

## 住宅市場與政策第十七次上課紀錄

時間：2010/1/4(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：白孟芳

出席：張金鶚老師、袁淑湄、彭竹君、羅于婷、王俊鈞、楊雅婷、羅雅怡、賴宗焯、廖庭萱、陳相甫、廖彬傑、李耀中、彭千瑛、林逸杰、趙凱康、盧欣儀、林君安

老師：大家可以回顧一下這學期上的課，想一下和你當初想像的有什麼差別。當然 housing 這門課有探討到大家最關心的房價和投資的問題。又例如回顧 20 年前的無殼蝸牛抗爭的事件，20 年前他們抗爭是因為他們買不起房子，但經過 20 年現在來看，他們好像經過 20 年的努力也是買得起的。那你們現在的年輕人可能也是現在買不起，可是經過 20 年的努力也可能買得起，只是同樣是買得起，可能辛苦的程度已經有差別了。我相信你不會一輩子買不起房子，只是可能要經過上下兩代的努力，你的上一代幫你出一部分，另外的再靠你的努力。我大概是在無殼蝸牛抗爭的早一點買的房子，那時文山區的房子只要 100-200 萬，現在是 600-700 萬，甚至是 1000 萬。當然所得也再增加，但最終你的生活好像又被重組一次，到底買不買房子？

老師：我昨天才剛忙著寫書，書名應該是面對房地產的選擇之類的，我寫序的部分就提到這 20 年來房地產的變化真的是蠻大的，不過像過去無殼蝸牛買不起房子的事件現在好像又再重演。我們這堂課談比較多關於消費的部分，比較少談到投資。我覺得房子最重要的是『使用』，所以大家可以再想想要不要買房子的問題。

老師：最後這幾周的課程我們談了蠻多關於「住宅補貼」方面的問題以及相關的公共政策。那關於公共政策我們關心的是公平和效率，我們看到過去的例子通常做的不是很好，既不公平也不效率。自從幾年前扁政府上台取消國民住宅這一塊後，我覺得在住宅資源浪費這方面是有改善，可是沒有改進其住宅市場效率。所以在住宅市場這塊我們仍舊沒有很大的改善，我指的是有關於市場資訊的建置。老師：另外在住宅品質的方面，確實有在進步，但卻是在私人產權方面的進步，例如豪宅，家中的 3C 家電等，但在公共空間方面的品質卻沒有明顯的提升。而在住宅方面公設面積的增加，目的是為了銷售或配合相關如防火的法律等，並不是真的在意識上有所提升。

老師：所以我們回頭看住宅市場，住宅品質和住宅補貼這三塊，我們過去 20 年來確實有進步，但還有很大的改進空間。我們過去很大的努力是放在「住宅法」，這 2010 除了「破舊」，即除去政府經建國民住宅和在相關單位人

力資源的浪費外，在「佈新」我們的重點就放在「住宅法」上。

老師：我們比較一下 20 年前的無殼蝸牛抗爭事件和現在的房價高漲問題，最大的差別在於過去是全面性的，現在則是地區性的問題，南部幾乎都沒有漲，南北的差距很大。極化的程度也愈大，過去典型住宅到現在的豪宅和小套房會如此盛行。政府的態度也一再的重複，從偏向建商到供給面，過去的國民住宅到現在的沿捷運興建住宅的想法。所以從過去到現在台灣政府在這方面的解決方法沒什麼太大新意，也造就了現在台房價問題。

老師：最後我們探討了其他國家，從開發中到已開發到我們附近的亞洲四小龍，最後我們回到台灣住宅發展的願景，那我們如何藉鏡其他國家的例子來改進我們的國家。

老師：我覺得大家現在對房子的感覺是既期待又怕受傷害，期待是覺得那是一個溫暖的家，身分地位的表徵或者最終可以帶來獲利，傷害則是怕變成屋奴。像我們討論的你是要房子還是要孩子？兩個都不便宜。那我想聽聽大家對於這門課的想法。

淑湄：我想提看到的一個新聞，他提到台北市信義區的稅收，大過南臺灣八個縣市的稅收。那我想到的就是我們的資源是不是太過集中，政府的稅制和資源的分配是不是要再改進等等。

