

台湾央行约谈银行要求“房贷降温”，新青安政策引发外界关注 | whatsnew

央行指不会影响无自用住宅民众的购屋融资需求，以及业者配合政府政策的相关用途和购建自用厂办等所需的资金需求。



2024年1月7日，桃园，灯柱上贴有售楼宣传单张。摄：陈焯辉/端传媒

这是一间属于你的新闻媒体，而我们也同样需要你。加入会员或升级现有会籍，可享九周年限时优惠：[尊享会员5折](#)，[畅读会员6折](#)。

台湾房市持续升温，央行资料显示，2023年下半年以来，房市交易热络、房价上涨，带动全体银行不动产贷款余额快速成长，部分银行的不动产放款已接近《银行法》第72-2条规范的上限或银行内订警戒值。

从数据来看，目前全体银行不动产贷款占总放款比率，在今年6月底已升至37.4%，接近历史高点37.9%；而央行希望至少能回落至过去的35%、36%水准，避免曲线持续向上。不过，不动产贷款量要下降，必须每月还款额大于新进案件，并透过银行自主管控，甚至不收新案的方式延缓上升趋势。然而，部分银行因此采取延长审核、排队拨款等措施进行管控，对部分民众而言这无疑像是限贷令。

中央银行为了避免房市过热，从8月12日到21日期间邀请34间国银与信用合作社联合社总经理座谈。会议由总裁杨金龙亲自主持，业务局、金检处、经研处与法务室的一级主管均列席，显见央行对房市问题的高度重视。

会中，杨金龙指示银行提出自主管理不动产贷款总量的措施，以改善信用资源过度集中于不动产贷款的情况。从今年第四季到明年第四季，各项贷款每季都需设有量化管控目标。杨金龙要求银行在9月6日前提交未来一年的“房贷降温计划”，以期在2025年底前整体国银不动产贷款量有所下降。

21日，业务局长潘荣耀在央行记者会上表示，呼吁各银行在不影响无自用住宅民众购屋需求，以及业者推动都市更新、危老重建所需资金的前提下，根据自身经营状况提出具体的量化改善方案。

[22日，央行再次强调](#)，要求银行自主管理不动产贷款总量，目的是避免过多信用资源流向不动产市场，特别是非自住的投资或投机客户。央行指出，这项措施不会影响无自用住宅民众的购屋融资需求，以及业者推动都市更新、危老重建、社会住宅等配合政府政策以及企业购建自用厂办等所需的资金需求。

然而，在央行要求国银“喝咖啡”并提出不动产贷款总量改善计划后，有民众向媒体抱怨申请房贷困难，甚至遭到拒绝。也有意见认为，央行的措施形同“禁贷令”。对此，央行澄清，其仅道德劝说，银行仍需自主管理不动产贷款总量，不影响正常资金需求。阁揆卓荣泰也在28日表示，政府绝无无限贷令，但若个人或建商持续误用、滥用“新青安”政策，行政团队将会以更大力量恢复政策本意。

台湾高房价催生新青安

银行贷款高度集中于不动产的现象，与去年针对青年世代“买不起房”问题而推出的“新青安”政策息息相关。

台湾房市长年居高不下，且看不到降温的迹象，“买不起房”成为青年世代的共同困境。内政部7月份公布的[2024年第1季房价所得比](#)（亦称购屋痛苦指数）显示，全台房价所得比首度突破10，达10.35倍，意味着民众不吃不喝10年才能买得起房；其中，台北市房价所得比达16.08倍，而据[加州查普曼大学的研究](#)，新加坡的房价所得比为3.8倍，纽约为7.1倍。不过台湾的房价所得比仍低于香港的16.7倍。

高房价的现状在选举期间经常成为各阵营交锋的议题。面对“居住正义”的选民期待，各党也提出不同版本的政策应对。执政的民进党，过去几年推出了房地合一税2.0、实价登录2.0、住宅法修正、平均地权条例，以及房屋税差别税率等措施以抑制炒房，并通过兴建社会住宅、租屋补贴等方式减轻负担。然而，就“打房”效果而言，并未达到预期。

在2024总统大选期间，由民进党推出的“新青安”政策，在高房价的背景下，旨在帮助有购屋需求的年轻民众“圆梦”。[新青安安全名为“新青年安心成家购屋优惠贷款”](#)，为2010年推出的“青年安心成家购屋优惠贷款”（简称青安贷款）的升级版。新青安贷款额度由800万提高到1000万元，贷款年限从30年延长至40年，宽限期由三年延长至五年，贷款利率更补贴2码，年满18岁且名下无自有住宅者均可申请购买成屋。贷款年限达40年，宽限期延长至五年，意味着申请者在五年内只需支付利息，无需缴纳本金。

