

# 住宅資訊提要分析

民國 95 年第 2 季

## 摘要

民國 95 年第 2 季全國整體住宅存量供需持續大致充足結構，住宅供給率約 101.76%，住宅存量僅超過家戶數 12.9 萬宅，各區域差異性並不高，僅台北市短缺問題最為明顯，其餘出現短缺縣市，多屬人口外流地區。台中市住宅供給率過高問題並未出現改善，台北縣與桃園縣供給過剩現象亦逐漸浮現。住宅流量方面，北部區域建造執照戶數仍持續增加，其餘區域則出現短期調整現象，此亦反應各地區住宅市場景氣的差異。在弱勢家戶住宅需求方面，北部區域以台北縣市與桃園縣需求較高，中部區域以台中縣、彰化縣與雲林縣為主，南部區域則以台南縣與高雄縣市為重點，東部區域弱勢家戶比重則相對較高。住宅市場方面持續呈現北熱南冷結構，但桃園新竹地區景氣出現下滑趨勢，產品類型則呈現新屋市場略為縮減，中古屋市場比重增加，與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 2 季全國總家戶數為 7,337,634 戶，較上季增加 0.39%，變動幅度相當緩和。本季住宅存量計有 7,466,810 宅，較上季增加 0.39%，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。

#### 2. 北部區域

民國 95 年第 2 季北部區域總家戶數為 3,354,831 戶，較上季增加 0.43%，較去年同季增加 1.62%；本季住宅存量計有 3,438,831 宅，較上季增加 0.41%，均呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 8.4 萬宅，住宅供給率為 102.50%，屬於供給勉強充足的結構。

就縣市別觀察，桃園縣與新竹縣市在家戶數與住宅存量的增加率較高，持續呈現成長中都市的特性，其中桃園縣及新竹市既有住宅供給較為充裕，但新竹縣住宅供給稍微不足。台北市為本區域住宅供給率最低地區，住宅供給率僅 91.75%，住宅短缺數達 7.7 萬戶，新建住宅仍有相當大的需求。

---

<sup>1</sup> 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 2 季中部區域總家戶數為 1,659,935 戶，較上季增加 0.4%；本季住宅存量計有 1,740,243 宅，較上季增加 0.31%，較去年同季增加 1.46%，呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 8.0 萬宅，住宅供給率為 104.84%，整體供需關係頗為適宜。

就縣市別觀察，台中縣市家戶數量較高，苗栗縣住宅存量增加率較高，台中市住宅供給率 121.31%，供過於求的問題較為明顯，雲林縣住宅短缺問題持續存在。

### 4. 南部區域

民國 95 年第 2 季南部區域總家戶數為 2,101,015 戶，較上季增加 0.33%；本季住宅存量計有 2,084,592 宅，較上季增加 0.44%，呈現穩定增加狀況。本季住宅供給率為 99.22%，住宅短缺數約 1.6 萬宅。

就縣市別觀察，高雄縣市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 2 季東部區域總家戶數為 192,117 戶，較上季增加 0.21%；本季住宅存量計有 187,055 宅，較上季增加 0.2%，呈現緩慢增加狀況。本季住宅短缺數約 5 千戶，住宅供給率為 97.37%，住宅短缺現象尚待改善。就縣市別觀察，台東縣住宅短缺問題較明顯，花蓮縣在家戶與住宅存量增加率相當和緩。

### 6. 金馬地區

民國 95 年第 2 季金馬地區總家戶數為 29,736 戶，較上季增加 1.02%；本季住宅存量計有 16,088 宅，較上季增加 0.21%，呈現家戶數與住宅存量快速增加狀況。本季住宅短缺數近 1.3 萬宅，住宅供給率為 54%，主要為金門縣過多非居住家戶遷入，導致相關數據的偏誤。

