

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 7,630,590 戶，較上季增加 0.72%，較去年同季增加 1.85%。住宅存量計有 7,742,564 宅，較上季增加 0.33%，較去年同季增加 1.57%。本季新增加家戶數超過新增住宅數 28,670 戶，住宅供給率 101.47%，住宅存量超過家戶數 11 萬宅。住宅供給率以台中市 120.46% 最高，而住宅供給率大於 110% 之地區包括台中市、桃園縣及連江縣；住宅存量與家戶數差額以臺北市 73,944 戶最高，而台北市、雲林縣、高雄縣、台南縣及金門縣等地區均大於 15,000 戶。

住宅供給流量方面，本季全國核發建造執照 16,273 宅，較上季減少 23.63%，較去年同季減少 37.19%，其中高雄縣 405 宅，較上季減少 82.92% 最多，而新竹縣 1,364 宅，較上季增加 80.66% 最多；全國核發使用執照核發 26,168 宅，較上季減少 9.99%，較去年同季減少 27.04%，中嘉義市 104 宅，較上季減少 54.59%，而基隆市 17,977 宅，較上季增加 241.50% 最多，其。

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 35,669 棟，較上季減少 6.08%，較去年同季減少 22.32%，其中台南市 507 宅，較上季減少 55.57% 最多，而嘉義市 433 棟，較上季增加 96.82% 最多；建物所有權買賣移轉登記棟數為 89,028 棟，較上季減少 26.31%，較去年同季減少 12.75%；建物拍賣移轉登記棟數為 6,310 棟，較上季減少 17.28%，較去年同季減少 8.36%。

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

本季在房價信心與購屋負擔方面，購屋者對預期房價的信心分數傾向悲觀，房價信心分數為 55.7 分，較上季減少 38.35%，較去年同季減少 36.64%。在購屋負擔方面，購屋房價所得比為 7.4 倍，較上季增加 1.37%，較去年同季增加 2.78%。購屋貸款負擔率為 33.60%，較上季增加 0.30%，較去年同季增加 5.00%。

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 6,893.36 億元，較上季增加 2.93%，較去年同季增加 3.36%，以屏東縣 37.74 億元，較上季增加 42.90% 為最多，而澎湖縣 1.25 億元，較上季減少 21.38% 為最多。住宅購屋貸款餘額約為 4 兆 2,294 億元，較上季減少 10.25%，較去年同季減少 3.79%，其中以台北市 9,540.23 億元，較上季減少 15.16% 為最。房貸違約率為 1.47%，較上季減少 2.52%，較去年同季減少 9.38%，其中以台北市及澎湖縣違約率 0.67% 最低。

表一 住宅資訊統計摘要表-季資料

類別 category	指標名稱 Index	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	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)	7,491,916	7,512,449	7,532,951	7,576,211	7,630,590	0.72	1.85
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing Unit)	7,622,691	7,659,643	7,688,822	7,716,855	7,742,564	0.33	1.57
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	101.74	101.96	102.07	101.86	101.47	-0.38	-0.27
	住宅存量與家戶數差額(宅) Housing stock compared with Households (Unit)	-130,775	-147,194	-155,871	-140,644	-111,974	-20.38	-14.38
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing Unit)	25,907	27,391	18,544	21,308	16,273	-23.63	-37.19
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing Unit)	35,868	37,538	29,600	29,073	26,168	-9.99	-27.04
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)	45,917	47,306	42,534	37,978	35,669	-6.08	-22.32
	建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)	102,038	97,182	90,189	120,822	89,028	-26.31	-12.75
	建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)	6,886	6,325	5,438	7,628	6,310	-17.28	-8.36
	土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)	317,761	296,442	289,881	386,237	287,791	-25.49	-9.43
	法院拍定成屋件數(件) Court Auction Housing Piece (Piece)	3,537	3,480	3,350	4,326	3,508	-18.91	-0.82
	房地產市場景氣領先指標(%) Real Estate Market Leading Index (%)	102.46	100.62	101.51	98.50	95.95	-2.59	-6.35
	房地產市場景氣同時指標(%) Real Estate Market Coincident Index (%)	101.78	100.78	99.11	102.80	100.88	-1.87	-0.88
	房價信心分數(分) Confidence Score (Points)	87.97	82.80	124.03	90.42	55.7	-38.35	-36.64
	購屋房價所得比(%) Price-Income Ratio (%)	7.20	7.00	7.50	7.30	7.40	1.37	2.78
	購屋貸款負擔率(%) Payment-to-Income Ratio (%)	32.00	30.80	33.10	33.50	33.60	0.30	5.00
	住宅建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)	666,896	694,838	687,927	669,691	689,336	2.93	3.36
	購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)	4,396,288	4,069,802	4,616,023	4,712,620	4,229,492	-10.25	-3.79
	購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)	4,418,959	4,542,354	4,607,807	4,748,489	4,754,701	0.13	7.60
	購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)	71,518	67,621	73,962	71,445	69,735	-2.39	-2.49
購置住宅貸款違約率(%) NPL Ratio (%)	1.62	1.49	1.61	1.50	1.47	-2.52	-9.38	

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 7,630,590 戶，較上季增加 0.72%，較去年同季增加 1.85%。住宅存量計有 7,742,564 宅，較上季增加 0.33%，較去年同季增加 1.57%。全國住宅存量超過家戶數約 11 萬宅，住宅供給率為 101.47%。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 3,505,442 戶，較上季增加 0.88%，較去年同季增加 2.07%。住宅存量計有 3,604,957 宅，較上季增加 0.49%，較去年同季增加 2.26%。住宅存量超過家戶數約 10 萬宅，住宅供給率為 102.84%，供給屬充足。

就縣市別觀察，新竹縣、桃園縣、台北縣及新竹市家戶數增加率較高，新竹縣的住宅存量較上季增加 0.85% 最高，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不足，住宅供給率僅 92.28%，住宅數與家戶數差額約 7.4 萬戶。

3. 中部區域

本季中部區域總家戶數為 1,724,242 戶，較上季增加 0.60%，較去年同季增加 1.79%。住宅存量計有 1,790,090 宅，較上季增加 0.24%，較去年同季增加 1.12%。住宅存量超過家戶數約 6.5 萬宅，住宅供給率為 103.82%。

就縣市別觀察，家戶數以雲林縣及苗栗縣分別較上季增加七成以上，住宅存量以台中市較上季增加率 0.45% 最高，供給率則以台中市 120.46% 最高。

4. 南部區域

本季南部區域總家戶數為 2,172,284 戶，較上季增加 0.58%，較去年同季增加 1.59%。住宅存量計有 2,140,763 宅，較上季增加 0.16%，較去年同季增加 0.91%。住宅供給率為 98.55%，住宅短缺數約 3.1 萬宅。

就縣市別觀察，家戶數以澎湖縣較上季增加 0.93% 最高，台南市較上季增加 0.70% 次之，在住宅供給率方面，嘉義市高達 106.44%，為本區最高。

5. 東部區域

本季東部區域總家戶數為 196,885 戶，較上季增加 0.50%，較去年同季增加 1.33%。住宅存量計有 190,127 宅，較上季增加 0.13%，較去年同季增加 0.54%。住宅短缺數約 0.68 萬宅，住宅供給率為 96.57%。

6. 金馬地區

本季金馬地區總家戶數為 31,737 戶，較上季增加 0.49%，較去年同季增加 2.23%。住宅存量計有 16,627 宅，較上季增加 0.43%，較去年同季增加 1.45%。住宅短缺數約 1.5 萬宅，住宅供給率為 52.39%。

表三 民國 97 年第 3 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)	本季住宅存量與家戶數 差額(a-b)
總計	7,630,590	0.72	1.85	7,742,564	0.33	1.57	101.47	-111,974
北部區域	3,505,442	0.88	2.07	3,604,957	0.49	2.26	102.84	-99,515
基隆市	144,068	0.64	1.17	154,685	0.32	1.09	107.37	-10,617
台北縣	1,335,346	0.97	2.39	1,419,116	0.57	2.38	106.27	-83,770
台北市	958,008	0.65	1.12	884,064	0.28	1.60	92.28	73,944
桃園縣	633,827	1.04	2.70	701,207	0.55	2.86	110.63	-67,380
新竹縣	151,763	1.18	3.26	149,550	0.85	3.16	98.54	2,213
新竹市	133,185	0.95	2.48	145,039	0.77	3.00	108.90	-11,854
宜蘭縣	149,245	0.65	1.93	151,296	0.34	1.77	101.37	-2,051
中部區域	1,724,242	0.60	1.79	1,790,090	0.24	1.12	103.82	-65,848
苗栗縣	165,866	0.70	1.99	159,312	0.29	1.21	96.05	6,554
台中縣	449,096	0.58	1.71	460,169	0.21	1.21	102.47	-11,073
台中市	368,324	0.67	2.24	443,700	0.45	1.92	120.46	-75,376
彰化縣	352,225	0.51	1.39	373,350	0.14	0.54	106.00	-21,125
南投縣	166,162	0.43	1.45	157,222	0.08	0.55	94.62	8,940
雲林縣	222,569	0.75	1.97	196,337	0.13	0.64	88.21	26,232
南部區域	2,172,284	0.58	1.59	2,140,763	0.16	0.91	98.55	31,521
嘉義縣	171,005	0.48	1.55	160,451	0.15	0.53	93.83	10,554
嘉義市	92,935	0.88	2.38	98,916	0.10	0.82	106.44	-5,981
台南縣	357,524	0.49	1.51	340,828	0.15	0.91	95.33	16,696
台南市	261,183	0.70	1.82	274,878	0.11	0.98	105.24	-13,695
高雄縣	419,351	0.51	1.26	398,780	0.15	1.03	95.09	20,571
高雄市	569,924	0.69	1.89	574,982	0.23	1.11	100.89	-5,058
屏東縣	269,221	0.36	1.04	264,205	0.08	0.43	98.14	5,016
澎湖縣	31,141	0.93	2.57	27,723	0.24	1.16	89.02	3,418
東部區域	196,885	0.50	1.33	190,127	0.13	0.54	96.57	6,758
台東縣	78,594	0.51	1.09	71,432	0.13	0.47	90.89	7,162
花蓮縣	118,291	0.50	1.50	118,695	0.13	0.58	100.34	-404
金馬地區	31,737	0.49	2.23	16,627	0.43	1.45	52.39	15,110
金門縣	29,785	0.47	2.28	14,471	0.50	1.67	48.58	15,314
連江縣	1,952	0.83	1.40	2,156	0.00	0.00	110.45	-204
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。							

