

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 7,576,211 戶，較上季增加 0.57%，較去年同季增加 1.76%。住宅存量計有 7,716,855 宅，較上季增加 0.36%，較去年同季增加 1.70%。本季新增加戶數超過新增住宅數 15,227 戶，主要是北部區域超過約 4,040 戶，住宅供給率 101.86%，住宅存量超過家戶數 14 萬宅。住宅供給率以台中市 120.72% 最高，而住宅供給率大於 110% 之地區包括桃園縣、台中市及連江縣等；住宅短缺數以臺北市 70,194 戶最高，而住宅短缺數大於 15,000 戶之地區包括台北市、雲林縣、台南市、高雄縣及金門縣等。

住宅供給流量方面，本季全國新增建造執照宅數 21,308 宅，較上季增加 14.91%，較去年同季減少 28.13%，其中新增建造執照幅度，則以新竹市較上季增加 358.60% 最多；使用執照全國核發宅數 29,073 宅，較上季減少 1.78%，較去年同季增加 0.56%，其中以嘉義縣較上季增加 60.87% 最多。

住宅交易方面，本季整體市場交易規模略微萎縮，建物所有權第一次登記棟數為 37,978 棟，較上季減少 10.71%，較去年同季增加 0.69%，其中以雲林縣較上季增加 59.57% 最多；建物所有權買賣移轉登記棟數為 120,822 棟，較上季增加 33.97%，較去年同季增加 9.74%；建物拍賣移轉登記棟數為 7,628 棟，較上季增加 40.27%，較去年同季增加 9.33%。

住宅權屬與居住水準方面，96 年度住宅自有率為 88.14%，較去年同期增加 0.35%。居住水準方面，平均每宅建坪為 43.34 坪，較去年同期增加 1.17%；平均每宅人數為 3.38 人，較去年同期減少 0.88%，平均每人居住面積 13.00 坪，較去年同期增加 3.50%。

(二) 住宅市場動態

本季房地產市場景氣趨勢，同時指標為 102.80，較上季增加 3.73%，較去年同季增加 6.99%。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 90.42 分，較上季減少 27.10%，較去年同季減少 10.36%。在購屋負擔方面，購屋房價所得比為 7.30 倍，較上季減少 2.67%，較去年同季增加 5.80%。購屋貸款負擔率為 33.50%，較上季增加 1.21%，較去年同季增加 1.52%。

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 6,704 億元，較上季減少 2.56%，較去年同季減少 18.79%，其中台東縣較上季減少 41.55% 最多，而台中市較上季增加 4.39% 最多。住宅購屋貸款餘額約為 4 兆 7,126 億元，較上季增加 2.09%，較去年同季增加 11.82%，以連江縣較上季增加 250.00% 最多。房貸違約率為 1.50%，較上季減少 6.26%，較去年同季增加 0.64%，其中台北市違約率 0.71% 為本島最低。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	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	相對上季 (%) VS. 97Q1	相對去年 同季(%) VS. 96Q2
住宅 供需 動態 Housing demand and supply	家庭戶數(戶) Households (Households)	7,445,056	7,491,916	7,512,449	7,532,951	7,576,211	0.57	1.76
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing Unit)	7,587,495	7,622,691	7,659,643	7,688,822	7,716,855	0.36	1.70
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	101.91	101.74	101.96	102.07	101.86	-0.21	-0.05
	住宅短缺數(宅) Housing shortage (Housing Unit)	-142,439	-130,775	-147,194	-155,871	-140,644	-9.77	-1.26
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing Unit)	29,646	25,907	27,391	18,544	21,308	14.91	-28.13
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing Unit)	28,912	35,868	37,538	29,600	29,073	-1.78	0.56
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)	37,717	45,917	47,306	42,534	37,978	-10.71	0.69
	建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)	110,097	102,038	97,182	90,189	120,822	33.97	9.74
	建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)	6,977	6,886	6,325	5,438	7,628	40.27	9.33
	土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)	335,262	317,761	296,442	289,881	386,237	33.24	15.20
	法院拍定成屋件數(件) Court Auction Housing Piece (Piece)	3,922	3,537	3,480	3,350	4,210	25.67	7.34
	房地產市場景氣領先指標(%) Real Estate Market Leading Index (%)	103.99	102.46	100.62	101.51	98.50	-2.96	-5.28
	房地產市場景氣同時指標(%) Real Estate Market Coincident Index (%)	96.08	101.78	100.78	99.11	102.80	3.73	6.99
	房價信心指數(分) Confidence Score (Points)	100.87	87.97	82.80	124.03	90.42	-27.10	-10.36
	購屋房價所得比(%) Price-Income Ratio (%)	6.90	7.20	7.00	7.50	7.30	-2.67	5.80
	購屋貸款負擔率(%) Payment-to-Income Ratio (%)	33.00	32.00	30.80	33.10	33.50	1.21	1.52
	住宅建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)	825,596	666,896	694,838	687,927	670,445	-2.56	-18.79
	購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)	4,214,521	4,396,288	4,069,802	4,616,023	4,712,620	2.09	11.82
	購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)	4,332,009	4,418,959	4,542,354	4,607,807	4,748,489	3.05	9.61
	購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)	64,764	71,518	67,621	73,962	71,445	-3.40	10.32
購置住宅貸款違約率(%) NPL Ratio (%)	1.50	1.62	1.49	1.61	1.50	-6.26	0.64	

表二 住宅資訊統計摘要表-年資料

類別 category	指標名稱 Index	92	93	94	95	96	相對前年(%) VS. 95
住宅 權屬 Housing Tenure	自有率(%) Ownership (%)	85.11	86.60	87.33	87.83	88.14	0.35
住宅居 住水準 Dwelling Level	平均每宅建坪(坪) Average Pings per Household (Pings)	41.87	42.41	42.41	42.84	43.34	1.17
	平均每宅人數(人) Average Persons per Household (Persons)	3.53	3.50	3.42	3.41	3.38	-0.88
	平均每人居住面積(坪) Average Living Space per Person (Pings)	11.87	12.11	12.34	12.56	13	3.5

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 7,76,211 戶，較上季增加 0.57%。本季住宅存量計有 7,716,855 宅，較上季增加 0.36%。本季全國住宅存量超過家戶數約 14 萬宅，住宅供給率為 101.86%。詳細各縣市統計資料請參閱表三及表 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 3,474,985 戶，較上季增加 0.63%。本季住宅存量計有 3,587,243 宅，較上季增加 0.50%。本季住宅存量超過家戶數約 11.2 萬宅，住宅供給率為 103.23%，供給屬充足。

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；至於桃園縣為既有住宅供給較為充裕之縣市，而台北市住宅供給較嫌不足，住宅供給率僅 92.63%，住宅數與家戶數差額約 7.0 萬戶。

3. 中部區域

本季中部區域總家戶數為 1,713,886 戶，較上季增加 0.56%。本季住宅存量計有 1,785,765 宅，較上季增加 0.28%。本季住宅存量超過家戶數約 7.2 萬宅，住宅供給率為 104.19%。

就縣市別觀察，台中市家戶數與住宅存量增加率較高，供給率則以台中市 120.72% 最高。

4. 南部區域

本季南部區域總家戶數為 2,159,856 戶，較上季增加 0.49%。本季住宅存量計有 2,137,414 宅，較上季增加 0.23%。住宅供給率為 98.96%，住宅短缺數約 2.2 萬宅。

就縣市別觀察，嘉義市與澎湖縣之家戶數增加率較高。在住宅供給率方面，嘉義市高達 107.26%，為本區最高。

5. 東部區域

本季東部區域總家戶數為 195,902 戶，較上季增加 0.47%。本季住宅存量計有 189,878 宅，較上季增加 0.12%。本季住宅短缺數約 6 千戶，住宅供給率為 96.92%。

6. 金馬地區

本季金馬地區總家戶數為 31,582 戶，較上季增加 0.70%。本季住宅存量計有 16,555 宅，較上季增加 0.27%，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 52.42%。

