大臺中房市交易動態資訊平台

房產經濟指標小教室

利率篇

【第七版】

114.08.18

不動產開發 仲介 地政士 代銷 租賃 估價師

前言

「利率政策」看似遙不可及，但對於購屋族群、投資開發商或是企業主而言，皆深受利率變動的影響：

一. 房貸利率變動，牽動每月還款與總成本。

二. 利率升降，直接左右市場買氣與價格波動。

三. 資金成本改變，影響投資報酬與進場時機。

本期《房產經濟指標小教室》將帶領大家一次掌握利率與房市的核心關聯，內容包含：

一. 六種常見利率的定義與用途。

二. 各類型利率之間的連動關係。

三. 利率變化如何影響不動產價格與供需。

目　錄
Contents

01 各類型利率介紹

02 各類利率間之連動關係

03 利率變動與房市關聯分析

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
  - 政府優惠房貸利率

利率是什麼？

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。

計算公式

本金 × 利率 ＝ 利息

$$利率 = \frac{利息}{本金}$$

利息，是資金的**「使用成本」**

利率，則是**「計算資金使用成本的比率」**

把錢借出去或存進銀行，我們會期待拿到利息當作報酬；而當我們向銀行借錢時，也得付出利息，這就是使用資金必須付的「代價」。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

常見利率之一：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。

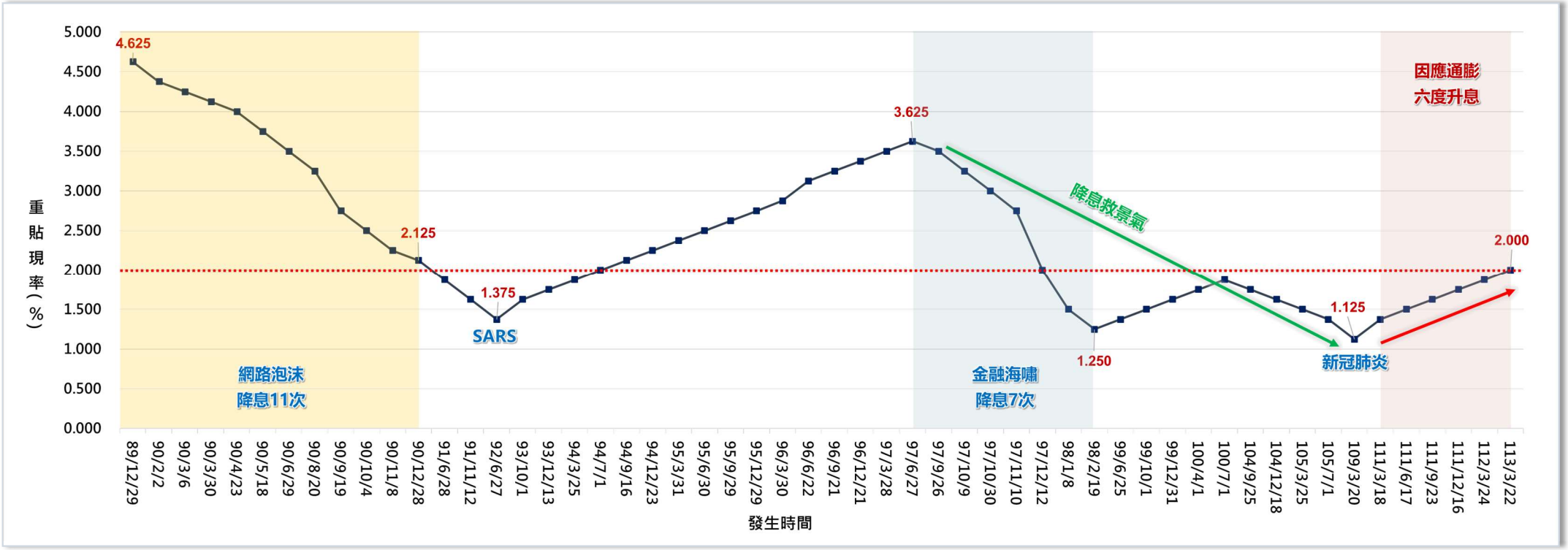
說明

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. 調整重貼現率為**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。

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

重貼現率走勢圖

- 重貼現率是所有利率變動的源頭，該利率一旦調整，不論存款、土地/建築融資或房貸利率，皆會跟著連動。**調整利率主要考量國內經濟景氣及通膨狀態**，故房市非利率調整之考量因素，央行會**採取信用管制**來**調控房市**。
- 為審慎因應美國經貿政策等不確定因素帶來的影響，6月央行理事聯席會議決議**維持政策利率不變**，將有助整體經濟金融穩健發展。重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別維持年息2%、2.375%及4.25%。



