

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。

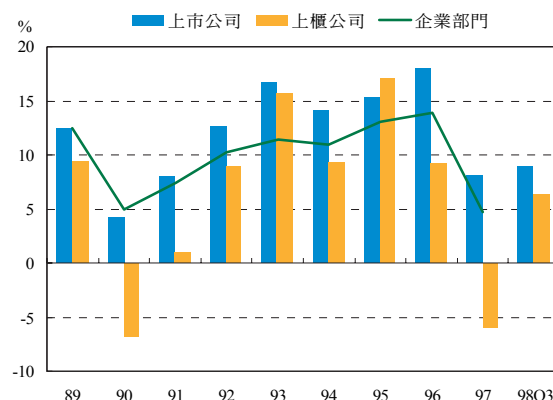
一、企業部門

民國97年第4季起受國內外景氣衰退影響，整體企業部門²⁹獲利急遽下滑，財務結構及償債能力均轉趨惡化。惟98年起，在各國提振經濟之財政政策及貨幣政策逐漸奏效下，全球經濟緩步回溫，上市及上櫃公司³⁰前三季獲利已見回升，財務結構及短期償債能力改善，且企業部門借款之逾期比率略降。此外，我國企業與中國經貿關係日益密切，對其有關貨幣政策趨緊、人民幣升值壓力、經濟結構面臨調整及大量缺工等問題，允宜注意可能之營運風險。

(一) 98年獲利逐漸回升

97年下半年受全球景氣衰退影響，我國出口急速萎縮，民間消費轉趨保守，致整體企業部門獲利銳減，全年淨值報酬率(return on equity, ROE)大幅下滑至4.76%；其中，上市公司驟降至8.07%，上櫃公司更轉為虧損，ROE為-5.97%。98年以來，在各國振興經濟及寬鬆貨幣政策奏效之下，全球景氣逐漸復甦，我國進出口萎縮幅度減緩，民間消費信心回升，企業獲利因而逐

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. 本圖為年資料，98Q3 資料已年率化。
 3. 企業部門最新資料截至 97 年底，上市及上櫃公司則至 98 年第 3 季。
 資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

²⁹ 整體企業部門資料取自金融聯合徵信中心之企業財務報表資料庫(含上市櫃公司資料)，不含金融及保險業、公共行政及國防、強制性社會安全等行業。

³⁰ 上市及上櫃公司資料取自台灣經濟新報公司，均不含金融保險類別公司，且上櫃不含興櫃公司。

漸改善。上市公司及上櫃公司98年前3季年率化後平均ROE分別為8.99%及6.37%，較97年明顯提升(圖3-1)。

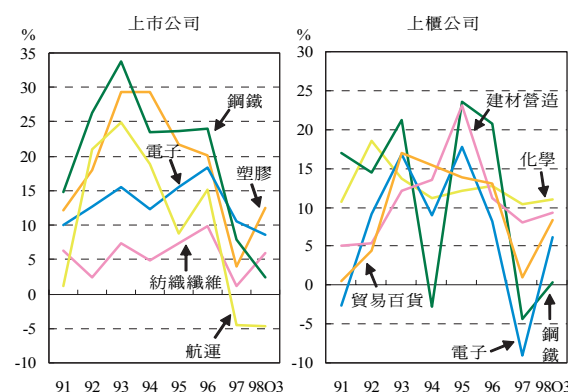
就主要產業分析，上市公司之塑膠業及紡織纖維業98年前3季年率化後平均ROE已明顯回升，電子業及鋼鐵業雖仍低於97年水準，惟減幅明顯趨緩，航運業則續呈虧損狀態；上櫃公司中，營收占全體上櫃公司七成以上之電子業ROE大幅提升，其餘主要產業之ROE均優於上(97)年水準(圖3-2)。

我國外銷訂單及工業生產受全球需求大減影響，自97年第3季起大幅下滑，98年1月分別創下-41.67%及-42.64%之史上最大跌幅，其後跌幅逐漸縮小，自10月起轉為正成長；至99年第1季，因全球需求擴增及比較基期過低，兩者年增率均大幅躍升(圖3-3)。由於我國為出口導向國家³¹，隨著全球經濟復甦，我國外銷訂單、工業生產、出口及民間消費等經濟指標相繼改善，企業獲利能力可望逐步回升。

