

台湾：打击“炒房”再出重拳

本报记者 汪灵犀文/图



近1年来，台湾地区房地产市场升温迹象明显。数据显示，全台房屋买卖成交量和成交价均创下历年新高，看房变成岛内“全民运动”，预售楼盘常常在几周内就被抢购一空，甚至出现科技工程师等中产人群干脆辞职去炒房的新闻。为抑制楼市过热，台当局从去年底开始不断加码，祭出多条打击炒房的措施，不过成效几何且需再观察。

► 高楼林立的台北市。

价量齐扬 幅度惊人

38岁的小艾2019年底在台中市北屯区买了一套预售房屋，每平方米成交价不到5万元（新台币，下同）。但今年3月份他再去看同一区域、同一建筑商承建的其他预售房，每平方米开价硬生生多了3万多元。“房价1年半就涨这么多，薪水再怎么涨，工作再怎么拼，都赶不上啊。”小艾在接受台湾媒体访问时感慨，庆幸自己当初辞掉高科技公司的工程师职位，全心全意炒房。看如今的形势，他更加坚定了看房、买房的脚步。

“买房子要靠提前排队抢的，慢一点就买不到。”这是岛内网友的切身感受。台官方统计数据表示，2020年全台办理买卖转移手续的房产高达32.6万栋，创下近7年新高。价格方面，台北、新竹、桃园、台中、台南、高雄6个都会区房价全线上涨。桃园、新竹、台中涨幅都超过7%，新竹更是超过8%，均打破历史最高点，楼市价量齐扬，火爆到不行。

“问题在钱太多了。”专注不动产领域的台湾瑞普莱坊公司市场研究部总监黄舒卫说。全球资金泛滥，台股大涨，购买门槛低的预售

房成为投资者的炒作目标——首付只需20%、贷款八成，利率又是极低的1.5%左右，甚至有的大型建筑商只向买家收取5%的首付，另外提供无息贷款15%，对稍有经济实力的人来说都没什么负担，难怪黄舒卫感慨：“以前认为炒房的是贵妇团、医生团，现在‘菜篮族’、‘科技新贵’比比皆是。”

打击炒房 措施加辣

过热的房地产市场显然不利于台湾经济发展。台湾《工商时报》近日评论道，房地产繁荣难以带动其他产业兴盛，还会排挤非房地产产业的可用资源，降低整体经济增长。当前的情况，台湾房地产市场“已经热到必须要踩刹车了”。

为宣示遏制炒房的决心，台当局从去年12月起，陆续祭出一系列健全房地产市场的措施方案，包括强力稽查期房炒作，加速推动房地产市场透明化，查核房地产交易的避税、漏税行为，适时管制压低购房贷款比例，广建与公租房类似的“社会住宅”等。

今年2月，台湾当局财政事务主管部门首次公开年度“房屋税籍所有人总归户”统计结果，以回应舆论“市场透明化”的要求。数据显

示，去年共804.17万台湾居民拥有房产，71%拥有一套，19%拥有2套，拥有4套以上的个人“囤房族”约31.9万人，其中拥有10套以上房产的“囤房大户”达1.95万人，比例逐渐上升。

3月，台湾“中央银行”紧缩信用管制，降低购房贷款比例。公司法人购置住宅的贷款比例从50%至60%一律降至40%，个人购置高价住宅或第三、四套房屋的贷款比例，则从60%最低降至40%。

4月，持续发热的楼市逼迫台当局再度加码打击措施。台立法机构修改房地产所得税税率，明确7月1日之后，自2016年起买入的房屋，若在持有5年内出售会被课重税。持有2年内出售会被课45%所得税，2至5年课征35%的税，5至10年则需交20%所得税，10年以上则为15%。

