



## 焦點評論

## 高房價的恐慌與因應

張金鶚 / 政治大學地政系特聘教授

最近有媒體調查港、澳、中、台兩岸4地華人青年發現，大家都對「高房價」最為焦慮，其中台灣青年對未來最沒信心，僅8.6%對未來感到樂觀，顯示高房價問題是華人圈的共業。

**根** 據研究調查資料顯示，台北市房屋新推個案價格在1960年代每坪只要2萬多元，如今卻要80多萬元，其中1990年前後是房價主要分水嶺，1987年每坪10萬多元，短短3年，到1990年卻漲了4倍，每坪40多萬元。顯示1990年之後進入社會的年輕購屋族相對不公平，努力工作一輩子，都很難像早期進入社會的年輕人擁有房屋。

高房價除了產生年輕世代居住不正義的怨憤與恐慌外，更進一步造成是否要「先結婚或先買房」、「先養孩子或先買房子」以及「養兒防老還

是要以房養老」的人生選擇，進而影響婚姻、少子與養老的國安困境。更別提高房價的資源排擠效果，造成許多家庭生活與居住品質的惡化。不但如此，也由於投資房地產成為賺錢工具，導致過多資源投入房地產業，不但排擠了其他產業的正常發展，也造成過多的空屋閒置浪費，影響國家的經濟成長。

從上述高房價所產生的年輕世代不正義、婚姻少子養老國安困境、家庭生活居住品質惡化以及國家產業經濟成長影響等4層面來看，解決高房價應是政府責無旁貸必須面對首

務。然而檢視當前政府政策，似乎並未針對高房價解決問題，令人困惑。究其原因，或許是政府擔心房價下跌所產80%自有房屋資產縮水的屋主抱怨，以及金融機構可能產生的房貸危機影響兩層面。

## 減緩房產賺錢誘因

然前者有60%的一殼蝸牛因為自住，房價漲跌影響不大，反而因高房價產生無法換屋困境而不滿；而後者金融機構經過金管會的壓力測試檢查，均能容忍相當程度的資產縮水，房貸危機不應被誇大或綁架房價的合理下跌。當然，抗拒高房價的下跌最不可忽略背後原因是既得利益團體的政治壓力，這就需要執政者的利弊評

估與政治選擇。

當前高房價的根源主要來自傳統「有土斯有財」價值觀的扭曲，大家將房產視為投資賺錢的工具，將其嚴重「商品化」的結果。如何讓人民有感，展現政府願意真正面對解決不合理高房價的問題，而且能夠避免房價急劇大幅下跌所產生的後遺症？

根本之道是應減緩房產投資賺錢的誘因，即所謂的「去商品化」政策，讓房產回歸居住使用的本質。具體作為是先明確區分房產的「自住」與「非自住」使用，然後明顯增加非自住（商品化）的持有成本（提高房屋稅和地價稅），以及購買成本（減少房貸成數和增加利率），如此減少房產商品化的囤積炒作誘因，逐漸打

破有土斯有財的傳統觀念，漸進引導房價的合理下滑，這樣不會對自住房屋產生任何影響，也不致對金融機構產生衝擊。

## 年輕世代不急購屋

為減少政治衝擊，政府可先以目前界定僅佔2%的第4戶以上房屋作為非自住依據，未來再逐漸調整。當然在高房價漸進調整過程，年輕世代可以期待未來的房價將會逐漸合理化，目前不必急於購屋，透過政府積極改善當前的租屋市場，以租待買或只租不買，如此不但可以減少購屋需求，進一步促使不合理的房價下滑，同時又可以減緩購屋壓力的恐慌。期待政府面對不合理高房價的積極作為！