

參、住宅資訊提要分析

一、綜合結論

(一) 住宅供需動態

本季全國總家戶數為 7,532,951 戶，較上季增加 0.27%，較去年同季增加 1.65%。住宅存量計有 7,688,665 宅，較上季增加 0.38%，較去年同季增加 1.71%。本季新增住宅數超過新增家戶數約 8,677 戶，主要是北部區域超過約 9,196 戶所致，住宅供給率提升至 102.07%，住宅存量超過家戶數 15.6 萬宅。住宅供給率以台中市 121.11% 最高，而住宅供給率大於 105% 之地區包括桃園縣、連江縣、新竹市、基隆市、嘉義市、台北縣、彰化縣及台南市等；住宅短缺數以臺北市 69,778 戶最高，而住宅短缺數大於 5,000 戶之地區包括雲林縣、高雄縣、金門縣、嘉義縣、南投縣、台東縣及苗栗縣等。

住宅供給流量方面，本季全國新增建造執照宅數 18,544 宅，較上季減少 32.28%，較去年同季減少 20.23%，相較歷史變動紀錄，呈現小幅下滑，其中新增建造執照幅度，則以桃園縣較上季增加 21.79% 最多；使用執照全國核發宅數 29,600 宅，較上季減少 21.23%，較去年同季增加 5.08%，其中以宜蘭縣較上季增加 55.44% 最多。

住宅交易方面，本季整體市場交易規模略微萎縮，建物所有權買賣移轉登記棟數為 90,189 棟，較上季減少 7.20%，較去年同季減少 14.33%，各區域建物第一次登記與建物買賣移轉登記棟數多呈現下滑，僅金馬地區建物所有權第一次登記棟數略微增加；本季建物拍賣移轉登記棟數為 5,438 棟，較上季減少 14.02%，較去年同季增加 0.61%。

住宅權屬與居住水準方面，95 年度住宅自有率為 87.83%，較去年同期增加 0.57%。居住水準方面，平均每宅建坪為 42.84 坪，較去年同期增加 1.01%；平均每宅人數為 3.41 人，較去年同期減少 0.29%，平均每人居住面積 12.56 坪，較去年同期增加 1.78%。

(二) 住宅市場動態

本季房地產市場景氣趨勢，同時指標較上季下降 1.66%，較去年同季增加 3.37%。在房價信心與購屋負擔方面，本季購屋者對預期房價的信心分數傾向悲觀，房價信心分數為 124.03 分，較上季增加 49.79%，較去年同季增加 16.10%。在購屋負擔方面，購屋房價所得比為 7.50 倍，較上季增加 7.14%，較去年同季增加 13.64%。購屋貸款負擔率為 33.10%，較上季增加 7.47%，較去年同季增加 10.70%。

由目前銀行公會會員中 38 家銀行進行住宅金融統計，本季住宅建築貸款餘額約為 6,879 億元，較上季減少 0.99%，較去年同季減少 16.39%，其中嘉義市較上季減少 27.32% 為減少最多的地區，而金門縣增加 17.50% 為增幅最大的地區。住宅購屋貸款餘額約為 4 兆 6,160 億元，較上季增加 13.42%，較去年同季增加 10.81%，以宜蘭縣較上季增加 39% 最多。房貸違約率為 1.61%，較上季增加 7.82%，較去年同季增加 16.99%，其中新竹市違約率 0.93% 為最低。綜合而言，本季住宅市場景氣呈現景氣高峰後的修正趨勢。

表一 住宅資訊統計摘要表-季資料

類別 category	指標名稱 Index	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	相對上季 (%) VS. 96Q4	相對去年 同季(%) VS. 96Q1
住宅 供需 動態 Housing demand and supply	家庭戶數(戶) Households (Households)	7,410,830	7,445,056	7,491,916	7,512,449	7,532,951	0.27	1.65
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing Unit)	7,559,185	7,587,310	7,622,492	7,659,486	7,688,665	0.38	1.71
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	102.00	101.91	101.74	101.96	102.07	0.11	0.07
	住宅短缺數(宅) Housing shortage (Housing Unit)	-148,355	-142,254	-130,576	-147,037	-155,714	5.90	4.96
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing Unit)	23,247	29,522	25,884	27,382	18,544	-32.28	-20.23
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing Unit)	28,169	28,731	35,854	37,580	29,600	-21.23	5.08
	住宅 市場 動態 Housing market	建物所有權第一次登記數(棟數) First Registered New Buildings (Buildings)	41,500	37,717	45,917	47,306	42,534	-10.09
建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)		105,277	110,097	102,038	97,182	90,189	-7.20	-14.33
建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)		5,405	6,977	6,886	6,325	5,438	-14.02	0.61
土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)		326,503	334,384	317,761	296,442	289,881	-2.21	-11.22
法院拍定成屋件數(件) Court Auction Housing Piece (Piece)		2,364	3,922	3,537	3,480	3,350	-3.74	41.71
房地產市場景氣領先指標(%) Real Estate Market Leading Index (%)		104.23	103.99	102.46	100.62	101.51	0.88	-2.61
房地產市場景氣同時指標(%) Real Estate Market Coincident Index (%)		95.88	96.08	101.78	100.78	99.11	-1.66	3.37
房價信心指數(分) Confidence Score (Points)		106.83	100.87	87.97	82.80	124.03	49.79	16.10
購屋房價所得比(%) Price-Income Ratio (%)		6.60	6.90	7.20	7.00	7.50	7.14	13.64
購屋貸款負擔率(%) Payment-to-Income Ratio (%)		29.90	33.00	32.00	30.80	33.10	7.47	10.70
住宅建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)		822,814	825,596	666,896	694,838	687,927	-0.99	-16.39
購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)		4,165,790	4,214,521	4,396,288	4,069,802	4,616,023	13.42	10.81
購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)		4,195,616	4,332,009	4,418,959	4,542,354	4,607,807	1.44	9.82
購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)		57,564	64,764	71,518	67,621	73,962	9.38	28.49
購置住宅貸款違約率(%) NPL Ratio (%)	1.37	1.50	1.62	1.49	1.61	7.82	16.99	

表二 住宅資訊統計摘要表-年資料

類別 category	指標名稱 Index	91	92	93	94	95	相對前年(%) VS. 94
住宅 權屬 Housing Tenure	自有率(%) Ownership (%)	85.40	85.11	86.60	87.33	87.83	0.57
住宅居 住水準 Dwelling Level	平均每宅建坪(坪) Average Pings per Household (Pings)	41.68	41.87	42.41	42.41	42.84	1.01
	平均每宅人數(人) Average Persons per Household (Persons)	3.65	3.53	3.50	3.42	3.41	-0.29
	平均每人居住面積(坪) Average Living Space per Person (Pings)	11.43	11.87	12.11	12.34	12.56	1.78

二、住宅供需動態

(一) 家戶數與住宅存量動態

1. 全國

本季全國總家戶數為 7,532,951 戶，較上季增加 0.27%。本季住宅存量計有 7,688,665 宅，較上季增加 0.38%。本季全國住宅存量超過家戶數約 15.6 萬宅，住宅供給率為 102.07%。詳細各縣市統計資料請參閱表 1-1-1 家戶數與平均戶量季報表。

2. 北部區域

本季北部區域總家戶數為 3,453,099 戶，較上季增加 0.26%。本季住宅存量計有 3,569,244 宅，較上季增加 0.51%。本季住宅存量超過家戶數約 11.6 萬宅，住宅供給率為 103.36%，供給屬充足。

就縣市別觀察，桃園縣、台北縣、新竹縣市及宜蘭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；至於基隆市、台北縣、桃園縣、新竹市及宜蘭縣為既有住宅供給較為充裕之縣市，而新竹縣住宅供給較嫌不足，住宅供給率僅 99.21%，台北市為本區域住宅供給率最低地區，住宅供給率為 92.64%，住宅短缺數約 7.0 萬戶。

3. 中部區域

本季中部區域總家戶數為 1,704,276 戶，較上季增加 0.31%。本季住宅存量計有 1,780,693 宅，較上季增加 0.26%。本季住宅存量超過家戶數約 7.6 萬宅，住宅供給率為 104.48%。

就縣市別觀察，苗栗縣與台中市家戶數與住宅存量增加率較高，供給率則以台中市 121.11% 最高。

4. 南部區域

本季南部區域總家戶數為 2,149,233 戶，較上季增加 0.27%。本季住宅存量計有 2,132,559 宅，較上季增加 0.28%。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、台南市及高雄市之家戶數與台南市、高雄縣市之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

本季東部區域總家戶數為 194,979 戶，較上季增加 0.16%。本季住宅存量計有 189,658 宅，較上季增加 0.12%。本季住宅短缺數約 5.3 千戶，住宅供給率為 97.27%。

6. 金馬地區

本季金馬地區總家戶數為 31,364 戶，較上季增加 0.39%。本季住宅存量計有 16,511 宅，較上季增加 0.44%，家戶數與住宅存量皆呈現增加狀況。本季住宅短缺數約 1.5 萬宅，住宅供給率為 52.64%。

