

三、本行貨幣政策相關議題之說明

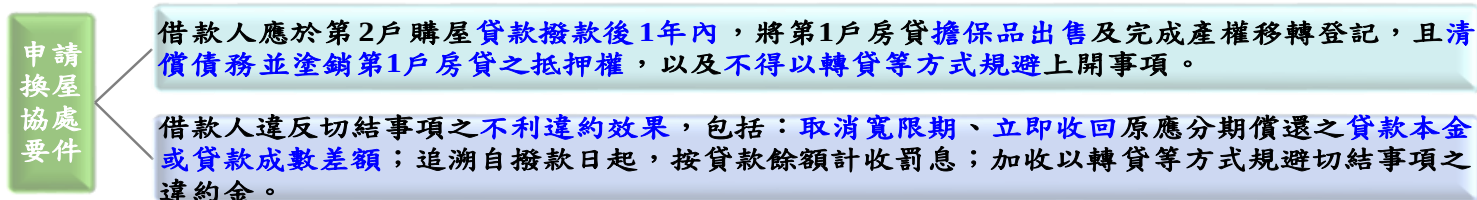
議題一：本行信用管制措施對換屋族之貸款需求影響有限

近期隨房市交易降溫，部分論者與媒體報導反應「因本行**強化信用管制措施**，換屋族**貸款困難，影響換屋**」、「**本行要求銀行維持不動產貸款總額度不變**，只用舊貸清償額度承做新房貸」，以及「因新台幣升值，以新台幣表示的外匯存款帳面價值減少，恐影響銀行承做不動產貸款」等情形。經查，本(114)年以來，銀行**購置住宅貸款與不動產貸款餘額持續成長**；民眾反應有**換屋貸款困難案件不多，且銀行表示1年換屋期限尚屬合理**。茲說明如次：

(一)本行調整信用管制規定已兼顧實質換屋自住者資金需求，提供適當協處措施

1. 媒體報導指稱「本行強化信用管制措施導致民眾**貸款困難影響換屋**」；實際上，**一般家戶自住房屋不會頻繁換屋¹**；為顧及民眾**實質換屋自住者之資金需求**，本行自**112年6月起提供換屋協處措施**。
 - (1) 依本行現行規定，換屋族**尚有1筆未償還貸款**才會受貸款**成數上限與無寬期**限制；惟若**符合換屋協處措施要件**(圖1)，即可**不受本行貸款規範限制**。
 - (2) 根據聯徵中心統計，在上(113)年9月本行調降自然人第2戶購屋貸款**上限至5成**規定以前，上年上半年，**同一借款人新申貸2筆**購置住宅貸款**成數中位數即在5成左右**，本行規範**並未過度嚴苛**。

圖1 民眾申請本行換屋協處要件

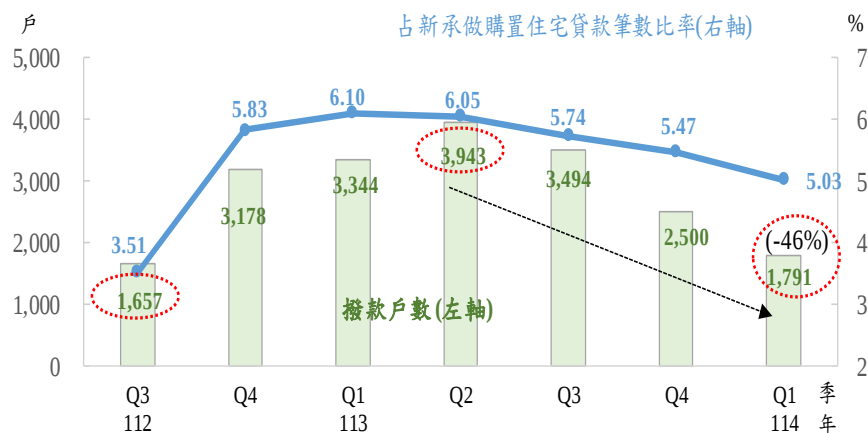


資料來源：本行業務局

¹ 根據財政部綜合所得稅申報核定統計，民眾申請重購自宅戶數自109年4,142戶逐年下降至111年3,598戶；重購自宅戶數相對住宅買賣筆數比率由106年之3.04%逐年下降至111年之2.49%，顯示一般換屋自住需求有限。

