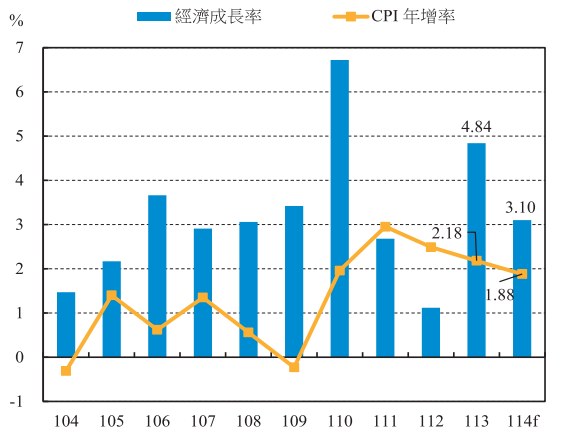
二、國內總體環境

113年出口與投資動能增強，帶動經濟穩健成長，通膨減緩，房市買氣回升。114年初經濟延續成長動能，惟後續面臨美國加徵對等關稅等外部不確定性風險，若對國內經濟衝擊擴大，恐對企業部門、家庭部門，乃至不動產市場穩定性帶來不利影響，應持續密切關注與審慎因應。

圖 2-8 經濟成長率及物價指數年增率



註：114f為主計總處114/5/28公布統計資料。
資料來源：行政院主計總處。

(一) 總體經濟情勢

113年受惠於新興科技應用持續蓬勃發展，推升國內相關供應鏈出口動能，帶動企業部門獲利成長，加以民間投資動能增長，全年經濟成長率達4.84%(圖2-8)，經濟穩健成長。消費者物價方面，國內消費者物價指數(CPI)年增率及核心CPI年增率分別降至2.18%(圖2-8)及1.88%，通膨率維持緩步回降趨勢。

展望114年，在內需及輸出成長動能可望延續下，本行於3月預測我國全年經濟成長3.05%；通膨則續呈緩降走勢，CPI年增率將續降至1.89%，核心CPI年增率(1.79%)可望連續兩年低於2%；另考量美國關稅政策高度不確定，5月主計總處預期114年下半年國內經濟成長可能顯著放緩，但上半年受惠於AI、高速運算設備出口強勁，加上客戶端因應美國關稅措施而提前備貨，出口表現優於預期，爰預測全年經濟成長率為3.10%，較114年2月預測值下修0.04個百分點。此外，隨國際油價及農工原物料價格下跌，加上新臺幣對美元走升，可抑低進口物價，緩解國內物價上漲壓力，主計總處下修114年全年CPI年增率至1.88%，為110年以來新低。

然而，美國宣布實施對等關稅政策所引發之外溢效應，仍將推升國內外經濟不確定風險。若該政策完全施行，將使我國資通訊產品需求遞延或減緩，進而抑制供應鏈出口動能。此外，我國傳統產業若較交易對手國課徵更高稅率，將影響其競爭力，限縮出口成長動能，連帶影響經濟表現，可能推升我國經濟下行風險。目前多家投資銀行預測若對我國課徵32%關稅，將使我國114年經濟成長率減

少0.4至1.1個百分點[27]；主計總處及國發會則預估將下降0.43至1.61個百分點[28]。

此外，美國關稅政策亦可能對臺灣經濟帶來正面效應，主要因我國AI等新興科技供應鏈仍具全球競爭優勢，應有助支撐整體出口表現，且114年第1至2季廠商備貨與新興科技應用需求強勁，可望支撐企業投資力道，加以各國對等關稅稅率不同，將有利我國廠商於轉單效應中受惠。S&P Global 114年5月對我國經濟成長率預測值為2.88%，較4月預估值回升0.26個百分點。至於國內物價方面，預期美國對等關稅對我國整體通膨影響仍屬有限，惟近年臺灣核心CPI物價調價週期出現明顯縮短，反映國際原物料價格波動、地緣政治風險與氣候變遷等非預期因素可能改變當前臺灣的通膨結構，進而對貨幣政策制定與執行形成新的挑戰(專欄2)。

[27] 分別為野村(114年4月3日評估；減少0.4個百分點)、高盛(114年4月4日評估；減少1個百分點)、美國銀行及渣打銀行(114年4月4日評估；減少1.1個百分點)。

[28] 參考114年4月9日「立法院第11屆第3會期經濟委員會第7次全體委員會議紀錄」及主計總處114年4月10日「川普對等關稅政策實施，對我國股匯市、經濟成長、物價、房市等項所造成之衝擊與因應措施」專題報告。

專欄2：從調價週期探討近年國內通膨結構變化

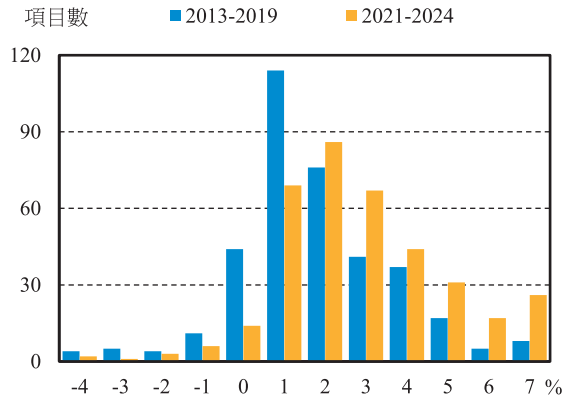
2021至2022年後疫情期間，全球在疫苗接種漸趨普及、經濟活動陸續解封的背景下逐漸擺脫疫情的陰霾，需求回溫。然而，因疫情衍生之供應鏈瓶頸尚未完全緩解、俄烏戰爭等地緣政治衝突因素使全球供需失衡，帶動國際能源及糧食等大宗商品價格上揚。以美、歐為例，前述因素加上後疫情期間緊俏的勞動市場，迫使企業須頻繁且大幅調價以維持利潤，除對經濟體帶來通膨攀升壓力外，調價週期的改變亦影響物價的僵固性與通膨預期，成為美、歐等主要央行持續關注的重點。有鑑於此，本專欄嘗試建構衡量臺灣各類消費者物價指數(CPI)品項的調價週期指標，據以評估疫情前後(2016至2019年及2021至2024年)臺灣通膨結構的變化，以供各界參考。

