

GDP成長幅度較大而降至38.90%<sup>44</sup> (圖 2-26)。

為維持國家財政穩健，財政部賡續推動「財政健全方案」，落實各項開源節流措施，改善收支結構及控制債務規模，統籌各項資源、多元籌措財源及適時調整稅制，以達健全財政目標。

### 三、非金融部門

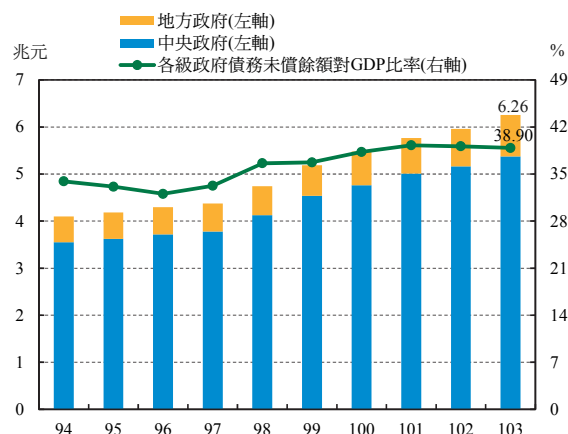
#### (一) 企業部門<sup>45</sup>

上市及上櫃公司103年獲利成長，財務結構穩定，短期償債能力提升；金融機構對企業部門放款之逾放比率居歷史低點，信用品質佳。然而，鑑於國際間競爭激烈、中國大陸經濟放緩及推動產業供應鏈在地化，以及國際主要匯率波動加劇，均使企業獲利前景面臨挑戰。

##### 1. 103年獲利成長

受惠於全球經濟溫和復甦，我國出口穩定成長，上市及上櫃公司103年平均權益報酬率(ROE)分別由上年之14.06%及9.92%提升至14.78%及12.21%(圖 2-27)，獲利能力提升，主要因半導體需求強勁、消費電子產品及智慧型手機銷售暢旺，帶動半導體業、電腦及週邊設備業及其他電子業獲利成長所致。

圖 2-26 政府債務規模

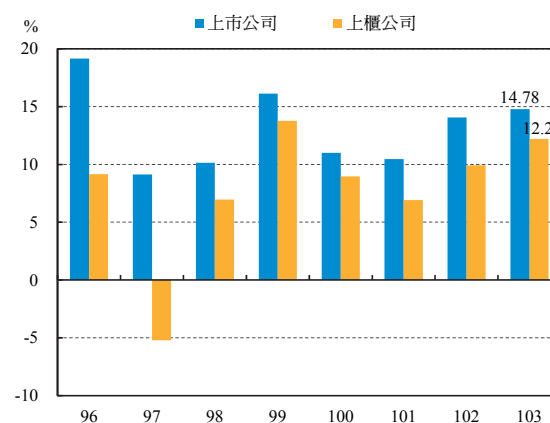


註：1.各級政府債務未償餘額係指 1 年以上非自償性債務餘額，不包含外債。

2.103 年度中央政府為初估決算數，地方政府為預算數。

資料來源：財政部統計處及國庫署、行政院主計總處。

圖 2-27 企業部門ROE



註：ROE=稅前息前淨利/平均權益

資料來源：台灣經濟新報公司。

<sup>44</sup> 同註8。

<sup>45</sup> 企業部門原包括全體企業、上市及上櫃公司資料，由於我國上市及上櫃公司自102年起採用國際會計準則(IFRSs)，其他企業則仍沿用我國財務會計準則(ROC GAAP)，無法進行財務資訊整併，爰自本期報告開始企業部門分析對象僅包括上市及上櫃公司。本節上市及上櫃公司資料為合併財務資料(無子公司者為個別財務資料)，100年(含)以前資料依ROC GAAP編製，101年起依IFRSs編製，由於相關會計處理與表達方式多有變動，進行趨勢分析時宜審慎解讀。

103年上市公司主要產業中，除建材營造業及塑膠業外，ROE均提高，並以電子業獲利增幅最大。上櫃公司中，除電子及鋼鐵業ROE大幅提升外，其他主要產業均微幅下降(圖2-28)。

### 2. 槓桿比率下降

103年底上市公司平均槓桿比率由上年底之105.35%降至101.77%，惟財務槓桿仍處於相對較高水準。上櫃公司槓桿比率亦由上年底之81.22%降至76.76%(圖2-29)。雖上市櫃公司103年因投資及營運資金需求，增加銀行借款支應，使負債總額走高，惟其增加幅度低於權益總額增幅，致財務槓桿程度下降。