2. 另有媒體報導指稱「本行要求銀行維持不動產貸款總額度不變，只用舊貸清償額度承做新房貸」，以及「近期新台幣升值，以新台幣表示的外匯存款帳面價值減少，恐影響銀行後續承做新台幣放款」等情形，上述說法可能係不了解本行選擇性信用管制措施及各銀行自主控管不動產貸款總量的管理方式。
- (1) 上年 8 月以來，本行督促銀行自主控管不動產貸款總量，係由各銀行衡酌自身經營情況，自行訂定 1 年內(上年第 4 季至本年第 4 季)改善不動產貸款總量之控管目標，本行並未要求各銀行維持不動產貸款總額度不變。
- (2) 本行選擇性信用管制措施及銀行自主控管不動產貸款總量所觀測的不動產貸款集中度指標，係以「總放款」為分母項的計算基礎，新台幣升值對銀行不動產貸款總量管制影響亦有限(詳專欄)。
3. 實際上，儘管上年 9 月以來，隨房市交易降溫，本國銀行第 2 戶購屋貸款撥款戶數逐季下降至本年第 1 季之 1,791 戶，惟仍高於 112 年第 3 季之 1,657 戶(圖 2)。本年 5 月底全體銀行購置住宅貸款與不動產貸款仍分別年增 8.0% 與 6.6%(圖 3)，多數銀行不動產貸款與購置住宅貸款仍持續成長。

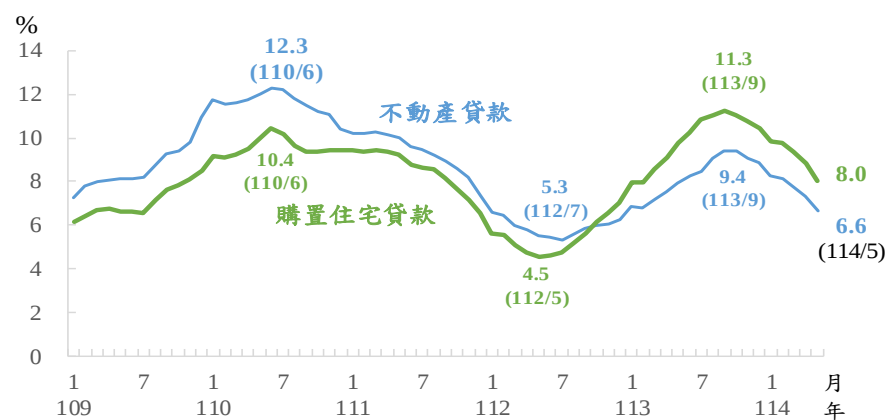
圖 2 本國銀行第 2 戶購屋貸款撥款戶數與其占金融機構新承做購置住宅貸款筆數比率



