

五、選擇性信用管制措施實施成果之說明

本行於上(113)年 8 月採取道德勸說請銀行自主管理不動產貸款總量目標，復於同年 9 月第 7 度強化選擇性信用管制措施，相關措施實施以來，不動產市場過熱現象逐漸降溫，房市交易亦漸回歸自住需求，不動產信用擴張速度放緩，有助於降低金融體系潛在系統性風險，管制措施之成效顯現。本文說明本行採行選擇性信用管制措施之政策目標及作法、執行成效、協處措施及後續作法。

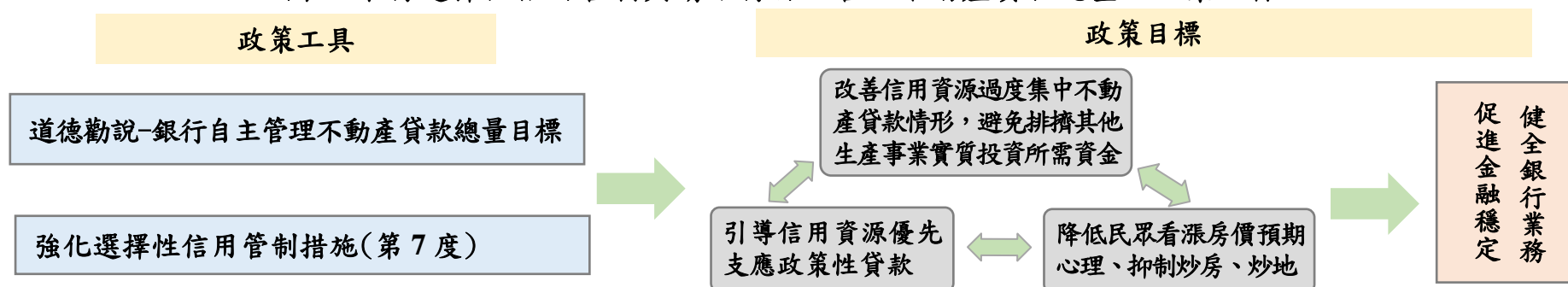
(一)選擇性信用管制措施之政策目標及主要作法

1. 政策目標

為落實政府「健全房地產市場方案」之「信用資源有效配置及合理運用」分工項目，防範銀行信用資源過度流向不動產市場，本行自 109 年 12 月起迄今 7 度調整選擇性信用管制措施，以強化金融機構控管不動產授信風險。

112 年上半年隨本行賡續採行信用管制與相關部會精進健全房市措施，房市交易逐漸降溫，全體銀行不動產貸款成長趨緩；惟 112 年下半年起，房市交易量擴增，全體銀行不動產貸款成長加速，不動產貸款集中度居高，民眾看漲房價預期心理升溫，本行爰於上年 8 月請銀行自主管理上年第 4 季至本(114)年第 4 季不動產貸款總量目標，並於上年 9 月第 7 度調整選擇性信用管制措施，旨在達成 3 項政策目標，(1)改善信用資源過度集中不動產貸款情形，避免排擠其他生產事業實質投資所需資金；(2)引導信用資源，優先支應政策性貸款(如無自用住宅者購屋貸款及都更危老重建貸款等)之資金需求；(3)降低民眾看漲房價預期心理，以促進金融穩定與健全銀行業務。

圖 1 本行選擇性信用管制與請銀行自主管理不動產貸款總量之政策目標



資料來源：本行

2. 為達政策目標之主要作法

112 年下半年起，隨新青安貸款¹上路與國內經濟穩健成長，激勵購屋需求，全體銀行不動產貸款成長加速，信用資源向不動產市場傾斜情況漸趨嚴峻；為抑制炒房、炒地，本行陸續強化選擇性信用管制措施，主要作法如下：

(1) 上年 8 月籲請銀行自主管理上年第 4 季至本年第 4 季不動產貸款總量目標

- 本行請 34 家本國銀行²依其自身經營情況，在不影響無自用住宅者購屋，以及業者推動都更危老重建、社會住宅等配合政府政策相關用途所需資金之前提下，提出上年第 4 季至本年第 4 季之「不動產貸款具體量化改善方案」。
- 本行給予銀行 1 年調整期，並按季審視其執行情形，以強化不動產貸款信用管制措施。

(2) 上年 9 月第 7 度調整選擇性信用管制規範內容

- 第 7 度措施規範自然人第 1 戶購屋貸款(名下有房屋者)無寬限期，調降自然人第 2 戶購屋貸款成數上限為 5 成，並全國一體適用，以及調降自然人第 3 戶以上(含)購屋貸款、高價住宅貸款、餘屋貸款成數上限為 3 成(表 1)。
- 另為兼顧實際換屋自住者之資金需求，如經切結於 1 年內出售原屋，申辦第 1 戶或第 2 戶購屋貸款(非高價住宅貸款)，不受本行規定限制；上述措施實施以來，多數民眾已能順利換屋，惟有少數民眾反映銀行貸款排撥或房市降溫使出售原屋時間拉長；考量實質換屋自住者需求，本年 9 月 8 日本行宣布自上年 9 月 20 日起錄案之貸款案件，出售原屋期限由 1 年延長為 18 個月。

(3) 就本行實施選擇性信用管制措施與籲請銀行自主管理不動產貸款總量目標之管理對象、政策工具、法源及政策時效之比較如表 2。

¹ 112 年 7 月財政部推出青年安心成家購屋優惠貸款精進方案，簡稱新青安貸款，自同年 8 月起生效施行。

² 未含將來銀行、連線銀行及樂天銀行等 3 家純網銀(因其規模較小)，以及中國輸出入銀行及花旗(台灣)商業銀行(因無消金業務)，惟包括全國農業金庫。

表 1 本行第 7 度調整選擇性信用管制措施修正對照表

貸款項目		貸款成數上限及其他條件	
		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		4 成，無寬限期	3 成，無寬限期
自然人	購置高價住宅貸款	4 成，無寬限期	3 成，無寬限期
	第 1 戶購屋貸款(名下有房屋者)	未規範	無寬限期
	第 2 戶購屋貸款	特定地區 ¹ ，6 成，無寬限期	全國一體適用 ² ，5 成，無寬限期
	第 3 戶以上購屋貸款	4 成，無寬限期	3 成，無寬限期
餘屋貸款		4 成	3 成
購地貸款		5 成，保留 1 成動工款 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	維持不變
工業區閒置土地抵押貸款		4 成，合於以下條件之一者除外： ● 抵押土地已動工興建開發 ● 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於 1 年內動工興建開發	維持不變

