



不要坐在金山上喊窮（一）

新政府上台後，面對的挑戰接踵而至，除了數個年金面臨破產，各項建設和計畫推展也需要資金，加上房地產價格過高造成嚴重的社會問題。目前看來，不論中央或地方財政單位，都朝加重稅賦的方向走。

除了年初針對房地產交易利得課徵的房地合一稅，近來各縣市陸續調整房屋標準單價、提高房屋稅和地價稅稅基，對自住者也造成衝擊，引起人民的不安。台灣整體賦稅負擔率約12%，大多由受薪的中產階級負擔，加稅將是影響眾人的民生議題。

解決各種問題，首先要了解有哪些資源可供運用。過去台灣隨著社會進步、工商繁榮，房地產價格出現數十倍、甚至百倍的漲幅。這是危機，也是機會。危機是居住成本過高，年輕人負擔不起，怨聲載道，逼得政府不得不提出安居政策。

然而，在這個房地高漲的時候，擁有最多資產的人是誰？中央和地方政府持有大量公有土地，可謂最大的地主，這些土地房屋是否做了最妥善的運用，還有沒有改進的空間，便值得仔細推敲。大家如果有從台北市高處往下眺望的經驗，就會發現城市大多是低樓，這就反映了土地尚未充分使用的情形。

例如，現在出生率大幅下降，從小學到大學都招生不足，在廣大學校空間中，實際使用的師生人數越來越少，當初劃定為校園用地的地方，卻無法挪為他用，加上校園關乎教育大計，是培育未來人才的地方，大家更不敢在上面「動腦筋」。

台北市寸土寸金，房價所得比全球排名前十，一直都是高房價的指標，但以面積約1100公頃的大安區來說，就有臺灣大學、臺灣科技大學、臺灣師範大學、臺北科技大學、臺北教育大學等國立學校，其中臺灣大學佔地113公頃，約為整個大安區的10%。而根據教育部推估，107年度後，大學新生數將一路下滑，預估到117年度只剩15.7萬人，許多學校已開始面臨招生和整併壓力。

我們真的需要這麼多學校嗎？究竟最好的選擇是什麼？試想若從六都開始，仔細評估學校的現有面積和師生人數，將人數不足的學校整併，校園利用率低的空間，部分移轉蓋成公有住宅，加上大幅放寬容積率，讓低樓變高樓，將能釋出大量住宅數量，不管出租或出售，都可創造可觀的財源。

政府的部門單位各有職掌，然而遇到攸關眾人的民生議題時，應全盤考量，詳實檢討所有可用資源的分配與運用情形，有時候只要一些調整，就能讓資源相互流通，而不用加重人民的生活負擔，讓大家在改革過渡期所受影響減到最小，俾使各項政策能在被人民支持的氛圍下，向前推進。💖

萬海航運慈善基金會董事長

陳柏廷