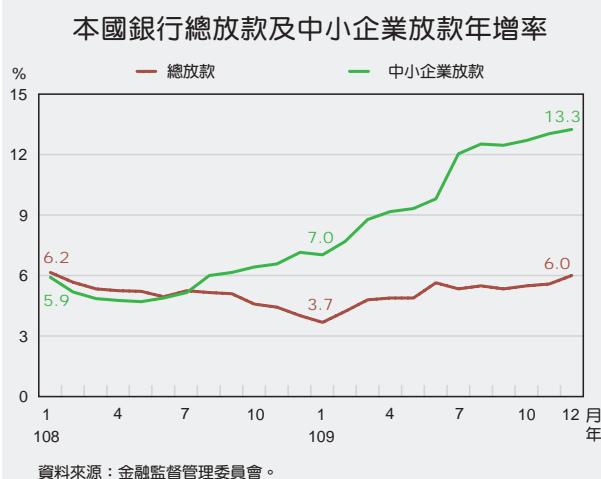


四、本專案貸款實施成效良好，有助減輕疫情衝擊及穩定金融

（一）本國銀行對中小企業放款明顯成長

109 年 12 月底本國銀行對中小企業放款年增率 13.3%，高於總放款之年增率 6.0%；本行持續督促銀行加強辦理本專案貸款，有助降低疫情對就業及經濟之衝擊。



（二）信保基金提供保證，銀行可發揮金融中介功能並兼顧資產品質

本專案貸款搭配信用保證機制，不但可提高銀行承作中小企業放款意願，亦能分攤銀行授信風險，有助維持銀行資產品質；109 年 12 月底，本國銀行中小企業放款逾放比率為 0.34%，尚低於上年平均之 0.41%。

（三）本專案貸款將基層金融機構納入辦理機構，擴大受益商家

本專案貸款將農漁會信用部及信用合作社納為辦理機構，使許多受疫情影響之小規模營業人雖僅與基層金融機構往來，亦能取得營運資金。截至 109 年 12 月 31 日，透過基層金融機構取得本專案貸款計 3,818 戶，整體紓困戶數則超過 19 萬戶。

專題四

健全房市宜多管齊下

一、房地產市場健全發展攸關金融穩定、經濟發展與全民福祉

房地產價格與民眾居住權益息息相關，一向為社會大眾關心議題。2008 年全球金融危機後，受主要國家寬鬆貨幣政策外溢效果影響，許多經濟體面臨房價高漲，並伴隨家庭負債攀升現象，

不利各國金融穩定與包容性經濟成長，並衍生資源未合理配置、貧富不均等經濟及社會問題。

近年為落實聯合國「2030 永續發展目標」，加以 2020 年爆發肺炎疫情後，「居家」隔離或工作成為防疫重要防線，協助居民減輕居住成本負擔，健全房地產市場發展，更成為各國推動永續發展政策之核心關鍵。

二、國際廣泛運用多元政策工具處理房價問題，且以多管齊下之成效較佳

由於影響房價因素眾多，房地產相關議題涉及諸多政府部門職權，加以利率政策處理房價問題之代價可能高於效益，並非最適工具，近十年來，國際多運用總體審慎政策工具處理高房價問題。主要係透過對借款人之貸款限制措施（如設定貸款成數（Loan to Value Ratio, LTV）上限等）與不動產租稅工具，防範可能危及總體經濟金融穩定之系統風險，並藉由銀行資本規定（如計提逆景氣循環準備、針對不動產貸款之呆帳準備等）等措施，增強金融體系韌性，以平穩房地產景氣波動。同時，考量推升房價成因與地區別供需因素差異，各國平穩房市之政策工具漸增，並經常採取多管齊下策略。

現行國際有關實施穩定房市政策經驗或檢視

相關政策工具成效之實證研究，多顯示貸款成數限制措施可減緩貸款成長，有助維護金融穩定；平穩房價則仍以同時採行租稅與金融等措施之效果較佳。以星港韓為例，為健全房市發展，三經濟體長期運用金融、租稅與供給面等政策工具。IMF 肯定三經濟體實施總體審慎政策之金融監理與租稅工具，有助降低金融循環波動，維護金融穩定；惟平穩房價成效，仍視需求面措施之控管力道與可負擔住宅供給情形而異。

三、全球金融危機後，2010 年政府推動健全房屋市場方案具有成效

因應 2008 年至 2009 年間國內房價高漲，政府於 2010 年 4 月推出「健全房屋市場方案」，同年 6 月央行訂定不動產貸款規範，針對特定對象設定差別 LTV 上限，相關部會亦分別從住宅市場之需求、供給及制度面，採行健全房市措

