發佈：2023-03-13, 週一 10:59
點擊數：12360



我們到底希望房地產上漲是下跌？

台灣很有趣，你可以在短短幾天之內經歷一場房價奇幻之旅，可能電視很多房地產專家或實價登錄數據都呈現下跌，但實際上，身邊朋友往往又都在吹捧著哪裡哪裡又大漲大賺。看空或看跌都

Phoca PDF

發佈：2023-03-13, 週一 10:59
點擊數：12360

有一套自己的理論去說明，實價登錄背後又各自都有一套故事去解釋。那到底台灣房地產如何 ？一言以蔽之，無論未來走多或走空，都還是一個字最貼切 -「貴」。

如果再進一步追問國人，那你希望房價上漲還是下跌呢 ？

相信許會有很多人持平而論，希望「合理就好」，但什麼是合理呢？

這樣的辯證循環恐怕會討論不完，所以多數人會用房價所得比或者租金房價比等等，來做為一個合理的討論基準。根據世界銀行提出發達國家正常合理的房價所得比，一般在1.8~5.5之間，而發展中國家合理的房價收入比則在3~6之間[1]

，以國際權威資料庫《Numbeo》所公布數據為例，台灣2021年全國平均比重來到21.78，比起歐美多落在7~9之間，顯然台灣購屋的痛苦程度絕對比歐美國家重。如果單純從這些數據來看，台灣人購屋如此痛苦，應當會減少購買促使房價下跌才對，但實際上又非如此。

根據內政部於2021年9月公布的<人口及住宅普查>，台灣房屋自有率高達78.6%[2]

，比美日都還高，其中，555.79萬位自然人擁有住宅，扣除未滿20歲的年輕人，理論上，台灣應該只有將近1/4的公民希望房價上漲，3/4的人希望房價下跌，但現實生活中，我們感受到的卻遠遠不是這樣的比值。

上述常討論的數據和現實世界一直產生極大落差，很大原因是因為這些統計數據其實都是太過單純的討論，怎麼說呢？這跟實際統計方法及難度有關。

Phoca PDF

發佈：2023-03-13, 週一 10:59
點擊數：12360

舉例來說，房屋自有率其實無法真實反應一個家庭的狀況，例如多數一家四口，可能是父親持有房屋，這時候，母親可能會希望房價上漲，但剛成年的兩位孩子想出外獨立，可能希望房價便宜；房價所得比看似中立客觀，但忽略了代際之間的贈與或協助等面向。要抽絲剝繭這些統計問題，恐怕需要更進一步的調查統計，包括年齡、婚姻狀況、家庭負債、共同持有等問題，甚至需要提供很多前提假設等等。所以實際上，從結果論來看，可能很難有「合理房價」的標準，因為希望房價上漲的人，可能遠超過希望房價變便宜的人數。

「房價合理性」與「漲跌希望」這兩個本質問題如此難以找到真正的答案，那所謂的「居住正義」又何在？

什麼是居住正義？

坦白說，今天如果我們可以把蘇格拉底、康德這些倫理學大師復活，請他們定義居住正義，可能再吵個一百年也不會有答案。

台灣不乏許多關心居住正義的社會團體及政治人物，彼此對居住正義也都有不同的詮釋，有些政客很廉價的認為政府做到劫富濟貧就是正義；也有政黨鼓勵扭曲市場，抑制買賣就是正義。但基本上，根據我國住宅法第一條：「為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」，可以說是已經涵蓋國際上討論居住正義的概念性文字。不過，這終究是概念性文字，因為如果要更細節討論其中諸多的形容詞，例如何謂健全？何謂適宜？鐵定又回到無法定義的無限迴圈。

Phoca PDF

所幸，比對現實生活經驗後，從住宅法文字當中我們可以推論一件事，或許可以更聚焦定義台灣人基本的「居住正義」，那就是:「透過合理的市場機制買到合理的房地產。」這其實很符合當前社會氛圍，因為這是對買方、賣方、政府三者都持平的一個定調。

