

三、星、韓、港採行房貸成數上限實施情況之介紹

為防範房價泡沫及維護金融穩定，國際間**廣泛運用貸款成數**(Loan to Value Ratio, LTV)上限規定。例如：**新加坡、南韓及香港長期採行**，隨房市景氣波動機動調整，在房市景氣**熱絡時緊縮** LTV 上限，抑制貸款成長；景氣**衰退時則放寬**規定，維持貸款成長；**平時則維持適當上限**，控管貸款風險；並**搭配其他貸款限制與租稅措施**。本文**探究該三個經濟體採行 LTV 上限規定之實施情況**，以供參考。

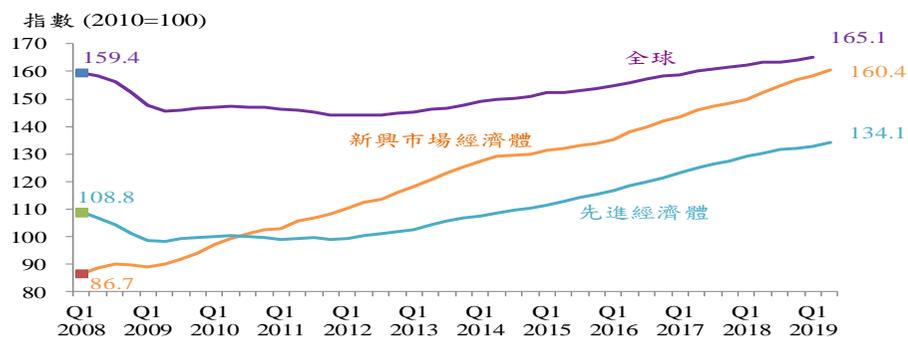
(一)近年隨全球房價走升，各國廣泛採行 LTV 上限規定

1. 全球房價走升，金融機構對家計部門放款亦走高

(1)由於全球資金充裕，**各國房價多走高**。IMF 編製之 2019 年第 1 季全球房價指數、國際清算銀行(BIS)編製之 2019 年第 2 季**先進與新興市場經濟體房價指數均抵新高**(圖 1)，其中，**香港等 28 個經濟體**房價指數已抵新高¹，以**菲律賓**年漲 20%，漲幅最大。

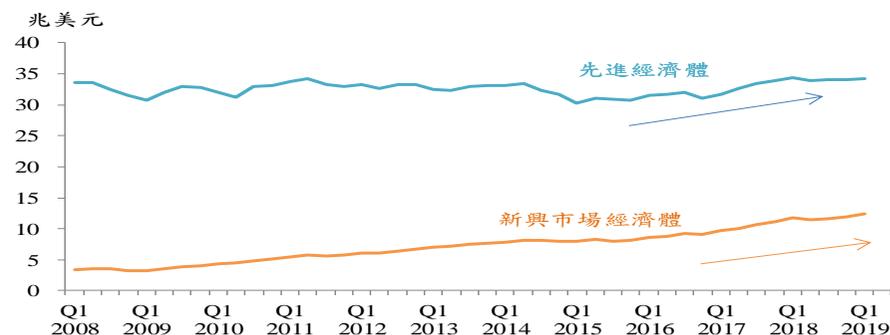
(2)依據 BIS 統計，先進與新興市場經濟體金融機構**對家計部門放款餘額**(主要為**住宅抵押貸款**)亦擴增(圖 2)。

圖 1 全球房價指數



註：全球係IMF以平均加權資料，先進與新興市場經濟體係依BIS加權資料。
資料來源：IMF「Global Housing Watch」、BIS「選定住宅價格指數」

圖 2 金融機構對家計部門放款餘額



資料來源：BIS「金融機構對家計部門授信統計」

¹ 依據 BIS 之選定住宅價格指數，2019 年第 2 季名目房價指數抵新高者，包括中國大陸、香港、印尼、印度、菲律賓、泰國，以及奧地利、比利時、哥倫比亞、捷克、德國、丹麥、愛沙尼亞、芬蘭、法國、匈牙利、冰島、盧森堡、墨西哥、荷蘭、挪威、波蘭、葡萄牙、斯洛伐克、土耳其、美國、歐元區及南非等 28 個經濟體。

2. 為防範房價泡沫及維護金融穩定，國際間廣泛且持續採行 LTV 上限規定，並隨房市景氣波動調整

(1)2008 年全球金融危機後，房價走升，金融市場波動加劇。為維護金融穩定，國際咸認宜採行總體審慎政策(Macroprudential Policy)²，其政策工具包括多種金融監理工具與租稅措施等政策組合，其中，針對家計部門放款(主要為購屋貸款)工具為重要一環³(表 1)。

一家計部門放款工具的政策傳遞管道，係透過限制貸款人信用(如調降 LTV 上限)與要求金融機構增提資本準備等工具，並隨房市景氣波動彈性調整⁴：

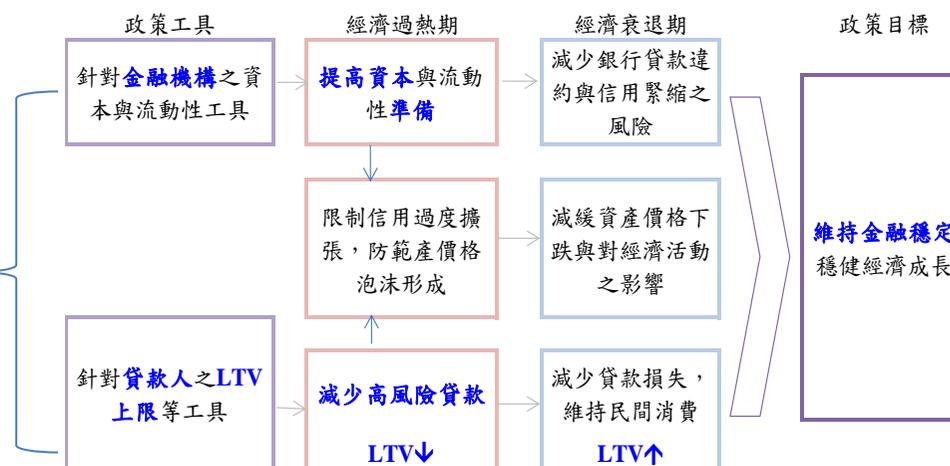
- ①在景氣過熱時，調降 LTV 上限，限制信用過度擴張；並要求金融機構增提資本與流動性準備，以增加資本緩衝。
- ②在景氣衰退時，則放寬 LTV 上限等規定，以減緩房價下跌與對經濟活動之影響(圖 3)。

