

# 不得不買的時代：台灣青年如何在「新青安」與「限貸令」間掙扎成家？

他們並沒有感到特別喜悅，總覺得自己是趕鴨子上架，硬著頭皮買的。



在有孩子之前，森爸和太太完全沒有買房的打算。

過去十多年他們換過許多地方住，從劍潭、頂溪、萬華到板橋……直到懷上孩子後，他們開始想要擁有一個穩定的居所。尤其近年房價上漲，房東要賣房的情況變得頻繁，他們無法想像再被房東趕走、且孩子要跟著兩人到處奔波的模樣，甚至到了該上學的年紀，還沒有固定的戶籍地址可以註冊學區。

他們約莫在2024年中開始搜尋適合的房子，原本只想在孩子學齡前買到就好，但過程裡卻發現房價突然以不可思議的速度飛快飆漲。台北市某間房子的價格，半年間從一坪七十多萬漲到一百萬；點開「實價登錄」，兩個月前才看的物件，同一棟的五樓現在總價竟差了三、五百萬……這是過去十多年來不曾發生的事情，焦慮迫使他們更積極認真地找房子，但看房和躊躇猶豫的速度，卻跟不上房價上漲的速度。

「如果再不買，我們這輩子就買不起了。」今年初，森爸終於和太太這麼說。他們當時已經在案場看過二十間左右的房子。適逢2024總統大選，兩人認為賴清德勝選後房價將會更不受控制，於是便在1月選舉結果公布後沒多久，於板橋江子翠捷運站附近一棟屋齡二十多年的電梯大樓，買到了自己的新家。

對此，他們並沒有感到特別喜悅，總覺得自己是趕鴨子上架，硬著頭皮買的。



## 別無選擇

這棟一千八百多萬，25坪，兩房兩廳的房子，未來將承載一家三口、加上一隻貓的數十年生活。

兩人是年收入合計約三百萬元的雙薪家庭，買房用途僅有自住，不考慮投資，因此除了地段要在雙北，以便自己的父母可以協助照顧小孩以外，唯一能考量的條件就是「買不買得起」。而面對房貸，當時他們所申請的「新青年安心成家購屋優惠貸款」（以下簡稱新青安）多少分擔了壓力，但夫妻倆卻對該貸款政策有一種矛盾的情節——正是因為「新青安」，台灣這一年來的房價才會如洪水猛獸般地暴漲。

原本和先生計畫在新竹買房的奇奇，也有類似的經驗。

兩年前，她和先生遷至新竹市工作，並在婚後有了置產的打算。起初他們的預算只有1200萬，第一年因為頭期款還沒存夠，兩人又不想靠家人資助，所以暫緩計畫。不料一年半後，觀望的物件價格已經漲至1800萬，今年初又來到2200萬。儘管這時錢存夠了，但依他們的預算，在新竹只剩下四十年以上的老宅、沿海地區氣味腥鹹的房子，或格局窄仄的預售屋可以選擇。

尤其新青安上路後，讓原本買氣就很旺的新竹又陡增了一個熱度，「那陣子非常可怕，發現身邊的朋友都卯起來看房，把看房當作每個週末必做的事情。」週末還不是想看就能看，得抽號碼牌排隊，就算排到了，看屋時還可能被房仲消遣：「不考慮的話沒關係，下一組很快就會賣出去。」這讓奇奇感到更心急，她說自己三十出頭歲，先生身邊的朋友都已經有房了，「那個壓力是大家都有了你沒有，你不再買你就買不起、買不到的困難。」



| /

兩人目前仍暫住在新竹的租屋處，一間非常狹小的樓中樓，她總無從設想在這樣的空間裡要如何養育一個孩子好好長大：玩具沒地方放，家具都是房東將就挑選的，也沒有真正的廚房，得把鍋碗瓢盆全放到樓梯上、再把門窗打開讓油煙飄散出去才有辦法開伙。一切讓奇奇想起新聞上曾看過的香港蝸居劏房。

