

二、國內總體環境

(一) 國內經濟及財政情勢

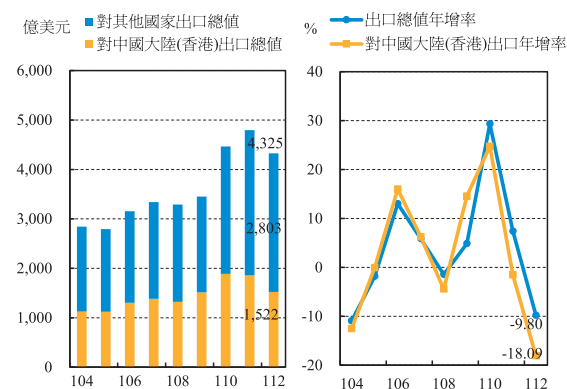
112年在出口衰退但民間消費增溫下，國內經濟成長減緩，通膨率維持回降趨勢。國際收支持續順差且外匯存底充裕，償付外債能力仍佳；政府財政雖有赤字，但債務維持於可控範圍，有助於因應國內外政經局勢及維持經濟成長動能。

1. 經濟成長減緩

112年全球終端需求疲軟、產業鏈庫存調節時間拉長，我國全年出口較上年減少9.80%至4,325億美元³⁶，惟仍居96年以來第三高水準，其中對中國大陸(含香港)出口續衰退18.09%(圖2-13)，主要因中國大陸製造業受外需疲軟拖累，以及全球供應鏈重組下，中國大陸產業外移所致。我國出口雖衰退，但隨疫情影響淡化，國內消費動能快速成長，民間消費持續增溫，全年經濟成長率減緩為1.28%³⁷(圖2-14)。

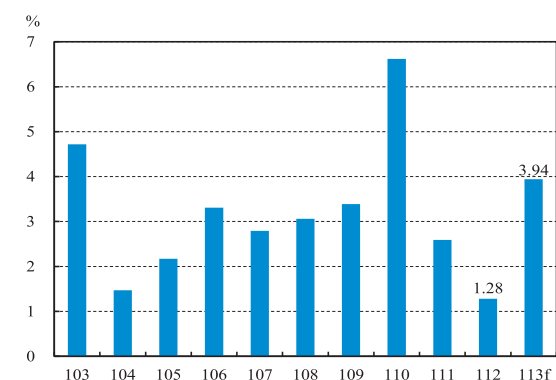
展望113年，預期全球商品貿易成長回溫，且新興科技應用商機持續擴展，可望推升我國出口及民間投資動能，加上民間消費將持續溫和成長，政府支出續增，且比較基期較低，113年3月本行預測全年經濟成長率提升至3.22%；另考量人工智慧(AI)等新興科技應用需求強勁，帶動我國外貿動能升溫，5月主計

圖 2-13 出口總值與年增率



資料來源：財政部。

圖 2-14 經濟成長率



註：113f為主計總處113/5/30預測數。

資料來源：行政院主計總處。

³⁶ 112年主要經濟體出口表現亦多顯疲態，如美國出口年增率-2.2%、日本-4.3%、中國大陸-4.6%、南韓-7.5%及新加坡-7.7%。

³⁷ 同註2。

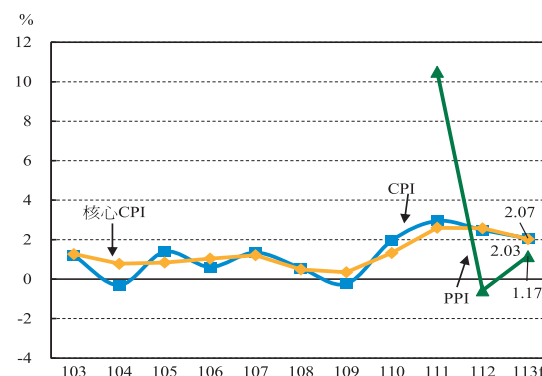
總處上修全年經濟成長率預測值為3.94%(圖2-14)。

2. 國內通膨率維持緩步回降趨勢

112年隨全球景氣趨緩，需求減弱，國際原油與原物料等價格回跌，生產者物價指數(producer price index, PPI)趨跌，112年PPI由111年上漲10.51%，轉呈下跌0.57%。消費者物價方面，疫後國人娛樂服務消費需求大增，惟進口原油等原物料行情回跌，商品類價格漲幅減緩，112年CPI年增率由111年之2.95%降至2.49%；剔除蔬果及能源之CPI(即核心CPI)則上漲2.58%，略低於111年之2.61%(圖2-15)。113年4月受食物類及娛樂服務價格漲幅減緩影響，CPI年增率續降至1.95%，核心CPI年增率亦降至1.81%，維持緩步回降趨勢。

展望113年，國際機構預測油價略高於112年，國內商品類價格將溫和上漲，加以國內服務類價格受高基期影響，物價漲幅可望縮小，本行預期國內通膨率將較112年趨緩；惟4月國內電價調漲，3月21日本行上修113年CPI及核心CPI年增率預測數分別至2.16%、2.03%(圖2-15)，仍低於112年之2.49%、2.58%；另考量國內醫療保健類、食物類及居住類等部分民生相關品項漲幅居高，5月主計總處上修全年CPI年增率預測值為2.07%。

