



建築心聲

球不在手上 練就防守基本功

理事長 陸炤廷

時序進入第四季，接近歲末，準備迎接2025新的一年，但是今年肯定有個不好過的年，央行自2024年下半年以來的第六波及第七波信用管制，打亂了房地產業原來的預定計畫。對業者來說，憂喜參半，管制措施讓市場回歸冷靜理性，卻也讓衝太快的業者，增加了風險，一顆心瞬間提到了嗓子眼。

2024年9月19日公布的第七波信用管制，從政策內容來看，基本上是排除新青安及首購族適用者之外的全壘打，豪宅、換屋、投資及建商餘屋等，全部在規範範圍內，看似這些類型的房地產交易影響大；但實際上對於新青安適用的首購者，也是受到影響，顧慮貸款成數不如預期，因此也同步延緩了購屋行動，即便央行表明了不打首購的原則，但實際上首購者也是憂心忡忡。

首購者擔心，在銀行房貸放款滿水位的壓力下，原本預期的八成貸款，成數下

降至七成五或是七成，差這0.5成至一成，增加的自備款就是50萬到100萬，對首購者來說很難承受，還要擔心2025年利率上升增加成本，導致不敢在接下來的一年輕易購屋，首購客源減少。

換屋者更是苦不堪言，原本在2024年6月時，央行便已將購買第二屋的最高貸款成數下降至六成，第七波又降至五成，等於換購2,000萬要自備1,000萬，貸款是否能取得也增加很多變數，要先檢附資料讓銀行審查，換屋難度大幅提升，換屋切結時間也僅維持1年，換屋客源減少。

投資買方在這幾波操作下幾乎被魔化，原先在預售期購屋的投資買方貸款受阻，未來可能因自備款不足而無法交屋，建商入帳的風險大增，尤其是一些以低自備行銷售屋的預售案，買方一旦不交屋，留在手上的餘屋勢必增加，金流可能就會出現問題。以投資為目的的買方，屆時更可能以低價拋售到交易市場上，造成價格



混亂，投資買方的客源鳳毛麟角，這些都是2025年令人憂心的問題。

現在的高雄市況很險惡，來客減少一半，成交只剩10%，一周內如果能銷售1-2戶，就已經是銷況很好的建案；試想如果這個建案規劃300戶銷售，即便每周穩定出售2戶，也要150周才能完銷，將近3年的時間，售屋金額才能入帳，如果其間又有新案要推出，整體資金肯定會無法銜接被卡住，中小型業者的金流會十分緊張。

不過話說回來，這波景氣持續爆衝也是需要冷靜一下，在台南高雄工作的台積電工程師，可能都快買不起了，誰能料想到台積電附近的新建案單價，都快比美術館高了！而土地價格持續飆漲，對業者來說壓力也是很大，如果央行沒有出手抑制，房價可能會再向上攀升10%-15%，幾乎看不到天花板的；因此，如果買方的條件沒問題，此時進場是最理想的，「沒漲就是跌」，在南臺灣就是這個硬道理。

2025年高雄房市會是什麼光景，還很難評估，雖然現下的環境嚴苛，但是世事難料，誰也無法預估是否會出現預料之外的利多；在此之前，呼籲會員同業，還是要保守以對，整理調整中長期的產品策略，不要再推出20坪以下的小格局，接受投資客已經離開市場的事實，回歸自用、換屋市場規劃，做出市場需求的調整變化，或許審慎投入打房之外的危老都更市場，或許降低推案優先去化餘屋，畢竟未來還有ESG帶動的成本上升及原物料上漲等著房地產業者，球不在我們手上，至少要先好好練就防守的基本功。