

中華民國 102 年 12 月 4 日
立法院財政委員會會議

「健全房市租稅措施、不動產授信風險
控管之成效及精進作為」專題報告

中央銀行總裁 彭淮南

主席、各位委員、各位女士、先生：

今天承邀前來 貴委員會報告「健全房市租稅措施、不動產授信風險控管之成效及精進作為」，至感榮幸。謹就有關本行業務部分簡要報告如下，敬請 指教。

壹、美國次級房貸危機引發全球金融風暴的警示

97 年美國次級房貸引爆金融危機，反映出房貸疏於管制，以致銀行業對房地產市場曝險過高，當房價反轉下跌，借款人違約事件引發金融市場流動性短缺，連鎖效應造成經濟重大衰退。因此，記取全球金融危機教訓，加強房貸授信風險控管極為重要。

98 年下半年間，本行注意到國內銀行授信有過度集中現象，包括銀行房貸(含購置住宅、房屋修繕及建築貸款)占總放款比重高達 38.3%，相對國內生產毛額比率亦達 52%，且新增放款集中在大台北地區；此外，台北大都會區房價漲幅較為明顯，民眾購屋負擔較重，房價所得比及貸款負擔率均高於其他地區。

鑒於銀行放款過度集中不利其風險控管，且金融機構資金主要來自社會大眾，為保障民眾權益，控管金融機構授信風險，本行自 98 年 10 月起採取漸進原則，對不動產放款陸續採行針對性審慎措施。政府並於 99 年 4 月推動

「健全房屋市場方案」，以降低不動產景氣波動對金融體系與總體經濟之影響。

以下說明本行對不動產放款採行之針對性審慎措施。

貳、本行循序漸進採行不動產授信針對性審慎措施

一、98年10月起道義說服銀行注意房貸授信風險控管

為加強不動產授信風險控管，本行積極採行道義說服方式，促請銀行注意授信風險控管，以及針對房貸投資戶調降貸款成數，調高利率及取消寬限期；本行並辦理專案金檢。

二、99年6月起採行數項不動產授信針對性審慎規範

為將上開道德勸說事宜予以明確規範，俾供金融機構一體遵循，且為落實政府「健全房屋市場方案」之「不動產貸款風險控管」項目，避免銀行資金流供房屋及土地炒作，本行自99年6月起陸續訂定數項不動產授信針對性審慎規範，加強金融機構控管不動產授信風險。

(一) 99年6月起實施特定地區購屋貸款規範

針對借款人於特定地區(台北市及新北市 13 個行政區)第二戶以上之購屋貸款，規定最高貸款成數為6成，且不得有寬限期。

(二) 99 年 12 月實施土地抵押貸款規範

對全國都市計畫劃定之住宅區與商業區土地貸款，規定借款人應檢附抵押土地具體興建計畫，最高貸款成數為 6.5 成，其中 1 成應俟動工興建始得撥貸。

(三) 101 年 6 月實施購置高價住宅貸款規範

對借款人購買台北市及新北市 8 千萬元，其餘地區 5 千萬元以上高價住宅申辦之購屋貸款，規定最高貸款成數為 6 成，且不得有寬限期。

本行於 102 年 1 月間，實地檢查金融機構高價住宅貸款辦理情形。經查有少數銀行在本行規定之前承作貸款成數高達 9.9 成者。經本行道德勸說後，承作銀行已收回部分貸款金額，貸放成數多已降為 6 成以下。

三、採行相關配套措施，以督促金融機構落實不動產授信風險控管政策

(一) 辦理不動產貸款統計及金融檢查

為瞭解金融機構辦理不動產授信情形，以及是否確實遵循本行相關規定，本行請金融機構定期報送貸款統計資料，並進行不動產貸款專案金檢。

(二) 提醒房貸戶注意利率變動風險

鑒於利率變動將影響民眾貸款利息負擔，本行於 99 年 1 月函請銀行公會轉知會員銀行辦理房貸時，應以顯著警語提醒借款戶房貸利率變動風險。此外，由於房貸支出占家庭所得比逾 3 成，本行理事會於 102 年 9 月會議中重申，借款人宜留意利率變動之風險。

