

肆、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暴險之主要風險來源。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。

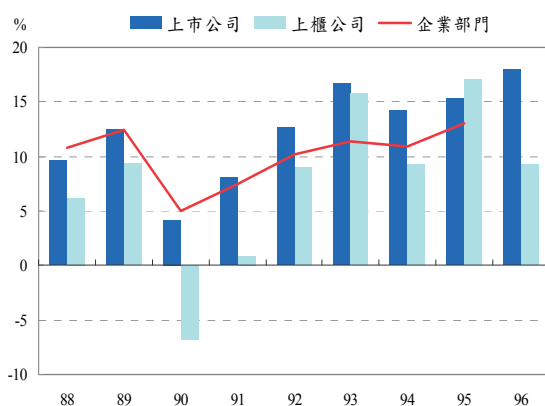
一、企業部門

企業部門獲利能力提高，財務結構及償債能力亦明顯改善，且目前借款品質仍佳，惟面臨全球經濟成長走緩、國際原物料價格高漲及新台幣升值等問題，其對營收與財務狀況之影響，值得密切注意。另對中國大陸有投資之企業，面對大陸實施勞動合同法及租稅改革之不利影響，亦增加營運之風險。

(一)獲利能力明顯提升

企業部門⁵⁸獲利能力由 90 年之低點逐漸提升，95 年因國際景氣溫和擴張，生產穩定成長及進出口貿易活絡，平均淨值報酬率(ROE)達 13.04%。企業部門中，上市公司⁵⁹除 94 年外，平均 ROE 多呈上升趨勢，

圖 67：企業部門 ROE



註：1.ROE=稅前息前淨利/平均淨值

2.企業部門資料截至 95 年底，上市及上櫃公司則至 96 年底。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司

⁵⁸ 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)。該資料庫蒐集經會計師查核簽證之企業財務報表，並剔除下列企業以選取有效樣本：(1)股東權益為負或 0；(2)營業收入少於 1,000 萬元；(3)會計師查核意見屬於否定意見或無法表示意見；(4)公司設立未滿 1 年；(5)金融及保險業(K 類)；(6)公共行政及國防(O 類)。各年度選用樣本數：87 年 22,998 件(有效樣本 16,821 件)、88 年 23,372 件(有效樣本 17,287 件)、89 年 23,918 件(有效樣本 17,859 件)、90 年 24,973 件(有效樣本 18,667 件)、91 年 25,957 件(有效樣本 19,584 件)、92 年 27,474 件(有效樣本 20,960 件)、93 年 28,162 件(有效樣本 21,417 件)、94 年 25,480 件(有效樣本 19,459 件)及 95 年 29,772 件(有效樣本 22,660 件)。

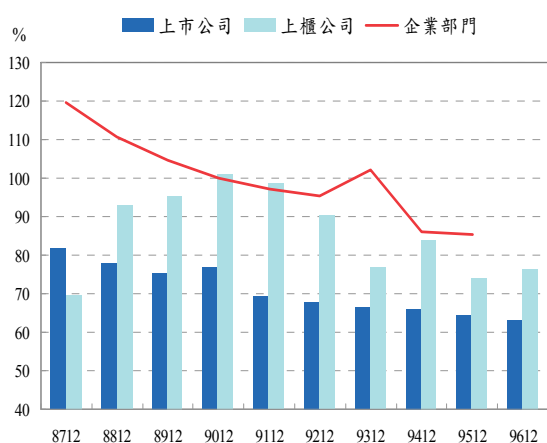
⁵⁹ 上市公司不含金融保險類別之公司，資料取自台灣經濟新報公司。

96 年為 18.03%，創 90 年以來之最高水準；上櫃公司⁶⁰平均 ROE 波動較大，96 年為 9.21%，較 95 年大幅下滑，主要因電子業毛利率降低所致(圖 67)。

(二)財務結構改善

企業部門平均槓桿比率長期呈下降趨勢，95 年底為 85.21%，係近 10 年來最低水準，整體財務結構明顯改善。其中，上市公司平均槓桿比率亦逐漸下滑，且均低於整體企業部門平均水準，96 年底為 63.20%；上櫃公司雖亦優於整體企業部門平均水準，惟 96 年底比率由 95 年底之 74.10%上升至 76.45%(圖 68)，主要因長期負債增加所致。與美、澳及鄰國比較，我國上市(櫃)公司槓桿比率低於韓國及美國，惟高於澳洲及馬來西亞(圖 69)。

