

參、住宅資訊提要分析

一、綜合結論

(一) 住宅供需動態

本季全國各區域家戶數與住宅存量持續增加，北部區域增幅相對較高，其中以台北縣與新竹縣市增幅為全國各縣市最高。各縣市家戶數增加率均持續高於住宅存量增加率，導致住宅供給率持續降低。受經濟持續衰退之衝擊，本季各縣市低收入家戶數量均大幅攀升，全國總家戶數逼近十萬戶；身心障礙人數與原住民家戶亦持續增加，顯示住宅補貼潛在需求壓力的擴大。

本季全國各區域相對上季建造執照核發數持續減少，使用執照核發數則明顯回升，但相對去年同季仍呈現持續萎縮的趨勢。此外，各區域建造執照核發數相對去年同季減少幅度均超過使用執照，顯示後續使用執照將持續萎縮。但台北縣是各縣市唯一使用執照核發數較去年同季增加之地區，供給過剩壓力是否擴大值得關注。

98 年上半年五大都會區家戶中，首購自住仍為市場主流，但各地區比例多呈現減少；全國換屋需求比例逐步減少，台北縣市比例增加，其餘地區則減少；全國投資需求比例則增加，但台北縣減少。此外，五大都會區房價綜合信心分數為 114.89 分，各地區均從前幾季相對悲觀趨勢，回復到相對樂觀結構，且北部地區樂觀程度高於中南部縣市，但仍低於去年同期狀況。在購屋負擔方面，五大都會區平均房價所得比為 6.65 倍，貸款負擔率為 27.7%，各地區負擔壓力相對上季與去年同期多略為減輕，僅台北縣呈現負擔增加狀況。台北市購屋負擔 8.89 倍、33.6% 相對較重；高雄縣市購屋 5.21 倍、19.8% 負擔較輕。

(二) 住宅市場動態

本季相對上一季全國與各區域均呈現所有權第一次登記件數減少，買賣移轉登記件數與拍賣移轉件數大幅增加的特殊狀況。但各區域除東部及金馬地區外買賣移轉登記件數相對去年同季仍持續呈現萎縮趨勢。買賣契稅與土地增值稅件數均從前幾季連續衰退趨勢中復甦，其中買賣契稅季增幅均超過 50%，土增稅件數增幅約在 30% 左右，但各地區相對去年同季仍處於縮減趨勢。此外，全國及各區域法院拍賣件數已連續兩季增加，本季增幅又明顯高於上季，後續發展相當值得注意。

(三) 住宅金融動態

本季全國及各區域建築貸款多呈現季變動與年變動方向相反趨勢。相對上季而言，本季建築貸款餘額首次出現衰退，但新核准金額與核准件數較上季增加。本季相對去年同季則呈現貸款餘額上升，新核准金額與貸款件數大幅減少狀況。主要原因在於上季新核准件數與金額嚴重萎縮，本季雖有回升，但仍屬於長期衰退結構。

本季全國及各區域購置住宅貸款結構與建築融資類似，亦因為上季新核准金額與件數大幅萎縮，而本季略為回升，導致相對上季呈現復甦，相對去年同季仍持續衰退的結構。所差異者在於購置住宅貸款餘額已連續數季呈現縮減，而建築融資餘額自本季才出現反轉趨勢。

本季全國及各地區購置住宅貸款逾放金額與違約率均持續呈現好轉狀況，全國之違約率自去年第 2 季的 1.5%，降至本季的 1.23%，原違約率超過 2% 的南部區域與花東外島地區，本季均降至 1.85%。

表一 住宅資訊統計摘要表-季資料

類別 category	指標名稱 Index	97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季 (%) VS. 98Q1	相對去年 同季(%) VS. 97Q2
住宅 供需 動態 Housing demand and supply	家庭戶數(戶) Households (Households)	7,576,211	7,630,590	7,655,772	7,683,813	7,720,938	0.48	1.91
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing Unit)	7,716,855	7,742,564	7,767,945	7,783,292	7,800,926	0.23	1.09
	住宅供給率(%)** Housing supply Ratio (%)	101.86	101.47	101.47	101.29	101.04	-0.25	-0.82
	家戶數與住宅存量差額(宅) Households with Housing stock compared (Unit)	-140,644	-111,974	-112,173	-99,479	-79,988	19.59	43.13
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing Unit)	21,308	16,273	14,193	10,017	9,035	-9.80	-57.60
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing Unit)	29,073	26,168	26,216	15,834	18,260	15.32	-37.19
	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)	37,990	35,669	38,061	32,314	24,624	-23.80
建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)		120,858	89,028	79,251	68,557	100,789	47.01	-16.61
建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)		7,633	6,310	5,573	4,476	8,474	89.32	11.02
土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)		386,237	287,791	264,882	225,560	289,341	28.28	-24.84
法院拍定成屋件數(件) Court Auction Housing Piece (Piece)		4,326	3,508	2,565	3,116	4,856	55.84	12.25
房地產景氣領先指標(%)** Real Estate Cycle Leading Indicator (%)		98.50	95.95	94.07	91.97	92.57	0.66	-5.93
房地產景氣同時指標(%)** Real Estate Cycle Coincident Indicator (%)		102.80	100.88	100.80	99.78	100.69	0.91	-2.11
房價信心分數(分)* Confidence Score (Points)		90.42	55.7	50.06	-	114.89	-	-
購屋房價所得比(倍)* Price-Income Ratio		7.30	7.40	7.10	-	6.65	-	-
購屋貸款負擔率(%)** Payment-to-Income Ratio (%)		33.50	33.60	29.60	-	27.69	-	-
建築貸款餘額(百萬元)** Outstanding Construction Loans (Million)		669,691	704,652	756,143	791,273	776,770	-1.84	15.98
購置住宅貸款餘額(百萬元)** Outstanding House Loans (Million)		4,712,620	4,712,835	4,677,643	4,274,685	4,411,596	3.20	-6.39
購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)		4,748,489	4,754,701	4,734,824	4,338,344	4,560,755	5.13	-3.95
購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)		71,445	69,735	68,435	60,221	55,872	-7.22	-21.80
購置住宅貸款違約率(%)** NPL Ratio (%)	1.50	1.47	1.45	1.39	1.23	-0.16	-0.28	

表二 住宅資訊統計摘要表-年資料

類別 category	指標名稱 Index	93	94	95	96	97	相對去年(%) VS. 96
住宅 權屬 Housing Tenure	自有率(%)** Ownership (%)	86.80	87.33	87.83	88.14	87.36	-0.78
住宅居 住水準 Dwelling Level	平均每宅建坪(坪) Average Pings per House-Unit (Pings)	42.41	42.21	42.84	43.34	42.23	-2.56
	平均每宅人數(人) Average Persons per House-Unit (Persons)	3.50	3.42	3.41	3.38	3.35	-0.89
	平均每人居住面積(坪) Average Living Space per Person (Pings)	12.11	12.34	12.56	12.82	12.61	-1.64

備註：*為表 3-1-2 房地產信心分數季報表之調查項目，97 年底前原為季發布，自 98 年起改每半年發布，故呈現 98 年上半年之最新資料。

**本季報住宅金融表單與中央銀行發布之消費貸款及建築貸款餘額報表之欄位定義涵蓋範圍不同，致所有銀行填報之數值不一，統計結果與央行公佈之數值皆有出入之情況，各欄位說明詳見 75 頁。

***為百分點。

二、住宅供需動態

(一) 家戶數與住宅存量動態

本季全國各區域家戶數與住宅存量持續增加，北部區域增幅相對較高，其中以台北縣與新竹縣市增幅為全國各縣市最高。各縣市家戶數增加率均持續高於住宅存量增加率，導致住宅供給率持續降低。¹

1. 全國

本季全國總家戶數為 7,720,938 戶，較上季增加 0.48%，較去年同季增加 1.91%。住宅存量計有 7,800,926 宅，較上季增加 0.23%，較去年同季增加 1.09%。全國住宅存量超過家戶數約 8 萬宅，住宅供給率為 101.04%。

