

# 不完美的都更才可貴

文林苑之後，似乎延宕都市更新的速度與腳步，其實人民與政府都應該對都更抱持不完美主義，如此，台灣的都更政策才能繼續走下去。

文林苑事件後，很多人手握「放大鏡」質疑政府審理都市更新的速度與進度，並提出許多批評。其實一個發展成熟的社會，對人民財產權的保障越來越重視，都更本來就是一條漫長的路。

很可惜的，在文林苑之前，社會充斥著都更是「一門賺錢好生意」心態，現在政府又為了刺激經濟快速發展，寧願犧牲人民權益，無視於都更的核心價值是改善居住環境，提升生活品質。台灣社會一談到都更，只會與「舊屋換新屋」、「房價飆漲」劃上等號，而忽略了若原住民無法負擔更新後高昂的居住成本，最後也只能賣屋搬到郊區。

在後文林苑時代，建商與屋主對於都更都應抱持「不完美主義」的心態。因為在都更過程中協商、妥協才是重點，在人民財產權更受保障下，未來都更的基地未必都會方方正正，缺一角、甚至缺一大塊的基地比比皆是，對於不願納入改建的舊屋屋主，建議可透過整建、維護方式，讓它與更新後的大樓安然共存，這才是都更最難能可貴之處。

未來，檢視都更案的成功指標是原本的住戶搬回舊址居住的比例。因為透過5年、10年的都更過程，住戶間已凝聚堅強的社區意識，這是錢也買不到的無形價值，同時也保存了老房子該有的歷史意義。

表面上，台灣都市更新修法之路似



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典  
國家建築研究中心等訪問學  
者、國立政治大學地政系專  
任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鶚將在新書  
中為你解答。

乎在「開倒車」，實際上不該這麼解讀，只能說過去的法令目的是為了鼓勵建商與民眾都更，而把同意門檻降低，但最後仍還需大多數地主同意才得更新成功，偏向「先甘後苦」。

如今，不管是台北市或內政部的修正版本，為了避免糾紛與初期過多建商炒作、投資客插旗，把同意門檻拉高至9成，讓真正有意願的業者盡心投入，朝著「先苦後甘」的路向前走，兩者各有優缺點，沒有對錯。

不過，為了避免重蹈文林苑的覆轍，都市更新條例修正草案（台北市版本）設計了「第三公正部門的協商機制」，降低民眾對建商黑箱作業、利益輸送的擔心，把彼此協商的過程放到檯面上透明化後，就能減少發生糾紛的機會。

至於很多人擔心不想參與都更的釘子戶是否會被強制拆除呢？在文林苑之後，這樣的可能性發生機率極低，而草案中強制拆除的權利，最後可能回到由法院或政府負責執行拆除。

目前內政部的修正版本將排進立法院下個會期，屆時勢必進入角力戰。從目前修正草案的方向來看，未來建商採取協議合建的機會越來越高，往好處想，文林苑已經讓過去超漲的老公寓回歸到合理價值，一切都回到了原點。

建商與民眾應重新認識都更，不合理的報酬期待絕對會落空，沒有耐心、不想等待屋主，可及早賣屋。 (M)

本專欄僅代表專家個人觀點

# 實價登錄助漲也助跌

實價登錄今年8月上路，是台灣房地產資訊透明化的一大步，可望減低人為炒作、哄抬房價的情況，而這個政策對房地產也將有「助漲助跌」的效果。

今年8月1日房市將進入「實價登錄」年代，價格交易不透明的情況可望改善，雖然無法期待可以完全解決不對稱的交易環境，但依照內政部規畫，上路後1個月內須登錄完成，經一定程序查核，確認無誤後就能揭露資訊，估計只須1~2個月就能看到相關訊息。

從資訊面來說，未來房價已不容易被哄抬與炒作。因為主要負責登錄者是代書，其次是仲介，未透過仲介交易則由買方自行登錄，且設下10~15萬元的罰則。從代書、仲介及買方的比例原則來看，想要以低報高，求取高額貸款成數，或是蓄意造假，試圖影響交易價格的比例不會太高，可以期待政府掌握的實價貼近於市價。

