

大臺中房市交易動態資訊平台



經濟指標小教室

利率篇

【第六版】

113.3.29



仲介



地政士



代銷



租賃



估價師



不動產開發

目錄

Contents



01 各類型利率介紹

02 各類利率間關係圖表

03 利率與房市之連動分析

各類型利率介紹

- 重貼現率
- 隔夜拆款利率
- 存款利率
- 指標利率
- 基準利率
- 貸款利率
- 新承做房貸利率
- 新青年安心成家購屋優惠貸款利率



利率是什麼？

⊕ 利率定義

本金 \times 利率 = 利息

利率 = $\frac{\text{利息}}{\text{本金}}$



⊕ 說明

利率是世界各國中央銀行調節貨幣政策的重要工具之一，亦用以控制投資、通貨膨脹及失業率等問題，繼而影響經濟成長。



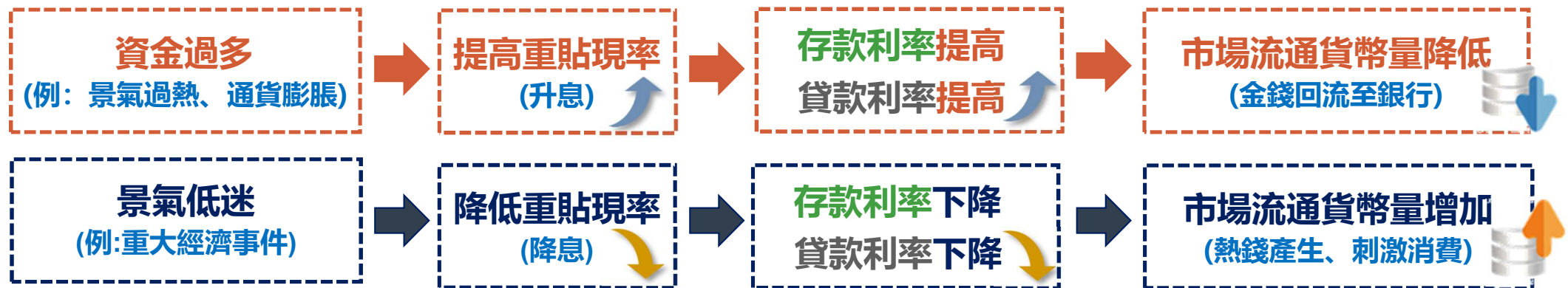
重貼現率

+ 重貼現率 定義

「**重貼現率**」指的是銀行以商業票據作為擔保品，向中央銀行融通短期資金時，支付給中央銀行的利率，也就是銀行跟央行借錢的成本。

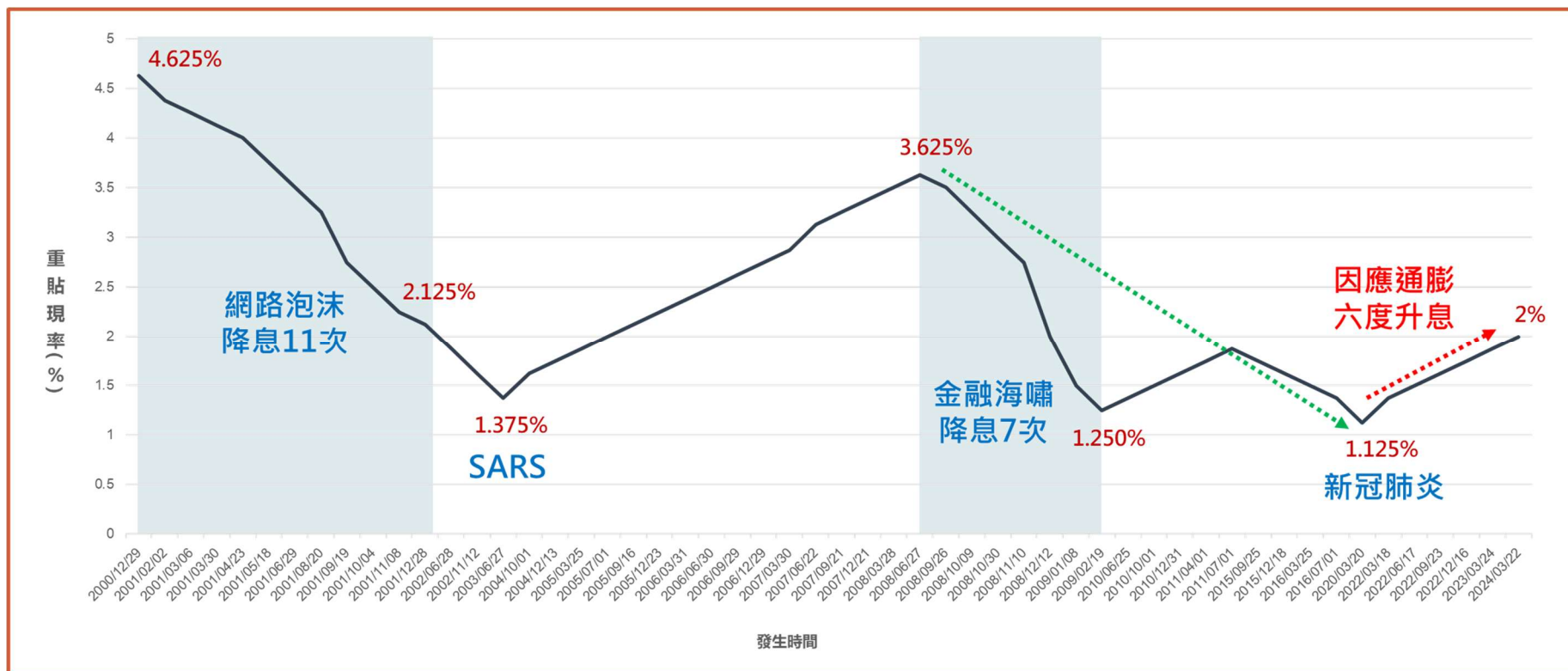
+ 說明

1. 一般銀行有資金需求時，除同業間相互調借(隔夜拆款利率)外，亦會向中央銀行融通借款，並支付重貼現率。
2. 為**中央銀行因應景氣控制通貨的手段之一**，重貼現率對其他利率具有動見觀瞻的影響。