一、後疫情期間通膨與調價週期變化的影響與實證發現

(一) 臺灣近期通膨結構的變化

觀察臺灣物價變動歷史可見，2020年以前，臺灣通膨多呈低且穩定走勢，CPI年增率長期多維持在1%上下波動，2013至2019年臺灣CPI之368項查價項目平均年增率，介於0%至1%的項目共114項，約占整體查價項目的1/3，顯示當時物價變動相對溫和。然而，自2021年起，受全球供應鏈瓶頸、俄烏戰爭等地緣政治衝突，以及氣候變遷因素影響，原油、糧食等原物料進口價格高漲，源自供給端的成本上漲壓力逐漸傳遞至國內CPI各項，帶動國內多項商品價格呈現顯著走升的趨勢：在臺灣CPI之368項查價項目群中，2021年至2024年平均年增率高於2%的品項達185項，占比達50.3%，遠高於2013至2019年的108項(占比29.3%，圖A2-1)，顯示自2021年以來，通膨上揚的現象擴散至更大範圍的日常消費品項中，整體通膨似乎出現結構性轉變，隱含臺灣各類品項的調價週期已發生變化。此外，Price et al. (2023)亦發現美國製造業與服務業部分品項價格變動頻率自2021年起顯著增加[1]，顯示通膨上升後，美國企業開始更頻繁地調整價格，並傾向採取「持續小幅調價」策略，讓消費者逐步適應物價上漲環境，而非一次性大幅變動。

圖 A2-1 臺灣CPI368項查價項目群的年增率分布

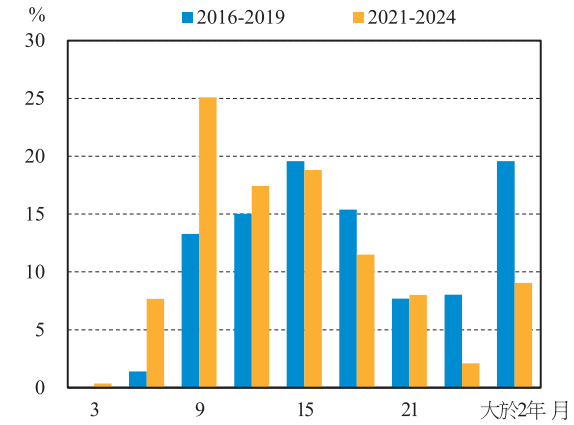


資料來源：行政院主計總處。

(二) 近期核心物價的調價週期變化

依據主計總處公布之2021年基期CPI查價項目權數統計，核心物價(不含能源及蔬果)品項涵蓋368項查價項目群的287項目群，其權數占整體CPI逾90%。換言之，整體CPI的調價變化深受內部不同組成品項影響。進一步比較疫情前後兩個時期—即2016至2019年與2021至2024年，共計48個月的資料，在2%漲幅門檻下之調價週期差異，發現核心CPI的調價週期由疫情前的17.4個月縮減至疫情後的12.5個月，顯示整體調價頻率顯著提升。此外，核心CPI調價週期的分布亦出現顯著左移的現象(圖A2-2)：

圖 A2-2 近36個月核心CPI消費品項調價週期分布變化(2%漲幅基準)



資料來源：俞欣榮 (2024)。

1. 調價週期低於半年內(6個月以下)之核心品項，在疫情前(2016至2019年)僅占整體核心品項的1.4%；至疫情後(2021至2024年)上升至8%，顯示短期內價格調整的品項明顯增多。

2. 調價週期長於兩年(24個月以上)的品項，在疫情前占整體核心品項達19.58%，至疫情後降至9.1%，反映長期價格僵固性降低。

由上述估算可知，自2021年後，臺灣多類原本具有僵固性之核心消費項目，其調價週期出現縮短現象，顯示在疫情過後，國際原物料價格變化、地緣政治風險與氣候變遷，正逐步改變當前臺灣的通膨結構。各類品項調價週期的變化，不但打破以往消費者對調價週期之既有認知，並使民眾對於通膨有更明顯的感受[2]。

二、結語

平抑物價波動、維持民眾購買力是安定社會的重要力量，也是政府施政重要關注議題之一。各國央行依據其賦予之法定職務，多以維持物價穩定為貨幣政策執行的首要任務，並透過引導市場利率、調控貨幣數量等措施，以減緩物價波動對經濟帶來的負面影響。根據Bryan and Meyer (2010)[3]的研究指出，僵固類的物價品項為形成通膨預期的重要變數，能提供未來通膨預測之額外訊息。美國Fed亞特蘭大分行(Federal Reserve Bank of Atlanta)即以此概念為基礎建構核心僵固類CPI指標，期能辨識通膨來源係來自於暫時性因素亦或結構性因素。近年臺灣核心CPI物價調價週期出現明顯縮短，反映國際原物料價格波動、地緣政治風險與氣候變遷等非預期因素可能改變當前臺灣的通膨結構，對貨幣政策制定與執行形成

