

由於政府財政仍呈赤字，加上債務還本依賴發債支應，各級政府債務未償餘額<sup>47</sup>由103年底之6.10兆元升至104年底之6.19兆元<sup>48</sup>，相對於全年GDP比率則降至37.11%<sup>49</sup>(圖2-27)。

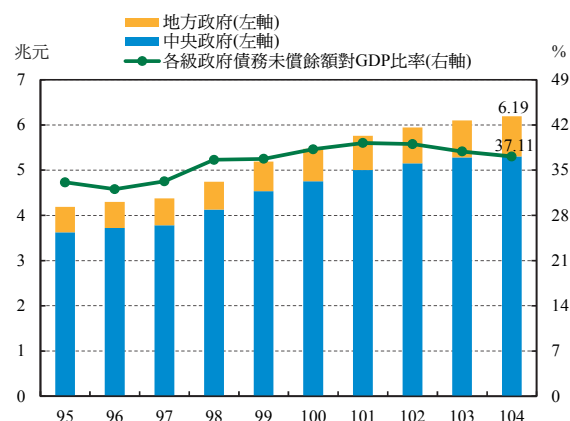
為促進國家財政健全，財政部賡續推動「財政健全方案」與「中央政府債務改善計畫」，落實各項開源節流措施，改善收支結構及控制債務規模，統籌各項資源、多元籌措財源及適時調整稅制<sup>50</sup>，以達健全財政目標。

### 三、非金融部門

#### (一) 企業部門<sup>51</sup>

104年上市及上櫃公司獲利衰退，惟財務槓桿程度降低，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。企業部門投資成長減緩對長期獲利之影響，宜密切關注。

圖 2-27 政府債務規模

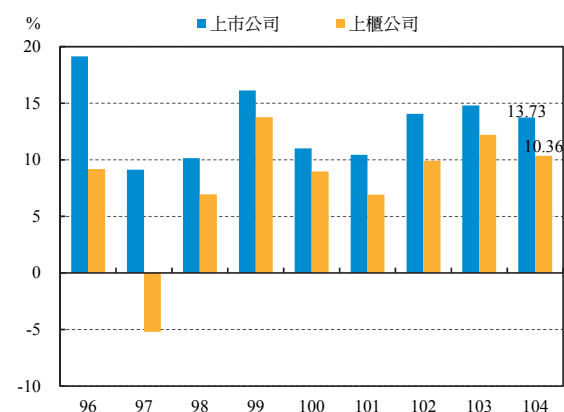


註：1.各級政府債務未償餘額係指1年以上非自償性債務餘額，不包含外債。

2.104年底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 2-28 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>47</sup> 各級政府債務未償餘額，係指1年以上非自償性債務餘額。截至105年4月底舉借之1年以上非自償性公共債務餘額實際數，中央政府、直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)分別為5.40兆元、0.59兆元、0.16兆元及6億元，各占前3年度名目GDP平均數之33.73%、3.69%、1.00%及0.004%，尚未超過「公共債務法」規定上限(1年以上公共債務總餘額占前3年度名目GDP平均數比率，中央政府、直轄市、縣(市)及鄉(鎮、市)分別不得超過40.6%、7.65%、1.63%及0.12%)。

<sup>48</sup> 104年底中央政府為初估決算數，地方政府為預算數。截至105年4月底，各級政府1年以上非自償性債務未償餘額實際數6.15兆元。

<sup>49</sup> 同註6。

<sup>50</sup> 行政院103年7月1日施行「加值型及非加值型營業稅法」部分條文修正內容，恢復課徵5%之金融營業稅稅率，並於104年6月24日公布房地合一稅制改革之「所得稅法」部分條文修正，自105年1月1日起實施，此將有助於健全國家財政及改善所得分配。

<sup>51</sup> 企業部門分析對象僅包括上市及上櫃公司，其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。

### 1. 104年獲利衰退

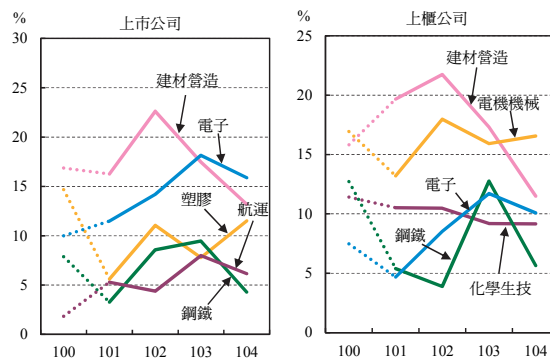
由於國際景氣復甦走緩及我國出口下滑，上市及上櫃公司104年平均ROE分別由上年之14.78%及12.21%下降至13.73%及10.36%(圖2-28)，獲利能力轉弱，主要因中國大陸市場需求衰退、紅色供應鏈崛起、電子產品庫存去化緩慢及同業價格競爭激烈，影響半導體業、電腦及週邊設備業及光電業獲利表現所致。

