

二、國內總體環境

(一) 國內經濟及財政情勢

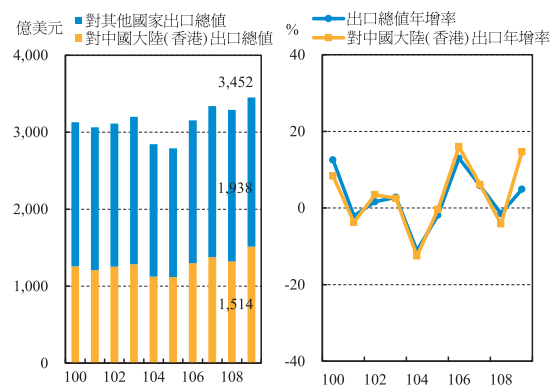
109年民間消費雖受疫情影響轉呈衰退，惟因出口正成長，且民間投資提升，國內經濟仍溫和成長，且物價維持平穩；國際收支持續順差且外匯存底充裕，償付外債能力佳；政府財政赤字預算回升，債務未償餘額略增但仍在可控制範圍。然而，110年5月中旬起國際疫情再起及國內疫情增溫，對經濟成長動能之影響，應密切關注。

1. 我國受疫情衝擊相對較小，經濟維持溫和成長

109年主要經濟體出口受疫情衝擊多呈現下滑，我國則受惠於半導體產業具有領先進階製程優勢，以及部分訂單移轉效應顯現等因素，全年出口逆勢成長⁵¹，年增率4.90%，出口規模達3,452億美元，創歷史高點(圖2-24)，主要是電子零組件出口值創新高。其中，對中國大陸(含香港)出口轉為正成長14.64%，主要係對其積體電路出口增額較大(圖2-24)。

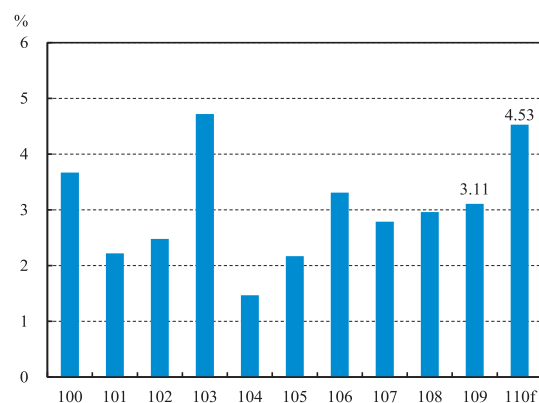
109年因出口暢旺，加上政府消費需求、公營事業投資增加，以及政府推動

圖 2-24 出口總值與年增率



資料來源：財政部。

圖 2-25 經濟成長率



註：110f為本行110年3月18日預測數，其餘為主計總處統計資料。

資料來源：行政院主計總處、本行。

⁵¹ 109年我國出口年增率4.90%，表現優於香港(-0.5%)、新加坡(-4.3%)及南韓(-5.5%)。就出口地區分析，我國對中國大陸(含香港)、美國及日本出口分別創歷史新高之1,514億美元、506億美元及234億美元，惟對東協十國出口532億美元，為近4年最低。

投資臺灣三大方案⁵²有助提升民間投資⁵³，雖然民間消費因疫情轉趨保守而較上年衰退2.75%，全年經濟維持溫和成長，經濟成長率為3.11%⁵⁴，略高於上年之2.96%(圖2-25)。

展望110年，主要經濟體景氣加速復甦，加以全球新興科技應用需求仍殷及遠距商機延續，我國出口動能增強，並帶動民間投資持續擴增；隨國內景氣增溫，民間消費將

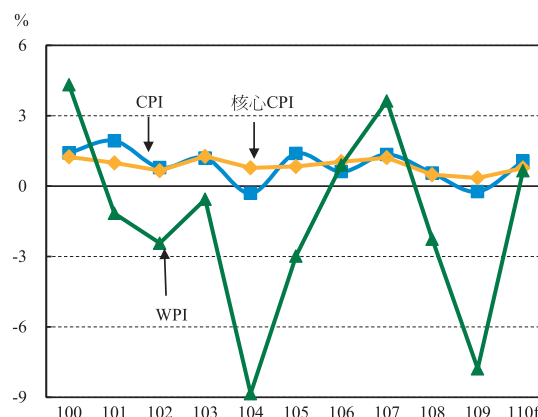
溫和成長，本行預測全年經濟成長率續升至4.53%(圖2-25)，惟5月中旬起，國際疫情再起及國內疫情增溫對經濟成長動能之影響，應密切關注。

2. 物價持穩

109年受疫情及國際原油價格下跌影響，躉售物價指數(wholesale price index, WPI)年增率降至-7.79%，遠低於上年之-2.26%；主計總處預測110年WPI年增率將回升至0.66%⁵⁵。消費者物價方面，109年CPI年增率為-0.23%，低於上年之0.56%，主要因疫情衝擊、油料費等價格下跌，加以旅宿業者降價促銷；不含蔬果及能源之核心CPI漲幅和緩，全年年增率平均為0.35%，低於上年之0.49%(圖2-26)。

110年第1季CPI年增率為0.80%，惟4月升至2.09%，預期5月仍將高於2%，主要因近來國際原油等原物料價格上漲，且上年同期疫情衝擊，比較基期偏低，應屬短期現象；下半年因基期偏低因素將逐漸消退，CPI年增率可望緩步回降，主要機構預測本年全年臺灣CPI年增率多在1.5%上下，本行則預測CPI及核

圖 2-26 物價指數年增率



註：110f之CPI及核心CPI為本行110年3月18日預測數，其餘為主計總處110年2月20日公布統計資料及預測值。
資料來源：行政院主計總處、本行。

⁵² 行政院自108年1月起推動「歡迎臺商回臺投資行動方案」，108年6月再核定「根留臺灣企業加速投資行動方案」及「中小企業加速投資行動方案」，吸引廠商回臺投資，且加速導引國內企業升級轉型。

⁵³ 由於國內外科技廠商擴大在台投資布局，以及綠能、5G基礎建設等投資與危老屋重建、都市更新等政策廣續執行，國內投資熱絡，惟因近期旱象嚴重，致使五缺(缺水、缺電、缺工、缺才、缺地)問題再現，不僅產業缺地、缺工，尤其半導體產業對水、電需求量大，且對人才甚殷，可能成為我國經濟成長隱憂。