過去，她不認為租一輩子房有什麼關係，可隨著年紀慢慢增長，覺得好像要把結婚、生子、家庭的所有劇本都搬上台，才算完整經歷過人生的起承轉合。

未來倘若孩子出生，要有戶籍才能上學——現在已經沒有多少房東願意承擔被扣稅的風險，讓租客入戶籍到自己家了。更可怕的是她同事今年的遭遇，明明已經懷孕，卻臨時被房東告知要賣房子。這位同事無法承擔房東開出的賣價，只好把孩子暫時交給台中的婆婆照顧，在新竹搜索下一個落腳處。而且按按計算機，每個月繳給房東一萬多塊的房租，還不如褲帶勒緊一點，買間永遠屬於自己的房子。

他們花了兩年的時間在新竹看房，遲遲找不到符合預算與自身需求的物件。眼看新青安上路後買氣越來越熱、房價越來越高，兩人順勢轉往價格較低的苗栗找房，今年6月，終於在頭份竹南地區買下一間主建物20坪左右的新古屋，總價1500萬元。

奇奇說，當初線上看完房，隔天就連忙向公司請假到現場看第二次，決定要買的速度比逛全聯還要快。「他說六日已經很多人要帶爸媽來看，其實再晚一點點……（就買不到了）。因為我確定這個價格、屋齡跟地段，絕對是像我們這樣子能力的人會考慮買的房子。」最後，他們使用新青安1000萬加上其他銀行貸款方案，共八成，但放棄寬限期，改以40年均攤，因為發現五年後連本帶利的還款金額可能更高。

她坦承自己是在房價最高點入手，但為了實現未來生活的計畫，也別無選擇。



OURs

/

## 在高房價下「恐慌成家」

這一年多來台灣房市過熱的主因——新青安，是蔡英文政府末期推出的政策，也是賴清德競選時一系列住宅政見的其中一環。其前身為馬英九政府2010年推出的「青年成家安心購屋優惠貸款」專案，新青安則是該政策的修正版本，將貸款額度從最高800萬元提高至1000萬元，貸款年限從30年延長至40年，寬限期則從三年放寬至五年，期間還有政府的利息補貼優惠。

而且，只要是18歲以上，借款本人、配偶、未成年子女名下皆無自有住宅，就有資格申請新青安。對有購屋需求的人來說，新青安最大優勢在於，申請者五年內僅需支付利息，無需繳納本金，大幅減緩了首購族買房前期的負擔。

根據財政部統計，截至2024年9月，新青安累積撥貸8萬餘戶，核貸金額6421億餘元。表面上看起來達成了協助數萬青年族群買房的政策美意，卻也同時因為低門檻、高優惠，助燃本就過熱的台灣房市。

長年倡議居住正義的民間團體、OURs都市改革組織的政策研究員廖庭輝指出，自2023年被視為打炒房政策的《平均地權條例》修正草案通過以後，原本預期下半年房市會逐漸轉冷，但8月新青安推出後，房價卻不減反增，「這一年多之間，六都的統計房價至少都上升了10%左右。」他說，尤其20坪左右的小宅漲幅更大，因為新青安的貸款金額最高為1000萬，進一步推升了此價格帶小宅的銷售熱潮，讓下半年六都的小宅「賣到沒得買」。

買不到小宅，還有預售屋可以買，要不就使用新青安加上另一筆房貸，去買更高額的物件——對許多人來說，自新青安去年8月實施起，房子無論如何都必須買到手。

廖庭輝認為，這正是新青安對購屋行為產生的直接影響——恐慌性剛需。原本就有購屋計畫的民眾意識到自己的存款、薪資無法跟上漲幅，擔心未來房價只會更高，因此短時間內大批進入房地產市場。但房市的供需相對缺乏彈性，消費需求快速增加只會讓市場更加瘋狂。這時，原本還在觀望的買家一看到房價只漲不跌，政府又開放了一個優惠貸款政策，當然只能硬著頭皮，手握新青安的車票趕緊「上車」。

