

行自99年6月起四度升息各半碼，借款利率逐漸走升，對於部分負債程度較高之家庭，將提高其還本付息壓力，宜注意其還款能力之變化。

(三) 家庭部門借款之逾放比率降至新低

99年底家庭部門借款之逾放比率為0.77%，較去年底之1.41%下降，為近10年最低(圖3-13)，主要係占家庭借款最大宗之不動產借款逾期金額，因不動產景氣增溫而明顯縮減所致。

三、不動產市場

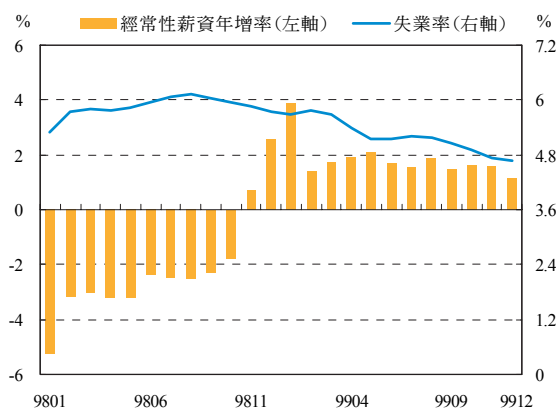
99年不動產景氣持續增溫，房市交易熱絡，特定地區房價高漲，民眾購屋負擔持續加重；銀行承作不動產放款餘額持續攀高，惟增幅減緩，房貸利率則

緩步走升。隨政府針對特定地區房價高漲及銀行授信集中問題，採行一系列因應措施，100年2月下旬起房市買氣轉趨觀望，部分推案量較大之地區議價空間擴大，其對金融機構不動產相關授信業務與信用品質之影響，值得密切關注。

(一) 不動產市場景氣增溫

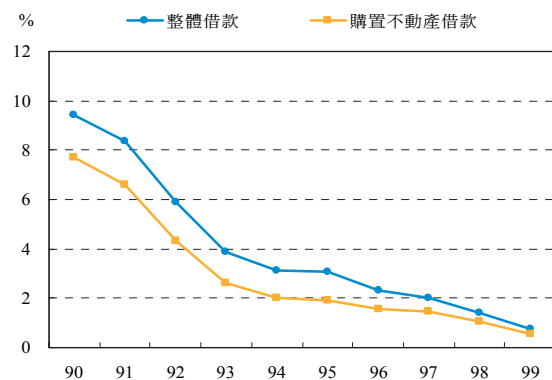
依據99年第4季「房地產景氣動向」報告⁵¹，房地產景氣對策訊號⁵²由98年第1季之6分(呈現代表「低迷」之藍燈)，彈升至99年第4季之16分，呈現代表「偏熱」之黃紅燈(圖3-14)，創近10年新高，且房地產景氣綜合指標之同時綜合指標⁵³及領

圖3-12 失業率及薪資成長率



資料來源：行政院主計處。

圖3-13 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

⁵¹ 99年第3季(含)以前，本報告係由內政部建築研究所委託政治大學臺灣房地產研究中心辦理，惟該委託案自99年第4季起停辦，該季季報係由臺灣房地產研究中心自行發布。

⁵² 房地產景氣對策訊號分為5種，紅燈代表「熱絡」，黃紅燈代表「偏熱」，綠燈代表「穩定」，黃藍燈代表「偏緩」，藍燈代表「低迷」。

⁵³ 同時綜合指標係由素地交易量指數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承作購屋貸款金額及住宅使用率等6項指標構成。

先綜合指標⁵⁴均呈現上升趨勢，不動產市場景氣明顯增溫。惟受政府將開徵特種貨物及勞務稅影響⁵⁵，該報告100年3月針對房地產廠商經營意願調查結果顯示，廠商對第1季及第2季不動產市場景氣之看法已轉為偏壞。

