

住宅市場與政策第四次上課紀錄—住宅經濟與市場(二)

時間：2009/10/05(一) 14：10~17：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

紀錄：范清益

出席：張金鶚老師、袁淑湄、范清益、彭竹君、侯蔚楚、羅于婷、彭竹君、張曉慈、王俊鈞、楊雅婷、羅雅怡、賴宗炘、廖庭萱、李展豪、陳相甫、廖彬傑、李耀中、張育乾、彭千瑛、林逸杰

課程討論

● 「以房養老」議題

老師：上禮拜提到的以房養老有沒有人要提出意見？想想看它背後的政策意涵？

這基本上，是「淨現值等於零」(NPV=0)的概念，希望在有生之年能將身邊的財產價值用盡；此外，也能夠讓老年人有尊嚴且獨立的度過餘生；這就是在宅老化的觀念，提供老年人一個新的生活選擇機會。最初的操作構想是將老人持有的房子當期賣給壽險業者，再利用「售後租回」(sale and lease back)把原本的房子租回來，租約期限到去世為止，壽險業者扣除房租後才是老人可取得的零用金；當初設定壽險業者的理由之一是壽險業者擅於計算生命長度，利用大數法則以評估適當利得利潤與風險。另一個構想目前金管會考慮的是利用「反向抵押」(reverse mortgage)由銀行提供貸款給老人，銀行在居中不取得房子，只是賺取手續和服務費用，在到期日後才會處理不動產，若到期日過短或貸款額不足的部分，可能須透過社會福利保險制度或政府給予補貼；因為銀行對於生命長度並不擅長，且並非從中獲取利潤，若有利潤也只會給老人之繼承人，但對銀行的風險還是很大，所以可能會證券化賣給壽險業者。總而言之，這兩個操作手法有所不同，大家可看出有甚麼差別？

老師：一個是現賣，售後租回；另一個是反向抵押，往生後再賣。這裡有很多差別，差別在於「時間點」，一個是現在賣掉不動產，另一個是往生之後才會處理不動產，當然是後者比較麻煩，有很多風險，其中包含房價風險，因為到期日不確定的房價很難去估計；再者是壽命風險，屬於人的不確定性，這兩風險要如何去配合是一個難題；尚有手續費與經營風險，其中包含利率變動、通貨膨脹、制度改變等；還有一個風險，大家知道嗎？

彬傑：道德風險 (moral hazard)。

老師：沒錯！

彬傑：可能雙方之間有不法的手段。

老師：當然道德風險始終在市場上存在，尤其保險業者，現在這樣來看反向抵押可能角色會互換。目前雖然還未實施，但希望明年中可以順利推動實施。

以房養老特別是針對沒有小孩子的老年人，有小孩的老年人可能意願不高，但是我也鼓勵有小孩的老年人可以獨立自主，自己決定此生所賺取的財產，而非由小孩子決定。那會不會有市場性？其實我不擔心市場的問題，可能有手續費、利率和補貼的問題，還需要配套機制去防護。但這都是 NPV 等於 0 的概念。大家有無意見？

彬傑：那新聞中提到的養老村的配套措施要如何實施？

老師：養老村並非在宅老化。當然養老村也是一種選擇，設備很新、醫療照顧很完善、生活環境也很舒適，但是有一個缺點是什麼？除了可能背負棄養的惡名外，養老村或養老院最大的問題在於什麼？

同學：區位嗎？

老師：不一定喔！有很多養老院地點很不錯也很方便的，如兆如養老中心。像我現在就要開始設想了，老人的市場是很大的，雖然現在人口比例是 10%，以後很可能會增長到 20%，相當於五個人就要養一個老人的情形，更可凸顯以房養老的重要性；但我覺得這不僅是金融商品，也是社會福利，金融商品和社會福利是可以結合在一起的。有人去過養老中心嗎？感覺如何？

