



中央銀行理監事聯席會議 會後記者會簡報



113.9.19

本次理事會政策考量因素

A、貨幣政策：維持政策利率不變

考量因素

(一)本(2024)年以來國內通膨續呈緩步回降趨勢，預期明(2025)年通膨率可望降至2%以下。

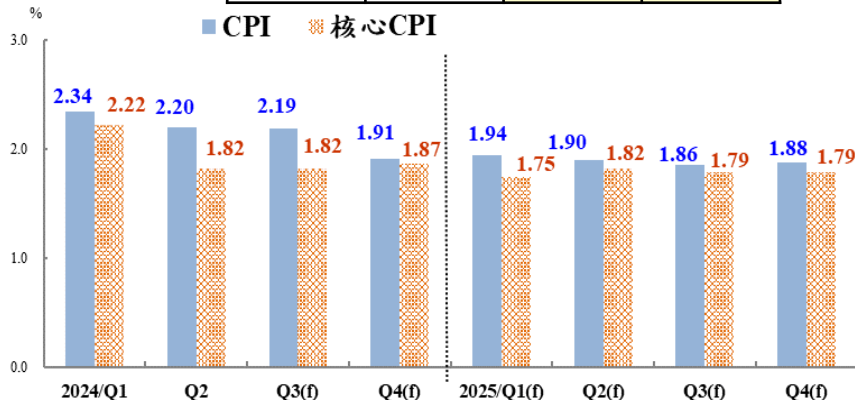
1. 本行略上修本年CPI年增率預測值至2.16%；略下修核心CPI年增率至1.94%，均低於上(2023)年之2.49%、2.58%。

2. 展望明年，國際機構預期國際油價平穩，加以國內服務類價格漲幅可望維持緩降趨勢，本行預測台灣CPI及核心CPI年增率分別續降為1.89%、1.79%。

—未來國際大宗商品與國內服務類價格走勢，以及天候因素，將可能影響國內通膨發展。

本行對台灣2024、2025年CPI及核心CPI年增率之預測值

	2023年	2024年(f)	2025年(f)
CPI	2.49	2.16	1.89
核心CPI	2.58	1.94	1.79



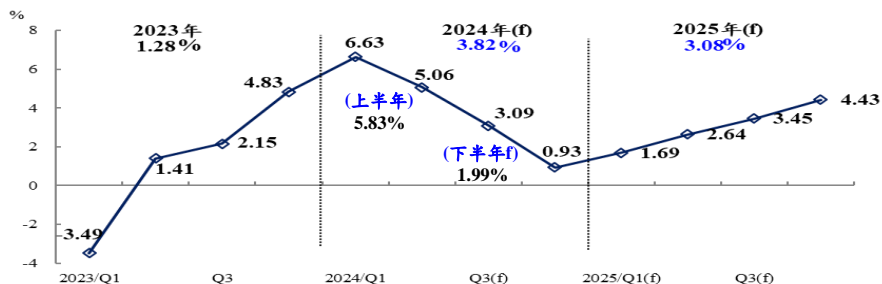
註：f-預測值。

資料來源：實際值-主計總處、預測值-本行

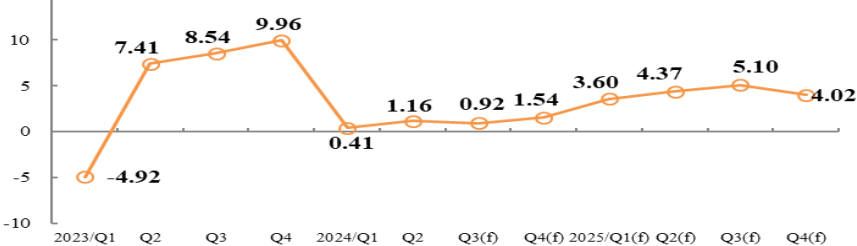
(二) 本年下半年及明年國內經濟續溫和成長，預估本、明兩年產出缺口皆為微幅負值。

1. 本年上半年台灣經濟成長5.83%優於預期，預測下半年經濟成長1.99%，本行上修本年經濟成長率預測值至3.82%，略高於6月預測值之3.77%。
2. 本年各季經季調後折成年率之經濟成長率(saar)大抵呈上升趨勢，顯示景氣漸次復甦、明年復甦動能可望擴大；惟預估本、明年產出缺口均呈微幅負值。