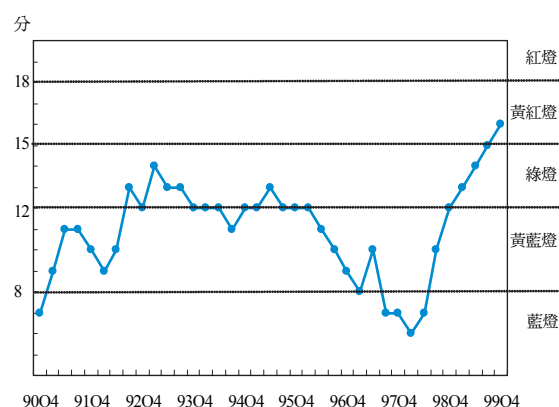
(二) 不動產價格持續攀升，交易熱絡，惟100年2月下旬起轉趨觀望

99年以來，受熱錢流入、ECFA簽訂及五都升格效應等影響，不動產價格持續攀升，指數屢創新高。其中，99年9月台閩地區地價總指數為105.93，較上年同期大幅上升5.53%；99年第4季信義房價指數(成屋)達168.25，較上年同期大幅上升10.91%，其中以台北市與新北市漲幅最為顯著；99年第4季國泰房地產指數(新推案)亦攀升至120.77，較上年同期大幅上升12.95%(圖3-15)，屢創區域新高價

位。惟100年2月下旬起，受本行與金管會強化銀行不動產貸款風險控管，以及財政部將開徵特種貨物及勞務稅影響，部分推案量較大地區，房市議價空間逐漸擴大。

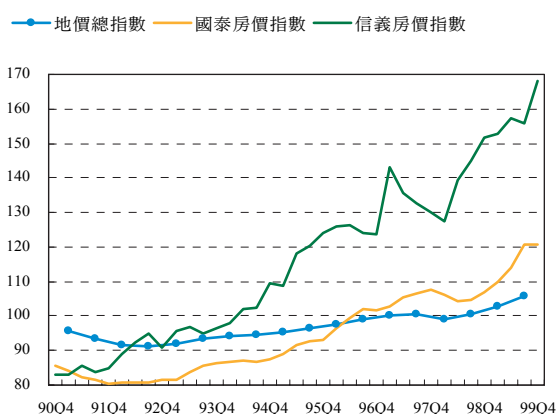
辦公大樓租金方面，雖然99年台北市房價上漲，惟台北市辦公大樓受金融業辦公室整併、企業搬遷等因素影響，辦公室需求減少，加以新供給釋出，導致市場租金上漲力道不足，平均租金大致持穩，99年第4季平均每月每坪租金為1,758元，較上年同期微跌0.57%(圖3-16)。

圖3-14 房地產景氣對策訊號



資料來源：內政部建築研究所及政治大學臺灣房地產研究中心「臺灣房地產景氣動向季報」。

圖3-15 地價及房價指數



註：1.地價總指數每半年(3月及9月)發布乙次。

2.國泰房價指數計算資料，自95年第4季起包括台北地區。
資料來源：內政部統計月報、國泰建設公司、信義房屋。

⁵⁴ 領先綜合指標係由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量及消費者物價指數等5項指標構成。

⁵⁵ 同註10。

房市交易方面，99年上半年房市交易熱絡，第3季受本行採行一系列強化銀行不動產貸款風險管理之影響，市況一度降溫，惟第4季起隨市場預期房價上漲心理發酵，交易明顯回溫，99年全年累計建物買賣移轉登記棟數為40.7萬棟，較上年增加4.74%(圖3-17)。100年初市況持續熱絡，1至2月建物買賣移轉登記棟數年增率達7.84%，惟3月起受政府將開徵特種貨物及勞務稅影響，市場逐漸轉趨觀望。

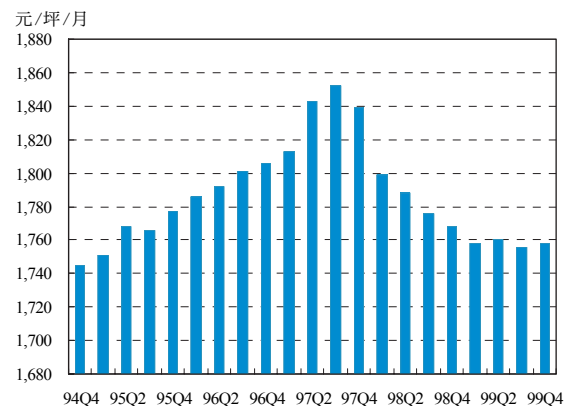
(三) 未來新屋供給趨增，且空間住宅數仍居高

受前幾年業者推案量減少影響，99年累計核發使用執照樓地板面積較上年同期減少9.50%(圖3-18)，住宅類及商業類不動產均呈衰退，尤以商用不動產衰退52.73%幅度較大。

