



# 中央銀行理監事聯席會議 會後記者會簡報



114.9.18

# 壹、本次理事會政策考量因素

# A、貨幣政策：維持政策利率不變

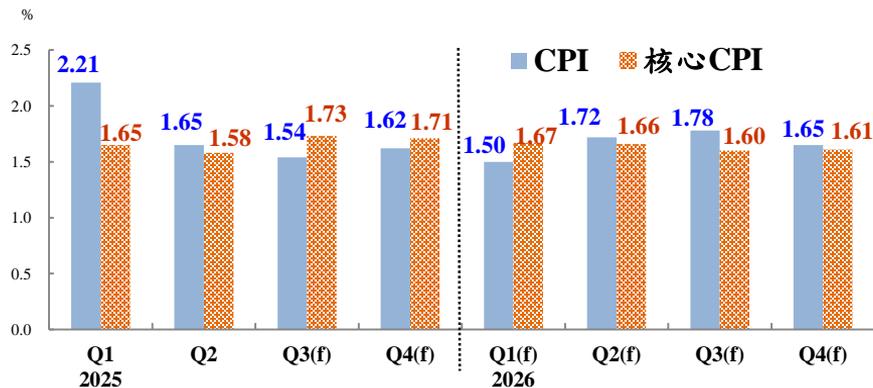
## 考量因素

一、本行預測本(2025)年通膨率降至2%以下，明(2026)年可望續降

(一)本年：預估下半年通膨壓力溫和，全年CPI與核心CPI年增率預測值分別為**1.75%**、**1.67%**。

(二)明年：國際機構預期油價低於本年，加以國內服務類通膨可望維持緩降走勢，本行預測明年台灣CPI及核心CPI年增率分別續降為**1.66%**、**1.64%**。

台灣CPI及核心CPI年增率



單位:%

	2024年	2025年(f)		2026年(f)
		上半年	下半年(f)	
CPI	2.18	1.75 (1.81)	1.93 1.58	1.66
核心CPI	1.88	1.67 (1.69)	1.62 1.72	1.64

註：f:預測值，括弧內為上次(6/19)預測值。

資料來源:實際值-主計總處、預測值-本行

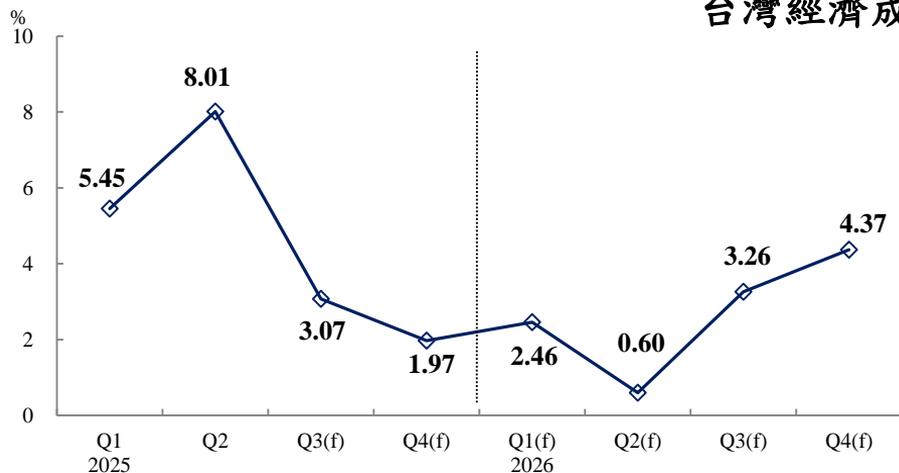
## 二、本行預測本年國內經濟穩健成長，明年經濟成長力道尚屬溫和

(一)本年：上半年台灣經濟成長6.75%優於預期，預測下半年經濟成長2.51%，本行上修本年經濟成長率預測值至4.55%，高於6月預測值之3.05%。

(二)明年：新興科技應用需求可望續旺，惟美國關稅措施持續抑制全球貿易量成長，且因基期較高，預期台灣出口及民間投資成長減緩；民間消費則可望回溫，本行預測明年經濟仍溫和成長，為2.68%。

台灣經濟成長率

單位:%



2024年	2025年(f)		2026年(f)
	上半年	下半年(f)	
4.84	4.55 (3.05)	2.51	2.68

註：f:預測值，括弧內為上次(6/19)預測值。

資料來源:實際值-主計總處、預測值-本行

對於政策利率方面，本行將持續關注：

一、美國關稅政策衝擊

二、主要經濟體貨幣政策調整步調

三、中國大陸經濟成長放緩風險

四、地緣政治衝突、極端氣候

不確定性對國內經濟金融與物價情勢的影響，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、維持現行選擇性信用管制措施

