

聯合報 2015. 11. 24. A15

公告地價怎調？候選人住房政見試金石

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

房價不合理高漲，絕大多數的一般人民深受房市困擾。因此，當前住房政策受到社會大眾及總統候選人的重視。

蔡英文主席強調政府提供八年廿萬戶的社會住宅；朱立倫主席則強調四年透過多種方式即可達到廿萬

和總統候選人談住房政策

戶住宅需求。藍綠雙方均強調「供給」與「數量」的競賽，至於當前房市關鍵問題：非自住需求的投資炒作，造成不合理高房價，有何因應政策作為？卻少有回應。

當前住房的問題不在供給數量的不足，而是需求對象的分配不當。這包括非自住需求排擠了自住需求，住宅有利可圖成爲投資工具，再

加上「有土斯有財」的觀念鼓吹，房市成爲投資炒作天堂，不但民間從豪宅建築到一般老舊公寓，就連政府早期興建的國宅到目前的合宜住宅、聯開宅，都充斥投資炒風。

當房子已失去原本「居住使用」的目的，而成爲「投資賺錢」的商品，候選人不願面對住房的根本問題，只強調未來四到八年將興建（未必能完成進住）不到百分之五的社會住宅。換言之，百分之九十五

以上人民仍要面對不合理的房市壓力，這樣的政策方向是否適當？

暫且不論政策大方向，人民更不希望看到選舉政見只是口號，政見能否落實才是關鍵。過去太多經驗顯示，選前說一套，選後作另一套

例如：市長候選人簽名承諾南港瓶蓋工廠要全區保留，市長當選後就承認錯誤，無法實現，令人遺憾。爲免選後後悔不及，如何確認候選人的政見執行態度與能力呢？

今年底前適逢三年公告地價的調整，中央與地方至今均欠缺明確的方向與結果。房地持有成本太低（遠低於汽車），導致房地無效利用，空屋充斥，投機囤屋，更造成地方財政短缺，建設不足，地方自治無法落實。

因此，今年底公告地價的調整政策如何實踐，正好可以清楚檢驗總統候選人及政黨對居住正義的態度與作爲，以作爲選前政見實踐的試金石。尤其此政策也考驗中央與地方政府的合作夥伴關係能否落實，就如同未來社會住宅的政策能否實踐一般。

我們希望看到總統候選人不只是提出未來理想的住房政策，還應包括短期（二年）、中期（四年）、長期（

八年）的目標及具體作爲。目前幾位候選人的住房政見差異並不大，對問題核心及對症下藥的大方向仍有不足。

然而面對當下問題及政策能否有協調整合與執行能力，更重要的是展現總統候選人的政見實踐差異。朱主席不但掌握當前中央執政團隊，同時又兼具新北市長；同樣地，蔡主席不只是擁有領先民意的支持，且獲得多數地方政府的相挺，如果雙方對目前公告地價的調整結果都無法大幅改善，那如何說服人民相信候選人對選後居住正義的承諾？

反之，人民的眼晴雪亮，不同候選人的態度與作爲影響公告地價的調整結果，將使人民對候選人未來是否會堅持實踐居住正義有不同的期待。