上車的人越多，房價也就攀升得越高、越快。





奇奇曾看過新竹市區要價兩千萬的預售屋，挑高的空間非常狹小，當時代銷建議她不妨買一座旋轉樓梯，還可以上下活動，她想：「太荒謬了吧，有點太像鳥籠了。」森爸則在板橋看過約10坪出頭的新建案，他說，買氣最熱時許多建商曾推出像這樣一千萬出頭、室內坪數極小的建案，讓他感到「很邪惡」。

但這卻是市場趨勢。台南高第建設的董事長楊智傑表示，自己也有因應政策調整產品設計，將坪數降低、控制總價在購買成本壓力較小的範圍內，讓新青安的使用者更有機會買得起。但他仍不願意效仿許多建商旗下坪數、價格都壓得極低，成屋後住起來相當缺乏人性尺度的產品。而搭上這波順風車，高第建設在台南共142戶的預售屋建案，只用了三個月就賣到剩下八戶，以往則都至少要賣個一年半以上。

台中惠双房屋的總經理呂科翰說，預售屋是中古屋的價格參考指標，房仲業者也會在期間鎖定低總價、適合自住的剛性需求案件，來推銷給符合新青安資格的買家。永慶房屋曾根據財政部資料統計不動產仲介業服務費收入，顯示2024年1至4月全台房仲業營收達323.97億元，年增45.4%，創下近十年新高。

奇奇對於新青安熱潮期間最深刻的印象之一，就包括協助她在竹南找到房子的房仲，「她很年輕，我跟她買房的時候她載我都開一般的車，但我交屋的時候，她已經開賓士了。」

而另一個因新青安「受益」的族群，是利用政策漏洞的房市投資者。



## 人頭戶與轉租亂象

2021年7月起修正頒布的「房地合一稅2.0」規定，只要購屋未滿五年出售，將被課35%至45%的高額稅率。但新青安的五年寬限期，卻形同向投資客招手，讓他們得以利用這段期間僅繳交利息、收取租金，甚至讓租客繳的租金為自己付利息，只待五年期滿再出售獲利，即可巧妙避開房地合一稅的課徵、並盜賺一筆。

另外，新青安美其名「青年安心成家購屋優惠貸款」，申請年齡門檻卻極為寬鬆，幾乎將所有成年人都納入「青年」範疇。這使一些名下已有住宅者得以利用人頭戶操作，且新青安最初並無限制申請次數，無論是首購或名下暫時無房，都可以再次申請。

「一般買房是準備25%自備款，剩下75%的貸款全部都由銀行出錢。所以我只要出25%，五年後把它賣掉就可以變現、賺100%的利潤。」呂科翰分析，利用新青安的投機者主要出現在預售屋，因為中古屋的投資客只需在短期內買賣快速賺取價差，並不在乎被課房地合一稅，「所以，有些有點閒錢的菁英白領就會約一約，一起團購向建商談優惠價格，一次購買十戶之類的，然後大家再來分房。」

廖庭輝認為，其實人頭戶、買房後轉租等亂象在過去「青安」時期也都發生過，但當這段時間房價不斷上升、市場被炒熱之後，違規戶的情況便會更加顯現。

26歲的小迪自學生時代就有儲蓄習慣，出社會後，家人支持她提早置產，於是買下台北市中山區一間總價一千八百多萬的小套房。她使用新青安及首購貸款，捨棄寬限期、以30年攤還，自備款由家人分擔一半，每個月的房貸目前也與家人均分。小迪在2023年10月左右開始積極看房，原本就有購屋計畫的她，是直到和房仲聊天才知道新青安的貸款優惠政策，且房仲還告訴她，新青安其實有被「利用」的空間。

「他說，他有很多的客人都在做轉租，通常是像我這樣的女性、未婚……而且不管是租約或是代書的合作上，其實他都會幫你打點好這件（轉租）事情。」小迪的小套房原本就有租客，因此交屋後，她索性重新擬定租約，繼續出租。目前住台北父母家的她尚未有自住需求，於是將轉租視為買房的緩衝期，減輕薪水尚未調漲、暫時無法獨自負擔房貸的壓力。但若之後有其他計畫，她也不排除將小套房出售。

