

立法院第 11 屆第 3 會期
財政委員會第 13 次全體委員會議

**「房屋稅 2.0 課徵亂象與金融機構對不動產融資緊縮及中央銀行信用管制措施
對房地產交易之影響」
專題報告**

中央銀行
114 年 5 月 21 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「房屋稅 2.0 課徵亂象與金融機構對不動產融資緊縮及中央銀行信用管制措施對房地產交易之影響」，至感榮幸。以下謹就本行業務相關部分提出報告，敬請惠賜指教。

一、為防範銀行信用資源過度流向不動產市場，本行自 2020 年 12 月起實施調整選擇性信用管制措施

為落實政府「健全房地產市場方案」之「信用資源有效配置及合理運用」分工項目，防範銀行信用資源過度流向不動產市場，本行自 2020 年 12 月起，七度調整選擇性信用管制措施，並於 2024 年 8 月採取道德勸說，請銀行自主控管 2024 年第 4 季至 2025 年第 4 季不動產貸款總量，強化金融機構控管不動產授信風險，並採行以下配套措施：

- (一) 由各銀行自行考量資產規模、營運特性及自身經營情況，研提不動產貸款具體量化改善方案，自 2024 年第 4 季以來，給予 1 年調整期，提供銀行足夠彈性的自主控管措施。
- (二) 本行多次重申銀行自主管理不動產貸款總量，不應影響無自用住宅民眾購屋，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用途，及企業購建自用廠辦等所需資金：

1. 針對無自用住宅民眾購屋陳情案件，本行已設置專線受理，並函轉相關銀行妥善處理。
 2. 針對都更、危老或其他配合政府政策之重建案件，為配合政府加速重建政策，並增加住宅供給，重建階段之相關貸款不受本行管制規定限制¹。
- (三) 針對有實質換屋需求者，經切結於1年內出售原有房屋，申辦第1戶或第2戶購屋貸款(非高價住宅貸款)，不受本行規定限制，以兼顧民眾購屋自住資金需求。

二、本行選擇性信用管制措施執行成效

(一) 銀行受限貸款成數下降，合於本行管制規定

本行針對購地貸款、多戶購屋貸款及購置高價住宅貸款等貸款項目，規範貸款成數上限，相關貸款項目成數下降，有助將投機需求相關貸款資金釋出，優先轉予無自用住宅者購屋貸款。

¹ 惟為避免銀行信用資源流供囤房、炒房使用，重建完成後之房屋，部分貸款會受限，包括：1)餘屋貸款、2)借款人為購買重建完成後之住宅並申辦貸款，如屬本行管制規定之案件。

銀行受限貸款成數統計

單位：%

項目		規範前 平均成數 (主要 2020/1-9)	規範後 平均成數 (2025/3)	本行規範 上限 (2024/9/20 起)
購置 住宅 貸款	公司法人	63.97	29.99	30
	自 第 2 戶	77.16	48.61	50
	然 第 3 戶以上	63.97	29.49	30
	人 高價住宅	71.00	28.84	30
購地貸款		69.19	48.35	50
餘屋貸款		51.03	28.56	30

