

## 住宅市場與政策第十五次上課紀錄—各國住宅政策發展的比較

時間：2009/12/21(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：彭千瑛

出席：張金鶚老師、袁淑湄、彭竹君、羅于婷、王俊鈞、楊雅婷、羅雅怡、賴宗炘、廖庭萱、陳相甫、廖彬傑、李耀中、彭千瑛、林逸杰、趙凱康、盧欣儀、林君安

**老師**：我們今天會討論各國住宅政策發展的比較。住宅發展與國家發展的關係，密不可分，這邊的國家發展指的像是國家的自然條件、國家的經濟環境、國家社會的價值觀、甚至到政治的氛圍。從這個角度來看住宅發展是怎麼樣的一個情形。當然最傳統的住宅發展角度的解法，是從發展中國家與已開發國家的住宅問題去看。住宅發展類型，開發中與已開發國家的住宅問題，有什麼差別，為什麼要這樣分？背後有什麼含意？經濟發展也這樣分。而台灣到底屬於什麼國家？事實上我們離已開發國家還有一段距離，介於開發中與已開發中間，後來稱新興工業化國家，也就是 transitional country 轉型國家，最常被講的是亞洲四小龍，即香港、台灣、韓國和新加坡，台灣過去從四小龍之頭，這幾年下來變成四小龍之尾。

台灣以前在老師這一代的時候的教育其實對日本很反彈，這跟我爸媽那一代不一樣，我們這一代對日本相對敵視，因為日本當時侵佔台灣。但是現在台灣年輕人變哈日族，我現在接觸覺得日本很多方面真不錯，覺得可為模仿對象，以日本為學習標竿。亞洲四小龍之間可以互相來看看發展，亞洲國家有些經濟發展的奇蹟，或許我們不太能感受到，但是要知曉許多開發中國家很多的發展其實是一種惡性循環，無法脫離貧窮的困境。特別是亞洲的一些國家能夠脫離出來，是一種特別的經驗談。最近這幾年亞洲四小龍或者新興國家已經不流行了，現在最熱門的是中國大陸，我們可以回到這些開發中國家的例子來看看。試著從開發中與已開發國家的角度看看有什麼差別。像是住宅發展類型，開發中與已開發國家的住宅問題，有什麼差別？為什麼要這樣分，現象差異何在？最早定義開發中與已開發是依據 GDP、GNP 的數字來分，開發中國家像是早期的中國、印度和越南。我們可以從看鈔票的新舊以及看公共廁所的乾淨程度，來檢視一個國家進步不進步、以及人民素質如何。

**淑湄**：我知道越南很壅擠，有大量的鄉村人口要移入胡志明市或是河內，所以他們住宅現有的供給是不足的，人均享有面積很小，擴及到都市建設很差勁，所以

整體居住品質很差。

**老師：**當然最大的問題是開發中國家主要是談「量」的問題，而已開發談「質」的問題，這兩個之間當然有差別。量的問題可以從我們在做住宅投資預測的時候，為什麼講說開發中國家住宅投資成長的很快，因為開發中國家最迫切的就是要解決住的問題，才能大量改善住宅品質，因此他們多為先解決量的問題 再來談質的問題。而露宿街頭、住宅短缺的問題對開發中國家是非常嚴重的，去非洲、去印度就能明顯感受到量的不足。他們吃喝拉撒睡在同一個地方、居住惡化、每個人沒有一定的居住面積，或是很多人擠在一起，這都顯示開發中國家房屋量的不足的問題，因此與已開發國家所關注的問題不一樣。當然已開發國家，大家討論的就是「怎樣變的更好一點？」從這個角度來看，去思考解決問題的方法顯然就不太一樣。開發中問題多半在講違章建築、貧民窟這樣的一個概念，怎麼樣來減少這些違章建築、貧民窟得問題或是用量的增加這樣解決的一個講法，怎樣利用剩餘勞力來改善他們的環境，以及政府怎樣釋放土地或是如何用自己的能力去改善公共設施。這樣公共設施像是道路、水管等建設，等這些基本的問題解決後，房子就能解決它基本問題。所以開發中國家顯然跟已開發國家講的完全不一樣。

