



觀念平台

現在是購屋好時機嗎？

張金鶚

張金鶚 ■ 政治大學地政系特聘教授

自2月24日財政部釋出將課徵「特定貨物及勞務稅」（俗稱奢侈稅）新聞後，此政策已引起社會輿論諸多討論。按照現行規劃方案，持有非自用住宅之房屋及土地，在二年內處分必須要按實價加徵10%至15%的特種交易稅，但排除強制拍賣、繼承等屬於合理、常態及非自願性移轉的項目類別。此政策一宣示，對於投資客（尤其是短期投資客）立即產生預期心理影響，因為交易稅是無論賺賠未來皆須繳稅，如果稅賦無法轉嫁給消費者，就會壓縮投資客利潤空間。

台灣近年房價高漲原因，與長期房市被扭曲的體制有關，資訊不透明與稅制不公平是主要原因，而加徵交易稅無法解決此問題，這也是不可否認的事實。因此有學者認為，以課

徵交易稅企圖讓不合理房價下跌，此手段是名不正言不順，認為應從長計議全面改革稅制，才是符合理論正途。然而，政策規劃完善與否，和執行成效未必能劃上等號，執行時機是否適當也是一大關鍵。

由於目前房價高漲已居高檔，且社會氛圍對於高房價不滿情緒也接近沸點，此時宣布實施交易稅，對於打擊投機、炒作的房市不當行為，自有其政策正當性。且從政策曝光至今約一個月，市場已出現量縮效應，而相關業者（如建商、仲介、代銷等）也極力反對，亦表示此政策真正實施後對抑制房市短期交易買賣行為，進而帶動房價下跌一定會產生效果。因此，希望勿在枝微末節討論過多造成實施時間延遲，而錯失良好時機，且未來對於豁

免課徵的條件，只能更加嚴格而非更加寬鬆，讓民眾認知這次政府是有決心改善房價不合理問題。

從宣布「奢侈稅」政策後，金管會也對銀行進行專案金檢，而國稅局更針對房市投資大戶進行「專案查稅」，接續的金融、稅制措施，對於高漲的房價趨勢似乎出現踩煞車效果。而從近幾週房市相關新聞，大量退屋退訂潮、公開標售土地停標、精華區商辦大樓法拍流標等

消息，目前業者似乎欲營造出另一種氣氛，就是「自住客殺價購屋時機已來臨」？

根據房仲業者釋出的訊息，近一個月委託出售案量明顯增多，而從房仲網站查詢的物件價格，也發現不少賣方已經有降價現象。業者紛紛開始營造「自住客現在可以進場買房」的氛圍。然而，現在真的可以買房嗎？還是要繼續等待？關於這個問題我的答案是，消費者現在一定還要觀望，絕對還不能

急著進場。其理由有二：一是「奢侈稅」還未正式實施，目前僅是實施前的預期心理，業者宣稱房價下跌一至二成，可能是表價（或開價）下跌，廠商只是減少預期的獲利比率，絕對還沒降到底價。另外從台北市的房價所得比來看，民國92年第1季是6.1倍，民國96年第4季是8.6倍，而最新調查結果民國99年第4季是14.3倍，這其中的差距絕不是降一、二成就會合理。二是不動產

市場屬於不完全競爭市場，房價具有價格僵固性，短期房價下修幅度不會太大，從過去台灣房市景氣循環經驗，一定是量先縮後才會價緩跌，且量縮價跌的情境可能持續一至二年，甚或二至三年。

建議一般大眾應抱持理性的二不政策：「不看屋、不買屋」，切勿在投資客仍在「倒貨」時期，匆匆進場以為撿到便宜貨。按照過去台灣房市景氣循環經驗，房市

收縮期可能長達7至10年，在泡沫價值過度擴張情況下，不合理房價一定會下跌，現在自住客若進場承接，不僅正好替投資客解套，也使得應繼續向下修正的房價速度更加緩慢。最後，呼籲政府部門對解決不合理高房價問題，從政策規劃到執行要有堅定的決心，勿輕忽民眾對政府的期望與信任。若政府部門不嚴格執行，而導致實施成效不佳房價持續高漲，這將是全盤皆輸的結局。