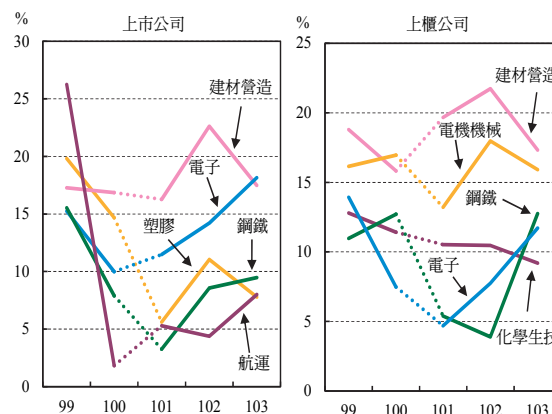
### 3. 短期償債能力提升

103年底上市公司流動比率因流動資產增加幅度較大而提高至152%，利息保障倍數則略升至13.38倍。上櫃公司之流動比率及利息保障倍數分別提高為184%及14.50倍，為近年高點(圖2-30、2-31)。上市櫃公司短期償債能力提升。

### 4. 企業部門放款之信用品質佳

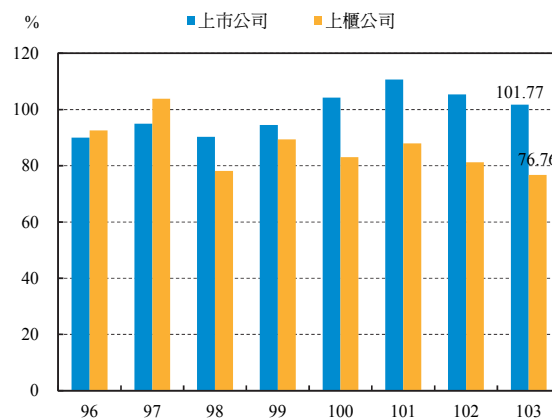
103年金融機構對企業部門放

圖 2-28 上市及上櫃公司主要產業ROE



資料來源：台灣經濟新報公司。

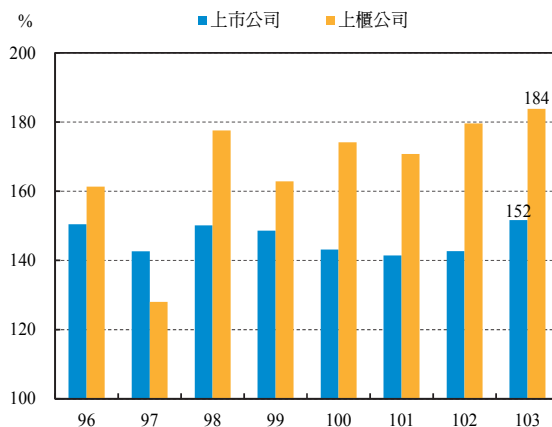
圖 2-29 企業部門槓桿比率



註：槓桿比率=負債總額/權益總額

資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-30 企業部門流動比率



註：流動比率=流動資產/流動負債

資料來源：台灣經濟新報公司。

款之逾放比率持續下降，主要因銀行陸續轉銷台灣海陸運輸集團(TMT Group)、茂德科技及福聚太陽能等大額逾期授信戶之債權所致。103年底逾放比率由上年底之0.63%下降至0.40%(圖2-32)，居歷史低點，信用品質佳。

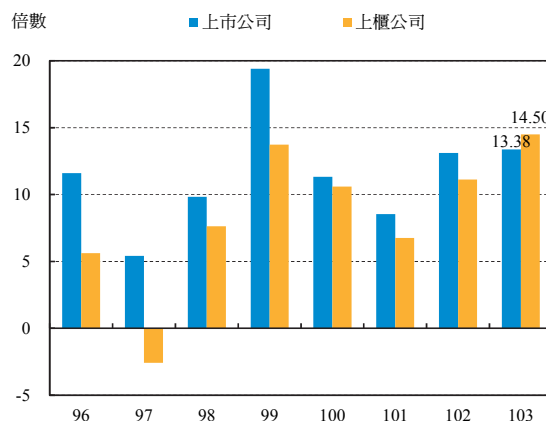
### 5. 企業獲利前景仍面臨挑戰

全球景氣略有復甦，雖有助於支撐企業獲利，惟國際間產業競爭激烈，加上中國大陸經濟趨緩與推動產業供應鏈在地化，以及近來主要匯率波動加劇，均密切影響我國出口產業之獲利。此外，國際油價下跌雖可間接降低企業生產成本，惟亦為我國礦產及塑化產業帶來負面影響。