⁵⁴ 行政院主計總處110年2月20日新聞稿。

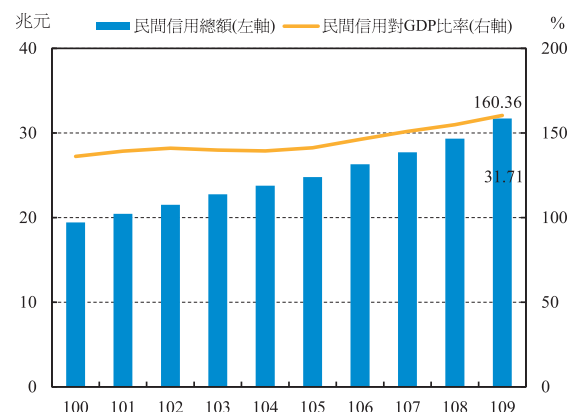
⁵⁵ 同註54。

心CPI年增率維持在約1.5%及1%左右，尚無通膨之虞。

3. 金融機構提供民間部門之信用持續成長

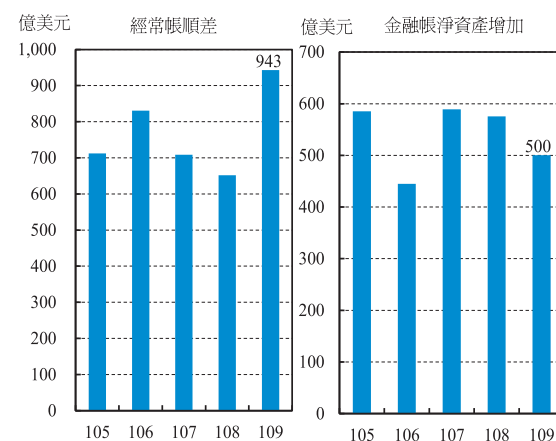
109年金融機構提供民營企業及家庭部門之民間信用⁵⁶持續成長，年底達31.71兆元，較上年增加8.10%，相對GDP比率為160.36%(圖2-27)，顯示國內金融機構提供之信用供給，足以支應經濟活動所需。

圖 2-27 金融機構提供民間信用情形



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-28 經常帳順差及金融帳淨資產增加



資料來源：本行經研處。

4. 經常帳維持順差，外匯存底充裕

109年我國商品貿易順差擴大，且服務貿易因旅行收支逆差劇減及貨運收入增加而轉為順差，加上境外資金匯回專法優惠稅率促使國人匯回較多海外直接投資所得，所得收支順差擴增，全年經常帳順

差因而較上年大幅增加291億美元或44.68%至943億美元，相當於全年GDP之14.09%⁵⁷；金融帳隨銀行部門及保險公司投資國外證券增加，推升國外資產，加以外資減持台股使國外負債減少，致全年金融帳淨資產增加500億美元(圖2-28)；央行準備資產則增加483億美元。

109年底外匯存底成長至5,299億美元，較去年底增加10.83%，主要因外匯存底投資運用收益持續累積，以及資金大量匯入導致外匯市場過度波動，本行進行調節；110年4月底外匯存底續增至5,411億美元。

⁵⁶ 民間信用係指主要金融機構對我國各民營企業、個人及非營利事業團體等之放款，以及買入民營企業發行之股票、公司債、商業本票、承兌匯票、受益憑證及長期投資民營企業之股權等。

⁵⁷ 國際間一般認為經常帳逆差相對於GDP比率之風險臨界水準為3%，比率若大於3%且較前一年上揚超過5個百分點，風險較高。

5. 外債規模擴增，但償付外債能力仍佳

109年底我國外債餘額⁵⁸較上年底增加2.82%至1,899億美元(圖2-29)，主要係銀行部門對外長期債務增加所致；年底外債餘額以民間部門1,884億美元占大多數，公共部門僅15億美元。

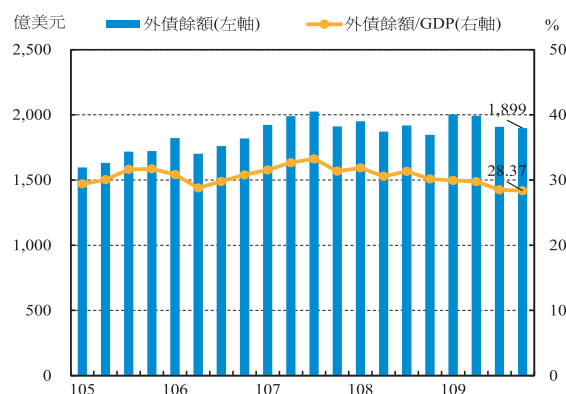
109年底我國外債餘額對GDP比率為28.37%，低於國際警戒水準⁵⁹，且遠低於美國、日本及馬來西亞等國(圖2-30)。

此外，109年底外匯存底相對於短期外債之倍數，因外匯存底增加且短期外債減少而上升至3.02倍，遠高於國際警戒水準⁶⁰，顯示我國外匯存底償付短期外債之能力仍佳(圖2-31)。

6. 政府財政預算赤字創新高，債務未償餘額亦增加

109年政府為減緩疫情衝擊編列約4,200億元「中央政府嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興」特別預算(以下稱特別預算)，並積極推動前瞻基礎建設第2期、國防科技、教育經費、再生能源及因應少子化等