表三 民國 97 年第 1 季家戶數與住宅存量變動表

單位：戶、宅數、%

區域別	家戶數			住宅存量			住宅供給率	住宅短缺數
	本季 (a)	相對上季	相對去年 同季	本季 (b)	相對上季	相對去年 同季	本季住宅 供給率 (b/a)	本季住宅 短缺數 (a-b)
總計	7,532,951	0.27	1.65	7,688,665	0.38	1.71	102.07	-155,714
北部區域	3,453,099	0.26	1.81	3,569,244	0.51	2.28	103.36	-116,145
基隆市	142,804	0.11	1.25	154,054	0.39	0.98	107.88	-11,250
台北縣	1,313,005	0.32	2.13	1,403,884	0.52	2.43	106.92	-90,879
台北市	948,331	0.06	0.91	878,553	0.44	1.53	92.64	69,778
桃園縣	622,330	0.40	2.44	692,157	0.50	2.96	111.22	-69,827
新竹縣	148,395	0.51	3.10	147,225	0.51	3.17	99.21	1,170
新竹市	130,854	0.33	1.75	143,446	1.09	3.13	109.62	-12,592
宜蘭縣	147,380	0.31	1.62	149,925	0.52	1.83	101.73	-2,545
中部區域	1,704,276	0.31	1.64	1,780,693	0.26	1.33	104.48	-76,417
苗栗縣	163,775	0.38	1.75	158,493	0.22	1.54	96.77	5,282
台中縣	444,183	0.28	1.62	457,565	0.34	1.42	103.01	-13,382
台中市	362,875	0.38	2.24	439,485	0.38	2.27	121.11	-76,610
彰化縣	349,067	0.23	1.22	372,504	0.17	0.62	106.71	-23,437
南投縣	164,660	0.31	1.24	156,854	0.11	0.63	95.26	7,806
雲林縣	219,716	0.34	1.55	195,792	0.16	0.82	89.11	23,924
南部區域	2,149,233	0.27	1.43	2,132,559	0.28	1.19	99.22	16,674
嘉義縣	169,370	0.27	1.34	159,987	0.08	0.54	94.46	9,383
嘉義市	91,452	0.42	2.01	98,594	0.12	0.99	107.81	-7,142
台南縣	354,125	0.28	1.18	339,625	0.24	1.14	95.91	14,500
台南市	257,931	0.36	1.69	274,171	0.37	1.81	106.30	-16,240
高雄縣	415,625	0.15	1.06	397,237	0.37	1.02	95.58	18,388
高雄市	562,762	0.33	1.92	571,572	0.35	1.54	101.57	-8,810
屏東縣	267,370	0.16	0.92	263,799	0.13	0.58	98.66	3,571
澎湖縣	30,598	0.24	1.71	27,574	0.27	1.00	90.12	3,024
東部區域	194,979	0.16	1.06	189,658	0.12	0.68	97.27	5,321
台東縣	77,932	0.05	0.69	71,273	0.13	0.59	91.46	6,659
花蓮縣	117,047	0.24	1.30	118,385	0.11	0.74	101.14	-1,338
金馬地區	31,364	0.39	2.45	16,511	0.44	1.40	52.64	14,853
金門縣	29,433	0.40	2.50	14,355	0.51	1.61	48.77	15,078
連江縣	1,931	0.21	1.79	2,156	0.00	0.00	111.65	-225
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 8.4 萬戶，北部區域佔 31,733 戶，其中新竹市較上季增加 8.22%，為北部區域最高；中部區域 18,143 戶，其中南投縣較上季減少 2.58%；南部區域佔 27,127 戶；東部地區佔 6,441 戶；金馬地區則有 265 戶。詳細各縣市統計資料請參閱表 1-1-2 弱勢家庭數季報表。

2. 身心障礙者人數

本季全國身心障礙者人數約 103 萬人，較上季增加 0.43%。北部區域佔 39.5 萬人，較上季增加 0.24%，數量上以台北縣市為主，增幅則以台北縣 1.02% 較高；中部區域佔 27.8 萬人，數量上以台中縣與彰化縣較高，增幅則以雲林縣 1.35% 較高；南部區域計佔 30.1 萬人，數量以高雄縣市及台南縣較多，增幅則以嘉義縣 1.67% 較高；東部地區計佔 4.5 萬人；金馬地區則有 5,277 人，皆較上季增加。

3. 列冊需關懷之獨居老人人數

民國 96 年 12 月全國列冊需關懷之獨居老人人數為 48,670 人，北部區域佔 11,405 人，以台北市比重較高；中部區域 13,120 人，以彰化及雲林縣較多；南部區域 18,686 人，以台南縣為主；東部地區 4,965 人，金馬地區則有 494 人。

4. 原住民家戶

民國 96 年底全國原住民家戶為 146,861 戶，北部區域佔 46,117 戶，其中以桃園縣為最主要的聚集地區，原住民家戶數高達 15,902；中部區域 19,807 戶，以南投縣比重較高；南部區域 27,628 戶，以屏東縣為主；東部地區 53,221 戶，金馬地區則有 88 戶。

表四 民國 97 年第 1 季弱勢家戶與人數變動表

單位：戶、人、%

區域別	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	相對去年 同季	本季	相對上季	相對去年 同季	96年12月	96年12月
總計	83,709	-7.69	0.41	1,025,160	0.43	3.43	48,670	146,861
北部區域	31,733	-8.31	0.48	395,012	0.24	4.26	11,405	46,117
基隆市	1,162	-12.63	-3.25	17,669	0.47	3.48	524	2,484
台北縣	9,306	-16.16	-9.10	129,040	1.02	7.39	1,666	13,095
台北市	13,208	-5.66	4.29	115,191	0.44	1.35	4,772	3,878
桃園縣	3,373	-1.17	8.04	68,641	0.31	5.39	2,373	15,902
新竹縣	1,010	-4.27	4.88	18,175	-0.39	4.24	633	5,831
新竹市	829	8.22	24.47	13,424	-3.65	0.12	599	706
宜蘭縣	2,845	-3.40	4.40	32,872	-1.77	2.70	838	4,221
中部區域	18,143	-10.50	-3.50	278,302	0.57	3.32	13,120	19,807
苗栗縣	1,728	-16.64	-9.62	28,712	-0.16	2.00	1,670	2,890
台中縣	2,562	-10.58	-3.58	63,636	0.42	2.80	1,515	5,446
台中市	2,465	-7.85	14.76	36,339	0.94	4.29	743	2,164
彰化縣	4,509	-14.10	-10.16	61,347	0.67	2.61	3,157	1,125
南投縣	3,015	-2.58	11.13	31,575	-0.48	1.43	2,901	7,838
雲林縣	3,864	-10.43	-11.23	56,693	1.35	5.90	3,134	344
南部區域	27,127	-4.62	3.43	301,260	0.57	2.58	18,686	27,628
嘉義縣	1,406	-7.19	-4.55	37,571	1.67	2.56	3,043	1,541
嘉義市	1,156	-17.90	-12.62	12,533	0.28	3.24	252	224
台南縣	2,635	0.00	7.20	55,806	0.15	2.01	5,997	948
台南市	2,701	-6.77	2.08	27,262	0.56	3.90	729	567
高雄縣	3,679	-2.39	8.88	52,880	0.51	3.15	3,489	4,619
高雄市	7,789	-0.31	7.17	61,685	0.43	2.47	1,160	3,487
屏東縣	6,512	-6.70	3.58	47,771	0.58	2.03	2,921	16,190
澎湖縣	1,249	-12.35	-10.34	5,752	0.05	1.07	1,095	52
東部區域	6,441	-8.72	-0.37	45,309	0.27	2.25	4,965	53,221
台東縣	3,126	-11.39	-0.16	19,437	1.48	3.58	2,548	25,200
花蓮縣	3,315	-6.04	-0.57	25,872	-0.62	1.27	2,417	28,021
金馬地區	265	-12.83	-9.25	5,277	1.27	6.84	494	88
金門縣	223	-14.23	-10.80	4,921	1.21	6.54	416	82
連江縣	42	-4.55	0.00	356	2.01	11.25	78	6

(三) 住宅建造執照與使用執照核發動態

1. 全國

本季全國新增建造執照宅數 18,544 宅，較上季減少 32.28%，較去年同季減少 20.23%，相較歷史變動紀錄，呈現小幅下滑；相較上季除東部區域呈現略微增加外，其他區域均呈現減少狀態；相較去年同季以金馬地區呈現略微增加外，其他區域均呈現減少狀態。本季全國住宅使用執照核發 29,600 宅，較上季減少 21.23%，較去年同季增加 5.08%；相較上季以金馬地區、南部區域呈現增加狀態，其他區域均呈現減少現象；相較去年同季以北部區域、金馬地區呈現增加狀態，其他區域均呈現減少現象。詳細各縣市統計資料請參閱表 2-1-2 住宅流量季報表。

2. 北部區域

本季北部區域建造執照核發 12,253 宅，較上季減少 32.19%，較去年同季減少 6.94%，其中桃園縣較上季增加 21.79%，其他縣市皆呈現減少狀態。

本季北部區域住宅使用執照核發 18,481 宅，較上季減少 29.25%，較去年同季增加 21.03%。其中宜蘭縣較上季增加 55.44%、新竹市及基隆市分別較上季增加 42.09%與 33.78%，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 3,094 宅，較上季減少 27.49%，較去年同季減少 32.49%。就縣市別觀察，其中彰化縣、南投縣、台中縣分別較上季減少 70.86%、50.00%與 49.46%，而台中市較上季增加 0.25%。

本季中部區域住宅使用執照核發 4,729 宅，較上季減少 19.68%，較去年同季減少 10.64%。就縣市別觀察，其中彰化縣與台中縣分別較上季增加 15.08%及 14.48%，而南投縣較上季減少 46.04%。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 2,916 宅，較上季減少 38.84%，較去年同季減少 43.56%。就縣市別觀察，其中澎湖縣較上季增加 31.67%、嘉義縣增加 12.85%，其餘縣市均呈現縮減趨勢，以台南縣較上季減少 62.50%為最。

