

## 住宅市場與政策第十六次上課記錄

時間：2008/6/09(一) 14:00 到 17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大貓空大茶壺茶樓

記錄：陳佳甫

出席：郭冠宏、賴炳樹、林佑儒、陳妍如、許淑媛、劉永淳、陳佳甫

上課紀錄及討論：

### 一、教學內容介紹

- 青年安家計畫
- 大漲小回的迷思
- 農村再生條例
- 永續住宅

### 二、上課紀錄：

#### 青年安家計畫

**老師：**各位看看青年優惠房貸條件與內容，(詳見附件)。根據營建署粗估的申請人數，以所得 50% 以下當補助的門檻合理嗎？依照這樣的估計一年約有四萬戶，一年一戶利息上的補助約 67000 元，總計到民國 101 年，國家要花 190 億元。

從過去的優惠房貸申請狀況來看，租金補貼較多人申請達計劃戶數的 100% 反觀申請優惠房貸購屋的金額只有計劃戶數的 6.81%，顯然購屋補助太多，而租屋太少。

以往的優惠房貸，對於弱勢補助每年每戶一萬到兩萬，現在這個計畫對青年每年每戶補助約六萬元，許多問題必須要討論。

1. 如何定義青年與新婚年齡以及收入的門檻要多少？
2. 眾多符合條件的人中，如何排點順序，誰可優先申請？
3. 如果未來升息，要不要議定補助利率的上限？
4. 購屋的房屋類型，坪數限制以及金額要不要限制。
5. 投資客會採取怎樣的行動，如果明年一月一號開始實施，許多等貸優惠房的青年就會延後到明年購屋，投資客會不會現在買，明年再賣？何時進場？會不會引起投資炒作。
6. 建商何時會推案？必須考慮兩百萬優惠房貸人會買怎樣的房子？從現在去看未來。投資客到底何時會進場？

**冠宏：**我覺得這樣政策的推行，可能會讓台北市的房市泡沫更加嚴重。

**老師：**是的，政府不應該介入市場，此舉必然是火上加油，特別是對金融機構的影響最大，因為政策性的放款，將會導致許多人過度負擔去買房子，後續的違約率會增加，最後在市場上，得利者是建商，如果造成泡沫的破裂大

家都會變成是受害者。

**冠宏：**政府是不是應該去想想看，青年要的到底是什麼？想什麼？現在是不是推出的時機？應該了解之後再行動。

**老師：**現在時機不對，在景氣相對的高點推出這樣的政策，我認為年輕人不應該太早買房子。政府介入市場不當，將政府的偏好加在人們身上不是很好的做法。

**永淳：**我覺得政府不應該只鼓勵青年買房子，光是鼓勵購買沒辦法穩定市場，而且各地區的行情不一，台北跟雲林的房價相差七八倍，這樣大的差距，應該要公佈，做為年輕人的購屋參考。另外，此項政策其實也有他的好意，政府同時考慮了社會的發展，現在年輕人越來越晚結婚生子，而且生育率越來越低，優惠房貸幫助他們能夠早點成家立業，也是有好處的。

**老師：**年輕人會感謝政府推出這樣的政策，但是年輕人中，也有所得上的差距，對於本來就有能力去買房子的人，此舉是錦上添花，但是對沒錢購屋的人能否雪中送炭，大家認為這樣的政策對誰會比較好？我覺得對雪中送炭的人不好，因為他們本來就無力購屋，兩百萬反讓他們多了房貸的壓力。

**炳樹：**我之前看到優惠房貸附加都市更新的條件，如果考慮都市更新是不是會讓市場更健全，這樣政策也比較少負面影響。

**冠宏：**還有區域不均的問題，在台北房價很貴，台北也是購屋負擔最高的地區。但是在其他地區的人，這兩百萬對他們就可以買一戶小公寓了。

**老師：**有人說過這項政策對中南部的受益比較大，利多可說是南多於北，現在的問題是，這項政策是為了兌現選舉時所開的支票，而且也宣布要推行這樣的政策，不過政策確實有很多問題，必須要修正，現在要如何給政府下台階，去修改這項政策。我認為把申請條件嚴謹些，是一的不錯的方式。