考量因素：隨本行七度調整選擇性信用管制措施，已見成效

一、銀行受限不動產貸款成數下降，且均合於規定。

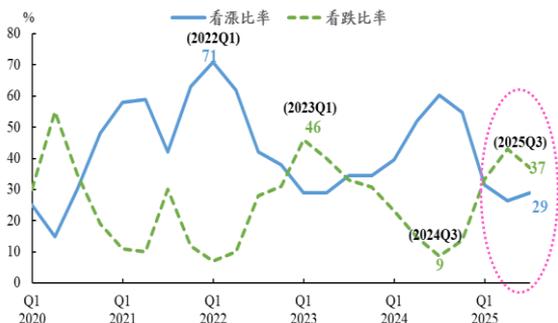
二、房市持續修正：

(一)民眾看漲房價預期心理趨緩，本年第3季民眾看跌房價比率37%續高於看漲比率29%。

(二)近月房市交易持續降溫。

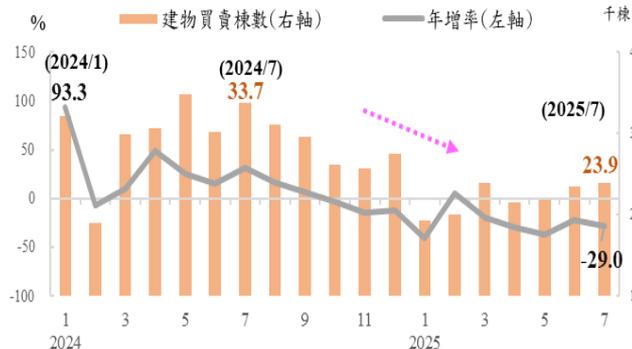
(三)房價漲勢續減緩：本年第1季內政部住宅價格指數及第2季國泰、信義及政大永慶房價指數年增率均減緩。

### 永慶房屋之民眾看漲房價比率調查



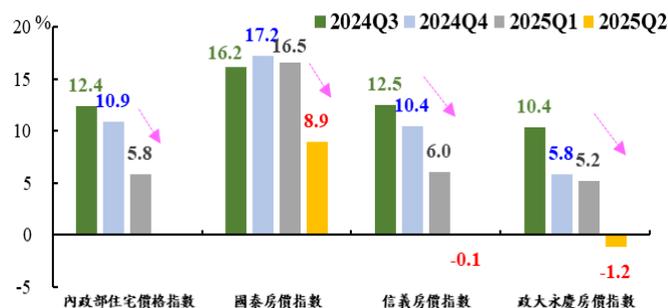
資料來源：永慶網路調查分析

### 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」

### 房價指數年增率

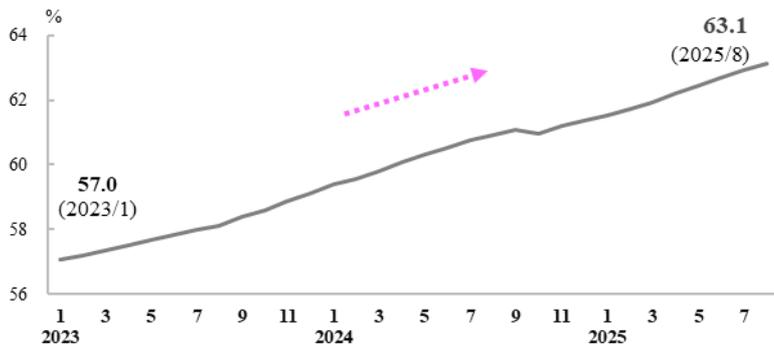


註：內政部住宅價格指數、信義房價指數(係以信義房屋之成屋成交數據為編製基礎資料)及政大永慶房價指數(係以永慶房產集團之成屋成交數據為編製基礎資料)均係成屋價格，國泰房價指數係新推案價格。

