

星、韓、港採行房貸成數上限實施情況之介紹

本文係轉載 108 年 12 月 19 日「央行理監事會後記者會參考資料」

為防範房價泡沫及維護金融穩定，國際間廣泛運用貸款成數 (Loan to Value Ratio, LTV) 上限規定。例如：新加坡、南韓及香港長期採行，隨房市景氣波動機動調整，在房市景氣熱絡時緊縮 LTV 上限，抑制貸款成長；景氣衰退時則放寬規定，維持貸款成長；平時則維持適當上限，控管貸款風險；並搭配其他貸款限制與租稅措施。本文探究該三個經濟體採行 LTV 上限規定之實施情況，以供參考。

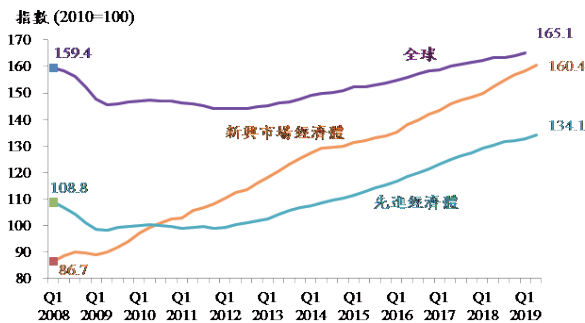
壹、近年隨全球房價走升，各國廣泛採行 LTV 上限規定

一、全球房價走升，金融機構對家計部門放款亦走高

(一)由於全球資金充裕，各國房價多走高。IMF 編製之 2019 年第 1 季全球房價指數、國際清算銀行 (BIS) 編製之 2019 年第 2 季先進與新興市場經濟體房價指數均抵新高 (圖 1)，其中，香港等 28 個經濟體房價指數已抵新高^(註1)，以菲律賓年漲 20%，漲幅最大。

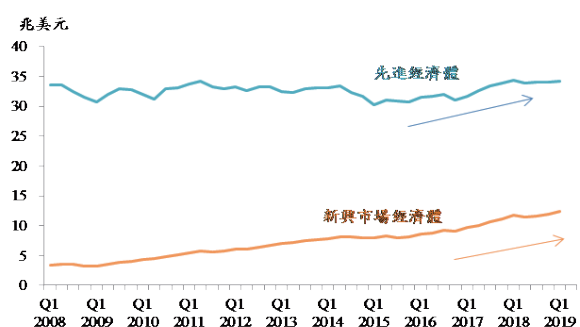
(二)依據 BIS 統計，先進與新興市場經濟體金融機構對家計部門放款餘額 (主要為住宅抵押貸款) 亦擴增 (圖 2)。

圖 1 全球房價指數



註：全球係IMF以平均加權資料，先進與新興市場經濟體係依BIS加權資料。
資料來源：IMF「Global Housing Watch」、BIS「選定住宅價格指數」

圖 2 金融機構對家計部門放款餘額



資料來源：BIS「金融機構對家計部門授信統計」

二、為防範房價泡沫及維護金融穩定，國際間廣泛且持續採行 LTV 上限規定，並隨房市景氣波動調整

(一) 2008 年全球金融危機後，房價走升，金融市場波動加劇。為維護金融穩定，國際咸認宜採行總體審慎政策 (Macroprudential Policy)^(註 2)，其政策工具包括多種金融監理工具與租稅措施等政策組合，其中，針對家計部門放款 (主要為購屋貸款) 工具為重要一環^(註 3) (表 1)。

一家計部門放款工具的政策傳遞管道，係透過限制貸款人信用 (如調降 LTV 上限) 與要求金融機構增提資本準備等工具，並隨房市景氣波動彈性調整^(註 4)：

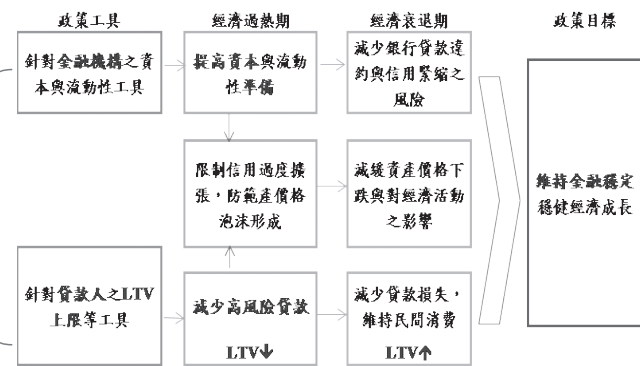
1. 在景氣過熱時，調降 LTV 上限，限制信用過度擴張；並要求金融機構增提資本與流動性準備，以增加資本緩衝。
2. 在景氣衰退時，則放寬 LTV 上限等規定，以減緩房價下跌與對經濟活動之影響 (圖 3)。

表 1 總體審慎政策工具組合

總體審慎政策工具	採行次數 (次)	占總採行次數比率 (%)
廣泛性工具 (包括逆景氣循環資本準備 (countercyclical capital buffer)、資本保守準備 (capital conservation buffer) 等資本工具與金融機構槓桿比率上限等)	262	17%
針對家計部門放款工具 (如設定 LTV 上限、貸款負擔率 (DTI) 上限等)	355	23%
針對企業部門放款工具 (如限制特定產業貸款)	127	8%
針對銀行流動性與外匯工具 (如流動比率規定)	494	32%
針對非銀行機構措施 (如對證券化商品與融券限制)	146	9%
結構性政策工具 (如對系統性重要金融機構之資本準備規定等)	176	11%
合計	1,560	100%

資料來源：Sahay, Ratna (2019)

圖 3 有關 LTV 上限等對家計部門放款工具之傳遞管道



資料來源：Ovenden, Piers (2019)

