

「讓年輕人買得起房」是傻子花車
(或題：傻子花車上的居住正義)
陳國樑／政大財政系教授兼系主任
17 Dec., '23

荷蘭黃金時代的畫家亨德里克·格里茨·波特 (Hendrik Gerritsz Pot)，有一幅關於「鬱金香狂熱」的譏諷畫作，描繪泡沫經濟的社會況味。

油彩板中，花女神「弗洛拉」(Flora) 高高端坐在鬱金香旗幟飄揚的花車上，一手拿著數朵珍奇的鬱金香、另一手捧著鬱金香花束；「暴飲暴食」(Leckebardt)、
「貪婪」(Graegrijk) 與「信口開河」(Liegwagen) 三人，頭戴著傻瓜帽、左右頂端各插有一朵鬱金香，坐在下方；車前座還搭載了「蒐集癖」(Vergaeral) 與「妄想」(Ydel Hope) 兩位夫人。而哈倫城裡的紡織工人們，紛紛停止工作、拋棄生產器具，緊隨跟在花車後，眾人一同走向滅絕的惡海。

「讓所有年輕人都買得起房子」是理盲濫情的口號，巧言而媚俗。日前驚見總統參選人，大喇喇的喊出「讓年輕人買得起房」，作為促進居住正義的主打政見；立意雖然良善，但錯誤的誘因設計，恐怕是要年輕人，羣起仿效哈倫城裡的織工，一旦成真，將會是居住正義的大災難。

簡單的「供需法則」(the law of supply and demand) 告訴我們：一旦全台灣所有年輕人都受政策的激勵開始買房，房價必然向天價攀升，當今的高房價，只不過是「低點」；而房地不動產又不是「青菜豆腐」，果真當所有年輕人都「買得起」房子，該當時台灣的房地產市場，勢必已然全面崩壞。

炒作的價格泡沫，在當下交易資訊近乎透明的市場環境，並無法持久，房地價格決定於「堅實」(hardcore) 的供給與需求，因此，容我借用房地產業者用語，高攀的房價，其實是有「剛性的需求」支撐。在台灣，此一剛性的需求，主要來自兩個誤導：不良的社會規範與謬誤的政府政策。

在社會規範方面，讓我分享一段個人經驗。去年農曆年後，筆者於學校操場慢跑。在外側跑道繞圈圈之際，耳朵傳來兩位場邊戲耍小朋友的對談；小男生莫約國小三、四年級，小女生應該是幼稚園大班的年紀。

男孩：「妳有多少壓歲錢？妳要買甚麼？」

女孩：「我有四千多元，我要買房子。」

男孩：「四千多元買不到房子；可以買…。」

女孩：「不要，『把鼻』跟『媽咪』都說，最重要的事就是買房子！」

兩位小孩天真的對話，卻如雷霆貫耳，所造成的震撼，讓我不禁慢下腳步來，暗忖：「曾幾何時，父母不再是叮嚀子女要：『認真讀書』、『當有用的人』，而是：『最重要的事就是買房子！』」

更有甚者，國人朗朗上口、人云亦云的「有土斯有財」說，自始就是誤解。《禮記·大學》：「道得眾則得國，失眾則失國。是故君子先慎乎德。有德此有人，有人此有土，有土此有財，有財此有用。德者本也，財者末也，外本內末，爭民施奪。」

原意在勸說胸懷天下大志者，須以道德為本，方能得民心，進而能夠開疆闢土，創造出足以供治國所需的財源；本末倒置，將造成天下大亂。怎知後世不肖子孫斷章取義「有土斯有財」，繼之以訛傳訛、謬種流傳，轉化成個人必須擁有不動產纔能致富，形成「一定要買房」的不良社會規範，支撐著高高在上的房價。

在政府政策方面，可用的工具莫過於財政政策、貨幣政策與金融管制；長久以來，所有政策工具的發展，直接或間接、無所不用其極地鼓勵國人購買自用房地。以筆者較為熟悉的租稅制度來說，購屋貸款利息扣除、財產交易所得重購退稅、房地合一 400 萬免稅、房地合一重購退稅、自用住宅用地重購退稅、一生一次與一生一屋土地增值稅優惠、自用住宅用地地價稅優惠、自住房屋稅優惠……指不勝屈、「族繁不及備載」。

謬誤在於，居住正義的要義在於使國人「安居樂業」、滿足國人對於有品質的居住服務需求，豈是一味地鼓勵所有國民購買自用住宅？正由於「政府不會倒」，扭曲的政府政策，也就會持續不斷地拉抬，已然是讓人聞之咋舌、搖頭嘆息的高房價。

在激烈選戰瀰漫的硝煙迷霧中，牛鬼蛇神莫不聲嘶力竭的揮舞著居住正義的大旗；年輕人要譴責與唾棄引領群眾走向滅絕的傻子花車。不良的社會規範一日不能導正、謬誤的政府政策一日不知檢討，居住正義得以實踐的一日，永遠不會到來。