

住宅市場與政策第十三次上課紀錄—住宅政策(一)

時間：2009/12/7(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：廖彬傑

出席：張金鶚老師、袁淑湄、程于芳、侯蔚楚、彭竹君、羅于婷、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、彭千瑛、林逸杰、林君安、白孟芳、趙凱康

老師：我們當前整體的住宅政策是什麼？跟過去政府提出來的政策有什麼關聯性？因為現在我們剛好要討論住宅政策的問題，所以想聽聽大家有什麼看法？大環境在改變，住宅政策也隨著時間的轉變也不大相同，不過從我的角度來看是蠻類似的，過去的住宅政策都在不斷的重複提出，問題也重複發生，做法也重複，無效的解決方法也重複發生，看起來有效的手段沒有被大家所認識到。當然，到底是真的沒有認知道呢？還是只是受到很多因素影響而無法去執行，這都是我們必須去檢討的。邏輯上，我們應該有住宅政策，然後才有住宅法令，有了住宅法令之後，就是我們要怎麼樣去執行這些，才會提到我們現在討論的一些方法。當前說要蓋平價住宅，這到底在住宅政策中扮演什麼樣的角色？或者這只是零碎的想要做什麼就做？這樣子能不能解決我們所關心的住宅問題？身為一個年輕人，你們對住宅政策有什麼想法？

宗炘：上次老師說的住宅補貼，就是住宅政策的一環吧！補貼有新建跟舊有住宅的補貼，新建住宅補貼主要就是政府興建或獎勵民間興建。我覺得國宅興建本質是好的，讓那些買不起房子的人可以買，可是它有交易成本的滴漏跟偷工減料的疑慮，所以它可能沒辦法達到它的效率。我是比較贊成都市更新舊住宅補貼，如老屋拉皮的補貼，因為它以同樣花在建設國宅上面的錢，拿去補貼拉皮，可以補貼較多的人，這樣也比較公平。可是新建和舊有住宅的兩個補貼對象是不同的，只是我會比較偏向舊有的這塊。

老師：彬傑你覺得吳敦義提出台北到中正機場沿線蓋平價住宅的這個講法好不好？

彬傑：若政府強制使它低價，讓原本經濟能力不夠的人買得起，沒有身分或所得上的限制，那說不定投資客也會跑來買，所以這方面也要處理。假如政府是賣地上權或使用權的話，財務上可能又因資金流轉不夠快而無法做有效運用。不過單只提這個方法，可能無法解決目前的問題，它也不是目前解決問題的首要方法。目前首要問題應該是解決居住問題，那麼將都市空屋和餘屋出租

應該可以是一種方法，由政府整合後交由專業租賃公司做。然後，我覺得住宅券是一種很好的方法，不過在目前住宅政策中看不見哪裡有用到這個概念。

老師：好，展豪有什麼comment？我現在有兩個問題，第一個問題是你對於當前的住宅政策有什麼樣的想法，第二個是對目前的做法有什麼樣的贊成、反對，或者是建議，你覺得憂不憂心，或覺得如何？

展豪：就平價住宅沿著機場捷運線這個政策來講的話，第一是要如何把平價住宅跟社會住宅區分，就算可以區分，要如何定義它是不是國宅，會不會又回到從前把國宅讓一些沒有能力負擔的人進去住，這是一個問題；另外一個問題是，若想利用捷運路網的形成讓房價稀釋化、平緩，以目前為止的例子來看，如從台北延伸至淡水捷運附近，捷運沿線的房價仍然是居高不下的。除此之外，捷運沿線雖然有人買，但仍會造成許多空屋或餘屋，所以要解決空屋或餘屋的問題可能沒有辦法，同時房價也不會下降。用這個例子來套用在機場捷運沿線蓋平價住宅的方案上，我覺得可能還是會有一樣的疑慮，所以這個政策可能是比較不可行的。至於要消耗空屋和餘屋這塊，就看能否讓屋主或建商主動釋出空屋或餘屋來做出租使用，政府可能就要獎勵這一塊。

