

立法院第 10 屆第 4 會期  
財政委員會第 13 次全體委員會議

「如何遏止銀行及融資公司放貸淪為  
股市禿鷹和房市炒手的推手」  
專題報告

中央銀行  
110 年 11 月 22 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。以下謹就本行業務部分摘要說明，敬請指教。

為達成促進金融穩定之法定職責，本行早於 109 年 10 月進行銀行辦理不動產貸款之實地查核及道德勸說<sup>1</sup>，籲請銀行勿將信用資源過度流向不動產市場；109 年 12 月 3 日政府推出「健全房地產市場方案」，本行於 109 年 12 月 8 日、110 年 3 月 19 日及 9 月 24 日三度調整選擇性信用管制措施，強化銀行不動產授信風險控管。

## 壹、本行三度調整選擇性信用管制措施

本行自 99 年 6 月起至 103 年 5 月四度實施各項選擇性信用管制措施，並於 104 年 8 月、105 年 3 月兩度鬆綁，除仍維持購置高價住宅貸款規範外，其餘均回歸銀行自主管理。

### 一、109 年 12 月 8 日調整措施

(一) 新增 4 項規範重點如下：

1. 新增全國公司法人購置住宅貸款限制：第 1 戶貸款成數上限為 6 成；第 2 戶(含)以上貸款之成數上限為 5 成，均無寬限期。

---

<sup>1</sup> 本行派員實地查核，瞭解銀行辦理不動產貸款情形；邀請主要銀行座談，籲請銀行避免資金過度流向不動產貸款；另通函銀行，持續強化不動產授信風險控管。

2. 新增規範全國自然人第3戶(含)以上購屋貸款之成數上限為6成，無寬限期。
3. 新增規範借款人購買都市計畫劃定住宅區及商業區土地之貸款條件，包括應檢附具體興建計畫，貸款成數上限為6.5成，且應保留其中1成俟動工興建後始得撥貸。
4. 新增規範餘屋貸款成數上限為5成。

(二) 修正原因：銀行過度集中不動產授信，影響信用資源配置；購置住宅貸款及建築貸款成長走高<sup>2</sup>；自然人多筆購屋貸款及公司法人購置住宅貸款續增；購地貸款借款人有利用銀行資金進行養地情形；餘屋貸款授信條件過於寬鬆等現象。鑒於各銀行授信規範寬嚴不一<sup>3</sup>，難以達成控管成效，宜訂定一致性規範，以利其遵循。

## 二、110年3月19日再度調整措施

進一步控管銀行不動產授信風險，調整重點如下：

(一) 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：

---

<sup>2</sup> 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%。

<sup>3</sup> 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。

(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)以上之購置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，限制最高貸款成數為 5.5 成。

(二) 修正原因：法人囤房及短期交易較為明顯，調降最高貸款成數；對自然人持有之多戶房貸，調降貸款成數，並採差別管理；調降購置高價住宅最高貸款成數；增訂工業區閒置土地抵押貸款規範，以強化工業區土地活化利用。

### 三、110 年 9 月 24 日三度調整措施

考量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，有必要採取預防性措施，進一步控管相關授信風險。

(一) 修正措施：

1. 新增規範自然人特定地區第 2 戶購屋貸款不得有寬限期：特定地區包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

2. 調降購地貸款最高成數為 6 成。
3. 調降工業區閒置土地抵押貸款最高成數為 5 成，並明定工業區閒置土地抵押貸款規範措施除外條款之「一定期間」為 1 年。

(二) 修正原因：

1. 新增規範自然人特定地區第 2 戶購屋貸款無寬限期，有助降低借款人過度運用財務槓桿，並強化銀行授信風險控管。
2. 購地貸款成數上限由 6.5 成降為 6 成(保留 1 成俟動工後撥款)，有助抑制購地貸款過度擴張。
3. 工業區閒置土地抵押貸款最高成數由 5.5 成降為 5 成；另除外條款之「一定期間」採一致性標準為 1 年，有助加速借款人辦理工業區閒置土地之興建開發。

## 貳、本行規範措施實施迄今之成效

### 一、貸款成數下降、貸款利率上升

- (一) 本行每月定期追蹤銀行辦理受限貸款情形，實施以來，銀行辦理受限貸款均合於規定，且平均貸款成數顯較規範前下降。

## 銀行辦理受限貸款之執行成效

受限貸款項目		貸款成數(%)				
		現行 規範	規範前平均 (109/1~9)	規範後平均 (110/9)		
購置住宅貸款	公司法人		40	63.97	39.11	
	自然人	第 3 戶	55	63.97	52.96	
		第 4 戶以上	50	63.97	49.02	
		高價住宅	已有 2 戶以下房貸	55	71.00	51.83
			已有 3 戶以上房貸	40	71.00	40.00
購地貸款		60	69.19	63.32		
餘屋貸款		50	51.03	47.02		
工業區閒置 土地抵押貸款		50	n.a.	49.81 (110/6)		

註：1.「規範前」係指央行 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.「規範後」係指本行統計 39 家本國銀行填報資料。

