

伍、專載

伍、專載

本行採行不動產貸款針對性審慎措施之成效

全球金融危機後，由於海外投資報酬不佳，國人匯回資金，加以遺贈稅大幅調降、不動產稅負偏低、預售屋炒作，以及捷運路線延伸，購屋需求增加，致98年下半年起，房市交易熱絡，房價持續上漲，銀行不動產貸款集中度升高，授信風險升溫。

為避免金融機構資金流供不動產炒作，並督促金融機構加強控管授信風險，促進金融機構健全經營及金融穩定，本行自98年10月起採行一系列不動產貸款針對性審慎措施，包括進行道義勸說、訂定不動產貸款規範，以及採行相關配套措施。鑑於銀行不動產授信風險控管已見改善，104年起，本行分2波解除管制，銀行相關授信已回歸自主管理，本文將分述本行對不動產貸款採行之針對性審慎措施及相關成效。

一、本行循序漸進採行不動產貸款針對性審慎措施

(一) 98年10月起進行3波道義勸說

鑑於國內特定地區房價高漲，銀行不動產貸款集中度升高，本行自98年10月起採行一系列不動產貸款針對性審慎措施，以維護金融穩定。

3 波道義勸說

年/月	道義勸說	主要內容
98年10月	督促銀行注意房貸風險控管	1. 針對投資戶之貸款條件予以設限。 2. 每雙週申報房貸之辦理情形。
99年9~11月	督促銀行加強土地抵押貸款風險控管	1. 就土地抵押貸款加強風險控管。 2. 按月申報土地抵押貸款之辦理情形。
101年4月	督促銀行注意高價住宅貸款風險控管	1. 就高價住宅貸款加強風險控管。 2. 按月申報高價住宅抵押貸款之辦理情形。

(二) 99年6月起實施4波不動產貸款規範措施

為將上開道義勸說事宜予以明確規範，俾供金融機構一體遵循，以及落實政府「健全房屋市場方案」之「不動產貸款風險控管」項目，本行自99年6月起陸續訂定數項不動產貸款針對性審慎規範（選擇性信用管制），加強金融機構控管不動產授信風險。

(三) 相關配套措施

為加強金融機構控管不動產授信風險，本行除採行道義勸說及訂定不動產貸款規範外，並加強統計資料蒐集分析、進行專案金融檢查、督促銀行訂定房貸及工業區土地抵押貸款自律規範等。

4 波不動產貸款規範措施

年/月	規範措施	主要內容
99年6月	實施特定地區購屋貸款規範	針對借款人於特定地區 ²⁰ 第2戶以上之購屋貸款，規定最高貸款成數為7成，且不得有寬限期。
99年12月	增修特定地區購屋貸款規範	1. 擴大特定地區範圍 ²¹ 與規範對象(納入公司法人)。 2. 最高貸款成數降為6成。
	實施土地抵押貸款規範	對都市計畫劃定之住宅區與商業區土地抵押貸款，規定借款人應檢附抵押土地具體興建計畫，最高貸款成數為6.5成，且其中1成應俟動工興建始得撥貸。
101年6月	實施購置高價住宅貸款規範	對借款人購買高價住宅 ²² 之購置住宅貸款，規定最高貸款成數為6成，且不得有寬限期。
103年6月	增修購置住宅貸款規範	1. 擴大特定地區範圍 ²³ 。 2. 新增第3戶以上購屋貸款規範，規定最高貸款成數為5成。 3. 調整高價住宅認定標準 ²⁴ ，並調降最高貸款成數為5成。 4. 調整公司法人購置住宅貸款規範：全國不分區最高貸款成數為5成。

1. 辦理不動產貸款統計及金融檢查

為瞭解金融機構辦理不動產授信情形，以及落實本行相關規定情況，本行請金融機構定期申報貸款統計資料，並進行不動產貸款專案金檢。

另本行於100年3月金融監理聯繫小組會議提案，建請金融監督管理委員會加強對不動產貸款業務及人頭戶之金融檢查。

2. 提醒房貸戶注意利率變動風險

鑑於利率變動將影響民眾貸款利息負擔，本行於99年1月函請銀行公會轉知會員銀行辦理房貸時，應以顯著警語提醒借款人房貸利率變動風險。

此外，由於房貸支出占家庭所得比率逾3成，102年9月本行理事會於會議決議中重申，借款人宜留意利率變動之風險。

3. 督促銀行訂定房貸、工業區土地抵押貸款自律控管措施

銀行自律控管措施

年/月	自律措施	主要內容
102年3月	督促銀行對特定地區以外房貸訂定自律措施	促請銀行對特定地區以外、房價漲幅較大地區之購屋貸款，採取自律審慎措施。
102年12月	督促銀行對工業區土地抵押貸款訂定自律控管措施	為避免借款人利用銀行資金炒作工業區土地，本行邀請8家主要銀行配合採行自律控管措施。
104年2月		本行就銀行辦理工業區土地抵押貸款之原則，邀集經濟部工業局、金管會銀行局及檢查局、財政部國庫署、聯徵中心等機關及10家主要承辦銀行開會研商，就閒置土地之貸款條件獲致共識；本行並籲請全體銀行將上述貸款原則訂定自律規範，納入授信內規。

