

回首房事

統卒

十年前房價巔峰時，衛道人士為無殼蝸牛奔走請命，爭取權益，協助購屋。遺憾的是人算不如天算，這些購屋迄今泰半成了「逾放屋」（房價低於貸款）而流入法拍、金拍或銀拍市場，規模至少 35 萬戶，占全國總屋量 5%，當時領導鼓吹者自己銷聲匿跡、愧提往事，徒留末代老鼠債務纏身、自認倒霉，及金融重建基金之錯綜善後。

國人有土斯有財之觀念根深柢固，許多薪水階級半輩子辛勤只為一棟房子，故有「屋奴」之諺稱。台灣家庭自有住宅比率年年提升，目前已達 85%，全球排名第二，僅次於土地國有之新加坡（92%），而房價與所得比率則是全球最高國家之一。社會財富經 30 年來房地產交易加速集中，財富分配益形惡化。

民國 60 年，大台北地區平均房價每坪 1 萬元，70 年 4 萬，80 年 16 萬，每 5 年要漲一倍，至 83-84 年達每坪 24 萬高峰，形成現在不買，以後就後悔的經驗，幾乎沒人懷疑鋼筋水泥蓋的實體也會蘊含虛幻泡沫。但畢竟碰上了，房價跌掉 1/3，目前平均 16 萬/坪，最怕是有行無市，部分法拍價格甚至僅及銀行貸款四成，為原始房價的 1/3。

60 年代，國內每年不下一、二十個公私團體前往新加坡取經住宅政策，看了硬體，疏於軟體配套機制。美國住宅自有率 68%、加拿大 65%、歐陸 62%、北歐 50%、日本 60%，地廣人稀之澳紐亦僅 70%，且這些國家二、三十年來，住宅自有率維持穩定水準，幾未提升。理由只有一個，透過租稅機制，房屋只是「消費商品」，而非「投資標的」，雖亦鼓勵購屋、換屋，但鮮少交易厚利，即有厚利亦有高稅。歐美 30 年來整體房地產漲幅與債息報酬相近，買屋與租屋差異不大，亦得佐證。

穩定中求成長，指的不是 CPI，而是房價，因為它讓太多人興奮與焦慮，而又無法置身事外。