

## 房不勝防 居住正義淪為口號？

記者 劉智誠 報導

2021/05/30

### 居住問題 怒火延燒30年

1989年8月，無殼蝸牛運動發起了「萬人夜宿忠孝東路」活動，吸引5萬人齊聚街頭，在台北市忠孝東路進行了一連串針對居住正義的造勢活動。這是台灣第一次為居住議題發聲的社會運動，面對跳躍式成長的高房價，民眾希望政府能透過立法與監督，創造一個能讓人安居樂業的城市。

然而30年過後，儘管政府推出多項政策和法令，都市的居住問題依舊存在，2019年11月由居住正義改革聯盟所發起的夜宿東區活動重現了無殼蝸牛的憤怒。內政部不動產資訊平台所公布的2020年第四季臺北市房屋所得比為15.78，表示民眾需要不吃不喝將近16年，才可以在臺北市買間房屋。而這數值相比東京（10.68）、首爾（8.8）和新加坡（4.6）等亞洲都市，在全球都市中算是非常高，僅次於中國一線都市（前十大平均21.4）和香港（20.9），顯示台灣房價與所得之間存在著不合理現象。



2019年11月9日臺北市東區居住正義集會遊行。（圖片來源 / 劉智誠攝）

### 炒房嚴重 面臨房市三高

面對沉重的房價問題，政府雖提了諸多措施如房貸限制、實價登錄2.0、房地合一稅2.0和極具爭議的囤房稅。但這些政策是如何執行呢？又如何有效打擊炒房業者和多屋族群？

針對台灣嚴重的房市問題，國立政治大學地政系教授張金鶴表示：「背後根本原因是房地產變成投資炒作的商品，房子變成賺錢工具，而非居住場所。」台灣一直以來實行的低利率政策與相對偏低的房屋持有成本，雖此項措施幫助到許多民眾，但也讓投資客購屋時僅需付出部分資金，剩餘的款項則可用低廉的房貸慢慢償還，從而導致台灣房市時有熱錢湧入，房價也順勢推升。而房價的上升更連帶影響了房租的漲幅，使購屋族與租屋族的居住成本都有所加重，不僅增加了民眾的生活負擔壓力，也壓縮了他們的生活品質。

房市「三高」中的高房價與高房屋自有率本應是互相矛盾的兩現象，長期的高房價，理論上應該導致民眾不容易購屋買房，但高房屋自有率卻還是能夠發生，並存在於台灣數十年之久。面對此一情況民眾或許習以為常，但相比其他國家的房屋市場，此種矛盾情形值得我們探討。

中華民國統計資訊網的調查報告顯示，台灣的房屋自有率數值相當穩定，近十年來都維持在84%至85%的高檔區間內小幅波動，跟中國與新加坡近90%的數值相近，而日本、美國、韓國和德國等國家數值則在50%至65%之間。雖各國因土地面積與人口差異等不同因素造成數值不一，但近85%的數值有部分原因是因為華人「有土斯有財」的觀念深植人心。新北市32歲上班族賴先生提到：「先以郊區、中古的房屋作為首購選項，在負擔得起的範圍內先購買一間房子，雖然相對租屋會降低一定的生活品質，但至少在工作的城市周圍有個家會讓人安心一些。」顯示出買房似乎成為台灣人出社會後的重要歷程，在工作之餘，努力存錢購屋成為年輕人打拼的重要動力。面對現今持續上漲的房價，購屋族還認為早買不僅早享受，在價格上相對未來更是可以享有折扣。在新竹市科技業工作的35歲擁屋族陳仲凱表示：「要把買房當作置產，若是看好房價上漲，那就果斷下手，像我三年前買房到現在房價就漲了快30%。」

