

住宅資訊提要分析

民國 95 年第 1 季

摘要

民國 95 年第 1 季全國整體住宅存量供需屬於大致充足結構，住宅供給率約 101.36%，北部區域與中部區域住宅供給量尚稱充裕，南部區域與東部區域則呈現相當輕微的住宅短缺現象，台中市住宅供給率高達 120.95%，供給過剩問題仍待注意。住宅流量方面，北部區域與中部區域仍有相當幅度的增加，以台北市縣、桃園縣、新竹縣、台中市縣的增幅較高，但南部與東部地區的住宅短缺問題，短期仍未能獲得有效解決。各縣市平均每戶與每人居住面積，均維持在相當不錯的水準，住宅權屬變動僅新竹市、嘉義市、花蓮縣與澎湖縣變化較大，其餘均維持穩定。住宅市場方面，就區域別而言呈現北部熱絡，南部冷清結構；就產品類型則呈現新屋市場成長，中古屋市場略為縮減，拍賣屋市場持續萎縮狀況。

一、住宅供需動態

(一) 家戶數與住宅存量動態

1. 全國

民國 95 年第 1 季全國總家戶數為 7,308,957 戶，較上季增加 0.22%，變動幅度相當緩和。本季住宅存量計有 7,437,761 宅，較上季增加 0.38%，亦呈現穩定增加狀況。本季全國住宅存量超過家戶數約 12.9 萬宅，住宅供給率為 101.76%，屬於供給勉強充足的結構。¹

2. 北部區域

民國 95 年第 1 季北部區域總家戶數為 3,340,450 戶，較上季增加 0.22%，本季住宅存量計有 3,424,741 宅，較上季增加 0.43%，均呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 7 萬宅，住宅供給率為 102.08%，屬於供給勉強充足，但仍應可增加的結構。

就縣市別觀察，桃園縣與新竹縣在家戶數與住宅存量的增加率明顯較高，呈現成長中都市的特性，其中桃園縣既有住宅供給仍有吸收新增家戶的能量，但新竹縣則已出現住宅短缺現象。台北市為本區域住宅供給率最低地區，住宅供給率僅 91.64%，住宅短缺數達 7.5 萬宅，顯示居民對新建住宅仍有相當大的需求。

¹ 但若考量適當的自然空屋率 3%，則住宅存量應有 22.24 萬的空屋以備都市成長之需求，則住宅存量略嫌不足。此現象似乎與過去國內相關研究國內空屋率過高的經驗不符，究其原因，應是部分家戶登記在同一住宅有關，因此，在解讀住宅供給率時應該較為保守看待。

3. 中部區域

民國 95 年第 1 季中部區域總家戶數為 1,653,263 戶，較上季增加 0.28%；本季住宅存量計有 1,734,779 宅，較上季增加 0.21%，呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 8.2 萬宅，住宅供給率為 104.93%，整體供需關係頗為適宜。

就縣市別觀察，台中縣市家戶數量與住宅存量增加率較高，台中市住宅供給率 120.95%，供過於求的問題較為明顯，雲林縣住宅供給率則不及九成，則有住宅短缺問題。

4. 南部區域

民國 95 年第 1 季南部區域總家戶數為 2,094,095 戶，較上季增加 0.16%；本季住宅存量計有 2,075,507 宅，較上季增加 0.42%，呈現穩定增加狀況。本季住宅供給率為 99.11%，住宅短缺數約 1.9 萬宅。

就縣市別觀察，嘉義縣市與高雄縣家戶數與住宅存量增加率較高。在住宅供給率方面，僅嘉義市、台南市與高雄市超過 100%，澎湖縣則約九成，住宅供給仍有待加強。

5. 東部區域

民國 95 年第 1 季東部區域總家戶數為 191,713 戶，較上季增加 0.19%；本季住宅存量計有 186,678 宅，較上季增加 0.29%，呈現緩慢增加狀況。本季住宅短缺數 5 千多宅，住宅供給率為 97.37%，住宅短缺現象尚待改善。就縣市別觀察，台東縣與花蓮縣在家戶與住宅存量增加率均和緩。

6. 金馬地區

民國 95 年第 1 季金馬地區總家戶數為 29,436 戶，較上季增加 1.02%；本季住宅存量計有 16,056 宅，較上季增加 0.21%，呈現家戶數快速增加而住宅存量緩慢增加狀況。本季住宅短缺數近 1.3 萬宅，住宅供給率為 54%，主要因為金門縣過多非居住家戶遷入，導致相關數據明顯偏誤。

