



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

央行打炒房 換屋族最無辜 53.7%首盼「先買後賣」切結放寬至 2 年

央行第七波信用管制措施於 9 月 20 日無預警實施，波及房地產買賣雙方，民眾與業者措手不及，導致交易糾紛層出不窮，對此，央行應允將於一個月內提出相應配套措施，以減少誤傷無辜民眾。針對此次央行打炒房，中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（下稱房仲全國聯合會）於 9 月 27 日進行網路民調，截至 9 月 30 日止，總計回收有效問卷 1,571 份，其中民眾最期待的配套措施前三名如下：

1. 「換屋族先買後賣者，切結 2 年內售出舊屋不受影響」佔 53.7%
2. 「排除依法既受及政策推動之不動產，如繼承、都更、土地持分等」佔 40.3%
3. 「排除第二屋持有 6 年以上者」佔 29.0%

根據民調結果，民眾最期望的配套措施為排除先買後賣的換屋者，並將切結售屋時間延長至 2 年，此外有 52%民眾認為，這波打炒房能夠達到政府所預期的抑制房價效果，但仍有 30%左右的民眾持觀望態度。

民調中，有 21.6%民眾認為「降低一成貸款（豪宅、第二屋、第三屋、公司法人）」最具成效，其次是「再提高貸款利率至 3%以上」佔 15.4%，另有 14.6%民眾認為是「範圍由七都擴及全台」。較為特別的是，31 至 40 歲年齡層及南部地區民眾皆認為政策由七都擴及至全台的有效性高於利率調升。

房仲全國聯合會理事長王瑞祺指出，半數民眾預期央行政策會引導房價下跌，使消費者心存觀望並延緩購屋決策，進而影響市場交易量，嚴重影響業者生存，將是一大隱憂；再者，調查顯示有過半民眾期望能在房市交易趨緩期有更多時間換屋，將「一屋換一屋」的切結換屋時間由 1 年延長至 2 年，對於依法繼承及都更、土地持份等情況也應予以排

除。

目前央行認為，給予 1 年期限換屋已相當足夠，倘若 2 年才賣房，將定義為投資行為。對此，王瑞祺強調，呼籲延長至 2 年有兩大原因，一是景氣趨緩後，房屋交易去化時間勢必拉長，有必要給換屋族更長時間找屋、賣屋；二是銀行對房貸審核及撥款延長 1 至 3 個月不等，排擠原來 1 年的時程，他建議央行應重新審視市場現況及民意，與民為伍，勿將消費者的換屋目的狹義化。

房仲全國聯合會不動產智庫總會長林金雄表示，央行以打炒房名義進行信用管制，然而社會輿論對於「炒房」定義仍存有疑慮，他舉例，在房地合一稅 2.0 版及平均地權條例 2.0 版約制下，短期炒作的投資客已近銷聲匿跡，且去年台灣一人戶數高達 332.3 萬戶，占比 36% 居冠，許多單身者會購置另一間房產作為收租或養老之用，這些情況不應視為炒房，政府應經過更審慎討論再定義。

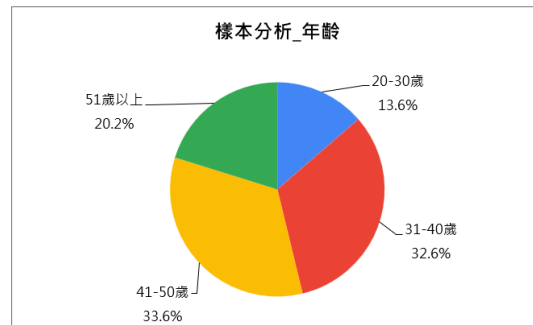
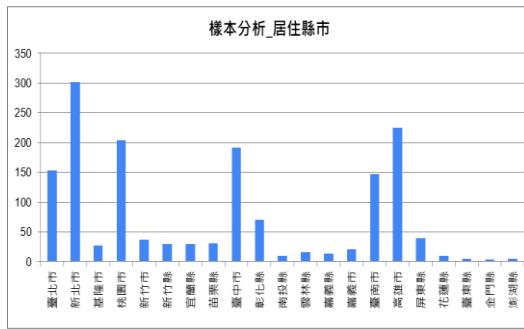
王瑞祺認為，政府必須重視換屋族群，台灣屋齡 30 年以上的老屋比例高達 51%，每兩戶住宅就有一戶是老宅，加上都更進度緩慢、地震不斷，使換屋需求更加急迫。本次調查中，有 3 成民眾認為持有 6 年以上的第二屋無須列入打炒房對象，因此無論是先買後賣或是買第二屋，政府應再考量並放寬標準。

