

住宅市場與政策第八次上課紀錄—住宅生產

時間：2009/11/2(一) 14:10~17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

記錄：羅雅怡

出席：張金鶚老師、袁淑湄、程于芳、侯蔚楚、彭竹君、羅于婷、張曉慈、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、林君安、白孟芳

課程討論

老師：今天討論住宅生產的領域，這個領域很關鍵重要。今天討論什麼是「好產品」，怎麼判斷什麼是好產品，我強調如果無法判斷什麼是好住宅，一切就是枉然。另外怎麼生產出好住宅？生產從規劃設計開始，再來就是發包(contract)、營建(construction)，中間有營建管理，再來是完工，學房地產的人，必須知道怎麼產出好產品。

老師：我從中間試圖分出公共與民間，公共與民間有什麼差別？好住宅是學住宅的核心，what is good housing？背後有什麼元素？什麼是核心？想知道同學們的想法。

同學：建設公司比較有品質與知名度，或是住過的人推薦。

老師：剛剛提到挺有趣的部分，好建商是第一要件，再下一個問題是：「如何判斷好建商？(好建商有何特徵?)」上市、大的是好的嗎？什麼條件是「好的」？現在市面上比較少評鑑的報告，評鑑建商承受很大壓力，政府難以公佈不好的，如果公佈好的，政府有幫忙背書的味道。營建署有優良建商這件事情，但是那是沒有出事的建商來申請的，政府給一個標章。社會上有許多的評鑑，但是是商業目的，為了促銷案子所做的。如何判斷好的建商？

相甫：如果建商在臺灣存在很多時間，就可以在網站上看到過去的推案記錄。像有些一案建商，找不到人售後服務就有問題，對消費者沒有保障。

老師：可以看到該建商過去的表现，這些案子有沒有消費者對其評價，可以瞭解建商的聲譽好壞。臺灣的建商在我們過去研究有六成是一案建商，有一部份建商是為了節稅，背後隱含不負責任。提醒大家，建商這塊是很重要的，上市上櫃的建商，雖然過去也有些倒掉或借殼，但至少記錄是很重要的。從使用者評價來看並仔細做功課。除此之外，大家還有什麼想法？

同學：如果是成屋的話，可以看社區整體的營造。

老師：實際去看房子，但是同樣的問題，什麼樣是好的？元素是什麼？

同學：有些新的大樓公共設施華而不實，要配合家戶的需求，例如我們家根本不游泳、或是游泳池到後來沒有維護，公設愈簡單愈好之類。

老師：公共設施有點麻煩，如果公共設施有必要、非必要的，太多、太少都不好，現在要求明細和計價都要寫清楚，大家覺得公設比要多少是合理的？

老師：過去講20%~30%之間，這與社區規模有關，很難找出絕對的數據。有沒有什麼簡單的方法說是 good housing？

彬傑：環境，離嫌惡設施（如焚化爐）比較遠、或是不靠近大馬路、或是第一巷區位會比較好。

老師：這是個一般且不錯的判斷方法。大家都不希望環境太過吵雜，且不要緊臨捷運站或是公園。除此之外呢？

同學：安全方面，防震、逃生通道、或是老人需要無障礙設施。

老師：安全結構也是好房子的條件。921地震以後，大家會注意房子要有 SRC 的結構設計，但背後都隱含成本，有沒有必要如此？現在去看房子都會讓你看結構，讓大家瞭解安全的重要。

老師：好的建築師、設計師也蠻重要的，建商背後隱含生產者。在國外建築師是核心，建商只是資金的籌畫者，好的建築師應該可以把握好建築，還有其他的嗎？

相甫：不太懂建築的人可以看一下基地是不是平整？基地形狀會不會很奇怪？另外建築的通風、採光、住戶的量體多寡，坪數的規劃是混雜的、還是坪數一致？

老師：說到了幾個關鍵，還蠻好的！坪數的分配，不要混雜，含意即不要大小坪數都在同一個社區，這很重要！好的社區指得就是差不多同質的人住在一起，不同負擔能力住在一起可能形成問題，我們過去的研究顯示混雜的社區物業管理、社區意識、社區衝突很差。