資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

常見利率之二：隔夜拆款利率

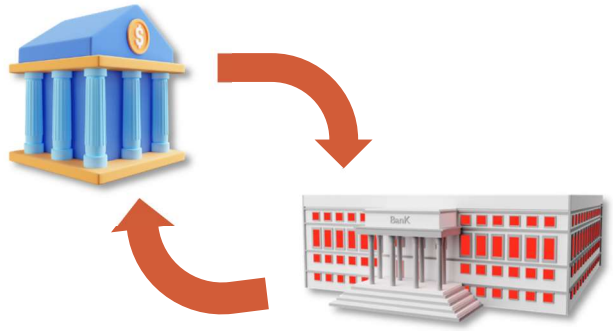
定義

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。

說明

由於**隔夜拆款利率**的借款時間極短(當天借入、隔日償還)，其**利率通常低於以年息計算之重貼現率**。因此，**金融機構之間多以「拆款」方式進行資金調度**，以因應日常營運週轉金的需求，並維持法定準備金的充足水位。

- 113/3/1~3/23隔夜拆款利率約介於**0.688%~0.702%**。
- 113/3/22升息當日調高至0.811%。
- 截至114/8/15利率為0.822%。



資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

常見利率之三：存款利率

定義

存款利率指銀行或金融機構**支付給存戶的資金報酬率**。也就是存戶將資金存入銀行後，可獲得的利息收入所依據的百分比。

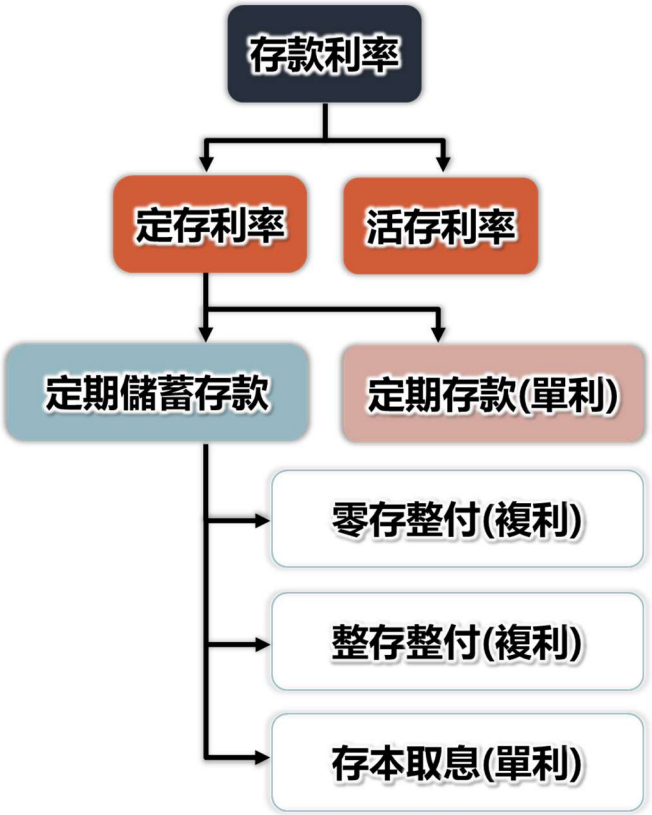
分類

存款利率可分為**活存利率**與**定存利率**。

- **活存利率**：即銀行給**活期存款帳戶**的利率。活存的錢你可以**隨時存、隨時領**，雖然方便，但因為銀行不能確定你會存多久，**資金穩定性低**，所以**給的利率**通常比**較低**。【採**機動利率**[註1]】
- **定存利率**：即銀行給**定期存款帳戶**的利率。你把錢存進去，要**等約定**的**時間到**了才能**領**，提前領會有罰息。因為銀行能確定這筆錢會放一段時間，所以會給你比**較高**的**利率**當回報。【採**機動利率或固定利率**[註2]**擇一**】

*註1:【**機動利率**】當央行升息或降息，存款人的存款利率就會「**機動**性」的**跟著調整**。

*註2:【**固定利率**】在定存的存續期間，就算央行升息或降息,都**不會影響**存款人的存款利率。



*註：目前(114/8)五大銀行一年期之平均定期存款固定利率為1.7%。

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

常見利率之四：指標利率

定義

指標利率是一種具代表性的市場參考利率，常用來作為金融商品的定價基準與調整依據，可反映**市場資金成本**。不同銀行所採用的指標利率來源或計算方式可能略有不同。例如，台灣銀行公告的指標利率，是依中央銀行公布的「五大銀行一年期定期儲蓄存款(一般)機動利率」平均值計算而得。

五大銀行

說明

指標利率會**隨央行貨幣政策變動**而隨之**調整**，亦會同步影響房貸利率之高低，兩者呈正相關。

註：房貸利率的組成為「指標利率+個別加碼利率」。
其中，個別加碼利率通常為固定值，因此房貸利率於借貸期間的變動，主要受指標利率影響。(於本簡報P.13內容詳述)

114/8/18五大銀行之牌告指標利率約落在1.718%~1.751%。

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

常見利率之五：基準利率

定義

基準利率 = 指標利率 + 一定比率
(作業成本)

說明

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

基準利率是銀行訂定的放款定價基準，通常**介於**低風險的**有擔保品貸款利率**(如土地融資)**與**高風險的**無擔保品貸款利率**(如建築融資)**之間**，作為各類貸款利率加減碼的參考依據。

