

(四) 不動產市場

114年隨本行選擇性信用管制措施賡續實施，以及銀行落實自主控管不動產貸款總量，房市交易降溫，全體銀行不動產貸款成長減緩，不動產貸款集中度緩降。整體而言，不動產市場投機性需求逐漸降低，且本國銀行不動產相關貸款逾放比仍低，資產品質尚佳。

1. 不動產交易降溫

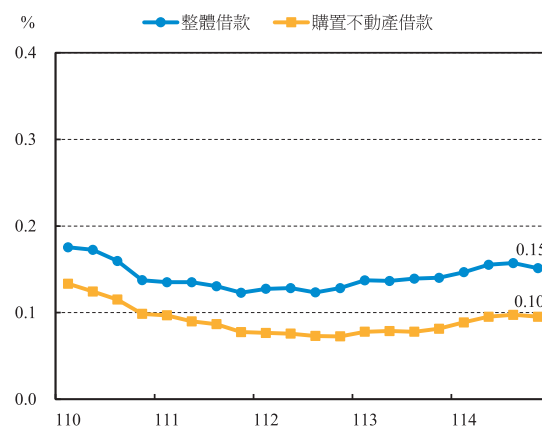
114年初以來，隨本行賡續實施選擇性信用管制措施，並督促銀行落實自主控管不動產貸款總量目標(實施期間為113年第4季至114年第4季)，銀行審慎核貸，加以4月美國宣布對等關稅政策後，金融市場大幅波動，影響民眾購屋信心，全國建物買賣移轉棟數明顯縮減，加上基期較高因素，前3季年減幅逐季擴大，至第4季隨國內出口屢創佳績，台股走高，房市買方觀望氛圍稍緩，年減幅縮小(圖2-21)。114

年全年全國建物買賣移轉棟數為26.1萬棟，為自106年以來最低，較113年減少近9萬棟或25.45%，且交易集中於六都，合計占比由113年77.4%升為78.3%。

115年1至4月全國建物買賣移轉棟數合計8.0萬棟，續年減4.92%，惟減幅續縮小；六都中，臺中市、桃園市、高雄市分別年減14.75%、7.18%、3.65%，惟臺南市、新北市與臺北市則因交屋量增均轉呈正成長，致六都合計年減幅縮小為3.43%。

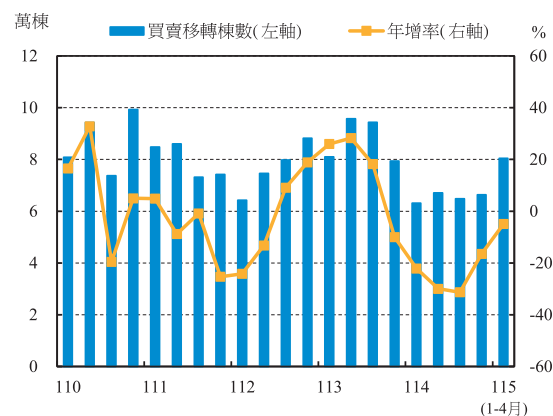
土地交易方面，隨房市交易降溫及基期因素，114年全國土地買賣移轉登記

圖 2-20 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 2-21 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」。

筆數亦轉呈年減24.44%，為歷年來最大減幅。115年1至4月全國土地買賣移轉登記筆數續年減6.83%，減幅亦縮小。

2. 成屋價格由高點反轉，新推案價格⁴⁵ 居高盤整

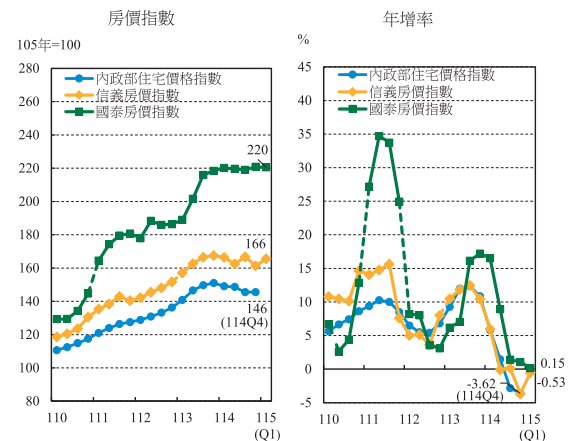
隨房市交易縮減，內政部住宅價格指數(成屋價格)自113年第4季之151高點緩降至114年第4季之146，年增率則由113年第3季之12.40%逐季降至114年第4季之-3.62%(圖2-22)，且六都指數均走緩。

