

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 7,655,772 戶，較上季增加 0.33%，較去年同季增加 1.91%。住宅存量計有 7,767,945 宅，較上季增加 0.33%，較去年同季增加 1.41%。全國家戶數與住宅存量差額約 11 萬宅，住宅供給率為 101.47%。其中以台中市 120.59% 最高，另外桃園縣住宅供給率大於 110%；家戶數與住宅存量差額以臺北市 70,718 戶最高，而雲林縣、高雄縣、台南縣及金門縣等地區也均大於 15,000 戶。

住宅供給流量方面，本季全國新增建造執照核發 14,193 宅，較上季減少 12.78%，較去年同季減少 48.18%。反觀之，基隆市、澎湖縣及新竹市為本季增加最多之縣市，較上季各增加 507.79%、212.00% 及 123.17%。本季全國住宅使用執照核發 26,216 宅，較上季增加 0.18%，較去年同季減少 30.16%，整體而言，台南市、台北市及屏東縣為本季增加最多之縣市，較上季各增加 137.01%、57.21 及 54.76%。

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件數為 38,061 件，較上季增加 6.71%，較去年同季減少 19.54%。整體而言，台南市、高雄市及新竹市為本季增加最多之縣市，較上季各增加 75.15%、54.01% 及 53.90%。而建物所有權移轉登記部份，本季全國買賣移轉有 79,251 件、拍賣移轉有 5,573 件，皆較上季及去年同季減少 10~19%，整體來看呈現下滑趨勢。

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 0.31%。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 12.82 坪，較去年同期增加 2.07%。

(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 50.06 分，較上季減少 10.13%，較去年同季減少 39.54%。在購屋負擔方面，購屋房價所得比為 7.1 倍，較上季減少 4.05%，較去年同季增加 1.43%。購屋貸款負擔率為 29.60%，較上季減少 4.00%，較去年同季減少 1.20%。

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 7,083.50 億元，較上季增加 0.52%，較去年同季增加 1.94%，以澎湖縣 2.22 億元，較上季增加 77.60% 為最多，而嘉義縣 20.48 億元，較上季減少 16.07% 為最多。購置住宅貸款餘額約為 4 兆 6,776.43 億元，較上季減少 0.52%，較去年同季增加 14.94%，以連江縣 0.21 億元，較上季減少 32.26% 為最多。房貸違約率為 1.45%，較上季減少 0.02%，較去年同季減少 0.04%，以台北市違約率 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	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4	相對上季 (%) VS. 97Q3	相對去年 同季(%) VS. 96Q4
住宅 供需 動態 Housing demand and supply	家庭戶數(戶) Households (Households)	7,512,449	7,532,951	7,576,211	7,630,590	7,655,772	0.33	1.91
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing Unit)	7,659,643	7,688,822	7,716,855	7,742,564	7,767,945	0.33	1.41
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	101.96	102.07	101.86	101.47	101.47	0.00	-0.49
	住宅存量與家戶數差額(宅) Housing stock compared with Households (Unit)	-147,194	-155,871	-140,644	-111,974	-112,173	0.18	-23.79
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing Unit)	27,391	18,544	21,308	16,273	14,193	-12.78	-48.18
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing Unit)	37,538	29,600	29,073	26,168	26,216	0.18	-30.16
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)	47,306	42,534	37,978	35,669	38,061	6.71	-19.54
	建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)	97,182	90,189	120,822	89,028	79,251	-10.98	-18.45
	建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)	6,325	5,438	7,628	6,310	5,573	-11.68	-11.89
	土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)	296,442	289,881	386,237	287,791	264,882	-7.96	-10.65
	法院拍定成屋件數(件) Court Auction Housing Piece (Piece)	3,480	3,350	4,326	3,508	2,565	-26.88	-26.29
	房地產景氣領先指標(%) Real Estate Cycle Leading Indicator (%)	100.62	101.51	98.50	95.95	94.07	-1.88	-6.55
	房地產景氣同時指標(%) Real Estate Cycle Coincident Indicator (%)	100.78	99.11	102.80	100.88	100.80	-0.08	0.02
	房價信心分數(分) Confidence Score (Points)	82.80	124.03	90.42	55.70	50.06	-10.13	-39.54
	購屋房價所得比(倍) Price-Income Ratio	7.00	7.50	7.30	7.40	7.10	-4.05	1.43
	購屋貸款負擔率(%) Payment-to-Income Ratio (%)	30.80	33.10	33.50	33.60	29.60	-4.00	-1.20
	住宅建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)	694,838	688,038	669,691	704,652	708,350	0.52	1.94
	購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)	4,069,802	4,616,970	4,712,620	4,702,298	4,677,643	-0.52	14.94
	購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)	4,542,354	4,607,807	4,748,489	4,754,701	4,734,824	-0.42	4.24
	購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)	67,621	73,962	71,445	69,735	68,435	-1.86	1.20
購置住宅貸款違約率(%) NPL Ratio (%)	1.49	1.61	1.50	1.47	1.45	-0.02	-0.04	

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	86.80	87.33	87.83	88.14	0.31
住宅居 住水準 Dwelling Level	平均每宅建坪(坪) Average Pings per House-Unit (Pings)	41.87	42.41	42.21	42.84	43.34	1.17
	平均每宅人數(人) Average Persons per House-Unit (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)	11.86	12.11	12.34	12.56	12.82	2.70

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 7,655,772 戶，較上季增加 0.33%，較去年同季增加 1.91%。住宅存量計有 7,767,945 宅，較上季增加 0.33%，較去年同季增加 1.41%。全國住宅存量超過家戶數約 11 萬宅，住宅供給率為 101.47%。各縣市詳細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 3,516,863 戶，較上季增加 0.33%，較去年同季增加 2.11%。住宅存量計有 3,621,664 宅，較上季增加 0.46%，較去年同季增加 1.98%。住宅供給率為 102.98%，家戶數與住宅存量差額約 10 萬宅，供給屬充足。

就縣市別觀察，新竹縣、新竹市、桃園縣為本季家戶數增加率較高，住宅存量以台北縣、新竹縣及新竹市為較上季增加較高，至於台北縣為既有住宅供給較為充裕之縣市，而台北市住宅供給較缺乏，住宅供給率僅 92.62%，家戶數與住宅存量差額約 7 萬戶。

3. 中部區域

本季中部區域總家戶數為 1,731,447 戶，較上季增加 0.42%，較去年同季增加 1.91%。住宅存量計有 1,794,224 宅，較上季增加 0.23%，較去年同季增加 1.03%。住宅供給率為 103.63%，家戶數與住宅存量差額約 6.3 萬宅。

就縣市別觀察，苗栗縣、台中縣及彰化縣為本季家戶數增加率較高，住宅存量以苗栗縣、台中市及台中縣較上季增加較多，其中又以苗栗縣較上季增加 0.45% 最高，而雲林縣住宅供給較不足，住宅供給率僅 87.94%，家戶數與住宅存量差額約 2.7 萬戶。

4. 南部區域

本季南部區域總家戶數為 2,178,357 戶，較上季增加 0.28%，較去年同季增加 1.63%。住宅存量計有 2,145,018 宅，較上季增加 0.20%，較去年同季增加 0.87%。住宅供給率為 98.47%，家戶數與住宅存量差額約 3.3 萬宅。

就縣市別觀察，澎湖縣、台南縣及嘉義縣為本季家戶數增加率較高，住宅存量以台南市、高雄市及高雄縣為本季增加率較高，而澎湖縣在住宅供給率方面較不足，住宅供給率僅 88.25%，家戶數與住宅數差額約 0.37 萬戶。

5. 東部區域

本季東部區域總家戶數為 197,126 戶，較上季增加 0.12%，較去年同季增加 1.27%。住宅存量計有 190,324 宅，較上季增加 0.10%，較去年同季增加 0.47%。住宅供給率為 96.55%，家戶數與住宅存量差額約 0.68 萬宅。

6. 金馬地區

本季金馬地區總家戶數為 31,979 戶，較上季增加 0.76%，較去年同季增加 2.36%。住宅存量計有 16,715 宅，較上季增加 0.53%，較去年同季增加 1.69%。住宅供給率為 52.27%，家戶數與住宅存量差額約 1.5 萬宅。

