



## 焦點評論

## 建商囤房稅再翻盤合理嗎

張金鶚 / 政大地政系特聘教授

最近台北市議會一讀通過「建商囤房稅調降為1.5%，年限放寬為3年」，為何議會才通過的法案竟會如此一再翻盤演變？

**此**案翻盤的緣由是2年前柯市長上任不久後，許多建商老闆即安排與柯市長見面陳情，希望能將建商的囤房稅調降，市長即同意建商看法，便要求市府修法將未來建商持有1年未出售的房屋從現行3.6%調降為2%。當時還因此被社會各界質疑柯市府偏向建商的立場，引發選後柯市長即改變原先偏向弱勢團體的立場。

有趣的是，當時藍綠議員也都還抨擊柯文哲市長圖利建商，甚至揚言屆時修正法案送到議會將杯葛到底。

沒想到如今結果與當時說法不但完全相反，更變本加碼，不只調降稅率，還放寬年限。

## 連續翻案自我矛盾

就如同前陣子公共設施保留地的容積移轉，也是現在議會翻盤前郝市府當時努力和議會說服溝通同意的法案，如今柯市府的鬆動調整，議員就推翻過去自己議會才剛通過的法案。如此連續自我翻案作法，不但自我矛盾，結果更令人遺憾！

建商囤房稅大幅下降為1.5%，年

限延長3年，合理否？結果影響會如何？誰受益？誰受害？

有關建商賣房是否囤房還是存貨的爭議，過去已有許多不同的討論，包括「沒有賣不掉的房屋，只有賣不掉的價格」，「建商賣屋多久才視為存貨而非囤房」，「建商賣屋合理期限為何不包括預售期間」，「投資客賣屋為何就是囤房而非存貨」等。站在建商立場，賣不掉的房屋應該永遠都是存貨；然而站在消費者立場，建商賣不掉的房屋，透過囤房稅期待能夠降價而不會待價而沽產生囤房之嫌。因此建商的囤房稅是否合理，完全是看從誰的角度來論述。

台北房市過去長期12年的景氣繁

榮，投資炒作盛行，房價上漲遠超過家庭所得與物價的變動，建商投資獲利遠超過其他產業，稅制的扭曲更加大其獲利空間。許多科技大老都認為房地產投資遠高過其他傳統與科技產業的「毛三道四（毛利3~4）」，因此紛紛轉投資房地產，也間接阻礙了其他產業與國家經濟的正常發展。

## 延長年限優惠建商

如今房市經歷過去長期景氣的反轉，這2年才稍稍些微調整，但許多地方與個案仍因建商過去賺太多，口袋夠深，仍期待近期房市回春，寧可賣不好，也不願降價。大家來比買賣雙方誰的氣長，房市呈現膠著不明狀

態，房市盤整向下力道有限。

若近期台北市議會通過建商大降囤房稅並延長為3年，那建商將更有本錢與時間（至少3年）和不景氣房市對抗，不但房市不景氣時間可能更為拉長，晚上社區不點燈戶數也再增加，空屋資源浪費越加嚴重，購屋者也將更辛苦面對要降不降的房價了。

此次建商囤房稅的加碼再翻盤，展現了建築業者的政治影響力，我們的政治人物若未能體會到一般大眾長期對房市的民心向背，真正站在民眾消費者這邊，我們的房市只好長期被扭曲，結果房市不健全的發展，也影響了國家經濟的正常發展。期待政治人物的深思！