不過很諷刺地，即便我們具備了居住正義的社會，但這並不意味著個人必定有能力負擔的起房地產，也不意味著，你就應該要住進市中心。所以，除了上述說的合理的市場機制購買合理的房地產，所謂居住正義最後一塊拼圖，還必須要人民有合理的房地產觀念，這三股力量相輔相成，居住正義才真的可以算是正義，而不是廉價的劫富濟貧。

從合理的市場機制說起

基礎經濟學告訴我們，在完全自由競爭經濟市場下，供需均衡點就是最合理的分配，但這畢竟是理論，現實生活中，有太多商品的供給曲線並不是可以用正斜率曲線可以解釋，房地產就是一個活生生的例子。房地產中的房屋，其實是消耗品，價值會隨時間而遞減，但土地與時間較無關，土地受空間地理因素和政策因素影響較深，因此產生稀缺性和獨特性，當土地和房屋結合之後，很容易產生高度差異化的結果[3]

。所以，即便短期釋出大量房屋供給，房地產價格也不見得會因此供給改變而明顯下跌。如果我們在考量正常水準的通貨膨脹所導致的建築成本上升、各級政府持續改善的居住品質及交通環境、銀行偏低的土建融資利率、以及台灣人普遍不願賠售的房地產交易文化等等，從供給端來看，房地產市場除了受制於總體經濟衰退和房屋老舊之外，幾乎沒有任何下跌的理由，於是供給者寧願凹下去，去跟銀行貸款，也不要認賠賣出，供給曲線幾乎呈現水平。

Phoca PDF

在需求端這邊，按照內政部統計資料，近十年全台平均約有30萬的房屋移轉數量，每年需求相對穩定，且值得一提的是，房價指數越高房屋移轉數越高，也就是類似股市裡的價量齊揚，一直到2022年才難得出現價揚量縮的情況。換句話說，台灣的房地產不是需求曲線呈現負斜率的正常財貨，而是一條正斜率的需求曲線，與股票一樣出現了類似「季芬財」的特性[4]：產品因為難替代，價格越貴需求越多。很意外嗎？其實不意外，因為這就是台灣人看待土地的文化，「有土斯有財」、「今天不買明天更貴」、「有房子才有家庭」、「房地產是階級象徵」。坦白說，台灣房地產需求者，看的不是價格，而是背後的「獲利空間」，這樣的觀念不僅讓房地產成為泡沫，更成為亙古不衰的龐式騙局。

話說回來，那合理的交易機制是什麼？

或者，應該更清楚地問說，在台灣人這樣的供給和需求觀念之下，合理的交易機制是什麼？

我們先將幾個供需觀念用一張簡易的經濟學靜態分析圖來表示。[5]

