

住宅資訊提要分析

民國 96 年第 2 季

摘要

民國 96 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 102%，住宅存量僅超過家戶數 12.2 萬宅，各區域差異性並不高，僅台北市短缺問題較為明顯，其餘出現短缺縣市，多屬人口外流地區。一些主要的住宅供給過剩地區如台北縣、桃園縣與台中縣，其住宅供給過剩情形均較上季略有緩和。住宅流量方面，本季全國建造執照較上季增加約 27%，主要因為台北市、台中市、高雄縣市均有一倍左右增幅所致；使用執照全國僅增加 2%，其中台中市較上季增加 13%，較為特殊。整體市場景氣呈現持平但逐漸偏壞趨勢，中北部新成屋市場呈現萎縮，南部區域市場相對穩定。

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 2 季全國總家戶數為 7,445,056 戶，較上季增加 0.46%，變動幅度相當緩和。本季住宅存量計有 7,587,310 宅，較上季增加 0.37%，呈現穩定增加狀況。本季全國住宅存量超過家戶數約 14.2 萬宅，住宅供給率為 101.91%。

2. 北部區域

民國 96 年第 2 季北部區域總家戶數為 3,408,417 戶，較上季增加 0.50%；本季住宅存量計有 3,503,751 宅，較上季增加 0.40%，均呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 9.5 萬宅，住宅供給率為 102.80%，屬於供給勉強充足的結構。

就縣市別觀察，桃園縣、新竹縣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。至於台北縣及桃園縣為既有住宅供給較為充裕之縣市，而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，住宅短缺情形較上季更為嚴重。

3. 中部區域

民國 96 年第 2 季中部區域總家戶數為 1,684,716 戶，較上季增加 0.47%；本季住宅存量計有 1,763,498 宅，較上季增加 0.35%，呈現穩定增加狀況。本季住宅存量超過家戶數約 7.9 萬宅，住宅供給率為 104.68%，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，其中以台中縣住宅存量增加率較高，但供給率則以台中市 120.86% 最高，供過於求的問題較為明顯。另外雲林縣住宅短缺問題持續存在。

4. 南部區域

民國 96 年第 2 季南部區域總家戶數為 2,127,436 戶，較上季增加 0.41%；本季住宅存量計有 2,114,963 宅，較上季增加 0.35%，呈現穩定增加狀況。本季住宅供給率為 99.41%，住宅短缺數約 1.2 萬宅。

就縣市別觀察，台南縣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 2 季東部區域總家戶數為 193,667 戶，較上季增加 0.38%；本季住宅存量計有 188,763 宅，較上季增加 0.21%，呈現緩慢增加狀況。本季住宅短缺數約 4.9 千戶，住宅供給率為 97.47%，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 2 季金馬地區總家戶數為 30,820 戶，較上季增加 0.68%；本季住宅存量計有 16,335 宅，較上季增加 0.32%，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 53.00%，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 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
	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	7,445,056	0.46	7,587,310	0.37	101.91	-142,254
北部區域	3,408,417	0.50	3,503,751	0.40	102.80	-95,334
基隆市	141,571	0.38	152,651	0.06	107.83	-11,080
台北縣	1,293,130	0.58	1,376,039	0.40	106.41	-82,909
台北市	941,991	0.23	867,336	0.23	92.07	74,655
桃園縣	611,651	0.68	676,212	0.59	110.56	-64,561
新竹縣	145,234	0.91	144,139	1.01	99.25	1,095
新竹市	129,193	0.46	139,643	0.40	108.09	-10,450
宜蘭縣	145,647	0.42	147,731	0.34	101.43	-2,084
中部區域	1,684,716	0.47	1,763,498	0.35	104.68	-78,782
苗栗縣	161,658	0.44	156,519	0.27	96.82	5,139
台中縣	439,087	0.45	453,182	0.45	103.21	-14,095
台中市	357,584	0.75	432,161	0.57	120.86	-74,577
彰化縣	346,002	0.33	370,831	0.17	107.18	-24,829
南投縣	163,185	0.33	156,094	0.14	95.65	7,091
雲林縣	217,200	0.39	194,711	0.26	89.65	22,489
南部區域	2,127,436	0.41	2,114,963	0.35	99.41	12,473
嘉義縣	167,730	0.35	159,424	0.19	95.05	8,306
嘉義市	90,228	0.65	97,875	0.26	108.48	-7,647
台南縣	350,932	0.27	336,480	0.20	95.88	14,452
台南市	254,997	0.53	270,571	0.48	106.11	-15,574
高雄縣	412,778	0.37	393,960	0.19	95.44	18,818
高雄市	555,001	0.52	566,738	0.68	102.11	-11,737
屏東縣	265,539	0.23	262,572	0.11	98.88	2,967
澎湖縣	30,231	0.49	27,343	0.15	90.45	2,888
東部區域	193,667	0.38	188,763	0.21	97.47	4,904
台東縣	77,595	0.26	70,982	0.18	91.48	6,613
花蓮縣	116,072	0.46	117,781	0.22	101.47	-1,709
金馬地區	30,820	0.68	16,335	0.32	53.00	14,485
金門縣	28,913	0.69	14,179	0.37	49.04	14,734
連江縣	1,907	0.53	2,156	0.00	113.06	-249
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 8.7 萬戶，北部區域佔 32,965 戶，其中新竹市較上季增加近 5.86% 為北部區域最高；中部區域 19,610 戶，其中台中市與南投縣均較上季大幅增加，分別達 12.48% 與 10.39%；南部區域計有 27,180 戶，其中高雄縣增加 4.85%；東部地區 6,945 戶，金馬地區則有 299 戶。

2. 身心障礙者人數

本季全國身心障礙者人數約 100 萬人，較上季增加 0.97%。北部區域約佔 38.3 萬人，較上季增加 1.17%，數量上以台北縣市為主，增幅則以宜蘭縣較高；中部區域約 27.2 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 29.6 萬人，數量以高雄市與台南縣較多，嘉義縣則有略微減少；東部地區計有約 4.4 萬人，金馬地區則有 5,058 人，皆較上季增加。

3. 列冊需關懷之獨居老人人數

95 年底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

95 年底全國原住民家戶為 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 2 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 12 月	95 年底
總計	86,959	4.31	1,000,729	0.97	49,728	142,298
北部區域	32,925	4.26	383,297	1.17	11,270	43,970
基隆市	1,248	3.91	17,216	0.83	497	2,375
台北縣	10,668	4.20	122,444	1.90	1,768	12,383
台北市	13,213	4.33	113,981	0.29	4,969	3,700
桃園縣	3,258	4.36	65,711	0.89	2,056	15,144
新竹縣	1,007	4.57	17,662	1.30	584	5,659
新竹市	705	5.86	13,633	1.68	475	648
宜蘭縣	2,826	3.71	32,650	2.00	921	4,061
中部區域	19,610	4.30	271,913	0.95	13,965	19,269
苗栗縣	1,958	2.41	28,331	0.65	2,077	2,797
台中縣	2,774	4.40	62,470	0.92	1,563	5,268
台中市	2,416	12.48	35,071	0.65	783	2,084
彰化縣	5,106	1.73	60,249	0.77	3,110	1,088
南投縣	2,995	10.39	31,364	0.75	3,298	7,708
雲林縣	4,361	0.18	54,428	1.67	3,134	324
南部區域	27,180	3.63	296,033	0.80	19,212	26,735
嘉義縣	1,522	3.33	36,415	-0.60	3,773	1,499
嘉義市	1,368	3.40	12,261	1.00	236	222
台南縣	2,571	4.60	54,983	0.51	6,060	916
台南市	2,729	3.14	26,658	1.60	749	526
高雄縣	3,543	4.85	52,094	1.62	3,603	4,432
高雄市	7,469	2.77	60,803	1.00	1,248	3,296
屏東縣	6,560	4.34	47,094	0.58	2,420	15,793
澎湖縣	1,418	1.79	5,725	0.60	1,123	51
東部區域	6,945	7.42	44,428	0.26	4,892	52,242
台東縣	3,449	10.16	18,713	-0.28	2,312	24,789
花蓮縣	3,496	4.86	25,715	0.66	2,580	27,453
金馬地區	299	2.40	5,058	2.41	389	82
金門縣	256	2.40	4,727	2.34	346	75
連江縣	43	2.38	331	3.44	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 29,522 宅，較上季增加 26.99%，較去年同季略增 0.66%。相較上季除了中部、東部區域減少外，其他區域均有顯著增加；相較去年同季以南部區域增加最多。本季全國住宅使用執照核發 28,731 宅，較上季略增 2.0%，較去年同季減少 2.66%，其中相較上季以中部區域增加最多，南部次之，其他區域則是減少現象；相較去年同季僅有南部減少，其他區域皆增加。

2. 北部區域

本季北部區域建造執照核發 16,387 宅，較上季增加 24.46%，較去年同季減少 18.46%，其中台北市較上季之增幅高達 136.58%，未來新建住宅供給壓力持續累積。基隆市相對上季則減少約 35.48%，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 14,384 宅，較上季減少 5.8%，較去年同季略增 0.59%。其中新竹縣、宜蘭縣較上季分別增加 63.22%與 41.05%，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或持平。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 4,536 宅，較上季減少 1.03%，較去年同季增加 4.81%，其中苗栗縣較上季減少 56.52%，而台中市較上季增加 82.53%，市場波動較大。

