

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。

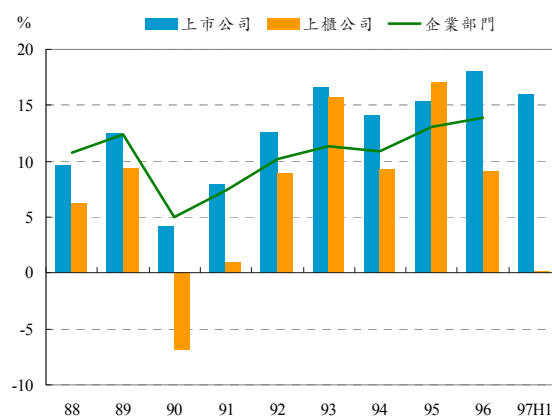
一、企業部門

整體企業部門⁶¹96年獲利提升，財務結構及償債能力持續改善，且目前借款之信用品質仍佳。97年上半年，企業部門受國際原物料價格高漲、全球經濟景氣走緩及中國大陸地區營運成本升高等多項不利因素影響，上市及上櫃公司⁶²獲利衰退，財務結構亦受衝擊而轉弱，短期償債能力降低，違約風險可能升高。

(一)97年上半年獲利衰退

96年因對外貿易動能持續及國內需求回溫，且工業生產及服務業均穩定成長，整體企業部門獲利水準持續上揚，ROE提高至13.90%；其中，上市公司獲利持續成長，惟上櫃公司因電子業毛利率降低而獲利大幅下滑。97年上半年，企業部門面臨員工分紅費用化、新台幣升值、國際原物料價格高漲、全球經濟成長趨緩及通

圖 70：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96年底，上市及上櫃公司則至97年6月底。
3.97H1資料已年率化，其中上櫃公司97H1之ROE僅0.12%。

資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

⁶¹ 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)。

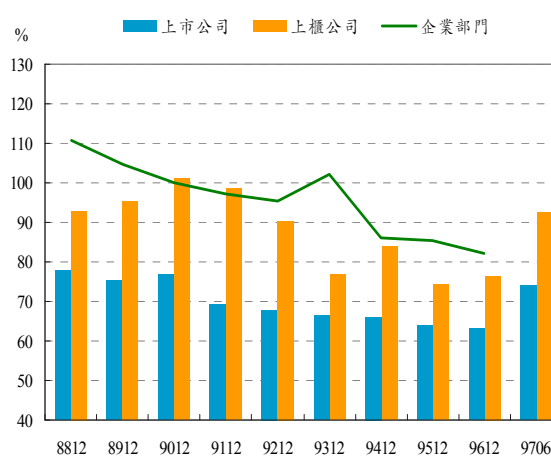
⁶² 上市及上櫃公司資料取自台灣經濟新報公司，均不含金融保險類別公司，且上櫃不含興櫃公司。

貨膨脹造成消費需求不振等多項不利因素，上市及上櫃公司獲利均轉呈衰退；其中，上市公司 ROE 由 96 年之 18.03% 下滑至 16.01%，上櫃公司則因半導體業大幅虧損，ROE 由 96 年之 9.21% 大幅下降至 0.12% (圖 70)。

(二) 財務結構轉趨惡化

整體企業部門 96 年財務結構持續改善，槓桿比率下降至 82.20%；其中，上市公司維持下降趨勢，上櫃公司則因長期負債增加而轉呈上揚，惟兩者均優於整體企業部門平均水準。97 年上半年，上市及上櫃公司財務結構均轉趨惡化；其中，上市公司槓桿比率大幅上升至 74.09%，上櫃公司更跳升至 92.54%，均係短期負債大幅增加所致 (圖 71)。

