

# 雙和地區房貸族貸款成數及撥款期程資訊 分析報告

新北市中和地政事務所

114 年 8 月

# 目錄

壹、 前言 .....	3
貳、 分析成果.....	4
一、 雙和地區房市價量分析 .....	4
二、 雙和地區住宅貸款成數及撥款期程分析 .....	7
參、 未來積極作為 .....	10
肆、 結論 .....	10

## 表目次

表 1、雙和地區信用管制前後交易案量及價格變動情形.....	5
表 2、雙和地區大樓、公寓、華廈信用管制前後月平均交易量變動百分比.....	6
表 3、雙和地區大樓、公寓、華廈信用管制前後交易單價變動百分比.....	6
表 4、雙和地區信用管制前後平均貸款成數.....	7
表 5、信用管制前後平均貸款成數占比變動情形.....	9

## 圖目次

圖 1、雙和地區每月平均交易量.....	5
圖 2、各交易月份貸款成數變動情形.....	8
圖 3、撥款月數占比變動情形.....	9

## 壹、 前言

112 年下半年，政府推出了新青安貸款政策給予購屋族優惠貸款條件，包括最高可貸 1000 萬元及貸款期限可延長至 40 年，因政策優勢的條件而吸引許多購屋者，把臺灣房市推向一波新高峰。惟自 113 年 9 月央行正式實施第 7 波選擇性信用管制後，各家銀行開始陸續縮減銀根，進而出現買房族銀行貸款成數不足及排隊撥款現象。

本所透過統計分析 112 年 7 月至 114 年 3 月實價登錄大數據資料，提供信用管制前、後雙和地區市場價量變化，並從地籍資料庫篩選買賣移轉登記案件之抵押權設定案件統計貸款成數、撥款月數的變動情形，供民眾作為購屋決策時之參考。

## 貳、 分析成果

本報告統計數據係以雙和地區交易日期自 112 年 7 月起至 114 年 3 月期間，並以 113 年 9 月 1 日為時間點區分為信用管制前(112 年 7 月起至 113 年 9 月)及信用管制後(113 年 9 月起至 114 年 3 月)中、永和區已揭露之住宅大樓、公寓、華廈之買賣實價登錄資料，並排除 1 樓、親友交易等特殊交易樣態之案件。

貸款成數及撥款期程統計則進一步就上開期間案件篩選買賣移轉登記後設定抵押權之案件，並排除設定義務人為法人、設定權利範圍非 1/1 及增加擔保品等案件。另銀行撥款係俟抵押權設定登記完畢後才撥款，故撥款期程以交易日期(即簽約日期)至抵押權設定日計算所需月數。又預售屋交易日期常為 1、2 年前，致發生計算後得出撥款月數過長以致失真之情形，考量現階段購屋以剛性需求為主，故統計撥款月數 2 個月以內及 3~4 個月之變動情形供民眾參考。

