



中央銀行理監事聯席會議 會後記者會簡報



114.3.20

本次理事會政策考量因素

本行維持政策利率不變與現行選擇性信用管制措施

考量因素

一、本(2025)年通膨發展仍屬可控：本年通膨緩步回降趨勢不變，預估本年CPI年增率降至2%左右，低於前二年；核心通膨將降至2%以下

台灣CPI及核心CPI年增率

單位：%

	2023年	2024年	2025年 1~2月	2025年(f) 未考量公用事業 費率調漲	2025年(f) 若考量公用事業 費率調漲
CPI	2.49	2.18	2.12	1.89	約2%左右 (初估為2.04%)
核心CPI	2.58	1.88	1.61	1.79	仍將低於上年 (初估為1.86%)

註：f:預測值。

資料來源:實際值-主計總處、預測值-本行(2025/3/20)

- 因水電價、台鐵票價等公用事業費率調整幅度與時程均未定，本季本行維持2025年CPI、核心CPI年增率預測值分別為1.89%、1.79%不變。
- 若考量未來公用事業費率調漲影響，本行對2025年CPI年增率預測值可能上修至2%左右，核心CPI年增率預測值仍將低於2024年之1.88%。

1. 台鐵票價及水電等公用事業費率調漲，估計對國內通膨率直接影響約0.19個百分點，影響有限。

公用事業費率調漲對CPI年增率之直接影響

	台電	台鐵	台水	合計
漲幅(%) (1)	8*	26.8	40	
占CPI權數(%) (2)	1.15	0.13	0.15	
對CPI年增率的影響(百分點) =(1)x(2)/100	0.09	0.04	0.06	0.19

註:*據3月19日媒體報導，本年4月起家庭及產業用電價格平均調幅6~8%，其中產業用電價格調幅較低，家庭用電價格調幅較高。

資料來源：本行

- (1) 若家庭電價調漲8%，估直接影響CPI年增率0.09個百分點。
- (2) 若台鐵票價調漲26.8%，估直接影響CPI年增率0.04個百分點。
- (3) 若台水售價調漲40%，估直接影響CPI年增率0.06個百分點。

2. 假設電價、台鐵票價及台水售價於本年4月起調漲，估計對本年國內通膨率直接影響共約0.15個百分點。

- (1) 家庭電價調漲8%，影響本年、明年CPI年增率各約0.07(=0.09x9/12)、0.02(=0.09x3/12)個百分點。
- (2) 台鐵票價漲26.8%，影響本年、明年CPI年增率各約0.03(=0.04x9/12)、0.01(=0.04x3/12)個百分點。
- (3) 台水售價漲40%，影響本年、明年CPI年增率各約0.045(=0.06x9/12)、0.015(=0.06x3/12)個百分點。

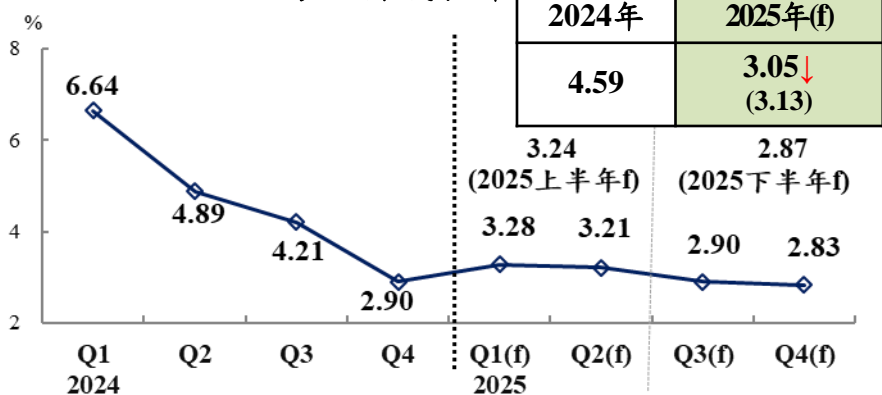
3. 可能使本行高估影響效果之因素：(1)預期本年公用事業費率會分散時點調整(不會同時於4月起調漲)、(2)「TPASS行政院通勤月票」將不受台鐵票價調漲影響。

