

居住正義只是空殼

「居住正義五法」在去年底意外闖關成功，這個看似替民眾實現正義的法案，實際上卻向業者靠攏，未來對房價的影響又如何呢？

居住正義5法（不動產經紀業管理條例、平均地權條例及地政士法，統稱「地政3法」；另外2法為住宅法、土地徵收條例）已於2011年12月中旬在立法院三讀通過，原先各方並不期待可順利闖關，但在執政黨勝選及貫徹總統馬英九實現居住正義的壓力下卻意外過關。可是這個看似為保障民眾利益的居住正義5法，骨子裡卻是向業者妥協的5法，此5法像是「被拔了牙的紙老虎」。

先談地政3法，民眾最關心就是平均地權條例中的「實價登錄」，原先期待有了實價登錄的基礎，台灣逐漸可與國際接軌，最後朝向實價課稅的目標。但在法案中不僅未說明實價登錄目的，以及如何揭露可讓房市資訊更透明外，甚至反過來限制在配套未完成前，禁止實價課稅，換句話說，如果配套一直沒有完成，距離實價課稅的時程將遙遙無期。

其次是住宅法，法案要求政府在建好的社會住宅中，必須提供10%給弱勢族群使用，但問題的根本是並未要求政府應該提供（蓋）多少社會住宅，也就是說，如果社會住宅只是喊出來的選舉口號，那麼弱勢族群期待的正義只是一場空。更不要說，政府提出的BOT式（建商出錢興建、營運，到期再產權移轉政府）的社會住宅，未來最先受惠的又是房地產業者，而非弱勢族群。



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

讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可
寫信至service@berich.net.
tw信箱，張金鵬將在新書
中為你解答。

最後則是土地徵收條例，這幾年經常見到農民北上抗議土地被不當徵收，但此法表面上將以「市價」徵收，看似對地主是有利的，但實際的重點應放在如何避免政府浮濫徵收，才能保障民眾的財產權。更何況，目前法案中所謂的「市價」並非由公正的專業估價師認定，而是由政府認定的市價。由以上幾點來看，政府並不想承擔責任，為了倉促過關，處處可見與業者妥協的痕跡。

當然，民眾最關心的仍是「居住正義5法」對房價有什麼影響？短期來看，法案對房價的影響將不如市場本身供過於求的力量，因為資料庫的建立需要一段時間；再者，未實價登錄的罰則不過3萬~15萬元，對於轉手能賺上百萬元的投資客來言，這只是一筆小錢，未來實際登錄的價格是否真實，仍須靠地政機關努力查核。

至於市場本身供過於求的力量已是越來越大，相較於過去，目前沒有追漲的力道，房價下跌的情況雖然不明顯，但在奢侈稅、地政3法等法案通過後，預期房價被炒作的空間已逐漸縮小，購屋人未來要更小心應對，因為市場的調整期會很長。

選後不管是國民黨或民進黨勝選，房市都將趨於合理化，因為總統馬英九選後已沒有財團的壓力，更能貫徹實現居住正義的理想；就算是民進黨當選，也沒有政治包袱，更能大展身手往對的方向前進。

本專欄僅代表專家個人觀點