

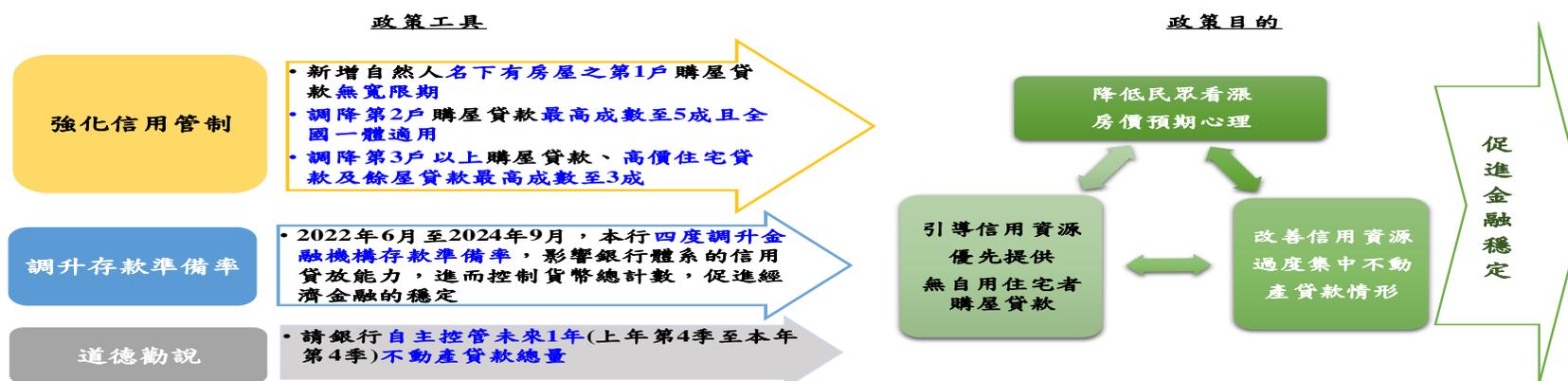
三、央行廣續精進不動產貸款管制之說明

鑑於 2023 年下半年來，國內房市交易升溫，全體銀行不動產貸款成長加速，不動產貸款集中度¹ 1 居高不下，本行於上(2024)年 8 月請銀行於未來 1 年(上年第 4 季至本(2025)年第 4 季)自主控管不動產貸款總量，並於 9 月第七度調整不動產貸款規範措施，近月成效逐漸顯現。惟因本年 1 月底銀行不動產貸款占總放款比率仍居高，且個人、不動產業及營建工程業週轉金貸款均大幅成長。經本行與金管會金檢發現，確有部分借款人與不動產業者透過申貸週轉金貸款規避本行信用管制規定之缺失情形，本行將持續與金管會合作加強金檢，督促金融機構落實遵循本行信用管制規定，俾強化相關政策成效。

(一) 上年 9 月本行強化不動產貸款管制措施後，近月成效逐漸顯現

1. 上年 8 月本行請銀行自主控管未來 1 年內不動產貸款總量，並於 9 月強化選擇性信用管制措施及搭配調升存款準備率，主要目的在於透過加強貨幣信用之數量管制，降低民眾看漲房價預期心理，並引導信用資源優先提供無自用住宅者購屋貸款，以及改善信用資源過度集中不動產貸款情形(圖 1)。

圖 1 本行信用管制工具與政策目的示意圖



資料來源：本行整理

¹ 不動產貸款集中度係指全體銀行不動產貸款餘額(=購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款)占總放款餘額比率。

