

住宅市場與政策第二次上課紀錄

時間：2009/9/21(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：程于芳

出席：張金鶚老師、袁淑湄、范清益、彭竹君、侯蔚楚、羅于婷、彭竹君、王俊鈞、楊雅婷、羅雅怡、賴宗炘、廖庭萱、李展豪、陳相甫、廖彬傑、李耀中、張育乾、彭千瑛、林逸杰

課程討論

耀中:最近公設灌水的虛坪問題，老師有何看法?

老師:產業間不公平的競爭，實坪虛坪的問題，我們僅要求資訊透明，仁愛路有個實際謄本，雨遮多少錢，光雨遮4坪多就200多萬，會產生價格不實的問題，住宅問題不是實坪虛坪，而是資訊透明，產業公平競爭的問題。當前住宅還有什麼問題?任何人都會說房價太高，房價太高是問題嗎?是土地價格太高，為什麼土地價格太高?土地價格太高是因為管制太嚴格，農地釋出會造成都市蔓延、永續發展等問題，但必須先釐清住宅問題本質，是房價太高，還是所得太低?房價太高不太好解，一個是土地成本，一個是銷售成本，真的只有房價太高這個問題嗎?

逸杰:居住環境的問題?

老師:房價太高、品質太差，居住空間不夠，違建、陽台外推，沒有鄰里意識，富裕中的貧窮，房子買的很貴，但品質不好，品質差其實也是法令差，未嚴格審查或執法偷工減料的問題，住的人不好就嚴罰，例如違章就拆，這裡面也造成了環境品質惡化的問題，建築設計差，社會共識的問題，整個社會對環境美學的共識，是價值觀的問題，為什麼我們房子老了就是拆，國外會有維護古蹟的概念，問題的背後還有什麼問題?資源的分配是有限的，隱含了對問題的認知不同，所得提升的話，住宅問題就相對降低。另一個觀點是房子問題是housing problem，而非經濟問題，是蓋的不好、設計的不好，住宅本身的問題，大家可以看到我們的房子都是蓋的很擁擠的，從國土規劃、區域計畫(都市與非都市計劃管制的問題)、都市計畫，有兩套的標準，有的寬鬆有的好，都市設計的準則、美感不夠；尚還有制度的問題，市場運作是制度，除此之外還有人的問題，住在裡面不好好住，住宅應該是門通識教育課，公寓大廈的問題，基本房子的觀念有很大的落差，如果房子只是個投資的工具，如果大家都可以了解永續發展，問題就比較好解決。住宅問題蠻複雜的，因此要先釐清住宅問題的核心。

同學:剛好上個月去神戶參觀，可否請老師分享一下日本的經驗，因為神戶是地震重建的都市，例如導遊介紹垃圾分類如果丟錯的話，隔壁的阿婆會來告知你，這是民間凝聚自發性的問題。

老師:一直提醒大家可以看日本住宅改造王,住宅絕對不是一個實質環境,都會從歷史、家庭文化下去改造,這家當初比較值得炫耀的放在門廳、玄關當作紀念,日本大多是透天,即使住的很小,也隱含了土地成本較高的問題,日本的鄰里關係、自發性的習慣。最後還是教育的問題、人的問題,透過教育有個共同的價值觀,是個長遠的過程,去看很多國家不同的住宅問題,一開始到底是政府介入還是民間市場機制,大概其他國家的經驗是可以做參考,他山之石可否攻錯,派了很多人去新加坡,但是否可以學到,公積金制度,85%政府介入,新加坡的土地制度和台灣不同,並非全部的經驗都可以運用在台灣。

逸杰:稅賦的問題,為什麼預售屋買進買出不用課稅,是否應課綜合所得稅?

