

二、國內總體環境

(一) 國內經濟及財政情勢

111年出口成長放緩，但在民間消費及投資穩健成長下，國內經濟成長仍屬穩健，物價雖居高，但較其他國家漲幅相對溫和；國際收支持續順差且外匯存底充裕，償付外債能力佳；政府財政收支有賸餘且債務維持於可控範圍，有助於因應國際政經多變情勢及維持經濟成長動能。

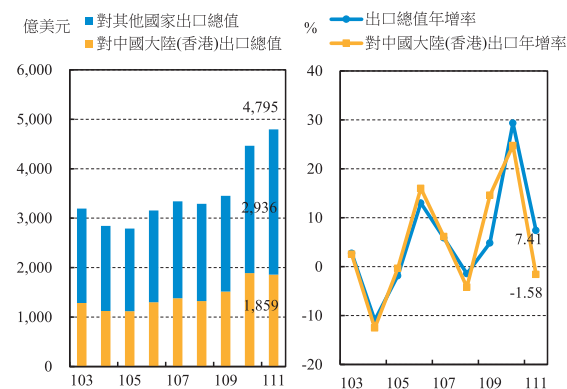
1. 經濟成長仍屬穩健

111年全球經貿擴張動能穩健，我國全年出口規模4,795億美元，續創歷史新高，但因下半年起全球終端需求低迷、業者去化庫存，以及比較基期墊高，年增率放緩至7.41%³⁷，其中對中國大陸(含香港)出口轉為衰退1.58%(圖2-14)，主要係中國大陸疫情封控措施影響製造

業生產活動，以及美中貿易衝擊使供應鏈重組所致。隨國內防疫管制措施逐步放寬，國內消費漸回常軌，民間消費持續擴張，加以投資穩健成長，內需續為驅動經濟成長主力，全年經濟成長率為2.35%³⁸(圖2-15)，我國經濟成長仍屬穩健。

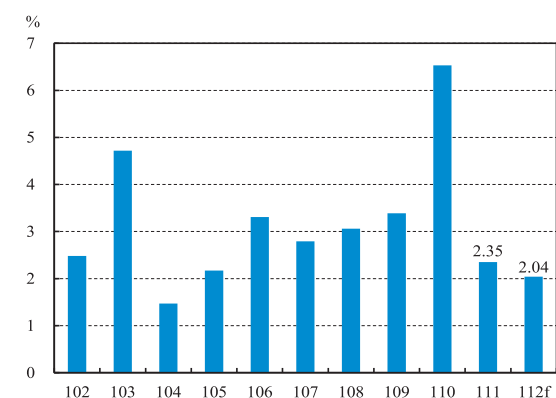
展望112年，預期上半年受出口與投資疲弱影響，經濟成長低緩，下半年雖投資動能仍緩，惟隨全球產業供應鏈庫存去化，出口動能將漸回升，加以民間

圖 2-14 出口總值與年增率



資料來源：財政部。

圖 2-15 經濟成長率



註：112f為行政院主計總處112/5/26預測數。

資料來源：行政院主計總處。

³⁷ 與主要經濟體比較，我國出口成長幅度僅次於美國17.7%及新加坡12.7%，優於中國大陸7%、南韓6.1%、德國1.56%及日本-0.9%。

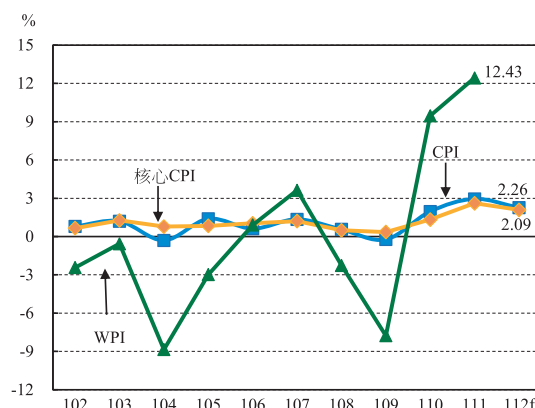
³⁸ 同註2。

消費穩健成長，且政府推動「疫後經濟韌性及全民共享經濟成果」相關措施，有助支撐內需，經濟成長可望回溫，本行112年3月預測全年經濟成長率為2.21%，惟因全球終端需求持續疲軟，抑制我國外貿動能，5月主計總處下修全年預測值為2.04%³⁹（圖2-15）。

2. 國內物價雖居高，但較其他國家漲幅相對溫和

111年隨國際原油與原物料等價格上漲，躉售物價指數(wholesale price index, WPI)年增率續升至12.43%，生產者物價指數(producer price index, PPI)⁴⁰年增率則為10.51%；112年4月PPI年增率降至1.98%。消費者物價方面，受能源及糧食等原物料價格衝擊，111年CPI年增率由上年之1.97%升為2.95%，創14年新高，不含蔬果及能源之核心CPI年增率亦續升至2.61%（圖2-16），但與主要經濟體比較⁴¹，國內物價漲幅相對溫和。112年4月CPI年增率降至2.35%，核心CPI年增率則續升至2.72%。

圖 2-16 物價指數年增率

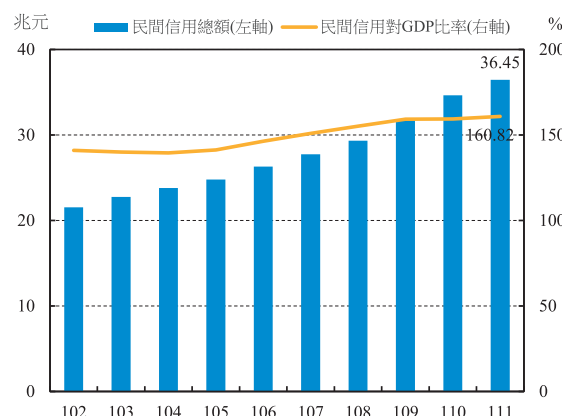


註：1. 112f之核心CPI為本行112/3/23預測數，其餘為主計總處112/5/26公布統計資料。

2. 為接軌國際統計方法，主計總處自112年1月起停編WPI。

資料來源：行政院主計總處。

圖 2-17 金融機構提供民間信用情形



資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」、行政院主計總處。

展望112年，隨全球主要央行貨幣緊縮效果持續顯現，加以國際能源價格回

³⁹ 同註2。

⁴⁰ 鑑於躉售物價指數(WPI)係由國產內銷、出口、進口品三項物價指數加權而得，編算範圍包含「國產品」及「進口品」，夾雜企業產出與投入價格變化資訊，經濟意義不甚明確，易被誤用，主計總處爰於112年1月起停編WPI，並自110年1月起創編生產者物價指數(PPI)，以接軌國際作法，且利於使用者做跨國比較。

