

三、非金融部門

(一) 企業部門

101年受國內外景氣走緩影響，上市及上櫃公司獲利較上年衰退，財務槓桿水準小幅提高，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一度上升，惟年底已回降，信用品質仍佳，惟部分面板及DRAM大型企業101年仍經營虧損，可能對債權金融機構之資產品質有所影響。

1. 上市櫃公司101年獲利不佳

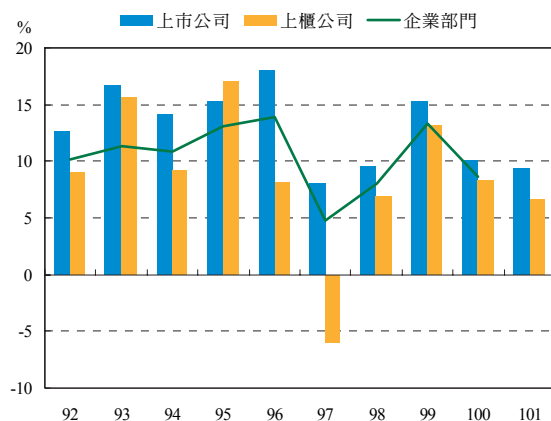
101年因全球經濟成長走緩，影響我國出口、外銷訂單及工業生產成長，加上民間消費力道不強，導致上市及上櫃公司獲利不佳，平均淨值報酬率(ROE)分別下降至9.39%及6.60%(圖2-24)。

101年上市公司各主要產業，除電子及航運業外，ROE均下滑，尤以塑膠及鋼鐵業衰退幅度最大。上櫃公司中，除建材營造業獲利有所提升外，其他主要產業均下滑(圖2-25)。

2. 上市櫃公司槓桿比率小幅提高

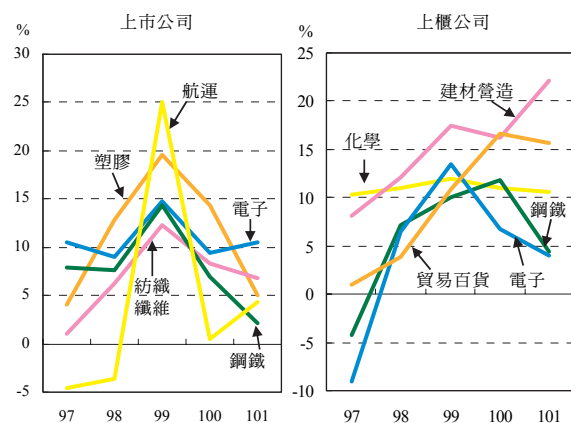
101年底上市公司平均槓桿比

圖 2-24 企業部門ROE



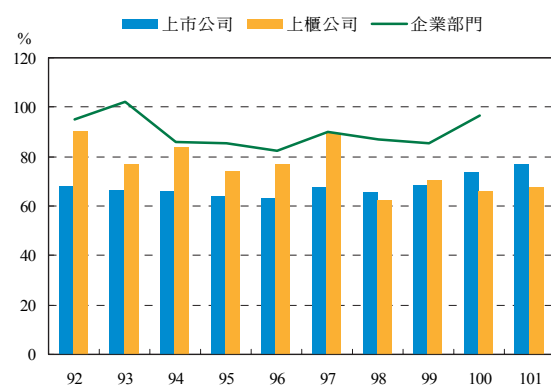
註：1. ROE(淨值報酬率)=稅前息前淨利/平均淨值
2. 企業部門最新資料截至100年，上市及上櫃公司則至101年。
資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

圖 2-25 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 2-26 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100年底，上市及上櫃公司則至101年底。
資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

率由去年底73.53%提高至76.72%，財務槓桿水準小幅提高；上櫃公司槓桿比率亦由去年底66.25%上升為67.75%(圖2-26)。上市櫃公司財務槓桿小幅提高，主要因企業因應101年下半年景氣回穩之投資及營運資金需求而增加借款所致。

