

立法院第 10 屆第 3 會期
財政委員會第 15 次全體委員會議

「選擇性信用管制措施執行情形」
專題報告

中央銀行
110 年 4 月 19 日

主席、各位委員、各位女士、先生：

今天承邀前來貴委員會報告，至感榮幸。以下謹就本行「選擇性信用管制措施執行情形」，提出報告，敬請惠賜指教。

本行於 109 年 10 月及 11 月進行銀行實地查核，發現部分銀行辦理房貸之高成數貸款漸增，且建築貸款、餘屋貸款快速成長，本行隨即進行道德勸說並發布新聞稿。之後行政院為健全房市發展，於 109 年 12 月 3 日推出「健全房地產市場方案」，本行為落實該方案有關「信用資源有效配置及合理運用」之分工項目，避免過多信用資源流向不動產市場，分別於 109 年 12 月 8 日及 110 年 3 月 19 日兩度調整選擇性信用管制措施。

以下說明本行選擇性信用管制措施之執行情形。

壹、本行兩度調整選擇性信用管制措施

一、109 年 12 月 8 日調整措施

為促進金融穩定及健全銀行業務，防範銀行信用資源過度流向不動產市場，並落實「健全房地產市場方案」之「信用資源有效配置及合理運用」有關貸款差別授信之要求，本行於 109 年 12 月 8 日調整選擇性信用管制措施，除高價住宅貸款限制維持不變外，新增 4 項規範措施。

(一) 修正原因：

1. 銀行過度集中不動產授信，將影響信用資源配置，不利生產事業實質投資。
2. 銀行購置住宅貸款及建築貸款成長走高，109 年 10 月底銀行不動產貸款占總放款比重為 35.9%，接近歷史高點之 37.9%。
3. 自然人多筆購屋貸款及公司法人購屋貸款續增，部分案件有貸款成數偏高、貸款利率偏低，以及寬限期過長等現象；且購地貸款部分借款人利用銀行資金進行養地、囤房；餘屋貸款亦有授信條件過於寬鬆等現象。
4. 本行邀請主要銀行座談，進行道德勸說，並派員實地查核，另通函金融機構，持續強化不動產授信風險控管；惟鑒於各金融機構授信規範寬嚴不一，難以達成執行成效；因此，宜訂定一致性規範，以利其遵循。

(二) 修正措施：

1. 新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第 1 戶貸款最高貸款成數為 6 成；第 2 戶(含)以上貸款，最高貸款成數為 5 成，均無寬限期。
2. 新增全國自然人第 3 戶(含)以上購屋貸款限制：最高貸款成數為 6 成，無寬限期。

3. 新增借款人購買都市計畫劃定之住宅區及商業區土地貸款限制：應檢附具體興建計畫，最高貸款成數為 6.5 成，並保留其中 1 成俟動工興建後始得撥貸。
4. 新增餘屋貸款限制：最高貸款成數為 5 成。

二、110 年 3 月 19 日再度調整措施

鑒於銀行不動產貸款增幅仍大，為避免過多信用資源流向不動產市場，並進一步控管金融機構不動產授信風險，本行於 110 年 3 月 19 日再度調整措施。

(一)修正原因：

1. 法人囤房及短期交易較為明顯，調降最高貸款成數。
2. 自然人持有多戶房貸，不利金融機構不動產授信風險控管，調整貸款成數限制，並對多戶房貸成數採差別管理。
3. 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。
4. 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。

(二)修正措施：

1. 公司法人購置住宅貸款最高成數：一律為 4 成。

2. 調整自然人購置住宅貸款規範：

(1) 第 3 戶購屋貸款最高成數，由 6 成降至 5.5 成，並新增第 4 戶以上購屋貸款最高成數由 6 成降至 5 成。

(2) 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。

3. 新增工業區閒置土地抵押貸款規範措施，限制最高貸款成數 5.5 成。

本行選擇性信用管制措施內容

貸款項目		貸款條件	
		109.12.8~110.3.18	110.3.19 迄今
公司 法人	第 1 戶購置住宅貸款	6 成，無寬限期	4 成，無寬限期
	第 2 戶以上購置住宅貸款	5 成，無寬限期	
自然 人	購置高價住宅貸款	6 成，無寬限期	<ul style="list-style-type: none"> ● 無房貸或已有 2 戶以下房貸者： 5.5 成，無寬限期 ● 已有 3 戶以上房貸者：4 成，無寬限期
	第 3 戶購屋貸款	6 成，無寬限期	5.5 成，無寬限期
	第 4 戶以上購屋貸款	(同第 3 戶，未另規定)	5 成，無寬限期
購地貸款		<ul style="list-style-type: none"> ● 6.5 成，保留 1 成動工款 ● 檢附具體興建計畫 	維持不變
餘屋貸款		5 成	維持不變
工業區閒置土地抵押貸款		銀行自律規範	5.5 成