成效几何 尚待观察

民进党当局宣示要打击房地产炒作，但长期关注岛内房地产政策的台湾学者张金鸞在社交网站上写道：“有好看的菜单，并不代表会炒出好吃的菜！”实际上，2016年台当局就推出过类似政策，对持有时间过短的房屋交易课征35%—40%的重税，希望让飙涨的房市降温，但政

策上路5年多来，台湾地区住宅价格指数仍节节攀升。

业内人士认为，台湾房地产持有成本严重偏低，“囤房”“养房”要比“养车”还便宜，才是“有钱人拼命置产，无壳蜗牛无力购屋”的关键。台当局公布的统计数据也显示，岛内住宅空置率达19.3%，且高达63%的空屋都在居住需求较高的都会区。只要“囤房”有利可图，建筑商盖再多房子也不够卖，房价自然也降不下来。如何健全房屋及土地持有税制，才是真正解决问题的方向。

但在台湾这个泛政治化的选举社会，问题的发现与解决，常常隔着万水千山。台湾吉家网董事长暨房仲全联会荣誉理事长李同荣坦言，台当局一再表态要打击炒房，多半是沦为口号。岛内房东共有90万人，背后代表的起码是200万张选票，若调高房屋及土地持有税，引发的不满难以衡量，哪个政治人物敢得罪？

“这个风风雨雨的社会要怎么花开？少年家（年轻人）怎样落地？”这是台湾某年轻乐团演唱的闽南语歌曲《浪流连》的歌词，唱出了年轻人的心声。台湾年轻人常自嘲是“无壳蜗牛”，在薪资停滞、房价高涨的环境下，如何安居乐业，已是个难解的题。



声音

「十四五」规划为香港法律界带来多重机遇

由香港特区政府律政司和香港律师会主办的“政策、策略与机遇——‘十四五’规划为香港法律界带来的新机遇”线上研讨会日前举行。与会嘉宾认为，“十四五”规划为香港法律界带来多重机遇，业界应以自身所长贡献国家所需，在服务国家的过程中促进自身发展壮大。现将部分嘉宾发言摘编如下：

“十四五”规划中明确，国家支持香港建设亚太区国际法律及解决争议服务中心，支持香港提升国际金融、航运、贸易中心和国际航空枢纽地位。这几方面的法律服务在香港方兴未艾，值得重视和锐意发展。

中国和世界经济交往越来越密切，提高国家法律服务整体素质的重要性和迫切性更为突出。除了制度优势和语言优势外，香港律师在国内外之间有较强联系能力，是国内外法律服务的“超级联系人”。此外，香港律师事务所有健全的管理、较高的信任度，加上内地对香港法律服务的需求，是香港法律界为国为民作贡献的好机会。

——全国政协副主席梁振英

“十四五”规划有关发挥香港优势的内容丰富，香港要更好融入国家发展大局。规划纲要提出促进国内国际双循环的新发展格局，这是香港不可错过的机会。过去香港帮助内地商品出口、企业走出去、海外资金引进来，现在这一“中间人”角色要调整为“反向操作”，帮助优质海外商品、服务和先进技术进入内地。

——全国人大常委会香港基本法委员会副主任谭惠珠

国家要国内国际双循环和“十四五”规划提供强有力的法治保障和国际化、法治化的营商环境，其中必然涉及整合律师、公证、司法、仲裁、调解等法律服务资源，加快培养一批国际一流的仲裁机构、律师事务所和涉外法律人才，推动形成公正合理的国际规则体系，进一步完善我国一站式多元化纠纷解决机制。香港法律界应该善用法庭、仲裁和调解平台，培育自身持续发展增长点。

——香港中律协协会会长陈曼琪

香港的进步与国家发展密切相关。在国家支持下，香港不断前行取得进步，也必须融入国家发展大局。香港已经做好准备，充分利用“一国两制”下的独特优势，为国家所需发挥香港所长，与内地优势互补、协同发展。

