

專案質詢

8-5-9-0372

立法院議案關係文書 中華民國 103 年 5 月 7 日印發

案由：本院黃委員昭順，針對日前政府宣示打房決心，要將房價所得比由 15 倍降到 10 倍，讓房價二年消風三成等，特別提醒政府不要忽略了房價驟跌的可能衝擊。因為不動產交易時，一般都需要向銀行貸款，若貸款成數是八成，若當房價大跌三成、只剩七成時，不但許多民眾的資產會成負數，還可能被銀行追繳擔保品，繳不出來時就會被拍賣；拍賣屋一多，銀行流動性出問題，就可能誘發金融風暴，這是政策打房時須高度警戒的後座力。另據瞭解；台北市的房價雖貴，但 2012 年台北市的住宅自有率仍達 71.4%，空屋率則為 13.3%。也就是說，雖然房價高，但也有很多人是多屋族，因而出現不少的空屋。因此，抑制房價最直接、有效的方式，應是從提高短期交易稅與持有稅等方向來進行。除了提高持屋成本外，增加住宅供給，也是抑制房價的可行對策，但做法上，並非只有興建更多廉價合宜住宅一途，因為政府持有的土地有限，大量興建公有住宅不易，將流於畫餅充饑；較合理的方法是加速興建捷運系統，擴大台北生活圈，也才是更務實的做法。不管是打房，還是讓房價合理化，政府都應了解房市結構的複雜性，妥適掌握整頓節奏，避免過於激進的目標引發不良的連鎖反應，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、居住正義高喊了半天，打房成效卻依然未能見實際成效，尤其台北市的房價不但高居不下，甚至還有愈高之勢。對於囤房多屋族、以及想藉炒房牟利的有錢人來說，根本不在乎政

立法院第 8 屆第 5 會期第 9 次會議議案關係文書

府提高非自用住宅房屋稅稅率到 3.6%，因為房屋稅基只是房屋評定現值，遠遠偏低於市價，儘管從 1.2%調升到 3.6%，還是不痛不癢。政府最務實、最有效、最直接的方式去面對高房價所得比問題，應該是加速興建出租合宜住宅，並研議開徵空地稅、空屋稅的「雙空稅」，以提高投機炒作的囤房成本；但根本之道應是政府要想出有效刺激經濟對策，如何增加人民口袋的錢，這樣房價所得比要降低，才有解套之道。

- 二、房價所得比的計算，是在完全不考慮花費及通膨等變數的狀況下，一個家庭想要買房的預期工作年數。為了降低台北市房價所得比，政府正試圖透過幾項政策加以改善，包括：繼續推動實價登錄、對青年提供合宜住宅、課徵囤房稅、鼓勵企業加薪等。實價登錄的推動，有助於資訊透明；合宜住宅的提供，有助於增加房屋供給；囤房稅的課徵，不僅有助於降低民眾囤房需求，更可以鼓勵民眾釋出非自住房以增加供給。至於鼓勵企業加薪，則是希望能夠透過提高家庭年所得，間接降低房價所得比。
- 三、台灣房價炒作問題何其大，有政府不當租稅減免，成為引導資金炒房元凶；更有稅制結構不合理，持有負擔與交易資本利得不成比例等原因推波助瀾。但近年來政府打房政策，僅以奢侈稅、豪宅稅對特定對象動刀，不但力道太小，也模糊打房政策目標，對房價趨於合理化，或是稅收助益，似乎聊備一格，以致房價所得比未降反升。政府政策的每個手段策略目標，應先釐清政策目標為何？避免又是雷聲大、雨點小。例如若是鎖定打擊炒房，讓房價回歸正常，則包括供給面與資金面都應同步處理，甚至利率政策是否調整，都應全方位檢視。否則諸如擴大豪宅稅、調高公告現值等稅基，或許能增加不動產相關稅收，卻與房價變化未必相關，無益人民怨懟降低。
- 四、政府願意正視不動產炒作不合理現象，是一負責的態度，若能與中央與地方充分合作，開出對症下藥有效藥方，至少去除不良政策助長房市偏離市場行情漲幅，高房價陰影才有得見天光的可能。抑制房價最直接、有效的方式，應是從提高短期交易稅與持有稅等方向來進行，政府部門應努力落實這些政策，讓不動產的主要功能是提供住居服務，而非成為投資標的。除了提高持屋成本，增加住宅供給，也是抑制房價的可行對策，必須特別強調的是，不管是打房，還是讓房價合理化，政府官員都應了解房市結構的複雜性，妥適掌握整頓節奏，避免過於激進的目標引發不良的連鎖反應。