

第二章 會議實錄:新冠肺炎疫情與房市發展~ 住宅學會30週年論壇

2022

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

壹、與會貴賓致詞

中華民國住宅學會理事長：陳明吉

各位嘉賓、老師及同學們，大家好，很高興與大家見面。

住宅學會是以學術跟實務研究為導向的學會，自1990年成立以來，以推動住宅跟不動產研究為宗旨，每年舉辦年會活動，希望集結產官學各界的智慧，針對不動產跟住宅議題進行分享、交流與討論。這兩年碰巧遇上新冠肺炎疫情，因此便將今年主題訂為「新冠肺炎疫情與房市發展」。受新冠疫情影響，房市過熱的情況不只限於台灣，全世界都有類似現象。今天很榮幸邀請中央銀行楊總裁擔任論壇主講人。同時也邀集政府中央與地方主管單位、專研財經、經濟、不動產業的學者，以及建商與仲介等產業專家一同與會討論，精采可期。另外，今年活動獲得近50篇投稿論文，將依次安排場次發表。

今年正好是住宅學會成立30週年，主辦單位特別製作簡短的回顧影片，希望可以將當年張金鶚教授創立學會的初衷，後進老師與學生們持續奮鬥的過程一一呈現。

今天藉著論壇慶祝大會，將致上終身成就獎給一生致力於住宅研究的華昌宜華教授，同時也會頒發各種不同獎項給與會嘉賓。

國立政治大學校長：郭明政

各位貴賓大家好，今天僅代表政治大學在此祝賀住宅學會30周年，也歡迎各位來到全新面貌的公企中心。

對於未來的期望，希望可以跟各個學會，像是住宅學會，有更多合作契機。在疫情之下，我們一直強調，於推動數位教育策略上認為必須開始向下扎根，跟高中一起講大學先修課程、跟企業員工訓練相互交流。身為大學校長，我們期待大學能夠參與更多與住宅學會相同，或其他學會協會、社會團體共同的學術與教育活動。

公企中心會是未來很重要的產學合作新起點，希望可以藉由這個場所與台灣甚至國內外的眾多企業共同研訓培育人才，共同研創增加更多產學合作的機會，探討與解決更多問題，提升產業競爭力。期待與大家一起努力，讓政大的公企中心重新出發，為這個社會做更多的事情，謝謝各位。

中華民國住宅學會創會理事長：張金鶚

很感慨時間過得真快，31年前我們在這裡成立了住宅學會，那時候公企中心還是個四合院的房子，讓人感觸良多。

剛看到影片回想起過去，特別是與老朋友、許多師生一起努力的過程。就像林祖嘉老師講的，我們像是一家人一樣，為自己的家裡打拚。影片裡也提到，經過30多年，住宅問題還是很嚴重，本來住宅是以居住使用為主要目的，但現在已經慢慢變成以賺錢為目的了，這種本末倒置的關係可能是問題的核心關鍵。要如何扭轉局勢，讓一切回到居住的本質，是住宅學會需要再努力的地方。

對住宅學會成立的初衷，當初希望能結合不同領域的人才，包含土地、地政、營建、經濟、社會、金融、稅制、資訊、科技等等，一起努力，更希望能結合產官學共同奮鬥。早期產業界許多先進也都和住宅學會有良好互動，建立良好平台，與產業界和諧結合，而不單只是偏向學術導向，是學會應該要扮演的角色。從這個角度來看，住宅問題絕對不是單一的領域可以解決，是跨越多重領域的問題。在此也向各單位長官呼籲，改善住宅問題要靠大家一起，不單是金融業、內政部或地方政府的責任，社會各界都要努力，住宅學會也責無旁貸一起努力，讓住宅環境變得更好。

剛剛理事長提到有將近50篇的論文要發表，顯示薪火傳承的脈絡，真的很開心住宅學會後繼有人。今天藉此場合特別成立薪火傳承獎，希望提供獎項給住房研究的年輕人。

最後，感謝陳理事長用心籌辦這次30周年的活動，以及特別製作的回顧影片，也請各位再次給予理事長鼓勵。

貳、專題演講

主講人：楊金龍/中央銀行總裁

演講題目：央行在健全房市方案中扮演的角色

恭喜住宅學會30週年，住宅學會是由張金鶚教授所創立，承蒙陳理事長邀請，前來參加住宅學會成立30週年研討會，令我感到非常榮幸。貴學會人才濟濟，都是國內研究住宅問題的專家，經常提出政策建言，今天就以「央行在健全房市方案中扮演的角色」為題，來提供一些淺見就教各位，並就以下四個重點進行說明。

首先，世界各國運用空前寬鬆政策因應疫情，導致全球資產價格揚升，國際間也運用多元政策工具，來因應高房價問題。其次，將分析近年國內房價上漲的原因，以及說明本行兩次不動產貸款、選擇性信用管制措施的差異。接著將會解釋本行主要用選擇性信用管制來因應房市風險，至於貨幣政策，特別是利率則用於穩定總體經濟，最後是結論部分。

2020年視疫情嚴重性，各國實施封城，導致了全球經濟成長率降至-3.4%，美國部分下降3.4%，歐元區-6.5%，日本-4.5%，印度甚至降至-7.5%，只有中國大陸還有台灣的經濟成長率達到3.4%。因應疫情，全球主要央行迅速大幅調降利息，觀察其他國家走向，美國、挪威及加拿大都調降了6碼；馬來西亞、印尼，則調降5碼；紐西蘭、泰國以及南韓調降了3碼。除了降息之外，主要國家也都採用QE政策，比較美國、歐元區還有日本等三大主要央行的資產規模，在2008年1月金融危機與疫情爆發後的觀察比較下，日本銀行BoJ在2008年1月時，資產規模佔GDP比重只有20.8%，但是在2021年12月，竟高達125.4%；歐元區也從14.1%上升到67.4%。美國則是從6.1%上升到38.1%。另外，若是比較這兩個時期的資產規模，BoJ在2021年12月的資產規模比2008年1月增加了5.9倍，ECB增加4.9倍，美國Fed也增加了9.7倍，由此可見全球中央銀行的寬鬆政策是史無前例。相較於主要的經濟體，反觀中央銀行降息幅度最小只有1碼，而且也沒有QE。在極

