

聯合報 2015. 6. 16. A14

張金鵬／政大地政系特聘教授(台北市)

房地合一稅通過後，各界對房市景氣變化有不同解讀。大家關心當前房市不景氣是否僅短暫現象？還是長期趨勢的開始，進入真正的大循環？換言之，是否大多頭過去了，大空頭將來臨？

房市看多的一方，認為房地合一稅通過，利空出盡，尤其下半年稅法尚未實施的空窗期，將鼓勵投資或自住者進場購屋，帶動短期買氣。房價長期只漲不跌，購屋還是最佳投資致富選擇。

房市看空的一方，認為房地合一稅通過雖解除不確定性因素，但下半年仍有選舉的政治不確定性因素。此外，金融市場的不確定性因素，包括利率的提升及房貸成數的緊縮。更不確定的是，房市歷經了十二年的長期多頭，已逐漸顯現景氣反轉，進入空頭循環，量縮後價將明顯下跌。

回顧過去房市景氣波動，從民國六二—六三年、六八—六九年、七六—七八年、九二—迄今四次，景氣期間分別是二年、二年、三年、十二年；而不景氣期間則是五年、七年、十四年。過去房價上漲幅度越高，也反映出景氣時間越長。因此，受到過去這波長期大多頭影響，接下來的不景氣時間將不會太短。從過去經驗來看，未來房市不景氣少則五—七年，多則超過十年。

如今台北市透過豪宅稅、囤房稅、新建房屋標準單價，以及路邊率等大幅提高少數有錢人的房屋持有成本，再加上房地合一稅的交易成本，產生了房市景氣反轉的臨門一腳，形成房市多頭結束，空頭景氣循環的來臨。

最近許多房市不景氣新聞陸續

浮現，包括：成交量一年來已經明顯萎縮、許多豪宅案例出現價格大幅下跌、投資客賠售逃命潮、預售屋退屋解約潮、建商財務危機、法拍屋大量增加等。這些都凸顯房市不景氣各種跡象已出現，房市的完美風暴隱然成形，值得重視。

或許有業者或投資客自認口袋夠深，應可渡過難關。更何況從過去經驗來看，房價長期看漲，值得一賭。然而這波不景氣可能比預期的長，而且因為房地產的交易與持有成本結構性的改變同時提高，房地產從投資商品為主轉為居住使用的消費品為主，這是過去沒有的現象，如此房價是否仍然長期看漲，值得再斟酌。如果不想一賭，則是越早脫手，降價求售、獲利了結，是為上策。

至於購屋自住客又該如何因應？目前房市不確定性因素仍多，而且房價才剛開始微幅下滑，現在進場似在幫投資客解套，自己變成墊底的白老鼠。更何況房地合一稅不影響自住客，應可多觀望等待各種不確定性因素較明朗後，再作購屋決策。不論如何，購屋決策涉及大筆財務支出，務必自己多作功課，審慎自我判斷負責。

最後希望政府決策能夠體認，面對未來的房市不景氣，必然有所陣痛，既得利益者的反彈也可預期，各種紓困方案或輔導措施將被提出。政府必須堅守立場，藉此淘汰過多及不良的業者，健全市場機制，並建立合理的法規制度，以避免日後市場及政府的再度失靈，如此房市的健全及房價的合理，才可能逐步落實。

房市變動 自住客如何因應

房地合一
效應