

央行調控房市 資金緊縮相關措施



正心不動產估價師聯合事務所

發布日期：113年9月24日

前情提要

2024年7月底 ● 銀行房貸水位達27%，逼近《銀行法》§72-2的**30%警戒線**，使**銀行**不得不提高申貸條件，以限制撥款量，導致部分民眾**申貸困難**、怨聲載道。

2024年8月中 ● **央行**8月中旬陸續邀請34家本國**銀行**座談，請其在不影響下列等所需之資金前提下，改善信用資源過度集中於不動產貸款情形。

- (1)無自用住宅民眾購屋
- (2)企業購建自用廠辦
- (3)業者推動都更、危老重建、社會住宅

2024年8月底 ● **行政院長**於8月底邀請八大行庫董座開會，強調不動產申貸案必須要先以**無自用首購房貸、新青安**為優先，**最大程度降低對首購族的影響**。

2024年9月19日 ● 為進一步強化管理銀行信用資源，**央行**於第三季理監事會議上祭出**第七波信用管制**，並搭配**調升存款準備率**，透過加強貨幣信用之數量管理，以達到避免過多資金流向不動產市場，而產生資金運用排擠效應。其主要政策目的如下：

- (1)強化管理銀行信用資源
- (2)抑制房市投機與囤房行為
- (3)引導信用資源優先提供無自用住宅者購屋貸款



央行實施控管機制之因果關係



資金風險數據超標

- 1 銀行法§72-2 (27%)
(銀行放款水位限制條款)
- 2 不動產貸款佔總放款比率(37.49%)
(銀行不動產貸款集中度)
- 3 不動產貸款佔GDP比重(56.45%)
(國內資金於不動產之集中度)
- 4 五大銀行 - 新青安撥款金額與新承
做購屋貸款放款金額之比重(35.8%)
- 5 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸
款餘額走勢(向上遞增)

註：以上數據統計至8月



央行實施控管機制

- 1 七波信用管制
(限縮民眾可貸款成數)
- 2 四度提升存款準備率
(降低銀行可放款額度)
- 3 調高風險權數
(墊高銀行放款成本)
- 4 阻嚇新青安政策人頭戶
(抑制民眾投機炒房)



政策產生房市效應

- 1 銀行可放款於不動產水位下降
- 2 部分銀行藉此調升購屋貸款
利率(增加民眾買房成本)
- 3 已有自用住宅民眾貸款困難
- 4 房市瞬間急凍，買方觀望
- 5 建築貸款餘額年增額下降

資金風險評估指標說明

- 銀行法§72-2
- 不動產貸款佔總放款比率
- 不動產貸款佔GDP比重
- 五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重
- 新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額走勢