圖 71：企業部門槓桿比率



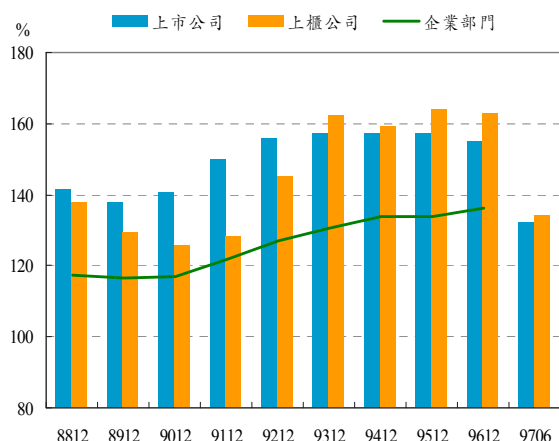
註：1. 槓桿比率=負債總額/淨值總額
2. 企業部門最新資料截至 96 年底，上市及上櫃公司則至 97 年 6 月底。
資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

(三) 短期償債能力轉弱

整體企業部門 96 年因債務水準降低且獲利增加，短期償債能力持續提升，流動比率提高為 136.31%，現金流量比率亦上升至 26.99%；其中，上市及上櫃公司均優於整體企業部門平均水準。97 年上半年，上市及上櫃公司流動比率明顯下滑，6 月底分別降至 132.15% 及 134.08%，主要因原物料及能源價格上揚，企業營運資金需求提高，使流動負債增加所致；上市公司現金流量比率⁶³雖亦明顯下降，惟約當現金占資產之比重仍維持穩定，短

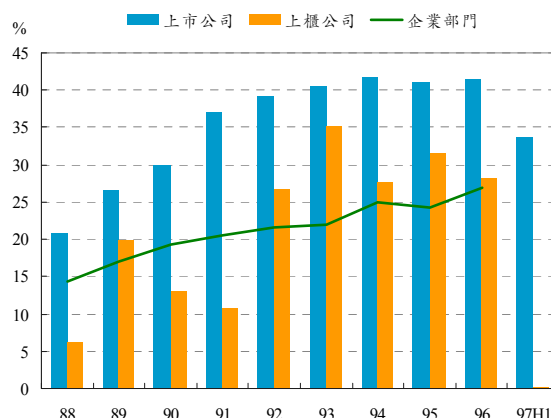
⁶³ 上市及上櫃公司 97 年上半年資料，係將營業活動現金流量依最近 5 年上半年現金流量占全年現金流量之平均比率予以年率化後，再除以流動負債。

圖 72：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 96 年底，上市及上櫃公司則至 97 年 6 月底。
 資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

圖 73：企業部門現金流量比率

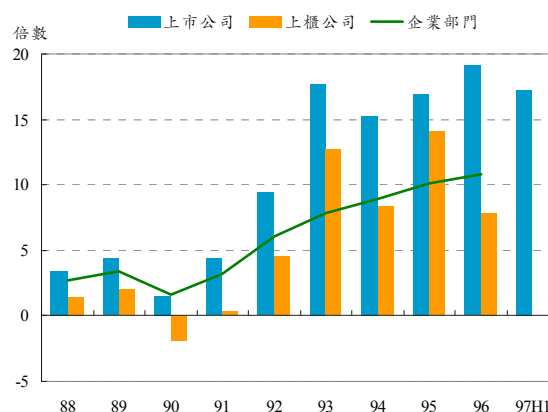


註：1. 現金流量比率=營業活動之淨現金流量/流動負債
 2. 企業部門最新資料截至 96 年底，上市及上櫃公司則至 97 年 6 月底。
 3. 上櫃公司 97H1 之現金流量比率僅 0.17%。
 資料來源：金融聯合徵信中心、台灣經濟新報公司。

期償債能力尚佳，惟上櫃公司現金流量比率⁶⁴因獲利衰退而大幅滑落至 0.17%，營業活動產生的現金支應短期債務之能力偏弱，宜注意其償債狀況 (圖 72、圖 73)。

整體企業部門 96 年利息保障倍數上揚至 10.78 倍，以盈餘支付利息之能力持續增強；其中，上市公司比率高達 19.08 倍，遠高於整體企業部門平均水準，上櫃公司則因 96 年獲利衰退而大幅降至 7.89 倍，惟付息能力仍屬充足。97 年上半年，上市公司受獲利衰減影響，利息保障倍數下降至 17.19 倍，上櫃公司更因上半年幾無盈

