

專題五

本行選擇性信用管制實施情形及執行成效

為促進金融穩定，本行依據「中央銀行法」之授權，得採行選擇性信用管制措施。109 年下半年起，國內房市升溫，部分銀行授信條件有趨鬆現象，為維護金融穩定及健全銀行業務，落實執行政府「健全房地產市場方案」之「信用資源有效配置及合理運用」有關貸款差別授信之要求，並防範銀行信用資源過度流向不動產市場，本行於 109 年 12 月及 110 年 3 月、9 月、12 月四度修正施行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，強化控管金融機構不動產授信風險，避免信用資源流供囤房、囤地。自實施以來，已見成效，金融機構承作受限貸款之成數顯著下降，有助強化不動產授信風險控管。

一、本行選擇性信用管制措施實施情形

(一) 法源依據

依據中央銀行法第 28、29 及 31 條，本行於必要時，得採行選擇性信用管制措施。

(二) 調整歷程

1. 109 年 12 月調整措施重點

鑑於銀行過度集中不動產授信，不利生產事業實質投資，影響信用資源配置，以及銀行購置住宅貸款及建築貸款成長走高，為控管自然人多筆購屋貸款及公司法人購置住宅貸款，避免借款人利用銀行資金養地，並強化餘屋貸款授信條件，本行新增公司法人購置住宅貸款、自然人第 3 戶以上購屋貸款、購地貸款及餘屋貸款 4 項一致性規範，俾利金融機構遵循。

2. 110 年 3 月調整措施重點

考量銀行不動產貸款增幅仍大，加以法人囤房及短期交易較為明顯，本行調降法人購置住宅貸款最高成數，以及對自然人多戶房貸成數採差別化管理，並調降購置高價住宅最高貸款成數；另為強化工業區土地活化利用，增訂工業區閒置土地抵押貸款規範。

3. 110 年 9 月調整措施重點

為避免銀行信用資源過度流向不動產市場，本行採取預防性措施，進一步控管相關授信風險，新增自然人特定地區¹第 2 戶購屋貸款規範，有助降低借款人過度運用財務槓桿、強化銀行授信風險管理；調降購地貸款成數上限，以抑制購地貸款過度擴張；另為敦促借款

本行調整選擇性信用管制措施之法源依據

中央銀行法	內容
第 28 條	本行於必要時，得就銀行辦理擔保放款之質物或抵押物，選擇若干種類，規定其最高貸放率。
第 29 條	本行於必要時，得就銀行辦理購建房屋及購置耐久消費品貸款之付現條件及信用期限，予以規定，並管理之。
第 31 條	本行認為貨幣及信用情況有必要時，得對全體或任何一類金融機構，就其各類信用規定最高貸放限額。

資料來源：本行業務局。

¹ 特定地區係指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

本行調整選擇性信用管制措施歷程

貸款項目		貸款條件			
		109.12.8~110.3.18	110.3.19~110.9.23	110.9.24~110.12.16	110.12.17~
公司法人	第 1 戶購置住宅貸款	6 成 無寬限期	4 成 無寬限期	維持不變	維持不變
	第 2 戶以上購置住宅貸款	5 成 無寬限期			
自然人	已有 2 戶以下房貸之購置高價住宅貸款	6 成 無寬限期	5.5 成 無寬限期	維持不變	4 成 無寬限期
	已有 3 戶以上房貸之購置高價住宅貸款		4 成 無寬限期	維持不變	維持不變
	特定地區第 2 戶購屋貸款	(未規範)	(未規範)	無寬限期	維持不變
	第 3 戶購屋貸款	6 成 無寬限期	5.5 成 無寬限期	維持不變	4 成 無寬限期
	第 4 戶以上購屋貸款		5 成 無寬限期	維持不變	
購地貸款		◆ 6.5 成 (保留 1 成動工款) ◆ 檢附具體興建計畫	維持不變	◆ 6 成 (保留 1 成動工款) ◆ 檢附具體興建計畫	◆ 5 成 (保留 1 成動工款) ◆ 檢附具體興建計畫，並切結一定期間 * 內動工興建
餘屋貸款		5 成	維持不變	維持不變	4 成
工業區閒置土地抵押貸款		銀行自律規範	5.5 成，合於以下條件之一者除外： ◆ 抵押土地已動工興建開發 ◆ 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一定期間內動工興建開發	5 成，合於以下條件之一者除外： ◆ 抵押土地已動工興建開發 ◆ 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於 1 年內動工興建開發	4 成，除外條款維持不變

