

# 管控豪宅房貸是上策

近期豪宅貸款成為討論焦點，其實豪宅是推升高房價的主因，嚴格管控豪宅貸款，不僅不會打擊自住客購買力，也達到壓抑房價的目的。

里昂證券日前提出台灣家庭「貸款(負債)所得比」數據，讓人憂心台灣金融機構放款集中在房地產的部位太高。所謂「貸款(負債)所得比」，是把台灣「個人的總貸款餘額(也意謂總負債)」除以「總家戶可支配所得」的比率，從結果發現，自2008年起台灣的家庭負債比一路攀升，至2011年來到了1.25倍，同期間美國則下降至只剩1.1倍。

回顧1999年時，台灣的貸款所得比約0.9倍，之後一直上升，至2005年達高點約1.15倍，維持了3年平穩後，在2008年金融海嘯後又快速向上。搭配觀察主計處資料，可發現台灣家庭的負債來源主要是住宅貸款，這同時也印證了2008年後的低利率環境，使更多家庭敢於負債購屋，導致負債比率越來越高。

家庭負債比率越高，影響最大的是金融機構，這也是我一直苦勸銀行要重視豪宅貸款主因。大家心知肚明，2009年後豪宅是房價上漲的最大推手，自2009～2011年雙北市一窩蜂地推出豪宅案，當時外圍林口、新莊都曾推出80、100坪個案，每坪開價60～70萬元，只要房市反轉，最後上漲的豪宅絕對是票房毒藥。

目前公股銀行對「豪宅」的定義是雙北市總價8千萬元以上、其餘縣市5千萬元以上，貸款成數最高6成，利率不得低於2%。若是購買第2間豪宅，成數降為5成。看起來，銀行普



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心主任

### 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

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可寫信至service@berich.net.tw信箱，張金鶚將在新書中為你解答。

遍以「降成數」及「提高利率」來因應，只有台灣銀行表明不承作大台北地區每坪150萬元以上的豪宅貸款。

從風險角度考量，豪宅貸款的逾放比率雖不比一般住宅高，當景氣反轉時，轉手性卻比一般住宅來得低，且不易出租。再加上目前房市已在未升段，降低豪宅貸款有其必要性，我甚至認為，政策應該更強勢些。

主管機關除了要約束公股銀行外，也要把民營銀行納入管理，拉高豪宅的購買門檻，原先想買2、3戶豪宅的投資者，最後可能只買1戶自用，慢慢的價格推升力道就會減弱。

不少建商及房仲認為，每坪150萬元以上的豪宅僅占整體市場5%，而且有錢人未必需要高額貸款，甚至也不乏現金交易的買方。也就是說，市場認為限縮豪宅貸款，影響並不大。我的看法卻不同，越是富有的人，越懂得運用房地產的槓桿特性，或許有少數富人不需貸款，但更多數的人懂得運用槓桿財務操作，在這個邏輯下，建議管控豪宅貸款，才能降低金融機構的風險。

從市場面來看，全球景氣越趨艱難，「真豪宅」能否一枝獨秀尚有爭論，需時間印證，但「假豪宅」已經開始現形。日前某業者標售建國北路帶建照的豪宅土地，年初每坪開價百萬元，無奈景氣不佳建商只好整批出脫求現。此一標售案可視為豪宅反轉的指標之一，不妨多留意觀察。

本專欄僅代表專家個人觀點