

預售屋降價才剛開始

去年榮登「買地王」的興富發建設，新春送了購屋人大禮，建案降幅15~25%，為今年房市投下一顆震撼彈，預售屋降價風是否會持續呢？

興富發建設在總統大選前無預警丟出預售屋降價15~25%的震撼彈，引發社會激烈討論，若仔細推敲，也可看出建商心態的改變。

過去建商相信，只要執政黨當選，房市有機會再賭一把，或許有一波逃命波。但興富發在選前不到2周卻喊出大落價，背後意義是：不管藍綠誰當選，對房市的效益都不大，於是開出致命一槍，否則興富發就算負債比再怎麼高，都應該再捱10天，等待選舉情勢明朗。

再者，過去建商降價都是偷偷摸摸、慢慢降，有默契的不要背負破壞行情的罪名。但是興富發大張旗鼓、一次降足的做法，引起不少建商及代銷的「撻伐」。商人畢竟在商言商，「死道友不死貧僧」事件經常上演。

講白了，興富發降價是為了吸引買氣、搏取消費者認同，但購屋人不要輕易被呼攏，因為這只是「表價」的修正，不是「成交價」，只能說「誠意十足，卻無法感動人心！」因為根據媒體披露，興富發2個案降價，使得原本可賺250億元的案子，只少賺了50億元，如果打75折還能賺200億元，那是不是該再打5折呢？

購屋人要明白，沒有業者的降價策略是「一次降足」，都是慢慢降、持續性降，以測試買方的底線。但不能否認的是，此一降價勢必激起骨牌效應，未來很多購屋人都知道，進了接待中心至少都要狠砍3成。



張金鶚

現職

政治大學地政系特聘教授、
政大台灣房地產研究中心
主任

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

讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可
寫信至service@berich.net.
tw信箱，張金鶚將在新書
中為你解答。

既然已有建商鳴第1槍想「少賺一點」，只要市況再不好，就會有第2家想「少賠一點」，熬不過資金周轉者就會「認賠殺出」，最後出現倒閉潮。當建築業血流成河、哀鴻遍野時，差不多就是房地產的底部，無殼蝸牛才有機會撿便宜！依照研判，房價的調整期短則2~3年跑不掉，長則要3~5年，無論如何，絕對不會是業者所說的半年或1年就到底反彈，因為賣方的口袋都夠深厚。

這股降價風能否持續，有2大關鍵：第1是銀行的放款態度。國內房貸放款最大的土地銀行已表示，未來銀行的鑑價會往下修正，並把貸款成數下調；對建築業最擔心的土地融資及建築融資利率，將提高至3%，以控管風險。如果多數金融機構都開始戒慎恐懼，這股降價氛圍擋也擋不住。

第2個關鍵是政府的態度。如果2008年金融海嘯後，政府不在第一時間祭出「8大措施」解救房地產，或許台灣房市已經調整完畢，可走上復甦的正軌。

2012年台灣要面臨景氣不佳及房價修正2大挑戰，新政府上任後，救經濟是第一要務。只是，有了2008年的經驗後，朝政黨都應該明白，建築業若沒經過修正陣痛，如何再精益求精、向上提升？越是不景氣，政府越要把制度建立好，包括資訊透明、交易流程、稅制配套等，這才是台灣房地產長期發展的核心。

本專欄僅代表專家個人觀點

