

# 笨蛋

# 問題在房價

張金鵬  
政大地政系特聘教授

## 央

行鬆綁管制，釋出利多，據業者反應報導，近一周多來，民眾看屋人數不增反減約1到3成，買氣比房地合一稅定案前還冷。主要是業者及賣方藉此央行訊息，暫緩調整降價力道，購屋者並不埋單，反而不想看屋，顯示購屋者相當理性。

## 供資金動能反不利

當前房市不景氣的關鍵就是房價太貴不合理。雖然目前房價已鬆動略有下跌，但離大多數人認為的合理價格仍有相當距離，自住客沒有能力、投資客也沒有意願進場看屋。

因此，央行雖提供資金動能，但無法刺激買氣，反而延緩了降價預期，房市的不景氣更加觀望延滯，買賣雙方產生更多的不確定性，反不利於房市的未來發展。

解鈴人仍須繫鈴人。不論房地合一稅改實施前空窗期或央行鬆綁管制的實施後，購屋者不增反減的進場看屋反應，明顯可知，當前房市的不景氣是賣方業者不斷推升不合理房價所造成，而非政府房地合一稅改政策或是央行緊縮房貸信用所造成。

當然，所謂合理房價，雖然買賣雙方各有不同認定，但當前房市屬於買方市場，且在稅制改革推動過程，未來投資需求減少，自住需求將是主流。因此，負擔能力將是合理房價認定的重要依據。

雖然這波不景氣的房價下跌幅度有多少，目前很難論斷，但是因為過去房價長期不合理的上漲太多，這波下跌幅度應該不會太少，1~2成的下跌顯然不足以滿足購屋者期待與負擔能力。2~3成是基本合理的期待，超過3成也很有可能發生。當然，因不同個案、不同地區、不同議價能力，房價下跌幅度也有相當差異，不宜等而看待。

## 回歸居住使用本質

從上波台灣房市1990年到2003年長達13年的不景氣經驗來看，法拍屋流標到3~4次才拍定（此時房價早已下跌超過3成以上），更別提曾經有上百家以上的建商倒閉，其中還包括知名上市業者，許多銀行因此遭殃，產生許多不良資產（銀行稱NPL），許多國內外的不良資產公司（一般稱AMC）以2~3折房價打包買入再分批賣出。除了台灣過去經驗外，再看看鄰近日本，長期房價下跌遠超過3成以上，現今日本人均不再相信「土地神話」。

當前「房價不合理」的背後是「房市不健全」，兩者互為表裡，相互惡性循環。而此惡性循環的根源就是把房屋作為主要「投資賺錢的工具」，忽略了「居住使用的本質」。

因此，面對房市衰退之際，這是最佳健全房市時機。全面檢討稅制、金融與房市改革，有利於基本自住需求，不利投資炒作需求，促使房屋回到居住使用的原本意圖，同時大幅壓縮不利投資賺錢的誘因。如此才是健全房市的根本之道，而房價才有可能逐漸回到合理水準。

我一向強調購屋是一生重大決策與支出，千萬不要「賭房」，萬一賭輸會很慘；也不要「拼房」，超出負擔能力會很辛苦。購屋應該自我評估，審慎判斷與負責態度，有相當把握，認清房價的變動趨勢，以及區位條件與產品品質，才好進場，否則多作功課是為上策。

賴昇日報  
2015.8.27  
A16