老師：如果真的是如此稅收結果我還挺驚訝的，但如果是房地產的價值我想可能真的差不多。那我想台灣的國土規劃確實有不公平之處，就像我們常常談的就業機會等等。我們現在常常談到的 M 型化現象也是其中之一，理論上說來政府應該盡力減少這種發展不均的極化現象。像我們提到通常已開發的國家貧富比較均等，開發中的國家貧富差距則非常大。很多專家也都提出 2010 很大的危機在於像中國大陸這些開發中國家的貧富不均現象。相對的，你看日本美國或歐洲國家，即使是鄉下的農夫生活水準也還是很高的。那我們回到剛剛的信義計畫區的例子，如果真的是這樣的情況，那南部人應該會覺得很不舒服，就像投票明明是每人一票，可是感覺每票不等值。但另一方面來說信義計畫區的住宅生活品質真的就比南部好嗎？就算真的比較好，也絕對不是可以到一倍兩倍的差距。

于芳：老師我也想提我上次看到的新聞，就是提到某些行庫，應該是公營的吧，最近因為想要抑制高房價或房地產投機的事情，就提高利率或降低寬延期限，但是我爸媽一看到就大叫這樣有什麼用？我想問如果一般民眾都覺得這樣的方法沒有用的話，為什麼政府還要推行這樣的方法而不採用更有效率的方法呢？

老師：當然首先談到的是政府應不應該介入市場？另外你談到沒有用，這當然事見仁見智的問題，我個人是覺得這個方法是有用的，只是到底有沒有真的去做？如果他們只是喊喊沒有真的努力執行，我對這個就有點保留了。

于芳：老師如果像你說的只是喊喊，那我會覺得政府只是想要給民眾，我有重視這個問題，有在做了的感覺，而不是真的想要改善這個問題。

老師：其實這個問題一樣是這樣啦，像央行和產業界都很排斥「選擇性信用管制」，但其實他們現在做的就是選擇性信用管制，只是他們沒有這麼說罷了，當然管制的高低又是另外一回事了。像之前的信用管制就是針對所有的土地，土地價格因此下跌，那其他的住宅當然也就跟著下跌了。像這波房地產的上漲是因為資金行情，上一波也是，那時是保留地的徵收，這波是爲了救經濟都在印鈔票。當然現在另一個很重要的因素是兩岸關係，因爲對兩岸關係有期待，很多人就趕去做槓桿。所以我覺得現在做選擇性的信用管制是適當的，因爲你不能管到南部去，那邊的人會反彈。當然另外的方法就是利率，但是利率牽涉的範圍更廣，那就不只是房地產市場了。

逸杰：我看到的是鴻海的郭台銘先生和郝市長去看那個兵工廠的地，想把他開發成科技園區，可是綠營的人士就說這樣是圖利財團。可是因爲那邊是地上權 50 年，裡面也規畫有員工宿舍，也就是說在那邊工作的人就住在裡面，這樣把房地產炒作的程度降到最低。可是郭董就說卡在兵工廠要遷地要再等八年，覺得太慢。他其實只是爲了想讓國家發展，希望這些產業可以留在台灣。可是如果這個時候有政治力介入的話又會被說是圖利財團。

老師：現實和理想終究是有落差的，王永慶先生最被批判的也是這點。他在麥寮、六輕這些地方發展工業，當然也是促進了地方的發展，可是他靠著財團的力量變更土地，結果最後自己是最大的獲利者。所以說如果哪個財團說做什麼事情都只是爲了國家的利益，那我想應該是沒有人會相信的啦。可是這些獲利到底有沒有被公平的分配就是個重點了。另外有關於企業自己自足的部分，我覺得不可能完全不影響到周邊的發展。而且很多地方政府爲了地方的發展，其實是爲了廠商量身訂做。最明顯的就是前幾個月我們審苗栗土地變更的案子，他就特別爲了某廠商要設廠，特別畫了一塊地出來要一起變更，可是當地的地主不同意，但最後還是屈於政治壓力過了，可是我覺得這是在政治壓力下的不滿意的妥協吧。

