

合併文章：房價高漲與房市泡沫(下)

生成時間：2025-05-02 19:23:16

相關關鍵詞：房價高漲，房市泡沫

房價高漲與房市泡沫(下), 許文昌老師

文章編號：900831

發布日期：2021/06/24

關鍵詞：房價高漲，房市泡沫

文章資訊

- 文章編號：900831
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/06/24
- 關鍵詞：房價高漲、房市泡沫
- 爬取時間：2025-02-02 19:33:26
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900831)

內文

- 六、抑制房價高漲之原則
- (一) 提前部署：抑制房價高漲應防患於未然。當房價高漲開始滋生時，立即採取措施加以撲滅，切勿等到積重難返，再採取抑制措施，則為時已晚，事倍功半。
- (二) 政府介入：房價高漲是市場失靈現象，無法靠市場機制自我調節。此時，唯有靠政府力量，始有平息的可能。
- (三) 多管齊下：採取抑制房價高漲之措施應多管齊下，如從金融面採取選擇性信用管制、從租稅面採取囤房稅、從行政面採取追查購屋資金來源等。唯有政府下猛藥，始有抑制房價高漲之效果。
- (四) 打擊需求：抑制房價高漲，如果從供給面，增加房地供給，緩不濟急，徒勞無功。因此，最有效的方法就是從需求面，打擊投機需求。

- （五）及時實施：政府採取抑制房價高漲措施常發生五種落後現象，即認知落後、行政落後、決策落後、執行落後及效驗落後。經過五種落後，房價已高不可攀，此時採取抑制措施，雖可止住房價上漲，但房價已回不去了。

- 七、抑制房價高漲之方法

抑制房價高漲之方法，短期措施為抑制投機需求，中期措施為增加房地供給，長期措施為健全不動產制度。

- （一）短期—抑制投機需求採取抑制投機需求（如選擇性信用管制、提高房地投機者之持有稅及移轉稅、追查購地及購屋資金來源、禁止不實廣告等），以降低房價。

- （二）中期—增加房地供給採取以量制價（如推動市地重劃、加速都市更新、開發新市區等），以降低房價。

- （三）長期—健全不動產制度抑制房價高漲最根本方法就是健全不動產制度（如落實國土計畫、均衡區域發展、健全不動產稅制、管控不動產金融、精進實價登錄等）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房價高漲與房市泡沫(中), 許文昌老師

文章編號: 900705

發布日期: 2021/06/17

關鍵詞: 房價高漲, 房市泡沫

文章資訊

- 文章編號: 900705

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/06/17

- 關鍵詞: 房價高漲、房市泡沫

- 爬取時間: 2025-02-02 19:33:01

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900705)

內文

• 四、房價高漲難以抑制之原因

• (一) 房屋供給量難以大幅增加: 房屋生產受限於土地, 亦受限於資本, 難以大幅增加。況房屋供給須經一段興建期間, 故其供給存在時間落後, 故以增加房屋供給量來抑制房價高漲, 不但緩不濟急, 而且微不足道。

• (二) 房價漲上去就難以跌下來: 蒜頭、米酒、衛生紙等價格, 漲上去後, 經過市場調節, 最終還是會跌下來。但房價不同, 漲上去後, 就難以跌下來。換言之, 房價易漲難跌, 漲多跌少。

• (三) 房市在景氣時很容易發生轉嫁現象:

1. 政府加重課徵持有稅(如地價稅、房屋稅等), 目的在使房地投機者因重稅而釋出房地。然, 房地持有稅增加, 易帶動房租上漲, 而使弱勢家庭之承租者更加不利。

2. 政府加重課徵移轉稅(如契稅、土地增值稅、房地合一所得稅等), 目的在使房地投機者出售房地無利可圖。然, 房地移轉稅增加, 易帶動房價上漲, 而使房價高漲問題更加嚴重。

• 五、房價高漲之影響

• (一) 居住正義: 「住」是民生之基本需求。政府有義務使全體國民居住於適宜的住宅。然, 房價過高, 造成經濟弱勢者買不起房子, 甚至租不起房子。

- （二）貧富差距：房價高漲，使有房子的人（即有產階級）愈有錢，無房子的人（即無產階級）愈沒有錢，貧富差距擴大。

- （三）動搖國本：房價高漲，年輕人望屋興嘆，因而不敢結婚生子。「少子化」已成為我國最嚴重的國安問題。綜觀世界各國，政府如果無法有效抑制房價高漲，在下次選舉時，就可能發生政黨輪替。

- （四）衝擊經濟：房市泡沫，相當於通貨膨脹；房市破滅，相當於通貨緊縮。房市泡沫愈吹愈大，終有一天破滅。此時家庭將減少消費、增加儲蓄，企業將減少投資、增加現金，銀行將減少放款、增加催收。這些調整，將導致需求萎縮，經濟衰退。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房價高漲與房市泡沫(上), 許文昌老師

文章編號: 900664

發布日期: 2021/06/10

關鍵詞: 房價高漲, 房市泡沫

文章資訊

- 文章編號: 900664

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/06/10

- 關鍵詞: 房價高漲、房市泡沫

- 爬取時間: 2025-02-02 19:32:54

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=900664>)

內文

• 一、房市泡沫之意涵

過多貨幣造成民生物價的上漲, 稱為通貨膨脹。過多資金造成股票與房地產等資產價格上漲, 稱為股市泡沫與房市泡沫。因此, 股市泡沫與房市泡沫, 亦屬於通貨膨脹概念。其計入通貨膨脹範圍, 稱為廣義通貨膨脹。

• 二、房價高漲之類型

房價高漲依其形成原因可分為需求拉動型與成本推動型二種。現今房價高漲起先是由於台商回流及資金氾濫所帶來之需求拉動型。如圖所示, 由房屋需求曲線D與房屋供給曲線S之交點, 決定房價P0。嗣由於資金寬鬆, 房屋需求曲線由D右上移至D'。由房屋需求曲線D'與房屋供給曲線S之交點, 決定房價P1。房價由P0上漲至P1。

[圖片1]

接著, 由於建材及人工價格上漲, 所帶來之供給推動型。如圖所示, 房屋供給曲線由S上移至S', 由房屋需求曲線D'與房屋供給曲線S'之交點, 決定房價P2。房價再由P1上漲至P2。

一旦需求拉動與成本推動交織而來, 民眾將產生「非理性預期」, 最終釀成房價飆漲風暴。

• 三、現今房價高漲之成因

- （一）資金氾濫：新冠病毒疫情肆虐，造成全球經濟衰退。各國為挽救經濟，紛紛採行貨幣寬鬆量化政策。過剩的資金，造成房價高漲。
- （二）利率偏低：貨幣寬鬆，導致利率始終處於低檔。購買房地產之資金成本低廉，民眾舉債投資，擴大財務槓桿，造成房市過熱。
- （三）台商回流：美中貿易戰，全球生產鏈重組。台商積極回台設廠，對工業用地及廠辦大樓之需求增加，波及整體房市。
- （四）經濟好轉：我國最近出口旺盛，經濟成長率創新高，股價不斷上漲。股市與房市連動，在股市所賺到的錢，部分投入房市，因而房市也出現榮景。

文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下