

第二章 政府政策與房地產關聯分析

彭建文¹

居住是民生的基本需求，住宅的數量與品質會影響國民的居住水準與社會穩定性，如何提供一個品質優良且價格合理的住宅市場環境，使國民能居住於適當的住宅環境，充分滿足其住宅需求，達到「住者適其屋」的目標，可說是政府的重要責任之一。同樣地，政府要發展經濟，亦必須提供機能良好、價格合理的工商活動空間與環境，讓相關工商活動能有效率運作，且一個良好的居住與工商環境，不僅是建築物本身的規劃設計與施工品質而已，尚包含建築物所座落的社區環境、鄰里環境、以至於更大範圍的區域環境，其受政府公共設施或公私重大建設投資質量(硬體設施)的影響甚鉅。此外，管理維護與市場運作的機制亦會對居住與工商環境產生重大的影響(軟體設施)。因此，本章首先分析房地產市場發展現況與問題，瞭解房地產市場的政策需求，進而探討政府與房地產市場相關的政策內容，評估其對房地產市場可能的影響，最後提出未來可能的政策需求方針。

第一節 房地產市場環境

一、房地產市場發展現況

(一) 房地產市場供給

2008年核發建造執照總樓地板面積為2,616萬平方公尺，較2007年減少24.7%，減幅亦創2002年以來紀錄。核發住宅類建造執照樓地板面積為1,401萬平方公尺，較2007年減少27.6%。核發住宅類使用執照戶數為70,318戶，較2007年的106,197戶減少33.79%。2008年核發建築物使用執照總樓地板面積3,271萬平方公尺，較2007年減少9.2%，為2003年以來最大

¹ 國立台北大學不動產與城鄉環境系副教授。

減幅。核發住宅類使用執照樓地板面積為1,841萬平方公尺，較2007年減少14.7%。核發住宅類使用執照戶數為111,057戶，較2007年的130,515戶減少14.91%。不論是建築物建造執照與使用執照總樓地板面積或是住宅類的建造執照與使用執照面積均呈現明顯減少趨勢。

(二) 房地產市場需求

2008年第1季到第4季的全國購屋者房價信心綜合分數分別為124.03、90.42、55.74、50.06。台北市為131.28、90.59、50.1、53.8，台北縣為124.78、91.04、55.4、46.49，桃竹縣市為119.96、85.82、53.9、51.77，台中縣市為123.79、94.4、61.2、46.49，高雄縣市為116.9、91.23、62.3、54.42。整體而言，房價信心綜合分數在2008年第1季達到高峰，之後呈現快速下滑，不同縣市的趨勢大致相同。

(三) 房地產市場價格

就土地價格來看，若以2008年3月31日為基期，2008年9月30日的台閩地區都市地價總指數為100.51，較前期(2008年3月31日)上升0.51%，較去年同期(2007年9月30日)上升1.61%，2008年的地價漲幅明顯較該年的消費者物價年增率3.53%為低。就各分區指數來看，台閩地區住宅區指數為100.49，較前期上升0.49%。商業區指數為100.75，較前期上升0.75%。工業區指數為100.15，較前期上升0.15%。大致維持2004年以來的穩定、微幅上升的趨勢，但上升幅度呈現趨緩。就個別縣市而言，25個縣市中，有13個縣市地價指數呈現上升，12個縣市呈現下跌，上升幅度較大的前3個縣市依序為台北市(1.29%)、台北縣(1.03%)、連江縣(1.01%)。下跌幅度較大的前3個縣市，依序為花蓮縣(-1.15%)、台南縣(-1.07%)、南投縣(-0.86%)。此外，土地公告現值是政府依據公告前一年的地價變化所評定，2009年1月1日所發佈的土地現值全國平均調升1.4%，較2008年的調幅3.23%明顯降低，其中台北市調升2.61%、高雄市調升0.97%、台灣省調升0.97%。就個別縣市的調整情形而言，調升幅度較大的前三個縣市為金門縣(19.96%)、花蓮縣(4.18%)、新竹縣(3.46%)，調降幅度較大的前三個縣市為宜蘭縣

(-1.10%)、屏東縣(-0.22%)、連江縣(-0.15%)。至於個別宗地地價方面，全國最高者仍為台北市中正區公園段二小段137地號新光摩天大樓，土地現值每平方公尺1,022,499元。

