

二、調節金融

(一) 維持政策利率不變

考量 114 年國內通膨率持續緩步回降，且 115 年通膨展望溫和，並將續低於 2%，加以 114 年及 115 年國內經濟可望穩健成長；為審慎因應全球經濟金融前景之不確定性，及美國經貿政策對國內經濟可能之影響，114 年本行四次理事會均決議維持政策利率不變，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別為年息 2%、2.375% 及 4.25%。

(二) 持續實施公開市場操作

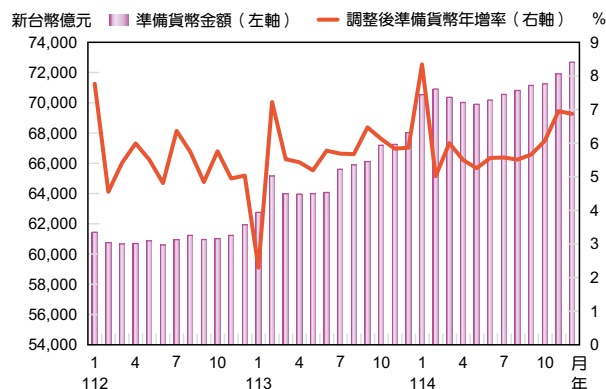
因應經濟金融情勢，本行透過發行定期存單調節市場資金，妥適調控準備貨幣，以維持銀行體系流動性與市場利率於適當水準。

1. 妥適調控準備貨幣

本行透過發行定期存單，有效調節金融；114 年底本行定期存單發行餘額為 7 兆 4,237 億元。

114 年準備貨幣全年日平均年增率（調整後）為 6.02%，較上年增加 0.44 個百分點；全年金融機構平均超額準備為 472 億元，低於上年之 482 億元。就各月準備貨幣變動情形分析：1、2 月因農曆春節落點差異（113 年落點在 2 月中旬，114 年則在 1 月下旬），準備貨幣波動較大，合併 1 至 2 月，準備貨幣平均成長 6.65%；之後，除 11 月受全民普發現金影響，準備貨幣年增率上升至 6.95% 外，其餘月份準備貨幣年增率相對平穩。

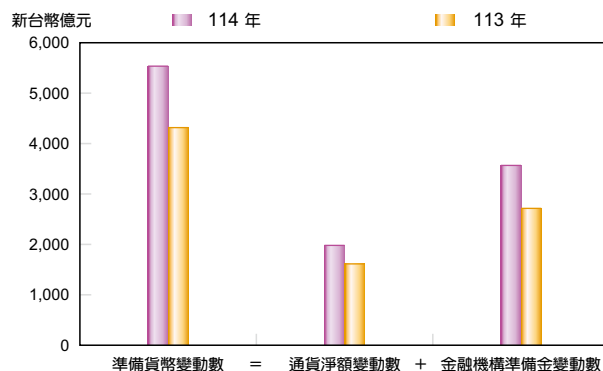
準備貨幣（日平均數）



資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」（115 年 2 月）。

就準備貨幣的用途面分析，114 年準備貨幣（日平均數）較上年增加 5,535 億元。其中，通貨淨額增加 1,973 億元，年增率由上年之 5.21% 上升至 6.09%；而金融機構準備金則增加 3,562 億元，年增率由上年之 8.97% 上升至 10.82%。在出口暢旺及經濟強勁成長帶動下，個人所得提高，加以連續假期較多，推升民眾資金需求，使通貨淨額增幅較上年為高；金融機構準備金部分，由於活期性存款成長較高，使銀行提存之準備金需求增加，致金融機構準備金增幅較上年為高。

準備貨幣變動（日平均數）



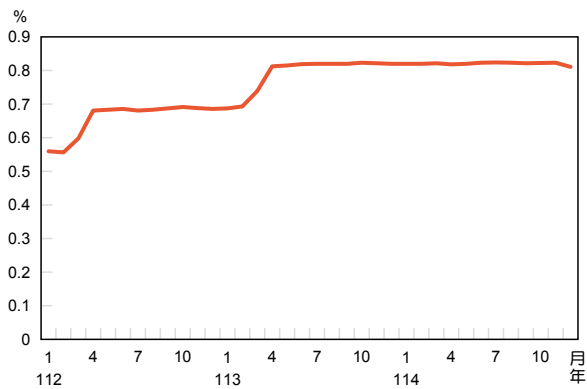
資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」（115 年 2 月）。

