

---

理監事聯席會議  
貨幣政策  
議事錄摘要

113年9月19日

---

中央銀行

# 中央銀行第 20 屆理事會第 19 次理監事聯席會議

## 貨幣政策議事錄摘要

時 間：113 年 9 月 19 日下午 2 時

地 點：本行主大樓 A606 會議室

出 席：理事會主席：楊金龍

常 務 理 事：莊翠雲 郭智輝 嚴宗大 朱美麗 雷仲達

理 事：陳駿季 林金龍 黃朝熙 陳旭昇 洪福聲

李怡庭 陳思寬 張建一 楊明州

監事會主席：陳淑姿

監 事：鍾經樊 林勝堯 曹添旺 鄭桂蕙

列 席：業務局局長潘榮耀 發行局局長鄧延達

外匯局局長蔡烱民 國庫局局長賀培真

金檢處處長潘雅慧 經研處處長吳懿娟

秘書處處長梁建菁 會計處處長郭淑蕙

人事室主任張淑惠 法務室主任吳坤山

理事會秘書胡至成 監事會秘書李直蓉

主 席：楊金龍

**討論事項：國內外經濟金融情勢與本行貨幣政策，提請討論。**

## **壹、國內外經濟金融情勢<sup>1</sup>**

### **一、國際經濟金融情勢**

本(2024)年6月本行理事會會議以來，全球製造業採購經理人指數(PMI)回降至50景氣榮枯線下，服務業則持續擴張。主要央行政策利率仍高，致全球經濟承壓，惟隨主要央行放鬆貨幣緊縮程度，國際機構預期本、明(2025)年全球經濟溫和擴張。

國際大宗商品價格方面，本年7月以來，中國大陸內需疲弱，美國勞動市場降溫，市場擔憂經濟增速放緩，油需下降，致油價大跌；國際機構預測本年油價略低於上(2023)年，明年續下降。代表整體國際商品價格之R/J CRB期貨價格隨油價震盪走低。

物價方面，本年以來主要經濟體核心通膨率呈下降趨勢，全球通膨壓力持續降溫。隨主要經濟體勞動市場趨緩，國際機構預期本年全球通膨率續降，明年主要經濟體則多降至央行2%左右之目標。

貨幣政策方面，主要央行貨幣政策走向仍呈分歧。本年6月以來，美國聯邦準備體系(Fed)、歐洲央行(ECB)陸續啟動降息循環，中國人行續採寬鬆貨幣政策，日本央行則再度升息。

國際金融市場方面，本年7月以來，市場擔憂美國經濟轉趨疲弱，且對Fed降息預期升溫，美國10年期公債殖利率走低，美元指數亦走低；全球股市則大幅波動。

---

<sup>1</sup> 請參見附件「國內外經濟金融情勢分析」。

展望未來，全球經濟前景面臨諸多不確定因素，包括：各國央行貨幣政策調整步伐不一、全球經濟零碎化增添廠商供應鏈調整難度、中國大陸經濟疲軟，以及氣候變遷等風險升高，均將影響全球經貿及金融發展。

## 二、國內經濟金融情勢

### (一) 經濟情勢

近期景氣領先及同時指標續呈上升，8月製造業PMI、非製造業採購經理人指數(NMI)均續擴張，而對未來景氣展望指數則擴張速度均減緩。

至於經濟成長各組成項目，外需方面，受惠人工智慧(AI)商機維持強勁及傳產貨類出口回穩，本年8月出口年增16.8%；1至8月則年增10.9%。展望未來，受惠新興科技應用持續擴展，以及智慧型手機等新品上市，挹注相關供應鏈出口成長，本行預測本年下半年及全年實質輸出均穩健成長，明年將續成長。

民間投資方面，隨半導體業相關供應鏈持續擴廠與擴充產能，國外科技大廠在台啟動興建資料中心，加以綠能建設賡續進行，及製造業者低碳轉型持續投入相關設備，本行預測本年下半年實質民間投資成長增溫，全年溫和成長，明年則成長動能延續。