老師：提到規模大小，有人知道什麼是最適規模？

相甫：好像有用管理費來算，如果量體是20幾戶，每個人負擔的管理費會過重。

老師：20幾戶是很少的，只有像豪宅才會有20幾戶。我們過去的研究，100戶比較適合，超過200戶相對比較難以管理，戶數不是絕對的，是相對的概念。每個國家社經條件不同，不過100戶上下之間是差不多的，20戶則太少。現在甚至有上千戶的社區，連開住戶管理會都開不成，或有些人不繳管理費、且社區意識難以凝聚等問題。

老師：另外提到，房子配置的方整也是很重要的，房子的平面、機能、功能是不是很好，包含到通風、採光，我要問的是什麼樣是好的通風、採光？

老師：中國人講「風水」，你可以說風水因人而異，從傳統觀念來說，考量房子是否「依山傍水」、「座北朝南」或是每個房間有多少日照的時間。大家可不可以歸納出一個準則呢？

彬傑：人性化！像「日本改造王」就會考慮到很細緻的東西，像插座、家中配置的收納等生活起居需求都考量很細緻。

老師：這個就是室內設計，按照每個人的需求調整，這個可以之後再改。但是左鄰右舍、整體是沒辦法改的。怎麼去適應每一個家庭的需求，放入生活的

元素，這是好房子的條件。大家有沒有看到或住過什麼樣好房子的例子？特別學房地產的人，應該多看看房子，我今天早上帶學生去看美○○，十幾棟20幾層樓排在一起，綿延一公里，一整排在河岸景觀上，那麼多人聚集，還是很 shock！

老師：生產大致分成兩塊：「規劃設計」及「營造施工」，臺灣過去規劃設計作的還不錯，但是營造施工較不理想，換句話說，施工細節較差。

老師：回到另外一個講法，公共和民間蓋的房子差別在哪裡？公共蓋的第一個想到的是國宅，民間則很常見。規劃設計部分政府有採購相關法規及預算的限制，比較沒有彈性，民間則沒有，比較有彈性。過去常常被詬病的是國民住宅的品質，讓大家不相信政府，但背後其實是有制度設計的問題，政府是官僚體制較不容易蓋出符合市場需求的建築物，政府不應該繼續扮演興建的角色。

彬傑：有一個問題想請教老師，臺灣之前一直在推綠建築，有綠建築標章算是好產品嗎？

老師：有綠建築標章的是好產品阿！符合某些標準是綠建築，政府就給容積獎勵，最重要的問題是綠建築值不值錢，在國外，一個好產品（如有綠建築審定），像北歐環保意識比較強烈的國家，會受到喜好。綠建築是重要的概念，但是會不會受到社會認同，值得討論的。

老師：住宅生產部分，從我學建築的觀點，規劃設計這一端是很重要的，傳統建築的很關注外觀，另一說法是機能很重要。醜陋的建築或是醜陋的環境是被討厭的，臺灣常被批判建築沒有地方特色與風格，美觀與功能，使用者有沒有滿意，當美觀與功能發生衝突該怎麼辦？像政大綜合院館，強調美觀，但是功能不佳，我認為機能是比較重要的。回到房子，我有感而發，臺灣的房子有「脫鞋文化」，但是又與日本不一樣，和日本玄關處理不同，另外「客廳文化」，一進門是客廳，與餐廳連在一起，客廳是核心、重心，再來是臥房、廚房，臺灣的廚房很小，與外國不同的地方，外國廚房有中島（island）且很大，相對比較舒服，臺灣則是比較小、或是男人不進廚房、充滿油煙，廚房要扮演什麼角色？要不要想想看哪些空間佔的比例，適當空間如何？有沒有需要檢討的地方？從傳統文化到現在的公寓式文化，先要有機能，再來有文化，接下來才是美觀，日本改造王強調「歷史文化」，且對於收納有很多改進。另外，我們的廁所其實處理的不是很好，乾濕與濕濕之間如何改進？有些地方好改進，有些則難以改進（原來的配管或是受限樑柱位置）。現在的預售制度某種程度可以量身訂作。大家對於住宅空間（居住單元）有沒有什麼評論？