104年上市公司主要產業除塑膠業外，其他產業之ROE均衰退，尤以鋼鐵業及建材營造業降幅較大。上櫃公司中，除電機機械業ROE小幅提升外，其他主要產業均下降(圖2-29)。

### 2. 財務槓桿程度降低

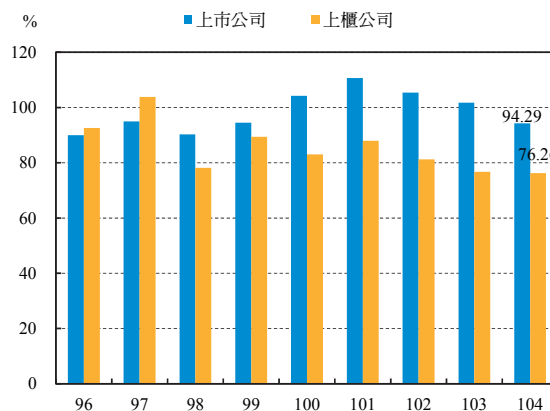
104年底上市公司平均槓桿比率由上年底之101.77%下降至94.29%，上櫃公司亦由上年底之76.76%略降至76.26%(圖2-30)，主要係上市櫃公司104年營運獲利及辦理現金增資充實資本，使權益總額上升，致財務槓桿程度降低。

圖 2-29 上市及上櫃公司主要產業ROE



資料來源：台灣經濟新報公司。

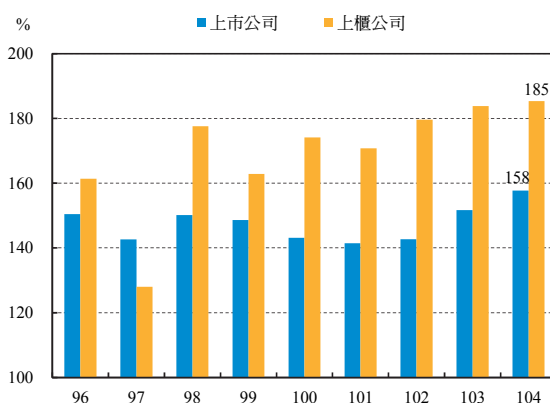
圖 2-30 企業部門槓桿比率



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 2-31 企業部門流動比率



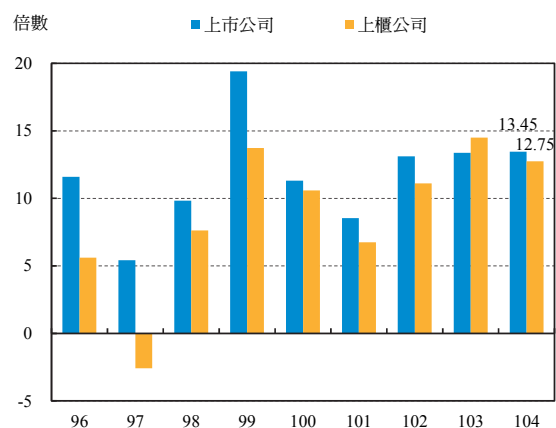
註：流動比率=流動資產/流動負債

資料來源：台灣經濟新報公司。

### 3. 短期償債能力持續提升

104年底上市公司流動比率因流動負債減少幅度較大而提高至158%，利息保障倍數則略升至13.45倍。上櫃公司之流動比率續升至185%，利息保障倍數雖略降至12.75倍，仍居近年相對高點(圖2-31、2-32)。上市櫃公司短期償債能力大致提升。