2. 北部區域

本季北部區域總家戶數為 3,549,828 戶，較上季增加 0.56%，較去年同季增加 2.15%。住宅存量計有 3,646,227 宅，較上季增加 0.36%，較去年同季增加 1.64%，住宅供給率為 102.72%，家戶數與住宅存量差額約 9.7 萬宅。家戶與住宅存量變動率為各區域最高。

依縣市觀察，本季新竹縣市家戶增加率相對較高，台北縣、桃園縣與新竹縣市之年增率均超過 2%；台北縣與新竹縣在住宅存量季增率與年增率均相對較高。

3. 中部區域

本季中部區域總家戶數為 1,745,968 戶，較上季增加 0.45%，較去年同季增加 1.87%。住宅存量計有 1,797,881 宅，較上季增加 0.12%，較去年同季增加 0.68%。住宅供給率為 102.97%，家戶數與住宅存量差額約 5.2 萬宅。

與去年同季相較，苗栗縣、台中市及雲林縣在家戶數方面，分別增加 2.15%、1.98% 及 1.94% 為最多；台中市、苗栗縣及台中縣在住宅存量方面，分別增加 1.09%、1.07% 及 0.69% 為最多。

4. 南部區域

本季南部區域總家戶數為 2,193,940 戶，較上季增加 0.39%，較去年同季增加 1.58%。住宅存量計有 2,149,439 宅，較上季增加 0.11%，較去年同季增加 0.56%。住宅供給率為 97.97%，家戶數與住宅存量差額約 4.5 萬宅。家戶數與住宅存量增加率低於其他區域。

與去年同季相較，澎湖縣、嘉義市及台南市在家戶數方面，分別增加 4.63%、1.97% 及 1.75% 為最多；高雄市、澎湖縣及高雄縣在住宅存量方面，分別增加 0.83%、0.71% 及 0.65% 為最多。

5. 東部及金馬地區

本季東部及金馬地區總家戶數為 231,202 戶，較上季增加 0.52%，較去年同季增加 1.63%。住宅存量計有 207,379 宅，較上季增加 0.09%，較去年同季增加 0.46%。住宅供給率為 89.70%，家戶數與住宅存量差額約 2.4 萬宅。

與去年同季相較，連江縣及金門縣在家戶數方面，分別增加 4.91% 及 4.21% 為最多；台東縣、花蓮縣在住宅存量方面，分別增加 0.38% 及 0.35%。

¹ 以民國 91 以來數據觀察，家戶數年增率約在 1.4% 至 1.8% 之間，而人口增加率則僅在千分之 1.5 左右，民國 97 年人口增加率更降低至千分之 0.34。此家戶數與人口數變動趨勢之落差，一方面導致平均戶量迅速降低，同時亦可能讓住宅供給率數值之意義無法完全反映住宅供需關係。

表三 民國 98 年第 2 季家戶數與住宅存量變動表

單位：戶、宅數、%

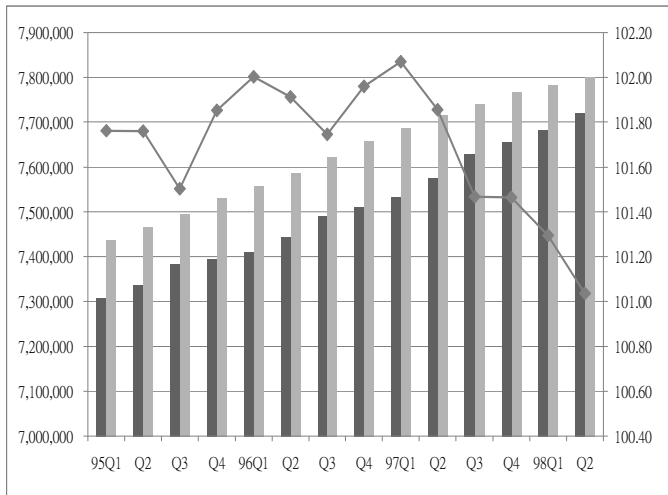
區域別	家戶數			住宅存量			本季住宅 供給率 (b/a)	住宅短缺數 本季家戶數 與住宅存量 差額(a-b)
	本季 (a)	相對上季	相對去 年同季	本季 (b)	相對上季	相對去 年同季		
總計	7,720,938	0.48	1.91	7,800,926	0.23	1.09	101.04	-79,988
基隆市	145,149	0.41	1.40	155,325	0.17	0.74	107.01	-10,176
台北縣	1,355,076	0.63	2.46	1,441,964	0.52	2.19	106.41	-86,888
台北市	962,831	0.32	1.16	890,403	0.17	1.00	92.48	72,428
桃園縣	644,525	0.67	2.74	708,530	0.34	1.60	109.93	-64,005
新竹縣	155,306	0.85	3.54	151,912	0.61	2.45	97.81	3,394
新竹市	136,188	0.90	3.23	146,133	0.19	1.53	107.30	-9,945
宜蘭縣	150,753	0.45	1.67	151,960	0.12	0.78	100.80	-1,207
苗栗縣	168,240	0.45	2.15	160,549	0.20	1.07	95.43	7,691
台中縣	455,093	0.46	1.92	462,373	0.11	0.69	101.60	-7,280
台中市	373,118	0.58	1.98	446,523	0.21	1.09	119.67	-73,405
彰化縣	356,344	0.39	1.69	374,031	0.04	0.32	104.96	-17,687
南投縣	167,989	0.37	1.54	157,451	0.03	0.23	93.73	10,538
雲林縣	225,184	0.37	1.94	196,954	0.06	0.44	87.46	28,230
嘉義縣	172,731	0.33	1.50	160,687	0.03	0.30	93.03	12,044
嘉義市	93,943	0.50	1.97	99,146	0.08	0.33	105.54	-5,203
台南縣	361,442	0.37	1.59	341,875	0.10	0.46	94.59	19,567
台南市	263,913	0.49	1.75	275,890	0.05	0.48	104.54	-11,977
高雄縣	423,280	0.37	1.45	400,785	0.19	0.65	94.69	22,495
高雄市	575,303	0.39	1.64	578,413	0.15	0.83	100.54	-3,110
屏東縣	271,046	0.23	1.04	264,789	0.06	0.30	97.69	6,257
澎湖縣	32,282	1.24	4.63	27,854	0.15	0.71	86.28	4,428
台東縣	79,198	0.38	1.28	71,608	0.09	0.38	90.42	7,590
花蓮縣	119,080	0.30	1.17	118,957	0.06	0.35	99.90	123
金門縣	30,893	1.74	4.21	14,658	0.29	1.80	47.45	16,235
連江縣	2,031	0.84	4.91	2,156	-	-	106.15	-125
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。