度寬鬆的貨幣政策之外，各國也採行非常寬鬆的財政政策，觀察財政政策激勵措施對GDP的比率，自2020年以來規模已達11.3%，而全球金融危機時期的比率只有4.3%，由此可證各國財政激勵措施也遠高於全球金融危機時期。台灣因為疫情控制得宜，財政激勵措施規模對GDP的比率只有4.2%，比其他主要經濟體還低。因此，主要經濟體採行寬鬆貨幣跟財政激勵措施的情況下，各國經濟明顯復甦，卻造成充沛流動性外溢效應，帶動全球資產規模攀升。在疫情爆發時，美國那斯達克漲幅超過100%，而台灣則因為半導體電子產業、傳統產業運輸業出口暢旺，上市櫃公司營收驚人，導致台股加權指數也上漲87.7%，遠高於其他的經濟體。

如今全球普遍面臨高房價問題，這也是住宅學會所關注的議題。台灣同樣面臨房價普遍上漲，不只是北部，中南部情況甚至更為明顯。隨著房價的揚升，許多經濟體居住成本負擔加重，並伴隨家庭負債成長，引發金融不穩定的隱憂。就OECD各會員國房價所得比指數，以各國長期平均為基期來觀察，其中以紐西蘭最高，顯示該國房價負擔遠高於長期平均，問題最為嚴重。就台灣來看，依據2021年Q3資料，就房價所得比指數與長期平均比較的話，房價負擔就增加30%。眾所皆知影響房價的因素非常多，主要受房市供需因素影響以及區域發展跟制度面，例如不動產相關稅制、土地使用規定、社會住宅興建、住宅租賃市場等影響。其中各國不動產相關的政策跟制度，則涉及中央主管機關及地方政府職掌。許多討論利率問題是影響房價的因素之一，它需透過銀行的信用管道跟財務效果，來影響房市的供需。另外，近年人們因疫情居家辦公，渴望擁有更多空間，以及全球性寬鬆的外溢效應，導致跨境資本流入新興市場經濟體，這些也都會影響各國房價。因此，房價問題所涉及的成因非常複雜，國際間都運用多元的政策工具因應，並需要透過相關政府部門來共同合作解決。

近十年來，國際各經濟體開始採行針對不動產部門選擇性信用管制措施，特別是東亞地區如新加坡、香港、南韓，還有台灣，其他東南亞國家也是。但是像Fed，ECB，還有像英國央行則很少利用選擇性信用管制，來處理房價問題，因為單一的政策工具有其侷限。近年國際間，為穩定房市皆採多管齊下的策略，除運用租稅與金融措施來限制購屋需求外，同時廣建民眾可負擔的住宅，以及廣續完善不動產相關制度等等。我旅居倫敦時也注意到英國開始廣建社會住宅，讓比較弱勢、低所得者能有機會獲得合適的居家環境。

在立法院答詢時，立委們都會提問這一波房價為何上漲，而且還是從北到南都漲？當時僅簡單回答房價上漲有其基本面，同樣也有炒作的一面。不過這一波漲勢不論是基本面的條件支持或是炒作關係，都會帶動預期心理。簡單以供需圖形表達概念的話，可以看到在需求面方面有強勁的民間投資，帶動廠區周邊購屋需求，及房價上漲的預期心理，所以需求線上升。再來經過不當銷售手法，投機炒作，也帶動了購屋需求，也就是一般所說的炒作需求，讓需求線再次升高；反觀供給面部分，建商非常強調的地價與營建成本，因建材價格跟工資上揚，也會帶動推升房價。在供需條件的變動之下，最終導致房價上升。以上這些推論是以假設利率不動的前提所做的簡單分析。台灣的出口與投資關係非常密切，投資跟經濟成長，也是密不可分。從2018年起，台灣的經濟受惠於三大紅利，首先是眾所皆知的美中貿易衝突，台商回流投資；另一個就是半導體產業優勢，吸引國內外大廠商在台投資。另外台灣因為防疫得宜以及遠距商機，帶動出口暢旺、廠商擴充產能。依照主計總處預測，2021年投資率將創21年來的新高，達26.82%。而經濟成長率，也將逾6.0%，創近11年新高。另外之前提到台股因為基本面看好，獲利創新高，在疫情期間大漲87.7%，這也有利於家庭財富的增長，推升房市交易。同時，投資廠商配合南北平衡布局以及政府促進區域均衡發展，帶動廠區跟重大公共建設，周邊購物的需求，房價上漲預期心理，這些都會助長炒作。商業周刊在今年1月刊出報導顯示全台16區，除了台東市因基期低以外，其餘地區受到台積電進駐效應影響，房價連漲逾三成，效應非常驚人。從2018年起，隨廠商的擴廠，可以觀察到因投資率上升以及不動產業積極購地，地價走高，加上疫情導致建材價格與工資上揚，營建成本走高，推升新屋價格。在經濟基本面、預期心理跟哄抬炒作下，房市市況以中南部較為熱絡。就資料上來看2021年六都建物的買賣移轉棟數合計26.8萬棟，年增率7.0%，其中光是台南與高雄的增幅都超過10%。除雙北市之外，其他四都的移轉棟數也都高於長期平均數。2021年第3季的成屋與新屋價格指數，以台南市、台中市、新竹縣市跟高雄市累計漲幅較大，主要原因就是之前提到的廠商擴大在該區科學園區投資，帶動周邊購屋需求，預期心理與投機炒作。

提到貨幣政策部分，選擇性信用管制是貨幣政策的一環。本次央行選擇性信用管制措施會較之前實施範圍廣、項目多、頻率高、力道強，主要因為基本面的條件支撐、預期心理與炒作力道都比上一波強。央行因應近年房市

升溫，部分地區有炒作現象，在2020年12月3號由行政院推出健全房地產市場方案，透過短中長期的措施，由各部會從需求面、供給面、制度面共同合作執行。早在2010年金融危機時，政府也推出健全房屋市場方案，同樣跨部會共同合作。在健全房地產市場方案中，與中央銀行有關的分工項目就是信用資源有效配置及合理運用，防止過多資金流向房市。2020年12月8日以來，中央銀行總共調整四度不動產貸款選擇性信用管制措施。誠如前述，目前措施與上一次金融危機時情況完全不同，所採行的力道也比較強。在受限貸款適用區域的範圍，之前是從特定地區擴張到全國，今年則是直接針對全國實施。納管項目也從漸次增加改成一次實施。從自然人購置高價住宅貸款、多筆購屋貸款、法人購屋貸款、土地抵押貸款等，還增加了餘屋貸款項目。針對購地貸款策略，要求建商必須在18個月期間內動工，其目的是希望建商能夠提早動工增加供給。這次四度的緊縮措施是規劃在一年內調整，貸款成數的緊縮力道，之前最低為五成，目前則調整為四成。央行信用管制措施實施以來，銀行不動產授信風險控管良好，受限貸款均符合規範，平均成數也較規範前下降，平均貸款利率較規範前上升。舉兩個利率上升的例子來看，如自然人第三戶購屋貸款利率，由規範前的平均1.54%升到1.76%，購地貸款利率則由平均1.78%上升到2.04%，但是年輕人首購的青年安心購屋貸款，目前最低是1.35%。自本行信用管制實施以來，全體銀行建築貸款與購置住宅貸款成長趨緩，不動產貸款集中度大致穩定，尚未超過歷史高點。另外貸款的逾放比率也很低，稍後也會說明歷年來房貸貸款及建築貸款的呆帳率都很低，而且還在持續下降。另外根據金管會所作的壓力測試，目前銀行在如此嚴格條件下皆能通過壓力測試。

