

# 民眾能負擔的房價 才是合理房價

豪宅稅、北市標出新地王等新聞掀起討論話題，其實購屋人應多關注惠譽信評發表的「亞洲資產泡沫」報告，這才是觀察房市的重點。



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

近期房地產市場出現2個占據新聞版面的議題，一是在房價成為十大民怨榜首後，政府決議最快在民國100年開徵豪宅稅，豪宅成為彌平民怨的箭靶，但若以效果論成敗的角度來看，豪宅稅不僅無法打擊房價，甚至會讓豪宅被標籤化，助漲豪宅漲勢；其次是國產局在農曆年前，在仁愛路二段順利標出每坪679萬元創新天價的地王，此舉更增加台北市房價不墜的信心。

老實說，這2個新聞都不該對房市產生大漣漪，因為台灣房地產市場中，會被課到豪宅稅的比例極小，也不會對房價產生壓抑作用；而北市土地價格再創新高價，仔細看看才知道該基地僅100多坪，無論得標者是為取得門牌號碼、談合建，或容積移轉的目的，高價標售的動作都只能算特例，不能成為指標，但這2則新聞都被過度大篇幅報導，這就是我一直強調的「資訊不對稱」。

在樂觀氣氛背後，購屋人真正要注意的議題是：惠譽（Fitch）國際信評機構發表「亞洲資產泡沫」報告，內容提到台灣房市不只是豪宅上揚，從一線乃至二線城市已全面性上揚，不僅有擴散現象，價格也呈扭曲上揚。如果把惠譽的報告、中國股市祭出緊縮措施，以及歐洲主權機構產生信用危機、台股跟著亞洲股市慘綠等所有議題統整，從國際角度來看房市後市，聰明的人應該都嗅出

了一些警訊。

去年台股能夠在亞洲股市獨領風騷，主因為資金行情，隨著投資市場風險增加，部分資金已撤出亞洲；而一向落後股市的房地產，價格雖不致馬上崩跌，但在亞洲各國加強監理房市泡沫動作的同時，台灣只祭出稅制手段，甚至金融業及政府都認為，房價上揚是反應M型化社會，無泡沫危機，可想見如果泡沫破裂，我們將經歷不算短的陣痛期。

倘若真的出現，何時才又是進場時機？什麼時候才會出現合理房價？從市場看法，我們又可能歸納出3種說法：一是業者最常用的「土地成本加上建商利潤，就是合理房價」，這個說法的盲點是，業者可能因過度樂觀而造成誤判；其次是房仲業者常言「只要有成交，就是合理價」，但我認為這前提必須是買賣雙方是處於資訊對稱的情況；最後是從需求端出發，應該是「由所得成長及租金成長，反推合理價」，也就是民眾的負擔能力。

從惠譽的分析來看，就能印證台灣房價是不合理的，因為多數民眾買不起房屋。今年房市將大起大落，倘若資金快速撤出亞洲，或是為了防止泡沫發生，央行祭出更嚴厲的緊縮政策，將利率調升；甚至全球經濟進入W型的復甦時，都會造成房市極大回檔壓力，購屋人現今唯一的對策就是先採取觀望。

本專欄僅代表專家個人觀點

