



建築心聲

資金高度集中股市 房市回歸個案表現

理事長 柯俊吉

自2024年9月央行實施第七波信用管制以來，明顯感受到政策與實務的差距日漸擴大，主要是在銀行貸款部分，銀行端對於政策性貸款承作意願不高，民衆貸不到款，購屋能力受限，成交件數大降，房地產景氣陷入低迷，央行透過政策抑制買氣，看似調控市場，卻也同時剝奪了民衆購屋及換屋的基本權利。

建議放寬第二屋貸款限制

央行的政策初衷，是希望管控民衆購買非自住自用的第2屋，因此2024年9月公布的管制內容，其限制條件圍繞在第2屋貸款成數降低至5成，切結12個月必須售出舊屋等等，提高民衆購買第2屋的門檻，藉此打壓新青安政策引發的投資買氣。

政策以打壓非自用的投資者為目標，無可厚非；但是卻連帶影響民衆自用換屋、以及非投資而擁有2筆不動產的購屋換屋權益。首先，自用換屋大多是以1屋換1屋為主，包括因子女出生或就學的因素換

屋、空巢期由大屋換小屋的需求、透天及公寓換住電梯住宅的需求等等。

在換屋過程中，只要是先買後賣，皆會發生同時擁有2屋的狀況，雖然政府提供12個月的切結時間，甚至2025年9月進一步延長至18個月，立意雖良好，但是實務上銀行卻不易配合，承作意願很低，一是因為查核困難耗費人力，二來是承貸戶若違規，銀行難以追討已貸出的款項，導致這類型換屋民衆很難取得貸款。

再加上房地產市場景氣低迷，購屋需求降低買方大減，中古屋的競爭力又遠不如新成屋或是新古屋，換屋時待售時間往往拉很長，民衆要賣掉中古舊屋，也是困難重重。

另尚有其他因素，民衆會擁有1筆以上不動產，包括因繼承而取得的不動產持份，該不動產可能是位在偏鄉，非屬主動性的投資炒作，繼承者也可能是首購，卻因此項規範而阻礙了真正的需求性購屋；



另有北漂民衆，在老家本有1筆自住不動產，因離鄉就業而另購1屋自住，也被約制只能取得5成貸款。雖然目前央行已將第二屋貸款成數放寬為6成，但效果有限，仍無法提振購屋買氣。

以上都不是央行原本要約制的非自用對象範圍，卻一併被限制在購買第2屋的框架內，等同是剝奪自住民衆的購屋權利，政府不應忽視第2屋的基本需求。建議將現行的限制主體，由第2屋上調至第3屋，重啟民衆換屋的基本權利，也就是說，個人若購置名下第3屋，再來限制貸款成數6成，售屋切結18個月，這樣才是比較符合民情。

新青安2.0莫蹈覆轍

新青安政策性貸款在112年8月推出，可說是前一輪房市景氣最重要的「推進器」，政策內容包括最高1,000萬貸款額度、40年期房貸、5年寬限期，再加上利息補貼，本質上就是用政策降低現金流壓

力，讓原本買不起的買方「先進場」，吸引許多非自用者搶進購屋，新青安1.0今年7月底將屆期，大家都很關注2.0版會有哪些條件修改。

新青安政策之所以會演變成一場完美風暴，主要是因為還有房地合一稅在一旁助攻。新青安在5年寬限期內不用繳納本金，而房地合一稅則規定持有5年以上出售的獲利稅率降至20%，在雙低成本效應下，自然吸引投資者積極進場。寄望新青安2.0版能更加貼近民情期待，符合各縣市區域的需求。

我認為，補貼內容應因地制宜，而不再是政策內容通體適用，畢竟各縣市的所得不同、房價落差大，相同條件衍生很多問題。比如台北市的平均房價超過2,000萬，貸款補貼1,000萬只是房價的五成；而非都的縣市平均房價都在1,000萬以下，幾乎全額都在補貼範圍內，並不公平。

