

## 住宅市場與政策第一次上課紀錄

時間：2009/9/14(一) 14：10~17：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：彭竹君

出席：張金鶚老師、袁淑湄、范清益、程于芳、侯蔚楚、羅于婷、彭竹君、王俊鈞、楊雅婷、羅雅怡、賴宗炘、施亞叡、廖庭萱、李展豪、陳相甫、廖彬傑、李耀中、趙凱康、彭千瑛、李逸杰

### 課程介紹

老師：住宅市場與政策，其實就是講 housing，跟去年房地產(Real Estate)投資的差別在於，房地產投資是比較偏重個案的部分，housing 也會提到個案，但是 macro 提到的部分會多一點。房地產投資比較偏商業這塊，投資、市場分析談的比較多，housing 的話，社會議題會放進來，某個程度政策也會放進來，是比較 overall，但是專注在 housing 上。

每個時期 housing 的議題不太一樣，但主軸差不多，希望大家上課之前預習一下過去上課內容，效果會更好。給大家的內容不只從市場的角度、經濟的角度、財務的角度，我也希望多一點社會議題，可以從社會公平、正義角度去看，或者從環境品質、建築角度去看；住宅課程討論基本上有住宅市場、住宅補貼、實質環境三個支軸，希望可以跟大家分享。

這堂課的閱讀資料，有些雖然比較舊，但是其實有很多問題現在都還存在，理論也還適用，是相對經典的，例如租金管制。大家也可以自己找一些學術期刊(Journal)，在 housing 方面，英國的比較多，美國比較偏向 business side。常見的有 Housing Studies、Urban Studies，還有美國的 Housing Economics。

關於每周作業方面，有兩部分，大約二到三頁。

一、問題回答：講義上為主，課堂問題為輔。

二、上課與課後心得：上課內容還有當前社會議題討論，像是八八水災、優惠房貸的延伸想法，當然也包含閱讀心得。

另外我想要介紹一下住宅學報。那時候正是無殼蝸牛運動的時候，在公企中心上課的學生覺得台灣住宅問題嚴重，需要長期關注，於是成立了住宅學會，發行了住宅學報，這是國內比較主要討論 housing 的期刊，其他還有都市與計劃、台灣土地研究、管理學報等。

給大家的講義中，有一份是住宅宣言，因為當時正在討論住宅法，且覺得還有很多瑕疵，所以住宅學會通過了住宅宣言，一共有二十條，大致涵蓋

了學住宅的人能夠認同的看法，代表學住宅的人的共識，不過目前社會共識性還不高，就教育的立場上，希望提出比較不偏頗的住宅的想法。

最後是剪報資料，最近房地產，主要說的就是住宅，情況有點詭異，多空交戰。看多跟看空講的是景氣波動，但其實說的只是房價波動，這有點狹隘，從房地產的市場情況、景氣、住宅供需、數量、價格，價格只是景氣的一小環。其實房子不僅是價格而已，因此想給大家一些不同思維，試圖告訴大家 what is housing? 從殼的概念，到 property(產權)的概念，現在年輕人在台北市買不起房子，聽起來好像不公平，背後隱含著財產繼承問題……另外早期大家也都認為房地產只賺不賠，但也有一些反面經驗……雖然這些是早期的看法，但希望大家不要忘記歷史教訓。

### 課堂討論

老師：開始討論住宅本質，What is housing?