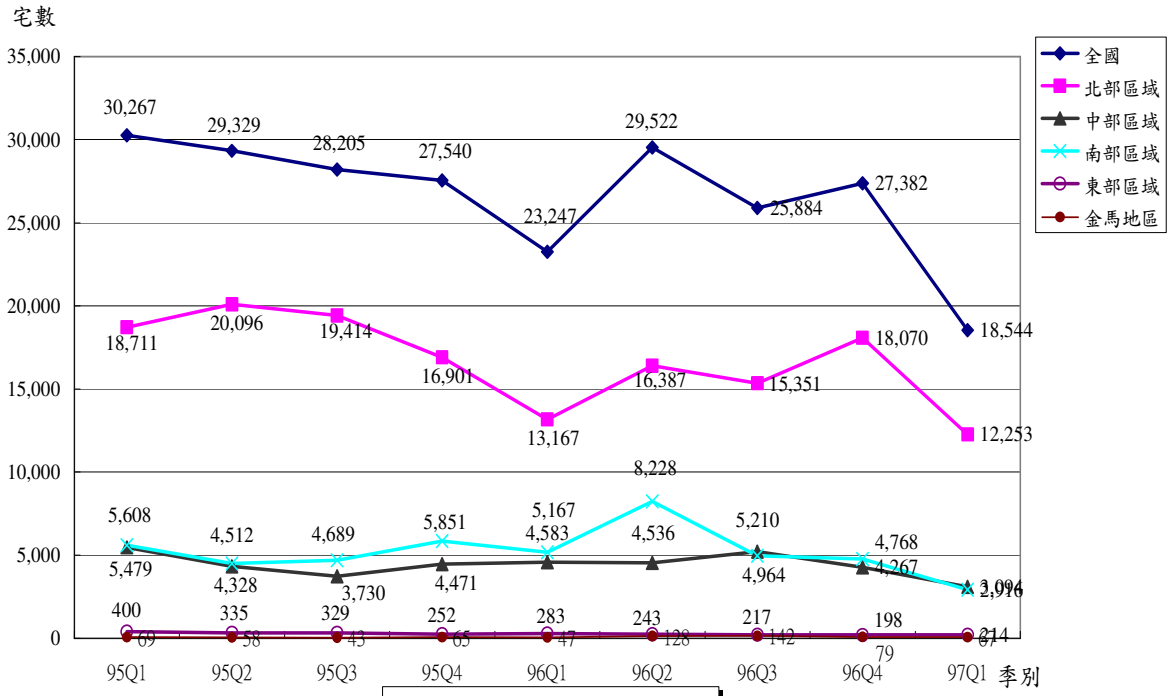
本季南部區域住宅使用執照核發 6,095 宅，較上季增加 17.26%，較去年同季減少 14.56%。就縣市別觀察，高雄市較上季增加 116.58%、高雄縣增加 39.81%，台南市增加 2.26%，其餘縣市均呈現縮減趨勢，以嘉義市相對上季減少 57.45%為最。

5. 東部區域

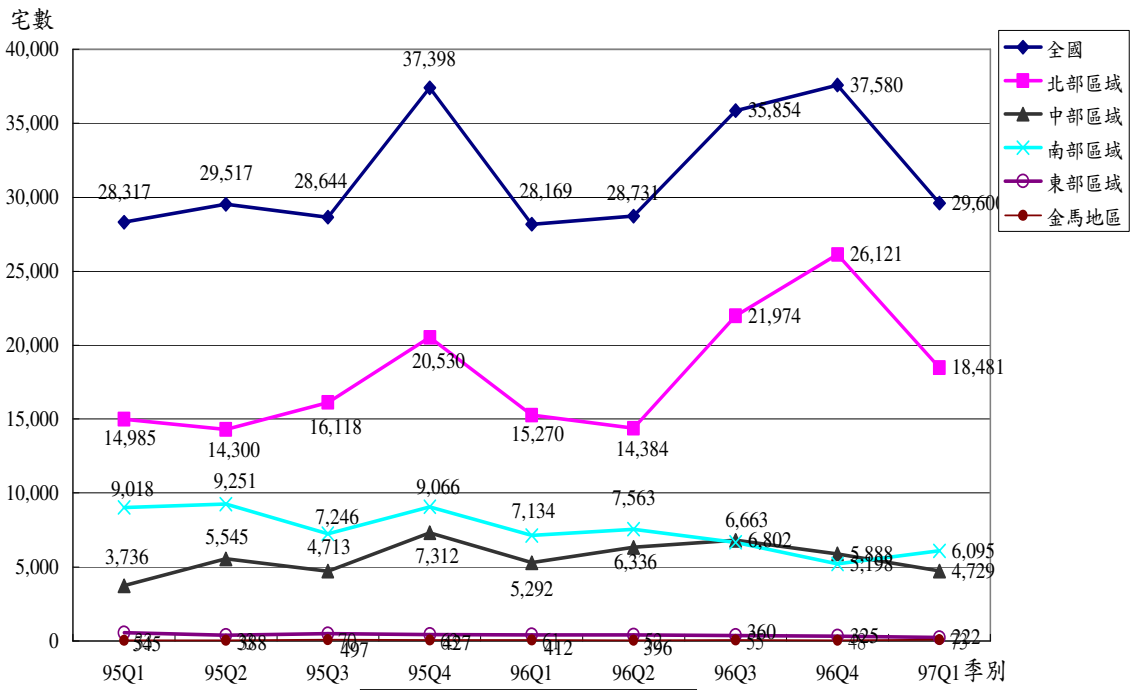
本季東部區域建造執照核發 214 宅，較上季增加 8.08%，較去年同季減少 24.38%。本季東部區域住宅使用執照核發 222 宅，較上季減少 31.69%，較去年同季減少 46.12%。

6. 金馬地區

本季金馬地區建造執照核發 67 宅，較上季減少 15.19%，較去年同季增加 42.55%。本季金馬地區使用執照核發 73 宅，較上季增加 52.08%，較去年同季增加 19.67%。