重貼現率 – 2000年~2024年走勢圖

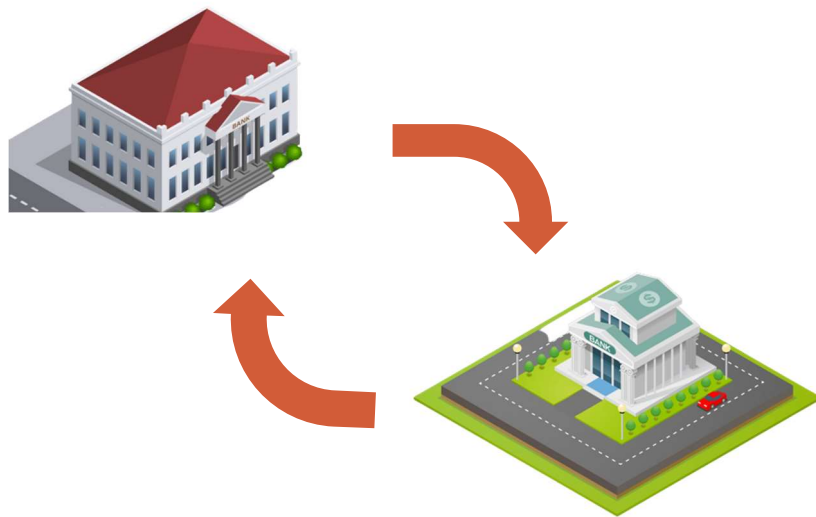


- 有鑑於新冠疫情擴大蔓延，央行於2020/3/20將重貼現率調降，重貼現率一舉降至1.125%，來到歷史新低。由於國內輸入性通膨壓力漸大、美國升息等因素，央行改採升息政策以穩定經濟。
- 最新2024年第一季度中央銀行理監事聯席會議預期本年國內通膨率將逐季緩步回降，惟考量近三年物價漲幅較高，為抑制國內通膨預期心理，決議將重貼現率調升半碼以促進物價穩定，自2020年起合計共調升3.5碼，重貼現率現為2%。

隔夜拆款利率

⊕ 隔夜拆款利率 定義

為**同業間短期資金借貸利率**，拆借的天數為隔夜(次營業日即清償)，其為貨幣市場重要的短期利率指標之一。



2024/3/1~3/23之隔夜拆款利率約介於**0.688%~0.702%**。

2024/3/22升息當日調高至0.811%。

⊕ 說明

由於**隔夜拆款利率**借款時間短(當天借隔天還)，因此其利率較**重貼現率**低，故金融業間通常與同業間，以拆款方式進行資金調度，因應日常營運週轉金及維持法定準備金之需要。

存款利率

⊕ 存款利率 定義

指客戶按照約定條件存入銀行帳戶的貨幣，一定時間內利息額加本金的利率。

存款利率

活存利率

定存利率

定期存款

定期
儲蓄存款

⊕ 分類

存款利率可分為**活存利率**與**定存利率**。

- **活存利率**：利率在存續期間，會受機動利率的調整而有所變動，且以「單利」計息。
(機動利率)
- **定存利率**：在定存的存續期間，不論央行升息或降息，均按原本設定之利率計付利息。
(機動利率/固定利率擇一)

*註1: **機動利率**：當央行有升息或降息，存款人的定存利率就會「機動性」的跟著調整。

*註2: **固定利率**：在定存的存續期間，央行就算有升息或降息，也不會影響存款人的定存利率。

*註：定期存款以「單利」計息；定期儲蓄存款以「複利」計息。

*註：目前(113/2)五大銀行一年期之平均定期存款固定利率為1.575%。



指標利率

+ 指標利率 定義

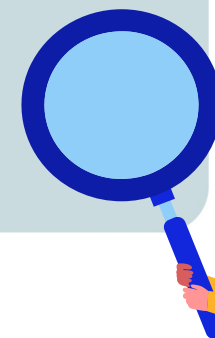
指標利率之定義依各銀行採計方式略有不同，如：台灣銀行公布之**指標利率**係指按中央銀行揭示**五大銀行一年期定期儲蓄存款(一般)機動利率之平均值**。



五大銀行

+ 說明

指標利率與房貸利率之間的關係為正相關。



2024/3/26五大銀行之牌告指標利率約落在
1.593%~1.625%。



基準利率

⊕ 基準利率 定義

$$\text{基準利率} = \text{指標利率} + \text{一定比率} \\ \text{(作業成本)}$$

⊕ 說明

央行所公布之**五大銀行平均基準利率**為一具有指標性的利率，各家銀行的房貸利率會隨之浮動而調整。



一定比率係指銀行貸款之作業成本(營運成本、合理利潤)計算之比率。

⊕ 舉例

土地銀行113/3/26之基準利率(月調)為3.19%，其指標利率(月調)為1.59%做計算，可推算出一定比率為**1.6%**。

(即：3.19%-1.6%=1.59%)

基準利率

(月調)基準利率(X) = 指標利率(A) + 一定比率(B)

