

三、本行選擇性信用管制措施相關議題之說明

為避免信用資源過度流入不動產市場，抑制房市投機與囤房行為，並引導信用資源支應無自用住宅者購屋貸款、都更危老重建等配合政府政策相關用途所需資金，本行於上(2024)年 8 月請銀行自主管理不動產貸款，嗣於上年 9 月第七度調整選擇性信用管制，實施以來已見成效。

惟隨房市交易降溫，銀行審慎核貸，部分論者指稱本行信用管制措施及銀行自主管理不動產貸款，導致民眾申貸排隊撥款、阻礙都更危老重建等問題，並建議本行調降存款準備率、放寬本行信用管制之解除高價住宅貸款限制、延長購地貸款 18 個月開工限制等，或將都更危老重建貸款及所衍生之整批性分戶房貸，排除在不動產貸款計算範圍。針對外界指稱問題與建議，簡要說明不動產貸款實際情形與本行立場如下：

Q1：因本行信用管制、銀行自主管理不動產貸款，導致房貸排撥現象？本行調降存款準備率，可緩解當前銀行排撥現象？

A1：本(2025)年以來，貸款排撥現象未能有效緩解，主因公股銀行辦理新青安貸款案件尚多，目前撥款金額是上路前的 3 倍之多；受此影響，全體銀行不動產貸款集中度呈緩降。本行調降存款準備率雖可以營造市場資金寬鬆的環境，惟無法解決當前銀行貸款排撥現象。

(一)當前民眾申貸排撥現象，主因公股銀行承做新青安貸款案件多，致上年 9 月以來銀行法第 72 條之 2 比率¹持續居高²，全體銀行不動產貸款集中度則呈緩降。

1. 2023 年 8 月起隨新青安貸款上路，民眾踴躍申貸，公股銀行每月撥貸戶數與金額由上路前水準(2013 年 1 月至 2023 年 7 月平均)之 2,110 戶與 93 億元，驟升至上年 5 月之 8,273 戶與 636 億元。

嗣隨財政部啟動新青安貸款優化措施、本行強化信用管制，本年 7 月降為 4,182 戶與 344 億元，惟仍高於新青安

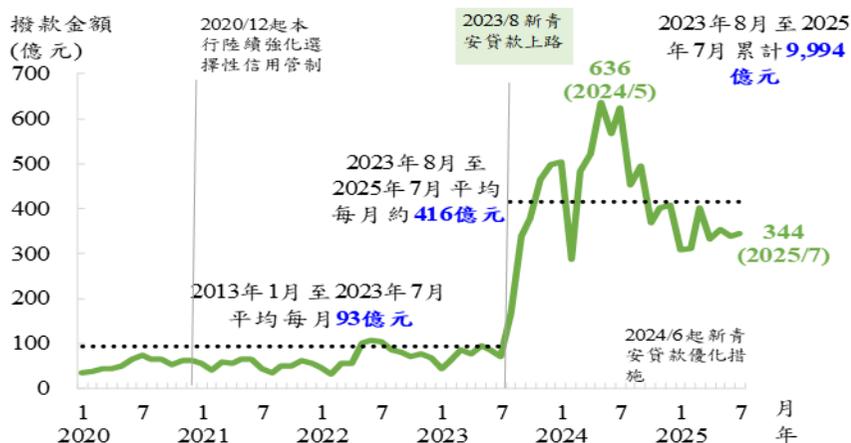
¹ 銀行法第 72 條之 2 比率 = 住宅建築及企業建築貸款 / (放款時之存款總餘額+金融債券發行額)。法定上限為 30%。

² 本年 7 月公股銀行之銀行法第 72 條之 2 比率平均為 27.61%，高於本國銀行之 26.04%。詳 2025 年 9 月 4 日行政院院會議案簡報「新青安·貸的到-配合青年安心成家購屋優惠貸款精進方案之調整」(<https://www.ey.gov.tw/Page/448DE008087A1971/c8a3b8c3-b444-4bf5-9898-cfe9a02cca0c>)。

貸款上路前水準(圖 1)。

2. 因銀行辦理新青安貸款案件尚多，全體銀行不動產貸款占總放款比率(貸款集中度)由上年 6 月之 37.61%緩降至本年 8 月之 36.71%(圖 2)。

圖 1 青安貸款每月撥款金額



資料來源：財政部國庫署

圖 2 全體銀行不動產貸款占總放款比率(貸款集中度)