當時媒體尚未頻繁報導新青安的濫用亂象，而且房仲又告訴她「大家都在這麼做」，因此小迪從未想過自己轉租的行為會被視為社會爭議，在房租未漲的情況下，房客更不會對她什麼有意見。直到



最近，同樣使用新青安做轉租的表姐向她透露，自己銀行的朋友開始陸續在查違約戶，她才感覺危機越來越近。

目前她還沒被抓到違約轉租。不過就算被抓到了，她覺得對自己的經濟狀況也不會產生太大衝擊。

今年6月，財政部開始調整政策漏洞並要求公股銀行「嚴查違約戶」，包括縮短寬限期至一般房貸的三年、使用過新青安者不得再次申貸、若發現違規（出租或非自住）將追回補貼利息，以及重新核定貸款條件利率，調高至市場行情地板價2.185%以上等。根據此前兩波查核結果的資料顯示，新青安自2023年8月開辦至2024年6月底，共有1575件違反自住規定、209件人頭戶，占總撥貸戶數6萬5224戶約2.4%。

而各銀行之所以大動作嚴查，多少與央行必須避免可能發生的金融危機有關。



## 淹沒房地產的海嘯

根據《銀行法》第72-2條規範，銀行用來做房貸和商業不動產貸款的總金額，最多只能用存款總額加上金融債券發行額的30%。然而新青安導致的房市熱絡，已讓部分銀行的不動產放款金額來到26%至28%的滿水位；另一個警訊是全體銀行的「不動產貸款集中度」，在今年8月底高達37.5%，接近2009年10月的歷史高點37.9%。

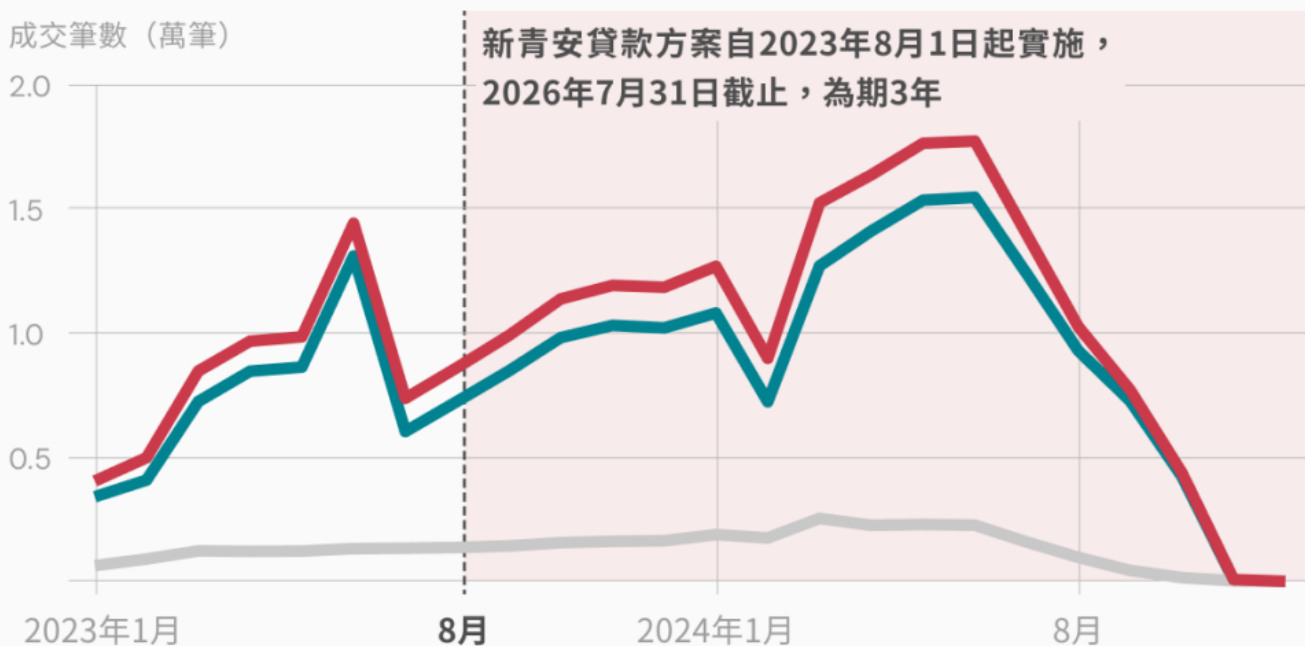
面對過熱的房市，台灣央行總裁楊金龍注意到2000年代初的美國經驗：當時因為低利率導致房價快速上升，許多人誤以為投資房地產完全沒風險，這種想法加上其他因素，最後造成房地產泡沫破裂，引發嚴重經濟危機。他在今年第三季的會議中強調，央行必須清楚傳達訊息，不能讓民眾誤以為房價只會上漲。

