

## 這樣的房價新高 能接受嗎

■張金鵬、花敬群、章定煊

近日媒體大幅報導「第二季房市突破新高」，並據以宣布房地產景氣衰退警報解除。媒體的推論依據為北市第二季預售屋平均行情價破一坪六十萬元，大安區破一坪九十萬元，雙雙創下歷史新高，故顯示台北房市已擺脫盤整格局。對於這樣的觀察與結論，身為房地產的長期研究者，我們欲提出幾個關於房價的重要觀念供社會大眾參考。

第一、以偏概全的將表價上漲視為房價上漲嗎？九八年第三季大安區（實際正式公開）的新推個案只有二個，其中一個是僅有二十戶的某豪宅個案，表價每坪高達一八〇萬；另一個案每坪表價六十五萬。若以直覺算法，將此二價格取平均，當可計算大安區的價格平均數是每坪一二二·五萬，而此價格遠超過前幾季無豪宅推案的價格平均數，故可推論大安區房價大漲。這個直覺式推論過程的謬誤在於，表價並非實際成交價，只是代銷公司或建商對外宣布的價格，若非實際購屋者，難以得知實際成交價格波動。表價上漲並不代表成交價上漲，須再考慮議價空間，將表價轉換為成交價後，對於房價的討論才有意義。

第二、成交價上漲就是房價上漲嗎？即使考慮了議價空間，將成交價取平均也不等於房價上漲。當媒體報導市場平均房價由上季每坪五十萬元，漲到本季每坪六十萬元時，做為一個聰明的閱聽人，我們立即要問的是：本季的推案類型、品質是否和上一季相同？若上一季無豪宅推案，而這一季有豪宅推案，只是因為市場推案品質提升，以及推案類型不同，使得成交價格平均數上漲，仍然不能據以推論房價上漲。那麼要如何正確衡量房價波動？房價指數編製為不動產相關學術領域中發展已久的領域，而指數編製的重要概念即在於住宅品質控制。當確認價格為成交價之後，須控制住宅品質與類型，觀察市場上典型住宅在不同時間的房價變化，這樣衡量出來的房價波動才具有意義。依據我們長期建立房價模型所計算的房價資料顯示，從去年第四季至今，台北市住宅新推案價格持續呈現下跌的現象。

最近幾年，房地產的指標有如雨後春筍般冒了出來，任何一個業者或媒體，都可以發布一些指標，而媒體就大篇幅的引用報導。然而，許多指標無論是資料來源、資料的處理、統計方法均是交代不清，這樣隨意計算的方式，如果順理成章地成為多數重要媒體報導的焦點，那一般民眾如何能認清訊息的真相。

市場上充斥不正確的訊息，輔以媒體推波助瀾，使許多資訊雖然實際上完全沒有意義，卻令消費者覺得似有道理，難以判斷。媒體大幅報導「第二季房市突破新高」，我們擔心恐有鼓勵市場追高，增加房地產價格泡沫的可能，而此現象應非多數社會大眾所樂見。我們認為未經嚴格檢證的訊息可能嚴重干擾市場秩序，甚至傷害到無辜的購屋者與業者。（張金鵬為政治大學地政系特聘教授；花敬群為玄奘大學財務金融系副教授；章定煊為景文科技大學財務金融系副教授）