

房市是多、是空

後奢侈稅時代房市之危機與轉機

探究奢侈稅內涵，並不是一個完整成熟的打房政策，只是一個過程，不妨把眼光放遠來看，則可以設想之後陸資來臺的市場龐大商機。

文◎黃蕙茹

後奢侈稅時代，房市是多、是空？二〇一一年六月一日奢侈稅上路以後，究竟是「利空出盡」？還是「真空」的開始？多者恆多？空者恆空？短空長多？短多長空？吵不完的多、空，對產業、對消費者，孰優孰劣？看法會更加分歧？還是趨向一致？

政治大學EMBA名人講堂邀請大聲行銷顧問股份有限公司田大權執行總監，對於此議題，他表示市場聲音分歧，須更理性地看待房地產市場變化，非過正不足以矯枉，整治亂象要有非常手段，但是「過猶不及」，或是引起社會更大的對立或批判，也許就失去意義。

奢侈稅上路，只是階段性過程

以目前臺灣房市，難道就只有這兩種聲音？八月回溫，V型反彈？現在應去看屋！但是怎麼回溫？怎麼反彈？一旦買方出現「非理性」期待，是否「動盪」變成「凍Down」，出價就是亂殺，殺到了馬上退，真正降價，還沒開始！現在連看都不要看！

或者何時才降？要降多少？一旦賣方找出「逃命」方法，天大地大，不賣最大！

如果房價跌了，政府打房手段就會停止了？居住正義就實現了？選舉結果一片大好？如果房價沒跌，政府會不會下更重的手段？萬一民怨更大，選舉還選得下去嗎？小跌，想買的，就進場買了？大跌，想賣的，也甘願賣了？自住買方會因為大跌而進場搶屋嗎？通膨，難道會成為支撐房市的最後一根柱子？

此外，在市場景氣好，每一個人都想進場分一杯羹之際，造成三個和尚沒水喝，這也是房仲業必須面對的問題，但是如果再進一步想，萬一房仲業真的大舉倒閉，難道房地產市場資訊就會更透明了嗎？消費者的權益就更有保障了嗎？難道就不會引發更多的問題嗎？

再者，媒體也跟著一起起舞，所持觀點南轅北轍，或者為了下標題聳動，動不動就來個不吃不喝〇〇〇〇年，才能買的起房子，年輕人也無所適從說「月薪三萬，要不吃不喝777年，才能買的起2.8億的帝寶，還

要回溯到宋朝……」，要不就是批判社會不公不義，讓年輕人感覺沒有未來、沒有希望。

探究奢侈稅內涵，並不是一個完整成熟的打房政策，只是一個過程，政府一連串的階段性政策，有可能是在於年底的立委大選及明年的總統選舉，造成市場多重聲音分歧。如，南部的房地產業者抱怨，南部房地產市場從來沒有「奢侈」過，這麼多年一直在「睡」，到底在搞什麼「奢侈稅」；北部的房地產業者說，北部房地產市場好不容易才復甦，奢侈稅一打，搞到失業的失業、倒閉的倒閉，民怨四起？其實如果發揮更多理性，不妨將眼光放遠來看待這件事，則可以設想之後陸資來臺的市場商機。

他也表示臺灣房地產市場利多依然在！看好原因包括1自由行（個人遊）就要來了！2ECFA才剛啟動、黃金十年才開始；3陸資、陸企還沒來；4重大公共建設還在陸續完工中；5如果二〇一二年馬英九連任！

陸資來了！抓得住嗎？

此外，還必須思考幾個要點，瞭解真正的商機何在，如當自由行（個人遊）就要來了，到處都是陸客，滿地都是人民幣，難道臺灣的建築業還是只懂賣賣住宅？房地產市場的遊戲規則，還是租金？回租？投報率？