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。

實例

土地銀行於114/8/18之基準利率(月調)為3.32%，以其指標利率(月調)為1.72%做計算，可推算出一定比率為**1.60%**。

3.32% - 1.72% = 1.60%

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

基準利率計算方式

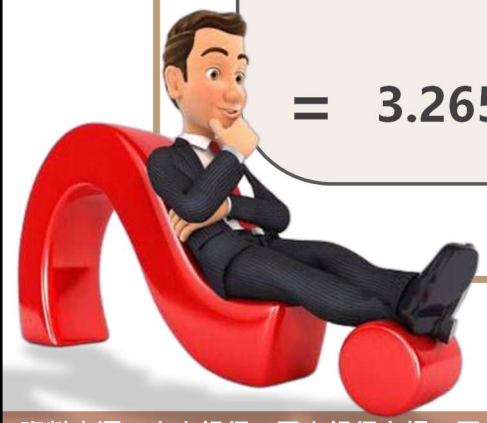
(月調)基準利率(X)=指標利率(A)+一定比率(B)

央行依各銀行114/8/18之牌告利率推算**五大銀行平均基準利率(月調)**，其值應為

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

$$= 3.265\%$$

中央銀行



$X_1 = A_1 + B_1$	3.244%=1.751%+1.493%
$X_2 = A_2 + B_2$	3.218%=1.718%+1.5%
$X_3 = A_3 + B_3$	3.22%=1.74%+1.48%
$X_4 = A_4 + B_4$	3.322%=1.74%+1.582%
$X_5 = A_5 + B_5$	3.32%=1.72%+1.60%

資料來源：中央銀行、五大銀行官網，正心不動產估價師聯合事務所整理

常見利率之六：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：各銀行對指標利率的採計方式略有不同，請詳見各銀行官網。

「加碼」是指銀行根據放款的作業成本，以及借款人的條件，所加上的額外利率。影響加碼幅度的客戶條件諸如下述四項：

實例說明

以土地銀行官網114/8/18的牌告**指數型房貸指標利率(月調)為1.72%**，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2.72%**。此外，需留意係採用固定利率(一段式)或機動計息。

1.72% + 1.00% = 2.72%

資料來源：臺灣土地銀行官網，正心不動產估價師聯合事務所整理

不動產相關貸款利率介紹

- 不動產貸款利率
  - 土地融資貸款利率 詳見P.15
  - 建築融資貸款利率 詳見P.16
  - 一般貸款利率
  - 優惠貸款
    - 民間
      - 新承做房貸利率 詳見P.17、19
    - 政府
      - 財政部新青年安心成家購屋優惠貸款利率 詳見P.18、19
      - 內政部自購住宅貸款利率
      - 公教人員專屬優惠房貸利率

「新承做房貸利率」與「新青安房貸利率」比較表詳如P.19內容。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

貸款利率-土地融資利率

土地融資定義

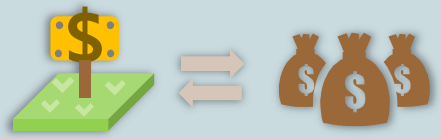
土地融資是指建商或土地所有人，把自己名下的土地作為抵押品，向銀行或其他金融機構申請貸款。這筆資金可以用來購買土地，或支付未來開發前期所需的費用(例如規劃設計、申請建照等)。也常被稱為**購地貸款**或**基地貸款**。

由於購買土地的資金龐大，銀行在審核時會特別謹慎，流程比一般貸款複雜，往往需要經過**總行**審核，甚至**董事會決議**才能核貸。

土地融資利率

土地融資成數會依每個時期央行政策[註]不同而有所調整。土地融資利率則依土地及借款人條件優劣多介於**2%~3.5%**，且貸款年限較短(中單)。土地鑑價會依下列兩個金額為準，**取價值低者**為貸款基數:

1. **銀行、估價師鑑定價值的金額。**
2. **擔保品買賣的成交金額。**



第七波信用管制規定
請掃QRcode
了解更多內容

* 註：依目前(114/7)政策規定，建商需於取得建照後**18個月內開工**，且都內住宅區及商業區購地貸款成數**最高為五成**，**首撥四成、並保留一成於動工後撥付**。

資料來源：中央銀行、信義房訊知識，正心不動產估價師聯合事務所整理

貸款利率-建築融資利率

建築融資定義

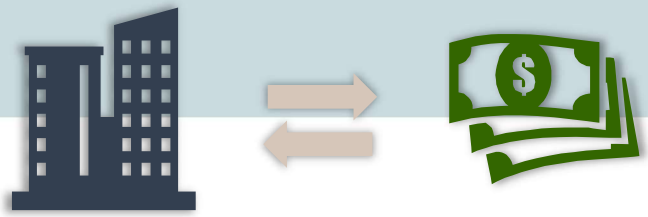
建築融資是**興建工程的貸款**，用來支付建築物**營造費用**，或當作營建時的**週轉資金**，一般申請土地融資時，銀行會建議一起申請。