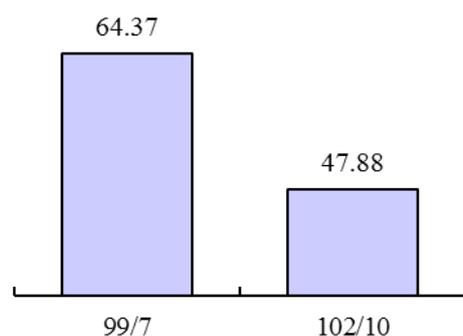
(三) 督促銀行訂定房貸自律控管措施

鑒於特定地區以外，亦有部分地區有房價高漲現象，本行於 102 年 3 月促請銀行對特定地區以外房價漲幅較大地區之購屋貸款，採取自律審慎措施。

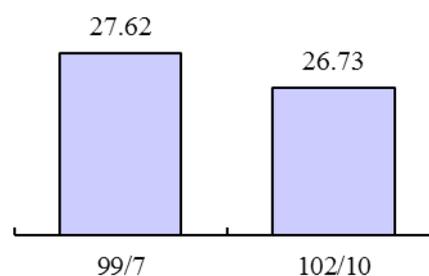
參、本行規範措施已見成效，銀行不動產貸款集中度與貸款成數均下降

一、特定地區房貸集中情形已見改善，購置住宅貸款占總放款比重亦有降低

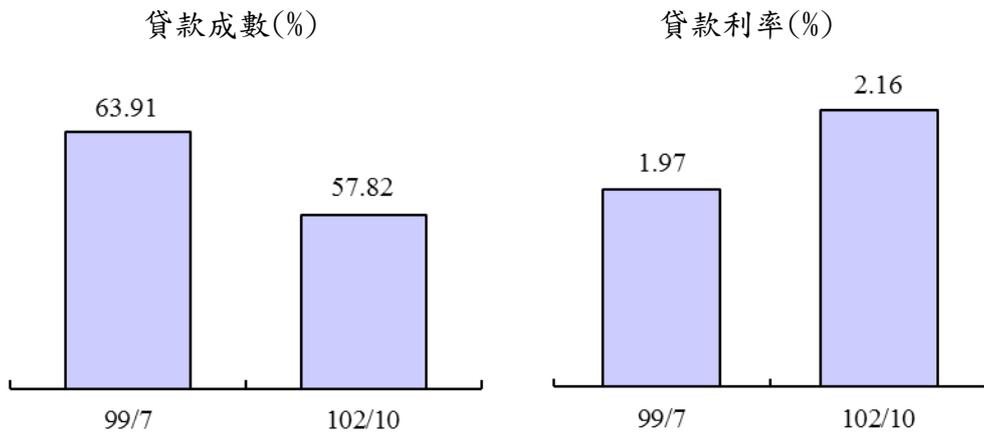
特定地區新承作房貸金額占全體新承作房貸總金額之比重(%)



