



名家觀點

住宅政策 換湯不換藥

■張金鶚

政府近期頻頻釋出各種住宅方案，試圖抑制房價飆漲、平息民怨，內政部規劃「合宜住宅」及「社會住宅」，財政部國產局提出「公益住宅」，經建會再加碼推動設定地上權出售的「現代住宅」方案。然而，這些住宅政策只是在名稱上打轉「換湯不換藥」，仍然停留在過去國民住宅的思維，恐無助解決民衆居住問題及實現「居住正義」。

不管是合宜住宅、社會住宅或現代住宅，最大的問題就是均未「對症下藥」，政府以供給面角度思考，根本無法解決高

房價問題。因為，台灣的房屋市場並非供給不足，而是需求過熱，許多投資客將買賣房屋視為賺錢工具，導致空屋問題嚴重、但一般民衆仍買不起房子的扭曲現象。

奢侈稅剛發威就打到房市投機客要害，並即將於6月1日上路，經建會卻在此時推出現代住宅方案，振興房市意味濃厚，不禁令人懷疑政府是否在安撫建商，邏輯完全不通，而民衆對於政府究竟要「打房」或「護房」，也感到一頭霧水。

現代住宅或社會住宅毋寧只是「假議題」，無助於解決房市問題，台灣公有土

地資源相當有限，頂多只能提供上千戶房屋，不像香港或新加坡的國土資源豐富，可以大量興建國宅。因此，政府如何有效運用資源將是核心關鍵。

筆者認為，政府應重視出租市場、進行稅制改革及金融授信緊縮等三大政策方向，才能有助於解決當前國內高房價及民衆居住問題。

首先，在出租市場方面，歐美地區租屋市場成熟，都會區租賃比重高達四成，目前國內空屋量龐大，估計至少超過上百萬，也具有潛力，政府應設法導引，使其釋出到房屋市場上，再以民間租屋公

司或物業管理公司，協助房東及房客進行媒合，才能幫助大多數經濟或社會弱勢民衆，而非一味「蓋房」或「賣房」。

此外，政府要抑制房價，應從投資性需求著手，進行稅制公平改革，例如：買愈貴房子課愈多稅、土地房屋合併課稅、自用住宅稅率輕、第二戶以上非自用住宅稅率提高、採交易實價、資本利得課稅等方式。

在金融政策上也應有相應措施，政府應緊縮投機客的融資貸款，使其無利可圖，沒有銀彈炒作房市，自然可以解決房價飆漲問題。

政府的各項住宅政策缺乏中心思想及全盤規畫，以住宅法案草案為例，其為我國的住宅基本法，應包含住宅補貼（租金及購屋補貼）、住宅市場（資訊透明）及住宅品質（居住安全及維護）等三大面向，目前內容卻過於狹隘僅偏重於社會住宅，恐將無助於健全國內房屋市場。

「居住正義」不能只是喊口號，政府應設法讓弱勢的人租得到房子、努力打拚的人買得到房子，讓年輕人有希望，保障全體民衆的基本居住需求和權益，而非蓋社會住宅或現代住宅幫助少數人，才算是真正的「居住正義」；奢侈稅效應將發酵，政府後續是否能以決心強力執行、發揮效果，將是最好檢驗。

（本文是由政大地政系教授張金鶚口述、記者楊毅採訪整理）