

向恐嚇說不 政大地政系教授 張金鶚

# 不取悅消費者、建商， 逆耳直言房市泡沫

文 / 徐仁全

「講真話，求真講理，這不是基本道德嗎？怎麼會變成需要勇氣才敢去做的事，真是完全變調了。」剛從北歐度假回來的政大地政系教授張金鶚，聽到記者詢問，這個社會最欠缺的會不會是勇氣時驚訝地說。

對政大地政系教授張金鶚來說，從小到大，他就將「說真話、做對事」擺在他為人處事的基本信條中。

只是，當他20年來持續對房地產長期的觀察及統計結果拿出來「提醒」大家，特別是預測房地產恐進入泡沫化的發言時，他才發現，反彈的聲音愈來愈多，碰壁的機會也愈來愈大，甚至想都沒想到，會收到恐嚇信！

2008年4月，一封從台中寄出、署名「大中華不動產聯盟」的信寄到他的辦公室。信中威脅他不得再發表任何對房地產不利的言論，否則讓他成為「工地開工的

祭品」。

「20多年來，我對房地產沒有偏見，我只是告訴大眾我觀察到的現象，」張金鶚說。

當收到那封恐嚇信時，他沒有多想，也沒有準備取消第二天記者會，「反倒不太在意它，覺得應是開玩笑的吧！」

只是隔天記者從警察單位得知此事，電視台連忙派出SNG車，搞得好像很嚴重，才讓他嚇一跳，眾人關注下，「壓力才跑出來！」

不過，講真話是張金鶚的原則，他也不會因一封恐嚇信就把嘴巴封起來；更不可能因為建商利誘，讓他說出違背良心的話。

不滿被封空頭總司令，他只是提出研究結果

從那件事到現在三年多，張金鶚持續提醒大家房市將泡沫，也被冠上「空頭總司令」的封號。

「對於這個頭銜，我是非常不

能接受。我不是空頭，」「看空看多不是我的本業，我只是提出研究結果，」張金鶚駁斥外界的封號對他不公平。

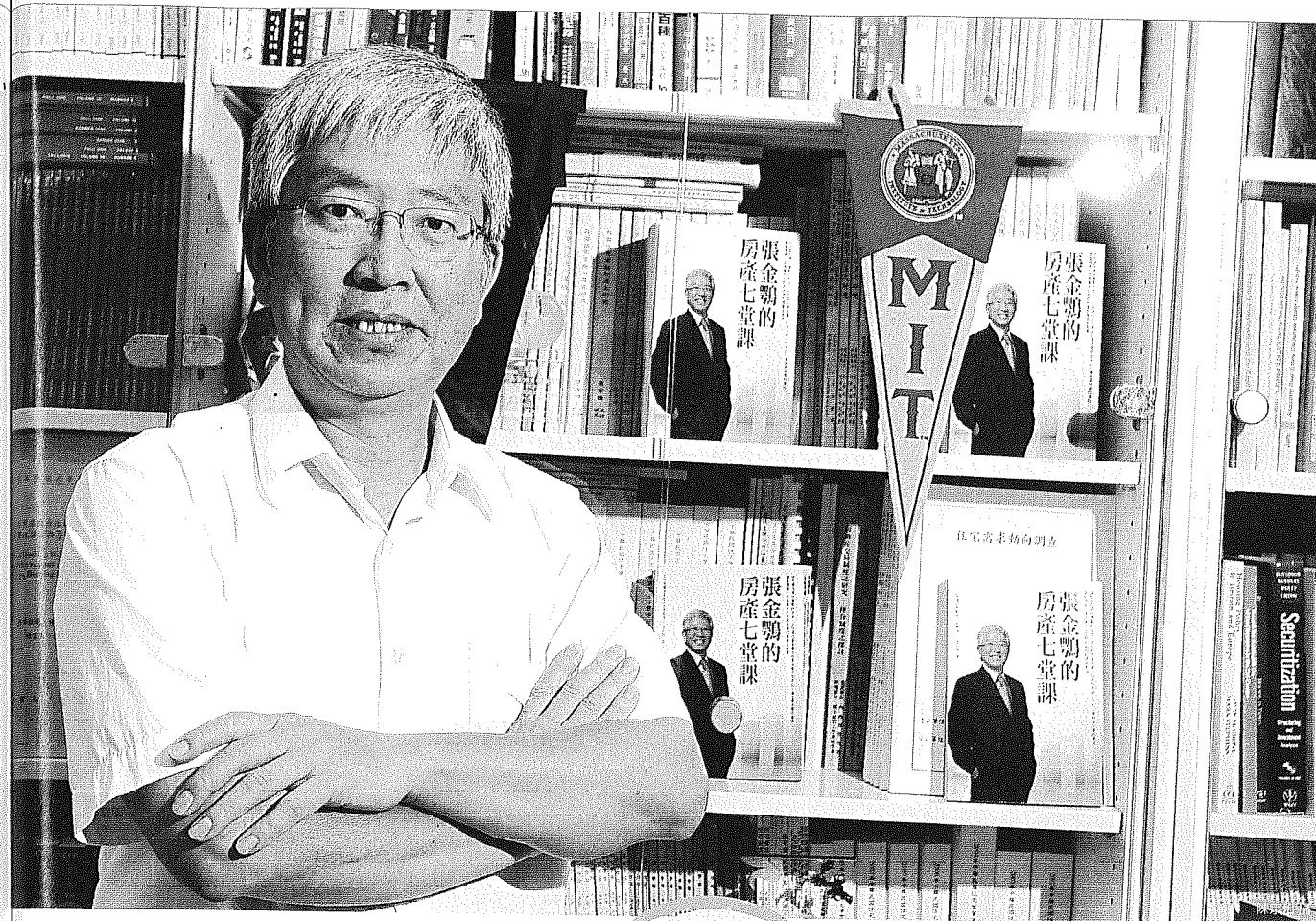
他指出，當2003年SARS後第三季，他就分析到房市反轉的跡象，當時曾提醒大家要注意房地產開始復甦。只是大家當時對房市沒信心，也沒注意到他的言論。