接下來談到中央銀行的貨幣政策。剛剛張教授提到住宅問題涉及的層面很多，就金融面就必須討論到貨幣政策。各位都了解中央銀行的法定經營目標就是促進金融穩定，而房價與促進金融穩定具有密切關係。房價與健全銀行業務的關係也非常密切，中央銀行的目標就是維護對內及對外幣值穩定，並在上述目標範圍內，協助經濟的發展。當探討金融穩定的風險來源時，其範圍非常廣泛。就歷史經驗來看，美國次貸危機所帶來的不單只是房市泡沫，更演變成全球金融風暴與危機，主要就是因為資本移動所導致。同樣的，亞洲的金融危機也是因為資本移動的關係。因此，就新興經濟體來看，除了關心房價泡沫化之外，也要非常注意資本移動引來的匯率危機。所幸台

灣金融體系體質穩健，安然度過亞洲金融危機以及全球金融危機。自2000年以來，銀行逾放比率走低，今年維持在0.2%，備抵呆賬的覆蓋率，近年則逾600%，顯示銀行的資產品質跟承受壞帳的能力良好。這是指全部的呆帳率，若是單獨列出房貸、建築貸款的呆帳率，數字也比整體呆帳率還要低。貨幣政策就如同工具箱，其中有利率、匯率、貨幣跟信用管理等工具，透過這些工具來影響借貸的成本跟數量，進而穩定實體經濟，落實多重目標。中央銀行的金融目標有四個，至少就需要四個政策工具。中央銀行沒辦法用單一政策工具來達成所有法定職責，亦即剛剛提及的穩定物價，穩定新台幣匯率，金融穩定，還有健全銀行業務以及協助經濟發展。依照經驗理論，在政策工具的分配上，欲落實法定職責，各有其優先性，但是政策工具之間同時也具有互補性。舉例來看，利率跟房價之間有密切的關係，法定利率的目的是希望維護物價穩定，同時也具備協助其他法定職責的作用。譬如利率可以維護新台幣匯率穩定，促進金融穩定，也可以健全銀行業務、協助經濟發展。而匯率方面所重視的就是新台幣的動態穩定，也是央行的經營目標—維護新台幣。匯率對物價穩定是很重要的因素，可以透過匯率降低輸入性通膨，讓CPI能趨於穩定；信用管理，也就是選擇性信用管理能促進金融穩定及健全銀行業務，同時協助經濟發展。長期以來一般認為台灣利率越來越低，事實上，特別是從2008年全球金融海嘯後，全球的利率都持續下降，台灣當然也不例外。另一個重要因素是因為台灣有超額儲蓄，國民儲蓄毛額持續攀升。儘管投資也陸續增加，相對的差距卻是越來越大，代表目前有許多剩餘資金，資金非常充沛。而當資金充沛的時候，利率就無法上升。從理論上來講，均衡利率維持在低的水準，一旦提高利率時，會創造多餘超額資金，外在資金流入，這時匯率也會跟著提高。過多資金進入對房市也會造成不利。由於利率的影響非常廣泛，必須要大幅度調升才會影響房價。也就是說，單純以利率工具來處理房價的話，會付出經濟成長大幅減緩的代價，因此強調利率政策主要是要穩定總體經濟。1990年代初期日本央行跟2010年到2014年瑞典央行，分別以升息對抗房價泡沫的失敗案例，必須引以為鑑。利率政策足以影響各行各業，不能單看單一產業，像是不動產的景氣榮枯來制定利率政策，更何況利率本身已是影響房價的因素之一。

中央銀行理事會決議在2021年第四季實施選擇性信用管制。一般感受到房市非常熱絡，但為何利率卻沒有變動？央行考量的第一個因素是國內通膨

仍屬可控，所以理事會在去年第四季決定不調整利率。美國通膨指數很高，台灣去年CPI僅有1.96%。一般民眾對通膨有感，主要因為2020年時物價年增率是-0.23%，現在跳到1.96%，就會讓民眾有明顯感受，特別是外食物價。另外央行決定維持利率的考量是因為其他主要經濟體央行也都維持利率，沒有任何調整。第三個考量因素是因為國內各產業復甦力道不均，也就是俗稱的K型復甦。例如，出口業、電子業、製造業的營運非常好，相對服務業卻因為Covid-19疫情而深受影響。觀察服務業GDP的成長率，從2021年Q1開始持續下降，到第三季年增率為負值，甚至在服務業就業人口裡，薪資成長率還是負的。呈現薪資負成長的兩個行業—工業與服務業，其中有將近41%的就業人口薪資為負。就利率來看，在適當的時機升息對未來的房價，會有抑制作用，也有助於選擇性信用管制措施發揮功效，來協助促進金融穩定。就貨幣管理來看，長期以來M2都維持在成長目標區內，不僅達成低且穩定通膨，同時促使銀行放款不致過熱，維持金融穩定。寬鬆的貨幣政策會帶來分配不均，一般認為1980年代以來，許多國家國內不均持續地加劇，是因為專業技術進步以及全球化等結構性因素所導致的。其實，主要經濟體所得頂層10%者擁有的所得比重，台灣以2019年跟1980年比較的話，已經從25.77%上升到37.07%，日本則是從35.15%上升到43.16%。就2020年跟2011年財富基尼係數相比，事實上台灣也從75.2%下降到70.8%。貨幣政策應該聚焦在其核心職責，處理分配不均的問題則宜仰仗其他政策，必須訴諸財政政策，以結構性、審慎政策才能更直接適當且有效處理。