### (二) 家庭部門

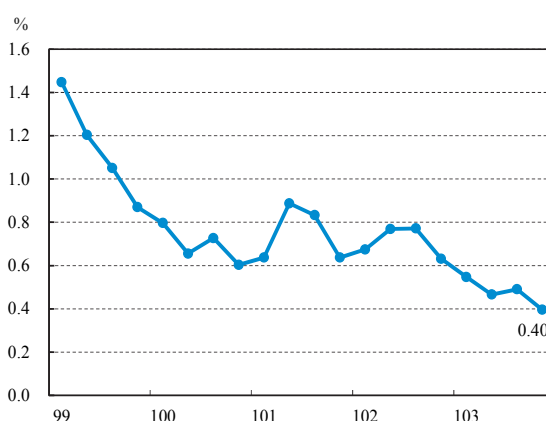
家庭部門借款餘額續增，惟因其增幅小於可支配所得成長，致家庭部門之整體債務負擔略減，短期還款壓力則因中短期借款增加而加重，惟家庭部門在金融機構借款之信用品質仍佳，復以國內失業率逐漸下降，且經常性薪資持續成長，均有助於提升家庭部門之償債能力。

圖 2-31 企業部門利息保障倍數



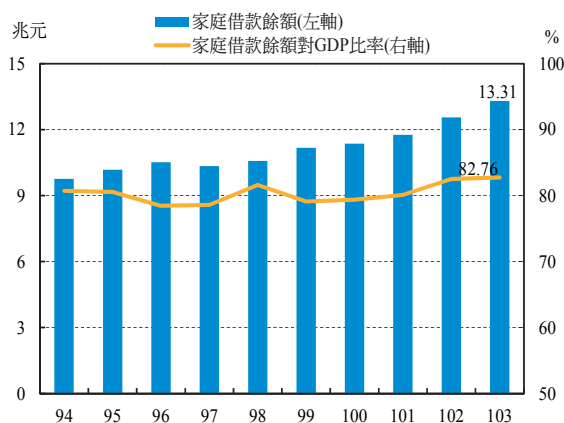
註：利息保障倍數=稅前息前淨利/利息費用  
資料來源：台灣經濟新報公司。

圖 2-32 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。

圖 2-33 家庭部門借款餘額及相對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。

## 1. 家庭借款餘額續增

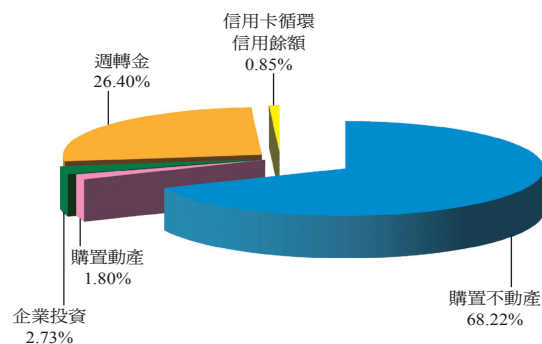
103年底家庭部門借款餘額<sup>46</sup> 續增至13.31兆元，主要是購置不動產及週轉金借款增加所致，相當於全年GDP之82.76%(圖2-33)。家庭部門借款之用途，仍以購置不動產占68.22%為主，年增率為3.65%；週轉金借款<sup>47</sup> 占26.40%次之，年增率明顯提高至11.89%；購置動產借款(主要為汽車貸款)、企業投資借款及信用卡循環信用餘額占整體家庭借款比重均不大(圖2-34)。

我國家庭部門借款餘額年增率由上年底之6.77%下降至5.98%，成長幅度仍高於日本及美國，與南韓大致相當，惟低於澳洲。另借款餘額相對於GDP之比率尚低於澳洲與南韓(圖2-35)。

## 2. 家庭部門債務負擔略減，惟短期還款壓力加重

103年家庭部門因借款餘額增幅小於可支配所得增幅，借款餘額對可支配所得總額<sup>48</sup> 之倍數略降至1.32倍，債務負擔略減，惟因同期間借款期限較短之購置動產及週轉金借款增幅較大，推升借款還本付息金額<sup>49</sup> 對可支配所得總額比

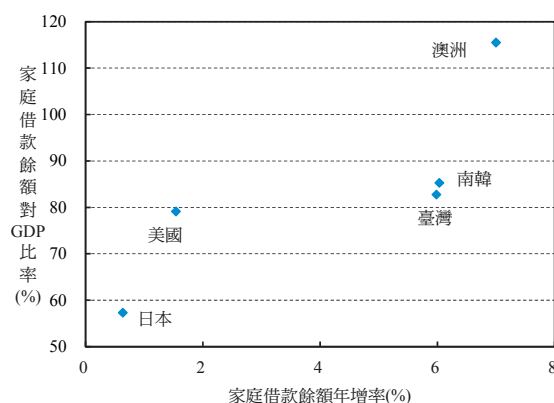
圖 2-34 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為 103 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 2-35 家庭部門借款程度之跨國比較



註：臺灣與美國資料為 2014 年底，其餘為 2014 年 9 月底。

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

<sup>46</sup> 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) 其他貨幣機構：包括本國銀行、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。

<sup>47</sup> 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

<sup>48</sup> 家庭可支配所得總額=家庭淨可支配所得+租金支出+利息支出。103年家庭部門可支配所得總額，係以家庭部門可支配所得總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。

