

住宅資訊提要分析

民國 95 年第 3 季

摘要

民國 95 年第 3 季全國整體住宅供給率約 101.50%，住宅存量僅超過家戶數 11.1 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改善速度相當緩慢。住宅流量方面，北部區域建造執照戶數出現微幅下修，中部區域則亦有一成左右降幅；在使用執照核發數量上，北部區域有 13% 增幅，中部與南部區域則出現萎縮。住宅市場方面，整體市場規模呈現擴大，所有權第一次登記件數成長幅度較高，買賣移轉登記件數則微幅上升。

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 3 季全國總家戶數為 7,383,799 戶，較上季增加 0.63%，變動幅度相當緩和。本季住宅存量計有 7,494,812 宅，較上季增加 0.38%，呈現穩定增加狀況。本季全國住宅存量超過家戶數約 11.1 萬宅，住宅供給率為 101.5%，屬於供給勉強充足的結構。

2. 北部區域

民國 95 年第 3 季北部區域總家戶數為 3,379,659 戶，較上季增加 0.74%；本季住宅存量計有 3,454,629 宅，較上季增加 0.46%，均呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 7.5 萬宅，住宅供給率為 102.22%，屬於供給勉強充足的結構。就縣市別觀察，桃園縣與新竹縣在家戶數與住宅存量的持續增加，台北市住宅供給率僅 91.31%，住宅短缺數達 8.1 萬戶，新建住宅仍有相當大的需求。

3. 中部區域

民國 95 年第 3 季中部區域總家戶數為 1,668,605 戶，較上季增加 0.52%；本季住宅存量計有 1,744,863 宅，較上季增加 0.27%，呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 7.6 萬宅，住宅供給率為 104.57%。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 120.65%，供過於求的問題較為明顯。

4. 南部區域

民國 95 年第 3 季南部區域總家戶數為 2,112,615 戶，較上季增加 0.55%；本季住宅存量計有 2,091,617 宅，較上季增加 0.34%，呈現穩定增加狀況。本季住宅供給率為 99.01%，住宅短缺數約 2 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。

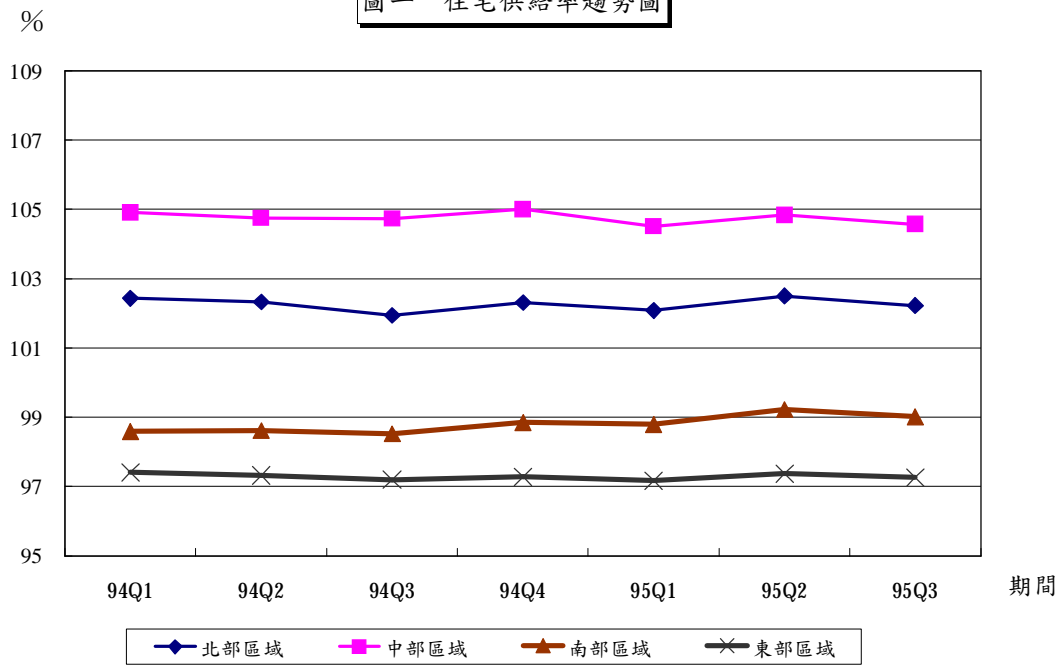
5. 東部區域

民國 95 年第 3 季東部區域總家戶數為 192,831 戶，較上季增加 0.37%；本季住宅存量計有 187,544 宅，較上季增加 0.26%，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 97.26%，住宅短缺現象尚待改善。

6. 金馬地區

民國 95 年第 3 季金馬地區總家戶數為 30,089 戶，較上季增加 1.19%；本季住宅存量計有 16,159 宅，較上季增加 0.44%，呈現家戶數與住宅存量快速增加狀況。