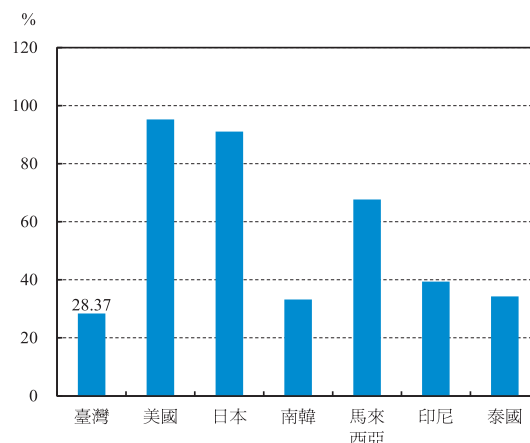
圖 2-29 外債餘額及其相對 GDP 比率



註：本圖為各季底外債餘額相對於全年GDP之比率。

資料來源：本行外匯局、行政院主計總處。

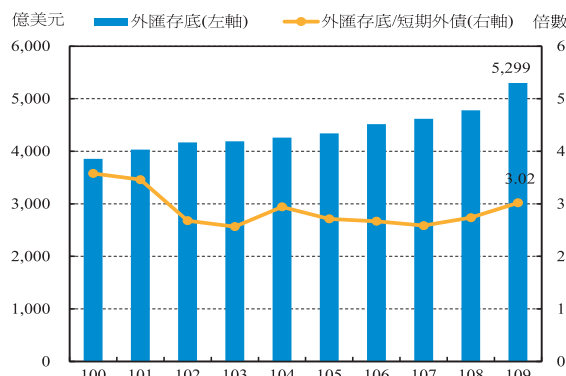
圖 2-30 外債餘額相對GDP比率之跨國比較



註：除美國及泰國資料為2019年底外，其餘各國資料為2020年底。

資料來源：CEIC資料庫。

圖 2-31 短期外債償付能力



資料來源：本行外匯局。

⁵⁸ 同註3。

⁵⁹ 國際間一般認為外債相對於GDP之比率低於50%時，較無風險。

⁶⁰ 國際間一般認為外匯存底相對於短期外債之倍數高於1倍時，較無風險。

多項計畫，致歲出規模擴大，財政收支從上年餘絀202億元，轉呈預算赤字4,510億元，相當於全年GDP之2.28%⁶¹(圖2-32)。

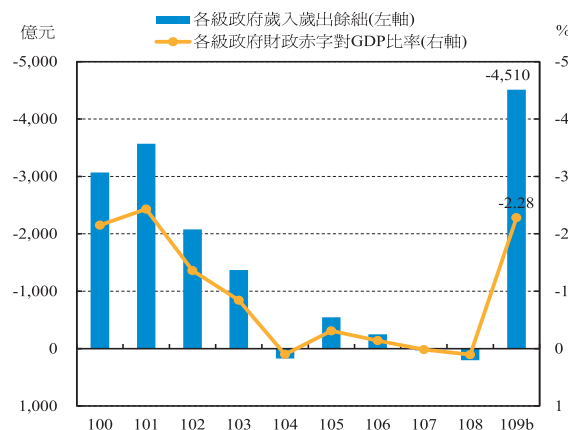
隨著財政赤字擴大，109年底各級政府債務未償餘額⁶²增加7.86%至6.68兆元⁶³，相對於全年GDP比率亦回升至33.76%(圖2-33)，但債務水準尚維持於可控制範圍⁶⁴。

(二) 企業部門及家庭部門

1. 企業部門⁶⁵

109年初爆發疫情雖影響我國部分產業營運，惟受惠於新興科技應用需求殷切，帶動電子業業績表現亮麗等因素，上市櫃公司獲利能力大幅提升；財務槓桿程度上升，但短期償債能力尚屬適當；金融機構對企業部門放款之逾放比率雖微幅上升，信用品質仍佳。

圖 2-32 財政赤字規模

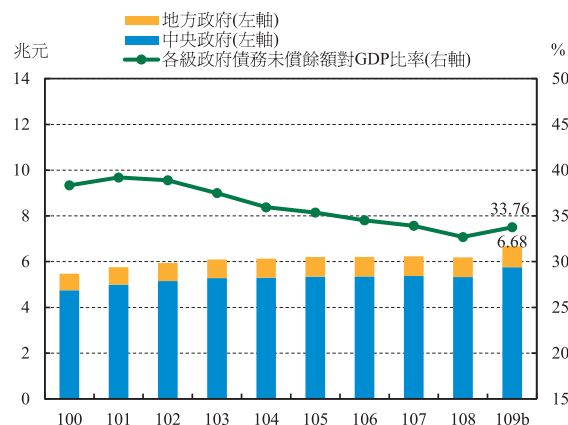


註：1. 各級政府包括中央政府及地方政府。

2. 中央政府109b為決算數，地方政府為預算數。

資料來源：財政部、行政院主計總處。

圖 2-33 政府債務規模



註：1. 各級政府債務未償餘額係指1年以上非自償性債務餘額，不包含外債。

2. 中央政府109b為初估決算數，地方政府為預算數。

資料來源：財政部統計處及國庫署、行政院主計總處。

⁶¹ 同註4。

⁶² 各級政府債務未償餘額，係指1年以上非自償性債務餘額。

⁶³ 109年底各級政府債務未償餘額6.68兆元，其中中央政府為5.76兆元，地方政府為0.92兆元。截至110年3月底各級政府舉借之1年以上非自償性公共債務餘額實際數為6.37兆元，其中中央政府、直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)分別為5.61兆元、0.62兆元、0.14兆元及1億元，各占前3年度名目GDP平均數之29.50%、3.27%、0.73%及0.001%，尚未超過「公共債務法」規定上限(中央政府、直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)分別不得超過40.60%、7.65%、1.63%及0.12%)。

⁶⁴ 同註5。

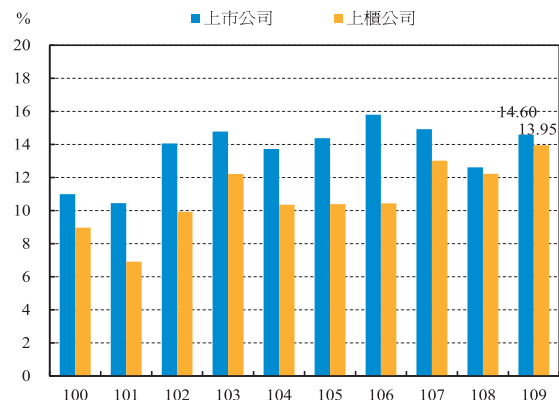
⁶⁵ 企業部門分析對象包括非金融產業之上市及上櫃公司，採合併財務資料(無子公司者為個別財務資料)，100年資料依ROC GAAP編製，101年起依IFRSs編製，由於相關會計處理與表達方式多有變動，進行趨勢分析時宜審慎解讀。

(1) 上市櫃公司不畏疫情衝擊，獲利能力大幅提升

109年我國企業經營面臨新冠肺炎疫情全球擴散之挑戰，部分傳統產業商品雖受疫情影響，國外需求大幅走弱，惟隨疫情帶動龐大遠距商機，使半導體、資通訊與5G應用需求湧現，上市及上櫃公司平均ROE仍由上年之12.62%及12.23%，分別躍升至14.60%及13.95%(圖2-34)，整體獲利能力大幅提升。

109年上市櫃公司主要產業多呈現獲利，其中資產比重逾5成之電子業ROE較上年大幅成長，主要係5G通訊及高效能運算需求增加，使半導體業獲利成長，以及疫情帶動居家辦公與宅經濟，使電腦及週邊設備業與電子零組件業獲利大增所致；建材營造業、航運業及化學生技業則分別受惠於不動產市場升溫、貨櫃缺艙推升運價及防疫需求增加等因素，獲利能力亦上揚(圖2-35)。

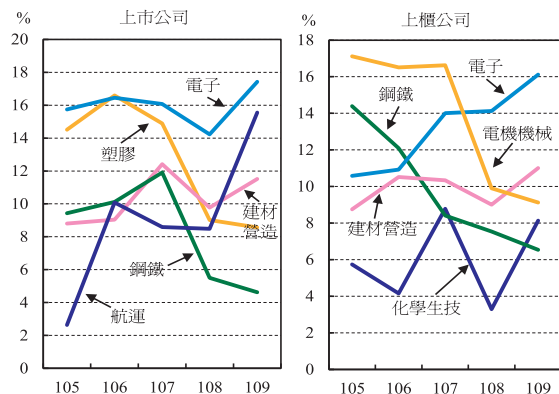
圖 2-34 企業部門ROE



註：ROE=稅前息前淨利/平均權益

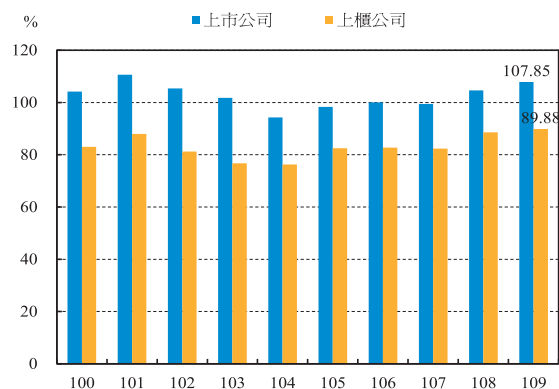
資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-35 上市及上櫃公司主要產業ROE