表 1 總體審慎政策工具組合

總體審慎政策工具	採行次數 (次)	占總採行次數比率(%)
廣泛性工具(包括逆景氣循環資本準備(countercyclical capital buffer)、資本保守準備(capital conservation buffer)等資本工具與金融機構槓桿比率上限等)	262	17%
針對家計部門放款工具(如設定LTV上限、貸款負擔率(DTI)上限等)	355	23%
針對企業部門放款工具(如限制特定產業貸款)	127	8%
針對銀行流動性與外匯工具(如流動比率規定)	494	32%
針對非銀行機構措施(如對證券化商品與融券限制)	146	9%
結構性政策工具(如對系統性重要金融機構之資本準備規定等)	176	11%
合計	1,560	100%

資料來源：Sahay, Ratna(2019)

圖 3 有關 LTV 上限等對家計部門放款工具之傳遞管道



資料來源：Ovenden, Piers (2019)

² 總體審慎政策，係以遏止系統性風險，增強金融體系韌性，維護金融穩定為政策目標。詳見 IMF (2013), “Key Aspects of Macroprudential Policy”, *IMF Policy Paper*, June; IMF-FSB-BIS (2016), “Elements of Effective Macroprudential Policies-Lessons from International Experience”, *Note to G20*, Aug.。

³ 見 Sahay, Ratna (2019), “International Experience with Macroprudential Policy”, Presentation on Fourth ESRB Annual Conference, Frankfurt am Main, Sept. 26-27; 以及 IMF (2018), “The IMF’s Annual Macroprudential Policy Survey—Objectives, Design and Policy Responses”, *IMF Policy Paper and Note to G20*, Apr.。

⁴ 見 Ovenden, Piers (2019), “Macroprudential Policy Framework Mitigating the likelihood and Severity of Boom-bust Cycles”, Reserve Bank of New Zealand, May。

(2)記取美國次貸風暴教訓，國際咸認針對高風險住宅抵押貸款(如擔保品位於房價漲幅較大地區、高價或非自住用住宅、借款人尚有未攤還貸款餘額者)，應適用較嚴格之貸款條件(如適用較低LTV上限)⁵。

(3)主要國家採行對家計部門放款相關規定之政策工具，主要包括明定LTV上限、貸款負擔率上限、最長貸款年期、調整家計部門借款之信用風險權數，以及租稅措施等；其中，以採行LTV上限措施者最多次⁶(表2)。

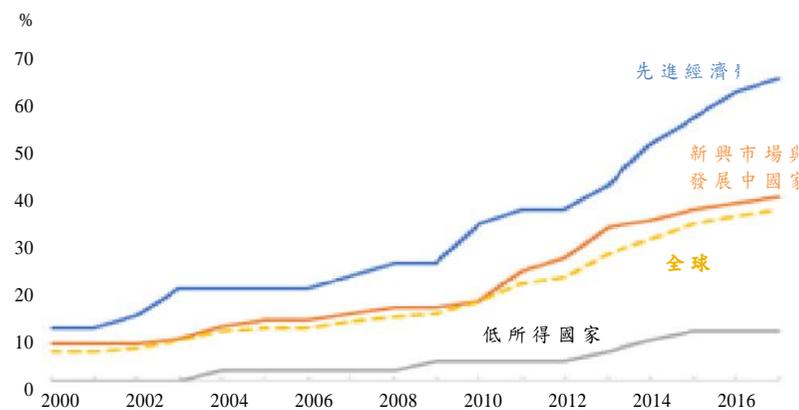
—2010年以來，因房價暴漲暴跌易危及金融穩定與經濟成長，各國多採行LTV上限規定(圖4)；2017年底，64%先進經濟體因不動產抵押貸款占授信比重較高⁷，業已採行。

表2 採行針對家計部門放款之政策工具組合分配比

針對家計部門放款工具	採行次數 (次)	占總採行次數 比率(%)
LTV上限	64	18%
貸款所得比(loan-to-income ratio)上限	14	4%
貸款負擔率(debt-servicing-to-income ratio, DTI)上限	50	14%
明定最長貸款年期	33	9%
計提資本適足率時對家計部門放款之風險權數規定	53	15%
對無擔保貸款設限	31	9%
設定外幣計價貸款上限	20	6%
其他(含租稅措施等)	90	25%
小計	355	100%

資料來源：Sahay, Ratna(2019)

圖4 採行LTV上限規定之國家占比
(以所得別區分)



資料來源：Eugenio Cerutti, Stijn Claessens, Luc Laeven(2018)

⁵ 見 Financial Stability Board (2012), “FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices”, April。

⁶ 同註3，表2中，對家計部門放款政策工具中之其他項最多，惟因其性質差異大，無法歸類。

⁷ 見 Cerutti, Eugenio, Stijn Claessens, Luc Laeven (2018), “The Increasing Faith in Macroprudential Policies”, VOX, CEPR Policy Portal, September。

(<https://voxeu.org/article/increasing-faith-macroprudential-policies>)；以及 Cerutti, Eugenio, Stijn Claessens, Luc Laeven (2017), “The Use and Effectiveness of Macroprudential Policies: New Evidence”, *Journal of Financial Stability* 28: 203–224 之更新資料。

(4)由於各國房市與不動產貸款市場發展情況不同，目前國際間與LTV有關規定大致可區分為三大類：

一**明定LTV上限**，並依**借款人**、**擔保品**與**貸款特性**，設定**差別上限**(如表3)。

例如：依不動產擔保品價格別的紐西蘭、台灣、香港、南韓、印尼；

依借款人未償還貸款筆數別的香港、新加坡、南韓、中國大陸、馬來西亞及印尼。

表3 亞太地區採行LTV上限之貸款分類條件

			新承做住宅抵押貸款									新承做 商用不 動產(含 土地)抵 押貸款	
			借款人特性		擔保品特性				貸款特性				
			身分	年齡	擔保品價格 (或借款金 額)別	地區別	持有 屋數	用途別 (自用、 投資用)	建物類型 (公寓或透 天厝)	貸款 年期	未償還貸款筆數		
								第2筆	3筆以上				
亞太 地區	先進 經濟 體	紐西蘭			●	●		●					
		台灣			●	●							●
		香港	●		●			●		●	●	●	●
		新加坡	●	●					●	●	●	●	
	南韓			●	●			●	●	●	●		
	新興 市場 經濟	中國大陸				●	●				●	●	●
		馬來西亞	●									●	
印尼				●				●		●	●		

