



銀行公會

The Bankers Association of the Republic of China

會訊 第一一九期

中華民國 109 年 9 月

發行人 呂桔誠
發行所 中華民國銀行公會
地址 104 台北市德惠街 9 號 3 樓
電話 (02)8596-2229
傳真 (02)8596-2230
創刊 中華民國 90 年 1 月
設計美編 文匯印刷資訊處理有限公司

後疫情時代銀行業關注之重要經濟金融與產業發展趨勢

林士傑

台灣金融研訓院金融研究所所長

壹、國際經濟金融情勢發展

2019 年底新冠病毒（COVID-19）疫情在中國大陸爆發，2020 年 3 月疫情開始從亞洲國家蔓延至歐美，全球多國為抑制疫情擴散所執行之封鎖措施，導致全球經濟及運輸活動急凍，而國際原油因供需嚴重失衡，致價格持續暴跌，引發全球金融市場大幅震盪。2020 年 3 月 3 日及 15 日，美國聯準會大幅調降聯邦基金利率高達 6 碼，此為繼 2008 年金融海嘯時期後再度回到零利率政策基調。當時美股受到投資人疫情恐慌情緒影響重挫，導致頻繁觸發熔断機制（Circuit Breaker），聯準會短時間內再宣布將甫實施 7,000 億美元的量化寬鬆（QE）計畫升級為史無前例的無限量 QE（unlimited QE），購債範圍並首度納入投資等級公司債及上市投資等級標的債券 ETF。歐、日央行隨即跟進取消購債上限的 QE 政策，中國人民銀行則採定向降準因應，全球主要及新興國家央行及政府紛採寬鬆政策，強力挹注市場流動性，並即時推出各項紓困方案來維持經濟與就業動能，以及穩定企業與民眾的信心。

國際經濟金融情勢發展關鍵仍在美國。聯準會

此次鎖定企業債市強力支援，除預防疫情導致企業資金斷鏈外，全力防堵金融危機發生根源必然是重要考量。觀察聯準會 2020 年史無前例的無限量 QE 政策，其中，最大亮點是過去美國實施 QE 以及包括回購協議操作、展延重貼現窗口期限等工具都是針對一級交易商與銀行等優等生為主，大部分需要大量流動性的機構與企業無法直接受惠於 QE，此次購買國債及 MBS，以及發動從企業、消費者、地方政府 3 大債務來源強力挹注資金。

為抑制疫情蔓延所實施的封鎖措施，大幅影響主要國家運輸、觀光服務業、製造業就業與進出口表現，重挫各國經濟。隨各國推出企業及個人紓困措施，使金融市場恐慌情緒及流動性風險逐漸減緩，近期美股道瓊表現強勁已近乎回升至疫情蔓延前的水準，科技類股那斯達克更是頻創歷史新高。國際油價方面，隨 OPEC+ 與 G20 於 2020 年 4 月達成協議，OPEC+ 自 5 月起為期二個月每日減產，致 6 月國際原油價格逐漸回穩。然而，近期全球解封後，全球確診人數再創新高，第二波疫情疑慮再起。根據世界衛生組織（WHO）2020 年 8 月下旬統計，全球確診人數已高達 2,225 萬人，各國防疫、醫療及



紓困措施將持續加強力道，避免疫情對民間就業及消費產生二度衝擊。

由於病毒傳播高峰、開學潮及總統大選密集造勢期多重因素，預估 2020 年第 4 季是美國最嚴峻的考驗期，加上報復性消費消退及企業存貨銷售比持續上升影響投資意願，下半年經濟復甦仍有變數，預估美國將提前因應推出新一波大規模振興方案，而汽車、醫療製造及交通運輸業將是優先挹注選項。

另根據美國聯準會 2020 年 7 月份 FOMC 會議記錄顯示，由於官員對經濟前景看法較市場預期更為悲觀，以及強調財政紓困方案力道減弱大幅增加經濟的不確定性，聯準會尚未明確傳達低利率政策將會維持多久，而外界高度關注的殖利率曲線控制工具，官員認為似不急於啟動，主要是聯準會研判目前經濟衰退風險尚未觸底，且長天期公債殖利率目前仍在歷史低檔，聯準會前瞻指引已足夠提供市場引導功能，透過殖利率曲線控制買長債賣短債藉以進一步壓低長天期利率的必要性及效益有限，與市場期待仍有落差。後續聯準會有三大觀察重點藉以研判，包括疫情對全球及美國經濟影響的最新評估、傳遞市場較明確的利率工具指引，以及持續寬鬆貨幣環境下半年最新通膨政策的表態。

美國財政部 2020 年 8 月中大幅發行 380 億美元 10 年期公債以及 260 億美元 30 年期公債，創歷史紀錄，使近期美國 30 年期公債殖利率有反彈跡象，預計美國國會如果近期再通過新一輪經濟刺激方案，勢必再大幅增加政府債券發行量，屆時債市供需消長應留意賣壓風險，對股市、黃金走勢將產生較大衝擊。而美元目前因美國疫情、聯準會寬鬆政策、國內政經局勢不穩以及國會新紓困方案陷入僵局等因素受到壓抑，但對市場而言美元仍極具避險貨幣功能。如果 2020 年第 4 季聯準會定調不繼續加碼寬鬆，疫情及政經情勢較為明朗，美元指數有機會走穩回升並刺激美元投資買盤，減緩新台幣熱錢效應的強勢升值走勢。

國際貨幣基金（IMF）2020 年 6 月底再度調降 2020 年全球經濟成長率預測，從 4 月預測的 -3.0% 大幅下修至 -4.9%，2021 年則下調至成長 5.4%，美國聯準會對經濟前景仍然非常保守。各國政府紛紛提出解封措施企圖盡速重振經濟及產業生機，故預估全球央行將會維持寬鬆貨幣政策環境，低利率環境仍將會持續一段時間。而新冠病毒疫情、美中貿

易協議、國際油價及美國大選情勢仍有諸多重大變數，各國刺激經濟方案的實際成效以及低利率環境對經營的衝擊為下半年觀察的重點。

貳、後疫情時代銀行業關注之重要發展趨勢

後疫情時代銀行業應關注之重要發展趨勢如下：

一、疫情影響跨國供應鏈生態重組及跨國投資意願，密切關注新興市場國家債務風險問題

根據聯合國貿易和發展會議（UNCTAD）2020 年 6 月最新發布的年度世界投資報告，2019 年全球外人直接投資（FDI）金額為 1.54 兆美元，受新冠病毒疫情影響，國際企業的境外子公司營業收益用於再投資金額將大幅減少，預估 2020 年全球跨國直接投資流量將較 2019 年大幅減少 40%，2021 年全球跨國投資將衰退 5% 到 10%，直到 2022 年才有回溫的機會。在新冠病毒及美中貿易戰衝擊下，跨國企業降低在中國生產比重或移出在中國的生產據點，部分移往美國、印度及越南，而台灣具有科技製造優勢，加以國內疫情相對國際情況控制良好，預計亦將成為跨國企業轉移之重要據點。

未來跨國製造業供應鏈出貨能力及時效將受到更嚴格的檢驗，相對來說，在台灣市場訂單能見度較高。根據經濟部統計，2020 年 7 月我國外銷訂單，受惠於 5G 新興應用需求及遠距經濟商機，訂單金額達 456 億美元，創歷年同月新高，年增率達 12.4%，連續 5 個月正成長，並創下近 2 年半以來的最大增幅，其中，電子產品訂單金額亦創下歷史新高。預估在台灣產製部分的訂單能見度及成長幅度，均優於中國市場接單的考量之下，台商產能可望進一步回流，並促使國際大廠轉向對台供應鏈廠商下單，加速對國內投資案的進度並擴大投資金額。