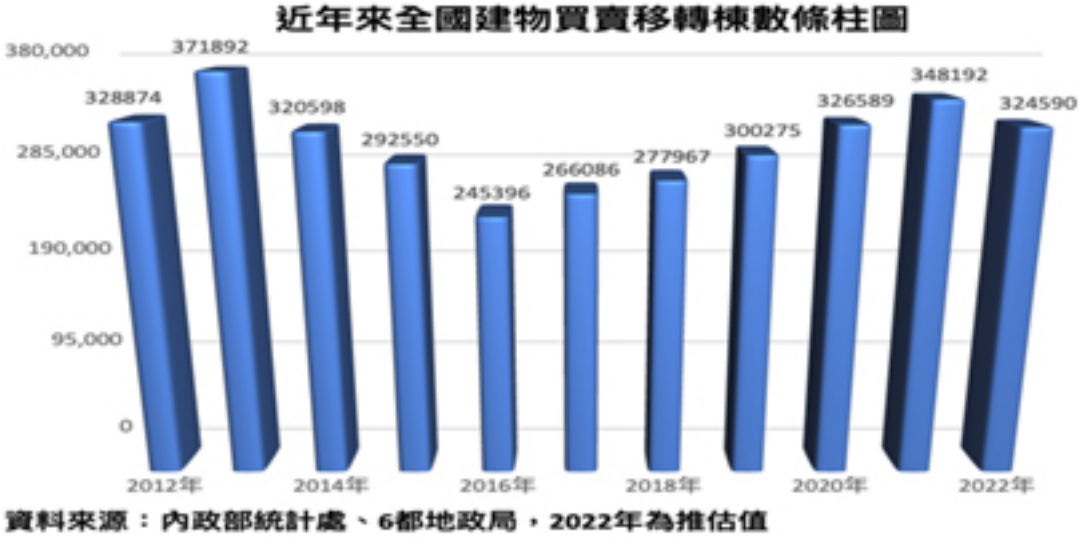
1. 供給：「惜售觀念價格僵硬」、「價格越高越多供給」、「政府會改善環境」

2. 需求：「台灣人追價明顯」、「類似季芬財特性」、「無論房價，成交量穩定」

Phoca PDF

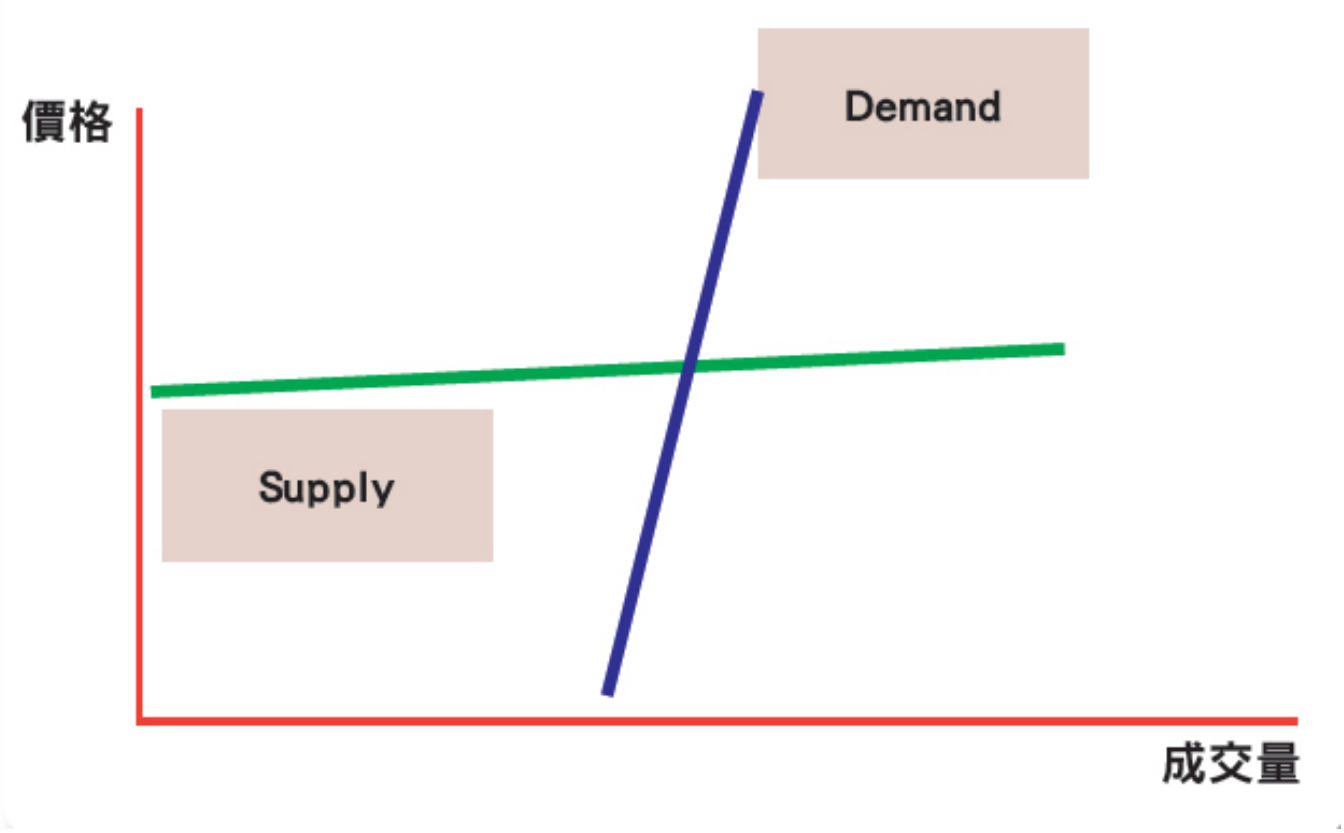
發佈：2023-03-13, 週一 10:59
點擊數：12360





Phoca PDF

發佈：2023-03-13, 週一 10:59
點擊數：12360



就圖而言，我們初步可以發現，當需求減少或供給增加時，房地產價格會有下跌的空間，但供給增加所帶來的效果會比需求減少來的好，淡水的房地產就是一個最好的例子。不過，實際上房地產似乎不是這樣看，這其中最大的一個原因，也就是最難處理的一個原因，那就是「供需實際互為外在影響因素」。

簡單來說，當供給量上升時，房產公司會向社會大眾透露「房地產前景看好的訊息」，致使需求端認為獲利空間上升，因此需求曲線也會跟著向右移動，價格最後還可能會高過當初；反之，當需求減少的時候，供給端會察覺異狀，最常見就是利用「經濟火車頭理論」，想盡辦法一邊減少供給，一邊威脅政府要降低利息，促使價格仍可以維持在一定水準。

這些血淋淋的故事其實不斷反覆上演著，這主要就是因為台灣房地產市場在台灣人傳統觀念短期

Phoca PDF

無法改變的條件下，房地產和股票多屬投機買賣，只是時間長短不一，而政府在股票市場唯一能做的就是要防止公司內線炒作股價坑殺股民，相同地，在房地產市場交易機制中，政府唯一能做的，就是防止供需訊息不對稱問題。因此，所謂「合理的交易機制」，可以從這些觀念找到真正的答案，簡單來說，就是政府政策必須要能夠「阻卻供需之間彼此錯誤的訊息干擾」。例如，實價登錄就是一個合理的交易機制，透過透明化的方式阻卻資訊不平等；而房地合一的政策也有類似阻卻的功能，可以阻止供需兩端對獲利空間的虛假想像。