就預售與新成屋價格來看，國泰房地產指數以2001年為基期，2008年第1至4季全國房價指數分別為118.49、121.49、122.59、124.24，台北市房價指數為147.15、154.04、153.54、154.24，台北縣房價指數為135.82、138.12、141.81、144.33，桃竹地區房價指數為112.10、114.74、115.21、115.58，台中都會區房價指數為117.30、116.14、113.89、113.85，南高都會區房價指數為100.53、98.3、97.79、96.93。整體來看，除台中縣市與高雄縣市的房價指數呈現微幅下滑外，其他縣市與全國整體均呈現穩定或微幅上升的趨勢。

就中古屋價格指數來看，信義房價指數以1991年第1季為基期，2008年第1至4季的信義台灣地區房價總指數為143.03、135.82、132.62、129.87，台北市房價指數為196.12、195.95、191.73、182.47，台北縣房價指數為152.31、155.5、154.66、147.62，台中市房價指數為107.49、110.16、104.5、94.61，高雄市房價指數為125.73、135.7、143.87、129.38。整體來看，2008年的各地區的中古屋價格，除高雄市呈現微幅上升外，其他地區均呈現小幅下跌，全國平均下跌13.16%。

(四) 房地產市場成交數量

2008年的土地買賣移轉件數為643,394筆，年增率為-9.72%，買賣移轉面積為34,436.04萬平方公尺，年增率為-6.83%，買賣移轉總價額為13,145.32億，年增率為-5.2%。土地增值稅之稅收為569.55億元，年增率為-23.7%。建物買賣移轉棟數為379,290筆，年增率為-8.52%，買賣移轉面積為4,179.46萬平方公尺，年增率為-11.15%。整體而言，2008年土地與建物買賣移轉數量均較2007年小幅減少。此外，從國泰房地產指數可發現，2008年第1至4季全國推案量指數為378、472、369、305.1，全國成交量指數為322、449、273、209.75，兩者均在2008年第2季達到高峰後，呈現大幅減少。

(五) 房地產市場景氣動向

根據內政部建築研究所的房地產景氣動向季報顯示，2008年第1季到第4季的房地產景氣同時指標綜合指數分別為99.11、102.80、100.88、100.8。房地產景氣領先指標綜合指數分別為101.51、98.50、95.95、94.07。房地產景氣對策訊號分數分別為8分、10分、7分、7分，連續兩季藍燈。廠商對於房地產景氣判斷的淨增加分別為-47.29%、-50%、-94.87%、-89.63。整體而言，房地產景氣在2008年第2季因總統大選有小幅反彈，但2008年第3季開始呈現明顯的衰退。展望未來房地產景氣，在領先指標大幅下滑，且廠商對未來景氣預期偏壞下，房地產市場將持續進行下修調整。

二、房地產市場問題

2008年核發建造執照總樓地板面積年增率為-24.7%，核發核發住宅類使用執照戶數為70,318戶，年增率-33.79%。2008年核發建築物使用執照總樓地板面積年增率-9.2%，核發住宅類使用執照戶數為111,057戶，年增率為-14.91%。購屋者房價信心綜合分數為50.06(年增率-39.49%)，都市地價總指數為100.51(年增率1.61%)，2009年土地公告現值全國平均調幅為1.4%，較2008年的平均調幅3.23%略低。國泰房地產指數為124.24(年增率6.19%，2008年漲幅為4.63%)、信義房價指數為129.87(年增率5.05%，但2008年跌幅為-13.16%)，房地產景氣同時指標綜合指數為100.8(年增率0.2%)，土地買賣移轉件數為643,687筆(年增率-9.72%)，建物買賣移轉棟數為379,290筆(年增率-8.52%)，兩者均較2007年為低。土地增值稅的稅收年增率為-23.7%，連續三年呈現負成長。房地產景氣對策訊號分數為7分(去年同季為9分)，房地產景氣領先指標綜合指數為94.07(年增率-4.68%)。

整體來看，目前房地產市場的建照與使照面積與戶數均在減少，代表市場供給已有調整，房價信心分數的大幅下滑，則代表市場需求仍將觀望，等待更佳的進場時機，但目前市場的價格則呈現相當穩定，尤其是土地與預售屋價格，至於中古價格則有將近一成左右的調整，土地與建物成交量亦減少近一成，呈現價穩(微跌)量縮的現象。此外，房地產領先綜合

