

住宅資訊提要分析

民國 96 年第 1 季

摘要

民國 96 年第 1 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 102%，住宅存量僅超過家戶數 14.8 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又較上一季更顯著。住宅流量方面，北部區域建造執照戶數轉向減少，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。住宅市場方面本季南部明顯回溫，產品類型則呈現新屋市場比重增加，中古屋市場略為縮減，而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 96 年第 1 季全國總家戶數為 7,410,830 戶，較上季增加 0.22%，變動幅度相當緩和。本季住宅存量計有 7,559,185 宅，較上季增加 0.36%，呈現穩定增加狀況。本季全國住宅存量超過家戶數約 14.8 萬宅，住宅供給率為 102.00%，屬於供給勉強充足的結構。

2. 北部區域

民國 96 年第 1 季北部區域總家戶數為 3,391,577 戶，較上季增加 0.20%；本季住宅存量計有 3,489,694 宅，較上季增加 0.42%，均呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 9.8 萬宅，住宅供給率為 102.89%，屬於供給勉強充足的結構。

就縣市別觀察，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，其中基隆市及桃園縣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 92.07%，住宅短缺數約 7.5 萬戶，新建住宅仍有相當大的需求。

3. 中部區域

民國 96 年第 1 季中部區域總家戶數為 1,676,852 戶，較上季增加 0.28%；本季住宅存量計有 1,757,289 宅，較上季增加 0.30%，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 104.80%，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，台中縣住宅存量增加率較高，台中市住宅供給率 121.07%，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 96 年第 1 季南部區域總家戶數為 2,118,849 戶，較上季增加 0.20%；本季住宅存量計有 2,107,544 宅，較上季增加 0.33%，呈現穩定增加狀況。本季住宅供給率為 99.47%，住宅短缺數約 1.1 萬宅。

就縣市別觀察，高雄縣市、台南市家戶數與高雄市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 96 年第 1 季東部區域總家戶數為 192,939 戶，較上季增加 0.06%；本季住宅存量計有 188,375 宅，較上季增加 0.22%，呈現緩慢增加狀況。本季住宅短缺數約 4.6 千戶，住宅供給率為 97.63%，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。

6. 金馬地區

民國 96 年第 1 季金馬地區總家戶數為 30,613 戶，較上季增加 0.83%；本季住宅存量計有 16,283 宅，較上季增加 0.38%，呈現家戶數與住宅存量快速增加狀況。本季住宅短缺數近 1.4 萬宅，住宅供給率為 53.19%，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 96 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
	本季 (a)	相對上季	本季 (b)	相對上季	本季住宅供給 率(b/a)	本季住宅短缺 數(a-b)
總計	7,410,830	0.22	7,559,185	0.36	102.00	-148,355
北部區域	3,391,577	0.20	3,489,694	0.42	102.89	-98,117
基隆市	141,042	0.16	152,563	0.08	108.17	-11,521
台北縣	1,285,668	0.29	1,370,537	0.48	106.60	-84,869
台北市	939,801	-0.16	865,313	0.21	92.07	74,488
桃園縣	607,502	0.39	672,270	0.58	110.66	-64,768
新竹縣	143,929	0.58	142,695	0.62	99.14	1,234
新竹市	128,604	0.68	139,091	0.78	108.15	-10,487
宜蘭縣	145,031	0.25	147,225	0.24	101.51	-2,194
中部區域	1,676,852	0.28	1,757,289	0.30	104.80	-80,437
苗栗縣	160,956	0.31	156,095	0.34	96.98	4,861
台中縣	437,103	0.30	451,174	0.49	103.22	-14,071
台中市	354,930	0.35	429,727	0.24	121.07	-74,797
彰化縣	344,856	0.23	370,214	0.19	107.35	-25,358
南投縣	162,641	0.19	155,871	0.16	95.84	6,770
雲林縣	216,366	0.22	194,208	0.25	89.76	22,158
南部區域	2,118,849	0.20	2,107,544	0.33	99.47	11,305
嘉義縣	167,137	0.15	159,121	0.25	95.20	8,016
嘉義市	89,647	0.29	97,623	0.36	108.90	-7,976
台南縣	349,995	0.24	335,804	0.27	95.95	14,191
台南市	253,650	0.33	269,287	0.41	106.16	-15,637
高雄縣	411,275	0.16	393,210	0.23	95.61	18,065
高雄市	552,140	0.21	562,915	0.53	101.95	-10,775
屏東縣	264,920	0.04	262,283	0.12	99.00	2,637
澎湖縣	30,085	0.43	27,301	0.25	90.75	2,784
東部區域	192,939	0.06	188,375	0.22	97.63	4,564
台東縣	77,396	-0.06	70,854	0.16	91.55	6,542
花蓮縣	115,543	0.14	117,521	0.25	101.71	-1,978
金馬地區	30,613	0.83	16,283	0.38	53.19	14,330
金門縣	28,716	0.81	14,127	0.43	49.20	14,589
連江縣	1,897	1.07	2,156	0.00	113.65	-259
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. 低收入戶戶數

本季全國低收入戶約 8.3 萬戶，北部區域佔 31,580 戶，其中新竹縣較上季增加近 2.23%；中部區域 18,802 戶，其中雲林縣與彰化縣皆較上季微增；南部區域計有 26,227 戶，其中僅有高雄縣增加約 1.20%；東部地區 6,465 戶，金馬地區則有 292 戶。

2. 身心障礙者人數

本季全國身心障礙者人數約 99.1 萬人，較上季增加 1.03%。北部區域約佔 37.8 萬人，較上季增加 2.54%，數量上以台北縣市為主，增幅則以宜蘭縣較高；中部區域約 26.9 萬人，數量上以台中縣、彰化縣與雲林縣較高，增幅則以雲林縣較高；南部區域計有約 29.3 萬人，數量以高雄市與台南縣較多，高雄縣則有略微減少；東部地區計有約 4.4 萬人，金馬地區則有 4,939 人，皆較上季減少。

3. 列冊需關懷之獨居老人人數

本季全國列冊需關懷之獨居老人人數為 49,728 人，北部區域佔 11,270 人，以台北市比重較高；中部區域 13,965 人，以南投縣較多；南部區域 19,212 人，以台南縣為主；東部地區 4,892 人，金馬地區則有 389 人。

4. 原住民家戶

本季全國原住民家戶為 142,298 戶，北部區域佔 43,970 戶，以桃園縣為最主要的聚集地區；中部區域 19,269 戶，以南投縣比重較高；南部區域 26,735 戶，以屏東縣為主；東部地區 52,242 戶，金馬地區則有 82 戶。

表二 民國 96 年第 1 季弱勢家戶與人數變動表

單位：戶、人、%

	低收入戶		身心障礙者人數		列冊獨居老人數	原住民家戶
	本季	相對上季	本季	相對上季	95 年底	95 年底
總計	83,366	-7.27	991,161	1.03	49,728	142,298
北部區域	31,580	-6.01	378,867	2.54	11,270	43,970
基隆市	1,201	-8.74	17,075	0.52	497	2375
台北縣	10,238	-6.22	120,156	2.67	1,768	12,383
台北市	12,665	-6.18	113,653	1.12	4,969	3,700
桃園縣	3,122	-6.05	65,131	0.76	2,056	15,144
新竹縣	963	2.23	17,435	-3.85	584	5659
新竹市	666	-14.83	13,408	2.33	475	648
宜蘭縣	2,725	-3.33	32,009	17.76	921	4061
中部區域	18,802	-5.37	269,348	0.01	13,965	19,269
苗栗縣	1,912	-8.43	28,148	0.54	2,077	2,797
台中縣	2,657	-1.45	61,902	-0.15	1,563	5,268
台中市	2,148	-15.23	34,843	-1.52	783	2084
彰化縣	5,019	0.24	59,788	-0.33	3,110	1,088
南投縣	2,713	-21.86	31,131	0.46	3,298	7,708
雲林縣	4,353	6.90	53,536	1.03	3,134	324
南部區域	26,227	-4.57	293,694	0.59	19,212	26,735
嘉義縣	1,473	-24.15	36,634	1.50	3,773	1,499
嘉義市	1,323	-12.96	12,140	0.18	236	222
台南縣	2,458	-7.87	54,706	0.57	6,060	916
台南市	2,646	-1.16	26,239	0.30	749	526
高雄縣	3,379	1.20	51,263	-0.19	3,603	4,432
高雄市	7,268	-4.78	60,200	0.51	1,248	3,296
屏東縣	6,287	-0.14	46,821	0.93	2,420	15,793
澎湖縣	1,393	-1.07	5,691	2.41	1,123	51
東部區域	6,465	-25.04	44,313	-1.91	4,892	52,242
台東縣	3,131	-28.29	18,766	-1.78	2,312	24,789
花蓮縣	3,334	-21.72	25,547	-2.01	2,580	27,453
金馬地區	292	-10.70	4,939	-2.51	389	82
金門縣	250	-11.03	4,619	-2.78	346	75
連江縣	42	-8.70	320	1.59	43	7