圖 2-15 物價指數年增率

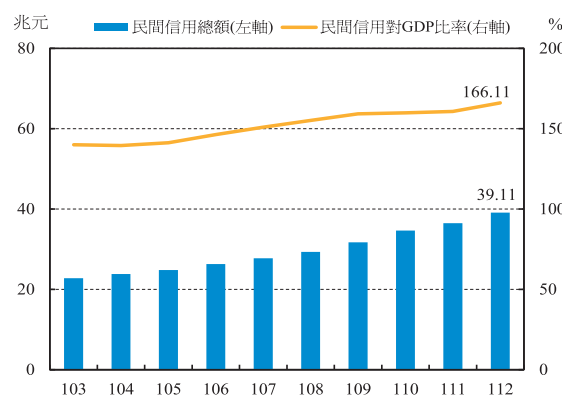


註：1. 113f核心CPI為本行113/3/21預測數，其餘為主計總處113/5/30公布統計資料及113年全年預測值。

2. 為接軌國際統計方法，主計總處自112年1月起停編WPI，並自110年1月起創編PPI。

資料來源：本行、行政院主計總處。

圖 2-16 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。

3. 民間信用持續成長

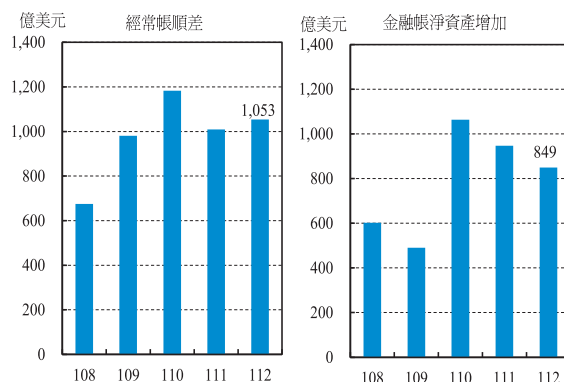
112年我國金融機構提供民營企業及家庭部門之民間信用³⁸持續成長，年底達39.11兆元，較上年年底增加7.29%，增幅遠高於同年經濟成長率之1.28%；民間信用相對GDP比率為166.11%，亦高於上年之160.72%(圖2-16)，顯示國內金融機構提供之信用供給，足以支應經濟活動所需。

4. 經常帳維持順差，外匯存底充裕

112年受惠於商品貿易順差增加，全年經常帳順差回升至1,053億美元(圖2-17左)，較上年增加44億美元或4.36%，相當於全年GDP之13.95%³⁹；金融帳方面，由於銀行部門及國內投信基金增持國外證券及企業對外直接投資使國外資產增加，全年金融帳淨資產增加849億美元(圖2-17右)；央行準備資產則增加143億美元。

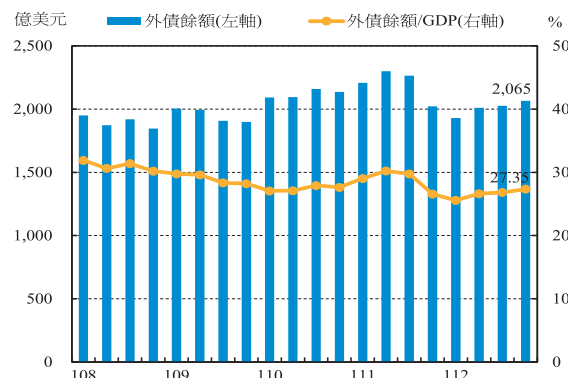
112年底外匯存底金額5,706億美元，較上年底增加2.82%，主要來自投資運用收益；113年4月底外匯存底略降至5,670億美元。

圖 2-17 經常帳順差及金融帳淨資產增加



資料來源：本行經研處。

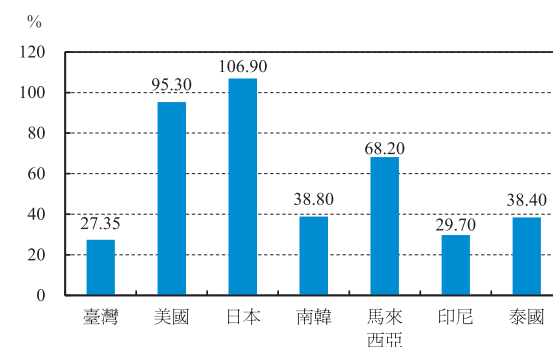
圖 2-18 外債餘額及其相對GDP比率



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 2-19 外債餘額相對GDP比率之跨國比較



註：資料基準日為112年底。

資料來源：CEIC資料庫、行政院主計總處。

³⁸ 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。

³⁹ 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。

5. 外債規模擴增，惟償付外債能力仍佳

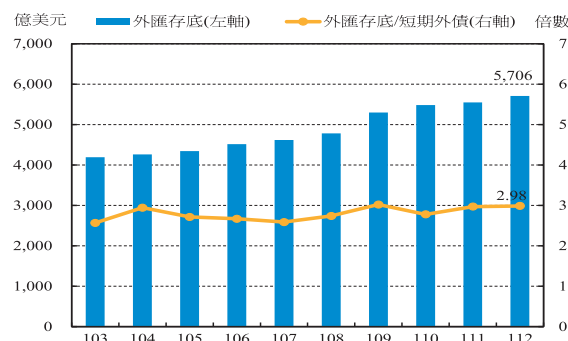
112年底我國外債餘額⁴⁰較上年底小幅增加2.15%至2,065億美元(圖2-18)，主要係國內銀行部門對外短期債務增加所致；年底外債餘額以民間部門2,056億美元占絕大多數，公共部門僅9億美元。另112年底我國外債餘額對GDP比率由上年底之26.57%微升至27.35%，但仍低於美國與亞洲鄰國(圖2-19)，且遠低於國際警戒水準⁴¹。

此外，112年底外匯存底相對於短期外債之倍數因外匯存底增幅較大而略升至2.98倍(圖2-20)，遠高於國際警戒水準⁴²，顯示我國外匯存底償付短期外債之能力佳。

6. 政府財政雖有赤字但債務對GDP比率下降，且均維持於可控範圍

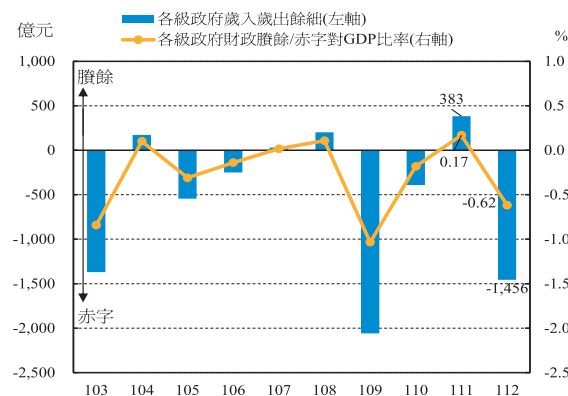
為因應國內外政經局勢且維持經濟成長動能，112年政府賡續推動前瞻基礎建設計畫第4期、科技發電、淨零轉型、國防軍備及因應少子女化等多項計畫，全年財政赤字1,456億元⁴³，相當於全年GDP之0.62%(圖2-21)，遠低於美、英、日等主要經濟體(圖2-22)及國際警戒水準⁴⁴。