清益：住宅就是一個地方，但不是只有牆壁，是生活環境。

于芳：我覺得清益的意思就像俗語說：「百萬買屋，千萬買鄰」，鄰里環境是更重要的。

老師：大家說的都很抽象，到底什麼是住宅？

彬傑：可以消費、使用的綜合性產品。因為消費的不只是實體，還有環境機能，而且可以使用很久。

瀨芳：住宅有出租，也有自住的，產生供需，然後會形成一個市場，一個交易環境。

老師：好像還是不夠精準，housing 不只是遮風避雨的殼，還牽涉到鄰里。大家想想，house 跟 housing 有什麼不一樣？housing 不只是殼，還有住在裡面的人。Household 叫家戶，dwelling unit 說的是家宅，宅是房子，戶是人，housing 講的不只是房子，還有人。房子裡面住的人不一樣就不一樣，舉個例子，一個好房子，三房兩廳，一個人住，寬敞、私密性夠；五個人住，就不一樣了，房子本身沒有問題，是住在裡面人的問題，但房子沒有人住，那也是個問題，叫空屋。所以討論 housing 的時候不只是房子，還有人，還有周圍的房子，還有旁邊的設施，不是只有 physical(實體)的。大家想想除了遮風避雨外，還有什麼 housing service?

同學：私密性、安全感。

老師：Housing 跟 home 的差別？和 family 又有什麼不一樣？household 是家戶(一起居住生活)，家庭是有血緣關係的，但不一定住在一起，就像你現在

北上念書在外面租房子，就是一個家戶，一般計算的是家戶。  
所以 housing 不只是實體上，到後來延伸到心理上、社會上的含義。社會上的含義指的是身分地位的表徵，像 owner 跟 renter 的感覺是不一樣的。

Housing 提供了實體上、心理上、社會上 Service，背後隱含是流量，消費的反面是投資，這也是大家一般較常討論的層面，現在 housing 被扭曲成 Investment good，不太關心品質，我不否認 housing 是投資財，但兩者的比例如何？應該是投資多一點，還是消費多一點？見仁見智。報紙打開來說的是房價，但是大部分的人並不是每天在買進賣出，其實真正流量只有 3-5%，所以大部分是 stock(存量)，是 Service(住宅服務)。

Housing 在延伸出來也與政治議題有關，典型的像新加坡、英國，他們的國民住宅某一種程度上也是一種政治工具。台灣其實也有，政府試圖想要讓人民盡量擁有房子，青年安心成家方案、優惠房貸就是例子。

因此每個利益團體對於 housing 的看法不同，政治人物可能視其與選票有關，年輕人可能視為遙不可及的夢，我們說 American dream 就是指擁有房子，但在這次金融海嘯下，遇到很大的崩潰，變成沉重的負擔。

大家努力一輩子就是為了一個殼，但也應該反過來想想，擁有的是怎麼樣的一個殼？所以我們也做了一個長期的調查，為什麼要買房子，動機是什麼？1/3 是改善生活品質，10%左右是為了工作，部分是為了上一代或是下一代，所以有人是為了人，但大部分是為了品質，雖然也有人是為了利潤。想要釐清的是，housing 是複雜的問題，首先 Housing 不是只有殼，還關心裡面的人，房子跟人的關係才是 housing 真正關心的。

最近我們有篇文章在討論住宅混合使用，從社會學的觀點，混合使用是好的，對於社會和諧是好的，所以過去對於混合的觀點是好的，忌諱社會隔離。台灣建商現在蓋房子，動輒百戶千戶，要先確定主力坪數，六十坪、三十坪或小套房。假設我要賣掉兩百戶的房子，台灣產品定位小套房為主，但是有風險，所以也設計一些大坪數的，叫 housing mix(住宅混合)，即不同坪數的房子，商學角度來說，是一種組合，因為不知道產品定位如何，所以市場各取所需，可以達到 clean，在現在景氣多空交戰的情況下，這是最好的方法，可以分散風險，但因為 housing mix 而產生了 social mix。

其實，Housing 買房子不是問題，住房子才是問題，住到那樣的社區，可能在管理的要求程度就不同了，因而產生衝突，所以我們要發現衝突，發現問題，才能解決問題，要了解各個要素，才能做出抉擇。

接下來提 Macro 跟 micro，個體加總就是總體，個體是各種特徵出來的，總體很在意如何切割出個體，大坪數、中坪數、小坪數，高價位、中價位、

低價位，市中心、市郊、郊外，是用房子的角度切；也可以用人的角度去切：高所得、中所得、低所得，大家庭、中家庭、小家庭、單身家庭、殘障家庭、老人家庭，切割後再組合起來就是 macro，然後可以知道他的分配，可以決定要忽略 5%，也可以特別在意那 5%。