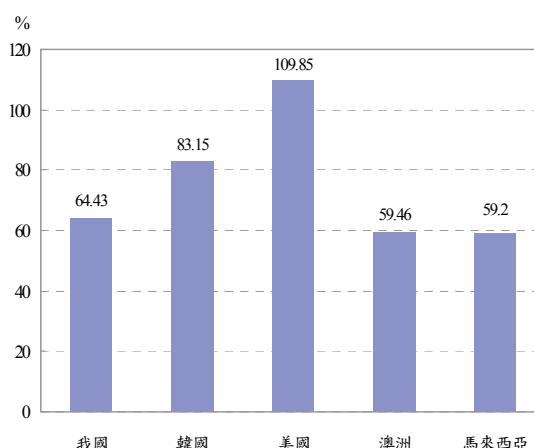
圖 68：企業部門槓桿比率



註：1. 槓桿比率=負債總額/淨值總額
2. 企業部門資料截至 95 年底，上市及上櫃公司則至 96 年底。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司

圖 69：企業部門槓桿比率之跨國比較



註：1. 我國、美國及馬來西亞之資料基準日為 96 年 12 月底、韓國及澳洲為 96 年 6 月底。

2. 我國係指不含金融保險類股之上市(櫃)公司、美國為非農業非金融企業、韓國為非金融之上市大型企業、澳洲為非金融企業、馬來西亞為 100 家上市公司。

資料來源：台灣經濟新報公司、美國聯邦準備理事會、韓國央行、澳洲統計局及馬來西亞央行

(三)償債能力提高

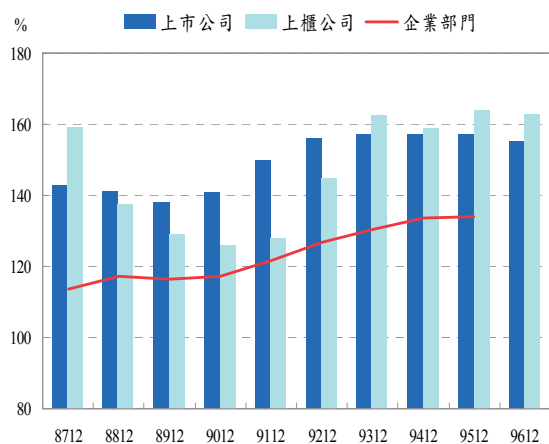
企業部門之整體償債能力自 91 年起大幅提升，平均流動比率由 91

⁶⁰ 上櫃公司不含金融保險類別之公司，亦不含興櫃公司，資料取自台灣經濟新報公司。

年底之 121.58% 大幅提高至 95 年底之 133.84%，整體流動性資金足以支應短期償債需求。其中，上市及上櫃公司流動比率均明顯高於整體企業部門平均水準，96 年底兩者比率雖下降，惟仍在 155% 以上(圖 70)。

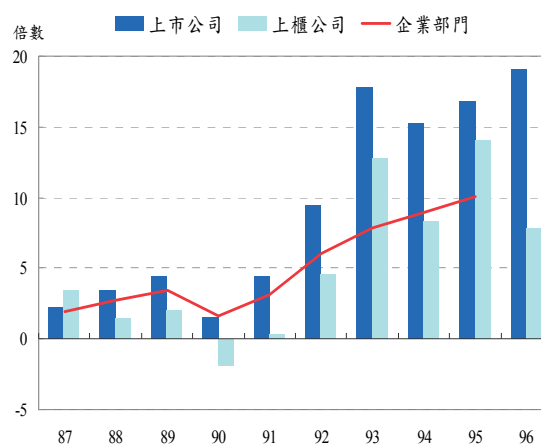
企業部門平均利息保障倍數因盈餘逐年提升，由 91 年之 1.59 倍大幅提高至 95 年之 10.10 倍，年度獲利足以因應債務付息需求。其中，上市公司 96 年利息保障倍數續升為 19.08 倍，上櫃公司則大幅下滑至 7.90 倍，係因 96 年獲利減少所致(圖 71)。

圖 70：企業部門流動比率



註：1. 流動比率=流動資產/流動負債
 2. 企業部門資料截至 95 年底，上市及上櫃公司則至 96 年底。
 資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司