資料來源：內政部戶政司、內政部營建署。

(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 9 萬戶，佔全國總家戶數 1.19%，較上季增加 3.63%，較去年同季增加 1.96%。北部區域約 3.47 萬戶，較上季增加 4.31%，其中新竹市較上季增加 7.47%，為北部區域最高；中部區域約 1.95 萬戶，較上季增加 2.63%，其中台中縣較上季增加 5.01% 最高；南部區域約 2.91 萬戶，較上季增加 3.30%，其中高雄縣較上季增加 2.96% 最高；東部地區佔 7,297 戶；金馬地區則有 278 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 103.74 萬人，佔全國總人口數 4.51%，較上季增加 1.01%，較去年同季增加 2.64%。北部區域佔 39.82 萬人，較上季增加 1.29%，以台北縣、宜蘭縣及新竹縣分別較上季增加 2.34%、1.73%、1.71% 較多；中部區域佔 28.27 萬人，較上季增加 0.83%，以台中市較上季增加 1.12% 最高；南部區域計佔 30.51 萬人，較上季增加 0.81%，以嘉義市較上季增加 1.20% 最多；東部地區計佔 4.61 萬人，較上季增加 1.09%；金馬地區則有 5,342 人，較上季增加 0.56%。

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 4.8 萬人，北部區域佔 1.1 萬人，以台北市比重較高；中部區域 1.25 萬人，以雲林縣、彰化縣及南投縣較多；南部區域 1.80 萬人，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 14.69 萬戶，北部區域佔 4.61 萬戶，其中以桃園縣為最主要的聚集地區，原住民家戶數高達 1.59 萬戶；中部區域佔 1.98 萬戶，以南投縣比重較高；南部區域 2.76 萬戶，以屏東縣為主；東部地區 5.32 萬戶，金馬地區則有 88 戶。

表四 民國 97 年第 3 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	90,846	3.63	1.96	1,037,424	1.01	2.64	47,985	146,861
北部區域	34,700	4.31	2.47	398,204	1.29	2.34	11,405	46,117
基隆市	1,248	3.31	-3.48	17,959	0.85	3.39	522	2,484
台北縣	10,451	5.57	-4.17	127,764	2.34	2.38	1,709	13,095
台北市	14,184	3.79	4.13	116,160	0.46	1.42	4,669	3,878
桃園縣	3,680	3.17	9.98	70,207	0.58	4.30	2,405	15,902
新竹縣	1,106	4.44	6.04	18,516	1.71	2.24	713	5,831
新竹市	950	7.47	27.69	13,720	1.09	-0.30	537	706
宜蘭縣	3,081	3.32	5.80	33,878	1.73	2.03	850	4,221
中部區域	19,475	2.63	-2.39	282,681	0.83	3.08	12,539	19,807
苗栗縣	1,905	3.48	-6.16	29,160	0.85	2.19	1,429	2,890
台中縣	2,870	5.01	0.03	64,777	0.99	2.84	1,502	5,446
台中市	2,728	4.36	7.11	36,967	1.12	4.51	784	2,164
彰化縣	4,920	1.28	-3.62	62,147	0.74	2.43	2,912	1,125
南投縣	3,182	4.29	4.46	31,959	0.95	1.50	2,800	7,838
雲林縣	3,870	-0.23	-11.12	57,671	0.51	4.54	3,112	344
南部區域	29,096	3.30	4.22	305,086	0.81	2.56	18,048	27,628
嘉義縣	1,476	2.15	-3.28	37,320	0.86	1.86	3,004	1,541
嘉義市	1,266	2.84	-8.79	12,694	1.20	2.05	243	224
台南縣	2,808	2.41	6.16	56,580	0.45	2.26	6,054	948
台南市	2,957	5.27	6.41	28,153	1.11	5.13	725	567
高雄縣	4,105	5.96	13.18	53,972	0.96	3.53	3,434	4,619
高雄市	8,187	2.74	5.71	62,861	1.12	2.95	1,074	3,487
屏東縣	7,032	2.84	3.63	47,704	0.43	0.71	2,509	16,190
澎湖縣	1,265	0.56	-11.04	5,802	0.42	1.22	1,005	52
東部區域	7,297	4.50	3.37	46,111	1.09	3.04	5,516	53,221
台東縣	3,568	3.54	1.16	20,024	1.41	6.52	3,040	25,200
花蓮縣	3,729	5.43	5.58	26,087	0.84	0.51	2,476	28,021
金馬地區	278	1.46	-8.55	5,342	0.56	3.47	477	88
金門縣	231	0.87	-11.49	4,980	0.69	3.30	403	82
連江縣	47	4.44	9.30	362	-1.09	5.85	74	6

資料來源：內政部統計處。

(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核發 16,273 宅，較上季減少 23.63%，較去年同季減少 37.19%，整體來看，金馬區域 167 宅，相對上季增加 122.67%為全國之冠。本季全國住宅使用執照核發 26,168 宅，較上季減少 9.99%，較去年同季減少 27.04%，整體而言，以南部區域相對上季減少 31.52%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 11,176 宅，較上季增加 8.62%，較去年同季減少 27.31%。就縣市別觀察，新竹縣核發 1,364 宅，較上季增加 80.66%為最，較去年同季增加 22.22%，但在基隆市核發 77 宅，較上季減少 52.47%為最，其次為桃園縣核發 1,023 宅，較上季減少 47.24%。

本季北部區域住宅使用執照核發 17,977 宅，較上季減少 3.07%，較去年同季減少 18.24%。就縣市別觀察，基隆市核發 502 宅，較上季增加 241.50%為最，其次為新竹市核發 1,132 宅，較上季增加 111.19%。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 2,712 宅，較上季減少 33.40%，較去年同季減少 47.95%。就縣市別觀察，各縣市皆呈現減少狀態，其中雲林縣核發 106 宅，較上季減少 59.39%為最。

本季中部區域住宅使用執照核發 4,389 宅，較上季減少 15.17%，較去年同季減少 35.47%。就縣市別觀察，南投縣核發 134 宅，較上季減少 44.86%為最，僅彰化縣和苗栗縣呈現增加狀態，而彰化縣核發 526 宅，較上季增加 55.16%為最。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 2,096 宅，較上季減少 68.68%，較去年同季減少 57.78%。就縣市別觀察，高雄縣核發 405 宅，較上季減少 82.92%為最，其次為屏東縣核發 109 宅，較上季減少 72.21%，僅嘉義縣呈現增加狀態。

