



觀念平台

小心變成 房市熱水裡的青蛙

張金鶚

張金鶚■政大地政系特聘教授

當前台灣房市出現幾個問題。第一個問題是，台灣人，尤其住在北部都會區者，明知買房子很辛苦卻仍拚命買房子。從房價所得比來看，都會區約需8年不吃不喝，才可用其家戶所得買到一戶房子，台北市則需要花上11年，而這些數據的統計範圍，還不包括買不起房子的人。

第二個問題是，中產階級拚命買了一戶房子後，沾沾自喜於房價節節高漲，但過了數年，子女數增加或房屋老舊，動起換房子的念頭時，才發現即使房子賣掉再加上數年來全部積蓄，還都買不起附近的新房子，只好繼續忍受日漸低落的住宅品質，卻開始暗暗擔心：若賣掉房子，小孩將來可能再也買不起都會區的房子。但才擁有一棟房屋的中產階級，卻依舊開心於房價節節高漲。

第三個問題是，中低收入階層和社會弱勢階層，雖然受到「白

紙黑字」的憲法保障其生活權，卻常常必須忍受房東的高姿態或租戶篩選，不僅很難租到一般水準的房子，甚至有些人必須「忍人所不能忍」地住在品質差勁的房子。

第四個問題是，台灣都市普遍高房價，一般人買不起房子，也有很多人租不到房子。但是，當夜幕來臨，算算都會區不點燈的房子，再平心靜氣地看看空餘屋數量的統計數字：研究顯示，粗估全台灣存在上百萬戶的空餘屋！何以如此？

這些問題的主要成因在於房屋成為投資工具，房價被炒得很高。事實上，從所得水準或租金觀察，台北都會區房價有約四成為泡沫價格；最近公布的新推個案調查資料顯示，今年第三季台北市、縣房價均創歷史新高，台北市新房子平均單價為61萬元，每戶至少都在二、三千萬元之譜。

從一般市井小民或中產階級的觀點，房價不合理早已過高至無法負擔的程度。但令人擔憂的是，整體經濟環境使得資金行情再起，恐將繼續推升房價，包括美國的QE2、ECFA預期心理、選舉造成的政治干擾等等，在溫水煮青蛙的現象下，台北都會區的住宅市場已是接近沸騰的一鍋熱水。

我必須再次指出政府施政時的幾項錯誤想法，若不能審慎反省政策背後所支持的價值觀，台灣房市的問題不會消失。第一，政府誤認房地產產業是

經濟的「火車頭工業」，從而推論打房會影響總體經濟成長。第二，政府誤認國人房屋自有率高達88%，房價若下跌將對大多數人不利。

第三，政府過去強調「住者有其屋」，因此以優惠房貸或其他政策鼓勵人民購屋，忽略出租市場的發展，事實上，政府的責任應在於讓「住者適其屋」。

第四，政府過去強調住宅商品化，住宅市場可在「看不見的手」運作之下，自行解決供需問題，因此政府缺乏介入管

理而投入資源有限。此觀點的錯誤在於，住宅非僅是商品，更是權利，政府不能迴避建立市場秩序的責任而置身事外。

我希望政府應該正視當前高房價問題，展現推動房價合理化的強烈決心。各部會不應只有口號，而要有具體行動、目標、時間表。此外，政府應掌握房市的價量資訊，並予公開透明；打擊房地產過度投資與投機炒作，除針對房市投資客的房貸資金全面緊縮及全力查稅外，稅制改革更是努力的方向；健全出租市場，大量提供

社會出租住宅；研擬完整住宅政策，強化住宅專責機構，儘速通過住宅法。

愛爾蘭的房市泡沫經驗，殷鑑不遠。1995~2007年，愛爾蘭房價上漲數倍，投資房地產成為全民運動，甚至擁有什麼樣的房地產，隱約成為社會階級分類的表徵。社會氛圍鼓勵人人持有不動產，因此銀行有寬鬆的房貸政策，政府也認為房市好，就是反映出整體經濟良好，不斷做多，雖然房價泡沫在十年間逐步累積，卻沒有人認為這是值得正視的問題。

直至2008年金融危機爆發，投資過度的房地產市場頓時失去資金支撐，大量新建住宅閒置、在建工程停擺，各地出現空無一人的社區；房價泡沫破了。銀行承接大量呆帳、政府接手、全民買單，愛爾蘭陷入主權債務危機，即使接受國際貨幣基金（IMF）和歐盟聯手紓困的1,130億美元貸款，經濟復甦之路仍看不到起點；愛爾蘭政府現在正面臨國會改選、總理下台的政治風暴。台灣面對愛爾蘭的房市危機，政府有何反省檢討之道？值得深思！