

解除房市管制將延緩復甦

張金鶚
政大地政系特聘教授

最

近央行意外宣布除豪宅外，解除長達數年的房市信用管制，包括雙北地區、自然人第三戶以上房貸、公司法人、及土地抵押貸款的成數限制，這對當前不景氣的房市有何影響？各界又該如何因應面對？

首先，央行解除管制，到底是反映房市已恢復正常，不需進行管制？還是房市越來越不樂觀，必須解除管制刺激房市，進而帶動經濟？

從前年房市交易量縮、去年房價下跌、到今年房市持續價跌量縮現象；進一步觀察過去幾次房市7~10年以上的景氣循環軌跡；加上彭總裁在記者會上也說明「當前房市已過高點（peak），目前正進入向下循環（cycle）的趨勢中，且未來仍將持續幾年的不景氣」；未來房市越來越不樂觀的情勢，應是大多的共識。

其次，央行解除房市管制政策能否達到刺激房市效果？大家都清楚，目前房市復甦的關鍵在「房價」，而非「房貸」。在解除房市管制後，業者與賣方的資金壓力趨緩，降價壓力也減輕，對其是「利多」訊息；反之，對買方所期待的房價下跌空間減緩，雖然賺到些微房貸，卻損失大幅房價下降機會，對其反是「利空」訊息。房市也因買賣雙方的不同預期，使原本已下跌的房價，其「僵固性」再次浮現，造成房市不景氣的時間將拉長，如此反造成房市延緩復甦；這與央行預期刺激房市復甦可能背道而馳。

賠上大額倒帳風險

第三，央行解除房市管制能否帶動其他產業與總體經濟復甦？在房市資金壓力減緩、不景氣的時間拉長情況下，房市資金也將滯留延緩退出，無法轉向投資其他產業，帶動經濟復甦；同時房市的延緩復甦也牽制總體經濟的復甦，反不利總體經濟發展。

面對當前房市的衰退，業者一定會大力宣傳房市解除管制後，房市復甦再起，目前絕對是進場的好時機；然而消費者應看清楚房市景氣衰退仍需相當時間的消化，目前不合理的房價才剛開始調整，不宜貿然躁進。反之，業者如果認清房市的長期景氣循環趨勢，把握當前應加強房屋品質及降價趨勢，先賣先贏策略，以避免後續囤貨壓力，是為上策。

金融機構也應清楚，央行解除房市管制，不代表房市變好，雖然房市進場的投資客變少，但被市場套牢的投資客卻不斷增加，面對未來不景氣時間拉長，風險也越加增加，自行控管能力應更加強，以避免「偷雞不成蝕把米」，賺到些微放貸利益，卻可能賠上大額的倒帳風險，保守因應是為上策。

最後，要強調政府的住宅政策與金融政策必須相互配合，不應各自本位主義。確認住宅政策輔導自住，抑制投資炒作的本立場。金融政策則應明顯區分自住與投資非自住的貸款條件差異，就如同財稅政策考量自用與非自用住宅明顯稅負差異般。因此，目前央行解除第三戶以上或藉由公司法人投資或自住的貸款成數限制就值得再檢討。

呼籲新政府面對未來房市的景氣循環，認清這是調整過去長期價量不合理發展的必要途徑，各界應予以正面健康的看待。建立健全合理的住宅金融與財稅制度才是正道，不要再以短期刺激房市復甦政策，失去長期合理制度改革的契機。

蘋果日報

2016.

3.

29

A12