4. 可能使本行低估影響效果之因素：產業用水、電價格調漲雖不會直接影響CPI年增率，惟其可能帶動廠商將水電價調漲之成本增加轉嫁予消費者，而此轉嫁效果不易評估。

二、本行預測本年國內經濟成長較上年降溫，為3.05%，惟美國經貿政策影響等不確定性升高，恐推升全球經濟下行風險，進而影響台灣經濟成長力道，另預估本年國內產出缺口呈微幅負值

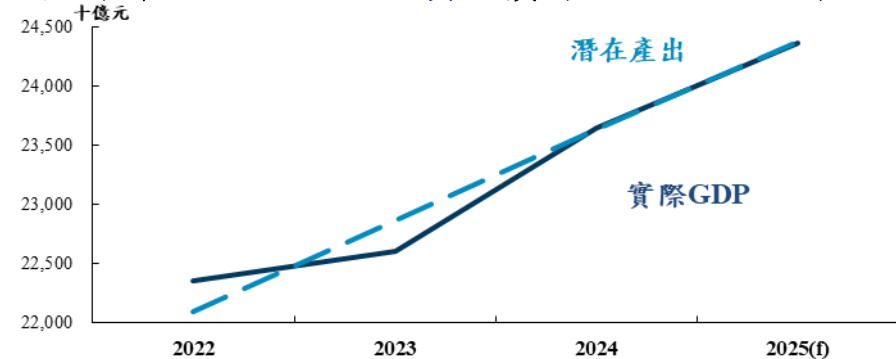
- (一)根據現有資訊，本行初步評估目前美國對加、墨、中等國加徵關稅，對台灣經濟影響相對有限，至於美國對鋼、鋁進口製品等全面加徵關稅，因台灣鋼鐵出口美國早已被課徵25%，故衝擊亦小。
- (二)惟美國貿易政策仍持續發展中，且影響程度與時程具不確定性，未來本行將採取滾動式檢討，並參考最新國內外經濟情勢，逐季調整本行經濟成長與通膨展望。
- (三)另預估本年國內產出缺口呈微幅負值。

台灣經濟成長率 單位:%



註：f:預測值，括弧內為前次預測值。
資料來源:實際值-主計總處、預測值-本行

預估本年產出缺口呈微幅負值(實際GDP略低於潛在產出)



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 = $100 \times (\text{實際GDP} - \text{潛在產出}) / \text{潛在產出}$ 。

資料來源:本行

三、本行已七度調整選擇性信用管制措施，實施以來，不動產貸款成數下降、利率上升，房市正進行修正，值得密切注意

(一)本行已六度升息(目前重貼現率為2%)，四度調升存款準備率，七度調整選擇性信用管制措施，並請銀行自主控管未來一年(上年第4季至本年第4季)不動產貸款總量。

(二)受限不動產貸款成數下降、利率上升。

單位：%

受限貸款項目		貸款成數			貸款利率			
		規範前 (主要 2020/1~9)	規範後 (2025/2)	本行規範 上限	規範前 (主要2020/1~9)	規範後區間 (2025/1~ 2025/2)	規範後 加權平均 (2025/1~2025/2)	
購置住宅貸款	公司法人	63.97	29.70	30	1.54	2.58 ~ 3.38	2.91	
	自然人	第1戶	無資料	73.38	未規範	無資料	2.19 ~ 3.24	2.54
		第2戶	77.16	47.76	50	2.31	2.50 ~ 3.73	2.85
		第3戶以上	63.97	29.44	30	1.54	2.65 ~ 3.75	3.04
		高價住宅	71.00	29.64	30	1.57	2.60 ~ 3.36	2.78
購地貸款		69.19	49.53	50	1.78	2.71 ~ 4.00	3.05	
餘屋貸款		51.03	28.67	30	1.82	3.00 ~ 4.88	3.61	

1. 「規範前」主要係本行2020年11月邀請14家參與座談銀行所報送2020年1~9月資料；自然人購置高價住宅貸款「規範前」係2012年6月本行實施高價住宅貸款規範前銀行填報資料；自然人特定地區第2戶購屋貸款「規範前」係2023年1~5月本行統計自然人特定地區第2戶購屋貸款成數資料。