表一 民國 95 年第 1 季家戶數與住宅存量變動表

單位：戶、宅數

	家戶數		住宅存量		住宅供給率	住宅短缺數
	95 年第 1 季 (a)	相對 94 年 第 4 季	95 年第 1 季 (b)	相對 94 年 第 4 季	95 年第 1 季住 宅供給率(b/a)	95 年第 1 住宅 短缺數(a-b)
總計	7,308,957	0.22	7,437,761	0.38	101.76	-128,804
北部區域	3,340,450	0.22	3,424,741	0.43	102.52	-84,291
基隆市	140,114	0.06	151,594	0.12	108.19	-11,480
台北縣	1,265,854	0.19	1,343,761	0.43	106.15	-77,907
台北市	933,532	0.05	858,292	0.16	91.94	75,240
桃園縣	592,915	0.49	651,417	0.95	109.87	-58,502
新竹縣	138,861	0.77	138,911	0.56	100.04	-50
新竹市	126,158	0.27	135,601	0.11	107.49	-9,443
宜蘭縣	143,016	0.17	145,165	0.24	101.50	-2,149
中部區域	1,653,263	0.28	1,734,779	0.21	104.93	-81,516
苗栗縣	158,342	0.24	153,013	0.37	96.63	5,329
台中縣	430,239	0.33	443,373	0.33	103.05	-13,134
台中市	348,787	0.40	424,474	0.10	121.70	-75,687
彰化縣	340,954	0.18	366,907	0.23	107.61	-25,953
南投縣	161,246	0.24	154,725	0.12	95.96	6,521
雲林縣	213,695	0.22	192,287	0.13	89.98	21,408
南部區域	2,094,095	0.16	2,075,507	0.42	99.11	18,588
嘉義縣	165,318	0.25	157,933	0.15	95.53	7,385
嘉義市	88,238	0.26	96,678	0.14	109.57	-8,440
台南縣	346,318	0.20	332,029	0.25	95.87	14,289
台南市	250,733	0.15	264,124	0.37	105.34	-13,391
高雄縣	406,211	0.24	387,875	0.57	95.49	18,336
高雄市	544,332	0.08	549,085	0.69	100.87	-4,753
屏東縣	263,174	0.06	260,939	0.22	99.15	2,235
澎湖縣	29,771	0.20	26,844	0.35	90.17	2,927
東部區域	191,713	0.19	186,678	0.29	97.37	5,035
台東縣	77,197	0.11	70,348	0.34	91.13	6,849
花蓮縣	114,516	0.25	116,330	0.26	101.58	-1,814
金馬地區	29,436	1.02	16,056	0.21	54.55	13,380
金門縣	27,596	1.01	13,900	0.23	50.37	13,696
連江縣	1,840	1.15	2,156	0.05	117.17	-316
備註	1.「住宅供給率」指住宅存量相對家戶數之比率，或指平均每一百個家戶所能分配的住宅單元數。 2.指數低於 100 即有住宅短缺現象。					

(二) 弱勢家戶數量變動

1. 列冊低收入戶

本季全國低收入戶近 8 萬戶，北部區域佔 28,818 戶，其中基隆市較上季略增，新竹縣市則減少幅度均超過二成；中部區域 18,418 戶，各縣市變化幅度均輕微；南部區域 24,948 戶，以高雄縣市減少幅度相對較高；東部地區 7,451 戶，各縣市降幅均在 8% 左右，金馬地區則有 308 戶。

2. 身心障礙者人數

本季全國身心障礙者人數約 94.7 萬人，較上季增加 0.96%。北部區域佔 36 萬人，較上季增加 1.30%，數量上以台北縣市為主，增幅則以桃園縣與宜蘭縣較高；中部區域約 25.8 萬人，數量上以台中縣、彰化縣與雲林縣較高，增幅則以台中市與雲林縣較高；南部區域計有約 28 萬人，數量以台南縣與高雄縣市較多，屏東縣則有較大減少幅度；東部地區計有約 4.4 萬人，金馬地區則有 4,788 人，較上季增加。

3. 列冊獨居老人人數

本季全國列冊獨居老人人數為 47,469 人，北部區域佔 11,088 人，以台北市比重較高；中部區域 12,554 人，以雲林縣較多；南部區域 18,581 人，以台南縣為主；東部地區 4,852 人，金馬地區則有 394 人。

4. 原住民家戶

本季全國原住民家戶為 129,599 戶，北部區域佔 38,722 戶，以桃園縣為最主要的聚集地區；中部區域 17,188 戶，以南投縣比重較高；南部區域 24,443 戶，以高雄縣市與屏東縣為主；東部地區 49,184 戶，金馬地區則有 62 戶。

表二 民國 95 年第 1 季弱勢家戶與人數變動表

單位：戶、人、%

	列冊低收入戶		身心障礙者人數		列冊獨居老人人數	原住民家戶
	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	94 年第 4 季	95 年 1 月底
總計	79,943	-5.75	946,944	0.96	47,469	129,599
北部區域	28,818	-9.05	360,462	1.30	11,088	38,722
基隆市	1,200	4.26	16,406	1.06	483	2,184
台北縣	8,369	-8.79	113,974	1.02	1,547	10,674
台北市	12,087	-7.08	109,340	0.59	5,083	3,080
桃園縣	3,059	-2.95	61,518	2.30	1,972	13,284
新竹縣	839	-33.94	21,198	1.55	689	5,224
新竹市	674	-24.52	12,735	0.74	441	528
宜蘭縣	2,590	-14.63	25,291	3.48	873	3,748
中部區域	18,418	0.09	257,589	1.19	12,554	17,188
苗栗縣	1,916	-5.38	27,077	0.47	2,022	2,430
台中縣	2,508	-0.24	60,965	-0.02	1,734	4,544
台中市	2,124	-3.93	31,755	3.40	711	1,729
彰化縣	4,771	3.40	57,693	0.65	2,371	966
南投縣	3,266	2.09	29,844	0.22	2,626	7,289
雲林縣	3,833	-0.16	50,255	2.92	3,090	230
南部區域	24,948	-5.00	280,557	0.28	18,581	24,443
嘉義縣	1,878	-3.15	35,106	1.10	3,050	1,413
嘉義市	1,422	2.45	11,708	0.35	250	177
台南縣	2,540	0.83	50,727	0.75	6,063	710
台南市	2,327	1.39	24,947	0.10	882	428
高雄縣	2,651	-11.60	49,831	1.16	3,788	3,984
高雄市	6,768	-7.82	57,843	1.13	1,146	2,828
屏東縣	5,988	-5.48	44,877	-2.81	2,197	14,866
澎湖縣	1,374	-4.78	5,518	0.64	1,205	37
東部區域	7,451	-8.26	43,548	1.11	4,852	49,184
台東縣	3,746	-8.07	18,435	0.03	2,018	23,522
花蓮縣	3,705	-8.45	25,113	1.92	2,834	25,662
金馬地區	308	-13.24	4,788	2.02	394	62
金門縣	266	-14.47	4,471	2.05	351	60
連江縣	42	-4.55	317	1.60	43	2
備註	1.獨居老人人數為民國 94 年第 4 季資料。 2.原住民家戶為民國 95 年 1 月底資料。					