後疫情時代貿易保護主義及反全球化的產業策略，加速跨國供應鏈回移國內，加上跨國企業對於當地市場疫情資訊透明度、控制措施及醫療水準的疑慮，降低全球跨國投資意願，影響較嚴重的是新興市場國家。根據國際金融協會（Institute for International Finance, IIF）調查，2020 年第 1 季外資從新興市場撤資金額高達 620 億美元，約為金融海嘯高峰期的 2 倍，新興國家的主權債務倒債風險升

高，後續應密切關注新興市場國家債務風險問題。

二、超寬鬆非對稱性貨幣政策走向持續，企業債務及銀行資產品質波動風險上升

2008 年金融海嘯以來，聯準會實施非對稱性的貨幣政策，在經濟衰退或金融市場危機時實施寬鬆政策，然而景氣或市場回復正常後卻難以實施緊縮政策，致聯準會資產負債表持續膨脹。2020 年 3 月聯準會尚未實施寬鬆政策時，資產負債表規模僅 4.3 兆美元，截至 8 月中旬已大幅上揚至 7 兆美元，聯準會總資產規模佔 GDP 比重達 36.5%，創歷史新高。聯準會持有資產當中，比重最大的是不動產抵押證券（MBS）1.9 兆（27%）及 1-5 年美國公債 1.6 兆（23%），其次依序為 10 年以上美國公債 1.0 兆、5-10 年美國公債 0.8 兆以及 1 年以下美國公債 0.7 兆。且為因應疫情而實施之紓困措施，導致美國政府債務大幅增加，第一季政府公共債務佔 GDP 達 107%，創歷史新高。

根據經濟合作暨發展組織（OECD）報告統計，2019 年 12 月底全球非金融公司債的發行量已達 13.5 兆美元的歷史新高，是 2008 年 12 月金融海嘯時期的 2 倍。聯準會挹注公司債市場，信評較低的企業的借貸成本大幅降低，吸引企業大舉發行高收益債，2020 年第 1 季全球公司債更成長 12%，達 9.3 兆美元，創史上最大的增幅，其中聯準會估計美國公司債已從金融海嘯前的 3.3 兆美元，大幅增加至 2019 年的 6.5 兆美元。

全球超寬鬆非對稱貨幣政策，易放難收的態勢導致疫後金融市場危機仍高，資金寬鬆企業大量發債，信用品質較差的公司債大量累積，企業調降信評風險各級債市交易風險大幅升高。根據國際金融協會（IIF）統計，2020 年第 2 季全球企業的債務違約金額達 940 億美元，創歷史新高紀錄，為 2008 年金融海嘯時期的 2 倍，其中零售、能源企業違約情況最顯著。從區域別來看，美國企業公司債違約金額佔整體比重達 75% 最高、其次為歐洲的 14%、中國的 3%。疫情若導致供應鏈解體，企業獲利能力降低償債難度升高，銀行資產品質波動風險將大幅增加。

三、「遠距經濟學」商業模式興起，非

接觸式 (contactless) 及全通路 (omni-channel) 金融服務模式創新發展

受疫情影響，2020 年世界銀行（WB）與國際貨幣基金（IMF）的秋季年度會議以及全球央行年會首次改以遠端會議舉行，國際重要會議模式因疫情改變使得無接觸經濟的市場接受度大增。近年國際金融機構持續看好無現金支付商業模式之優勢，甚至普及率低的美國也因應疫情大幅提高非接觸支付比重，包括摩根大通（JPMorgan Chase）在內的金融機構也計劃將信用卡與簽帳金融卡改為非接觸式信用卡。

根據我國資策會 2020 上半年行動支付大調查統計，由於疫情影響，國內行動支付使用率從 2018 年 43.8% 大幅成長至 2020 上半年的 59.7%，更首度超越實體信用卡的使用率。疫情影響消費者大幅減少進入實體店面次數，嚴重衝擊零售服務業，商家經營方式受到安全距離交易模式影響可能大幅改變，非接觸式支付模式將成為疫情後金融服務模式創新發展重點。而疫情蔓延讓企業認知到通路過於單一風險變高，因此，推動以消費者為中心之線上線下通路異業整合之全通路模式，以及包括非接觸式支付交易、推動全線上徵、授信與法遵、風管、績效管理等技術，將是後疫情時代銀行業的重要發展方向。

四、社會安全大數據及藍牙技術偵測高風險群體，並運用於強化金融信用

近年 AI 遠距醫療突破傳統問診技術及觀念逐漸興起，Google 和 Apple 目前透過開發藍牙功能與旗下作業系統平台連結，建置追蹤新冠肺炎感染者接觸史的相關應用技術。透過藍牙功能和地圖定位平台之行動應用程式，若手機或行動載具使用者與另一名新冠病毒測試呈陽性反應的使用者路線可能交錯時，將會發出警示通知，以相關 APP 及藍牙運用與社會高風險者近距接觸紀錄取代人力追蹤，大幅提高速度、精準度及效率，未來更有可能應用於重大傳染病或危害社會的潛在疾病，透過藍牙技術應用建立社會安全大數據保障疫後生活安全，並納入強化金融業客戶信用系統之資料。然而，因處理的是高度敏感的個資，未來銀行業亦將面臨個資隱私和資料安全性之諸多挑戰。



五、疫後永續金融趨勢興起，銀行業重視氣候變遷及天災、瘟疫系統性風險偵測及財務揭露

根據世界經濟論壇（WEF）2020 最新發布全球風險報告（The Global Risks Report），前 5 大風險評估中，環境議題就占據其中 3 項，包含氣候行動失敗、極端氣候及生物多樣性喪失，其中，又以生物多樣性喪失對人類所造成之衝擊較大，由於全球氣候變遷發生之速度遠大於原本預期，此類風險不僅影響食物來源與人類健康，更嚴重會造成食物鏈崩解。

全球氣候變遷所造成的環境危害日益劇烈，也讓國際社會更加重視環境永續的概念。近年，氣候變遷對於銀行投融資的影響更為重要，且亦為國內業者高度關注的議題。銀行若承做氣候變遷敏感性產業如高污染、高碳排之石化燃料業，受氣候變遷影響較大的產業之財務性股權投資或投資債券、基金等商品屬於氣候變遷高衝擊之產業標的時，當氣候變遷之相關風險發生，例如碳價格上升、低碳技術轉型困難等因素，該標的企業無法適時進行產能調整，而造成該企業營收、獲利減少或資產品質、償債能力下降，導致公司淨值或股價下修造成投資

價值減損，恐衝擊銀行的投資績效及獲利；融資方面則直接影響還款能力，對銀行業資產品質及經營穩定而言將是極大風險。考量市場必須有相關的金融商品以供銀行避險，才能活絡永續金融的運行，因此未來開發有關氣候變遷風險之衍生性金融商品，成為擴大綠色金融市場參與者交易及提高健全度的重點。

其次，未來銀行業者將遵循國際氣候相關財務揭露（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）指引，投入資源開發量化氣候變遷財務風險新工具，針對氣候變遷、天災、重大疫情之財務資訊揭露，將上述因子導入銀行系統性風險及財務預測模型，及早評估相關因子的評估技術研發，以降低或避免銀行之經營衝擊，此為銀行業推動永續金融重要的優先發展方向。

金管會近期已發布「綠色金融行動方案 2.0」，將研議放寬綠色債券資金用途，並開放發行永續債券，以投入協助新創企業創造就業需求，並研議將企業 ESG 正負面資訊納入聯徵中心資訊庫，供金融業做為授信參考，除有助疫後經濟之振興功能，並透過結合金融業的力量來促進企業重視永續金融發展，提升國際投資機構參與我國綠色產業發展之意願，以及我國金融業之國際能見度及競爭力。

