

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

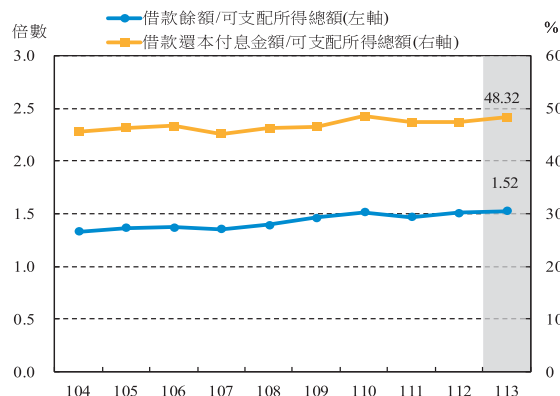
113年底家庭部門在金融機構借款³⁴之逾期比率由去年底之0.13%續升至0.14%。其中購置不動產借款之逾期比率略回升至0.08%(圖2-21)，惟仍處低點，家庭部門借款之信用品質尚屬良好。

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

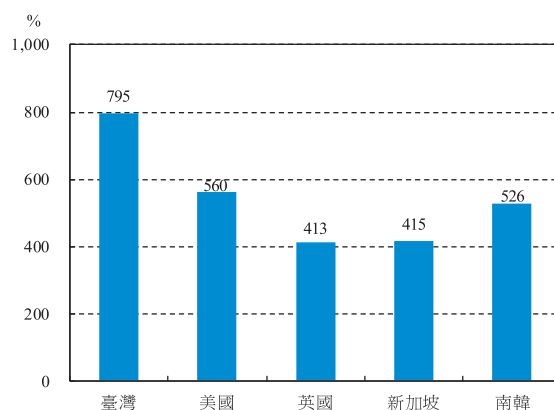
圖 2-19 家庭部門債務負擔及償債能力



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

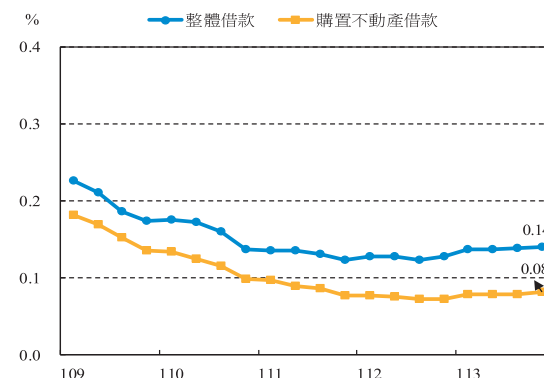


註：1. 含家庭及非營利團體之淨資產。

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。

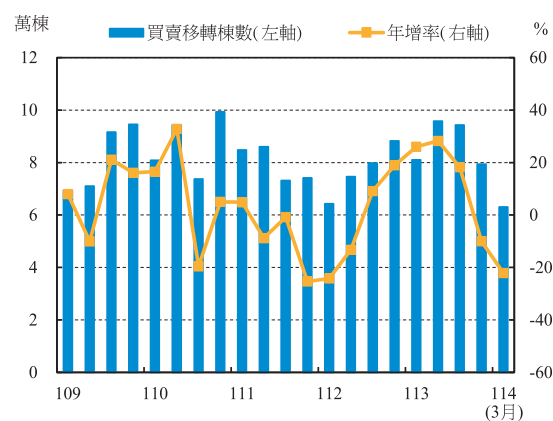
1. 不動產交易大增後回降

113年上半年，因國內景氣升溫，台股走高，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。

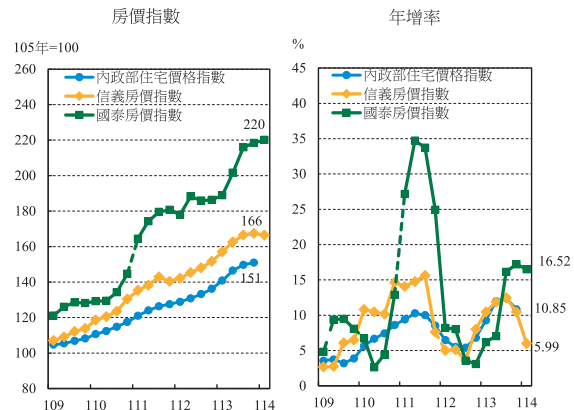
³⁶ 行政院113年6月27日通過「新青安貸款推動成效及優化措施」，要求公股銀行落實貸前審查防止人頭戶，新貸戶須簽署自住切結書，並新增每人限貸一次規定。

