

參、非金融部門

企業部門、家庭部門及不動產市場係我國金融機構信用風險之主要來源。企業部門及家庭部門之舉債情形及償債能力，以及不動產市場之景氣榮枯，深深影響金融機構之資產品質及獲利。

一、企業部門

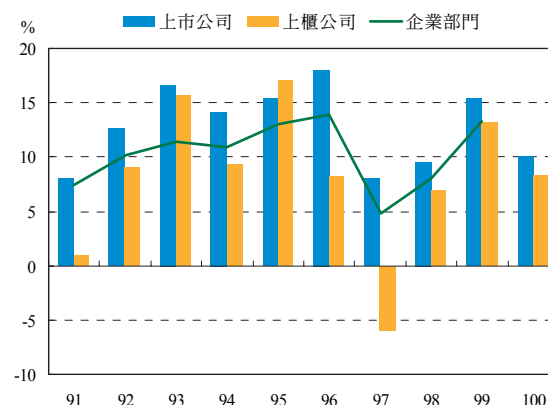
100年受下半年全球景氣趨緩及歐債危機影響，上市及上櫃公司獲利均較上年衰退，財務槓桿水準互有升降，短期償債能力雖因獲利衰退而略為減弱，惟仍維持適當水準。金融機構對企業部門放款之逾放比率續降，信用品質佳，惟部分產業受市場需求疲弱及全球同業競爭影響，營運績效惡化，信用風險上升。此外，國際油價上漲、歐元區經濟陷入衰退、美國景氣復甦力道疲弱及中國大陸下修經濟成長目標等不利因素，對我國企業未來營運之影響，值得密切注意。

(一) 上市櫃公司100年獲利衰退

100年下半年受全球經濟成長趨緩及歐債危機影響，我國出口、外銷訂單及工業生產成長均明顯下滑，民間消費亦因股市下挫財富縮水而降溫，使上市及上櫃公司獲利較上年衰退，平均淨值報酬率(ROE)下降為10.07%及8.32%⁴⁸(圖3-1)。

100年上市公司各主要產業獲利均大幅下滑，尤以航運業衰退幅度最大，平均ROE幾近於零。上櫃公司中，除貿易百貨及鋼鐵業獲利持續提

圖 3-1 企業部門ROE



註：1. ROE(淨值報酬率)=稅前息前淨利/平均淨值

2. 企業部門最新資料截至99年，上市及上櫃公司則至100年。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

⁴⁸ 上市櫃公司財務資料取自台灣經濟新報，不含南亞科技及力晶科技等全額交割股資料。南科及力晶100年分別虧損399億元及221億元，若計入該兩家公司資料，則上市及上櫃公司100年ROE分別降為9.67%及5.97%。

升外，其他主要產業均轉呈下滑(圖3-2)。此外，上市及上櫃公司之光電產業100年分別虧損1,529億元及29億元，虧損金額擴大。

(二) 上市公司槓桿比率小幅提高，上櫃公司則降低

100年底上市公司因部分大型企業發行債券籌措長期資金，平均槓桿比率由去年底68.45%升高至73.53%，財務槓桿水準小幅提高；上櫃公司則因負債減少，槓桿比率降為66.25%(圖3-3)，財務槓桿水準下降。

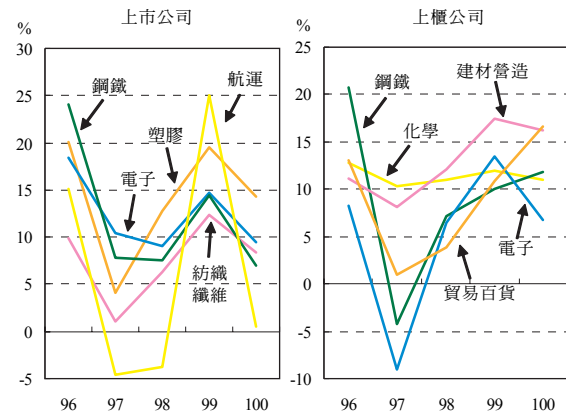
(三) 上市櫃公司短期償付能力下滑，惟大致維持適當水準

100年底上市公司流動比率因流動負債增加而下降至133.23%，利息保障倍數亦因獲利衰退而下滑至18.89倍，短期償債能力略減。上櫃公司流動比率因流動負債減少而提升為166.73%，惟利息保障倍數因獲利衰退而下降至14.82倍(圖3-4、3-5)。整體而言，上市櫃公司短期償債能力雖有下滑情形，惟大致維持適當水準。

