

立法院第 10 屆第 7 會期

內政委員會第 8 次全體委員會議

「高房價民怨下政府加速興建社會住宅進度及平均地權條例修正後其抑制房價之住宅政策相關配套措施」  
專題報告

中央銀行

112 年 3 月 30 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「高房價民怨下政府加速興建社會住宅進度及平均地權條例修正後其抑制房價之住宅政策相關配套措施」，至感榮幸。以下謹就本行業務提出報告，敬請惠賜指教。

## 一、本行運用多元政策工具，達成促進金融穩定與經濟穩定等多重政策目標

(一)根據「中央銀行法」第2條規定，本行經營之目標：

(1)促進金融穩定；(2)健全銀行業務；(3)維護對內及對外幣值之穩定；(4)於上列目標範圍內，協助經濟之發展。基此，為維護金融穩定，本行一向關注房價變動可能危及金融穩定的風險，並適時採行因應措施，但非為抑制房價。

(二)國際間多認為，央行若肩負經濟穩定與金融穩定等多重目標，難以單一政策工具解決所有問題，且因利率政策影響廣泛，因應房價變動風險宜採行信用管制措施。

(三)全球金融危機後，本行積極運用不動產貸款規範(即選擇性信用管制措施)，以促進金融穩定；利率政策則主要用以維持物價穩定，但亦有助強化信用管制措施成效。近年各國央行升息，均是為抑制高通膨，

對房價之影響則為附帶效果。

## 二、近年本行審慎制定不動產貸款規範，已見抑制相關授信成長成效

(一)近年國內房價高漲，相關部會積極落實健全房地產市場方案，賡續採行措施，以抑制房市炒作與完善相關制度。

1. 109年 Covid-19 疫情蔓延以來，隨主要央行採行超寬鬆貨幣政策，全球資金充沛，全球房價普遍高漲。國內房價上漲雖有民間投資與區域建設等基本面支撐，但部分地區也出現炒作現象。109年12月政府推出「健全房地產市場方案」後，相關部會積極以短中長期措施循序推動，以抑制房市炒作，並完善不動產相關制度。
2. 109年12月以來，本行四度調整選擇性信用管制措施(詳附表)，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」分工項目，並強化銀行控管不動產授信風險及防範借款人利用銀行資金進行囤房、囤地，以利房市穩健發展與信用資源妥適配置。

(二)本行管制措施實施迄今，執行成效良好。

1. 受限房貸不得有寬限期，有助抑制房市投機炒作。
2. 受限貸款成數下降，有助銀行控管不動產授信風險。

受限貸款項目		規範前 平均成數 (109/1~9)	規範後 平均成數 (112/2)	目前 規範成數 (110/12/17起)	
購置住宅貸款	公司法人 (無區分房貸戶數)	63.97	38.74	40	
	自然人	第3戶以上	63.97	39.58	40
		高價住宅	71.00	39.54	40
購地貸款		69.19	45.58	50	
餘屋貸款		51.03	37.09	40	
工業區閒置土地抵押貸款		n.a.	49.78 (110/10)	40	

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 月央行實施高價住宅貸款規範前銀行填報資料。

2.「規範後」係本行統計 39 家本國銀行填報當月新撥款資料；工業區閒置土地抵押貸款最新撥款資料係 110 年 10 月(當時規範之貸款成數上限為 50%)。

3.「n.a.」表示未統計。

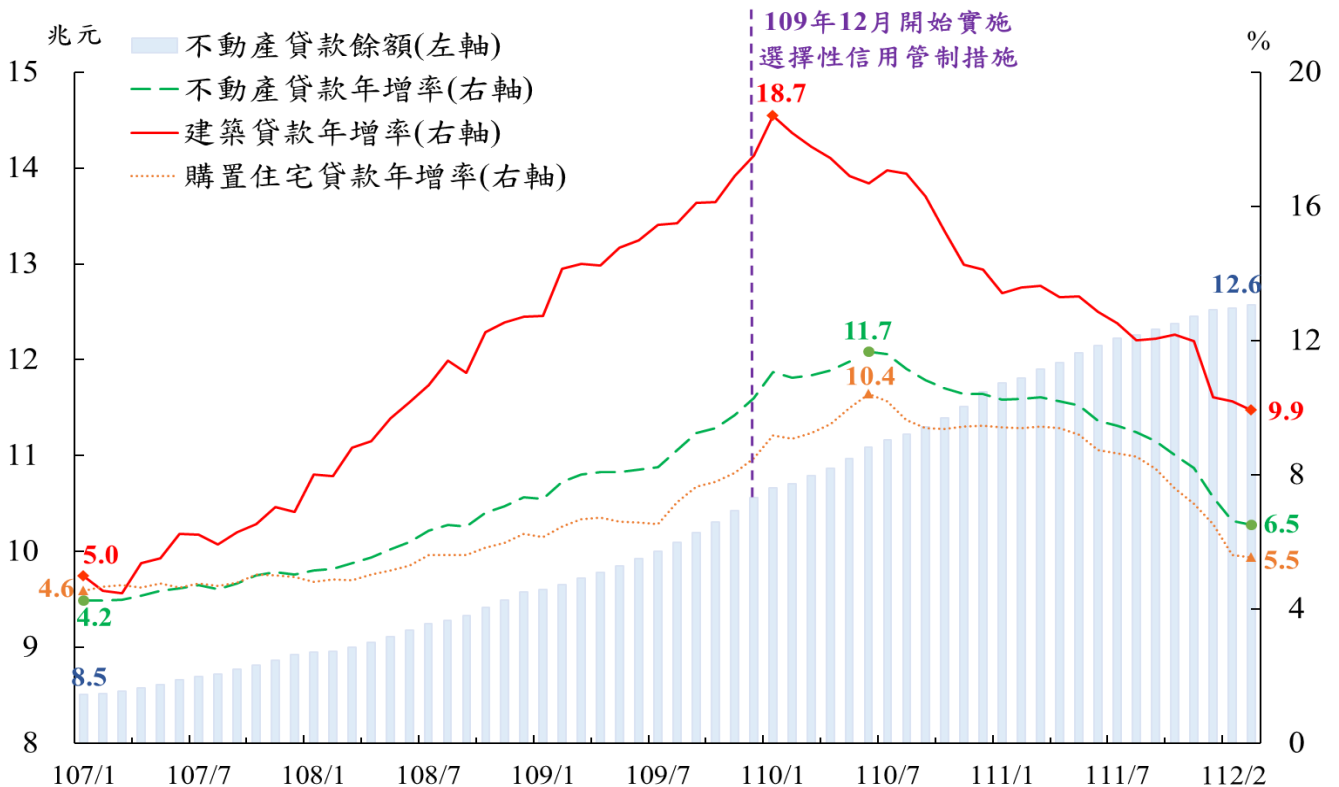
4.特定地區第 2 戶房貸，僅規範無寬限期，無貸款成數之限制；特定地區範圍包括：臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。

