

營建業現況趨勢與不同規模別下的信用風險分析

張恆維 / 金融聯合徵信中心 研究部

前言

近年來，國內房價不斷上漲，影響房價之因素眾多，而針對房價高漲之原因，中央銀行（以下簡稱央行）指出，主要係因民間投資強勁（如台積電等半導體業大廠在國內設廠），增加企業用地需求，及消費者預期房價上漲之投資心理，也帶動區域周邊購屋需求，使得房價提高；此外，近年興建房地產之原物料（如建材、土地、人力）通膨，使得營建成本推升，以及部分投機客以預售屋炒作等投機行為的影響，亦是造成房價居高不下之因素。因此，政府相關機構也陸續提出許多因應政策，對房市進行一些管制，如央行實施選擇性信用管制措施、金融監督管理委員會調整不動產抵押貸款所適用之風險權數、內政部推動預售屋禁止轉售修法等，希冀能藉由這些政策措施以健全房市，防止一旦房市泡沫化，房價崩跌，對銀行業及人民造成嚴重的損失。

政府的房市管制政策，主要目的是避免投機客炒作之投機行為，但可能因此對營建業產生不小的影響，因為在各產業別下，有土建融¹之企業為營建業佔最大比例。此外，小企業對資金的週轉需求較高，央行的信用管制措施，可能使營建業小企業無法如先前預期取得融資資金，在這樣的情況下有較高的爛尾樓²風險。因此，本研究主要是想探討近年政府施行房市管制對營建業的影響，除了觀察土建融及營建業的現況還有營建業的授信趨勢，也進一步探討其中有新承做貸款之企業，比較其與整體營建業授信趨勢的差異。除此之外，也利用相關重要變數，如企業有延遲還款的比例、十足擔保餘額的比例等，分析不同規模別下，企業的信用風險，以及在何種企業屬性，較可能發生爛尾樓危機。期望藉由本次研究，對營建業目前在授信市場上的概況，有一初步瞭解。

1 土建融是「土融」與「建融」的總稱，土融是土地融資，建融是建築融資。

2 係指建築工程已經開始，但由於開發廠商缺乏足夠的資金或其他因素，在中途被迫停工，而未能完成之建築。

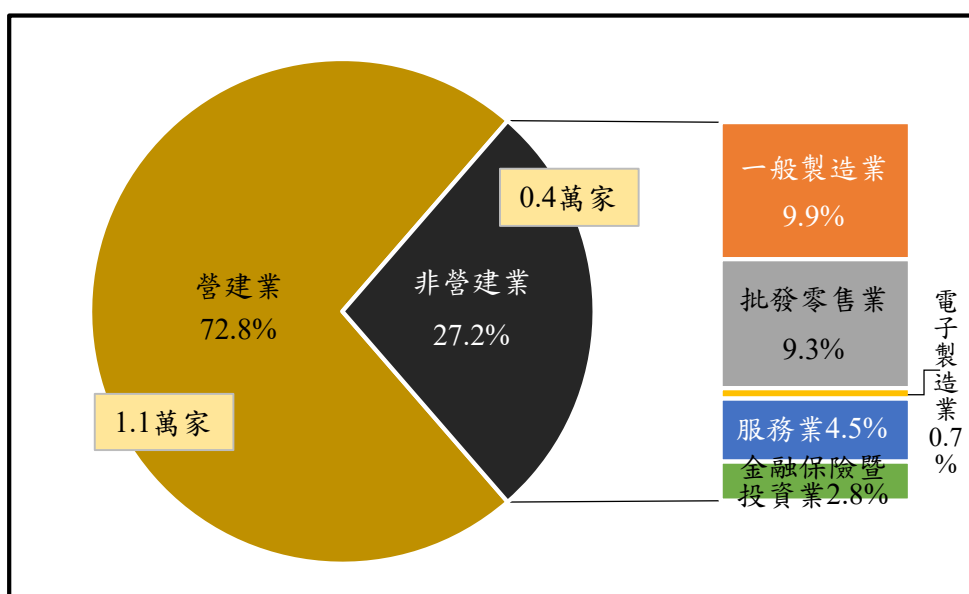
基本資料分析

(一) 土建融與營建業之關係

就本中心2023/06資料，有土建融之企業³共約有1.5萬家，僅約佔全體企業的7.3%。首先，就所有有土建融之企業分布在各產業別之

家數情況作分析，如圖1，其中營建業約佔整體有土建融之企業的72.8%，約有1.1萬家；非營建業約佔27.2%，約有0.4萬家。其中非營建業的部分，以一般製造業⁴為最高，約佔整體有土建融之企業的9.9%，其次為批發零售業⁵的9.3%，其他各產業的佔比都不超過5%。

