

人物專訪

## 林益厚前署長訪談紀錄

口述：林益厚

訪談：楊智元

整理：孫偉智

日期：2018年9月26日

### 一、現在台灣不動產市場面臨的問題

現在台灣的不動產市場有一些結構性的問題。第一個是許多人詬病的高房價、高空屋率的問題。這個問題看似目標明顯，但錯綜複雜，很難處理。政府雖然可以透過利率跟貸款額度來調節，但是政府在管控利率時不能只考量不動產市場，還有其他的因素需要考慮，而且利率變動不易，大概就1%~2%而已，效果也有限；同時銀行貸款條件優渥也是問題，貸款條件優惠，大家就會願意進場投資。台灣貸款條件很好，許多銀行現在透過實價登錄的價格來判斷市場價格，進而決定借多少錢給你。

但是貸款額度高，連帶影響許多人進場投資，導致市場價格膨脹，價格跟價值並不相符，有些民眾自己買貴了也不知道。尤其台北房價比其他國家如日本、美國的一線城市都貴，可見其中膨脹的程度太高了。此外，銀行超貸情況嚴重，有些民眾一貸款就貸了兩千萬，即使每月薪水無法承受，但銀行還是貸款給他，這個部份我們沒有去管控。再加上現行法規持有空屋不使用並不會有任何處罰，種種現象綜合起來，以致許多民眾炒房越炒越兇，房價跟空屋率也不見有任何下降，長期來看台灣的房市恐有泡沫化現象。這些問題某種程度跟現行貸款額度過鬆有關，但貸款額度太高、利率太低，又牽涉到整個總體經濟的影響，實在不能說動就動。

第二個問題是購屋金流不清楚。買房的錢從何來，所得稅法可以查資金的來源，是贈與還是遺產都可以查得到。購屋對家戶來說是一筆重大支出，使用金額之高，預付款之多，後期的付款也應該要和你所得相符才行。如果他的所得、購屋資金沒有辦法跟他應支付的金額對起來，這樣就代表他有一些業外的金流，那政府就應該針對這一塊去查核。以日本為例，從海外匯一筆錢到日本的帳戶，銀行馬上就會去查你這筆錢從哪裡來，可見日本在金流管控這點做的很徹底。

如果針對資金進行管控，對於打擊過高的房價是很有用的。政府不怕有錢人投資，政府也不會干涉民眾購屋決策，只要清楚交代資金來源，並有依法繳稅，當然沒有問題。政府可以透過購屋資金的查核、或土地的所有稅來影響價格，之前張金鶚老師與花敬群老師都有針對這一塊去努力，比方說地價稅之類的，但是好像都只是一時的政策，當他們離開以後又回到原本的樣子，沒有長期地落實，這是蠻可惜的一件事。

## 二、官方會關心房價下跌嗎？

從政府部門的角度來看，房價固然是一個重要的指標，但是重點不在於房價本身，而是房價背後所釋放的訊息，房價過高背後所代表的是多數人民的住宅需求沒有辦法被滿足。不過，政府打房的背後牽涉的政治考量比經濟考量來得多；同時，貿然的打房也可能導致更大的金融風暴出現，因為這些資金都在銀行裡，如果打房打太兇反而會導致銀行沒辦法生存，會引發如同上次美國的次貸風暴。我們也很怕金融風暴，因此政府應該要小心當中的力道。

許多政府官員或是學者都把不動產跟住宅放在一起談，但不動產跟住宅應該是分開的。政府固然要保障人民居住權，但是也不能都由政府提供。以新加坡為例，新加坡政府就有提供public house給一般民眾居住，剩下的就交由市場供需來決定。新加坡豪宅房價也是居高不下，但是政府也不會說就要打房，根本原因是這些高房價對一般人沒有影響，並不會影響居住權。

或許政府可以參考新加坡的方式，提供大概七八成左右public house這類型的房子，由政府來透過出租或是出售來控制，提供人民居住空間。剩下的兩成價格要高要低就交由市場來決定。「住宅」是商品但它同時也是必需品，政府應該要關心「住」的議題，提供人民有基本的居住權；而「不動產」是用來投資用的標的，比如說豪宅或是辦公室，這些跟人民的居住權沒有直接相關，打壓他的價格其實沒有必要。因此住宅跟不動產應該要分開，對市場才是好事。但是現在兩者都混為一談，我們住的部分被連帶影響了，因此我們才會覺得房價太高。個市場糾結在一起，勢必無法解決。