臺灣不動產市場之現況與展望

邱靖懿

銀行公會研究與發展委員會秘書

壹、前言

根據主計總處統計，2019 年我國不動產及住宅服務業產值為新臺幣（以下同）1 兆 5,309.3 億元，占我國 GDP 比重為 8.1%，如加計營建工程業產值 4,791.9 億元，兩者合計占 GDP 比重為 10.7%，僅次於製造業占比的 31.4% 與批發及零售業占比的 15.4%，足見不動產相關產業景氣之榮枯牽動著臺灣整體經濟表現。

另一方面，臺灣人普遍擁有「有土斯有財」觀念，因而不動產被許多人視為安身立命的憑依，也

是重要的投資標的。根據行政院主計總處之國富統計，2018 年底我國家庭部門資產結構中，國人資產配置以持有房地產比重 37.0% 為最高，次為儲蓄存款 25.7%（包含現金、活期及定期性存款及外匯存款），以及人壽保險準備及退休基金準備 20.8%，顯見房地產是國人理財規劃之首選，加以近年國內維持低利率環境，更凸顯不動產所具備的抗跌保值特性，使國人對不動產的消費或投資意願持續增強。

有鑑於不動產對經濟發展的重要性，以及國人對不動產的重視度。爰此，以下將分別就臺灣不動產市場之發展歷程、現況，以及後市關注重點等議

題進行研析，並於結語提出對臺灣不動產市場之未來展望。

貳、臺灣不動產市場之發展歷程

1990 年代，臺灣全國建物買賣移轉棟數逐年攀升，並於 1996 年達到高點，為 50.9 萬棟，嗣因 1997 年亞洲金融風暴及 1999 年 921 大地震等國際經濟危機與國內天然災害等因素干擾，使全國建物買賣移轉棟數走跌，1999 年降至 38.5 萬棟。

2000 年代，歷經 2003 年 SARS 疫情、2008 年全球金融海嘯等國內外政經局勢的變遷，我國房市交易情形亦由 2001 年的谷底 25.9 萬棟，逐漸回升，2009 年全國建物買賣移轉棟數為 38.8 萬棟。

由於 2008 年全球金融海嘯後，海外投資報酬率不佳，加以臺灣於 2009 年將遺產及贈與稅率改為單一稅率 10%，使國人海外資金大量匯回，部份資金流入房市，推升 2010 年全國建物買賣移轉棟數增至 40.7 萬棟。

2009 年起臺灣房市交易趨向熱絡，房價持續上漲，銀行不動產貸款集中度升高，授信風險有升溫跡象，我國中央銀行為避免金融機構資金作為不動產炒作，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，自 2009 年 10 月起採取一系列不動產貸款針對性審慎措施，包括道德勸說、訂定不動產貸款規範，以及採行相關配套措施。

財政部為健全房市發展及維護租稅公平，於 2011 年開徵「特種貨物及勞務稅」（簡稱「奢侈稅」），以抑制短期投機炒作，促使不動產回歸合理正常之市場交易。此外，2016 年開徵「房地合一稅」，將不動產短期持有稅率調整為 45%（持有 1 年以內）或 35%（持有超過 1 年，但在 2 年以內），中長期持有稅率為 20%（超過 2 年，但在 10 年以內）或 15%（超過 10 年），不僅有效打擊不動產短期投機行為，且中長期持有不動產之獲利不致被稅負大幅壓縮，有助於房價合理化，使房市回歸基本自住需求。

2009 年至 2016 年間不動產交易及持有稅負的調整，雖大幅抑制不動產市場的投機交易行為，但也使全國建物買賣移轉棟數逐年減少，2016 年降至

歷年新低，為 24.5 萬棟。我國央行嗣隨不動產投機需求減弱，房市交易趨緩，以及各項不動產針對性審慎措施之成效已逐漸顯現，於 2016 年 3 月解除大多數針對性審慎措施，僅保留高價住宅貸款¹之相關規範。

2017 年以來，隨著政府各項房市調控措施的實施，已使房市逐漸回歸理性與基本面，加上臺灣經濟基本面逐漸好轉，為民眾購屋需求帶來正面效益，2017-2019 年全國建物買賣移轉棟數均呈現成長態勢，增幅分別為 8.4%、4.5%、8.0%，2019 年全國建物買賣移轉棟數更是創近 5 年來，首度超過 30 萬棟（如圖一）。

參、臺灣不動產市場之現況

一、經濟及金融基本面穩健，有利不動產市場之發展

經濟情勢方面，2020 年第 1 季雖受新型冠狀病毒（COVID-19）疫情影響景氣，但我國經濟成長率仍保持正成長，為 2.20%；第 2 季因全球疫情擴散，國際需求疲弱拖累出口表現，加上來台觀光人數大幅減少，導致經濟成長率降至 -0.58%；合併上半年經濟成長率則為 0.78%，優於美國、歐洲各國，以及鄰近的日本、韓國與新加坡等經濟體。行政院主計總處於 2020 年 8 月預估今年全年經濟成長率為 1.56%。

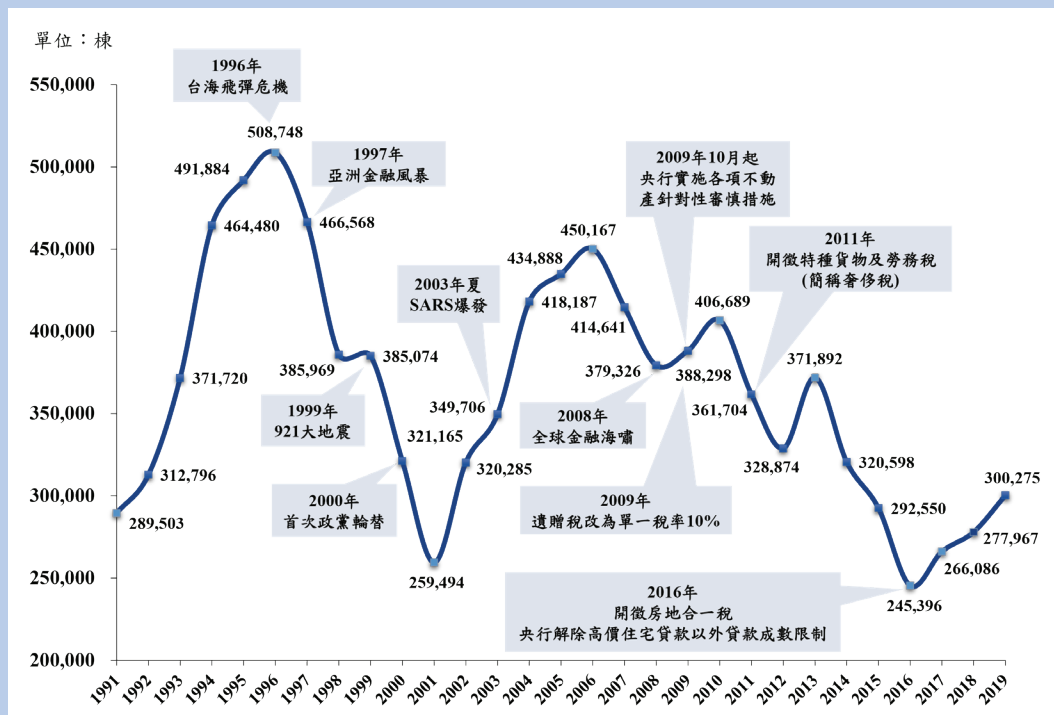
金融情勢方面，2020 年初因 COVID-19 疫情蔓延導致全球經濟前景急遽惡化，國際金融市場劇烈波動，國內亦受疫情衝擊，為協助企業正常營運及考量大量資金移動影響金融穩定，我國央行於 2020 年 3 月 19 日舉行第 1 季理監事會議，會後決議調降政策利率 1 碼及推出中小企業融通機制，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別調降 0.25 個百分點至 1.125%、1.5% 及 3.375%。嗣後第 2 季及第 3 季央行理監事會議，均決議維持重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率不變。