相甫：設備很不錯，但老人跟老人之間關係的摩擦很多。

同學：去那邊好像在等待生命結束，沒安全感。

老師：沒錯！因為一堆老人聚集在一起，壓力很大，就像隔天可能會看不到平常聊天的朋友，當然跟小孩子聚在一起最好，也比較有生命力。所以在宅老化是很重要的事情，就像以前的三代同堂，甚至是五代同堂，當然這也有一些缺點。

同學：像婆媳問題。

老師：還有隔代教養問題等，所以我們談過住宅不僅是硬體的問題，也包含住在裡面的人的問題，所以住在一起並非絕對好，那有沒有什麼更好的方式？

于芳：老師，我們家鄉那裡有「三代同鄰」的例子，吃飯一起吃，睡覺個別睡等。

老師：當然三代同鄰比同堂更人性化，因為人需要一點隱私權，私領域的範圍。然而「鄰」的範圍很難界定，像日本有個例子去界定：煮碗湯，端到父母親面前還是熱的！那麼像巷子、社區等都可算是鄰的範圍。其實不僅是小孩子需要隱私，父母親也需要一點隱私，不一定要跟小孩子住在一起。因此在宅老化就是給予老人一個選擇的機會，並非強制的。

蔚楚：像我的親戚身邊有個類似的情形，與父母親住在北市的相鄰兩個行政區比住在一起關係要好得多，還可以互相照顧孫子等。

老師：事實上，住宅議題還是房屋與人的關係，以房養老就是一個新的生活選擇，並不是唯一的選擇，也提升老人的生活尊嚴，減少向子女要生活費的不安全感，像中研院院士的朱敬一有些這方面的研究，大家可以多看看。現在子女對父母親的關係有點偏向功利主義，當然不是大部分，但以房養老是希望減少這方面的現象，並提升老人的生活品質與心理尊嚴。以房養老的核心在於讓年長者可以在有生之年處理好身邊的財產，還可以租回來，不

僅可將房子轉換成可流動的現金流量，還可以有多餘和寬裕的休閒生活，到去世後剛好 NPV 等於 0；而且如果尚有剩餘之現金流量可繼承給子女，並且可節省遺產稅；此外，居住在原本的房子，不用花力氣維修自己的房子，對於原本的生活型態並無太大改變；甚至還可以不用繳地價稅和房屋稅，為什麼？

彬傑：因為所有權已經移轉了。

老師：沒錯！因為老人已經變成房客了！老人根本無庸困擾賦稅問題和維修問題，這些都是房東（壽險業者或銀行）的責任，當然這其中有很大的道德風險要克服。此外，如果活得太久或貸款已經用完的情形，可能就需要政府介入來幫助，以避免老人年紀越老反而財產更少的情形，這也是美國當初推動比較不成功，後來接受度較高的原因。壽險業者可能比較在乎賺與賠的問題，但是銀行居中只是賺取手續費和服務費而已，賺的部分可以指定受益人或子女繼承等。

清益：關於以房養老可能不僅是金融商品，也是一項社會福利政策。我是覺得在適用範圍上可能過於狹隘，只限於有房子且有意願的老人，可能還有獨居、遊民和房子沒有價值的老人就沒有適用的餘地。

老師：這不是一項全面性的老人福利政策，不可能全部的老人都可以用，只是將過去有房子財產的老人幫助其轉為現金流量，提供一個新的生活機會。當然這在沒有小孩子或獨立自主的老人可能比較有機會運用。

宗忻：以房養老是不是對於老人最重要的醫療照顧沒有觸及到？

老師：你們想想看，最近這件事情會被討論是由誰提起的？

清益：衛生署長，為了讓老人有能力繳納健保費。

老師：沒錯！老人沒有現金繳納醫療保險就是最大的問題，形成老人坐擁金屋但沒有 CASH 的詭異現象。以房養老雖然不是一個萬能的方法，但也是在於提供一個機會讓這方面的老人能夠過更好、更健康的生活。

