



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

溫和打房政策無效 民眾還是買不起房子

6月央行開始升息後，房市僅壓抑1季，9月買氣就回籠，由於政府打房過於溫和，無法消除預期心理，因此年初至今的打房效果並不大。

央行9月底一如預期調升重貼現率半碼(0.125%)，但並未明確表態是否緊縮土地建築融資，隔天營建股大漲回應。央行未祭出殺手鐮，使得原本期待房價回檔的買方希望再次落空。從2010年上半年「住宅需求動向調查」可知，66%民眾覺得房價不合理，即使如此，自6月央行升息以來，房市交易量僅短暫壓抑1季，9月過後投資性資金蠢動，台北市買賣移轉件數開始回溫，可見房市交易熱度並未消退。

政府重重舉起、輕輕放下的打房政策，不僅無法取信於民眾，甚至許多敷衍、呼攏的政策，連業者看了都會偷笑。譬如立委建議財政部徵收空地稅，但根據現行法令，空地稅加徵倍數是地價稅基本稅額的2~5倍，而地價稅的基本稅率為公告地價的千分之十，在公告地價偏低的情況下，政府課徵空地稅，對地主的負擔只是九牛一毛；還有爭議許久的豪宅稅，就算財政部課徵豪宅稅，可能也抵不過1個月的豪宅管理費，但卻會產生讓「豪宅」得到政府認證的反效果，打房政策根本不痛不癢。

再看房市資訊透明化，為了配合政府打房，聯徵中心計畫全面公開「3年內購置不動產結案資訊」提供銀行查詢，以防止短線投資客申請房貸。但公開資訊不是最關鍵問題，而是目前銀行核貸所依據的買賣契約價格，不一定是實際

真正成交的價格，所以如果土地登記法不強制用實際成交價格登記，政策效果也打了折扣。

對弱勢族群最需求的社會住宅，在住宅聯盟拜會總統馬英九後，總統立即允諾要提高社會住宅比例，但提高多少卻沒有答案，而行政院長吳敦義也指示，可擴大辦理「青年成家方案」，提供年輕人房貸或租屋補助，但從北市府貿然宣布將空總蓋成「小帝寶」的社會住宅即可看出，執政者沒有一套完整的住宅政策，只是為了選票，祭出許多頭痛醫頭、腳痛醫腳的政策，忽略房市最大的問題是房價不合理，民眾負擔不起。

房價太高，讓無殼蝸牛買不起、換屋族換不到好房子，中產階級看著房價一路漲，即使覺得負擔沉重，還是咬著牙買下去！不能否認，推升房價的力道是資金，在低利率、台幣升值、台商回流、陸客來台等預期心理作祟下，連收益率極低的店面、商用辦公室也開始輪漲，但資金總有停歇的一天，沒有人住的房子，最後得回歸基本面被驗證。

經過1季打房政策的驗證後，很明顯的房價並未下跌，但政府自我感覺良好，對於打房始終抱持「溫和」態度，政府應該及早讓房市軟著陸，別讓無辜的民眾進場套牢，否則等到市場反轉，這個苦果還是得由銀行承受，對全體人民都不是項福音。

本專欄僅代表專家個人觀點