註：本表依已採行LTV上限規定之歷年措施分類標示。

資料來源：本表整理自IMF iMAPP資料庫及本行法規資料庫

一計算資本適足率時，依LTV適用不同信用風險權數。

例如，以色列自2010年10月起，針對新承做高成數(LTV大於60%)或貸款金額高於80萬以色列幣之住宅抵押貸款適用之信用風險權數為100%；2018年起，高成數住宅抵押貸款風險權數降為60%。

一限制新承做高成數貸款占新承做貸款總額比率上限。

例如，紐西蘭自2013年10月起，明定新承做高成數(LTV大於80%者)住宅抵押貸款比率上限為10%；嗣後3度調整相關規定，2018年起，自住用高成數(LTV大於80%者)與投資用高成數(LTV大於65%)住宅抵押貸款之上限分別為15%與5%。

(二)新加坡、南韓、香港長期採行 LTV 上限規定，隨房市景氣變化機動調整

1. 新加坡自 1996 年 5 月起，持續採行 LTV 上限規定⁸，其間一度放寬規定；2010 年起，6 度加強控管

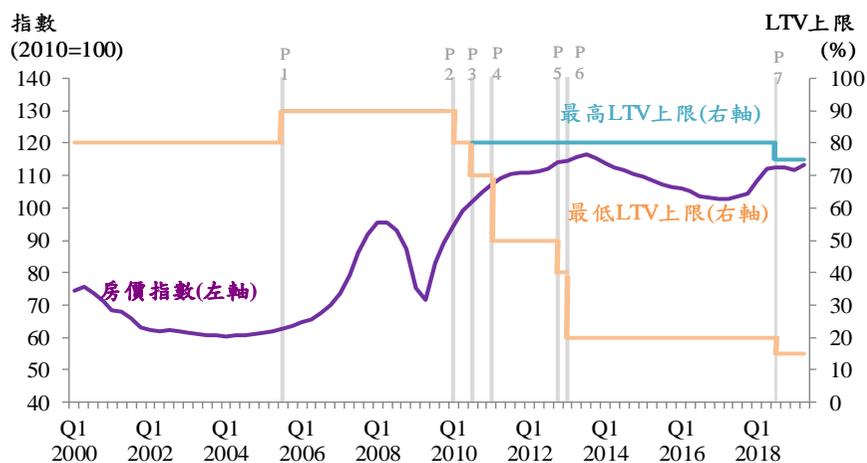
(1)1996 年 5 月至 2005 年 6 月，新加坡金融管理局(Monetary Authority of Singapore, MAS)對銀行新承做購置住宅貸款之 LTV 上限為 80%；2005 年 7 月放寬為 90%，2010 年 2 月回降為 80%。

(2)2010 年 8 月起，隨房價上漲，LTV 上限規定改依貸款筆數別差異管理，並增加貸款分類及調降 LTV 上限(圖 5、附錄 1)。

—2011 年 1 月起，陸續調降個人申貸第 2 筆以上及非個人購屋貸款 LTV 上限；且自 2012 年 10 月起，明定貸款年期最長為 35 年(2013 年 8 月降為 30 年)或貸款年期超過貸款人 65 歲(即長年期貸款)，若個人貸款年期屬長年期，則依其原適用之 LTV 上限，再降 20%。

—針對個人申貸第 1 筆貸款且未超過最長貸款年期者，適用最高 LTV 上限，2010 年 2 月以來維持為 80%，2018 年 7 月起降為 75%。

圖 5 新加坡房價指數、最高與最低 LTV 上限



註：P1-P7 為調整 LTV 措施時點，以灰線表示。

資料來源：BIS「選定住宅價格指數」、新加坡金融管理局(MAS)網站

措施	生效年/月	購置住宅貸款 LTV 上限規定* 歷次主要調整內容	LTV 上限	
			最高	最低
P1	2005/7	調高 LTV 上限	90%	
P2	2010/2	調降 LTV 上限	80%	
P3	2010/8	LTV 上限依持有貸款筆數別，分 2 類：第 1 筆維持 80%，第 2 筆以上則降為 70%	80%	70%
P4	2011/1	LTV 上限依對個人貸款筆數與非個人貸款，共分 3 類：對個人第 1 筆貸款維持 80%，第 2 筆以上貸款之 LTV 上限降為 60%；對非個人貸款(不分持有筆數)則一律降為 50%	80%	50%
P5	2012/10	LTV 上限分類新增貸款年期別，共 5 類：對個人第 1 筆、第 2 筆以上貸款，若其貸款年期超過 35 年者，則依其原適用之 LTV 上限，再降 20%；對非個人貸款則降至 40%	80%	40%
P6	2013/1	LTV 上限分類再細分為 7 類：對個人第 2 筆、第 3 筆以上貸款之 LTV 上限分別降為 50% 及 40%；若貸款年期超過 30 年，則第 1 筆、第 2 筆、第 3 筆以上分別降為 60%、30% 及 20%；對非個人貸款則續降至 20%	80%	20%
P7	2018/7	調降各類住宅抵押貸款之 LTV 上限	75%	15%

*本表未包括新加坡政府興建住宅(租屋)貸款限制措施。

⁸ 同時，採行現金首付款比率下限規定，2010 年 8 月起，有 1 筆以上未償還住宅貸款者之現金首付款比率下限提高為 10%；2013 年 1 月起提高為 25%。

(2)新加坡銀行新承做購置住宅貸款之現行LTV上限規定，以對個人第3筆以上貸款及非個人貸款之條件最嚴格(表4、附錄1)
 一對個人第1筆、2筆、3筆以上購置住宅貸款之LTV上限分別降為75%、45%、35%；若貸款年期超過30年者，則分別降為55%、25%、15%；非個人購置住宅貸款則不分持有借款筆數，一律適用LTV上限15%。

