



不要坐在金山上喊窮 （二）

上一期文章談到，從課徵房地合一稅、調漲房地稅等作法看來，政府傾向調高稅賦，解決財政和社會問題。但除了從人民所得開源，還有沒有更好的辦法？是不是可以善用房地產價值、放寬都市精華區的容積率、提高公有土地的利用率，以取得各項改革和建設的資金。

都市中的公有閒置空間因為安全、景觀等問題，容易引起注意，往往是土地活化首要重點；但其實除了閒置土地，中油、台電等公營事業，在都市精華區也有許多低度利用的辦公土地，這些地方同樣有很大的運用空間。

例如位於信義區的中油總部，基地面積約4672坪、樓地板面積約3萬1640坪，周邊住宅每建坪則逾百萬，不管出租或出售，都有相當可觀的收入。又如士林區中山北路五段的台電北北區營業處，辦公室是低樓建物，房子周邊空間更是寬敞，猶如置身公園辦公，土地使用是否已發揮最大效益，值得商榷。

此外，交通部持股比例達35.29%的中華電信，辦公位置的土地也常見低度利用的情形。例如位於大安區的中華電信通化服務中心、大安服務中心，周邊土地都達兩、三千坪，其擁有者為台灣電信、台灣郵政兩協會，土地多為繼承或接收日產而來，交通部在協會中亦有董事席位，實應發揮改革影響力，看看如何善用土地價值，增加政府收益，改善財務情形。

政府理應檢視公營事業的工作內容、服務性質，了解哪些是需要經常面對群眾的第一線人員；哪些屬於後勤單位，如資訊、財務、管理等部門，其業務特性和辦公地點的關聯性較低，就毋須全部集中在寸土寸金的都會區辦公，稍微外移後讓騰出的空間做更好的運用。或許也能聯合數個國營事業的後勤單位，共同蓋辦公大樓。

以台北市為例，104年地政局的統計顯示，國有或市有的土地總計27,180.00公頃，占全市面積56.40%。土地的使用目的、使用強度能不能變更，決定權在各級都市計畫委員會，此設置立意良善，不過委員會多年來無法發揮正面效益，許多案件都卡著不動，造成土地擁有者和委員會互推責任的窘境，實應從制度面好好檢討。如果六都能徹底檢討並改進土地使用效率，讓更多空間釋放出來，將能開創驚人的資源，進而大幅挹注政府財源。

政府既然握有社會資源分配的權力，就該同時擔負起責任。面對快速變動的外在環境，需跳脫舊有框架，讓制度法規更靈活，相信必能找出比全面調稅更好的方式來平衡財政，讓大多數的自住者不必為了額外的稅金煩惱，以回應當下社會情況、突破現有困境。💕

萬海航運慈善基金會董事長

陳柏廷