

中央銀行 114 年度營業預算評估報告

中央銀行(以下簡稱央行)為國家銀行，係貨幣政策之制定及執行機關，促進金融穩定、健全銀行業務、維護對內與對外幣值之穩定及協助經濟之發展。央行 114 年度預算案「營業收入」編列 4,267 億 8,139 萬 9 千元，「營業成本」編列 2,484 億 3,942 萬 5 千元，「營業費用」編列 25 億 960 萬 5 千元，「營業利益」編列 1,758 億 3,236 萬 9 千元，營業利益加計「營業外收入」2 億 2,763 萬 3 千元，扣除「營業外費用」7 億 4,000 萬元後，預計本期淨利為 1,753 億 2,000 萬 2 千元，較 113 年度預算案數 1,753 億 546 萬 2 千元增加 1,454 萬元(增幅 0.01%)。茲就該行 114 年度營業預算案評析如下：

一、不動產貸款集中度問題猶存，113 年度至 8 月底購置住宅貸款餘額急速增加，多數銀行建築放款趨近法定及內部警戒上限，允宜滾動檢討選擇性信用管制措施，俾維持金融穩定並兼顧民眾需求

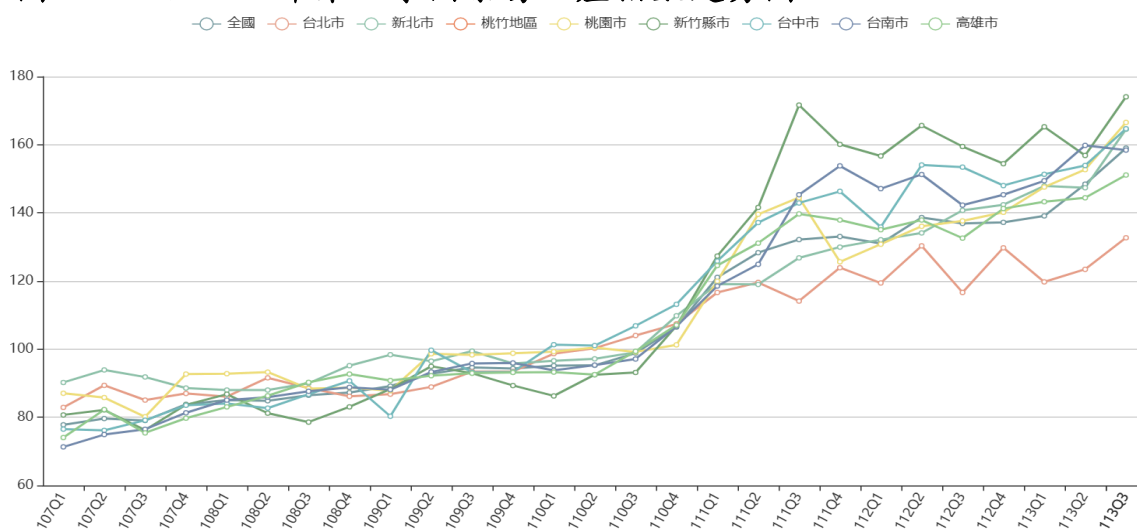
央行 114 年度預算案於「貳、經營政策」-「一、調節金融」列有「持續執行選擇性信用管制措施，督促金融機構控管不動產授信風險；配合行政院『健全房地產市場方案』，協助促進房地產市場健全發展。」近年度不動產貸款餘額明顯上升，央行實施選擇性信用管制措施後集中度仍居高不下，多數銀行甚至趨近銀行法第 72 條之 2 及內部警戒上限，容有審慎管控必要。謹說明如下：

(一)為健全房市並使房價合理化，央行實施選擇性信用管制措施，期引導信用資源有效配置及合理運用

因美中貿易戰供應鏈重組促使臺商資金回流及半導體投資帶動經濟發展，加以我國利率相對不高，「青年安心成家購屋優惠貸款」(新青安貸款)降低購屋門檻，致房價價格急劇上漲(詳圖 1)，形成預期心理，衍生房貸增加，政府亦加大補貼之現象。為遏止炒作或不合理價量猖獗，健全房市並使房價合理化，行

政院於 109 年 12 月 3 日推出「健全房地產市場方案」，相關部會陸續祭出多項因應措施，央行就職掌業務陸續實施選擇性信用管制措施，修訂「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，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。

