

中央銀行 111 年度營業決算評估報告

中央銀行(以下簡稱央行)111 年度決算營業收入 3,897 億 9,335 萬 1 千元，減除營業成本 1,724 億 7,398 萬 4 千元及營業費用 20 億 7,351 萬 1 千元後，營業利益為 2,152 億 4,585 萬 6 千元，再加上營業外淨收入 29 億 2,358 萬 4 千元後，本期淨利為 2,181 億 6,944 萬元，較預算數 1,534 億 2,506 萬 4 千元增加 647 億 4,437 萬 6 千元(增幅 42.20%)。茲就其 111 年度營業決算評析如下：

二、選擇性信用管制措施截至 111 年底止經 4 度調整後，不動產貸款集中度年平均數仍逐年上升，銀行信用資源有過度流向不動產市場之虞，允持續檢討調整相關措施內容，俾促進金融穩定

為健全房市發展，行政院於 109 年 12 月 3 日推出「健全房地產市場方案」，相關部會陸續推動多項措施，央行為落實該方案亦調整不動產貸款規範，期引導信用資源有效配置及合理運用，並控管銀行授信風險。然經央行於 110 年 12 月 17 日第 4 度調整選擇性管制措施¹後，不動產貸款集中度仍較以前年度增加。謹說明如下：

(一)央行於 109 年 12 月修正施行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」後，截至 111 年 12 月底止經 3 度調整，以落實健全房地產市場方案

央行為促進金融穩定及健全銀行業務，防範銀行信用資源過度流向不動產貸款，於 109 年 12 月 8 日修正施行選擇性管制措施之「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，

¹ 選擇性信用管制係指對金融機構某些業務採取限制措施，以控制資金之流向與流量，達成特定之經濟金融目標。選擇性信用管制之直接影響不在於銀行之準備部位，透過對特定銀行放款業務項目與量之限制，以抑制投機性之資金需求，進而穩定金融。根據現行「中央銀行法」與「銀行法」等之規定，中央銀行可採行之選擇性信用管制措施包括不動產信用管制、消費者信用管制、直接信用管制與貸放比率限制等。

規範金融機構承作高價住宅貸款額度、全國公司法人購置住宅貸款額度、自然人購置高價住宅及第 3 戶以上住宅貸款額度等，並分別於 110 年 3 月 19 日、9 月 24 日及 12 月 17 日逐步調降各項住宅貸款成數上限，加大管控措施強度(詳表 1)。

表 1 109 年 12 月至 111 年底止「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」調整情形表

貸款項目		貸款條件			
		109.12.8~ 110.3.18	110.3.19~ 110.9.23	110.9.24~ 110.12.16	110.12.17~ 111.12.31
公司 法人	第 1 戶購置住宅貸款	6 成，無寬限期	4 成，無寬限期	維持不變	維持不變
	第 2 戶以上購置住宅貸款	5 成，無寬限期			
自然 人	已有 2 戶以下房貸之購置高價住宅貸款	6 成，無寬限期	5.5 成，無寬限期	維持不變	4 成，無寬限期
	已有 3 戶以上房貸之購置高價住宅貸款		4 成，無寬限期		維持不變
	特定地區 ^{說明 1} 第 2 戶購屋貸款	未規範	未規範	無寬限期	維持不變
	第 3 戶購屋貸款	6 成，無寬限期	5.5 成，無寬限期	維持不變	4 成，無寬限期
	第 4 戶以上購屋貸款	(同第 3 戶，未另規定)	5 成，無寬限期	維持不變	
購地貸款		●6.5 成，保留 1 成動工款 ●檢附具體興建計畫	維持不變	●6 成，保留 1 成動工款 ●檢附具體興建計畫	●5 成，保留 1 成動工款 ●檢附具體興建計畫，並切結一定期間 ^{說明 2} 內動工興建
餘屋貸款		5 成	維持不變	維持不變	4 成
工業區閒置土地抵押貸款		銀行自律規範	5.5 成 ^{說明 3}	5 成 ^{說明 3}	4 成 ^{說明 3}

說明：1. 特定地區包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。
2. 有關購地貸款「一定期間」之認定，金融機構應審慎覈實評估借款人預計動工實際所需時間，最長以 18 個月為原則。
3. 若抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於一定期間內(110 年 9 月 23 日修正為 1 年)興建開發者，則不適用。

資料來源：中央銀行。

(二)110年12月調整選擇性信用管制措施後，購地及餘屋貸款平均成數卻上升，且銀行信用資源仍有過度流向不動產市場之虞

央行為瞭解金融機構辦理受限貸款情形，業請各金融機構定期報送貸款統計資料，111年底受限貸款平均成數介於38.57%至47.86%之間，雖合於規範，然均接近規範成數上限，且購地貸款及餘屋貸款之貸款成數限制於110年12月17日修正，由原6成及5成分別下修至5成及4成後，該2項貸款成數卻由110年12月之37.52%及28.59%反向增加為47.86%及38.57%（詳表2）。

復據央行消費者貸款及建築貸款餘額統計情形，自央行於109年12月調整金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定以來，截至111年底止，全體銀行²購置住宅貸款及建築貸款餘額仍漸增，購置住宅貸款由109年12月底之8兆422億9,600萬元增加至111年12月底之9兆3,773億4,200萬元，增幅16.6%，至建築貸款金額則由109年12月底之2兆4,612億4,600萬元增加至111年12月底之3兆978億9,800萬元，增幅25.87%（詳表3）；109至111年度建築貸款之年增率各為17.52%、14.11%及10.31%雖逐年降低，但仍均高於同期間全體銀行總放款之年增率7.21%、8.24%及8.31%，銀行信用資源仍有過度流向不動產市場之虞。

