

專案質詢

8-5-9-0374

## 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，針對青年人買不起房，勉強買房，背了個重殼，也是負擔沉重所顯露的世代不正義問題，籲請政府積極以應。炒房最大成本—利息支出大幅降低，只要懂得利用財務槓桿，就可以大舉囤房。雖然近年政府推出奢侈稅政策，但是缺乏有力道的打擊，持有只要超過兩年，就沒有稅賦上的負擔。所以奢侈稅雖然造成市場上投機交易量減少，但熬過來的賣家，不願降價求售，房價還是會持續往上推高。不少人認為要打擊囤房、空屋，但房價所得比的分子是所得、分子是房價，在所得難以大幅提升的前提下，房價難以大幅下跌。再者；房價驟然暴跌，恐將另引爆本土金融風暴，讓目前困頓的經濟更形萎縮。況且如何認定囤房？該如何計算？恐將引起更多民怨。本席認為；要控制房價必須多管齊下，例如增加住屋供給，透過直接興建或 BOT 等方式，由地方政府興辦只租不售的「社會住宅」，及興辦以出售為主的「合宜住宅」並且供給擴張。對囤積房地產者，要大幅累進課持有稅及因為實價登錄資料的逐漸完備，著手規畫實價課稅，將買賣的資本利得，併入個人的綜合所得稅，讓炒房者藉由漲價歸公，利潤變薄，才是阻止炒房有效方法，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、內政部日前公布房價所得比，台北市榮登全球買房第一難，平均要 15 年不吃不喝，才能買到一間安身立命的房子，不但超越了香港，也凌駕倫敦。高房價已成台灣民怨之首，政府

## 立法院第 8 屆第 5 會期第 9 次會議議案關係文書

宣稱會努力讓囤屋者把房屋釋放出來，將房價所得比降到十倍以下，卻未見具體方案。內政部長鼓勵年輕人遠離台北，下鄉從事觀光業；但難道不知，農村的失業率遠高於城市！

- 二、政府祭出奢侈稅將近三年，為何房價仍然居高不下？根據今年「全球房地產指南」的一項最新調查，去年台北的房價漲幅高達 9.92%，高居亞洲第三名，僅次於吉隆坡與馬尼拉。過去三年，政府的打房政策一直處在小規模（僅限豪宅）、小範圍（聚焦雙北）及短期限（兩年內轉售）之間遊走，打擊目標僅鎖定投資客，而不從源頭控管炒房資金的來源，也不敢使用奢侈稅及實價課稅雙稅並進的政策，甚至連「打房」的字眼都避免使用，唯恐影響市場。這種「抓龜走鱉」的政策，也難怪奢侈稅實施三年以來，台灣房地產只是「量縮」而「價不跌」。
- 三、比較近期亞洲國家打房最具成效的香港與日本，可發現兩項重要特性。香港政府打房重視源頭，特別對外來資金進行嚴格管控；政府若真欲有效抑制房價，似有必要就此進行控管，並實施差別稅率。另日本政府對自住與投資型房屋做有效區隔，避免打擊投資客時也損及一般自住居民的權益。反觀台灣的房屋稅，對於這兩類卻不加區分，這也讓政府的打房政策失去著力點。當房價高漲已成民怨之首，政府推動打房政策，卻把房價越打越高，這股民怨勢必會延燒，政府有必要採取大刀闊斧措施，以追求成效。
- 四、本席認為，要控制房價必須多管齊下。例如政府應增加住屋供給，透過直接興建或 BOT 等方式，由地方政府興辦只租不售的「社會住宅」，及興辦以出售為主的「合宜住宅」。而且供給擴張，有利成長，繁榮經濟。而囤積房地產，要大幅累進課持有稅及因為實價登錄資料的逐漸完備，著手規畫實價課稅，將買賣的資本利得，併入個人的綜合所得稅，讓炒房者藉由漲價歸公，利潤變薄，才是阻止炒房最重要的方法。過去，大家對香港「蝸居」的悲慘情境印象深刻，但最近香港政府打房奏效，讓香港在今年退出亞洲房地產飆漲前五大的惡名。我們不禁要問：香港能，為何台灣不能？尤其年輕人為了房事問題不敢結婚或結了婚不敢生小孩，這些社會問題，都環環相扣，政府能再漠視？