依各銀行113/3/26之牌告利率推算**五大銀行平均基準利率(月調)**, 其值應為

$$= \frac{X_1 + X_2 + X_3 + X_4 + X_5}{5}$$

$$= 3.136\%$$



$$X_1 = A_1 + B_1$$

$$3.119\% = 1.625\% + 1.494\%$$



$$X_2 = A_2 + B_2$$

$$3.093\% = 1.593\% + 1.5\%$$



$$X_3 = A_3 + B_3$$

$$3.09\% = 1.61\% + 1.48\%$$



$$X_4 = A_4 + B_4$$

$$3.189\% = 1.62\% + 1.569\%$$



$$X_5 = A_5 + B_5$$

$$3.19\% = 1.59\% + 1.6\%$$



$$X_6 = A_6 + B_6$$

$$3.18\% = 1.61\% + 1.57\%$$

⋮

貸款利率

⊕ 貸款利率 定義

貸款利率=指標利率(%) + 個別加碼

* 註：一碼=0.25%；半碼=0.125%

* 註：各銀行對**指標利率**之採計方式略有不同，請詳見各銀行官網。



加碼係根據**作業成本**、**客戶條件**(如：擔保品座落/個別客戶年收入/存款貢獻度/償還能力)等條件分別給予不同之加碼。

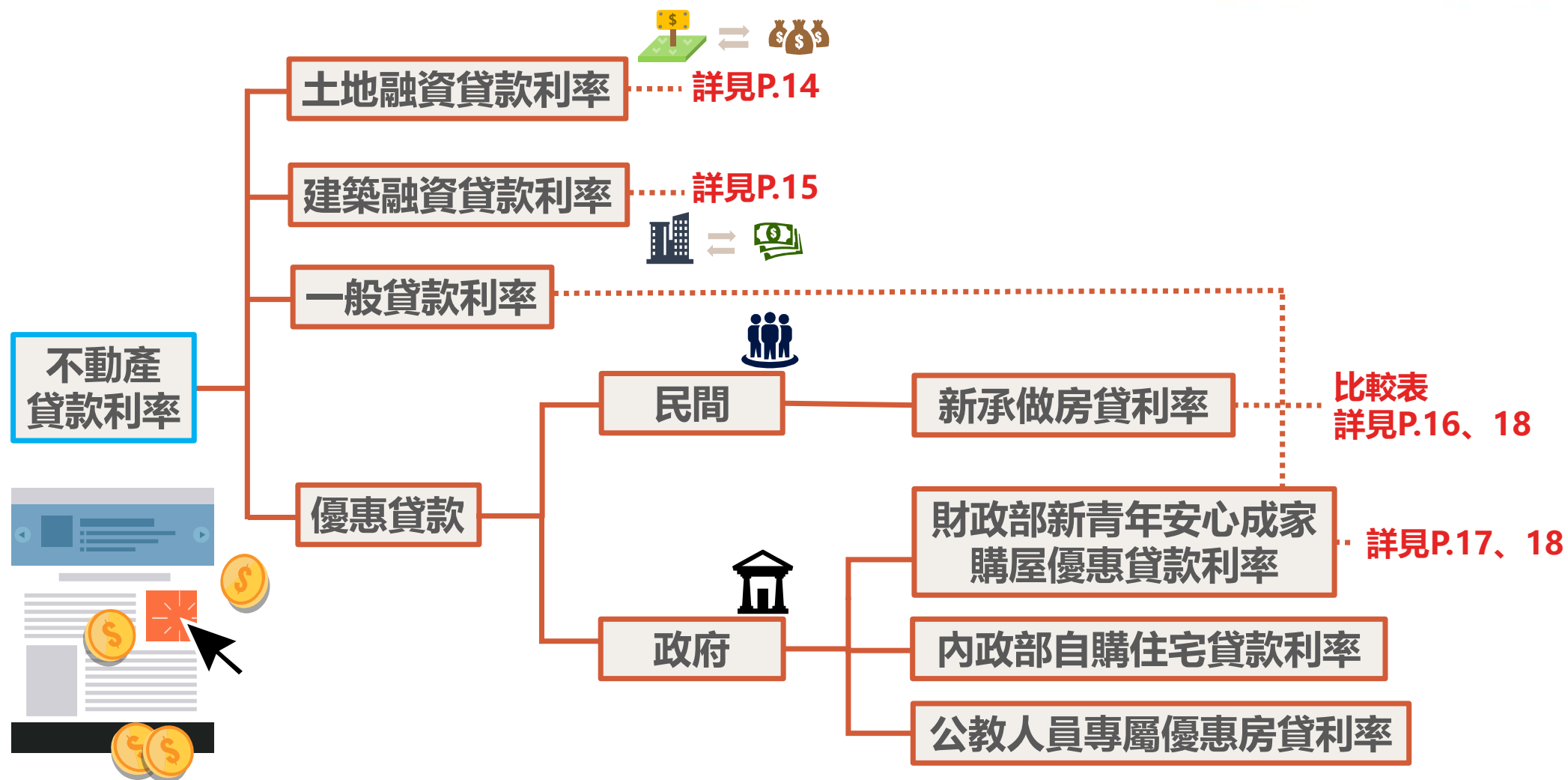
⊕ 實例說明

以土地銀行官網113/3/26的牌告**指數型房貸指標利率(月調)**為1.59%，假設評估作業成本及客戶條件後，加計**加碼利率**1%，可得出**房貸利率**為2.59%。此外，需留意採**固定利率(一段式)**或**機動計息**。

$$1.59\% + 1\% = 2.59\%$$



不動產相關貸款利率



貸款利率 - 土地融資利率

⊕ 土地融資 定義

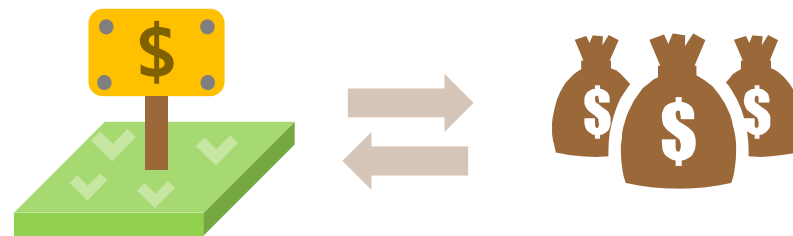
土地融資是指**使用自有土地來蓋房**，或是為了**購買土地**的資金需求而設立的貸款方法，也稱之為**購地貸款**或**基地貸款**。

由於購買土地資金龐大，所以土地融資的徵審流程較為繁雜，大多需要總行及董事會決議。

⊕ 土地融資利率

土地融資成數會依每個時期央行政策不同而有所調整。土地融資利率約為**2.3%~3%**，且貸款年限較短(中單)。鑑價會依下列兩個金額為準，價值較低的為貸款基數：

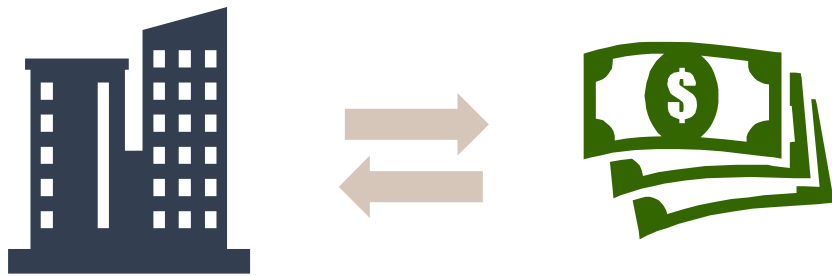
1. 銀行、估價師鑑定價值的金額。
2. 近期買賣的成交金額。



貸款利率 - 建築融資利率

⊕ 建築融資 定義

建築融資是興建工程的貸款，用來支付建築物**營造費用**，或當作營建時的**週轉資金**，一般申請土地融資時，銀行會建議一起申請。



*註：**第四號公報**為中華民國不動產估價師公會全國聯合會所發布。

⊕ 建築融資利率

建築融資成數約為**營建計畫中的工程費用的50%~70%**。一般而言，由於建融乃營造廠將第一順位抵押權讓與銀行之貸款，其利率通常高於土地融資0.5~2碼，建築融資利率約為**2.5%~3.5%**，實際利率須視借款人與銀行間的長期配合關係決定之。