最後必須強調，中央銀行的利率工具主要是用來穩定總體經濟，在適當時機升息，對未來房價會有抑制作用，有助於選擇性信用管制措施發揮功效。未來中央銀行的利率政策將如何調整或呈現何種樣貌，必須觀察國內物價漲幅是否持續居高。諸如Fed、ECB以及BoJ的利率政策，主要也是針對物價而制定。同時觀察國內受疫情影響的產業復甦腳步是不是如前面所提的K型復甦。再者因應升息動向，未來央行貨幣政策原則上將朝向緊縮，但保留必要彈性，以因應不確定性因素出現。目前房價上漲是全國性趨勢，在市場預期心理較高的情況下，選擇性信用管制措施實施的期間也會因此延長。不過到目前為止，政策還有精進調整的空間，未來中央銀行也將持續研討，建置更廣泛的不動產貸款統計，強化與金融機構之間的溝通，同時也跟金管會密切合作，派人實地金檢。最後要再次重申，房價問題必須靠各部會合作，

而且是短中長期合作才能有所成效。當前政府健全房市的措施，主要是在抑制預期心理及炒作，並持續改善不動產稅賦合理化，擴增社會住宅，以及健全住宅租賃市場的制度。期望在各部會共同努力之下，台灣的房價能夠軟著陸，能夠達到政府推動健全房地產市場方案的最終目標，實現居住正義。讓每個人有適當居住環境，資源能有效配置，以及防止結構不穩定，持續穩定金融面。

參、新冠肺炎疫情與房市發展論壇

與談人：張金鶚/中華民國住宅學會創會理事長

新冠疫情從兩年前持續到現在，讓人擔心若無法如期舉辦，必須研擬因應措施。不過有趣的是，原本預期新冠疫情會如同SARS時期，對房市造成負面打擊，沒想到房市反而越來越好，原因為何？這只是短暫現象還是會有更長遠的影響？一旦新冠疫情流感化之後，住宅市場又將如何發展？

今天難得邀集產官學界重量級人物，如內政部花敬群政次將說明中央如何因應新冠疫情面對的挑戰，台南地政局長陳局長則由台南地方角度，來闡述如何因應從中央到地方的政策執行以及面對未來的住房挑戰。學界方面則邀請前國發會主委林祖嘉教授，從總體經濟角度來看疫情之後的影響衝擊，還有台北大學城鄉所的彭建文教授，從不動產角度討論疫情衝擊。當然我一直強調住宅學會，絕對不是只侷限於學術界，而是產官學結合，所以很高興能邀請將捷集團林總裁，由他以建築業開發商角度，分享他對新冠疫情下開發案的看法。最後也邀請信義房屋信總經理，補充從銷售角度如何觀察市場動態。整體來說，今天論壇面向非常完整，但受限於時間必須請各位與談人確實掌握，保留最後的QA對話。

與談人：陳明吉/中華民國住宅學會理事長

首先就疫情前後國際房市的情況稍作分析。在疫情前觀察全球房市狀況，當然各地房市情況不一，但房市景氣要好，其共同因素即落在基本面、經濟成長是否看好的條件上。另外，若是再加上寬鬆貨幣以及過多的市場資

金，房價自然就會起飛。根據CNN報導，在疫情發生之後，原本大家預期疫情會對房市造成負面衝擊，結果房價反而上漲，跌破大家眼鏡。雖然某些疫情嚴重國家採取封城隔離政策抗疫，但政府為了紓困經濟，將資金挹注在受影響的產業，一方面除了紓困，也擔心房貸市場的違約現象，相對減縮違約要求的管制；另一方面，資金也會流到房市，造成房價上漲。而抗疫比較成功的國家，例如紐西蘭、澳洲或是新加坡等國家，因為經濟復甦得快，房價漲幅就更明顯。各國政府面對疫情後房價上漲現象紛紛提出對策。央行楊總裁也提到這些對策就基本面來說，因為市場投資需求較多，就會針對這方面著手；另一方面，市場的供給增加也很重要。反觀台灣，必須了解我們到底是處於什麼樣的環境，全球市場環境問題同樣也會影響到台灣。目前台灣與全球市場不同的地方在於疫情控制得宜、經濟表現佳，但有物價上漲隱憂。疫情期間房市過熱的原因，從實務上分析來看，是受到總體環境問題的影響。特別是推動實價登錄2.0政策，等於是房價定錨的機會。房價在今年突然飆升的情況，與房價定錨有很大的關係。

接著要特別提幾個學術界討論新冠疫情的觀點，主要著重在行為經濟方面的觀察。首先是害怕錯過的心理，很多人應該都有同感，懊悔當初為何沒有買房，結果房價節節高漲。仔細思考這種心理所代表的意涵，是否與目前中南部購屋心態相同，受到台積電的影響，現在也擔心萬一錯過怎麼辦。當然，這只是一個引爆點，而不是台積電的問題。再譬如南北房價差距，從前差距大約兩、三倍，目前差距四、五倍，萬一南北房價差距縮小了怎麼辦？另外也必須提到與不動產供給有限相關的稀缺效應。目前市場供給有限的問題已經變成嚴重的稀缺情況。舉例來說，消費者追求名牌或是學者追求頂級期刊發表，但是名牌與頂級期刊的競爭者太多，造成某些東西的稀有性更少、更難取得。再來就是恐慌購買，剛好符合預售屋炒作概念，吸引消費者恐慌購買，所以預售屋房價才會漲。而媒體渲染效果也是長久以來的問題，將許多議題都放大其影響，這些對市場都是很嚴重的問題。對於疫情後的展望，台灣可能面臨艱困現狀，除了面對內部超額需求壓力外，還要對抗全世界經濟壓力，低利率、寬鬆貨幣的壓力，短期內都無法做有效調整。政府的干預政策在短期內或許可見成效，而對台灣房市長期的改變，則要持續觀察政策會不會造成結構性轉變，以及人民的習慣會不會受疫情而改變。另外要提醒大家重視新屋需求被低估的嚴重問題。市場對新屋需求實際上很大，因

為現在房子已經逐漸變舊，大家都希望換好屋，住家條件能更安全，相對舊屋供給就被高估，逐漸老舊的房子，等同於無效的供給。如果要均衡南北房價的話，也必須探討是否應鼓勵南部房價追高，還是維持低價？以往南北失衡，近年在政府推動下讓中南部的建設變好，房價自然上漲。至於房價是不是持續攀升，頂點會落在哪裡，就視貸款條件，也就是利率可降的幅度而定。對於有外在條件限制的一般民眾，房價的確有其頂點。而對於不需要借貸就可買房，房價沒有頂點的富人，就要比較擔心房價的炒作。

