

# 房價上漲，誰贏誰輸？

■張金鶚、朱芳妮

吳敦義針對都會地區房價過高成為民怨之首表示，未來將針對機場及都會區捷運通過地段，進行區段徵收或土地重劃，再釋出土地與建商合作推出適合台北都會區年輕上班族購買的住宅。然增加供給是否真能有效解決台北都會區因房價過高導致民眾難以購屋的問題？

台北都會區房價持續上漲，並非正常市場運作下的供不應求所造成，尤其市場上仍有許多投資客所持有待售空屋，過度投資的現象相當明顯，故不應以增加供給來抑制房價。此外，由於交通建設沿線的房地產通常有增值預期，在有利可圖下，容易吸引投資客等非自住性需求者進場哄抬房價；若政府日後未限制購買此種低價住宅者的身分，反將給投資客炒作房價的機會。再者，不論是

透過都市更新、區段徵收或市地重劃等手段增加供給，均曠日費時且須耗費相當高的作業成本，然政府握有的籌碼卻相當有限。因此，目前政府所研擬的增加供給作法，顯然並非治本的良方。目前市場需求中，可租估擁有一戶住宅者（一殼蝸牛）約佔五十%，租屋者（無殼蝸牛）及擁有一戶以上住宅者（多殼蝸牛）則各佔約二十五%。現階段一般蝸牛如欲換屋，將無法以出售目前持有住宅的獲利為主要資金去購買與該住宅在過去購買時相

的住宅，目前房價漲到一千萬元，若想換較原有住宅更好的房子，則房價可能已從一千萬元漲到二千萬元，表示需求者必須再投入更多的資金去換屋，甚至換不起房子。在房價不合理上漲的情況下，一般蝸牛若選擇不換屋或因換不起房子而繼續住在既有老舊住宅中，往後必須忍受不斷下降的居住品質；若選擇換屋，則需付出相當高的購屋成本，甚至影響到日後的生活品質，因此不論換屋或不換屋，均為輸家。

回顧七十八年無殼蝸牛運動的背景，主要是因政府大量徵收公共設施保留地，造成貨幣供給過多，加上利率水準過低、游資充斥，致使房地產投資性需求大增，地價與房價飛漲，預售屋房價泡沫甚至激增到房價的一半，造成社會不公平。當時政府的因應辦法中，僅選擇性金融管制措施確實發揮了作用，使得房價緩慢下降；至於大量興建國宅售予中低收入家戶的作法，則因供過於求、價格過高造成中低收入者無力承購等問題，導致大量國宅嚴重滯銷及政府資金的積壓，從此國宅興建漸趨保守。

此波房價不合理上漲的背景，與無殼蝸牛運動相似處，在於投資客假性需求增加所造成投機炒作，並非真正的供不應求。因此政府若貿然以增加供給的作法加以因應，則有重蹈覆轍的隱憂。

面對現今都會區房價過高問題，唯有透過政府、金融機構及購屋需求者的共同努力，始能獲得實質解決。政府在短期應著眼促進房地產市場資訊透明化，避免因資訊扭曲而造成哄抬效果，並應健全租屋市場，對弱勢者提供租金補貼等相關協助；長期則應致力區域均衡發展，並加速稅制改革。金融機構對投資客貸款應審慎承作，避免以壓低利率的方式搶食貸款業務，否則若後續市場景氣下滑或利率反轉上升，投資客因資金壓力而違約，將造成呆帳增加。購屋需求者，短期內應相互合作，以拒購手段讓市場降溫，使房價下修至合理水準。

舉例而言，十年前購買一戶五百萬元

同品質的住宅，更難以購買較高品質的住宅，原因在於住宅價格上漲幅度明顯高於物價上漲與所得成長幅度，尤其品質較高的住宅，其價格上漲幅度更大。

（張金鶚為政治大學地政系特聘教授，朱芳妮為政治大學地政系博士生）

