

馬謝房市政見 短視的選舉支票

立委選舉結束後，緊接而來的是總統大選，深究兩黨總統參選人提出的住宅政策，只見短期選舉支票，缺乏對台灣房地產有助益的長遠計畫。

「選舉」對台灣房地產一向是負面因素，因為大量選舉新聞排擠房地產資訊，政治不確定也造成購屋心態偏保守。現今房市的主流民意是「選後開放，房價就會漲」，但事實是台灣房市交易量，有8成是自用、2成是投資，因此房價要與選舉劃上等號是投資客的「過度幻想」，選舉充其量只會讓房市在選後，回歸正常的供需關係。

目前我們看到兩位總統參選人的房市政策訴求「異中有同」，馬英九的政策以幫助年輕人置產為方向；謝長廷則針對年輕租屋族發聲，但兩位候選人的住宅政策都過於簡化，也不夠完整。

馬英九提出「一生兩次」，包括新婚首次購屋以及生育子女換屋的2年200萬元0利率房貸，這項政策對有生產力、負擔最重的中產階級有實質助益。但美中不足的是以「年齡」做補貼標準，而非「所得」來區分，不符合公平正義原則。

至於謝長廷提出年輕族群的房租津貼以及168青年住屋政策（即主張國有土地大量興建住宅出租給25歲以上年輕人，一生適用一次，前兩年租金打6折，後兩年租金打8折），對弱勢族群租金補貼應該給予肯定，因為社會福利只有政府有能力做；但另一方面要興建出租住宅給25歲以上的年輕人，卻也犯了和馬英九相同的毛病。兩位參選人提出的住宅政策都過於短視，沒有看到有利台灣中長期住宅發展的政見。

政府扮演的角色是關心房價，而非變成介

入房價漲跌的推手。現今台灣最需要的政策除了健全市場機制，讓房屋交易、資訊更公開且透明外，包括住宅環境品質的提升、物業管理制度、公共設施的配套等，都遠比房價漲跌來得更重要。

近期馬、謝兩大陣營互批對方在市長任內，讓北市房價漲太快，高市房價卻紋風不動的言論，我認為兩人在執政期間對北高兩市房地產發展「只有過、沒有功」。若要將北市房價飆漲歸咎於馬英九也有失公允，因為房價上漲是經濟發展與市場機制不健全的問題。但北市近年除了房價漲，住宅品質並未提升，房價與住宅品質不能相襯，這就是政府的問題。

相同的，高雄市房價在高鐵通車後仍在低檔，也不完全是謝長廷的責任。政府長期重北輕南以及產業結構變化，造成就業持續滑落是主因，但在謝長廷市長任內卻也沒有看到許多提升就業機會的施政，這樣的政治責任也不能忽略。

這幾年台灣房價在許多利益團體遊說後，政府給予房貸利息優惠、土增稅減半等措施，讓房價從谷底攀升，卻也造成市場扭曲。希望未來總統參選人，要提出對台灣長期房價有幫助的政見，包括健全房市交易機制、解決弱勢族群住宅問題、提升居住品質等，否則光靠對特殊族群的補貼政策，無法真正落實公平原則，如此短視的選舉支票，大家只要聽聽就好！



張金鵬

現職：政治大學地政系教授
政大台灣房地產研究中心主任

學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士

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

總統候選人
房市政見

馬英九

方案：一生2次的2年
200萬元0利率房貸
對象：新婚首次購
屋、生育子女換屋

謝長廷

方案：房租津貼及
168青年住屋政策
對象：25歲以上