

「打房」為何？弄清楚要什麼  
陳國樑／政治大學財政系副教授

不論奢侈稅修法的討論或房屋稅有關囤房特別稅率的構想，絕大多數的人都會認為政策目標在「打房」。但「打房」的目的為何，卻鮮少有人討論。財政部長張盛和「等年輕人都能買房」的發言，實在巧言媚俗。依目前的市場環境以及政府政策，簡單的供需法則告訴我們：果真當所有年輕人都「想要買」房子了，那才會是房市向天價攀升的開始；果真當所有年輕人都「買得起」房子了，那時台灣的房地產市場早已全面崩壞。

房價決定於市場供需，若房價確實過高，要解決問題，沒有特效藥，必須回到供需面。長久以來，政府以各種租稅與支出的手段來鼓勵購買自用住宅的扭曲性施政，絕對是高房價的原因之一，也造就了台灣在全球數一數二的自用住宅持有率。因此，要壓低房價，在需求面，除了向來為人詬病之房地持有及交易利得稅的檢討外，也應全面檢視目前鼓勵持有自用住宅的各種作法，平衡以持有自用住宅的方式儲蓄相較於以其他形式持有財富－例如年金及退休基金等－的相對報酬率。試想，當投資退休金帳戶與投資自用住宅的報酬率相當時，一定會有許多人不會再堅持一定要買間房子。此外，對於不打算購置房產的人，應有足夠居住保障，例如租屋者權益的保證以及政府提供之社會住宅等，以讓有不同需求、不同負擔能力者都能夠獲得居住的滿足。

在供給面，以國有土地，甚至回收公營事業持有之土地，大量的提供社會住宅及合宜住宅，相信一定能顯著的下修目前的房價。真要做，與其與財團合作大談國有財產活化，何不先以信義區 A25 開發案、仁愛路舊空總開發案以及景美財訓所開發案等國有土地，大規模的新建社會住宅或合宜住宅？中國國家主席習近平最近針對中國住房政策作出要「千方百計」增加住房供應的指示，不過就是這個道理。

換個角度來看，如果「打房」真正的意義在求達成一定程度的社會重分配，則首要確定所課之稅的法定歸宿與經濟歸宿一致，換言之，租稅負擔無法經由轉嫁而由他人承受。一般認為稅基完善的地價稅－課稅價格為土地之市場價值且不問用途、包含所有的土地－可以達到這個目的。由於租稅負擔無法轉嫁，地價稅稅率的調整提高，稅負將透過稅前地價的等幅下跌由目前的地主承擔。換言之，地價稅稅率調高所增加的稅負，對現在持有土地的地主而言，會是一筆意外的損失 (windfall losses)，無法經由提高售價或調高租金的方式轉嫁給其他人。讓富有的人從自己，而非別人的口袋掏錢繳稅，在將稅收用於低收入者，政府能做最了不起的事莫過於此。