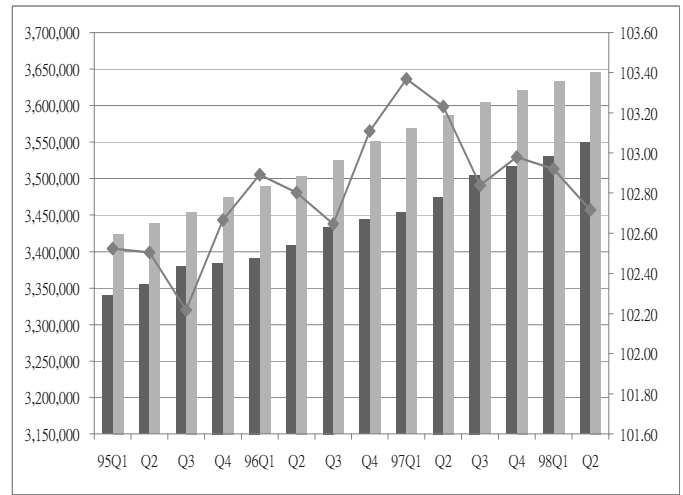
表四 住宅存量、家戶數與供給率-季資料

單位：戶、宅數、%、百分點

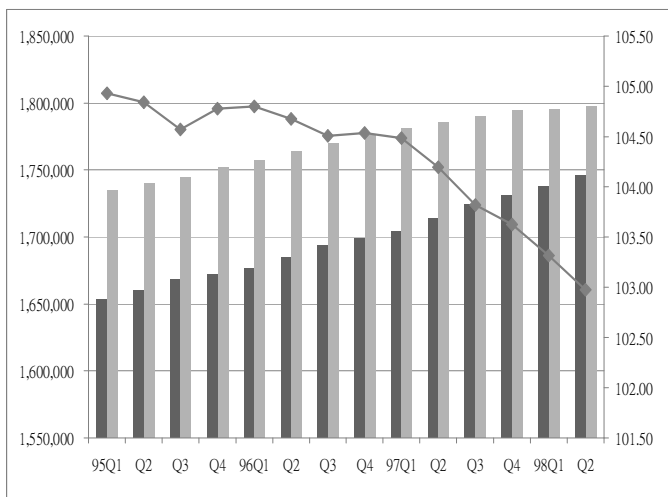
區域		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	家戶數	7,576,211	7,630,590	7,655,772	7,683,813	7,720,938	0.48	1.91
	住宅存量	7,716,855	7,742,564	7,767,945	7,783,292	7,800,926	0.23	1.09
	供給率	101.86	101.47	101.47	101.29	101.04	-0.25	-0.82
北部區域	家戶數	3,474,985	3,505,442	3,516,863	3,530,207	3,549,828	0.56	2.15
	住宅存量	3,587,243	3,604,957	3,621,664	3,633,284	3,646,227	0.36	1.64
	供給率	103.23	102.84	102.98	102.92	102.72	-0.20	-0.52
中部區域	家戶數	1,713,886	1,724,242	1,731,447	1,738,108	1,745,968	0.45	1.87
	住宅存量	1,785,765	1,790,090	1,794,224	1,795,773	1,797,881	0.12	0.68
	供給率	104.19	103.82	103.63	103.32	102.97	-0.34	-1.22
南部區域	家戶數	2,159,856	2,172,284	2,178,357	2,185,501	2,193,940	0.39	1.58
	住宅存量	2,137,414	2,140,763	2,145,018	2,147,033	2,149,439	0.11	0.56
	供給率	98.96	98.55	98.47	98.24	97.97	-0.26	-0.99
東部及金馬地區	家戶數	227,484	228,622	229,105	229,997	231,202	0.52	1.63
	住宅存量	206,433	206,754	207,039	207,202	207,379	0.09	0.46
	供給率	90.75	90.43	90.37	90.09	89.70	-0.39	-1.05



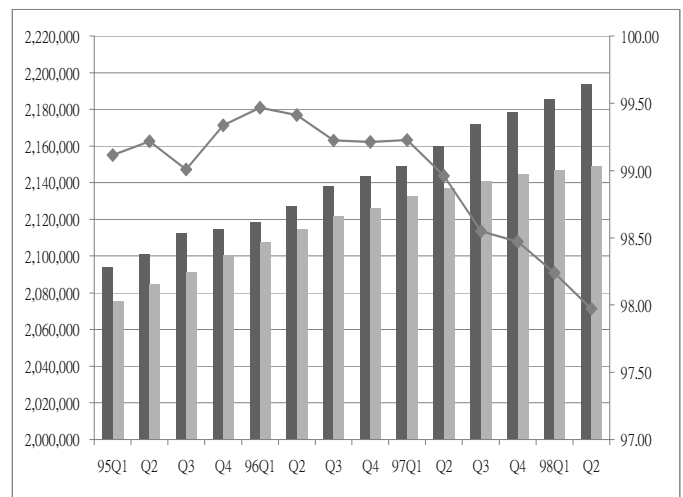
圖一 全國家戶數與住宅存量數趨勢圖



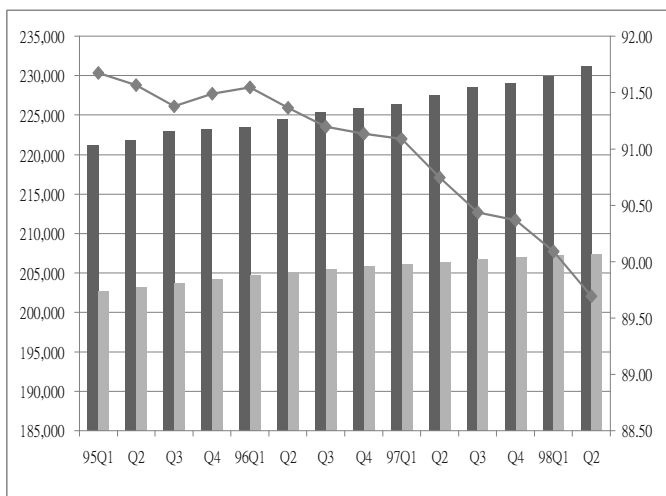
圖二 北部家戶數與住宅存量數趨勢圖



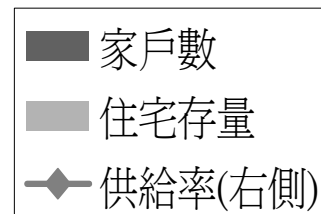
圖三 中部家戶數與住宅存量數趨勢圖



圖四 南部家戶數與住宅存量數趨勢圖



圖五 東部及金馬家戶數與住宅存量數趨勢圖



(二) 弱勢家戶數量變動

受經濟持續衰退之衝擊，本季各縣市低收入家戶數量均大幅攀升，全國總家戶數逼近十萬戶；身心障礙人數與原住民家戶亦持續增加，顯示住宅補貼潛在需求壓力的擴大。

1. 低收入戶戶數

本季全國低收入戶約 10 萬戶，佔全國總家戶數 1.29%，較上季增加 6,300 戶，較去年同季增加 11,694 戶。北部區域約 3.8 萬戶，佔總家戶比例增至 1.08%，較上季增加 2,423 戶，較去年同季增加 5,213 戶；中部區域約 2 萬戶，佔總家戶比例增至 1.26%，較上季增加 1,562 戶，較去年同季增加 2,962 戶；南部區域約 3 萬戶，佔總家戶比例增至 1.45%，較上季增加 2,014 戶，較去年同季增加 3,742 戶；東部及金馬地區佔 0.7 萬戶，佔總家戶比例增至 3.04%，較上季增加 301 戶，較去年同季減少 223 戶。

2. 身心障礙者人數

本季全國身心障礙者人數約 105.45 萬人，佔全國總人口數 4.57%，較上季增加 0.85%，較去年同季增加 2.67%。北部區域佔約 40 萬人，較上季增加 0.75%，較去年同季增加 1.99%；中部區域佔 28.67 萬人，較上季增加 0.67%，較去年同季增加 2.28%；南部區域計佔 31.41 萬人，較上季增加 1.16%，較去年同季增加 3.80%；東部及金馬地區佔 5.2 萬人，較上季增加 0.74%，較去年同季增加 3.29%。

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，以台南縣較多；東部地區及金馬地區 5,205 人，以台東縣較多。