圖一 住宅供給率趨勢圖



表一 民國 95 年第 3 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 3 季 (a)	相對 95 年第 2 季	95 年第 3 季 (b)	相對 95 年第 2 季	95 年第 3 季住宅供給率(b/a)	95 年第 3 季住宅短缺數(a-b)
總計	7,383,799	0.63	7,494,812	0.38	101.50	-111,013
北部區域	3,379,659	0.74	3,454,629	0.46	102.22	-74,970
基隆市	141,134	0.54	152,038	0.13	107.73	-10,904
台北縣	1,279,492	0.69	1,355,655	0.51	105.95	-76,163
台北市	942,424	0.62	860,563	0.15	91.31	81,861
桃園縣	602,564	0.98	661,800	0.83	109.83	-59,236
新竹縣	142,065	1.35	140,842	0.68	99.14	1,223
新竹市	127,553	0.67	137,396	0.38	107.72	-9,843
宜蘭縣	144,427	0.65	146,335	0.41	101.32	-1,908
中部區域	1,668,605	0.52	1,744,863	0.27	104.57	-76,258
苗栗縣	159,772	0.55	154,874	0.45	96.93	4,898
台中縣	434,435	0.56	446,722	0.44	102.83	-12,287
台中市	353,320	0.67	426,287	0.13	120.65	-72,967
彰化縣	343,424	0.40	368,593	0.18	107.33	-25,169
南投縣	162,247	0.39	155,270	0.19	95.70	6,977
雲林縣	215,407	0.47	193,117	0.23	89.65	22,290
南部區域	2,112,615	0.55	2,091,617	0.34	99.01	20,998
嘉義縣	166,513	0.50	158,426	0.22	95.14	8,087
嘉義市	89,315	0.78	96,960	0.15	108.56	-7,645
台南縣	348,622	0.40	333,779	0.29	95.74	14,843
台南市	252,941	0.54	266,789	0.62	105.47	-13,848
高雄縣	409,781	0.54	391,277	0.20	95.48	18,504
高雄市	550,741	0.73	555,647	0.52	100.89	-4,906
屏東縣	264,713	0.38	261,598	0.08	98.82	3,115
澎湖縣	29,989	0.46	27,141	0.27	90.50	2,848
東部區域	192,831	0.37	187,544	0.26	97.26	5,287
台東縣	77,461	0.28	70,628	0.30	91.18	6,833
花蓮縣	115,370	0.43	116,916	0.24	101.34	-1,546
金馬地區	30,089	1.19	16,159	0.44	53.70	13,930
金門縣	28,228	1.22	14,003	0.50	49.61	14,225
連江縣	1,861	0.76	2,156	0.00	115.85	-295
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 8.6 萬戶，北部區域佔 31,312 戶，台北縣減少幅度較高；中部區域 19,655 戶，台中市增幅較高；南部區域計有 26,805 戶，以高雄縣增加約一成幅度相對較高；東部地區 8,608 戶，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 96.9 萬人，較上季增加 1.68%。北部區域約佔 36.3 萬人，較上季增加 1.47%，數量上以台北縣市為主，增幅則以台北縣與新竹市較高；中部區域約 26 萬人，數量上以台中縣、彰化縣與雲林縣較高，增幅則以台中市較高；南部區域計有約 28.9 萬人，數量以台南縣與高雄縣市較多；東部地區計有約 4.4 萬人，金馬地區則有 5,040 人，較上季增加。

3. 列冊獨居老人人數

上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(為 95 年 1 月底資料)

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 3 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 3 季	相對 95 年第 2 季	95 年第 3 季	相對 95 年第 2 季	95 年第 2 季	95 年 1 月底
總計	86,702	1.78	969,249	1.68	46,284	129,599
北部區域	31,312	0.01	363,076	1.47	11,024	38,722
基隆市	1,299	3.42	16,868	1.24	471	2,184
台北縣	9,193	-7.65	113,661	2.11	1,628	10,674
台北市	13,124	3.22	111,571	0.80	4,965	3,080
桃園縣	3,239	4.11	63,684	1.80	1,962	13,284
新竹縣	927	6.06	17,556	0.74	668	5,224
新竹市	760	6.00	13,228	2.27	459	528
宜蘭縣	2,770	3.24	26,508	1.00	871	3,748
中部區域	19,655	2.15	266,940	2.57	11,468	17,188
苗栗縣	1,982	0.51	27,794	1.21	2,102	2,430
台中縣	2,695	3.57	61,258	1.25	1,689	4,544
台中市	2,380	5.17	35,493	11.57	701	1,729
彰化縣	5,067	2.99	59,355	1.02	2,806	966
南投縣	3,446	1.95	30,623	0.33	1,269	7,289
雲林縣	4,085	-0.49	52,417	2.40	2,901	230
南部區域	26,805	3.80	289,551	1.18	18,229	24,443
嘉義縣	1,946	0.83	35,820	0.72	2,808	1,413
嘉義市	1,512	3.92	11,979	1.08	246	177
台南縣	2,667	1.48	54,239	1.66	5,978	710
台南市	2,591	5.24	25,996	1.36	797	428
高雄縣	3,270	12.72	50,976	1.04	3,587	3,984
高雄市	7,196	4.03	59,194	0.94	1,257	2,828
屏東縣	6,217	1.44	45,782	1.37	2,298	14,866
澎湖縣	1,406	0.29	5,565	1.18	1,258	37
東部區域	8,608	1.45	44,642	1.28	5,153	49,184
台東縣	4,370	0.00	18,864	1.16	2,304	23,522
花蓮縣	4,238	2.99	25,778	1.37	2,849	25,662
金馬地區	322	0.00	5,040	2.88	410	62
金門縣	277	-0.36	4,708	2.93	376	60
連江縣	45	2.27	332	2.15	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 28,205 宅，較上季減少 3.83%。其中南部區域增加，北部區域，中部、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 28,644 戶，較上季減少 2.96%，其中中部與南部區域較上季略減，北部與東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 19,414 宅，較上季減少 3.39%，其中新竹市較上季之增幅高達 34.71%，基隆市、台北市與新竹縣相對上季則呈現減少，顯示市場上新建住宅供給短期的持續調整。

本季北部區域住宅使用執照核發 16,118 宅，較上季增加 12.71%。其中新竹市較上季減少 58.39%，台北縣市與桃園縣則呈現增加，顯示前期增加的建造執照已陸續完工，後續發展值得關注。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 3,730 宅，較上季減少 13.82%，其中雲林縣較上季減少 29.57%，市場波動較大。

