

貸不到，貸不足，貸的貴

一 打投機，避免殃及一般購屋民眾與建築產業

[摘要]

[迫切問題]

- 政策不顧85%民眾家庭需求：只有名下沒有房屋、第一次貸款者，才能有寬限期。台灣自有住宅率85%，政策不顧85%民眾家庭需求。
- 政策製造廣大民怨及交易糾紛：「六都含新竹縣市」以外地區，突如其來、懸崖式從原本7或8成驟降至5成，且無寬限期，讓購屋民眾立即出現三成左右資金缺口，首購及換屋族群在預售屋交屋時，無法籌措資金而面臨違約風險。

[建議] 在不修正113年9月20日第七波選擇性信用管制規定下，建議：

- 113年9月20日前一年內（即112年9月20日至113年9月19日間）已領得使用執照、尚未錄案辦理分戶貸款之建案，依113年6月14日規定辦理。
- 名下無貸款之房屋係源自繼承、受贈或二親等親屬間買賣取得者，於第一戶房貸時，仍予寬限期。
- 內政部「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第18點第2款有關「由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額差額處理」規定，爭議過大，建議刪除。

壹. 第7波信用管制影響

- 一. **金融管制缺乏緩衝，購屋民眾突然出現資金缺口**：中央銀行113年9月19日修正對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定（即：選擇性信用管制），新制規定 / 隔日立即生效，廣大購屋民眾毫無應變或調整可能。例如：110年9月24日起，自然人在特定地區(六都含新竹縣市)，購買第2戶時，「無寬限期」；112年6月16日起，自然人在特定地區(六都含新竹縣市)購買第2戶時，「無寬限期」且「最高貸款成數7成」，113年6月14日起，自然人在特定地區(六都含新竹縣市)購買第2戶時，「無寬限期」且「最高貸款成數6成」。113年9月20日以後自然人第2戶購屋貸款「無寬限期」且最高成數由6成降為5成，並擴大實施地區至全國。姑且不論調降成數的合理性，自然人在「六都含新竹縣市」購買第2戶尚可漸進式調降，但是以外的縣市等於是突如其來、懸崖式從原本7或8成驟降至5成，且無寬限期，讓購屋民眾立即出現三成左右資金缺口，首購及換屋族群在預售屋交屋時，無法快速籌措資金而面臨違約風險，對於交易糾紛必將產生助燃效果！
- 二. **傷及購屋民眾及產業**：央行對外稱本次修正係為打擊投機客，但是只要有屋的民眾皆受影響，顯然已傷及安身立命之購屋民眾與促進地用、兢兢業業之建築產業：
1. 對於民眾無房貸但已有房屋者，在第一戶房貸時，不給寬限期：
 - (1) **影響換屋需求**：民眾現在居住的房屋已無房貸，若要「先買新屋再賣舊屋」，所買新屋沒有寬限期，影響換屋需求，引致民怨。
 - (2) **政策錯殺無辜**：民眾既有房屋無論取得原因、金額大小，一律限制新購房屋不能給予寬限期，政策缺乏正當性。例如某甲名下的房屋在南部偏鄉，屬於繼承而來，甚至與家人繼承共有，現在工作在北部有購屋需要，卻不能給予寬限期，這種限制有何正當性？
 - (3) **忽略合理戶數**：房屋稅允許一個家庭可以有3戶自住合理需求，不用課徵囤房稅。但是第2戶首次要貸款的房子，不能給予寬限期，對於提供家人生活合理需求的購置，等於形同懲罰。

2. 管制措施只看持有戶數，不顧社會大眾經濟生活動態需求：第7波選擇性信用管制**只有名下沒有房屋、第一次貸款者，才能有寬限期**。目前房屋自有率已達85%，金融管制政策不能只照顧15%民眾，卻限制85%民眾基於家人生活、就學、工作等經濟生活所需的購屋行為。
3. 再降購置高價住宅貸款成數，造成小宅林立，不利民眾居住品質提升：因「購置高價住宅貸款」管制，其貸款額度由四成降至三成，造成欲購買符合耐震、消防、隔音、綠建築設計標準之新建房屋民眾購屋能力不足，市場為因應需求計，僅能降低總價，造成小宅化現象。除不利居住品質提升、造成管理不易外，其衍生道路負荷與未來更新重建等問題，似非具正面意義。
4. 餘屋貸款由四成降為三成，影響建築業財務穩定性：按屋齡5年內新屋，符合耐震、消防最新法規要求，金融機構用以作為擔保品具備安全性，原四成額度限制已過度緊縮，現再降為三成，影響建築業財務健全。

三. 存準率調高影響資金用於配合政策及首購民眾之融資需求：央行連續兩季調升存準率，使資金更將緊縮，又全面降低貸款成數，對於購屋或換屋族，在貸款負擔上，變得越來越重，如果用這種方式影響購屋能力，打到的反而是有真正住屋需求的民眾。

貳. 建議：

1. 「突襲式」選擇性信用管制從公佈日立即生效，對於尚未錄案辦理房貸之購屋民眾進退兩難，亦造成購屋糾紛。建議：除新制上路前宜有緩衝期外，對於**已簽約交易案，應採不溯及既往原則**辦理。
2. 內政部「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第18點第2款有關「由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額差額處理」規定，爭議過大，建議刪除。
3. 對於無貸款名下有屋民眾，**至少在第一戶貸款繼續給予寬限期**。

4. 「購置高價住宅貸款」之標準，係103年6月所訂，隨10年來原物料及工資鉅大漲幅，其金額標準建議予以提高。
5. 屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，其分戶貸款與餘屋貸款，建議排除央行選擇性信用管制適用。
6. 存準率調升後，屬於配合政府政策、增加房屋供給之土建融與首購民眾，建議給予金融支持；已簽約之融資案，依原契約條件履行。