

款大量集中流向不動產、建商不手軟的炒作房價、購屋族超出能力的高槓桿貸款，這些都是金融風暴山雨欲來之前的強烈訊號。這也難怪楊金龍說，這次“央行”花在規劃第七波選擇性信用管制的力氣、時間與承受的壓力，實在不輸前六波的加總。

表面看來，台灣地區“央行”房市管控政策師出有名，更符合賴清德當局強調的居住正義；但事實上，即使“央行”是正義之師，如此重手之下，仍難保不傷及無辜，更遑論對房市的殺傷力。首先，對於投機客和建商來說，“央行”的管制措施確實有一定的殺傷力，可望抑制房價失速的漲勢和因炒作膨脹的交易量，投機客和建商短時間或可能因“央行”政策被綁手綁腳，但只要有獲利的空間，實際上都難讓炒作絕跡。其次是，就居住正義或青年安居而言，民眾現在面臨的是房市三高的問題，也就是房價高、自備款高、利息高。“央行”抑制炒作最多可緩解高房價，但相關限制貸款的成數措施，反而會讓民眾必須準備的自備款更高，讓大眾買房自住的理想變得更加遙不可及。第三，則是“央行”再三強調的市場健全度；依台灣地區“央行”的觀點，銀行的信用資源如過度流向不動產，將不利於金融穩定，更可能排擠生產事業實質投資所需的資金，造成經濟衰退。

新政策將如何影響市場與經濟

值得注意的是，台灣地區“央行”這次新政策聚焦於收緊貸款的成數與寬限期，並擴大適用範圍，試圖抑制房市炒作行為。問題是，它將如何影響市場與經濟？此次政策的目標之一即是，將資源優先分配給真正有自住需求的購房者，透過取消首戶房貸寬限期的安排，無自住需求的投機者，將被迫承擔更多的資金壓力。尤其，此次政策透過嚴格的限制公司法人與多戶購屋者的貸款條件，實際上是對整體金融體系進行風險管理。當投機者逐步退出房市，房價走勢更加穩定，銀行系統的風險也會相應降低。

至於其具體影響與效應如何？儘管該政策對抑制投機行為有顯著的效果，但對部分有自住需求的購房者而言，政策帶來的困擾也同樣明顯。此次管制中，自然人第一戶購屋貸款不得享有寬限期，這意味即使是首次購屋者，資金壓力也將增加。對於中產家庭或有換屋需求者，貸款成數的降低可能會抑制其購房的意願。尤其房地產

與建築、裝潢、金融等產業密切相關，房市調控將不可避免對這些行業產生連鎖反應。當貸款條件收緊，可能導致整個產業鏈的萎縮，對於依賴房市發展的中小企業來說，衝擊尤為顯著。此外，房地產貸款縮減後，銀行的相關業務也將受到影響，金融業的部分收入可能面臨下降的壓力。一些投機者或會在房價下跌的預期下拋售房產，進一步導致房價下滑。

尤有進者，台灣地區“央行”該打炒房措施，只要名下有房屋，第一戶購屋貸款就沒有寬限期，為了避免傷害到自住客，“央行”一個月內將提出排除條款。台灣地區的公股銀行表示，將會爭取“繼承房屋”、“以小換大”等兩類換屋族可被排除，在簽切結書的配套下，可獲寬限期。換言之，這次打房措施最令人議論者，即是名下有屋者，第一戶貸款就沒有寬限期。據台灣地區的公股銀行計算，如果貸款1千萬元新台幣、原本有寬限期，現在調整為沒有寬限期，每個月就要多準備2萬多元新台幣，一年就是30多萬元新台幣，購屋者要多準備自備款，否則就很難再擁有第二屋。正因“央行”這波打炒房，遭批有濫殺無辜之嫌，使得楊金龍總裁日前表示，持續聽取各方意見，“必要時，將針對需要協助、無辜的人，推出協處或排除條款”，相關措施將於一個月提出。

總之，該政策措施顯然短期內除了首購、都更危老與企業投資興建廠房不受影響外，換屋、投資、投機等其他房貸的申請門檻與難度皆提高，類型則以成屋首當其衝，而預售交屋的狀況也恐受影響。但整體而言，不同於今年上半年價量齊揚的盛況，下半年因政策的干擾將使市場氛圍有所轉變，觀望情勢較為顯著，致使住宅市場進入降溫期，交易結購轉為量縮、價格高檔震盪的格局。

整體而言，政策的實施可能短期內打擊市場的流動性，影響部分群體的購房能力，並對房地產相關產業帶來壓力。然而，從長期的角度來看，這項政策有助於減少房市泡沫化風險，為無房者創造更多機會，並保護金融體系的穩定性，毋寧可以說是利大於弊。



掃碼聆聽原文



掃碼閱讀原文