圖 2-20 短期外債償付能力



資料來源：本行外匯局。

圖 2-21 財政收支餘絀規模

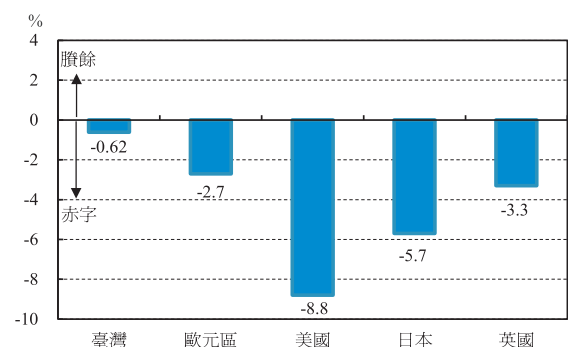


註：1. 各級政府包括中央政府及地方政府。

2. 112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 2-22 各國財政收支餘絀/GDP比率



註：資料基準日為112年底。

資料來源：IMF WEO資料庫、財政部統計處。

⁴⁰ 同註3。

⁴¹ 國際間一般認為外債相對於GDP之比率低於50%時，較無風險。

⁴² 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。

⁴³ 同註4。

⁴⁴ 同註5。

112年底各級政府債務未償餘額⁴⁵增加2.58%至6.9兆元⁴⁶，相對於全年GDP比率則續降至29.11%(圖2-23)，且債務水準維持於可控制範圍⁴⁷。

(二) 企業部門及家庭部門

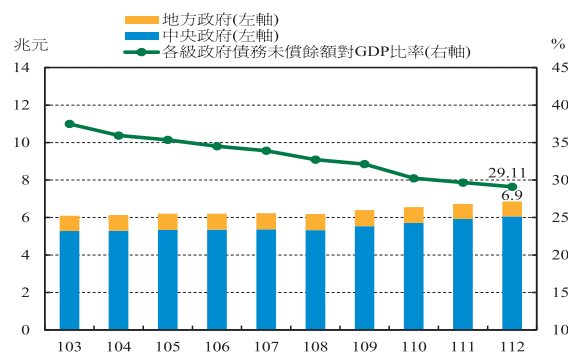
1. 企業部門⁴⁸

112年以來全球經濟成長續疲，企業部門整體獲利能力下滑；年底上市櫃公司財務槓桿程度改善，整體短期償債能力尚佳，且外幣負債部位續減，惟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縮減，主要產業獲利能力多下滑

112年受全球經濟成長續疲影響，企業部門全年營收大幅縮減，上市及上櫃公司整體獲利狀況亦下滑，平均ROE分別續降至14.57%及12.92%(圖2-24)。

圖 2-23 政府債務規模

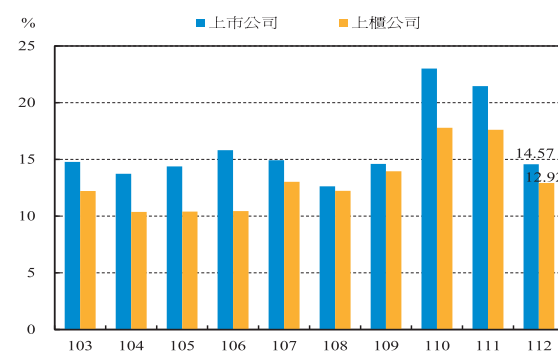


註：1. 各級政府債務未償餘額係指1年以上非自償性債務餘額，不包含外債。

2. 112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。

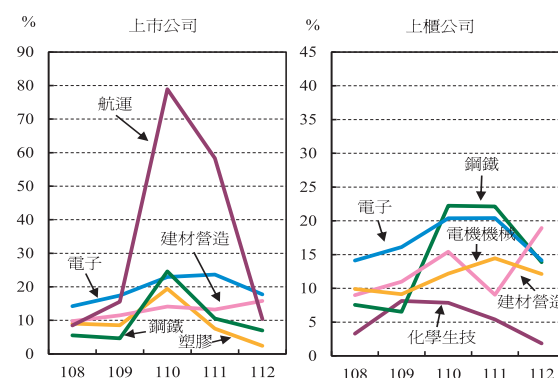
圖 2-24 企業部門ROE



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 2-25 上市及上櫃公司主要產業ROE



資料來源：台灣經濟新報公司。

⁴⁵ 各級政府債務未償餘額，係指1年以上非自償性債務餘額。

⁴⁶ 截至113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6.66兆元，其中中央政府、直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)分別為5.99兆元、0.58兆元、0.09兆元及0億元，各占前3年度名目GDP平均數之26.49%、2.54%、0.42%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%)。

⁴⁷ 同註6。

⁴⁸ 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)。

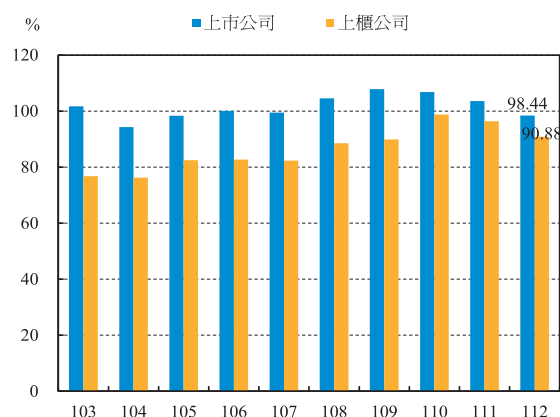
在產業別ROE方面，電子、航運、塑膠及鋼鐵等主要產業因獲利縮減，ROE隨之下降，其中航運業受全球通膨及經濟成長放緩影響，整體運價回落，加上高基期因素，獲利能力大幅縮減，上市及上櫃公司平均ROE分別遽降至10.36%及14.74%，降幅最大。塑膠業及鋼鐵業亦在終端需求復甦有限及產業鏈持續庫存調整下，平均ROE均呈下滑(圖2-25)。

(2) 上市櫃公司財務槓桿程度改善，整體短期償債能力尚佳

112年底上市及上櫃公司平均槓桿比率分別由上年底之103.62%及96.44%續降至98.44%及90.88%(圖2-26)，整體財務槓桿程度持續改善。

112年底上市及上櫃公司流動比率分別由上年底之163.75%及189.47%回降至161.97%及176.60%(圖2-27)，平均利息保障倍數因淨利縮減，分別由上年22.87倍及23.79倍驟降至10.83倍及13.19倍(圖2-28)，惟整體短期償債能力尚佳。