本季中部區域住宅使用執照核發 6,336 宅，較上季增加 19.73%，較去年同季增加 14.27%。相對上季各縣市均減少或持平，且只有台中市有高達 130.94%的成長。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 8,228 宅，較上季增加 59.24%，較去年同季增加 82.36%，其中主要增加縣市為台南市、高雄縣市與屏東縣，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 7,563 宅，較上季增加 6.01%，較去年同季減少 18.25%。其中多數農業縣均為減少，僅台南市、高雄市為明顯增加。

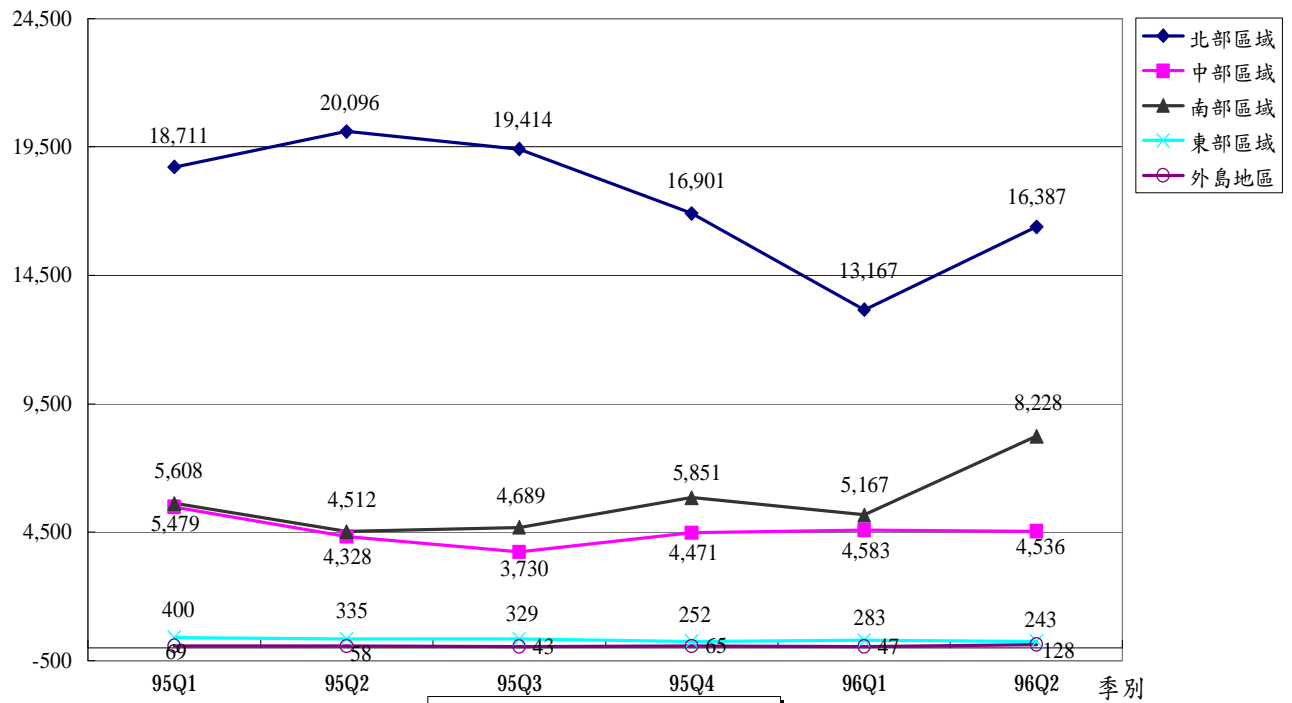
5. 東部區域

本季東部區域建造執照核發 243 宅，較上季減少 14.13%，較去年同季減少 27.46%，其中台東縣衰退較為明顯，達 28.16%。本季東部區域住宅使用執照核發 396 宅，較上季減少 3.8%，較去年同季增加 2.06%。

6. 金馬地區

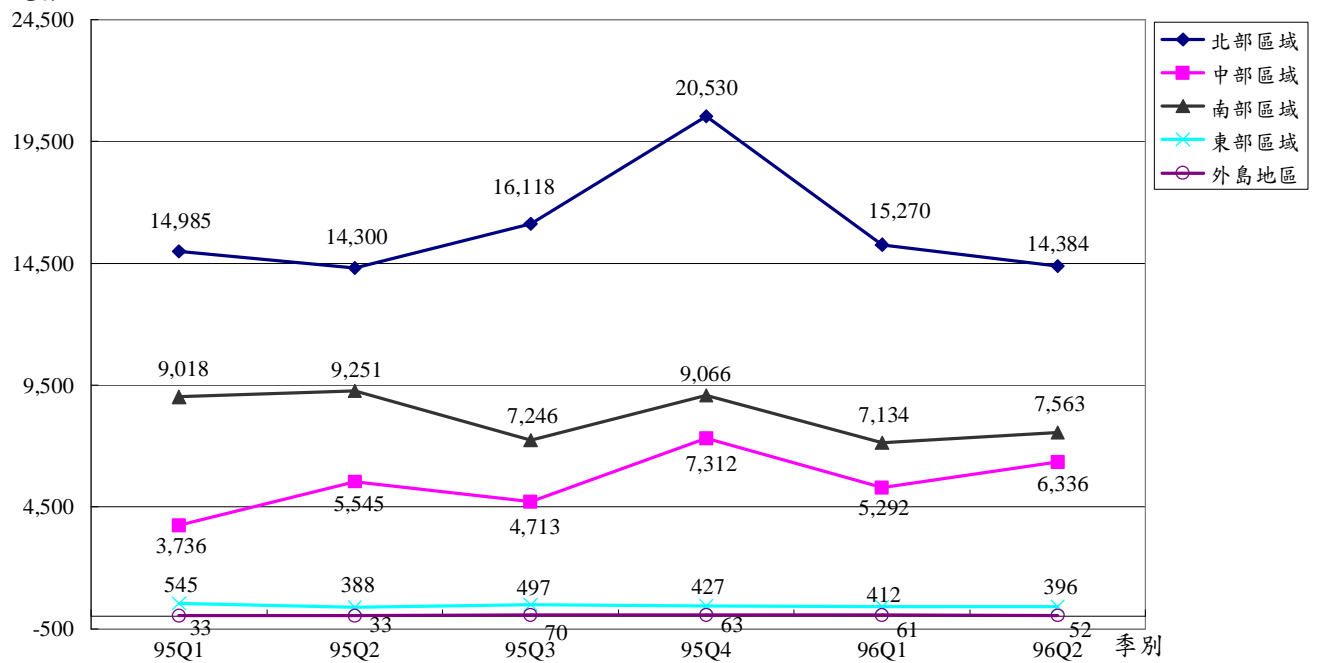
本季金馬地區建造執照核發 128 宅，較上季增加 172.34%，較去年同季增加 120.69%。使用執照核發 52 宅，較上季減少 14.75%，較去年同季增加 57.58%。

宅數



圖一 核發建造執照宅數趨勢圖

宅數



圖二 核發使用執照宅數趨勢圖

表三 民國 96 年第 2 季住宅建造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	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
總計	29,522	26.99	0.66	28,731	2.00	-2.66
北部區域	16,387	24.46	-18.46	14,384	-5.80	0.59
基隆市	251	-35.48	-11.62	104	-12.61	-57.55
台北縣	6,612	0.35	-36.14	5,559	-16.49	8.17
台北市	3,906	136.58	7.46	2,242	-1.54	100.18
桃園縣	3,975	54.61	6.57	3,950	2.04	-20.14
新竹縣	842	-12.75	-13.46	1,451	63.22	46.42
新竹市	422	-7.46	-48.60	566	-48.26	-56.06
宜蘭縣	379	-30.59	26.76	512	41.05	-10.33
中部區域	4,536	-1.03	4.81	6,336	19.73	14.27
苗栗縣	340	-56.52	-30.18	442	-18.75	-62.83
台中縣	1,481	-20.50	-18.18	2,037	-7.54	46.02
台中市	1,619	82.53	70.42	2,508	130.94	90.87
彰化縣	569	12.67	-2.57	619	-13.91	-38.95
南投縣	188	-0.53	-29.59	227	-10.28	-9.92
雲林縣	339	-5.04	47.39	503	3.29	32.02
南部區域	8,228	59.24	82.36	7,563	6.01	-18.25
嘉義縣	135	-14.01	-27.03	303	-22.70	107.53
嘉義市	178	-21.59	-21.59	278	-21.47	97.16
台南縣	735	-40.68	-30.99	688	-25.70	-15.89
台南市	673	24.86	4.18	1,316	18.13	24.98
高雄縣	2,596	105.38	506.54	770	-20.86	-70.94
高雄市	3,482	157.93	111.03	3,867	29.98	2.85
屏東縣	359	18.09	47.13	297	-9.45	-35.01
澎湖縣	70	-19.54	4.48	44	-38.89	-80.53
東部區域	243	-14.13	-27.46	396	-3.88	2.06
台東縣	74	-28.16	-28.85	128	13.27	70.67
花蓮縣	169	-6.11	-26.84	268	-10.37	-14.38
金馬地區	128	172.34	120.69	52	-14.75	57.58
金門縣	128	172.34	120.69	52	-14.75	57.58
連江縣	0	-	-	0	-	-