資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-36 企業部門槓桿比率



註：槓桿比率=負債總額/權益總額

資料來源：台灣經濟新報公司。

(2) 財務槓桿程度上升，但短期償債能力尚維持適當水準

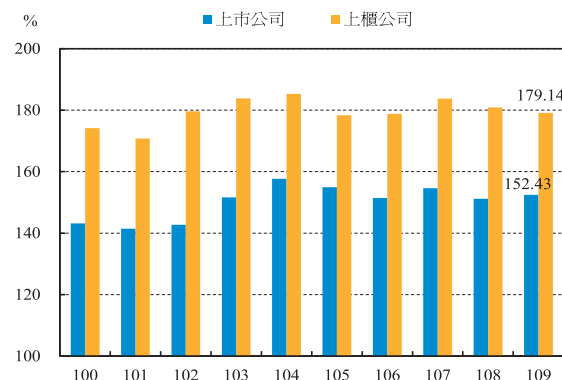
109年底上市及上櫃公司平均槓桿比率分別由去年底之104.61%及88.55%提高至107.85%及89.88%(圖2-36)，財務槓桿程度上升，主要係市場利率走低，吸引企業增加銀行借款，並增發商業本票及公司債籌資，因應營運需求所致。

同期間，上市公司流動比率略升至152.43%，上櫃公司則略降至179.14%(圖2-37)，惟流動資產均足以支應短期債務；隨獲利大幅成長，上市及上櫃公司平均利息保障倍數分別上揚至15.70倍及21.99倍(圖2-38)，營運獲利支應利息能力大幅提升；整體而言，上市櫃公司短期償債能力尚維持適當水準。

(3) 疫情使企業部門逾放比率略升，但信用品質尚佳

受疫情衝擊部分產業影響，109年底企業部門在金融機構借款⁶⁶之逾放比率由去年底之0.26%微幅上升至0.28%(圖2-39)，惟整體信用品質尚佳。

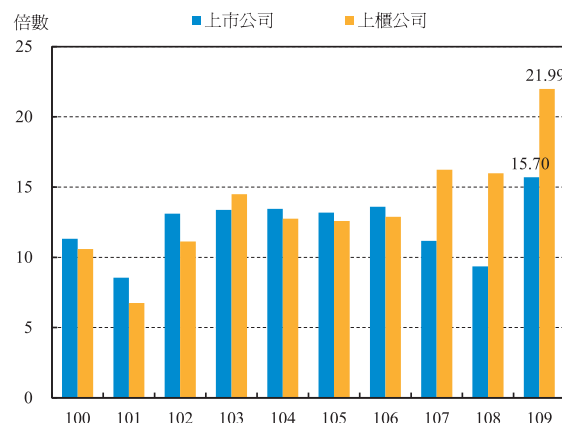
圖 2-37 企業部門流動比率



註：流動比率=流動資產/流動負債

資料來源：台灣經濟新報公司。

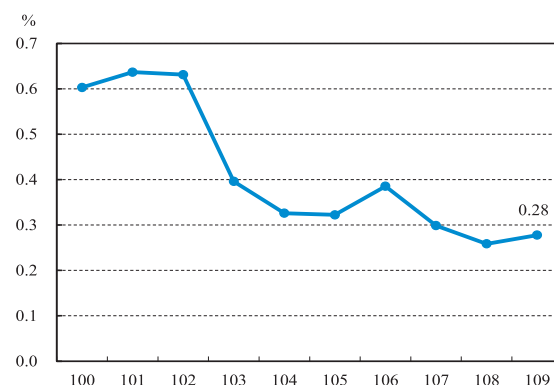
圖 2-38 企業部門利息保障倍數



註：利息保障倍數=稅前息前淨利/利息費用

資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-39 企業部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

⁶⁶ 採用金融聯合徵信中心所統計各金融機構對全體企業之放款，惟不包含本國銀行海外分行資料。

2. 家庭部門

109年家庭部門借款餘額持續成長，整體債務負擔增加，惟淨資產相對GDP比率高，財務體質尚稱健全。家庭部門在金融機構借款之信用品質佳。

(1) 借款餘額持續成長

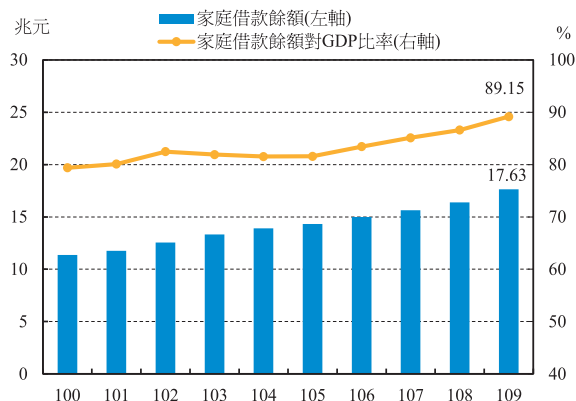
109年底家庭部門借款餘額成長至17.63兆元，相當於全年GDP之89.15%(圖2-40)，其借款用途以購置不動產占62.72%為主，週轉金借款⁶⁷占34.87%次之，其他借款比重不大(圖2-41)。

109年家庭部門借款餘額年增率由上年之4.82%升抵7.54%，增加金額以購置不動產及週轉金借款為主。與其他國家比較，我國家庭部門之借款成長低於南韓，但高於日本、美國及澳洲；借款餘額相對於GDP之比率尚低於澳洲及南韓，但高於美國與日本(圖2-42)。