資料來源：內政部不動產資訊平台、信義不動產評論、國泰房地產指數季報、永慶房屋網站

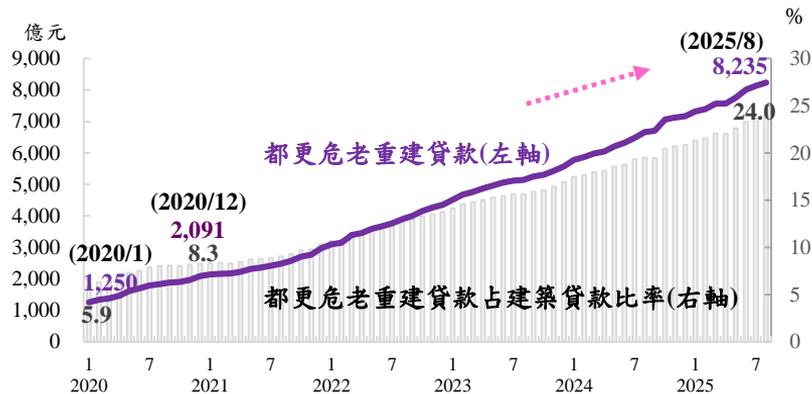
(四)本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款之比率持續上升，都更危老重建貸款占建築貸款之比率亦持續增加。全體銀行不動產貸款集中度緩降至本年8月底之**36.71%**。

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、本行自行計算

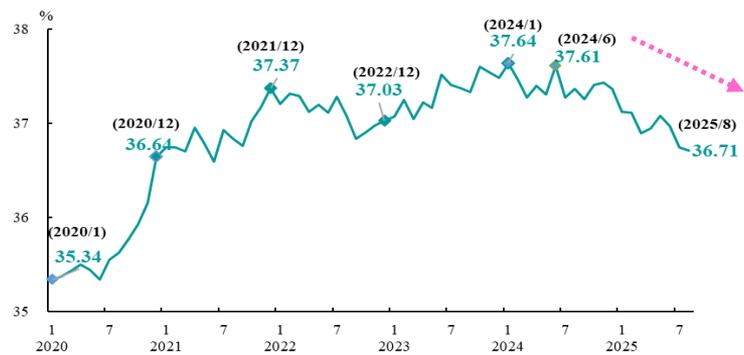
本國銀行都更危老重建貸款及其占全體銀行建築貸款比率



註：都更危老重建貸款係依免計入銀行法第72條之2法定比率分子項目中符合都市更新或危老重建相關法令者之貸款合計數。

資料來源：金管會、本行自行計算

全體銀行不動產貸款集中度



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

對於選擇性信用管制措施方面，本行將持續：

一、關注銀行信用資源集中不動產貸款情形，期引導信用資源支應無自用住宅者購屋、都更危老重建、社會住宅等配合政府政策相關用途，以及生產事業實質投資所需之資金。

二、檢視選擇性信用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。

## 貳、房地產相關議題

- 本年貸款排撥現象未能有效緩解，主因銀行受理新青安貸款案件尚多；受此影響，銀行不動產貸款集中度呈緩降
- 預售屋購屋者，交屋後貸款不足問題，此涉及預售屋買賣契約，應依內政部之預售屋定型化契約辦理

# 一、本年貸款排撥現象未能有效緩解，主因銀行受理新青安貸款案件尚多；受此影響，銀行不動產貸款集中度呈緩降

(一)本年以來，受理新青安貸款案件尚多，撥款金額仍是上路前的3倍之多。

1. 2023年8月新青安貸款上路後，公股銀行每月撥貸戶數與金額由上路前水準(2013年1月至2023年7月平均)之2,110戶與93億元，驟升至上年5月之8,273戶與636億元。

2. 嗣隨財政部啟動新青安貸款優化措施、本行強化信用管制，本年7月降為4,182戶與344億元，惟仍高於上路前水準。



(二)本年8月與上年8月(本行請銀行自主管理不動產貸款前)比較，全體本國銀行不動產貸款集中度緩降0.77個百分點

1. 八大行庫不動產貸款集中度緩升0.84個百分點；其他銀行則下降2.08個百分點。  
不動產貸款集中度 = 不動產貸款 / 總放款 = 不動產貸款 / (不動產貸款 + 其他放款)。
2. 八大行庫集中度緩升，主因辦理青安貸款，使分子之不動產貸款增加較多(此期間，青安貸款增額3,306億元，占其不動產貸款增額5,006億元之66%)。
3. 其他銀行集中度下降，主因分母之其他放款增加(15,207億元)較多所致。

2025/8與2024/8比較，不動產貸款集中度及放款變動數

單位：億元、百分點

	不動產貸款 集中度 變動數(百分點)	總放款		
		變動數(億元)	不動產貸款	其他放款*
全體本國銀行	-0.77	+25,863	+6,939	+18,924
八大行庫	+0.84	+8,723	+5,006	+3,717
其他本國31家銀行	-2.08	+17,140	+1,933	+15,207