圖1 有土建融之企業在各產業別下的家數比例



若從各產業別的角度切入觀察，各產業別有土建融之企業家數比例，如圖2，亦是以營建業為最高，約有29%，其次為金融保險暨投資業，約有7.7%，接著是民生必需品製造業，約有4.9%，而在剩餘的其他產業亦都不超過5%，由此可見，營建業有土建融的企業家數

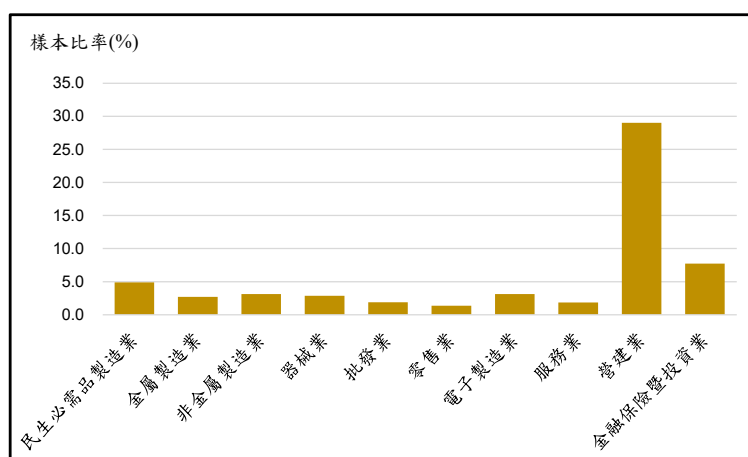
佔比較其他產業多出許多。綜上所述，有土建融之企業與營建業有著緊密關聯，若有土建融之企業受到外部因素影響，營建業也可能受到衝擊，故本研究將從營建業的角度進行後續的分析。

³ 本研究所觀察之企業，係指於聯徵中心資料庫中顯示其組織別為公司，並排除「非核准設立」之公司。

⁴ 一般製造業為「民生必需品製造業」、「金屬製造業」、「非金屬製造業」及「器械業」的合稱。

⁵ 批發零售業為「批發業」及「零售業」的合稱。

圖2 各產業別下有土建融之樣本比率



(二) 企業規模別

觀察營建業之企業規模別，從表1中可知，營建業在小型企業⁶家數之佔比最多，約有66.7%，其次為中型企業⁷的23.8%，大型企業⁸則佔9.2%，而上市櫃企業⁹最少，僅有0.3%，

整體而言，如與全體企業相比，兩者都是以小型企業為主，而營建業在大型企業與中型企業家數之佔比，皆較全體企業之佔比高；在上市櫃企業與小型企業家數之佔比，則較全體企業之佔比低。

表1 營建業與全體企業家數於各規模別下之樣本比率

企業規模別	上市櫃企業	大型企業	中型企業	小型企業	總計
營建業	0.3%	9.2%	23.8%	66.7%	100%
全體企業	0.7%	7.1%	16.4%	75.8%	100%

若直接計算營建業之資本額，其平均企業資本額約為5.4千萬元，而全體企業之資本額，平均約為9.2千萬元，營建業企業之平均資本額較全體企業為低。為避免平均資本額受到極端值的影響，同時也觀察並比較兩者中位數的大小，營建業企業資本額之中位數為660萬元，全體企業資本額之中位數則是

500萬元；再進一步比較營建業與全體企業兩者資本額的樣本分配，這邊將資本額以300萬元、1,000萬元及5,000萬元為門檻值分為四個組別，結果如圖3，顯示營建業在資本額超過1,000萬元的兩個組別（即「1000-5000」及「>5000」），樣本分配合計約為39.6%，高於全體企業的31.6%，其各組別的樣本分配也