令人感嘆的是，「阻卻供需之間彼此錯誤的訊息干擾」本應促進房地產交易機制的合理，就像股票市場的內線交易監管措施一樣，但曾幾何時，這些政策往往被要求能夠把房價壓低，如此沉重的枷鎖，讓人忽略了「合理交易機制」的重要性。

多少錢才算合理？

曾經在疫情前看過一份民調，台灣有88%的人覺得房價不合理，邏輯上，這些人不會去追價買房，但疫情肆虐下，房價仍然走揚，所以是剩下12%的人炒作出來的嗎？顯然不是這麼單純。

自由市場的交易一向秉持著你情我願，只要市場機制透明合理，理論上價錢就會合理。看似簡單明瞭的道理，背後仍有許多值得省思之處。

重新回頭再看房地產供需靜態分析，不難發現，無論需求曲線如何移動，價格變動都有限，反之，供給曲線的移動，可以帶來價格大幅度的變化，我們姑且可得出一個結論：房地產市場就是個活生生的「賣方市場」[6]

Phoca PDF

，這個結論，若將範圍限縮在台北市，或更小一點如淡水區，賣方市場的特徵會更加明顯。那既然房地產是一個高度賣方市場，成交價就是合理嗎？

所幸，房地產是有形的資產，土地鑑價師有一套公式去計算合理的價值區間，不過可惜的是，無論買方或賣方，鑑價價值往往只被看作是一個低標，通常被用來衡量向銀行調頭寸的判斷數據，而不是實際成交價。

另外一個比較簡單的衡量方式，那就是：土地市價 + 房屋殘值 = 房地產價值。通常土地只要不要被汙染或地震走位，土地沒有折舊的問題，所以土地價格至少會跟隨著通膨而上升；房屋剛好相反，它無論外觀或建築結構，都會面臨折舊，一般來說50年的老房殘值幾乎等於0。換言之，所有房地產價格的上揚，都是來自於土地價值上漲，而不是建築物本身。不過，一樣很可惜，看似簡單的觀念，但會依循這樣理性行為而購買的人並不多。