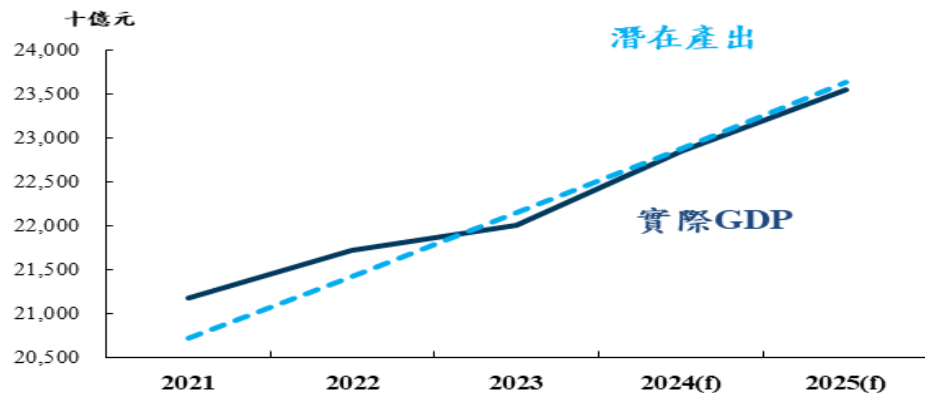
台灣各季經濟成長率(yoy)



台灣各季經濟成長率(saar)



預估本、明年產出缺口呈微幅負值(實際GDP低於潛在產出)



註: 1. 潛在產出係指一國在一定期間內，充分利用所有生產要素(如勞動、資本等)，所能生產的最大產量，亦即生產要素充分就業情況下所能生產的產出。
2. 採生產函數法估計潛在產出，產出缺口 = $100 \times (\text{實際GDP} - \text{潛在產出}) / \text{潛在產出}$ 。

未來本行將持續關注：

(1) 國內通膨發展情勢

(2) 主要經濟體貨幣政策動向、中國大陸經濟下行風險，以及地緣政治風險、極端氣候等對國內經濟金融情勢的影響

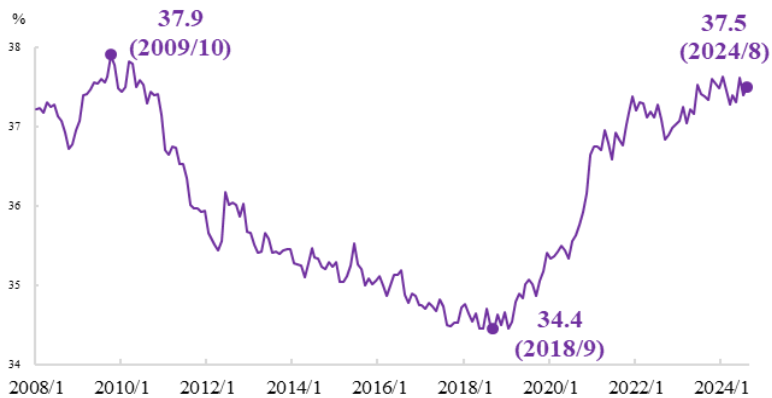
適時調整貨幣政策，以達成維持物價穩定與金融穩定，並於上述目標範圍內協助經濟發展之法定職責。

B、本年8月中旬本行籲請銀行自主管理不動產貸款總量 考量因素

(一)當前銀行信用資源向不動產相關部門傾斜之情勢更加嚴峻

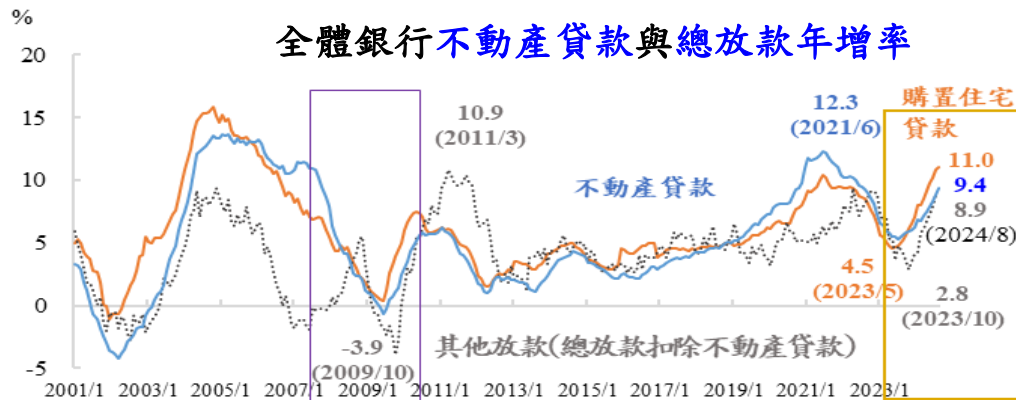
—本年8月底全體銀行不動產貸款占總放款比率(不動產貸款集中度)接近2009年10月底之37.9%**歷史高點**，且當前銀行信用資源向不動產相關部門傾斜情勢更為嚴峻。

