



名家觀點

柯P打炒房 應展現魄力

■張金鶚

高房價問題如何解決？最重要的是政府態度，中央和地方政府要一起來。解決高房價的方法有很多，多管齊下，更能收效。現階段起碼有六大政策可以實施。

房價已漲了十多年，從基本面來看，未來價格會慢慢下跌，只是跌價速度不會那麼快。因為炒房者的口袋還夠深，目前價格還沒向下修正，因此，現在最重要的就是政策上的臨門一腳。

2015年是相當關鍵的一年，政府應態度堅決、立場清楚，中央地方都應有共識，目前房價不合理，病因在於

投資炒作，應加重少數投機炒作者的稅負負擔，不須擔心房市崩盤，金融機構都已做過壓力測試，絕對沒有問題。

具體來說，在中央政策方面。財政部的房地合一稅制必須要推動，以減少投資者的資本利得，少數非自住者在無利可圖下自然不會進場，但必須推動讓炒房者「有感」的方案，不能轉為輕稅。

房地合一稅制像對政府的試金石，到底是光說不練？或是只敢推動大打折扣的方案？假裝進一步，其實是退兩步，將是社會大眾檢視政府態度的重點。

其次，掌管土地公告現值跟公告地價的內政部，應加速合併公告現值及公告地價，採單一稅率，再逐漸調整稅基，以貼近真實市價，這部分需要中央地方一起合作。在資訊透明方面，應積極將預售屋納入實價登錄範圍，且要即時登錄，讓資訊即時顯露出來，價格就不會被扭曲哄抬。

再者，金融單位應緊縮對非自用住宅戶的購屋貸款，要做到像台北市長柯文哲提出的「第二戶不可貸款」是太嚴苛，但至少貸款成數應隨著擁房戶數而緊縮，利率也可隨擁房戶數慢慢提高，減少炒作者用貸款錢買房情形。只要力道拿捏合理，這樣的調整

不須修法就可有立竿見影之效。

此外，金融機構針對土地融資及建築融資，現在只有對工業住宅做限制，但未來也對貸款者的背景做限制，對囤地者、聲譽不佳的建商應訂有限制，至少財政部管轄的公股銀行及北市可掌控的台北富邦銀行要帶頭開始做。藉此，金融機構一方面可自保，也可避免被冠上協助炒房之名。

地方部分，首先，各地方政府應思考跟進採用「囤房稅」，提高稅基提高、持有成本提高。北市部分，舊屋的房屋評定現值可適度按比例逐漸拉高，為避免衝擊過大，可訂定五年打八折、十年打六折，20年不課等方案

。持有成本拉高，空屋就會漸漸被釋出，也可有效利用，地方政府財政也可增加。

其次，三年已到，明年應提高公告地價，柯文哲強調嚴厲打房，應具體展現出來。此外，北市已有「豪宅稅」，柯文哲若有展現打房魄力，也可擴大課稅人數、範圍，或是稅率做調整。

最終，是既有北市抑制炒房政策的繼續落實，如對預售屋的查核，及繼續落實北市府即有的健全房市行動綱領，千萬不要因為是前朝政策的就不做。（本文由政治大學地政學系教授張金鶚口述，記者吳佳蓉整理）