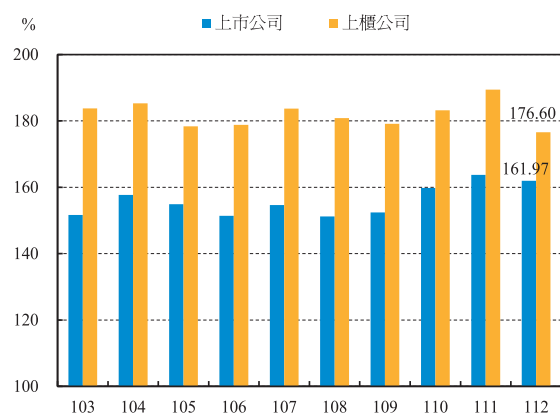
圖 2-26 企業部門槓桿比率



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。

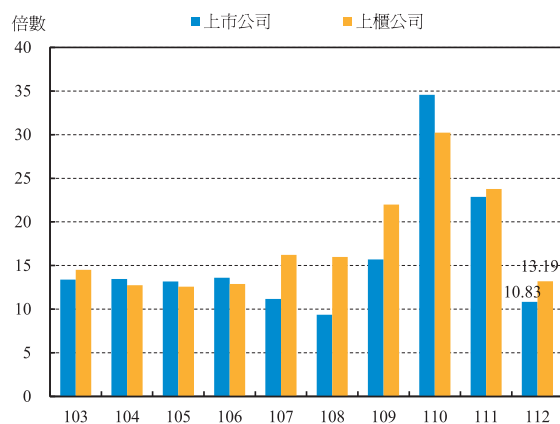
圖 2-27 企業部門流動比率



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 2-28 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。

(3) 企業部門外幣負債部位縮減，仍宜審慎管理匯率風險

隨外幣負債部位持續縮減，112年9月底上市及上櫃公司外幣負債對權益比率分別由去年底之28.12%及20.01%續降至26.02%及16.38%(圖2-29)。由於主要經濟體貨幣政策動向未明，加以近年地緣政治風險升溫，外溢效應恐加劇國際匯市波動，影響上市櫃公司償還外幣負債之能力，仍宜審慎管理匯率風險。

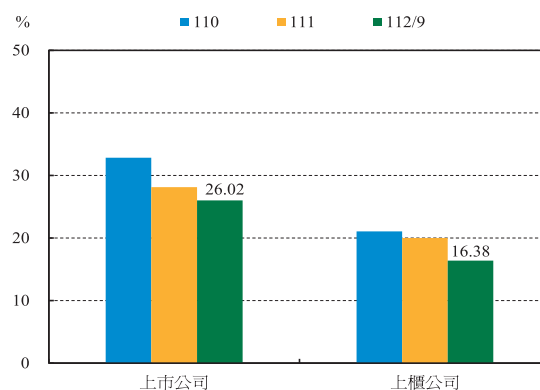
(4) 企業部門逾放比率續創新低，信用品質佳

112年底企業部門在金融機構借款⁴⁹之逾放比率由去年底0.21%降至0.18%(圖2-30)，續創歷史新低，整體信用品質佳。

2. 家庭部門

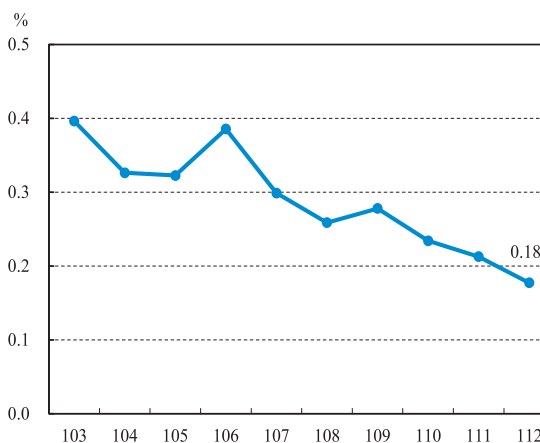
112年家庭部門借款餘額持續成長，整體債務負擔增加，且短期償債壓力稍增，惟因擁有龐大淨資產，財務體質尚稱健全。家庭部門在金融機構借款之逾放比率略升，但仍處低點，信用品質佳，惟考量銀行借款利率走升，且國內實質經常性薪資因通膨而下降，應注意部分負債程度較高家庭之

圖 2-29 企業部門外幣負債對權益比率



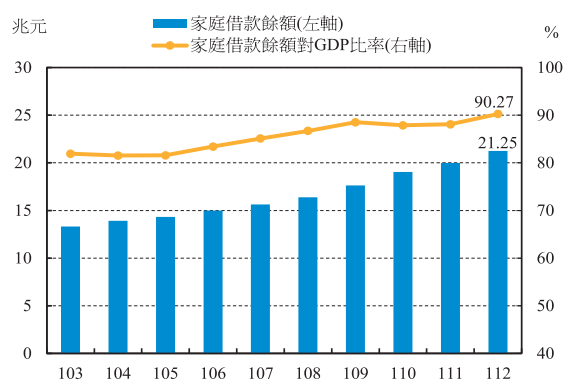
註：企業部門外幣負債資料自109年起開始統計。
資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-30 企業部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 2-31 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。

⁴⁹ 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。

還款能力變化。

(1) 借款餘額持續成長

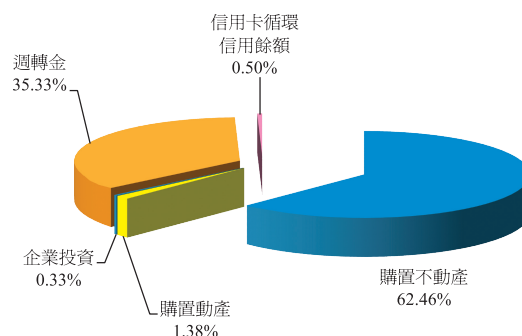
112年底家庭部門借款餘額21.25兆元，相當於全年GDP之90.27%(圖2-31)，較上年之88.10%小幅增加。借款用途以購置不動產占62.46%為主，週轉金借款⁵⁰占35.33%次之，其他借款比重不大(圖2-32)。

112年家庭部門借款餘額持續成長，年增率由上年底之4.95%回升至6.38%，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，我國家庭部門借款餘額相對於GDP之比率雖高於美國與日本，但仍低於澳洲及南韓，但借款成長幅度相對較高，應注意借款成長變化情形對家庭債務負擔之影響(圖2-33)。