註：1.包括台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

2.修正前自然人第 2 戶購屋貸款為特定地區，其他貸款項目於修正前均已全國適用。

資料來源：本行

表 2 本行選擇性信用管制措施與銀行自主管理不動產貸款總量目標之比較

	本行選擇性信用管制措施	銀行自主管理不動產貸款總量目標
管理對象	針對借款人貸款條件進行管理，就部分貸款項目，限制不同貸款成數上限及不得有寬限期等貸款條件	針對銀行貸款總量進行調整，由銀行依其資產規模、營運特性不同，自訂漸進調整目標
政策工具	本行明訂全體銀行一致性授信規範	本行以道德勸說，行政指導由銀行依據自身經營情況，自訂管理目標
法源	中央銀行法第 28 條 ¹ 、第 29 條 ² 及第 31 條 ³	行政程序法第 165 條 ⁴ 、中央銀行法第 31 條
政策時效	自公布後翌日生效	自上年第 4 季至本年第 4 季漸進調整

註：1.中央銀行法第 28 條：「本行於必要時，得就銀行辦理擔保放款之質物或抵押物，選擇若干種類，規定其最高貸放率」。

2.中央銀行法第 29 條：「本行於必要時，得就銀行辦理購建房屋及購置耐久消費品貸款之付現條件及信用期限，予以規定，並管理之」。

3.中央銀行法第 31 條：「本行認為貨幣及信用情況有必要時，得對全體或任何一類金融機構，就其各類信用規定最高貸放限額」。

4.行政程序法第 165 條：「本法所稱行政指導，謂行政機關在其職權或所掌事務範圍內，為實現一定之行政目的，以輔導、協助、勸告、建議或其他不具法律上強制力之方法，促請特定人為一定作為或不作為之行為」。

資料來源：本行

(二)選擇性信用管制措施之執行成效

109 年 12 月至 112 年上半年，隨本行 5 度調整信用管制措施，與其他部會精進健全房市措施，**房市交易逐漸降溫，不動產貸款相關數據略見改善**；惟 112 年下半年起房市交易快速升溫³，且不動產貸款成長加速，爰本行繼第 6 度調整管制措施後，籲請銀行自主管理不動產貸款總量目標，並第 7 度調整選擇性信用管制措施；相關措施實施以來，**成效顯現**；房市交易過熱現象逐漸降溫，亦漸回歸自住需求，不動產信用擴張速度放緩，不動產貸款逾放比率維持低檔。茲彙整本行 7 度管制措施之實施成果如表 3，並分項說明如次。

表 3 本行 7 度選擇性信用管制措施實施成果一覽表

單位：%、棟數

本行不動產信用管制	不動產貸款集中度	購置住宅貸款年增率	建築貸款年增率	不動產貸款年增率	信義房價指數年增率	國泰房價指數年增率	買賣移轉棟數(當季加總)
第1度選擇性信用管制 109/12/7 (109/Q4)	36.64	8.50	20.51	10.93	6.50	8.09	94,578
第2度選擇性信用管制 110/3/18 (110/Q1)	36.70	9.25	20.75	11.62	10.81	6.73	80,831
第3度選擇性信用管制 110/9/23 (110/Q3)	36.76	9.38	19.18	11.47	10.15	4.42	73,734
第4度選擇性信用管制 110/12/16 (110/Q4)	37.37	9.46	13.97	10.40	14.63	12.88	99,315
第5度選擇性信用管制 112/6/15 (112/Q2)	37.52	4.63	8.27	5.46	5.13	8.03	74,651
第6度選擇性信用管制 113/6/13 (113/Q2)	37.61	10.21	2.96	8.28	11.86	7.05	95,765
第7度選擇性信用管制 113/9/19 (113/Q3)	37.26	11.26	4.23	9.41	12.47	16.15	94,350
114/11 與第7度選擇性信用管制 比較：所有指標均已下降	36.70 ↓	4.81 ↓	0.68 ↓	3.79 ↓	0.14^註 ↓	1.42^註 ↓	64,825^註 ↓