3. 上市櫃公司短期償付能力下滑，惟尚維持適當水準

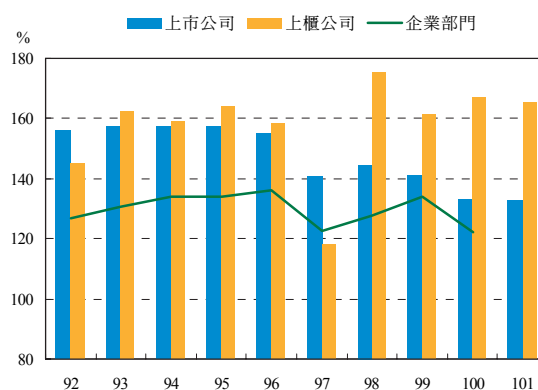
101年底上市公司流動比率因流動負債增加幅度較大而略降為132.70%，利息保障倍數則因獲利衰退而下滑至16.16倍。上櫃公司之流動比率及利息保障倍數亦分別降為165.19%及11.23倍(圖2-27、2-28)。上市櫃公司短期償債能力雖有下滑情形，惟尚維持適當水準。

4. 企業部門放款之信用品質佳

101年上半年金融機構對企業部門放款之逾放比率明顯上升，主要係茂德等大額授信戶轉列逾期放款所致，惟年底已回降至0.64%，略高於去年底0.60%(圖2-29)，仍居低水準，信用品質佳。

上市櫃公司101年獲利雖表現不佳，惟第4季起全球景氣緩步復甦，國內經濟亦明顯回溫，加上市場資

圖 2-27 企業部門流動比率

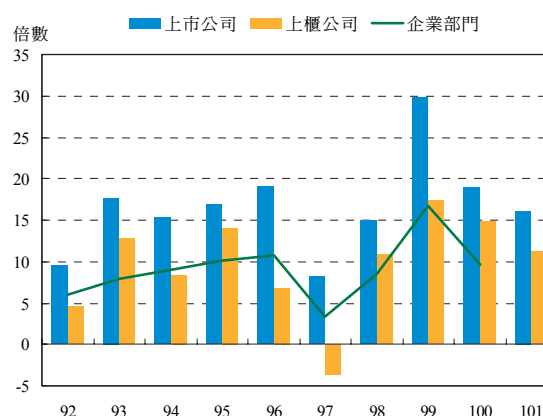


註：1. 流動比率=流動資產/流動負債

2. 企業部門最新資料截至100年底，上市及上櫃公司則至101年底。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

圖 2-28 企業部門利息保障倍數

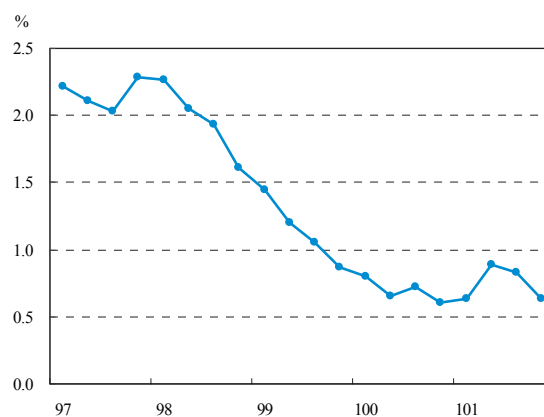


註：1. 利息保障倍數=稅前息前淨利/利息費用

2. 企業部門最新資料截至100年，上市及上櫃公司則至101年。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

圖 2-29 金融機構對企業部門放款之逾放比率



註：各季比率為季底資料。

資料來源：金融聯合徵信中心。

金持續充裕，利率維持低檔，均有助於企業部門提升獲利及改善財務體質。另面板及DRAM產業之部分大額授信戶101年經營狀況雖較上年改善，惟虧損金額仍大，應密切注意該等產業變化及其對債權金融機構放款品質之影響。

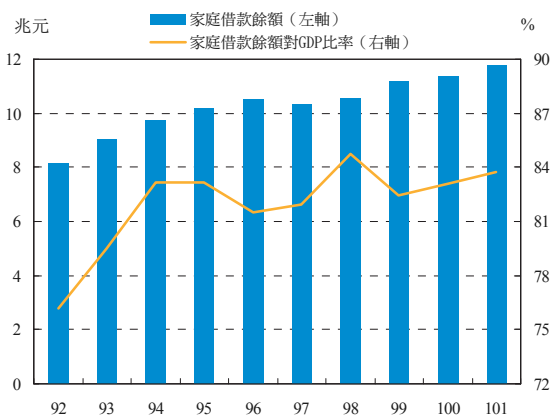
(二) 家庭部門

家庭部門借款餘額續增，且因其增幅大於可支配所得成長，致家庭部門借款債務負擔增加；短期償債能力轉趨下降，惟家庭部門借款之信用品質仍佳，復以國內失業率逐漸下降，且經常性薪資持續成長，均有助於提升家庭部門之償債能力。