其實還有許多合理的價格判斷機制可以參考，但市場上仍舊產生越買越貴的行情？這最後只能歸咎於賣方市場了，因為賣方永遠可以維持住一個價格，甚至轉嫁，迫使買方必須對購買後的漲價空間納入考量，而忽略價值合理性，舉例來說，實際價值80元，賣你100元你還是會買，第一，數量有限；第二，因為你可能依照過去經驗預期5年後會漲到120元，有利潤當然就買，而且你覺得利潤低不願買，總有更有錢的人會覺得利潤還不錯而出手，這就是市場的真面目。

賣方市場其實從古至今不斷教育買房者要將房地產當作金融商品，正因為如此，合理的房價基本上就是天方夜譚般的存在。不過，看似合理的房價可遇不可求，歸根究柢，如果可以扭轉賣方市場使之正常，房價應當可以逐步合理化，但最好的武器並非收稅，而是利率，但這是另一個嚴肅

Phoca PDF

的話題了。

正義從糾正房地產觀念做起

從機制、價格的討論當中，不難發現每個人都有自己不同比重的考量，有人會把交通費算進去成本、也有人會把學區算入、更常見的是把上下班時間算入。諸如此類，並沒有誰對誰錯。但不管中間過程怎麼思考，絕大多數的人跳脫不了金融商品迷思，這是台灣房地產最大的致命傷。

我們不妨自省一下，買車的時候，曾有盼望過10年後賣掉會漲價 ？相信多數的汽車不具備這樣的商品特性；買酒的時候，是否有同樣想法？相信不少人確實有過這樣念頭，因為酒類商品有其獨特市場；那買衣服、鞋子、甚至昂貴的工廠機械設備呢 ？說穿了，稀缺性和獨特性正是我們內心最深處的價值觀。

要克服這些自利且投機的經濟觀念，很難用道德方式來宣導並改變，不過，我們也確實並不需要告訴買賣方什麼是對的，但至少要告訴買賣方什麼是錯的，尤其這三件事，最有必要先糾正：

一、政府一定會救房市，因為房地產是經濟火車頭

事實上，房地產既不是經濟火車頭，台灣政府也不是專制政府。景氣循環向下，政府被迫壓低利率，並不是為了房地產，更多是為了降低失業率。

二、用高稅率打囤房打投機客，房價合理才能見效

Phoca PDF

發佈：2023-03-13, 週一 10:59
點擊數：12360

房地產是賣方市場，高稅率政策確實會減少投機，成交量放緩，但要看用在哪個方向，例如房屋稅，對價格及交易市場沒有意義，空屋稅就有不一樣的效果。不過，稅率是讓市場機制合理化的一個手段，但不會直接產生合理的房價。

三、有土斯有財

其實無論在東西方，這句話都是亙古不墜的至理名言，幾乎沒有人可以挑戰這句話，但在台灣現實狀況是，買房子真的有買到土地嗎？大多數人並不在意。

我相信合理的房地產價值觀，還要透過很多討論讓大家思考及省思才得以進步，但整個媒體基於商業原則考量，持續吹捧賣方市場才有機會賺錢，這是非常現實的一面。

綜觀上面所討論的各種「合理」問題，相信當你在揮舞「居住正義」這面大旗時，開始會有許多心虛之處。畢竟「居住正義」這檔事，硬是往降低房價的死胡同裡鑽，幾乎是請鬼拿藥單，治標不治本，很少有人敢去挑戰如何化解房產觀念，這才是問題源頭，但也是漫長無盡頭的一條不歸入路。

那難道我們就要和居住正義說再見了嗎？振興「租屋市場」，可以讓我們離正義更靠近一些。

是時候該提出租屋政策

Phoca PDF

發佈：2023-03-13, 週一 10:59
點擊數：12360

在台灣，很多周遭的朋友可能都會跟你說　　：　　「租金拿來繳房貸不是很好嗎?」乍聽之下頗有道理，但這句話其實同時建立在兩個假設之上:第一、房子只會一直漲；第二、你要有充足頭期款。剛剛好，這兩個假設恰恰也都是建立在錯誤的房地產觀念，於是租屋被汙名化，成為房地產惡性循環下的犧牲品。這些錯誤的觀念，導致租屋者有買房壓力，同時也帶給整個社會生活壓力。

