



中產階級應拒絕高房價

■張金鶚、花敬群

當好不容易看到總裁、主委與部長等政務官們發揮專業判斷與良知，正視當前房地產市場之問題根源與結構，也期待以健全房市（或房價）為出發點，同步處理稅制改革與強化財政等長期結構問題之際。很遺憾，理性官員的良策美意未能適時獲得受苦民眾的強力支援。

房價過度炒作導致的金融、經濟與社會危機，一年多來的全球公演都還沒正式謝幕，Encore、Bravo聲卻已經此起彼落的大呼小叫起來。似乎，一年多來發生過的慘事已經不是慘事，導致那些問題的貪婪惡事也都不再是惡事。

自認理性的專業者這麼說：「高房價只是台北市少數豪宅的現象，台灣多數地方的房價很合理。」「在經濟沒有明顯好轉之前，不能讓市場再去承受房價下跌的衝擊。」「台灣住宅自有率近九成，房價下跌會讓七百萬家戶資產縮水。」實際狀況是，台北市的房價負擔壓力在世界各城市的排名屬於前一〇%，近幾年很多農業縣

市的房價也悄悄上漲，雲林、南投、苗栗等縣也因所得水準較低，平均房價所得負擔率已經超過台北縣。專家們只對自己買不起的房子喊貴，不知全台人民都已深陷高房價困境。

另一個事實是，過去幾年來建設公司早已賺足現金，近幾年來上市櫃建設公司的資產增加了數千億元，他們未出售的餘屋即使以成本價（非市價）再打七折出售，以當前的資金狀況也撐得住。經濟環境有沒有好轉與房地產業的存活一點關係也沒有，因為這五、六年來房市根本還沒真的壞過，業者已賺得飽飽的。

第三個事實是只擁有一間房子或沒有自有住宅的家庭占絕大多數，房價一直漲，讓換房子與買房子的成本大幅攀升，換不起與買不起的痛苦與居住品質的降低才是人民的夢魘。房價越低對中產階級與所得較低家庭才更有利。

不少購屋者是起初恨房價高，又害怕房價一直漲，於是咬牙進場購屋。買了房子後反而開始渴望房價快漲，心中對市場的炒作氣氛報以歡呼。這樣的行為很像所謂的「斯德哥爾摩症

候群」，長期受害者最後會認為加害者是對的。台灣的房市發展已經讓許多民眾染上這種錯亂的病症。

如果想買房子或想換房子的中產階級或所得較低者，在房價已明顯過高時「忍痛進場」，那房價就會獲得支撐而不易修正，然後其他可憐的民眾就必須用辛苦儲存的多年血汗，去填補怎麼也填不滿的炒作空間。如果中產階級們相信自己的理性，認為不合理的價格不可能長久存在，那房價勢必會獲得修正，民眾也可較輕鬆購得合宜住宅，我們辛苦工作的心血也不用被炒作者踐踏。

最重要的事實是，現階段是近十餘年來房價風險最高的時刻，房價隨時都可能明顯下跌，購屋隨時都可能產生明顯虧損。因此，等待房價合理修正後再購屋，才是利人利己的上策。在目前不合理高房價情況下買房子，確實有點損人不利己的味道。既然政府不想幫人民，市場又是如此不合理，人們則當自救，拒絕不合理高房價。

（張金鶚為政大地政系特聘教授，花敬群為玄奘大學財金系副教授）