1. 家庭借款餘額續增

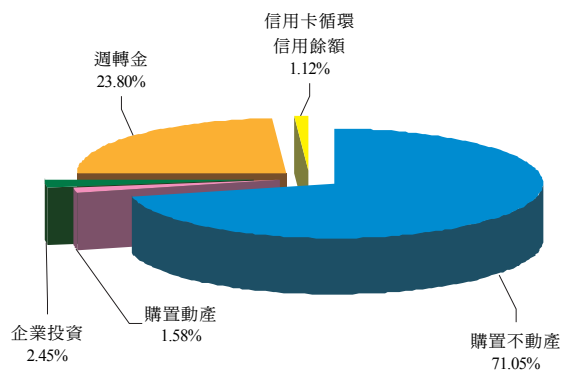
101年底家庭部門借款餘額⁴²續增至11.76兆元，相當於全年GDP之83.77%(圖2-30)，年增率由上年底1.71%提高為3.54%，主要是週轉金借款增加所致。家庭部門借款之用途，仍以購置不動產占71.05%為主，年增率為1.84%；週轉金借款⁴³占23.80%次之，年增率明顯提高至10.89%；企業投資借款(主要為證券融資)及信用卡循環信用餘額受股市不振及景氣趨緩等影響，分別負成長7.6%及6.84%，惟比重均不大(圖2-31)。

圖 2-30 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。

圖 2-31 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為101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。

⁴² 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。

⁴³ 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

與亞洲鄰國、美國及澳洲比較，我國家庭部門借款餘額維持溫和成長，年增率尚低於澳洲及南韓。另我國家庭部門借款餘額相對於GDP之比率低於澳洲，與南韓大致相當，惟高於美國及日本(圖2-32)。

2. 家庭部門債務負擔增加

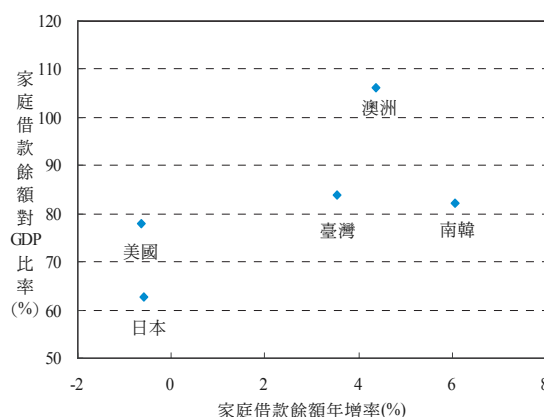
101年因家庭部門借款餘額增幅大於可支配所得，借款餘額占可支配所得毛額⁴⁴之倍數提高至1.22倍，債務負擔增加。

101年借款還本付息金額⁴⁵占可支配所得毛額比率亦同步上揚至37.98%，高於上年之36.93%(圖2-33)，主要係週轉金借款增加較多，致短期還款壓力略升，惟鑑於國內失業率逐步下降，且經常性薪資持續成長(圖2-34)，應有助於提升家庭部門之償債能力。

3. 家庭部門借款之逾放比率降至新低

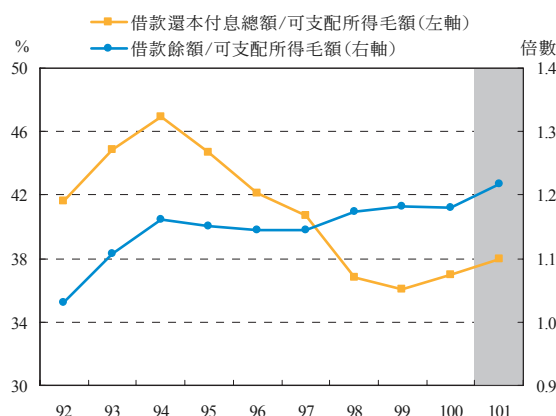
101年底家庭部門在金融機構借款之逾放比率持續下滑至0.40%，創近15年最低水準(圖2-35)，主要係家庭部門前兩大借款用途之不動產借款與週轉金借款，其逾期金額持續縮減所致。家庭部門借款之信用品質維持良好。