最後要提到全民期望政府可以有效控制房市，讓房市健全發展，未來也希望可以有穩定成長的經濟環境，所得能夠增加，房價攀升要降速。

與談人：花敬群/內政部次長

長期以來大家把住宅跟房地產議題混為一談，常常會有疑問住宅政策能不能抑制房價。然而房地產與住宅政策，所要思考或關注的重點是否一致？或是這兩者核心交集的重點是什麼？這是需要從實務政策或學術觀點值得好好思考的課題。剛剛大家也都提到住宅議題其實是多元複雜的系統，而政府在思考政策架構時，必須試著從居住政策、房市治理及產業發展等三個角度來思考。剛剛提到稅務金融問題，也提到像是台積電投資設廠或是捷運建設等等，這些外部建設未必是實質住宅或房市本體的議題，但它卻又同時與房市有高度關聯。從關聯更遠一點的人口、經濟，國內外的經濟等等問題，也都與房市議題相關。所以說住宅議題本來具有複雜內涵，重點必須著重在需求議題上。昨天我跟地政司討論平均地權條例修法，提到炒房的要被判刑，賣房子賣到坐牢，到底是什麼土匪國家？但是反過來講，國際上各國有沒有類似的立法？像是英國或歐洲有些國家，如果炒作租金的話，在德國要坐牢，反倒不是因為炒作房價被判刑。為什麼？因為國情不同，在這些國家租屋比例高於自有房屋的人，所以就他們來說炒租金，就跟在台灣炒房價一樣令人痛恨。針對某個議題，各國有其各自不同情境，可以用不同的角度來思考。在台灣政策思考的角度所追求的就是穩，穩定發展，穩定成長，這是任何一個國家，都應該保持的政策態度，比較不該是直接對抗。但是在穩和對抗之間，要如何拿捏是很重要的。所謂的對抗，是指針對惡劣情況當然要對抗，但若實質上它是屬於正常發展底下所發生的惡劣情況，要如何改善

讓它回穩，是政府重要的課題。剛剛楊總裁分析的經濟發展狀況，提到產業發展前景等等，那是所謂的有基之彈。而有些基於預期心理的發展，則叫做無基之彈。對於有基之彈，政府希望可以讓它穩定緩和的發展，自然融入市場；對於無基之彈炒作的現象，要如何調控，近年來政府就居住政策試圖做結構性調整，包含推動社會住宅等等。過程中會被抱怨推動速度太慢，質疑成效。當然一開始累積量少，進度比較慢，但是總得從零開始累積，當你一旦開始且持續執行的話，它就會形成累積的效果。就房地產市場的各種轉變，其實是有其循環或是固定的供需價量，其中很重要的概念是累積而成的結果，而不是突然間產生戲劇化的翻轉，但是人民常常希望某個政策或動作執行，可以讓市場產生戲劇化翻轉。這樣其實是在凌虐國家、凌虐市場、凌虐社會，因為整個體系不應該產生戲劇性的翻轉，但是要如何建立一個可以長期累積，進而改變產業結構的策略，就非常重要。在SARS年代，房價上升的過程中，國家是否累積或建立什麼結構性的改變？答案是沒有。這些年來，不管新冠疫情前後，政府正在試圖累積或者是改變哪一些結構？例如剛剛提到的社會住宅，它是從居住政策下試圖改變市場，同時提高租金補貼。另外，包租代管的社會住宅，試圖創造租賃服務，讓台灣的租屋市場，開始有專業進場，產生結構性改變。都更危老政策，讓供給端營造廠不僅是蓋房子，同時也協助服務老房改建，這些都是過去對於房地產市場比較想像不到的議題。

產業的發展，或許長期以來在實務界或學術界，甚至是政府政策都比較少去思考相關議題。到底對於房地產產業，該何去何從，期望產業能為國家社會帶來什麼影響，提供什麼服務，進而加以改變。過去一般只是期待房價上漲，或者是努力塑造房價上漲氛圍的壞習慣與觀念必須調整。如同導正消費者觀念，不要老是強調「有土斯有財」，更要注重居住品質，更要注重人生的價值一樣。這樣的改變需要透過政府能力來推動。在此特別提出像是稅基調控方面，因為稅的問題在稅基而非關稅率，特別是在稅基調控方面，因為地方政府長期以來的失能，卻沒有被苛責，反倒是中央政府比較願意對話。過去一年因為重新調整公告地價的關係，幾次企圖引起討論火花，但都沒有成果，稅基的問題若是不處理，稅率再怎麼調整，成效也是有限。本來希望在這次修法過程導入將不動產得課稅的稅基評定權力回歸中央，稅收歸地方的概念，其中有很多政治的動作需要處理。對於所謂居住正義和房地產

產業健全化，到底抱持哪種願景，是純粹只有價格的願景，還是包含產業與結構面的願景，也都需要深度討論，並決定其發展方向及定位。過去社會一直虛耗在無謂的爭論，對於打房，打炒房這件事情，政府只針對預期心理的調控進行處理。讓大家行事謹慎，相信市場價格或是環境會有轉變，一起努力塑造這樣的預期心理，市場就會健康。大家一起努力，內政部也會帶頭前進，希望能以穩健步伐讓市場健全。在此預告今年度社會住宅的數量將會大幅提升，因為市場已經越來越成熟了，也就是說政府與市場能力都在快速進步中，希望大家能持續鼓勵，並期盼政策能一步步順利執行到位。

與談人：陳淑美/台南市地政局局長

剛剛聽到花次長殷切的期待，以前在學校寫文章做研究，是在舞文弄墨，但是進入地方政府工作之後，其實就是進入江湖，因為每個措施都會帶來極大的反應跟反撲。提到新冠肺炎跟房市發展的主題，除了剛剛所關切的打炒房、房價高漲的議題外，也會討論疫情所帶來一些新的影響。