同學：那直接賣掉房子不是就解決了？

老師：賣掉後你還要去外面找房子住，這就不是在宅老化了。老人換個環境除了會有適應性的問題，還有熟悉度變差，鄰里生活也改變，不安全感更重，所以在宅老化的重要性可見於斯。

清益：所以我覺得在宅老化除了有增加現金流動性的特性外，不改變老人對於環境的熟悉感也是很重要的！

老師：這點很重要，熟悉感就有安全，對於老人的心情和健康也有很大的幫助。

于芳：那這個以房養老的機制是否可像退休年金屋，可以分為月退、半月退、年退或全退等？

老師：當然可以，這裡面有很多機制設計可以討論，要利用金融財工方面的專長；在房價和租金方面，就需要不動產估價的專長，需要完善的機制和措施去配套。

• 住宅供給

老師：住宅供給大致可以從租屋與自有兩方面來看，大家不妨先想想看住宅的供給者有哪些？有建商、自有房屋供給的房東、政府，還有哪些供給者？大家要先有一個概念，你住自己的房子，自己本身同時就是需求者和供給者，這裡面某個程度來說，一般租屋繳付的是租金，自己住的房子有種「設算租金」(imputed rent)。目前一般的物價指數沒有討論房價，這我過去也去批評過，因為很多人是負擔房價的貸款償還(mortgage)，並不是租金(rent)，但主計處說明其中有計算設算租金，因為房子是耐久財，並非一次消費掉的財貨，房子的設算租金是計算每一段時間使用房子的消費，類似租金的概念，有點左手給右手的意涵，這段期間的消費就是使用價值，這就說明了自己所擁有的房子不僅是需求者，同時也是供給者。供給亦可區分為「存量」(stock)和「流量」(flow)；流量方面，目前市場上空屋仍不少，除了日前路上和網路上可看到出租的廣告，還有閒置的空屋等都是流量的供給；存量方面，剛說明了現在自己有且居住的房子亦都可以算是供給。當然流量和存量的比例很有趣，目前市場上供給的流量大約只有3%至5%而已，比例很小；我們雖然常聽到市場上供給減少很多很多，那對流量而言的確有很大減少，但是佔存量比例只是很小部分，因此市場上量的波動雖然感覺很大，但是實際加入存量觀察其實很小。

老師：目前市場上供給的類型有預售屋、新成屋、中古屋和法拍屋，還有其他的嗎？之間的比例為何？

俊鈞：預售屋大約一成五到二成，中古屋大約四成五到五成，新成屋大約三成左右，剩餘的5%以內才是法拍屋。

老師：這是現在的市場，當然比例是會隨著景氣而有所變化，景氣好的時候預售屋比例會增加，景氣不好的話新成屋賣相可能比預售屋好，建商也傾向先建後售。很早期預售屋可能高達三成至四成的比例，現在當然慢慢減少，減少到一成、二成可見現在市場的不景氣，我們可以從中看到供給者反應市場的變化。此外剛剛談到的是都是私人市場(private market)，現在要講國民住宅，這與私人市場是不同的，要特別區隔討論。最後還有informal sector，是非正式部門，特別是指非正規的建築，如違章建築等，當然在已開發國家越來越少，在開發中國家較多，尤其是最近申奧成功的巴西里約熱內盧，沿山的違章建築就很可觀。影響供給的因素有很多，像政策、利率等，最近容積率就是一個重要的因素，很容易因為容積率管制和獎勵而影響市場上的供給；還有一個很奇怪的現象，建材價格的變動竟直接完全反映在房價上，為何鋼筋或水泥等建材上漲成數怎能直接套用在房價的上漲成數上？建材只有佔住宅成本的一部分，其他還有土地成本、營運成本和利潤等，土地成本還佔七成，房屋成本只有佔三成，為何建材上漲成數直接加諸於房價上，公平會竟沒有對此行動？不過這也是市場機制，市場願意接受，只要建商不要說謊扭曲資訊就好；但是成本就

