

住宅市場與政策第 12 次上課記錄

時間：2008/5/5(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：賴炳樹

出席：林佑儒、陳佳甫、陳妍如、許淑媛、劉永淳、賴炳樹

上課紀錄及討論：

一、住宅補貼之金錢補貼和實物補貼比較

老師：住宅補貼對年青人該怎麼辦？金錢補貼和實物補貼對誰有效益？那一個比較受用？

就像當初的蘭嶼原住民居住的房舍，適應當地氣候，將房舍的一半高度建在地下，地上只露出一半，人和畜養動物住在一起，當初台東縣政府為解決原住民居住的問題，因此建了一大堆國宅，鼓勵他們住到水泥建築，結果他們用國宅去養豬，給你房子就會去住嗎？

金錢補貼可以切割，實物補貼不容易被切割，金錢補貼不代表不能限定用途。

老師：供給補貼和需求補貼各有何優缺點？需求面補貼對垂直不公平來補貼，所得不同補貼不同。國宅價差少，地區內公平很難達到，跨區更難，需求面補貼相對來說比較公平且比較有效率。

淑媛：就像容積獎勵的例子，建商無法將價格降低轉給消費者，需求者得到有限。

永淳：供給面的補貼對象比較容易知道，對政府比較容易掌握。

炳樹：供給補貼可以活絡市場，促進需求。

老師：活絡市場當然很重要有正當性，像愛台十二項建設的例子。

老師：供給補貼比較有規模經濟，成本會降低，產品品質較易控制。為什麼下水道沒有願意去做，住宅供給補貼可以看到政治績效，但供給補貼有滴漏現象，需求補貼可以減少滴漏，所以有優惠房貸出現。為什麼整建補貼比新建補貼好？

佳甫：更新整建可以維持原有的社會網絡，避免仕紳化。

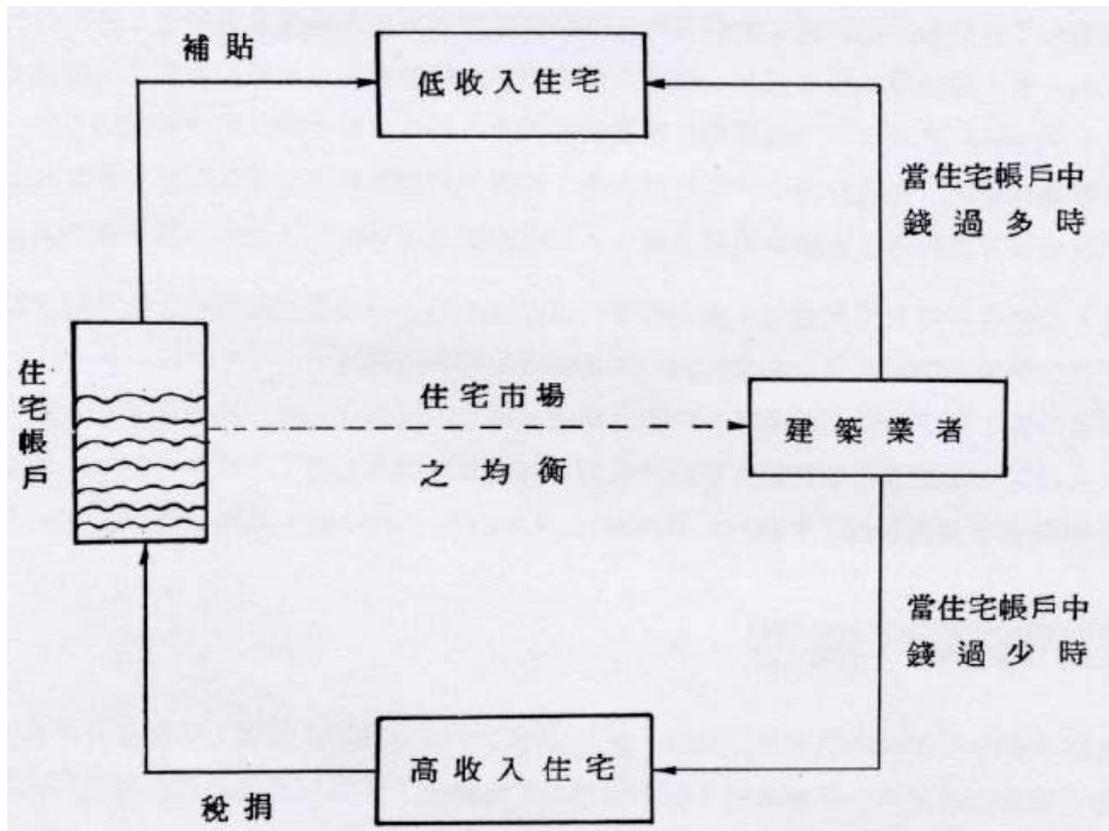
老師：老舊住宅補貼比較公平可以幫助更多人，鄰里網絡可以延續也很重要。

老師：法令上的補貼好不好？容積獎勵好不好？有什麼例子？

永淳：都市更新有容積獎勵。

老師：住宅法開始有進行拉皮整建的補貼，住宅法中有住宅補貼社會福利這一章。

二、住宅帳戶模型



老師：利用交叉補貼的邏輯，抽取豪宅的利潤以補貼興建低所得住宅，美國德州曾有所謂包容式管制(inclusion zoning)。

炳樹：美國地方政府利用土地使用分區規劃手段，實現建設更多數量中低收入住宅，促進社區的多樣化發展，防止種族隔離，強制建商每蓋一定數量的豪宅，就要提供一定戶數的低所得住宅。

