# 放眼長遠利潤，贏得顧客信任——周俊吉

房地產實價登錄後，是否該進一步推動實價課稅？當多數房仲業者以「太難執行」「交易量下降」等理由反對，作為房仲業唯一股票上市公司，信義房屋董事長周俊吉卻表示贊成。

「房子是用來住的，不是用來投資的；即使是投資，也應該是長期投資。」他認為，有所得就應該據實繳稅。目前台灣不動產的交易和持有成本，較國外為低。若採行實價課稅，短期上雖可能影響交易量；長期來看，對社會有益，也有利房市的健全發展。

贊同不動產實價課稅，不是周俊吉第一次對短利說「不」。1989年，信義房屋首創「不動產說明書」，將房屋產權原本本地攤在陽光下。當時正值房市高峰，同業無不飛快搶案，信義房屋卻花時間與成本製作說明書，使得公司當年非但沒有大賺，只能勉強打平。

隔年景氣逆轉，同業業績下滑，信義房屋卻因為製作說明書贏得顧客信任，業績逆勢成長50%。

創業的經驗讓周俊吉確認，信任可以帶來利潤。此後，信義房屋的每一個決策，都依循「先義後利」的準則。例如，只有直營店，沒有加盟店；堅持自己培養人才，不向同業挖角；率業界之先成立「企業倫理辦公室」，並親任倫理長。去年，周俊吉捐新台幣6億元給政治大學成立「企業倫理研究中心」「信義不動產研究發展中心」及「MBA學程倫理教育」等單位，創政大創校以來最大個人捐款。而且因為是個人捐款，受限於所得稅法抵稅上限，大部分的捐贈金額並無法扣抵個人所得稅，更令人敬佩。

去年，房市受奢侈稅影響，交易量創下2003年以來新低，信義房屋的營收持平，EPS卻逆勢成長，從2.81元成長至2.9元。因為良好的公司治理，市場仍給予信義房屋超過15倍的本益比，與明星產業相比毫不遜色。

再看信義房屋的公司繳稅記錄。台灣企業營所稅率是17%，但過去5年，信義房屋的實質稅率約為20.7%，公司並未刻意節稅；分配給股東之股利也占稅後淨利高達86%，顯示公司將大部分盈餘分配給股東，將獲利與投資大眾共享。

周俊吉的經營理念再次證明：當市場低迷時，唯一能贏得顧客青睞的不是廣告，而是信任。（口述／薛明玲，撰文／陳芳毓）

圖表：信義房屋近5年度盈餘及分配

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| 實質稅率（所得稅/稅前利益） | 23.6% | 25.3% | 18.2% | 19.0% | 18.8% |
| 股利率（分配股東股利/稅後淨利） | 64.8% | 94.5% | 92.5% | 87.2% | 79.3% |

資料來源：薛明玲

薛明玲
資誠教育基金會董事長、國立台灣科技大學EMBA兼任教授。