圖一 核發建造執照住宅數趨勢圖



圖二 核發使用執照住宅數趨勢圖

表五 民國 97 年第 1 季住宅建造執照與使用執照核發數量變動表

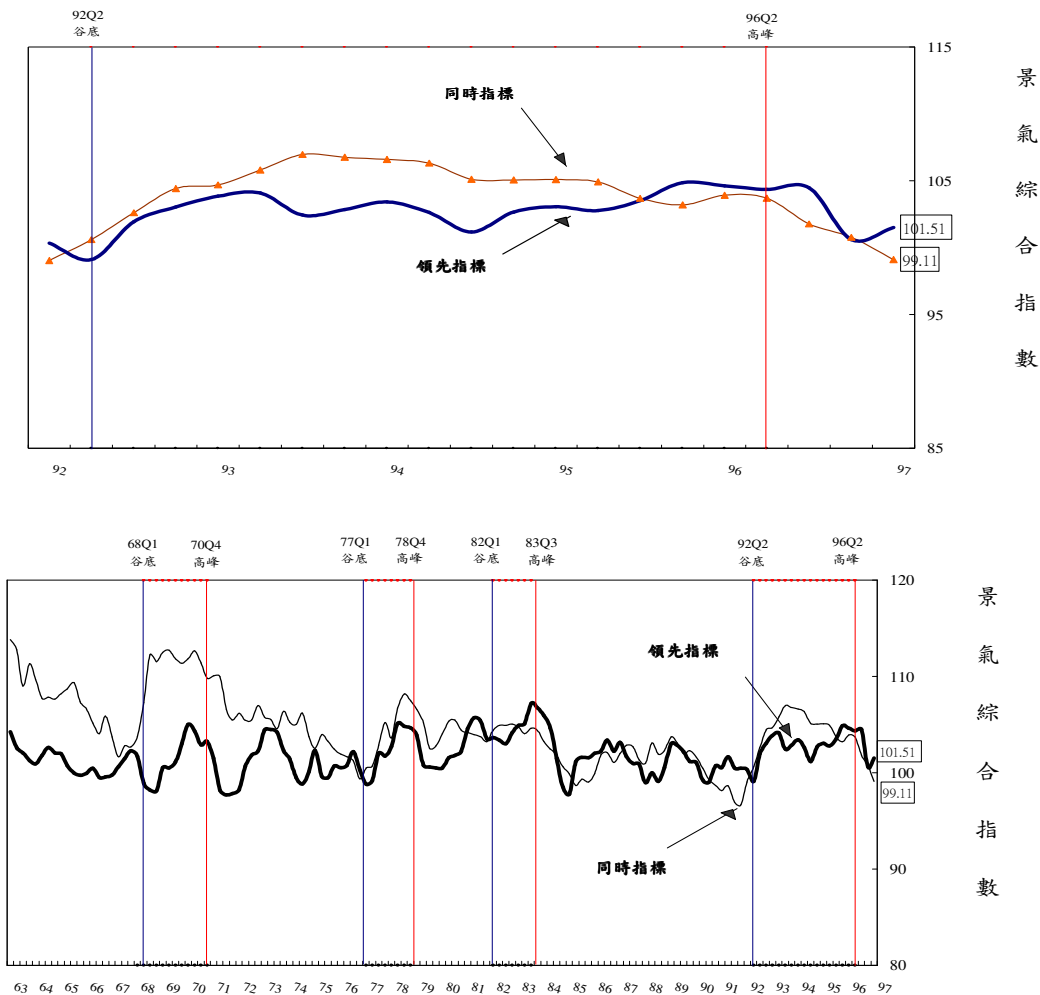
單位：宅數，%

區域別	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	18,544	-32.28	-20.23	29,600	-21.23	5.08
北部區域	12,253	-32.19	-6.94	18,481	-29.25	21.03
基隆市	334	-11.87	-14.14	602	33.78	405.88
台北縣	6,111	-32.53	-7.25	7,332	-32.22	10.14
台北市	2,398	-40.20	45.25	4,036	-15.25	77.25
桃園縣	2,359	21.79	-8.25	3,438	-50.75	-11.19
新竹縣	498	-58.47	-48.39	749	-50.76	-15.75
新竹市	186	-79.24	-59.21	1,553	42.09	41.96
宜蘭縣	367	-37.90	-32.78	771	55.44	112.40
中部區域	3,094	-27.49	-32.49	4,729	-19.68	-10.64
苗栗縣	377	-6.91	-51.79	365	-51.33	-32.90
台中縣	653	-49.46	-64.95	1,565	14.48	-28.96
台中市	1,600	0.25	80.38	1,692	-32.48	55.80
彰化縣	160	-70.86	-68.32	618	15.08	-14.05
南投縣	99	-50.00	-47.62	177	-46.04	-30.04
雲林縣	205	-9.69	-42.58	312	-22.00	-35.93
南部區域	2,916	-38.84	-43.56	6,095	17.26	-14.56
嘉義縣	202	12.85	28.66	138	-42.26	-64.80
嘉義市	70	-48.15	-69.16	157	-57.45	-55.65
台南縣	549	-62.50	-55.69	834	-22.27	-9.94
台南市	422	-26.22	-21.71	1,041	2.26	-6.55
高雄縣	657	-40.49	-48.02	1,489	39.81	53.03
高雄市	681	-28.62	-49.56	2,012	116.58	-32.37
屏東縣	256	-14.67	-15.79	349	-14.25	6.40
澎湖縣	79	31.67	-9.20	75	-23.47	4.17
東部區域	214	8.08	-24.38	222	-31.69	-46.12
台東縣	79	2.60	-23.30	89	7.23	-21.24
花蓮縣	135	11.57	-25.00	133	-45.04	-55.52
金馬地區	67	-15.19	42.55	73	52.08	19.67
金門縣	67	-15.19	42.55	73	52.08	19.67
連江縣	0	-	-	0	-	-

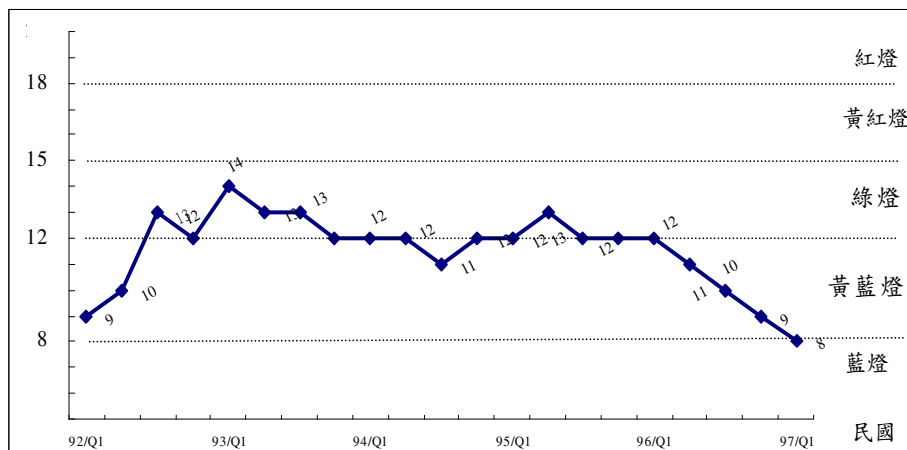
三、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國 97 年第 1 季房地產市場景氣，領先指標較上季增加 0.88%，同時指標較上季下降 1.66%，房地產景氣對策訊號較上一季減少一分，燈號為黃藍燈。詳細各縣市統計資料請參閱表 3-1-1 房地產市場景氣指標季報表。



圖三 房地產景氣指標趨勢圖



圖四 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

本季全國五地區總計與主要縣市購屋者購屋動機仍以首購自住 51.1% 為主，投資需求比例相對上季大幅增加。從區域別觀察，台北市投資需求比例最高為 25.8%，但較上季大幅減少約 1.5 成，以台北縣較上季大幅增加 4 成為最高，其次為桃園新竹地區且較上季小幅增加 2.5 成。首購自住需求則以桃竹地區 55.7% 為最高。詳細各縣市統計資料請參閱表 3-1-2 房地產市場信心分數季報表。

表六 民國 97 年第 1 季購屋動機

單位：%

區域別	購屋動機								
	投資			首購自住			換屋自住		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
五地區總計	20.9	10.00	-9.91	51.1	-6.75	-6.58	28.0	6.87	26.13
台北縣	20.3	40.00	-10.96	55.2	-8.00	0.91	24.5	-3.92	8.89
台北市	25.8	-14.57	-19.12	44.5	9.88	-12.57	29.7	1.37	72.67
桃園新竹地區	16.4	25.19	-22.27	55.7	-10.59	-2.28	27.9	13.41	26.82
台中縣市	22.4	0.00	10.89	46.3	-13.13	-16.43	31.3	28.81	28.28
高雄縣市	19.8	5.32	9.39	49.7	-5.69	-10.77	30.5	7.02	16.41

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 4 月 1 日至 4 月 15 日。

2.購屋需求類型

本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 97 年第 1 季購屋需求變動表

單位：% 百分比

區域別	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	67.1	-12.06	11.06	23.4	33.71	0.00	9.6	54.84	20.00
台北縣	74.7	-2.23	5.09	24.5	9.38	-0.81	0.9	-25.00	-65.38
台北市	68.7	1.78	10.66	29.4	-4.55	-22.02	2.0	17.65	53.85
桃園新竹	60.5	-24.47	7.81	24.4	125.93	41.04	15.0	64.84	78.57
台中縣市	56.4	-29.06	17.60	12.9	72.00	10.26	30.6	133.59	47.12
高雄縣市	68.3	-12.88	25.04	21.3	78.99	-12.35	10.4	7.22	-20.61

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 4 月 1 日至 4 月 15 日。

表七 民國 97 年第 1 季購屋需求變動表（續）

單位：% 百分比

區域別	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	13.6	5.43	-2.86	86.4	-0.92	1.05
台北縣	14.3	-8.33	-5.92	85.7	1.66	1.42
台北市	17.2	6.17	27.41	82.8	-1.19	-4.28
桃園新竹	13.4	8.94	14.53	86.6	-1.14	-1.48
台中縣市	16.4	28.13	-5.75	83.6	-4.13	2.33
高雄縣市	2.3	-28.13	-78.50	97.7	0.83	10.02

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 4 月 1 日至 4 月 15 日。

(三) 房價信心與購屋負擔

本季房價信心分數中，五地區總計之綜合信心分數為 124.03 分，由地區來觀察，每個縣市對未來房價趨勢均偏向上漲的觀點。

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 7.5 倍，其中台北市 10.4 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，高雄地區的 5.6 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況觀察，台北縣、台北市及台中縣市相對上季攀高，其他地區則相對上季減輕。詳細各縣市統計資料請參閱表 3-1-2 房地產市場信心分數季報表。

表八 民國 97 年第 1 季房價信心與購屋負擔變動表

單位：分，%

區域別	綜合信心分數		
	本季	相對上季	相對去年同季
五地區總計	124.03	49.79	16.10
台北縣	124.78	54.74	15.27
台北市	131.28	46.96	21.66
桃園新竹地區	119.96	64.33	31.62
台中縣市	123.79	40.67	5.59
高雄縣市	116.90	34.17	3.94

註 1：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。

註 2：本季問卷調查期間由民國 97 年 4 月 1 日至 4 月 15 日。

表八 民國 97 年第 1 季房價信心與購屋負擔變動表（續）

單位：%，倍

區域別	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	7.5	7.14	13.64	33.1	7.47	10.70
台北縣	7.8	9.86	18.18	33.4	10.96	5.70
台北市	10.4	20.93	28.40	43.6	19.45	17.52
桃園新竹地區	6.0	-6.25	3.45	28.8	0.00	15.66
台中縣市	6.7	13.56	4.69	28.3	4.81	2.17
高雄縣市	5.6	-21.13	0.00	27.5	-15.64	8.27

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 4 月 1 日至 4 月 15 日。

(四) 住宅交易

1. 全國

本季全國建物所有權第一次登記棟數為 42,534 棟，較上季減少 10.09%，相較歷史變動紀錄，呈現略微下滑，顯示新屋供給活動略有修正；建物買賣移轉登記棟數計 90,189 棟，較上季減少 7.20%，相較歷史變動紀錄，呈現小幅下滑；建物拍賣移轉登記棟數計 5,438 棟，較上季減少 14.02%，相較歷史變動紀錄，呈現略微下滑，整體市場規模略有減少。從市場結構觀察，新屋市佔率為 30.79%，中古屋市佔率為 65.28%，拍賣屋市佔率僅 3.94%，中古屋市場仍為主流。詳細各縣市統計資料請參閱表 3-1-4 建物所有權登記季報表。

2. 北部區域

本季北部區域建物所有權第一次登記棟數為 26,141 棟，較上季減少 13.47%，顯示新屋供給活動略有修正；建物買賣移轉登記棟數計 56,010 棟，較上季減少 4.62%；建物拍賣移轉登記棟數計 1,874 棟，較上季減少 11.85%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 31.11%，中古屋市佔率為 66.66%，拍賣屋市佔率僅 2.23%。就縣市別觀察，中古屋市場以新竹縣、宜蘭縣、臺北市分別較上季增加 33.82%、14.96%、10.75%，而基隆市相對上季減少 21.76% 為最。