(二) 記取美國次貸風暴教訓，國際咸認針對高風險住宅抵押貸款 (如擔保品位於房價漲幅較大地區、高價或非自住用住宅、借款人尚有未攤還貸款餘額者)，應適用較嚴格之貸款條件 (如適用較低 LTV 上限)^(註 5)。

(三) 主要國家採行對家計部門放款相關規定之政策工具，主要包括明定 LTV 上限、貸款負擔率上限、最長貸款年期、調整家計部門借款之信用風險權數，

以及租稅措施等；其中，以採行 LTV 上限措施者最多次^(註6) (表 2)。

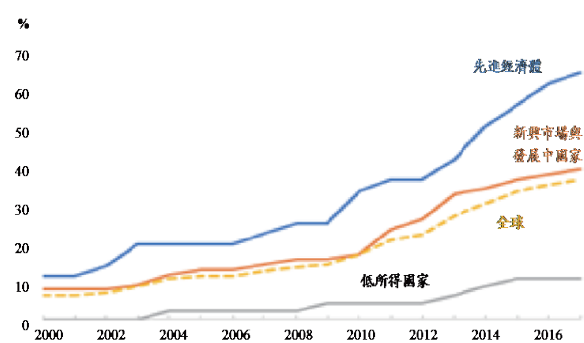
— 2010 年以來，因房價暴漲暴跌易危及金融穩定與經濟成長，各國多採行 LTV 上限規定 (圖 4)；2017 年底，64% 先進經濟體因不動產抵押貸款占授信比重較高^(註7)，業已採行。

表 2 採行針對家計部門放款之政策工具
組合分配比

針對家計部門放款工具	採行次數 (次)	占總採行次數 比率(%)
LTV 上限	64	18%
貸款所得比(loan-to-income ratio)上限	14	4%
貸款負擔率(debt-servicing-to-income ratio, DTI)上限	50	14%
明定最長貸款年期	33	9%
計提資本適足率時對家計部門放款之風險權數規定	53	15%
對無擔保貸款設限	31	9%
設定外幣計價貸款上限	20	6%
其他(含租稅措施等)	90	25%
小計	355	100%

資料來源：Sahay, Ratna(2019)

圖 4 採行 LTV 上限規定之國家占比
(以所得別區分)



資料來源：Eugenio Cerutti, Stijn Claessens, Luc Laeven(2018)

(四)由於各國房市與不動產貸款市場發展情況不同，目前國際間與 LTV 有關規定大致可區分為三大類：

— 明定 LTV 上限，並依借款人、擔保品與貸款特性，設定差別上限 (如表 3)。

例如：依不動產擔保品價格別的紐西蘭、台灣、香港、南韓、印尼；依借款人未償還貸款筆數別之香港、新加坡、南韓、中國大陸、馬來西亞及印尼。

— 計算資本適足率時，依 LTV 適用不同信用風險權數。

例如，以色列自 2010 年 10 月起，針對新承做高成數 (LTV 大於 60%) 或貸款金額高於 80 萬以色列幣之住宅抵押貸款適用之信用風險權數為 100%；2018 年起，高成數住宅抵押貸款風險權數降為 60%。

— 限制新承做高成數貸款占新承做貸款總額比率上限。

例如，紐西蘭自 2013 年 10 月起，明定新承做高成數 (LTV 大於 80% 者) 住宅抵押貸款比率上限為 10%；嗣後 3 度調整相關規定，2018 年起，自住用高成數 (LTV 大於 80% 者) 與投資用高成數 (LTV 大於 65%) 住宅抵

押貸款之上限分別為 15% 與 5%。

表 3 亞太地區採行 LTV 上限之貸款分類條件

		新承做住宅抵押貸款								新承做 商用不 動產(含 土地)抵 押貸款		
		借款人特性		擔保品特性				貸款特性				
		身分	年齡	擔保品價格 (或借款金 額)別	地區別	持有 屋數	用途別 (自用、 投資用)	建物類型 (公寓或透 天厝)	貸款 年期		未償還貸款筆數 第 2 筆 3 筆以上	
亞太 地區	先進 經濟 體	紐西蘭		●	●		●					
		台灣		●	●						●	
		香港	●		●			●		●	●	●
		新加坡	●	●					●	●	●	
		南韓			●	●			●	●	●	
	新興 市場 經濟	中國大陸				●	●			●	●	●
		馬來西亞	●								●	
	印尼			●				●	●	●		

註：本表依已採行 LTV 上限規定之歷年措施分類標示。

資料來源：本表整理自 IMF iMAPP 資料庫及本行法規資料庫

貳、新加坡、南韓、香港長期採行 LTV 上限規定，隨房市景氣變化機動調整

一、新加坡自 1996 年 5 月起，持續採行 LTV 上限規定^(註 8)，其間一度放寬規定；2010 年起，6 度加強控管

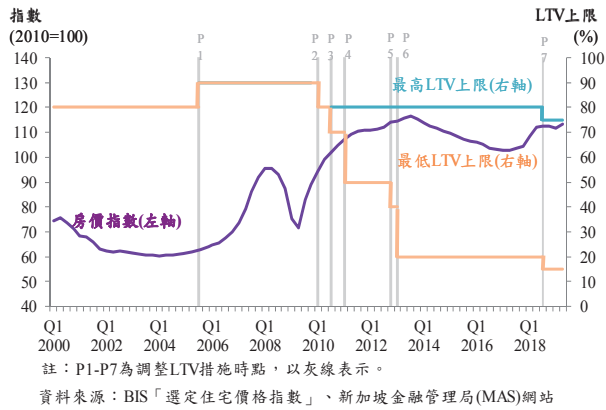
(一)1996 年 5 月至 2005 年 6 月，新加坡金融管理局 (Monetary Authority of Singapore, MAS) 對銀行新承做購置住宅貸款之 LTV 上限為 80%；2005 年 7 月放寬為 90%，2010 年 2 月回降為 80%。