妍如：混合不同所得的人，可以帶動流動性和鄰里意識效果，促進貧窮人數的減少。

老師：現在也有一些文獻討論不同種族、所得者混合在一起不一定好，要有適當的隔離。

補充：住宅帳戶的構想是對建商蓋房子課一定比例的稅，存在公開帳戶中，補貼興建低所得住宅的建商，關鍵在於過程公開，抽多少稅補貼多少都讓大眾做決策，使建商興建平價住宅有利可圖，轉而轉移興建低所得住宅。至於對豪宅或低所得住宅如何定義，技術上仍可討論。帳戶必須封閉、專款專用，才會自然而然形成機制。目的就是希望使市場不要兩極化，建商都蓋高收入者的房子，政府可建立一個住宅帳戶對外公開透明、專款專用，對建高收入者房子抽稅，存入住宅帳戶對低收入者建商補貼，最後，建商會發現低收入房有利可圖而從高收入住宅轉向蓋低收入住宅。

三、租金管制

老師：租金管制好不好？

佑儒：就美國而言，租金管制對房客好，但房東不建設維護反而去破壞。

老師：房東在租金管制下，不願意出租房子，房客租不到好房子，第二個可能是房東不願意維修房子，出租的房子品質下降。房子的品質可能在租金管制之下而下降，造成社會福利變壞，這樣反而不是在幫助弱勢者，只有第一個受到租金管制的人得到利益，之後轉手接收的人要收key money。現在美國在一些地方(如紐約、柏克萊、波士頓)仍是有租金管制，有溫暖的心是不夠的，還要有冷靜的腦，利弊得失是大家要想想的。

老師：台灣的國宅不是下濾現象，不是鼓勵換屋。補貼方式可以有多樣化的產品，創造新的產品出現，因人而異，重點是資源分配，舊的要多一點新的要少一點。基本上有下濾的制度是好的。

老師：各位覺得土增稅減少這個政策好嗎？

淑媛：就平均地權而言是不好的，因為沒有達到地利共享的理想，但對買房子的人是好的。

冠宏：要看換屋的次數，對換屋次數多的人較有利。

老師：土增稅減少誰受益？誰受害？比例如何？從公平與效率而言，利弊得失分析要同時考量，要有一些配套措施。

四、當前房市隱憂建言連署書

老師：我覺得學界應該要做一些事，連署書之中最需要對話的對象是金融機構，連署書從5月1日開始連署，希望到5月10日連署完成，能得到更多回響。陸資炒作是很大的爭議，陸資不等同於外資，新政府的政策確實為後續發展的關鍵因素，我們希望新政府能有些回應，最重要的是我們的呼籲，學術界重要的是知識、資訊的傳達。

冠宏：連署書感覺不是那麼強烈，有些數據可以加入，並突顯陸資、外資的問題。

佳甫：站在記者的角度，標題可能不夠強烈，可以分主標、副標。

炳樹：或許可以把對金融機構的呼籲，放在政府之前。

永淳：如果要引起大家的連署與注意，可以再開一次記者會。

妍如：我覺得媒體報導老師被恐嚇的事情，是危機變轉機，反而引起大家的注意與關心。

老師：我們的本意不是利用媒體，而是讓資訊透明公開，提出警語只是我們的目的之一。

淑媛：一般市井小民可能不太懂，我覺得後續可能要再講清楚一點。

五、住宅補貼的對象、策略

老師：第三部門的補貼成效會比較大，第三部門如崔媽媽租屋為主，該如何做補貼？另外例如財團法人不動產資訊中心現在漸沒有資訊提供的功能。住宅補貼的對象如何？補貼對象的認定，監督與執行成本很高，舉證與核定都比較困難。所得的標準要定在那裡？我最關心的是我們下一代，年青人要那麼早購屋嗎？在政府直接補貼無效率的情況下，怎麼讓第三部門參與補貼，藉用民間的效率來做社會福利。補貼對象如何認定？對年青人該如何補貼？台北市的工作機會在這裡。

佑儒：我覺得最根本的還是均等的就業機會。

佳甫：也許可以用國有土地蓋一些過渡時期的宿舍給年青人。

炳樹：我發現北歐幾個國家的共同特點，都對單親家庭給予的福利補貼是最高的，而對於已婚家庭是比較低的，也就是說對於弱勢群體的照顧。

老師：台灣對單親家庭這個議題似乎比較不重視，單親家庭是需要補貼的，住宅單位和社福單位應該要結合，台灣也許是因為社會價值觀的不同。

永淳：可以鼓勵企業設置員工宿舍，讓員工可以住在就業地點附近，也可以把員工宿舍當作獎勵機制。

老師：政府可鼓勵廠商至台北市以外設廠，創造別的地方就業機會。

妍如：現在科技業不能發放股票之後，科技業員工多希望公司蓋員工住宿而寧願不要領現金。

淑媛：我覺得應該先從舊有的存量來釋出，鼓勵有兩間房子的人釋出，並從租屋方面幫助有需求的年青人，健全租屋的制度與資訊。

妍如：我覺得目前租屋的資訊仍不夠透明公開，房客不好找。

老師：出租市場的機制仍不夠健全，我們鼓勵有包租公司的出現，政府如何補貼的機制要如何設計，住宅補貼要了解利弊分析，建立住宅補貼福利網的概念，達到資源分配的合理性。

老師：補貼有不同的方式，我覺得出售國宅是沒有效率的，而第三部門的補貼應該是政府要做的，政策建議可以更周延的思考，任何補貼都是對市場資源分配的扭曲。