

惟因可支配所得增幅較大，使借款餘額占可支配所得毛額⁵¹之倍數回降至1.16倍，債務負擔略為減輕。

100年借款還本付息金額⁵²占可支配所得毛額比率為36.40%，較上年36.07%小幅上揚，主要係週轉金借款增加較多，致短期還款壓力略升(圖3-10)，惟鑑於國內失業率逐步下降，且經常性薪資持續成長(圖3-11)，家庭部門償債能力可望逐漸提升。

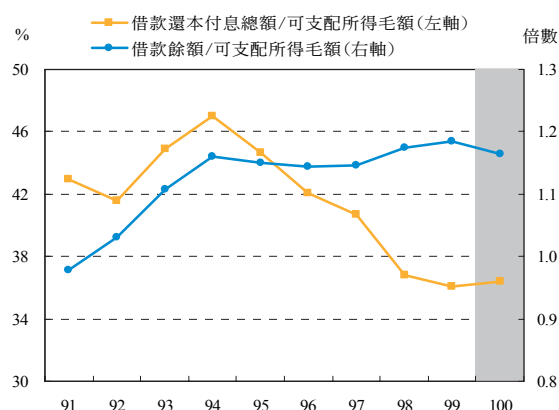
(三) 家庭部門借款之逾放比率降至新低

100年底家庭部門借款之逾放比率僅0.51%，較上年底0.77%下降，係近10年最低水準(圖3-12)，主要係占家庭借款最大宗之不動產借款逾期金額縮減所致。家庭部門借款之信用品質維持良好。

三、不動產市場

100年上半年不動產價格持續攀升，指數屢創新高，惟下半年受開徵特種貨物及勞務稅等因素影響，房價緩降，交易量明顯縮減。銀行承作購置住宅及建築貸款之成長幅度亦放緩，房貸利率緩步回升。隨

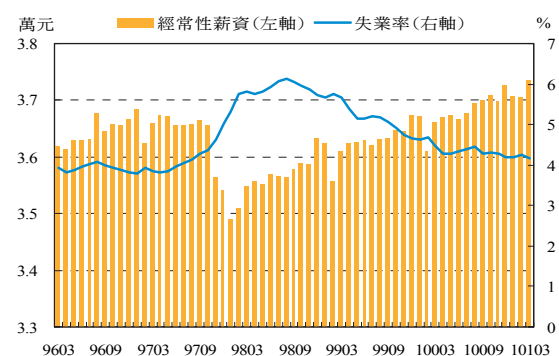
圖 3-10 家庭部門債務負擔及償債能力



註：標示陰影處之可支配所得毛額資料係推估值。

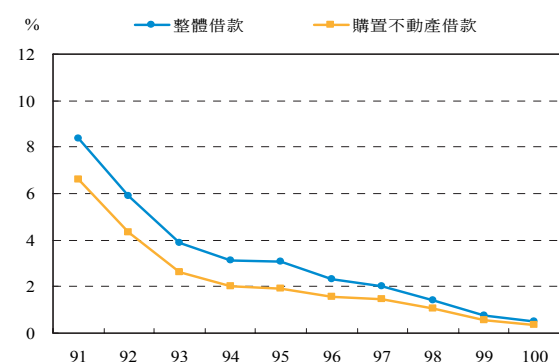
資料來源：本行金檢處、本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計總處。

圖 3-11 失業率及經常性薪資



資料來源：行政院主計總處。

圖 3-12 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

⁵¹ 家庭可支配所得毛額=家庭淨可支配所得+租金支出+利息支出。100年家庭部門可支配所得毛額，係以家庭部門可支配所得毛額及國民可支配所得之歷史資料為參數值，以線性插補法進行推估。

⁵² 家庭部門每年還本付息金額，係採下列還款年數假設及五大銀行新承作各項放款利率進行估計：(1)購置不動產貸款為20年，採購屋貸款利率；(2)購置動產貸款為3年，採消費性貸款利率；(3)企業投資(主要為證券融資)及週轉金貸款為1年，採週轉金貸款利率。