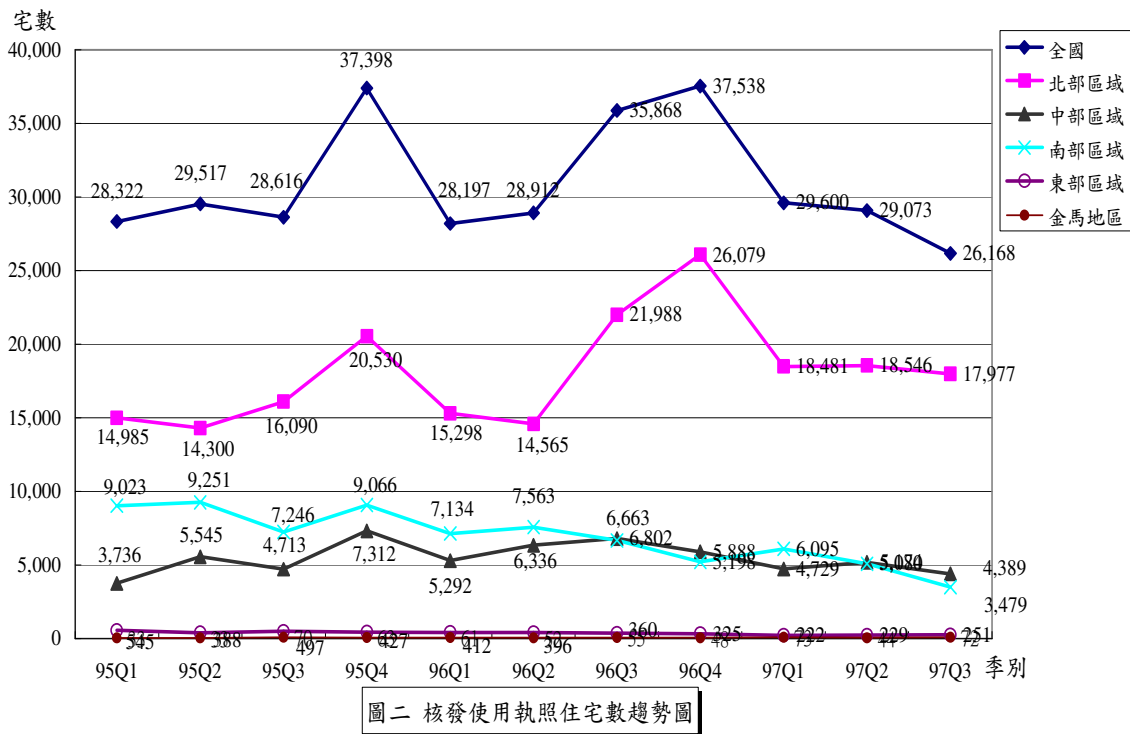
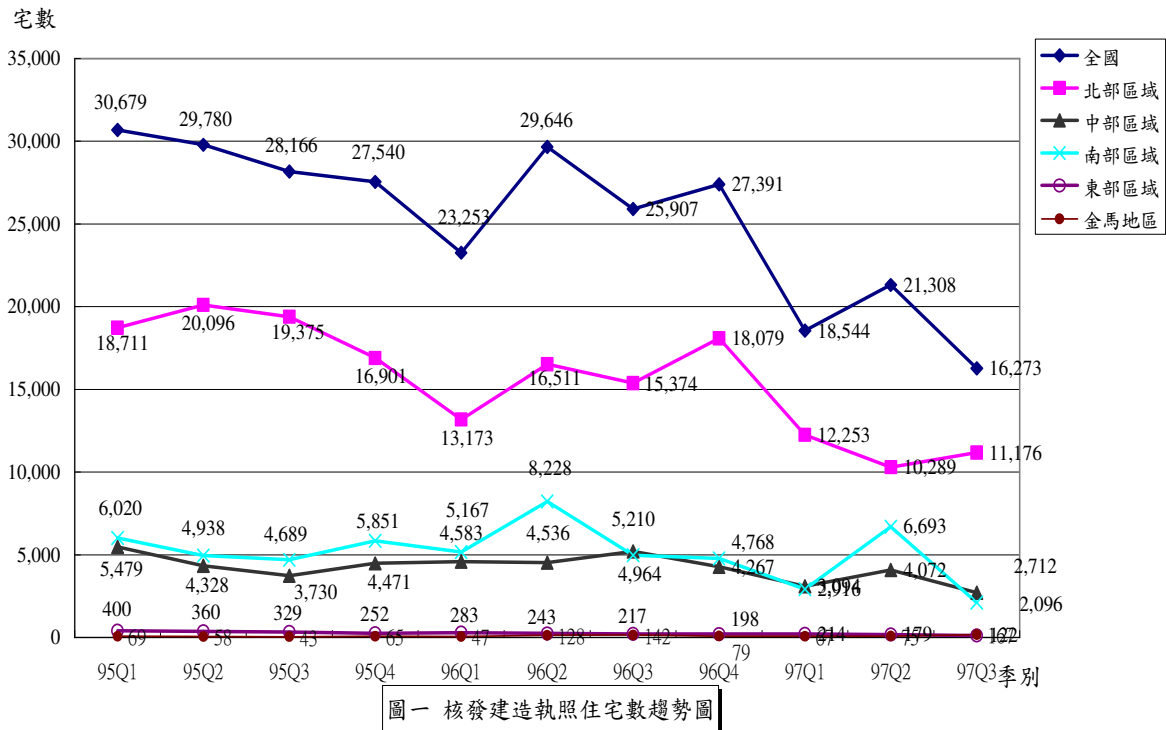
本季南部區域住宅使用執照核發 3,479 宅，較上季減少 31.52%，較去年同季減少 47.79%。就縣市別觀察，僅嘉義縣核發 243 宅，較上季增加 9.46%，其他縣市均呈現減少狀態。

5. 東部區域

本季東部區域建造執照核發 122 宅，較上季減少 31.84%，較去年同季減少 43.78%。本季東部區域住宅使用執照核發 251 宅，較上季增加 9.61%，較去年同季減少 30.28%。

6. 金馬地區

本季金馬地區建造執照核發 167 宅，較上季增加 122.67%，較去年同季增加 17.61%。本季金馬地區使用執照核發 72 宅，較上季增加 63.64%，較去年同季增加 30.91%。



表五 民國 97 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，%

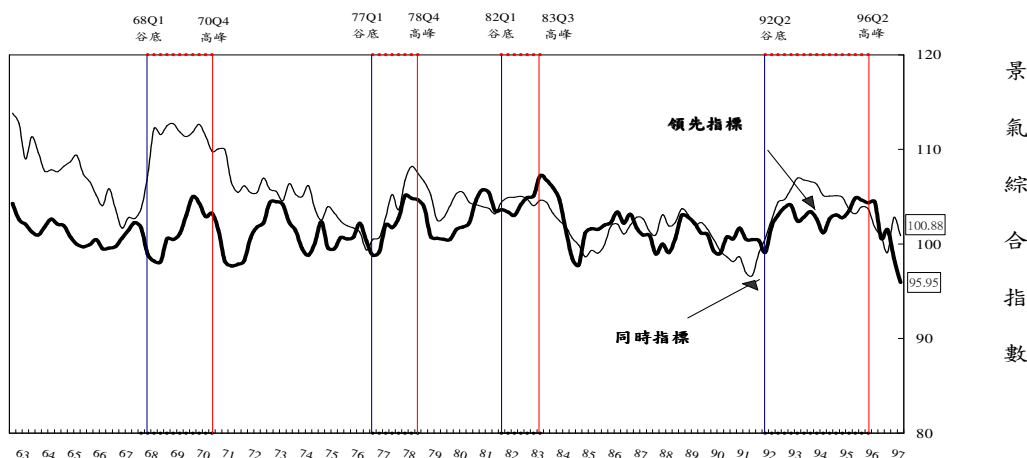
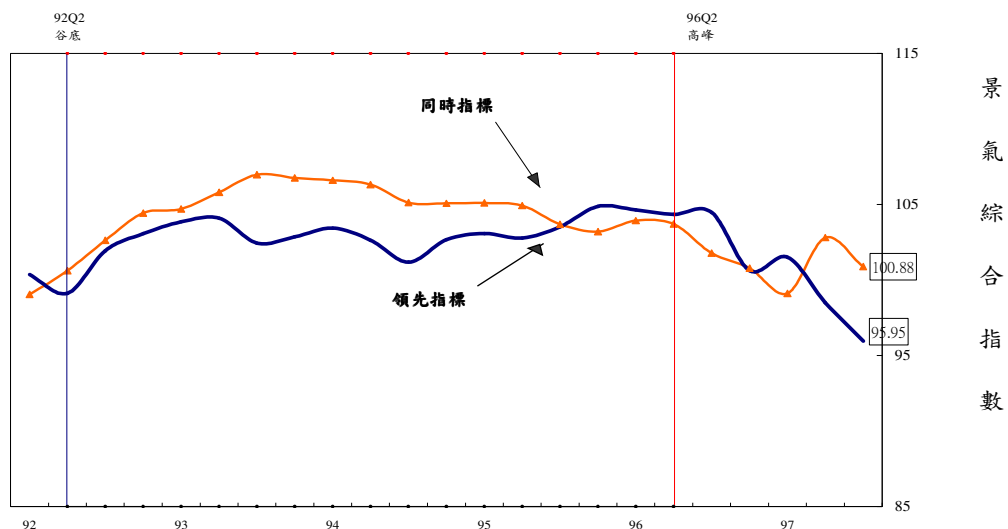
區域別	核發建造執照宅數			核發使用執照宅數		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
總計	16,273	-23.63	-37.19	26,168	-9.99	-27.04
北部區域	11,176	8.62	-27.31	17,977	-3.07	-18.24
基隆市	77	-52.47	-21.43	502	241.50	24.57
台北縣	4,811	20.24	-32.40	8,139	12.98	-18.16
台北市	2,700	20.05	-23.97	2,599	-24.62	-16.62
桃園縣	1,023	-47.24	-60.15	3,810	-27.77	-31.45
新竹縣	1,364	80.66	22.22	1,272	19.77	53.62
新竹市	872	2.23	68.67	1,132	111.19	-5.43
宜蘭縣	329	-0.30	-19.36	523	-40.16	-44.36
中部區域	2,712	-33.40	-47.95	4,389	-15.17	-35.47
苗栗縣	324	-28.95	11.72	466	23.94	-48.11
台中縣	842	-8.08	-23.59	999	-39.64	-33.40
台中市	1,181	-40.74	-60.37	2,017	-10.83	-37.65
彰化縣	174	-47.11	-43.87	526	55.16	-1.31
南投縣	85	-27.35	-36.57	134	-44.86	-49.81
雲林縣	106	-59.39	-73.10	247	-17.39	-33.06
南部區域	2,096	-68.68	-57.78	3,479	-31.52	-47.79
嘉義縣	113	44.87	-56.37	243	9.46	27.89
嘉義市	66	-60.00	-36.54	104	-54.59	-56.85
台南縣	317	-60.28	-70.97	510	-28.37	-59.81
台南市	176	-47.15	-77.11	381	-26.45	-77.21
高雄縣	405	-82.92	-50.31	607	-36.17	-19.92
高雄市	800	-63.49	-42.40	1,358	-36.66	-30.82
屏東縣	194	-72.21	-59.58	210	-3.67	-58.58
澎湖縣	25	-57.63	-55.36	66	-23.26	4.76
東部區域	122	-31.84	-43.78	251	9.61	-30.28
台東縣	58	-13.43	-29.27	93	40.91	-22.50
花蓮縣	64	-42.86	-52.59	158	-3.07	-34.17
金馬地區	167	122.67	17.61	72	63.64	30.91
金門縣	163	117.33	14.79	72	63.64	30.91
連江縣	4	-	-	0	-	-