表三 民國 97 年第 2 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	7,576,211	0.57	1.76	7,716,855	0.36	1.70	101.86	-140,644
北部區域	3,474,985	0.63	1.95	3,587,243	0.50	2.38	103.23	-112,258
基隆市	143,150	0.24	1.12	154,191	0.09	1.01	107.71	-11,041
台北縣	1,322,485	0.72	2.27	1,411,028	0.50	2.53	106.70	-88,543
台北市	951,823	0.37	1.04	881,629	0.35	1.65	92.63	70,194
桃園縣	627,325	0.80	2.56	697,398	0.76	3.14	111.17	-70,073
新竹縣	149,993	1.08	3.28	148,285	0.72	2.88	98.86	1,708
新竹市	131,931	0.82	2.12	143,926	0.33	3.07	109.09	-11,995
宜蘭縣	148,278	0.61	1.81	150,786	0.57	2.07	101.69	-2,508
中部區域	1,713,886	0.56	1.73	1,785,765	0.28	1.26	104.19	-71,879
苗栗縣	164,705	0.57	1.88	158,854	0.23	1.49	96.45	5,851
台中縣	446,510	0.52	1.69	459,191	0.36	1.33	102.84	-12,681
台中市	365,884	0.83	2.32	441,707	0.51	2.21	120.72	-75,823
彰化縣	350,439	0.39	1.28	372,831	0.09	0.54	106.39	-22,392
南投縣	165,444	0.48	1.38	157,091	0.15	0.64	94.95	8,353
雲林縣	220,904	0.54	1.71	196,091	0.15	0.71	88.77	24,813
南部區域	2,159,856	0.49	1.52	2,137,414	0.23	1.06	98.96	22,442
嘉義縣	170,184	0.48	1.46	160,209	0.14	0.49	94.14	9,975
嘉義市	92,124	0.73	2.10	98,816	0.23	0.96	107.26	-6,692
台南縣	355,793	0.47	1.39	340,324	0.21	1.14	95.65	15,469
台南市	259,375	0.56	1.72	274,571	0.15	1.48	105.86	-15,196
高雄縣	417,235	0.39	1.08	398,181	0.24	1.07	95.43	19,054
高雄市	566,024	0.58	1.99	573,653	0.36	1.22	101.35	-7,629
屏東縣	268,267	0.34	1.03	264,002	0.08	0.54	98.41	4,265
澎湖縣	30,854	0.84	2.06	27,658	0.30	1.15	89.64	3,196
東部區域	195,902	0.47	1.15	189,878	0.12	0.59	96.92	6,024
台東縣	78,195	0.34	0.77	71,339	0.09	0.50	91.23	6,856
花蓮縣	117,707	0.56	1.41	118,539	0.13	0.64	100.71	-832
金馬地區	31,582	0.70	2.47	16,555	0.27	1.35	52.42	15,027
金門縣	29,646	0.72	2.54	14,399	0.31	1.55	48.57	15,247
連江縣	1,936	0.26	1.52	2,156	0.00	0.00	111.36	-220

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 8.8 萬戶，佔全國總家戶數 1.16%，北部區域佔 33,266 戶，其中新竹市較上季增加 6.63%，為北部區域最高；中部區域 18,976 戶，其中彰化縣較上季增加 7.74%；南部區域佔 28,166 戶；東部地區佔 6,983 戶；金馬地區則有 274 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，佔全國總人口數 4.47%，較上季增加 0.18%。北部區域佔 39.3 萬人，較上季減少 0.47%，數量上以台北縣市為主，以桃園縣較上季增加 1.69% 最高；中部區域佔 28 萬人，以雲林縣較上季增加 1.21% 最高；南部區域計佔 30.2 萬人，數量以高雄市較多，以台南市較上季增加 2.14% 最高；東部地區計佔 4.6 萬人；金馬地區則有 5,312 人，皆較上季增加。

3. 列冊需關懷之獨居老人人數

民國 97 年 6 月全國列冊需關懷之獨居老人人數為 47,705 人，北部區域佔 11,405 人，以台北市比重較高；中部區域 12,539 人，以雲林縣、彰化縣及南投縣較多；南部區域 17,768 人，以台南縣為主；東部地區 5,516 人，金馬地區則有 477 人。

4. 原住民家戶

民國 96 年 12 月全國原住民家戶為 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 戶；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 2 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	97年6月	96年12月
總計	87,665	4.73	0.81	1,027,041	0.18	2.63	47,705	146,861
北部區域	33,266	4.83	1.04	393,150	-0.47	2.57	11,405	46,117
基隆市	1,208	3.96	-3.21	17,807	0.78	3.43	522	2,484
台北縣	9,900	6.38	-7.20	124,838	-3.26	1.96	1,709	13,095
台北市	13,666	3.47	3.43	115,623	0.38	1.44	4,669	3,878
桃園縣	3,567	5.75	9.48	69,802	1.69	6.23	2,405	15,902
新竹縣	1,059	4.85	5.16	18,205	0.17	3.07	713	5,831
新竹市	884	6.63	25.39	13,572	1.10	-0.45	537	706
宜蘭縣	2,982	4.82	5.52	33,303	1.31	2.00	850	4,221
中部區域	18,976	4.59	-3.23	280,344	0.73	3.10	12,539	19,807
苗栗縣	1,841	6.54	-5.98	28,914	0.70	2.06	1,429	2,890
台中縣	2,733	6.67	-1.48	64,145	0.80	2.68	1,502	5,446
台中市	2,614	6.04	8.20	36,559	0.61	4.24	784	2,164
彰化縣	4,858	7.74	-4.86	61,692	0.56	2.40	2,912	1,125
南投縣	3,051	1.19	1.87	31,657	0.26	0.93	2,800	7,838
雲林縣	3,879	0.39	-11.05	57,377	1.21	5.42	3,112	344
南部區域	28,166	3.83	3.63	302,620	0.45	2.23	17,768	27,628
嘉義縣	1,445	2.77	-5.06	37,002	-1.51	1.61	2,724	1,541
嘉義市	1,231	6.49	-10.01	12,544	0.09	2.31	243	224
台南縣	2,742	4.06	6.65	56,328	0.94	2.45	6,054	948
台南市	2,809	4.00	2.93	27,845	2.14	4.45	725	567
高雄縣	3,874	5.30	9.34	53,460	1.10	2.62	3,434	4,619
高雄市	7,969	2.31	6.69	62,163	0.77	2.24	1,074	3,487
屏東縣	6,838	5.01	4.24	47,500	-0.57	0.86	2,509	16,190
澎湖縣	1,258	0.72	-11.28	5,778	0.45	0.93	1,005	52
東部區域	6,983	8.41	0.55	45,615	0.68	2.67	5,516	53,221
台東縣	3,446	10.24	-0.09	19,746	1.59	5.52	3,040	25,200
花蓮縣	3,537	6.70	1.17	25,869	-0.01	0.60	2,476	28,021
金馬地區	274	3.40	-8.36	5,312	0.66	5.02	477	88
金門縣	229	2.69	-10.55	4,946	0.51	4.63	403	82
連江縣	45	7.14	4.65	366	2.81	10.57	74	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 21,308 宅，較上季增加 14.91%，較去年同季減少 28.13%，整體來看，南部區域相對上季增加 129.53% 為冠。本季全國住宅使用執照核發 29,073 宅，較上季減少 1.78%，較去年同季增加 0.56%，整體而言，以南部區域相對上季減少 16.65% 為最。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 10,289 宅，較上季減少 16.03%，較去年同季減少 37.68%。就縣市別觀察，新竹市較上季增加 358.60% 為最，新竹縣較上季增加 51.61%，其他縣市皆呈現減少狀態，以基隆市較上季減少 51.50% 為最。

本季北部區域住宅使用執照核發 18,546 宅，較上季增加 0.35%，較去年同季增加 27.33%。就縣市別觀察，桃園縣較上季增加 53.43% 為最，而基隆市較上季減少 75.58% 為最。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 4,072 宅，較上季增加 31.61%，較去年同季減少 10.23%。就縣市別觀察，各縣市建造執照宅數皆呈現成長狀態，其中彰化縣較上季增加 105.63% 為最。

本季中部區域住宅使用執照核發 5,174 宅，較上季增加 9.41%，較去年同季減少 18.34%。就縣市別觀察，台中市較上季增加 33.69% 為最，僅彰化縣和雲林縣呈現減少狀態，而彰化縣較上季減少 45.15% 為最。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 6,693 宅，較上季增加 129.53%，較去年同季減少 18.66%。就縣市別觀察，高雄縣較上季增加 260.88% 為最，高雄市較上季增加 221.73%，僅澎湖縣、台南市和嘉義縣呈現減少狀態。

本季南部區域住宅使用執照核發 5,080 宅，較上季減少 16.65%，較去年同季減少 32.83%。就縣市別觀察，嘉義縣較上季增加 60.87% 為最，台南市較上季減少 50.24% 為最。

