

台當局重手打炒房 “居住正義”會否傷及無辜

文 | 潘錫堂 台灣輔仁大學兩岸關係學暨國際關係學教授、海峽兩岸學術文化交流協會副理事長

台灣地區“央行”9月20日祭出史上最猛的限貸令，除了房市選擇性信用管制至今已累積至第七波，“央行”最新出手的四招，包括：

- >>> 新增規範自然人名下有房屋者的第一戶購屋貸款不得有寬限期；
- >>> 自然人第二戶購屋貸款最高成數由6成降為5成，並擴大實施地區至全台；
- >>> 公司法人購置住宅貸款與自然人購置高價住宅貸款及第三戶（含）以上購屋貸款之最高成數由4成降為3成；
- >>> 餘屋貸款最高成數由4成降為3成等。

台灣地區“央行”這四招可謂刀刀見骨，也引發建商和民眾一片哀號，除了被形容是歷來最大的打房力道，更有建商直言“央行”“打太大力了，難道要把房地產業打趴？”房貸市場僅剩“首購友善”，除了新青安等首購族還有喘息空間，換屋族和小建商恐怕都被逼上絕路。可見這手段之嚴厲，炒房者稱為歷年之最。為什麼此時才開始對在房市橫行霸道已久的怪獸“炒房”下重手？是不是晚了？還是不得不為？

台灣地區強力治樓市

由於考慮到不動產放款集中度，6月底台灣地區全體銀行平均是37.4%，很接近37.9%的歷史高點，以及截至7月底，銀行不動產放款平均比例為26.47%，甚至台灣地區的銀行7月底房貸餘額為新台幣10.65兆元，再度創下18年來的新高，已連續3個月暴增逾新台幣千億元，年增率達到10.82%；再加上今年1~8月台灣地區“6都”建物買賣移轉件數年增率衝高至27.5%，房價也持續屢創新高，成了台灣地區“央行”這次理監事會議出重手針對房市進行調控的原因。換言之，台灣地區房價狂飆，銀行不動產貸款數額，已逼近台灣地區“銀行法”規範的30%上限滿水位，台灣地區“央行”希望針對房貸進行總量管制，包括造成這波房價直直漲的始作俑者

“新青安房貸”，也被採取精進措施，等於變相踩煞車以壓抑過熱的房市。不動產業者因此對房市不再看好，炒房者也已聞到了氛圍不對，表態認為，“央行”出手太狠會打擊到無辜，例如首購族、換屋族等，希望“央行”縮手。但“央行”能不下重手嗎？看看“央行”連續兩季提高存款準備率，對房市採取史上最嚴格的信用管制，更何況此次調升存準率與通膨無關。台灣地區“央行”總裁楊金龍在“央行”理監事會後，即坦白告知媒體是衝著房市而來。也就是，再這樣放任下去，房市要泡沫化；而房市泡沫化後，金融機構必受波及。

再進一步言，去年8月蔡英文當局根據賴清德競選台灣地區領導人的政見推出的“新青安”房貸政策，原本用意是幫助買不起房的年輕人購屋，但政策欠缺周延思考，造成影響了全台房市、金融業，使得房價飆得很離譜，民眾紛紛向銀行高槓桿貸款購屋，買房的年輕人背負著沉重的房貸，買不起房的民眾更買不起，政策結果適得其反，徒然肥了建商、多屋族、炒房客，更埋下未來可能發生房貸大量違約風暴的隱患。無怪乎，楊金龍撂下重話，“要給投資客、投機客一個教訓，房市必須降溫”。亦即，“央行”發現，這一年來房貸餘額暴增新台幣5千億元以上，至少21家大型銀行房貸水位竟然不到一年就快速接近台灣地區《銀行法》的上限。銀行業放