(四) 企業部門放款之信用品質佳，惟部分產業之信用風險上升

100年底金融機構對企業部門放款

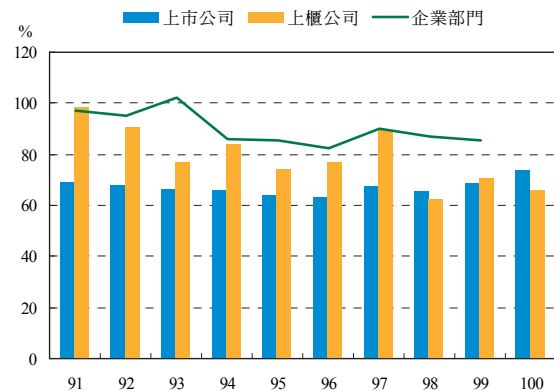
圖 3-2 上市及上櫃公司主要產業ROE



註：ROE(淨值報酬率)=稅前息前淨利/平均淨值

資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 3-3 企業部門槓桿比率

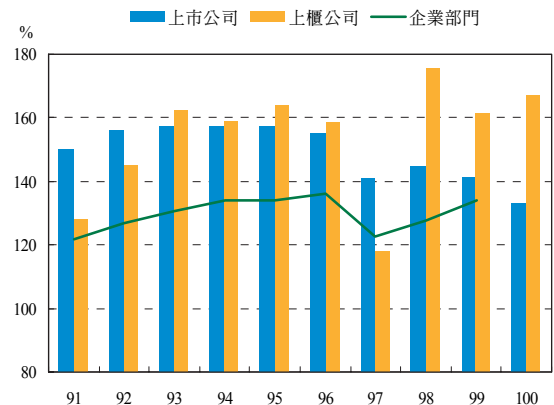


註：1. 槓桿比率=負債總額/淨值總額

2. 企業部門最新資料截至 99 年底，上市及上櫃公司則至 100 年底。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

圖 3-4 企業部門流動比率



註：1. 流動比率=流動資產/流動負債

2. 企業部門最新資料截至 99 年底，上市及上櫃公司則至 100 年底。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

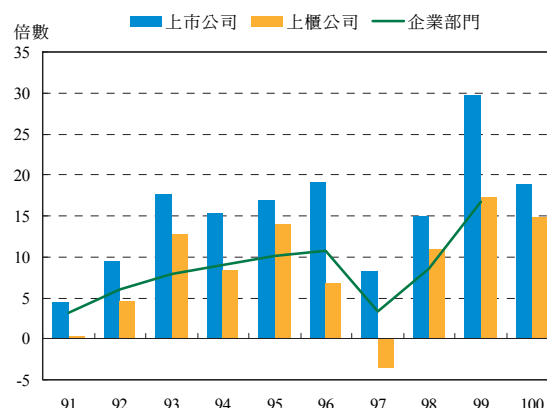
之逾放比率，由去年底之0.87%續降至0.60%(圖3-6)，顯示整體企業部門之信用品質仍佳。然而，部分產業受市場需求疲弱及全球同業競爭影響，營運績效轉弱，尤其是動態隨機存取記憶體(DRAM)、薄膜電晶體液晶顯示器(TFT-LCD)等製造業者虧損嚴重，且短期內營運壓力難獲紓解，償債能力面臨考驗，恐衝擊債權金融機構之放款品質。

此外，鑑於100年下半年全球景氣趨緩明顯衝擊我國出口及投資，行政院於100年11月3日決議成立「經濟景氣因應策略小組」，並提出「經濟景氣因應方案」，以協助產業因應景氣趨緩之衝擊。101年初全球經濟有逐漸回穩跡象，主計總處亦預估我國經濟成長率可望逐季上升，加上國內市場資金充裕且利率維持低檔，均有助於提升企業部門之經營環境與財務體質。然而，國際油價上漲、歐元區經濟陷入衰退、美國景氣復甦力道疲弱及中國大陸下修經濟成長目標等不利因素，對我國企業未來營運之影響，仍值得密切注意。