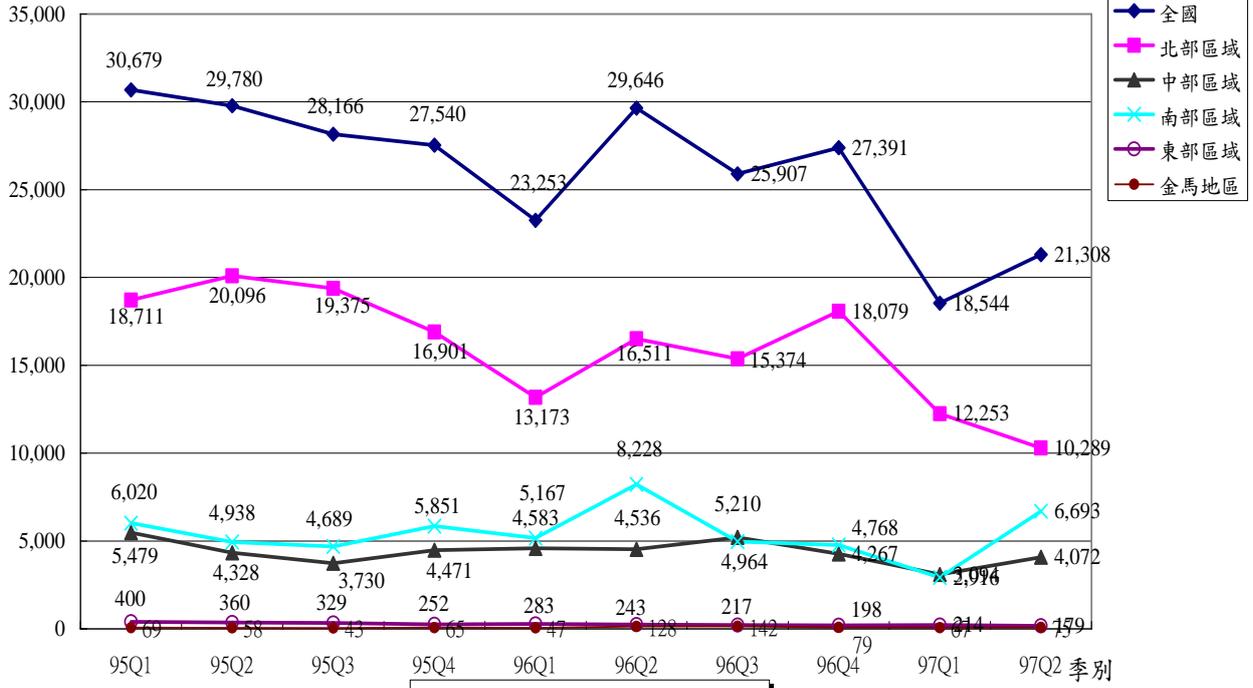
5. 東部區域

本季東部區域建造執照核發 179 宅，較上季減少 16.36%，較去年同季減少 26.34%。本季東部區域住宅使用執照核發 229 宅，較上季增加 3.15%，較去年同季減少 42.17%。

6. 金馬地區

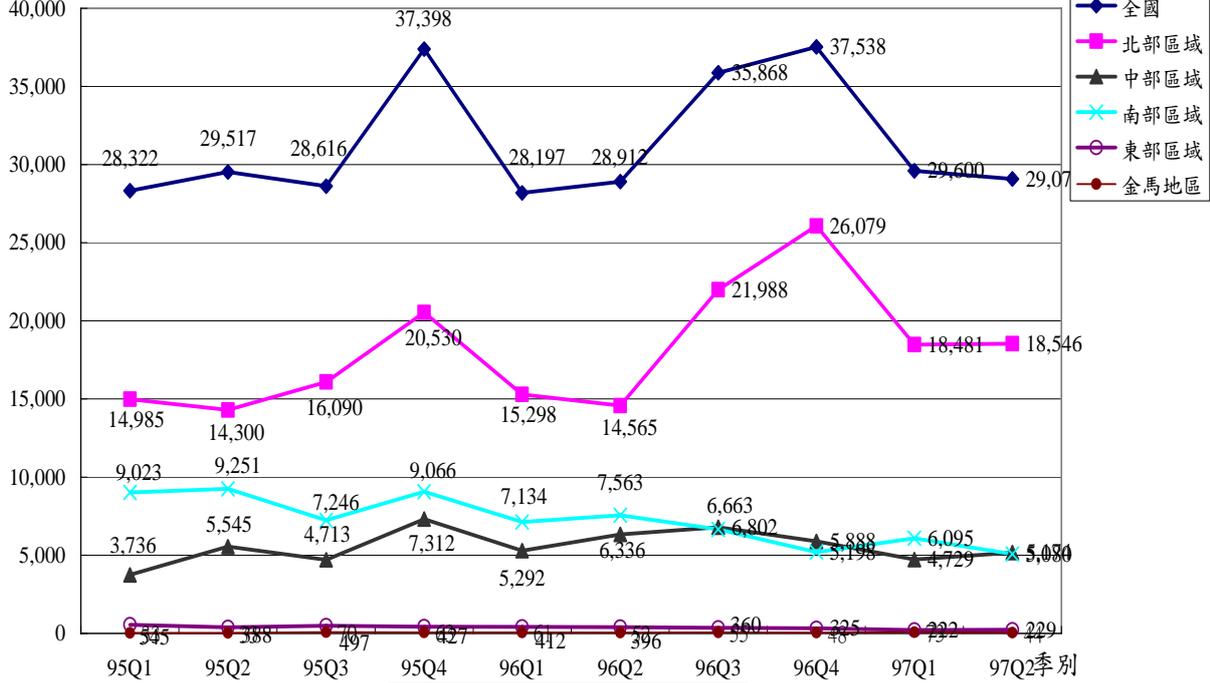
本季金馬地區建造執照核發 75 宅，較上季增加 11.94%，較去年同季減少 41.41%。本季金馬地區使用執照核發 44 宅，較上季減少 39.73%，較去年同季減少 15.38%。

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

表五 民國 97 年第 2 季住宅建造執照與使用執照核發數量變動表

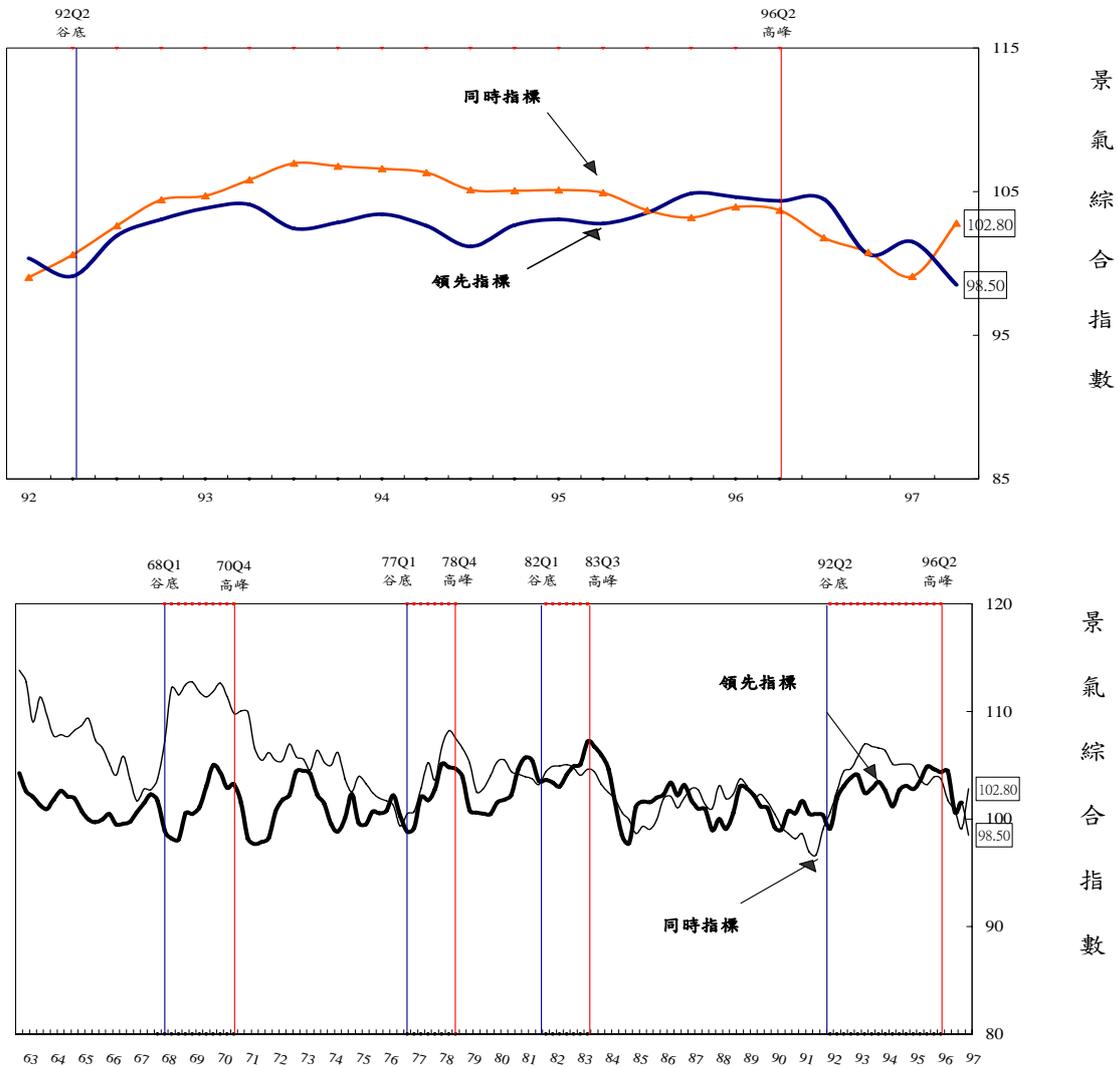
單位：宅數，%

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	21,308	14.91	-28.13	29,073	-1.78	0.56
北部區域	10,289	-16.03	-37.68	18,546	0.35	27.33
基隆市	162	-51.50	-35.46	147	-75.58	41.35
台北縣	4,001	-34.53	-40.60	7,204	-1.75	25.51
台北市	2,249	-6.21	-42.42	3,448	-14.57	53.79
桃園縣	1,939	-17.80	-51.22	5,275	53.43	33.54
新竹縣	755	51.61	-10.33	1,062	41.79	-26.81
新竹市	853	358.60	102.13	536	-65.49	-5.30
宜蘭縣	330	-10.08	-12.93	874	13.36	70.70
中部區域	4,072	31.61	-10.23	5,174	9.41	-18.34
苗栗縣	456	20.95	34.12	376	3.01	-14.93
台中縣	916	40.28	-38.15	1,655	5.75	-18.75
台中市	1,993	24.56	23.10	2,262	33.69	-9.81
彰化縣	329	105.63	-42.18	339	-45.15	-45.23
南投縣	117	18.18	-37.77	243	37.29	7.05
雲林縣	261	27.32	-23.01	299	-4.17	-40.56
南部區域	6,693	129.53	-18.66	5,080	-16.65	-32.83
嘉義縣	78	-61.39	-42.22	222	60.87	-26.73
嘉義市	165	135.71	-7.30	229	45.86	-17.63
台南縣	798	45.36	8.57	712	-14.63	3.49
台南市	333	-21.09	-50.52	518	-50.24	-60.64
高雄縣	2,371	260.88	-8.67	951	-36.13	23.51
高雄市	2,191	221.73	-37.08	2,144	6.56	-44.56
屏東縣	698	172.66	94.43	218	-37.54	-26.60
澎湖縣	59	-25.32	-15.71	86	14.67	95.45
東部區域	179	-16.36	-26.34	229	3.15	-42.17
台東縣	67	-15.19	-9.46	66	-25.84	-48.44
花蓮縣	112	-17.04	-33.73	163	22.56	-39.18
金馬地區	75	11.94	-41.41	44	-39.73	-15.38
金門縣	75	11.94	-41.41	44	-39.73	-15.38
連江縣	0	-	-	0	-	-

