

## 住宅市場與政策第 13 次上課記錄

時間：2008/5/12(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、陳佳甫、陳妍如、許淑媛、劉永淳、賴炳樹

### 上課紀錄及討論：

#### 一、課程進度與工作分配：

- 0512 開發中與已開發中國家 (上課記錄：佑儒)
- 0526 住宅法(上課記錄：佳甫)
  - 導讀：housing in Taiwan(淑媛)
  - 導讀：commodification and urban development (炳樹)
  - 導讀：住宅法草案、整體住宅政策方案、住宅宣言(冠宏、永淳)
- 0602 轉型國家--香港台灣日本，從住宅發展類型來看(上課記錄：妍如)
- 0609 最後一周：貓空喝茶上課

#### 二、討論中國大陸社會活動家鄒濤

**老師：**對於他不當屋奴，中國的中產階級無法購屋，所以拒絕購屋大家有何看法，台灣也有教授提出目前無法換屋情況等情況，大家也可以進一步討論。

**炳樹：**這是在 2006 年左右大陸發生，大概早一年可以當作警戒之用。

**老師：**經濟成長所造成之效果？開放之效果、波動效果影響，台灣效果跟大陸效果如何？大陸集體不買房、台灣集體買房。如果由於可能資本主義侵入而有大家不買房想法是如何？如果有誘因，多少力量在背後？這樣的社會運動如何？至少看起來是為溫和且和平不影響他人，但是否可以產生共鳴？

**佳甫：**這樣很難有共鳴，台灣很多網友都是因為要結婚生子而購屋，所以不購屋很困難。

**佑儒：**台灣思想比較多元，所以力量比較不能集中，但是相對大陸可能比較容易一分為二的概念，比較容易成功。

**冠宏：**如果目標明確就有可能成功。像是只有預售屋或新成屋這些標的，那就容易成功，如果是全台灣連中古屋，每個人標準不一，所以不容易成功。所以應該要先將標的界定清楚。

**老師：**標的物不清楚比較不容易，個人保持保留態度，是否可以侵犯別人權力部分我是覺得要保留的。

**冠宏：**利用崔媽媽制度一起去殺價，這樣的制度可能有幫助。

**老師：**這樣當然是有利可圖，我只鼓勵透明購屋，大家都有共識不買房，這樣房價就下降，可以產生這樣效果，但重要是如何溫和理性去做？

**冠宏：**例如泡沫，用台北市來說告訴大家可以殺價 27%再買的方式？

- 老師：**但因為產品異質性很強，很難大盤而論，用社會運動角度來看是否會成功？
- 妍如：**如果是社會運動，民族性強的國家(如中國大陸、韓國)，台灣人跟大陸那種身體力行方式不太相同，說很多做很少，大陸很多政策都比較絕對。
- 冠宏：**那可以利用觀察政大宿舍漲價來看，抗議住宿房價上漲情況。
- 老師：**政大好像比較受到體制內的規範，相較台大好像比較容易抗議？
- 泡麵：**房價上漲快，各自背景不同，所以很多都不太一樣，所以不能夠直接做比較來看。
- 永淳：**他們有宏觀調控，但也很多負面現象，一開放可能會爆漲，以後問題更多，相對中國政府強勢政策，台灣比較就是市場是自由的。比較多開放的市場資訊，就可以有比較理性的選擇，經濟跟市場的判斷比大陸好很多。
- 老師：**這些人為什麼不向政府而向消費者與業者？我們的話就是抗議政府。台灣環境當然不太一樣，我們去抗議建商沒有用，希望政府介入，但又怕過度介入，這有些矛盾，這樣的行動有些落差。拒買運動自己都不贊成，現在不是購屋時機，但叫大家都不要買有沒有什麼正當性。希望市場機制健全或資訊透明，就比較正當性。不同的地方結果也不太一樣，建立好的市場可長可久。缺乏一種可長可久的制度，而非短期結果。
- 佳甫：**新聞上面很多都說現在是大陸房地產寒冬？
- 老師：**美國歐洲有這樣的情況，大陸上漲過多有點泡沫化情況，大陸所得分配更不平均，大陸經濟體大市場各種相對衝擊沒有這麼大。所以應該只是回檔，基本上大陸房價還是高檔。

### 三、已開發與未開發國家發展相關背後因素

- 老師：**國家發展與住宅發展之間的政策關連性，開發中國家的住宅問題是貧窮落後的問題，但已開發中國家還是有住宅問題。要如何解決住宅問題，必須先解決住宅經濟發展，國家發展在住宅發展之上。當然各個國家的自然資源環境不同產生，先天條件不同所產生的差異經濟力的成長。國家發展關鍵—自然環境及經濟成熟度、政治環境背景(自由或共產(社會主義國家))對於住宅發展有什麼關係？及國家發展情況又有什麼關係？民主化自由化國家發展情況，政治影響力又對住宅發展有什麼影響？例如、新加坡以住宅當作政治功績，美國自由黨保守黨發展政策、台灣藍綠兩黨執政有什麼不同影響？馬蕭當選後政治氛圍之下還是對於住宅發展似乎已有些影響。
- 接下來，就是政治文化上的影響，已開發中國家住宅對於政治意涵有不同看法，「住者有其屋」產生家戶個體的 over consumption，這樣又產生整個國家 over invest in housing，背後因素就是價值觀問題，over 可能扭曲其他資源分配，包括其他教育文化投資不足？背後大家都 over invest real estate，所以就沒有辦法去投入文化資源等其他分配。所以就變成富裕中貧窮。國家住宅發展與什麼有關係？

