

抑制投機炒房與實價登錄對整體房市之影響

雖然動作仍嫌太慢，惟仍不能忽視政府「打炒房」的堅定決心
而當前建商首要之務則是防範流動性風險

莊孟翰

一、抑制投機炒房刻不容緩

兩三年來，由於台商回流資金累計將超過 1.1 兆元，並且境外資金匯回專法實施之後，預計至明年 8 月期滿，匯回金額將會超過 4,000 億元，再加上超額儲蓄高達 4 兆元，以及錢多利率低的金融環境；根據中央銀行公布數據，截至今年 10 月，五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做房貸利率僅 1.367%、一個月期存款牌告利率 0.35%、一年期存款牌告利率 0.77%、十年期中央政府公債次級市場利率 0.35%，在龐大資金缺乏出路情況下，再根據往昔台灣房市長期「漲多跌少」之經驗，總會將房地產列為投資首選的避風港，這也正是最近這一波房市出現紅單炒作並逐漸呈現「南熱北溫」之主要緣由，如再加上最近股價指數也一舉衝高超過 14,000 點等因素，為恐愈來愈多的資金挹注而再度助長房價，央行不得不提早公布選擇性信用管制措施，俾免紅單炒作持續延燒而殃及整體經濟。

值得注意的是，雖然主計總處預估台灣今年經濟成長率 2.54%，至於明年只要在出口、投資與消費三方面穩定發展，

3.83%的經濟成長率也可達標，惟仍須留意疫情、匯率與資金滿溢造成的市場過熱等 3 項隱憂，而這也正是政府對於現在是否打房的適當時機看法不盡一致之主要原因。

其次，中央主管機關對於打房時機猶豫不決的另一原因在於未能在第一時間掌握第一手資訊，並且投機炒作並非全面性，僅侷限於預售及中南部地區，最近則再擴及新竹竹北，此可由「預售好賣，新成屋卻滯銷」見其梗概；此外，台北市與新北市也沒有出現預售炒房情事，由此可見這一問題並沒有嚴重到非以「打房」為前提，作為出手遏抑投機炒作歪風不可。

至於現在是不是打房的適當時機？對此官方已逐漸凝聚共識，並且定調為「打炒房而不是打房」，以期逐漸引導房市健全發展。

今年第 4 季，正當大家聚焦於房市走勢之際，12 月 7 日，央行終於迅雷不及掩耳的在理監事會召開前提早公布修正「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」，名稱並修正為「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業

務規定」，並自中華民國 109 年 12 月 8 日生效；至於此一修正規範對於整體房市之影響如何，又逐漸形成另一眾所關注的焦點。

(一) 央行一再宣示之主要政策動向 - 避免銀行資金過度流向不動產，間接助長炒房、炒地

1. 銀行信用資源宜合理配置，勿過度流向不動產放款，避免銀行授信間接助長炒房、炒地，導致房價不合理上漲。
2. 銀行應對借款人充分揭露貸款負擔資訊，並提醒其注意財務規劃。
3. 銀行應善盡企業社會責任，引導資金投入實質投資，有助提高就業，增加國人所得。

(二) 金管會要求強化不動產授信風險控管 - 針對金檢常見八大缺失態樣，加強監督控管

金管會則是要求強化不動產授信風險控管，尤其針對近年金檢常見銀行不動產放款，計有「法定限額控管、徵信作業、不動產鑑價、例外案件管理、貸後管理、餘屋貸款、豪宅貸款及土建融貸款」等 8 大缺失態樣，應加強監督控管。

其次，除歷年主管機關所曾使用的壓抑措施，例如選擇性信用管制 - 包括限制貸款條件與壽險業投資、追查購屋資金來源與查稅等，就歷年實施效果加以檢視，效果都還不錯，只是這次在有史以來最大的資金浪潮，來得又快又急襲捲中南部的投機炒房，是否還能就此安然度過，可就相當值得商榷！因此，除應督促立法院趕快通過「實價登錄 2.0」之外，對於歷年

曾發生超貸，例如帝寶豪宅 1% 自備款與嘉義民意代表土地超貸案，都可將其違法作為公諸於社會，俾免一再重複上演而爭相效法！

(三) 國發會率先發布健全房市發展四大目標 - 整合不動產金融、政策、市場等面向指標 & 提出健全房市之短、中、長期方案

首先，國發會綜整內政部、央行、金管會及財政部具體作為之後，在 12 月 3 日於行政院第 3729 次院會就「健全房地產市場方案」提出報告，並正式對外宣示，政府杜絕不當炒房的堅定決心。