6 小型企業係指其資本額及其銀行借款兩者皆未達新台幣3仟萬的非上市櫃公司。

7 中型企業係指資本額未達新台幣8仟萬、但資本額或銀行借款兩者任一達新台幣3仟萬以上的非上市櫃公司。

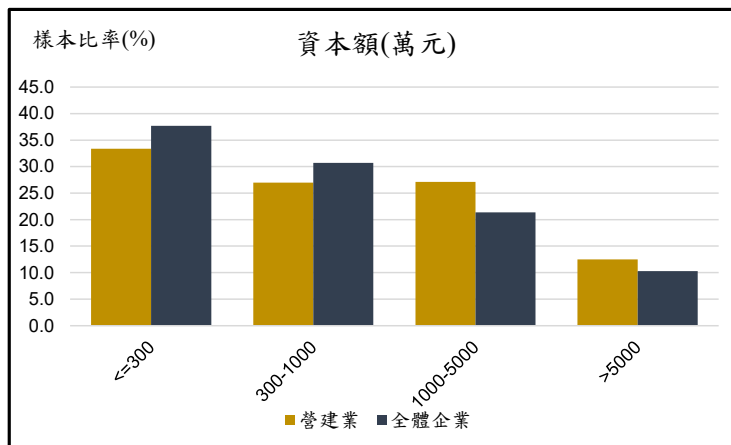
8 大型企業係指資本額達新台幣8仟萬以上的非上市櫃公司。

9 上市櫃企業係指於台灣證券交易所與櫃買中心掛牌交易之企業。

皆高於全體企業；相反地，營建業在資本額低於1,000萬元的各組別（即「≤300」及「300-1000」），其樣本分配皆低於全體企業。因

此，從本小節分析可知，營建業之企業規模較全體企業之企業規模來得大。

圖3 營建業與全體企業於各資本額下之樣本比率

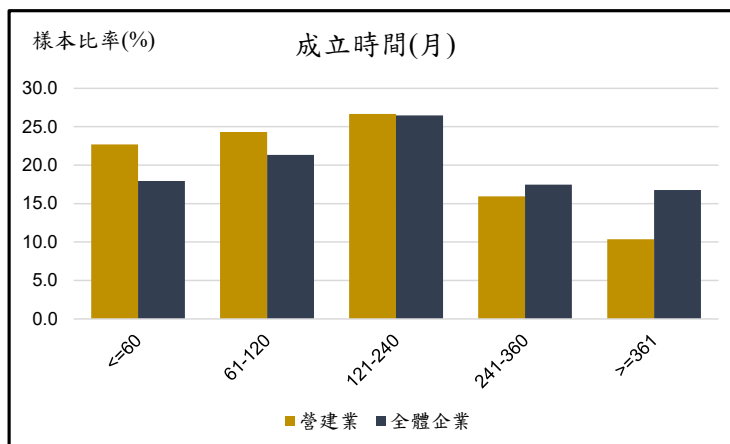


(三) 企業成立時間

計算營建業之成立時間，平均成立時間約為14年，較全體企業之成立時間約17年為短；再進一步比較營建業與全體企業成立時間之樣本分配，此處將企業成立時間以60個月、120個月、240個月及360個月為門檻值區分為五組。由圖4所示，營建業與全體企業的差異不太大，企業成立時間都主要集中在20年以下，

但營建業的樣本又更多是在成立時間較短的組別，其20年以下之組別（即「≤60」、「61-120」及「121-240」）佔比較全體企業為高；在成立時間超過20年以上之組別（即「241-360」及「≥361」），營建業之佔比則明顯低於全體企業之佔比。由此顯示，營建業普遍成立時間較全體企業成立時間為短。

圖4 營建業與全體企業於各成立時間下之樣本比率



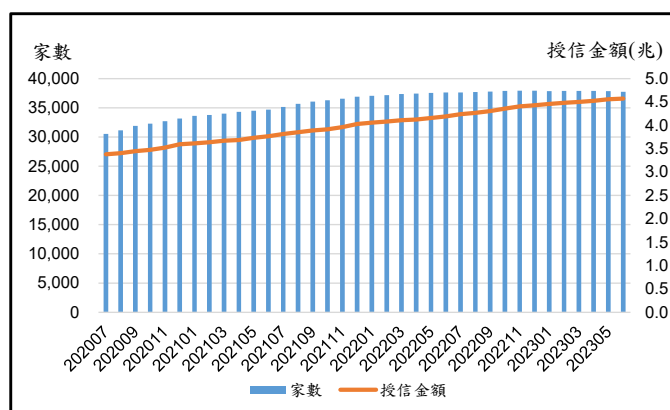
營建業企業授信長期趨勢

(一) 整體營建業授信趨勢

為觀察營建業企業的授信趨勢，首先瞭解營建業之樣本數與授信金額趨勢變化，圖5為近3年營建業企業家數與授信金額趨勢圖，由圖5可知，家數的部分，營建業之企業家數

從2020/07約3萬家，持續增長，及至2023/06時，企業家數已成長約為3.8萬家左右；授信金額的部分，營建業企業之授信金額從2020/07約3.4兆，每月持續增長，及至2023/06時，企業授信金額已成長約為4.6兆左右。由此可知，營建業之家數與授信金額在近3年皆呈現成長的趨勢，成長率則分別為24%及35%左右。