2. 上年 10 月以來，本行強化信用管制措施成效逐漸顯現。

(1) 房市交易降溫，房價漲勢減緩，民眾看漲房價預期心理下降。

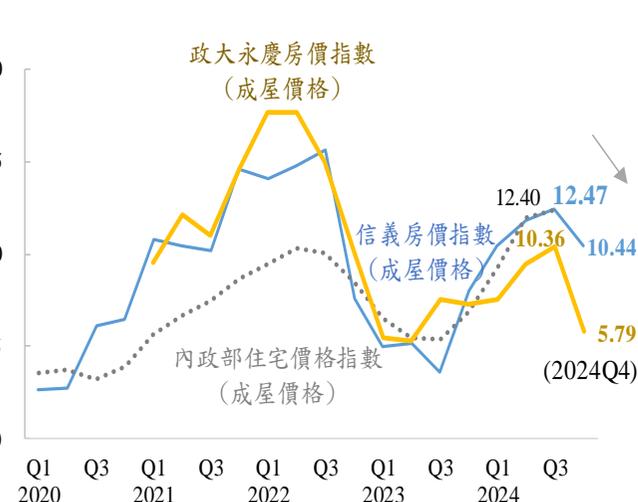
- **房市交易量明顯減少**：上年 10 月起全國建物買賣移轉登記棟數轉呈負成長，第 4 季年減 10.00%，本年 1 月續減 40.31% (圖 2)；1 至 2 月六都合計則年減 25.10%。
- **房價漲勢減緩**：上年第 4 季信義房價指數與政大永慶房價指數年漲幅均縮小(圖 3)，本年 1 月清華安富全國與 16 個縣市房價指數年增率亦下滑，其中 9 個縣市呈負成長，且六都中台北市與高雄市房價指數連續 3 個月下滑。
- **看漲房價預期心理下降**：房仲業者(如信義房屋、永慶集團)調查民眾對未來房價看法結果，均顯示民眾對本年第 1 季房價看漲比率較對上年第 3 季看法明顯下降(圖 4)。

