

公論 政府三錯不除 房價只漲不跌

從內政部發布「住宅價格指數」、「房價負擔能力」統計，顯示全國僅雲林縣、嘉義縣、屏東縣、基隆市、嘉義市五縣市房價能合理負擔，其餘統統落在購屋負擔能力略低、偏低等級，而首都台北市購屋最辛苦，每月可支配所得之六成三額度，都需用來繳房貸，負擔能力全國最低，對照日昨財政部公布最新「國房」情形，今年全國有超過五十二萬人持有非自住住房屋，比去年增加二點四萬人，富人買房像是到市場買白菜，根本不在乎房價，二十多年來房價飆漲不息，肇因在政府三項錯誤政策，政府若不糾正錯誤，打房

措施包括近日金管會祭出的斬金流，碰到口袋夠深炒客或關係夠好人士還是無效。

第一項錯誤是政府停止蓋國民住宅。一九八七年，財政部國有財產局標售中華航空總部附近土地創下當時天價，引發了台灣嚴重的房價狂瀾期，「無住屋者團結組織」遂於一九八六年六月底發起無殼蝸牛運動，最引人注目的活動為「萬人夜宿忠孝東路」，讓當時李登輝總統作出興建「六萬元一坪」國宅政策，一時間就讓房價腰斬，不少建設公司倒閉，但這項政策在台糖公司蓋幾批住宅後就終止，主因在李登輝先生接受建商遊說，政府興建住

宅沒效率，住宅興建交由民間處理而政府則提供低利貸款讓民眾購屋，但政府完全停止蓋國宅的後果是建商推案的房價一期比一期高，房價不久又恢復無殼蝸牛運動前水準，因利息負擔低民眾無感而忘了痛，房價就這麼繼續飆漲二十年，難道不是政府造的孽，馬政府時代隨有恢復蓋公宅但未能妥善運用大量公有土地與 DDP 制度興建，因此公宅數量仍少無法撼動高房價。

第二項錯誤是政府修法減半土地增值稅。陳水扁擔任總統期間將土地增值稅減半徵收，馬英九上任卻漠視孫中山先生「平均地權、漲價歸公」主張，不願修

法改回救治，因此從二〇〇二年至二〇一八年，這十六年政府稽徵土地增值稅為一兆四千五百廿億元，由於減半等同國家少了一兆四千五百廿億元稅收，二十年來在如此低的土地增值稅情況下，由於每年有八百至一千億土地增值稅漲價歸私，讓全民忙著炒房，台灣地區房屋仲介店數目在全盛期比便利商店多，這也說明房價繼續漲漲造孽的另一主因。

第三項錯誤是政府不斷地賣地。每年各級政府都會為籌編預算來標售公有土地來平衡預算，這也是一種土地財政，由於標售公有土地是建商取得土地興建房屋最不用費力地方式，因此會產生競標，競標結果是地價不斷飆漲，建商會根據新地價再回頭去

調整房價，房仲業也會據此建議賣方調整售價，台灣六都近年來市地重劃抵費地、區段徵收抵價地地標售，屢創新天價都高開開發成本，建商花大錢買地當然會反映在房價上，這又是政府對高房價造孽另一主因。

近一年來政府不斷推出打房措施包括金管會近期限縮土建，但對房價的漲起不了作用，個人認為政府只要將前述三項錯誤，做修正調整政府不再賣地，公有土地運用 DDP 制度讓建商來興建公有住宅或租或售，同時修法將土地增值稅恢復舊制四十%、五十%、六十%之稅率，否則對打房毫無信心，對未來房價持悲觀看法，房價只漲不跌，而民眾痛苦依然，看不到居住正義。

(聞博/大學教師)

15 億打造新都心

東港聯合辦公大樓示意圖。



王船文化館示意圖。

東港大變身！屏東縣政府近年在東港鎮「機九」機關用地規劃東港社會福利綜合館、東港地區縣屬機關聯合辦公大樓、王船文化館、東港轉運站及停車場等重大工程，爭取逾十五億元經費投入興建，結合交通轉運、地方社會福利功能，並融入當地重要的迎王文化，未來將成為東港新都市。

東港「機九」機關用地位在船頭路，原為供臺灣鐵路管理局東港車站使用，因鐵路東港支線廢道，荒廢許久，於九十二年七月東港都市計畫通盤檢討時提出變更方案，九十四年擬定細部計畫，後於一〇八年時為符合東港都市發展現況及投入重大公共建設的需要，再次辦理都市計畫調整變更為目前土地使用分區配置，重新活化機九的閒置土地。

走進船頭路「機九」用地，各項工程正陸續動工興建中，可以感受東港的嶄新氣象，日前屏東縣政府秘書長邱黃肇崇率城鄉處、文化處、社會處、工務處、

地政處、交通旅遊處等共同說明縣府在東港的建設。

邱黃肇崇指出，東港是台灣重要的漁業重鎮，尤其縣府辦理黑鮪魚文化觀光季廿多年來，更帶動當地產業、經濟發展，加上地處屏東樞紐位置，潘孟安縣長上任以來一直積極爭取建設東港，雖然這些工程完工啟用之時，潘縣長已經卸任，但為地方未來發展留下良好基礎。

「機九」總面積約計四點二公頃，為了形塑以「人」為主體的活動空間及優質景觀綠廊帶，城鄉發展處於區內各基地之間，特別指定留設人行綠帶退縮空間，並委由建築師設計中軸綠廊帶，規劃流動綠地及節點廣場等概念，結合四季植被、街道傢俱及鋪面設計，讓舊鐵路廊帶華麗轉型，打造成兼具行政、交通、社福、文化及休閒的東港新都心。

各項建設工程規劃如下：

【東港地區縣屬機關聯合辦公大樓】