資料來源：內政部營建署。

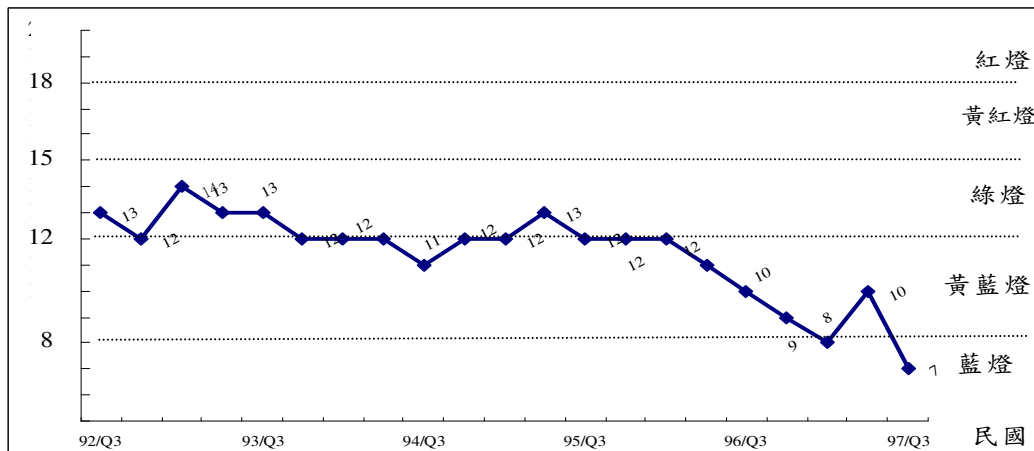
三、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國 97 年第 3 季房地產市場景氣，領先指標較上季減少 2.59%，同時指標較上季減少 1.87%，房地產景氣對策訊號較上一季減少參分，燈號為藍燈。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。（資料提供單位尚未提供最新一季資料）



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 55.9% 為主，換屋自住比例相對上季減少 15.82%。整體而言，各大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 3 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	15.9	11.19	-20.10	55.9	7.09	16.22	28.2	-15.82	-11.88
台北縣	13.9	-7.95	-19.19	59.2	10.04	16.08	26.9	-13.50	-15.41
台北市	27.9	70.12	1.82	42.9	3.62	19.17	29.3	-30.57	-19.95
桃園新竹地區	8.4	-23.64	-48.47	59.1	0.85	10.47	32.5	6.91	7.62
台中縣市	14.4	15.20	-20.44	58.7	14.87	16.01	26.9	-26.10	-14.06
高雄縣市	15.2	-6.75	-33.91	60.6	5.03	29.76	24.2	-6.92	-20.13

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 10 月 1 日至 10 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。

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。

表七 民國 97 年第 3 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	69.4	0.14	68.8	23.3	-6.05	-2.51	7.4	25.42	1.37
台北縣	71.6	1.56	67.7	25.7	-11.99	-16.01	2.6	766.67	52.94
台北市	65.9	-6.52	73.6	31.1	12.68	17.80	3.0	57.89	-
桃園新竹	70.0	-2.78	75.7	18.9	-12.90	30.34	11.2	77.78	14.29
台中縣市	70.5	6.33	61.4	17.4	41.46	-18.69	12.1	-43.46	-29.65
高雄縣市	66.7	4.87	64.4	18.5	-37.29	-18.86	14.8	117.65	15.63

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 10 月 1 日至 10 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。

表七 民國 97 年第 3 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	18.4	8.24	-8.00	81.4	-1.45	2.13
台北縣	16.9	19.01	-9.14	82.5	-3.85	1.35
台北市	25.2	32.63	-16.00	74.8	-7.65	7.94
桃園新竹	20.1	20.36	-3.83	79.2	-4.35	0.76
台中縣市	19.0	-5.00	-18.80	81.0	3.32	6.72
高雄縣市	7.3	-57.80	69.77	92.7	12.09	-3.13

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 10 月 1 日至 10 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。

(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 55.7 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 7.4 倍，其中台北市 9.5 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，高雄地區的 5.4 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況觀察，桃園新竹地區相對上季攀高，台中縣市及高雄縣市則相對上季減輕。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 3 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	55.7	-38.35	-36.64
台北縣	55.4	-39.15	-32.34
台北市	50.1	-44.70	-45.13
桃園新竹地區	53.9	-37.19	-32.74
台中縣市	61.2	-35.17	-30.52
高雄縣市	62.3	-31.71	-41.98

註 1：信心分數 100 分表示看漲者與看跌者比例相同，大於 100 分表示看漲者比例較看跌者多，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 10 月 1 日至 10 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。

表八 民國 97 年第 3 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	7.40	1.37	2.78	33.6	0.30	5.00
台北縣	7.40	0.00	2.78	32.8	-2.38	-4.09
台北市	9.50	6.74	-4.04	40.8	-2.63	-6.42
桃園新竹地區	7.00	12.90	4.48	34.4	33.85	21.55
台中縣市	6.90	-2.82	7.81	31.0	-14.60	12.32
高雄縣市	5.40	-12.90	3.85	25.7	-7.89	11.26

註：本季問卷調查期間由民國 97 年 10 月 1 日至 10 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。

(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 35,669 件，較上季減少 6.08%，較去年同季減少 22.32%。而建物所有權移轉登記部份，本季全國買賣移轉有 89,028 件、拍賣移轉有 6,310 件，皆較上季及去年同季減少，整體來看呈現下滑趨勢。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 24,063 件，較上季增加 4.35%，較去年同季則是減少 11.37%。而細看北區各縣市，則互有漲跌，相較於上季，唯有台北市呈現下跌，而其他縣市皆呈現上漲，又以宜蘭縣 79.60% 為首；若於去年同季相較，則可看出基隆市增加 58.05% 為最，其次為新竹縣增加 8.99%，其他縣市則呈現減少現象。

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 56,434 件，拍賣移轉為 2,471 件，兩者合計即佔了全國建物所有權移轉件數的六成。其中買賣移轉部份則較上季減少 24.97%，較去年同季則減少 7.57%。

3. 中部區域

本季中部區域建物所有權第一次登記件數為 6,157 件，較上季減少 14.24%，較去年同季減少 31.33%。而細看中區各縣市狀況，除了苗栗縣及彰化縣較上季增加外，其餘皆較上季減少，相對去年同季則全部呈現減少狀況，以台中縣減少 50.38% 最高。

而建物所有權移轉登記部份，中部區域買賣移轉件數為 15,021 件，拍賣移轉件數為 1,494 件，兩者皆較前一季及去年同季呈現減少狀況。

4. 南部區域

本季南部區域建物所有權第一次登記件數為 4,961 件，較上季減少 32.12%，較去年同季則是減少 44.64%。細看南區各縣市狀況，則是互有漲跌，但其中嘉義市較上季增加 96.82% 為最，其次為嘉義縣增加 15.72%，而台南市較上季減少 55.57%，則為本季減少最多的縣市。

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 16,286 件，拍賣移轉件數為 2,193 件，兩者皆較前一季及去年同季呈現減少狀況。

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是增加，而建物所有權移轉登記部份，無論是買賣或拍賣都較減少許多。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三倍。