老師：好，其他同學…

同學：我覺得政府是不是要有一個人人買得起房子的政策，看我們附近的國家，就講新加坡好了，他們每個人都有房子，是以租約的方式，租九十年。然後之前政府有說要在台糖土地上蓋房子，或是在其他地方蓋國民住宅，但有錢人也去搶，現在即使蓋了平價住宅，希望讓較低收入的人也買得起，但我覺得買不起的還是占大多數，政府應該要讓每個人有房子…

老師：現在很多人有兩棟以上的房子，房屋自有率大概百分之八十幾，但大概也有四分之一的人沒有房子。那政府的責任是不是要讓每個人買得起房子，這要想想看喔…買得起房子的背後，政府要有多少資源，政府有沒有這個力氣讓大家都買得起房子。買得起房子跟住得起房子是兩件事情，ok？

同學：假如一個大學畢業的學生，薪水在三萬到四萬之間，他們之後若要成家或想自己住就得買房子，否則就得和父母一起住。若政府有提供貸款，或者把平價住宅的對象定義清楚，這樣子他們想要買房子的有房子住，我想只要他們住得起房子，就會去維持房屋品質，而不會放著爛。

老師：連博士夫妻都買不起*，那你年輕人就不要想啦！人家拼博士拼了二十年，他說要不要再拼二十年去做屋奴？這樣的情況，政府怎麼做咧？政府的錢也有

* 註：自由時報，98/12/11，讀者投書

限耶！政府有什麼政策，該怎麼做才能保障人們安居樂業？耀宗覺得怎麼樣？

耀宗：吳院長講的蓋平價住宅的方式，聽起來是從供給面下手。可是基本上我們是比較資本主義的社會，政府用供給方式是不是能解決房價問題，我是打個問號。因為從以前到現在，凡是政府要跟民間對做(蓋屋)，好像也沒有成功過。不過我一直在想資訊透明度的部分，剛好另一堂課老師有提到，說美國的房子，曾經交易過的歷史，都可以在library找得到，若是真的，我很期望台灣最缺乏的價格的透明度，可以透過這種方式呈現出來。因為大家買東西都會參考附近的價錢(reference price)，但現在很多都是價格報得很高，但是實際成交價很可能是低的，像帝寶喊到兩百多萬，實際也才七十萬而已。所以，到底成交價是多少呢？有時候急著買房子的人也考慮不了那麼多，就這樣跳進去了。所以有什麼方法是可以把價格資訊透明化，那是我所期待的。另外，資訊透明化在國外有先例，最好參考國外經驗對政府提出建議，才具說服力。至於沿著捷運沿線蓋平價住宅，我覺得可以學日本，他們年輕人真的就住在距工作地點、市區一兩個小時車程的郊外地區，若政府想走這個方向，也應該參考一下日本的做法。

老師：資訊透明度，其實各國都有做，在這些國家買房子，它們的價格是透明的，因為那是要課稅的問題，所以在稅制的底下，資訊的透明就自然浮現。台灣的公告現值、公告地價、房屋評定現值的課稅制度，是造成資訊不透明的結構性問題。捷運沿線本來就會蓋房子，只是這樣子是不是解決了問題？今天蓋到桃園，你會從桃園到台北上班嗎？對於這樣的情況，大家都有點無奈，也沒有解，或解法看起來都不高明。蔚楚，妳覺得怎麼樣？

蔚楚：政府要興建平價住宅這件事情我一直都很懷疑。因為像以前國宅要有特定身分才能進住，但仍有非特定身分的住進國宅，那這到底是法的問題還是執行管理的問題？然後為何一定要蓋在捷運沿線？因為那本來就是很高價的地方了，又要在那蓋房子給沒有負擔能力的人住，而且年輕人會願意每天花兩個小時的時間通勤嗎？

