

住宅市場與政策第九次上課記錄

時間：2007/04/30(一)14:00 到 17:00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622

記錄：郭益銘

出席：張金鶚老師、張桂霖、游適銘、鄧筱蓉、黃文祺、邱于修、郭益銘、張維升、紀凱婷、施甫學、翁業軒

張教授:寄了兩篇文章給大家,「台灣的房價家戶所得比合理嗎?」與「不當房奴—中國中產階層的心聲」,大陸也面對房地產高漲的問題,大家可以討論看看。

張教授:房價加入所得比合理嗎?這篇文章先定義房價所得比,房價是什麼?中位數房價或房價的品質如何?不管如何,通常講房價都是標準住宅,大家應有這樣的認知;家戶所得指的是恆常所得、經常性所得或非經常性所得?中位數價格對中位數所得是較傳統講法,上次調查全國是 6.6 倍,台北市 8.8 倍,最低是桃竹的 5.6 倍,這樣的倍數合不合理?一種是歷史比較,另一種是跨國比較,跨國比較的基準是否一致合理?不同都市品質不同,各國標準也不同,這部分的討論要很清楚,需求案的房價所得比並非中位數對中位數,那是什麼意思?

維升:需求案為區間,是每戶房價與與每戶所得比。

張教授:各戶跟各戶比,相除後再取中位數得到 8.8 倍,與中位數跟中位數比意義不同,我相信需求案較精準,但盲點在於其為問卷所得,非真正所得,且取組中點;文中提到有些國家高低相差很大,有些城市高達 11,有些只有 2 倍,一般講法約 2~4 倍,但顯然看起來,台灣再過去最高超過 8、9 倍,最低約 5、6 倍,怎麼計算合理不合理?

買一個 1000 萬的房子,房貸要支出多少?拆成兩塊-頭期款與貸款,貸款超過家庭所得 1/3 以上合不合理?台北市高的話超過 40%,如果以 30%為合理的話,可以用所得 30%反算應該買多少的房子與房價所得比,這裡估算包括經濟成本:折舊、稅這些交易成本,研究估算得到 4.2~6.9 倍,我覺得有點偏低,但用經濟成本推估的作法我覺得還不錯,但可以更細緻化,例如自備款與貸款之分離,25%我也覺得偏低,5 萬塊收入的話,1000 萬房子要年所得 240 萬才買得起,大家可參考文中如何估算房價所得比,台灣房價所得比想對其他國家過高,原因是耐人尋味的,例如投資客過多、期待過高等,當然南北落差下怎樣叫合理?應該是多少才叫合理這件事並

沒有討論的很清楚。

桂霖:文中政策建議為何希望房價所得比愈高愈好?

張教授:原本意思為政府認為要確認資產價值，愈繁榮房價愈高，光是這樣寫會
有點誤導。

桂霖:人均所得比為何?

張教授:即每個人所得，非家戶所得，以個人所得比的話會更高，會有偏誤，造
成市場上混淆，應用家戶所得比。

桂霖:以與台北市背景、人口密度或 GNP 相當或類似的國家比才有意義。

張教授:即使如此我也覺得跟他國比沒有太大意義，合不合理是規範性的，若扭
曲食衣住行就是不合理。

桂霖:外資是否介入不動產投資？他們炒高房價就走。

張教授:有增值空間才會進來，房價所得比不代表一定增值，這裡有點弔詭，房
價所得比是一種購買力的意義，我強調是要跟歷史資料比才有意義，以負
擔能力為主，它是看房價是否過高的角度之一，但並非唯一，比較清楚的
是一個家庭的月支出超過百分之 30 或 40 就偏高，25%差不多合理，但現在
年輕人的話即使 100%也買不起，不合理的話會不會再漲呢?可能性較低，
不過單以年輕人來看的話討論不足，加入中上階級、雙薪家庭討論的話又
不一樣，即使年收入達 240 萬還是只能買 1000 萬的房子，現在台北市至少
要 1500 萬才能買到正常 30~40 坪的新房子，我要說的是目前這件事的討論
並不精準，希望有更多角度來切入。

桂霖:可否有管道拿到銀行金拍銀拍資料，由個人資料得知是否所得撐不住?