(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 23,247 宅，較上季減少 15.59%。其中北部、南部與金馬地區減少，中部區域與東部地區則呈現增加狀況。本季全國住宅使用執照核發 28,169 宅，較上季減少 24.68%，其中東部與金馬區域較上季略減，北部、中部與南部地區使照宅數則呈現減少趨勢。

2. 北部區域

本季北部區域建造執照核發 13,167 宅，較上季減少 22.09%，其中基隆市較上季之增幅高達 84.36%，未來新建住宅供給壓力持續累積。新竹市相對上季則減少約 49.67%，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 15,270 宅，較上季減少 25.62%。其中新竹市較上季增加 73.93%，短期內市場供給壓力不大；其他縣市相對上季則呈現減少狀態。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 4,583 宅，較上季增加 2.51%，其中南投縣較上季減少 42.38%，市場波動較大。

本季中部區域住宅使用執照核發 5,292 宅，較上季減少 27.63%。相對上季各縣市均減少，且其中台中市變化差異最大，較上季減少 55.78%。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 5,167 宅，較上季減少 11.69%，其中除台南縣、高雄縣與嘉義市較上季增加外，其餘縣市均呈現縮減趨勢。

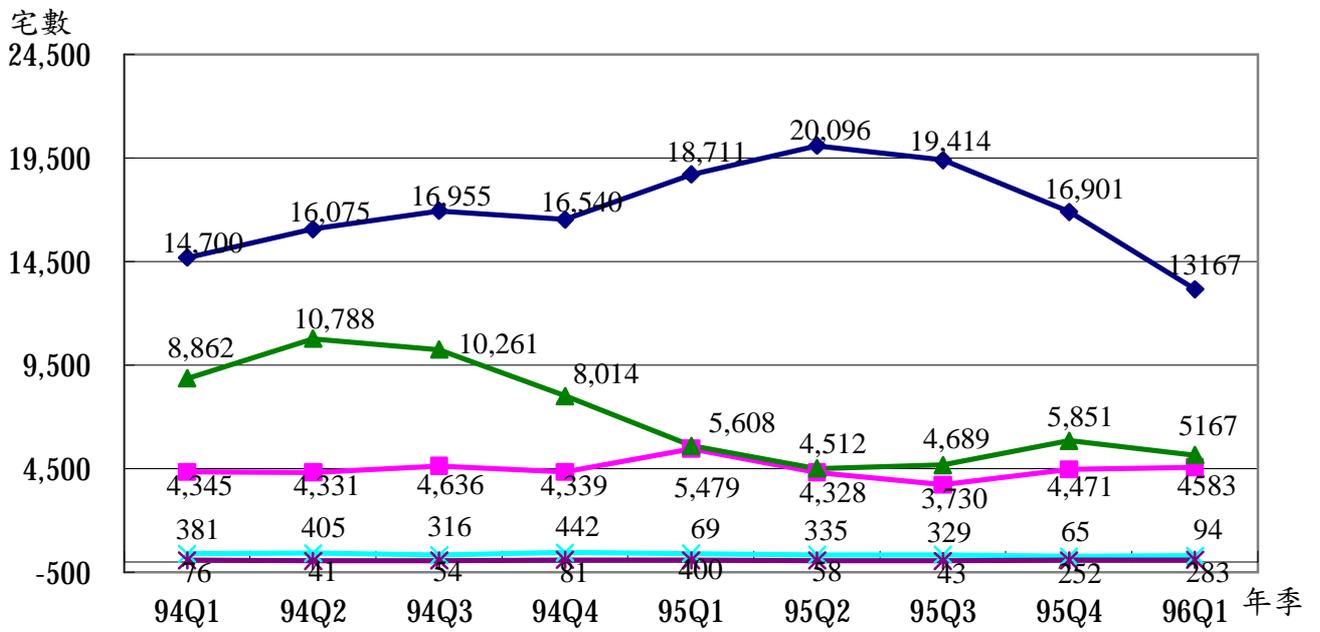
本季南部區域住宅使用執照核發 7,134 宅，較上季減少 21.31%。其中僅嘉義縣與嘉義市相較上季有小幅成長，其餘縣市則相對減少。

5. 東部區域

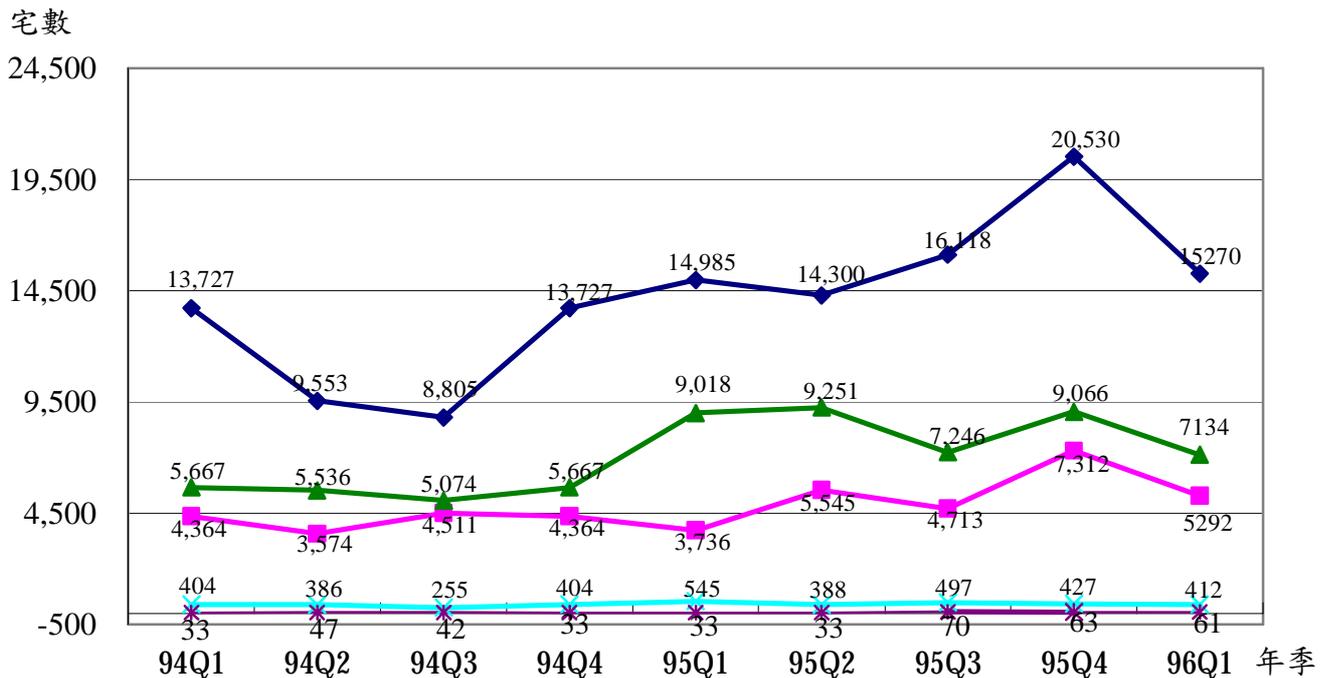
本季東部區域建造執照核發 283 宅，較上季增加 12.30%，其中台東縣相對上季呈現成長，花蓮縣相較上季則呈現縮減。本季東部區域住宅使用執照核發 412 宅，較上季減少 3.51%。

6. 金馬地區

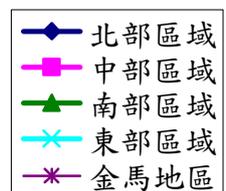
本季金馬地區建造執照核發 47 宅，較上季減少 27.69%。使用執照核發 61 宅，較上季減少 3.17%。



圖一 核發建造執照宅數趨勢圖



圖二 核發使用執照戶數趨勢圖



表三 民國 96 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	
	本季	相對上季	本季	相對上季
總計	23,247	-15.59	28,169	-24.68
北部區域	13,167	-22.09	15,270	-25.62
基隆市	389	84.36	119	-71.53
台北縣	6,589	-22.05	6,657	-20.05
台北市	1,651	-20.24	2,277	-25.12
桃園縣	2,571	-27.19	3,871	-41.42
新竹縣	965	-27.33	889	-8.63
新竹市	456	-49.67	1,094	73.93
宜蘭縣	546	35.82	363	-32.15
中部區域	4,583	2.51	5,292	-27.63
苗栗縣	782	20.31	544	-23.70
台中縣	1,863	30.92	2,203	-3.38
台中市	887	-11.30	1,086	-55.78
彰化縣	505	-9.17	719	-20.46
南投縣	189	-42.38	253	-28.73
雲林縣	357	-30.54	487	-19.37
南部區域	5,167	-11.69	7,134	-21.31
嘉義縣	157	-6.55	392	28.10
嘉義市	227	18.23	354	7.60
台南縣	1,239	7.09	926	-17.76
台南市	539	-13.76	1,114	-22.42
高雄縣	1,264	127.34	973	-5.72
高雄市	1,350	-50.33	2,975	-32.08
屏東縣	304	-12.14	328	-10.14
澎湖縣	87	-2.25	72	-21.74
東部區域	283	12.30	412	-3.51
台東縣	103	53.73	113	-0.88
花蓮縣	180	-2.70	299	-4.47
金馬地區	47	-27.69	61	-3.17
金門縣	47	-27.69	61	-3.17
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 0.31%，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市外均超過九成，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。