老師：沒錯，事實上是不可能，所以年輕人最後又住回到市區裡面來。

蔚楚：反正看起來就是很怪！

老師：沒錯，那麼這樣子能解決什麼問題？或有什麼目的？于芳有什麼想法？

于芳：學長剛剛有講到日本把通勤圈拉得比較長，是因為它們很多企業有補助通勤費。那像現在台灣有高鐵，桃園到台北只要二十分鐘，可能跟捷運拉到很遠

是同樣道理，可是它交通成本是非常高的。然後高鐵拉這麼遠，它場站旁邊有很多土地，而原本設在哪裡，就是想帶動那些不繁榮的地方，藉由交通建設帶動就業機會。可是日本利用新幹線，企業有補助通勤費，讓那些員工願意到比較遠的新幹線沿線地方去住，而我們台灣並沒有這樣的概念，也沒有企業願意做這樣的事情。

老師：這很有意思，妳有沒有想過為什麼大家都要來台北上班？為什麼不能高雄人在高雄上班，台中人在台中上班？是不是因為高雄、台中工作機會少，所以大家就跑到台北來，所以使得台北都會區就占了大多數的人口？桃園咧？

于芳：高鐵還有個問題就是通勤費是比較貴的，然後它偏偏又貴在早上大家上班的時段，所以好像也沒有打算要讓場站附近繁榮的打算？

老師：高鐵廠站附近其實有很多場站特區，本來預計要做很多商業活動，甚至很多專區、工廠要在場站附近設立。但是去看看台南、烏日站附近，都空的。所以住得更遠是沒錯啦！但是大家都還是要到台北來啊！

同學：老師，我可以舉例。大陸很多鄉下人會去上海工作，例如是寫程式的，在上海一個月可拿三千或四千，但在鄉下就是一千或八百，所以他們都要去上海。

老師：到上海去的確可以拿到就業機會、薪水高一點，可是現在上海房價貴得很，貴到超過他們薪水的一半、三分之二，所以上海人跟台北人一樣，跑到外面去了。為什麼？因為住不起，只好到二線城市去找工作，吃住簡單，雖然薪水少，可是花得也少，因為花得最大的一塊就是房子，所以這樣的輕移民是會慢慢形成的，這是一種物極必反的現象。不過人的行為都是為了生活，怎樣讓生活滿意，有沒有更好的邏輯講法？

耀宗：高鐵建好後，有人在討論到底是人會往台北跑，還是人會往高雄跑。後來，一般都認為人會往台北跑，也就是說交通好了起來後，人會往大都市集中。若要解決住宅問題，可能就只能向外擴，且像日本那樣兩個小時的通勤車程…

老師：台北會不會變成那樣，要不要變成那樣，是兩件事情，你能不能接受？台北是不是必然往外擴張，或你是不是必然會被迫往外住？當然這裡面已經跳脫到住宅問題的解決，不是只有住宅的問題，顯然還有另外一個很重要的就業的問題，或者區域計畫問題的一種概念。不過問的還是說有什麼解法，或者說還有什麼現象？我們說過所有作法都是在於市場和政府，一種是市場的發展，一種是政府的干預。市場失靈講的是機制操作過度，而政府介入後也又會有政府失靈。其實高鐵出現之後，人們越來越集中北部，所以台北縣市越來越大，相對地中南部就不見了。所以…到底有什麼比較好的解法？政府畫

了很了夢，像是桃園航空城，你們覺得有效嗎？

庭萱：它偏遠又空曠，看起來沒什麼發展潛力，就算蓋了房子我也不會想在那邊住，不過政府還是要蓋…

老師：當然，政府有心要幫中低收入的人在台北市周圍蓋房子，但是中低收入者會覺得他還是要到台北市區來工作，就不想住，因為沒賺多少錢，而且通勤成本又貴，所以顯然這解決不了問題。左半邊的同学有沒有什麼comment？

