

高雄市議會舉辦「台積電來高雄投資，造成房價上漲，高雄市應有的配套措施及因應策略」公聽會會議紀錄

日期：中華民國 110 年 11 月 19 日(星期五)上午 10 時 4 分

地點：本會 1 樓第一會議室

出席(列)席：

民意代表：議員陳麗珍

前立法委員張顯耀

賴文德議員服務處助理張傳興

許慧玉議員服務處助理蔡永智

李雅芬議員服務處助理黃武權

童燕珍議員服務處執行長劉佳融

立法委員吳怡玳服務處主任蔡淑雅、助理陳韋佑

宏榮里里長陳宏榮

宏毅里里長馮靖絨

政府部門：高雄市政府經濟發展局視察呂彩霞、股長胡孝賢

高雄市政府勞工局就業安全科科長楊佩樺

高雄市政府社會局兒童及少年福利科科長何秋菊

高雄市政府研究發展考核委員會研究員許芳賓

高雄市政府青年局資源整合科科長許豪修

高雄市政府都市發展局住宅發展處處長翁浩建

高雄市政府地政局專門委員沈秀珍

專家學者：義守大學副校長李樑堅

正修科技大學副校長鄭舜仁

中山大學政治經濟學系教授辛翠玲

高雄餐旅大學航空暨運輸服務管理系助理教授陳福川

輔英科技大學休閒與遊憩事業管理系副教授陳冠位

民間團體：後勁勞宅自救會會長徐嘉志、李冠樺

主持人：李議員眉蓁

紀錄：莊雅喬

甲、主持人宣布公聽會開始並說明公聽會要旨。

乙、與會人員陳述意見：

民意代表：李議員眉蓁、張前立法委員顯耀、吳立法委員怡玳服務處陳助理韋佑、陳議員麗珍、宏毅里馮里長靖絨、宏榮里陳里長宏榮、吳立法委員怡玳服務處蔡主任淑雅

政府部門：高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建
高雄市政府勞工局就業安全科楊科長佩樺
高雄市政府青年局資源整合科許科長豪修
高雄市政府研究發展考核委員會許研究員芳賓
高雄市政府地政局沈專門委員秀珍

專家學者：義守大學李副校長樑堅
正修科技大學鄭副校長舜仁
中山大學政治經濟學系辛教授翠玲
高雄餐旅大學航空暨運輸服務管理系陳助理教授福川
輔英科技大學休閒與遊憩事業管理系陳副教授冠位

民間團體：後勁勞宅自救會徐會長嘉志

丙、主持人：李議員眉蓁結語。

丁、散會：中午 12 時 29 分

高雄市議會舉辦「台積電來高雄投資，造成房價上漲，高雄市應有的 配套措施及因應策略」公聽會錄音紀錄整理

主持人(李議員眉蓁)：

今天這場台積電來高雄投資的公聽會，要舉辦公聽會因為需要一些流程，那時候台積電還沒有來，剛好也是因為這樣的念力，結果我們辦到一半台積電就真的來了，我們就在這方面的問題來討論，到底台積電來對高雄的影響。這次公聽會的題目就是「台積電來高雄投資，造成房價上漲，高雄市應有的配套措施及因應策略」公聽會，希望大家一起來探討。高雄有這麼大的護國神山企業來高雄，要有怎麼樣的配套措施，以防止房價上漲，以及大家對於高雄現在的經濟可能會起飛有什麼配套措施。

首先介紹在場的貴賓，張前立法委員顯耀、吳立法委員怡玳陳助理韋佑。今天的專家學者，義守大學李副校長樑堅、正修科技大學鄭副校長舜仁、中山大學政治經濟學系辛教授翠玲、高雄餐旅大學航空暨運輸服務管理系陳助理教授福川、輔英科技大學休閒與遊憩事業管理系陳副教授冠位，他還沒到。高雄市政府經濟發展局胡股長孝賢、高雄市政府勞工局楊科長佩樺、高雄市政府社會局何科長秋菊、高雄市政府研究發展考核委員會許研究員芳賓、高雄市政府青年局許科長豪修、高雄市政府都市發展局翁處長浩建、高雄市政府地政局沈專門委員秀珍。陳麗珍議員助理陳柔姿、賴文德議員助理張傳興。楠梓區宏毅里馮里長靖絨、後勁勞宅自救會徐會長嘉志。現在就先請貴賓致詞，感謝張前立法委員顯耀今天特地來參加這場公聽會，請先聽聽他的說法。

張前立法委員顯耀：

主持人眉蓁議員、各位學者教授先進、市政府各局處代表，大家好。這個議題李議員眉蓁很有遠見，早就預知台積電準備到楠梓設廠，所以這個題目早就定下來了，同時也早就發現這個話題一定會帶動房價上漲，果然又發生了。今天很多問題出來，大家對這個議題，看到的都是一則以喜、一則以憂。喜的是高雄以前是台灣第一大工業跟經濟的城市，高雄除了是工業大城之外，也是推動台灣經

濟發展的主力，主要的力量，不是阻止的力量。高雄當時有造船業、石化業、鋼鐵業、金屬各種行業、傳統產業，周邊帶動很多相關的服務業、餐飲業，那個年代整個高雄的經濟欣欣向榮。可是等傳統產業開始沒落出走，整個環保意識上來，傳統產業沒有辦法再撐住，高雄這些年確實缺乏核心產業。當台積電來高雄有這個風聲、有這個意願，我為什麼說有風聲跟意願，因為法說會有透露。但是台積電到今天早上為止，還沒有就這個重大投資案詳細的開過記者招待會，向外界正式說明清楚。所以台積電的規劃、動向，其實還是一個問號。如果台積電真的來高雄，所帶動高雄未來科技產業的發展，就我們的立場來說非常贊成，我相信眉蓁議員也會支持，這是對高雄經濟發展很重要的訊息，大家都很高興。

接下來第一個問題，是這個投資案這麼重大的科技進駐，到現在台積電還沒有明確的說明計畫，市政府未來只有說兩年內動工，市政府會給他水電支持，但是真的在兩年內能夠順利動工嗎？外界也有很多不同的聲音跟看法。我注意到在這個時候房價的高漲，不得了，所以今天與會有楠梓的馮里長靖絨及後勁勞宅自救會徐會長嘉志，楠梓有很多中油既有的員工宿舍，未來何去何從都還沒定案，現在又加上這個議題，炒高了房價，怎麼辦？這個房價出來，我看到了從5、6萬元，7、8萬元的，到超過10萬元的及10幾萬元的都有。漲幅這麼高，左營也受影響，全部受影響。我又看到資料，高雄市市中心空屋率超過11%以上，空屋率這麼高，這個議題跟話題又帶動高房價，對於很多人來說，特別是年輕人怎麼辦？

今天很謝謝李議員眉蓁，還有吳立法委員怡玳、陳議員麗珍、賴議員文德等服務處及學者專家這麼關注這個議題，也想借重大家，我們來探討一下，怎麼辦、怎麼處理。也希望李議員眉蓁在議會能夠幫忙督促市政府，我看到陳市長其邁提到要興建平價住宅，這是對的方向，但是房價高漲，怎麼都市更新，都市更新的困難性增加了。市政府未來平價住宅的計畫、規劃，也還沒有完成，請李議員眉蓁督促市政府趕快提出來，大家在觀看。還有第二個問題，對於高房價市政府的因應是什麼呢？到今天我看到，陳市長說他會注意有沒有炒作的問題，但是這個問題可能不是一句話就能夠解決的。

中央政府行政院對於有沒有聯合炒作、哄抬、不公平交易，公平交易委員會到今天沒有任何的動作，這也讓人覺得很奇怪。中央銀行對於房價打房也不遺餘力，可是這一次話題所帶動的高房價，中央銀行也悶不吭聲，這也奇怪。在這個情況之下，內政部對這個議題，主管機關有沒有因應的配套措施，也很奇怪。在這個奇怪又奇怪之下，希望借重大家來關注這個議題，我拋下這幾個問題出來，一則以喜、一則以憂。不要到時候這個議題只是泡沫化，萬一泡沫化後面不堪設想，問題很嚴重。

在這裡我再一次希望市政府趕快把台積電投資計畫，很明確的計畫內容向市民做報告說明。同時對於炒作出來的高房價，進一步的配套措施也請陳市長趕快提出來。第三個問題，中央政府行政院、中央銀行，以及公平交易委員會，面對這樣的議題趕快提出政策配套，謝謝大家。

主持人(李議員眉蓁)：

謝謝張顯耀委員。我補充介紹，現在到場的有許慧玉議員的助理蔡永智、李雅芬議員助理黃武權，還有剛剛到場的輔英科技大學休閒與遊憩事業管理系陳副教授冠位。接著請吳怡玳立法委員代表陳助理韋佑。

吳立法委員怡玳服務處陳助理韋佑：

各位老師、各位長官、眉蓁議員、張委員，謝謝。因為高房價一直是吳怡玳委員很關注的話題，尤其是對年輕人買房的問題，吳委員在內政委員會也多次質詢過台北、高雄高房價的問題。今天我代表吳委員來參加這個公聽會，就是希望多聆聽大家的意見跟討論，如果有需要委員在中央單位努力的地方，我們辦公室都會盡全力的協助，謝謝大家。

主持人(李議員眉蓁)：

謝謝。台積電來高雄投資大家都非常高興，但可能因為時間太趕了，陸續很多問題大家還搞不清楚狀況。其實大家最關心的就是環保的議題，雖然這個問題跟今天的議題有點離題，但是就整個大方向來討論，中油高煉油廠整治為什麼從20年變成2年。台積電過來，剛剛張委員講的他是綠色企業，可是如果我們沒有交出一塊乾

淨的土地，台積電來高雄會不會變成泡沫化，這也是必須要探討的，如果真的泡沫化，後果就不堪設想。

剛剛張委員講錯了，現在房價不是幾萬元，現在楠梓是 30 萬元起跳，從台積電還沒有來的時候就開始炒房，炒到現在確定要來了，房價又漲上去了。我在楠梓、左營長大，看到 30 幾萬元的房價覺得很不可思議，左楠那邊的人非常緊張，炒得這麼高的房價，當地的年輕人薪水都沒有調整，他們怎麼去支撐。大家都知道房子要買賣才有賺，住的房子賣掉真的是買不回來，這是大家都非常了解的問題。

左營、楠梓因為有大中高架道路，這邊的空污非常嚴重，現在又談到公投的問題，為什麼要同意核四，就是因為不同意的話，高雄的空污問題，我們的狀況跟別的區域不一樣，高雄的空污真的是非常嚴重，所以重啟核四。高雄人為什麼一定要呼吸不好的空氣，空污這麼嚴重之下，房價又陸續飆漲，這邊的生活壓力會愈來愈大。高雄年輕人外移的狀況非常嚴重，如果又卡到這個部分，讓大家覺得不是可以輕鬆樂活的地區，外移是不是會更加嚴重。

今天有楠梓中油宿舍後勁勞宅自救會的徐會長，還有宏毅里馮里長到場，高雄市政府為了台積電要來，開很多便捷的道路。我剛剛講的，最明顯的就是整治的部分，工期馬上縮短那麼多，必須要花更多的錢整治這塊地，就是為了讓台積電來。既然市政府可以開闢便捷的道路，周邊的環境應該也要幫台積電做好，周邊里民的部分，長久沒有解決的問題，也希望可以安置好。希望市政府可以大發慈悲，把旁邊中油宿舍爭取很久的問題解決，未來大家是鄰居的關係，這樣對台積電也好。不要到時候這邊的里民沒有處理好，台積電來了，旁邊的里民又再拉布條，這樣觀感也是很不好，希望未來台積電來設廠的時候，整個程序、整個環境都能維護好。因為時間的問題，就先聽聽教授的意見，然後大家互相來討論。第一位請義守大學李副校長樑堅。