本季中部區域住宅使用執照核發 4,713 宅，較上季減少 15%。相對上季台中縣南投縣雲林縣增加，其餘縣市均減少，且苗栗縣與台中市減幅均超過四成。

4. 南部區域

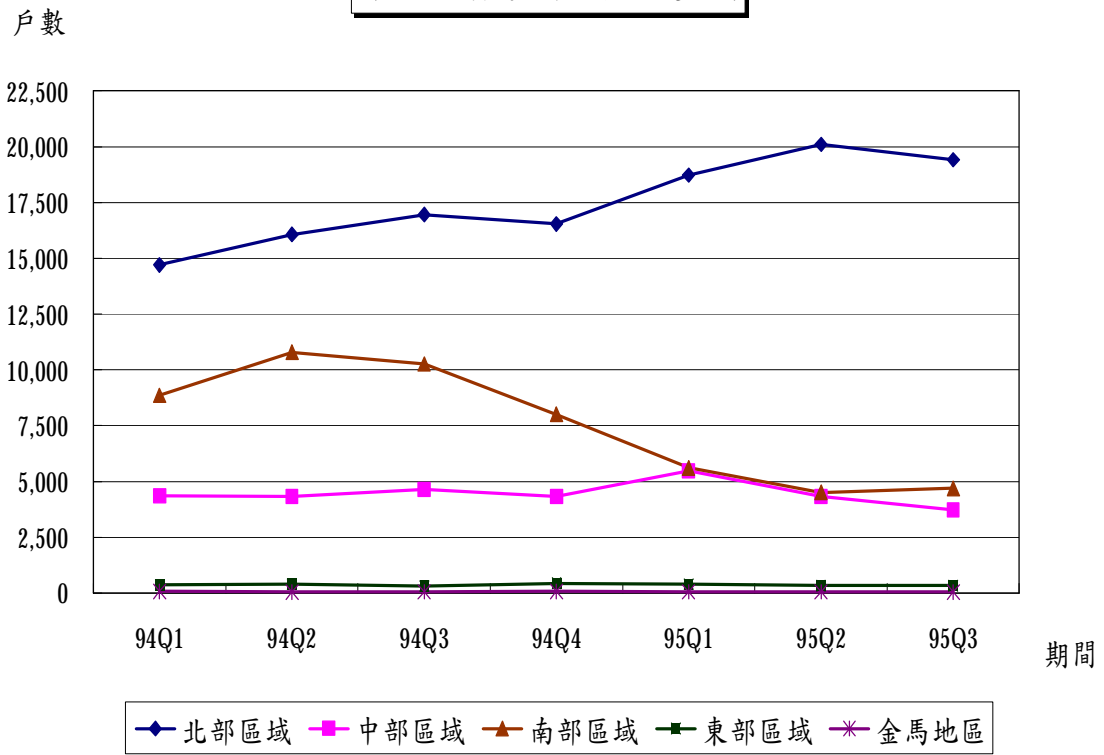
本季南部區域建造執照核發 4,689 宅，較上季增加 3.92%，其中除高雄縣增幅超過一倍、台南市增加 54.18% 外，其餘縣市均呈現縮減趨勢。

本季南部區域住宅使用執照核發 7,246 宅，較上季減少 21.67%。其中僅高雄縣與澎湖縣屏東縣相較上季有大幅下降，嘉義縣增加超過一倍，台南市增加 58.02%，其餘縣市則相對穩定。

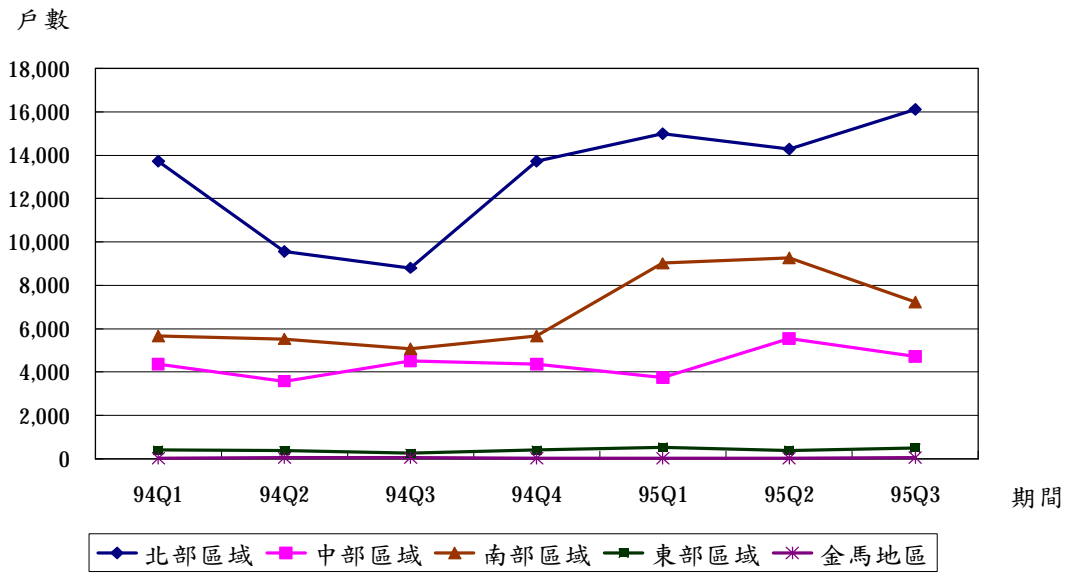
5. 東部區域

本季東部區域建造執照核發 329 宅，較上季減少 1.79%，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 497 宅，較上季增加 28.09%。

圖二 核發建照執照戶數趨數圖



圖三 核發使用執照戶數趨勢圖



表三 民國 95 年第 3 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 3 季	相對 95 年第 2 季	95 年第 3 季	相對 95 年第 2 季
總計	28,205	-3.83	28,644	-2.96
北部區域	19,414	-3.39	16,118	12.71
基隆市	165	-41.90	203	-17.14
台北縣	10,236	-1.14	6,907	34.40
台北市	2,921	-19.64	1,471	31.34
桃園縣	3,919	5.07	5,443	10.05
新竹縣	698	-28.26	956	-3.53
新竹市	1,106	34.71	536	-58.39
宜蘭縣	369	23.41	602	5.43
中部區域	3,730	-13.82	4,713	-15.00
苗栗縣	474	-2.67	710	-40.29
台中縣	1,634	-9.72	1,978	41.79
台中市	752	-20.84	602	-54.19
彰化縣	503	-13.87	676	-33.33
南投縣	205	-23.22	298	18.25
雲林縣	162	-29.57	449	17.85
南部區域	4,689	3.92	7,246	-21.67
嘉義縣	181	-2.16	364	149.32
嘉義市	136	-40.09	151	7.09
台南縣	651	-38.87	965	17.97
台南市	996	54.18	1,664	58.02
高雄縣	998	133.18	803	-69.70
高雄市	1,529	-7.33	3,022	-19.63
屏東縣	140	-42.62	205	-55.14
澎湖縣	58	-13.43	72	-68.14
東部區域	329	-1.79	497	28.09
台東縣	54	-48.08	210	180.00
花蓮縣	275	19.05	287	-8.31
金馬地區	43	-25.86	70	112.12
金門縣	43	-25.86	70	112.12
連江縣	0	0.00	0	0.00

(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，其中以北部分區域比例最高，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。