資本市場方面，臺灣為亞太地區最活躍的證券市場之一，截至 2020 年 8 月底，臺灣證券交易所上市企業共 946 家，市值總計約 38.3 兆元，年增 19.3%，集中市場成交值約為 30.4 兆元，整體市場

¹ 高價住宅認定標準：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；最高貸款成數 5 成。

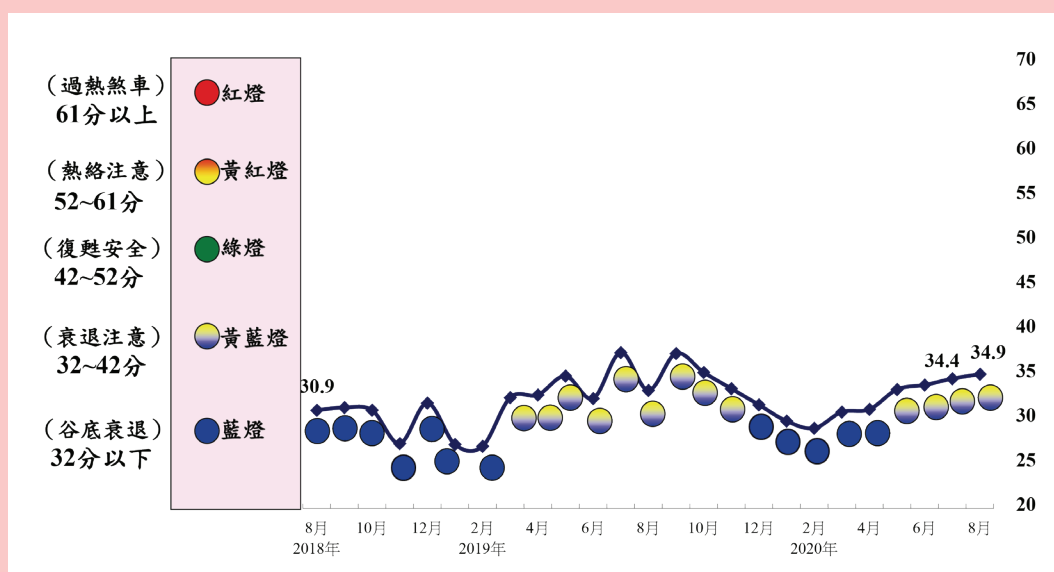


圖一 歷年全國建物買賣移轉棟數



資料來源：中華民國內政部營建署

圖二 住展不動產景氣風向球



註：住展風向球係以房屋市場的預售推案量、成屋推案量、廣告批數、議價率、來客組數、成交組數等 6 項指標，綜合評估房地產市場景氣。

資料來源：住展雜誌

本益比為 20.7 倍，周轉率為 71.7%，不僅顯示臺灣籌資管道暢通，並且反映我國民間投資動能強勁。

此外，2019 年本國銀行稅前盈餘為 3,607 億元，較 2018 年成長 7.9%，獲利創歷史新高，惟 2020 年以來全球經濟受 COVID-19 疫情影響，衝擊國銀獲利表現，1-7 月稅前盈餘為 1,964 億元，較 2019 年同期的 2,259 億元衰退 13.1%。另 2019 年底國銀逾期放款比率為 0.21%，為歷年新低紀錄，2020 年 7 月底為 0.25%，持續維持在較低水準；2019 年底備抵呆帳占逾期放款之覆蓋率為 651.78%，2020 年 7 月底為 546.79%，依舊維持於較高水準，顯示本國銀行風險承擔能力良好，整體銀行體質保持穩健。

二、住展不動產景氣風向球雖續呈黃藍燈，但總分呈逐月上升之勢

近年房市表現低迷，不動產景氣燈號多為藍燈（衰退）或黃藍燈（衰退注意）（如圖二）。2020 年 8 月住展不動產景氣風向球總分較上月增加 0.5 分至 34.9 分，主要係因預售屋推案量、成交組數與

議價率上升所致，對應燈號雖續呈黃藍燈，惟 2020 年 2 月以來景氣風向球總分呈現逐月遞增之勢。

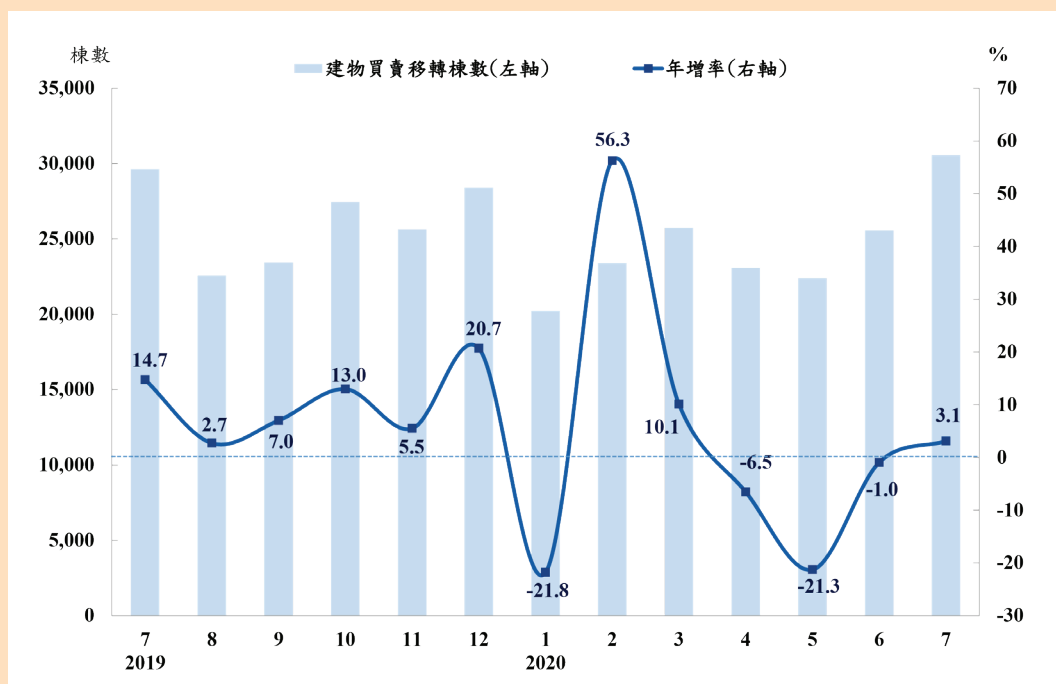
三、2020 年 7 月房市交易量穩步成長

2020 年初以來，受 COVID-19 疫情影響，全國建物買賣移轉棟數的年增幅不僅逐月遞減，並且由正轉負，由 2 月的 56.3% 跌至 5 月的 -21.3%。惟隨我國疫情管控得宜，加以政府推出各項紓困與振興經濟方案，提振民眾購屋信心，2020 年 6 月不動產買賣交易逐漸回穩，7 月全國建物買賣移轉登記棟數為 30,551 棟，不僅較上月增加 19.5%，亦較上年同月增加 3.1%；2020 年累計 1-7 月為 170,929 棟，較上年同期下跌 1.1%（如圖三）。