圖 2 全國建物買賣移轉棟數及年增率



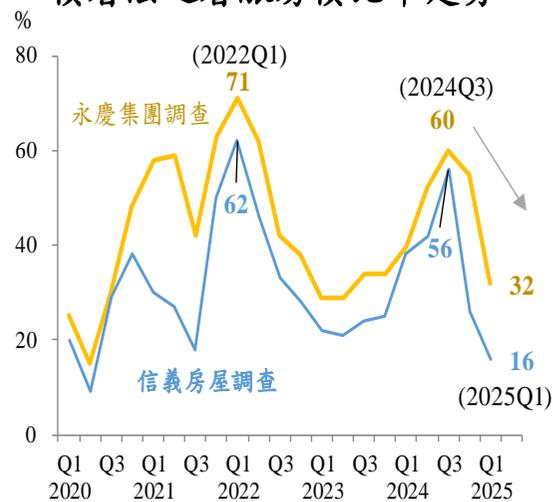
資料來源：內政部「內政統計月報」

圖 3 房價指數年增率走勢



註：內政部住宅價格指數最新資料至 2024 年第 3 季。
資料來源：內政部不動產資訊平台、信義不動產評論、永慶房產集團屋網站

圖 4 房仲業調查民眾對未來房價看法之看漲房價比率走勢

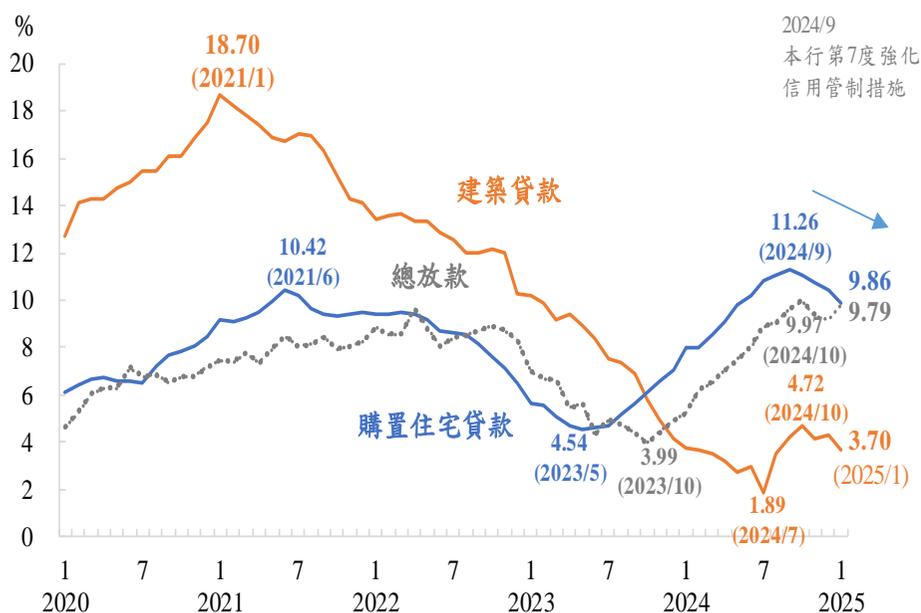


註：因房仲業係調查民眾對下 1 季房價之看法，本圖時點(X 軸)係對應調查時點之下 1 季。
資料來源：信義房屋、永慶房產集團網站

(2) 全體銀行購置住宅貸款餘額及建築貸款餘額成長均減緩，且銀行信用資源優先提供無自用住宅者。

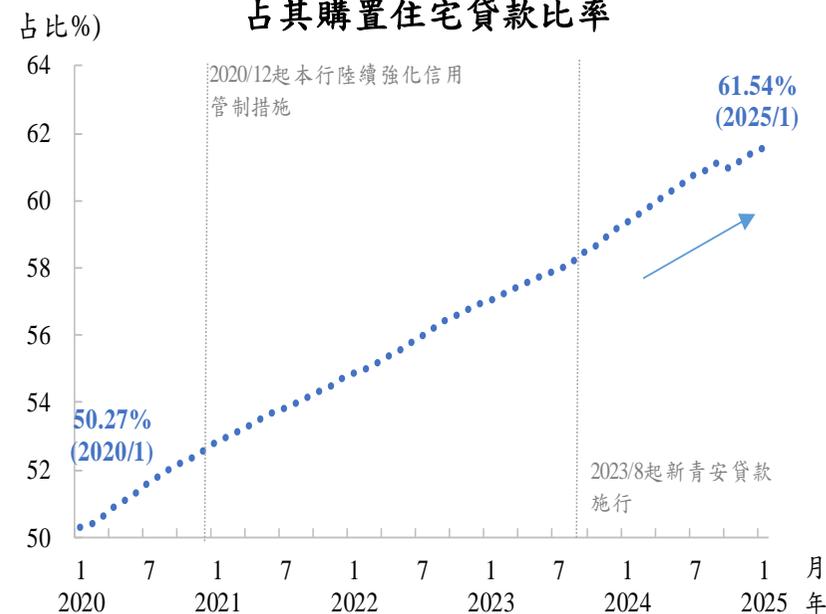
- 全體銀行購置住宅貸款餘額年增率由上年9月底之11.26%高點下降，本年1月底為9.86%；建築貸款餘額年增率亦由上年10月底之4.72%回降，本年1月底為3.70% (圖5)。
- 依金管會統計，本國銀行無自用住宅民眾購屋貸款餘額占購置住宅貸款餘額比率續升至本年1月底之61.54% (圖6)。

圖5 全體銀行不動產貸款餘額與總放款餘額年增率



資料來源：本行「金融統計月報」

圖6 本國銀行無自用住宅民眾購屋貸款占其購置住宅貸款比率



資料來源：金管會單一申報窗口資料，本行計算

(3) 上年 7 月起全體銀行不動產貸款²占總放款比率逐漸緩降，本年 1 月底由上年 6 月底之 37.61%降至 37.12%(圖 7)。

- 上年第 4 季，多數本國銀行達成其自訂「不動產貸款具體量化改善方案」控管目標，有助改善不動產貸款集中情形。
- 本年 1 月底本國銀行辦理住宅建築及企業建築放款比率(銀行法第 72 條之 2 比率)³由上年 9 月底之 26.82%高點降為 26.44%⁴，主因隨本行強化信用管制，銀行授信審理趨嚴，加以銀行存款擴增所致(圖 8)。

圖 7 全體銀行不動產貸款餘額占總放款餘額比率



資料來源：本行「金融統計月報」

圖 8 本國銀行銀行法第 72 條之 2 比率



資料來源：金管會單一申報窗口資料，本行計算

² 全體銀行不動產貸款係指購置住宅貸款、房屋修繕貸款、建築貸款之合計數。

³ 銀行法第 72 條之 2 比率=(住宅建築及企業建築放款餘額)/(放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和)，該指標亦是觀測銀行不動產貸款集中度指標，惟其含有多項免計入分子項目。