圖5 營建業企業家數與授信金額

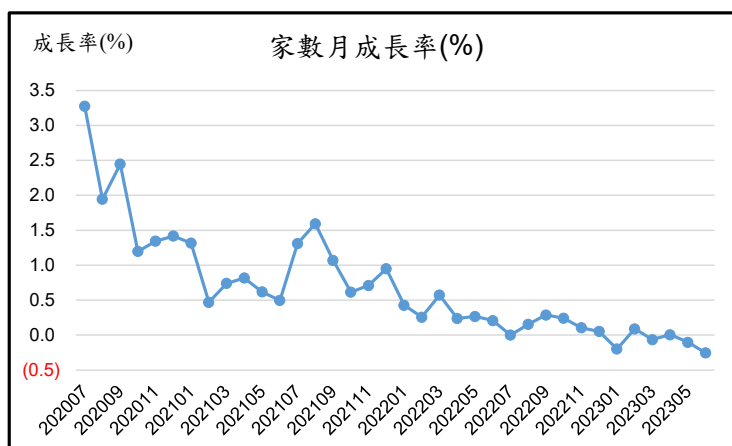


進一步觀察近3年的營建業企業家數逐月成長率，如圖6，可以發現近3年的成長趨勢雖然受到季節性的影響而有所波動，但整體來看是有趨緩的現象，從2020/07月成長率約3.3%，至2023/06月成長率僅約-0.3%，甚至

為負成長，推測受到政府房市管制政策的部分影響。

接著觀察營建業平均授信金額的變化，並與全體企業做比較，如圖7，可以發現營建業平均授信金額在2020/07約1億1,070萬，至

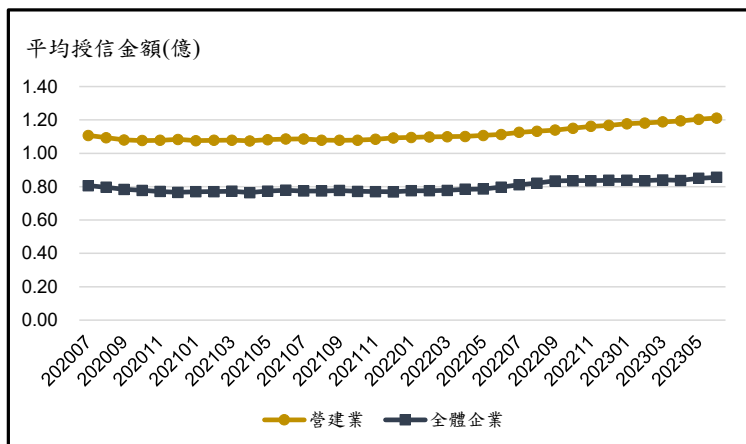
圖6 營建業企業家數月成長率



2023/06約1億2,110萬，成長約9.4%；全體企業平均授信金額在2020/07約8,060萬，至2023/06約8,560萬，亦沒有太大變化。整體

而言，營建業之平均授信金額每月皆較全體企業為高，在近3年皆穩定維持在3千萬左右的差距。

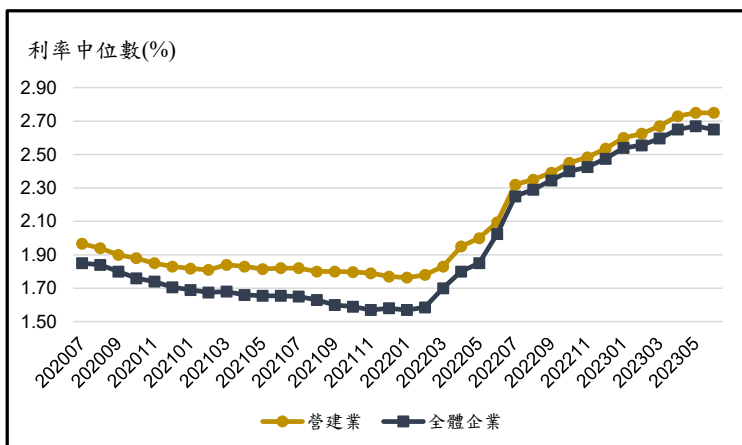
圖7 營建業及全體企業平均授信金額



至於利率趨勢變化的部分，為避免受到極端值影響，採用利率中位數來作觀察，圖8是營建業及全體企業利率中位數之長期趨勢。在2020/07至2023/06的變化趨勢，主要可以分成3個區段作分析，並得到以下結論：（1）2020/07至2021/01：受到疫情的衝擊，世界各國維持貨幣寬鬆政策，央行也在2020/03宣布降息1碼，讓企業能持續營運，舒緩人民的經濟壓力。這半年主要是受到央行降息的