(2) 債務負擔增加，但擁有龐大淨資產

112年家庭部門借款餘額相對可支配所得總額⁵¹之倍數略升至1.55倍，債務負擔增加，隨著銀行借款利率走升，家庭借款還本

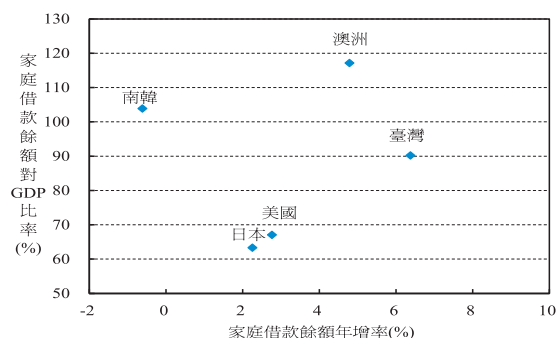
圖 2-32 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為112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。

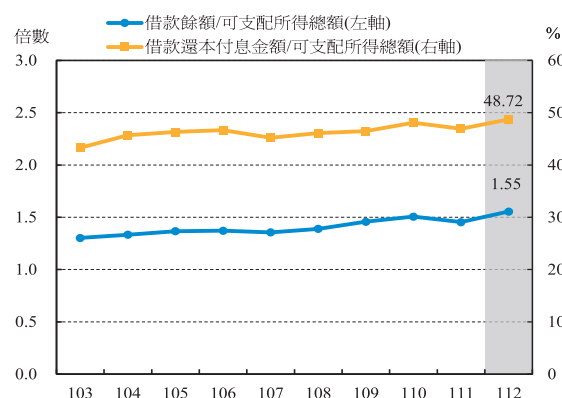
圖 2-33 家庭部門借款程度之跨國比較



註：資料基準日為2023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 3-34 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。

⁵⁰ 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

⁵¹ 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。112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。

付息金額⁵² 相對可支配所得總額比率亦由46.92%上升至48.72%(圖2-34)，短期償債壓力增加，惟家庭部門擁有龐大淨資產⁵³，111年達GDP之8倍以上，遠高於美、英、新加坡及南韓等國(圖2-35)，整體財務體質尚稱健全。

(3) 家庭部門借款之逾放比率略升，但仍處低點，信用品質佳

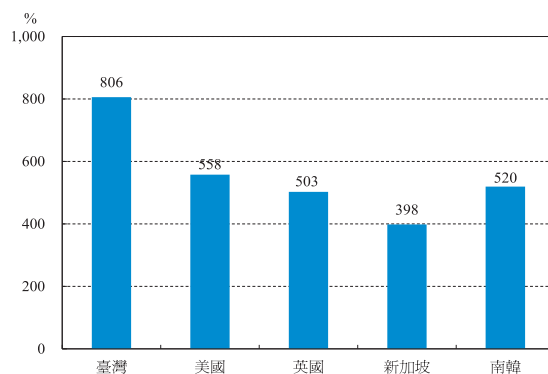
112年底家庭部門在金融機構借款⁵⁴ 之逾期比率由去年底之0.12%略升至0.13%，惟仍處低點。其中購置不動產借款之逾期比率續降至0.07%(圖2-36)之歷史低點，家庭部門借款之信用品質佳。

近年國內基本工資調升，112年全體受雇員工每人每月經常性薪資年增2.19%，但因通膨率上揚，實質經常性薪資較上年略減0.05%，加上銀行借款利率逐漸走升，利息負擔加重，應密切注意部分負債程度較高家庭之還款能力變化。

(三) 不動產市場

112年房市交易逐季擴增，支撐房價漲勢，民眾購屋負擔上升；待售新成屋增加。隨本行廣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，銀行建築貸款與購置住宅貸款成長均走緩；下半年隨青年安心成家優惠購屋貸款(簡稱青安貸款)⁵⁵ 銳增，購置住宅貸款餘額成長回升，惟授信風險控管尚佳。

圖 2-35 家庭部門淨資產對GDP比率

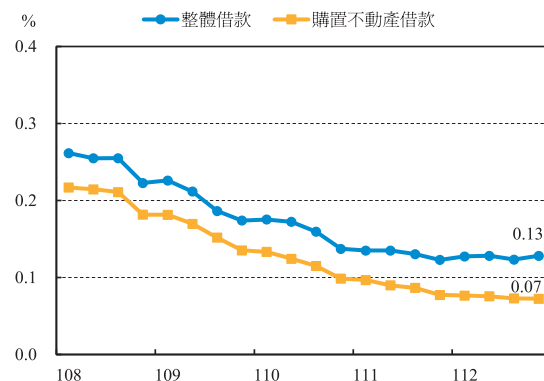


註：1. 含家庭及非營利團體之淨資產。

2. 資料基準日為111年底。

資料來源：行政院主計總處、各國官方網站

圖 2-36 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

⁵² 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做放款利率進行估計。

⁵³ 同註7。

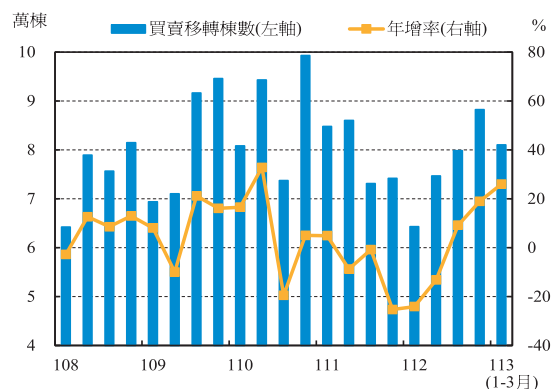
⁵⁴ 採用金融聯合徵信中心所統計各金融機構對個人之放款，惟不包含本國銀行海外分行資料。

