

體質健全，償債能力仍佳。

(3) 家庭部門之借款信用品質佳

110年下半年隨著國內疫情趨緩，經濟活動逐漸回溫，12月失業率逐步回降至3.64%，且勞雇雙方協商減少工時實際實施人數亦由8月底58,731人之高峰，大幅縮減至12月底之18,272人，顯示疫情對家庭部門之衝擊已明顯減緩，加上我國利率仍處相對低檔，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⁷⁰之逾期比率續降至0.16%之新低水準，其中購置不動產借款之逾期比率更降至0.10%(圖2-46)之歷史低點，家庭部門借款之信用品質佳。

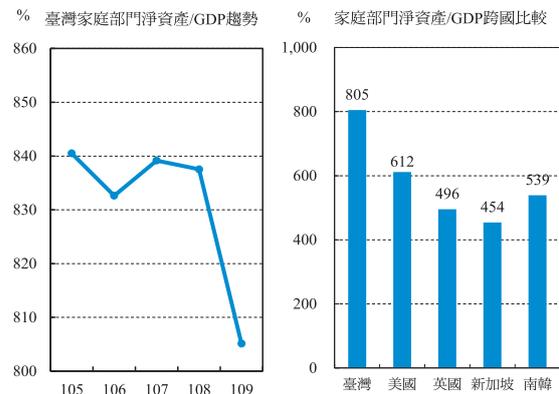
(三) 不動產市場

110年房市交易活絡且房價走高，民眾購屋負擔略增，且新建餘屋賣壓仍在，惟111年初交易成長漸緩。隨本行自109年12月起四度調整不動產貸款規範，相關部會亦積極採行抑制炒作措施，銀行建築貸款及購置住宅貸款餘額分別自110年2月起與110年7月起成長漸緩，且風險控管尚屬良好。

1. 不動產交易活絡，惟增速漸緩

110年上半年因出口暢旺及民間強勁投資，帶動廠區周邊購屋需求與市場看漲房價預期心理，加以109年同期因疫情升溫使基期較低，全國建物買賣移轉

圖 2-45 家庭部門淨資產對GDP比率

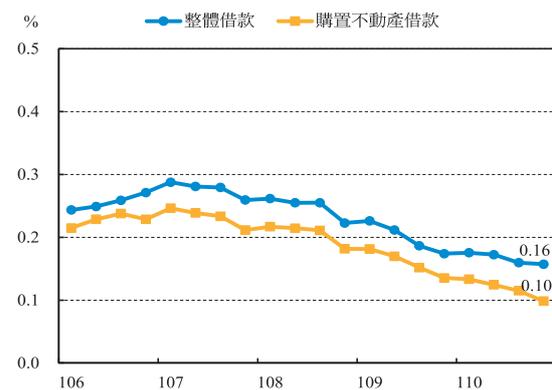


註：1. 含家庭及非營利團體之淨資產。

2. 右圖資料基準日為109年底。

資料來源：行政院主計總處、各國官方網站。

圖 2-46 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

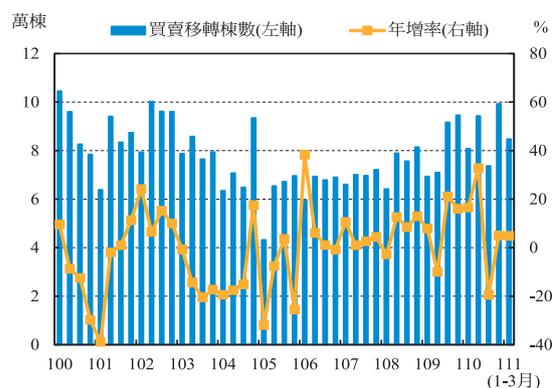
⁷⁰ 採用金融聯合徵信中心所統計各金融機構對個人之放款，惟不包含本國銀行海外分行資料。