註：為本年第 3 季資料。

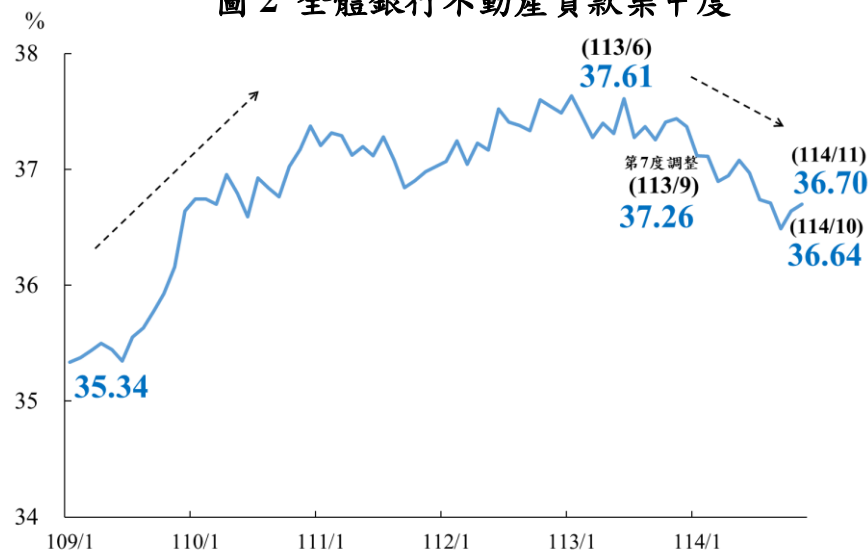
資料來源：本行、信義不動產評論、國泰房地產指數季報、內政部

³ 112 年 8 月起八大公股銀行配合政府政策辦理新青安貸款，112 年 8 月至本年 10 月底累計撥貸金額 1 兆 838 億元。

1. 銀行信用資源集中不動產貸款情形逐漸改善

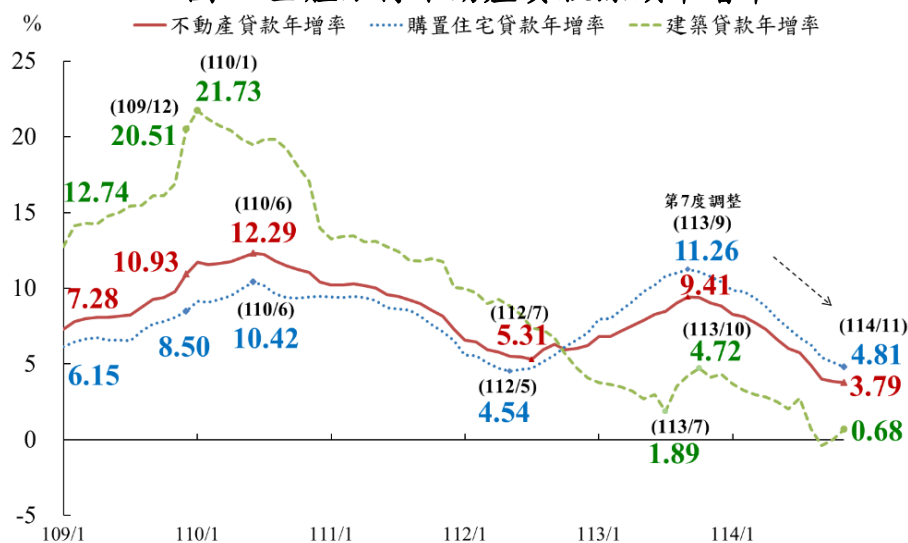
- (1) 上年6月底⁴全體銀行不動產貸款集中度為37.61%，接近歷史高點之37.90%，**本年11月底已緩降至36.70%，降幅為0.91個百分點**(圖2)。
- **不動產貸款集中度緩降，主要係因銀行辦理首購及新青安等政策性貸款仍持續增加**，本年11月底銀行辦理無自用住宅者購屋貸款餘額達7兆3,365億元，較上年6月底增加9,565億元。
- (2) **本年11月底全體銀行不動產貸款餘額、購置住宅貸款餘額、建築貸款餘額年增率**分別由近期高點之上年9月底9.41%、11.26%、10月底4.72%，**降至3.79%、4.81%、0.68%** (圖3)。
- (3) **本年11月底與上年6月底比較，非不動產之其他放款增額27,712億元，大於不動產貸款增額10,748億元**，顯示銀行信用資源集中不動產貸款情形逐漸改善(圖4)。

圖2 全體銀行不動產貸款集中度



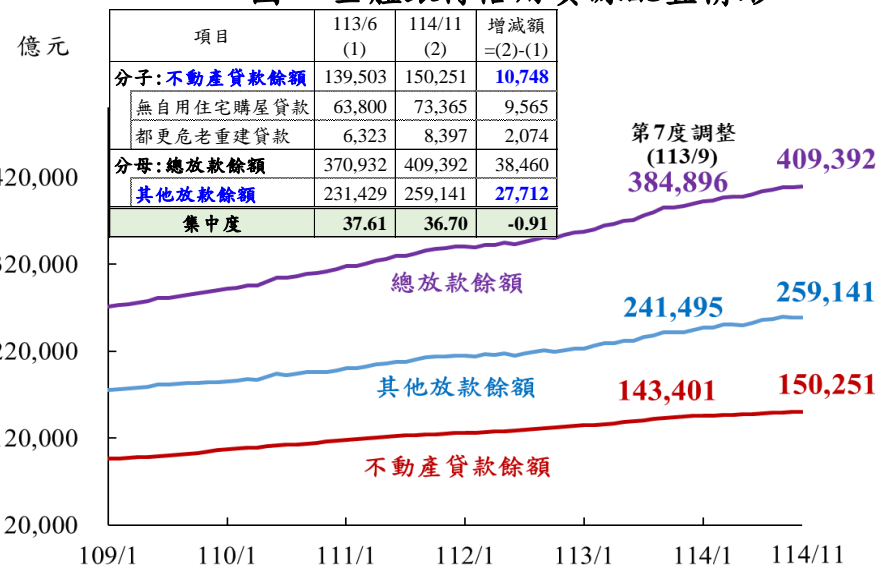
資料來源：本行

圖3 全體銀行不動產貸款餘額年增率



資料來源：本行

圖4 全體銀行信用資源配置情形



資料來源：本行

⁴ 為本行請銀行自主管理不動產貸款總量目標及第7度調整選擇性信用管制措施之比較基期。

(4) 本國銀行辦理受限貸款成數合於規定，貸款利率已予差異化管理

- 本國銀行辦理受限貸款成數均合於規定，相關受限貸款項目之貸款成數均已明顯下降(表 4)。
- 貸款利率雖非本行管制項目，惟銀行落實風險定價原則，貸款利率已進行差異化管理，平均貸款利率由上年 8 月 2.55%~2.88% 升至本年 11 月 2.60%~3.60%。

表 4 本國銀行辦理受限貸款情形

單位：%、百分點

受限貸款項目			規範前銀行成數 ¹ (主要 109/1~9 月)	規範後銀行成數 ²		本行規範 成數上限 (113/9/20 起)
				(113/8) ³	(114/11)	
購置 住宅 貸款	公司法人		63.97	32.32	29.97	30
	自然 人	第 1 戶	無資料	無資料	73.56	未規範
		第 2 戶	77.16	57.87	49.01	50
		第 3 戶以上	63.97	39.40	29.60	30
		高價住宅	71.00	38.58	29.74	30
購地貸款			69.19	48.32	49.28	50
餘屋貸款			51.03	35.15	27.63	30

註：1.「規範前」主要係本行 109 年 11 月邀請 14 家參與座談銀行所報送 109 年 1~9 月資料；自然人購置高價住宅貸款「規範前」係 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」係 112 年 1~5 月本行統計自然人特定地區第 2 戶購屋貸款成數資料。