(三) 住宅建造執照與使用執照核發動態

1. 全國

本季全國住宅建造執照共核發 30,267 宅，較上季增加 2.89%，以中部區域增幅最高，其次為北部區域，南部、東部與金馬地區則呈現減少狀況。本季全國住宅使用執照核發 28,317 宅，較上季增加 17.04%，除中部區域較去年同季略減之外，其餘各地區使照宅數多呈現增加趨勢。

2. 北部區域

本季北部區域建造執照核發 18,711 宅，較上季增加 13.13%，其中台北縣較上季之增幅高達 509.80%，顯示縣內未來新建住宅供給潛力很高。台北市相對上季減少 8.59%。宜蘭縣相對上季增幅為 110.45%，可能是反應出北宜高速公路通車所帶來的預期效果。至於新竹縣相對上季有四成左右降幅，反應過去數年大量推案後的調整過程。

本季北部區域住宅使用執照核發 14,985 宅，較上季增加 9.16%。其中台北縣較上季有相當大的增幅，顯示短期內市場供給持續熱絡；桃園、新竹等縣市則呈現相對上季減少，顯示市場供給趨向觀望的走勢。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 5,479 宅，較上季增加 26.27%，其中台中縣市較上季之增幅較高，苗栗縣與雲林縣較上季則呈現三至七成的減幅，顯示都會區新建住宅供給仍持續擴大。

本季中部區域住宅使用執照核發 3,736 宅，較上季減少 14.39%。其中台中市相較上季減幅最大，減少六成五，其次是南投縣減少 26.91%、台中縣減少 19.9%，而苗栗縣增幅高達八成，雲林縣及彰化縣增加六成。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 5,608 宅，較上季減少 30.02%，其中嘉義市、台南縣、高雄縣市與屏東縣相對上季分別有一至五成減幅，而嘉義縣、台南市與澎湖縣相較上季則有兩成至一倍的成長，顯示各縣市供給調整存在相當的差異性。

本季南部區域住宅使用執照核發 9,018 宅，較上季增加 59.13%。其中高雄市、屏東縣相較上季有相當大幅的成長，嘉義縣市及台南市則呈現縮減，各地區新建住宅供給趨勢較為混亂。

5. 東部區域

本季東部區域建造執照核發 400 宅，較上季減少 9.5%，其中花蓮縣相對上季呈現成長，台東縣相較上季則呈現縮減。

本季東部區域住宅使用執照核發 545 宅，較上季增加 34.90%。其中台東縣相較上季有一倍的成長，花蓮則呈現穩定狀況。

表三 民國 95 年第 1 季住宅建照執照與使用執照核發數量變動表

單位：宅數，%

	核發建造執照宅數		核發使用執照宅數	
	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季
總計	30,267	2.89	28,317	17.04
北部區域	18,711	13.13	14,985	9.16
基隆市	239	-41.13	190	160.27
台北縣	7,775	509.80	5,860	195.07
台北市	3,873	-8.59	1,474	-40.28
桃園縣	4,977	-43.08	6,153	-8.93
新竹縣	859	-38.02	778	-49.35
新竹市	525	93.01	174	-70.81
宜蘭縣	463	110.45	356	14.10
中部區域	5,479	26.27	3,736	-14.39
苗栗縣	474	-35.16	562	83.06
台中縣	1,769	56.13	1,457	-19.90
台中市	2,116	115.26	454	-65.55
彰化縣	633	4.80	836	60.15
南投縣	303	1.00	182	-26.91
雲林縣	184	-68.71	245	64.43
南部區域	5,608	-30.02	9,018	59.13
嘉義縣	366	22.82	230	-11.20
嘉義市	105	-50.00	141	-23.37
台南縣	658	-9.49	822	49.73
台南市	1,647	31.97	993	-10.78
高雄縣	790	-56.16	2,204	41.65
高雄市	1,686	-50.46	3,958	152.10
屏東縣	250	-8.42	575	56.68
澎湖縣	106	100.00	95	37.68
東部區域	400	-9.50	545	34.90
台東縣	97	-32.64	239	119.27
花蓮縣	303	1.68	306	3.73
金馬地區	69	-14.81	33	0.00
金門縣	69	-14.81	32	-3.03
連江縣	0	-	1	-

(四)住宅權屬動態

1. 全國

民國 94 年底全國住宅自有率為 87.33%，較 93 年增加 0.53%，其中以中部區域超過九成最高，其次為南部區域，再為北部區域與東部區域。全國租賃住宅比例為 7.77%，較 93 年減少，其中以北部區域比例最高，再依次為東部、中部與南部區域。此外，各縣市配住住宅比例除新竹市以外均低於 1%。