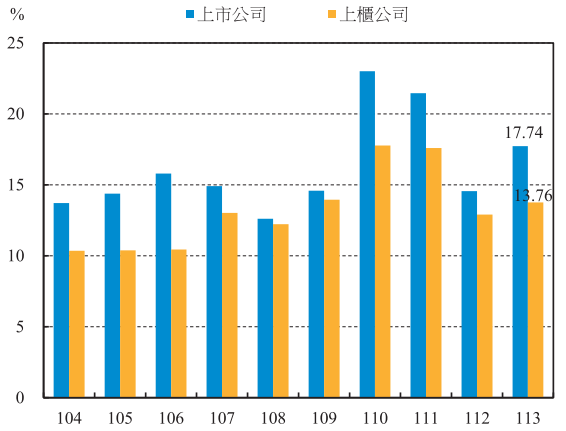
新的挑戰。本行亦持續關注此類品項調價頻率之變化，適時調整貨幣政策，以達成維持物價穩定與金融穩定，並於上述目標範圍內協助經濟發展之法定職責。

註：1. Price, A. David, Tim Sablik and Matew Wells (2023), "How the Pandemic Era Changed Price-Setting," Econ Focus, Fourth Quarter 2023.
2. 俞欣榮 (2024)，「從調價週期探討近年通膨結構之變化：台灣的個案研究」，中央銀行內部報告。
3. Bryan, Michael and Brent Meyer (2010), "Are Some Prices in the CPI More Forward Looking than Others? We Think So," Economic Commentary, Federal Reserve Bank of Cleveland, May.

(二) 企業部門

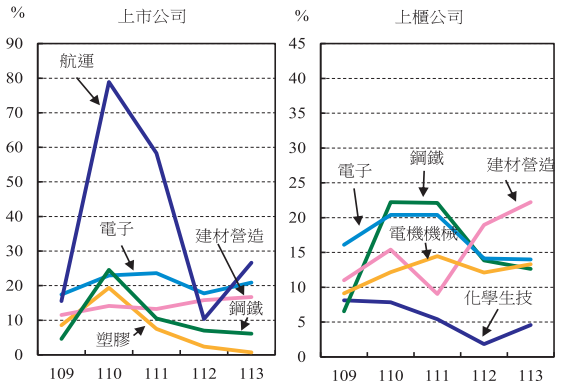
近年隨著AI快速發展，相關產業營收顯著提升，113年企業部門整體獲利表現優於市場預期；年底上市及上櫃公司財務槓桿程度維持適中，整體短期償債能力提升；年底金融機構對企業部門放款之逾放比率續創新低，信用品質佳。鑑於美國關稅政策不確定性升高可能使我國企業部門面臨出口下降、產值受損及營收減少等嚴峻挑戰，進而影響未來獲利成長動能及償債能力，應持續關注其後續發展對金融機構信用品質之影響。

圖 2-9 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 2-10 上市及上櫃公司主要產業ROE



註：主要產業係上市及上櫃公司資產規模前五大產業。
資料來源：台灣經濟新報公司。

1. 營收顯著提升，整體獲利優於市場預期

隨全球經濟成長穩定回升，AI等新興科技應用需求殷切，推升相關供應鏈出口動能，113年上市及上櫃公司營業收入淨額分別為38.64兆元及2.70兆元，較上年大幅成長12.73%及7.16%，帶動企業部門稅前淨利達4.65兆元，較上年成長30.5%，整體獲利優於市場預期，上市及上櫃公司平均ROE分別上升至17.74%及13.76%(圖2-9)。

主要產業中，電子業受惠AI應用與資通產品需求持續熱絡，獲利上揚，上市公司平均ROE回升至20.88%，上櫃公司平均ROE則略降至14.00%；航運業亦在全球貿易逐步復甦下，運價上漲挹注獲利，上市公司航運業平均ROE自上年底10.36%遽升至26.64%；鋼鐵業因需求續疲獲利縮減，上市及上櫃公司ROE多呈下滑(圖2-10)。

2. 財務槓桿程度適中，短期償債能力提升

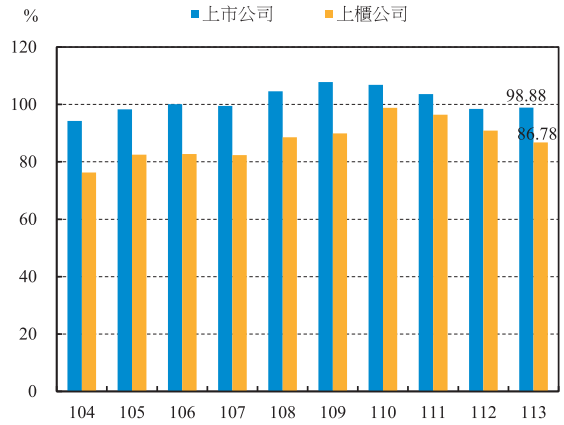
隨市場需求回溫與廠商積極布局新興科技，帶動企業擴增投資，113年底上市公司平均槓桿比率由上年底之98.44%上升至98.88%，上櫃公司因融資策略相對保守，平均槓桿比率則由上年底之90.89%續降至86.78%(圖2-11)，企業整體財務槓桿程度維持適中。

113年底上市及上櫃公司流動比率分別由上年底之161.97%及176.60%上升至163.38%及186.14%(圖2-12)；平均利息保障倍數因利息費用縮減，上市及上櫃公司分別由上年10.83倍及13.18倍回升至14.98倍及13.35倍(圖2-13)，整體短期償債能力提升。