(四) 住宅權屬動態

1. 全國

民國95年底全國住宅自有率為87.83%，較94年增加0.50%，其中以中部區域的89.4%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7.26%，較94年減少0.51%，其中以北部區域比例最高，再依次為東部、中部與南部區域。

2. 北部區域

民國95年底北部區域住宅自有率為87.16%，較94年增加1.13%，其中以宜蘭縣、新竹縣與桃園縣均超過九成，台北市近81.06%為最低，相對民國94年而言，新竹市與宜蘭縣的自有率略降。

租賃住宅方面以台北市超過一成為最高，新竹縣僅2.90%最低。

3. 中部區域

民國95年底中部區域住宅自有率為89.40%，較94年減少0.85%，以台中市84.20%最低，其餘農業縣除台中縣外均超過九成，相對民國94年以彰化縣的降幅較大，其餘地區呈現穩定。

租賃住宅方面以台中市的9.90%最高，雲林縣的2.60%最低，變化上以彰化縣增加2.73%，台中市下降2.81%最為顯著。

4. 南部區域

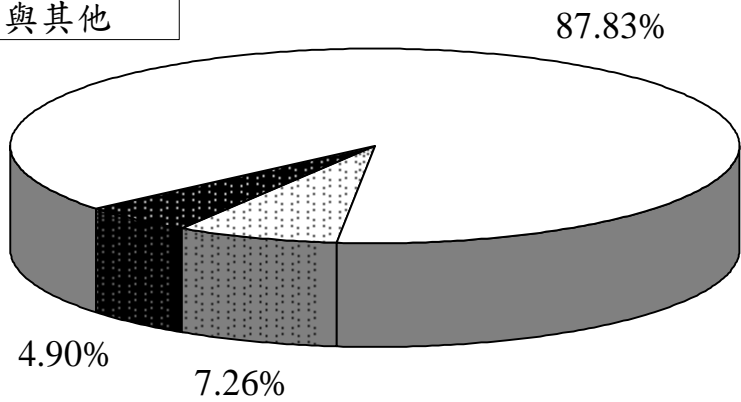
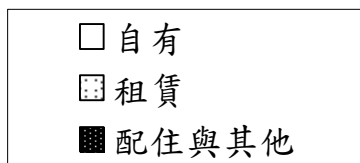
民國95年底南部區域住宅自有率為87.92%，較94年增加0.37%，以嘉義縣的94.60%最高，其餘市縣多在八成五至九成之間。相對民國94年，澎湖縣有較大增幅，達8.11%，其餘地區呈現穩定。

租賃住宅方面以台南市的10.60%最高，嘉義縣的1.60%最低。

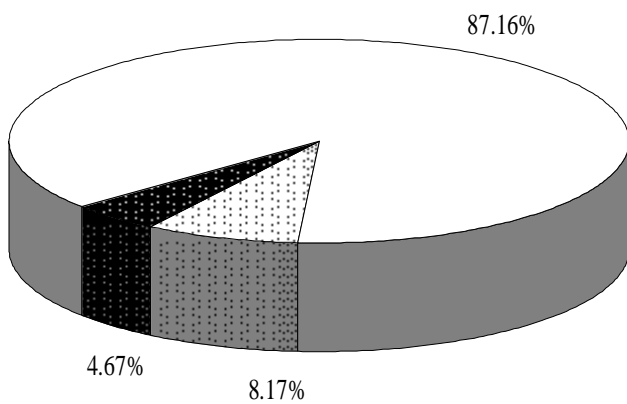
5. 東部區域

民國95年底東部區域住宅自有率為85.22%，較94年增加2.91%，其中花蓮縣自有率86.5%較低，台東縣自有率則有83.40%。

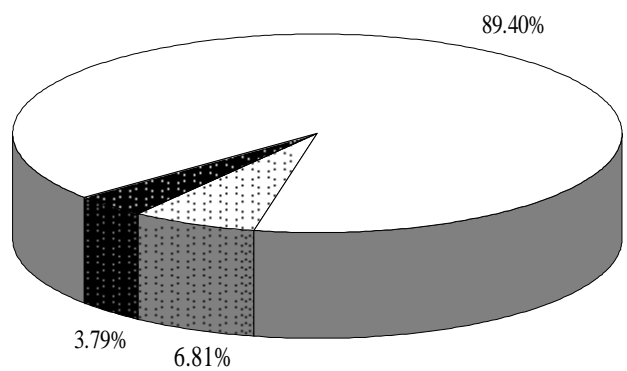
花蓮縣租賃住宅比例達到6.00%，且相對94年減少3.84%，台東縣則為8.20%，較上季增加1.91%。



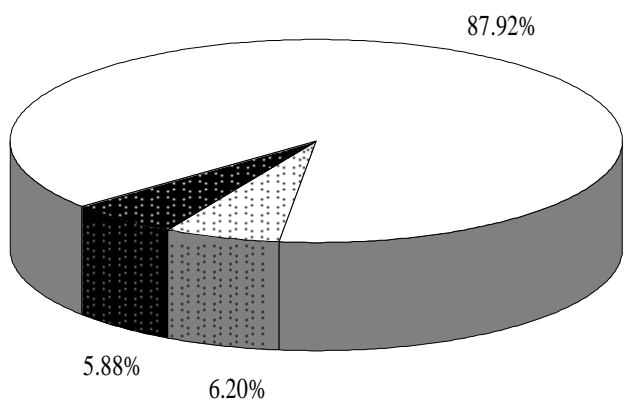
圖三 民國95年全國住宅權屬分配



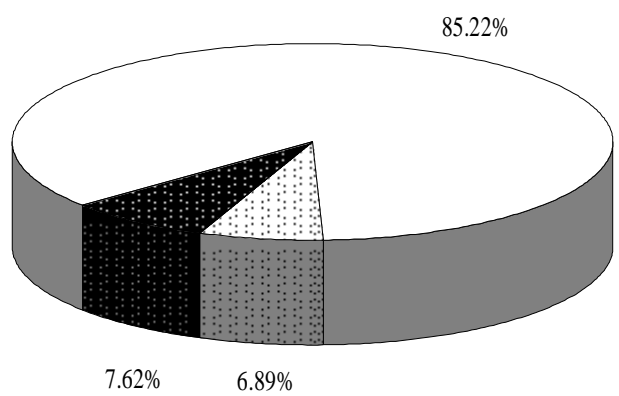
圖四 民國95年北部區域住宅權屬分配



圖五 民國95年中部區域住宅權屬分配



圖六 民國95年南部區域住宅權屬分配



圖七 民國95年東部區域住宅權屬分配

表四 民國 95 年底住宅權屬變動趨勢表

單位：%

	自有		租賃		配住與其他	
	95 年底	相對 94 年	95 年底	相對 94 年	95 年底	相對 94 年
總計	87.83	0.50	7.26	-0.51	4.90	4.61
北部區域	87.16	1.13	8.17	-1.15	4.67	0.01
基隆市	88.32	0.36	5.79	-1.14	5.89	0.78
台北縣	88.43	2.72	8.88	-1.92	2.69	-0.81
台北市	81.02	0.16	9.99	-0.90	8.98	0.73
桃園縣	90.29	0.75	7.35	-0.70	2.36	-0.04
新竹縣	95.13	0.83	2.87	-0.30	2.00	-0.53
新竹市	87.72	-1.85	4.65	-1.10	7.63	2.94
宜蘭縣	93.20	-1.92	4.12	1.55	2.68	0.36
中部區域	89.40	-0.85	6.81	0.36	3.79	0.49
苗栗縣	91.61	-1.40	5.29	0.05	3.10	1.34
台中縣	87.58	0.16	9.31	0.46	3.11	-0.62
台中市	84.22	0.25	9.85	-2.81	5.93	2.55
彰化縣	91.11	-3.49	5.53	2.73	3.36	0.76
南投縣	91.56	-0.41	3.28	0.57	5.16	-0.17
雲林縣	95.56	-0.36	2.59	1.58	1.85	-1.22
南部區域	87.92	0.37	6.20	-0.09	5.88	-0.28
嘉義縣	94.63	1.71	1.55	0.36	3.83	-2.06
嘉義市	85.08	-0.75	7.75	-0.90	7.17	1.66
台南縣	90.39	3.52	4.73	-1.28	4.88	-2.23
台南市	83.91	0.11	10.64	-0.22	5.44	0.10
高雄縣	90.40	0.50	6.53	1.79	3.07	-2.29
高雄市	82.95	-3.33	7.11	-0.53	9.94	3.86
屏東縣	91.68	2.59	4.16	-0.20	4.16	-2.39
澎湖縣	88.38	8.11	3.60	-2.00	8.02	-6.11
東部區域	85.22	2.91	6.89	-1.53	7.62	-1.65
台東縣	83.37	-4.09	8.19	1.91	7.77	1.51
花蓮縣	86.47	7.62	6.01	-3.84	7.52	-3.78
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 95 年底全國平均每宅建坪為 42.84 坪，較 94 年增加 1.50%，其中以中部區域的 50.91 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 12.56 坪，較 94 年增加 1.80%，其中以中部區域平均每人 14.30 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，且各縣市狀況亦都在合宜居住水準以上。