圖 2-32 各國家庭部門借款程度之比較



註：臺灣及美國資料為2012年底，其餘為2012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。

圖 2-33 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。

⁴⁴ 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。101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。

⁴⁵ 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。

(三) 不動產市場

101年不動產交易量縮，惟價格仍居高。銀行承作購置住宅及建築貸款餘額成長幅度趨緩，房貸利率緩步回升。近年大量推案陸續進入完工交屋期，部分推案量較大地區之房價下修壓力仍在。

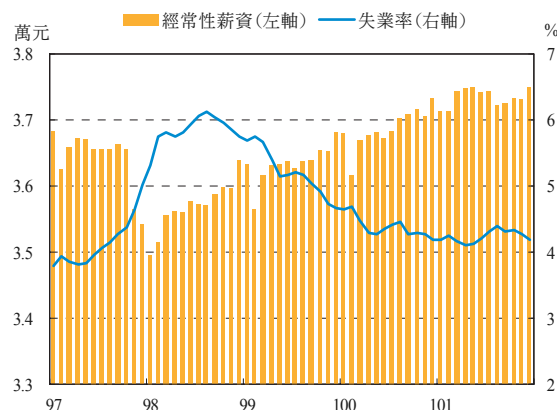
1. 房市交易量波動較大

101年初以來，受政府實施特種貨物及勞務稅制(俗稱奢侈稅)、景氣仍緩等因素影響，房市交易量持續縮減。由於8月起實施不動產交易實價登錄制度，第3季全國建物買賣移轉登記棟數較第2季減少11.92%；第4季因美、日等國擴大量化寬鬆措施，帶動市場預期心理，房市交易回增(圖2-36)。全年累計建物買賣移轉登記棟數為33萬棟，係近十年以來最低，年增率為-8.84%。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，分別較100年減少22.73%及17.65%，臺中市與臺南市減幅較緩，桃園縣與高雄市則恢復正成長。

2. 不動產價格居高

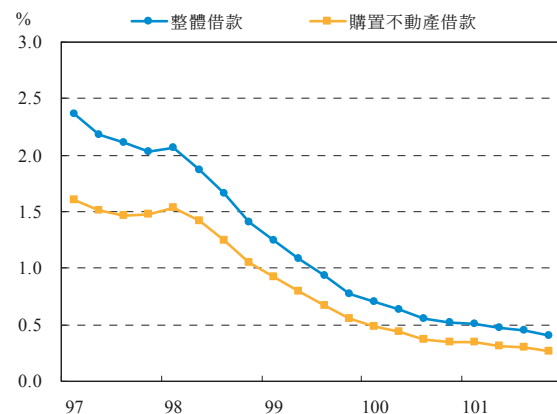
101年隨市況降溫，不動產價格曾在第3季緩降；第4季起，受景氣回穩、股市上揚、自住與置產需求回升等因

圖 2-34 失業率及經常性薪資



資料來源：行政院主計總處。

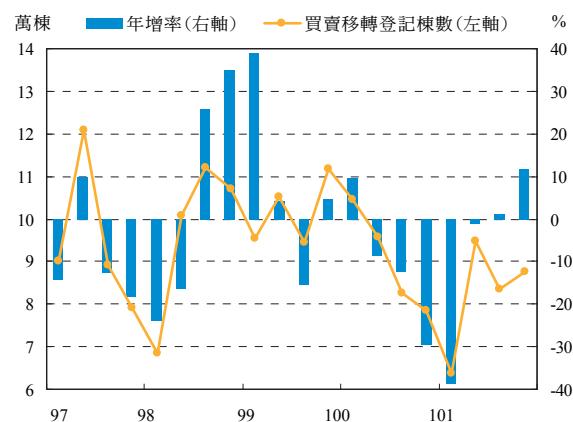
圖 2-35 家庭部門借款之逾放比率



註：各季比率為季底資料。

資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 2-36 建物所有權買賣移轉登記



資料來源：內政部統計月報。

素影響，房價回升。101年9月全國都市地價總指數為118.78，年增率為6.01%(圖2-37)。

101年新推案市場之國泰房價指數呈盤整趨勢，第4季年增率為10.39%(圖2-37)，主要係桃竹地區與中南部房價上漲所致，惟臺北市房價漲勢漸緩；101年全國國泰房價指數漲幅為7.48%，較100年之10.12%，下降2.64個百分點。