按國發會綜整的焦點在於促使房市健全發展，避免炒作或不合理價量現象，至於目前各相關部門已啟動之作為，包括建立不動產市場診斷指標、強化預售屋銷售稽查及實價登錄修法、杜絕藉由公司名義或分割房屋避稅，並強化信用資源合理運用及管控授信風險，以及強化社會住宅與租金補貼等，這些舉措將有助於達到防止炒作房市、防止逃漏稅、防止房市資金氾濫、落實居住正義打造優質居住等 4 大目標。

至於國發會綜整各部會具體作為，所提出的「健全房地產市場方案」之短期及中長期方案，主要重點如下：

1. 必須整合不動產金融、政策、市場等面向指標，健全不動產市場診斷體系，才能掌握市場發展與動向。
2. 強化預售屋稽查，包括成立跨部會預售屋聯合管理小組，以及聯合稽查建管、稅捐等。

3. 加速實價登錄修法。
 4. 加強查核不動產交易所得，建立內政部與財政部通報機制，透過查稅與資金流向，加強稽查預售屋與紅單交易所得。
 5. 防杜個人藉由公司規避不動產稅負。
 6. 修正住家房屋現值免徵標準，避免透過分割房屋規避稅負。
 7. 適時採行選擇性信用管制。
 8. 控管銀行授信風險。
 9. 強化不動產業務風險管理與金融檢查。
- (四) 央行公布第一波抑制措施，極具宣示性意義 - 雖僅縮減貸款成數，後座力不容小覷

12月7日，央行修正公布的「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業

務規定」，主要有以下4項（詳請參閱附表）：

1. 新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第1戶貸款最高貸款成數為6成；第2戶(含)以上貸款，最高貸款成數為5成，均無寬限期。
2. 新增全國自然人第3戶(含)以上購置住宅貸款限制：最高貸款成數為6成，無寬限期。
3. 新增借款人購買都市計畫劃定之住宅區及商業區土地貸款限制：應檢附具體興建計畫，最高貸款成數為6.5成，並保留其中1成俟動工興建後始得撥貸。
4. 新增餘屋貸款限制：最高貸款成數為5成。

附表一：「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」修正重點對照表

項目		修正前	修正後
一、法規名稱		「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」	「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」
二、法規內容			
公司法人	第1戶購置住宅貸款	無	6成，無寬限期
	第2戶以上購置住宅貸款	無	5成，無寬限期
自然人	第3戶以上購屋貸款	無	6成，無寬限期
	購置高價住宅貸款規範	6成，無寬限期	維持不變
購地貸款		無	<ul style="list-style-type: none"> ● 6.5成，保留1成動工款 ● 檢附具體興建計畫
餘屋貸款		無	5成

註：

1. 購置住宅貸款係指購屋貸款及購置高價住宅貸款。
2. 高價住宅認定標準：臺北市7千萬元以上、新北市6千萬元以上、其他地區4千萬元以上。
3. 餘屋貸款係指建築業者以新建餘屋住宅(含基地)為擔保所辦理之抵押貸款。

資料來源：中央銀行

(五) 檢視第一波「縮減貸款」措施效果 - 後續尚有壓抑對策：「專案金檢」與「稅制改革」

央行公布金融機構辦理不動產抵押貸款業務新規定之後，雖然各界議論紛紛，不過如果回頭仔細檢視 102 年 12 月 4 日，當時央行總裁彭淮南赴立法院財政委員會會議，就「健全房市租稅措施、不動產授信風險控管之成效及精進作為」做專題報告時，即曾清楚說明央行對不動產放款採行之針對性審慎措施內容與步驟，如再將當前各部會之意見相互整合對照，當不難了解如果這一波縮減貸款措施效果無法彰顯，必然還會有一波緊接一波的專案金檢與稅制改革壓抑措施登場；由上述之分析可知，12 月 7 日央行所公布的不動產貸款針對性審慎措施應只是首部曲而已，倘若壓抑效果無法彰顯，依據歷年各部會做法可以再歸納為以下三部曲：