註:1.本國銀行共39家；八大行庫包括：臺銀、土銀、一銀、彰銀、華銀、兆豐銀、合庫、臺企銀；其他銀行係指非八大行庫之其他31家本國銀行。

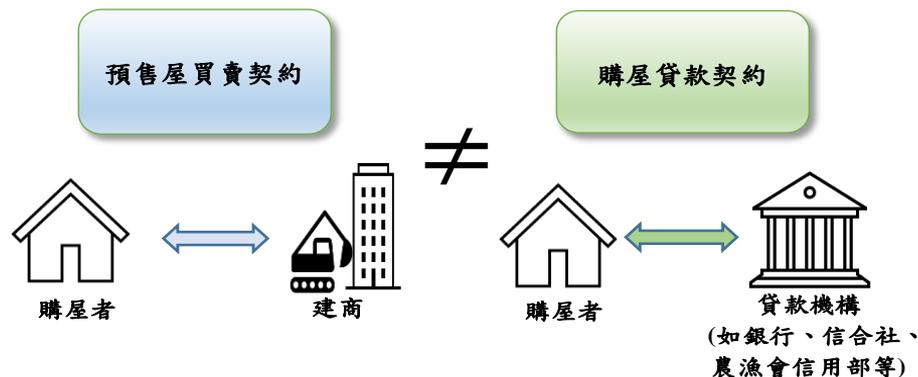
2.\*其他放款係包括扣除不動產貸款後之企業、政府及公營事業放款。

資料來源：本行

## 二、預售屋購屋者，交屋後貸款不足問題，此涉及預售屋買賣契約，應依內政部之預售屋定型化契約辦理

- (一)「預售屋買賣契約」與「購屋貸款契約」本屬兩種不同契約；消費者易誤信建商或代銷人員所提出誇大的貸款條件，導致交屋後向銀行申貸時，實際取得之貸款條件與原本預期有所落差。此與購屋貸款契約本身應無關聯，而涉及預售屋買賣契約，應透過內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定處理。

預售屋買賣與購屋貸款契約關係人示意圖



## (二) 預售屋購屋者貸款不足爭議，應依內政部之預售屋定型化契約辦理

1. 本行購屋貸款規範係針對借款人向「銀行」以「成屋」為擔保品所新申貸之案件。

因此，購屋者與「建商」簽訂預售屋買賣契約，其所列貸款條件如何，非屬本行信用管制規範之範圍，自無部分人士建議「已簽約之預售屋，解除信用管制」或「不溯及既往」之情況。

2. 依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，不可歸責於雙方致貸款不足差額在30%以內者，買方得分期清償，差額超過30%者，買賣雙方亦可解除契約，且賣方不得收取違約金。

—2024年11月內政部通函地方政府釋明，對於經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件(例如央行之選擇性信用管制措施)，致貸款不足者，屬「不可歸責於雙方」因素。

### (三)預售屋解約情況：預售屋解約案件比重僅1.1%，其中買受人多非無自用住宅者

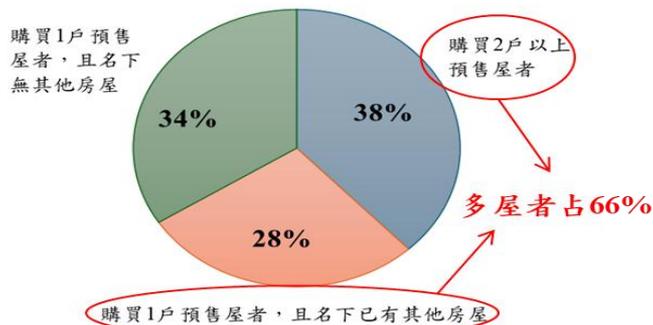
1.依據本年8月21日內政部新聞稿，2021年7月(開始實施預售屋實價登錄)至本年6月間：

