

## 糾正「市場失靈」與「政府失靈」

# 踹倒房市怪獸 就差一腳

張金鵬／政大地政系特聘教授(台北市)

最近又到了房市的三二九行情，大家可以觀察今年第一季行情，是否會如同往年般，再度被炒熱？還是如同房仲業者所說，房價跌定了？當然反轉房市能否有外來的「臨門一腳」也相當關鍵。

台灣房市，從二〇〇三年下半年開始上漲，除〇八年小幅下跌外，至今已有一十二年，完全打破過去房市循環結構，也造成當前不合理的房價與民怨之首的結果。這背後顯示市場失靈，同時也顯示了政府失靈。

當前的房市，就好比從過去可親的小狗，經過十二年的縱養，變成龐然大物的「怪獸酷斯拉」，它不但綁架了經濟與金融，更綁架了台灣社會，使台灣成為炒房天堂，如此不但大到不會倒、也不能倒，而且大家都說雖然房市不合理、居住不正義，但卻不能打房的怪論。

財政部長張盛和說，房地合一稅不是要打房，因為打房會打到經濟、打到金融；柯文哲市長說，台北市房價只能維持穩定小漲，因為大多數人都擁有房子；更別提建築業者不斷強化，房地產是火車頭產業，它對經濟產業的貢獻，政府不可打房。這些似是而非的論調，一直在房市蔓延，支撐不合理的房價，顯然有必要進一步釐清。

何謂「打房」？有人認為是打不合理房價，有人認為是打投資客，有人認為是打黑心業者，有人認為是打當前不合理房市制度，當然也有人認為以上皆是打房對象。

2015. 3. 26.

然而在如此眾說紛紜下，曾幾何時，社會開始瀰漫「不可打房」論調，甚至將打房汙名化，認為打房會打經濟、打產業、打金融、打有房階級。顯示我們社會在房市的認知上，還在「打混仗」，如此只好繼續陷入當前「房市困境」。

仔細審視上述「打房」與「不可打房」的兩種論述，是否必然會衝突？

房價明顯不合理，現連房仲業者都要求房價下跌，打房價反而是救房屋產業，房價合理下跌，可避免資金過度集中房市，更有利其他產業經濟發展，也避免金融風險，同時合理房價可促使大多數自住者能夠換屋。

打房打短期投資客，可避免房市炒作，哄抬房價，空屋浪費；打房打黑心業者，可確保房屋品質，避免虛報坪數、虛報價格，甚至扭曲房市假象；最後打房打不合理房市制度，更是全民共識，顯然「打房」論述不會造成「不可打房」的擔心結果。

當前房市正在面臨不合理的轉折點，如此龐大的怪獸酷斯拉，通常很難撼動，此時正是最好的臨門一腳，讓怪獸變回可親小狗的最好時機。

當然在房市不正義的轉型過程，必然有些陣痛，但只要是最少數的投資客、多屋族、黑心業者受到影響，而大多數人獲得居住保障，經濟、金融、社會不再被不合理的房市所綁架，打房應是政府及大多數人民的共識。

我們期待共同糾正「市場失靈」與「政府失靈」的打房臨門一腳，這需要政府與人民的多管齊下，才能逐步邁向居住正義的目標。