(二)2010 年 8 月起，隨房價上漲，LTV 上限規定改依貸款筆數別差異管理，並增加貸款分類及調降 LTV 上限 (圖 5、附錄 1)。

— 2011 年 1 月起，陸續調降個人申貸第 2 筆以上及非個人購屋貸款 LTV 上限；且自 2012 年 10 月起，明定貸款年期最長為 35 年 (2013 年 8 月降為 30 年) 或貸款年期超過貸款人 65 歲 (即長年期貸款)，若個人貸款年期屬長年期，則依其原適用之 LTV 上限，再降 20%。

— 針對個人申貸第 1 筆貸款且未超過最長貸款年期者，適用最高 LTV 上限，2010 年 2 月以來維持為 80%，2018 年 7 月起降為 75%。

圖 5 新加坡房價指數、最高與最低 LTV 上限



措施	生效年/月	購置住宅貸款 LTV 上限規定* 歷次主要調整內容	LTV 上限	
			最高	最低
P1	2005/7	調高 LTV 上限	90%	
P2	2010/2	調降 LTV 上限	80%	
P3	2010/8	LTV 上限依持有貸款筆數別，分 2 類：第 1 筆維持 80%，第 2 筆以上則降為 70%	80%	70%
P4	2011/1	LTV 上限依對個人貸款筆數與非個人貸款，共分 3 類：對個人第 1 筆貸款維持 80%，第 2 筆以上貸款之 LTV 上限降為 60%；對非個人貸款(不分持有筆數)則一律降為 50%	80%	50%
P5	2012/10	LTV 上限分類新增貸款年期別，共 5 類：對個人第 1 筆、第 2 筆以上貸款，若其貸款年期超過 35 年者，則依其原適用之 LTV 上限，再降 20%；對非個人貸款則降至 40%	80%	40%
P6	2013/1	LTV 上限分類再細分為 7 類：對個人第 2 筆、第 3 筆以上貸款之 LTV 上限分別降為 50%及 40%；若貸款年期超過 30 年，則第 1 筆、第 2 筆、第 3 筆以上分別降為 60%、30%及 20%；對非個人貸款則續降至 20%	80%	20%
P7	2018/7	調降各類住宅抵押貸款之 LTV 上限	75%	15%

*本表未包括新加坡政府興建住宅(組屋)貸款限制措施。

(三)新加坡銀行新承做購置住宅貸款之現行 LTV 上限規定，以對個人第 3 筆以上貸款及非個人貸款之條件最嚴格 (表 4、附錄 1)

表 4 新加坡銀行新承做購置住宅貸款 LTV 上限之現行規定

貸款筆數別	LTV 上限 ¹			現金首付款 比率下限 ³	LTV 上限 非個人 ⁴
	個人 ²				
	新加坡公民	新加坡永久居民(PR)	外國人		
第 1 筆 貸款	75% (55%)			5%(10%)	
第 2 筆 貸款	45% (25%)			25%	15%
第 3 筆 以上 貸款	35% (15%)				

註：1. 現行規定自 2018 年 7 月 6 日起生效施行。

2. () 內數值係貸款年期超過 30 年或貸款年限超過借款人 65 歲退休年齡之上限。

新加坡公民或永久居民首購或換屋方可申購政府興建住宅(組屋)；2013 年 8 月起，金融機構辦理組屋貸款年期最長 30 年，若由新加坡建屋發展局(HDB)提供擔保者則貸款年期最長 25 年。

3. 為避免民眾過度擴張信用，個人在新加坡申請房貸時，須遵循 LTV 上限與現金首付款比率下限規定；若購屋者為新加坡公民或永久居民，則可動用其「公積金」儲蓄支付購屋首付款。

4. 非個人購置住宅貸款，包含以公司、信託、基金名義購買，或相關法人與個人合購。

資料來源：MAS

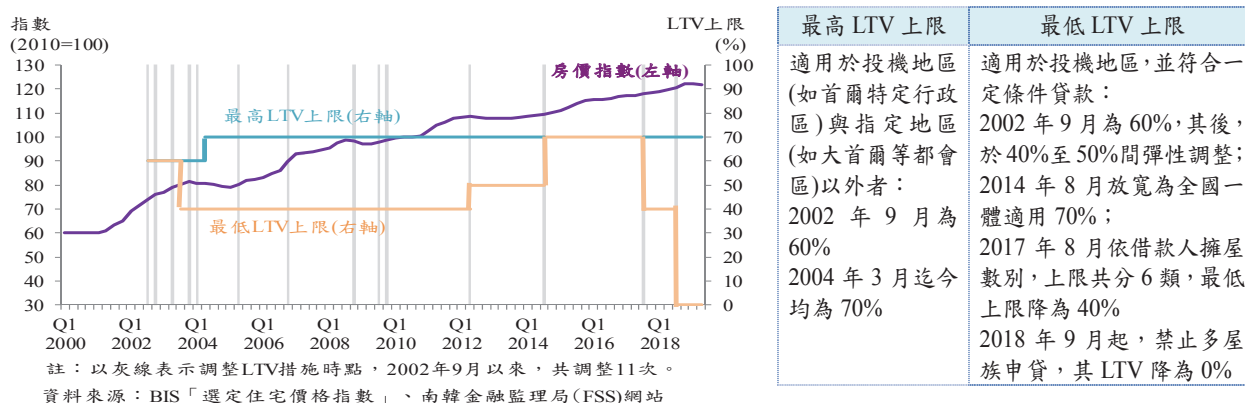
—對個人第 1 筆、2 筆、3 筆以上購置住宅貸款之 LTV 上限分別降為 75%、45%、35%；若貸款年期超過 30 年者，則分別降為 55%、25%、15%；非個人購置住宅貸款則不分持有借款筆數，一律適用 LTV 上限 15%。

