

打破假需求 給我真房價

張金鵬／政大地政系特聘教授(台北市)

袁淑涓／博士生(台北市)

當前房價高漲之因，並非住宅「供給不足」，乃在於「假性需求」。

近來台北都會區房價高漲，部分房仲業者與社會輿論認為，因應之道為儘快興建市區與郊區之間的大眾運輸系統，並在偏遠地區增加住宅供給量。然而台北都會區目前並非「供不應求」，而是空屋和餘屋居高不下，投資客不願以低

於購入價格，將房屋賣給真正有需求的自住者；另外，部分理應沒有能力購屋的自住者，在房價高漲氛圍下，擔心再也買不起房屋，遂在政府釋出各項優惠政策鼓勵下，急於進場購屋，於是除了投資客外，另一群人又撐起了房價。在經濟學上，「需求」定義為消費者有「意願」且有「能力」購買。住宅投資者，有能力購買卻沒有居住意願；部分急於進場的消費者，沒有能力購買卻有居住使用的意願。這些假性需求使得

房價支撐在不合理的水準。

部分輿論建議讓購屋者到郊區購屋，並把都會區周圍的農地變更為住宅區。然而，這個說法忽略台北都會區仍有許多空餘屋，且只把住宅視為投資商品。事實上，恣意增加郊區的住宅供給量與變更綠地為建地，將造成都市蔓延與發展無效率，反而增加另一處可供炒作的市場。

另外，吳揆指出，由於景氣剛復甦，怕造成全民經濟動盪，因此不能「打壓房價」，令人不解。對有實際居住需求者而言，若已有一棟房屋，高房價將使他在換屋時，必須補上更多差價，排擠維持其他生活品質的支出，才能挪做住宅支出之用。至於景氣剛復甦之說，也令人不解，房地

產市場熱絡程度，應與民眾口袋裡的錢有關，是經濟景氣的反映結果。如今政府不僅忽略屋價被哄抬而飆漲，民眾買不起住宅的事實，卻反過來說，一旦房價合理化，房地產市場將不熱絡，使得總體景氣變差，因此不能打壓。此乃倒果為因。

當前房價問題在於假性需求，政府應盡力使房價合理化，而非增加供給。可行作法包括，實施選擇性信用管制，抑制短期投資炒作；建立市場交易秩序，使房地產交易資訊透明；進行漸進式稅制改革，營造公平合理的稅賦環境；增加中南部就業機會，促進區域均衡發展。日前「無殼蝸牛」提出多項房價合理化訴求，包括健全房市、公平補貼等，值得各界理性討論。

聯合報(A15)

1088年四月五日(四)