

第六章 結論與建議

第一節 結論

本文之目的旨在透過購屋者貸款方式之選擇，針對使用/未使用政府優惠房貸購屋者個人屬性、購買產品與貸款條件特性中檢視「什麼樣的購屋者，購買了怎樣的產品，會選擇申貸使用政府優惠房貸？」另一方面，部分購屋者除使用上述優惠貸款外，還因符合特定資格條件而同時申貸了其他政策性優惠貸款，在這樣多種補貼並行的方式是否造成政府補貼資源過度集中於部分購屋者的問題。

觀察我國貸款利息補貼之現況，可發現其他政策性住宅貸款利息補貼雖能針對特定族群在購屋時提供一定的補助，然而卻也造成了多頭馬車型態的混亂制度而產生的水平的不公平；而近期一般專案優惠房貸由於幾無資格認定之限制，因此較能達到水平公平的效果，但一般政府優惠房貸措施是否真正幫助到需要幫助的購屋者仍有許多爭議。另一方面，在住宅補貼行政程序上，一般優惠房貸的提供也間接地排擠到其他優惠房貸的發放。

不同於過去國內外對於補貼公平性之成效多以政策觀察與財務試算方式呈現補貼公平面的效果，本研究透過二項 Logistic 模型試圖從購屋者選擇使用政府優惠房貸之消費傾向的描寫，評估政府優惠房貸在住宅補貼公平層面上實施之成效，究竟扮演著「雪中送炭」抑或是「錦上添花」的角色？

壹、就補貼對象上，一般政府優惠房貸對公平性之影響「優劣互見」

- 一、透過使用/未使用一般政府優惠房貸之 Logistic 選擇模型結果中發現，購屋目的為首購以及自住型購屋者，其選擇使用一般政府優惠房貸的機率較高，相對來說，一般優惠房貸措施部分達到了前述對於補貼對象上「雪中送炭」之成效。
- 二、所得差異對於使用優惠房貸與否並無顯著影響，隱含著無論是高所得或低所得購屋者皆能獲得一般政府優惠房貸補貼的現象，這個結果呼應了前述陳慧敏、江淑華與 Hoek-Smit 與 Diamond 對於貸款利息補貼措施無

法補貼到最需要者的研究結果。

三、高所得之購屋者在原本擁有其他政策性優惠房貸資格下，搭配使用一般政府優惠房貸的發生比是低所得購屋者的 3.23 倍。換言之，目前貸款利息補貼制度底下無法排除高所得購屋者使用優惠房貸，造成了補貼資源的錯置以及過度補貼的情況。

貳、補貼產品上，一般政府優惠房貸對公平性之影響是「錦上添花」

實證結果顯示，由於無法排除高所得購屋者皆受該項補貼，因此，若高所得購屋者申貸到一般政府優惠房貸，其購買透天厝、屋齡較新、坪數較大產品的購屋者，其使用一般政府優惠房貸的機率較高，這顯示出政府優惠房貸之提供並非補助到真正需要幫助之購屋者，造成補貼的無效率。在產品層面上產生出的負面效果。

參、整體而言，一般政府優惠房貸對於公平性之影響「弊多於利」

在補貼對象上，優惠房貸之提供雖讓首購自住購屋者相對有較高的機率使用政府優惠房貸達成購屋目標。然而，由於政府過度求取刺激房市景氣之效果，以及貸款利息補貼制度設計上的盲點(包括申貸資格之缺乏限制與多種補貼措施並行等)，這項補貼措施無法排除高所得購屋者同時獲得政府優惠房貸補貼的好處，因而造成這些購屋者得以接受雙重補貼，並藉此購買透天別墅等高品質高價格之產品，導致政府優惠房貸在補貼公平性上的負面效果多於正面效果。

第二節 建議與後續研究

整體而言，政府優惠房貸在補貼公平性上的負面效果多於正面效果。另一方面，補貼措施對於房市之發展與政府財政支出並非長久之計，未來應試圖朝向建立一套合理的住宅金融補貼制度作為替代方案。是故，在考量目前房地產市場景氣已逐漸復甦的環境下，應不需再續撥一般政府優惠房貸。而在未來的補貼政策中，政府除了繼續整合現行住宅貸款利息補貼措施，使其規範制度歸於一致外，並應以購屋負擔能力為核心，建立一套嚴謹的申貸資格審查標準，以確保政府所提供之住宅補貼能夠對最需要的民眾有所幫助，而又不造成購屋者的過度消費。以下分為現階段政策調整與未來發展方向等兩部分進行建議說明。