二、南韓自 2002 年 9 月起，持續採行 LTV 上限規定，其間多次隨房市景氣波動調整；2017 年以來，持續加強控管

(一) 2002 年 9 月以來，南韓針對新承做購置住宅貸款之 LTV 上限規定，主要依受規範地區別及金融機構別，採差異化管理。

— 2002 年 9 月至 2014 年 7 月，依擔保品或貸款特性陸續增加貸款分類^(註9)，並彈性調整其適用之 LTV 上限；LTV 上限分類眾多，擔保品非位於投機地區（如首爾特定行政區）與指定地區（如大首爾等都會區）之 LTV 上限最高；擔保品位於投機地區並符合一定貸款條件者之 LTV 上限較低（圖 6、附錄 2）。

圖 6 南韓房價指數、最高與最低 LTV 上限



—南韓金融監理局(Financial Supervisory Service, FSS)分別於 2004 年 3 月、2008 年 11 月、2012 年 5 月及 2014 年 8 月，4 度放寬 LTV 規定，主要係調整 LTV 上限之適用範圍（例如，2014 年 8 月放寬規定，所有金融機構新承做購置住宅貸款之 LTV 上限，全國一體適用 70%）。

— 2017 年 8 月起，恢復 LTV 上限差異化管理，並加強控管位於首爾投機

地區、持有高價住宅或多屋族貸款風險。

(二)南韓金融機構新承做購置住宅貸款之現行 LTV 上限規定，以對多屋族購買投機地區房屋者最嚴格。

- 購置住宅貸款之 LTV 上限，依投機地區 (如首爾特定行政區)、指定地區 (如大首爾地區 (含首爾、仁川、京畿道等都會區)、其他地區 (投機地區或指定地區以外))，分別為 40%、60% 及 70%。
- 為加強控管投機地區貸款風險，針對申貸購買投機地區房屋者，除適用較低 LTV 上限 (40%)，並嚴禁多屋族^(註 10) 申貸 (LTV 上限降為 0%)，且限制高價住宅貸款僅供自住用 (表 5、附錄 2)。

表 5 南韓購置住宅貸款 LTV 上限之現行規定

LTV 上限	針對指定投機地區貸款措施說明
0%	禁止多屋族申貸購買投機地區房屋，僅有 1 屋者除非換工作而需搬家亦不得申貸購買投機地區房屋
40%	購屋出租企業 (禁買高價住宅)
高價住宅貸款限自住用	
首購或僅有 1 屋年所得低於 1 億韓元者才可申請政府優惠貸款	
多屋族禁申貸政府優惠貸款	

註：1. 現行規定自 2018 年 9 月生效施行。

2. 2018 年 9 月起，高價住宅認定標準為逾 9 億韓元；之前為 6 億韓元。

3. 非投機地區貸款最高 LTV 上限為 70%。

資料來源：南韓金融監理局 (FSS) 網站

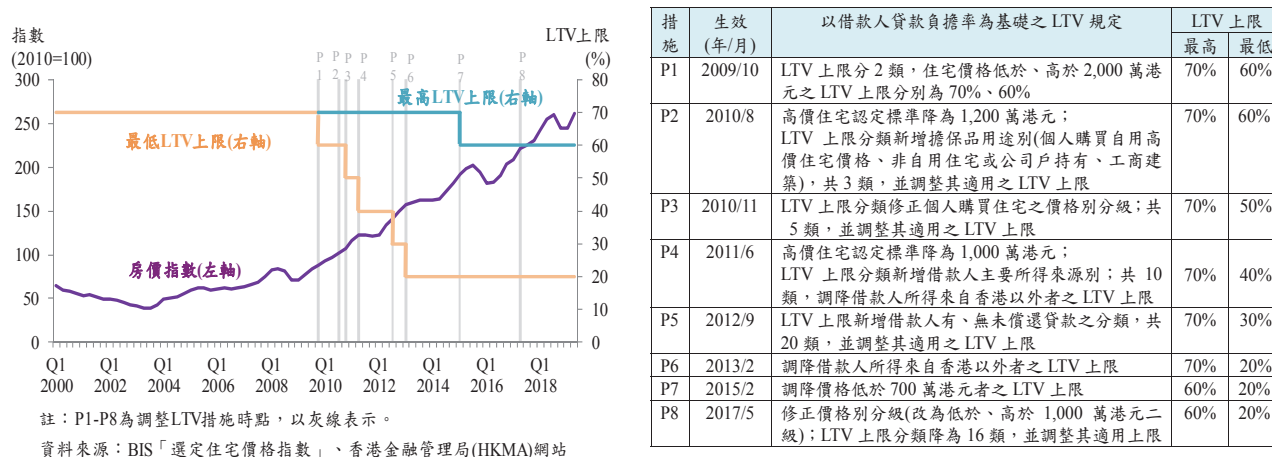
三、香港自 1991 年起，持續採行 LTV 上限規定；近 10 年 8 度調整加重控管力道，惟規定較為複雜

(一) 1991 年至 2009 年 10 月 23 日，香港金融管理局 (Hong Kong Monetary Authority, HKMA) 明定抵押貸款 (擔保品含住宅及工商建築等) 之 LTV 上限為 70%。2009 年 10 月起改採差異化管理，逐漸擴大規範範圍 (如調