建築融資利率

建築融資成數約為**營建計畫中工程費用的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%~4.5%**，實際利率須視借款人與銀行間的長期配合關係決定之。

建築融資金額由銀行依**第四號公報**營造施工費單價標準，按照地區、結構、樓高與市場房價等條件，進行專業評估與核定。

*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。



資料來源：信義房訊知識、貸款通、經濟日報，正心不動產估價師聯合事務所整理

貸款利率-新承做房貸利率

新承做房貸利率

指銀行針對**新辦理的購屋貸款**所使用的利率，包括購買房屋、房屋增建/改建，以及裝修貸款等。

「新承做」是指銀行**新受理**的貸款案件，也就是全新的申請案。如果是屬於原有貸款的增貸、展期或續展，就屬於「舊案」，算在一般承做的範圍，不歸類為新承做。

新承做 ≠ 首購？

銀行新承做

指**銀行**新承接的房貸案件，不論是第一次買房的人，還是已經有房貸、想再申請新貸款的人，都屬於新承做的範圍。

消費者首購

在房貸定義中，**首購並不一定代表人生第一次買房**，而是**指借款人、配偶、以及未成年子女名下都沒有登記任何自有住宅**。只要符合這個條件，就算是首購族。

*註：最新統計114/6五大銀行新承做放款利率為2.283%。

資料來源：中央銀行、公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則，正心不動產估價師聯合事務所整理

貸款利率-政府優惠房貸利率

■ 買房可申請的政府優惠房貸利率有：

1)財政部 - 新青年安心成家購屋優惠貸款(1.565%起)

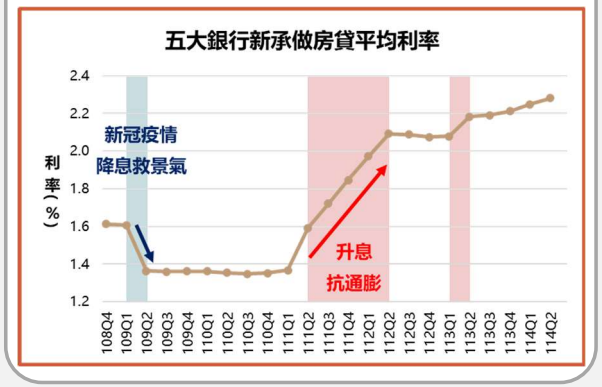
2)公教人員專屬優惠房貸(2.185%起，免開辦費)

3)內政部 - 自購住宅貸款利息補貼
(優惠貸款額度210~250萬元)
(第一類0.937%起；第二類1.512%起)

*註：優惠房貸為政府給予加碼之利息補貼

資料來源：中央銀行、公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則，正心不動產估價師聯合事務所整理

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)	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**	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	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:** ***最新114/6：2.283%**  	**1.【一段式機動利率】** 1.775% **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% ***註：優惠期限至115年7月31日止，暫時無延長計畫，屆時視市場需求再行檢討。**	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: **1. 第一類對象(如:公務員工):** 2.585%起機動計息。 **2. 第二類對象(如:大公司員工):** 2.989%起機動計息。 **3. 第三類對象(一般戶):** 3.239%起機動計息。

資料來源：中央銀行、公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款原則、信義房訊知識、玉山銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