疫情從109年開始一直延燒，隨著各級警戒，很多人開始在家辦公，引發宅經濟現象。更可怕的是連孩童也開始遠距上課，對老師家長來講都是一個夢魘。但是從這些現象中，相對帶動房地產新的議題跟需求。隨著疫苗施打逐漸普及，經濟開始復甦活躍，房市跟其他產業也蠢蠢欲動。前面各位都提到疫情對經濟的衝擊，許多產業受到影響，基層整體經濟狀況都大不如前，然而在工業製造業卻因為外銷訂單增加，擔心貨櫃船期受到疫情影響而影響出貨交期。這些都是接下來我們所面臨的經濟變數，未來可期的經濟復甦，同時伴隨通膨疑慮。從國外的例子來看，美國經濟受到疫情影響，零售業景氣不佳，物價仍持續攀高，歐盟情況也不相上下。當經濟景氣不佳，物價又持續攀升時，人民生活的痛苦指數是提高的。若因為疫情造成失業人口增加，失業率加上通膨率就是人民的痛苦指數。而台灣的情況很特別，受到疫情影響，連續十個月經濟表現不錯，特別是在工業與製造業，可以發出不錯的獎金，高科技業也是。長榮海運甚至發出40個月的年終獎金，感覺上台灣經濟景象似乎不錯，但是通膨也持續增加。究竟經濟成長看好，通膨物價與房價上漲，是大家可以接受的現況嗎？或是說其實是一種溫水煮青蛙，告知所有物價材料都上漲了，所以便當漲價人民也是得接受？這就是目前社會

所面臨的經濟基本面的變數。從主計處發布的新聞稿看到，目前物價仍算平穩，但就一般民眾的感受是痛苦指數提高，大家沒有同感物價平穩，也不能諒解房價與地價的高漲，這也是地方政府常常面對的議題。在議會接受答詢時，很多議員問到房價高漲你開心嗎？地價上漲是不是政府造成的？從學界觀點來看，很多事物要從供需理論、邏輯去論斷，而不是簡單的用話術或耳語直接把責任推給某一方。

今年備受關切的議題是六都房價皆漲，尤其台南漲最多。這裡必須提到各界研究各項指數都提到台南房價漲幅很高，從10幾%到40%不等。台南市政府決定自己做本地的住宅價格指數來面對實際市場資訊。房市的變革實價登錄政策，很多人認為雖然為市場帶來新的定錨效應，實際上卻間接幫助房價往上推升。因此光做實價登錄還不夠，必須再輔以稅制，透過房地合一所得稅跟實價登錄政策一併執行。當然也會有投資客放話說加稅沒有關係，可以轉嫁到價格上，這些說法都過於挑釁。中央銀行也祭出選擇性信用管制策略，因此面對高房價議題，的確需要各部會從中央到地方，以多元管道共同面對解決問題。而地方政府實施的囤房稅，108年黃市長剛上任時即提出，但因為當時氛圍與執行方式尚不成熟，所以被議會否決，然而到了今年，因為社會氛圍帶動，促動了政策執行的契機。預售屋禁止轉售換約政策，期待可以因此而管束投資客炒作行為。關於台南房價討論的重點在於過高的漲幅，除了總體資金帶動之外，另外也受利於重大建設如南科擴廠以及沙崙綠能的雙引擎帶動效應。這些效應是以台南為核心向北延伸的南台灣科技廊帶，北至嘉義、南至高雄及屏東。只要官方發布重大建設相關消息，媒體就會以此大做文章，引用房仲業者說法預估房價要如何飆升。政府一方面要增加供給，設定開發區提升當地環境，當開發完成開始標售土地時，又被渲染是因為土地標售帶動高房價。因此目前土地標售，包含標租與設定地上權，都透過多元土地處分方案進行。根據統計，全台南開發區土地，只佔都市土地3%不到，公辦土地也僅佔1%左右。所以房價上漲原因必須回歸供需結構來看。台南近來有許多國際大廠進駐擴廠，的確可改善地方環境，相對帶動租屋買屋市場。最近日趨嚴重的炒房現象，就是因為資金的外溢效應在全台蔓延。以台南來講，疫情期間交易不減反增。建商開工案件透天屋型減少，大樓建案增加，因為社會高齡化少子化，導致大樓及小坪數屋型成為主流產品。

除了控管炒房行為之外，因疫情而衍生更多科技便民的措施，例如線

上申辦程序其實還不夠到位，包含許多身分驗證等環節。另外也期望可以推動促使房地產業者的數位轉型。最後要提到宅經濟對不動產市場的改變，尤其是區位跟空間選擇的條件更改，逐漸小宅化。因應極端氣候，我們必須先行規劃社區內保水蓄水的考量。未來房地產市場充滿挑戰，需要大家貢獻心力，透過產官學密切合作，期許未來更美好的生活品質。

與談人：林長勳/將捷集團總裁

近兩年因為疫情關係，從產業界建設公司立場感受非常明顯。房屋銷售之外，建設公司面臨的是建築缺工、缺材，造成施工延宕的嚴重問題。

討論房市問題，大家都提到造成物價上漲、房價上漲的原因很多，當地投入的建設也都受到影響。建設業就運作模式也受到疫情影響，因而改變工作形式。增加線上銷售、會議等等，利用分區管理，盡量減少員工接觸。

以往中南部的房價偏低，目前有點補漲效果。就新竹、台南跟高雄的房價亂象來講，其中多半是操作手法的關係，同時媒體對整個議題的影響力也很大。目前整個環境的勞務成本一直在提高，物料也是，剛剛花次長提到今年社會住宅將提高供應量，但在此建議營建方式跟方法必須再調整，否則標案無法支撐勞務成本。影響房價的因素前面提到很多，特別一提的是近兩年許多資金回流，這些資金不是在股市，就是在房地產。就目前的打房策略，希望建議除了限制交易過程的方式外，也可以考量以疏導或提升供給量等方式，來協助達到穩定房價的目標。土地建築金融等行業，今年預期會受到利息調高的影響，以營建業者身份立場，希望政府能適量斟酌打房效果，畢竟營建業是經濟市場內需非常重要的一環，若是打壞內需市場可能會直接影響總體經濟。對於疫情後的未來，依然保持樂觀想法。

與談人：信泓浚/信義房屋仲介事業總經理

對於身為第一線實際銷售者，很希望藉此場合讓大家聽聽買方與賣方的不同說法，也因此探討炒房價的元兇到底是誰的時候，或許將其定調為集體運動的結果會比較適合。對於政府的各項政策，我們都非常支持，也重申追求居住正義的理念。換句話說，期許打造公平透明的交易機制，輔以良好稅

制規範，將短期炒作或者短期交易不公平的人逐出市場。就長期經驗觀察，最近三波的房價高漲，第一波是在SARS時期，第二波是金融海嘯之後，目前則是第三波。就目前看到房價指數變動，其實比前兩波來得少，主要感謝政府推出一系列政策，從房地兩稅合一到實價登錄，以及央行所做的選擇性信用管制等等，對這波短期買賣的投資客有明顯抑制成效。因為短期交易若面臨的漲幅不大，或是在現有稅制條件下無利可圖，自然不會進場。以往兩波房價變動多是由雙北帶動，現在已經被翻轉，開始改由南往北牽動，主要還是因為產業鏈改變的關係。