律政司会积极善用和发挥香港在法律和争议解决服务的优势，继续巩固香港作为国际法律枢纽的地位，与业界携手把握“十四五”规划机遇。律政司正与内地相关部门密切联系，落实更多粤港澳大湾区的法律服务开放措施。

——特区政府律政司司长郑若骅

香港应把握国家“十四五”规划带来的种种机遇，抓紧粤港澳大湾区建设的时机。合资格香港法律执业者通过特设考试，可获得大湾区9个城市从事内地法律特定范围的执业资格。目前已有600多名香港法律执业者报名参加考试，相信未来会有更多香港律师参与大湾区发展。

——香港律师协会会长彭韵倩

(据新华社香港电)

专家学者“把脉”澳门影视产业

俞晓

由澳门城市大学、中欧国际工商协会联合举办的“对话：中国当代影视文化经济学术论坛”近日在澳门城市大学举行，由新结构经济学角度探讨有关产业经济所牵动的潜在收益，并与资深从业者对话，探讨澳门如何引领产业升级及推动多元化经济模式等。

澳门城市大学协理副校长叶桂平在致辞时表示，文化创意产业是澳门经济适度多元战略的重要产业之一，澳门特区政府2021年《施政报告》里也提到要促进文化及体育产业化、推动影视产业发展。对此，澳门可从文化产业发展尤其是影视产业入手，结合高端服务业发展，打造文化旅游与文化载体，满足澳门及大湾区对新型文化业态、文化消费模式的迫切需要。

香港知名影视演员林保怡认为，培养更多影视产业人才是发展影视文化经济的重要一环。建议澳门特区政府支持和鼓励业内人士继续深造，推动影业幕后工作质量的提升，让中华传统文化在澳门产生更加深远的影响力，从而提高文化软实力。

澳门莲花卫视台长李自松说，当今中国的影视产业处于良好的发展时期，未来中国将发展成为影视产业强国。在此背景



澳门国际电影节颁奖典礼 (资料图片)

下，吸引领域高端人才，合理运用、结合澳门的特色，发展具有澳门特色的影视产业势在必行。

李自松认为，澳门发展影视产业要扬长避短，比如引进更多剧组、人才到澳门，提供更多配套措施，吸引剧组来澳门取景。澳门也适合举办影视产业论坛、颁奖典礼等活动，可以发挥这方面的优势。

在互动讨论环节，与会嘉宾就港澳台地区的文化焦点、演员及故事演绎特色，乃至如何与内地（大陆）有机结合等议题，展开深入广泛的交流。

澳门智慧人文励政会会长吴在权说，影视作品作为载体，能够将我国的深厚文化传播至国

际。澳门市场相对内地小，但澳门影视产业正逐步发展，尤其随着大湾区建设及国家大力扶持文旅产业等政策，澳门影视行业的发展机遇十分广阔。

澳门特区立法会议员李静仪从政策层面指出，澳门特区政府始终重视文化产业发展。协助从业人员尤其推动有志青年投身有关产业，同样十分重要。

广东省江门市蓬江区文化广电旅游体育局副局长朱婉姘认为，在中国市场，影视文化处于较好的时代，要利用好眼下的机遇，将其与产品营销、文旅等相结合。不应只着眼于票房收入、点击率等，要多方面发展，将影视周边产品、文旅等庞大消费面联系起来。



左图：酒品参展商摊位。右上图：茶叶参展商在布置摊位。右下图：方便速食参展商摊位。

新华社记者 李钢摄

行摄香江

随着新冠肺炎疫情逐渐缓和，香港经济活动逐渐恢复。在日前举办的“第十八届香港春日美食节”上，来自日本、韩国、马来西亚、土耳其、荷兰等世界各地的美食“汇聚一堂”，市民参与兴致勃勃。现场美食品种琳琅满目，有参茸海味、水果、零食、酱料、速冻食品，还有酒类和茶叶等。由于现场禁止进食，主办方特设美食街，鼓励市民在现场购买熟食，然后带回家中慢慢品尝。