3. 中部區域

本季中部區域建物所有權第一次登記棟數為 8,022 棟，較上季減少 2.99%，顯示新屋供給活動略有修正；建物買賣移轉登記棟數計 15,628 棟，較上季減少 10.53%；建物拍賣移轉登記棟數計 1,385 棟，較上季減少 14.98%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 32.04%，中古屋市佔率為 62.42%，拍賣屋市佔率僅 5.53%。就縣市別觀察，所有縣市中古屋皆呈現縮減，以苗栗縣相對上季減少 28.58% 為最。

4. 南部區域

本季南部區域建物所有權第一次登記棟數為 7,928 棟，較上季減少 5.08%，顯示新屋供給活動略有修正；建物買賣移轉登記棟數計 17,097 棟，較上季減少 12.12%；建物拍賣移轉登記棟數計 1,974 棟，較上季減少 15.93%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 29.36%，中古屋市佔率為 63.32%，拍賣屋市佔率僅 7.31%。就縣市別觀察，高雄縣呈現增加 2.65%，其他縣市交易量均呈現縮減，以嘉義縣減少 44.60% 為最。

5. 東部區域

本季東部區域建物所有權第一次登記棟數為 363 棟，較上季減少 13.37%；建物買賣移轉登記棟數計 1,414 棟，較上季減少 4.01%；建物拍賣移轉登記棟數計 205 棟，較上季減少 7.24%。從市場結構觀察，新屋市佔率為 18.31%，中古屋市佔率為 71.34%，拍賣屋市佔率 10.34%。

6. 金馬地區

本季金馬地區建物所有權第一次登記棟數為 80 棟，較上季增加 40.35%；建物買賣移轉登記棟數計 40 棟，較上季減少 41.18%；建物拍賣移轉登記棟數計 0 棟。從市場結構觀察，新屋市佔率為 66.67%，中古屋市佔率為 33.33%，拍賣屋市佔率 0.00%。

表九 民國 97 年第 1 季住宅交易數量變動表

單位：棟數、%

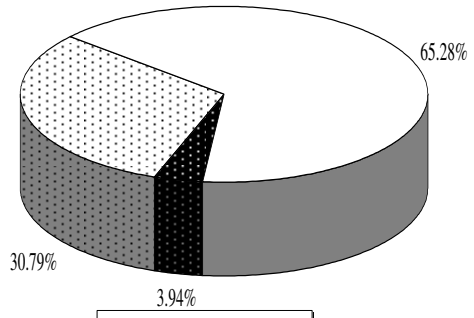
區域別	建物所有權第一次登記			建物所有權移轉登記(買賣)		
	建物所有權 第一次登記 棟數(a)	相對上季	相對去年 同季	建物所有權 移轉登記棟 數(買賣)(b)	相對上季	相對去年 同季
總計	42,534	-10.09	2.49	90,189	-7.20	-14.33
北部區域	26,141	-13.47	17.11	56,010	-4.62	-11.67
基隆市	562	11.51	68.26	1,384	-21.76	-17.86
台北縣	10,849	-19.87	20.22	21,744	-16.47	-18.16
台北市	4,980	-19.50	38.99	16,407	10.75	-5.83
桃園縣	5,901	-8.86	13.11	9,042	-7.89	-17.35
新竹縣	1,742	-2.13	5.58	3,308	33.82	15.66
新竹市	1,277	4.93	-29.95	2,680	4.65	11.76
宜蘭縣	830	63.71	20.29	1,445	14.96	-6.05
中部區域	8,022	-2.99	-21.87	15,628	-10.53	-23.03
苗栗縣	969	22.04	28.69	1,257	-28.58	1.37
台中縣	1,763	-11.45	-40.16	3,830	-8.18	-20.69
台中市	3,088	0.72	-5.94	6,999	-10.56	-33.08
彰化縣	1,092	-1.62	-20.12	1,907	-2.15	1.98
南投縣	593	3.31	-30.24	762	-8.19	-10.04
雲林縣	517	-29.56	-51.64	873	-6.33	-17.64
南部區域	7,928	-5.08	-3.76	17,097	-12.12	-14.97
嘉義縣	270	-42.18	-57.88	631	-44.60	-35.81
嘉義市	399	23.53	-17.39	799	-13.62	-26.76
台南縣	1,951	-11.44	34.83	2,365	-7.15	7.50
台南市	787	-54.64	-28.32	3,046	-10.52	-9.29
高雄縣	1,832	24.29	88.67	2,675	2.65	-12.70
高雄市	2,124	45.38	-23.84	6,251	-8.25	-19.19
屏東縣	440	-26.30	-37.94	1,227	-17.93	-22.39
澎湖縣	125	35.87	25.00	103	-80.38	8.42
東部區域	363	-13.37	-35.75	1,414	-4.01	1.51
台東縣	123	-30.90	-12.77	389	-29.91	5.99
花蓮縣	240	-0.41	-43.40	1,025	11.66	-0.10
金馬地區	80	40.35	-25.93	40	-41.18	-34.43
金門縣	73	28.07	-26.26	40	-41.18	-34.43
連江縣	7	-	-22.22	0	-	-

表九 民國 97 年第 1 季住宅交易數量變動表 (續)

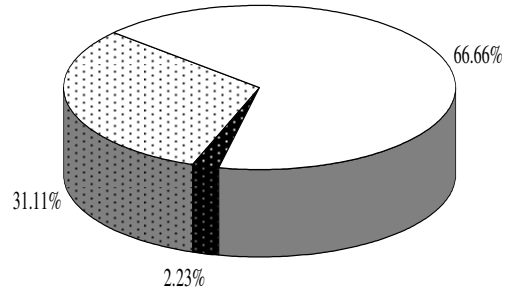
單位：棟數，%

區域別	所有權移轉登記(拍賣)			市佔率		
	所有權移轉 登記棟數 (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	5,438	-14.02	0.61	30.79	65.28	3.94
北部區域	1,874	-11.85	15.32	31.11	66.66	2.23
基隆市	120	-2.44	-35.83	27.20	66.99	5.81
台北縣	648	-13.14	13.29	32.64	65.41	1.95
台北市	333	-4.03	32.67	22.93	75.54	1.53
桃園縣	501	-21.23	19.86	38.21	58.55	3.24
新竹縣	124	37.78	61.04	33.67	63.94	2.40
新竹市	67	-14.10	36.73	31.73	66.60	1.67
宜蘭縣	81	-23.58	14.08	35.23	61.33	3.44
中部區域	1,385	-14.98	-7.79	32.04	62.42	5.53
苗栗縣	97	-35.33	-9.35	41.71	54.11	4.18
台中縣	338	-13.55	-1.17	29.73	64.58	5.70
台中市	468	-13.49	-18.04	29.26	66.31	4.43
彰化縣	268	-6.94	7.20	33.43	58.37	8.20
南投縣	91	-32.59	-22.88	41.01	52.70	6.29
雲林縣	123	-0.81	7.89	34.17	57.70	8.13
南部區域	1,974	-15.93	-4.45	29.36	63.32	7.31
嘉義縣	85	-24.78	4.94	27.38	64.00	8.62
嘉義市	75	-6.25	-17.58	31.34	62.77	5.89
台南縣	312	-13.57	-9.30	42.16	51.10	6.74
台南市	326	-8.17	-22.57	18.92	73.24	7.84
高雄縣	360	-5.26	3.45	37.64	54.96	7.40
高雄市	615	-12.89	9.82	23.63	69.53	6.84
屏東縣	198	-42.77	-7.48	23.59	65.79	10.62
澎湖縣	3	-57.14	-57.14	54.11	44.59	1.30
東部區域	205	-7.24	1.49	18.31	71.34	10.34
台東縣	47	-27.69	-44.05	22.00	69.59	8.41
花蓮縣	158	1.28	33.90	16.87	72.03	11.10
金馬地區	0	-100.00	-100.00	66.67	33.33	0.00
金門縣	0	-100.00	-100.00	64.60	35.40	0.00
連江縣	0	-	-	100.00	-	-

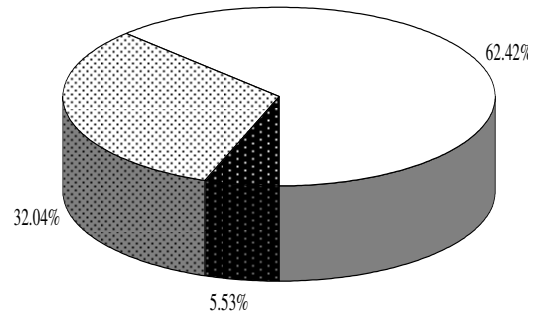
▨ 所有權第一次登記市佔率
 □ 所有權買賣移轉登記市佔率
 ■ 所有權拍賣移轉登記市佔率