圖 71：企業部門利息保障倍數



註：1. 利息保障倍數(interest coverage ratios)=稅前息前淨利/利息支出
 2. 企業部門資料截至 95 年底，上市及上櫃公司則至 96 年底。
 3. 上櫃公司 90 年虧損，致利息保障倍數為負值。
 資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司

(四) 企業部門向金融機構借款之逾放比率下降

企業部門隨著獲利及償債能力逐漸改善，其向金融機構借款之逾放比率亦逐年下降，96 年底為 2.40%，係近 10 年最低水準(圖 72)。目前企業部門借款之信用品質仍佳，惟全球經濟成長走緩、國際原物料價格高漲及新台幣升值等問題，可能對企業部門未來獲利有不利影響；此外，我國不少

企業投資中國大陸，大陸實施勞動合同法及調降出口退稅率等租稅改革，可能對大陸台商未來營運與獲利有不利影響。

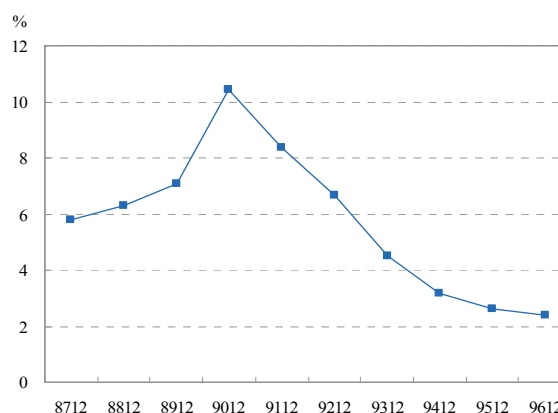
二、家庭部門

家庭部門借款成長趨緩，償債能力漸獲改善，惟借款債務負擔仍不輕。目前家庭部門借款品質仍佳，惟通貨膨脹壓力漸增及高貸放成數房貸寬限期陸續屆期等因素，將影響家庭部門之實質所得及還款能力。

(一)家庭借款成長減緩

92年起因利率走低，且政府持續推出優惠購屋專案貸款及銀行積極拓展消費金融業務，家庭借款總額⁶¹逐年上升，惟94年後受卡債風暴衝擊而成長趨緩，96年底借款總額計10.52兆元(圖73)，年增率為3.09%，較93年成長高峰期之10.58%明顯下降。96年底家庭部門借款之用途，以購置不動產占67.23%為主，週轉金貸款⁶²占24.13%次之，信用卡循環信用餘額僅占2.71%(圖74)；與上年底比較，主要係購置不動產貸款餘額增加6.95%，信用卡循環信用餘額則大幅衰減18.76%。

圖 72：金融機構對企業部門放款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心

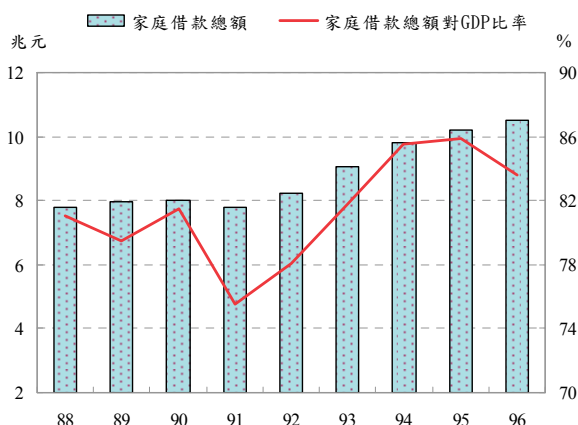
⁶¹ 本節報告所稱家庭部門借款，係指家庭部門向下列金融機構之借款餘額及信用卡循環信用餘額：

(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、漁會信用部及台灣郵政公司儲匯處。

(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。

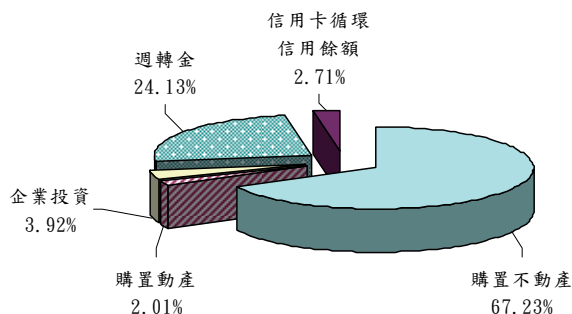
⁶² 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