若就準備貨幣的來源面分析，114 年底準備貨幣較去年底增加 5,097 億元。就本行資產負債項目餘額的變動分析，114 年準備貨幣增加的主要來源為本行國外資產增加；本行定期存單發行餘額增加則為準備貨幣減少的主要因素。

2. 引導金融業隔夜拆款利率於適當水準

114 年全年金融業隔夜拆款加權平均利率持穩於 0.820% 左右。

金融業隔夜拆款利率



資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」(115年2月)。

3. 定期辦理小規模附買回測試操作

114 年 4 月及 10 月分別辦理本行定期存單、公債之小規模附買回測試操作，提升公開市場操作彈性及確保各項操作工具之完備性。

114 年 12 月辦理銀行發行之永續發展金融債券小規模附買回測試操作，協助促進永續金融發展。

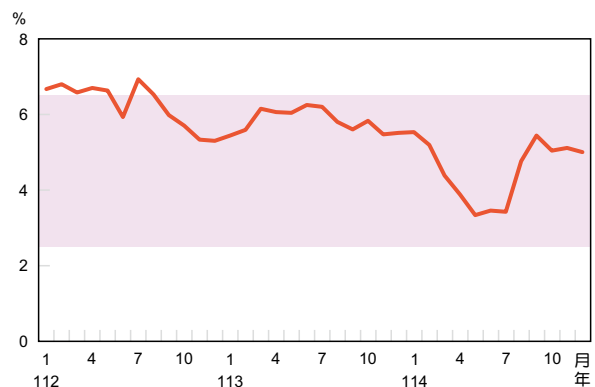
4. 貨幣總計數持續成長，M2 年增率呈先降後升，全年各月 M2 年增率皆落於本行 M2 成長參考區間

114 年全年 M2 (日平均數) 年增率為

4.54%，較上年下降 1.29 個百分點，落於本行 M2 成長參考區間 (2.5% 至 6.5%) 內，M2 年增率下降主要係因上年基期較高及銀行放款與投資成長減緩所致。

就 114 年各月 M2 變動情形分析：1 月因適逢農曆春節，通貨發行增加，加以放款與投資年增率逾 8%，M2 年增率達 5.53%，為全年最高點；其後，由於購置住宅貸款成長減緩，放款與投資年增率下滑，加以 5 月外匯存款衰退幅度擴大，5 月 M2 年增率降至全年最低點 3.33%。6 月隨放款與投資年增率上升，M2 年增率回升至 3.45%；7 月因所得稅遞延繳納，稅款入庫時點異於上年，M2 年增率略降至 3.42%；8、9 月受活期性存款年增率上升及外匯存款衰退幅度縮減影響，加以外資於 9 月轉呈淨匯入，M2 年增率上升至 9 月之 5.44%。10 月隨放款與投資年增率下降，M2 年增率回降至 5.04%；11 月因全民普發現金，活期性存款年增率上升，M2 年增率上升至 5.11%；12 月則受資金淨匯出影響，M2 年增率再度下降至 5.00%。

貨幣總計數 M2 年增率

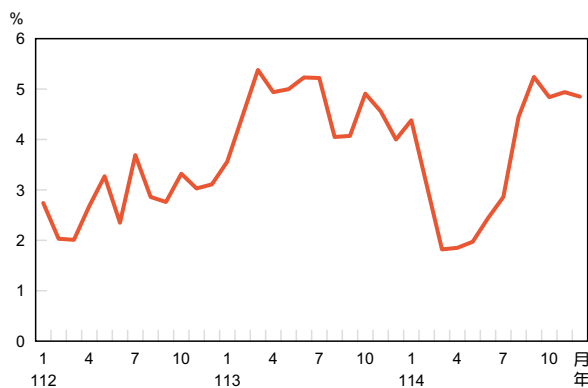


註：底色區域為 M2 成長參考區間 (2.5% 至 6.5%)。

資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」(115年2月)。

114 年 M1B 全年（日平均數）年增率為 3.56%，較上年下降 1.05 個百分點。若就各月 M1B 變動情形分析：由於放款與投資年增率下降，加以資金淨匯出，M1B 年增率由 1 月之 4.38% 下滑至 3 月之 1.82%，為全年最低點；4 月至 9 月受活期性存款年增率持續上升影響，M1B 年增率攀升至 9 月之 5.24%，達全年最高點。10 月因放款與投資年增率續降，M1B 年增率下降至 4.84%；11 月隨全民普發現金，活期性存款年增率上升，M1B 年增率上升至 4.94%，12 月再略降至 4.85%。