(1)預售屋簽約買賣案件之解約案件總計4,418件，占比僅1.1%。

(2)解約案買受人購買2戶以上預售屋者占解約人數之38%，購買1戶預售屋者名下已有其他房屋占解約人數之28%，顯示多非無自用住宅者。

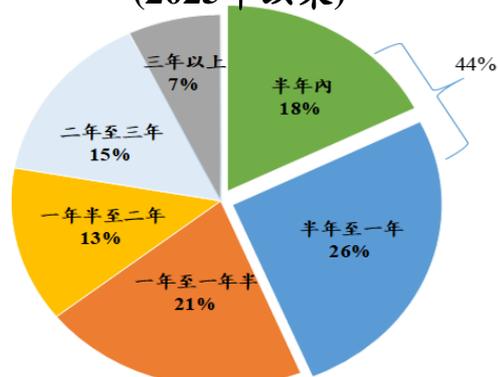
2.另就本年以來預售屋解約案件契約存續期間觀察，簽約未滿1年解約者占解約案件之44%，該類案件之購屋者係於房市交易熱絡期間購入，可能考量未來房價下行風險升高，以及交屋時貸款條件可能不如預期，且受平均地權條例新制(自2023年7月1日起簽約案件不得讓與或轉售)限制，只能以解約提前退場。

預售屋解約案件買受人購買或持有房屋情形統計  
(2021年7月至2025年6月)



資料來源：內政部

與建商有關房地產消費糾紛原因之占比  
(2025年以來)



資料來源：內政部不動產交易查詢網之資料(資料下載2025/8/31)

3. 預售屋解約原因眾多，並非全因交屋貸款不足因素所致。

—內政部指出預售屋解約原因眾多，包含買受人換戶、增購車位需要而先解除舊契約再重訂新契約，以及個人資金不足、工作地點變更等，並非全因交屋貸款不足因素所致。

4. 房地產消費糾紛係以施工相關議題為主，資金糾紛占比不高，為5.97%。

(1)2020年以來，隨住宅預售建案增加，與建商有關房地產消費糾紛件數增至本年上半年平均每季352件。

(2)本年以來，引發與建商有關消費糾紛的主要原因，以施工相關爭議最多占43.53%，其次為違反定型化契約規定占6.12%及建商相關資金糾紛占5.97%(含貸款不足問題)。

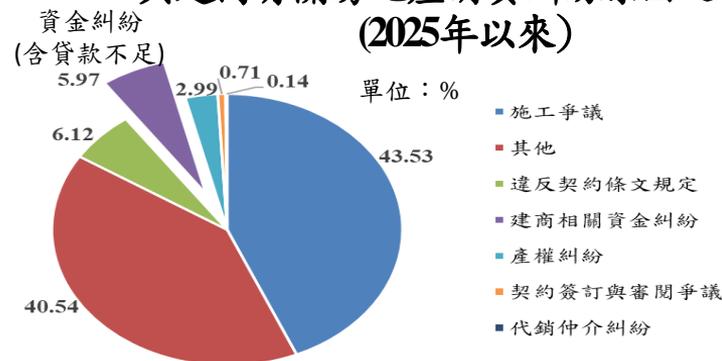
與建商有關房地產消費糾紛件數



註：各年為全年季平均數，本年為至第2季資料。

資料來源：內政部不動產資訊平台「房地產消費糾紛」統計(最新至本年第2季)

與建商有關房地產消費糾紛原因之占比 (2025年以來)



單位：%

註：依據內政部統計分類計算。

資料來源：內政部不動產資訊平台「房地產消費糾紛」統計(最新至本年第2季)

(四)預售屋交屋後，購屋者申貸若符合下列情形，其貸款條件不會受到本行規定限制

1. 財政部「青年安心成家購屋優惠貸款」條件者或屬名下無房無貸者，新申辦之購屋貸款(非高價住宅貸款)。
2. 依本行協處措施之借款人：
  - (1)借款人名下只有繼承取得房屋或房貸，新申辦之購屋貸款(非高價住宅貸款)。
  - (2)借款人已有房屋者，因有實質換屋自住需求，經與承貸金融機構切結約定相關事項後，新申辦之第1戶或第2戶購屋貸款(非高價住宅貸款)。

## 參、本行可營造充裕的資金環境

### 問題：

- 當前整體經濟穩健成長，主要係電子資通訊業出口熱絡帶動；惟傳產業受美國關稅政策衝擊，出口疲弱且減班休息人數增加
- 銀行受理新青安貸款案件多，民眾申請房貸排撥現象仍待解決

