

住宅市場與住宅政策第六次上課紀錄

時間：2017.10.24 (二) 9：10~12：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622 室

紀錄：呂哲源

出席：張金鶚老師、劉昱辰、王怡文、趙家涓、黃子彤、張芳清、游億仙、曾懷萱、楊博宇、張芳瑋、楊樺、谷元、蕭士傑、李尚華、呂哲源、辛佩霓、劉家伶、麥怡安、張珮淳

【課堂討論】

張老師：這個禮拜要討論的是住宅選擇跟有關財務學上的問題。上個禮拜討論到的是住宅金融與住宅市場，在面對住宅經濟市場的運作底下，我們看到了什麼？理論上市場運作很健全的話，在市場沒有失靈之下，台灣住宅環境不會這麼的惡劣，特別在大市場小政府的情況下，我們對於市場的掌握和了解應該要有更深刻的對應。很不幸的是我們在大市場底下市場失靈的問題其實是蠻嚴重的，而這背後有一部分是因為政府的失靈，市場之所以失靈是因為政府沒有去糾正，市場失靈與政府失靈存在著因果的情形。這情況衍伸出的市場現象，第一個最大的問題就是高房價，每個人應該都會面臨到這個問題，針對高房價的問題大概不會有太大的爭議，可是你們有沒有發現，不管是回到市場機制或政府職能也好，我們到底有什麼因應的對策？如果高房價是大家一致面臨的痛，那為什麼我們還是讓價格繼續不合理？即使到現在為止，房價好像開始有一點點的下滑，但還是存在著許多的不確定性，沒有人有把握價格真的會下來，竟然大家都知道這問題的嚴重性，那政府為什麼還不去面對它？就算大家某一程度上都尊重市場的機制，那對於市場機制有沒有發揮力量，讓不合理的價格能夠緩和下來、不繼續上漲？或者是說，你們面對高房價的問題是否有期待他會慢慢減輕、回到合理的價格？在沒有面對解決下就算現在跌了一點，大家還是沒有希望的，買房的壓力依舊會持續存在。

談到這個問題就要提一下房價所得比(PIR), Price and Income Ratio, 這是大家最常見用來衡量高房價的一個指數, 2000年台灣全國房價所得比為四點多倍、台北市五點多倍, 早期大概是兩三倍左右而已; 而今年2017年第2季全國達9.46、台北市15.64, 從四五倍成長到十倍左右, 顯示房價成長的速度非常驚人, 也導致了嚴重的排擠效果, 這麼高的房價排擠了其他方面的資源, 影響到生育、結婚或創業等, 導致生育率降低、創業產能下降, 影響的程度和範圍是相當的大。之前說過台灣房價在1990年前後差異是非常大的, 1990年之前新房每坪大概在十萬左右, 之後漲到四十萬左右, 同樣的東西在所得沒漲之下價格漲到了四倍之多, 這感受是相當的差, 有種身不逢時的感受, 也因此產生了世代不公平、居住不正義等等的想法。

因此回到剛剛我問的問題, 竟然高房價的問題這麼嚴重, 那不管是我們的市場或政府, 都沒有一定程度的努力去面對、解決它, 僅透過興

建社會住宅或其他方式，為什麼不去正面的解決它？

李尚華：我認為現在政府不想面對的原因，是因為會引起一連串連鎖效應，當在房價所得比還在四點多倍的時候沒有去處理，未來要去處理已經是不可能了。舉例來講，像剛剛老師說的房價所得比從4倍漲到16倍，在這個時間序列的過程中有很多人已經買房了，同時也貸了款，在貸款三成下，會造成許多的斷頭戶，所以這個原因是我覺得政府不敢處理的道理，在4倍那時候沒有處理，現在16倍時要處理就會更困難。因此，在房價這方面不能直接處理的情況下，他們只能轉個彎，從交易機制著手，例如實價登錄的實施還有老師之前在市府做的反欺騙等政策，轉而從這方面進行，至於高房價這件事，我覺得目前是沒有辦法直接處理的。

張老師：尚華回了很關鍵的問題，我想都是可以接受的。你知道高房價為什麼不能去處理？一種是說政府沒有魄力或是受迫於財團，政府背後與既得利益者掛鉤，也許這是一部分，但另外一部分很重要的高房價背後還伴隨著高自有率，高自有率的含義就是當房價馬上被壓低時，大多數人的資產將面臨縮水的狀況，所以這樣政府敢打房嗎？因此就算大家都知道高房價的問題存在，也會因為這個原因而被高房價所綁架著。在這樣的想法下的確是如此，這些東西一方面好像是不可面對的，原因就是既得利益者是相對多數的（高自有率），當然接下來我也一直在問這個問題：這80%的人們真的是高房價的受益者嗎？這問題如果不被解決的話，很多人會拿這個當作假議題來炒作，以有百分之八九十的人資產會縮水為藉口而不敢面對高房價，例如前陣子關於實坪登記議題，也是有人提出相同的問題，但這問題是真的如此嗎？如果真的是這樣就表示我們對於高房價無解，所以我們就得要去容忍高房價？你們對這問題有什麼回應？（當然背後還有看不見的政商關係在影響，有利益團體在後面施壓。）