表4 新加坡銀行新承做購置住宅貸款LTV上限之現行規定

貸款筆數別	LTV上限 ¹			現金首付款 比率下限 ³	LTV上限
	個人 ²				非個人 ⁴
	新加坡公民	新加坡永久居民(PR)	外國人		
第1筆貸款	75% (55%)			5%(10%)	15%
第2筆貸款	45% (25%)			25%	
第3筆以上貸款	35% (15%)				

註：1. 現行規定自2018年7月6日起生效施行。

2. ()內數值係貸款年期超過30年或貸款年限超過借款人65歲退休年齡之上限。

新加坡公民或永久居民首購或換屋方可申購政府興建住宅(組屋)；2013年8月起，金融機構辦理組屋貸款年期最長30年，若由新加坡建屋發展局(HDB)提供擔保者則貸款年期最長25年。

3. 為避免民眾過度擴張信用，個人在新加坡申請房貸時，須遵循LTV上限與現金首付款比率下限規定；若購屋者為新加坡公民或永久居民，則可動用其「公積金」儲蓄支付購屋首付款。

4. 非個人購置住宅貸款，包含以公司、信託、基金名義購買，或相關法人與個人合購。

資料來源：MAS

3. 南韓自 2002 年 9 月起，持續採行 LTV 上限規定，其間多次隨房市景氣波動調整；2017 年以來，持續加強控管

(1)2002 年 9 月以來，南韓針對新承做購置住宅貸款之 LTV 上限規定，主要依受規範地區別及金融機構別，採差異化管理。

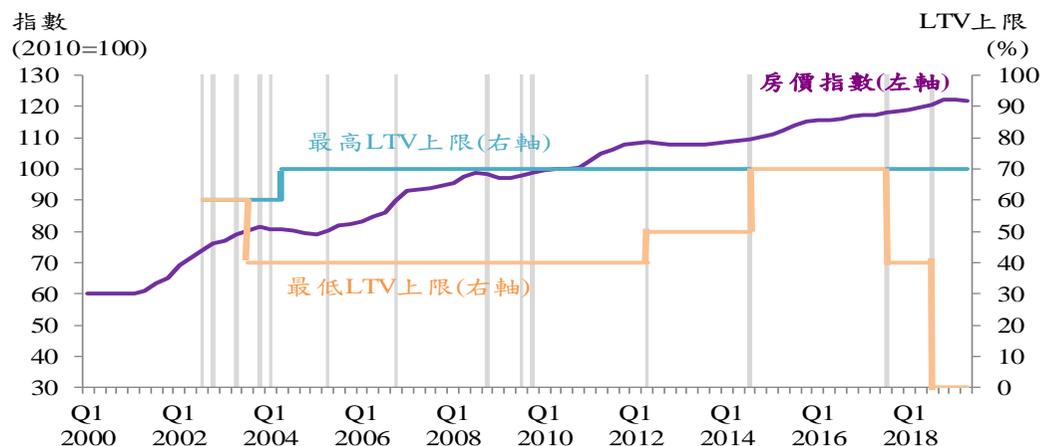
—2002 年 9 月至 2014 年 7 月，依擔保品或貸款特性陸續增加貸款分類⁹，並彈性調整其適用之 LTV 上限；

LTV 上限分類眾多，擔保品非位於投機地區(如首爾特定行政區)與指定地區(如大首爾等都會區)之 LTV 上限最高；擔保品位於投機地區並符合一定貸款條件者之 LTV 上限較低(圖 6、附錄 2)。

—南韓金融監理局(Financial Supervisory Service, FSS)分別於 2004 年 3 月、2008 年 11 月、2012 年 5 月及 2014 年 8 月，4 度放寬 LTV 規定，主要係調整 LTV 上限之適用範圍(例如，2014 年 8 月放寬規定，所有金融機構新承做購置住宅貸款之 LTV 上限，全國一體適用 70%)。

—2017 年 8 月起，恢復 LTV 上限差異化管理，並加強控管位於首爾投機地區、持有高價住宅或多屋族貸款風險。

圖 6 南韓房價指數、最高與最低 LTV 上限



註：以灰線表示調整LTV措施時點，2002年9月以來，共調整11次。

資料來源：BIS「選定住宅價格指數」、南韓金融監理局(FSS)網站

最高 LTV 上限	最低 LTV 上限
適用於投機地區(如首爾特定行政區)與指定地區(如大首爾等都會區)以外者： 2002 年 9 月為 60% 2004 年 3 月迄今均為 70%	適用於投機地區，並符合一定條件貸款： 2002 年 9 月為 60%，其後，於 40% 至 50% 間彈性調整； 2014 年 8 月放寬為全國一體適用 70%； 2017 年 8 月依借款人擁屋數別，上限共分 6 類，最低上限降為 40% 2018 年 9 月起，禁止多屋族申貸，其 LTV 降為 0%

⁹ 2003 年 5 月增加年期別；同年 10 月新增建築類別(公寓、獨棟透天厝)；2004 年 3 月針對 10 年期以上貸款再區分本金還款方式別，2005 年 6 月新增價格別(高價住宅認定標準為 6 億韓元以上者)。

(2)南韓金融機構新承做購置住宅貸款之**現行LTV上限規定**，以對**多屋族**購買**投機地區房屋**者**最嚴格**。

一購置住宅貸款之LTV上限，依**投機地區**(如**首爾**特定行政區)、**指定地區**(如**大首爾地區**(含首爾、仁川、京畿道等都會區)、**其他地區**(投機地區或指定地區以外)，分別為**40%、60%及70%**。

一為**加強控管投機地區貸款**風險，針對申貸**購買投機地區房屋**者，除**適用較低LTV上限(40%)**，並**嚴禁多屋族¹⁰申貸(LTV上限降為0%)**，且限制**高價住宅貸款**僅供**自住用**(表5、附錄2)。

表5 南韓購置住宅貸款LTV上限之現行規定

LTV上限	針對指定投機地區貸款措施說明
0%	禁止多屋族申貸購買投機地區房屋，僅有1屋者除非換工作而需搬家亦不得申貸購買投機地區房屋
40%	購屋出租企業(禁買高價住宅)
高價住宅貸款限自住用	
首購或僅有1屋年所得低於1億韓元者才可申請政府優惠貸款	
多屋族禁申貸政府優惠貸款	