銀行放款水位限制條款 - 銀行法§72-2

新青安2.0帶動房市買氣，
購置住宅貸款餘額不斷增高

↑ 購置住宅貸款餘額 + 建築貸款餘總額

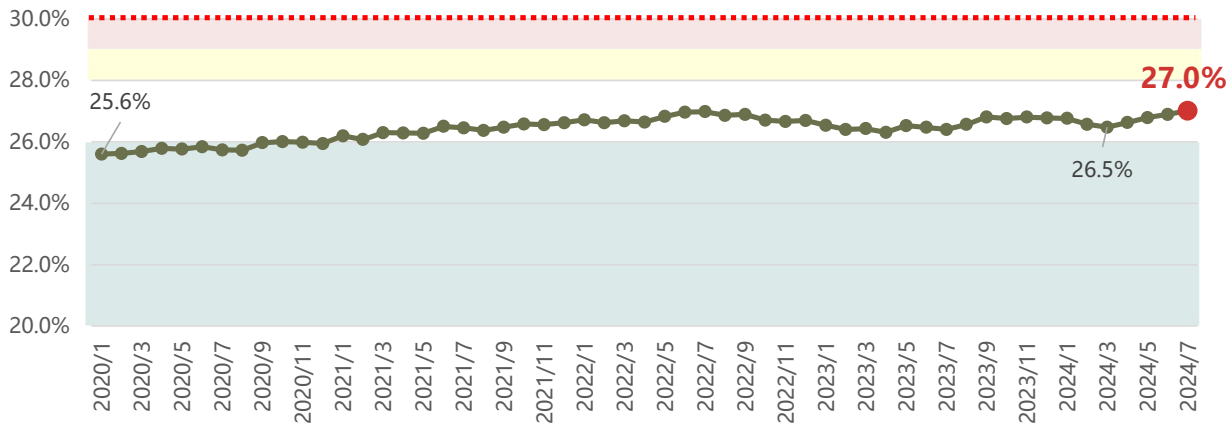
警戒線

≤ 30%

股市翻騰，投資熱度衝高，
投資人傾向將存款移出，投入股市

↓ 銀行存款總餘額 + 金融債券發售額

全體銀行不動產放款比率走勢圖



危險

警戒

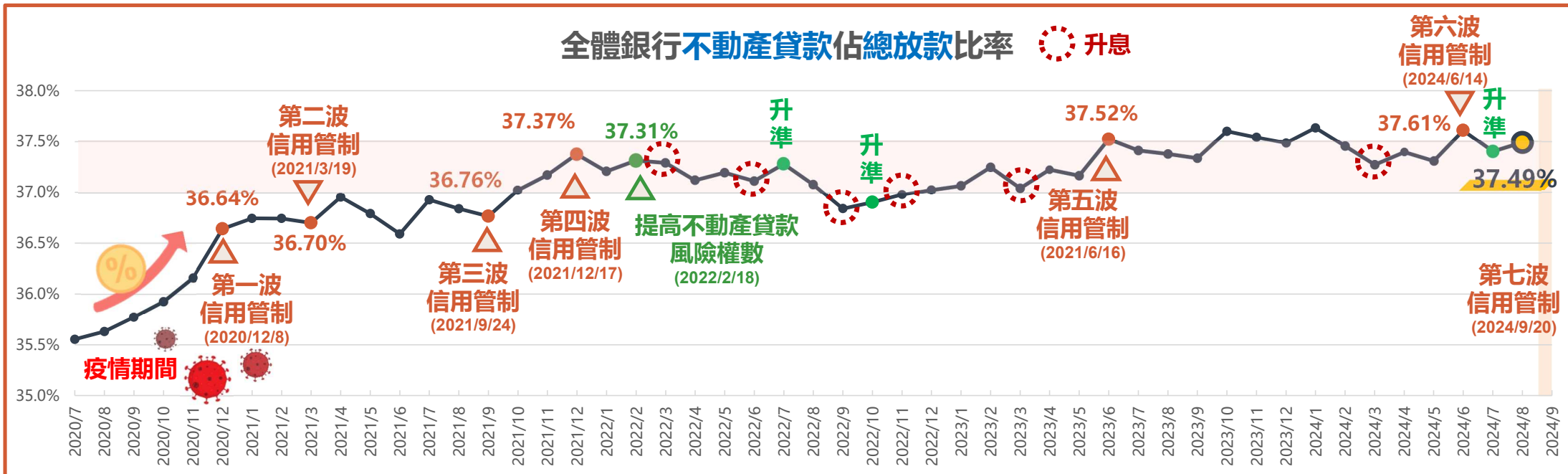
安全



不動產放款增加、存款移出銀行轉而投入股市，使住宅及建築貸款比例直逼滿水位

全體銀行不動產貸款佔總放款比率

- 不動產貸款佔總放款比率自2021年10月起，於37%~37.5%間徘徊，為避免炒房，即便央行陸續祭出「選擇性信用管制」，然而效果有限，難擋房市熱度。央行於2024年6月實施第六波信用管制，成效不彰。
- 有鑑於此，央行為抑制過度膨脹的房地產市場，於2024年9月實施**第七波選擇性信用管制**，以降緩**我國資金流入不動產市場之比例**。

