

度較高家庭之還款能力變化。

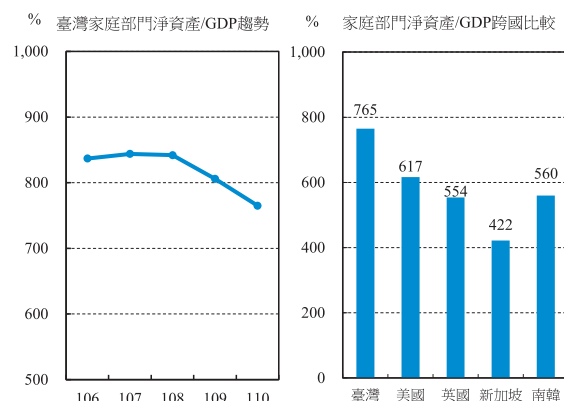
(三) 不動產市場

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

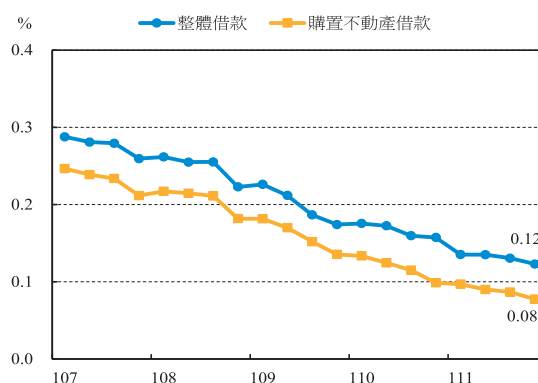


註：1. 含家庭及非營利團體之淨資產。

2. 右圖資料基準日為110年底。

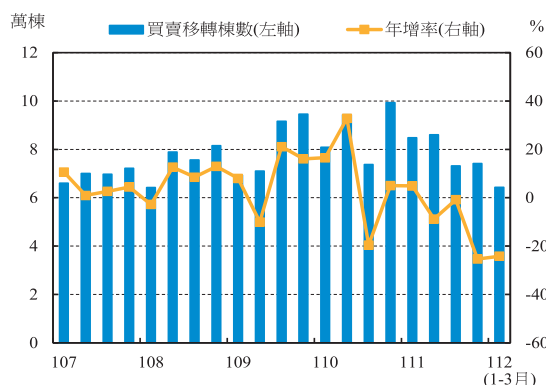
資料來源：行政院主計總處、各國官方網站。

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



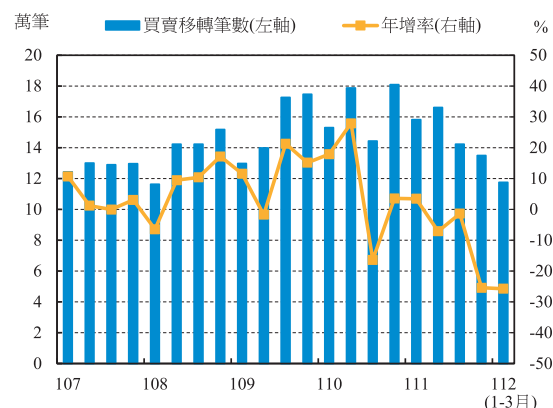
資料來源：內政部「內政統計月報」。

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%。

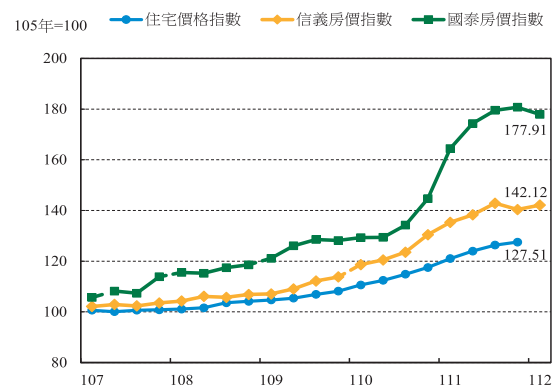
土地交易方面，111年1月本行明定購地貸款於一定期間內動工，期限最長以18個月為原則後，不動產業者購地漸趨保守，加上廠商擴建廠房用地需求放緩，全年全國土地買賣移轉登記筆數較上年減少8.45%(圖2-40)，其中高雄市、新北市及臺南市減幅均逾10%，尤以高雄市年減15.62%最多。112年初以來不動產業者對房市前景看法審慎，1至3月全國土地買賣移轉登記筆數年增率續降為-25.74%，亦連續二季減幅逾20%(圖2-40)。