老師:理論上有所得即應課稅,故預售屋理應課稅。但為什麼預售屋不課稅或是課不到稅,房屋需要登記才能課稅,應該誠實申報,都是從登記得到訊息,但房屋的買賣貶值的時候也沒有補錢,不用申報可以利用公告現值與地價進行報稅,個人立場覺得應該申報,房屋與土地不應該分開申報,但台灣的房屋稅與土增稅的主管機關也不同,制度變遷的成本是很高的,為了課稅王建煊下台,有財產的人權力大多獲勝,無產階級土地革命的改革效果,大家應該有共識有漸進或是配套式的改革。

清益:有人認為投資的風氣在台北比較風行,因為一年內不用課徵土地增值稅,老師對於如果納入綜合所得稅有什麼看法

老師:投資風氣的問題,倒不是只有稅可以解決,之前降低土地增值稅,減少閉鎖的現象,特別預售屋的投資導致課不到稅,如果併入所得稅,變成所有的東西都要變成申報制度,買方賣方雙方皆要申報,透過申報可以達到資訊透明,但背後引發社會成本的代價還蠻高的,如何漸進的處理才是應該要討論的,是否會因此減少投資的風氣倒是見仁見智。

彬傑:安康社區對旁邊的人來說是環境問題,政府要改也改不了,卻也趕不走,但外觀政府幫他們用好了,但內觀並未改善。

老師:有什麼方法,拆除重建,如果改建之後地價變得很貴,有安置計劃的問題,例如八八水災安置的問題,怎樣有誘因讓他們走,還好安康只有視覺外部性的問題,短期也許還好,但長期會有誘因的問題,外圍的品質受到影響,解決手法大家看到實質環境,是人的問題,應該要有更多社工人員參與,一種是幫他改建,權利義務要搞清楚,靠著建築師或是開發商是無法解決問題,因為他們是弱勢團體、沒有經驗、不信任政府的?例如都市更新,居民會對開發商不信任,怎樣讓居民信賴、計算透明化,因為建商很有經驗,同樣安康社區都是人的問題,讓他知道你不是在騙他,道理講通了就比較好處理。例如先有都市更新輔導團進去,第一部門是政府,第二部門是民間廠商,第三部門是NGO團體非營利團體。安康社區未來也會面臨到相同的情況。

逸杰:都市更新變成建商開發的手段,有的建商會要求政府給予容積獎勵的問

題，沒考慮到市地的容受力，例如裕隆開發。

老師：怎樣把開發商的利益和居民的利益找到平衡點，獎勵容積的開放亦是一個籌碼，對地區的衝擊應該要注意，環評的問題，專業的面對這樣的挑戰，不同的範圍劃定，容受力是不一定的，研究分析的嚴謹度夠不夠，都市更新的開放容積的無限制，例如都市更新工業區，變更土地使用成為綜合計劃區，都市更新要綁架都市計劃，隱含了容積的放寬不應如此輕率，更新的背後如何使土地使用強度，基本的理念，對於環境的品質不僅是開發，負面效果和正面效果加總是否會得到划算。窳陋地區的重建，市中心的老化，要做都市更新還是新市區開發，如果可以更新以更新為主，資源再利用，那如果資源高度利用造成無法乘載的問題，應該要考慮。此尚還包含交通建設的問題、公共設施的問題。而高鐵的問題，運量沒有估計好，財務沒有規劃好，高鐵擔心場站沒有規劃好，到底是土地開發還是交通建設，場站劃太大，如果在市中心就沒有捷運接駁的問題，交通建設和就業機會的結合是重要關鍵。

老師：問題的另一個定義是理想和現實的落差，每個人認知上的問題，有人覺得貴、覺得擠，每個人的目標理想是從自己的偏好找出來的，政府訂目標個人定目標，有最低標最高標，和現實的落差。偏好怎麼產生，第一個把居住經驗史寫出來，喜歡預售屋還是中古屋，喜歡住透天還是公寓大廈，如果以前住公寓住的很舒服，那還會繼續想要住公寓；居住在眷村裡有兩種想法，有人覺得是個美好的經驗，有人覺得是很不好的經驗，一家炒菜萬家香很不好，所以生活都是跟經驗有關係。還有南部北部的差異，南部人都住透天，有天有地，而北部人都住在公寓裡，從每個人的生活經驗價值觀會行成目標理想。那你的夢想是什麼，好的房子是怎樣，大家都為了房子理想而奮鬥，要講出你的理想，一定和過去經驗有關。如果你的理想跟你的過去經驗沒有關係，這樣的形成過程也不一定是很好的，連結起過去、現在、未來，是大家可以去思考的，那你覺得住宅目標是什麼？