⁴ 另本年 1 月底該比率逾 27%之家數(不含土銀)由上年 11 月底之 15 家降至本年 1 月底之 11 家，顯示銀行辦理不動產貸款空間緊縮問題略緩解。

(4)本行不動產貸款規範實施迄今，相關**受限貸款之成數下降，利率上升**(表 1)。

- 2020 年 12 月以來，隨本行七度調整不動產貸款規範，並**陸續調降購地貸款、多戶購屋貸款及購置高價住宅貸款等貸款之成數上限，本年 1 月底本國銀行辦理受限貸款之成數均遠低於規範前水準。**
- 在國內銀行**落實風險定價原則**⁵，以及本行採取七波信用管制下，現行銀行**不動產放款利率已呈現差異化，且規範後加權平均利率均較規範前上升**(表 1)。

表 1 本國銀行辦理受限貸款情形

受限貸款項目		貸款成數			貸款利率			
		規範前 (主要 2020/1~9)	規範後 (2025/1)	本行規範 上限	規範前 (主要 2020/1~9)	規範後區間 (2024/12~ 2025/1)	規範後 加權平均 (2024/12~ 2025/1)	
購置住宅貸款	公司法人	63.97	29.88	30	1.54	2.58 ~ 3.38	2.89	
	自然人	第 1 戶	無資料	73.38	未規範	無資料	2.19 ~ 3.35	2.53
		第 2 戶	77.16	48.96	50	2.31	2.48 ~ 3.73	2.86
		第 3 戶以上	63.97	29.85	30	1.54	2.75 ~ 4.23	3.04
		高價住宅	71.00	28.62	30	1.57	2.60 ~ 3.50	2.76
購地貸款		69.19	48.38	50	1.78	2.50 ~ 4.00	3.08	
餘屋貸款		51.03	22.37	30	1.82	3.21 ~ 4.91	3.68	

註：1.「規範前」主要係本行 2020 年 11 月邀請 14 家參與座談銀行所報送 2020 年 1 至 9 月資料；自然人購置高價住宅貸款「規範前」係 2012 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」係 2023 年 1 至 5 月本行統計自然人特定地區第 2 戶購屋貸款成數資料。

2. 工業區閒置土地抵押貸款自 2021 年 11 月以來無新撥款資料。

資料來源：本行業務局

⁵ 1989 年國內利率自由化之後，本行不再規定銀行放款利率上、下限。目前銀行放款利率，係由各銀行考量自身之資金成本、預期風險損失等因素後訂定。本行曾分別於 2021 年 5 月及同年 10 月邀集 36 家本國銀行召開會議，請銀行辦理不動產抵押貸款業務應落實風險定價原則。

(二) 近年隨房市榮景，建築貸款餘額用於週轉金擴增，且個人與不動產業週轉金貸款快速成長

- 近年隨不動產業者推案擴增，並積極推動都市更新與危老重建案件，本國銀行建築貸款餘額用於週轉金明顯擴增⁶。
 - 隨大量建案動工，建築貸款餘額⁷於上年10月底升抵3.46兆元高點後回降，本年1月底仍達3.43兆元，年增3.70%，主因興建房屋用途增幅居高，以及週轉金用途成長加速，本年1月底分別年增12.86%與8.90%(圖9左圖)。
 - 本國銀行建築貸款用途分配而言，上年初以來，用於購地占比走低，本年1月底為53.38%；興建房屋用途占比則走升至本年1月底之27.49%；週轉金用途占比升至上年12月底19.59%高點後，本年1月底略降為19.14%(圖9中圖)。
 - 若就本年1月底與2023年底比較之建築貸款變動額觀察，以用於興建房屋與週轉金增額均逾640億元較多；變動率亦以用於興建房屋增幅(14.35%)及週轉金增幅(9.48%)較大(圖9右圖)。