各類利率間之連動關係

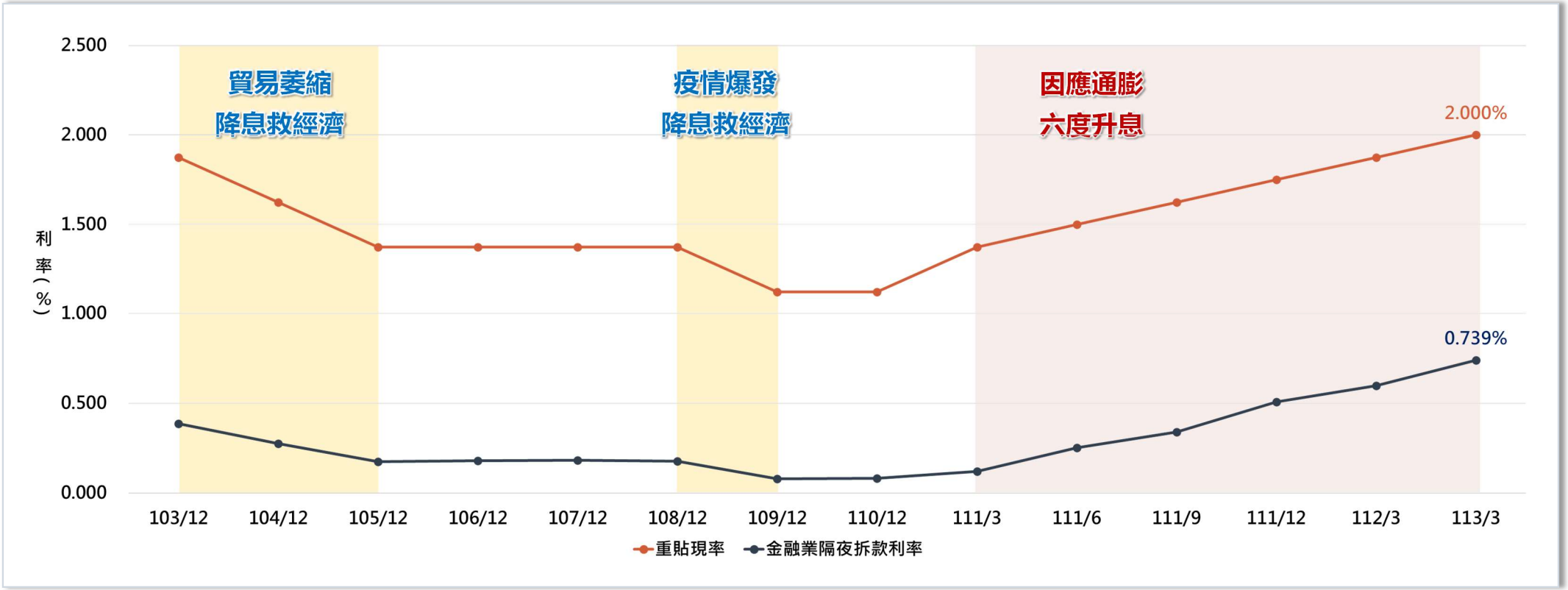
各類利率間關係圖

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。

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

重貼現率 vs. 隔夜拆款利率走勢圖

■ 重貼現率與隔夜拆款利率通常呈現**同步且同方向**的**變動**趨勢。由於隔夜拆款利率通常低於重貼現率，銀行在有資金需求時，多**傾向採用隔夜拆款作為融資手段**。



資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

指標利率 vs. 基準利率 vs. 房貸利率

$X_{指標利率} = A$

$X_{基準利率} = A + B_1$

$X_{房貸利率} = A + B_2 \pm C$

A =各家銀行自行認定之定儲利率
B_1=銀行作業成本
B_2=辦理貸款作業成本
C =客戶條件

實例說明

銀行	各項利率	$X_{指標利率}$	$X_{基準利率}$	$X_{房貸利率}$
土地銀行 (114/8/18)	A=1.72% B1=1.6% B2+C =0.855%起	=A =**1.72%**	=A+B_1 =1.72%+1.6% =**3.32%**	=A +B_2+C =1.72%+0.855%起 =**2.575%起**
第一銀行 (114/8/18)	A=1.74% B1=1.48% B2+C=0.96%起	=A =**1.74%**	=A+B_1 =1.74%+1.48% =**3.22%**	=A +B_2+C =1.74%+0.96%起 =**2.70%起**

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

基準利率 vs. 土/建融利率

$X_{指標利率} = A$

$X_{基準利率} = A + B_1$

$X_{融資利率} = A + B_2 \pm C$

A =各家銀行自行認定之定儲利率
B_1=銀行作業成本
B_2=辦理貸款作業成本
C =客戶條件

實例說明

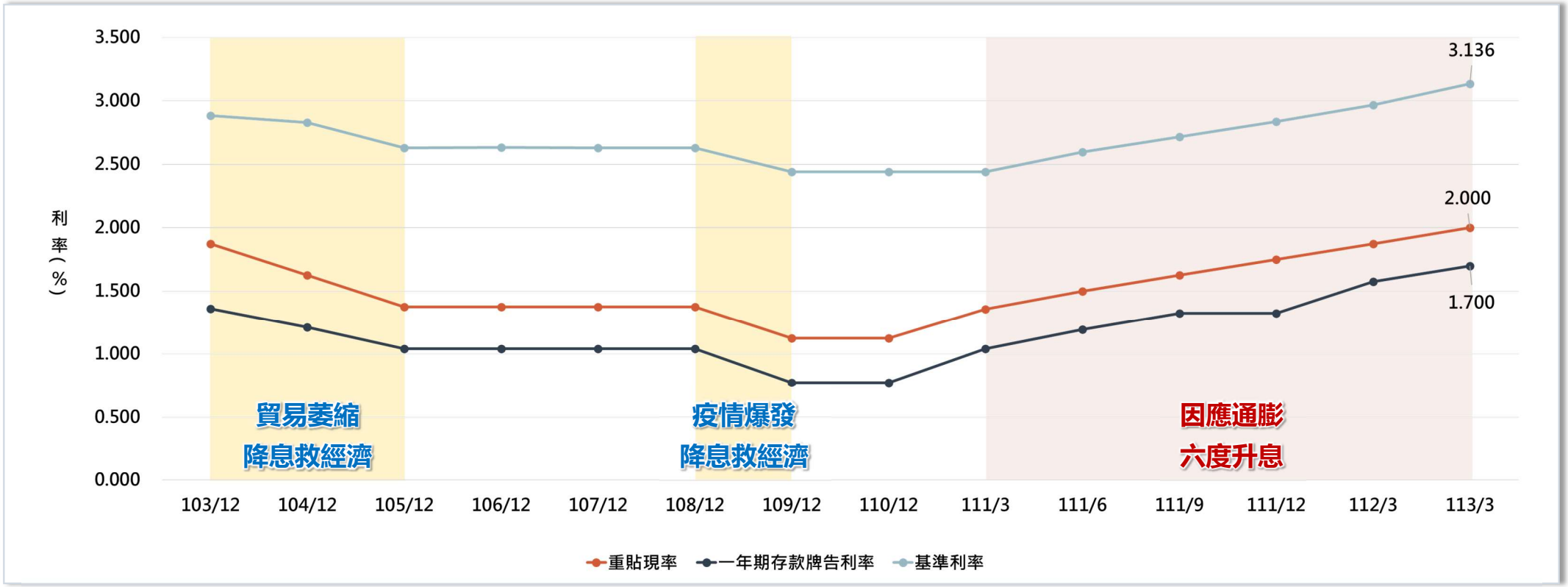
項目	各項利率	$X_{指標利率}$	$X_{基準利率}$	$X_{融資利率}$
土地融資	A=1.74% B_1=1.48% B_2+C =1~1.5%	=A =**1.74%** 【各銀行標準不同】	=A+B_1 =1.74%+1.48% =**3.22%** 【介於土、建融利率之間】	=A+B_2+C =1.74%+1~1.5% =**2.74~3.24%**
建築融資				=A+B_2+C**+1~2碼** =1.74%+1~1.5% **+0.25~0.5%** =**2.99%~3.74%**