2. 北部區域

民國 95 年底北部區域平均每宅建坪為 37.22 坪，較 94 年增加 0.30%，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 10.75 坪，較 94 年增加 2.30%，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 95 年底中部區域平均每宅建坪為 50.91 坪，較 94 年增加 1.80%，其中以台中市平均每宅 44.5 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 14.30 坪，較 94 年增加 1.30%，除台中市的 13.2 坪外，其餘縣市每人居住面積均 14 坪至 16 坪之間，居住空間相當充裕。

4. 南部區域

民國 95 年底南部區域平均每宅建坪為 45.87 坪，較 94 年增加 3.00%，其中以澎湖縣平均每宅 38.3 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 13.85 坪，較 94 年增加 2.00%，各縣市每人居住面積分布在 12.6 坪至 15.3 坪之間，居住空間差異不大且尚稱充裕。

5. 東部區域

民國 95 年底東部區域平均每宅建坪為 40.56 坪，較 94 年增加 0.20%，平均每人居住面積為 14.15 坪，較 94 年增加 0.90%，台東縣與花蓮縣每人居住面積分別為 13.1 坪與 14.8 坪間，居住空間相當充裕。

表五 民國 95 年底居住水準變動表

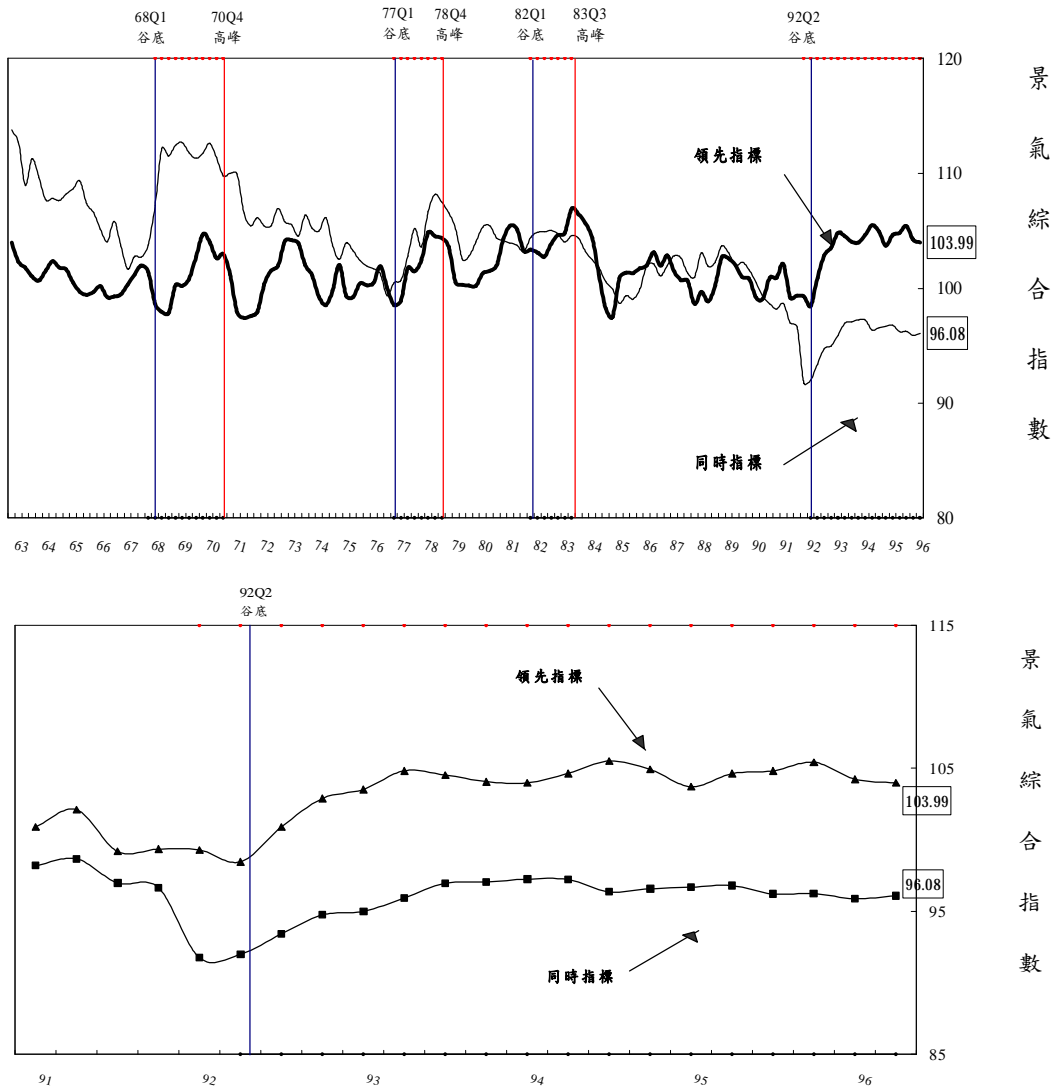
單位：坪，%

	平均每宅建坪		平均每人居住面積	
	95 年底	相對 94 年	95 年底	相對 94 年
總計	42.84	1.5	12.56	1.8
北部區域	37.22	0.3	10.75	2.3
基隆市	32.12	1.2	9.98	11.0
台北縣	31.88	-1.9	9.72	5.0
台北市	30.75	0.7	9.21	-5.1
桃園縣	49.38	6.4	13.35	7.3
新竹縣	55.17	-8.4	14.07	-4.4
新竹市	48.50	-6.9	13.82	0.2
宜蘭縣	46.80	1.9	13.89	3.7
中部區域	50.91	1.8	14.30	1.3
苗栗縣	54.60	-3.7	15.64	1.8
台中縣	53.05	-3.0	14.15	-3.5
台中市	44.49	4.2	13.24	4.7
彰化縣	53.34	5.5	14.04	3.5
南投縣	54.14	-0.3	15.34	2.5
雲林縣	49.97	10.1	14.96	1.8
南部區域	45.87	3.0	13.85	2.0
嘉義縣	41.83	-2.9	12.60	-6.5
嘉義市	49.05	2.9	15.05	3.9
台南縣	48.82	9.2	14.03	6.0
台南市	42.49	4.4	12.95	-3.6
高雄縣	49.22	0.7	15.29	3.6
高雄市	42.87	-1.7	12.95	-1.1
屏東縣	49.01	10.5	14.59	9.5
澎湖縣	38.25	5.1	12.97	5.4
東部區域	40.56	0.2	14.15	0.9
台東縣	38.20	-1.5	13.13	-3.5
花蓮縣	41.99	1.2	14.84	3.7

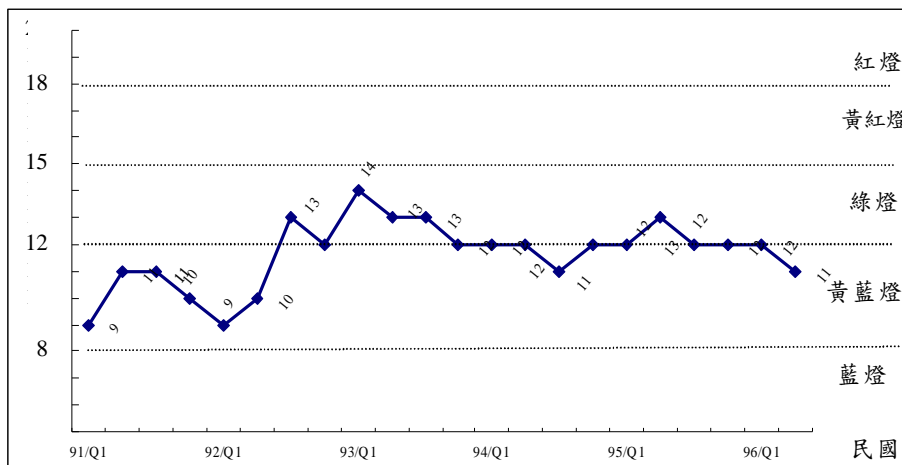
二、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國96年第2季房地產市場景氣，領先指標較上季下降0.23%，同時指標較上季上升0.21%，房地產景氣對策訊號較上一季減少一分，燈號轉為黃藍燈。



圖八 房地產景氣指標趨勢圖



圖九 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 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 81.7% 為主，投資需求比例相對上季略減。從區域別觀察，高雄縣市投資需求比例最高且較上季增加近二成，其他縣市的投資需求則皆較上季減少，顯示投資客有南移的現象。自住需求則以桃竹地區最高。

表六 民國 96 年第 2 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	18.3	-21.12	-9.85	81.7	6.24	2.51
台北縣	17.5	-23.25	-27.08	82.5	6.87	8.55
台北市	20.2	-36.68	-15.48	79.8	17.18	4.86
桃園新竹地區	15.7	-25.59	0.00	84.3	6.71	0.00
台中縣市	17.9	-11.39	-5.79	82.1	2.88	1.36
高雄縣市	21.2	17.13	26.95	78.8	-3.79	-5.29

2.購屋需求類型

民國 96 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，以台北縣購屋者對預售屋需求比例最高，且最偏好大廈產品，透天產品則以桃竹地區為主要市場，高雄縣市購屋者則有九成以上購買成屋。

