

## 中華民國銀行公會「地上權住宅貸款研討會」新聞稿

在全球通膨、利率升息循環，以及營建成本持續攀升下，國內房價居高不下，民眾購屋負擔日益沉重。在此情況下，地上權的住宅型態，提供了另一種可能性，由於不需負擔土地取得成本，地上權住宅總價門檻通常較低，民眾更有機會達成購屋的夢想。銀行公會於6月11日(四)舉辦「地上權住宅貸款研討會」，董瑞斌理事長親自出席致歡迎詞，會中邀請駐新加坡台北代表處童振源代表分享新加坡住宅組屋政策的國際經驗，也邀請國內專家，包括住商不動產企研室徐佳馨執行總監、鵬程建設吳武山董事長、海沃行銷林睿豪總經理、巨秉不動產估價師事務所張能政所長、合作金庫銀行郭銘展組長等，分別分享地上權住宅開發實務、市場前景、價值評估及貸款實務。

駐新加坡台北代表處童代表指出，新加坡居民415萬人中，居住在組屋的家庭比例高達77.8%，歸納「政策決心」、「單一權責機關」、「健全融資及生活機能」、「整體政府協調及規劃」、「組屋的維護及管理」及「政策與時俱進」等是組屋關鍵性的成功因素，讓人民「買得起、付得起、願意長住」，將組屋打造成保值增值的資產與安養晚年的依靠。進而成為新加坡社會穩定與和諧的基石，更是促進國家經濟繁榮民眾安居樂業的關鍵驅動力，期許可以提供國內參考的價值與啟示。

鵬程建設吳董事長及海沃行銷林總經理分享地上權住宅開發實務與推案經驗並指出，參考國產署最新統計，全國地上權分戶案件中，成功獲得銀行貸款者有2,222戶，已逾8成，且有高達23家金融機構積極投入，顯示銀行端對地上權產品的接受度與信心已大幅提升。呼籲金融同業共同以開放的態度核定貸款，不僅是協助年輕人成家的推手，更是創造政府、建商、民眾與銀行四方共贏

的新未來。

住商不動產徐執行總監則建議，建立地上權收回機制的確定性，提升民眾對地上權/使用權概念的認知，讓地上權/使用權在居住政策中重新定位。地上權與使用權並非所有權的替代品，而是居住選擇的另一種可能。

巨秉估價張所長表示，地上權住宅有比較、收益及成本等三大估價方法，估價學理上主要是衡量地上權人從「使用土地上所獲取的利益」，或由市場交易水準來推定。資產價值隨著存續期間減少而產生減價，越接近地上權到期日，價格折減速度越快，金融機構對於貸款成數的考量勢將更加審慎。在高房價區域，坪數大小的產品對價格比率影響程度不同，且地上權年地租的高低與政策變動，成為持有者面臨的重大風險。總結，地上權住宅產品雖有增值空間，整體表現普遍仍遜於所有權市場。

合作金庫銀行郭銘展組長表示，地上權住宅是完善政府住宅政策的一環，為避免地上權住宅建商及購屋者擔憂，採事先搭配整批地上權分戶貸款意向書，降低預期心理上的不確定性。金融機構同心協力以資金的力量，將各項住宅政策每個節點跟節點之間串聯起來，就可以往住宅居住正義更前一步。

銀行公會期待透過跨領域的探討及交流分享，協助金融機構在兼顧授信風險前提下，推動地上權住宅貸款業務，進而達成落實居住正義的政策目標，也期盼透過大家的智慧與努力，能夠為台灣的住宅市場開創更公平、更永續的未來。