建議應該調整以公式的型態，以各縣



市的所得及房價為變數，區分不同的貸款補貼金額及貸款利率，補貼的差異化將更加突顯補貼的公平性。另在補貼對象的資格認定上，建議要區分出真正的自住者，不要為了防堵相對少數的多屋投資者，而使得真正的自住者無辜受害，影響換屋基本權。

豪宅定義上限應提高

另外豪宅的總價定義也是備受爭議，公會已經向政府反應很多次，尚未得到回應。2015年定義的豪宅，10年後來到2025年房價已明顯上漲，豪宅標準應該要隨著房價調整。

以高雄市為例，央行在2015年定義為4,000萬元以上為豪宅，目前高雄市總價4,000萬元以上的住宅很普遍，在2015年至2025年的10年間，高雄市平均成交單價普遍上漲了1.5倍甚至達2倍，豪宅總價定義不但未調整，反而是增加了更多限制。導致現今一般住宅也被列入豪宅，被課予

高稅，賦稅高成本影響交易流通。

財政部在2025年2月19日調整認定標準，除了原有的3,000萬總價門檻之外，還新增了單價50萬以上（不含車位）的門檻，讓豪宅的課徵標準更緊縮；另將舊制的所得獲利率從原本17%提高至20%，售屋的所得將併入綜合所得稅當中；而持有稅中房屋稅的路段率，豪宅的課稅標準依固定比例加價（+120%）課徵等等。換句話說，豪宅被加價課稅的範圍擴大，課稅主體戶數卻因房價上漲而增加，大大影響了4,000萬以上住宅的交易量。建商為了避開豪宅，不得不將房屋坪數規劃縮小，房子愈蓋愈小，限縮房地產供給的多元性，對整體房市發展並不健康。

會員應降低借貸健全財務

豪宅其實早已退出主流市場，取而代之的是2-3房，但即便是小宅都賣得很辛苦，去年以來AI浪潮與台積電股價表現強勁，今年5月站上4萬點，4月底台灣上市企



業總市值達到約4.47兆美元，總市值超越加拿大躍升為全球第6大股市，反映出以科技股為主軸的台股正受到全球資金追捧，資金大量往股市集中。

資本全力前進股市，房市交易相對冷清，由於股市投資門檻較低，年輕人躍躍欲試，手上資金往股市集中。一來是看好股市前景，二來是看跌房市，三則是貸款不易，不少年輕人選擇先租屋，將資金投入股市，計畫著股市獲利後，等積攢足夠資金後再來購屋，這群屬於剛需型的首購年輕人，以租屋取代購屋，所以現在2房及3房也不好賣。

初步研判，必須要等到股市開始出現上下震盪，市場游資才有機會回流到房地產，年底又屆地方選舉，股市出現利空機率不大，股市風暴沒那麼快發生，因此房市復甦還要再等等。

房價上漲，建商只是被動過程中的一員，充其量也只是背鍋俠，近幾年的缺

工、缺料、原物料上漲、運輸成本上升，建商都要被迫接受；政府土地標售價格節節升高，土地取得成本大增；再加上房地產的萬萬稅，持有稅、囤房稅、豪宅稅、房地合一稅等等，直接或間接都在衝擊成本上漲，建商其實是受害者。

在房市回春前，呼籲同業要面對現實並調整財務槓桿，降低借貸減少風險，擴大自有資金部位。景氣低迷時期應該還會維持一陣子，供給面預料會回歸到建案本身，以個案表現為主，回歸到建案地點、產品規劃、施工品質、售後服務及品牌形象等，以自身品質提升產品的質感及價值；需求面則要仰賴政府政策來提升買方購屋能力，譬如1.提高薪資水平讓買方更有錢。2.抑是降低供給者成本引導房價不再上漲，如果前兩者都不易達成，至少要放寬融資讓買方可以輕鬆借款，降低購買門檻，才能達到人民居者有其屋的理想。