

專案質詢

8-8-11-0493

立法院議案關係文書 中華民國 104 年 11 月 25 日印發

案由：本院黃委員昭順，針對景氣冷颼颼，房地產首當其衝，價跌量縮，房仲業者裁員或歇業者不乏其數，特籲請政府正視房產政策的法理均衡性。房地產像其他商品一般，受市場供需及人為政策影響，且市場供需的力量更在人為政策之上，所以這也是為什麼，政府一直來使盡力量想讓房價平穩，但房價依然飆漲；然近一年來，國內外普遍面臨通縮停滯困局，經濟前景黯淡不明，消費者自然就有節衣縮食的心理準備。沒了買氣也沒有了純投資人，國內房價正好又處在歷史高點，供過於求，能不走跌嗎？部分業者把跌勢全怪罪政府連串打房，那是高估了政策的影響力。房價下跌，除了讓苦於房事的無殼蝸牛一吐胸中壘塊外，不等於從此擺脫無房的噩夢，房價稍稍下跌，一般人便認為弱勢族群得到心靈的撫慰，舉國叫好；官員更志得意滿，自認為政策收效，藉此轉移民眾要求政府提出真正有效、卻極度艱鉅的「住者有其屋」政策，此種鴛鴦心態實不足取。本席提醒政府；人民在意的不是房價漲跌，而是「住者有其屋」，只要政府能像新加坡一樣提供足夠「高貴不貴」的組屋，讓弱勢族群也能成家立業、安身立命，即使豪宅一坪 500 萬元又與我何干？又哪來階級對立及相對剝奪感？特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、健全房市政府過去做了很多努力，但房價高漲是許多因素共同影響的結果（包括市場資訊、金融、稅制、國土規劃等），政府雖想盡辦法積極作為，但成效仍不令人滿意，追究原

立法院第8屆第8會期第11次會議議案關係文書

因，地方政府健全房市的工具實在有限，大多需要中央政府協助。但不論如何讓房市消風、房價合理化的方向，應是大多數人民的共同期待，政府應責無旁貸勇於面對。

- 二、打房到底是不是打經濟？現今因為低利率游資充斥、房地產稅制不健全、資訊不透明所引起的投資風潮，已使社會有限的資金與人力過度集中於房市，企業也因無力研發與創新逐漸喪失競爭力，其他產業與整體經濟受到影響而衰退，台灣社會已經開始嚐到苦果，因此打房絕對不是打經濟反而是救經濟。
- 三、高房價一直為民眾所痛，高房價問題也並未因奢侈稅而解決，房價不合理本來政府就應該出面干預，不然要政府何用？政府協助人民安居天經地義，如果政府不干預，為何要政府提供低利貸款供民眾購屋？政府發現不公不義現象當然要干涉及管理。例如：為何房仲業一家一家地開張，是不是有高報酬現象，即使今日房仲業已制度化，房屋仲介經紀人與營業員良莠不齊，原因無它，這行業不需要本金，願意吃苦、能賣出房屋，年收入超過百萬不是夢，而這些高報酬財政部是否有稽徵到稅金，倘若沒有，就應該好好探討房仲業營業額能否做為新的稅源？大量轉職人士對法規或禁忌也未必熟悉，致購屋糾紛依然是消費糾紛大宗，類此等等才是問題所在。
- 四、何以房價下跌？房地產像其他商品，受市場供需及人為政策影響。沒有了買氣，也沒有了純投資人，以往還有陸客來台買樓，如今大陸經濟也是泥菩薩過江，這股外來買氣也弱了。供過於求，能不走跌嗎？跌是必然，跌幅則視區段與過去炒作程度而異，如區段供給不易增加，區內人口收入豐厚，跌勢將相對緩和。但房價跌雖可提高無殼蝸牛圓夢可能性，卻也可能造成銀行放貸風險及降低有殼蝸牛購買力。
- 五、如何建立一套更公平、更有效的房地稅制，只要確實繳稅，管你炒房或自住，更談不上打不打房。政府有了充裕的經費，才有能力推動福國利民的住者有其屋政策，平心而論，人民在意的不是房價漲跌，但求住者有其屋，若政府能如星國般提供足夠「高貴不貴」的組屋，讓弱勢族群也能成家立業、安身立命，才是國家之福人民之幸！