

住宅市場與政策第十五次上課記錄

時間：2008/6/2(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：陳妍如

出席：林佑儒、陳佳甫、陳妍如、許淑媛、劉永淳、賴炳樹、郭冠宏

上課紀錄及討論：

一、教學內容介紹

■ 轉型國家--香港台灣日本，從住宅發展類型來看

■ 導讀：commodification and urban development (炳樹)

二、上課紀錄：

老師：這禮拜有一篇『農村改建條例』是去年的草案，台灣有沒有可能住得品質更好、更便宜，可以看農村改建條例是否成功，土地沒有適當釋出，看起來不太容易住得更好，但也不是絕對的，會留一些時間報告住宅商品化的發展經驗。

亞洲國家來看：台灣、韓國、日本、香港、新加坡從政府角度來看，香港跟新加坡政府介入比較多，香港跟新加坡看似都是高樓很像，但是密度還是不同，新加坡密度沒那麼高，綠化也高得多，可居性比香港高一點。

一、**從政府介入的程度來區分**，介入最多的是新加坡，85%以上是政府介入國民住宅，香港跟新加坡早期都是地上權國家；香港政府介入約 60~70%；再來是日本政府介入約 40~50%；接著是韓國 20~30%，換句話說 70%是市場決定；台灣政府介入只有 5%不到 10%，介入很少。

二、**從外表看起來**：日本居住品質是最好的，當然因為日本是經濟最好的國家，且生活水準、文化特質最好，如果以外表高樓來看，其實日本高樓沒有臺灣多，日本較多透天。韓國則是大的建商蓋上千戶的住宅，看起來像國宅，又跟台灣不太像。

三、**從居住面積來看**：日本居住面積小，有所謂的彈性文化(塌塌米文化)，例如：白天當客廳，晚上睡覺。發展出收納文化，因空間小發展出機艙文化，例如：日本廁所小但五臟俱全，可以發現短小輕薄是日本的文化。從每個人擁有的居住面積、空間，相對來說台灣還蠻大的，新加坡跟香港人口密度較高，尤其香港有大陸人民移入，且香港國宅佔了相當大的比例，目前國宅已經慢慢釋出。不過從居住面積來看，台灣的確比日本、韓國好很多。

四、**從負擔能力來看**：新加坡是負擔能力最小的，因為它政府介入最多。

五、**城市中來居住的話**：可從品質、價格來看，哪個國家比較好，日本的城市比較特別，但是不要提特別的城市整個城市來看，可居性很高。若以韓國來看，首爾的負擔能力比台北來得低一點，不過台灣中部南部的負擔能力也相對低一點。

六、他山之石可否攻錯？一開始台灣都去新加坡研究考察住宅，但是從報告來看有些真的是新加坡能台灣不能，不過日本考察，條件還是不太一樣，居住人的習慣還是不一樣的，且日本政府介入比台灣多很多，顯然日本能不能？感覺不太能。那韓國是很多大建商來蓋，一蓋就是上千戶在首爾，感覺台灣不太像這樣子，且政府還是有介入的。從幾個亞洲國家可看出，台灣跟韓國的經濟發展水準最類似，當然韓國民族強悍性不同，是個可敬的對手，現在韓國經濟發展有點趕過台灣，不過我還是比較喜歡台灣民主化、自由化的感覺。台灣到底在這樣經濟發展水準之下，很難跟新加坡、香港比，坦白說如果要去居住又不太行，如果跟日本比，其實台灣被日本統治把台灣建設的很好，不過日本的品質、品味還是扮演先進的角色，不過文化方面還是封閉的，但是學術方面日本又沒有台灣好，意思在說，日本很崇美，又有自己的文化特質，很驕傲又很自卑的文化同時存在很特別，的確日本精緻文化那一塊我也蠻著迷的，可是台灣還是不太可能成為日本，是可以當作生活居住參考的對象，甚至說參考的份量不應該低於美國，跟日本的學習有必要努力加強，加上地理上的親近，雖然整個學術尖端來看美國還是最好的毫無疑問，但是就生活品味的尖端很難講，日本人旅遊品質很高，日本人去到歐洲導遊，每個人都會帶耳機，可看出生活水準很高，而歐洲有南歐北歐文化也不同，北歐是沉澱厚實的文化，我們下星期貓空可以討論到底怎樣的生活文化是適合台灣的，因 Housing 的背後就是 Life 生活品味，亞洲共同特徵就是高密度、自然資源有限，當然亞洲國家都是從貧窮中轉富裕、從戰爭中轉富裕的國家，沒有戰爭的國家富裕很多，我們受到戰後重建的壓力很難一概而論。台灣我們學到什麼？台灣何去何從？如何做？從相近的亞洲四個國家來看，看起來相似，背後隱含制度是不同的、條件也不同。

永淳：在台灣看到觀光客，都會過去看是什麼人，會去聽講什麼國家的語言，我們從小被教育台灣很好，所以不會去比較其他的國家，如果國小的課程加入其他國家的美術教育、圖片的教育，其他國家有什麼東西，也許會激發別的想法