降高價住宅認定標準)，LTV 上限分類日趨複雜，且條件更嚴格 (圖 7、詳附錄 3)。

- 2009 年 10 月以前，香港針對不動產抵押貸款，適用單一 LTV 上限(70%)。
- 2009 年 10 月起，加強控管個人購買高價住宅 (價格高於 2,000 萬港元) 者，之後陸續調降高價住宅認定標準至 1,000 萬港元及其 LTV 上限；並逐漸增加 LTV 上限分類^(註 11)，加強控管借款人主要所得來自香港以外，尚有未償還貸款餘額者之貸款風險，並對購買非自用住宅或工商建築者較嚴格。

圖 7 香港房價指數、最高與最低 LTV 上限



(二)香港銀行新承做抵押貸款 LTV 上限現行規定，區分為以借款人貸款負擔率 (DTI) 為基礎及以借款人資產淨值為基礎^(註 12) 兩類。

- 以借款人貸款負擔率為基礎之 LTV 上限規定複雜，以對借款人主要所得來自香港以外，且有未償還貸款餘額者最嚴格 (表 6、附錄 3)。
 1. 擔保品為住宅者之 LTV 上限：以購買低於 1,000 萬港元自用住宅，借款人主要所得來自香港，且無未償還貸款餘額者之 60% 最高；以購買高於 1,000 萬港元自用住宅，借款人所得來自香港以外，且有未償還貸款餘額者、購買非自用住宅或由公司戶持有者之 30% 最低。
 2. 擔保品為工商建築或停車位者 LTV 上限：以借款人主要所得來自香港，且無未償還貸款餘額者之 LTV 上限 40% 最高；以借款人主要所得來自

香港以外，且有未償還貸款餘額者之 20% 最低。

一以借款人資產淨值為基礎之 LTV 上限規定分類較少，依借款人未償還貸款餘額情況及擔保品別而異（表 6、附錄 3）：

以借款人無未償還貸款餘額者，申貸購買住宅者之 40% 最高；借款人有未償還貸款餘額，購買工商建築者之 20% 最低。

表 6 香港抵押貸款 LTV 上限之現行規定

		以借款人之貸款負擔率為基礎						以借款人之資產淨值為基礎	
		住宅				工商建築或獨立單位 ³		住宅	工商建築、獨立單位
不動產價值		主要所得來源	自用 ²		非自用或公司戶持有		來自香港		
			來自香港	來自香港以外 ³	來自香港	來自香港以外 ³			
無未償還抵押貸款餘額	低於1,000萬港元	60% (貸款金額最高500萬港元)	50% (貸款金額最高400萬港元)	50%	40%	40%	30%	40%	30%
	高於1,000萬港元	50%	40%						
有未償還抵押貸款餘額	低於1,000萬港元	50% (貸款金額最高400萬港元)	40% (貸款金額最高300萬港元)	40%	30%	30%	20%	30%	20%
	高於1,000萬港元	40%	30%						

註：1. 現行規定，自2017/5/19起生效施行。

2. 「自用」係指由業主或其直屬家庭成員(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)占用，或由公司持有並由該公司大股東或其直屬家庭成員所使用。

3. 借款人如能證明與香港有緊密聯繫則能不受有關規範限制，例如借款人為香港雇主派駐外地工作，並有雇主提供之證明文件；或借款人直系親屬(其父母、配偶及子女)在香港定居。

資料來源：香港金融管理局(HKMA)網站

參、採行 LTV 上限規定，有助維護金融穩定，惟平抑房價，仍須搭配其他政策工具

一、LTV 上限規定有助維護金融穩定，惟對高資產族影響有限，且無法有效規範來自境外買家之投資行為，仍有侷限性。

二、為穩定房市，新加坡、香港、南韓除積極運用 LTV 上限等貸款限制與租稅措施調控房市需求，亦採行擴增住宅供給，並廣續推動制度興革（表 7）。

（一）為抑制借款需求，香港、新加坡及南韓均採行明定 LTV 上限及貸款負擔率（註¹³）上限措施；新加坡明定貸款年期最長為 30 年、南韓明定貸款寬限期

最長 1 年；香港亦要求金融機構提高抵押貸款相關之資本準備。

(二)為減緩現金購屋或境外買家需求，香港、新加坡均加重買家或賣家交易印花稅負；南韓則加重持有多屋族稅負^(註 14)。

(三)為協助中低收入戶解決居住問題，2010 年以來，香港、新加坡及南韓均擴建公營平價住宅或出租住宅，擴增住宅供給。

三、根據新加坡與香港實證研究^(註 15)結果，以租稅工具對抑制房市交易價量成效較佳，且若租稅工具搭配借款限制措施，則成效更加顯著。

表 7 2010 年以來，新加坡、南韓、香港之房市調控措施

主要房市調控措施		新加坡	南韓	香港	
需求面	金融工具	設定不動產貸款 LTV 上限	✓	✓	✓
		設定貸款負擔率(DTI)上限	✓	✓	✓
		設定總債務負擔比率(TDSR)上限	✓		試行
		明定最長貸款年期(或寬限期)	✓	✓	
		調整不動產貸款相關資本準備規定			✓
	租稅工具	加重不動產交易稅負	✓	✓	✓
		調高不動產持有稅之稅率	✓	✓	
供給面	擴建公營平價住宅或出租住宅		✓	✓	✓
制度面	限制境外投資		✓		✓
	提升不動產資訊透明度(不動產交易實價登錄)		✓		✓

註：✓表示採行措施，資料至 2019 年 12 月 12 日止。

資料來源：各國官方網站；IMF iMaPP Database

肆、依貸款成數適用差異化金融監理，已成國際金融監理趨勢

一、BIS 巴賽爾銀行監理委員會(BCBS)計算銀行資本適足率之信用風險標準法，納入依 LTV 適用不同權數規定。

(一)為強化銀行信用風險控管，BCBS(2019)公布計算銀行辦理個人貸款資本適足率之信用風險標準法，將不動產有關貸款區分為適用或不適用 LTV 法之不動產抵押貸款，以及購地或興建房屋貸款三類，適用不同風險權數(表 8)。

