

最近媒體對於台灣房地產的相關報導，有其討論空間，於是本人和花敬群教授投書至中國時報之讀者投書，希望能夠讓大家聽到不同於媒體的看法及聲音。以下為投書內容、讀者回應及中國時報記者的回應，供大家參考。

另外，附件一為最後報紙刊出之版本，附件二是我為理財家雜誌專欄最新一期所撰寫的內容(尚未出刊)，亦供大家參考。

## 房地產市場報導亂象與媒體責任

張金鶚 政治大學地政系教授  
兼政大台灣房地產研究中心主任

花敬群 玄奘大學財金系副教授

4月10日中國時報財經版頭條新聞，依據某知名仲介公司提供兩頁新聞稿內容，以半版規模大標題呈現「大台北店面，成交價量齊揚」；同日財經版B2版，則以約1/10版面，報導財政部發布「三月土增稅大減3成6」。同一天的房地產新聞，這樣的處理方式有沒有問題？

自3月23日開始，媒體便一味強調房地產市場一片大好，各新推建案來客絡繹不絕，成交量大增。接著，適逢傳統三二九檔期，媒體又大肆宣揚各地區建商如何大量推案，造成空前熱潮等等。但是，真實的現象真的是這樣嗎？

房地產市場多頭行情走了四年多，是有史以來維持最久的紀錄。國內長期以客觀資料嚴謹分析的三種房地產市場發展趨勢調查報告(內政部發布之房地產景氣動向季報、住宅需求動向季報，與國泰建設發布之國泰房地產指數季報)，不約而同顯示，自去年第二與第三季起，房地產市場已進入反轉格局，部分地區已出現價格泡沫問題或供給過剩問題，投資客已逐步退場與拋售持有資產，建商亦抱持著賺最後一把的心態在推案，銀行對建築融資與購屋貸款亦採取更為謹慎保守的作法，這是國內房地產市場的基本結構。

4月10日財政部發布的訊息正是市場基本結構的真實現象，建商為後續開發準備的購地行為已非常保守，不動產買賣移轉的規模持續萎縮。總統大選後第二天，幾位不動產業界資深友人分別至北部數個指標個案觀察買氣狀況，得到的結論是「小貓兩三隻」，這也是實情。