3. 上市公司外幣負債部位增加，宜審慎管理匯率風險

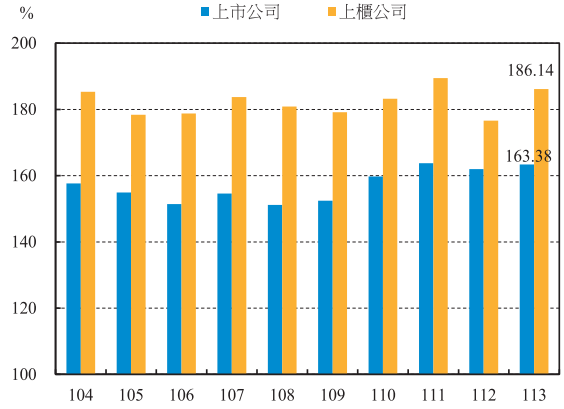
113年9月底上市公司因外幣負債部位增幅較大，致外幣負債對權益比率由上年底之23.45%上升至26.53%，上櫃公司則由16.36%續降至13.67%(圖2-14)。由於美國宣布對等關稅政策對全球經貿活動及供應鏈影響之不確定性大增，將不利

圖 2-11 企業部門槓桿比率



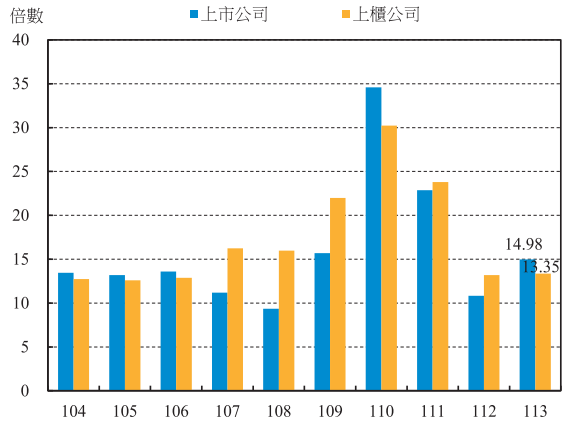
註：槓桿比率=負債總額/權益總額
資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-12 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 2-13 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。

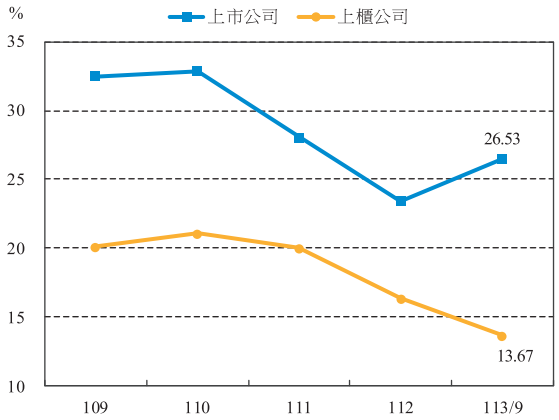
全球經濟成長，加以全球地緣政治衝突持續，恐加劇國際匯市波動，影響上市櫃公司償還外幣負債之能力，宜審慎管理匯率風險。

4. 企業部門逾放比率續創新低，信用品質佳

113年底企業部門在金融機構借款[29]之逾期比率由上年底0.18%續降至0.17%(圖2-15)，續創歷史新低，整體信用品質佳。

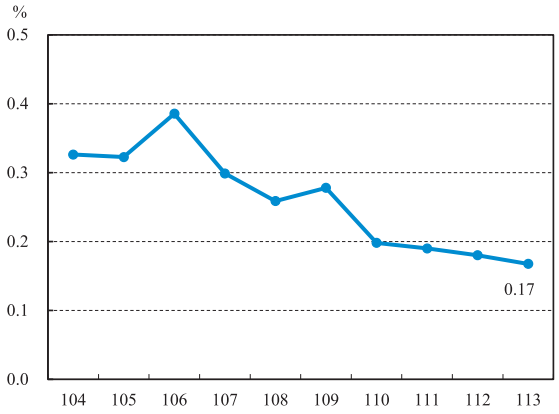
鑑於近期美國川普政府宣布將對臺灣商品加徵32%對等關稅，雖嗣後暫緩90天，惟因受衝擊產業涵蓋高科技與傳統製造業，預估將使我國企業部門面臨出口下降、產值受損及營收減少等挑戰，進而影響未來獲利成長動能及償債能力，宜審慎關注其後續發展對金融機構信用品質之影響。

圖 2-14 企業部門外幣負債對權益比率



資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-15 企業部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

(三) 家庭部門

113年家庭部門借款餘額持續成長，整體債務負擔略增，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。114年考量公用事業費率可能調漲恐使家庭部門支出攀升，加以川普關稅政策引發股債市波動及對我國就業市場之外溢影響，可能衝擊家庭部門財富及收入，應注意部分負債程度較高家庭之還款能力變化。

[29] 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。

1. 借款餘額持續成長

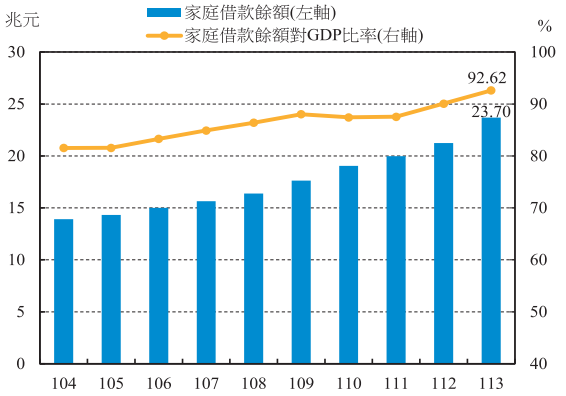
113年底家庭部門借款餘額23.70兆元，相當於全年GDP之92.62%(圖2-16)，較上年之90.07%增加。借款用途以購置不動產占61.29%為主，週轉金借款[30] 占36.59%次之，其他借款比重不大(圖2-17)。