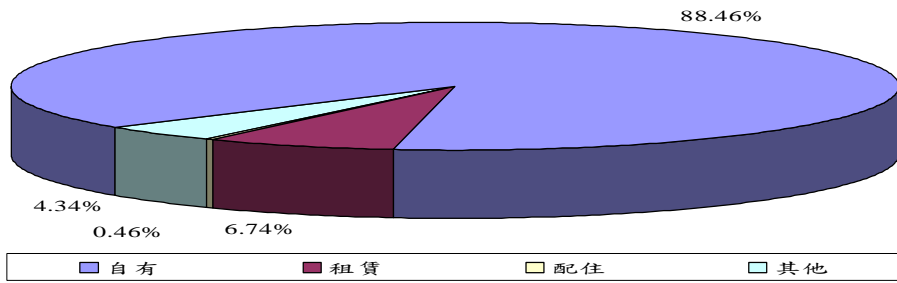
租賃住宅方面以台南市的 10.86% 最高，嘉義縣的 1.19% 最低。

5. 東部區域

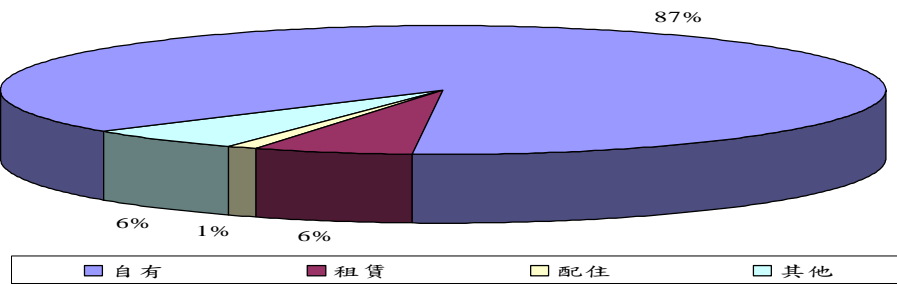
民國 94 年底東部區域住宅自有率為 82.32%，較 93 年降低 5.24%，其中花蓮縣自有率 78.85% 為全國最低，且較民國 93 年減少 9.93%，台東縣自有率則有 87.46%。