表三 民國 97 年第 4 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			本季住宅供給率 (b/a)	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		本季家戶數與住宅存量 差額(a-b)
總計	7,655,772	0.33	1.91	7,767,945	0.33	1.41	101.47	-112,173
北部區域	3,516,863	0.33	2.11	3,621,664	0.46	1.98	102.98	-104,801
基隆市	144,212	0.10	1.10	155,017	0.21	1.02	107.49	-10,805
台北縣	1,340,465	0.38	2.42	1,427,662	0.60	2.21	106.50	-87,197
台北市	958,433	0.04	1.13	887,715	0.41	1.49	92.62	70,718
桃園縣	637,071	0.51	2.77	703,714	0.36	2.18	110.46	-66,643
新竹縣	152,886	0.74	3.56	150,234	0.46	2.56	98.27	2,652
新竹市	133,957	0.58	2.71	145,676	0.44	2.66	108.75	-11,719
宜蘭縣	149,839	0.40	1.98	151,646	0.23	1.67	101.21	-1,807
中部區域	1,731,447	0.42	1.91	1,794,224	0.23	1.03	103.63	-62,777
苗栗縣	166,760	0.54	2.20	160,026	0.45	1.19	95.96	6,734
台中縣	451,237	0.48	1.88	461,138	0.21	1.12	102.19	-9,901
台中市	369,363	0.28	2.17	445,429	0.39	1.74	120.59	-76,066
彰化縣	353,763	0.44	1.58	373,708	0.10	0.49	105.64	-19,945
南投縣	166,790	0.38	1.61	157,337	0.07	0.42	94.33	9,453
雲林縣	223,534	0.43	2.09	196,586	0.13	0.57	87.94	26,948
南部區域	2,178,357	0.28	1.63	2,145,018	0.20	0.87	98.47	33,339
嘉義縣	171,645	0.37	1.62	160,591	0.09	0.46	93.56	11,054
嘉義市	93,138	0.22	2.28	99,058	0.14	0.59	106.36	-5,920
台南縣	358,943	0.40	1.64	341,425	0.18	0.78	95.12	17,518
台南市	261,691	0.19	1.83	275,763	0.32	0.96	105.38	-14,072
高雄縣	420,551	0.29	1.34	399,629	0.21	0.98	95.03	20,922
高雄市	571,166	0.22	1.83	576,274	0.22	1.17	100.89	-5,108
屏東縣	269,755	0.20	1.05	264,509	0.12	0.40	98.06	5,246
澎湖縣	31,468	1.05	3.09	27,769	0.17	0.97	88.25	3,699
東部區域	197,126	0.12	1.27	190,324	0.10	0.47	96.55	6,802
台東縣	78,693	0.13	1.03	71,513	0.11	0.46	90.88	7,180
花蓮縣	118,433	0.12	1.43	118,811	0.10	0.47	100.32	-378
金馬地區	31,979	0.76	2.36	16,715	0.53	1.69	52.27	15,264
金門縣	29,999	0.72	2.33	14,559	0.61	1.94	48.53	15,440
連江縣	1,980	1.43	2.75	2,156	0.00	0.00	108.89	-176
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 9.3 萬戶，佔全國總家戶數 1.22%，較上季增加 2.41%，較去年同季增加 2.59%。北部區域約 3.6 萬戶，較上季增加 2.95%，其中新竹市較上季增加 7.16%，為北部區域最高；中部區域約 2 萬戶，較上季增加 2.33%，其中苗栗縣較上季增加 6.61% 最高；南部區域約 3 萬戶，較上季增加 3.59%，其中台南市較上季增加 6.87% 最高；東部地區佔 0.7 萬戶；金馬地區則有 279 戶。各縣市詳細統計資料請參閱表 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 104.05 萬人，佔全國總人口數 4.52%，較上季增加 0.30%，較去年同季增加 1.94%。北部區域佔約 40 萬人，較上季減少 0.67%，其中僅台北市較上季減少 5.18，其他縣市皆較上季增加；中部區域佔 28.46 萬人，較上季增加 0.68%，其中僅台中市較上季減少 1.26%，其他縣市皆較上季增加；南部區域計佔 30.84 萬人，較上季增加 1.09%，其中以台南市較上季增加 1.52% 最多；東部地區計佔 4.66 萬人，較上季增加 1.13%；金馬地區則有 5,411 人，較上季增加 1.29%。

3. 列冊需關懷之獨居老人人數

民國 97 年 12 月全國列冊需關懷之獨居老人人數為 4.9 萬人，北部區域佔 1.1 萬人，以台北市比重較高；中部區域 1.33 萬人，以雲林縣、彰化縣較多；南部區域 1.86 萬人，以台南縣為主；東部地區 5,205 人，金馬地區則有 476 人。

4. 原住民家戶

民國 97 年 12 月全國原住民家戶為 15.15 萬戶，北部區域佔 4.81 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 1.67 萬戶；中部區域佔 2.06 萬戶，以南投縣比重較高；南部區域 2.84 萬戶，以屏東縣為主；東部地區 5.42 萬戶，金馬地區則有 96 戶。

表四 民國 97 年第 4 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12月	97年12月
總計	93,032	2.41	2.59	1,040,585	0.30	1.94	48,727	151,467
北部區域	35,725	2.95	3.22	395,535	-0.67	0.37	11,122	48,113
基隆市	1,272	1.92	-4.36	18,220	1.45	3.61	495	2,581
台北縣	10,608	1.50	-4.43	129,636	1.47	1.49	1,728	13,798
台北市	14,753	4.01	5.38	110,139	-5.18	-3.96	4,466	4,001
桃園縣	3,772	2.50	10.52	70,917	1.01	3.64	2,388	16,697
新竹縣	1,128	1.99	6.92	18,667	0.82	2.31	670	5,975
新竹市	1,018	7.16	32.90	13,778	0.42	-1.11	572	780
宜蘭縣	3,174	3.02	7.78	34,178	0.89	2.14	803	4,281
中部區域	19,928	2.33	-1.69	284,606	0.68	2.85	13,325	20,558
苗栗縣	2,031	6.61	-2.03	29,504	1.18	2.60	1,396	3,015
台中縣	2,863	-0.24	-0.07	65,478	1.08	3.33	1,510	5,730
台中市	2,884	5.72	7.81	36,503	-1.26	1.39	795	2,313
彰化縣	5,004	1.71	-4.67	62,749	0.97	2.97	3,342	1,167
南投縣	3,314	4.15	7.08	32,256	0.93	1.66	2,870	7,946
雲林縣	3,832	-0.98	-11.17	58,116	0.77	3.90	3,412	387
南部區域	30,140	3.59	5.97	308,403	1.09	2.95	18,599	28,444
嘉義縣	1,476	0.00	-2.57	37,440	0.32	1.31	3,099	1,570
嘉義市	1,290	1.90	-8.38	12,838	1.13	2.72	240	223
台南縣	2,818	0.36	6.94	57,268	1.22	2.77	6,760	998
台南市	3,160	6.87	9.08	28,582	1.52	5.43	700	598
高雄縣	4,317	5.16	14.54	54,719	1.38	4.00	3,380	4,780
高雄市	8,570	4.68	9.69	63,731	1.38	3.77	1,054	3,657
屏東縣	7,248	3.07	3.84	47,953	0.52	0.96	2,286	16,559
澎湖縣	1,261	-0.32	-11.51	5,872	1.21	2.14	1,080	59
東部區域	6,960	-4.62	-1.36	46,630	1.13	3.19	5,205	54,256
台東縣	3,610	1.18	2.32	20,344	1.60	6.21	2,856	25,632
花蓮縣	3,350	-10.16	-5.05	26,286	0.76	0.97	2,349	28,624
金馬地區	279	0.36	-8.22	5,411	1.29	3.84	476	96
金門縣	234	1.30	-10.00	5,050	1.41	3.87	398	88
連江縣	45	-4.26	2.27	361	-0.28	3.44	78	8

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 14,193 宅，較上季減少 12.78%，較去年同季減少 48.18%，整體來看，以金馬區域 130 宅較相對上季減少 22.16% 為最。本季全國住宅使用執照核發 26,216 宅，較上季增加 0.18%，較去年同季減少 30.16%。整體而言，以東部區域相對上季減少 20.72% 為最。各縣市詳細統計資料請參閱表 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 9,876 宅，較上季減少 11.63%，較去年同季減少 45.37%。就縣市別觀察，基隆市核發 468 宅，較上季增加 507.79% 為最，較去年同季增加 23.48%，其次為新竹市核發 1,946 宅，較上季增加 123.17%，但在宜蘭縣核發 124 宅，較上季減少 62.31% 為最多。

本季北部區域住宅使用執照核發 17,354 宅，較上季減少 3.47%，較去年同季減少 33.46%。就縣市別觀察，僅以台北市及台北縣較上季各增加 57.21%、7.38%，其於縣市皆呈現減少現象。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 2,134 宅，較上季減少 21.31%，較去年同季減少 49.99%。就縣市別觀察，僅雲林縣、南投縣及彰化縣較上季增加，其他縣市均呈現減少現象，其中又以雲林縣增加 51.89% 為最多。

本季中部區域住宅使用執照核發 4,242 宅，較上季減少 3.35%，較去年同季減少 27.96%。就縣市別觀察，苗栗縣及雲林縣較上季增加，又以苗栗縣較上季增加 54.51% 為最多，其他縣市均呈現減少現象。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 1,943 宅，較上季減少 7.30%，較去年同季減少 59.25%。就縣市別觀察，澎湖縣、台南市及台南縣較上季增加，其中又以澎湖縣核發 78 宅，較上季增加 212.00% 為最多，其他縣市較上季均呈現減少現象。

本季南部區域住宅使用執照核發 4,333 宅，較上季增加 24.55%，較去年同季減少 16.64%。就縣市別觀察，僅台南市核發 903 宅，較上季增加 137.01% 為最多，其他縣市呈現增減現象，其中以嘉義縣、高雄市及澎湖縣呈現減少之現象。