**老師：**齊頭式的公平是不是公平？只考慮所得 50% 以下，而不考慮負擔能力這樣好不好？

**淑媛：**政府可以制定下限嗎？

**老師：**除了排富條款之外，也必須定排人頭條款，還有排除無力購屋者的條款。

**冠宏：**那對於真的有需要的人，要怎麼辦呢？

**老師：**排除無力購屋者的目標，是為了他們好，以免他們必成屋奴。

**炳樹：**如果真的變成屋奴，可不可以申請國賠？

**冠宏：**政府介入真的會扭曲市場。

**老師：**讓政府有台階下，想想這政策的優缺點。

## 農村再生條例

**冠宏：**這項政策的前身是「農村改建條例」不同於以往的改建條例，這項政策著重在農村公設與景觀的改善。目前的政策概述如下：

1. 農村公設共補助 2000 億

- 2.農宅農舍每戶六萬塊，還有 20 萬元的利息補助。
- 3.在高鐵站區 1500m 以內優先開發，建立農園住宅。

**冠宏：**條文的架構以及重點如架構如下：

- 1.整合農村建設：農村的定義排除都市計畫區的農地，為六十戶以上或人口兩百人以上之既有聚落。得由地方政府推行農村計畫，或農村自己組成在農村生組織提案。
- 2.排貧民條款：類似公寓大廈管理條例，對於不願配合之農戶或是不改善農舍環境的家戶，可以強制驅離。
- 3.以徵收方式為主：與農改建條例方式相同，主要的手段仍是徵收，但發還給農民的土地比例比區段徵收或是農村改建條例的更少。

**老師：**過去，經建會為了針對都是地區過高的房價而推動了田園社區的想法，民進黨提出，1000 億的農村改建計畫，將農地變成建地，農村改建為田園社區的政策。目前的核心是，十年內花兩千億來美化農村社區，只有美化社區但居住品質是否也有改善？現在又要徵收農民過半坪數的土地，另外，對於年輕人而言，是否會再回到農村工作，台灣農業的明天在哪裡？

**妍如：**我認為農地釋出應該要擇地釋出，不可以全面的釋出。

**老師：**我贊成這樣說法，可以看到目前台灣很多非法的農地釋出，與其非法的釋出，為何不合理的管理？農地的釋出，不應該變成是意識形態之爭。如果要維持生態的永續，就把不能開發的土地，生態敏感地劃分出去，面對目前過高的房價，以及非法的釋出，不如選擇土地合理的開發，至少可以先開放一個地區當作實驗。

**冠宏：**據我所知，很多建商早就蒐購了都市周邊的農地，等著開發成為建地。

**佳甫：**北部地區有這個問題，但是中南部地區，都市內的未開發的建地很多，這樣的政策是否應該有地區上的差異？家裡務農，對於農村再生條例，我認為並沒有對農民的生活改善，改善農村收入他們自然就會改善自己所居住的環境。

**佑儒：**農村改建有許多地方官與立委的介入，我們家附近在農地中間，就蓋起了一間餐廳，對於附近的環境衝擊很大，影響到周遭住家的生活，照理說應該有回饋金，但是我們卻沒有收到。有可能是違規的建築，但是有民意代表撐腰，沒人敢說話。

**老師：**回饋金與農村再生補貼，要如何到地方，這中間確實有很多問題，面對這樣違規的開發，不如合理的開放並管制。

**炳樹：**農村再生與更新的定義不同，「農村再生」是軟體上的改進，「農村更新」是硬體上的改變，不論是怎樣的改進，政府應該鼓勵產業升級，解決菜蟲的問題，才能根本改善農村。

**老師：**農村應該要怎麼樣才能改善？怎麼吸引年輕人下鄉，回去農村？台灣需要農地與農民？這些都要靠教育，希望在你們身上。我們這門課從環境、文化、社會、市場、經濟、建築…的角度去討論住宅問題，希望各為將來從

更廣的角度去看住宅問題，並且未來可以一個找到『好房子』。

照片回顧



抵達大茶壺茶館



這可是天下第一壺阿!



老師點了桂花烏龍茶



泡麵滿載而歸阿!笑呵呵



上課囉，全員到齊



泡茶小妹



侃侃而談的永純



專業的學長



炳樹學長專心的微笑



沉思的妍如，我思故我在



阿~好茶