貨幣總計數 M1B 年增率



資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」（115年2月）。

（三）廣續執行選擇性信用管制措施，並採行相關配套措施，強化措施成效

為促進金融穩定及健全銀行業務，並落實執行政府「健全房地產方案」分工項目，防範銀行信用資源過度流向不動產市場，本行廣續執行自 113 年 9 月之第 7 度選擇性信用管制措施：

1. 另籲請銀行自主管理 113 年第 4 季至 114 年

第 4 季各季不動產貸款總量

- (1) 多數銀行均達成其自主管理不動產貸款總量目標，顯示銀行信用資源集中不動產貸款情形逐漸改善，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。
- (3) 目前銀行大多審慎承作不動產貸款業務，並依授信 5P 原則（借款戶信用、資金用途、還款來源、債權保障及授信展望）核實辦理。
- (4) 考量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 115 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（有關信用管制措施之實施成果，詳專題四）。

2. 114 年 9 月調整實質換屋自住者之出售原屋期限，由 1 年延長為 18 個月

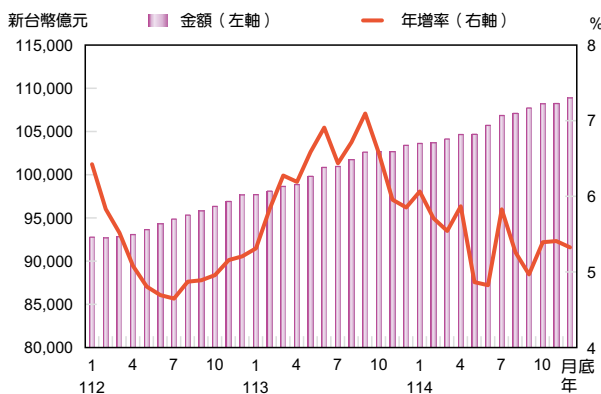
- (1) 為兼顧實際換屋自住者之資金需求，如經切結於 1 年內出售原屋，申辦第 1 戶或第 2 戶購屋貸款（非高價住宅貸款），不受本行規定限制。
- (2) 上述措施實施以來，多數民眾已能順利換屋；惟有少數民眾反映因銀行貸款排撥或房

市降溫，使出售原屋時間拉長；考量實質換屋自住者需求，114 年 9 月 8 日本行調整換屋協處措施之出售原有房屋期限，由 1 年延長為 18 個月，自 113 年 9 月 20 日（含）以後錄案之貸款案件均可適用。

（四）持續督促銀行加強辦理中小企業融資

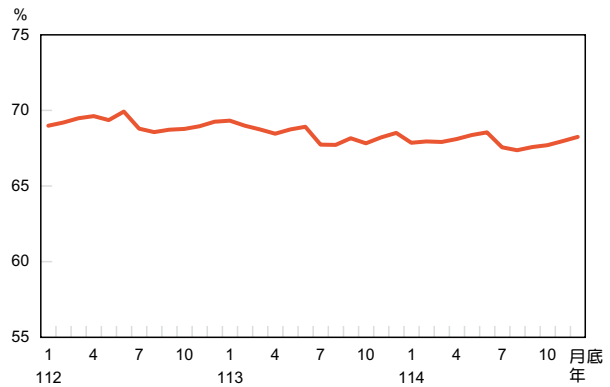
1. 為協助中小企業順利取得營運所需資金，本行定期追蹤銀行辦理中小企業放款情形，並參與金融監督管理委員會與經濟部共同主持之「前瞻中小企業金融服務協調平臺會議」，促請銀行加強辦理中小企業放款。
2. 114 年 12 月底本國銀行辦理中小企業放款餘額為 10 兆 8,884 億元，較 113 年底增