唯一的盲點是預售屋，目前法規規定代銷公司在結案後的30天內申報，對於「結案」卻未有明確的定義，似乎有些許漏洞可鑽。但若政府能徹底查核，或提供檢舉不實資訊的誘因，也許就能杜絕此一漏洞。

如果把時間拉長至1、2年，隨著交易筆數增加，政府能進一步制定各行政區的房價指數，這個資訊將對市場造成「助漲助跌」效果。也就是當市場進入多頭，價格一路墊高後，追價的速度與力度會加快；但若進入空頭，價格也可能加速回檔，這也是增加市場效率的一個必然現象。

這對仲介業者來說未必是壞事，因為過去為了拉近買賣雙方的價格差



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典  
國家建築研究中心等訪問學  
者、國立政治大學地政系專  
任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鶚將在新書  
中為你解答。

異，經紀人得用盡心思說服客戶，但現在只要雙手一攤，把交易價格放在陽光下即可，將使得不動產市場更有效率，也是好事一樁！可預期的是，當買賣雙方都能了解實際價格，未來屋主的開價將更合理，議價空間將縮小，目前市場慣用的「開高賣低」情況恐怕不易再見。

另一個大家關心的是實價課稅。雖然法規規定「配套」未完成，不得把登錄資訊當成課稅依據，但實價課稅若是居住正義的一環，該如何觀察政策走向？有哪些配套待解決呢？

首先是確認前手的交易價格，這是很多名嘴認為不會實施課稅主因之一。其實政府可以建立模型推估當時價格，先訂出基準價格，若屋主不服也可提出異議；再者，政府也能「抓大放小」，鎖定非自用型屋主把稅率提高，把自用型屋主或長期持有者的稅率降低，以降低衝擊。

若是政府執意要等到取得所有的實價，再進行課稅政策，以台灣房地產存量約800萬戶，每年交易40萬戶，至少20年才能消化，也意謂此一政策是「玩假的」。

目前專家的共識是，實價課稅未實施前，政府先把土地公告現值與公告地價，調整至接近市價，以符合公平正義。如此，影響最大的是房屋交易時，賣方繳納的土地增值稅，以及每年徵收1次的地價稅，這意味著台灣正式告別房地產低稅率年代！

本專欄僅代表專家個人觀點

# 管控豪宅房貸是上策

近期豪宅貸款成為討論焦點，其實豪宅是推升高房價的主因，嚴格管控豪宅貸款，不僅不會打擊自住客購買力，也達到壓抑房價的目的。

里昂證券日前提出台灣家庭「貸款(負債)所得比」數據，讓人憂心台灣金融機構放款集中在房地產的部位太高。所謂「貸款(負債)所得比」，是把台灣「個人的總貸款餘額(也意謂總負債)」除以「總家戶可支配所得」的比率，從結果發現，自2008年起台灣的家庭負債比一路攀升，至2011年來到了1.25倍，同期間美國則下降至只剩1.1倍。

回顧1999年時，台灣的貸款所得比約0.9倍，之後一直上升，至2005年達高點約1.15倍，維持了3年平穩後，在2008年金融海嘯後又快速向上。搭配觀察主計處資料，可發現台灣家庭的負債來源主要是住宅貸款，這同時也印證了2008年後的低利率環境，使更多家庭敢於負債購屋，導致負債比率越來越高。

家庭負債比率越高，影響最大的是金融機構，這也是我一直苦勸銀行要重視豪宅貸款主因。大家心知肚明，2009年後豪宅是房價上漲的最大推手，自2009~2011年雙北市一窩蜂地推出豪宅案，當時外圍林口、新莊都曾推出80、100坪個案，每坪開價60~70萬元，只要房市反轉，最後上漲的豪宅絕對是票房毒藥。

目前公股銀行對「豪宅」的定義是雙北市總價8千萬元以上、其餘縣市5千萬元以上，貸款成數最高6成，利率不得低於2%。若是購買第2間豪宅，成數降為5成。看起來，銀行普



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可寫信至service@berich.net.tw信箱，張金鶚將在新書中為你解答。