註：「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。

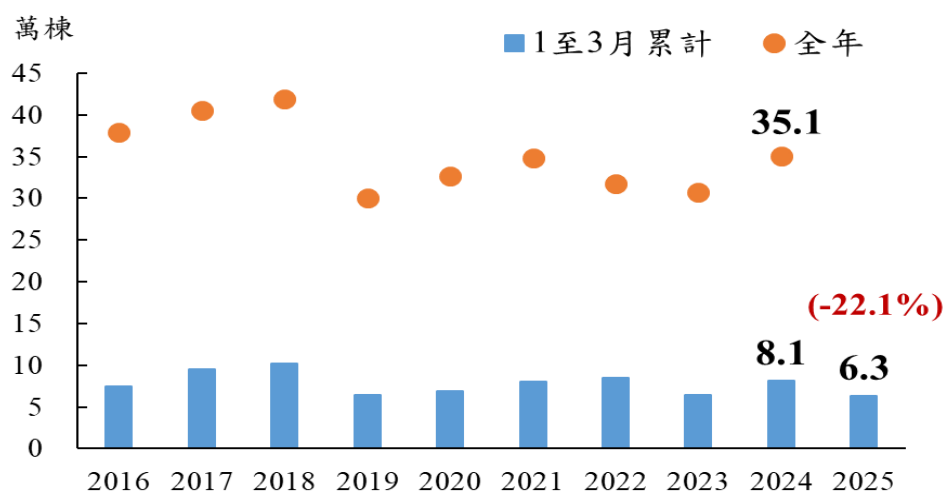
資料來源：本行

(二) 房市交易降溫，民眾看漲房價預期心理下降

1. 2025 年 1-3 月全國買賣移轉棟數減少

2024 年 10 月起，全國買賣移轉棟數年增率轉呈負成長，2025 年 1-3 月年減 22.1%。

全國建物買賣移轉棟數



資料來源：內政部

2. 民眾看漲房價預期心理下降

2025 年第 2 季永慶房屋網路調查顯示，民眾看跌房價比率由 2024 年第 3 季之 9%逐季升至 43%，並遠高於同季看漲比率之 26%；信義房屋對 2025 年第 1 季購屋意向調查顯示，民眾看跌房價比率亦由 2024 年第 3 季之 26%上升至 52%，遠高於同季看漲比率之 16%。

(三) 全體銀行不動產貸款餘額年增率減緩，且銀行信用資源優先提供無自用住宅者

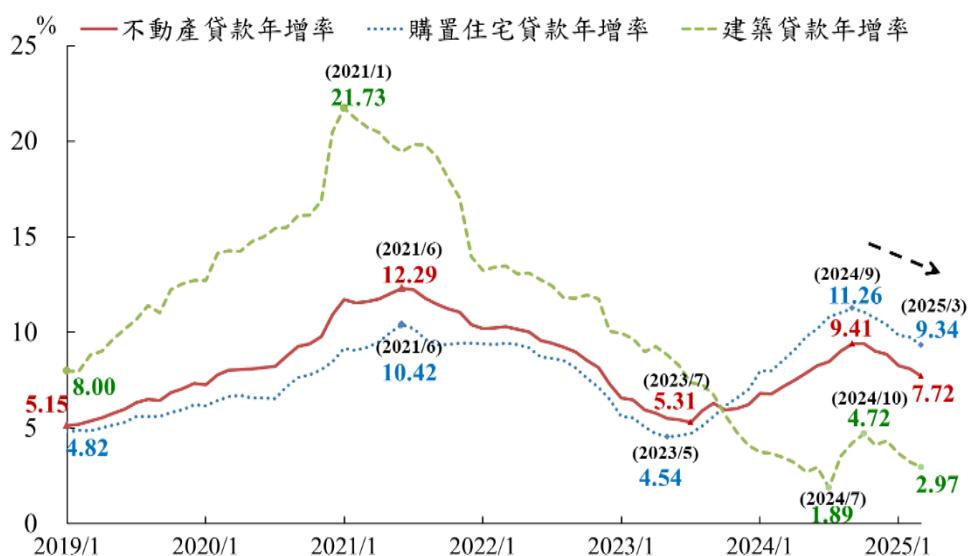
1. 全體銀行不動產貸款年增率略降

不動產貸款餘額、購置住宅貸款餘額、建築貸款餘額年增率已分別自近期高點之 2024 年 9 月底 9.41%、11.26%、10 月底 4.72%，降至 2025 年 3 月底 7.72%、9.34%、2.97%。