金融機構會按照**第四號公報營造施工費標準單價表**作為計算基準，該單價依縣市別、結構差異、樓層數高低、房價水準而有所不同。

貸款利率 - 新承做房貸利率

+ 新承做 房貸利率

指**新承做**各項購屋貸款（含房屋增/改建、裝修貸款），其利息計算之利率。

*註：新承做指銀行新受理之貸放，即為新案，而增貸、展期、續展之業務則為舊案之範疇，屬於一般承做。



買房可申請的政府優惠房貸有：

- 1) 財政部 - 新青年安心成家購屋優惠貸款(1.565%起)
- 2) 公教人員專屬優惠房貸(2.06%起，免開辦費)
- 3) 內政部 - 自購住宅貸款利息補貼
(第一類0.812%起；第二類1.387%起)

*註：優惠房貸為政府給予加碼之利息補貼



貸款利率 – 新青年安心成家購屋優惠貸款利率

- **貸款對象條件：**
 借款人符合民法規定之成年年齡以上，且借款人與其配偶及未成年子女均**無自有住宅者**。**(最高可貸8成)**
- **貸款利率(以下方案三擇一)：**

一段式 機動利率	郵儲利率 + 0.585% 機動計息	➔	$1.595\% + 0.585\% - 0.375\% = 1.805\%$	適用於一般人， 每期繳交固定金額
二段式 機動利率	前2年：郵儲利率 + 0.345% 機動計息 第3年起：郵儲利率 + 0.645% 機動計息	➔	$1.595\% + 0.345\% - 0.375\% = 1.565\%$ $1.595\% + 0.645\% - 0.375\% = 1.865\%$	適合於預估央行在 2年內會調降(或 維持)定儲利率的人
混合式 固定利率	第1年：撥貸當時郵儲利率 + 0.525% 固定計息 第2年：撥貸當時郵儲利率 + 0.625% 固定計息 第3年起：郵儲利率 + 0.645% 機動計息	➔	$1.595\% + 0.525\% - 0.375\% = 1.745\%$ $1.595\% + 0.625\% - 0.375\% = 1.845\%$ $1.595\% + 0.645\% - 0.375\% = 1.865\%$	適合於預估央行在 2年內會調漲定儲 利率的人

*註：新青年安心成家購屋優惠貸款利率之指標利率以郵儲利率當基準。

*註：郵儲利率：中華郵政(股)公司2年期定期儲金額度未達新臺幣500萬元機動利率（自112年3月29日起為1.595%）。

*註：郵儲利率自111年3月23日起至115年7月31日止，減少調升0.125%；另自112年8月1日起至115年7月31日止，由內政部住宅基金補貼0.25%，惟轉貸之借款人不適用之。

*註：機動利率依每季央行利率政策而有所變動，以上資訊由財政部國庫署發布，最新條文修正日為112年8月1日。



新承做房貸利率 與 新青年安心成家購屋優惠貸款利率

項目	新承做房貸利率	新青年安心成家購屋優惠貸款利率	一般房貸																																										
申請條件	為銀行新受理之貸放 (含房屋增/改建、裝修貸款)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 貸款人已成年 2. 貸款人與其配偶及未成年子女均無自有住宅者 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 貸款人已成年 2. 貸款人具有良好的信用 3. 貸款人擁有穩定收入 4. 房屋價值符合銀行標準 																																										
近期房貸利率 (113/3)	<p>由各家銀行每月發布。 以下為歷年五大銀行新承做房貸平均利率：</p> <p>五大銀行新承做房貸平均利率</p> <table border="1"> <caption>五大銀行新承做房貸平均利率 (估計值)</caption> <thead> <tr> <th>年份</th> <th>利率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>108Q1</td><td>1.65</td></tr> <tr><td>108Q2</td><td>1.65</td></tr> <tr><td>108Q3</td><td>1.65</td></tr> <tr><td>108Q4</td><td>1.65</td></tr> <tr><td>109Q1</td><td>1.65</td></tr> <tr><td>109Q2</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>109Q3</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>109Q4</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>110Q1</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>110Q2</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>110Q3</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>110Q4</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>111Q1</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>111Q2</td><td>1.35</td></tr> <tr><td>111Q3</td><td>1.55</td></tr> <tr><td>111Q4</td><td>1.75</td></tr> <tr><td>112Q1</td><td>1.95</td></tr> <tr><td>112Q2</td><td>2.05</td></tr> <tr><td>112Q3</td><td>2.05</td></tr> <tr><td>112Q4</td><td>2.05</td></tr> </tbody> </table>	年份	利率 (%)	108Q1	1.65	108Q2	1.65	108Q3	1.65	108Q4	1.65	109Q1	1.65	109Q2	1.35	109Q3	1.35	109Q4	1.35	110Q1	1.35	110Q2	1.35	110Q3	1.35	110Q4	1.35	111Q1	1.35	111Q2	1.35	111Q3	1.55	111Q4	1.75	112Q1	1.95	112Q2	2.05	112Q3	2.05	112Q4	2.05	<ol style="list-style-type: none"> 1. 【一段式機動利率】 1.805% 2. 【二段式機動利率】 前 2 年：1.565% 第 3 年起：1.865% 3. 【混合式固定利率】 第 1 年：1.745% 第 2 年：1.845% 第 3 年起：1.865% 	<p>依各銀行貸款方案而有所不同。 如：台灣銀行之《優質客戶購屋房屋輕鬆貸優惠專案》依職業將貸款對象分為三大類，其年利率分別為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一類對象： 2.22%起機動計息。 2. 第二類對象： 2.564%起機動計息。 3. 第三類對象： 2.814%起機動計息。 <p>註：特定戶經評估後，最低2.06%起</p>
年份	利率 (%)																																												
108Q1	1.65																																												
108Q2	1.65																																												
108Q3	1.65																																												
108Q4	1.65																																												
109Q1	1.65																																												
109Q2	1.35																																												
109Q3	1.35																																												
109Q4	1.35																																												
110Q1	1.35																																												
110Q2	1.35																																												
110Q3	1.35																																												
110Q4	1.35																																												
111Q1	1.35																																												
111Q2	1.35																																												
111Q3	1.55																																												
111Q4	1.75																																												
112Q1	1.95																																												
112Q2	2.05																																												
112Q3	2.05																																												
112Q4	2.05																																												