義守大學李副校長樑堅：

主席、張前立委、吳怡玗立委的代表，以及市政府的同仁，出席的學者專家、左楠地區的里長跟相關的代表、媒體先生，大家早上

好。我昨天剛收到天下雜誌的封面，台灣變成炒房之島。也就是說全台房地產上漲的幅度，包括最近台積電宣布要來高雄投資以後，之前的狀況，左楠地區的房價也是陸續的上揚。我們知道幾年前南科開始擴大到善化、新市的時候，整個善化的房價也是漲得非常高。連同最近宜蘭的高鐵路線，幾個場站之間的決定，這一期的報導都已經有很明確的提出來，宜蘭鄰近包括五結鄉四結村及宜蘭市附近的房價也都是上漲很大。為什麼房價會上漲？我們要了解房價上漲的原因，第一個就是媒體放大的報導，像這些企業來投資以後，整個產業就會興旺、就業就會提升、薪資就會上揚、老百姓開始變得很有錢。第二個，之前投資的一些效應，各位看到南科的一些狀況，好像鄰近土地價格就會上漲，尤其農地怎麼變成建地，或是農地裡面去做一些其他的調整等等。第三個就是民眾預期的心理，跟建商的惜售跟協助推動價格上漲的狀況。

剛剛提過左楠地區，我翻了全台上漲的前 25 區裡面，高雄占了 5 區，高雄上漲最大的區域，全台排第 4 名就是高雄市左營區，從 18.5 萬元上漲到 30.2 萬元，漲了 60%。再來是高雄的新興區，也從 25 萬元漲到 35 萬元、高雄的仁武區從 16.4 萬元漲到 22.7 萬元、鼓山區從 26.6 萬元漲到 36 萬元、楠梓區從 16 萬元漲到 20.9 萬元，上漲的幅度都超過 30% 以上。各位看到土地的價格跟房屋的上漲，已經是一個既成的事實，這個報導提到過，內政部花次長敬群也在提。台灣在少子化以後，未來 10 年會不會步入到日本的後塵，日本曾經房價也漲得很高，可是因為少子化、人口高齡化的關係，結果東京附近相關的房價反而開始下跌，而且跌到沒有人要，市政府跟中央單位真的要有前瞻的眼光來思考房價上漲的問題。

以全台灣來講，房價所得比台灣是排全世界第 14 名。也就是經過天下雜誌裡面講的，我們要 21.78 年不吃不喝才買得起房子，甚至比美國、德國、日本的房價所得比還高。第一名以前是香港，香港要 45 年、台灣是 21.78 年全世界排名第 14 名。就知道當房價上漲以後，衝擊第一線的是誰。我是五年級生，已經買房子了，當然不擔心，可是我的小孩子會擔心，我的小孩子以後要怎麼買房子，尤其現在各位知道，父母親跟子女結婚以後，居住在一起的比率愈

來愈少，也助長了某種剛性需求也在增加。可是未來 10 年以後，當年輕人又繼承老一輩的房子，年輕人沒辦法買得起未來房子的時候，以後空屋率還會更高，這是內政部花次長講的一些情形。

這些原因造成房價上漲的情形之下，對年輕人造成的衝擊當然很大，雖然明年要調漲薪資 4%，但那是調漲基本工資的 4%，在各行各業工作的年輕人，台灣面對的不只是房價上漲，物價也上揚，萬物齊漲。萬物齊漲是因為，一、全世界印了很多鈔票，貨幣寬鬆政策。二、貨櫃的塞港造成原物料的供給不足，造成原物料的需求也大幅度的上揚，房價跟物價上揚對年輕人不利，對台灣的國安危機衝擊就更大了。因為年輕人買不起房子，他就不敢結婚，不敢結婚又不敢生小孩，就是一個連鎖的惡性循環，這個惡性循環的衝擊之下，台灣的未來怎麼辦？年輕人覺得一輩子要努力幾十年都買不起房子，乾脆就不買房子，因此把所賺來的錢做其他的享受，所以他對未來的生涯規劃及工作上的努力，就不會更積極，有的對社會就感到失望與無助。

之前有無殼蝸牛的團體，當初無殼蝸牛團體要求政府對於高房價，政府要拿出具體的措施因應。這個高房價凸顯出更嚴重的問題是貧富差距，貧富差距愈來愈大，有錢的人愈來愈有錢，擁有土地資產的人，可以做具體的投資，去做未來增產的部分。可是年輕人怎麼辦？沒有錢的人怎麼辦？這是政府機構責無旁貸的責任。陳其邁市長有提出要廣建社會住宅，目標是達到 1 萬戶，但是社會住宅只租不賣，租期 6 年以後，就必須要再釋放出來。我知道現在都市發展局補助的租金補貼戶數也在大幅度的增加，政府的配套措施，怎麼來提升購屋的能力跟意願，第一個，就是社會住宅興建的速度。以前我任職財政局局長的時候，在機 11 那邊有推一批，另外在中正路那邊也有一批。當然現在框了更多社會住宅的部分，但是市政府社會住宅基金的額度到底夠不夠，我知道那個收入要回收很困難，這個變成市政府要去做補助。

第二個，租金補貼的戶數跟金額怎麼去做提升。高雄市一戶租金補貼好像補助 4,000 元。當高房價上漲以後，年輕人租房子要負擔的金額又更高，這個部分要不要去做調整？再來，購屋貸款的利息

補貼，以前我們督管高雄銀行，高雄銀行有一些額度，可以協助年輕人購屋貸款及還款年限，那時候高銀有推出 40 年的房貸，延長付款的年限，付款的本金跟利息也可以降低，讓你可以真的去做提升。

第三個，如何去媒介高薪的工作機會。高雄的整體問題，以我住了 29 年的感覺，我們的製造業當然有雄厚的基礎，可是產業的轉型升級相對是比較辛苦的。我們看到半導體產業，之前高雄地區就有兩個，一個就是封裝產業；另外一個是半導體的材料。但是台積電來了以後，在晶圓的製造，我們期望他的關聯產業都能夠進來，昨天的報紙提到聯發科，就是 IC 設計的公司，也有可能來高雄設廠。整個半導體產業的供應，如何創造產業的群聚，創造更高薪的工作機會，這才是讓年輕人不會北漂、中漂、外漂的重要來源。如果他的薪水還是領 3 萬元以下，請問他要不要漂？他還是要漂。如果薪水年薪能達到 80 萬元、甚至 100 萬元以上，他要漂的機會就相對比較小，甚至有一些北漂、外漂、中漂的，還有可能回到高雄來，如何媒介高薪的工作機會，這個當然很重要。

另外，強化社會跟家庭照顧的責任，對年輕人也是需要教育認知的觀念，不是賺了錢就把它花掉，還是要儲蓄。我是雲林縣的人，我來到高雄教書，父母親就告訴我們，當你有存錢到一定額度，自備款夠了就可以買房子。我跟各位報告，當初我的貸款利率，社會上是 13%，我首次購屋是 9%，可是我還是買下去。現在年輕人面對貸款利率 1 點多%的，他買不下去，他也不想買。他說為什麼要付那麼高的利率，可是在我們那個年代，9%的利率我照常付，而且在 84 年買房子，房價也不是很低。所以也要扭轉年輕人的觀念，千萬不要只想等待接收爸爸媽媽的房子。

另外，如何強化自己的工作技能跟實力也很重要，要接軌高薪的工作機會，不是憑空就能夠得到的。自己工作的實力、工作的競爭力，還有工作的價值觀，這個都要相對提升。我這幾天剛好都在接待，上上週是台積電公司到義守大學來招募人才，前天是聯電，聯電在南科那邊也是需要人才，也到義守大學招募人才。我們也很寄望，我知道市政府青年局有做一些實習名額的配合，希望經由實習

工作安排，能夠讓學生進入到不錯的公司工作。這些工作的價值觀，我覺得建立也很重要，我跟人資的經理談過，他們希望來了以後要有正確的工作價值觀。如果只想要錢多事少離家近，責任輕享受夠的工作，全世界沒有這麼好康的事情，必須要扭轉觀念。

這些高科技公司來到高雄投資，今天財政局或是稅捐稽徵處沒有來，我知道像 5G AIoT，我們有提供很多相關優惠的稅制。那麼對高科技產業有沒有相對稅制的減免或是補貼的機制，這個也是很重要。當然就市政府的立場上來講，面對有創造高薪就業機會的廠商，我們當然是樂觀期待，可是衍生出來負面影響的問題，市政府也要做好積極的配套跟因應的策略。不要讓年輕人感覺好像有一塊肉在那邊，可是又吃不到，結果因為吃不到而連肉末都沒有辦法去享用，那怎麼辦？也就是他沒有辦法接軌高薪就業的機會，還要承擔高房價，對他而言其實是雙重打擊。市政府對這兩個部分都要能夠協助成立，第一、針對房價的因應措施，第二、怎麼協助年輕人能夠接軌高薪就業的部分，這是市政府大家責無旁貸共同的責任，以上，謝謝。。

主持人(李議員眉蓁)：

謝謝李副校長。剛剛到場的貴賓還有陳議員麗珍，宏榮里的陳里長宏榮。接著請正修科技大學鄭副校長舜仁。

正修科技大學鄭副校長舜仁：

首先感謝李議員辦這個公聽會，陳議員、張立委還有吳怡玗立委的助理，各位先進。剛剛來自樑堅兄提到所有的因應，但是我比較著眼的是在天下雜誌、還有商業週刊。所有的訊息、媒體，通常都告知我們只是房地產的概念，但是似乎從來沒有人願意提到我們的房地產正面臨泡沫化過程。針對這個泡沫化過程，我們大概做一個比較學術性的探討，就是所有的房價，今天大家為什麼要買？以目前台灣的供需，我們的供給跟需求是嚴重失衡的狀態，就人口紅利來講，我們是沒有任何的需求，所以就沒有任何的供給。但是目前由北到南，只要稍微有任何一點議題，馬上就能夠導致整個房地產像坐雲霄飛車式的上漲，這些市府有沒有提出給民眾的警訊。我想價格的訂定是來自民眾跟建商的認知，現在在上漲的空間，為什麼民眾要

買？因為所有的民眾都相信日後可以用一個更高的價格賣出，而得到一個合理的報酬。但是他有沒有想到，這個合理的報酬是否會實現？這些實現的過程中，包括我們裡面可能會考慮到的利率、所得率和房價。剛剛也提到所得率，似乎大家都覺得是調薪，但是事實上後面有幾個名詞，我後面會和李副校長樑堅一起來補充。這時候我們就要考慮到台灣的房地產，以目前的狀況之下，這些年輕人以及社會的民眾是不是可以接受？日本一次的房地產泡沫可以造成什麼樣的結果，我想很簡單，學財經的都知道，在座也有很多財經的學者。股市的崩盤大概不會拖垮一個銀行機構，因為股市跌下來，他有固定資產，公司還是會有人要接手。但是當房地產跌下來的時候，沒有需求者，就是無量下跌，他還是要繼續付房貸。若大家印象深刻，在80幾年曾經發生過這個風波，拖倒了多少銀行？所以股市的崩盤不足以弄垮銀行機構，但是房市的崩盤會把整個國家的財務結構，甚至銀行的結構全部崩盤，那時候我們要用多少的心力去維持國家經濟的穩定，這也是從我們附近的國家—日本可以看得到的。過去日本當時的科技進步，就如同我們現在的台積電和所有的產業，不可一世。日本的豐田王國、NISSAN、SONY，當時曾講過，日本東京的土地賣完以後，可以買下全美國。甚至讓日本引以為傲的是在美國Rockefeller Center(洛克菲勒中心)升起了日本國旗，他們覺得是國家的驕傲，結果他們現在花了20年的時間，一直在償還升起國旗的那一剎那，到現在還是沒有好轉。為什麼？人口紅利。

所以我們再回到目前的台灣，台灣現在的房價跟我們的人口因素，長期來講，對於台灣的房地產的確是不利的，因為台灣的房地產，似乎我們的供需比已經是異常。最簡單的異常就是我們回到基本上檢視對房子的需求，房子是用來住的、開公司用的，而不是用來炒的。如果今天你有閒置的房子要空在那邊養蚊子，基本上這個在房地產的定義裡面是錯的。所以當我們回到這個定義，你就知道台灣的房屋供需，問問周遭的人有多少間房子，而這些房子是試圖用來租，還是用來炒？絕對不會用來租，因為現在是低利率的時代，年輕人可以用他的努力去買到合理的房價。我講的合理房價是座落在

非代銷公司的房價，就是他到蛋白區、老舊社區，或是可以住的地方。我想在高雄，你要找到這樣可以住的地區的確不少，找到5、600萬元，都市機能非常好的老舊華廈，而且是堪住的，絕對有。所以年輕人似乎對這個房子的需求，在那麼高的房價，其實最大的潛在誘因是未來這個房價是會上漲的。他可以在這裡賺取一筆紅利，講不勞而獲比較over，但是會隨著經濟的通膨而達到的，然而這是一個預測的現象。所以，我想針對這個紅利裡面，我們必須又回到一些歷史的解釋名詞。剛剛樑堅兄講的房價所得比，大家都知道房價所得比，就是購屋的總價除以你的年收入所得，這個被全世界經濟學者做出來的數據大概是四至六倍，超過六倍就是不合理，台灣現在到底合不合理？我想台灣是全世界經濟的一環，絕對不能跳出來說你是獨特的，如果你是獨特的，你就是第二個日本。