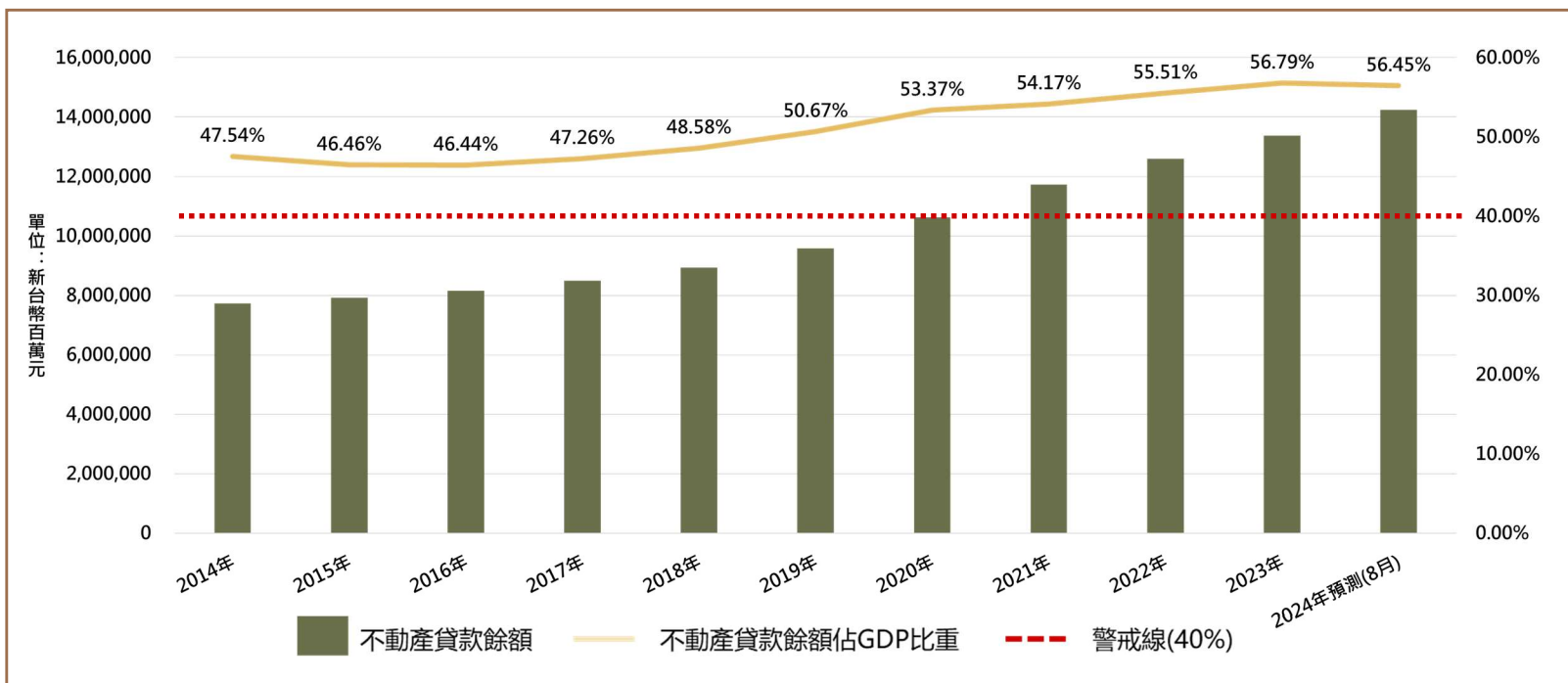


註：不動產貸款 = 購置住宅貸款 + 房屋修繕貸款 + 建築貸款

不動產相關貸款餘額佔GDP比重

不動產相關貸款 = 購置住宅貸款 + 房屋修繕貸款 + 建築貸款

● 2024年(8月)不動產相關貸款餘額 = 10,748,824 + 36,567 + 3,459,613 = \$14,245,004(單位: 百萬元)

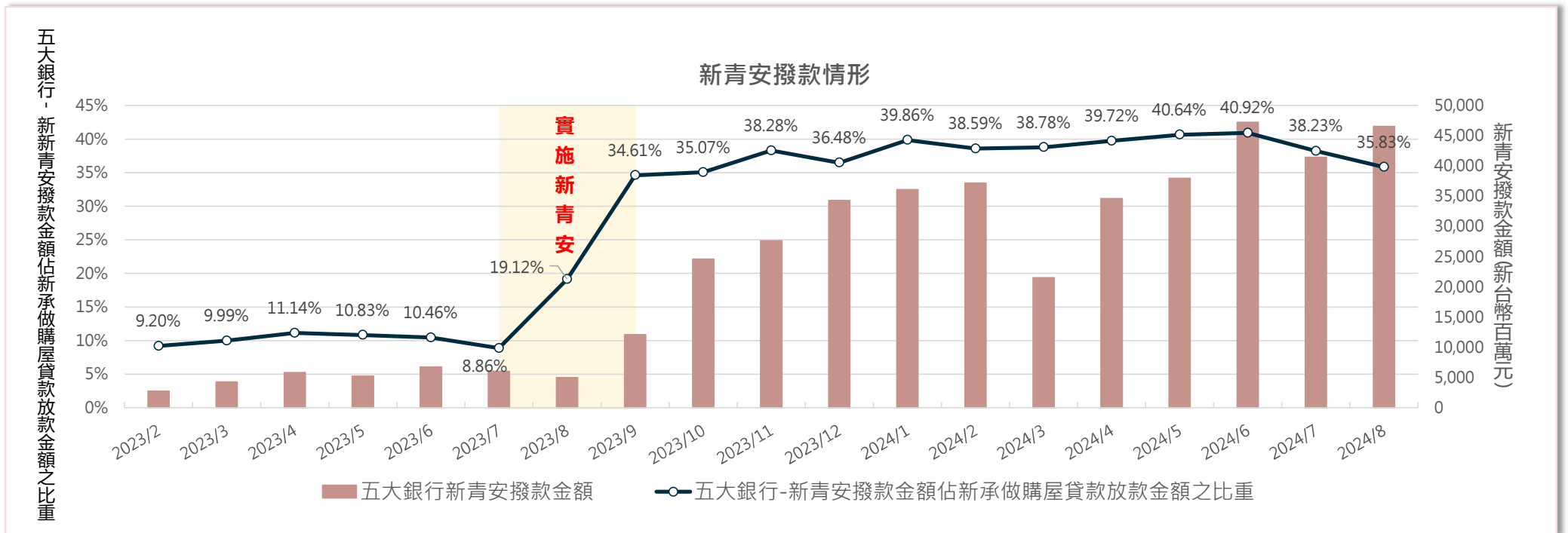


- 不動產相關貸款餘額佔GDP比重，代表國內資金集中在房地產的程度。房市熱絡，貸款餘額增加快；房市冷清，貸款餘額增加慢。
- 近十年貸款餘額比重皆高於國際警戒線標準40%，2024年比重來到56.45%，仍持續攀升。

