

笨蛋！ 房市的問題在降價！

行政院推出8大振興房市措施，看起來只是老調重彈、舊酒裝新瓶，其實台灣房市的困境不在建商是否需要紓困，而是房價不降，民眾買不起！

行政院為了挽救低迷的房市，在2008年11月下旬祭出8大振興措施，包括延長建築執照2年、簡化都市更新辦理程序、修正都市計畫法、推動開發型不動產證券化條例修正、投資移民門檻降至1500萬元、處理廢棄土問題、房屋貸款協商單一窗口及加速整合北部交通網路等。政府的美意可以了解，但卻無法解決現階段房市困境，因為問題核心是「房屋價格」。

全球股市幾乎腰斬一半，各行各業苦哈哈，唯獨台灣建築業面對全球景氣衰退時，採取絕不輕言降價的對策，反而戮力遊說政府相救。套一句金管會主委陳冲日前所言的企業紓困必須先自救的「肥貓理論」，現在我們看不到建築業願意犧牲利潤，甚至有恃無恐的要求政府伸出援手，對許多體質佳、合法經營業者非常不公平。

長久以來台灣營建業的產業結構良莠不齊，房市景氣熱絡時，一案建商打帶跑的推出預售案，荷包賺飽飽；一旦景氣反轉，就要求政府紓困度難關，撐不下去就惡性倒閉，將購屋人權益拋一邊。我們何時才能擺脫這種沒有保障的購屋流程以及建築品質？其實每一次房市景氣衰退，透過市場機制運作自然能夠汰弱擇強，只是每次政府都出手相救，就會形成劣幣驅逐良幣，這也可說明營建業的產業提升速度，遠遠不如科技業許多。

對數百萬房貸戶而言，近期政府史無前例的降息及延長寬限期的手段，協助民眾

度過景氣衰退的難關，雖說能達到減輕房貸戶的壓力，但對尚未進場的購屋人，救市方案恐怕會誤導買方輕率進場，因為利率就算降至1%，也敵不過房價下跌3~5%對購屋人所造成的資產損失，最後政府還得背上道德風險的罪名。

究竟房價要降多少才算合理？依南

北區域差異也各有不同。以去年做的台灣房市泡沫調查，依照人民所得的購買力來換算，台北市泡沫化程度約38%，因此北部建商降個2~3成也不為過；但反觀中南部房價停滯許久，並未有泡沫化問題，反而是就業情況不佳、信心不足所致，因此民眾期待建商降價也不能一概而論。

前幾年利率處於谷底，不少投資客趁機買進小套房賺足租金與價差，如今景氣不佳、全球又再次啟動降息循環，不少建商開始大打「低利率買屋置產」的文宣廣告，但這樣的觀點存在謬誤。

在所有投資工具中，房地產是最具槓桿特性的工具，只要準備2、3成自備款就能擁有總價1000萬的房地產；但反過來說，若房價跌個2、3成，幾乎所有自備款都賠光了。若再與股市相較，投資股市200萬~300萬元，只要不買到下市股票，可能還不會血本無歸。

因此，在房市修正期間，奉勸有意投資置產的民眾，千萬要考量自身的財務能力再進場，不要陷入低利率的迷思。



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

影響較大的振興
房市方案

建照延長2年
可望減輕2010年
新成屋壓力

房貸協商
減輕房貸戶負擔
提高買方購屋能力

修正開發型
不動產證券化條例
增加建商籌資管道