(四) 104年8月起分2波放寬不動產貸款規範措施

考量金融機構不動產授信風險控管已見改善(見本文第二、三節分析)，管制措施退場時機成熟，本行自104年8月起分2波逐步調整規範措施。

²⁰ 特定地區範圍：臺北市及臺北縣10個縣轄市(板橋、三重、中和、永和、新莊、新店、土城、蘆洲、樹林、汐止)。臺北縣於99年12月25日改制為新北市。

²¹ 新增新北市3個行政區(三峽、林口、淡水)。

²² 高價住宅認定標準：臺北市及新北市為8千萬元以上，其他地區5千萬元以上。

²³ 新增新北市4個行政區(五股、泰山、八里、鶯歌)，以及桃園市4個行政區(桃園、蘆竹、中壢、龜山)。

²⁴ 調整為臺北市7千萬元以上、新北市6千萬元以上，其他地區4千萬元以上。

2 波放寬不動產貸款規範措施

年/月	調整措施	主要內容
104年8月	放寬部分購置住宅貸款規範	1. 刪除6個特定地區 ²⁵ 。 2. 提高自然人第3戶、高價住宅及法人購屋貸款之最高貸款成數為6成。
105年3月	全面解除不動產貸款規範，僅保留高價住宅貸款規範	1. 維持高價住宅貸款規範，主因高價住宅價格波動大，且銀行新承做高價住宅貸款集中度較高，銀行承擔風險仍高。 2. 其餘不動產貸款回歸銀行自主管理。

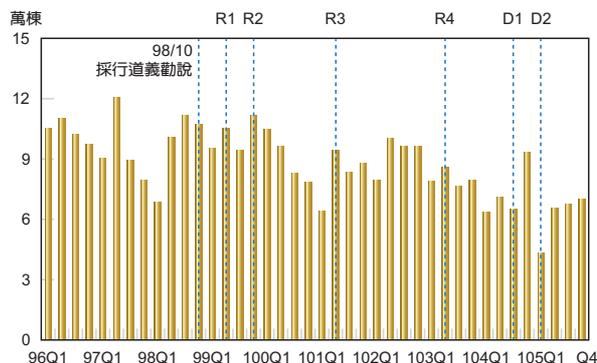
二、不動產市場投機需求減少，逐漸回歸基本面

98年下半年起，房市買氣回溫，不動產價格持續上漲。為維持金融穩定，本行採行不動產貸款針對性審慎措施，搭配政府健全房地產相關稅制改革（如調高不動產持有稅及實施房地合一稅制等），房市投機炒作減少，房貸案件以首購或換屋案為主，房價漲幅趨緩，交易回歸基本面。

（一）全國建物買賣移轉棟數下降

政府於99年4月推出「健全房屋市場方案」，本行為落實其中之「不動產貸款風險控管」項目，漸進採行數項針對性審慎措施，並以100年6月政府開徵特種貨物及勞務稅、101年8月起實施不動產交易實價登錄制度，房市逐漸降溫。103年本行增修購置住宅貸款規範，加上多屋族稅負加重，以及105年起實施房地合一課徵所得稅制等因素影響，房市交易量持續縮減。105年全國建物買賣移轉棟數由99年之40.7萬棟降至24.5萬棟。

