

中央銀行理監事聯席會議決議

(103年6月26日發布)

一、本日本行理事會一致決議：

(一) 本行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息1.875%、2.25%及4.125%不變。

(二) 修正「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」，自本年6月27日起實施。修正重點為(詳附件1)：

1. 購屋貸款之特定地區範圍增列新北市4個行政區(五股區、泰山區、八里區及鶯歌區)及桃園縣4個行政區(桃園市、蘆竹市、中壢市及龜山鄉)。
2. 新增全國不分區單一借款人之第3戶以上購屋貸款，最高貸款成數為5成之規定。
3. 調整高價住宅認定標準，並將最高貸款成數降為5成。
4. 調降公司法人購置住宅貸款最高貸款成數為5成。

二、本行利率政策主要考量因素如次：

(一) 近期日本消費需求下滑，新興經濟體經濟成長持續放緩，惟美國景氣回溫，歐元區擴大寬鬆政策，經濟動能增強，有利全球景氣復甦，國際機構預測本年下半年全球經濟成

長率高於上半年。

(二) 國內方面，全球景氣和緩復甦帶動出口穩定成長，加以股市交投活絡、消費者信心持續上升，民間消費意願提高，民間投資亦見回溫，本年第2季經濟仍屬穩健，主計總處預測下半年成長率將高於上半年，全年為2.98%(詳附件2)。

勞動市場方面，由於景氣升溫，企業擴大徵才，就業人數持續增加，5月失業率降至3.85%，係97年6月以來最低。

(三) 本年1至5月消費者物價(CPI)年增率為1.14%，主因仔豬疫情及天候等供給面因素影響，食物類價格上漲3.68%所致。

由於食物類價格居高，以及近期中東局勢動盪導致原油價格走揚，推升通膨預期，惟國際穀物價格回跌，加上國內存在負的產出缺口，主計總處預測下半年CPI年增率為1.88%，全年為1.53%(詳附件2)。

(四) 因應通膨與景氣變化，本行透過公開市場操作，彈性調節市場資金，維持銀行超額準備於適中水準，金融業隔夜拆款利率持穩，貨幣總計

數M2於目標區內成長；本年1至5月平均M2年增率為5.92%。

鑑於國內實際產出仍低於潛在產出，通膨展望尚在可控制範圍；另因歐美貨幣政策走向可能影響國際金融市場，以及地緣政治風險，全球景氣仍具不確定性。本行理事會認為政策利率維持不變，有助物價與金融穩定，並促進經濟成長。本行將持續密切注意國內外經濟金融情勢變化，適時調整貨幣政策。

三、本行肩負維持物價穩定與金融穩定職責。達成物價穩定目標可採利率工具；維持金融穩定(例如控管不動產授信風險)，宜採針對性審慎工具¹。

自99年6月起，本行陸續對特定地區購屋貸款、全國高價住宅貸款及土地抵押貸款，實施針對性審慎措施；102年3月以來，並督促銀行對於特定地區以外，房價漲幅較大地區之購屋貸款，採取自律措施。

(一) 根據本行金檢及相關資料分析，銀行自律措施寬嚴不一，且存在下列現象：

1. 房貸集中及房價高漲情形，有從特定地區外溢至鄰近行政區之現

象。

2. 單一借款人申辦多筆購屋貸款之比重偏高，顯示投資客有利用銀行資金囤房之現象。

(二) 高價住宅價格波動較大，金融機構承作高價住宅貸款風險較一般購屋貸款為高，高價住宅之認定標準及最高貸款成數宜予適度調整。

為進一步強化金融機構房貸風險控管，並使其辦理購置住宅貸款有一致性的規範，本行理事會決議修正「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」。

四、由於申請房貸筆數僅占全國住宅數量之28.5%，本行控管房貸成數(LTV)措施之效用有其限制；房地產市場之健全發展，仍有賴相關單位共同從需求面、供給面及制度面三管齊下。

五、新臺幣匯率原則上由外匯市場供需決定，如遇不規則因素(如短期資金大量進出)及季節性因素，導致匯率過度波動與失序變動，而有不利於經濟與金融穩定之虞時，本行將本於職責，維持外匯市場秩序。

¹ 國際貨幣基金(IMF)及國際清算銀行(BIS)等國際組織，均認為平抑房價以針對性審慎政策較為有效，其中包括限制房貸成數(LTV)，以及採行與不動產相關的租稅措施等。

附件1

「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」
修正重點對照表

修正重點	修正前	修正後
一、擴大特定地區之範圍 (自然人第2戶購屋貸款 最高貸款成數維持6成)	臺北市所有行政區及新北市 13個行政區	1. 新增新北市4個行政區： 五股區、泰山區、八里 區、鶯歌區 2. 新增桃園縣4個行政區： 桃園市、蘆竹市、中壢 市、龜山鄉
二、新增自然人第3戶以上 購屋貸款規範	特定地區6成	全國不分區一律5成
三、調整自然人高價住宅貸款規範		
(一) 調整高價住宅認定 標準	1. 臺北市及新北市8,000萬元 以上 2. 其他地區5,000萬元以上	1. 臺北市7,000萬元以上 2. 新北市6,000萬元以上 3. 其他地區4,000萬元以上
(二) 調整最高貸款成數	6成	5成
四、調整公司法人購置住宅 貸款規範	特定地區及高價住宅6成	全國不分區一律5成

附件2

主要機構對本年經濟成長率預測數

單位: %

預測機構	主計總處	中經院	台經院	台綜院	國泰金	元大寶華	Global Insight	HSBC	Goldman Sachs	EIU
發布日期	2014/5/23	2014/4/15	2014/4/25	2014/6/17	2014/6/17	2014/6/25	2014/6/15	2014/6/20	2014/6/23	2014/6/23
成長率	2.98	3.05	3.23	3.10	3.29	3.18	3.27	3.00	3.50	3.00

主要機構對本年CPI年增率預測數

單位: %

預測機構	主計總處	中經院	台經院	台綜院	元大寶華	Global Insight	HSBC	Goldman Sachs	EIU
發布日期	2014/5/23	2014/4/15	2014/4/25	2014/6/17	2014/6/25	2014/6/15	2014/6/20	2014/6/23	2014/6/23
年增率	1.53	1.30	1.25	1.46	1.60	1.34	1.40	1.40	1.40