逸杰：最近哥本哈根開了節能減碳的會議，我覺得課碳稅可能會讓台灣更好，因為像航空城、中科四期周圍有些農田，其實改良得很好，根本不需要重新開發，但政府就是要強制徵收開發。但是那些大企業排碳危害土地、氣候，卻根本沒有回饋給大家，頂多做一些表面的基金會。所以應該對這些企業課碳稅去補助農田，除了農田本身可獲得收益外，也保護土地和環境，使企業們受益，讓企業和政客知道不一定要透過開發重劃才能賺錢或獲得選票。

老師：這是一個好的想法，過去有人討論永續住宅，如何結合環保生態跟住宅，不過如何落實才是核心。其實台灣很多地方都規劃好了，只是沒有產業進駐，也沒有人住進去。規劃好的地方沒人去，沒規劃好的又蔓延一堆，而現在又要從台北蔓延到桃園，這是怎麼回事？然後，剛剛說到北部人的生活，其實也沒有比較好，因為負擔不起(房價)，可是南部沒有就業機會。那環境品質呢？人口集中北部，北部變壞了；南部變好了，可是場站都空在那裡，那顯然最大的問題就是沒有均衡發展。這樣導致的結果是北部高房價，南部缺乏就業機會，而房地產扭曲生活品質，甚至是品味，對於這樣住宅的扭曲情況，我們有什麼樣的回應？

千瑛：我想問一個問題，那就是有人沒房子住嗎？

老師：露宿街頭者不多，真正的難民相對少啦…然後我要強調一點，大家不要對自有率有迷失，是房子被自有，並不是人有房子，因為人有房子可能是買或租的。話說回來，若你要問的是有沒有人露宿街頭，那麼我的回應是露宿街頭的人不多，這問題不嚴重。

千瑛：所以政府的政策還是要往人民擁有房子的方向做嗎？

老師：政府不該管介入人民要不要擁有房子，應該是保障人民的居住權利，擁有是財產的累積，居住是讓人的安全不受外來的侵犯等等想法。其實你們年輕人買不起房子，但是會住(租)不起房子嗎？顯然不會嘛！但是你們覺得居住品質好不好？這問題你們應該沒有辦法回答，或者說你們覺得可能不好。回到妳的問題，台灣現在空屋率是多少？或者吳敦義供給面的方案應該要這麼

問：台灣現在住宅是不是供不應求？因此才有要提供住宅這個邏輯？還有什麼comment？

千瑛：政府可以從人民租得起、住得起著手。那現在工作機會集中在北部，但高房價會不會到達一個頂點？因為少子化現象、人往外移使得需求下降？還是說這是長時間的情況？

老師：沒錯，不過人往外走的現象已經正在發生了。那為何人要往外搬？因為房價太高。怎麼辦？就是通勤時間拉長，往外搬。那這樣的現象正在發生，是表示生活比較好，還是比較差？其實應該是比較差的一種現象。我想我們都在努力一件事情，就是如何讓大家生活比較好。所以房價下降，才可能有安居樂業的發生。其他同學有沒有什麼意見？

逸杰：我覺得住宅現在真的是供不應求。因為上次看到報導，台北市有八十萬戶的房子，可是有九十四萬戶的人，戶籍數大於房屋數，那是不是代表供不應求？

老師：不對吧！應該是房屋數大於戶籍數，當然每個地方不大一樣，但一般是如此，只是大於的比例是多少。不過問題還是在供需的狀況如何，一人擁有一戶，或兩戶以上的人為數不少。總之，台北市的投資情況不少，所以需求有自住性需求和投資性需求，不過現在因為房價上漲，使得非自住性需求增加，所以現在供不應求的「求」好像是投資需求的影響，使需求大於供給。