2. 北部區域

民國 94 年底北部區域住宅自有率為 86.03%，較 93 年增加 0.24%，其中以宜蘭縣與新竹縣均超過九成，台北市 80.86% 為最低，相對民國 93 年而言，基隆市、桃園縣、新竹縣及宜蘭縣的自有率略降，而新竹市則有 6.7% 的增幅。

租賃住宅方面以台北市縣超過一成為最高，宜蘭縣僅 2.57% 最低。

3. 中部區域

民國 94 年底中部區域住宅自有率為 90.25%，較 93 年增加 1.53%，以台中市 83.97% 最低，其餘農業縣除台中縣均超過九成，相對民國 93 年以苗栗縣的增幅較大，其餘地區呈現穩定。

租賃住宅方面以台中市的 12.66% 冠於全國，雲林縣的 1.01% 則為全國最低，台中市相對 93 年亦增加 2.03%，顯示都會區外來人口增加對租屋需求的影響。

4. 南部區域

民國 94 年底南部區域住宅自有率為 87.56%，較 93 年增加 0.72%，以嘉義縣的 92.92% 最高，其餘市縣多在八成五至九成之間，惟澎湖縣自有率僅八成。相對民國 93 年，嘉義市有較大增幅，澎湖則減少 8.32%，其餘地區呈現穩定。

租賃住宅方面以台南市的 10.86% 最高，嘉義縣的 1.19% 最低。

5. 東部區域

民國 94 年底東部區域住宅自有率為 82.32%，較 93 年降低 5.24%，其中花蓮縣自有率 78.85% 為全國最低，且較民國 93 年減少 9.93%，台東縣自有率則有 87.46%。

花蓮縣租賃住宅比例達到 9.85%，且相對 93 年增加 3.25%，顯示租屋人口持續增加，而購屋比例降低的趨勢。

表四 民國 94 年底住宅權屬變動趨勢表

單位：%

	自有		租賃		配住		其他	
	94 年底	相對 93 年	94 年底	相對 93 年	94 年底	相對 93 年	94 年底	相對 93 年
總計	87.33	0.53	7.77	-0.31	0.30	-0.13	4.61	-0.09
北部區域	86.03	0.24	9.32	-0.09	0.35	-0.12	4.31	-0.04
基隆市	87.96	-2.12	6.93	2.68	0.00	-0.85	5.11	0.29
台北縣	85.71	0.47	10.80	-0.16	0.27	0.05	3.23	-0.37
台北市	80.86	0.37	10.89	-0.55	0.40	-0.61	7.85	0.79
桃園縣	89.54	-1.18	8.05	0.47	0.35	0.23	2.05	0.49
新竹縣	94.30	-0.09	3.17	-0.24	0.57	-0.01	1.96	0.34
新竹市	89.57	6.70	5.75	-0.94	1.33	0.89	3.35	-6.64
宜蘭縣	95.12	-0.30	2.57	-0.27	0.00	0.00	2.32	0.57
中部區域	90.25	1.53	6.44	0.26	0.07	-0.22	3.24	-1.57
苗栗縣	93.01	4.24	5.24	1.74	0.00	0.00	1.76	-5.98
台中縣	87.42	0.36	8.85	-0.39	0.00	-0.13	3.73	0.17
台中市	83.97	2.16	12.66	2.03	0.00	-0.71	3.38	-3.48
彰化縣	94.60	1.73	2.80	0.07	0.16	0.00	2.44	-1.80
南投縣	91.97	1.60	2.71	-1.97	0.00	-0.70	5.33	1.07
雲林縣	95.92	0.58	1.01	-0.50	0.25	0.25	2.82	-0.34
南部區域	87.56	0.72	6.29	-1.39	0.38	-0.03	5.78	0.71
嘉義縣	92.92	-2.29	1.19	-1.82	0.00	0.00	5.89	4.11
嘉義市	85.83	12.92	8.65	-1.95	0.72	-0.31	4.79	-10.66
台南縣	86.87	-5.08	6.01	0.24	0.16	-0.01	6.95	4.85
台南市	83.80	0.65	10.86	-2.08	0.58	0.37	4.76	1.06
高雄縣	89.90	2.97	4.74	-3.07	0.58	0.29	4.78	-0.19
高雄市	86.28	2.53	7.64	-1.92	0.34	-0.39	5.75	-0.22
屏東縣	89.09	0.03	4.36	0.76	0.43	0.04	6.12	-0.83
澎湖縣	80.27	-8.32	5.60	3.11	0.00	-1.50	14.13	6.72
東部區域	82.32	-5.24	8.41	2.49	0.48	-0.47	8.79	3.22
台東縣	87.46	1.70	6.28	1.38	0.72	-0.80	5.53	-2.28
花蓮縣	78.85	-9.93	9.85	3.25	0.31	-0.25	10.99	6.93
金馬地區	...	...	...	...	...	...	...	...
金門縣	...	...	...	...	...	...	...	...
連江縣	...	...	...	...	...	...	...	...
備註	1.自有、租賃、配住及其他四欄之相加總和為 100%。 2.由於家庭收支調查之對象僅限於台灣地區（包括台灣省各縣市、台北市及高雄市），故福建省無此資料。							

(五)居住水準動態

1. 全國

民國 94 年底全國平均每戶建坪為 42.21 坪，較 93 年減少 0.47%，其中以中部區域的 50.73 坪最高，其次為南部區域，再為北部區域與東部區域。全國平均每人居住面積為 12.34 坪，較 93 年增加 1.82%，其中以中部區域平均每人 14.31 坪最高，再依次為南部、東部與北部區域。整體而言，平均每戶與每人居住面積水準相當不錯，且各縣市狀況亦都在合宜居住水準以上。