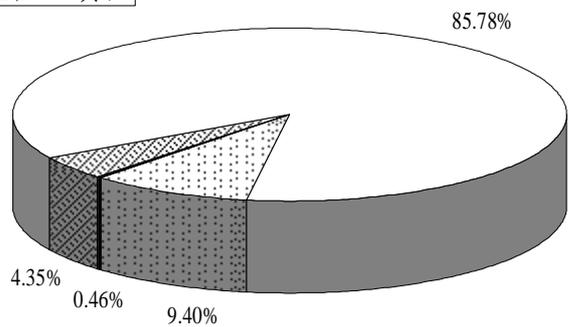
租賃住宅方面以台南市的 10.86% 最高，嘉義縣的 1.19% 最低。

5. 東部區域

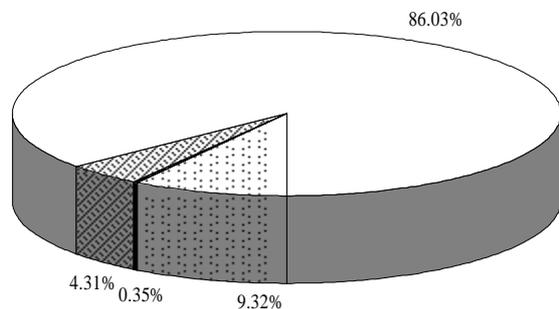
民國 94 年底東部區域住宅自有率為 82.32%，較 93 年降低 5.24%，其中花蓮縣自有率 78.85% 為全國最低，且較民國 93 年減少 9.93%，台東縣自有率則有 87.46%。

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。

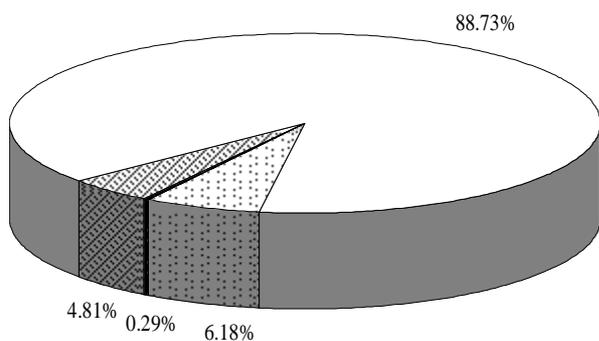
□ 自有 ▨ 租賃
 ■ 配住 ▩ 其他



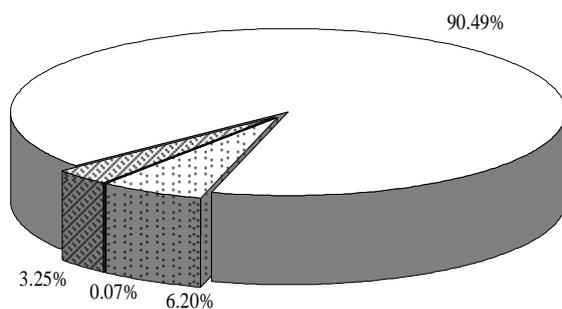
圖三 民國93年北部區域住宅權屬分配



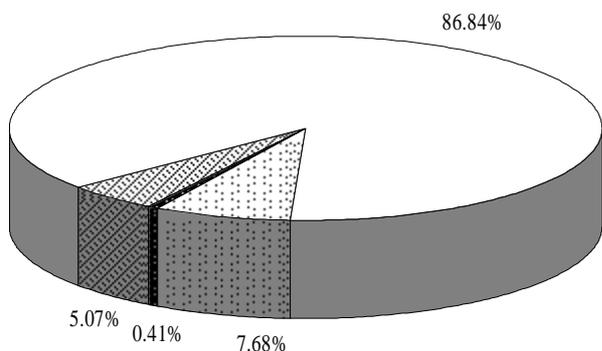
圖七 民國94年北部區域住宅權屬分配



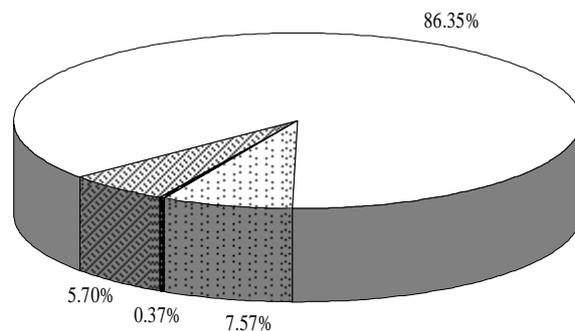
圖四 民國93年中部區域住宅權屬分配



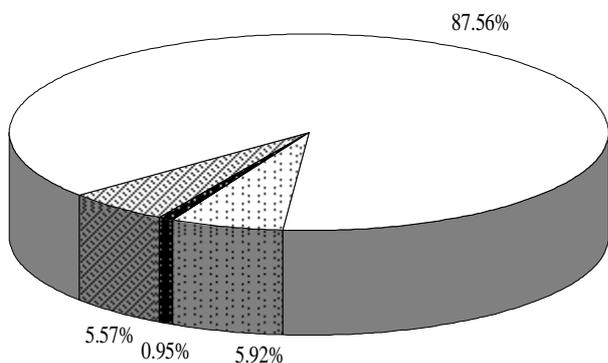
圖八 民國94年中部區域住宅權屬分配



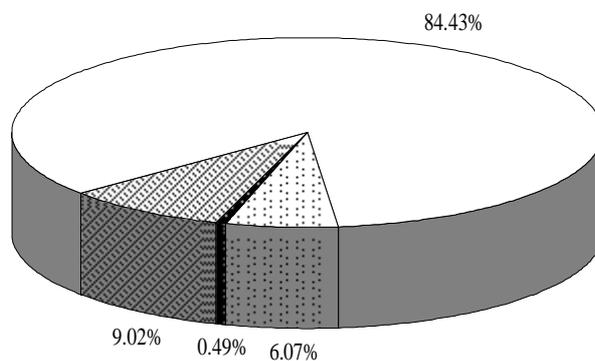
圖五 民國93年南部區域住宅權屬分配



圖九 民國94年南部區域住宅權屬分配



圖六 民國93年東部區域住宅權屬分配



圖十 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 年底全國平均每宅建坪為 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，平均每宅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宅建坪為 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，為全國平均每宅面積最小地區。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宅建坪為 50.73 坪，較 93 年減少 1%，其中以台中市平均每宅 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宅建坪為 43.68 坪，較 93 年增加 2.20%，其中以澎湖縣平均每宅 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宅建坪為 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