(二) 財務結構改善

97年整體企業部門因獲利大幅衰退，財務結構轉趨惡化，平均槓桿比率升高至90.02%。至98年，企業因應

圖 3-2 上市及上櫃公司主要產業ROE

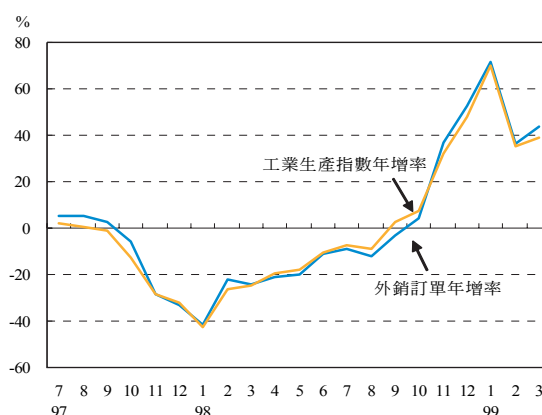


註：1. ROE(淨值報酬率)=稅前息前淨利/平均淨值

2. 本圖為年資料，98Q3 資料已年率化。

資料來源：台灣經濟新報公司。

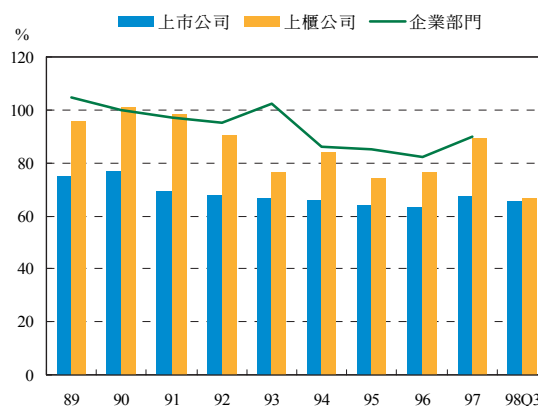
圖 3-3 外銷訂單及工業生產指數年增率



註：工業生產指數基期 95 年=100。

資料來源：經濟部統計處。

圖 3-4 企業部門槓桿比率



註：1. 槓桿比率=負債總額/淨值總額

2. 本圖為年(季)底資料。企業部門最新資料截至 97 年底，上市及上櫃公司則至 98 年第 3 季。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

³¹ 我國出口占GDP比重逐年成長，由89年之46.58%上升至97年之63.49%，98年則下降為53.68%。

景氣下滑而減少投資並縮減負債，98年9月底上市公司槓桿比率已由97年底之67.59%略降為65.26%，上櫃公司更因負債大減而下降至近10年來最低水準66.29%，財務結構已見改善(圖3-4)。

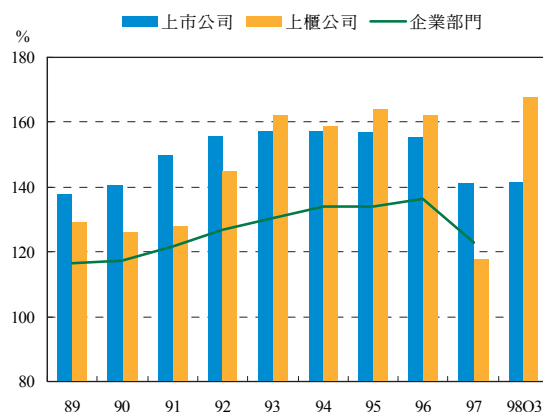
(三) 短期償債能力尚佳

整體企業部門97年因流動資產及盈餘減少，流動比率及利息保障倍數明顯下降，短期償債能力轉弱。98年前3季，上市等大型企業之流動比率已停止下滑且維持140%以上，並有穩定現金流量及較高現金部位，短期償債能力尚佳；上櫃公司則因短期負債大幅減少，致流動比率躍升至160%以上(圖3-5)。此外，98年前3季因負債縮減及借款利率下降，上市及上櫃公司利息費用均較上年同期大幅減少，上市公司利息保障倍數回升至13.70倍，上櫃公司亦因轉虧為盈而躍升至9.53倍(圖3-6)，以盈餘支付利息之能力均明顯改善。

(四) 企業部門借款之逾期比率仍低

98年以來，企業部門在金融機構借款之逾期比率逐季下滑，12月底僅1.62%(圖3-7)。究其原因，部分可能係銀行公會推出債權債務協商機制以協助企業渡過融資難關，而該等債權未列入逾期放款統計所致³²。鑑於銀行公會已將債權債

圖 3-5 企業部門流動比率

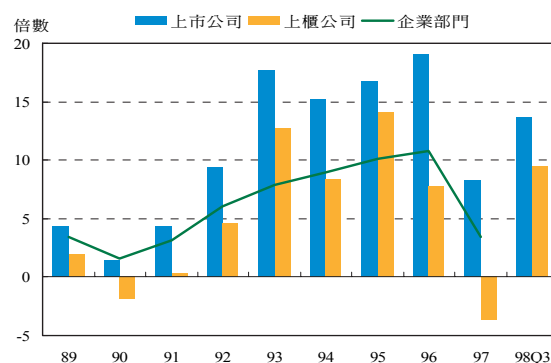


註：1.流動比率=流動資產/流動負債

2.本圖為年(季)底資料。企業部門最新資料截至97年底，上市及上櫃公司則至98年第3季。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

