

# 住宅資訊提要分析

民國 96 年第 3 季

## 摘要

民國 96 年第 3 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 101.74%，住宅存量僅超過家戶數 13 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、桃園縣與台中縣市，其住宅供給過剩情形較上季略有增加。住宅流量方面，本季全國建造執照較上季減少約 12.32%，主要因為基隆市、高雄縣市均有六成左右減幅所致；使用執照全國增加 24.79%，其中基隆市、新竹市及苗栗縣較上季增加皆超過 1 倍，台北縣、宜蘭縣及台南縣亦有約 8 成的增幅。整體市場景氣呈現持平偏壞的盤整趨勢，中北部新成屋市場呈現成長，南部區域市場交易則有萎縮的趨勢。再住宅金融方面，本季購屋貸款與建築融資貸款餘額雖有增加，但增加幅度已較上季減緩，購屋貸款違約率呈現增加，則是後續應注意事項。

## 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 3 季全國總家戶數為 7,491,916 戶，較上季增加 0.63%。本季住宅存量計有 7,622,492 宅，較上季增加 0.46%。本季全國住宅存量超過家戶數約 13 萬宅，住宅供給率為 101.74%。

#### 2. 北部區域

民國 96 年第 3 季北部區域總家戶數為 3,434,519 戶，較上季增加 0.77%；本季住宅存量計有 3,525,235 宅，較上季增加 0.61%。本季住宅存量超過家戶數約 9 萬宅，住宅供給率為 102.64%，屬於供給勉強充足的結構。

就縣市別觀察，桃園縣、台北縣、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。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 91.85%，住宅短缺數約 7.7 萬戶。

#### 3. 中部區域

民國 96 年第 3 季中部區域總家戶數為 1,693,865 戶，較上季增加 0.54%；本季住宅存量計有 1,770,207 宅，較上季增加 0.38%。本季住宅存量超過家戶數約 7.6 萬宅，住宅供給率為 104.51%。

就縣市別觀察，台中市家戶數與住宅存量增加率較高，但供給率則以台中市 120.85% 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 3 季南部區域總家戶數為 2,138,192 戶，較上季增加 0.51%；本季住宅存量計有 2,121,545 宅，較上季增加 0.31%。本季住宅供給率為 99.22%，住宅短缺數約 1.7 萬宅。

就縣市別觀察，嘉義市、高雄市家戶數與台南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%。

#### 5. 東部區域

民國 96 年第 3 季東部區域總家戶數為 194,295 戶，較上季增加 0.32%；本季住宅存量計有 189,115 宅，較上季增加 0.19%。本季住宅短缺數約 5.2 千戶，住宅供給率為 97.33%。

#### 6. 金馬地區

民國 96 年第 3 季金馬地區總家戶數為 31,045 戶，較上季增加 0.73%；本季住宅存量計有 16,390 宅，較上季增加 0.34%，呈現家戶數與住宅存量快速增加狀況。本季住宅短缺數近 1.5 萬宅，住宅供給率為 52.79%，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 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            |
|------|--|------|-----------|------|------------------|------------------|
|      | 本季<br>(a)  | 相對上季 | 本季<br>(b) | 相對上季 | 本季住宅供給<br>率(b/a) | 本季住宅短缺<br>數(a-b) |
| 總計   | 7,491,916  | 0.63 | 7,622,492 | 0.46 | 101.74           | -130,576         |
| 北部區域 | 3,434,519  | 0.77 | 3,525,235 | 0.61 | 102.64           | -90,716          |
| 基隆市  | 142,408  | 0.59 | 153,012   | 0.24 | 107.45           | -10,604          |
| 台北縣  | 1,304,190  | 0.86 | 1,385,877 | 0.71 | 106.26           | -81,687          |
| 台北市  | 947,372  | 0.57 | 870,138   | 0.32 | 91.85            | 77,234           |
| 桃園縣  | 617,189  | 0.91 | 681,762   | 0.82 | 110.46           | -64,573          |
| 新竹縣  | 146,977  | 1.20 | 144,963   | 0.57 | 98.63            | 2,014            |
| 新竹市  | 129,961  | 0.59 | 140,821   | 0.84 | 108.36           | -10,860          |
| 宜蘭縣  | 146,422  | 0.53 | 148,662   | 0.63 | 101.53           | -2,240           |
| 中部區域 | 1,693,865  | 0.54 | 1,770,207 | 0.38 | 104.51           | -76,342          |
| 苗栗縣  | 162,626  | 0.60 | 157,403   | 0.56 | 96.79            | 5,223            |
| 台中縣  | 441,535  | 0.56 | 454,665   | 0.33 | 102.97           | -13,130          |
| 台中市  | 360,238  | 0.74 | 435,343   | 0.74 | 120.85           | -75,105          |
| 彰化縣  | 347,409  | 0.41 | 371,356   | 0.14 | 106.89           | -23,947          |
| 南投縣  | 163,793  | 0.37 | 156,360   | 0.17 | 95.46            | 7,433            |
| 雲林縣  | 218,264  | 0.49 | 195,080   | 0.19 | 89.38            | 23,184           |
| 南部區域 | 2,138,192  | 0.51 | 2,121,545 | 0.31 | 99.22            | 16,647           |
| 嘉義縣  | 168,403  | 0.40 | 159,613   | 0.12 | 94.78            | 8,790            |
| 嘉義市  | 90,777   | 0.61 | 98,113    | 0.24 | 108.08           | -7,336           |
| 台南縣  | 352,205  | 0.36 | 337,744   | 0.38 | 95.89            | 14,461           |
| 台南市  | 256,510  | 0.59 | 272,216   | 0.61 | 106.12           | -15,706          |
| 高雄縣  | 414,149  | 0.33 | 394,711   | 0.19 | 95.31            | 19,438           |
| 高雄市  | 559,341  | 0.78 | 568,676   | 0.34 | 101.67           | -9,335           |
| 屏東縣  | 266,447  | 0.34 | 263,067   | 0.19 | 98.73            | 3,380            |
| 澎湖縣  | 30,360   | 0.43 | 27,405    | 0.23 | 90.27            | 2,955            |
| 東部區域 | 194,295  | 0.32 | 189,115   | 0.19 | 97.33            | 5,180            |
| 台東縣  | 77,750   | 0.20 | 71,101    | 0.17 | 91.45            | 6,649            |
| 花蓮縣  | 116,545  | 0.41 | 118,014   | 0.20 | 101.26           | -1,469           |
| 金馬地區 | 31,045   | 0.73 | 16,390    | 0.34 | 52.79            | 14,655           |
| 金門縣  | 29,120   | 0.72 | 14,234    | 0.39 | 48.88            | 14,886           |
| 連江縣  | 1,925  | 0.94 | 2,156     | 0.00 | 112.00           | -231             |
| 備註   | 「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。指標低於 100 即有住宅短缺現象，相對的指標高於 100 則表示住宅供給足夠。 |      |           |      |                  |                  |

## (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 8.9 萬戶，北部區域佔 33,865 戶，其中新竹市較上季增加近 5.53% 為北部區域最高；中部區域 19,951 戶，其中台中市較上季增加近 5.42%；南部區域計有 27,918 戶，其中高雄市及屏東縣皆增加 3 成以上；東部地區 7,059 戶，金馬地區則有 304 戶。

### 2. 身心障礙者人數

本季全國身心障礙者人數約 101 萬人，較上季增加 1.00%。北部區域約佔 38.9 萬人，較上季增加 1.51%，數量上以台北縣市為主，增幅則以桃竹二縣較高；中部區域約 27.4 萬人，數量上以台中縣、彰化縣較高，增幅則以雲林縣較高；南部區域計有約 29.7 萬人，數量以高雄市與台南縣較多，增幅則以嘉義市較高；東部地區計有約 4.5 萬人，金馬地區則有 5,163 人，皆較上季增加。

