

中央銀行理監事聯席會議決議**一、國際經濟金融情勢**

本(2021)年 9 月本行理事會會議以來，主要經濟體新冠肺炎(COVID-19)疫情趨緩，並在貨幣寬鬆及財政激勵措施支持下，全球經貿活動持續復甦；惟供應鏈瓶頸仍存，加以原油等國際商品價格居高，美歐等經濟體通膨率續揚。惟近期變種病毒擴散，全球疫情再添變數，引發市場擔憂經濟前景，復以美國 Fed 加速縮減寬鬆貨幣措施，致國際金融市場波動加劇。

國際機構預期明(2022)年全球經濟持續復甦，惟成長力道放緩；隨供需失衡問題緩解，全球通膨可望逐步回穩。惟全球仍面對疫情演變、主要先進經濟體貨幣政策動向、美中競爭態勢及氣候變遷帶來災害等不確定性，增加全球景氣下行風險。

二、國內經濟金融情勢

- (一) 近月出口持續強勁成長，民間投資熱絡，加以國內疫情穩定，政府啟動振興消費措施，民間消費回溫，本行預測本年第 4 季經濟穩健成長，全年經濟成長率上修為 6.03%。勞動市場方面，失業率續降，就業人數續增，惟未回復至疫情前水準；本年以來工業及服務業全體受僱員工平均名目總薪資溫和成長，惟部分服務業因疫情衝擊而受創較大，致名目總薪資減少，顯示各產業復甦力道不均。

展望明年，全球景氣持續復甦，有助台灣出口及民間投資動能，惟基期墊高，成長率將趨溫和；隨內需服務業景氣逐步回溫，就業將漸增加，益以基本工資與軍公教薪資調升，可望帶動企業加薪，預期民間消費成長回升，本行預測明年經濟成長率為 4.03%(詳附表 1)。

- (二) 年初以來國際油價走高，帶動國內油料費價格上揚，加以 8 月颱風豪雨遞延影響致蔬果價格大漲，以及部分餐飲業者調高售價，消費者物價指數(CPI)年增率已連續數月高於 2%，至 11 月為 2.84%，不含蔬果及能源之核心 CPI 年增率則相對溫和，為 1.49%。本年 1 至 11 月 CPI 及核心 CPI 年增率分別為 1.91%、1.28%。本行預測全年 CPI 及核心 CPI 年增率分別為 1.97%及 1.31%(詳附表 2)。

年中以來國內通膨壓力上升，惟台灣整體物價漲幅相較歐美國家溫和；主要係因國內疫情控制得宜，較無物流不暢通等供應鏈瓶頸，亦無整體勞動市場緊俏現象，全體平均薪資增幅溫和。

展望明年，國內基本工資及軍公教薪資調升，部分業者反映人事及原物料成本調高商品售價，將推升物價；惟主要機構預期明年國際油價漲勢減緩，本行預測明年CPI年增率降為1.59%，核心CPI年增率則維持溫和，為1.45%。國內外機構亦多預測明年台灣CPI年增率回降(詳附表2)。

(三) 近月銀行體系超額準備約為600餘億元水準，貨幣總計數M2年增率由第3季之8.61%降為10月之8.45%，全體銀行放款與投資持續成長，10月年增率為8.17%；長短期利率小幅波動，金融情勢尚屬寬鬆。

三、本行調整銀行承作受疫情影響中小企業專案貸款之融通期限

本行中小企業專案貸款自上(2020)年4月1日開辦迄今，金融機構核准家數逾29萬家，金額逾4,600億元，有助受疫情影響之中小企業取得營運所需資金。隨國內疫情穩定，企業逐步恢復正常營運，紓困需求已下降，本專案之銀行受理企業申貸期限將依原規定於本年12月31日截止。

鑒於銀行於上年4月1日至本年7月4日向本行申請融通案件將於本年12月31日屆期，為持續協助減輕企業資金成本負擔，支持受創產業復甦，爰修正展延融通期限至明年6月30日，並自本(16)日生效；同時，銀行於該期間內承作之受疫情影響中小企業專案貸款案件，其適用本行優惠利率期限亦得至明年6月30日。

明年6月30日本專案屆期將不再續辦，銀行改以自有資金辦理，中小企業之貸款利率將回歸按各承辦銀行利率訂價辦理。為避免影響企業資金調度，本行籲請中小企業預先做好財務規劃。

四、本行全體理事一致同意維持政策利率不變及調整本行選擇性信用管制措施

(一) 綜合國內外經濟金融情勢，考量當前國內通膨尚屬可控，明年通膨率可望回降；本年國內經濟穩健成長，惟各產業復甦力道不均；在全球景氣持續復甦，惟仍潛藏下行風險，預期明年台灣經濟溫和成長，本行理事會認為維持政策利率不變，有助整體經濟金融穩健發展。

本行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息1.125%、1.5%及3.375%。

(二) 鑒於全球通膨走勢仍面臨不確定性，未來若國內物價漲幅持續居高，受疫情影響之產業已穩步復甦，並考量主要經濟體升息動向等因素，必要時，本行將適時妥適調整貨幣政策，以達成法定職責。

(三) 本行自上年 12 月以來，三度調整選擇性信用管制措施，實施迄今，已有助銀行降低授信風險，惟近期全體銀行不動產貸款集中度仍高，為強化管理銀行信用資源，避免流供囤房、囤地，本次本行修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，自本年 12 月 17 日起實施。主要修正重點(詳附件)如下：

