



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

現在不買屋會後悔 買了明年可能更後悔？

房市買氣架構在未來會買不起的氣氛，成交量迅速拉高，我認為或許到了明年，這股氣氛將變成買了會後悔的懊惱心情。

本專欄多次呼籲購屋人要理性與冷靜，但從7月分全國房屋買賣移轉件數來看，似乎並未見效，最大的癥結在「資訊不對稱」，從第2季國泰房地產指數顯示，台北縣市價格下修趨勢逐漸確立，此一負面消息，只搏取了小小的新聞版面；但房仲業發布的北市中古屋平均房價飆破41萬元，卻登上頭版。

姑且不論媒體立場以及房仲業調查的嚴謹程度，以最新的國泰房地產指數顯示，台北市新成屋及預售屋房價已來到每坪52萬元，房仲業調查北市中古屋平均約41萬元，中古屋與預售屋房價差距僅10萬元，實屬不合理。

根據過去經驗，中古屋與新成屋必然存在價差，而我認為，合理的價差應該是中古屋約新成屋價格的三分之二；也就是若新成屋每坪52萬元，中古屋房價不應偏離每坪35萬元，但如今中古屋每坪41萬元，明顯被高估；此時再進場購屋，無疑將成為最後一隻老鼠。

在這裡我仍想導正業者常發表的「台北市土地愈來愈少，房價長期只漲不跌」觀念，這樣的說法並不完全正確，甚至有誤導之嫌，因為用土地價格決定未來房價高低，是不動產估價法中的「成本法」，而它只是估價的方法之一。

但我認為，用家庭負擔能力反推房價才比較合理。如果建商因標售過高的

土地價格，就要反應成本而墊高未來房價，購屋人大可選擇不買，不應被建商強力釋出的交通建設題材、都市更新利多而牽著鼻子走，如果購屋人認為房價不合理，就不要勉強去買。

此時此刻，購屋人要自覺與自主，培養判斷市場訊息真偽的能力。像是陸資來台炒作多年，房價漲到歷史新高，但至今陸資來了嗎？資金行情炒作房市，但資金行情是短暫的效應；都市更新可提升房價，但都更需要時間等待；縣市合併雖已成定局，可是財政如何分配？人民口袋的鈔票真的增加了嗎？

建商賣房子求完銷，勢必老王賣瓜、自賣自誇，購屋人若過度簡化市場訊息，很容易做出錯誤的決策，尤其是當前台北市房價已漲到歷史高價，很多中產階級都負擔不起，難道未來只有富人才能住在台北市嗎？至少我不這麼認為，彈丸之地的香港亦不是如此。

這波房市多空論戰不會就此結束，因為從房價成本vs負擔能力、供給vs需求、短期vs長期、投資財vs消費財、個案vs整體、資金面vs基本面等角度來看，多空仍處於拉距，我期待市場容許不同的聲浪與意見。很多人擔心現在不買，以後就買不起。但我認為，或許到了明年，這些已進場的購屋人恐怕會有買了後悔的懊惱心情。

本專欄僅代表專家個人觀點

