

調整選擇性信用管制措施補充說明

110.3.18

一、法人囤房及短期買賣交易較為明顯，公司法人購置住宅貸款最高成數一律降為 4 成

- (一) 內政部 110 年 3 月 5 日發布統計資料顯示，109 年底全國法人^{*}擁有 4 戶以上住宅者占擁有住宅法人之 11.96%，且合計擁有住宅數占整體法人擁有數之 73.55%，比率甚高；另法人短期交易頻繁，非不動產及營建工程業法人持有 1 年內即出售住宅的比率高達 54.51%。
- (二) 為避免金融機構信用資源流供公司法人囤房炒作，宜嚴格控管貸款條件，公司法人購置住宅貸款最高成數一律降為 4 成。

二、自然人持有多戶房貸，不利金融機構授信風險控管，調整貸款成數限制，並對多戶房貸成數採差別管理

- (一) 本行自 109 年 12 月調整選擇性信用管制措施以來，已邀請多家銀行座談，銀行表示本規定有助降低房市投機炒作，惟借款人持有多戶房貸，擴大財務槓桿比率，不利銀行授信風險控管，建議進一步對持有多戶房貸者進行差別授信管理。
- (二) 本次調降自然人第 3 戶購屋貸款最高成數，由 6 成降至 5.5 成，並新增自然人第 4 戶以上購屋貸款最高 5 成之規範。

三、高價住宅具帶動周邊房價之外溢效應，且其價格波動大，銀行承擔授信風險較高，調降最高貸款成數

^{*} 內政部本項統計之法人包括公司法人及非公司法人，並將該法人依其主要營業項目，僅簡單區分為「不動產及營建工程業」與「非不動產及營建工程業」兩類。

- (一) 依本行統計資料，109 年本國銀行辦理高價住宅貸款撥款戶數及金額，均較 108 年增加。
- (二) 高價住宅價格高，易產生帶動周邊房價之外溢效應；且當房市景氣反轉，高價住宅價格下跌時，高價住宅貸款之風險較高。
- (三) 依據國際組織金融穩定委員會(FSB)於 2012 年發布之「穩健住宅抵押貸款實務作業準則」(Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices)，對高價住宅貸款等較高風險貸款，建議適用較嚴格貸款條件。
- (四) 綜上，考量銀行辦理高價住宅貸款業務，所承擔之風險較一般購屋貸款為高，為加強銀行不動產授信風險控管，調降自然人購置高價住宅貸款最高成數，由 6 成降至 5.5 成，並新增第 4 戶(係指名下已有 3 戶房貸者)以上之高價住宅貸款最高成數由 6 成降至 4 成。

四、為協助強化工業區土地活化利用，增訂工業區閒置土地抵押貸款規範，供一體遵循

- (一) 為協助強化工業區閒置土地活化利用，本行前多次籲請銀行審慎辦理工業區土地抵押貸款，訂定並落實自律規範措施。
- (二) 鑒於該等措施實施迄今，各金融機構寬嚴不一，宜訂定一致性規範，以利遵循。
- (三) 增訂工業區閒置土地抵押貸款規範，限制最高貸款成數 5.5 成；惟有下列情形之一者，得不適用：
 1. 抵押土地已動工興建開發。
 2. 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一定期間內動工。