

政府該不該救房市

■張金鶚、袁淑滄

行政院日前與房地產業者會談後，立即提出八大救房市措施，包括延長建照兩年、簡化都市更新、降低外資門檻、銀行局成立窗口供建商和銀行協商房貸等。政府似乎認為目前已是拯救房市時機，其政策正當性乃建立在以下論點：房地產

房市不振之因在於房價過高。消費者負擔不起過高的房價，特別在台北都會區，有行無市的結果是房地產成交量減少、房價信心指數下滑。依據剛發布的九十七年第三季的住宅需求動向調查，全國房價所得比為七、四，台北市房價所得比為九、五，有約八成的購屋者認為本季及未來一年房價應該會下跌，但是以台北縣新屋房價為例，第二季房價不僅沒有下跌，反而還略為增加。

相較於台灣，美國政府出手拯救房地產的背景是，美國購屋者房價負擔比例遠低於台灣，其房價所得比約為三至四，而相較於一年前，美國房價已持續下降二成，住宅交易量卻遲不見起色，且大量法拍屋出現，次貸風暴使

機制，而市場健全之關鍵是將資訊透明化，若非市場失靈，政府實不應以政策來延緩房價下跌時間。

房價剛面臨下跌壓力，政府立即實施救房政策，恐延緩產業景氣自然復甦時間，全民皆輸。從各項領先指標及總體經濟因素觀察，即使短期內房價撐住不跌，長期房價水準終會回歸至合理範圍。此外，救房政策一方面使建商得以高價維持一段時間，另一方面透過放寬房貸政策，鼓勵消費者在高價的這段時間，以較低的自有資金及利息，進場購買房地產。這個作法短期內雖可維持買氣，使部分建商不至於面臨立即倒閉的壓力，但是當房價開始下跌，辛苦攢了半輩子積蓄買了一棟



民眾不敢且無力購屋、銀行也不敢貸款、市場調節機制已經失靈。

沒有人樂見房市不振。房地產業者賺不到錢，消費者買不起房子，政府抽不到稅，經濟也受到影響。

我們認為面對這個現象，讓過高的房價自然下修，回歸至合理房價；而合理房價水準應以國家經濟成長及人民所得為基礎，根據學界較嚴謹估算，台北房地產價格約有二、三%的泡沫，房價下跌三成應不為過。因此，產業界或可同意將以往過高的房價向下修正至合理水準，此是市場調整的必然法則；購屋者應注意房價是否以負擔，若否，則需面對房貸壓力沉重，或投資化為煙

為火車頭產業，救了房地產自可帶動台灣經濟發展；各國都在救房市，台灣亦當不落人後；透過放寬房貸政策，可達到協助消費者購屋的美意。

然而，房地產是否扮演台灣產業的火車頭？各國拯救房市的背景是否與台灣相同？增加購屋需求是否為當前合適的政策目標？答案若為否，則政府在當前房價下修壓力才剛要浮現之時，立即以政策支撐房價，並放寬貸款政策鼓勵消費者購屋，恐有政府與房地產業者聯手，將購屋者財富和銀行資金，轉移予部分經營體質不良的房地產業者之疑慮。

