

奢侈稅 打不到口袋深的投資客？

張金鶚

張金鶚 ■ 政治大學地政系特聘教授

奢侈稅日前於立法院快速通過，將於今年6月1日正式施行。目前房地產交易量下跌，但價格未見鬆動，整體房市呈現混沌未明狀態。根據業者說法，奢侈稅對於房市影響不大，其中主要原因便是投資客口袋夠深且利率低，要撐過兩年期間輕而易舉，但問題是奢侈稅真的沒有影響嗎？

奢侈稅所帶來的影響，其實並非單純增加房地產短期買賣交易成本，而是造成房地產價格的風向球轉變。

從房市來看，未來利率可能調升，增加持有成本；且房價受到投資客降溫、自住

者觀望的影響，造成需求力道減弱，讓房價強勁上漲力道轉變成房價微幅調降的情勢。

從房地產市場特性來看，房地產市場供需調整速度緩慢，且價格調降具有僵固性（屋主的惜售心態），造成房地產市場價格「短期大漲，長期小跌」的循環情況。從目前房市周期來看，近期房價未大幅調降為可預期且必然的結果，但長期的小跌趨勢則可能會越來越明顯。

事實上，奢侈稅正要開始發酵，主要原因是投資客不論兩年內或兩年後要轉手交易，要賭的不只是10%~15

%的奢侈稅或者撐過兩年的資金成本，而是兩年後房市榮景是否仍在？以近幾年房價變化來看，根據國泰房地產指數季報，臺北市新成屋每坪平均單價從民國96年初的46萬上漲至99年底高達63萬元，四年內單價就上漲17萬元，漲幅高達三成七；新北市平均單價雖只從22萬上漲至29萬，但某些地區上漲幅度驚人，就以新莊地區為例，每坪單價從18萬漲到52萬，單價上漲34萬，翻漲近三倍。

再從房地產房價變化趨勢來看，這波漲勢從民國92年開始，到96年時受到美國次

貸風暴造成之全球經濟危機影響，房價開始有下修趨勢，但之後受到國際熱錢、陸資來台等議題影響，臺北市房價越漲越高，甚至帶動新北市之房價漲幅，造成北部都會區房價泡沫化危機。

未來如房市泡沫化，房價將可能回復到96年時的房價水準，此時，投資客受到奢侈稅影響，所損失的可不只是10~15%的奢侈稅或兩年的資金成本，抑或一至兩成的房價下修幅度，而可能面對房價下修達到三到四成的水準。

這波奢侈稅才剛開始發酵，其影響層面與幅度非目前

業者所稱之無影響，甚至是影響已經結束；反之，奢侈稅帶來的是房價長期緩降的開始。是故縱使投資客口袋夠深，也可能擔心未來房價長期下修的趨勢而提早出場，因此欲購屋者則不必對於當前房價未大幅調整而感到失望，也不需急於現在進場購屋，應待這波（明年大選後）房市價格明確調整後，再進場看屋購屋為佳。

建議政府此時應徹底執行查徵房產（包含預售屋）交易逃漏稅、資訊透明、金融控管等持續配套措施，促進房地產市場健全，讓房價緩著陸，避免房價泡沫化造成全民買單的困境。