我們剛剛提到年輕人的貸款負擔率，貸款負擔率就是你每月應繳的房貸除以家庭當月的收入，正常的比例大概是30%，如果50%就代表這個人會陷於生活拮据。台灣目前的狀況來講，大家應該也知道，這兩個如果以恆定的標準，在大台北市，應該是極不合理和生活困苦。這樣的年輕人還要再追逐房價，所為為何？就回到我剛剛提的，他畫一個憧憬，有可能報章雜誌或媒體報導，某一個人買了三棟房子做包租公，5年以後，他獲得6千萬元的利益。但是這6千萬元的利益是真的實現，還是被杜撰的，從來沒有一個人去深刻的了解。可能我的家庭比較好，我是在高雄出生的，父母親也對我很好，留下了大概8間房子給我，但是出租率，跟大家講是零。為什麼？因為要跟我租的，我不敢租他；我想租的租不出去，而且每一間地理位置都非常好。我們大概知道瑞豐新村，就是以前老議長家的隔壁，鹽埕區和我們正修旁邊等都是非常好的地點，還有文化中心。為什麼？其實我們就是一個個案，我要不要去追逐？很多人都跟我說要追逐，事實上，我想不要換來年輕人以後20年的痛苦。

我們要如何解決這些未來的泡沫？我想有幾點。第一個在房地產裡面有一個人口群眾的聚合力；第二個，產業的聚合力；第三個，就業的消費力。我們現在回歸到台積電這個問題，我們要設置在那邊，過去那裡的人口聚合大概就是中油和舊部落的社區。現在外來

人口因為一個產業的聚落，台積電進來了，連帶聯電和台積電上下游廠商都進來了，這些產業進來以後，他們有就業就會有消費力，其實我們應該要著眼於此。單就業消費力而言，他們要找到合適的百貨公司購物及餐廳吃飯，我們提供了沒有？事實上，在這兩年匆促的期間裡面，似乎我們沒有做到這些。所以我們應該要做好一個群眾的調查。不是像過去的中油宿舍要如何改造，如何去做一個安置，我想這兩年還有時間要趕快做。不要等到企業進來了以後，才發覺食衣住行育樂都不是他的願景，然後就開始離散，這就是善化最標準的現象。善化的舊部落，大家都以為可以很好，結果裡面有一個酒廠，那些到台積電、科林、應材的員工，這些人的層級會住在那邊嗎？房地產炒了以後，結果這些人跑到哪裡？去台南，他們沒有在善化，為什麼？因為善化找不到百貨公司，也沒有想要用餐的餐廳，這些人口的紅利並沒有在地生根，我們高雄如何讓這些人能夠在地生根，我有幾點建議。

整體的產業結構對高雄來講，第一個，社會住宅。我們的社會住宅在興建的時候，千萬不要把這些人當成是一群窮困的人，因為再來我們要引進高端科技，高所得外來的年輕人，而不是像過去一樣蓋一些勞工住宅。我想高雄有幾個案子現在很熱鬧，大家看完以後都在想什麼時候要拆，當然不是城中城。民族社區及中崙社區都那麼大，當時興建時是解決勞工住的問題，但是後來只要有所得的人就會離開了，所以這些社會住宅到最後有沒有更新的價格，有沒有更新的想法？因此在興建的時候，我們必須要去探討，社會住宅要蓋出一個好的品質，讓所有的外來客可以留滯在這邊，而不是只在這邊上班。第二個，是我們的容積獎勵，容積獎勵當然就交給國家去做。你有一個好的容積獎勵，你大概自己來蓋或是建商興建，可以蓋出更好的房子。第三個，高雄的房地產，一下子講到亞洲新灣區，一下子拉到現在的左楠區，這個拉很遠。過去大家都覺得亞灣區最好，所有的銷售員每天接到電話都是在創造高雄第二個曼哈頓，都在亞灣區。結果亞灣區似乎房子都還沒有蓋好，我們在左楠區就要再創造高雄的第二個都會區。事實上這兩個區可以連結，只要我們的大眾捷運系統做得好，就不需要過度去製造一些開發商。我想

土地開發事實上可能會成功，但是也有可能淪為閒置。大家不要只看到正面，其實也有很多負面，很多土地開發到最後只能讓飆車族在那邊飆，或者大家丟垃圾，環境保護局就很累，每天開罰單。事實上所有的土地開發不一定都會成功，但是我們都認為土地開發會成功，事實上著眼這一塊是錯的。

再來，我們高雄有很多要都市更新，應該趕快去做。過去在高雄市好像很少看到都市更新，我去參加過幾次會，幾乎都沒有。高雄鹽埕區、鼓山區，還有舊的鳳山、岡山，這些舊部落有多少？你看到整條部落的都市機能那麼好，但是卻沒有辦法因為都市更新，而把它變成是一個供需。我想這是一個很大的挑戰，因為我在鹽埕區出生，我的房子還在鹽埕區，大概十幾年沒有回去了，為什麼？在整條新樂街及新興街那邊所有透天的房子，晚上過去大概沒有人住了。但是它的都市機能很好，有捷運、公車，旁邊還有公園等等，而且離駁二也很近，但是為什麼沒有人住？因為老舊社區沒有更新，沒有都市更新，這些房子就會空置在那邊。但是我想這幾個因素，值得高雄市政府和相關單位應該趕快正視這個問題，也唯有把這些問題都解決了，我們就不會淪為炒作，也就沒有所謂的泡沫，不要讓新興一代的人進來，就馬上遇到這樣的痛苦。

最後我有算出一個比例，如果你的個人月所得5萬元，算還不錯，他的貸款大概是1.75萬元，我們以利率1.3%、1.4%左右來算，他的合理房價是500萬元。如果年輕的雙薪家庭以10萬元來算，你的貸款大概3.5萬元，你應該買的新屋是900萬元，這是合理價格。試問在座的，大家有沒有人落在這個合理價格？如果比它低，那我們非常可信，我們有足夠的錢去做其他的社會支出，其實這些社會支出是好的，如果他沒有房貸負債，他的社會支出可能會用在食衣方面，這樣整個高雄市在娛樂會創造出一些榮景。但是如果當你住的比例花了50%以後，我們其他的那五個需求會降到什麼樣的程度，我想這個都要算進去。

最後一點我要提的是，高雄市都準備好了，很多人要來，我們的5G AIoT大家都想要趕快建設。問題是大家知道過去馬斯洛的五個需求，大家都會畫，現在年輕人畫出馬斯洛的六大需求，最基本

的需求是什麼？WiFi，因為沒有WiFi就沒有辦法生活，所以馬斯洛最下面的需求他們都寫WiFi。第一次改考卷看到這個答案，我覺得非常可惡，但最後覺得這個學生非常的聰明，因為他變成我們新的教材。5G AIoT，大家要知道5G AIoT的設置跟過去3G、4G不一樣，3G、4G我們是架一個發射台，用涵蓋的面積，5G AIoT需要很多零星的點，這個架設遠比架一個高塔來得困難。所以為什麼你現在用5G的手機，到處都跑不了，是因為它的點用不完。這些新貴族如果來到左楠區，當沒有辦法滿足他們5G AIoT的人生，馬斯洛的最低需求，他會選擇離開。所以當務之急要做的，我們應該要趕快把它建設好，當我們都建設好了以後，也不是過渡的房價，年輕人就會來，左楠地區也會隨著發展，慢慢的改造，並有一些理想的餐廳進來，而不是只有7-11跟全家，我想這些都要改變。以上僅就這些提供給大家參考，也希望有關部門能夠針對這個，好好讓高雄變成一個非常好的都市，讓新進來的年輕人也喜歡上高雄。以上，謝謝。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝鄭副校長。其實鄭副校長講的這個，前一陣子我遇到一個台北來的建商，他在賣我們左營蓋的房子，一開賣就完售。他也跟我聊到，他覺得很奇怪，薪水沒有漲，物價又上漲，到底是誰在買他的房子，他自己也搞不清楚。有可能就像鄭副校長講的，就是炒房，因為現在年輕人買不起房子，怎麼可能房子這麼快就賣完，一賣就clean了。

所以剛剛鄭副校長也有提到，社會住宅的品質，我之前也有質詢過，像在國外歐洲的社會住宅是讓人感覺很明亮、很漂亮，住在那邊是很有面子的。可是為什麼我們台灣的社會住宅，好像是比較中低階層在住的，感覺環境很差，就像城中城。所以未來社會住宅的品質，如果沒有顧好就太可惜了，還有一個要蓋在亞洲新灣區，大家很清楚現在那邊的房價也已經炒起來。

鄭副校長也有提到蛋黃區拉來拉去，鄭副校長說他在鹽埕區有買房子，我也跟一些建商討論，現在買房子不會買到鹽埕區，因為都會往人多的地方跑。像我們左營、鼓山那邊很熱鬧，有瑞豐夜市，現在全高雄生意最好的百貨公司就是漢神巨蛋，平常日都一大堆人，

這邊感覺比較有人潮，可是其他地方的百貨公司可能假日幾乎都沒有人，這個落差就有點大，所以怎麼把這個平衡性拉好。在我來看，其實高雄市政府在亞洲新灣區花了這麼多錢，未來會建造亞洲新灣區，其實這邊不應該是像現在的南高這麼沒落，以它的房價跟南高現在的環境，沒有什麼人潮的感覺是不成正比，所以未來怎麼把它拉到平衡，我跟麗珍姐的選區都在左營，我們也希望左營熱鬧，但是為了未來的城市發展，我們開了很多次公聽會，我們一邊講一邊討論。所以現在針對兩位副校長講的問題，我們先從都市發展局回應，台積電來，還有中油宿舍這個部分，都發局有沒有什麼想法跟配套措施。先請都發局發言。

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

議座、各位與會的來賓以及各位專家學者大家好。剛剛聽了兩位副校長講得都非常精彩，都有點到非常重要的幾個重點。我在這邊大概也呼應一下，剛剛其實有提到幾個重要的數據跟關鍵，我在這邊再補充一下。目前房價的上漲，就我目前所看到的數據來說，其實是一個全國性的現象，也不只是我們高雄市目前所面臨的情形，包括其他六都同樣都是面臨房價上漲的情形。就目前手上的資料，台中的上漲幅度，從去年11月到今年11月，比對上漲的幅度是18.84%；高雄市的漲幅大概是6.27%，所以相對來講，其實高雄市的漲幅如果跟其他五都來看，是還算平緩。不過可能有一個比較大的問題，就是剛剛李副校長有提到，上漲的原因有幾個。第一個，就是媒體行銷的問題，當媒體出來之後，接下來建商跟一般民眾心理的預期，推升大家對於這個房價的期待。所以台積電這個話題進來之後，自然而然就讓我們高雄市的房價產生了上漲的動力。剛剛鄭副校長有提到所謂的房價所得比，就目前六都的數據來看，高雄跟其他五都比起來，其實也還算親民，我們大概只比桃園高一點點，比台南還要低，所以就房價負擔來說是比其他都輕。譬如剛剛有提到貸款負擔率，如果依照我從內政部那邊搜尋到的資料，台北市的貸款負擔率高達63%、新北市高達48%。剛剛鄭副校長有說，一個合理的房價負擔率大概三成，就是我的所得付房貸的負擔，如果超過三成就會變成負擔非常重，看起來台北、新北市已經是超負荷了，

對於買房大概已經是絕望了。我們高雄目前的貸款負擔率大概是30.36%，不過從10月台積電的議題開始發酵，之後的發展，相信房價大概短期內不會降下來，還會繼續發展，不過這個我們還會再繼續追蹤。

針對剛剛所提到的，對比較低所得或是年輕族群來講，高房價對他們的影響是比較大的，這個部分我們大概有幾個住宅上面的協助措施。剛剛李副校長也有提到，我們高雄市之前有跟高雄銀行洽談合作，就是提供給高雄市民首購的低利率貸款，貸款的年期可以長達40年，利率本來是1.6%，我最近有再去追蹤，目前利率大概降到1.3%，也算是滿低的。從兩年前開始開辦，到現在已經有647戶來申請，這是目前市府從高雄銀行這邊所提供的首購低利房貸，當然他買第二間就不行了，首購的低利房貸，也讓不少的民眾得到一些購屋的協助。