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；東部地區及金馬地區 5.42 萬戶，以花蓮縣較多。

表五 民國 98 年第 2 季弱勢家戶與人數變動表

單位：戶、人、%

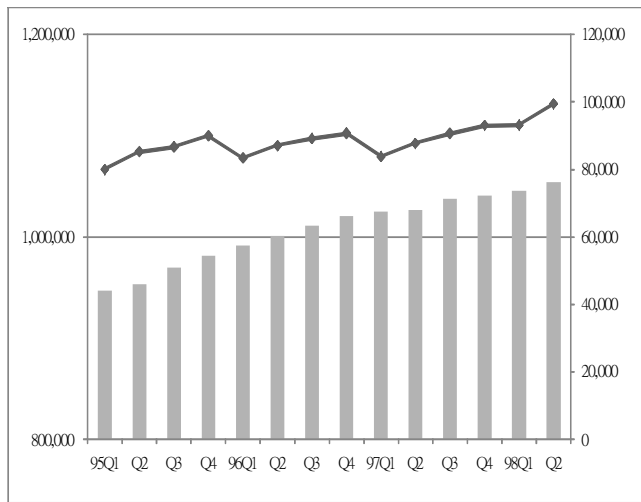
區域別	低收入戶			身心障礙者人數			列冊獨居 老人數	原住民 家戶
	本季	相對上季	相對去年 同季	本季	相對上季	相對去年 同季	97年12月	97年12月
總計	99,359	6.77	13.34	1,054,457	0.85	2.67	48,727	151,467
基隆市	1,319	6.46	9.19	18,569	1.09	4.28	495	2,581
台北縣	12,122	8.09	22.44	134,291	0.52	7.57	1,728	13,798
台北市	15,507	5.60	13.47	111,459	0.84	-3.60	4,466	4,001
桃園縣	4,204	7.85	17.86	69,011	0.92	-1.13	2,388	16,697
新竹縣	1,286	8.25	21.44	19,259	1.72	5.79	670	5,975
新竹市	1,020	4.29	15.38	13,983	0.79	3.03	572	780
宜蘭縣	3,021	5.85	1.31	34,421	0.29	3.36	803	4,281
苗栗縣	2,165	6.44	17.60	29,888	1.18	3.37	1,396	3,015
台中縣	3,561	8.40	30.30	66,635	0.99	3.88	1,510	5,730
台中市	3,665	24.45	40.21	36,565	-0.85	0.02	795	2,313
彰化縣	5,061	4.70	4.18	64,087	1.07	3.88	3,342	1,167
南投縣	3,309	4.22	8.46	32,668	1.05	3.19	2,870	7,946
雲林縣	4,177	1.80	7.68	56,883	0.38	-0.86	3,412	387
嘉義縣	1,440	4.05	-0.35	38,070	1.98	2.89	3,099	1,570
嘉義市	1,243	5.70	0.97	13,113	1.14	4.54	240	223
台南縣	3,107	4.90	13.31	58,493	1.57	3.84	6,760	998
台南市	3,713	8.03	32.18	29,248	1.20	5.04	700	598
高雄縣	4,606	3.53	18.90	55,787	1.18	4.35	3,380	4,780
高雄市	8,828	4.20	10.78	64,706	0.51	4.09	1,054	3,657
屏東縣	7,064	4.56	3.31	48,793	1.00	2.72	2,286	16,559
澎湖縣	1,907	51.59	51.59	5,923	0.25	2.51	1,080	59
台東縣	3,680	4.63	6.79	20,683	1.15	4.75	2,856	25,632
花蓮縣	3,064	4.43	-13.37	26,407	0.31	2.08	2,349	28,624
金門縣	243	2.97	6.11	5,145	1.24	4.02	398	88
連江縣	47	2.17	4.44	370	1.09	1.09	78	8

資料來源：內政部統計處。

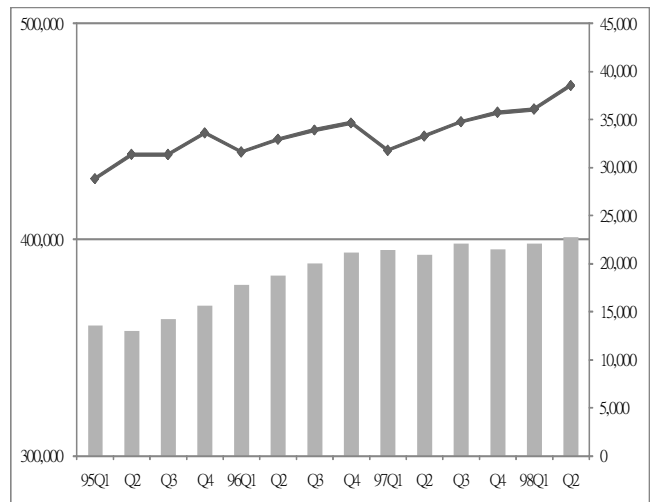
表六 弱勢家庭-季資料

單位：戶、人、%

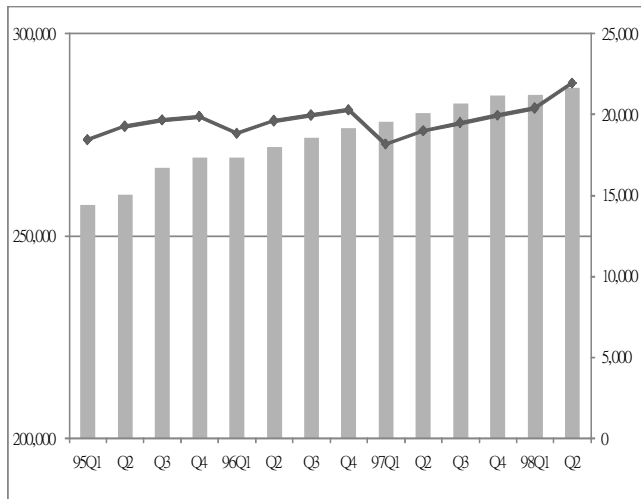
區域		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	低收入家戶數	87,665	90,525	93,032	93,059	99,359	0.48	1.91
	身心障礙人數	1,027,041	1,037,424	1,040,585	1,045,560	1,054,457	0.23	1.09
北部區域	低收入家戶數	33,266	34,700	35,725	36,056	38,479	-0.26	-1.03
	身心障礙人數	393,150	398,204	395,535	398,010	400,993	0.56	2.15
中部區域	低收入家戶數	18,976	19,475	19,928	20,376	21,938	0.36	1.64
	身心障礙人數	280,344	282,681	284,606	284,810	286,726	-0.20	-0.65
南部區域	低收入家戶數	28,166	29,150	30,140	29,894	31,908	0.45	1.87
	身心障礙人數	302,620	305,086	308,403	310,519	314,133	0.12	0.68
東部及金馬地區	低收入家戶數	7,257	7,200	7,239	6,733	7,034	-0.34	-1.51
	身心障礙人數	50,927	51,453	52,041	52,221	52,605	0.39	1.58



