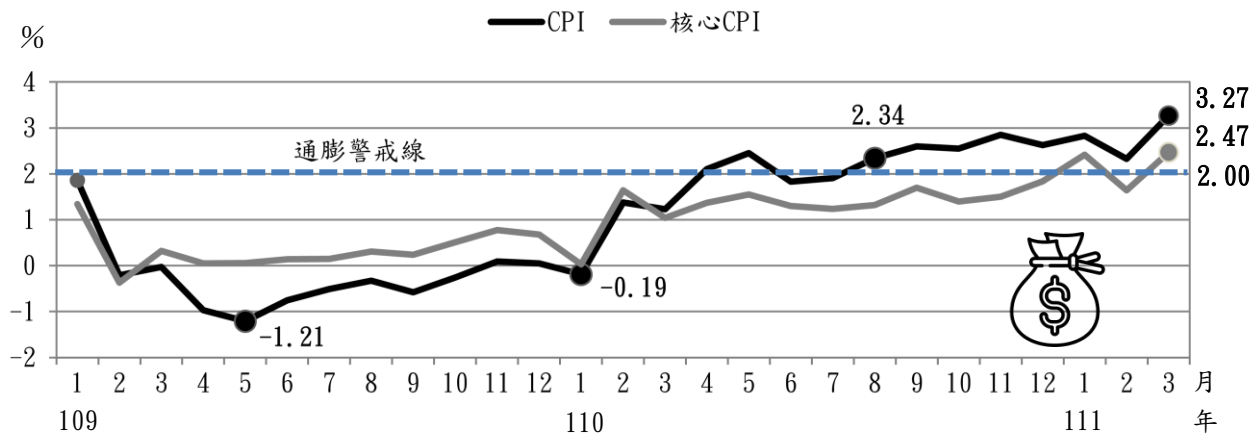


新臺幣計價)年增率由110年12月之13.61%大幅上升至111年3月之17.74%，輸入性通膨壓力漸增；另110年我國每人每月經常性薪資扣除物價變動後，實質經常性薪資年減0.04%，係106年以來最低，且實質總薪資成長0.96%，增幅亦為106年以來最低，顯示國內CPI增加率高於薪資成長率，致民眾實質購買力下降，不利社會、經濟之穩定，經函請中央銀行適時調整貨幣政策研謀因應。據復：將密切注意國際原物料價格走勢變化，並考量國內疫情升溫及主要經濟體貨幣政策動向對國內物價與經濟金融情勢之影響，適時採行妥適貨幣政策，以達成維持物價及金融穩定，並協助經濟成長之法定職責。

圖2 國內消費者物價指數年增率

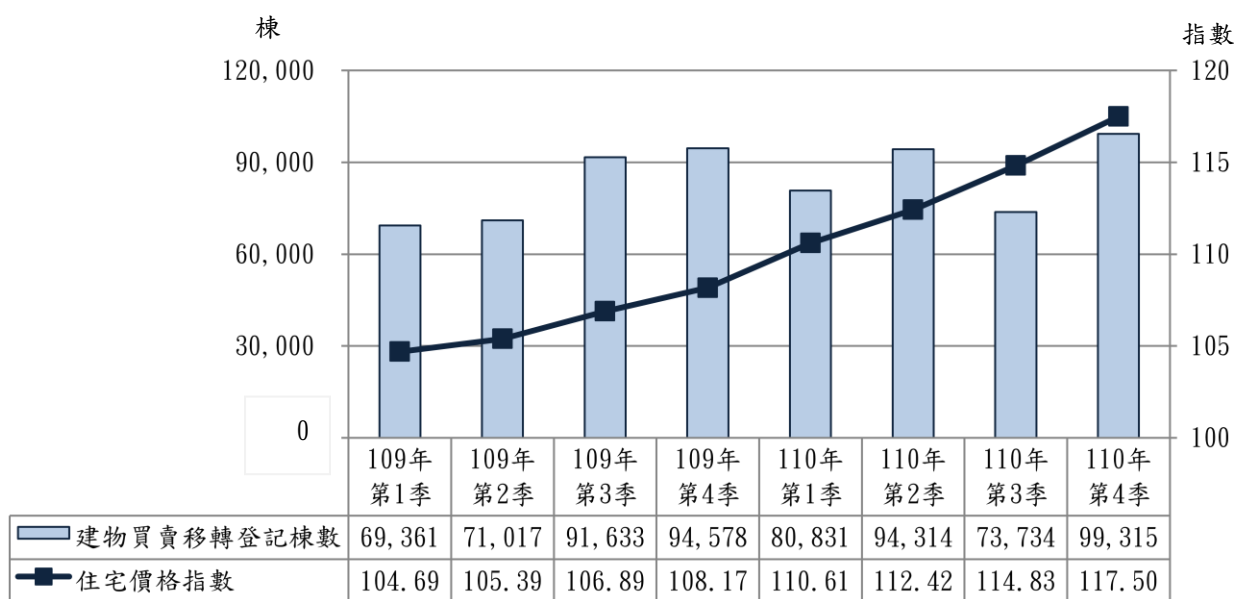


資料來源：整理自行政院主計總處公布資料。

(三) 實施選擇性信用管制及提高不動產授信風險權數等措施，有助減緩銀行信用資源過度集中不動產，惟增加銀行資本適足壓力，且房價持續攀升，亟待兼顧金融穩定及民眾購屋負擔，協同相關部會妥為因應，俾有效引導資金挹注實體經濟。