圖 3-6 企業部門利息保障倍數



註：1.利息保障倍數=稅前息前淨利/利息支出

2.本圖為年資料，98Q3資料係指98年1-9月累計數。企業部門最新資料截至97年底，上市及上櫃公司則至98年第3季。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

³² 依據中華民國銀行公會98年11月26日新聞稿，自律性債權債務協商及制約機制自97年9月實施後，自行向金融機構申請債務協商之核准案件為2,766件，金額為832億元；透過經濟部窗口申請協商之核准案件為135件，金額為1,665億元。

務協商機制實施期限延長至99年底，且中小企業信用保證基金亦持續推出擴大保證措施專案，協助資源較缺乏之中小企業取得融資，加上全球景氣逐漸復甦，企業部門經營狀況亦漸好轉，短期內企業部門在金融機構借款之逾期比率大幅上升可能性不高。

(五) 企業部門與中國經貿關係日益密切，中國經濟金融情勢變化將影響我國企業營運

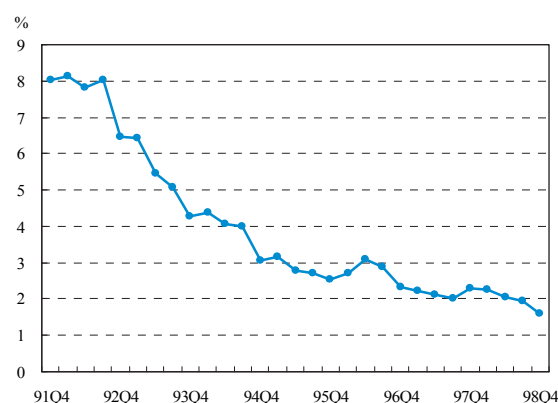
中國已成為我國最大出口市場及第2大進口來源地(僅次於日本)。我國對中國(含香港)出口比重，由89年之24.44%擴增至98年之41.09%，進口比重亦由6.11%提高至14.65%(圖3-8)，顯示我國企業與中國經貿關係日益密切。因此，中國經濟金融情勢變化將對我國企業產生一定程度之影響力。

目前中國經濟雖已擺脫全球衰退陰霾而強勁成長，惟仍有貨幣政策趨緊、人民幣升值壓力、經濟結構面臨調整及大量缺工等問題，我國企業允宜注意可能之營運風險。

二、家庭部門

家庭部門借款餘額上升，借款債務負擔提高，惟短期償債能力因利率下降而有所改善，且目前家庭部門借款之信用品質仍佳。國內經濟逐漸回溫，加上經常性薪資自98年11月起轉為正成長，有助於提升家庭部門借款人之還款能力，惟失業率居高不下及利率一旦回升之可能影響，允宜密切注意。