#### 圖 2-32 企業部門利息保障倍數



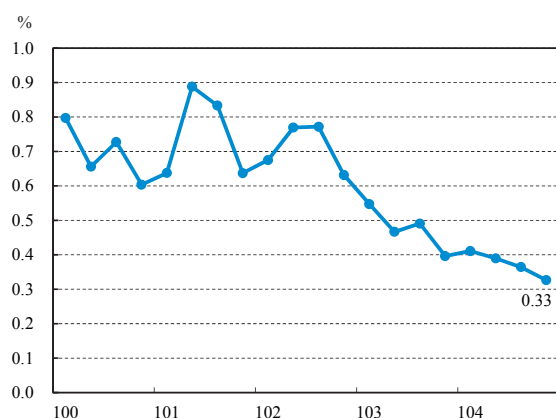
註：利息保障倍數=稅前息前淨利/利息費用

資料來源：台灣經濟新報公司。

### 4. 企業部門<sup>52</sup>放款之信用品質佳

104年金融機構因大幅轉銷茂德科技及福聚太陽能等呆帳，對企業部門放款之逾放比率持續下降，年底僅0.33%(圖2-33)，信用品質佳。

#### 圖 2-33 金融機構對企業部門放款之逾放比率



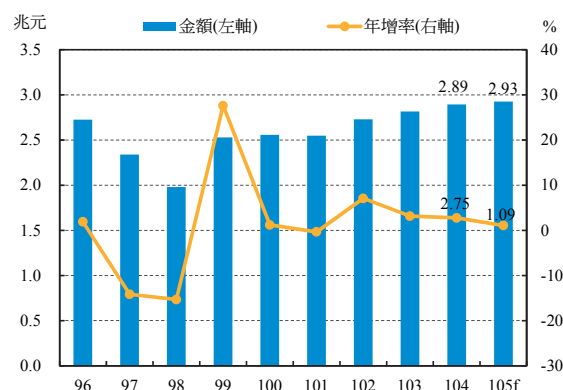
註：各季比率為季底資料。

資料來源：金融聯合徵信中心。

### 5. 企業投資成長趨緩可能影響長期獲利

受全球經濟復甦動能不足及中國大陸推動產業供應鏈自主化之排擠效應影響，企業部門獲利展望面臨考驗，影響廠商投資意願，104年國內民間實質投資<sup>53</sup>(圖2-34)成長趨緩，年增率僅2.75%，主計總處預估105年續降至1.09%。企業投資成長趨緩對其長期獲利之影響，值得密切關注。

#### 圖 2-34 民間實質投資



資料來源：行政院主計總處。

<sup>52</sup> 金融聯合徵信中心統計範圍為全體企業。

<sup>53</sup> 行政院主計總處105年5月27日公布「國內固定資本形成(按購買主體分)-民間投資」統計資料。

## (二) 家庭部門

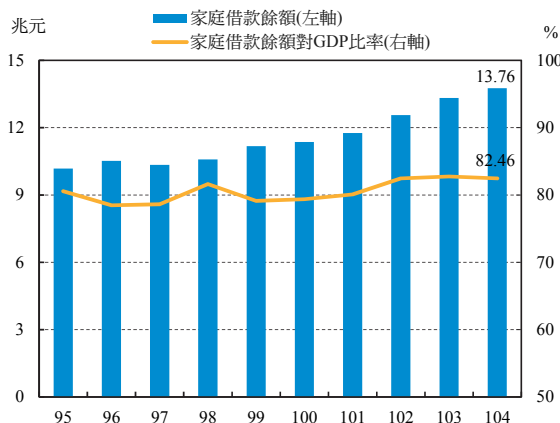
家庭部門借款餘額略增，惟因可支配所得增幅較大，整體債務負擔略減。家庭部門在金融機構借款之信用品質仍佳，且國內失業率走低及經常性薪資持續成長，有助於家庭部門維持穩健之償債能力。

### 1. 家庭借款餘額略增

104年底家庭部門借款餘額略增至13.76兆元，相當於全年GDP之82.46%(圖2-35)，其借款用途以購置不動產占67.48%為主，週轉金借款<sup>54</sup>占27.60%次之，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2-36)。

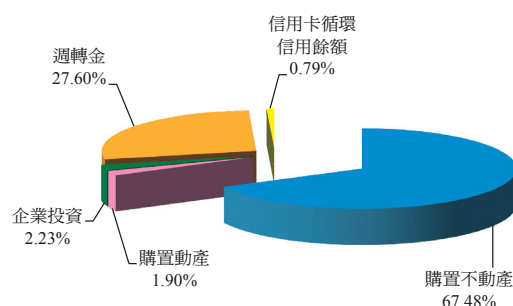
104年底家庭部門借款餘額之增加以購置不動產及週轉金借款為主，年增率由上年底之6.04%下降至3.32%。與其他國家比較，我國家庭部門之借款成長低於南韓及澳洲，惟高於日本及美國；借款餘額相對於GDP之比率遠低於澳洲，與南韓相當，惟高於美國及日本(圖2-37)。