2. 無自用住宅者購屋之貸款比率續升

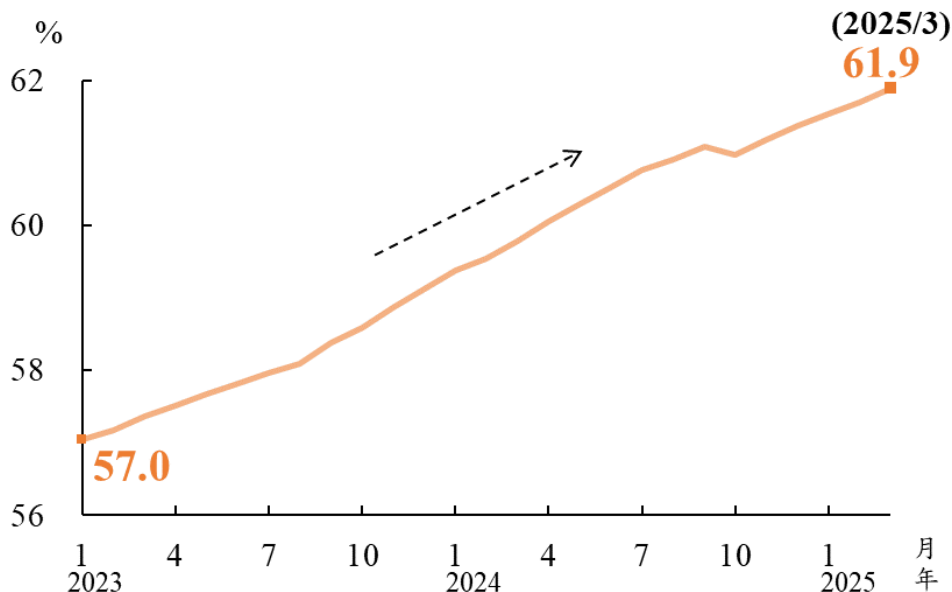
2025 年 3 月底無自用住宅民眾購屋貸款餘額占購置住宅貸款餘額比率由 2023 年 1 月底 57.0%續升至 61.9%。