2. 北部區域

民國 94 年底北部區域平均每戶建坪為 42.78 坪，較 93 年增加 2.42%，其中新竹縣市均超過 50 坪為最高，基隆市與台北縣市均在 30 坪左右，為全國平均每戶面積最小地區。北部區域平均每人居住面積為 11.76 坪，較 93 年增加 1.91%，其中基隆市與台北縣市平均每人低於 10 坪為全國最低。

3. 中部區域

民國 94 年底中部區域平均每戶建坪為 50.73 坪，較 93 年減少 1%，其中以台中市平均每戶 42.71 坪相對較小，其餘縣市除雲林縣多在 50 坪以上。中部區域平均每人居住面積為 14.31 坪，較 93 年增加 0.56%，除台中市的 12.64 坪外，其餘縣市每人居住面積均 13 坪至 16 坪之間，居住空間相當充裕。

4. 南部區域

民國 94 年底南部區域平均每戶建坪為 43.68 坪，較 93 年增加 2.20%，其中以澎湖縣平均每戶 36.41 坪相對較小，其餘縣市則在 40 至 50 坪之間。南部區域平均每人居住面積為 13.51 坪，較 93 年增加 5.30%，增加速度相當高，各縣市每人居住面積分布在 12.3 坪至 14.8 坪之間，居住空間差異不大且尚稱充裕。

5. 東部區域

民國 94 年底東部區域平均每戶建坪為 40.14 坪，較 93 年減少 3.63%，平均每人居住面積為 13.96 坪，較 93 年增加 2.87%，台東縣與花蓮縣每人居住面積分別為 13.61 坪與 14.31 坪間，居住空間相當充裕。