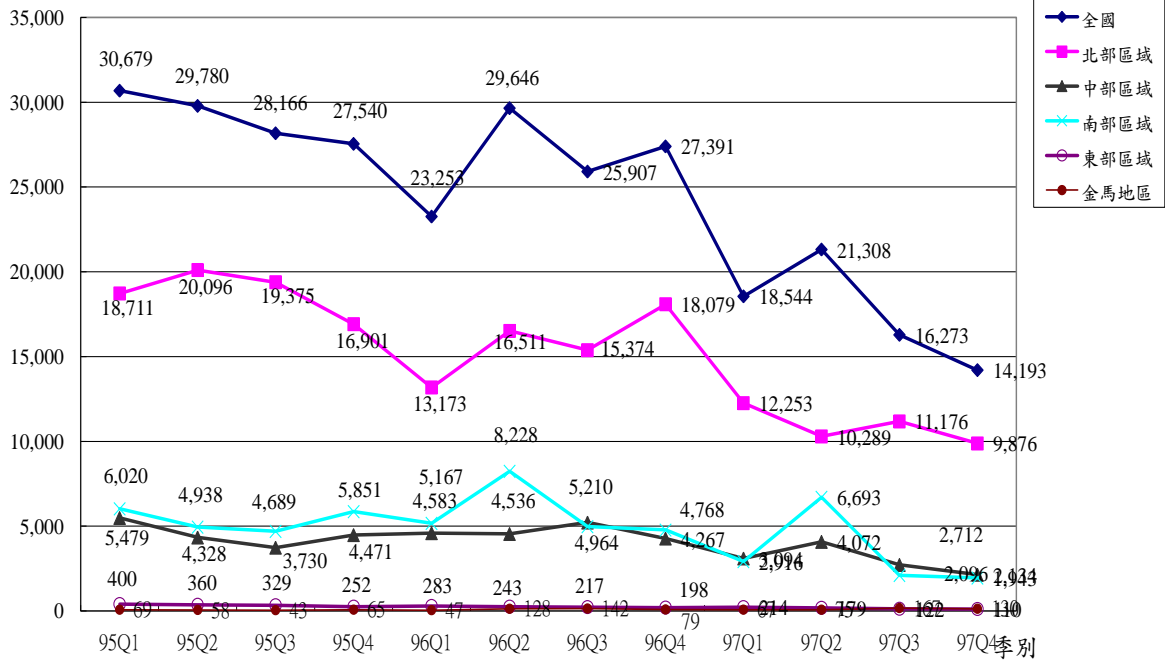
5. 東部區域

本季東部區域建造執照核發 110 宅，較上季減少 9.84%，較去年同季減少 44.44%。本季東部區域住宅使用執照核發 199 宅，較上季增加 20.72%，較去年同季減少 38.77%。

6. 金馬地區

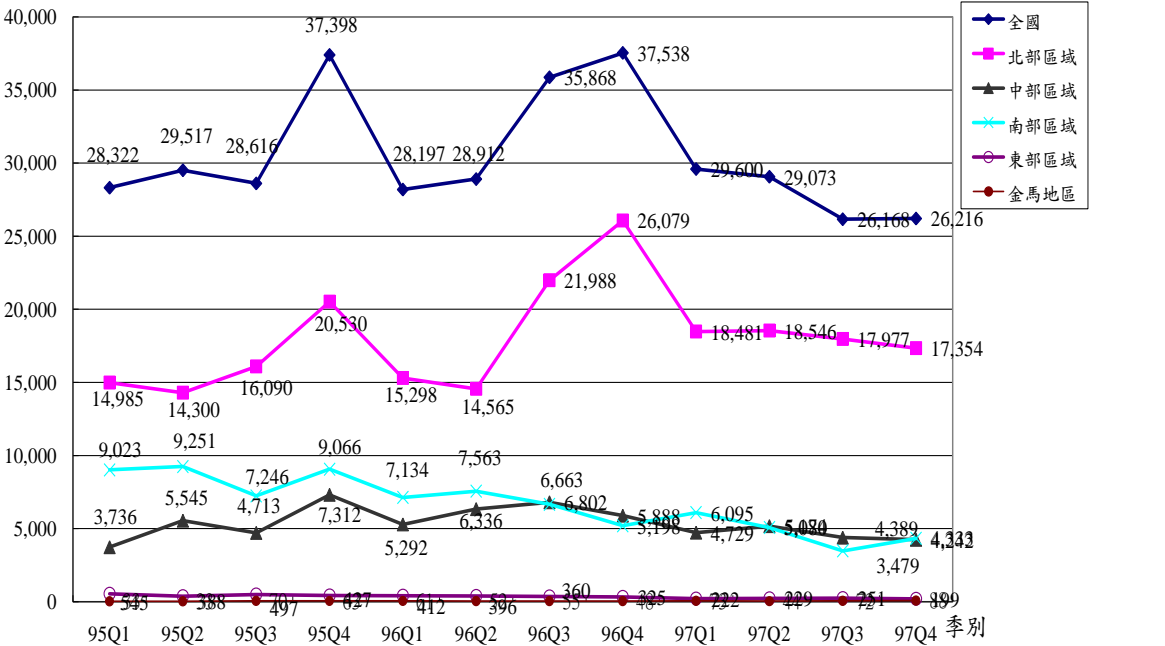
本季金馬地區建造執照核發 130 宅，較上季減少 22.16%，較去年同季增加 64.56%。本季金馬地區使用執照核發 88 宅，較上季增加 22.22%，較去年同季增加 83.33%。

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 4 季住宅建造執照與使用執照核發數量變動表

單位：宅數，%

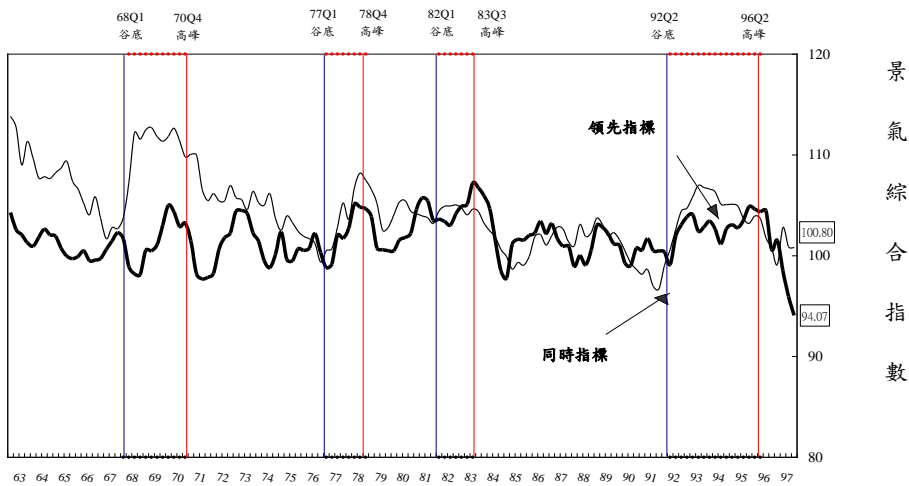
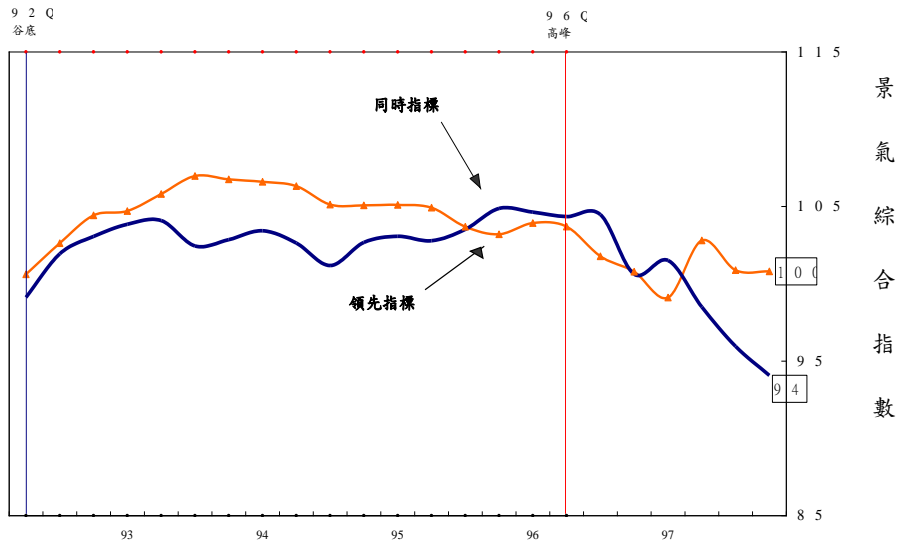
區域別	核發建造執照宅數			核發使用執照宅數		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
總計	14,193	-12.78	-48.18	26,216	0.18	-30.16
北部區域	9,876	-11.63	-45.37	17,354	-3.47	-33.46
基隆市	468	507.79	23.48	332	-33.86	-26.22
台北縣	3,138	-34.77	-65.39	8,740	7.38	-18.89
台北市	1,971	-27.00	-50.85	4,086	57.21	-14.20
桃園縣	1,441	40.86	-25.61	2,509	-34.15	-64.06
新竹縣	788	-42.23	-34.28	689	-45.83	-54.70
新竹市	1,946	123.17	117.19	645	-43.02	-40.99
宜蘭縣	124	-62.31	-79.02	353	-32.50	-28.83
中部區域	2,134	-21.31	-49.99	4,242	-3.35	-27.96
苗栗縣	211	-34.88	-47.90	720	54.51	-4.00
台中縣	483	-42.64	-62.62	985	-1.40	-27.94
台中市	955	-19.14	-40.16	1,760	-12.74	-29.77
彰化縣	210	20.69	-61.75	369	-29.85	-31.28
南投縣	114	34.12	-42.42	118	-11.94	-64.02
雲林縣	161	51.89	-29.07	290	17.41	-27.50
南部區域	1,943	-7.30	-59.25	4,333	24.55	-16.64
嘉義縣	43	-61.95	-75.98	140	-42.39	-41.42
嘉義市	54	-18.18	-60.00	143	37.50	-61.25
台南縣	411	29.65	-71.93	598	17.25	-44.27
台南市	321	82.39	-43.88	903	137.01	-11.30
高雄縣	289	-28.64	-73.82	858	41.35	-19.44
高雄市	608	-24.00	-36.27	1,319	-2.87	41.98
屏東縣	139	-28.35	-53.67	325	54.76	-20.15
澎湖縣	78	212.00	30.00	47	-28.79	-52.04
東部區域	110	-9.84	-44.44	199	-20.72	-38.77
台東縣	47	-18.97	-38.96	81	-12.90	-2.41
花蓮縣	63	-1.56	-47.93	118	-25.32	-51.24
金馬地區	130	-22.16	64.56	88	22.22	83.33
金門縣	126	-22.70	59.49	88	22.22	83.33
連江縣	4	0	-	0	-	-