註：不動產貸款=購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款；
總放款=不動產貸款+其他放款(如企業放款)。

資料來源：本行，本文自行計算

- (二)日前金管會宣布銀行法第72條之2比率排除新承做之新青安貸款，應有助緩解民眾申貸排撥現象。
- (三)未來公股銀行亦可透過多吸收存款(使銀行法第72條之2比率之分母提高)，增加承做無自用住宅者購屋貸款的空間。此外，民營銀行之銀行法第72條之2比率相對較低，仍有貸款承做空間，民營銀行宜增加承做無自用住宅者購屋貸款，以協助緩解當前民眾申貸排撥現象。
- (四)調降存款準備率雖可以營造市場資金寬鬆的環境，但無法解決公股銀行貸款排撥現象，更何況目前市場資金仍屬寬鬆，近月銀行體系超額準備近400億元，貨幣市場利率下跌。

—本年7月以來，因應所得稅款繳庫、外資匯出現金股利之大額資金緊縮因素，本行透過減發定期存單(NCD)，維持市場資金寬鬆；30天期商業本票平均利率由本年6月之1.487%降至9月(1至16日平均)之1.464%，金融業隔夜拆款利率與2~10天期公債附買回(RP)利率亦分別由6月之0.823%、1.330%，微降為9月之0.820%、1.326%。

Q2：本行信用管制、銀行自主管理不動產貸款，阻礙都更危老重建？

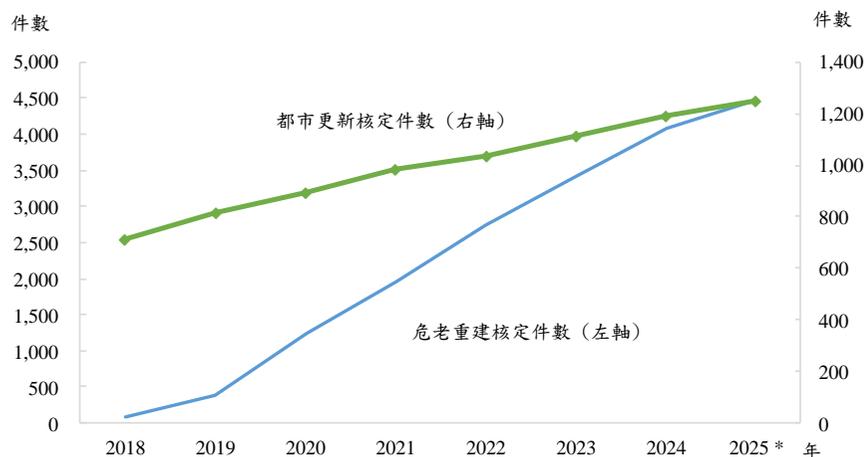
A2：近年都更危老重建貸款持續擴增。

(一)配合政府推動都更危老重建政策，本行信用管制措施未限制都更危老重建貸款；近年都更危老重建貸款持續擴增。

1. 近年政府積極推動都市更新政策，都市更新與危老重建核定案件持續擴增(圖 3)。
2. 2020 年 12 月以來，本行陸續強化信用管制措施，有關都更、危老或其他配合政府政策之重建案件均不受限制。本行上年 8 月請銀行自主管理不動產貸款，亦多次強調不應影響推動都更危老重建等用途所需資金。
3. 本行信用管制措施實施以來，本國銀行都更危老重建貸款³持續顯著成長。

—本年 8 月底，本國銀行都更危老重建貸款升達 8,235 億元，較上年 9 月底增加 1,534 億元(+23%)，較 2020 年 12 月底大增 6,144 億元(+294%)，占全體銀行建築貸款比率由 2021 年 1 月底之 8.3% 升至 24.0%(圖 4)。

圖 3 都市更新與危老重建核定案件數量



註：*各年為全年累計數，2025 年資料至 7 月底止。

資料來源：內政部營建署都市更新入口網

圖 4 本國銀行都更危老重建貸款餘額暨其占全體銀行建築貸款餘額比率



資料來源：本行、金管會，本文計算

³ 都更危老重建貸款係指免計入銀行法第 72 條之 2 項目中符合都市更新事業計畫與都市危險及老舊建築物加速重建條例第 10 條之 1 規定之放款合計數。

(二)本行關注不動產貸款集中度，旨在觀測銀行信用配置情形與控管相關貸款風險。都更危老重建貸款及所衍生之整批性分戶房貸均屬中長期貸款，銀行仍須承受房市景氣波動風險。若依部分人士建議排除相關貸款，雖可使不動產貸款集中度下降，惟將無法完全反映相關授信風險及信用資源流向不動產市場全貌，恐有失本行觀測不動產貸款集中度之用意。