表七 民國 96 年第 2 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	73.6	7.13	32.14	19.6	-16.24	-20.65	6.8	-15.00	-65.31
台北縣	80.2	10.32	28.94	18.9	-23.48	-42.02	0.9	-65.38	-82.69
台北市	68.8	12.79	12.79	28.0	-25.73	-6.98	3.2	146.15	-63.64
桃園新竹	65.5	-11.84	12.93	17.8	2.89	7.88	16.7	98.81	-34.51
台中縣市	74.2	9.76	89.29	14.6	24.79	-34.23	11.1	-46.63	-71.24
高雄縣市	75.9	21.05	44.57	18.2	-25.10	4.00	5.8	-55.73	-80.67

表七 民國 96 年第 2 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	17.4	24.29	24.29	82.4	-3.63	-3.85
台北縣	21.7	42.76	35.63	78.2	-7.46	-6.79
台北市	20.4	51.11	112.50	79.6	-7.98	-11.06
桃園新竹	14.7	25.64	12.21	84.2	-4.21	-3.11
台中縣市	20.4	17.24	-16.73	79.6	-2.57	5.43
高雄縣市	3.2	-70.09	-27.27	96.8	9.01	1.68

(三) 房價信心與購屋負擔

民國 96 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 106.29 分，由地區來觀察，大部分縣市之已購者對未來房價趨勢仍偏向穩定微漲的觀點，僅桃竹地區信心分數低於 100 分。購屋搜尋者所表示的信心分數僅台中及高雄地區高於 100 分，但仍較上季略減，台北市與桃竹地區各出現低於 90 分的悲觀結構，整體呈現本季以中南部對於房價較有信心。

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 6.9 倍，其中台北市 9.9 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，桃竹地區的 5.6 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況觀察，五地區皆相對上季攀高，其中以高雄縣市增加最多。

表八 民國 96 年第 2 季房價信心與購屋負擔變動表

單位：分，%

	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	106.29	-2.39	-4.04	95.44	-8.91	-9.30
台北縣	104.65	-0.82	-10.01	97.72	-11.41	-8.59
台北市	106.01	-6.49	-13.69	89.09	-13.62	-26.98
桃園新竹地區	99.73	-1.93	-0.13	83.02	3.02	-17.67
台中縣市	113.33	-1.70	2.43	100.75	-15.48	-3.55
高雄縣市	110.59	-2.48	8.55	110.2	-1.20	28.23

註：信心分數 100 分表示預期房價持平，大於 100 分表示預期上漲，分數越高預期漲幅越大，分數小於 100 分則表示預期下跌。

表八 民國 96 年第 2 季房價信心與購屋負擔變動表（續）

單位：%，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	6.9	4.55	6.15	33.0	10.37	11.11
台北縣	6.6	0.00	6.45	34.6	9.49	18.49
台北市	9.9	22.22	13.79	40.4	8.89	4.66
桃園新竹地區	5.6	-3.45	-8.20	27.7	11.24	-5.46
台中縣市	5.8	-9.38	3.57	28.8	3.97	16.60
高雄縣市	6.5	16.07	6.56	32.0	25.98	29.55

(四) 住宅交易

1. 全國

民國 96 年 2 季全國建物所有權第一次登記宅數為 37,717 宅，較上季減少 9.12%，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 110,097 宅，較上季增加 4.58%，本季建物拍賣移轉登記件數計 6,977 宅，較上季增加 29.08%，整體市場規模略有增加。從市場結構觀察，新屋市佔率為 24.37%，中古屋市佔率為 71.13%，拍賣屋市佔率僅 4.51%，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 2 季北部區域建物所有權第一次登記宅數為 19,083 宅，較上季減少 14.51%，顯示新屋供給略有修正。本季建物買賣移轉登記件數計 64,385 宅，較上季增加 1.53%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2,377 宅，較上季增加 46.28%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 22.23%，中古屋市佔率為 75.00%，拍賣屋市佔率僅 2.77%。

就縣市別觀察，基隆市與新竹市新建住宅數量縮減較為明顯，但新竹市的中古屋市場增加 36.78%，拍賣屋則各縣市均呈現成長。

3. 中部區域

民國 96 年第 2 季中部區域建物所有權第一次登記宅數為 7,686 宅，較上季減少 25.15%，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 21,329 宅，較上季增加 5.05%，本季建物拍賣移轉登記件數計 1,661 宅，較上季增加 10.59%，整體市場規模呈現擴大。從市場結構觀察，新屋市佔率為 25.06%，中古屋市佔率為 69.53%，拍賣屋市佔率僅 5.41%。

就縣市別觀察，除苗栗縣外，各縣市均有幅度不一的衰退，其中以雲林縣最明顯，而各縣市中古屋市場則有略為增加，拍賣屋市場則以彰化縣成長最多。

4. 南部區域

民國 96 年 2 季南部區域建物所有權第一次登記宅數為 10,093 宅，較上季增加 22.52%，顯示新屋供給活動略有回溫。本季建物買賣移轉登記件數計 22,759 宅，較上季增加 13.19%，本季建物拍賣移轉登記件數計 2,677 宅，較上季增加 29.57%，整體市場規模略有增加。從市場結構觀察，新屋市佔率為 28.41%，中古屋市佔率為 64.06%，拍賣屋市佔率僅 7.53%。

就縣市別觀察，嘉義市在三種交易量均呈現減少，市場規模呈現萎縮，嘉義縣與澎湖縣與高雄縣市則在三種交易量上均有增加。

5. 東部區域

民國 96 年第 2 季東部區域建物所有權第一次登記宅數為 767 宅，較上季增加 35.75%，顯示新屋供給活動傾向活絡。本季建物買賣移轉登記件數計 1,595 宅，較上季增加 14.50%，本季建物拍賣移轉登記件數計 259 宅，較上季增加 28.22%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 29.26%，中古屋市佔率為 60.85%，拍賣屋市佔率 9.88%。

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。

6. 金馬地區

民國 96 年第 2 季金馬地區建物所有權第一次登記宅數為 88 宅，較上季減少 18.52%。本季建物買賣移轉登記件數計 29 宅，較上季減少 52.46%，本季建物拍賣移轉登記件數計 3 宅。從市場結構觀察，新屋市佔率為 73.73%，中古屋市佔率為 23.73%，拍賣屋市佔率 2.54%。

表九 民國 96 年第 2 季住宅交易數量變動表

單位：宅數，%

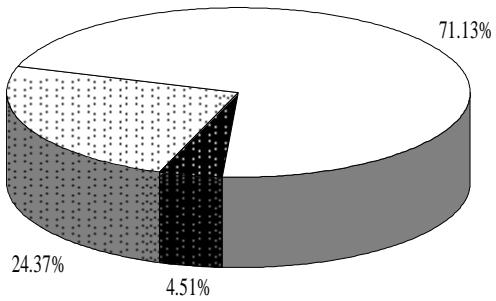
	建物所有權第一次登記			建物所有權移轉登記(買賣)		
	建物所有權第一次登記宅數 (a)	相對上季	相對去年同季	建物所有權移轉登記宅數(買賣) (b)	相對上季	相對去年同季
總計	37,717	-9.12	-2.57	110,097	4.58	-3.65
北部區域	19,083	-14.51	4.87	64,385	1.53	-6.30
基隆市	209	-37.43	-11.81	1,966	16.68	-7.18
台北縣	8,100	-10.24	22.04	26,831	0.99	4.09
台北市	2,732	-23.75	21.75	16,548	-5.02	-10.78
桃園縣	5,131	-1.65	-15.04	11,754	7.44	-21.59
新竹縣	1,644	-0.36	-3.46	2,599	-9.13	-14.17
新竹市	732	-59.85	29.79	3,280	36.78	31.15
宜蘭縣	535	-22.46	-30.79	1,407	-8.52	-19.83
中部區域	7,686	-25.15	-12.21	21,329	5.05	4.40
苗栗縣	759	0.80	-39.43	1,379	11.21	9.97
台中縣	2,271	-22.91	-10.27	5,728	18.62	9.13
台中市	2,136	-34.94	-5.28	9,801	-6.28	-0.41
彰化縣	1,181	-13.61	-25.11	2,162	15.61	-0.09
南投縣	729	-14.24	76.94	986	16.41	13.73
雲林縣	610	-42.94	-16.09	1,273	20.09	20.66
南部區域	10,093	22.52	-8.64	22,759	13.19	-2.78
嘉義縣	1,121	74.88	231.66	1,040	5.80	17.65
嘉義市	351	-27.33	-79.32	1,071	-1.83	-54.83
台南縣	1,439	-0.55	28.48	2,589	17.68	-0.04
台南市	1,322	20.40	-1.42	3,454	2.86	-1.00
高雄縣	1,632	68.07	5.43	4,048	32.11	5.47
高雄市	3,502	25.56	-9.65	8,950	15.71	9.19
屏東縣	609	-14.10	-40.41	1,487	-5.95	-22.75
澎湖縣	117	17.00	11.43	120	26.32	4.35
東部區域	767	35.75	21.75	1,595	14.50	-4.03
台東縣	319	126.24	83.33	439	19.62	24.01
花蓮縣	448	5.66	-1.75	1,156	12.67	-11.62
金馬地區	88	-18.52	10.00	29	-52.46	-43.14
金門縣	87	-12.12	8.75	28	-54.10	-45.10
連江縣	1	-88.89	-	1	-	-

表九 民國96年第2季住宅交易數量變動表(續)

