

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

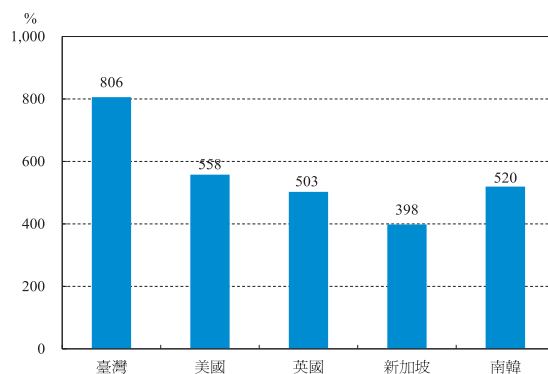
112年底家庭部門在金融機構借款⁵⁴ 之逾期比率由去年底之0.12%略升至0.13%，惟仍處低點。其中購置不動產借款之逾期比率續降至0.07%(圖2-36)之歷史低點，家庭部門借款之信用品質佳。

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

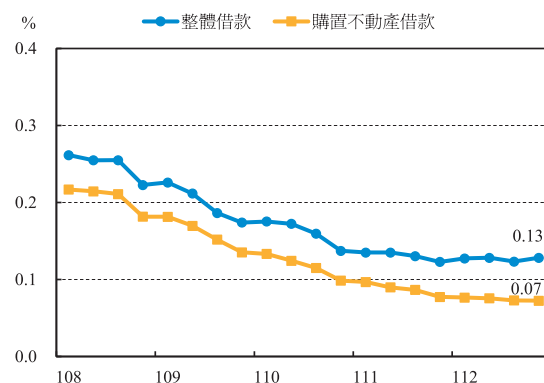


註：1. 含家庭及非營利團體之淨資產。

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。

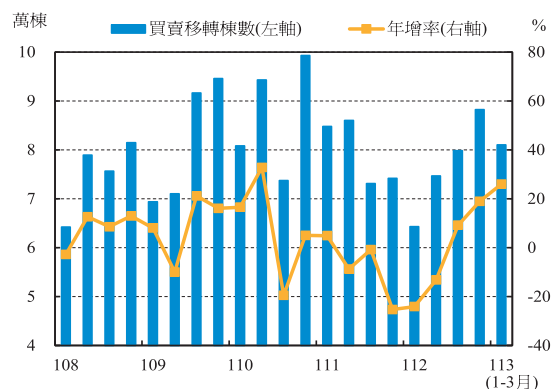
⁵⁴ 採用金融聯合徵信中心所統計各金融機構對個人之放款，惟不包含本國銀行海外分行資料。

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

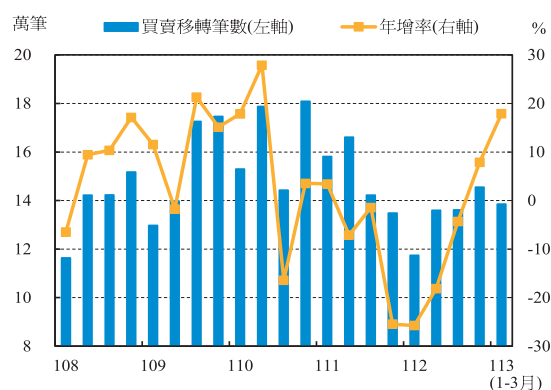
112年上半年，因政府2月發布「平均地權條例」部分修正條文⁵⁶，國內房市買氣觀望，加以比較基期較高，全國建物買賣移轉登記棟數續呈負成長，第1季與第2季年增率分別為-24.16%、-13.22%；惟8月新青安貸款施行後⁵⁷，民眾申貸踴躍，激勵購屋自住需求，加以台股走強、通膨壓力仍存，帶動置產投資需求，以及新屋交屋漸增且比較基期較低，第3季轉呈正成長，年增9.14%，第4季進一步升至18.94%；全年合計共30.7萬棟，年減3.50%(圖2-37)，六都中僅臺南市年增8.04%，其餘均呈負成長。