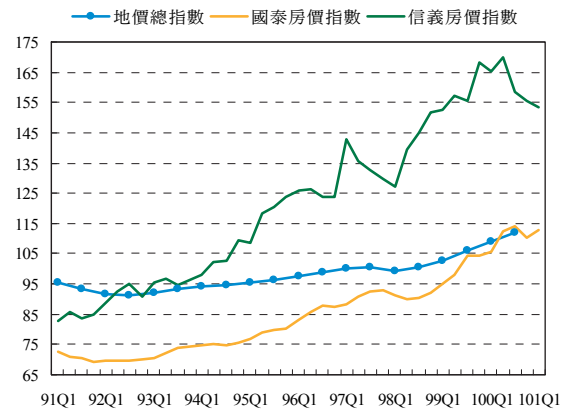
著不動產交易量縮，以及近年大量推案陸續進入完工交屋期，部分推案量大地區之房價下修壓力漸增。

(一) 不動產價格攀高後緩步下滑

100年上半年不動產價格持續攀升，指數屢創新高，惟6月起受開徵特種貨物及勞務稅、景氣趨緩及股市下跌等因素影響，房價逐漸走緩。其中，100年9月臺閩地區地價總指數為112.05，指數創歷年新高，惟年增率較上半年減緩為5.78%。新推案市場之國泰房屋指數於100年第3季攀升至114.16，屢創區域新高價位，惟第4季指數反轉下滑至110.24，年增率由上年第3季高峰之15.43%，大幅下降至5.85%；101年第1季由於業者推案以高價住宅為主，指數轉呈上升，惟議價空間持續擴大。成屋市場之信義房屋指數於100年第2季升抵170.13之歷史高點後，第3季反轉下滑，101年第1季續降至153.47，年增率轉為負成長7.07%(圖3-13)，其中臺北市與新北市房價仍然居高，新北市與臺中市因推案量大，房價下修壓力漸增。

