

焦點  
評論

## 央行鬆綁房市可能變三輸

張金鵬 政大地政系特聘教授

央行在房市剛開始反轉下滑之際，無預警的迅速宣布放寬部分新北及桃園管制地區及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。如此政策表面上雖影響範圍不大，但其政策的宣示訊息及後續影響卻不容忽視，應要嚴肅面對。

■要健全房市應以消費使用為主，投資賺錢為輔。圖為房仲帶看樣品屋。資料照片



**面**對這次央行政策，我首先想問的是，過去至今房市發展合理嗎？目前反轉下滑的趨勢有何不當嗎？特別是當前房價是否一般人可以接受？房價是否應該再明顯下滑？交易量的萎縮是因為資金動能不足？還是因為房價太高不合理所致？

### 房價不合理是關鍵

其次，金融機構面對當前房市才剛反轉下滑，其未來風險是越高還是越低？如果未來風險越高，特別對投資客及投資地區，其信用貸款應該更緊縮還是要更放寬？

第三，當前總體經濟不好、投資環境不佳，眾所周知。但要問的是，過去房市的投資炒作、不合理發展結果，對總體經濟是正面影響還是負

面影響？特別是房市吸引了大量資金，炒高了居住的房價及生產的地價，造成大量的閒置房屋及土地，如此對總體經濟及投資環境是否影響關鍵？換言之，過去長期不健全的房市發展是否造成經濟嚴重的扭曲與傷害？如此結果，是否更加深了社會貧富差距，造成更多的社會問題？

上述這些問題的答案，應該都不太困難，很清楚顯示，房市的不健全、房價的不合理是問題的核心關鍵。

如果房市健全、房價合理，社會一般大眾正常工作即可買得起或租得起適當合宜的房屋，房市價量發展較為穩定，不會大幅長期的上下波動，如此對房市、金融機構、及總體經濟三方面才是正本清源之道。

從金融角度如何協助健全房市？首先應先釐清房地產的居住與生產本質，消費使用為主，投資賺錢為輔，千萬不要主從易位。因此，金融機構提供正常資金（貸款成數）及成本（貸款利率）給一般自住及生產者；而嚴格緊縮貸款成數及增加貸款利率給投資客及有錢人，如此才可減少房市的投資炒作，引導房市的健全發展。

### 掌握資訊避免誤判

這次央行的放寬管制措施，明顯只是刺激投資炒作，雖然未必達到預期效果，但是如此宣示訊息，卻讓社會一般大眾產生不當的聯想。大家認為政府受到業者及相關利益團體的壓力，支撐不合理房價，居住正義遙遙無期，政府不可

信任，人民只能自求多福。業者及投資客藉此大肆宣傳，一般消費者認識不清，誤導進場，幫助業者及投資客解套，如此傷及無辜，最是令人痛心的不道德結果，希望社會大眾審慎明察。購屋者更應多作功課，購屋決策必須自負盈虧成敗。

央行及政府相關單位應充分掌握房市資訊及社會各界的意見，避免誤判形勢，錯誤決策將誤導社會資源的分配，造成社會大眾的不滿。

建議央行及政府相關單位藉此機會，仔細評估此政策影響，提出完整的金融改革政策方案，才可避免利益團體的不當壓力，健全金融與房市，以及總體經濟的復甦才可期待，達到三贏局面，居住正義的理想才能落實。