資料來源：本行

3. 不動產貸款年增率持續走緩，惟餘額仍高。

112 年 2 月購置住宅貸款及建築貸款年增率分別為 5.5%、9.9%，均較本波高點下降；惟銀行不動產貸款餘額仍高，已達 12.6 兆元。

## 全體銀行不動產貸款餘額及年增率



資料來源：本行

(三)111 年以來，本行採行溫和漸進緊縮貨幣政策，亦有助強化本行選擇性信用管制措施成效。

1. 111 年以來，國內物價漲幅較高。為抑制國內通膨預期心理，本行持續採行緊縮貨幣政策，五度升息，累計升幅 0.75 個百分點，並搭配二度調升存款準備率，累計升幅 0.5 個百分點。
2. 因我國物價漲幅相對美、歐、英與南韓等部分亞太地區經濟體低，本行貨幣政策緊縮力道亦較溫和。惟隨本行升息，銀行各項放款利率包括不動產相關貸款利率亦隨之調升，本行持續緊縮貨幣政策亦有

助強化本行選擇性信用管制措施成效。

### 三、目前本行賡續實施選擇性信用管制措施，並持續適時檢討調整

- (一) 本行自 109 年 12 月調整選擇性信用管制措施以來，銀行不動產貸款成長趨緩，不動產貸款占總放款比率大致持穩，不動產貸款之逾放比率維持低檔，有助強化銀行授信風險之控管。
- (二) 為落實健全房地產市場方案，近年相關部會積極採行相關措施：例如，本行與金管會合作強化不動產貸款風險控管；內政部實施不動產實價登錄 2.0、增修平均地權條例，並賡續興辦社會住宅；以及財政部實施房地合一課稅 2.0、並督促地方政府合理調整不動產相關稅基等，預計相關措施效果將持續發酵。
- (三) 未來本行仍將持續關注不動產貸款情形與房地產市場發展情勢，並檢視管制措施之執行成效，適時調整相關措施內容，以促進金融穩定及健全銀行業務。

以上報告，敬請各位委員先進惠賜指教，謝謝。

## 附表

貸款項目		貸款條件			
		第 1 波 (109.12.8~110.3.18)	第 2 波 (110.3.19~110.9.23)	第 3 波 (110.9.24~110.12.16)	第 4 波 (110.12.17 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	維持不變	維持不變
	第 2 戶以上購 置住宅貸款	5 成； 無寬限期			
自 然 人	已有 2 戶以下 房貸之購置高 價住宅貸款	6 成； 無寬限期	5.5 成，無寬限期	維持不變	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	維持不變
	特定地區*第 2 戶購屋貸款	(未規範)	(未規範)	無寬限期	維持不變
	第 3 戶購屋 貸款	6 成； 無寬限期	5.5 成，無寬限期	維持不變	4 成，無寬限期
	第 4 戶以上 購屋貸款		5 成，無寬限期	維持不變	
購地貸款		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 6.5 成，保留 1 成動工款</li> <li>● 檢附具體興建計畫</li> </ul>	維持不變	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 6 成，保留 1 成動工款</li> <li>● 檢附具體興建計畫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 5 成，保留 1 成動工款</li> <li>● 檢附具體興建計畫，並切結一定期間內動工興建</li> </ul>
餘屋貸款		5 成	維持不變	維持不變	4 成
工業區閒置土地抵押 貸款		銀行自律規範	5.5 成，合於以下條件之一者除外： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 抵押土地已動工興建開發</li> <li>● 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興建開發</li> </ul>	5 成，合於以下條件之一者除外： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 抵押土地已動工興建開發</li> <li>● 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</li> </ul>	4 成，除外條款維持不變

\*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。