租屋市場的健全，其實是讓市場「觀念合理」、「價格合理」的重要因素，主要原因在於租屋是購屋者面對價格不合理時的重要避風港，可以適時減少需求，同時租屋者並沒有「獲利預期」，沒有像股票產生追價這件事，所以租金報酬率可以有效成為合理的房價指標。另一方面，租金報酬率會牽制住新屋的價格，稍稍扭轉賣方市場，因為賣方市場把房子當金融商品，報酬率是他們關心的指標，舉例來說，附近 10年中古屋租金年報酬率3%，新成屋不敢賣太貴，否則租金報酬率會低於預期，並不是一個好的投資商品。

台灣雖然和世界各國一樣，都市擠入了各地湧入的人口，但因為土地太小，且都市計畫長期落後，這是造成

台灣房地產扭曲頭號兇

手，同樣現象也發生在許多落後國家或開發中

國家[7]

。如果居住正義還需要近百年的演化才以到達，提振租屋市場其實是眾多邁向正義政策中，相對有效且迅速達成的政策。

不過，台灣的租屋市場其實百廢待舉，例如公共住宅政策其實相當好，但不能只靠這項政策，且

Phoca PDF

公共住宅政策讓各縣市去執行尚待考驗，中央也應當有自己的規劃方案要求地方執行，而不是補助；此外，台灣租屋市場是個相當龐大的地下市場，不僅違建及胡亂隔間危害安全，無法有效課稅，導致政府許多住宅政策失靈。這些都是基本的機制問題要來處理。另就供給面來說，政府應當仿照日本加徵空屋稅，主要是因為現在釋出房屋者，大多是透過租金來滿足其貸款，背後的根本觀念就是以屋養屋，以至於可以多買幾間來獲取更多資本利得，當然，這背後政策也不是一刀切，也要避免租屋供給的減少；除了空屋稅之外，也可仿照美日等先進國家，鼓勵地主或建商建造以租屋為目的大廈建物，類似台北101的操作模式，只是對象不同，這也能有效擴大租屋供給。

撇除掉是否要追求居住正義這個問題，就目前房價所得比來看，也確實該推出更多的租屋政策，且不能只是補貼，也不需要從刻意扭曲房地產交易來達到擴大租屋目的，而是從國土計畫、國家安全的角度來看待。

最後，大家應該也要有一個共同認知，房地產的不正義，其實你我都推了一把。短時間之內是無法達到「透過合理的市場機制買到合理的房地產」這樣的理想境界，但至少，「透過合理的市場機制，可以租到合理的房子」，這會是糾正房地產市場很重要的一步，也是做得到的一步。

---

[1]遠見雜誌報導https://www.gvm.com.tw/article/88701

[2]https://www.dgbas.gov.tw/News_Content.aspx?n=3602&s=230162
人口及住宅普查並非每年進行，內政部以十年為周期公布調查數據。

[3]這其實就是亞當斯密在國富論中談到的「地租」問題。

[4]
學術上仍然將房地產視為正常財貨，畢竟季芬財定義較為嚴格，其實也存有爭議，因此這裡只是借用季芬財現象，而非真的將房地產視為季芬財。

Phoca PDF

[5]
這張分析圖是經過設定許多假設簡化推論出來，台灣房地產的實際供需情況相當複雜，因為供給和需求的行為互為外生變數，不容易討論。

[6]
許多學術期刊都證實了房地產市場存在「賣方市場」，但多是用超額需求來說明。這篇文章主要用議價權力來觀測「賣方市場」的存在。

[7]這數據可以從全球數據庫Numbeo
提供的各國房價所得比來窺探。台灣排名第18，前18名只有韓國是已開發國家。

作者 張肯尼 為智庫研究員

Phoca PDF