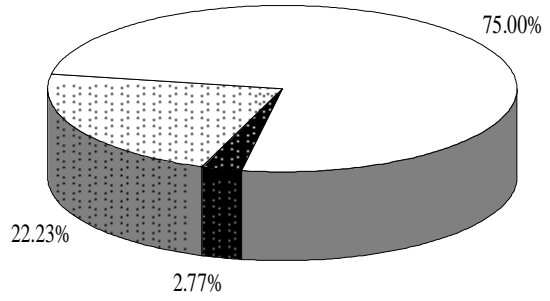
單位：宅數，%

	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	6,977	29.08	18.88	24.37	71.13	4.51
北部區域	2,377	46.28	30.96	22.23	75.00	2.77
基隆市	388	107.49	200.78	8.15	76.71	15.14
台北縣	847	48.08	55.41	22.64	74.99	2.37
台北市	339	35.06	1.80	13.93	84.35	1.73
桃園縣	541	29.43	-7.20	29.44	67.45	3.10
新竹縣	80	3.90	128.57	38.03	60.12	1.85
新竹市	71	44.90	54.35	17.93	80.33	1.74
宜蘭縣	111	56.34	-22.92	26.06	68.53	5.41
中部區域	1,661	10.59	12.15	25.06	69.53	5.41
苗栗縣	129	20.56	-9.15	33.48	60.83	5.69
台中縣	409	19.59	45.55	27.01	68.13	4.86
台中市	591	3.50	26.82	17.05	78.23	4.72
彰化縣	328	31.20	6.49	32.17	58.89	8.93
南投縣	98	-16.95	-20.97	40.21	54.38	5.41
雲林縣	106	-7.02	-33.75	30.67	64.00	5.33
南部區域	2,677	29.57	15.49	28.41	64.06	7.53
嘉義縣	99	22.22	15.12	49.60	46.02	4.38
嘉義市	85	-6.59	6.25	23.29	71.07	5.64
台南縣	509	47.97	12.36	31.72	57.06	11.22
台南市	344	-18.29	-11.11	25.82	67.46	6.72
高雄縣	588	68.97	55.15	26.04	64.58	9.38
高雄市	818	46.07	31.72	26.39	67.45	6.16
屏東縣	224	4.67	-25.83	26.25	64.09	9.66
澎湖縣	10	42.86	0.00	47.37	48.58	4.05
東部區域	259	28.22	2.37	29.26	60.85	9.88
台東縣	113	34.52	98.25	36.62	50.40	12.97
花蓮縣	146	23.73	-25.51	25.60	66.06	8.34
金馬地區	3	-	50.00	73.73	23.73	2.54
金門縣	3	-	50.00	73.73	23.73	2.54
連江縣	---	-	-	-	-	-

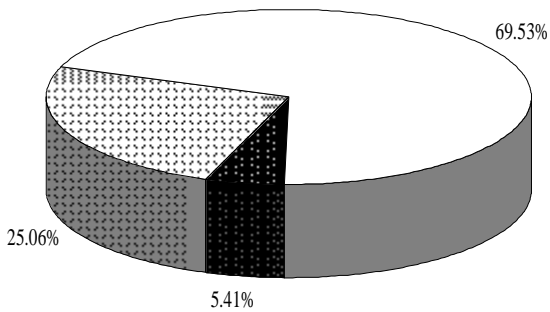
- ▨ 所有權第一次登記市佔率
- 所有權買賣移轉登記市佔率
- 所有權拍賣移轉登記市佔率



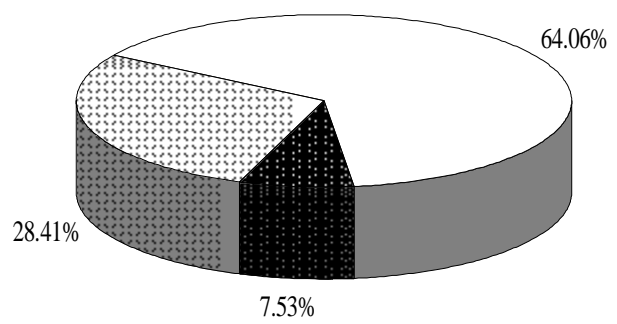
圖十 全國所有權移轉市佔率



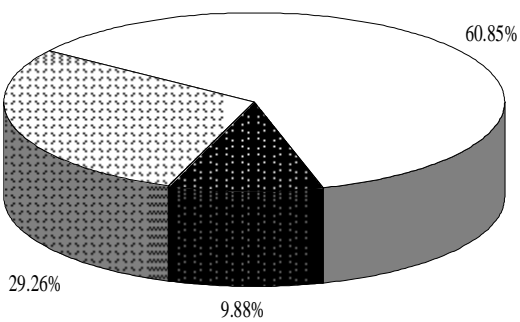
圖十一 北部地區所有權移轉市佔率



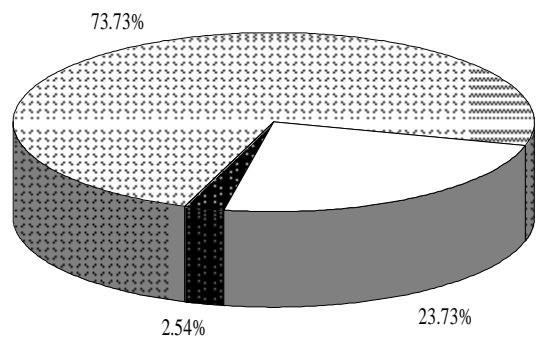
圖十二 中部地區所有權移轉市佔率



圖十三 南部地區所有權移轉市佔率



圖十四 東部地區所有權移轉市佔率



圖十五 金馬地區所有權移轉市佔率

(五) 住宅交易課稅

民國 96 年第 2 季全國買賣契稅件數為 143,906 件，較上季增加 20.75%。土地增值稅件數為 334,384 件，較上季增加 2.19%，土地與不動產交易規模略為增加。

北部區域買賣契稅件數為 75,773 件，較上季增加 11.05%，各縣市除台北市與桃園縣外均呈現正成長。土地增值稅件數為 163,143 件較上季減少 1.67%。

中部區域買賣契稅件數為 37,431 件，較上季大幅增加 54.28%，各縣市買賣件數除雲林縣外均呈現正成長。土地增值稅件數為 84,615 件，較上季微幅增加 0.92%。

南部區域買賣契稅件數為 28,452 件，較上季上升 16.16%，其中以高雄縣增加最多達 66.11%。土地增值稅件數為 78,037 件較上季增加 11.77%。

東部區域買賣契稅件數為 2,250 件，較上季增加 12.05%。土地增值稅件數為 8,589 件較上季增加 24.05%。

金馬地區買賣契稅件數為 78 件，較上季減少 55.68%。土地增值稅件數為 883 件較上季增加 24.89%。

表十 民國 96 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	143,906	20.75	9.22	334,384	2.19	6.37
北部區域	75,773	11.05	-1.50	163,143	-1.67	3.58
基隆市	2,391	31.59	1.53	7,422	48.03	28.72
台北縣	28,988	2.18	3.16	57,980	-8.51	8.43
台北市	19,539	-2.31	1.68	34,164	-10.84	-2.36
桃園縣	13,168	20.31	-18.51	29,052	-16.93	-13.99
新竹縣	2,808	-1.34	-11.11	12,550	4.88	19.17
新竹市	5,506	108.48	-3.35	15,757	152.03	27.47
宜蘭縣	3,373	109.11	50.45	6,218	3.25	-5.93
中部區域	37,431	54.28	57.50	84,615	0.92	13.66
苗栗縣	3,126	127.35	100.77	10,846	-2.56	25.63
台中縣	7,190	16.97	20.68	22,905	-3.10	5.58
台中市	21,689	84.40	99.42	20,525	-1.36	6.28
彰化縣	2,939	17.80	3.56	14,092	8.11	10.63
南投縣	1,553	34.23	32.74	6,923	10.19	9.04
雲林縣	934	-29.56	-31.68	9,324	4.20	62.98
南部區域	28,452	16.16	0.84	78,037	11.77	4.69
嘉義縣	1,374	-12.43	17.94	7,519	13.07	13.31
嘉義市	1,276	-6.04	-61.03	2,415	-16.72	-30.08
台南縣	3,325	7.09	0.94	17,809	24.44	20.98
台南市	4,192	0.55	-4.47	9,835	1.54	-1.71
高雄縣	5,819	66.11	41.86	14,201	6.80	-4.14
高雄市	10,207	17.63	10.50	14,692	14.31	10.26
屏東縣	2,086	4.67	-17.19	10,043	12.58	-1.77
澎湖縣	173	44.17	-27.00	1,523	26.50	11.99
東部區域	78	12.05	-21.00	8,589	24.05	9.15
台東縣	77	2.11	-40.35	3,099	22.39	8.58
花蓮縣	1	17.50	-6.56	5,490	25.00	9.47
金馬地區	78	-55.68	-	883	24.89	-
金門縣	77	-54.97	-	878	29.69	-
連江縣	1	-80.00	-	5	-83.33	-

(六) 法院拍賣

1. 全國

法院拍賣屋件數的變動，相較上季呈現增加的趨勢。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，較上季增加 47.20%，較去年同季增加 19.32%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 104.16%，相對去年同季增加 18.27%。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 51.89%，較去年同季增加 26.05%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 39.94%，較去年同季增加 8.01%。