遍以「降成數」及「提高利率」來因應，只有台灣銀行表明不承作大台北地區每坪150萬元以上的豪宅貸款。

從風險角度考量，豪宅貸款的逾放比率雖不比一般住宅高，當景氣反轉時，轉手性卻比一般住宅來得低，且不易出租。再加上目前房市已在未升段，降低豪宅貸款有其必要性，我甚至認為，政策應該更強勢些。

主管機關除了要約束公股銀行外，也要把民營銀行納入管理，拉高豪宅的購買門檻，原先想買2、3戶豪宅的投資者，最後可能只買1戶自用，慢慢的價格推升力道就會減弱。

不少建商及房仲認為，每坪150萬元以上的豪宅僅占整體市場5%，而且有錢人未必需要高額貸款，甚至也不乏現金交易的買方。也就是說，市場認為限縮豪宅貸款，影響並不大。我的看法卻不同，越是富有的人，越懂得運用房地產的槓桿特性，或許有少數富人不需貸款，但更多數的人懂得運用槓桿財務操作，在這個邏輯下，建議管控豪宅貸款，才能降低金融機構的風險。

從市場面來看，全球景氣越趨艱難，「真豪宅」能否一枝獨秀尚有爭論，需時間印證，但「假豪宅」已經開始現形。日前某業者標售建國北路帶建照的豪宅土地，年初每坪開價百萬元，無奈景氣不佳建商只好整批出脫求現。此一標售案可視為豪宅反轉的指標之一，不妨多留意觀察。

本專欄僅代表專家個人觀點

# 房市潛銷與熱銷假象

今年以來房市盛況不若以往，近期業者再次包裝「非傳統」的520銷售檔期，究竟推案、銷售的真實狀況為何？民眾又該如何看待？

近期媒體出現「520檔期，房市直逼2008年天量」的新聞，乍看標題似乎頗有其事，但仔細想想，520算哪門子檔期？

過去傳統房地產上、下半年的銷售主力，集中在329檔期（3月底至清明節）及928檔期（教師節至國慶日），主因是連假效應，加上3月底春暖花開、10月初秋高氣爽的氣候型態，提高民眾出門逛預售屋的意願。

反觀5月20日是總統正式就職日，並非固定假日，更無連假效應，怎麼想都不具「傳統」檔期特色。再回想520檔期出現，是2008年後馬英九總統當選後才有的名詞，似乎是業者包裝出來的行銷手法。

再看媒體公布的數據，統計今年自3月1日至4月30日止的329檔期，全國創下3千億元預售新推案量，是過去6年的次高量；但若與「國泰房地產指數」第1季數據相比較，第1季全國預售屋總推案量不過2千億元，是近年的新低量，與去年同期相較更減少44%，一樣都是預售屋的調查，結果怎會相差如此之大？

原因在於前者並未排除過去推案銷售不佳，今年捲土重來、更名再推的「舊案」，或是尚未正式公開仍在「潛銷中」的個案（編按：潛銷是指從搭建接待中心時，直到正式公開銷售之前的銷售期，或甚至是尚未取得建照不能「預售」，而只能「預訂」個案），而國泰的統計只針對「已正



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可寫信至service@berich.net.tw信箱，張金鶚將在新書中為你解答。

式公開」的預售推案，使得兩者公布的數據產生極大差異，潛銷制度更是造成統計極大誤差的主因。

過去房市一片大好，建商搶時效推案，根本不需潛銷，如今市況不佳，建商只好更弦易轍，把潛銷期越拉越長，等到正式公開時再製造熱銷的假象，潛銷不僅使得預售的推案量失真，同時也製造出房市熱絡的氛圍。

嚴格追究，這應是政府的責任，因為官方現在只能掌控「成交量」，目前從核發建築執照、使用執照、買賣移轉件數來看，都有逐年下滑的趨勢，顯示房市交易降溫中。由於官方未能掌控實價，只能靠房仲或建商公布的數據，更易操控市場熱絡氛圍。

其實像內政部、消保會、公平會等，都應該針對意圖造成房價混亂的「假消息」進行管理，相較股市分析師在電視台喊股價都會受到調查，為何不見主管機關處理房市假消息？

此外，媒體報導央行總裁年薪，買不起1坪豪宅，我想一般小老百姓的年薪，連1坪北市中古屋也買不起。這波台北市的房價上漲是由豪宅帶領，若是豪宅價格能回到相對合理價位，對一般住宅房價也有壓抑作用。