民間消費方面，隨國內景氣持續擴張，實質薪資成長動能回溫，以及消費者信心攀高，本行預測本年下半年及全年實質民間消費持續成長；明年因最低工資與軍公教薪資調升，以及本年上半年廠商獲利成長，調薪意願可望提高，帶動可支配所得提升，民間消費將溫和成長。

勞動市場方面，近月整體就業人數逐月回升；7月失業率季節性回升，仍為近24年來同月新低。再就薪資觀察，本年以來名目總薪資成長升溫，1至7月年增率為4.06%，為近10年同期最高。

整體而言，因上半年經濟成長表現優於預期，本行略上修本年經濟成長率預測值至3.82%，較6月預測值略高0.05個百分點；惟受比較基期較高影響，下半年經濟成長率預測值為1.99%，將低於上半年之5.83%。

展望明年，全球經貿持續擴張，帶動國內輸出與民間投資成長，加以民間消費成長動能延續，本行預測明年經濟將成長3.08%。另本行預估本年與明年產出缺口皆略呈負值。國內外主要機構對本年年台灣經濟成長率預測值介於3.57%至4.50%，明年則介於1.97%至4.40%。

## (二) 金融情勢

國內市場流動性充裕，本年6至8月銀行平均超額準備為450餘億元。本年7月受本行調升新台幣存款準備率、企業發放現金股利等影響，短期利率略升；8月以來受企業發放現金股利、外資匯出入頻繁影響，短期利率小幅波動。本行貨幣政策操作工具能有效引導市場利率，本行調升政策利率期間，貨幣市場利率及銀行存、放款利率多已「足額」反映政策利率之升幅。

至於國內貨幣信用，在銀行信用方面，本年5月以來，因房貸及個人理財週轉金年增率持續上升，加以出口穩步成長帶動企業資金需求，放款與投資年增率逐月上升，1至8月平均年增率為7.73%。

在貨幣供給方面，本年4月以來，隨放款與投資年增率上升，

M2年增率先升至6月之6.25%，後因資金淨匯出降至8月之5.80%；本年1至8月M2平均年增率為5.94%，落於2.5%至6.5%參考區間。

房市方面，上年8月起，特定地區(六都及新竹縣市)、非特定地區房市交易量均明顯增加，本年7月買賣移轉棟數分別年增33.3%、24.3%；上年下半年以來，新推案及成屋價格年增率持續擴大。

隨房市交易價量俱增，購置住宅貸款餘額年增率續升至本年8月底11.0%；不動產貸款占總放款比率(下稱不動產貸款集中度)則升至37.5%，接近歷史高點之37.9%。由於當前銀行信用資源向不動產相關部門傾斜情勢嚴峻，為防患未然，本行於本年8月中旬分別邀請34家銀行來行座談，籲請銀行在不影響無自用住宅民眾購屋與都更、危老重建融資需求等前提下，自主控管未來一年不動產貸款總量。

### (三) 物價情勢

本年6月以來，受天候因素影響，蔬果價格大漲，CPI年增率走升，8月CPI年增率則回降至2.36%；不含蔬果及能源之核心CPI年增率則續呈緩降趨勢，至8月為1.80%，係本年2月以來最低。

本年1至8月平均CPI年增率為2.32%，主因水果、外食等食物類價格走升與房租調高，個人隨身用品價格、娛樂服務價格以及醫療費用上漲，合計使CPI年增率上升1.75個百分點，貢獻約75%。

近月經常購買物品價格漲幅略降；1至8月進口物價及國產內銷物價分別年增1.08%、0.82%，尚無輸入性通膨壓力。

另就商品性質別 CPI 年增率走勢觀察，本年 8 月服務類 CPI 受高基期影響，漲幅趨緩；本年 1 至 8 月服務類、商品類 CPI 年增率分別為 2.06%、2.54%。

展望本年，由於 7 月下旬颱風豪雨致災嚴重，蔬果價格大漲，本行略上修本年台灣 CPI 年增率預測值至 2.16%；核心 CPI 年增率則略下修至 1.94%。明年方面，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步回降趨勢，本行預測 CPI 及核心 CPI 年增率分別續降為 1.89%、1.79%。國內外主要機構對台灣本年 CPI 年增率預測值介於 1.90% 至 2.30%；明年則介於 1.28% 至 2.40%。