100年消費者物價指數之居住類指數年增率為0.86%，其中房租年增率為0.37%，漲勢尚稱平穩。另隨著來臺觀光旅客人數增加，100年臺北市部分商

圖 3-13 地價及房價指數

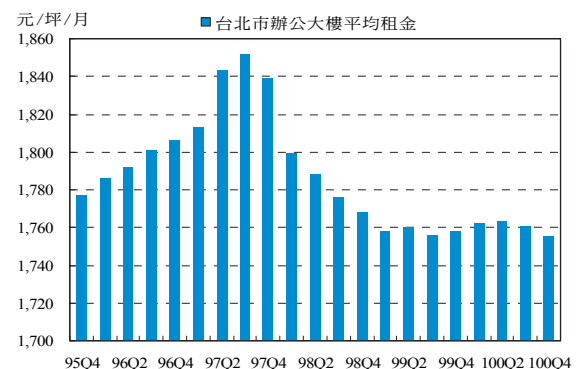


註：1.地價總指數每半年(3月及9月)發布乙次。

2.國泰房價指數計算資料，自95年第4季起包括竹北地區。

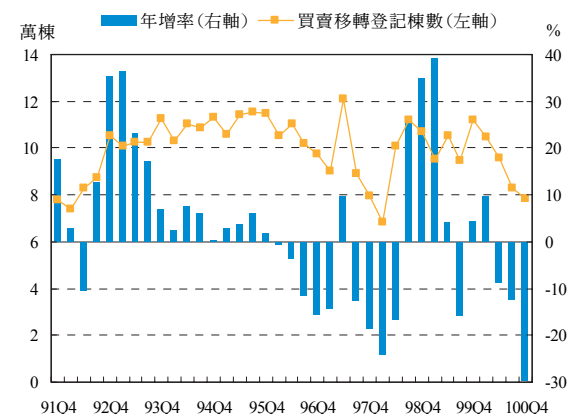
資料來源：內政部統計月報、國泰建設公司、信義房屋。

圖 3-14 臺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「臺北市辦公大樓市場季報」。

圖 3-15 建物所有權買賣移轉登記



資料來源：內政部統計月報。

圈店面租金顯著上漲，惟各級辦公大樓租金大致持穩，第4季平均每月每坪租金為1,755元，較上年同期微跌0.17%(圖3-14)。

(二) 交易市況明顯降溫，空閒住宅數仍高

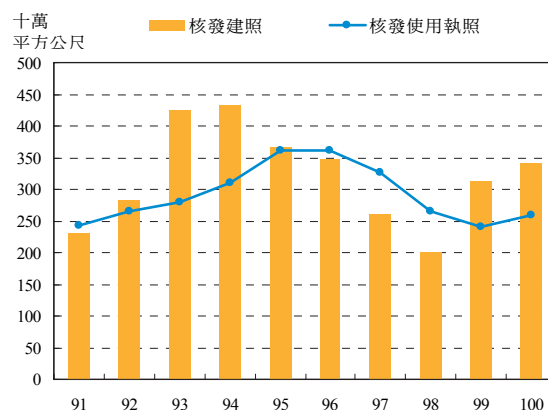
100年以來，不動產市場受政府開徵特種貨物及勞務稅、景氣趨緩及股市下跌等因素影響，房市交易量明顯下滑，建物買賣移轉登記棟數年增率自第2季起轉呈負數，尤以第4季達-29.79%，係近10年最大減幅；100年累計建物買賣移轉登記棟數為36萬棟，為93年以來最低，較上年負成長11.09%(圖3-15)。主要都會區中，以臺北市及新北市建物買賣移轉登記棟數縮減幅度最大，100年第4季分別較上年同期減少43.54%及38.74%，臺中市減幅亦達35.86%。101年第1季累計建物買賣移轉登記棟數續較上年同期縮減38.86%。

100年因業者推案擴增，核發建照總樓地板面積持續增加，全年累積總樓地板面積較上年增加9.54%；其中，住宅用年增率高達18.22%，101年第1季續增3.76%。同年，新成屋因近年業者推案陸續完工釋出而增加，100年累計核發使用執照樓地板面積，較上年同期增加7.79%(圖3-16)，其中以商業用面積增加52.60%幅度最大，住宅用面積略減0.46%。此外，若以臺電用電不足底度推估，100年平均住宅空屋數約141.9萬戶，雖較上年減少2.7萬戶或1.85%(圖3-17)，惟仍居高水準。近年大量推案且空屋率較高之地區，餘屋去化情形值得注意。

(三) 民眾購屋負擔仍重

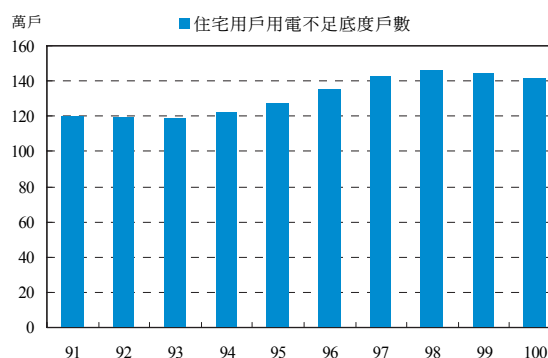
100年隨著房價攀升，六大都會區

圖 3-16 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。

圖 3-17 臺電用電不足底度推估空屋數



註：本圖為當年度住宅用戶用電不足度戶數之月平均數。
資料來源：臺灣電力公司。

平均房價所得比逐季走高，第4季為9.3倍；平均房貸負擔率亦有升高情形，第4季達33.8%，民眾購屋負擔沉重。各都會區中，以臺北市購屋負擔最為沉重，房價所得比及房貸負擔率分別高達15.3倍及47.8%(圖3-18)。