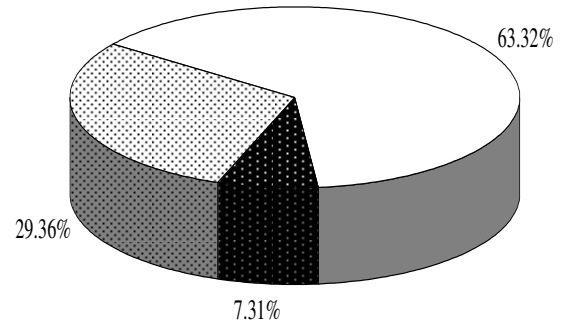
圖五 全國所有權移轉市佔率



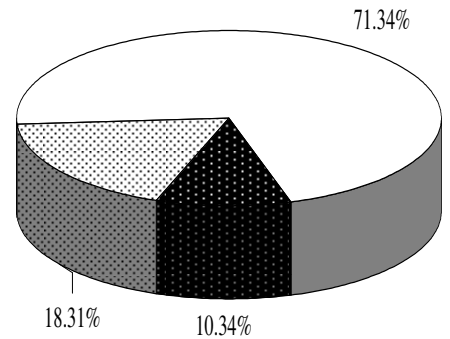
圖六 北部地區所有權移轉市佔率



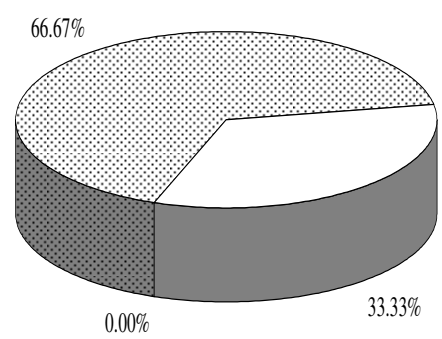
圖七 中部地區所有權移轉市佔率



圖八 南部地區所有權移轉市佔率



圖九 東部地區所有權移轉市佔率



圖十 金馬地區所有權移轉市佔率

(五) 住宅交易課稅

1. 全國

本季全國買賣契稅件數為 103,757 件，較上季減少 13.63%，相較歷史變動紀錄，呈現小幅下滑。土地增值稅件數為 289,881 件，較上季減少 2.21%。詳細各縣市統計資料請參閱表 3-1-5 房地交易課稅情形季報表。

2. 北部區域

北部區域買賣契稅件數為 60,290 件，較上季減少 15.94%，其中以臺北市增加最多達 15.59%，以基隆市減少 29.92% 為最。土地增值稅件數為 143,112 件，較上季增加 1.13%，以臺北市增加 22.37% 為最。

3. 中部區域

中部區域買賣契稅件數為 19,443 件，較上季減少 11.01%，各縣市買賣件數除彰化縣增加 2.57% 外，其餘縣市均呈現負成長，以苗栗縣減少 25.98% 為最。土地增值稅件數為 72,511 件，較上季減少 4.89%，其中苗栗縣、台中縣分別增加 1.41%、0.00% 外，其餘縣市均呈現負成長，以台中市減少 14.79% 為最。

4. 南部區域

南部區域買賣契稅件數為 22,009 件，較上季減少 10.88%，以高雄市、高雄縣、嘉義市分別增加 3.29%、0.69%、0.36%，其餘縣市皆呈現負成長，以澎湖縣減少最多達 78.14%。土地增值稅件數為 67,024 件，較上季減少 5.29%，其中除澎湖縣增加 18.77% 外，其餘縣市皆呈現負成長，以台南市減少 8.56% 為最。

5. 東部區域

東部區域買賣契稅件數為 1,927 件，較上季增加 8.93%。土地增值稅件數為 6,431 件較上季減少 7.88%。

6. 金馬地區

金馬地區買賣契稅件數為 88 件，較上季減少 9.28%。土地增值稅件數為 803 件較上季減少 14.39%。

表十 民國 97 年第 1 季住宅交易課稅變動表

單位：件數、%

區域別	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	103,757	-13.63	-12.94	289,881	-2.21	-11.41
北部區域	60,290	-15.94	-11.64	143,112	1.13	-13.74
基隆市	1,424	-29.92	-21.63	3,571	-16.64	-28.78
台北縣	23,759	-14.59	-16.25	54,442	0.02	-14.09
台北市	17,740	15.59	-11.31	35,442	22.37	-7.50
桃園縣	9,503	-16.04	-13.17	26,751	-11.17	-23.51
新竹縣	3,060	-72.70	7.52	11,489	-2.79	-3.99
新竹市	3,128	23.93	18.44	6,068	5.18	-2.94
宜蘭縣	1,676	13.94	3.91	5,349	-12.78	-11.18
中部區域	19,443	-11.01	-19.86	72,511	-4.89	-13.51
苗栗縣	1,584	-25.98	15.20	9,946	1.41	-10.65
台中縣	4,948	-17.53	-19.51	19,976	0.00	-15.49
台中市	8,011	-7.58	-31.89	15,971	-14.79	-23.24
彰化縣	2,630	2.57	5.41	12,765	-2.70	-2.07
南投縣	1,106	-11.38	-4.41	6,211	-4.87	-1.15
雲林縣	1,164	-5.29	-12.22	7,642	-5.24	-14.60
南部區域	22,009	-10.88	-10.15	67,024	-5.29	-4.01
嘉義縣	981	-61.60	-37.48	5,515	-22.25	-17.07
嘉義市	1,127	0.36	-17.01	2,565	-7.97	-11.55
台南縣	3,074	-5.01	-1.00	15,073	-2.30	5.32
台南市	3,236	-14.39	-22.38	9,015	-8.56	-6.93
高雄縣	3,484	0.69	-0.54	13,732	-2.10	3.27
高雄市	8,058	3.29	-7.13	10,875	-1.26	-15.39
屏東縣	1,929	-11.96	-3.21	8,762	-5.87	-1.78
澎湖縣	120	-78.14	0.00	1,487	18.77	23.50
東部區域	1,927	8.93	-4.03	6,431	-7.88	-7.12
台東縣	627	33.40	-11.81	2,770	9.23	9.40
花蓮縣	1,300	0.08	0.23	3,661	-17.64	-16.64
金馬地區	88	-9.28	-50.00	803	-14.39	13.58
金門縣	88	-3.30	-48.54	764	-15.49	12.85
連江縣	0	-100.00	-12.94	39	14.71	30.00

(六) 法院拍賣

1. 全國

本季法院拍賣屋件數的變動，相較上季呈現減少的趨勢。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1.83%，較去年同季減少25.47%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少8.38%，相對去年同季增加70.20%。六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34.82%，較去年同季減少13.17%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少39.43%，較去年同季減少27.04%。詳細各縣市統計資料請參閱表3-1-3法院拍定成屋價位季報表。

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2.30%，較去年同季增加25.47%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少8.38%，較去年同季增加70.20%。六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28.34%，較去年同季減少13.13%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少24.00%，較去年同季減少29.10%。

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17.39%，較去年同季增加23.91%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少11.54%，較去年同季增加62.83%。六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50.43%，較去年同季減少50.29%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少50.00%，較去年同季減少50.39%。

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4.39%，較去年同季增加47.37%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少9.72%，較去年同季增加109.68%。六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29.61%，較去年同季增加68.00%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少43.44%，較去年同季增加30.19%。

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，較上季增加41.67%，較去年同季增加41.67%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少9.47%，較去年同季增加186.67%。六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34.82%，較去年同季增加29.41%，大坪數（30坪以上）拍定件數較上季減少50.00%，較去年同季增加100.00%。

表十一 民國 97 年第 1 季法院拍定成屋件數變動表

單位：件數，%

區域別	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	537	-1.83	25.47	1,268	-8.38	70.20
北部區域	267	2.30	12.66	294	-1.01	21.99
基隆市	26	-10.34	-27.78	13	-27.78	-40.91
台北縣	128	3.23	50.59	96	14.29	50.00
台北市	39	14.71	-7.14	40	122.22	73.91
桃園縣	40	25.00	-6.98	69	-19.77	-5.48
新竹縣	11	-15.38	-15.38	29	-3.33	45.00
新竹市	11	-21.43	57.14	16	0.00	100.00
宜蘭縣	12	-20.00	9.09	31	-31.11	0.00
中部區域	57	-17.39	23.91	368	-11.54	62.83
苗栗縣	5	66.67	400.00	23	-36.11	35.29
台中縣	21	-22.22	90.91	119	-9.85	54.55
台中市	24	-17.24	41.18	45	-38.36	0.00
彰化縣	4	33.33	-50.00	112	23.08	202.70
南投縣	1	0.00	-85.71	33	106.25	-10.81
雲林縣	2	-66.67	0.00	36	-47.06	176.92
南部區域	196	-4.39	47.37	520	-9.72	109.68
嘉義縣	9	0.00	125.00	60	-17.81	757.14
嘉義市	6	-14.29	200.00	25	8.70	733.33
台南縣	17	-22.73	-34.62	97	2.11	22.78
台南市	38	0.00	22.58	68	11.48	30.77
高雄縣	39	-2.50	129.41	101	-16.53	55.38
高雄市	65	-10.96	22.64	65	-42.98	75.68
屏東縣	21	31.25	-	101	18.82	-
澎湖縣	1	-	-	3	-25.00	-40.00
東部區域	17	41.67	41.67	86	-9.47	186.67
台東縣	6	20.00	-14.29	30	-18.92	57.89
花蓮縣	11	57.14	120.00	56	-3.45	409.09

表十一 民國 97 年第 1 季法院拍定成屋件數變動表(續)