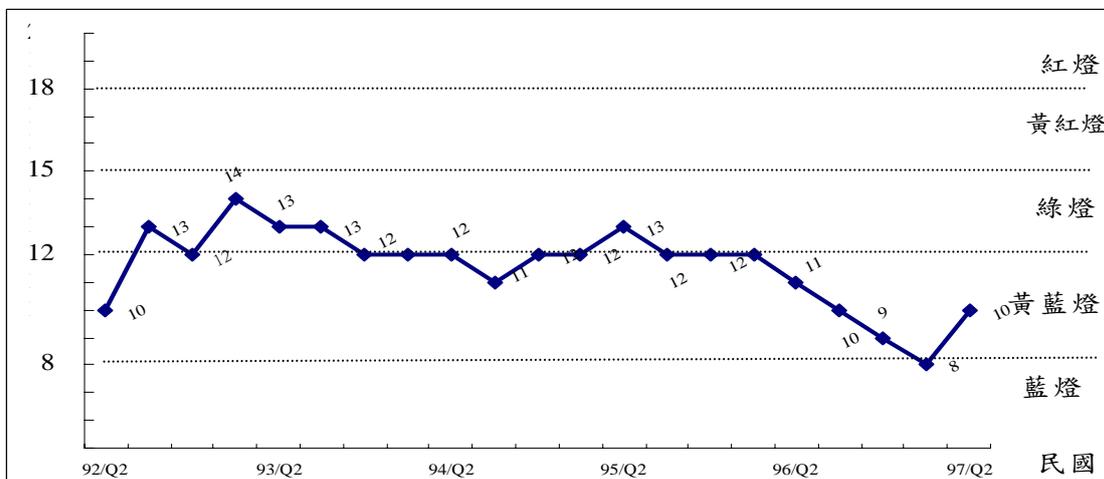
三、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國 97 年第 2 季房地產市場景氣，領先指標較上季減少 2.96%，同時指標較上季增加 3.73%，房地產景氣對策訊號較上一季增加兩分，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 52.2% 為主，換屋自住比例相對上季增加 19.64%。整體而言，除台北市以換屋自住為主，其他都會區各以首購自住為重。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 2 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	14.3	-31.58	-21.86	52.2	2.15	-0.57	33.5	19.64	14.73
台北縣	15.1	-25.62	-13.71	53.8	-2.54	0.75	31.1	26.94	6.87
台北市	16.4	-36.43	-18.81	41.4	-6.97	-17.20	42.2	42.09	41.61
桃園新竹地區	11.0	-32.93	-29.94	58.6	5.21	4.27	30.4	8.96	8.19
台中縣市	12.5	-44.20	-30.17	51.1	10.37	1.59	36.4	16.29	14.47
高雄縣市	16.3	-17.68	-23.11	57.7	16.10	11.18	26.0	-14.75	-3.35

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 7 月 1 日至 7 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。以都會區來看，都多以大廈為重，而在台中縣市，透天需求 21.4%則比公寓 12.3%來的高，北部區域則不大偏好透天產品需求均小於 2%。

表七 民國 97 年第 2 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	69.3	3.28	-8.83	24.8	5.98	26.53	5.9	-38.54	-13.24
台北縣	70.5	-5.62	-6.86	29.2	19.18	54.50	0.3	-66.67	-66.67
台北市	70.5	2.62	-0.15	27.6	-6.12	-1.43	1.9	-5.00	-40.63
桃園新竹	72.0	19.01	-7.63	21.7	-11.07	21.91	6.3	-58.00	-62.28
台中縣市	66.3	17.55	-23.99	12.3	-4.65	-15.75	21.4	-30.07	92.79
高雄縣市	63.6	-6.88	-10.01	29.5	38.50	62.09	6.8	-34.62	17.24

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 7 月 1 日至 7 月 15 日。

表七 民國 97 年第 2 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	17.0	26.87	-2.30	82.6	-3.50	0.24
台北縣	14.2	-0.70	-34.56	85.8	0.47	9.72
台北市	19.0	10.47	-6.86	81.0	-2.17	1.76
桃園新竹	16.7	26.52	13.61	82.8	-2.93	-1.66
台中縣市	20.0	25.79	-1.96	78.4	-3.33	-1.51
高雄縣市	17.3	652.17	440.63	82.7	-14.83	-14.57

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 7 月 1 日至 7 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 90.42 分，由地區來觀察，每個縣市對未來房價趨勢均偏向下跌的觀點。

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 7.3 倍，其中台北市 8.9 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，高雄及桃竹地區的 6.2 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況觀察，台中縣市相對上季攀高，台北市及桃竹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 2 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	90.42	-27.10	-10.36
台北縣	91.04	-27.04	-6.67
台北市	90.59	-30.99	-10.47
桃園新竹地區	85.82	-28.46	-6.07
台中縣市	94.40	-23.74	-19.34
高雄縣市	91.23	-21.96	-17.36

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 7 月 1 日至 7 月 15 日。

表八 民國 97 年第 2 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	7.3	-2.67	5.80	33.5	1.21	1.52
台北縣	7.4	-5.13	12.12	33.6	0.60	-2.89
台北市	8.9	-14.42	-10.10	41.9	-3.90	3.71
桃園新竹地區	6.2	3.33	10.71	25.7	-10.76	-7.22
台中縣市	7.1	5.97	22.41	36.3	28.27	26.04
高雄縣市	6.2	10.71	-4.62	27.9	1.45	-12.81

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 7 月 1 日至 7 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件數為 37,978 件，較上季減少 10.71%，而較去年同季增加 0.69%，整體來看呈現下滑趨勢。而建物所有權移轉登記部份，本季全國買賣移轉有 120,822 件、拍賣移轉有 7,628 件，皆較上季及去年同季增加，尤以拍賣部份增加四成增加最多。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件數為 23,059 件，較上季減少 11.79%，較去年同季則是增加 20.84%。而細看北區各縣市，則互有漲跌，相較於上季，基隆市及台北縣下跌最多，都減少兩成以上，分別減少 28.83% 及 21.13%，而台北市、新竹縣及新竹市則是小漲幾個百分點；若於去年同季相較，則可看出台北市增加 94.58% 為最，而僅桃園縣減少 5.01%。

而就本季北部區域的建物所有權移轉登記部份來看，買賣移轉部份為 75,218 件，拍賣移轉為 3,256 件，兩者合計即佔了全國建物所有權移轉件數的七成。其中拍賣移轉部份較上季增加 73.75%，較去年同季則增加 36.98%，足見本季拍賣移轉在北區有增加的趨勢，而其中台北市較上季增加 189.19%。

3. 中部區域

本季中部區域建物所有權第一次登記件數為 7,179 件，較上季減少 10.51%，較去年同季則是減少 6.60%。而細看中區各縣市狀況，除了雲林縣及台中縣較上季增加外，其餘皆較上季減少，相對去年同季則全部減少，南投縣更減少 41.15%。

而建物所有權移轉登記部份，中部區域本季買賣移轉件數為 21,084 件，拍賣移轉件數為 1,757 件，兩者皆較前一季增加。

4. 南部區域

本季南部區域建物所有權第一次登記件數為 7,309 件，較上季減少 7.81%，較去年同季則是減少 27.58%。細看南區各縣市狀況，則是互有漲跌，其中嘉義市較上季減少 44.86% 為最，而台南市較上季增加 44.98%，則為本季增加最多的縣市。

就建物所有權移轉登記來看，南部區域本季買賣移轉件數為 23,020 件，拍賣移轉件數為 2,390 件，兩者皆較前一季增加。

5. 東部及金馬區域

相較於其他各區，此二區的件數較少，故變動會較大。東部地區建物所有權第一次登記件數較上季或去年同季都是減少，而建物所有權移轉登記部份，無論是買賣或拍賣都較之前略微增加。金馬地區以新成屋市場為主，第一次登記件數為買賣與拍賣移轉件數的近兩倍。

