

專案質詢

8-1-7-0520

立法院議案關係文書 中華民國 101 年 4 月 11 日印發

案由：本院翁委員重鈞，針對日前財政部長劉憶如於財政委員會中表示將鼓勵公股行庫開辦 40 年期房貸，以降低青年購屋負擔。然購屋問題核心，在不肖建商、投機客炒作致生之不合理房價，延長貸款年限並非正本清源之道。且衡諸美國次貸風暴經驗，延長房貸期間易誘使實無購屋經濟能力之人購屋，一旦市場利率揚升，極可能引發違約潮，危害國內金融秩序，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、永慶房屋 3 月 21 日宣布與星展銀行合作推出 40 年期房貸方案，宣稱每月還款可減少 4 成；而財政部長劉憶如 3 月 22 日於財政委員會接受質詢時，亦表示 40 年期房貸對年輕人有幫助，會請公股行庫研議推動 40 年期房貸。
- 二、然每月還款可減少 4 成，係以現行貸款利率 1.88% 為計算基礎。而台灣除陷入如日本一般長期的經濟衰退情境，否則不可能永遠保持如此低的利率。如貸款 500 萬元，以台灣過去 30 年房貸長期平均利率約 6% 計算，20 年與 40 年房貸月繳額分別為 35,822 與 27,511 元，月繳款僅減少 8,311 元，長期總繳利息差額高達 460.8 萬元。此時 40 年房貸多繳的利息錢，已達貸款金額的 92%。顯示當利率增高，40 年房貸對降低還款負擔的效果將降低，購屋人承擔的利率風險則將激增。
- 三、此外，40 年期房貸降低月繳額，亦將提高自住客的購買力信心，並藉每月小金額攤還增加投資客短期操作籌碼，間接拉抬房價。對現今已因炒作而顯過高的房價無異火上加油。而當未來利率反轉向上，低利率時代吸引之申貸者收入未見同步提升，即可能大幅提昇違約風險，助長金融危機。
- 四、綜上，銀行法 38 條雖規定對於無自用住宅者購買自用住宅之放款，不受 30 年上限之限制，然 40 年期房貸對放款銀行及貸款人均有較高風險，且有助長高房價之虞。因此本席建請行政院責成相關部會，暫緩公股行庫辦理 40 年期房貸之相關研議。