已開發國家關注怎樣利用金融手段、貸款讓人住的品質更好。金融這一塊的發展很重要。開發中國家基本上金融的問題都還沒有成熟。我印象很深刻，二十年前去大陸的時候，根本沒有所謂的住宅金融，當時房子還只是地上使用權。就是房子是公家的，大家都只有使用權。到了這幾年才慢慢有住宅金融，才慢慢發展出來，但是現在卻發展的非常快。當然經濟成長是一回事、環境改變是另一回事。這個背後不只在經濟環境的情況下改變、其社會價值觀的改變有更大的差別。我們討論這個的目的在改善台灣問題，從開發中與已開發國家借鏡發展模式，問問「他山之石，可否攻錯？」從其它國家的例子來看，對台灣有所啟發嗎？還要注意思考會不會抄錯的問題。從二十幾年前，台灣的住宅發展第一個去學新加坡，因為新加坡同是華人社會、乾淨、人口密度很高，台灣不斷的派人去學習。新加坡一開始很熱心接待，但後來就叫我們不要去了，因為台灣學的結果是沒改善、效果不佳。台灣蓋國宅蓋的與其他人不一樣、學的四不像。台灣從住宅發展背景理念來看，階段性屬於中間的階段、不到已開發的階段。

為什麼轉型國家要特別挑出來談？背後的經濟意涵是什麼？以前南美洲一些國家，像是智利、巴西看起來比我們這富裕許多，但是二、三十年後，巴西不管通貨膨脹與政治、經濟、社會都比我們差很多。而非洲國家是很典型的例子，永遠都在惡性循環，經濟發展不好、人民就不好。反之台灣與亞洲的一些國家都脫離了惡性循環。一種講法之一是因為亞洲一些國家比較勤勞，南美洲一些國家就相對的不勤勞，或許與太熱的天氣有關。冷地方的北歐國家還滿勤奮的。南北落差很清楚，世界上也有這個理論，北半球比南半球有錢，美國的南北方、台灣的北

部南部。大陸北方還是權力中心，或許比較冷的，國家民族性會比較強悍一點，海洋國家比較大陸性國家更對外擴張性，他們越有困難越要面對困難，環境慢慢造就了人民的民族性。住宅發展的確是與國家發展有關係，在冷的地方蓋房子相對要花更多的成本，熱的地方蓋房子有一個屋頂和四根柱子就好了。關於台灣的居住品質，大家想想看，其背後的影響因素要釐清楚。回到我們今天的主題來講，開發中國家，經濟發展與制度發展是如何？經濟發展與政治、制度發展，哪個力量誰大？所謂哪個力量是影響真正的影響住宅發展的關鍵因素所在。市場與政府間力量誰大，香港、新加坡、韓國和日本這些國家，原來發展差不多，但是隨政府介入的程度不同，換句話說，就是市場和政府介入的程度不一樣。政府和市場這件事情，傳統社會主義國家是政府介入多，但是現在不一樣了，所以慢慢改變中，制度造成的影響會造成很大的差別。中國大陸因為制度改變後，發展的很快、差別很大。回到問題的本質，比較起東南亞的國家，為什麼要比較這些國家？因為這些國家的儒家思想、禮教、長幼有序、儲蓄觀念文化相近、價值觀核心較近。但是即使是這樣子，現在這些國家的發展卻也都不太一樣。其實在十幾、二十幾年前的經濟發展都差不多，但是經過這幾年後，發展就不一樣了。這幾個國家有些有被殖民過，像是香港英屬、台灣從荷蘭到日本，而日本沒被殖民過，但是受唐代影響，文化還是滿接近的。新加坡與香港，受土地非所有權制度影響，認為皇帝擁有土地，他們有租賃權的概念。中國大陸的公有制社會主義也是。但是相反的，台灣卻有土地所有權的概念。從天秤的兩端來看，新加坡屬最左邊的左派社會主義，再來是香港，因為政府有 50%~60% 的介入，再來是日本從過去 30%~40%、到現在 20%~30% 的政府介入，日本有住宅公團，以及各種不同政府的官方和半官方組織的介入。再來靠右邊的是韓國，而在天秤最右端屬於資本主義的右派，竟然是政府介入最少的台灣，只介入 5%~10%。想到當初在做台灣住宅研究的時候，有學者說看我們國家憲法的講法，應該是最社會主義思想的所謂土地漲歸公，平均地權思想，但是實際上卻是最右端的。台灣房屋自有率很高，不輸其他亞洲國家，雖然說目前新加坡自有率最高，但是他們的房子是地上使用權的，而不是擁有所有權的。

