



建築心聲

金融活水亟待釋出 產業才能續行

理事長 柯俊吉

今年下半年房市景氣持續低迷，高雄市更因廢土爭議頻頻登上新聞版面，對市場信心造成衝擊，期盼在2026年後，市場買氣能夠回升，並帶動整體經濟好轉。然而，房產業要恢復生機，前提是政府必須對民衆及業者適度調整，鬆綁現行的信用管制政策。

一、18個月開工規定缺乏彈性，不利景氣調節

針對政府要求建築業者在取得融資後必須於18個月內開工的規定，本會已多次向主管機關反映並不合理性。此規定原意在避免囤地，但實際上卻適得其反：

- ◎景氣上升期：業者為把握時機會迅速推案銷售，並無囤地必要。
- ◎景氣低迷期：因開工期限被迫推案，使供給在需求低檔期增加，大幅降低市場彈性，恐增加市場混亂，呼籲政府應重新檢視此項政策，避免在房市低迷期進一步扭曲供需平衡。從買地交地申請使用，包含容移、都審、危評、交評、環評等各項行政流程，有時皆超過18個月

內，故政府限制業者18個月開工極不合理。

此外，消費者取得貸款難度也相對提高，銀行審查標準趨嚴，餘屋貸款被限縮至三成，使得業者必須加高自有資金才能經營，這種狀況下猶如過去銀行抽銀根的嚴苛待遇。政府為預防建商囤地而採取的措施應當更多元，而非強制規定取得融資後18個月內必須開工，房地產景氣具有週期性變化，隨著市場的腳步做應變準備避免市場供需失衡。

二、第二戶被一律視為投資限制，不符生活現況

政府長期限制民衆取得第二戶不動產，原意在抑制投資炒作，因而施加多重限制，此政策已明顯違背社會實際情況與民衆需求，實務上第2戶不動產需求成因甚多，例如繼承、工作所需、換屋需求、資產配置、或日後老年生活收入來源規劃等等…不應將所有第2戶不動產需求一概抹滅，建議政府應將限制重點放在購置取得



第3戶不動產上，將會更符合民心與所需。

三、收支比審核大幅拉高，提高民眾申貸難度

目前銀行放款方式趨於緊縮，收支比從以往的120%～130%大幅拉高。以國營《台灣銀行》近期審核為例，其門檻大多落在180%～200%，因台銀為市場具代表性的國營銀行，其審核方向常被視為整體金融環境的指標，也使民衆實際申貸壓力顯著上升。

舉例說明：

以一對夫妻申請1,000萬元，30年房貸為例，每月本息支出約4萬元，若以每人每月生活支出最少1.6萬元來估算，兩人則3.2萬元，加上房貸夫妻每月總支出約7.2萬元，在收支比180%～200%的嚴峻標準下，夫妻總合月收入必須達到12.96萬元～14.4萬元（年收入約156萬～173萬元）才能順利獲貸，以高雄市家庭所得水平來看，此門檻很難達成，若家庭中還有未成年子女，需加每人數千元的生活支出，使得購屋難度雪上加霜。

根據高雄市勞動統計查詢網資料，113年平均家庭所得為138萬元（平均每月所得約11.5萬元），此數據低於銀行所要求的最低標準月收入12.96萬元，況且年輕族群所得通常遠低於平均值，這使一般民衆尤其是首購的年輕族群，難以順利貸到1,000萬元的購屋貸款。目前高雄市兩房一廳車位的新成屋平均總價約1,300萬元，若以八成貸款計算，貸款金額約為1,000萬左右，在現行收支比180%～200%的標準下，家庭年收入需達到156萬～173萬元，才能貸到千萬，以前收支比在120%～130%時，年收入僅需104萬～112萬元即可取得千萬貸款，兩者相比促使購屋民衆的年收入門檻暴增到52萬～61萬元，購屋條件艱難重重。

四、豪宅認定4,000萬門檻已與市場脫節，引發交屋糾紛風險

高雄市豪宅的定義門檻，總價為4,000萬元以上，目前也備受爭議。根據現行規定貸款成數被縮至三成，意味購屋



者需自備2,800萬元以上的現金，然而疫情過後，高雄市房價明顯上漲，導致許多原購買價在4,000萬元以下的預售屋買方，在數年後交屋時，房屋市場總價可能因行情上漲，超過達4,000萬元即被定義為豪宅，一旦意外晉級豪宅，買方就得補足原房價4到5成上達千萬以上自備款，這不僅對民衆帶來沉重壓力，也容易在交屋階段產生買賣糾紛。

五、廢土禁倒造成工期延宕，每坪成本恐增加2~3萬元

近期美濃地區非法傾倒廢棄物問題浮上檯面，導致目前營建剩餘土石方暫時無法清運，此現象衝擊到建築業、基礎工程停擺，造成鄰房及公共安全風險上升，會員面臨工期延宕無法如期完工及申請使用執照的窘境。為解決「土方之亂」營建場及廢棄物清運問題，市府緊急召集兩大建商公會與營造公會進行研議，規劃未來將朝增設【公辦公營】土資場，並加強暫存量。公會評估新增公辦土資場費用較以往

增加數倍以上，嚴重影響工程造價，與政府調控房價方向背道而馳。目前市府另規劃土方可運至南星計畫場域，一切都還在籌備中，業者僅能靜待市府規劃處理結果，整起事件已使營建工程遭受重大損失，對業者經營造成沉重壓力。

六、良好的財務管控才是永續經營之本

房市景氣與金融政策密不可分，若信用管制過度僵化，將使民衆申貸壓力攀升，也限制合理的換屋或自住需求。建議政府在不影響金融風險控管前提下，調整現行管制、提高政策彈性，並精準區分投資與非投資行為，使市場供需維持平衡，產業方能穩健發展，也讓民衆真正受惠。在業者經營方面，目前政府仍持續採取打房措施，資金、土地與營建成本依舊同步攀升，面對房市景氣低迷，業者務必妥善調控財務規劃，降低財務槓桿，要有打一場持久仗的心理準備，共同攜手渡過此一房市寒冬。