信義房價指數(成屋價格)於113年第4季抵167高點後，緩步降至114年第4季之161，年跌3.66%。115年第1季指數回升至166，惟仍略低於上年同季。114年國泰房價指數(新推案價格)呈居高盤整，第4季升抵221高點後，115年第1季略降為220，年增率則降為0.15%，連續5季縮小(圖2-22)；七大都會區中，115年第1季除桃園市、臺中市與臺南市以外，其餘都會區房價均續創新高，而年增率則呈分歧。

3. 民眾購屋負擔緩降，惟負擔仍重

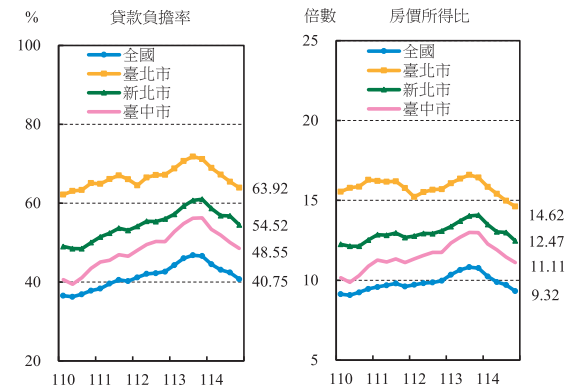
113年下半年來，隨中位數房價緩降，加以全國家戶中位數可支配所得漸

圖 2-22 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。

圖 2-23 房貸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「房貸負擔能力指標統計」。

⁴⁵ 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；信義房價指數則為業者仲介成交之成屋價格資料，國泰房價指數係新推案市場之市調資料，非實際成交價，二者均採特徵價格法編製指數。

增，全國房貸負擔率⁴⁶自113年第3季46.80%之高點逐季降至114年第4季之40.75%；六都房貸負擔率均緩降，惟除桃園市及臺南市以外，其餘四都房貸負擔率均逾40%，以臺北市之63.92%負擔最為沉重，新北市與臺中市分別為54.52%及48.55%次之(圖2-23左)。114年全國房價所得比則自113年第3季10.82倍之高點逐季下降至114年第4季之9.32倍(圖2-23右)。

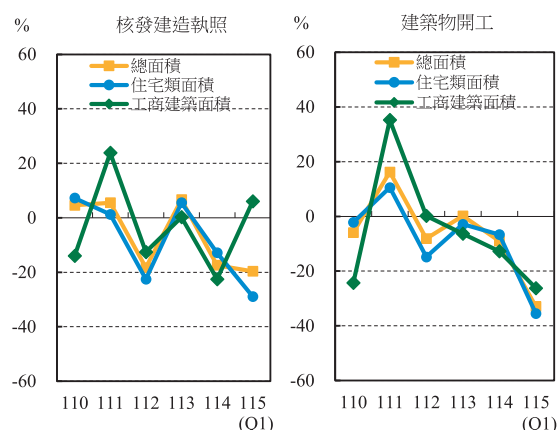
4. 核發建照及建築物開工面積均縮減，待售新成屋則持續擴增

114年因房市交易低迷，業者保守推案，加以113年基期較高，全年核發建造執照總樓地板面積由113年年增6.68%轉呈年減17.45%，其中住宅類及工商建築面積分別年減12.86%及22.55%(圖2-24左)。114年建築物開