另外，居住品質很難衡量，以面積來看，台灣的住宅品質比日本、香港、韓國好很多，人均面積相對來講幾乎是全亞洲最好，但是當時沒有考慮到虛坪、實坪的問題。而日本是乾淨、短小精幹、彈性空間很大的榻榻米文化，因為房子太小，因此日本男人常喜歡去居酒屋，而家只是睡覺的地方。這與歐美文化很不同，這很有趣，可以看到各種文化相互牽住，可以思考到底是人造環境還是環境造人。從面積來看，雖然面積大，但是其相關品質呢？台灣的居住品質一定沒有日本好，但比香港鳥籠式的房子好很多。台灣也輸新加坡的綠地環境。而韓國十、二十年前比我們差很多，但是現在看起來韓國改變得很快，現在可以隱約感覺到韓國不輸我們了。以現在來看，最常被問的問題是，台灣有無比過去更好還是更壞？比較十年前是進步還是退步？我們看從什麼角度來看，但是我感覺價格與品質是變

的更壞了。過去台灣人對房子沒有那麼大的壓力、不會如此焦躁不安，但是現在有了，那要怎麼樣改變？是不是我們的制度出現了問題？是不是政府不管？政府偏向放任制度的問題，背後還隱藏了偏向資方、建商這樣的效果。

**老師：**國家發展類型跟住宅發展的關係，從台灣的角度來看，有什麼可以學習？有什麼不可以學習？有什麼經驗、感想，各位來講一下。

**凱康：**像老師剛剛提到開發中國家與已開發國家，雖然歐美的房子比較獨棟或是居住的面積比較大，但是感覺彼此之間的聯絡比較少，反之台灣的住宅比較密，人民往來機會較多，彼此比較有照應。此外，我覺得貧富差距越的大小，也是衡量開發中國家與已開發國家的指標，但是以美國為例，大都市裡也有滿多貧民窟。

**老師：**但是這意思不太一樣，美國窮人有些是自願沒錢，或是說美國窮人比例上不這麼多，最不一樣的是背後有社會福利在保障、支持窮人，像是天冷時一定會讓你到有房的地方。

**老師：**有些社會現象的觀察，回應到住宅的發展，有什麼比較深刻的感覺？像現在靠自己能力去買房、沒有父母經濟上的支持，變成是一個很大的決策，現在許多新聞和談話性節目一直在講，也許是有炒作的味道，但是以前畢業就買房子，跟現在的情況來相比，就有很大的落差。現在你敢不敢買房子？買房對你來說是一個很大的決策，房子現在對整個社會來說是一個很大的、浮動不安的情緒。媒體有炒作味道，有達成效果，像是現在全民關注的議題，十大民怨之首為房價過高。

**千瑛：**回應到老師前面提到的開發中國家與已開發國家的重質、重量的問題，像以中國大陸來說，在 2008 年時，提出四兆擴大內需方案，其中 9000 億就投資在興建廉租房和經濟適用房上，中國雖然有十三億人口，但是絕大多數仍是以農民為主體、以中低收入為主體，雖然大陸有些地方房價很高，特別是沿海的一些像是北京、上海等的大城市，但是大多數人民還是有住房問題，因此政府大量興建社會福利性住房，先解決廣大人民住房的問題、從量去著手，還先不討論品質。反觀台灣，像是早期的國民住宅，人民後來就很重視居住品質的問題，因此真的可以看出開發中國家首先要解決量的問題，而已開發國家則較注重質的問題。

**老師：**中國大陸的問題時在是太大了，而且城鄉差距大，光是一個深圳就比台北大多少，一蓋就是幾萬戶，要養活他們、每個人都要吃飽都有問題了，要住得好，那更難了。他們鄉下雖然有土樓為觀光特色，但是其居住品質真的看的會嚇死人，但那是一種特殊的文化。中國大陸各地的發展差距非常大，要均富真的是很大的工程。真的去北歐就會發現什麼叫做人間天堂 不是很豪華，但是該有的設

備條件該有都有、乾乾淨淨，不會覺得特別炫耀。他們很重視環保、用環保袋、自己做家俱，其居住環境品質很有品味，是一種沒有投資炒作、不像是台灣這樣品味。台灣被扭曲了，跟人家很不一樣。我們必須視野開闊，與其他國家來比較。最後來問，我們希望台灣的問題最後能夠達到什麼樣的境界?你可以買得很安心、住得很安心、買得很 easy、鄰里環境很好。而理想境界在哪?如何達到?不同文化、不同歷史間要微調，並不是完全 copy。我們要住的安心、住的舒服，要讓住房變得不是件很困難的事情，不要一輩子當屋奴。

俊鈞：我來分享一個關於住宅補貼的故事。我有一個住在夏威夷的朋友想在當地買房，因為當地政府有推一個住宅補貼的方案，就是到明年四月底之前，政府針對首購者補助八千元美金，約台幣 28 萬元，而去年夏威夷平均房價約三十萬美金，即約一千萬台幣，我算了算，等於政府約補助了 2.67%，我這朋友表明她剛結婚，想買二十萬美金的房子。政府補助算家戶補助，非以你所買房價的比例來補貼，當的的貸款利率約 4.7%，其實比台灣還高一點。從這麼例子來看，讓我我覺得政府房價的補貼政策，真的能影響民眾的購屋政策，因為朋友原本沒有想要購屋，現在為了補貼就打算買了。同時我也覺得很感慨，同學跟我同年紀，現在就要買房子了，而我們台灣這邊買房相對困難。