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。

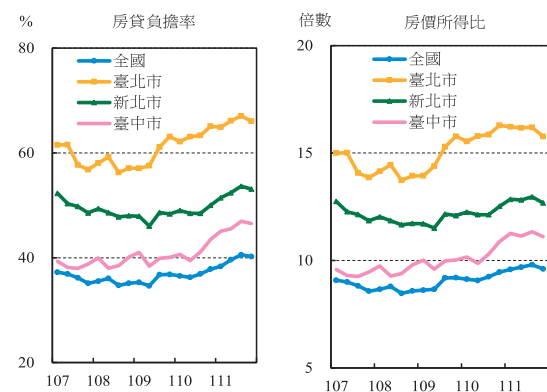
3. 民眾購屋負擔抵高點後略回降

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)。

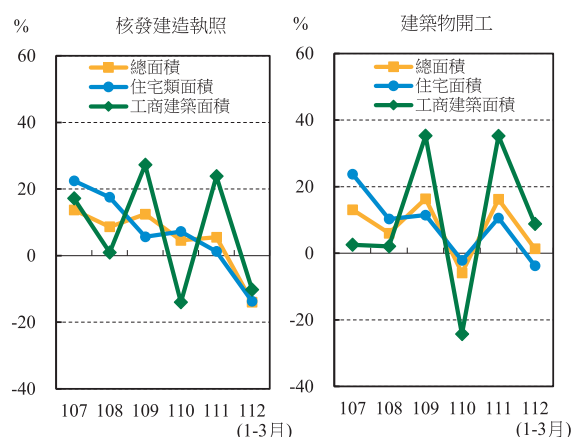
此外，隨近年住宅建案陸續完工釋出，111年核發使用執照總樓地板面積較上年增加2.47%，其中住宅類成長6.32%，但工商建築面積則減少2.86%；112年1至3月總樓地板面積年增9.64%，主要因工商建築面積大增72.37%，住宅類則年減16.58%。

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

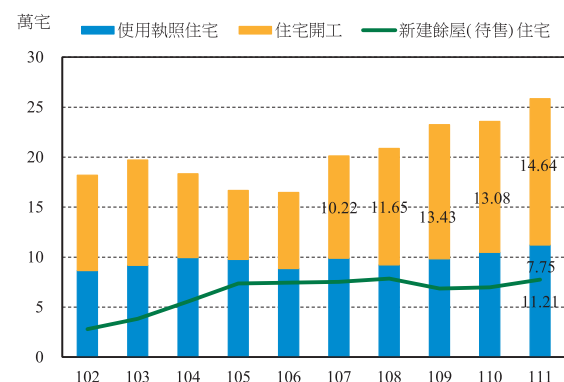
111年房市交易量縮減，惟因房價續漲且交屋分戶貸款仍多，五大銀行⁶¹新承做購屋貸款合計7,072億元，月平均承做金額約589億元，僅較上年減少0.23%。112年1至3月平均五大銀行新承做金額降為472億元(圖2-45)，年減幅擴

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%。

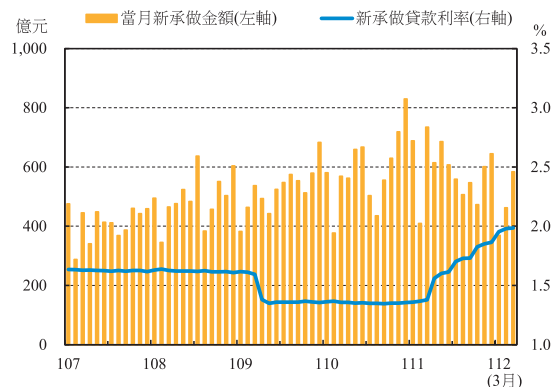
利率方面，111年初以來隨本行籲請銀行落實風險定價原則及3月起五度調升政策利率，五大銀行新承做購屋貸款平均利率逐月上升，112年3月升至1.985%，較110年12月低點之1.355%上升0.630個百分點(圖2-45)，惟相較於主要經濟體之購屋貸款利率升幅仍有限。

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

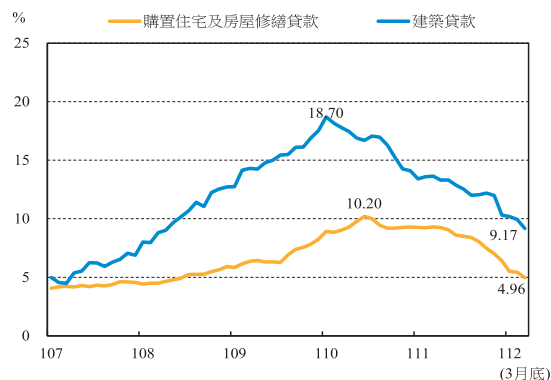
111年全體金融機構新承做購置住宅貸款之加權平均貸款成數⁶³ 緩降，全年平均為72.41%，略低於110年之72.51%；全體銀行新承做受限

圖 2-45 新承做房貸金額及利率



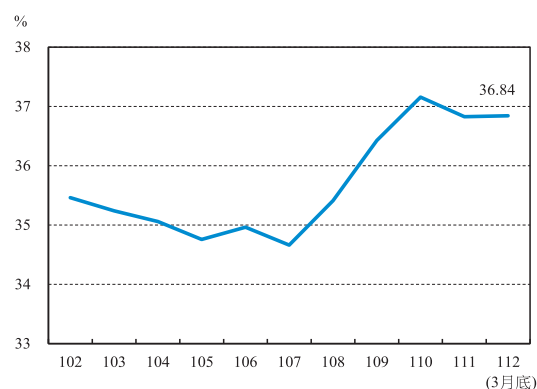
資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

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。

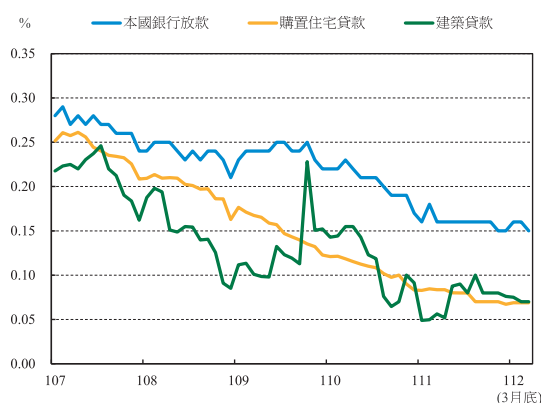
⁶³ 依據財團法人金融聯合徵信中心之購置住宅貸款統計。

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。