表一 民國 95 年第 2 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 2 季 (a)	相對 95 年第 1 季	95 年第 2 季 (b)	相對 95 年第 1 季	95 年第 2 季住宅供給率(b/a)	95 年第 2 季住宅短缺數(a-b)
總計	7,337,634	0.39	7,466,810	0.39	101.76	-129,176
北部區域	3,354,831	0.43	3,438,831	0.41	102.50	-84,000
基隆市	140,376	0.19	151,838	0.16	108.17	-11,462
台北縣	1,270,786	0.39	1,348,819	0.38	106.14	-78,033
台北市	936,572	0.33	859,310	0.12	91.75	77,262
桃園縣	596,725	0.64	656,361	0.76	109.99	-59,636
新竹縣	140,170	0.94	139,894	0.71	99.80	276
新竹市	126,710	0.44	136,875	0.94	108.02	-10,165
宜蘭縣	143,492	0.33	145,734	0.39	101.56	-2,242
中部區域	1,659,935	0.4	1,740,243	0.31	104.84	-80,308
苗栗縣	158,903	0.35	154,182	0.76	97.03	4,721
台中縣	431,999	0.41	444,763	0.31	102.95	-12,764
台中市	350,957	0.62	425,735	0.30	121.31	-74,778
彰化縣	342,063	0.33	367,920	0.28	107.56	-25,857
南投縣	161,620	0.23	154,975	0.16	95.89	6,645
雲林縣	214,393	0.33	192,668	0.20	89.87	21,725
南部區域	2,101,015	0.33	2,084,592	0.44	99.22	16,423
嘉義縣	165,691	0.23	158,074	0.09	95.40	7,617
嘉義市	88,624	0.44	96,810	0.14	109.24	-8,186
台南縣	347,233	0.26	332,826	0.24	95.85	14,407
台南市	251,573	0.34	265,143	0.39	105.39	-13,570
高雄縣	407,591	0.34	390,489	0.67	95.80	17,102
高雄市	546,750	0.44	552,788	0.67	101.10	-6,038
屏東縣	263,702	0.2	261,393	0.17	99.12	2,309
澎湖縣	29,851	0.27	27,069	0.84	90.68	2,782
東部區域	192,117	0.21	187,055	0.20	97.37	5,062
台東縣	77,246	0.06	70,418	0.10	91.16	6,828
花蓮縣	114,871	0.31	116,637	0.26	101.54	-1,766
金馬地區	29,736	1.02	16,089	0.21	54.11	13,647
金門縣	27,889	1.06	13,933	0.24	49.96	13,956
連江縣	1,847	0.38	2,156	0.00	116.73	-309

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

本季全國低收入戶約 8.5 萬戶，北部區域佔 31,310 戶，其中台北縣較上季增加近二成；中部區域 19,242 戶，台中市與雲林縣增幅較高；南部區域計有 25,824 戶，以高雄縣增加約一成幅度相對較高；東部地區 8,485 戶，各縣市均有超過一成增幅，金馬地區則有 322 戶。

### 2. 身心障礙者人數

本季全國身心障礙者人數約 95.3 萬人，較上季增加 0.66%。北部區域約佔 35.8 萬人，較上季減少 0.73%，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 26 萬人，數量上以台中縣、彰化縣與雲林縣較高，增幅則以南投縣與雲林縣較高；南部區域計有約 28.6 萬人，數量以台南縣與高雄縣市較多，澎湖縣則有略微減少；東部地區計有約 4.4 萬人，金馬地區則有 4,899 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 46,284 人，北部區域佔 11,024 人，以台北市比重較高；中部區域 11,468 人，以雲林縣較多；南部區域 18,229 人，以台南縣為主；東部地區 5,153 人，金馬地區則有 410 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 2 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		列冊獨居老人數	原住民家戶
	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	95 年第 2 季	95 年 1 月底
總計	85,183	6.55	953,214	0.66	46,284	129,599
北部區域	31,310	8.65	357,823	-0.73	11,024	38,722
基隆市	1,256	4.67	16,661	1.55	471	2,184
台北縣	9,955	18.95	111,308	-2.34	1,628	10,674
台北市	12,714	5.19	110,686	1.23	4,965	3,080
桃園縣	3,111	1.7	62,561	1.7	1,962	13,284
新竹縣	874	4.17	17,427	-17.79	668	5,224
新竹市	717	6.38	12,935	1.57	459	528
宜蘭縣	2,683	3.59	26,245	3.77	871	3,748
中部區域	19,242	4.47	260,241	1.03	11,468	17,188
苗栗縣	1,972	2.92	27,463	1.43	2,102	2,430
台中縣	2,602	3.75	60,502	-0.76	1,689	4,544
台中市	2,263	6.54	31,811	0.18	701	1,729
彰化縣	4,920	3.12	58,755	1.84	2,806	966
南投縣	3,380	3.49	30,522	2.27	1,269	7,289
雲林縣	4,105	7.1	51,188	1.86	2,901	230
南部區域	25,824	3.51	286,174	2	18,229	24,443
嘉義縣	1,930	2.77	35,564	1.3	2,808	1,413
嘉義市	1,455	2.32	11,851	1.22	246	177
台南縣	2,628	3.46	53,355	5.18	5,978	710
台南市	2,462	5.8	25,648	2.81	797	428
高雄縣	2,901	9.43	50,449	1.24	3,587	3,984
高雄市	6,917	2.2	58,642	1.38	1,257	2,828
屏東縣	6,129	2.35	45,165	0.64	2,298	14,866
澎湖縣	1,402	2.04	5,500	-0.33	1,258	37
東部區域	8,485	13.88	44,077	1.21	5,153	49,184
台東縣	4,370	16.66	18,647	1.15	2,304	23,522
花蓮縣	4,115	11.07	25,430	1.26	2,849	25,662
金馬地區	322	4.55	4,899	2.32	410	62
金門縣	278	4.51	4,574	2.3	376	60
連江縣	44	4.76	325	2.52	43	2