老師：的確啦，在美國買房必較不是大問題，只要有正常工作就可以買得起房子。

逸杰：老師，會不會有可能是在美國買房的方式跟台灣不太一樣。像是在台灣買房是房價的八成貸款，但是在美國是百分之百，然後在加上給你 3%的手續費，也就是說你房子買進來等於是完全的不用自備款，若要拋售的話，你撐不下去就直接丟掉，而丟掉的房子，好像財產只能追到房子，不能追到你個人，所以大家都是很輕鬆的去買房子。

老師：這裡面當然也不見得啦，也不會說是百分之百貸款，不過的確，以所得來講，美國房價的確沒有這麼高啦，我想這是不爭的事實，這是特別以都會地區相對來講。換句話說，買的比台灣相對輕鬆沒錯，但是這種講法還是有爭議的地方，因為最近不景氣、次級房貸風暴還未脫離。至於會不會追到個人信用的問題，當然會有所差別。美國對於信用其實還滿在意的，相對的，我覺得台灣與美國最大的差別是美國的房價相對來說是合理的。美國在住宅上有很清楚的補貼是，當你的房價所得比超過什麼程度之後，政府就會介入補貼，還有租金與收入之間，差到什麼程度之後，政府就會介入補貼。他們是強調需求面那種水平公平、垂直公平的補貼。而且對於房價的漲跌問題，相對下沒有台灣波動這麼大，這一點到是可悲，最大的差別是在美國房子價格清楚透明，在台灣的價格是不清楚的，資訊透明度程度這一塊和制度健全不健全，例如像是稅制、資訊制度、理性化制度是區別開發中與已開發國家的差別。台灣在這一塊領域滿落後的，現在台灣人買房，

對價格這麼不安，學估價或是關於學地政的專業人員都對價格不確定了，賣房的話價格這樣炒價、隨便喊，台灣的房價是真的不安啊，價格都搞不清楚，這是怎麼一回事，滿像原始社會的喊價，價格不清楚，買賣方都不安啊。品質好不好又是另一個故事。在買賣交易的過程中，台灣這樣得情況不好，像是富裕中的貧窮，GDP 讓人感覺很有錢，但是這麼辛苦過後回頭看就只有那個殼。但是比香港的鳥籠還好一點，但是許多美國朋友來，都覺得台灣的房子都是貴，顯然在這一塊有很大的差別。

**相甫**：回到老師說從開發中與已開發國家的角度去看，我覺得台灣也是兩個社會，我來談談自己的經驗。我家住高雄市邊邊，離鳳山和高雄縣較近，房子隔壁還有從小到大都沒有被開發的零星稻田。我家土地那的市地重劃有種要開發不開發的感覺，十幾年來繁榮程度差不多，除了一些硬體建設之外，實際上在經濟發展不太夠。而之前去日本東京玩，那是一個開發很久的都市了，但是房子還是維持得很漂亮。像是銀座、六本木的馬路都很大，這是一百多年的都市了，木造建材感覺很像水泥，房子很新有拉皮過，但是很漂亮、有在用心。而反觀台灣比較不改變，房子蓋好了之後就放在那邊，隨時間的過去，看起來都醜醜的。

**老師**：台灣在都市外觀這一部分顯然還有很多改進空間。那你對南北這樣的都市發展、住宅發展滿意不滿意？身為高雄人，覺得為什麼會有這樣的落差？高雄的條件顯然不應該如此。

**相甫**：我有覺得台北的地理環境差、天氣差，為什麼能成為首都？熱起來很熱、又容易下雨，地形是盆地，山多又不方便，地質是沙地，蓋房子會不穩。以前被殖民時覺得台南地區較繁榮，後來往北遷，為什麼？曾看過報導說，可能以前被日本殖民，需要基隆港做為與日本貿易的地區，到後來日本政策或是後來的民國政府政策把南部做為一個工業發展的地區，所以大家想到南部就想到工業汙染、空氣很差或是水質不能喝這樣。台北也許有所在地點的優勢，可能離其它世界各主要城市比較近吧，可是台北生活品質差、路很小條、公車多、沒有騎樓，而高雄路比較大條、有規畫過。可能是早期日本規劃南部為工業發展的地區，但是台北交通差、車又多，而且覺得有時候台北人眼光狹隘，多以台北為思考的出發點，應該想想台北以外的地方，才是台灣真正的面貌。