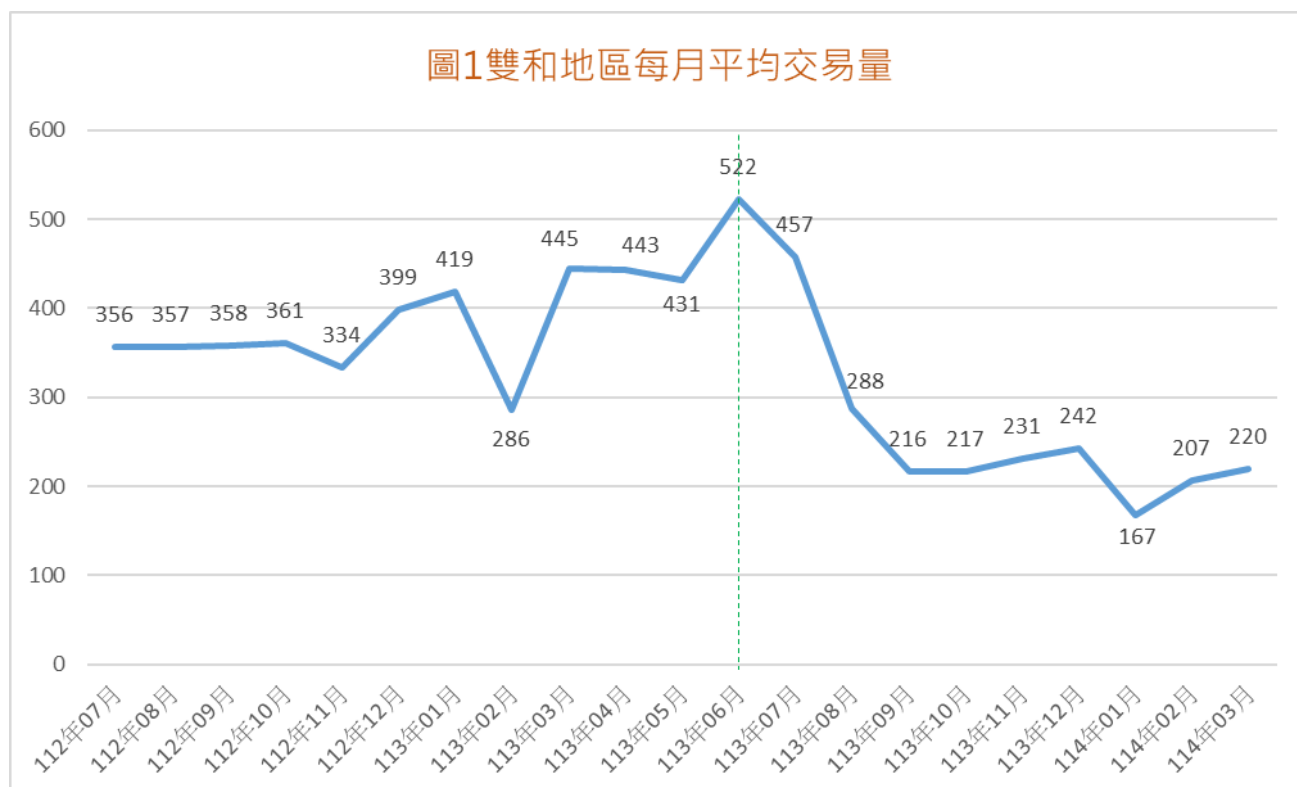
### 一、 雙和地區房市價量分析

經統計雙和地區交易案件量共計 6,956 件(表 1)，信用管制前、後分別為 5,456 件、1,500 件。進一步計算月平均數量，信用管制前為 390 件，管制後為 214 件，量縮幅度為 45.1%。

表 1 雙和地區信用管制前後交易案量及價格變動情形

行政區	總件數		月平均量		百分比
	信用管制前	信用管制後	信用管制前	信用管制後	
中和區	3876	1051	277	150	-45.8%
永和區	1580	449	113	64	-43.3%
總計	5456	1500	390	214	-45.1%

就時間序列觀察，自 113 年 6 月份達到高峰後，7 月起則持續下跌，呈現持續下跌之態勢(圖 1)，市場交易活動明顯趨緩，顯示信用管制措施對永和地區房市交易量已有顯著影響。



進一步以雙和地區建物型態計算平均交易案件量，住宅大樓、公寓、華廈信用管制前分別為 213 件、133 件、44 件，信用管制後分別為 86 件、61

件、20 件。整體觀之，各建物型態量縮約 54.1%~59.6%(表 2)。上述結果顯示，信用管制措施對不同住宅型態之交易量均產生一致性影響，顯示政策具有全面性之效果。

表 2 雙和地區大樓、公寓、華廈信用管制前後月平均交易量變動百分比

建物型態	信用管制前	信用管制後	百分比
大樓	213	86	-59.6%
公寓	133	61	-54.1%
華廈	44	20	-54.5%

就價格變動觀察，統計結果顯示，信用管制前平均單價為 54 萬元/坪，其中住宅大樓為 59.9 萬元/坪、公寓為 45.4 萬元/坪、華廈為 51.7 萬元/坪；信用管制後平均單價為 56.1 萬元/坪，其中住宅大樓為 62.1 萬元/坪、公寓為 47.2 萬元/坪、華廈為 57.7 萬元/坪(表 3)，漲幅約 3.7%~11.6%，呈現價格上揚趨勢。