⁴¹ 與主要經濟體比較，我國111年CPI年增率2.95%，遠低於美國8.02%、歐元區8.36%、英國9.05%、南韓5.05%及新加坡6.07%，但高於日本2.37%及中國大陸1.96%。

跌，本行112年3月預測全年CPI及核心CPI年增率同為2.09%；另考量國內服務類價格攀升，5月主計總處上修CPI年增率預測值為2.26%。

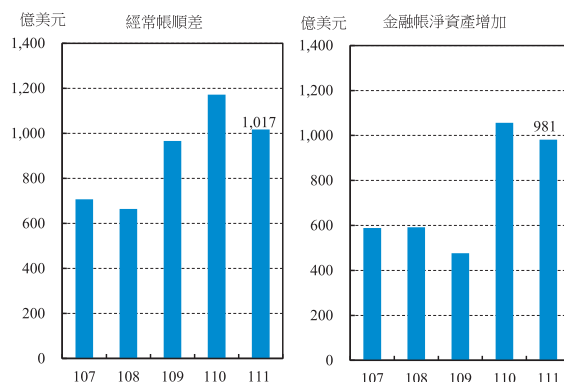
3. 民間信用持續成長

111年我國金融機構提供民營企業及家庭部門之民間信用⁴²持續成長，年底達36.45兆元，較去年底增加5.25%，增幅高於經濟成長率之2.35%；民間信用相對GDP比率為160.82%，略高於上年之159.31%(圖2-17)，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。

4. 經常帳維持順差，外匯存底充裕

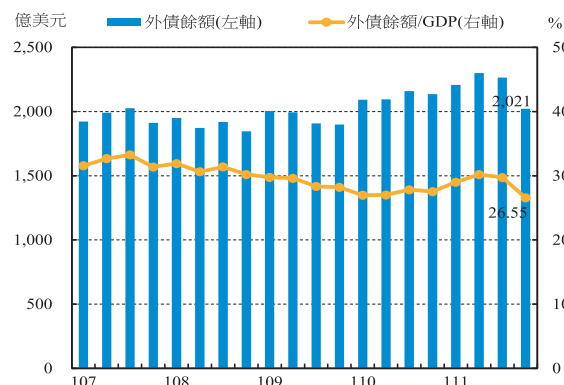
111年我國出口增額小於進口增額，致商品貿易順差減少，使全年經常帳順差下降至1,017億美元(圖2-18左)，較上年減少154億美元或13.16%，相當於全年GDP之13.36%⁴³；金融帳方面，由於銀行增持國外證券使國外資產增加，加以外資減持台股使國外負債減少，全年金融帳淨資產增加981億美元(圖2-18右)；央行準備資產則增加109億美元。

圖 2-18 經常帳順差及金融帳淨資產增加



資料來源：本行經研處。

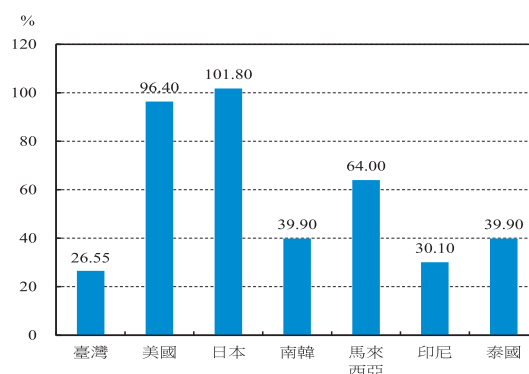
圖 2-19 外債餘額及其相對GDP比率



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 2-20 外債餘額相對GDP比率之跨國比較



註：資料基準日為111年底。

資料來源：CEIC資料庫、行政院主計總處。

⁴² 民間信用係指主要金融機構對我國民營企業、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。

⁴³ 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%，該逆差比率若大於3%且較前一年上揚超過5個百分點，風險較高。

111年底外匯存底金額為5,549億美元，較去年底增加1.19%，主要來自投資運用收益及為維持外匯市場秩序進場調節；112年4月底外匯存底續增至5,611億美元。

5. 外債規模縮減，償付外債能力佳

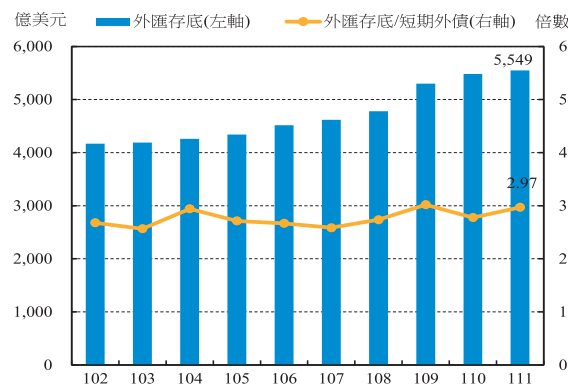
111年底我國外債餘額⁴⁴較上年底減少5.36%至2,021億美元(圖2-19)，主要係國內銀行部門對外短期債務減少所致；年底外債餘額以民間部門2,011億美元占絕大多數，公共部門僅10億美元。另111年底我國外債餘額對GDP比率由去年底之27.53%降至26.55%，低於美國與亞洲鄰國(圖2-20)，且遠低於國際警戒水準⁴⁵。

此外，111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回升至2.97倍(圖2-21)，遠高於國際警戒水準⁴⁶，顯示我國外匯存底償付短期外債之能力仍佳。