**老師**：的確啦，從台北看台灣是很大的落差。台灣看起來很小，理論上講差異不大，但是實際上差異不小。研究住宅的人很多在講，台灣南北差。第一個，北部公寓、南部透天這個差別。第二，價格的差別，北部貴成這樣，南部透天相對便宜。有朋友用台北的一個小套房換南部的一個透天房子還附車位。除了價格差超多之外，文化也差很多、語文上差異大 天氣、熱情度也差很大。要切可以切好幾塊，好幾個都長得不太一樣。中部人說，你們常講南北落差，那中部在哪

裡?而東部又在哪裡?這很有意思啊,台灣這麼小一個地方,但高山落差這麼大,台灣應該是一個美麗之島,但是台灣的居住環境真的很不成功,富裕中的貧窮,公寓式文化、陽台外推、水塔外露、真的很醜。老外來看,真的是滿不好意思的。但是很有趣的地方是,台灣許多家庭內部都有卡拉ok,老外也覺得這很有意思,房子裡面應有盡有。所以品質的衡量有時候真的很難講,多看看不同部分讓人體會住宅是怎麼回事,不是這麼生冷的只有買或賣的想法,還有其它很有意思的議題。

雅怡:很明顯能感受到中西文化的不同。我阿姨住在美國的一個社區裡,他們的草坪上沒有種樹,就有鄰居跑過來叫他們種樹,目的是為了讓社區環境一致。而台灣相對就比較不在意鄰里、鄰居要做什麼,這與歐美的文化很不同。

老師:很明顯,台灣比較自我中心,而國外很強調互相制衡這件事。文化對住宅是有深層背後的影響,我們過去強調住宅發展跟經濟的關係,這是一個很明顯看到的、最容易去檢測的,跑統計的話、最容易量化。那個東西就很清楚,但是還有很多看不清楚、不容易顯露的、為一種內在的東西。我們要怎麼樣去講清楚那種感覺、怎麼樣去說服人家?若談到社會價值觀,台灣一直有有土斯有財、房地產神話在,房子這件事情大家覺得是財富的象徵、最大的保障,所以現在才強調「以房養老」。相信「以房養老」會成為一股會慢慢出來的力量,其實我們傳統的就是以房養老的概念,就是孩子每個月交給父母零用錢,以後父母的房子就是你的,這就像非正式的反向抵押、逆向抵押貸款。反向貸款現代化之後、透明化之後,我們就較不會有猜忌了,這講法是另一種說法。意思是文化、制度、經濟上的差距,誰影響力較大或較小?怎麼樣說明這個背後的力量?台灣現在這個樣子老實講,我是不滿意,還有很大的改善空間。台灣的房地產何去何從?要如何達到理想?美國顯然不適合台灣學習,那日本是嗎?這要持保留態度,因為文化不太一樣,他們是禮儀之邦,而台灣相對沒有。台灣的住宅法哪些是我們的標竿、而且是可行的?短、中、長程的目標在哪裡?

君安:我正在做歷史性研究,在研究的過程中陸陸續續看到一個問題,延續剛剛高雄同學的講法,我覺得南北差距無庸置疑是政治問題,任何城市的建立與發展、形成、城市的生死皆與政治有關,與社會文化有不一樣的作用。我想加入都市空間政策與住宅的關係這一塊來談,長期以來台灣都市計畫的部門對這一部分都是滿忽略的,或是說他們無力著墨、或是無力在政治上產生功能。例如我們較嚮往的北歐、西歐國家的環境發展,事實上他們在二戰後非常積極的用都市開發的手段連結住宅政策,因為戰後經濟蕭條、工業有點停滯,但是人口還是繼續增長、戰後嬰兒潮急速上升。政府是用都市開發的手段,同時解決住宅居住的問題、又同時促進經濟穩定的成長。住宅發展的東西是根深蒂固的在他們施政目標的範圍內。那即使到現在看到新的大規模的住宅開發案,還是可以看得到他們施政概

