



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

# 房市完美風暴成形 只等泡沫何時破滅

美國實施第二波量化寬鬆政策，掀起亞洲貨幣升值潮，台灣又再加上ECFA利多發酵，天時地利人和齊備的房市完美風暴已經成形了。

近期金融市場最熱門的兩大話題，第一是美國第二波量化寬鬆政策（QE2），造成亞洲貨幣升值，部分金融機構估計，台幣兌美元不排除見到二字頭；其次為通膨預期心理，中國公布10月通膨率達4.4%，高於市場預期，低利率已使房地產搖身一變成為固定收益工具，通膨預期又帶動保值性買盤，對於已高不可攀的房價無疑增添兩把柴火。

台灣央行自第2季開始打房，從第3季的銷售率來看，已正式宣告無效。根據「第3季國泰房地產指數」資料顯示，全國只有台中房市較疲弱，其他區域都有不錯成績，台北縣市成交價連續兩季創歷史新高，成交量維持近13年新高。進一步分析，第3季台北市新屋成交單價每坪61.44萬元，比去年同期漲了10萬元，比上季亦上漲5.52%，由於市區價格過高，投資客轉戰北縣，使北縣新屋成交單價也來到24.17萬元，比上季漲了8.91%，甚至8月單月還創了410億元大量，是過去一季的總合。

台灣房市復甦不是基本面帶動，而是資金行情所堆砌，特別是美國祭出QE2，熱錢紛紛流向亞洲，台灣和亞洲國家不同，多了ECFA啟動陸資的題材，我認為，由各方利多匯集的房市完美風暴（perfect storm）已成形，就像電影《天搖地動》的情節般，現在只等著泡沫何時破裂。

日本經濟因房市泡沫拖累走入失落的

20年，而美國才剛經歷房地產泡沫，現在仍在休養生息階段，距離復甦恐怕還需一段不算短的時間，全球兩大經濟體因房市衰退，造成經濟不振的苦果仍殷鑑不遠，台灣若步上泡沫的後塵，恐怕得花更長的時間才能恢復，最後的苦日子還是要由人民來承擔。

其實央行也看到熱錢四處流竄，否則不會自第2季開始管控銀行放款，但顯然力道不夠強。若是認為房市泡沫問題嚴重，甚至應限制銀行不放款。如果政府對打房的急迫及反應速度，能夠像總統馬英九回應社會住宅議題般的迅速且明確，現在台灣民眾也不會為高房價所苦，甚至捲入房市完美風暴。

雖然政府打房不力，但對近期財政部宣布將針對成屋及預售屋，在未完工前移轉，以及未辦所有權登記即快速轉手案件進行查稅，卻值得嘉許，因為此舉將影響投資客的投資意願。

要避免資產泡沫，應從多項管道包括稅制、資金、交易制度及資訊透明化等下手，台灣房市已到達非理性繁榮階段，市場對於房市泡沫是有共識的，但建商、投資客仍執意走在鋼索上，想在泡沫吹捧的過程中賺到最後一波泡沫財，卻沒有人意識到泡沫一旦破裂，最受傷的是銀行，以及趕著最後一波上車、忍痛含淚買屋的無辜自住客，而後者的受傷令人最痛心！

本專欄僅代表專家個人觀點

