

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

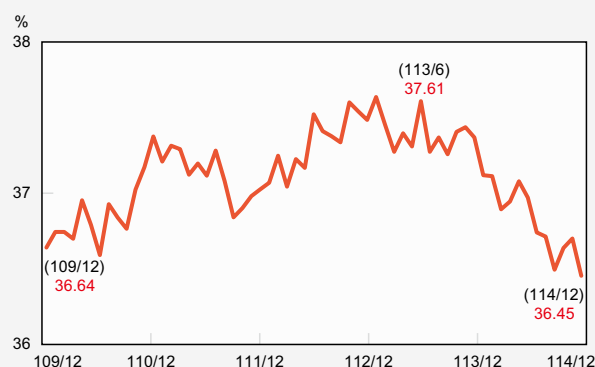
1. 全體銀行不動產貸款集中度由近期高點之 113 年 6 月底 37.61%，下降 1.16 個百分點至 114 年 12 月底 36.45%。
2. 全體銀行不動產貸款餘額、購置住宅貸款餘

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

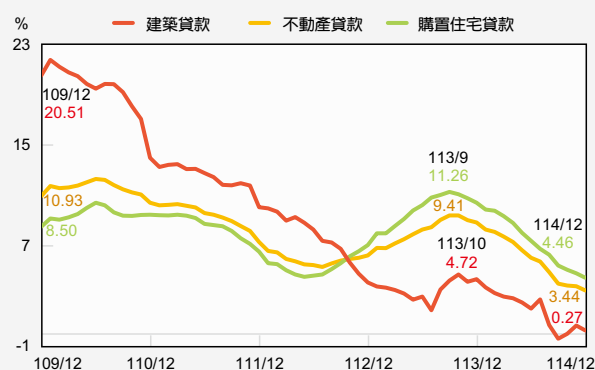
1. 本國銀行辦理無自用住宅者購屋貸款餘額占購置住宅貸款比重由 109 年 1 月底之 50.3% 升至 114 年 12 月底 63.8%。
2. 本國銀行辦理都更危老重建貸款餘額占建築貸款餘額比重由 109 年 1 月底 5.9% 升至 114 年 12 月底 24.4%。

全體銀行不動產貸款集中度



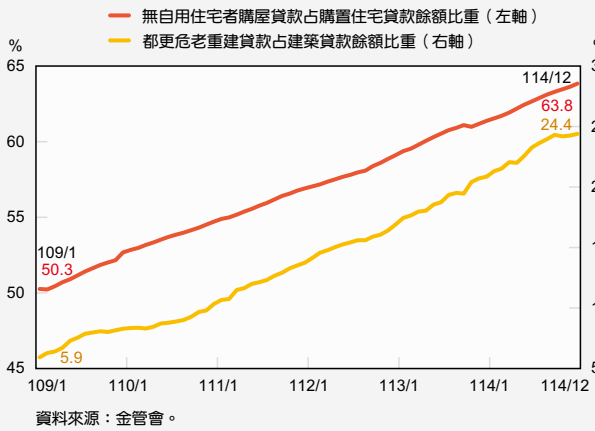
註：不動產貸款集中度係指不動產貸款（=購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款）占總放款比率。
資料來源：本行經濟研究處。

全體銀行不動產貸款餘額及年增率

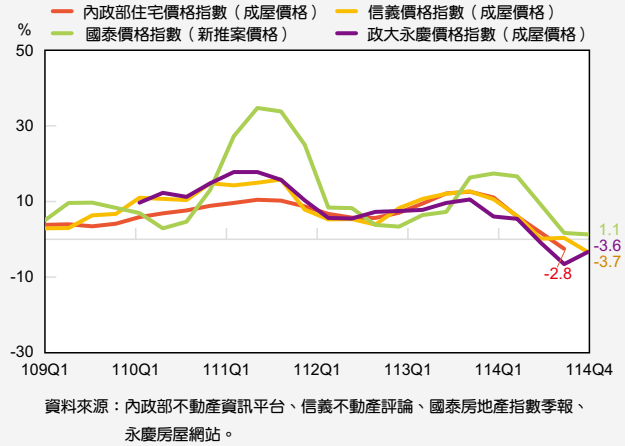


資料來源：本行經濟研究處。

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



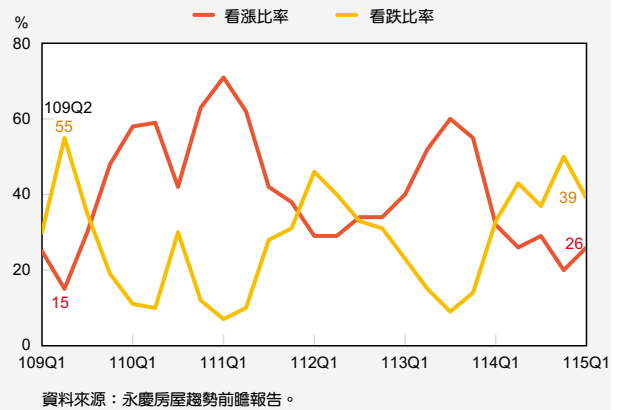
全國房價指數年增率



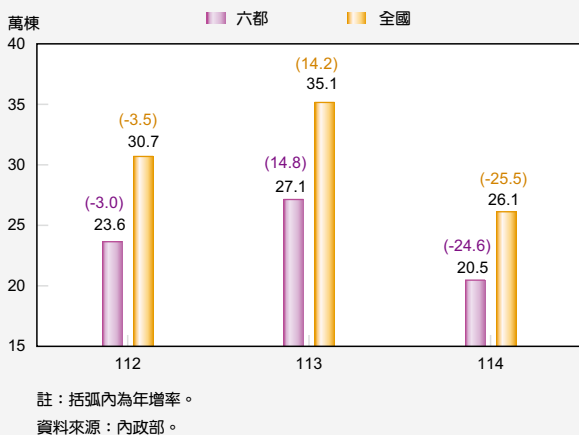
(三) 房市交易降溫，房價漲幅趨緩，民眾看漲房價預期心理趨緩

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。