### 3. 列冊需關懷之獨居老人人數

96 年 6 月全國列冊需關懷之獨居老人人數為 49,398 人，北部區域佔 11,356 人，以台北市比重較高；中部區域 13,499 人，以彰化及雲林縣較多；南部區域 19,153 人，以台南縣為主；東部地區 4,952 人，金馬地區則有 438 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 3 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 | 96年6月   | 95年底    |
| 總計   | 89,097 | 2.46  | 1,010,696 | 1.00 | 49,398  | 142,298 |
| 北部區域 | 33,865 | 2.85  | 389,082   | 1.51 | 11,356  | 43,970  |
| 基隆市  | 1,293  | 3.61  | 17,370    | 0.89 | 497     | 2,375   |
| 台北縣  | 10,906 | 2.23  | 124,789   | 1.92 | 1,678   | 12,383  |
| 台北市  | 13,621 | 3.09  | 114,534   | 0.49 | 4,867   | 3,700   |
| 桃園縣  | 3,346  | 2.70  | 67,312    | 2.44 | 2,355   | 15,144  |
| 新竹縣  | 1,043  | 3.57  | 18,111    | 2.54 | 654     | 5,659   |
| 新竹市  | 744    | 5.53  | 13,761    | 0.94 | 464     | 648     |
| 宜蘭縣  | 2,912  | 3.04  | 33,205    | 1.70 | 841     | 4,061   |
| 中部區域 | 19,951 | 1.74  | 274,222   | 0.85 | 13,499  | 19,269  |
| 苗栗縣  | 2,030  | 3.68  | 28,534    | 0.72 | 1,969   | 2,797   |
| 台中縣  | 2,869  | 3.42  | 62,989    | 0.83 | 1,548   | 5,268   |
| 台中市  | 2,547  | 5.42  | 35,372    | 0.86 | 744     | 2,084   |
| 彰化縣  | 5,105  | -0.02 | 60,674    | 0.71 | 3,200   | 1,088   |
| 南投縣  | 3,046  | 1.70  | 31,487    | 0.39 | 2,904   | 7,708   |
| 雲林縣  | 4,354  | -0.16 | 55,166    | 1.36 | 3,134   | 324     |
| 南部區域 | 27,918 | 2.72  | 297,477   | 0.49 | 19,153  | 26,735  |
| 嘉義縣  | 1,526  | 0.26  | 36,637    | 0.61 | 2,785   | 1,499   |
| 嘉義市  | 1,388  | 1.46  | 12,439    | 1.45 | 214     | 222     |
| 台南縣  | 2,645  | 2.88  | 55,332    | 0.63 | 6,765   | 916     |
| 台南市  | 2,779  | 1.83  | 26,780    | 0.46 | 733     | 526     |
| 高雄縣  | 3,627  | 2.37  | 52,131    | 0.07 | 3,541   | 4,432   |
| 高雄市  | 7,745  | 3.70  | 61,060    | 0.42 | 1,211   | 3,296   |
| 屏東縣  | 6,786  | 3.45  | 47,366    | 0.58 | 2,838   | 15,793  |
| 澎湖縣  | 1,422  | 0.28  | 5,732     | 0.12 | 1,066   | 51      |
| 東部區域 | 7,059  | 1.64  | 44,752    | 0.73 | 4,952   | 52,242  |
| 台東縣  | 3,527  | 2.26  | 18,798    | 0.45 | 2,479   | 24,789  |
| 花蓮縣  | 3,532  | 1.03  | 25,954    | 0.93 | 2,473   | 27,453  |
| 金馬地區 | 304    | 1.67  | 5,163     | 2.08 | 438     | 82      |
| 金門縣  | 261    | 1.95  | 4,821     | 1.99 | 360     | 75      |
| 連江縣  | 43     | 0.00  | 342       | 3.32 | 78      | 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 25,884 宅，較上季減少 12.32%，較去年同季減少 8.23%。相較上季除了中部、金馬地區增加外，其他區域均有顯著減少；相較去年同季以金馬地區增加最多。本季全國住宅使用執照核發 35,854 宅，較上季增加 24.79%，較去年同季增加 25.17%，其中相較上季以北部區域增加最多，中部次之，南部區域於本季反而呈現減少現象；相較去年同季亦以北部及中部成長最多。

#### 2. 北部區域

本季北部區域建造執照核發 15,351 宅，較上季減少 6.32%，較去年同季減少 20.93%，其中台北市較上季減少 9.09%，顯示未來新建住宅供給壓力已開始趨向調整。基隆市相對上季則減少約 60.96%，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 21,974 宅，較上季增加 52.77%，較去年同季略增 36.33%。其中基隆市、新竹市較上季分別增加 287.50%與 111.48%，短期內市場供給壓力不大；其他縣市相對上季則呈現略增或略減狀態。

#### 3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 5,210 宅，較上季增加 14.86%，較去年同季增加 39.68%，其中彰化縣較上季減少 45.52%，而台中市較上季增加 84.06%。

本季中部區域住宅使用執照核發 6,802 宅，較上季增加 7.35%，較去年同季增加 44.32%。相對上季苗栗縣大幅增加了 103.17%。

#### 4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 4,964 宅，較上季減少 39.67%，較去年同季增加 5.86%，其中主要增加縣市為嘉義縣、台南縣、屏東縣與台南市，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 6,663 宅，較上季減少 11.90%，較去年同季減少 8.05%。就縣市別觀察，台南縣及屏東縣較上季增加了 7 成以上，而高雄市則衰退了約 5 成。

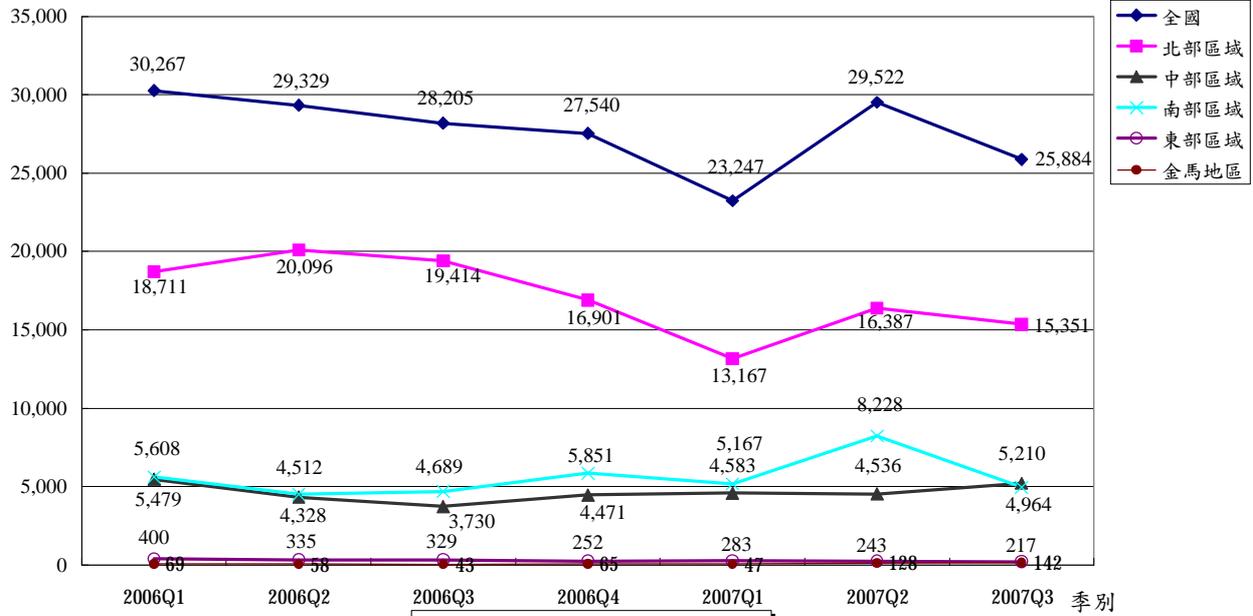
#### 5. 東部區域

本季東部區域建造執照核發 217 宅，較上季減少 10.70%，較去年同季減少 34.04%，其中花蓮縣衰退較為明顯，達 20.12%。本季東部區域住宅使用執照核發 360 宅，較上季減少 9.09%，較去年同季減少 27.57%。

#### 6. 金馬地區

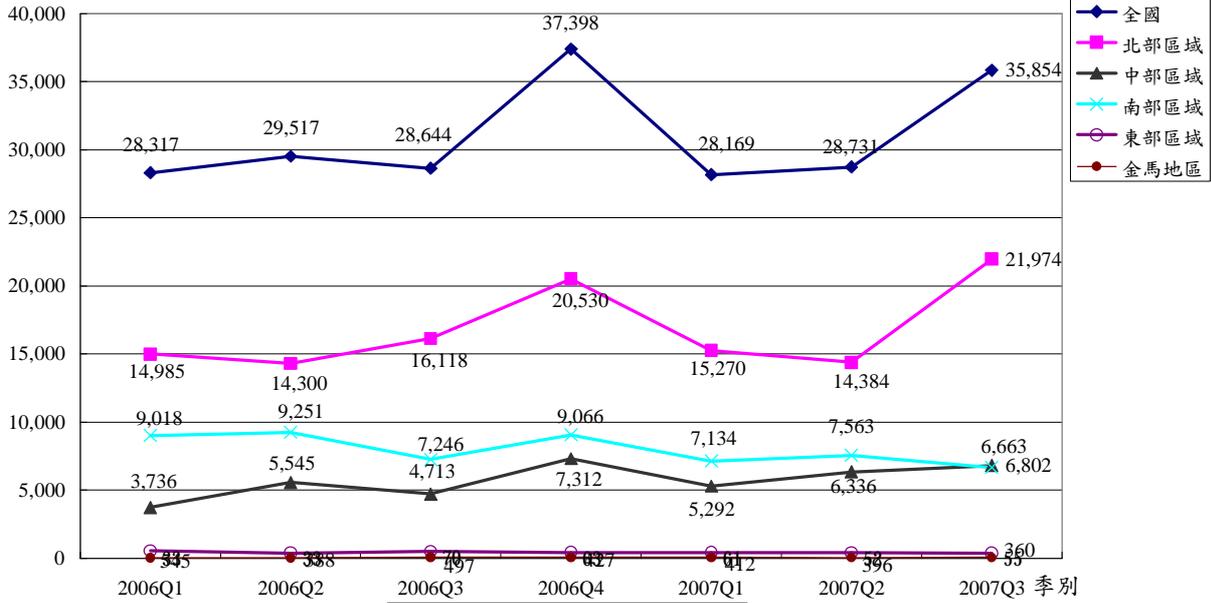
本季金馬地區建造執照核發 142 宅，較上季增加 10.94%，較去年同季增加 230.23%。使用執照核發 55 宅，較上季減少 5.77%，較去年同季增加 21.43%。