圖 1 107 至 113 年第 3 季國泰房地產指數走勢圖



資料來源：內政部不動產資訊平臺。

由 7 次調整內容以觀(詳表 1)，規範項目包括金融機構承作公司法人購置住宅貸款成數、自然人購置高價住宅及特定地區購屋貸款成數、購地貸款成數、餘屋貸款額度及工業區閒置土地抵押貸款成數。嗣銀行信用資源向不動產相關部門傾斜之情勢更加嚴峻，為免過度流向不動產市場，不利金融穩定與經濟永續發展，爰自 113 年 9 月 20 日起再調降貸款成數，自然人購置第 2 戶貸款成數實施地區更擴及全國。

表 1 截至 113 年 9 月 25 日止央行選擇性信用管制措施調整情形表

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	110.12.16 ~112.6.15	112.6.16 ~113.6.13	113.6.14 ~113.9.19	113.9.20起
公司 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	維持不變	維持不變	3 成， 無寬限期
法人 第 2 戶以上購置住宅貸款	5 成， 無寬限期	維持不變	維持不變	維持不變	維持不變	維持不變	維持不變

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	110.12.16 ~112.6.15	112.6.16 ~113.6.13	113.6.14 ~113.9.19	113.9.20起	
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	維持不變	維持不變	3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			
	名下有房屋者第1戶購屋貸款	未規範	未規範	未規範	未規範	未規範	未規範	無寬限期
	第2戶購屋貸款	未規範	未規範	特定地區 ^{說明1} 無寬限期	維持不變	特定地區 ^{說明1} 7成， 無寬限期	特定地區 ^{說明1} 6成， 無寬限期	全國5 成，無寬 限期
	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	維持不變	維持不變	3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 內動工 興建	維持不變	維持不變	維持不變	
餘屋貸款	5成	維持不變	維持不變	4成	維持不變	維持不變	3成	
工業區閒置土地 抵押貸款	銀行自律 規範	5.5成 ^{說明2}	5成 ^{說明2}	4成 ^{說明2}	維持不變	維持不變	維持不變	

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. 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，可排除適用。

資料來源：央行。

(二)不動產貸款集中度問題猶存，113年度至8月底購置住宅貸款餘額急速增加

檢視自109年12月實施選擇性信用管制措施以來政策成效，銀行信用資源仍持續流向不動產市場。茲說明如次：

1. 不動產貸款集中度居高：109至113年8月間不動產貸款集中

度於 35.34%至 37.64%間波動，112 年度起皆高於 37%，年平均數仍呈現趨增現象，113 年 8 月底為 37.49%(詳表 2)，集中度趨高，未因實施選擇性信用管制措施而有效下降。

表 2 109 至 113 年 8 月不動產貸款集中度情形表 單位：%

月份	109 年度	110 年度	111 年度	112 年度	113 年度
1	35.34	36.74	37.21	37.07	37.64
2	35.37	36.74	37.31	37.25	37.45
3	35.43	36.7	37.29	37.04	37.27
4	35.5	36.95	37.12	37.23	37.4
5	35.44	36.79	37.2	37.17	37.31
6	35.35	36.59	37.12	37.52	37.61
7	35.55	36.93	37.28	37.41	37.4
8	35.63	36.84	37.08	37.38	37.49
9	35.77	36.76	36.84	37.34	
10	35.93	37.02	36.9	37.6	
11	36.16	37.17	36.98	37.54	
12	36.64	37.37	37.03	37.49	
平均	35.68	36.89	37.11	37.34	

資料來源：央行。

2. 不動產貸款餘額大抵仍持續上升，113 年度至 8 月底購置住宅貸款餘額急速增加：觀諸各季底購置住宅貸款及建築貸款餘額，大抵仍持續上升，113 年度至 8 月底建築貸款餘額增加趨勢略緩，惟購置住宅貸款餘額自 113 年第 1 季起急速增加，年增率分別為第 1 季 8.55%、第 2 季 10.21%及 8 月底 11.03%(詳表 3)，銀行信用資源快速流向購置住宅貸款，如未能有效抑制，恐使住宅價格隨需求增加，助長投機交易，加重民眾購屋負擔。

表 3 109 至 113 年 8 月底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；%

時點	購置住宅貸款		建築貸款	
	餘額	年增率	餘額	年增率
109 年底	8,042,296	8.5	2,523,876	20.51
110 年第 1 季底	8,187,509	9.25	2,603,258	20.75
110 年第 2 季底	8,406,898	10.42	2,683,086	19.45
110 年第 3 季底	8,544,347	9.38	2,768,946	19.18