剛剛也有提到有關租金補貼，在兩年前的計畫戶是1萬戶，從去年開始，我們這個計畫戶數已經有拉升到1萬6千多戶，所以把照顧的對象擴大。另外，本來我們的租金補貼額度，在去年每個月是3,200元，如果是單身的，就是沒有婚姻關係，沒有家庭的，這一部分是2,200元。我們從今年開始，把租金的補貼分成等級，因為對於有些家庭來說，他們的家庭人口多，所以租金高；有些家庭比較單純，所以租金低。如果統一都是補貼3,200元，事實上有一些不公平的現象。所以從今年開始，事實上是把租金補貼的額度做等級的區分，等級大概是介於4,000元到2,000元之間。總括而言，租金補貼也是對在外面必須要租房子，沒有辦法買房子的族群提供了一定的協助。

另外，大家都有提到社會住宅，社會住宅這個部分，目前市府跟中央通力在合作，我們的目標就是達到1萬戶。目前市府自己蓋的是2,800戶、中央要興建的部分是7,200戶。我們現有的社會住宅是363戶，這是現在還在營運中的，興建當中的是359，所以加起來是722戶。除此之外，我們目前還朝1萬戶的目標來前進，中央的部分是委託國家住都中心來興建，目前已經有7個案子完成統包的發包，也在這個禮拜有左營崇實新村，今天下午還有一個鳳山鳳松、鳳誠

社宅的動土典禮，陸陸續續都已經在展開當中了，所以我們也預期，未來大概在三年內，社會住宅的戶數可以慢慢來補齊。

當然大家比較關心的是社會住宅，以前蓋國宅的經驗給大家的印象是品質不好。但是我們現在對於品質的要求越來越高，譬如說我們也透過都市設計的審議，針對它的型式、對周邊的影響等等，都會去做比較深入的規劃，並且對於無障礙的通用設計和不同年齡層的需求，也都有考慮在內。除此之外，也有把社會福利的設施，包括長照、日照、托嬰、托育等等這些設施，視地方性的需求，也跟其他的局處合作，希望社宅不僅僅是提供居住，也提供一個比較完整的社會協助。

可能大家也會有一個問題，就是距離我們所說的1萬戶社宅，還有這麼長一段時間，現在對於這些有居住需求的人怎麼辦？這部分我們也透過社會住宅包租代管計畫。所謂的包租代管其實就是對於民間的空屋，剛剛兩位副校長都有提到空屋的事情，空屋由我們委託租賃業者，去跟屋主洽談，希望他能夠把空屋釋放出來，然後轉做社會住宅。對於釋放出來空屋的房東我們會有一些優惠，就是包括他可以被提報為公益出租人，公益出租人就有一些所得稅、地價稅、房屋稅的一些優惠，也有每年最多1萬元的修繕補助，他要修房子也有些補助，對房客來講，因為它是社會住宅，所以租金我們都訂在市價的八折到九折之間，然後對一些比較弱勢的，我們還提供租金的補助，所以在居住協助方面，目前政府這邊的政策可以使用的工具大概是這一些。我先做以上的報告。

主持人（李議員眉蓁）：

好，謝謝。你剛說首購利率1.3%拉到40年，這個是有年齡限制嗎？

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

沒有。

主持人（李議員眉蓁）：

沒有年齡限制？

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

沒有年齡限制。

主持人（李議員眉蓁）：

你剛剛講647戶是已經都申請通過的？〔對。〕等一下還有中油宿舍問題要請你回答，我們先讓辛教授翠玲發言。

中山大學政治經濟學系辛教授翠玲：

謝謝主席，不好意思，有點插隊。我就用大概10分鐘的時間跟在座的各位朋友、各位先進交換意見，我做個重點摘述，我們今天談的這個議題其實很大，它涵蓋至少兩個大的議題，一個是關於台積電、一個是關於高雄的房價。所以我們等於是把兩個大議題併在一起講，既然這樣的話，我就不特別區分開來，我以下所要談的總共分成五點。第一點，關於台積電來到高雄，特別是我看在座的有不少來自楠梓區的里長，還有地方居民的代表們。台積電本身是一個政策拉動下的戰略型產業，所以它跟一般這種大型商業投資其實不完全相同，因此在許多這樣的資訊揭露上面，它勢必也會受到政治的影響，不管是產業面或從環保的層面等等，所以我們大概不太可能期待，就是台積電在未來這2到4年的這種整治，它剛剛開始運作過程當中，可以如同一般這樣的公司不斷揭露各式各樣的這種資訊。可是即使是在這種特殊狀況之下，畢竟我們今天是個民主機制的城市跟國家，並不代表政策型的這種戰略產業，人民、市民或是當地的居民就沒有知的權力。所以在這個時候非常重要的是，在這一段籌備期、整治期還有建廠期，我會強烈建議，包括我們的市政府、議員們，還有地方居民代表，其實已經可以開始共同組溝通機制出來。我們都知道這種叫做所謂的stakeholder(利益關係)這樣的概念，大家都是利益共生體，所以與其等到實際上開始營運的時候，變成不管是廠商或政府方面的獨大，倒不如趁著現在一切還在籌備期的過程當中，先建立好彼此之間的溝通機制。我會強烈建議，市政府在這階段可以主動邀集社區居民、廠商為他們搭建溝通的平台，減少日後大家在互動的時候資訊斷層，現在這個階段來做是最好的，這是第一點。

第二點，我就直接導入我們剛剛所說的食衣住行育樂三個跟公權力有關係的，一個是住，一個是行，一個是育，這三個部分也是一樣跟台積電有相關。我們談到住這個問題，住這個問題從中央層次

跟地方層次各自可以做的事情不太一樣，我們今天要講住者有其屋，那大概是中央政策的問題了，地方政府可以做什麼呢？地方政府可以試著處理的問題，是讓居者有其處，所以我們能夠做的可能是這個部分。你有沒有辦法去抑制房價或對房價做出什麼樣的調動？我看這個部分，以地方政府的職掌來講，其實這是超過他所能為的部分。地方政府在這樣的狀況之下，可以做什麼呢？我們剛剛很多討論都直接導入到這幾個，第一個，叫做租金補貼；第二個，叫做利率補貼，例如優惠房貸利率等等。不管是優惠房貸或補貼租金，通常我們都會知道補貼租金，其實很可能會影響到真正的房東，需要提高租金的房東，會影響到租金市場，而補貼優惠利率時常會造成人頭的購屋戶。台灣的住宅市場其實是個超級資本主義，我們現在試圖要用社會主義的思維來面對這個問題，通常結果不會太好，社會住宅偏偏又是一個非常社會主義式的思考，所以你等於把個性跟文化氣質不一樣的這種政策，要導入到非常超級資本主義這樣的地方，就算是我們今天社會住宅擴充到1萬戶，我並不認為它會是個成功的政策，最後可能會產生無法收拾的後遺症會大於其他的，包括它可能會排擠民間的租屋市場，可能會變成都市治理上面的毒瘤，或是變成治安上面的死角等等，這些其實都會在我們可預見的種種後遺症裡面。所以假設我們今天真的要解決居住的問題，而不是房價問題，我覺得這兩個要分開來。

高雄是真的沒有房子可以住嗎？我想不是耶！我們今天所關注的房屋問題，在談的是價格，對不對？可是我們用社會住宅要解決的是居住空間，台北可以做社會住宅，因為台北確實有很多外地就業人口，他們需要一個可以好落腳，然後房租不會太離譜的地方。而高雄的問題不在這個地方，高雄的房屋租屋供給率其實是超過我們的需求，所以台北的社會住宅概念把它放到高雄，我一直覺得這個是錯誤的引用，假設我們真的要服務居者有其居住之所，我們今天要做的事情是什麼呢？嚴格來講，這不應該是政策的重點，如同我剛剛所說的，高雄的租屋這件事情其實並不是個難題，因為我們跟台北不一樣，可是假設今天都發局一定要做社會住宅，我會建議結合民間導入獎勵跟競爭機制，用委辦的方式，所以該做的事情不

是興建社會住宅，而是把興建社會住宅所需要使用的公務人力跟資源，把它變成是個管理機制，用治理機制來取代蓋一大片社會住宅，特別是1萬戶，我聽到1萬戶社會住宅頭都昏了，因為我非常害怕這種政策到最後是浪費公共資源，以及孳生更多都市問題來源。我非常非常強烈的建議，我們用治理機制，假設來做仲介媒合，但是市府本身不適合做仲介或媒合者，而是應該委託民辦，所以用類似像公民營合作PPP的這種方式，或是用類似像BOT的方式都可以，不要委辦1家，最好委辦2到3家，可以產生競爭機制。換句話講，用制度的方式來處理租屋的問題，千萬不要自己去興建一大堆的房子，因為高雄不缺的是空屋及房東，而是我們如何把這件事情做好，所以這是在住的部分。

再來，第三點是在行的部分，建議特別是公共運輸相關的這些管理單位，在楠梓、左營，這個部分可以盤點一下，有沒有規劃哪些公車路線，假設納入未來可能會進來新的就業人口或是居住人口，公共運輸供應量是否有需要再做調整？

第四點是就學，因為接下來可能會有一些新的就業人口移入，所以現有的學區、小學，還有特別是幼稚園、托兒所，我們的公辦托兒所、公辦幼稚園所能夠提供的有多少名額？這些都是在現階段就已經需要盤點的，免得到時候變成排擠原本的這些原住民，我說的原住民是原本就居住在楠梓地區的市民。

另外還有一點是，非台積電的廠商所提供給員工的待遇，所以最後一點涉及到的是勞資問題，勞資問題同樣不是地方政府權責之下有辦法觸碰的法規，但是地方政府在這時候所做的，可以仿效類似像西歐的做法，也就是由政府邀集廠商跟員工代表、勞工代表，在這個時候必須要以勸導、獎勵等等的方式，說服其他地區的雇主，我們都知道高雄大部分的雇主很多問題不是營業績效如何，而是在於他們的營利分配，願意分配多少給勞工，重點是在分配的問題。既然分配政策的決策權不在地方政府，地方政府就要善用自己本身作為地方大家長的角色，建立更好的而且更主動的對話平台。我們的工會是很弱的，基本上又沒有法規權力，法規被賦予要求工資提高的這種權力，我們現在也不能夠單純只等台積電帶動其他產業，

然後拉動人力市場來把薪資提高，這些大概都緩不濟急，所以非常需要勞工局，我不太知道勞工局在這些部分，是不是有什麼樣的系列做法？但是我一直覺得，這個部分是非常需要行政體系扮演獎勵及鼓勵者的這種方式，去帶動其他非台積電的這些雇主，改變他們這種思維，願意給勞工更多的利潤分享。以上，謝謝大家。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝辛教授。辛教授有cue(提)到勞工局，所以請勞工局發言，針對台積電來的部分，勞工局有什麼配套措施？

高雄市政府勞工局就業安全科楊科長佩樺：

主席、各位與會專家學者，今天來看到題目，我們內部其實有討論過，如果單單就台積電的需求，因為台積電的需求有兩種可能，一種是會吸引更多學子能夠從中北部回來，就像我們自己的孩子也說，媽媽，等我畢業之後，我就要回台積電上班，因為他們就會覺得台積電給我們的孩子一個希望、一個願景。台積電接下來大概2、3年之後能夠正式的運作，我們的孩子就有機會回到高雄，能夠有比較好的薪資待遇，這是給高雄的孩子一個期待，因為真的有聽到孩子這樣在講，所以我們要為這些孩子做什麼呢？如果以台積電這樣的條件，其實不需要做什麼，我們的孩子自動就會為自己找好出路。可能我們的協助會在軟性的部分，如履歷、求職的技巧部分，在勞工局可以有一些專班或專案來協助，甚至我們也可以為台積電及它帶進來的協力廠商做一些專案的就業媒合，這是勞工局責無旁貸的義務跟責任，這個都沒有問題。