最後王瑞祺表示，日前房仲全國聯合會提出九大訴求，表達房仲業者心聲，此次民調結果則顯示民眾對於央行未來配套措施的期待，呼籲央行能重視民意，提出更加周全的補救措施，減少對無辜民眾的傷害。

【附註】

一、樣本條件：全台灣 20 歲以上民眾，在 95% 的信心水準下，抽樣誤差約 ± 2 個百分點。

二、調查分布：



三、調查區域：

依據行政院國發會「都市及區域發展統計彙編」

北部區域：包括臺北市、新北市、基隆市、新竹市、桃園市、新竹縣及宜蘭縣。

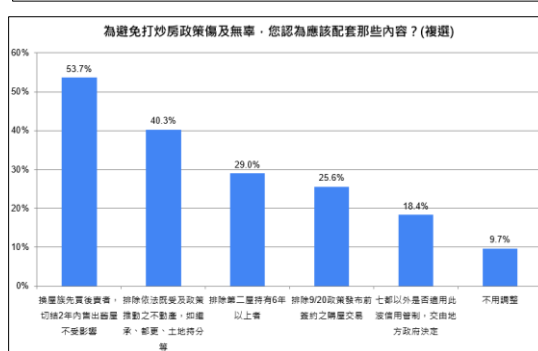
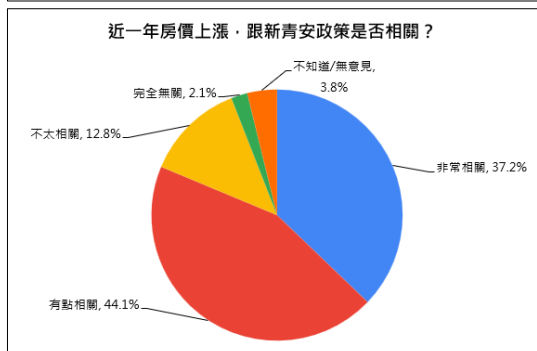
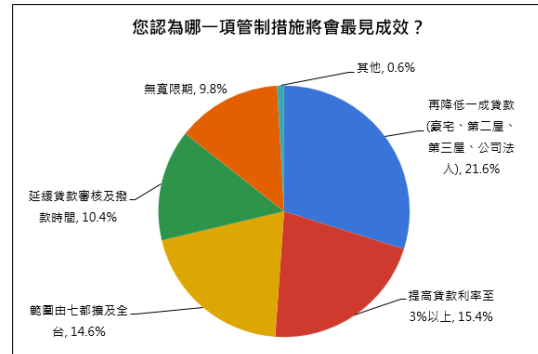
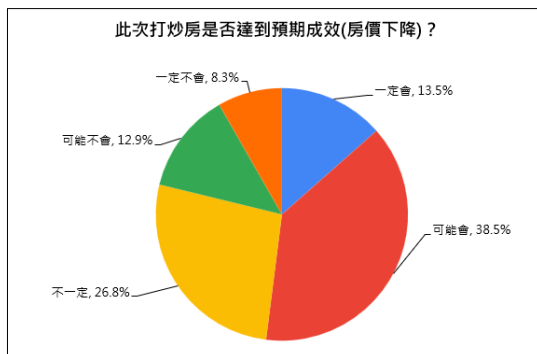
中部區域：包括臺中市、苗栗縣、彰化縣、南投縣及雲林縣。

南部區域：包括高雄市、臺南市、嘉義市、嘉義縣、屏東縣及澎湖縣。

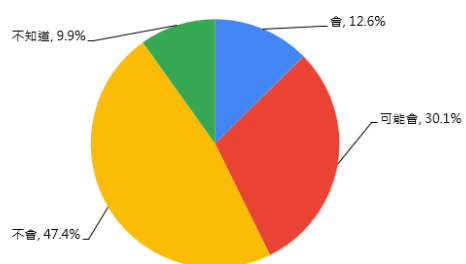
東部區域：包括花蓮縣及臺東縣。

福建省：包括金門縣與連江縣。

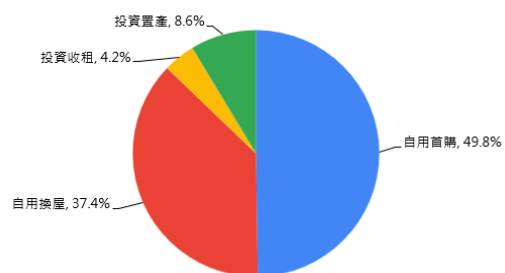
調查單位：網路地產王



您在2024年年底前是否會啟動購屋計畫？



您今年購屋的目的是自用還是投資？



您是否適用「新青安優惠貸款方案」？