<sup>49</sup> 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)企業投資及週轉金貸款為1年，採週轉金貸款利率。

率，由上年之41.97%提高至44.02%(圖2-36)，短期還款壓力仍重。鑑於國內失業率逐步下降，且經常性薪資持續成長(圖2-37)，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

103年底家庭部門在金融機構借款之逾放比率持續下滑至0.23%，創近15年最低水準，主要係家庭部門購置不動產借款之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2-38)。

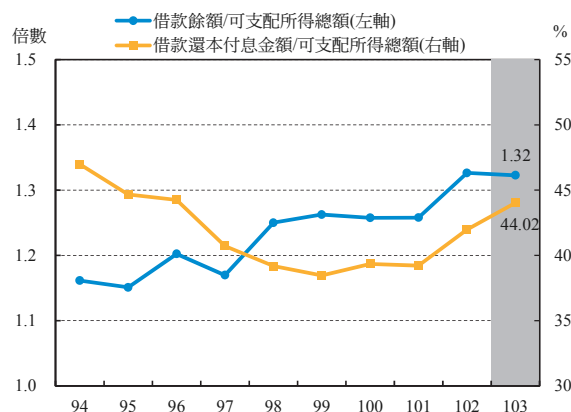
## (三) 不動產市場

103年以來，不動產交易量縮減，部分地區房價略有下跌跡象，惟仍居高。銀行購置住宅貸款與建築貸款成長趨緩，房貸利率略升。本行持續採取針對性審慎措施，並提醒民眾留意利率變動風險，且政府推動房地合一實價課稅改革等多項措施，均有助於房市健全發展。

### 1. 不動產交易量縮減

受政府擴大查稅範圍、強化非首購購屋貸款規範、加重高價住宅持有者及多屋族之稅負，並研擬實施房地合一實價課稅等因素影響，

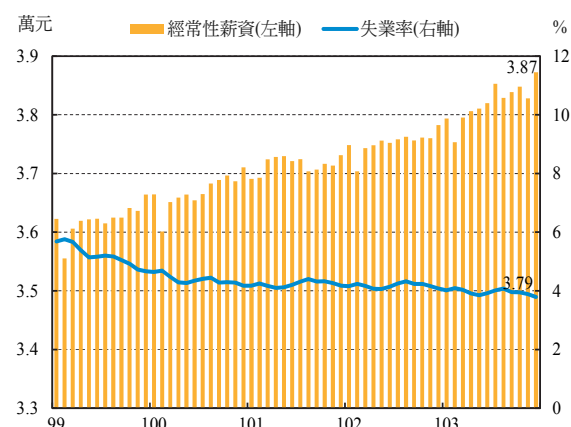
圖 2-36 家庭部門債務負擔及償債能力



註：標示陰影處之可支配所得總額資料係推估值。

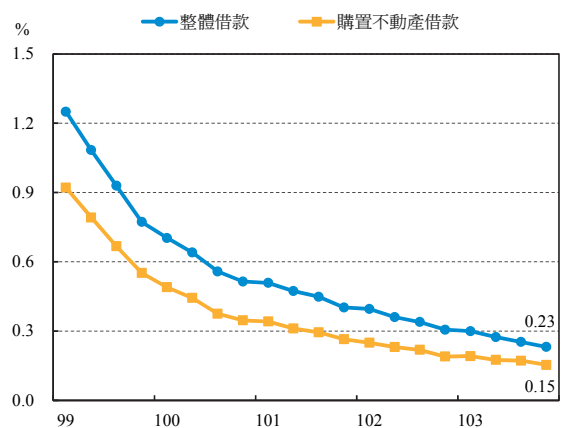
資料來源：本行金檢處、本行經研處編「中華民國金融統計月報」、金融聯合徵信中心、行政院主計總處。

圖 2-37 失業率及經常性薪資



資料來源：行政院主計總處。

圖 2-38 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。

103年房市買盤轉趨觀望，第2季起不動產交易量均呈兩位數負成長；至第4季，全國建物買賣移轉棟數降為7.95萬棟，較上年同期減少17.30%(圖2-39)。103年全年累計為32萬棟，年增率為-13.79%，六都<sup>50</sup>以新北市減幅25.04%最大，其餘減幅均逾10%。

