

不是蓋社宅 就叫居住正義

張金鵬／政大地政系特聘教授(台北市)

最近台北市議員質詢市府

將市有地租金(三年累計)

調漲四十%，根本是搶錢，

柯市長則指出這是前朝副市

長訂的漲價政策，「用膝蓋

想也知道會造成衝擊」。沒

想到這卻是柯市長自己核定

的政策，凸顯柯市長的「膝

蓋想」直覺反射欠缺施政理

念，也未能全盤掌握政策。

尤其當議員質疑前朝的房屋

稅及今朝的地價稅不合理調

漲時，柯市長立即反應是要

檢討限制漲幅，更令人擔憂

主政者是否欠缺居住正義的

思維與實踐決心？

擔心中央與地方政府投入

大量資源，只關注興建社會

住宅的數量，以為如此即可

解決居住不正義的問題，而

忽略更重要的稅制、金融、

租賃市場與居住安全等居住

不正義問題。面對當前住宅

問題的解決，政府應有如何

思維與實踐？

首先，應認清當前的住宅

問題不在「供給」，而是「

需求」。台灣建築業一向興

盛，預售供給反應迅速，反

而過多建築業者，造成良莠

不齊，供給過多現象；反之

，台灣社會瀰漫「有土斯有

財」的信念，過多的投資需

求排擠了自住需求，造成供

需扭曲的假象。因此政府應

多投入資源，掌握並解決住

房需求問題，而非投入資源

增加住房供給。

其次，住宅需求應清楚分

離自住與投資的差異。自住

又應清楚界定基本居住面積

的權益保障，大面積的豪宅

自住需求並非在基本居住權

益保障範圍。另外，住宅投

資也應區別一般小額投資與

專業大額投資的差異，給予

不同負擔。進而透過稅制與

金融手段以保障自住需求，

同時減緩投資需求。

第三，解決住宅需求問題

，金融手段較財稅手段更有

效率。金融不需透過修法就

可快速彈性的因應政策與市

場需求而調整，同時容易選

擇不同地區與產品，進行自

住與投資不同的貸款成數與

利率規範。只要政府明確住

宅政策大方向，金融政策配

合應可產生立竿見影效果。

第四，稅制調整影響住宅

需求，其中持有成本又較交

易成本重要。台灣住宅持有

成本長期偏低，造成囤房囤

地的投資誘因，透過持有成

本的合理提高，將可促使房

地有效利用。因此，房屋稅

與地價稅的提高相較於房屋

評定現值及土地公告現值的

調整更能減緩投資需求。雖

然持有成本的「稅基」合理

反映市場價格而提升(此為

地方職責)，但透過「稅率

一差異(此為中央規定)，

可促使自住需求不受影響，

反之，投資需求增加成本，

減少誘因。

第五，中央訂定明確的住

宅政策方向，整合相關部會

政策法令，地方落實執行政策

。中央各部會與地方政府的溝

通與合作是居住正義實踐的重

要關鍵。中央與地方產生共識

，居住正義才有可能實踐。

居住正義的實踐必須有明確

方向，但須漸進推動。逐漸增

加少數人(從百分之二到百分

之十)有能力負擔且非自住需

求者的住宅投資成本，而不影

響大多數人(百分之九十)自

住需求，如此可避免少數既得

利益者的過度抗拒，並獲得大

多數人的支持。居住正義的實

踐，主政者的認知與決心，將

是成敗的關鍵。

聯合報(十五版) 105年6月6日(二)