逸杰：嗯，感覺現在就是需求大於供給，像台北市十年來雖然少了三萬多人，台北縣人口多了三十五萬人，所以整個台北都會區需求還是有的，短期是不是用租屋券的方法，讓人可以居住；長期就是加速都市更新案的進行速度，但現在就是沒有在用強制執行的法條，所以整個速度很慢。為什麼市地重劃或土地徵收可以強制，都市更新就沒辦法？

老師：徵收和強制執行不太一樣，一個有公共設施的問題，一個是財產權的問題，當然理論上是沒錯，但實務上不太容易執行。

逸杰：那可以反向思考，若台北市打算供給住宅，投資客要買的話，就讓他們買到爽，讓市場爆掉！

老師：讓市場爆掉，就大家都受害、全民買單，但有錢人未必受到傷害，因此政府有必要介入，但是怎麼樣介入，就需要政策的辯論與存在了。而最長遠的做法就是區域均衡，誘導就業機會的分布，但是中央補助款是有限的，所以地方搶資源沒有用，應該想怎麼做各地方的招商，這才是根本的問題。解決高房價問題的方法，其實長期來看就是五都均衡，但是遠水救不了近火啊！那短期的做法是什麼？現在嚴重的就是資訊和資金的扭曲，所以從短期到長期

都要做「資訊透明」，資金這塊就是做「選擇性信用管制」。短期若針對高房價或高風險的投資客進行選擇性信用管制，這些人便無法利用資金進行炒作，那房子就漲不起來，銀行的風險也降低。另外一種更長期的方法就是稅制的改革，所以看起來現在政府不該把有限的資源花在無謂的蓋房子這件事上，整個問題的解法應該是對弱勢族群的補貼。更好的創新方法也值得肯定，包括獎勵專業租賃公司出現，有規模系統地經營這些租賃房子；換句話說，租房子和買房子的差異不大，人們可以很輕易的租到好房子住，使得年輕人可以安居樂業，不要把錢全花在房子上，至少可以先租一段時間房子後，再考慮買房子，而不是早早就想買房子，有那種越早買房子越得利、越晚買越買不起、損失越大的想法，這對年輕人而言是種壓力。還有沒有什麼comment？

相甫：各國利率都在漲，但是台灣之前說要漲，但現在感覺好像一直不漲？

老師：利率不是靠房子這件事情就說要漲，利率應該是資本市場、經濟的問題。資本市場無國界，大家都在競爭，所以如果大家都漲，台灣不漲，資金就一定會進來這裡。所以慢慢台灣利率應該會漲，但不應該是為了房價這件事情。大家說明年利率一定會漲，但是政府和央行可能不會讓它漲的速度這麼快。不過有些事情是不能只看國內市場或房價的，所以如果利率上漲的話，相對的購屋成本變高，投資性需求下降，這是可能會面臨到的情境。展豪有什麼看法？

展豪：之前彭總說現在房貸過於寬鬆，所以房價過高…他是不是在預警未來利率會上漲？若之後房價上漲、利率有更高，是不是違約率會提高？那他為何不說得更明白傳達給大眾？

老師：基本上也不是央行說了就算，不過從整個經濟面來看利率往上漲是必然趨勢，但他們有政治考量，像吳敦義說不會用金融手段，所以央行也說院長是對的。不過人民力量最應該反映出來，只是有時候人民容易被操控，總之要更審慎的去看待利率這些事情。還有沒有什麼意見？

相甫：若平價住宅是要用國有地的話，土地不一定有這麼多，他說可以用區段徵收的方式，可是區段徵收之前要先變更都市計畫，還有徵收費用的問題，可能時間上會有落差。

老師：沒錯，這是過去很好的經驗，政府為了抑制高房價而花很大力氣蓋住宅，但是不管徵收土地或土地變更，花的時間很長，等到東西出來後，房地產或需求降下來，結果那些東西根本沒有用。剛剛那是從市場來看，那現在想想消費者會怎麼看？大家可能會說現在不要買，等到政府沿線都蓋好再買，這是一種邏輯，就是大家應該都會冷靜下來。所以若是大家這麼理性的話，房