于芳：因爲彰化要設中科四期，我之前就有檢視我家彰化縣那邊的發展現況，他的目標之一是要壯大現有的傳統產業，二是要保存現有的農業，可是感覺這兩者很難並存。而且中科裡面有六成是光電產業，如友達等大廠，但是彰化縣有名的傳統產業是輪胎和腳踏車，政府雖然也有說想要成立自行車園區，但是引進的卻是光電產業?環評的部分做的也不好，還引起抗議。彰濱工業區現在工廠進駐的狀況不是很好，可是那邊有一個秀傳醫院，現在的想法是把那邊改造成住宅區，現在四周都是工廠，但將來秀傳希望在那邊建立全亞洲的手術中心，所以會蓋很多的宿舍給醫生和護士。但我很懷疑工業區和住宅區真的可以共存嗎?又爲什麼現在彰濱工業區已經這樣了，在短短的距離裡還要再蓋一個二林工業區呢?另外彰化縣是全台灣的農業大縣，很多的稻米蔬果都是產自彰化，但現在在這邊發展工業，那種植出來的蔬果稻米不就可能被污染嗎?感覺很矛盾。另外想聽聽老師覺得工業區和住宅區有可能共存嗎?

老師：我覺得現在不管是政府或民間都太強調利益極大化，至於從工業區裡生出住宅區來，我看來是只要能賣錢的都生的出來啦。我們最近看很多的案子是台北縣的，例如台北縣寶橋路遠東 ABC，就是希望透過都市更新變更成有工業區、住宅區和產業專區。我們是不太贊成啦，覺得都市計劃好像被綁架到都市更新裡，這裡是說好像大家都只想著財富上的極大利益，而不是生活品質或土地利用等等。那我覺得都市計劃這樣一個上位的計畫，對於土地的利用規劃卻沒有很周詳。因為他的背後是人治，而不是很科學的，應該說是科學的但不夠科學，其中應該要有更多的模擬和參數。是政府與財團的角力，這應該算是台灣住宅發展這方面不夠透明化的困境。另外我覺得台灣的住宅到底有沒有被有效的利用也是另一個問題，這也是我一直不太贊成沿機場捷運線興建國民住宅的原因。因為現在已經有很多地方的房子蓋好了卻賣不掉，我就收到有人寫信過來說，吳院長的這個沿機場捷運蓋房子的政策會讓林口淡水的房子全部完蛋。這也是我一直提到台灣房地產市場的兩大問題：過度投資和過度消費。

于芳：老師那很多開發之前都是用環評擋下來的，可是現在像蘇花高，也說要公投，變成都是用公投來決定。

老師：我覺得沒有一個絕對的萬靈丹，在辦公投之前其實需要先教育民眾相關的知識。並不是可以隨便辦的。

于芳：老師我這次跨年的時候看到台北很多父母可以和小孩一起上館子，就想到在中南部的爸媽。後來會去看一看，發現中南部的人口組成真的很簡單，通常都是小孩的學業沒那麼出色的才會留在家裡，就是簡單在附近找個工作，但是說來這樣父母也蠻幸福的，至少小孩還在身邊。但是也可以理解會什麼有那麼多父母在小孩上大學的時候，就一起往北遷，就覺得自己將來買房子應該也要在北部，這樣小孩才可以常常陪著自己。而且我仔細想想幾乎比較好的大學都在台北，南部可能就幾間，中部最好的就中興吧，可是如果將來我的小孩可以念台大，難道我要勉強他念中興嗎？我身邊也有很多同學真的就是考上大學後父母就搬到台北的。所以我覺得上大學應該算是一個分界點吧。而我的父母也是最近覺得家中都沒有小孩了，才認真考慮想要搬到台北。可是我又覺得這樣很不孝，讓父母把他們所有的積蓄都拿來買房子，雖然變成屋奴的人是我啦。