(2) 債務負擔增加，但擁有龐大淨資產

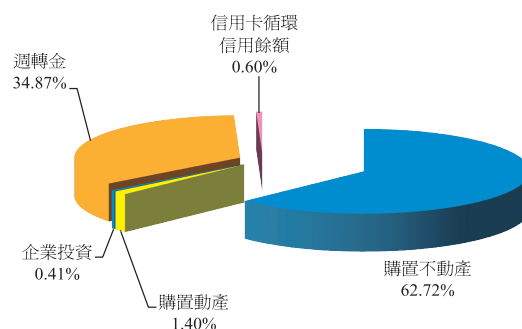
109年家庭部門因借款餘額增幅較大，借款餘額相對可支配

圖 2-40 家庭部門借款餘額及相對GDP比率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計總處。

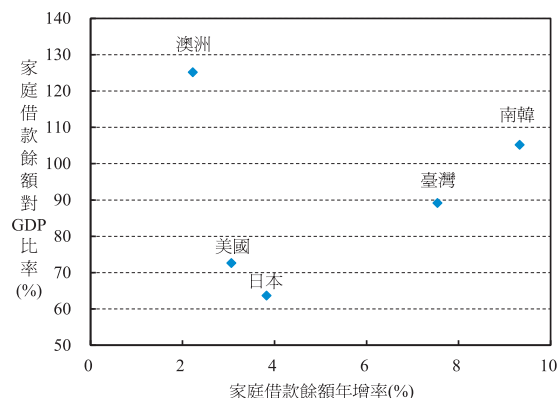
圖 2-41 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為109年底。

資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心。

圖 2-42 家庭部門借款程度之跨國比較



註：資料基準日為2020年底。

資料來源：美國Fed、日本央行、南韓央行、澳洲統計局、IMF、行政院主計總處、金融聯合徵信中心、本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

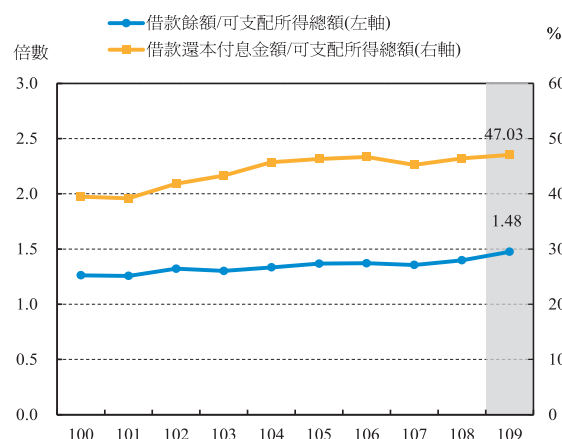
⁶⁷ 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

所得總額⁶⁸之倍數上升至1.48倍，債務負擔增加，家庭借款還本付息金額⁶⁹對可支配所得總額比率則由46.42%略升至47.03%(圖2-43)，短期償債壓力增加，惟長期以來我國家庭部門擁有龐大淨資產⁷⁰，近年均達GDP之8.3倍以上，且遠高於英、美、南韓及新加坡等國(圖2-44)，顯示我國家庭部門財務體質尚稱健全，償債能力佳。

(3) 家庭部門之借款信用品質仍佳

109年下半年隨著國內疫情控制得宜，經濟活動逐漸回溫，12月失業率逐步回降至3.68%，且勞雇雙方協商減少工時實際實施人數亦由6月底31,816人之高峰，大幅縮減至12月底之6,463人，顯示疫情對家庭部門之衝擊已明顯減緩，加上我國利率維持低檔有助於降低家庭部門債務負擔，影響所及，家庭部門在金融機構借款⁷¹之逾期比率續降至0.17%之新低水準，其中購置不動產借款之逾期比率更降至0.14%(圖2-45)之低點，家庭部門借款之信用品質仍佳。

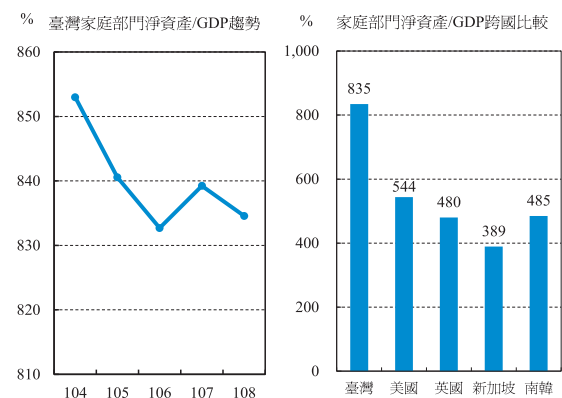
圖 2-43 家庭部門債務負擔及償債能力



註：標示陰影處之可支配所得總額資料係推估值。

資料來源：本行金檢處、本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計總處。

圖 2-44 家庭部門淨資產對GDP比率



註：1. 含家庭及非營利團體之淨資產。

2. 右圖資料基準日為108年底。

資料來源：行政院主計總處、各國官方網站。

⁶⁸ 家庭可支配所得總額=家庭淨可支配所得+租金支出+利息支出。109年家庭部門可支配所得總額，係以家庭部門可支配所得總額及國民可支配所得總額等兩項之歷史資料為參數值，以線性插補法進行推估。

⁶⁹ 家庭部門每年還本付息金額，係採推估剩餘還款年數及五大銀行新承作放款利率進行估計。

⁷⁰ 同註6。

⁷¹ 採用金融聯合徵信中心所統計各金融機構對個人之放款，惟不包含本國銀行海外分行資料。

(三) 不動產市場

109年下半年房市、土地交易升溫，房價上漲，銀行新承做購置住宅貸款及建築貸款增幅擴大，民眾購屋負擔略增；110年1至4月六都合計建物買賣交易量持續成長。為抑制房市炒作，政府於109年12月推出「健全房地產市場方案」，相關部會已推出多項措施加以落實，俾利房地產市場穩健發展。

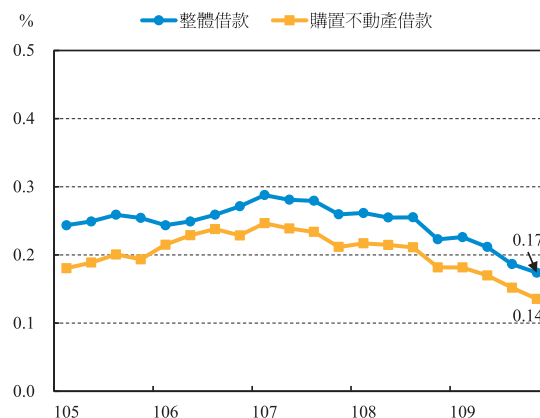
1. 不動產交易量增加

109年上半年全國建物買賣移轉登記棟數受肺炎疫情干擾，較上年同期減少1.94%；下半年因國內疫情控制得宜，經濟穩定成長，房市買氣回籠，加以廠商擴大投資，帶動周邊購屋需求與市場看漲房價預期心理，以及新屋陸續交屋，年增率回升至

18.51%，全年年增8.76%(圖2-46)。109年六都合計建物買賣移轉登記棟數較上年增加7.82%，其中桃園市、臺北市與臺中市增加較多，年增率均逾10%，台南市則略低於108年水準。