圖 73：家庭部門借款總額占 GDP 之比率



資料來源：央行經研處、金融聯合徵信中心、行政院主計處

圖 74：家庭部門借款用途別

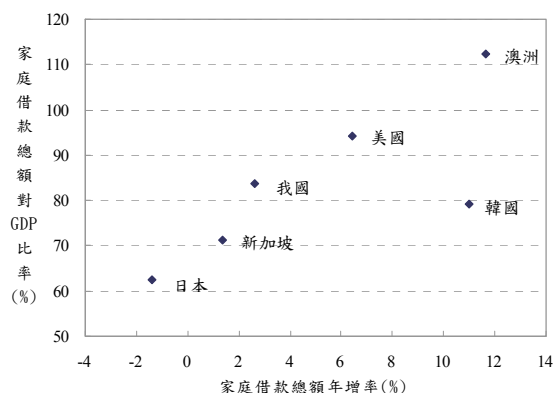


註：資料基準日為 96 年 12 月底。

資料來源：央行經研處、金融聯合徵信中心

家庭部門借款總額對 GDP 之比率自 92 年起逐年上揚，95 年底達 85.85% 之最高水準，96 年因家庭部門借款成長減緩及 GDP 持續成長，比率下滑至 83.60% (圖 73)。與亞洲鄰國、美國及澳洲比較，我國家庭部門借款總額年增率高於日本及新加坡，惟遠低於美國、澳洲及韓國；我國家庭部門借款對 GDP 之比率尚低於美國及澳洲，惟較韓國、新加坡及日本為高 (圖 75)。

圖 75：各國家庭部門借款程度之比較



註：新加坡資料基準日為 96 年 6 月底，韓國為 96 年 9 月底，其餘各國為 96 年底。

資料來源：美國聯邦準備理事會、美國商業部、日本央行、日本內閣府、韓國央行、澳洲統計局、我國主計處、央行經研處及金融聯合徵信中心

(二) 家庭部門債務負擔不輕

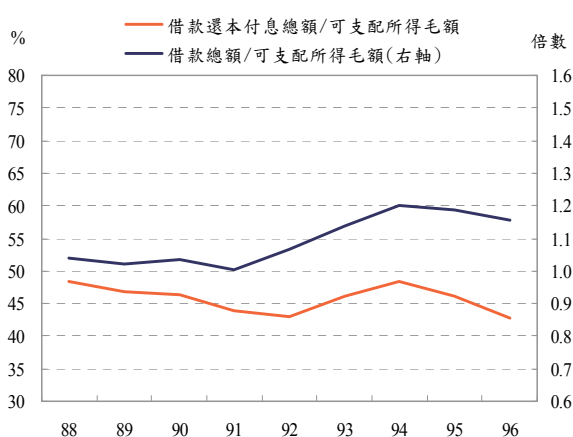
近 6 年來隨著經濟成長、失業率下降及經常性薪資穩定增加，家庭部門之可支配所得毛額⁶³ 小幅成長，惟同期間借款總額亦逐年升高，且自 92

⁶³ 可支配所得毛額=可支配所得+租金支出+利息支出。96 年家庭部門可支配所得毛額，係以主計處公布之家庭可支配所得及國民可支配所得之資料數據集為參數值，採趨勢檢測(如在 Nearest, Linear, Spline, pchip, cubic 等不同差補法下之表現情形) 結果較佳之線性插補法(Linear Interpolation)進行推估。

年起借款增幅大於可支配所得毛額成長幅度，使借款總額占可支配所得毛額之比率緩步上揚，還本付息總額占可支配所得毛額之比重亦逐漸上升，家庭部門償債能力轉弱。94年下半年起，銀行因雙卡問題浮現而緊縮個人消費性信用，家庭部門短期性借款成長減緩甚至減少，還本付息壓力略降。96年底家庭部門借款總額為可支配所得毛額之1.16倍，略低於上年底之1.19倍，惟仍居高點，債務負擔不輕；借款還本付息金額占可支配所得毛額之42.67%，已回降至92年水準，償債能力漸獲改善(圖76)。

