

論壇

房地產景氣循環與住宅政策

Real Estate Cycles and Housing Policy

張金鵬* 彭建文**

Chih-Oh Chang* Chien-Wen Peng**

上一波房地產景氣從民國七十九年至今，已歷經七、八年的不景氣。最近股價指數已達萬點水準，加以財團近來於信義計畫區的一連串高價購地動作，一般社會預期房地產景氣即將全面復甦的氣氛相當濃厚。相關業者莫不摩拳擦掌躍躍欲試，無殼蝸牛則淪於高房價的恐懼之中。在此景氣訊息混亂之際，背後有幾個問題必須加以澄清。

- 一、民國七十六年起，股票市場開始熱絡，國泰人壽高價標購華航旁國有土地被視為當時房地產景氣復甦的重要指標。目前股市表現與當時環境相類似，財團的高價購地動作是否將會使得房地產市場全面飆漲的情景再次出現？
- 二、國內「房地產景氣七年一循環」的說法相當盛行。一般投資者心中總認為房地產景氣潛伏已達七、八年之久，加以政策面偏多，現在房價總該漲了吧？
- 三、在房地產景氣波動的交替過程中，政府應扮演何種角色？而住宅政策與房地產景氣的關連為何？

針對上述的疑問，我們願提出長期對住宅市場的觀察與研究以供大眾參考。

首先，從國內房地產市場發展的歷史軌跡來看，約略歷經62~63年、68~69年、76~78年三次大規模的景氣波動，似乎隱含房地產景氣七年必定出現高峰。但在此必須澄清的是，房地產景氣雖有循環性的過程，但並非為一完整而對稱上下波動的趨勢。也就是所謂景氣循環是一重複但非定期出現的波動現象。而隨著經濟、社會及市場本身的變革，必須將所謂經濟面、社會面「結構性變遷」的因素加以考量。因而，一般人認為房地產景氣每隔七、八年必定出現高峰的想法是不正確的。另外，誠如經濟循環的產生，有所謂的內因學說與外因學說加以闡釋。其實，房地產景氣的形成背後涵蓋政治、經濟、社會、政策等層面，以及房地產市場本身供需狀況加以配合方能產生，並非單一個案或事件即可引發房地產景氣的循環。78年的景氣高峰其實是集前述諸多因素組合而成，國泰人壽購地事件僅是該次景氣的一導火線，並非該次循環的主因。

對於房地產市場的不景氣，建商大多將之歸咎於政府政策性的打壓，如：實施選擇性信用管制、發佈空屋消息、興建六萬元一坪的勞宅……等因素。但從近一、兩年政府開始大力做多以及建商於媒體大量發佈房地產景氣即將復甦消息，卻不見房地產市場有明顯復甦。且空屋數

* 國立政治大學地政系教授

** 國立政治大學地政系博士班研究生

不斷地創新高的情景來看，我們應深刻體認當前房地產市場的不景氣，其實是房價過高導致有效需求不足，以及建商搶建促使市場供過於求的結果。房地產景氣的復甦，首先必須將現有的龐大空屋予以消化，但從目前過剩空屋未有效消化，建商卻動輒數百億的推案手筆來看，短期房地產景氣復甦仍不甚樂觀。

目前提昇國家競爭力是全民凝聚的共識，我們對此表示支持。但對政府試圖對房地產市場進行政策性干預，認為房地產景氣可提昇國家競爭力的想法感到憂心。且對政府一方面以「土地補貼」、「造價補貼」、「低房貸補貼」、「稅賦減免」等手段大力推出六萬元一坪的總統牌「勞工住宅」；另一方面卻透過黨營事業強力放送房地產利多消息、積極做多，此種前後不一致的矛盾作法，感到迷惑與不解。因為現行所推出六萬元一坪的出售式勞工住宅，僅是以全民共有的社會資源補貼少數人幸運中籤者(或排隊者)獲取暴利的樣版式住宅方案，只會使得社會資源更加扭曲與不公平。其次，政府政治性的主導房市做多，容易帶動房地產市場的投機炒作，僅會使得社會財富分配更不平均、貧富差距更加擴大，並使原本不佳的住宅品質更加惡化。一旦泡沫經濟破滅，更將引起金融風暴，進而影響經濟發展與社會治安。試想目前已有近百萬的龐大空屋，每年使社會有將近400億以上的無謂利息損失，何來提昇國家競爭力之有？

房地產景氣的劇烈波動對於合法、真正有心永續經營的業者而言，並非一良好的經營環境。對相關產業的發展以及購屋者權益亦造成相當大的衝擊。在此種認知下，我們認為有下列幾個重點是政府必須加以考量的。

第一、為避免房地產景氣劇烈波動所造成的負面衝擊，政府應透過公共工程或公部門的住宅投資或獎勵投資方式，實施反景氣循環政策(countercycle)。但在此過程中，必須將政策制定與執行的時間落差納入考量，否則政府的美意將適得其反。而為能事先掌握房地產景氣的動向，「房地產景氣指標」的建立與發佈顯得相當重要與迫切。

第二、目前社會焦點大多集中於房地產景氣何時復甦。但一個更值得關切的問題是，若是景氣復甦而帶動房價上漲，住宅的品質是否得以同時提昇？我們認為當前房地產的不景氣，空屋數節節高昇，是市場供過於求的結果。而當房價下跌，能將市場空屋予以消化，房地產景氣自然會復甦。政府應充分尊重市場機能的運作，儘量減少對房地產市場的政治性干預。且政府的住宅政策不應一味偏向供給面的國宅提供，而應將真正的重心置於市場機能較無法提供的住宅品質建立與維護上，而積極建立「住宅品質指標」是一相當重要的課題。