113年家庭部門借款餘額持續成長，年增率由上年底之6.38%續升至11.52%，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之比率高於美國、日本及南韓，且借款成長幅度亦相對較高，應注意借款成長變化情形對家庭債務負擔之影響(圖2-18)。

2. 債務負擔略增，但擁有龐大淨資產

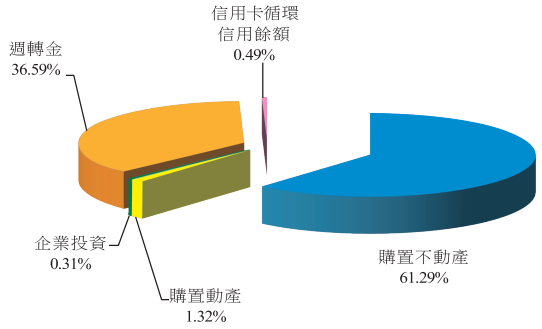
113年家庭部門借款餘額相對可支配所得總額[31] 之倍數續升至1.52倍，債務負擔增加，且隨著銀行借款利率走升，家庭借款還本付息金額[32] 相對可支配所得總額比率亦由47.33%升至48.32%(圖2-19)，短期償債壓力增加，惟家庭部門擁有龐

圖 2-16 家庭部門借款餘額及相對GDP比率



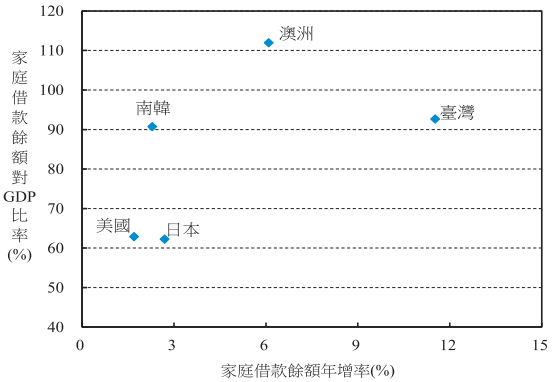
資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計總處。

圖 2-17 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為113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 2-18 家庭部門借款程度之跨國比較



註：資料基準日為2024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」。

[30] 週轉金借款包括現金卡放款餘額。
[31] 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。113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。
[32] 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。

大淨資產[33]，112年近GDP之8倍，遠高於美、英、新加坡及南韓等國(圖2-20)，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

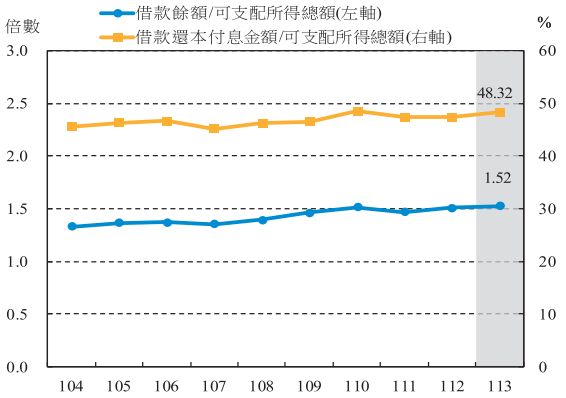
113年底家庭部門在金融機構借款[34]之逾期比率由上年底之0.13%續升至0.14%。其中購置不動產借款之逾期比率略回升至0.08%(圖2-21)，惟仍處低點，家庭部門借款之信用品質尚屬良好。

近年國內基本工資調升，113年全體受雇員工每人每月實質經常性薪資年增0.57%，有助減輕家庭部門債務負擔。惟114年臺鐵票價、水電等公共事業費率可能調漲等因素，恐使家庭部門支出增加，加以川普關稅政策引發股債市波動加劇，推升家庭部門財務風險，且其外溢效應可能使國內就業市場轉趨嚴峻，進而影響家庭部門收入，應密切注意部分負債程度較高家庭之還款能力變化。

(四) 不動產市場

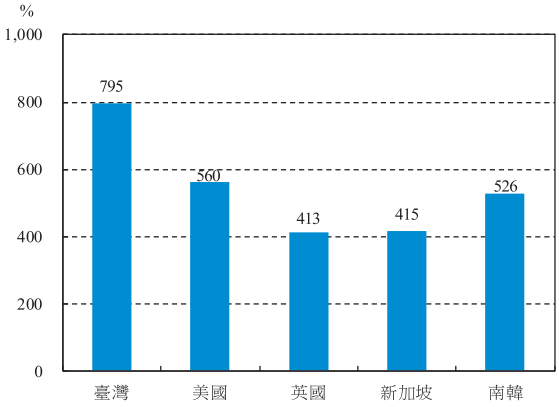
113年上半年房市交易熱絡，全體

圖 2-19 家庭部門債務負擔及償債能力



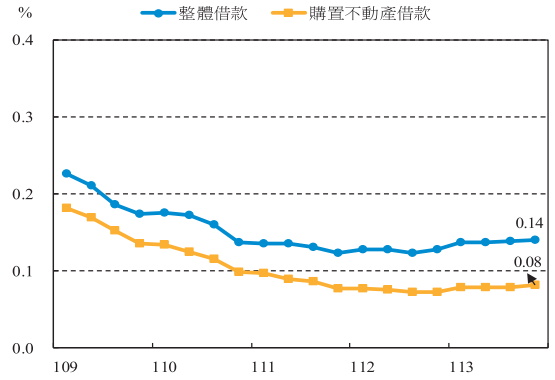
註：標示陰影處之可支配所得總額資料係推估值。
資料來源：本行金檢處、本行編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計總處。

圖 2-20 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112年底。
資料來源：行政院主計總處、各國官方網站。