四、2020 年第 2 季不動產價格呈現緩升走勢

觀察信義房屋全國中古屋市場房價指數，2018 年第 4 季以來，全國房價指數緩步走升；2020 年第 2 季全國房價指數為 302.61，創歷史新高，較上季

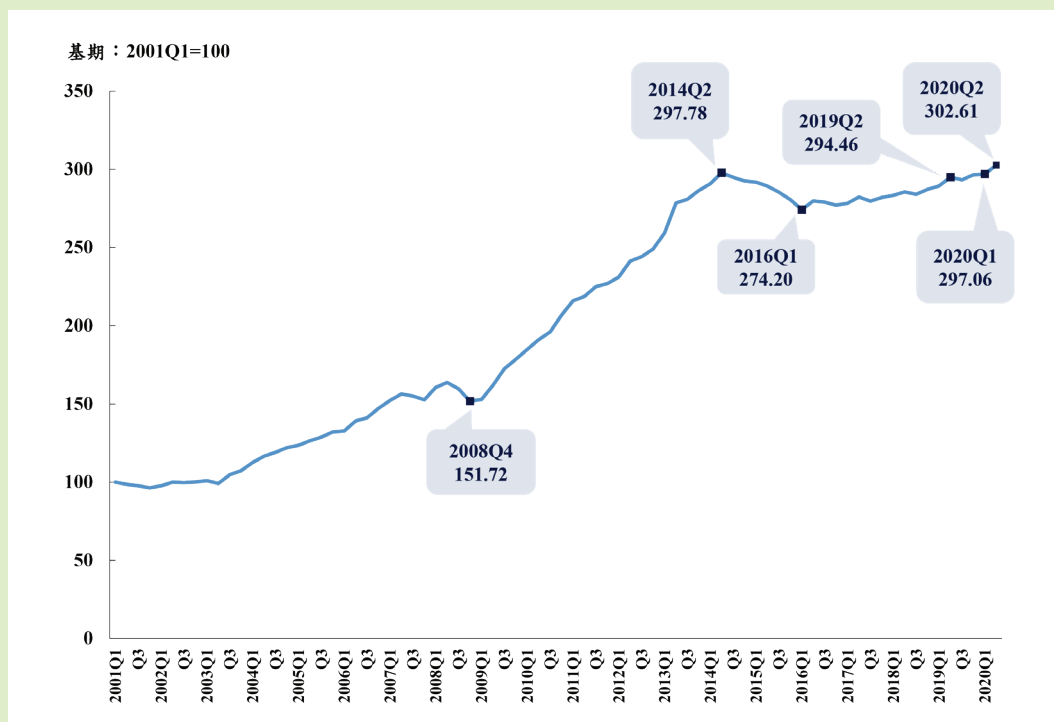
圖三 近 1 年全國建物買賣移轉棟數



資料來源：中華民國內政部營建署

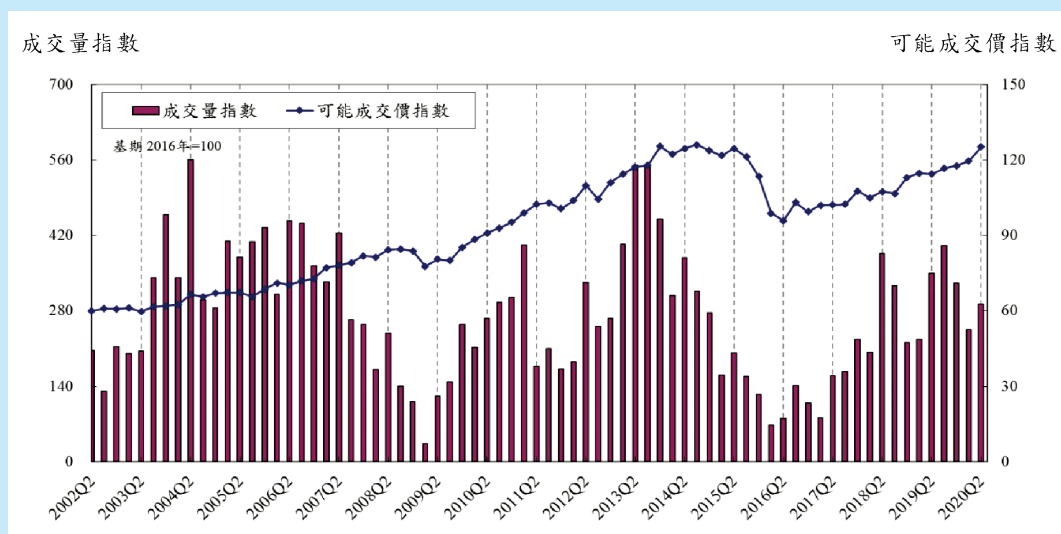


圖四 信義房屋全國房價指數（中古屋市場）



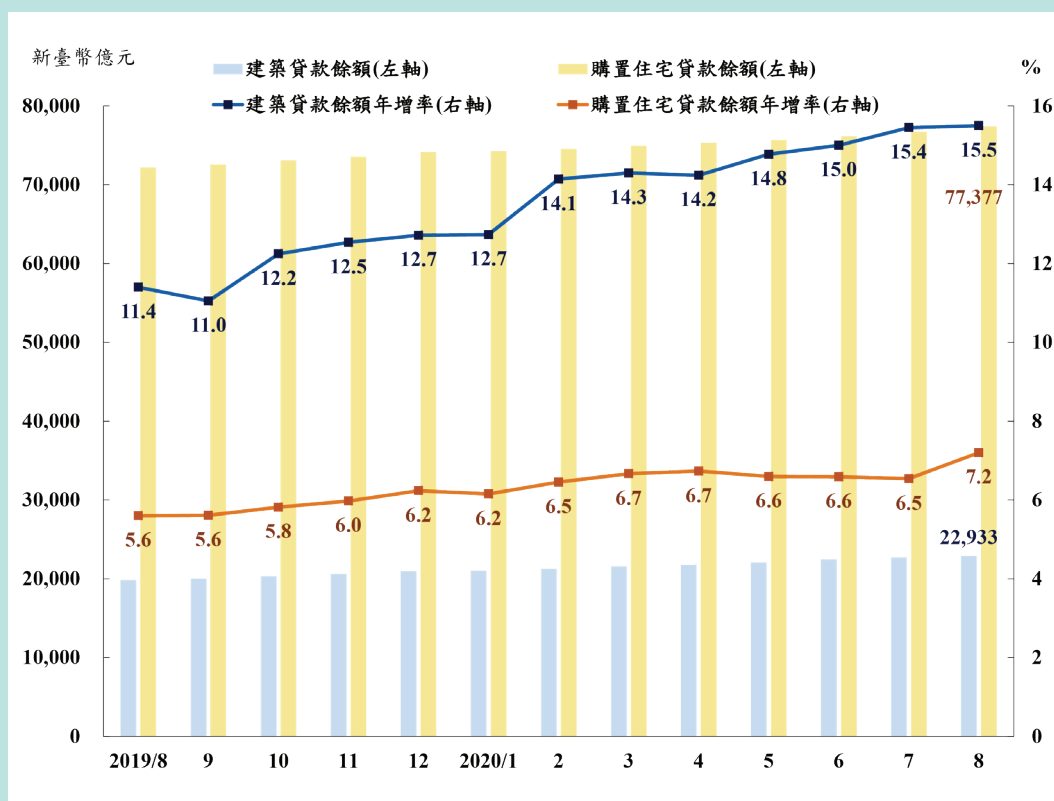
註：信義房屋全國房價指數係根據仲介成交之公寓、華廈及電梯大樓物件等純住產品之中古屋市場資料編製。
資料來源：信義房屋

圖五 國泰全國價量指數（新推建案市場）



註：國泰全國價量指數係由新推建案二樓以上平均單價扣除議價空間後所建構的房價指數編製。
資料來源：國泰房地產

圖六 近1年建築貸款餘額及購置住宅貸款餘額



資料來源：中華民國中央銀行

增加 1.87%，年增 2.77%（如圖四）。至於國泰全國新推建案市場（含預售屋及新成屋）的可能成交價指數，自 2016 年第 2 季開始逐季攀升；2020 第 2 季為 125.22，較上季增加 4.08%，亦較上年同季上升 9.38%（如圖五）。整體而言，中古屋市場及新推建案市場的房價持續維持緩升格局。