其實反思過去，市場或許低估中南部房價。以薪資水準來看，城鄉差距幅度不大的前提下，倘若中南部房價比北部便宜1/2或1/3時，人生很容易實現財富自由，市場看起來會是相對好的平衡。仔細觀察房價指數部分，過去一年多台北市房價漲幅極小，平均約3%左右，某些地理區甚至是微幅下跌，表示首都圈房市已慢慢走向健康穩定的交易樣貌，這是很好的趨勢。

根據之前研究，不論是通膨、利率或是交易稅制等因素，其實影響房市短期變化最核心的關鍵還是消費者信心。這一波疫情爆發前，台灣的房市景氣復甦力道已經轉強。而疫情造成全球降息、無限寬鬆貨幣的環境，加上台灣產業回流擴大投資，帶動國人房市信心的走揚，推升這一波房價的高漲。

要避免房市在景氣循環過程中因為市場信心的強弱而出現大起大落的變化，歸根究底還是要有一個均衡的供需基本面，再加上透明的交易訊息環境以及合理的稅制，相信能夠讓房市走得更穩健。而這波疫情除了凸顯房市機制有待改善的課題之外，對業者來說則是如何讓消費者在疫情期間安全放心的交易，對此我們增加許多線上服務，盡量做到零接觸或低接觸，同時對於環保綠能甚至溫室氣體效應減量，也盡己所能努力配合。例如相對不環保的裝潢程序，利用數位來實現想像，也可減少浪費資源；也期望推動無紙化交易。由於許多地政流程申請關卡仍需要大量紙張核章，希望可以透過政府力量建置無紙化交易平台或流程制度，讓房地產交易也能夠對綠能環保略有貢獻。最後期許房地產業者不只經營房地產，更應該從人本角度去經營社區，建設更美好的社區，讓居住環境更幸福。從一個房地產業者的角度，放眼所及不只是市場交易，更能看到居住環境的舒適、公平與正義。

與談人：林祖嘉/前國發會主委

關於疫情對台灣總體經濟跟房市的影響，剛才楊總裁提到很多，接下來略為補充幾點。

首先觀察總體經濟的影響，過去30年來，全球的經濟成長率大概平均在2.5%到3%，去年全球成長率達5.9%，今年預估可達4.9%，表示今年全球經濟復甦速度依舊比往年還好，這是大環境的趨勢。而從最重要的貿易量來看，全球長期貿易成長率大概在5%左右，去年達到9.7%，目前反彈趨勢下，今年預估仍有6.7%，表示今年貿易量依然看好，代表台灣的貿易量仍是非常樂觀，對台灣的經濟很有幫助。台灣經濟成長率去年為6%，今年預估為4.15%，表現其實不錯。而中研院估計是3.85%，中經院估計為3.67%，主要的差距為何？去年GDP貢獻主要除了來自輸出入之外，另一個非常重要的因素是民間投資，尤其明顯受惠於台積電與電子產業，然而今年因為基期較高，進出口成長大概只有3%，而民間投資受到預期民間消費的大幅成長，也不見增加。根據主計處估計民間消費成長率可達5%，過去20年來，消費成長率平均落在3%左右，若要達到5%的成長率，難度非常高。第一季預估成長3%，到了第二季、第三季會增加到6%或8%，聽起來非常困難，因為消費的變動很難大幅度成長，再加上現在Omicron變種病毒的威脅，如果要達到5%以上的成長率非常困難。若是回跌至4%甚至是3%的話，GDP應該就沒有辦法達到4%。儘管如此，就經濟面來看還是不錯的發展。在此強調，過去20幾年來，台灣的經濟成長率維持良好，而絕大部分的成長都落在出口部門。以去年光是出口部門表現就成長了30%；前年只剩電子產業獨撐，所以台灣現在幾乎靠電子產業一家獨大。倘若經濟成長快，又全部集中在電子產業，該產業本身又是所得較高族群，這些人會去買更多的房子，再加上台積電投資誘因，從南部帶動的結果，在一兩年內要抑制房價會相當困難。

接著觀察物價狀況，目前物價指數是2.8%，12月是2.62%。美國11月的數字是6.8%，昨天12月的數字出來是7.02%，還在持續上漲，讓大家有點緊張。不過考量12月聖誕節是美國消費最高月份，所以還要觀察明年1月的數字。在此必須指出不只消費指數CPI在漲，WPI漲得更厲害。台灣從4月開始指數大約為10幾%，和美國跟大陸都差不多。換句話說，台灣的躉售物價上升得非常快。因為主要原物料仰賴國外進口，因此輸入性通貨膨脹現象很

嚴重，也是10幾%。這代表所有原物料價格都在上漲，整個成本上升的推動下，要抑制物價就相對困難。至於漲價的原因，最根本的是美國自疫情開始後，以QE無上限政策來對應，日本歐盟相繼跟進的結果，美國在2020年4-5月貨幣供給增加率就成長了100%。全世界開始貨幣競爭，台灣也不例外。往年在2020年以前，台灣M1成長率大概在5-6%左右，現在卻高達18-20%。M2也是一樣，往年大概3-4%，現在是8%左右。簡單來說就是貨幣數量太多，而銀行利率低，大家就想買房子，這是需求面的拉動，碰上供給面的斷鏈，造成供需失調，帶動房價上漲。這些問題今年仍無法解決，物價短時間內難以被壓制。依照美國聯準會的說法，目前物價上漲情況還會繼續持續，而美國聯準會已經從3月開始升息，預估要升息3-4次。台灣的中央銀行是否也要跟著調升，雖然總裁表示利率不是造成房價上漲的唯一因素，但仍是關鍵因素，因此調升利率應是勢在必行。

關於區域房價的差異，以台南市漲幅最多，除了剛才討論到的因素之外，台積電的護國神山效應貢獻極大。但是就經濟學角度必須提醒，當國家某個單一產業發展蓬勃，不僅帶動薪資、價格，吸引其他產業資金、人才，造成其他產業的消退，就會造成所謂的「荷蘭病」。荷蘭仰賴石油產業，一旦石油價格崩盤，其他產業也無法帶動，整個國家就泡沫化。雖然對台積電的發展與有榮焉，但是資源如何分配也是很重要的問題。目前經濟成長看好，但是產業差距大，加上台積電投資效益，就會一直拉動地區性產業價格，加上躉售物價上升，都讓抑制房價更顯困難。