圖 2-35 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。

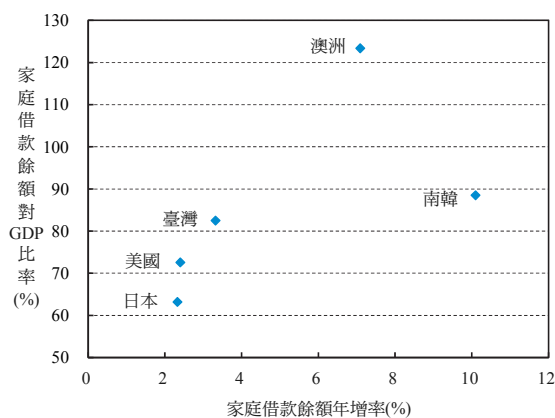
圖 2-36 家庭部門借款用途別



註：資料基準日為 104 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 2-37 家庭部門借款程度之跨國比較



註：資料基準日為 2015 年底。

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>54</sup> 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

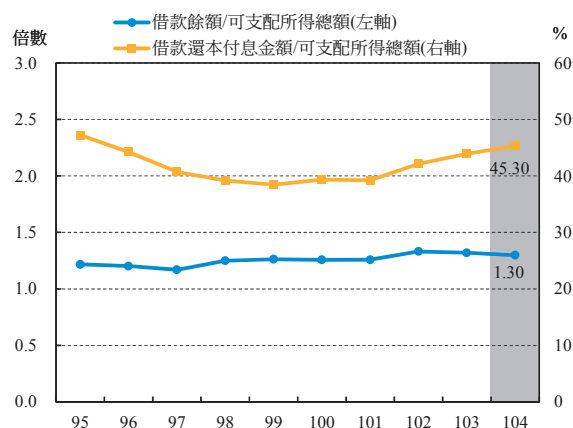
## 2. 家庭部門借款餘額相對可支配所得之倍數下降

104年家庭部門因借款餘額增幅小於可支配所得增幅，借款餘額相對可支配所得總額<sup>55</sup>之倍數略降至1.30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比重上升，致家庭借款還本付息金額<sup>56</sup>對可支配所得總額比率由上年之43.91%提高至45.30%(圖2-38)。鑑於近年來國內失業率走低、放款利率維持低檔且實質經常性薪資持續成長(圖2-39)，應有助於家庭部門維持穩健之償債能力。

## 3. 家庭部門借款之逾放比率尚低

104年底家庭部門在金融機構借款之逾放比率持穩於0.23%，維持近5年最低水準，家庭部門借款之信用品質尚佳(圖2-40)。

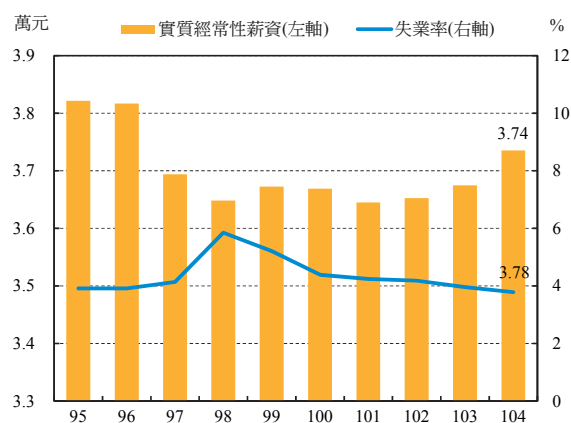
圖 2-38 家庭部門債務負擔及償債能力



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 2-39 失業率及經常性薪資



資料來源：行政院主計總處、勞動部。

<sup>55</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。104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>56</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。

### (三) 不動產市場

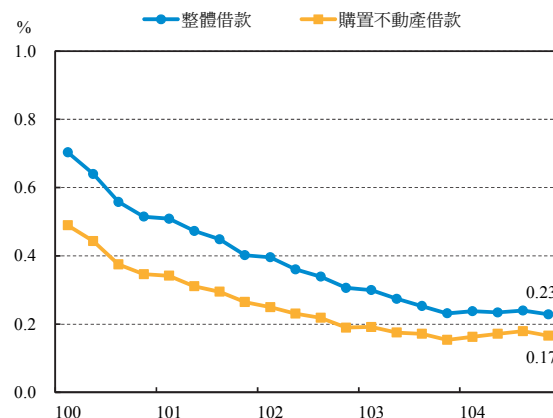
104年以來，不動產交易量縮減，房價緩跌惟仍居高；銀行購置住宅貸款與建築貸款成長趨緩，房貸利率緩降。隨銀行房貸風險控管改善，本行漸次調整針對性審慎措施。自105年實施房地合一課徵所得稅制，加上政府賡續擴增社會住宅等措施，均有助於房市健全發展。