五、2020 年 8 月建築貸款餘額及購置住宅貸款餘額續創新高

中央銀行每月公布之購置住宅貸款餘額及建築貸款餘額，可用於觀察不動產市場的需求端－消費者與供給端－建商的活絡程度。根據央行統計，2020 年 8 月購置住宅貸款餘額為 7.74 兆元，較上月增加 0.9%，年增 7.2%，且購置住宅貸款餘額月增 676.5 億元，為 2020 年單月最高增額，反映房市需求升溫。2020 年 8 月建築貸款餘額為 2.29 兆元，較

上月增加 1.1%，年增 15.5%，餘額及年增幅均創歷史新高，顯示房市景氣升溫，建商融資貸款交易活絡（如圖六）。

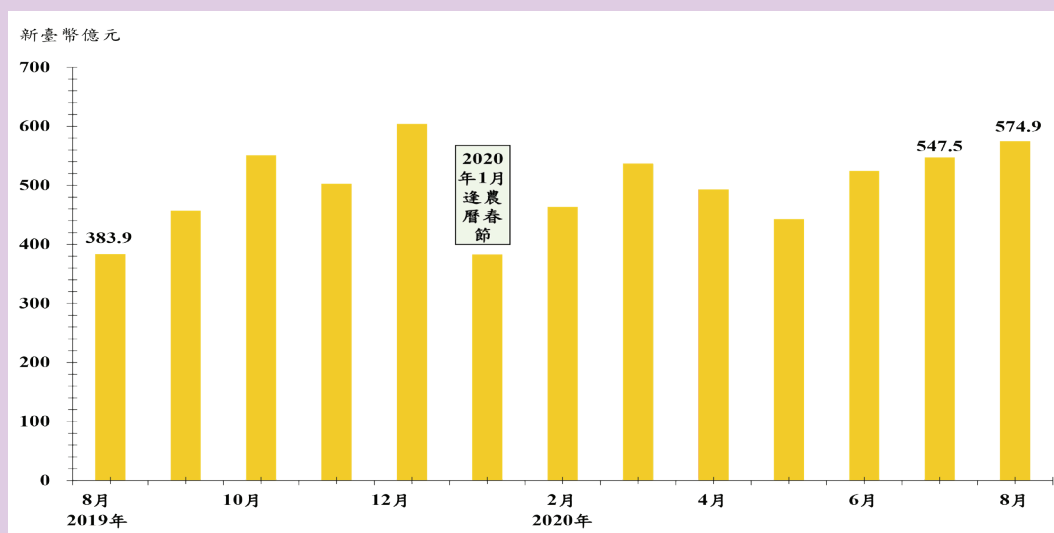
六、2020 年 8 月五大銀行新承作房貸金額創今年單月新高

2020 年 8 月五大銀行新承做房貸達 574.9 億元（如圖七），創 2020 年以來單月新高，不僅較上月增加 27.4 億元，增幅為 5.0%，亦較上年同期增加 49.8%，主要係因國內疫情控制得宜，房市交易回溫，遞延買盤湧現，除新成屋交屋，中古屋交易亦相對活絡。2020 年累計 1-8 月合計為 3,966 億元，年增 4.1%。

七、2020 年初以來五大銀行新承做房貸平均利率呈緩跌走勢



圖七 近1年五大銀行新承做購屋貸款金額



註：五大銀行為臺銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀。
資料來源：中華民國中央銀行

在購屋貸款利率方面，2020 年 8 月五大銀行新承做房貸平均利率為 1.359%（如圖八），連續 3 個月維持在歷史次低水準，主要係因各家銀行為爭取優質房貸客戶，非八大行庫銀行亦跟進加碼降息，使市場競爭相對激烈。

肆、臺灣不動產市場之後市關注重點

一、危老重建及都市更新為不動產市場帶來新商機

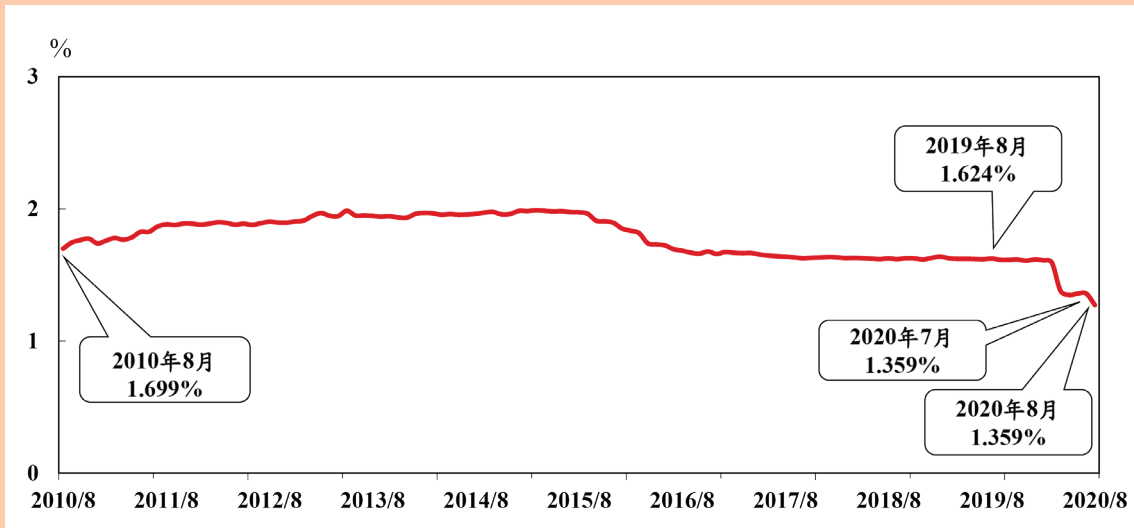
為提升民眾的居住安全與品質，自 2017 年以來，行政院陸續推出都市更新三法，包括《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，以加速危險及老舊建築物的重建，以及《國家住宅及都市更新中心設置條例》，用於管理社會住宅及辦理政府主導都市更新案等二大業務，並且修定《都市更新條例》，以強化都市更新的信任機制，不僅保障民眾權益，亦擴大金融業的參與，並且大幅提升都市更新的執行效率。此外，蔡英文總統亦於 2020 年 9 月提出，未來將加速推動危老都更，提出「整合要容易、獎勵要明確、審議要加速」等三大原則，並指示都更將簡化流程，儘量在 1 年內完成審議。

另一方面，由於銀行業參與都市更新有助於活絡都更動能，故為提高銀行業參與都市更新之誘因，2017 年以來金管會已多次進行政策鬆綁，讓銀行業為都市更新更添資金活水，包括放寬銀行自有不動產參與都市更新後的不動產自用比率，從現行 50% 降低為 20%，以及銀行購地自建不動產的「短期」定義也從原來的最長 2 年修正為 7 年。

銀行業亦推出創新服務模式，提供全方位的都市更新全案管理服務，由臺銀、土銀、合庫、一銀、華銀、彰銀、兆豐與中小企銀等 8 家公股金融機構及臺灣金聯、農業金庫於 2018 年 3 月共同出資成立「臺灣金融聯合都市更新服務股份有限公司」，藉由社會對公股行庫之信賴感，成立具公信力之專責都更服務公司，聚焦處理危老重建與都更業務。截至 2020 年 7 月底，受理諮詢之總案件量為 519 件。

根據內政部營建署統計，2020 年累計 1-8 月危老重建計畫核准案量為 935 件、都市更新申請核定案量為 898 件，分別較 2019 年底 433 件危老都更案及 102 件都市更新申請核定案成長 2.2 倍及 8.8 倍，顯示在政府政策的加持下，危老重建及都市更新動能將更加活絡，可望為不動產市場帶來新商機，並促進整體產業蓬勃發展。