2.「規範後」係本行統計 39 家本國銀行(含農業金庫)填報當月新撥款資料。

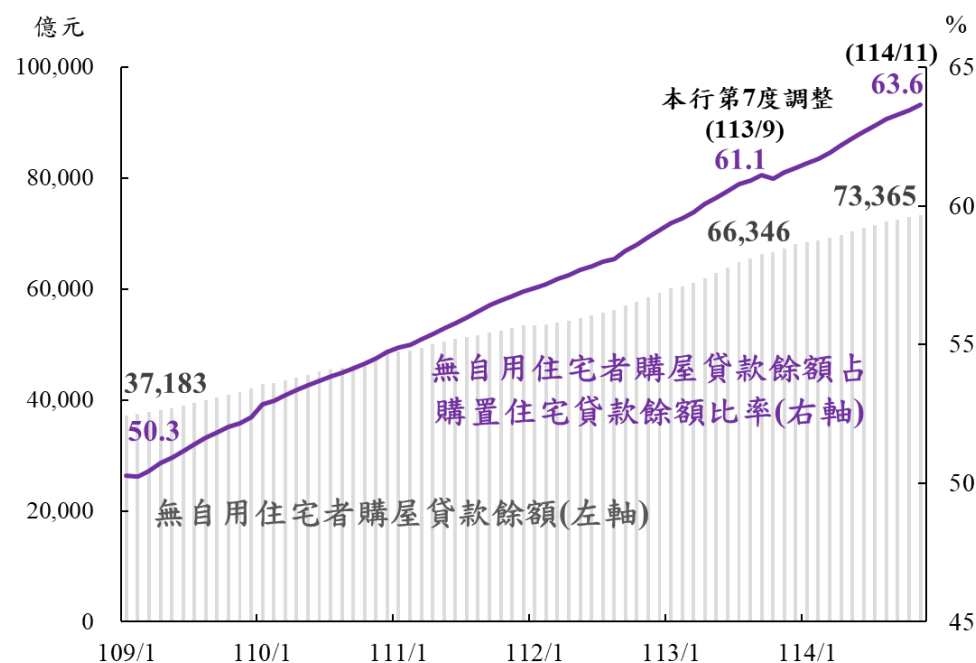
3.本行第 7 度管制措施前 1 個月資料。

資料來源：本行

2. 本國銀行將信用資源優先支應無自用住宅者購屋及都更危老重建等貸款，符合政策方向

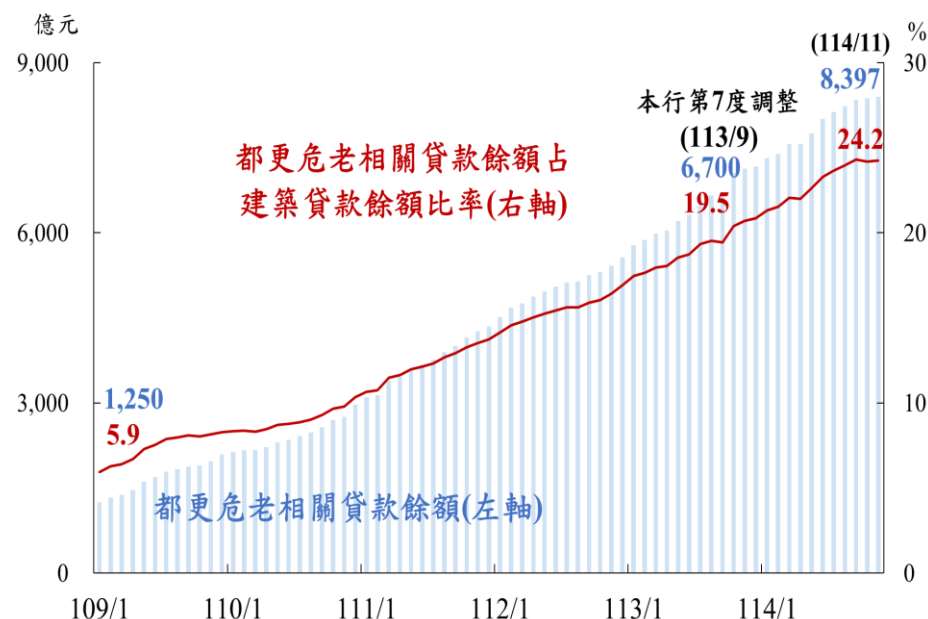
- (1) 本年 11 月底本國銀行辦理無自用住宅者購屋貸款餘額增至 7 兆 3,365 億元，占購置住宅貸款比重由 109 年 1 月底⁵之 50.3% 續升至 63.6%(圖 5)。
- (2) 本年 11 月底本國銀行辦理都更危老重建貸款餘額增至 8,397 億元，占建築貸款餘額比重則由 109 年 1 月底 5.9% 續升至 24.2%(圖 6)。

圖 5 本國銀行無自用住宅者購屋貸款餘額與占比



資料來源：金管會

圖 6 本國銀行都更危老重建貸款餘額與占比



註：都更危老相關貸款為 AI395 授信業務申報資料表之本國銀行免計入銀行法第 72-2 條中符合都更或危老重建貸款合計餘額；建築貸款係指本行金融統計月報之全體銀行建築貸款餘額。

資料來源：金管會、本行

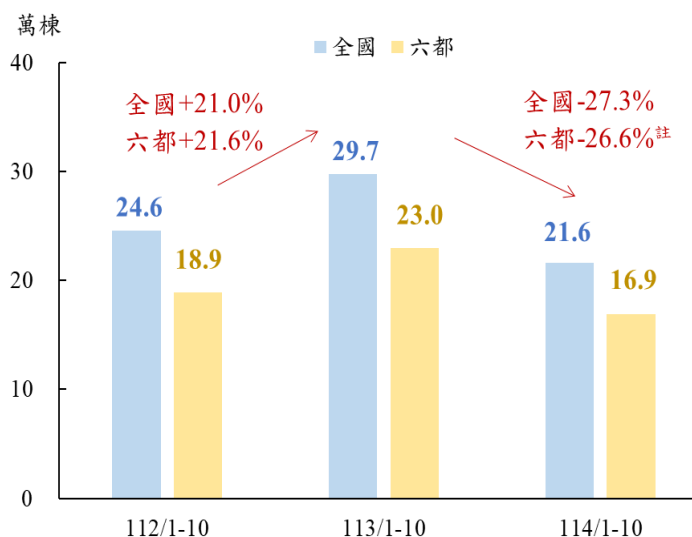
⁵ 為本行實施第 1 度選擇性信用管制措施之年度。

3. 房市交易降溫，量縮價盤整；民眾對房價上漲預期心理趨緩

(1) 本年以來房市交易降溫，不動產市場轉向修正

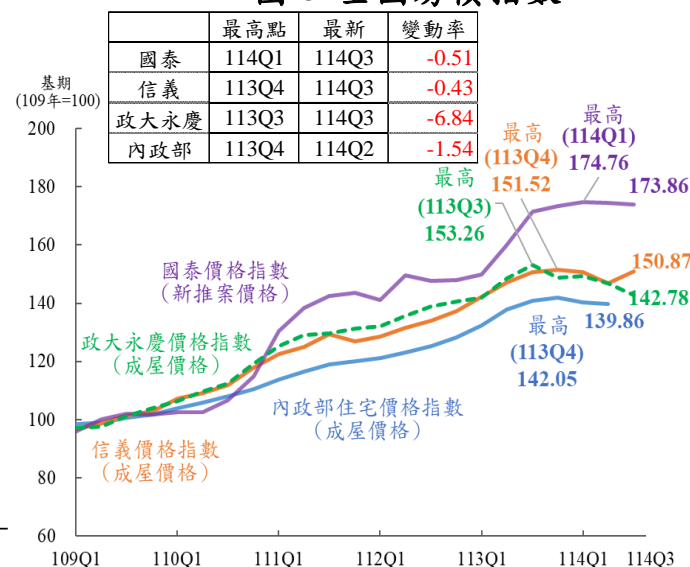
- **房市交易量減少**：本年 1 至 10 月全國買賣移轉棟數年減 27.3%；本年 1 至 11 月六都年減 26.1%(圖 7)。
- **全國房價指數自最高點緩降**：本年第 3 季，國泰房價指數自本年第 1 季最高點下降 0.51%，信義房價指數自上年第 4 季最高點下降 0.43%，政大永慶房價指數自上年第 3 季最高點下降 6.84%；本年第 2 季內政部住宅價格指數自上年第 4 季最高點下降 1.54%(圖 8)。
- **全國房價指數年增率趨緩**：本年第 3 季國泰、信義房價指數年增率明顯減緩，而政大永慶房價指數年增率轉為負數(圖 9)。