表九 民國 97 年第 2 季住宅交易數量變動表

單位：棟數，%

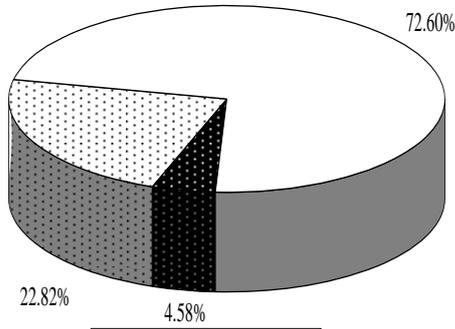
區域別	建物所有權第一次登記			建物所有權移轉登記(買賣)		
	建物所有權 第一次登記 棟數(a)	相對上季	相對去年 同季	建物所有權 移轉登記棟 數(買賣)(b)	相對上季	相對去年 同季
總計	37,978	-10.71	0.69	120,822	33.97	9.74
北部區域	23,059	-11.79	20.84	75,218	34.29	16.83
基隆市	400	-28.83	91.39	1,943	40.39	-1.17
台北縣	8,557	-21.13	5.64	31,044	42.77	15.70
台北市	5,316	6.75	94.58	20,644	25.82	24.75
桃園縣	4,874	-17.40	-5.01	12,800	41.56	8.90
新竹縣	1,867	7.18	13.56	3,832	15.84	47.44
新竹市	1,349	5.64	84.29	3,366	25.60	2.62
宜蘭縣	696	-16.14	30.09	1,589	9.97	12.94
中部區域	7,179	-10.51	-6.60	21,084	34.91	-1.15
苗栗縣	581	-40.04	-23.45	1,383	10.02	0.29
台中縣	1,999	13.39	-11.98	4,721	23.26	-17.58
台中市	2,448	-20.73	14.61	10,535	50.52	7.49
彰化縣	897	-17.86	-24.05	2,299	20.56	6.34
南投縣	429	-27.66	-41.15	1,003	31.63	1.72
雲林縣	825	59.57	35.25	1,143	30.93	-10.21
南部區域	7,309	-7.81	-27.58	23,020	34.64	1.15
嘉義縣	318	17.78	-71.63	799	26.62	-23.17
嘉義市	220	-44.86	-37.32	1,037	29.79	-3.17
台南縣	1,173	-39.88	-18.49	2,816	19.07	8.77
台南市	1,141	44.98	-13.69	3,639	19.47	5.36
高雄縣	1,162	-36.57	-28.80	3,487	30.36	-13.86
高雄市	2,684	26.37	-23.36	9,336	49.35	4.31
屏東縣	513	16.59	-15.76	1,784	45.40	19.97
澎湖縣	98	-21.60	-16.24	122	18.45	1.67
東部區域	329	-9.37	-57.11	1,445	2.19	-9.40
台東縣	152	23.58	-52.35	424	9.00	-3.42
花蓮縣	177	-26.25	-60.49	1,021	-0.39	-11.68
金馬地區	102	27.50	15.91	55	37.50	89.66
金門縣	101	38.36	16.09	55	37.50	96.43
連江縣	1	-85.71	0.00	0	-	-

表九 民國 97 年第 2 季住宅交易數量變動表 (續)

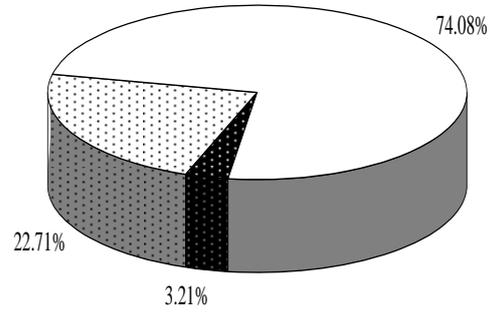
單位：棟數，%

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	7,628	40.27	9.33	22.82	72.60	4.58
北部區域	3,256	73.75	36.98	22.71	74.08	3.21
基隆市	147	22.50	-62.11	16.06	78.03	5.90
台北縣	1,102	70.06	30.11	21.02	76.27	2.71
台北市	963	189.19	184.07	19.75	76.68	3.58
桃園縣	747	49.10	38.08	26.46	69.49	4.06
新竹縣	121	-2.42	51.25	32.08	65.84	2.08
新竹市	83	23.88	16.90	28.12	70.15	1.73
宜蘭縣	93	14.81	-16.22	29.27	66.82	3.91
中部區域	1,757	26.86	5.78	23.91	70.23	5.85
苗栗縣	117	20.62	-9.30	27.92	66.46	5.62
台中縣	483	42.90	18.09	27.75	65.54	6.71
台中市	663	41.67	12.18	17.94	77.20	4.86
彰化縣	259	-3.36	-21.04	25.96	66.54	7.50
南投縣	128	40.66	30.61	27.50	64.29	8.21
雲林縣	107	-13.01	0.94	39.76	55.08	5.16
南部區域	2,390	21.07	-10.72	22.34	70.36	7.30
嘉義縣	97	14.12	-2.02	26.19	65.82	7.99
嘉義市	123	64.00	44.71	15.94	75.14	8.91
台南縣	419	34.29	-17.68	26.61	63.88	9.51
台南市	369	13.19	7.27	22.16	70.67	7.17
高雄縣	391	8.61	-33.50	23.06	69.19	7.76
高雄市	713	15.93	-12.84	21.08	73.32	5.60
屏東縣	274	38.38	22.32	19.95	69.39	10.66
澎湖縣	4	33.33	-60.00	43.75	54.46	1.79
東部區域	224	9.27	-13.51	16.47	72.32	11.21
台東縣	53	12.77	-53.10	24.17	67.41	8.43
花蓮縣	171	8.23	17.12	12.93	74.58	12.49
金馬地區	1	0.00	-66.67	64.56	34.81	0.63
金門縣	1	0.00	-66.67	64.33	35.03	0.64
連江縣	0	0.00	-	100.00	0.00	0.00

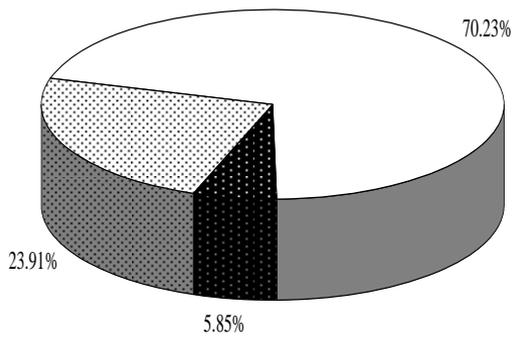
▨ 所有權第一次登記市佔率
 □ 所有權買賣移轉登記市佔率
 ■ 所有權拍賣移轉登記市佔率



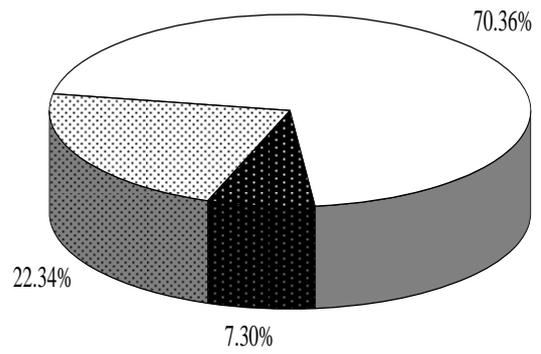
圖五 全國所有權移轉市佔率



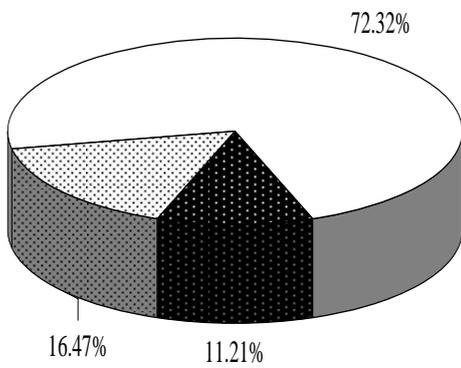
圖六 北部地區所有權移轉市佔率



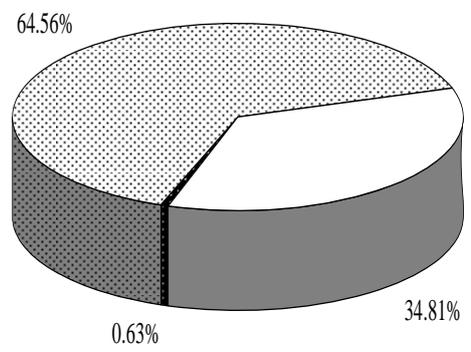
圖七 中部地區所有權移轉市佔率



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 142,454 件，較上季增加 37.30%，較去年同季減少 1.06%。土地增值稅件數為 386,237 件，較上季增加 33.24%，較去年同季增加 15.20%。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 84,971 件，較上季增加 40.94%，較去年同季增加 12.14%，其中以新竹縣較上季增加最多達 113.20%，而以新竹市較上季減少 0.86% 為最。土地增值稅件數為 213,221 件，較上季增加 48.99%，較去年同季增加 30.70%，以台北市較上季增加 116.46% 為最。