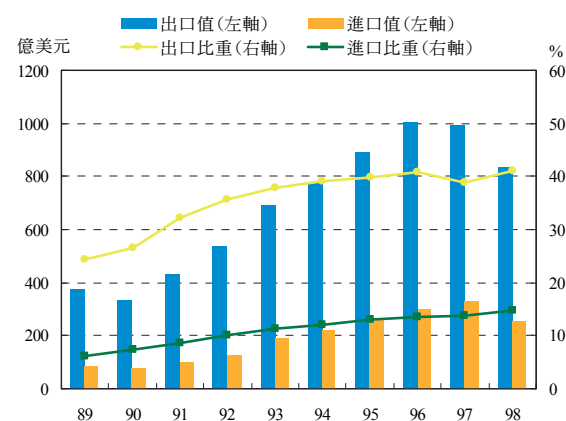
圖 3-7 企業部門在金融機構借款之逾期比率



註：本圖為季底資料。

資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 3-8 我國對中國(含香港)進出口值



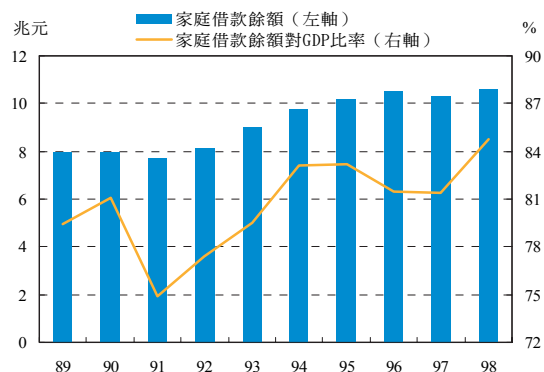
資料來源：財政部關稅總局。

(一) 家庭借款餘額上升

受國內股市及房市不振之影響，家庭借款餘額³³自97年下半年起轉為負成長。98年以來，因股市反彈及不動產市場交易熱絡，加上政府兩度推出總計4,000億元之優惠房貸，家庭借款餘額回升，12月底為10.58兆元，較去年底增加2.35%(圖3-9)，主要係購置不動產借款成長2.53%所致；另證券融資融券有關借款餘額亦大幅成長76.77%。98年底家庭部門借款之用途，仍以購置不動產占70.71%為主，週轉金借款³⁴占22.57%次之，信用卡循環信用餘額僅占1.97%(圖3-10)。

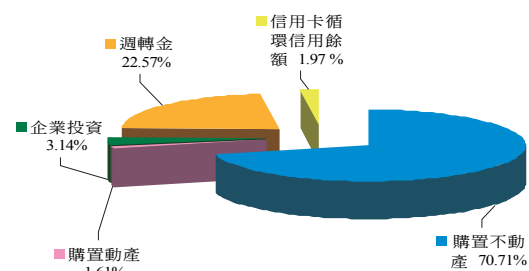
由於借款餘額回升，98年底家庭部門借款餘額相對於GDP比率提高至84.76%(圖3-9)。與亞洲鄰國、美國及澳洲比較，我國家庭部門借款餘額相對於GDP之比率尚低於美國及澳洲，惟較南韓與日本為高；另我國、南韓及澳洲之家庭部門借款餘額仍呈正成長，美國及日本則為負成長(圖3-11)。

圖 3-9 家庭部門借款相對於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、行政院主計處。

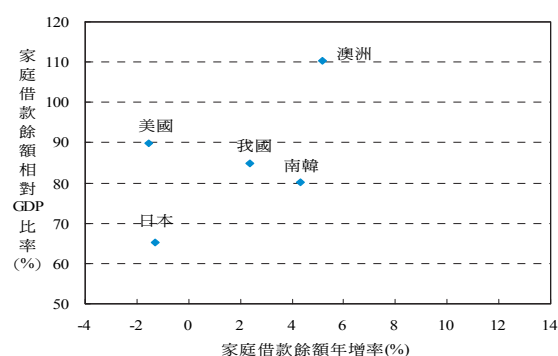
圖 3-10 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為98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 3-11 重要國家家庭部門借款程度之比較



註：我國資料為2009年底，其餘為2009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。

³³ 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)、外國銀行在台分行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政公司儲匯部門。

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

³⁴ 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

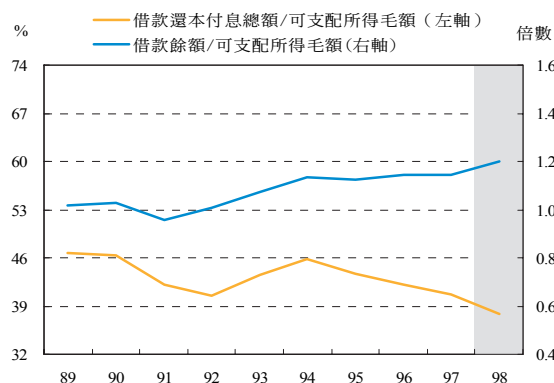
(二) 家庭部門債務負擔提高，惟因利率下滑致短期償債能力有所改善

由於家庭借款餘額上升及可支配所得下滑，98年底借款餘額相對於可支配所得毛額³⁵之倍數由上年之1.15倍上升至1.20倍，債務負擔提高。惟因借款利率下滑，反映短期償債能力之借款還本付息金額占可支配所得毛額比率，則呈現下滑走勢，98年底為37.88%，短期償債能力有所改善(圖3-12)。

(三) 家庭部門借款之逾期比率下降

98年家庭部門在金融機構借款之逾期比率持續下滑，12月底為1.41%，低於上年之2.04%(圖3-13)，主要係占家庭借款最大宗之不動產借款逾期金額，因不動產景氣回溫而有所縮減。98年下半年起國內經濟逐漸回溫，且經常性薪資自11月起轉為正成長，有助於提升家庭部門借款人之還款能力，惟失業率居高不下及利率一旦回升之可能影響，允宜密切注意(圖3-14)。