至於影響未來國內物價走勢之主要因素：上漲壓力包括近來颱風豪雨致蔬果等農產品受損嚴重，量減價揚；外食、肉類等食物類價格走升，加上房租有調高壓力；業者調漲旅遊團費；國內碳費規劃於明年開徵；明年最低工資與軍公教薪資調高。下跌壓力則包括行動電話等通訊設備價格走跌；通訊費率調降。

### 三、貨幣政策考量因素

#### (一) 政策利率考量因素

1. 本年以來國內通膨續呈緩步回降趨勢，明年通膨率可望降至 2% 以下。
2. 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。

#### (二) 調整選擇性信用管制措施及搭配調升存款準備率考量因素

1. 本行自 2020 年 12 月以來，六度修正施行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，實施迄今，全體銀行

不動產貸款年增率已自 2021 年高點下降。惟因上年下半年以來，房市交易成長回升，房價漲幅擴大，購置住宅貸款成長持續增加，帶動不動產貸款年增率快速回升，致本年 8 月不動產貸款集中度已接近歷史高點。

(1)全體銀行購置住宅貸款餘額年增率自上年 5 月底 4.5%，回升至本年 8 月底 11.0%，為 2006 年 5 月(逾 18 年)以來新高。建築貸款餘額年增率亦自本年 5 月底 2.7%，回升至本年 8 月底 5.0%。

(2)不動產貸款餘額年增率則自上年 7 月底 5.3%，回升至本年 8 月底 9.4%。

(3)本年 8 月底不動產貸款集中度為 37.5%，接近 2009 年 10 月底之 37.9%歷史高點。

—2009 年 10 月不動產貸款集中度達歷史新高，當時係因全球金融危機後，全球經濟走緩，國內全體銀行不動產貸款與其他放款(總放款扣除不動產貸款)成長同步走緩，惟其他放款減幅較大；而上年下半年以來，國內景氣復甦，不動產貸款與其他放款成長同步走升，且不動產貸款增幅較大。相較於 2009 年 10 月底，當前銀行信用資源向不動產相關部門傾斜情勢更加嚴峻。

2. 國際間不乏不動產市場過熱引發金融危機及經濟衰退之先例；為防患未然，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。為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，本次調整管制措施如次：



(1) 新增規範自然人名下有房屋者申請第 1 戶購屋貸款不得有寬限期，係為防堵該等借款人容易運用財務槓桿進行炒房，並強化銀行授信風險控管。

— 據推估，總購置住宅貸款中，近 2 成民眾已有房屋而仍申請 1 筆購屋貸款。由於該等人數眾多，若給其寬限期，易被用於短期炒房。

(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，以降低投機需求相關貸款成數，釋出資金予無自用住宅者購屋貸款。

— 考量新申貸 2 筆貸款者人數眾多，本年第 2 季人數占比約達 17%，且近期申貸金額與人數激增，本年第 2 季分別年增 97%、71%；並由特定地區外溢至全國，本年上半年同一借款人新申貸非特定地區第 2 筆購置住宅貸款金額及人數分別年增 49% 及 20%。本項規範除可避免資金流供囤房，亦有助引導資金優先提供無自用住宅者購屋。

— 限縮自然人新申貸第 3 戶(含)以上購屋貸款、高價住宅貸款，以及公司法人購置住宅貸款之最高成數，主要考量該等貸款多屬非自住購屋需求，本項規範將有助釋出更多信用資源優先提供無自用住宅者購屋。

(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，並避免資金流供囤房。

3. 同時搭配調升存款準備率 0.25 個百分點，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。

## 貳、貨幣政策建議與決議

一、貨幣政策建議：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2%、2.375%及4.25%不變、調整選擇性信用管制措施及調升新台幣存款準備率0.25個百分點