為了防範類似風險，央行在今年9月推出了被認為是史上最嚴格的「第七波信用管制措施」。這些措施造成部分銀行開始調整貸款條件，甚至出現房貸需要排隊等待撥款的情況，有些銀行更暫停受理新的房貸申請。即使是買房自住的民眾，也可能面臨申請不到房貸的困境。新政策還規定，如果名下已有房屋，第一次買房就不能有寬限期，同時買第二戶房子的貸款額度也從原本的六成降到五成。這一連串措施大幅提高了民眾購買房屋的門檻。

# 「新青安」下的台灣房市

根據財政部統計，截至2024年9月，新青安累積撥貸8萬餘戶，核貸金額台幣6421億餘元。表面上看起來達成了協助數萬青年族群買房的政策美意，卻也同時因為低門檻、高優惠，助燃本就過熱的台灣房市。

● 新建案 ● 預售屋 ● 新成屋



註：「新青安」，是蔡英文政府末期推出的政策。其前身為馬英九政府2010年推出的「青年成家安心購屋優惠貸款」專案，新青安是該政策的修正版本，將貸款額度從最高800萬元提高至1000萬元，貸款年限從30年延長至40年，寬限期則從三年放寬至五年，期間還有政府的利息補貼優惠。

資料來源：內政部實價登錄



端傳媒 Initium Media

有房地產從業者稱此次的限貸令「金龍海嘯」，形容其嚴厲的打房效果。8月傳出限貸令風聲時，交易量已經開始減少，到了10月房市更是急遽降溫，根據六大都會區2024年10月建物買賣移轉棟數，六都交易量合計為19643棟，月減12.8%。

「這一波確實是我們房仲的寒冬。」呂科翰說，2024年9、10月總體成交量降到上半年的五成左右，儘管11月市場稍微回溫，買家打電話詢問的次數有增加，可成交數量卻仍然沒有跟上。呂科翰甚至耳聞一些房仲因為連續幾個月沒有案件成交，而選擇改行。

台中眾雲廣告的高鉸男、曾健傑也明顯感覺到來客數變少，且代銷業者不像仲介能去開發工業用地、商辦大樓、廠房等不受限貸令影響的商品，大多只能坐在案場等客人上門。「我覺得最傷的是消費者的信心。」曾健傑說，如今大多數投資者都抱持著「所以房價跌了嗎？」的悲觀心態來看房，因此必須調整銷售方式，花時間協助顧客建立購屋信心，並趁這段時間養精蓄銳，淘汰一些苦撐不下的同業對手。

「建立購屋信心」並非施展銷售幻術，而是進行市場分析。他們認為，房價短期內可能小跌，但長期仍會繼續上漲。除了房產屬剛性需求、營建成本高昂，「政府也不會真的拿石頭砸自己腳，把房地產搞死是大家死，房地產是整個台灣產業的最基礎。」