老師：覺得台灣應該何去何從？我舉個例子，我在日本住在浦安市，浦安市是東京迪士尼樂園的市，浦安市是個小城鎮保有它的建築特色，日本的每個小城鎮保留有小特色，台灣有鹿港，但是我們關心的是花多少錢住什麼樣的房子，

老師：最近不是有個馬英九奮鬥記事館？我覺得台灣民宿文化很好，特別東部、苗栗，從屋主或地主辦起來。

永淳：可是比較大型(民宿)的通常都是違法的？

老師：可能就要改法，適當的違建應該有它的空間。主要還是需要發展地區特色文化，不是硬體特色，像夜市每個地方都長得一樣，不過日本就是有所謂限定、一極棒的觀光文化，居住的特色比起日本就感受不出來。

妍如：感受不到台灣有什麼居住特色，只感覺觀光客很喜歡台灣的夜市，像去我

去娜威的時候，晚上都沒什麼地方可以去，只能待在飯店內，台灣很多寺廟等觀光景點會配合觀光客本來開放時間只到下午五點，延長到晚上九點。

淑媛：我沒去過日本，但我有看很多日本節目像是料理東西軍、住宅改造王等，像昨天我有看日本的有個靠鮪魚賺大錢的節目，兒子很希望能傳承父親的職業，把文化傳承下去，感覺日本會把藝術傳承，任何東西都可以變成是個藝術，台灣可能都侷限於賺錢，可能思維可以改變一下。

老師：沒錯，我們台灣就是沒有很平民式的節目，每個人應該都有特色，因材施教才對。

冠宏：我覺得很多國家不守法的華人特質，就要去控制它，目前來看新加坡加強法治，它的成效最好，比方說日本，冰淇淋有薰衣草口味，火車便當很特別，像是北海道便當拉個繩子就可以加熱便當，很有華人特質。

老師：華人的特質，臺灣人跟大陸人一聽口音可以聽出，觀念上更是如此，教育制度環境是可以改造文化的，同樣道理日本其實跟我們台灣很接近的，例如泡湯、民宿台灣越來越多，接軌越來越多，很多日本人也拿台灣的一日遊哈台的出現，不過還是希望有自己的特色，如何發展台灣好的去蕪存菁的品味、生活，希望看到台灣五十年後，能有自己的文化。

冠宏：剛老師提到文化薰陶，我老婆不會走斑馬線，不看紅綠燈，我看到岳父之後才知道岳父也是這樣子，難道這就是文化的薰陶嗎？現在日本有所謂的愛妻族，馬桶蓋都要放下來，這就是廁所文化。

佑儒：我覺得學習是必要的，但是台灣有點學得四不像，我覺得台灣應該建立起自己的文化特質，像我媽就是哈日族，家裡有很多的榻榻米、拉門，去別人家裡可以看出這是歐式、日式，可是沒看到有所謂的『台式』？

老師：我以前在東海教書，我指導的第一個學生寫台灣公寓空間設計相關論文探討怎樣放腳踏車、公寓空間怎麼設計，台灣到底文化是什麼？我覺得綠色執政這幾年不管什麼都不好，但是台灣意識卻做的不錯，但是台灣文化、意識沒有所謂的套用，就自然形成，蠻有意思的。

佳甫：我剛搬到新家，什麼東西都有，可是歐式的檯燈放在日式的桌上，感覺所有的東西都混在一起，感覺什麼式都有，感覺夜市也是什麼都有很亂，我覺得台灣特色就是亂。

老師：我們不斷找出一條台灣文化的路，到底日本文化怎麼出來的？

佳甫：我之前聽人家說台灣是移民式。

老師：像金門文化蠻有意思，金門的民居很有意思，他們有一批南洋回來的人蓋的房子，揉合成特有的金門文化。現在說台灣要什麼文化，台灣之前文化是不斷貼金貼銀，到現在感覺我們已經有所謂的極簡風的文化，但還不那麼清楚有特色。

炳樹：我對韓國很有興趣。城鄉差距很大，不知道老師是怎麼知道的？

老師：我聽到幾個韓國人的講法是這樣子，

炳樹：為什麼聽到韓國民族性，韓國說什麼文字都是韓國發明的？

老師：的確，韓國人長得四四方方的，而且整型也發達，的確民族性比較強。

佳甫：我感覺韓國民族性強是因為容易自卑，就像日本人是表現自己很強，但是默默表現，但是韓國就直接表現出來。

老師：我們怎樣找出自己的一條路，有特色、有品味的 Housing，這才是最高境界，不過我們連負擔能力都沒辦法解決，試圖要去建立在能夠負擔的情況下，成為有特色、有品味的 Housing。

《中間下課休息》

■ 導讀：commodification and urban development (炳樹)