宅數



圖一 核發建造執照住宅數趨勢圖

宅數



圖二 核發使用執照住宅數趨勢圖

表三 民國 96 年第 3 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   | 25,884   | -12.32 | -8.23  | 35,854   | 24.79  | 25.17  |
| 北部區域 | 15,351   | -6.32  | -20.93 | 21,974   | 52.77  | 36.33  |
| 基隆市  | 98       | -60.96 | -40.61 | 403      | 287.50 | 98.52  |
| 台北縣  | 7,094    | 7.29   | -30.70 | 9,931    | 78.65  | 43.78  |
| 台北市  | 3,551    | -9.09  | 21.57  | 3,117    | 39.03  | 111.90 |
| 桃園縣  | 2,567    | -35.42 | -34.50 | 5,558    | 40.71  | 2.11   |
| 新竹縣  | 1,116    | 32.54  | 59.89  | 828      | -42.94 | -13.39 |
| 新竹市  | 517      | 22.51  | -53.25 | 1,197    | 111.48 | 123.32 |
| 宜蘭縣  | 408      | 7.65   | 10.57  | 940      | 83.59  | 56.15  |
| 中部區域 | 5,210    | 14.86  | 39.68  | 6,802    | 7.35   | 44.32  |
| 苗栗縣  | 290      | -14.71 | -38.82 | 898      | 103.17 | 26.48  |
| 台中縣  | 1,102    | -25.59 | -32.56 | 1,500    | -26.36 | -24.17 |
| 台中市  | 2,980    | 84.06  | 296.28 | 3,235    | 28.99  | 437.38 |
| 彰化縣  | 310      | -45.52 | -38.37 | 533      | -13.89 | -21.15 |
| 南投縣  | 134      | -28.72 | -34.63 | 267      | 17.62  | -10.40 |
| 雲林縣  | 394      | 16.22  | 143.21 | 369      | -26.64 | -17.82 |
| 南部區域 | 4,964    | -39.67 | 5.86   | 6,663    | -11.90 | -8.05  |
| 嘉義縣  | 259      | 91.85  | 43.09  | 190      | -37.29 | -47.80 |
| 嘉義市  | 104      | -41.57 | -23.53 | 241      | -13.31 | 59.60  |
| 台南縣  | 1,092    | 48.57  | 67.74  | 1,269    | 84.45  | 31.50  |
| 台南市  | 769      | 14.26  | -22.79 | 1,672    | 27.05  | 0.48   |
| 高雄縣  | 815      | -68.61 | -18.34 | 758      | -1.56  | -5.60  |
| 高雄市  | 1,389    | -60.11 | -9.16  | 1,963    | -49.24 | -35.04 |
| 屏東縣  | 480      | 33.70  | 242.86 | 507      | 70.71  | 147.32 |
| 澎湖縣  | 56       | -20.00 | -3.45  | 63       | 43.18  | -12.50 |
| 東部區域 | 217      | -10.70 | -34.04 | 360      | -9.09  | -27.57 |
| 台東縣  | 82       | 10.81  | 51.85  | 120      | -6.25  | -42.86 |
| 花蓮縣  | 135      | -20.12 | -50.91 | 240      | -10.45 | -16.38 |
| 金馬地區 | 142      | 10.94  | 230.23 | 55       | 5.77   | -21.43 |
| 金門縣  | 142      | 10.94  | 230.23 | 55       | 5.77   | -21.43 |
| 連江縣  | 0        | -      | -      | 0        | -      | -      |

## 二、住宅市場動態

### (一) 購屋需求動機與類型

#### 1. 購屋需求動機

民國 96 年第 3 季全國五地區總計與主要縣市購屋者購屋動機仍以自住 80.1% 為主，投資需求比例相對上季略增。從區域別觀察，台北市投資需求比例最高且較上季增加近 3.6 成，其他縣市的投資需求則僅有台北縣較上季減少。自住需求則以桃竹地區最高。

表六 民國 96 年第 3 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  | 19.9 | 8.74  | 0.51   | 80.1 | -1.96 | 0.00   |
| 台北縣    | 17.2 | -1.71 | -20.00 | 82.8 | 0.36  | 5.48   |
| 台北市    | 27.4 | 35.64 | 13.22  | 72.6 | -9.02 | -4.22  |
| 桃園新竹地區 | 16.3 | 3.82  | -10.44 | 83.7 | -0.71 | 2.32   |
| 台中縣市   | 18.1 | 1.12  | -5.73  | 81.9 | -0.24 | 1.36   |
| 高雄縣市   | 23.0 | 8.49  | 74.24  | 77.0 | -2.28 | -11.29 |

## 2.購屋需求類型

民國 96 年第 3 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，以台北市購屋者對預售屋需求比例最高，且最偏好大廈產品，透天產品則以中南部地區為主要市場，高雄縣市購屋者則有九成以上購買成屋。

表七 民國 96 年第 3 季購屋需求變動表

單位：百分比

|       | 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 | 68.8    | -6.52  | -1.43  | 23.9 | 21.94  | 8.64   | 7.3  | 7.35    | -10.98  |
| 台北縣   | 67.7    | -15.59 | -5.31  | 30.6 | 61.90  | 12.50  | 1.7  | 88.89   | 21.43   |
| 台北市   | 73.6    | 6.98   | 18.71  | 26.4 | -5.71  | -20.00 | 0.0  | -100.00 | -100.00 |
| 桃園新竹  | 75.7    | 15.57  | 10.35  | 14.5 | -18.54 | -23.68 | 9.8  | -41.32  | -20.97  |
| 台中縣市  | 61.4    | -17.25 | -19.42 | 21.4 | 46.58  | 170.89 | 17.2 | 54.95   | 8.18    |
| 高雄縣市  | 64.4    | -15.15 | -10.31 | 22.8 | 25.27  | 34.91  | 12.8 | 120.69  | 13.27   |

表七 民國 96 年第 3 季購屋需求變動表 (續)

單位：百分比

|       | 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 | 20.0    | 14.94  | -2.91  | 79.7 | -3.28  | 0.89   |
| 台北縣   | 18.6    | -14.29 | 34.78  | 81.4 | 4.09   | -5.57  |
| 台北市   | 30.0    | 47.06  | 20.97  | 69.3 | -12.94 | -7.85  |
| 桃園新竹  | 20.9    | 42.18  | -21.13 | 78.6 | -6.65  | 7.08   |
| 台中縣市  | 23.4    | 14.71  | -24.52 | 75.9 | -4.65  | 12.28  |
| 高雄縣市  | 4.3     | 34.38  | -17.31 | 95.7 | -1.14  | 2.57   |

## (二) 房價信心與購屋負擔

民國 96 年第 3 季房價信心分數中，五地區總計之綜合信心分數為 87.97 分，由地區來觀察，每個縣市對未來房價趨勢偏向下跌的觀點，僅有高雄市信心分數高於 100 分，對未來的房價較有信心。

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 7.2 倍，其中台北市 9.9 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，高雄地區的 5.2 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況觀察，台北市及桃竹地區相對上季攀高，其他地區則相對上季減輕。

表八 民國 96 年第 3 季房價信心與購屋負擔變動表

單位：分，%

|        | 綜合信心分數 |        |        |
|--------|--------|--------|--------|
|        | 本季     | 相對上季   | 相對去年同季 |
| 五地區總計  | 87.97  | -12.79 | -14.16 |
| 台北縣    | 91.31  | -6.40  | -21.08 |
| 台北市    | 81.88  | -19.07 | -23.52 |
| 桃園新竹地區 | 80.14  | -12.29 | -7.74  |
| 台中縣市   | 88.08  | -24.74 | -21.27 |
| 高雄縣市   | 107.37 | -2.74  | 10.76  |

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 3 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  | 7.2     | 4.35   | 10.77  | 32.0  | -3.03  | 7.74   |
| 台北縣    | 7.2     | 9.09   | 7.46   | 34.2  | -1.16  | 4.59   |
| 台北市    | 9.9     | 0.00   | 23.75  | 43.6  | 7.92   | 17.52  |
| 桃園新竹地區 | 6.7     | 19.64  | 11.67  | 28.3  | 2.17   | 9.27   |
| 台中縣市   | 6.4     | 10.34  | 6.67   | 27.6  | -4.17  | 8.24   |
| 高雄縣市   | 5.2     | -20.00 | 0.00   | 23.1  | -27.81 | -4.94  |