二、全體理事一致同意維持政策利率不變、調整選擇性信用管制措施及調升新台幣存款準備率0.25個百分點，與會理事討論意見摘要如下：

### (一) 政策利率決議相關討論

**全體理事**經考量國內外各項因素後，均贊同政策利率維持不變。其中，**有位理事**表示，台灣經濟持續穩定成長，且通膨率緩步下降，明年可望降至2%以下，目前並無調升政策利率的必要；儘管近期主要國家央行多採寬鬆貨幣政策，惟考量國內房租指數持續上揚，通膨風險仍存，政策利率亦無必要調降。**另位理事**指出，台灣通膨數年來在各部會努力抑制下，漲幅均低於其他國家，因此，現在下降的空間亦不若其他國家(例如美國)大，目前並無必要跟隨美國啟動降息。

**有位理事**贊同本次政策利率維持不變，惟表示與其他國家相較，台灣實質利率仍呈負值，且持續期間已久，實值得思考。**另位理事**認為，貨幣政策應針對通膨可能的壓力予以反應。本行預測明年CPI年增率降至2%以下，但房價若仍維持高檔甚至上漲，由於房租反應較為落後，預期房租將持續上漲。本年1至8月平均房租年增率，若與1至5月相較，房租年增率及其對CPI年增率的

貢獻度均持續增加，因此，對於打擊通膨實不宜放鬆。

**有位理事**表示，台灣通膨將緩步回降，惟房租及外食類價格上漲程度未見反轉，本行仍須持續關注通膨走勢；勞動市場則表現穩健。由目前通膨趨勢及勞動市場角度觀察，當前政策利率應屬合適。

**另位理事**指出，台灣景氣復甦態勢不變，受先前颱風影響的通膨壓力已逐步減輕，致通膨下行趨勢亦無改變，當前實無調整政策利率的必要。

## (二) 調整選擇性信用管制措施及搭配調升新台幣存款準備率決議 相關討論

**全體理事**均贊同調整選擇性信用管制措施及搭配調升新台幣存款準備率。其中，**有位理事**指出，有些人將不動產當成流動性資產炒作，且在賭寬限期期間房價往上漲。因此，房市相關抑制措施應加大力度；投資者應使用自己的錢投資房地產，否則未來房價一旦反轉向下，甚至出現硬著陸，則恐影響金融穩定。**另位理事**認為，與 6 月相較，本次信用管制措施範圍增加，幅度更大，成效可望更佳；但目前台灣經濟基本面表現佳，且炒房者不一定完全依賴貸款，本次信用管制抑制房市的成效值得觀察。

**有位理事**認為，本次信用管制措施搭配調升存款準備率主要目的有三，其一、透過加強貨幣信用之數量管理，將可冷卻民眾強烈的房價上漲預期心理，進而抑制其投機動機；其二、本次措施降低不動產相關貸款成數，將可使先前本行道德勸說銀行自主管理未來一年不動產貸款總量之成效更易達成；其三、可將投機需求相關的貸款資金釋出，優先轉予無自用住宅者購屋貸款。此外，本次調升存款準備率，將讓市場資金略為緊縮，促使銀行貸放更加審慎，

有助進一步減緩信用資源流向不動產市場。

**數位理事**表示，當前房市過熱，房貸金額急遽成長且不動產貸款集中度近歷史高點，有必要調整選擇性信用管制措施。**有位理事**認為，房地產貸款的需求是來自於對房地產而產生的衍生性需求，主要影響因素有三類。其一與實質經濟活動有關，例如經濟成長，產業群聚效應等產生的房地產需求；其二為資產配置的調整；其三為投機效應產生的需求；本次信用管制措施應有助於抑制房地產投機過度融資的行為，並可望引導信用資源趨向較合適的配置，進而將資金導入實質經濟活動的投資與建設。**有位理事**亦指出，本次措施應對房價有一定壓抑的效果，對於金融穩定與物價穩定應有所助益。

**有位理事**認同本行於日前籲請銀行自主管理不動產貸款總量之道德勸說，且本次選擇性信用管制措施搭配調升存款準備率，可避免銀行信用資源過度流向不動產市場。**另位理事**指出，由於銀行自主管理不動產貸款總量的調整期間較長，無法立即改善信用資源過度集中於不動產貸款情形，惟可望以選擇性信用管制措施抑制新投資客及新炒房客投入房市，不讓投資客及炒房客輕易向銀行取得房貸。股市時常面臨修正，房市則較少出現修正，其價格很少於短時間內劇烈變化，此次措施或可讓房市進行修正。