## 三、對於現在住宅研究與住宅產業的建議

台灣的人口結構面臨到少子化與高齡化，新生兒不斷減少同時高齡人口持續增加。晚近住宅研究對於人口結構變化對市場的影響關心的比較少，學會應該鼓勵學者多針對這一塊去做研究，看能不能對整個產業發展趨勢產生影響。產業趨勢應該要和社會趨勢相配合，未來台灣並不需要這麼多新的房屋，但建商還是繼續興建，長遠來看對產業有害無益。尤其現在高齡化，老年人口的比例越來越多，老人多行動不便，因此對於房子安全性與便利性的需求就提高，尋求改建的人也就越來越多。未來產業在發展時是否可以考量這一塊的需求，這也是一個未來發展的趨勢。

與此同時，戶量、住戶型態與人數(family size)的轉變影響人們對於住宅需求。過去家戶人口數多，找房時多會找大一點的以滿足需求。但是現在一戶2~3個人時有所聞，房屋型態卻沒有因此調整。越蓋越大間，超出我們所需的坪數太多了。對小家庭而言，並不需要大坪數，況且高坪數通常伴隨高房價，許多家庭看到這麼高的房價又望之卻步。又或者現在有一些單身貴族，他們也想要買房，但是房子太大，也不方便。想買的人卻找不到自己的理想住宅，這也是一件蠻奇怪的事情。現在建物多半是標準型設計，好處是設計工程容易、彈性相對比較大，能又更多的改建空間，但就是不能因人而異提供更多元的需求；未來趨勢是針對不同需求的客源做不同的設計，讓更多有需求的人能找到自己適合的住宅，但是這種房子相對彈性就比較低，能賣的人就比較有限。因此如何能在有彈性與兼顧不同需求兩者之間產生平衡，這是我們未來要努力的方向。

過去國內的住宅研究，對於人們居住習慣的研究較少，針對個人選擇偏好的調查也應該要進一步去調查。這些數據不僅僅是讓我們了解市場而已，更能讓產業發展時能有一個方向，預測未來的市場趨勢。

#### 四、對於青年購屋的建議

我們人生其實就是一個循環，家庭週期(family cycle)會影響到我們買房子的選擇，單身的人大多會選擇租屋，而且也會選擇住在方便的市中心；等到成立家庭、小孩出生，就會考量換一個大一點的房子，也會搬到郊區去。等到小孩都長大成人了，又會回到兩人世界，因此有些人便會考慮換一個小一點的房子。比如說像美國有些退休的人因為無法打理這些大房子的問題，便會選擇將自己郊區的房子賣掉，搬到提供公共設施、較為方便的地方去。

事實上家庭的週期跟住宅需求是密切相關的。對於青年朋友來說，一口氣要買兩千多萬的房子是很困難的，所以一步一步的從租屋，買一個小一點的房子，然後一點一點的換是一個比較穩健的做法。如果是我的話，我可能也是選擇租屋就好，但是在租屋時，要同時衡量自己的經濟能力跟住宅環境的品質，至少要住一個有最低安全標準的環境，同時租金支出盡量約佔收入的兩成到三成左右，這會是一個比較良好的估算。

#### 五、現行的住宅政策有哪些未盡全功？

社會住宅是好政策，但注意到的面向不對，政府關心的應該是人(people)，不是住宅(house)。現在有一些縣市長會宣傳說我蓋了多少的社會住宅，但是重點應該是這些社會住宅能幫助到多少家庭才對。合宜住宅不是說我蓋了兩萬戶就解決了，問題是這兩萬戶是誰去住？誰會去買？住進去以後產生什麼樣的影響？對於社會住宅的管理等等這些問題，都需要政府下功夫很細膩的訂出規範來。但現在這些買的人，有一些都等著轉手，但政府卻不管，這會是一個很大的隱憂。政府現在只有把人送進去住，沒有去考量家計的開銷、收入等等因素，好似把人送進社會住宅住，住宅問題就解決了。

社會住宅的問題應該是住進去才開始，而不是房子蓋好就結束。我們都太關心住宅這個物，而對於真正重要的人都忽略了。蓋了房子本來是為了解決人的問題，結果問題沒解決，反而有更多問題產生，這就本末倒置了。

#### 六、學會可以做什麼事情？

住宅學會對於政策的影響力其實是很大的，跟其他學會相比，我們學會會員出任官員的比例是蠻高的。只是學會只維持在小而美，人數上跟其他學會相形就單薄許多，面對現在多元的住宅現象與問題，我們需要更多的人才投入住宅研究。人數太少難免限制了學會的發展的方向，住宅學會應該要多多邀請人參與，多招收一些會員，來擴大自己的影響力。

除此之外，住宅問題一直是社會上非常關注的議題，學會可以發展一些適合一般社會大眾看的文章或刊物。畢竟學會裡的學者認真的做了很多研究，也有發表在學術期刊，但是這

些論文一般民眾並沒有辦法理解裡面的內容，還需要一些人去把它轉化成社會大眾能夠理解的內容，讓我們的研究出來的成果，能夠被社會大眾所熟知。