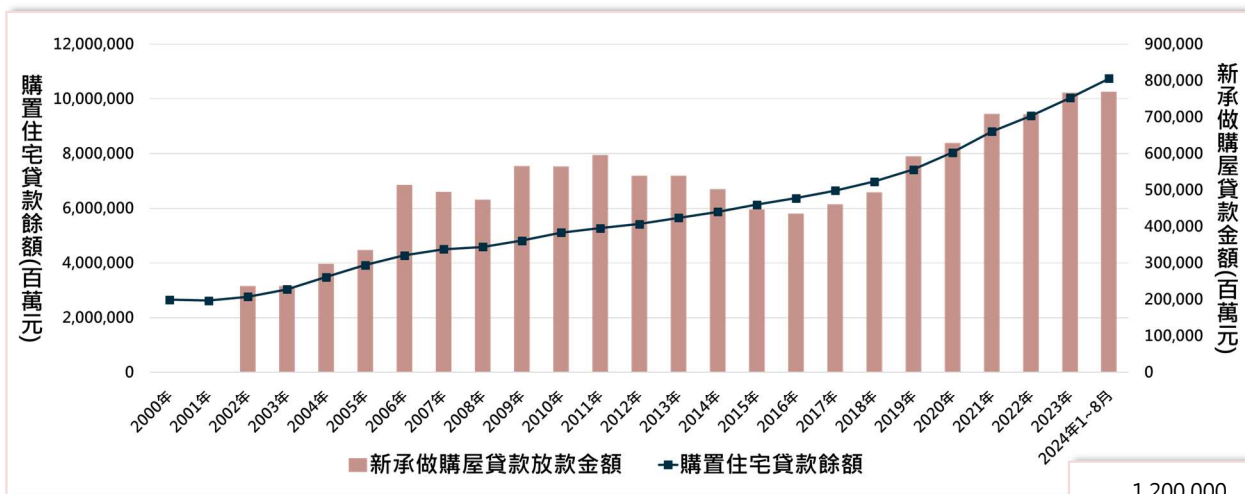
*註：2024年GDP下半年表現以預測數統計之；不動產貸款餘額則暫結至今年8月為止。

五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重

■ 新青安房貸主要受惠對象是首次購屋和年輕家庭，這些群體屬於剛性需求，政策自2023年8月推出後，快速推動了市場活力。觀察**五大銀行 - 新青安撥款金額與新承做購屋貸款放款金額之比重**可發現，新青安貸款實施首兩個月，其比重便從8.86%一舉躍升至34.61%，大增25.75%，今年6月甚至一度衝高至40.92%。最新統計8月數據為**35.83%**，隨著剛需買盤的增加，對未來房價產生一定的支撐力道，帶動房市價量表現同步提升。