圖 2-21 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

[33] 同註6。
[34] 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。

銀行不動產貸款成長加速，不動產貸款集中度居高；下半年起，隨財政部於6月要求公股銀行加強審理新青安貸款[35]，本行於113年6月、9月二度強化選擇性信用管制措施，並於8月請銀行自主控管未來1年(113年第4季至114年第4季)不動產貸款總量，房市交易降溫，購置住宅貸款餘額成長減緩，不動產貸款占總放款比率略降，授信風險控管尚佳。

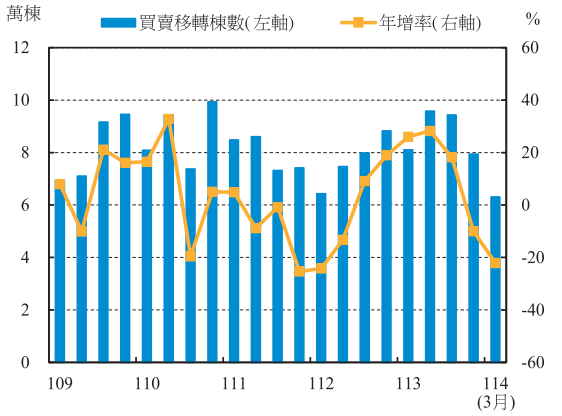
1. 不動產交易大增後回降

113年上半年，因國內景氣升溫，臺股走高，民眾看漲房價預期心理上升，加以新青安貸款實施及大量新屋交屋，全國建物買賣移轉棟數年增率達27.23%；嗣後，財政部於6月採行青安貸款優化措施[36]，本行於6月及9月二度強化選擇性信用管制措施，並於8月請銀行自主控管不動產貸款總量，全國建物買賣移轉棟數逐月縮減，且因112年同期基期較高，第3季年增率由第2季之28.28%降為18.22%，且第4季轉呈年減10.00%(圖2-22)；惟全年全國建物買賣移轉棟數升逾35萬棟，為103年以來新高，年增14.19%，其中六都中除新北市以外，均呈雙位數成長。

114年初以來，因房市買方觀望，且113年同期基期較高，1至3月全國建物買賣移轉棟數續年減22.11%；4月六都合計續年減26.32%，1至4月則年減24.34%，以臺南市與新北市均年減逾30%，減幅較大。

土地交易方面，113年下半年隨房市交易降溫，10月起全國土地買賣移轉登記筆數亦轉呈負成長，第4季年減8.47%；114年1至3月續年減19.82%。

圖 2-22 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」。

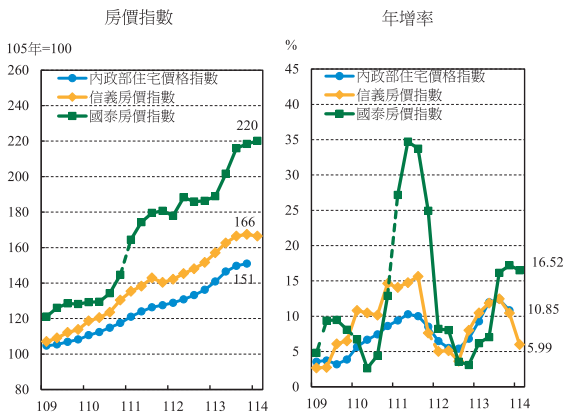
[35] 同註7。

[36] 行政院113年6月27日通過「新青安貸款推動成效及優化措施」，要求公股銀行落實貸前審查防止人頭戶，新貸戶須簽署自住切結書，並新增每人限貸一次規定。

2. 不動產價格[37] 走高，惟漲勢漸緩

因113年初以來房市熱絡，第4季內政部住宅價格指數升抵151高點(圖2-23)，惟季增率連續2季縮小，年增率亦由第3季之12.40%高點縮小為10.85%，且六都指數除臺南市以外，其餘年增率均縮小。

圖 2-23 房價指數與年增率



註：1. 國泰房價指數於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。

113年國泰房價指數(新推案價格)逐季走升，114年第1季抵220高點，惟季漲幅為0.78%，連續兩季縮小，年增率亦縮小為16.52%；七大都會區中，114年第1季臺北市、新北市與桃園市指數均自113年第4季高點下降，其餘則續緩升；年增率除臺北市、臺中市與高雄市以外，其餘均縮小。113年信義房價指數(成屋價格)逐季上升至第4季之167高點後略回降，114年第1季降為166，年增率為5.99%，連續2季縮小(圖2-23)；主要都會區除新北市與桃園市指數續創新高外，其餘亦均自高點下降，年增率則均縮小。

3. 民眾購屋負擔續增

113年，隨中位數房屋總價上漲及房貸利率緩升，全國房貸負擔率[38] 逐季上升至第3季之46.80%後，隨房價漲勢趨緩，加以全國家戶中位數可支配所得增加，第4季微降為46.62%，惟仍較上年同期增加3.96個百分點；六都中除桃園市以外，其餘房貸負擔率均逾40%，以臺北市之71.21%負擔最為沉重，新北市與臺中市分別為61.01%及56.26%次之(圖2-24左)。113年全國房價所得比逐季走升至第3季之10.82倍後，第4季亦微降為10.76倍，惟仍較上年同期增加0.79倍(圖2-24右)。