第三、我們所需要的是長期、穩定、普遍照顧中、低收入戶及社會弱勢團體的住宅政策。真正將有限的住宅資源做最有效率的運用以落實「住者適其屋」的目標。然而，目前不論是抽籤或是等候名冊的方式，均使得「國宅」淪為投機致富的標的。我們認為政府應放棄目前直接興建出售式國宅的方式，而從降低房價與需求面的補貼著手。我們建議政府應建立健全的「住宅金融」制度，針對不同需求的購屋者，提供符合其需求的貸款選擇。

第四、目前房價水準不論以住宅價格負擔能力(住宅價格/家庭所得)，或更精確地以住宅貸款負擔能力(每月貸款償還金額/家庭每月可支配所得)來看，仍嫌偏高。房價之居高不下，土地成本是一大原因，為促使房價合理化，政府積極將農地釋出以增加土地的供給。但在此過程中，最重要的是政府應確實掌握大量農地釋出後的走向，避免

財團的壟斷與把持，使農地淪為投機炒作之標的，並訂定合理公平的「土地使用變更回饋」辦法。

我們誠摯的呼籲，政府應儘速成立專責的住宅機構，解決目前事權分散、彼此協調不易的情況。並建立長期、穩定的住宅政策，健全相關法令與稅制，以及定期提供公正、客觀的房地產資訊做為政府、業者與購屋大眾決策之參考，以杜絕投機炒作與金錢遊戲的盛行，避免房地產景氣的大起大落。最後，為真正促使國內住宅「質」與「量」的提昇，針對國內住宅現況進行總體檢，並出版「住宅政策白皮書」更是刻不容緩。

Stephen F. Roeder**

譯者 邱建文***

摘 要

房地產景氣循環與住宅政策，政府應儘速成立專責的住宅機構，解決目前事權分散、彼此協調不易的情況。並建立長期、穩定的住宅政策，健全相關法令與稅制，以及定期提供公正、客觀的房地產資訊做為政府、業者與購屋大眾決策之參考，以杜絕投機炒作與金錢遊戲的盛行，避免房地產景氣的大起大落。最後，為真正促使國內住宅「質」與「量」的提昇，針對國內住宅現況進行總體檢，並出版「住宅政策白皮書」更是刻不容緩。

房地產景氣循環與住宅政策，政府應儘速成立專責的住宅機構，解決目前事權分散、彼此協調不易的情況。

並建立長期、穩定的住宅政策，健全相關法令與稅制，以及定期提供公正、客觀的房地產資訊做為政府、業者與購屋大眾決策之參考，以杜絕投機炒作與金錢遊戲的盛行，避免房地產景氣的大起大落。最後，為真正促使國內住宅「質」與「量」的提昇，針對國內住宅現況進行總體檢，並出版「住宅政策白皮書」更是刻不容緩。

房地產景氣循環與住宅政策，政府應儘速成立專責的住宅機構，解決目前事權分散、彼此協調不易的情況。並建立長期、穩定的住宅政策，健全相關法令與稅制，以及定期提供公正、客觀的房地產資訊做為政府、業者與購屋大眾決策之參考，以杜絕投機炒作與金錢遊戲的盛行，避免房地產景氣的大起大落。最後，為真正促使國內住宅「質」與「量」的提昇，針對國內住宅現況進行總體檢，並出版「住宅政策白皮書」更是刻不容緩。

房地產景氣循環與住宅政策，政府應儘速成立專責的住宅機構，解決目前事權分散、彼此協調不易的情況。並建立長期、穩定的住宅政策，健全相關法令與稅制，以及定期提供公正、客觀的房地產資訊做為政府、業者與購屋大眾決策之參考，以杜絕投機炒作與金錢遊戲的盛行，避免房地產景氣的大起大落。最後，為真正促使國內住宅「質」與「量」的提昇，針對國內住宅現況進行總體檢，並出版「住宅政策白皮書」更是刻不容緩。

房地產景氣循環與住宅政策，政府應儘速成立專責的住宅機構，解決目前事權分散、彼此協調不易的情況。並建立長期、穩定的住宅政策，健全相關法令與稅制，以及定期提供公正、客觀的房地產資訊做為政府、業者與購屋大眾決策之參考，以杜絕投機炒作與金錢遊戲的盛行，避免房地產景氣的大起大落。最後，為真正促使國內住宅「質」與「量」的提昇，針對國內住宅現況進行總體檢，並出版「住宅政策白皮書」更是刻不容緩。

房地產景氣循環與住宅政策，政府應儘速成立專責的住宅機構，解決目前事權分散、彼此協調不易的情況。並建立長期、穩定的住宅政策，健全相關法令與稅制，以及定期提供公正、客觀的房地產資訊做為政府、業者與購屋大眾決策之參考，以杜絕投機炒作與金錢遊戲的盛行，避免房地產景氣的大起大落。最後，為真正促使國內住宅「質」與「量」的提昇，針對國內住宅現況進行總體檢，並出版「住宅政策白皮書」更是刻不容緩。

* Prepared by Dr. Stephen F. Roeder and translated into Chinese from the Journal of Real Estate Portfolio Management, Volume 4, Number 1, pp. 147-156, published by the American Real Estate Society.

** Stephen F. Roeder, Journal of Real Estate Portfolio Management, Volume 4, Number 1, pp. 147-156, published by the American Real Estate Society, 1997.

***譯者 邱建文，現任國立交通大學地政系教授。

Journal of Real Estate Portfolio Management, Volume 4, Number 1, pp. 147-156, published by the American Real Estate Society, 1997.

譯者 邱建文，現任國立交通大學地政系教授。