淑湄：現在的住宅目標，室內坪數可能不需要太大，交通要很便利、生活機能要很好，對於房子本身的特質沒有太多的想法，而區位覺得比較重要。

老師：什麼區位是理想的區位？

淑湄：台北市會是比較理想的，但我覺得房子隨著每個生活時期而更換的，不是一輩子的，買賣都是正常的，所以現在買的可能不是一輩子的。

老師：如淑湄所說的，是有階段性的，房子不應該是傳家之寶，但現階段會看到的理想是什麼。

逸杰：目標是想要在陽明山國家公園蓋一棟房子，美軍宿舍那邊風景很好，但它不准變更

老師：希望自己退休在陽明山旁邊，如果可能文化大學教教書、爬爬山、泡泡湯，人生一樂。但你剛講的有點太遙遠，有沒有近程版的，但看起來大家都想要擁有房子。

清益：剛聽到陽明山，我就跟學姐說好遠喔，所以下一個目標還是區位比較重要。

老師:房子有哪幾個核心, 區位、面積、價格皆是, 還有鄰里環境, 但哪幾個對你來說是比較重要的, 你覺得跟過去居住史有沒有關係。

庭萱: 希望可以四通八達

老師: 可以容忍到多遠的通勤距離。

庭萱: 半小時之內的通勤距離

老師: 我的目標是走路可以達到, 每一個人的想法都不太一樣, 現在你們應該都是以距離當做一個很重要的考量因素。

清益: 我現在有個新的需求, 因為住在碧潭附近, 有腳踏車道, 所以會希望住在腳踏車道附近。

老師: 所以除了價格、區位、景觀也是很重要的, 大家再想想看個人的目標, 和過去的居住史做點連結, 因為生長的地點不太一樣, 現在大家都在政大唸書生活, 所以有政大情節, 很多人過去從南部上來, 其實是應該有很多改變, 會不會再回到中南部去, 南北落差這麼大。現在我也很想到中山、成大教書, 生活品質會變得很好, 可以不用負擔那麼貴的住宅, 可以住透天。我有個學生投資小套房, 把台北的小套房賣掉結果回屏東可以買透天厝跟車位, 可以感受到之間的落差, 區位感覺大家覺得如何。你們現在大多是短期目標, 目標隨時都在變化, 不同階段的目標想法不同, 隱含著過去的經驗歷史會帶來什麼衝擊影響, 如果沒有關係會覺得那個目標有點不踏實, 因為沒有經驗過, 怎麼會知道是好的, 所有都要從經驗中學習。也可以租不同的房子再選擇要買怎樣的房子, 從學生時代到現在的離巢應該是怎樣的短期目標, 現在很多人還住在外面, 有的還沒住到套房, 而是沒衛浴的雅房, 再來才是分租一層樓, 屋涯的過程和生涯的過程, 在每個階段中都可以很滿足, 目標也要成為可達成的。

于芳: 因為我從小都住在中部, 針對區域或距離的感覺有點不一樣, 因為我們從小都依賴機車, 所以對捷運和公車的需求沒有那麼強烈, 如果要住在捷運旁邊, 也許願意拿遠一點的距離換個好一點的房子, 現在在衡量工作與買房子, 是否要為了買不起房子而回台中, 而且我們跟台北市同學討論, 會覺得住在台北縣、台北市沒什麼差別, 寧可新店好一點也不要住在台北市舊舊的房子。但他們就會覺得台北市、台北縣差很多。