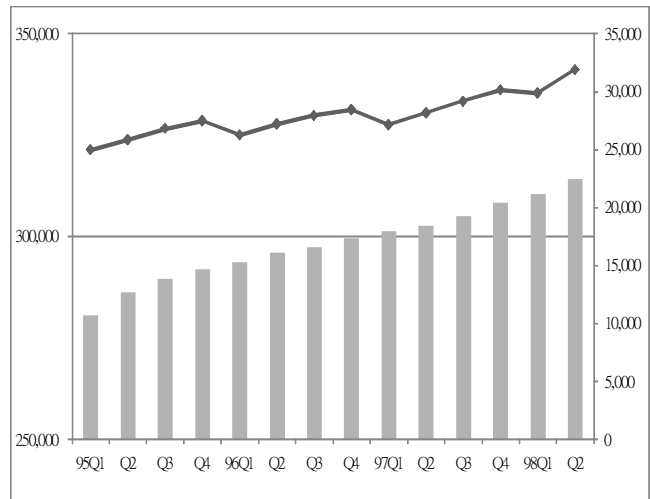
圖六 全國弱勢家戶與人數趨勢圖



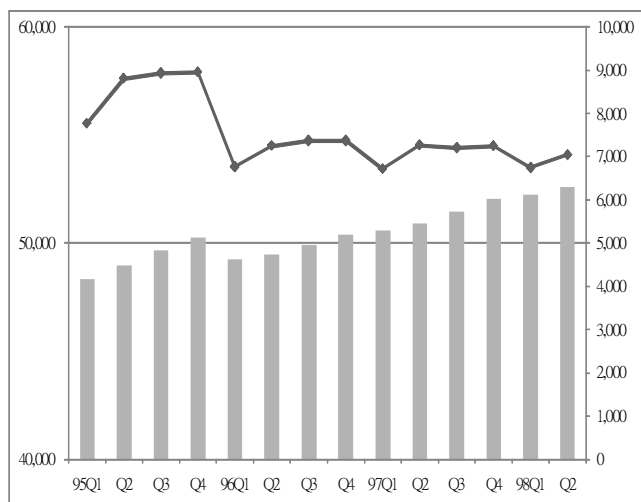
圖七 北部弱勢家戶與人數趨勢圖



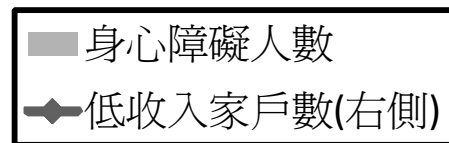
圖八 中部弱勢家戶與人數趨勢圖



圖九 南部弱勢家戶與人數趨勢圖



圖十 東部及金馬弱勢家戶與人數趨勢圖



(三) 住宅建造執照與使用執照核發動態

本季全國各區域建造執照核發數持續減少，使用執照核發數則出現明顯回升，但相對去年同季仍呈現持續萎縮的趨勢。此外，各區域建照執照核發數年度減少幅度均超過使用執照，顯示後續使用執照將持續萎縮。但台北縣是各縣市唯一使用執照核發數較去年同季增加之地區，供給過剩壓力是否擴大值得關注。

1. 全國

本季全國新增建造執照核發 9,035 宅，較上季減少 9.80%，較去年同季減少 57.60%。本季全國住宅使用執照核發 18,260 宅，較上季增加 15.32%，較去年同季減少 37.19%。

2. 北部區域

本季北部區域建造執照核發 5,488 宅，較上季減少 10.94%，較去年同季減少 46.66%。住宅使用執照核發 13,265 宅，較上季增加 12.83%，較去年同季減少 28.48%。

由去年同季來看，核發建造執照宅數，各縣市大多呈現減少之情況，僅基隆市、新竹縣呈現增加，分別為 75.31%、11.26%；核發使用執照宅數，各縣市大多呈現減少，僅基隆市與台北縣呈現增加，分別為 85.03%、3.71%。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 1,466 宅，較上季減少 12.11%，較去年同季減少 64.00%。住宅使用執照核發 2,271 宅，較上季增加 42.56%，較去年同季減少 56.11%。

由去年同季來看，核發建造執照宅數，各縣市均呈現減少之情況，以台中市減少 80.13% 為最多；核發使用執照宅數，各縣市均呈現減少之情況，其中以南投縣、台中縣減少 78.19%、65.38% 為最多。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 1,741 宅，較上季減少 12.60%，較去年同季減少 73.99%。住宅使用執照核發 2,546 宅，較上季增加 9.93%，較去年同季減少 49.88%。

由去年同季來看，核發建造執照宅數，各縣市大多呈現減少情況，僅嘉義縣增加 110.26%；核發使用執照宅數，各縣市呈現減少情況，其中又以嘉義縣減少 77.03% 為最多。

5. 東部及金馬地區

本季東部及金馬地區建造執照核發 340 宅，較上季增加 74.36%，較去年同季增加 33.86%。住宅使用執照核發 178 宅，較上季增加 5.95 宅，較去年同季減少 34.80%。

由去年同季來看，核發建造執照宅數，各縣市大多呈現增加之情況，僅金門縣減少 13.33%；核發使用執照宅數，各縣市均呈現減少之情況，其中以花蓮縣減少 55.21% 為最多。

表七 民國 98 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，%

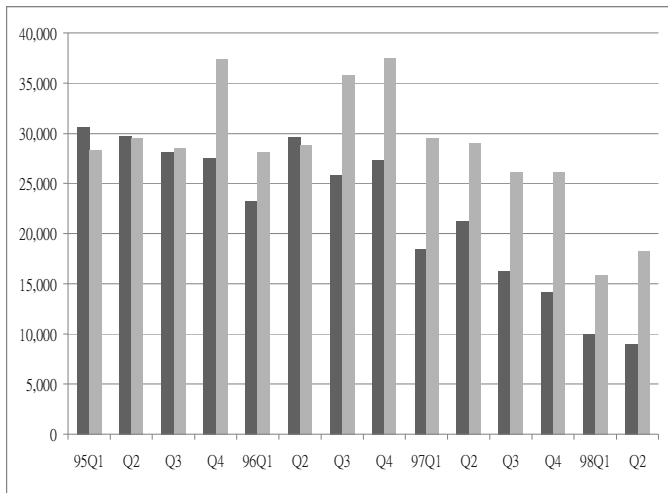
區域別	核發建造執照宅數			核發使用執照宅數		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
總計	9,035	-9.80	-57.60	18,260	15.32	-37.19
基隆市	284	-66.19	75.31	272	433.33	85.03
台北縣	1,489	-23.76	-62.78	7,471	8.09	3.71
台北市	1,369	-20.22	-39.13	1,704	32.09	-50.58
桃園縣	723	-17.47	-62.71	2,430	0.75	-53.93
新竹縣	840	58.19	11.26	928	22.27	-12.62
新竹市	504	833.33	-40.91	278	42.56	-48.13
宜蘭縣	279	45.31	-15.45	182	31.88	-79.18
苗栗縣	275	-30.03	-39.69	338	68.16	-10.11
台中縣	348	46.84	-62.01	573	-23.29	-65.38
台中市	396	-26.67	-80.13	968	446.89	-57.21
彰化縣	227	-10.98	-31.00	212	33.33	-37.46
南投縣	91	31.88	-22.22	53	-19.70	-78.19
雲林縣	129	-25.86	-50.57	127	-47.74	-57.53
嘉義縣	164	173.33	110.26	51	6.25	-77.03
嘉義市	67	-36.19	-59.39	90	650.00	-60.70
台南縣	350	13.27	-56.14	356	249.02	-50.00
台南市	248	50.30	-25.53	158	-30.70	-69.50
高雄縣	272	-19.76	-88.53	784	88.01	-17.56
高雄市	462	-43.59	-78.91	861	-34.17	-59.84
屏東縣	133	8.13	-80.95	202	29.49	-7.34
澎湖縣	45	-37.50	-23.73	44	-2.22	-48.84
台東縣	100	108.33	49.25	63	90.91	-4.55
花蓮縣	171	62.86	52.68	73	-6.41	-55.21
金門縣	65	116.67	-13.33	42	-26.32	-4.55
連江縣	4	-66.67	0.00	0	0.00	0.00