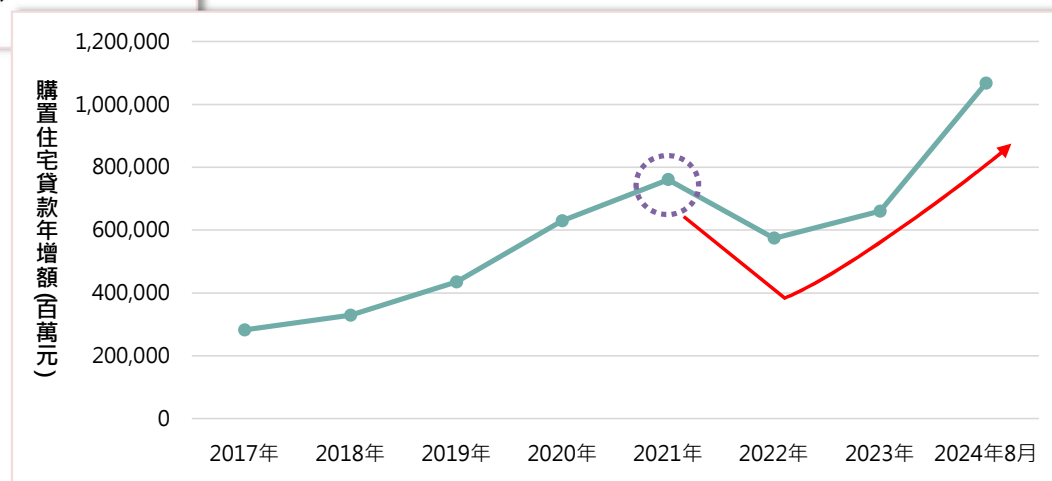
新承做購屋貸款金額及購置住宅貸款餘額走勢



解讀說明

- 新承做購屋貸款金額及購屋貸款餘額可視為房市買氣指標。
- 貸款餘額主要受到房市景氣及利率影響，房市熱絡時房屋貸款餘額增加快，反之，房市冷清時則增加慢。

■ 在景氣回溫、台股熱絡、開工新建案多以及新青安房貸熱度等四大因素帶動下，2024年8月購置住宅貸款餘額約10兆7,488億元，8月表現較上月增加1,067億元，年增率為11%，年表現連續15個月走升且持續創新高。若以年度購屋貸款增減量表現來看，年增額自2022年反轉向上成長。



央行實施管控機制

- 七波信用管制
- 四度提升存款準備率
- 調高貸款風險權數
- 阻嚇新青安政策人頭戶

七波信用管制

- 央行自2020年12月，六度調整選擇性信用管制，實施迄今，全體銀行不動產貸款年增率已減緩。
- 惟上年下半年以來，房市交易擴增，房價走高，帶動銀行購置住宅貸款成長加速，致本年8月底全體銀行不動產貸款占總放款比率逼近歷史高點之37.9%，凸顯銀行信用資源向不動產相關部門傾斜之情勢漸趨嚴峻。
- 央行為續強化管理銀行信用資源，降低不動產授信風險，於2024年9月20日實施**第七波信用管制**，針對餘屋貸款、公司法人及自然人購置住宅貸款予以更嚴苛之貸款條件，抑制民眾投機炒房，並維持居住正義。

對象	條件	第六波 (2024/6/14)	第七波 (2024/9/20)
公司法人	購置住宅貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
自然人	有房屋者第一戶購屋貸款	-	無寬限期(新增)
	特定地區 ^{註1} 第二戶購屋貸款	6成，無寬限期	5成，無寬限期(擴大實施至全國)
	第三戶(含)以上購屋貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
購地貸款	購買都市計畫劃定為住宅區及商業區之土地貸款	5成，並保留一成動工款 (需檢附興建計畫，並切結於一定期間 ^{註2} 內動工興建)	維持不變
餘屋貸款	新建餘屋住宅貸款	4成	3成
工業區閒置土地抵押貸款	工業區閒置土地抵押貸款	4成 *惟該抵押土地已動工興建開發，或借款人檢附興建計畫，並切結於一定期間內興建開發者，則不適用。	維持不變

註1：特定地區係指臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市，即為六都加新竹縣市。

註2：一定期間：除有具體明確事證屬不可歸責於借款人因素者外，借款人預計動工實際所需時間，最長以18個月為原則。(2022/1/13)

四度提升存款準備率

準備率調升情形						
項目	應提準備率(下限)					法定準備率(上限)
	疫情前 (2011/1/1)	第一波 (2022/7/1)	第二波 (2022/10/1)	第三波 (2024/7/1)	第四波 (2024/10/1)	1999/7/7 以後適用
支票存款	10.750%	11.000%	11.250%	11.500%	11.750%	25%
活期存款	9.775%	10.025%	10.275%	10.525%	10.775%	25%
活期儲蓄存款	5.500%	5.750%	6.000%	6.250%	6.500%	15%
定期儲蓄存款	4.000%	4.250%	4.500%	4.750%	5.000%	
定期存款	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	15%
銀行承作結構型商品 所收本金—新台幣	5.000%	5.250%	5.500%	5.750%	6.000%	25%

解讀說明

準備金制度為央行依法要求金融機構對其負債(受存款)提存一定比率的準備金存放至**央行、其他行庫及跨行專戶**，或留當**庫存現金**(扣除其本行支票後之淨額)，以因應支付需求的制度。存款準備率是銀行必須持有的資金比例，即指**存款總額**。

- 當央行**提高存款準備率**時，表示銀行可用於**放貸的資金減少**，導致**市場流動性收緊**，也可能會對股市造成**壓力**(投資者**預期經濟增長會放緩**)。此時，不論是建商(土建融)或一般民眾(購屋貸款)，**申請貸款的難度**皆會**增加**；當金融市場出現「供不應求」(申請借款的人多，但可放貸的金額少)時，**銀行亦可能提高貸款利率**，企業及消費者的借貸成本因而增加。
- 央行於本年度第三季理監事會議，除了實施第七波信用管制，也預告將於今年10月起**提高存款準備率半碼(0.25%)**，透過控管貨幣提存數量來降低銀行可放款額度，進一步減緩信用資源流向不動產市場。

調高貸款風險權數對放款額之影響(一)