二、家庭部門

家庭部門借款餘額成長趨緩，且可支

圖 3-5 企業部門利息保障倍數

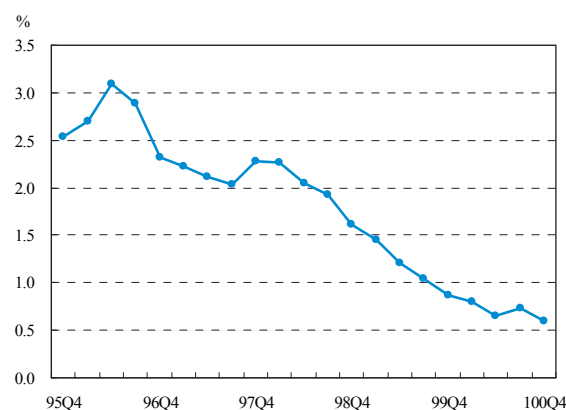


註：1.利息保障倍數=稅前息前淨利/利息費用

2.企業部門最新資料截至99年，上市及上櫃公司則至100年。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

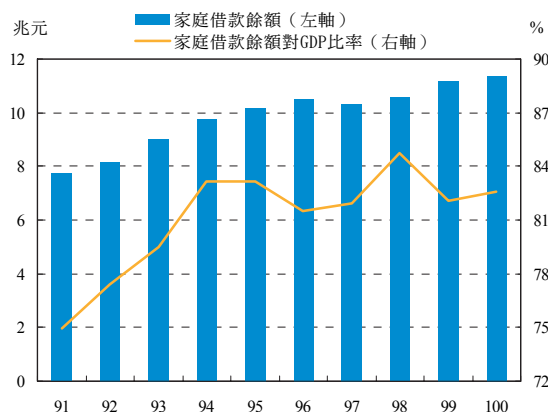
圖 3-6 金融機構對企業部門放款之逾放比率



註：本圖為季底資料。

資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 3-7 家庭部門借款餘額對GDP比率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計總處。

配所得增幅較大，使家庭部門借款債務負擔略為減輕。家庭部門借款之信用品質仍佳，且國內失業率逐漸下降，經常性薪資持續成長，均有助於提升家庭部門之償債能力。

(一) 家庭借款餘額成長減緩

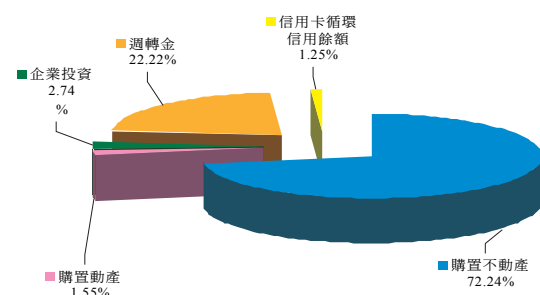
100年底家庭部門借款餘額⁴⁹11.36兆元，相當於同年GDP之82.65%(圖3-7)，年增率受購置住宅貸款成長趨緩之影響，由去年底5.61%縮減為1.71%，增幅減緩。家庭部門借款之用途，仍以購置不動產占72.24%為主，年增率降為2.53%；週轉金借款⁵⁰占22.22%次之，年增率則略升為5.87%；企業投資借款(主要為證券融資)及信用卡循環信用餘額比重均不大(圖3-8)，惟受下半年股市下挫及景氣趨緩等影響，分別較去年底大幅衰退28.00%及21.78%。

與亞洲鄰國、美國及澳洲比較，我國家庭部門借款餘額年增率低於澳洲及南韓，惟仍維持正成長；另我國家庭部門借款餘額相對於GDP之比率低於澳洲，與美國及南韓大致相當，惟高於日本(圖3-9)。

(二) 家庭部門債務負擔略減

100年家庭借款餘額雖小幅成長，

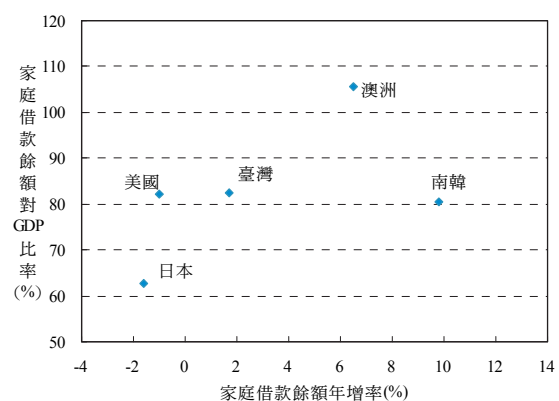
圖 3-8 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為 100 年底。