登記棟數較上年同期大增24.77%，惟第3季受5月中旬起防疫措施升至三級警戒影響，較上年同期銳減19.53%，至第4季隨國內疫情趨緩，防疫措施放寬，加以經濟穩健成長，房市買氣迅速回籠，年增率回升至5.01%；全年建物買賣移轉登記棟數達34.8萬棟，為103年以來新高，年增6.62%(圖2-47)，其中六都合計年增6.99%，以臺南市與高雄市增加較多，年增率均逾16%。

自109年12月以來，本行四度調整不動產貸款規範，陸續緊縮受限貸款⁷¹之貸款條件，加以相關部會相繼採行抑制炒作措施，111年初房市交易成長漸緩，1至3月全國建物買賣移轉登記棟數年增率降為4.88%(圖2-47)；1至4月六都合計年增率亦降為3.17%。

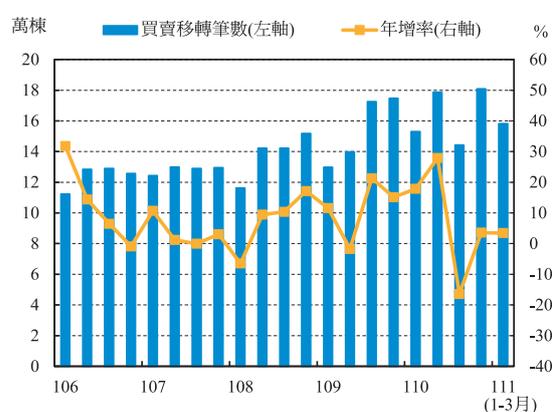
110年因房市交易升溫，廠商擴建廠房用地需求，加以不動產業者積極購地及壽險業者增加國內不動產投資，全國土地買賣移轉登記筆數較上年增加6.50%(圖2-48)，其中六都合計年增率5.49%，臺南市及高雄市均呈雙位數成長，尤以高雄市年增20.96%最大，主要因科技大廠擴建廠房議題帶動市場預期心理與周邊土地開發需求；另因廠商投資地區漸由六都向外拓展，新竹縣市、苗栗縣、嘉義縣、花蓮縣與屏東縣之土地買賣亦明顯成長，致110年六都合計土地買賣占比由109年之67.91%略降為67.27%。111年初以來，不動產業者對房市前景樂觀看法漸趨審慎，1至3月平均全國土地買賣移轉登記筆數略低於110年之

圖 2-47 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」。

圖 2-48 全國土地買賣移轉筆數與年增率



註：各年為月平均數，111年為1至3月資料。

資料來源：內政部「內政統計月報」。

⁷¹ 包括公司法人購置住宅貸款、自然人特定地區第2戶購屋貸款、自然人高價住宅貸款及持有3戶以上購置住宅貸款、購地貸款、餘屋貸款及工業區閒置土地抵押貸款等。

月平均數，年增率則降為3.42%(圖2-48)。

2. 不動產價格⁷²續創新高

110年內政部住宅價格指數持續緩升，第4季升抵117.50之新高(圖2-49)，較上年同期上漲8.62%，漲幅擴大；信義房價指數(成屋價格)及國泰房價指數(新推案價格)亦持續揚升，111年第1季均抵歷史新高(圖2-49)，其中國泰房價指數隨營建成本上漲，年增率自上年第3季起逐季擴大，至111年第1季升為27.19%。