張教授:投資客就不靠所得，貸款獲利了結就出場，最近豪宅效應使房價有更大
壓力。

張教授:看到另外一篇大陸文獻，房價上漲的也很不合理，中產階級發起拒買運
動，大家覺得如何?發洩心聲造成社會輿論壓力，台灣也曾有一波無殼蝸牛
抗爭，台灣跟大陸很大不同，大陸本來強調公有住宅或政府補貼的住房，
現在則有很多私有化的政策，因為轉型過程中景氣上漲，經濟成長高，外
資及台商炒作，投資空間比台灣大很多，很多人從公有到私有，這些都是
原因，特別在幾個大城市，造成很多屋奴，鄒濤努力想去對抗房價高漲的
態勢，一人的力量有限，但引發了社會的熱潮，對年輕人有何啟發?

基本上的我覺得年輕人應發現買不起的壓力，應要好好想一想，但我也不
贊成政府打壓的政策，表面上成功但卻是失敗，應回歸市場運作，市場透

明化，並清楚選擇而不是為了投資獲利進場，並透過銀行力量減少不良資產產生，透過銀行控管造成房價下來，至少目前還不需要激烈的行動；坦白講，第一季上漲的更高加上豪宅現象，看起來一兩季內房價不會下來，是否會有擴散現象？公有土地標售也是一個關鍵，我覺得買房子等到下半年或明年吧，現在不應該跟著熱潮走，買房子也不該一窩蜂，我的看法是人家講好再進場就太晚了，民眾不應再搶進，緩買的話價格就會下來，投資客拋售就有價格壓力，這方面大家應有更多認識。

維升:先想想為何沒能力買,而不是單純對房價的質疑。

張教授:你的意思是看起來台灣背後的房價高漲是因經濟高漲，買不起的人沒什麼力量對抗社會主流價值。

桂霖:因為追漲。

張教授:須居高思危，房價總有一天會回來。

甫學:看報紙中國大陸官方要課暴利稅抑制投資客，大陸經濟成長 8,9%下有宏觀調控與房屋稅控制，手段多且較強硬可抑制，但台灣較自由，不能由政府抑制。

張教授:那你看好房價要漲或要跌呢?

甫學:應會跌但不知何時。

于修:房價雖飆漲很厲害,大家一窩瘋擠在市中心造成房價高漲,政府可以資源配置或以公共建設引導居民不要擠在市中心。

張教授:何謂公共建設?

于修:例如交通。

張教授:交通是長期建設，屬於中長期佈局，不太容易在短期有成效。

文祺:北市上漲是否影響其他地區?

張教授:目前的確北熱南冷，在但媒體散佈效應下，大家還是會覺得景氣好，就像豪宅效應的比價效果，使市場感覺價格一直漲，有的地方中古屋可能沒漲多少，預售新成不應差那麼多，現在是預售屋價格帶領成屋上升，全面哄抬效果就會出現。

文祺:預售屋比例較少卻有房價帶動效果。

張教授:的確，勤美只有 30 戶卻造成效果，使大家認為房價到達 150 萬/坪指日可待，但真的有那個價格嗎?有點不可思議。

業軒:長期看基本真實需求,房價應會慢慢下來。

張教授:的確,但關鍵是脫離均衡後何時回復?大家都不希望泡沫,如何避免大幅波動,從過去經驗中還未學到維持穩定狀態,最近感受到不合理現象。

適銘:從政府收到的陳情信件中,可以感受到民眾也認為房價不合理,希望政府能有所作為,但真的不太好處理,大陸的幾個措如 20%利潤增殖稅、提高頭期款、建商須提供 70%低價位住宅,感覺上就是因為豪宅效應,民主國家不太可能有這樣的手段,因吃力不討好,大陸應該比較容易放手去做,但他們成效不好,所以這股力量可能還滿強大的。