3. 110 年 9 月 24 日本行調降購地貸款之貸款成數上限至 6 成(原為 6.5 成)，調降後銀行尚無新申撥案件，爰 110 年 9 月之平均貸款成數為 63.32%，尚合於撥款時規定。

4.「n.a.」表示未統計。

資料來源：本行業務局

(二)為維持金融市場秩序，維護金融穩定，本行分別於 110 年 5 月及 10 月，兩度召開會議，籲請銀行辦理不動產抵押貸款，應確實落實法規遵循及授信風險差別定價原則<sup>4</sup>，避免削價競爭，並督促銀行審核部門確實遵守自訂之利率定價規範，且應向借款人充分說明利率定價方式，以利借款人做好財務規劃。

(三)目前本國銀行辦理各項受限貸款平均利率，均較規範前

<sup>4</sup> 銀行辦理不動產抵押貸款係依「銀行法」第 34-1 條及「銀行公會授信準則」第 26 條規定，訂定合理之定價。

為高，本行將持續督促銀行落實執行授信風險差別定價原則。

## 二、銀行辦理不動產抵押貸款之風險控管尚屬良好

110 年 9 月底本國銀行購置住宅貸款與建築貸款逾放比率分別為 0.10% 及 0.07%，均遠低於整體放款逾放比率之 0.19%。

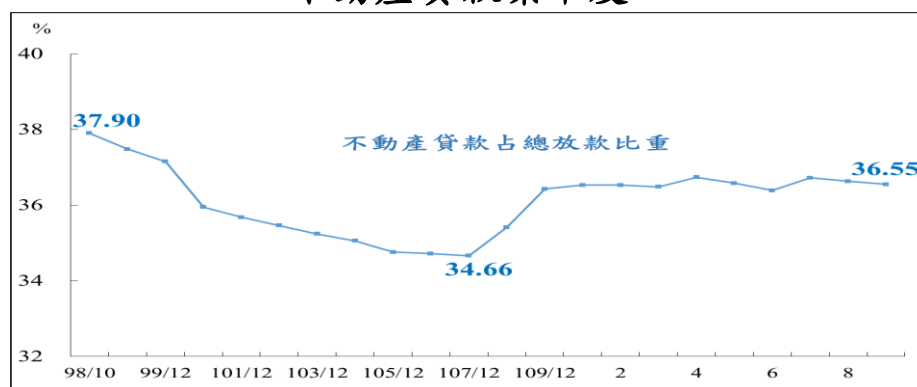
## 三、銀行不動產放款限額比率尚未超過銀行法第 72 條之 2<sup>5</sup>規範上限

110 年 9 月底本國銀行之銀行法第 72 條之 2 平均比率為 26.83%，未超過規範上限(30%)，且較 110 年 6 月底(近期高點)之 27.01% 下降。

## 四、不動產授信集中度持穩

110 年 9 月底全體銀行不動產貸款占總放款比重持穩於 36.55%，仍低於歷史高點(98 年 10 月底)之 37.90%。

不動產貸款集中度



資料來源：本行金融統計

<sup>5</sup> 銀行法第 72 條之 2 規定，商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之 30%。



## 五、為強化選擇性信用管制措施執行成效，本行陸續採行相關配套措施

- (一) 辦理銀行承作受限貸款統計：本行網站每月公布銀行新承作受限貸款之撥款金額及加權平均貸款成數。
- (二) 派員實地金檢，督促銀行落實法規遵循：自 110 年 1 月起陸續對銀行進行專案檢查，強化本行管制措施之執行成效。截至 110 年 11 月 19 日止，計辦理 51 次專案金檢。
- (三) 邀請銀行座談：110 年 5 月及 10 月邀請銀行召開研商「強化本行選擇性信用管制措施執行成效」會議，籲請確實落實法規遵循暨授信風險定價原則，勿削價競爭，維護金融市場秩序。
- (四) 強化票券商<sup>6</sup>控管不動產相關授信風險：本行於 109 年 12 月及 110 年 4 月兩度建請金管會協助防範票券商信用資源過度流向不動產市場。金管會已參採本行建議，陸續辦理相關作業。

## 參、健全房地產市場有賴各部會通力合作

### 一、影響房價因素眾多，政府發布「健全房地產市場方

---

<sup>6</sup> 票券商係指票券金融公司及經主管機關許可兼營票券金融業務之銀行。

案」，各部會從需求面<sup>7</sup>、供給面<sup>8</sup>及制度面<sup>9</sup>通力合作，始能達成健全我國房地產市場之目標。

二、未來本行仍將持續密切關注不動產貸款及房地產市場發展情形，滾動檢討規範措施內容及執行成效，以健全銀行業務，並促進金融穩定。

以上報告，敬請各位委員先進惠賜指教，謝謝。

---

<sup>7</sup> 例如本行持續執行選擇性信用管制措施，防範信用資源過度流向不動產市場，並與金管會持續控管銀行授信風險，穩健金融體質等。

<sup>8</sup> 例如內政部持續興建社會住宅，擴大租金補貼等。

<sup>9</sup> 例如財政部於110年7月1日修正實施「房地合一稅2.0」，以及內政部於110年7月1日實施「實價登錄2.0」。