⁵⁵ 精進方案112年8月起施行，簡稱新青安貸款。

1. 不動產交易回溫

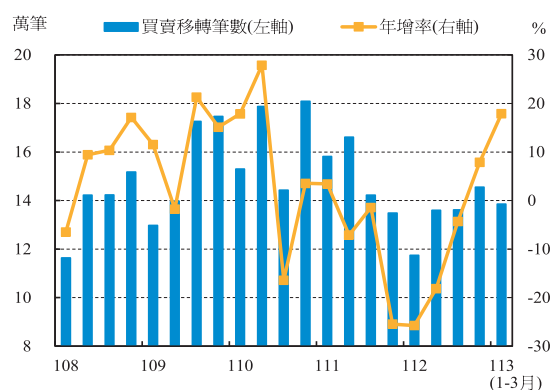
112年上半年，因政府2月發布「平均地權條例」部分修正條文⁵⁶，國內房市買氣觀望，加以比較基期較高，全國建物買賣移轉登記棟數續呈負成長，第1季與第2季年增率分別為-24.16%、-13.22%；惟8月新青安貸款施行後⁵⁷，民眾申貸踴躍，激勵購屋自住需求，加以台股走強、通膨壓力仍存，帶動置產投資需求，以及新屋交屋漸增且比較基期較低，第3季轉呈正成長，年增9.14%，第4季進一步升至18.94%；全年合計共30.7萬棟，年減3.50%(圖2-37)，六都中僅臺南市年增8.04%，其餘均呈負成長。

圖 2-37 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 2-38 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」。

113年第1季因民眾購屋信心回升及新屋交屋增加，全國建物買賣移轉登記棟數增至8.1萬棟，且因基期較低，年增率升至26.01%(圖2-37)；1至4月六都合計年增31.45%，其中臺南市年增38.12%最多，桃園市與高雄市增幅亦均逾30%。

土地交易方面，112年前3季因房市交易放緩，不動產業者調節土地庫存，加以1至8月出口衰退，廠商擴建廠房用地需求放緩，全國土地買賣移轉登記筆數均呈負成長，第4季隨房市交易升溫，年增率回升至7.89%(圖2-38)；惟全年仍年減11.02%，其中六都均呈負成長，以臺南市年減19.35%最多，桃園市及臺中

⁵⁶ 112年2月發布之「平均地權條例」修正條文，112年7月起施行，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。

⁵⁷ 新青安貸款方案重點，包括最高貸款額度由800萬元提高為1,000萬元，最長貸款年限延長為40年(含5年寬限期)；貸款利率之基準利率自111年3月23日起至115年7月31日止，減少調升0.125%，另自112年8月1日內政部住宅基金貸款利率補貼，其中至113年3月21日止，補貼0.25%，113年3月22日起至115年7月31日止，補貼0.375%，惟轉貸之借款人不適用。

市減幅亦逾10%。

113年初以來，隨房市交易升溫，不動產業者看好房市前景，加以基期較低，第1季全國土地買賣移轉登記筆數年增率遽升至17.90%(圖2-38)。

2. 不動產價格⁵⁸ 居高

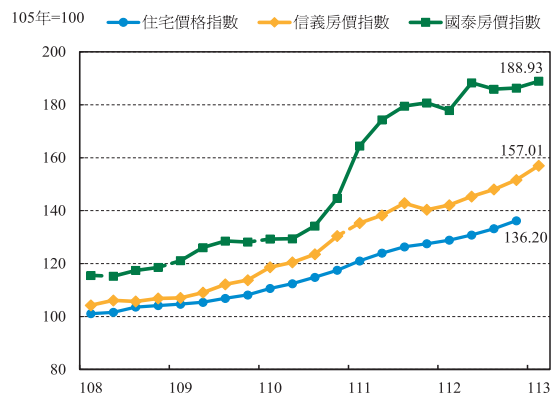
112年內政部住宅價格指數持續緩升，第4季升抵136.20新高(圖2-39)，年增率升為6.82%，結束連續五季下滑趨勢；六都指數亦均創新高，年增率則除臺南市縮小外，其餘均擴大。

112年國泰房價指數(新推案價格)於第2季升抵188.32高點後略降，至第3季為185.93。嗣後，因房市買氣回溫，113年第1季指數升為188.93，較上季上漲1.39%，年增率亦擴大為6.19%。113年第1季七大都會區中，新北市、桃園市與高雄市指數亦創新高，其餘則相對高點緩降；年增率除臺北市縮小外，其餘均擴大，以桃園市、新北市與臺中市逾10%較大。112年信義房價指數(成屋價格)逐季走升，113年第1季抵157.01高點(圖2-39)，年增率升為10.48%；七大都會區中除臺南市與新竹縣市以外，其餘指數亦均抵高點；年增率除臺南市與高雄市以外，其餘均逾10%。

3. 民眾購屋負擔增加

112年，隨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。其中，第4季房貸利率略降，惟因中位數房屋總價續漲，房貸負擔率升抵42.66%高點，較上季增加0.41個百分點，較上年同期增加2.41個百分點；其中，

圖 2-39 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. 信義房價指數於111年調整基期與標準房屋樣本，並回溯修正歷年各季指數。

3. 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。

⁵⁸ 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。

六都房貸負擔率均逾30%，以臺北市之67.22%負擔最為沉重，新北市與臺中市分別為56.01%及50.24%次之(圖2-40左)。112年全國房價所得比亦逐季走升至第4季之9.97倍高點，較上年同期增加0.36倍(圖2-40右)。

4. 核發建照大幅縮減，建築物開工總面積亦續減，待售新成屋擴增

112年上半年因房市交易低迷，業者保守推案，加以擴建廠房需求減少及同期基期偏高，全年核發建造執照總樓地板面積較上年大幅減少18.30%，其中住宅類及工商建築面積分別年減22.56%及12.56%。113年1至3月核發建造總樓地板面積續年減19.58%，其中住宅類與工商建築面積續年減27.26%及23.72%。

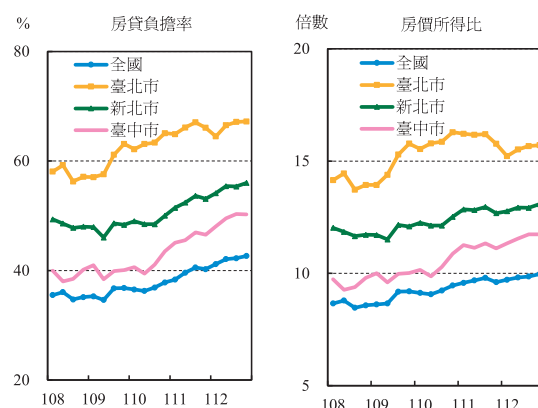
112年建築物開工總樓地板面積亦年減8.10%，其中住宅類因應小宅

化趨勢，面積年減14.83%，工商建築面積則微增0.19%；113年1至3月工商建築開工總樓地板面積雖年增15.18%，惟因住宅類仍年減29.22%，致總樓地板面積年減8.54%(圖2-41)。

