

對房地產政策的一些建議

王連常福

台灣地區的土地與房屋價格波動，似呈慣性地每隔一段時期狂飆一次。這樣的上揚不僅啃蝕我國經濟，更造成嚴重社會問題。要解決這種危機，再多的阻力政府都無可旁貸……

台灣地區土地面積狹小而人口稠密，因此土地一直都是相對稀少的資源，隨著人口增加，經濟發展，對土地的需求乃更為殷切，在沒有良好的土地政策下，台灣地區的土地與房屋價格乃每隔一段時期即狂飆一次。

房地產的價格飆漲，造成國民財富分配的惡化，貧者愈貧，富者愈富。

房地產價格暴漲造成社會問題

房地產價格暴漲，對經濟社會的不良影響極大。舉其犖犖大者來看：1.房地產價格上漲會造成不勞而獲，擁有土地者可以平白獲取社會成長的成果，造成社會不公。2.會導致所得分配惡化，只有富有人家才可能擁有大量房地產，在房地產價格上漲時，這些家庭一方面可以獲取極高的資本利得，另一方面也可以取得較高的租金。相反的，窮人家由於本身沒有房地產，因此享受不到增值的利益，卻要負擔較高的房屋租金，使其生活更加拮据。3.會助漲社會的投機風氣，房地產價格暴漲，造成的財產效果極大，

因此在房地產價格波動中，會吸引一些人放棄正當工作而投入房地產炒作，以牟取暴利。一方面導致房地產價格更進一步的波動，另一方面也引起社會投機的風氣；再者，房地產價格上漲，會使上市或非上市公司的淨值提高，吸引人們購買股票的欲望，對於股票價格的狂飆，也是極重要的成因之一。房地產與股票二者交互飆漲，則社會投機之風乃益加不可收拾。4.房地產價格上漲，會導致物價上漲。房地產租金是廠商經營的重要成本，尤其對都市地區零售業或服務業而言，佔其成本的比重極大。因此，房地產價格暴漲，引起的租金成本之提高，常會導致消費者物價水準的上