資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心。

圖 3-9 各國家庭部門借款程度之比較



註：臺灣及美國資料為 2011 年底，其餘為 2011 年 9 月底。

資料來源：美國聯邦準備理事會、日本央行、南韓央行、澳洲統計局、IMF、行政院主計總處、本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心。

⁴⁹ 本節報告所稱家庭部門借款，係指家庭部門向下列金融機構之借款餘額及信用卡循環信用餘額：

(1) 存款機構：包括本國銀行(含中小企銀)、外國銀行在臺分行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政公司儲匯處。

(2) 其他金融機構：包括信託投資公司(97年以前資料)、人壽保險公司、證券金融公司及證券商。

⁵⁰ 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

惟因可支配所得增幅較大，使借款餘額占可支配所得毛額⁵¹之倍數回降至1.16倍，債務負擔略為減輕。

100年借款還本付息金額⁵²占可支配所得毛額比率為36.40%，較上年36.07%小幅上揚，主要係週轉金借款增加較多，致短期還款壓力略升(圖3-10)，惟鑑於國內失業率逐步下降，且經常性薪資持續成長(圖3-11)，家庭部門償債能力可望逐漸提升。

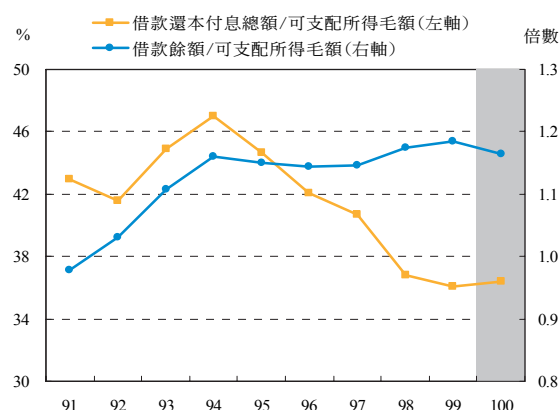
(三) 家庭部門借款之逾放比率降至新低

100年底家庭部門借款之逾放比率僅0.51%，較去年底0.77%下降，係近10年最低水準(圖3-12)，主要係占家庭借款最大宗之不動產借款逾期金額縮減所致。家庭部門借款之信用品質維持良好。

三、不動產市場

100年上半年不動產價格持續攀升，指數屢創新高，惟下半年受開徵特種貨物及勞務稅等因素影響，房價緩降，交易量明顯縮減。銀行承作購置住宅及建築貸款之成長幅度亦放緩，房貸利率緩步回升。隨

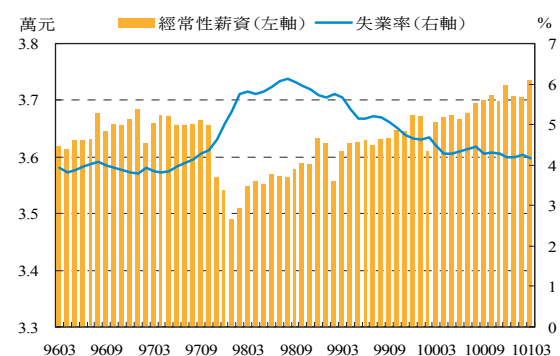
圖 3-10 家庭部門債務負擔及償債能力



註：標示陰影處之可支配所得毛額資料係推估值。

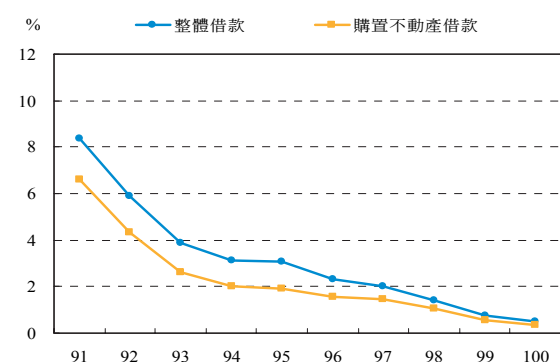
資料來源：本行金檢處、本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計總處。