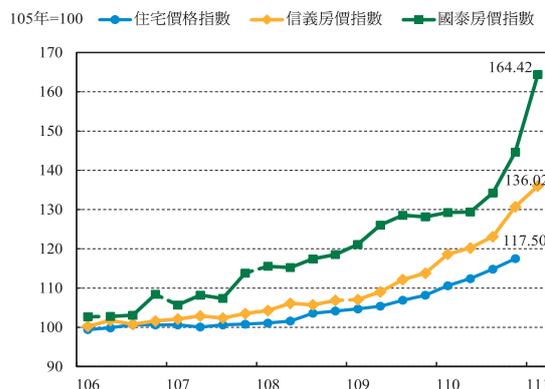
3. 民眾購屋負擔緩升

110年房貸利率雖處低檔，惟因中位數房屋總價上漲，全國房貸負擔率逐季緩升，第4季為37.83%，較上年同期增1.02個百分點；其中，六都房貸負擔率均逾30%，仍以臺北市之65.09%(圖2-50左)負擔最為沉重，新北市與臺中市分別為50.02%及43.50%次之。110年第4季全國房價所得比亦上升至9.46倍(圖2-50右)，較上年同期增0.26倍。

4. 核發建照與開工面積居高，新建餘屋賣壓仍在

110年業者大量住宅推案，全年核發建造執照總樓地板面積較上年增加

圖 2-49 房價指數

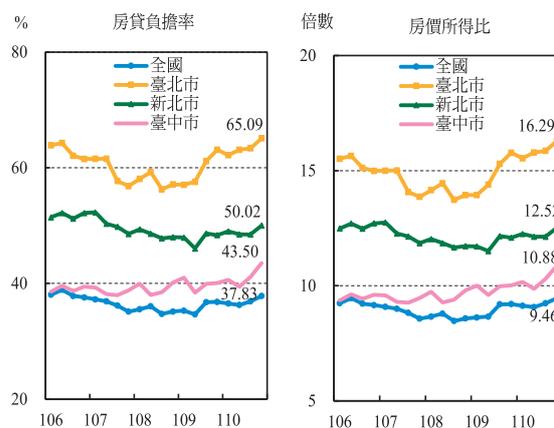


註：1. 國泰房價指數107年第1季修正模型參數，並自106年1月起，回溯各季指數；111年第1季模型加入時間變數，並重新設定標準住宅條件及調整基期，109年起各季價格指數回溯修正。

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。

圖 2-50 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」。

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。

4.59%，其中住宅類面積升抵103年以來新高，年增7.24%，工商建築面積則因上年廠商擴建廠房面積大增，墊高基期，年減14.00%。111年1至3月總樓地板面積較上年同期微增0.69%，主因工商建築因廠商擴建廠房，續年增65.49%，住宅類則因基期較高，轉呈年減16.35%(圖2-51左)。

110年建築物開工總樓地板面積較上年減少5.87%，其中住宅類與工商建築面積分別年減2.15%及24.29%，主要因上年大量住宅與工商建築動工興建，墊高基期。111年1至3月總樓地板面積年增23.39%，其中住宅類面積與工商建築面積分別年增22.75%及34.24%(圖2-51右)。

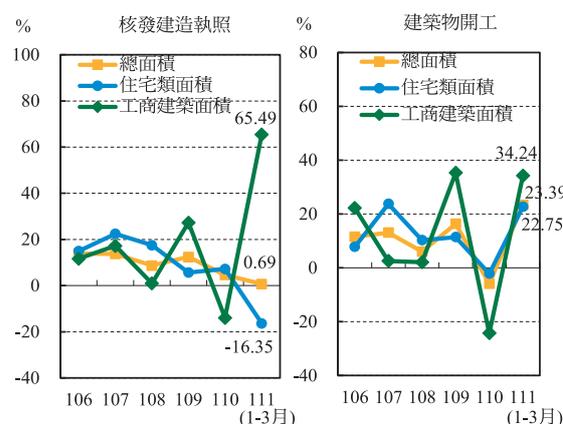
110年核發使用執照總樓地板面積較上年微減0.79%，其中住宅類面積成長1.00%，工商建築面積則減少5.33%；111年1至3月總樓地板面積轉呈年增1.95%，主因住宅類面積續增11.90%，工商建築面積則年減18.12%。