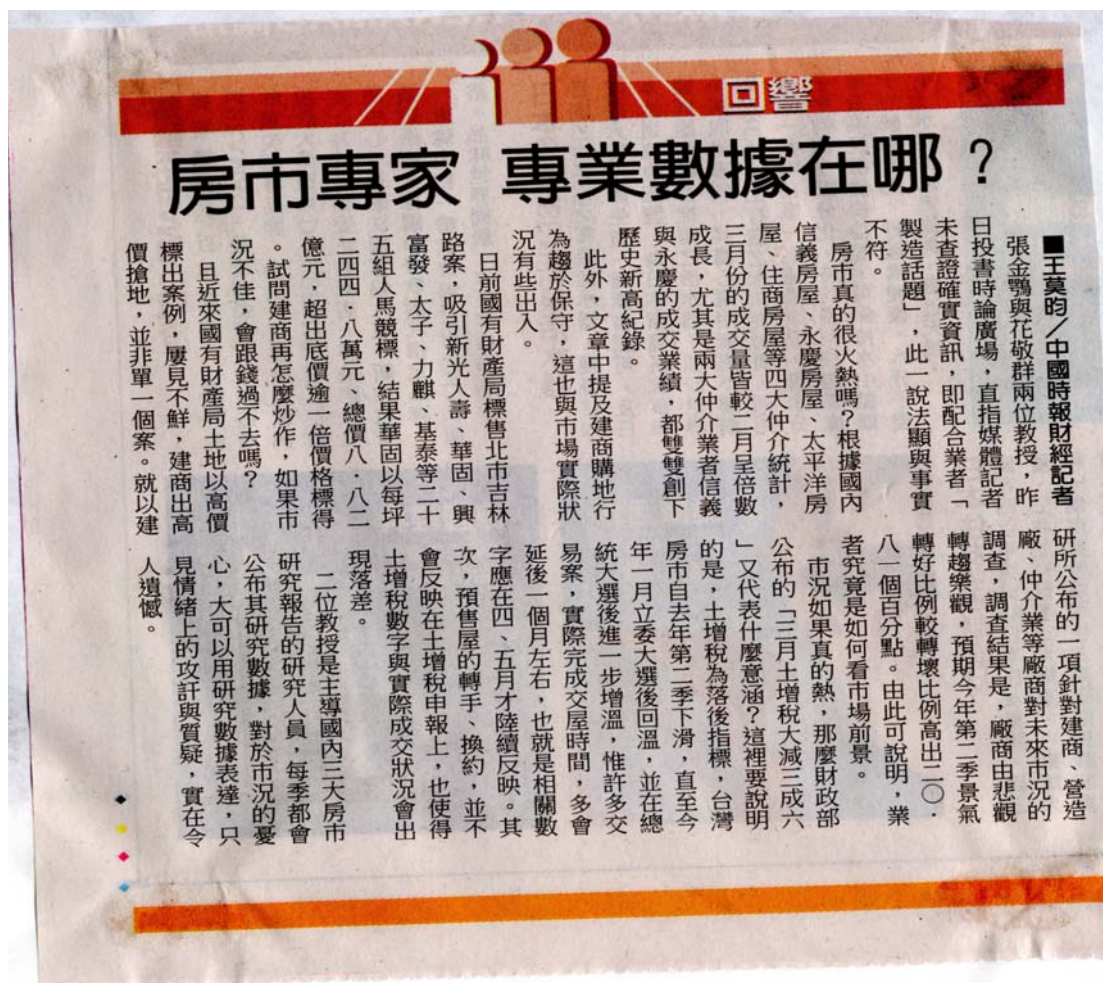
從近期市場調查資料亦顯示，北台灣第一季新推出之建築個案總規模，其實較去年第四季明顯減少，這也是事實。

「房地產市場價量齊揚」或「推案量熱絡與成交量擴大」，記者在報導這些訊息之際，是否真有嘗試去掌握真實訊息，還是人云亦云，或跟著流行起鬨？

房地產市場趨勢或現象之報導，在市場趨勢相對穩定之際，確實存在各說各話的彈性空間。但就目前市場結構而言，過度渲染總統選舉結果對房地產市場之效應，或者一味的站在業者立場來「製造話題」。其結果，短期內將使得建商與急欲退場的投資客獲取更大利益，但對資訊不足與亦受情境影響之一般購屋者，則將蒙受嚴重損失。更嚴重的是，一旦原應進入休息調整期的市場，再次被「話題」給炒熱氣來，市場泡沫便將迅速形成與累積，便如同民國七十年代後期的房市狂飆期一般；當市場轉向衰退之後，將會是長達十餘年的寒冬，以及金融業與營建業的倒閉危機。

媒體的社會責任不是在批評貪腐或揭發弊案時才要自我強調的。特別在財經領域的消息報導，其專業與真實的媒體基本原則更應該被強調。錯誤或偏頗的報導不僅害了一般購屋者，更可能成為長期拖垮國家經濟的元兇。特別在當前房地產廣告早已成為媒體最主要財源之際，媒體的「格」正受到嚴肅的考驗。

我們誠心建議媒體在報導市場資訊時，應避免偏頗或預設立場，以避免資訊亂象與危害一般投資或購屋大眾，更期待報導此類專業議題之記者，應具備必要之專業知識與評估能力，甚至應進行必要之證照或資格考試，以建立媒體之專業權威。



## 房市專家 專業數據在哪？

■王莫昀／中國時報財經記者  
張金鵬與花敬群兩位教授，昨日投書時論廣場，直指媒體記者未查證確實資訊，即配合業者「製造話題」，此一說法顯與事實不符。

房市真的很火熱嗎？根據國內信義房屋、永慶房屋、太平洋房屋、住商房屋等四大仲介統計，三月份的成交量皆較二月呈倍數成長，尤其是兩大仲介業者信義與永慶的成交業績，都雙雙創下歷史新高紀錄。