另觀察家庭部門借款之逾放比率⁶⁴，該比率於90年底達9.45%高峰後轉呈下降，95年受卡債風暴衝擊，比率曾短暫上升，惟96年底回降至2.33%，係近9年來最低水準(圖77)，主要因不動產價格持續上揚，家庭部門借款最大宗之購置不動產借款逾放比率維持低水準所致。目前家庭部門借款之信用品質仍佳，惟通貨膨脹壓力漸增及高貸放成數房貸寬限期陸續屆滿等因素，可能影響家庭部門之實質所得及還款能力。

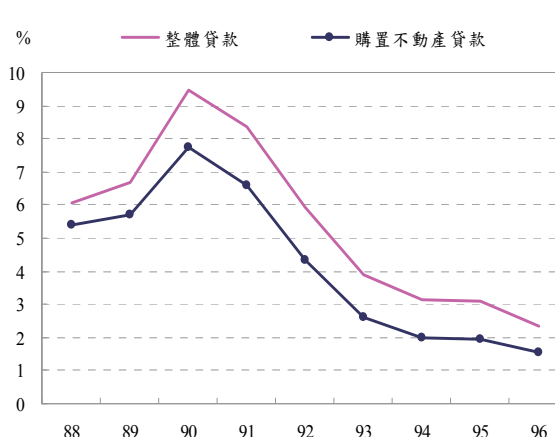
圖 76：家庭部門償債能力比率



註：96年可支配所得毛額資料係預估值。

資料來源：央行金檢處及經研處、金融聯合徵信中心、行政院主計處

圖 77：家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心

⁶⁴ 不含台灣郵政公司儲匯處及證券商資料。

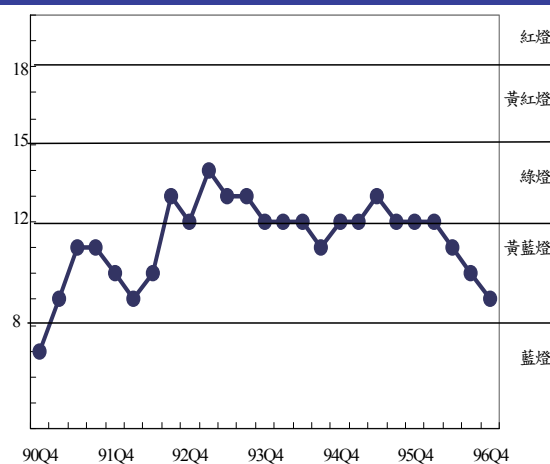
三、不動產市場

不動產交易價漲量縮，景氣趨緩，且空屋數攀升及銀行房貸承做標準趨嚴等因素，使市場壓力漸增，惟 97 年選後市場預期與基本面出現背離現象，有待密切觀察未來發展。

(一)不動產景氣趨緩

依據 96 年第 4 季「台灣房地產景氣動向季報」，房地產景氣對策訊號⁶⁵自 96 年第 2 季起連續三季出現黃藍燈(圖 78)，且房地產景氣綜合指標中，第 4 季領先指標綜合指數⁶⁶較上季下降 3.68%，同時指標綜合指數⁶⁷則小幅下修 0.98%，顯示景氣有趨緩情形，惟房地產廠商預期總統大選後 97 年第 2 季房地產景氣好轉者明顯增加，市場預期與基本面出現背離現象，未來走勢仍待審慎觀察。

圖 78：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」

(二)不動產價格持續上揚，惟交易市況逐漸降溫

96 年不動產價格持續上揚，96 年 9 月台閩地區地價總指數為 107.85，創 90 年以來新高，較上年同期上漲 2.63%，其中以台北市及台中市漲幅最大。96 年底信義房屋指數(成屋)為 107.4，較上年同期上漲 5.45%，以台中

⁶⁵ 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」。

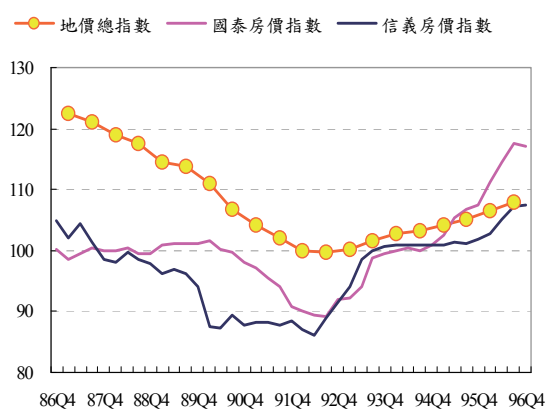
⁶⁶ 領先指標綜合指數係由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量及消費者物價指數等 5 項指標構成。