各類利率間 關係圖表



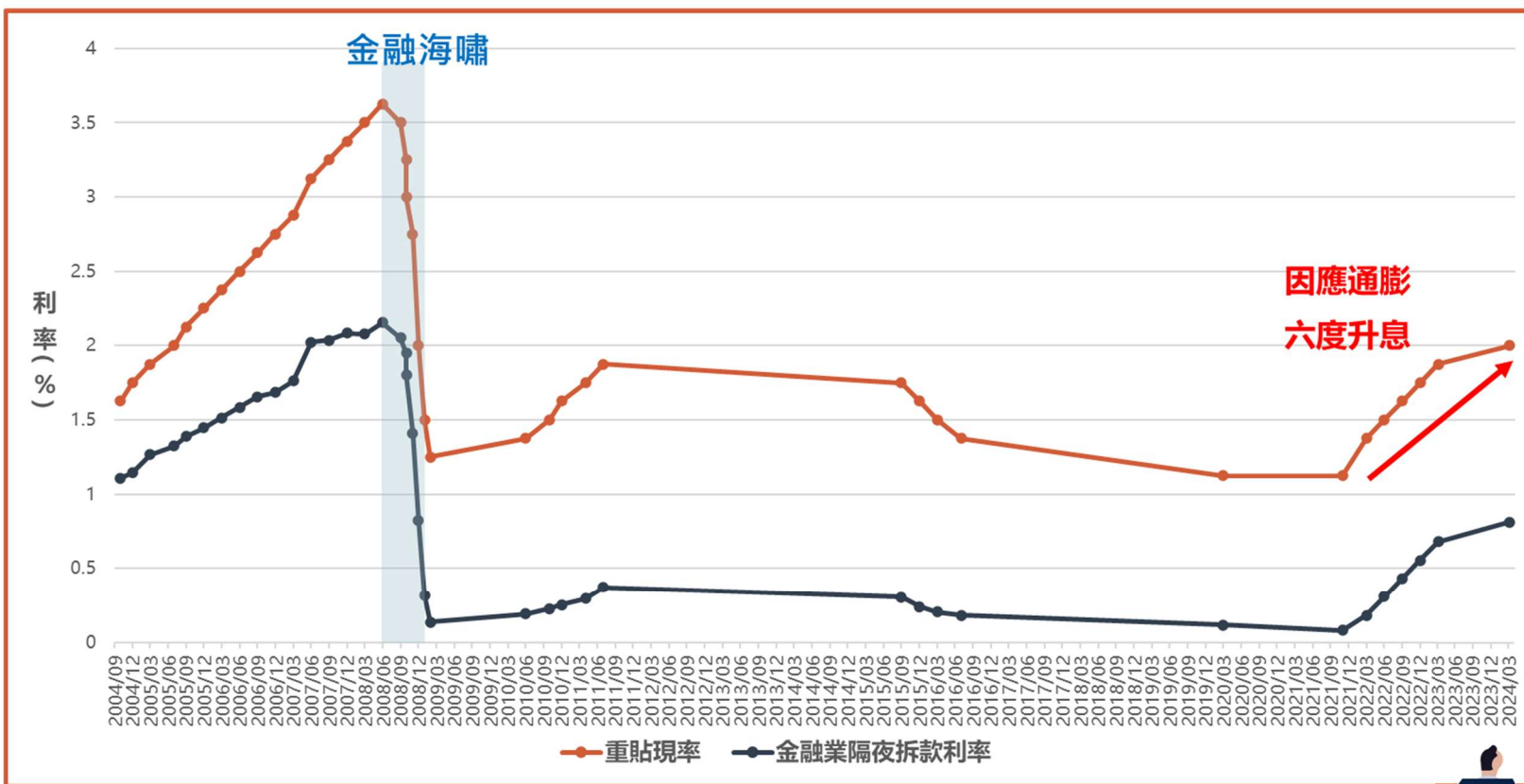
各類利率間關係圖



央行**每季**召開理監事聯席會議決議有關貨幣、信用及外匯政策事項之審議及核定。



重貼現率 vs 隔夜拆款利率走勢圖



利率走向

重貼現率與隔夜拆款利率，呈**同時同方向**變動。

由於隔夜拆款利率較重貼現率低，銀行業有資金需求時，較常使用隔夜拆款利率。





指標利率 vs 基準利率 vs 貸款利率

$$X_{\text{指標利率}} = A$$

$$X_{\text{基準利率}} = A + B_1$$

$$X_{\text{貸款利率}} = A + B_2 \pm C$$

A = 各家銀行自行認定之定儲利率

B₁ = 銀行作業成本

B₂ = 辦理貸款作業成本

C = 客戶條件

⊕ 舉例

銀行	各項利率	X _{指標利率}	X _{基準利率}	X _{貸款利率}
土地銀行 (113/3/26)	A=1.59% B1=1.6% B2+C =0.47%起	=A = 1.59%	=A+B ₁ =1.59%+1.6% = 3.19%	=A + B ₂ +C =1.59%+0.47%起 = 2.06%起
第一銀行 (113/3/26)	A=1.61% B1=1.48% B2+C=0.48%起	=A = 1.61%	=A+B ₁ =1.61%+1.48% = 3.09%	=A + B ₂ +C =1.61%+0.48%起 = 2.09%起