一定決定價格嗎？價格並非單由成本決定，是由市場供給和需求決定的。雖然說不動產估價中成本法也是其中之一，但也不是估價的絕對方法，如果成本加利潤就是價格，那麼就不會有建商倒閉的情形發生，所以價格是由市場上供給和需求所決定；我們第一堂課也討論過臺北市價格為什麼那麼高？就是因為一直有人買，市場上一直有需求，明知道價格不合理還一直買，這也是市場上很詭異的現象。

● 住宅價格

老師：房價有沒有泡沫？泡沫主要是跟租金來做比較，租金是資產的使用價格，價格是資產的交易價格，兩者之間的關鍵為還原率，就是講義上所講的，租金可以藉此還原成價格，還原率 ρ 也可叫做「資金成本」(cost of capital)，當然跟估價也有相關，有利用成本加利潤的成本法、利用租金還原的收益法，還有市場最貼切的比較法。那麼 ρ 等於什麼？首先是利率 i ，大家要先理解名目利率等於實質利率加上通貨膨脹率，利率與市場的關係大家要先有概念，但是光是用利率去還原是不夠的；此外，還有資產的折舊率 r 、稅率 t ，因為房東收取租金時不但要負擔銀行的貸款利息，房屋也會必然折舊，還要負擔給政府的地價稅、房屋稅，當然講義上可能還有維護管理費率 m^* 。從現在市場情況來看，這四項加起來也只有 5%，利率高的時候可能使還原率加起來高到 10%，還原率如果很大的話，房價較低，反之房價較高。回到剛談到的泡沫很弔詭，還原率 ρ 失之毫釐、差之千里，還原率 ρ 很大可以發現房東必須要租很貴，租金才能還原成現在的房價。此外，講義上說明還需要減去資本利得 g ，是預期的資本利得率，這是房東所得到的，所以會使還原率 ρ 變得很小甚至為負值，房東也就不租很貴，甚至空置不租，他只要預期未來買進賣出的價差賺取利潤，並不是靠長期的租金收益。那麼預期資本利得率如何看出？

于婷：可能要看房價的波動，從房價指數的增減來判斷。

老師：當然是從房價指數來看，平均過去一年房價漲多少？這些市場上以及網路上都可以找到。大家可以看出為何臺北市、高雄市、臺北縣那麼多空屋？為什麼會這麼詭異？房價很高、租金很低、空屋率很高，當然房東也不是慈善事業，他當然不會便宜的想租給房客，因為他的目標在於賺取資本利得而不是租金，而且租給房客還可能有維修費用等交易成本負擔，所以他寧願房子空在那裏還比較划算。記得我們以前講過 GRM，GRM 是租金成數，有人知道這範圍大概多少？

清益：臺灣大約 20 左右，美國大約 6 至 7 而已。

老師：臺灣可能有 20 至 40，大家可以想看看房價一千萬的房子可以租多少錢？自己除除看租金有多低；而美國 6 至 7 的意涵是什麼？代表租屋大概 6 年就可以買一棟房子；那戰爭的時候可能只有 1，因為戰爭常遷徙，寧願用租的也不會買房子。相對於美國而言，臺灣的房子真的房價過高、租金太低，這結果會造成什麼效應？所以為何空屋很多，房價很高，關鍵就在

於租金，不言可喻。講義上說明，供給者面對價格（交換價格），需求者面對租金（使用價格），這兩個圖型無法馬上套疊，必須利用還原率 ρ 去轉換租金或價格，兩張圖才能套疊在一起，所以住宅經濟比一般經濟還複雜。

