



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

張金鵬

奢侈稅上路 打中投機客要害

央行升息、限縮貸款成數、提高房貸利率等等打房手段過度溫和，但是7月奢侈稅如正式上路，將有效抑制短線交易，一舉打中投機客要害。

為了解決房價高漲的民怨，行政院已通過「特種貨物及勞務稅條例」（俗稱奢侈稅）草案，預計最快7月1日可實施。從近期業者2種截然不同的反應來看，這次政府確實已拿出魄力，不再採取無效果的溫和打房。

有業者大喊，奢侈稅只要一通過，房價鐵定崩盤，未來「黃金10年」會變成「惶驚10年」，這套說辭是講給執政黨聽，向政府施壓的方法之一；當然，也有業者老神在在表示，看看香港經驗，奢侈稅只讓市場急凍一下子，半年後房價還是突破前波高點，這個說法是講給消費者聽的，希望消費者不要過度擔心，最好要危機入市。

如果仔細比較香港實施印花稅與台灣奢侈稅的背景及條件，至少有4大差異點。首先，香港的稅率較低，目前除了原先買房時須課徵的4.25%印花稅外，若前半年轉售，須再繳付15%額外印花稅，6~12月期間轉手稅率降至10%，1~2年調降至5%；台灣通過的草案則是，持有1年內賣出課徵15%，持有2年內則課10%。

其次，以房價超漲的泡沫程度來看，香港房市泡沫並不嚴重，2010年11月政策推出時，香港泡沫程度只有2成多，但台北市高達4成多；最重要的是，香港具備台灣沒有的優勢條件，包括土地國有的比重較高，政府控制力道

強；國際化程度高，外來資金多，租金報酬率在亞洲區相對較高，對房價具實質的支撐，而台灣的租金報酬一直拉不起來。從這些背景條件來看，將香港經驗套用台灣，有誤導消費者之嫌。

那麼奢侈稅實施後可達到什麼預期效果呢？我認為，依照財政部實施的決心及下半年立委選舉壓力，奢侈稅過關的機率很高，政策最大關鍵在「實價課稅」，也就是按照實際成交價格課徵，且不論賺賠、不限地區，也無落日條款，這點對投機客來說，等於是一點賺頭都沒有，將有效抑制短線交易，對剛買及未來的非自用型購屋者影響最大。

長遠來看，奢侈稅對台灣房地產是短空（房價下滑）長多（房市健全），一間房子在1年內周轉5、6次，預售案剛推出就出現封盤不賣、揪團購屋等不合理的現象，在奢侈稅草案通過後，應該可以減緩。現階段抱持「先賣先贏」想脫手的賣方並不少，但自住型買方開始觀望，預計交易將會急凍。

自住購屋者要理性觀望，包括觀察交易量減少後，價格是否鬆動。如果價格下修，就要進一步觀察是否已有骨牌效應。因為房地產的趨勢反轉很不容易，但只要一反轉，力道就會逐漸加強。如果金融機構雨天收傘，利率受通膨影響往上走，將造成更大的壓力，屆時就是自住客進場慢慢挑屋的好時機。

本專欄僅代表專家個人觀點