備註 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 29,329 宅，較上季減少 3.1%。其中北部區域增加，中部區域，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 29,517 戶，較上季增加 4.24%，其中北部與東部區域較上季略減，中部與南部地區使照宅數則呈現增加趨勢。

#### 2. 北部區域

本季北部區域建造執照核發 20,096 宅，較上季增加 7.4%，其中台北縣較上季之增幅高達 33.17%，未來新建住宅供給壓力持續累積。台北市相對上季則減少約 6.15%，顯示市場上新建住宅供給短期的持續調整。新竹市對上季有六成左右增幅，供給量波動相對較為明顯。

本季北部區域住宅使用執照核發 14,300 宅，較上季減少 4.57%，較去年同季增加 49.69%。其中新竹市較上季增加超過六倍，短期內市場供給壓力較高；台北縣市與桃園縣則呈現相對上季減少，相對去年同季增加的狀況，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 4,328 宅，較上季減少 21.01%，其中台中市較上季減少 55%，市場波動較大。

本季中部區域住宅使用執照核發 5,545 宅，較上季增加 48.42%。相對上季僅台中縣略減，其餘縣市均增加，且苗栗縣與台中市增幅均超過一倍。

#### 4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 4,512 宅，較上季減少 19.54%，其中除嘉義市、台南縣較上季增加外，其餘縣市均呈現縮減趨勢。

本季南部區域住宅使用執照核發 9,251 宅，較上季增加 2.58%。其中僅高雄縣與澎湖縣相較上季有大幅成長，其餘縣市則相對穩定。

#### 5. 東部區域

本季東部區域建造執照核發 335 宅，較上季減少 16.25%，其中台東縣相對上季呈現成長，花蓮縣相較上季則呈現縮減。本季東部區域住宅使用執照核發 388 宅，較上季減少 28.81%。

表三 民國 95 年第 2 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 2 季	相對 95 年第 1 季	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季
總計	29,329	-3.10	29,517	4.24
北部區域	20,096	7.40	14,300	-4.57
基隆市	284	18.83	245	28.95
台北縣	10,354	33.17	5,139	-12.30
台北市	3,635	-6.15	1,120	-24.02
桃園縣	3,730	-25.06	4,946	-19.62
新竹縣	973	13.27	991	27.38
新竹市	821	56.38	1,288	640.23
宜蘭縣	299	-35.42	571	60.39
中部區域	4,328	-21.01	5,545	48.42
苗栗縣	487	2.74	1,189	111.57
台中縣	1,810	2.32	1,395	-4.26
台中市	950	-55.10	1,314	189.43
彰化縣	584	-7.74	1,014	21.29
南投縣	267	-11.88	252	38.46
雲林縣	230	25.00	381	55.51
南部區域	4,512	-19.54	9,251	2.58
嘉義縣	185	-49.45	146	-36.52
嘉義市	227	116.19	141	0.00
台南縣	1,065	61.85	818	-0.49
台南市	646	-60.78	1,053	6.04
高雄縣	428	-45.82	2,650	20.24
高雄市	1,650	-2.14	3,760	-5.00
屏東縣	244	-2.40	457	-20.52
澎湖縣	67	-36.79	226	137.89
東部區域	335	-16.25	388	-28.81
台東縣	104	7.22	75	-68.62
花蓮縣	231	-23.76	313	2.29
金馬地區	58	-15.94	33	0.00
金門縣	58	-15.94	33	3.13
連江縣	0	...	0	...