老師：這篇 paper 有什麼心得感想？同意嗎？

炳樹：有住宅學會有篇黎德星寫的，台灣的國宅發展到底是商品化還是去商品化？

老師：我們這篇是寫台灣是希望去商品化，反而變成商品化。我們這篇寫了很多商品化的對話，嚴重的發品化最後就很麻煩，變成不是使用價值，台灣房子到底是使用還是商品？這篇 paper 當時要去商品化，但感覺現在又開始商品化，台灣這樣的作法存在很大壓力，有沒有什麼樣的心得？

炳樹：有個花蓮教育大學的教育評論，台灣住宅一直被商品化，我們又怎麼去譴責消費者保值的東西？

老師：住宅要商品化，回到早期中國大陸完全不能交易，只能使用，我們這派學者會被誤解，基本上有點矛盾，我們是強調去商品化，商品化是在市場機制要做好，怎樣把去商品化變得有效率、公平的，基本上還是強調使用價值，但是交換價值不可能完全不存在，這是比例的問題，不是兩者之間簡單的選擇問題。這篇 paper 不好讀，但是很有意思。

佑儒：其實我不太了解這篇。

老師：這篇可以看炳樹的報告跟去年的翻譯。

冠宏：我誤以為區段徵收台灣施行很廣泛，但這篇看起來不多，1956 年地籍總整理的時候的時候，蠻有趣的，為什麼台灣現在沒有所謂公共出租的情形，我現在不太能理解這是一個因，還是一個果？營建署都認為要賣掉？

老師：政府不可能做出租國宅是因為資金週轉的問題，第二是管理上的包袱。

冠宏：出租國宅是在營建署那邊？

老師：國宅原本是賣不掉才變成出租國宅，不過要不要蓋出租國宅我還是有些爭議，不過鼓勵租房子是肯定的。

冠宏：出租國宅就使用社福的經費。

老師：它是在社會公共事務 social 但也不是 welfare，很難說蓋出租國宅就會提升社會福利。

永淳：有很多造成政府會這樣做，是因為他們覺得這樣民眾這樣會喜歡，而不是說市場的判斷跟專業的考量，我們投票選出政府，他們應該是幫人民謀福

利，現在台灣現象是人民不是很放心認為他們會做出好的選擇，而是變成知道這可能是個不是很好的選擇。

老師：住宅當然是公共事務，但政府我覺得最近比較像是放任，住宅需要龐大的資源，如果認為是無底洞的話，不太容易去積極介入，當作口號的介入大於實質的介入。到底名目上多少是政治的操縱實施，像是土增稅操弄、維持高房價水準，有點難以拿捏到底政府心態有點搖擺不定，沒有明確的住宅政策的方向，從商品化到去商品化，再回到商品化，國宅其實就是去商品化，最後變成是放任主義，五個亞洲國家可看出台灣是最自由的國家，尤其房價交換的價值遠大於使用的價值，整個政府的確是在放任的機制之下。這星期四的泡沫化連署政府找我們跟一些建商要去談，但大家知道找超過 20 個團體就沒辦法開會下去，各說各話，很難有個『藥單』的共識，到最後放任在那邊，或許大家可以想想看星期四開會有什麼建議？

佳甫：其實台灣一開始有很好的制度，從農地改革，後來因為人去改變制度，變成現在商品化，我覺得無利可圖就不會商品化，利潤太大政府有調整的權利，但是有點是沒膽量沒勇氣去做。

老師：可能是說政府怕調整後承受的壓力很大，不太容易找到解決的方法，需要兩者取其輕的方法去解決。

淑媛：我想到跟佳甫一樣，我覺得就算是自住的人都會有投資的期望在裡面，怎樣把它變成自住的工具，我覺得是最基本的。

老師：要完全去商品化是不可能，從交易價值到使用價值之間，要怎樣擺設光譜（比例），如果大家都全民運動就不好了，建立像是 70~80% 是使用價值，20~30% 是交易價值，這個就是比較好的比例。

妍如：要怎樣讓消費者認為買這個房子是使用價值，而不是交易價值，有什麼方法、手段？

佳甫：可以用課稅的使用成本來降低空屋率？

老師：稅的東西有點麻煩，怎樣讓空屋餘屋有好的釋放，有時後未必是自有成本，如果大家有東西（房屋）為什麼不拿出來？從經濟的理論來講很怪，可能是因為租不出去，或者說沒有賣不出去的房子只有賣不掉的價格，不過哪些東西可以先做的就先做吧，像是資訊透明，但是稅的爭議把較大，既得利益者不太容易接受，我們應該要很務實的替政府想這個能不能做，反彈大不大，不過我還是強調改進是一個優先次序的問題。

老師：台灣孫中山的理念平均地權應該是很社會主義的國家，可是現在來看台灣是資本主義的國家，從大陸來看，去商品化到商品化的過程中看到很多財團套利獲利，也使弱勢族群沒辦法翻身，這個過程是難免的，這是整個社會制度演變過程的現象。下星期討論農村改建條例跟永續發展，以及總結。