

迷途的無殼蝸牛

2010-03-29 A14 中國時報

【黃樹仁】

台北都會區房地產價格高漲，再度引起無殼蝸牛的憤怒。但也再度顯示無殼蝸牛運動的缺乏方向感。以道德訴求代替經濟分析，無法對症下藥。爽了自己，卻無補於實際。

為何房價高漲？因為游資過多，利率偏低，資金湧入房地產市場。而土地與稅務法令使財團圈地養地有暴利可圖，自然使財團樂於炒作房地產。

無殼蝸牛運動的主要訴求，在於透過法令限制財團圈地養地。這些都是企圖以行政手段干預市場運作。雖然會產生效果，基本上卻是逆勢而行，成果有限。無殼蝸牛們最大的問題在於，視線始終侷限於台北，被台北都會中心的生活經驗蒙蔽了視野。

同樣的法令，同樣寬鬆的資金市場，台中、高雄的房價始終遠低於台北。財團們似乎只熱心於炒作台北的土地，對台中、高雄卻相對興趣缺缺。為什麼？當然不是因為他們不想賺台中人與高雄人的錢，而是因為他們知道台中與高雄的錢不好賺。事實上，過去二十年曾有幾個政商集團在台中與高雄炒作土地，結果不但沒賺到錢，反而搞垮了自己。

為什麼台中與高雄的土地不容易炒作？因為土地供應相對寬鬆，甚至供過於求，要炒作也無從炒作。非常簡單的經濟學供需原理。

無殼蝸牛運動的最根本問題，就在於拒絕面對這最基本的供需原理，只重道德訴求與政治訴求。道德訴求可以使人自我感覺良好，卻不會解決問題。

論者或謂，台北都會土地供給不足，無法改變。這是胡說。台北市目前的住宅用地總共不過四千多公頃，而關渡平原卻仍有幾百公頃的土地被凍結，沒有充作住宅用地。距離台北市中心五十公里範圍內，台北縣與桃園縣的都市邊緣，幾千公頃農地上已經滿布違規工廠、賣場、假農舍，飽受工業廢水與生活用水的汙染，無法供作安全的農業生產，卻沒有被規畫為都市住宅用地。如果將這些已被嚴重汙染的城郊農地規畫為住宅用地，台北都會區的住宅用地供給大增，趨近台中與高雄的水準，則台北都會區的平均地價自然不會遠高於台中高雄。政府應該做的，正是將這

些農地轉變為住宅用地，大幅增加台北桃園大都會區的建地供給，自然可以抑制房價。

論者或謂，台北人不喜歡離開市區。因此淡水與林口新市鎮開發多年，吸引不到居民與建商，反而浪費政府開發資金。這種說法忽略了淡水與林口新市鎮土地，對台北都會區居民而言，是無效的土地供給。因為沒有捷運。

台中與高雄土地之所以比台北便宜，不僅是供應充足，且是交通便捷。便捷到騎機車就已充分，以致於高雄捷運經營困難。但台北都會區已大到不是機車與公車可應付，須仰賴捷運通學通勤。而政府短視到拒絕新市鎮與捷運齊頭並進，導致新市鎮發展失敗。政府總認為，必須等新市鎮居民住滿，有充分客源，才值得建捷運。殊不知，在台北都會區，沒有捷運，新市鎮就不會成功。不同時建捷運，新市鎮的投資確實是浪費。但只要有了捷運，新市鎮就會成功。

要抑制台北的土地炒作，根本之計，在於擴大有效的住宅用地供給。政府應該將台北、桃園兩縣都市邊緣已經高比例違規作工廠、賣場、住宅使用的幾千公頃假農地變更為新市鎮住宅用地。並且在開發新市鎮之同時，建造捷運。新市鎮的捷運線可能會虧損幾年，但低廉的住宅與方便的交通自然會吸引建商與居民。居民飽和，捷運就會賺回來。

為壓抑炒作，住宅用地不分新舊，都應該限期建築使用，以免地主與財團養地套利。無殼蝸牛這主張是正確的。但更重要的其實是，大幅增加有效的住宅用地供給。新市鎮與捷運齊頭並進，讓龐大的供給淹死企圖炒作的財團，一如台中與高雄的故事。（作者為台北大學社會學系副教授兼系主任）