

# 2016 年房市景氣變動與社會住宅之推動

— 莊孟翰 —

## 一、2016 年房價看跌，「U 型」走勢愈來愈明顯

國內房市自 2013 年底即逐漸顯露「量縮價跌」走勢，尤其 2014 年買賣移轉棟數已逐漸下降至 320,598 棟，2015 年更可能再降至 26 萬棟左右，期因即在於預期下跌心裡愈來愈濃厚，而預期下跌心裡則又緣於市場長期處於超額供給，加以房價太高購買力節節下降，復又短期重稅所致。

其次，如就國際各大城市房價加以比較，現階段台北市房價與租金比高達 64 倍，係全球最高，至於租金報酬率僅 1.57% 則是全球最低，另 2016 年 1 月 1 日即將實施的房地合一稅，邊際稅率 45%，亦是全球最高之一，就現階段台灣之經濟承受力而言，顯然不足，儘管最近主管機關連續推出一連串的利多，還是掩蓋不了房市結構性的利空。

首先，美國聯準會於 12 月 17 日宣布啟動近十年首度升息，我國央行卻逆勢降息半碼（0.125%），雖然央行總裁表示降比不降好，並且進一步分析台灣景氣谷底應是在 2015 年第二季，現在已看到隧道盡頭的光；惟就房地產市場而言，此際正值景氣逐漸趨緩，市場買氣依舊每況愈下。

其次，金管會於 12 月 29 日宣布取消實施 4 年的「不動產放款集中度」列管措施，回歸銀行自主管理，估計全體銀行可釋出高達 1.32 兆資金挹注房貸及建築貸款市場，雖然相關業者都一致表示有利於

提振房市景氣，不過除不動產開發業者減輕土融與建融利息成本之外，對於購屋者而言，此際正值景氣轉折初期，除利率與房貸之外，最關心的還是房價跌



▲本文作者莊孟翰教授

幅多大，因此，寧可保持冷靜觀望態度，不會因利率微降與資金寬鬆而貿然進場。

此外，為協助無自有住宅家庭購屋，行政院於 12 月 31 日再核定財政部辦理「青年安心成家購屋優惠貸款」額度調整，青年購屋貸款額度從原本的 500 萬元提高至 800 萬元，惟一般購屋者還是保持觀望態度，唯一原因還是房價太高。

國內房價由於長期超額供給，再加上近期重稅單頂，景氣反轉乃預料之事，因此，雖然一個月來主管機關不斷釋出降息與增貸利多，依舊無法扭轉「量縮價跌」之頹勢，揆其原因，預期下跌心理早已掩蓋所有房市利多！

更何況一年來股市、匯市及房市同時出現動盪情況，尤其房市景氣還沒觸底，不可能迅即呈現「V 型」反彈走勢，而會依循往昔「U 型」走勢持續盤整一段相當長的時間，至於景氣衰退所衍生的後遺症將自

2016年起逐漸顯露出來。

## 二、公告地價大幅調漲，2016年房地產三箭穿心

就房地產景氣而言，2016年1月1日既是房地合一新稅制的實施，也是另一重稅的開始，除高達45%邊際稅率的「房地合一稅」之外，「公告地價」及「公告現值」亦告同步調高，此對多產階層而言，猶如三箭穿心，不管是「持有」成本（房屋稅、地價稅），還是「交易」成本（契稅），在政府逐步加稅之前提下，稅負大幅增加已是必然趨勢，而另一值得重視的是，何時會再回頭調高遺產及贈與稅；至於擁有自用住宅者則會運用「自住」10%稅率與「長期持有」優惠方式，達到節稅目的。

至於今年1月1日開始實施的房地合一稅，係政府為抑制短線炒作，所祭出持有一年內出售者財產交易利得稅高達45%，而持有滿一年未滿二年者課徵35%的重稅，影響所及，高級住宅與豪宅市場亦同時出現交易重挫情況。

另外，今年1月1日的公告地價及公告土地現值調幅，在中央政府要求各縣市「不應小於過去三年公告現值累計漲幅」，就台北市而言，過去三年公告現值累計漲幅高達36.93%，因此，台北市政府所公布民國105年的公告地價，平均漲幅高達30.38%，創下83年以來的新高，至於土地公告現值平均漲幅亦高達6.23%；公告土地現值平均漲幅未如公告地價漲逾3成，主要是過去兩年漲幅已分別高達13.23%及10.63%（詳見附表二及附表三）。