資料來源：內政部營建署。

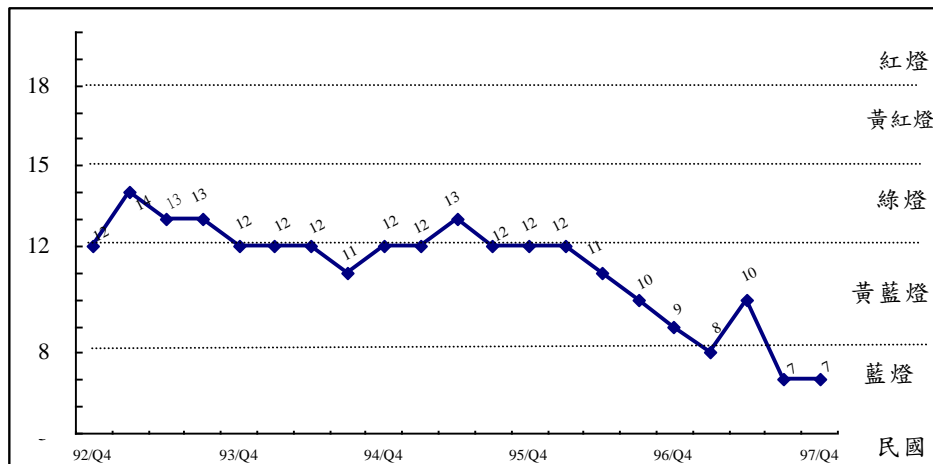
三、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國 97 年第 4 季房地產市場景氣，領先指標較上季減少 1.88%，同時指標較上季減少 0.08%，房地產景氣對策訊號與上一季同分，燈號為藍燈。各縣市詳細統計資料請參閱表 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 59.4% 為主，換屋自住比例相對上季減少 4.50%。整體而言，各大都會區各以首購自住為重。各縣市詳細統計資料請參閱表 3-1-2 房地產市場信心分數季報表。

表六 民國 97 年第 4 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	16.90	1.00	-2.10	59.40	3.50	4.70	23.70	-4.50	-2.50
台北縣	18.30	4.40	3.80	59.60	0.40	-0.40	22.10	-4.80	-3.40
台北市	21.90	-6.00	-8.30	58.10	15.20	17.60	20.00	-9.30	-9.30
桃園新竹地區	13.80	5.40	0.70	59.30	0.20	-3.00	26.90	-5.60	2.30
台中縣市	17.40	3.00	-5.00	62.00	3.30	8.70	20.70	-6.20	-3.60
高雄縣市	9.80	-5.40	-9.00	58.50	-2.10	5.80	31.70	7.50	3.20

註：本季問卷調查期間由民國 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。「住宅需求動向季報」

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 4 季購屋需求變動表

單位：%

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	71.10	1.70	-6.90	22.20	-1.10	4.70	6.80	-0.60	0.60
台北縣	70.70	-0.90	-4.80	28.90	3.20	6.50	0.40	-2.20	-0.80
台北市	67.00	1.10	-1.60	31.10	0.00	0.30	1.90	-1.10	0.20
桃園新竹	75.70	5.70	-10.10	11.00	-7.90	0.20	13.20	2.00	4.10
台中縣市	68.40	-2.10	-9.00	18.00	0.60	10.50	13.50	1.40	0.40
高雄縣市	73.20	6.50	-11.70	15.30	-3.20	3.40	11.50	-3.30	1.80

註：本季問卷調查期間由民國 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。「住宅需求動向季報」

表七 民國 97 年第 4 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	12.70	-5.70	-0.20	87.00	5.60	-0.20
台北縣	14.10	-2.80	-1.50	85.50	3.00	1.20
台北市	12.10	-13.10	-4.10	87.90	13.10	4.10
桃園新竹	8.00	-12.10	-4.30	90.70	11.50	3.10
台中縣市	22.20	3.20	9.40	77.80	-3.20	-9.40
高雄縣市	7.00	-0.30	3.80	93.00	0.30	-3.90

註：本季問卷調查期間由民國 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日

資料來源：內政部營建署。「住宅需求動向季報」

(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 50.06 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，僅台北市對於未來房價偏向上漲的觀點。

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 7.1 倍，其中台北市 10.20 倍最高，主要為地區房價明顯較高所致，高雄地區的 5.3 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況觀察，僅台北市相對上季攀高，其他縣市則相對上季減輕。各縣市詳細統計資料請參閱表 3-1-2 房地產市場信心分數季報表。

表八 民國 97 年第 4 季房價信心與購屋負擔變動表

單位：分，points

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	50.06	-10.13	-39.54
台北縣	46.61	-15.87	-42.20
台北市	53.80	7.39	-39.77
桃園新竹地區	51.77	-3.95	-29.08
台中縣市	46.49	-24.04	-47.17
高雄縣市	54.42	-12.65	-37.54

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 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。「住宅需求動向季報」

表八 民國 97 年第 4 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	7.10	-4.05	1.43	29.60	-4.00	-1.20
台北縣	6.70	-9.46	-5.63	29.60	-3.20	-0.50
台北市	10.20	7.37	18.60	43.00	2.20	6.50
桃園新竹地區	6.20	-11.43	-3.13	24.50	-9.90	-4.30
台中縣市	6.40	-7.25	8.47	27.20	-3.80	0.20
高雄縣市	5.30	-1.85	-25.35	19.70	-6.00	-12.90

註：本季問卷調查期間由民國 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。「住宅需求動向季報」

(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 38,061 件，較上季增加 6.71%，較去年同季減少 19.54%。而建物所有權移轉登記部份，本季全國買賣移轉有 79,251 件、拍賣移轉有 5,573 件，皆較上季及去年同季減少，整體來看呈現下滑趨勢。各縣市詳細統計資料請參閱表 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 25,552 件，較上季增加 6.19%，較去年同季則是減少 15.42%。而細看北區各縣市，則互有漲跌，相較於上季，其中宜蘭縣、桃園縣及新竹縣呈現減少，而其他縣市皆呈現上漲，又以台北市 6,661 件，較上季增加 53.90% 為最多；若於去年同季相較，則可看出新竹市增加 78.31% 為最多，其次為基隆市增加 33.53%，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 50,517 件，拍賣移轉為 1,742 件，兩者合計即佔了全國建物所有權移轉件數的六成一。其中買賣移轉部份則較上季減少 10.48%，較去年同季則減少 13.97%。

3. 中部區域

本季中部區域建物所有權第一次登記件數為 6,100 件，較上季減少 0.93%，較去年同季減少 26.23%。而細看中區各縣市狀況，除了苗栗縣及彰化縣較上季減少外，其餘皆較上季增加，相對去年同季則全部呈現減少狀況，尤以南投縣減少 37.80% 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 13,513 件，拍賣移轉件數為 1,728 件，兩者相較之下，買賣登記較前一季及去年同季呈現減少狀況，而法拍則呈現增加狀況。

4. 南部區域

本季南部區域建物所有權第一次登記件數為 5,924 件，較上季增加 19.41%，較去年同季則是減少 29.07%。細看南區各縣市狀況，則是互有漲跌，但其中台南市較上季增加 75.15% 為最，其次為高雄市增加 54.01%，而嘉義市較上季減少 60.51%，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 13,974 件，拍賣移轉件數為 1,961 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減少，而建物所有權移轉登記部份，無論是買賣或拍賣都較減少。金馬地區以法拍市場為主，相較上季與去年同季，最高增加三倍之多。