購屋人看到創新高與創天價的房市新聞，不妨淡然處之。因為市場除了資金，沒有再創新高的理由與動能，目前可先觀察6月底央行理監事會議的結論，是否會有第3波選擇性信用管制及央行的升息動作。

本專欄僅代表專家個人觀點



# 文林苑的都更教訓

文林苑事件讓許多都更案的進度暫緩，未來都市更新的修法，必須兼顧地主利益與推動都更2大方向，才能夠加快都市更新的腳步。

士林「文林苑」的都更議題發酵至今，仍餘波盪漾，對已逐漸老化、地窄人稠的台北市來說，都市更新是刻不容緩。但此一事件的影響不僅已讓進行中的都更案停滯不前，更讓都市更新本質的美意被污名化，對台北市居民來說並不是件好事。

文林苑變成重大的新聞事件，突顯了過去政府多次修正都市更新條例時的缺失，因為都市更新條例早期偏向保障住戶權益，後來因成效不彰，修法目的偏向加快都更的速度，因而讓公權力得以介入、代為拆除，這是此次爭議的來源。

未來要避免「王家就是你家」的出現，民眾得用不同的眼光看待都市更新。首先要加強都更的認知，**很多住戶和建商談合建時抱持「越晚表態、利益越大」的心態，從結果來看其實並不然，甚至還會拖延都更的進度。與其被動等待建商上門談判，不如住戶積極主動參與都更的各項會議，因為「不參與反而會損失更大」。**

一個發展越成熟、民主意識越強的社會，都市更新的難度本來就比較高，先進國家遭遇都更的難題，都是在「維護人權」與「執行速度」產生拉距。如何讓歧見變小？只有透過制度的設計才能找到平衡點。從文林苑的經驗，讓我們學習到未來修法應更重視以下幾個重點。

第一，拉高地主的同意門檻，如劃定更新單元及執行事業概要（目前須



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典  
國家建築研究中心等訪問學  
者、國立政治大學地政系專  
任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鶚將在新書  
中為你解答。

劃定後才可執行）兩者可合併辦理，把同意門檻比例從十分之一，提高至二分之一，如此將能避免少數人主導多數。

再者，增加地主反悔的機會。過去地主只要送出事業計畫後，幾乎沒有退場的餘地，未來修法上可要求不同意新事業計畫的住戶提出書面資料，且檢附所有權人印鑑證明或辦理工公證；甚至在權利變換不同意時，仍有反悔的機會。另外，政府可介入要求參與事前協商平台，把協商、協審的機制納入，讓地主充分參與。

最後則是提高爭議時的排解效率，在台灣，都更等於賺錢，建商與住戶間長期處於不信任的狀態，加上未來法令的修正將回到提高地主權益，勢必將拉長都更時間，該如何解決這些問題？

我認為，政府應該建立一個公正客觀的平台，並由估價、建築、地政士、律師等組成一個非營利組織團體（NGO），成員須經由政府認證、考核，用專業取得民眾信任，較可能解決建商與住戶的不信感。

若不幸發生爭議，為避免進入法院耗時冗長且增加成本，政府可成立一個都更法院外仲裁（ADR）機制，比較簡單的講法就是法庭外的仲裁與協商，以避免進入5年、10年的法院程序。最後，把強制執行、代為拆除的權利回到法院層面，刪除政府可代為拆除的法令，將能避免王家爭議。 M

本專欄僅代表專家個人觀點

# 以房養老政策欠佳

即將試辦的「以房養老」以社會福利角度出發，根據國外經驗，這項制度要成功，必須視為金融商品且經濟規模要夠大，否則將成為政府沉重包袱。

行政院計畫7月在全國試辦「以房養老」，也就是「不動產逆向抵押貸款」。簡單來說，就是老人生前把房子抵押給銀行，銀行按月支付一筆固定的金額給老人，直到死亡為止。

內政部初步試行方案是開放100位名額，條件須符合房屋座落於台北市、新北市及高雄市3處，65歲以上擁有不動產、無繼承人，無法領取老人津貼（亦即手上無現金）的單身老人。最高可貸金額依年齡而異，65歲為房屋淨值5成、70~74歲5成5、75歲6成。未來若老人去世，銀行為了取回債權，須將房屋拍賣，扣除貸款餘額後再納入專屬基金。