Q3：隨房價上揚，本行應解除購置高價住宅貸款規定或提高高價住宅認定標準？本行管制高價住宅貸款導致小宅化？

A3：信用資源宜優先提供給無自用住宅者，而非財力雄厚之高價住宅購買者；近年不動產業者推案小宅化，主因房價高漲、家庭人口減少，並非因本行管制高價住宅貸款所致。

(一)本行規範高價住宅貸款之理由：

1. 由於高價住宅屬於小眾市場，價格高且波動大、流動性低且授信風險高；因此，國際金融監理機關多要求銀行辦理高價住宅貸款適用較嚴格貸款條件。
2. 隨高價住宅價格上漲，在比價效應帶動下，易推升其周邊成屋價格。

(二)本行係以漸進方式，調整購置高價住宅貸款規定。

—本行購置高價住宅貸款規範之成數上限，係由2010年12月之6成，逐步降為2021年3月之5.5成(已有2戶以下房貸)及4成(已有3戶(含)以上房貸)、2021年12月之4成、上年9月之3成。

(三)本行高價住宅規範之高價住宅認定標準，係反映信用管制措施強弱之規範門檻(管制越緊，門檻越低；管制越鬆，門檻越高)，並非住宅實際價格變化。

—根據不動產實價登錄統計，近五年全國符合本行規範之高價住宅認定標準⁴成文件數，占全體住宅成文件數比重皆低於2%。

(四)近年不動產業者推案小宅化，主因：(1)房價高漲，購屋者考量購屋負擔而縮小購屋面積；(2)家庭結構變化：戶內人口愈來愈少，較小面積住宅需求增加，並非因本行管制高價住宅貸款所致。

⁴ 係指成交價高於本行規範之高價住宅認定標準者(台北市為7,000萬元、新北市為6,000萬元、其他縣市為4,000萬元者)。

1. 根據財團法人金融聯合徵信中心統計，金融機構新承做購置住宅貸款之平均每戶面積由 2020 年第 4 季之 151 平方公尺(45.7 坪)，降至本年第 2 季之 136 平方公尺(41.1 坪)。
2. 反映家庭結構變化(如單身族增加、三代同堂減少)，戶內人口減少：本年第 1 季設有戶籍住宅約 793.6 萬宅，較 2020 年第 4 季之 721.9 萬宅，增加 71.7 萬宅，以 1 人一宅者增加 61.0 萬宅最多，其次為 2 人一宅者、3 人一宅者分別增加 22.6 萬宅與 10.1 萬宅，但 4 人以上一宅者，則減少 22.1 萬宅(表 1)。

表 1 設有戶籍住宅(依戶內人口數別)

	設有戶籍住宅數	1人一宅宅數	2人一宅宅數	3人一宅宅數	4人以上一宅宅數
2025Q1(萬宅)	793.6	248.8	156.2	139.5	249.0
2020Q4(萬宅)	721.9	187.8	133.6	129.5	271.1
變動額(萬宅)	71.7	61.0	22.6	10.1	-22.1

資料來源：內政部不動產資訊平台

Q4：建商因缺工等問題仍存，致開工困難，應延長購地貸款於 18 個月內開工之規定？

A4：針對不可歸責於借款人因素者，本行已予銀行彈性處理。

(一)為**避免金融機構資金流供囤地、養地**，本行規範借款人須於「一定期間」內動工興建，該「一定期間」**最長以18個月為原則**，係**銀行認為實務上合適的期限**，且為本行與本國銀行開會取得的共識。

(二)借款人未如期動工，如經金融機構查證屬「**不可歸責於借款人因素**」者(例如：受疫情等大環境因素影響而發生缺工缺料等情形，致影響動工時程，或因建案特性不同，致影響公務機關審照時程較長者⁵)，可由金融機構與借款人**協商合理動工期間**，**且無須執行違約效果**。

(三)**本行關切重點**在於，建商借款後**一再展期但未動工興建**，除有**囤地**之虞，並易排擠無自用住宅者購屋貸款之資金供應。

⁵ 參見本行網站之「央行辦理健全房地產市場方案專區」：「問與答」之「購地貸款第 2 題」(網址：<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-4225-145049-a647a-1.html>)。