表九 民國 97 年第 4 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	38,061	6.71	-19.54	79,251	-10.98	-18.45
北部區域	25,552	6.19	-15.42	50,517	-10.48	-13.97
基隆市	673	29.42	33.53	1,430	-10.34	-19.16
台北縣	11,094	20.30	-18.06	19,771	-17.10	-24.05
台北市	6,661	53.09	7.68	12,964	-8.04	-12.49
桃園縣	3,048	-41.92	-52.93	8,713	-16.51	-11.24
新竹縣	1,282	-37.83	-27.98	2,862	-8.94	15.78
新竹市	2,170	53.90	78.31	3,331	59.91	30.07
宜蘭縣	624	-50.08	23.08	1,446	17.37	15.04
中部區域	6,100	-0.93	-26.23	13,513	-10.04	-22.64
苗栗縣	520	-28.28	-34.51	1,002	-11.33	-43.07
台中縣	1,439	6.12	-27.72	3,223	-8.93	-22.73
台中市	2,393	2.44	-21.95	6,173	-10.20	-21.11
彰化縣	814	-12.10	-26.67	1,670	-8.09	-14.32
南投縣	357	5.62	-37.80	607	-14.39	-26.87
雲林縣	577	21.22	-21.39	838	-11.97	-10.09
南部區域	5,924	19.41	-29.07	13,974	-14.20	-28.17
嘉義縣	308	-16.30	-34.05	553	-13.86	-51.45
嘉義市	171	-60.51	-47.06	734	-10.49	-20.65
台南縣	750	-2.47	-65.96	1,884	-0.84	-26.03
台南市	888	75.15	-48.82	2,351	-11.25	-30.93
高雄縣	970	1.04	-34.19	2,069	-16.06	-20.61
高雄市	2,284	54.01	56.33	5,102	-20.55	-25.11
屏東縣	466	35.86	-21.94	1,168	-9.74	-21.87
澎湖縣	87	-11.22	-5.43	113	20.21	-78.48
東部區域	327	-9.42	-21.96	1,177	-5.23	-20.10
台東縣	152	12.59	-14.61	386	13.53	-30.45
花蓮縣	175	-22.57	-27.39	791	-12.31	-13.83
金馬地區	158	24.41	177.19	70	55.56	2.94
金門縣	158	24.41	177.19	70	55.56	2.94
連江縣	0	-	-	0	-	-

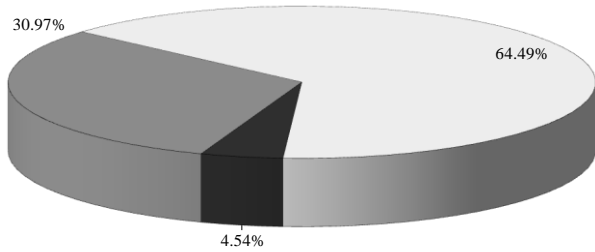
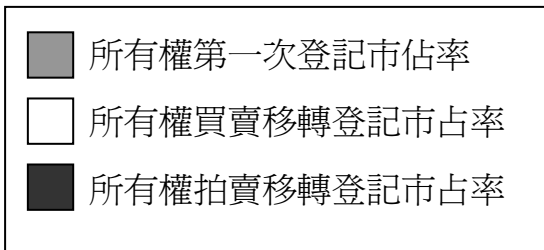
資料來源：內政部統計處。

表九 民國 97 年第 4 季住宅交易數量變動表 (續)

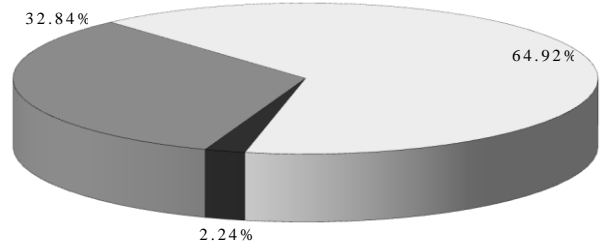
單位：棟數、%

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	5,573	-11.68	-11.89	30.97	64.49	4.54
北部區域	1,742	-29.50	-18.06	32.84	64.92	2.24
基隆市	122	-17.57	-0.81	30.25	64.27	5.48
台北縣	638	-40.93	-14.48	35.22	62.76	2.03
台北市	173	-32.16	-50.14	33.64	65.48	0.87
桃園縣	573	-18.61	-9.91	24.71	70.64	4.65
新竹縣	82	-28.70	-8.89	30.34	67.72	1.94
新竹市	58	-29.27	-25.64	39.04	59.92	1.04
宜蘭縣	96	10.34	-9.43	28.81	66.76	4.43
中部區域	1,728	15.66	6.08	28.58	63.32	8.10
苗栗縣	308	128.15	105.33	28.42	54.75	16.83
台中縣	379	10.50	-3.07	28.55	63.94	7.52
台中市	462	-10.12	-14.60	26.51	68.38	5.12
彰化縣	353	39.53	22.57	28.69	58.86	12.44
南投縣	119	-21.19	-11.85	32.96	56.05	10.99
雲林縣	107	9.18	-13.71	37.91	55.06	7.03
南部區域	1,961	-10.58	-16.48	27.10	63.93	8.97
嘉義縣	93	-4.12	-17.70	32.29	57.97	9.75
嘉義市	107	-22.46	33.75	16.90	72.53	10.57
台南縣	417	12.70	15.51	24.58	61.75	13.67
台南市	278	-25.47	-21.69	25.25	66.85	7.90
高雄縣	300	-5.36	-21.05	29.05	61.96	8.98
高雄市	546	-19.47	-22.66	28.79	64.32	6.88
屏東縣	211	-2.31	-39.02	25.26	63.31	11.44
澎湖縣	9	125.00	28.57	41.63	54.07	4.31
東部區域	138	-8.00	-37.56	19.91	71.68	8.40
台東縣	31	-11.43	-52.31	26.71	67.84	5.45
花蓮縣	107	-6.96	-31.41	16.31	73.72	9.97
金馬地區	4	100.00	300.00	68.10	30.17	1.72
金門縣	4	100.00	300.00	68.10	30.17	1.72
連江縣	0	-	-	-	-	-

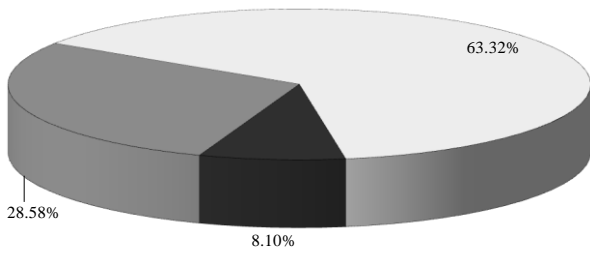
資料來源：內政部統計處。



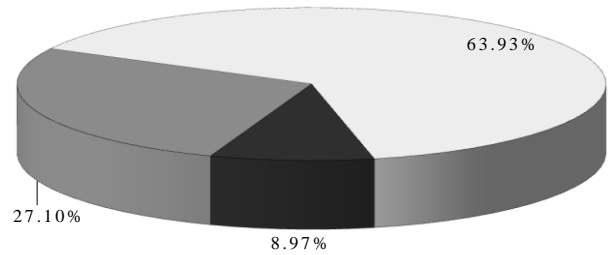
圖五 全國所有權移轉市佔率



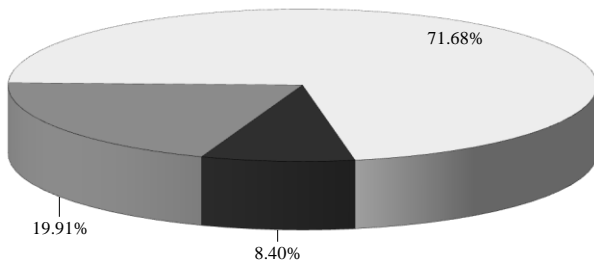
圖六 北部地區所有權移轉市佔率



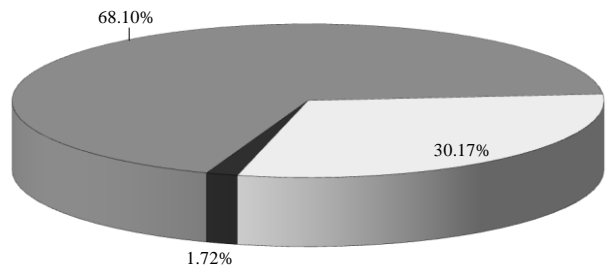
圖七 中部地區所有權移轉市佔率



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 98,823 件，較上季減少 3.96%，較去年同季減少 17.74%。土地增值稅件數為 264,882 件，較上季減少 7.96%，較去年同季減少 10.65%。各縣市詳細統計資料請參閱表 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 55,879 件，較上季減少 2.11%，較去年同季減少 22.09%，其中又以桃園縣 9,853 件，較上季增加 542.73% 為最多，其次為基隆市 6,764 件，較上季增加 281.07%，僅台北縣、台北市及新竹縣呈現負成長。土地增值稅件數為 133,845 件，較上季減少 8.92%，較去年同季減少 0.93%，以新竹縣 9,369 件，較上季減少 29.63% 為最多。

3. 中部區域

中部區域買賣契稅件數為 21,125 件，較上季減少 4.71%，較去年同季減少 3.31%，各縣市買賣件數，以苗栗縣較上季與去年同季均呈現增加，其他縣均呈現減少。土地增值稅件數為 62,153 件，較上季減少 11.39%，較去年同季減少 15.80%，各縣市均呈現負成長，其中僅彰化縣 13,199 件，較上季增加 9.06%。