觀察國外制度能順利上路，都符合以金融商品視之，且經濟規模越大越好的條件，如此一來，政府能解決退休問題，金融業在「大數法則」下，才能賺到錢，老人又能安養天年，這才是三贏政策。但從國內目前的政策設計來看，極可能胎死腹中。

「以房養老」能滿足高齡人口退休、在宅老化的需求，解決老人借不到錢的窘況，這些都是中產階級未來要面對的難題，但試辦時僅鎖定「單身近貧」老人，可說是「吃老人豆腐」。因為符合試辦要件的老人，就算無繼承人，也能立遺囑把財產捐贈出去。若參與此一政策試辦，死後等於財產充公，看起來是老人在做公益；再者，近貧老人的樣本數，也不



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典  
國家建築研究中心等訪問學  
者、國立政治大學地政系專  
任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鶚將在新書  
中為你解答。

符合多數族群需求，這樣的結果很可能讓政策走偏。

其實，以房養老可以分3種層面進行：第一，是以社會福利為導向，把對象鎖定在弱勢族群、獨居老人等，老人把房屋捐贈到財團法人等公益團體，由公益團體負起照顧的責任，等老人死後即可以自由處分財產，獲得經費。

其次是由銀行來主導，適合對象是有子女的中產階級，做法是老人可把房屋抵押給銀行，由銀行按月支付或一次給付老人貸款金額。老人往生後，若子女想取回不動產所有權，只需把貸款還清，這種方案較能克服老人「有土斯有財」，不想賣祖產的傳統觀念。而銀行只要克服目前老人無法借款的問題，執行反而單純，若擔憂風險太高，還可以透過保險把風險分散，或證券化再包裝出售。

最後是由保險公司介入，類似售後租回、年金屋的觀念，做法是老人把房屋「賣斷」給保險公司、但仍住在自宅（在宅老化），保險公司在精算後用年金概念，按月支付老人生活費直到死後。對保險公司來說，問題不在精算，而是如何管理各類型的房屋，只要有物業管理做配套即可。

人口老年化問題是台灣未來隱憂，以房養老初期一定得有政府當靠山，否則很難形成良性循環，若範圍只縮小到社福團體，會失去原先「養老」的初衷。

本專欄僅代表專家個人觀點



# 打房打經濟或救經濟？

新財經內閣上路，對於實現馬總統提出的居住正義，應加快腳步建立跨部門組織，從更宏觀角度，帶領台灣走向下一個黃金10年。

全球面臨低成長、低利率、高失業率的「二低一高」挑戰，還有歐債未爆彈，使得歐、美、中等政治領袖都把救經濟當成首要施政目標，甚至是政權保衛戰，從這次內閣改組多為財經人士出列來看，顯然馬英九總統的思維不脫此一方向。

台灣經濟該怎麼救？「打房」絕對是必要之惡。打房或許帶來經濟成長的「短空」，但卻是經濟「長多」且「健康」的必要過程，馬總統能否解決高房價民怨，在歷史留名，接下來的打房政策最為關鍵，也是未來人民監督財經內閣的重要指標。

要強調的是，打房的終極目標，不是讓房價跌到沒人敢進場；打房也不是打自住，而是打投機，是讓房價合理化的過程。如同中國過去2年推出一連串的打房政策，目的就是為了防止資產泡沫化，避免銀行承受大筆的呆帳，苦果由所有人民來買單，1990年代台灣就已經歷過痛苦過程，現在不該再走同樣的路。

新任財經內閣不要再抱持舊思維，把「打房」與「打經濟」劃上等號，反而要從「打房救經濟」的角度思量，因為台灣房屋自有率已達八成，空屋率快2成，已來到歷史新高。人口只有2300萬、出生率在全球敬陪末座的台灣真的不缺房子，缺的是長期良好的住宅政策。