雲之風險；政府應在市場失靈時介入以健全市場

政府目前該不該救房市？

— 政院八大救房市措施，究竟救了誰？

張金鶚（政治大學地政系教授）

袁淑湄（政治大學地研所博士生）

投稿原文 (紅字為被刪內容)	刊登內容
<p>行政院日前與房地產業者會談後，立即提出八大救房市措施，包括延長建照兩年、簡化都市更新、降低外資門檻、銀行局成立窗口供建商和銀行協商房貸等。這些措施將有利於建商延緩推案、增加購屋需求，此也會將現有推案的房價支撐在一定水準。政府似乎認為目前已是拯救房市時機，其政策正當性乃建立在以下論點：房地產為火車頭產業，救了房地產自可帶動台灣經濟發展；各國都在救房市，台灣亦當不落人後；透過放寬房貸政策，可達到協助消費者購屋的美意。</p> <p>然而，房地產業是否扮演台灣產業的火車頭？各國拯救房市的背景是否與台灣相同？增加購屋需求是否為當前合適的政策目標？答案若為否，則政府在當前房價下修壓力才剛要浮現之時，立即以政策支撐房價，並放寬貸款政策鼓勵消費者購屋，恐有政府與房地產業者聯手，將購屋者財富和銀行資金，轉移予部分經營體質不良的房地產業者之疑慮。</p> <p>房市不振之因在於房價過高。消費者負擔不起過高的房價，特別在台北都會區，有行無市的結果是房地產成交量減少、房價信心分數下滑。依據剛發布的97年第三季的住宅需求動向調查，全國房價所得比為7.4、台北市房價所得比為9.5，有約八成的購屋者認為本季及未來一年房價應該會下跌；但是以</p>	<p>行政院日前與房地產業者會談後，立即提出八大救房市措施，包括延長建照兩年、簡化都市更新、降低外資門檻、銀行局成立窗口供建商和銀行協商房貸等。政府似乎認為目前已是拯救房市時機，其政策正當性乃建立在以下論點：房地產為火車頭產業，救了房地產自可帶動台灣經濟發展；各國都在救房市，台灣亦當不落人後；透過放寬房貸政策，可達到協助消費者購屋的美意。</p> <p>然而，房地產業是否扮演台灣產業的火車頭？各國拯救房市的背景是否與台灣相同？增加購屋需求是否為當前合適的政策目標？答案若為否，則政府在當前房價下修壓力才剛要浮現之時，立即以政策支撐房價，並放寬貸款政策鼓勵消費者購屋，恐有政府與房地產業者聯手，將購屋者財富和銀行資金，轉移予部分經營體質不良的房地產業者之疑慮。</p> <p>房市不振之因在於房價過高。消費者負擔不起過高的房價，特別在台北都會區，有行無市的結果是房地產成交量減少、房價信心分數下滑。依據剛發布的九十七年第三季的住宅需求動向調查，全國房價所得比為七·四、台北市房價所得比為九·五，有約八成的購屋者認為本季及未來一年房價應該會下</p>

<p>投稿原文 (紅字為被刪內容)</p>	<p>刊登內容</p>
<p>台北縣新屋房價為例，第三季房價不僅沒有下跌，反而還略為增加。相較於台灣，美國政府出手拯救房地產的背景是，美國購屋者房價負擔比例遠低於台灣，其房價所得比約為3-4，而相較於一年前，美國房價已持續下降二成，住宅交易量卻遲不見起色，且大量法拍屋出現，次貸風暴使民眾不敢且無力購屋、銀行也不敢貸款，市場調節機制已經失靈。</p> <p>沒有人樂見房市不振之現象。房地產業者賺不到錢、消費者買不起房子、政府抽不到稅，經濟也受到影響。我們認為面對這個現象，政府、產業、消費者三贏的共同目標是，讓過高的房價自然下修，回歸至合理房價；而合理房價水準應以國家經濟成長及人民所得為基礎，根據學界較嚴謹估算，台北房地產價格約有38%的泡沫，房價下跌三成應不為過。因此，產業界或可同意將以往過高的房價向下修正至合理水準，此是市場調整的必然法則；購屋者應注意房價是否可以負擔，若否，則需面對房貸壓力沈重，或投資化為煙雲之風險；政府應在市場失靈時介入以健全市場機制，而市場健全之關鍵是將資訊透明化，使供需雙方達到正常的價量均衡，若非市場失靈，政府實不應以政策來延緩房價下跌時間。</p> <p>房價回歸至合理水準，對房地產業者、消費者、政府都有好處。產業界短期內雖面臨經營調整，部分體質不良建商被淘汰的陣痛期，但是在淘汰過程後，經營優良建商將有更高的市佔率，市場上有更多好品質的房子，對房地產</p>	<p>跌；但是以台北縣新屋房價為例，第三季房價不僅沒有下跌，反而還略為增加。相較於台灣，美國政府出手拯救房地產的背景是，美國購屋者房價負擔比例遠低於台灣，其房價所得比約為三至四，而相較於一年前，美國房價已持續下降二成，住宅交易量卻遲不見起色，且大量法拍屋出現，次貸風暴使民眾不敢且無力購屋、銀行也不敢貸款，市場調節機制已經失靈。</p> <p>沒有人樂見房市不振。房地產業者賺不到錢、消費者買不起房子、政府抽不到稅，經濟也受到影響。我們認為面對這個現象，政府、產業、消費者三贏的共同目標是，讓過高的房價自然下修，回歸至合理房價；而合理房價水準應以國家經濟成長及人民所得為基礎，根據學界較嚴謹估算，台北房地產價格約有三八%的泡沫，房價下跌三成應不為過。因此，產業界或可同意將以往過高的房價向下修正至合理水準，此是市場調整的必然法則；購屋者應注意房價是否可以負擔，若否，則需面對房貸壓力沈重，或投資化為煙雲之風險；政府應在市場失靈時介入以健全市場機制，而市場健全之關鍵是將資訊透明化，若非市場失靈，政府實不應以政策來延緩房價下跌時間。</p>

