



現職：政治大學地政系教授、政大台灣房地產研究中心主任
 學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士
 經歷：美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

張金鶚

斷金援、查課稅 是房市投資客2大要害

政府打擊投資客已不是第一回合，選後帝寶法拍屋標售讓政府把打房目標鎖定「三黃一劉」，是否能讓投資客退場，有待觀察。

回顧2010年，自第1季政府開始打房，直到年底五都選舉結束後，北縣蘆洲預售屋反創新高，市區中古屋成交依舊熱呼呼，顯然喊了1年的打房政策根本無效，為什麼政府陷入「打房打不下去」的困境？

第一，政府公信力喪失殆盡，政府信誓旦旦課徵豪宅稅，後來政策反覆，讓人民看破手腳，投資客也根本沒在怕；其次，住宅政策並無通盤考量，以社會住宅為例，主要是解決弱勢族群居住問題而非高房價，但政府對社會住宅與當地房價影響政策也說明不清；第三，打擊投資客政策，如限縮貸款成數或提高利率，根本沒打到要害。

房價飆漲元兇是投資客比重太高，像台北市就有「三黃一劉」等大戶，因此日前立委提案主張針對短期周轉次數高者，加重稅率或採取累進稅率作法，遏止房價飆漲外，也能增加稅收，我認為政策立意很好，但關鍵是如何落實，若要經過立法程序，似乎緩不濟急。

政府要打擊投資客並沒想像中困難，只要做好2件事即可。第一是從金融機構下手，針對短期內頻繁交易的投資客「一毛都不貸」，從資金源頭控管，投資客就難以快速買賣，達到減少短線交易的目的；第二是先查稅、再從課稅著手，由於課稅牽涉範圍廣，如果政府無法掌握房地產實際成交價格，做到實價

課稅，想透過課稅打房是空談。但短期政府卻可針對「投資客」查稅做起，只要大多數投資客轉手困難且無利可圖，把貨丟出來，就能將房價壓下來。

五都選後，房市持續炒作五都合併、三環三線、資金潮等熱門題材，其實選前投資客都已進場布好局，等待選舉結束用力哄抬，現在市場炒得最熱的地方，自住客進場鐵定是最後一隻老鼠，最好要避免往投資客多的地方置產，像蘆洲、林口及淡水等。

最後想提醒政府，2011年ECFA生效，這項政策對房地產是「弊多於利」，對於放寬陸資來台購屋限制，政府要更仔細評估。畢竟房地產屬於內需產業，開放大陸人來台購屋，只會把房價愈炒愈高，一般民眾只能沿著捷運線往市郊搬，換屋族也愈來愈換不起房子，我認為，房地產應該像農業一樣受到政策保護，或是像香港透過談判，針對特殊產業採取單邊單向開放原則。

一項政策的實施，有利也有弊，對房地產來說，ECFA簽訂可穩定兩岸間政治情勢，提高經濟成長率，但是否為了經濟成長，中長期得犧牲台灣人民的居住品質，值得思考。因為ECFA帶來的負面影響，除了居住品質惡化外，房地產業雙邊開放，受惠的是建築業，民眾無法參與開放的好處，反而嚐到高房價惡果，政府絕對不能輕率而為。

本專欄僅代表專家個人觀點