104年第1季全國建物買賣移轉棟數續降，年增率為-18.55%；六都以新北市-25.15%減幅最大，臺北市-21.13%次之。

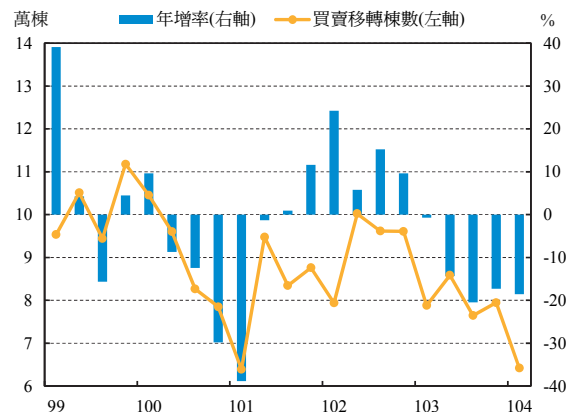
## 2. 不動產價格緩降

103年隨房市降溫，房價緩降。土地價格則走高，9月底都市地價總指數<sup>51</sup>年增率為8.77%(圖2-40)。

新推案市場之國泰房價指數漲幅逐漸縮小，103年第4季全國房價指數反轉下滑，年增率轉為-1.20%。103年平均為4.67%，低於上年之10.62%(圖2-40)；臺北市、新北市全年平均年增率分別為-0.46%及-5.46%。104年第1季年增率為-0.38%。

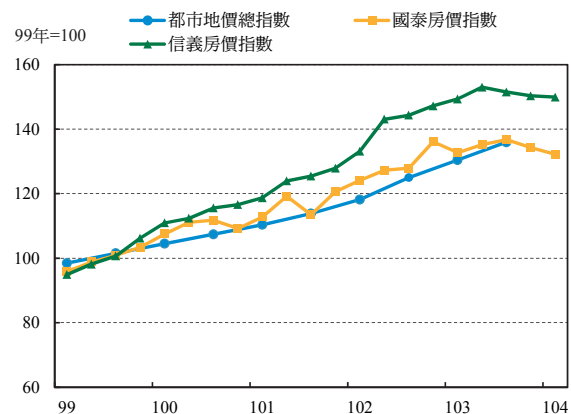
成屋價格方面，103年第3季起信義房價指數回降，年增率亦呈縮小，第4季降為2.12%。103年平均漲幅為6.55%，低於102年之14.43%(圖2-40)；其中，以新北市與高雄市之漲幅較大，臺北市於第4季轉呈下跌。104年第1季年增率縮小為0.38%；新北市與桃園市均轉呈下跌。

圖 2-39 全國建物所有權買賣移轉棟數



資料來源：內政部「內政統計月報」。

圖 2-40 地價及房價指數



註：1.都市地價總指數每半年發布1次，基準日分別為3月底及9月底。

2.三指數經轉換為同一基期(99年平均=100)，以利比較。  
資料來源：內政部「內政統計月報」、國泰房地產指數季報、信義不動產評論季報。

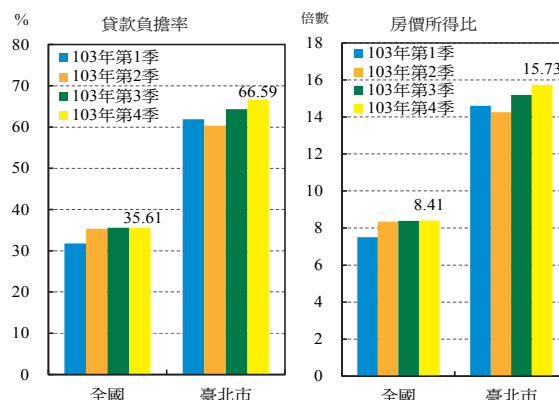
<sup>50</sup> 包括新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市。

<sup>51</sup> 依內政部重新選定102年3月31日為基期(指數=100)之都市地價總指數為115.04。

### 3. 民眾購屋負擔依然沉重

103年因房價居高，貸款利率略升，第2季起全國貸款負擔率逐季升高，至第4季為35.61%，房價所得比為8.41倍(圖2-41)。其中，臺北市貸款負擔率和房價所得比分別為66.59%及15.73倍最高。

#### 圖 2-41 貸款負擔率與房價所得比



註：1.貸款負擔率=中位數房屋貸款月攤還額/家戶月可支配所得中位數

2.房價所得比=中位數房屋總價/家戶年可支配所得中位數

3.房價為內政部地政司之不動產交易實價登錄住宅類交易價格資料。

資料來源：內政部營建署「房價負擔能力指標統計」。

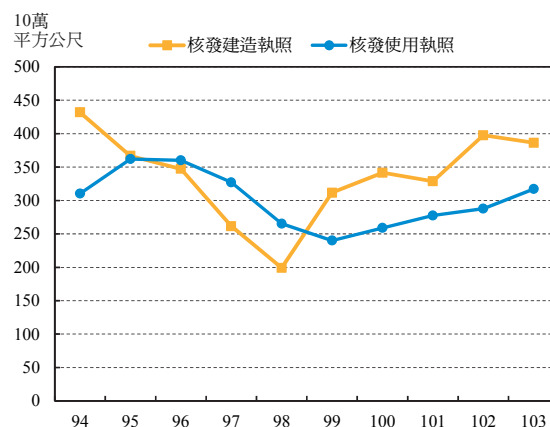
### 4. 核發建照面積縮減，新建餘屋擴增

103年雖景氣回溫，企業展店、擴廠需求增加，惟因住宅新推案縮減，核發建造執照總樓地板面積較102年減少2.83%(圖2-42)，其中住宅用面積減少12.53%。104年第1季核發建造執照總樓地板面積年增率降為-13.38%，住宅用為-20.25%。