蔚楚: 一開始也住在台北市, 後來搬到台北縣才覺得有差異, 第一個交通不方便雖然他環境很好、生活機能不好, 才發現住在那邊其實沒有比住在擁擠的都市來得開心, 因為交通的關係, 家裡又買了一棟在以前生活的環境、交通比較方便的地區, 覺得整個人又活了過來, 所以覺得有方便的交通和生活機能比較重要。當初父母也是為了品質才搬過去。

老師: 其實沒有答案, 但最重要的是居住滿意, 要滿足的是心中之尺還是市場之尺, 但是每個人有不同的購屋偏好, 不同心境也許爸媽到了年紀會覺得品質比較重要, 但這都是 trade off 的結果, 試圖想要釐清價值觀, 每個人的價值觀不一定要一樣, 做自己活得高興是最重要的, 因為我一直都住台北所以我也很想住高

雄南部，但也有人說高雄太陽很大，人生其實在豐富不同的是在改變的，盡量不要受到別人的影響而忽略了自己真正的需求，使得社會有個多元的價值。很擔心大家被媒體改變你的價值，使得大家在選擇上有更大的吃力，選擇根本就是你不需要的。自己怎樣把心中尺形成出來，也許透過你的居住史，心中尺會慢慢浮現，如果沒有思考，你的心中尺也許就是市場給你的，每個人的價值觀不一樣，沒有什麼對錯。

于芳:因為有個同學哥哥要娶台北市的女朋友，但是先決條件就是要工作北上，在台北市置產，因為交女朋友、結婚也影響到購屋決策。

老師:其實這是協調的問題，價值觀怎麼融合，更嚴重是到國外去，娶了國外老婆，南北落差其實沒有那麼大，在決策的背後有一隻看不見的手，認識自己的事情要做，價值觀會改變的，隨著時間而不同，不要人家怎麼說你就買單，遷就這件事。住宅的目標有些基本的，基本的住宅需要的目標有幾個，在居住品質上的、實質上的舒服，物理條件要夠好，健康上的保障。而舒服是很難定義的，房子裡如果沒有照射陽光幾個小時，不是一個基本達到適合居住的環境，日照通風採光，達到健康的標準，要把抽象的變成具象的，除了舒適的、健康的、安全的，防火逃難的，漏雨漏水有許多都是不安全的，另一個很重要的是自我的空間，一個房子、空間有自己的隱密性，但每個人對隱密性的要求不太一樣，例如四年級生的兄弟姐妹都住在一起，沒有什麼隱密的，所以現在私密性已經成為住宅的基本需求。衍伸出一些可以衡量跟不可衡量的部份，可衡量的包含日照、安全逃生、一人一個臥室、浴廁標準，就可以細緻化衡量住宅目標。衡量之後得到很多小的目標之後，再排優先順序，目標間又有衝突的，可以替換的，最後可以得到一個綜合的目標。當你有個先決條件後，你願意取捨掉什麼，試圖先釐清個體這件事。但總體是個體的累加，找出一個大家一般的想法，住宅的目標，「住者有其屋」是不是好目標，目標是一個努力可以達到的，全世界沒有人不租房子的，年輕人到底要不要買房子，資源分配是不同的，現在有 85%、90%的住宅自有率，政府還有個施政目標，每年達到更多一點的住宅自有率。什麼是關鍵，如果可以 trade-off 如果擁有房子要犧牲掉五年在公家部門打工，或是要出國進修犧牲掉擁有房子，也許結果會不一樣，政府若擁有是個財產權的行使，還是到居住權就好，後來有了「住者適其屋」，人跟房子要相配合才是適合，國民住宅就發生了這種問題，蓋了新的房子給中低收入戶住，要求標準是要蓋的比一般民間住宅還好，要有示範社區的意思，檢查一下國宅的標準和一般的標準是不一樣的，例如國宅不能有鐵窗，鄰棟間距也和一般不一樣，但對民間而言，我有錢卻買到比較不好的，居住適合並不一定要擁有，以前的國宅是賣的，但對許多國家都是租的。大家可以去看住宅宣言，經過 20 年可以得到一些共識或是全民共識，政府背後隱含了什麼照顧心態，想想看有沒有其他的總體目標，除了大的口號，可以引申出次的目標，目標準則不同層次的講法，有經濟的、社會的、實質環境的不同層面，目標要落實到準則是不是可以操作的，願景和目標怎樣變成可被執行操作的，不要空有一個目標，成為一個遙不可及的。第一部分大家要花點力氣，談到

