

央行理監事會後記者會參考資料(3)

中央銀行  
103.6.26

目	次	頁次
Q1：為何要擴大特定地區範圍？		1
Q2：為何不將臺中七期、八期重劃區及高雄美術館特區納入特定地區範圍？		2
Q3：為何調整高價住宅認定標準及最高貸款成數？		3
Q4：為何將全國不分區自然人第3戶以上購屋貸款納入規範？		4
Q5：為何將公司法人購置住宅貸款最高貸款成數調降為5成？		5

## Q1：為何要擴大特定地區範圍？

A：

- 一、自 102 年 3 月起，央行督促銀行對於特定地區以外，房價漲幅較大地區之購屋貸款，採取自律規範。
- 二、根據央行金檢及相關資料分析顯示，銀行自律措施寬嚴不一，且房貸集中及房價高漲情形，有從特定地區外溢至鄰近行政區之現象。
- 三、為使銀行辦理購屋貸款有一致性規範，並抑制特定地區房價外溢現象持續擴大，央行將外溢情形較明顯之行政區納入特定地區之範圍(詳附圖)。
- 四、新增納入特定地區之行政區(均為原特定地區之鄰近行政區)，包括：
  - (一)新北市 4 個行政區:五股區、泰山區、八里區、鶯歌區。
  - (二)桃園縣 4 個行政區:桃園市、蘆竹市、中壢市、龜山鄉。

**Q2：為何不將臺中七期、八期重劃區及高雄美術館特區納入特定地區範圍？**

**A：**

一、上述重劃區或特區非行政區，其範圍認定不易

(一) 建物所有權狀登載的是房屋座落之行政區，難以從權狀判別房屋是否座落在重劃區或特區。

(二) 若將重劃區或特區納入特定地區範圍，恐造成銀行授信及貸款民眾，認定貸款條件是否受限之困擾。

二、前述重劃區或特區，為當地高價住宅及投資客囤房主要集中地區。本次修正規定已採取下列配套措施加以規範：

(一) 調整雙北以外地區高價住宅之認定標準為 4,000 萬元，並調降最高貸款成數為 5 成。

(二) 將全國不分區自然人第 3 戶以上房貸納入規範，最高貸款成數 5 成。

### Q3：為何調整高價住宅認定標準及最高貸款成數？

A：

- 一、高價住宅價格波動較大，金融機構承作高價住宅貸款之風險較一般購屋貸款為高。
- 二、修正前規定對於臺北市與新北市之高價住宅，採相同認定標準(8 千萬元以上)；惟鑑於新北市房價及所得與臺北市有所差異，將新北市與臺北市之高價住宅採不同認定標準。
- 三、為強化金融機構授信風險控管，調整高價住宅認定標準及最高貸款成數如下：

地區	高價住宅認定標準		最高貸款成數	
	修正前	修正後	修正前	修正後
臺北市	8,000 萬元以上	7,000 萬元以上	6 成	5 成
新北市	8,000 萬元以上	6,000 萬元以上	6 成	5 成
其他地區	5,000 萬元以上	4,000 萬元以上	6 成	5 成

**Q4：為何將全國不分區自然人第 3 戶以上購屋貸款納入規範？**

**A：**

- 一、根據央行金檢及相關資料分析，單一借款人申辦多筆購屋貸款之比重偏高，顯示投資客利用銀行資金囤房之現象，有必要加以規範。
- 二、為加強金融機構房貸授信風險控管，新增全國不分區自然人第 3 戶以上購屋貸款之規定，限制其最高貸款成數為 5 成。

**Q5：為何將公司法人購置住宅貸款最高貸款成數調降為 5 成？**

**A：**

一、修正理由：鑒於部分公司法人購置住宅(部分是高價住宅)，係提供其負責人或相關人士等居住使用，為避免公司負責人以公司法人名義利用銀行資金囤房，因此，修正規定，將全國不分區公司法人購置住宅貸款之最高貸款成數調降為 5 成。

二、原規定：公司法人高價住宅貸款，或特定地區之購屋貸款，最高貸款成數 6 成。

新規定：全國不分區公司法人購置住宅貸款之最高貸款成數調降為 5 成。

