

### 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

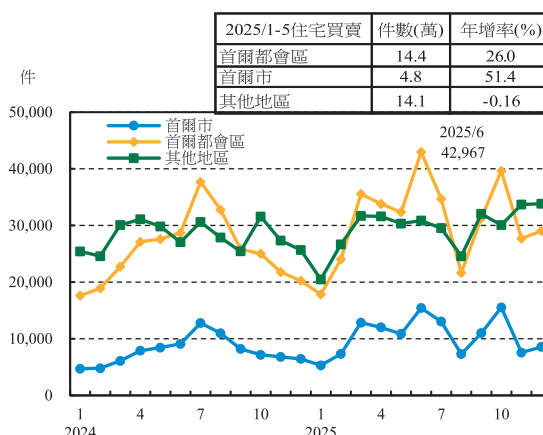
交易量年增51.4%；首爾都會區則年增26.0%，住宅交易量於6月增至4.3萬戶高點(圖A3-1)。1至5月首爾市住宅交易價格指數漲幅平均年漲8.9%，漲幅遠高於全韓及首爾都會區之1.3%與4.2%(圖A3-2)，惟非首爾都會區住宅交易則呈現量縮價跌態勢。

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

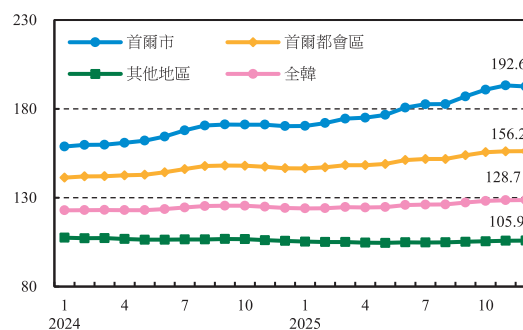


註：首爾都會區包含首爾市、仁川市及京畿道3地區；其他地區包含非首爾都會區之以外地區。

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

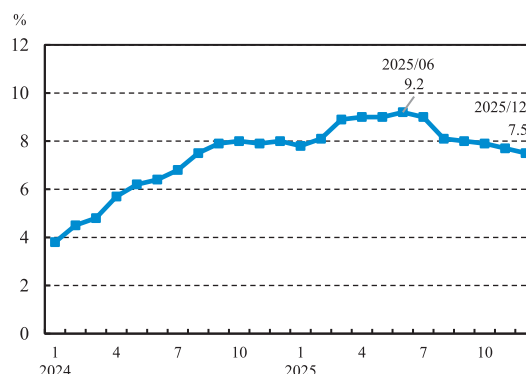
指數(基期:2017/1=100)



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。



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。