張教授:人民力量出來好處是由供需做決定,需求者有兩塊—自住性需求與投資性需求,自住者覺得房價不合理就不會急著買,投資者覺得沒有套利空間也不會進場,當然房價就跌,剩下就是豪宅,但有錢人沒那麼多,點火點不成的話,豪宅就變平宅,這就是市場力量,過度打壓反而會走後路或其他反效果。

筱蓉:之前搭車時與計程車司機聊天,他覺得房價再跌也不會低於 100 萬,也就是普遍追漲,我也覺得政府應有作為,像這次看平價住宅,為何大家只關心豪宅而不關心弱勢,68 年後政府就未興建任何平價住宅,在媒體不當渲染下,大家只注意豪宅卻未關心弱勢。

張教授:這當然是一種理想,但我同意平價住宅重新讓大家思考住宅的困境,有的地點都很好,旁邊還蓋豪宅,還有很多相關討論,我們從這門課思考個人或政府應有何種作為;無奈的是,上半年呼籲下房價沒有止跌還不斷上漲。

張教授:今天主題是住宅交易,brokerage 這篇 paper 是對仲介行為的文獻回顧交易過程中仲介扮演重要角色,應仔細看看。

張教授:現在地政士、經紀人、估價師證照制度,目前交易中,大家有沒有信心?安不安心?價格安不安心?產品安不安心?交易安全如何?我自己感覺沒有很大信心,對價格沒有把握,更何況一般人只能任人宰割,交易市場中問題為何?

最關鍵問題是資訊不透明也不清楚,在資訊掌握與搜尋上,有沒有能力判斷資訊品質?即使上網可搜尋,我也不覺得成交價就是合理。

搜尋成本高,看多少次?搜尋只是交易成本的一部份,回到買方賣方中間輔助人,最多就是仲介,本來還有兩個角色—地政士與估價師,地政士是怎麼回事?現在很多是在仲介底下,因為獨立作業沒有太多生意,本來我希望將其定位為個人不動產顧問,大陸的當紅證照有個理財證照,其中就有不動產,本來希望像家庭顧問,現在看起來不太像。另一個是估價師,但在交易過程中不會出現,只有仲介免費估價,估價師最大宗業務為法拍屋或銀行,

但若發展大量估價系統後又會大大打擊估價師，滿值得大家想想制度上的爭議，現在很重要的虛擬角色叫電腦，還有網際網路，過去曾做了一些討論。

現在比過去有沒有改善？大家滿不滿意？

張教授：資訊是政府還是民間的責任？想在仲介條例中立法，想讓公會處理而使大家可查詢價格？後來因個資法而無法使價格資訊呈現。

適銘：整體來說，透過仲介資訊會比較充足，因法律規定現況說明書，提供產品細節，像是不是輻射屋或兇宅，但價格是較大問題，修該經紀條例的想法在立法院被封殺，經建會一度有找仲介業一些大老板私底下協調資訊共享，但還是無法落實，剛提到房價過高，有沒有辦法改成美國交易稅制的作法，落實漲價歸公，公告現值一年才一次無法落實，這也連結到幾年前時價課徵的作法。