最近一、二年在持有稅與交易稅同時大幅調整之情況下，今年1月1日起除房地合一稅之外，公告地價及公告土地現值

亦告大幅調整，可以想見的是，短期一連串加稅的後遺症將會逐漸顯現。

至於全國及六都之公告地價與公告土地現值調幅，請參閱附表一。

附表一、2016年六都公告地價與公告土地現值調幅對照表

區域	公告地價漲幅(%)	公告土地現值漲幅(%)
台北市	30.38	6.23
新北市	33.26	3.65
桃園市	34.56	8.35
台中市	38.25	8.02
台南市	32.36	7.87
高雄市	32.52	6.91
全國	30.54	6.7

資料來源：彙整自內政部地政司

附表二、台北市歷年公告地價調幅一覽表

年度	調幅(%)
80	35.54
83	22.78
86	9.79
89	4.42
93	-0.68
96	7.02
99	6.05
102	5.54
105	30.38

資料來源：彙整自內政部地政司、台北市政府地政局

附表三、台北市25年來公告土地現值調幅一覽表

年度	幅度(%)	年度	幅度(%)
81	15.38	94	3.64
82	3.24	95	3.92
83	2.69	96	4.38
84	3.27	97	6.69
85	5.82	98	2.61
86	4.75	99	2.12
87	3.98	100	12.08
88	-0.18	101	9.87
89	-0.11	102	9.31
90	-2.39	103	13.23
91	-3.4	104	10.63
92	-1.01	105	6.23
93	-0.13		

資料來源：彙整自內政部地政司、台北市政府地政局

### 三、社會住宅之推動首重務實可行

台北市房價愈來愈貴，每逢選舉，社會住宅議題必然隨之發酵，各候選人往往也會不自覺的不斷加碼跟進，從而 20 萬戶的數量似乎也是未來八年必須達成的配額；究竟台灣社會住宅的數量多少才算合理，要如何達成這項目標，這不僅是實際執行之一件大工程，同時也是執政者所必須面對的一大考驗。

姑且不論後續如何進行，在此必須不厭其煩的提醒，根據國發會公布之民國 103-150 年人口推計資料顯示，民國 110 年之中推計為零成長，因此，未來社會住宅應朝以下方向推動，當較為務實可行。

1. 應嚴格控制房價。
2. 應以「興辦」為主，而非「興建」，如係興建部分，應以雙北市為主。
3. 中央與地方應密切合作，務必公權力與公信力同時並進。
4. 不論國公有土地，均為全民所有，為達成公共利益目的，應優先無償撥用；退而求其次，亦可考慮以公告土地現值價購。
5. 容積係屬公共財，應予靈活運用，並積極建構容積獎勵回饋機制。
6. 以租稅手段促使大量空屋釋出，俾免大量興建，徒增閒置資產。

其次，目前內政部針對弱勢族群每月補助 3,000 元至 4,000 元租金者約有 5 萬戶，如能運用租稅優惠促使龐大的閒置空屋釋出，再結合租金補貼，即可先以租金補貼方式解決燃眉之急，再逐年加強購屋貸款利息補貼名額，並視實際需要逐年朝直接興建方向推動。

至於租金補貼或購屋貸款利息補貼之資金來源，依財政部所公布房地合一新稅

制之預期效益，第一年可增加稅收 42.24 億元，第二年 85.54 億元，第五年 174.39 億元，第十年 278.70 億元，此一龐大稅收在「取之於社會，用之於社會」之大前提下，亦可考慮全數用於租金補貼、購屋貸款利息補貼或直接興建工程費用，如此，務實以對、多管齊下，相信政策目標達成之可行性亦必大幅提高。

由以上分析可知，去年房地產市場已逐漸顯露疲態，至於房價漲跌趨勢，則可由內政部實價登錄資訊平台資料對照比較，另外，有關業者實際營運狀況亦可由台灣證券交易所定期公布之每月營收變化與年度稅後盈餘綜合研判；惟現階段最值得重視的應是在長期超額供給與短期重稅罩頂之雙重壓力下，不僅整體市場「量縮價跌」趨勢愈來愈明顯，隨之而來的，必然也是理性購屋時代的到臨。

在此情況下，主管機關最關心的就是如何避免市場陷入「硬著陸」，而出現系統性風險，甚至進一步拖累整體經濟，而相關業者必須格外注意的，除應加速餘屋去化之外，更應謹防金融業緊縮貸款，導致營運資金周轉失靈之流動性風險。

至於社會住宅之推動則應首重務實可行，除應以「興辦」為主之外，

中央與地方更應密切合作，並以租稅手段促使大量空屋釋出，俾免短期大量興建，徒增閒置資產與大量空屋；此外，亦可經由市場調查，確定地點與數量之後再做定奪。

〈本文作者係淡江大學產業經濟系副教授，德明財經科技大學客座教授，理財周刊總編輯〉