1. 首部曲：不動產貸款針對性審慎措施。
2. 二部曲：首部曲加強版，亦即進一步限縮房貸，並嚴格執行金融檢查。
3. 三部曲：稅制改革。

因此，相關業者務必相信政府「打炒房，非打房」的堅定決心，儘早做好因應未來整體房市銷售、餘屋去化、交屋與營運資金調節等超前部署準備，俾免遭受紅

單炒作所帶來的資金斷鏈之營運危機！

二、實價登錄 2.0 有助於購屋訊息之揭露 - 儘速通過「實價登錄 2.0」，確實保障購屋權益&停車位權益亦應全面揭露

實價登錄自 2012 年 8 月 1 日實施，效果始終未見彰顯而頻遭詬病，主要癥結在於 30 個門牌區間價無法真正揭露每一戶實際交易價，其次，就登錄時機而言，一般物件為所有權移轉後 30 日內，預售屋則是代銷契約終止後 30 日內，導致預售屋的登錄時間比實際交易晚約 2~3 年，最近則因缺工問題，可能導致工期延宕，落差更大；至於內政部推出的「實價登錄 2.0」修改版本主要為，一般物件須於申請所有權移轉時登錄，預售屋則須在簽訂買賣契約後 30 日內登錄。

因此，內政部針對地政三法提出的修法重點為（1）預售屋買賣契約完成三十日內要實價登錄；（2）門牌直接揭露不再區段化；（3）買賣移轉與實價登錄同步完成辦理；（4）申報權利人由地政士及經紀業回歸到買賣雙方；（5）提高惡意哄抬價格的業者罰鍰。

不過，最近一次修法時對於「預售屋即時登錄」及「門牌全都露」這兩項重大議題卻維持原案不動，而遭社會各界評為

「實價登錄 0.5」。

針對此一議題，巢運更在 10 月 27 日立法院召開公聽會時，一再呼籲應儘速審查通過「實價登錄 2.0」；其實，中央銀行早在 10 月 15 日業務報告中，亦明確表示預售屋投機炒作盛行之癥結點，罪魁禍首即在於市場資訊透明化不足等制度面問題，因此，如何儘速通過「實價登錄 2.0」，以確實保障購屋權益，實乃當前刻不容緩之一大要務！

其實，就購屋權益保障而言，目前實施中的實價登錄機制最大缺點至少有以下 5 項：

1. 30 個門牌號碼區間價太籠統，更何況單號與雙號各 15 個門牌編號，可能各有數十甚至數百戶建物，加以各樓層戶數可能高達 5 至 10 戶，一般購屋者很難僅憑實價登錄資訊，正確研判房價。
2. 跨行政區房價差異大，以光復南路為例，東西兩側分屬信義區與大安區，每坪房價差距可能高達 5 至 10 萬元。
3. 前後棟價差無法真實顯現，一般常見前後棟每坪價差 3 至 5 萬元。
4. 高低樓層價差動輒 10~20 萬元，其中又以面對公園綠地價差最大，例如國父紀念館與大安森林公園等居家環境。
5. NIMBY 鄰避設施價差最大，一般對於嫌惡設施避之唯恐不及，媒體就曾報導周

杰倫媽媽在淡水購買預售屋，交屋時才發現心目中的美麗景觀參雜墳墓而興訟。

此外，實價登錄無法真正揭露一般所預期的真實價格，尚有建物結構 RC 或 SRC，以及停車位、通風採光與裝潢設備等重要因素。

以上係僅就房屋主體之價格加以論述，購屋時往往忽略停車位也是房價炒作相當重要的一部分，例如這一次炒房議題，就有不少建案刻意模糊停車位的面積、產權與價格等問題，再以之作為討價還價的伸縮彈性空間，因此，在落實「實價登錄 2.0」之同時，消費者購屋之前亦應從嚴審視停車位問題，方可真正消弭資訊不透明之死角。

由以上之分析可知，紅單炒房已延燒多時，主管機關之所以反應慢半拍，實與預售建案資訊不透明息息相關，因此，主管機關務必要繼這次遏抑投機炒房措施之後，儘速完成「實價登錄 2.0」之立法程序；惟消費者購屋之前，除應仔細觀察打炒房效果之外，更應格外留意實價登錄所揭露之房價資訊，俾確實保障購屋權益！

〈本文作者莊孟翰係前淡江大學產業經濟系副教授暨德明財經科技大學客座教授〉