圖八 近10年來五大銀行新承做購屋貸款利率



註：五大銀行為臺銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀。
 資料來源：中央銀行

二、台商加速回流及外資擴大來台投資，使商用不動產市場交易熱絡

自 2018 年美中貿易衝突發生以來，不僅削弱全球經濟成長動能，亦牽動全球供應鏈的重新布局。台商為避免遭受美國對中國貿易制裁之影響，開始調整過去以中國為生產重心的海外產線布局，部份轉為返回臺灣。為掌握此契機，我國政府自 2019 年起實施「歡迎台商回台投資行動方案」、「根留臺灣企業加速投資行動方案」及「中小企業加速投資行動方案」等「投資臺灣三大方案」，截至 2020 年 9 月 25 日止，吸引 670 家企業約新台幣 1 兆 1,181 億元投資，創造 93,668 個就業機會。

隨著台商回台投資及帶動的相關產業需求，推動國內土地、廠房及廠辦等工業地產需求攀升。根據內政部營建署統計，2018 年以來，工業倉儲類所核發建造執照的樓地板面積逐年成長，2018 年增幅為 24.3%、2019 年為 2.9%。

2020 年初以來臺灣因應 COVID-19 疫情的亮眼防疫表現，使臺灣成為國際間稱頌讚揚的防疫典範，以及臺灣擁有的獨特地理位置、優質人才與成熟的產業聚落，加以政府推動「投資臺灣三大方案」的

政策加持，不僅加速推動台商回流，外資企業亦陸續進駐與擴大投資臺灣，例如：Google、艾司摩爾、台積電等科技大廠都陸續進駐與投資台南科學園區，帶動相關產業供應鏈的活絡發展。

根據信義全球資產統計，2020 年 1-8 月在台上市櫃公司之商用不動產交易金額達 1,053 億元，其中工業地產交易總金額為 653 億元，占整體商用不動產交易金額的 6 成。又根據內政部營建署統計，2020 年 1-7 月工業倉儲類所核發的樓地板面積高達 197.8 萬坪，年增幅逾 3 成，反映擴廠或建廠需求強勁，使工業地產交易熱絡，包括桃園市、新北市、台南市、台中市及新竹縣等縣市均為外資及台商投資的主要區域。

此外，面對國際大廠及台商回台投資需求，除推升土地、廠房及廠辦等工業用地產需求外，亦使辦公室等商業地產需求激增。根據內政部營建署統計，2020 年 1-7 月辦公服務類所核發的樓地板面積高達 44.8 萬坪，年增 42.2%。

隨著企業投資持續增加，將帶動國內工業地產及商業地產等商用不動產需求升溫，未來臺灣將產生更多產業聚落，加上搭配前瞻基礎建設之軌道建設計畫，有助於串聯南北各地的產業重鎮，活絡整



體商業發展動能。

三、住宅存量供給過剩，須留意後續去化情形

若以一戶一住宅的標準來衡量，2020 年第 2 季全國住宅存量較普通家庭戶數多出 66.3 萬餘戶、住

宅家戶比達 107.99%，較上季增加 0.19 個百分點，主要都市住宅存量供給過剩情形以新北市最高，其次為台中市與桃園市。

根據內政部營建署統計，2019 年第 2 季新建（待售）餘屋為 78,063 宅，較上季減少 0.8%，亦較上年同期下降 2.52%，惟整體餘屋規模仍然處於偏高水

表一 2020 年第 2 季住宅存量與普通家庭戶數比較

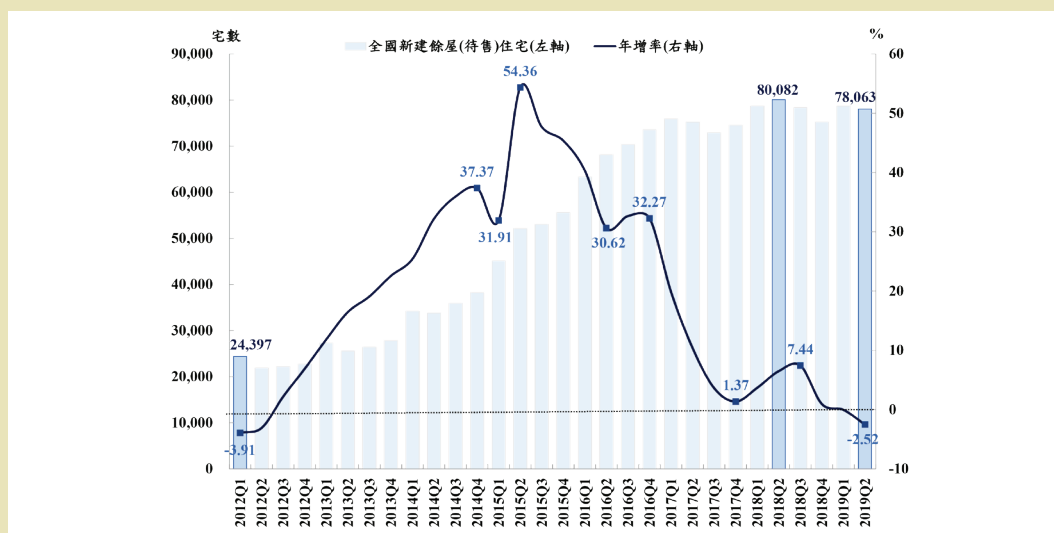
單位：戶；%

	住宅存量	普通家庭戶數	住宅家戶比
全 國	8,966,872	8,303,058	107.99
台北市	957,161	1,023,154	93.55
新北市	1,683,478	1,516,905	110.98
桃園市	872,579	796,280	109.58
台中市	1,054,563	961,394	109.69
台南市	712,970	657,299	108.47
高雄市	1,102,290	1,013,195	108.79

註：住宅家戶比係「住宅存量」/「普通家戶數」，藉以衡量區域住宅的供給量是否過剩。

資料來源：中華民國內政部營建署

圖九 全國新建餘屋（待售）住宅統計



註：營建署利用地籍資料、房屋稅籍資料與台電用電資料，將屋齡五年內、仍維持第一次登記且有銷售可能性的住宅，視為新建餘屋（待售）住宅。

資料來源：中華民國內政部營建署

表二 全國及主要都市之新建餘屋（待售）住宅統計

單位：宅

	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全 國
2016Q3	4,880	12,506	12,730	7,738	3,816	12,246	70,370
2016Q4	4,878	14,548	12,928	8,125	3,779	12,558	73,523
2017Q1	4,824	13,886	13,989	8,538	4,035	12,485	75,915
2017Q2	4,969	14,060	13,531	8,684	4,167	12,058	75,192
2017Q3	5,195	13,571	13,159	8,396	4,062	11,635	72,922
2017Q4	5,612	13,783	13,558	8,841	4,186	11,180	74,529
2018Q1	5,135	15,048	13,515	8,847	5,118	11,406	78,715
2018Q2	5,066	17,087	12,623	8,837	5,270	11,343	80,082
2018Q3	4,999	16,228	12,408	8,956	4,969	11,115	78,347
2018Q4	5,415	15,500	12,165	8,260	4,562	10,694	75,227
2019Q1	5,287	16,272	12,651	9,132	5,448	10,990	78,687
2019Q2	5,266	15,857	12,106	9,367	5,338	10,289	78,063

資料來源：中華民國內政部營建署

準（如圖九）。在六大都會區中，2019 年第 2 季以新北市餘屋總量最高，為 15,857 宅，其次為桃園市的 12,106 宅，以及高雄市的 10,289 宅（如表二）。

另從使用執照的核發數量，可用於觀察建物建造完工後進入住宅市場的當期住宅流量。2015 年來每年使用執照釋出總量大多超過 9 萬宅，2019 年使用執照釋出 9.2 萬宅，年減 6.7%，2020 年 1-7 月持續釋出 5.1 萬宅，雖較上年同期減少 2.8%，但整體房市供給量仍大，須留意後續餘屋去化情形。