另外一個是，因為我們有看見需求，勞工局也會持續跟現有16所大專院校做一些合作，怎麼樣來提升現有學校的勞力供給端？就是提升學生的一些能力。這個部分，我們接下來可能還會持續再跟現有的學校合作，因為像有幾間學校其實就已經設立就業服務台，然後每年的畢業季，如中山大學我們也是有一些就博會，或今年疫情可能更多是線上徵才的部分，我們都有提供這樣的服務。這個部分，我們可能接下來針對這樣的產業會有另外一些比較屬於高雄市的一些特色，或一些特殊職訓的班，這個我們會再做規劃。以上報告。

主持人（李議員眉蓁）：

其實台積電來，市府是不是也可以爭取留一些工作名額給在地的，就是照顧在地會有一些quota（配額）。

高雄市政府勞工局就業安全科楊科長佩樺：

一定的，因為現在其實還沒有那麼具體，說實在的，我們現在找不到一些數字，但是未來如果有跡象，我們會再跟經濟發展局來合作，希望能夠爭取市府進去做，尤其求才這一塊專案協助。

主持人（李議員眉蓁）：

對，就像剛剛辛教授講的要超前部署，台積電還沒有來的時候，經發局就已經在楠梓召開招商說明會，現在確定要來了，所以市府這邊很多單位還是要超前部署。辛教授有講到交通，今天交通局沒來，其實楠梓的公車交通網本來就可以做一個大學的連線，像義大、樹德、高雄大學那邊的公車早就應該要串聯大學的連線，現在台積電又要來，那邊的交通網其實還可以再討論的。謝謝辛教授也提醒我們這個問題，因為它本來如果是個大學學生的網，它是可以自己建構，它就是捷運的子線，子線在那個地方其實是可以建構起來。如果未來是這個部分，當然我希望市府要跟中央再爭取那邊的，等於是以前我有個說法，大學連線就是那邊很多大學，所以那邊的量如果未來這樣子，應該是可以衡量起來，夠的。接下來就請高雄餐旅大學航空暨運輸服務管理系陳福川助理教授。

高雄餐旅大學航空暨運輸服務管理系陳助理教授福川：

謝謝主席、陳議座，還有在場各位先進及貴賓。因為時間的關係，前面幾位先進都已經做一些很完整的報告，尤其李副校長樑堅從宏觀的角度，已經把大部分我想講的都講完了，所以我現在就從微觀的角度看這個問題。最主要台積電要來，大家都很高興，可是對我來講，是身受其害，我要講的是有三個未蒙其利，先受其害的個人經歷。第一個，我是左楠人，現在跟朋友一起聚會，每次聊一聊，你住左營，你們左楠發了，所以你要請客。所以就像主席一開始講，我又不是建商，也不是投資者，我的房子是自住，也不可能賣掉獲利了結，我賣了也買不回來，因為可預見的房價一定會越來越高，所以造成這樣的假象，讓我先受其害的第一個。

第二個先受其害的是，大家都知道物價上漲，本來營建很多材料上漲之外，它最重要的原料是土地，土地在經濟學是垂直供給曲線，它就是完全沒有彈性，所以再加上台積電進來，除了一些剛性的需求之外，當然也會吸引更多投資客進來，所以整個的物價一定會高度的上漲。我不曉得大家了不了解現在在高雄這邊的建築成本，建材、鋼筋、水泥那個先不講，工人大概1天的薪資有多少？為了這個問題，我特別還去找一些包商，做板模的模主、綁鐵工，他們現在1天的工資，如果是師傅大概1天是3,500元左右，半師工一直到臨時工大概是2,000元。台積電這麼有信心在2022年到2024年，2年之間要把它建成，其實它提出來的條件是相當優渥的，我現在聽他們講，在座一些官員、專家大概也都知道，它是開到6,000元，因為台積電財大氣粗，我們是小老百姓，所以面對這樣子，你可以發現不管從需求的推動，從成本的拉升，它是個複合型的物價上漲。對於年輕人來講，議座主持人剛剛也講到，現在整個左楠地區的房價，已經誇張到2房大概都要破千萬元都有可能了，3到4房都要2,000萬元，現在年輕人的薪資怎麼負擔得起。剛剛都發局的官員也有提到內政部所公布的這些房價所得比，事實上高雄現在好像還滿親民的，但是因為台積電設廠這樣的消息，從去年到今年的第三季，我們至少已經超越了桃園。可是這種超越當然是憂喜參半，因為對於我們所要照顧的年輕人跟弱勢，絕對不是內政部所提供出來的數字，我們是7%多，可能增值的數字會更接近李副校長樑堅所提到的，可能是20%、30%這樣的程度。所以不要說現在年輕人了，我跟李副校長一樣，因為他是我成大交管的學長，我在年輕的時候，30幾年前在航空公司工作，我一個新鮮人1個月薪水大概6萬元，我不敢在北部買房子，因為那時候北部房價跟高雄價格差不多，但是我做了一個錯誤的決定，就是我愛高雄，回來高雄買房，民國80年那時候1坪15、16萬元，北部蛋黃區當然不要講，周邊的新北乃至於一直到桃園也是15、16萬元，但經過這30年來，高雄如果不是這一波上漲很大，事實上我第一棟買的房子是在2001年的時候賣掉了，賠了大概4、500萬元離場，可是相對地當時我如果在台北北漂落地生根，現在可能那棟房子真的就完全是不一樣的情形，所以我

覺得這是第二個受害的。因為本身我們是公教人員，公教人員其實受害非常深，現在物價飆漲成這樣子，好不容易現在行政院恩惠的要加薪4%，但是跟物價相比，我自己本身專業是交通運輸服務業，很多人說高鐵很貴，現在大家都說高鐵不貴，你只要去菜市場買根蔥就知道高鐵是不貴的，這是第二個我未蒙其利，先受其害。

第三個未蒙其利，先受其害，因為我也是左楠的市民，台積電要來，事實上會對當地的交通，乃至於剛剛議座談到污染環境各方面，都會有一些衝擊。台積電要不要來，事實上在座也有一些左楠的鄉親，好像這個政策是top-down(自上而下)的，市政府就決定要來，當然這是個好事，我們持平、總和起來講，但是有沒有一些bottom-up(自下而上)的過程？我本身就住在左楠，我們也知道議座眉蓁議員非常認真，這方面在議會做很多質詢，還有維護左楠民眾，所以這是我第三個深受其害的。但是我要回過頭來講我的結論，台積電來究竟好不好？事實上是不錯的嘛！因為畢竟高雄有一個很嚴重的問題，就是就業，為什麼就業的問題會這麼嚴重？因為高雄主要的結構就是勞工，勞工應該占六成，然後又是低薪的情況，所以才會造成高雄人口外流，高雄人口從縣市合併的277萬人到現在已減少為275萬人，甚至已經比台中更低了，這樣的情況之下，大家包括剛剛勞工局官員的小孩也都殷殷期待台積電來。但台積電提供初期是2,000個就業人口，2,000個就業人口其實有一部分…，尤其2024年剛開始來的一定是一些北部的管理階層、技術人員、工程師，究竟留有多少職缺給在地的？等它製程整個都settle down(定位)之後，可能就是需要一些作業人員，這一些就業人員有多少是市民或左楠在地人可以得到這樣的好處？其實真的是非常有限，更何況275萬的市民怎麼樣能夠共霑其利。

其實我們講台積電就是一個火種，它來設廠，我相信它的周邊效應擴散事實上是良性的，所以我們現在開這個公聽會是非常有意義的，我們一定要把它導向良性的，避免一些不好的，所以房價上漲有哪些不好的，就以我們學校是餐旅的屬性，我們最近看到的新聞是什麼？高雄國賓關閉了，因經營飯店虧錢嘛，辛苦了老半天，因為疫情及各種外生變數虧錢，關閉了，乾脆蓋房子最好賺，然後呢？

還有國產實業，把悅誠廣場的股份也賣掉了，為什麼？一樣嘛，我用這個最好賺了。當大家都認為投資房地產是最好賺的時候，真正支撐起經濟發展那些生產力就會不見。所以如果能夠透過台積電擴大效應，不管是辛教授講的食衣住行各方面的基本都做到，我覺得商業活動，或像我們學校是餐旅服務也好，我們才能夠參與其中，而且從中間給我們學生未來的就業得到一些相關的好處。

所以總結今天所報告的部分，第一個，我們為了台積電要來，事實上不是只有我個人，市政府也做了很多努力，也投入幾百億的成本，然後又以這些市民當中很多未蒙其利，先受其害，還有275萬市民的期待，這麼多的成本代價，我們如何把握契機？我們承納了台積電，勢必就會有很多排擠，這些排擠我們要怎麼去做調和？調和的結果一定是要共存共榮，最重要的一定是永續發展，而不要弄到最後變成好到一些投機客，由這些投機客謀求他們的私利，這樣對我們的市民就非常的不公平。最後舉一個例子，像墾丁一樣，墾丁因為這一次的疫情才知道以前在墾丁大街賺飽飽的都不是當地人，都是北部來投資的，因為這次疫情，他們覺得疫情漫漫無期，就獲利了結，獲利了結之後，才發現事實上，當地居民賺到的都是吵雜、擁擠、污染、垃圾，這個是我們必須要深思的。就以上簡單報告到這邊，有關於一些社會住宅，事實上我有滿多的想法，或許有機會可以分享；交通當然是我的本業，因為交通局也沒有來，其實交通在這個環節當中，剛剛辛教授已經提了很多精闢的一些基本架構，這一方面以後有機會我也願意提供一些學術服務價值。以上報告。

主持人（李議員眉蓁）：

好，謝謝陳助理教授。我補充介紹，還有吳怡玗立委服務處蔡主任淑雅蒞臨現場。其實房價回不去了，剛剛陳助理教授有講到，就是建材的成本價格，現在每一坪增加多少價格，其實這也是房價回不去的原因，所以很多建商說房子一定要快買，因為回不去，它的成本已經提高了，建商要賺多少都已經設定好，如果建材又上漲，包含人工上漲，所以房價回不去這是鐵定的。

剛剛突然又想到鄭副校長講的，大家就不可能把錢拿去買房子，

你知道現在年輕人都拿錢去炒股、不是炒房，是炒股，因為炒房太貴了，炒股比較快，可是股票跌得那麼慘，大家就是賠得一屁股債，我發現很多年輕人最近就是有這個問題。其實年輕人現在不把錢存起來，也不買房子，就去做一些比較投機的，我們要怎麼樣把他導回正軌，這是剛剛陳助理教授講的，也是我們今天開公聽會的主要原因。接下來就請輔英科技大學陳副教授冠位。

輔英科技大學休閒與遊憩事業管理系陳副教授冠位：

兩位議座、各位先進、在座市府相關局處科室的主管及各位來賓，我想應該說午安了，接近中午了。台積電這個議題其實在高雄已經吵一陣子了，因為我本身也是學都市計畫念了12年，處長也是我同班同學，我們一直希望看到政府主管的部門以及台積電親自說出這個訊息，到底是不是事實。但是在前一陣子，一直都似是而非，都好像沒有聽到一個很肯定的答案，一直到上個禮拜，台積電才正式對外發布這樣的訊息，總算大家心中的那塊石頭，有一點塵埃落定的感覺。

我想，今天很關鍵的兩個局處沒有看到，一個是工務局，一個是環境保護局，這兩個局處其實是關鍵的，目前在土地的處理上，是未來台積電有沒有可能真的來的一個關鍵主管機關。因為原本中油要處理這一塊污染土地，這一塊污染土地、產業用地總共有一百八十幾公頃，這一百八十幾公頃其實要做土壤改造與換土等等整治，原本預估要10年，到2033年才能完成，後來可能為了某種原因，我們也不敢做任何推測，結果現在高雄市政府由工務局來接任這樣一個土壤整治的工作，然後把整個施工的時間壓縮到2023年完成，等於往下下修了10年。我不曉得那麼大片的土地是否能夠真的如我們所預期的，環保局控管的一個土壤污染地區，改造的一些作為，在沒有改好之前，可以讓台積電來進駐？從專業的角度來看，這個是我們比較擔憂的地方。

我當然也樂觀其成啊！但我想，今天幾位議員很關心在地的這些居民、在這邊生活的老百姓，未來在台積電進駐以後，它可能產生的衝擊，就像剛才陳助理教授提到的，未蒙其利先受其害的這一些，未來應該如何因應？尤其是年輕人的未來到底應該怎麼樣？從主