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

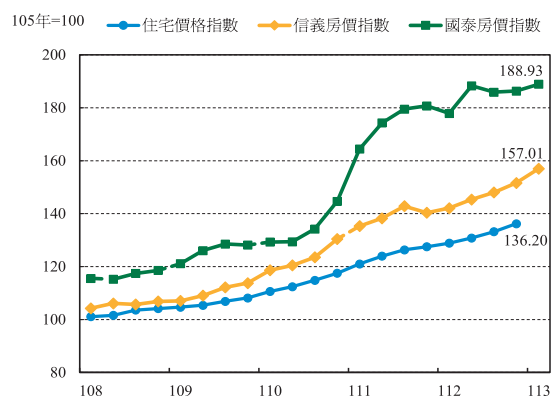
112年內政部住宅價格指數持續緩升，第4季升抵136.20新高(圖2-39)，年增率升為6.82%，結束連續五季下滑趨勢；六都指數亦均創新高，年增率則除臺南市縮小外，其餘均擴大。

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

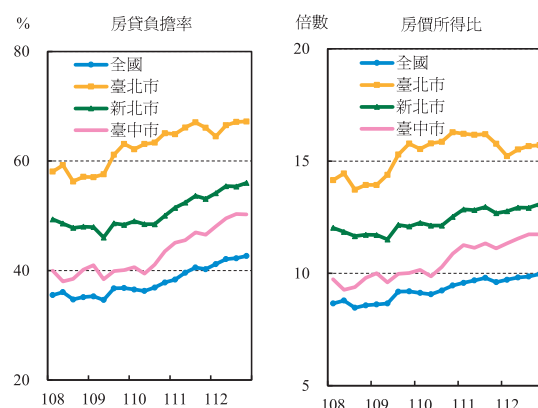
112年上半年因房市交易低迷，業者保守推案，加以擴建廠房需求減少及同期基期偏高，全年核發建造執照總樓地板面積較上年大幅減少18.30%，其中住宅類及工商建築面積分別年減22.56%及12.56%。113年1至3月核發建造總樓地板面積續年減19.58%，其中住宅類與工商建築面積續年減27.26%及23.72%。

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

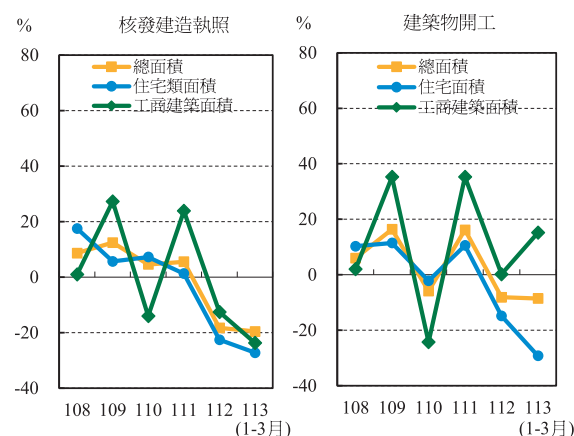
圖 2-40 房貸負擔率與房價所得比



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」。

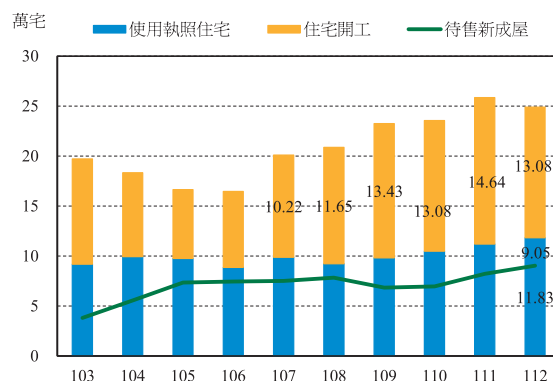
增至9.05萬宅；加以107年以來，每年住宅開工均逾10萬宅，112年達13.08萬宅(圖2-42)，在新住宅供給量大、價格居高且銷售率未明顯上升下，未來待售新成屋恐持續累增。