價就可能下來。但是看來政府不會這麼快，最快就兩年後，那這段時間都不要買房子，是不是？這就呼應了我們的說法，「拒買房子兩三年，房價就會下來」，還是說會造成一批炒作等政府蓋完住宅出來就賣不掉？這當然也是另外一種講法。

老師：下禮拜大家要討論住宅法和住宅政策，大家要知道任何政策的形成都和現況與發展有關係，住宅發展是從整個國家大的背景來看，再談住宅的發展脈絡，接著談住宅整個的運作流程，最後再談住宅的課題有哪些。假設以台灣而言，台灣的自然資源就是地形狹長，土地可建資源少，價格高。而與過去相比，現在國防資源減少，其他資源分配應該就增加，國家、社會、經濟資源都是。住宅背景而言，台灣自有率高、房價高、空屋率高，這三高是怎麼一回事？先掌握住宅發展現況，才能去談政策，然後再考量住宅運作，以及由誰來操作。台灣看待住宅比較接近美國，認為住宅是商品，以商品為主，權利為輔。另外就是第三部門的協會，台灣在 NGO 這塊，在宗教方面很大，其他很少；反觀歐洲連發證照都是公會在發，即民間團體扮演著重要角色，但台灣沒有這樣的傳統、信賴，發展是困難的。那開發中國家常可見第四部門，就是所謂的非正式部門，有著地下經濟、黑道治國的情況，而開發商運作，都是違章建築、搶佔土地、侵占公地，早期台灣也都是如此，才演變到現在這個情境。台灣跟歐洲、美國發展不一樣，總之要先了解台灣住宅現況，再去談住宅問題。所以住宅發展跟國家發展是連接在一起的，最怕的是國家進步，我們還是住在很差的環境。很多人說台灣的住宅問題是土地問題，因為台灣房地價值比是三比七，所以土地是很重要的。因為土地貴，所以造成房價貴，當然這是成本面的說法。關於土地另外一個爭論就是農地和建地的問題，保農派說農地要永續發展、不能釋出；另一派的人說管制使都市發展受限，造成成本高，這當然都有所據，不過這的確是過去以來的爭論焦點。其實這就是在說，若住宅政策不與土地相結合，是沒有辦法解決問題的。還有就是政策和金融的結合，所以我國貸款政策、金融補貼政策，都是很重要的政策。另外比較大的一塊，就是政策的執行，也就是法令的問題，假如沒有法令的話，政策是沒辦法落實的。法令的背後就是要讓大家依法行政，形成組織機構、資源配置的模式，所以整個操作的過程由上而下就是從政策慢慢到計畫、土地、財政到法令，再倒過來講組織規章，最後就是落實、真正的執行。我們現在的問題就是住宅問題背後的組織機構是什麼？高房價問題誰要去面對？誰要負責任？大家一起想想看，到底是哪個機關要負責任？

淑湄：營建署，但不只是蓋房子的問題，這關於住宅的政策不是它們在負責嗎？

老師：它有什麼籌碼可以負什麼責任？過去營建署有國宅組，當然就是有在蓋國宅，

但是國宅是住宅政策嗎？是住宅問題嗎？那為什麼它要負這麼大的責任咧？營建署國宅組，這麼低的層次，它能負責什麼問題？妳把責任交給它，能放心嗎？意思在說，現在的組織機構是不清楚的啦！記得上周提過，原民會、勞委會、國防部、人事行政局，都負責住宅的一部分，就是在說這組織是散的，沒有一個 authority；國宅組雖然管國宅，不過國宅條例也不清不楚。今天住宅問題到底是誰要負責任？台灣住宅今天會搞成這樣就是因為沒有人負責嘛！地政司管仲介、地政士、估價師，而房價高跟低應該是由估價師來講，估價師不講，主管單位應該講啊！因為它有 authority 啊！交易這塊地政司卻說不負責，說負不起這麼大的責任。到最後住宅政策到底怎麼辦？如何有系統地整合交易、資訊、資金、管理維護、更新都是重要的，可是由誰負責？現在連營建署跟地政司都整合不起來，光是外牆的問題，建管跟登記就搞不定了，連房子多少面積都各說各話，更別說要整合其他部會了。當然住宅也要關心文化議題、永續發展，以及與社會價值觀的整合，這樣的東西是存在的，到最後住宅議題是包山包海的，意思是在說住宅背後是多元專業的整合，所以我們應該從更多面向來整體的討論住宅政策。