影響，利率呈現下降趨勢；（2）2021/01至2022/01：此時期為平穩的低利率坡段；（3）2022/01至2023/06：此時疫情較為趨緩，同時為了對抗通膨，央行做出升息的决定，前後總計升息5次，因此此時期之利率呈現持續上升趨勢。整體來說，營建業與全體企業的利率趨勢變化差異不大，皆受到政府政策的影響而有所波動，但由圖8可以看到，近3年皆是營建業之利率中位數高於全體企業。

圖8 營建業及全體企業之利率中位數

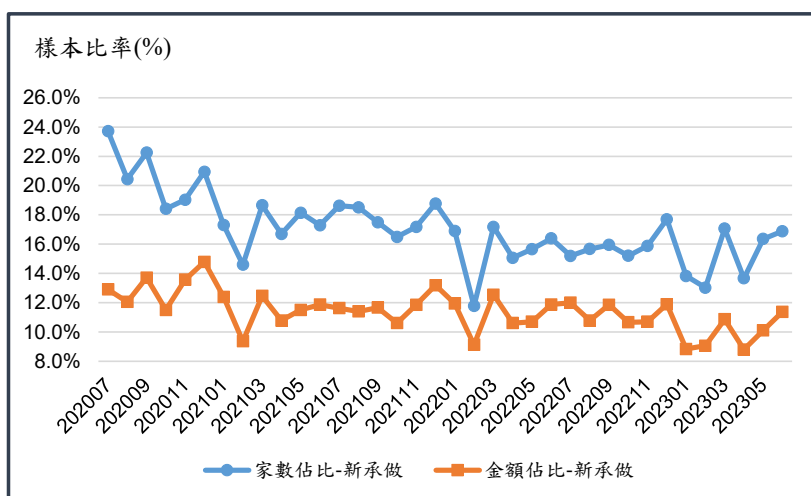


（二）營建業企業有新承做貸款之長期趨勢

以下觀察營建業企業有新承做貸款的授信趨勢。由前面可以得知，整體營建業企業家數及金額皆呈現成長的狀態，所以以下用有新承做貸款的企業家數及金額佔整體營建業的比率做探討，較不會受到整體營建業家數與金額成長的影響。如圖9所示，在家數方面，

下約16.9%；金額方面，從2020/07比率約為12.9%至2023/06比率僅剩下約11.4%，不論家數或金額都呈現下降趨勢，而家數的負成長又更為明顯。此外，由於觀察到營建業企業有新承做貸款家數與金額有季節性，故也比較各月與去年同期的成長率，也都是呈現負成長的狀態。

圖9 新承做家數及金額佔整體營建業的比率



在利率方面，圖10是整體營建業及營建業企業有新承做貸款之利率中位數在2020/07至2023/06的變化趨勢比較，同前一小節也可以分成2020/07至2021/01、2021/01至2022/01及2022/01至2023/06，3個區段作分析，也是受到央行升降息的影響，呈現下降、平穩、上升的趨勢。比較不同的是，有新承做貸款之企業之利率在2020/07至2021/01下降趨勢較不明顯，且其利率相較全體營建業為低；而其在2021/01至2022/01之波動較整體營建業大；在2022/01至2023/06則是受到央行升息的影響更

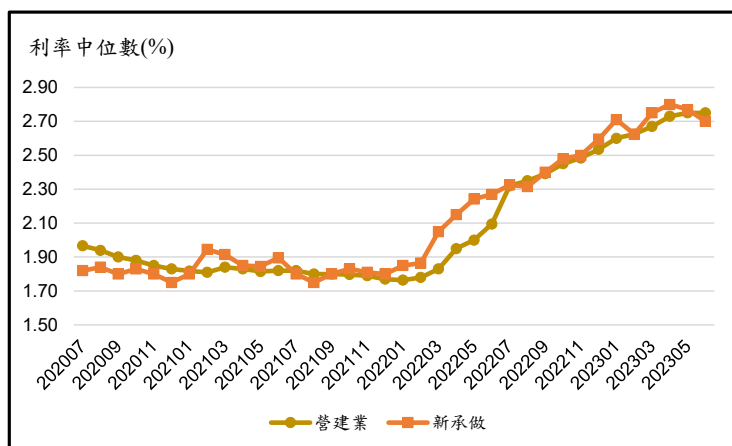
為明顯，在大部分時點營建業企業有新承做貸款之利率中位數較高。此外，可以以2020/12這個時點切割，在此之前有新承做貸款之企業的利率較整體營建業低，在此之後大部分時點的利率較高，推測政府實施選擇性信用管制措施等政策有部分影響的效果。

