



市場行情

打炒房2.0思維

文 | 實心整合力行銷公司執行總監 田大全

記憶猶新，去（2020）年春天，當擠在人群裡憂慮地排隊買著口罩的當下，何曾想過，今年春天，政府正雷厲風行地執行著史上最強的打房政策？冷靜想想，這兩個畫面，究竟是怎麼連結起來的？

如果，沒有這場全球疫情，就不會有因為挽救經濟而產生的「全球降息」，也就不會使台灣出現「史上最低利率」，也就不會產生2020下半年的購屋熱潮，也就不會造成房價在短期內大幅上漲的現象～

所以，這場「打炒房」，究竟是「因然」？還是「必然」？答案很清楚！但是，如果用「因然」，去合理化「居住正義」的目標，這樣的作法，難道沒有值得商榷之處？

既然要標榜正義，就要先找出「壞人」！故事的情節才能往下發展～而根據政府統計的數據顯示，所謂「囤房法人」，就是這場「打炒房」大戲中，禍國殃民的頭號戰犯！

話說，用法人名義購屋，難道不是在現行法令的基礎下，經過國家考試認證的會計師，所提出的「合法節稅」建議？為何先前「與法無不合」的規定，現在卻變成了十惡不赦的壞人？依法行政的尺度，究竟是「法律」？「道德」？還是「民粹」？

民怨的產生，往往來自於「資訊不對稱」，事實的真相，卻極易因為情緒化的引導而被忽略！

每當談到「房市供需」，最常被提起的，就是「全台空屋近九十萬戶」與「全台餘屋近八萬戶」這兩個數字，進而衍生出「房市供過於求」與「建商炒作」這樣的觀點。

先談空屋率的調查，以高雄市為例，在38個行政區中，空屋率最高的前三名，分別是「那瑪夏區」（30.76%）、「六龜區」（21.32%）與「甲仙區」（21.26%），相信對所有高雄在地民衆而言，套句網路

流行語，應該是「秒懂」這三區空屋率為什麼這麼高的原因，問題是，在地的媒體不會報這種「不是新聞的新聞」，而痛恨房地產的酸民們，只要抓著「空屋率過高」的標題，就可以快樂地當著鍵盤高手，持續地批判著房地產！

如果用「空屋率高，房市供需失衡」的角度來看這三區，這樣的解釋，就不知得從何講起了～

而營建署對於空屋率調查的基準，是以「每年十一、十二月的用電量低於平均用電度六十度」的住宅為基準，如果在年底賣房子、租房子，只要跨過這兩個月，不論未來是否順利出售或出租，一律被視為「年度空屋」！這樣的調查與論述，難道也沒有問題嗎？

至於餘屋量的統計，根據營建署所作的調查，是以「屋齡五年內，維持第一次登記，且有銷售可能」的三個基準為原則，先不論這三個基準的「定義」是否有疑慮，單從數據統計的結論來看，就會產生極大的謬誤。

以高雄市為例，包括三民區（11,669戶）、鳳山區（9,213戶）、苓雅區（8,575戶）這三個區域，加起來的「餘屋量」將近三萬戶，也是整個高雄市餘屋量最多的三個行政區，單就數字表面的意義，就會解讀為「供過於求」與「嚴重滯銷」的區域，事實上，這三區的人口數、區域發展成熟度...等等，都不是簡單用三個數字就能說的清楚的。

同樣地，不論這些房子未來是否銷售出去，反正所謂的「年度餘屋」就是那麼多！就算減少了，也是「以後再說」的事～

反過來說，高雄市空屋率最高的那瑪夏、六龜與甲仙，這三區一間「餘屋」都沒有！難道可以被解釋為「餘屋量低，房市最健康」嗎？

因為「量化」思維所造成「質化」誤解，長期以來卻引導著國家整體住宅政策研擬的方向，這難道不該被檢討嗎？

挾著民怨而起的一連串「打炒房」政策方興未艾，試問，政府總體居住政策的「終極目標」究竟是什麼？是房價跌三成？交易量少三成？建商倒三成？...是否能先說個清楚？

剛出爐的今年第一季的不動產移轉棟數，較去年大幅增長，馬上就解讀為「打房無效」！央行也隨即表態，「不排除向自然人第二戶以上限縮貸款」，問題一，央行主管是的「匯率」與「利率」，什麼時候也變成「打房部」了？再者，如果以央行先前「打炒房」的出發點來看，難道今年第一季的交易量，全都是該死的投資客「炒」出來的？

而正常換屋過程中「先買後賣」這種作法，是否也被一律視同為「炒房」？如果是，也請說個清楚！同時，也請明白說清楚，台灣是個可以為了所謂的「居住正義」，可以全面擺脫所有「自由市場經濟」規範的政府。