## (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，台北市近 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，再依次為東部、南部與北部區域。整體而言，平均每戶與每人居住面積水準相當不錯，且各縣市狀況亦都再合宜居住水準以上。

### 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

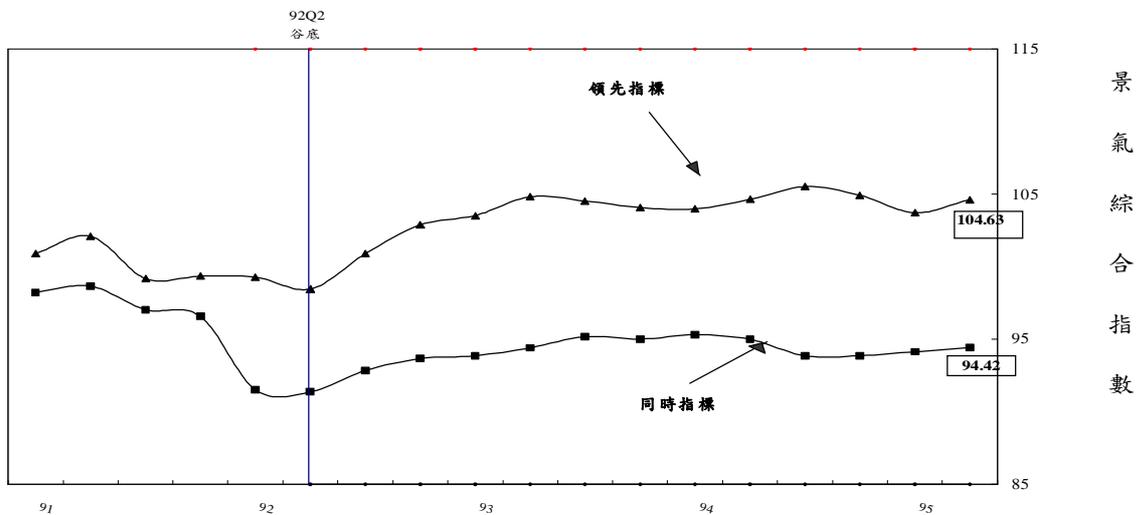
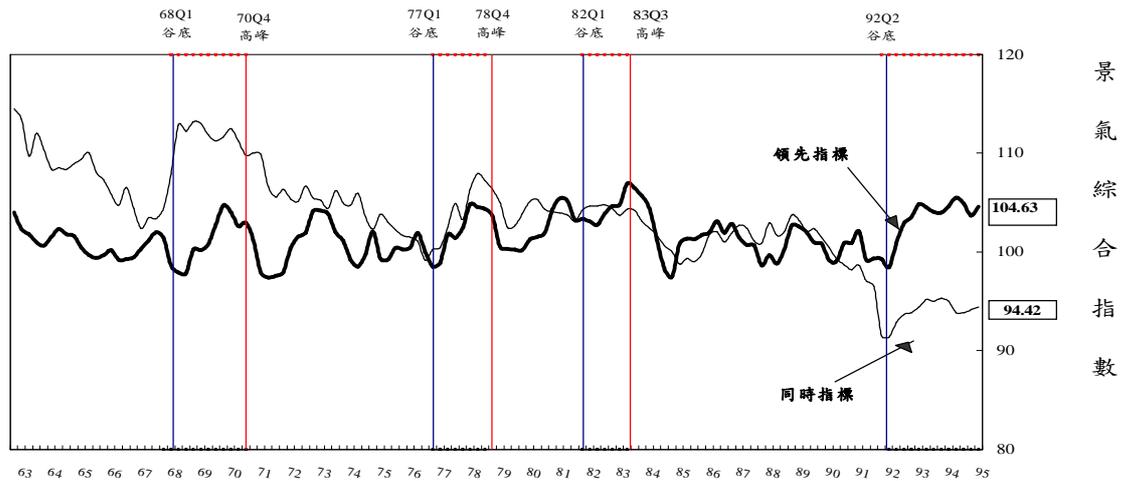
單位：坪，%

	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	...	...	...	...

