

專題四

本行選擇性信用管制實施情形及成效

為促進金融穩定及健全銀行業務，並落實政府「健全房地產市場方案」之「信用資源有效配置及合理運用」分工項目，防範銀行信用資源過度流向不動產市場，本行於 109 年 12 月、110 年 3 月、9 月、12 月及 112 年 6 月五度調整選擇性信用管制措施（附表），有助強化銀行控管不動產授信風險，避免信用資源過度流向不動產市場；此外，本行於 111 年 3 月至 112 年 3 月五度升息及二度調升存款準備率，亦有助強化選擇性信用管制措施成效。

一、本行選擇性信用管制措施實施情形

本行自 109 年 12 月以來五度調整選擇性信用管制措施，主要考量因素如次：

（一）109 年 12 月加強規範高風險不動產貸款戶

鑑於銀行購置住宅貸款及建築貸款成長率上升，自然人多筆購屋貸款及公司法人購屋貸款續增，購地貸款部分借款人利用銀行資金進行養地、囤房，餘屋貸款亦有授信條件過於寬鬆等現象，本行新增規範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之貸款成數上限及寬限期。

（二）110 年 3 月加強管制公司法人購置住宅貸款、自然人第 3 戶以上購屋貸款及購置高價住宅貸款，並新增規範工業區閒置土地抵押貸款

考量銀行不動產貸款增幅仍大，加以公司法人囤房及短期交易較為明顯，並為強化工業區土

地活化利用，本行調降公司法人購置住宅貸款最高成數，對自然人多戶房貸成數採差別化管理，調降購置高價住宅最高貸款成數，並新增限制工業區閒置土地抵押貸款最高貸款成數。

（三）110 年 9 月新增規範自然人特定地區第 2 戶購屋貸款，並加強管制購地貸款及工業區閒置土地抵押貸款

考量銀行不動產貸款增幅仍大，為避免銀行信用資源過度流向不動產市場，並促使借款人快速興建開發，本行新增規範自然人特定地區¹第 2 戶購屋貸款無寬限期，調降購地貸款與工業區閒置土地抵押貸款成數上限。

（四）110 年 12 月加強管制購置高價住宅貸款、自然人第 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

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，本行調降上開各項管制貸款項目之貸款成數上限，並新增規範購地貸款借款人應切結於「一定期間」內動工興建（111 年 1 月明訂「一定期間」最長以 18 個月為原則）。

（五）112 年 6 月加強管制自然人特定地區第 2 戶購屋貸款

考量全體銀行不動產貸款占總放款比率仍高，112 年第 1 季自然人新申貸第 2 筆購屋貸款人數及占比均較 111 年第 4 季增加，以及自然人申辦特定地區第 2 戶購屋貸款之平均貸款成

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。

數居高且持續上升，本行新增規範自然人特定地區第 2 戶購屋貸款成數上限為 7 成。

二、本行選擇性信用管制措施並未溯及既往，不影響家庭其他成員申辦購屋貸款之權益，並已針對實際換屋者提供協處措施

(一) 本行管制措施並未溯及既往，借款人在本行管制規定修正前已向金融機構申貸並經錄案者，其貸款條件得按錄案時規定辦理。

(二) 本行管制措施係以借款人本人為規範對象，並非以家庭歸戶辦理，爰不影響家庭其他成員申辦購屋貸款之權益。

(三) 本行已考量換屋者權益，並針對實際換屋者提供協處措施²。

三、執行成效

(一) 不動產貸款成長率明顯趨降，減緩銀行信用資源流向不動產市場

112 年 12 月底全體銀行不動產貸款、購置住宅貸款及建築貸款年增率為 6.24%、7.04%、4.13%，均低於 109 年 12 月本行調整管制措施前水準，本行管制措施成效持續顯現。