本國銀行中小企業放款餘額與年增率



資料來源：金融監督管理委員會。

本國銀行中小企業放款餘額對
民營企業放款餘額之比率



資料來源：金融監督管理委員會。

加 5,504 億元，已超過 114 年度「本國銀行加強辦理中小企業放款方案」之放款年增 4,600 億元目標。此外，114 年 12 月底本國銀行中小企業放款餘額占民營企業放款餘額之比率達 68.26%，略低於上年底之 68.52%。

（五）收受銀行業轉存款

1. 郵政儲金轉存款：114 年底郵政儲金轉存本行餘額為 1 兆 6,237 億元。
2. 全國農業金庫轉存款：114 年底全國農業金庫所收農、漁會信用部存款轉存本行餘額為 710 億元。
3. 其他銀行轉存款：114 年底本行收受臺灣銀行等 3 家銀行之轉存款餘額為 2,456 億元。

專題四

本行選擇性信用管制措施實施成果之說明

為促進金融穩定及健全銀行業務，並落實政府「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，本行採取漸進性管制措施，以防範銀行信用資源過度流向不動產市場，爰自 109 年 12 月以來 7 度調整實施「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」（詳附表）。

109 年 12 月至 112 年上半年，本行 5 度調整信用管制措施，房市交易逐漸降溫，全體銀行不動產貸款成長趨緩；112 年下半年起，隨新青安貸款上路，房市交易量回增，全體銀行不動產貸款成長加速，且不動產貸款占總放款比率（不動產貸款集中度）居高，民眾對房價上漲預期升溫，爰本行繼第 6 度調整管制措施後，於 113 年 8 月請 34 家銀行自主管理 113 年第 4 季至 114 年第 4 季不動產貸款總量目標，並於同年 9 月第 7 度調整選擇性信用管制措施，本行管制措施主要目的有三：（1）改善信用資源過度集中不動產貸款情形，避免排擠生產事業實質投資所需資金；（2）引導信用資源優先支應無自用住宅民眾購屋及都更危老重建等配合政府政策之資金需求；（3）降低民眾看漲房價預期心理。

一、選擇性信用管制措施之執行成效

本行管制措施三個目的之成效，陸續顯現：

（一）不動產貸款集中度及不動產貸款增幅均趨降

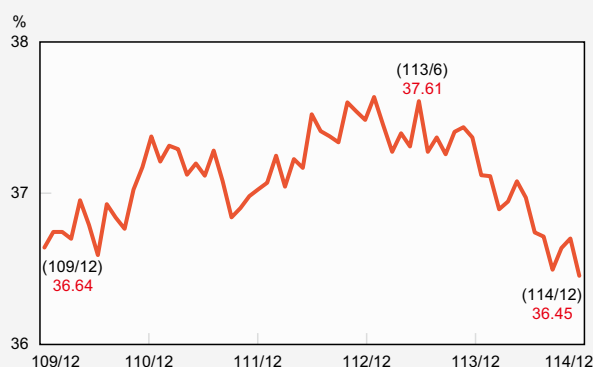
1. 全體銀行不動產貸款集中度由近期高點之 113 年 6 月底 37.61%，下降 1.16 個百分點至 114 年 12 月底 36.45%。
2. 全體銀行不動產貸款餘額、購置住宅貸款餘

額、建築貸款餘額年增率分別由近期高點之 113 年 9 月底 9.41%、11.26%、10 月底 4.72%，降至 114 年 12 月底 3.44%、4.46%、0.27%。

（二）銀行信用資源優先支應無自用住宅民眾購屋及都更危老重建等資金需求

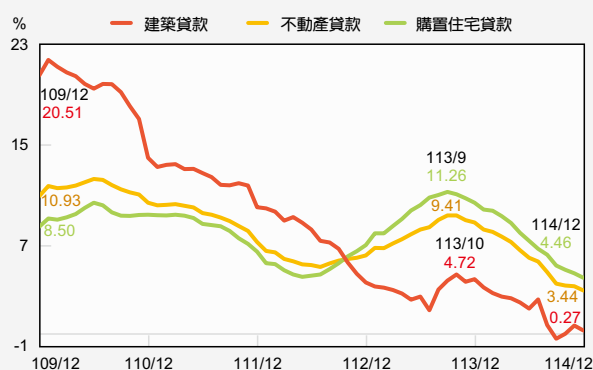
1. 本國銀行辦理無自用住宅者購屋貸款餘額占購置住宅貸款比重由 109 年 1 月底之 50.3% 升至 114 年 12 月底 63.8%。
2. 本國銀行辦理都更危老重建貸款餘額占建築貸款餘額比重由 109 年 1 月底 5.9% 升至 114 年 12 月底 24.4%。