隨近年建案陸續完工，112年核發使用執照總樓地板面積較上年續增11.29%，其中住宅類成長3.27%，工商建築面積則顯著增加29.92%；113年1至3月總樓地板面積續年增11.51%，主因住宅類面積大增38.44%，工商建築面積則年減17.30%。

根據內政部統計，待售新成屋自111年第1季起持續擴增，至112年第2季底

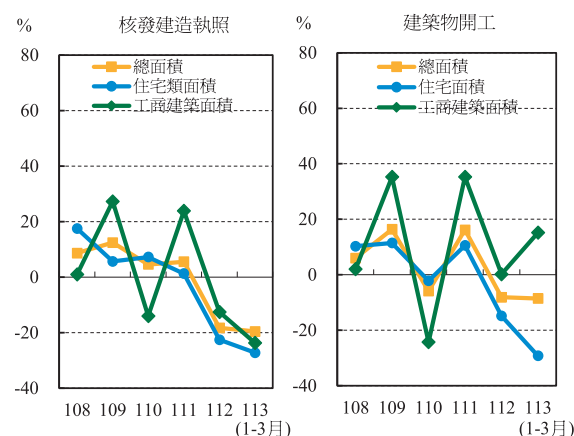
圖 2-40 房貸負擔率與房價所得比



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」。

圖 2-41 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」。

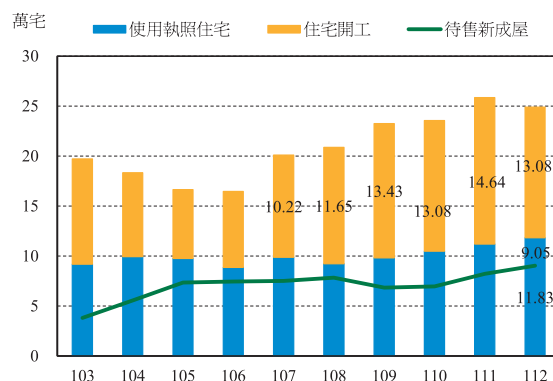
增至9.05萬宅；加以107年以來，每年住宅開工均逾10萬宅，112年達13.08萬宅(圖2-42)，在新住宅供給量大、價格居高且銷售率未明顯上升下，未來待售新成屋恐持續累增。

5. 建築貸款成長減緩，住宅貸款成長先降後回升，房貸利率隨本行升息而略升

112年8月起因新青安貸款帶動民眾購屋信心，五大銀行⁵⁹ 新承做購屋貸款顯著擴增，全年合計7,666億元，月平均承做金額約639億元，較上年增加8.40%。113年第1季五大銀行新承做金額續增2,382億元(圖2-43)，且因基期較低，年增幅擴大至68.25%；同季公股銀行青安貸款撥款金額達1,274億元，年增率為560.64%(圖2-44)。

利率方面，112年隨本行於112年3月調升政策利率，五大銀行新承做購屋貸款平均利率於5月升至2.101%高點；嗣後，隨五大銀行辦理青安貸款撥款金額銳增，且其利率較低而緩降至113年1月之2.073%後，復因3月本行調升政策利率，略升為2.086%(圖2-43)。

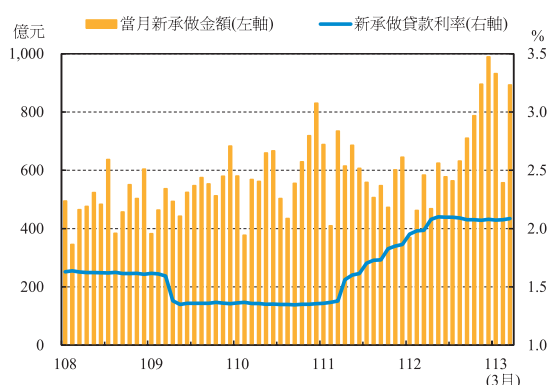
圖 2-42 新增住宅與待售新成屋



註：111年以前，待售新成屋稱為新建餘屋(待售)住宅，係內政部利用地籍資料、房屋稅籍住宅類資料與台電用電資料，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。112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。

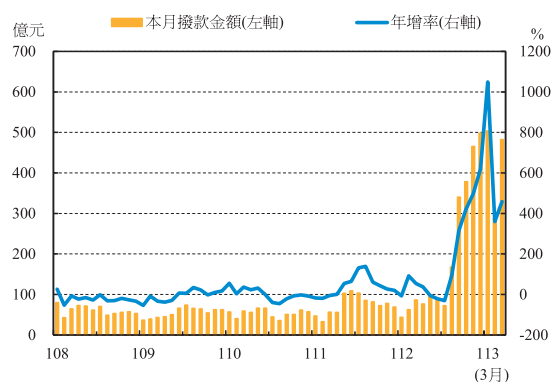
圖 2-43 五大銀行新承做房貸金額及利率



註：五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。

資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-44 公股銀行青安貸款撥款金額及年增率



資料來源：財政部國庫署「公股銀行辦理青年安心成家貸款統計」。

⁵⁹ 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。

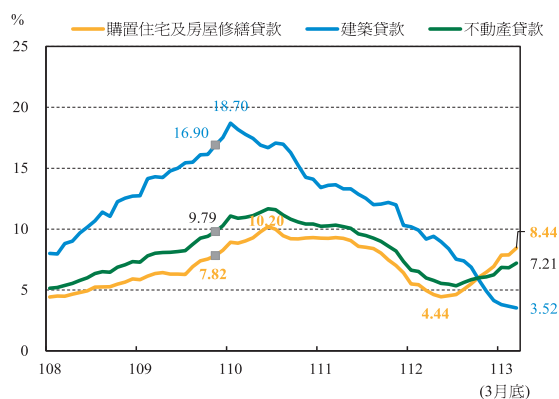
112年上半年房市交易降溫，全體銀行⁶⁰之不動產貸款(包括購置住宅及房屋修繕貸款、建築貸款)年增率大致逐月下降；下半年起，隨新青安貸款擴增(圖2-44)，帶動購屋自住買氣，加以民眾置產投資需求仍在，房市交易回溫，購置住宅及房屋修繕貸款餘額年增率回升，惟建築貸款因建商資金需求減少，年增率續降。113年3月底全體銀行不動產貸款及建築貸款年增率分別為7.21%、3.52%，均低於109年12月本行調整信用管制措施前水準(109年11月底分別為9.79%、16.90%)，惟購置住宅及房屋修繕貸款合計年增8.44%，高於109年11月底之7.82%(圖2-45)。