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。

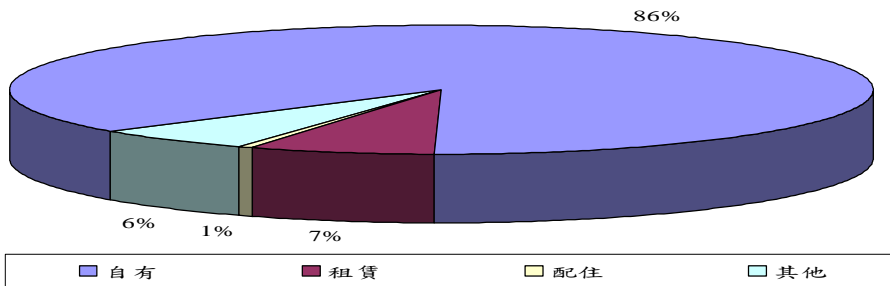
圖四 民國93年北部區域住宅權屬分配



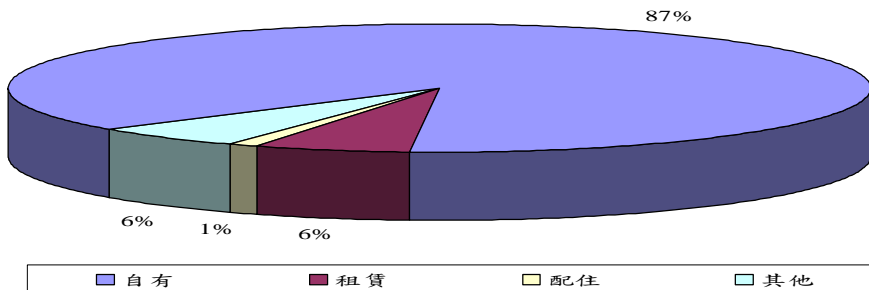
圖五 民國93年東部區域住宅權屬分配



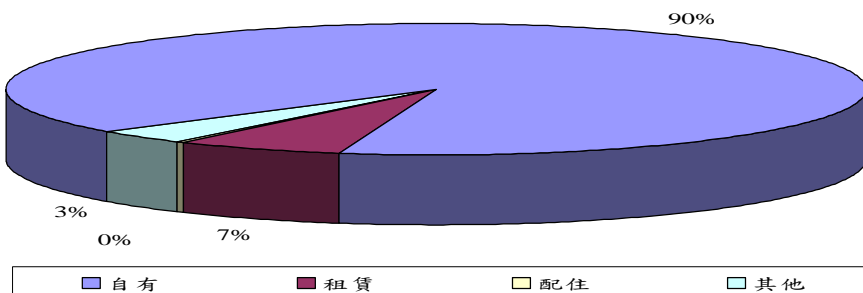
圖六 民國93年南部區域住宅權屬分配



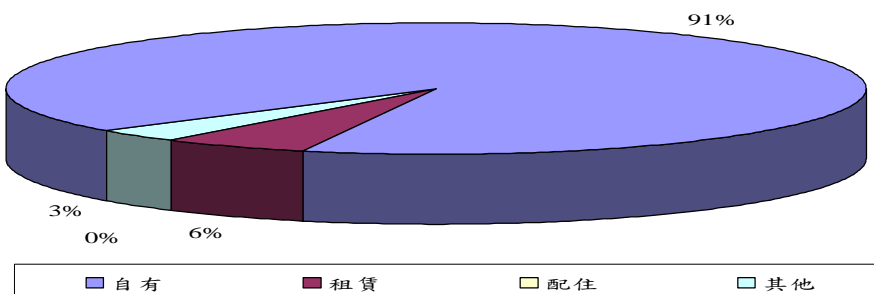
圖七 民國93年東部區域住宅權屬分配



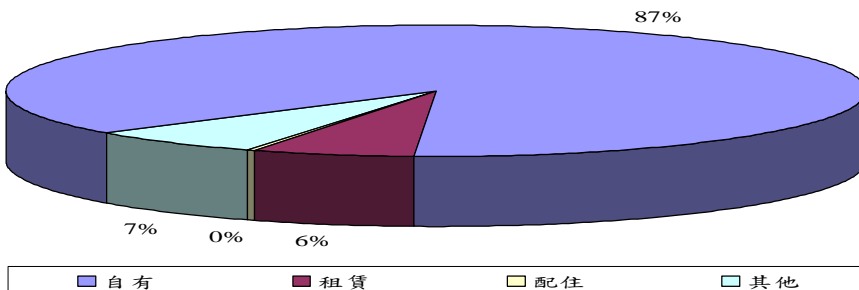
圖八 民國94年北部區域住宅權屬分配



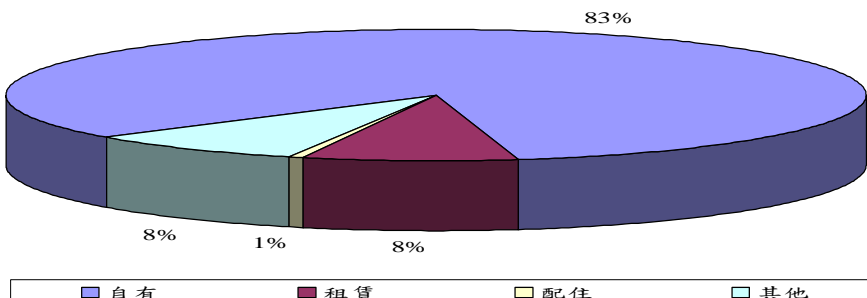
圖九 民國94年中部區域住宅權屬分配



圖十 民國94年南部區域住宅權屬分配



圖十一 民國94年東部區域住宅權屬分配



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) 住宅交易

1. 全國

民國 95 年第 3 季全國建物所有權第一次登記戶數為 44,385 宅，較上季增加 14.66%，較去年同季增加 24.76%，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 115,265 宅，較上季增加 0.87%，較去年同季增加 6.24%，本季建物拍賣移轉登記件數計 6,693 宅，較上季增加 14.04%，較去年同季減少 22.34%，整體市場規模略有擴大，主要是中古屋市場擴大所致。從市場結構觀察，新屋市佔率為 26.68%，中古屋市佔率為 69.29%，拍賣屋市佔率僅 4.02%，中古屋市場仍為主流，拍賣屋市場持續萎縮。

2. 北部區域

民國 95 年第 3 季北部區域建物所有權第一次登記宅數為 20,609 宅，較上季增加 13.25%，較去年同季增加 12.91%，顯示新屋供給活動持續擴大。本季建物買賣移轉登記件數計 71,854 宅，較上季增加 4.57%，較去年同季增加 12.32%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2,190 宅，較上季增加 20.66%，較去年同季減少 22.26%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 21.77%，中古屋市佔率為 75.91%，拍賣屋市佔率僅 2.31%。

3. 中部區域

民國 95 年第 3 季中部區域建物所有權第一次登記宅數為 10,147 宅，較上季增加 15.9%，較去年同季增加 47.74%，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 19,856 宅，較上季減少 2.81%，較去年同季增加 2.11%，本季建物拍賣移轉登記件數計 1,685 宅，較上季增加 13.77%，較去年同季減少 22.95%，整體市場規模呈現縮減。從市場結構觀察，新屋市佔率為 32.02%，中古屋市佔率為 62.66%，拍賣屋市佔率僅 5.32%。

4. 南部區域

民國 95 年第 3 季南部區域建物所有權第一次登記宅數為 12,951 宅，較上季增加 17.24%，較去年同季增加 33.06%，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 21,652 宅，較上季減少 7.51%，較去年同季減少 6.95%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2,620 宅，較上季增加 13.03%，較去年同季減少 22.96%，整體市場規模略有擴大。從市場結構觀察，新屋市佔率為 34.79%，中古屋市佔率為 58.17%，拍賣屋市佔率僅 7.04%。

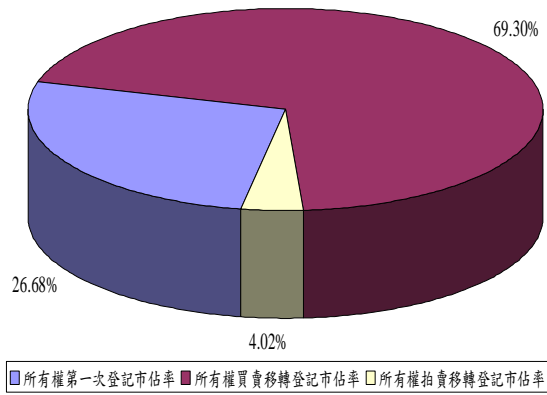
5. 東部區域

民國 95 年第 3 季東部區域建物所有權第一次登記宅數為 629 宅，較上季減少 0.16%，較去年同季減少 5.84%，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 1,569 宅，較上季減少 5.6%，較去年同季減少 10.65%，本季建物拍賣移轉登記件數計 197 宅，較上季減少 22.13%，較去年同季減少 7.51%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 26.26%，中古屋市佔率為 65.51%，拍賣屋市佔率 8.23%。

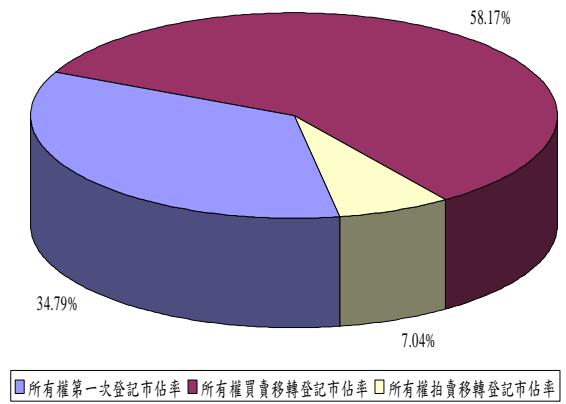
6. 金馬地區

民國 95 年第 3 季金馬地區建物所有權第一次登記宅數為 49 宅，較上季減少 38.75%，較去年同季減少 9.26%。本季建物買賣移轉登記件數計 34 宅，較上季減少 33.33%，較去年同季減少 41.38%，本季建物拍賣移轉登記件數計 1 宅。從市場結構觀察，新屋市佔率為 58.33%，中古屋市佔率為 40.48%，拍賣屋市佔率僅 1.19%。