圖 74：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. 企業部門最新資料截至 96 年底，上市及上櫃公司則至 97 年 6 月底。
 3. 上櫃公司 97H1 之利息保障倍數僅 0.08 倍。
 資料來源：台灣經濟新報公司。

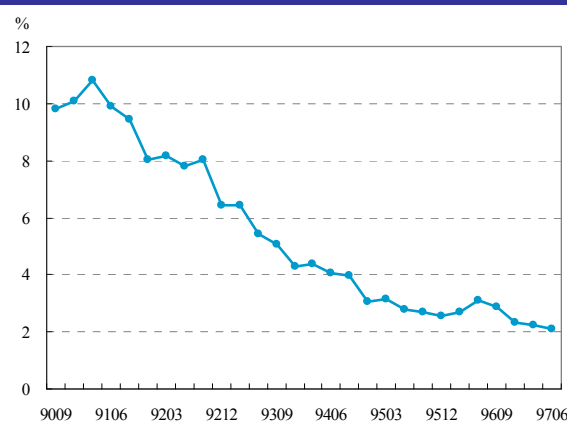
⁶⁴ 同註 63。

餘而大幅滑落至 0.08 倍，無足夠盈餘以支付利息，短期償債能力明顯轉弱 (圖 74)。

(四)目前借款之信用品質仍佳，惟違約風險漸升

97年6月底金融機構對企業部門放款之逾放比率續降至2.11%(圖75)，信用品質尚佳。惟97年起，我國經濟成長下滑風險升高，通膨壓力及股市重挫衝擊民眾消費能力，加上原物料成本上揚及中國大陸地區營運成本升高等不利因素，均可能對企業部門未來獲利有不利影響。此外，美國次級房貸危機引發全球信用緊縮仍未完全緩和，我國金融機構亦受影響而授信轉趨謹慎。財務體質不佳之企業及財務不透明之中小型企业，可能面臨資金成本上揚或再融資不易之壓力，違約風險可能升高。

圖 75：金融機構對企業部門放款之逾放比率

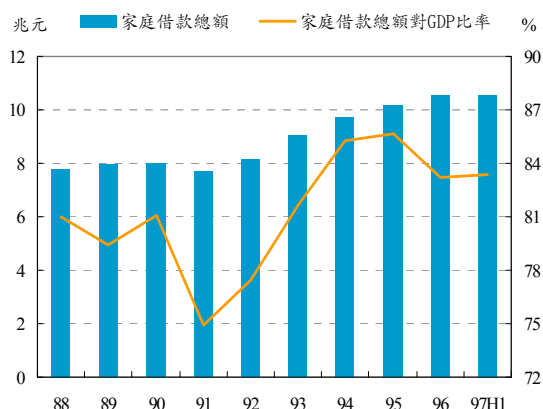


資料來源：金融聯合徵信中心。

二、家庭部門

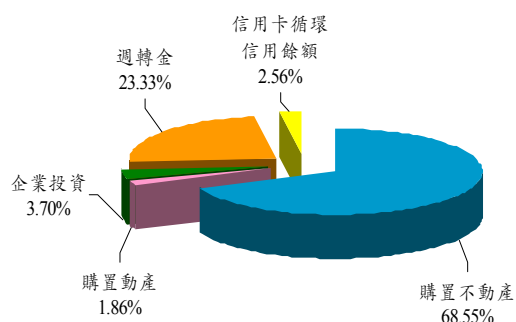
家庭部門借款成長趨緩，短期償債能力漸獲改善，惟借款債務負擔仍不輕。目前家庭部門借款之信用品質仍佳，惟全球股市重挫、國內經濟成長趨緩及失業率攀升等因素，將逐漸對家庭部門之資產及所得水準產生不利影響；加上高貸放成數房貸寬限期陸續屆滿，個人還款壓力漸增，均可能影響家庭部門借款之信用品質。

