

國有地應只租不售

財政部丟出國有土地標售解禁的風向球後，市場爭議不斷，關鍵是政府沒有完整的土地政策目標。長期來看，國有土地應「只租不售」，才符合多數人的公共利益。

自 財政部長張盛和8月底丟出「有條件解禁國有土地標售」的風向球後，市場出現正反爭論，建商多半舉雙手支持，認為提高土地供給，對平抑房價很有幫助；反對者則提出房市炒作氛圍尚未消退，此政策等同「拿泡沫救經濟」。

究竟國產局土地標售該不該鬆綁？不管從財政收入、全民利益及解決高房價問題等角度分析，現階段都不宜輕易改變，原因有以下幾點：

首先是政府的態度。政府單位欲改變某一既定政策，不論是禁止或鬆綁，都不該用丟出風向球測試民意支持度的方法，而是要經過縝密的研究與調查，分析原因及執行後的效果，拿出數據才較具說服力。

其次，通盤衡量利弊得失。目前官方說法是，因未達到今年財政收入目標，只好賣地解決財政短缺問題，這顯示出當前政府並未有一套土地政策目標。尤其是台灣的國有土地彌足珍貴，在賣一塊少一塊的前提下，對國有土地的使用不該以「活化資產」的美名，執行「變賣求現」解決財政缺口之實，「只租不售」才是長期的基本原則。

再者，奢侈稅實施1年多來，好不容易讓短期投機客退場，精華區成交量萎縮，顯然房價未明顯回檔，民怨依然存在。若政府在此關鍵時刻鬆綁國有地標售，不只讓人民感覺政策的反覆不一，甚至還有一點帶頭炒房的



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

讀者提問

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

味道。

不管是標售零星或是500坪以下的土地，其實對財政收入的助益並不大，相較於鬆綁後人民對政府產生負面觀感的後果，反而得不偿失。

鬆綁政策最大的爭論在於土地標售，是否與房價產生連動？若從過去幾次重大標售案件來看，的確扮演臨門一腳的角色。譬如，1987年南京東路華航旁的國有土地標售（現址為六福皇宮），就是帶動1988~1989年第3波房市上漲的元凶，當時北市房價大漲約3倍。

再看這一波，自2006年新光人壽標下信義聯勤土地後，掀起國內豪宅的比價效應，壽險公司持有2年賺飽30多億元後轉手。但回顧過去6年來，附近房屋價格炒作上漲1倍，國有地標售後，僅看到業者口袋獲利，全民未能雨露均霑，不符公共利益。

目前沒有研究數據直接證明土地標售與房價產生正相關，但政策釋出善意後，營建股隔天開盤大漲，證明市場確實存在炒作的預期心理。從學理上來看，500坪的小面積土地，因為總價門檻不高，單價反而更易衝高，因而造成附近房價哄抬與比價效應。

台灣房市好不容易在市場供過於求、國內外經濟不佳及政府各方壓力下，逐漸反轉向下，國有地政策若轉向，房市勢必再掀起炒作之風，顯然，政府是否有必要馬上改弦易轍，答案已經清晰可見。

本專欄僅代表專家個人觀點