圖 3-11 失業率及經常性薪資



資料來源：行政院主計總處。

圖 3-12 家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

⁵¹ 家庭可支配所得毛額=家庭淨可支配所得+租金支出+利息支出。100年家庭部門可支配所得毛額，係以家庭部門可支配所得毛額及國民可支配所得之歷史資料為參數值，以線性插補法進行推估。

⁵² 家庭部門每年還本付息金額，係採下列還款年數假設及五大銀行新承作各項放款利率進行估計：(1)購置不動產貸款為20年，採購屋貸款利率；(2)購置動產貸款為3年，採消費性貸款利率；(3)企業投資(主要為證券融資)及週轉金貸款為1年，採週轉金貸款利率。

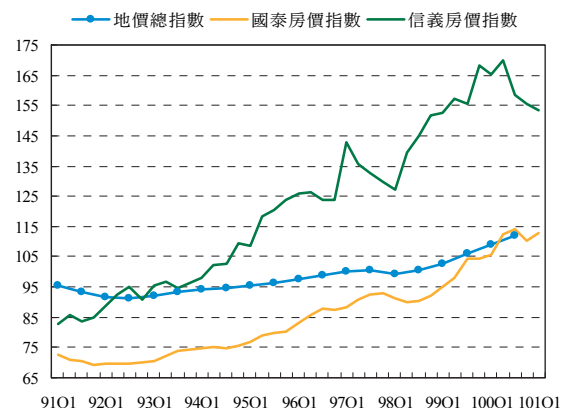
著不動產交易量縮，以及近年大量推案陸續進入完工交屋期，部分推案量大地區之房價下修壓力漸增。

(一) 不動產價格攀高後緩步下滑

100年上半年不動產價格持續攀升，指數屢創新高，惟6月起受開徵特種貨物及勞務稅、景氣趨緩及股市下跌等因素影響，房價逐漸走緩。其中，100年9月臺閩地區地價總指數為112.05，指數創歷年新高，惟年增率較上半年減緩為5.78%。新推案市場之國泰房屋指數於100年第3季攀升至114.16，屢創區域新高價位，惟第4季指數反轉下滑至110.24，年增率由上年第3季高峰之15.43%，大幅下降至5.85%；101年第1季由於業者推案以高價住宅為主，指數轉呈上升，惟議價空間持續擴大。成屋市場之信義房屋指數於100年第2季升抵170.13之歷史高點後，第3季反轉下滑，101年第1季續降至153.47，年增率轉為負成長7.07%(圖3-13)，其中臺北市與新北市房價仍然居高，新北市與臺中市因推案量大，房價下修壓力漸增。

100年消費者物價指數之居住類指數年增率為0.86%，其中房租年增率為0.37%，漲勢尚稱平穩。另隨著來臺觀光旅客人數增加，100年臺北市部分商

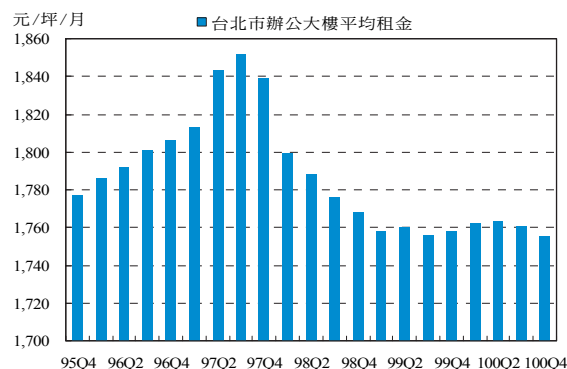
圖 3-13 地價及房價指數



註：1.地價總指數每半年(3月及9月)發布乙次。

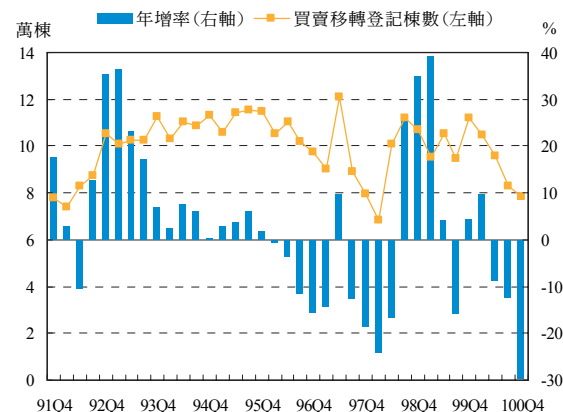
2.國泰房價指數計算資料，自95年第4季起包括台北地區。
資料來源：內政部統計月報、國泰建設公司、信義房屋。