四、房價所得比仍居高不下，購屋貸款負擔率沉重

2020 年第 1 季全國房價所得比為 8.62 倍，較上季增加 0.04 倍，較上年同季減少 0.04 倍；各縣市房價所得比以臺北市 13.94 倍最高，其次為新北市 11.71 倍，雙北市購屋負擔依舊較為沉重（如圖十）。

2020 年第 1 季全國購屋貸款負擔率為 35.30%，

較上季增加 0.15 個百分點，但較上年同季減少 0.23 個百分點。各縣市購屋貸款負擔率以臺北市最高為 57.06%，其次為新北市 47.94%（如表三）。

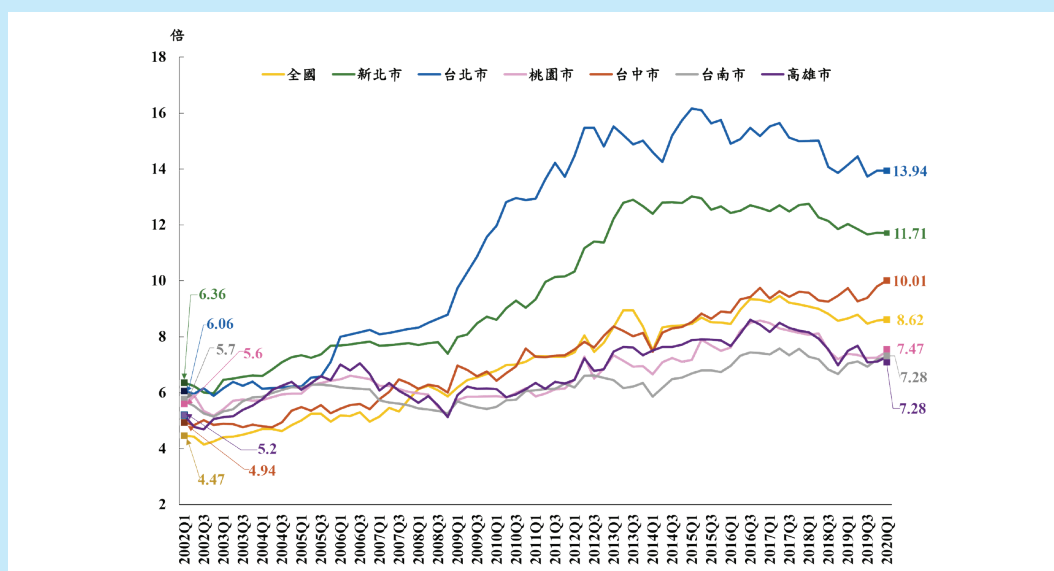
另根據 NUMBEO 公布 2020 年年中全球房價所得比評比，在全球受評 106 個國家中，臺灣房價所得比名列第 10 高，在亞洲國家中，僅次於香港及中國。

伍、結語

近年在政府實施各項房市調控措施下，房市已回歸基本面。儘管 2020 年初以來受 COVID-19 疫情影響，削弱國內經濟成長動能，但在我國政府對疫情的控制得宜下，可望提振民眾購屋信心，加以政府積極推動都市更新及危老重建政策的利多因素激勵下，有助於整體房市發展，惟須留意房市供給量仍大，後續餘屋去化情形宜密切關注。



圖十 全國及主要都市房價所得比



資料來源：中華民國內政部營建署

表三 2020年第1季全國及各縣市購屋貸款負擔率

縣市	貸款負擔率 (%)	貸款負擔率 (百分點)		縣市	貸款負擔率 (%)	貸款負擔率 (百分點)	
		季變動值	年變動值			季變動值	年變動值
全 國	35.30	0.15	-0.23	高雄市	29.83	0.69	-0.93
臺北市	57.06	-0.05	-1.01	臺南市	29.81	0.34	0.92
新北市	47.94	-0.07	-1.42	雲林縣	29.55	3.18	0.83
臺中市	40.99	0.83	1.02	花蓮縣	29.32	-2.96	-3.85
彰化縣	34.44	1.91	0.22	新竹市	27.40	-0.23	-0.94
南投縣	34.04	0.81	1.54	苗栗縣	27.32	-0.42	-2.47
新竹縣	31.18	-2.66	-0.93	嘉義縣	24.45	2.29	1.73
宜蘭縣	31.02	0.30	0.71	基隆市	23.30	-0.04	-0.09
臺東縣	30.90	-0.79	2.18	屏東縣	21.98	0.33	-0.72
桃園市	30.61	0.88	0.28	嘉義市	19.57	-1.01	-2.69

註：貸款負擔率係「中位數房價貸款月攤還額」/「家戶月可支配所得中位數」。季變動值表示本季數值減上季數值；年變動值表示本季減上年同季數值。

資料來源：中華民國內政部營建署

業務報導

1. 本會於 2020 年 8 月 26 日委託台灣金融研訓院規劃辦理「國際金融科技論壇 - 銀行數位轉型的組織、人才與管理戰略」，邀集國內外專家分享從科技、組織、人才、管理等關鍵面向啟動數位轉型變革並提供精闢見解，期為金融業激發數位轉型動能、優化競爭力。
2. 為增進國內金融業者對「全面遵循體制 (Total Compliance)」之瞭解，本會於 2020 年 8 月 28 日舉辦「建構金融機構全面遵循體制～向公司治理 3.0 邁進～」研討會，邀請金管會黃主任委員天牧、本會呂理事長桔誠及多位金融法令遵循專家，從金融實務觀點分享「全面遵循體制」的意義、公司治理與風險控管之專業見解，學員報名出席人數超過 200 人，研討會現場交流熱烈。
3. 為配合問卷調查各銀行受 LIBOR 退場影響情形之工作，及協助銀行採取因應 LIBOR 轉換措施，本會規劃於 2020 年 9 月 18 日辦理第二梯次上、下午各一場之「銀行因應 LIBOR 轉換措施暨影響評估調查問卷說明會」。
4. 依金管會函囑，本會「新巴塞爾資本協定持續研議工作小組」信用風險第一分組規劃辦理全體銀行試算輔導及研提法規修正意見等工作，並訂於 2020 年 9 月 25 日舉辦「實施 Basel III 改革定案文件所定『貸放比率法』試算說明會」。

預告活動訊息

1. 本會訂於 2020 年 10 月 16 日至 12 月 4 日間委由台灣金融研訓院分別以企業金融、金融科技、金融市場與外匯資金制度、風險管理與內部稽核、法務催收及會計稅務等主題，辦理「台資銀行大陸金融實務系列課程」，配合中國大陸現行法規政策及業務發展趨勢進行系統化之講授，期有助於銀行業者瞭解中國大陸金融市場相關政策、法令及各項業務最新發展趨勢。
2. 本會訂於 2020 年 10 月 22 日及 11 月 19 日委由台灣金融研訓院分別以「大陸創新金融新趨勢」、「洗錢防制及打擊資恐實務」為主題，辦理兩岸金融研討會，邀集國內學界與業界賢達人士參與分享其專業知識與實務經驗，舉辦兩岸金融研討會，藉以協助台灣銀行業者瞭解中國大陸創新金融趨勢、洗錢防制及打擊資恐實務。

法規專區

函釋命令新訊

金融監督管理委員會於 2020 年 8 月 24 日以金管銀法字第 10902719581 號函釋，流動性覆蓋比率之計算方法說明及表格於新臺幣零售存款流失率及結構型商品所收本金之計算基礎相關疑義。



本會自律規範新訊

本會因應開放銀行第二階段「消費者資訊查詢」修訂之「中華民國銀行公會會員銀行與第三方服務提供者合作之自律規範」，業經金融監督管理委員會 2019 年 6 月 24 日金管銀國字第 10902715591 號函同意備查在案。（請至本會網站 www.ba.org.tw// 會員專區 // 會員重要規範 // 金融法規紀律委員會下載）