

- 一、高房價對世代的不公平。如果是整個世代的問題，就很嚴重，會對未來沒有動力，希望感減低。若將高房價作為國安問題，或是高房價造成生活品質下降，問題非常嚴重。
- 二、國家經濟成長，空屋問題，資產縮水，金融危機，或許不是真議題，背後的政商關係才是真正的原因。因此，打房如果從 2%打起，或許是好的解法。政府對政商關係的權重大。如果年輕人不買房子，房子就會下降。
- 三、不合理不進場，房價就會跌；另外就是去商品化。如果這兩件事能做好，房價就會跌。
- 四、怡安：巴黎不出售，法國有媒體專門打擊居住不正義，這樣才有效。現在記者抄新聞。
- 五、老師：壹周刊或許有一些做法，符合打擊居住不正義，但住宅這件事沒有閱聽人市場，台灣要有這種媒體，很難。住宅問題很嚴重，高房價很不合理，壓到五窮六白。年輕人怎麼拚得起一坪四五十萬的房子？打房對經濟好還是不好？房地產是火車頭產業嗎？也沒有仔細評估。
- 六、從金融和稅制；從自住和非自住這兩方面著手，會有機會讓房價下跌。如此一來，年輕人就會有等待的誘因。政府一面打房，一面護房，怎麼打？如果政府清楚，業配文就沒有效果。
- 七、在體制內，官大學問大，要做也不容易。如果都是既得利益者，沒辦法打房。但大多數年輕人要自己站起來，要爭取自己的權益、自己負責。
- 八、其實打 2%沒有這麼困難，在民進黨民調這麼低的情況下，或許可以拉抬一些聲勢。
- 九、住宅金融這一塊：住宅是核心。房地產大部份都是金融在主導。住宅金融創新，相關產品很多。現在很多學術主流，都焦點在住宅金融這一塊。未來這一塊是很有趣的事，很多想像空間。過去沒有這麼大的動能，現在都有，例如証券化、抵押貸款商品化等。
- 十、住宅金融的定義，資金流通，如果籌款買房或蓋房子，分供給端和需求端。一是供給端，是短期的金融，造成很多建商透過這塊獲取利潤。銀行角度是：有抵押品就貸。主要是三至五年的短期貸款。
- 十一、現在的主力是放在購屋貸款，需求者的購屋貸款，是 mortgage，從房子本身來看供給者（lender／銀行）和需求者（borrower／貸款人），一般住宅金融只限縮在購屋貸款這一塊。為何這領域重要，因為房子很貴，又不是一次消費完，住宅金融是昂貴下要透過融資才負擔得起，又因不動產不可移動，因此才會有融通和抵押品的產生。
- 十二、住宅金融的困難，從某個程度來說，住宅金融機構會借短貸長（borrow short and lend long），因此，資金周轉會不平衡，會有困境。就買房的角度，會有買了房子就是負債，慢慢償還。因為房子會造成資產負債的改變，會有生命周期的改變。大家借了錢之後，多久才把房貸還清。有多少人現在還有貸款餘額，過去研究是七年。（但應該是換屋提前清償）。

- 十三、 早年民間融資貸款，是用標會的方式，民國六十幾年有預售制度，住宅金融兩方無法配合，但要做得很順，因此制度要健全。例如，由於銀行是借短貸長，如果不創新，銀行風險太大，有太多的抵押品必須要創新出去，活化。因此要把抵押品做成債券（mbs），就不是借短貸長，後又發展多種貸款償還方式。
- 十四、 貸款要有複利概念。金融財務這件事，必須再思考。複利表，要會算，excel 用  $pmt/pv$  互換。四個變數互求。最簡單財務金融試算表。以房養老是  $fv/mc$  的概念。（房價知  $fv$  / 餘命知 / 利率）可以求出  $mc$ ，每年得多少錢。
- 十五、 如何提高自住和非自住的成本，透過選擇性信用貸款，把住宅這塊的非自住房貸利率調高。金融機構是雨天收傘，因為窮人風險高，銀行不願意借。同樣，發展落後地區，銀行也不願意借。自用住宅貸款補貼，愈來愈浮爛，政府住宅貸款中，購屋貸款補貼很多（固定成數，造成資源浪費）。
- 十六、 透過住宅融，可以了解資金的流動概況，資金效果就會出來。例如利率如果調高，房價就會下來。金融政策，會讓房地產市場起伏。透過利率和房貸成數這兩項工具即可。對自住來講，對利率和成數的風險較小，因此利率要低，成數要高。但現在反而不看這兩項工具。政府必須要有這些政策任務。
- 十七、 公股銀行的協助，有對自住做一些協助，但由於金融市場競爭，仍會造成困境。
- 十八、 最早金融創新就是預售制度。台灣預售制度會有困境存在。預售制度是台灣本土化產品，仲介和代銷是兩個完全不一樣的產業。
- 十九、 邊建邊售或是預售，或是成屋這三種方式。用投資組合的方式，或許可以用這三種方式各三分之一。
- 廿、 未來或許預售屋沒有利潤，建商會從財務選擇變成實質選擇。
- 廿一、 預售類似遠期交易，要看契約。契約很重要。因為預售賣得是合約。