新加坡、香港、南韓穩定房市政策工具成效

新加坡	香港	南韓
<ul style="list-style-type: none"> • MAS 實證¹：LTV 及總債務負擔率（TDSR）上限等貸款限制措施可抑制房貸成長；租稅工具對抑制房市價量有顯著效果；且同時採行不動產租稅措施與貸款限制措施時，對抑制房市價量及房貸之效果最佳。 • IMF 對新加坡評估報告²：新加坡開徵賣方印花稅、額外買方印花稅，有效抑制短期交易、外國人與公司戶購屋需求，有助平穩房價。 	<ul style="list-style-type: none"> • HKMA 實證³：LTV 及 DTI 上限等貸款限制措施可有效抑制房貸成長，惟對平穩房價並無顯著效果；買賣不動產之印花稅工具對抑制房市成交價量之效果較顯著。 • IMF 對香港評估報告⁴：肯定香港金融監理、租稅與供給三管齊下策略，有助抑制系統風險，惟因民眾可負擔之住宅短缺，致房價居高不下。 	<ul style="list-style-type: none"> • IMF 對南韓評估報告⁵：實施總體審慎政策之金融監理措施與租稅工具均有助減緩房價波動與信用成長，惟平穩房價以租稅工具效果最顯著。 • 經濟學人⁶：南韓因人口與經濟活動集中於大首都地區，惟因住宅短缺，致難消弭民眾預期房價上漲心理。

資料來源：本文綜合整理。

¹ 見 MAS (2015), "Box R Macroprudential Policies to Address Systemic Risks in the Housing Market," *Financial Stability Review*, November。

² 見 IMF (2019), "Singapore Financial Stability Assessment," *IMF Country Report*, No. 19/224, July, 以及 IMF (2019), "Singapore Financial Sector Assessment Program—Technical Note—Macroprudential Policy," *IMF Country Report*, No. 19/227, July。

³ 見香港金融管理局 (2014), 「專題 5：逆週期審慎及需求管理措施對香港住宅物業市場的影響」，《貨幣與金融穩定情況半年度報告》，9 月。

⁴ 見 IMF (2019), "People's Republic of China—Hong Kong Special Administrative Region 2019 Article IV Consultation—Press Release and Staff Report," *IMF Country Report*, No. 19/394, December。

⁵ 見 IMF (2019), "Republic of Korea—Selected Issues," *IMF Country Report*, No. 19/133, May 及 IMF (2020), "Republic of Korea Financial Sector Assessment Program Technical Note—Macroprudential Policy Framework and Tools," *IMF Country Report*, No. 20/277, September。

⁶ 見 Bank of Korea Financial Stability Report (June 2020), 以及 Economist (2020), "Things to watch in South Korea in 2021," October 15。

施。隨該等措施成效逐漸顯現，房市景氣降溫，2016 年實施房地合一課稅，央行陸續放寬貸款規範，相關部會亦相繼鬆綁相關措施。

根據央行人員研究結果⁷顯示，貸款成數限制與租稅措施（房地合一稅）均有助減緩銀行房貸成長；惟抑制房市價量效果則以同時採行貸款限制措施與租稅措施（房地合一稅）時較顯著。

四、因應當前房市情勢，政府積極抑制炒作，並賡續推動制度興革

2019 年以來，隨國內經濟穩定成長，加以政府推動投資台灣政策，引導台商回台投資及境外資金回流，房市景氣逐漸升溫。2020 年上半年雖受肺炎疫情干擾，房市景氣略降溫；惟下半年，因國內疫情控制得當，以及全球低利率環境與資金浪潮帶動，房市買氣回升，房價走高，並以新推案價格漲幅較大。

當前房價上漲部分係反映廠商投資、區域新增家戶成長及重劃區開發建設，帶動自住購屋需

求；惟因出現預售屋炒作與哄抬價格亂象，不利金融穩定，並易對國家長期社會與經濟發展帶來負面影響。政府於 2020 年 12 月 3 日推出「健全房地產市場方案」，除明訂短中長期對策，並由跨部會聯合採行抑制炒作措施，以消弭市場預期上漲心理；並避免信用資源過度流向房地產，以維護金融穩定；且賡續推動制度興革，以利房地產市場健全發展。

隨央行 12 月 7 日調整不動產貸款規範，引導銀行信用資源配置；金管會啟動不動產貸款專案金檢，加強不動產貸款風險控管；內政部與財政部相繼修法，完善不動產資訊揭露與預售屋銷售管理，並防杜避稅漏洞，房市買氣略趨觀望，惟房價仍居高。

未來仍有賴相關部會與地方政府通力合作，並隨房地產市場變化，落實與精進相關措施，持續完善不動產相關制度，方能實現房市健全發展與資源合理配置目標。

⁷ 見俞欣榮（2020），「租稅措施與房貸成數管制對房市效果評估：台灣的個案研究」，央行內部研究；簡要說明另詳中央銀行（2020）「本行積極引導信用資源配置，健全房市則需多管齊下」，央行理監事會後記者會參考資料，12 月 17 日，頁 43-44。