



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

央行升息 就是房市轉折訊號

2010年房市將持續上下震盪態勢，高檔盤整的市場，更容易因風吹草動而波動劇烈，未來觀察房市的轉折關鍵，就是「利率」。

回顧2009台灣房市，只能用「上下震盪」形容，去年第1季政府為了救房市，提出八大救市方案；第2季投資人認為房地產與股市相較，是相對安全的標的，投資性買盤出籠；第3季後兩岸簽定MOU及ECFA預期心理發酵，房市買氣一發不可收拾，至今仍未出現和緩的跡象。

回頭來看，任誰也沒料到2009年的房市走勢令人「意外」地強勁反彈，但它的基本面卻不夠紮實與健康，我預期2010年房市走勢將更兩極化，好壞產品及地段價格差異更大，甚至會因一些市場風吹草動而劇烈震盪。

主要的原因在於兩岸交流的預期，以及國內經濟逐漸轉好，讓看多者沒有悲觀的理由。但也別忘了，兩岸的交流初期「象徵」意義大於「實質」意義，而房價漲幅卻已高於經濟成長率許多、民眾實質所得也並未增加，加上失業率尚未大幅下降，市場多空看法其實相當分歧，此時購屋人應該要具備反向思維。

當然，無殼蝸牛最想知道的是：台灣房市何時才會開始向下盤整？我認為關鍵的轉折將是：利率何時回升。敏感的投資人應該已發現，中國大陸開始祭出緊縮方案，以避免金融資產泡沫化；台灣在去年底，央行總裁彭淮南已開始注意台灣熱錢流向，同時要求銀行審慎放貸，對豪宅祭出稅制手段等，已可嗅出

一些的不尋常端倪。

在金融海嘯後，以中國為首的亞洲是全球經濟復甦最快的區域，除了本土資金外，歐美資金一路流竄至亞洲，使得亞洲各國央行憂慮資產泡沫問題，如果控制不當，台灣自然也無法置身事外。

從風險與報酬角度來看，台灣房市從2003年起走了近7年多頭，雖然在2007年及2008年各出現半年的小回檔，但最後都因政治因素（馬英九選舉及兩岸交流）而化解，但這都不是一個完整房市景氣循環該有的修正，如今北市房價已是史上新高，在基期已墊高情況下，無法再期待高報酬率，相對的，我們要面臨的卻是外在經濟環境及國內景氣的嚴峻考驗。

也因此，就算兩岸簽定ECFA的餘溫猶存，這把柴火能否繼續延燒到下半年，甚至是2011年都令人懷疑；相反的，我們可以預見，倘若進入房市波段的大修正，時間及幅度都將比以往更長久，甚至可以大膽的說，台灣房市可能不易soft landing（軟著陸），金融業也不容易脫身。

未來觀察房市最重要的指標仍是：利率，從景氣面來看，上半年央行升息壓力不大，但只要開始升息就是房市明顯轉折訊號，也將壓抑房市多頭氛圍，無論是投資或自住者在2010年進場都得關注此一指標。

本專欄僅代表專家個人觀點