圖 76：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 77：家庭部門借款用途別



註：資料基準日為 97 年 6 月底。

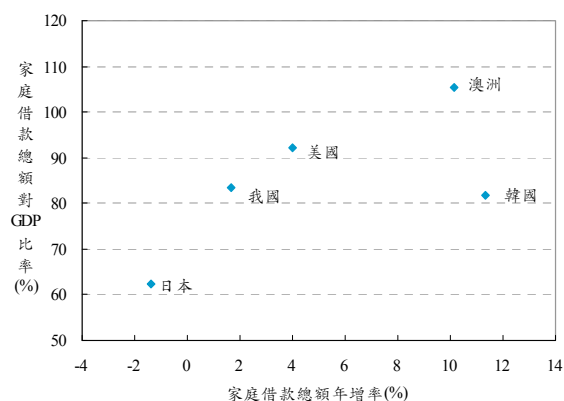
資料來源：央行經研處、金融聯合徵信中心。

(一) 家庭借款成長減緩

97 年 6 月底家庭部門借款⁶⁵總額 10.55 兆元(圖 76)，年增率由 93 年最高之 11% 逐漸下滑，至本年 6 月底降至僅 1.65%，低於上年底之 3.29%，主要係房市降溫，購置不動產借款之成長力道減弱所致。家庭部門借款之用途以購置不動產占 68.55% 為主，週轉金借款⁶⁶占 23.33% 次之，信用卡循環信用餘額僅占 2.56%(圖 77)；與上年底比較，購置不動產借款之比重上升，餘均下降。

97 年 6 月底家庭部門借款總額對 GDP 之比率為 83.34%，較上年底小幅上升 0.10 個百分點，主要因 GDP

圖 78：各國家庭部門借款程度之比較



註：各國資料為 97 年 6 月底。

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、國際貨幣基金、我國主計處、央行經研處及金融聯合徵信中心。

⁶⁵ 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。

⁶⁶ 週轉金借款包括現金卡放款餘額。

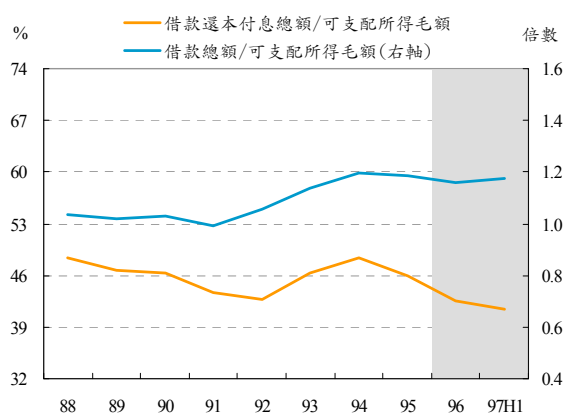
成長減緩幅度較大所致(圖 76)。與亞洲鄰國、美國及澳洲比較，我國家庭部門借款總額年增率僅高於日本，遠低於美國、澳洲及韓國；我國家庭部門借款對 GDP 之比率尚低於美國及澳洲，與韓國相當，惟較日本為高(圖 78)。

(二)家庭部門債務負擔仍重

97 年 6 月底家庭部門借款總額為可支配所得毛額⁶⁷之 1.17 倍，較上年底 1.16 倍微幅上升，債務負擔仍重。借款還本付息金額占可支配所得毛額之 41.48%，則較上年之 42.56% 下降，係近 9 年來最低水準；其中家庭部門購置不動產借款雖持續增加，惟因短期性借款成長減緩甚至減少，致短期還本付息壓力減輕，償債能力漸獲改善(圖 79)。

