

# 房市改革 就差臨門一腳

■張金鵬

新的一年，房市的氛圍有很大改變。連沒有悲觀權力的建築與中介業者都對外宣稱今年房市將逐漸不看好，從過去的成交量萎縮，到現在的成交價明顯鬆動微幅調整。然而許多業者及投資客口袋仍深，資金周轉不是問題，大家都在觀望後市及政策走向，才會決定是否明顯降價或進場與否。因此這次房市不景氣下滑並非過去關鍵的資金周轉所致，房價的調整需要經過一段較長時間，大家不要期待「立竿見影」，短期即可買到合理房價。許多業者都將這波房市的不良景氣歸咎政府的打房措施，尤其是

即將可能推動的「房地合一，實價課稅」政策，因此企圖集各方力量阻止此政策的推動。然而長期觀察研究房市的專業者都應理解，房市的景氣循環乃是眾多力量所造成，絕非政策單一力量，更非個人力量所能掌控。此次房市疲弱下滑乃是房價長期不合理上漲，市場機制必然調整結果，政府各方力量僅是「臨門一腳」。面對當前不合理房市的轉變，房市改革的推動正是最佳時機。此時此刻，政府與金融機構的態度與政策更顯重要，其中租稅與金融改革更是關鍵。而「房地合一，實價課稅」即是當前房市改革

的試金石，眾所周知，房市投機炒作盛行主要是「房地產交易」的稅賦很低，買賣賺錢不需要像一般人努力賺錢必須要繳交的「累進所得稅」，此政策的推動只是要將過去長期不合理現象予以修正，以消除房市投機炒作。除此之外，房市的稅改行動還包括當前「房地產持有」的稅賦也很低，導致房產空閒浪費，甚至到地方政府稅收建設不足。因此，各地方政府的囤房稅、公告地價制度、舊有房屋評定價格調整等均應有所改革行動。另外，在金融改革方面，對擁有多戶非自住者的購屋貸款、大量購地推案投資炒作的建築業者，其貸款成數與利率應嚴格縮管，除可去除銀行借錢幫忙炒作的惡名外，也可避免倒帳風險。

當前不合理房市要大幅改革乃是全民共同期盼，結集各方產、官、學、民及輿論等力量，共同積極因應行動，而不被少數利益團體所把持，至為重要。尤其面對一些似是而非、前後矛盾的論點，包括：房市會崩盤、全民會遭殃，打房會打經濟、打金融，房價下跌、中產階級會資產縮水，房價只漲不跌、現在不買房將來會後悔等，也應予以嚴正駁斥，以免混淆視聽，給予政策延宕藉口，造成房市的看回不回現象。少數個人團體從中不斷獲取利益，如此將形成未來更大的房市危機。「房市改革尚未成功，就差臨門一腳，同志们需努力！」（作者為政大地政系特聘教授）

中國時報 2015. 1. 28 A14.