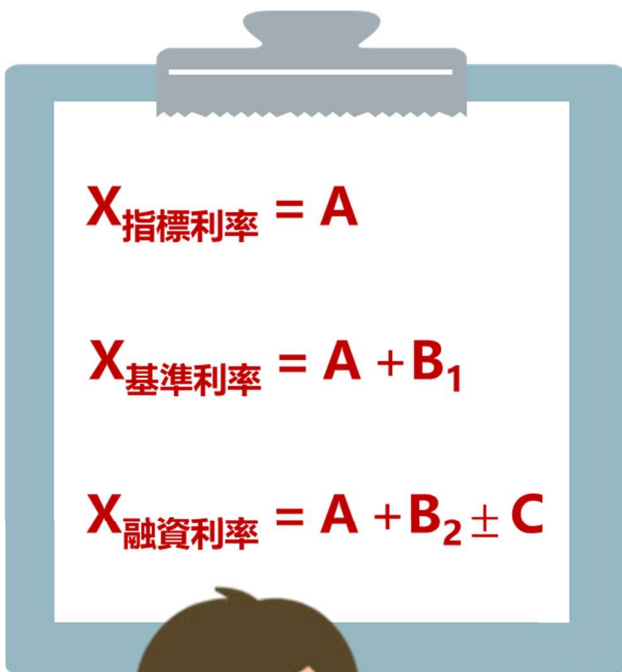


基準利率與土/建融利率

$$X_{\text{指標利率}} = A$$

$$X_{\text{基準利率}} = A + B_1$$

$$X_{\text{融資利率}} = A + B_2 \pm C$$



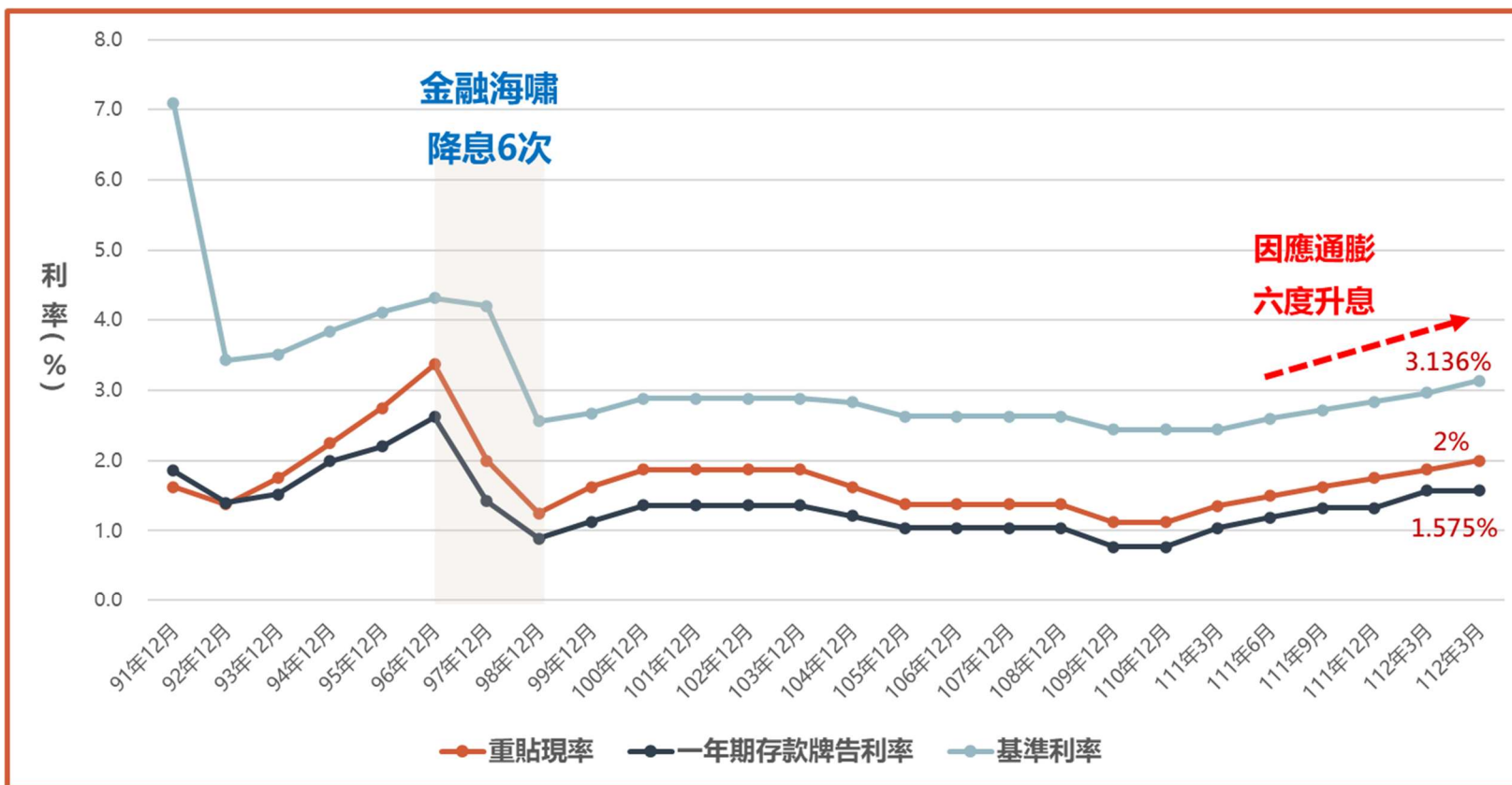
A = 各家銀行自行認定之定儲利率
 B₁ = 銀行作業成本
 B₂ = 辦理貸款作業成本
 C = 客戶條件

⊕ 舉例

一銀 (112/7/27)	各項利率	X 指標利率	X 基準利率	X 融資利率
土地 融資	A=1.61% B ₁ =1.47% B ₂ +C =1~1.5%	=A = 1.61%	=A+B ₁ =1.61%+1.47% = 3.08%	=A+B ₂ +C =1.61%+1~1.5% = 2.61~3.11%
				=A+B ₂ +C+1~2碼 =1.61%+1~1.5% +0.25~0.5% = 2.86%~3.61%
建築 融資				



三率(重貼現率、定存利率、基準利率)近年走勢圖



利率走向

- 重貼現率、一年期存款牌告利率及基準放款利率皆呈**同方向變動**。
- 基準利率經過加碼所以利率最高，重貼現率有借款風險因此利率次高，而存款利率反映資金成本相較穩定。

