



建築心聲

房價外溢＋交通建設 帶動外圍城鎮

理事長 陸炤廷

平均地權條例修正案，無意外地在今年1月立法院休會前通過了，應該會在年中正式實施，不溯及過往，算是提供了一點彈性緩衝，讓硬政策軟著陸，成效最大、傷害降低。

公會看待這項修正案，基本上是採支持態度的，市場在經過2-3年的大鳴大放之後，市場秩序本就該適度調整，從業者到買賣雙方，都能有所緩衝重新整理，用更理性客觀的心態面對多變的國內外局勢。

許多媒體對修正案的影響大肆報導，甚至列入“大魔王”之列，其實市場自有其自我應對及修復的能力，不用太過憂慮的。首先是，投資客何去何從？投資客是一群對市況很敏銳的買方，從房地合一稅政策開始，便已經著手調整投資項目及投資金額，緊接著2.0版上路，便又再次修

正，所以當平均地權條例修正案想進一步導正房地產投資時，其實這些精明的投資客早已轉變投資心態及方式，影響範圍及層面，並不會太大。

雖說實質影響有限，但是對於買方信心層面，還是有殺傷力的，2023年的市場供給量，預期將會大減，至少會減少3成，前幾年的最高點高達3萬多戶，去年大概還有2萬多戶，今年勢必會降到2萬戶以下，甚至只有1.5萬戶左右，供給減少，競價現象趨緩，在這個階段調整一下，是健康的。

即便今年不太會再出現向上競價，但是要降價也是不容易，畢竟所有成本都在上漲，土地、建材、人力的漲幅都不可控，短期要調整價格應該也不會超過10%，且屬個案表現。



消費產品價格本就有「向下僵固性」，臭豆腐一盤漲到45元，就很難回去35元了，房子也是一樣，除非有天災或是金融危機，房價下跌也只是盤整向上的過程罷了。既然房價下不來，首購型或是首換型買方，很自然就會往外圍找價格親民的房子。

從市區往市郊找，或從市郊往更外圍去尋，過去長期未受關注的城鎮，終於等來了春天。前2年，屏東開始活躍了起來，未來2年，預計屏東縣的外圍城鎮，也將被帶動起來，有些人開始批評炒作，這類心態顯然陷入故步自封。

舉例來說，高鐵將延伸到屏東線的計畫，對地方來說是一件大事，意味著建設跟進，人流金流物流都將提升，城鎮獲得新的能量，出現向上翻轉的契機，未來將

有效縮短城鄉差異，甚至城鎮有機會發展成獨具特色的產業小鎮，仁武、鳥松、大樹或是潮州、東港、恆春，都能有新的城鎮規劃及發展，如果您是當地人，應該也是寄予厚望地開心吧！

在建設發展的前提下，房價上漲是自然現象，不該將上漲都視為炒作，嚴格來說，這些發展都已經是遲來了，合理的漲幅，反應的是區域的成長與未來的期望。

市場供需原本沒有大問題，較令人擔心的是政府對於建築業界的金融管制。當土融跟建融的自有資金比例被提高到5成以上，對很多中小型建商來說，資金壓力過於沉重，大型建商財力雄厚，可以選擇推案時機；但是中小型建商往往同時期只有1-2案在進行，甚至有不得不推案的壓力，市場秩序可能會逐漸失控，自是不願見中



小型建商成為錯殺下的犧牲品。

如果政府沒有提出相應的配套措施保護中小型建商，最後建築業發展到大者恆大的結構，讓大建商掌握了絕對的價格發言權，屆時政府想要再介入重整，恐怕要付出極大的代價了。

住是基本需求，交易是自由市場，政府管控之餘，還是要跟業界深度溝通，留下適度的空間，保留自由發展的機制，不任意去更動產業結構，政府、民衆、業者，才有達成三贏的期待。