田大權

大聲行銷顧問股份有限公司執行總監

何不思考真正商機在哪？是一個月三萬租金？還是一個晚上5,000元的房價？未來房市，有太多傳統房市裡找不到的新學問！

再者陸資來了！機會抓得住嗎？田大權表示目前台灣最大的問題居然是不懂如何掌握深度的買賣關係，抓住龐大商機！收錢，不該是買方的事吧！如果賣方不會收，你總不能怪人不買！利用臺灣自由行，其實機會非常多，就要用大格局賣個好價錢，未來該怎麼賺全世界的錢？這是臺灣接下來的新功課。

重點還是觀念！



奢侈稅一上路，突顯了太多問題，回到原始，仍是「價值觀」與「心態」，這跟景氣好壞無關，也跟奢侈稅無關。

1. 買房子要看景氣？到底什麼叫做景氣？買房子的人喜歡景氣？還是不景氣？賣房子呢？不景氣時不敢追！大景氣時追不上！不景氣，其實是常態……。
2. 前幾年房價飆漲，購屋痛苦指數攀高，大家都痛苦，現在房價好像要跌了，購屋快樂指數升高，大家快樂！？其實帝寶跌個五折，還是買不起。
3. 房價不可能一直漲上去！泡沫是必然的……。房價漲，究竟是誰造成的？房價漲，究竟對誰好？對誰不好？答案是買方，買方不買，就沒有成交，沒有成交就沒有行情，就無所謂的高低，無所謂的漲跌，所以買方當然可以讓建商孤獨。
4. 這地方的「合理行情」是多少？到底要合誰的理？什麼叫做合理行情，成交就是叫做合理。對首富而言都合理，對小老百姓而言，什麼都不合理。
5. 降價才是王道嗎？哪裡跌最多？絕對不能買！哪裡最抗跌？還是買不起……
6. 自住，所以不在意房價漲跌！如果住到民國120年都沒漲，還是不在意嗎？
7. 現在是最佳的賣屋時機！買屋……還要再等一等？那……房子要賣給誰？市場會活嗎？買得不想買，賣得賣不掉，市場會死掉。
8. 「平均行情」漲兩成？臺灣的房地產，每一個都是個案，要如何平均。豪宅、國宅、老公寓一起平均？有聽過CHANEL和GIORDANO一起平均嗎？這是很荒謬的講法。
9. 房價飆漲，年輕人買不起市中心的房子。如果年輕人一畢業、退伍，就可以又吃又喝，而且住進豪宅？
10. 薪資不漲，房價猛漲！如果月薪從3萬變10萬，房價又該是多少？
11. 失業率屢創新高，房市基本面不佳！10分考進去的大學畢業生，一個月該賺八萬？失業率降了，房價還是不該漲？
12. 人民幣來了！商用不動產市場大好！是陸資炒作？還是炒作陸資？陸客真的來了！真的是為了「愛臺灣」，而繁榮臺灣房地產嗎？

買房子跟專業一點
關係也沒有，全部
都是心態問題！

1. 房價小漲，嫌貴！不買……房價大漲，怕以後買不到了，開始搶著進場……，小漲的時候嫌貴、怕跌！大漲之後還是嫌貴，但是居然就不怕跌了……
2. 房價小跌，因為怕以後大跌，不敢進場！出現大跌，更怕以後崩盤，更不敢進場！終於等到崩盤了，打死也不敢進場了！
3. 看不到的買不下、看的到的買不起，看壞怕買貴、看好怕套牢。
4. 沒有人希望自己家的房價下跌！最好能「一暎大一寸」！躺著賺增值。但是如果真的漲了，心情也不好，怕賣掉了買不回來，另一方面，又不希望別人的房價漲太快！因為還沒買到，如果別人家真的跌了，卻又不敢去買了，因為怕套牢…。
5. 營建股、資產股大漲有理，房地產上漲有罪！
6. 在地人因為熟悉而低估，外地人因為陌生而高估，結果，外地人抬高了在地人的房價，在地人還罵外地人是瘋子，等到外地人繼續買，在地人開始擔心再不買不到了，於是買在最高點。 