指標連續3季大幅下滑，房地產景氣對策訊號也連續2季跌入代表低迷的藍燈，顯示自2008年第2季開始房地產市場有降溫趨勢，且數量調整大於價格調整。

房地產市場景氣呈現低迷的原因一方面是受到總體經濟的影響，另一方面則受到房地產市場本身供需失衡的影響。就總體經濟基本面而言，全球經濟與股票市場受次貸風暴所引發的全球金融危機衝擊而大幅下滑，加以國際油價與原物料價格上揚帶動物價的全面上漲，在民衆薪資未隨物價同步調升，市場利率又緩步上升下，導致民衆的房價負擔能力降低，所幸在2008年下半年因國際原油與原物料價格回跌，物價飆漲的情況明顯緩和。就信心面而言，次級房貸風暴引發全球金融危機，由於至今仍無法確實評估其真正的衝擊與後續效應，不確定性仍高，導致投資與消費信心下滑，造成許多人拋售資產以增加現金部位。

就房地產市場基本面而言，2003年第2季房地產景氣復甦至今已有5年，部分地區房價漲幅大，房價所得比偏高，產生房價泡沫化的疑慮。其次，受到全球金融風暴的衝擊，導致金融機構的房貸緊縮，貸款不易且負擔加重，導致購屋需求減少，加以目前正處完工交屋潮，市場供給量偏多、空屋率也偏高，在房貸款寬限期後，潛在的賣壓相當大。就信心面而言，由於兩岸三通效應未如預期，投資需求銳減，導致房價信心分數大幅下滑。

第二節 政府主要房地產政策

政府的房地產相關政策會對房地產市場產生直接影響，而經濟與金融面政策亦會對房地產市場產生直接或間接影響。針對目前房地產市場的景氣低迷問題，政府目前所提出的政策包括下列幾點：

一、振興房地產方案

自從美國發生次級房貸風暴以來，各國經濟與金融市場均受到嚴重的衝擊，尤其是2008年9月14日雷曼兄弟宣佈破產後，更引發嚴重的金融海嘯。行政院在同年11月25日與建築業者代表會商達成八項共識及六項協

助研究案以振興房地產。本方案的具體內容包括延長建築執照二年、簡化都市更新辦理程序、加速都市更新條例修正、放寬投資移民門檻至1500萬元、處理廢棄土問題、房貸協商成立單一窗口、加速整合北部交通路網、推動開發型不動產證券化條例修正等八項，期能達到減少房屋供給量過度集中、提高民衆購屋能力、增加外來購屋需求、平衡市區與郊區房價、增加大型開發案籌資管道、加速市中心老舊社區更新、及降低中小型建商開發成本等目的。

其中有關延長建築執照兩年部份，是指建築物於2008年11月25日前領得建造執照或雜項執照，且至2008年11月25日仍爲有效者，其建築期限除得依建築法第53條之規定，得申請展期1年，並以1次爲限外，准其於依建築法第54條規定開工後，比照建築法第53條第2項有關建築期限展期之申請程序，辦理延長建築期限2年。有關房貸協商成立單一窗口部份，可由中華民國建築開發同業公會全國聯合會彙整全國各縣市公會提供需協助之房貸相關案件，透過連繫窗口轉交金管會銀行局，進而轉請相關銀行或銀行公會協助處理，督導銀行公會建置「會員自律性債權債務協商機制」及「銀行業處理股票質借暫行補充原則」，訂定「金融機構辦理振興經濟非中小企業專案貸款暨信用保證要點」。

建築執照期限延長之融資問題，得個案與銀行協商變更貸款期限，或透過金管會協商窗口協助處理。另爲避免營運及繳息正常之企業，因銀行不當抽取銀根造成經營困難，已建置企業申訴窗口，協助處理建築業者之融資問題。此外，亦訂定「中華國銀行公會會員辦理非自願性失業勞工之自用住宅購置貸款本金緩繳及展延還款期限作業要點」，購置住宅貸款借款期限得延長爲30年，民衆有房貸繳款困難情事，宜由銀行個案洽談。