圖 7 全國與六都買賣移轉棟數



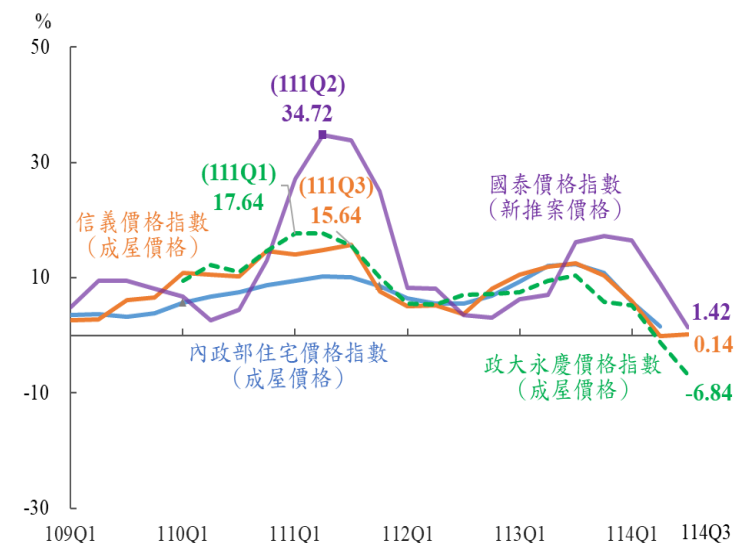
註：本年 1 至 11 月六都建物買賣移轉棟數共 18.5 萬棟，年減 26.1%。
資料來源：內政部

圖 8 全國房價指數



註：各指數均轉換基期為 109 年=100。
資料來源：內政部不動產資訊平台、信義不動產評論、永慶房屋網站、國泰房地產指數季報

圖 9 全國房價指數年增率

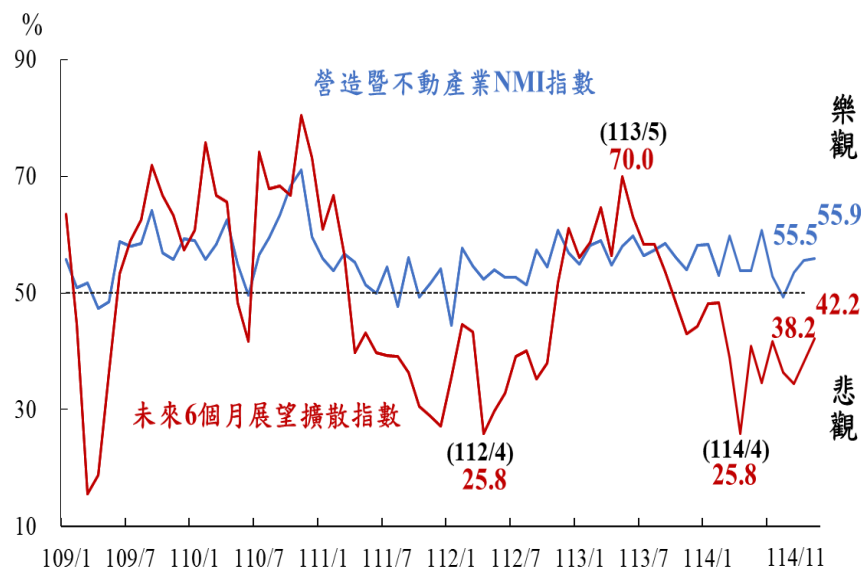


資料來源：內政部不動產資訊平台、信義不動產評論、永慶房屋網站、國泰房地產指數季報

(2) 不動產業者房市展望保守，消費者看漲房價預期心理趨緩

- 本年 11 月營造暨不動產業之非製造業經理人指數由 10 月 55.5% 升至 55.9%；未來 6 個月展望擴散指數則由上年 5 月高點 70% 降至本年 4 月低點 25.8%，11 月回升至 42.2%，業者對房市展望仍持保守，惟悲觀氛圍略淡化(圖 10)。
- 本年第 4 季永慶房產之消費者對房價看法調查，消費者看跌房價比率由本年第 3 季之 37% 升至 50%，遠高於看漲房價比率 20%(圖 11)。