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

三率近年走勢圖

【重貼現率、一年期存款牌告利率、基準利率】

■ 重貼現率、一年期存款牌告利率與基準放款利率**皆呈現同方向**的**變動**趨勢。**基準**放款**利率**因包含加碼利差，利率**最高**；**重貼現率**反映借款風險，**利率次之**；而**存款利率**則主要反映資金成本，變動**相對穩定**。



資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

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。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

各類利率資料比較

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

資料來源：中央銀行、各家銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

利率變動與房市關聯分析

利率變動與通貨膨脹因果關係

1%	-	3%	=	-2%
名目利率(定存)		通貨膨脹率		實質利率
一張面額100元的鈔票會產生1元的利息		本來100元的商品變成要103元才可以買得到		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。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

利率與房市之連動分析

重大事件
衝擊經濟

救景氣

央行
降息

熱錢
湧出

刺激
消費

通貨膨脹

央行
升息

錢存回
銀行

股市低迷

貸款
負擔重

購屋痛苦指數提高，
不利房市

貸款
負擔輕

企業擴張

GDP提高

投資房地產

房價上升，
實施信用管制
(貸款成數、加碼成數)

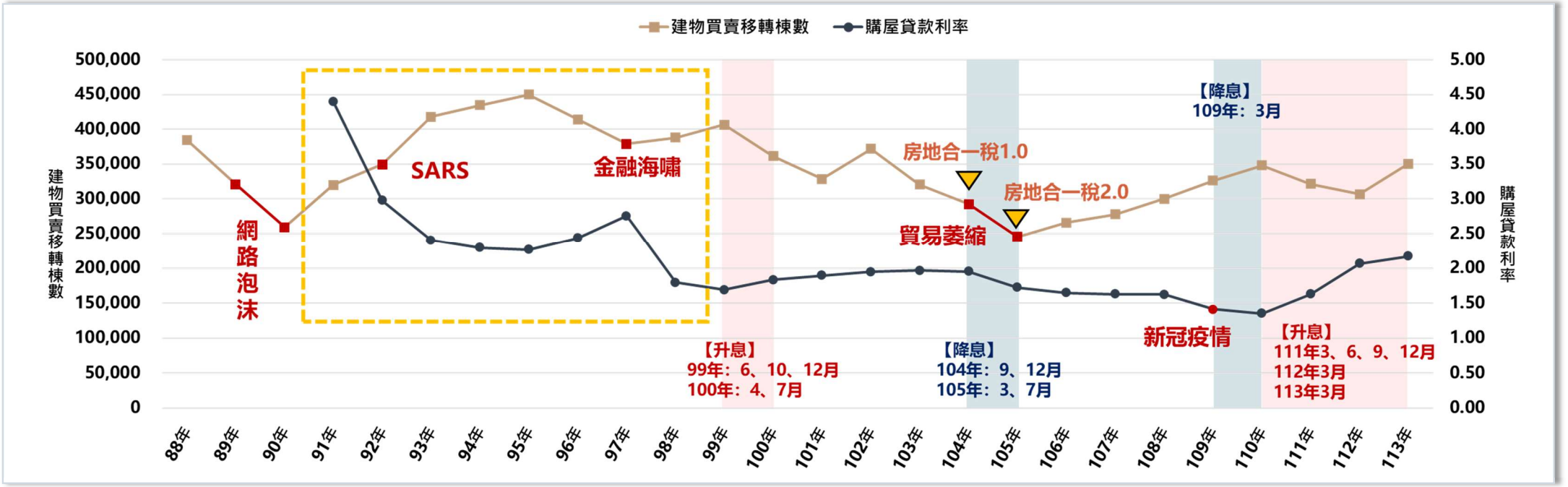
資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