老師：台灣其實沒有很大耶，而且交通愈來愈方便。海角七號的例子大家應該也都看了，當然要不要落腳在自己的故鄉是個人的選擇。當然我最期待的是每個鄉鎮都有自己的特色，每個人都可以有自己的選擇。如果你喜歡繁榮就到台北來，喜歡寧靜就去鄉下，南部也可以有他獨特的工業就業活動等等。總之我強調選擇，選擇是很重要的，我希望不要有人是被逼著而沒得選擇。就像買房子，有人是因為租不到好房子所以才買房子，我不希望是這樣，我覺得是你可以選擇租房子或買房子，那你想要哪一個是你個人價值觀的問題。那同樣的你如果在南部和北部都可以找的到工作，當然就不

一定要到北部來，這就是我說的我希望每個鄉鎮都可以有自己的特色和工作機會。另外這種極化的現象我覺得是不會長期存在的，我覺得任何不合理的現象最後都一定會趨向合理化。所以我覺得南北部的落差不應該長期存在，不管是房價的還是就業機會。

相甫：我覺得雖然說過去綠營執政八年南部像高雄已經進步很多，但和台北市比還是有差距。而且很多資源真的是台北才有的，住在台北市的人常常也會有高人一等的想法。像現在雖然提出五都的概念，雖然這些縣市能拿到較多的統籌分配款，公共建設應該可以有明顯的增加，但是卻並不代表可以創造很多就業機會。另外像台灣這個一個小小的島，就有五都，日本也才一都二府，總覺得太誇張了。

老師：看來大家都還是蠻在意城鄉差距的，好像也很難一時之間就讓大家接受每個鄉鎮都是適合的居住環境，都有其各自的特色的觀念。這就像要大家選擇你要賺錢還是要生活品質？這讓我想到我剛看的電影「阿凡達」，我覺得這是價值觀的問題。就是大家都覺得居住的品質是最重要的，就不會一直去炒房價。這就好像有老師提說要開一門課教「土地倫理」，土地倫理是重要，但是上了這個課就有用嗎？

就好像會計師安隆案發生的時候，所以的商學院都說要上倫理課，但是這個東西沒有深入骨子裡就沒有用。總之我希望大家想想賺錢是不是真的那麼重要？還是他雖然重要但是還有其他東西也很重要？就像海角七號的男主角回到故鄉覺得更有光榮感，故鄉就是要靠這樣的人發展起來的，不能只想著要靠別人。我以前念書的時候有朋友可以留在美國工作，他有綠卡，可是他學成就回台灣，覺得好像有種使命感，後來就進了公家機關工作。

耀中：我的想法是從我之前提到的韓國的例子發展過來的，就是將房地產提升到公共財的境界。我覺得台灣過去 20 年扭轉的最成功的案例是全民健保，那房地產也可以從類似的方法做起。就是國家提供土地，讓小型建商投標興建，沒有房屋的人成家有孩子後就可以申請，慢慢的從根本改變民眾的觀念，讓大家覺得房子不一定要買，可以由國家提供的。這樣就不用打壓建商，民眾也能擁有房屋。

老師：房子是商品也是權利，但是大部分我們都認為是先商品後權利。也就是說我們覺得人是需要努力才能夠獲得房子的，並不是可以不勞而獲的，其次才是權利。單然這是台灣的情況，如果是中國大陸的話，房地產對他們而言是先權利後來才發展成為商品的。另外台灣政府很少購買土地，和新加坡政府很不一樣，我們通常是需要進行公共建設時才會購買土地，而且是有點心不甘情不願的。所以在住宅市場中，台灣的情況是小政府大建商，即政府介入的情況很低。那在這個架構下剛剛同學講的政策有一定的難度。並不是說不可行，當然我們也希望有一天住宅可以變成國人基本的權利。而且住宅的問題比健保更為複雜，他不僅僅是社會和經濟問題，背後

還有很多的政治力介入，更不要說和財團掛勾等等。其實光是住宅補貼這塊就會牽涉到公平，分配和效率等等的很多問題，所以真的是沒有簡單的解決之道，更不要說是想要一次性的解決所有的住宅問題了。