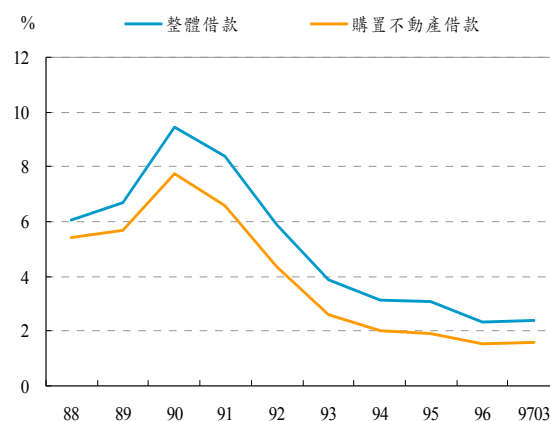
另觀察家庭部門借款之逾放比率⁶⁸，該比率持續下滑，本年 6 月底降至 2.18%，係近 9 年來最低水準，主要因家庭部門借款最大宗之購置不動產借款逾放比率仍維持低水準所致(圖 80)。目前家庭部門借款之信用品質仍

圖 79：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 80：家庭部門借款之逾放比率



資料來源：金融聯合徵信中心。

⁶⁷ 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。

⁶⁸ 不含中華郵政公司儲匯處及證券商資料。

佳，惟全球股市重挫、國內經濟成長趨緩、實質薪資負成長及失業率攀升等因素，將逐漸對家庭部門之資產及所得水準產生不利影響，加上高貸放成數房貸寬限期陸續屆滿，個人還款壓力漸增，均可能影響家庭部門借款之信用品質。

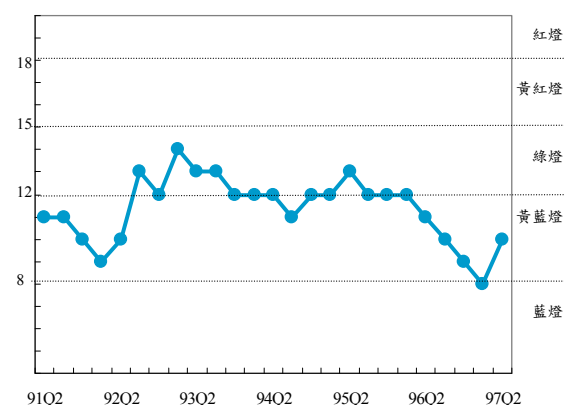
三、不動產市場

不動產交易價漲量縮，景氣趨緩，且空屋數攀升、民眾購屋負擔仍重及銀行放款轉趨謹慎等因素，使不動產市場壓力漸增。

(一)不動產景氣趨緩

依據「台灣房地產景氣動向季報」⁶⁹，97 年第 2 季房地產景氣對策訊號分數⁷⁰雖較第 1 季上升，惟仍處於代表景氣偏緩之黃藍燈(圖 81)。房地產景氣綜合指標⁷¹中，領先指標綜合指數連續兩季下滑，同時指標綜合指數雖於第 2 季大幅回升，惟仍較上年同季為低，且多數房地產廠商對未來 2 季景氣預期轉趨悲觀，不動產景氣有趨緩跡象。