營建業企業違約率與相關重要變數

（一）違約率

在本小節中，先觀察營建業整體違約率的變化，由於違約率需要未來一年的績效期，所

圖10 營建業與新承做之利率中位數

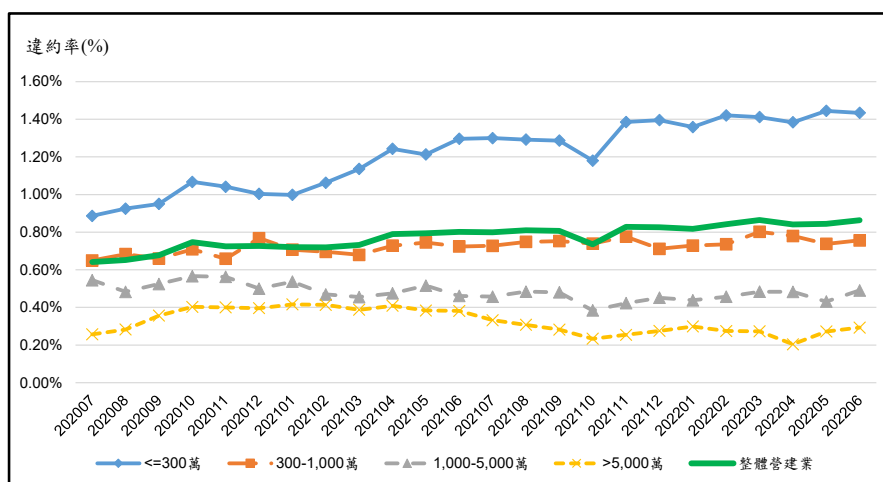


以這邊觀察的時點為2020/07至2022/06，並進一步嘗試以不同資本額觀察違約率，以探討並比較營建業各資本額下的違約狀況。在資本額區分上，分別以300萬元、1,000萬元及5,000萬元為門檻值分為四組。

在整體營建業的部分，如圖11，違約率從在2020/07為0.64%至2022/06為0.86%，大致呈現上升趨勢，上升0.22個百分點。進一步觀察各資本額下的違約狀況，由圖11可知，資本額300萬元以下者上升幅度較其他者更為明

顯，在2020/07至2022/06，其違約率從0.89%上升至1.43%，大幅上升0.54個百分點；然而資本額大於300萬元者之三組樣本，違約率曲線變化則較為平緩，每組違約率變化最大也僅上升0.11個百分點。此外，其違約率的大小也與資本額的大小有著緊密關係，圖11也顯示，不論各個時點下，企業的資本額愈小，其違約率愈大。綜上所述，資本額300萬元以下之小企業違約率較高，且上升的幅度較其他組別高出許多，顯示其違約風險高於其他組別。