老師：那麼什麼是價格？研究住宅最重要的關鍵是何謂合理價格？大家可以看看現在的市場行為，現在房價不合理，大家都說房價不合理，可是大家還是在買？這是很有趣的市場行為，可以研究看看。當然合不合理是個人主觀的行為，尤其是臺北市，認為不合理的人可能較其他縣市很多，而合不合理也可以從所得去衡量，作出房價所得比應該多少、租金應該多少，以決定房價到底合不合理。大家做研究也是一樣，應該先去市場上蒐集實證實驗，才來決定合不合理的規範性討論。當然不合理的行為只是短期脫離均衡，可能受到資訊不透明、人為哄抬或扭曲，長期以來會回歸合理均衡，而長期的期間多長？經濟學也無法論定。那何謂市價，是不是僅指成交價？成交就是行情，行情就是價格，那成交價可以估計出來嗎？當然這邊先不論急買急賣或其他非正常交易的情形，過去以來我一直強調估價估的是甚麼價格，不應只是市場價格，應該是估計「最可能成交價」，必須含有機率分配（probability distribution）的概念，並不是像現在馬上估出一個價格點，因為買賣雙方的議價能力和市場背景不同，這估出的成交價並不是全盤適用，買賣雙方心中也有個出價和接受價格的機率，應該要估出價格的機率、可能性，大家可以看看江穎慧學姊的博士論文；現在連天氣預報都有估計出下雨機率，都比估價更具科學性，這是估價必須努力的方向。當然客觀是由很多人的主觀所構成的，如果很多人的主觀認為不合理，就會構成客觀的不合理，也希望大家有所本，才能作出規範性的結論，就像上禮拜有人的作業寫出住宅經驗史，才能找出住宅的價值觀，當然有人經驗少就認為無價值觀也有可能，不過主觀與客觀的對話是個很有趣的討論，透過主客觀的相互對話，例如問其房價所得比與其認為房價壓力大小就是客觀與主觀的兩種問法，可以觀察主觀想法與客觀事實是否具有的一致性。經驗可能形成主觀，過去的經驗產生偏好，然後再受到客觀的消息影響，才會產生決策，所以過去我一直強調一定要先產生自己的心中之尺，從過去的感覺和經驗去了解自己的偏好，才能去接觸市場之尺，尤其住宅這門課是非常注重感覺的，沒有實際的感覺來討論這門課是會有落差的。

● 住宅市場

老師：住宅市場通常以「次市場」（submarket）來討論，那何謂次市場？

竹君：如果兩不動產間具有替代性，可謂這兩不動產位於同個次市場內；反之，如果沒有替代性，就是不同的次市場。

老師：有一個次市場的關鍵技是「替代性」，就像上禮拜討論到的貨幣是完全替代，不過市場上的產品包括住宅，都不是完全替代的，像大安區的房子跟

文山區的房子、預售屋和新成屋等，當然還有市場區隔 (segmentation) 和市場細分 (disaggregation) 的名詞概念，從人口結構、所得的需求面去切割就是市場區隔，從建物坪數、型態的供給面去切割就是市場分割，那為什麼要分成好幾個次市場來研究？為何不直接研究整個市場？

清益：因為每個次市場的供需價量都不同，對於供給者和需求者會有不同的決策。

竹君：因為要建立好產品定位和產品訂價。

老師：竹君講到的只是供給者所關心的。剛剛有一個重要的關鍵在於「供需價量」的評估，如果不理解次市場概念的話，你分析得到的供需價量是錯誤的、是被扭曲的，因為如果從現在的高雄市供過於求、臺北市供不應求，整體來說不就供需平衡嗎？這當然不合理，代表這兩個市場必須區隔開來，是不可替代的兩個次市場。上學期投資的課程有提及到次市場的關鍵，除了不考慮那些一兩個異常點之外，在分析市場時，首要核心在於「劃分市場範圍」(boundary)，才能進行市場分析，這才是真正的次市場概念，一旦劃錯了或劃少了，你的供需價量就搞錯，市場分析就不對勁了！