工總樓地板面積亦由113年年增0.19%轉呈年減8.99%，其中住宅類因建案規劃小宅化，面積年減6.66%，工商建築面積亦年減12.73%(圖2-24右)。115年以來，復因廢土處理費用大漲，第1季核發建造執照總樓地板面積年減幅達19.65%，主因住宅類面積年減幅達28.92%；建築物開工總樓地板面積年減幅亦達32.92%，其中住宅類與工商建築面積分別年減35.49%、26.23%。

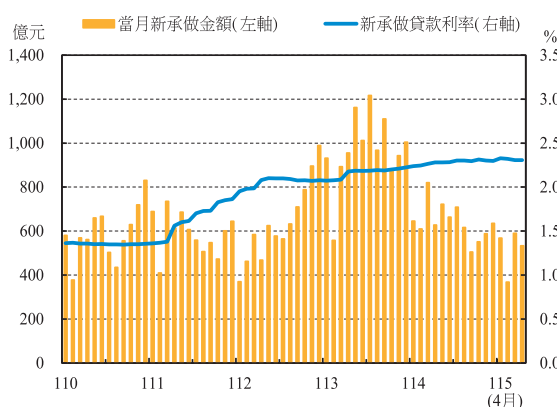
隨近年建案陸續完工，114年核發使用執照總樓地板面積續年增1.36%，其中住宅類面積年增0.69%，工商建築面積則年增5.74%；114年共釋出14.3萬新住宅，115年第1季則釋出3.2萬宅，年增0.58%。另據內政部統計，待售新成屋自

圖 2-24 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」。

圖 2-25 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」。

⁴⁶ 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，五大銀行新承做平均房貸利率，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。

112年第4季底起逾10萬宅，114年第2季底增至11.21萬宅。鑑於新住宅供給量擴增、價格居高，且銷售表現未如預期，新成屋待售壓力恐升高，宜密切關注。

5. 建築貸款與住宅貸款成長走低，房貸利率緩升

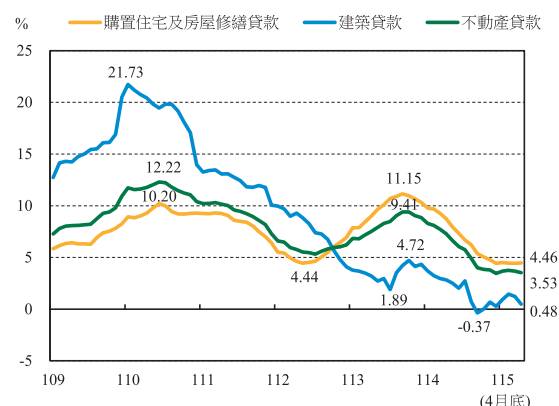
伴隨房市交易降溫，五大銀行⁴⁷新承做購屋貸款逐漸縮減，114年合計為7,694億元，較113年減少3,938億元，年減33.85%。115年1至4月五大銀行新承做購屋貸款金額為2,059億元(圖2-25)，續年減23.82%。

利率方面，隨本行於113年3月調升政策利率半碼，並於同年7月、10月二度調升新臺幣存款準備率各1碼，五大銀行新承做購屋貸款平均利率緩步走升，115年1月升至2.327%，為98年1月以來新高，4月則略降為2.307%(圖2-25)。

隨113年6月起，銀行核貸轉趨審慎⁴⁸，公股銀行新青安貸款撥貸金額自113年8月至114年9月呈下降趨勢；惟期間因待審案件累積及部分銀行銀行法第72條之2比率接近內部警戒值，出現貸款排撥情形。嗣隨金管會放寬相關規定⁴⁹，公股銀行受理新青安貸款案件回升，惟全年撥貸金額仍年減31.69%；115年1至4月撥貸金額續年減10.14%。

隨113年9月本行強化選擇性信用管制，全體銀行⁵⁰不動產貸款餘額年增率，自113年9月底之9.41%高點降至115年4月底之3.53%。其中，購置住宅及房屋修繕貸款餘額年增率，自113年9月底之11.15%高點降至115年4月底之4.46%；建築貸款年增率亦自113年10月底4.72%之高點趨降至115年4月底之0.48%(圖2-26)。

