



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

會址：100 台北市館前路 20 號 7 樓 信箱：service@taiwanhouse.org.tw

聯絡電話：02-23582535 傳真：02-23582536

新聞稿

新總統新國會對未來房市會是短多長空？還是短多長多呢？

全球都矚目的台灣總統大選在上週六落幕了，選舉結果出現一個政治新格局，國會三黨不過半，未來新政策都需要政黨間合作，才有落實的機會。中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（房仲全聯會）表示，從三黨候選人對住宅與不動產的政見來看，三黨政見大同小異，只有程度不同。因此未來這些政見將很快得到多數立委認同，政策較無不確定與搖擺的問題，相對其他產業，不動產業後市相對穩定樂觀。但樂觀中卻藏隱憂，藏有些許不安因子，需要注意。

房仲全聯會不動產智庫總會長林金雄表示，這次三黨住宅政見最為一致的就是「大力蓋」社會住宅，只有數字的不同而已，以賴清德副總統的百萬社宅最為高標，其中包含 25 萬戶直接興建，未來還要透過市地重劃與區段徵收取得更多社宅用地。

只是現今缺工處處又要低碳環保，與民爭工爭料，恐會推高營建成本，讓房價更難下降。而透過重劃與區徵取得社宅用地，也會墊高開發成本與提高土地標售價格，在在都使房價更難以下降。

另外，三黨也都相同的政見便是青年優惠貸款，林金雄總會長指出，這雖幫助有剛需的年青人提早購屋，但長期年青人是否有能力還款？也終將會成為不動產市場的新風險因子。最後是，三黨都提倡「大力補」貼租金的政策，這也會讓業者與房東更有底氣堅持房價，不會輕易被政府的打房政策所撼動。

房仲全聯會不動產智庫委員、逢甲大學土地管理學系教授陳建元表示，這些「大力蓋」與「大力補」的政見都是持續既有之政策，但都是短期、治標型政策，未來若續實施，將會形成市場價格僵固性的副作用，甚至還有促使成本面推升通膨的壓力，將進一步擴大價量背離的市場走勢，對不動產市場長期發展而言並不健康。這樣的短多長空之格局，恐會是不動產業最大的隱憂。

因此，房仲全聯會理事長王瑞祺表示，希望藉此次選舉產生的政治新局，能有較為長期與具遠見的政策規劃，政策能強力穩定土地價格，不要再讓成本面與政策面去推升房價，這才是新政府最應該著力的地方。

房仲全聯會不動產智庫認為，政府反而應該是扮演「大力公」的角色，也就是大力強化公權力，其一是要堅持公權力的執行，讓土地開發與糾紛處理不再曠日廢時，才可望加速都更與重劃的進度，避免不必要的成本堆疊。其二是以公權力協助中小業者數位轉型，解決缺工問題與提升數位化程度，降低營建與營運成本，才有辦法協助政府建設並管理上百萬之社宅。

王瑞祺理事長也表示，三黨的住宅政見將使未來房地產市場朝向租管售一體的潮流方向走，但不動產市場法規面仍需適度的因應與整合，這就需要未來三黨在立院合作，共同創建合理房地產市場結構，避免成本堆疊與不當轉嫁，房屋市場才能走上短多長也多的格局。