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，較上季增加 17.30%，較去年同季增加 24.66%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 34.85%，較去年同季增加 29.12%。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 33.80%，較去年同季增加 25.72%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 8.21%，較去年同季增加 1.40%。

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，較上季增加 52.17%，較去年同季增加 12.9%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 107.96%，較去年同季增加 29.12%。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 12.93%，較去年同季增加 37.41%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 22.48%，較去年同季增加 53.40%。

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，較上季增加 96.24%，較去年同季增加 12.90%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 155.65%，較去年同季增加 7.28%。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 173.33%，較去年同季增加 15.17%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 139.62%，較去年同季減少 19.26%。

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，較上季及去年同季皆增加 75.00%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 104.16%，較去年同季增加 17.95%。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 158.82%，較去年同季增加 51.72%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 650.00%，較去年同季增加 87.50%。

表十一 民國 96 年第 2 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	630	47.20	19.32	1,521	104.16	18.27
北部區域	278	17.30	24.66	325	34.85	28.46
基隆市	50	38.89	47.06	26	18.18	23.81
台北縣	112	31.76	67.16	83	29.69	93.02
台北市	44	4.76	51.72	29	26.09	-29.27
桃園縣	51	18.60	-8.93	113	54.79	31.40
新竹縣	3	-76.92	-75.00	26	30.00	23.81
新竹市	6	-14.29	-45.45	14	75.00	100.00
宜蘭縣	12	9.09	-14.29	34	9.68	0.00
中部區域	70	52.17	12.90	470	107.96	29.12
苗栗縣	3	200.00	-40.00	43	152.94	-15.69
台中縣	28	154.55	21.74	124	61.04	55.00
台中市	30	76.47	57.89	45	0.00	2.27
彰化縣	6	-25.00	-14.29	173	367.57	69.61
南投縣	0	-100.00	-100.00	40	8.11	-18.37
雲林縣	3	50.00	-25.00	45	246.15	18.42
南部區域	261	96.24	12.99	634	155.65	7.28
嘉義縣	8	100.00	60.00	48	585.71	14.29
嘉義市	9	350.00	200.00	12	300.00	-40.00
台南縣	34	30.77	3.03	112	41.77	-18.25
台南市	48	54.84	23.08	82	57.69	-4.65
高雄縣	57	235.29	42.50	170	161.54	42.86
高雄市	87	64.15	6.10	119	221.62	27.96
屏東縣	16	-	-40.74	84	-	-4.55
澎湖縣	2	-	0.00	7	40.00	16.67
東部區域	21	75.00	75.00	92	104.16	17.95
台東縣	9	28.57	125.00	39	34.85	14.71
花蓮縣	12	140.00	50.00	53	18.18	20.45

表十一 民國 96 年第 2 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	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
總計	1,326	51.89	26.05	445	39.94	8.01	3,922	65.91	19.28
北部區域	479	33.80	25.72	145	8.21	1.40	1,227	26.49	22.70
基隆市	67	39.58	86.11	16	6.67	23.08	159	31.40	52.88
台北縣	164	38.98	51.85	51	54.55	45.71	410	36.67	62.06
台北市	45	-11.76	7.14	26	-36.59	-29.73	144	-8.28	-3.36
桃園縣	149	30.70	-2.61	40	14.29	-13.04	353	33.21	3.52
新竹縣	14	16.67	133.33	3	50.00	50.00	46	-2.13	12.20
新竹市	17	54.55	30.77	6	100.00	200.00	43	48.28	30.30
宜蘭縣	23	475.00	0.00	3	-40.00	-62.50	72	41.18	-8.86
中部區域	393	12.93	37.41	158	22.48	53.40	1,091	45.66	33.87
苗栗縣	3	0.00	-70.00	3	50.00	-50.00	52	126.09	-27.78
台中縣	142	2.90	46.39	25	19.05	-13.79	319	29.15	39.30
台中市	193	12.21	34.03	101	24.69	129.55	369	17.14	47.01
彰化縣	26	52.94	52.94	21	16.67	10.53	226	182.50	55.86
南投縣	17	54.55	30.77	6	100.00	100.00	63	8.62	-8.70
雲林縣	12	71.43	140.00	2	-50.00	0.00	62	138.46	26.53
南部區域	410	173.33	15.17	127	139.62	-19.62	1,432	145.21	6.39
嘉義縣	2	0.00	-33.33	0	-	-	58	346.15	16.00
嘉義市	23	43.75	43.75	6	20.00	-14.29	50	92.31	8.70
台南縣	63	21.15	-24.10	14	100.00	0.00	223	35.98	-18.61
台南市	67	34.00	-16.25	22	-12.00	-48.84	219	38.61	-14.12
高雄縣	63	687.50	53.66	11	175.00	-15.38	301	220.21	41.98
高雄市	172	681.82	59.26	65	490.91	-10.96	443	260.16	25.85
屏東縣	20	-	-16.67	9	-	50.00	129	-	-11.64
澎湖縣	0	-	-100.00	0	-100.00	-100.00	9	50.00	-18.18
東部區域	44	158.82	51.72	15	650.00	87.50	172	181.97	35.43
台東縣	9	-25.00	12.50	1	-	0.00	58	52.63	23.40
花蓮縣	35	600.00	66.67	14	600.00	100.00	114	395.65	42.50

(七) 住宅金融

1. 住宅建築貸款

(1) 全國

民國 96 年第 2 季全國累計之住宅建築貸款餘額為 8,256 億元，較上季成長 0.34%，新核准額度則為 2,117 億元，相較上季大幅成長 38.05%，平均每筆貸放金額則成長了 10.98% 達 9,720 萬元。

(2) 北部區域

民國 96 年第 2 季北部區域累計之住宅建築貸款餘額為 5,654 億元，較上季減少 0.93%，新核准額度為 1,595 億元，較上季增加 37.41%，平均每筆核准額度 1 億 5,440 萬元，較上季增加 6.42%。北部區域各縣市中，桃園縣與新竹縣市的建築貸款餘額均呈明顯成長，其他縣市則微幅下降，唯新核准金額仍以台北市有最顯著成長。

(3) 中部區域

民國 96 年第 2 季中部區域累計之住宅建築貸款餘額為 1,279 億元，新核准額度為 291 億元，新承作住宅平均每筆核准額度 5,850 萬元，均較上季成長。觀察中部區域各縣市，會發現建築貸款餘額除台中市有高達 28.3% 的成長外，其餘縣市均為下降情況，不過若觀察當季核准金額，則除台中縣、彰化線下降外，其他縣市均是上升情形。

(4) 南部區域

民國 96 年第 2 季南部區域累計之住宅建築貸款餘額為 1,301 億元，新核准額度為 227 億元，平均每筆核准額度 3,610 萬元，均呈現上升趨勢。值得注意的是，南部區域在本季新核准建築貸款的成長幅度上，為全國之最。至於南部各縣市中，除高雄市、澎湖縣外，其他縣市均呈萎縮局面，但本季新核准金額部分，則是除澎湖縣外，全面呈現上揚局面。

(5) 東部區域

民國 96 年第 2 季東部區域累計之住宅建築貸款餘額為 198 億元，新核准額度為 18 億元，平均每筆貸放金額 1,150 萬元。

(6) 金馬地區

民國 96 年第 2 季金馬地區累計之住宅建築貸款餘額為 1.3 億元，本季新增核准額度各 9,900 萬元。

表十二 民國 96 年第 2 季住宅建築貸款餘額變動表

單位：百萬元，%

區域別	住宅建築貸款餘額		住宅建築貸款核准金額		住宅建築貸款平均每筆金額	
	本季	相對上季	本季	相對上季	本季	相對上季
總計	825,596	0.34	211,672	38.05	97.2	10.98
北部區域	565,441	-0.93	159,529	37.41	154.4	6.42
基隆市	8,908	-7.77	2,706	33.89	96.6	-18.71
台北縣	162,838	-8.68	32,506	13.18	123.6	-11.35
台北市	258,322	-0.52	100,668	67.08	256.8	-1.54
桃園縣	75,321	8.78	11,443	-0.36	59.0	22.24
新竹縣	26,321	17.63	6,494	49.12	103.1	4.14
新竹市	22,016	13.26	4,120	-44.33	73.6	-63.22
宜蘭縣	11,714	-2.52	1,592	-14.59	43.0	-37.68
中部區域	127,882	6.83	29,127	34.40	58.5	14.70
苗栗縣	8,648	-9.45	1,015	88.66	24.2	3.31
台中縣	21,829	-10.72	3,067	-19.39	26.7	-17.28
台中市	78,317	28.38	21,369	50.08	98.9	5.61
彰化縣	9,920	-15.23	1,506	-1.38	31.4	31.50
南投縣	4,231	-20.66	1,171	39.07	33.5	39.07
雲林縣	4,936	-35.64	999	38.37	23.8	8.72
南部區域	130,087	3.08	22,725	47.79	36.1	21.71
嘉義縣	4,149	5.49	581	16.90	20.8	-24.85
嘉義市	5,325	-23.49	986	50.08	37.9	32.76
台南縣	10,968	-16.02	1,716	22.17	26.8	1.17
台南市	18,566	-2.01	4,013	27.97	41.8	18.63
高雄縣	19,491	-2.42	2,435	1.88	27.1	41.50
高雄市	66,966	17.48	12,264	85.93	43.0	4.38
屏東縣	4,444	-28.55	722	5.09	19.5	36.34
澎湖縣	178	63.30	8	-11.11	2.7	-40.74
東部區域	1,982	-67.21	184	104.44	11.5	2.22
台東縣	607	-76.62	52	33.33	13.0	33.33
花蓮縣	1,375	-60.12	132	158.82	11.0	-13.73
金馬地區	204	61.90	108	9.09	-	-
金門縣	204	87.16	108	9.09	-	-
連江縣	-	-	-	-	-	-