全體銀行建築貸款、購置住宅貸款與不動產放款年增率



資料來源：本行

無自用住宅民眾購屋貸款占比



資料來源：金管會

(四) 不動產貸款集中度緩降、逾放比率仍維持低檔

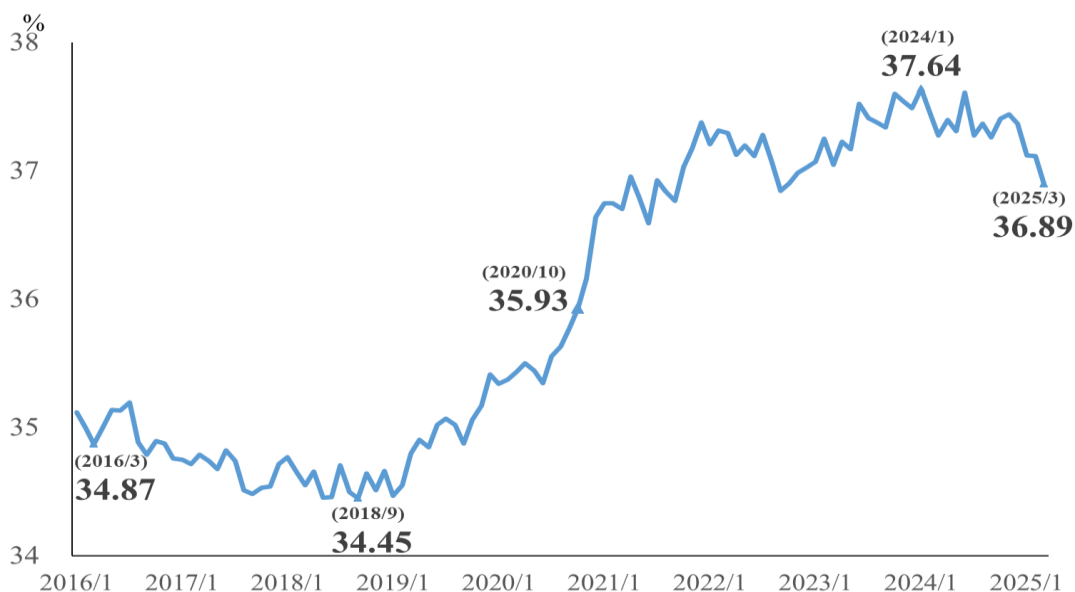
1. 不動產貸款集中度緩降

全體銀行不動產貸款集中度已自近期高點(2024 年 1 月之 37.64%)略降至 2025 年 3 月底之 36.89%。

2. 不動產貸款逾放比率維持低檔

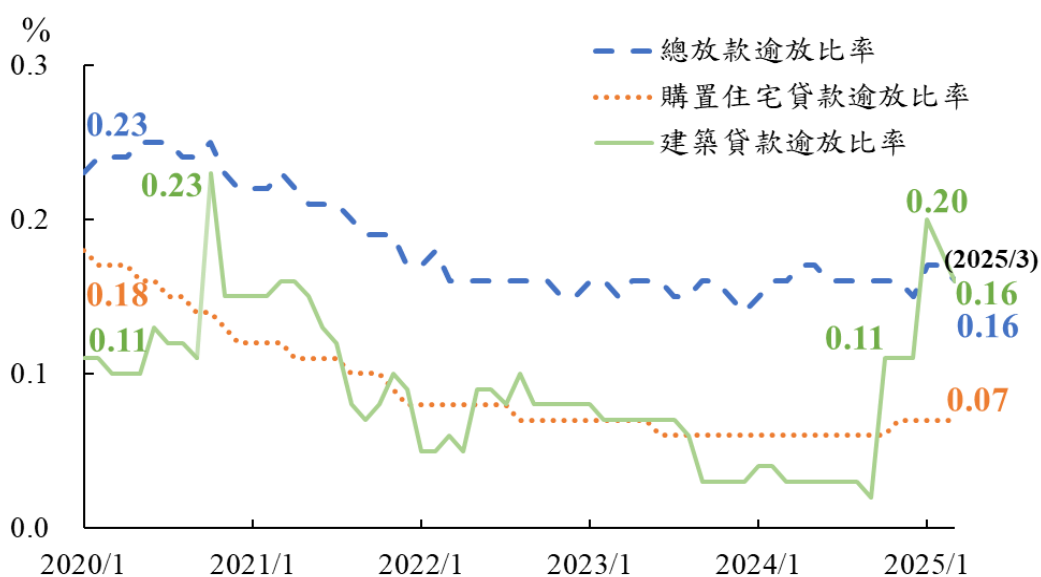
2025 年 3 月底本國銀行購置住宅貸款逾放比率 0.07%，低於整體放款逾放比率 0.16%，信用品質尚屬良好；另建築貸款逾放比率 0.16%，係因個案所致。