圖 2-26 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」。

⁴⁷ 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。

⁴⁸ 實施「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」(簡稱新青安貸款)優化管理措施。

⁴⁹ 114年9月，金管會放寬9月1日起青安貸款撥貸金額得排除於銀行法第72條之2計算(詳參114年9月4日金管銀國字第11402729841號令)。

⁵⁰ 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

6. 本行選擇性信用管制成效逐漸顯現，銀行不動產貸款風險控管良好

114年以來，隨本行廣續實施信用管制措施及督促銀行落實自主管理不動產貸款總量，房市交易降溫。本行信用管制措施成效逐漸顯現，不動產貸款成長減緩，不動產貸款集中度下降。115年4月底不動產貸款餘額升抵15.21兆元，占總放款比率則由113年6月底之37.61%高

點回降至35.42%，為109年3月底以來低點(圖2-27)。本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款之比率由113年底之61.38%走升至115年4月底之64.50%、都更危老重建貸款占建築貸款之比率亦由113年底之20.86%升至115年4月底之24.59%，顯示信用資源持續支應無自用住宅者購屋、都更危老重建等配合政府政策相關用途。

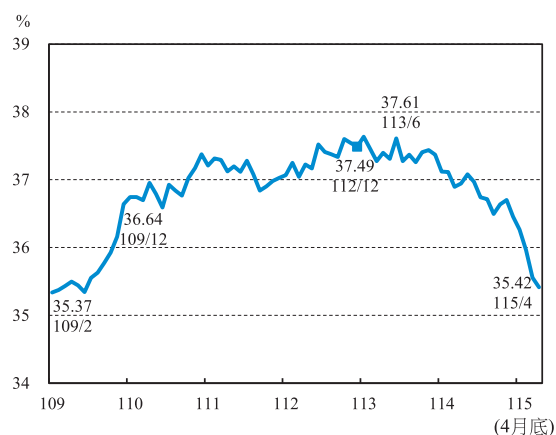
114年1月底本國銀行建築貸款逾放比率升至0.24%，後因部分逾期放款轉銷呆帳而回降，115年4月底逾放比率為0.07%；同期間，購置住宅貸款逾放比率則介於0.07%至0.08%之間，均處低檔。

7. 本行與相關部會廣續落實健全房地產市場相關措施，俾利房地產市場穩健發展

自109年12月起本行七度調整選擇性信用管制，並於113年8月請銀行辦理不動產貸款總量自主管理。隨相關措施逐步落實且不動產貸款相關指標改善，115年起不動產貸款總量回歸由銀行內部控管；另本行於115年3月適度調整全國自然人第2戶購屋貸款成數上限由5成調升至6成，維持無寬限期⁵¹。

此外，自113年7月起，房屋稅條例部分修正條文(房屋稅差別稅率2.0)施行，114年5月起開徵，加重持有多戶且未有效利用者的房屋稅負擔；另114年2月財政部持續修訂舊制個人出售房屋之財產交易所得標準，使設算所得更趨

圖 2-27 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」。

⁵¹ 參見第肆章「促進金融穩定之措施」。

近實際所得。上述措施亦有助於促進房地產市場穩健發展，抑制投機性交易需求，使市場回歸居住本質；惟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相互合作，持續完善不動產相關制度並落實執行，方能實現健全房地產市場穩健發展之目標。

鑑於國際間多採信用管制措施以因應高房價伴隨不動產相關放款增加所潛藏之金融風險，近年鄰近南韓陸續採行強化信用管制措施，特於專欄3說明比較兩國近年強化不動產信用管制措施之背景與主要異同。

專欄3：我國與南韓不動產貸款成數限制措施之比較

鑑於房價飆漲伴隨不動產放款與家庭債務餘額上升，潛藏不利金融穩定風險，國際間多運用信用管制措施，抑制相關風險。近年我國與南韓相繼強化信用管制措施，惟因房市交易特性與金融監理制度不同，信用管制方式與強度差異大，茲簡要說明臺韓不動產貸款成數限制之異同，供各界參考。

