

股市危機後，房市危機實為轉機

聯合報 2015 8. 31. A14

張金鵬／政大地政系特聘教授(台北市)

最近股市大幅波動，引發股市危機，是否接下來會產生房市危機的疑慮？是否政府救股市之際，也應介入救房市？

房市過去長期不合理價量上漲，去年交易量開始緊縮，今年價格也開始下滑，房市不景氣逐漸顯現。而股市是今年還大漲上萬點，最近才開始大跌，顯然房市並非受股市下跌才被波及下跌。換言之，股市是外在因素，與房市的內在因素下跌情況不同，不相牽連。

此外，房市與股市本質大不相同。房屋除可投資賺錢外，更重要的是居住使用，這和股票純粹是投資工具明顯不同。不可諱言，房市已從過去消費使用為主的本質逐漸轉變為投資賺錢的目的，因此價量波動逐漸加大，越來越不穩定。

房市非集中交易且較不透明完整的資訊，這和股市集中交易、透明完整資訊明顯不同，兩者價量波動反應的速度有相當差異。雖然近年政府致力於房市實價登錄資訊、房價指數、房市資訊規範、預售屋銷售稽查等，避免房市哄抬炒作，但房市的價量波動仍與股市反應有相當的扭曲與差異。

因為房市與股市的不景氣成因與不同本質，兩者連動關係不大，不宜相互牽連。換言之，股市危機的因應思維與對策，和房市是否已產生危機，與危機因應作法應有所不同。

房市不景氣才剛開始，相對過去十二年不合理的投資炒作，目前只是市場機制的必然反

應，價量調整也才開始，離合理水準仍有相當距離，房市正往正向良性的方向小步邁進，應予肯定支持，怎麼房市轉機好事，反變成房市危機壞事？

產業界此時就高唱房市將會崩盤，希望政府放寬金融管制、減少房產交易及持有稅負、刺激投資等救房市作為，如此說法是否危言聳聽？政府此時救房市是否大眾能夠接受？

因為房市同時存在投資賺錢及居住消費兩種目的，對投資者(包括建築業者)應是「盈虧自負、願賭服輸」，政府不宜過度介入，甚至藉救經濟來幫投資客或業者解套；對居住消費者應該是「確保基本居住權利」，政府不應讓投資客排擠了居住權利。因此，政府健全房市的首要工作就是要讓房屋回歸居住為主的消費本質，避免扭曲成為賺錢為主的投資本質，抑制房市投資炒作。

當前房市看似危機，實為轉機，政府應健全並尊重市場機制，獎優懲劣，加強資訊的正確完整與透明即時，讓價量調整至合理水準，其中所得負擔能力應是房價合理關鍵指標。

房市已露曙光，逐漸往合理方向調整，調整速度要看買賣雙方對房市的認知，資訊正確完整的提供非常重要。股市危機對房市影響有限，反而透過部分投資客的賣房救股，及投資信心的挫折，能稍微加速房市合理調整。此時政府的救房市方案，千萬要審慎，不要錯估形勢，反延宕並錯失房市改革時機，造成房市不斷惡性循環，居住正義永遠只是口號。