註：1.現行規定自2018年9月生效施行。

2.2018年9月起，高價住宅認定標準為逾9億韓元；之前為6億韓元。

3.非投機地區貸款最高LTV上限為70%。

資料來源：南韓金融監理局(FSS)網站

¹⁰ 持有1屋以上者。

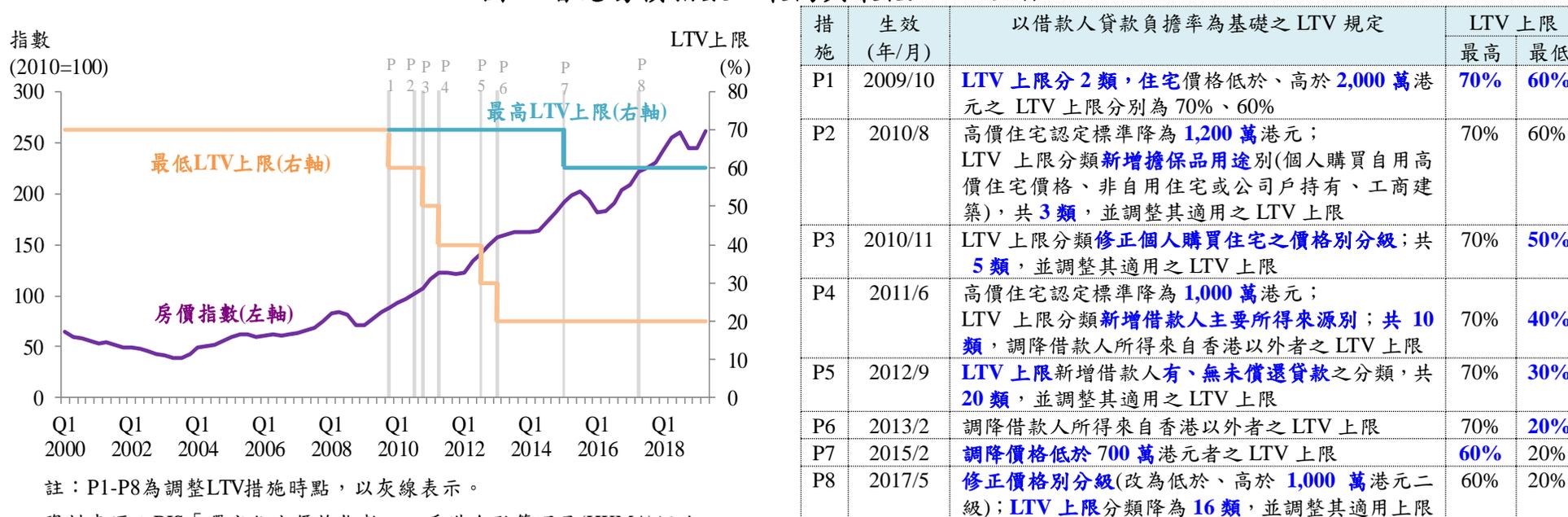
3. 香港自 1991 年起，持續採行 LTV 上限規定；近 10 年 8 度調整加重控管力道，惟規定較為複雜

(1)1991 年至 2009 年 10 月 23 日，香港金融管理局(Hong Kong Monetary Authority, HKMA)明定**抵押貸款**(擔保品含住宅及工商建築等)之**LTV 上限為 70%**。2009 年 10 月起改採**差異化管理**，**逐漸擴大規範範圍**(如調降高價住宅認定標準)，**LTV 上限分類日趨複雜，且條件更嚴格**(圖 7、詳附錄 3)。

—2009 年 10 月以前，香港針對不動產**抵押貸款**，適用**單一 LTV 上限(70%)**。

—2009 年 10 月起，**加強控管個人購買高價住宅**(價格高於**2,000 萬港元**)者，之後陸續**調降高價住宅認定標準至 1,000 萬港元**及其 LTV 上限；並**逐漸增加 LTV 上限分類**¹¹，**加強控管借款人主要所得來自香港以外**，尚有**未償還貸款餘額者**之貸款風險，並對**購買非自用住宅或工商建築者較嚴格**。

圖 7 香港房價指數、最高與最低 LTV 上限



¹¹ 2010 年 8 月起，新增以借款人資產淨值為基礎之分類；2011 年 6 月新增借款人主要所得來源、不動產類別及用途別；2012 年 9 月新增貸款筆數別。

(2)香港銀行新承做**抵押貸款** LTV 上限現行規定，區分為以借款人貸款負擔率(DTI)為基礎及以借款人資產淨值為基礎¹²兩類。

一以**借款人貸款負擔率為基礎**之 LTV 上限規定複雜，以對**借款人主要所得來自香港以外**，且有**未償還貸款餘額者最嚴格**(表 6、附錄 3)。

①擔保品為住宅者之 LTV 上限：以購買**低於 1,000 萬**港元自用住宅，**借款人主要所得來自香港**，且**無未償還貸款餘額者**之**60%最高**；以購買**高於 1,000 萬**港元自用住宅，**借款人所得來自香港以外**，且有**未償還貸款餘額者**、購買**非自用住宅**或由**公司戶持有者**之**30%最低**。

②擔保品為**工商建築**或**停車位**者 LTV 上限：以**借款人主要所得來自香港**，且**無未償還貸款餘額者**之 LTV 上限**40%最高**；以**借款人主要所得來自香港以外**，且有**未償還貸款餘額者**之**20%最低**。

一以**借款人資產淨值為基礎**之 LTV 上限規定分類較少，依借款人**未償還貸款餘額情況**及**擔保品別**而異(表 6、附錄 3)：
以**借款人無未償還貸款餘額者**，申貸購買**住宅者**之**40%最高**；**借款人有未償還貸款餘額**，購買**工商建築者**之**20%最低**。