一、近年臺、韓強化信用管制措施之背景

(一) 2023年下半年以來，臺灣房市交易快速升溫，購置住宅貸款加速成長，不動產貸款集中度升高，2024年6月起本行陸續強化信用管制措施；隨成效逐漸顯現，2026年3月本行適度調整相關管制規範

為降低不動產授信風險，本行自2020年12月至2023年6月五度調整選擇性信用管制措施，銀行不動產貸款成長趨緩；惟2023年下半年起，隨國內景氣復甦及新青安貸款施行，民眾看漲房價預期心理升高，房市交易逐漸升溫，房價漲勢擴及全國，帶動全體銀行購置住宅貸款加速成長。為強化管理銀行信用資源，降低相關授信風險，本行於2024年6月調降自然人特定地區第2戶購屋貸款最高成數上限為6成，並於同年8月邀請34家本國銀行來行座談，請其自主管理不動產貸款總量。

惟國內房市交易持續增溫，致全體銀行不動產貸款占總放款比率(不動產貸款集中度)於2024年8月升至37.5%，接近歷史高點。為進一步強化管理信用資源，引導信用資源優先提供無自用住宅者購屋貸款，本行於同年9月加強信用管制力道，新增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至5成，並擴大實施地區至全國；另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)以上購屋貸款及餘屋貸款之最高成數至3成。

相關措施實施以來，房市交易明顯降溫，不動產貸款成長減緩，不動產貸款集中度亦回降，成效已逐漸顯現。加以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2026年起不動產貸款總量回歸由銀行內部控管；同年3月，本行適度調整全國自然人第2戶購屋貸款成數上限由5成調升至6成，惟仍維持無寬限期。

(二) 2025年以來，因南韓首爾都會區房市交易明顯增溫，且家計部門貸款加速擴增，南韓政府於2025年6月起推出三波穩定房市措施，陸續強化家計部門貸款管理

2025年初以來，南韓因暫時解除首爾部分地區土地交易許可制，加以市場預期降息因素影響，首爾都會區(含首爾市、仁川市及京畿道)住宅交易價量俱揚(圖A3-1、A3-2)，漸呈過熱現象，並以首爾市交易熱度與房價漲幅較顯著，1至5月首爾市住宅

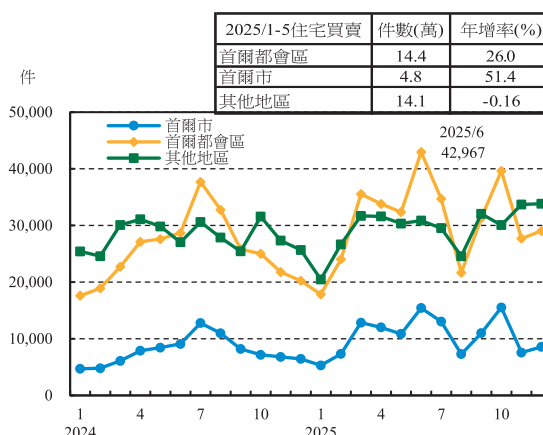
交易量年增51.4%；首爾都會區則年增26.0%，住宅交易量於6月增至4.3萬戶高點(圖A3-1)。1至5月首爾市住宅交易價格指數漲幅平均年漲8.9%，漲幅遠高於全韓及首爾都會區之1.3%與4.2%(圖A3-2)，惟非首爾都會區住宅交易則呈現量縮價跌態勢。

因南韓家計部門貸款相對GDP比率位居先進經濟體前茅，南韓金融委員會(FSC)與南韓央行均將家計部門貸款相關風險視為南韓主要金融風險。自2018年起，南韓FSC廣續採行強化家計部門貸款管理措施。2025年以來，因房市交易升溫，南韓家計部門貸款加速擴增，其中住宅抵押貸款年增率於6月底升至9.2%高點；嗣隨南韓政府於6月、9月及10月推出三波緊縮信用管制措施而逐漸減緩，至12月住宅抵押貸款年增率降至7.5%(圖A3-3)；惟首爾市住宅價格指數持續走高至11月之193.2高點後，12月則微降為192.6(圖A3-2)。