資料來源：內政部營建署。

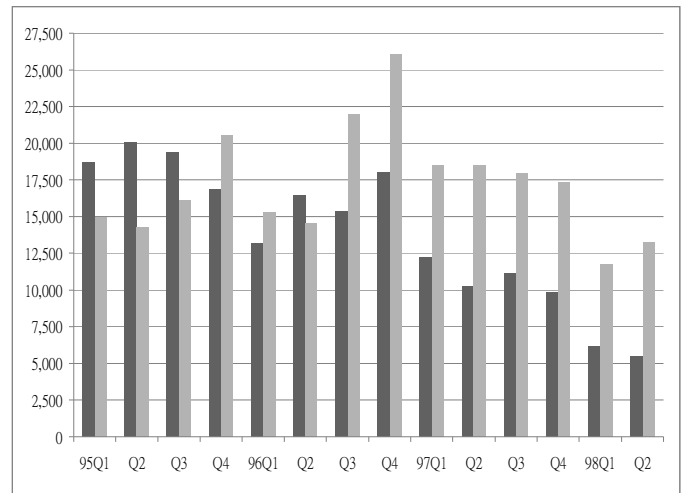
表八 住宅流量-季資料

單位：宅數、%

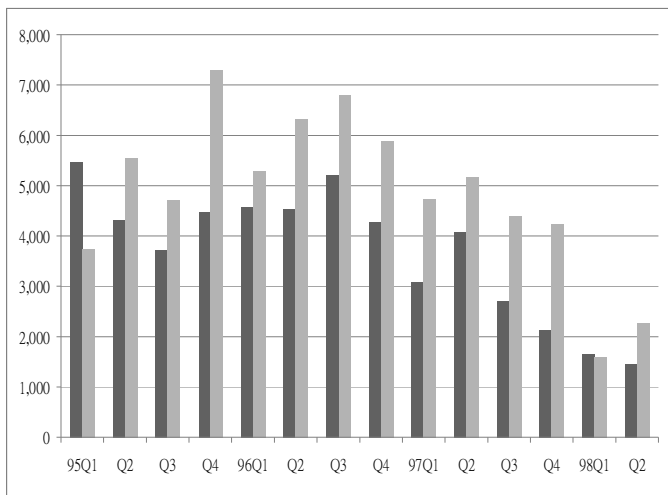
區域		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	建造執照宅數	21,308	16,273	14,193	10,017	9,035	-9.80	-57.60
	使用執造宅數	29,073	26,168	26,216	15,834	18,260	15.32	-37.19
北部區域	建造執照宅數	10,289	11,176	9,876	6,162	5,488	-10.94	-46.66
	使用執造宅數	18,546	17,977	17,354	11,757	13,265	12.83	-28.48
中部區域	建造執照宅數	4,072	2,712	2,134	1,668	1,466	-12.11	-64.00
	使用執造宅數	5,174	4,389	4,242	1,593	2,271	42.56	-56.11
南部區域	建造執照宅數	6,693	2,096	1,943	1,992	1,741	-12.60	-73.99
	使用執造宅數	5,080	3,479	4,333	2,316	2,546	9.93	-49.88
東部及金馬地區	建造執照宅數	254	289	240	195	340	74.36	33.86
	使用執造宅數	273	323	287	168	178	5.95	-34.80



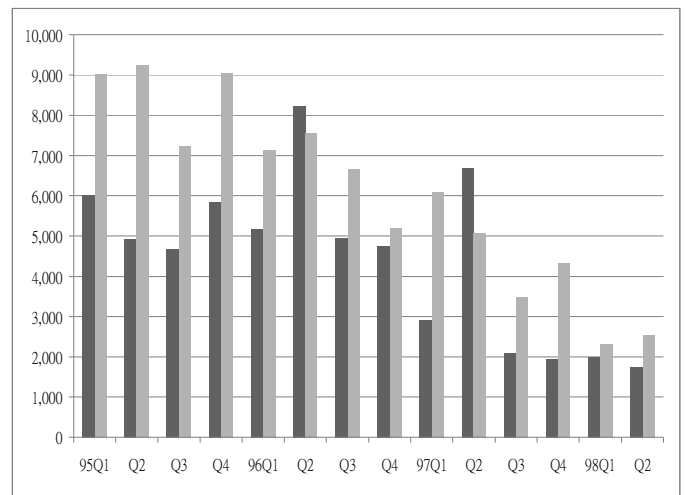
圖十一 全國住宅流量趨勢圖



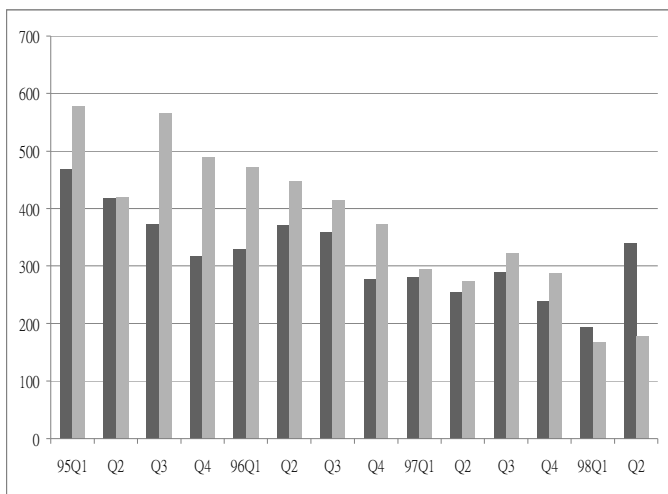
圖十二 北部住宅流量趨勢圖



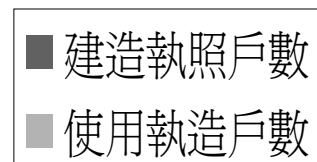
圖十三 中部住宅流量趨勢圖



圖十四 南部住宅流量趨勢圖



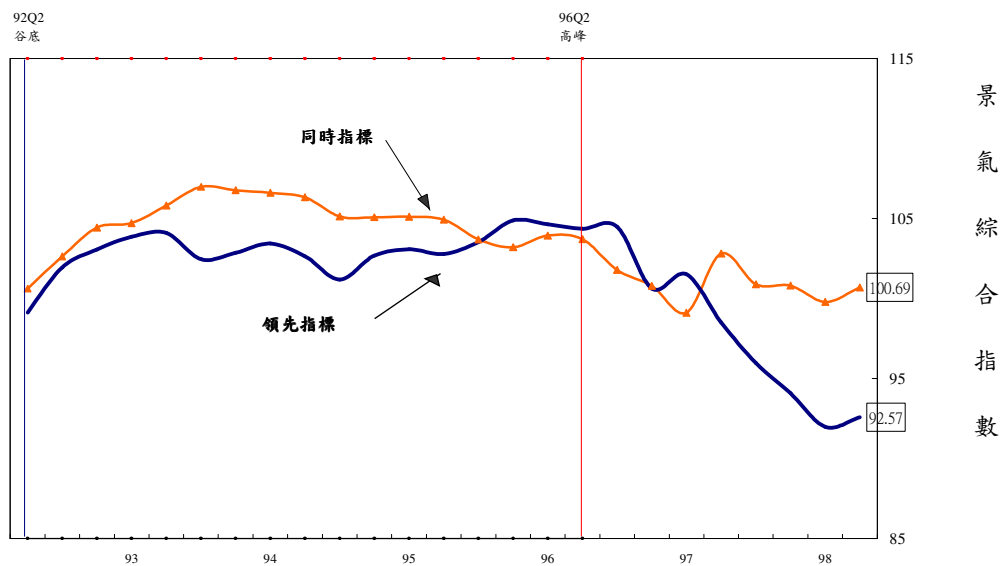
圖十五 東部及金馬住宅流量趨勢圖



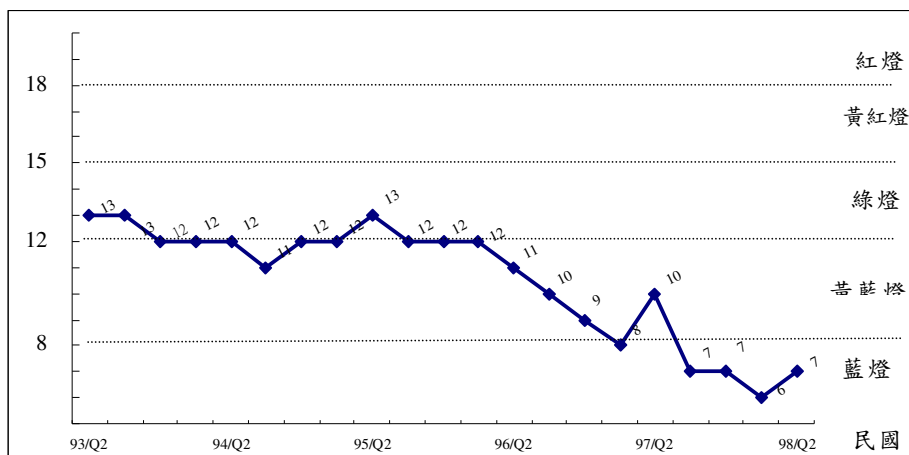
三、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國 98 年第 2 季房地產市場景氣，領先指標較上季增加 0.66%，同時指標較上季增加 0.91%，房地產景氣對策訊號較上季上升一分，燈號為藍燈。