張教授：資訊不透明造成市場無效率，站在業者立場，資訊透明就少了哄抬空間，資訊經濟學就探討資訊造成的影響。

桂霖：我也在觀察永慶的資訊公開會不會造成賣方定錨效果，因為大家都不想賣的比公開的資訊低；另外，公開的效果如何去比較？看公開內容多詳細，譬如有沒有重新裝潢？

張教授：意思在於公開不完全反而造成更大困擾。

桂霖：有建築師朋友說預售價格很不穩定，表價是在嘗試，風險很大。

張教授：也有一直上漲買不到的，房價的抗跌性是存在的，背後隱含價格資訊透明是正面或負面，我覺得如有更多參考點可更清楚，我相信難免會有偏誤，但加總起來效果是正面的。

桂霖：資訊會公開到戶嗎？

張教授：公開到大樓應該還好，不講哪戶，但樓層價差就看不出來，吉家網公佈到某 range 的號碼，國外可查到是哪戶，會影響到私有財產權的問題嗎？

桂霖：國內一直都講隱私權財產權，但由澳洲訪問經驗卻都是一般性公開的。

張教授：價格資訊這件事是很大的瓶頸，有資訊是要用買的，建指數也是一種想法，從趨勢波動也可得到訊息，國泰及需求案應有助於市場，但有或沒有或產生什麼影響？有仲介沒仲介會有什麼影響？過去討論有仲介是較好的，現在仲介控管也是有爭議的地方。

不動產說明書這件是把產品規格講清楚，新成屋較簡單，中古屋則較難，要證明沒有輻射屋或海砂屋等情況，其成果為使中古屋市場得到較好的認知，

是否為兇宅或淹過水較麻煩，在美國買車會有維修記錄，買車才安心，車子都會要求了，房子難道不要？美國登記為宣示制，不在官方登記為主要要件，台灣的登記制度為交易很重要的關鍵，背後隱含成本由公家負擔也是有爭議，登記結果造成絕對效力，尤其是面積大家很在意，凶宅這些東西則很難登記，有些人怕資訊公開會造成其他影響。

桂霖：因為地政營建各搞各的，故發生輻射海砂問題政府不敢追討。

張教授：海砂或輻射都是已知的，可檢測出來，凶宅也有資料，但什麼叫做凶宅？定義為何？這要很小心，不好認定，非自然死亡才可叫兇宅，兇案比較清楚，屋裡發生凶殺，但送到醫院才死亡算凶宅嗎？地政單位應該還有很多東西可登記的更詳細，但成本會不會很高？我覺得地政事務所可惜的是沒有好好利用本身資訊做分析，像何處蓋什麼房子？什麼房子賣的好？

永慶目前推行的是免費的，資訊揭露效果也就不一樣。

適銘：謄本有公信力，外界都希望能登記周全，只是以往困擾為信賴保護原則，譬如課稅前次移轉現值，地方登記不一定是對的，後來因稅務要告地政機關；是滿兩難的問題。

張教授：應盡量正確，提供資訊的平台在於減少交易成本，正確性或造成政府困擾還是應該要注意，誰做最後認定？誰負責？應由提供資訊者負責而不是登記機關，登記有絕對效力大家覺得如何？

桂霖：澳洲產權資料為一層一層，污染的話環保要負責，稅的話財稅要負責，目前國內沒有做到工務單位只能更新工務資訊。

張教授：適銘意思是資訊豐富可能造成的責任，由以上講法應該可解。

適銘：澳洲為整合資訊系統，台灣非如此，維護還是要靠登記機關，各負責各的還是要擔心資料是錯的，但還是登記機關去公布。

張教授：仲介跟代銷基本上不太一樣，一個是代理，一個是居間，仲介 4+1 或 4+2 大家覺得？代銷業者不會跟買房子的收費，基本上是代理，仲介買賣雙方要收費是居間，而政府本來就不應介入價格機制。

適銘：其立法意旨本為保障消費者，

張教授：訂標準大家一定以此往下走，但標準怎麼產生的？政府不應該介入價格機制，我特別反對 6% 規定，仲介買方賣方都只在意自己的利益，假設 1000 萬房子賣了 1100 萬，100 萬的 4% 是 4 萬，仲介會想花那麼多力氣賣到 1100 萬嗎？900 萬還更好賣，如果對賣方收費多是否應該更忠於賣方？這當然可以作更多討論，上學期思潮中有講到誤述經濟學，是故意講錯還是非故意講錯，責任是否相同？