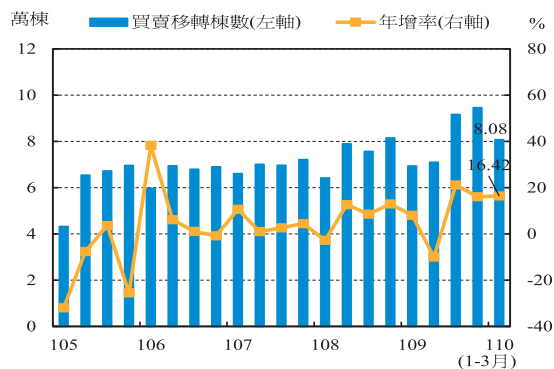
為抑制房市炒作，政府於109年12月推出「健全房地產市場方案」。隨本行調整不動產貸款規範，以及政府展開預售屋聯合稽查，房市投機氛圍降溫，但110年第1季全國建物買賣移轉登記棟數仍較109年第1季增加16.42%(圖2-46)，主要因比較基期較低，加以110年第1季新屋交屋增加；1至4月六都合計年增19.32%，其中新北市、臺中市與高雄市增幅均逾20%。

圖 2-45 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 2-46 全國建物買賣移轉棟數與年增率



資料來源：內政部「內政統計月報」。

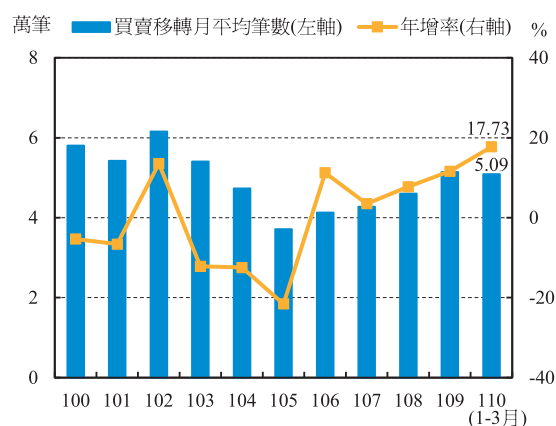
隨房市交易升溫，加以廠商擴大投資帶動擴建廠房需求，不動產業者看好土地及商用市場積極購地，以及壽險業者增加國內不動產投資，109年全國土地買賣移轉登記筆數較上年增加11.62%(圖2-47)，其中六都合計(占67.91%)年增率12.63%，桃園市、雙北市及臺中市均呈雙位數成長，尤以桃園市成長29.22%最大，主要因臺商回臺投資多電子業且集中北臺灣，加上桃園航空城及機場捷運等建設，帶動周邊土地開發。110年以來，由於不動產業者對房市前景樂觀，持續購地，1至3月全國土地買賣移轉登記月平均筆數僅略低於109年平均數，且因比較基期較低，年增率達17.73%(圖2-47)。

2. 不動產價格⁷²抵新高

109年初以來，內政部住宅價格指數緩升，第4季抵新高之108.17(圖2-48)，較上年同期上漲3.87%。

109年信義房價指數(成屋價格)走高，至110年第1季抵歷史新高；國泰房價指數(新推案價格)亦呈揚升趨勢，109年第4季一度回降，110年第1季升抵歷史新高(圖2-48)，惟年增率由109年第3季之9.47%，逐季緩降為7.92%。

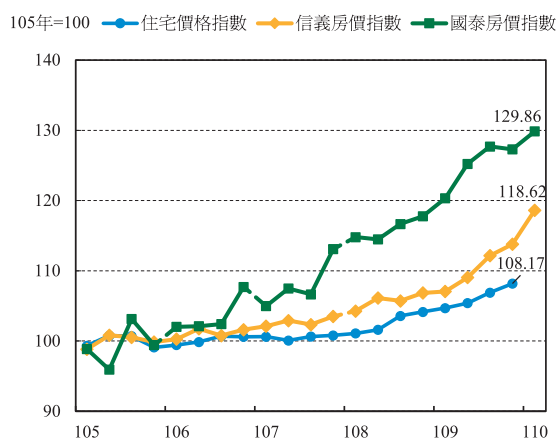
圖 2-47 全國土地買賣移轉筆數與年增率



註：各年為月平均數，110年為1至3月平均數。

資料來源：內政部「內政統計月報」。

圖 2-48 房價指數



註：1. 國泰房價指數107年第1季修正模型參數，並自106年1月起，重新計算各季開價、成交價及指數；110年第1季可能成交價模型刪除時間變數。

2. 為利比較，各指數均轉換為同一基期(105年=100)。

資料來源：內政部「不動產資訊平台」、國泰房地產指數季報、信義不動產評論季報。

⁷² 內政部住宅價格指數係以不動產交易實價查詢服務網之住宅交易價格資料，採類重複交易法編製指數；國泰房價指數係新推案市場之市調資料，信義房價指數則為業者仲介成交之成屋價格資料，二者均採特徵價格法編製指數。

3. 民眾購屋負擔回升

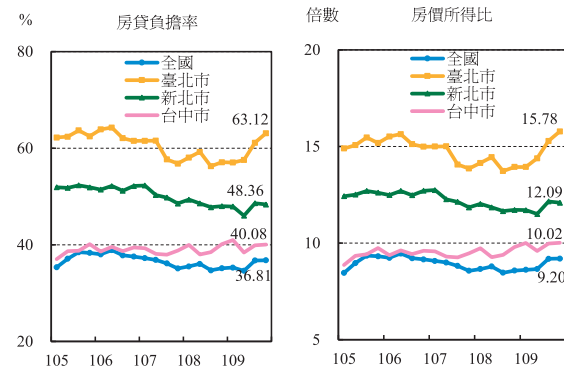
109年第2季由於實價登錄建物買賣案件之中位數房屋總價與貸款利率下降，全國房貸負擔率降至34.64%，為103年第2季以來低點，惟第3季起隨中位數房屋總價上漲而逐季緩升，第4季為36.81%，較上年同期增加1.66個百分點；其中，六都房貸負擔率均逾30%，尤以臺北市之63.12%(圖2-49左)負擔最為沉重，新北市與臺中市分別為48.36%及40.08%，購屋負擔次之。109年第4季全國房價所得比亦上升至9.20倍(圖2-49右)，較上年同期增加0.62倍。

4. 核發建照與開工面積大幅擴增，新建餘屋賣壓仍在

109年隨房市景氣升溫，業者積極住宅推案，加以企業擴建廠房需求，全年核發建造執照總樓地板面積較上年增加12.44%，其中住宅類面積為103年以來新高，年增5.67%，工商建築面積則為95年以來新高，年增27.27%；110年1至3月總樓地板面積續年增14.02%，其中住宅類續增25.68%，惟工商建築因109年廠商陸續擴建廠房，墊高基期，轉呈年減29.42%(圖2-50左)。

109年建築物開工總樓地板面積較上年增加16.38%，其中住宅類與工商建築面積分別增加11.44%及35.28%，主要因業者看好後市，大量住宅推案與工商建築積極動工，加上危老重建案件與社會住宅陸續動工興建；110年1至3月總樓地