新青安，美意还是争议？

然而，看似弹性的还款条件，吸引了大量有购屋需求的民众申请。2023年8月“新青安”政策上路后，原本相对冷淡的房市再次热络，并进一步推升房价。

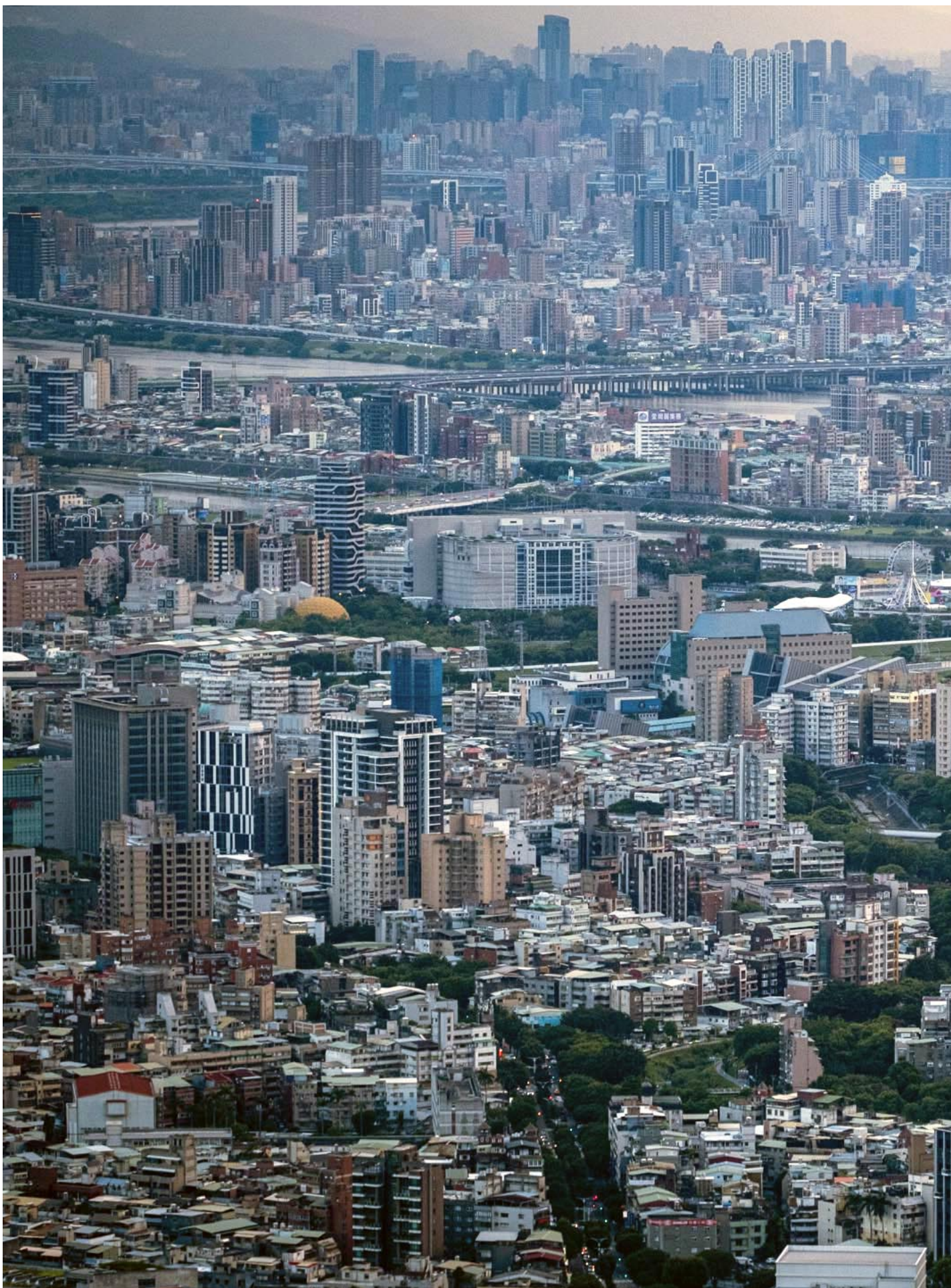
据政府资料显示，截至今年5月底，新青安已协助五万多户购屋，房市随著政策效应逐渐升温，贷款需求也随之提高。由于新青安仅由公股五大银行承作，政策上路前，这些银行24个月平均月房贷金额为579亿元。自去年8月1日新青安上路后，新承作的房贷便达600亿元，[近三个月五大银行的平均房贷金额达1131亿元](#)，新青安维持了一定的热度。5月房贷金额达1160亿，创下历史新高，但7月单月再创新高高达1217亿元，年增率达116%，为该数据公布30年以来的单月新高纪录。由此，信用资源过度集中于不动产的现象引起了央行的关注。