老師：現在講一下開發中國家，大家覺得台灣是不是開發中國家？以我們的居住品質而言…不知道大家有沒有感受，若去一下歐洲、美國、日本，再回來台灣，就可以知道居住品質是什麼意思，這東西與其用講的，還不如用看的、用體驗的，去看一下居住地點與公共設施距離、鄰里環境乾淨程度、面積大小、前後庭院是否有違建等，這東西很難講啦！那我們到底是開發中還是已開發？我們跟非洲、衣索比亞比起來當然好，可是跟美國、日本呢？意思是說台灣在居住上是開發中，還是已開發？我們的負擔能力呢？我們居住品質不上不下，反而負擔更貴，到底是如何？其實就兩件事情：一個就是居住品質，另外一個就是負擔能力，就是我們講的好產品和好價格嘛！到底住得舒不舒服、會不會當屋奴，變成富裕中的貧窮？這就是我一直在 argue 的開發中或已開發的事情。

老師：住宅有普遍的問題，但普遍的解法常是錯的，所以其時住宅是很複雜的，我們不可以太直覺，沒房子給房子、沒錢給錢，到底誰是贏家、誰是輸家？換句話說，在政府有限資源下，我們要如何做資源分配來解決問題？當然補貼是一塊，市場是另外一塊。我一直強調先健全市場，再做補貼，所以健全市場那邊的資源要多一點，不過也不只市場，住宅政策中有三塊很重要的地方：市場、補貼、品質，房子的居住品質是很重要的，這塊的資源要如何？那三分天下是好的方法嗎？也不見得！像傳統美國和英國的不同黨派，一方強調市場，另一方強調福利，這就會影響資源分配。不過，基本上資源分配都會向中間靠攏，只是看是中間偏左，還是中間偏右，要完全中間是不可能的。

當然這在台灣看起來是不清楚的，台灣藍綠是在政治議題上、而非民生議題上的偏左偏右。背後是在說大家比較偏向市場，還是政府的力量？這是資源分配的問題。大家都是為了解決問題，但是問題的認知上與解決手段上面有差別，也就是說解決手段有輕重緩急與比例分配之分，這是沒有標準答案的，應該經過大家辯論、投票、選舉等民主程序，決定資源分配。現在政府要解決十大民怨，但我真的很擔心吳院長的供給面作法，資源浪費…那最好的做法是什麼？我說是 do nothing，就是不要做多去扭曲資源，應該讓市場機制先做一些調整，該倒的倒，這其實是另外一種解決手法。那政府若不是做這件事情，而是一些跟長期方向相反作法的話，反而造成市場更大的損傷。換句話說，不做還沒事，越做越錯。當然，做對的話是值得肯定，但現在看起來短期是利多，其實是利空，不過短期跟長期之間真的很難拿捏。這裡面可能是角度不同，政府關心短期，不關心長期；學界通常是希望短期方法能夠跟長期方案連結在一起，若短期與長期方法違背，我寧願 do nothing，照長期的方法做。

老師：這裡主要是要讓大家了解因果關係的複雜程度，不是這麼直接簡單的。當然政府官員會面臨政治壓力，我們也不能要求太多，但只能說應該不斷地去檢討，我們也該起而行，下禮拜就聽大家談談住宅政策、住宅法吧！