

# 雙英住宅政策大檢視

近期兩黨總統候選人發表住宅政策的看法，實際了解後發現，大家都把重心放在稅制改革，對於台灣最欠缺的租屋配套與制度建立，尚有努力的空間。

隨著大選逼近，兩黨總統候選人陸續公布住宅政見，現任總統馬英九提出「黃金10年」，民進黨總統候選人蔡英文提出「10年政綱」，比較政策內容後發現大有玄機。

先談民進黨陣營的「非自用住宅實價課稅」及「10%社會住宅」2大主張。民進黨沒有包袱，政策較為積極，日前蔡英文表示，對於只有1間房屋的自用住宅持有人，不會因調整稅制而必須加稅。但只要是非自用住宅的交易，政府將先建立可實價交易的資料庫後，再將不動產交易所得稅與現行稅制整合，以達到稅制合理化。

社會住宅計畫將朝「只租不售」的方向進行，目標訂在占整體都會區住宅的10%比重。我認為，只租不售的方向完全正確，但把目標訂在10%，只能說數字很漂亮，資源、經費該從哪裡來？若不能把細節清楚交待，再漂亮的數字，也不過是選舉語言。

國民黨提出實價登錄政策，目前行政院已審核通過，等待立院會期拍板定案，因擔心財團反彈聲浪大，官員一再強調「實際登錄」≠「實際揭露」≠「實際課稅」，未來就算實價登錄後，政府將去識別化，只公布區段價格；另一方面，為達房地產稅制的公平與合理，財政部表示，未來將逐步調高公告現值接近至市場價格。觀察重點在於：宣布調高公告現值的是中央的財政部而非內政部，且主管機關卻是地方政府，國民黨說法能否落



## 張金鶚

### 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

實，還是半套政策，令人質疑。

另一個國民黨實現居住正義的政策，就是合宜住宅，這項政策將成執政黨的最大包袱，因為當前台灣面臨的問題是房價太高而非供給不足，執政黨一方面提高供給量，一方面又打房，只能說國民黨的政策想面面俱到、不想得罪財團選票。

再以日前經建會提出的4年住宅政策為例，不但了無新意，資源多半放在住宅購屋貸款的利息補貼及興建合宜住宅，這些都是從購屋角度去思考，講白了，就是蓋房子最符合建商的利益，反而是只能碰觸中低收入少數族群的租屋議題，未採納將住宅租金補貼提高至每月4,600元的建議。唯一試圖改變的是，政府研擬房東只要把空屋租給中低收入戶，租金所得可以免稅，如此就能提高空屋及餘屋的利用，但財政部似乎不支持此作法。

台灣的住宅政策，長期以來建構在有土斯有財的傳統觀念上，不論是民意或官員都只朝購屋的方向思考。在國外，租屋是稀鬆平常的事，且租屋條件並不會比購屋差，這點應該是兩黨總統候選人要思考的方向。

兩位總統候選人應該要努力建立良好且公正的第三部門（非營利組織）平台，讓房東或房客都能上網媒合；再從減低房東的稅率或提高住宅租金補貼，提振租屋市場，同時提高物業管理公司的素質，讓台灣的租金環境與水平再上一層樓。

本專欄僅代表專家個人觀點