圖 81：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」。

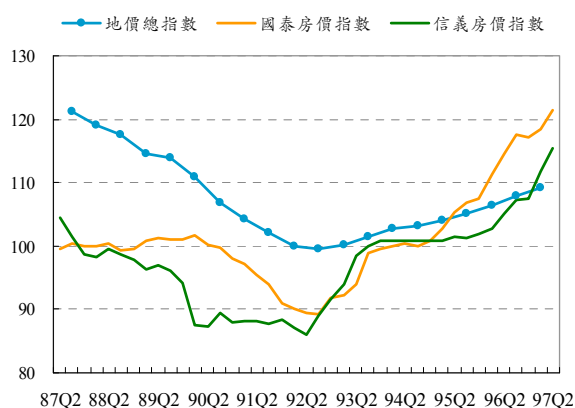
(二)不動產價格持續上揚，惟交易市況逐漸降溫

⁶⁹ 「台灣房地產景氣動向季報」係由內政部建築研究所及政治大學台灣房地產研究中心按季調查發布。

⁷⁰ 房地產景氣對策訊號分為 5 種，紅燈代表「熱絡」，黃紅燈代表「偏熱」，綠燈代表「穩定」，黃藍燈代表「偏緩」，藍燈代表「低迷」。

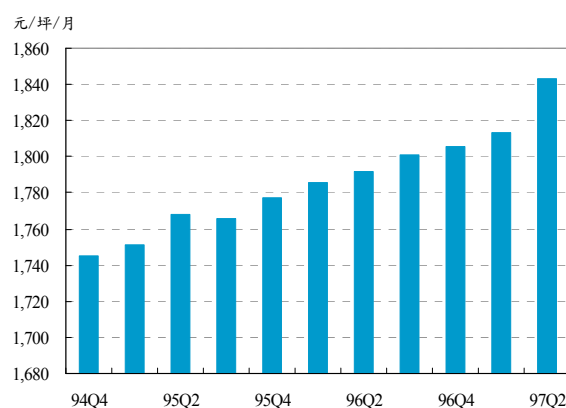
⁷¹ 房地產景氣綜合指標包括領先指標、同時指標、投資指標、生產指標、交易指標及使用指標等六項綜合指數，其中領先指標綜合指數由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量及消費者物價指數等 5 項指標構成，同時指標綜合指數由素地交易量指數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承做購屋貸款金額及住宅使用率等六項指標構成。

圖 82：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 季起包括竹北地區。
資料來源：內政部「內政統計月報」、國泰建設公司、信義房屋。

圖 83：台北辦公大樓平均租金

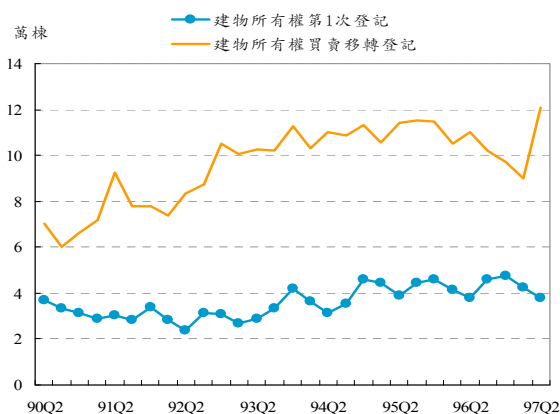


資料來源：高力國際物業管理顧問公司「台北市辦公大樓市場季報」。

受營建成本上揚及兩岸議題效應之影響，97 年上半年不動產價格持續上揚。97 年 3 月台閩地區地價總指數為 109.13，較上年 9 月上漲 1.19%。97 年第 2 季信義房屋指數(成屋)為 115.39，國泰房屋指數(新推案)為 121.49，亦分別較上年底上升 7.44%及 3.76%(圖 82)；其中成屋漲幅較大，主要因新推案價格走高之比價效應及民眾轉購成屋所致。房租行情亦隨不動產價格上漲而逐步走高，97 年第 2 季台北市辦公大樓平均租金上揚至每月每坪 1,843 元，較上年底提高 2.05%(圖 83)。

交易方面，97 年上半年建物買賣移轉登記棟數為 21.1 萬棟，較上年同期減少 2.02%(圖 84)；其中第 1 季交易量明顯萎縮，第 2 季受總統大選及放寬陸資來台投資等利多刺激，房屋銷售回溫，成交件數大幅成長，惟 6 月起隨著股市下跌，交易市況再度降溫。另本年上半年建物所有權第 1 次登記棟數逐季下降，惟兩季合計 8 萬