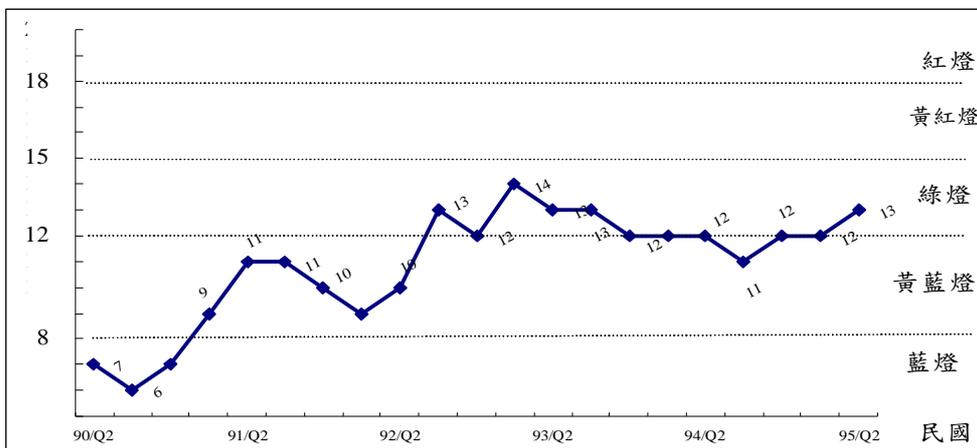
## 二、住宅市場動態

### (一) 房地產景氣趨勢

民國95年第2季房地產市場景氣，領先指標小幅上升0.88%，同時指標略微上升0.29%，房地產景氣對策訊號較上一季上升一分，持續呈現綠燈。



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 2 季全國五地區總計與主要縣市購屋者購屋動機仍以自住 79.7% 為主，投資需求比例相對上季略減，較去年同季增加二成。從區域別觀察，台北市縣投資需求比例最高，自住需求則以桃竹地區最高。

表六 民國 95 年第 2 季購屋動機

單位：%

	購屋動機					
	投資			自住		
	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季
五地區總計	20.3	-2.87	20.83	79.7	0.76	-4.21
台北縣	23.9	-2.45	27.81	76.1	0.79	-6.40
台北市	24.0	37.14	45.45	76.0	-7.88	-8.98
桃園新竹地區	15.7	-32.03	-14.21	84.3	9.62	3.18
台中縣市	19.0	-2.56	19.50	81.0	0.62	-3.69
高雄縣市	16.7	-19.32	40.34	83.3	5.04	-5.45

## 2.購屋需求類型

民國 95 年第 2 季全國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，台中市購屋者對預售屋需求比例最高，台北縣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，台北市購屋者則有近九成購買成屋。

表七 民國 95 年第 2 季購屋需求變動表

單位：%

	購屋類型(一)								
	大廈			公寓			透天		
	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季
五地區總計	55.7	-6.23	4.95	24.7	7.86	-8.86	19.6	10.73	20.99
台北縣	62.2	-1.74	3.60	32.6	-1.81	-9.19	5.2	48.57	73.33
台北市	61.0	-24.22	29.42	30.1	79.17	-6.52	8.8	225.93	57.14
桃園新竹	58.0	-7.94	2.27	16.5	-18.32	-19.51	25.5	51.79	42.46
台中縣市	39.2	-1.01	-8.12	22.2	-1.33	8.82	38.6	1.58	5.75
高雄縣市	52.5	30.92	-17.49	17.5	15.89	-17.45	30.0	-32.89	-0.99

表七 民國 95 年第 2 季購屋需求變動表 (續)

單位：%

	購屋類型(二)					
	預售屋			成屋		
	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季
五地區總計	14.0	-30.69	-24.73	85.7	7.93	5.80
台北縣	16.0	46.79	-15.79	83.9	-5.84	3.58
台北市	9.6	-59.83	47.69	89.5	18.86	-2.08
桃園新竹	13.1	-39.07	-50.57	86.9	11.98	18.39
台中縣市	24.5	-31.56	-15.22	75.5	17.60	6.19
高雄縣市	4.4	-67.65	-47.62	95.2	11.09	4.39

### (三) 房價信心與購屋負擔

民國 95 年第 2 季房價信心分數中，五地區總計之已購者信心分數達 110.76 分，其中台北市分數為 122.83 分，顯示購屋者對未來房價趨勢的認同，桃竹地區 99.86 分，市場觀望氣息較濃。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，五地區總計全國以購屋者所購住宅之房價平均為其年所得的 6.5 倍，其中台北市 8.7 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，台中縣市的 5.6 倍最低。此外，從購屋房價所得比的變動狀況觀察，桃竹地區與高雄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。

表八 民國 95 年第 2 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 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季
五地區總計	110.76	-2.01	5.86	105.23	4.14	9.13
台北縣	116.29	0.75	8.05	106.90	-0.95	13.48
台北市	122.83	8.44	13.95	122.01	4.07	16.20
桃園新竹地區	99.86	-8.85	-3.48	100.84	6.69	8.16
台中縣市	110.64	1.20	11.87	104.46	0.19	18.25
高雄縣市	101.88	-13.91	-1.27	85.94	17.02	-17.89