圖11 整體與在不同資本額下營建業之違約率

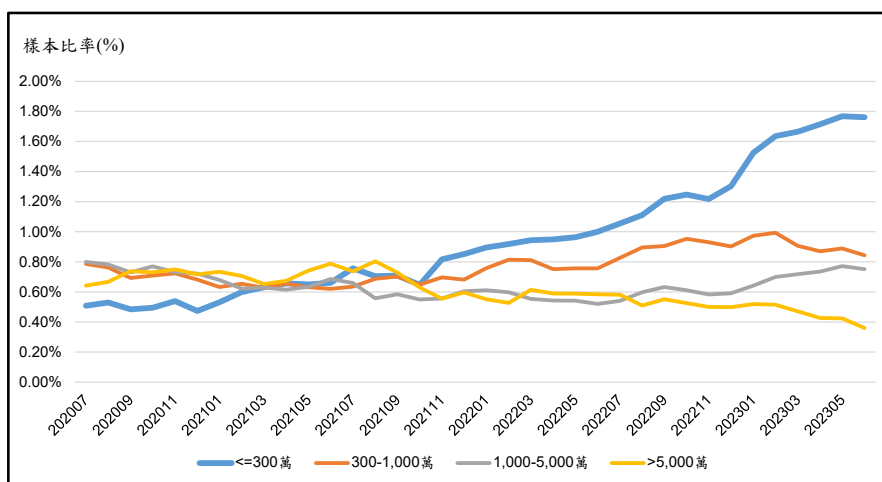


（二）過去12月有延遲還款的比例

接著，同上一小節的分類方式，將資本額以300萬元、1,000萬元及5,000萬元為門檻區分為四組，探討營建業在過去12個月有延遲還款的比例高低。延遲還款是一個衡量企業信用風險的標準，該組別之延遲還款的比例愈高，其信用風險愈高。觀察資本額1,000萬元以下之兩個組別，兩者之延遲還款的比例於近3年皆呈現上升狀態，如圖12，其中資本額300

萬元以下者更從2020/07有延遲還款的比例為0.51%持續上升至2023/06比例為1.76%，上升幅度達1.25個百分點，其他資本額大於1,000萬的組別則皆為微幅下降。由此可見，資本額300萬以下之小企業於近3年呈現明顯的上升趨勢，且自2021年底一直是有延遲還款比例的最高者，顯示其信用風險高於其他組別，目前仍然在持續上升。

圖12 營建業在不同資本額下有延遲還款的比例

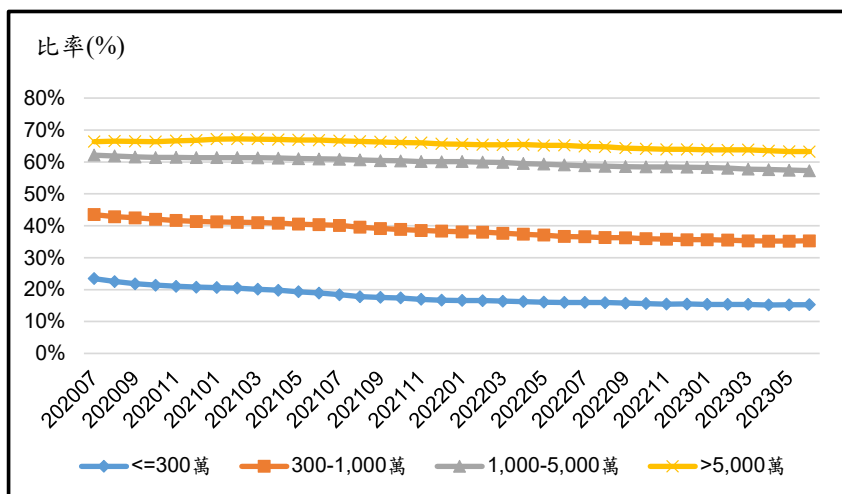


（三）過去12月擔保品為不動產之十足擔保授信餘額的比例

十足擔保餘額的比例也是衡量企業信用風險的重要變數之一，該比例愈高，企業信用風險愈低，因此也分析營建業在不同規模別下，過去12個月擔保品為不動產之十足擔保授信餘額佔授信餘額比例的平均數，資本額組別分類同上一小節，即分為資本額「≤300萬」、「300-1,000萬」、「1,000-5,000萬」及「>5,000萬」四組。由圖13可知，資本額愈大，不動產十足擔保授信餘額的比例愈高；在近3年，「>5,000

萬」者的比例約介於63%~68%，「1,000-5,000萬」介於57%~62%，「300-1,000萬」介於35%~44%，「≤300萬」則僅介於15%~24%。進一步觀察各組別比例的變化，在資本額較小之企業，不動產十足擔保授信餘額的比例也下降愈多，如資本額300萬以下之組別，其過去12月擔保品為不動產之十足擔保授信餘額的比例從2020/07為23.45%下降至2023/06為15.26%，下降約8.2個百分點，是所有組別中下降最多者，顯示規模愈小的企業，其信用風險愈高。

圖13 營建業在不同資本額下擔保品為不動產之十足擔保授信餘額比例



(四) 企業J21平均分數與企業負責人J10平均分數

接著，同上一小節的分類方式，一樣將資本額分成四個組別，不同的是，這一小節將探討評分範圍內營建業在不同規模別下，企業J21以及企業負責人J10的平均分數變化。在J21的部分，如圖14，資本額愈大，平均分數愈高，由此可見小規模企業的信用風險較高，但就近3年的趨勢來看，各資本額下的平均分數都相當平穩，並沒有太大的變化；在J10的部

