

台灣房市危機才剛開始！ 不要被短線利多蒙蔽

開放陸資來台，台灣房市似乎又回到去年3至5月「馬上好」的氛圍，不過，在樂觀的氣氛中，背後其實隱藏著值得注意的訊息。



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

張金鵬

最近股市回溫、營建股活蹦亂跳，加上陸資來台新聞炒得沸沸揚揚，占據了各大媒體版面，反觀4月底的2009年第1季「國泰房地產指數」季報記者會，調查結果雖然揭露出「房市仍有極大的修正空間」，當天出席的記者也不少，但若與隔天在媒體上的露出比例相較，卻縮水許多，顯示資訊不對稱情況十分嚴重。現在市場似乎又回到去年馬英九選前一片熱絡的氛圍，大家都忘了風險的存在。

過去幾季以來，房市一直處於成交量萎縮、價格並未修正的「價量背離」情況。而從今年第1季的調查結果來看，成交價指數、推案量指數、銷售率指數等數據仍呈現下滑，甚至全國的成交量指數也萎縮至20以下（本次調查基期調整為2006～2008年平均值為100，主要是近期的推案結構改變，加入新的模型所致）。

第1季的成交規模比起前2年平均值，大幅縮水了只剩下不到1/5的交易量，價量雙跌，已形成一股不小的回檔力道。由於房價不像股票價格，能在市場上進行有效率的調整，趨勢一旦成形，就不容易扭轉。

以全台最具指標意義的台北市來看，在「國泰房地產指數」中，雖然北市開價指數持續上升，但議價空間卻也跳升至197高點，至於推案量指數大幅萎縮至50、成交價更是首次從115的高點反轉向下至112，成交規模也來到歷史新低的16。從數字來看，北市也首次出現成交量及成交

價下跌情況，都確認了景氣反轉的事實。

從調查可知，房市已形成一股強而有力的修正力道，但為什麼市場看不到任何的風險提醒？原因就是業者的置入性行銷太多，民眾無法分辨清楚真相與假相。雖然中古屋市場在各大房仲業號召屋主降價後，3月成交量比前2個月的低基期，相較之下明顯回升許多，但能否以此斷定房市就此回穩，我認為仍要時間觀察。

從基本面來看，房市價量的調整結構，不可能經過一季就結束；從總體經濟來看，國人所得並未提升，經濟及失業率仍低迷，唯一的好消息，就是政府開放的態度。但我認為，陸資來台對一般住宅只能算是「間接」效應。

不能否認，陸資來台可活絡經濟、降低失業率、帶動就業機會、提升薪資所得，民眾有錢才有能力購屋、換屋，但現階段不僅法令尚未開放，單從某些建商與大陸建商合作消息，或是大陸企業來台設立代表處的單一個案，就讓市場從低迷的氣氛，轉至全面性的樂觀，陸資將帶動台灣房市上漲的說法，顯然被誇大許多。

最後，想提醒大家，房市的危機才剛剛開始，千萬不要被業者的說法所蒙蔽，就算陸資來台，也只會對商辦、旅館等部分產品有幫助，短期內，不會從一個「點」的效益，變成「面」的利多，當房市進入「全民皆炒」的情況，消費者應該秉持客觀，不要因短線利多而錯估情勢。



本專欄僅代表專家個人觀點