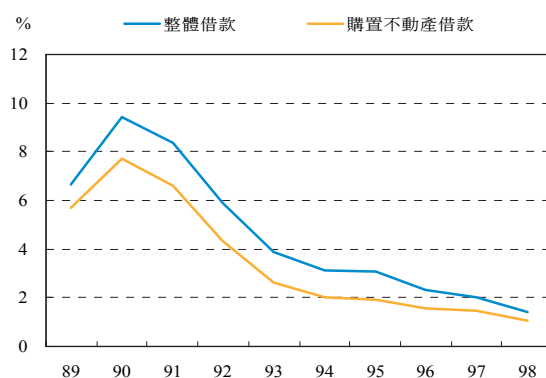
圖 3-12 家庭部門債務負擔及償債能力



註：標示陰影處之可支配所得毛額資料係推估值。

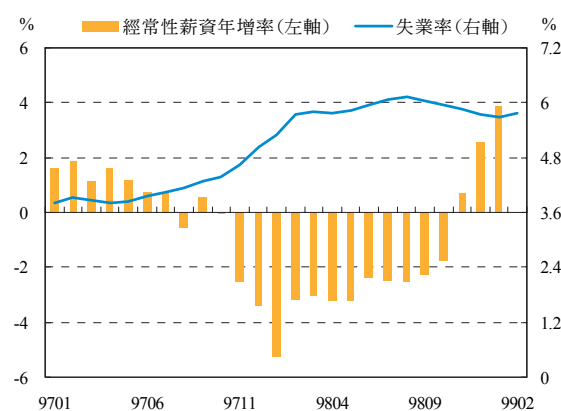
資料來源：本行金檢處、本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計處。

圖 3-13 家庭部門在金融機構借款之逾期比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 3-14 失業率及薪資成長率



資料來源：行政院主計處。

³⁵ 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。98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進行推估。

三、不動產市場

98年第2季起房市交易持續擴增，並集中於台北縣市；成屋價格創新高，新推案價格亦回升接近歷史高點。惟空閒住宅數仍居高，且民眾購屋負擔加重。

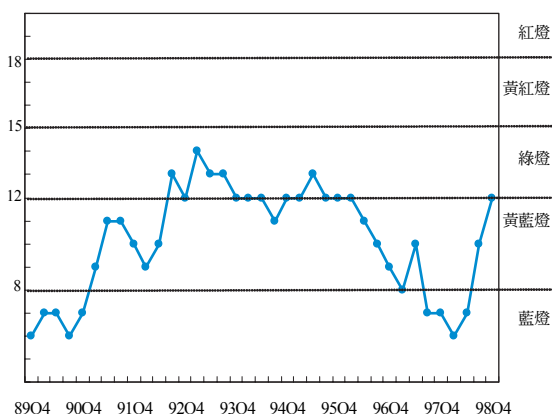
(一) 不動產景氣回溫

98年上半年房地產景氣對策訊號³⁶續呈代表「低迷」之藍燈，惟下半年起不動產市場逐漸回溫，第4季回復代表「穩定」之綠燈(圖3-15)；房地產景氣綜合指標中，領先指標綜合指數³⁷及同時指標綜合指數³⁸亦呈上升趨勢，第4季指數分別較上年同期升高0.6%及4.42%，不動產景氣回溫。

(二) 不動產價格走高，交易市況增溫

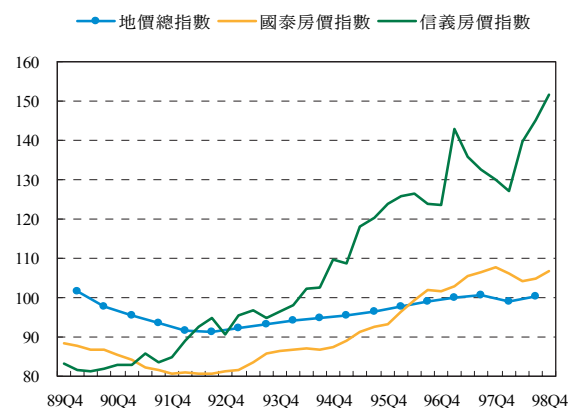
98年都市地價大致持穩，9月台灣地區地價總指數為100.38，僅較上年同期微跌0.13%。成屋價格自98年第2季起顯著攀升，第4季信義房屋指數升達151.7，較上年同期上漲16.81%；其中，以台北市、台北縣及台中市等都會區漲勢較明顯，較上年上漲逾20%以上。新推案方面，98年前2季國泰房價指數呈現下跌走勢，惟第3季起回升，第4季指數為106.92，已接近歷史高點，僅較上年同期下跌0.78%(圖3-16)；主要都會區中，第4季台北市新推案房價明顯反彈，台中地區及台南高雄都會區則下跌。租金方面，98年上半年台北市辦公大樓租金行情受景氣不