6. 政府財政收支賸餘且債務維持於可控範圍

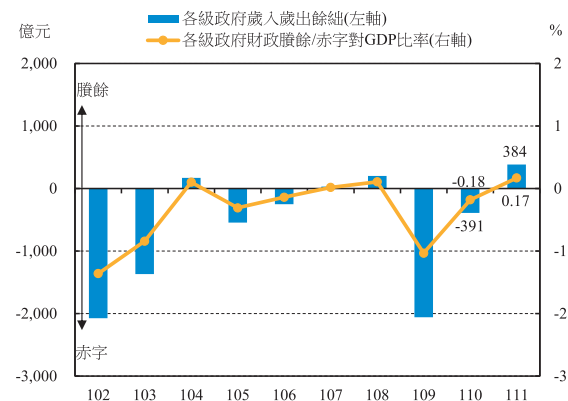
為因應國際政經多變情勢且維持經濟成長動能，111年政府賸續推

圖 2-21 短期外債償付能力



資料來源：本行外匯局。

圖 2-22 財政收支餘絀規模

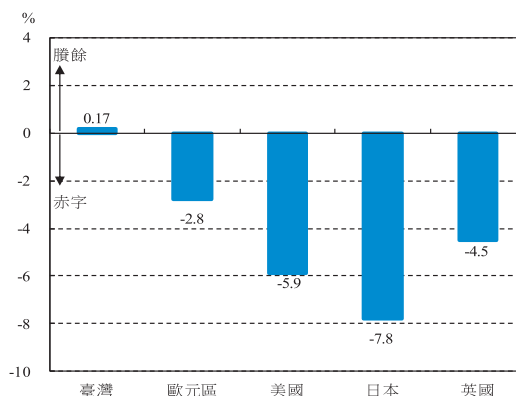


註：1. 各級政府包括中央政府及地方政府。

2. 111年中央政府為院編決算數，地方政府為自編決算數。

資料來源：財政部、行政院主計總處。

圖 2-23 各國財政收支餘絀/GDP比率



註：資料基準日為111年底。

資料來源：IMF WEO資料庫、財政部統計處。

⁴⁴ 同註3。

⁴⁵ 國際間一般認為外債相對於GDP之比率低於50%時，較無風險。

⁴⁶ 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。

動投資臺灣三大方案⁴⁷，但因營利事業所得稅等收入大幅增加，加以政府本撙節原則執行預算，全年財政收支賸餘384億元，相當於全年GDP之0.17%(圖2-22)，遠優於美、歐、英、日等主要經濟體(圖2-23)及國際警戒水準⁴⁸。

111年底各級政府債務未償餘額⁴⁹增加2.73%至6.7兆元⁵⁰，相對於全年GDP比率則續降至29.69%(圖2-24)，債務水準維持於可控制範圍⁵¹。

(二) 企業部門及家庭部門

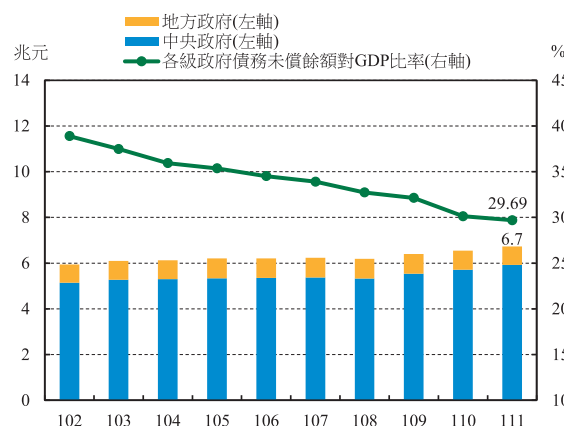
1. 企業部門⁵²

111年上市櫃公司整體營收創新高且獲利尚佳，但主要產業表現分歧；年底上市櫃公司財務槓桿程度下降，且整體短期償債能力尚佳，9月底外幣負債部位雖縮減，但仍宜審慎管理匯率風險；年底金融機構對企業部門放款之逾放比率續創新低，信用品質佳。

(1) 上市櫃公司整體營收創新高且獲利能力佳，惟主要產業表現分歧

111年受通膨及升息壓力拖累，全球終端需求轉趨疲軟，惟受惠於新興

圖 2-24 政府債務規模

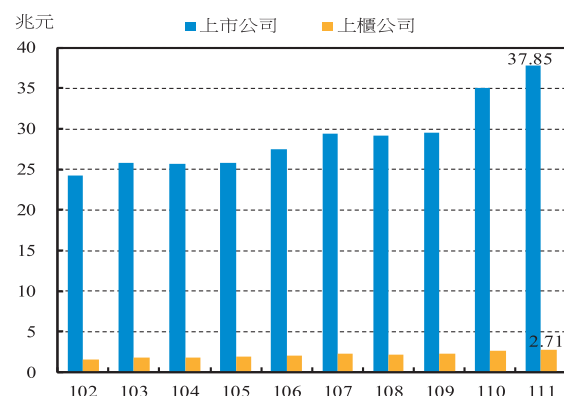


註：1. 各級政府債務未償餘額係指1年以上非自償性債務餘額，不包含外債。

2. 111年中央政府為院編決算數，地方政府為自編決算數。

資料來源：財政部統計處、行政院主計總處。

圖 2-25 企業部門營業收入淨額



資料來源：台灣經濟新報公司。

⁴⁷ 「投資臺灣三大方案」包含「歡迎臺商回臺投資行動方案」、「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」，實施期間自108年7月1日至113年12月31日。

⁴⁸ 同註6。

⁴⁹ 各級政府債務未償餘額，係指1年以上非自償性債務餘額。

⁵⁰ 截至112年4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6.63兆元，其中中央政府、直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)分別為5.94兆元、0.58兆元、0.11兆元及0兆元，各占前3年度名目GDP平均數之27.71%、2.72%、0.49%及0%，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%)。

⁵¹ 同註7。

⁵² 企業部門分析對象包括非金融產業之上市及上櫃公司，其資料為合併財務資料(無子公司者為個別財務資料)。

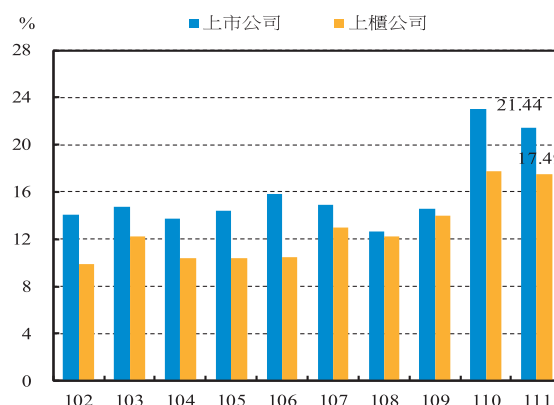
科技應用及數位轉型商機持續推展，激勵5G應用、高階運算及車用電子等產品需求穩健成長，上市及上櫃公司營業收入淨額分別較上年成長8.00%及3.78%至37.85兆元及2.71兆元(圖2-25)，創歷史新高；平均ROE分別為21.44%及17.49%(圖2-26)，雖略遜於上年之23.01%及17.78%，惟仍達歷史次高水準，整體獲利能力尚佳。

111年上市櫃公司整體獲利下滑，但主要產業獲利表現分歧。資產占比逾5成之電子業ROE持續上升，主要因市場強勁需求推升晶片價量俱揚，使半導體業獲利成長，以及在國際品牌科技新品備貨效應發酵下，電子零組件業獲利增加等因素所致；反觀塑膠業及鋼鐵業，由於原物料價格上漲侵蝕產品利基影響，獲利均呈衰退，航運業及建材營造業則分別受塞港緩解與運價鬆動，以及營建成本上揚與不動產市況轉趨保守等因素影響，ROE亦轉趨下滑(圖2-27)。