(二)依BCBS最新規定適用LTV法者之風險權數將隨LTV越高，風險權數越高；同一LTV級別則以非自用者之權數較高。

—住宅貸款之風險權數，依LTV分6級，自用者之風險權數介於20%~70%，非自用者則介於30%~105%。

—自用商用不動產貸款之風險權數，以LTV60%為界分級，若低於60%者適用較低之風險權數(60%)。

—非自用商用不動產貸款之風險權數，則依LTV分級(低於60%、60%~80%、高於80%)，風險權數分別為70%、90%、110%。

表8 BCBS計算銀行辦理個人貸款資本適足率之信用風險標準法
(有關不動產貸款之風險權數)

	不動產擔保品別	用途	貸款成數(LTV)					
			<50%	50%~60%	60%~80%	80%~90%	90%~100%	>100%
(一)適用LTV法之風險權數	住宅	自用	20%	25%	30%	40%	50%	70%
		非自用	30%	35%	45%	60%	75%	105%
(二)不適用LTV法之風險權數	商用不動產(如工商建築)	自用	按60%或借款人風險權數孰低者			按借款人之風險權數		
		非自用	70%			90%		
(三)購地或興建房屋貸款之風險權數	其他住宅	自用(依借款人而異)	個人		中小企業		其他	
		其他非自用住宅與工商建築	75%		85%		按其無擔保債權之風險權數	
			150%					
			150%					

資料來源：BCBS(2019), "Calculation of RWA for Credit Risk, CRE 20, Standardised Approach: Individual Exposures".

二、BCBS之最新銀行資本適足率規定，預計2022年起實施。

伍、結語

一、隨全球房價走升，對家計部門放款餘額升高，國際間採行LTV上限規定漸增，有助維護金融穩定

(一)2019年以來，已有28個經濟體房價指數升抵新高；先進與新興市場經濟體之金融機構對家計部門放款餘額亦擴增，其中多與住宅抵押貸款有關。

(二)記取全球金融危機之經驗，近10年國際咸認宜運用總體審慎政策，以防範房價泡沫問題，維護金融穩定。

—國際採行總體審慎政策者漸增，其運用之政策工具組合（含金融與租稅措施）相當多元；其中，針對家計部門放款之政策工具為重要一環，並以採行 LTV 上限規定者最多。

二、新加坡、南韓、香港長期採行 LTV 上限規定，並隨房市景氣變化機動調整，值得借鏡

（一）國際金融監理機構籲請各國針對高風險住宅貸款（如房價高漲地區、高價住宅或有多筆未償還貸款者）適用較嚴格授信條件。

（二）因各國房市與金融市場發展情況不同，國際間採行 LTV 相關規定不一，大致可區分為三類：

—明定不動產抵押貸款之 LTV 上限，並依擔保品類型或用途與借款人特性，採差別管理（如新加坡、南韓、香港）。

—計算資本適足率時，依貸款 LTV 適用不同信用風險權數。

—限制新承做高成數貸款占新承做貸款總額比率上限。

（三）近 20 年新加坡、南韓及香港隨房市景氣與貸款情況變化，機動調整 LTV 上限規定。

—景氣熱絡時緊縮 LTV 上限，抑制房貸成長；景氣衰退時放寬規定，維持房貸成長；平時則維持適當上限，控管房貸風險。

—新加坡、南韓及香港 LTV 上限規定均針對新承做住宅相關貸款^{（註 16）}，依借款人、擔保品與貸款特性，採行差異化管理；近 10 年來，隨控管力道增強，LTV 上限分類更複雜（以香港最複雜），授信條件更嚴格（以南韓對多屋族之限制最嚴格）。

（四）為強化金融機構控管信用風險，依據貸款 LTV 採行差異化管理，已成國際金融監理趨勢。

三、處理房價問題，政府宜運用多元政策工具組合，並有賴相關部會與地方政府通力合作

- (一)採行 LTV 上限等貸款規定，有助維護金融穩定，惟平抑房價，仍須搭配其他政策工具。
 - LTV 上限規定對高資產族影響有限，且無法有效規範來自境外買家之投資行為。
 - 為穩定房市，新加坡、南韓及香港除積極運用 LTV 上限等貸款限制與租稅措施調控房市需求，亦採行擴增住宅供給措施與推動制度興革。
 - 根據新加坡與香港實證結果，以租稅工具對抑制房市交易價量成效較佳，且若租稅工具搭配貸款限制措施，則成效更加顯著。
- (二)本行運用 LTV 上限之貸款規範，控管銀行不動產貸款風險。目前銀行不動產貸款餘額擴增，惟相關貸款占總放款比率下降，購置住宅貸款與建築貸款逾放比率均低於本國銀行總放款逾放比率，授信品質良好。
- (三)本行將持續密切觀察房市與不動產貸款後續發展，惟因房價居高，健全房市穩健發展，仍有賴相關部會與地方政府通力合作。

附錄 1 新加坡針對新承做購置住宅貸款之 LTV 上限規定

生效日 (年/月)	個人購置住宅貸款 ^{註1}						非個人購置住宅貸款 (含公司、信託、基金 及與個人合購)	
	貸款成數(LTV)上限						現金首付款比率 (Cash%)下限	貸款成數(LTV)上限
	新加坡公民與永久居民 ^{註2}		外國人		有1筆以上未償還住宅貸款			
第1筆貸款 ^{註3}	第2筆貸款 ^{註3}	第3筆以上貸款 ^{註3}	第1筆貸款 ^{註3}	第2筆貸款 ^{註3}	第3筆以上貸款 ^{註3}	無未償還住宅貸款餘額	有1筆以上未償還住宅貸款餘額	
1996/5			80%				10% (2006/1起適用)	80%
2005/7			90%				5%	90%
2010/2			80%				5%	80%
2010/8	80%	70%		80%	70%		5%	80%
2011/1	80%	60%		80%	60%		5%	70%
2012/10	80% (60%)	60% (40%)		80% (60%)	60% (40%)		5% (10%)	40%
2013/1	80% (60%)	50% (30%)	40% (20%)	80% (60%)	50% (30%)	40% (20%)	5% (10%)	20%
2018/7	75% (55%)	45% (25%)	35% (15%)	75% (55%)	45% (25%)	35% (15%)	5% (10%)	15%