4. 南部區域

南部區域買賣契稅件數為 18,173 件，較上季減少 10.77%，較去年同季減少 26.41%，其中僅台南縣及澎湖縣各增加 20.24% 及 16.20%，其他縣市均呈現減少狀況。土地增值稅件數為 62,003 件，較上季減少 1.22%，較去年同季減少 8.80%，其中僅高雄縣及高雄市各增加 14.13% 及 8.38%，其他縣市均呈現減少狀況。

5. 東部區域

東部區域買賣契稅件數為 3,554 件，較上季增加 11.24%，較去年同季增加 100.90%。土地增值稅件數為 5,946 件，較上季減少 13.61%，較去年同季減少 13.02%。

6. 金馬地區

金馬地區買賣契稅件數為 92 件，較上季增加 15%，較去年同季減少 5.15%。土地增值稅件數為 935 件，較上季減少 10.70%，較去年同季減少 0.32%。

表十 民國 97 年第 4 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	98,823	-3.96	-17.74	264,882	-7.96	-10.65
北部區域	55,879	-2.11	-22.09	133,845	-8.92	-5.42
基隆市	6,764	281.07	232.87	5,908	48.22	37.91
台北縣	19,936	-22.14	-28.33	45,339	-17.90	-16.71
台北市	12,686	-14.12	-17.34	35,169	9.71	21.43
桃園縣	9,853	542.73	-12.95	25,312	-10.53	-15.95
新竹縣	2,255	-76.66	-79.88	9,369	-29.63	-20.73
新竹市	2,748	20.00	8.87	7,256	-11.50	25.78
宜蘭縣	1,637	13.21	11.28	5,492	-6.65	-10.45
中部區域	21,125	-4.71	-3.31	62,153	-11.39	-18.48
苗栗縣	6,148	30.84	187.29	8,091	-21.76	-17.51
台中縣	4,349	-9.15	-27.52	14,671	-16.83	-26.56
台中市	6,472	-14.61	-25.33	13,597	-11.15	-27.46
彰化縣	2,087	-27.31	-18.60	13,199	9.06	0.61
南投縣	937	-8.23	-24.92	5,705	-3.11	-12.62
雲林縣	1,132	-6.68	-7.89	6,890	-22.31	-14.57
南部區域	18,173	-10.77	-26.41	62,003	-1.22	-12.39
嘉義縣	906	-18.08	-64.54	5,178	-9.09	-27.00
嘉義市	1,038	-7.07	-7.57	2,235	-23.75	-19.81
台南縣	2,899	20.24	-10.41	12,516	-9.05	-18.87
台南市	2,682	-13.85	-29.05	7,937	-0.54	-19.49
高雄縣	2,503	-11.24	-27.66	12,997	14.13	-7.34
高雄市	6,145	-19.85	-21.23	12,132	8.38	10.15
屏東縣	1,835	-7.84	-16.25	7,423	-8.17	-20.25
澎湖縣	165	16.20	-69.95	1,585	-8.75	26.60
東部區域	3,554	11.24	100.90	5,946	-13.61	-14.83
台東縣	2,549	28.54	442.34	2,339	-7.62	-7.77
花蓮縣	1,005	-17.08	-22.63	3,607	-17.10	-18.85
金馬地區	92	15.00	-5.15	935	-10.70	-0.32
金門縣	92	15.00	1.10	907	-8.11	0.33
連江縣	0	-	-	28	-53.33	-17.65

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380件，較上季減少37.81%，較去年同季減少30.53%，大坪數（30坪以上）拍定件數為1,074件，較上季減少21.03%，相對去年同季減少22.40%。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867件，較上季減少26.71%，較去年同季減少25.45%，大坪數（30坪以上）拍定件數為245件，較上季減少30.79%，較去年同季減少36.03%。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125件，較上季減少51.36%，較去年同季減少52.11%，大坪數（30坪以上）拍定件數為189件，較上季減少32.26%，較去年同季減少36.36%。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297件，較上季減少31.41%，較去年同季減少31.57%，大坪數（30坪以上）拍定件數為84件，較上季減少36.36%，較去年同季減少32.80%。

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32件，較上季減少65.22%，較去年同季減少53.62%，大坪數（30坪以上）拍定件數為268件，較上季增減少33.50%，較去年同季減少35.58%。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189件，較上季減少38.24%，較去年同季減少45.85%，大坪數（30坪以上）拍定件數為68件，較上季減少33.98%，較去年同季減少46.88%。

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214件，較上季減少14.06%，較去年同季增加4.39%，大坪數（30坪以上）拍定件數為560件，較上季減少8.79%，較去年同季減少2.78%。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363件，較上季減少15.38%，較去年同季增加1.40%，大坪數（30坪以上）拍定件數為90件，較上季減少21.05%，較去年同季減少26.23%。

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9件，較上季減少30.77%，較去年同季減少25%，大坪數（30坪以上）拍定件數為55件，較上季減少14.06%，較去年同季減少42.11%。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18件，較上季增加20%，較去年同季減少18.18%，大坪數（30坪以上）拍定件數為3件，較上季減少40%，較去年同季減少62.5%。

表十一 民國 97 年第 4 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	380	-37.81	-30.53	1,073	-21.10	-22.40
北部區域	125	-51.36	-52.11	189	-32.26	-36.36
基隆市	30	11.11	3.45	22	69.23	22.22
台北縣	44	-64.23	-64.52	37	-57.47	-55.95
台北市	17	-41.38	-50.00	22	10.00	22.22
桃園縣	12	-73.33	-62.50	58	-33.33	-32.56
新竹縣	12	33.33	-7.69	21	-43.24	-30.00
新竹市	2	-87.50	-85.71	11	-21.43	-31.25
宜蘭縣	8	0.00	-46.67	18	-14.29	-60.00
中部區域	32	-65.22	-53.62	268	-33.50	-35.58
苗栗縣	1	-83.33	-66.67	7	-73.08	-80.56
台中縣	7	-56.25	-74.07	72	-37.93	-45.45
台中市	15	-65.12	-48.28	25	-43.18	-65.75
彰化縣	5	-70.59	66.67	86	-27.12	-5.49
南投縣	4	-50.00	300.00	50	-5.66	212.50
雲林縣	0	-100.00	-100.00	28	-39.13	-58.82
南部區域	214	-14.06	4.39	560	-8.79	-2.78
嘉義縣	4	33.33	-55.56	46	-17.86	-36.99
嘉義市	10	66.67	42.86	22	-31.25	-4.35
台南縣	27	28.57	22.73	72	5.88	-24.21
台南市	28	47.37	-26.32	72	44.00	18.03
高雄縣	46	-8.00	15.00	145	-4.61	19.83
高雄市	75	-33.04	2.74	97	-28.15	-14.91
屏東縣	24	-31.43	50.00	102	-12.82	20.00
澎湖縣	0	-100.00	-	4	0.00	0.00
東部區域	9	-30.77	-25.00	55	-14.06	-42.11
台東縣	0	-100.00	-100.00	0	-100.00	-100.00
花蓮縣	9	12.50	28.57	55	7.84	-5.17
金馬地區	0	-	-	1	-	-
金門縣	0	-	-	1	-	-
連江縣	0	-	-	0	-	-

資料來源：各地方法院。

表十一 民國 97 年第 4 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	867	-26.71	-25.45	245	-30.79	-36.03	2,565	-26.88	-26.29
北部區域	297	-31.41	-31.57	84	-36.36	-32.80	695	-36.88	-37.95
基隆市	28	-15.15	-28.21	16	23.08	77.78	96	11.63	1.05
台北縣	101	-48.21	-37.65	28	-51.72	-53.33	210	-54.64	-51.16
台北市	14	-46.15	-54.84	8	-52.94	-50.00	61	-33.70	-38.38
桃園縣	120	-8.40	-17.81	20	-41.18	-35.48	210	-29.29	-28.81
新竹縣	16	-40.74	-11.11	2	-33.33	-50.00	51	-32.89	-21.54
新竹市	8	-11.11	-52.94	6	20.00	20.00	27	-38.64	-48.08
宜蘭縣	10	-16.67	-52.38	4	100.00	-	40	-6.98	-52.38
中部區域	189	-38.24	-45.85	68	-33.98	-46.88	557	-38.38	-42.10
苗栗縣	5	-44.44	-44.44	1	-50.00	-50.00	14	-67.44	-72.00
台中縣	53	-37.65	-51.82	9	-60.87	-59.09	141	-41.25	-51.55
台中市	99	-41.76	-48.17	42	-25.00	-50.59	181	-42.17	-52.12
彰化縣	14	-6.67	-39.13	10	-37.50	-33.33	115	-30.72	-12.88
南投縣	15	0.00	66.67	5	150.00	150.00	74	-5.13	164.29
雲林縣	3	-75.00	-57.14	1	-75.00	-50.00	32	-50.00	-61.45
南部區域	363	-15.38	1.40	90	-21.05	-26.23	1,227	-12.73	-2.70
嘉義縣	1	-80.00	-75.00	0	-100.00	-	51	-23.88	-40.70
嘉義市	18	-50.00	-14.29	11	-15.38	0.00	61	-29.89	-1.61
台南縣	36	-14.29	5.88	6	-14.29	-53.85	141	2.17	-14.02
台南市	52	8.33	-1.89	14	-6.67	-6.67	166	25.76	-0.60
高雄縣	53	-18.46	-18.46	5	-54.55	-54.55	249	-10.43	5.06
高雄市	169	-14.21	6.96	50	-10.71	-25.37	391	-21.80	-5.10
屏東縣	34	-5.56	47.83	4	-55.56	-20.00	164	-16.75	27.13
澎湖縣	0	-	-	0	-	-	4	-42.86	0.00
東部區域	18	20.00	-18.18	3	-40.00	-62.50	85	-12.37	-37.96
台東縣	0	-100.00	-100.00	0	-100.00	-100.00	0	-100.00	-100.00
花蓮縣	18	80.00	5.88	3	50.00	-57.14	85	19.72	-4.49
金馬地區	0	-	-	0	-	-	1	-	-
金門縣	0	-	-	0	-	-	1	-	-
連江縣	0	-	-	0	-	-	0	-	-

