

價量質三管齊下 全力振興房地產

—建立市場資訊體系、完備制度法令、推動證券化等 期待谷底翻揚再造榮景

張金鶚

(中國時報 15 版, 90 年 6 月 8 日)

近來總體經濟、股匯市、失業率等各項指標均面臨低迷慘境，而當前房地產景氣指標創近十年來的新低，台北市昨日公告土地現值，平均跌幅高達二、三九%，社會大眾對房地產的未來失去信心。到底是什麼原因導致當前困境？過去政府所提各種振興方案為何沒有發揮功效？面對當前低迷不振的整體經濟環境，房地產不景氣還會持續多久？

房地產市場當前所面臨的困境主要在於：(1)房地產數量供過於求，(2)房地產產品品質與區位不符消費者需求，(3)房地產價格過於昂貴，不論自住或投資均不易負擔。換言之，房地產景氣振興之道，在短期必須針對房地產市場的價、量、質三方面進行改善；在長期必須針對政府、建築業者、金融單位、與社會大眾進行改革與教育，如此才能對症下藥，真正解決問題。

先看社會最矚目且金額最龐大的一五〇〇億與三二〇〇億優惠房貸方案，政府企圖透過優惠房貸誘導消費者進場，以便協助建商消化餘屋，同時間接避免金融風暴的產生。然而政府與建商似乎忽略真正問題關鍵是房市的質、量、價三方面未見積極改善，消費者在當前產品及未來市場信心不足的情況下，反而面對優惠房貸更產生猶豫不前的顧慮，造成大量優惠房貸補貼未能帶動景氣復甦，反而浪費有限資源。再看看其他相關配套措施，其中就以房地產資訊中心、不動產證券化及住宅政策與住宅法等三項具體關鍵配套措施來看，大多還在開會研議階段，政府行政官僚體制，欠缺決策魄力，各部門相互推託，反覆協商，最後不了了之。

面對當前低迷的整體經濟，房地產當然不易復甦，但不同於其他產業，房地產已長期處在不景氣的情境下，那種逐漸期待與渴望復甦的心理，加上渾沌市場機制的緩慢調整，我們看到家戶的成長已逐漸大於住宅使用執照數量。如果未來政治能逐漸穩定，經濟能逐漸復甦，同時房地產的質、量、價有較明顯的改善，相信房地產可以突破長期困境。我預期過了今年年底選舉後的房地產黑暗期，明年應有露出曙光的機會，但這需要產官學各界好好把握此段時間積極推動真正有用的振興之道。

讓我提出一些具體建議供大家參考：

- 一、房地產市場資訊的完整建立刻不容緩。當前市場混亂與公私部門的決策錯誤均是市場資訊不全所導致，建議研議中的「財團法人不動產資訊中心」應儘速成立並積極運作。
- 二、結合房地產與金融之各種相關制度應儘速推動實施。其中包括正在推動的資產管理公司，研議中的抵押權次級市場 (Secondary Mortgage Market)，抵

押權證券化，不動產投資信託等，這些所謂不動產證券化歐美各國均有相當經驗可供參考，積極引進相關措施，絕對可以促使國內房地產市場發揮景氣復甦的強心針作用，不但沒有不良副作用，同時可以解決國內金融機構房地產資金運作的困境。最近我五月剛到墨西哥參加國際不動產研討會，了解亞洲各國為解決他們國內房地產不景氣，日本已於今年四月實施不動產證券化，而韓國也將於今年七月實施，反觀我國長期的光說不練，令人汗顏。

三、建商應積極結合政府與學界共同改善當前房地產各地區市場的價、量、質三問題。未來應減少興建數量，同時提升興建品質，作好市場分析，改善既有房屋品質並尋求適當的降價策略，住宅保險公司應可積極介入提供住宅品質安全保障，資產管理公司同時介入不良資產的處理。其中政府應特別要求國防部軍眷村不再改建，轉而全力幫助眷村住戶在市場上買到物美價廉的住宅，立刻解決眷戶的住宅問題。

最後，政府及立法當局應積極建立房地產的相關制度與法令。目前政府正在檢討的整體住宅政策，以及立法院所擬議的住宅法，應予較高的重視，儘速討論並付諸實施，如此政府各項住宅補貼資源與組織機構得以整合；房地產市場與民間建築業者得以具體規範，達到獎優懲劣的市場機制正面效果；房地產品質與社區環境得以依循與評鑑，真正改善我們最迫切需要的生活環境品質。