- 2022/2/18金管會發布公告調高「**本國銀行辦理不動產抵押貸款適用風險權數^{註1}**」，而不動產抵押貸款所適用之風險權數，會影響到**資本適足比率**(風險權數與資本適足比率呈**反比**)，調高後等於墊高承作不動產之成本，除非銀行增資，才能維持資本適足，因此銀行會盡量減少對風險性資產(不動產抵押貸款)的放款。

不動產貸款所適用之風險權數	類型	修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款	住宅用不動產-一般型	20%	50%
	住宅用不動產-收益型	30%	100%
自然人購置第三戶以上之住宅貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
購地貸款	ADC 暴險-住宅區 ^{註2}	100%	150%
	ADC 暴險-商業區	150%	200%
餘屋貸款	住宅用不動產-收益型	30%	100%
	ADC 暴險-住宅區	100%	150%
工業區閒置土地抵押貸款	非合格商用不動產-一般型	75%、85%、100%	200%
	非合格商用不動產-收益型	150%	
	ADC 暴險-非住宅區	150%	

註1: **風險權數**是指銀行計算資本適足率時，決定銀行必須計提多少資本的標準。信用評定等級低、風險高的交易項目，其風險權數也會愈大，而風險權數之數額由金管會訂之。

註2: ADC指土地收購、開發及建築。就不動產屬性類型相對而言，以ADC暴險-住宅區為基礎(100%)，衡量各類型於不動產市場之風險高低，並調整其風險權數百分比。

調高貸款風險權數對放款額之影響(二)

資本適足率

$$= \frac{\text{自有資本}}{\text{風險性資產總額}(=X + Y + Z)}$$

$$= \frac{\text{自有資本}}{\text{交易項目} \times \text{加權風險權數} + Y + Z}$$

- X = 信用風險加權風險性資產總額
- = \sum 交易項目 × 加權風險權數
- Y = 市場風險應計提之資本 × 12.5
- Z = 作業風險應計提之資本 × 12.5

⊕ 舉例

維持相同資本適足率之下，觀察風險權數調整前(100%)及調整後(150%)，購地貸款(ADC暴險-住宅區)放款額之變化。

調整前

$$\text{資本適足率} = \frac{2100\text{億}}{(2000\text{億} \times 100\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$$

由於風險權數提高，銀行放款額需減少667億，方能將資本適足率維持在10.5%，這代表銀行可承做購地貸款的額度將減少667億，對不動產開發資金需求者來說是莫大的衝擊。

調整後

$$\text{資本適足率} = \frac{2100\text{億}}{(1333\text{億} \times 150\%) + 17950\text{億} + 24\text{億} + 26\text{億}} = 10.5\%$$

↓ ↑

防範投資客炒房及人頭戶申貸機制

- 新青安貸款近期引發有投資客、人頭戶及貸後轉租等疑義，財政部針對此已研擬新青安貸款查核管控及優化措施，督導公股銀行在核貸前須覈實查核，並落實銀行公會「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規範，全面審視申請人是否有以下屬投資客及人頭戶之可能態樣。

中華民國銀行商業同業公會全國聯合會「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」規範

1. 找行員參與炒房團
2. 建商、代銷或仲介以各種身分申貸
3. 建案突爆發多案成交並申貸
4. 第三人陪同借戶申貸
5. 借戶頭期款來源異常
6. 購屋價金來自無關的第三人
7. 借戶與簽約人非同一人且雙方無合理關係
8. 假買賣契約
9. 房子短期內頻繁交易或成交價有問題
10. 借戶個人聯絡資料與另一借戶相同