接下來提 Housing package，住宅的最大特徵是什麼？

蔚楚：異質

老師：異質隱含品質，品質隱含價格不同，但其實房子整體來說還是大同小異。

清益：不可移動

老師：不可移動的核心是區位。我希望我們學房地產的不要迷思只有 location，我問大家要買好房子、較差的區位，還是較差的房子、好區位，舉例來說，假設價錢一樣，選中正區老舊公寓，還是文山區的華廈？

于芳：文山區。

老師：這叫政大情節。每個人都會有情節的，因每個人的價值觀怎麼產生的不一樣，所以選擇不同，像是地緣關係。

亦杰：要考慮工作地點和交通的效率，還有自身的負擔能力。

老師：生活便利性是很重要，這叫做 Trade-off。一般市場講法是選好區位、爛房子，因為好區位會增值，這其實沒有答案，只與價值觀有關，是要活在當下還是期待未來，投資者會期待未來，消費者較會活在當下。Location 很重要沒錯，但不是所有唯一的，不要擴大解釋。

我最近有很深的感觸，媒體都會希望得到很簡單的口訣，例如「跟著捷運走準沒錯」，或是「區位、區位、區位」、「不管景氣、不景氣，買房子都沒錯」。簡單口訣的背後是簡化思考，弱化思考就會有被操控的可能，研究生應該要有理性的眼光，不合理的事情不應該做，make sense 才要做，所以想想如何讓自己 make sense。

我沒有辦法告訴你現在買房子好不好，因為每個人喜歡的不一樣，每個人想法不同，應該要了解背後原因，雖然過度複雜是不當，但是也不應過度簡化。

除此之外，房子跟土地存在的時間不一樣，價值如何？

相甫：房地比約 3：7。

老師：房子折舊，土地沒有折舊，所以在美國 housing 有時候叫 tax shelter，買屋可以節稅，因為折舊抵扣。但這邏輯用在台灣會有盲點，台灣房屋價

值低，抵扣還不多，而國外，誇張的說，房地比 9：1，房屋折舊大，稅捐抵扣多，所以不同環境底下，影響不同。

我想，房子最重要的特徵是投資兼消費，且消費為主，投資為輔的產品特色。

老師：最後要提到的是 Life cycle，房子有生命週期，人也有生命週期，如何 match？

房子的生命週期是從無到有，最長的生命週期是使用，像台北大學就是大家可以觀察從無到有的一個例子。什麼時間切入點最好？看個人。像買賣預售屋最大的好處是稅的問題，唯一有的是簽約換約的費用，槓桿操作很大，住房子買預售屋好不好？要看能不能忍受等待時間。另外，一般來說，住成熟社區比較好一點，因為社區需要一段時間，才能產生效益出來。像投資都市更新案子，則是投資者的想法，不同的人會有不同的切入點。

家戶的 life cycle，從單身、結婚、離巢、回巢，買遠的、近的，結婚有沒有小孩，是否達學齡，抉擇都不一樣。大家可以問問自己，一個人住過多少房子？平均住多久？若從房子角度來看，一個房子被多少人住過？

最後我想要問，這在過去有很大的爭議，Housing 是權利還是商品？在不同國家、不同意識型態下，答案不太一樣，雖然現在已經不難回答了。你說住宅當然是商品，不然幹嘛買賣，但若是商品，政府為什麼要管，你說管的是不要市場被壟斷，那政府為什麼要有國民住宅？為什麼要管八八水災的事情？什麼時候政府該介入？市場與政府背後有很大的角力，首先應該要了解什麼是權利，商品又是什麼意思？

淑湄：應該是說居住是一個生存權，像八八水災是涉及到基本生存權利，所以政府介入。

老師：所以是說人有基本需求。

佩萱：我覺得這是權利，也是商品，是看的角度不同。權利的意涵是指居住的權利。

老師：所以你覺得身為中華民國公民，就應該擁有居住權利嗎？

佩萱：應該說如果有能力的人，因為房價超過了國民所得，買不起房子的時候，政府就應該適時的介入。

老師：我想生存權是可以被理解的，但是怎麼樣是有尊嚴的居住，像貧民窟的議題。其實居住品質隨著不同國家發展而不同標準，政府介入可能也很麻煩。居住是權利我不反對，但也很難落實下去。