#### 1. 不動產交易量縮減

受國內景氣走緩、不動產持有稅負加重，以及研議修正不動產稅制之不確定性影響，104年前3季全國建物買賣移轉棟數續呈兩位數負成長；第4季交易量明顯增加，年增率彈升為17.59%，主因大量新成屋完工釋出、趁房地合一稅制實施<sup>57</sup>及土地公告現值調升前移轉，以及本行調整不動產貸款規範措施所致(圖2-41)。全年建物買賣移轉棟數為29萬棟，為91年以來最低水準，年增率為-8.53%。

105年第1季建物買賣移轉棟數年增率為-32.56%；1至4月六都合計年增率為-28.29%。

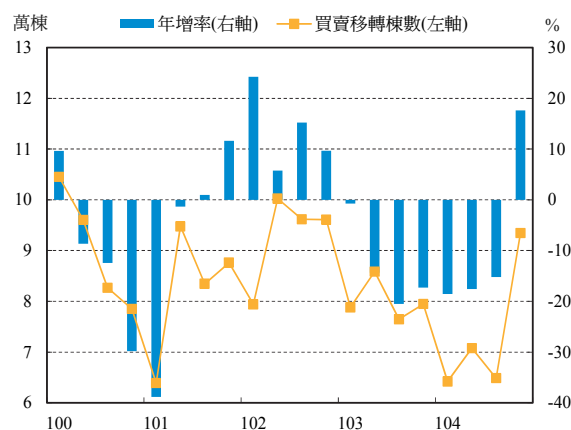
圖 2-40 家庭部門借款之逾放比率



註：各季比率為季底資料。

資料來源：金融聯合徵信中心。

圖 2-41 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」。

<sup>57</sup> 「所得稅法」部分條文修正案及「特種貨物及勞務稅條例」第6條之1修正案於104年6月24日公布，自105年1月1日起施行。



## 2. 不動產價格緩降

104年隨房市降溫，房價緩降。土地價格雖持續走高，惟漲幅縮小，9月底都市地價總指數年增率降為3.66%(圖2-42)。住宅價格指數則於第1季升抵高點後反轉下降，至第4季年增率降為0.53%；當期指數較高點下跌1.16%<sup>58</sup>。

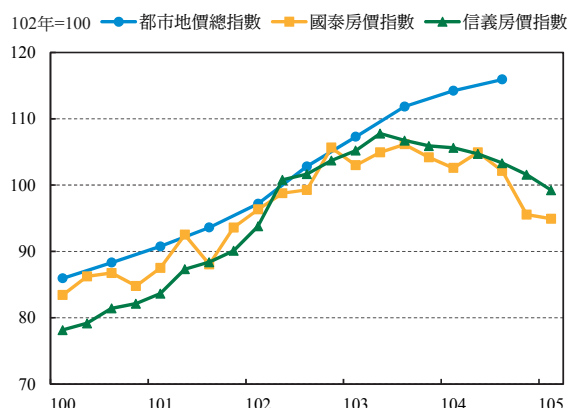
新推案市場之國泰房價指數自104年第3季起下降(圖2-42)，至105年第1季年增率為-7.47%，跌幅擴大；當期指數與高點(103年第3季)比較，下跌10.57%。

成屋價格方面，信義房價指數自104年第2季起轉呈負成長，至105年第1季年增率為-6.04%，跌幅持續擴大(圖2-42)；當期指數與高點(103年第2季)比較，下跌7.92%。

## 3. 民眾購屋負擔居高

104年房價緩跌，且貸款利率略降，惟因家庭可支配所得成長仍緩，第4季貸款負擔率為35.81%，僅較上季減0.29個百分點，較上年同季則略增0.19個百分點；房價所得比為8.51倍，較上季減少0.01倍，較上年同季則微增0.10倍(圖2-43)。其中，臺北市之貸款負擔率及房價所得比最高，分別為66.26%及15.75倍。

### 圖 2-42 地價及房價指數



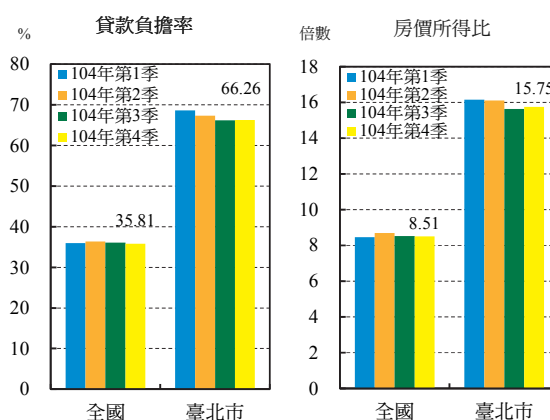
註：1.都市地價總指數每半年發布1次，基準日分別為3月底及9月底。

2.國泰房價指數係新推案市場之市調資料，信義房價指數則為業者仲介成交之成屋價格資料，二者均採特徵價格法編製指數。

3.為利比較，各指數均轉換為同一基期(102年平均=100)。

資料來源：內政部「內政統計月報」、內政部「不動產資訊平台」、國泰房地產指數季報、信義不動產評論季報。

### 圖 2-43 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

資料來源：內政部營建署「房價負擔能力指標統計」。

<sup>58</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119.28；住宅價格指數係不動產交易實價查詢服務網之住宅交易價格資料。