### (三) 住宅交易

#### 1. 全國

民國 96 年 3 季全國建物所有權第一次登記棟數為 45,917 棟，較上季增加 21.74%，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 102,038 棟，較上季減少 7.32%，本季建物拍賣移轉登記棟數計 6,886 棟，較上季減少 1.30%，整體市場規模略有減少。從市場結構觀察，新屋市佔率為 29.65%，中古屋市佔率為 65.90%，拍賣屋市佔率僅 4.45%，中古屋市場仍為主流。<sup>1</sup>

#### 2. 北部區域

民國 96 年第 3 季北部區域建物所有權第一次登記棟數為 27,150 棟，較上季增加 42.27%，顯示新屋供給活動傾向活絡。本季建物買賣移轉登記棟數計 61,058 棟，較上季減少 5.17%，本季建物拍賣移轉登記棟數計 2,186 棟，較上季減少 8.04%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 30.04%，中古屋市佔率為 67.55%，拍賣屋市佔率僅 2.42%。

就縣市別觀察，台北縣市與桃園縣中古屋市場縮減較為明顯，但新竹縣的中古屋市場增加 26.70%，大部分縣市拍賣屋呈現縮減。

#### 3. 中部區域

民國 96 年第 3 季中部區域建物所有權第一次登記棟數為 8,966 棟，較上季減少 16.65%，顯示新屋供給活動略有修正。本季建物買賣移轉登記棟數計 19,763 棟，較上季減少 7.34%，本季建物拍賣移轉登記棟數計 1,640 棟，較上季減少 1.26%，整體市場規模呈現擴大。從市場結構觀察，新屋市佔率為 29.52%，中古屋市佔率為 65.08%，拍賣屋市佔率僅 5.40%。

就縣市別觀察，除南投縣外，各縣市均有幅度不一的成長，其中以苗栗縣最明顯，而各縣市中古屋市場則有略為減少，拍賣屋市場則以南投縣成長最多。

#### 4. 南部區域

民國 96 年 3 季南部區域建物所有權第一次登記棟數為 8,961 棟，較上季減少 11.22%，顯示新屋供給活動略有修正。本季建物買賣移轉登記棟數計 19,761 棟，較上季減少 13.37%，本季建物拍賣移轉登記棟數計 2,843 棟，較上季增加 6.20%，整體市場規模略有增加。從市場結構觀察，新屋市佔率為 28.43%，中古屋市佔率為 62.55%，拍賣屋市佔率僅 9.02%。

就縣市別觀察，嘉義縣、高雄縣市及屏東縣在新成屋及中古屋交易量均呈現減少，市場規模呈現萎縮。

#### 5. 東部區域

民國 96 年第 3 季東部區域建物所有權第一次登記棟數為 718 棟，較上季減少 6.39%，顯示新屋供給活動略有修正。本季建物買賣移轉登記棟數計 1,448 棟，較上季減少 9.22%，本季建物拍賣移轉登記棟數計 216 棟，較上季減少 16.60%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 30.14%，中古屋市佔率為 60.79%，拍賣屋市佔率 9.07%。

<sup>1</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。

## 6. 金馬地區

民國 96 年第 3 季金馬地區建物所有權第一次登記棟數為 122 棟，較上季增加 38.64%。本季建物買賣移轉登記棟數計 53 棟，較上季增加 82.76%，本季建物拍賣移轉登記棟數計 1 棟。從市場結構觀察，新屋市佔率為 69.32%，中古屋市佔率為 30.11%，拍賣屋市佔率 0.57%。

表九 民國 96 年第 3 季住宅交易數量變動表

單位：棟數，%

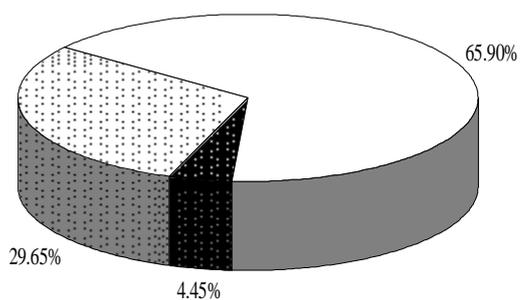
|      | 建物所有權第一次登記          |        |        | 建物所有權移轉登記(買賣)          |         |        |
|------|---------------------|--------|--------|------------------------|---------|--------|
|      | 建物所有權第一次登記棟數<br>(a) | 相對上季   | 相對去年同季 | 建物所有權移轉登記棟數(買賣)<br>(b) | 相對上季    | 相對去年同季 |
| 總計   | 45,917              | 21.74  | 3.45   | 102,038                | -7.32   | -11.48 |
| 北部區域 | 27,150              | 42.27  | 31.74  | 61,058                 | -5.17   | -15.02 |
| 基隆市  | 329                 | 57.42  | -15.42 | 1,913                  | -2.70   | -9.76  |
| 台北縣  | 10,690              | 31.98  | 49.57  | 25,132                 | -6.33   | -7.31  |
| 台北市  | 4,831               | 76.83  | 38.07  | 14,924                 | -9.81   | -16.35 |
| 桃園縣  | 6,488               | 26.45  | 0.70   | 10,963                 | -6.73   | -34.95 |
| 新竹縣  | 1,892               | 15.09  | 23.02  | 3,293                  | 26.70   | 12.04  |
| 新竹市  | 1,637               | 123.63 | 106.43 | 3,332                  | 1.59    | -0.27  |
| 宜蘭縣  | 1,283               | 139.81 | 60.38  | 1,501                  | 6.68    | -8.75  |
| 中部區域 | 8,966               | 16.65  | -11.64 | 19,763                 | -7.34   | -0.47  |
| 苗栗縣  | 1,051               | 38.47  | 20.25  | 1,187                  | -13.92  | -2.70  |
| 台中縣  | 2,733               | 20.34  | -1.12  | 5,322                  | -7.09   | 11.20  |
| 台中市  | 2,731               | 27.86  | -26.05 | 9,126                  | -6.89   | -8.52  |
| 彰化縣  | 1,330               | 12.62  | -8.09  | 2,159                  | -0.14   | 10.89  |
| 南投縣  | 426                 | -41.56 | -33.64 | 893                    | -9.43   | 7.33   |
| 雲林縣  | 695                 | 13.93  | -4.40  | 1,076                  | -15.48  | -1.74  |
| 南部區域 | 8,961               | -11.22 | -30.81 | 19,716                 | -13.37  | -10.19 |
| 嘉義縣  | 532                 | -52.54 | 42.25  | 956                    | -8.08   | 9.26   |
| 嘉義市  | 442                 | 25.93  | 6.51   | 887                    | -17.18  | -48.10 |
| 台南縣  | 1,618               | 12.44  | 39.84  | 2,298                  | -11.24  | -9.67  |
| 台南市  | 1,479               | 11.88  | -5.01  | 2,927                  | -15.26  | -19.46 |
| 高雄縣  | 1,141               | -30.09 | -70.57 | 3,688                  | -8.89   | -3.71  |
| 高雄市  | 2,892               | -17.42 | -41.78 | 7,346                  | -17.92  | -3.56  |
| 屏東縣  | 780                 | 28.08  | 48.57  | 1,512                  | 1.68    | -7.64  |
| 澎湖縣  | 77                  | -34.19 | -2.53  | 102                    | -15.00  | -3.77  |
| 東部區域 | 718                 | -6.39  | 14.15  | 1,448                  | -9.22   | -7.71  |
| 台東縣  | 217                 | -31.97 | -5.65  | 396                    | -9.79   | -14.29 |
| 花蓮縣  | 501                 | 11.83  | 25.56  | 1,052                  | -9.00   | -4.97  |
| 金馬地區 | 122                 | 38.64  | 148.98 | 53                     | 82.76   | 55.88  |
| 金門縣  | 119                 | 36.78  | 147.92 | 53                     | 89.29   | 55.88  |
| 連江縣  | 3                   | 200.00 | 200.00 | 0                      | -100.00 | -      |

表九 民國 96 年第 3 季住宅交易數量變動表 (續)