**多位理事**表達名下有房屋者之第1戶購屋貸款不得有寬限期，若係因繼承取得的房屋，或繼承房屋非在目前工作或居住城市，宜予排除。**數位理事**關切第2戶購屋貸款者，因繼承而持有房屋，惟因工作需求需另行購屋，將面臨貸款無寬限期且成數下降的問題，建議須將社會特殊情況及實務需求一併納入考量。

**另位理事**亦關切民眾若透過房仲業者購置成屋，但尚未向銀行提出房貸申請，以及新建案購屋者與建商簽訂買賣契約，但尚未送達銀行錄案，將面臨新信用管制規定實施，貸款成數不足問題。

**數位理事**表示，任何政策推動，要面面俱到實為不易。**有位理事**指出，政策推動後，本行必當設法排除困難；於實施一段期間後，再行檢討改正，同時力求周延並對個案加以研究。

**有位理事**則表示，本行應朝慢慢調降存款準備率的趨勢前進，貨幣政策實不宜單從量的方面著手，且調高存款準備率，有些銀行可能一時難以因應，反而迫使本行須適度提供流動性，所以在運用此工具時需謹慎。因此，貨幣政策若能透過利率管道進行調整，或許對於金融穩定與物價穩定的效果更佳。

**數位理事**認為提高存款準備率，將可緊縮資金，惟此措施可能改變「銀行法」第 72 條之 2 的分母結構(存款總額及金融債券發售額之和)，即總存款減少使分母縮小，故而更容易逼近 30% 的規範上限，增加購屋者獲准核發房貸的難度。

**有位理事**則表示，依據學理，調升存款準備率會影響銀行存、放款數量，惟銀行存、放款尚受資金匯出入、出口成長及國內經濟狀況等諸多因素影響。以本行前次(本年 7 月)調升存款準備率為例，7、8 月全體銀行放款餘額仍持續上升，存款餘額雖先升後降，惟仍高於 6 月底，顯示近月銀行持續授信及吸收存款，信用創造過程未受明顯影響；其次，本年 8 月本國銀行第 72 條之 2 比率變動不大，其分子(住宅建築及企業建築放款)與分母均仍增加，顯示分子與分母受到本行調升存款準備率之影響尚屬有限。此外，當前銀行體系

資金仍屬充裕，銀行多以本行定存單解約來提存存款準備金，故調升存款準備率尚不致有限縮銀行法第 72 條之 2 比率之分母情形。

**另位理事**亦指出，調升存款準備率，係為搭配選擇性信用管制措施；由於銀行資金不致缺乏，故可較為放心可能造成市場流動性過度緊縮的問題。**有位理事**表示，實際上，自上年底起，部分銀行因接近銀行法第 72 條之 2 規範上限或銀行內訂警戒值而開始緊縮房貸；當大量申貸案件湧向尚有放款額度的銀行時，由於房貸授信審核時間較長，致核貸及撥款時程拉長，實際上銀行並無錢荒現象，而係受到銀行法第 72 條之 2 規範影響。

**三、貨幣政策決議：經表決結果，全體理事一致同意維持政策利率（本行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別為年息 2%、2.375%及 4.25%）不變、調整選擇性信用管制措施及調升新台幣存款準備率 0.25 個百分點。**

**贊 成：楊金龍 莊翠雲 郭智輝 嚴宗大 朱美麗 雷仲達**  
**陳駿季 林金龍 黃朝熙 陳旭昇 洪福聲 李怡庭**  
**陳思寬 張建一 楊明州**

### **參、新聞稿**

全體理事一致同意，於會後記者會發布新聞稿如下；另本行撰擬之「央行理監事會後記者會參考資料」併同新聞稿發布。

### **中央銀行理監事聯席會議決議**

#### **一、國際經濟金融情勢**

本(2024)年 6 月本行理事會會議以來，全球製造業景氣轉趨平

疲、服務業景氣續呈擴張，全球經濟維持溫和成長。近月國際油價等大宗商品價格下跌，服務類價格漲幅減緩，全球通膨持續降溫。

年中以來，主要央行貨幣政策走向仍呈分歧。美、歐央行為避免過度緊縮陸續啟動降息循環，中國人民銀行擔憂通縮風險攀升，續採寬鬆貨幣政策；日本央行則因物價與薪資邁入良性循環，再度升息。市場關注主要經濟體央行貨幣政策動向，增添國際金融市場波動。

