

e842360 / April 26, 2011 11:50AM

[奢侈稅後 長期投資客增21%](#)

自住客：有撿便宜機會 不排斥買第2間

2011年 04月26日 【張舒婷／台北報導】奢侈稅政策喊出後，短期投資熱潮降溫，但長期投資客卻大幅增加。據房仲業統計，持有房屋不到2年的短期投資客，原本占買方比率高達54%，奢侈稅議題拋出後驟降至10%，長期投資客則上揚達21%，成為購屋主力，換屋族也逾3成，財力最弱的首購族僅小幅攀升至22%，顯示奢侈稅政策嘉惠首購族程度不大。

根據台灣房屋調查，今年2月底迄今，首購族平均每個月看屋件數為20.5件，與政府喊出奢侈稅前相比，多出11.2件，成長幅度約9.3%，高居大台北地區之冠；長期投資客、換屋族的平均看屋量也分別增加6.5件、4件。弔詭的是，雖然首購族出門看屋了，但成交比率並未同步攀升，台灣房屋統計顯示，奢侈稅政策發酵後，口袋深的長期投資客大舉進場成為購屋主力，首購族僅小幅增加9個百分點，達22%。

首購族出價較保守

台灣房屋研究中心經理洪暉恒表示，奢侈稅阻擋短期房價漲勢，不少自住族群希望趁機撿便宜，但又擔心市況不明，於是首購族出價普遍保守，約比成交價低15%，但因賣方態度較硬，平均讓價幅度只有5%左右，才會導致首購族看屋量上升，但實際成交僅微幅成長9%的現象。

奢侈稅後市場成交增加最多的是長期投資客，上揚21%，洪暉恒分析，奢侈稅規定持有年限為2年，故資金多轉向具收租性質的店面、辦公大樓，尤其是精華商圈的黃金店面，目前一位難求，不少聰明的屋主看準時機立即調漲租金。

「觀望政策再決定」

家住新北市新莊區的溫繡蓮表示，最近住家附近，每天都貼滿出售房屋的廣告單，看起來就像投資客在倒貨。她聽說奢侈稅喊出後，房價跌幅有10%，議價空間也擴大，看房子的意願確實上升，不過看屋歸看屋，還是要觀察奢侈稅正式實施後，才能下決定。

今年26歲、在網路公司擔任行銷企劃的Irene，指出今年景氣好轉，自住客購屋的需求上揚，又逢奢侈稅政策上路，她和未婚夫雖然已買下一間房子，如今又想多看看幾間，若能遇到撿便宜的好機會，不排斥買下第2間房。

查稅才有打房效果

台大經濟系林向愷表示，奢侈稅頂多抑制短線投機客，對長期投資客、換屋族、首購族均影響不大，他認為，殺傷力最強的是財政部的查稅手段，針對賣方轉賣後的資本利得去課稅，才能發揮打壓房價的效果。

[size=large]/[size]