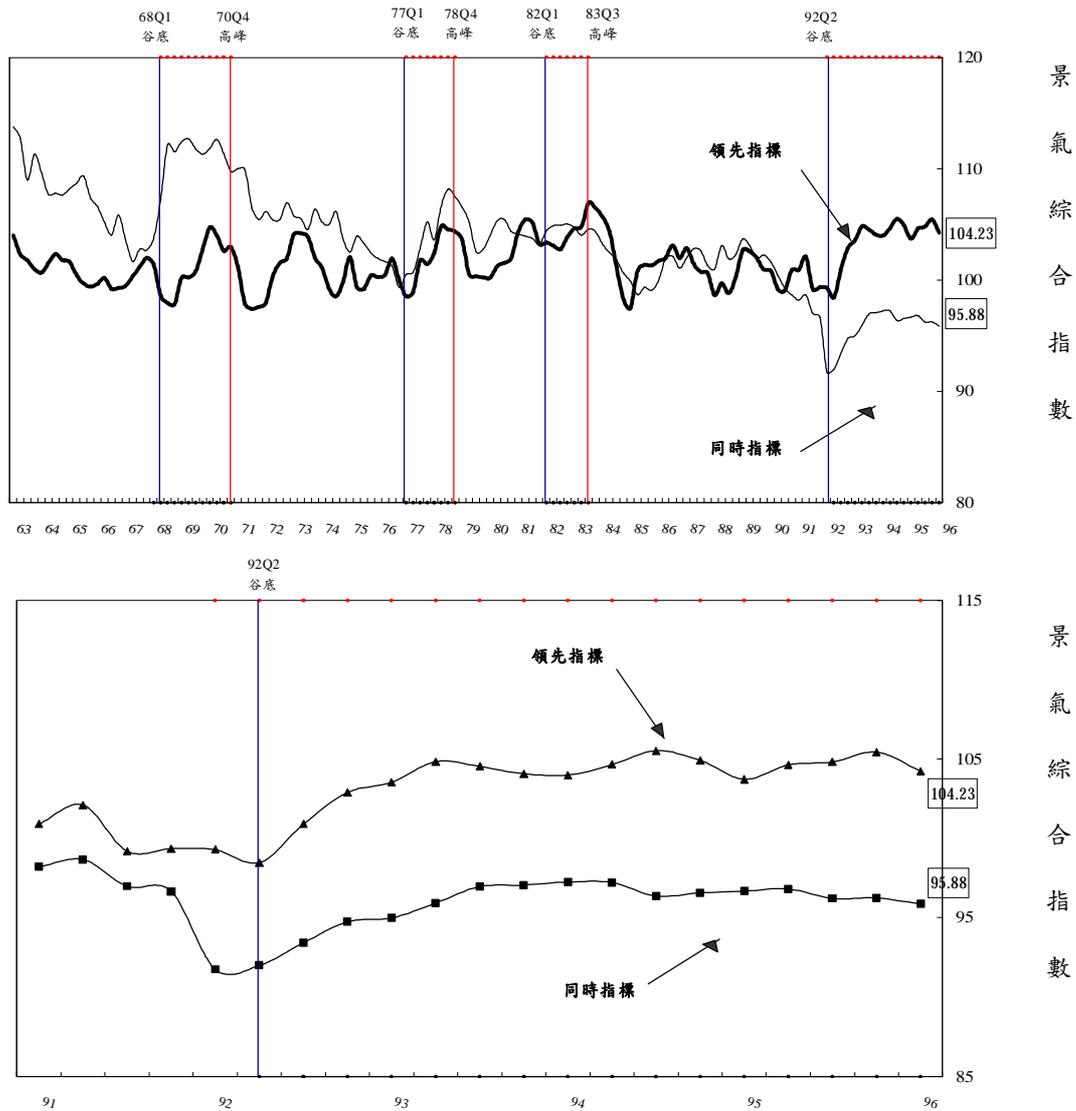
單位：坪，%

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

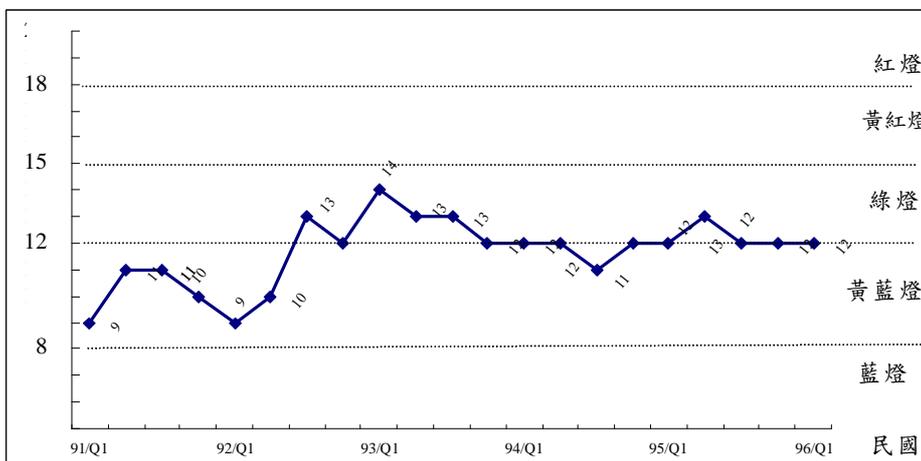
二、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國96年第1季房地產市場景氣，領先指標相對上季小幅下降1.14%，同時指標相對上季微幅下降0.38%，房地產景氣對策訊號與上一季同為12分，持續呈現綠燈。



圖十一 房地產景氣指標趨勢圖



圖十二 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 96 年第 1 季全國五地區總計與主要縣市購屋者購屋動機仍以自住 76.9% 為主，投資需求比例相對上季略增，較去年同季增加一成。從區域別觀察，台北市投資需求比例最高，相對上季以高雄縣市、台北縣投資需求增加比例較多，自住需求則以高雄縣市地區最高。

表六 民國 96 年第 1 季購屋動機

單位：%

	購屋動機					
	投資			自住		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
五地區總計	23.2	1.75	11.00	76.9	-0.52	-2.78
台北縣	22.8	11.76	30.29	77.2	-3.14	-6.42
台北市	31.9	1.59	30.20	68.1	-0.87	-9.80
桃園新竹地區	21.1	-3.21	-8.66	79.0	1.02	2.73
台中縣市	20.2	-18.88	3.59	79.8	6.12	-0.87
高雄縣市	18.1	23.97	-12.56	81.9	-4.21	3.28

2.購屋需求類型

民國 96 年第 1 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，桃竹地區購屋者最偏好大廈產品，透天產品則以中部地區為主要市場，高雄縣市購屋者則有近九成購買成屋。

表七 民國 96 年第 1 季購屋需求變動表

單位：%

	購屋類型(一)								
	大廈			公寓			透天		
	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	相對去年同季
五地區總計	68.7	-2.69	18.86	23.4	8.84	2.18	8.0	1.27	-54.80
台北縣	72.7	6.13	8.21	24.7	-14.24	-25.60	2.6	-3.70	-25.71
台北市	61.0	-13.23	-12.67	37.7	53.25	124.40	1.3	-74.51	-51.85
桃園新竹	74.3	-5.35	24.60	17.3	49.14	-14.36	8.4	-15.15	-50.00
台中縣市	67.6	2.58	66.41	11.7	-23.03	-48.00	20.8	10.64	-45.26
高雄縣市	62.7	-6.14	66.58	24.3	-7.25	60.93	13.1	89.86	-70.69

表七 民國 96 年第 1 季購屋需求變動表 (續)

單位：%

	購屋類型(二)					
	預售屋			成屋		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
五地區總計	14.0	-18.60	-30.69	85.5	4.27	7.68
台北縣	15.2	-6.17	39.45	84.5	1.32	-5.16
台北市	13.5	-14.01	-43.51	86.5	2.73	14.87
桃園新竹	11.7	-21.48	-45.58	87.9	7.06	13.27
台中縣市	17.4	-34.34	-51.40	81.7	11.31	27.26
高雄縣市	10.7	-21.90	-21.32	88.8	2.90	3.62

(三) 房價信心與購屋負擔

民國 96 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 108.89 分，由地區來觀察，各縣市之已購者對未來房價趨勢皆認同。購屋搜尋者所表示的信心分數僅桃竹地區低於 100 分，整體呈現房價維持穩定的結構，其中台中縣市持續升高，信心分數為五地區中最高者。

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 6.6 倍，其中台北市 8.1 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，高雄縣市的 5.6 倍最低。此外，從購屋房價所得比的變動狀況觀察，台中縣市與台北縣相對上季與持需攀高，其餘縣市則呈現縮小或不變。

表八 民國 96 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		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
五地區總計	108.89	-1.04	-3.66	104.77	-5.19	3.68
台北縣	105.51	-8.17	-8.59	110.30	-0.82	2.20
台北市	113.37	-1.31	0.09	103.14	-12.84	-12.03
桃園新竹地區	101.69	2.49	-7.18	80.59	-21.33	-14.74
台中縣市	115.29	-0.37	5.45	119.20	14.74	14.33
高雄縣市	113.40	-0.27	-4.17	111.54	-7.36	51.88

表八 民國 96 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		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
五地區總計	6.6	0	-2.94	29.9	-3.24	-6.85
台北縣	6.6	3.12	-5.71	31.6	4.29	-10.73
台北市	8.1	-7.95	-14.74	37.1	-5.84	-9.29
桃園新竹地區	5.8	0	3.57	24.9	-9.78	-12.32
台中縣市	6.4	6.67	6.67	27.7	-4.48	-4.48
高雄縣市	5.6	-8.20	0.00	25.4	-10.56	2.83

(四) 住宅交易

1. 全國

民國 96 年第 1 季全國建物所有權第一次登記宅數為 41,500 宅，較上季減少 9.74%，與去年同季減少 6.82%，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 105,277 宅，較上季減少 8.28%，較去年同季減少 0.55%，本季建物拍賣移轉登記件數計 5,405 宅，較上季減少 16.34%，較去年同季減少 16.12%，整體市場規模略有縮小。從市場結構觀察，新屋市佔率為 27.27%，中古屋市佔率為 69.18%，拍賣屋市佔率僅 3.55%，中古屋市場仍為主流，拍賣屋市場持續萎縮。¹

2. 北部區域

民國 96 年第 1 季北部區域建物所有權第一次登記宅數為 22,321 宅，較上季減少 6.81%，較去年同季減少 4.47%，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 63,412 宅，較上季減少 9.16%，較去年同季增加 3.99%，本季建物拍賣移轉登記件數計 1,625 宅，較上季減少 21.72%，較去年同季減少 28.29%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 25.55%，中古屋市佔率為 72.59%，拍賣屋市佔率僅 1.86%。

就縣市別觀察，桃園縣與宜蘭縣新建住宅數量縮減較為明顯，桃園縣中古屋市場規模則縮減二成，拍賣屋僅於基隆市呈現成長，於其他縣市皆為縮減。

3. 中部區域

民國 96 年第 1 季中部區域建物所有權第一次登記宅數為 10,268 宅，較上季增加 6.61%，較去年同季增加 11.05%，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 20,304 宅，較上季減少 5.61%，較去年同季減少 4.93%，本季建物拍賣移轉登記件數計 1,502 宅，較上季減少 11.44%，較去年同季減少 3.10%，整體市場規模呈現縮減。從市場結構觀察，新屋市佔率為 32.01%，中古屋市佔率為 63.30%，拍賣屋市佔率僅 4.68%。