全體銀行不動產貸款集中度



資料來源：本行金融統計月報

全體銀行不動產貸款與總放款年增率



資料來源：本行

2009年10月(不動產貸款集中度為37.9%)

2024年8月(不動產貸款集中度為37.5%)

不動產貸款成長 ↓

不動產貸款成長 ↑

不動產貸款成長 ↓ + 其他放款成長 ↓

不動產貸款成長 ↑ + 其他放款成長 ↑

(二) 銀行信用資源過度流向不動產市場，不利金融穩定與經濟永續發展，日本資產泡沫破滅、美國次貸危機等國際經驗，足為殷鑑

1. 國內外相關實證研究顯示，信用資源若過度集中不動產市場，將排擠生產事業實質投資所需之資金。
2. 國際間不動產市場過熱引發金融危機及經濟衰退已有先例：

	1990年代日本資產泡沫破滅事件	2007-2008年間美國次級房貸危機
啟示	<ul style="list-style-type: none">➢ 銀行放款集中及過度融資行為，助長資產泡沫形成➢ 太遲且過猛之貨幣政策對日本經濟留下許多後遺症➢ 非理性榮景不會永遠持續，政府應防範資產泡沫形成	<ul style="list-style-type: none">➢ 金融機構對信用評等較低之借款者提供次級房貸(subprime mortgage)，且核貸條件過於寬鬆，更隨之將這些貸款證券化。由於證券化商品複雜及信用評等不確實，易誤導投資行為➢ 金融監理機關過度相信金融自由化效益，未及時因應調整➢ 政府相關單位未於危機發生前積極著手改善金融體系

3. 近年主要國家積極以多元政策工具(包括多種信用管制工具)，採行房市降溫措施，以抑制不動產相關授信快速成長，俾減緩房市風險，促進經濟金融穩定。

(三)為防患未然，實有必要進一步就當前國內不動產貸款集中度居高情形進行改善，本年8月中旬本行分別邀請34家本國銀行來行座談，籲請各銀行自主管理不動產貸款總量

1.就全體銀行放款觀察：

—本年8月底相較2018年底，不動產貸款餘額增幅59.6%遠高於總放款餘額增幅47.5%及其他放款餘額增幅41.1%，不動產貸款集中度增加2.8個百分點至37.5%，顯示當前銀行信用資源向不動產相關部門傾斜。

本年8月底全體銀行相較2018年底之貸款變動

	全體銀行			
	2018年底	2024年8月底	2024年8月底較2018年底	
	(A)	(B)	變動額 (B - A)	變動率 (%)
1.不動產貸款占總放款比率 (%) (不動產貸款集中度)	34.7%	37.5%	2.8 個百分點	
2.總放款餘額 (億元)	257,554	379,933	122,379	47.5%
3.不動產貸款餘額 (億元)	89,273	142,450	53,177	59.6%
(1)購置住宅貸款餘額 (億元)	69,774	107,488	37,714	54.1%
(2)建築貸款餘額 (億元)	18,581	34,596	16,015	86.2%
4.其他放款(億元)	168,281	237,483	69,202	41.1%