根據內政部統計，新建餘屋(待售)住宅於108年第1季升抵7.87萬宅高點後逐季緩降，110年第2季底為7.01萬宅，仍居高，加以107年以來，每年住宅開工均逾10萬宅(圖2-52)，儘管109年新建餘屋略見去化，在新住宅供給將大量釋出且價格居高下，新建餘屋賣壓仍在。

5. 住宅貸款與建築貸款成長漸緩，房貸利率微升

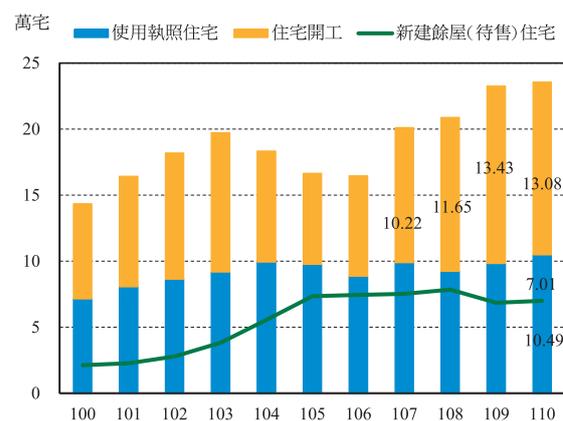
由於本行不動產貸款規範未影響首購與換屋等實質貸款需求，隨房市交易

圖 2-51 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」。

圖 2-52 新增住宅與新建餘屋(待售)住宅

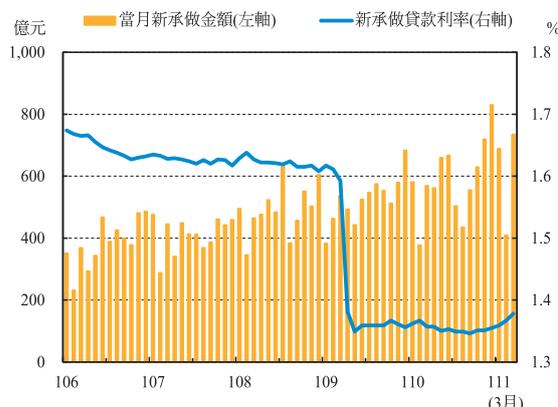


註：新建餘屋(待售)住宅係以由內政部依據地籍資料、台電用電資料、房屋稅籍資料，篩選屋齡5年以內、用電不及60度且仍維持第一次登記之住宅。110年為第2季底資料。
資料來源：內政部不動產資訊平台。

量增價漲，110年五大銀行⁷³新承做購屋貸款合計7,088億元，月平均承做金額約591億元，年增12.60%。111年1至3月五大銀行月平均新承做金額仍達611億元(圖2-53)，年增20.06%。承作利率方面，110年初以來因適用較低房貸利率之首購族增加，五大銀行新承做購屋貸款平均利率下滑，9月降至1.346%低點，其後在本行籲請銀行落實風險定價原則及本行於111年3月調升政策利率下逐漸回升，111年3月為1.378%，較109年12月之1.356%微升0.022個百分點(圖2-53)。

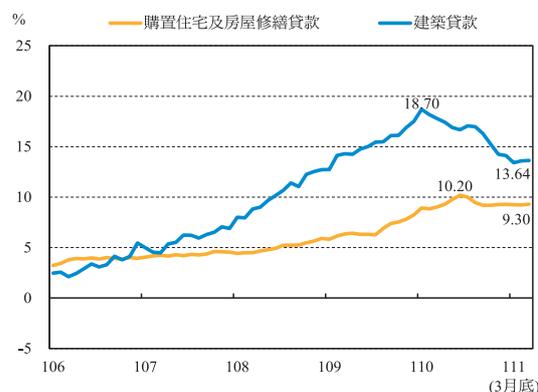
隨本行於109年12月、110年3月、9月及12月調整不動產貸款規範，限縮受限貸款最高成數，全體銀行⁷⁴建築貸款餘額自110年2月起成長減緩，111年3月底年增率降至13.64%；購置住宅及房屋修繕貸款餘額之年增率亦自110年7月起逐漸下降，111年3月底為9.30%(圖2-54)。111年3月底前述兩者合計之不動產貸款餘額為11.90兆元，占總放款比率則由110年底之37.16%略降為37.08%(圖2-55)，仍低於98年10月底之37.90%歷史高點。