[37] 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。

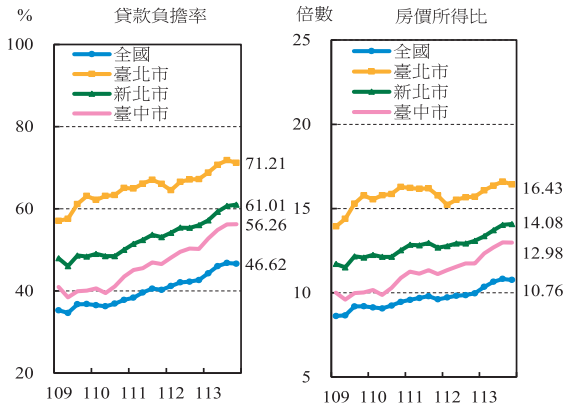
[38] 計算房貸負擔率之每月還款金額，係以當季中位數房屋總價貸款7成，平均房貸利率，假設貸款20年期無寬限期，以每月平均攤還法計算；並非民眾實際之每月還款金額。

4. 核發建照面積增加，建築物開工總面積微增，待售新成屋則持續擴增

113年因上半年房市交易熱絡，業者積極推案，且112年基期較低，全年核發建造執照總樓地板面積由112年年減18.30%轉呈年增6.68%，其中住宅類及工商建築面積分別年增5.51%及0.23%。114年1至3月核發建造住宅類樓地板面積續年增21.16%，惟因工商建築面積轉呈年減6.65%，總樓地板面積年增率降為5.11%(圖2-25左)。

113年建築物開工總樓地板面積年增0.19%，其中住宅類因多較小面積建案，面積年減2.85%，工商建築面積亦年減6.34%；114年1至3月建築物開工總樓地板面積年增6.13%，主因營建缺工問題略緩解，住宅類開工漸增，較上年同期大增21.86%，工商建築則仍年減13.41%(圖2-25右)。

圖 2-24 貸款負擔率與房價所得比

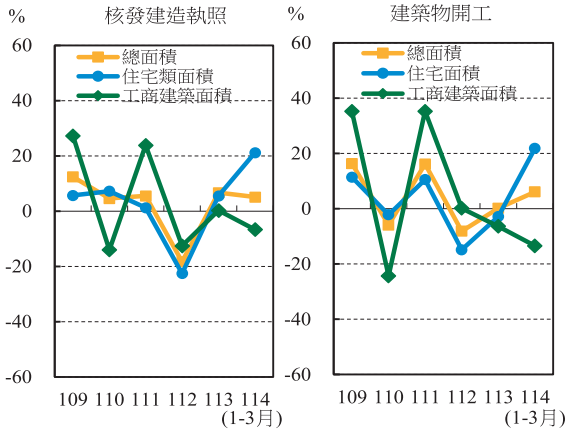


註：1. 房貸負擔率=中位數房屋貸款月攤還額/家戶月可支配所得中位數

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：內政部不動產資訊平台「房價負擔能力指標統計」。

圖 2-25 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」。

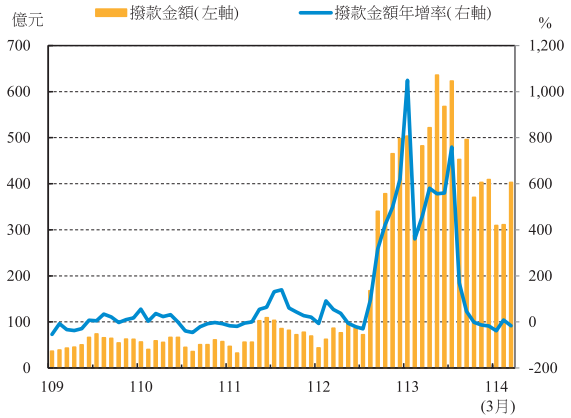
隨近年建案陸續完工，113年核發使用執照總樓地板面積續年增6.07%，其中住宅類年增12.75%，工商建築面積則轉呈年減10.68%。114年因部分住宅延至3月交屋，致3月住宅類面積年增逾30%；1至3月使用執照總樓地板面積轉呈年減1.40%，其中住宅類年減5.62%，主因上年同期交屋多，墊高基期，工商建築面積則仍年增9.17%。

根據內政部統計，待售新成屋自112年第4季底起逾10萬宅，113年第2季底增至10.31萬宅。鑑於新住宅供給量大、價格居高，且銷售表現未如預期，未來待售新成屋恐持續累增，值得密切關注。

5. 建築貸款與住宅貸款成長減緩，房貸利率略升

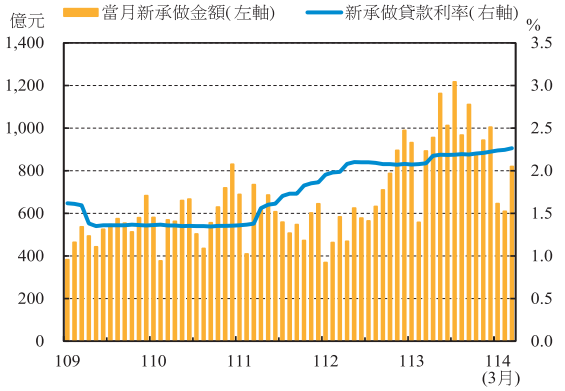
113年初以來，公股銀行青安貸款撥款金額持續擴增，8月起因房市買方觀望，銀行核貸趨嚴，撥款金額逐漸縮減；114年以來，隨公股銀行逐步消化待審案件，3月受理與撥款金額均回升，惟撥款金額仍年減16.44%(圖2-26)。五大銀行[39]新承做購屋貸款則自113年10月起逐漸縮減，惟全年合計逾1.16兆元，較112年增加3,966億元或51.74%；114年3月雖因分戶貸款增加，回增至820億元，惟1至3月合計為2,076億元，仍年減12.88%(圖2-27)。