彬傑：我覺得這堂課讓我更深入的了解高房價的問題和為什麼他可以一直維持這種不合理的現象。另外我想提一下我看到有一名南非的估價師提出的新制度經濟學，他的意思是不要去討論市場價值，因為那是看不到的條件，而是用一個制度的規範去算出房屋的價格。也就是把房屋的價格的工作都丟給估價師。那像現在台灣也有估價師，可是他們通常只有在證券化之類的时候能夠參與，如果實行這個制度的話，仲介只做中間人的工作，房價也會因此透明化，但是仲介的工作會減少，他們可能會開始注重像售後服務的工作。

老師：當然房價還是大家最關心的問題，剛剛提的這個想法隱含的意義是相信專業，但是因為沒有一個神存在，沒有一個公正的第三者，每個人都有私心，那就要靠更多的機制來幫助。但在台灣估價師沒有良好的發揮效能應該是我們的缺失，我們並不能完全信任估價師，我們也看到很多事件的背後都有舞弊的情況發生。當然這也是一個想法，可是我覺得相較起來讓房價公開透明化應該是比較簡單而且世界各國都在做的，可是在台灣因為一些既得利益者的反對一直沒有做到，這應該是我們可以努力的。

宗焯：之前曾經有看過，土地的公告現值大概只有市價的 39%，有點不太確定正確的數字，不過不到五成。但是連主管機關都承認，土地的公告現值和市價差距很大。可是現在卻又調降土地增值稅，我實在是不太清楚主管機關的用意？另外我覺得至少以台北市而言，房價還會繼續漲，所以要買還是要現在買，很多人應該也是這樣想所以才買房子吧。

老師：當然還是有很多人相信房價只漲不跌的想法。當然如果有經濟成長的支撐的話這是沒有問題的，但是如果房價超出經濟成長很多的話，這就是不合理的現象。所以房價應該是沿著經濟成長的曲線高高低低，而不是單純的解釋成房價只漲不跌。另一個當然是制度面的問題，但是這是有長期和短期的目標的。我們長期的目標是希望稅制公平，就是該課稅的就要課，但是這個長期的目標需要短期的目標來達成，那我們就要想想該如何達成這個目標。這長期和短期的目標大家可以好好的想一想。

晨豪：我覺得這堂住宅的課有很多的主題，但每個星期寫作業的時候我發現每個子主題都是環環相扣的，問題就是那些，像高房價的問題幾乎每個星期都會出現。另外想呼應剛剛同學提到的五都的議題，我個人還蠻贊同的。因為我覺得像外國的情況是，他們的都市生活環境可能沒有很好，所以很多人會願意回到鄉下去生活，但是他們可以在住家四周的小鎮找到適合的工作機會。可是在台灣，你很難在鄉下找到和都市同樣條件的工作。所以我的願景是希望以後台灣的鄉下也能夠提供適當的工作機會。另外剛剛學長提的想法雖然蠻天馬行空的，但是我覺得很不錯，覺得我們地政界的人就

是在這樣的體制教育下成長，一看到國有化，就覺得不可能成功，所以就僵在這裡。應該是要有人能夠提出不同的想法，才能有不同的解決之道。

老師：恩，這和我之前說的希望每個鄉鎮都有自己的特色的想法蠻相近的。

曉慈：我覺得現在房價最大的問題就是房價高漲，我覺得最好的解決之道就是參考國外的方法，按照交易價格課稅，這樣不僅可以達到稅制上的公平，也同時解決的資訊不透明的問題。這樣的話也不需要房屋仲介或者估價師的參與，是最簡單清楚的。但是這說來簡單，實際實施的話，可能還需要和財政界甚至經濟學界討論才行。另外想到的是希望能有公平公正的第三者介入租屋市場，因為現在有很多租屋上的糾紛都很小，不可能上法院，可是如果能有公平的第三者介入的話對雙方都會比較有保障，也能夠增加租屋的意願。

老師：租屋這塊的想法我蠻喜歡的，當然這樣的目標還很遠，可是我覺得總要慢慢的一步一步做。

同學：我覺得國外有很多租屋的網站做的很好，這些網站不見得都是由 NGO 團體架設的，也有直接屬於政府管轄的。他們上面會提供房屋的基本資料，如果房屋的品質有一定的水準的話也可以得到認證。相對上來說，台灣雖然有崔媽媽基金會這些組織，但相對上資料數很明顯的是不足的。