表五 民國 94 年底居住水準變動表

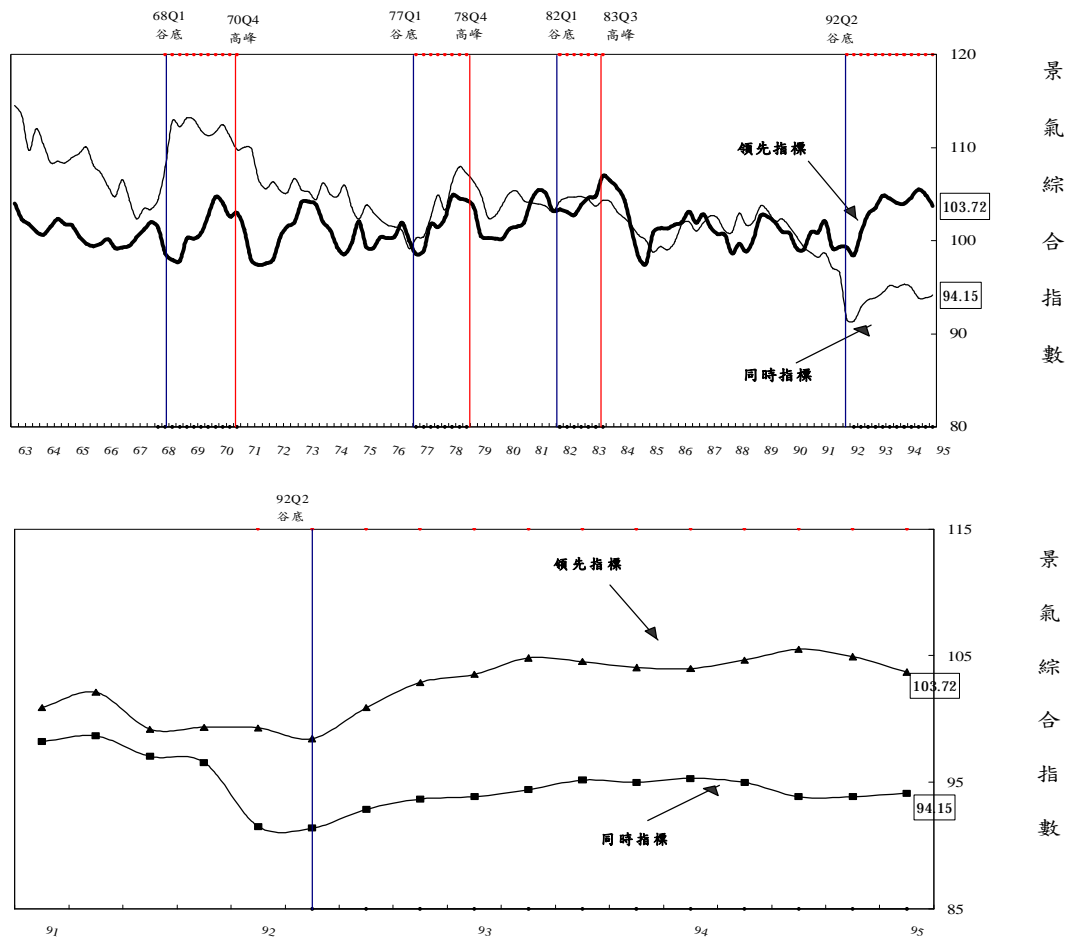
單位：坪，%

	平均每宅建坪		平均每人居住面積	
	94 年底	相對 93 年	94 年底	相對 93 年
總計	42.21	-0.47	12.34	1.82
北部區域	42.78	2.42	11.76	1.91
基隆市	31.74	-3.32	8.99	-6.06
台北縣	32.51	1.85	9.26	3.00
台北市	30.55	-2.21	9.70	0.00
桃園縣	46.39	-6.26	12.44	-3.72
新竹縣	60.20	2.03	14.72	1.31
新竹市	52.11	12.45	13.79	10.41
宜蘭縣	45.94	10.46	13.39	13.00
中部區域	50.73	-1.00	14.31	0.56
苗栗縣	56.67	7.31	15.36	4.99
台中縣	54.69	3.03	14.66	6.85
台中市	42.71	-5.40	12.64	-5.11
彰化縣	50.57	-7.48	13.56	-3.49
南投縣	54.33	1.00	14.97	-6.79
雲林縣	45.40	-5.36	14.69	7.46
南部區域	43.68	2.20	13.51	5.30
嘉義縣	43.10	-0.55	13.47	6.31
嘉義市	47.68	13.63	14.49	7.02
台南縣	44.72	-2.68	13.23	2.80
台南市	40.70	-3.05	13.43	12.95
高雄縣	48.87	-2.30	14.76	-0.87
高雄市	43.62	9.16	13.09	10.74
屏東縣	44.36	11.82	13.32	4.39
澎湖縣	36.41	-6.69	12.30	-1.05
東部區域	40.14	-3.63	13.96	2.87
台東縣	38.78	-2.24	13.61	6.66
花蓮縣	41.50	-4.86	14.31	-0.90
金馬地區	...	...	...	...
金門縣	...	...	...	...
連江縣	...	...	...	...

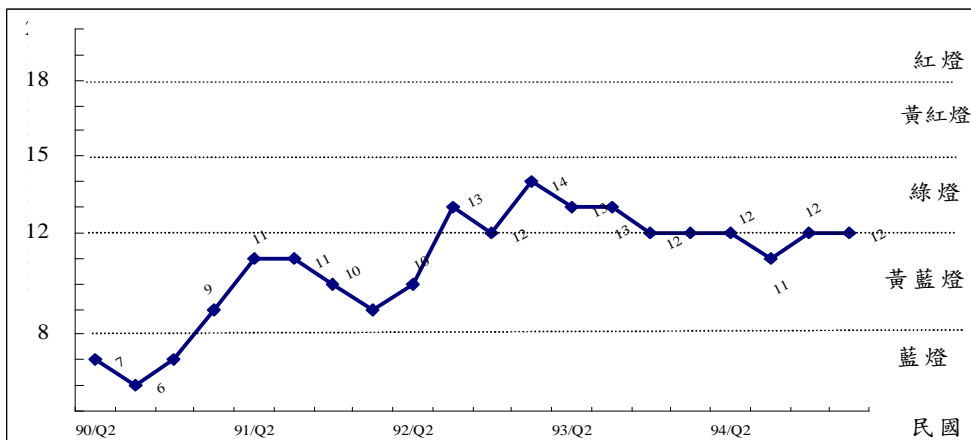
二、住宅市場動態

(一) 住宅市場景氣趨勢

民國95年第1季房地產市場景氣領先指標小幅下降1.14%，同時指標略微上升0.30%，房地產景氣對策訊號較上一季同分為12分，持續呈現綠燈。本季同時指標與景氣對策訊號均呈現樂觀，本季房地產市場景氣大致較上一季為佳。不過，由於領先指標小幅下滑，廠商對未來預期也略偏壞，故對於未來房地產景氣仍須審慎。



圖一 房地產景氣指標趨勢圖



圖二 房地產景氣對策訊號趨勢圖

(二) 購屋需求動機與類型

1. 購屋需求動機

民國 95 年第 1 季五地區總計與主要縣市購屋者購屋動機仍以自住 79.1% 為主，但投資需求比例相對上季與去年同季均有增加。從區域別觀察，台北縣與桃竹地區的投資需求比例最高，自住需求則以台北市最高，各縣市結構差異並不大。

表六 民國 95 年第 1 季購屋動機

單位：%

	購屋動機					
	投資			自住		
	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季
五地區總計	20.9	22.94	12.97	79.1	-4.70	-2.94
台北縣	24.5	1.24	36.11	75.5	-0.40	-8.04
台北市	17.5	-23.91	-18.22	82.5	7.14	4.96
桃園新竹地區	23.1	140.63	24.19	76.9	-14.93	-5.53
台中縣市	19.5	25.00	-1.02	80.5	-4.62	0.12
高雄縣市	20.7	155.56	46.81	79.3	-13.80	-7.68

2.購屋需求類型

民國 95 年第 1 季五地區總計與主要縣市購屋類型以大廈與成屋為主。各主要縣市中，台中縣市購屋者對預售屋需求比例最高，台北市購屋者最偏好大廈產品，透天產品則以中南部地區為主要市場，台北縣購屋者則有近九成購買成屋。

表七 民國 95 年第 1 季購屋需求變動表

單位：%

	購屋類型(一)								
	大廈			公寓			透天		
	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季
五地區總計	59.4	6.5	0.0	22.9	-5.0	-11.6	17.7	-11.9	-3.3
台北縣	63.3	1.3	-0.5	33.2	5.4	-3.2	3.5	-42.6	20.7
台北市	80.5	33.1	-7.5	16.8	-53.3	-49.6	2.7	-22.9	125.0
桃園新竹	63.0	15.6	-1.6	20.2	77.2	9.8	16.8	-50.9	-35.9
台中縣市	39.6	-20.0	11.0	22.5	89.1	23.6	38.0	-1.3	2.15
高雄縣市	40.1	-12.6	6.3	15.1	-47.8	-28.4	44.7	77.4	25.2