老師：由於資訊不透明，大家對房價合理與不合理的概念還很模糊，所以房價透明化是我們還在努力的過程，當然中間還有政府和民間業者的阻力。

同學：像我朋友最近看了一間房子，同一層樓隔成兩間，他買了其中一間買了八百萬，沒多久隔壁那間賣了九百五十萬。

老師：當然各種價格都是有買方有賣方就合理了！在這種價差情形在高雄更明顯，像靠近美術館那排房子一坪三十幾萬，同一棟房子後面一坪十幾萬，但都還是有成交，有時候很難去爭論這些事情，但是我們都要有判斷的能力，如何看待行為是否合理，像台北一坪四、五十萬，高雄一坪十幾萬，南北差那麼多當然不合理阿！不過這也是剛剛談到短期現象，長期下來不會存在，但還是需要時間去慢慢調整。市場是一隻看不見的手，不能混合在一起看，而造成資訊的模糊，所以希望大家要切割次市場來看，把市場作適當的切割，切得越細、看得越細。

老師：另外一種講法，就是住宅的下濾 (filtering)，什麼是住宅下濾現象？

清益：就是高所得的人為了提高生活品質而住更好的房子，遷出的房子由中所得者入住，而中所得者遷出的房子則給低收入者入住，一層一層往下承接的過程。

老師：沒錯！這就是住宅下濾最傳統的說法。那住宅下濾現象真的好嗎？其背後的經濟和政策意涵為何？是否要鼓勵這個政策？下濾是可以計算過濾的層數，過濾越多層代表市場景氣越好。有沒有不是下濾的例子？

彬傑：國民住宅。

淑湄：因為國宅原本是提供給中所得者居住，然而卻因為政策因素卻優先給低所得者進住，某種程度上這是讓不適合居住的人住在裡面。

老師：過去曾經提到，因為政府為了示範之用，使得國宅建築標準比一般住宅還高，所以蓋了好的新房子給低收入的進住，卻讓中所得者還住在一般市場

上的中古屋，這就違反住宅下濾的意涵。讓低收入者住好房子隱含其負擔提高，負擔不起的話政府就要補貼多一點，資源分配扭曲，也讓其他階層的補貼變少了。這裡面有點吊詭，下濾的繼承過程有些參數須要探討，可分為其一房子沒變、住者的所得改變，另一個是房子改變，裡面住者沒變，房子和人兩者之間有沒有一起改變也是很有趣的議題分析；其中繼承強調的是人的變動，不管房子的變動。當然房子的變動也很有趣，有房子價格改變、品質沒變，像臺北市就是如此，我覺得我們現在是「富裕中的貧窮」，住在價格很高、品質很爛的住宅，你要住價格還是品質，這選擇是很複雜的！那有沒有相反的住宅上濾？

清益：有錢人重新選擇品質低落的房子，再重整更新。

老師：就是有錢人去搶沒錢人住的房子，就是更新的概念。有一種更新的概念就是把窮人趕走給富人住，就像美國社會學所說「仕紳化」(gentrification)，把依些原本應該下濾給沒錢人住的地方卻改變成給有錢人住，在社會學上遭大很大的批判與討論。像都市更新的整建維護就是從中間切起，讓中間的階層開始改善起，像日本的住宅就是這樣做。那像剛剛談到改變的議題，觀察家庭結構、住者心理等人的改變是很有趣，而且人比房子還容易觀察；此外還有「鄰里改變」(neighborhood change)，我們第一堂課講到住宅還包含社區里鄰的概念，所以住宅改變也包括鄰里改變，那何謂鄰里改變？有鄰人改變，像青年人移出，環境沒變，但也造成鄰里改變；也有鄰人都沒有變，因為公共設施興建，環境變了，也是鄰里改變；還有價格改變而已，其他都沒變，也是鄰里改變。像我認為信義計畫區很有意思，裡面雖然百萬豪宅林立，但是也有一些很老舊的低價房子，這就是鄰里改變中價格改變的特殊現象，兩者之間如何共處？什麼時間點開始鄰里改變？如何變好還是變壞？都是很有趣的現象。