二、刺激購屋需求相關方案

(一) 整合住宅補貼資源實施方案

行政院2007年1月30日院臺字第0960002218號函核定，整合目前以職業身分別區分之各項住宅補貼措施，而以國民的家庭所得及各種弱勢狀況作爲住宅補貼制度之主要考量。對於無自有住宅或僅有1戶住宅亟待改善



者，提供購置住宅貸款、修繕住宅貸款利息補貼暨租金補貼措施，協助其居住於適居之住宅。依據申請人家庭之年所得、家庭成員人數、申請人年齡、不動產持有情況、家庭成員具備弱勢資格狀況(社會救助法審核列冊之低收入戶、身心障礙者、獨居或與配偶同住且無子女或有子女但為無撫養能力之老人、受家庭暴力侵害者及其子女、單親、因重大疾病致長期失業者、原住民、重大災害災民)、是否曾接受政府補助購置住宅等條件，採評點制決定補貼之先後順序。購置住宅貸款之額度最高220萬元，貸款年限為20年(前5年為寬限期)，修繕住宅貸款額度最高80萬元，貸款年限15年(前3年為寬限期)，當議定利率低於郵儲利率加0.575%時，承貸戶適用利率為議定利率減0.575%。議定利率高於郵儲利率加0.575%時，承貸戶適用利率為郵儲利率。租金補貼之額度訂為每戶每月最高3,000元，租金補貼期限為1年，各年度依核定戶數重新辦理申請。

(二) 優惠利率購屋專案貸款

為減輕國民購置住宅貸款利息負擔，政府增撥2000億元優惠利率購屋專案貸款，申請期限為2008年9月22日制2010年9月21日，適用對象為年滿20歲國民，每人限購一戶。額度在台北市每戶最高350萬元，其他地區每戶最高300萬元。利率按中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率，加0.9%計算機動調整(政府固定補貼年率0.7%，借款人負擔0.2%)借款期限最長20年，含只付息不還本金的寬限期3年。擔保品限於2008年3月22日(含)以後完成建物所有權移轉登記之新屋、中古屋或法拍屋，其建物所有權狀之用途應登記含有「住宅」或「住」字樣者。本專案貸款可與內政部整合住宅補貼資源實施方案之購置住宅貸款，或青年安心成家方案搭配使用，但不得搭配1999年開辦之1500億優惠政府優惠房貸，2000年開辦之1200億青年購屋低利貸款及青年優惠房屋貸款暨信用保證貸款，以及2000年以來增撥總額度1兆6800億之優惠房屋貸款。

(三) 青年安心成家方案

「青年安心成家方案」的主要對象是20~40歲、結婚未滿2年的新婚夫婦，或是家有未滿20歲子女的青年家庭，「購屋補貼」只要家庭年收入低於80%分位點即可申請，以收入較高的台北市來說，家庭年收入須在231萬元、即月收入19.25萬元以下，高雄市172萬元、台灣省則在152萬元以下，一般中產階級家庭多符合資格。「青年安心成家方案」不限於新購住宅，只要在申請日前2年內購屋、並已辦理貸款者也可申請，除了提供兩年零利率的優惠，如果再搭配政府2000億優惠房貸，購屋族可享有最高500萬元的低利貸款額度，前2年算下來，每月利息可省3000元。此雖對刺激民衆買新屋的力道不強，但可減輕已購屋者的貸款負擔。此外，為協助無力購屋之青年家庭，「青年安心成家方案」也提供了租金補貼，每戶每月最高3,600元，補貼期間最長2年，方案申請期間為2009年2月16日至2009年3月27日，符合相關條件的購屋青年，可向戶籍所在地的縣市政府提出申請，或上內政部營建署網站查詢相關資料，不過由於名額僅有1萬戶，而且對象包含申請日前兩年內的購屋者。

三、健全房地產市場新方案

行政院2009年1月12日召開「健全房地產市場新方案」研商會議，提出「保障已購屋者權益」、「提供租金補貼及優惠租購住宅」、「健全不動產交易市場資訊，使住宅資訊透明化、公開化」、「建立合理房價調節機制，使房價充分回歸市場機制」等多項方案。因此，就「供給面」—延長建築執照期限，以減少新建房屋供給、「需求面」—協助民衆購屋、減輕購屋負擔及「促進供需平衡」—市場資訊透明化三方面著手。政府也將加速交通網絡的建設，以平衡區域發展，並紓緩房價集中在都會區的現象，落實照顧一般購屋民衆。此外，由於放寬陸資來台購買不動產是政府既定的政策，將請陸委會及內政部等相關機關加速推動確定，有關成立房貸信用保證基金部份也將專案加速討論，並建立建築開發業協調會報，於每年3、6、9、12月舉辦。



