



觀念平台

關鍵就在政府的態度！

一談健全都會區房價的兩大要素

張金鶚

張金鶚 ■ 政治大學地政系特聘教授

自從2009年都會地區高房價問題成為民怨之首後，加上房市區域性發展不均衡及房價北熱南冷現象相當明顯，健全都會區房價即成為政府施政的當務之急。2010年至今，政府各主管部會基於經建會所擬訂的「健全房屋市場方案」，開始積極地執行各項健全房市措施，卻缺乏了整合性的中心思想與核心目標。

台北都會區房價過高的根本問題，來自於近幾年來民眾多將房地產視為投資性財貨，加上資金充裕、相對低利率水準、諸項利多政策等條件塑造了投資（機）的有利環境，導致市場上假性需求增加，房價遂被不斷地墊高。中、南部都會區雖然相對於北部都會區而言

並無明顯的價格高漲問題，然而房市卻沒有良好的發展環境及活絡度，主要是就業機會短缺、產業發展誘因不足、公共建設量體無法滿足人民所需、薪資所得水準較低等因素所致。

政府於近期陸續推出社會住宅、合宜住宅與現代住宅等增加房市新供給量的政策，並研擬申辦雙重優惠貸款方案及貸款期限可延長等措施，雖似能減輕民眾購屋負擔，但仍有鼓勵經濟能力相對不足的青年族群提前購屋的意味。

除了社會住宅之外，政府所推出的諸多措施，均是著眼於具有消費與投資雙重性質的購屋市場，以消費使用為主的租賃市場卻仍舊未受到應有的重

視。

健全都會區房價的關鍵為何？在於「市場機制能否充分發揮」與「政府施政態度與作為」。「健全」房價係指使房價回歸到合理水準，且須先「健全房市」，始能真正達到「健全房價」之目的；政府則須有正確的施政態度以及適當的政策方案，以避免政策間缺乏一致性，產生左手打房、右手護房的矛盾作為。

健全都會區房價的核心目標為何？就政策面而言，政

府應公開宣示住宅不動產的本質為居住用途及消費使用，主要是民眾安身立命之所，短期投資獲利不應鼓勵或擴大渲染，故應提出適當租稅政策與措施以避免住宅成為投機炒作的商品。

就市場面而言，目前房地產市場機制受到眾多人為因素干擾而無法充分發揮，導致由供需所決定的價格仍偏離合理水準，為使房市供、需、價、量、質等各層面均能穩定發展，應著重在資訊透明化（尤其是真實交易價

格的登錄與揭露），以減少人為操弄價格的空間；並應分派更多資源至租賃市場以促其發展，使整體購屋與租賃市場的結構更為穩定；透過政府、民間與第三部門間的合作，將能漸進增加市場能量並提升居住品質。

就資金面而言，政府應提供多元的房地產投資管道來疏導市場過多資金，使短期投機炒作熱錢透過正確的管道轉換為有效率且健康的長期出租經營資金，避免因市場游資充斥而造成房地產過

度投資行為。

就住宅補貼面而言，由於房地產資源有限，可運用物業管理技術，有效利用既有空餘屋做出租使用，以提升住宅補貼資源分配的公平與效率。

就房市發展環境而言，各級政府應積極對中、南部地區提供充足的公共建設及足夠的產業投資誘因，促進就業機會的增加，減輕青年人口外移問題，將有助於民眾所得水準提升，營造房市有利的發展條件。

過去，以政府優惠房貸等補貼方案鼓勵民眾購屋的「住者『有』其屋」政策於今日已不適用，然而政府卻仍執意推出增加市場供給量以及補貼民眾購屋的相關政策。「住者『適』其屋」理念的實現始得以讓購屋族群有能力購買到品質適宜的住宅，讓租屋族群承租到可以滿足其居住需求的住宅，讓弱勢族群的基本居住權利獲得保障，進而實現「居住正義」之目標。