國際機構預測本、明(2025)年全球經濟可望溫和擴張，通膨率進一步走低。惟國際經濟金融前景面臨諸多不確定性，包括主要央行貨幣政策調整步伐不一、伴隨美國大選的地緣政治變化、中國大陸經濟疲軟之外溢效應，以及氣候變遷等可能衝擊。

## 二、國內經濟金融情勢

- (一) 年中以來，受惠人工智慧(AI)等新興科技應用需求強勁，台灣出口穩健增加。內需方面，近月資本設備進口大幅成長，民間投資動能升溫；民間消費持續成長。惟受比較基期較高之影響，本行預測本年下半年經濟成長率為 1.99%，全年為 3.82%(主要機構預測值詳附表 1)。勞動市場方面，近月就業人數續增，失業率較上年同期減少，名目薪資溫和成長。

展望明年，全球商品貿易升溫，且新興科技應用持續擴展，將續帶動台灣出口及民間投資成長；加以基本工資與軍公教薪資調升，預期民間消費續增，本行預測明年經濟成長率為 3.08%。

- (二) 本年 6 月以來，受天候因素影響，蔬果價格大漲，消費者物價指數(CPI)年增率短期走升後回降，不含蔬果及能源之核心 CPI 年增率則維持緩步回降趨勢；1 至 8 月平均 CPI 年增率為

2.32%，核心 CPI 年增率則為 1.97%。本行預估本年下半年通膨率略低於上半年，全年 CPI 與核心 CPI 年增率預測值分別為 2.16%、1.94%(主要機構預測值詳附表 2)，低於上年之 2.49%、2.58%。

至於明年，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，本行預測明年台灣 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，均可能影響國內通膨發展。

(三) 國內市場流動性充裕，近月長短期市場利率小幅波動，本年 6 至 8 月銀行體系超額準備平均為 450 餘億元水準；1 至 8 月日平均貨幣總計數 M2 及全體銀行放款與投資平均年增率分別為 5.94%、7.73%，可充分支應經濟活動所需。

三、本行理事會一致同意維持政策利率不變、調整選擇性信用管制措施及調升新台幣存款準備率 0.25 個百分點

(一) 綜合國內外經濟金融情勢，考量本年以來國內通膨緩步回降趨勢，明年可望降至 2% 以下；此外，預期本年下半年及明年國內經濟續溫和成長，本、明兩年產出缺口皆為微幅負值。本行理事會認為本次維持政策利率不變，將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 2%、2.375% 及 4.25%。

未來本行仍將持續關注國內通膨發展情勢，並關注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之影響，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。

- (二) 本行自 2020 年 12 月以來，六度調整選擇性信用管制措施，實施迄今，有助銀行降低不動產授信風險，不動產貸款之逾放比率仍維持低檔，信用品質尚屬良好。

惟上(2023)年下半年起，房市交易成長回升，房價漲幅擴大，帶動購置住宅貸款年增率持續上升，至本年 8 月底為 11.0%，係 2006 年 5 月以來新高，另建築貸款年增率亦回升，至 8 月底為 5.0%，致全體銀行不動產貸款占總放款比率(不動產貸款集中度)居高，至本年 8 月底為 37.5%，接近歷史高點之 37.9%。本年 8 月 12 日至 21 日本行分別邀請 34 家本國銀行座談，以道德勸說方式，請其在不影響無自用住宅民眾購屋融資需求，以及業者推動都市更新、危老重建、社會住宅等配合政府政策相關用途，及企業購建自用廠辦等所需之資金前提下，研提未來一年自主管理之不動產貸款具體量化改善方案，改善信用資源過度集中不動產貸款情形\*。未來本行將定期審視各銀行改善成效，並透過實地查核，督促銀行落實執行改善方案。為進一步強化管理銀行信用資源，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，茲修正「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 9 月 20 日起實施。主要修正重點(詳附件 1)如下：