圖 2-53 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」。

圖 2-54 住宅貸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 2-55 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，111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」。

⁷³ 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。

⁷⁴ 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

6. 銀行不動產貸款風險控管尚屬良好

由於本行不動產貸款規範不影響首購與換屋自住貸款需求，110年全體金融機構新承做購置住宅貸款之平均成數⁷⁵逐季上升，第4季為73.10%，全年平均72.51%仍略高於109年之71.79%。然而，隨本行陸續調降受限貸款成數上限，並於110年12月一律降至4成⁷⁶，全體銀行新承做受限貸款平均成數均已較本行「規範前」⁷⁷明顯下降，111年3月受限貸款之平均成數以餘屋貸款之38.14%最低。

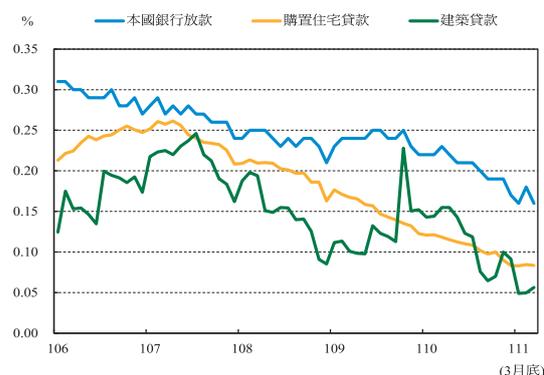
此外，110年本國銀行購置住宅貸款與建築貸款逾放比率均低於0.2%，111年3月底分別降至0.08%及0.06%，遠低於全體放款逾放比率之0.16%(圖2-56)，且36家本國銀行均通過金管會110年總體壓力測試，顯示銀行對不動產貸款之風險控管能力尚屬良好。

7. 相關部會積極落實「健全房地產市場方案」，有助房地產市場穩健發展

自政府於109年12月推出「健全房地產市場方案」後，本行已四度調整不動產貸款規範，並積極促請銀行辦理各項不動產放款業務須落實授信風險定價原則，避免信用資源過度流向不動產市場，且進一步加強控管金融機構不動產貸款授信風險，以促進金融穩定。金管會亦啟動不動產貸款專案金檢，積極掌握銀行辦理不動產貸款缺失，且賡續強化銀行及票券公司辦理不動產授信或保證業務管理，並於111年2月調高銀行辦理不動產抵押貸款適用之風險權數，以加強不動產貸款風險控管。

此外，內政部、公平會、消保會及地方政府等多次展開預售屋銷售聯合稽

圖 2-56 本國銀行不動產貸款逾放比率



註：本圖逾放不含催收款。
資料來源：本行金檢處。

⁷⁵ 依據財團法人金融聯合徵信中心之購置住宅貸款統計。

⁷⁶ 110年12月購地貸款成數上限為5成，其中保留1成動工後撥款。

⁷⁷ 「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」資料則係指101年6月本行實施高價住宅貸款規範前銀行填報資料。

查，並修法完善不動產實價登錄制度，禁止預售屋紅單炒作，提高預售屋資訊透明度。財政部亦積極修法防杜短期炒作與避稅漏洞，自110年7月起實施房地合一稅2.0，並對持有多屋者加強查稅及督促地方政府調整房屋稅，均有助房地產市場穩健發展。然而，部分房地產市場主管權責涉及地方政府職掌，仍需中央與地方政府通力合作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居住正義目標。