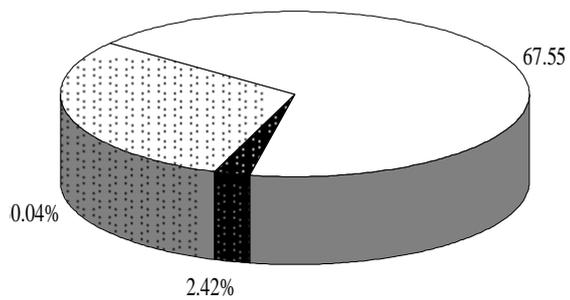
單位：棟數，%

|      | 所有權移轉登記(拍賣)          |        |        | 市佔率                        |                             |                             |
|------|----------------------|--------|--------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|      | 所有權移轉登記棟數(拍賣)<br>(c) | 相對上季   | 相對去年同季 | 所有權第一次登記市佔率<br>(a/(a+b+c)) | 所有權買賣移轉登記市佔率<br>(b/(a+b+c)) | 所有權拍賣移轉登記市佔率<br>(c/(a+b+c)) |
| 總計   | 6,886                | -1.30  | 2.88   | 29.65                      | 65.90                       | 4.45                        |
| 北部區域 | 2,186                | -8.04  | -0.18  | 30.04                      | 67.55                       | 2.42                        |
| 基隆市  | 187                  | -51.80 | 21.43  | 13.54                      | 78.76                       | 7.70                        |
| 台北縣  | 891                  | 5.19   | 8.13   | 29.12                      | 68.46                       | 2.43                        |
| 台北市  | 334                  | -1.47  | -5.65  | 24.05                      | 74.29                       | 1.66                        |
| 桃園縣  | 586                  | 8.32   | -1.84  | 35.97                      | 60.78                       | 3.25                        |
| 新竹縣  | 59                   | -26.25 | 13.46  | 36.08                      | 62.80                       | 1.13                        |
| 新竹市  | 68                   | -4.23  | -29.17 | 32.50                      | 66.15                       | 1.35                        |
| 宜蘭縣  | 61                   | -45.05 | -46.02 | 45.10                      | 52.76                       | 2.14                        |
| 中部區域 | 1,640                | -1.26  | -2.67  | 29.52                      | 65.08                       | 5.40                        |
| 苗栗縣  | 102                  | -20.93 | -32.45 | 44.91                      | 50.73                       | 4.36                        |
| 台中縣  | 365                  | -10.76 | 6.41   | 32.46                      | 63.21                       | 4.33                        |
| 台中市  | 576                  | -2.54  | 3.41   | 21.97                      | 73.40                       | 4.63                        |
| 彰化縣  | 354                  | 7.93   | 5.99   | 34.61                      | 56.18                       | 9.21                        |
| 南投縣  | 133                  | 35.71  | -24.00 | 29.34                      | 61.50                       | 9.16                        |
| 雲林縣  | 110                  | 3.77   | -12.00 | 36.95                      | 57.20                       | 5.85                        |
| 南部區域 | 2,843                | 6.20   | 8.51   | 28.43                      | 62.55                       | 9.02                        |
| 嘉義縣  | 163                  | 64.65  | -13.30 | 32.22                      | 57.90                       | 9.87                        |
| 嘉義市  | 68                   | -20.00 | -11.69 | 31.64                      | 63.49                       | 4.87                        |
| 台南縣  | 827                  | 62.48  | 86.68  | 34.11                      | 48.45                       | 17.44                       |
| 台南市  | 338                  | -1.74  | -26.36 | 31.18                      | 61.70                       | 7.12                        |
| 高雄縣  | 363                  | -38.27 | -25.15 | 21.98                      | 71.03                       | 6.99                        |
| 高雄市  | 876                  | 7.09   | 20.50  | 26.02                      | 66.10                       | 7.88                        |
| 屏東縣  | 202                  | -9.82  | -10.62 | 31.28                      | 60.63                       | 8.10                        |
| 澎湖縣  | 6                    | -40.00 | -60.00 | 41.62                      | 55.14                       | 3.24                        |
| 東部區域 | 216                  | -16.60 | 9.64   | 30.14                      | 60.79                       | 9.07                        |
| 台東縣  | 68                   | -39.82 | 13.33  | 31.86                      | 58.15                       | 9.99                        |
| 花蓮縣  | 148                  | 1.37   | 8.03   | 29.45                      | 61.85                       | 8.70                        |
| 金馬地區 | 1                    | -66.67 | 0.00   | 69.32                      | 30.11                       | 0.57                        |
| 金門縣  | 1                    | -66.67 | 0.00   | 68.79                      | 30.64                       | 0.58                        |
| 連江縣  | 0                    | -      | -      | 100.00                     | 0.00                        | 0.00                        |

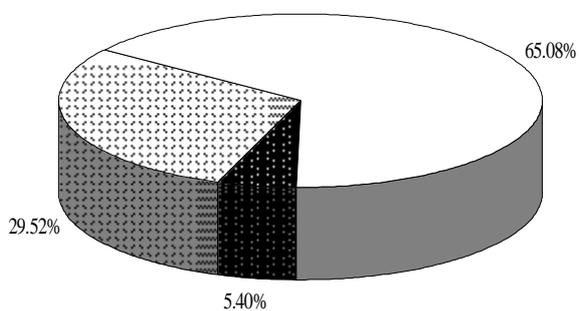
- ▨ 所有權第一次登記市佔率
- 所有權買賣移轉登記市佔率
- 所有權拍賣移轉登記市佔率



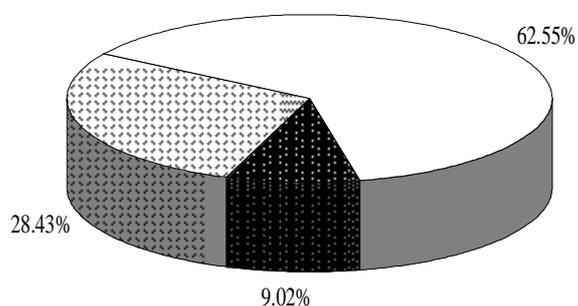
圖十 全國所有權移轉市佔率



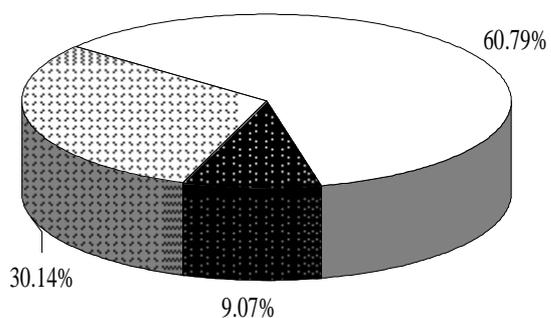
圖十一 北部地區所有權移轉市佔率



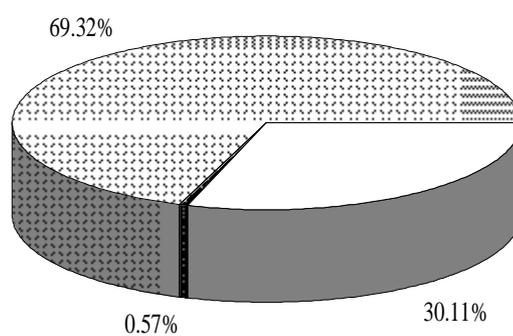
圖十二 中部地區所有權移轉市佔率



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

#### (四) 住宅交易課稅

民國 96 年第 3 季全國買賣契稅件數為 116,474 件，較上季減少 19.06%。土地增值稅件數為 317,761 件，較上季減少 4.97%，土地與不動產交易規模略為減少。

北部區域買賣契稅件數為 64,067 件，較上季減少 15.45%，各縣市除新竹縣外均呈現負成長。土地增值稅件數為 154,930 件較上季減少 5.03%。

中部區域買賣契稅件數為 26,449 件，較上季大幅減少 29.34%，各縣市買賣件數除苗栗縣及雲林縣外均呈現負成長。土地增值稅件數為 88,039 件，較上季微幅增加 4.05%。

南部區域買賣契稅件數為 23,836 件，較上季減少 16.22%，其中以高雄縣減少最多達 44.42%。土地增值稅件數為 67,133 件較上季減少 13.97%。

