

『經濟政策、金融市場與不動產產業之互動與關聯』研討會

國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

1 : 30 ~ 2 : 00	報到
2 : 00 ~ 2 : 15	研討會開始 來賓致歡迎詞 主持人致詞： 政大信義不動產中心主任—盧秋玲教授
2 : 15 ~ 3 : 35	引言人一(30分鐘)： 政大經濟系教授—林祖嘉 引言人二(20分鐘)： 台灣工銀信託部資深經理—黃存知 引言人三(30分鐘)： 東華大學管理學院院長—吳中書
3 : 35 ~ 4 : 25	交流互動：(50分鐘) 所有與會學者專家

日期：民國 2008 年 5 月 23 日星期五 下午 1:30-4:30
地點：國立政治大學 商學院大樓六樓 元大講堂
台北市文山區指南路二段 64 號

「政大商學院信義不動產中心」舉辦「經濟政策、金融市場與不動產產業之互動與關聯」研討會

新聞稿 2008.05.23

不動產市場回歸基本面，我們準備好了嗎？中華民國第 12 任總統馬英九就任後，國內不動產業勢必回歸基本面，視經濟政策與國內外金融局勢而變動。

「政大商學院信義不動產中心」為了對不動產產業做全面完整性的分析，特別於 23 日舉辦「經濟政策、金融市場與不動產產業之互動與關聯」研討會，由中心主任盧秋玲教授邀請國內知名學者東華大學管理學院吳中書院長、政大經濟系林祖嘉教授和企業人士台灣工銀信託部資深經理黃存知進行對談，期藉由學者專家討論利率、通貨膨脹、匯率及國際資金流動等基本面的論述，以加強社會大眾對該產業更深入的了解，使企業更能因應與掌握各種變局。

該中心主任盧秋玲教授表示，不動產市場的繁榮與衰退端視經濟活動的景氣與金融市場是否健全。另外，不動產是一個多層面的市場，有商用面的商辦、零售業不動產，有住宅面的豪宅、中產階級住宅到弱勢低收入住宅，所受到的影響因素各有不同，價格與成交量的波動也有差異，其分析不能一概而論，否則會誤導社會認知。目前台灣住宅市場上因各種經濟與政治預期，在豪宅市場確實有成長快速的現象，至於是否會導致整體市場產生泡沫，或是否需要公部門任何政策的協助，有進一步分析的必要。

政大經濟系教授林祖嘉教授點出就現況而言應說台北市房價是否會有泡沫？泡沫是否會破？可能不如預期嚴重，但仍因特別小心，但現階段財富分配差異造成 M 型社會更為擴大，房價如果再更擴大後，會讓社會更為不平衡，則人民與政府應如何因應。林教授特別表示目前房價上漲與品質提昇有相當大的關聯，應扣除這部份後再進行房價分析。而對於現階段台灣總體經濟與住宅市場現況，目前總體環境似乎未顯示會導致房價大漲，但住宅市場卻是相反局面，因此特別揭示出我們可能忽略但對於房價有重要影響的因素，特別是潛在的過度預期，更會造成非理性房價上漲。但整體而言，短期內房價應不會過度上漲。

台灣工銀黃存知資深經理面對目前低利率環境與通膨之問題，無論就投資者及建商等角度，應是較為正面的看法。不僅投資者會增加不動產投資比例以對抗通膨，對於建商而言除了成本推動造成預期房價上漲外，國際資金的流入亦會帶動活水資源，特別是前一陣子對於股市即外幣流入。但就台灣 8 檔不動產 REITS 而言，目前仍多處於折價狀態，僅有一檔處於溢價，台灣又受限投資標的無法全球化投資可享有其它地區不動產增值的利益，因此未來應仍處於折價狀況。此外，未來低利率持續上升，恐怕會造成不動產產證券化產品增加融資與發行成本，加上各檔基金融資上限的規定而無法有效運用其財務操作彈性等因素影響，未來發展上恐有其限制。由全體本國銀行在房貸授信上平均逾放比約為 1.8%，住宅類約僅為 1.4%，因此在銀行在授信上應仍有相當的承受能力，並且對於一些危險區域特別管控，整體而言，銀行已經有相當不同的應變能力，如果台灣房地產有特別的變化，對於地區性銀行的影響，恐怕遠大於其它類型銀行。

吳中書院長藉由美國次級房貸衝擊為題出發，進一步剖析國際經濟與金融情勢。面對次級房貸並非全面是負面，以目前國際經濟仍屬穩健、企業普遍獲利佳、各國央行警覺性強，且目前美國資本市場效率性仍高。會形成負面的影響恐怕是因為各

國股市與房地產漲幅較大、各國資本市場整合性高以致傳導效果亦明顯，特別在次級房貸於 2005 年第二季至 2006 年間之品質較差，金額約 5,000 億美元，因為以上因素使得次貸造成較大負面的影響，而真正問題所在則是品質較差的商品去影響到品質佳的商品。吳院長同時分析國內經濟基本面與金融動向，由宏觀的總體經濟層面，認為未來台灣不動產產業將隨著美國次級房貸事件的後續衝擊、國際石油與原物料價格走勢、國際經濟情勢的演變與兩岸政經局勢的發展與互動等幾個層面而變動。特別在核心物價上面的可預期通膨壓力，有相對保守貨幣政策，對於景氣復舒恐會有延遲現象。由經濟變動與房地產之關連來看，以台灣的歷史經驗來看，房地產真正上漲時並非是經濟最好的狀況，真正因素恐怕是預期心理；未來台灣經濟發展動力將會由內需代替出口，而房地產分配將會隨地區品質好壞有更明顯的區隔。

在互動交流時，與會來賓提及愛台 12 建設對於台灣房地產的影響，林祖嘉教授表示，由台灣房地產約有百分之八十五的自有率而言，房價上漲對於一般台灣民眾而言都是受益者，目前預售屋房價上漲的問題，最擔心的是預售屋帶動中古屋，可喜的是，目前該現象只有台北市，主要原因可能是因為台北市有較高收入者，而愛台 12 項建設大多是交通建設，也只有透過交通建設將居住環境擴大，才是長期手段，而非一直依靠金融與貨幣手段來控制。吳中書院長特別提出就個人而言，特別是以投資角度，房地產投資應僅為資產配置而非全部資產一環，如以投資而言，不動產金融產品應是個不錯的選擇，對於購買預售屋則不甚鼓勵，但對於自用而言，是屬於長期持有，而台北市房價長期會有一定的支撐。

信義不動產中心主任盧秋玲教授表示本次研討會齊聚了金融界、學界與產業界等各方碩彥，顯示在 520 後各界對於由經濟政策與金融等基本面探討對不動產市場的影響更為重視，不會片面地隨著房價創新高消息的釋放與豪宅落成等話題而起舞。中心經理劉文哲於會後說明該中心將持續舉辦各項研討與學術活動，匯集各界的看法與意見，增加該產業質變的機會。