老師：講到市場，我之前很早就提出一個解決高中低收入住宅的想法，叫作「住宅帳戶模型」(housing account model)，首先有建商、中高住宅、中低住宅和住宅帳戶四種角色，建商必須有利可圖才蓋中高住宅，他不會去蓋中低住宅。遂引發我想出一個機制如何讓建商也能來蓋中低住宅，就像交通部將有錢人的小型車課重稅，用此稅來補貼沒錢人搭的大眾運輸工具，因此將建商蓋的中高住宅課一些稅來放入住宅帳戶，再用住宅帳戶來補貼中低住宅，這個住宅帳戶必須專款專用而非統籌統支，當建商看到住宅帳戶的補貼利益很多時，會透過資訊也來提供中低住宅，當補貼逐漸用盡時建商會回歸提供利益較高的中高住宅，最後兩種住宅市場會達到動態均衡，當然這之間也會因為課稅和補貼而有無謂損失，這還需要再評估。不過這裡面最大的意涵在於「資訊透明」，如果資訊透明，市場機制就會正常運作與調整。

彬傑：如果用產品型態來區分中高住宅與中低住宅兩個次市場，兩者之間供給和需求會互相調節嗎？可能比小客車和公眾運輸之間的更須調節還複雜，中

高收入者不一定會選擇住中低住宅，此兩個市場未來又該如何進行研究？

老師：當然中高住宅與中低住宅的定義未來還需要界定清楚，這雖然可能有其他政策手段的變形，不一定是課稅等方式。不過現在最大的問題在於如何滿足中低收入住宅的需求，因為市場上沒有誘因而提供中低住宅，所以透過補貼來提高供給誘因。但是目前的補貼帳目非常不清楚，還是統籌統支用我們納稅人的錢，實在是不合理，所以這個住宅帳戶的資訊透明是很重要的！這個機制的確可見帶來更多的效率和公平。

清益：蓋中低住宅的話會不會有標籤化的問題？

老師：當然會有，不過可能民間蓋和政府蓋會有所不同。之前美國有個「包容式規劃」(inclusionary zoning) 的作法，建商每蓋一件建案，裡面強迫要幾戶中低住宅，這牽涉到住戶融合和收入融合適不適合的問題，而且建商也強烈反彈，因為造成其銷售上的困難。所以很多建商都改成用回饋金的方式替代，但是這回饋金的額度卻不夠用來公共設施興建或購地建宅，這也是很大的困擾，所以內政部現在都不給建商捐錢了！因為捐錢可替代，改捐地不可替代也比較好。基本上，中低住宅不一定會大量蓋在一起，所以希望減少標籤化的問題，就像之前提到的青年出租國宅方案也可能有標籤化的問題，不如用租金補貼來得好，不過住宅帳戶機制是在提供不同方式的交叉補貼，提供一個弱勢產品的供給來源。我也常講大家要有創新的想法，如果沒有創新，這個世界會很沉悶，特別是在不景氣的時候，需要一些新的想法來刺激，用傳統的方法是解決不了問題的。

老師：最後是臺灣的住宅市場與住宅問題，包含住宅價格問題、住宅空屋問題、住宅景氣擴短縮長的問題、住宅交易不透明、投資與投機等其實很多，其實臺灣的住宅市場主要是民間私人部門（第二部門）在運作，其他尚有政府部門（第一部門）與第三部門，其中第三部門是指 NGO、NPO，還有一個是「非正式部門」(informal sector)，有關自力造屋、違章建築等，不過這之間的比例可能不多，還需要再了解。在英國很多第三部門的房子，而臺灣的 NGO 與 NPO 還在慢慢成長中，觸及住宅面的很少，例如崔媽媽基金會。當然課堂剛開始談到的以房養老也逐漸受到矚目，我還是希望先有個示範案例給大家觀察，希望大家針對這兩個禮拜的住宅經濟內容能再深入了解並有所得，如果有例子來解釋你的想法是很不錯的！