各類利率間連動關係

央行**降低/提高**重貼現率，
使商業銀行資金成本**變低/變高**，
因此銀行會**隨之調整**存款利率。

基準利率 = 指標利率 + 一定比率
(作業成本)，因此指標利率會連
帶影響基準利率。

重貼現率

存款利率

指標利率

基準利率

貸款利率

重貼現率幾乎
為所有利率變
動的源頭。

指標利率由各銀行考量存款利率
高低自行訂定之。因此存款利率
愈高，指標利率亦會愈高，反之
亦然。

**貸款利率 = 指標利率 + 依評定等級
之加碼**(作業成本、客戶條件)，
因此基準利率與貸款利率之間的
關係呈現正相關。





各利率資料參考

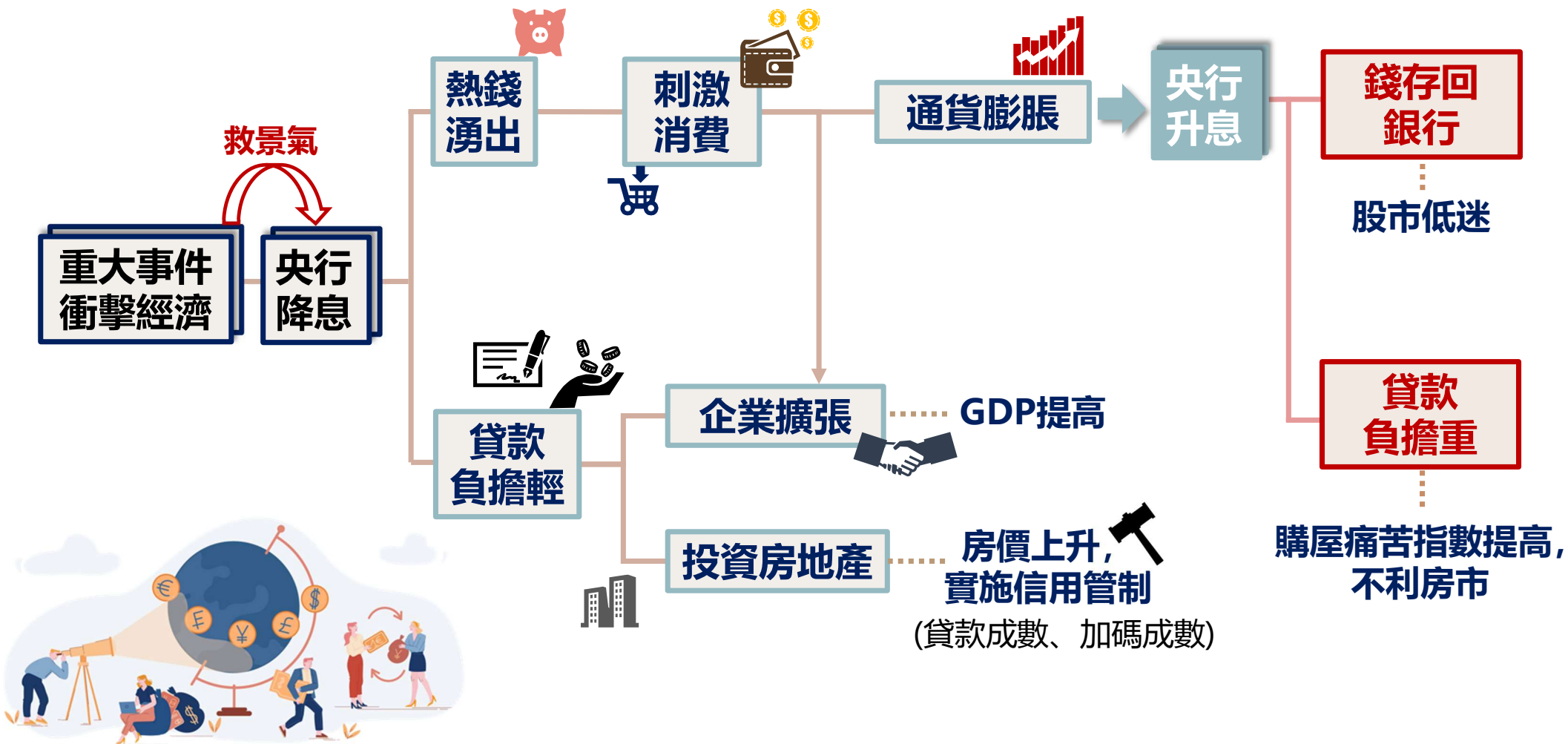
項目	發布者	說明	備註	參考網站
重貼現率	中央銀行	銀行以合格票據作為擔保品，向中央銀行融通短期資金時，支付給中央銀行的利率即稱為「重貼現率」。	每季視情況調整	中央銀行/重貼現率
隔夜拆款利率	中央銀行	為同業間短期資金借貸利率，拆借的天期為隔夜(次營業日即清償)，其為貨幣市場重要的短期利率指標之一。	每日更新	中央銀行/金融業隔夜拆款利率
存款利率	各家銀行	指客戶按照約定條件存入銀行帳戶的貨幣，一定時間內利息額加本金的利率。	適時調整	詳見各銀行官網
指標利率	中央銀行揭示之五大銀行	各銀行採計方式略有不同。	每季調整	詳見各銀行官網
基準利率	中央銀行	指標利率 + 一定比率 (成本+利潤)	每月調整	中央銀行/利率
貸款利率	各家銀行	指標利率 + 加碼 (作業成本、客戶條件)	每季調整	詳見各銀行官網



利率與房市 之連動分析



利率與房市之連動分析





利率變動與通貨膨脹因果關係

1%

名目利率

一張面額100元的鈔票
會產生1元的利息

3%

通貨膨脹率

本來100元的商品
變成要103元才可以買得到

= -2%

實質利率

雖然賺了1元的利息，但物價漲幅
大於利息收入，實際上還倒虧2元

利率低、物價上漲

通膨漲幅 > 利率漲幅 → 實質利率下降 → 保值性商品漲
(大通膨，抗通膨動機增強)

利率漲幅 > 通膨漲幅 → 實質利率上升 → 保值性商品跌
(賺取利息動機增強)

利率高、物價下跌

通膨跌幅 > 利率跌幅 → 實質利率上升 → 保值性商品跌
(抗通膨動機減弱)

利率跌幅 > 通膨跌幅 → 實質利率下降 → 保值性商品漲
(大幅寬鬆，賺取利息動機減弱)

當實質利率降低時（通常是出現大通膨或大寬鬆時），保值性商品容易強勢上漲。反之亦然。
若通貨膨脹率持續增高，央行會採取**升息**手段拉高實質利率，使通膨狀況趨緩，以穩定經濟。

*註：名目利率係指未考慮通膨因素的利率，一般用一年期定存利率為代表；實質利率係指名目利率扣除通貨膨脹率之後的利率，也是實際反應貨幣的實質購買力。

利率對房市的影響(一)



當重大事件衝擊景氣時，央行會利用**降息**的方式促使景氣回歸。央行降息會使存款利息減少，錢放在銀行的投報率變低，故民眾會將**資金移出**，大量資金流入市場後會**刺激消費**，當需求大於供給時，物價會上漲，導致通貨膨脹，因此民眾紛紛買入黃金、房地產等**高保值性商品**以抗通膨；當通貨膨脹率過高時，央行會採取**升息**政策，使**資金回流**到銀行，以減少市場上的熱錢，而房貸利率提高會增加貸款人的負擔，導致房市的降溫。

