

## 伍、專載

### 不動產放款變動與本行管理措施

98年下半年以來，由於亞洲新興經濟體明顯復甦，吸引外資大量流入，快速推升房價，為防範房價泡沫化對經濟造成之負面影響，中國大陸、香港以及新加坡陸續採行房地產相關管控措施。

我國房地產景氣亦自98年第2季以來逐漸回溫，房價呈上漲趨勢，銀行不動產放款持續成長，為加強金融機構控管不動產授信風險，維持金融穩定，自98年10月起本行即採取漸進原則，對不動產放款陸續採行針對性審慎措施。政府並於99年4月推動「健全房屋市場方案」，以降低不動產景氣波動對金融體系與總體經濟之影響。

本文將分述我國不動產放款變化情形及本行對不動產放款所採行之針對性審慎措施。

#### 一、房地產景氣回溫，房價上漲以台北都會區較為明顯

受經濟復甦、利率仍低、遺贈稅調降吸引國外資金回流及ECFA效應等因素影響，自98年第2季起，國內房市買氣逐漸升溫，房價持續上漲，以99年第4季底與98年第1季底比較，全國成屋價格上漲約32%，其中又以台北大都會區房價漲幅較為明顯，民眾

購屋負擔較重，房價所得比（購屋總價/家庭年所得）及貸款負擔率（每月房貸支出/家庭月所得）均高於其他地區。

#### 二、銀行不動產放款持續成長

受房地產景氣回溫及房價上漲影響，本年以來全體銀行不動產放款（含購置住宅、房屋修繕及建築貸款）持續成長，至12月底達7兆1,227億元，較98年底成長5.74%，占銀行總放款比重達37.98%。其中以建築貸款成長幅度最大，較98年底成長23.20%，主因建商看好未來不動產景氣，積極推案所致；受本行持續關注銀行房貸風險控管及對特定地區購屋貸款條件採行管理措施之影響，購置住宅貸款年增率自5月之高點6.52%轉呈下降，至12月底降為5.35%。

#### 三、對不動產放款採行針對性審慎措施，以維持金融穩定

為加強金融機構控管不動產授信風險，本行自98年10月起即採行漸進措施，主要包括道德勸說、加強統計資料蒐集分析、進行專案金融檢查及訂定一致性規範，控管土地抵押貸款及特定地區購屋貸款。

## 全體銀行不動產放款\*

單位：新台幣億元；%

年/月底	不動產放款合計		購置住宅貸款		房屋修繕貸款		建築貸款	
	金額	年增率	金額	年增率	金額	年增率	金額	年增率
97/12	65,931	0.90	47,056	1.66	8,115	-4.35	10,760	1.81
98/12	67,362	2.17	49,032	4.20	7,869	-3.03	10,461	-2.77
99/12	71,227	5.74	51,655	5.35	6,684	-15.06	12,888	23.20
99/1	67,447	2.72	49,209	5.22	7,805	-4.38	10,433	-2.77
2	67,552	3.22	49,243	5.77	7,746	-4.50	10,563	-1.94
3	67,952	4.10	49,449	6.13	7,684	-4.92	10,819	2.02
4	68,262	4.59	49,701	6.46	7,579	-5.96	10,982	4.36
5	68,568	4.97	49,986	6.52	7,524	-6.43	11,058	6.82
6	68,974	5.25	50,231	6.22	7,452	-7.21	11,291	10.57
7	69,339	5.59	50,520	5.95	7,344	-8.15	11,475	14.88
8	69,561	5.61	50,641	5.37	7,165	-9.77	11,755	19.17
9	69,927	5.69	50,753	5.13	7,045	-11.50	12,129	22.23
10	70,153	5.72	50,989	5.23	6,909	-13.01	12,255	23.04
11	70,508	5.68	51,268	5.27	6,814	-13.75	12,426	22.78
12	71,227	5.74	51,655	5.35	6,684	-15.06	12,888	23.20

註：\*包括本國一般銀行、中小企業銀行及外國銀行在台分行資料。  
資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

## (一) 道德勸說

鑑於國內特定地區房價高漲，銀行授信有過度集中現象，為穩定金融，本行自98年10月起以道德勸說方式，促請銀行強化風險控管，主要包括針對特定地區投資戶（非自用戶）貸款加強風險控管，針對投資戶調降最高貸款成數、調高利率及取消寬限期以及對空地抵押貸款訂定妥適規範，徵取具體詳實之興建計畫，並訂定合理的貸款成數及利率，以加強控管土地融資風險等。

## (二) 加強統計資料蒐集分析

為瞭解金融機構對民眾辦理房貸之相關授信情形，自99年3月起，函請金融機構每雙週定期填報房貸辦理情形；並於99年12月舉辦不動產貸款相關統計報表講習會，要求銀行據實填報不動產貸款相關統計。

## (三) 進行專案金融檢查

自99年4月起，本行就銀行辦理不動產放款，進行專案金融檢查，以督促金融機構落實不動產放款風險控管政策。

## (四) 對土地抵押貸款及特定地區購屋貸款訂定一致性規範

本年6月25日施行之「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定」，主要針對自然人於台北市及新北市10個區（原台北縣10個縣轄市）第二戶以上之購屋貸款制訂一致性規範。

