



觀念平台

# 房價不合理 為何不能打房？

張金鶚

張金鶚■政治大學地政系特聘教授

根據內政部營建署最新公布99年上半年住宅需求動向調查表示，台灣都會區房價所得比節節上升，目前已攀高至7.69倍，特別是北市房價所得比從98年上半年的8.89倍，在一年之內迅速上升至10.87倍，再再顯示出房價已經呈現不理性的繁榮！市場機制告訴我們均衡房價是由供需雙方所共同決定，而影響需求面的主要因素就是民眾所得，然房價成長速度大幅領先所得成長，這樣的房價合理嗎？多數民眾搖頭大嘆無法購屋，而已購屋者也是哭哈哈背負著沉重的房貸包袱，此時政府能做些什麼？民眾只能束手無策的面對不合理的房價嗎？

央行在今年六月率先調升利率，之後針對貸款業務進行風險管控，在一連串的實質行動下，建築業者卻不斷強調及政府也相信房地產業會是影響總

體經濟的火車頭，政府打房會影響總體經濟成長，使得政府頓時不敢再出手介入房市。在此，我們需要特別的深入了解房市與整體經濟成長的關係，根據學界長期研究國內房地產業其實並非火車頭工業。回顧過去80年代年香港及泰國因信貸政策寬鬆，過多的建商及投資客進入市場，造成房價在短期之內高漲，房市的繁榮確實地影響著總體經濟成長；然這一切欣欣向榮的美景卻是建立在泡沫經濟的基礎之上，房市供給大量超越需求，任憑房價無條件的上漲，造成1997年的房市泡沫化，連帶嚴重影響所有的金融體系，更嚴重影響其他國家的經濟衰退，因此東南亞的房市泡沫化是警惕國人最佳的前車之鑑！

現今台灣亦面臨同樣的狀況，房價背離民眾所能負擔的範圍，且建商近期在預售及新成

屋市場上大量的推案，而其價格又是再上一層樓；特別是台北縣地區，在第三季單八月份的推案金額就將近為原本過去一季的推案金額，建商如此不顧房市供需狀況就逕行大肆推案，房價隨意喊，明顯有市場失靈現象，倘若政府再不介入失靈的市場，台灣很有可能面臨泡沫化的危機，屆時總體經濟跌入谷底，又是誰要來買單收拾殘局？

從另一個角度來看，房地產具有保值作用，儘管賣不出去還是可以消費自住，這就是房地產的最大特色—具有投資兼消費的雙重特性，也因此深獲一般投資者喜愛。但房地產的存在本身就是要讓民眾居住使用，並非只是要讓民眾投資獲利，若過多的投資客進入市場

，不僅哄抬房價之外還會增造成空屋數量增加，不但浪費資源，更嚴重地影響真正需要購屋自住的民眾，扭曲房市成長！且當民眾無法購屋，缺乏一個穩定的住所，影響的是工作狀況、家庭和諧、生活品質等問題，進而影響國家的發展，所有問題都如同蝴蝶效應般，每一個小事件背後都具有相當深遠意義的影響，更何況高房價已經成為十大民怨之首，政府不能再漠視高房價的問題！

過去政府有推動「整體住宅政策」，目標在於健全住宅市場、建立公平效率之住宅補貼制度及提升居住環境品質，顯然此目標說法與實際做法有相當的落差，至今因房市問題使貧富差距更加懸殊。為照顧弱勢者，減輕一般民眾購屋負擔

，政府應要求各部會積極辦理「健全房市方案」，首要之務在於穩定房市成長，使供給及需求能均衡發展，打擊房地產過度投資與投機炒作；其次，協助中低收入者提升購屋能力，增加提供出租社會住宅，健全房屋租賃市場；第三，建立房地產資訊平台促使資訊透明化，並建立不動產交易安全保障機制，讓民眾買的放心也住的安心；第四，為避免有過多的投資或投機客進入市場，使房價產生泡沫，造成資產縮水，銀行須加強不動產貸款風險控管，另一方面銀行亦須對土地與建築融資嚴格把關，避免「捉小放大」；最後，在不動產買賣交易上，因不論是房屋現值或是土地公告現值皆與實際差距過大，無法顯現土地及

房屋的持有及交易成本，因此須改善不合理的稅制，增加社會公平。

政府不斷在推動健全房市措施，但由住宅需求動向調查顯示，民眾認為政策有效者僅占二成，無效者近五成，由此可見，民眾對於政府的打房存有相當的疑慮。進一步探討民眾對於政府不信任的態度是來自於施政者有太多的政治考量，此由前陣子朝令夕改的兩遮事件可窺見一二。台灣房屋的售價為單價乘上購買總坪數之積，而「兩遮」屬於附屬建物部分非實質居住所使用的空間範圍，因此若將兩遮面積計算在購買面積之內，再乘上高單價計算購屋總價相當不合理，如同吳揆所言「草繩與螃蟹」，購買螃蟹時不應將草繩的重量

計算在內，於此吳揆先前表示贊成不將兩遮列入登記範圍之內，且兩遮、公設等應與主建物分開計價，然與建商會談後，吳揆又做出「兩遮不能全部登記在權狀內，但是在一定比例之內，可以登記」的裁示，如此反覆不一致的政策，要如何讓民眾放心？且健全房市發展之責，不是由央行單純的調升利率即可辦到，而是需要政府各部會齊心共同合作。政策的制定攸關民眾生活，在此呼籲政策的決定應將「專業擺中間，政治擺兩旁」！

整體而言，政府應該正視高房價問題的存在，不能因為擔心打房會影響經濟成長就縮手不做，「預防甚於治療」的道理人人都懂，政府制定政策方向要明確，不可搖擺不定，唯有讓房市健康的成長，民眾才得以安居樂業，國家經濟亦才會卓越發展！