管單位或是從議員監督市府發展這樣一個角度來看，我們該用什麼樣的策略手法，才能夠降低這些衝擊？我想，在這裡提供一些作為，首先針對如何讓這些年輕人在未來，針對這些不動產，就如同剛才前面幾位學者，副校長以及陳助理教授提到的，現在房地產在大家炒作的情況下，未來如何去平抑這些一直高漲的房價，讓年輕人可以有一點點未來的希望，我想，市政府相關單位應該要扮演一些積極的角色，比如說對這些非自用住宅，我們一直在居住正義這一塊喊了很久，如何課徵高額的囤房稅來平抑房價，這是一個作為。

再來，過去市府時常在重劃裡有一些抵費地，市府拿回來這些大面積的抵費地如何跟這些科技廠商，用交給他們興建或是投資期程一個獎勵合作、以及用設定地上權、或是用 BOT 的方式來興建社會住宅與科技廠員工宿舍，去壓低年輕人取得房產和居住的負擔，我想，這個也是市府在積極作為上面可以做的。

其次，剛才兩位副校長也提到，社會住宅包租代管的計畫應該要更積極的落實，這個其實在平抑房價上面有它很積極的一個作為。

另外一個，剛才前面幾位來賓也提到，強化高雄市都市更新的功能，其實南北兩大都會，台北市都市更新的一些作為，足以作為我們高雄未來在經歷這樣一個過程的殷鑑，我們看到，台北市現在都市更新推得那麼積極，但是高雄也算已經邁入一個老舊的都市，剛才前面幾個來賓都提到，其實很多國宅到現在都已經變成一個老舊社區了，這些國宅是不是有機會透過都市更新的方式，讓市府能夠掌握，可以比較容易去整合，這樣的一些籌碼，從國宅這個地方的更新來開始改造國宅，提供更多平價的住宅單元來抑制這些炒作，抑制這些不是很正當房地產上漲的一個歪風，我想，都更應該扮演起一些角色。

像民國 92 年，台北縣當初在整合台鐵宿舍與黃石市場，做都市更新，以及跟建設公司合建的這些案例，所以我們可以優先來整合中油的土地，跟建商商量，如何用公有土地來壓低房價，以提供比較高供給量的住宅，去壓低地區區位房價的作為，其實這些應該都是可以做的。

再來，就是未來的因應上面，現在台積電還沒有來，其實我們去

看，左楠地區目前對外的交通狀況，其實那邊長久以來都已經是高雄市副都心的一個角色，那邊有楠梓加工出口區，整個產業的一些營運其實也都非常繁忙，上下班尖峰時間，那個交通的 loading(加載)是很重的，台積電還沒有來就已經這樣了，我們現在雖然加速捷運、輕軌的建設，但是這些路線除了捷運之外，對左楠地區，目前好像都還沒有很積極的一些作為。還有對南北交通的紓解，如何在市區提供像建國高架這種南北快速的聯通交通路網，目前應該要趕快做了，再不做，台積電真的來了以後，整個左楠地區的交通真的會打結。目前的情況就是翠華路和民族路，在上下班交通繁重的狀況，其實我就住在那附近，未來的景況，我們目前都已經看到了。

另外，剛才前面也有學者提到，就是整個高雄市年輕人喜歡居住的環境，基礎設施的建構，像北部幾個都會，他們都在喊智慧化城市環境的建構，雖然高雄市也有喊出 5G AIoT 建構的願景，但是目前的實施和落實好像只聞樓梯響而已，都沒有看到人走下來，這個其實應該要趕快去加速整個都市智慧化的改造和整建，才能夠因應未來台積電來了，面對這樣的高科技人才，在都市生活圈裡面生活環境相關的硬體設施及軟體設備等等，我們如何來滿足他們的需求，並且讓大家能夠有一個比較平價的居住空間，又有一個舒適、可以生活的生活環境，我想，這個部分，我們應該先開始著手，請各局處依各自的權責，應該開始積極來推動。基本上，我個人是樂觀其成啦！以上，謝謝。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝陳副教授。其實台積電來，大家都是樂觀其成啦！之前我們就是積極的想要招商，現在台積電要來，但是我們已經準備好了嗎？我們不要都沒有準備好，我們也希望讓它來的時候能夠一路順遂，這樣才能夠達到我們想要的。接下來，今天有幾個局處來到這裡，我想聽聽青年局的想法，青年局來到這裡應該有準備。台積電要來，在青年局的溝通平台，年輕人應該也有很多想法，我們聽聽看青年局的想法。

高雄市政府青年局資源整合科許科長豪修：

主席、議座、兩位副校長、與會教授、專家學者、各機關代表與

各位先進，大家好。我們青年局這邊，基本上針對台積電要來，當然，它有正反面的一些影響和效應，不過基本上我們站在機關的角度還是比較正向的來看待。剛才大家已經有很多精闢的見解和論述，還有一些建議，青年局這邊單就人才的部分，剛才副校長也有提到，我們去年和今年，尤其在人才的部分，我們不是光做就業媒合而已，而是向下扎根，學生在就學階段的時候，怎麼樣去銜接，把人才留下來。我們去年和今年都有推「大實習計畫」，去年我們大概先是媒合了 100 名，今年做到現在，目前已經媒合超過 500 名，這 500 名裡面，我們媒合的結果，後來留任率大概都有六成，這個是在人才的部分，就是希望學生就學之後，這些人才可以留在高雄，充實我們的人才庫。

至於今天我們這個議題，有關青年居住需求的部分，其實剛才與會的學者也有提到一些建議，我們居住的問題可能不外乎就是繼承的部分，就是繼承上一輩的部分，如果撇開這個不談，居住的需求可能就是租屋，我們用租屋的部分去滿足，另外就是購屋的部分。當然，在租屋的部分，我們現在有社會住宅，這部分我們會跟都發局再來商討。是不是保留一定的比例，以後就是專門提供青年使用。我們目前在規劃的階段，也就是興建中的社宅，包括有苓雅區凱旋青樹，還有三民新都段的部分，這部分我們都已經開始在做一些協調，當然，未來規劃的部分也會這樣子去做。

至於在購屋的層面，剛才都發局這邊也有提到高雄銀行的部分，我們推首購房貸，推動到目前的成效，其實應該算是不錯，貸款出去的金額大概也有超過 45 億元以上，現在應該是四十六億多元，我們也有跟高雄銀行協調，我們也有去研究，明年的話，這部分我們會針對青年購屋、青年好成家的方案繼續來研究。這個大概是我們青年局今天就這個議題的部分，先分享我們相關的一些作法給大家參考，謝謝。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝青年局。其實青年局本身在做的工作，都是已經在進行中的，今天是想說如果未來台積電過來，有一些青年的部分，你剛才講青年住宅，當然，我們興建社會住宅，當初就是一定要保留一些給青

年，所以青年局這邊，也是一定要去爭取的。

剛才辛教授有提到，其實我們欠缺的真的不是房子，我剛才講的，又結合到陳副教授提到的，就是建材漲價了，我們在蓋社會住宅的時候，蓋到一半建材漲價了，財政的部分，要怎麼樣追加預算，這個也是一個大問題，高雄財政已經這麼困難了，要蓋1萬戶那麼多的社會住宅，剛才講的，都說品質方面要蓋好，今天問題有點大，所以延伸到很多問題。

在青年這部分，這些工作青年局平常都在做了，針對我們左營、楠梓，未來可能會注入更多年輕人，我們希望能夠再多一點配套措施來幫助這些年輕人。

接下來，我想要請研究發展考核委員會來統籌一下，今天大家這麼大的方向，研考會針對這個問題是不是有什麼想法？請研考會來談一談。

高雄市政府研究發展考核委員會許研究員芳賓：

主席好，各位學者，大家好。因為台灣的土地非常有限，人口密度也高，房價的飆漲其實不是只有單一層次的一個問題，高雄的房價如果說有受到重大投資案的因素而大幅上漲，那就是中北部的房價太高了，顯得高雄市的房價相對來說CP值就很高，所以如果有大的投資案來高雄，就很容易讓這個熱錢往高雄這邊來移動。

對於這一次媒體報導高雄房價上漲的這一個議題，陳市長之前也有指示，會透過三個手段來解決，一方面會利用社會住宅、平價住宅的方式來平準相關的住宅價格，另一方面會嚴格來執行查核炒房，也會考慮透過TOD，也就是大眾運輸導向的開發與都市更新或容積獎勵的方式來引導平價住宅數量的增加，透過多種方式來抑制炒房，避免讓投資客與熱錢在各縣市遊走，助漲房價的暴漲，造成剛才有提到高房價與高空屋率並存的情形，避免這個現象來發生。

另外，房價上漲是全台灣各大城市共同的問題，它涉及很多面向，包括建材功能成本的問題，房地產相關交易或持有賦稅的問題，還有中央貨幣寬鬆的問題，都是影響房地產的關鍵，所以中央應該有一套完整的解決方案或是配套的措施。另外，剛才都發局和青年局也都有講到目前社會住宅興建與媒合包租代管的計畫，還有租金租

屋補貼的部分，這邊就不再重複，以上報告。

主持人（李議員眉蓁）：

你唸了那麼多房價上漲的問題，其實已經來不及，因為房價已經在漲了，我們現在是要如何因應，現在房價已經衝上去，所以我們現在要有配套措施。當然，物價、建材上漲，這個之前也說過，但是因為研考會是負責整個大方向的規劃，所以我希望在一些數據或調查上，我們左楠及未來城市的發展，你們要再多做一些規劃，我們讓台積電來，交通或是其他居住正義的問題，你們都要考慮進去。

今天因為煉油廠的會長還有兩個宿舍區的里長都有來，所以針對這個問題，我們現在還是來討論一下，針對他們現在的狀況，我想知道如果土地就地讓售，這有問題嗎？請都發局或是地政局可以回答嗎？

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

好，這個我先說啦！

主持人（李議員眉蓁）：

好。

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

因為我們今天的議題主要是在房價的部分。

主持人（李議員眉蓁）：

是。

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

因為我不是負責這個區塊的。

主持人（李議員眉蓁）：

你不是負責這一塊？

高雄市政府都市發展局住宅發展處翁處長浩建：

事實上，居民土地和房屋的問題，這個我沒有辦法在這個地方做回應。

主持人（李議員眉蓁）：

地政局知道這個問題嗎？你是不是也讓大家大概了解一下現在的問題？

高雄市政府地政局沈專門委員秀珍：

主席、各位與會的學者、貴賓，大家好。關於剛才主席講到的，是說讓售的部分。

主持人（李議員眉蓁）：

對。

高雄市政府地政局沈專門委員秀珍：

我想，這個部分應該跟地政局的業務是比較沒有關係的。

主持人（李議員眉蓁）：

是。

高雄市政府地政局沈專門委員秀珍：

因為讓售可能牽扯到市有土地或是各方面的，應該是比較屬於財政局方面的權責。關於今天的議題，就是台積電來高雄，造成整個房地產效應的這個部分，地政局這邊做一個簡單的報告。

主持人（李議員眉蓁）：

好。

高雄市政府地政局沈專門委員秀珍：

依照我們的統計資料，今年1月到10月，本市不動產買賣移轉件數一共有4萬1,961件，這個數據跟去年同期1月到10月相比，去年是3萬5,701件，一共增加了17%，其實這個比例真的是滿高的，可以顯示整個高雄市的不動產市場是呈現一個滿熱絡的狀況。這個原因除了台積電要來高雄，看好整個高雄市未來的發展之外，整個低利率的環境，還有寬鬆貨幣的政策。除了我們在地本身的買家，還有外地投資客出手置產之外，剛才主席和陳助理教授福川所講到的，整個營建成本推高，陳助理教授非常用心說，關於營建工資的部分，本來3,500元，但因為台積電要來，他可能就出價到6,000元，其實不止這樣，先扣除台積電這個因素來講，我們從主計處的網站裡面可以看到，其實今年10月份營建工程的指數，和去年10月份同期來比較，已經增加了13.37%。所以應該是說，這整個營建成本的增加，也是現在全國性房價上漲的一個主要原因。

另外，剛才鄭副校長也有講到，其實不動產的價格，它是取決於

市場上買方與賣方兩個合議的制度，現在政府能夠做的，我們就是儘量提供一個比較透明、安全的交易環境來給消費者。所以在這個部分，我們今年7月1日已經有實施實價登錄2.0制度，這個部分，我們就是把所有交易實價登錄的資料，都已經完整的揭露到包括門牌、地號，每個人都可以到這個網站上很清楚的看到你所要買的標的，它附近每一間的交易行情，到底裡面坪數、隔間是多少，這個都很清楚的可以從網站上看到，比較不會再有像以前我被仲介騙了、低賣或是高買的情形發生，這個部分就是實價登錄2.0新制的一個重點。