東部區域買賣契稅件數為 2,052 件，較上季減少 8.80%。土地增值稅件數為 6,794 件較上季減少 20.90%。

金馬地區買賣契稅件數為 70 件，較上季減少 10.26%。土地增值稅件數為 865 件較上季減少 2.04%。

表十 民國 96 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) |        |        |
|------|-----------------------|---------|--------|-----------------------------|--------|--------|
|      | 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   | 116,474               | -19.06  | -11.97 | 317,761                     | -4.97  | -5.82  |
| 北部區域 | 64,067                | -15.45  | -20.13 | 154,930                     | -5.03  | -8.61  |
| 基隆市  | 2,210                 | -7.57   | -7.57  | 5,277                       | -28.90 | -13.19 |
| 台北縣  | 26,122                | -9.89   | -10.34 | 54,603                      | -5.82  | 0.94   |
| 台北市  | 15,833                | -18.97  | -14.67 | 32,171                      | -5.83  | -10.78 |
| 桃園縣  | 11,917                | -9.50   | -30.94 | 34,251                      | 17.90  | -2.85  |
| 新竹縣  | 3,183                 | 13.35   | 8.97   | 12,712                      | 1.29   | 2.71   |
| 新竹市  | 3,078                 | -44.10  | -61.92 | 9,108                       | -42.20 | -50.72 |
| 宜蘭縣  | 1,724                 | -48.89  | -7.91  | 6,808                       | 9.49   | -5.09  |
| 中部區域 | 26,449                | -29.34  | 8.02   | 88,039                      | 4.05   | 0.53   |
| 苗栗縣  | 4,500                 | 43.95   | 164.24 | 9,954                       | -8.22  | 10.75  |
| 台中縣  | 6,063                 | -15.67  | 2.45   | 20,413                      | -10.88 | -1.21  |
| 台中市  | 10,431                | -51.91  | -10.49 | 17,736                      | -13.59 | -11.41 |
| 彰化縣  | 2,912                 | -0.92   | 6.08   | 26,141                      | 85.50  | 10.71  |
| 南投縣  | 1,186                 | -23.63  | 3.58   | 6,323                       | -8.67  | 10.35  |
| 雲林縣  | 1,357                 | 45.29   | 2.73   | 7,472                       | -19.86 | -12.73 |
| 南部區域 | 23,836                | -16.22  | -6.94  | 67,133                      | -13.97 | -7.94  |
| 嘉義縣  | 1,534                 | 11.64   | 7.12   | 6,579                       | -12.50 | 9.41   |
| 嘉義市  | 1,225                 | -4.00   | -6.77  | 2,649                       | 9.69   | -5.93  |
| 台南縣  | 3,253                 | -2.17   | 0.90   | 14,219                      | -20.16 | -3.75  |
| 台南市  | 3,403                 | -18.82  | -14.84 | 9,441                       | -4.01  | -2.02  |
| 高雄縣  | 3,234                 | -44.42  | -28.84 | 12,558                      | -11.57 | -16.10 |
| 高雄市  | 9,056                 | -11.28  | 1.70   | 11,630                      | -20.84 | -19.01 |
| 屏東縣  | 1,986                 | -4.79   | -3.31  | 8,692                       | -13.45 | -2.01  |
| 澎湖縣  | 145                   | -16.18  | 1.40   | 1,365                       | -10.37 | -8.08  |
| 東部區域 | 2,052                 | -8.80   | 2.09   | 6,794                       | -20.90 | -8.21  |
| 台東縣  | 787                   | 8.40    | 44.67  | 2,655                       | -14.33 | 1.49   |
| 花蓮縣  | 1,265                 | -16.99  | -13.71 | 4,139                       | -24.61 | -13.52 |
| 金馬地區 | 70                    | -10.26  | -      | 865                         | -2.04  | -      |
| 金門縣  | 70                    | -9.09   | -      | 820                         | -6.61  | -      |
| 連江縣  | 0                     | -100.00 | -      | 45                          | 800.00 | -      |

## (五) 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，較上季減少 8.57%，較去年同季增加 14.74%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 9.53%，相對去年同季增加 7.17%。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 10.94%，較去年同季增加 27.54%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 9.21%，較去年同季增加 17.44%。

### 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 3.96%，較去年同季增加 34.17%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 19.69%，較去年同季增加 18.64%。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 8.56%，較去年同季增加 28.82%，大坪數（30 坪以上）拍定件數與上季持平，較去年同季增加 34.26%。

### 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 24.29%，較去年同季減少 8.62%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 6.38%，較去年同季增加 7.58%。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 22.65%，較去年同季增加 24.59%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 34.18%，較去年同季增加 18.18%。

### 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 7.28%，較去年同季增加 2.98%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 3.94%，較去年同季增加 0.16%。五樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30 坪以下）拍定件數較上季增加 0.24%，較去年同季增加 26.46%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季增加 17.32%，較去年同季增加 5.67%。

### 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 33.33%，較去年同季增加 40.00%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 28.26%，較去年同季增加 40.43%。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 36.36%，較去年同季增加 64.71%，大坪數（30 坪以上）拍定件數較上季減少 60.00%，較去年同季減少 14.29%。

表十一 民國 96 年第 3 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   | 576     | -8.57   | 14.74   | 1,376  | -9.53  | 7.17   |
| 北部區域 | 267     | -3.96   | 34.17   | 261    | -19.69 | 18.64  |
| 基隆市  | 45      | -10.00  | -6.25   | 21     | -19.23 | 133.33 |
| 台北縣  | 114     | 1.79    | 111.11  | 92     | 10.84  | 53.33  |
| 台北市  | 42      | -4.55   | 133.33  | 28     | -3.45  | 211.11 |
| 桃園縣  | 34      | -33.33  | -39.29  | 70     | -38.05 | -25.53 |
| 新竹縣  | 12      | 300.00  | 140.00  | 20     | -23.08 | 25.00  |
| 新竹市  | 13      | 116.67  | 44.44   | 6      | -57.14 | -50.00 |
| 宜蘭縣  | 7       | -41.67  | -22.22  | 24     | -29.41 | 20.00  |
| 中部區域 | 53      | -24.29  | -8.62   | 440    | -6.38  | 7.58   |
| 苗栗縣  | 1       | -66.67  | -66.67  | 28     | -34.88 | -28.21 |
| 台中縣  | 21      | -25.00  | 200.00  | 109    | -12.10 | 65.15  |
| 台中市  | 21      | -30.00  | -25.00  | 47     | 4.44   | 23.68  |
| 彰化縣  | 6       | 0.00    | 50.00   | 161    | -6.94  | 31.97  |
| 南投縣  | 3       | -       | -57.14  | 49     | 22.50  | -46.74 |
| 雲林縣  | 1       | -66.67  | -88.89  | 46     | 2.22   | -11.54 |
| 南部區域 | 242     | -7.28   | 2.98    | 609    | -3.94  | 0.16   |
| 嘉義縣  | 7       | -12.50  | -36.36  | 54     | 12.50  | 14.89  |
| 嘉義市  | 5       | -44.44  | 25.00   | 21     | 75.00  | -16.00 |
| 台南縣  | 27      | -20.59  | -32.50  | 85     | -24.11 | -45.51 |
| 台南市  | 30      | -37.50  | -50.82  | 54     | -34.15 | -38.64 |
| 高雄縣  | 45      | -21.05  | 45.16   | 167    | -1.76  | 83.52  |
| 高雄市  | 100     | 14.94   | 69.49   | 123    | 3.36   | 92.19  |
| 屏東縣  | 28      | 75.00   | 0.00    | 99     | 17.86  | -23.85 |
| 澎湖縣  | 0       | -100.00 | -100.00 | 6      | -14.29 | -14.29 |
| 東部區域 | 14      | -33.33  | 40.00   | 66     | -28.26 | 40.43  |
| 台東縣  | 8       | -11.11  | 100.00  | 27     | -30.77 | 42.11  |
| 花蓮縣  | 6       | -50.00  | 0.00    | 39     | -26.42 | 39.29  |

表十一 民國96年第3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   | 1,181 | -10.94 | 27.54  | 404   | -9.21  | 17.44   | 3,537 | -9.82  | 15.74  |
| 北部區域 | 438   | -8.56  | 28.82  | 145   | 0.00   | 34.26   | 1,111 | -9.45  | 28.14  |
| 基隆市  | 51    | -23.88 | 15.91  | 9     | -43.75 | 0.00    | 126   | -20.75 | 14.55  |
| 台北縣  | 183   | 11.59  | 105.62 | 55    | 7.84   | 66.67   | 444   | 8.29   | 88.14  |
| 台北市  | 38    | -15.56 | 46.15  | 31    | 19.23  | 34.78   | 139   | -3.47  | 82.89  |
| 桃園縣  | 117   | -21.48 | -22.52 | 35    | -12.50 | -5.41   | 256   | -27.48 | -24.26 |
| 新竹縣  | 25    | 78.57  | 108.33 | 2     | -33.33 | 100.00  | 59    | 28.26  | 73.53  |
| 新竹市  | 11    | -35.29 | 57.14  | 5     | -16.67 | 400.00  | 35    | -18.60 | 20.69  |
| 宜蘭縣  | 13    | -43.48 | 18.18  | 8     | 166.67 | 100.00  | 52    | -27.78 | 18.18  |
| 中部區域 | 304   | -22.65 | 24.59  | 104   | -34.18 | 18.18   | 901   | -17.42 | 12.77  |
| 苗栗縣  | 6     | 100.00 | -45.45 | 1     | -66.67 | -75.00  | 36    | -30.77 | -36.84 |
| 台中縣  | 87    | -38.73 | 24.29  | 20    | -20.00 | 66.67   | 237   | -25.71 | 52.90  |
| 台中市  | 154   | -20.21 | 38.74  | 53    | -47.52 | 17.78   | 275   | -25.47 | 23.87  |
| 彰化縣  | 34    | 30.77  | 70.00  | 17    | -19.05 | 13.33   | 218   | -3.54  | 35.40  |
| 南投縣  | 15    | -11.76 | -16.67 | 7     | 16.67  | -22.22  | 74    | 17.46  | -41.27 |
| 雲林縣  | 8     | -33.33 | -42.86 | 6     | 200.00 | 100.00  | 61    | -1.61  | -21.79 |
| 南部區域 | 411   | 0.24   | 26.46  | 149   | 17.32  | 5.67    | 1,411 | -1.47  | 7.79   |
| 嘉義縣  | 2     | 0.00   | -71.43 | 0     | -      | -100.00 | 63    | 8.62   | -5.97  |
| 嘉義市  | 18    | -21.74 | -25.00 | 6     | 0.00   | 20.00   | 50    | 0.00   | -13.79 |
| 台南縣  | 50    | -20.63 | -29.58 | 8     | -42.86 | -57.89  | 170   | -23.77 | -40.56 |
| 台南市  | 48    | -28.36 | -27.27 | 15    | -31.82 | -48.28  | 147   | -32.88 | -39.75 |
| 高雄縣  | 57    | -9.52  | 78.13  | 9     | -18.18 | 50.00   | 278   | -7.64  | 73.75  |
| 高雄市  | 206   | 19.77  | 134.09 | 100   | 53.85  | 36.99   | 529   | 19.41  | 86.27  |
| 屏東縣  | 28    | 40.00  | -24.32 | 11    | 22.22  | 83.33   | 166   | 28.68  | -17.41 |
| 澎湖縣  | 2     | -      | -      | 0     | -      | -100.00 | 8     | -11.11 | -11.11 |
| 東部區域 | 28    | -36.36 | 64.71  | 6     | -60.00 | -14.29  | 114   | -33.72 | 40.74  |
| 台東縣  | 8     | -11.11 | 14.29  | 2     | 100.00 | 0.00    | 45    | -22.41 | 40.63  |
| 花蓮縣  | 20    | -42.86 | 100.00 | 4     | -71.43 | -20.00  | 69    | -39.47 | 40.82  |