目前台灣都是專賣契約，但愈來愈多非專屬契約，會有何種行為產生？這些都是希望大家好好思考仲介行為的影響，仲介不是代理，而是居間關係。

桂霖：實務上麻煩的是買方接觸的人員與賣方接觸的不一樣，但同一家公司，那一個影響力大？

張教授：也就是仲介中的開發與銷售兩端，公司裡如何分紅很重要。

桂霖：最有名的仲介都是開發端的，因為開發端跟投資客熟，談判時銷售端沒有份量，所以都偏賣方，因跟投資客關係長久。

張教授：可以說仲介業不盡責，想欺騙價格，我們並沒有像國外有 MLS，資訊侷限於店，沒有公司聯賣系統，國外全部搜尋樣本數可以很多，目前永慶提供的資訊平台也不像 MLS。

開發的仲介費用高還是銷售的？印象中是銷售，直覺上是銷售比較難，兩者費用分法不一樣，帶看成本較高。

桂霖：簽進來的不一定全部上網公佈。

張教授：直營和加盟不同，加盟難控管，除非客戶要求否則都會上網，但好的案子（蘋果）都會自己留著賣，搜尋到的可能都是芭樂；另外，開發與銷售的 know how 完全不一樣。

張教授：網路會不會影響仲介行為？網路議價、監工如何？以往認為買賣不靠網路，現在幾乎都未先上網看，只是不太信賴資訊，怎麼讓大家充分運用網路平台？真真假假怎麼辦？

筱蓉：網路事先資訊的準備工作，還是會到現場去看，只是影響優先順序。

張教授：現在就有 3D 動畫，但建設公司的網路平台似乎不太好，仲介平台相對好一點，意思是維護成本很高，但是一個大市場。

維升：從網路看的初步結果，等於是提供某地區線索。

張教授：目前模式為先下區位總價等條件，再由消費者選擇，就像相親，別人推薦一定都不好，自己找就比較好，推銷會讓人聯想到企圖，找出自己想要的可以再進一步去看，意思在說網路對於交易速度或案件過濾產生很大效果，大家應該重視這一塊，房子這個東西並不是完全要靠網路，但網路會愈來愈重要，但線上就完成交易的話還是不太可能。

履約保證由預售制度產生，主要講法在於保證按圖施工這些情形，目前為止建築經理公司做的還是不好，因為銀行風險高不願意做，第二個是收費很高消費者不願意，景氣好時沒人要履約保證，景氣不好隱含風險大，交屋特別難，房地產界就有種講法為買賣不是本領，會交屋才是本領。

估價這一塊為什麼在交易過程中都沒出現？

適銘：仲介委託銷售不一定要找估價師為前提，仲介為提供最低成交行情，以提供一個 RANGE，所以估價師估再準也沒意義。

張教授：免費估價的第一個訊息為估價不要錢，再者為估價不是學問？難免對估價師造成打擊。

適銘：提供最低成交行情與估價有別，所以現在不能再講免費估價。

張教授：估價師證照最難考，一般買賣交易是最重要的，但估價師只能做特殊產品，此瓶頸會不會無解？國外一般交易好像也不會有估價。

適銘：如果交易要由專業簽證，如會計師或估價師簽證的話就會參與。

張教授：估價只能影響法拍都市更新 REIT，AVM 出來會更麻煩，要怎麼擴大並確保估價師的職責？

適銘：估價師公會有在爭取銀行貸款一定金額以上估價。

張教授：此牽涉政府介入之正當性。

桂霖：要有很多立法委員介入才能做。

張教授：估價師與地政士在交易過程裡好像未被突顯，還有很大改進空間，要知道自己的危機才能突破，未跟市場結合就不能長久，降低市場成本餅才能做大，關鍵是專業技術還有再突破之處，資料庫也未整合，為無米之炊，很容易被免費估價取代，估價師必須面對這樣殘酷的挑戰。

桂霖：民眾認為是否需要這樣的服務？

張教授：一般對交易有沒有信心，價格也沒把握，到目前為止大家對房地產交易還不是很有信心，這實在是應該反省之處，但是危機即轉機。