單位：件數，%

區域別	六樓以上						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	758	-34.82	-13.17	232	-39.43	-27.04	3,350	-3.74	41.71
北部區域	311	-28.34	-13.13	95	-24.00	-29.10	1,204	7.50	24.12
基隆市	32	-17.95	-33.33	4	-55.56	-73.33	88	-7.37	-27.27
台北縣	109	-32.72	-7.63	40	-33.33	21.21	505	17.44	68.33
台北市	41	32.26	-19.61	21	31.25	-48.78	148	49.49	-5.73
桃園縣	87	-40.41	-23.68	17	-45.16	-51.43	284	-3.73	7.17
新竹縣	22	22.22	83.33	2	-50.00	0.00	72	10.77	53.19
新竹市	9	-47.06	-18.18	3	-40.00	0.00	47	-9.62	62.07
宜蘭縣	11	-47.62	175.00	8	-	60.00	60	-28.57	17.65
中部區域	173	-50.43	-50.29	64	-50.00	-50.39	874	-9.15	16.69
苗栗縣	5	-44.44	66.67	2	0.00	0.00	35	-30.00	52.17
台中縣	64	-41.82	-53.62	10	-54.55	-52.38	259	-11.00	4.86
台中市	81	-57.59	-52.91	38	-55.29	-53.09	334	-11.64	6.03
彰化縣	11	-52.17	-35.29	11	-26.67	-38.89	154	16.67	92.50
南投縣	7	-22.22	-36.36	0	-100.00	-100.00	43	53.57	-25.86
雲林縣	5	-28.57	-28.57	3	50.00	-25.00	49	-40.96	88.46
南部區域	252	-29.61	68.00	69	-43.44	30.19	1,140	-9.60	95.21
嘉義縣	1	-75.00	-50.00	1	-	-	71	-17.44	446.15
嘉義市	17	-19.05	6.25	4	-63.64	-20.00	75	20.97	188.46
台南縣	35	2.94	-32.69	3	-76.92	-57.14	172	4.88	4.88
台南市	33	-37.74	-34.00	12	-20.00	-52.00	180	7.78	13.92
高雄縣	33	-49.23	312.50	10	-9.09	150.00	184	-22.36	95.74
高雄市	116	-26.58	427.27	38	-43.28	245.45	300	-27.18	143.90
屏東縣	17	-26.09	-	1	-80.00	-	154	19.38	-
澎湖縣	0	-	-	0	-	-100.00	4	0.00	-33.33
東部區域	22	-34.82	29.41	4	-50.00	100.00	132	-3.65	116.39
台東縣	5	-28.34	-58.33	0	-100.00	-	42	-12.50	10.53
花蓮縣	17	-17.95	240.00	4	-42.86	100.00	90	1.12	291.30

(七) 住宅金融

1. 住宅建築貸款

(1) 全國

本季全國累計之住宅建築貸款餘額約為 6,879 億元，較上季減少 0.99%；新核准額度則約為 1,828 億元，較上季減少 4.43%；平均每筆貸放金額約為 1.40 億元，較上季增加 9.49%。詳細各縣市統計資料請參閱表 4-1-1 住宅建築貸款餘額季報表。

(2) 北部區域

本季北部區域累計之住宅建築貸款餘額約為 5,125 億元，較上季減少 0.12%；新核准額度為 1,414 億元，較上季減少 9.51%；平均每筆核准額度約為 1.90 億元，較上季減少 3.65%。北部區域各縣市中，各縣市的建築貸款餘額除新竹市增加 8.28%、台北縣、台北市分別增加 2.25%、1.08%外，其餘縣市均呈現負成長，以基隆市減少 17.18%為最；而新核准金額部分，除新竹市、台北縣分別增加 49.49%、23.17%，宜蘭縣增加 15.38%外，其餘縣市均呈現負成長，以新竹縣減少 34.85%為最。

(3) 中部區域

本季中部區域累計之住宅建築貸款餘額約為 875 億元，較上季增加 0.5%；新核准額度約為 244 億元，較上季增加 41.72%；平均每筆核准額度 9,719 萬元，較上季增加 75.04%。觀察中部區域各縣市，各縣市的建築貸款餘額除苗栗縣、台中市分別穩定增加 6.52%、5.31%外，其餘縣市均呈現負成長，以南投縣減少 17.44%為最；而新核准金額部分，除苗栗縣、台中市分別增加 297.24%、80.81%外，其餘縣市均呈現負成長，以南投縣減少 85.52%為最。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之住宅建築貸款餘額約為 864 億元，較上季減少 7.26%；新核准額度約為 169 億元，較上季減少 3.89%；平均每筆核准額度 5,569 萬元，較上季增加 22.75%。至於南部各縣市中，建築貸款餘額均呈現減少情況，以嘉義市減少 27.32%為最；而新核准金額部分，除嘉義市、嘉義縣、高雄市分別增加 356.71%、106.76%、42.23%，其餘縣市均呈現負成長，以台南市減少 65.24%為最。

(5) 東部區域

本季東部區域累計之住宅建築貸款餘額約為 12.62 億元，新核准額度為 9,500 萬元，平均每筆貸放金額 1,188 萬元。

(6) 金馬地區

本季金馬地區累計之住宅建築貸款餘額為 1.9 億元，新核准額度為 500 萬元。

表十二 民國 97 年第 1 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	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	687,927	-0.99	-16.39	182,765	-4.43	19.19	140.05	9.49	59.93
北部區域	512,547	-0.12	-10.19	141,397	-9.51	21.79	190.56	-3.65	31.31
基隆市	7,617	-17.18	-21.13	745	-51.72	-63.14	53.21	-55.17	-55.24
台北縣	144,421	2.25	-19.01	40,428	23.17	40.76	162.36	12.29	16.45
台北市	256,704	1.08	-1.15	77,486	-21.73	28.61	272.84	-14.84	4.61
桃園縣	53,014	-9.15	-23.44	9,259	-8.45	-19.37	111.55	42.28	131.19
新竹縣	18,373	-5.65	-17.89	4,114	-34.85	-5.53	114.28	1.34	15.46
新竹市	23,471	8.28	20.74	8,427	49.49	13.86	153.22	3.29	-23.40
宜蘭縣	8,947	-3.28	-25.55	938	15.38	-49.68	44.67	-1.11	-35.30
中部區域	87,490	0.50	-26.92	24,395	41.72	12.57	97.19	75.04	90.61
苗栗縣	5,737	6.52	-39.93	2,157	297.24	300.93	79.89	326.66	241.53
台中縣	14,553	-11.63	-40.48	2,686	-33.79	-29.39	41.32	-16.48	28.18
台中市	54,747	5.31	-10.26	17,889	80.81	25.64	165.64	126.01	76.83
彰化縣	6,463	-2.02	-44.77	1,141	-28.69	-25.28	49.61	-13.18	107.92
南投縣	2,755	-17.44	-48.34	86	-85.52	-89.79	21.50	-38.47	-10.63
雲林縣	3,235	-1.46	-57.82	436	-16.95	-39.61	18.17	-34.25	-16.97
南部區域	86,440	-7.26	-31.51	16,873	-3.89	9.73	55.69	22.75	87.59
嘉義縣	2,277	-12.86	-42.11	153	106.76	-69.22	17.00	37.84	-38.43
嘉義市	2,706	-27.32	-61.12	1,498	356.71	128.01	187.25	813.41	555.52
台南縣	8,891	-13.59	-31.92	929	-51.05	-33.88	25.11	-44.44	-5.29
台南市	10,289	-16.44	-45.69	676	-65.24	-78.44	17.79	-52.44	-49.51
高雄縣	14,851	-5.01	-25.65	2,646	-50.57	10.71	49.00	-43.25	156.28
高雄市	44,378	-1.31	-22.15	10,546	42.23	59.88	77.54	85.10	88.10
屏東縣	2,875	-17.53	-53.77	425	-21.15	-38.14	20.24	12.64	41.40
澎湖縣	173	-3.35	58.72	0	-100.00	-100.00	-	-	-
東部區域	1,262	0.00	-79.12	95	-31.65	5.56	11.88	-65.83	5.56
台東縣	414	-3.50	-84.05	3	-80.00	-92.31	1.00	-93.33	-89.74
花蓮縣	848	1.80	-75.41	92	-25.81	80.39	18.40	-55.48	44.31
金馬地區	188	17.50	49.21	5	-92.86	-94.95	5.00	-71.43	-
金門縣	188	17.50	72.48	5	-92.86	-94.95	5.00	-85.71	-
連江縣	0	-	-100.00	0	-	-	-	-	-

2. 住宅購屋貸款

(1) 全國

本季全國累計之住宅購屋貸款餘額約為 4 兆 6,160 億元，較上季增加 13.42%，本季新承作貸放金額約為 2,864 億，較上季減少 2.79%；平均每筆貸放金額約為 490 萬元，較上季減少 2.20%。詳細各縣市統計資料請參閱表 4-1-2 購置住宅貸款餘額季報表。

(2) 北部區域

本季北部區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 2 兆 9,481 億元，較上季增加 12.62%；本季新承作貸放金額為 2,064 億，較上季減少 3.85%；平均每筆貸放金額 555 萬元，較上季減少 2.42%。北部區域各縣市中，購置住宅貸款餘額部分，均呈現成長情況，以宜蘭縣增加 39.00% 為最；新核准貸款金額部分，除宜蘭縣增加 31.35%，新竹縣、台北市分別增加 10.40%、6.44%，基隆市增加 5.24% 外，其餘縣市均呈現負成長，以台北縣減少 17.61% 為最；平均每筆金額部分，除基隆市增加 20.53%、新竹縣增加 0.09% 外，其餘縣市均呈現負成長，以新竹市減少 6.84% 為最。

(3) 中部區域

本季中部區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 7,436 億元，較上季增加 16.16%；本季新承作貸放金額為 403 億，較上季減少 0.42%；平均每筆貸放金額約為 400 萬元，較上季減少 1.88%。在中部區域各縣市中，住宅貸款餘額部分，各縣市皆較呈現成長，以南投縣增加 33.01% 為最；本季核准金額部分，除苗栗縣增加 11.72%、南投縣增加 20.34% 外，其餘縣市皆呈現負成長，以台中市減少 2.97% 為最；平均每筆金額部分，除苗栗縣增加 15.90%、南投縣增加 4.55% 外，其餘縣市皆呈現負成長，以雲林縣減少 6.63% 為最。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 8,745 億元，較上季增加 13.52%；本季新承作貸放金額為 377 億元，較上季增加 0.38%；平均每筆貸放金額 355 萬元，較上季增加 0.20%。在南部區域各縣市中，住宅貸款餘額部分，各縣市皆呈現成長，以高雄縣增加 20.17% 為最；新核准貸款金額部分，除澎湖縣增加 113.39%，高雄縣、台南市分別增加 17.83%、2.86% 外，其餘縣市均呈現負成長，以嘉義市減少 8.48% 為最；平均每筆金額部分，以嘉義縣增加 14.44% 為最，台南縣市、高雄縣均呈現成長，其餘縣市呈現負成長，以澎湖縣減少 50.87% 為最。