圖十六 房地產景氣指標趨勢圖



圖十七 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

98 年上半年五大都會區家戶中，首購自住族群佔 55.5% 仍為市場主流，但各地區比例多呈現減少，僅高雄地區略增。全國換屋需求比例逐步減少至 22.7%，台北縣市比例增加，其餘地區則減少。全國投資比例則增加至 21.8%，其中台北縣比例減少，其他地區則大幅增加。

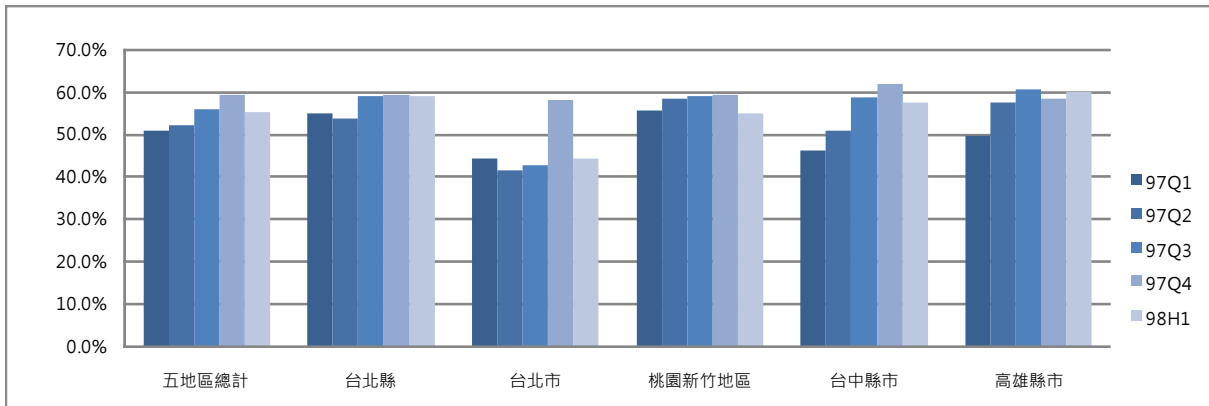
表九 民國 98 年上半年度購屋動機

單位：%

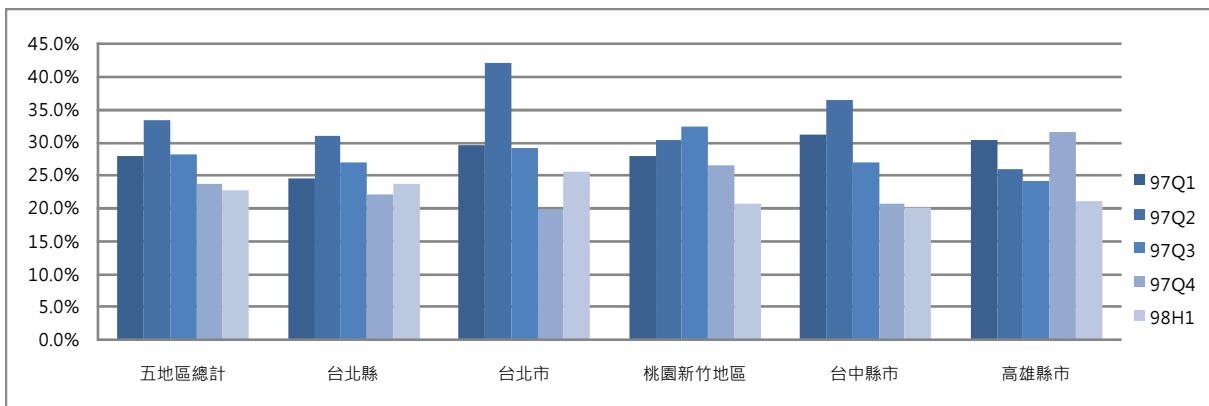
區域別		97Q1	97Q2	97Q3	97Q4	98H1
五地區總計	首購自住	51.1	52.2	55.9	59.4	55.5
	換屋自住	28.0	33.5	28.2	23.7	22.7
	投資	20.9	14.3	15.9	16.9	21.8
台北縣	首購自住	55.2	53.8	59.2	59.6	59.2
	換屋自住	24.5	31.1	26.9	22.1	23.8
	投資	20.3	15.1	13.9	18.3	17.0
台北市	首購自住	44.5	41.4	42.9	58.1	44.5
	換屋自住	29.7	42.2	29.3	20.0	25.6
	投資	25.8	16.4	27.9	21.9	30.0
桃園新竹地區	首購自住	55.7	58.6	59.1	59.3	55.1
	換屋自住	27.9	30.4	32.5	26.6	20.7
	投資	16.4	11.0	8.4	13.8	24.1
台中縣市	首購自住	46.3	51.1	58.7	62.0	57.6
	換屋自住	31.3	36.4	26.9	20.7	20.0
	投資	22.4	12.5	14.4	17.4	22.3
高雄縣市	首購自住	49.7	57.7	60.6	58.5	60.1
	換屋自住	30.5	26.0	24.2	31.7	21.0
	投資	19.8	16.3	15.2	9.8	18.9