#### 4. 核發建造執照面積縮減，新建餘屋擴增

104年隨景氣降溫，住宅新推案減少，加以企業展店需求減少，全年核發建造執照總樓地板面積年減15.63%(圖2-44)，其中住宅用面積減少17.98%。105年1至3月核發建造執照總樓地板面積年增率續降為-26.23%，住宅用為-27.36%。

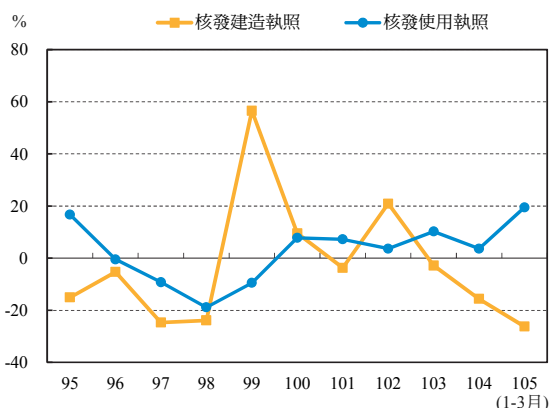
由於近年推案陸續完工釋出，104年核發使用執照樓地板面積持續增加(圖2-44)，年增率為3.63%，主因住宅用面積增加4.82%。隨新成屋釋出，105年1至3月核發使用執照總樓地板面積年增率為19.47%，住宅用為17.08%。

根據內政部統計，103年底新建餘屋(待售)住宅達3.8萬宅，較102年底約增加1萬餘宅(或37.37%)。104年核發使用執照釋出9.9萬住宅，較103年增加0.8萬宅(或8.2%)(圖2-45)；105年1至3月持續釋出2.4萬住宅(年增27.39%)，新建餘屋恐持續擴增。

#### 5. 住宅放款與建築貸款成長低緩，房貸利率略降

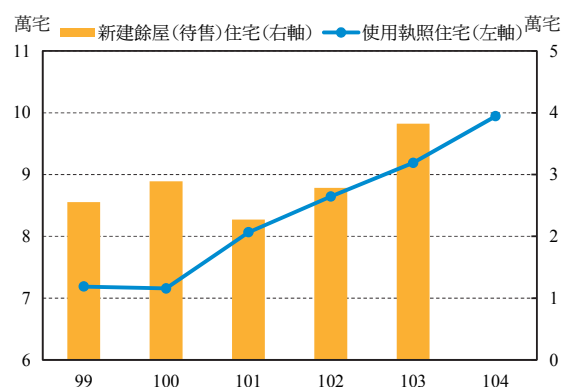
104年本行與金管會持續督促金融機構控管不動產貸款風險，住宅放款成長低緩，至9月底全體銀行<sup>59</sup>購置住宅與房屋修繕貸款合計餘額年增率降為1.94%，嗣因第四季房市交易回增而略為回升，至105年3月底為3.06%(圖2-46)。建築貸款餘額則於104年底轉呈負成長，至105年3月底年增率為-0.86%(圖2-46)。

圖 2-44 核發建造及使用執照面積年增率



註：105年1-3月年增率係該期累計數與上年同期之比較。  
資料來源：內政部「內政統計月報」。

圖 2-45 新建餘屋及核發使用執照住宅數



註：新建餘屋(待售)住宅係利用地籍資料、房屋稅籍資料與臺電用電資料，篩選屋齡5年內，仍維持第1次登記且有銷售可能之住宅；資料始自99年第2季，目前公布至103年第4季資料。  
資料來源：內政部「內政統計月報」、不動產資訊平台。