表 6 香港抵押貸款 LTV 上限之現行規定

以借入人之貸款負擔率為基礎							以借入人之資產淨值為基礎			
住宅							工商建築或獨立車位 ³		住宅	工商建築、獨立車位
不動產價值		主要所得來源	自用 ²		非自用或公司戶持有		來自香港	來自香港以外 ³		
			來自香港	來自香港以外 ³	來自香港	來自香港以外 ³				
無未償還抵押貸款餘額	低於1,000萬港元	60% (貸款金額最高500萬港元)	50% (貸款金額最高400萬港元)	50%	40%	40%	30%	40%	30%	
	高於1,000萬港元	50%	40%							
有未償還抵押貸款餘額	低於1,000萬港元	50% (貸款金額最高400萬港元)	40% (貸款金額最高300萬港元)	40%	30%	30%	20%	30%	20%	
	高於1,000萬港元	40%	30%							

註：1. 現行規定，自2017/5/19起生效施行。

2. 「自用」係指由業主或其直屬家庭成員(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)占用，或由公司持有並由該公司大股東或其直屬家庭成員所使用。

3. 借入人如能證明與香港有緊密聯繫則能不受有關規範限制，例如借入人為香港雇主派駐外地工作，並有雇主提供之證明文件；或借入人直系親屬(其父母、配偶及子女)在香港定居。

資料來源：香港金融管理局(HKMA)網站

¹² 以借入人貸款負擔率為基礎之信用評等，主要考量借入人之所得；以借入人資產淨值為基礎則考量借入人之所得，以及持有金融資產、不動產等各項資產。

(三)採行 LTV 上限規定，有助維護金融穩定，惟平抑房價，仍須搭配其他政策工具

1. LTV 上限規定有助維護金融穩定，惟對高資產族影響有限，且無法有效規範來自境外買家之投資行為，仍有侷限性。
2. 為穩定房市，新加坡、香港、南韓除積極運用 **LTV 上限等貸款限制與租稅措施** 調控房市需求，亦採行**擴增住宅供給**，並**廣續推動制度興革**(表 7)。

(1)為抑制借款需求，**香港、新加坡及南韓**均採行明定 **LTV 上限及貸款負擔率¹³** 上限措施；**新加坡**明定**貸款年期最長為 30 年**、**南韓**明定**貸款寬限期最長 1 年**；香港亦要求金融機構提高抵押貸款相關之資本準備。

(2)為減緩**現金購屋**或**境外買家**需求，**香港、新加坡**均**加重買家或賣家交易印花稅負**；**南韓**則**加重持有多屋族稅負¹⁴**。

(3)為協助**中低收入戶**解決居住問題，2010 年以來，**香港、新加坡及南韓**均**擴建公營平價住宅或出租住宅**，擴增住宅供給。

3. 根據**新加坡與香港實證研究¹⁵**結果，以租稅工具對抑制房市交易價量成效較佳，且若租稅工具搭配借款限制措施，則**成效更加顯著**。

表 7 2010 年以來，新加坡、南韓、香港之房市調控措施

主要房市調控措施		新加坡	南韓	香港	
需求面	金融工具	設定不動產貸款 LTV 上限	✓	✓	✓
		設定 貸款負擔率(DTI)上限	✓	✓	✓
		設定 總債務負擔比率(TDSR)上限	✓		試行
		明定 最長貸款年期(或寬限期)	✓	✓	
	租稅工具	調整不動產貸款相關 資本準備規定			✓
		加重不動產交易稅負	✓	✓	✓
	調高不動產持有稅之稅率	✓	✓		
供給面	擴建公營 平價住宅或出租住宅	✓	✓	✓	
制度面	限制境外投資	✓		✓	
	提升不動產資訊透明度 (不動產交易 實價登錄)	✓		✓	

註：✓表示採行措施，資料至 2019 年 12 月 12 日止。

資料來源：各國官方網站；IMF iMaPP Database

¹³ 香港貸款負擔率規定，除須符合依現行貸款利率計算之貸款負擔率上限外，並須符合按現行利率加碼(現行加碼 3 個百分點)計算之壓力測試貸款負擔率上限。

¹⁴ 見 2019 年 6 月 20 日央行理監事會後記者會參考資料「四、利率、租稅與房價的相關議題」。

¹⁵ 同註 14。

(四)依貸款成數適用差異化金融監理，已成國際金融監理趨勢

1. BIS 巴賽爾銀行監理委員會(BCBS)計算銀行資本適足率之信用風險標準法，納入依 LTV 適用不同權數規定。

(1)為強化銀行信用風險控管，BCBS(2019)公布計算銀行辦理個人貸款資本適足率之**信用風險標準法**，將不動產有關貸款區分為**適用或不適用 LTV 法**之不動產抵押貸款，以及**購地或興建房屋貸款**三類，適用不同風險權數(表 8)。

(2)依 BCBS 最新規定**適用 LTV 法**者之風險權數將隨 **LTV 越高**，**風險權數越高**；**同一 LTV 級別**則以**非自用**者之權數**較高**。

—**住宅**貸款之風險權數，**依 LTV 分 6 級**，**自用**者之風險權數介於 **20%~70%**，**非自用**者則介於 **30%~105%**。

—**自用商用不動產**貸款之風險權數，以 **LTV60%為界分級**，若**低於 60%者**適用**較低**之風險權數(**60%**)。

—**非自用商用不動產**貸款之風險權數，則**依 LTV 分級**(低於 60%、60%~80%、高於 80%)，風險權數分別為 **70%、90%、110%**。

表 8 BCBS 計算銀行辦理個人貸款資本適足率之信用風險標準法(有關不動產貸款之風險權數)

	不動產擔保品別	用途	貸款成數(LTV)					
			<50%	50%~60%	60%~80%	80%~90%	90%~100%	>100%
(一)適用 LTV 法之風險權數	住宅	自用	20%	25%	30%	40%	50%	70%
		非自用	30%	35%	45%	60%	75%	105%
	商用不動產(如工商建築)	自用	按 60% 或借款人風險權數孰低者			按借款人之風險權數		
		非自用	70%			90%	110%	
(二)不適用 LTV 法之風險權數	其他住宅	自用(依借款人而異)	個人 75%		中小企業 85%		其他 按其無擔保債權之風險權數	
	其他非自用住宅與工商建築		150%					
(三) 購地或興建 房屋貸款之風險權數			150%					

資料來源：BCBS(2019), "Calculation of RWA for Credit Risk, CRE 20, Standardised Approach: Individual Exposures".