另外，關於最近房價會高漲，很重要的原因就是預售屋，預售屋把整個價格炒高，這個部分，我們也把預售屋全面都納管，現在的預售屋只要成交以後，在契約簽定30天內，他就要來申報實際成交價格，不再像以前是等他把整個建案結掉了以後再來申報，這個資訊的落差可能就是很多年了。所以今年7月以後，在預售屋納管的這個部分，都已經有一些改善，而且在預售屋的部分紅單也有納管，現在是禁止紅單買賣，這個部分我們都是為了要提供給民眾一個更透明、更即時的交易資訊。

另外，關於房地產上漲的問題，地政局一直都非常密切注意一些消息，也一直都有在配合中央辦理實價登錄的揭露，我們目前的揭露都是在九成五左右，除了有些是特別不合理的交易價錢之外，我們在實價登錄的網站裡面都會把它揭露出來。

對於登錄價格有很明顯異於正常市場行情的，我們也都會去做查核，如果查核有發現他申報真的有虛偽情形，我們也會去做裁處。

關於預售屋的部分，我們有會同工務局、消保官還有南區國稅局，我們有一個預售屋的聯合稽核小組，會到每一個建案去看，目前為止，我們已經稽核了35個建案，對於這些建案，是不是有特別蓄意哄抬價格或是裡面有沒有有一些違規的情形，我們都會去做一個稽核。每一個建案的稽核結果，在地政局的網站也都會公布。

民眾如果有購屋的需求，我們會建議他要到地政局有一個高雄實價網，先去查詢這附近的行情到底是多少，你自己心中先要有一把尺，不要到了現場，受到銷售人員一些宣傳花樣或是一些熱銷狀況

所影響，然後很衝動的訂下合約，事後又發生很多糾紛，所以這個部分，尤其是以前對預售屋這一塊是很不透明的，目前從7月1日之後，預售屋從要開始銷售，你就要把建照，還有基地座落，使用分區是什麼，總戶數是多少，你要跟民眾簽的這個定型化契約買賣契約書，你都要到地政局備查之後，我們都會把它放到網站上面去，民眾可以先查詢這些資料之後，再去決定你要不要買房子。我們也是希望透過這些實價登錄、預售屋的查核，再搭配都發局這邊的社宅，還有租金補貼、包租代管等多種政策營造之下，能夠解決民眾在居住方面的負擔，以上是地政局報告。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝地政局。我們還是希望都發局和研考會把問題帶回去給市政府，現在就是中油宿舍的這個問題，希望陳市長可以多考慮居民的立場，他們現在最想要的就是土地就地讓售，雖然跟今天的題目不符，但是因為里長和會長聽到台積電要來，可能就覺得有相關性，所以今天也跑來參與，我也是希望未來我們還是會持續追蹤，但是希望把這個問題先帶回去給市府。

我先問一下地政局，像這次中央打房的政策，其實在我們看來，如果房價還是這樣子上漲，那等於打房政策對高雄還是沒有影響，房價還是那麼高。中央的打房政策有時候都會覺得，就像剛才鄭副校長說的，打房結果就是打到大者還是恆大，結果反而又是打到這些小戶。所以在高雄的部分，針對打房，我們有其他的因應措施嗎？

高雄市政府地政局沈專門委員秀珍：

我想，所謂打房的部分，就像剛才鄭副校長也說了，其實這個是一個市場的機制，等於是說建商就是開價這麼高，如果消費者願意買這個價格，它就是一個成交價。在地政局方面，我們可以做到的就是保障消費者，在所有資訊都是一個很公開透明的情況之下，你充份去了解所有建商的這些資訊，以前這個建商有沒有發生過被懲處還是什麼，我們都很公開透明的幫你揭露了，你經過自己詳細的考慮之後，再去決定要不要去買這個房子，我想，這個可能是地政局目前比較能夠著手去幫助消費者，在這個不動產買賣市場，減少簽約之後衍生的糾紛。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝。我們請陳副教授發言。

輔英科技大學休閒與遊憩事業管理系陳副教授冠位：

我剛好請教一下地政局，過去像左營、楠梓、仁武、橋頭、岡山這些地區比較大型的重劃區，它都有一些抵費地，我們市政府有沒有可能把這些抵費地留下來，不要標售給建商，因為一標售出去，建商就開始炒作了嘛！而你要蓋社會住宅，又另外去徵地或是找公有土地，其實這個都是大費周章，又繞了一圈了。如果能夠在既有的重劃區裡面去找抵費地，把大面積的抵費地找出來，去協議建商來合建，來壓低這些住宅的銷售價錢，應該對平抑房價會有一些效果吧！而不是任由這些建商一直在那邊炒作那些土地。

主持人（李議員眉蓁）：

鄭副校長，請發言。

正修科技大學鄭副校長舜仁：

我想，整個房價現在有一個大概比較大型的概念，不是說誰在炒作，而是大家都有一個預期心理，這個預期心理就是已經跳脫供需，因為大家覺得工資會漲，外籍移工被受限，未來整個世界市場對建材的原物料需求都會增加，所以我的房價未來也會隨著這幾個經濟因素來上漲，但是我有沒有需求？我沒有需求，只是為了它而反射出來的一個成本價，因為建商要反射出來他勞工的薪資，包括建材的水準，所以大家都在預期心理。但是這個預期心理會不會破滅？不一定喔！有可能會破滅，但是我們最終沒有去做一個宣導，讓大家知道，大家都以為這個泡沫會一直堆疊上去，我不可能會是被戳破泡沫的那一個人，而我們政府這邊，站在政府的角色、擔任老師的角色要跟他講。當 COVID-19 結束的時候，我們的外籍移工可以順利進來，你的本籍員工就不再要求 6,000 元，這就像當年民國八十幾年時台灣錢淹腳目，一個水電工要求 3,000 元，外籍移工進來就全部跌回 1,200 元，大家只好去簽大家樂。

所以在這樣的一個概念裡面，全世界如果走向衰退，以及寬鬆的貨幣政策，例如以大陸恆大來看，大陸所有建材停滯以後，全世界的市場是通用的，這東西如果降臨台灣，你看最近的鐵價，鋼鐵價

跌了，理論上鋼鐵價要一直往上衝啊！但是問題是鋼鐵價跌了，我的建築成本就會降，但是他們似乎沒有看到，因為在乎這些的人，他只在乎一些訊息的假象。所以我想，這個包括議座、立委這邊及我們大家，全民為了不要讓我們的下一代陷入泡沫，我們唯一只有真實以告，但是問題是我們有多少是真實講出來的聲音，在媒體裡面，可能大家都不敢報。

另外，我提一個，我上次去一個建設公司，他們說完銷，我跟他說，你的完銷是帶來未來的痛苦，你這個 sales(銷售員)，你把 KPI 銷售指標)達到了、你把薪水領走了，4 年後萬一這個建案蓋不成怎麼辦？受影響的包括買的人、預售的人與建商，建商股票有上市櫃，會影響到小股東，那麼我們未來是不要陷入第二波的衰退 30 年？最後影響到銀行，然後我們政府再編列一個大家出錢的預算去救銀行，也就是我們已經經歷二次經改，現在要再進行三次經改，對不對？所以這個是我們真的要正視的問題。可是現在大家都在預估，每天都聽到你再買、你再買，這個一定會漲，自住占多少，這個不是自住占多少，現在大家已經不在乎自住了，所以我想，大家要正視這一個因果循環，謝謝。

主持人（李議員眉蓁）：

完售又凍賣，建商現在很屌，賣到一半就先停賣、凍賣、不賣。

正修科技大學鄭副校長舜仁：

其實站在建商的立場，他會把它蓋下去。

主持人（李議員眉蓁）：

對啊！

正修科技大學鄭副校長舜仁：

因為他不知勞工的價格，我們要開放外籍移工進來，才能估算勞工的薪資水準。如果全世界真的如此那樣，如果恆大的問題，中國大陸真的要解決，它用一個擴大內需，去蓋公共工程，哇！它的原物料還是漲，當全世界最可能有這一種要製造…，我是為了工資，希望再做一個政府更大的建設，來製造出來，這個是政府最大的問題，景氣衰退的時候一定會有負擔。

主持人（李議員眉蓁）：

好，謝謝鄭副校長，接著請徐會長發言。

後勁勞宅自救會徐會長嘉志：

我是徐嘉志，是在遠傳電信台北內湖上班，也是北漂族，沒有比較沒有傷害。另外，我希望市府官員要打開腦洞，剛才鄭副校長、辛教授、陳副教授都講得很好，公部門要打破過去那種所謂公宅的思維，我提供兩帖藥方，促參 PPP(促進民間參與公共建設)和 PFI(民間 融資/資金 用以加速啟動公共設施更新及公共服務升級之政策方案)，公私合營，由公部門獎勵民間投資經營，這兩帖藥方就是打破公宅的一個措施。

我弟弟過去在台積電、在聯發科上班，現在是飛捷科技的總經理，他也是北漂，我們都很願意回來，可是過去我在高雄只有 5 位數字的薪資，在台北是 6 位數字，那麼我幹嘛回來？沒有比較沒有傷害，我是深受其害的人。以前在竹科上班的時候，我們每天早上要 6 時出門，晚上 11 時回家，為什麼？因為上班的途中就塞車兩個小時，下班也塞車，我沒辦法啊！我願不願意回來？我願意。

你們要打開腦洞，從我們這些市民的立場去想這件事情，你如果還是用過去的舊思維，我告訴你啦！台積電不會來。我講一個最好的例子，鴻海喊了很多年，說要進駐高軟，請問有人來嗎？台積電也一樣喔！我們都知道，台積電是非常注重企業社會責任的，但是我保證、我告訴你，我絕對可以讓台積電不要來，因為台積電不會在一塊要整治到 112 年，但還是充滿毒物的土地，讓員工兩年後去上班，它敢不敢這樣做？它絕對不敢。你們都沒有想到根本的問題，好，台積電要投資，它就慢慢跟你耗，耗 10 年，耗很久之後我再來。這是實話啊！你會讓你的兒子、女兒去一個整治到 112 年還是充滿毒物的場地上班嗎？你也不願意。我們的里民及社區，我只調查一個禮拜，我的同學 29 歲死於腦癌、另外一個同學 40 歲死於肺腺癌、我們家鄰居死於肺癌，還有一個女生 32 歲就死了。我只統計一個禮拜，我們那個社區有 4,000 位居民，就有 65 個人…，現在我已經統計到有 120 個人因為癌症而死亡，這是事實。這麼毒的土地，你再把它翻起來，這些工程人員後面都糟糕了啦！全部罹癌啦！我跟你保證啦！我們那個社區就是一個活生生、血淋淋的例子。

兩個里長都很清楚，你們要聽數字，我就講真實的啊！而台灣中油做了什麼事呢？它就是放任不理。

前幾天我們的里民去地政事務所辦理變更登記，那個承辦員說什麼？你這個繼承變更登記要經過中油同意，我回去查了一下，是楠梓地政事務所，我今天才要來跟李議員眉蓁講這個事情，我們自然的贈與及所有權的移轉為什麼要經過中油同意？中油現在就是用拗蠻的手段，要漲我們租金，我們也同意，但重點是從不跟我們溝通，一張通知書來叫你繳5萬元、10萬元，你就得繳，這個就是台灣中油，完全不溝通。我希望高雄市政府不要犯這個錯，不然我告訴你，我一定圍廠，我讓你不能整治，我要讓台積電不能進去，因為這個叫做應作為而不作為，民意的反撲就在等這個事情。

房價的問題跟所謂租金的問題，你要考慮到我們這些人，你有沒有聽我們的聲音？我們到底要什麼？我跟你講，你幫我們蓋社宅，那沒有一樣喔！他們的薪水，像我是6位數字，回到高雄還是6位數字，為什麼？因為我是同一間公司。台積電在宣布要到高雄設廠的前一個禮拜，同學就已經告訴我，我們（台積電）內部已經在調查要去高雄上班的有多少人，這在宣布設廠之前我們就知道了，他們就預期在做一些部署了，但重點是大家好像沒有看到End User(最終住戶)、這些最基本的居民。這1,000、2,000個員工的食衣住行育樂，高雄市政府有想到嗎？但你們放任它不管。我們要什麼，你們知道嗎？你們都不知道，你們都沒有用腦，只是悶著頭在辦公室辦公，就這樣子獎勵，那個都是你們在辦公室做的，但是都不是我們要的。所以為什麼說民眾的聲音最重要？請你們把腦洞打開，聽聽我們要什麼，你才能真正達到我們的需求。

