

選擇性信用管制 才能真正解決高房價

近來政府提出多項抑制房市措施，似乎已見執政黨打壓房市的決心，但這些政策真的能夠解決高房價問題嗎？



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

近期政府祭出多道房地產調控措施，從課徵豪宅稅、興建平價住宅，乃至國產局土地停止標售，三大部會統一口徑取消房貸寬限期、針對投資客緊縮房貸、調高利率等，從控制資金源頭下手，似乎執政黨是「來真的」，同時也已體認到高房價累積的民怨。

但在我來看，先前提出的豪宅稅、平價住宅、國產局停止標地等政策，就像「打假球」一樣，只是針對新聞議題祭出「頭痛醫頭、腳痛醫腳」的藥帖，因為豪宅稅對富人影響不大，甚至還有豪宅「認證」的反效果；而平價住宅若不馬上興建，不僅緩不濟急，還造成投資客炒作空間；國產局停止售地，也只具宣誓效果，對土地市場供需影響不大。

現階段能解決高房價問題的方法，只有「選擇性信用管制」，這是央行貨幣政策的工具之一，指的是政府管理特定銀行信用或資金流向與流量的工具；過去台灣在民國78年時也曾祭出此一緊箍咒，當時對房市造成極大的回檔。

「選擇性信用管制」是否為一道良帖，得視此一力道有多強勁。舉例來說，政府表明銀行針對兩戶或三戶以上投資客要緊縮房貸，那麼究竟是降多少，是1成或2成還是完全都不貸款？而利率會提高多少？當然光靠公股銀行帶頭示範也不夠，其他民營行庫是否跟進，有沒有銀行陽奉陰違？想要落實管

制政策，金融檢查配套就得徹底執行。

此外，為了讓房地產交易透明化，政府也提出自聯合徵信中心建立「不動產鑑價平台」，讓資訊可以公開，雖聯徵中心的資訊來自銀行房貸資料庫，無法代表全體市場，卻具備相當程度的公正，但我認為政府若要公開資訊，就得讓資訊清楚透明而非公開皮毛，長期資訊不對稱情況就能得到解決。

倘若政策提出的金融管制措施能有效落實，應當可抑制特定區域房價持續上升，首當其衝的就是預售屋的銷售，接下來購屋人可以觀察建商的銷售情況，及開價是否向下修正？一旦市場從全面樂觀的氣氛，轉換成偏向悲觀的看法，在買方「追漲不追跌」心態驅使下，房價向下修正趨勢就能確立。

但可別期待房價會像營建股一樣，跌時就摔得鼻青臉腫，畢竟這幾年建商已累積雄厚實力，比較有能力捱過寒冬；同時市場仍有一股「只要兩岸簽下ECFA，兩岸和平紅利發酵」的殷切期盼，因此，今年房市最有可能的情況就是緩緩下跌，唯有緩跌才可能降低過度反應衝擊，不但建商能接受，政府也可接受，當然能否消弭民怨，則仍待觀察。修正幅度最大的區域，將會是漲最多的大台北地區，特別是投資客多的地區與個案，豪宅當然也不例外；至於近幾年漲幅不大的中南部影響並不大。M

本專欄僅代表專家個人觀點