99年起受房市升溫激勵，業者推案轉趨積極，全年累積核發建照總樓地板面積較上年同期大幅增加56.53%(圖3-18)，尤以住宅類不動產增加65.92%較多；就縣市別觀察，以台中市及新北市增加最多。在建商積極搶建下，未來新屋供給將趨增。

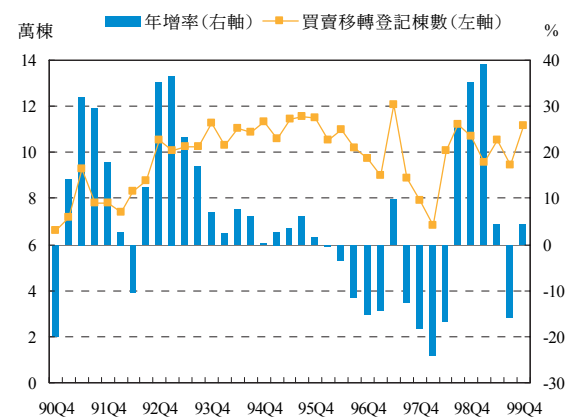
若以台電用電不足底度推估，99年平均空間住宅數雖較上年減少0.86%，惟仍

圖3-16 台北辦公大樓平均租金



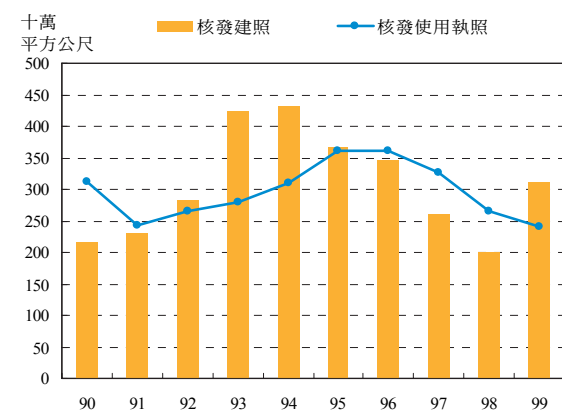
資料來源：高力國際物業管理顧問公司「台北市辦公大樓市場季報」。

圖3-17 建物所有權買賣移轉登記



資料來源：內政部統計月報。

圖3-18 核發建照及使用執照樓地板面積



資料來源：內政部統計月報。

居約144.5萬戶之高水準(圖3-19)。

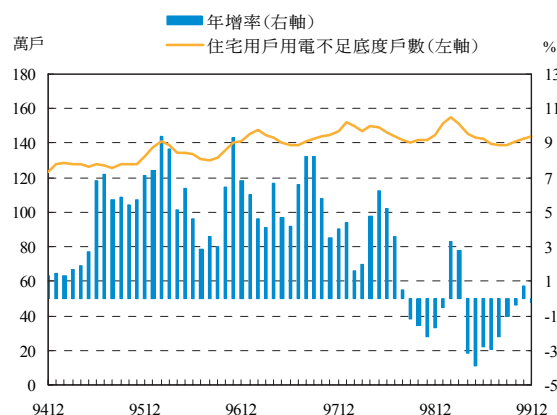
(四) 民眾購屋負擔持續加重

隨房價持續攀升，民眾購屋負擔加重，99年第4季六大都會區平均房價所得比為8.9倍，平均房貸負擔率36.0%，較上半年大幅攀升且創新高，尤以台北市購屋負擔最為沈重，房價所得比及房貸負擔率分別高達14.3倍及56.2%(圖3-20)。