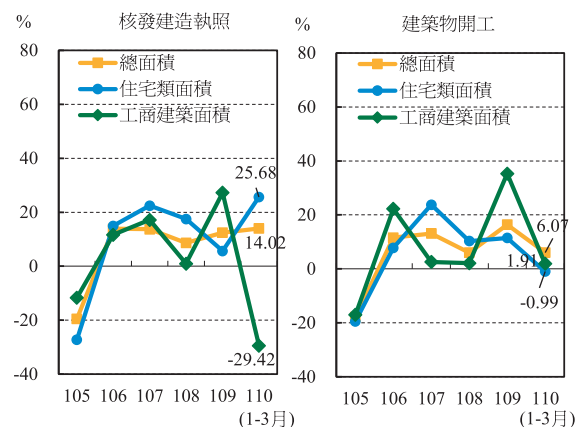
圖 2-49 房貸負擔率與房價所得比



註：1. 房貸負擔率=中位數房屋貸款月攤還額/家戶月可支配所得中位數

2. 房價所得比=中位數房屋總價/家戶年可支配所得中位數
資料來源：內政部營建署「房價負擔能力指標統計」。

圖 2-50 核發建造執照及建築物開工面積年增率



註：工商建築包括商業類、工業、倉儲類及辦公、服務類。
資料來源：內政部「內政統計月報」。

板面積續年增6.07%，其中住宅類面積轉呈年減0.99%，主因近年住宅推案多小宅化；工商建築面積則續增1.91%(圖2-50右)。

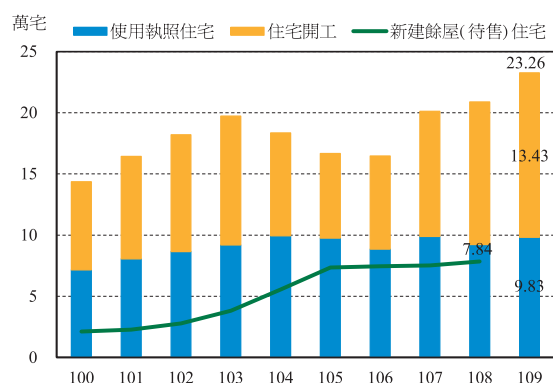
109年核發使用執照總樓地板面積較上年增加6.64%，其中住宅類面積成長4.59%，工商建築面積亦增加14.40%；110年1至3月總樓地板面積轉呈年減2.93%，主因工商建築面積年減6.46%，住宅類面積則續增0.46%。

根據內政部統計，108年底新建餘屋(待售)住宅約7.84萬宅，較上年底增加0.32萬宅或4.28%。隨109年核發使用執照釋出9.83萬新住宅，年增6.48%，加以因應小宅化趨勢，住宅開工13.43萬宅，年增15.27%(圖2-51)，住宅新增供給增加，儘管109年下半年部分個案銷售創佳績，新建餘屋略見去化，惟在新住宅供給持續釋出，價格居高，且銷售率未見明顯起色下，新建餘屋賣壓仍在。

5. 住宅貸款與建築貸款成長，房貸利率走低

隨房市交易量擴增，109年五大銀行⁷³新承做購屋貸款合計6,295億元，月平均承作金額約525億元，年增6.23%。由於本行於109年12月調整不動產貸款規範不影響首購及換屋，以及危老重建案等房貸需求，110年1至3月五大銀行新承做金額達1,527億元(圖2-52)，年增10.39%，惟月平均承做金額約509億元則低於109年月平均數525億元。

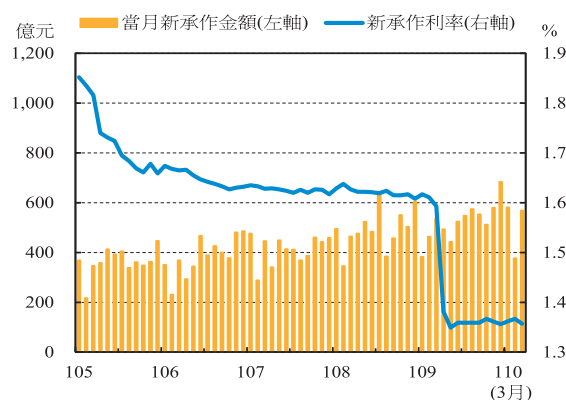
圖 2-51 新增住宅與新建餘屋(待售)住宅



註：新建餘屋(待售)住宅係以內政部依據地籍資料、台電用電資料、房屋稅籍資料，篩選屋齡5年以內、用電不及60度且仍維持第一次登記之住宅。

資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖 2-52 新承做房貸金額及利率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

⁷³ 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。

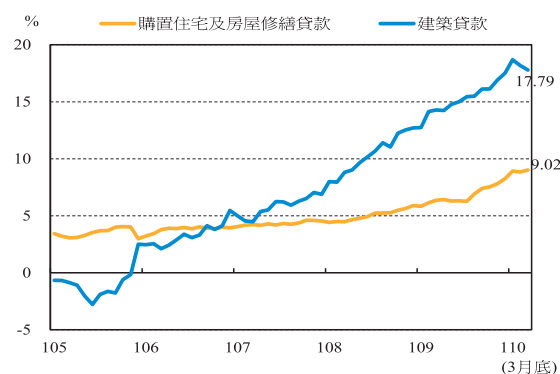
因應肺炎疫情衝擊，109年3月本行調降政策利率0.25個百分點，4月五大銀行新承做購屋貸款平均利率隨之下滑，5月降至1.349%低點後回升，並於1.356%至1.367%間狹幅變動，110年3月為1.357%，較108年12月之1.608%下降0.251個百分點(圖2-52)。

109年8月起，全體銀行⁷⁴購置住宅與房屋修繕貸款餘額之年增率走升，110年3月底為9.02%；建築貸款餘額則因建商購地與建案動工興建增加，均呈雙位數成長，110年3月底年增率為17.79%(圖2-53)。前述兩者合計之不動產貸款餘額於110年3月升至10.79兆元，占總放款比率亦由108年底之35.41%續增為36.48%(圖2-54)，集中度升高，惟仍低於98年10月底之37.90%歷史高點。

6. 銀行不動產貸款風險控管尚屬良好

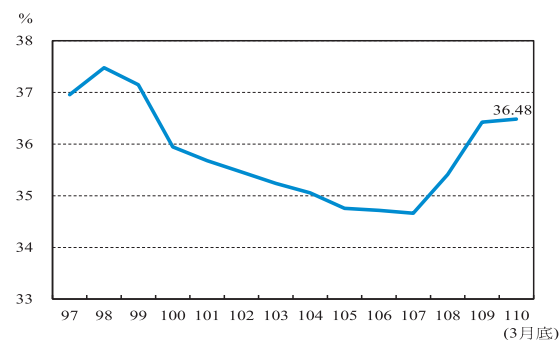
109年全體金融機構新承做購置住宅貸款之平均成數逐季上升至第4季為72.64%，全年平均為71.79%，高於108年之70.58%。全體銀行新承做高價住宅貸款⁷⁵平均成數則由108年之