表八 民國 95 年第 2 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 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季	95 年第 2 季	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季
五地區總計	6.5	-4.12	8.31	29.6	-7.79	6.47
台北縣	6.2	-11.43	-3.13	29.2	-17.51	-8.75
台北市	8.7	-8.42	8.75	38.6	-5.62	9.04
桃園新竹地區	6.1	8.93	8.93	29.3	3.17	9.74
台中縣市	5.6	-6.67	-1.75	24.7	-14.83	3.78
高雄縣市	6.1	8.93	8.93	24.7	0.00	2.49

## (四) 住宅交易

### 1. 全國

民國 95 年第 2 季全國建物所有權第一次登記戶數為 38,709 宅，較上季減少 13.08%，較去年同季增加 22.7%，顯示新屋供給活動略有修正。本季建物買賣移轉登記件數計 114,267 宅，較上季增加 7.95%，較去年同季增加 3.66%，本季建物拍賣移轉登記件數計 5,869 宅，較上季減少 8.92%，較去年同季減少 36.11%，整體市場規模略有擴大，主事是中古屋市場擴大所致。從市場結構觀察，新屋市佔率為 24.37%，中古屋市佔率為 71.94%，拍賣屋市佔率僅 3.69%，中古屋市場仍為主流，拍賣屋市場持續萎縮。<sup>2</sup>

### 2. 北部區域

民國 95 年第 2 季北部區域建物所有權第一次登記宅數為 18,197 宅，較上季減少 22.12%，較去年同季增加 28.56%，顯示新屋供給略有修正。本季建物買賣移轉登記件數計 68,715 宅，較上季增加 12.69%，較去年同季增加 4.91%，本季建物拍賣移轉登記件數計 1,815 宅，較上季減少 19.9%，較去年同季減少 31.82%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 20.51%，中古屋市佔率為 77.45%，拍賣屋市佔率僅 2.05%。

就縣市別觀察，台北市與新竹市新建住宅數量縮減較為明顯，台北市縣中古屋市場規模則擴大近二成，拍賣屋僅於桃園縣呈現成長，於其他縣市皆為縮減。

### 3. 中部區域

民國 95 年第 2 季中部區域建物所有權第一次登記宅數為 8,755 宅，較上季減少 4.93%，較去年同季增加 19.55%，顯示新屋供給活動略有修正。本季建物買賣移轉登記件數計 20,430 宅，較上季減少 4.34%，較去年同季增加 4.43%，本季建物拍賣移轉登記件數計 1,481 宅，較上季減少 4.45%，較去年同季減少 27.72%，整體市場規模呈現縮減。從市場結構觀察，新屋市佔率為 28.55%，中古屋市佔率為 66.62%，拍賣屋市佔率僅 4.83%。

就縣市別觀察，台中市與南投縣在新屋與中古屋市場均呈現萎縮，但拍賣屋市場則有擴大，苗栗縣與雲林縣則在新屋與在中古屋市場均有增加，市場規模呈現擴大。

### 4. 南部區域

民國 95 年第 2 季南部區域建物所有權第一次登記宅數為 11,047 宅，較上季減少 1.94%，較去年同季增加 21.73%，顯示新屋供給活動略有修正。本季建物買賣移轉登記件數計 23,409 宅，較上季增加 7.33%，較去年同季增加 1.88%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2,318 宅，較上季減少 4.73%，較去年同季減少 43.6%，整體市場規模略有擴大。從市場結構觀察，新屋市佔率為 30.04%，中古屋市佔率為 63.66%，拍賣屋市佔率僅 6.3%。

就縣市別觀察，嘉義縣與高雄縣在三種建物供給均呈現減少，市場規模呈現萎縮，嘉義市與屏東縣在中古屋交易上則有較大增幅。

### 5. 東部區域

民國 95 年第 2 季東部區域建物所有權第一次登記宅數為 630 宅，較上季減少 0.63%，較去年同季減少 27.92%，顯示新屋供給活動傾向萎縮。本季建物買賣移轉登記件數計 1,662 宅，較上季減少 0.6%，較去年同季減少 22.37%，本季建物拍賣移轉登記件數計 253 宅，較上季增加 31.09%，較去年同季減少 30.49%。從市場結構觀察，新屋

<sup>2</sup> 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。

市佔率為 24.75%，中古屋市佔率為 65.30%，拍賣屋市佔率 9.94%。

#### 6. 金馬地區

民國 95 年第 2 季金馬地區建物所有權第一次登記宅數為 80 宅，較上季增加 26.98%，較去年同季減少 33.88%。本季建物買賣移轉登記件數計 51 宅，較上季增加 41.67%，較去年同季減少 7.27%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2 宅。從市場結構觀察，新屋市佔率為 60.15%，中古屋市佔率為 38.35%，拍賣屋市佔率僅 1.5%。