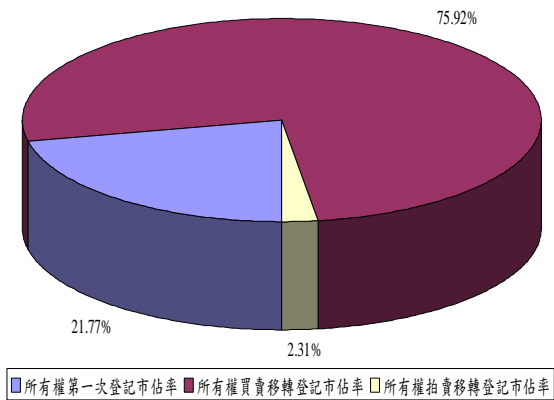
圖十二 總計所有權移轉市佔率



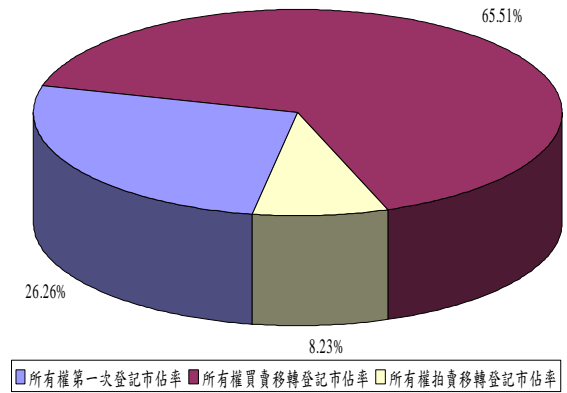
圖十五 南部地區所有權移轉市佔率



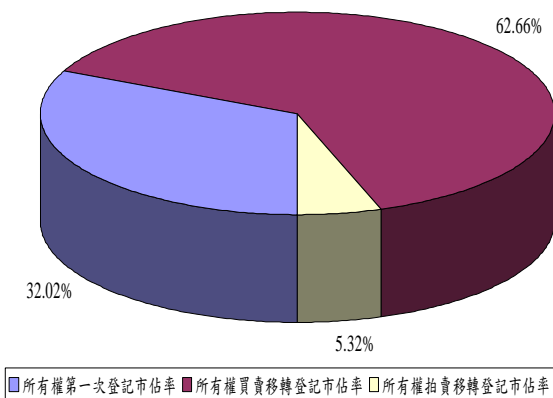
圖十三 北部地區所有權移轉市佔率



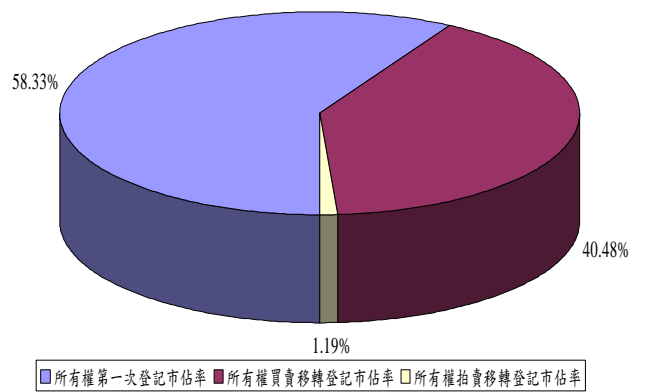
圖十六 東部地區所有權移轉市佔率



圖十四 中部地區所有權移轉市佔率



圖十七 金馬地區所有權移轉市佔率



表六 民國 95 年第 3 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 2 季	相對 94 年第 3 季	建物所有權移轉登記宅數(買賣) (b)	相對 95 年第 2 季	相對 94 年第 3 季
總計	44,385	14.66	24.76	115,265	0.87	6.24
北部區域	20,609	13.25	12.91	71,854	4.57	12.32
基隆市	389	64.14	224.17	2,120	0.09	-3.68
台北縣	7,147	7.68	25.54	27,113	5.19	10.54
台北市	3,499	55.93	2.40	17,842	-3.80	15.58
桃園縣	6,443	6.69	24.14	16,854	12.43	15.17
新竹縣	1,538	-9.69	-27.93	2,939	-2.94	-12.97
新竹市	793	40.60	-31.87	3,341	33.59	49.96
宜蘭縣	800	3.49	49.53	1,645	-6.27	5.04
中部區域	10,147	15.90	47.74	19,856	-2.81	2.11
苗栗縣	874	-30.25	57.76	1,220	-2.71	6.36
台中縣	2,764	9.21	25.41	4,786	-8.82	-4.91
台中市	3,693	63.77	99.95	9,976	1.37	12.61
彰化縣	1,447	-8.24	49.33	1,947	-10.03	0.52
南投縣	642	55.83	39.57	832	-4.04	-5.56
雲林縣	727	0.00	-12.83	1,095	3.79	-31.05
南部區域	12,951	17.24	33.06	21,652	-7.51	-6.95
嘉義縣	374	10.65	-49.80	875	-1.02	18.40
嘉義市	415	-75.55	32.59	1,409	-40.57	-2.36
台南縣	1,157	3.30	-16.34	2,544	-1.78	-7.73
台南市	1,557	16.11	50.87	3,634	4.16	-12.90
高雄縣	3,877	150.45	98.92	3,830	-0.21	-2.79
高雄市	4,967	28.15	36.04	7,617	-7.08	2.24
屏東縣	525	-48.63	-1.87	1,637	-14.96	-38.09
澎湖縣	79	-24.76	-36.80	106	-7.83	-15.20
東部區域	629	-0.16	-5.84	1,569	-5.60	-10.65
台東縣	230	32.18	-8.73	462	30.51	10.26
花蓮縣	399	-12.50	-4.09	1,107	-15.37	-17.20
金馬地區	49	-38.75	-9.26	34	-33.33	-41.38
金門縣	48	-40.00	-9.43	34	-33.33	-41.38
連江縣	1	-	0.00	0	-	-