註：* 本行於 111 年 1 月 13 日召開「強化銀行購地貸款風險控管措施」會議，促請銀行訂定內規，落實借款人依限動工興建。有關「一定期間」之認定，金融機構應審慎覈實評估借款人預計動工實際所需時間，最長以 18 個月為原則；並於貸款契約明定，一定期間屆期尚未動工興建者，應逐步按合理比例收回貸款，並採階梯式逐年加碼計息。
資料來源：本行業務局。

人快速興建開發，明定工業區閒置土地抵押貸款除外條款之「一定期間」為 1 年。

4. 110 年 12 月調整措施重點

鑑於銀行不動產貸款集中度仍高，為強化管理銀行信用資源，避免資金流供囤房、囤地，本行調整自然人購置高價住宅貸款、第 3 戶以上購屋貸款、購地貸款、工業區閒置土地抵押貸款及餘屋貸款成數，以及明定購地貸款借款

人切結於一定期間內動工興建。

(三) 配套措施

本行持續採行相關配套措施，以強化管制措施之執行成效。

1. 辦理統計：本行網站定期公布銀行辦理受限貸款情形。
2. 派員實地金檢，督促銀行落實法規遵循：自

110 年 1 月起陸續對銀行進行專案檢查，強化本行管制措施之執行成效，110 年總計辦理 55 次專案金檢。

3. 邀請銀行座談：110 年 5 月及 10 月兩度邀請銀行召開研商「強化本行選擇性信用管制措施執行成效」會議，籲請落實法規遵循暨授信風險定價原則，勿削價競爭；另提醒借款人注意房貸利息負擔及儘早做好財務規劃。
4. 強化控管金融機構承作保證業務風險：金融監督管理委員會參採本行建議，陸續採行強化金融機構控管不動產保證業務風險措施，包括明定票券金融公司辦理不動產業保證業務之限額比率，以及要求銀行辦理不動產保證業務應比照本行規範措施列入內控內稽規定。