念在裡面，那反觀台灣的都市開發與住宅關係，即使有時候外表看起來有那樣的味，但是事實上卻不是這種目的，反而有政治的攏絡或是利益的輸送在裡面，用這種關係去做都市的開發。那剛剛住高雄的同學分享他的經驗，一堆透天三、四層樓，但是旁邊有田，這就是另一種形式不均勻的都市成長。因為理論上在三、四層的公寓旁邊怎麼會有田，除非政府是有計劃的讓它變成一個像日本東京的練馬區。練馬區是日本當時是按照英國那種綠帶的想法，在日本東京地區要做一個農業綠帶，以在戰爭的時候還能確保有糧食的供應。練馬區那的房子有兩層樓、房子夾雜一堆農業使用的田在一起。那種是有計畫性的，它田的位置與房子的位置其實是很合理的。所以跟高雄同學面臨的問題與我自己在嘉義居住的經驗，那些問題是不一樣的，甚至在宜蘭那邊一塊田裡有一些民宿這樣是不一樣的，我覺得政府當然要負很大的責任，我們討論了很多問題，但是這個槍口都還沒有指到都市計畫部門，政府責無旁貸，政府要負起歷史性的責任、與現在的責任、以及未來的責任。

老師：台灣政府從來是一個非常被動的角色，早期的十大建設是有遠見、有佈局的，現在是被動、完全是被市場夾著走的、被利益夾殺的這種情況，它不會有先行的動作。都市計畫應該是要先行、要發展在整個布局上的，但是現在都市計畫是來收爛攤子的，對那些既成設施再做些變更。不過可以感覺到整個都市計畫都沒有一個遠見、應該先佈局的這樣一個概念，只是都在事後才來解決既成的困境。這變成住宅發展跟都市發展是兩個沒有很大的關係，台北市一樣如此啊，蓋豪宅也是一直蓋，蓋好之後再來事後解決都市發展的問題。應該說是政府的決心魄力的問題，但是政府是大家選的啊，有什麼好抱怨？大家的素質這樣，怪不得別人，整個的制度就是架構在這底下。坦白講，現在最讓人不放心的就是政府，政府沒有遠見的探討先有計畫性的工作，而政府不該介入的，卻介入很多。大家沒有給政府太大的監督壓力，慢慢的大家的無力感就是這樣出來的，最後我們只好承受那後果，這樣的現象我已經看好到幾次重複發生了。

君安：我講一下願景。我覺得現在的建商或是仲介廣告的人，他們的鏡面都是中國一些發展的很好、很漂亮的住宅區的樣子。可是我從來不覺得說台灣應該這樣看，就是說不管台灣未來跟中國的關係如何，台灣不可能以一個大國家的方向去思考一個區域性的東西。例如就像荷蘭從來不覺得自己是法國或是德國，我嚮往我們可以學習的對象是荷蘭而非日本。因為日本的都市計劃也嚐到許多苦果，例如像是兩小時通勤的痛苦。在日本每個人住透天都有五十公分距離的防火巷，感覺好擁擠，會覺得他們賺這麼多錢、這麼富有的國家，卻有這麼多人還住在那樣的空間裡面。所以我也不太認為台灣要跟日本學，因為他們有他們的問題與文化狀況。而台灣中小型城市跟大城市的距離，與荷蘭西部幹線、鐵路沿線是類似的情況，雖然兩方在國民所得及人口密度上都差很多，但是在住宅空間上面和住宅發展的可能性上可以借鏡。

**老師**：荷蘭環境好。城鄉的差距若到很落後的地方都可以感到品質很好的話就很不錯了。荷蘭對環境的保育好，而農民都很有品味的住在那，跟你談論事情，感覺很有特色，這讓我滿感動的。荷蘭以海爭地、文化上保存老城市，以及生態保育、騎腳踏車，這是個理想。小國的典範可以讓我們慢慢的去吸取，試圖讓大家都願景。雖然現在有南北落差，但是這些現況是個挑戰，市場背後的壓力要給執政者，看大家的力量要怎麼出來。現在年輕人還沒有去很多國家看，所以難激起這樣的想像與夢想。但當那天來，我們還是要有希望跟願景，要勇於做夢。

**逸杰**：關於都市計畫的問題，回顧歷史，我想在 1949 年的時候，政府專心反攻大陸，因而沒有認真規劃。那回應剛剛高雄同學的想法，高雄是當時日本為了要南進而規畫好、準備攻打南洋時的一個主要城市。但是後來戰敗了，最後失敗。但是高雄得到很好的規劃，雖然是政治因素沒有變成首都，但是得到很好的生活環境，因為我在那當兵住兩年，覺得那環境不錯。另外，我覺得台灣的住宅較注重投資、不是注重品質。以豪宅來比較，台灣是哪棟大樓是豪宅，但是以前是哪個社區是豪宅，像是隴山林、國會山莊等，可能學美國的模式，像是以紐約、比佛利山莊來說，有錢人多住郊區的地方，每個人都有獨棟、然後又有庭園。而城市裡面有捷運通勤的反而不是所得能力很高的人住那個地方，反到是比較中低階層的人住、沒有交通工具的一群。可是台灣的豪宅為什麼從一些郊區跑回市區？現在有建商把在郊區開發豪宅，以後的現象會不會是慢慢地把豪宅趕出都市，讓都市留給別人？