(二) 銀行辦理受限貸款之貸款成數下降，不動產相關貸款之逾放比率仍低，銀行不動產授信風險控管良好

1. 本行管制措施之貸款項目，各項貸款成數均已下降。

2. 本國銀行不動產相關貸款之逾放比率均維持低檔，且低於整體放款逾放比率，信用品質尚屬良好，有助銀行控管不動產貸款授信風險。

四、本行持續透過多元化方式，加強宣導管制措施及執行成效

為使各界確實瞭解本行選擇性信用管制措施之實施情形及成效，本行持續透過下列多元化方式，加強政策宣導及對外溝通：

(一) 本行歷次調整選擇性信用管制措施，均發布新聞稿及理監事會後記者會簡報資料，詳加說明政策調整之考量因素、修正內容及未來展望；本行並提供理監事會後記者會參考資料³，加強說明本行選擇性信用管制措施執行情形及相關成效。

(二) 本行多次發布新聞稿，包括促請銀行確實遵循本行規定及落實授信風險定價原則、促請銀行訂定內規，落實借款人依限動工興建，以及對實際換屋者提供相關協處措施等。

(三) 本行多次就相關議題向立法院進行報告，並於本行網站發布相關報告⁴。

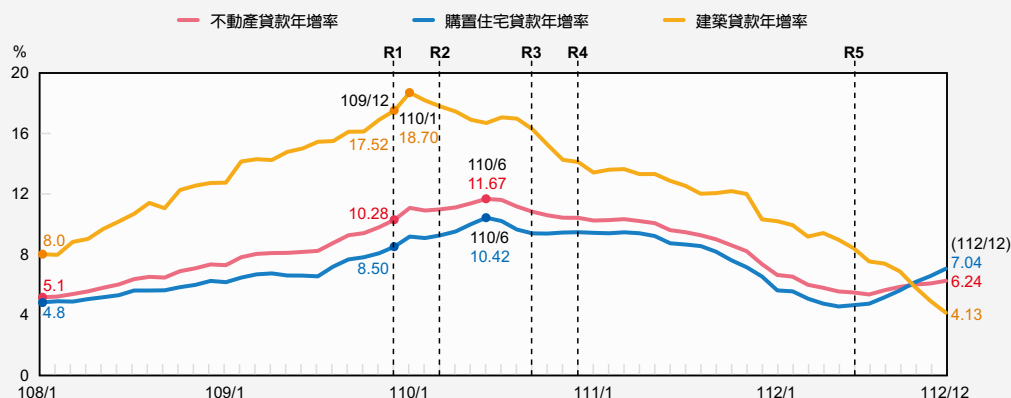
(四) 本行楊總裁受邀對外演講，針對外界關心之房市議題，以及本行為落實政府「健全

² 本行於 112 年 7 月增訂自然人特定地區第 2 戶購屋貸款規定問與答，提供實際換屋者相關協處措施，借款人切結 1 年內出售第 1 戶房貸擔保品及完成產權移轉登記，且清償債務並塗銷第 1 戶房貸之抵押權，得不受貸款成數上限 7 成之限制。

³ 詳見中央銀行(2022)，「本行貨幣、信用及外匯政策執行成效之說明」，央行理監事會後記者會參考資料，9 月 22 日。

⁴ 包括 110 年 4 月 19 日「選擇性信用管制措施執行情形」專題報告，110 年 11 月 22 日「如何遏止銀行及融資公司放貸淪為股市禿鷹和房市炒手的推手」專題報告，111 年 5 月 12 日「我國央行是否跟進美、歐、英、澳等國採行包含升息等貨幣緊縮政策，並調整房地產市場選擇性信用管制措施」專題報告，以及 112 年 3 月 30 日「高房價民怨下政府加速興建社會住宅進度及平均地權條例修正後其抑制房價之住宅政策相關配套措施」專題報告。

全體銀行不動產貸款年增率



註：1. 不動產貸款 = 購置住宅貸款 + 房屋修繕貸款 + 建築貸款。
 2. R1~R5 代表自 109 年 12 月以來，本行五度調整選擇性信用管制措施時點。
 資料來源：本行經濟研究處。