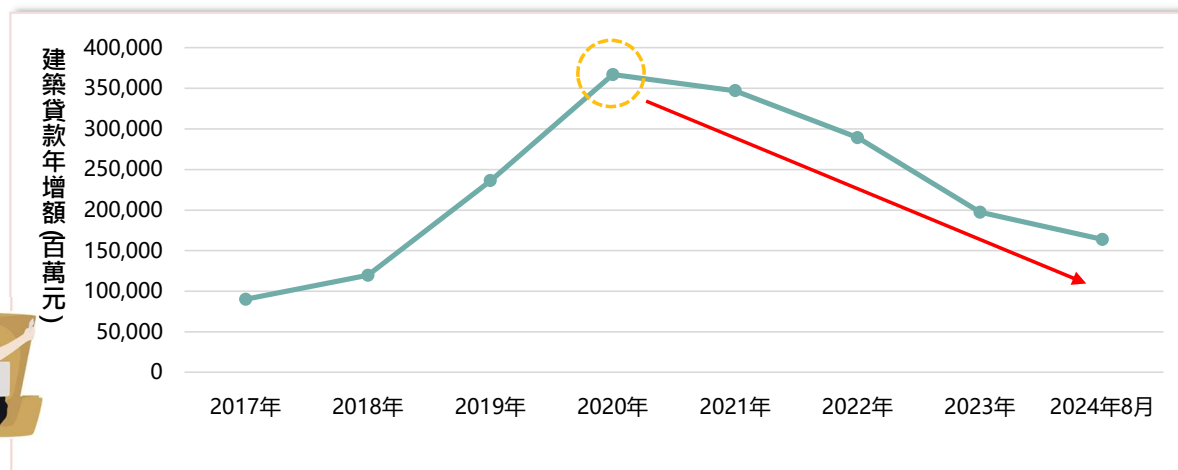
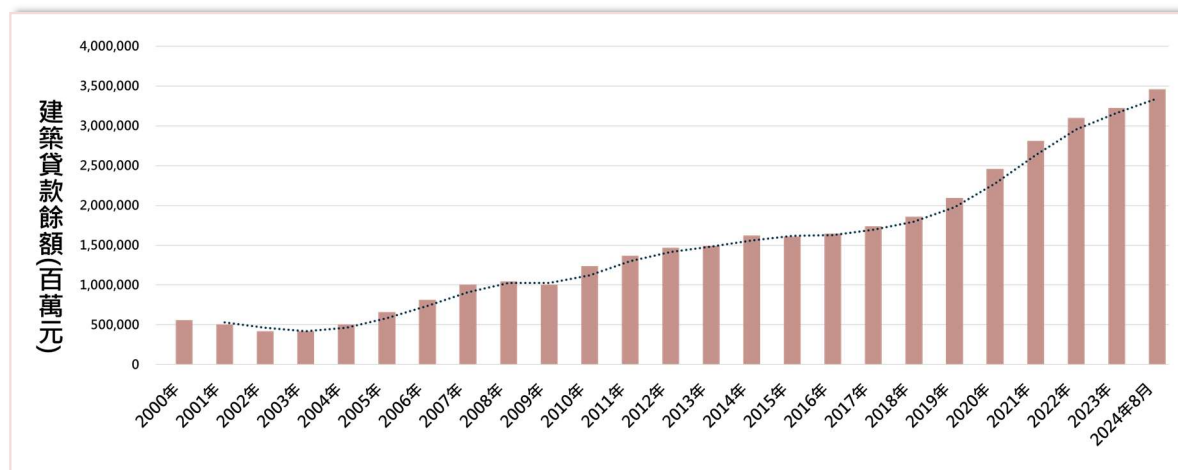
11. 薪資證明有異常
12. 增貸多筆理財或周轉金貸款
13. 借戶是公司負責人卻無扣繳稅額
14. 借戶與保證人無合理關係
15. 借戶買房地緣性有異常





銀根緊縮政策 房市效應與建言

建築貸款餘額年增額下降



解讀說明

- **建築貸款餘額可視為建商推案信心指標**，數據續創新高，其為逐年累積下來的貸款餘額，反映出向銀行借貸的需求程度。
- 最新2024年8月建築貸款餘額約為3兆4,596億元，雖總水位呈整體逐步向上的走勢，但**年增額表現連續走跌**。
- 年度貸款增減量表現自2020年起逐年走跌，反映出**建商**在限貸令、工料雙漲、央行升息及平均地權條例等影響之下，**明顯轉趨保守**態度，現階段**銀行嚴厲控管**，**建商從銀行取得資金不易**，加上**缺工工程期調整**等因素下，增幅有感收斂，**資金供給市場呈現萎靡**。

央行六次升息影響購屋貸款利率

因應疫情變化，我國央行理監事會議自2022年Q1起多次升息，針對**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**陸續調高，**合計升息3.5碼**，其年息分別由1.125%、1.5%及3.375%提高至2%、2.375%及4.25%，漲幅0.875%。以下為利率調整前後房貸之比較：

以**五大銀行新承做購屋貸款利率**為例，2022年2月為1.367%，截至2024年8月調升至2.194%。以貸款額度1,000萬元為例，若採用一段式機動利率，分別試算**升息前後**貸款期間20、30、40年之房貸。