表七 民國 95 年第 1 季購屋需求變動表 (續)

單位：%

	購屋類型(二)					
	預售屋			成屋		
	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季
五地區總計	20.2	8.0	33.8	79.4	-2.0	-6.5
台北縣	10.9	-14.2	1.9	89.1	2.1	-0.2
台北市	23.9	15.5	148.9	75.3	-4.1	-16.7
桃園新竹	21.5	-20.1	20.1	77.6	7.0	-5.37
台中縣市	35.8	79.0	40.4	64.2	-19.8	-13.9
高雄縣市	13.6	6.3	0.74	85.7	-1.0	-0.9

(三) 房價信心與購屋負擔

民國 95 年第 1 季房價信心分數中，五地區總計之已購者信心分數達 113 分，且各主要縣市之分數多在 110 左右，顯示購屋者對未來房價趨勢的認同，而購屋搜尋者所表示的信心分數相對較低，整體呈現房價維持穩定的結構，其中高雄縣市與桃竹地區民眾偏向悲觀。

在購屋負擔方面，五地區總計以購屋者所購住宅之房價平均為其年所得的 6.8 倍，其中台北市 9.5 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，桃竹地區與高雄縣市的 5.6 倍最低。若以各地區房價與所得水準進行調整，² 台北市民購買之住宅面積最小負擔最重，高雄縣市民眾購買之住宅面積最大，且負擔最輕。此外，從購屋房價所得比的變動狀況觀察，台北縣市相對上季與去年同季均呈現擴大，其餘縣市則呈現縮小，一方面顯示台北縣市房價上漲幅度高於其他地區，同時也表示民眾在預期價格上漲趨勢下，願意承擔較高房價。

表八 民國 95 年第 1 季房價信心與購屋負擔變動表

單位：分，%，倍

	房價信心分數					
	已購者			搜尋者		
	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季
五地區總計	113.03	7.47	-0.82	101.05	8.49	-8.03
台北縣	115.42	7.04	1.87	107.93	19.59	-1.27
台北市	113.27	0.42	0.82	117.24	19.95	6.49
桃園新竹地區	109.56	6.64	-3.24	94.52	0.00	-15.40
台中縣市	109.33	4.08	-6.03	104.26	9.47	-4.61
高雄縣市	118.34	26.23	2.23	73.44	-16.62	-32.13

表八 民國 95 年第 1 季房價信心與購屋負擔變動表（續）

單位：分，%，倍

	購屋房價所得比			貸款負擔率		
	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季	95 年第 1 季	相對 94 年第 4 季	相對 94 年第 1 季
五地區總計	6.8	-1.45	12.96	32.1	13.03	15.47
台北縣	7.0	4.48	25.00	35.4	18.00	22.07
台北市	9.5	6.74	18.75	40.9	28.21	13.61
桃園新竹地區	5.6	-13.85	1.82	28.4	5.58	18.33
台中縣市	6.0	-1.64	11.11	29.0	15.08	26.09
高雄縣市	5.6	-13.85	-5.08	24.7	-6.79	-8.52

² 民國 94 年台北市家庭平均所得約 151 萬元，台北縣約 113 萬元，桃園縣約 120 萬元，新竹市縣約 130 萬元，台中與高雄縣市平均約 100 萬元。房價方面，台北市房價約為台北縣的兩倍，約為其餘地區的三至四倍。

(四) 住宅交易

1. 全國

民國 95 年第 1 季全國建物所有權第一次登記宅數為 44,536 宅，較去年各季平均值增加 19.09%，顯示新屋供給活動暢旺。本季建物買賣移轉登記件數計 105,855 宅，較去年各季平均值減少 2.64%，本季建物拍賣移轉登記件數計 6,444 宅，較去年各季平均值明顯減少 22.58%，整體市場規模變動不大。從市場結構觀察，新屋市佔率為 28.4%，中古屋市佔率為 67.49%，拍賣屋市佔率僅 4.11%，中古屋市場仍為主流，新屋市場比重略有增加。²

2. 北部區域

民國 95 年第 1 季北部區域建物所有權第一次登記宅數為 23,365 宅，較去年各季平均值增加 32.86%，新屋供給相當熱絡。本季建物買賣移轉登記件數計 60,978 宅，較去年各季平均值減少 4.89%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2,266 宅，較去年各季平均值明顯減少 12.03%，整體市場規模變動不大。從市場結構觀察，新屋市佔率為 26.98%，中古屋市佔率為 70.41%，拍賣屋市佔率僅 2.62%。

就縣市別觀察，基隆市與新竹縣在三種建物供給均略微減少，市場規模呈現萎縮，桃園縣與新竹市在新屋供給均大幅增加，新屋市佔率亦高達 40% 以上。各縣市多呈現新屋增加與中古屋減少趨勢，拍賣屋則僅台北市與宜蘭縣增加，其餘縣市亦呈現萎縮情況。

3. 中部區域

民國 95 年第 1 季中部區域建物所有權第一次登記宅數為 9,209 宅，較去年各季平均值增加 10.37%。本季建物買賣移轉登記件數計 21,358 宅，較去年各季平均值增加 8.58%，本季建物拍賣移轉登記件數計 1,550 宅，較去年各季平均值明顯減少 24.52%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 28.67%，中古屋市佔率為 66.5%，拍賣屋市佔率僅 4.83%。