四、其他房地產相關政策

(一) 加強地方建設擴大內需方案

地方建設長期以來普遍都有財源拮据與舉債上限已屆，無法滿足提升地方建設品質與數量的問題，加以受到國際油價大漲及美國次級房貸的影響，造成全球與我國經濟成長普遍下滑。為達到擴大內需以提昇經濟成長率、協助落實各地方公共建設與改善公共設施、推動愛台12建設先期規劃以落實重大公共建設基礎、協助地方政府改善財政狀況以提升執行公共建設能力等目標。行政院提出投資金額約1,034億元的加強地方建設擴大內需方案，由行政院提出2008年度擴大公共建設投資計畫特別預算案之修正案、以及2008年度中央政府總預算追加(減)預算案支應。

此方案的實施期程為2008年6月1日至12月31日，實施項目包括公共建設668.49億元(含補助地方公共建設583.49億及工程物調款85億元)、加速中央主管政府重大公共建設151億元、補助地方政府償還債務200億元、週末包機及大陸觀光客來臺軟體改善工程14.7億元。

(二) 遺產與贈與稅率調降至10%

2009年1月12日立法院第七屆第2會期之第17次會議終於通過遺產稅及贈與稅法修正案，將原第13條遺產稅及第19條贈與稅各有10個級距不同稅率、最高達50%之累進稅率制度，修正降為10%之單一稅率制，同時亦修正第18條將遺產稅現行每年免稅額提高至新台幣1,200萬元，第22條將贈與稅免稅額提高至220萬元，期能吸引原先流至海外的資金回流，並阻止資金流出。我國之遺產稅及贈與稅向來即非主要稅收，自1995年以來，每年徵收稅款約介於200~300億元間，占政府之總稅課收入比重則僅介於1.5~2.2%之間，雖具有公平正義與財富重分配之功能，但近年來民眾財富管理意識抬頭，以致資金持續流出未能留於國內投資。依政府說帖，最近5年平均每年流出資金約1.2兆元，若遺贈稅稅率下降，每年流出可望減少10%，即1,200億元，並吸引約3~7兆元資金回國。由於國內減少外流資金原就以各種國內資產型態存在，僅未變現外流，對原本實物或金融資產影響不大，

而整體回流資金現行預估值差異極大，從每年4000億元到一兆元不等，此部份資金可望投國內之實物與金融資產。依行政院主計處2007年資料，家庭資產以房地產所占比重29.56%最高，其次即為保括股票及債券之有價證券24.38%，若回流資金按現有資產比重分配，預估將對房地產、壽險保單、股市及財富管理有所貢獻。

(三) 農村再生條例草案

目前台灣農村因全球化之影響，普遍面臨人口外流、基礎設施不足、發展緩慢、生活環境特色逐漸喪失、農村發展嚴重落後等課題，亟待推動能提升農村生活與環境品質之農村發展政策。農委會所提的「農村再生條例草案」主要內容包括總則、農村規劃及再生、農村土地活化、農村文化及特色、附則等五章，共四十二條。已於2008年12月18日於立法院經濟委員會一讀審查通過，計劃總投資金額為2000億元，主要作法是透過整合規劃概念，協助農村打造全新風貌。將由農村社區的在地組織或團體，由下而上提出整體建設和活化再生計畫，經縣市政府審定後，再由中央主管機關補助社區進行整體環境整建、個別宅院整建、公共設施和產業活化建設。

有關農村再生條例有諸多正反面的討論，反對者主要意見包括該草案架空現有法律，方便財團炒地皮，讓有力人士最受惠，並藉農村土地重劃嚴重剝奪農民自由處分財產權，農委會藉此機會擴權，將造成台灣空間大浩劫，以及製造地方衝突，地方派系角力操弄資源，認為此草案並非為農民設計，而是為都市居民所設計，該法案用區段徵收、土地重劃、及整合型農地整備的手段，目的是為了都市居民來興建「別墅型農舍」，而這也是建商財團及地方派系長久以來企圖突破「農業發展條例」第十八條及「農業用地興建農舍辦法」的延伸，其造成的嚴重後果將是農民的被驅趕、離開其所居住的家園，且依目前條例草案內容實施農村再生後，變更農地以擴大可建築用地，其可開發或受影響之農地規模恐將超過10萬公頃，約占現存特定農業區與一般農業區總面積的20%~25%。