二、近年有關臺、韓不動產貸款成數限制措施之比較

南韓政府2025年6月起推出三波穩定房市措施，係依據購置住宅之座落地點、購屋金額、資金用途、借款人身分別與還款能力訂定不同貸款成數規範，且因南韓房市交易熱區與房價漲勢均以首爾市較顯著，為抑制該地區投機交易，針對特定地區(首爾市及指定投機管制地區)貸款，適用較嚴格條件(如調降成數上限及最高貸款額度、縮短最長貸款年限、調高計算償債收入比(Debt Service Ratio, DSR)之壓力利率下限，以及加強全

圖A3-1 南韓住宅交易量

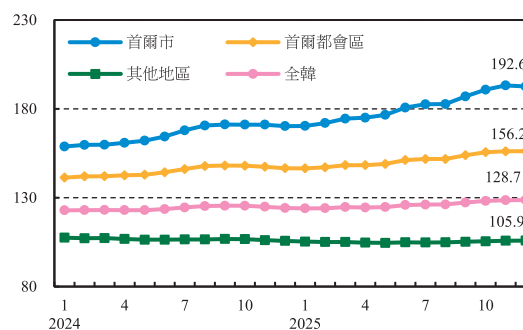


註：首爾都會區包含首爾市、仁川市及京畿道3地區；其他地區包含非首爾都會區之以外地區。

資料來源：南韓不動產委員會(Korea Real Estate Board)。

圖A3-2 南韓住宅交易價格指數

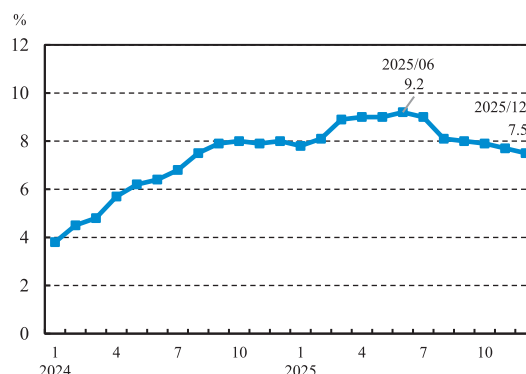
指數(基期:2017/1=100)



註：首爾都會區包含首爾市、仁川市及京畿道等3區；其他地區包含非首爾都會區之以外地區。

資料來源：南韓不動產委員會(Korea Real Estate Board)。

圖A3-3 南韓存款貨幣機構住宅抵押貸款年增率



資料來源：南韓央行。

租貸款管理等)，並逐漸擴大特定地區之適用範圍^註。另為防範借款人運用貸款資金購買高價住宅，南韓亦明訂購置住宅之價格越高，借款人可申貸之最高貸款額度越低。

有關臺、韓不動產貸款成數限制之比較，本行因2024年上半年國內房市交易普遍升溫，同年9月強化信用管制措施之規範範圍係全國一體適用，惟南韓對首次購屋、換屋族及多屋族，以及高價住宅貸款之貸款限制，均較本行管制措施嚴格。以高價住宅管制為例，南韓政府針對特定地區25億韓元以上之住宅可申請之最高貸款額度僅2億韓元；本行2024年9月之措施則僅調整貸款成數上限，並未限制最高貸款額度(表A3-1)。