誰能預想到，過去這七、八年來，除了金融風暴外，台灣房市走的是大多頭行情。

提出房地產泡沫警示，絕對不是幸災樂禍

但張金鶚從民眾所得及租金為基礎來分析房價，卻發現泡沫跡象愈來愈高。以台北市來看，約有43%泡沫價格，也就是民眾花100萬買房，其中所應支付的應只有57萬，其他的43萬，都是建商或預期心理推升出來的泡沫價格。

張金鶚的研究，是以所得及租



勇氣宣言

講真話，求真講理，這不是基本道德嗎？  
怎麼會變成需要勇氣才敢去做的事？

金變化，來看房價泡沫的程度。他從主計處調出台北市家庭每月可支配所得為10.34萬元，過去五年實質所得只成長了1.2%，但房價卻上漲了73%。

此外，以租金來看，台北市租金如考慮通貨膨脹因素，實質走下降。但房價卻大幅上漲。

在對比所得、租金與房價變化後，張金鶚得出，在1990年房地產大泡沫時，當時泡沫價格為55%左右，現在則約43%左右，有重蹈覆轍的趨勢，所以才會提出警示。

「這是我以學者的角度做的研究，把它說出來，提醒大家，」張金鶚苦口婆心，擔心一旦泡沫發生，很多人會受害，哀鴻遍野。「這不是我樂見的，更不可能幸災樂禍。」

交易不透明、政府打房弱，  
民眾預期心理推升房價

只是，讓他更灰心的，是民眾愈來愈不相信他說的話，這讓他覺得可惜及危險。「如果說，建商不喜歡我的言論，情有可原；但大眾開始對我失去耐心，那就嚴重了，」張金鶚說。現在很多人對他反感：因為三年前聽了他說房價過高，會泡沫不要買。結果等了三年卻買不起，「一堆人氣得罵我」。

張金鶚解釋，房價居高不下確實有諸多原因，最主要的原因是交易不透明，讓建商可以一再欺騙消費者，誤導消費者。另一主因

就是政府態度不明確，一手打房（奢侈稅），另一邊又推出低利率及優惠房貸，讓民眾仍持續跳進買房背貸款的火圈。

消費者又犯了「囚犯困境」的心態，有能力買房子的人看到房價雖不合理，但想到日後房價會更高，就跳下去買房子；買不起房子的人看到房價還在漲，雖買不起，但在未來更買不起的預期下，也勉強貸款買房子。這兩種心態就是房價居高不下的原因。

「大家不要急著現在買，房價就會下來，」他建議。也許時間能證明張金鶚的對錯。但他仍將繼續點出真相、勇於發言。 G

**張金鶚** 年齡：56歲 學歷：美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫博士 現職：政大地政系特聘教授、政大社會科學院台灣房地產研究中心主任