高鉸男還說，現階段看衰市場的房產從業者，可能是在帶動輿論風向，削弱競爭者信心。他以自己的案場舉例，目前雖來客數減少，但成交量卻有趨穩跡象，因為看得懂市場趨勢、手握高資產的投資客還是會進場，並趁對手少時撿走一些建商的配套和優惠。

曾健傑則觀察到，受買氣低迷影響，近幾週開始有建商在讓利，「但那不是跌價，是建商少賺。」

楊智傑坦言，建商目前壓力很大，來客數剩兩成，成交比例更降至1%。目前他選擇放緩推案、釋出優惠，但尚未降價。他還認為限貸令可能導致部分小型建商因現金流不足而倒閉，預計2025年逐漸發生。



他也對房市的看法相對悲觀，他說買家若繼續期待降價，將是買家與建商之間的耐力賽。然而在營建成本高昂、建商庫存的壓力下，「我認為是建商會先撐不住。」



| [/](#)

## 等不到的居住正義

儘管第七波信用管制被評論為「史上最嚴打房政策」，廖庭輝卻認為央行的目標並非打房——反而是央行快要「被房打」。

過去，台灣的購屋貸款每年增加約5000至7000億，這半年來則一次增加約6000億，每月增幅創2008年以來的新高。央行若不出手管控，未來兩年銀行可能將無法承擔新青安的貸款需求，「它是賴總統三個住宅政策的其中之一，所以新青安是一定要開綠燈的，財政部長的口徑一定是新青安立意良善、有壞蛋去用人頭戶或轉租之類才會發生問題。這牽涉到更政治上面的因素。」

從抑制房市的角度來看，最理想的結果應該是「價跌量增」——也就是投資客開始低價賣出空屋，而一般民眾也能夠貸款購屋。但這種情況對銀行來說有很大風險：房產價值下跌會影響到銀行的放款安全，也可能因為民眾大量申請房貸而碰觸到法定的30%放款上限。

因此，廖庭輝分析，央行目前比較希望看到的是「價漲量縮」的局面。他認為短期內房價不太可能明顯下跌，而且從長遠來看，房市的根本問題其實都還沒有被解決。

台灣房市長年居高不下，買不起房是青年普遍困境，成為歷任執政者最需解決的議題之一。根據內政部2024年第2季房價所得比資料顯示，全國房價所得比為10.65倍，意味民眾不吃不喝10年才能買得起房，其中台北市房價所得比更達16.36倍，世界銀行提出的合理標準為三至六倍之間。

不過，落實居住正義的標準真的只有「買不買得起房」嗎？廖庭輝認為，健全的居住市場應同時符合「多元，可負擔，有保障」，但台灣在稅制、財政投資、貨幣政策上都並非往該方向前進，所呈現的房價、租金與居住環境，在在地以「現實」告訴民眾：買房才是唯一成功道路。

「買房在這幾十年來幾乎只漲不跌，大家都知道除了買房以外沒有其他穩定的居住方式，同時讓『一定要買房』的『有土斯有財』觀念被跨世代傳承。」廖庭輝舉例，台灣租屋市場只佔整體住宅市場的8%至13%，而在住宅市場發展較健全的國家，數字則介於25%至40%之間。對他們來說，買房可能並非人生必要選項，想要安穩的居所也可以選擇租屋，讓資產有其他用途——但在台灣，租屋通常只是買不起房、無可奈何下的被動選擇。

高空屋率是造成租屋市場供給不足的原因之一。台灣約有930萬間房屋，但家庭數僅800多萬戶，意味著將房子分給所有家庭一人一間都還有剩。空屋稅被視為解決此問題的有效方案之一，能提高閒