利率變動對房市的影響

01	資金成本變動	升息 → 銀行貸款利率提高 → 房貸月付金增加 → 購屋負擔加重 → 抑制購屋需求。 降息 → 房貸利率下降 → 還款壓力減輕 → 刺激購屋意願與投資行為。
02	消費與投資誘因變化	高利率提升存款報酬，民眾可能偏好保守投資，減少購屋或置產動機。 低利率降低存款吸引力，資金轉向房市尋求保值與報酬，推升需求。
03	開發商與投資者行為	升息使建商融資成本上升，可能減少推案或提高售價，抑制供給。 降息則鼓勵開發商擴大投資、推動新建案，加速市場供給流動。
04	市場預期心理	若市場預期未來升息，可能促使購屋者提前進場「搶搭低利列車」。 若預期利率持續走升或金融環境收緊，則可能觀望情緒升高，降低交易量。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

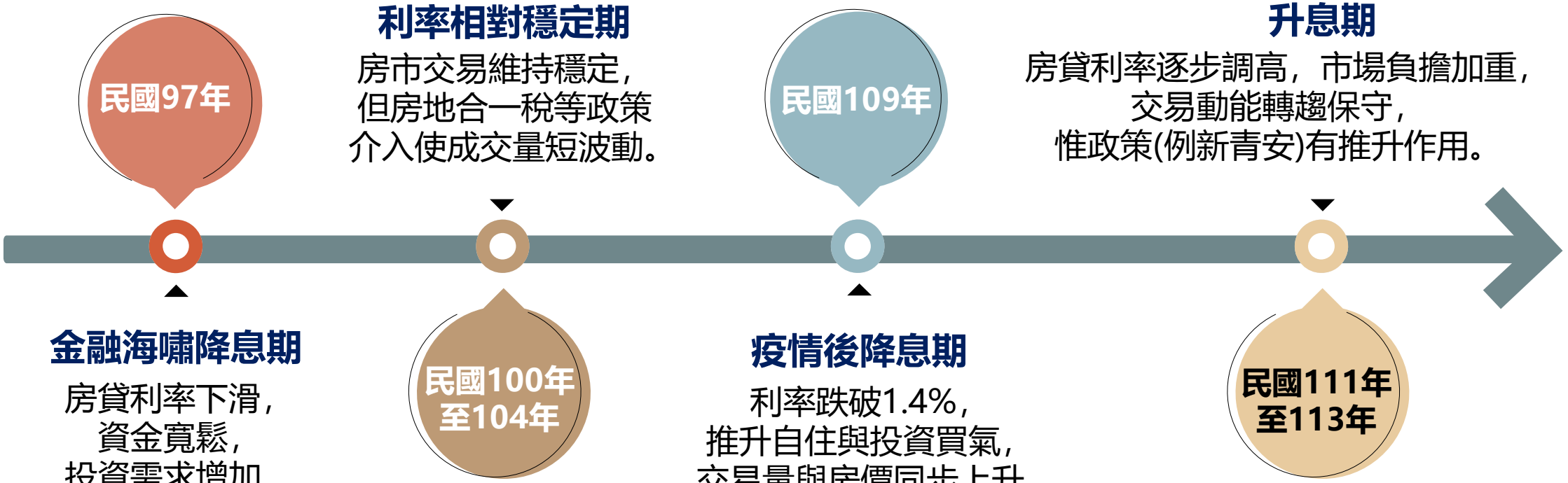
利率與房市關係之實務觀察(一)



- 民國97年金融海嘯期間，央行六度降息，使利率迅速下調；民國104年因貿易疲弱再次降息，利率長期維持在約1.6%；至民國109年受疫情衝擊，央行再度降息，利率首次跌破1.4%，創下歷史新低。
- 從上圖中可見，當央行升息，房貸利率上升，民眾每月負擔增加，購屋意願減弱，交易量隨之下滑；反之，降息降低貸款成本，提升購屋意願，促使交易活絡。然而，若政府推行重大稅制改革(如房地合一稅)，即使利率偏低，仍可能抑制市場交易，導致短期交易量下滑。
- 目前利率已回升並高於疫情前水準，雖受新青安貸款政策帶動，市場買氣回溫，但在**資金**環境緊縮下，已出現**排擠效應**，顯示市場對利率與貸款條件皆高度敏感。若金融管制持續收緊，恐進一步抑制房市熱度。

資料來源：中央銀行、內政部，正心不動產估價師聯合事務所整理

利率與房市關係之實務觀察(二)



- 銀行升息：房市需求趨緩，價格壓力減輕，市場回歸理性。
- 銀行降息：房市交易熱絡，價格上漲風險提升，可能導致資產泡沫。
- 但**房市並非單一受利率主導**，也會因稅制、信貸政策、人口結構、供需狀況等多重因素受影響。

資料來源：正心不動產估價師聯合事務所整理

央行升息是否為因應高房價所採取的手段?