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)。

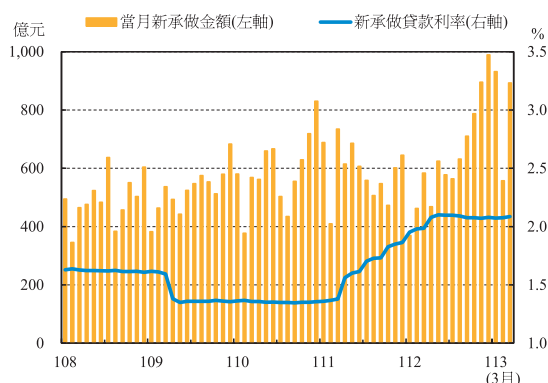
圖 2-42 新增住宅與待售新成屋



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。

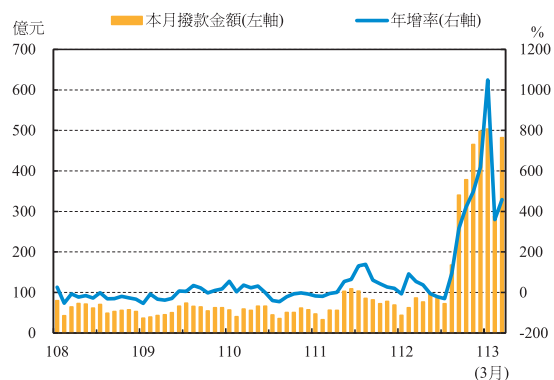
圖 2-43 五大銀行新承做房貸金額及利率



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。

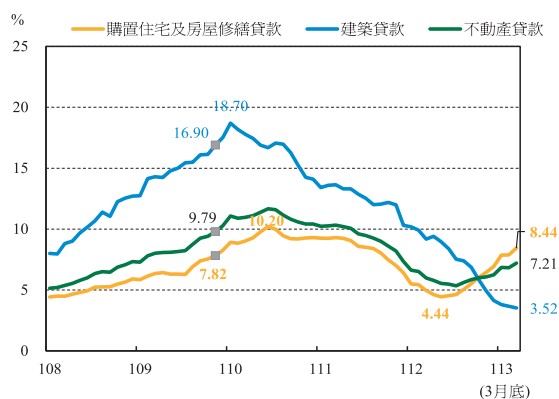
112年上半年房市交易降溫，全體銀行⁶⁰之不動產貸款(包括購置住宅及房屋修繕貸款、建築貸款)年增率大致逐月下降；下半年起，隨新青安貸款擴增(圖2-44)，帶動購屋自住買氣，加以民眾置產投資需求仍在，房市交易回溫，購置住宅及房屋修繕貸款餘額年增率回升，惟建築貸款因建商資金需求減少，年增率續降。113年3月底全體銀行不動產貸款及建築貸款年增率分別為7.21%、3.52%，均低於109年12月本行調整信用管制措施前水準(109年11月底分別為9.79%、16.90%)，惟購置住宅及房屋修繕貸款合計年增8.44%，高於109年11月底之7.82%(圖2-45)。

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

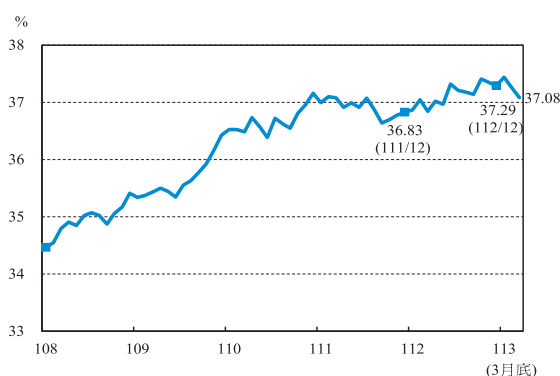
圖 2-45 住宅貸款、建築貸款及不動產貸款年增率



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。

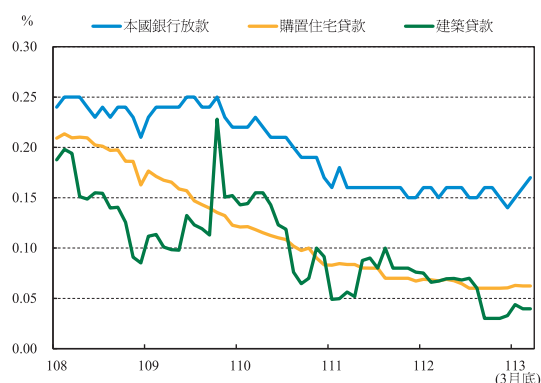
⁶¹ 本行112年6月修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，新增規範自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數上限為7成，並於6月16日起實施(詳本報告第肆章「本行促進金融穩定之措施」)。

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。