2. 工業區閒置土地抵押貸款自2021年11月以來無新撥款資料。

資料來源：本行業務局

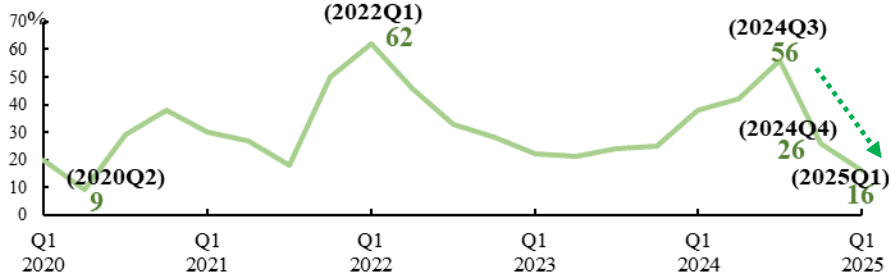
(三)房市正進行修正，值得密切注意。

1.民眾已扭轉對房價上漲之強烈預期心理。

2.上年第4季起房價漲幅減緩：國泰、信義房價指數季增率收斂；政大永慶房價指數季增率轉為負值。

3.上年10月起房市交易轉呈負成長。

信義房屋之民眾看漲房價比率調查



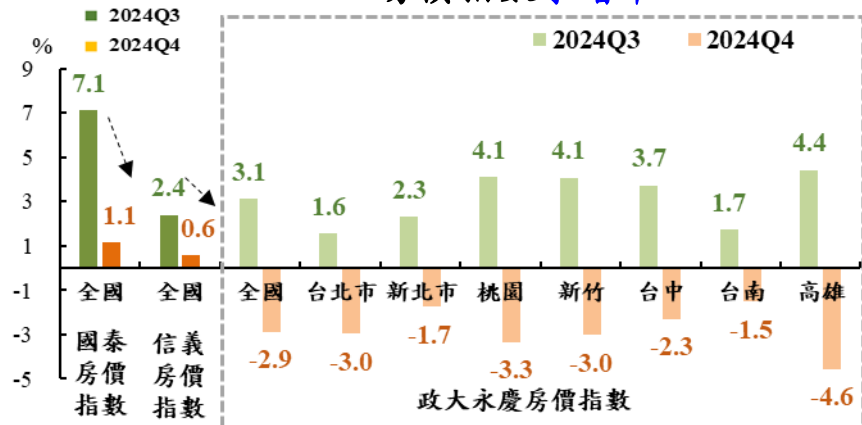
資料來源：信義房屋

全國建物買賣移轉棟數及年增率



資料來源：內政部「內政統計月報」

房價指數季增率

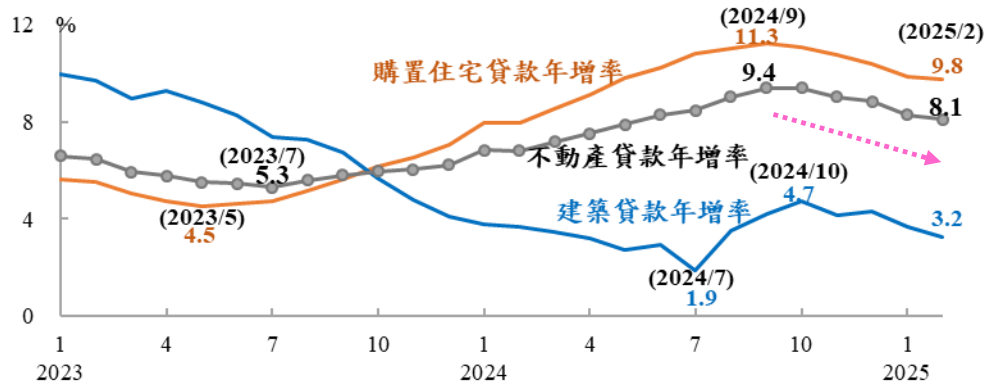


註：信義房價指數(係以信義房屋之成屋成交數據為編製基礎資料)及政大永慶房價指數(係以永慶房產集團之成屋成交數據為編製基礎資料)均係成屋價格，國泰房價指數係新推案價格。