註：新承做購置住宅貸款筆數係依聯徵中心大數據「購置住宅貸款流量」樣本數，最新至 114 年第 1 季；()內表示年增率。

資料來源：本行業務局、財團法人金融聯合徵信中心，本文自行計算

圖 3 全體銀行購置住宅貸款與不動產貸款餘額年增率



註：不動產貸款＝購置住宅貸款＋房屋修繕貸款＋建築貸款。

資料來源：本行經濟研究處

(二) 經查，上年 9 月以來民眾陳情換屋貸款困難案件不多；且銀行表示 1 年換屋期限尚屬合理

1. 依據本行統計，112 年 6 月至本年 5 月本國銀行辦理換屋協處案件共 2,142 件，占受限貸款撥貸總計(28,564 件)比率僅約 7.5%(表 1)。
 2. 上年 9 月至本年 5 月底，民眾透過電子郵件向本行陳情有關選擇性信用管制措施議題者共計 748 件，其中涉及換屋議題者共計 59 件(占與選擇性信用管制有關案件之 8%，圖 4)，且本年以來，相關陳情案件並未大幅增加。
- (1) 前述有關換屋陳情案所反應之問題態樣，包括貸款困難與無法於 1 年內出售第 1 屋等兩類(圖 4)：
- 有關換屋貸款困難陳情案共 40 件，包括銀行未受理(22 件)，係因借款人不符授信 5P 原則²，或借款人無實質換屋自住需求(借款人與配偶或未成年子女已有多戶房屋、短期內連續買賣房屋、第 1 戶出租使用)；以及民眾反映貸款條件(額度太低，利率偏高)未符合民眾期望(18 件)。
 - 反應無法達成 1 年內出售第 1 屋切結事項之陳情案僅 19 件，經洽銀行瞭解係因主張第 1 屋無法以預期價格出售，或是主張不想賣第 1 屋改賣第 2 屋等。
- (2) 若前述相關陳情案之內容有敘明所涉銀行，本行均已洽請該銀行針對陳情事由酌處。

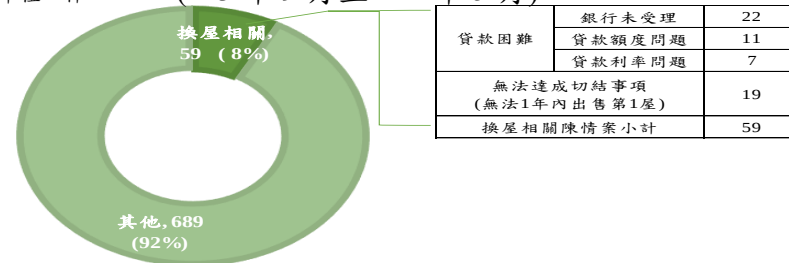
表 1 本國銀行辦理受限貸款與換屋協處措施案件

統計期間	貸款分類	受限貸款	切結換屋		撥貸總計
		戶數 (件) (1)	戶數 (件) (2)	占比 (%) (3)=((2)/ (4))*100	戶數 (件) (4)=(1)+(2)
113/9/20~ 114/5/31	第1戶購屋貸款	7,513	51	0.7	7,564
112/6/10~ 114/5/31	第2戶購屋貸款	18,909	2,091	10.0	21,000
112/6/10~ 114/5/31	合計	26,422	2,142	7.5	28,564

資料來源：本行業務局

圖 4 本行有關選擇性信用管制之陳情案件數

單位：件 (113 年 9 月至 114 年 5 月)



資料來源：本行業務局，本文自行計算

² 授信 5P 原則：係指銀行授信須考量借款戶(people)、資金用途(purpose)、還款來源(payment)、債權保障(protection)及授信展望(perspective)等五面向。

3. 根據本年5月本行對20家主要本國銀行³調查結果顯示，現行銀行執行換屋協處措施之1年換屋期限尚屬合理。

(1) 20家本國銀行112年6月至本年4月辦理換屋協處案件(計1,729件)中，已屆1年換屋期限者(共1,475件)，約9成6已於1年內完成換屋。

(2) 另查前述換屋案件平均出售期間約3個月至8個月，顯示1年換屋期限尚屬合理。

(三)近1年來本行加強專案金檢，發現金融機構辦理自然人第2戶購屋貸款及換屋協處措施仍多缺失

本行專案金檢，發現金融機構辦理自然人第2戶購屋貸款及換屋協處措施仍多缺失(上年1月至本年5月共73件，表2)，主要缺失態樣多涉及逾貸款成數上限、違反房貸戶數認定及申請協處措施卻無換屋需求。

表2 金融機構辦理自然人第2戶購屋貸款及換屋協處措施缺失態樣
(113年1月至114年5月)

