爭議就是當初在買賣時有提撥買賣價金做維護基金，造成大家有什麼壞了就找政府。當然這是當初設計的不良，政府想外包出去時，民間似乎也不太想接手。

佳甫：台北市有許多老舊的獨棟住宅，為什麼不會想做外觀的維護？

老師：欠缺誘因，住戶整合不易，我們不應該過度鼓勵拆除重建的個案，應注重整建維護工作。

老師：我們當初也有在討論要不要訂物業管理條例，物業管理到底包含什麼？是

不是經建會規定的三項也不一定。目前是需要這個條例來整合相關產業。

妍如：大陸之所以物業管理發展的這麼快的原因，是因為有一段時間國宅大量轉變成私有住宅，造成大量物業管理公司產生。

老師：大陸是因為規模經濟而產生，以前大家多注重住宅交易面，未來住宅使用及物業管理才是住宅研究的核心。