亦杰：廚房可以反映臺灣的飲食文化，美國是精食，臺灣則會想要把油煙關在裡面，所以廚房變小，除非我們飲食習慣改變。

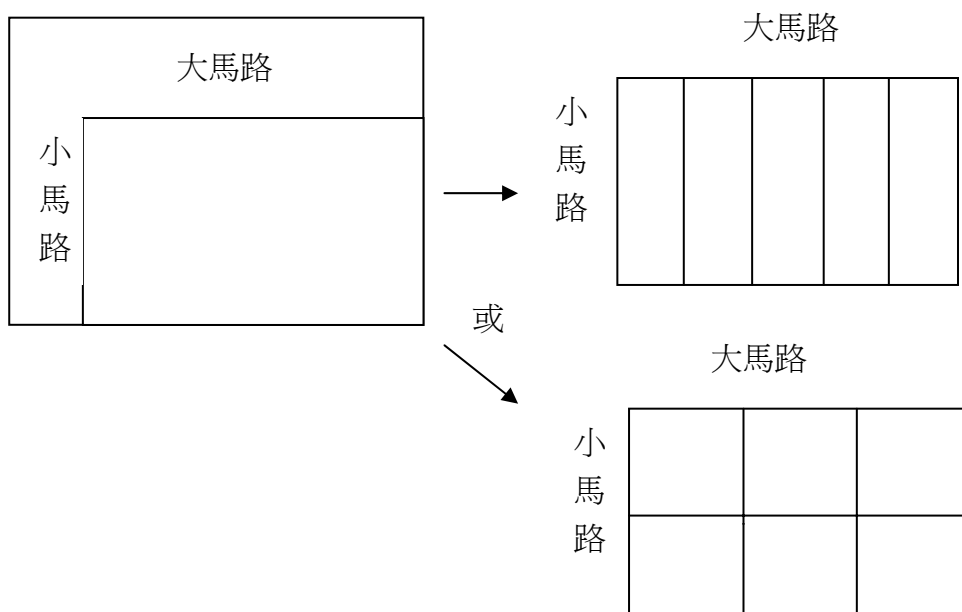
老師：廚房有油煙就一定要這麼狹窄？例如臺灣洗碗槽一個（單槽），國外有兩個（雙槽），老公老婆可以一起洗碗。買房子到最後是太太作決定，故建

商現在慢慢把廚房作的比較大，這是值得稱讚的。在傳統舊公寓裡面，這部分則沒有被重視，空間單元規劃設計應該被重視，而且有很多改善的空間。老公寓的整建維護上，都有許多的改進空間。人造環境、環境造人，被制約就不會發現有什麼問題，但如果人對環境有自主意識時，就會發現需要改進的地方。住宅改造王就是從「人性」出發，如果交給室內設計師來幫忙處理，他還是會不斷 interview 你，依據你的喜好來作。

相甫：像臺北有許多的老舊公寓，可能給以交給室內社計師來作，門內部作得很漂亮，但只能對門內，門外的情況（像樓梯間或是頂樓）就很糟糕，這個部分就無法改。

老師：這個涉及社區意識，像管委會機制，透過社區自發性來作，社區意識會透過社區改造慢慢興起，這部分政府提供什麼誘因，我在經建會提出，社區改建的費用可否當作下年度租稅抵扣，最近臺北市配合花博推出「台北好好看」提供部分地區整建，但是引起爭議。

老師：土地細分的分法：面積一樣，形狀一種是長條形、另外一種正方形，哪一種比較好（參下圖）？



同學：正方形的比較好，比較好設計。

老師：對！但是臺灣卻常出現長條形，背後隱含管線配置的問題，如是長條形的分割，一條管線可以服務較多的家戶，涉及效能。

老師：碰到角地，要怎麼處理？賣屋是以坪數來計，坪數愈大價格愈貴，所以建商為了賺錢，長度會拉的比較長，角地就會更貴，不同的分割會產生不同的價格，從土地分割（土地細分）角度討論住宅環境，怎樣的細分會產生怎樣的價格。另外一種講法，將房子蓋好再做土地細分，過去政府有設計「標準住宅」，尤其是國民住宅，將之套用在不同的基地上，內部機能差不多，房子看起來差不多，像政府蓋的國宅：高雄五甲國宅，用標準住宅

來蓋，造成上千個畸零地。好的房子不應該每個都一樣（一樣稱之為「販厝」），我強調因地制宜，臺灣土地比較貴，國外相對土地便宜，工業化造成人力貴，而人有不同需求，規劃設計應該都不相同。