2.就個別銀行觀察：

—2018年底至本年8月底期間，部分銀行不論其不動產貸款集中度高於或低於全體銀行平均，均呈現信用資源大幅向不動產相關部門傾斜現象。

本年8月底個別銀行*相較2018年底之貸款變動

	A 銀行 (不動產貸款集中度大增，並高於全體銀行平均)				B 銀行 (不動產貸款集中度略降，惟仍遠高於全體銀行平均)				C 銀行 (不動產貸款集中度走升，惟仍遠低於全體銀行平均)			
	2018年底	2024年8月底	2024年8月底較2018年底		2018年底	2024年8月底	2024年8月底較2018年底		2018年底	2024年8月底	2024年8月底較2018年底	
	(A)	(B)	變動額 (B - A)	變動率 (%)	(A)	(B)	變動額 (B - A)	變動率 (%)	(A)	(B)	變動額 (B - A)	變動率 (%)
1.不動產貸款占總放款比率 (%) (不動產貸款集中度)	28.7%	40.0%	11.3 個百分點		45.6%	44.7%	-0.9 個百分點		27.5%	34.2%	6.7 個百分點	
2.總放款餘額 (億元)	23,988	31,053	7,065	29.5%	10,514	19,412	8,898	84.6%	11,623	17,106	5,483	47.2%
3.不動產貸款餘額 (億元)	6,888	12,410	5,522	80.2%	4,798	8,679	3,880	80.9%	3,200	5,858	2,658	83.1%
(1)購置住宅貸款餘額 (億元)	5,600	10,592	4,991	89.1%	4,116	7,052	2,937	71.3%	2,594	4,589	1,995	76.9%
(2)建築貸款餘額 (億元)	1,227	1,808	581	47.3%	676	1,578	902	133.4%	553	1,258	706	127.7%
4.其他放款 (億元)	17,100	18,643	1,543	9.0%	5,716	10,733	5,017	87.8%	8,423	11,248	2,825	33.5%

*本表挑選3家放款規模大且對全體銀行平均貸款集中度貢獻高之銀行，而3家銀行可作為不動產貸款集中度高於全體銀行平均(A、B銀行)、低於全體銀行平均(C銀行)，以及集中度走升(A、C銀行)或下降(B銀行)之代表性銀行。

3.本行於本年8月中旬採道德勸說方式，具有下列特色：

(1)由銀行自提改善方案，具彈性：

一本行考量各銀行資產規模、營運特性有所不同，並維持市場競爭公平性，請銀行在不影響：(a)無自用住宅民眾購屋，(b)業者推動都市更新、危老重建、社會住宅等配合政府政策相關用途，(c)企業購建自用廠辦等所需之資金前提下，依據其自身經營情況，研提自主管理之不動產貸款具體量化改善方案。

(2)銀行可在1年內漸進調整，有緩衝：

一本項措施由銀行在本年第4季至明年第4季漸進調整相關貸款總量，不會影響目前已與銀行簽約、核貸者權益。

(四) 34家銀行均已提報「不動產貸款具體量化改善方案」，本行正逐案檢視中

1. 34家銀行均已於9月6日前提交「不動產貸款具體量化改善方案」，本行正逐案檢視中。
2. 因各銀行資產規模、營運特性有所不同，待審酌之資料、考量之因素較為複雜，須要花些時間才能消化，等有結果會對外說明。
3. 對於各銀行提出之改善方案，如有不足或未符合道德勸說目的者，本行將促請銀行盡速補充或調整後再次提交。

C、調整選擇性信用管制措施，並搭配調升存款準備率

一、調整選擇性信用管制措施

考量因素：除道德勸說外，針對我國銀行業不動產貸款集中度居高情形，實有必要進一步採行改善措施，以抑制房市投機與囤房行為，並引導信用資源優先提供無自用住宅者購屋貸款。

修正重點說明

1. 新增規範自然人名下有房屋者之第1戶購屋貸款不得有寬限期。

— 有助降低該等借款人過度運用財務槓桿，並強化銀行授信風險控管。

2. 自然人第2戶購屋貸款最高成數降為5成，並擴大實施地區至全國；

公司法人購置住宅貸款、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降為3成。

— 有助抑制購置住宅貸款過度成長，並避免資金流供房市投機與囤房。

3. 餘屋貸款最高成數降為3成。

— 有助加速建商出售餘屋，增加住宅供給，避免資金流供囤房。

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2024.9.20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	<u>3成</u> ，無寬限期
自然人	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	<u>3成</u> ，無寬限期
	名下有房屋者 第1戶購屋貸款	無	<u>無寬限期</u>
	第2戶購屋貸款	特定地區*，6成，無寬限期	<u>全國一體適用，5成，無寬限期</u>
	第3戶以上購屋貸款	4成，無寬限期	<u>3成</u> ，無寬限期
餘屋貸款		4成	<u>3成</u>
購地貸款		<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 	維持不變
工業區閒置土地抵押貸款		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 	維持不變

註：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。

二、調升存款準備率一碼

—透過加強貨幣信用之數量管理，以強化本行道德勸說措施及本次選擇性信用管制措施成效，將有助進一步減緩信用資源流向不動產市場。新台幣活期性及定期性存款準備率各調升0.25個百分點，自本年10月1日起實施。

未來本行仍將持續檢視並密切關注：

- (1)不動產貸款情形
- (2)本行管制措施之執行成效
- (3)房地產相關政策對房市的可能影響

適時調整選擇性信用管制措施內容，以促進金融穩定及健全銀行業務。