



## 別讓房地產綁架台灣經濟

**多**年來，房地產被視為經濟火車頭，台灣經濟研究院林建甫院長卻認為，台灣「悶經濟」遲遲無法改善，跟房地產脫不了。房價過高帶來的沉重壓力，使一般人沒有多心力和資源，投入其他活動，買賣房子太好賺，也使過多資金流入房地產，缺乏研發創新，產業和社會自然無法進步。

### 以限制性政策，保障人民居住權

林院長從大學開始學經濟，長期思考經濟的問題，他認為：資本主義能提供充分的誘因，維持創新動能，讓整體經濟發展，但在房地產上，不見得可以談資本主義和市場機能，因為居住是人權，是每個人應該有的天生權利，如果沒辦法做好基本保障，談市場機能是一件奢侈的事。

根據知名房地產雜誌《Demographia》統計，2015年全球房價所得比前十名城市，

台灣佔了四個，分別是台北市16.1倍、新北市12.95倍、台中市8.83倍、高雄市7.91倍。只要在5.1倍以上就被歸類為一般家庭極度負擔不起，顯示這些地區房價對人民造成的壓力。

林院長認為，對於房地產，政府要有一些限制性政策。以新加坡為例，1965年起，總理李光耀主張住者有其屋，政府出資興建組屋，並擬定周延的申請條件，三房型組房約17萬星幣，折台幣四百多萬即可購得，針對家庭收入高低，還另外提供購屋津貼，目前超過80%新加坡居民住在組屋。

德國則將房地產視為社會福利的一環，與教育、醫療都是人民基本需求。政府除了為中低收入家庭打造保障住宅，也訂定合理房租，房東不能任意調漲房租。買賣不動產需繳納土地稅、土地購買稅及資本利得稅，購屋十年內出售獲利要被課15%以上的投機



為公智庫於六月份舉辦的「居住正義與社會創新」座談會，林建甫院長發表《房地產政策應該與時俱進》演講。

稅。現今德國經濟一天比一天好，但柏林的房地產數十年來都維持一定價格。

## 稅制改革是正確而必要的道路

台灣房地產之所以有很大的炒作空間，可歸咎於持有成本太低。長期以來房地分離課稅、房屋標準單價沒有調整、公告地價和公告現值遠低於市價等原因，使得房地產的實質稅率只有0.1%，要健全台灣房地產環境，必從稅制改革做起。

林院長建議，自用住宅要採事實認定，並參考實價登錄，估算市價，讓稅基接近交易價，也可採差別稅率，保障自用住宅，提高非自用住宅、豪宅、空屋等的稅率。交易稅則需由實際獲利認定稅基，扣除取得成本及相關費用。

房地產稅賦屬地方稅，增加稅源可做地方建設的經費，一般老百姓只要多付出一點稅金，就可享受更好的公共環境與社會福利，又可抑制投機客不當炒作，讓房價更合理。雖然過渡時期，可能因房市冷凍、交易量縮減，造成稅收變少，但這是再平衡的現象。長遠來看，稅制改革是正確而必要的道路。

## 需要買一間房嗎？

近來，共享經濟正在改寫市場規則，越來越多年輕人透過網路，分享各種物品和服務。物盡其用是共想經濟背後的哲學，其實這種概念並非新創，古代物質稀少，宗族間的凝聚力強，大家一起吃飯、共用物品和生活空間。現在則是善用資訊科技，透過網路開啓大規模的共享。

例如在台灣備受爭議的Uber租車公司，公司本身沒有車子，國際住宿網站Airbnb本身沒有房子。他們都是透過認證制度，以及公平評價方式，讓大家共享資源。人們可同時是生產者和消費者，成本比獨自擁有低很多。

信任關係是共享經濟中很關鍵的一環，口碑評價的累積、違規賠償的辦法都影響人們的選擇，可以預見各式各樣量身訂作的保險也將隨之發展。完善制度能增進人與人的良好互動，使閒置物品賺取收入，更能活絡市場，進行產業轉型升級，是台灣不應忽視的經濟潮流。

林院長認為，社會住宅也可視為共享經濟的一種。目前社會住宅最大的問題在數量不足，只租不售的社會住宅總計只有6813戶，約是住宅總存量的0.08%。不論由政府直接興建，鼓勵民間共同建造，或是透過稅賦減免，讓市場上的空屋投入社會住宅，都是可行的方式。

台灣實質薪資已16年沒有漲，少子化現象、兩岸關係變化，都讓房地產充滿變數。在共享經濟的趨勢下，大家不必將擁有房子當作必需累積的財富，再配合稅制改革、福利政策推行，使房地產價格下跌，讓更多的資金能投入產業創新，社會才能得到良性發展。💕