國家發展脈絡背景所產生的現象如何？住宅本身的情境如何，整個住宅市場的操作，住宅發展過去傳統的存流量如何？這樣背景底下，分配產生量與質如何？自有率很高，居住樓地板面積很高但公設比也高，看各國量與質的情況，新舊情況，相互比較。

#### 四、台灣居住水準情況

**老師：**比較各國來看台灣其實不錯，看看韓國情況等，台灣算是不錯，價格水準、所得情況的確有 overinvestment，台灣在這樣情況之下，有這樣居住水準應該還是不滿意，還有很多改進空間。住宅環境背景下有很多要改進，南北環境之下，居住水準是有差距？但負擔上面有落差，生活水平上有無差距？

**佳甫：**之前去韓國，感覺他們的經濟基礎建設不錯。至於高雄台北上面，高雄很多都沒有發展，台北很多都是太快的建設(中永和)，中南部高樓沒有幾棟，

**老師：**南北生活有落差嗎？

**泡麵：**台北商圈很方便，台北生活條件上比較好

**佑儒：**跟台中比較，我覺得台中比台北好居住面積大，其實生活機能也不差。

**老師：**南北生活品質有差很多嗎？負擔條件卻差異很大。例如、成大教書與政大教書負擔情況差很多，負擔很高代表生活差距很多，這不太相襯。

**佳甫：**北市與北縣有差很多嗎？

**老師：**台北縣市合併就沒有問題嗎？

**永淳：**台北縣中永和跟台北市差不多，還是有些地方像是山區跟台北市差很多，交通不是很方便，路燈等安全感問題，所以仍有落差。

**老師：**台北高雄房價差到五倍是否合理？小鎮有落差是很正常的。但像是日本農村民宿都可以聊國家大事，很多工作品味上面都有自信與一套的想法，就是說已開發國家城鄉各有不同發展，而各有選擇。台灣這麼小為什麼有這麼大的差距？生長在台灣的人，台北縣有次等公民的情況，這幾年來有些改善，台北縣開始有在建設。但不合理的現象產生，卻沒有很快平穩，房價差反而不斷擴大，公共建設越來越拉近距離。不合理像是：新店比文山區貴、板橋很貴比台北市有些地方還貴？這樣差距沒有適當邏輯？

**炳樹：**板橋很多都跟台北市越來越近，消費、房、地價都越來越近，物價接近台北市，比起五年地價已經漲一倍。

**老師：**這樣合不合理？趨勢正確就可以，但如果反其道而行就越來越不行，但真的該如此嗎？新店與文山區這種講法，新店不均衡情況，往正常還是反其道而行？投資也是如此，但不對就會反轉，會有那樣的意涵，如何掌握到那個趨勢？這樣情況到底是均衡還是發散？差異越大就會發散，如果越來越同質是否就會收斂？以前都談平均數到現在多元化、M型化社會，台北市M型化社會，有些能解釋，有些不能解釋。

**佑儒：**可能是很多人衡量區域發展潛力，所以造成的。

老師：這是差異比較法，所以這是住宅發展的一種表徵。

## 五、開發中國家的住宅問題

老師：之前 MIT 很多老師都是世界銀行顧問，所以有些參與。討論方案有：土地細分如何自己造屋解決開發中住宅問題(Sites and Services Program)、整建維護在加上有剩餘勞動力，社區自己蓋，解決勞動人力問題及居住問題(upgrading program)。對於都市更新不同方式做法。今天參考文獻是翻譯一些開發中住宅問題，很多都有很大的問題。例如、巴西聖保羅與里約有很多違章建築等，世界上許多落後地方住宅問題都是讓人束手無策，很多地方住宅問題都不知道怎麼辦？一起討論看看開發中國家的問題與解決

方式：

(問題) (解決方式)

房屋短缺：政府建房屋

房屋品質很差：提高標準並強制執行

違章建築：都市更新、拆除重建

房屋價格過高：物價、房價、地價管制

冠宏：一個問題不應該對應一個答案，很多需要從就業面等解決。

老師：從過去經驗看結果，什麼是比較好的答案？該如何解決？

永淳：政府興建不見得有效率，品質不佳還要提高標準？提高標準可能更無法負擔，違章建築有人際網路問題，房價過高問題，良性市場機制如何管制。

炳樹：不同國家應該要有不同的解決方式，不一定是相同的答案，像是台灣是因為地價高所造成房價高，所以有不同的解決方式，例如農地釋出。

老師：如何找到真正背後的原因才是問題的核心，對症下藥才能夠解決。直覺反應就是房價過高就應該壓下去，這樣顯然沒有對症下藥。沒錢人住不到房屋，就應該要蓋國宅。Common problem 共通性的問題，每個國家狀況不同，所以有不同看法。可以藉由文獻等體驗去看，很多是可以產生對話的。