**老師**：這講法很有意思 從實際觀察看個案，看哪些個案學哪個 model，每個風格不一樣。有的個案學美國風、有的走日本風，當然我們希望有各種不同的面貌可以出現，像是在美國同一個城市裡有唐人街或是其它國家的文化，但在台灣還沒發展到如此多元的文化，唯一的只有眷村，失落的文化倒是有一些。

**雅婷**：之前我去日本，那邊都市房子都是大樓、郊區是矮房，郊區與市中心有明顯區隔。而我們的都市計劃不是走在前面的，而是走在後面的，即是發展完後才做都市計畫。現在面臨到更新的階段，政府有心要做的話，可以從更新這方面去做，政府要先納入大的規畫，再一個區塊一個區塊去達成。

**老師**：大家討論的都是都市更新的問題。都市計畫都是一個個案子去做，都市更新並不是那麼有計畫的去做，大家對它的期待滿深的，但是在現實中又對它很無奈。我們都希望一整個街廓去更新，但是就有幾戶不願意，要說服要花很大的力氣，這樣建商也不願意。所以只好一個個切開來，我們只好再開好幾次的公聽會把他們說服，已經很努力了，只是他們仍是不願意，不能說他們是釘子戶。只是看得出來都市計畫後的不完整性，非常明顯的存在。我覺得還是值得期待啦，都

市更新最後長什麼樣子，還是要許多的機制跟配套。台灣有的地方太民主了，造成大家都要的太多、給的太少，是整個社會的問題。

**竹君**：現在房價的議題很熱門，人民對買房子的這件事的議題重新被重視，未嘗不是好事，危機就是轉機，趁這機會可再教育社會大眾。

**老師**：另一種講法就是讓它爆，然後重新解體，才有機會改變。但是這爆的代價很大。另一個轉機就是二十幾年前無殼蝸牛抗爭的那一次，但是沒有轉成。現在沒有比二十年前更好，現在是另一個高峰出來。但是這長達十幾年、整個休身養息的階段政府沒有好好重新建構，那時候最容易改變。失掉了十幾年的機會，即使是一個資訊再建構也好，或者補貼再建構也好，當時的大家比較不那麼緊張、不會斤斤計較這麼多，失落了很可惜。另一種講法說，好吧，我們再等這次機會吧。最後要怪誰？我們大家都在怪政府，其實我們要怪自己耶，老師有殼，你們年輕一代才應該要反動，你們這一代是中堅份子，要有更多的警覺、反省、與要求，要怎麼達到理想新境界？現在很少人講到境界的問題，以前我們念書時最常講到理想烏托邦的社會、以前未央歌的時代。那現在的理想是什麼？

**凱康**：有開車的就知道，停車真的是一個夢魘。停車位真的很難找，若停車的問題解決，住宅問題會好很多。外縣市以宜蘭來說，地很大，在那停車不是問題。我的理想是大家都有停車位，這樣生活品質會提高很多。

**君安**：在日本的經驗是沒有辦法證明你有車位，就不能買車。反之台灣就沒有相關限制，而且台灣車輛數是全世界第一。

**老師**：買房子不買停車位，是划不來的。找不到停車位的那種焦慮感、或是像下雨漏水問題等，怎麼樣讓生活的心情好、不受到影響，是要解決的問題。

**于婷**：比較台灣與日本政府的態度與人民的態度，兩者對土地資源的看法差距很大。日本是住宅與環境相互配合，同時也尊重住的人有沒有品質；而台灣就是有得住就好、或是開發就要有最大的利益。關於人民對土地的利用，台灣較像是掠奪式的思想，所以會導致這種環境是必然的。而人民的自覺性也不夠高，像是從韓國的社會運動中看到與我們年紀差不多的年輕人，在發表為什麼走上街頭，就因為政府把某項預算改掉了。這種現象在台灣較少看到，因為大家的容忍度很高。我覺得政府能做的事情真的很多，像是規劃都市的問題、資訊教育的問題。若大家不願意提供資訊，那麼政府可以提供誘因讓人民變的自願拿政府的好處。台灣會產生這種現象，就是因為政府不積極、人民態度又被動所造成的。