很多住宅目標的想法，可負擔得起是什麼意思，平均中位數是多少，如果沒有達成，政府應該如何，因此有廉價住宅的出現，了解個體再瞭解總體再了解整個國家。目標釐清了之後，就可以再到政策部分。

老師:各位想一下口號和政策有什麼差別？

清益:政策比較實際具體，口號比較開支票。

老師:意思簡單講要能落實才是政策，不能落實就是口號，落實關鍵是可被執行的，大家看政策要先看到法律、預算、法令制度、組織也很重要，組織的整合、資金在哪才是政策。還有政府為什麼要介入住宅，解決住宅這件事，一個是市場一個是政府，市場不能解決才政府介入，大市場小政府或大政府小市場都在隱含政府介入的程度，慢慢隨著制度經驗的演變，走向市場多一點政府少一點，但政府介入的程度跟項目之前，先想政府介入的正當性。

同學:應該偏向社會保障面、保障弱勢團體。

老師:保障弱勢團體是一個講法，背後是社會公平與社會正義，隱含了市場無法自行達成公平這一樣，市場不健全，強者越強弱者越弱，通常政府介入的第一個理由是糾正市場、調整市場，另一種講法隱含了財務重分配，其實跟市場機制的演變有關係，除此之外，市場不健全還包含外部性。市場不健全的表徵是什麼，如果沒有透過外部的不經濟，不論從汙染、高密度住宅，政府要控制資源的分配，但要小心政府如果介入太多，市場產生的問題真的可以解決嗎？而政府又會產生什麼問題，最重要是政府無效率，市場缺乏機制的問題，市場也可能沒有規模經濟所以政府介入，規模到某個程度成為規模不經濟，政府的介入在於調整市場，不然政府應該不要介入，除了資訊這件事，市場如果建立好很好的制度就會有良好的訊息。市場上不會照顧弱勢者，需要政府介入。

清益:像環境就沒有辦法由市場來解決

老師:政府要介入到市場本身沒有辦法處理的部份，都試圖在達到永續的概念，以台灣的市場而言大家都比較相信市場，現在大家都很習慣大市場小政府，社會主義國家基本上是大政府小市場，要達到一個平衡點是很難的。

于芳:如果以台北市政府而言，他們會認為高房價是不好嗎？在政策的制定前應該要知道哪些是不好的才能進行政策的制定。

老師:台北市政府的立場應該是大家的立場，對於住宅是商品還是權利其實是還沒有答案，或是政府應該要介入房價嗎，得到一個全民共識底下政府應該計就要有所做為，大家都知道房價很高，但是否已達到臨界點，而使政府應該要有所行動，有房子的人認為高房價很好，每個人站有不同的角度，商品跟權利這個問題應該要介入到什麼程度，有些事政府管不了，如房價這件事市場能做先做，資訊不透明，今天之所以如此是資訊不對稱導致可以被操控。

老師:因此主張比較偏向市場先行，後來再政府介入。政府介入的理由，介入建築業，是為了救經濟，害怕造成更多的不良資產，政府的邏輯是這樣的思考，政府介入的理由，尚有區域發展、人口等原因，政府介入更扭曲也有可能，蓋了很