1. 自然人購置高價住宅貸款及第 3 戶(含)以上購屋貸款之最高成數一律降為 4 成。
2. 購地貸款最高成數降為 5 成，保留 1 成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建。
3. 餘屋貸款最高成數降為 4 成。
4. 工業區閒置土地抵押貸款最高成數降為 4 成。

本行理事會認為，上年 12 月以來，本行所採行控管不動產貸款風險措施，已積極落實政府「健全房地產市場方案」之信用資源有效配置及合理運用；惟促進房地產市場穩健發展，仍有賴上述方案之相關政策共同推動執行。

鑒於國人購屋貸款負擔率(每月房貸還款額占家庭月可支配所得比率)平均逾三成，本行呼籲借款人宜留意貸款寬限期屆滿後還款負擔增加，以及未來利率變動之風險。

五、新台幣匯率原則上由外匯市場供需決定，但若有不規則因素(如短期資金大量進出)與季節因素，導致匯率過度波動或失序變動，而有不利於經濟金融穩定之虞時，本行將本於職責維持外匯市場秩序。

業務聯繫單位：秘書處聯絡科

電話：(02) 2357-1561

**附件 「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」
修正重點說明**

110.12.16

- 一、自然人購置高價住宅貸款及第 3 戶(含)以上購屋貸款之最高成數一律降為 4 成，以進一步強化銀行管理信用資源，降低授信風險，避免資金流供囤房。
- 二、購地貸款最高成數降為 5 成，保留 1 成動工款，並要求借款人切結於一定期間內動工興建，以強化督促借款人加速動工之力道，增加住宅供給，避免資金流供囤地。
- 三、餘屋貸款最高成數降為 4 成，以加速建商出售餘屋，增加住宅供給，並避免資金流供囤房。
- 四、工業區閒置土地抵押貸款最高成數降為 4 成，以配合購地貸款未動工興建之貸款成數上限下調。

110.12.17 生效

貸款項目		貸款條件	
		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		4 成，無寬限期	維持不變
自然人	已有 2 戶以下房貸之購置高價住宅貸款	5.5 成，無寬限期	4 成 ，無寬限期
	已有 3 戶以上房貸之購置高價住宅貸款	4 成，無寬限期	維持不變
	特定地區*第 2 戶購屋貸款	無寬限期	維持不變
	第 3 戶購屋貸款	5.5 成，無寬限期	4 成 ，無寬限期
	第 4 戶以上購屋貸款	5 成，無寬限期	
購地貸款		<ul style="list-style-type: none"> ● 6 成，保留 1 成動工款 ● 檢附具體興建計畫 	<ul style="list-style-type: none"> ● 5 成，保留 1 成動工款 ● 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建
餘屋貸款		5 成	4 成
工業區閒置土地抵押貸款		5 成，合於以下條件之一者除外： <ul style="list-style-type: none"> ● 抵押土地已動工興建開發 ● 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於 1 年內動工興建開發 	4 成 ，合於以下條件之一者除外： <ul style="list-style-type: none"> ● 抵押土地已動工興建開發 ● 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於 1 年內動工興建開發

*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。

附表 1 主要機構對本年及明年台灣經濟成長率預測值

單位：%

預測機構		2021 年(f)	2022 年(f)
國內機構	中央銀行 (2021/12/16)	6.03	4.03
	台綜院 (2021/12/15)	6.07	4.05
	中經院 (2021/12/10)	6.05	3.67
	主計總處 (2021/11/26)	6.09	4.15
	台經院 (2021/11/8)	6.10	4.10
國外機構	IHS Markit (2021/12/15)	6.00	3.16
	ADB (2021/12/14)	6.20	3.00
	BofA Merrill Lynch (2021/12/13)	6.00	2.61
	Goldman Sachs (2021/12/13)	6.00	3.20
	HSBC (2021/12/13)	6.00	3.10
	J.P. Morgan (2021/12/10)	6.10	3.70
	UBS (2021/12/10)	5.93	3.11
	Barclays Capital (2021/12/10)	6.10	3.30
	Credit Suisse (2021/12/9)	6.10	3.30
	Deutsche Bank (2021/12/7)	6.00	3.80
	Citi (2021/11/25)	6.00	3.80
	Morgan Stanley (2021/11/17)	6.20	3.80
平均數		6.06	3.52

附表 2 主要機構對本年及明年台灣 CPI 年增率預測值

單位：%

預測機構		2021 年(f)	2022 年(f)
國內機構	中央銀行 (2021/12/16)	1.97 (CPI) 1.31 (核心 CPI*)	1.59 (CPI) 1.45 (核心 CPI*)
	台綜院 (2021/12/15)	2.04	1.93
	中經院 (2021/12/10)	1.90	1.77
	主計總處 (2021/11/26)	1.98	1.61
	台經院 (2021/11/8)	1.80	1.52
國外機構	IHS Markit (2021/12/15)	1.99	1.92
	ADB (2021/12/14)	2.00	1.10
	BofA Merrill Lynch (2021/12/13)	1.90	1.70
	Goldman Sachs (2021/12/13)	1.91	1.97
	HSBC (2021/12/13)	1.80	1.40
	J.P. Morgan (2021/12/10)	2.00	1.90
	UBS (2021/12/10)	1.99	1.53
	Barclays Capital (2021/12/10)	2.00	1.90
	Credit Suisse (2021/12/9)	1.90	2.00
	Deutsche Bank (2021/12/7)	1.90	1.40
	Citi (2021/11/25)	1.90	1.80
	Morgan Stanley (2021/11/17)	1.90	1.50
平均數		1.93	1.68

*核心 CPI (core CPI)，係指扣除蔬果及能源後之 CPI。