表九 民國 97 年第 3 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	35,669	-6.08	-22.32	89,028	-26.31	-12.75
北部區域	24,063	4.35	-11.37	56,434	-24.97	-7.57
基隆市	520	30.00	58.05	1,595	-17.91	-16.62
台北縣	9,222	7.77	-13.73	23,848	-23.18	-5.11
台北市	4,351	-18.15	-9.94	14,097	-31.71	-5.54
桃園縣	5,248	7.67	-19.11	10,436	-18.47	-4.81
新竹縣	2,062	10.44	8.99	3,143	-17.98	-4.56
新竹市	1,410	4.52	-13.87	2,083	-38.12	-37.48
宜蘭縣	1,250	79.60	-2.57	1,232	-22.47	-17.92
中部區域	6,157	-14.24	-31.33	15,021	-28.76	-23.99
苗栗縣	725	24.78	-31.02	1,130	-18.29	-4.80
台中縣	1,356	-32.17	-50.38	3,539	-25.04	-33.50
台中市	2,336	-4.58	-14.46	6,874	-34.75	-24.68
彰化縣	926	3.23	-30.38	1,817	-20.97	-15.84
南投縣	338	-21.21	-20.66	709	-29.31	-20.60
雲林縣	476	-42.30	-31.51	952	-16.71	-11.52
南部區域	4,961	-32.12	-44.64	16,286	-29.25	-17.40
嘉義縣	368	15.72	-30.83	642	-19.65	-32.85
嘉義市	433	96.82	-2.04	820	-20.93	-7.55
台南縣	769	-34.44	-52.47	1,900	-32.53	-17.32
台南市	507	-55.57	-65.72	2,649	-27.21	-9.50
高雄縣	960	-17.38	-15.86	2,465	-29.31	-33.16
高雄市	1,483	-44.75	-48.72	6,422	-31.21	-12.58
屏東縣	343	-33.14	-56.03	1,294	-27.47	-14.42
澎湖縣	98	0.00	27.27	94	-22.95	-7.84
東部區域	361	9.73	-49.72	1,242	-14.05	-14.23
台東縣	135	-11.18	-37.79	340	-19.81	-14.14
花蓮縣	226	27.68	-54.89	902	-11.66	-14.26
金馬地區	127	24.51	4.10	45	-18.18	-15.09
金門縣	127	25.74	6.72	45	-18.18	-15.09
連江縣	0	-100.00	-100.00	0	-	-

資料來源：內政部統計處。

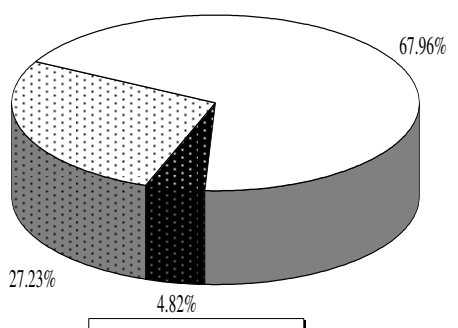
表九 民國 97 年第 3 季住宅交易數量變動表 (續)

單位：棟數、%

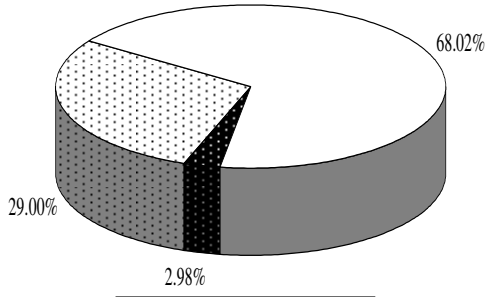
區域別	所有權移轉登記(拍賣)			市佔率		
	所有權移轉 登記棟數 (拍賣) (c)	相對上季	相對去年 同季	所有權 第一次登記 市佔率 (a/(a+b+c))	所有權買賣 移轉登記 市佔率 (b/(a+b+c))	所有權拍賣 移轉登記 市佔率 (c/(a+b+c))
總計	6,310	-17.28	-8.36	27.23	67.96	4.82
北部區域	2,471	-24.11	13.04	29.00	68.02	2.98
基隆市	148	0.68	-20.86	22.98	70.48	6.54
台北縣	1,080	-2.00	21.21	27.00	69.83	3.16
台北市	255	-73.52	-23.65	23.26	75.37	1.36
桃園縣	704	-5.76	20.14	32.02	63.68	4.30
新竹縣	115	-4.96	94.92	38.76	59.08	2.16
新竹市	82	-1.20	20.59	39.44	58.27	2.29
宜蘭縣	87	-6.45	42.62	48.66	47.96	3.39
中部區域	1,494	-14.97	-8.90	27.16	66.25	6.59
苗栗縣	135	15.38	32.35	36.43	56.78	6.78
台中縣	343	-28.99	-6.03	25.89	67.56	6.55
台中市	514	-22.47	-10.76	24.02	70.69	5.29
彰化縣	253	-2.32	-28.53	30.91	60.65	8.44
南投縣	151	17.97	13.53	28.21	59.18	12.60
雲林縣	98	-8.41	-10.91	31.19	62.39	6.42
南部區域	2,193	-8.24	-22.86	21.16	69.48	9.36
嘉義縣	97	0.00	-40.49	33.24	57.99	8.76
嘉義市	138	12.20	102.94	31.13	58.95	9.92
台南縣	370	-11.69	-55.26	25.30	62.52	12.18
台南市	373	1.08	10.36	14.37	75.06	10.57
高雄縣	317	-18.93	-12.67	25.65	65.87	8.47
高雄市	678	-4.91	-22.60	17.28	74.82	7.90
屏東縣	216	-21.17	6.93	18.51	69.83	11.66
澎湖縣	4	0.00	-33.33	50.00	47.96	2.04
東部區域	150	-33.04	-30.56	20.59	70.85	8.56
台東縣	35	-33.96	-48.53	26.47	66.67	6.86
花蓮縣	115	-32.75	-22.30	18.18	72.57	9.25
金馬地區	2	100.00	100.00	72.99	25.86	1.15
金門縣	2	100.00	100.00	72.99	25.86	1.15
連江縣	0	-	-	-	-	-

資料來源：內政部統計處。

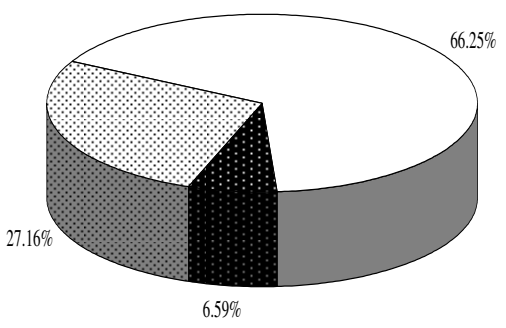
▨ 所有權第一次登記市佔率
 □ 所有權買賣移轉登記市佔率
 ■ 所有權拍賣移轉登記市佔率



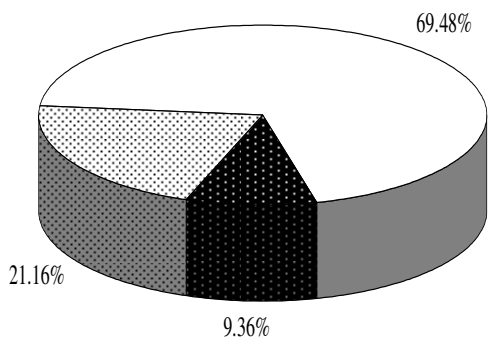
圖五 全國所有權移轉市佔率



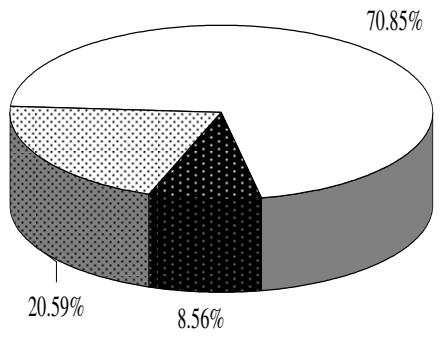
圖六 北部地區所有權移轉市佔率



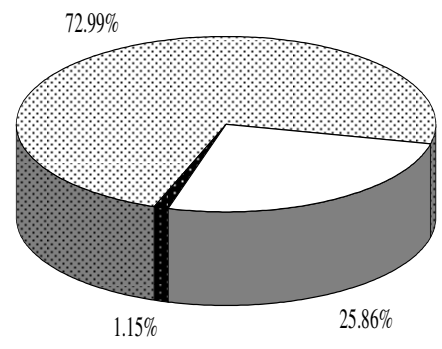
圖七 中部地區所有權移轉市佔率



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 102,895 件，較上季減少 27.77%，較去年同季減少 11.66%。土地增值稅件數為 287,791 件，較上季減少 25.49%，較去年同季減少 9.43%。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 57,083 件，較上季減少 32.82%，較去年同季減少 10.90%，其中僅新竹縣 9,662 件，較上季增加 48.10%，其他縣市則呈現負成長，而以桃園縣 1,533 件，較上季減少 89.65% 為最。土地增值稅件數為 146,948 件，較上季減少 31.08%，較去年同季減少 5.15%，以台北市 32,055 件，較上季減少 58.22% 為最。