(2) 上市櫃公司財務槓桿程度下降，整體短期償債能力尚佳

111年底上市及上櫃公司平均槓桿比率分別由去年底之106.85%及98.81%

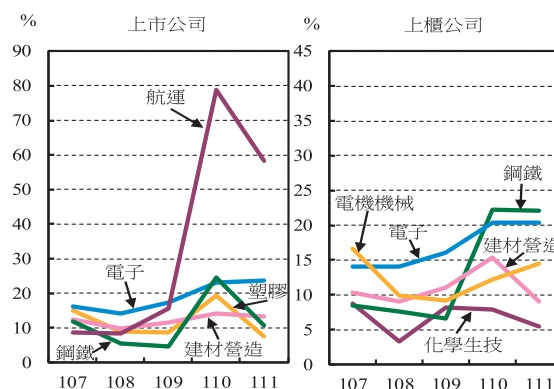
圖 2-26 企業部門ROE



註：ROE=稅前息前淨利/平均權益

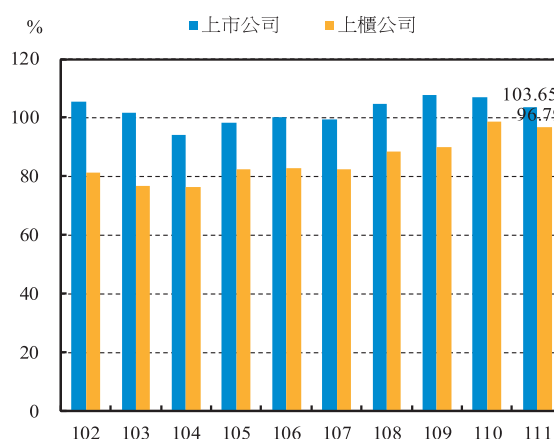
資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-27 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 2-28 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。

下滑至103.65%及96.79%(圖2-28)，主要係營業持續獲利，使權益總額增幅較大所致，整體財務槓桿程度略有改善。

111年底上市及上櫃公司流動比率分別由上年底之159.79%及183.21%續升至163.74%及189.05%(圖2-29)，平均利息保障倍數則因利息費用增幅較大，由上年34.58倍及30.23倍分別下降至23.17倍及24.91倍(圖2-30)，惟整體短期償債能力尚佳。

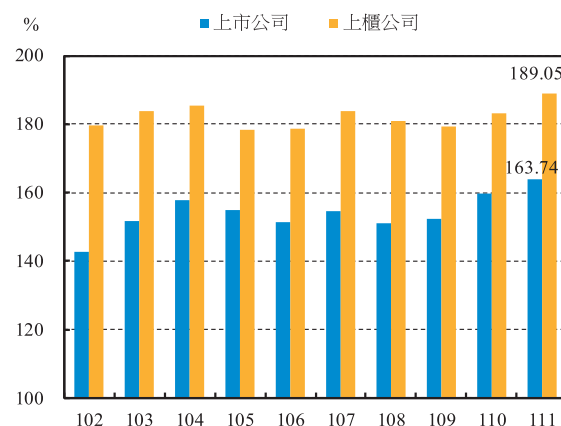
(3) 企業部門外幣負債部位雖縮減，仍宜審慎管理匯率風險

隨外幣負債部位縮減且權益擴增，111年9月底上市及上櫃公司外幣負債對權益比率分別由上年底之32.85%及21.07%下降至30.78%及19.10%(圖2-31)。考量近來國際匯市動盪加劇，恐影響上市櫃公司償債能力，仍宜審慎管理匯率風險。

(4) 企業部門逾放比率續創新低，信用品質佳

111年底企業部門在金融機構借款⁵³之逾期比率由上年底

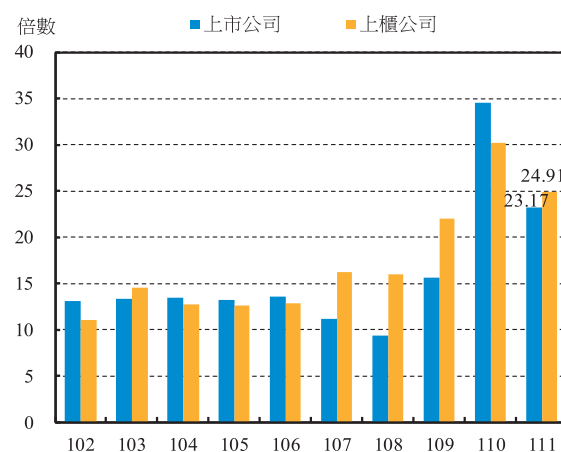
圖 2-29 企業部門流動比率



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。

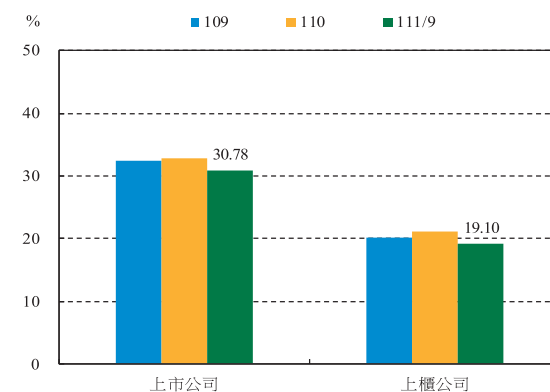
圖 2-30 企業部門利息保障倍數



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 2-31 企業部門外幣負債對權益比率



註：企業部門外幣負債資料自109年起開始統計。

資料來源：台灣經濟新報公司。

⁵³ 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。

0.23%降至0.21%(圖2-32)，續創歷史新低，整體信用品質佳。

2. 家庭部門

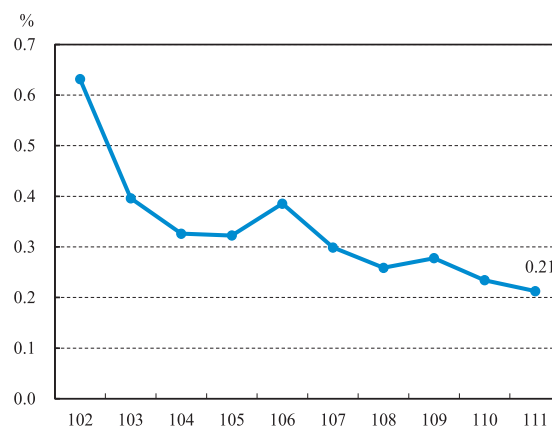
111年家庭部門借款餘額成長趨緩，整體債務負擔略減，但短期償債壓力稍增；家庭部門擁有龐大淨資產，財務體質尚稱健全。家庭部門在金融機構借款之逾放比率續創新低，信用品質佳，惟考量銀行借款利率走升，且國內實質經常性薪資因通膨而下降，應注意部分負債程度較高家庭之還款能力變化。