此外，文章中提及建商購地行為趨於保守，這也與市場實際狀況有些出入。

日前國有財產局標售北市吉林路案，吸引新光人壽、華固、興富發、太子、力麒、基泰等二十五組人馬競標，結果華固以每坪二四四·八萬元、總價八·八二億元，超出底價逾一倍價格標得。試問建商再怎麼炒作，如果市況不佳，會跟錢過不去嗎？

且近來國有財產局土地以高價標出案例，屢見不鮮，建商出高價搶地，並非單一個案。就以建

研所公布的一項針對建商、營造廠、仲介業等廠商對未來市況的調查，調查結果是，廠商由悲觀轉趨樂觀，預期今年第二季景氣轉好比例較轉壞比例高出二〇·八一個百分點。由此可說明，業者究竟是如何看市場前景。

市況如果真的熱，那麼財政部公布的「三月土增稅大減三成六」又代表什麼意涵？這裡要說明的是，土增稅為落後指標，台灣房市自去年第二季下滑，直至今年一月立委大選後回溫，並在總統大選後進一步增溫，惟許多交易案，實際完成交屋時間，多會延後一個月左右，也就是相關數字應在四、五月才陸續反映。其次，預售屋的轉手、換約，並不會反映在土增稅申報上，也使得土增稅數字與實際成交狀況會出現落差。

二位教授是主導國內三大房市研究報告的研究人員，每季都會公布其研究數據，對於市況的憂心，大可以用研究數據表達，只見情緒上的攻訐與質疑，實在令人遺憾。

中國時報 (A15版)  
九十七年四月十三日 (週日)

**From:** 永安 [mailto:ancall@ms24.hinet.net]  
**Sent:** Sunday, April 13, 2008 10:38 PM  
**To:** 張金鶚 教授  
**Subject:** 時論廣場投稿〈投書與報導相左 豈能視為是攻訐？〉

張教授：你好！

晚生昨於中國時報時論廣場拜讀張教授與花教授對「房地產市場，真的很火熱」？論述，今又閱讀記者回響「房市專家，專業數據在哪」？讓晚生覺得媒體記者的傳播修養似有待加強，因而為文投稿時論廣場。

時論廣場是否採用不得而知，唯乃檢送原稿 敬請張教授能給予指正，以做晚生今後寫作學習。

謝謝！

晚生林永安 敬上

## 投書與報導相左 豈能視為是攻訐？

林永安／台中市(退休民代)

前天(十二日)閱讀時論廣場張金鶚、花敬群兩位學者投書「房地產市場，真的很火熱」？對「大台北店面，成交價量齊揚」之報導提出看法與建議。昨天(十三日)在時論廣場又閱讀財經記者回響「房市專家，專業數據在哪」？記者的結語直指學者「只見情緒上的攻訐與質疑，實在令人遺憾」。筆者以讀者立場認為記者才是真正情緒反映，令人遺憾。

在過去很長時間，一般讀者大多相信媒體報導的真實性，但多年來有不少媒體因受政治污染而靠邊站；另有不少媒體為了財源，以新聞報導做隱藏式廣告，在在都是不爭的現象，因此，媒體報導的真實性難免受到折扣。

筆者對張金鶚、花敬群兩位學者投書一文反覆閱讀，認為學者除了提出看法與建議外，或帶有批評之意，但媒體報導影響社會層面深遠，本來就應受公評。若學者投書看法及建議，與記者報導有相左，即被視為是攻訐，這豈不是記者獨大？期盼媒體記者也能尊重學者異聲，並相互共勉，才是媒體改進之道。

## 「專業」與「責任」：我們的反省與願景

張金鶚 政治大學地政系教授

花敬群 玄奘大學財金系副教授

上週六筆者投書貴報「房地產市場報導亂象與媒體責任」一文，(後經編輯修改為「房地產市場真的很火熱?」)週日貴報記者以「房市專家專業數據在哪?」一文回應。我們樂見如此的回應，但也認為有責任對此議題做進一步說明。