就縣市別觀察，南投縣新屋市場成長一倍之多，而各縣市中古屋市場則有略為縮減，拍賣屋市場又以雲林縣成長最多，總觀中部地區，雲林縣為該區唯一於新屋及拍賣屋市場出現成長較多的縣市。

4. 南部區域

民國 96 年第 1 季南部區域建物所有權第一次登記宅數為 8,238 宅，較上季減少 29.19%，較去年同季減少 26.87%，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 20,107 宅，較上季減少 7.69%，較去年同季減少 7.81%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2,066 宅，較上季減少 14.84%，較去年同季減少 15.08%，整體市場規模略有縮減。從市場結構觀察，新屋市佔率為 27.09%，中古屋市佔率為 66.12%，拍賣屋市佔率僅 6.79%。

就縣市別觀察，高雄縣市、台南縣市、嘉義縣在三種交易量均呈現減少，市場規模呈現萎縮，嘉義市與屏東縣於新屋市場交易上有較大的增幅。

5. 東部區域

民國 96 年第 1 季東部區域建物所有權第一次登記宅數為 565 宅，較上季減少 17.52%，較去年同季減少 10.88%，顯示新屋供給活動傾向衰減。本季建物買賣移轉登記

¹ 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。

件數計 1,393 宅，較上季減少 14.80%，較去年同季減少 16.69%，本季建物拍賣移轉登記件數計 202 宅，較上季減少 23.19%，較去年同季增加 4.66%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 26.16%，中古屋市佔率為 64.49%，拍賣屋市佔率 9.35%。

6. 金馬地區

民國 96 年第 1 季金馬地區建物所有權第一次登記宅數為 108 宅，較上季增加 42.11%，較去年同季增加 71.43%。本季建物買賣移轉登記件數計 61 宅，較上季增加 22%，較去年同季增加 69.44%，本季建物拍賣移轉登記件數計 10 宅。從市場結構觀察，新屋市佔率為 60.34%，中古屋市佔率為 34.08%，拍賣屋市佔率 5.59%。

表九 民國 96 年第 1 季住宅交易數量變動表

單位：宅數，%

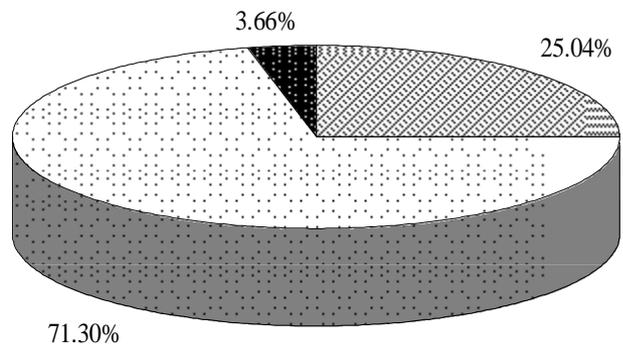
	建物所有權第一次登記			建物所有權移轉登記(買賣)		
	建物所有權第一次登記宅數 (a)	相對上季	相對去年同季	建物所有權移轉登記宅數(買賣) (b)	相對上季	相對去年同季
總計	41,500	-9.74	-6.82	105,277	-8.28	-0.55
北部區域	22,321	-6.81	-4.47	63,412	-9.16	3.99
基隆市	334	-12.79	103.66	1,685	-19.76	-21.55
台北縣	9,024	-3.71	47.45	26,569	-9.61	16.51
台北市	3,583	-3.79	-13.43	17,422	2.62	11.61
桃園縣	5,217	-26.53	-43.97	10,940	-20.02	-17.66
新竹縣	1,650	8.91	55.37	2,860	-1.17	-10.60
新竹市	1,823	128.73	3.76	2,398	-16.74	-0.17
宜蘭縣	690	-34.91	-15.02	1,538	-18.10	0.72
中部區域	10,268	6.61	11.50	20,304	-5.61	-4.93
苗栗縣	753	-23.48	-5.76	1,240	-22.74	12.52
台中縣	2,946	9.84	16.67	4,829	-4.64	-3.25
台中市	3,283	-10.64	-8.55	10,458	-1.36	-5.22
彰化縣	1,367	10.42	12.42	1,870	-14.53	-18.52
南投縣	850	102.38	29.77	847	-3.75	-7.43
雲林縣	1,069	68.88	152.12	1,060	-9.56	3.82
南部區域	8,238	-29.19	-26.87	20,107	-7.69	-7.81
嘉義縣	641	-9.34	19.59	983	-14.00	-1.40
嘉義市	483	49.54	-36.11	1,091	-1.00	-13.07
台南縣	1,447	-22.20	23.36	2,200	-14.79	-10.61
台南市	1,098	-35.07	-10.59	3,358	-7.67	-7.21
高雄縣	971	-17.64	-56.16	3,064	-11.42	-24.44
高雄市	2,789	-38.92	-37.72	7,735	-4.86	1.22
屏東縣	709	27.75	-6.22	1,581	-1.80	-5.05
澎湖縣	100	-86.72	-18.70	95	-19.49	-18.80
東部區域	565	-17.52	-10.88	1,393	-14.80	-16.69
台東縣	141	-47.97	-32.54	367	-21.58	-15.24
花蓮縣	424	2.42	-0.24	1,026	-12.08	-17.19
金馬地區	108	42.11	71.43	61	22.00	69.44
金門縣	99	30.26	65.00	61	22.00	69.44
連江縣	9	-	-	0	-	-

表九 民國 96 年第 1 季住宅交易數量變動表 (續)

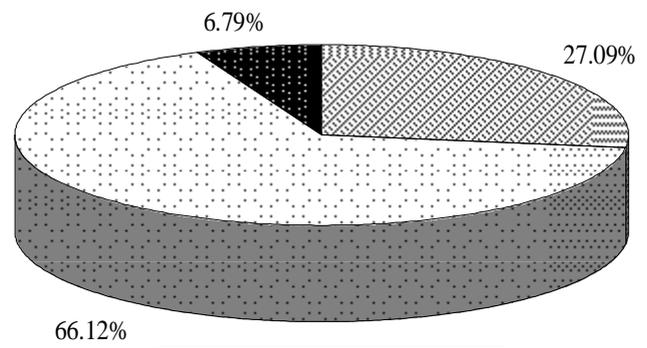
單位：宅數，%

	所有權移轉登記(拍賣)			市佔率		
	所有權移轉登記宅數(拍賣) (c)	相對上季	相對去年同季	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	5,405	-16.34	-16.12	27.27	69.18	3.55
北部區域	1,625	-21.72	-28.29	25.55	72.59	1.86
基隆市	187	14.02	21.43	15.14	76.38	8.48
台北縣	572	-29.47	-28.14	24.95	73.47	1.58
台北市	251	-36.62	-48.14	16.86	81.96	1.18
桃園縣	418	-7.11	-18.99	31.48	66.00	2.52
新竹縣	77	-28.04	113.89	35.97	62.35	1.68
新竹市	49	-2.00	-26.87	42.69	56.16	1.15
宜蘭縣	71	-27.55	-66.67	30.01	66.90	3.09
中部區域	1,502	-11.44	-3.10	32.01	63.30	4.68
苗栗縣	107	-40.56	-31.85	35.86	59.05	5.10
台中縣	342	16.33	8.57	36.29	59.49	4.21
台中市	571	-9.79	40.29	22.94	73.07	3.99
彰化縣	250	-26.69	-44.32	39.20	53.63	7.17
南投縣	118	-23.38	51.28	46.83	46.67	6.50
雲林縣	114	21.28	-20.83	47.66	47.26	5.08
南部區域	2,066	-14.84	-15.08	27.09	66.12	6.79
嘉義縣	81	-26.36	-10.00	37.60	57.65	4.75
嘉義市	91	2.25	-31.58	29.01	65.53	5.47
台南縣	344	-19.81	-9.23	36.26	55.12	8.62
台南市	421	-16.80	10.79	22.51	68.85	8.63
高雄縣	348	-12.12	-23.68	22.15	69.91	7.94
高雄市	560	-5.88	-10.54	25.16	69.79	5.05
屏東縣	214	-27.70	-40.56	28.31	63.14	8.55
澎湖縣	7	40.00	-22.22	49.50	47.03	3.47
東部區域	202	-23.19	4.66	26.16	64.49	9.35
台東縣	84	-2.33	90.91	23.82	61.99	14.19
花蓮縣	118	-33.33	-20.81	27.04	65.43	7.53
金馬地區	10	-	400.00	60.34	34.08	5.59
金門縣	10	-	400.00	58.24	35.88	5.88
連江縣	0	-	-	100.00	0.00	0.00