3. 中部區域

中部區域買賣契稅件數為 22,170 件，較上季減少 17.33%，較去年同季減少 16.18%，各縣市買賣件數，以苗栗縣 4,699 件，較上季增加 41.54% 為最。土地增值稅件數為 70,143 件，較上季減少 16.48%，較去年同季減少 20.33%，各縣市均呈現負成長，其中以台中市 15,303 件，較上季減少 29.26% 為最。

4. 南部區域

南部區域買賣契稅件數為 20,367 件，較上季減少 28.29%，較去年同季減少 14.55%，以高雄市 7,667 件，較上季減少 33.45% 為最。土地增值稅件數為 62,770 件，較上季減少 16.89%，較去年同季減少 6.50%，各縣市土地增值稅件數皆呈現萎縮狀態，其中僅澎湖縣 1,737 件，較上季增加 7.16%，其餘縣市皆呈現減少狀況。

5. 東部區域

東部區域買賣契稅件數為 3,195 件，較上季增加 47.30%，較去年同季增加 55.70%。土地增值稅件數為 6,883 件，較上季減少 43.67%，較去年同季增加 1.31%。

6. 金馬地區

金馬地區買賣契稅件數為 80 件，較上季減少 16.67%，較去年同季增加 14.29%。土地增值稅件數為 1,047 件，較上季減少 19.09%，較去年同季增加 21.04%。

表十 民國 97 年第 3 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	102,895	-27.77	-11.66	287,791	-25.49	-9.43
北部區域	57,083	-32.82	-10.90	146,948	-31.08	-5.15
基隆市	1,775	-16.31	-19.68	3,986	-21.89	-24.46
台北縣	25,605	-23.61	-1.98	55,221	-18.83	1.13
台北市	14,772	-35.79	-6.70	32,055	-58.22	-0.36
桃園縣	1,533	-89.65	-87.14	28,291	-14.66	-17.40
新竹縣	9,662	48.10	203.55	13,313	1.07	4.73
新竹市	2,290	-26.15	-25.60	8,199	-18.24	-9.98
宜蘭縣	1,446	-23.53	-16.13	5,883	-16.17	-13.59
中部區域	22,170	-17.33	-16.18	70,143	-16.48	-20.33
苗栗縣	4,699	41.54	4.42	10,341	-6.24	3.89
台中縣	4,787	-22.59	-21.05	17,640	-15.92	-13.58
台中市	7,579	-34.15	-27.34	15,303	-29.26	-13.72
彰化縣	2,871	-1.10	-1.41	12,102	-11.18	-53.70
南投縣	1,021	-27.95	-13.91	5,888	-18.86	-6.88
雲林縣	1,213	-18.32	-10.61	8,869	-6.19	18.70
南部區域	20,367	-28.29	-14.55	62,770	-16.89	-6.50
嘉義縣	1,106	-11.24	-27.90	5,696	-17.17	-13.42
嘉義市	1,117	-16.08	-8.82	2,931	-7.31	10.65
台南縣	2,411	-28.82	-25.88	13,761	-13.12	-3.22
台南市	3,113	-28.98	-8.52	7,980	-13.47	-15.48
高雄縣	2,820	-29.22	-12.80	11,388	-21.91	-9.32
高雄市	7,667	-33.45	-15.34	11,194	-22.73	-3.75
屏東縣	1,991	-15.81	0.25	8,083	-16.94	-7.01
澎湖縣	142	-22.83	-2.07	1,737	7.16	27.25
東部區域	3,195	47.30	55.70	6,883	-43.67	1.31
台東縣	1,983	151.33	151.97	2,532	-63.71	-4.63
花蓮縣	1,212	-12.17	-4.19	4,351	-16.98	5.12
金馬地區	80	-16.67	14.29	1,047	-19.09	21.04
金門縣	80	-16.67	14.29	987	-20.15	20.37
連江縣	0	-	-	60	3.45	33.33

資料來源：財政部賦稅署、各地方稅捐稽徵處。

(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為611件，較上季減少8.67%，較去年同季增加6.08%，大坪數（30坪以上）拍定件數為1,360件，較上季減少15.84%，相對去年同季減少1.16%。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1,183件，較上季減少22.93%，較去年同季增加0.17%，大坪數（30坪以上）拍定件數為354件，較上季減少29.20%，較去年同季減少12.38%。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。（資料提供單位尚未提供最新一季資料）

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257件，較上季減少23.96%，較去年同季減少3.75%，大坪數（30坪以上）拍定件數為279件，較上季減少30.42%，較去年同季增加6.90%。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433件，較上季減少29.82%，較去年同季減少1.14%，大坪數（30坪以上）拍定件數為132件，較上季減少40.00%，較去年同季減少8.97%。

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92件，較上季增加33.33%，較去年同季增加73.58%，大坪數（30坪以上）拍定件數為403件，較上季增減少6.50%，較去年同季減少8.41%。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306件，較上季減少23.31%，較去年同季增加0.66%，大坪數（30坪以上）拍定件數為103件，較上季減少32.24%，較去年同季減少0.96%。

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249件，較上季增加3.32%，較去年同季增加2.89%，大坪數（30坪以上）拍定件數為614件，較上季減少11.14%，較去年同季增加0.82%。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429件，較上季減少11.73%，較去年同季增加4.38%，大坪數（30坪以上）拍定件數為114件，較上季減少5.00%，較去年同季減少23.49%。

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13件，較上季減少35.00%，較去年同季減少7.14%，大坪數（30坪以上）拍定件數為64件，較上季減少31.18%，較去年同季減少3.03%。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15件，較上季減少54.55%，較去年同季減少46.43%，大坪數（30坪以上）拍定件數為5件，較上季減少37.50%，較去年同季減少16.67%。

表十一 民國 97 年第 3 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	611	-8.67	6.08	1,360	-15.84	-1.16
北部區域	257	-23.96	-3.75	279	-30.42	6.90
基隆市	27	-25.00	-40.00	13	-50.00	-38.10
台北縣	123	-23.13	7.89	87	-41.22	-5.43
台北市	29	-50.00	-30.95	20	-39.39	-28.57
桃園縣	45	-8.16	32.35	87	-14.71	24.29
新竹縣	9	-40.00	-25.00	37	23.33	85.00
新竹市	16	14.29	23.08	14	-26.32	133.33
宜蘭縣	8	33.33	14.29	21	-51.16	-12.50
中部區域	92	33.33	73.58	403	-6.50	-8.41
苗栗縣	6	0.00	500.00	26	-13.33	-7.14
台中縣	16	-42.86	-23.81	116	-22.15	6.42
台中市	43	59.26	104.76	44	-10.20	-6.38
彰化縣	17	325.00	183.33	118	22.92	-26.71
南投縣	8	300.00	166.67	53	23.26	8.16
雲林縣	2	0.00	100.00	46	-28.13	0.00
南部區域	249	3.32	2.89	614	-11.14	0.82
嘉義縣	3	-25.00	-57.14	56	-32.53	3.70
嘉義市	6	-14.29	20.00	32	-25.58	52.38
台南縣	21	-4.55	-22.22	68	-42.37	-20.00
台南市	19	-50.00	-36.67	50	-25.37	-7.41
高雄縣	50	-12.28	11.11	152	4.11	-8.98
高雄市	112	30.23	12.00	135	18.42	9.76
屏東縣	35	34.62	25.00	117	-0.85	18.18
澎湖縣	3	200.00	300.00	4	100.00	-33.33
東部區域	13	-35.00	-7.14	64	-31.18	-3.03
台東縣	5	-16.67	-37.50	13	-40.91	-51.85
花蓮縣	8	-42.86	33.33	51	-28.17	30.77

資料來源：各地方法院。

表十一 民國 97 年第 3 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	1,183	-22.93	0.17	354	-29.20	-12.38	3,508	-18.91	-0.82
北部區域	433	-29.82	-1.14	132	-40.00	-8.97	1,101	-30.14	-0.90
基隆市	33	-17.50	-35.29	13	-31.58	44.44	86	-28.93	-31.75
台北縣	195	-31.58	6.56	58	-42.00	5.45	463	-33.19	4.28
台北市	26	-55.17	-31.58	17	-32.00	-45.16	92	-47.13	-33.81
桃園縣	131	-22.49	11.97	34	-41.38	-2.86	297	-21.43	16.02
新竹縣	27	58.82	8.00	3	-62.50	50.00	76	8.57	28.81
新竹市	9	-59.09	-18.18	5	-37.50	0.00	44	-30.16	25.71
宜蘭縣	12	-53.85	-7.69	2	0.00	-75.00	43	-44.16	-17.31
中部區域	306	-23.31	0.66	103	-32.24	-0.96	904	-14.47	0.33
苗栗縣	9	-10.00	50.00	2	-50.00	100.00	43	-14.00	19.44
台中縣	85	-37.04	-2.30	23	-28.13	15.00	240	-30.23	1.27
台中市	170	-22.02	10.39	56	-45.10	5.66	313	-20.96	13.82
彰化縣	15	7.14	-55.88	16	300.00	-5.88	166	40.68	-23.85
南投縣	15	-21.05	0.00	2	-66.67	-71.43	78	11.43	5.41
雲林縣	12	300.00	50.00	4	0.00	-33.33	64	-18.99	4.92
南部區域	429	-11.73	4.38	114	-5.00	-23.49	1,406	-8.58	-0.35
嘉義縣	5	25.00	150.00	3	300.00	300.00	67	-26.37	6.35
嘉義市	36	-18.18	100.00	13	-18.75	116.67	87	-20.91	74.00
台南縣	42	-38.24	-16.00	7	-30.00	-12.50	138	-36.70	-18.82
台南市	48	-23.81	0.00	15	-46.43	0.00	132	-32.65	-10.20
高雄縣	65	51.16	14.04	11	0.00	22.22	278	8.17	0.00
高雄市	197	-10.05	-4.37	56	9.80	-44.00	500	6.38	-5.48
屏東縣	36	-20.00	28.57	9	125.00	-18.18	197	2.07	18.67
澎湖縣	0	-	-100.00	0	-	-	7	133.33	-12.50
東部區域	15	-54.55	-46.43	5	-37.50	-16.67	97	-37.01	-14.91
台東縣	5	25.00	-37.50	3	300.00	50.00	26	-18.75	-42.22
花蓮縣	10	-65.52	-50.00	2	-75.00	-50.00	71	-41.80	2.90

