

房市降價 要入市或避市？

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

房市近來變化很大，從房地合一稅之前的量縮價穩到量縮價微跌，到最近房地合一稅之後，越來越多降價個案出現，而且降價幅度也越來越大。從台北萬華水岸第一排個案，建商開價主動打七五折，新莊副都心屋主賤售逃命潮，到桃園不只青埔慘，市區新屋打六折出清，顯示各地區房價的降價折扣戰已經開始。

個案降價主要是對後市的預期看法及資金周轉成本高低所致，前者為外在因素，後者是內在考量。雖然目前大家對後市多不看好，但會持續多久仍有不同期待；而資金周轉成本固因個人能力有所不同，但金融市場的資金鬆緊與利率高低變化，以及金融機構的風險控管態度亦是關鍵。

在後市不看好的情況下，越早降價，見不好就收，還有可能「獲利了結」；反之，越晚降價，見不好還不收，不但增加資金周轉成本，未來的不確定性越高，購屋者預期降價幅度也越來越大，屆時只好「認賠殺出」。

降價的依據應以鄰近相似個案的「實價登錄」資料為基準，而非以業者宣稱的「開價」為依據，以免失真。各地區產品的「降價幅度」也反應過去三至五年該地區產品的「漲價幅度」。換言之，過去漲越多，現在就可能跌越多。目前降價若遠低於漲幅，顯示該地區個案仍有降價空間。

固然每個個案狀況不同，降價幅度也未必相同，但個案的「價格破壞」及「降價比較」效果卻逐漸在各該地區發酵擴散。換言之，房市的「個案現象」將逐漸發展成「普遍趨勢」。

購屋者面對當前降價風潮，是否現在就是最好購屋時機？首先，降價風潮才剛開始不久，目前時機是否已到底？過去該地區個案房價的發展經驗為何？未來後續會如何發展？簡言之，未來是否還會持續降價？購屋者應審慎判斷。

其次，降價幅度是否能夠接受？降價後的房價是否合理？鄰近地區產品降價幅度為何？過去漲幅與當前降幅

是否符合比例？簡言之，降價幅度是否明顯有感且自認滿意？購屋者也應審慎判斷。

第三，最重要的是對購買產品是否滿意？此產品是否稀少，未來是否不易找到類似產品？建商品牌聲譽是否良好？是否目前有急切購屋需求？購屋者也應自我判斷。

面對當前房市不景氣，購屋者到底應「危機入市」還是「危機避市」？主要是看這個危機是短期現象還是長期趨勢？若認為房市危機只是短期現象，可考慮危機入市，就像當年SARS情勢；反之，若房市危機是長期趨勢，則應考慮資金周轉成本，危機避市應是風險控管的必要思維。

購屋乃終身大事，花費金額是一輩子的儲蓄與努力，面對當前房市剛剛反轉下滑之際，千萬不要只聽片面之詞，更要小心銷售業者的行銷話術，多作功課，自我審慎判斷該地區產品的房市趨勢，掌握降價幅度與房屋品質，仍是最終購屋關鍵。