壹、現階段政策調整

一、檢討現階段政府優惠房貸之提供

根據前述實證結果可以發現，優惠房貸措施對於購屋者與補貼對象而言造成了補貼不公平之現象。且就振興房地產措施之預期目標來看，政府優惠房貸之提供係屬一項短期措施，考量政府財政與現階段房地產景氣有所回升之情況下，在此波優惠房貸發放完畢後，應可考慮終止現階段沒有限制申貸資格之政府優惠房貸措施。

二、優惠房貸提供之調整—限制補貼對象

然而貸款利息補貼之提供仍有其必要性，貿然停止政府優惠房貸措施亦有可能造成民眾之反彈，然而對於現行多頭馬車的住宅貸款利息補貼措施造成某些購屋者獲得了雙重的補貼需做更公平與合理的調整，未來應朝向整合成單一型態的住宅補貼措施，並限制補貼對象與資格以達治本之效，使得政府補貼能夠幫助到最需要幫助的民眾。

貳、未來政策建議調整

一、政府統合各類住宅補貼機制之可能性

目前政府的住宅補貼措施呈現多頭馬車的現象，無論是補貼對象、補貼單位、補貼方式、補貼程度等等皆不一致，甚至由許多貸款人出現重複申請或搭配補貼的情形，將會造成社會資源浪費或者不公平的問題。因此，有關單位似應評估整合補貼資源的可能性，建立客觀、透明、行政成本最低之機制，避免疊床架屋、社會資源過度集中於某些人，甚或造成社會上最應受到補貼者反而被屏除於外的事情發生。

二、利息補貼制度的調整

除了對補貼對象須做更嚴謹的審查外，另一方面也可藉由補貼利率的調整，更能夠達到幫助購屋者的效果。例如以「階梯式補貼」方式，降低受補貼者在還款初期的負擔，可依照貸款年限之長度，設定利率調整級距期間以及補貼利率幅度。預期受補貼者每月攤還本金增加，本金餘額加速遞減，勞工提前還款，縮短貸款年限，不僅同樣達到幫助人民購屋之目標，政府方面整體補貼支出的成本也可望減少。

三、政府提供保證或保險方式

此制度之建立除可降低銀行放貸風險促進金融機構願意貸放更多的金額外，民眾的購屋能力也明顯增加。過去政府在振興房地產專案中，亦有意推動房貸保險業務。未來可與市場上房貸保險公司合作，就現有國宅、公教基金等現有機制來逐步進行，進而健全次級抵押市場。房貸保險公司可提供政府單位相關技術與經驗上之協助。政府只需設定保險公司基本利潤，由保險公司擔任風險管理之角色，其他資源及補助則由政府負責，而政府雖承擔此風險，但卻無即時之財政支應需要，且後續可以公權力處理不動產，成為另一種新型態之國宅政策；另就承辦銀行而言，其放貸業務雖然增加，但在放貸過程中也換來了政府負責擔保之保障。

參、後續研究

住宅補貼的評估，除了從社會公平的角度來解讀外，對於優惠房貸提供所產生的房地產市場需求量之增加，以及對個體家戶在住宅消費上所引起的變化亦相當值得關注。未來若有相關資料得以配合研究，將可進行更深入嚴謹的討論。

就總體層面來說，住宅貸款利息補貼措施對於住宅需求，以及衍生之總體經濟變數都很可能會有所影響，例如住宅貸款利息補貼是否只是令購屋者提早實現未來購屋目標、住宅補貼之提供創造多少衍生性需求等問題都有待進一步的檢驗與研究。然而因國內有關房地產與總體經濟之間的動態結構與關係仍缺乏住宅經濟學者與總體經濟學者之間科際整合研究，因此在評估透過住宅市場能否提昇總體經濟成效的說法，政府與學界一直未能提出較具說服力的證據論點來加以支持。為避免社會資源遭到無謂的損失與扭曲，有必要及早建立一套屬於台灣房地產與總體經濟的動態模型，對於住宅補貼提供所產生的效果進行更精確的評估。

而在個體層面上，優惠房貸的提供對於購屋者購買房價的影響除了利息補貼所帶來的資金的實質移轉效果外，還兼具了相當程度的心理效果。因此住宅貸款人的財務行為學或者所謂的心理效果未來應是值得分析探討的課題。