(四) 購屋貸款與建築貸款餘額成長趨緩，房貸利率緩升

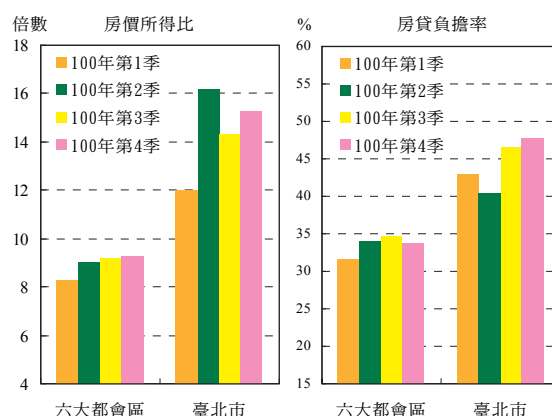
受本行與金管會持續強化銀行不動產放款風險控管之影響，100年全體銀行⁵³購置住宅與房屋修繕貸款合計餘額雖持續攀升，12月底達5.76兆元，惟年增率逐步下滑，12月底僅0.60%，且101年起進一步轉為負成長，3月年增率為-0.65%。100年建築貸款餘額亦持續增加，12月底達1.41兆元，惟成長趨緩，年增率明顯下滑至10.48%，101年3月續降至8.68%(圖3-19)。

100年第2季起，5大銀行⁵⁴新承作購屋貸款金額明顯下滑，12月新承作金額降至482億元，較上年同期減少17.73%；101年第1季新承作金額繼續縮減，較100年第1季減少34.69%。就融資成本而言，新承作購屋貸款利率於99年5月降至1.62%之低點後，隨著本行調升政策利率已緩步回升，100年12月升抵1.88%，101年3月再升至1.89%(圖3-20)。

(五) 本行採取針對性審慎措施已見成效

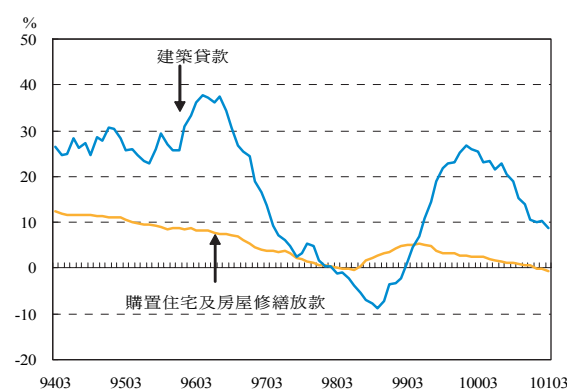
鑑於特定地區房價高漲加重民眾購屋負擔，以及銀行承作不動產授信有過於

圖 3-18 房價所得比與房貸負擔率



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
3.六大都會區包括臺北市、新北市、桃園縣市、臺中市、臺南市及高雄市。
資料來源：內政部「住宅需求動向調查」。

圖 3-19 住宅放款及建築貸款年增率



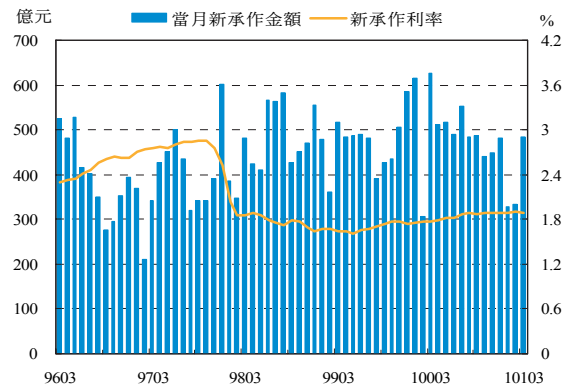
資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

⁵³ 包括本國銀行及外國銀行在臺分行。

⁵⁴ 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。

集中問題，本行自98年10月起針對特定地區購屋貸款及土地抵押貸款，採取一系列針對性審慎措施，金管會亦採取數項控管銀行承作不動產授信風險措施。該等措施實施結果已收相當成效，銀行承作不動產放款之集中度逐漸下降，貸款成數亦明顯下滑(專欄5)。