成屋市場之信義房價指數則緩步上揚，101年第4季年增率為9.70%；全年平均漲幅為8.89%，較100年之13.97%下降5.08個百分點，其中桃園縣、臺中市與高雄市房價漲幅較顯著，臺北市與新北市房價水準則仍居高點。

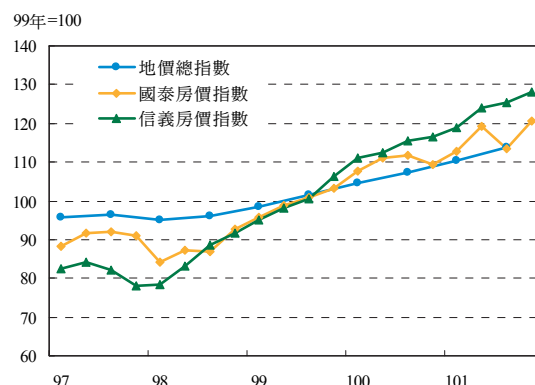
3. 民眾購屋負擔仍重

101年隨房價上揚，六大都會區平均房價所得比走高，第4季為8.3倍⁴⁶；平均房貸負擔率為32.0%，負擔依然沈重。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13.1倍及47.6%(圖2-38)。

4. 推案趨保守，空閒住宅數仍多

101年業者推案略趨保守，核發建造執照總樓地板面積較100年減少3.71%。

圖 2-37 地價及房價指數



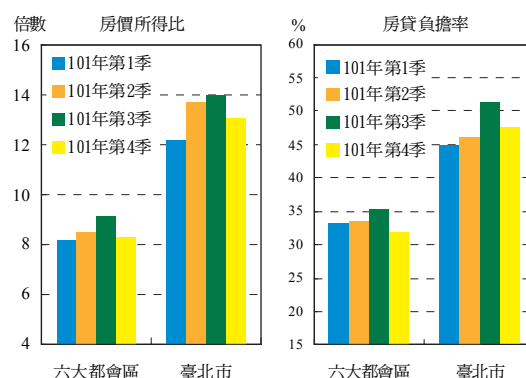
註：1.地價總指數每半年(3月及9月)發布。

2.國泰房價指數，自101年第4季起，調整樣本與指數編製方式，並追溯調整時間數列。

3.三指數經轉換為同一基期(99年=100)，以利比較。

資料來源：內政部統計月報、國泰房地產指數季報、信義不動產評論季報。

圖 2-38 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、桃竹縣市、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」。

⁴⁶ 101年第4季房價上升，惟房價所得比反較第3季下滑，主要因內政部營建署「住宅需求動向調查」之房價所得比，係按調查樣本之購屋總價與家庭年所得計算，第4季因轉向購買總價較低區域房屋之購屋者增加，使購屋總價下降，導致房價所得比降低。

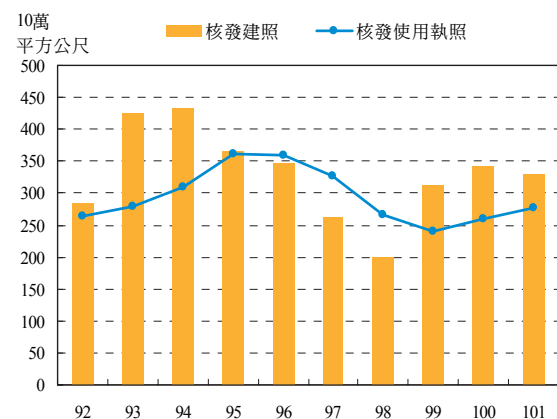
隨新成屋陸續完工釋出增加，全年核發使用執照樓地板面積較100年增加7.25%(圖2-39)，其中以辦公、服務類(辦公室)面積增加45.31%幅度最大，住宅用面積亦增加18.79%。此外，若以台電公司表燈用電不及底度非營業用戶數推估，101年平均空屋數約142.6萬戶，較100年微增1.6萬戶或1.13%(圖2-40)，仍居高水準。近年大量推案且空屋率較高之地區，餘屋去化情形仍值得注意。

