

# 打房打經濟或救經濟？

新財經內閣上路，對於實現馬總統提出的居住正義，應加快腳步建立跨部門組織，從更宏觀角度，帶領台灣走向下一個黃金10年。

全球面臨低成長、低利率、高失業率的「二低一高」挑戰，還有歐債未爆彈，使得歐、美、中等政治領袖都把救經濟當成首要施政目標，甚至是政權保衛戰，從這次內閣改組多為財經人士出列來看，顯然馬英九總統的思維不脫此一方向。

台灣經濟該怎麼救？「打房」絕對是必要之惡。打房或許帶來經濟成長的「短空」，但卻是經濟「長多」且「健康」的必要過程，馬總統能否解決高房價民怨，在歷史留名，接下來的打房政策最為關鍵，也是未來人民監督財經內閣的重要指標。

要強調的是，打房的終極目標，不是讓房價跌到沒人敢進場；打房也不是打自住，而是打投機，是讓房價合理化的過程。如同中國過去2年推出一連串的打房政策，目的就是為了防止資產泡沫化，避免銀行承受大筆的呆帳，苦果由所有人民來買單，1990年代台灣就已經歷過痛苦過程，現在不該再走同樣的路。

新任財經內閣不要再抱持舊思維，把「打房」與「打經濟」劃上等號，反而要從「打房救經濟」的角度思量，因為台灣房屋自有率已達八成，空屋率快2成，已來到歷史新高。人口只有2300萬、出生率在全球敬陪末座的台灣真的不缺房子，缺的是長期良好的住宅政策。

因為過去1、20年來國內興建太多住宅，資源集中在不動產，若是居住



## 張金鵝

### 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，張金鵝將在新書中為你解答。

品質獲得大幅提升就罷了，現在情況相反，國人生活環境沒有明顯改善，房價卻越墊越高，不僅年輕人買不起房，換屋族被高房價逼到外圍區，意謂過去1、20年的資源形同浪費。

新內閣要趕快動起來，建立跨部門小組，解決當前台灣經濟面臨的困境。目前台灣游資很多，投資管道太少，資金只好湧向投機、資訊不夠透明、稅率偏低的房地產，新政府不能短視地以為把房地產的投資障礙拉高，就能解決問題，而應提出下一個10年的產業政策，將資金疏導出去。

從產業面來看，台灣房市的問題不在提高供給，而是增加自住需求。當務之急是健全租屋市場，包含提升租屋媒合效率、改善物業管理、非營利組織介入，甚至補貼房東與房客等制度，都能快速做大租屋市場的餅，不要把購屋當成唯一信仰，如此才能避免資源過度集中與浪費。

再者，這點新任內政部長李鴻源也認同空屋要有效利用，但不能只是喊喊口號，對應的棒子及胡蘿蔔都要有配套。相對於動輒數十億元及百億元的住宅興建，租屋制度及空屋利用投入資源少，又能馬上做，且對房價合理化有很大的貢獻，是三贏局面。

長期來看，台灣房市要能達到公平正義，只能靠租稅制度改革，期許新政府有魄力執起大刀革新，而非墨守成規，或是提出模糊的政策，如此只會讓居住正義失去意義。

本專欄僅代表專家個人觀點