時點	購置住宅貸款		建築貸款	
	餘額	年增率	餘額	年增率
110 年底	8,803,024	9.46	2,876,421	13.97
111 年第 1 季底	8,961,316	9.45	2,954,006	13.47
111 年第 2 季底	9,140,607	8.73	3,025,243	12.75
111 年第 3 季底	9,242,675	8.17	3,095,262	11.78
111 年底	9,377,342	6.52	3,165,817	10.06
112 年第 1 季底	9,414,921	5.06	3,219,427	8.99
112 年第 2 季底	9,563,803	4.63	3,275,573	8.27
112 年第 3 季底	9,760,782	5.61	3,304,148	6.75
112 年底	10,037,686	7.04	3,295,366	4.09
113 年第 1 季底	10,220,252	8.55	3,331,754	3.49
113 年第 2 季底	10,540,479	10.21	3,372,636	2.96
113 年 8 月底	10,748,824	11.03	3,459,613	4.98

資料來源：央行。

(三)多數銀行建築放款趨近法定上限而籲請銀行自主管理，惟過程引發恐慌，已採行協處措施

113 年度央行為避免信用資源過度流向不動產，爰賡續實施選擇性信用管制並請銀行自主管理，惟過程引發恐慌，容須審慎處理。茲說明如下：

1. 多數銀行建築放款趨近法定及內部警戒上限：為避免商業銀行對建築放款過度擴張並維持銀行資產之適當流動性，銀行法第 72 條之 2 訂有不得逾存款及金融債券總額 30%之限額¹；另據央行理監會後記者會參考資料，銀行多以 28%至 28.5%作為內部警戒值，113 年 8 月底 33 家本國銀行中，已有 21 家本國銀行放款總額逾 26%，1 家高於 29%(詳表 4)，趨近法定及內部警戒上限。

表 4 113 年 8 月底本國銀行建築放款水位明細表 單位：家

比率區間	低於 25%	25%~26%	26%~27%	27%~28%	28%~29%	高於 29%
家數	10	2	6	11	3	1

說明：1. 本表以銀行法第 72 條之 2 規定計算。

2. 本表不含土地銀行、農業金庫、中國輸出入銀行、樂天國際商業銀

¹銀行法第 72 條之 2 規定：「商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之 30%。...」

行、連線商業銀行與花旗(臺灣)商業銀行。
資料來源：113年9月19日央行理監事會後記者會參考資料。

2. 籲請銀行自主管理過程引發恐慌，已公布協處措施：茲就採行措施詢據央行略以，113年8月籲請各銀行自主管理不動產貸款總量，同年9月20日起調整選擇性信用管制措施，並自10月1日起調升存款準備率0.25個百分點，以降低借款人財務槓桿，抑制投機與囤房行為，引導信用資源優先提供無自用住宅者購屋貸款。央行宣示政策以來，引發民眾無法貸得款項恐慌，旋即於113年8月22日及10月9日2次發布新聞稿，申明係請銀行依據自身經營情況研提未來1年自主管理之不動產貸款具體量化改善方案，俾以漸進方式強化風險管理，另針對自然人繼承、換屋、已購屋將貸款等3類民眾提供協處措施(詳表5)，並提供電話諮詢。

表5 113年10月9日央行選擇性信用管制措施之協處措施

對象	購置屋型	排除適用情形	
自然人	非高價住宅	繼承	取得之房屋及房貸，不計入規定房屋數及房貸戶數。
		換屋	須與承貸金融機構切結約定右列事項，新申辦之第1戶或第2戶
			新申辦之購屋貸款撥款後1年內，將名下原有房屋出售並完成產權移轉登記，且不得以轉貸等方式規避。 違反切結事項時，承貸金融機構應對借款人取消寬限期、收回原應分期償還之貸款本金或貸款成數差額、追收罰息及加收違約金等。
		已簽約，將申辦貸款	符合上開情形者，仍可排除。 青年安心成家購屋優惠貸款，且非屬高價住宅貸款，不受規定第1戶及第2戶購屋貸款限制。

資料來源：整理自央行113年10月9日新聞稿。

綜上，央行實施選擇性信用管制措施以來，因不動產貸款集中度問題猶存，113年度至8月底購置住宅貸款餘額急速增加，多數銀行建築放款趨近法定及內部警戒上限，爰請銀行自主管理，惟過程引發民眾恐慌，已採行協處措施。為掌握關鍵資訊作為理監事會議判斷依據，使政策朝向房價合理化及穩定社會氛圍進

行，允宜於會前模擬政策效應，俾滾動檢討相關措施，維持金融穩定並兼顧民眾需求。