圖 3-14 臺北辦公大樓平均租金



資料來源：高力國際物業管理顧問公司「臺北市辦公大樓市場季報」。

圖 3-15 建物所有權買賣移轉登記



資料來源：內政部統計月報。

圈店面租金顯著上漲，惟各級辦公大樓租金大致持穩，第4季平均每月每坪租金為1,755元，較上年同期微跌0.17%(圖3-14)。

(二) 交易市況明顯降溫，空閒住宅數仍高

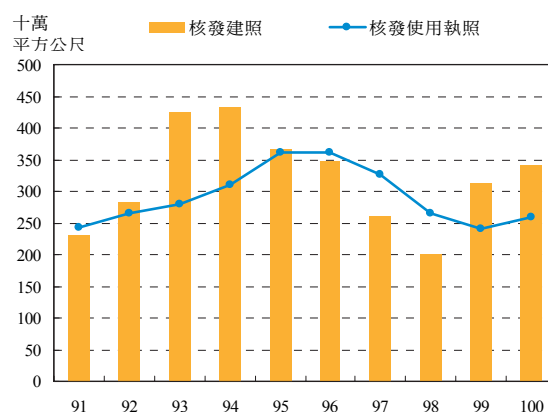
100年以來，不動產市場受政府開徵特種貨物及勞務稅、景氣趨緩及股市下跌等因素影響，房市交易量明顯下滑，建物買賣移轉登記棟數年增率自第2季起轉呈負數，尤以第4季達-29.79%，係近10年最大減幅；100年累計建物買賣移轉登記棟數為36萬棟，為93年以來最低，較上年負成長11.09%(圖3-15)。主要都會區中，以臺北市及新北市建物買賣移轉登記棟數縮減幅度最大，100年第4季分別較上年同期減少43.54%及38.74%，臺中市減幅亦達35.86%。101年第1季累計建物買賣移轉登記棟數續較上年同期縮減38.86%。

100年因業者推案擴增，核發建照總樓地板面積持續增加，全年累積總樓地板面積較上年增加9.54%；其中，住宅用年增率高達18.22%，101年第1季續增3.76%。同年，新成屋因近年業者推案陸續完工釋出而增加，100年累計核發使用執照樓地板面積，較上年同期增加7.79%(圖3-16)，其中以商業用面積增加52.60%幅度最大，住宅用面積略減0.46%。此外，若以臺電用電不足底度推估，100年平均住宅空屋數約141.9萬戶，雖較上年減少2.7萬戶或1.85%(圖3-17)，惟仍居高水準。近年大量推案且空屋率較高之地區，餘屋去化情形值得注意。

(三) 民眾購屋負擔仍重

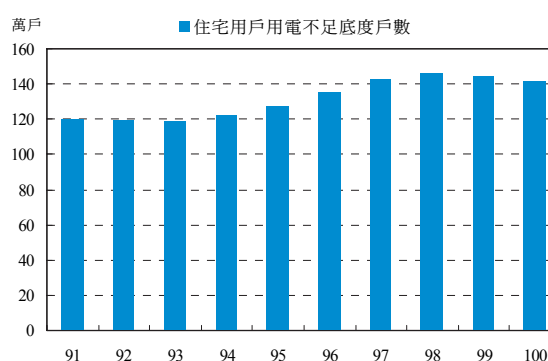
100年隨著房價攀升，六大都會區

圖 3-16 核發建照及使用執照樓地板面積



資料來源：內政部統計月報。

圖 3-17 臺電用電不足底度推估空屋數



註：本圖為當年度住宅用戶用電不足度戶數之月平均數。
資料來源：臺灣電力公司。

平均房價所得比逐季走高，第4季為9.3倍；平均房貸負擔率亦有升高情形，第4季達33.8%，民眾購屋負擔沈重。各都會區中，以臺北市購屋負擔最為沈重，房價所得比及房貸負擔率分別高達15.3倍及47.8%(圖3-18)。