(5) 東部區域

本季東部區域累計之住宅購屋貸款餘額為 479 億元，本季新承作貸放金額為 19 億元，平均每筆貸放金額 329 萬元。

(6) 金馬地區

本季外島區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 19.64 億元，本季新貸放金額為 9,000 萬，平均每筆貸款金額 321 萬元。

表十三 民國 97 年第 1 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	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	4,616,023	13.42	10.81	286,370	-2.79	-19.07	4.90	-2.20	1.22
北部區域	2,948,108	12.62	11.56	206,431	-3.85	-15.45	5.55	-2.42	-1.31
基隆市	48,813	8.12	1.17	1,968	5.24	-13.11	3.32	20.53	8.32
台北縣	1,053,064	12.93	11.44	65,162	-17.61	-19.14	4.59	-6.83	1.05
台北市	1,091,990	11.09	13.47	99,596	6.44	-10.32	7.93	-1.49	-4.59
桃園縣	498,840	14.44	7.05	22,183	-2.54	-29.77	3.73	-6.50	-15.67
新竹縣	109,322	12.80	17.01	8,429	10.40	2.58	5.21	0.09	19.26
新竹市	89,539	7.09	15.23	5,800	-20.08	-10.02	4.43	-6.84	0.35
宜蘭縣	56,540	39.00	13.14	3,293	31.35	-17.32	3.48	-7.39	-7.54
中部區域	743,568	16.16	10.89	40,298	-0.42	-27.05	4.00	-1.88	8.71
苗栗縣	52,249	15.17	11.50	3,127	11.72	-15.94	3.77	15.90	17.52
台中縣	190,336	13.28	6.39	8,435	-0.78	-36.53	3.30	-4.85	-0.57
台中市	338,778	15.55	14.74	21,795	-2.97	-22.69	4.88	-1.29	15.03
彰化縣	78,347	17.90	8.25	3,371	-0.71	-30.15	3.07	-5.41	-0.29
南投縣	45,249	33.01	9.29	1,775	20.34	-33.17	3.15	4.55	-0.94
雲林縣	38,609	16.71	7.94	1,795	-2.23	-29.77	3.23	-6.63	0.16
南部區域	874,462	13.52	8.44	37,655	0.38	-27.62	3.55	0.20	-4.60
嘉義縣	28,457	10.71	8.00	1,178	-1.51	-15.43	3.35	14.44	26.13
嘉義市	41,056	19.91	8.03	2,168	-8.48	-28.54	3.49	-10.40	-18.55
台南縣	99,437	7.06	5.64	4,795	-2.80	-6.91	3.28	7.99	12.98
台南市	145,259	12.83	16.61	7,586	2.86	-11.90	3.82	2.14	-3.29
高雄縣	153,953	20.17	5.05	5,471	17.83	-26.58	3.45	5.58	-0.08
高雄市	337,479	11.79	7.80	13,978	-3.47	-37.90	3.84	-1.08	-8.14
屏東縣	63,851	14.29	6.38	2,240	-6.74	-34.79	2.72	-10.03	-9.15
澎湖縣	4,970	70.97	32.46	239	113.39	-45.31	1.72	-50.87	-58.29
東部區域	47,921	20.91	8.30	1,896	5.33	-15.62	3.29	-1.97	-1.44
台東縣	15,808	30.43	11.58	658	17.71	-4.36	2.87	-7.48	10.26
花蓮縣	32,113	16.72	6.76	1,238	-0.24	-20.59	3.56	2.34	-6.44
金馬地區	1,964	0.51	3.97	90	-26.23	-52.38	3.21	8.02	5.44
金門縣	1,956	0.72	4.04	90	-21.74	-52.13	3.21	11.80	4.29
連江縣	8	-33.33	-11.11	-	-100.00	-100.00	-	-	-100.00

3. 購置住宅貸款違約狀況

(1) 全國

本季全國購置住宅貸款總額約 4 兆 608 億元，較上季增加 1.44%；總逾放金額約 740 億元，較上季增加 9.38%；房貸違約率為 1.61%，較上季增加 7.82%。詳細各縣市統計資料請參閱表 4-2-1 購置住宅貸款違約狀況季報表。

(2) 北部區域

本季北部區域累計之購屋貸款總額約 2 兆 928 億元，較上季增加 1.35%；逾放金額約 398 億元，較上季增加 6.90%；違約率 1.36%，較上季增加 5.48%。台北市累計放款總額約 1 兆 760 億元，逾放金額為 92 億元，違約率為 0.85%。台北縣、新竹縣及新竹市違約率分別為 1.19%、1.31%及 0.93%，低於全國平均值 1.61%，惟北部區域內基隆市、桃園縣和宜蘭縣違約率分別為 3.90%、2.56%及 1.81%，在北部區域內相對較差。

(3) 中部區域

本季中部區域累計之購屋貸款總額約 7,435 億元，較上季增加 2.17%；逾放金額約 125 億元，較上季增加 14.54%；違約率 1.68%，較上季增加 12.11%。中部區域，台中市為違約率最低的行政區域，違約率為 1.15%。其他縣市如南投縣、苗栗縣、雲林縣及彰化縣為違約率相對較高行政區，分別為 2.91%、2.79%、2.60%及 1.96%。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之購屋貸款總額約 8,846 億元，較上季增加 0.90%；逾放金額約 201 億元，較上季增加 11.03%；違約率 2.27%，較上季增加 10.04%。南部區域中，嘉義市、台南縣市、澎湖縣的違約率均小於 2.27%，其中以澎湖縣的 0.61% 為最。

(5) 東部區域

本季東部區域累計之購屋貸款總額約 493 億元，逾放金額約 15.4 億元，違約率 3.12%。

(6) 金馬地區

本季金馬地區累計之購屋貸款總額約 15.6 億元，逾放金額為 800 萬元，違約率 0.51%。

表十四 民國 97 年第 1 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	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	4,607,807	1.44	9.82	73,962	9.38	28.49	1.61	7.82	16.99
北部區域	2,928,859	1.35	10.73	39,836	6.90	27.51	1.36	5.48	15.15
基隆市	50,907	1.38	3.74	1,986	13.29	31.00	3.90	11.75	26.28
台北縣	1,042,304	0.41	10.07	12,411	6.88	26.15	1.19	6.45	14.61
台北市	1,075,956	2.83	13.04	9,189	11.82	16.20	0.85	8.74	2.80
桃園縣	506,553	-0.64	6.83	12,988	2.82	37.99	2.56	3.48	29.17
新竹縣	107,067	1.61	13.73	1,404	6.28	29.76	1.31	4.60	14.09
新竹市	89,265	1.26	14.04	828	1.47	4.41	0.93	0.21	-8.44
宜蘭縣	56,807	9.19	12.49	1,030	12.94	48.63	1.81	3.44	32.12
中部區域	743,458	2.17	9.02	12,526	14.54	24.19	1.68	12.11	13.91
苗栗縣	51,590	1.83	7.78	1,440	0.84	21.83	2.79	-0.97	13.03
台中縣	192,465	2.52	6.15	3,361	23.16	49.18	1.75	20.13	40.54
台中市	336,244	1.29	12.09	3,850	10.44	5.62	1.15	9.03	-5.77
彰化縣	79,149	4.10	7.34	1,550	5.23	8.92	1.96	1.08	1.47
南投縣	45,744	6.08	7.60	1,330	39.12	49.27	2.91	31.14	38.72
雲林縣	38,266	0.25	4.76	995	15.16	43.79	2.60	14.88	37.26
南部區域	884,613	0.90	7.65	20,055	11.03	32.77	2.27	10.04	23.34
嘉義縣	30,458	2.68	13.56	1,003	25.22	101.00	3.29	21.95	77.01
嘉義市	40,488	3.16	4.83	739	32.20	22.96	1.83	28.15	17.30
台南縣	103,406	1.26	8.01	2,026	2.95	25.29	1.96	1.66	16.01
台南市	142,577	1.19	12.98	2,671	9.56	31.32	1.87	8.27	16.23
高雄縣	157,951	2.14	5.64	4,248	15.18	49.26	2.69	12.77	41.29
高雄市	339,688	-0.66	6.09	7,875	8.67	22.19	2.32	9.39	15.17
屏東縣	64,980	1.84	6.72	1,462	9.35	43.05	2.25	7.37	34.05
澎湖縣	5,065	16.01	33.85	31	29.17	-24.39	0.61	11.34	-43.51
東部區域	49,317	7.04	8.67	1,537	13.52	36.74	3.12	6.05	25.83
台東縣	16,261	10.85	12.34	428	34.59	40.33	2.63	21.42	24.92
花蓮縣	33,056	5.26	6.96	1,109	7.05	35.41	3.35	1.69	26.60
金馬地區	1,560	-19.38	-2.32	8	60.00	14.29	0.51	98.46	17.00
金門縣	1,552	-19.29	-2.27	8	60.00	14.29	0.52	98.25	16.94
連江縣	8	-33.33	-11.11	-	-	-	-	-	-