資料來源：各地方法院。

(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 6,893.36 億元，較上季增加 2.93%，較去年同季增加 3.36%；新核准額度則約 1,898.85 億元，較上季減少 12.57%，較去年同季減少 10.29%；平均每筆貸款金額約 1.55 億元，較上季增加 6.55%，較去年同季增加 77.01%。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 5,110.30 億元，較上季增加 1.71%，較去年同季增加 5.79%；新核准額度約 1,418.03 億元，較上季減少 20.18%，較去年同季減少 11.11%；平均每筆貸款金額約 2.13 億元，較上季增加 5.11%，較去年同季增加 46.72%。觀察北部區域各縣市狀況，住宅建築貸款餘額部分，以新竹市較上季增加 17.68% 為最，而新竹縣較上季減少 5.35% 為最；新核准金額部分，以新竹市較上季增加 72.07% 最多，而新竹縣減少 72.25% 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 956.66 億元，較上季增加 9.19%，較去年同季增加 6.80%；新核准額度約 357.06 億元，較上季增加 46.19%，較去年同季增加 22.59%；平均每筆貸款金額約 1.30 億元，較上季增加 58.42%，較去年同季增加 154.64%。觀察中部區域各縣市狀況，住宅建築貸款餘額部分，以台中市較上季增加 16.71% 最多，而雲林縣較上季減少 20.12% 為最；新核准金額部分，以台中市較上季增加 65.44% 最多，以雲林縣較上季減少 56.77% 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 813 億元，較上季增加 3.56%，較去年同季減少 12.31%；新核准額度約 121.63 億元，較上季減少 19.23%，較去年同季減少 46.48%；平均每筆貸款金額約 0.44 億元，較上季減少 9.39%，較去年同季增加 46.86%。至於南部各縣市中，住宅建築貸款餘額以屏東縣較上季增加 42.90% 為最，而澎湖縣較上季減少 21.38% 為最；新核准金額部分，以屏東縣較上季增加 275.36% 為最，以澎湖縣較上季減少 100.00% 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 11.53 億元，新核准額度約 2.13 億元，平均每筆貸款金額約 0.43 億元。

(6) 金馬地區

本季金馬地區累計之住宅建築貸款餘額約 1.87 億元。

表十二 民國 97 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	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	689,336	2.93	3.36	189,885	-12.57	-10.29	155.00	6.55	77.01
北部區域	511,030	1.71	5.79	141,803	-20.18	-11.11	212.92	5.11	46.72
基隆市	7,695	6.01	7.73	668	45.53	-75.31	47.71	24.74	-59.86
台北縣	144,584	0.31	8.69	29,709	-27.78	-8.60	172.73	2.87	23.89
台北市	255,942	1.77	7.57	92,760	-21.73	-7.86	323.21	13.17	23.92
桃園縣	52,979	1.45	-8.39	9,192	5.00	-19.67	82.81	19.19	71.62
新竹縣	17,207	-5.35	-1.36	1,066	-72.25	-83.58	76.14	-36.56	-23.07
新竹市	23,868	17.68	18.21	7,702	72.07	86.94	171.16	33.83	-14.43
宜蘭縣	8,755	-1.43	-7.53	706	52.16	-55.65	30.70	-20.61	-55.54
中部區域	95,666	9.19	6.80	35,706	46.19	22.59	129.84	58.42	154.64
苗栗縣	4,750	-10.29	-13.56	858	-9.97	-15.47	45.16	-33.66	93.05
台中縣	13,756	-0.16	-14.48	2,622	-7.22	-14.50	35.43	-0.95	9.91
台中市	66,702	16.71	23.74	30,655	65.44	43.46	234.01	61.65	149.82
彰化縣	5,555	0.89	-23.38	1,035	8.49	-31.27	31.36	-34.25	31.45
南投縣	2,227	-12.05	-39.32	89	-30.47	-92.40	29.67	15.89	23.32
雲林縣	2,676	-20.12	-15.72	447	-56.77	-55.26	29.80	49.86	36.20
南部區域	81,300	3.56	-12.31	12,163	-19.23	-46.48	43.59	-9.39	46.86
嘉義縣	2,438	21.35	-31.32	129	5.74	-77.80	21.50	23.36	-22.13
嘉義市	2,219	-13.05	-47.09	409	-27.99	-58.52	68.17	632.07	138.64
台南縣	8,081	6.04	-13.91	377	-45.36	-78.04	9.43	-48.09	-64.45
台南市	8,272	-7.74	-36.38	553	-75.67	-86.22	16.26	-65.65	-53.84
高雄縣	13,777	2.04	1.49	1,814	-25.32	-25.50	39.43	-31.81	106.25
高雄市	42,614	3.78	-5.71	8,089	-7.70	-34.04	63.20	-30.06	53.29
屏東縣	3,774	42.90	5.30	792	275.36	9.70	41.68	275.36	191.24
澎湖縣	125	-21.38	-43.44	0	-100.00	-100.00	1.00	0.00	-77.78
東部區域	1,153	23.58	-20.65	213	238.10	15.76	42.60	238.10	278.67
台東縣	324	33.88	-33.74	0	-100.00	-100.00	0.00	-100.00	-100.00
花蓮縣	829	19.97	-14.00	213	334.69	61.36	42.60	160.82	234.12
金馬地區	187	0.00	64.04	0	-	-100.00	0.00	-	-
金門縣	187	0.00	64.04	0	-	-100.00	0.00	-	-
連江縣	0	-	0.00	0	-	0.00	-	-	-

資料來源：銀行公會各會員銀行。

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 4 兆 2,294.92 億元，較上季減少 10.25% 較去年同季減少 3.79%，新承作貸放金額約 2,853.47 億元，較上季減少 29.31%，較去年同季減少 12.39%；平均每筆貸放金額約 503 萬元，較上季減少 1.63%，較去年同季增加 5.63%。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 2 兆 6,485.59 億元，較上季減少 12.33%，較去年同季減少 5.02%；本季新承作貸放金額約 2,036.45 億元，較上季減少 29.25%，較去年同季減少 10.31%；平均每筆貸放金額約 579 萬元，較上季減少 0.21%，較去年同季增加 6.81%。北部區域各縣市中，購置住宅貸款餘額部分，均呈現負成長情況，以台北市較上季減少 15.16% 為最；新核准貸款金額部分，各縣市均呈現負成長，其中又以新竹市較上季減少 45.96% 為最；平均每筆金額部分，以台北縣較上季增加 5.27% 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 7,086.27 億元，較上季減少 6.21%，較去年同季增加 0.19%；本季新承作貸放金額約 410.66 億，較上季減少 29.50%，較去年同季減少 19.00%；平均每筆貸放金額約 398 萬元，較上季減少 5.00%，較去年同季增加 2.82%。在中部區域各縣市中，住宅貸款餘額部分，各縣市皆呈現負成長，以台中市較上季減少 7.43% 為最；本季核准金額部分，各縣市皆呈現負成長，以台中市較上季減少 33.25% 為最；平均每筆金額部分，以雲林縣較上季增加 11.58% 為最，而台中縣較上季減少 12.03% 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 8,244.11 億元，較上季減少 6.98%，較去年同季減少 3.44%；本季新承作貸放金額約 387.33 億元，較上季減少 29.71%，較去年同季減少 14.95%；平均每筆貸放金額約 366 萬元，較上季減少 2.65%，較去年同季增加 1.91%。在南部區域各縣市中，住宅貸款餘額部分，除澎湖縣較上季增加 1.01% 外，各縣市皆呈現負成長，以台南縣減少 9.14% 為最；新核准貸款金額部分，各縣市均呈現負成長，以台南縣較上季減少 42.38% 為最；平均每筆金額部分，以高雄市較上季增加 4.21% 為最，其他縣市均呈現負成長，以澎湖縣較上季減少 18.52% 為最。