表六 民國 95 年第 3 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 2 季	相對 94 年第 3 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	6,693	14.04	-22.34	26.68	69.29	4.02
北部區域	2,190	20.66	-22.26	21.77	75.91	2.31
基隆市	154	19.38	-61.01	14.61	79.61	5.78
台北縣	824	51.19	-16.00	20.37	77.28	2.35
台北市	354	6.31	-17.29	16.13	82.24	1.63
桃園縣	597	2.40	-19.22	26.96	70.54	2.50
新竹縣	52	48.57	-11.86	33.96	64.89	1.15
新竹市	96	108.70	60.00	18.75	78.98	2.27
宜蘭縣	113	-21.53	-27.10	31.27	64.31	4.42
中部區域	1,685	13.77	-22.95	32.02	62.66	5.32
苗栗縣	151	6.34	11.85	38.93	54.34	6.73
台中縣	343	22.06	-9.74	35.02	60.64	4.35
台中市	557	19.53	-11.87	25.96	70.13	3.92
彰化縣	334	8.44	-30.71	38.81	52.23	8.96
南投縣	175	41.13	-1.13	38.93	50.45	10.61
雲林縣	125	-21.88	-67.19	37.34	56.24	6.42
南部區域	2,620	13.03	-22.96	34.79	58.17	7.04
嘉義縣	188	118.60	55.37	26.03	60.89	13.08
嘉義市	77	-3.75	-27.36	21.83	74.12	4.05
台南縣	443	-2.21	-21.17	27.92	61.39	10.69
台南市	459	18.60	-12.57	27.56	64.32	8.12
高雄縣	485	27.97	-19.70	47.33	46.75	5.92
高雄市	727	17.07	-24.51	37.32	57.22	5.46
屏東縣	226	-25.17	-55.07	21.98	68.55	9.46
澎湖縣	15	50.00	-11.76	39.50	53.00	7.50
東部區域	197	-22.13	-7.51	26.26	65.51	8.23
台東縣	60	5.26	-25.93	30.59	61.44	7.98
花蓮縣	137	-30.10	3.79	24.28	67.38	8.34
金馬地區	1	-50.00	-	58.33	40.48	1.19
金門縣	1	-50.00	-	57.83	40.96	1.20
連江縣	0	-	-	100.00	0.00	0.00

(五) 住宅交易課稅

民國 95 年第 3 季全國買賣契稅件數為 132,319 件，較上季增加 0.43%，較去年同季增加 6.92%。土地增值稅件數為 337,415 件，較上季增加 7.33%，較去年同季增加 18.94%，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 80,211 件，較上季增加 4.27%，較去年同季增加 17.69%。土地增值稅件數為 169,518 件較上季增加 7.63%，較去年同季增加 17.77%，各縣市均呈現成長。

中部區域買賣契稅件數為 24,485 件，較上季增加 3.03%，較去年同季增加 0.65%，除台中市苗栗縣外，各縣市買賣件數多呈現縮減。土地增值稅件數為 87,574 件，較上季增加 17.63%，較去年同季增加 33.38%。

南部區域買賣契稅件數為 25,613 件，較上季減少 9.23%，較去年同季下降 11.34%，嘉義縣與高雄縣增幅較高。土地增值稅件數為 72,921 件較上季減少 2.17%，較去年同季增加 9.82%。

東部區域買賣契稅件數為 2,010 件，較上季減少 29.42%，較去年同季減少 15.76%。土地增值稅件數為 7,402 件較上季減少 5.93%，較去年同季減少 3.61%。

表七 民國 95 年第 3 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)		
	95 年第 3 季	相對 95 年第 2 季	相對 94 年第 3 季	95 年第 3 季	相對 95 年第 2 季	相對 94 年第 3 季
總計	132,319	0.43	6.92	337,415	7.33	18.94
北部區域	80,211	4.27	17.69	169,518	7.63	17.77
基隆市	2,391	1.53	-5.57	6,079	5.43	20.42
台北縣	29,134	3.68	14.65	54,094	1.17	5.49
台北市	18,554	-3.45	9.20	36,060	3.06	17.32
桃園縣	17,257	6.79	12.34	35,254	4.37	9.59
新竹縣	2,921	-7.53	-18.00	12,377	17.53	6.18
新竹市	8,082	41.86	236.47	18,481	49.51	191.41
宜蘭縣	1,872	-16.50	-1.00	7,173	8.52	6.84
中部區域	24,485	3.03	0.65	87,574	17.63	33.38
苗栗縣	1,703	9.38	13.46	8,988	4.11	17.29
台中縣	5,918	-0.67	-0.52	20,662	-4.76	11.57
台中市	11,653	7.14	4.66	20,020	3.66	25.82
彰化縣	2,745	-3.28	5.46	23,612	85.37	136.90
南投縣	1,145	-2.14	-2.14	5,730	-9.75	-2.24
雲林縣	1,321	-3.37	-32.91	8,562	49.66	10.65
南部區域	25,613	-9.23	-11.34	72,921	-2.17	9.82
嘉義縣	1,432	22.92	14.56	6,013	-9.39	5.40
嘉義市	1,314	-59.87	-29.35	2,816	-18.47	-19.24
台南縣	3,224	-2.13	-12.51	14,773	0.35	3.87
台南市	3,996	-8.93	-13.22	9,636	-3.70	42.17
高雄縣	4,545	10.80	-9.43	14,968	1.04	7.64
高雄市	8,905	-3.59	4.12	14,360	7.77	17.67
屏東縣	2,054	-18.46	-45.02	8,870	-13.24	-0.48
澎湖縣	143	-39.66	-20.99	1,485	9.19	25.21
東部區域	2,010	-29.42	-15.76	7,402	-5.93	-3.61
台東縣	544	-55.30	-24.13	2,616	-8.34	-16.07
花蓮縣	1,466	-10.12	-12.16	4,786	-4.57	4.91

(五) 法院拍賣

1. 全國

法院賣屋件數拍的變動，整體呈現逐步萎縮的趨勢。就全國資料觀察，五樓以下小坪數（30坪以下）公寓或透天住宅拍定件數，較上季減少6.69%，較去年同季減少26.82%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少0.16%，較去年同季減少17.21%。五樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數較上季減少11.98%，較去年同季減少16.73%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少16.5%，較去年同季減少52.75%。

2. 北部區域

從各區域別觀察，北部區域五樓以下小坪數（30坪以下）公寓或透天住宅拍定件數，較上季減少10.76%，較去年同季減少7.78%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少13.04%，較去年同季減少17.6%。五樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數較上季減少10.76%，較去年同季減少10.75%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少24.48%，較去年同季減少6.09%。各縣市中則以台北市拍定件數相對去年同季呈現增加的狀況較為特殊。