(1) 借款餘額成長減緩

111年底家庭部門借款餘額19.98兆元，相當於全年GDP之88.15%(圖2-33)，較上年之87.57%略增。借款用途以購置不動產占63.16%為主，週轉金借款⁵⁴占34.62%次之，其他借款比重不大(圖2-34)。

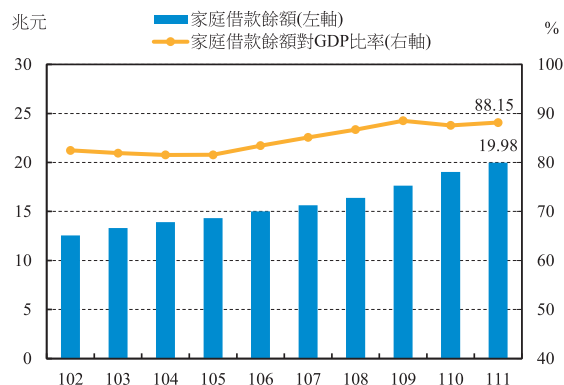
111年家庭部門借款餘額年增率由去年底之7.99%縮減至4.95%，成長放緩，增加金額以購置不動產及週轉金借款為主。與其他國家比較，我國家庭部門之借款成長低於美國及澳洲，但高於南韓及日本；借款餘額相對於GDP之比

圖 2-32 企業部門借款之逾放比率



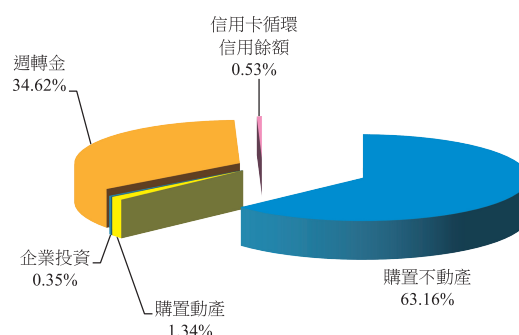
資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 2-33 家庭部門借款餘額及相對GDP比率



資料來源：本行編「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 2-34 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為111年底。

資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心。

⁵⁴ 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

率尚低於澳洲及南韓，但高於美國與日本(圖2-35)。

(2) 債務負擔略減，且擁有龐大淨資產

111年家庭部門借款餘額相對可支配所得總額⁵⁵之倍數降至1.51倍，債務負擔略減。但隨著銀行借款利率走升，家庭借款還本付息金額⁵⁶相對可支配所得總額比率由48.46%略升至48.87%(圖2-36)，短期償債壓力稍增。

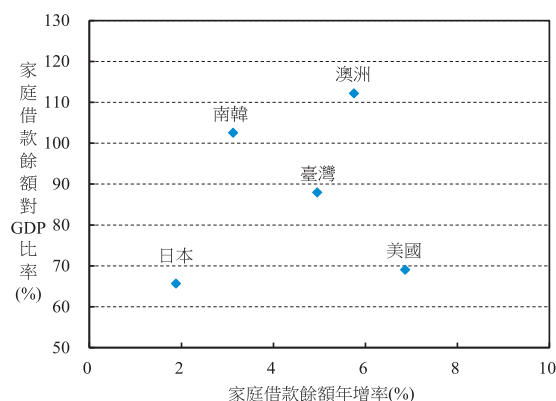
此外，長期以來我國家庭部門擁有龐大淨資產⁵⁷，近年均約達GDP之7倍以上，且遠高於美、英、新加坡及南韓等國(圖2-37)，整體財務體質尚稱健全。

(3) 家庭部門借款之逾放比率續創新低，信用品質佳

隨著疫情對家庭部門之衝擊明顯減緩，111年底家庭部門在金融機構借款⁵⁸之逾期比率續降至0.12%之新低水準，其中購置不動產借款之逾期比率更降至0.08%(圖2-38)之歷史低點，家庭部門借款之信用品質佳。

近年國內基本工資調升，但因通膨率上揚，111年每月實質經常性薪資反較上年略減0.15%，加上銀行借款利率逐漸走升，應密切注意部分負債程

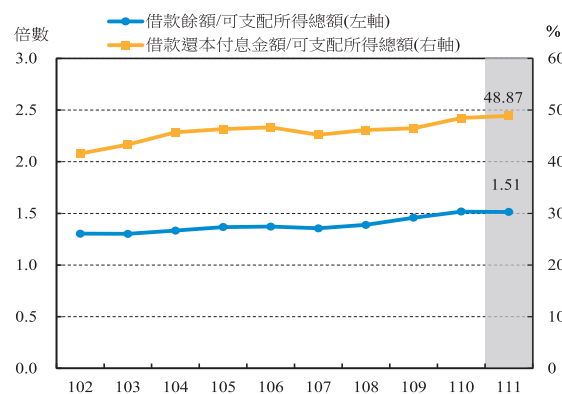
圖 2-35 家庭部門借款程度之跨國比較



註：資料基準日為2022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、本行編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-36 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。

⁵⁵ 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。111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。

⁵⁶ 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。

⁵⁷ 同註8。

⁵⁸ 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。

度較高家庭之還款能力變化。

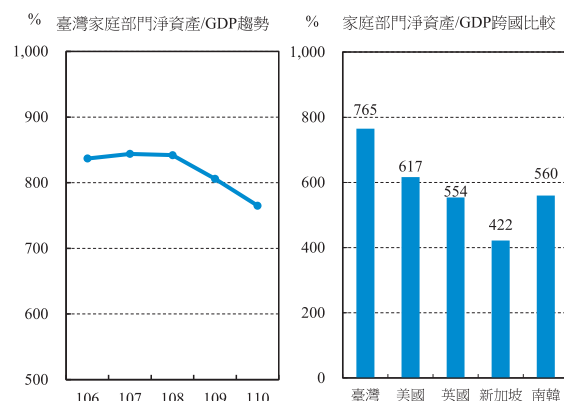
(三) 不動產市場

111年下半年來房市交易明顯降溫，房價漲勢趨緩，部分地區出現下跌跡象，民眾購屋負擔略降，惟仍居高；新建餘屋賣壓漸增。隨本行於111年3月起緊縮貨幣政策，加以本行賡續執行選擇性信用管制措施與相關部會抑制房市炒作措施成效顯現，銀行建築貸款及購置住宅貸款餘額成長持續走緩，授信風險控管仍良好。