103年核發使用執照樓地板面積持續擴增(圖2-42)，年增率為10.24%，主因住宅用面積增加7.23%。104年第1季核發使用執照總樓地板面積年增率為0.92%，住宅用為8.19%。

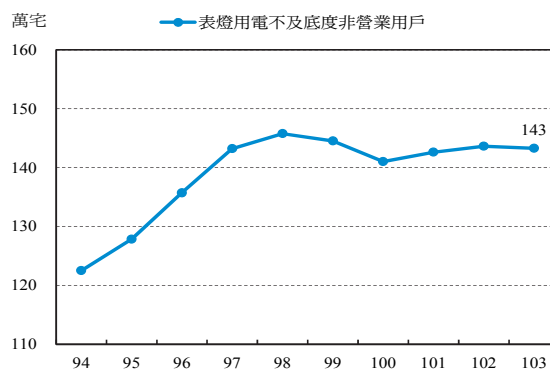
若以台電表燈用電不及底度之非營業用戶資料推估，103年空屋數約143萬宅(圖2-43)。

#### 圖 2-42 核發建照及使用執照樓地板面積



資料來源：內政部「內政統計月報」。

#### 圖 2-43 推估空屋數



註：表燈用電不及底度非營業用戶數為當年度月平均數。

資料來源：台灣電力公司。

## 5. 購屋貸款與建築貸款成長略緩，房貸利率緩升

103年6月以來，隨本行與金管會持續強化金融機構不動產貸款風險控管，購屋貸款成長減緩，至104年3月底全體銀行<sup>52</sup>購置住宅與房屋修繕貸款合計餘額為6.11兆元，年增率為2.44%；建築貸款餘額為1.64兆元，年增率為6.52%(圖2-44)。

103年五大銀行<sup>53</sup>新承作購屋貸款金額為5,024億元，較上年減少6.89%；104年第1季續較上年同期大幅減少30.07%。新承作購屋貸款利率緩升，惟仍處低檔，104年3月為1.990%(圖2-45)。

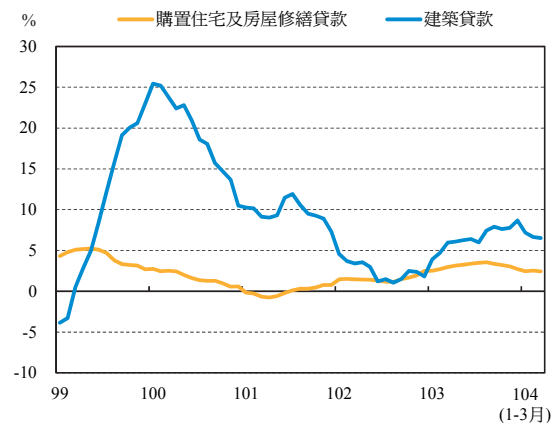
## 6. 本行持續採取針對性審慎措施，並提醒民眾留意利率變動風險

103年本行賡續執行加強不動產授信風險控管措施，為進一步強化金融機構房貸風險控管，於6月擴大特定地區範圍，調整高價住宅認定標準，新增自然人第3戶以上購屋貸款規範，並調降高價住宅貸款及公司法人購屋貸款成數。

隨美國QE逐漸退場，市場預期未來利率將反轉上升，本行曾多次提醒借款人留意利率變動風險。

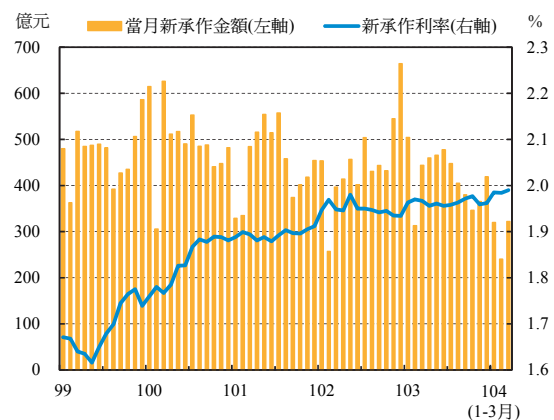
另外，本行於102年12月23日促請銀行審慎辦理工業區土地抵押貸款業務、落實風險控管以來，多數銀行已配合實施。104年2月4日本行再邀請相關機關及主要銀行會商討論，且獲致共識，對閒置工業區土地貸款應採較嚴格之