老師：租屋這塊其實真的不是只有 NGO 團體，政府甚至學校或個人也都可以做。當然他山之石可以攻錯，確實可以參考國外的例子想想。

庭萱：因為要做報告的關係常常會翻閱報紙，卻發現四家主要的報紙針對同一件事情，下的標題或目標卻很不一樣，又或者從某房仲業或建商得到的消息，因為是有銷售目的的，所以感覺不是很公正。另外大家常常會提到希望資訊能夠透明化，可是發現近來很多房仲業推出線上看屋，成交行情等服務，政府單位也會提供一些相關的訊息。可是似乎這些卻不是你真正想要的訊息，這些服務似乎只是讓資訊更加混亂。所以民眾如果只看一種報紙的話，應該蠻容易被誤導的。另外關於這門課，之前上的課通常都比較偏重在房地產投資，這門課則是比較從消費面出發，建議可以在大學部也開這門課，可以有不同的觀點。

老師：恩，我確實希望這門課不是只有投資也可以包含到消費，社會責任等議題。另外現在確實不能只看一份報紙，我個人是三大報都會看，但是這幾家報社的背後老闆大概都是支持房地產的。但是民眾也不可能自己去收集資訊，所以也只能從這些方面去了解房地產，那就是在解讀的時候要注意。那關於資訊方面，過去這 20 年資訊進步非常快速，後面資管博班的同學要不要有所回應？

凱康：我有朋友到台灣來，對於台灣地區新舊房屋交雜的情況感到很訝異，大家看國外的房子的時候應該有發現，他們的住宅通常都有經過規劃，感覺比較整齊。那台灣現在雖然房子愈蓋愈漂亮，有很多豪宅，但每個建商都有自己的風格，感覺沒有互相配合。所以我想是不市政府可以設計幾種房子

的模型，規定所有要蓋房子的人都要參照這種模型，這樣的話我們房子的外觀會很一致，如果要維修也會很簡單。

老師：我想這應該是要從美學教育著手，台灣真的非常自由，很多事情真的想做就可以做，法律的規範有時只是參考。那在這樣自由的情況下，追求最大的利益，又缺乏美學的素養，就變成我們今天看到的樣子了。所以我想還是一步一步來從教育下手吧。

同學：現在正在談的「以房養老」的策略讓我想到了，因為現在的利率非常的低，保險公司提供的方案也不太理想，那如果將來以房養老的策略真的實行了，是不是又會更增強民眾的購屋意願呢？另外剛剛學長提到國有化土地的想法，讓我想到了是不是可以讓政府對於現在一些去化不掉的地區，如林口等，提供補貼幫助需要的人購屋？

老師：後面的方案我基本上贊同，關於前者，一個方案的實行通常需要一段時間，民眾要接受也需要一段時間，但是當然我們還是要想辦法去創新，想一些新的解決之道。

俊鈞：我覺得上這門課我的觀念真的有改變，以前都會覺得如果將來有能力當然一定要買房子。現在上老師的課，再加上高房價的因素，我真的覺得年輕人可以從租屋開始。因為你住過好的房子不好的房子，你才會更了解房子，也才會真的知道自已的需求。

老師：我很高興聽到大家說觀念有改變。觀念沒有什麼好的或不好的，只是表達你的想法。但是我還是很強調選擇的重要性。希望大家會覺得租房子也是一種選擇，而不是買不起房子下低人一等的，被逼迫的選擇。

蔚楚：我覺得都市計劃或土地規劃應該是要有很長遠的目標的，可是我覺得現在看到各個鄉鎮的發展都大同小異。就是蓋科學園區，建觀光區..等，別的鄉鎮有的建設我們鄉鎮也要有，造就了很多的蚊子館並浪費很多資源。另外可能因為現在政論性的節目太多了，選舉也很接近，覺得很多政府的政策都是跟著這些在走。就是要可以很快看到績效的東西就會被放在前面，短期看不到成果的不會被重視。覺得政府不應該被這些東西引導。另外這堂課教我最重要的是要有自己判斷的能力，因為資訊太多了，其中的真假要自己判斷，不能被牽著鼻子走。