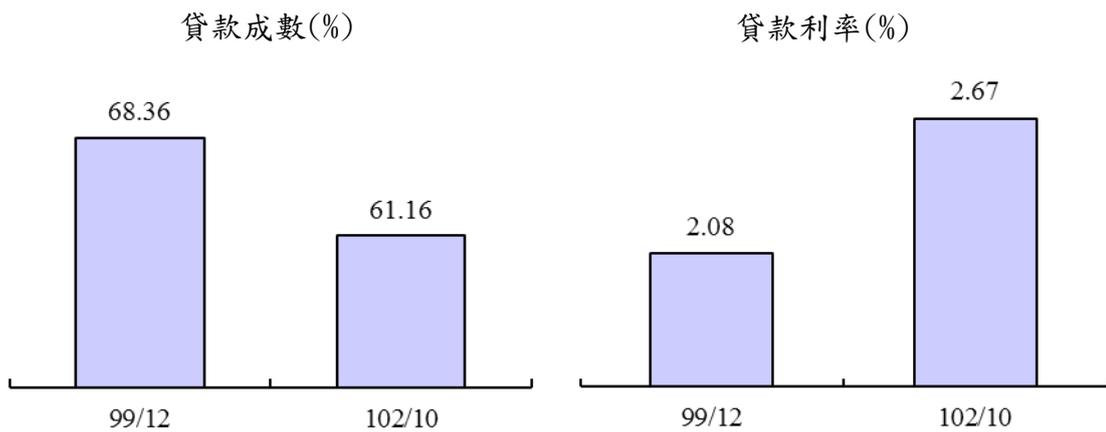
購置住宅貸款占總放款比重(%)



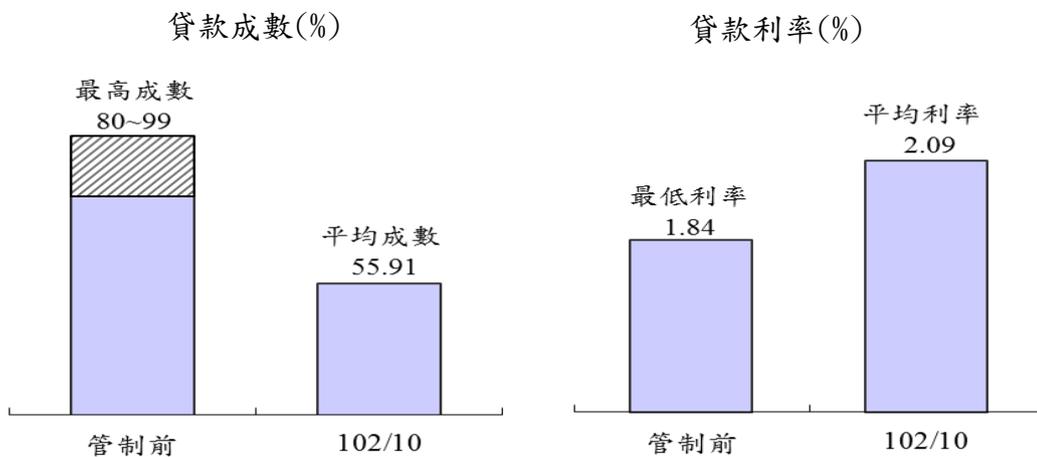
二、受限戶房貸成數下降，房貸利率上升



三、銀行新承作土地抵押貸款成數下降，貸款利率上升



四、高價住宅貸款成數下降，貸款利率上升



肆、健全房市有賴各部會通力合作

「住宅」係民生必需品，為健全我國房屋市場，有賴政府各部會從需求面、供給面，以及制度面共同尋求解決：

- 一、**需求面**：例如本行及金管會加強金融機構不動產貸款風險控管，以及財政部課徵「特種貨物及勞務稅」，抑制短期炒作。
- 二、**供給面**：例如內政部興建浮洲合宜住宅 4,455 戶，增加住宅供給；持續推動捷運延伸工程，提供交通便利性，擴大大台北生活圈。
- 三、**制度面**：例如內政部實施不動產實價登錄制度，有助提升市場資訊透明度。此外，對預售屋交易進行管理，亦將有助於房屋市場交易健全。

本行採行不動產授信針對性審慎措施，係為加強金融機構不動產授信風險控管，有助於金融穩定，屬健全房市方案之一環。健全房市仍有賴各部會通力合作，始能達成。

伍、結語

以上謹就本行辦理不動產授信風險控管情形簡要報告，敬請 各位委員先進惠賜指教。謝謝！