(5) 東部區域

本季東部區域累計之住宅購屋貸款餘額約 458.49 億元，本季新承作貸放金額為 17.93 億元，平均每筆貸放金額 289 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 20.46 億元，本季新承作貸放金額為 1.10 億，平均每筆貸款金額 355 萬元。

表十三 民國 97 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	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	4,229,492	-10.25	-3.79	285,347	-29.31	-12.39	5.03	-1.63	5.63
北部區域	2,648,559	-12.33	-5.02	203,645	-29.25	-10.31	5.79	-0.21	6.81
基隆市	45,118	-8.99	-7.83	1,622	-36.84	-24.28	2.69	-11.55	-2.14
台北縣	946,719	-12.15	-2.41	73,777	-24.02	-2.93	4.95	5.27	13.52
台北市	954,023	-15.16	-8.16	87,863	-33.69	-12.99	9.13	2.53	9.49
桃園縣	457,020	-9.62	-6.11	23,987	-24.08	-15.60	3.77	-1.52	-4.57
新竹縣	105,632	-6.03	4.59	7,481	-21.33	-25.43	4.69	-6.33	-5.84
新竹市	84,682	-10.33	-2.07	5,873	-45.96	-2.38	4.78	-10.48	17.10
宜蘭縣	55,365	-2.49	-1.87	3,042	-17.87	-12.21	3.45	1.01	-8.93
中部區域	708,627	-6.21	0.19	41,066	-29.50	-19.00	3.98	-5.00	2.82
苗栗縣	50,790	-4.10	3.51	2,999	-13.05	1.11	3.68	0.18	9.55
台中縣	179,576	-6.10	-1.99	8,191	-31.17	-27.57	3.12	-12.03	-0.98
台中市	321,954	-7.43	0.36	22,097	-33.25	-19.11	4.93	-0.85	3.96
彰化縣	73,724	-6.33	-0.56	3,547	-25.51	-24.68	3.04	-7.82	-8.20
南投縣	44,261	-2.94	3.84	1,650	-31.76	-27.95	3.03	-7.93	-1.46
雲林縣	38,322	-2.42	2.40	2,582	-1.49	22.49	3.76	11.58	25.16
南部區域	824,411	-6.98	-3.44	38,733	-29.71	-14.95	3.66	-2.65	1.91
嘉義縣	27,167	-4.71	-1.02	918	-32.45	-35.22	2.63	-11.93	-8.48
嘉義市	39,659	-5.29	1.90	2,237	-27.58	-4.07	3.63	-4.93	-5.01
台南縣	91,259	-9.14	-8.53	3,356	-42.38	-33.92	2.91	-9.44	-2.52
台南市	135,845	-7.85	-0.48	6,533	-29.44	-19.93	3.44	-7.75	-17.70
高雄縣	144,676	-6.81	-2.88	5,877	-28.60	0.20	3.62	-4.12	21.77
高雄市	320,367	-6.89	-4.39	17,184	-28.32	-11.91	4.31	4.21	6.62
屏東縣	60,261	-5.18	-4.04	2,368	-19.18	-18.54	2.72	-6.65	-1.15
澎湖縣	5,177	1.01	20.09	260	-40.50	-4.76	2.83	-18.52	-19.25
東部區域	45,849	-3.85	2.35	1,793	-21.98	-20.10	2.89	-9.91	-13.15
台東縣	14,254	-8.32	-0.54	602	-9.75	-16.16	2.27	-4.98	-13.94
花蓮縣	31,595	-1.69	3.71	1,191	-26.98	-21.95	3.35	-10.16	-11.65
金馬地區	2,046	1.89	4.71	110	-10.57	-32.10	3.55	18.28	18.28
金門縣	2,016	1.82	3.70	108	3.85	-33.33	3.60	35.00	20.00
連江縣	30	7.14	200.00	2	-89.47	-	2.00	-78.95	-

資料來源：銀行公會各會員銀行。

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 7,547.01 億元，較上季增加 0.13%，較去年同季增加 7.60%；總逾放金額約 697.35 億元，較上季減少 2.39%，較去年同季減少 2.49%；房貸違約率為 1.47%，較上季減少 2.52%，相對去年同季減少 9.38%。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 587.68 億元，較上季增加 0.68%，較去年同季增加 11.82%；逾放金額約 381.15 億元，較上季減少 1.24%，較去年同季減少 1.38%；違約率 1.25%，較上季減少 1.90%，較去年同季減少 11.81%。台北市累計放款總額約 1 兆 1,230.06 億元，逾放金額為 75.58 億元，違約率為 0.67%。基隆市、桃園縣及宜蘭縣違約率分別為 3.35%、2.63%、2.18%，高於全國平均值 1.47%，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 7,514.94 億元，較上季減少 0.72%，較去年同季增加 3.79%；逾放金額約 109.73 億元，較上季減少 2.21%，較去年同季減少 7.14%；違約率 1.46%，較上季減少 1.50%，較去年同季減少 10.53%。於中部區域內，台中市為違約率最低的行政區域，違約率為 0.93%。其他縣市均高於全國平均值，在中部地區違約率相對有較明顯的情況。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之購屋貸款總額約 8,941.01 億元，較上季減少 1.01%，較去年同季減少 1.51%；逾放金額約 192.37 億元，較上季減少 4.62%，較去年同季減少 1.97%；違約率 2.15%，較上季減少 3.64%，較去年同季減少 0.47%。南部區域中以嘉義縣違約率 2.93% 為最，其次為高雄縣 2.78%，而澎湖縣 0.67% 最低。

(5) 東部區域

本季東部區域累計之購屋貸款總額約 482.78 億元，逾放金額約 13.93 億元，違約率 2.89%。

(6) 金馬地區

本季金馬地區累計之購屋貸款總額約 20.60 億元，逾放金額為 0.17 億元，違約率 0.83%。

表十四 民國 97 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	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	4,754,701	0.13	7.60	69,735	-2.39	-2.49	1.47	-2.52	-9.38
北部區域	3,058,768	0.68	11.82	38,115	-1.24	-1.38	1.25	-1.90	-11.81
基隆市	50,248	0.01	-10.26	1,683	0.96	-11.75	3.35	0.95	-1.65
台北縣	1,099,395	0.97	15.12	11,718	-2.52	-2.38	1.07	-3.46	-15.20
台北市	1,123,006	0.03	15.18	7,558	-5.01	-13.48	0.67	-5.04	-24.89
桃園縣	517,018	-0.02	3.48	13,594	-0.42	6.93	2.63	-0.40	3.34
新竹縣	115,879	1.95	14.04	1,433	0.42	4.22	1.24	-1.50	-8.61
新竹市	95,479	8.90	8.82	868	2.60	-1.48	0.91	-5.78	-9.46
宜蘭縣	57,743	-0.14	-4.38	1,261	23.39	22.19	2.18	23.56	27.79
中部區域	751,494	-0.72	3.79	10,973	-2.21	-7.14	1.46	-1.50	-10.53
苗栗縣	45,249	-16.69	-13.48	1,419	-1.25	5.27	3.14	18.53	21.67
台中縣	191,725	-3.28	3.55	2,905	-2.88	-10.37	1.52	0.42	-13.44
台中市	348,473	3.27	7.65	3,257	-4.23	-17.92	0.93	-7.27	-23.75
彰化縣	78,889	-1.36	2.06	1,261	-3.22	-5.12	1.60	-1.89	-7.03
南投縣	46,412	-0.91	4.35	1,153	-0.86	9.19	2.48	0.05	4.64
雲林縣	40,746	1.42	-0.87	978	5.62	11.77	2.40	4.14	12.76
南部區域	894,101	-1.01	-1.51	19,237	-4.62	-1.97	2.15	-3.64	-0.47
嘉義縣	28,957	-1.50	2.72	849	-2.41	21.29	2.93	-0.93	18.08
嘉義市	42,514	3.39	4.90	716	0.00	5.45	1.68	-3.28	0.52
台南縣	101,123	-2.10	-4.00	1,729	-10.32	-21.37	1.71	-8.40	-18.10
台南市	145,074	1.87	1.98	2,629	-2.77	-3.52	1.81	-4.56	-5.39
高雄縣	156,511	-1.28	-1.23	4,356	-1.58	4.64	2.78	-0.30	5.94
高雄市	350,287	-2.54	-3.80	7,427	-6.64	-4.44	2.12	-4.21	-0.67
屏東縣	64,441	0.82	-0.06	1,496	-3.11	9.84	2.32	-3.90	9.90
澎湖縣	5,194	0.89	18.05	35	40.00	52.17	0.67	38.76	28.91
東部區域	48,278	0.11	-3.05	1,393	-4.13	-2.11	2.89	-4.23	0.97
台東縣	15,738	-1.21	21.73	426	8.95	29.48	2.71	10.28	6.37
花蓮縣	32,540	0.75	-11.74	967	-8.95	-11.61	2.97	-9.63	0.15
金馬地區	2,060	2.13	6.40	17	54.55	142.86	0.83	51.32	128.24
金門縣	2,029	1.96	5.35	17	54.55	142.86	0.84	51.57	130.53
連江縣	31	14.81	210.00	0	-	-	0.00	-	-

資料來源：銀行公會各會員銀行。