### 圖 2-44 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」。

### 圖 2-45 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」。

<sup>52</sup> 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。

<sup>53</sup> 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。



自律規範。

上述針對性審慎措施實施以來，銀行不動產放款集中度及貸款成數均呈下降，有助健全銀行業務經營，促進金融穩定(專欄3)。此外，政府推動房地合一實價課稅改革、對不動產交易加強查稅、擴增社會住宅及租金補貼戶數，以及持續完善不動產交易實價登錄制度等措施，均有助房市健全發展。

### 專欄3：本行採行不動產總體審慎措施之成效

98年下半年間，鑑於銀行授信有過度集中現象，且新增房貸集中在大臺北地區，不利銀行授信風險控管，本行於同年10月進行道德勸說，督促銀行審慎辦理不動產貸款業務，並自99年6月起，陸續訂定數項不動產貸款針對性之總體審慎措施(詳表A3-1)，強化銀行不動產授信之風險控管。

表A3-1 本行不動產貸款針對性之總體審慎措施

年/月	實施措施	主要內容
99年6月	訂定特定地區購屋貸款規範	實施特定地區購屋貸款規範措施 1. 已有1筆房貸之自然人申辦特定地區(臺北市及新北市10個行政區)購屋貸款。 2. 最高貸款成數為7成、不得有寬限期等。
99年12月	1. 擴大購屋貸款特定地區範圍 2. 增訂土地抵押貸款規範	擴大特定地區範圍(新增淡水、林口、三峽3區)及管制對象(納入公司法人)，降低最高貸款成數為6成。 借款人以都市計畫劃定之住宅區或商業區土地申辦貸款，應檢附抵押土地具體興建計畫，最高貸款成數6.5成，且其中1成俟動工興建後撥貸。
101年6月	訂定購置高價住宅貸款規範	實施購置高價住宅貸款規範措施 1. 高價住宅：臺北市及新北市房價達8千萬元以上，及其他地區房價達5千萬元以上者。 2. 貸款成數上限為6成、不得有寬限期等。
102年3月	特定地區以外購屋貸款之自律措施	督促銀行對特定地區以外、房價漲幅較大地區(如桃園青埔、八德、蘆竹等)之購屋貸款，採取自律規範措施。
102年12月	工業區土地貸款之自律措施	督促銀行加強辦理工業區土地抵押貸款風險控管 1. 請借款人檢附興建或開發計畫及相關財務資料。 2. 請借款人切結抵押土地於一定期間內動工興建或開發。 3. 辦理貸放後覆審工作，落實借款人承諾事項。
103年6月	修訂購置住宅貸款業務規範	1. 擴大特定地區範圍(新增新北市4個行政區及桃園市4個行政區)，自然人申辦第2戶特定地區房貸最高貸款成數為6成。 2. 自然人於全國第3戶以上購屋貸款納入規範，限制最高貸款成數一律為5成。 3. 調整高價住宅認定標準(臺北市7千萬元以上、新北市6千萬元以上及其他地區4千萬元以上)，並調降最高貸款成數為5成。 4. 調降公司法人購置住宅貸款最高貸款成數，全國不分區一律為5成。
104年2月	再請銀行針對閒置工業區土地貸款訂定較為嚴謹之自律措施	邀集相關主管機關及主要銀行會商討論閒置工業區土地之貸款原則，獲致共識如下： 1. 銀行辦理貸款應先向聯徵中心查詢，屬閒置土地名單者，貸款條件如下： (1)舊貸續貸或轉貸案件：未動工興建者，貸款成數最高5.5成。 (2)新貸案件：應提興建或開發計畫，未依計畫執行，貸款成數最高5.5成。 2. 非屬上開土地抵押貸款，持續落實本行102年12月發布之自律措施。 3. 銀行應將上開貸款原則訂定自律規範並納入授信內規，金融主管機關並列為金融檢查重點。

資料來源：本行業務局。

上開措施實施迄今已收成效，說明如下：

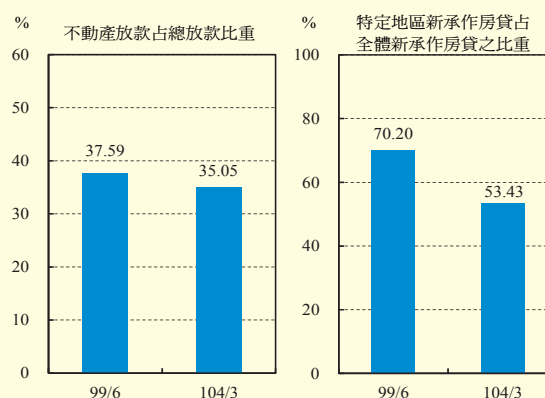
### 一、銀行不動產貸款集中度下降，特定地區房貸集中情形已見改善

受管制之不動產放款<sup>1</sup>占總放款比重從99年6月底37.59%降至104年3月底之35.05%(圖A3-1)，此外，特定地區新承作房貸占全體新承作房貸之比重亦從70.20%降至53.43%，房貸集中情形有所改善。