(五) 不動產放款持續成長惟增幅減緩，房貸利率緩升

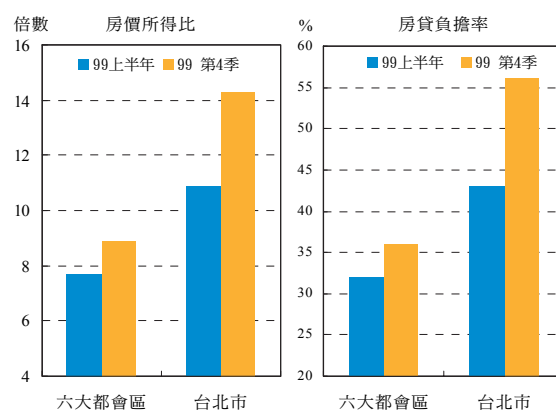
99年全體銀行⁵⁶購置住宅與房屋修繕放款餘額持續攀升，12月底達5.83兆元之歷史高點；年增率前兩季持續走升，第3季起隨本行督促銀行加強房貸風險控管之效果逐漸發酵而轉趨下滑，12月降至2.53%。99年建築貸款餘額逐月攀高，12月達1.29兆元，年增率由上年12月之-2.77%大幅彈升為23.20%。100年第1季購置住宅與房屋修繕放款年增率持續走緩，3月降為2.30%；建築貸款餘額續創新高，3月年增率為22.68%(圖3-21)，成長幅度略減。

圖3-19 台電用電不足底度推估空閒住宅數



資料來源：臺灣電力公司。

圖3-20 房價所得比及房貸負擔率



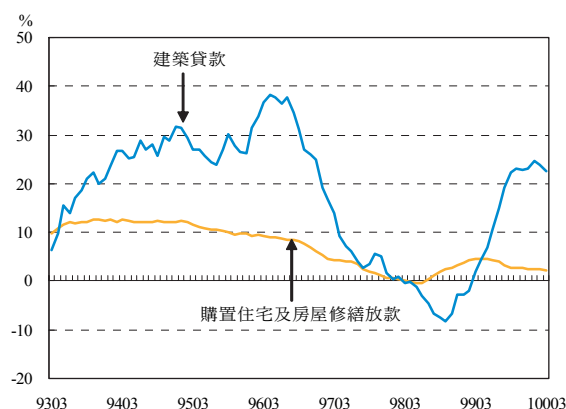
註：1.房價所得比=購屋總價/家庭年所得

2.房貸負擔率=每月房貸支出/家庭月所得

3.六大都會區包括台北市、新北市、桃園縣市、台中市、台南市及高雄市。

資料來源：內政部「住宅需求動向調查」。

圖3-21 住宅放款及建築貸款年增率

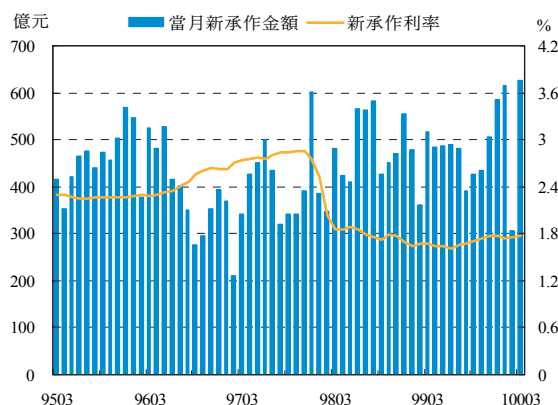


資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

⁵⁶ 包括本國銀行及外國銀行在臺分行。

99年上半年，5大銀行⁵⁷ 新承作購屋貸款金額維持高水準，第3季因本行採行強化銀行不動產貸款風險管理措施，新承作金額一度下滑，惟10月起隨房市升溫，新承作金額再度攀升，100年3月達626億元高點。融資成本方面，新承作購屋貸款利率於99年5月降至1.62%之低點後，隨本行逐步升息，100年3月緩步回升至1.77%(圖3-22)。

圖3-22 新承作購屋貸款金額及利率



註：本圖係本國五大銀行新承作資料。
資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

(六) 政府針對國內房價高漲問題，採取一系列因應措施

鑑於特定地區房價高漲，加重一般民眾購屋負擔，且銀行授信有過度集中情形，本行、財政部及金管會陸續採取下列因應措施，以健全房市並穩定金融：

1. 本行自98年10月起採取一系列針對性審慎措施，包括對金融機構進行道德勸說及訂定土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定等(專欄5)，以避免銀行資金流供房地炒作，並督促金融機構控管授信風險，以保障存款大眾權益及促進金融穩定。
2. 財政部對不動產頻繁交易加強查稅，並提出「特種貨物及勞務稅條例」，規定持有期間在2年以內之非自用住宅及依法得核發建照之都市土地(都市計畫區內供建築使用土地)，移轉時將按銷售價格之10%至15%課稅；惟不適用於合理、常態與非自願性移轉之房地產買賣。該條例已於100年5月4日經總統公布，自100年6月1日施行。
3. 金管會100年3月21日宣布控管銀行承作不動產貸款風險之三大措施，包括：(1) 明確定義自用住宅貸款，並提高非自用住宅放款之資本計提⁵⁸；(2) 要求銀行加強不動產放款集中風險之管理，確實審核貸款用途之正確性，審慎鑑估不動產價