老師：講義上有些東西跟大家 review 一下，第一個談鄰里實驗（參張金鶚，鄰里實驗（二）舊市區鄰里實質環境改善模式探討—台中柳川巷案例案例研究），住宅生產不一定要生產新房子，臺灣生產面缺乏舊有住宅的改善，怎麼改善老舊環境，例如；柳川巷。都市最好的改善方式，不是「拆除重建」，而是強調「紋理」，透過居民參與，依據都市紋理，有系統地慢慢改建過程是很冗長的。我把這些想法用在台中上，算是紙上設計，所以稱為實驗設計，實際操作涉及財產權問題、最大利益（金錢價值）、都市快速發展，所以沒有想像中容易。

老師：第二篇（林少輝、張金鶚，從國宅社區的配置觀念談環境品質的代價），提到國宅設計、配置的例子，裡面提到如何衡量「品質」的問題，「品質」多少錢？雖然講錢很庸俗，但是如果不能量化，就無法談對價關係，裡面提到一個例子，景觀值多少錢？假設臺北到中壢開闢省道，如不考慮速度，一條有景觀、另一條沒有景觀，假設兩條道路相同且不收錢，對駕駛者來說，會選擇有景觀的開，因為開起來比較舒服，如果開始收費，要收多少錢？當初蓋五甲國宅的是住都局，因為南部很熱，所以要求房子全部座北朝南，而沒有考量因地制宜，品質產生落差，很弔詭的是政府強調國宅是示範社區，從品質出發，販售對象是中低收入戶，而一般住宅強調成本代價，從金錢出發。

老師：最後一篇（七巷住宅研究小組（1982），集合住宅規劃設計評估架構及準則之探討），我們幾個大學同學，畢業後一起合寫集合住宅的規劃設計，強調土地使用效率，學建築的人通常拿到圖就開始畫，比較忽略基地的配置，到目前為止，在作規劃設計的人，規劃設計時沒有物業管理的想法放入，如果能在生產的過程中就考慮到物業管理，未來使用上或住宅出售得到最大價值，我不免俗的說，住宅生產者如能夠得到社會的認同，而非建築者一相情願，能得到使用者的回饋，才能得到市場的認同。

老師：現在建築是誰在做設計？代銷公司，因為代銷公司認為他們最瞭解市場。建築師反而淪為送件、畫建築藍圖而已。今年四五月我回到中原演講，我覺得「對誰服務」是學建築的人常常遇到的困境，一個學建築的人如果不理解使用者的需求，無法蓋出好房子。怎麼把投資、生產、交易連結在一起，蓋房子才是有意義的，大家再多想想！

個案討論

◎詳見上課簡報與影片（冠德建設爭取中華電信萬華區的開發案及龍寶建設「新臻邸」推案）

老師：讓大家先看第一個案子（冠德），瞭解建設公司競標到得標，考慮的因素有哪些，以及開發商怎麼去爭取得到案子。

同學：第一個案子有 28 坪及 61 坪，差距很大。

老師：顯見他對市場沒有什麼把握。

同學：潤泰的就兩棟嗎？

老師：是的，就兩大棟，跟鄰里沒有什麼關連，不過他們可以提出很好的價格給中華電信，去年是很轟動的案子，我們預估一坪 40 幾萬，但後來賣到 60 幾萬。

老師：龍寶也是一個好產品的例子，在臺中一坪約 40~50 萬元，相對較高。有沒有其它想法

庭萱：第一個案子在萬華區，而且這個案子開放空間比較大，感覺有安全上的疑慮，像龍山寺附近有很多流浪漢，開放空間大對裡面住戶居住安全有影響。

老師：這是一個好問題，這必須靠物業管理，增加管理成本是必要的，這有點兩難，強調與都市的結合，又考量安全，必須在這其中找到平衡點。大家多看看講義，因為時間的關係，後面沒有講到，希望大家在作業中反映，或是有問題下次上課時再說。希望大家能培養對好房子的敏感度，哪些是很重要的，當好價格與好產品發生衝突時，我會考慮好產品，龍寶很關心產品的細節，甚至蓋好打掉重作，這是良性的，臺灣現在正好相反，劣幣驅逐良幣，還有其他的例子，以後再說，今天上課到這邊。