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。

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。

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。

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。

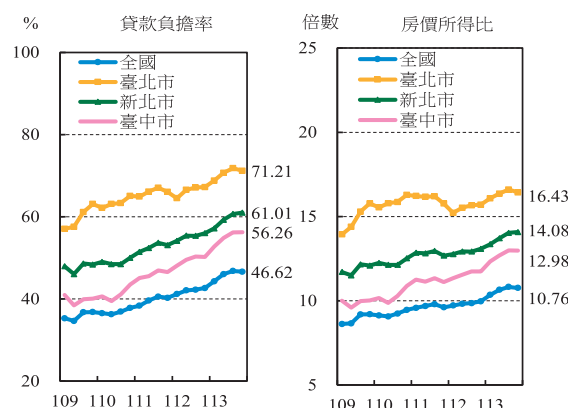
4. 核發建照面積增加，建築物開工總面積微增，待售新成屋則持續擴增

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)。

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%。

圖 2-24 貸款負擔率與房價所得比

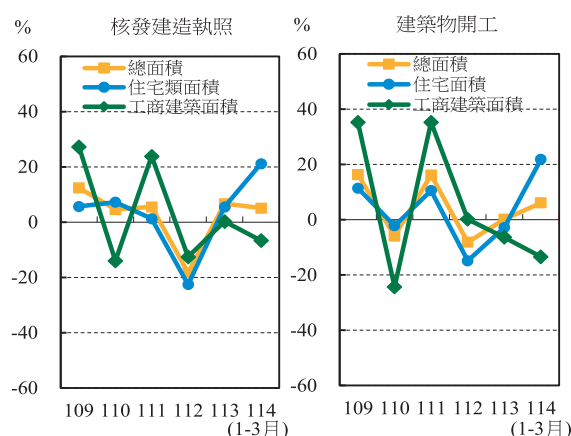


註：1. 房貸負擔率=中位數房屋貸款月攤還額/家戶月可支配所得中位數

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」。

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。

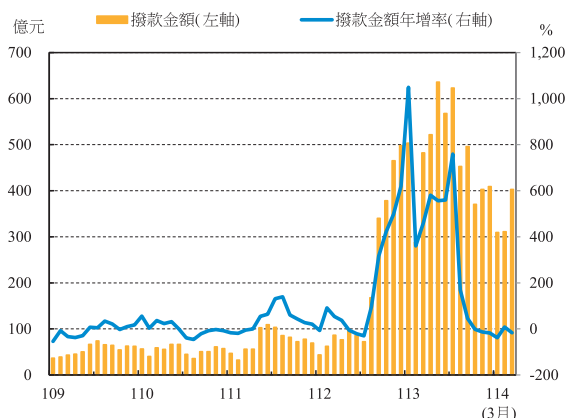
5. 建築貸款與住宅貸款成長減緩，房貸利率略升

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)。

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)。

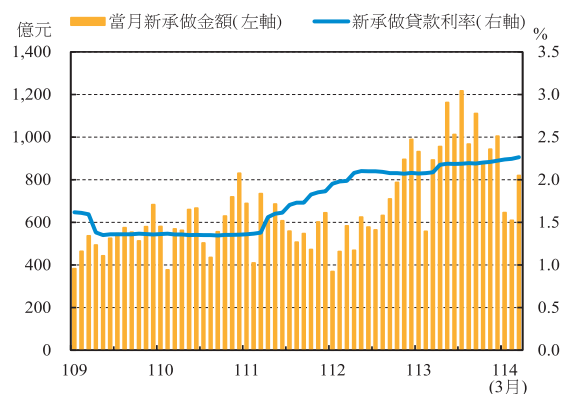
113年初以來，因民眾申貸踴躍，全體銀行⁴⁰購置住宅及房屋修繕貸款餘額年增率走升至9月底之11.15%高點後，隨本行強化信用管制措施，年增率逐步下降至114年3月底之9.26%；建築貸款年增率則自112年5月底起下降至113年7月

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」。

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)。

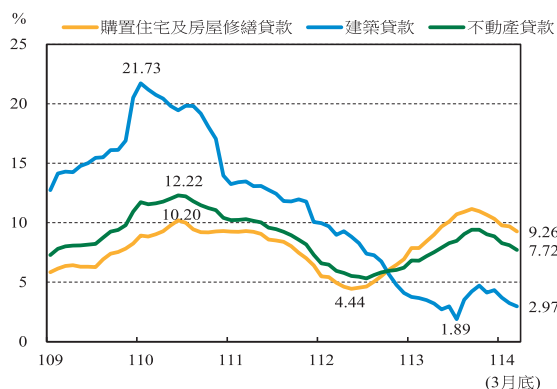
6. 本行適時調整不動產貸款規範，銀行不動產貸款風險控管良好

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。

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

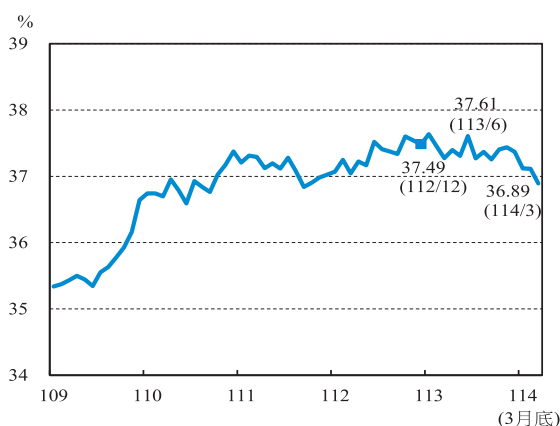
圖 2-28 住宅貸款、建築貸款及不動產貸款年增率



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」。

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」。

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