老師：尤其是在住宅這個領域，資訊實在太多了，特別是一個研究生，一定要有判斷的能力，不能像大學生一樣只等著聽老師說，當然你們也不能夠完全就聽我的，要有自己的想法和判斷。另外政府的作為重視短期績效也是難免，畢竟現在是選舉掛帥的年代。我想兩位公務員的心聲應該可以很明顯的看出這個現象。

雅婷：因為現行稅制，例如統籌分費款的分配，我們就可以發現北高兩市占了很多的資源，那他們當然就比較有能力發展，那台北市的房價比較高好像也是必然的。如果真的想要改進這種現象，那可能也必須在稅制上作一些改變。另外這次跨年回家，爸爸也有談到將來應該要買房子的問題，因為覺

得買了房子才會真的穩定下來，那就覺得如果想要買房子，現在能做的可能也只有好好理財吧。

老師：老一輩的人觀念要改變確實比較難，年輕一代的就比較簡單了，總歸一句，你們是我們的希望！千瑛要不要說說看一聽這門課和房投的課的差異？

于瑛：我之前事先在媒體上看到有關老師的新聞，就是在去年房價一片看漲的時候，老師跳出來說有泡沫化的疑慮，覺得在這個時候跳出來的應該說的是真話。另外就是老師被稱為空頭教父，看到一篇新聞寫說老師的學生對老師又愛又恨，是因為學生知道老師的分析實證都很專業，但是因為在產業界工作，不得不說是看漲房價等等。後來有趣聽商學院的信義不動產研究中心辦的演講，商學院院長開場的時候就有提到，他覺得政大一方面有商學院的信義不動產研究中心，另一方面地政系有張老師，所以應該算是平衡的。這就讓我知道看一件事情絕對不能只看一面，要兩方面都接觸。那我上這門課讓我從完全不懂不動產，到了解不動產的相關問題，接受問題並想出順應之道。而且對於自己將來想要購屋，知道一定要做好足夠的工作。房投的課是比較偏投資，教你怎麼投資。這麼課則是比較社會福利的角度，希望能夠做到最適化，有點像政府的角色。

老師：當然這門課我也不是都在講仁義道德，我只是想回到一個很基本的，房子是用來做什麼的，來思考問題。另外讓大家知道，房子的問題是很複雜的，並不是我們想像的房子不夠就蓋房子這樣的問題。

孟芳：我也是因為看到老師在媒體上的談話，才想要來旁聽這門課。而且覺得老師給人的感覺很真誠，和業界的人果然就是不一樣。覺得這堂課學到的也是對於資訊的判讀非常重要，不能被報章雜誌還是所謂的「專家」牽著走。另外也想分享一個昨天看到的新聞。是關於一個大陸廈門的公務員抱怨，自己一個月的薪水在當地算高的，但是還買不起普通的房子一平方米。可是我換算一下發現他薪水可能是大概兩萬台幣，然後房子一平方米 8 萬，所以就是四倍。可是台北人的房屋負擔好像還比這個重。

老師：剛剛說到，如果是一般的民眾就只能從報章雜誌和自己的生活經驗判斷不動產的情勢。那像你們是地政專業的，就可以再加上自己的專門知識去做判斷。很多人會說我是空頭的代表，像我現在要寫的書很多人一聽到就說一定是叫大家不要買房子，我說這大錯特錯。其實我沒有特別的偏好多頭或空頭，身為一個學者我是針對我得到的資訊做解讀。像這季的景氣是黃藍燈，我也是說黃藍燈，不會自己亂改，只是會告訴大家可能有什麼隱憂在。剛剛提到覺得我说的话很真，我想到的是難道學者不應該說真話嗎？你們遇到的學者都不說真話嗎？所以看到一個好像說真話的讓你覺得很驚訝？這背後的意義讓我蠻有感觸的。那最後就是希望上了這堂課可以讓大家對於房地產有更多的選擇。大家新年快樂！