

只是不打房？健全房市政策在哪

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

日前林全院長表示，當前房市政策是不能繼續打房，希望房價不要漲也不要跌，維持穩定，將透過社會住宅、租屋市場和購屋貸款來改革活絡市場。如此說明房市政策是否妥當，值得探討。

「不能繼續打房」，這是政府認為過去房市政策的不當與未來可能的調整方向，似乎也反映政府對何謂「打房」與「健全房市」的模糊認知。過去業者或媒體「簡化房市政策只有「打房」與「救房」，以致看似打房實為救房的「健全房市」政策，並未獲得政府重視；同時也隱含政府只重視短期打房或救房政策，而忽視長期房市制度建立，導致政府只能不斷隨著房市波動而政策延遲的進行打房或救房，無法根本解決房市不合理現象。

當前房市政策，不論房地合一稅、囤房稅、房屋稅或地價稅調整、投資客房貸額度降低與利率提高，或老屋健檢交易、精準地價的政策研擬，甚至真實交易資訊提供或不實資訊罰則，在業者或投資客眼裡，都是打房政策。然站在學界或社會大眾的立場，或許這些都是健全房市的政策，不知不打房的具體政策為何？

由於不能繼續打房的說法不清楚，各界有不同解讀。有人認為政府將放任市場，無所作為，特別在房價不要漲也不要跌的期望下，將維持當前「不合理」的房價水準，若如此將誤導社會期待。反之，不能繼續打房若著眼在長期合理房市制度的建立，包括預售屋與租屋實價登錄的改進、房市供需銷售資訊的真實透明、

房市業者的獎優懲劣、消費者購屋與租屋的權益保障等，確保市場機制充分發揮，房價漲跌自然能有所掌握，將可避免市場失靈而產生不合理的房價波動。

房市結構若從「市場」與「政府」的影響力量看，台灣屬「大市場、小政府」，和歐洲許多國家或新加坡、香港，乃至中國大陸相對的「大政府、小市場」不同。政府如何健全房市，避免市場失靈，應是房市改善的關鍵。

目前政府所有的住宅資源，包括人力、財力、土地、乃至法令的配置，有相當大比例是放在八年廿萬戶社會住宅的興建提供，

其次用於購屋貸款與少部分的租金補貼上，只有極少資源用在健全房市上；至於居住品質的保障與提升，聊備一格。面對房市困境，如此配置顯然無法解決問題。重新檢視住宅整體資源的適當分配，應是政府當前極重要工作，這才是住宅政策具體展現。

當前房市最嚴重問題是房屋成為投資商品，而非居住使用安身立命場所。住宅極度商品化影響居住使用的本質，導致房市失衡。林全院長在宣稱不繼續打房下，更應說明住宅非商品化的政府立場，以確保住宅政策方向不被扭曲，住宅資源分配有所共識。

聯合報 2016.11.9 A17