2. 住宅購屋貸款

(1) 全國

民國 96 年第 2 季全國累計之住宅購屋貸款餘額為 4 兆 214 億元，較上季增加 1.17%，本季新承作貸放金額為 4,087 億，較上季增加 15.51%，平均每筆貸放金額 430 萬元，較上季減少 11.11%。

(2) 北部區域

民國 96 年第 2 季北部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 2 兆 5,356 億元，佔全國貸放餘額 62%，本季新承作貸放金額為 2,609 億，平均每筆貸放金額 489 萬元。北部區域各縣市中在購置住宅貸款餘額部分，除新竹市外，均是縮小情況，新核准貸款金額上，則除宜蘭縣外，均是上升趨勢。另外平均每筆金額除新竹市提高外，其他縣市均是下降局面，尤以基隆為最。

(3) 中部區域

民國 96 年第 2 季中部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 6,685 億元，本季新承作貸放金額為 617 億，平均每筆貸放金額 330 萬元。在中部區域各縣市中，以台中市、新竹縣與雲林縣的住宅貸款辦理情形最為熱絡，無論是購置住宅貸款餘額或本季新核准金額上，均呈現上升情況。只是值得注意的是，中部地區各縣市的平均每筆金額均是萎縮情形。

(4) 南部區域

民國 96 年第 2 季南部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 9,470 億元，本季新承作貸放金額為 810 億元，平均每筆貸放金額 377 萬元。南部區域各縣市中，除嘉義市有小幅縮減的情形外，其他縣市無論在購置住宅貸款餘額或本季新增住宅貸款核准金額上，均有成長趨勢。唯在每筆金額上，同其他區域為萎縮之情況。

(5) 東部區域

民國 96 年第 2 季東部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 595 億元，本季新承作貸放金額為 48.3 億元，平均每筆貸放金額 267 萬元。

(6) 金馬地區

民國 96 年第 2 季外島區域累計之住宅購屋貸款餘額為 31 億元，本季新貸放金額為 2.75 億，平均每筆貸款金額 331 萬元。

表十三 民國 96 年第 2 季購置住宅貸款餘額變動表

單位：百萬元，%

區域別	購置住宅貸款餘額		購置住宅貸款核准金額		購置住宅貸款平均每筆金額	
	本季	相對上季	本季	相對上季	本季	相對上季
總計	4,214,521	1.17	408,705	15.51	4.30	-11.11
北部區域	2,536,451	-4.02	260,913	6.87	4.89	-13.11
基隆市	46,760	-3.08	3,411	50.61	2.18	-28.98
台北縣	894,398	-5.35	88,146	9.38	4.16	-8.40
台北市	918,798	-4.53	114,801	3.38	7.34	-11.68
桃園縣	450,688	-3.28	32,577	3.13	3.37	-23.76
新竹縣	90,249	-3.40	8,314	1.18	4.26	-2.55
新竹市	88,982	14.51	10,123	57.04	4.60	4.19
宜蘭縣	46,576	-6.80	3,541	-11.09	3.07	-18.34
中部區域	668,466	-0.31	61,729	11.75	3.37	-8.35
苗栗縣	46,664	-0.42	3,414	-8.24	2.88	-10.25
台中縣	169,365	-5.33	13,372	0.62	2.86	-13.68
台中市	297,646	0.81	32,471	15.18	4.00	-5.52
彰化縣	76,231	5.33	6,169	27.83	3.05	-1.19
南投縣	40,797	-1.47	2,972	11.89	2.60	-18.16
雲林縣	37,764	5.58	3,332	30.34	2.84	-11.81
南部區域	947,001	17.43	80,962	55.63	3.77	1.41
嘉義縣	24,983	-5.18	1,959	40.62	2.74	3.11
嘉義市	37,457	-1.44	2,692	-11.29	2.90	-32.15
台南縣	164,119	74.36	17,682	243.27	5.11	75.96
台南市	121,312	-2.61	8,651	0.46	3.26	-17.46
高雄縣	153,211	4.54	9,716	30.39	3.13	-9.15
高雄市	311,575	-0.48	27,346	21.49	3.80	-9.26
屏東縣	125,031	108.32	12,078	251.62	3.83	27.86
澎湖縣	9,311	148.17	838	91.86	3.48	-15.61
東部區域	59,525	34.53	4,827	114.81	2.67	-19.79
台東縣	14,716	3.88	927	34.74	1.97	-24.32
花蓮縣	44,809	48.96	3,900	150.14	2.92	-23.18
金馬地區	3,078	62.92	275	45.24	3.31	8.49
金門縣	3,070	63.31	275	46.01	3.31	7.31
連江縣	7	-17.56	-	-100.00	-	-100.00

3. 購置住宅貸款違約狀況

(1) 全國

民國 96 年第 2 季全國房貸逾放比為 1.50%，總逾放金額約 648 億元，均較上季降低。

(2) 北部區域

民國 96 年第 2 季北部區域累計之購屋貸款總額為 2 兆 741 億元，逾放金額為 367 億元，逾放比 1.34%，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 9,951 億元，逾放金額為 105 億元，逾放比為 1.00%，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 1.22%、1.19% 及 1.31%，低於全國平均值 1.50%，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 2.09% 及 2.56%，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 2 季中部區域累計之購屋貸款總額為 7,008 億元，逾放金額為 107 億元，逾放比 1.53%。中部區域中，臺中市為中部區域逾放比最低的行政區域逾放以為 1.25%，且較上季更為下降。其他縣市如苗栗、南投、雲林與彰化縣，逾放比都比全國要高，惟除南投縣外，本季均有改善。

(4) 南部區域

民國 96 年第 2 季南部區域累計之購屋貸款總額為 8,427 億元，逾放金額為 163 億元，逾放比 1.94%。南部區域中，嘉義縣、高雄市、高雄縣的逾放比均小於 2%，其中以高雄市的 2.09% 為最。

(5) 東部區域

民國 96 年第 2 季東部區域累計之購屋貸款總額為 453 億元，逾放金額為 9.8 億元，逾放比 2.17%。東部區域逾放比為各區域中唯一惡化者。

(6) 金馬地區

民國 96 年第 2 季金馬地區累計之購屋貸款總額為 18.6 億元，逾放金額為 5 百萬元，逾放比 0.27%。

表十四 民國 96 年第 2 季購置住宅貸款違約狀況變動表

單位：百萬元，%

區域別	購置住宅貸款總額		購置住宅貸款逾放金額		購置住宅貸款違約率	
	本季	相對上季	本季	相對上季	本季	相對上季
總計	4,332,009	3.25	64,764	12.51	1.50	8.97
北部區域	2,741,348	3.64	36,719	17.53	1.34	13.40
基隆市	48,945	-0.26	1,255	-17.21	2.56	-17.01
台北縣	980,288	3.52	11,678	18.70	1.19	14.54
台北市	995,181	4.55	10,553	33.44	1.06	27.76
桃園縣	487,040	2.72	10,198	8.35	2.09	5.22
新竹縣	96,150	2.14	1,260	16.50	1.31	14.00
新竹市	83,053	6.11	1,012	27.66	1.22	20.69
宜蘭縣	50,691	0.38	763	10.05	1.50	9.82
中部區域	700,764	2.76	10,722	6.31	1.53	3.45
苗栗縣	48,992	2.35	1,225	3.64	2.50	1.23
台中縣	183,640	1.28	2,483	10.20	1.35	9.04
台中市	313,196	4.41	3,920	7.55	1.25	2.59
彰化縣	74,897	1.58	1,480	4.01	1.98	2.39
南投縣	42,878	0.86	867	-2.74	2.02	-3.76
雲林縣	37,160	1.73	747	7.99	2.01	6.40
南部區域	842,730	2.55	16,337	8.16	1.94	5.46
嘉義縣	27,403	2.17	562	12.60	2.05	10.24
嘉義市	39,114	1.27	569	-5.34	1.45	-6.76
台南縣	97,619	1.96	1,807	11.76	1.85	9.54
台南市	128,877	2.12	2,263	11.24	1.76	9.05
高雄縣	151,905	1.60	3,148	10.61	2.07	9.07
高雄市	331,670	3.59	6,932	7.56	2.09	3.99
屏東縣	61,860	1.60	1,024	0.20	1.66	-1.47
澎湖縣	4,281	13.13	32	-22.32	0.74	-31.11
東部區域	45,308	-0.16	981	-12.69	2.17	-12.54
台東縣	14,594	0.82	287	-5.96	1.97	-6.86
花蓮縣	30,714	-0.62	695	-15.19	2.26	-14.66
金馬地區	1,859	16.42	5	-27.29	0.27	-37.54
金門縣	1,852	16.61	5	-27.29	0.27	-37.53
連江縣	7	-17.56	-	-	-	-