資料來源：信義不動產評論、國泰房地產指數季報、永慶房屋網站

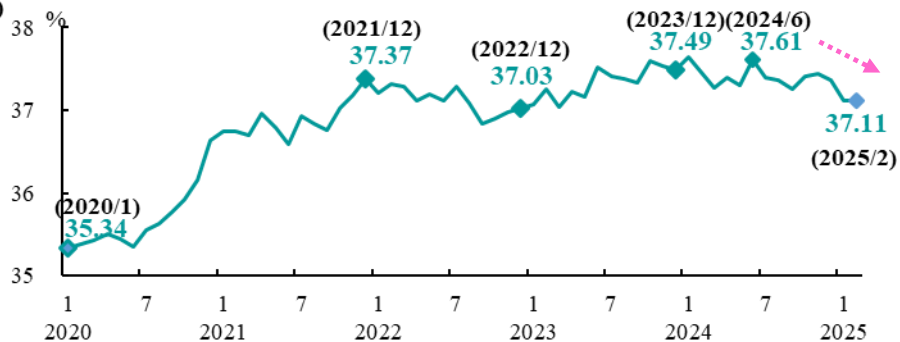
4.近月全體銀行購置住宅貸款及建築貸款年增率均減緩，不動產貸款占總放款比率(不動產貸款集中度)亦降至本年2月底之37.11%；本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款比率趨升。

全體銀行購置住宅貸款、建築貸款及不動產貸款年增率



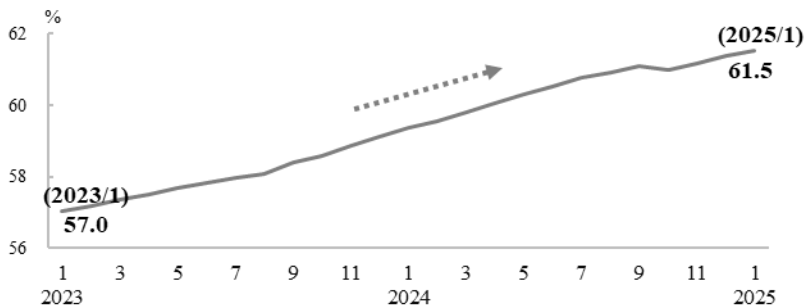
註：不動產貸款=購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款。
資料來源：本行

全體銀行不動產貸款占總放款比率



註：不動產貸款=購置住宅貸款+房屋修繕貸款+建築貸款。
資料來源：本行

本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款比率



資料來源：金管會

對於政策利率方面，未來本行將持續關注：

一、國內通膨發展情勢

二、美國經貿政策變化

三、主要經濟體貨幣政策調整步調

四、中國大陸經濟成長放緩風險

五、地緣政治衝突、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。

對於選擇性信用管制措施方面，未來精進方向：

一、本行**持續按季審視各銀行自主管理不動產貸款具體改善方案執行狀況**

二、本行**持續辦理專案金檢，促使銀行積極落實本行之相關規範。**

一本行將持續關注金融機構辦理不動產抵押貸款之**缺失態樣，例如：**

(一)貸款成數超過法定上限

- 1.除購屋貸款外，**另動用其他貸款項目(如週轉金貸款)支付購屋價款**，兩者合計貸款成數超過法定上限。
- 2.以**既有房屋申貸理財週轉金但用於購屋**，未以資金實際用途認定為1戶房貸，致第2戶房貸之貸款成數超過法定上限。
- 3.早期**承作週轉金貸款但用於購地者**，展期時未改依購地貸款承作，致該貸款成數超過法定上限。

(二)其他缺失

1. 借款人短期內購買2戶房屋並先後申貸，理應無實質換屋需求，但核予第2戶房貸換屋協處措施。
2. 增貸週轉金以償還第1戶房貸，規避新購房屋適用第2戶貸款限制條件。
3. 票券公司承作不動產相關商業本票保證應比照本行規定辦理，查有餘屋擔保保證成數超過本行規定上限，或購地用途逾期未動工興建，未逐步收回額度。

三、未來本行仍將持續：

(一) 檢視選擇性信用管制措施之執行成效；

(二) 並密切關注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。