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。
2. 自然人第 2 戶購屋貸款最高成數由 6 成降為 5 成，並擴大實施地區至全國。
3. 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由 4 成降為 3 成。

4. 餘屋貸款最高成數由 4 成降為 3 成。

此外，本行認為搭配調升存款準備率，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(詳附件 2)。

未來本行仍將持續檢視不動產貸款情形與本行管制措施之執行成效，並密切關注房地產相關政策對房市的可能影響，適時調整相關措施內容，以促進金融穩定及健全銀行業務。

四、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，而有不有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。

\*詳見本行新聞稿：

1. 本年 8 月 21 日「近期本行分別邀請 34 家本國銀行來行座談，請其自主管理不動產貸款總量，共同改善信用資源過度集中不動產貸款情形」  
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-302-175172-6f024-1.html>。
2. 本年 8 月 22 日「有關本行籲請銀行自主管理不動產貸款總量之補充說明」  
<https://www.cbc.gov.tw/tw/cp-302-175181-00308-1.html>。

**附件 1 「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」  
修正重點對照表**

**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"> <li>● 5 成，保留 1 成動工款</li> <li>● 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建</li> </ul>	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"> <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>	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。

## 附件 2 存款準備率調整表(自 2024 年 10 月 1 日起實施)

單位：百分比

項目	調整前準備率	調整後準備率
支票存款	11.500	11.750
活期存款	10.525	10.775
活期儲蓄存款	6.250	6.500
定期儲蓄存款	4.750	5.000
定期存款	5.750	6.000
銀行承作結構型商品所收本金—新台幣	5.750	6.000

附表 1 主要機構對本、明年台灣經濟成長率預測值

單位：%

預測機構		2024 年(f)	2025 年(f)
國內機構	中央銀行(2024/9/19)	3.82	3.08
	台大國泰(2024/9/11)	3.70	2.80
	主計總處(2024/8/16)	3.90	3.26
	中研院(2024/7/31)	3.88	n.a.
	台經院(2024/7/25)	3.85	n.a.
	中經院(2024/7/19)	3.81	2.98
	台綜院(2024/6/27)	3.57	n.a.
國外機構	S&P Global Market Intelligence(2024/9/17)	3.87	2.64
	Citi(2024/9/16)	4.50	3.00
	Goldman Sachs(2024/9/16)	4.04	1.97
	Barclays Capital(2024/9/13)	4.00	2.30
	BofA Merrill Lynch(2024/9/13)	3.70	2.30
	Morgan Stanley(2024/9/13)	3.70	3.10
	Nomura(2024/9/13)	4.10	4.40
	Standard Chartered(2024/9/13)	3.70	2.00
平均值		3.88	2.82

附表 2 主要機構對本、明年台灣 CPI 年增率預測值

單位：%

預測機構		2024 年(f)	2025 年(f)
國內機構	中央銀行(2024/9/19)	<b>2.16</b> (CPI) <b>1.94</b> (核心 CPI*)	<b>1.89</b> (CPI) <b>1.79</b> (核心 CPI*)
	台大國泰(2024/9/11)	2.10	1.80
	主計總處(2024/8/16)	2.17	1.91
	中研院(2024/7/31)	2.21	n.a.
	台經院(2024/7/25)	2.13	n.a.
	中經院(2024/7/19)	2.16	2.06
	台綜院(2024/6/27)	2.20	n.a.
國外機構	S&P Global Market Intelligence(2024/9/17)	2.18	1.82
	Citi(2024/9/16)	2.30	2.40
	Goldman Sachs(2024/9/16)	1.99	1.28
	Barclays Capital(2024/9/13)	2.20	1.70
	BofA Merrill Lynch(2024/9/13)	2.10	1.70
	Morgan Stanley(2024/9/13)	2.30	2.30
	Nomura(2024/9/13)	2.20	1.80
	Standard Chartered(2024/9/13)	1.90	1.50
平均值		<b>2.15</b>	<b>1.85</b>

\*核心 CPI (core CPI)，係指扣除蔬果及能源後之 CPI。