3. 中部區域

中部區域五樓以下小坪數（30坪以下）公寓或透天住宅拍定件數，較上季減少6.45%，較去年同季減少51.67%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少12.63%，較去年同季減少20.89%。五樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數較上季減少14.69%，較去年同季減少28.45%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少14.56%，較去年同季減少27.87%。各縣市中則以彰化縣與南投縣拍定件數相對增加的狀況較為特殊。

4. 南部區域

南部區域五樓以下小坪數（30坪以下）公寓或透天住宅拍定件數，較上季減少2.49%，較去年同季減少27.91%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少2.88%，較去年同季減少13.51%。五樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數較上季減少8.71%，較去年同季減少25.46%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少10.76%，較去年同季減少70.87%。各縣市中則以嘉義市拍定件數相對去年同季呈現增加的狀況較為特殊。

5. 東部區域

東部區域五樓以下小坪數（30坪以下）公寓或透天住宅拍定件數，較上季減少16.67%，較去年同季減少58.33%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少39.74%，較去年同季減少26.56%。五樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數較上季減少41.38%，較去年同季減少39.29%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少12.5%

表八 民國 95 年第 3 季法院拍定成屋件數變動表

	五樓以下					
	30 坪以下			30 坪以上		
	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	502	-6.69%	-26.82%	1284	-0.16%	-17.21%
北部區域	199	-10.76%	-7.87%	220	-13.04%	-17.60%
基隆市	48	41.18%	29.73%	9	-57.14%	-60.87%
台北縣	54	-19.40%	0.00%	60	39.53%	5.26%
台北市	18	-37.93%	-5.26%	9	-78.05%	-10.00%
桃園縣	56	0.00%	-17.65%	94	9.30%	3.30%
新竹縣	5	-58.33%	-58.33%	16	-23.81%	-55.56%
新竹市	9	-18.18%	0.00%	12	71.43%	0.00%
宜蘭縣	9	-35.71%	-65.38%	20	-41.18%	-60.00%
中部區域	58	-6.45%	-51.67%	409	12.36%	-20.89%
苗栗縣	3	-40.00%	-86.96%	39	-23.53%	-59.38%
台中縣	7	-69.57%	-69.57%	66	-17.50%	-37.74%
台中市	28	47.37%	-9.68%	38	-13.64%	-11.63%
彰化縣	4	-42.86%	-20.00%	122	19.61%	87.69%
南投縣	7	75.00%	-73.08%	92	87.76%	-13.21%
雲林縣	9	125.00%	-25.00%	52	36.84%	-48.51%
南部區域	235	-2.49%	-27.91%	608	2.88%	-13.51%
嘉義縣	11	120.00%	-35.29%	47	11.90%	-24.19%
嘉義市	4	33.33%	-42.86%	25	25.00%	177.78%
台南縣	40	0.00%	-32.20%	156	13.87%	-17.46%
台南市	61	32.61%	-34.41%	88	2.33%	-21.43%
高雄縣	31	-20.51%	-50.79%	91	-23.53%	-56.04%
高雄市	59	-24.36%	-29.76%	64	-31.18%	-44.35%
屏東縣	28	0.00%	0.00%	130	47.73%	0.00%
澎湖縣	1	-50.00%	-66.67%	7	16.67%	-22.22%
東部區域	10	-16.67%	-58.33%	47	-39.74%	-26.56%
台東縣	4	0.00%	-60.00%	19	-44.12%	-26.92%
花蓮縣	6	-25.00%	-57.14%	28	-36.36%	-26.32%

表八 民國 95 年第 3 季法院拍定成屋件數變動表(續)

	五樓以上						總計	
	30 坪以下			30 坪以上				
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季
總計	926	-11.98%	-16.73%	344	-16.50%	-52.75%	3056	-7.05%
北部區域	340	-10.76%	10.75%	108	-24.48%	-6.09%	867	-10.34%
基隆市	44	22.22%	22.22%	9	-30.77%	-40.00%	110	5.77%
台北縣	89	-17.59%	23.61%	33	-5.71%	-8.33%	236	-6.72%
台北市	26	-38.10%	116.67%	23	-37.84%	155.56%	76	-48.99%
桃園縣	151	-1.31%	12.69%	37	-19.57%	-11.90%	338	-0.88%
新竹縣	12	100.00%	-33.33%	1	-50.00%	-75.00%	34	-17.07%
新竹市	7	-46.15%	0.00%	1	-50.00%	0.00%	29	-12.12%
宜蘭縣	11	-52.17%	-68.57%	4	-50.00%	-55.56%	44	-44.30%
中部區域	244	-14.69%	-28.45%	88	-14.56%	-27.87%	799	-1.96%
苗栗縣	11	10.00%	-8.33%	4	-33.33%	-50.00%	57	-20.83%
台中縣	70	-27.84%	-23.91%	12	-58.62%	-47.83%	155	-32.31%
台中市	111	-22.92%	-39.01%	45	2.27%	-40.79%	222	-11.55%
彰化縣	20	17.65%	150.00%	15	-21.05%	25.00%	161	11.03%
南投縣	18	38.46%	5.88%	9	200.00%	350.00%	126	82.61%
雲林縣	14	180.00%	-53.33%	3	50.00%	200.00%	78	59.18%
南部區域	325	-8.71%	-25.46%	141	-10.76%	-70.87%	1309	-0.31%
嘉義縣	7	133.33%	-65.00%	2	0.00%	-66.67%	67	34.00%
嘉義市	24	50.00%	26.32%	5	-28.57%	-16.67%	58	26.09%
台南縣	71	-14.46%	-21.11%	19	35.71%	-9.52%	286	4.38%
台南市	66	-17.50%	-44.54%	29	-32.56%	-53.97%	244	-4.31%
高雄縣	32	-21.95%	-42.86%	6	-53.85%	-92.86%	160	-24.53%
高雄市	88	-18.52%	-32.82%	73	0.00%	-75.91%	284	-19.32%
屏東縣	37	54.17%	0.00%	6	0.00%	0.00%	201	37.67%
澎湖縣	0	-100.00%	-100.00%	1	-50.00%	0.00%	9	-18.18%
東部區域	17	-41.38%	-39.29%	7	-12.50%	0.00%	81	-36.2%
台東縣	7	-12.50%	0.00%	2	100.00%	100.00%	32	-31.91%
花蓮縣	10	-52.38%	-52.38%	5	-28.57%	-16.67%	49	-38.75%