圖 3-15 房地產景氣對策訊號



資料來源：內政部建築研究所「台灣房地產景氣動向季報」。

圖 3-16 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。

³⁶ 房地產景氣對策訊號分為5種，紅燈代表「熱絡」，黃紅燈代表「略微熱絡」，綠燈代表「穩定」，黃藍燈代表「略微低迷」，藍燈代表「低迷」。

³⁷ 領先指標綜合指數係由國內生產毛額、貨幣總計數M2、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量及消費者物價指數等5項指標構成。

³⁸ 同時指標綜合指數係由素地交易量指數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承作購屋貸款金額及住宅使用率等6項指標構成。

佳影響而走跌；下半年景氣雖逐漸回穩，惟租金行情仍續下跌，第4季平均每月每坪租金降至1,768元，較上年同期下跌3.86%(圖3-17)。

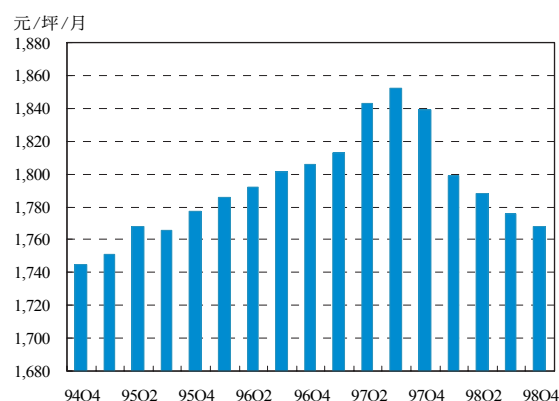
交易市況方面，98年房市交易自第2季起顯著回溫，98年全年累計建物買賣移轉登記棟數為38.8萬棟，較上年增加2.38%，房市交易轉趨熱絡(圖3-18)；惟99年1至2月因房價居高及政府採取相關措施，買氣略有降溫跡象。

(三) 新屋供給縮減，惟空閒住宅數仍高

98年上半年因新推案量大幅減少，核發建照總樓地板面積持續縮減，至第3季始轉趨增溫，惟全年累計總樓地板面積仍較上年減少23.87%。新成屋釋出受近年來業者推案減少影響而明顯縮減，98年累計核發使用執照樓地板面積較上年減少18.88%(圖3-19)，其中以住宅用衰退26.56%較大，全年累計釋出新住宅成屋7.6萬戶，亦較上年減少31.76%。

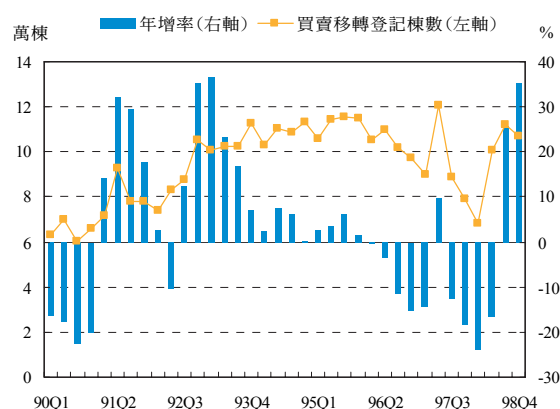
若以台電公司用電不足底度推估，98年平均住宅空屋數約145.8萬戶，較上年增加2.6萬戶或1.79%；99年1至2月平均空屋數為153萬戶，較98年同期略增1.38%(圖3-20)。