分類	主要缺失態樣
與貸款成數有關	購屋貸款加計自行或他行另筆貸款支付購屋價款，合計貸款成數逾法定上限。
	辦理購屋貸款另核予購買房貸壽險額度，以其他名目增貸，致合計貸款成數逾法定上限。
	核貸前借款人另以既有房屋申貸週轉金貸款，以供支付新購房屋價款，應視為已有1戶房貸，致該筆新購房屋貸款屬特定地區第2戶購屋貸款，貸款成數逾法定上限。
有關房貸戶數認定	借款人以既有房屋增貸週轉金用於償還原房貸；或以自有資金先償還原房貸，再以原抵押房屋改貸週轉金貸款流供購屋之用，未核實認定貸款實際資金用途，即以「週轉金」用途報送聯徵，影響房貸戶數認定。
	未於撥款前再次查詢確認借款人名下房貸戶數。
有關換屋協處措施	部分借款人無實質換屋自住需求，惟申請適用換屋協處措施，以規避貸款成數限制。
	借款人違反換屋協處切結事項，未立即執行不利違約效果。
	核貸成數未超過法定上限，卻申報為協處措施案件
有關寬限期	直接核予寬限期或核予透支等其他貸款，供借款人償還每期應攤還本金或利息，變相給予寬限期。

資料來源：本行金融業務檢查處

³ 本行所選之20家銀行購置住宅貸款餘額占本國銀行購置住宅貸款餘額比率為89.9%。

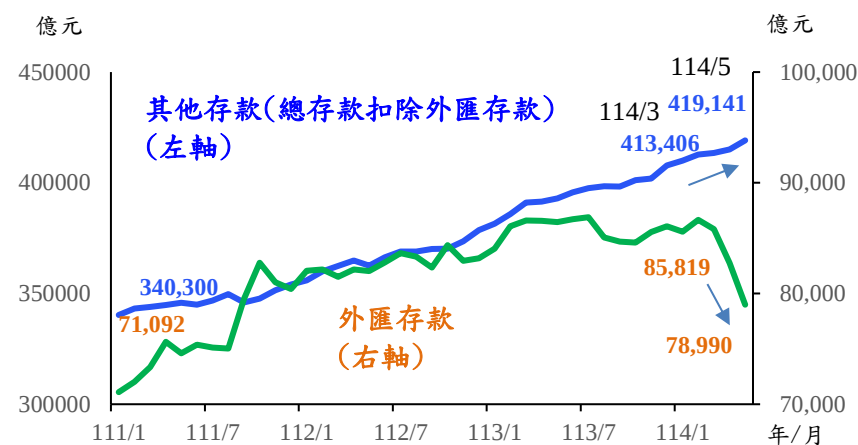
(四)結語

1. 本行上年 9 月強化第 2 戶購屋貸款規定，旨在防範借款人過度擴張信用，並引導信用資源優先留供無自用住宅者，歷次調整相關措施已兼顧實質換屋自住者的資金需求，提供協處措施。
2. 本年 5 月底全體銀行購置住宅貸款持續擴增，上年 9 月至本年 5 月底民眾向本行陳情有換屋貸款困難件數不多，且本年以來未大幅增加，加以銀行均表示持續配合辦理換屋協處措施，且實質換屋自住者多可於 1 年期限內出售第 1 屋，顯示換屋族貸款問題並未惡化。
3. 借款人如有申辦無自用住宅購屋貸款或換屋協處問題，仍可持續透過本行專線或意見信箱反映；本行將予以協處。

專欄：新台幣升值對不動產貸款總量管制影響有限

1. 有媒體指稱，**新台幣升值**，**外匯存款帳面價值減少**，**壓縮銀行承做的不動產貸款量**。惟國內**不動產貸款資金來源主要係來自新台幣存款**，而**新台幣升值**，外匯存款減少，其中部分已轉存為新台幣存款，反而使**其他存款(總存款扣除外匯存款)增加**(附圖 1)，就整體而言對銀行承做後續新台幣放款的功能影響有限。
2. 目前**多數銀行之銀行法第 72-2 條法定比率⁴均在 27% 以下**，距上限 30%尚有空間。
 - (1) **本年 1 至 4 月**，本國銀行平均的法定比率約介於**26.2%~26.4%**⁵之間(附表 1)，相較於上限(30%)，尚有空間承做不動產貸款。
 - (2) 觀察**法定比率分布區間之銀行家數**，本年以來，**每月法定比率在 28% 以上的銀行家數僅 3、4 家**，超過 27% 以上、未達 28% 的銀行家數亦為個位數，**多數銀行之法定比率均在 27% 以下**(附表 1)，非如媒體指稱，目前多家行庫的法定比率逾 28% 近上限。

