

揭露土壤液化 才是真房價

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

政府公布「土壤液化潛勢區」引發民衆查詢熱潮，塞爆網路，也讓房仲業者擔憂房市交易受到影響，主張政府應要有精準資訊及相關補救配套措施才可公布；更有屋主擔心房價下跌，或甚至造成居住安全的恐慌，紛紛反對公布相關資訊。

政府考量資訊公開才得以讓人民預先防範，保障居住安全；否則政府隱瞞資訊，不但人民無法事先防範，屆時人民的生命財產損失，政府將嚴重失職，不可原諒。但顯然資訊是否公布引發正反爭議，同時也引發位在中高度潛勢區對居住安全影響為何、房價是否下跌的爭議。

首先，反對資訊公布的理由，是欠缺解決位於土壤液化潛勢區的配套措施。然而政府已提供相關專業諮詢服務，同時積極推動老屋健檢計畫，也一再強調位於潛勢區並不直接影響居住安全，不宜過度恐慌。當然，相關配套解決措施仍然可以更為周延，包括不同時間興建的建築可能居住安全說明、政府可以提供的改善方案的協助、人民應該因應的可能對策步驟等。不可否認，透過資訊的公布，才更能促使政府及全民對此問題的重視與解決。

其次，反對者認為，因為資訊公布不夠精準，可能波及無辜，所以不應公布。然而政府也針對部分可能產生疑慮地區，人民可以找尋專業者諮詢或透過老屋健檢進一步釐清，同時政府也可提供協助並會儘速提供更精細的圖資供參考。如果因為部分地區可能疑慮而全部暫緩公布，將使大部分明確地區因為資訊未揭露而

陷入困境。當然，政府仍應儘速完成並公布更為精細的圖資，以安民心。

第三，最爲人民關切的是，到底資訊公布是否會影響房價？還是資訊不公布反而扭曲真實房價？這是值得釐清的問題。過去因為資訊不透明，居住安全沒有受到重視，而造成某些地區房價高估；如今，資訊揭露反應居住安全疑慮地區的房價下跌，只是恢復該地區原本房價水準；反之，若已知資訊卻不公布，如此將扭曲真實房價，反造成少數可獲取相關資訊者的不公平利益。

至於公布資訊後，對高度潛勢地區的房價影響多少？這必須先釐清高度潛勢地區對不同建築物的居住安全影響多少而定。

新建築已考慮地質結構，安全無慮，房價不受影響才是；而老舊建築必須要投入多少資金改善才能確保原本的居住安全，理論上這些改善費用就應反應房價的下跌幅度。不論如何，在尚未釐清潛勢地區對居住安全影響程度之前，不宜過度誇大資訊公布對居住安全影響，如此將會造成房價過度的不利影響。因此，消費者多諮詢專業者了解潛勢地區對居住安全的影響，並經過一段時間，各種資訊充分揭露了解後，房價的影響幅度才會較為合理穩定。

最後，我們應支持政府公布土壤液化潛勢區，事先防範確保人民生命財產安全，政府責無旁貸。透過資訊公布，不但能反應真實房價，並激發人民重視老屋健檢與改善居住安全，同時還可加速推動都市更新，一舉數得，政府應積極推動後續相關措施，以收成效。