

自 Covid-19 疫情以來，資金回流與各項產業往上發展，加上世代換屋需求，我們看到了房市的欣欣向榮，但卻也開始了政府對於不動產業的一連串冠以「打炒房」之名的打壓措施；央行從 2020 年以來已推出四波限貸令，近期更預告擬推出第五次選擇性信用管制，溯及既往造成消費糾紛群起；加上先前房地合一稅 2.0、各地方囤房稅調升等稅制加重造成更多的轉嫁，購屋者負擔反而更大。而金管會對土建融設算條件嚴格，中小型建商因土建融資金取得越發困難，資金斷鏈將造成中小建商進退維谷的現象，只有選擇退出市場或產生減少供給的結果，嚴重影響房地產市場的生態。內政部近期將「平均地權條例」中擬修訂禁止預售屋換約、私法人購屋許可制、設置檢舉吹哨人的條款，以上政策皆為所謂「落後指標」，這些政策隨著時間的推移而變化，未來將反映在經濟、社會、民生等各項問題，在在都對產業、民眾生計及國家整體發展產生衝擊；又國際金融環境，在升息循環壓力下，對於實價登錄、預售屋備查、定型化契約、紅單轉讓等，皆採取嚴懲控管。政策面無所不在的重重限制下，建商還同時面臨了土地取得困難，營建嚴重缺工、建材上漲等困境。可說是不動產開發業有史以來最黑暗的時期！呼籲有關當局應考量未來國家經濟發展，不宜繼續打壓產業，否則將帶來難以預估的衰退震盪。

面對營建物料人力資源問題越發吃緊，因應這樣的現象，公會也於各委員會持續提出探討，像是本會教育推廣委員會，於新建材新工法的課題中研討了鋁系統模板在缺工的現象可能帶來怎樣的改變機會，特別規劃安排會員公司參訪鋁系統模板的施工案場 - 台北廣慈社宅，帶會員實際了解鋁系統模板於工程環境中的利弊；另外面對營建物料價格動盪，於今年初甫成立工程資訊採購策略委員會，正雄特別委請公會本屆常務理事也是新業建設對於工程營建方面非常熟稔的簡福榮總經理擔任該委員會主任委員，經歷上半年幾次研商會議，也召集台中各家指標性建設公司，共同研討今年度第二季的營造工程各項採購發包訊息、分析建材生產及價格發展趨勢。資訊產出後也即時公告於公會各大平台供會員們參考，希望能夠協助會員公司在工程發包採購階段，面對物料的變動，能更精確掌握整體預算成本控制。

隨著 ESG 概念於全球快速竄起，涵蓋環境永續、社會責任、公司治理等關鍵面向已是各產業經營無法迴避的議題，建築產業也是一樣，除了設定減少自身碳足跡的目標外，在建築設計上檢討低碳綠能並導入生活、在工程中計算如何減低環境破壞，並與協力廠商合作碳平衡模式，在未來也將會追求更多積極的行動以降低整體碳排放量；在此趨勢之下，雖然 ESG 看來會是許多公司需面對的新挑戰，初期 ESG 的推動甚至可能會被視為成本負擔，但就永續發展而言，以行動實踐永續綠色營運的承諾將是未來我業必定面對的課題，及早訓練盤點企業碳足跡將可及早進入熟悉布局。

臺中市不動產開發商業同業公會理事長  
富旺國際開發(股)公司董事長

理事長 / 林正雄