貳、本行採行相關配套措施，以提高執行成效

一、辦理不動產貸款統計：為瞭解金融機構辦理受限貸款情形，本行請金融機構定期報送貸款統計資料，目前受限貸款之成數下降，均合於本行管制規定。

銀行受限貸款成數下降

單位：%

項目	規範前平均	目前平均 (110/3)
公司法人第 1 戶購置住宅貸款	63.97	54.51
公司法人第 2 戶以上購置住宅貸款	63.97	49.91
自然人第 3 戶以上購屋貸款	63.97	57.69
自然人購置高價住宅貸款	71.00	57.97
購地貸款	69.19	62.21
餘屋貸款	51.03	45.99

註：1.「規範前」係指本行 109 年 11 月邀請 14 家參與座談銀行所報送 109 年 1~9 月資料；自然人購置高價住宅貸款「規範前」資料係指 101 年 6 月本行實施高價住宅貸款規範前銀行填報資料。

2.目前(110/3)平均資料係本行統計 37 家本國銀行填報資料。

二、派員實地金檢，督促銀行落實法規遵循：本行自 110 年 1 月起陸續對銀行進行專案檢查，瞭解銀行落實本行法規遵循情形，強化本行管制措施之執行成效。

三、110 年第 1 季邀請 10 家銀行座談，進一步瞭解銀行對不動產市場看法及執行本行管制措施之意見。

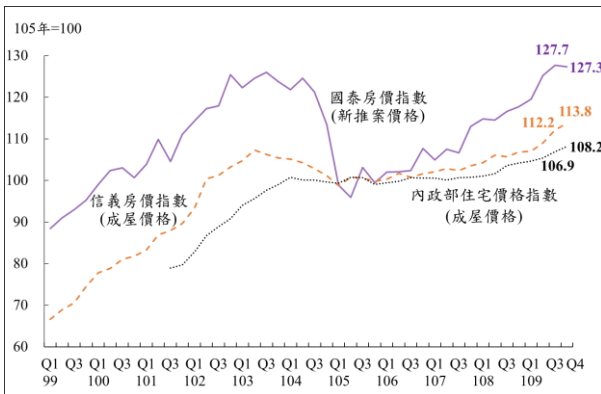
參、政府推出「健全房地產市場方案」後之房市現況

一、 房市現況：房價指數漲幅趨緩，交易量成長

(一) 109 年第 4 季全國房價漲勢略緩。

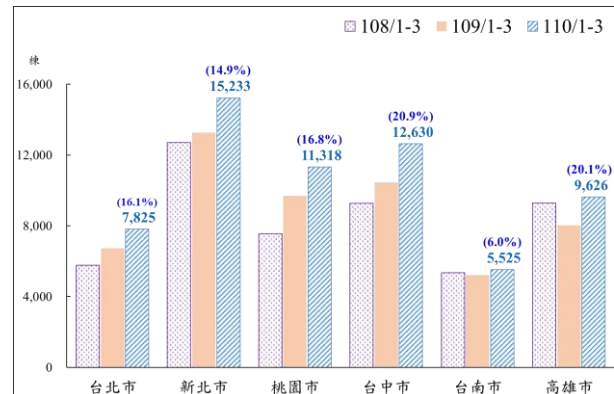
(二) 110 年 1~3 月六都合計交易量 6.22 萬棟，較上年同期增加 16.48%，主因受肺炎疫情影响，比較基期較低所致。