5. 購屋貸款與建築貸款餘額成長趨緩，房貸利率緩升

在本行與金管會持續採行銀行不動產授信風險控管措施下，101年全體銀行⁴⁷購置住宅與房屋修繕貸款合計餘額略有成長，年底達5.80兆元；惟年增率持續下滑，年底僅0.76%。101年建築貸款餘額持續增加，年底達1.47兆元，惟成長趨緩，年增率明顯下滑至7.33%(圖2-41)。

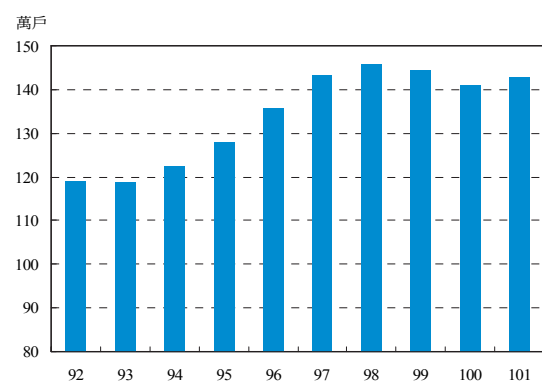
隨房地產市況變化，101年12月五大銀行⁴⁸新承作購屋貸款金額為454億元，較100年同期減少5.74%；全年累計亦減少9.49%。101年新承作購屋貸款利率緩步上升，102年3

圖 2-39 核發建照及使用執照樓地板面積



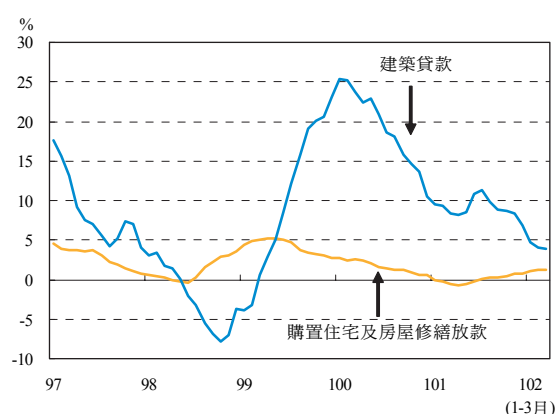
資料來源：內政部統計月報。

圖 2-40 推估空屋數



註：本圖為當年表燈用電不及底度非營業用戶數之月平均數。
資料來源：台灣電力公司。

圖 2-41 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」。

⁴⁷ 包括本國銀行及外國銀行在臺分行。

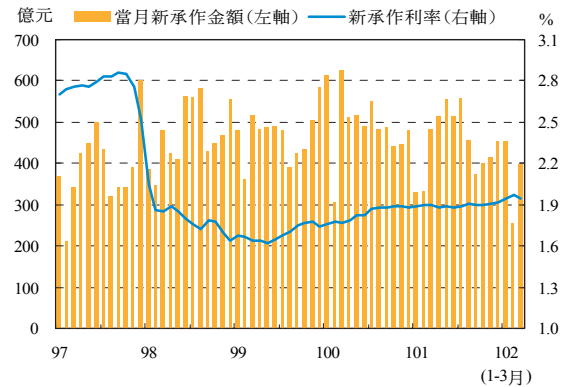
⁴⁸ 97年10月以前，五大銀行係指臺銀、合庫、一銀、華銀及彰銀；97年11月起，則指臺銀、合庫、一銀、華銀及土銀。

月升至1.948%(圖2-42)，4月略降為1.946%。

6. 本行及金管會採取相關措施後，不動產授信集中度已見改善

101年本行賡續執行對特定地區購屋貸款及土地抵押貸款之授信風險控管措施，並於6月增訂購置高價住宅貸款之管制規範；金管會亦針對不動產貸款集中度較高之銀行加強監理，並提高非自用不動產授信之風險權數。該等措施已收相當成效，銀行不動產授信集中度續有改善，貸款成數亦明顯下滑，加上政府實施之特種貨物及勞務稅制及不動產交易實價登錄制等措施，均有助房市健全發展(專欄5)。

圖 2-42 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：我國健全房屋市場方案之推動情形及成效

房屋市場為國家經濟發展的重要一環，具有產業關聯性與市場火車頭動能。為健全房屋市場，兼顧社會公平正義，政府依據「因地因人制宜」、「溫和有效」、「健全穩定」及「社會公平」等四大原則，於99年4月制定「健全房屋市場方案」，針對「臺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6項課題，提出21項處理原則及多項具體措施，由相關部會及地方政府積極落實執行。