全體銀行不動產貸款集中度



資料來源：本行

本國銀行逾放比率

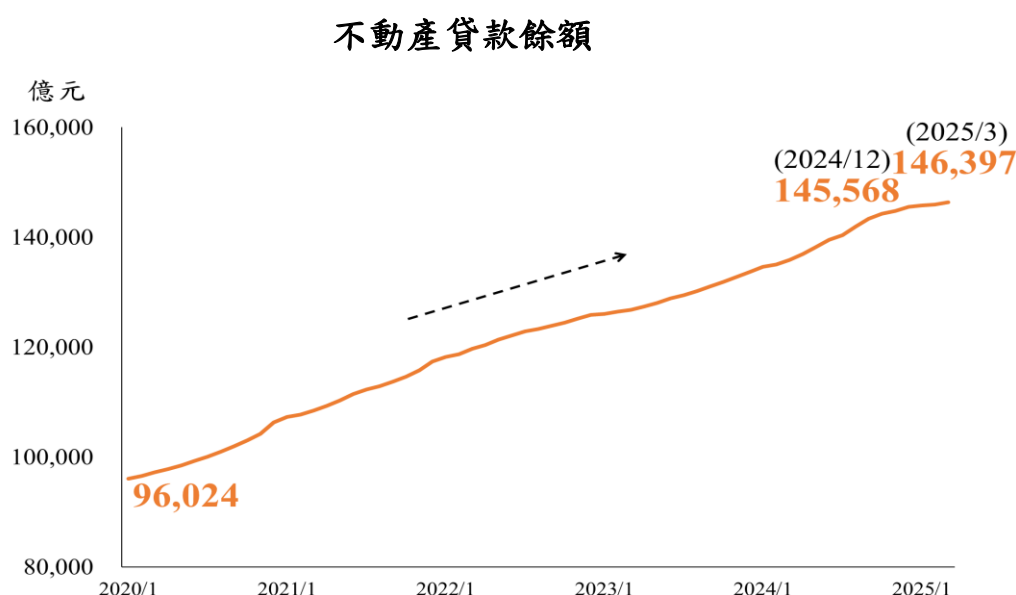


資料來源：金管會

三、不動產貸款集中度略見下降，惟不動產貸款餘額仍高

(一) 不動產貸款餘額續增

2025 年 3 月底不動產貸款集中度雖降至 36.89%，惟其中全體銀行「不動產貸款餘額」則持續增加至 14 兆 6,397 億元，仍較 2024 年 12 月底 14 兆 5,568 億元增加 829 億元²。



資料來源：本行

(二) 銀行信用資源仍有過度流向不動產相關部門之情形

1. 查本行第二次³管制措施於 2016 年 3 月鬆綁後，不動產貸款集中度最低來到 2018 年 9 月底之 34.45%，其後即逐步攀升至 2020 年 10 月底之 35.93%，爰本行於 2020 年 12 月實施第三次管制措施。

2. 2025 年 3 月底全體銀行不動產貸款集中度雖略降至

² 同期間「非屬不動產之其他放款餘額」增加 6,420 億元。

³ 截止目前本行已實施三次選擇性信用管制措施，第一次為 1989 年 3 月至 1996 年 9 月；第二次為 2010 年 6 月至 2016 年 3 月；第三次為 2020 年 12 月迄今。

36.89%，惟與 2018 年 9 月底低點以及本行 2020 年 12 月第 1 度宣布調整管制措施時參考 2020 年 10 月底之各項數據相較，不動產貸款餘額增幅分別為 66.94%與 42.05%，均高於總放款餘額增幅之 55.87%與 38.33%，以及非屬不動產之其他放款餘額增幅之 50.05%與 36.24%，顯示銀行信用資源仍有過度流向不動產相關部門之情形。

全體銀行各項放款餘額變動情形

項目	2018年9月底 (A)	2020年10月底 (B)	2025年3月底 (C)	2025年3月底較 2018年9月底之 變動率(%) (C-A)/A	2025年3月底較 2020年10月底之 變動率(%) (C-B)/B
1.不動產貸款占總放款比率(%) (不動產貸款集中度)	34.45%	35.93%	36.89%	2.44個百分點	0.96個百分點
2.總放款餘額(億元)	254,577	286,853	396,800	55.87%	38.33%
3.不動產貸款餘額(億元)	87,693	103,057	146,397	66.94%	42.05%
(1)購置住宅貸款餘額(億元)	68,706	78,769	111,748	62.65%	41.87%
(2)建築貸款餘額(億元)	18,020	23,652	34,306	90.37%	45.04%
4.總放款扣除不動產貸款餘額(億元)	166,884	183,796	250,403	50.05%	36.24%

資料來源：本行

四、結語

本行採行選擇性信用管制措施，係為強化金融機構不動產授信風險控管，有助於金融穩定，屬健全房地產市場方案之一環。健全房市有賴各部會通力合作，始能達成。

本行信用管制措施執行迄今，銀行受限貸款成數下降，房市交易降溫，民眾看漲房價預期心理下降，不動產貸款集中度緩降，執行已有成效。惟不動產貸款集中度雖

略見下降，但不動產貸款餘額仍持續增加，信用資源仍有過度流向不動產相關部門之情形。本行持續密切追蹤各季各銀行控管目標執行情形，並督促銀行落實執行不動產貸款具體量化改善方案。

未來本行仍將持續關注不動產貸款及房地產市場發展情形，並檢視本行管制措施之執行成效，適時檢討調整選擇性信用管制措施。

以上報告，敬請各位委員先進惠賜指教，謝謝。