全體銀行不動產貸款集中度



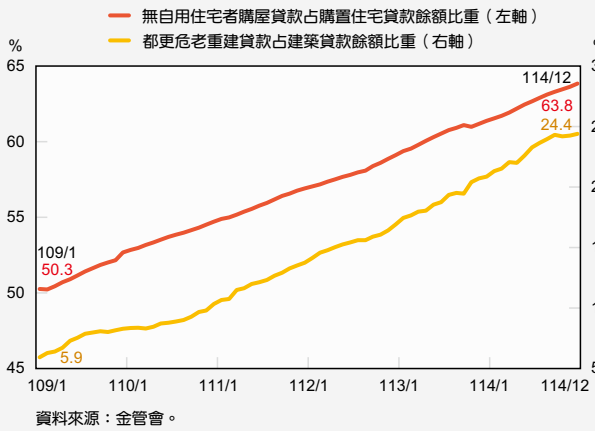
註：不動產貸款集中度係指不動產貸款（=購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款）占總放款比率。
資料來源：本行經濟研究處。

全體銀行不動產貸款餘額及年增率

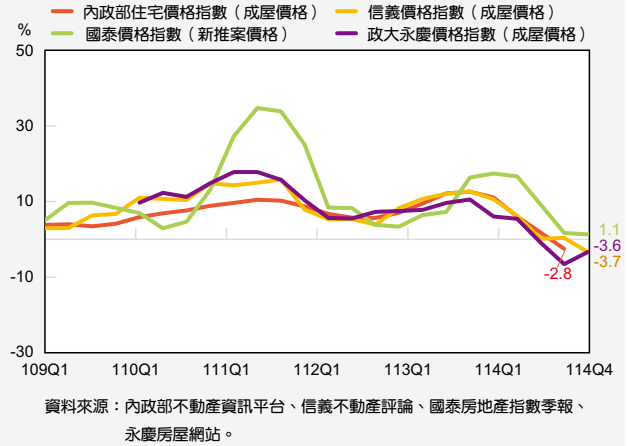


資料來源：本行經濟研究處。

本國銀行辦理無自用住宅者購屋貸款及都更危老重建貸款占比



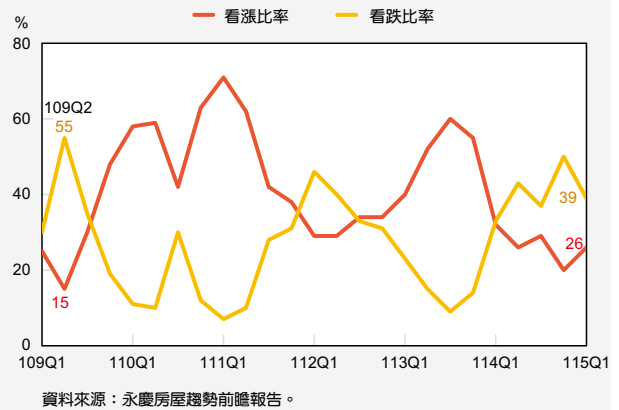
全國房價指數年增率



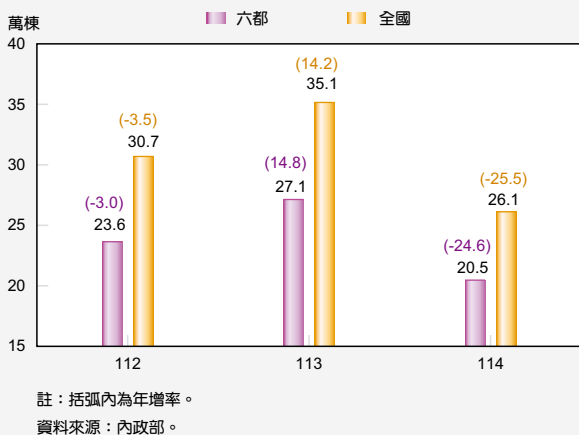
(三) 房市交易降溫，房價漲幅趨緩，民眾看漲房價預期心理趨緩

1. 114 年全國建物買賣移轉棟數年減 25.5%；六都年減 24.6%。
2. 114 年第 4 季，國泰房價指數年增率持續放緩、信義房價指數轉呈負成長、政大永慶房價指數則維持負成長；114 年第 3 季內政部住宅價格指數轉呈負成長。
3. 115 年第 1 季永慶房產調查顯示，消費者看跌房價比率雖由上季之 50% 降至 39%，惟仍高於看漲房價比率 26%。

永慶房屋之消費者對房價看法調查



全國及六都建物買賣移轉棟數及年增率



二、採行相關配套措施，強化措施成效

(一) 銀行自主管理 113 年第 4 季至 114 年第 4 季不動產貸款總量目標情形

1. 多數銀行均達成其自主管理不動產貸款總量目標，顯示銀行信用資源集中不動產貸款情形已逐漸改善，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。
3. 目前銀行大多審慎承作不動產貸款業務，並依授信 5P 原則（借款戶信用、資金用途、還款來源、債權保障及授信展望）核實辦理。

4. 考量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 115 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。

(二) 114 年 9 月調整實質換屋自住者之出售原屋期限，由 1 年延長為 18 個月

1. 為兼顧實際換屋自住者之資金需求，借款人如經切結於 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。

2. 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，114 年 9 月 8 日本行宣布自 113 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。

三、本行持續執行第 7 度選擇性信用管制措施，並滾動檢討