<sup>59</sup> 包括本國銀行、外國及大陸地區銀行在臺分行。



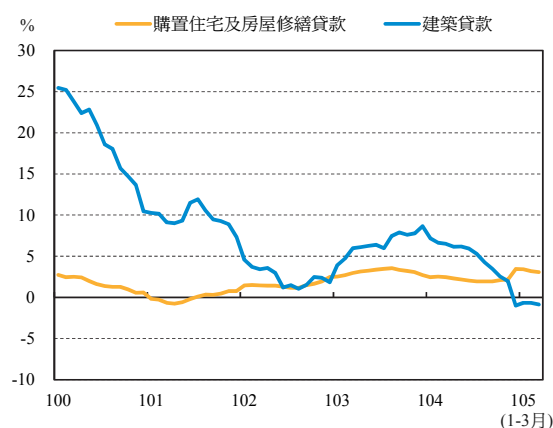
104年第4季五大銀行<sup>60</sup>新承作購屋貸款金額明顯擴增，主因房市交易回增，全年累計為4,464億元，較103年減少11.14%；105年1至3月則較上年同期增加5.72%。新承作購屋貸款利率緩降，105年3月降至1.816% (圖2-47)。

## 6. 本行適度調整針對性審慎措施

104年以來，本行持續執行不動產授信風險控管措施，並視銀行不動產授信及房地產市場發展情況，適度調整相關措施。其間，在8月調整部分購置住宅貸款規範措施，包括刪除6個特定地區，以及提高高價住宅、公司法人購置住宅及自然人第3戶購屋之最高貸款成數為6成。

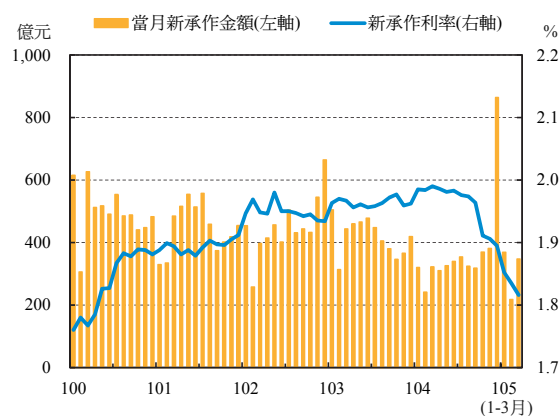
105年3月本行解除各項不動產貸款規範，僅維持購置高價住宅貸款規範，主要考量不動產針對性審慎措施已見成效，金融機構亦持續強化不動產授信風險自主管理，加以政府健全房地產相關稅制陸續推動，投機需求減少；惟金融機構新承作高價住宅貸款集中度仍高，應續予規範。未來本行仍將關注銀行不動產授信及房地產市場發展情況，適時採行妥適措施，以維護金融安定(專欄3)。

圖 2-46 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 2-47 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>60</sup> 五大銀行係指臺銀、合庫銀、一銀、華銀及土銀。

### 專欄3：本行調整不動產針對性審慎措施

為控管金融機構不動產授信風險，本行自99年6月起陸續實施各項不動產針對性審慎措施，實施以來成效逐漸顯現。考量金融機構已審慎控管不動產授信風險，且不動產投機需求減弱，房市交易趨緩，政府亦持續推動住宅政策相關措施，有助房市健全發展，自104年8月起，本行理事會兩度決議調整針對性審慎措施部分內容，以促進金融穩定。

#### 一、本行兩度修正針對性審慎措施之內容

鑑於各項不動產針對性審慎措施之成效已逐漸顯現，本行理事會決議自104年8月14日調整部分針對性審慎措施，包括縮減特定地區範圍及提高貸放成數上限，105年3月25日並進一步刪除大多數針對性審慎措施，僅保留高價住宅貸款之相關規範(表A3-1)。

表A3-1 金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定之修正重點

項目	原規定重點	104.8.14修正重點	105.3.25修正重點
一、法規名稱	「中央銀行對金融機構辦理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」	維持不變	「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」
二、法規內容			
(一) 特定地區購屋貸款規範	1. 最高貸款成數6成 2. 特定地區範圍 (1)臺北市所有行政區 (2)新北市：17個行政區 (3)桃園市：4個行政區	刪除下列特定地區： 1. 新北市：八里區、鶯歌區 2. 桃園市：4個行政區全數刪除	刪除
(二) 自然人第3戶以上購屋貸款規範	最高貸款成數5成	最高貸款成數6成	刪除
(三) 公司法人購屋貸款規範	最高貸款成數5成	最高貸款成數6成	刪除
(四) 土地抵押貸款規範	1. 最高貸款成數6.5成 2. 保留1成動工款 3. 檢附具體興建計畫	維持不變	刪除
(五) 高價住宅貸款規範	1. 最高貸款成數5成 2. 高價住宅認定標準 (1)台北市7千萬元以上 (2)新北市6千萬元以上 (3)其他地區4千萬元以上	最高貸款成數6成	維持不變

註：新北市17個行政區包括板橋、三重、中和、永和、新莊、新店、土城、蘆洲、樹林、汐止、三峽、林口、淡水、五股、泰山、八里及鶯歌；桃園市4個行政區包括桃園、蘆竹、中壢及龜山。