⁶⁷ 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、新承做購屋貸款金額及住宅使用率等 6 項指標構成。

都會區上漲幅度較大；國泰房屋指數(新推案)為 117.09，則較上年同期上升 8.87%(圖 79)，尤以台北市上漲近 20%最顯著。惟 96 年第 4 季起，新推案及成屋市場漲幅均趨緩，議價空間擴大。

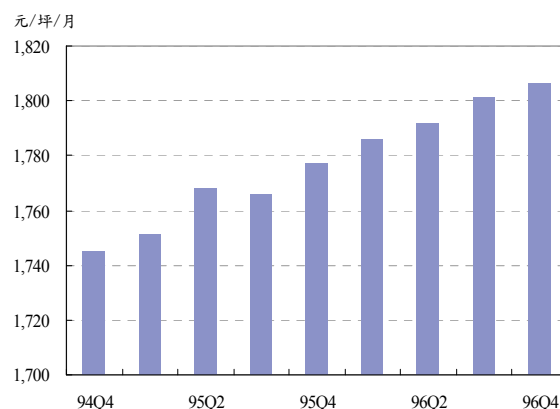
房租行情亦隨不動產價格上漲而緩步走高，其中依據消費者物價指數中房租變動分析，96 年平均房租年增率 0.2%；台北市辦公大樓平均租金亦持續上揚，96 年第 4 季平均每月每坪租金為 1,806 元，較上年同期上漲 1.6%(圖 80)。

圖 79：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

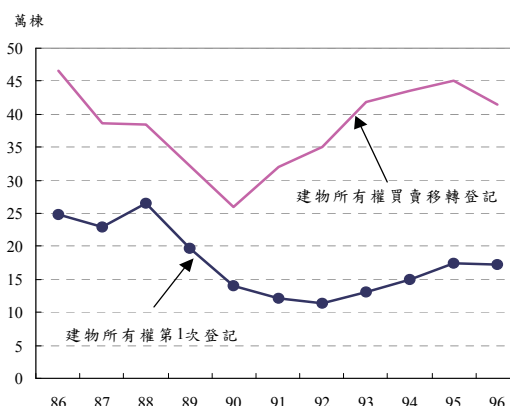
圖 80：台北辦公大樓平均租金



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」

交易方面，96 年建物買賣移轉登記棟數為 41.5 萬棟，較上年減少 7.90%，係 91 年以來首次呈現負成長，主要受房價持續高漲，銀行房貸政策轉趨保守，以及選舉前市場觀望等因素影響，民眾購屋意願下降所致。此外，96 年建物所有權第 1 次登記棟數為 17.2 萬棟，亦較上年小幅減少 0.67%(圖 81)。交易市況有降溫現象。

