

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

破解拼房產是拼經濟的迷思

近來「拼經濟」已成為全民共識，然而拼經濟是否會造成社會的世代與貧富差距擴大？甚至為了拼經濟而忽略了生活居住品質呢？希望我們不要顧此失彼！更不要為了「拼房產」而讓我們的經濟、社會與生活三者全輸！

最近因個人將退休換屋，以改善未來的生活品質，竟引發媒體與社會的關注與爭議，甚至還有立法委員藉此事件在國會殿堂質詢央行總裁，令人不解與遺憾。看到社會多只關心購屋時機與房價高低，忽略了購屋需求、負擔能力與居住品質的重要。感慨大家應該認清個人努力投資賺錢或國家拼經濟只是手段，改善自己或人民的生活品質才是我們追求的目的。

面對即將來臨的329售屋檔期，有部分業者將「個人買屋」渲染為購屋進場良機，而不提這是「個人換屋」，有買也有賣，不論景氣好壞都可相互抵消，與購屋時機無關，完全誤導個人行為，甚感不當與不安！

這次個人換屋，必須賣掉2戶舊屋加上1戶抵押貸款才能換得理想新屋，感慨當前的高房價，個人拼生活、改善居住品質的昂貴代價。

雖然如此，我們這個世代努力工作，還是可以買屋換屋，改善居住品質；然而現在的年輕世代是否同樣努力工作，也可以像我們一樣買屋換屋呢？這次換屋讓我更感慨到整體社會的世代不公平與居住困境。

過去房地產業者都強調「房地產是經濟的火車頭」，希望政府透過鼓勵房地產投資來刺激經濟。然而這說法缺乏實證研究支持，並不被學術界所認同，甚至認為國內經濟長期不振，主要原因之一就是國內過度投資房地產，吸引太多資金留滞在房地產上，不但大量空屋閒置浪費資源，同時造成其他投資生產事業被排擠，進而加重國內貧富差距的擴大。

政府與市場皆失靈

典型房市害經濟而非拼經濟的最近例子就是「台北東區商圈的沒落」。我們看到房市不健全，房屋持有成本很低，造成擁有10間店面的永福樓房東，寧願將店面閒置也不願降租，如此造成商圈負面的外部性，對東區商圈及整體都市經濟發展都不利，凸顯房地產的「市場

失靈」與「政府失靈」現象。

另外，最近實價登錄2.0版面臨修法，其中「預售屋即時登錄」及「門牌全揭露」，受到業者強力反對，政府及立法院擬暫緩這兩項規定，引發社會爭議。大家應清楚健全房市的核心之一就是要資訊透明，更要杜絕誇大不實的銷售價格與銷售率，而NCC是否也該管房市的假新聞？如今實價登錄若未能適時修法，房市資訊仍只有業者才能掌握，消費者在資訊不充分的情況下，房市交易既不公平也不效率，房市景氣也不易釐清，進而影響經濟的正常發展。

我認為台灣長期房市制度不健全，其中包括：租售房屋資訊不透明，「供需法則」與「獎優懲劣」的市場機制未能發揮（市場失靈）；住宅「商品化」導致房屋投資炒作嚴重排擠了居住消費的本質，政府未能強而有力的透過「稅制」與「金融」改革，保障自住避免投資炒作（政府失靈）；租屋黑市問題嚴重，住宅租賈補貼不公平不效率，弱勢族群租屋保障不足；居住品質與居住安全規範沒有落實，居住及都市品味文化（空間上說故事）和環保永續的生活居住環境，需要更加強教育認知與實踐。

台灣全民拼房產，但房市的不健全卻扭曲了台灣的經濟、社會與生活。面對當前房市許多不健全現象，有何關鍵因應對策才能改善過

度投資炒作房地產害經濟、社會貧富差距與世代不公平，以及居住生活品質的保障？

首先，建議健全房市的租售資訊，公開透明，確保實價登錄2.0版的修法盡速通過實施，以保障消費者的公平資訊，促進房市的交易效率，如此才能充分發揮市場機制。

其次，將房屋區分為「自用」和「非自用」，然後透過「稅制」與「金融」制度的改革，給予兩者明顯不同的差別待遇，如此才能回歸房屋的居住本質，保障自住避免投資炒作。

積極查逃漏稅大戶

第三，健全租屋市場，確保租屋安全。積極稽查租屋逃漏稅大戶，杜絕租屋黑市，如此空屋的包租代管以及弱勢的租金補貼政策才能落實，以保障無力購屋的租屋民眾。

第四，落實《住宅法》有關居住品質的相關規定，特別加強租屋的居住安全檢查，同時加強居住品味文化與環保生活環境的教育。

最近某媒體製作房市改革懶人包，在網路上瘋傳，標題是「政府打房會導致經濟崩盤？從日、德看見炒房的隱憂！」許多人看完，深有同感！值得推薦觀賞。希望有志之士，本於個人的專業或社會良知，更為我們的下一代，產官學媒民大家一起努力，讓房市產生正向能量與正向循環！