就縣市別觀察，台中縣與雲林縣在三種建物供給均呈現減少，市場規模呈現萎縮，台中市與彰化縣在中古屋供給則有較大增幅。

4. 南部區域

民國 95 年第 1 季南部區域建物所有權第一次登記宅數為 11,265 宅，較去年各季平均值增加 5.52%。本季建物買賣移轉登記件數計 21,811 宅，較去年各季平均值減少 5.13%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2,433 宅，較去年各季平均值明顯減少 29.55%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 31.72%，中古屋市佔率為 61.42%，拍賣屋市佔率僅 6.85%。

就縣市別觀察，嘉義縣、台南縣與屏東縣在三種建物供給均呈現減少，市場規模呈現萎縮，高雄市在新屋供給則有較大增幅，澎湖縣新屋與中古屋市佔率相近，則是較特殊結構。

² 建物所有權第一次登記對象主要為新完工建築，故將此資料視為新屋供給量。

5. 東部區域

民國 95 年第 1 季東部區域建物所有權第一次登記宅數為 634 宅，較去年各季平均值減少 10.70%。本季建物買賣移轉登記件數計 1,672 宅，較去年各季平均值減少 11.91%，本季建物拍賣移轉登記件數計 193 宅，較去年各季平均值明顯減少 19.33%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 25.37%，中古屋市佔率為 66.91%，拍賣屋市佔率僅 7.72%。

就縣市別觀察，台東縣與花蓮縣在三種建物供給均呈現減少，市場規模呈現萎縮。

6. 金馬地區

民國 95 年第 1 季金馬地區建物所有權第一次登記宅數為 63 宅，較去年各季平均值減少 23.4%。本季建物買賣移轉登記件數計 36 宅，較去年各季平均值減少 27.64%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2 宅，整體市場傾向萎縮。從市場結構觀察，新屋市佔率為 62.38%，中古屋市佔率為 35.64%，拍賣屋市佔率僅 1.98%。

表九 民國 95 年第 1 季住宅交易數量變動表

單位：宅數，%

	建物所有權 第一次登記		所有權移轉登記 (買賣)		所有權移轉登記 (拍賣)		市佔率		
	建物所 有權第 一次登 記宅數 (a)	較去年 每季平 均值變 動率	所有權 移轉登 記宅數 (買賣) (b)	較去年 每季平 均值變 動率	所有權 移轉登 記宅數 (拍賣) (c)	較去年 每季平 均值變 動率	所有權 第一次 登記市 佔率 a/a+b+c	所有權 買賣移 轉登記 市佔率 b/a+b+c	所有權 拍賣移 轉登記 市佔率 c/a+b+c
總計	44,536	19.09	105,855	-2.64	6,444	-22.58	28.40	67.49	4.11
北部區域	23,365	32.86	60,978	-4.89	2,266	-12.03	26.98	70.41	2.62
基隆市	164	-2.09	2,148	-2.73	154	-40.94	6.65	87.10	6.24
台北縣	6,120	28.34	22,805	-6.05	796	-12.74	20.59	76.73	2.68
台北市	4,139	22.73	15,610	-2.95	484	19.65	20.46	77.15	2.39
桃園縣	9,311	71.50	13,287	-7.26	516	-26.23	40.28	57.48	2.23
新竹縣	1,062	-53.94	3,199	-5.33	36	-41.22	24.71	74.45	0.84
新竹市	1,757	129.60	2,402	8.53	67	-	41.58	56.84	1.59
宜蘭縣	812	4.40	1,527	-6.13	213	24.93	31.82	59.84	8.35
中部區域	9,209	10.37	21,358	8.58	1,550	-24.52	28.67	66.50	4.83
苗栗縣	799	26.42	1,102	-6.57	157	-28.39	38.82	53.55	7.63
台中縣	2,525	-4.70	4,991	-2.10	315	-14.86	32.24	63.73	4.02
台中市	3,590	26.26	11,034	18.28	407	-30.66	23.88	73.41	2.71
彰化縣	1,216	17.35	2,295	15.95	449	-5.92	30.71	57.95	11.34
南投縣	655	14.91	915	6.18	78	-55.24	39.75	55.52	4.73
雲林縣	424	-30.80	1,021	-16.50	144	-36.21	26.68	64.25	9.06
南部區域	11,265	5.52	21,811	-5.13	2,433	-29.55	31.72	61.42	6.85
嘉義縣	536	-9.11	997	-10.24	90	-31.43	33.03	61.43	5.55
嘉義市	756	49.26	1,255	-1.80	133	-3.62	35.26	58.54	6.20
台南縣	1,173	-5.73	2,461	-11.15	379	-33.36	29.23	61.33	9.44
台南市	1,228	9.69	3,619	-7.58	380	-37.58	23.49	69.24	7.27
高雄縣	2,215	-2.85	4,055	0.40	456	-24.53	32.93	60.29	6.78
高雄市	4,478	22.51	7,642	-0.30	626	-32.25	35.13	59.96	4.91
屏東縣	756	-35.08	1,665	-20.60	360	-22.71	27.18	59.87	12.94
澎湖縣	123	6.49	117	0.43	9	-29.41	49.40	46.99	3.61
東部區域	634	-10.70	1,672	-11.91	193	-19.33	25.37	66.91	7.72
台東縣	209	-18.28	433	-4.78	44	-49.13	30.47	63.12	6.41
花蓮縣	425	-6.44	1,239	-14.15	149	-2.45	23.44	68.34	8.22
金馬地區	63	-23.40	36	-27.64	2	-	62.38	35.64	1.98
金門縣	60	-19.46	36	-24.61	2	-	61.22	36.73	2.04
連江縣	3	-61.29	-	-	-	-	-	-	-