

## 名家觀點

## 房市政策 應通盤檢討

## ■張金鶚

行政院長吳敦義昨(2)日宣布將暫緩標售台北市精華地段的國有土地，決策快速且明確，顯然政府已感受到人民有多苦。但暫緩標售台北市精華區國有地，能否就此解決台北都會區房價高漲的問題呢？看來很難，只是少了一個炒作房市的話題，高房價現象仍然存在。

我認為暫緩標地，只是第一步，接下來政府應通盤檢討住宅政策及對房市態度。

高房價讓民眾痛苦不已，對於此事，政府好像沒有全盤想法，也並未對症下藥。近來政府決定要在林口興建平價住宅，似乎是一帖解方，但台北都會區高房價的問題所在，並非供給量不足造成的供需失衡，增加供給量恐怕無法解決問題，平價住

宅說不定還會成為「區域利多」，變成炒作的籌碼。

分析台北都會區的房價上漲，有三大因素。第一，是資金行情推升，遺贈稅已調降一年多，有眾多資金回流台灣，游資多加上對兩岸開放利多預期心理，使得這些資金流向房市。在此情況下，房地產已被視為投資工具，而非用來居住的消費財。

而且，現行的房地產相關稅制並不公平，買房變成節稅良方，這使得有錢人更積極買房，投資客也愈來愈多。這群人買房不為自住，而有其他財務考量，卻只要付出很低的資金成本，還能得到高成數的貸款，自然推升房價。

第二，資訊扭曲。台灣房市的資訊並不透明，民眾對房市的認知，多是來自少數

個案，或是國產局標售的結果，豪宅開天價、土地創天價，就造成所有物件價格都上揚，這是很吊詭的。

第三，就業機會集中在台北都會區，這是由來已久的問題，尤其高鐵蓋好後，大家更是擠到台北都會區。

在這種情況下，國產局頻頻釋出精華區土地，其實只是一個導火線。政府若想解決房價不合理飆漲的問題，還得回到問題的根源。

短期可見效果的，就是金融緊縮。比如說，在買第二間以上的房子時，資金就要被緊縮，銀行也可以不要借那麼多錢給豪宅客。

20多年前無殼蝸牛上街抗爭，當時中央銀行選擇了資金管制，然後房價就下來了

，這就是顯例。如今亞洲各國都很擔心資產泡沫，均從資金面去著手管制，台灣應該也思考此問題。

中央銀行常找銀行負責人「喝咖啡」，進行道德勸說是方法之一，另外財政部下公有股銀行，也可進行資金緊縮。這不僅是平抑房價而已，還是對資產風險的控管，可避免房價泡沫化危機。不公平的稅制也應該修改。

接下來，還要解決資訊不透明的問題，政府不能讓業者自己喊房價，若交易資訊能透明，民眾就不容易被蒙蔽，價格也不會被哄抬、炒作。現在的台灣，是連政府都搞不清楚房價如何，還得要問業者，這不是很好笑嗎？

如何增加中南部的就業機會，讓台灣各

地區均衡發展，是最關鍵的一步，如何吸引民間到中南部投資，或是政府機構先遷移至中南部，都值得討論。

至於國有地怎麼處理呢？我認為國有地的標售應跟民間私有地的標售有所差異，要以公共利益為優先考量，應該是看土地如何最有效利用，而不是只是看價格，要「最適標」而非「價格標」。

最後，房子原本是用來居住使用的消費財，如今卻變成投資財，這是本末倒置、扭曲的觀念，政府應教育民眾：房價有漲有跌，沒有只賺不賠的。

台灣社會因為對房屋的過度投資、過度消費，變得很不安，很多人都當了屋奴，生活品質下降，現在台北都會區雖然房架高，但還是很多空餘屋，尤其是豪宅，「點燈率」很低的，這都是問題所在。

(本文由政治大學地政系教授張金鶚口述，記者黃啓菱紀錄整理)