置房產持有成本，促進房屋流通。然而由於多屋持有者在政治、經濟與媒體上影響力龐大，難以推動大規模改革。

賴清德政府並非沒有意識到該問題，除了新青安，其住宅政策還包括「囤房稅2.0」與「協助百萬租屋家戶」，廖庭輝認為前者稅基普遍過低，對空屋釋出效果不佳，甚至可能造成租金轉嫁等副作用；後者則沒有真正解決租屋市場的相關權利、義務、查核、打消黑市等根本性問題。「所以這整個政策的理路等於在說，租不起房子我就給你錢，你要買房的話，恭喜！我開一個政策綠燈，讓你貸更多、更久去買房，你上車就不會希望房價跌了。」

廖庭輝認為，新青安消極地展現了政府仍然將「購屋」視為穩定居住的唯一答案。

然而民眾究竟還有多少時間與力氣，去等待、追尋一座健全的居住市場？擁有穩定居所，是搭建生活藍圖的地基，「你不能夠讓居住的人不知道三年後會住在哪裡，或讓五年後的房租、房貸產生非常大地變化，這都會影響到他長期人生的抉擇，很難去做結婚、生子、退休等等各式各樣的規劃……」



／

## 如常

奇奇還記得，剛開始在新竹看房時，遇到的代銷業者都隱約透露出「沒買房，是你人生經營得還不夠成功」的態度。

雖然她和先生目前已是房族，卻說不上很開心。從看房到現在，兩人已經花費了太多時間、承擔太多買房熱潮下的焦慮與壓力；等好不容易買了房，先生才覺得，所扛下的負擔似乎大過於喜悅感。

最近，他們發現新竹租屋處那由些房東購置的家具，突然沒來由地加速老化、毀壞，好像在催促他們趕快離開一樣。兩人幾乎已將新家的家具、家電買齊了，就等春節前後裝潢完成，希望此後能迎來較好的居住品質，「我們一直覺得再忍耐一下，忍耐一下……就快搬家了，我們終於有屬於自己的家。」

小迪說，自己是在認識男友之後開始嚮往買房的。男友已經來到組建家庭的年紀，他周遭朋友的經濟狀況也都還不錯，兩人一起去過好幾位朋友的家裡玩，那些漂亮房子看得多了，「家」才逐漸從一種抽象概念變得清晰、具象。對小迪而言，買房的另一個重要意義在於，她不必依賴另外一個人或家庭，便能在這座城市中維持自己個體的獨立性——儘管那只是一間小小的套房而已。

小迪不否認，出生在台北市的自己，比其他同齡人更具置產優勢，同時提起最近陪在台北工作的中南部朋友尋找租屋處時，對那些物件的狀況感到非常可怖。她很幸運提早完成了人生目標，「一開始覺得存款幾乎歸零，但後來覺得鬆一口氣，至少完成了人生為數不多的目標之一，好像可以比較活在當下。」



| [新青安、房貸、租屋、買房](#) / [新青安、房貸、租屋、買房](#)

森爸則聽說一些同事，趁著新青安咬牙買了預售屋，雖尚未交屋，但也不確定到交屋時貸不貸得到錢。另外一些買房的同事，曾暗示過了寬限期後若還沒晉升主管，便沒把握自己是否有能力償還房貸。

因此他認為「讓民眾有房住」只是一個美化新青安的說法，「其實比較像騙（買不起的）人進來。」在沙發前陪孩子玩的太太又說，不知道為什麼，自己有種買了奢侈品的虛榮感——雖然是硬著頭皮買沒錯，但同儕中，還是只有她買到手了。另一方面又覺得有點難過，怎麼都三十好幾了，大家還是買不起房子。

成為父親後，從沒有想過會擁有一個家的森爸，為了穩定生活，撐起半輩子一千八百多萬的房貸。但有時候看著那有孩子和貓跑跳的新家，他暫時會忘卻壓力。想起小時候，在家庭問券填寫固定的戶籍地址和「小康、無特殊疾病」都覺得沒什麼大不了，長大後才發現，其實一切如常，就是一件了不起的事。他只希望能一直維持當前的狀態。卻也明白，面對未知的未來，自己心裡其實並沒有多少把握。

（尊重受訪者意願，森爸、奇奇和小迪為化名）