因為過去1、20年來國內興建太多住宅，資源集中在不動產，若是居住



## 張金鵞

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可寫信至service@berich.net.tw信箱，張金鵞將在新書中為你解答。

品質獲得大幅提升就罷了，現在情況相反，國人生活環境沒有明顯改善，房價卻越墊越高，不僅年輕人買不起房，換屋族被高房價逼到外圍區，意謂過去1、20年的資源形同浪費。

新內閣要趕快動起來，建立跨部門小組，解決當前台灣經濟面臨的困境。目前台灣游資很多，投資管道太少，資金只好湧向投機、資訊不夠透明、稅率偏低的房地產，新政府不能短視地以為把房地產的投資障礙拉高，就能解決問題，而應提出下一個10年的產業政策，將資金疏導出去。

從產業面來看，台灣房市的問題不在提高供給，而是增加自住需求。當務之急是健全租屋市場，包含提升租屋媒合效率、改善物業管理、非營利組織介入，甚至補貼房東與房客等制度，都能快速做大租屋市場的餅，不要把購屋當成唯一信仰，如此才能避免資源過度集中與浪費。

再者，這點新任內政部長李鴻源也認同空屋要有效利用，但不能只是喊喊口號，對應的棒子及胡蘿蔔都要有配套。相對於動輒數十億元及百億元的住宅興建，租屋制度及空屋利用投入資源少，又能馬上做，且對房價合理化有很大的貢獻，是三贏局面。

長期來看，台灣房市要能達到公平正義，只能靠租稅制度改革，期許新政府有魄力執起大刀革新，而非墨守成規，或是提出模糊的政策，如此只會讓居住正義失去意義。

本專欄僅代表專家個人觀點



# 預售屋降價才剛開始

去年榮登「買地王」的興富發建設，新春送了購屋人大禮，建案降幅15~25%，為今年房市投下一顆震撼彈，預售屋降價風是否會持續呢？

**興**富發建設在總統大選前無預警丟出預售屋降價15~25%的震撼彈，引發社會激烈討論，若仔細推敲，也可看出建商心態的改變。

過去建商相信，只要執政黨當選，房市有機會再賭一把，或許有一波逃命波。但興富發在選前不到2周卻喊出大落價，背後意義是：不管藍綠誰當選，對房市的效益都不大，於是開出致命一槍，否則興富發就算負債比再怎麼高，都應該再捱10天，等待選舉情勢明朗。

再者，過去建商降價都是偷偷摸摸、慢慢降，有默契的不要背負破壞行情的罪名。但是興富發大張旗鼓、一次降足的做法，引起不少建商及代銷的「撻伐」。商人畢竟在商言商，「死道友不死貧僧」事件經常上演。

講白了，興富發降價是為了吸引買氣、搏取消費者認同，但購屋人不要輕易被呼攏，因為這只是「表價」的修正，不是「成交價」，只能說「誠意十足，卻無法感動人心！」因為根據媒體披露，興富發2個案降價，使得原本可賺250億元的案子，只少賺了50億元，如果打75折還能賺200億元，那是不是該再打5折呢？

購屋人要明白，沒有業者的降價策略是「一次降足」，都是慢慢降、持續性降，以測試買方的底線。但不能否認的是，此一降價勢必激起骨牌效應，未來很多購屋人都知道，進了接待中心至少都要狠砍3成。



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授、  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典  
國家建築研究中心等訪問學  
者、國立政治大學地政系專  
任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鶚將在新書  
中為你解答。

既然已有建商鳴第1槍想「少賺一點」，只要市況再不好，就會有第2家想「少賠一點」，熬不過資金周轉者就會「認賠殺出」，最後出現倒閉潮。當建築業血流成河、哀鴻遍野時，差不多就是房地產的底部，無殼蝸牛才有機會撿便宜！依照研判，房價的調整期短則2~3年跑不掉，長則要3~5年，無論如何，絕對不會是業者所說的半年或1年就到底反彈，因為賣方的口袋都夠深厚。