該項措施雖略見成效，惟本年10月以來，隨房市交易轉熱，銀行授信有擴及鄰近地區，因此，自本年12月31日起將購屋貸款之特定地區擴及三峽、林口及淡水三區，並將公司法納入規範。此外，增訂土地抵押貸款限制。

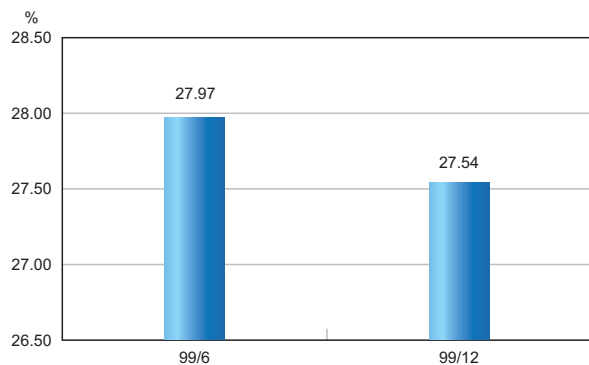
規 範 項 目		實 施 日 期	
		99年6月25日	99年12月31日
購屋貸款	適用區域	台北市及新北市10個行政區	台北市及新北市13個行政區
	已有房貸之自然人貸款成數限制	最高7成	最高6成
	已有房貸之法人貸款成數限制	未明確規範	同上
土地抵押貸款	適用區域	未明確規範	住宅區或商業區土地(不以特定地區為限)
	自然人及法人貸款限制	未明確規範	1.應提出具體興建計畫。 2.貸款額度最高6.5成，其中1成應俟動工興建始得撥貸。

#### 四、房貸風險控管措施已見成效

本行對不動產放款採行針對性審慎措施，主要係避免銀行資金流供房屋及土地炒作，並避免銀行因放款過度集中於不動產，承受過高風險，不利銀行放款風險控管，以保障存款大眾權益及促進金融穩定。實施以來已見成效，房貸風險受到控制：

##### (一) 購置住宅貸款成長趨緩，占放款比重降低

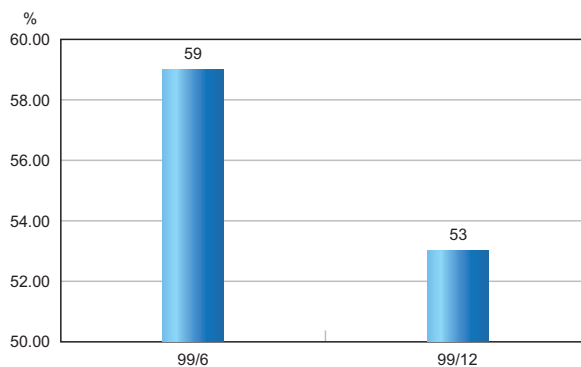
購置住宅貸款占總放款比重自99年6月底之27.97%下降至99年12月底之27.54%。



資料來源：本行編「中華民國金融統計月報」。

##### (二) 特定地區新承做房貸集中度改善

特定地區新承做房貸金額占全體新承做房貸總金額之比重自99年6月之59%下降至99年12月之53%。

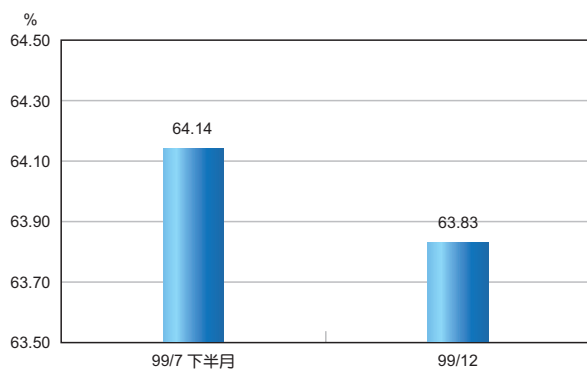


資料來源：金融聯合徵信中心。

##### (三) 特定地區房貸之貸款成數下降，且房貸利率上升

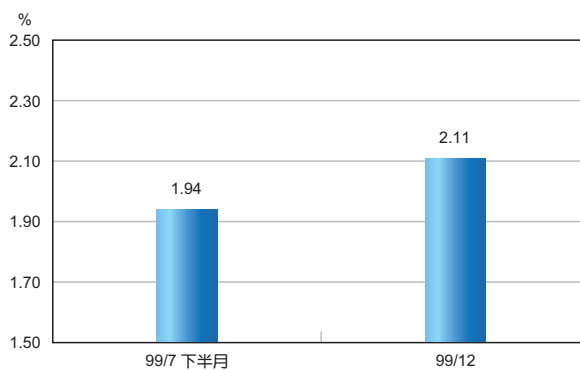
特定地區房貸之貸款成數由99年7月之64.14%下降至99年12月之63.83%；同期間，房貸利率自1.94%上升至2.11%。

特定地區房貸貸款成數



資料來源：本行業務局。

特定地區房貸利率



資料來源：本行業務局。

前述針對性審慎措施，係本行落實政府「健全房屋市場方案」中，有關「不動產貸款風險控管面」之因應做法；在其他有關部會亦

積極推動相關政策下，應有助於房地產市場之健全發展。