註：1. 含住宅抵押貸款與再融資(refinancing facility)；貸款最長年限：2012年10月明定為35年。

2. 新加坡公民或永久居民首購或換屋方可申請組屋；2013年8月起，金融機構辦理組屋貸款年期最長30年，建屋發展局(HDB)提供擔保之組屋貸款年期最長為25年。

3. () 內數值，係貸款期限超過最長年期(30年)，或貸款年期超過借款人65歲退休年齡之上限。

借款人有1筆以上未償還房貸，若已將既有房屋出售，並取得財稅或HDB證明文件者，可申請適用無未償還房貸之LTV上限。

4. 歷年LTV上限規定，藍色粗體字表示措施較前次嚴格，紅色粗體字表示措施較寬鬆。

資料來源：IMF iMapp database, MAS Notice 825 「Residential Property Loans」歷年修正條文

附錄 2 南韓針對購置住宅貸款之 LTV 上限規定

年/月	各類LTV上限最低者	貸款類別	規範之地區	適用之金融機構
2002/9	60%	新承做購置住宅貸款	首爾投機地區	銀行與保險公司
2002/10	60%	新承做購置住宅貸款	全國適用	銀行與保險公司
2003/5	50%	3年期以下，新承做貸款	首爾投機地區及大首爾地區	銀行與保險公司
2003/10	40%	10年期以下，購置住宅貸款	大首爾地區	銀行與保險公司
2004/3	50%	3年期以下，購置住宅貸款	首爾投機地區及大首爾地區	銀行與保險公司
2004/3	70%	10年期以上，購置住宅貸款	全國適用	所有金融機構 ^(註2)
2005/6	40%	10年期以上，高價住宅貸款 ^(註1)	投機地區	銀行與保險公司
2006/11	50%	10年期以下，高價住宅貸款 ^(註1)	投機地區	所有金融機構 ^(註2)
2008/11		取消首爾非投機地區LTV上限規定(上限60%~70%)		所有金融機構 ^(註2)
2009/7	50%	10年期以下房貸或10年期以上高價住宅貸款 ^(註1)	大首爾地區(首爾、仁川、京畿道)	銀行
2009/9	50%	10年期以下房貸或10年期以上高價住宅貸款 ^(註1)	全國	銀行
2009/10	50%	10年期以下房貸或10年期以上高價住宅貸款 ^(註1)	大首爾地區(首爾、仁川、京畿道)	所有金融機構 ^(註2)
2012/5	50%	所有購置住宅貸款	投機地區排除首爾三行政區	所有金融機構 ^(註2)
2014/8	70%	所有購置住宅貸款	全國適用	所有金融機構 ^(註2)
2017/8/2	40%	投機地區購置住宅貸款	投機地區與指定地區(含首爾、釜山與主要都會區)	所有金融機構 ^(註2)
	50%	首購、年所得低於6000萬韓元、房價低於6億韓元之購置住宅貸款		
	投機地區：30%	多屋族申貸購置住宅貸款(依投機地區、指定地區與其他地區而異)		
2018/9	0%	禁止多屋族申貸購買投機地區房屋，或僅有1屋者申貸購買投機地區房屋(除非換工作而需搬家)	全國	所有金融機構 ^(註2)
	高價住宅貸款 ^(註1) 限自住用途			
	首購或僅有1屋年所得低於1億韓元者才可申貸政府優惠貸款			
	多屋族申貸政府優惠貸款			
	40%	購屋出租企業(禁買高價住宅)	投機地區	所有金融機構 ^(註2)