這股降價風能否持續，有2大關鍵：第1是銀行的放款態度。國內房貸放款最大的土地銀行已表示，未來銀行的鑑價會往下修正，並把貸款成數下調；對建築業最擔心的土地融資及建築融資利率，將提高至3%，以控管風險。如果多數金融機構都開始戒慎恐懼，這股降價氛圍擋也擋不住。

第2個關鍵是政府的態度。如果2008年金融海嘯後，政府不在第一時間祭出「8大措施」解救房地產，或許台灣房市已經調整完畢，可走上復甦的正軌。

2012年台灣要面臨景氣不佳及房價修正2大挑戰，新政府上任後，救經濟是第一要務。只是，有了2008年的經驗後，朝政黨都應該明白，建築業若沒經過修正陣痛，如何再精益求精、向上提升？越是不景氣，政府越要把制度建立好，包括資訊透明、交易流程、稅制配套等，這才是台灣房地產長期發展的核心。

本專欄僅代表專家個人觀點





# 居住正義只是空殼

「居住正義五法」在去年底意外闖關成功，這個看似替民眾實現正義的法案，實際上卻向業者靠攏，未來對房價的影響又如何呢？

居住正義5法（不動產經紀業管理條例、平均地權條例及地政士法，統稱「地政3法」；另外2法為住宅法、土地徵收條例）已於2011年12月中旬在立法院三讀通過，原先各方並不期待可順利闖關，但在執政黨勝選及貫徹總統馬英九實現居住正義的壓力下卻意外過關。可是這個看似為保障民眾利益的居住正義5法，骨子裡卻是向業者妥協的5法，此5法像是「被拔了牙的紙老虎」。

先談地政3法，民眾最關心就是平均地權條例中的「實價登錄」，原先期待有了實價登錄的基礎，台灣逐漸可與國際接軌，最後朝向實價課稅的目標。但在法案中不僅未說明實價登錄目的，以及如何揭露可讓房市資訊更透明外，甚至反過來限制在配套未完成前，禁止實價課稅，換句話說，如果配套一直沒有完成，距離實價課稅的時程將遙遙無期。

其次是住宅法，法案要求政府在建好的社會住宅中，必須提供10%給弱勢族群使用，但問題的根本是並未要求政府應該提供（蓋）多少社會住宅，也就是說，如果社會住宅只是喊出來的選舉口號，那麼弱勢族群期待的正義只是一場空。更不要說，政府提出的BOT式（建商出錢興建、營運，到期再產權移轉政府）的社會住宅，未來最先受惠的又是房地產業者，而非弱勢族群。



## 張金鵬

### 現職

政治大學地政系特聘教授、  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典  
國家建築研究中心等訪問學  
者、國立政治大學地政系專  
任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鵬將在新書  
中為你解答。

最後則是土地徵收條例，這幾年經常見到農民北上抗議土地被不當徵收，但此法表面上將以「市價」徵收，看似對地主是有利的，但實際的重點應放在如何避免政府浮濫徵收，才能保障民眾的財產權。更何況，目前法案中所謂的「市價」並非由公正的專業估價師認定，而是由政府認定的市價。由以上幾點來看，政府並不想承擔責任，為了倉促過關，處處可見與業者妥協的痕跡。

當然，民眾最關心的仍是「居住正義5法」對房價有什麼影響？短期來看，法案對房價的影響將不如市場本身供過於求的力量，因為資料庫的建立需要一段時間；再者，未實價登錄的罰則不過3萬~15萬元，對於轉手能賺上百萬元的投資客來言，這只是一筆小錢，未來實際登錄的價格是否真實，仍須靠地政機關努力查核。

至於市場本身供過於求的力量已是越來越大，相較於過去，目前沒有追漲的力道，房價下跌的情況雖然不明顯，但在奢侈稅、地政3法等法案通過後，預期房價被炒作的空間已逐漸縮小，購屋人未來要更小心應對，因為市場的調整期會很長。

選後不管是國民黨或民進黨勝選，房市都將趨於合理化，因為總統馬英九選後已沒有財團的壓力，更能貫徹實現居住正義的理想；就算是民進黨當選，也沒有政治包袱，更能大展身手往對的方向前進。

本專欄僅代表專家個人觀點