麥怡安：對自用戶來講影響是不大，但是關鍵是在剛剛提到的貸款方面，會不會因為資產縮水而產生很大的影響。

張老師：所以你是認同這個現象因此高房價不能打嗎？我剛剛要問的是反過來的這個概念，我同意這兩個可能的問題，但這兩個問題真的存在嗎？還是假議題？政府絕對是會拿這做為不打房的藉口，他背後也許是有政治上的壓力，對外講一定要說一個是金融崩盤，另一個是影響自有房屋者眾多(80%)的問題。

辛佩霓：應該要把高房價定義出自有房屋的高房價還是投資房屋的高房價，我剛想到的是用稅的方式去處理，針對自有房屋的部份能清楚定義出自住房屋，這樣就可以把自住客和實際在炒房的投機客分開。

張老師：這是講到下一個問題：如何去解決，剛剛是在問為什麼不去面對？

張老師：我記得我講過「房價上漲，贏家？輸家？」這件事情還寫了一篇文章，你覺得房價上漲誰是輸家？當然講無殼的人是輸家，可是對有房屋的人真的就是贏家嗎？我說過關鍵是那一殼的人是贏家還是輸家，這部分佔了百分之六十，如果能夠說服他們，那今天房價下跌導致資產縮水，他們還是住在原本的房子裡，沒有輸反而贏啊！

李尚華：資產縮水會導致銀行那邊的問題。

張老師：銀行的部分我等一下再講。我一直強調的是如果我是一殼房子的話，我現在面臨的最大困境是無法有更多的選擇，其實房價不管是漲還是跌，我都還是住在我的房屋裡面，效益一直都沒有變，反而是如果房價沒被

炒高時，賣掉舊房屋是可以買到更好的新房屋，整體效益是提高的。

另外銀行的問題我先簡單的回答一下，我在銀行時看到銀行會做壓力測試，發現房價至少下跌到一半時銀行才會出現危機，所以下跌三成一定是沒有問題，銀行一點關係都沒有，理論上是這樣，所以我想要講的是基本上這是一個假議題，我不能完全否認，有些人或許是真的非常緊張，可是真正會造成銀行的崩盤是騙人的。

張芳清：剛剛討論的如果房價下來是否會造成貸款上很大的影響，就以次貸風暴來看，那是因為利率的變動造成低品質的貸款違約所導致，是發生在市場上許多不健康的情形如超貸等現象。所以如果今天房價合理的下降，自住的人是不是無法繳的起貸款，可能跟那種風暴的狀況是有所區隔，如果我今天有自住的需求，就算房價下跌，在還付得起貸款的情況下我不一定會選擇違約，可是那些投機或不健康貸款等不正常狀況會一一浮現出來，但正是銀行自己要去處理並面臨當初如超貸、不健康放貸的風險，真正有自住需求的人是不會去隨便違約，所以說老師指的假議題指的是這方面。

張老師：的確是這個。所以換句話說，這些投機或銀行不遵守職業道德去放貸的人，他本來就該面臨到市場的波動而被懲罰到。我要回答的問題就是今天不敢面對高房價的狀況，其實是被許多的假議題所綁住的，或是沒有去釐清問題。

所以回到如果我們面對高房價，第二個問題就是：如何面對？如何處理？解決的方法有很多種，像是知道不合理的狀況就不要去買、不要去支持，當然就會存在著大家都知道不合理，但因為漲對我有利，所以我就早點偷偷去買就先贏了，這樣價格就被撐住了，有些人會、有些人不會，就造成市場上的紛擾。另外一塊很重要的就是政府的機制，先把自住和非自住清楚的定義出來（也就是決定要打的是多少的人，例如第四戶以上就是打 2% 的人），租稅的部分，將持有成本和交易成本把他拉高，降低投機的誘因，囤房的狀況就會減少，比課空屋稅來得有效；金融的部分，將第四戶房屋的貸款成數降低、利率提高，這樣下來就能抑制價格被墊高，回到我的說法就是所謂的「去商品化」，非自住的叫做商品化，嚴格的處理非自住的那一塊，讓他無利可圖。大家覺得呢？