當利率變低時，因為貸款負擔小，會促使開發商及消費者利用財務槓桿向銀行貸款，將資金投入房市，進而推升房價。

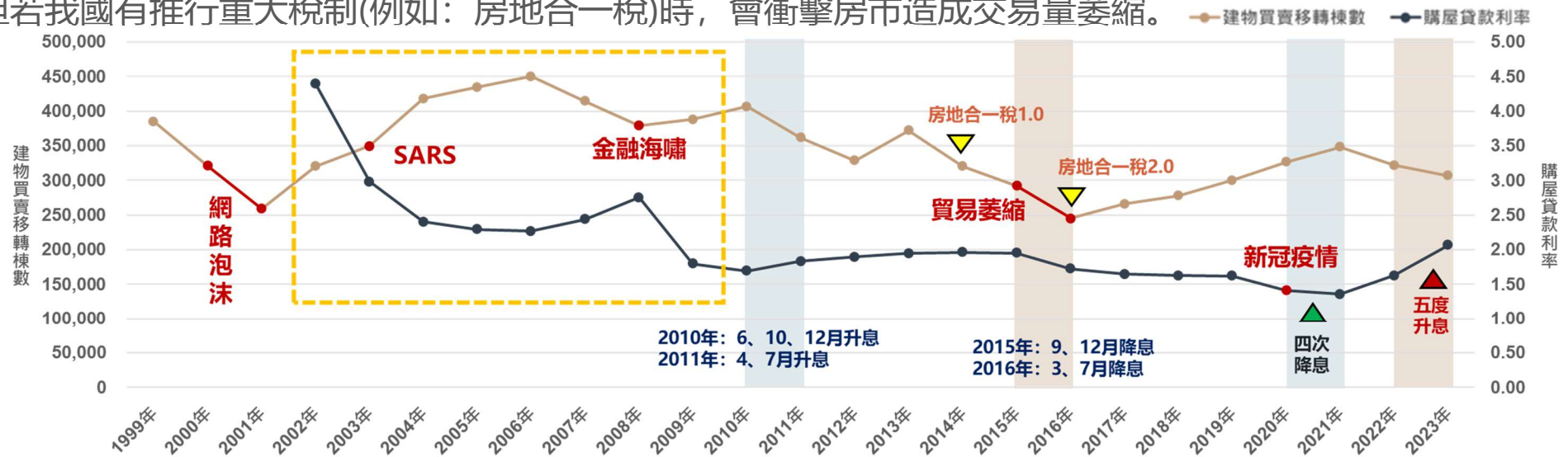
購屋需求變高時，房價會上升，此時政府通常利用**信用管制**的方式抑制房價，例如：**降低貸款成數、利率加碼、取消寬限期、多戶貸款年數縮短。**



利率對房市的影響(二)

2008年金融海嘯期間降息六次，利率快速下修，並於2015年又歷經貿易萎縮實施降息後，此後利率長期維持在1.6%上下。惟在2020年全球受**新冠疫情**影響之下，央行睽違近4年以來首次**降息**，**打破金融海嘯紀錄來到歷史新低，利率水準跌破1.4%**。

可由下圖看出，整體而言，當央行**升息**，房貸**利率上升**，每月負擔**利息增加**，建物買賣移轉棟數減少；反之，央行**降息**，房貸**利率下修**，每月負擔**利息減少**，**購屋意願相對增加**，促使**房市升溫**，建物買賣移轉棟數增加；但若我國有推行重大稅制(例如：房地合一稅)時，會衝擊房市造成交易量萎縮。



我國央行2022~2023年升息五次，共3碼，由於貸款利息支出增加，建商推案速度放緩，民眾購屋猶豫期亦拉長，所幸第二~四季央行未調整利率，加以新青安房貸政策於8月上路，帶動剛性買盤進入市場，因此年底房市較為熱絡，統計2023年全國建物買賣移轉棟數為306,971棟，較2022年同期減少26,338棟，年減4.6%，全年呈上冷下溫的價量收斂格局。

央行升息是否為因應高房價所採取的手段？

過去

因應疫情，世界主要國家均採**降息**政策，並實施**量化寬鬆(QE)**，以協助經濟復甦。對於房市而言，**低利率**可**降低**建商之營運**開發成本**，促使建商投資不動產的意願增加，並使投資客、自住者房屋**持有成本下降**，**購買意願增加**，房市量能提升。然而**降息**政策卻**造成外溢效應**，**帶動全球資產價格攀升**，包含台股加權指數創歷史新高，甚至是房市從土地、材料到工資皆全面性價揚。

現今

今年面臨升息問題，是否為因應高房價所採取的手段？以央行的立場而言，調整利率考量的因素如下：

1. 觀察未來國內物價漲幅是否持續居高。
2. 國內受疫情影響之產業是否已穩步復甦。
3. 考量主要經濟體升息動向(例：美國升息導致台幣相對貶值，雖有利於出口，卻也提高進口外來品的成本，間接造成輸入性通膨)。

意即，若央行欲調控房價，會實施**信用管制策略**，如：**降低貸款成數之行政手段**，而非採用調整利率之經濟手段。**利率僅為影響房價的因素之一，利率工具主要用以「穩定總體經濟」。**

總言之，房市並非央行升降息政策考量之關鍵因素。

央行111年以來升息對房市之影響

美國的停滯性通膨衝擊經濟，導致疫情以來多次升息，而本國央行亦於111Q1~113Q1的理監事會議針對**重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率**陸續調高，共升息**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，111年2月為1.367%，截至113年1月調升至2.073%。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	+3,289元	+789,492元
	升息後		2.073%	50,935元	12,224,339元		
30年	升息前	1000萬元	1.367%	33,878元	12,195,825元	+3,450元	+1,242,277元
	升息後		2.073%	37,328元	13,438,102元		

由上表可看出，目前的升息幅度雖提高貸款負擔，但對於**自住客**來說尚**無顯著影響**，然而升息產生的社會氛圍可能導致買氣下降，使房地產市場出現寒蟬效應的情形。

央行調高準備率對房市之影響

- 央行於111年起六度升息，亦宣布分別於111年7/1、10/1提高新臺幣存款準備率，支票存款、活期存款、活期儲蓄存款、定期存款及定期儲蓄存款準備率各調升一碼。
- 最新113年第一季中央銀行理監事聯席會議未對準備率做調整。



調高準備率會使銀行**調控緊縮**，**減少**對貸款人之**放款**額度，對於有大量資金貸款需求的不動產業之亦會產生負面影響。

注意!

存款準備率 ≠ 存款利率

Thank you



臺中市不動產開發商業同業公會



臺中市不動產仲介經紀商業同業公會



台中市地政士公會



台中市不動產代銷經紀商業同業公會



臺中市租賃住宅服務商業同業公會



臺中市中台灣不動產估價師公會



意見回饋區

執行單位



正心不動產估價師聯合事務所

發布單位