



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

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。

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。

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。

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]：

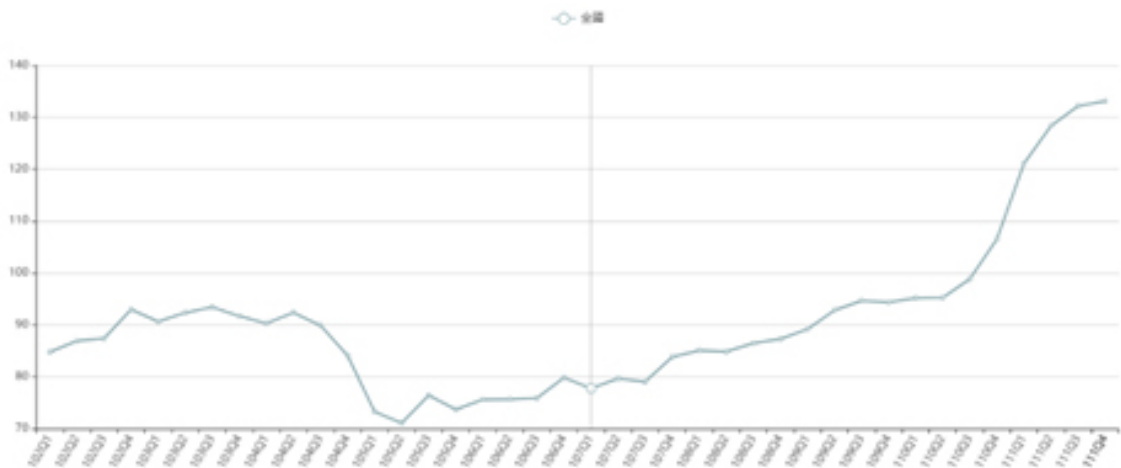
產品因為難替代，價格越貴需求越多。很意外嗎？其實不意外，因為這就是台灣人看待土地的文化，「有土斯有財」、「今天不買明天更貴」、「有房子才有家庭」、「房地產是階級象徵」。坦白說，台灣房地產需求者，看的不是價格，而是背後的「獲利空間」，這樣的觀念不僅讓房地產成為泡沫，更成為亙古不衰的龐式騙局。

話說回來，那合理的交易機制是什麼？

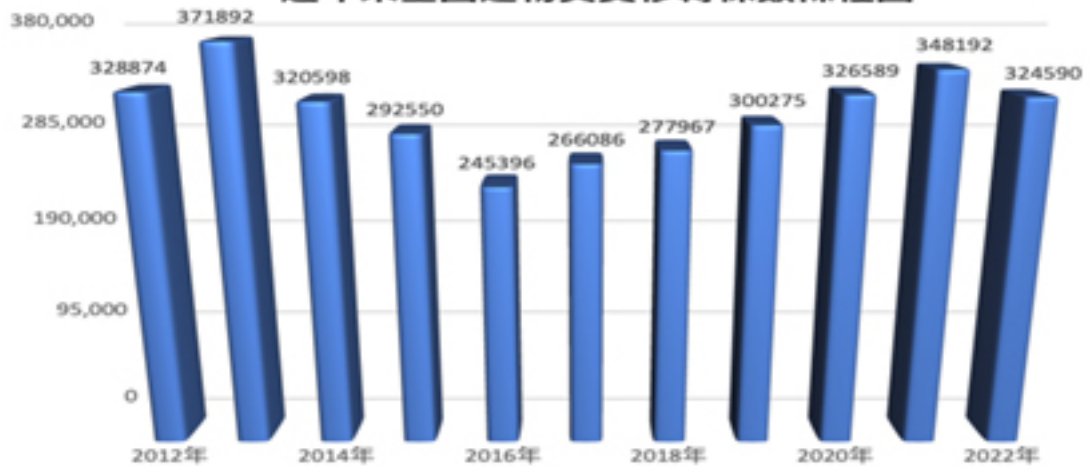
或者，應該更清楚地問說，在台灣人這樣的供給和需求觀念之下，合理的交易機制是什麼？