過去

疫情期間，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

疫情後則採**升息**政策，6次升息共調升3.5碼。而升息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. **國內產業是否已穩步復甦。**
3. **考量主要經濟體升息動向(例：若美國升息則會導致台幣相對貶值，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因素。

資料來源：央行在健全房市方案中扮演的角色簡報內容，正心不動產估價師聯合事務所整理

央行六次升息對房市之影響

■ 以**五大銀行新承做購屋貸款利率**為例，民國111年2月利率為1.367%，截至今年最新6月利率已調升至2.283%。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	1,000萬元	1.367%	47,645元	11,434,883元	+4,295元	+1,030,607元
	升息後		2.283%	51,940元	12,465,454元		
30年	升息前	1,000萬元	1.367%	33,877元	12,195,922元	+4,516元	+1,625,719元
	升息後		2.283%	38,393元	13,821,544元		
40年	升息前	1,000萬元	1.367%	27,057元	12,987,530元	+4,735元	+2,272,952元
	升息後		2.283%	31,792元	15,260,482元		

由上表可看出，升息政策使每月貸款負擔增加4~5仟元，總增加利息則高達100~230萬元，不論是自住或投資客皆受影響。

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。

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

補充說明(一)：銀行準備金制度-存款準備率

準備金制度說明

是中央銀行為了維持金融穩定而設立的制度。依規定，銀行必須將**一定比例**的存款金額提存為**「準備金」**，可以放在中央銀行、其他金融機構帳戶，或保留成庫存現金。而該存款資金的提存比例即為**存款準備率**。

目的

- ✓ 確保銀行有足夠現金應付日常提款與資金調度。
- ✓ **降低**發生**擠兌**(大量客戶同時領錢)時的風險。
- ✓ 維持整個金融體系的穩定。

實例

假設銀行收到一筆1,000萬元的活期存款，存款準備率為10.775%時，必須提存107.75萬元作為準備金(不能用來放貸或投資)，剩下的 892.25萬元則可作其他運用。

10,000,000元 * 10.775% = 1,077,500元 → **準備金(不可動用)**

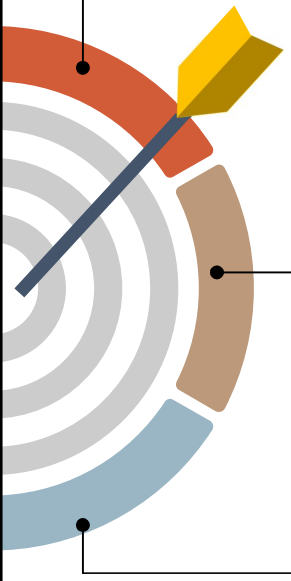
10,000,000元 - 1,077,500元 = 8,922,500元 → **可動用額度**

ATTENTION ! PLEASE !

準備金制度就像是銀行的「防震儲備金」，是央行用來保護整個金融系統穩定的重要機制！若準備率愈高，表示銀行可用於放貸或投資的錢會變少。

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理

補充說明(二)：央行調高存款準備率對房市之影響



央行分別於民國111年7月、113年7月調升存款準備率，合計共1碼，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**。後續則並未再針對存準率做任何調整。

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。

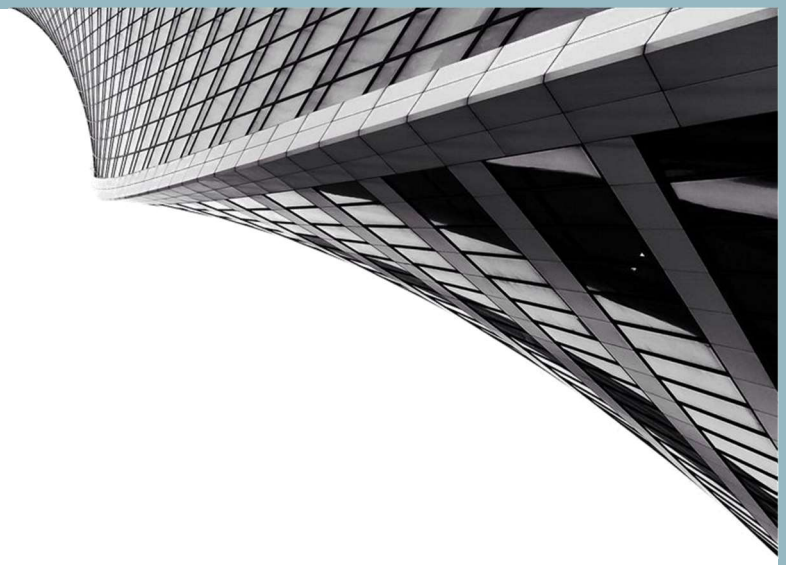
近期因應**美國對等關稅**政策，央行是否調降存款準備率，以釋放資金動能來提供國內產業所需資金，對此央行表示，目前銀行體系新臺幣資金流動性充裕，**暫無調整**之**必要**性。

存款準備率 ≠ **存款利率**

銀行針對**存款資金之提存比例**

存戶**計算存款利息**之利率

資料來源：中央銀行，正心不動產估價師聯合事務所整理



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

臺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

發布單位

意見回饋區

執行單位

正心不動產估價師聯合事務所