圖 3-17 台北辦公大樓平均租金



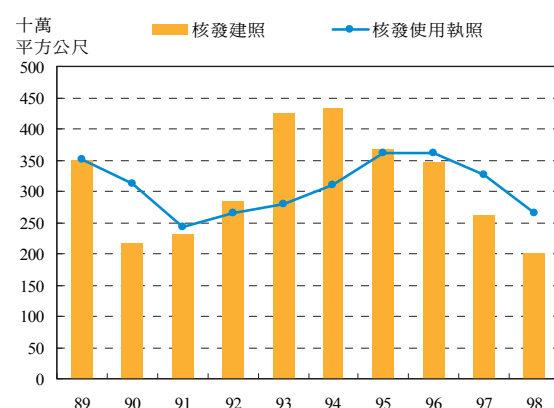
資料來源：高力國際物業管理顧問公司「台北市辦公大樓市場季報」。

圖 3-18 建物所有權買賣移轉登記



資料來源：內政部統計月報。

圖 3-19 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。

(四) 購屋負擔加重，尤以台北市為最

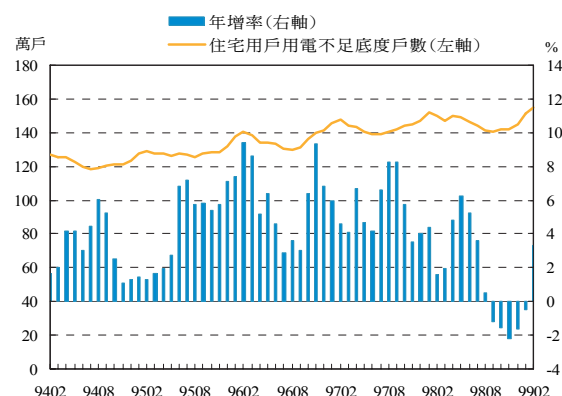
由於房價上漲及所得成長有限，98年下半年五大都會區之平均房價所得比高達7.09倍，平均貸款負擔率亦達28.23%，均較上半年提高；各主要都會區中，以台北市購屋負擔最重，房價所得比及貸款負擔率分別為9.06倍及36.12%(圖3-21)。

(五) 不動產放款恢復成長，購屋貸款利率一度小幅回升

98年五大銀行³⁹新承作購屋貸款金額較上年擴增，12月新承作金額上升至555億元；99年1月及2月新承做金額縮減(圖3-22)，惟3月回升至517億元。98年新承作購屋貸款利率緩步下滑，12月僅1.64%；99年2月小幅回升至1.67%(圖3-22)，惟3月略降為1.64%。

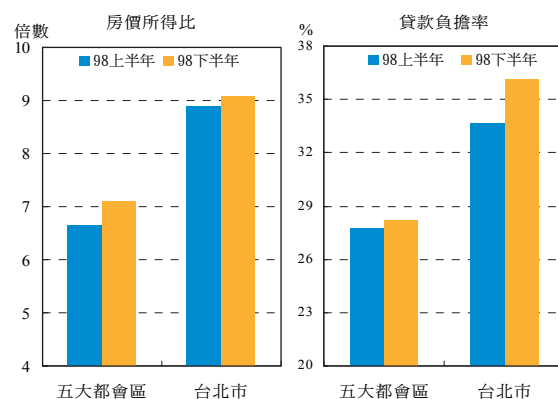
98年全體銀行⁴⁰購置住宅與房屋修繕放款持續擴增，12月底餘額為5.71兆元；99年1至2月間再增加0.13%，與上年同日比較之年增率回升為4.35%。98年前3季建築放款餘額持續縮減，惟10月起反轉回升，12月餘額為1.03兆元；99年1至2月間餘額續增0.91%，與上年同月比較之年增率雖仍為負數，惟已縮減至-2.55%(圖3-23)。

圖 3-20 台電公司用電不足底度推估空屋數



資料來源：台灣電力公司。

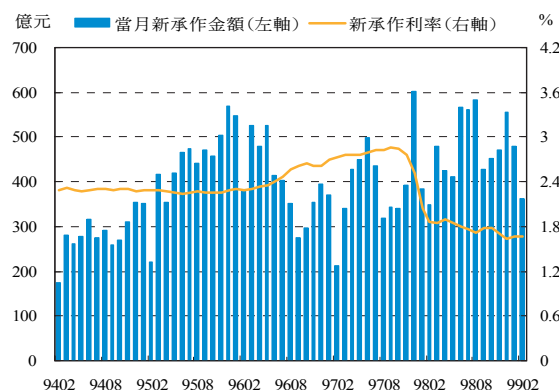
圖 3-21 房價所得比與房貸負擔率



註：1.房價所得比=購屋總價/家庭年所得
2.貸款負擔率=每月房貸支出/家庭月所得
3.五大都會區包括台北市、台北縣、桃竹縣市、台中縣市及高雄縣市。

資料來源：內政部「住宅需求動向」。

圖 3-22 新承作購屋貸款金額及利率



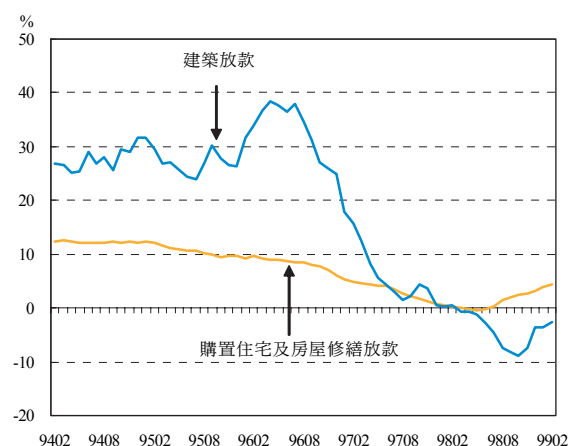
資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