表2 109年12月至111年12月本國銀行受限貸款平均成數明

細表

單位：%

項目	109年 12月	110年 3月	110年 12月	111年 12月
公司法人第1戶購置	42.87	54.47	39.84 ^{說明}	39.88

² 全體銀行包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

項目	109年 12月	110年 3月	110年 12月	111年 12月
住宅貸款				
公司法人第2戶以上 購置住宅貸款	50.00	49.91		
自然人第3戶以上住 宅貸款	55.48	57.95	49.91	39.74
自然人購置高價住宅 貸款	59.09	57.97	39.28	39.82
購地貸款	42.57	62.41	37.52	47.86
餘屋貸款	0	45.99	28.59	38.57

資料來源：中央銀行。

表 3 109 年 7 月底至 111 年 12 月底止消費者購置住宅貸款及
建築貸款餘額明細表

單位：新臺幣百萬元

年月底	購置住宅貸款餘額	建築貸款餘額
109/7	7,670,086	2,268,841
109/8	7,737,736	2,293,294
109/9	7,811,290	2,323,405
109/10	7,876,884	2,365,151
109/11	7,949,340	2,410,191
109/12	8,042,296	2,461,246
110/1	8,105,757	2,497,809
110/2	8,131,946	2,514,794
110/3	8,187,509	2,539,403
110/4	8,247,293	2,559,176
110/5	8,324,555	2,582,035
110/6	8,406,898	2,620,935
110/7	8,452,189	2,656,000
110/8	8,483,391	2,682,617
110/9	8,544,347	2,701,827
110/10	8,614,600	2,725,781
110/11	8,699,427	2,753,666
110/12	8,803,024	2,808,431
111/1	8,869,298	2,832,680
111/2	8,895,587	2,856,619
111/3	8,961,316	2,885,684
111/4	9,021,752	2,899,608
111/5	9,090,648	2,925,680
111/6	9,140,607	2,958,045
111/7	9,182,490	2,988,731
111/8	9,207,541	3,004,608
111/9	9,242,675	3,027,250
111/10	9,269,381	3,057,827

年月底	購置住宅貸款餘額	建築貸款餘額
111/11	9,320,427	3,083,842
111/12	9,377,342	3,097,898

說明：108年12月底我國建築貸款餘額2兆943億7,000萬元。
資料來源：中央銀行。

(三)不動產貸款集中度年平均數逐年增加

自「健全房地產市場方案」於109年12月起實施，至111年12月止，我國不動產貸款集中度介於36.39%至37.16%之間，較109年1月至11月平均不動產貸款集中度35.59%增加。如以平均值觀之，111年1月至12月之不動產貸款集中度平均值36.91%分別高於109及110年度平均值35.66%及36.67%，不動產貸款集中度年平均數呈逐年增加趨勢（如表4）。

表4 109至111年度不動產貸款集中度 單位：%

月份	109年度	110年度	111年度
1	35.34	36.53	36.99
2	35.37	36.53	37.10
3	35.43	36.48	37.08
4	35.50	36.73	36.91
5	35.44	36.58	36.99
6	35.35	36.39	36.91
7	35.55	36.72	37.07
8	35.63	36.63	36.88
9	35.77	36.55	36.64
10	35.93	36.81	36.70
11	36.16	36.96	36.78
12	36.43	37.16	36.83
平均	35.66	36.67	36.91

資料來源：中央銀行。

(四)近3年房價指數持續上升，民眾房價負擔能力下降

據內政部不動產資訊平台統計資料顯示，住宅價格指數自109年第1季104.69逐季上升至111年第4季127.51，上升幅度約21.8%；至房價所得比則自109年第1季8.62倍，概升至111年第4季9.61倍（詳表4），顯示我國近期房屋價格持續攀

升；至 111 年第 4 季全國房貸負擔率為 40.25%，較 110 年同季上升 2.42 個百分點，更較 109 年同季上升 3.44 個百分點，顯示於房價攀升下民眾房價負擔能力持續下降。

表 4 我國住宅價格指數、房價所得比及交易情形表 單位：倍；%

類別	109 年度				110 年度			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
住宅價格指數	104.69	105.39	106.89	108.17	110.61	112.42	114.83	117.50
房價所得比	8.62	8.66	9.19	9.20	9.13	9.07	9.24	9.46
房貸負擔率	35.30	34.64	36.76	36.81	36.54	36.27	36.90	37.83
類別	111 年度				/			
	Q1	Q2	Q3	Q4				
住宅價格指數	121.01	123.97	126.33	127.51				
房價所得比	9.58	9.69	9.80	9.61				
房貸負擔率	38.35	39.62	40.55	40.25				

資料來源：整理自內政部不動產資訊平台。

綜上，央行於 109 年 12 月調整選擇性信用管制措施之「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」以來，截至 111 年底止，銀行信用資源仍有過度流向不動產市場之虞，且房價指數持續上升，央行仍宜持續注意國內房市趨勢、不動產信用管制措施有效性及銀行資本適足情形，於兼顧金融穩定及民眾房貸還款能力下，協同相關部會妥為因應，俾有效引導資金挹注實體經濟。