3. 中部區域

中部區域買賣契稅件數為 26,818 件，較上季增加 37.93%，較去年同季減少 28.35%，各縣市買賣件數以苗栗縣較上季增加 109.60% 為最。土地增值稅件數為 83,979 件，較上季增加 15.82%，較去年同季減少 0.75%，其中以台中市較上季增加 35.45% 為最，其餘縣市均呈現成長。

4. 南部區域

南部區域買賣契稅件數為 28,400 件，較上季增加 29.04%，較去年同季減少 0.18%，以台南市、高雄市、澎湖縣相較上季皆增加超過 30%。土地增值稅件數為 75,524 件，較上季增加 12.68%，較去年同季減少 3.22%，各縣市土地增值稅件數皆呈現成長狀態，其中以高雄市較上季增加 33.21 為最。

5. 東部區域

東部區域買賣契稅件數為 2,169 件，較上季增加 12.56%，較去年同季減少 3.60%。土地增值稅件數為 12,219 件，較上季增加 90.00%，較去年同季增加 42.26%。

6. 金馬地區

金馬地區買賣契稅件數為 96 件，較上季減少 9.09%，較去年同季增加 23.08%。土地增值稅件數為 1,294 件，較上季增加 61.15%，較去年同季增加 47.38%。

表十 民國 97 年第 2 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	142,454	37.30	-1.06	386,237	33.24	15.20
北部區域	84,971	40.94	12.14	213,221	48.99	30.70
基隆市	2,121	48.95	-11.29	5,103	42.90	-31.24
台北縣	33,518	41.07	15.63	68,032	24.96	17.34
台北市	23,007	29.69	17.75	76,716	116.46	124.55
桃園縣	14,809	55.83	12.46	33,152	23.93	14.11
新竹縣	6,524	113.20	132.34	13,172	14.65	4.96
新竹市	3,101	-0.86	-43.68	10,028	65.26	-36.36
宜蘭縣	1,891	12.83	-43.94	7,018	31.20	12.87
中部區域	26,818	37.93	-28.35	83,979	15.82	-0.75
苗栗縣	3,320	109.60	6.21	11,029	10.89	1.69
台中縣	6,184	24.98	-13.99	20,981	5.03	-8.40
台中市	11,509	43.66	-46.94	21,632	35.45	5.39
彰化縣	2,903	10.38	-1.22	13,626	6.75	-3.31
南投縣	1,417	28.12	-8.76	7,257	16.84	4.82
雲林縣	1,485	27.58	58.99	9,454	23.71	1.39
南部區域	28,400	29.04	-0.18	75,524	12.68	-3.22
嘉義縣	1,246	27.01	-9.32	6,877	24.70	-8.54
嘉義市	1,331	18.10	4.31	3,162	23.27	30.93
台南縣	3,387	10.18	1.86	15,839	5.08	-11.06
台南市	4,383	35.44	4.56	9,222	2.30	-6.23
高雄縣	3,984	14.35	-31.53	14,584	6.20	2.70
高雄市	11,520	42.96	12.86	14,487	33.21	-1.40
屏東縣	2,365	22.60	13.37	9,732	11.07	-3.10
澎湖縣	184	53.33	6.36	1,621	9.01	6.43
東部區域	2,169	12.56	-3.60	12,219	90.00	42.26
台東縣	789	25.84	8.68	6,978	151.91	125.17
花蓮縣	1,380	6.15	-9.45	5,241	43.16	-4.54
金馬地區	96	9.09	23.08	1,294	61.15	47.38
金門縣	96	9.09	24.68	1,236	61.78	40.77
連江縣	0	-	-	58	48.72	0.00

(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為658件，較上季增加22.53%，較去年同季增加4.44%，大坪數（30坪以上）拍定件數為1,550件，較上季增加22.24%，相對去年同季增加1.91%。六樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數為1,510件，較上季增加28.18%，較去年同季增加13.88%，大坪數（30坪以上）拍定件數為486件，較上季增加32.43%，較去年同季增加9.21%。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為339件，較上季增加26.97%，較去年同季增加21.94%，大坪數（30坪以上）拍定件數為402件，較上季增加36.73%，較去年同季增加23.69%。六樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數為619件，較上季增加28.69%，較去年同季增加29.23%，大坪數（30坪以上）拍定件數為218件，較上季增加34.57%，較去年同季增加50.34%。

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為69件，較上季增加21.05%，較去年同季減少1.43%，大坪數（30坪以上）拍定件數為431件，較上季增加17.12%，較去年同季減少8.30%。六樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數為400件，較上季增加18.34%，較去年同季增加1.78%，大坪數（30坪以上）拍定件數為149件，較上季增加34.23%，較去年同季減少5.70%。

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為242件，較上季增加23.47%，較去年同季減少7.28%，大坪數（30坪以上）拍定件數為694件，較上季增加33.46%，較去年同季增加9.46%。六樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數為487件，較上季增加44.94%，較去年同季增加18.78%，大坪數（30坪以上）拍定件數為119件，較上季增加35.23%，較去年同季減少6.30%。

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為6件，較上季減少64.71%，較去年同季減少71.43%，大坪數（30坪以上）拍定件數為23件，較上季減少73.26%，較去年同季減少75.00%。六樓以上小坪數電梯大廈或及集合住宅（30坪以下）拍定件數為4件，較上季減少82.61%，較去年同季減少90.91%，大坪數（30坪以上）拍定件數為0件，較上季減少減少100.00%，較去年同季減少100.00%。

表十一 民國 97 年第 2 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	658	22.53	4.44	1,550	22.24	1.91
北部區域	339	26.97	21.94	402	36.73	23.69
基隆市	36	38.46	-28.00	26	100.00	0.00
台北縣	160	25.00	42.86	148	54.17	78.31
台北市	58	48.72	31.82	33	-17.50	13.79
桃園縣	50	25.00	-1.96	101	46.38	-10.62
新竹縣	15	36.36	400.00	32	10.34	23.08
新竹市	14	27.27	133.33	19	18.75	35.71
宜蘭縣	6	-50.00	-50.00	43	38.71	26.47
中部區域	69	21.05	-1.43	431	17.12	-8.30
苗栗縣	6	20.00	100.00	31	34.78	-27.91
台中縣	28	33.33	0.00	149	25.21	20.16
台中市	27	12.50	-10.00	49	8.89	8.89
彰化縣	4	0.00	-33.33	96	-14.29	-44.51
南投縣	2	100.00	0.00	42	27.27	5.00
雲林縣	2	0.00	-33.33	64	77.78	42.22
南部區域	242	23.47	-7.28	694	33.46	9.46
嘉義縣	4	-55.56	-50.00	83	38.33	72.92
嘉義市	7	16.67	-22.22	43	72.00	258.33
台南縣	22	29.41	-35.29	119	22.68	6.25
台南市	38	0.00	-20.83	67	-1.47	-18.29
高雄縣	58	48.72	1.75	147	45.54	-13.53
高雄市	86	32.31	-1.15	114	75.38	-4.20
屏東縣	26	23.81	62.50	119	17.82	41.67
澎湖縣	1	0.00	-50.00	2	-33.33	-71.43
東部區域	6	-64.71	-71.43	23	-73.26	-75.00
台東縣	6	0.00	-33.33	22	-26.67	-43.59
花蓮縣	0	-100.00	-100.00	1	-98.21	-98.11

表十一 民國 97 年第 2 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	1,510	28.18	13.88	486	32.43	9.21	4,210	25.67	7.34
北部區域	619	28.69	29.23	218	34.57	50.34	1,578	31.06	28.61
基隆市	40	-11.11	-40.30	19	375.00	18.75	121	37.50	-23.90
台北縣	285	37.02	73.78	100	36.99	96.08	693	37.23	69.02
台北市	59	34.09	31.11	24	-4.00	-7.69	174	17.57	20.83
桃園縣	169	30.00	13.42	58	28.89	45.00	378	33.10	7.08
新竹縣	17	-32.00	21.43	8	14.29	166.67	72	0.00	56.52
新竹市	23	43.75	35.29	7	75.00	16.67	63	34.04	46.51
宜蘭縣	26	100.00	13.04	2	-50.00	-33.33	77	28.33	6.94
中部區域	400	18.34	1.78	149	34.23	-5.70	1,055	20.71	-3.30
苗栗縣	10	100.00	233.33	4	100.00	33.33	51	45.71	-1.92
台中縣	135	27.36	-4.93	30	130.77	20.00	342	32.05	7.21
台中市	219	17.74	13.47	101	27.85	0.00	396	18.56	7.32
彰化縣	14	-41.67	-46.15	4	-71.43	-80.95	118	-23.38	-47.79
南投縣	19	111.11	11.76	6	0.00	0.00	69	60.47	9.52
雲林縣	3	-62.50	-75.00	4	33.33	100.00	79	61.22	27.42
南部區域	487	44.94	18.78	119	35.23	-6.30	1,542	35.26	7.68
嘉義縣	4	300.00	100.00	0	-100.00	0.00	91	28.17	56.90
嘉義市	44	33.33	91.30	16	45.45	166.67	110	46.67	120.00
台南縣	68	28.30	7.94	10	100.00	-28.57	219	27.33	-1.79
台南市	63	6.78	-5.97	28	86.67	27.27	196	8.89	-10.50
高雄縣	44	29.41	-30.16	10	0.00	-9.09	259	40.76	-13.95
高雄市	219	71.09	27.33	51	21.43	-21.54	470	56.67	6.09
屏東縣	45	60.71	125.00	4	0.00	-55.56	194	25.97	50.39
澎湖縣	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00	3	-25.00	-66.67
東部區域	4	-82.61	-90.91	0	-100.00	-100.00	33	-75.00	-80.81
台東縣	4	-20.00	-55.56	0	-100.00	-100.00	32	-23.81	-44.83
花蓮縣	0	-100.00	-100.00	0	-100.00	-100.00	1	-98.89	-99.12

