



台北東區商圈沒落 如何拚經濟

張金鵬／政大地政系特聘教授

最近台北東區商圈經營四十年知名老字號的永福樓餐廳，還包括前陣子經營廿年熄燈的六福皇宮，都因為高房租不堪負荷，無力經營。

永福樓決定在過完年後歇業，除讓許多老顧客感到不捨外，更引發東區商圈是否因房租過高而產生普遍沒落現象。

九合一選舉過後，中南部各地方政府均全面在拚經濟，大力招商引資，避談政治口水；反觀台北，柯市長不僅未能解決大巨蛋等過去市

政問題，而多被專注在個人總統大選相關問題，完全忽略當前台北市最關心的民生經濟問題，令人感慨。

面對東區商圈逐漸沒落，影響只是否造成整體都市經濟發展的衰退？台北的高房價與租金是否又會受到影響？而房東、商家及政府又有何因應策略？

東區一些商家逐漸關店，連經營四十年的老餐廳都無法生存，除反映消費者的經濟能力不足外，也反映零售商家的經營不力，尤其面對

高房租的壓力，只能歇業以對。如此商家關店的惡性循環，造成商圈沒落，不但影響國內消費不振，這不只是個別零售產業問題，也會影響總體經濟的衰退。

政府振興經濟，顯然應先提振國內消費能力為優先，地方政府更應積極主動協助地方產業，將商圈成立商家委員會組織，聯合商家共同經營行銷，加強輔導其經營能力，形成商圈特色，才可以避免持續衰退。

東區商圈的衰退，將明顯引發都市經濟與發展的衰退，尤其一些關

門的商家勢必造成商業行為的不連續，甚至產生「破窗效應」，引發負面的外部性與觀感。此時政府應深入了解商家關門原因，釐清是房東還是商家的問題。

以永福樓為例，據報導，該房東在東區就擁有十間店面，每個月光是租金收入就超過十萬。顯然房東為維持高租金水準收入，寧願將店面閒置也不願降低租金，如此造成商圈負面的外部性，對東區商圈

及整體都市經濟與發展都不利，顯示政府應更積極促進商圈店家的有效利用，尤其應對擁有多間店家的

房東，更應加強其政策，以避免其有恃無恐。

個人具體的建議是，根據財政局稅捐處剛完成的委託研究「台北市房屋街路等級調整率」報告，重新檢討房屋稅及地價稅，特別先針對商圈路段優先實施。如果商家的營業績效越佳，將會繳交更多的營業稅賦，政府可提供其房地減稅優惠；反之營業績效越差，甚至閒置空屋，則應加重其房地稅賦。政府再進一步透過擁有多戶以上房東進其國房稅率，加重其房地持有成本。由於房東如果不願降低租金而閒置，其加重的房地稅賦將對房東不利；反之，透過商家的有效經營，雖然少收租金，但也可以少繳房地稅賦，反而對房東有利。

也因為商家不像住家，其低度利用或閒置不用，很容易反映在營業稅賦上，而且商家多在一、二樓，明顯易見，稽徵認定成本低，執行較沒有爭議。當然訂定適當的優惠及加重稅賦機制應是關鍵，透過如此變遷優劣的商家營運績效政策，相信可以大幅提升商圈的營業效率，減少關門商家的情況，對房東、商家、消費者和政府都會是有利的四贏。

台北柯市長應多方學習中南部各新市府首長全力拚經濟，少談政治口水，以服務台北市民為優先己任，立即補足相關局處首長空缺，努力招商引資。在第二任的基礎上，不應再只是規畫構想的喊目標口號，努力實踐拚經濟才是王道。

星期透視