佳甫：台灣不患寡而患不均，沒辦法解決住宅存量的問題。

老師：絕對值台灣不短缺，相對值可能短缺(空屋或相對某種產品短缺)，不同角度切入不是 overall 的次市場去看，宏觀與微觀分解問題，解決問題手法不太相同。Common problem 是不同的看法，如何釐清問題？真正的問題是該如何解決的，量的問題在開發中國家是個問題，所以從量到質的問題。很多人負擔不起房屋，市場該如何去調節，很多國家與世界銀行中開發國家根本問題是政府沒有效率，所以成立 NGO(非政府組織)第三部門。當然世界銀行專家來可能會有些文化隔閡，但是很多問題都不是那麼容易。政府是執行者又不是很有效率，如何培養民間組織，台灣第三部門在住宅部門仍需改善，政府角色有些問題。所以政府是否值得相信？政府並不可靠，歐美基本上是相信政府的。

冠宏：最近新聞說台灣治安變好了，據說警政署都嚇一跳。追蹤發現民調公司在

問卷上動了手腳，樣本有問題。數字當然會騙人，政府機關要經過考試，所以應該是素質比較好，但是為什麼整體效果不被信賴？政府機關已經沒有看報喝茶表現差強人意。相對也是代表民主？當投票率越來越低是否代表越來越民主。

**佑儒：**應該是近年弊案太多了，大家越來越不相信政府，但這也可能只是民主的一個過程。

**老師：**政治操弄之下可能會有許多問題，但政府的角色不明確是否好，所以希望成立 NGO 來多做選擇，相信可以幫助市場資源分配差距的問題。歐美的政府相對比較可被信賴，弊案較少。很多在討論過程中沒有答案，對於住宅發展問題的釐清與解決方案。

**佑儒：**很多都是人口問題而非住宅問題，這些方式都是治標不治本，

**老師：**其實教育才是解決脫貧的最好方式。台灣過去有觀念是窮再窮都不能窮孩子的教育，這也造成人力素質的改變。如果整個教育無法落實，很多教育問題不弄好就整個就會混亂，現在大學教育上不上軌道，有很多改進空間。這是受教育者與教育者的反省。所以教育與房屋問題是有關連的，例如有土斯有財，已經不合理還投入。

**炳樹：**林建元老師待在公部門覺得最大問題是：人與人互信不夠，人民不信賴政府、政府不信賴人民，在公部門產生很多困擾。

**老師：**不信賴問題很嚴重，這真得是很大問題。

**泡麵：**美國也是民主國家，台灣人比較喜歡揭瘡疤？互信跟小時候教育有關，小時候媽媽就有教育：要三分相信七分懷疑。

**老師：**政黨為何不是良性競爭？這應該不是中國人或台灣人的特性。教育素養可能會存在，回到最後也的確是教育問題。長時間就產生雙輸，另一個是市場機制會產生，雙輸之後才會雙贏？樂觀來看未來有這個契機。美國是本質相信，但是有很嚴格的人格缺失會有很大的代價，一旦不相信代價很大。對人應該要信賴的方式，這樣是比較好的。回到開發中國家，看起來很簡單但卻有很多不同的意涵。這樣解決方是普遍是不合理的方式。

## 六、已開發國家住宅問題

**老師：**已開發國家主要為分配問題，如何提升質是問題。讓制度發揮功用，減少人為的干涉，這些要有更多的討論，如何評估效率？多元的產生，這是已開發中國家面臨的問題，希望更多元細緻與精緻化的考量，不是量的問題是質的問題，這慢慢又是被討論的一塊。人的問題—教育問題，這是不同的故事。

如果已開發國家經驗不能套用在開發中國家使用，那制度可以移植嗎？本土化與國際化其實應該都要好好思考。了解這兩種是不同的型態，也很難跳升？世界演進不是一直線的，也是上上下下，但長期來看是向上趨勢的。裡面到底真實情況如何？世界大同？

**佳甫：**和平是重點，但是這好像是市井小民的夢想。

**老師：**所以 never come true?但是如果永遠都是有第三世界國家，所以如果有錢人會變窮、窮人變有錢，這樣很好，但是如果有錢人永遠有錢、沒錢人永遠沒錢，這樣就不公平。所以已開發問題並非直接從開發中國家演進套用。

**永淳：**世界大同不可行。所得不可能發展到每個一樣，衍伸到全世界來看更不可能。因為大家立足點不同，所以更不可能。發展程度有差還是可以很和平。環境與種族還是本質。

**老師：**就像是南北差距現象，北半球比南半球好、北美比南美好、台北比高雄好。世界和平還是很重要。整個世界幫助是提升但是還是有落差，國跟國之間不要有戰爭。

**妍如：**有個和平展覽在藝文中心，大家都可以去看展覽。

**老師：**希望透過這些討論了解住宅問題並解決，未來還是要有些願景。