## (六) 住宅金融

### 1. 住宅建築貸款

#### (1) 全國

民國 96 年第 3 季全國累計之住宅建築貸款餘額約為 6,669 億元，較上季減少 19.22%，新核准額度則約為 1,693 億元，相較上季大幅減少 20.00%，平均每筆貸放金額約為 1.01 億元，相較上季增加了 3.96%。

#### (2) 北部區域

民國 96 年第 3 季北部區域累計之住宅建築貸款餘額約為 4,830 億元，較上季減少 14.57%，新核准額度為 1,347 億元，較上季減少 15.56%，平均每筆核准額度約為 1.64 億元，較上季增加 6.24%。北部區域各縣市中，各縣市的建築貸款餘額較上季均呈明顯衰退，唯新核准金額以宜蘭縣有最顯著成長。

#### (3) 中部區域

民國 96 年第 3 季中部區域累計之住宅建築貸款餘額約為 896 億元，新核准額度約為 188 億元，新承作住宅平均每筆核准額度 4,284 萬元，均較上季衰退。觀察中部區域各縣市，會發現當季新核准金額除苗栗縣略微成長 5.42% 外，其餘縣市均為下降情況，貸款餘額則各縣市皆呈現下降情形。

#### (4) 南部區域

民國 96 年第 3 季南部區域累計之住宅建築貸款餘額約為 927 億元，較上季減少 28.73%，新核准額度約為 156 億元，較上季減少 31.43%，平均每筆核准額度 3,829 萬元，較上季略微增加 5.97%。至於南部各縣市中，除澎湖縣外，其他縣市均呈減少，而本季新核准金額部分，則是除澎湖縣、屏東縣及台南縣外，多呈現減少。

#### (5) 東部區域

民國 96 年第 3 季東部區域累計之住宅建築貸款餘額約為 14.5 億元，新核准額度為 2 億元，平均每筆貸放金額 2,488 萬元。

#### (6) 金馬地區

民國 96 年第 3 季金馬地區累計之住宅建築貸款餘額為 1.1 億元。

表十二 民國 96 年第 3 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   | 666,896  | -19.22 | 169,334    | -20.00  | 101.03       | 3.96    |
| 北部區域 | 483,042  | -14.57 | 134,705    | -15.56  | 164.07       | 6.24    |
| 基隆市  | 7,143    | -19.81 | 704        | -73.98  | 54.15        | -43.96  |
| 台北縣  | 133,024  | -18.31 | 28,858     | -11.22  | 107.28       | -13.20  |
| 台北市  | 237,937  | -7.89  | 83,141     | -17.41  | 294.83       | 14.81   |
| 桃園縣  | 57,834   | -23.22 | 9,308      | -18.66  | 68.44        | 16.03   |
| 新竹縣  | 17,445   | -33.72 | 6,574      | 1.23    | 142.91       | 38.64   |
| 新竹市  | 20,191   | -8.29  | 4,270      | 3.64    | 94.89        | 28.98   |
| 宜蘭縣  | 9,468    | -19.18 | 1,850      | 16.21   | 61.67        | 43.32   |
| 中部區域 | 89,578   | -29.95 | 18,848     | -35.29  | 42.84        | -26.76  |
| 苗栗縣  | 5,495    | -36.46 | 1,070      | 5.42    | 10.59        | -56.16  |
| 台中縣  | 16,085   | -26.31 | 2,293      | -25.22  | 22.70        | -14.86  |
| 台中市  | 53,903   | -31.17 | 13,738     | -35.71  | 74.26        | -24.94  |
| 彰化縣  | 7,250    | -26.92 | 785        | -47.88  | 29.07        | -7.33   |
| 南投縣  | 3,670    | -13.27 | 615        | -47.48  | 76.88        | 129.77  |
| 雲林縣  | 3,175    | -35.68 | 347        | -65.27  | 19.28        | -18.95  |
| 南部區域 | 92,709   | -28.73 | 15,582     | -31.43  | 38.29        | 5.97    |
| 嘉義縣  | 3,550    | -14.44 | 476        | -18.07  | 47.60        | 129.40  |
| 嘉義市  | 4,194    | -21.24 | 235        | -76.17  | 19.58        | -48.36  |
| 台南縣  | 9,387    | -14.42 | 2,022      | 17.80   | 56.17        | 109.42  |
| 台南市  | 13,002   | -29.97 | 1,530      | -61.87  | 31.22        | -25.30  |
| 高雄縣  | 13,575   | -30.35 | 1,755      | -27.92  | 26.59        | -1.71   |
| 高雄市  | 45,196   | -32.51 | 8,555      | -30.24  | 42.78        | -0.60   |
| 屏東縣  | 3,584    | -19.35 | 759        | 5.12    | 25.30        | 29.65   |
| 澎湖縣  | 221      | 24.16  | 250        | 3025.00 | 62.50        | 2243.75 |
| 東部區域 | 1,453    | -26.69 | 199        | 8.15    | 24.88        | 116.30  |
| 台東縣  | 489      | -19.44 | 81         | 55.77   | 20.25        | 55.77   |
| 花蓮縣  | 964      | -29.89 | 118        | -10.61  | 29.50        | 168.18  |
| 金馬地區 | 114      | -44.12 | 0          | -100.00 | -            | -       |
| 金門縣  | 114      | -44.12 | 0          | -100.00 | -            | -       |
| 連江縣  | -        | -      | -          | -       | -            | -       |

## 2. 住宅購屋貸款

### (1) 全國

民國 96 年第 3 季全國累計之住宅購屋貸款餘額約為 4 兆 3,963 億元，較上季增加 4.31%，本季新承作貸放金額約為 3,257 億，較上季減少 20.31%，平均每筆貸放金額約為 476 萬元，較上季增加 10.64%。

### (2) 北部區域

民國 96 年第 3 季北部區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 2 兆 7,885 億元，佔全國貸放餘額 63%，本季新承作貸放金額為 2,271 億，平均每筆貸放金額 542 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，均是成長情況，新核准貸款金額上，則除新竹縣外，均是呈縮減趨勢。另外平均每筆金額除新竹縣略微提高外，其他縣市均是呈現下降局面，尤以基隆為最。

### (3) 中部區域

民國 96 年第 3 季中部區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 7,073 億元，本季新承作貸放金額為 507 億，平均每筆貸放金額約為 387 萬元。在中部區域除了彰化縣外，其他縣市住宅貸款餘額皆較上季成長，而本季核准金額則全面下降。只是值得注意的是，中部地區各縣市的平均每筆金額均是縮減情形。

### (4) 南部區域

民國 96 年第 3 季南部區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 8,538 億元，本季新承作貸放金額為 455 億元，平均每筆貸放金額 359 萬元。南部區域各縣市中，除嘉義縣市、台南市、高雄市貸款餘額較上季微升外，其他縣市皆呈現小幅縮減的情形，本季新增住宅貸款核准金額及平均每筆金額則為南部各縣市皆較上季縮減。

### (5) 東部區域

民國 96 年第 3 季東部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 448 億元，本季新承作貸放金額為 22.4 億元，平均每筆貸放金額 332 萬元。