中央銀行為防範銀行信用資源過度流向不動產貸款，於109年12月8日修正施行中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定，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，並於110年3月19日及9月24日進一步調降各項住宅貸款成數上限，加大管控措施強度。經查110年12月全體銀行購置住宅貸款及建築貸款餘額分別為8兆8,030億餘元及2兆8,084億餘元，109及110年度購置住宅貸款之年增率為8.50%及9.46%、建築貸款之年增率為17.52%及14.11%，均遠

圖3 我國住宅價格指數及交易情形



資料來源：整理自內政部不動產資訊平台資料。

高於全體銀行總放款之年增率 7.21% 及 8.24%，不動產貸款之增幅高於全體銀行總放款增幅，且 108 至 110 年底本國銀行不動產貸款集中度分別為 35.41%、36.43% 及 37.16%，不動產貸款集中度逐年上升，銀行信用資源仍持續流向不動產市場，另據內政部不動產資訊平台統計資料，我國住宅價格指數自 109 年第 1 季之 104.69 上升至 110 年第 4 季之 117.50，上升幅度約 12.24%；建物所有權買賣移轉登記則從 109 年第 1 季之 69,361 棟，增加至 110 年第 4 季之 99,315 棟(圖 3)，成長率為 43.19%，顯示房市活絡，民眾購屋意願增高。中央銀行已於 110 年 12 月 17 日實施第 4 波房市貸款管制措施，除再次調降自然人高價住宅或 3 戶以上購屋貸款、餘屋貸款、工業區閒置土地抵押貸款成數，並要求購地貸款切結於一定期間內動工興建，又金融監督管理委員會（下稱金管會）於 111 年 2 月 17 日調整法人房貸、自然人第 3 戶房貸、購地、餘屋及工業區閒置土地貸款之風險權數（表 1），經金管會以 110 年 9 月底國內銀行財務資料試算，整體平

表 1 金管會 111 年 2 月 17 日調整不動產授信風險權數情形

單位：%

貸款項目	性質	調整前權數	調整後權數
公司法人房貸	一般型住宅	20	50
	收益型住宅	30	100
自然人第 3 戶以上房貸	收益型住宅	30	100
購地貸款	土地收購、開發及建築-住宅區	100	150
	土地收購、開發及建築-商業區	150	200
餘屋貸款	收益型住宅用不動產	30	100
	土地收購、開發及建築-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	
	土地收購、開發及建築-非住宅區		

資料來源：整理自金管會網站資料。

均資本適足率將下降約 0.47 至 0.54 個百分點，其中 4 家承作不動產授信金額較大之銀行，資本適足率預估將減少 1.1 至 1.6 個百分點，面臨資本不足風險，經函請中央銀行持續注意我國房市趨勢、不動產信用管制措施有效性及銀行資本適足情形，協同相關部會妥為因應，俾有效引導資金挹注實體經濟。據復：已邀請銀行業者參與會議，督促落實法規遵循及授信風險定價原則，並派員實地查核金融機構，強化管制措施執行成效；另將持續關注信用資源流向不動產市場情形，適時採行妥適措施，加強銀行不動產授信風險控管機制，以維持金融穩定。

(四) 依法定職責管理及運用我國外匯存底，惟兌換損失準備之提列未訂定客觀合理提撥標準，亟待積極與相關機構溝通研謀妥處。

依中央銀行法第 43 條規定，中央銀行外匯資產所產生之評價利益或損失，不得列入當年度損益，其所產生之評價利益應列入兌換準備帳戶；其損失應由兌換準備帳戶抵沖。又中央銀行管理及運用我國外匯存底，為增強其因應匯率變動風險能力，於 99 年間函請行政院同意放寬提列「兌換損失準備」之提列方式，將原按外匯資產 7% 分 10 年計提部分，修改為按外匯資產 10% 分 10 年計提，經行政院同意中央銀行「兌換差價準備」及「兌換損失準備」2 科目合計金額，在外匯淨資產 10% 上限範圍內計提兌換損失準備，並以不影響當年度純益達成法定預算繳庫數為原則。經查中央銀行 106 至 110 年度兌換損失準備決算提列數分別為 1,361 億餘元、1,751 億餘元、1,742 億餘元、962 億餘元及 453 億餘元（表 2），占各該年度外匯資產之比率介於 0.24% 至 0.95% 間，兌換損失準備提撥率波動幅度甚大，主要係該行為配合行政院上述函文規範，以不影響當年度純益達成法定預算繳庫數原則下，依各該年度淨利達成預算情形提列準備所致，惟兌換損失準備未訂定客觀

合理之提撥原則或標準，經函請中央銀行積極與相關機關溝通研謀妥處。據復：有關兌換損失準備之提列原則，係考量營運特性、盈餘具高度不確定性及政府收支狀況等因素而訂，於盈餘較高年度加速提列兌換損失準備，以因應匯率風險。

表 2 中央銀行兌換損失準備提列情形

單位：新臺幣億元、%

項目 \ 年度	106	107	108	109	110
兌換損失準備提列數	1,361.02	1,751.18	1,742.60	962.86	453.30
本期淨利（註 1）	2,253.98	2,254.32	2,254.63	2,162.48	2,066.80
兌換損失準備提列數占本期淨利比率	60.38	77.68	77.29	44.53	21.93

註：1. 係中央銀行及所屬中央造幣廠、中央印製廠依預算採合併報表編造數。

2. 資料來源：整理自中央銀行提供資料。