圖 3-20 新承作房貸金額及利率



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」。

專欄5：中央銀行強化銀行控管不動產放款風險之成效

針對國內特定地區房價高漲，銀行授信有過度集中等問題，本行自98年10月起陸續採行一系列針對性審慎措施，除對金融機構進行道德勸說，以及加強統計資料蒐集與分析外，本行於99年6月訂定金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定，限制臺北市及新北市10個行政區第二戶購屋貸款之貸款成數及取消寬限期，並進一步於99年12月修訂前述業務規定，擴大特定地區範圍及調降貸款成數，且將都市計畫劃定之住宅區或商業區土地抵押貸款納入管制範圍。

自從本行採取前述特定地區購屋貸款及土地抵押貸款管制措施，加上金管會亦採取數項控管銀行承作不動產授信風險措施，以及財政部100年6月1日起施行「特種貨物及勞務稅條例」¹，督促金融機構控管不動產放款風險已收相當成效。

一、金融機構不動產放款集中度下降

(一) 銀行承作不動產放款之集中度，由99年6月管制前之37.72%，下降至101年2月之35.77%。

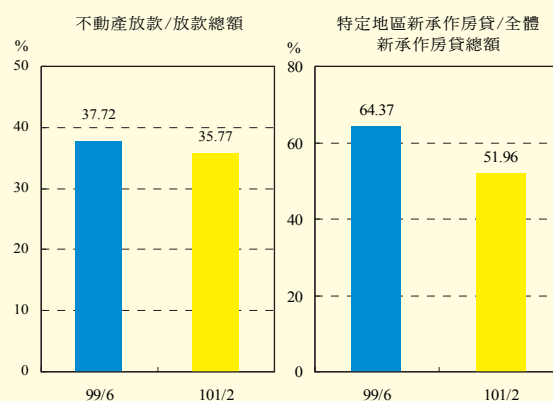
(二) 特定地區(臺北市及新北市13個行政區)新承作房貸之集中度，亦由99年6月管制前之64.37%，下滑至101年2月之51.96%(圖A5-1)。

二、金融機構辦理不動產放款之貸款成數顯著下滑

(一) 特定地區購屋貸款之貸放成數，由99年7月管制初期之63.91%，下降至101年3月之57.67%。

(二) 土地抵押放款之貸放成數，則由99年12月管制前之68.36%，下滑至101年3月之60.30%(圖A5-2)。

圖 A5-1 不動產放款集中度改善情形

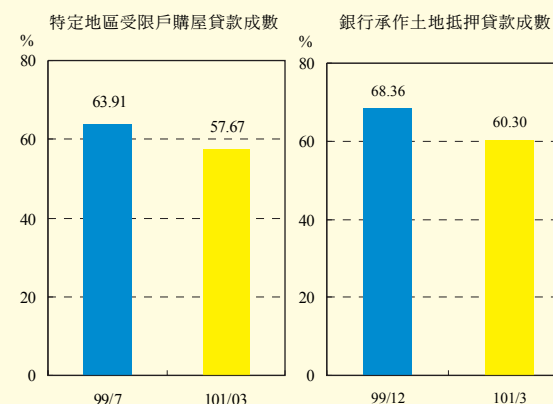


註：1. 不動產放款包括購置住宅放款、房屋修繕放款及建築融資；放款總額不含 OBU 及海外分行資料。

2. 本表包括本國銀行及外國銀行在臺分行資料。

資料來源：本行業務局。

圖 A5-2 不動產放款貸款成數之變化



註：本表包括本國銀行及外國銀行在臺分行資料。

資料來源：本行業務局。

註：1. 有關本行、金管會及財政部採取措施之詳細內容，詳見100年第5期「金融穩定報告」第52頁及專欄5。

2. 本處不動產放款係指本國銀行國內營業單位及外國銀行在臺分行，承作購置住宅、房屋修繕及建築融資之放款餘額。