第三節 政府政策對房地產市場的影響

政府政策對房地產市場產生何種影響，必須視政府是否正確掌握問題的癥結，是否對症下藥，是否在對的時機與方法加以執行，且執行過程是否能因應外在環境的迅速變化，進行必要且適當的調整，並評估是否充分評估可能負作用。

針對總體經濟景氣不佳與房地產市場不景氣問題，政府提出相當多的對策，在總體經濟面包括穩定物價方案、加強地方建設擴大內需方案、以及發放消費券，期能穩定經濟成長，抑制物價飆漲。在穩定股市與金融市場方面，包括啟動國安基金進場護盤、證交稅減半徵收、限制放空，以及央行連續調降重貼現率與存款準備率，期能恢復投資人信心與穩定金融市場，並將降遺贈稅率調降為10%與調高免稅額，期能減少國內資金外流與吸引海外資金回流。此外，兩岸正式三通與放寬大陸人士投台觀光，可增加兩岸經貿交流與關係正常化，降低對美國出口的過度依賴。

就房地產市場相關政策而言，在供給面包括延長建築執照期限兩年以減少新建房屋供給，避免短期供給過度集中，並提高容積獎勵與簡化申辦流程，鼓勵進行都市更新。在需求面包括提供優惠利率房貸、青年安心成家方案、整合住宅補貼資源實施方案，以及協助與金融機構進行房貸與建築融資協商，期能增加購屋需求與減輕購屋負擔。此外，政府亦透過市場資訊透明化，以促進供需平衡等多方面著手。不過，農村再生條例正式通過與執行後，雖可使農村經濟與景觀改善，但也同時增加許多的建築用地，滿足都市居民的農舍需求，長期對於整體房地產市場的品質改善應有助益，但對房地產價格則可能有不利影響。

個人認為在全世界各國均積極投入大量資源以拯救經濟與金融市場下，全球經濟衰退在短期或可止跌，但恢復則需要時間。由於次貸風暴導致的全球經濟與金融衝擊可說前所未見，從2007年開始爆發至今對於世界各國經濟與金融市場產生嚴重的衝擊，期間雖曾有幾度的止穩跡象，但事後證明僅是大幅下滑過程中的小反彈。雖然，從2009年3月以來，可看到全球主要股市開始跌深反彈，其中上海A股由於中國大陸振興經濟規模不

斷擴大，民衆信心恢復，已反彈兩成以上，台北股市亦回穩至五千點的水準，且美國2009年2月的新屋開工量與新屋銷售也出現小幅的回升，但是可否斷言全球經濟景氣已到谷底，即將全面開始復甦，似乎仍有點過早。

目前國內部分地區供過於求嚴重，市場勢必要調整，至於調整時間則需視價格變化而定，若價格反應較快，則調整時間較短。反之，若價格反應緩慢，則調整時間將較長，此乃時間與幅度的抵換。通常房地產景氣不會瞬間轉變而有其持續性，從以往國內房地景氣的波動歷程來看，房地產景氣有「擴短縮長」的特性，此次景氣擴張期從2003年第2季房地產景氣對策訊號出現綠燈開始，至2006年第3季房地產景氣對策訊號出現黃藍燈止，擴張期有4年的時間，若計算至2007年第3季景氣對策訊號開始出現藍燈止，則有5年時間，此時若認為房地產市場可能在短短一年即調整完成又開始復甦，此種說法似乎有些過度樂觀，輕忽房地產景氣復甦期間建商大量推案，目前即將完工交屋的龐大潛在供給。

