

專案質詢

8-8-8-0392

立法院議案關係文書 中華民國 104 年 11 月 4 日印發

案由：本院黃委員昭順，針對日前財政部長在本院財政委員會報告業務時指出：「全台灣有七千五百多家房仲，放眼全球沒有一個國家的房仲像便利商店那麼多，買房子不是買水，所以房仲業應該則優汰劣。」特表芻議！此話一出，引起國內熱烈討論，今（104）年房市進入冰凍期，已非一個「慘」字了得，據房仲業統計，今年 1 至 9 月全台房價平均跌幅 5 至 8%，其中，指標性區域台北市大安與信義區豪宅跌幅更逾 8% 以上，部分案件跌幅更高達 1 成 5，全台 6 都房市交易量縮價跌，年減近 20%，雙北市交易量慘跌 22.7%。此外，在買氣觀望下，今（104）年 1 至 8 月全台不動產買賣件數為 18 萬棟，年減 33%，房市撮合期也拉長，中價位房屋需 80 至 90 天，北市豪宅需 4 至 6 個月，台北市大同區某豪宅的撮合期更長達 1 年，甚至北部某預售屋今年有零成交的記錄。這波房仲業倒閉潮，明（105）年收攤至少一千五百家，恐牽連上萬人失業。本席籲請政府應積極因應，邀請學者專家探討，提升、把關從業人員專業程度，以健全房仲產業，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、近年來國內房價高漲，導致國人怨聲載道。而政府認為將房市交易量打趴，房價就會跌，實際上，現在房價只是漲不動，主因是薪資沒有跟著調漲。根據世界銀行與聯合國的評估方式，「房價所得比」在三倍以下才是一般家庭「可負擔」水準，五倍以上則屬於「極度無法負擔」，而台北市的房價所得比最新數據居然達 15.19 倍，等於 15 年不吃不喝才能買房子，就連新北市也高達 12.81 倍，大台北地區房價所得比在全球僅次於香港房價，所得比

立法院第 8 屆第 8 會期第 8 次會議議案關係文書

那麼高，當然年輕人仍買不起，不能改善高房價，房市就無法注入活水。

- 二、過去房市熱絡時，政府沒有一套措施管制房仲業店數、人力大量湧入，品質參差不齊，導致現在房市寒冬交易量大減時，關店數大增，房仲人員負面新聞頻傳，如北部一業務無房可住，跑到委託物件裡睡覺；南部一業務，沒交易量所以沒薪水，跑去搶超商，造成社會觀感不佳。對於此種現況，政府應該負起把關責任。
- 三、這波房市寒冬，除了直接造成房仲從業人員失業外，房市買賣的過程，相關行業從業人員例如：裝潢、設計、家具等相關產業，目前是否已受影響，政府應當了解，現在行業都是環環相扣互相結合，不可能以單獨事件來看待，行政院是否把焦點都專注在抑制高房價及投機的投資行為，但這是政府稅制政策、景氣下滑、經營環境惡化的「綜合效果」，絕非只是單一事件。
- 四、沒有一位房仲人員樂見「炒房」行為，房仲業生存的並非高房價，而是從物件買賣中獲利，政府應設法解決高房價帶來的交易量縮之影響。如何透過有品質的公共住宅、租屋政策等擬訂配套，讓房地產不該是炒作賺錢的工具，且讓青年就業者「住者有其屋」，達到「有房」目標。