

當前房市困境與展望

張金鶚 / 政大地政系特聘教授

7月9日~12日在台中舉辦世界華人及亞洲房地產兩大學會的聯合年會，有來自世界20多國、近六百位房地產的學者專家共同討論當前房市議題。台灣正好可以利用此次國際研討會全面檢視台灣長期所關心的房市問題與對策方向。

台灣當前的房市困境，最為大眾所關心的是高房價的問題，尤其從2008年之後，房價上漲幅度遠高於人民的所得和物價成長，導致整個台灣房價所得比不斷攀升，台北一般民眾更需要花16年以上不吃不喝才能買得起房子，平均所得超過六成以上必須支付房貸，使得人民「望屋興嘆」。

另一方面，在高房價下我們又有將近2成晚上不點燈的空屋閒置浪費，反映房屋使用的市場供需失衡。

特別的是台北的房價房租比竟高達4、50年（美國一般只要6到7年），顯示我們的房價過高，房租過低不合理現象，加上台灣的房屋持有成本很低，大家寧可空屋囤房也不願出租利用的不好現象。

落實市場資訊透明

雖然我們面對高房價的壓力，但大家還是想盡辦法努力買房，導致我們的房屋自有率高達80%以上，相對出租住宅市場不受重視，長期地下化租屋黑市情況普遍，更別提弱勢團體所關心政府提供的社會住宅數量極少，完全不符人民期待。

上述台灣房市困境背後可以歸納三個核心問題：第一是「房地產市場機制」未能發揮，導致住宅供需不均衡、房地產業缺乏獎優懲劣、市場資

訊混亂不透明等。

第二是「有土斯有財」的傳統觀念，使住宅嚴重商品化，房屋成賺錢工具，影響一般人的基本居住需求。

第三是「住者有其屋」的傳統政策，以致政府過往只關注自有住宅而忽視出租住宅，相對弱勢家庭的居住問題更不受重視。

面對房市的三大核心問題，需要耐心因應處理。首先，健全房屋市場機制應是首要工作。其中包括：加強供需資訊的提供，避免空屋的產生並促使有效利用；加強房地產業的檢查評鑑，以落實獎優懲劣機制；改進實價登錄制度，提升市場的資訊透明。

其次，明顯區隔自住與非自住房屋的差別待遇。其中包括：透過稅制的改革，拉大自住與非自住房屋的持有與交易成本；利用房屋貸款政策，

擴大自住與非自住房屋的貸款成數及利率差距，以降低非自住房屋的投資誘因，同時保障自住者的權益。

第三，重視租屋市場改善。其中包括：健全租屋市場的法制化及租屋稅賦查核，以杜絕租屋地下化；另外增加並提供多元的租屋補貼方案，包括增加租金補貼名額及資源、空餘屋的代租代管、弱勢租屋者的協助、以及增加社會住宅的興建等，以幫助不同能力與需求的租屋族群。

希望藉由這次兩個重要國際研討會在台灣舉辦，國內外眾多學者專家的齊聚一堂，包括諾貝爾獎經濟學者席勒（Shiller）博士的大會演講，全面相互交流並診斷台灣的房市困境及因應對策，只要我們能夠掌握對的關鍵方向，未來房市發展還是值得樂觀期待。

蘋果日報 2017.07.10 A15版