建物買賣移轉棟數

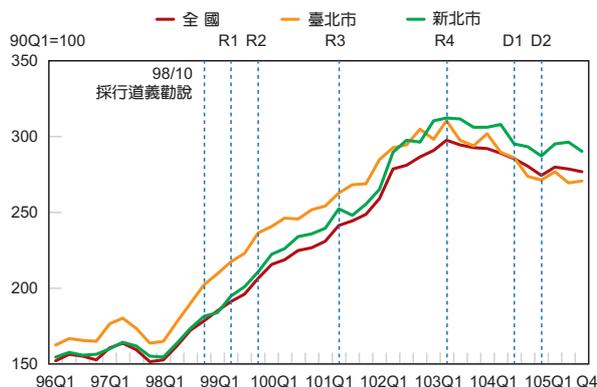


註：R1-R4 係本行實施 4 波不動產貸款規範時點，
D1-D2 係本行 2 波鬆綁不動產貸款規範時點。
資料來源：內政部

（二）不動產價格轉呈緩跌

成屋價格自98年第2季起顯著攀升，又以雙北地區漲勢較為明顯；都市地區地價亦迭創新高。隨政府持續推動各項健全房市措施，房市交易降溫，103年起房價轉呈緩跌。

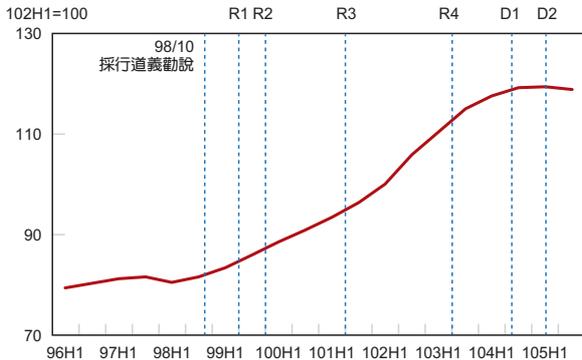
房價指數



註：R1-R4 係本行實施 4 波不動產貸款規範時點，
D1-D2 係本行 2 波鬆綁不動產貸款規範時點。
資料來源：信義房屋

²⁵ 刪除新北市 2 個行政區（鶯歌、八里），以及桃園市 4 個行政區（桃園、蘆竹、中壢、龜山）。

地價總指數



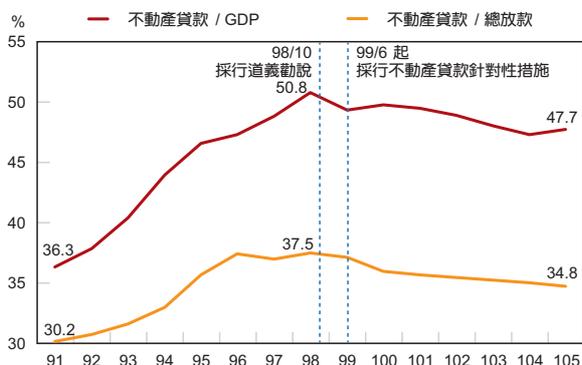
註：1. R1-R4 係本行實施 4 波不動產貸款規範時點，
D1-D2 係本行 2 波鬆綁不動產貸款規範時點。
2. 地價總指數每半年（3 月及 9 月）發布乙次。
資料來源：內政部

三、本行不動產貸款針對性審慎措施已見成效

(一) 不動產貸款集中度下降

銀行不動產貸款相對 GDP 比率由 98 年底之 50.8%，緩降至 105 年底之 47.7%，銀行不動產貸款占總放款比重亦由 98 年底之 37.5%，緩降至 105 年底之 34.8%。

不動產貸款集中度



註：1. 不動產貸款包括購置住宅貸款，房屋修繕貸款與建築貸款。
2. 放款資料涵蓋本國銀行與外國及大陸銀行在台分行。
資料來源：中央銀行、主計總處

(二) 特定地區房貸成數下降，貸款利率上升

本行不動產貸款針對性審慎措施實施期間，銀行之特定地區房貸、土地抵押貸款及高價住宅貸款之貸款成數均下降，且貸款利率上升。

規範前後貸款成數及貸款利率

項目	貸款成數(%)		貸款利率(%)	
	規範前	規範後	規範前	規範後
特定地區房貸	63.91 (99/7)	57.21 (105/2)	1.97 (99/7)	2.07 (105/2)
土地抵押貸款	68.36 (99/12)	62.36 (105/2)	2.08 (99/12)	2.71 (105/2)
高價住宅貸款	80~90 ¹ (101/5規範前)	57.93 (105/12)	1.84 (101/5規範前)	1.70 ² (105/12)

註：1. 部分案件貸款成數高達 9 成以上。
2. 105/12 高價住宅貸款利率低於規範前，係因本行自 104 年 9 月起 4 度調降政策利率，銀行房貸利率隨之調降所致。

本行不動產貸款針對性審慎措施成效顯現，金融機構已審慎控管不動產授信風險，有助維護金融穩定及房市穩健發展。

四、結語：基於金融穩定之職責，本行將持續關注金融機構不動產授信及房地產市場發展情況，適時採行妥適措施

不動產市場健全發展與金融穩定息息相關，金融不穩定將會危及總體經濟穩定。以美、日兩國為例，由於未審慎控管不動產授信風險，致引發金融及經濟危機困境，我國應引以為鑑。

本行將持續關注金融機構不動產授信風險控管情形，並檢視不動產貸款規範措施執行成效，適時採行妥適措施，以維持金融穩定。