⁵⁷ 97年10月以前，五大銀行係指臺銀、合庫、一銀、華銀及彰銀；97年11月起，則指臺銀、合庫、一銀、華銀及土銀。

⁵⁸ 金管會於100年4月21日發布規定，銀行新承作以住宅不動產為擔保之貸款，如符合自用住宅貸款定義者，信用風險權數為擔保債權之45%或LTV法之35%或75%；若不符合，則適用風險權數100%。其中，自用住宅貸款係指在國內無自用住宅之國民，為購置自用住宅向金融機構申貸之貸款。

值；(3)將銀行承作不動產貸款等相關事項，列為金融檢查重點。

目前不動產相關放款之逾放比率低，信用品質佳，惟房市買氣轉趨觀望，部分推案量大之地區議價空間擴大，其對金融機構不動產相關授信業務與信用品質之影響，宜密切關注。

專欄5：中央銀行為健全房屋市場發展採行針對性審慎措施

鑑於國內特定地區房價高漲，銀行授信有過度集中現象，為穩定金融及健全房屋市場發展，本行自98年10月起，陸續採行一系列針對性審慎措施(targeted prudential measures)，包括積極對金融機構進行道德勸說，加強統計資料之蒐集與分析，以及訂定金融機構辦理特定地區不動產貸款之限制規定等，以督促金融機構強化不動產風險控管，並促進房市健全發展。

一、98年10月起陸續對金融機構進行道德勸說，並加強統計資料之蒐集與分析

本行初期採行之措施，包括：

- (一) 98年10月促請銀行注意房貸風險控管；
- (二) 98年12月本行理事會中，專題討論資產市場問題，並決議貨幣政策會留意資產價格變化；
- (三) 99年1月函請銀行公會提醒借款戶注意優惠貸款寬限期屆滿後，還款增加及利率變動風險等問題；
- (四) 99年3月道德勸說15家公民營銀行，請就投資戶調降貸款成數(最高7成)、調高利率(高於一般購屋貸款利率)及取消寬限期；
- (五) 99年4月函請本國銀行每雙週填報地區別之一般戶及投資戶房貸辦理情形，並據以進行專案檢查，以瞭解銀行房貸授信是否遵循政策審慎辦理。

二、99年6月訂定特定地區購屋貸款業務規定

在本行積極採行各項道德勸說下，多數銀行已調整房貸政策，惟因銀行仍有過度集中於不動產放款之虞，且部分特定地區房價漲幅明顯，民眾購屋負擔沉重，加以銀行建議明確訂定一致性規範供金融機構遵循，99年6月本行理事會乃決議訂定「中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定」，對於台北市及台北縣10個縣轄市第二棟(含)以上購屋貸款，限制貸款成數最高7成，並取消寬限期。詳細內容如表A5-1。

三、99年下半年持續道德勸說及加強土地抵押貸款資料蒐集

前述特定地區購屋貸款業務規定發布後，本行仍持續對金融機構進行道德勸說及加強統計資料蒐集分析，包括：

- (一) 99年7月本行總裁致函各金融機構負責人，提醒注意投機客大量收購中古屋並以人頭申辦房貸之炒作行為，並籲其防範此類申貸案件，有效控管風險；

(二) 99年9月以來道德勸說銀行對空地抵押貸款訂定妥適規範，包括徵取具體詳實之興建計畫，訂定合理之貸款成數及利率，以及對於逾期未動工興建者明訂相關配套措施(例如收回貸款或加碼計息等)，以加強控管土地融資風險；

