

政府打房決心不足 反而愈打愈熱

兩岸政府不約而同採取抑制房價上漲的措施，但中國房市明顯降溫，台灣房市卻反而愈來愈熱，究竟是什麼原因？



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

中國官方4月中旬頒布新國十條打房政策，使房市交易迅速萎縮，預售屋開價打85折；反觀台灣，年初多位官員表示台北房價不合理、買不起，但多項金融決策反覆不定，讓人民看穿政府打房決心不夠，使得兩岸出現「中國打房迅速見效，台灣打房卻愈打愈熱」的怪異現象。

為什麼台灣政府打房卻愈打愈熱？主因是執政黨年底將面臨五都選舉，有非贏不可的壓力，不敢得罪財團，可是為了挽救選票，弭平高房價民怨，又推出提高房市供給的政策，包括在台北縣興建平價住宅、淡水輕軌核定，解決淡海新市鎮交通問題、台北市都市更新容積放寬2倍等，但這些措施都無法解決因低利率、資金多造成房價虛漲問題。

從官員的言論，我們也看出政府執行政策的三心二意。日前行政院院長吳敦義把「房價不合理與不能打房」劃上等號，從基本面來看，這個說法存在邏輯上的矛盾。首先，如果房價已不合理到連政府官員、百姓都買不起，政府難道不該在泡沫變大前，把房價壓抑下來，讓更多民眾有能力購屋、換屋，這不也是促進經濟繁榮的方法嗎？

有業者表示，打房會影響經濟、影響全民資產（或銀行資產），這個說法邏輯也不通。如果這波台灣經濟的復甦是由於全球利率低，過多的投機資金所堆

砌出來的，政府難道不應該減緩泡沫的發生機率嗎？再者，台灣住宅自有率高達8成多，為了救銀行或有殼族的資產價值，就放任房價上漲，等到泡沫大到破裂時再去挽救，這樣會比較好嗎？

除了吳敦義之外，被網友粉絲稱「彭神」的央行總裁彭淮南，4月公開點明每坪開價高達300萬元的士林官邸，在他明查暗訪下「沒有那樣的行情！」原本以為彭總裁的一番言論，可以抑制建商放假消息的動機，甚至政府應跳出來表態，要嚴謹規範建商或業者釋放假訊息，並給予罰則，但沒想到新聞過後就船過水無痕。

甚至在上月底央行進行為期1個月的房貸金檢，彭淮南仍然強調「這不是打房，只是風險控管！」再次證明政府只是「重重提起，輕輕放下」，政策都以財團利益為優先，對真正能抑制房價的政策如緊縮資金，只能低調再低調，相較於中國高調喊打房，有如天壤之別。

對購屋人來說，現在絕對是「買不如租」的好時機，因為台北房價不合理、但租金不漲反跌，租房子反而更划算。換屋族可考慮在ECFA簽訂、利多出盡前後，一邊賣房子、一邊租房子，利用2年時間慢慢找好房子。如果有非買不可的急迫性或不在意價格，除了確認還款能力外，最重要的是要把握「挑好產品」勝於「好價格」的原則。

本專欄僅代表專家個人觀點