多房子讓買不起的人去買房子，政府介入的手段方法有哪些？租金補貼、優惠房貸、都市計畫，國外有些地方是沒有分區管制的，都市計畫全部都是政府介入的，政府尚介入了有公共設施、住宅品質介入、成本介入，政府介入公設比，生產者責任是否政府應該要介入，相對是消費者權利，這兩塊是個很大的核心所在，其他尚有金融、稅捐介入，釐清楚政府的角色和市場的角色為何，背後的意識型態、價值觀為何，怎樣呈現大家的價值觀，不希望這是菁英份子而是不同的階層，因為住宅是很基本的，每個人都需要的就會變成公共政策，這時候大家應該有不同的聲音得到一個平台與交集，而不是僅有開發者的聲音，政府該介入市場的手段、程度為何，政策的合理性即透過辯論所得到的訊息應該是可以被接受的。大的方向是沒有錯的，但做法上是否大家都同意，做法和目標間是否有衝突應該要不斷的檢視，住宅政策都一層一層的，政策在解決目標上的問題，然後計劃的部份，住宅政策、計劃的評估，所有的評估都會回到公平與效率，衝突、權衡、優先次序都會在評估中面對到。優惠房貸到最近沒有了，當初目標是什麼，檢測目標是什麼，當初是想要刺激景氣，在房地產不景氣時有優惠房貸，背後隱含是鼓勵大家買房子，沒有資格限制，政策上的形成有時會矛盾，買房子並不是真正的窮人，真正的窮人是租房子的。還有沒有什麼政策可以被檢討的，開放陸資來台購買房地產是不是政策，目標如何，是否合理，在政治經濟學上誰是贏家與輸家，如何評估政策其實都不容易，給大家一點方向進行討論。

老師：在做住宅研究的，有個體與總體，從個體出發，每個人都要感同身受，而總體的研究不要見林不見樹，還有從整體國家發展來看住宅，開發國家住宅是在量比較多問題，而已開發國家則是進一步質的問題要改進。另外資源發展到什麼程度，住宅問題會到什麼問題，往下再看還有經濟投入的觀點、社會文化的觀點、從政治或制度，從實質環境、規劃看問題，希望越多不同角度的介入，有更豐富的視野才不會過度狹隘，另一個角度從方法論上，從理論上看住宅問題、實證經驗、量化質化也好，個案分析也好，其實不同方法也看到不同的切入點，產生出來的可能不太一樣，有的個案賣得不錯所以景氣好，但要看平均如何，一個是平均數一個是特別的個案，沒有誰對誰錯，就一個研究者而言，需要有更多角度切入的想法，質化和量化研究皆要涉略，身為一個住宅的研究者應該要有解讀的能力，方法上的掌握。住宅分析的角度也要從課題來切入，個體的、需求的、方法上計量的，研究者知道自己在什麼位子，研究出來結果僅能代表部份，發掘問題、解決問題才是我們的目標。社會科學沒有標準答案，而是邏輯問題，當你能夠試圖發掘問題，解決問題的邏輯上有一個嚴謹的程度，透過住宅這門學科訓練你來發掘問題、解決問題的能力。希望發掘問題都是老生常談，自己有所感觸的發掘問題，自己感覺再講到人家所講的，自己要有些經驗與感觸，透過住宅這門課，對台灣的住宅體認、感受要更多深刻。而是自己在高雄、其他地區的居住經驗，而產生一些對話，而台灣的住宅問題是什麼，台灣的住宅有很多有趣的現象，房價很高，但南部沒有很高，民間很發達，90%以上是民間介入，自有率如何？但空屋率又很高，每個人都有不同對房子的認識，在台灣的房子裡面預售屋情況，了

解台灣發展的特徵現象，哪些是台灣特殊的住宅問題是慢慢可以看到的。台灣建商蓋房子的問題，小坪數、大坪數混在一起，虛坪會增加那麼大，以預售的角度大家買不起房子變成買得起房子，買不起房子的也進入市場，也並非世界各國都有預售制度，登記制度也和他國不同，在認識台灣之前也要認識國外，希望研究的終結是本土化的研究，國際化的目的是希望本土化過得很好，只想說服大家從本土出發，國際的利弊得失幫助我們了解本土化，但目標手段不要搞混了。