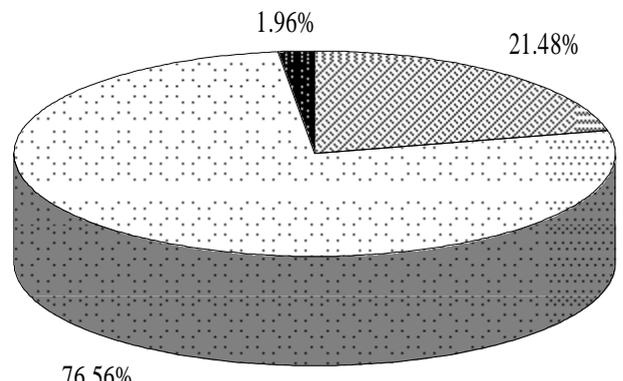
- ☒ 所有權第一次登記市佔率
- ☐ 所有權買賣移轉登記市佔率
- 所有權拍賣移轉登記市佔率



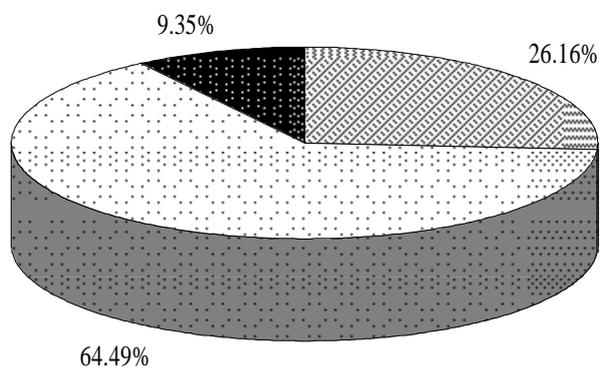
圖十三 總計所有權移轉市佔率



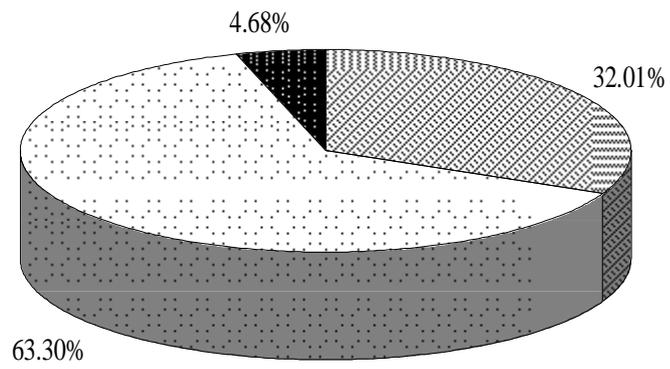
圖十六 南部地區所有權移轉市佔率



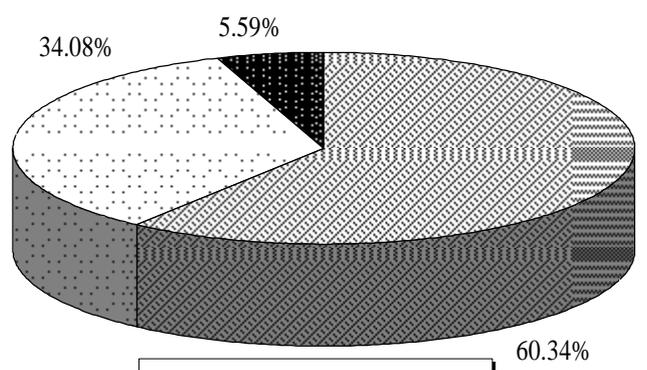
圖十四 北部地區所有權移轉市佔率



圖十七 東部地區所有權移轉市佔率



圖十五 中部地區所有權移轉市佔率



圖十八 金馬地區所有權移轉市佔率

(五) 住宅交易課稅

民國 96 年第 1 季全國買賣契稅件數為 118,998 件，較上季減少 11.14%，較去年同季減少 5.57%。土地增值稅件數為 326,503 件，較上季減少 5.57%，較去年同季增加 15.65%，土地與不動產交易規模略為縮減。

北部區域買賣契稅件數為 68,234 件，較上季減少 14.33%，較去年同季減少 1.20%，各縣市除桃園縣外均呈現負成長。土地增值稅件數為 165,916 件較上季減少 4.83%，較去年同季增加 24.52%。

中部區域買賣契稅件數為 24,262 件，較上季減少 6.63%，較去年同季減少 10.2%，各縣市買賣件數多呈現負成長。土地增值稅件數為 83,841 件，較上季減少 10.95%，較去年同季減少 13.65%。

南部區域買賣契稅件數為 24,494 件，較上季下降 6.34%，較去年同季下降 11.14%，其中以澎湖縣降幅最多。土地增值稅件數為 69,822 件較上季增加 0.13%，較去年同季增加 2.7%。

東部區域買賣契稅件數為 2,008 件，較上季減少 6.21%，較去年同季減少 15.31%。土地增值稅件數為 6,924 件較上季減少 8.22%，較去年同季減少 5.31%。

表十 民國 96 年第 1 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	118,998	-11.14	-5.57	326,503	-5.57	15.65
北部區域	68,234	-14.33	-1.20	165,916	-4.83	24.52
基隆市	1,817	-20.41	-17.41	5,014	-7.54	7.14
台北縣	28,370	-10.42	8.52	63,371	6.95	35.36
台北市	20,002	-2.01	2.08	38,317	12.21	25.72
桃園縣	10,945	15.64	-19.92	34,974	7.33	13.17
新竹縣	2,846	-5.35	-5.73	11,966	1.42	20.12
新竹市	2,641	-75.17	17.43	6,252	-74.63	10.01
宜蘭縣	1,613	-25.74	-26.41	6,022	-7.21	27.48
中部區域	24,262	-6.63	-10.20	83,841	-10.95	13.65
苗栗縣	1,375	-29.45	-12.97	11,131	31.34	27.90
台中縣	6,147	-0.24	-10.35	23,637	8.60	-0.13
台中市	11,762	-4.34	-11.33	20,807	-7.94	13.41
彰化縣	2,495	-12.05	-1.96	13,035	-51.72	24.36
南投縣	1,157	-6.92	-5.09	6,283	-8.20	11.98
雲林縣	1,326	-11.48	-14.56	8,948	19.88	28.62
南部區域	24,494	-6.34	-11.14	69,822	0.13	2.70
嘉義縣	1,569	2.15	5.30	6,650	2.80	7.64
嘉義市	1,358	-5.83	-15.23	2,900	179.92	-4.39
台南縣	3,105	-3.69	-6.56	14,311	-11.40	22.07
台南市	4,169	3.47	2.18	9,686	-4.95	-10.67
高雄縣	3,503	-14.91	-32.35	13,297	-1.98	-7.00
高雄市	8,677	-7.47	-8.48	12,853	6.88	8.35
屏東縣	1,993	-9.74	-12.70	8,921	-0.88	1.33
澎湖縣	120	-45.21	-6.98	1,204	-6.74	-3.37
東部區域	2,008	-6.21	-15.31	6,924	-8.22	-5.31
台東縣	711	6.44	-1.93	2,532	-18.24	-3.98
花蓮縣	1,297	-11.95	-21.20	4,392	-1.24	-6.05

(六) 法院拍賣

1. 全國

法院拍賣屋件數的變動，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 22.60%，較去年同季增加 8.63%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 8.92%，較去年同季減少 25.35%。五樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30 坪以下）拍定件數較上季增加 40.06%，較去年同季增加 14.20%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 48.41%，較去年同季增加 38.30%。

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 11.90%，較去年同季增加 94.26%，大坪數（30 坪以上）拍定件數與上季持平，較去年同季增加 54.49%。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 40.63%，較去年同季增加 53.42%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 49.40%，較去年同季增加 44.07%。

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 41.03%，較去年同季減少 28.13%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 2.73%，較去年同季減少 36.16%。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 33.85%，較去年同季增加 26.47%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 41.09%，較去年同季增加 61.7%。

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 25.28%，較去年同季減少 36.06%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 21.77%，較去年同季減少 49.18%。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 47.94%，較去年同季減少 42.61%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 57.89%，較去年同季減少 8.57%。

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 57.14%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 25%。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 48.39%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 60%。

表十一 民國 96 年第 1 季法院拍定成屋件數變動表

單位：件數，%

	五樓以下					
	低於 30 坪			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	428	-22.60	8.63	745	-8.92	-25.35
北部區域	237	-11.90	94.26	241	0.00	54.49
基隆市	36	-28.00	28.57	22	-12.00	144.44
台北縣	85	-4.49	102.38	64	16.36	100.00
台北市	42	-17.65	600.00	23	-32.35	283.33
桃園縣	43	-27.12	34.38	73	2.82	25.86
新竹縣	13	116.67	116.67	20	42.86	-25.93
新竹市	7	-	-	8	-33.33	-
宜蘭縣	11	83.33	37.50	31	3.33	29.17
中部區域	46	-41.03	-28.13	226	2.73	-36.16
苗栗縣	1	-90.91	-85.71	17	-19.05	-51.43
台中縣	11	-42.11	-38.89	77	26.23	-32.46
台中市	17	-46.88	-26.09	45	-2.17	7.14
彰化縣	8	60.00	700.00	37	-5.13	146.67
南投縣	7	0.00	-22.22	37	-9.76	-44.78
雲林縣	2	-50.00	-66.67	13	8.33	-83.95
南部區域	133	-25.28	-36.06	248	-21.77	-49.18
嘉義縣	4	-33.33	-78.95	7	16.67	-89.23
嘉義市	2	100.00	-80.00	3	-66.67	-76.92
台南縣	26	-43.48	-50.94	79	-45.14	-44.37
台南市	31	-46.55	-29.55	52	-32.47	-40.23
高雄縣	17	0.00	-45.16	65	47.73	-42.98
高雄市	53	23.26	3.92	37	117.65	-41.27
屏東縣	0	-100.00	-	0	-100.00	-
澎湖縣	0	-100.00	-	5	150.00	25.00
東部區域	12	-57.14	-	30	-25.00	-
台東縣	7	-53.33	-	19	-9.52	-
花蓮縣	5	-61.54	-	11	-42.11	-