表 3 雙和地區大樓、公寓、華廈信用管制前後交易單價變動百分比

建物型態 2	信用管制前	信用管制後	百分比
大樓	59.9	62.1	3.7%
公寓	45.4	47.2	4.0%
華廈	51.7	57.7	11.6%

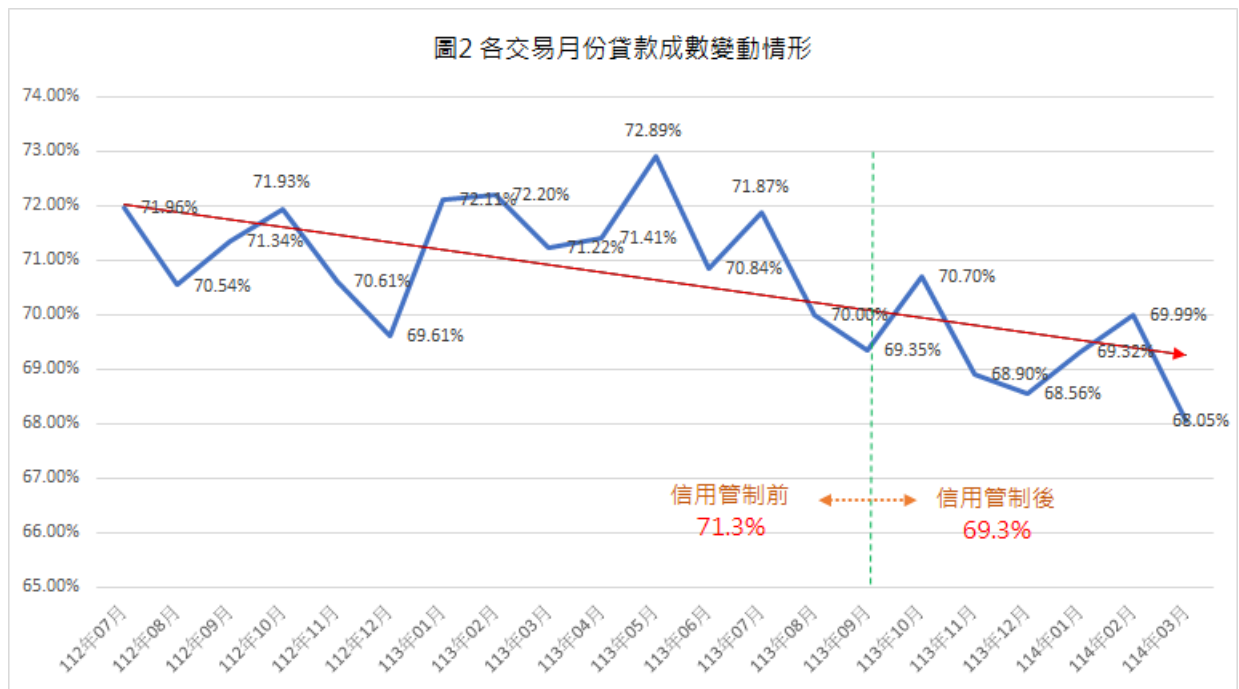
雙和地區由於地理位置優越及生活機能完善，都市商業機能成熟。區內工業區提供就業人口，穩定吸引人口入住，人口密集。另區內交通建設完善，施工中之捷運萬大線，讓交通路網更為完備，房市具保值抗跌性。

## 二、 雙和地區住宅貸款成數及撥款期程分析

本所篩選地籍資料庫內 112 年 7 月至 114 年 3 月買賣移轉案件之抵押權設定案件統計整體平均貸款成數為 70.9%，信用管制前為 71.3%、信用管制後為 69.3%，降幅約 2.9%且有呈現持續下降之趨勢(表 4、圖 1)。顯見，信用管制措施已對購屋融資結構產生一定影響，貸款成數呈現下修趨勢，反映金融機構授信審慎度提升。

表 4 雙和地區信用管制前後平均貸款成數

	平均貸款成數	增幅
信用管制前	71.3%	-
信用管制後	69.3%	-2.9%



若以行政區個別統計，中和區、永和區信用管制前平均貸款成數分別為 71.4%、71.1%；信用管制後均下降為 69.5%、68.7%，雙和地區之間差異不大。進一步分析，亦有可能雙和地區均屬人口稠密、生活機能良好、交通運輸便捷之都會，在銀行估價分類及審核貸款成數時多審認為都會區之優良擔保品，因此對於貸款成數之影響相對較微。