1. 不動產交易明顯降溫

111年第1季國內房市交易活絡，惟第2季起因銀行逐步調高不動產貸款利率、行政院會通過「平均地權條例」修正草案⁵⁹，且金管會針對銀行辦理自然人購屋貸款涉有炒房團進件處以罰鍰，投資客逐漸退場，房市買氣轉趨觀望，加以上年基期較高，全國建物買賣移轉登記棟數轉呈負成長，第4季年增率降至-25.32%；全年合計亦由上年34.8萬棟降至31.8萬棟，年減8.64%(圖2-39)，其中六都以臺南市與高雄市減幅均逾13%較多，反映廠商設廠議

圖 2-37 家庭部門淨資產對GDP比率

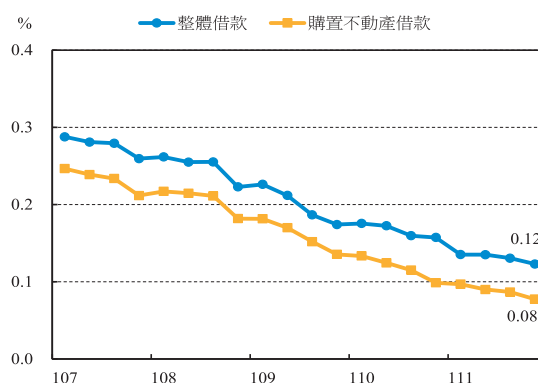


註：1. 含家庭及非營利團體之淨資產。

2. 右圖資料基準日為110年底。

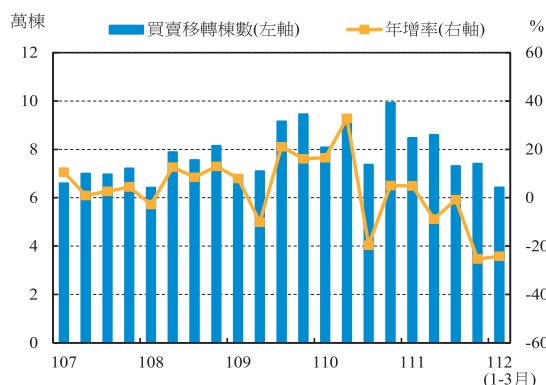
資料來源：行政院主計總處、各國官方網站。

圖 2-38 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 2-39 全國建物買賣移轉棟數與年增率



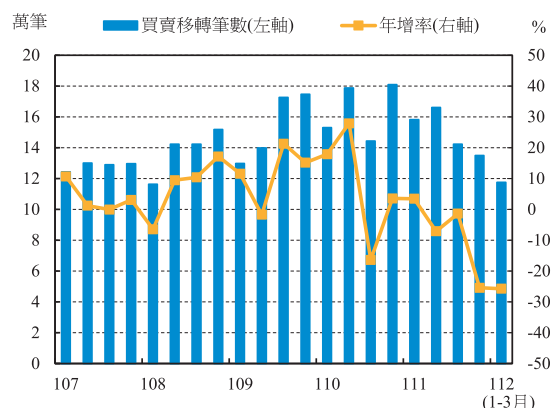
資料來源：內政部「內政統計月報」。

⁵⁹ 「平均地權條例」修法重點包括：限制預售屋或新建成屋買賣契約換約轉售、私法人購買住宅採許可制、禁止炒作及預售屋解約申報登錄等，並設立檢舉獎金制度，鼓勵全民監督不動產銷售、買賣或實價登錄違規，以遏止不動產投機炒作等。

題帶動炒作風潮已逐漸降溫。112年第1季因房市觀望氛圍，全國建物買賣移轉登記棟數降至6.4萬棟，為108年第2季以來最低，年減24.16%，連續二季減幅逾20%(圖2-39)，各縣市以新竹縣年減38.35%最多，六都則以臺北市與桃園市減幅均逾27%較多；4月六都合計續年減27.42%，1至4月則年減24.93%。

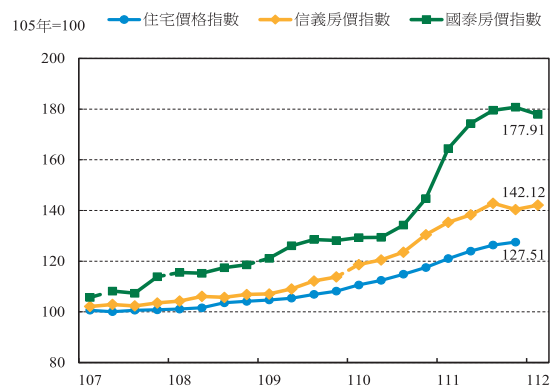
土地交易方面，111年1月本行明定購地貸款於一定期間內動工，期限最長以18個月為原則後，不動產業者購地漸趨保守，加上廠商擴建廠房用地需求放緩，全年全國土地買賣移轉登記筆數較上年減少8.45%(圖2-40)，其中高雄市、新北市及臺南市減幅均逾10%，尤以高雄市年減15.62%最多。112年初以來不動產業者對房市前景看法審慎，1至3月全國土地買賣移轉登記筆數年增率續降為-25.74%，亦連續二季減幅逾20%(圖2-40)。

圖 2-40 全國土地買賣移轉筆數與年增率



資料來源：內政部「內政統計月報」。

圖 2-41 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。

2. 不動產價格⁶⁰ 漲勢趨緩，部分地區出現下跌跡象

111年內政部住宅價格指數持續緩升，第4季升抵127.51新高(圖2-41)，惟年增率降為8.52%，連續二季下降；六都中臺北市指數較第3季微跌，其餘續緩漲，惟年增率多持續縮小。

⁶⁰ 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，非實際成交價，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。

111年國泰房價指數(新推案價格)強勁上漲，第4季升抵180.74之高點，年增率連續五季呈雙位數。嗣後，因房市買方觀望，112年第1季指數降為177.91，較上季下跌1.57%，年增率亦縮小為8.20%；七大都會中除新北市與桃園市以外，指數均較上季下跌，雖仍高於上年同季，惟年增率已全面縮小。111年信義房價指數(成屋價格)前3季續走升，第4季起呈高檔狹幅波動，112年第1季為142.12，年增率則降為5.03%，連續二季年漲幅縮小(圖2-41)；七大都會中臺北市、新竹縣市與高雄市指數較上季下跌，其餘僅微漲，年增率則除桃園市以外，其餘均縮小。

