

政府救房市 修正期將會更長

「江陳會」落幕了，兩岸簽下4大協議，意謂距離大三通日子不遠，但不要期待可以挽回台灣房價下跌的命運，因為修正波才剛開始而已。

近期台灣房市最大的利多就是二次「江陳會」(海基會董事長江丙坤及大陸海協會會長陳雲林)，特別是在江陳會中，兩岸簽署的「空運、海運、通郵、食品」等四大協議，讓「兩岸一日圈」的生活概念指日可待，未來大三通生活圈深深影響台灣民眾，但台灣房市卻出奇地反應冷淡，這樣的結果頗值得玩味。

我認為主要癥結是金融海嘯來襲，突顯政府施政成效不如預期；而選後政府推動的陸客觀光，也未如想像般熱烈，再加上過去實施「金廈小三通」，造成金門人陸續到廈門置產，出現金門蕭條、廈門熱絡的現象，有了前車之鑑，短期內民眾對大三通不要過度期待。

這波全球景氣衰退中影響較小的是中國，國際經濟組織預估明年中國能維持8~9%的經濟成長，而中國的管制措施，使得房市不像歐美國家處處是泡沫。反觀台灣，金融業及股市受傷不輕，再加上房市又處於修正循環，即使大三通支票迅速兌現，但資金會找最有利的地方停泊，依現在的情勢來看，錢往中國的機會大增。

長期來看，大三通後，對台灣經濟絕對有正面幫助，但對台灣房地產最有助益的是商用不動產，想靠大陸人來台置產挽救住宅房市頹勢，恐怕是緣木求魚。

根據國泰房地產指數最新調查，第3季全國推案戶數與推案金額雙雙下滑，萎縮幅度甚鉅。在成交價方面，台北市的成交

價從每坪55.08萬元跌至54.96萬元，跌幅雖然不大，卻是5年來首次下跌，趨勢反轉訊號明顯；議價空間方面，北市、北縣議價空間達到14%，這也是近12年來的最大議價空間，意謂台灣房市危機與房價下跌才剛揭開序幕。

政府不斷推出救市方案，協助民眾及業者度過房市寒冬。像是銀行公會宣布針對「非自願性失業」，可申請延長2年房貸寬限期；內政部也提出可溯及既往，在今年3月22日以後購屋者，可申請「2千億元優惠購屋專案」，在300萬~350萬元的額度內給予優惠房貸利率。

但這些政策究竟對症下藥了嗎？市場出現兩種不同的聲浪，一是政府應放手不管，讓房市回歸市場機制，該倒的建商讓它倒，該跌的房價不要救；另一種則是認為應該讓房市慢慢跌，用時間換取空間。前者的優點在於房市可快速見底，迅速回到合理房價，但修正過程恐怕慘不忍睹；後者雖是緩慢修正，但修正期會拉得更長，顯然我們看到政府選擇了後者。

救市方案恐怕會將原本只有2~3年的房市修正期，拉長至3~5年，目前房價雖然開始修正，但距離合理房價仍有不小的距離。未來推倒房市的最後一根稻草，可能會是明年大量釋出的新成屋，屆時房價才會有較劇烈的價格波動，後年才是法拍屋大量出籠的時刻。



張金鵝

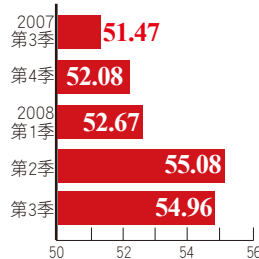
現職：政治大學地政系教授
政大台灣房地產研究中心主任

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

台北市 房屋成交價

單位：萬元 / 坪



資料來源：國泰房地產指數