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]

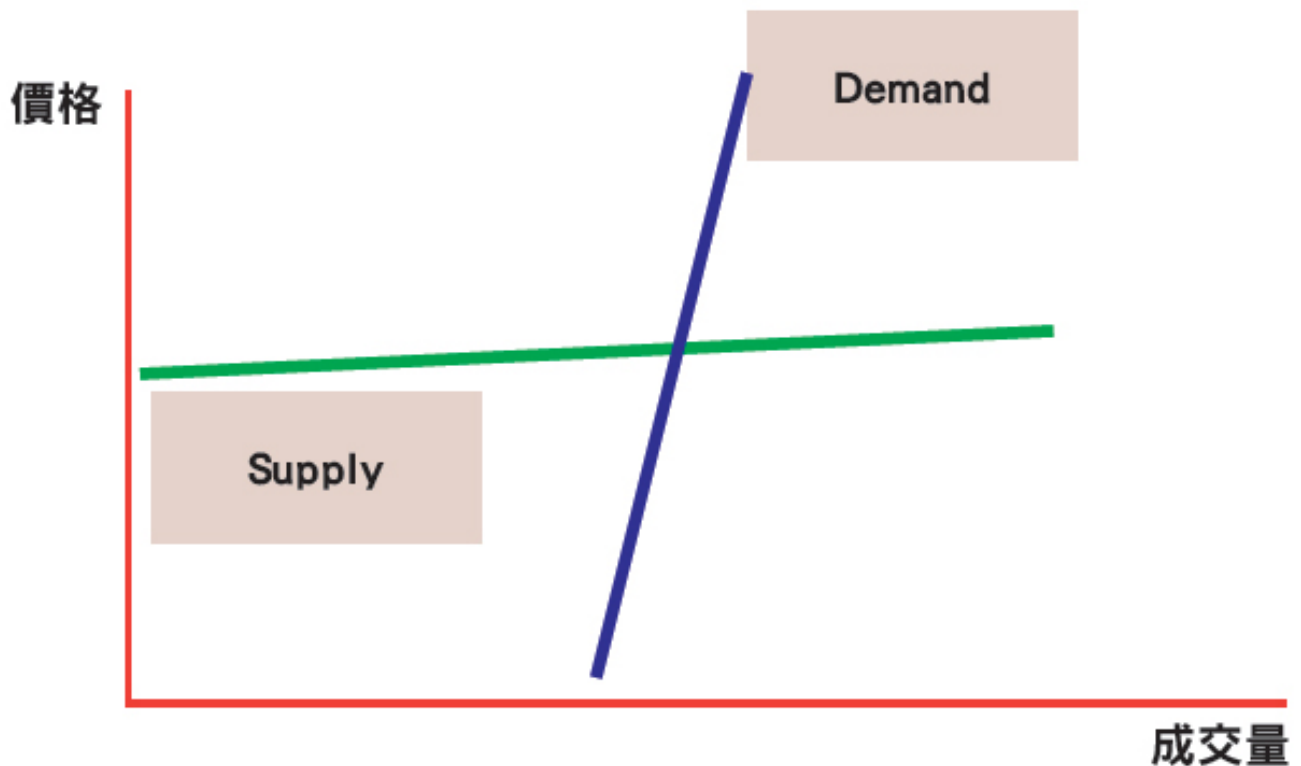
1. 供給：「惜售觀念價格僵硬」、「價格越高越多供給」、「政府會改善環境」
2. 需求：「台灣人追價明顯」、「類似季芬財特性」、「無論房價，成交量穩定」



近年來全國建物買賣移轉棟數條柱圖



資料來源：內政部統計處、6都地政局，2022年為推估值



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

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]

，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： $\text{土地市價} + \text{房屋殘值} = \text{房地產價值}$ 。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

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

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

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

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。

[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