註：1. 2018年以前，高價住宅認定標準為6億以上韓元；2018年9月起，高價住宅指逾9億韓元。

2. 所有金融機構包括銀行、保險公司、信合社、儲蓄銀行與可重作房貸之特殊信貸公司。

資料來源：2012年之前引用自 Lee, Jong Kyu(2013)，其後整理自南韓金融服務監理局(FSS)網站

附錄3 近10年香港針對不動產抵押貸款之LTV上限規定

措施生效日	借款人 有無未 償還抵 押貸款 筆數	信用評等以貸款人貸款負擔率(DSR)為基礎				以資產淨值為基礎 ³			
		住宅		工商建築或獨立單位 ³		住宅		工商建築、單位	
		自用 ¹	非自用或公司持有 ³	來自香港	非來自香港	來自香港	非來自香港	來自香港	非來自香港
		主要所得來源：來自香港 ()內為最高貸款金額	非來自香港 來自香港	非來自香港 來自香港	來自香港 非來自香港	來自香港 非來自香港	來自香港 非來自香港	來自香港 非來自香港	來自香港 非來自香港
2009.10.23		低於2,000萬港元 高於2,000萬港元	70% (1,200萬港元) 60%	70% (1,200萬港元) 60%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
2010.08.13		低於1,200萬港元 高於1,200萬港元	70% (720萬港元) 60%	70% (720萬港元) 60%	60%	60%	60%	60%	60%
2010.11.19		低於800萬港元 800萬-1,200萬港元	70% (480萬港元) 60% (600萬港元)	70% (480萬港元) 60% (600萬港元)	50%	50%	50%	50%	50%
2011.06.10		高於1,200萬港元 低於700萬港元 700萬-1,000萬港元 高於1,000萬港元	50% 70% (420萬港元) 60% (500萬港元) 50%	50% 60% (350萬港元) 50% (400萬港元) 40%	50%	40%	40%	40%	不適用
與2011/6/10規定相同									
2012.09.14	無	低於700萬港元 700萬-1,000萬港元 高於1,000萬港元	70% (420萬港元) 60% (500萬港元) 50%	50% (280萬港元) 40% (300萬港元) 30%	50%	30%	30%	30%	不適用
2013.02.22	無	低於700萬港元 700萬-1,000萬港元 高於1,000萬港元	70% (420萬港元) 60% (500萬港元) 50%	60% (350萬港元) 50% (400萬港元) 30%	50%	40%	40%	40%	30%
2015.02.27	無	低於700萬港元 700萬-1,000萬港元 高於1,000萬港元	70% (420萬港元) 60% (500萬港元) 50%	50% (280萬港元) 40% (300萬港元) 30%	50%	40%	40%	40%	30%
2017.05.19	無	低於1,000萬港元 高於1,000萬港元	60% (500萬港元) 50%	50% (400萬港元) 40%	50%	40%	40%	40%	30%
	有	低於1,000萬港元 高於1,000萬港元	50% (400萬港元) 40%	40% (300萬港元) 30%	40%	30%	30%	30%	20%

註：1. 「自用」係指由業主或其屬家庭成員(即父母、配偶、子女及兄弟姊妹)占用，或由空殼公司持有並由該公司大股東或其屬家庭成員所占。

2. 借款人如能證明與香港有緊密聯繫則能不受有關限制，例如借款人為香港僱主派駐外地工作，並有僱主提供之證明文件；或借款人直系親屬(其父母、配偶或子女)在香港定居。

3. 非自用住宅，公司持有住宅、工商建築、獨立單位，以及以借款人資產淨值為基礎申請借款者均未區別不動產價值。

4. 藍色粗體，係表示措施首次生效。

註釋

- 註 1：依據 BIS 之選定住宅價格指數，2019 年第 2 季名目房價指數抵新高者，包括中國大陸、香港、印尼、印度、菲律賓、泰國，以及奧地利、比利時、哥倫比亞、捷克、德國、丹麥、愛沙尼亞、芬蘭、法國、匈牙利、冰島、盧森堡、墨西哥、荷蘭、挪威、波蘭、葡萄牙、斯洛伐克、土耳其、美國、歐元區及南非等 28 個經濟體。
- 註 2：總體審慎政策，係以遏止系統性風險，增強金融體系韌性，維護金融穩定為政策目標。詳見 IMF (2013), “Key Aspects of Macroprudential Policy”, *IMF Policy Paper*, June ; IMF-FSB-BIS (2016), “Elements of Effective Macroprudential Policies-Lessons from International Experience”, *Note to G20*, Aug. °
- 註 3：見 Sahay , Ratna (2019), “International Experience with Macroprudential Policy”, Presentation on Fourth ESRB Annual Conference, Frankfurt am Main, Sept. 26-27 ; 以及 IMF (2018), “The IMF’s Annual Macroprudential Policy Survey—Objectives, Design and Policy Responses”, *IMF Policy Paper and Note to G20*, Apr. °
- 註 4：見 Ovenden, Piers (2019), “Macroprudential Policy Framework Mitigating the likelihood and Severity of Boom-bust Cycles”, Reserve Bank of New Zealand, May °
- 註 5：見 Financial Stability Board (2012), “FSB Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices”, April °
- 註 6：同註 3，表 2 中，對家計部門放款政策工具中之其他項最多，惟因其性質差異大，無法歸類。
- 註 7：見 Cerutti, Eugenio, Stijn Claessens, Luc Laeven (2018), “The Increasing Faith in Macroprudential Policies”, *VOX*, CEPR Policy Portal, September ° (<https://voxeu.org/article/increasing-faith-macroprudential-policies>) ; 以及 Cerutti, Eugenio, Stijn Claessens, Luc Laeven (2017) , “The Use and Effectiveness of Macroprudential Policies: New Evidence”, *Journal of Financial Stability* 28: 203–224 之更新資料。 .
- 註 8：同時，採行現金首付款比率下限規定，2010 年 8 月起，有 1 筆以上未償還住宅貸款者之現金首付款比率下限提高為 10%；2013 年 1 月起提高為 25%。
- 註 9：2003 年 5 月增加年期別；同年 10 月新增建築類別 (公寓、獨棟透天厝)；2004 年 3 月針對 10 年期以上貸款再區分本金還款方式別，2005 年 6 月新增價格別 (高價住宅認定標準為 6 億韓元以上者)。

註 10：持有 1 屋以上者。

註 11：2010 年 8 月起，新增以借款人資產淨值為基礎之分類；2011 年 6 月新增借款人主要所得來源、不動產類別及用途別；2012 年 9 月新增貸款筆數別。

註 12：以借款人貸款負擔率為基礎之信用評等，主要考量借款人之所得；以借款人資產淨值為基礎則考量借款人之所得，以及持有金融資產、不動產等各項資產。

註 13：香港貸款負擔率規定，除須符合依現行貸款利率計算之貸款負擔率上限外，並須符合按現行利率加碼（現行加碼 3 個百分點）計算之壓力測試貸款負擔率上限。

註 14：見 2019 年 6 月 20 日央行理監事會後記者會參考資料「四、利率、租稅與房價的相關議題」。

註 15：同註 14。

註 16：新加坡、南韓及香港有關 LTV 上限規定仍有部分差異；香港規範貸款擴及非住宅抵押貸款，新加坡與南韓則僅限購置住宅貸款。