首先，我們同意大選後的房市「火熱」與仲介業三月份營業額急速擴大的現象。筆者沒有權力否認市場真實狀況，但其中確實也存在相當程度的泡沫問題。

還記得總統大選後股市第一次開盤即大漲五百多點的盛況，當日收盤則上漲三百多點，隨後亦逐步向下修正至三月底。至今，即使國內股市專家或外資機構，也大多表示台股「今年內」「萬點可期」，距目前的指數不過一成左右漲幅的預期。而房地產市場的調整效率相對遲緩，股市在選後一週從激情到冷靜的過程，在房地產市場卻不是那麼容易調整。

房地產市場自去年下半年以來，市場價格泡沫已逐漸形成，供給過剩現象亦持續累積，景氣領先指標一再呈現向下調整的訊息。三月以來房屋交易量的大增並未伴隨價格的大漲，很清楚顯示其中很大的比例是投資客的獲利了結。這樣的結構非常類似民國 82 年前後，房地產市場進入十年寒冬前的景況。當年的媒體訊息，不也是看多勝於看空的結構。我們都該學會「做個有記憶的人」。

其次，我們期許自己不能當個混水摸魚的專家。歷經二十年前房市狂飆的混亂，市場資訊不足一直是關心房市發展者心中的痛。在此期間，我們協助政府部門進行房地產景氣指標與住宅需求動向調查的建構與發佈，也協助國泰建設公司發展國泰房地產指數季報。歷經各界多年的檢驗，這些調查研究成果也成為央行、政府、外資、業者在擬定政策與投資策略時的重要參考依據；亦有不少業者依據類似的分析架構，發展自己的市場分析報告。若以十餘年前的情境而論，目前房市資訊的豐富度，確實已明顯改觀。做為研究者的我們，深知既有訊息對分析市場狀況仍有改進空間，也持續在每週固定的工作會議上尋求改善，未曾間斷。

第三，筆者此刻之憂心或許可解釋為「杞人憂天」或「庸人自擾」甚至「狗吠火車」。當股市名人與國際級投資專家一致看好營建股與資產股之際，我們憑什麼看空未來。

其實我們並不看空未來，長期而言，台灣勢必會是個經濟小鋼砲。但是，看好營建資產股的邏輯，在於短期的交易熱絡與未來潛在的資金湧入，主要是著眼於土地與商用不動產長期的增值潛力，而非一般民眾居住的住宅。如果住宅市場跟著起舞，短期的熱絡必將加深後續的衰退幅度，以及建商與銀行的經營風

險。在目前市場泡沫尚未過大之際，若能適度予以調節，方能促使市場更健康的運作，並累積更強勁的後續動力。

做為市場資訊研究與發佈者，我們非常在意「數據的專業」。例如，住宅是非常異質性的產品，因此房價訊息必須經過品質標準化的程序來處理，以平均價格簡略計算將出現嚴重的誤差；銷售率必須包含時間因素，否則無法判定個案銷售狀況；推案量之計算應以確定時間範圍內實際推出為依據，而非包含計畫推出或舊案重推之數據。凡此等等多為業者或媒體披露市場訊息時未曾重視過的專業問題，但也因此扭曲了市場真實樣貌。

終究，住宅是個非常特殊的市場，市場訊息的發佈，不能單純只是依據某人說法，或僅視為投資者的參考。這些資訊影響著許多購屋大眾多年努力的心血，也影響著年輕人對未來的期許。我們不敢宣稱自己的論點無懈可擊，僅能自我期許繼續兢兢業業的堅守崗位；也期待媒體在報導相關訊息時，懷抱對社會的關懷與責任，讓專業的訊息能多一些討論，讓接受訊息的大眾多一份冷靜。