表 A3-1 有關臺、韓不動產貸款成數限制措施之比較

臺灣(2024年9月起適用)		南韓(現行規定)									
1. 受限貸款範圍	受限貸款較有限註1註2： ● 符合特定條件之購置住宅貸款 ● 購地貸款 ● 餘屋貸款 ● 工業區閒置土地抵押貸款	受限貸款較廣，但未涉及土地抵押貸款： ● 針對消費者之住宅抵押貸款，並區分為生活用與購屋用等用途 ● 政策性購屋(或租屋)貸款 ● 針對消費者之信用貸款 ● 針對不動產業者之住宅抵押貸款									
2. 購屋貸款成數上限	依借款人持有貸款戶數，明訂差別成數上限，最低為30%	依借款人持有住宅數，明訂差別成數上限，最低為0%									
(1) 首次購屋者	未規範貸款成數上限及寬限期	● 購置特定地區住宅：貸款成數上限為70%，且須於購屋後6個月內入住 ● 購置非特定地區住宅：貸款成數上限為80%，未限制入住條件									
(2) 非首次購屋者	● 自然人第1戶購屋貸款(借款人名下有屋無貸)者，新申貸取消寬限期，但無成數上限規定 ● 針對借款人名下已有購屋貸款者限制貸款成數上限，並取消寬限期 — 第2戶購屋貸款(名下已有1戶購屋貸款)：50%(2026年3月調整為60%) — 第3戶以上購屋貸款(名下已有2戶購屋貸款)：30%	● 針對已持有特定地區1戶住宅者之新申貸購屋貸款成數上限： — 附出售條件者：位於特定地區40%； 位於非特定地區70% — 未附出售條件者：禁止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) 換屋自住條件	提供購屋貸款切結換屋自住者協處措施(出售原屋期限自2025年9月起，由1年延長為18個月)	● 針對持有1戶住宅者附出售條件者之出售期間，以6個月內為限									
(4) 非自然人購屋	公司法人購置住宅貸款：30%	● 針對不動產業特定地區貸款成數上限降為0%；非特定地區維持60%									
(5) 高價住宅貸款限制	● 高價住宅認定門檻較高，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 ● 符合高價住宅認定標準者，全國一體適用貸款成數上限30%，未訂最高貸款額度限制	● 南韓高價住宅認定門檻較低，依特定地區住宅價格別明訂差別最高貸款額度： <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 (約新臺幣5,393萬元)</td><td>2億韓元註3 (約新臺幣431.4萬元， 成數上限低於8%)</td></tr><tr><td>介於15億至25億韓元</td><td>4億韓元註3 (約新臺幣832.9萬元)</td></tr><tr><td>15億韓元以下 (約新臺幣3,228萬元)</td><td>6億韓元註3 (約新臺幣1,294萬元)</td></tr></table>		特定地區住宅價格別	最高貸款額度	逾25億韓元 (約新臺幣5,393萬元)	2億韓元註3 (約新臺幣431.4萬元， 成數上限低於8%)	介於15億至25億韓元	4億韓元註3 (約新臺幣832.9萬元)	15億韓元以下 (約新臺幣3,228萬元)	6億韓元註3 (約新臺幣1,294萬元)
特定地區住宅價格別	最高貸款額度										
逾25億韓元 (約新臺幣5,393萬元)	2億韓元註3 (約新臺幣431.4萬元， 成數上限低於8%)										
介於15億至25億韓元	4億韓元註3 (約新臺幣832.9萬元)										
15億韓元以下 (約新臺幣3,228萬元)	6億韓元註3 (約新臺幣1,294萬元)										

註：1. 我國金融機構承作不動產抵押貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本行規定。

2. 我國自然人申辦財政部「青年安心成家購屋優惠貸款」不受本行規定自然人第1戶、第2戶購屋貸款限制。

3. 南韓政府於2025年10月公布高價住宅限制措施，因此以該月之本行「我國與主要貿易對手通貨對美元之匯率」之臺灣匯率資料換算。

資料來源：本行與南韓金融委員會新聞稿。

此外，南韓政府針對政策性購屋貸款或其他消費性貸款(如信用貸款)，依資金用途設定差別最高貸款額度；本行則為引導信用資源支應無自用住宅者購屋貸款，非購置高價住宅者之政策性購屋貸款均不適用本行規範。

註：2025年6月規範之特定地區為首爾市江南、瑞草、松坡、龍山4區；10月擴大至首爾市及京畿道全區共12個行政區。