(四) 購屋貸款與建築貸款餘額成長趨緩，房貸利率緩升

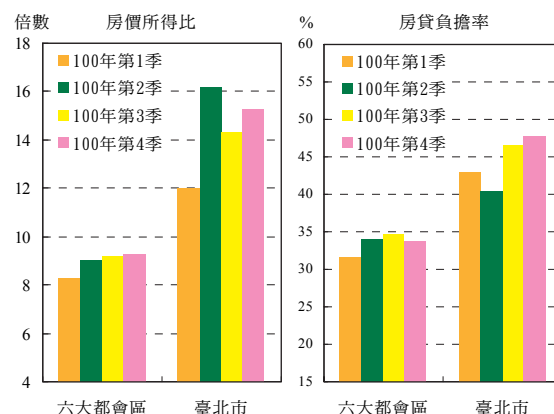
受本行與金管會持續強化銀行不動產放款風險控管之影響，100年全體銀行⁵³購置住宅與房屋修繕貸款合計餘額雖持續攀升，12月底達5.76兆元，惟年增率逐步下滑，12月底僅0.60%，且101年起進一步轉為負成長，3月年增率為-0.65%。100年建築貸款餘額亦持續增加，12月底達1.41兆元，惟成長趨緩，年增率明顯下滑至10.48%，101年3月續降至8.68%(圖3-19)。

100年第2季起，5大銀行⁵⁴新承作購屋貸款金額明顯下滑，12月新承作金額降至482億元，較上年同期減少17.73%；101年第1季新承作金額繼續縮減，較100年第1季減少34.69%。就融資成本而言，新承作購屋貸款利率於99年5月降至1.62%之低點後，隨著本行調升政策利率已緩步回升，100年12月升抵1.88%，101年3月再升至1.89%(圖3-20)。

(五) 本行採取針對性審慎措施已見成效

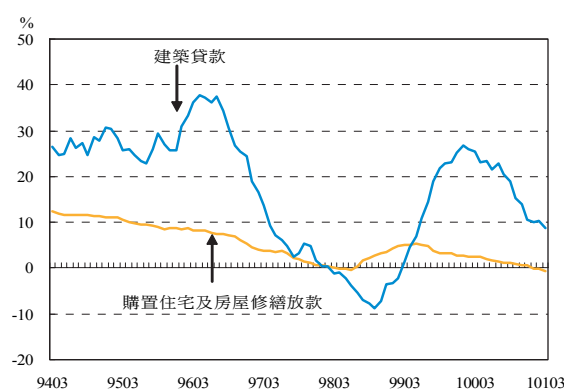
鑑於特定地區房價高漲加重民眾購屋負擔，以及銀行承作不動產授信有過於

圖 3-18 房價所得比與房貸負擔率



註：1.房價所得比=購屋總價/家庭年所得
2.房貸負擔率=每月房貸支出/家庭月所得
3.六大都會區包括臺北市、新北市、桃園縣市、臺中市、臺南市及高雄市。
資料來源：內政部「住宅需求動向調查」。

圖 3-19 住宅放款及建築貸款年增率



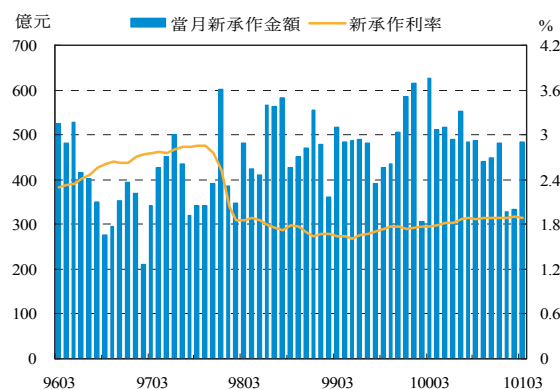
資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

⁵³ 包括本國銀行及外國銀行在臺分行。

⁵⁴ 97年10月以前，五大銀行係指臺銀、合庫、一銀、華銀及彰銀；97年11月起，則指臺銀、合庫、一銀、華銀及土銀。

集中問題，本行自98年10月起針對特定地區購屋貸款及土地抵押貸款，採取一系列針對性審慎措施，金管會亦採取數項控管銀行承作不動產授信風險措施。該等措施實施結果已收相當成效，銀行承作不動產放款之集中度逐漸下降，貸款成數亦明顯下滑(專欄5)。