表九 民國 95 年第 2 季住宅交易數量變動表

單位：宅數，%

	建物所有權第一次登記			建物所有權移轉登記(買賣)		
	建物所有權第一次登記宅數 (a)	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季	建物所有權移轉登記宅數(買賣) (b)	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季
總計	38,709	-13.08	22.70	114,267	7.95	3.66
北部區域	18,197	-22.12	28.56	68,715	12.69	4.91
基隆市	237	44.51	0.85	2,118	-1.40	-12.66
台北縣	6,637	8.45	75.35	25,776	13.03	4.85
台北市	2,244	-45.78	-3.03	18,547	18.81	17.42
桃園縣	6,039	-35.14	12.63	14,990	12.82	-3.23
新竹縣	1,703	60.36	24.67	3,028	-5.35	-3.63
新竹市	564	-67.90	49.21	2,501	4.12	7.52
宜蘭縣	773	-4.80	8.26	1,755	14.93	0.98
中部區域	8,755	-4.93	19.55	20,430	-4.34	4.43
苗栗縣	1,253	56.82	123.75	1,254	13.79	1.87
台中縣	2,531	0.24	12.44	5,249	5.17	3.78
台中市	2,255	-37.19	-4.69	9,841	-10.81	4.37
彰化縣	1,577	29.69	84.44	2,164	-5.71	4.84
南投縣	412	-37.10	-45.36	867	-5.25	15.75
雲林縣	727	71.46	35.38	1,055	3.33	2.23
南部區域	11,047	-1.94	21.73	23,409	7.33	1.88
嘉義縣	338	-36.94	33.07	884	-11.33	-0.90
嘉義市	1,697	124.47	305.01	2,371	88.92	91.52
台南縣	1,120	-4.52	-8.20	2,590	5.24	-8.09
台南市	1,341	9.20	32.38	3,489	-3.59	-14.59
高雄縣	1,548	-30.11	-17.17	3,838	-5.35	-7.92
高雄市	3,876	-13.44	18.28	8,197	7.26	7.19
屏東縣	1,022	35.19	6.13	1,925	15.62	-4.56
澎湖縣	105	-14.63	75.00	115	-1.71	2.68
東部區域	630	-0.63	-27.92	1,662	-0.60	-22.37
台東縣	174	-16.75	-48.37	354	-18.24	-25.16
花蓮縣	456	7.29	-15.08	1,308	5.57	-21.58
金馬地區	80	26.98	-33.88	51	41.67	-7.27
金門縣	80	33.33	-22.33	51	41.67	6.25
連江縣	0	-100.00	-100.00	0	-	-100.00

表九 民國 95 年第 2 季住宅交易數量變動表 (續)

單位：宅數，%

	所有權移轉登記(拍賣)			市佔率		
	所有權移轉登記宅數(拍賣) (c)	相對 95 年第 1 季	相對 94 年第 2 季	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	5,869	-8.92	-36.11	24.37	71.94	3.69
北部區域	1,815	-19.90	-31.82	20.51	77.45	2.05
基隆市	129	-16.23	-51.87	9.54	85.27	5.19
台北縣	545	-31.53	-39.78	20.14	78.21	1.65
台北市	333	-31.20	-17.16	10.62	87.80	1.58
桃園縣	583	12.98	-18.69	27.94	69.36	2.70
新竹縣	35	-2.78	-52.70	35.73	63.53	0.73
新竹市	46	-31.34	-44.58	18.13	80.39	1.48
宜蘭縣	144	-32.39	-32.39	28.93	65.68	5.39
中部區域	1,481	-4.45	-27.72	28.55	66.62	4.83
苗栗縣	142	-9.55	-46.42	47.30	47.34	5.36
台中縣	281	-10.79	-24.87	31.40	65.12	3.49
台中市	466	14.50	-8.98	17.95	78.34	3.71
彰化縣	308	-31.40	-43.07	38.95	53.45	7.61
南投縣	124	58.97	-34.74	29.37	61.80	8.84
雲林縣	160	11.11	-4.19	37.44	54.33	8.24
南部區域	2,318	-4.73	-43.60	30.04	63.66	6.30
嘉義縣	86	-4.44	-52.22	25.84	67.58	6.57
嘉義市	80	-39.85	-49.04	40.91	57.16	1.93
台南縣	453	19.53	-33.28	26.90	62.21	10.88
台南市	387	1.84	-48.05	25.70	66.88	7.42
高雄縣	379	-16.89	-46.69	26.85	66.57	6.57
高雄市	621	-0.80	-42.66	30.53	64.57	4.89
屏東縣	302	-16.11	-44.38	31.46	59.25	9.30
澎湖縣	10	11.11	-16.67	45.65	50.00	4.35
東部區域	253	31.09	-30.49	24.75	65.30	9.94
台東縣	57	29.55	-53.28	29.74	60.51	9.74
花蓮縣	196	31.54	-19.01	23.27	66.73	10.00
金馬地區	2	0.00	100.00	60.15	38.35	1.50
金門縣	2	0.00	100.00	60.15	38.35	1.50
連江縣	0	-	-	-	-	-

