

央行鬆綁管制 居住正義何在？

張金鵬／政大地政系特聘教授
(台北市)

聯合報 2015.8.14 A15

看到央行宣布鬆綁房市管制措施，令人錯愕且氣憤！

衆所周知，當前房市因長期投資炒作，造成非常不合理的房價上漲，房價所得比不斷提高，痛苦指數高居世界之冠。

如今因投資客擔心後市不好，無意進場，而自住客負擔不起高房價，無法進場。在過去一年多來交易量大幅萎縮下，今年房價才開始下滑。然而，房市才剛開始反轉下跌，央行竟提出鬆綁管制，此時機非常不當！

當房市下滑，風險提高，金融機構理應緊縮信用，以求自保。如今央行反其道而行，將增加金融風險，更陷金融機構於不義。

也因房價才剛開始下跌，卻鼓勵消費者進場，特別是提供更多資金給第三戶以上的投資客、有錢人購買的豪宅、及利用公司法人的投資購屋者。如此鼓勵有錢人投資炒作，延遲房價的下跌力道，反讓一般自住客更望屋興嘆！央行進一步放寬桃園及新北炒作地區的管制，更幫忙那些地區準備交屋的投資客，更使得炒作死灰復燃，令人擔心！

因爲不論房市景氣與否，政府本就應對非自住者及豪宅大戶（因非基本自住需求）嚴格限制貸款炒房，讓房市回歸居住需求，如此才是健全房市之道。如今央行鬆綁措施，更讓人擔心政府一手在健全房市（房地合一稅制），另一手卻在破壞房市的兩面手法，對政府失去信心。令人非常失望！

也因爲央行這時的不當措施，反造成原本市場機制的價量調整延緩，未來將拉長房市的景氣時間，反不利房市的正常發展！

政府宣稱放寬管制是在救房市、救經濟，反而可能是在幫業者、投資客解套。如此更造成資金投入房市，相關產業資金的排擠，更不利經濟的復甦。令人不解的是，央行公布鬆綁管制措施，有何相關研究調查依據，令人不得懷疑其背後受到業者及有錢投資客的政治壓力所致。

雖然這次央行鬆綁管制幅度並非大幅，但此舉傳達的訊息是政府缺乏健全房市的決心，居住正義只是口號，離人民越來越遠；政府反而在鼓勵炒房，幫助既得利益者才真正是選舉目的！希望政府能審慎全面檢討金融與房市相關政策，避免造成兩者更大傷害。