### 二、不動產貸款成數下降及貸款利率緩升

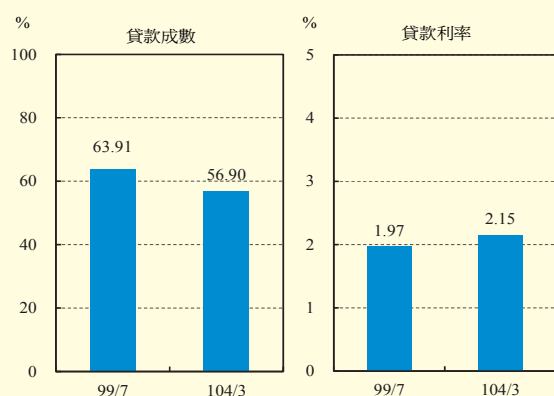
本行實施各項不動產貸款針對性之總體審慎措施規範之貸款案件，貸款成數均下跌，貸款利率則緩升(圖A3-2、圖A3-3、圖A3-4)。

圖A3-1 貸款相關比重



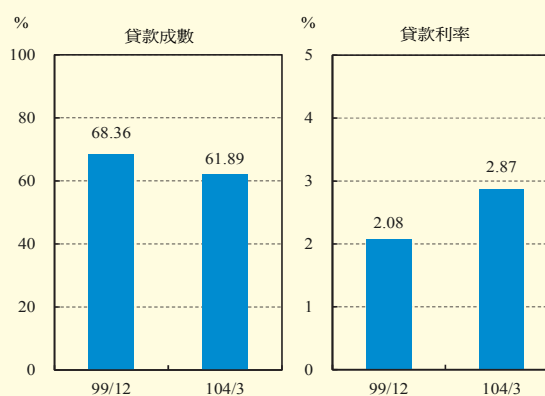
資料來源：本行經研處。

圖A3-2 新承作特定地區受限戶購屋貸款成數及利率



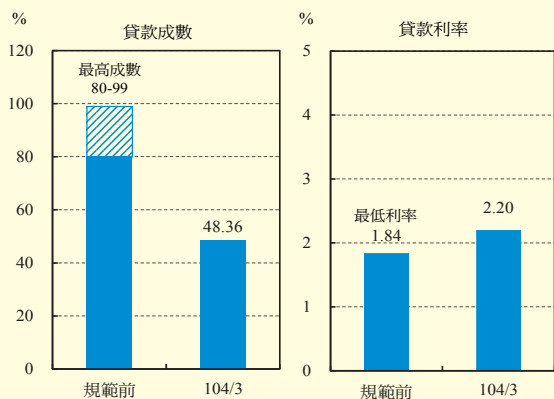
資料來源：本行業務局。

圖A3-3 新承作土地抵押貸款成數及利率



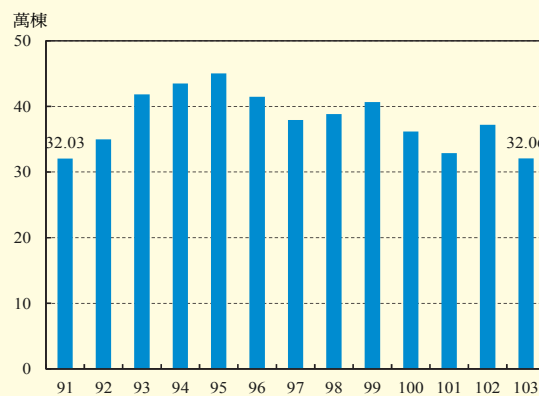
資料來源：本行業務局。

圖A3-4 高價住宅貸款成數及利率



註：斜線方塊係指高價住宅貸款成數介於80%至99%之間。  
資料來源：本行業務局。

圖A3-5 全國建物買賣移轉棟數之變化



資料來源：內政部「內政統計月報」。

### 三、全國建物買賣移轉棟數下降

103年全年建物移轉棟數與91至92年間之SARS期間相當(圖A3-5)，且較102年下降13.8%(表A3-2)，104年第1季進一步下滑<sup>2</sup>，房市投機交易情形已有所抑制。

表A3-2 全國及特定地區建物買賣移轉棟數

年度 \ 地區	全國	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
102年	371,892	39,496	80,601	50,870	53,695	23,378	43,755
103年	320,598	32,023	60,416	43,662	47,887	20,552	38,815
年增減	-13.8%	-18.9%	-25.0%	-14.2%	-10.8%	-12.1%	-11.3%

資料來源：內政部「內政統計月報」。

註：1. 係指購屋貸款。

2. 104年第1季全國建物買賣移轉棟數為64,190棟，較上年同期減少18.6%。