表十一 民國 96 年第 1 季法院拍定成屋件數變動表(續)

單位：件數，%

	五樓以上						總計	
	低於 30 坪			30 坪以上			本季	相對上季
	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	579	-40.06	14.20	195	-48.41	38.30	2364	-12.93
北部區域	247	-40.63	53.42	85	-49.40	44.07	970	-11.33
基隆市	33	-45.90	6.45	12	0.00	-7.69	121	-18.24
台北縣	73	-43.85	180.77	17	-67.92	54.55	300	-8.26
台北市	42	-27.59	320.00	33	-26.67	725.00	157	-16.49
桃園縣	79	-43.97	36.21	13	-66.67	-27.78	265	-14.52
新竹縣	9	-10.00	-55.00	2	-50.00	-71.43	47	38.24
新竹市	8	60.00	-	3	-62.50	-	29	-12.12
宜蘭縣	3	-72.73	-81.25	5	-28.57	-16.67	51	-5.56
中部區域	215	-33.85	26.47	76	-41.09	61.70	749	-0.40
苗栗縣	3	-72.73	-25.00	2	-50.00	100.00	23	-51.06
台中縣	103	28.75	60.94	18	-10.00	100.00	247	37.22
台中市	85	-52.25	16.44	37	-48.61	48.00	315	-3.96
彰化縣	11	-62.07	57.14	12	-53.85	200.00	80	-19.19
南投縣	8	-50.00	-11.11	3	-40.00	50.00	58	-15.94
雲林縣	5	-54.55	-61.54	4	100.00	-33.33	26	-10.34
南部區域	101	-47.94	-42.61	32	-57.89	-8.57	584	-23.66
嘉義縣	2	0.00	-85.71	0	-100.00	-100.00	13	-18.75
嘉義市	12	-40.00	-20.00	2	-81.82	-33.33	26	-36.59
台南縣	36	-38.98	-26.53	4	-76.47	-63.64	164	-38.35
台南市	32	-56.76	-11.11	14	-48.15	-12.50	158	-33.05
高雄縣	5	-16.67	-58.33	3	-50.00	-	94	28.77
高雄市	14	-39.13	-72.00	8	-38.46	166.67	123	28.13
屏東縣	0	-100.00	-	0	-	-	0	-100.00
澎湖縣	0	-	-	1	-	-	6	100.00
東部區域	16	-48.39	-	2	-60.00	-	61	-41.35
台東縣	11	-21.43	-	0	-100.00	-	38	-25.49
花蓮縣	5	-70.59	-	2	-50.00	-	23	-56.60

(七) 住宅金融

1. 住宅建築貸款

根據民國 96 年 3 月底金管會金融統計資料，國內銀行應填報辦理建築貸款報表之銀行家數為 37 家，表 4-1-1 為 34 家國內銀行及全國農業金庫共 35 家金融機構提供之統計資料，資料提供單位不含外商銀行在台分行、國內農漁會及信用合作社。由於部分銀行無法提供上一季放款餘額，故本季不做跨季之放款餘額比較。(填報明細請參見附錄)

(1) 全國

民國 96 年第 1 季全國累計之住宅建築貸款餘額為 8,228 億元，本季動用金額為 1,319 億元，新核准額度為 1,533 億元，新承作住宅建築貸款筆數為 1,751 筆，平均每筆貸放金額 8,757 萬元。

(2) 北部區域

民國 96 年第 1 季北部區域累計之住宅建築貸款餘額為 5,587 億元，佔全國貸放餘額 68%，本季動用金額為 867 億元，新核准額度為 1,142 億元，新承作住宅建築貸款筆數為 773 筆，平均每筆核准額度 1 億 4,778 萬元。台北市累計之住宅建築貸款餘額為 2,597 億元，本季動用金額為 410 億元，新核准額度為 603 億元，新承作住宅建築貸款筆數為 231 筆，平均每筆核准額度 2 億 6,083 萬元，台北市各項數據為全國各縣市住宅建築貸款數據之冠。

(3) 中部區域

民國 96 年第 1 季中部區域累計之住宅建築貸款餘額為 1,197 億元，佔全國貸放餘額 15%，本季動用金額為 246 億元，新核准額度為 217 億元，新承作住宅建築貸款筆數為 425 筆，平均每筆核准額度 5,099 萬元。台中市累計之住宅建築貸款餘額為 610 億元，本季動用金額為 167 億元，新核准額度為 142 億元，新承作住宅建築貸款筆數為 152 筆，平均每筆貸放金額 9,367 萬元，台中市為中部區域住宅建築貸款之熱區。

(4) 南部區域

民國 96 年第 1 季南部區域累計之住宅建築貸款餘額為 1,262 億元，佔全國貸放餘額 15%，本季動用金額為 185 億元，新核准額度為 154 億元，新承作住宅建築貸款筆數為 518 筆，平均每筆核准額度 2,969 萬元。高雄市累計之住宅建築貸款餘額為 570 億元，本季動用金額為 79 億元，新核准額度為 66 億元，新承作住宅建築貸款筆數為 160 筆，平均每筆核准額度 4,123 萬元，高雄市為南部區域住宅建築貸款之熱區。

(5) 東部區域

民國 96 年第 1 季東部區域累計之住宅建築貸款餘額為 181 億元，佔全國貸放餘額 2%，本季動用金額為 20 億元，新核准額度為 20 億元，新承作住宅建築貸款筆數為 35 筆，平均每筆貸放金額 5,583 萬元。

(6) 金馬地區

民國 96 年第 1 季金馬地區累計之住宅建築貸款餘額為 1.3 億元，本季動用金額及新增核准額度各為 9,900 萬元。

表十二 五大地區住宅建築貸款餘額

單位：百萬元，筆

區域別	本季末住宅建築貸款餘額	本季住宅建築貸款動用金額	本季核貸住宅建築核准金額	本季核貸住宅建築貸款筆數	本季核貸平均每筆金額
總計	822,816	131,864	153,334	1,751	87.57
北部區域	558,714	86,746	114,233	773	147.78
基隆市	9,658	1,456	2,021	17	118.88
台北縣	178,313	24,129	28,721	206	139.42
台北市	259,685	40,972	60,251	231	260.83
桃園縣	69,243	11,995	11,484	238	48.25
新竹縣	22,376	3,558	4,355	44	98.98
新竹市	19,439	4,636	7,401	37	200.03
宜蘭縣	12,017	1,839	1,864	27	69.04
中部區域	119,711	24,568	21,671	425	50.99
苗栗縣	9,550	779	538	23	23.39
台中縣	24,450	3,553	3,804	118	32.24
台中市	61,005	16,677	14,238	152	93.67
彰化縣	11,702	1,852	1,527	64	23.86
南投縣	5,333	867	842	35	24.06
雲林縣	7,670	840	722	33	21.88
南部區域	126,204	18,465	15,377	518	29.69
嘉義縣	3,933	802	497	18	27.61
嘉義市	6,960	841	657	23	28.57
台南縣	13,060	1,418	1,405	53	26.51
台南市	18,946	3,500	3,136	89	35.24
高雄縣	19,974	3,266	2,390	125	19.12
高雄市	57,002	7,935	6,596	160	41.23
屏東縣	6,219	694	687	48	14.31
澎湖縣	109	9	9	2	4.50
東部區域	18,061	1,987	1,954	35	55.83
台東縣	2,596	40	39	4	9.75
花蓮縣	3,448	108	51	4	12.75
金馬地區	126	99	99	0	0.00
金門縣	109	99	99	0	0.00
連江縣	17	0	0	0	0.00

2. 住宅購屋貸款

根據民國 96 年 3 月底金管會金融統計資料，國內銀行應填報購屋貸款報表之銀行家數為 37 家，表 4-1-2 為 36 家國內銀行及全國農業金庫、中華郵政股份公司共 38 家金融機構提供之統計資料，資料提供單位不含外商銀行在台分行、國內農漁會及信用合作社。由於部分銀行無法提供上一季放款餘額，故本季不做跨季之放款餘額比較。(填報明細請參見附錄)

(1) 全國

民國 96 年第 1 季全國累計之住宅購屋貸款餘額為 4 兆 1,658 億元，本季新承作貸放金額為 3,538 億，新承作之貸款戶數為 73,114 戶，平均每筆貸放金額 484 萬元。