除银行贷款房贷额度达满水位，新青安还导致了“转租”及“人头户”的乱象。财政部透过比对发现，自去年8月开办至今年6月底，共查出1575件违规案例，占总拨贷户数6万5224户的约2.4%；其中1366件为转租，人头户为209件。

财政部说明，违规户将被追回过去的利率补贴款项，重谈贷款条件，原利率的1.775%会调高至市场行情地板价2.185%以上，甚至将新青安补贴的2码加回至2.275%。此外，原本的五年宽限期将回归一般房贷的三年，贷款年限也会从40年缩短至30年或20年。有网友在社群媒体上表示，自己正是被查出的违规

户，对瞬间失去贷款优惠感到无所适从。

这些违规使用新青安贷款的住户盘算著透过政策的优惠利率，转租为例，五年宽限期等同承租人的租金缴纳利息，只要五年届满即可转售赚取房价上涨的价差，堪称是无本生意。



2024年7月4日，台北及新北市。摄：陈焯焯/端传媒

同时，新青安政策几乎不设门槛，只要年满18岁且配偶及其未成年子女名下无自宅即可申请，导致许多原先买不起房的民众纷纷进场购屋，在热烈抢购下，进而引发 FOMO 效应（错失恐惧症），担心“现在不买，以后就买不到”，因而纷纷赶著“上车”。原先，2023年初修法通过的《平均地权条例》，对压抑高房价起了一定作用，但进入下半年后，因该条例不溯及既往，加上新青安优惠房贷上路，房市反转买气有感回升。

自新青安上路后，许多建案出现人潮大排长龙，甚至需抽号码牌才有机会看房，房市出现过热迹象。部分建案推出小坪数、高单价的产品，民众则抱持著先下单、未来再转手赚差价的心态，导致房市朝不健康的方向发展。也有房地产业者警示，新青安政策推出的贷款额度达1000万，等同告诉建商，1000万是基本楼地板价格，未来千万以下的住宅可能更为稀缺。

今年第二季“政大永续即时房价指数”数据显示，全台及七大都会区即时房价指数再度上涨，其中新竹县市季增幅近7%居冠。而在年增幅方面，桃园、新竹年涨幅均超过一成，全台涨幅约在8-10%之间。此外，信义房价指数资料显示，台北市和新北市在去年7月相比，房价分别年增14.97%和13.33%。信义房屋指出，2024上半年建物买卖移转栋数达17.7万栋，年增27%。信义房价指数六都加上新竹，第二季房价指数年增4.8%-17%，房市整体呈现价量齐扬的走势。其中，新北房价指数年增10.2%、桃园年增15.6%、新竹年增17.1%、台中年增14.9%、高雄年增13.1%，这五大都会区的房价指数年增率均超过一成。台湾高房价及持续火热的现况，促使央行再度强力打房。

杨金龙提及美国次贷风暴

《商业周刊》报导指出，许多申办新青安的年轻人实际上买不起房，但在利率补贴和房屋销售人员的劝诱下借钱买房。问题在于，没有人能保证五年后房价只涨不跌，如果届时大家一起抛售房子，房市可能会演变为“多杀多”的局面。一旦房价重挫，新青安房贷将沦为银行的呆帐。

杨金龙在约谈中则提及美国次贷风暴的往事，警示银行要对房贷户进行谨慎评估，严格控管房贷余额。

美国次贷风暴始于2000年代初期，银行向信用评等较低的借款人提供高风险的次级房贷，这些次级房贷又被包装为其他金融产品出售给投资者与其他金融机构。在联准会的低利率政策下，这些贷款推动了房市繁荣，但却隐藏着巨大的风险。随著2004年起联准会逐步升息，房市开始降温，次贷违约率急剧上升。2007年，次贷市场泡沫破裂，大量银行因坏账暴增陷入困境，并迅速传导至整个金融行业。

2008年，最早涉入抵押贷款市场的雷曼兄弟倒闭成为次贷危机的导火线，引发全球金融市场剧烈震荡。次贷风暴迅速从美国房市蔓延至全球信贷市场，导致数百万人失业和无数企业倒闭，成为21世纪初最严重的经济危机之一。

新青安的提出背后仍有其政治考量，但央行作为独立机关，也许是嗅到了房市“泡沫化”的前兆，因而要求国银务必做好不动产贷款管控进而提出改善计划。而杨金龙在会上重提次贷风暴往事，虽然同样的危机在台湾重演的可能性不算太高，但亦无疑是台湾过热的“信用膨胀”敲下了警钟。

[#房价#](#) [#居住正义#](#) [#金融](#)

本刊载内容版权为端传媒或相关单位所有，未经[端传媒编辑部](#)授权，请勿转载或复制，否则即为侵权。