《附件一》

# 房地產市場 真的很火熱？

■張金鶚、花敬群

前天(十日)貴報財經版頭條新聞，依據某知名仲介公司提供的兩頁新聞稿內容，以半版規模大標題呈現「大台北店面，成交價量齊揚」；同日財經版B版，則以約十分之一版面，報導財政部發布「三月土增稅大減三成六」。同一天的房地產新聞，這樣的處理方式有沒有問題？

自三月廿三日起，媒體便一味強調房地產市場一片大好，各種新推建築案絡繹不絕，成交量大增。接著，適逢傳統三一九檔期，媒體又大肆宣揚各地區建商如何大量推案，造成空前熱潮等等。但是，真實現象是這樣嗎？

房地產市場多頭行情走了四年多，是有史以來維持最久的紀錄。國內長期以客觀資料嚴謹分析的三種房地產市場發展趨勢調查報告(內政部發布之房地產景氣動向季報、住宅需求動向季報、與國泰建設發布之國泰房地產指數季報)，不約而同顯示，自去年第二與第三季起，房地產市場已進入反轉格局，部分地區已出現價格泡沫問題或供給過剩問題，投資客已逐步退場與地售持有資產，建商亦抱持著賺最後一把的心態在推案，銀行對建築融資與購屋貸款亦採取更為謹慎保守的作法，這是國內房地產市場的基本結構。

四月十日財政部發布的訊息正是市場基本結構的真實現象，建商為後續開發準備的購地行為已非常保守，不動產買賣轉移的規模持續萎縮。總統大選後第二天，幾位不動產業界資深友人分別至北部數個指標個案觀察買氣狀況，得到的結論是「小貓兩三隻」，這也是實情。從近期市場調查資料亦顯示，北台灣第一季新推出的建

築個案總規模，其實較去年第四季明顯減少，這也是事實。

「房地產市場價量齊揚」或「推案量熱絡與成交量擴大」，記者在報導這些訊息之際，是否真有嘗試去掌握真實訊息，還是人云亦云，或跟著流行起鬨？

房地產市場趨勢或現象之報導，在市場趨勢相對穩定之際，確實存在各說各話的彈性空間。但就目前市場結構而言，過度渲染總統選舉結果對房地產市場之效應，或者一味站在業者立場來「製造話題」，其結果，短期內將使得建商與急欲退場的投資客獲取更大利益，但對資訊不足與易受情境影響的一般購屋者，則將蒙受嚴重損失。

更嚴重的是，一旦原應進入休息調整期的市場，再次被「話題」給炒熱起來，市場泡沫便將迅速形成與累積，便如同民國七十年代後期的房市狂瀾期一樣；當市場轉向衰退之後，將會是長達十餘年的寒冬，以及金融業與營建業的倒閉危機。

媒體的社會責任不是在批評貪腐或揭發弊案時才要強調。特別在財經領域的消息報導，其專業與真實的媒體基本原則更應該被強調。錯誤的報導不僅害了一般購屋者，更可能長期拖垮國家經濟。特別在當前房地產廣告早已成為媒體最主要財源之際，媒體的角色正受到嚴肅的考驗。

我們誠心建議媒體今後在報導市場資訊時，應避免預設立場，以免資訊亂象危害一般投資或購屋大眾，更期待報導此類專業議題之時，報導者也應具備必要之專業知識與評估能力，甚至應進行必要之證照或資格考試，以建立專業權威。

(張金鶚為政治大學地政系教授、花敬群為玄奘大學財金系副教授)

中國時報(A22版)  
九十七年四月十二日(週六)



## 多一些討論 多一些冷靜

■張金鵬／政治大學地政系教授、花敬群／玄奘大學財金系副教授

樂見貴報記者對拙文回應，我們也有責任做進一步說明。

首先，我們同意大選後的房市「火熱」與仲介業三月分營業額急速擴大的現象。筆者沒有權力否認市場真實狀況，但其中確實也存在相當程度的泡沫問題。還記得總統大選後股市第一次開盤

即大漲五百多點的盛況，當日收盤則上漲三百多點，隨後亦逐步向下修正至三月底。而房地產市場的調整效率相對遲緩，股市在選後一周從激情到冷靜的過程，房市卻不是那麼容易調整。