圖9 本國銀行建築貸款用途別



⁶ 近月本行檢視本國銀行辦理建築貸款用途別統計，發現有部分銀行建築貸款以週轉金用途為主(占比均高於40%)，異於其他銀行建築貸款以購地或興建房屋等用途為主。

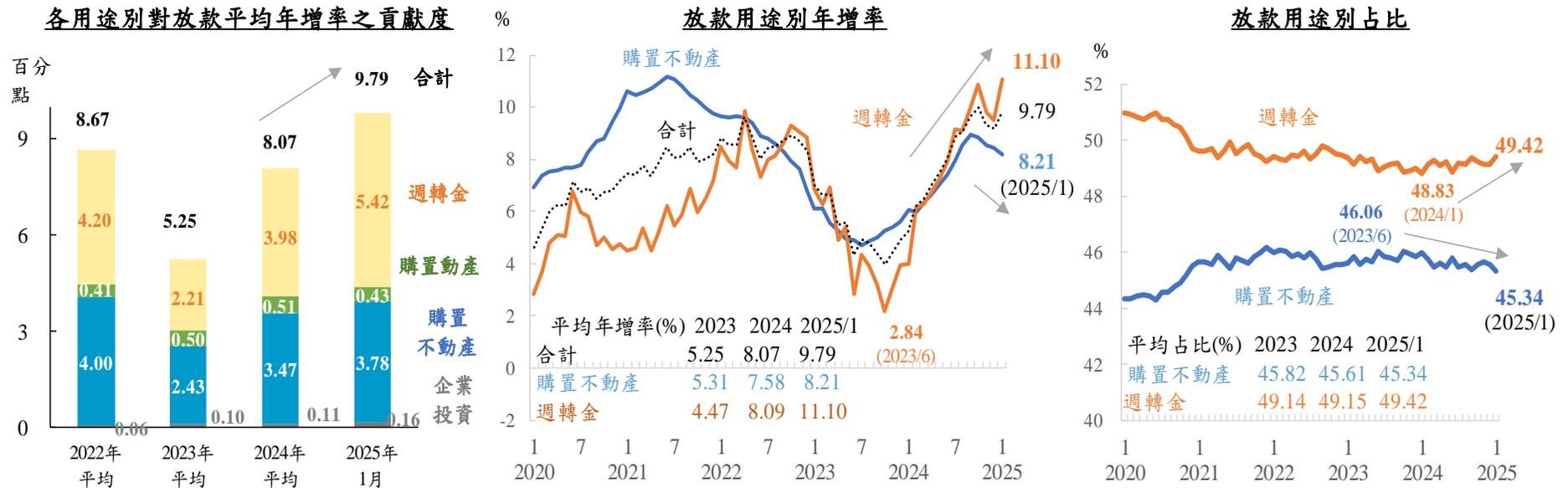
⁷ 建築貸款係指銀行對借款人因承作興建房屋投資所辦理之購地、興建房屋及週轉金等類貸款。

2. 就全體銀行放款用途⁸觀察，近年全體銀行放款資金用於週轉金與購置不動產均大幅成長。

— 2023 年下半年來，隨國內景氣復甦，房市交易升溫，台股走強，全體銀行放款年增率由 2023 年平均 5.25% 升為本年 1 月底之 9.79%(圖 10 中圖)，主因週轉金與購置不動產之貢獻分別由 2.21 個百分點與 2.43 個百分點，升至 5.42 個百分點與 3.78 個百分點(圖 10 左圖)，主要反映：

- (1) 2023 年下半年來，全體銀行放款用於週轉金之年增率走高，本年 1 月底升為 11.10%；購置不動產貸款年增率則隨本行強化信用管制措施，房市交易降溫，由上年 9 月底之 8.93% 略降至本年 1 月底之 8.21%(圖 10 中圖)。
- (2) 全體銀行放款用途長期以週轉金與購置不動產為主，隨近年來週轉金貸款成長加速，本年 1 月底占總放款比率由上年 1 月底之 48.83% 升為 49.42%；購置不動產貸款占比則由 2023 年 6 月底之 46.06% 高點降為 45.34%(圖 10 右圖)。

圖 10 全體銀行放款用途別對平均年增率之貢獻度、放款用途別年增率與占比



資料來源：本行經濟研究處(最新資料至 2025/1)，本行計算

⁸ 依本行金融統計定義分類，全體銀行放款用途別，包括購置不動產、購置動產、企業投資及週轉金四類。

3. 進一步就全體銀行行業別週轉金貸款觀察，本年 1 月底全體銀行週轉金貸款年增 11.10%，主要反映 2023 年下半年來，隨房市升溫，全體銀行對個人及民營不動產業週轉金貸款快速成長：

(1) 本年 1 月底全體銀行對個人及民營不動產業之週轉金貸款年增率分別升至 15.78% 及 13.62%，對民營營造工程業之週轉金貸款年增率自上年 7 月起緩降至本年 1 月底之 9.26%，惟增幅仍大(圖 11 左圖)。