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 7,083.50 億元，較上季增加 0.52%，較去年同季增加 1.94%；新核准額度則約 1,370.90 億元，較上季減少 27.80%，較去年同季減少 28.31%；平均每筆貸款金額約 0.60 億元，較上季減少 61.70%，較去年同季減少 53.65%。各縣市詳細統計資料請參閱表 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 5,187.77 億元，較上季增加 0.01%，較去年同季增加 1.10%；新核准額度約 1,035.63 億元，較上季減少 26.97%，較去年同季減少 33.72%；平均每筆貸款金額約 0.90 億元，較上季減少 57.63%，較去年同季減少 54.39%。觀察北部區域各縣市狀況，住宅建築貸款餘額部分，整體而來，以新竹縣較上季增加 18.05% 為最，其他縣市均有增減；新核准金額部分，以新竹縣相較上季之 58.73 億增加 450.94% 最多，而基隆市減少 52.40% 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 1,011.22 億元，較上季增加 0.63%，較去年同季增加 16.15%；新核准額度約 197.25 億元，較上季減少 44.76%，較去年同季增加 14.59%；平均每筆貸款金額約 0.30 億元，較上季減少 76.84%，較去年同季減少 45.85%。觀察中部區域各縣市狀況，住宅建築貸款餘額部分，除台中市增加 3.49% 外，其餘縣市皆呈現減少；其中以彰化縣較上季減少 13.51% 為最；新核准金額部分，以南投縣相較上季之 3.49 億增加 292.13% 最多，以苗栗縣較上季減少 66.55% 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 871.07 億元，較上季增加 3.61%，較去年同季減少 6.55%；新核准額度約 137.33 億元，較上季增加 12.91%，較去年同季減少 21.78%；平均每筆貸款金額約 0.28 億元，較上季減少 36.49%，較去年同季減少 38.97%。至於南部各縣市中，住宅建築貸款餘額以澎湖縣較上季增加 77.60% 為最，而嘉義縣較上季減少 16.07% 為最；新核准金額部分，以台南縣相較上季之 10.83 億增加 187.27% 為最，以嘉義縣較上季減少 82.95% 為最；另外，澎湖縣本季核准金額共 1.13 億用於購地建築，相較去年同季之 0.04 億呈現成長。

(5) 東部區域

本季東部區域累計之住宅建築貸款餘額約 11.61 億元，新核准額度約 0.65 億元，平均每筆貸款金額約 0.08 億元。在花蓮部份，本季並無新增之住宅建築貸款，以致與相對上季及相對去年同季之比較數值皆呈現 100% 之負成長。

(6) 金馬地區

本季金馬地區累計之住宅建築貸款餘額約 1.83 億元。

表十二 民國 97 年第 4 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	708,350	0.52	1.94	137,090	-27.80	-28.31	59.00	-61.94	-53.94
北部區域	518,777	0.01	1.10	103,563	-26.97	-33.72	90.21	-57.63	-54.39
基隆市	6,873	-10.83	-25.27	318	-52.40	-79.39	35.33	-25.95	-70.23
台北縣	155,849	6.39	10.34	29,925	0.73	-8.83	94.10	-45.52	-34.92
台北市	252,082	-2.07	-0.74	56,305	-39.30	-43.13	203.27	-37.11	-36.56
桃園縣	54,331	-3.72	-6.89	6,438	-29.96	-36.35	15.86	-80.85	-79.77
新竹縣	20,936	18.05	7.51	5,873	450.94	-7.00	86.37	13.43	-23.41
新竹市	20,596	-14.99	-4.98	4,267	-44.60	-24.30	74.86	-56.26	-49.54
宜蘭縣	8,110	-7.37	-12.32	437	-38.10	-46.25	33.62	9.51	-25.57
中部區域	101,122	0.63	16.15	19,725	-44.76	14.59	30.07	-76.84	-45.85
苗栗縣	4,569	-4.67	-15.17	287	-66.55	-47.15	26.09	-42.22	39.34
台中縣	15,118	-3.63	-8.20	1,416	-46.00	-65.10	6.13	-82.70	-87.61
台中市	71,770	3.49	38.05	15,824	-48.38	59.94	46.27	-80.23	-36.87
彰化縣	4,909	-13.51	-25.58	1,425	37.68	-10.94	45.97	46.56	-19.56
南投縣	2,180	-5.01	-34.67	349	292.13	-41.25	18.37	-38.08	-47.43
雲林縣	2,576	-3.92	-21.54	424	-5.15	-19.24	19.27	-35.33	-30.25
南部區域	87,107	3.61	-6.55	13,733	12.91	-21.78	27.69	-36.49	-38.97
嘉義縣	2,048	-16.07	-21.62	22	-82.95	-70.27	5.50	-74.42	-55.41
嘉義市	2,206	-0.59	-40.75	280	-31.54	-14.63	28.00	-58.92	36.59
台南縣	8,511	3.48	-17.28	1,083	187.27	-42.94	14.25	51.19	-68.47
台南市	7,919	-7.29	-35.69	994	79.75	-48.89	11.56	-28.94	-69.10
高雄縣	14,884	3.74	-4.80	1,907	5.13	-64.38	21.67	-45.05	-74.90
高雄市	47,614	7.27	5.88	8,965	10.83	20.90	43.10	-31.80	2.88
屏東縣	3,703	-2.32	6.22	369	-53.41	-31.54	17.57	-57.85	-2.20
澎湖縣	222	77.60	24.02	113	-	2,725.00	2.00	100.00	0.00
東部區域	1,161	0.61	-8.00	65	-69.48	-53.24	8.13	-80.93	-76.62
台東縣	393	21.30	-8.39	65	-	333.33	21.67	-	44.44
花蓮縣	768	-7.47	-7.80	0	-100.00	-100.00	0.00	-100.00	-100.00
金馬地區	183	-2.14	14.38	4	-	-94.29	0.00	-	-100.00
金門縣	183	-2.14	14.38	4	-	-94.29	0.00	-	-100.00
連江縣	0	-	0.00	0	-	0.00	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 6,776.43 億元，較上季減少 0.52%，較去年同季增加 14.94%，新承作貸放金額約 3,169.09 億元，較上季增加 11.06%，較去年同季增加 7.57%；平均每筆貸放金額約 400 萬元，較上季減少 20.44%，較去年同季減少 20.14%。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 3 兆 176.3 億元，較上季減少 0.03%，較去年同季增加 15.28%；本季新承作貸放金額約 2,298.33 億元，較上季增加 12.86%，較去年同季增加 7.05%；平均每筆貸放金額約 479 萬元，較上季減少 17.25%，較去年同季減少 15.85%。北部區域各縣市中，購置住宅貸款餘額部分，除台北縣及桃園縣較上季減少 0.06%、1.65% 外，其餘大多縣市均呈現成長情況；新核准貸款金額部分，各縣市均呈現增加，其中又以基隆市較上季增加 60.17% 為最；平均每筆金額部分，除基隆市較上季增加 2.36% 外，各縣市均呈現負成長，其中以新竹市較上季減少 21.09% 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 7,406.40 億元，較上季減少 1.50%，較去年同季增加 15.70%；本季新承作貸放金額約 443.27 億，較上季增加 7.94%，較去年同季增加 9.54%；平均每筆貸放金額約 349 萬元，較上季減少 12.20%，較去年同季減少 14.30%。在中部區域各縣市中，住宅貸款餘額部分，除苗栗縣呈現成長，各縣市皆減少，以台中縣減少 2.30% 為最；本季核准金額部分，除雲林縣較上季減少 25.76% 外，各縣市皆增加，以台中縣較上季增加 13.80% 為最；平均每筆金額部分皆呈現減少，其中以雲林縣較上季減少 28.67% 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 8,709.83 億元，較上季減少 1.32%，較去年同季增加 13.06%；本季新承作貸放金額約 410.43 億元，較上季增加 5.96%，較去年同季增加 9.42%；平均每筆貸放金額約 320 萬元，較上季減少 12.61%，較去年同季減少 9.80%。在南部區域各縣市中，住宅貸款餘額部分，除嘉義縣較上季增加 0.06% 外，各縣市皆呈現減少；新核准貸款金額部分，除台南市及高雄縣較上季減少 0.98%、5.55% 外，各縣市均呈現正成長，以澎湖縣相較上季之 6.28 億增加 141.54% 為最，相較去年同季成長 460.71%；平均每筆金額部分，以澎湖縣較上季增加 11.67% 為最；以高雄縣較上季減少 24.57% 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 463.07 億元，本季新承作貸放金額為 16 億元，平均每筆貸放金額 232 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 20.83 億元，本季新承作貸放金額為 1.06 億，平均每筆貸款金額 252 萬元。