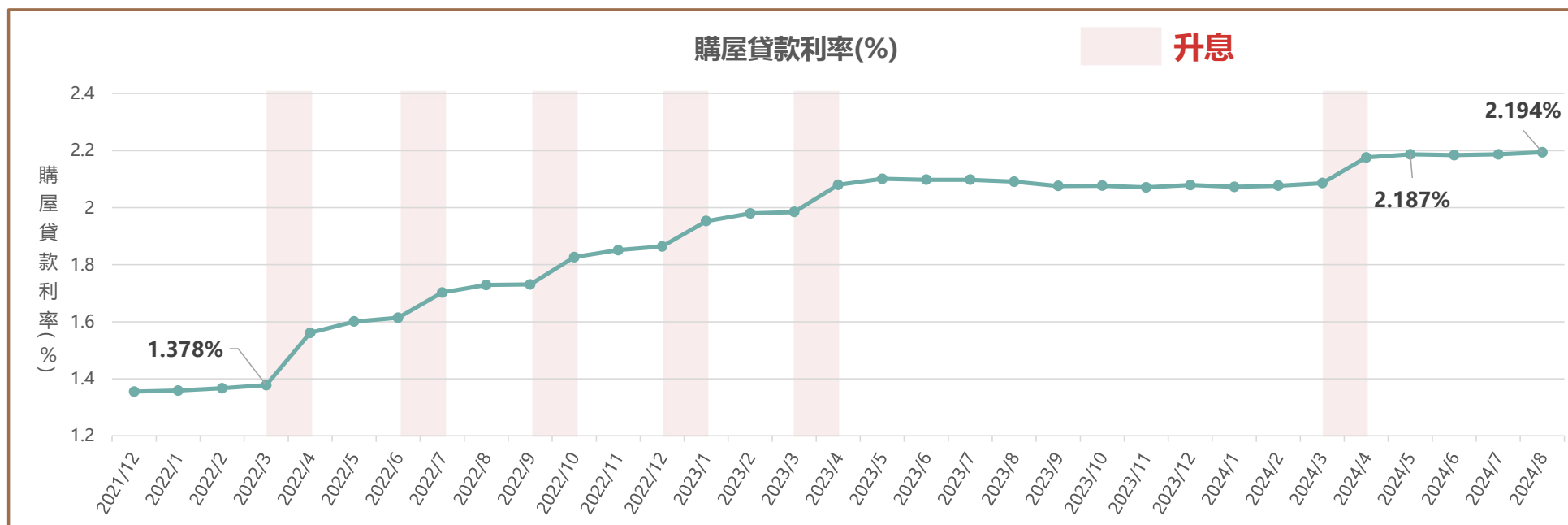
貸款期間	升息前後	貸款金額	貸款利率	每月攤還	本息總計	每月增加利息支出	總增加利息支出
20年	升息前	1000萬元	1.367%	47,646元	11,434,847元	+3,866元	+928,118元
	升息後		2.194%	51,512元	12,362,965元		
30年	升息前	1000萬元	1.367%	33,878元	12,195,825元	+4,062元	+1,462,364元
	升息後		2.194%	37,940元	13,658,189元		
40年	升息前	1000萬元	1.367%	27,057元	12,987,530元	+4,256元	+2,042,816元
	升息後		2.194%	31,313元	15,030,346元		



由上表可看出，目前的升息政策使貸款負擔比原繳金額增加約8~16%，民眾買房成本變高。
適當的升息可抑制過熱的買氣，但若升息幅度過大，則可能使房地產市場出現**寒蟬效應**的情形。

購屋貸款利率歷年走勢圖

- 央行六次升息導致購屋貸款利率攀升，直接增加了購屋者的還款負擔。隨著可貸款額度的下降，購房者的購買力也相應減弱。對於**投資者**來說，貸款利率的上升使房地產的**投資報酬率降低**，這可能會迫使部分投機者退出市場，從而有助於抑制過度炒作。然而，對**自住需求者**而言，升息帶來的**經濟壓力**是一個不容忽視的挑戰。
- 要真正冷卻過熱的房地產市場，僅依賴升息是不夠的。政府還需在選擇性信用管制、打擊投機行為，以及扶持自住需求者和相關產業等方面採取綜合性政策，才能達到平衡房市發展的目標。



結語及建言

央行為應對市場資金過度集中於不動產市場，祭出一系列調控機制。然而銀行緊縮資金流動性，對房地產市場產生了**寒蟬效應**。即便首購及自住需求者不在本次緊縮政策管控範圍內，但銀行為了揣摩上級政策走向，放款態度透過提升利率、保守估價、嚴格審視貸款人資格等措施變得更加保守。此舉將嚴重**傷及無辜**，使得首購及換屋族受到牽連，面臨**無法核貸之資金缺口**。

此外，**產業發展**往往需資金挹注，倘因放款門檻提高而**造成籌措資金困難**，將連帶影響商用不動產及其他產業購置不動產之資金需求，使企業發展面臨困境。**市場資金流動性不足，將衝擊正常經濟活動**，形成因噎廢食之窘境。

此「**矯枉過正**」之手段，恐將引起負面連鎖反應，不僅抽走房市動能，對整體房地產上中下游相關產業亦產生相當大的衝擊。

因此，建議政府應更加精準的**鎖定「投機炒房者」為其管控對象**，盡可能避免傷及無辜的自用需求者及相關產業。另應**適當放寬政策**，讓**有實際借款需求者**順利申貸，**確保產業運轉流暢**，避免政策過於嚴苛而抑制市場正常發展，進而對經濟其他層面造成負面影響。



Q & A
THANKS



欲定期收到最新的臺中房市分析資料及
不動產相關活動訊息，請加入正心
Line@，亦可上本所官網、臉書瀏覽。