分，如圖15，資本額愈大，平均分數也愈高，但資本額大於1,000萬以上的組別（即「1,000-5,000萬」與「>5,000萬」）差距較不明顯，進一步觀察負責人J10平均分數在資本額300萬元以下者於近3年是呈現微幅下降的，總共下降2.6分，其他資本額大於300萬元的組別，平均分數於近3年有上升趨勢。綜上所述，小規模企業的信用風險較高，然而評分的反應幅度較不明顯，未來應持續觀察。

圖14 不同資本額下營建業企業J21平均分數

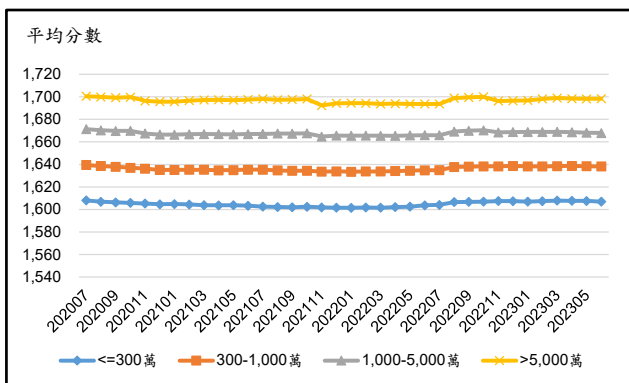
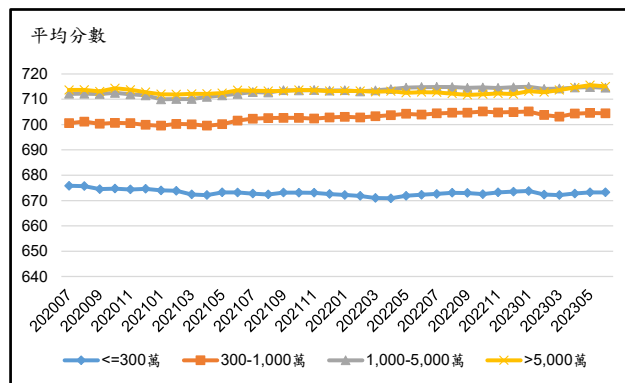


圖15 不同資本額下營建業企業負責人J10平均分數



小結

本文經由上述各節，對營建業之企業基本資料概況、授信趨勢、違約率變化及相關重要變數指標等進行分析後，歸納出以下結論：

1. 就產業別的部分，有土建融之企業家數有約73%是為營建業，而在營建業中，有約29%之企業有土建融，為所有產業別中最高。營建業在企業規模別部分，約66.7%在小型企業，與全體企業都是以小型企業為主；就資本額與成立時間的部分，營建業的資本額較全體企業高，成立時間平均較全體企業短。
2. 就近3年的授信趨勢觀察，營建業之企業家數與授信金額皆為成長，成長率分別約為24%及35%，平均授信金額約都維持在1.1~1.2億左右，較全體企業為高，利率的部分可能受政府政策影響而有所波動；至於營建業有新承做貸款之企業家數與授信金額佔整體營建業的比率，皆呈現下降的趨勢，其在2020/12~2023/06之大部分時點之利率中位數也較整體營建業高，推測受到政府房市管制政策的部分影響。
3. 就違約率與相關重要變數指標而言，違約率的部分，近期整體營建業的違約率是上升的，若更細部區分規模別來觀察，資本額愈小之企業，其違約率愈高，且上升幅度較其他規模別之企業大；在相關重要變數的部分，近期資本額在300萬以下之小企業，有延遲還款的比例較高且上升幅度較大，其擔保品為不動產之十足擔保授信餘額比例較低

且下降幅度較大。綜上所述，規模小之企業，其信用風險較高，且近期有增加之趨勢。

4. 就本中心信用評分探討，評分範圍內的營建業，其企業J21的平均分數及企業負責人J10的平均分數，整體來說皆呈現企業資本額愈大，平均分數愈高，顯示資本額愈小之企業其信用風險較高，然而分數變化的趨勢較不明顯，未來應持續觀察。

綜合以上結論可知，雖近幾年房價居高不下，然近來營建業之企業家數成長已趨緩，新承做之貸款利率（中位數）亦較高，且新增家數與授信金額佔整體營建業的比率是呈現下降趨勢，顯見政府近些年持續實施房市管制政策，應已產生部分成效；此外，本研究亦藉由違約率與相關重要變數指標來觀察，發現小規模企業之信用風險相對較高，建議未來仍需持續觀察。希冀透過本研究分析，能對於目前營建業的概況有初步的瞭解，也瞭解政府各項政策可能對營建業所產生的影響。