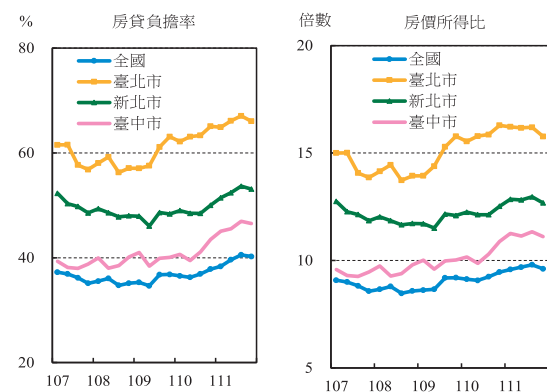
3. 民眾購屋負擔抵高點後略回降

111年第1季起因中位數房屋總價上漲及房貸利率走升，全國房貸負擔率逐季緩升，第3季抵40.55%高點後，因中位數房屋總價略降，第4季微降為40.25%，較上季減少0.30個百分點，較上年同期則增加2.42個百分點；其中，六都房貸負擔率均逾30%，仍以臺北市之66.06%負擔最為沉重，新北市與臺中市分別為53.10%及46.53%次之(圖2-42左)。

111年全國房價所得比亦逐季走升至

第3季之9.80倍高點後，第4季降為9.61倍，較上季減少0.19倍，較上年同期則增加0.15倍(圖2-42右)。

圖 2-42 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」。

4. 核發建照與開工面積大增，新建餘屋賣壓漸增

111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5.53%，其中住宅類及工商建築面積分別年增1.26%及23.85%；建築物開工總樓地板面積亦較上年增加16.20%，其中住宅類及工商建築面積分別年增10.57%及35.26%，主要因上年住宅建案部分遞延至111年開工，以及本行要求購地貸

款借款人於18個月內動工。112年1至3月隨建商推案轉趨保守，核發建造總樓地板面積較上年同期減少13.96%，其中住宅類與工商建築面積分別減少13.73%及10.21%；開工總樓地板面積則續年增1.34%，主因工商建築面積年增8.79%，住宅類則因小宅化趨勢，面積轉呈年減3.79%(圖2-43)。

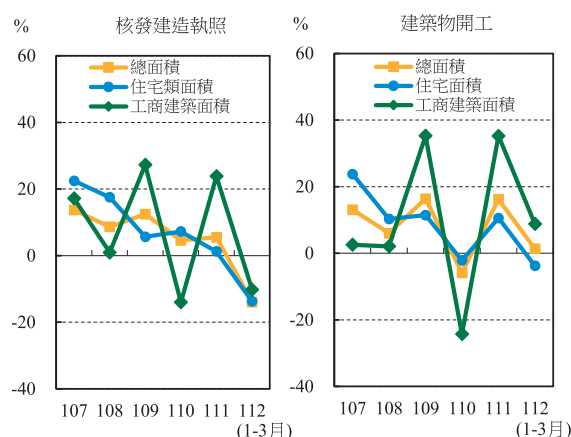
此外，隨近年住宅建案陸續完工釋出，111年核發使用執照總樓地板面積較上年增加2.47%，其中住宅類成長6.32%，但工商建築面積則減少2.86%；112年1至3月總樓地板面積年增9.64%，主要因工商建築面積大增72.37%，住宅類則年減16.58%。

根據內政部統計，111年第2季底新建餘屋(待售)住宅為7.75萬宅，高於110年底之6.97萬宅，且107年以來每年住宅開工均逾10萬宅，111年更創14.64萬宅新高(圖2-44)；112年第1季住宅開工戶數達3.58萬戶，續年增7.03%。在新住宅供給量大、價格居高且銷售率低下，推升新建餘屋賣壓漸增。

5. 住宅貸款與建築貸款成長減緩，房貸利率走升

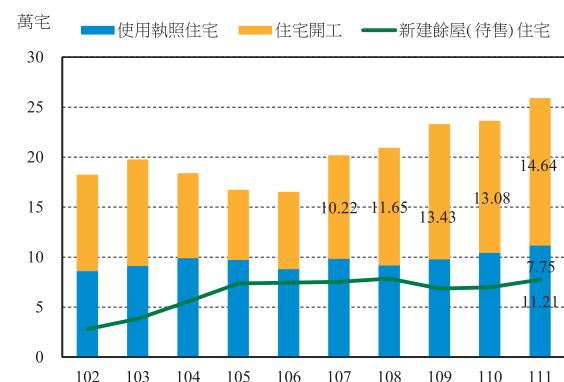
111年房市交易量縮減，惟因房價續漲且交屋分戶貸款仍多，五大銀行⁶¹新承做購屋貸款合計7,072億元，月平均承做金額約589億元，僅較上年減少0.23%。112年1至3月平均五大銀行新承做金額降為472億元(圖2-45)，年減幅擴

圖 2-43 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 2-44 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。111年為第2季底資料；使用執照住宅與住宅開工為全年資料。
資料來源：內政部不動產資訊平台。

⁶¹ 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。

大至22.75%。

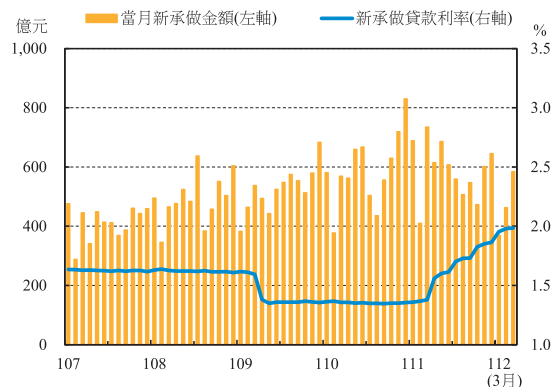
利率方面，111年初以來隨本行籲請銀行落實風險定價原則及3月起五度調升政策利率，五大銀行新承做購屋貸款平均利率逐月上升，112年3月升至1.985%，較110年12月低點之1.355%上升0.630個百分點(圖2-45)，惟相較於主要經濟體之購屋貸款利率升幅仍有限。

111年隨建物及土地買賣降溫，全體銀行⁶² 建築貸款餘額年增率從110年2月底高點之18.70%，大幅下滑至112年3月底之9.17%；購置住宅及房屋修繕貸款餘額年增率亦自110年7月之10.20%下降至112年3月底之4.96%(圖2-46)。112年3月底前述兩者合計之不動產貸款餘額12.61兆元，占總放款之36.84%，約與111年底持平，惟已較110年底高點(37.16%)下降(圖2-47)。