一、健全房屋市場方案之推動情形

該方案實施迄今近3年，部分措施已具體推動或執行，健全房市成效亦逐漸顯現。茲簡述該方案措施之具體執行情形如表A5-1。

圖 A5-1 「健全房屋市場方案」具體執行情形

課題	具體執行情形
1. 臺北都會區住宅供給與需求均衡	1. 規劃機場捷運林口A7站及板橋浮洲「合宜住宅」開發案，預計分別興建3,960戶及4,455戶合宜住宅。 2. 遴選臺北市萬華、松山及新北市三重、中和等5處基地，將興辦1,661戶社會住宅。
2. 協助輔導中低收入戶及受薪階級，提升購(租)屋能力	1. 辦理照顧中低收入戶之「整合住宅補貼資源實施方案」。自96年開辦至101年底，共有22.6萬戶家庭獲得租金補貼、輔購及修繕住宅貸款利息補貼。 2. 辦理「青年安心成家方案」。自98年開辦至102年2月22日止，租金補貼約3.3萬戶，前二年零利率購置住宅貸款利息補貼約6.7萬戶，合計約10萬戶。
3. 住宅資訊	1. 建置「內政部不動產資訊平臺」，整合住宅相關資訊供民眾查詢。 2. 金融聯合徵信中心按季提供買賣契約價格等統計性資料，供內政部營建署於「不動產價格e點通」網站中揭露。 3. 修法建立不動產交易實價登錄制度，並建置「內政部不動產交易實價查詢服務網」，供民眾查詢並運用資料庫資訊。 4. 公告各種不動產交易契約書範本，以及公告實施新制預售屋買賣定型化契約。
4. 不動產貸款風險控管	1. 中央銀行自99年6月起，陸續對特定地區購屋與土地抵押貸款及高價住宅貸款等，採行針對性審慎措施。 2. 金管會採取數項控管銀行承作不動產授信風險措施，包括規定銀行新承作之非自用住宅放款，資本計提之風險權數由45%提高至100%。 3. 兩單位並就上述措施加強對不動產貸款之金融檢查。
5. 社會公平	1. 檢討房屋稅負合理化，包括覈實評定房屋現值、提高財產交易所得核定標準等。 2. 檢討土地稅負合理化，包括限縮免徵地價稅範圍、廢止空地稅暫停徵措施、清查農舍用地違規使用或與農業經營無關者改課地價稅等。逐年檢討並調整公告土地現值占一般正常交易價格之比例。 3. 100年6月1日開徵特種貨物及勞務稅，抑制投機房地產投機炒作。
6. 相關配合措施	1. 訂定國有非公用土地設定地上權要點，加強開發國有非公用土地。 2. 暫緩標售臺北市精華地區國有土地。 3. 制定「住宅法」，於101年12月30日施行。 4. 由政府推動民間參與公共建設、六大新興產業及新興智慧型產業，提高民間投資誘因，以吸引民間投資。除可帶動產業發展與區域就業機會外，亦可間接促進產業發展基地週邊之房屋市場健全發展。

資料來源：監察院劉委員玉山、杜委員善良、林委員鉅銀提「健全不動產交易市場成效」專案調查研究報告、行政院經濟建設委員會網站。

二、實施成效

自健全房屋市場方案以來，部分措施已明顯見到成效，例如：

- (一) 自中央銀行及金管會採取控管銀行不動產授信風險後，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，已由99年6月管制前64.37%，下降至102年3月48.02%；購屋貸款成數亦由99年7月管制初期之63.97%，下降至102年4月之56.82%。
- (二) 財政部開徵特種貨物及勞務稅後，100年6月至101年5月間內政部統計全國建物買賣移轉棟數，較開徵前同期(99年6月至100年5月)減少22.12%，其中臺北市及新北市分別減少33.34%及34.96%，對抑制短期移轉非自住房地之投機行為，已發揮效果。
- (三) 自101年10月開放不動產交易實價登錄制度之交易實價查詢服務以來，不動產交易資訊更為透明，明顯縮短買賣雙方價格認知差距，有助於不動產順利交易。