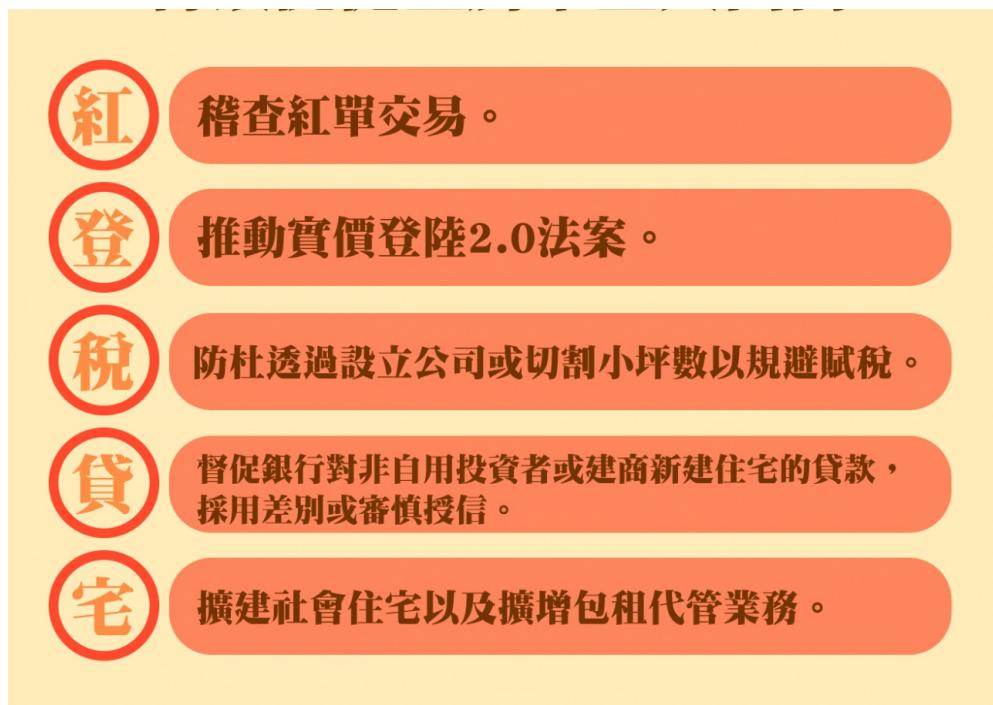


相對普通人買一間房子，投資客往往手握4、5間房的產權，除了炒熱台灣房價外，也導致了台灣的空屋率數值居高不下。相較於歐美認定的3%至5%，根據內政部不動產資訊平台統計，台灣的空屋率已逾十年高於10%，儘管臺北市房屋供應相對吃緊，是全台空屋率最低的縣市，也有高達7.41%的數值。臺北市某房仲陳先生則說：「房東通常不會輕易調降房租，他們寧願選擇空著也不想要低價租出去影響市場行情。」其原因除了因為降租容易造成整區租金下跌，更害怕的其實是影響到不動產價格，因為其波動金額更大，可能租金降了一萬元，房價便跌了一百多萬元。這使得屋主寧願讓房屋閒置，也不輕易降租，造成空屋率居高不下。

## 政府出手 為穩定健全房市

政府為應對持續高漲的房價，提出了許多的政策和解決措施，自2012年8月開始實施的實價登錄，上路至今各界看法不一導致風波不斷，直到今年1月（2021）宣布三讀通過實價登錄2.0的相關修法，加上了諸多如門牌揭露、預售屋納管和禁止購屋買賣預約單（紅單）交易等多項條文後，民眾才清楚看到政府穩定台灣房市秩序的決心。因為以往的實價登錄僅能查詢門牌區間，不能顯示出特定戶的成交價格，而預售屋問題，過往是在交屋時才進行登錄作業，修法後則改為簽訂買賣契約書後30天內便要申報，讓民眾能夠及時查詢預售屋的市場概況。紅單，則指的是民眾看完預售屋後若有興趣購買，可先付訂金拿預約單，然而紅單因為屬於非正式簽約，所以不易被查稅，且存在著許多不確定性，因此政府立法限制其交易。

房地合一稅2.0也是今年7月要開始實施，希望強化短期內出售不動產的交易稅以抑制炒房，儘管將兩年內交易稅提高到45%，2-5年內也課稅35%。多數專家仍然對此持保留態度，認為其可能無法有效實行，且可能會導致投資客轉為囤房。但若是能搭配囤房稅一同實行，將房屋區分為「自住」及「非自住」，自住3戶稅率維持1.2%，第4戶起視為「非自住」，稅率以1.5%-3.6%課徵不同的房屋稅。做到雙管齊下，限制其短期交易，並讓多屋族的房屋持有成本增加，便可以重重的打擊到炒房群眾，讓台灣房市趨於穩定。但如今囤房稅課徵基數仍屬於地方政府各自規定，全台僅有宜蘭縣、連江縣、臺北市、桃園市和新竹縣5個縣市提高稅率使「非自住」課稅超過1.5%，且唯有宜蘭縣、連江縣和臺北市對於「非自住」房數多寡課徵差別稅率，顯示各縣市對於囤房稅仍有不一致的看法，望未來中央朝野積極協商並盡快完成修法，從中央確立更加明確與嚴格的囤房稅標準，讓房市更加合理化。



行政院健全房市五大面向。（圖片來源／劉智誠製）資料來源：[行政院新聞傳播處](#)

面對存在超過30年的居住問題，諸多因素都可能影響房市走向，除了房地產改革外，社會住宅的興建與開發也是政府積極努力的方向，透過政策以落實居住正義，提供更多的居住空間給市民。長期來看，這是一項漫長的改革之路，期許政府和民眾共同努力，讓台灣房市朝更正確、穩定、透明的方向前進，早日實現居住正義。

關鍵字：居住正義、房價、房屋所得比、炒房、打房

縮圖來源：劉智誠攝



記者 劉智誠



編輯 郭揚