**老師**：所以是我們自己造成的，很無奈。但是有沒有改變的契機？要怎樣激起人

民的热情?最終是教育的力量，這是身為老師該被譴責的地方。

于婷：不過媒體也是要再教育，媒體扮演很重要的角色。

心儀：日本都市外觀做的很漂亮。而反觀台灣，我之前看房子的時候，看一間在忠孝東路三段的國泰建設，三十幾年的老房子還維持的很好。但是隔一條弄，有一間舊屋子很像鬼屋，電梯很舊，搭的時候很怕會突然掉下去。但是這房子一樣開很高的價格，八、九十萬的高價。後來上關於都市更新課，老師研究發現在台北市，二十年以上的房子占五成以上，這樣都市更新可以做個十幾、二十年，我想未來都市更新勢必會繼續做下去。但是從業界的角度來看，都市更新實際上不太容易去做，我有疑問的是，那房子又還是這麼老舊，最後該怎麼辦?

老師：台灣對房子要求不高，只要有房子、有車位就好，而對於設計、品味要求不多。許多斑駁剝落的房子還能賣這麼貴，這怎麼能縱容? 回到于婷剛講的想法，我們大家都這樣縱容沒有品質的要求、加上眼界不高，又沒有什麼要求，而政府也不被要求，所以大家都得過且過，整個社會都這樣鬆鬆散散的。大家都看到不合理還能容忍，房價大家都看到不合理，但是還是買啊，整個社會激不起熱情。最可怕的是整個社會沒有熱情，整個大環境就是這樣互相的惡性循環。你們這一代是中堅份子，好與不好要自己去嘗，你沒有熱情、沒有願景、沒有 action，那你還能要求什麼? 整個社會熱情不見了，長久下來大家就 slow down 下來，真得是非常可惜。

庭萱：像是在新加坡買車很貴，還有尖峰時段到市區要刷卡付錢，因為大家都想找車位。但是若以永續發展來講的話，可以鼓勵搭乘大眾交通運輸。雖然停車位是每個人的期待，但是大家除了討論要不要買房這件事以外，可以想想是不是真的非得要有車位?

老師：這是相對配套的問題，像是要我放棄車子很難，若相關配套沒做好的話，我沒有這麼大的力氣去搭大眾交通工具，除非說開車的成本變的很高，但是我太太習慣搭大眾交通工具。其實這是習慣問題，要讓不同人有不同的選擇，有些人要更多就多付出一些代價。

宗忻：關於汽車減量管制的問題，之前有提議外縣市的車輛進入台北市，可依車牌號碼分單號和雙號進入，以及減少台北市的停車格數量。後來這方法不太可行、沒成功。新加坡小小的，靠大眾運輸就夠了，但是台北市相對新加坡大，再加上台北市先有汽車，所以要讓汽車族放棄不開很難，所以只能抑制後面的，從後續的配套措施著手。

老師：我們剛都試圖提出一些不同策略或是新的想法，要問的問題就是「他山之石，可否攻錯？」

彬傑：之前我們國家一直沒有住宅政策，現在有了住宅政策，所以大概有些主軸。我看各縣市住宅發展的相關資料後，發現大多沒提到說未來想要變怎麼樣，只有不斷的看現在都市發展有什麼問題，然後再改善什麼問題。他們所做的只是改善現況，這樣說是沒錯，但並沒有提出所謂的理想。有些會結合當地的資源或是特色，有些地區像是中南部或是花東地區在講他們是觀光主導，所以他們可能就結合其特色去講一些住宅發展，但是看台北縣就沒有去講怎麼結合當地的優勢、地型，更沒有說怎樣去連結住宅與交通，只有說加強交通。他們指有做一堆硬體設施，但卻沒有講說做這些東西結合起來的意義是什麼。整體下來，各縣市的住宅政策讓人覺得計畫很多、方法用的很多，但是沒有核心，不知道要達到什麼目標。沒有一個追尋的東西，後來會造成資源分配可能不足，最後會不知道到底要的是什麼。

老師：每個縣市都有住宅發展政策，但別忽略現實，台灣的現狀是如何？台灣的現狀是醜陋的、狹小的、停車不足的，這與理想的落差差多少？怎樣一步步的達到？我們可以學其它國家，看怎樣從現況中達到理想境界。在改進的過程是有點有機成長的，要慢慢調整，在調整的過程中要讓大家覺得現狀雖不理想，但是還是在可以接受的理想範圍裡，漸漸地讓大家適應。若不反應，最後變成只剩無力感，就是個很大的問題了。畢竟熱情不見了、年輕人現在沒有動力與條件買房，最後就放棄，認為活在當下就好、不去想未來的現象，都不是我們所樂見的。雖然我們不是那麼有系統的告訴你什麼是住宅，但是慢慢從現實跟理想的差距中，大概可以看到不同的一些面貌，從中去找出其它想法。