

與地產商簽字，以改善房屋品質。
美國副總統、下屆總統候選人、賓州大學華文中心顧問黃士、主持三個研究計畫：國產房產、房地產指數、內政部地產研究所「房地產指數動向」和內政部地產研究所「住宅市場動向」，掌握國內最完整的房地產資料庫。
曾任「黃金地產」總裁七年等。現任政治大學地產系教授。



政府喊打房 愈打愈火熱？

政 府從三月起祭出一連串抑制高房價的措施，真的有效嗎？從第一季的國泰房地產指數中，不難看出這個令人匪夷所思的現象。

今年二月，政府打房口號喊得響叮噹，今市場出現全面性緊張氛圍，全台推案北市來看，象徵交易熱絡與否的「三十大銷售率」，從一月的三七％驟降到二五％，足見不論買賣雙方，在當時都趨於觀望態度。

然而，到了三月份，政府的打房政策開始搖擺不定，行政院長吳敦義甚至脫口說出：「政府不能隨便打壓房市。」之後，我們便可清楚看見，三二九樓期單價破百萬元的產品又重新被端上案，更瀟灑的是，過去房地產市場從未出現過的「五一〇樓期」，竟然也爆出超過一千五百億元的案量。

台灣豪宅稅不痛不癢

政府喊打房，卻愈打愈火熱，難道不能說是一個笑話，或者是一場政治計算嗎？
先看央行總裁彭淮南的緊

縮金融政策，說穿了，稍稍在執行的也只有公股銀行，到目前為止對民間銀行都僅止於「道德勸說」的階段，關係好的人還是可以貸到需要的資金，金融政策等於根本沒有全面落實。

再看一個豪宅稅，先是地方政府與中央政府的意見衝不攏，最後台北市政府擬出方案在後年實施，但翻開具體內容細看，才發現所謂的「豪宅稅」，稅金取得不痛不癢，甚至比不上富人們每年支出的管理費，甚至讓「豪宅稅」成為一種豪宅的「認證」，反而因此增加了

房子的價值感。

中國打房從貸款下手

反觀對岸政府的打房力道，一道一道的發布，一鞭一鞭都直中房地產市場漫無目的飄蕩的要害，我們也確實看到中國幾個大都市的房地產價格走入修正。

或許，有人要說，台灣的民主政治與中國的極權政治體系不同，中國政府說了就算，但台灣式民主社會，必須顧及各方觀感，但是單就「打房政策」的內容來看，對岸在政策擬定上的確更加用心。

例如直接從金融貸款著手，具體規定民衆第二套房貸款僅有五成，第三套房不給予貸款的方案，讓投機客在喪失資金後援的情況下，無法炒作房地產價格；另外，建商在預售屋銷售方面，也規定必須公開成交價格及確切待售數量，以避免

人為操作，哄抬價格。

雖然說，對於中國房市的盤整，有人會懷疑這是否為長久之計，但我認為，直接從金融方面進行，可以在短期收到立竿見影的速效，如果要讓平抑房價的效果持續下去，最重要的還是當局者的決心，以及如何用稅制與公平性方面予以著墨，包括交易資訊的透明，完善的國土規畫，能否避免將就業機會集中在在北部都會區，令消費者擁有更多的購屋條件等。

ECFA帶動下半年行情

我認為，今天不論政府是講「打房」也好，使「房價合理化」也好，或者稱它作一種「風險控管」也好，政府絕對不能以「打房會對整個社會經濟不好」為藉口，試想，中國政府為什麼要打房？因為中國政府知道，當一個國家的經濟成長，超過

它原有的資產價值時，高成長只是一個虛影。

回頭來看台灣，比起對岸的經濟基本面，我們的GDP（Gross Domestic Product，屬內生產毛額）成長率，進出口金額，人民消費力，有比中國大陸好嗎？如果沒有，當中國被認為是有可能面臨最大泡沫化的國家時，台灣政府更應該明白，就算房地產對現時經濟環境有所支撐，但它的不合理與浮誇，將對於經濟環境造成更大的負面影響。

下半年影響台灣房市的兩大關鍵，一是五都大連，二是ECFA（Economic Cooperation Framework Agreement，兩岸經濟合作架構協議）。ECFA完之後構構的氣氛會更加濃烈，但是否真的會實際反映到房價上，只能看當局者是否可以拋開政治計算，從公平、專業、理性的角度，來看待房價不合理的危機。

2010年Q1房市交易轉趨觀望



兩岸打房比一比

	大陸	台灣
土增稅	部分地方政府要求銷售89%以上建案清算土地增稅，並在限期內繳交土增稅	放寬土地增稅10%優惠稅率適用範圍，民眾名下符合1屋條件，換屋多少次都適用
貸款	★房價過高地區暫停發放3戶及以上購屋貸款。無法提供1年以上當地納稅證明而非本地居民，暫停發放購屋貸款 ★「新國四條」規限制買1戶自用住宅且面積逾27.2坪者，購屋款不得低於30%。購買第2戶房屋，購屋款不得低於50%。貸款利率不得低於基準利率的1.1倍	★央行下令查投資客買房貸資料 ★央行建議對投資者、存貨性購置房屋進行選擇性信用管制
預售價	開賣10日內公開全部待售房屋數量及售價，公開標價對外銷售	預售價限制契約，主建物、附屬建物及公設分開計價
豪宅稅	尚未有明確方案	預計2012年在台北市實施
增加供給面	興建公租房，陸續在各省市執行中	★淡海新市鎮、板橋浮洲等區增建平價住宅 ★行政院擬在捷運機場線A7站區建4,000戶平價住宅

資料整理：詹立新