圖 81：建物所有權登記

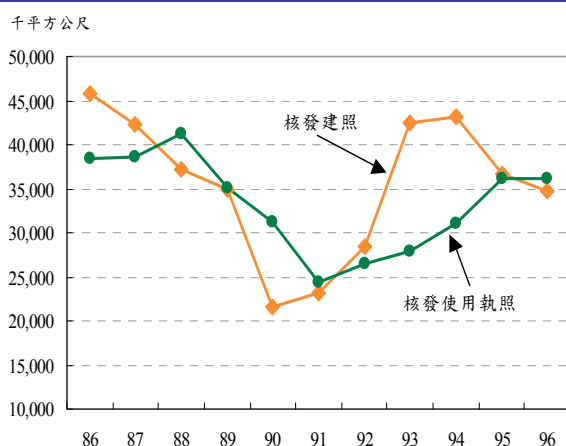


資料來源：內政部統計月報

(三)新住宅成屋供給擴增，空屋數攀升

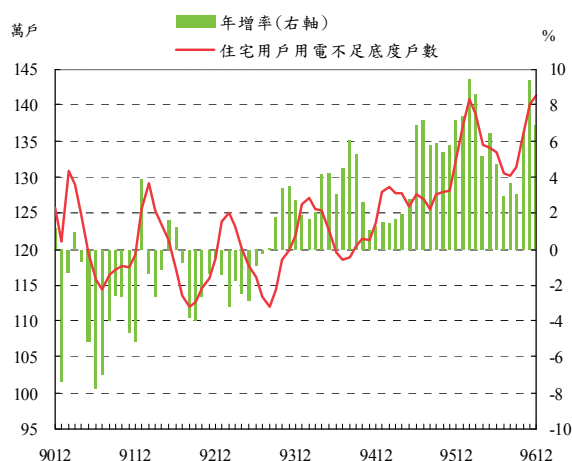
核發建照總樓地板面積自 95 年起轉呈負成長，96 年又較上年減少 5.40%，其中住宅類及商用不動產類均減少，顯示建商投資興建態度轉趨保守；新成屋釋出方面，核發使用執照樓地板面積自 92 年起逐年大幅增加，惟 96 年轉呈負成長 0.41%(圖 82)，其中主要係商用不動產衰退 9.9%，住宅類則較上年成長 3.46%，96 年累計釋出新住宅成屋 13 萬戶，創 86 年來最高紀錄，新成屋供給持續擴增。另 96 年以台電用電不足底度推估之平均住宅空屋數約 135.7 萬戶，較上年增加 6.2%(圖 83)，97 年 1 至 3 月平均數再擴增至 145.8 萬戶，空閒住宅持續攀升。

圖 82：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 83：台電用電不足底度推估空屋數



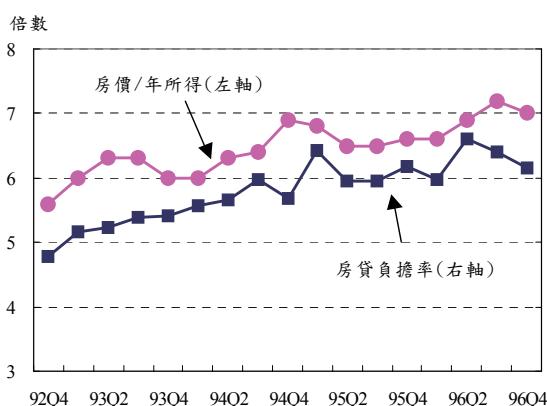
資料來源：台灣電力公司

(四)房價所得倍數提高，購屋負擔加重

96 年隨著房價走高，民眾購屋負擔加重，房貸負擔率及房價所得倍數分別在第 2 季及第 3 季創歷史新高達 33%及 7.2 倍，第 4 季因受訪民眾購買低總價產品增加，兩項比率分別小幅下降至 30.8%及 7.0 倍(圖 84)，惟仍居高點，其中台北市房貸負擔率及房價所得倍數分別達 36.5%及 8.6 倍，負

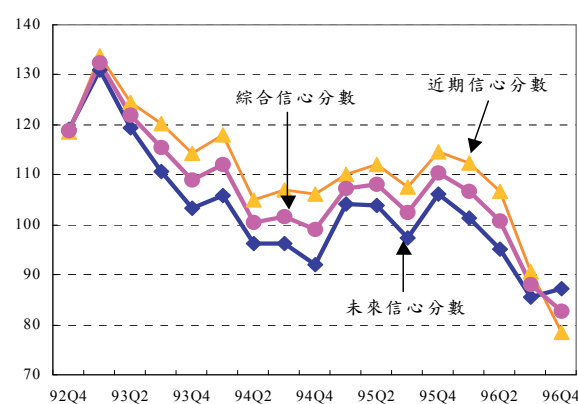
擔最重。另依據經建會「台灣住宅需求動向季報」，96 年全國購屋者房價信心綜合分數持續走低，第 3 季起降至 100 分以下，第 4 季更降至 82.8 分，且近期及未來信心分數均低於 100 分⁶⁸(圖 85)，民眾對未來房價信心下降。