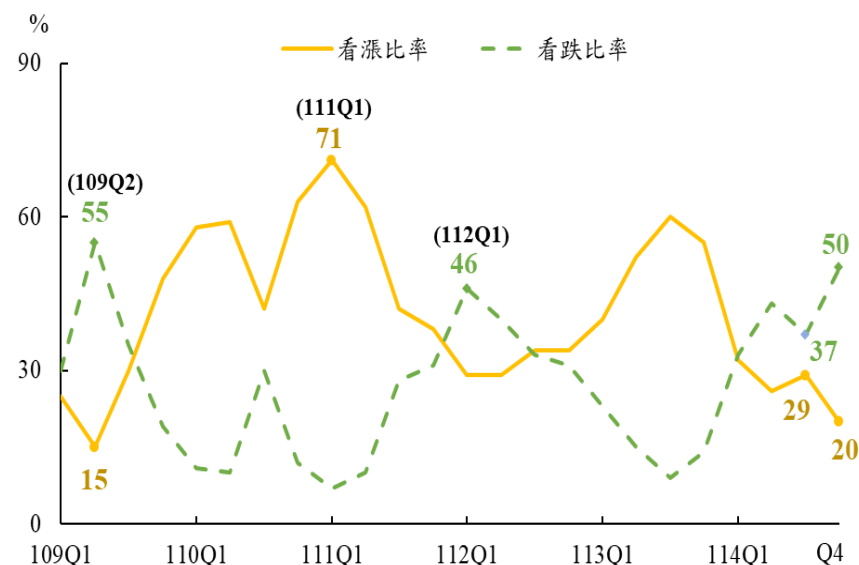
圖 10 營造暨不動產業 NMI 指數及未來展望



註：營造暨不動產業之非製造業經理人指數係每月對受訪企業採購經理人進行調查；50 以上代表景氣擴張，50 以下代表景氣衰退。

資料來源：中華經濟研究院

圖 11 永慶房屋之消費者對房價看法調查

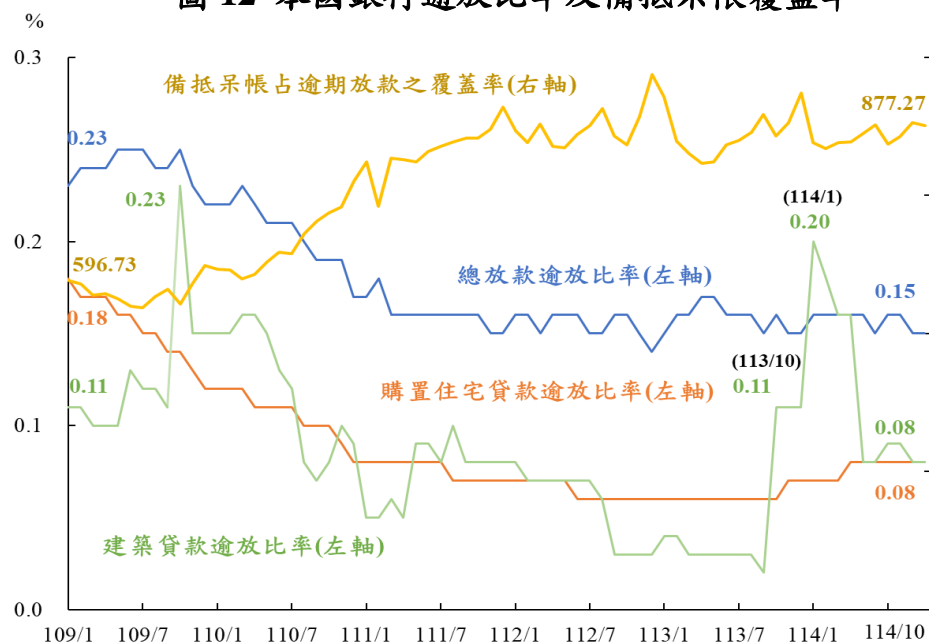


資料來源：永慶房產趨勢前瞻報告

4. 銀行不動產貸款之資產品質尚屬良好

- (1) 本年 10 月底本國銀行建築貸款、購置住宅貸款逾放比率均持穩於 0.08%，低於整體放款逾放比率之 0.15%，不動產相關授信風險控管尚屬良好；本年 10 月底本國銀行備抵呆帳占逾期放款之覆蓋率為 877.27%，備抵呆帳提列情形仍屬穩健(圖 12)。
- (2) 本年 1 至 10 月全國建物拍賣移轉棟數降為 2,555 棟，較上年同期減少 19.5%，為 109 年同期以來新低(圖 13)。

圖 12 本國銀行逾放比率及備抵呆帳覆蓋率

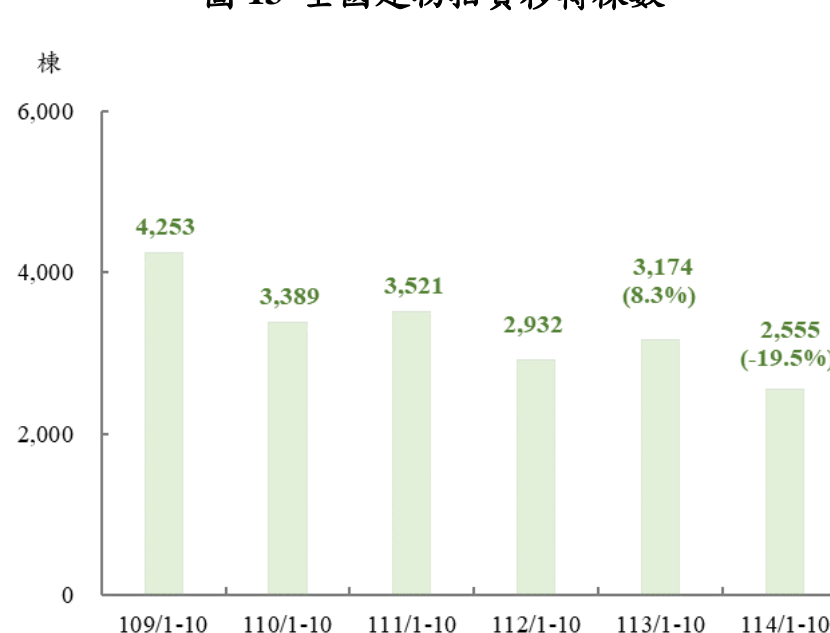


註：1. 上年 10 月及本年 1 月建築貸款逾放比率升至 0.11% 及 0.20%，分別係因安泰銀行主辦之香港商新朗興業公司台灣分公司聯貸案違約及土銀主辦之泰坤建設聯貸案違約所致。

2. 本年 5 月建築貸款逾放比率降至 0.08%，主因香港商新朗興業公司餘屋聯貸案違約已由第三方接手繳納積欠利息，爰該案已轉列正常戶。

資料來源：金管會

圖 13 全國建物拍賣移轉棟數



註：目前銀行多透過資產管理公司積極處理房貸違約案件，回收貸款本息。

資料來源：內政部

(三)本行適時調整信用管制之協處措施

1. 為顧及實質換屋自住者之購屋需求，本行適時提供協處措施

- (1) 本年以來，房市交易降溫，民眾反映出售原屋時間拉長或銀行貸款排撥問題；本年9月8日本行宣布自上年9月20日起錄案之貸款案件，**出售原屋期限由1年延長為18個月**。
- (2) 銀行配合本行辦理協處措施，**上年9月至本年11月適用第7度管制措施之換屋協處案件計1,008件**，占同期間第1戶、第2戶受限貸款總計21,645件之比率為**4.66%**。

2. 查銀行未受理換屋協處措施案件之原因：(1)借款人不符授信5P原則⁶，(2)貸款利率或成數未符借款人期待，(3)借款人無實質換屋自住需求(如本人、配偶及未成年子女有多屋、短期內買屋賣屋、第1戶供出租等)。

3. 民眾透過本行意見信件陳情換屋相關案件，**上年9月至本年11月底計221件**(圖14)：

(1) 無法完成切結事項陳情案共128件：本行均已妥處：

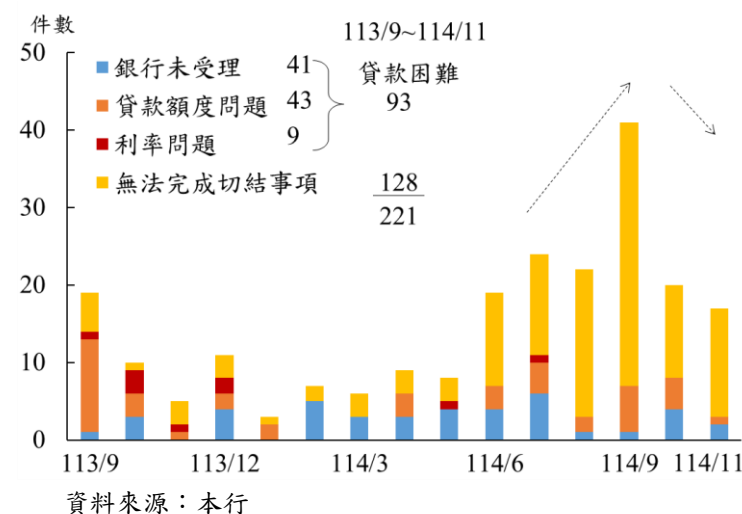
- 上年9月20日起錄案者，出售原屋期限均已延長為18個月。
- 上年9月20日前錄案者，如承貸銀行查證已有掛售原屋之事實且尚未執行不利違約事項，得與承貸銀行協議，延長出售原屋期限為18個月。