其次，我們期許自己不能當個混水摸魚的專家。做為研究者的我們，深知既有訊息對分析市場狀況仍有改進空間，也持續在每周固定的工作會議上尋求改善，未曾間斷。

第三，其實我們並不看空未來，長期而言，台灣勢必會是個經濟小鋼砲。但是，看好營建資產股的邏輯，在於短期的交易熱絡與未來潛在的資金湧入，主要是

著眼於土地與商用不動產長期的增值潛力，而非一般民眾居住的住宅。如果住宅市場跟著起舞，短期的熱絡必將加深後續的衰退幅度，以及建商與銀行的經營風險。

終究，住宅是個非常特殊的市場，市場訊息的發佈，不能單純只是依據某人說法，或僅視為投資者的參考。這些資訊影響著許多購屋大眾多年努力的心血，也影響著年輕人對未來的期許。我們不敢宣稱自己的論點無懈可擊，僅能兢兢業業的堅守崗位；也期待媒體在報導相關訊息時，懷抱社會關懷與責任，讓訊息能多一些討論，讓接受訊息的大眾多一些冷靜。

中國時報(A19版)  
九十七年四月十五日(週二)

## 《附件二》

欄名：**Money+Family/房市論壇/張金鶚專欄（1P）**

大標：**房市漲得愈高 跌得愈深**

### 前言

台灣房地產在選後呈現噴出行情，漲了多年的房價原本有機會回檔休息，如今卻因消息面炒作更高，如此一來房市修正期將延後，泡沫疑慮也更高。

### 內文

投資不變的真理是：「逢低買進、逢高賣出」，相信目前大家都認同台灣房地產所處的位置在相對高檔，但近期攤開報紙，房地產市場訊息一面倒的只談多頭，並沒有空頭警訊陳述，在這樣的「資訊不對稱」情況下，對一般投資購屋者並不公平。

目前國內沒有一個權威且公正的房地產交易平台資訊，可以提供房地產的成交量及成交價格。就算官方也僅有內政部建築研究所的房地產景氣對策訊號，經建會的住宅房價信心指數等；而民間業發布的指數，如國泰房地產指數因其提供全台各建商新推案調查資訊，較具代表性；其他房仲公司提供的資訊多以自家成交資訊為基礎，代表性較為不足。

除了資訊不透明外，資訊被壟斷也是十分嚴重的問題。媒體揭露的訊息，多半來自業者如建設公司、房仲業者及代銷公司的成交資訊，但業者提供的訊息足以被市場檢驗嗎？或是具足夠的公正性？這些都值得被質疑。

在這樣的情況下，一般民眾能夠獲得多少「真實」的資訊呢？也因為民眾無法窺探市場的全貌，使得選後台灣的房地產市場多了炒作空間及想像題材，而走了4年多頭的房市，原本應該好好休息再出發，但卻因消息面充斥，讓房市上演噴出行情，投資客紛紛下車、建商解套，但散戶(一般購屋者)卻很可能套牢。

目前台灣的房市資訊扭曲現象令人感到憂心，因為這已經是一個不健康的市場，從房價所得比及房價租金比的角度來看，台灣房市很有機會步上10多年前泡沫化腳步，只要房價漲得愈高，跌得會愈深，而房市泡沫破裂將造成長期經濟不景氣，這對國家整體經濟與一般百姓都不是好的事情。

那麼，現階段到底該不該買房子呢？我無法給一個明確答案，因為買房子是人生最重大的一筆資金，不能只考量房價的漲跌，同時要思考個人價值觀、負擔能力、生活品質要求、人生規畫等內在因素，必須通盤考量。

只能說，如果只是因為房價可能持續上漲而買，那大可不必，因為沒有一個投資產品，只會漲而不會跌，房地產亦然，特別是現在房市的漲勢是人為哄抬而漲，未來的跌勢將更為劇烈。自住的投資人一定要戒急用忍，從現在開始半年的觀察期恐怕還不夠，至少再觀察一年市場變化也不遲。