八八水災有那麼一點點，但真正出發點應該不是居住權，而是基於環境意識、社會壓力、有外部性的問題，因為社會承擔不起事件一再重演，是社會責任比較多一點。其實敏感地區不適合人居住，是避免社會災難重演，是在於它的外部性，有點補償心態，因為死傷多人。

當然，政府用了多少資源在 housing 上，是個很有意思的議題。你認為優惠房貸是不是權利的表徵？這其實是想讓你買房子的甜頭，因為有錢、沒錢，買一戶、十戶，買大戶、小戶，這其實不是一個權利，只有錦上添花，沒有雪中送炭。像無殼蝸牛運動要求住宅權利而露宿忠孝東路，其實也是很弔詭的，年輕人本來就住不起忠孝東路不是嗎？想想青年安心成家方案，是救了年輕人還是害了年輕人？一旦陷入是掙了二十年的債。住宅如果是商品，政府沒什麼好介入，但若是權利，政府又應該介入到什麼程度？

歐洲基本上比較偏向社會主義，政府介入住宅資源也就較多，通常歐洲的國民住宅只租不賣，台灣卻只有賣的。出售是財產權，出租是使用權，政府不應該介入財產權，但可以介入在使用權上，當然這背後也有沉重的負擔。英國早期也是出租為主，後來因為財務關係也有優先買回的制度。大家已經習慣資本市場，這跟社會主義市場是不一樣的。當然所有事情都不是 0 跟 1，也沒有各占一半的事情，所以會有偏左派、偏右派，特別是歷史背景的不同、國家大小、財力發展程度不同的情況下，重點是如何找出最適合的 model 得到最大效用。以上的介紹是試圖讓大家更豐富的去看待 housing 這個議題。

同學：現在地球暖化，想請問老師淹過的房價怎麼算？或是 921 之後恢復的情況如何？

老師：這是好議題，講的是永續發展。我們之前有提過好房子賣法是綠建築，如何保持地形地貌，但讓荒地變好的居住環境，大家都感覺到如果居住品質有生態價值觀，會有它的賣點，這不只是像建築的八大指標而已。

而經過自然災害的洗禮，就可以知道如何重建。我覺得這反而重新出發的機會，這讓我想起 921 之後校園的規劃，災後重建可以重新大洗牌，認知到人不一定勝天，蓋出的東西會比較適合環境，是個轉機的機會，所以我預期原住民的房子應該生態會較好，但我現在有點擔心我們要很快需求擁有永久住宅，可能只是急於滿足大家偏好，無法做出長期計畫。

我覺得我們應該跟日本多學習，日本鄉下有永續的概念，這是需要長期的教育的，我們長期以來缺乏長期願景，這可能也是八八水災的危機。現在有一個說法是庶民經濟，指的是每個人都有 common sense，我們都知道短期、長期方向一致，但是短期如何連結長期？首先要有長期計畫，短期雖然有點偏、要忍耐，但是不是背道而馳，租買也是一樣的道理。

時間關係今天就上到這裡。

上課次數	上課時間	上課紀錄
1	9/14	彭竹君
2	9/21	程于芳
3	9/28	侯蔚楚
4	10/5	范清益
5	10/12	羅于婷
6	10/19	王俊鈞
7	10/26	楊雅婷
8	11/2	羅雅怡
9	11/9	賴宗炘
10	11/16	施亞叡
11	11/23	廖庭萱
12	11/30	李展豪
13	12/7	陳相甫
14	12/14	廖彬傑
15	12/21	林佩萱
16	12/28	李逸杰
17	1/4	張瀟芳、彭筠珈
18	1/11	李耀中、趙凱康
19	1/18	張育乾、彭千瑛