圖 2-26 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」。

圖 2-27 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」。

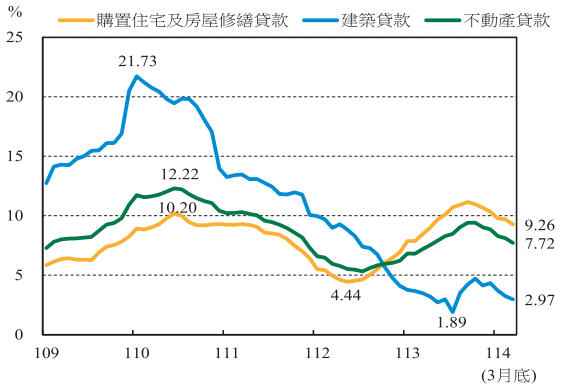
利率方面，113年本行於3月調升政策利率半碼，並於7月、10月二度調升新臺幣存款準備率各1碼，加以銀行強化風險控管，五大銀行新承做購屋貸款平均利率緩步走升，至114年3月升至2.264%，為98年1月以來新高(圖2-27)。

113年初以來，因民眾申貸踴躍，全體銀行[40]購置住宅及房屋修繕貸款餘額年增率走升至9月底之11.15%高點後，隨本行強化信用管制措施，年增率逐步下降至114年3月底之9.26%；建築貸款年增率則自112年5月底起下降至113年7月

[39] 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。
[40] 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

底之1.89%低點後，隨建築貸款興建房屋與週轉金貸款擴增，略回升至10月底之4.72%，惟隨本行信用管制成效持續顯現而回降至114年3月底之2.97%(圖2-28)。114年3月底不動產貸款餘額升抵14.64兆元，占總放款比率則由113年6月底之37.61%降至36.89%，且低於112年底之37.49%(圖2-29)。

圖 2-28 住宅貸款、建築貸款及不動產貸款年增率



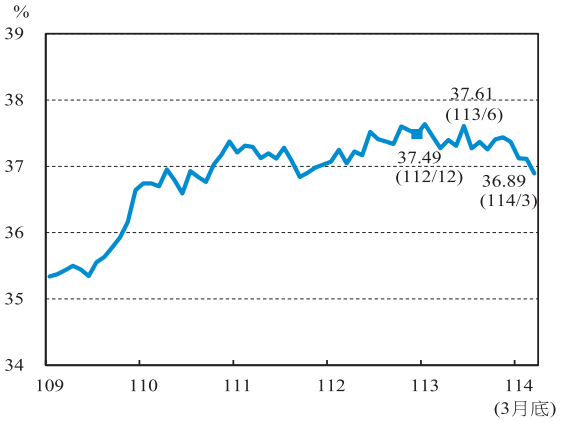
註：不動產貸款係指購置住宅貸款、房屋修繕貸款及建築貸款合計數。

資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

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

113年以來，本行賡續強化信用管制措施[41]，惟因本國銀行無自用住宅民眾購屋貸款持續擴增，占其購屋貸款餘額比率自9月底起均逾61%，至114年3月底達61.93%，113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[42] 由112年平均之71.86%略升為72.27%；惟全體銀行新承做受限貸款平均成數均較本行「規範前」[43] 明顯下降，114年3月受限貸款之平均成數以餘屋貸款之28.56%及自然人高價住宅貸款之28.84%最低。

圖 2-29 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」。

113年10月以來，因個案逾期貸款增加，本國銀行建築貸款逾放比率略升至114年1月底之0.22%，其後因部分轉銷呆帳而略回降，114年3月底為0.19%；購

[41] 本行於113年6月與9月分別修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，其中6月措施係調降自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數至6成，自113年6月14日起實施；9月措施新增規範自然人名下有房屋者之第1戶購屋貸款不得有寬限期，調降自然人第2戶購屋貸款最高成數並擴大實施地區至全國，調降公司法人購置住宅貸款、自然人購置高價住宅貸款、第3戶(含)以上購屋貸款、餘屋貸款之最高成數，自113年9月20日起實施(詳本報告第肆章「本行促進金融穩定之措施」)。

[42] 依據財團法人金融聯合徵信中心之購置住宅貸款統計。

[43] 「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至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至5月資料。

置住宅貸款逾放比率則大致為0.07%，114年3月底建築貸款及購置住宅貸款逾放比率均仍處低檔。

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，俾利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，本行七度調整選擇性信用管制措施，並於113年8月請銀行自主控管不動產貸款總量，以加強不動產貸款風險控管，相關信用管制成效逐漸顯現。為實現本行不動產信用管制措施目標，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，並持續加強辦理不動產貸款專業檢查，以及透過監理資訊分享，請金管會共同督促銀行落實法規遵循，改善相關貸款缺失。隨房市景氣逐漸降溫，加以美國經貿政策存在諸多不確定性，透過對國內經濟與金融市場的衝擊可能間接影響國內房市，進而影響金融機構資產品質，本行將密切留意後續發展，並持續提醒借款人應留意利率變動風險。

此外，113年7月起，內政部有關新建成屋與預售屋換約轉售限制措施施行，財政部亦實施「房屋稅差別稅率2.0方案」，加重持有多戶且未有效利用者的房屋稅負擔；加以財政部持續督促地方政府調整房屋稅稅基，並於114年2月修訂個人出售房屋之財產交易所得標準，均有助房地產市場穩健發展。然而，因部分健全房市措施之權責涉及地方政府職掌，未來仍需中央與地方政府合作持續完善相關制度並落實執行，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，113年主要央行貨幣政策漸趨寬鬆，全球經濟溫和成長，通膨壓力趨緩，加以市場普遍預期利率下降，整體金融情勢漸趨寬鬆。然而114年，川普關稅政策之不確定性已造成全球金融市場大幅震盪，金融情勢轉趨緊縮，且可能對全球經濟成長與通膨帶來負面影響。

國內總體環境方面，113年國內經濟穩健成長，物價指數溫和回降，反映整體通膨