(2) 北部區域

民國 96 年第 1 季北部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 2 兆 5,927 億元，佔全國貸放餘額 62%，本季新承作貸放金額為 2,402 億，新承作之貸款戶數為 42,327 戶，平均每筆貸放金額 567 萬元。台北市累計放款餘額約 9,624 億元，本季新承作貸放金額為 1,110 億，新增加之貸款戶數為 13,369 戶，平均每筆貸款金額 831 萬元，台北市累計放款餘額，本季新承作貸放金額和平均每筆貸款金額均居全國之冠。台北縣及桃園縣累計放款餘額和新承作放款金額位居全國第二和第三位，惟其每筆貸款金額僅約台北市 54%。

(3) 中部區域

民國 96 年第 1 季中部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 6,706 億元，佔全國貸放餘額 16%，本季新承作貸放金額為 552 億，新承作之貸款戶數為 15,014 戶，平均每筆貸放金額 368 萬元。台中市累計放款餘額約 2,953 億元，本季新承作房貸金額為 282 億，新增加之貸款戶數為 6,651 戶，平均每筆貸款金額 424 萬元，台中市累計放款餘額，本季新承作貸放金額和平均每筆貸款金額均居中部區域之首。台中縣及彰化縣累計放款餘額和新承作放款金額位居中部區域第二和第三位，惟其每筆貸款金額僅約台中市 70%-80%。

(4) 南部區域

民國 96 年第 1 季南部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 8,064 億元，佔全國貸放餘額 19%，本季新承作貸放金額為 520 億元，新承作之貸款戶數為 13,979 戶，平均每筆貸放金額 372 萬元。高雄市累計放款餘額約 3,131 億元，本季新承作房貸金額為 225 億，新增加之貸款戶數為 5,380 戶，平均每筆貸款金額 418 萬元，高雄市累計放款餘額及本季新承作房貸金額均居南部區域之首。高雄縣及台南市累計放款餘額居南部區域第二位和第三位，惟台南市本季新承作房貸金額比高雄縣略高，分別為 86 億元及 75 億元。

(5) 東部區域

民國 96 年第 1 季東部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 942 億元，佔全國貸放餘額 2%，本季新承作貸放金額為 62 億元，新承作之貸款戶數為 1,732 戶，平均每筆貸放金額 360 萬元。宜蘭縣累計放款餘額約 500 億元，本季新貸放金額為 40 億，新承作之貸款戶數為 1,058 戶，平均每筆貸款金額 376 萬元。

(6) 金馬地區

民國 96 年第 1 季外島區域累計之住宅購屋貸款餘額為 19 億元，本季新貸放金額為 1.9 億，新增加之貸款戶數為 62 戶，平均每筆貸款金額 305 萬元。

表十三 五大地區住宅購屋貸款餘額

單位：百萬元，筆

區域別	本季末購置住宅貸款餘額	本季核貸購置住宅貸款金額	本季核貸購置住宅貸款筆數	本季核貸購置住宅貸款平均每筆金額
總計	4,165,790	353,836	73,114	4.84
北部區域	2,592,681	240,155	42,327	5.67
基隆市	48,248	2,265	738	3.07
台北縣	944,952	80,589	17,736	4.54
台北市	962,361	111,051	13,369	8.31
桃園縣	465,988	31,588	7,143	4.42
新竹縣	93,426	8,217	1,880	4.37
新竹市	77,707	6,446	1,461	4.41
宜蘭縣	49,973	3,983	1,058	3.76
中部區域	670,565	55,240	15,014	3.68
苗栗縣	46,859	3,720	1,159	3.21
台中縣	178,898	13,290	4,009	3.32
台中市	295,260	28,191	6,651	4.24
彰化縣	72,375	4,826	1,566	3.08
南投縣	41,404	2,656	836	3.18
雲林縣	35,768	2,556	793	3.22
南部區域	806,434	52,022	13,979	3.72
嘉義縣	26,348	1,393	525	2.65
嘉義市	38,003	3,034	709	4.28
台南縣	94,129	5,151	1,772	2.91
台南市	124,565	8,611	2,179	3.95
高雄縣	146,553	7,452	2,160	3.45
高雄市	313,065	22,509	5,380	4.18
屏東縣	60,019	3,435	1,148	2.99
澎湖縣	3,752	437	106	4.12
東部區域	94,221	6,230	1,732	3.60
台東縣	14,167	688	264	2.61
花蓮縣	30,081	1,559	410	3.80
金馬地區	1,890	189	62	3.05
金門縣	1,775	1,880	188	61
連江縣	8	9	1	1

3. 購置住宅貸款違約狀況

根據民國 96 年 3 月底金管會金融統計資料，國內銀行應填報購屋貸款餘額報表之銀行家數為 37 家，表 4-1-3 為 35 家國內銀行、全國農業金庫及中華郵政股份有限公司共 37 家金融機構提供之統計資料，資料提供單位不含外商銀行在台分行、國內農漁會及信用合作社。(填報明細請參見附錄)

(1) 全國

民國 96 年第 1 季全國房貸逾放比為 1.37%，總逾放金額約 576 億元，逾放戶數為 56,723 戶。

(2) 北部區域

民國 96 年第 1 季北部區域累計之購屋貸款總額為 2 兆 5,944 億元，逾放金額為 305 億元，逾放比 1.18%，北部區域逾放比較其他區域低，顯示資產品質較為良好。台北市累計放款總額約 9,519 億元，逾放金額為 79 億元，逾放比為 0.83%，台北市為全國逾放比最低的行政區域。新竹市、台北縣及新竹縣逾放比分別為 1.01%、1.04% 及 1.15%，低於全國平均值 1.37%，資產品質相對良好，惟北部區域內桃園縣和基隆市逾放比分別為 1.99% 及 3.09%，在北部區域內房貸資產品質相對較差。

(3) 中部區域

民國 96 年第 1 季中部區域累計之購屋貸款總額為 6,819 億元，逾放金額為 101 億元，逾放比 1.48%。台中市累計放款總額約 3,000 億元，逾放金額為 36 億元，逾放比為 1.22%，台中市為中部區域逾放比最低的行政區域。中部區域其他縣市逾放比由低至高依序是台中縣 1.24%、雲林縣 1.89%、彰化縣 1.93%、南投縣 2.10% 及苗栗縣 2.47%。

(4) 南部區域

民國 96 年第 1 季南部區域累計之購屋貸款總額為 8,218 億元，逾放金額為 151 億元，逾放比 1.84%。高雄市累計放款總額約 3,202 億元，逾放金額為 64 億元，逾放比為 2.01%，高雄市為南部區域逾放比最高的行政區域。南部區域其他縣市逾放比由低至高依序是澎湖縣 1.08%、嘉義市 1.56%、台南市 1.61%、屏東縣 1.68%、台南縣 1.69%、嘉義縣 1.86% 及高雄縣 1.90%。

(5) 東部區域

民國 96 年第 1 季東部區域累計之購屋貸款總額為 956 億元，逾放金額為 18 億元，逾放比 1.90%。東部區域各縣市逾放比由低至高依序是宜蘭縣 1.37%、台東縣 2.11% 及花蓮縣 2.65%。

(6) 金馬地區

民國 96 年第 1 季金馬地區累計之購屋貸款總額為 16 億元，逾放金額為 7 百萬元，逾放比 0.44%。

表十四 五大地區住宅購屋貸款違約狀況

單位：百萬元，筆，%

區域別	本季末購置住宅 貸款總額	本季末購置住宅貸 款逾放金額	本季末購置住宅 貸款逾放筆數	本季末購置住宅 貸款違約率
總計	4,195,616	57,563	56,723	1.37
北部區域	2,594,449	30,549	32,233	1.18
基隆市	49,071	1,516	1,616	3.09
台北縣	946,955	9,838	12,444	1.04
台北市	951,863	7,908	5,583	0.83
桃園縣	474,147	9,412	11,296	1.99
新竹縣	94,140	1,082	706	1.15
新竹市	78,273	793	588	1.01
宜蘭縣	50,499	693	484	1.37
中部區域	681,929	10,086	9,009	1.48
苗栗縣	47,865	1,182	638	2.47
台中縣	181,320	2,253	1,938	1.24
台中市	299,969	3,645	3,958	1.22
彰化縣	73,735	1,423	1,321	1.93
南投縣	42,512	891	673	2.10
雲林縣	36,528	692	481	1.89
南部區域	821,760	15,104	14,267	1.84
嘉義縣	26,822	499	454	1.86
嘉義市	38,624	601	609	1.56
台南縣	95,741	1,617	1,431	1.69
台南市	126,197	2,034	1,566	1.61
高雄縣	149,516	2,846	2,966	1.90
高雄市	320,188	6,445	6,399	2.01
屏東縣	60,889	1,022	827	1.68
澎湖縣	3,784	41	15	1.08
東部區域	95,880	1,817	1,208	1.90
台東縣	14,475	305	238	2.11
花蓮縣	30,906	819	486	2.65
金馬地區	1,597	7	6	0.44
金門縣	1,588	7	6	0.44
連江縣	9	0	0	0