(三) 99年10月函請銀行每月報送土地抵押貸款辦理情形，以利掌握各銀行授信狀況。

表A5-1 中央銀行對金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定

適用範圍	<p>一、適用之金融機構，包括銀行、信用合作社、全國農業金庫、農會信用部、漁會信用部、中華郵政公司及人壽保險公司。</p> <p>二、適用之地區，包括台北市及台北縣10個縣轄市(板橋市、三重市、中和市、永和市、新莊市、新店市、土城市、蘆洲市、樹林市及汐止市)。</p> <p>三、適用於上述地區之「新承作購屋貸款」。</p>
新承作購屋貸款	<p>金融機構新承作之個人購屋貸款，其擔保品座落於上述地區者，應向金融聯合徵信中心查詢。若該借款人已有用途為「購置不動產貸款」者：</p> <p>一、新購屋貸款最高貸款成數，不得超過該房屋(含基地)擔保品鑑價之7成。</p> <p>二、無寬限期。</p> <p>三、對同一擔保品，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。</p>
規定生效日	自99年6月25日生效。生效日前，業經金融機構核准但尚未撥款案件，得依原核貸條件辦理。

四、99年12月修正擴大不動產貸款規範範圍

99年第3季，本行對銀行辦理特定地區購屋貸款規範已見成效，惟10月起，隨房市交易轉熱，銀行授信有擴及鄰近地區之虞；另本行促請銀行加強控管土地融資風險，惟民營與公股銀行仍有管理寬嚴不一問題。為避免銀行資金流供房屋及土地炒作，並督促金融機構控管授信風險，以保障存款大眾權益及促進金融穩定，本行理事會復於99年12月決議修正發布「中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定」(詳見表A5-2)，主要修正重點包括：

(一) 特定地區購屋貸款：擴大特定地區範圍，調降第二棟(含)以上自然人購屋貸款成數為6成，並將公司法人購買特定地區房屋貸款納入規範範圍。

(二) 土地抵押貸款：對於以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為擔保之土地抵押貸款，限制其貸款條件，包括無具體興建計畫者不得貸放，貸款成數最高6.5成，且1成應俟動工興建後始得撥貸。

此外，為利金融機構及民眾瞭解前述規定之細節，本行於100年1月發布相關規定釋疑及問與答，並公布於網站供各界查詢。

表A5-2 中央銀行對金融機構辦理土地抵押貸款及特定地區購屋貸款業務規定

適用範圍	<p>一、適用之金融機構：本國銀行、外國銀行在臺分行、信用合作社、全國農業金庫、農會信用部、漁會信用部、中華郵政公司及人壽保險公司。</p> <p>二、購屋貸款之特定地區：除原臺北市及新北市10個行政區(板橋、三重、中和、永和、新莊、新店、土城、蘆洲、樹林、汐止)外，新增三峽、林口、淡水等3區。</p> <p>三、增訂土地抵押貸款條件限制。</p>
特定地區購屋貸款	<p>一、自然人受限戶之最高貸款成數，由原規定7成降為6成： 金融機構辦理自然人之購屋貸款，其擔保品座落於特定地區者，應向金融聯合徵信中心查詢。若該借款人已有用途為「購置不動產」之貸款者： (一) 新購屋貸款最高貸款成數，不得高於該房屋(含基地)擔保品鑑價之6成。 (二) 無寬限期。 (三) 對同一擔保品，不得另以修繕、周轉金或其他貸款名目額外增加貸款金額。</p> <p>二、將公司法人購屋貸款納入規範，並適用前述(一)至(三)貸款條件限制。</p>
土地抵押貸款	<p>金融機構辦理借款人(公司法人及自然人)以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地(不以特定地區為限)為擔保之抵押貸款：</p> <p>一、借款人應提出具體興建計畫。</p> <p>二、貸款最高額度不得超過該筆土地取得成本與鑑價較低者之6.5成，其中1成應俟動工興建始得撥貸；不得另以周轉金或其他貸款名目，額外增加貸款金額。</p> <p>三、票券金融公司辦理以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地為抵押之保證發行票券業務，亦比照前述兩點規定辦理。</p>
規定生效日	<p>自99年12月31日生效，99年12月30日(含)前業經金融機構核准但尚未撥款案件，得按原核貸條件辦理。</p>

五、持續辦理專案檢查，以督促金融機構落實政策

為落實針對性審慎措施，避免金融機構授信風險集中，本行將持續依據金融機構定期報送之資料進行研析，並針對特定金融機構辦理專案檢查。