6. 銀行不動產貸款風險控管尚屬良好

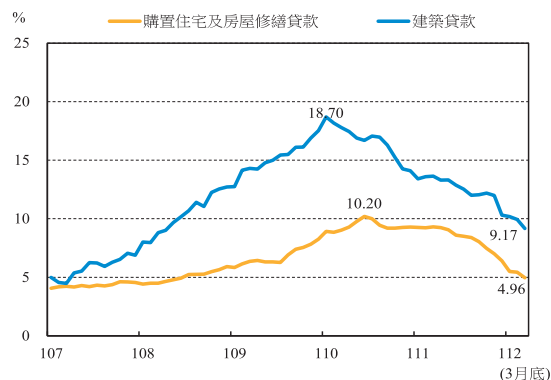
111年全體金融機構新承做購置住宅貸款之加權平均貸款成數⁶³ 緩降，全年平均為72.41%，略低於110年之72.51%；全體銀行新承做受限

圖 2-45 新承做房貸金額及利率



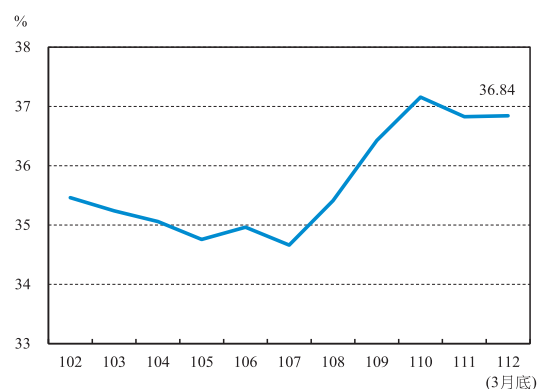
資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-46 住宅貸款及建築貸款年增率



資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-47 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，112年為3月底資料。

資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

⁶² 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

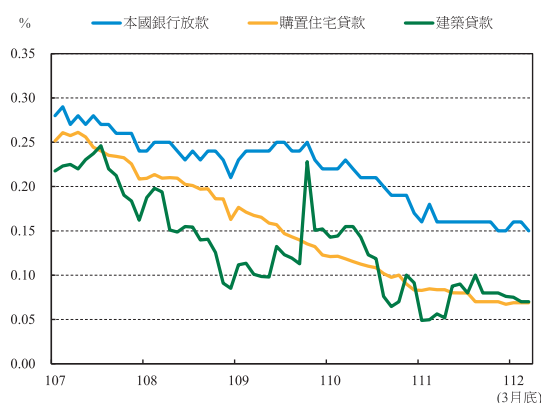
⁶³ 依據財團法人金融聯合徵信中心之購置住宅貸款統計。

貸款平均成數均較本行「規範前」⁶⁴明顯下降，112年3月受限貸款之平均成數以公司法人購買住宅貸款之35.93%最低。

此外，111年本國銀行購置住宅貸款與建築貸款逾放比率均低於0.1%，112年3月底均降為0.07%，均低於112年3月底全體放款逾放比率之0.15%(圖2-48)，且36家本國銀行

多通過金管會最近一次總體壓力測試⁶⁵，顯示銀行對不動產貸款之風險控管能力尚屬良好。

圖 2-48 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。

7. 本行與相關部會賡續落實「健全房地產市場方案」，有助房地產市場穩健發展

為落實政府「健全房地產市場方案」之信用資源有效配置及合理運用，本行自109年12月起四度調整選擇性信用管制措施，並積極促請銀行辦理房貸業務須落實風險定價原則，避免信用資源過度流向不動產市場，且賡續與金管會合作加強銀行及票券公司辦理不動產授信或保證業務管理風險控管，以促進金融穩定。本行與金管會亦啟動不動產貸款專案金檢，督促銀行落實法規遵循；另金管會針對銀行辦理自然人購屋貸款涉有炒房團進件，未完善建立及落實洗錢防制作業處以罰鍰，且於111年2月調高銀行辦理不動產抵押貸款適用之風險權數⁶⁶，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賡續進行預售屋銷售聯合稽查；自110年7月起實施不動產實價登錄2.0，禁止預售屋紅單炒作，提高預售屋資訊透明度，並於112年2月修正「平均地權條例」，4月預告相關子法，俾完善不動產市場機制。財政部亦修法防杜短期炒作與避稅漏洞，自110年7月起實施

⁶⁴ 「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」資料則指101年6月本行實施高價住宅貸款規範前銀行填報資料。

⁶⁵ 本國銀行總體壓力測試每2年舉辦1次，最近一次於110年辦理，共有36家本國銀行進行測試，測試結果顯示平均普通股權益比率、第一類資本比率、資本適足率及槓桿比率均符合法定標準，少數未達最低標準之銀行，已提出「強化資本措施」並完成增資計畫。112年本國銀行總體壓力測試，預計於上半年進行。

⁶⁶ 適用於111年2月18日起新增、屆期續貸或轉貸之案件。

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稅基、針對非自住房屋改採差別稅率，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。

三、國內外總體環境之綜合評估

國際經濟金融方面，111年為抑制通膨攀升，主要經濟體央行加快升息步伐，所產生外溢效應(spillover effect)不僅使國際金融情勢趨緊，且加速全球經濟成長下滑。展望112年，在金融環境緊縮及地緣政治風險仍高下，全球經濟成長可能續降，通膨壓力舒緩但仍居高，惟主要央行快速升息引發全球金融市場動盪，美歐銀行危機事件之後續發展，以及氣候變遷對金融部門之影響加劇等，均增添全球金融脆弱度。

國內總體環境方面，111年國內經濟成長仍屬穩健，物價雖居高，但較其他國家漲幅相對溫和；外匯存底充裕，償付外債能力佳，且政府財政收支有賸餘，以及政府債務水準維持於可控制範圍，均有助於我國因應國際政經多變情勢及維持經濟成長動能。此外，上市櫃公司營收創新高及獲利良好，且整體短期償債能力尚佳，但應審慎管理匯率風險；家庭部門短期償債壓力稍增，惟擁有龐大淨資產，財務體質尚稱健全，但應注意借款利率上升及實質經常性薪資下降對負債程度較高家庭還款能力之影響；不動產市場交易明顯降溫且房價漲勢趨緩，且利率走升及原物料上漲使部分財務狀況不佳之中小型建商面臨較大挑戰，應密切觀察不動產市場變化對銀行授信品質之影響。

整體而言，在主要央行緊縮貨幣政策及地緣政治風險仍高下，全球利率上升趨勢、金融市場波動加劇及全球經濟下行風險，可能影響我國企業部門營運前景、家庭部門償債能力及不動產市場走勢，進而增添金融部門風險，應密切關注其發展。