本行採取2項措施，以營造充裕的資金環境：

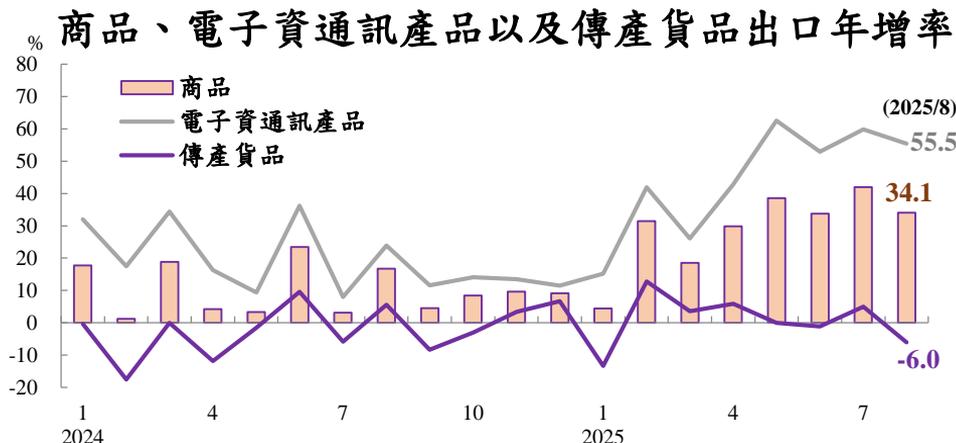
1. 透過公開市場操作，釋出資金
2. 提供銀行自主管理不動產貸款之彈性調整空間

# 一、傳產業及電子資通訊產業出口及勞動市場表現分歧，政府採取妥適方案因應

(一)出口：本年1至8月整體商品出口成長29.2%，其中，電子資通訊產品出口成長44.9%，傳產貨品出口則僅成長0.4%。

(二)勞動市場：傳產製造業受美國對等關稅政策衝擊，本年9月中旬製造業無薪假人數較3月底增加逾5,000人。

(三)為因應美國對等關稅措施對台灣出口供應鏈帶來的壓力，政府推出《因應國際情勢強化經濟社會及民生國安韌性特別條例》等產業支持方案。



註：以美元計價；傳產貨品包括礦產品、化學品、塑膠製品、紡織品、基本金屬、機械、電機產品、運輸工具；電子資通訊產品包括電子零組件、資通與視聽產品。  
資料來源：財政部

實施減班休息人數

	本年9月中旬	較本年3月底*增減
總計	7,334	+5,345
製造業	6,870	+5,332
金屬機電工業	5,731	+4,588
資訊電子工業	669	+474
化學工業	200	+107
民生工業	270	+163

註：\*美國對等關稅於本年4月宣布。  
資料來源：勞動部

## 二、銀行受理新青安貸款案件多，民眾申請房貸排撥現象仍待解決

一當前民眾申貸排撥現象，主因公股銀行承做新青安貸款案件多，致上年9月以來銀行法第72條之2比率持續居高。協助緩解房貸排撥現象之方法如下：

- (一)日前金管會宣布銀行法72條之2比率排除新承做之新青安貸款，應有助緩解民眾申貸排撥現象。
- (二)未來公股銀行亦可透過多吸收存款(使銀行法第72條之2比率之分母提高)，增加承做無自用住宅者購屋貸款的空間。
- (三)民營銀行之銀行法第72條之2比率相對較低，仍有貸款承做空間，宜增加承做無自用住宅者購屋貸款，以協助緩解當前民眾申貸排撥現象。

### 三、為協助緩解上述2項問題，本行可採取下列2項措施，以營造充裕的資金環境

#### 問題

1. 當前整體經濟穩健成長，  
主要係電子資通訊業出口熱絡帶動，  
惟傳產業受美國關稅政策衝擊，  
出口疲弱且減班休息人數增加

2. 民眾申請房貸排撥現象

#### 本行作法

1. 透過公開市場操作，釋出資金

2. 提供銀行自主管理不動產貸款  
之彈性調整空間

配合政府產業支持方案



協助緩解



(一)本行可透過公開市場操作，以減發定期存單(NCD)方式，釋出資金。

1.利率決策主要係考量「整體」經濟發展情況；

惟當前國內不同產業之經營情勢差異大，仍有必要營造充裕的資金環境，以協助政府產業支持方案運作。

2.相較於調降存款準備率，本行如對NCD到期不再續發，同樣具有釋出資金的「主動權」，此種公開市場操作可每日進行，迅速調節市場資金，更具「機動性」。

(二)銀行自主管理不動產貸款，因優先承做無自用住宅者購屋及都更危老重建案件等配合政府政策之貸款，致未達自訂控管目標者，

自本年第2季起，本行已予銀行自主彈性調整空間，第3季及第4季仍依此原則辦理，以協助緩解民眾申貸排撥現象。