(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 6,704.45 億元，較上季減少 2.56%，較去年同季減少 18.79%；新核准額度則約為 2,172 億元，較上季增加 18.84%，較去年同季增加 2.61%；平均每筆貸放金額約為 1.45 億元，較上季增加 3.87%，較去年同季增加 66.12%。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 5,025 億元，較上季減少 1.97%，較去年同季減少 11.14%；新核准額度為 1,776 億元，較上季增加 25.64%，較去年同季增加 11.36%；平均每筆核准額度約為 2.03 億元，較上季增加 6.3%，較去年同季增加 39.58%。北部區域本季建築貸款餘額均呈現負成長，以新竹市減少 13.59% 為最；而新核准金額部分，除台北市、台北縣分別增加 52.95%、1.75%，其餘縣市均呈現負成長，以宜蘭縣減少 50.53% 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 876 億元，較上季增加 0.01%，較去年同季減少 31.49%；新核准額度約為 244.24 億元，較上季增加 0.12%，較去年同季減少 16.15%；平均每筆核准額度 8,196 萬元，較上季減少 15.67%，較去年同季增加 60.74%。觀察中部區域各縣市，各縣市的建築貸款餘額除台中市、雲林縣分別較上季增加 4.39%、3.55% 外，其餘縣市均呈現負成長，以彰化縣較上季減少 14.81% 為最；而新核准金額部分，除苗栗縣、彰化縣分別較上季減少 55.82%、16.39% 外，其餘縣市均呈現正向成長，以雲林縣較上季增加 137.16% 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 793 億元，較上季減少 8.31%，較去年同季減少 39.07%；新核准額度約為 151 億元，較上季減少 10.75%，較去年同季減少 33.74%；平均每筆核准額度 4,811 萬元，較上季減少 13.60%，較去年同季增加 62.07%。至於南部各縣市中，建築貸款餘額均呈現減少情況，以台南市較上季減少 12.86% 為最；而新核准金額部分，除台南市較上季增加 236.24% 外，其餘縣市均呈現負成長，以嘉義市較上季減少 62.08% 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 9.33 億元，新核准額度為 6,300 萬元，平均每筆貸放金額 1,260 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 1.87 億元，本季無新核准額度。

表十二 民國 97 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	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	670,445	-2.56	-18.79	217,193	18.84	2.61	145.47	3.87	66.12
北部區域	502,457	-1.97	-11.14	177,647	25.64	11.36	202.56	6.30	39.58
基隆市	7,259	-4.70	-18.51	459	-38.39	-83.04	38.25	-28.12	-67.83
台北縣	144,137	-0.20	-11.48	41,137	1.75	26.55	167.91	3.42	20.43
台北市	251,497	-2.03	-2.64	118,516	52.95	17.73	285.58	4.67	9.49
桃園縣	52,221	-1.50	-30.67	8,754	-5.45	-23.50	69.48	-37.72	43.99
新竹縣	18,179	-1.06	-30.93	3,841	-6.64	-40.85	120.03	5.03	21.27
新竹市	20,282	-13.59	-7.88	4,476	-46.89	8.64	127.89	-16.53	-36.07
宜蘭縣	8,882	-0.73	-24.18	464	-50.53	-70.85	38.67	-13.43	-43.99
中部區域	87,611	0.01	-31.49	24,424	0.12	-16.15	81.96	-15.67	60.74
苗栗縣	5,295	-7.70	-38.77	953	-55.82	-6.11	68.07	-14.79	191.01
台中縣	13,778	-5.33	-36.88	2,826	5.21	-7.84	35.77	-13.43	10.97
台中市	57,150	4.39	-27.03	18,529	3.58	-13.29	144.76	-12.61	54.54
彰化縣	5,506	-14.81	-44.50	954	-16.39	-36.65	47.70	-3.85	99.92
南投縣	2,532	-11.56	-40.16	128	48.84	-89.07	25.60	19.07	6.41
雲林縣	3,350	3.55	-32.13	1,034	137.16	3.50	19.88	9.46	-9.11
南部區域	79,257	-8.31	-39.07	15,059	-10.75	-33.74	48.11	-13.60	62.07
嘉義縣	2,009	-11.77	-51.58	122	-20.26	-79.00	17.43	2.52	-36.88
嘉義市	2,552	-5.69	-52.07	568	-62.08	-42.39	9.31	-95.03	-67.40
台南縣	8,095	-8.95	-26.20	690	-25.73	-59.80	18.16	-27.68	-31.50
台南市	8,966	-12.86	-51.71	2,273	236.24	-43.36	47.35	166.19	34.39
高雄縣	13,501	-9.09	-30.73	2,429	-8.20	-0.24	57.83	18.03	202.48
高雄市	41,334	-6.87	-38.28	8,764	-16.90	-28.54	90.35	16.51	119.16
屏東縣	2,641	-8.14	-40.57	211	-50.35	-70.78	11.11	-45.13	-22.41
澎湖縣	159	-8.09	-10.67	2	0.00	-75.00	0.00	-	-100.00
東部區域	933	-26.07	-52.93	63	-33.68	-65.76	12.60	6.11	12.00
台東縣	242	-41.55	-60.13	14	366.67	-73.08	7.00	600.00	-28.21
花蓮縣	691	-18.51	-49.75	49.95	-46.74	-62.88	16.65	-11.23	28.10
金馬地區	187	-0.53	-8.33	0	-100.00	-100.00	0.00	-100.00	-100.00
金門縣	187	-0.53	-8.33	0	-100.00	-100.00	0.00	-100.00	-100.00
連江縣	0	-	0.00	0	-	0.00	-	-	-

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 7,126 億元，較上季增加 2.09% 較去年同季增加 11.82%，本季新承作貸放金額約為 4,036 億，較上季增加 40.95%，較去年同季減少 1.24%；平均每筆貸放金額約為 511 萬元，較上季增加 4.33%，較去年同季增加 18.81%。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 3 兆 211 億元，較上季增加 2.48%，較去年同季增加 19.11%；本季新承作貸放金額為 2,879 億，較上季增加 39.44%，較去年同季 10.33%；平均每筆貸放金額 580 萬元，較上季增加 4.43%，較去年同季增加 18.60%。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，以新竹市較上季增加 5.48% 為最；新核准貸款金額部分，以新竹市較上季增加 87.36% 為最，餘縣市亦呈現正成長；平均每筆金額部分，除基隆市較上季減少 8.36%、新竹縣較上季減少 3.94% 外，其餘縣市均呈現正成長。

(3) 中部區域

本季中部區域累計之住宅購屋貸款餘額約為 7,556 億元，較上季增加 1.61%，較去年同季增加 13.03%；本季新承作貸放金額為 583 億，較上季增加 44.55%，較去年同季減少 5.63%；平均每筆貸放金額約為 419 萬元，較上季增加 4.71%，較去年同季增加 24.21%。在中部區域各縣市中，住宅貸款餘額部分，各縣市皆呈現正向成長，以台中市較上季增加 2.66% 為最；本季核准金額部分，各縣市皆呈現正成長，以台中市較上季增加 51.88% 為最；平均每筆金額部分，除苗栗縣較上季減少 2.62% 外，其餘縣市皆呈現正成長，以台中縣增加 7.57% 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 8,862 億元，較上季增加 1.35%，較去年同季減少 6.42%；本季新承作貸放金額為 551 億元，較上季增加 46.33%，較去年同季減少 31.94%；平均每筆貸放金額 376 萬元，較上季增加 5.8%，較去年同季減少 0.47%。在南部區域各縣市中，住宅貸款餘額部分，除屏東縣較上季減少 0.47% 外，各縣市皆呈現成長，以澎湖縣增加 3.12% 為最；新核准貸款金額部分，各縣市均呈現正成長，以澎湖縣較上季增加 82.85% 為最；平均每筆金額部分，以澎湖縣較上季增加 101.71% 為最，台南縣市、嘉義縣均呈現負成長，以嘉義縣較上季減少 10.75% 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 477 億元，本季新承作貸放金額為 23 億元，平均每筆貸放金額 321 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 20.08 億元，本季新貸放金額為 1.23 億，平均每筆貸款金額 300 萬元。

