

奢侈稅無效 言之過早

奢侈稅實施近2個月，市場已經傳出「奢侈稅無效論」的聲浪，其實奢侈稅效應才剛開始，購屋人可別輕易被業者的訊息給混淆了。

奢侈稅實施至今約2個月，市場唯一出現的共識是「量縮價漲」。有房仲業者看賦稅署公布台北市奢侈稅的課稅成績「掛蛋」，就輕下了奢侈稅無效的推論；也有建商趁著政府開放陸客自由行，找到行銷的著力點。無論市場傳出任何正面的好消息，對於奢侈稅的後續效應，我認為還需要一段時間才能論斷。

從政府公布5、6月的買賣移轉件數來看，成交量萎縮1成多已是既成事實，量縮是因短線投資客減少，以致市場沒有追漲的意願，降低未來房價被炒高的機率。然而，就算現在房仲業者公布6月成交價上漲，只代表房價暫時被「 \llcorner 」住，因為從量縮到價跌，會有一段時間的落差。

究竟會有多久的時間差呢？目前房仲業推估，今年全年買賣移轉件數比去年少1成，我認為第2及第3季受到奢侈稅影響，成交量已萎縮1成多，就算第4季是旺季，受選舉因素干擾，交易熱度應不若以往，預估今年成交量將萎縮1成以上。只要量縮時間拉長，房價下跌壓力就會增加。

其次，有些資金實力雄厚的投資客，不願馬上認賠賣出，最近許多剛交屋的新成屋進駐率極低，甚至還出現管委會無法成立窘況，未來只要管委會運作能力不佳，社區維護的品質自然降低，大樓晚上不點燈率提高，社區價值自然越來越低。

最後就是選舉的變數，根據《住展



張金鵬

現職

政治大學地政系特聘教授、
政大台灣房地產研究中心
主任

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

雜誌》調查，今年鬼月不畏奢侈稅壓力，預計有千億元的大案上場，目前已知的開價也不比奢侈稅實施前低。對於這則新聞，我的解讀是：若建商再延後至第4季才推案，反易被選舉模糊焦點，因此不得不提前推案。

目前執政黨把打房當成戰功之一，在總統大選前房價絕對不會大漲，但執政黨的部分政客心知肚明，不希望因房價下跌而得罪財團，私底下都抱持「房價只要回跌一點就好」，或是「最好北市回檔、中南部持穩」的心態，按照這套劇本演出，代表政府已照顧民怨。

但房地產和股市相同，只要趨勢反轉向下，市場就一定「回不去了」！若今年選前房價出現回檔的徵兆，選後少了政治變數，房市將回到順勢下跌的軌道中。從以上3個角度來看，現在馬上斷言奢侈稅無效，是否言之過早了呢？

當然，目前很多高資產人士，仍願意把資金配置在豪宅、商辦或收益性不動產，除了著眼低利率及通膨預期外，最大誘因仍是台灣房市會出現類似香港的「陸資炒作」題材，願意賭上一把。我認為，短期部分產品可能不受奢侈稅影響，但中長期豪宅與商辦等不可能與市場脫勾。也就是說，過去一般住宅因豪宅上漲而水漲船高，未來豪宅也將因一般住宅趨勢向下而受到拖累，只是發生時間早晚的問題而已。

本專欄僅代表專家個人觀點