圖 84：建物所有權登記



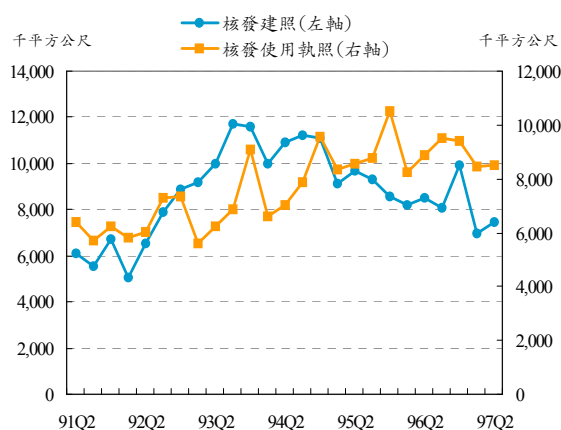
資料來源：內政部「內政統計月報」。

棟，仍較上年同期小幅增加 1.63%。

(三)新住宅成屋供給擴增，空屋數持續攀升

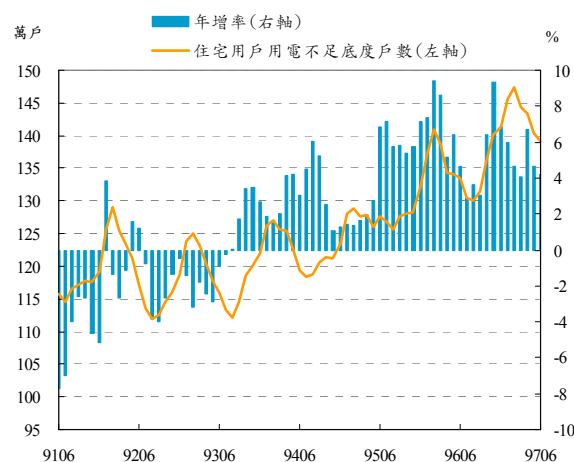
97年上半年核發建照總樓地板面積較上年同期縮減 13.60%，尤以住宅類減少 17.06%為最，顯示建商投資興建態度仍趨保守。另本年上半年核發使用執照樓地板面積較上年同期減少 1.18%(圖 85)，主要係商用不動產衰退 2.49%所致，住宅類因基期已高，微增 0.22%。上半年累計釋出新住宅成屋仍達 5.9 萬戶，其中以台北縣、桃園縣及台北市合計釋出 3.1 萬戶居前三名，新成屋供給持續擴增，餘屋壓力漸升。另 97年 1 至 6 月以台電用電不足底度推估之平均住宅空屋數約 143.4 萬戶，較上年同期增加 5.04%，空閒住宅持續攀升(圖 86)。

圖 85：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 86：台電用電不足底度推估空屋數



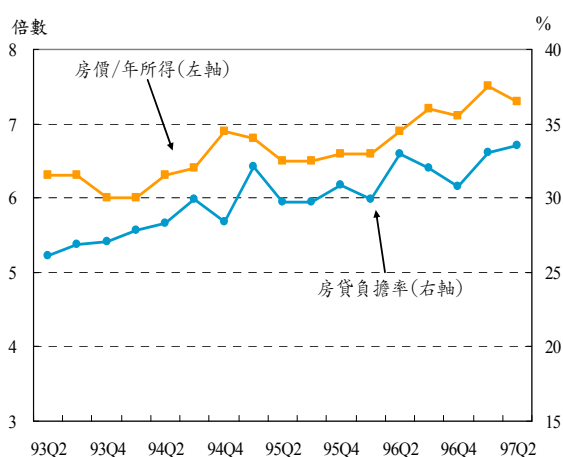
資料來源：台灣電力公司。

(四)房價所得倍數提高，購屋負擔加重

隨著房價持續走高，民眾購屋負擔加重，97年第 2 季全國房貸負擔率及房價所得倍數分別達 33.5%及 7.3 倍，較上年底及上年同期均提高(圖 87)；其中以台北市分別高達 41.9%及 8.9 倍，負擔最為沈重。另依據經建