## (五) 住宅交易課稅

民國 95 年第 2 季全國買賣契稅件數為 131,757 件，較上季增加 4.55%，較去年同季增加 3.81%。土地增值稅件數為 314,361 件，較上季增加 11.35%，較去年同季增加 8.22%，土地與不動產交易規模略為擴大。

北部區域買賣契稅件數為 76,927 件，較上季增加 11.39%，較去年同季增加 8.33%，各縣市除台北市外均呈現成長。土地增值稅件數為 157,504 件較上季增加 18.21%，較去年同季增加 10.41%。

中部區域買賣契稅件數為 23,766 件，較上季減少 12.04%，較去年同季減少 2.69%，除彰化縣外，各縣市買賣件數多呈現縮減。土地增值稅件數為 74,448 件，較上季增加 0.92%，較去年同季增加 11.37%。

南部區域買賣契稅件數為 28,216 件，較上季增加 2.36%，較去年同季下降 1.55%，嘉義市與澎湖現增幅較高。土地增值稅件數為 74,540 件較上季增加 9.64%，較去年同季增加 2.05%。

東部區域買賣契稅件數為 2,848 件，較上季增加 20.12%，較去年同季增加 0.64%。土地增值稅件數為 7,869 件較上季增加 7.62%，較去年同季減少 1.02%。

表十 民國 95 年第 2 季住宅交易課稅變動表

單位：件數，%

	買賣契稅件數 (含免稅件數及應稅件數加總)			土地增值稅件數 (含免稅件數、應稅件數及查定件數加總)		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
總計	131,757	4.55	3.81	314,361	11.35	8.22
北部區域	76,927	11.39	8.33	157,504	18.21	10.41
基隆市	2,355	7.05	-14.86	5,766	23.21	3.91
台北縣	28,099	7.48	9.64	53,471	14.21	8.04
台北市	19,216	-1.93	5.70	34,988	14.80	13.56
桃園縣	16,159	18.23	-2.87	33,777	9.30	6.97
新竹縣	3,159	4.64	-0.88	10,531	5.71	5.43
新竹市	5,697	153.31	136.88	12,361	117.51	123.57
宜蘭縣	2,242	2.28	1.54	6,610	39.92	-31.93
中部區域	23,766	-12.04	-2.69	74,448	0.92	11.37
苗栗縣	1,557	-1.46	-1.89	8,633	-0.80	-3.01
台中縣	5,958	-13.11	-7.12	21,694	-8.34	4.04
台中市	10,876	-18.01	-0.10	19,313	5.27	63.48
彰化縣	2,838	11.51	0.21	12,738	21.52	10.72
南投縣	1,170	-4.02	1.74	6,349	13.15	7.66
雲林縣	1,367	-11.92	-11.86	5,721	-17.77	-27.37
南部區域	28,216	2.36	-1.55	74,540	9.64	2.05
嘉義縣	1,165	-21.81	-12.86	6,636	7.41	2.76
嘉義市	3,274	104.37	107.22	3,454	13.88	6.57
台南縣	3,294	-0.87	-9.53	14,721	25.56	-8.18
台南市	4,388	7.55	-13.35	10,006	-7.72	32.62
高雄縣	4,102	-20.78	-17.73	14,814	3.61	-4.74
高雄市	9,237	-2.57	4.49	13,325	12.33	6.51
屏東縣	2,519	10.34	-17.92	10,224	16.13	-2.18
澎湖縣	237	83.72	65.73	1,360	9.15	8.71
東部區域	2,848	20.12	0.64	7,869	7.62	-1.02
台東縣	1,217	67.86	50.25	2,854	8.23	-9.94
花蓮縣	1,631	-0.91	-19.26	5,015	7.27	4.89

