



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

會址：100 台北市館前路 20 號 7 樓 信箱：service@taiwanhouse.org.tw

聯絡電話：02-23582535 傳真：02-23582536

新聞稿

央行房市金融管制倉促上路 錯殺無辜違約不斷

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會提出穩定房市九大訴求

9 月 19 日中央銀行理監事會議決議第七波房市信用管制措施，被市場稱為「史上最強打房」，然而該政策在無聲無息中橫空出世，令全國房仲業乃至不動產業者措手不及，在毫無因應的準備下，被迫站上房市海嘯第一排。中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（簡稱房仲全國聯合會）指出，央行推出該措施過於倉促，缺乏完整配套措施與充分思考，房仲業恐將面臨「沒有成交量，只有糾紛量」的困境。

新政無預警，亂象叢生

第七波房市信用管制措施無預警上路，不僅會「錯殺」無辜換屋族，更可能出現許多問題，例如金融業者「挾資金為王」，利用資金優勢夾帶金融商品銷售、調高利率等手段，迫使消費者買單，造成市場亂象橫生。對此，房仲全國聯合會呼籲，政府在管制政策下應統一放貸標準，避免橫生事端，導致「有關係就沒關係」，而「沒關係」的消費者成為受災戶。

救救消費者，交易安全放第一

房仲全國聯合會理事長王瑞祺指出，為避免房市過熱，業界向來對政府的金融管制措施抱持支持態度，但任何政策的實施，都應建立在充分溝通及完整配套之上，倉促上路只會帶來更多問題，不僅讓房仲業者疲於奔命，消費者更可能成為「最大受害者」。因此，房仲全國聯合會理事長王瑞祺召集房仲全國聯合會不動產智庫總會長林金雄、會長張欣民暨全體委員討論後，提出九大訴求，期望政府能聽見產業心聲，以共同維護消費者權益為目標，讓房市更穩健、軟著陸，也使房價更趨於穩定。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會九大訴求

項次	主張	內容
1	9/20 前交易不溯既往	2024/09/20 前已成立之不動產買賣契約(私契)應不溯及既往，減少糾紛。
2	換屋出售期限延長至 2 年	自住換屋族先買後賣時，2 年內售出舊屋不受影響(原為 1 年)。
3	排除依法承受或按政策推動	排除依法承受及政策推動之不動產，如繼承、都更、土地持分等
4	10 年以上長期持有除外	結合房地合一自用持有認定標準，持有 10 年以上之屋主應為長期置用（如婚前購屋、留予子女等用途），應排除本波金融管制之適用。
5	縮短新青安寬限期 5 年為 3 年	金融管制因新青安政策而來，其本金寬限期由也應由 5 年縮短為 3 年，減少讓投資客利用新青安成為政策破口。
6	金融機構不得要求承貸戶搭買與房地產無關之金融商品	金融機構不應要求購買金融商品為放款條件，增加購屋人負擔
7	金融機構估價應依實價登錄總價為估值	「為避免銀行估價與市價落差」金融機構不動產核貸以實際成交價或實價登錄之資訊為估價基礎，標準一致
8	房市政策應由各部會協調後再行頒布	房地產政策跨部會協調應予一致
9	保障自用型購屋人房貸利率	自用型房貸產品利率提升幅度應在銀行兼顧風險控管考量下，以房貸利率地板價（目前為 2.185%）加 2 碼為上限，以避免不合理提高利率水位，大幅增加購屋者負擔