黃子彤：老師啊！你覺得如果在房屋的購買價格減去 30% 再乘以 1.2%，或者是租金的 12%，作為房產稅，你覺得這力度怎麼樣？這是上週大陸寧夏出來的政策。

張老師：好問題，在最近習近平全面開始的打房政策，寧夏這個是馬上反應的例子，至少我覺得是有一個很大的幫助，當然所有政策的執行和落實，在每一個國家、區域絕對會是不太一樣的，人民的反彈效果、利益團體都不太一樣，所以如何落實才是關鍵。

麥怡安：當年日本房市泡沫，好像就是自己玩慘了，所以自己也就掉下來了，那時候政府好像也沒有做特別事情，所以現在常常會聽到業界有一個說法是我們已經很慘了，所以政府不要在追殺了，價格自己會掉下來。

張老師：就是因為價格準備要下來了，所以這時候政府只要簡單的臨門一腳，就可以讓價格更順利的下來，如果不這樣的話，現在的市場其實是要回不回，業者說價格要下來了，政府就想說那就支撐一下（把稅制調降、公告現值、公告地價維持不動），就會造成市場現在的狀況充滿了不確定。

曾懷萱：回應一下剛剛學長日本泡沫的問題，日本房市的泡沫的確是破掉了，但也引發了經濟的蕭條，所以我覺得還要另一層思考會不會造成市場蕭條這件事。另外回應子彤租金的部分，我覺得打租金在台灣比較不可行，因為台灣本身不是靠租金為主要收益，租金收益比算是全世界最低的，再來房東也會有隱密虛報的狀況。

張老師：這兩個 comment 很好。租屋我最大的想法還是應該把黑市浮上檯面，該要繳的稅還是要繳，問題就會解決。

接下來要討論的是：假設一定要面對高房價，我們的選擇會是遇到怎樣的狀況？第一個遇到的是租買選擇，面對租買選擇你們有自有選擇的權益嗎？看起來好像有但事實上並沒有，可能受到社會價值觀的影響，對於租房就是輸家的看法而被迫去買房，這應該要被打破。另一方面是市場上有沒有提供自由的選擇，受限於市場上的租屋條件都很差且沒有足夠的保障，沒有提供好的租屋環境，造成無法去租房，這也是台灣現在的現象和問題。除了自由選擇之外，接下來就要討論租買房子的利弊分析，租房好還是買房好？

李尚華：有自備款就要買房。

張老師：這是財務上去分析，這指有能力當然就去買房子。

麥怡安：撇開財務金融的考慮，我覺得買房的好處是擁有較大的自主權。

張老師：買房的擁有自主權，但租房的自由度、移動性 (Mobility) 較高，可以選擇離工作地點較近的市中心租房，這裡有不同的選擇。如果純粹以財務去分析租買選擇的話，可以利用之前提供的試算表去計算，發現買房的機會成本會比租到來的高，租房屋得到的效用是較高的。

第二個會遇到的是區位的選擇，選擇市中心、市郊還是郊外，區位的選擇是很重要的，因為房屋的價值裡區位的因素就占了七八成，於是就要去思考這部分會面臨什麼問題、影響的因素是什麼，利弊得失是如何？接下來的問題就是產品的選擇，當然產品和區位是同時 (Simultaneous) 聯立的選擇，還是階層性 (hierarchical) 的選擇，這之間要再利用選擇模型(choice model)去做檢驗，會依據個人偏好而有所改變。

最後一個我們要講的是稅負的問題，剛剛其實也講過了，分為交易和持有兩部分，我覺得交易稅的影響不會太大，反而是持有稅的改變影響衝擊會較大，交易繳稅的原因是因為交易的利得，持有稅的原因則是公共設施的享受，兩個邏輯是不同的，就公共設施的享受當然就要繳納稅賦，我真的認為能夠把非自住持有成本拉高的話，對於台灣房價合理化是相當重要的，是解決高房價問題的關鍵，包含到減少囤屋炒作的情況，慢慢就能使房價回復到正常。另外持有這部分也分為土地和房屋，理論上土地的持有稅要比房屋的持有稅來得高，因為才能刺激土地的有效利用，可是現在台灣的狀況其實是相反的，部分原因在課稅的單位不同，土地持有稅是由內政部在課，房屋是由財政部在課，財政部會為了控制國家財務收支而調整稅負，但內政部則比較不會考量到這塊，這些主要是政治上的問題而慢慢衍伸成這樣，是造成的原因之一。

【文章討論】

導讀：

1. 曾懷萱：
 - (1) Housing Problems and Policies. (Mills & Hamiton,1994, Ch12)
 - (2) House prices and household income: Do they move apart? Evidence from Taiwan (Chen, 2007)
 - (3) 住宅帳戶模型——低收入住宅政策之探討 (張金鶚，1987)
2. 李尚華：

Housing Finance and Investment. (Mills & Hamiton,1994, Ch11)
3. 趙家涓：

巴黎不出售

張老師：因為時間上的問題，此部分留到下週再進行進一步的討論。