(2) 換屋貸款困難陳情案共93件：主要係陳情銀行未受理或貸款額度與利率等問題，本行均轉請承貸銀行妥處，並獲陳情人理解：

- 銀行未受理案件原因，主要係借款人不符銀行授信5P原則。
- 至於貸款額度與利率問題，主要係銀行依據授信5P原則，所核予之貸款條件不如借款人預期。

(3) 經本行及銀行之妥處，**民眾陳情換屋案件已逐月降低**。

圖14 本行有關換屋議題之陳情案件數
(113/9/20~114/11/30)



*據媒體報導，本行信用管制雖提供換屋協處措施，惟有**媒體反映銀行**因須追蹤切結事項，而怕**麻煩**，故**拒絕**民眾申請**換屋貸款**；**民眾如有相關問題**，可透過本行意見信箱及**15線專線電話陳情**，本行會協助處理。

⁶ 係指銀行授信須考量借款戶信用(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。

4. 本行提供花蓮 0403 地震與馬太鞍溪堰塞湖溢流潰壩受災戶之專案協助

(1) 針對花蓮 0403 震災受災戶陳情案件，本行已提供相關協處措施(表 5)

- 對於受本行購屋貸款規定限制之受災戶，如名下房屋確係因花蓮 0403 震災影響，經主管機關判定為不堪居住者，該房屋及房貸得不計入名下房屋及房貸戶數。
- 對於名下房貸(房屋作民宿使用)受本行管制措施限制無寬限期者，如確係因花蓮 0403 震災影響致還款困難，本行同意給予寬限期。
- 對於延長換屋協處出售原屋期限者，如確係因花蓮 0403 震災影響致出售原屋困難，本行同意得延長原切結出售原屋之期限，並請其洽銀行協議延長。

(2) 針對馬太鞍溪堰塞湖災害受災戶，本行比照上開原則提供協處

- 馬太鞍溪堰塞湖災害受災戶向本行陳情，因其名下房貸擔保品受水患影響致無法居住，而需另外購屋自住並申辦房貸者，本行依上開原則提供協處。

表 5 花蓮 0403 震災受災戶協處措施

項目	受限購屋貸款	受限貸款寬限期	換屋協處出售原屋期限
陳情重點	受災戶名下房屋經主管機關判定為不堪居住	受災戶名下房貸(房屋作民宿使用)依本行規定無寬限期，受花蓮 0403 震災影響住房率下降，致還款困難	受災戶與金融機構簽訂換屋協處，受花蓮 0403 震災影響，原屋標示為黃單，致難以於切結期限前出售
協處情形	如名下房屋確係因花蓮 0403 震災影響，經主管機關判定為不堪居住，本行同意該房屋及房貸得不計入借款人名下房屋及房貸戶數	如確係因花蓮 0403 震災影響致還款困難，本行同意給予寬限期	如確係因花蓮 0403 震災影響致出售原屋困難，本行同意得延長原切結出售原屋期限

資料來源：本行

(四)銀行自主管理不動產貸款總量目標之執行情形

1. 近 1 年來，銀行多已落實執行達成目標
 - 本年第 3 季多數銀行均達成其自主管理不動產貸款總量目標，34 家本國銀行平均不動產貸款集中度，較其所訂目標之平均數下降 0.64 個百分點(表 6)：主要係因不動產貸款餘額下降及非不動產貸款之其他放款餘額增加所致，顯示銀行信用資源集中不動產貸款情形已改善，信用資源並配置予其他生產事業實質投資所需。
2. 少數銀行未達成目標，主要係承作無自用住宅者購屋及都更危老重建等貸款，符合政策方向
 - 該等銀行承作無自用住宅者購屋及都更危老重建等貸款之比重較上年 6 月(比較基期)上升，顯示持續配合政策辦理相關不動產貸款業務。
 - 針對銀行信用資源優先支應政策性貸款致未達目標者，本行自本年第 2 季起已予自主彈性調整空間。
3. 目前銀行辦理不動產貸款大多審慎承作，並依授信 5P 原則核實辦理。

表 6 本年第 3 季 34 家本國銀行自主管理不動產貸款總量目標之執行情形

單位：億元、百分點

項目	實際值與銀行自訂目標值比較變動情形
不動產貸款集中度(=B/A)	-0.64
1.總放款餘額(A=B+C)	947
2.不動產貸款餘額(B)	-2,128
(1)購置住宅貸款餘額	2,014
(2)建築貸款餘額	-4,135
(3)房屋修繕貸款餘額	-8
3.其他放款餘額(C)	3,075

註：1.本表 34 家本國銀行未含 3 家網銀、輸銀及花旗(台灣)商業銀行，惟包括全國農業金庫。

2.其他放款係指銀行辦理政府放款、企業放款，以及個人理財周轉金貸款等。

資料來源：本行

(五)結語

1. 本行採行銀行自主管理不動產貸款總量目標及第 7 度選擇性信用管制措施，實施以來，已達成本行 3 項政策目標，成效顯現：
 - 全體銀行不動產貸款集中度緩降；銀行信用資源優先支應無自用住宅者購屋貸款及都更危老重建貸款等資金需求；消費者對房價上漲預期心理趨緩。
 - 本年 11 月底**全體銀行不動產貸款集中度**降至 36.70%，惟**仍較 109 年 10 月底**(第 1 度調整信用管制參考時點)**之 35.93% 為高**。
 - **本行選擇性信用管制措施**係以**漸進調整方式**，加強銀行控管不動產授信風險，並提供相關協處措施；相較於本年**南韓控管房市信用措施**，**其管制更為嚴格**(如附件)。