(2) 就行業別週轉金貸款占比而言，本年 1 月底，個人週轉金貸款占比由 2023 年之 35.22% 升為 37.92%；民營不動產業占比亦由 2023 年之 3.03% 升為 3.16%(圖 11 右表)。

圖11 全體銀行對個人、民營不動產業及營造工程業之週轉金貸款年增率與占比

行業別週轉金貸款年增率



註：民營企業含製造業、營造工程業、不動產業等 13 種行業。

資料來源：本行經濟研究處(最新資料至 2025 年 1 月底)

占全體銀行週轉金貸款比率

	2023年平均	2024年平均	2025年1月
合計	100.00	100.00	100.00
民營企業	51.47	51.24	50.70 ↓
營造工程業	1.65	1.69	1.65
不動產業	3.03	3.09	3.16 ↑
個人	35.22	37.00	37.92 ↑

(三) 近期本行加強專案金檢，發現有以週轉金貸款規避本行信用管制措施情形

1. 為配合行政院「健全房地產市場方案」與本行七度調整信用管制措施，本行加強辦理金融機構之不動產貸款業務專案金檢，以督促金融機構落實遵循本行規範，並強化其不動產授信風險管控。

(1) 賡續依場外監控結果派員辦理檢查

2020 年 12 月本行實施選擇性信用管制措施以來，為瞭解金融機構遵循情形，每月均請其申報各項不動產抵押貸款之統計報表，進行場外監控，若發現金融機構承作受限貸款統計資料有異常變化或欠合理，即派員辦理專案金檢。

(2) 2021 年起，本行加強辦理有關金融機構辦理不動產抵押貸款業務專案金檢：

- **專案金檢次數**：2021 年至本年 2 月底止，專案金檢次數共計達 170 次。
- **專案檢查對象**：包括銀行、信用合作社、農漁會信用部、壽險公司、中華郵政公司壽險處及票券公司。
- **專案金檢重點**：包括：
 - 受檢機構辦理購置住宅、購地、餘屋及工業區閒置土地抵押等各項貸款之核貸條件(如貸款成數、寬限期等)，有無違反「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」及其問與答等情形⁹。
 - 另為避免借款人藉由跨行匯款轉帳使承貸銀行無法追查貸款資金流向，以規避本行規定，本行亦查核金融機構辦理不動產貸款後之資金流向，如有發現不符原訂授信用途者，均請承貸金融機構檢討改善。
 - 此外，亦針對不動產相關之特定議題進行專案查核，例如不動產貸款集中度、不動產貸款利率訂價情形、購地貸款久未動工情形與其成因等，以利本行滾動檢討與調整。

⁹ 例如，購屋(地)貸款加計週轉金貸款致超逾貸款成數上限，或有違以其他名目額外增加貸款等規避行為。

2. 鑑於銀行週轉金貸款加速成長，近期本行**加強檢查**金融機構有無**以週轉金貸款規避本行不動產貸款規範情形**，並積極查核相關貸款之資金用途與流向，**發現**金融機構之**主要缺失樣態**如表 2：

表 2 本行專案金檢發現週轉金貸款規避本行規定之主要缺失樣態

缺失類型	缺失態樣
週轉金貸款 用於購屋/購地	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 除購屋/購地貸款外，另以投資理財或營運週轉等名義申貸週轉金貸款，資金流向支付該筆房地價款，兩者合計之貸款成數超過法定上限。 ➢ 以既有房屋轉增貸週轉金貸款，但資金用於購屋，未改以購屋貸款承作，致新購房屋得規避第 2 戶貸款限制。
增貸週轉金貸款以償還原房貸	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 增貸週轉金以償還第 1 戶房貸，使聯徵中心無房貸紀錄，以規避新購房屋適用第 2 戶貸款限制。
週轉金貸款以 支付購屋貸款本息	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 利用週轉金貸款或透支額度所取得資金，以支付購屋貸款之每期還本付息金額，形同變相給予寬限期。