<p>投稿原文 (紅字為被刪內容)</p>	<p>刊登內容</p>
<p>市場長期發展有所益處；對消費者而言，房價下修後，得以合理價格購買到適合的好房子，減少無殼蝸牛族群，也使房貸負擔減少；對政府而言，房地產業者蓋好房子、賺取合理利潤，而人民也買得起適合的房子，既可減少價格與品質背離的狀況，又可滿足基本住的需求；這豈不就是政府拯救房市所欲達到的政策目標？</p> <p>房價剛面臨下跌壓力，政府立即實施救房政策，恐延緩產業景氣自然復甦時間，全民皆輸。從各項領先指標及總體經濟因素觀察，即使短期內房價撐住不跌，長期房價水準終會回歸至合理範圍。此外，救房政策一方面使建商得以高價維持一段時間，另一方面透過放寬房貸政策，鼓勵消費者在高價的這段時間，以較低的自有資金及利息，進場購買房地產。這個作法短期內，雖可維持市場買氣，使部分建商不至於面臨立即倒閉的壓力，但是，當房價開始下跌，辛苦攢了半輩子積蓄買了一棟房子的消費者，不僅負擔著沈重的房貸壓力，且以優惠房貸所省下的利息，抵不過房價微幅下跌所造成的資產縮水；又或者當房價繼續下跌，消費者無力償還貸款，銀行接手不動產抵押品，認列呆帳，銀行承受房價下跌的損失。</p> <p>政府目前提出救房市措施的正當性不足。根據學界長期研究，並無證據顯示房地產扮演火車頭工業角色；美國拯救房市的背景為房價已跌至谷底，而台灣特別是台北都會區，房價仍相當不合理，房價所得比偏高；放寬貸款政策以增加需求，恐造成消費者、銀行未來</p>	<p>房價剛面臨下跌壓力，政府立即實施救房政策，恐延緩產業景氣自然復甦時間，全民皆輸。從各項領先指標及總體經濟因素觀察，即使短期內房價撐住不跌，長期房價水準終會回歸至合理範圍。此外，救房政策一方面使建商得以高價維持一段時間，另一方面透過放寬房貸政策，鼓勵消費者在高價的這段時間，以較低的自有資金及利息，進場購買房地產。這個作法短期內雖可維持買氣，使部分建商不至於面臨立即倒閉的壓力，但是，當房價開始下跌，辛苦攢了半輩子積蓄買了一棟房子的消費者，不僅負擔著沈重的房貸壓力，且以優惠房貸所省下的利息，抵不過房價微幅下跌所造成的資產縮水；又或者當房價繼續下跌，消費者無力償還貸款，銀行接手不動產抵押品，認列呆帳，銀行承受房價下跌的損失。</p> <p>政府目前提出救房市措施的正當性不足。根據學界長期研究，並無證據顯示房地產扮演火車頭工業角色；美國拯救房市的背景為房價已跌至谷底，而台灣特別是台北都會區，房價仍相當不合理，房價所得比偏高；放寬貸款政策以增加需求，恐造成消費者、銀行未來</p>

投稿原文 (紅字為被刪內容)	刊登內容
蒙受損失。日前政院與房地產業者會面後，卻立即提出八大救房市措施，我們不禁疑惑這些政策究竟救了誰？	蒙受損失。日前政院與房地產業者會面後，卻立即提出八大救房市措施，我們不禁疑惑這些政策究竟救了誰？