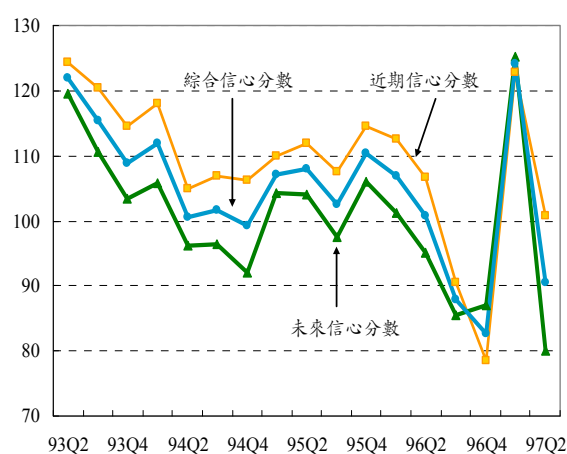
會「台灣住宅需求動向季報」，97年第1季受總統大選預期心理影響，全國購屋者房價信心綜合分數⁷²大幅回升至120分以上，惟第2季因全球股市重挫及國內經濟表現不如預期，信心綜合分數再度回降至90分以下(圖88)，購屋者對未來房價轉趨保守。

圖 87：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：內政部營建署「台灣住宅需求動向季報」。

圖 88：房價信心分數



資料來源：內政部營建署「台灣住宅需求動向季報」。

(五)不動產放款成長明顯減緩，房貸融資利率可望回降

97年上半年銀行⁷³承做不動產有關放款餘額仍持續成長，惟幅度明顯減緩；其中6月份購置住宅與房屋修繕放款年增率降至4.47%，建築貸款年增率更大幅下降至8.91%(圖89)，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。本年第2季總統大選後房市銷售好轉，5大銀行⁷⁴每月新承做房貸金額明顯回升，6月份為499億元。房貸利率因央行持續升息而緩步走高，6月份為2.80%(圖90)，惟央行自9月起數度降息，

⁷² 房價信心分數介於0至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。

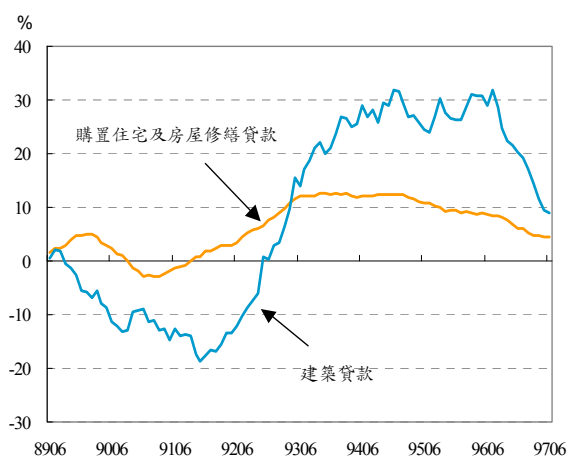
⁷³ 本項所稱銀行，係包括本國銀行(含中小企銀)及外國銀行在台分行。

⁷⁴ 5大銀行係指臺銀、合庫、一銀、華銀及彰銀。

未來房貸利率可望回降。

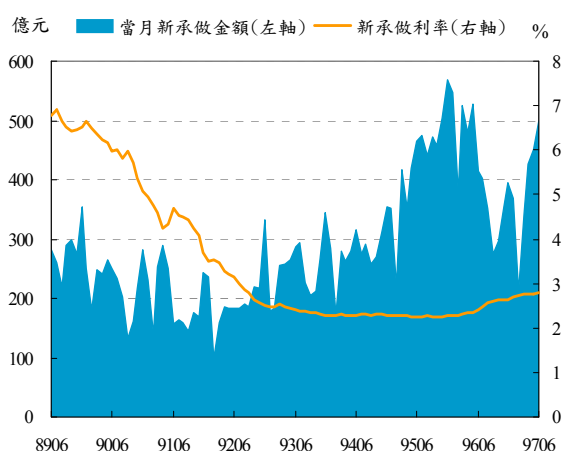
97年6月底本國銀行承做購置不動產放款之逾放比率為1.43%，資產品質仍佳。近年來銀行承做不動產有關放款漸趨謹慎，惟不動產景氣走緩，以及高貸放成數房貸寬限期陸續屆滿、國內經濟成長走緩及失業率上升等因素，均加重借款人還款壓力，不動產放款風險可能升高。

圖 89：住宅放款及建築貸款年增率



資料來源：央行經研處。

圖 90：新承做房貸金額及利率



資料來源：央行經研處。