對於疫情後的期許，儘管目前疫情發展不確定因素還很多，GDP成長率要維持4%依然保持樂觀。通貨膨脹的不確定因素高，所以建議利率升息跟減少貨幣的金融政策一定要執行，而且要盡快執行。針對房屋政策，也建議內政部在相關的實價課稅及土地稅增值稅等，提出配合政策。

與談人：彭建文/台北大學

疫情所造成的影響，大致從兩方面來談，一是對實質居住環境的影響，另一個是對金融面的影響。很多人在疫情開始後，開始學習線上教學，線上會議，線上購物等等，其實這些行為本來就會發生，只是因為疫情而加速它

發生的情境。所以疫情其實沒有帶來改變，而是將未來會發生的事提早實現。當然，在疫情之後，觀察到各類型不動產區位的選擇變得更有彈性，因為考量實質空間需求而有所變化。從經濟面來看，為了振興經濟而產生量化寬鬆的貨幣政策，雖然總裁提到目前是低利率市場，但利率也是造成股市、房市價格暴漲的原因之一。當然利息調升之後會不會產生潛在的金融危機，也需要正視與防範。台灣因為半導體科技產業的發展蓬勃，要如何加速科技應用與產業轉型升級，也是非常重要的趨勢。

在未來航運年代，航運股價格飆升的背後，同時也反映出原料或關鍵材料欠缺時，對市場經濟面的影響。因此，如何建構較有彈性的供應鏈，具備多元替代方案，也是值得大家思考的議題。單就房地產本身來看，如何讓房地產業穩健發展很重要。房市穩健發展與房價炒作會相互衝突，如何能以治標更達到治本的方式來持續整治，必須有完整的規劃。就疫情的影響來看，都市規劃必須多方思考，是以緊密發展還是多元微型為方向。至於在土地使用的多元性上，因應未來疫情的常態，也可以就土地使用規劃管制上的彈性進行檢討與改進。例如，以防疫角度來看，超大型幾千戶的社區防疫相對困難，日後規劃社區發展規模，也可以考量合宜的防疫社區設計與落實。對於如何健全房市，最重要的還是要有具體目標，用對方法，同時因應各縣市情況不同，必須因地制宜。

目前過多資金集中在房市，沒有良好的管道可以紓解，是造成房價上漲的關鍵問題。針對利率的建議，首先是可以考量貸款成數的限制調整，而利率方面也可以依照不同目的、戶數或經濟體去做對應的調整。再者，針對投機炒作行為的稽查與懲罰必須落實。所謂的炒房，絕對不是單一個人或幾個人的行為，而是共犯結構。要如何防範，或是建構出良好的租賃環境，相關的稅率配套，必須進行結構性的檢討。

同時，也建議政府能夠將稽查逃漏稅、落實禁止紅單轉售的具體成果公布出來，應可以加大政策的嚇阻效果。

肆、論壇問答時間

與談人：張金鶚

今天主題主要提到房市與疫情，兩者皆有關聯，但大家可能更關心房市現況，加上疫情之後會造成更大的衝擊影響。直接請教花次長，五大措施會實施嗎？會有具體的時間點嗎？

與談人：花敬群

剛剛提到預期心理，其實背後原因就是恐慌，業者透過媒體等不同行銷手法，加上外在環境，製造大家對於房市或者買房的恐慌。當然這次平權條例的修法，某種程度也是製造恐慌。之前因為顧慮各項選舉時機，擔心政治變數影響，目前已經沒有這種顧慮，可以處理這些民生議題，在各部會準備周全後，就會開始陸續規劃。

目前五大方案都正在行政院會中努力溝通，院會通過後報請立法院通過。除非涉及修子法，一般在立院三讀通過、總統公布實施後的三天即立刻生效。

與談人：張金鶚

所以政策改革是玩真的，這種恐慌是正面的，也就是所謂打炒房的改革決心。

與談人：陳淑美

剛剛花次長提到稅基問題，今年在調整公告地價公告現值時，就透過與安富金融合作，透過大數據分析來檢核區段地價。借重科技數據分析的過程，可以實現所謂的土地正義。其實台南的異質性非常大，從山邊到海邊，從舊市區到新興發展區，37個行政區的情況都不一樣。所以進行地價或稅基調整時，必須更細緻地處理。雖然過程會引發很大的反應，甚至反撲，但我們還是必須開始執行。

與談人：花敬群

剛剛討論到公告地價、公告現值是否要收回中央來評估，內政部已經花四年時間準備，透過電腦、實價登錄以及各種資料庫分析。當政府確定接手或交由地方政府執行具有市價基礎的公告地價和公告現值時，這些都必須透過科學方法及過程。今年等待整個合作模式成熟後，就可以上路。感謝許多老師在整個過程中的協助，讓我們先突破技術面的困難，做好準備，再從制度面開始與財政部等平台溝通。

與談人：張金鶚

顯然中央與地方都有決心落實土地正義及價值，對房價問題的關鍵會有很幫助。

與談人：林長勳

我有兩點建議，首先對於利率調整政策，希望可以針對各行業有不同的調整方式，才能對應各產業的需求，對整體經濟會較有貢獻。再來是希望政府在關注房價問題時，除了市場交易面之外，也必須留意產業的生產面，例如物原料成本及缺工問題，該如何協助提高供給面等等，才能有效抑制房價上漲，避免偏頗。

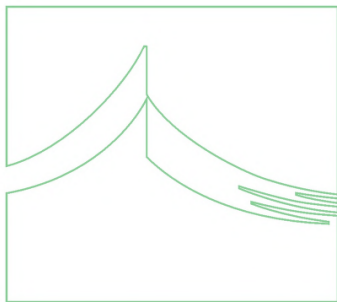
與談人：陳明吉

在經濟成長下，所得提升、房價上漲是必然情況，只可惜目前的房價是超速上漲。經濟成長的果實，應該要能讓大家均分，而不是單一產業，例如電子業獨享。讓所得可以加速，房價上漲減速，這樣日子可以更快樂一點。



與談人：張金鶚

今天論壇提到許多面向，如供給面、需求面及制度面的問題。就供給面來說，雖然原物料上漲，但市場可以自然調節，真正的關鍵在於需求變更。自住需求不會有太大變化，反倒是投資性需求會有關鍵性增加，所以反映到預期心理。投資心理是需求變更的核心關鍵，如果可以妥善對應，就不會引起理事長提到的恐慌心理。面對疫情的當下，更需要關注居住品質，同時也要學習如何運用高科技，這是住宅學會的責任，也是未來的挑戰。期許未來新一代可以開始薪火相傳。



信義房屋