

拍賣屋價格的迷思

張金鶚、楊宗憲

(中國時報 15 版, 91 年 11 月 17 日)

近日來隨著金拍屋的推出，一時間法拍屋、銀拍屋、金拍屋甚至即將出現的鑽石拍屋充斥房屋市場，所引發的議題再度受到各界的關注。過去由於法拍屋資訊較為封閉，且進入門檻較高，又常發生圍標或佔用等問題，以致法拍屋一直是專業投資者甚至是被黑道圍標(俗稱海蟑螂)的市場。但隨著近年來銀行不良資產的增加，法拍案件越來越多，資訊也逐漸透明化後，拍賣屋確實提供了一個低價購屋的市場。從金銀拍屋現場的人氣可發現大家期望能從拍賣市場中找到價廉物美的房子，業者也多表示低於市場行情的拍賣屋可以造福無殼蝸牛，並進一步矯正房價偏高的現象。但拍賣屋真的「便宜又大碗」嗎？低價的拍賣屋對市場價格的影響到底有多大？

基本上各種拍賣屋都是在公開市場的環境下進行，公開市場的特色就是大家都可以來競標，既然是公開競標，就不會有真正的便宜貨，購屋者雖然低價買到房子，卻不見得佔到便宜；如果真的有便宜的房子拍賣，透過公開競標，價格也就不會便宜。消費者如果用低價買到的房屋多半會是低於一般品質的產品，可能有區位或環境較差、屋況不良、不點交或權利狀況複雜等問題，因此「一分錢一分貨」仍是公開競爭市場不變的定律。

過去由於法拍屋存在海蟑螂圍標壟斷的現象，雖然價格較低但有風險，隨著拍賣案件日益增加且公開透明，海蟑螂壟斷的現象已大幅減少；金拍屋則是法拍屋的另一個拍賣場所，業者提供的配套服務雖然能減輕購屋者的資金壓力，但基本上仍存有法拍屋的問題；銀拍屋則是在法拍市場一再流標的房屋，因此房屋品質普遍較差，雖然銀拍屋有點交的優點，但透過喊價的方式，加上現場炒熱的氣氛，反而更容易拉高成交價格，因此應該沒有所謂便宜又大碗的拍賣屋，而一般購屋者反而應避免因低價而盲目搶標，最後花了大錢買到不適合的房子。

拍賣市場基本上存在著市場區隔，多為專業投資者參與，與預售屋、新成屋或中古屋一般購屋者參與的市場不同，主要是拍賣屋欠缺產品保固，以及建商或仲介的銷售服務，並因其性質特殊，以致真正好的房屋也難得一見，因此與正常產品存有落差。另外，目前拍賣屋的案量還不到一般房屋交易市場總量的 2%，因此拍賣屋的低價對一般房價雖然可能有所影響，但影響程度應該不大，大家不應過度期待拍賣屋的出現會對市場價格產生太大的衝擊。

房屋拍賣市場的多元化提供了買方更豐富的選擇，對目前房地產市場發展值得給予肯定，但這是一個相當專業的市場，在追求低價的同時，購屋者除了面對更高的搜尋與交易成本外，還需承擔較高的風險。因此，購屋者在進入這個拍賣市場時，應對拍賣物件作更深入的調查，以免花了大錢買到不合適甚至無法居住的房屋，畢竟買屋可說是人生中的一件大事，值得購屋者多花一份心思用心選擇。