2. 後續作法：

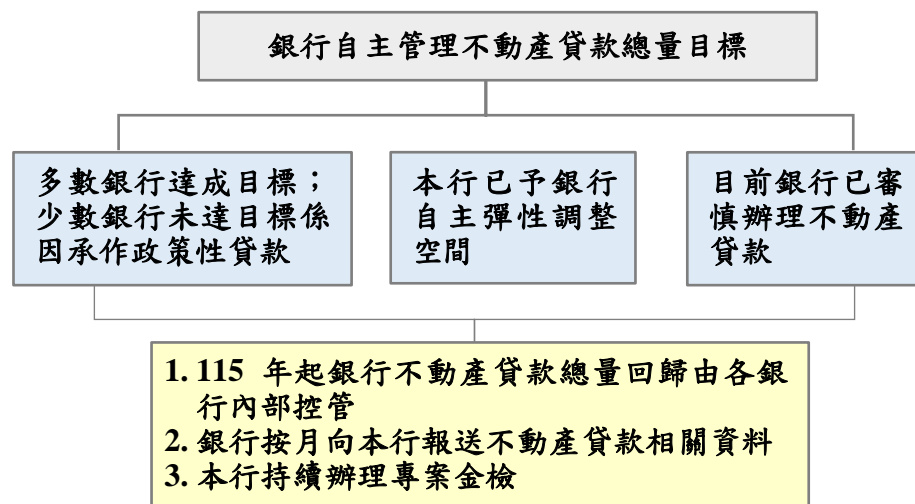
- (1) 考量近 1 年以來，銀行多已落實執行並達成其自訂不動產貸款總量目標，爰自明(115)年起銀行不動產貸款總量回歸由各銀行內部控管(圖 15)

- 截至本年第 3 季止，**多數銀行均達成自主管理不動產貸款目標**，**少數銀行未達成自主管理目標**，多係承作無自用住宅者購屋及都更危老重建等**政策性貸款**，且**本年第 2 季起，本行已予銀行自主彈性調整空間**；目前銀行辦理不動產貸款大多**審慎承作**。
- **自明年起銀行不動產貸款總量回歸由各銀行內部控管**；惟須按月向本行報送相關資料，本行並將持續辦理專案金檢，以利本行掌握不動產貸款辦理情形，以及督促銀行落實本行選擇性信用管制措施。

- (2) 本行仍持續執行第 7 度選擇性信用管制措施，並滾動檢討

- 本行仍將滾動檢討信用管制措施之執行成效，並密切關注房地產相關政策對房市的可能影響，適時調整相關措施內容，以促進金融穩定及健全銀行業務。

圖 15 銀行自主管理不動產貸款總量之後續作法



附件：台韓不動產相關貸款成數上限措施比較

當前**南韓**對首次購屋者、多屋族、換屋族，以及住宅價格別之貸款限制，**均較本行管制措施嚴格**⁷。

附表 現行台韓購置住宅貸款成數限制比較

	台灣	南韓								
1. 貸款成數上限	● 最低為 30%	● 特定地區(大首爾區) ^{註2} 多屋族或不動產業者，最低為 0%								
(1) 首次購屋者 (名下無房無貸)	● 未限制貸款成數及寬限期	● 購買特定地區住宅者之貸款成數上限為 40%，並須於購屋後 6 個月內入住，以符合自住需求 ● 購買非特定地區住宅者之貸款成數上限為 80%								
(2) 多屋者	● 第 1 戶購屋貸款(名下有屋無貸)者：新申貸者無寬限期，但未限制貸款成數 ● 針對借款人名下已有房貸者，無寬限期並限制貸款成數上限 — 第 2 戶購屋貸款(名下有 1 戶房貸)：50% — 第 3 戶以上購屋貸款(名下有 2 戶以上房貸)：30%	● 已持有特定地區 1 戶住宅者之新申貸購屋貸款成數上限： — 附出售原屋條件者(即台灣之切結換屋自住)：特定地區 40% 非特定地區 70% — 未附出售原屋條件者：禁止其申貸購置特定地區新屋，即成數為 0% ● 持有特定地區 2 戶以上住宅者，新申貸貸款成數上限 0%								
(3) 換屋族： 出售原屋期限	● 換屋協處措施：民眾主張有實質換屋自住需求，如切結 18 個月內出售原屋，則申辦第 1 戶或第 2 戶購屋貸款(非高價住宅貸款)，不受本行信用管制措施限制 ^{註1}	● 新申貸購屋附出售原屋條件(即台灣之切結換屋自住)之出售原屋期限：限 6 個月內								
2. 依住宅價格別限定 貸款成數或額度	● 本行高價住宅認定門檻，全國納管，依地區別價格(鑑價或買賣金額孰低)分三級： 臺北市 7,000 萬元 新北市 6,000 萬元 其他地區 4,000 萬元 ● 上述三級之貸款成數上限均為 30%，未訂最高貸款額度限制	● 南韓未定義高價住宅門檻，惟對大首爾區住宅價格別分三級，並分級設定最高貸款額度，住宅價格越高，最高貸款額度越低： <table><tr><th>特定地區住宅價格別</th><th>最高貸款額度</th></tr><tr><td>逾 25 億韓元 (約新台幣 5,379 萬元以上)^{註3}</td><td>2 億韓元 (約新台幣 430 萬元)， 約成數上限低於 8%</td></tr><tr><td>介於 15 億~25 億韓元</td><td>4 億韓元 (約新台幣 861 萬元)</td></tr><tr><td>15 億韓元以下 (約新台幣 3,228 萬元)</td><td>6 億韓元 (約新台幣 1,291 萬元)</td></tr></table>	特定地區住宅價格別	最高貸款額度	逾 25 億韓元 (約新台幣 5,379 萬元以上) ^{註3}	2 億韓元 (約新台幣 430 萬元)， 約成數上限低於 8%	介於 15 億~25 億韓元	4 億韓元 (約新台幣 861 萬元)	15 億韓元以下 (約新台幣 3,228 萬元)	6 億韓元 (約新台幣 1,291 萬元)
特定地區住宅價格別	最高貸款額度									
逾 25 億韓元 (約新台幣 5,379 萬元以上) ^{註3}	2 億韓元 (約新台幣 430 萬元)， 約成數上限低於 8%									
介於 15 億~25 億韓元	4 億韓元 (約新台幣 861 萬元)									
15 億韓元以下 (約新台幣 3,228 萬元)	6 億韓元 (約新台幣 1,291 萬元)									

註：1.違反切結事項之不利違約效果：取消寬限期、收回貸款本金差額及加收罰息等。

2.本年10月15日起南韓特定地區適用範圍包含首爾市所有行政區及京畿道12區，依據南韓家統計資料庫，該區域內人口約占南韓總人口之24%。

3.依本行「我國與主要貿易對手通貨對美元之匯率」之本年10月資料換算。

資料來源：整理自本行與南韓金融委員會新聞稿

⁷ 本行負責制定與執行信用管制措施；南韓則係由金融委員會(Financial Services Commission, FSC)制定穩定房市之信用管制措施，南韓央行則僅具評估風險與政策建議權。