表十三 民國 97 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	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	4,712,620	2.09	11.82	403,632	40.95	-1.24	5.11	4.33	18.81
北部區域	3,021,131	2.48	19.11	287,857	39.44	10.33	5.80	4.43	18.60
基隆市	49,573	1.56	6.01	2,568	30.49	-24.72	3.05	-8.36	39.76
台北縣	1,077,708	2.34	20.50	97,106	49.02	10.16	4.71	2.50	13.07
台北市	1,124,541	2.98	22.39	132,509	33.05	15.43	8.90	12.32	21.34
桃園縣	505,683	1.37	12.20	31,594	42.42	-3.02	3.83	2.61	13.50
新竹縣	112,405	2.82	24.55	9,509	12.81	14.37	5.01	-3.94	17.57
新竹市	94,442	5.48	6.14	10,867	87.36	7.35	5.34	20.67	16.22
宜蘭縣	56,779	0.42	21.91	3,704	12.48	4.59	3.41	-2.02	10.95
中部區域	755,558	1.61	13.03	58,252	44.55	-5.63	4.19	4.71	24.21
苗栗縣	52,963	1.37	13.50	3,449	10.30	1.04	3.67	-2.62	27.51
台中縣	191,235	0.47	12.91	11,900	41.08	-11.01	3.55	7.57	23.91
台中市	347,777	2.66	16.84	33,102	51.88	1.94	4.97	1.94	24.11
彰化縣	78,710	0.46	3.25	4,762	41.26	-22.81	3.30	7.39	8.38
南投縣	45,601	0.78	11.78	2,418	36.23	-18.64	3.29	4.67	26.70
雲林縣	39,272	1.72	3.99	2,621	46.02	-21.33	3.37	4.49	18.67
南部區域	886,238	1.35	-6.42	55,102	46.33	-31.94	3.76	5.80	-0.47
嘉義縣	28,510	0.19	14.12	1,359	15.37	-30.62	2.99	-10.75	9.17
嘉義市	41,876	2.00	11.80	3,089	42.48	14.77	3.81	9.41	31.34
台南縣	100,434	1.00	-38.80	5,824	21.46	-67.06	3.21	-2.13	-37.16
台南市	147,410	1.48	21.51	9,259	22.05	7.03	3.73	-2.47	14.27
高雄縣	155,243	0.84	1.33	8,231	50.45	-15.29	3.78	9.62	20.57
高雄市	344,088	1.96	10.44	23,973	71.51	-12.33	4.13	7.58	8.91
屏東縣	63,552	-0.47	-49.17	2,930	30.80	-75.74	2.91	7.14	-23.87
澎湖縣	5,125	3.12	-44.96	437	82.85	-47.88	3.47	101.71	-0.31
東部區域	47,685	-0.49	-19.89	2,298	21.20	-52.39	3.21	-2.46	19.85
台東縣	15,548	-1.64	5.65	667	1.37	-28.05	2.39	-16.80	21.21
花蓮縣	32,137	0.07	-28.28	1,631	31.74	-58.18	3.72	4.67	27.47
金馬地區	2,008	2.24	-34.75	123	36.67	-55.19	3.00	-6.67	-9.29
金門縣	1,980	1.23	-35.51	104	15.56	-62.11	2.67	-17.04	-19.37
連江縣	28	250.00	277.36	19	0.00	0.00	9.50	0.00	0.00

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 749 億元，較上季增加 3.05%，較去年同季增加 9.61%；總逾放金額約 714 億元，較上季減少 3.4%，較去年同季增加 10.32%；房貸違約率為 1.5%，較上季減少 6.26%，相對去年同季增加 0.64%。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 3 兆 38 億元，較上季增加 3.73%，較去年同季增加 10.82%；逾放金額約 386 億元，較上季減少 3.12%，較去年同季增加 5.10%；違約率 1.27%，較上季減少 6.60%，較去年同季減少 5.16%。台北市累計放款總額約 1 兆 113 億元，逾放金額為 80 億元，違約率為 0.71%。台北縣、新竹縣及新竹市違約率分別為 1.10%、1.26% 及 0.96%，低於全國平均值 1.5%，惟北部區域內基隆市、桃園縣和宜蘭縣違約率分別為 3.32%、2.64% 及 1.77%，違約情況在北部區域內相對較明顯。

(3) 中部區域

本季中部區域累計之購屋貸款總額約 7,570 億元，較上季增加 1.81%，較去年同季增加 8.02%；逾放金額約 112 億元，較上季減少 10.42%，較去年同季增加 4.65%；違約率 1.48%，較上季減少 12.02%，較去年同季減少 3.11%。於中部區域內，台中市為違約率最低的行政區域，違約率為 1.01%。其他縣市如苗栗縣、南投縣、雲林縣為違約率相對較高行政區，分別為 2.65%、2.48%、2.30%。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之購屋貸款總額約 9,032 億元，較上季增加 2.11%，較去年同季增加 7.18%；逾放金額約 202 億元，較上季增加 0.56%，較去年同季增加 23.45%；違約率 2.23%，較上季減少 1.51%，較去年同季增加 15.18%。南部區域中，嘉義市、台南縣市、澎湖縣的違約率均小於 2%，其中以澎湖縣的 0.49% 為最。

(5) 東部區域

本季東部區域累計之購屋貸款總額約 482 億元，逾放金額約 14.53 億元，違約率 3.01%。

(6) 金馬地區

本季金馬地區累計之購屋貸款總額約 20.2 億元，逾放金額為 1,100 萬元，違約率 0.55%。

表十四 民國 97 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	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	4,748,489	3.05	9.61	71,445	-3.40	10.32	1.50	-6.26	0.64
北部區域	3,038,051	3.73	10.82	38,592	-3.12	5.10	1.27	-6.60	-5.16
基隆市	50,242	-1.31	2.65	1,667	-16.06	32.82	3.32	-14.95	29.39
台北縣	1,088,824	4.46	11.07	12,021	-3.14	2.94	1.10	-7.28	-7.32
台北市	1,122,697	4.34	12.81	7,957	-13.41	-24.60	0.71	-17.01	-33.16
桃園縣	517,127	2.09	6.18	13,652	5.11	33.87	2.64	2.96	26.08
新竹縣	113,660	6.16	18.21	1,427	1.64	13.21	1.26	-4.26	-4.23
新竹市	87,678	-1.78	5.57	846	2.17	-16.43	0.96	4.02	-20.84
宜蘭縣	57,823	1.79	14.07	1,022	-0.78	34.01	1.77	-2.52	17.48
中部區域	756,951	1.81	8.02	11,221	-10.42	4.65	1.48	-12.02	-3.11
苗栗縣	54,315	5.28	10.87	1,437	-0.21	17.31	2.65	-5.21	5.81
台中縣	198,222	2.99	7.94	2,991	-11.01	20.46	1.51	-13.59	11.60
台中市	337,425	0.35	7.74	3,401	-11.66	-13.24	1.01	-11.97	-19.47
彰化縣	79,974	1.04	6.78	1,303	-15.94	-11.96	1.63	-16.80	-17.55
南投縣	46,838	2.39	9.23	1,163	-12.56	34.20	2.48	-14.60	22.86
雲林縣	40,177	4.99	8.12	926	-6.93	23.91	2.30	-11.36	14.61
南部區域	903,243	2.11	7.18	20,168	0.56	23.45	2.23	-1.51	15.18
嘉義縣	29,398	-3.48	7.28	870	-13.26	54.84	2.96	-10.13	44.33
嘉義市	41,120	1.56	5.13	716	-3.11	25.85	1.74	-4.60	19.71
台南縣	103,294	-0.11	5.81	1,928	-4.84	6.68	1.87	-4.73	0.82
台南市	142,413	-0.12	10.50	2,704	1.24	19.50	1.90	1.35	8.15
高雄縣	158,543	0.37	4.37	4,426	4.19	40.60	2.79	3.80	34.71
高雄市	359,409	5.81	8.36	7,955	1.02	14.75	2.21	-4.53	5.89
屏東縣	63,918	-1.63	3.33	1,544	5.61	50.78	2.42	7.36	45.93
澎湖縣	5,148	1.64	20.26	25	-19.35	-21.51	0.49	-20.66	-34.73
東部區域	48,227	-2.21	6.44	1,453	-5.47	48.05	3.01	-3.33	39.09
台東縣	15,930	-2.04	9.15	391	-8.64	36.32	2.45	-6.75	24.89
花蓮縣	32,297	-2.30	5.16	1,062	-4.24	52.89	3.29	-1.99	45.40
金馬地區	2,017	29.29	8.49	11	37.50	116.11	0.55	6.35	99.20
金門縣	1,990	28.22	7.46	11	37.50	116.11	0.55	7.24	101.10
連江縣	27	237.50	263.88	-	-	-	-	-	-

肆、住宅資訊報表

住宅資訊報表包含四大類，並分別包含之表單如下表所示。

住宅資訊類別	表單名稱
住宅需求	表 1-1-1 家戶數與平均戶量季報表
	表 1-1-2 弱勢家庭數季報表
	表 1-1-3 人口數量變動季報表
住宅供給	表 2-1-1 住宅存量季報表
	表 2-1-2 住宅流量季報表
住宅市場	表 3-1-1 房地產市場景氣指標季報表
	表 3-1-2 房地產信心分數季報表
	表 3-1-3 法院拍定成屋價位季報表
	表 3-1-4 建物所有權登記季報表
	表 3-1-5 房地交易課稅情形季報表
住宅金融	表 4-1-1 住宅建築貸款餘額季報表
	表 4-1-2 購置住宅貸款餘額季報表
	表 4-1-3 購置住宅貸款利率季報表
	表 4-2-1 購置住宅貸款違約狀況季報表