### (6) 金馬地區

民國 96 年第 3 季外島區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 20 億元，本季新貸放金額為 1.62 億，平均每筆貸款金額 300 萬元。

表十三 民國 96 年第 3 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   | 4,396,288 | 4.31   | 325,697    | -20.31 | 4.76         | 10.64  |
| 北部區域 | 2,788,475 | 9.94   | 227,052    | -12.98 | 5.42         | 10.81  |
| 基隆市  | 48,949    | 4.68   | 2,142      | -37.21 | 2.75         | 26.31  |
| 台北縣  | 970,136   | 8.47   | 76,000     | -13.78 | 4.36         | 4.86   |
| 台北市  | 1,038,741 | 13.05  | 100,976    | -12.04 | 8.34         | 13.62  |
| 桃園縣  | 486,762   | 8.00   | 28,421     | -12.76 | 3.95         | 17.13  |
| 新竹縣  | 100,992   | 11.90  | 10,032     | 20.66  | 4.98         | 16.95  |
| 新竹市  | 86,476    | -2.82  | 6,016      | -40.57 | 4.08         | -11.16 |
| 宜蘭縣  | 56,419    | 21.13  | 3,465      | -2.16  | 3.78         | 23.05  |
| 中部區域 | 707,282   | 5.81   | 50,700     | -17.87 | 3.87         | 14.76  |
| 苗栗縣  | 49,069    | 5.15   | 2,966      | -13.11 | 3.36         | 16.61  |
| 台中縣  | 183,231   | 8.19   | 11,309     | -15.43 | 3.15         | 10.08  |
| 台中市  | 320,796   | 7.78   | 27,318     | -15.87 | 4.74         | 18.36  |
| 彰化縣  | 74,138    | -2.74  | 4,709      | -23.67 | 3.31         | 8.83   |
| 南投縣  | 42,625    | 4.48   | 2,290      | -22.94 | 3.08         | 18.38  |
| 雲林縣  | 37,423    | -0.90  | 2,108      | -36.73 | 3.01         | 5.79   |
| 南部區域 | 853,782   | -9.84  | 45,539     | -43.75 | 3.59         | -4.92  |
| 嘉義縣  | 27,448    | 9.87   | 1,417      | -27.66 | 2.87         | 5.06   |
| 嘉義市  | 38,920    | 3.91   | 2,332      | -13.36 | 3.82         | 31.45  |
| 台南縣  | 99,767    | -39.21 | 5,079      | -71.28 | 2.99         | -41.62 |
| 台南市  | 136,503   | 12.52  | 8,159      | -5.68  | 4.18         | 28.08  |
| 高雄縣  | 148,972   | -2.77  | 5,865      | -39.64 | 2.98         | -5.06  |
| 高雄市  | 335,063   | 7.54   | 19,507     | -28.67 | 4.04         | 6.45   |
| 屏東縣  | 62,798    | -49.77 | 2,907      | -75.93 | 2.75         | -28.11 |
| 澎湖縣  | 4,311     | -53.70 | 273        | -67.44 | 3.50         | 0.61   |
| 東部區域 | 44,795    | -24.75 | 2,244      | -53.51 | 3.32         | 24.32  |
| 台東縣  | 14,331    | -2.62  | 718        | -22.54 | 2.64         | 33.84  |
| 花蓮縣  | 30,464    | -32.01 | 1,526      | -60.87 | 3.79         | 29.63  |
| 金馬地區 | 1,954     | -36.51 | 162        | -40.98 | 3.00         | -9.29  |
| 金門縣  | 1,944     | -36.68 | 162        | -40.98 | 3.00         | -9.29  |
| 連江縣  | 10        | 34.77  | -          | -      | 0            | -      |

### 3. 購置住宅貸款違約狀況

#### (1) 全國

民國 96 年第 3 季全國房貸違約率為 1.62%，總逾放金額約 715 億元，均較上季增加。

#### (2) 北部區域

民國 96 年第 3 季北部區域累計之購屋貸款總額約 2 兆 735 億元，逾放金額約 386 億元，違約率 1.41%，北部區域違約率較其他區域低。台北市累計放款總額約 9,750 億元，逾放金額為 87 億元，違約率為 0.90%。台北縣、新竹縣及新竹市違約率分別為 1.26%、1.35% 及 1.00%，低於全國平均值 1.62%，惟北部區域內桃園縣和基隆市違約率分別為 2.54% 及 3.41%，在北部區域內相對較差。

#### (3) 中部區域

民國 96 年第 3 季中部區域累計之購屋貸款總額約 7,241 億元，逾放金額約 118 億元，違約率 1.63%。中部區域中，台中市為中部區域違約率最低的行政區域違約率為 1.23%，且較上季更為下降。其他縣市如苗栗、南投、雲林與彰化縣，違約率都比全國要高，但彰化縣有較上季改善。

#### (4) 南部區域

民國 96 年第 3 季南部區域累計之購屋貸款總額約 9,078 億元，逾放金額約 196 億元，違約率 2.16%。南部區域中，嘉義市、台南市、澎湖縣的違約率均小於 2%，其中以澎湖縣的 0.52% 為最，亦為全國各縣市最低。

#### (5) 東部區域

民國 96 年第 3 季東部區域累計之購屋貸款總額約 498 億元，逾放金額約 14 億元，違約率 2.86%。

#### (6) 金馬地區

民國 96 年第 3 季金馬地區累計之購屋貸款總額約 19.4 億元，逾放金額為 7 百萬元，違約率 0.36%。

表十四 民國 96 年第 3 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   | 4,418,959 | 2.01   | 71,518     | 10.43  | 1.62      | 8.25   |
| 北部區域 | 2,735,400 | -0.22  | 38,648     | 5.25   | 1.41      | 5.48   |
| 基隆市  | 55,995    | 14.40  | 1,907      | 51.94  | 3.41      | 32.81  |
| 台北縣  | 955,012   | -2.58  | 12,004     | 2.79   | 1.26      | 5.51   |
| 台北市  | 975,002   | -2.03  | 8,736      | -17.22 | 0.90      | -15.50 |
| 桃園縣  | 499,651   | 2.59   | 12,713     | 24.66  | 2.54      | 21.52  |
| 新竹縣  | 101,613   | 5.68   | 1,375      | 9.09   | 1.35      | 3.22   |
| 新竹市  | 87,739    | 5.64   | 881        | -12.97 | 1.00      | -17.62 |
| 宜蘭縣  | 60,388    | 19.13  | 1,032      | 35.32  | 1.71      | 13.59  |
| 中部區域 | 724,061   | 3.32   | 11,817     | 10.21  | 1.63      | 6.67   |
| 苗栗縣  | 52,301    | 6.75   | 1,348      | 10.04  | 2.58      | 3.08   |
| 台中縣  | 185,156   | 0.83   | 3,241      | 30.53  | 1.75      | 29.46  |
| 台中市  | 323,720   | 3.36   | 3,968      | 1.22   | 1.23      | -2.07  |
| 彰化縣  | 77,300    | 3.21   | 1,329      | -10.21 | 1.72      | -13.00 |
| 南投縣  | 44,479    | 3.73   | 1,056      | 21.86  | 2.37      | 17.47  |
| 雲林縣  | 41,105    | 10.62  | 875        | 17.09  | 2.13      | 5.85   |
| 南部區域 | 907,766   | 7.72   | 19,623     | 20.11  | 2.16      | 11.51  |
| 嘉義縣  | 28,191    | 2.88   | 700        | 24.58  | 2.48      | 21.10  |
| 嘉義市  | 40,528    | 3.61   | 679        | 19.35  | 1.68      | 15.18  |
| 台南縣  | 105,334   | 7.90   | 2,199      | 21.68  | 2.09      | 12.77  |
| 台南市  | 142,260   | 10.38  | 2,725      | 20.43  | 1.92      | 9.10   |
| 高雄縣  | 158,460   | 4.32   | 4,163      | 32.25  | 2.63      | 26.77  |
| 高雄市  | 364,116   | 9.78   | 7,772      | 12.11  | 2.13      | 2.12   |
| 屏東縣  | 64,477    | 4.23   | 1,362      | 33.01  | 2.11      | 27.61  |
| 澎湖縣  | 4,400     | 2.79   | 23         | -27.79 | 0.52      | -29.75 |
| 東部區域 | 49,796    | 9.91   | 1,423      | 44.99  | 2.86      | 31.93  |
| 台東縣  | 12,929    | -11.41 | 329        | 14.71  | 2.54      | 29.48  |
| 花蓮縣  | 36,867    | 20.03  | 1,094      | 57.50  | 2.97      | 31.21  |
| 金馬地區 | 1,936     | 4.13   | 7          | 37.52  | 0.36      | 32.07  |
| 金門縣  | 1,926     | 4.01   | 7          | 37.52  | 0.36      | 32.22  |
| 連江縣  | 10        | 34.77  | -          | -      | -         | -      |