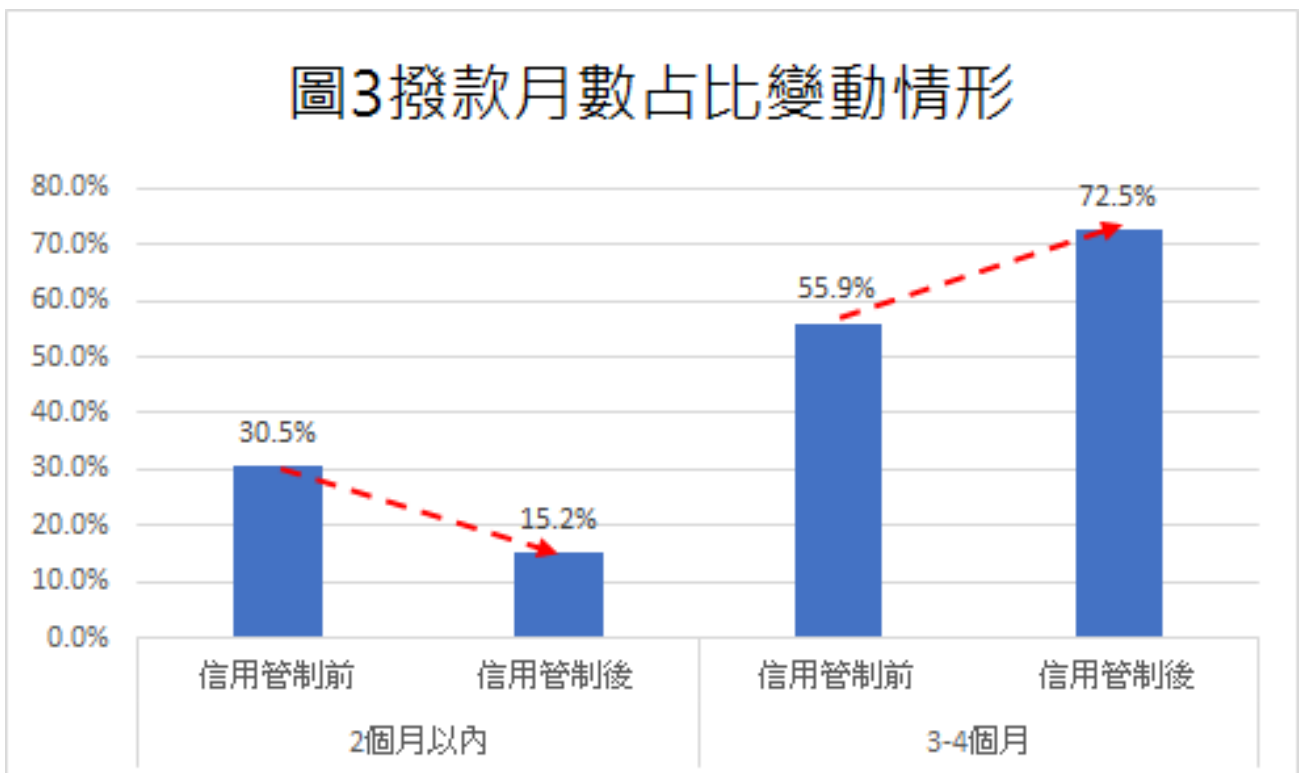
如再細分各種貸款成數占比情形，統計結果顯示，信用管制前、後貸款 8 成以上案件由 20.7%降至 17.6%，降幅 15.3%；貸款成數介於 7 成~8 成案件由 48.5%降至 46.7%，降幅約 3.7%；而貸款成數介於 6 成~7 成案件由 15.2%上升至 15.4%，提高 1.5%；貸款成數 5 成~6 成案件由 6.9%提高至 7.1%，提高 2.4%(表 5)，民眾取得高貸款成數比例降低，表示民眾購屋所需準備自備款成數有增加之現象。

表 5 信用管制前後平均貸款成數占比變動情形

	介於 50%~60%	介於 60%~70%	介於 70%~80%	80%以上
信用管制前	6.9%	15.2%	48.5%	20.7%
信用管制後	7.1%	15.4%	46.7%	17.6%
百分比	2.4%	1.5%	-3.7%	-15.3%

另撥款期程(即撥款月數)方面，管制前平均 2.8 個月，管制後上升至 3.1 個月，增幅為 10.7%。新聞報導過去銀行撥款約需 1~2 個月，因央行信用管制影響，常有撥款時間延長至 3~4 個月的情形，故本所從占比角度分析，信用管制前可在 2 個月內完成撥款案件有 30.5%，信用管制後則明顯降至 15.2%，但撥款需要 3-4 個月的案件占比卻由 55.9% 增加至 72.5% 逾 7 成水準(圖 2)，顯見確有房貸撥款期程拉長之情形。

圖3撥款月數占比變動情形



#### 參、 未來積極作為

本所將持續關注雙和地區房市交易之動態，定期觀察轄區內實價登錄之成交案例，持續掌握區域房市波動情形，並結合實價登錄大數據及其他相關資料進行分析，對外提供新聞稿與相關分析報告，以確保市場資訊透明化，協助民眾正確掌握購屋資訊。

#### 肆、 結論

雙和地區因交通便利，捷運路網日益完善，吸引人口持續進駐，剛性需求強勁，房市表現保值抗跌的特性，即使央行祭出史上最嚴限貸令，房價仍呈現微幅上漲的趨勢。惟信用管制措施實施後，雙和地區住宅市場交易量明顯萎縮，反映該政策對抑制短期過熱交易具有效果。另貸款成數決定大部分買方的購屋能力，貸款成數 7 成以上的案件比例降低以及撥款期程拉長之不確定性等亦是造成房市交易動能減少之原因。購屋者在現今金融市場維持緊縮的情況下，應保守估計貸款成數、提高自備款準備及穩健掌控不動產交易過戶、房貸撥款期程，進而避免解約或延遲而產生違約金之風險。