2. BCBS 之最新銀行資本適足率規定，預計 2022 年起實施。

(五)結語

1. 隨全球房價走升，對家計部門放款餘額升高，國際間採行 LTV 上限規定漸增，有助維護金融穩定

(1)本年以來，已有 **28 個經濟體房價指數升抵新高**；先進與新興市場經濟體之金融機構對**家計部門放款餘額**亦**擴增**，其中**多與住宅抵押貸款**有關。

(2)記取全球金融危機之經驗，近 10 年國際**咸認宜運用總體審慎政策**，以防範房價泡沫問題，維護金融穩定。

—國際採行**總體審慎政策**者漸增，其運用之政策**工具組合**(含**金融與租稅措施**)相當**多元**；其中，針對家計部門放款之政策工具為重要一環，並以**採行 LTV 上限規定者最多**。

2.新加坡、南韓、香港長期採行 LTV 上限規定，並隨房市景氣變化機動調整，值得借鏡

(1)國際金融監理機構籲請各國針對高風險住宅貸款(如**房價高漲地區**、**高價住宅**或**有多筆未償還貸款者**)適用**較嚴格授信條件**。

(2)因各國房市與金融市場發展情況不同，國際間採行**LTV 相關規定不一**，大致可區分為三類：

—**明定**不動產抵押貸款之**LTV 上限**，並依**擔保品類型或用途與借款人特性**，採**差別管理**(如新加坡、南韓、香港)。

—計算資本適足率時，依貸款 LTV **適用不同信用風險權數**。

—**限制新承做高成數貸款占新承做貸款總額比率上限**。

(3)近 20 年**新加坡、南韓及香港**隨房市景氣與貸款情況變化，機動調整 LTV 上限規定。

—**景氣熱絡時緊縮** LTV 上限，抑制房貸成長；景氣**衰退時放寬**規定，維持房貸成長；**平時則維持適當上限**，**控管房貸風險**。

—**新加坡、南韓及香港** LTV 上限規定均針對**新承做住宅相關貸款**¹⁶，依**借款人、擔保品與貸款特性**，採行**差異化管**

¹⁶ 新加坡、南韓及香港有關 LTV 上限規定仍有部分差異；香港規範貸款擴及非住宅抵押貸款，新加坡與南韓則僅限購置住宅貸款。

理；近 10 年來，隨控管力道增強，LTV 上限分類更複雜(以香港最複雜)，授信條件更嚴格(以南韓對多屋族之限制最嚴格)。

(4)為強化金融機構控管信用風險，依據貸款 LTV 採行差異化管理，已成國際金融監理趨勢。

3. 處理房價問題，政府宜運用多元政策工具組合，並有賴相關部會與地方政府通力合作

(1)採行 LTV 上限等貸款規定，有助維護金融穩定，惟平抑房價，仍須搭配其他政策工具。

—LTV 上限規定對高資產族影響有限，且無法有效規範來自境外買家之投資行為。

—為穩定房市，新加坡、南韓及香港除積極運用 LTV 上限等貸款限制與租稅措施調控房市需求，亦採行擴增住宅供給措施與推動制度興革。

—根據新加坡與香港實證結果，以租稅工具對抑制房市交易價量成效較佳，且若租稅工具搭配貸款限制措施，則成效更加顯著。

(2)本行運用 LTV 上限之貸款規範，控管銀行不動產貸款風險。目前銀行不動產貸款餘額擴增，惟相關貸款占總放款比率下降，購置住宅貸款與建築貸款逾放比率均低於本國銀行總放款逾放比率，授信品質良好。

(3)本行將持續密切觀察房市與不動產貸款後續發展，惟因房價居高，健全房市穩健發展，仍有賴相關部會與地方政府通力合作。

附錄 1 新加坡針對新承做購置住宅貸款之 LTV 上限規定

生效日 (年/月)	個人購置住宅貸款 ^{註1}						非個人購置住宅貸款 (含公司、信託、基金 及與個人合購)			
	貸款成數(LTV)上限						現金首付款比率 (Cash%)下限			
	新加坡公民與永久居民 ^{註2}			外國人			無未償還 住宅貸款 餘額	有1筆以 上未償還 住宅貸款		
	第1筆貸款 ^{註3}	第2筆貸款 ^{註3}	第3筆以上 貸款 ^{註3}	第1筆貸款 ^{註3}	第2筆貸款 ^{註3}	第3筆以上 貸款 ^{註3}			無未償還住宅貸 款餘額	有1筆以上未償 還住宅貸款
1996/5	80%						10% (2006/1起適用)		80%	
2005/7	90%						5%		90%	
2010/2	80%						5%		80%	
2010/8	80%	70%		80%	70%		5%	10%	80%	70%
2011/1	80%	60%		80%	60%		5%	10%	50%	
2012/10	80% (60%)	60% (40%)		80% (60%)	60% (40%)		5% (10%)	10%	40%	
2013/1	80% (60%)	50% (30%)	40% (20%)	80% (60%)	50% (30%)	40% (20%)	5% (10%)	25%	20%	
2018/7	75% (55%)	45% (25%)	35% (15%)	75% (55%)	45% (25%)	35% (15%)	5% (10%)	25%	15%	