本行將持續檢視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。

「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」7 波修正內容

貸款項目	1. 109.12.8~110.3.18	2. 110.3.19~110.9.23	3. 110.9.24~110.12.16	4. 110.12.17~112.6.15	5. 112.6.16~113.6.13	6. 113.6.14~113.9.19	7. 113.9.20~115.3.19	
公司法人購置住宅貸款	●第 1 戶： 6 成，無寬限期 ●第 2 戶以上： 5 成，無寬限期	4 成，無寬限期	維持不變	維持不變	維持不變	維持不變	3 成，無寬限期	
自然人	購置高價住宅貸款	6 成，無寬限期	●已有 2 戶以下房貸： 5.5 成，無寬限期 ●已有 3 戶以上房貸： 4 成，無寬限期	維持不變	4 成，無寬限期	維持不變	維持不變	3 成，無寬限期
	已有房屋 1 之第 1 戶購屋貸款	(未規範)						無寬限期
	第 2 戶購屋貸款	(未規範)	(未規範)	特定地區 2 無寬限期	維持不變	特定地區 2 7 成，無寬限期	特定地區 2 6 成，無寬限期	全國地區 5 成，無寬限期
	第 3 戶以上購屋貸款	6 成，無寬限期	●第 3 戶： 5.5 成，無寬限期 ●第 4 戶以上： 5 成，無寬限期	維持不變	4 成，無寬限期	維持不變	維持不變	3 成，無寬限期
購地貸款	● 6.5 成，保留 1 成動工款 ●檢附具體興建計畫	維持不變	● 6 成，保留 1 成動工款 ●檢附具體興建計畫	● 5 成，保留 1 成動工款 ●檢附具體興建計畫，並切結一定期間（最長 18 個月）內動工興建	維持不變	維持不變	維持不變	
餘屋貸款	5 成	維持不變	維持不變	4 成	維持不變	維持不變	3 成	
工業區閒置土地抵押貸款	銀行自律規範	5.5 成，合於以下條件之一者除外： ●已動工興建 ●借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結一定期間內動工興建	5 成，合於以下條件之一者除外： ●已動工興建 ●借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結 1 年內動工興建	4 成，除外條款維持不變	維持不變	維持不變	維持不變	

註：1.「已有房屋」係指金融機構確認「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」借款人名下有建物者，惟該建物係繼承取得者，不計入借款人名下之房屋數。

2.「特定地區」係指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

資料來源：本行業務局。