

人物專訪

跨域研究、觀念推動、房市改革～ 林祖嘉教授訪談紀錄

Interview with Professor Chu-Chia Lin

口述：林祖嘉

訪談：楊智元

整理：劉昱辰

日期：2018年3月28日

一、國內住宅研究的優勢？

住宅經濟最大的特色就是跨領域的，其中包含了經濟、法律、都市設計、地政、財務等領域，我認為台灣的優勢就是每個領域的人都滿充足的，很多領域的人參與，彼此之間可以有很多的交流與溝通，可以激發出一些不同的火花，對住宅研究有很大的幫助。

跨領域間的研究，可能都會碰上觀點不同的問題，以健保為例，健康保險的學者當然覺得保障越多越好，而經濟學者會比較考量財務可行性，就會有爭執，這其實很自然，只是需要更多溝通。而在住宅學會中，各位老師在相處與溝通上沒什麼問題，這樣融洽的氣氛對做研究是很有幫助的。

二、國內住宅研究的挑戰與因應之道

我覺得現在比較可惜的，住宅相關跨領域的資料其實是很多的，比如說住宅與住戶有關係，我們有相當完整的戶籍資料與住宅資料，也有很好的所得資料與健保資料，如果我們可以透過政府的力量，把這些資料用身分證字號整合在一起，變成一個大資料庫，就可以做很多很好的研究，以健康狀況為例，所得、家庭、居住的情況都可能影響到它，因此研究可以有很多的發揮，但是現在這些資料都缺乏串聯。這個是一個很大的挑戰，推動起來也許不容易，但如果政府能將這些資料整合、釋出，我相信對全台灣各方面的研究，都會有很大的幫助。

三、國際上近期有哪些前瞻研究議題？

現在國際學術上，近來有個很大的趨勢，就是大家在研究happiness。學者會從各個角度來看幸福美滿的程度如何，因為幸福程度跟居住情況、家庭與健康情況都會有關聯，我們可以從住宅的角度去看這個議題。什麼是快樂？要怎麼衡量它？快樂會受到居住環境、居住品質與居住面積的影響，我們可以從居住的角度去看快樂和幸福之間的關係，從這些層面去做分析，在國際研究領域上是一個值得研究的議題。

另外一個議題已經有兩三年了，2009年金融海嘯以後，大家就有一個疑問，為什麼泡沫一直會發生？為什麼不動產或股票上會有泡沫？其實人們的行為不一定是理性的，凱因斯說過人們很多行為是有動物本能的，看到有投資機會或是朋友賺到錢，人們就可能會盲目投入，買賣股票與購買不動產是類似的行為，我們可以從心理層面去看對住宅需求或投資行為的影響，或是訊息傳遞的過程中如何影響人們的決策，進而可能導致不理性的行為，產生一窩蜂的現象，像台灣先前搶購衛生紙的狀況就是很好的例子。我覺得這樣的議題在大數據的時代會越來越受重視，如果股票和房地產的價格和先前的衛生紙一樣大漲大跌，就會有泡沫的產生，怎麼利用大數據看訊息傳遞、市場預期的改變和泡沫，我覺得這是很值得研究的。

四、國內住宅研究的不足之處

我覺得台灣與國際學術界接軌的程度還需要再加強，還是需要更多的人力、精神與財力的投入，其實不只是住宅，我們普遍的研究在國際領域上還是有一些落後。另外，住宅學界雖然目前有幾位年輕的老師很不錯，但整體來講研究的人力仍是不足。

五、給新進年輕學者的生涯建議(教學、研究、服務)

其實很簡單，新進人員就只有一個目標，就是研究。做研究還是最關鍵，做研究會養成習慣，年輕的時候有研究的習慣，後面會很自然的持續做下去，反之，前面幾年沒有什麼研究發表，後面就很難了。畢竟還是年輕的時候生產力比較足夠，一開始做研究、參加學術活動的很習慣，後面就可以持續下去。所以我覺得做研究、寫paper是最重要的，教書當然很重要，至於提供社會服務的部分，只要研究做的多、做的好，就會有人找你去審閱文章、參與政府部門的計畫或擔任委員等，社會服務就很自然地跟著出來了，很自然地就會去參與，不需要特別經營。只有研究需要很認真花時間去做，研究做好了社會服務都會很容易。最好一進學校來三、五年之內就能多寫paper，如果一開始花很多時間在外面跑來跑去，研究沒有養成習慣的話，後面就很可惜了。

六、您期待不動產學界能在社會上扮演何種角色？

各個領域的學界其實都一樣，本來就應該在該領域上扮演一位觀念的推動者。像住宅的部分，我跟張金鶚老師很早就提，住宅應該要按照實價課稅，這麼多年一步一步地推，現在也只推到實價登錄。像這些重要的觀念，住宅學會就可以辦座談會，或是請學界的老師寫一些文章做觀念的推廣，讓民眾建立實價課稅的觀念，理解房地產應該要課比較高的財產稅，雖然真的要課稅的時候可能會遇到政治層面上的問題，但是觀念上要先推廣。

又比方說都市更新，大家現在都在講「一坪換一坪」，但這個很困難，在換車的時候大家也不會說直接要舊車換新車，但為什麼不動產就要舊房子換新房子「一坪換一坪」？都市更新的概念會需要這麼用力地推廣，是因為它有公共利益在裡面，如景觀、安全等問題，都是大眾在乎的問題，所以政府應該要出手協助，提供誘因讓大家來做。但每個人也應該理解，不該為了個人利益而毀損公共利益，像台灣現在四、五十年的房子都已老舊，如果沒有

都更觀念，每個人都要一坪換一坪的話，都就更難以推行下去，學界應該經常辦活動或寫文章來推動這些重要的觀念，透過教育與觀念傳遞讓大家知道。

其實都市更新很重要的是都市景觀的提升，過往因街道老舊，現在透過都更把建築物高度提升，使道路可以拓寬，公共設施可以建設。都市更新應該要是大範圍的，但因為我們現在土地共同持有，小範圍可能就要協商100個人，擴大範圍可能會到1,000人以上，更加難以達成共識，會有彼此不信任的問題。這一定要透過教育，讓大家的觀念可以改變，我覺得住宅學會就可以扮演此一觀念推動者的角色。

七、您希望住宅學會能提供什麼服務？

我覺得學會可以透過老師們的交流互動，把一些更好的觀念在學會中形塑並傳遞，更重要的是讓整個社會大眾知道，我們做任何研究都是希望對社會有影響。我們推動一些觀念像是「都市更新是很重要的」、「房屋應該要實價課稅」，透過公平合理的租稅手段，讓房地產價格可以更合理化，房地產上漲的利益應該要共享，而不是分配在少數人手上。

這些基本的概念如果可以透過學會一起來推廣會更有幫助，住宅學會除了辦年會以外，偶爾可以針對一些重要的議題與觀念，舉辦座談會。像是張金鶚老師之前在處理文林苑王家的事件時，做得很辛苦，如果那時候可以辦幾場座談會讓學者出來談公共利益的重要，個人的利益不應該那麼用力地去爭取，呼籲大家要著眼於公共利益，對整體社會才是有利的。