由於中央銀行於2008年9月開始連續七度降息，目前房貸利率仍維持在相當低的水準，加以銀行本身就有貸款還本的寬限期，而政府亦介入貸款寬限期延長的協商，此部分的超額供給短期仍未出籠，是否可能因短期景氣復甦轉手給其他投資者而解套？此種看法值得保留，且有相當嚴重的後遺症。個人認為國內經濟規模相對較小，政府相關經濟政策對於扭轉國際大環境不佳的效益有限，但對於減緩國際經濟的衝擊則有一定程度的助益。在房地產政策方面，由於本身資源有限，現行相關政策似乎過多而缺乏主軸，且政府政策在房地產市場趨勢剛反轉時執行，房地產市場與業者本身尚未積極、有較長的時間進行調整，故效益將大打折扣。

第四節 結論與建議

當政府擬定相關政策時，必須先清楚掌握政府在自由經濟體系下的定位，應為健全市場的運作機制，輔助市場而非主導市場，僅協助處理市場機制失靈的突發狀況。因此，政府的政策應盡量減少短期治標的政策，而朝向長期治本政策著手，且應客觀評析各項政策的公平性與效率性，因為房地產市場中有眾多的參與者，彼此間的利益未必一致，當政府運用全民

的資源來解決某項問題時，應有全面性、中立性的考量，不應過度偏向某些特定利益團體。目前政府相關的房地產政策仍多屬於短期治標政策，欠缺較長遠、穩定的制度面規劃。當然，在面對當前嚴峻的經濟與金融環境，短期政策或有其必要性，但其問題的根源仍來自長期制度的缺失，故在政府擬定各項解決當前急迫問題的同時，仍應試圖回歸長期制度面的健全，否則將永遠處於「頭痛醫頭、腳痛醫腳」的惡性循環。

目前房地產市場景氣低迷的問題，有部份來自於全球經濟與金融環境不佳，但有相當部分來自於房地產市場本身的供需失調。當市場出現失調時，價量的調整相當正常且必要，此也是房地產市場常出現景氣交替的原因，畢竟房價不可能永遠只漲不跌。歐美國家在歷經相當多年的房地產景氣榮景、房價大幅上漲之後，在2007年第3季起出現嚴重的泡沫化危機，且房價泡沫不僅出現在美國、英國、澳大利亞、西班牙和愛爾蘭等發達國家，也波及中國、南非和印度等發展中國家，儘管各國政府採取各種措施救助金融市場，並紛紛降息，但截至2009年初期各國房地產市場仍然沒有明顯回穩跡象，房價泡沫化可說是經濟發展失衡和金融市場過度膨脹的表現，但也同時會對實體經濟發展產生重大影響。

個人認為政府的資源有限，且屬於全民所共有，可輔助市場健全發展，但無法也不應主導市場，應選擇尊重市場，讓市場機制能發揮汰弱留強的機制，如此房地產市場的價格才會合理，品質才會提升，讓居住與各項工商活動均能各適其所。未來政府在政策上可朝向下列幾點方向發展：

1. 房地產市場資訊必須更完整、更透明化，讓房地產相關業者與社會大眾在投資前充分瞭解可能的風險，讓市場機制充分發揮汰弱留強的功能。
2. 在國內住宅自有率已高達九成下，未來不宜持續將過多的住宅資源投入鼓勵民衆購屋，而應朝向健全住宅出租市場環境發展，使其能充份滿足不同家庭生命週期家戶(例如經常需因工作調整而遷徙的年輕人或是老年家戶)的居住需求，並加強公寓大廈相關的物業管理制度與技術，如此將較有利於社會資本的流動與經濟發展。
3. 因為房價下跌會影響經濟發展與金融穩定，故提供大量優惠利率房貸以刺激購屋需求的作法應加以檢討，因為建商在投資興建與金融機構在授

信時就必須充分評估可能的投資風險，政府不應以全民的資源去援助不注重投資風險的企業。此外，為刺激購屋需求而提供給民衆的優惠利率房貸，仍應符合整體住宅政策的補貼公平原則。

4. 除房地產價格的波動外，政府與社會大眾應更關心整體房地產品質與管理維護機制的改善，使居住與工商活動能在品質優良而價格合理的空間環境中運作。
5. 隨著兩岸正式三通，未來海峽兩岸的各項經貿活動交流將更加頻繁，建議政府更開放陸資投資國內不動產之相關規定，但開放的目的是促進國內居住與工商經濟發展與環境品質改善，而非短期的投機套利，故必須同時有減少房地產投機炒作的配套規定為前提。



信義房屋