

# 嚴打囤糧 卻不管囤房！

張金鶚

張金鶚 ■ 政大地政系特聘教授

啤酒有泡沫才夠味、汽水有氣泡才過癮，房市也要有泡沫才顯得景氣繁榮；而過度的投資行為如同大力搖晃汽水罐，氣泡從杯中滿溢出來，令人覺得痛快，但實質汽水卻不到一半，喝起來滿嘴泡泡好不是滋味。北部都會區的房價上漲速度驚人，投資客、建商看著價格攀高滿心歡喜，敢問當泡沫價格消盡，真實房價剩多少？當泡沫消退房價下滑，全民又能承受多少壓力？

房價泡沫化一直是過去長期研究的課題，回顧十七世紀的荷蘭鬱金香狂熱、十八世紀法國的密西西比股票泡沫、英國的南海股票泡沫、1981年的美國股市黑色星期一、1990年日本及台灣的股市崩盤、泰國房價泡沫化，直至1997年香港房市泡沫破裂，房價大跌，造成亞洲金融危機，影響了全球景氣；所有的歷史經驗都告誡我們價格有漲有跌，沒有一個穩賺不賠的投資。然而民眾卻一股腦的相信房價只漲不跌的神話美景，忘卻歷史帶給我們的慘痛教訓。試問，當美國次級房貸風暴無預警地發生，雷曼兄弟都能出乎預料地破產，誰能保證北部都會區建立在泡沫經濟之上的

高房價不會下跌？

房地產的實質功能是使民眾能有安身立命之所，而透過不動產買賣所賺取的資本利得則是其附加價值，然而民眾現在漸漸將此附加價值看得比實質功能還高。在公視所介紹愛爾蘭的房產影片「The Savage Eye」（中譯：有殼蝸牛運動）中，充分的嘲諷人心的貪婪是將房價推向高點的主力來源，當地居民將房產視為身分地位的表徵，在高房價的環境之下，迫使中低收入者在社會不安及焦慮恐慌下進入房市，而政府更是房市泡沫化的始作俑者，認為房市景氣好即反映出整體經濟繁榮，再三推出低利優惠方案吸引民眾購屋，看似幫助民眾解決購屋困難，實際上則是成了支撐房價持續高漲的幫兇！

從愛爾蘭的經驗中，發現房價泡沫化的種種跡象在台灣房市皆逐一浮上檯面，北部都會區房價連續攀升的原因可歸咎於投資者的貪婪與過度預期心理及消費者的恐慌及焦慮所形成。根據營建署所公布的99年第3季住宅需求動向調查報告，全國房價所得比屢創新高，目前已到達8倍，特別是台北市更高達11倍，房價與所得成長

趨勢背離。

令人感慨的是，台灣效仿愛爾蘭的錯誤政策，在未解決高房價問題下，提出多種低利優惠貸款、青年購屋成家方案、甚至是40年購屋貸款方案等，促使民眾在不合理的價格下購買房屋，不知情的購屋者自以為嚐到甜頭，其實是最無辜的受害者。不論是投資或自住使用，購屋已成為一種全民運動，這也難怪房市的交易量持續熱絡，房價居高不下。

過去研究發現，不論是從租金或是所得衡量房價，目

前台北市已有巨大的泡沫價格產生，高房價亦成為十大民怨之首。目前各部會除了實施「健全房屋市場方案」相關措施之外，亦祭出不少政策，但整體而言，政府的政策方向不僅不夠明確且過於溫和，而各部會更缺乏整體規劃，經常在實施後才發現顧此失彼，導致人民對政府政策缺乏信賴，政策實施後不但無效，反造成政府打房越打越熱的譏諷！

當前政府憂慮物價上漲引起通貨膨脹，高調宣戰要打擊投機炒作，對於囤積原物

料及大發國難財等不肖人士，祭出重罰；但相對更明顯嚴重的房屋土地囤積與炒作，產生大量空屋，造成房價不合理上漲，政府卻束手無策。不禁讓人民要問「為何囤積糧食、原物料政府要極力打擊，但面對人民安身立命的房屋土地囤積炒作卻可容許或視而不見？」我們要呼籲，房價泡沫所造成嚴重的影響絕不亞於通膨，政府面對房價泡沫，顯然責無旁貸，政府平抑房價的決心與行動力，若與平抑物價相同，則房價合理化才有契機！



● 房價泡沫所造成的影響，絕對不亞於通膨，政府應該審慎以對。

圖／本報資料照片