



現職：政治大學地政系教授、政大台灣房地產研究中心主任  
 學歷：美國麻省理工學院建築碩士、美國賓夕法尼亞大學都市及區域計畫系碩士、博士  
 經歷：美國加州柏克萊大學、瑞典國家建築研究中心等訪問學者、國立政治大學地政系專任副教授

張金鵬

# 打房要見效 應限制土地融資

政府打房政策並未讓房市出現拋售，土地交易反而更活絡，現階段唯有採取限制土地融資貸款，緊縮資金活水，才能讓市場慢慢冷卻。

第2季起政府限制銀行貸款及央行升息等措施，希望抑制台北房市泡沫，但從最新「房地產景氣」調查可看出，民眾認為效果不大，主因行政院對於房市政策反覆所致，雨遮爭議就是一例。當初行政院院長吳敦義曾以「草繩與螃蟹」同價比喻建商像土匪，認為雨遮應分開計價，但在建商公會反彈下，最後卻變成雨遮可按比例計價，有條件登記在權狀上。

另一個明顯的例子，就是建立房地產資訊透明制度。內政部在6月25日通過將修改土地建物買賣契約書，採取「實價」（實際交易價格）登記，實施後政府就能建立完整的房價資料庫，讓民眾了解房價漲跌變化。無奈在建商公會遊說後，行政院以無法源依據為由，讓交易透明化的機制停擺。從這兩項政策的轉變，就可看出政策一面倒向建商妥協，難怪民眾會感到無力與無奈。


央行出手升息，雖然讓小型投資客縮手，但政府曖昧不明的態度，卻讓財團有恃無恐的繼續標地，用低利率資金養地的心態昭然若揭，使得土地交易熱絡與住宅市場冷卻出現極大反差，讓民眾有打房無效的錯覺。依照目前市場的狀況，要讓房市回到正常軌道，最有效的方法就是採取選擇性信用管制，限制台北縣市的土地融資貸款，斷了建商的資金活水，唯有讓炒作市場的壽險財團縮

手，才能讓土地交易冷下來。

宏觀的從歐美、中國政府執行穩定明確金融市場政策比較，台灣政府的手段顯得軟弱許多。譬如中國大陸在第1季就已停止第3套房的貸款，對第2套房更祭出自備款不得低於5成的限制，反觀台灣僅對第2間屋限制貸款成數不得高於7成，以及利率上調0.25%。

再從歐美國家執行銀行的壓力測試來看，日前金管會也跟進，但設定的情境是在房價下跌10~15%、利率上升2%上下範圍，各銀行可能的逾放提升及獲利縮減。對照先前中國銀監會進行的壓力測試，採取房價下跌30%，甚至近期提高至60%做為模擬標準，顯然政府過於輕忽房價下跌對銀行的風險預期。

過去我一再提到政府應健全房地產交易市場，杜絕投機炒作，但在一連串溫和打房政策後，看到的結果是政策效果鈍化，房市並未出現大量拋售，民眾暫時觀望，對於房市是否回檔存疑。

我相信政府的做多只有短期支撐，最後市場仍要回到應有的軌道。房市經過6年多頭，終究將回到空頭循環，可預期這次反撲的力量更甚於以往，在年底選舉過後將慢慢出現，屆時大家要面臨2~3年的苦日子，保守估計今年下半年房市將修正5~10%，明、後2年將各有10~15%的修正，千萬不要一看到回檔就進場，否則恐將成為套牢一族。 

本專欄僅代表專家個人觀點