表十三 民國 97 年第 4 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	4,677,643	-0.52	14.94	316,909	11.06	7.57	4.00	-20.44	-20.14
北部區域	3,017,630	-0.03	15.28	229,833	12.86	7.05	4.79	-17.25	-15.85
基隆市	49,767	1.90	10.23	2,598	60.17	38.93	2.76	2.36	-0.01
台北縣	1,088,152	-0.06	16.69	79,620	7.92	0.67	4.05	-18.35	-17.91
台北市	1,114,173	0.46	13.35	102,589	16.76	9.63	7.23	-20.80	-10.15
桃園縣	497,704	-1.65	14.18	24,395	1.70	7.18	3.22	-14.67	-19.38
新竹縣	115,373	0.71	19.04	8,647	15.59	13.25	4.08	-12.96	-21.61
新竹市	95,539	0.86	14.26	7,250	23.45	-0.10	3.77	-21.09	-20.59
宜蘭縣	56,922	0.56	39.94	4,734	55.62	88.83	3.05	-11.46	-18.85
中部區域	740,640	-1.50	15.70	44,327	7.94	9.54	3.49	-12.20	-14.30
苗栗縣	53,767	0.31	18.52	3,297	9.94	17.79	3.24	-12.07	-0.59
台中縣	185,077	-2.30	10.15	9,321	13.80	9.65	2.86	-8.36	-17.49
台中市	341,637	-1.23	16.52	24,242	9.71	7.93	4.38	-11.09	-11.30
彰化縣	76,407	-1.81	14.98	3,695	4.17	8.84	2.65	-12.80	-18.35
南投縣	44,637	-1.60	31.21	1,855	12.42	25.76	2.42	-20.37	-19.76
雲林縣	39,115	-1.80	18.24	1,917	-25.76	4.41	2.68	-28.67	-22.35
南部區域	870,983	-1.32	13.06	41,043	5.96	9.42	3.20	-12.61	-9.80
嘉義縣	28,136	0.06	9.46	1,356	47.71	13.38	2.71	2.90	-7.44
嘉義市	41,237	-1.32	20.44	2,315	3.49	-2.28	2.95	-18.76	-24.29
台南縣	98,589	-0.98	6.14	3,883	15.70	-21.29	2.70	-7.16	-11.15
台南市	144,527	-1.61	12.26	6,469	-0.98	-12.28	3.02	-12.08	-19.21
高雄縣	150,531	-2.23	17.50	5,551	-5.55	19.56	2.73	-24.57	-16.29
高雄市	340,653	-0.98	12.84	18,125	5.48	25.16	3.92	-9.11	0.80
屏東縣	62,146	-1.50	11.24	2,716	14.70	13.07	2.42	-10.88	-19.81
澎湖縣	5,164	-0.25	77.64	628	141.54	460.71	3.16	11.67	-9.83
東部區域	46,307	-1.55	16.84	1,600	-10.76	-11.11	2.32	-19.69	-30.82
台東縣	15,081	-1.74	24.43	634	5.32	13.42	1.98	-13.06	-36.40
花蓮縣	31,226	-1.46	13.50	966	-18.89	-22.16	2.62	-21.75	-24.69
金馬地區	2,083	1.76	6.60	106	-3.64	-13.11	2.52	-28.87	-15.18
金門縣	2,062	2.28	6.18	106	-1.85	-7.83	2.52	-29.89	-12.22
連江縣	21	-32.26	75.00	-	-100.00	-100.00	-	-	-

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 7,348.24 億元，較上季減少 0.42%，較去年同季增加 4.24%；總逾放金額約 684.35 億元，較上季減少 1.86%，較去年同季增加 1.20%；房貸違約率為 1.45%，較上季減少 0.02%，相對去年同季減少 0.04%。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 492.33 億元，較上季減少 0.31%，較去年同季增加 5.51%；逾放金額約 371.56 億元，較上季減少 2.52%，較去年同季減少 0.29%；違約率 1.22%，較上季減少 0.03%，較去年同季減少 0.07%。台北市累計放款總額約 1 兆 1,232.19 億元，逾放金額為 75.19 億元，違約率為 0.67%。基隆市、桃園縣及宜蘭縣違約率分別為 3.25%、2.58%、2.12%，高於全國平均值 1.45，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 7,502.88 億元，較上季減少 0.16%，較去年同季增加 3.11%；逾放金額約 114.05 億元，較上季增加 3.94%，較去年同季增加 4.29%；違約率 1.52%，較上季增加 0.06%，較去年同季增加 0.02%。於中部區域內，以台中市違約率 0.99% 最低，其他行政區違約率皆高於全國平均值，其中又以南投縣 3.23%、雲林縣 2.63% 及苗栗縣 2.42% 三縣市之違約狀況較為明顯。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之購屋貸款總額約 8,858.06 億元，較上季減少 0.93%，較去年同季增加 1.04%；逾放金額約 184.76 億元，較上季減少 3.96%，較去年同季增加 2.29%；違約率 2.09%，較上季減少 0.07%，較去年同季增加 0.03%。南部區域中以澎湖縣違約率 0.56% 最低，其他行政區則以嘉義縣 3.02%、高雄縣 2.54% 及屏東縣 2.36% 為違約率較高之縣市。

(5) 東部區域

本季東部區域累計之購屋貸款總額約 474.09 億元，逾放金額約 13.82 億元，違約率 2.92%，較上季增加 0.03%，較去年同季減少 0.02%。

(6) 金馬地區

本季金馬地區累計之購屋貸款總額約 20.88 億元，逾放金額為 0.16 億元，違約率 0.77%，較上季減少 0.06%，較去年同季增加 0.51%。金門縣部份，本季之逾放金額相較去年同季之 0.05 億元呈現 220% 之大幅成長。

表十四 民國 97 年第 4 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	4,734,824	-0.42	4.24	68,435	-1.86	1.20	1.45	-0.02	-0.04
北部區域	3,049,233	-0.31	5.51	37,156	-2.52	-0.29	1.22	-0.03	-0.07
基隆市	51,031	1.56	1.62	1,661	-1.31	-5.25	3.25	-0.09	-0.24
台北縣	1,096,440	-0.27	5.62	11,257	-3.93	-3.06	1.03	-0.04	-0.09
台北市	1,123,219	0.02	7.35	7,519	-0.52	-8.51	0.67	0.00	-0.12
桃園縣	508,133	-1.72	-0.33	13,095	-3.67	3.67	2.58	-0.05	0.10
新竹縣	116,672	0.68	10.73	1,473	2.79	11.51	1.26	0.03	0.01
新竹市	95,726	0.26	8.59	919	5.88	12.62	0.96	0.05	0.03
宜蘭縣	58,012	0.47	11.50	1,232	-2.30	35.09	2.12	-0.06	0.37
中部區域	750,288	-0.16	3.11	11,405	3.94	4.29	1.52	0.06	0.02
苗栗縣	54,973	21.49	8.51	1,328	-6.41	-7.00	2.42	-0.72	-0.40
台中縣	187,557	-2.17	-0.09	2,898	-0.24	6.19	1.55	0.03	0.09
台中市	344,616	-1.11	3.82	3,397	4.30	-2.55	0.99	0.05	-0.06
彰化縣	77,349	-1.95	1.73	1,250	-0.87	-15.14	1.62	0.02	-0.32
南投縣	45,705	-1.52	5.99	1,477	28.10	54.50	3.23	0.75	1.01
雲林縣	40,088	-1.61	5.02	1,055	7.87	22.11	2.63	0.23	0.37
南部區域	885,806	-0.93	1.04	18,476	-3.96	2.29	2.09	-0.07	0.03
嘉義縣	29,033	0.26	-2.12	877	3.30	9.49	3.02	0.09	0.32
嘉義市	41,848	-1.57	6.62	756	5.59	35.24	1.81	0.12	0.38
台南縣	99,983	-1.13	-2.09	1,628	-5.84	-17.28	1.63	-0.08	-0.30
台南市	145,125	0.04	3.00	2,572	-2.17	5.50	1.77	-0.04	0.04
高雄縣	154,028	-1.59	-0.40	3,906	-10.33	5.91	2.54	-0.25	0.15
高雄市	347,000	-0.94	1.47	7,207	-2.96	-0.55	2.08	-0.04	-0.04
屏東縣	63,616	-1.28	-0.29	1,501	0.33	12.27	2.36	0.04	0.26
澎湖縣	5,173	-0.40	18.48	29	-17.14	20.83	0.56	-0.11	0.01
東部區域	47,409	-1.80	2.90	1,382	-0.79	2.07	2.92	0.03	-0.02
台東縣	15,509	-1.46	5.72	410	-3.76	28.93	2.64	-0.06	0.48
花蓮縣	31,900	-1.97	1.58	972	0.52	-6.18	3.05	0.08	-0.25
金馬地區	2,088	1.36	7.91	16	-5.88	220.00	0.77	-0.06	0.51
金門縣	2,057	1.38	6.97	16	-5.88	220.00	0.78	-0.06	0.52
連江縣	31	0.00	158.33	-	-	-	-	0.00	0.00

資料來源：銀行公會各會員銀行。