

2. 全國農業金庫轉存款

108 年底全國農業金庫所收農、漁會信用部存款轉存本行餘額為1,426億元。

3. 其他銀行轉存款

108年底本行收受臺灣銀行等3家銀行之轉存款餘額為3,594億元。

專題五

星、韓、港採行房貸成數上限概況

為防範房價泡沫及維護金融穩定，近年國際間廣泛運用貸款成數（Loan to Value Ratio，LTV）上限規定。新加坡、南韓、香港長期實施 LTV 上限規定，並隨房市景氣機動調整之作法，值得借鏡。

（一）隨全球房價走升，各國廣泛採行 LTV 上限規定

由於全球資金充裕，許多國家面臨房價高漲與家計部門債務（主要為房貸）攀升現象。鑒

於國際金融危機經驗顯示，房價高漲伴隨信用膨脹時，提高金融危機發生的可能性；IMF 等國際組織呼籲各國宜積極運用總體審慎政策（Macroprudential Policy）¹，以增強金融體系韌性，並防範可能危及總體經濟金融穩定之系統性風險。

根據 IMF 調查²，現行國際間運用於穩定房市之總體審慎政策工具組合，以針對家計部門放款之 LTV 上限等最常見。

新加坡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限最長 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公民，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：新加坡金融管理局(MAS)。

¹ 總體審慎政策工具包括廣泛性工具（如抗景氣循環資本準備（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）、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）、針對企業部門放款工具（如限制特定產業貸款）、針對銀行流動性與外匯工具（如流動比率規定）、針對非銀行機構措施（如對證券化商品與融券限制），以及結構性政策工具（如對系統性重要金融機構之資本準備規定與租稅措施等）。
² 見 IMF 2018 Macroprudential Policy database, 及 Sahay, Ratna (2019), "International Experience with Macroprudential Policy", Presentation on Fourth ESRB Annual Conference, Frankfurt am Main, Sept. 26-27。

(二) 新加坡長期採行 LTV 上限規定，2010 年起持續加重控管力道

新加坡金融管理局 (Monetary Authority of Singapore, MAS) 自 1996 年 5 月起，對銀行新承做購置住宅貸款，明定單一 LTV 上限為 80%，其後並數度調整³。

自 2010 年 8 月起，MAS 改依借款人條件與申貸筆數別差異化管理⁴，並陸續調降個人申貸第 2 筆以上貸款及非個人購屋貸款之 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）或貸款年期超過借款人 65 歲（即長年期貸款），若個人貸款年期屬長年期，依其原適用之 LTV 上限，再降 20%。現行 LTV 上限規定，則以對個人第 3 筆以上貸款及非個人貸款之條件最為嚴格。

(三) 南韓隨房市景氣多次機動調整 LTV 上限規定

南韓自 2002 年 9 月起，實施購置住宅貸款 LTV 上限規定，並依地區別及金融機構別，採取差異化管理。南韓金融監理局 (Financial

Supervisory Service, FSS) 於 2002 年 9 月至 2004 年 2 月，因房市景氣升溫，三度調降 LTV 上限；隨房市景氣降溫，2004 年 3 月至 2014 年 8 月，四度調高 LTV 上限，並自 2014 年 8 月起，全體適用單一上限（70%）。

2017 年 8 月起，FSS 恢復 LTV 上限差異化管理，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。現行規定則以對多屋族購買投機地區房屋者最嚴格。

(四) 香港自 1991 年起採行 LTV 上限規定；近 10 年來規定日趨複雜

香港金融管理局 (Hong Kong Monetary Authority, HKMA) 自 1991 年起，明定不動產抵押貸款之 LTV 上限為 70%；2009 年 10 月起，改依借款人、擔保品及貸款條件差異化管理，並陸續調降高價住宅認定標準，且 LTV 上限分類日趨複雜，條件更嚴格。

香港現行 LTV 上限規定，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⁵兩類：

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：韓國金融監理局 (FSS)。

³ 2003 年 1 月 MAS 取消 LTV 上限規定；2005 年 7 月恢復施行，並調高 LTV 上限為 90%；2010 年 2 月調降為 80%。

⁴ 此外，MAS 亦明定現金首付款比率下限，自 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%。

⁵ 以借款人貸款負擔率為基礎之信用評等，主要考量借款人之所得；以借款人資產淨值為基礎則考量借款人之所得，以及持有金融資產、不動產等各項資產。

香港不動產抵押貸款 LTV 上限之現行規定¹

以借款人之貸款負擔率為基礎								以借款人之資產淨值為基礎	
住宅						工商建築或獨立車位		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		
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 年 5 月 19 日起生效施行。
2. 「自用」係指由業主或其直屬家庭成員（即父母、配偶、子女及兄弟姐妹）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. 借款人如能證明與香港有緊密聯繫則能不受相關規範限制，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；或借款人直係親屬（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）。

- (1)前者規定複雜，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貸款條件最嚴格。
- (2)後者規定，則以對借款人尚有未償還貸款餘額及購買工商建築者之貸款條件較嚴格。

(五) 星、韓、港長期採行 LTV 上限規定並機動調整，值得借鏡

近 20 年來，星、韓、港均針對新承做住宅相關貸款⁶，依借款人、擔保品與貸款特性，採行差異化管理，並隨房市景氣變化，機動調整規定。在景氣熱絡時緊縮 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；近年則均增強相關貸款之控管力道。現行 LTV 上限規定，以香港最為複雜，授信條件則以南韓對多屋族之限制最嚴格。

LTV 上限規定可有效抑制信用成長，有助維護金融穩定；惟對高資產族群影響有限，且無法有效規範來自境外買家之投資行為。為穩定房市，仍須搭配其他政策工具，如星、韓、港除積極運用 LTV 上限等貸款限制措施，並搭配租稅工具以抑制購屋需求，亦採行擴增住宅供給措施與推動制度興革。

⁶ 新加坡、南韓及香港有關 LTV 上限規定有部分差異；香港規範貸款擴及於非住宅抵押貸款，新加坡與南韓則僅限購置住宅貸款。