資料來源：本行業務局。

## 二、本行調整針對性審慎措施之主要考量

### (一) 措施成效已顯現

#### 1. 不動產貸款集中度下降

不動產貸款餘額占總放款餘額比重由99年6月之37.59%，105年2月降至35.00%。

#### 2. 特定地區房貸集中度下降

特定地區新承作房貸占全體新承作房貸比重由99年6月之64.99%，105年2月降至40.27%。

#### 3. 受限貸款之貸款成數下降、利率緩升

相較針對性審慎措施規範前，105年2月受限貸款案件之貸款成數均呈下降，利率緩升(表A3-2)。

表A3-2 受限制貸款之貸款成數與貸款利率比較

項目	貸款成數		貸款利率	
	基期值 (基期年月)	105年2月	基期值 (基期年月)	105年2月
特定地區受限戶購屋貸款	63.91% (99年7月)	57.21%	1.97% (99年7月)	2.07%
高價住宅貸款	80-99% (101年6月)	56.48%	1.84% (101年6月)	1.94%
全國第3戶購屋貸款	58-72% (103年6月)	58.05%	1.97% (103年6月)	2.13%
土地抵押貸款	68.36% (99年12月)	62.36%	2.08% (99年12月)	2.71%

資料來源：本行業務局。

### (二) 房市交易減緩及房價緩跌

1. 104年全國建物買賣移轉棟數明顯減少，創91年以來新低水準(圖A3-1)。
2. 104年底成屋及新推案房價指數，分別較103年高峰下跌5.8%及10%(圖A3-2)。

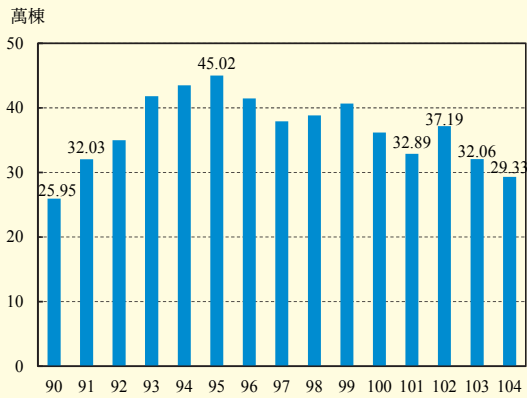
### (三) 高價住宅貸款集中度仍高

高價住宅貸款占銀行新承作房貸比重偏高(圖A3-3)，顯示貸款集中度仍高，另高價住宅價格波動較大，銀行承擔授信風險偏高，仍應續予規範。

### 三、未來本行將持續關注金融機構不動產授信風險控管情形

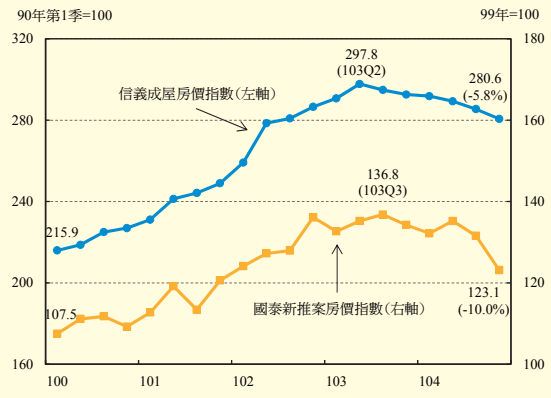
未來本行將持續關注金融機構不動產授信風險控管情形及房地產市場發展概況，適時採行妥適措施，以維持金融穩定。

圖A3-1 全國建物買賣移轉棟數



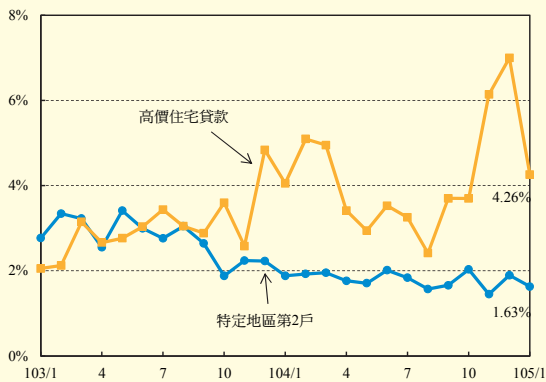
資料來源：內政部「內政統計月報」。

圖A3-2 100-104年房價指數變化



資料來源：信義不動產評論、國泰房地產指數季報。

圖A3-3 銀行新承作房貸比重



資料來源：本行業務局。