³⁹ 97年10月以前，五大銀行係指台銀、合庫、一銀、華銀及彰銀；97年11月起，則指台銀、合庫、一銀、華銀及土銀。

⁴⁰ 包括本國銀行及外國銀行在台分行。

鑑於國內特定地區房價高漲，銀行授信有過度集中現象，為穩定金融，本行自98年10月起，已積極採行一系列針對性審慎措施(targeted prudential measures)，包括：(1)98年10月積極促請銀行注意房貸風險控管；(2)98年12月理事會決議新聞稿指出，貨幣政策會關注資產價格變化；(3)99年1月函請銀行公會提醒借款戶注意優惠貸款寬限期屆滿後還款增加、利率變動風險等問題；以及(4)敦促銀行針對特定地區投資戶(非自用戶)貸款加強風險控管等。在銀行配合辦理下，上述措施效果顯現，銀行已積極調整房貸政策，適度調整投資戶之房貸成數、利率及寬限期。

圖 3-23 住宅放款及建築放款年增率



資料來源：本行經研處編「中華民國金融統計月報」。

此外，為合理、有效引導房屋市場健全發展，行政院經濟建設委員會於99年3月與業界、專家學者及相關中央部會會商後，4月提出「健全房屋市場方案」(專欄2)，以穩定社會經濟，並滿足中低所得及受薪階級之基本居住需求。該方案業經行政院99年4月22日准予備查，並由各部會積極落實推動。

專欄2：健全房屋市場方案

行政院經濟建設委員會99年4月提出之「健全房屋市場方案」，係以「安定社會民心及穩定市場」、「優先照顧弱勢及相對弱勢者」及「確保中低收入及受薪階級的照顧與滿足居住需求」為目標，秉持「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」、「社會公平」、「資訊透明」及「相關配合措施」等六大基本原則，就「台北都會區住宅供給與需求均衡」、「協助輔導中低收入戶及受薪階級提升購(租)屋能力」、「住宅資訊」、「不動產貸款風險控管」、「社會公平」及「相關配合措施」等六項課題，提出21項處理原則及44項具體措施。

其中，與不動產資訊揭露、金融及租稅有關者，主要為「住宅資訊」及「不動產貸款風險控管」兩項課題，以及「社會公平」乙項有關房屋稅及土地稅議題，茲彙整如下：

表A2-1 「健全房屋市場方案」有關不動產資訊揭露、金融與租稅措施

課 題	處理原則	具 體 措 施
一、住宅資訊	(一) 整合相關住宅資訊，定期公布	加強整合下列資訊： 1. e-house不動產交易服務網 2. 住宅統計資訊網 3. 住宅e化網 4. 不動產價格e點通 5. 法拍屋市場資訊
	(二) 財團法人聯合徵信中心配合提供相關住宅交易價格資訊	協助聯合徵信中心建置資訊平台，並提供予內政部整合發布。
	(三) 建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制	完成「不動產經紀業管理條例」修法，併同研訂推動經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務。
	(四) 研擬成立住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊	評估設置住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊。
	(五) 建立不動產交易安全保障機制	1. 研訂各種不動產交易契約書範本暨其應記載及不得記載事項。 2. 公告實施新制預售屋買賣定型化契約，將主建物、附屬建物及共有部分分開計價，面積分別表列，以達資訊透明，價格合理化。 3. 研訂預售屋買賣價金保障機制。 4. 推動便利商店出售內政部版房屋租賃契約書。
二、不動產貸款風險控管	(一) 強化金融監理措施	1. 加強對不動產貸款金融檢查。 2. 強化資本適足性審查。 3. 宣導不動產金融監理政策 4. 推動不動產鑑價資訊透明化。 5. 規範房貸契約應充分揭露相關風險。
	(二) 督促銀行加強對於特定對象之房貸風險控管	督促各銀行針對非自用之投資者貸款成數、利率及寬限期等，採取差別之授信條件。
三、社會公平	(一) 房屋稅：房屋稅負合理化之檢討	1. 邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。 2. 由直轄市及縣(市)政府對房地產短期異常波動地區，機動檢討房屋現值。對於房價較高之住宅，透過房屋現值調整，合理課徵稅負。
	(二) 土地稅：土地稅負合理化之檢討	1. 邀集各直轄市及縣(市)政府檢討稅負合理化。 2. 由直轄市及縣(市)政府對房地產短期異常波動地區，機動檢討公告地價及公告現值。

資料來源：行政院經濟建設委員會，「健全房屋市場方案」，99年4月。