二、執行成效

(一) 銀行辦理受限貸款之成數下降

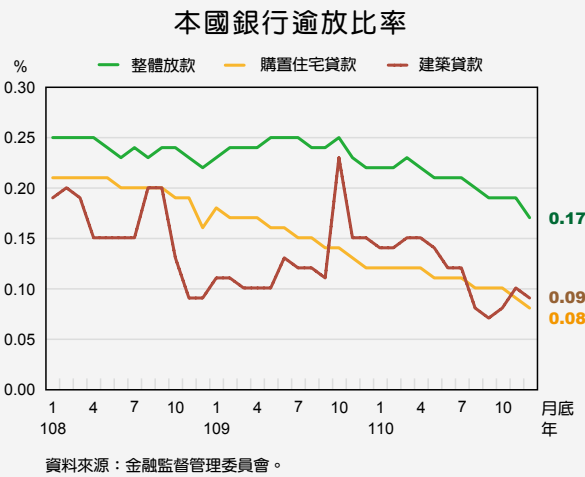
本行選擇性信用管制措施實施以來，本國銀行辦理受限貸款均合於規定，且平均貸款成

數顯著較規範前下降。

(二) 銀行辦理不動產貸款業務之風險控管尚屬良好

1. 不動產貸款相關逾放比率低於整體放款逾放比率

110 年 12 月底本國銀行購置住宅貸款、建築貸款之逾放比率分別為 0.08%、0.09%，均低於整體放款逾放比率之 0.17%，銀行資產品質仍佳。



銀行辦理受限貸款之貸款成數變化

單位：%

受限貸款項目				規範前平均 (主要為 109/1~9)	規範後平均 (110/12)	規範成數 (110/12)	現行規範成數 (110/12/17~)
購置 住宅 貸款	公司法人			63.97	39.84	40	40
	自然人	第 3 戶		63.97	53.18	55	
		第 4 戶以上		63.97	47.84	50	
		高價住宅	已有 2 戶以下房貸	71.00	50.68	55	
			已有 3 戶以上房貸	71.00	39.28	40	
購地貸款		109.12.8~110.9.23 申請		69.19	63.60	65	50
		110.9.24~110.12.16 申請			58.05	60	
		110.12.17~ 申請			37.52	50	
餘屋貸款		109.12.8~110.12.16 申請		51.03	33.62	50	40
		110.12.17~ 申請			28.59	40	
工業區閒置土地抵押貸款				n.a.	49.78 (110/10)	50	

註：1. 「規範前」係指本行 109 年 11 月邀請 14 家參與座談銀行所報送 109 年 1~9 月資料；自然人購置高價住宅貸款「規範前」資料係指 101 年 6 月本行實施高價住宅貸款規範前銀行填報資料。
2. 「規範後」係本行統計 39 家本國銀行填報資料。
3. 「n.a.」表示未統計。
資料來源：本行業務局。

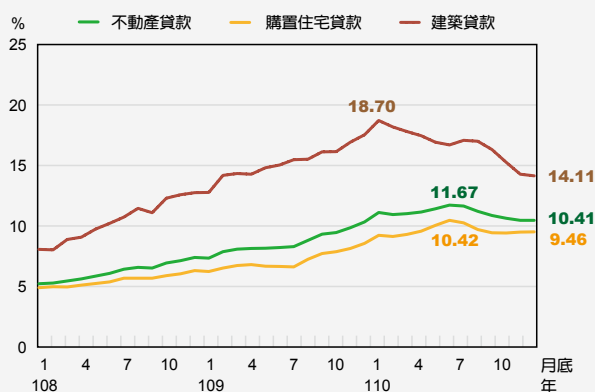
2. 銀行不動產放款限額比率未超過銀行法第72條之2規範上限

110年12月底本國銀行辦理住宅建築及企業建築放款總額占放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之比率為26.82%，未超過銀行法第72條之2規範上限（30%），且較近期高點（110年6月底之27.01%）下降。

3. 不動產貸款增幅減緩

110年12月底全體銀行不動產貸款年增率由110年6月底之11.67%降至10.41%；其中，建築貸款年增率由110年1月底之18.70%明顯下滑至14.11%，購置住宅貸款年增率亦由110年6月底之10.42%減緩為9.46%。

全體銀行不動產貸款年增率

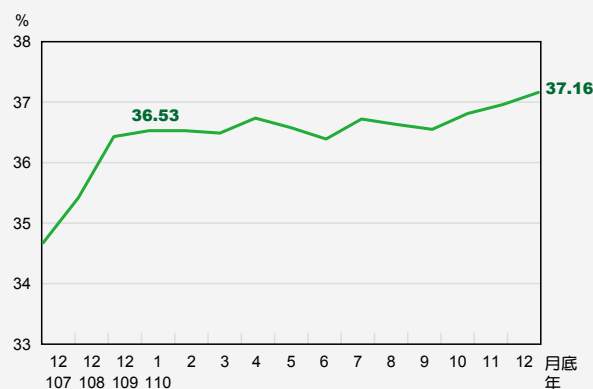


註：1. 全體銀行 = 本國銀行+外國及大陸銀行在台分行。
2. 不動產貸款 = 購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款。
資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」（111年2月）。

4. 不動產貸款集中度持穩

110年以來，全體銀行不動產貸款占總放款比重大致持穩，至12月底為37.16%，仍低於歷史高點（98年10月底）之37.90%。

全體銀行不動產貸款集中度



註：1. 全體銀行 = 本國銀行+外國及大陸銀行在台分行。
2. 不動產貸款 = 購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款。
資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」（111年2月）。

三、結語：本行將視政策執行成效持續滾動檢討管制措施內容，以維護金融穩定

健全房地產市場有賴各部會從需求面、供給面及制度面通力合作，始能達成目標，未來本行仍將持續關注不動產貸款及房地產市場發展情形，滾動檢討規範措施內容及執行成效，以健全銀行業務，並促進金融穩定。