圖 3-20 新承作房貸金額及利率



註：本圖係本國五大銀行新承作資料。

資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

專欄5：中央銀行強化銀行控管不動產放款風險之成效

針對國內特定地區房價高漲，銀行授信有過度集中等問題，本行自98年10月起陸續採行一系列針對性審慎措施，除對金融機構進行道德勸說，以及加強統計資料蒐集與分析外，本行於99年6月訂定金融機構辦理特定地區購屋貸款業務規定，限制臺北市及新北市10個行政區第二戶購屋貸款之貸款成數及取消寬限期，並進一步於99年12月修訂前述業務規定，擴大特定地區範圍及調降貸款成數，且將都市計畫劃定之住宅區或商業區土地抵押貸款納入管制範圍。

自從本行採取前述特定地區購屋貸款及土地抵押貸款管制措施，加上金管會亦採取數項控管銀行承作不動產授信風險措施，以及財政部100年6月1日起施行「特種貨物及勞務稅條例」¹，督促金融機構控管不動產放款風險已收相當成效。

一、金融機構不動產放款集中度下降

(一) 銀行承作不動產放款之集中度，由99年6月管制前之37.72%，下降至101年2月之35.77%。

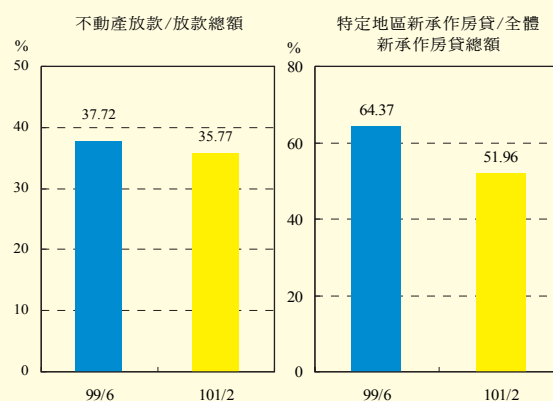
(二) 特定地區(臺北市及新北市13個行政區)新承作房貸之集中度，亦由99年6月管制前之64.37%，下滑至101年2月之51.96%(圖A5-1)。

二、金融機構辦理不動產放款之貸款成數顯著下滑

(一) 特定地區購屋貸款之貸放成數，由99年7月管制初期之63.91%，下降至101年3月之57.67%。

(二) 土地抵押放款之貸放成數，則由99年12月管制前之68.36%，下滑至101年3月之60.30%(圖A5-2)。

圖 A5-1 不動產放款集中度改善情形

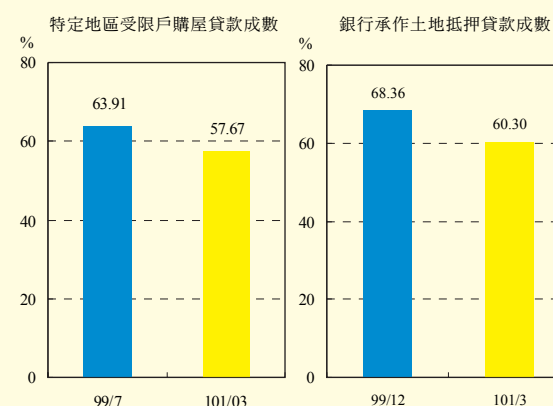


註：1. 不動產放款包括購置住宅放款、房屋修繕放款及建築融資；放款總額不含 OBU 及海外分行資料。

2. 本表包括本國銀行及外國銀行在臺分行資料。

資料來源：本行業務局。

圖 A5-2 不動產放款貸款成數之變化



註：本表包括本國銀行及外國銀行在臺分行資料。

資料來源：本行業務局。

註：1. 有關本行、金管會及財政部採取措施之詳細內容，詳見100年第5期「金融穩定報告」第52頁及專欄5。

2. 本處不動產放款係指本國銀行國內營業單位及外國銀行在臺分行，承作購置住宅、房屋修繕及建築融資之放款餘額。