

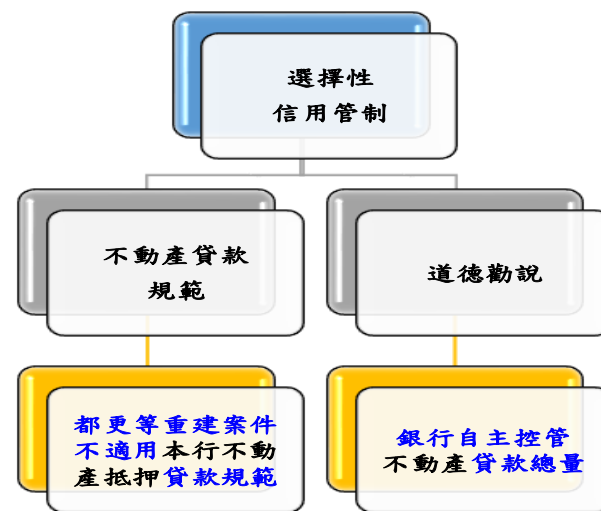
議題二：本行督促銀行自主控管不動產貸款總量對推動都更影響亦有限

近期部分媒體報導與業者指稱，本行將都更與危老等特定貸款排除適用本行信用管制規範，惟仍受限不動產貸款集中度總量管制，**建議本行放寬不動產貸款集中度管制**。惟近年**本國銀行都更相關貸款餘額持續顯著擴增**，本年5月底年增率高達**28.9%**，遠高於全體銀行建築貸款年增幅之**2.5%**；本行不動產貸款集中度指標**若排除都更相關貸款等特定貸款**，將**無法完全反應不動產相關貸款授信風險**，茲說明如次：

(一) 現行本行信用管制規範已排除針對都更相關重建案件之適用，有助都更政策推行

1. **本行不動產抵押貸款規定**：針對都更、危老或其他配合政府政策之**重建案件**，為配合政府加速重建政策，**不受本行貸款規定限制**。
2. **有關不動產貸款總量管控措施**：本行上年8月**請各銀行自行考量自身經營情況**，研提不動產貸款**具體量化改善方案**，**自訂控管目標**，並給予1年(上年第4季至本年第4季)調整期；為配合政府政策順利推展，本行**多次重申前述改善方案不應影響**無自用住宅民眾購屋，以及**業者推動都市更新、危老重建**、社會住宅等配合政府政策用途，及企業購建自用廠辦**等所需資金**。

圖1 本行信用管制相關措施示意圖



資料來源：本行整理

(二) 部分媒體指稱本行對都更相關貸款「一邊喊通融、一邊踩剎車」；惟都更相關貸款持續顯著擴增

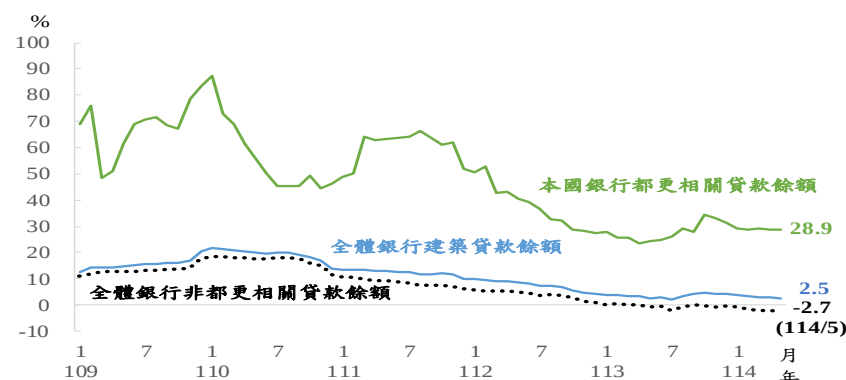
1. 媒體指稱「合格都更或危老重建案件可能因不動產貸款總量限制而遭婉拒」；惟**本行並未明訂不動產貸款總量限制**，**銀行准駁相關貸款係基於其自身授信風險考量**。

(2) 銀行依據自身授信政策及 5P 原則、5C 分析法⁶，辦理都更危老等重建案件；惟如**借款人債信不佳或財務槓桿操作過高**，或土地尚未完成整合，或尚無開發意願，銀行較無承做之意願。

(1)本年 5 月底本國銀行都更相關貸款餘額⁷由上年 8 月底 5,921 億元增至 7,089 億元，增加 1,160 億元(成長 20%)；其占全體銀行建築貸款餘額比率已由上年 8 月底 17.4%升達本年 5 月底之 20.7%；若與 109 年 12 月底(本波選擇性信用管制實施前)1,740 億元比較，則都更相關貸款增加 5,348 億元(成長 307%，圖 2)。

(2)109 年以來，本國銀行都更相關貸款餘額年增率均逾 20%，本年 5 月底為 28.9%遠高於全體銀行建築貸款餘額增幅 2.5%(圖 3)

圖 3 本國銀行都更相關貸款餘額、
全體銀行建築貸款餘額及非都更相關貸款餘額年增率



註：非都更建築貸款係指全體銀行建築貸款餘額扣除本國銀行都更相關貸款計算。

資料來源：本行、金管會，本文自行計算

⁷ 都更相關貸款餘額係指本國銀行依據都更條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例得免計入銀行法第 72 條之 2 項目。

(三)部分不動產業者建議銀行不動產貸款總量控管應排除都更相關貸款，惟此做法不符本行信用管制意旨

1. 本行關注銀行不動產貸款集中度，旨在引導信用資源合理配置，並控管相關授信風險；若銀行計算不動產貸款集中度指標時，排除都更相關等特定貸款，將無法完全反映與不動產相關授信風險，且不利本行落實引導信用資源流入非不動產貸款之目的。
2. 由於房市景氣循環期間長，本行須注意相關信用觀測指標之長期比較與一致性，避免相關指標之數值因調整計算方式而下降，致外界誤以為銀行不動產貸款集中度居高情形已改善。
3. 都更、危老等相關配合政府政策之建築貸款雖屬政策性貸款，惟均為中長期貸款，仍承受房市景氣波動風險；且隨相關貸款持續擴增，相關貸款風險仍高，近期已見都更建案相關貸款違約案件，宜加以留意。

(四)結語

1. 本行上年8月請銀行自主控管不動產貸款總量，旨在督促其合理配置信用資源，避免過多信用資源流入不動產市場，並未訂定相關貸款總量上限，並已配合政府推動相關政策，提供協處措施。
2. 近年隨政府審定與核定都更案件與危老重建計畫漸增，本國銀行都更相關貸款餘額持續顯著擴增，本年以來年增幅仍大，5月底為28.9%，遠高於全體銀行建築貸款年增幅之2.5%。
3. 都更、危老等相關配合政府政策之建築貸款雖屬政策性貸款，惟均為中長期貸款，仍承受房市景氣波動風險；若銀行計算不動產貸款集中度指標時，排除都更相關等特定貸款，將無法完全反應與不動產相關授信風險，且不利本行落實引導信用資源流入非不動產貸款之目的。