附圖 1 近 4 年本國銀行外匯存款與其他存款走勢



附表 1 銀行法第 72-2 條法定比率分布區間之銀行家數

單位：家數；%

法定比率區間	114/1	114/2	114/3	114/4
29%以上	0	0	0	0
28%以上，未滿 29%	3	3	4	3
27%以上，未滿 28%	8	6	5	8
27%以下	25	27	27	25
法定比率平均數	26.44%	26.25%	26.31%	26.40%

資料來源：金管會

⁴ 銀行法第 72-2 條規定：商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十。

⁵ 金管會公布之法定比率平均數係不含臺灣土地銀行、中國輸出入銀行及全國農業金庫，共 36 家本國銀行之平均數。

3. 依據銀行法第 72-2 條法定比率實際資料顯示：

(1) 本年 4 月新台幣升值，銀行法第 72-2 條法定比率雖較 3 月上升 0.09 個百分點，主要係分子上升、分母下降所致。

(2) 法定比率的分子項增量 435 億元，大於分母項減量 335 億元(附表 2)，意謂推升法定比率的主要因素係分子項的增量，亦即國銀承做不動產貸款金額擴大，非如媒體指稱法定比率上升全因分母下降所致。

4. 本行不動產信用控管指標為不動產貸款集中度，係以總放款占比為計算基礎：

— 本年 4、5 月新台幣升值，5 月全體銀行不動產貸款集中度較 3 月上升 0.19 個百分點，其中分子項之不動產貸款由 3 月的 14.64 兆元增加至 5 月的 14.73 兆元，增量為 935 億元(附表 3)。

5. 綜上，本年 4、5 月新台幣較 3 月升值，不論不動產貸款集中度比率或銀行法第 72-2 條法定比率，兩者之分子項均較 3 月增加，顯示國銀承做不動產貸款金額並未縮減(附表 2、3)。

附表 2 本年 4 月升值，本國銀行承做不動產貸款金額增加

	新台幣兌美元 匯率升值 (月底銀行間 收盤匯率)	銀行法第 72-2 條法定比率		
		法定比率 =(3)/(4)*100 (%)	住宅建築及 企業建築放款 (分子) (3) (億元)	存款及金融債券 發售額之和 (分母) (4) (億元)
114/3 (1)	33.182	26.31	152,278	578,696
114/4 (2)	32.017	26.40	152,713	578,361
差距(2)-(1)	-1.165	+0.09	+435	-335

註：住宅建築及企業建築放款係指銀行總分支機構(含國際金融業務分行及海外分行)提供借款戶申貸資金用於興建或購置住宅及企業用建築物之放款。

資料來源：金管會

附表 3 本年 4、5 月升值，全體銀行承做不動產貸款金額增加

	新台幣兌美元 匯率升值 (月底銀行間 收盤匯率)	不動產貸款集中度		
		比率 =(3)/(4)*100 (%)	不動產貸款 (分子) (3) (億元)	總放款 (分母) (4) (億元)
114/3 (1)	33.182	36.89	146,397	396,800
114/5 (2)	29.929	37.08	147,332	397,349
差距(2)-(1)	-3.253	+0.19	+935	+549

註 1：不動產貸款係指銀行國內總分支機構(不含國際金融業務分行及海外分行)承做的購置住宅貸款、房屋修繕貸款及建築貸款。

2：註：全體銀行包括本國銀行、外國及大陸銀行在台分行資料。

資料來源：本行