圖 84：房價所得倍數及房貸負擔率



註：房貸負擔率=每月房貸支出/家庭月所得
資料來源：經建會「台灣住宅需求動向調查」

圖 85：房價信心分數



資料來源：經建會「台灣住宅需求動向調查」

(五)不動產放款成長減緩，房貸融資利率緩升

96 年銀行⁶⁹承做不動產有關放款餘額持續成長，惟幅度趨緩，其中購置住宅與房屋修繕放款年增率逐漸下滑，12 月份僅 6.17%，建築貸款年增率亦自 8 月起轉呈下降，12 月份為 20.30%(圖 86)；另 5 大銀行⁷⁰新承做房貸金額，95 年 12 月份達 570 億元高峰後轉呈下滑，96 年 12 月份僅 394 億元(圖 87)，97 年 3 月份進一步降至 342 億元，主要因銀行承做不動產放款漸趨謹慎，房貸平均貸放成數亦下降所致。此外，96 年底本國銀行承做購置住宅及建築貸款餘額⁷¹占存款總額及金融債券發售額之比率平均為

⁶⁸ 房價信心分數介於 0-200 分之間，100 分代表看漲者與看跌者比例相同，高於 100 分者代表看漲者比例較多，低於 100 分則代表看跌者比例較多。另近期信心分數及未來信心分數分別指購屋者對最近 3 個月及 1 年後房價漲跌之看法。

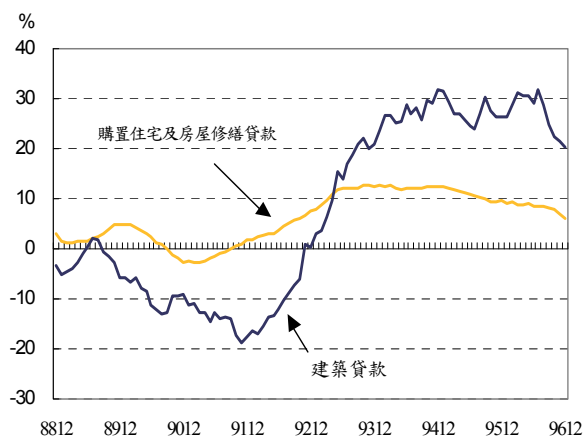
⁶⁹ 本項所稱銀行，係包括本國銀行(含中小企銀)及外國銀行在台分行。

⁷⁰ 此處 5 大銀行係指臺銀、合庫、一銀、華銀及彰銀。

⁷¹ 銀行辦理購置住宅貸款及建築貸款餘額，係指依據銀行法第 72 條之 2 規定扣除其但書項目之餘額。

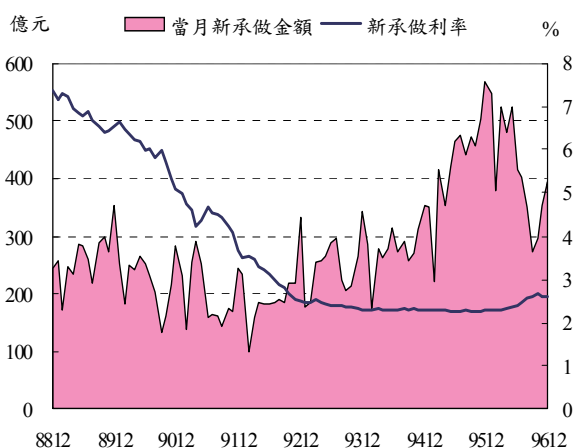
23.35%，較上年底 19.98%提高，個別銀行中除土地銀行⁷²外，有 15 家銀行比率超過 25%，逼近法定上限 30%。

圖 86：住宅放款及建築貸款年增率



資料來源：央行經研處

圖 87：新承做房貸金額及利率



資料來源：央行經研處

就融資成本而言，96 年 5 大銀行⁷³承做房貸利率緩步走升，12 月份平均為 2.62%(圖 87)，97 年 3 月份續升至 2.76%。另 96 年底金融機構承做購置不動產放款之逾放比率⁷⁴為 1.54%，較上年底下降 0.39 個百分點，信用品質仍佳，惟不動產市場景氣走緩，加上過去幾年銀行承做之高貸放款數房貸寬限期陸續屆期，借款人還款壓力提高，可能對未來不動產放款之信用品質有不利影響。

⁷² 土地銀行係不動產信用專業銀行，不受銀行法第 72 條之 2 有關承做住宅建築及企業建築放款之限制。

⁷³ 同註 70。

⁷⁴ 本項資料所稱金融機構，包括本國銀行、外國銀行在台分行、基層金融機構、壽險公司、信託投資公司及證券金融公司。資料來源為金融聯合徵信中心。