資料來源：本行金融業務檢查處

(四)本行持續積極檢視銀行自主控管不動產貸款總量情形，督促其落實自訂之具體改善方案

1. 本行考量各銀行資產規模、營運特性有所不同，**上年 8 月間請各銀行依據自身經營情況**，在不影響無自用住宅民眾購屋、都更、危老重建等融資需求下，**提出「不動產貸款具體量化改善方案」**，並給予**1 年調整期**(上年第 4 季至本年第 4 季)，提供銀行足夠彈性，**按季逐漸改善不動產集中度**，本行亦**按季檢視其改善情形**。
2. **上年第 4 季，多數銀行均達成其「不動產貸款具體量化改善方案」之自訂控管目標**，少數未達自訂目標之銀行，**本行請其說明原因及改善方案**，並促請銀行配合**落實貸款利率定價差異化**機制及**引導信用資源至不動產以外之實質產業**(表 3)。
3. 本年以來，**本行持續積極檢視銀行自主控管不動產貸款總量情形**，俾督促其落實執行自訂之具體改善方案。

表 3 2024 年第 4 季 34 家本國銀行執行不動產貸款具體量化改善方案情形

未達自訂目標之主要原因	本行促請銀行配合辦理事項
<p>(1) 未達目標原因多屬季節性因素。例如，逢年底大型企業客戶因應財報結算而減少銀行借款，致集中度分母項之「其他放款餘額」低於目標值；逢年底交屋旺季，整批分戶房貸案件增加，以及已核貸案件陸續排撥，使分子項之「不動產貸款餘額」高於目標值。</p> <p>(2) 銀行承諾將增加承作不動產貸款以外之其他放款，以及持續監控不動產貸款之撥款及還款情形，致力達成本年第 1 季至第 4 季控管目標。</p>	<p>(1) 除將信用資源優先支應無自用住宅民眾之購屋需求外，針對受本行管制之第 1 戶、第 2 戶、第 3 戶以上購屋貸款之借款人，落實貸款利率定價差異化之機制，以避免投資或投機炒作房市。</p> <p>(2) 請銀行善盡企業社會責任，協助經濟成長，將信用資源亦引導至不動產以外之實質產業，促進國內產業均衡發展。</p>

資料來源：本行業務局

(五) 結語

1. 隨本行上年 9 月強化不動產貸款管制措施，**近月成效逐漸顯現**。民眾看漲房價預期心理下降，購置住宅貸款與建築貸款成長減緩，且信用資源優先支應無自用住宅民眾購屋，銀行不動產貸款集中度略降。
2. 然而，由於銀行不動產貸款占總放款比率仍居高，且**個人、不動產業**及營建工程業**週轉金貸款均大幅成長**。近期**本行專案金檢發現**，有**部分**借款人與不動產業者透過申貸週轉金貸款規避本行信用管制規定之**缺失情形**。
3. **去年底金管會**已將本國銀行、信用合作社、票券金融公司**新增**「**建商週轉金**移做建築使用之合理性」、「**餘屋貸款資金用途與流向之控管**」**列入本年檢查重點之一**；本行亦已將銀行**辦理購屋貸款與房屋抵押貸款轉增貸之週轉金貸款**列為**檢查重點**，包括：
 - (1) 相關貸款資金是否流向**購置其他不動產**，合計貸款成數有無超過法定上限；
 - (2) 是否利用貸款資金**清償原有購屋貸款**，俾新購房屋免受第 2 戶購屋貸款條件限制；
 - (3) **有無重新鑑價提高貸款金額或延長寬限期**，違反本行規定；
 - (4) **必要時辦理跨行資金流向之檢查**，避免借款人利用銀行不易跨行追查而規避本行規定。
4. 為達成本行不動產信用管制措施目標，**未來**本行不動產信用管制措施：
 - (1) 在道德勸說方面，本行將**持續審視各銀行自主管理不動產貸款每季具體改善方案執行情形**，並督促其**積極落實差異化利率訂價**制度，以加強不動產貸款風險控管，並避免借款人投機炒作房市。
 - (2) **本行將與金管會加強合作**，積極辦理**有關不動產貸款金檢**，並**要求**銀行**落實本行規定及改善缺失**。
 - (3) 未來本行仍將持續檢視不動產貸款情形與本行管制措施之執行成效，並密切關注房地產相關政策對房市的可能影響，**適時調整相關措施內容**，以促進金融穩定及健全銀行業務。