

# 房市衰退怎會是「打房」的錯

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

柯P市長宣稱他「不打房」，亂打房，台灣會完蛋；另外，財政部長張盛和說房仲店比「」超商還多，明顯不合理，引發房仲業者批判政府缺乏同理心，打房打過頭，導致房市衰退。這些說法，應予釐清。

當前房價偏離一般人的所得負擔能力，明顯不合理。主要是稅制不健全，房市交易及持有成本過低，有利投資囤房；加上資金寬鬆、利率很低，更提供房市投資籌碼；再有房市哄抬炒作，資訊仍不透明，市場機制無法充分發揮，最終房市大量投資需求排擠了一般居住消費需求，形成房市不合理現象。

上述房市不合理現象，包括房價過

高，一般人買不起，銷售量下跌，空屋數量增加，房價還能不跌？仲介店比「」還多，房仲業還能不調整？這些現象明顯反映市場失靈；而房屋成為投資工具，排擠一般大眾的居住需求，以及房市的哄抬炒作，也均明顯反映政府失靈。

政府為改善房市不合理現象，提出稅制改革政策，包括房地合一實價課稅、囤房稅、豪宅稅、房地稅等，避免投資炒作，健全地方財政；另外，選擇性金融管制，減緩投資需求，減少金融風險；要求實價登錄、交易資訊規範、嚴格稽查房市交易，更是為保障消費者權益。這些合理的健全房市政策，除改進政府失靈外，也給短暫的市場失靈予以臨門一腳，然而卻被業者扭曲為打房政策，竟然連柯P

都附和業者說「不打房」，真是混淆視聽、積非成是。

當前房市衰退主要是因為政府打房（健全房市）所致？還是房價長期不合理上漲，市場機制逐漸發揮所致？似乎仍有不同看法。台灣房市基本上屬於「大市場、小政府」結構，市場力量還是主導房市趨勢的主要原因。

然不論市場或政府力量所致，面對長期不合理房市，當前房市的衰退是在調整不合理現象，具正面意義，應予肯定支持。

或許有人認為房地產是火車頭產業，房市衰退更加深經濟衰退。然而實證研究顯示，房地產並非火車頭產業，房市過度投資需求，不但造成空屋過多，資源浪費，而且吸取了原本其他一般產業，甚至高科技產業的投資

需求，如此才造成台灣的經濟衰退，進而產生嚴重的貧富差距問題。因此，當前房市的衰退，或許會短暫影響經濟復甦，但長期卻是根本促進經濟的正常發展。

社會不應淪為「打房」與「不打房」的口號或意識形態爭辯，面對不合理房市現象，政府應積極面對解決。健全合理的房屋市場機制是首要工作，這不是「打房」而是避免市場失靈的政府責任；過多或不良業者隨著房市衰退自然會被淘汰，政府不宜過度擔心介入，這是政府應尊重的市場機制。最令人擔心的不是房市政策缺乏居住消費而非投資為主的明確目標，政府政策搖擺，房市剛衰退就禁不起業者與投資客壓力，放寬甚至鼓勵投資需求，如此房市將淪為惡性循環，居住正義永遠只是口號。