圖 2-53 住宅放款及建築貸款年增率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-54 銀行不動產貸款占總放款比率

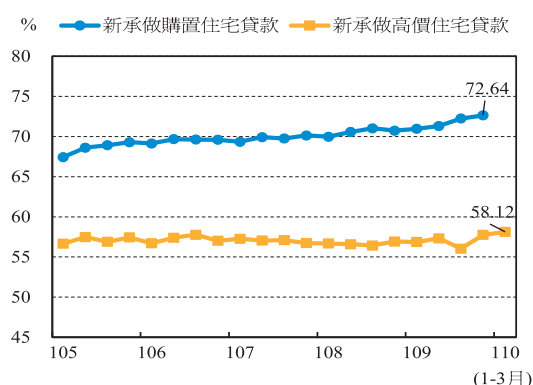


註：1. 不動產貸款係指購置住宅貸款、房屋修繕貸款及建築貸款合計數。

2. 各年為年底數，110年為3月底資料。

資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-55 新承做購置住宅貸款成數



註：新承做購置住宅貸款係全體金融機構加權平均數；新承做高價住宅貸款係全體銀行加權平均數，110年以前含自然人與公司戶，110年起僅含自然人資料。

資料來源：金融聯合徵信中心、本行業務局。

⁷⁴ 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

⁷⁵ 110年以前含自然人與公司戶資料；110年起僅含自然人資料。

56.66%微升至109年之57.00%，110年1至3月平均成數緩升為58.12%(圖2-55)。

109年下半年部分銀行房貸有較長貸款年限與寬限期等授信條件放寬跡象，惟隨12月本行調整不動產貸款規範後，銀行審慎辦理相關貸款，房貸授信條件寬鬆情形略見改善，110年3月受限貸款之平均成數已下降。此外，110年3月底本國銀行購置住宅貸款與建築貸款逾放比率分別降至0.12%及0.15%，均遠低於全體放款逾放比率之0.23%，顯示銀行對不動產貸款之風險控管能力尚屬良好。

7. 相關部會戮力落實「健全房地產市場方案」，有助房地產市場穩健發展

由於房地產相關議題涉及諸多政府部門職權，109年12月政府因應當前房市情勢，推出「健全房地產市場措施」(專欄2)，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，同月本行亦積極調整不動產貸款規範。嗣後，因不動產貸款年增率仍大，本行復於110年3月再度調整不動產貸款規範，以避免信用資源過度流向不動產市場，並進一步加強控管金融機構不動產貸款授信風險，以維護金融穩定。

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，但平穩房價則仍以同時採行租稅與金融等措施之效果較佳。根據本行研究結果⁷⁶亦顯示，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。

隨本行調整不動產貸款規範，引導銀行信用資源合理配置，金管會亦啟動不動產貸款專案金檢，加強不動產貸款風險控管，內政部與財政部並相繼修法，完善不動產資訊揭露與預售屋銷售管理，並防杜避稅漏洞，以及合理化不動產稅負，房地合一稅2.0與不動產成交實價登錄2.0等新制均將自110年7月起實施，均有助房地產市場穩健發展。然而住宅市場供需調整緩慢，房價居高，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，持續完善相關制度，方能實現房地產市場健全發展與資源合理配置目標。

⁷⁶ 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。

專欄2：我國健全房地產市場方案

行政院國家發展委員會於109年12月提出「健全房地產市場方案」，推動措施涵蓋行政面、租稅面及金融面等，並區分為「短期立即實施或啟動」及「持續辦理及中長期研議」等2大類。短期立即作為包括強力稽查紅單交易、實價登錄2.0修法、杜絕規避稅負、採取選擇性信用管制及興建社會住宅等，以達到防炒作房市、防逃漏稅、防止房市資金氾濫及落實居住正義打造優質居住環境等四大目標，其中部分措施(如預售屋稽查、不動產貸款相關措施)已發揮抑制房市投機炒作氣氛，其他改革措施之成效則尚待發酵。

中長期屬持續性制度檢討作為，包括紅單炒作及囤房現象等問題，擬以強化查核、建立管理制度及修法等手段，逐步完善房地產管理制度，以推動房地產健全發展。「健全房地產市場方案」之具體措施彙整如表A2-1。

表 A2-1 「健全房地產市場方案」推動架構

短期/中長期	目標	對策	具體措施
短期立即實施或啟動	防止炒作房市	● 定期檢視房市狀況 ● 防止預售屋紅單與房市炒作	● 109年底三讀通過實價登錄2.0相關法案，新制預計於110年7月1日起施行。 ● 110年4月通過房地合一稅修法，預計自110年7月1日起施行。 ● 建立不動產市場供需價量及交易行為是否健全之診斷指標。 ● 成立「預售屋管理小組」，強化預售屋稽查。 ● 財政部啟動專案查核計畫，加強查核不動產交易所得。
	防止逃漏稅	● 防止個人藉由公司避稅 ● 防止分割房屋規避稅負	● 109年底三讀通過所得基本稅額條例修正案，恢復個人未上市櫃股票交易所得計入個人基本所得額課稅，自110年1月1日起實施。 ● 財政部於110年3月預告修正房屋稅條例，調整住家房屋現值免徵標準。 ● 執行營利事業不動產交易專案查核計畫，並強化查核技術及課稅資料蒐集。
	防止房市資金氾濫	● 防止過多資金流向房市 ● 房市融資應符合負擔能力 ● 穩健金融授信體質	● 本行分別於109年12月及110年3月兩度修正本行不動產貸款針對性審慎措施(詳見第肆章)。 ● 銀行不動產放款之資本計提將採用貸放比率法，貸放成數高者，適用較高之風險權數。 ● 啟動專案金檢，加強不動產授信業務風險控管與金融檢查。
	落實居住正義打造優質居住環境	● 強化社會住宅及租金補貼	● 落實政府直接興建社會住宅，截至109年10月底，全國直接興建之社會住宅共4萬168戶。 ● 109年政府辦理「租金補貼」戶數由每年6萬戶擴大至12萬戶。 ● 強化房東參與誘因，加速推動社會住宅包租代管。
持續辦理及中長期研議		● 防止房屋實際用途不符規定 ● 防止預售屋紅單與房市炒作 ● 合理房屋稅負 ● 建立私法人購買住宅核准制度	● 加強對房屋使用情形及適用稅率之清查。 ● 研議修法加強管控不動產市場資訊與紅單銷售行為。 ● 持續檢討房屋稅率。 ● 研議修正平均地權條例，新增私法人購買住宅核准制度。

資料來源：行政院國家發展委員會。