全國房價走勢



註：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、國泰房地產指數季報、信義不動產評論

六都建物買賣移轉棟數



資料來源：內政部、六都地政局

二、 銀行辦理不動產抵押貸款業務之風險控管尚屬良好

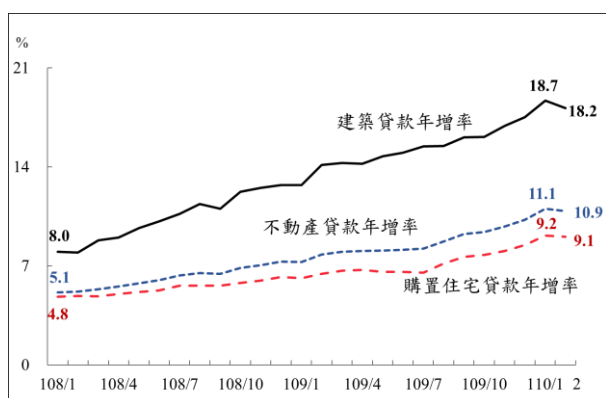
(一) 銀行法第 72 條之 2 比率限制：110 年 2 月底本國銀行辦理住宅建築及企業建築放款總額占放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之比率為 26.78%，未超過銀行法第 72 條之 2 規範上限(30%)。

(二) 不動產貸款集中度：109 年 12 月底不動產貸款占總放款比重為 36.43%，110 年 1 月及 2 月底均持穩於 36.53%。

(三) 不動產貸款年增率：110 年 2 月底銀行不動產貸款年增率降至 10.9%，購置住宅貸款及建築貸款年增率亦分別略降為 9.1%、18.2%。

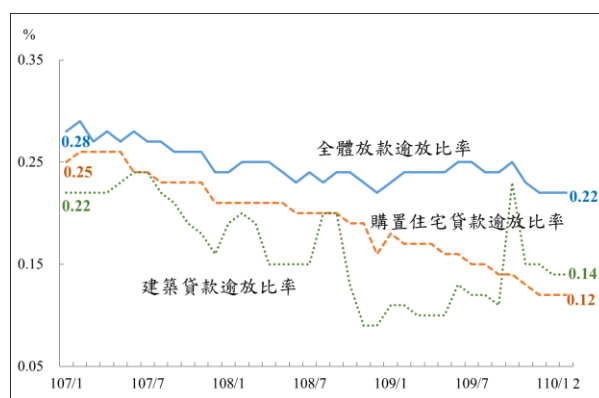
(四) 不動產貸款相關逾放比率：110 年 2 月底本國銀行購置住宅貸款與建築貸款逾放比率分別為 0.12% 及 0.14%，均遠低於全體放款逾放比率之 0.22%。

銀行不動產貸款年增率



資料來源：本行

本國銀行逾放比率



資料來源：金管會

肆、健全房市有賴各部會通力合作

房價議題比較複雜，除涉及金融穩定外，亦包括居住正義、資源配置，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：

(一) 財政部為防杜個人藉由公司規避不動產交易稅負，已修正所得基本稅額條例，並於 109 年底經立法院三讀通過。

(二) 本行防範信用資源過度流向不動產市場，持續執行選擇性信用管制措施，並與金管會賡續督促銀行控管不動產貸款風險。

二、供給面：內政部為落實居住正義打造優質居住環境，持續興辦社會住宅(中央負責興建 6.6 萬宅)、加速推動社會住宅包租代管，以及擴大租金補貼(109 年及 110 年由每年 6 萬戶，擴大至 12 萬戶)。

三、制度面：

(一) 內政部修正不動產交易實價登錄相關法案，包括成交案件資訊完整揭露、預售屋在買賣後 30 日內揭露交易資訊、紅單交易納管並禁止轉售等，將自 110 年 7 月 1 日起施行。

(二) 內政部持續強化預售屋紅單稽查，與財政部建立通報機制，加強查核不動產交易所得。

(三) 財政部修正房地合一課稅制度，並自 110 年 7 月 1 日起施行，適用較高稅率期間由 2 年延至 5 年，境內公司法人適用稅率比照個人，並將預售屋及特定股權交易納入課稅範圍等。

伍、結語

本行採行選擇性信用管制措施，係為加強金融機構不動產授信風險控管，有助於金融穩定，屬健全房地產市場

方案之一環。健全房市有賴各部會通力合作，始能達成。

未來本行仍將持續關注不動產貸款及房地產市場發展情形，並檢視本行管制措施之執行成效，適時檢討調整選擇性信用管制措施內容，以維持金融穩定。

以上報告，敬請各位委員先進惠賜指教，謝謝。