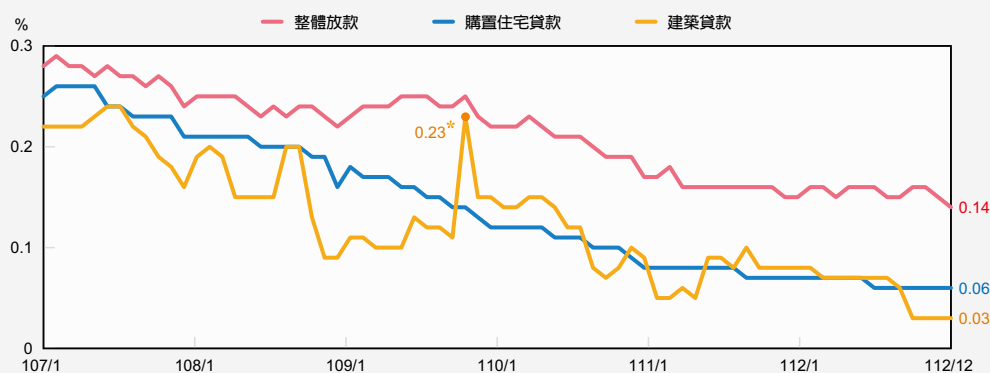
銀行辦理受限貸款之貸款成數變化

單位：%

受限貸款項目		規範前平均成數 (主要為 109/1~9)	規範後平均成數 (112/12)	目前規範成數 (112/6/16 迄今)
購置住宅貸款	公司法人 (無區分房貸戶數)	63.97	39.28	40
	自然人			
	特定地區第 2 戶	77.16	68.05	70
	第 3 戶以上	63.97	39.46	40
	高價住宅	71.00	39.09	40
購地貸款		69.19	48.79	50
餘屋貸款		51.03	38.67	40
工業區閒置土地抵押貸款		n.a.	49.78 (110/10)	40

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；自然人特定地區第 2 戶購置貸款「規範前」資料係指 112 年 1~5 月資料。
 2. 「規範後」係本行統計 37 家本國銀行填報當月新撥款資料；工業區閒置土地抵押貸款最新撥款資料係 110 年 10 月 (當時規範之貸款成數上限為 50%)。
 3. 特定地區：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。
 4. 「n.a.」表示未統計。
 資料來源：本行業務局。

本國銀行逾放比率



註：*109/10 建築貸款逾放比率為 0.23%，係因單一銀行對單一企業建築貸款逾期放款，該行單月建築貸款逾放比率大幅上升所致。
 資料來源：本行金融業務檢查處。

房地產市場方案」所採取之選擇性信用管制措施進行說明。

(五) 本行多次回應民間團體（如各地不動產開發商業同業公會）之建言，並於社群媒體（如臉書）發布相關資訊，強化政策宣導。

(六) 本行網站建置「本行辦理健全房地產市場方案專區」，提供作業規定、問與答、新聞稿供外界查詢，並定期更新「本國銀行新承作受限不動產貸款情形」。

五、結語

為促進金融穩定及健全銀行業務，並落實政府「健全房地產市場方案」之「信用資源有

效配置及合理運用」分工項目，本行自 109 年 12 月以來，五度調整選擇性信用管制措施，不動產貸款成長率趨降，不動產貸款之逾放比率維持低檔，信用品質尚屬良好，有助強化金融機構控管不動產授信風險，避免銀行信用資源過度流向不動產市場。

本行管制措施未溯及既往，並以借款人本人為規範對象，不影響家庭其他成員購屋及實際換屋者權益。

本行持續透過多元化方式，加強對外溝通，使各界確實瞭解本行管制措施之實施情形及成效。本行將持續檢視金融機構辦理不動產貸款情形與本行管制措施之執行成效，適時調整相關措施內容，以促進金融穩定及健全銀行業務。

附表：本行選擇性信用管制措施調整歷程

項目		109.12.8 ~ 110.3.18	110.3.19 ~ 110.9.23	110.9.24 ~ 110.12.16	110.12.17 ~ 112.6.15	112.6.16 迄今
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	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	維持不變
	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	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	7 成；無寬限期
	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	維持不變
	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	維持不變
餘屋貸款		5 成	維持不變	維持不變	4 成	維持不變
工業區閒置土地 抵押貸款		銀行自律規範	5.5 成；除外條件： ◆ 土地已動工興建 ◆ 借款人檢附具體興 建開發計畫並切結 一定期限動工興建	5 成；除外條件： ◆ 土地已動工興建 ◆ 借款人檢附具體興 建開發計畫並切結 1 年內動工興建	4 成；除外條件 維持不變	維持不變

資料來源：本行業務局。