而且說實在的，台積電標準不會降，都是一招進來就是碩士。給各位一個基本數字，台積電員工的基本薪資，主管級年薪237萬元，非主管181萬元，在台灣，排在它前面的大概有15間公司，請問高雄有這樣的薪資水準嗎？那不可能。所以台積電高雄的員工，第一波一定是北部下來的，在地的人統統輪不到，沒有一個人輪得到，你只能做它下包的下包，那對高雄有幫助嗎？而且對於員工來說，你這個地方那麼爛，我不要住！我住什麼？我離開。為什麼竹科的

人要住竹北，甚至住台北，我弟弟現在在台北上班，在飛捷科技做總經理，現在還是住竹北，他寧願坐車一個多小時到台北上班，都不願意住在台北，為什麼？因為環境的因素。

這是很根本的，麻煩你們要聽聽我們這些人到底要什麼，然後再做配套，而不是蓋公宅，我告訴你，蓋公宅的話，你就會回到那種…。你為什麼不用 PPP、用 PFI 的方法把你的房價訂在那邊？沒有比較沒有傷害，你旁邊要怎麼蓋？很簡單啦！就是用獎勵民間的方式去經營，我把土地開放給你，跟你簽 50 年、30 年，讓民間好好的管理完之後，再交還給市府，市府不要想把手伸進去，因為你沒有那個思維。這個在台灣已經有很好、成功的案例，不要再用過去的思維去蓋那些所謂的公宅，那些都不是這些人要的，蓋一蓋，你只是很簡單的就把事情交差了，重點是有沒有解決問題？沒有解決問題，謝謝。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝徐會長。因為陳議員麗珍剛才沒有發言，所以我們請陳議員麗珍發言。

陳議員麗珍：

謝謝主持人眉蓁議員，里長、立法委員吳怡玳服務處的蔡主任、各位專家學者、市府各局處代表，還有會長，大家好。我剛才聽到各位真的都講得很好，這些真的是我們應該要好好去思考的。我們一直在討論人工漲以及材料漲，事實上我們高雄市房子的標價，從 11 月 9 日發布台積電真的要來了，從那一天開始，很多建設公司的價目表一直在改，然後有些是封盤不賣，這個對我們高雄市來講真的是非常令人憂心，當然，有房子的人是不會擔心，可是七十幾年次這些年齡層的市民真的非常憂心。要怎麼樣去抑制房價一直飆漲，目前現階段，我們大家真的要共同想出一個對策來，不然這樣子一直飆漲上去，後面不敢想像。

最近高雄市很多人，尤其是我們左楠地區要買房子的人，心裡都是五味雜陳，也不敢罵。台積電要來，只能跟人家說台積電要來，那個很好、很好，但是事實上心裡真的是非常擔心，擔心未來都不知道在哪裡？

前天晚上 11 時多我接到一通電話，我一個親戚的女兒 36 歲，她考上公務員，是高考第一名，現在在前鎮上班，她找了兩年多的房子，找到青海路去，一直找，都還沒有下決定，因為她很細心，這個我也知道，但是我還是鼓勵她買房子，就像剛才李副校長說的，有錢就趕快買，不要花掉，年輕人真的不要先享受，要先懂得存錢，趕快買房子。而她也是存了大概兩百多萬元，5、6 年來存了兩百多萬元要買房子，可是現在她沒有辦法了，這 10 天來她開始急了、慌了，她去看在自由路黃昏市場旁邊的一棟大樓，她之前開車經過的時候，看到有在銷售，但是這兩天，門已經拉下來沒有在銷售了，她請我去找建商，但是我沒有答應她，因為我知道也是白找的，不會有結果，我只能跟她說，妳再等等，不要在這個時候跟人家衝，因為她害怕會沒有房子住，她現在都要通車到阿蓮，這兩天我也沒有再打電話給她，她的心情不曉得如何，我也不敢再問她。

從這個案子我們可以看到，現在高雄市的年輕人真的對未來都是擔心、恐慌的，因為父母如果沒有資助，她如果又去追到價錢高的，這 9 天來，房價也有漲 1 倍的，每坪從十幾萬元漲到 30 萬元的都有。

當然，台積電要來，它要設廠的土地受污染，還有宿舍區這一些居民的問題，對於他們的權益，我們已經爭取很久了，我們對於這些住戶，要怎麼樣有一個好的規劃，把人家的心安下來。因為說實在話，你要讓台積電來設廠，就像剛才會長說的，如果污染整治沒有做好，也是會害到我們在地居民，我們是先受其害。再來，如果我們還沒有買到房子，這樣看來，我們已經是買不到房子了，所以最好的方式，就是我們對於現有的宿舍要如何規劃，我們希望是朝向土地能夠就地讓售的方式，這樣對他們比較好，真的啦！這是有必要的。

再來就是在地的工作機會，剛才聽到會長說一梯次、二梯次，要輪到我們在地的人能夠進到台積電工作，不曉得是什麼時候，這些都是非常令人擔心的，我也希望今天市府與會的單位要把這些意見帶回去給市府，大家好好的來研考，因為這是非常嚴重的問題喔！這些事情真的是這 10 天來大家都非常擔心的，所以我們真的要好

好的去面對這些問題，謝謝大家。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝。因為時間的關係，我們 12 時半之前公聽會要結束，里長有要發言，宏毅里馮里長，請發言。

宏毅里馮里長靖絨：

謝謝李議員辦了這場公聽會，也謝謝議員那時候為我們後勁勞宅發聲。剛才很多人都說我們未蒙其利先受其害，教授，我跟你說，我們是不敢想其利，但是一直在受害！就像剛才徐會長說的，其實我們都不敢反對，但是事實上我們反對，對吧！會長。我們不反對發展、不反對活絡土地，但是我們真的非常反對污染，我們在那裡住了幾十年，五輕污染的時候，我們宿舍區都不敢說話，後勁在反對，我們就默默的承受，現在五輕遷走了，又來一個應該也算是污染，而且整治工程一定比五輕當初設廠更污染，就像我們說的，土地已經污染了幾十年，你再去翻動攪動它，那個污染誰來忍受？我們是第一線忍受的人，我們不用受利，但是我們不想受害。

剛才為什麼一直講我們那個宿舍，你們的房子、土地都漲價，我們是沒有土地的，我們的房子，產值一直在縮減，房子的價值是越來越低，但是土地價值卻越來越高。我們在那裡住了幾十年，那裡的土地是因為我們的存在，地價才慢慢漲上來，它不是因為土地在那裡就一直漲。我們五、六十年以來，從民國 45 年到現在，剛才徐會長講得對，還有議員也講得對，你們一直針對的是台積電要來，會有多發展、就業機會有多少，但是我想，這個都不會有我們宿舍區受利的部分，不會用我們宿舍區的任何一個人，但是在這個過程當中，我們要承受這麼多。

我希望是這樣子，在城市發展及在活絡土地的時候，你應該先考量的是在地居民居住的環境，還有保障他們居住的權利，而不是一直只針對怎麼去開發、大廠怎麼來、未來就業怎麼樣。我們連住在這裡，每天都非常害怕，就像剛才議員、很多教授說的，現在房價漲成這樣，我們那裡的老人家，有人一輩子就這麼一間房子，土地又不是我們的，到最後到底要被趕到哪裡去？社會住宅不適合我們，我們不要社會住宅，但陳市長有說，你們沒有辦法的，我們用社會

住宅來安置。我們為什麼要被安置？這個也是傷了我們的財產啊！當初大家辛辛苦苦買了這個房子，為什麼現在要被安置？我們不是次等公民，也不是乞丐，不需要市府來幫我們安置，我們只是需要爭取該有的權益，保障我們居住的公平正義，就這麼簡單。

所以我希望各位市府官員要把我們的意見帶回去，我們現在是第一線的受害者，我們支持我們那裡要發展，支持任何你們的開發，但是在開發、發展之前，要先顧慮到鄰近住戶的感受。我們的要求是這樣，請不要再一次污染居住在那裡的住民，好嗎？謝謝。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝馮里長。其實這個整治的二次污染真的會比當時的污染更嚴重，現在把那些污染的土先翻起來，翻起來之後，就是會揮發污染，那個揮發其實很嚴重。接下來，我們請陳里長宏榮，你來談一下。

宏榮里陳里長宏榮：

眉蓁主席、麗珍議員、吳委員服務處主任、學者教授、市府官員以及媒體朋友，大家好。謝謝眉蓁議員為我們舉辦了這個公聽會，是這樣啦！台積電來高雄投資，是好到建商還有地主，現在我們第一線，就是中油還有後勁部落，其實都凋零了，現在都是長輩很多，然後飽受中油以前高雄煉油廠的污染以及空氣的污染，這麼久了，好不容易現在停廠了，但是 15 年的整治工程竟然有辦法要在兩年完成，只為了因應台積電要來。台積電要來，大家都表示很高興，可是我們希望政府還給我們居住的權益，我們在這裡居住六、七十年了，請還給我們居住權益的正義，這是最重要的。

台積電要來投資，我也希望在地就業的問題，如果有機會，要給我們在地一些就業的保障，保障的問題滿重要的。當然還有污染的問題，包括空污與污水排放的問題，後續這些都是非常重要的，但首重還是在地居住六、七十年住戶的居住正義，謝謝。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝陳里長，其實里長還有會長，最關心就是在地居民的權益。其實居民很辛苦，忍受了那麼多年的污染，最後只想要得到他們的房子與土地，希望市府可以把這些聲音帶回去。最後我們請吳怡玓立委服務處的蔡主任淑雅發言，她也想發表一下意見。

吳立委怡玳服務處蔡主任淑雅：

兩位議員、學者專家還有各位，其實我今天來的目的，就是為了要呼應我們這幾位里長，但其實最重要的就是在地居民的權利，尤其是居住的正義。我也要跟馮里長報告，你跟我們反映的時候，我有請台北辦公室先電詢中油對於你們這兩個里的態度是什麼？我在這裡也要跟大家做一個報告，中油回復，市政府的態度是市政府要推動都更，但是這個還沒有定案，所以就是希望市政府的態度，尤其是陳其邁市長對於整個態度要明確的拿出來，然後要跟我們這些居民做一個非常深度的溝通，也就是剛才辛翠玲教授講的。

今天市政府都發局等相關局處有出席，我想，里長這麼誠意的過來，雖然我們今天這個公聽會的主軸可能不是我們這幾個里，但是你們是中華民國政府的公務人員，你們服務的對象就是人，那麼就是要讓在地居民有一個好的居住環境，這是你們的責任。雖然這個公聽會的主軸跟我們里長所提出來的，老實說不盡相同，所以無論如何，你們要去反映，你們市政府的官員還有陳市長要拿出擔當來，台積電要來，其實沒有人反對，但是最基本的是要做好，再讓人家進來。這是我今天出去又再進來公聽會的原因，我相信幾位里長都有把你們的訴求講出來，我就不用再重複了，謝謝大家。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝。

宏毅里馮里長靖絨：

眉蓁議員，我補充一下。

主持人（李議員眉蓁）：

好。

宏毅里馮里長靖絨：

主任，剛才你說中油公司回答的是市府想要都更，但是對不起，我覺得中油的政策不應該是由市府來規定，公司要有公司的主張，我覺得由市府來規劃中油的土地，那是絕對不對的，我們不希望是這樣，所以我希望把這個話帶回去給市長。

主持人（李議員眉蓁）：

好。

宏毅里馮里長靖絨：

對，我覺得就像議員說的，希望聽聽在地住戶的心聲，我們想要的是什麼，謝謝。

主持人（李議員眉蓁）：

謝謝。我們謝謝今天大家的蒞臨，不好意思，時間拖到了，因為今天的問題有點大，大家討論也很熱絡，幾位專家學者提出的建議，及很多問題點，當然，你看我們市府高高興興在那邊蓋社會住宅，可是大家提到的社會住宅並不是市民現在真正貼切需要的，我希望這一些的問題，對於沒有發言到的，就聽聽專家學者的意見，所以不好意思，時間上沒有給各位全部發言。今天謝謝大家，辛苦了，也謝謝各位專家學者與市府團隊，謝謝。