

不怕貸款難！估價師公會發布「地上權不動產估價範本」

2022/02/05 房產網 葉思含



雖然近年不少建商興建地上權住宅，卻未對房價有良好抑制效果。(圖/葉思含攝)

中華民國不動產估價師公會新訂「第十三號公報-地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本」，公會指出，希望藉此能提升金融機構的核貸意願，讓市場上可以提供更多的地上權住宅給民眾，從而降低居住成本，協助政府實現居住正義的政策目標，

中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事長郭國任表示，近2年來台灣經濟成長強勁，加上物價上漲，使得貧富差距擴大，同時房價也連袂上漲，居高不下。民眾買得起房變成買不起，租得起房變成租不起房，如何讓年輕人買得起房，穩定社會壓力，成為刻不容緩的課題。

儘管政府持續施力壓抑房價，卻始終無法達到目標。如何在房價與購屋者間取得平衡點，提供租屋與購屋間的第3條路。郭國任表示，其實政府可以適度參考新加坡組屋政策，大量推動房價只有一般住宅約5~7成的地上權住宅，有助於居住正義的實現。

然而，雖然政府這幾年不斷釋出土地地上權，提供建商興建地上權住宅，卻一直沒有達到很好的效果，中華民國不動產估價師全聯會專業推廣委員會主委陳碧源指出，原因主要在於地上權不動產異質性高、替代性低，造成金融機構不容易判斷地上權不動產的價值，從而影響銀行的核貸意願。即便金融機構願意核貸，但是貸款成數大多只有5~6成，遠不及一般房貸的7~8成，無法減輕地上權住宅自備款負擔，加上貸款利率也高於一般房貸，使得首購族及年輕族群望之卻步，興趣缺缺，這也影響建商興建地上權住宅的意願。

陳碧源分析，因此如何強化金融機構對於地上權住宅的價值判斷的信心，降低金融機構的風險，成為地上權住宅在政策推動上的任督二脈。有鑑於此，中華民國不動產估價師公會與政府部門及金融機構研商後，針對地上權不動產，於今年1月18日制定發布第十三號公報-地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本」及估價模式，協助金融機構在辦理地上權住宅時的估價作業，期望可以提高金融機構的核貸意願、提高貸款成數，降低貸款利率，並且有助於活絡公有土地推動設定地上權政策，從而實現長期居住正義的目標。