113年3月底不動產貸款餘額升抵13.52兆元，占總放款比率由112年底之37.29%略降至37.08%，惟仍高於111年底低點之36.83%(圖2-46)，主因112年臺灣出口衰退，銀行對製造業貸款成長減緩，致同期間總放款增幅走緩，惟民眾申貸購屋自住與置產需求仍在，加以新屋陸續完工交屋之分戶貸款增加，以及112年8月起新青安貸款施行，致不動產貸款餘額擴增。

6. 本行適時調整不動產貸款規範，銀行不動產貸款風險控管良好

隨本行賡續實施信用管制措施⁶¹，112年平均全體金融機構新承做購置住宅貸款之加權平均貸款成數⁶²為71.86%，略低於111年平均之72.41%；全體銀行

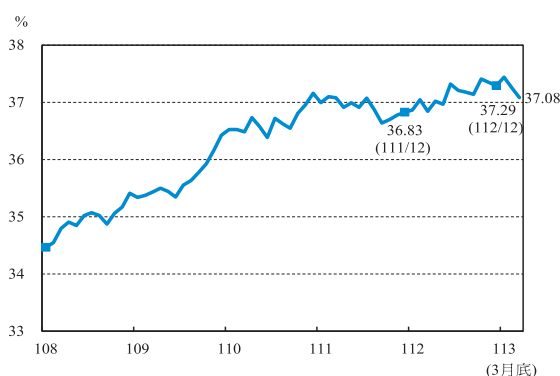
圖 2-45 住宅貸款、建築貸款及不動產貸款年增率



註：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。

資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

圖 2-46 銀行不動產貸款占總放款比率



註：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。

資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

⁶⁰ 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

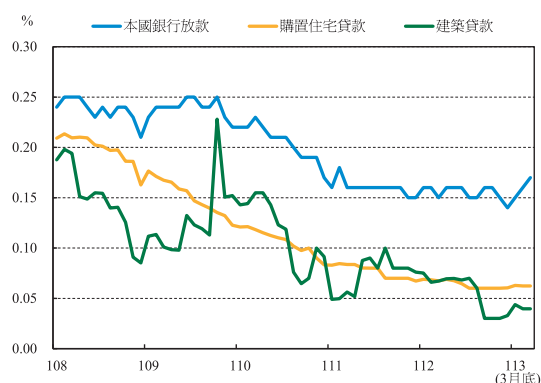
⁶¹ 本行112年6月修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，新增規範自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數上限為7成，並於6月16日起實施(詳本報告第肆章「本行促進金融穩定之措施」)。

⁶² 依據財團法人金融聯合徵信中心之購置住宅貸款統計。

新承做受限貸款平均成數均較本行「規範前」⁶³明顯下降，113年3月受限貸款之平均成數以自然人高價住宅貸款之36.14%最低。

此外，112年以來，本國銀行購置住宅貸款與建築貸款逾放比率均低於0.08%，113年3月底分別降為0.06%及0.04%，均低於整體逾放比率0.17%(圖2-47)。

圖 2-47 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與精進「健全房地產市場方案」相關措施，有助房地產市場穩健發展

政府109年12月推出「健全房地產市場方案」以來，本行與相關部會賡續精進相關措施。自109年12月起至今，本行已五度調整選擇性信用管制措施，並積極與金管會啟動不動產貸款專案金檢，督促銀行落實法規遵循，以加強不動產貸款風險控管，惟新青安貸款條件寬鬆，且相關貸款多採浮動利率計息，借款人將承受未來利率變動風險，加以寬限期屆期後，借款人還本付息壓力增加，若無力償還，恐影響金融機構資產品質，本行將密切留意後續發展情形，並積極提醒借款人留意相關風險。

此外，112年下半年以來，內政部施行「平均地權條例」部分修正條文，限制新建成屋與預售屋換約轉售，俾完善不動產市場機制。財政部亦持續修法防杜短期炒作與囤屋，於7月推出「房屋稅差別稅率2.0方案」，並於12月完成房屋稅條例修法，預計113年7月起施行，將加重持有多戶且未有效利用者的房屋稅負擔。同時，財政部督促地方政府調整房屋稅稅基，並加強查緝逃漏稅，均有助房地產市場穩健發展。然而，因健全房市措施多屬制度變革，政策成效需較長時間才會顯現，且部分權責涉及地方政府職掌，未來仍需中央與地方政

⁶³ 「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；自然人特定地區第2戶購屋貸款「規範前」資料係指112年1-5月資料。

府合作落實相關措施，持續完善相關制度，方能實現健全房地產市場穩健發展目標。

三、國內外總體環境之綜合評估

國際經濟金融方面，112年全球抑制通膨期間，經濟成長率僅小幅下滑，仍具韌性，但各國表現分歧；在市場對降息樂觀預期下，金融情勢轉趨寬鬆。展望113年，全球製造業及服務業景氣可望逐漸回溫，惟因地緣政治緊張與融資成本居高，加上美、歐央行貨幣政策動向仍具不確性，預期全球經濟成長將持平，通膨放緩但居高；主要央行貨幣政策走向、美國商業不動產授信品質惡化、中國大陸房市、股市及地方政府債務居高問題，以及地緣政治風險持續升溫，均為全球金融穩定帶來風險。

國內總體環境方面，112年經濟成長減緩，通膨率維持緩步回降趨勢；外匯存底充裕，償付外債能力佳，政府財政雖有赤字，但債務下降，且遠低於國際警戒水準，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。上市櫃公司整體營收縮減，主要產業獲利能力多呈下滑，惟整體財務槓桿程度持續改善，且短期償債能力尚佳。家庭部門借款餘額持續成長，且短期償債壓力略增，但擁有龐大淨資產，財務體質尚稱健全，惟應密切注意部分負債程度較高家庭之還款能力變化。不動產市場交易回增且價格居高，民眾購屋負擔增加，但不動產貸款之逾放比率仍低，風險控管尚屬良好，惟應關注新青安貸款之借款人對未來利率變動風險之承受能力，以及寬限期屆滿後，對金融機構資產品質之影響。

整體而言，在主要央行貨幣政策走勢不確定性仍高及地緣政治衝突升溫下，全球經濟下行風險及金融市場波動加劇，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。