註：1. 含住宅抵押貸款與再融資(refinancing facility)；貸款最長年限：2012年10月明定為35年。

2. 新加坡公民或永久居民首購或換屋方可申購組屋；2013年8月起，金融機構辦理組屋貸款年期最長30年，建屋發展局(HDB)提供擔保之組屋貸款年期最長為25年。

3. ()內數值，係貸款期限超過最長年期(30年)，或貸款年期超過借款人65歲退休年齡之上限。

借款人有1筆以上未償還房貸，若已將既有房屋出售，並取得財稅或HDB證明文件者，可申請適用無未償還房貸之LTV上限。

4. 歷年LTV上限規定，藍色粗體字表示措施較前次嚴格，紅色粗體字表示措施較寬鬆。

資料來源：IMF iMapp database，MAS Notice 825 「Residential Property Loans」歷年修正條文

附錄 2 南韓針對購置住宅貸款之 LTV 上限規定

年/月	各類LTV上限最低者	貸款類別	規範之地區	適用之金融機構
2002/9	60%	新承做購置住宅貸款	首爾投機地區	銀行與保險公司
2002/10	60%	新承做購置住宅貸款	全國適用	銀行與保險公司
2003/5	50%	3年期以下，新承做貸款	首爾投機地區及大首爾地區	銀行與保險公司
2003/10	40%	10年期以下，購置住宅貸款	大首爾地區	銀行與保險公司
2004/3	50%	3年期以下，購置住宅貸款	首爾投機地區及大首爾地區	銀行與保險公司
	70%	10年期以上，購住宅貸款	全國適用	所有金融機構 ^(註2)
2005/6	40%	10年期以上，高價住宅貸款 ^(註1)	投機地區	銀行與保險公司
2006/11	50%	10年期以下，高價住宅貸款 ^(註1)	投機地區	所有金融機構 ^(註2)
2008/11	取消首爾非投機地區LTV上限規定(上限60%~70%)			所有金融機構 ^(註2)
2009/7	50%	10年期以下房貸或10年期以上高價住宅貸款 ^(註1)	大首爾地區(首爾、仁川、京畿道)	銀行
2009/9	50%	10年期以下房貸或10年期以上高價住宅貸款 ^(註1)	全國	銀行
2009/10	50%	10年期以下房貸或10年期以上高價住宅貸款 ^(註1)	大首爾地區(首爾、仁川、京畿道)	所有金融機構 ^(註2)
2012/5	50%		投機地區排除首爾三行政區	所有金融機構 ^(註2)
2014/8	70%	所有購置住宅貸款	全國適用	所有金融機構 ^(註2)
2017/8/2	40%	投機地區購置住宅貸款	投機地區與指定地區(含首爾、釜山與主要都會區)	所有金融機構 ^(註2)
	50%	首購、年所得低於6000萬韓元、房價低於6億韓元之購置住宅貸款		
	投機地區：30%	多屋族申貸購置住宅貸款(依投機地區、指定地區與其他地區而異)	全國	
2018/9	0%	禁止多屋族申貸購買投機地區房屋，或僅有1屋者申貸購買投機地區房屋(除非換工作而需搬家)	投機地區	所有金融機構 ^(註2)
		高價住宅貸款 ^(註1) 限自住用途		
		首購或僅有1屋年所得低於1億韓元者才可申貸政府優惠貸款		
		多屋族禁申貸政府優惠貸款		
	40%	購屋出租企業(禁買高價住宅)		

註：1. 2018年以前，高價住宅認定標準為6億以上韓元；2018年9月起，高價住宅係指逾9億韓元。

2. 所有金融機構包括銀行、保險公司、信合社、儲蓄銀行與可重作房貸之特殊信貸公司。

資料來源：2012年之前引用自Lee, Jong Kyu(2013)，其後整理自南韓金融服務監理局(FSS)網站

附錄3 近10年香港針對不動產抵押貸款之LTV上限規定

措施生效日	借款人有無未償還抵押貸款筆數	信用評等以貸款人 貸款負擔率(DSR) 為基礎						以 資產淨值 為基礎 ³					
		不動產價值	住宅				工商建築或獨立車位 ³		住宅		工商建築、車位		
			自用 ¹		非自用或公司持有 ³		來自香港	非來自香港	來自香港	非來自香港	來自香港	非來自香港	
			主要所得來源：來自香港 ()內為最高貸款金額	非來自香港 ² ()內為最高貸款金額	來自香港	非來自香港							
2009.10.23		低於2,000萬港元	70% (1,200萬港元)				不適用		不適用				
		高於 2,000萬 港元	60%										
2010.08.13		低於1,200萬港元	70% (720萬港元)				60%		60%		60%		
		高於 1,200萬 港元	60%										
2010.11.19		低於 800萬 港元	70% (480萬港元)				50%		50%		50%		
		800萬~1,200萬港元	60% (600萬港元)										
		高於 1,200萬 港元	50%										
2011.06.10		低於 700萬 港元	70% (420萬港元)	60% (350萬港元)		50%	40%	50%	40%	40%	不適用	40%	不適用
		700萬~1,000萬港元	60% (500萬港元)	50% (400萬港元)									
		高於 1,000萬 港元	50%	40%									
2012.09.14	無	與2011/6/10規定相同											
	有	低於700萬港元	70% (420萬港元)	50% (280萬港元)		50%	30%	50%	30%	30%	不適用	30%	不適用
		700萬~1,000萬港元	60% (500萬港元)	40% (300萬港元)									
		高於1,000萬港元	50%	30%									
2013.02.22	無	低於700萬港元	70% (420萬港元)	60% (350萬港元)		50%	40%	40%	30%	40%		30%	
		700萬~1,000萬港元	60% (500萬港元)	50% (400萬港元)									
		高於1,000萬港元	50%	30%									
	有	低於700萬港元	70% (420萬港元)	50% (280萬港元)		50%	30%	40%	20%	30%	20%		
		700萬~1,000萬港元	60% (500萬港元)	40% (300萬港元)									
		高於1,000萬港元	50%	30%									
2015.02.27	無	低於 700萬 港元	60%	50%		50%	40%	40%	30%	40%		30%	
		700萬~1,000萬港元	60% (500萬港元)	50% (400萬港元)									
		高於1,000萬港元	50%	40%									
	有	低於700萬港元	60%	40%		50%	30%	40%	20%	30%		20%	
		700萬~1,000萬港元	60% (500萬港元)	40% (300萬港元)									
		高於1,000萬港元	50%	30%									
2017.05.19	無	低於 1,000萬 港元	60% (500萬港元)	50% (400萬港元)		50%	40%	40%	30%	40%		30%	
		高於 1,000萬 港元	50%	40%									
	有	低於1,000萬港元	50% (400萬港元)	40% (300萬港元)						40%	30%	30%	20%
		高於1,000萬港元	40%	30%									

註：1.「自用」係指由業主或其直屬家庭成員(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)占用，或由空殼公司持有並由該公司大股東或其直屬家庭成員所占用。
 2. 借款人如能證明與香港有緊密聯繫則能不受有關規範限制，例如借款人為香港雇主派駐外地工作，並有雇主提供之證明文件；或借款人直系親屬(其父母、配偶及子女)在香港定居。
 3. 非自用住宅、公司持有住宅、工商建築、獨立車位，以及以借款人資產淨值為基礎申請借款者均未區別不動產價值。
 4. 藍色粗體，係表示措施較前次嚴格。