註：本季電訪問卷調查期間由民國 98 年 7 月 1 日至 7 月 31 日；通信問卷調查期間由民國 98 年 7 月 1 日至 8 月 15 日。

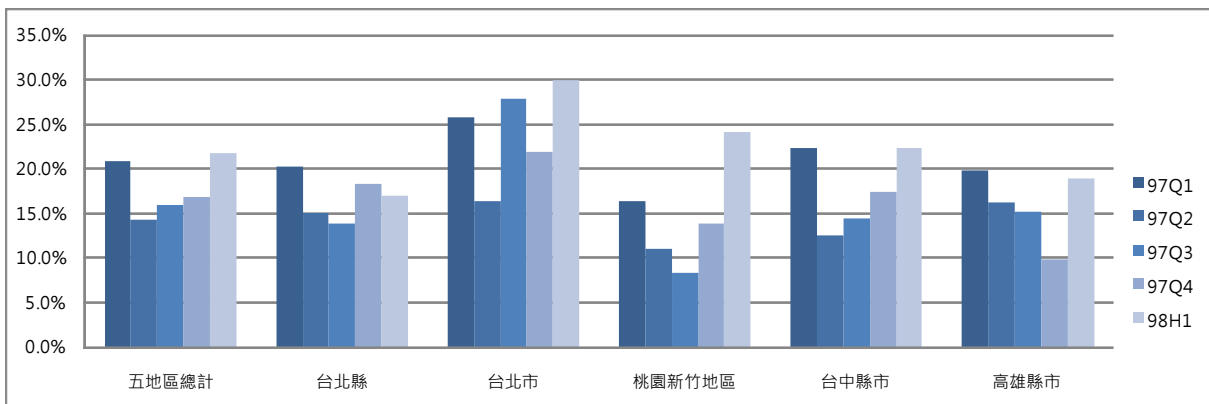
資料來源：內政部營建署。



圖十八 五大都會區換屋動機-首購自住



圖十九 五大都會區換屋動機-換屋自住



圖二十 五大都會區換屋動機-投資

2.購屋需求類型

98 年上半年購買類型中，成屋比例最高，佔 88.8%。預售屋需求比例以台北市家戶較高，成屋以高雄縣市家戶需求比例較高。

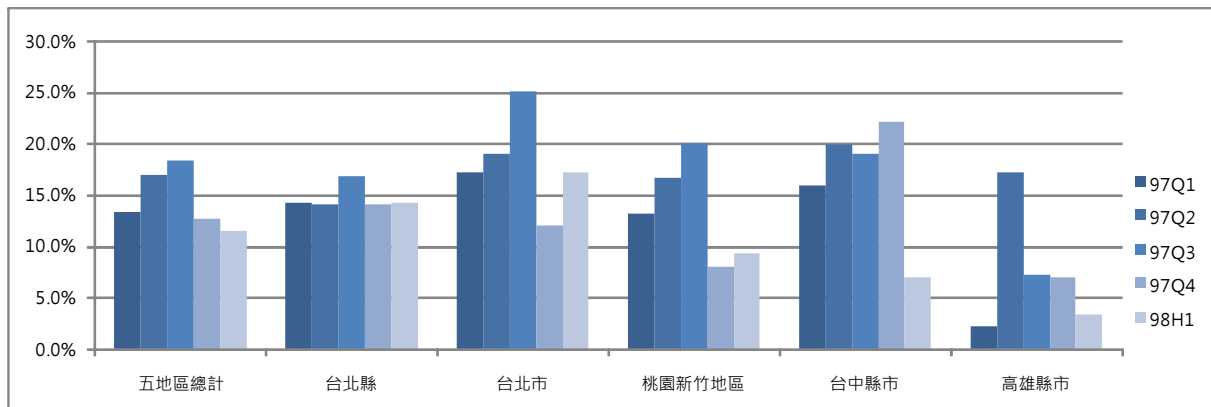
表十 民國 98 年上半年購屋需求變動表

區域別		97Q1	97Q2	97Q3	97Q4	98H1
五地區總計	預售	13.4	17.0	18.4	12.7	11.6
	成屋	85.6	82.6	81.4	87.0	88.8
台北縣	預售	14.3	14.2	16.9	14.1	14.3
	成屋	85.4	85.8	82.5	85.5	85.7
台北市	預售	17.2	19.0	25.2	12.1	17.3
	成屋	80.8	81.0	74.8	87.9	82.7
桃園新竹地區	預售	13.2	16.7	20.1	8.0	9.3
	成屋	85.3	82.8	79.2	90.7	90.7
台中縣市	預售	15.9	20.0	19.0	22.2	7.0
	成屋	81.1	78.4	81.0	77.8	93.0
高雄縣市	預售	2.3	17.3	7.3	7.0	3.5
	成屋	97.1	82.7	92.7	93.0	96.5

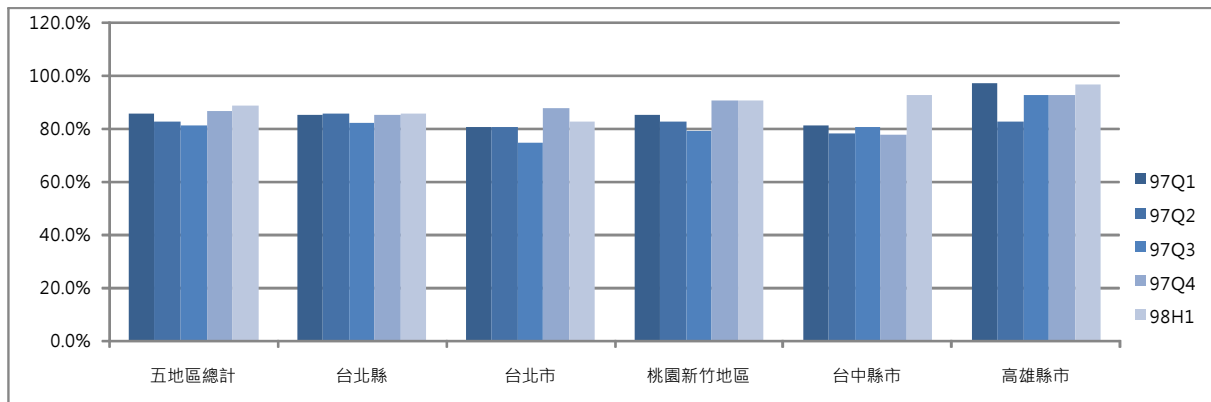
單位：%

註：本季電訪問卷調查期間由民國 98 年 7 月 1 日至 7 月 31 日；通信問卷調查期間由民國 98 年 7 月 1 日至 8 月 15 日。

資料來源：內政部營建署。



圖二十一 五大都會區購屋類型-預售屋



圖二十二 五大都會區購屋類型-成屋

(三) 房價信心與購屋負擔

98 上半年度五大都會區房價綜合信心分數為 114.89 分，各地區均從前幾季相對悲觀趨勢，回復到相對樂觀結構，且北部地區樂觀程度高於中南部縣市，但仍低於去年同期狀況。

在購屋負擔方面，五大都會區平均房價所得比為 6.65 倍，貸款負擔率為 27.7%，各地區負擔壓力相對上季與去年同期多略為減輕，僅台北縣呈現負擔增加狀況。台北市房價所得比 8.89 倍、貸款負擔率為 33.6% 相對較重；高雄縣市房價所得比 5.21 倍、貸款負擔率為 19.8% 負擔較輕。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。

表十一 民國 98 年上半年房價信心與購屋負擔變動表

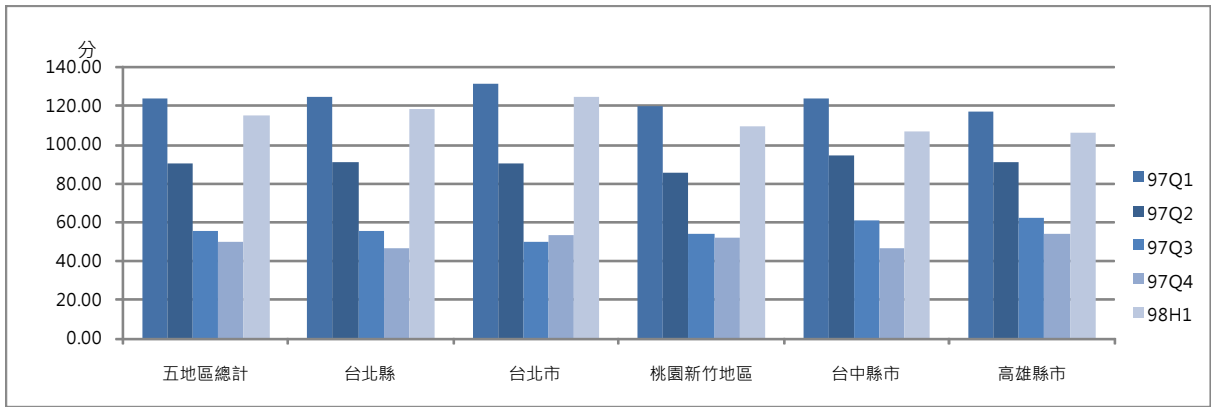
單位：分、%

區域別		97Q1	97Q2	97Q3	97Q4	98H1
五地區總計	房價信心分數	124.03	90.24	55.74	50.06	114.89
	房價所得比(倍)	7.50	7.30	7.40	7.10	6.65
	貸款負擔率	33.10	33.50	33.60	29.60	27.69
台北縣	房價信心分數	124.78	91.04	55.40	46.64	118.38
	房價所得比(倍)	7.80	7.40	7.40	6.70	6.94
	貸款負擔率	33.40	33.60	32.80	29.60	30.20
台北市	房價信心分數	131.28	90.59	50.10	53.80	124.94
	房價所得比(倍)	10.40	8.90	9.50	10.20	8.89
	貸款負擔率	43.60	41.90	40.80	43.00	33.56
桃園新竹地區	房價信心分數	119.96	85.82	53.90	51.77	109.60
	房價所得比(倍)	6.00	6.20	7.00	6.20	5.56
	貸款負擔率	28.80	25.70	34.40	24.50	25.30
台中縣市	房價信心分數	123.79	94.40	61.20	46.49	107.01
	房價所得比(倍)	6.70	7.10	6.90	6.40	5.56
	貸款負擔率	28.30	36.30	31.00	27.20	23.66
高雄縣市	房價信心分數	116.90	91.23	62.30	54.42	106.03
	房價所得比(倍)	5.60	6.20	5.40	5.30	5.21
	貸款負擔率	27.50	27.90	25.70	19.70	19.82

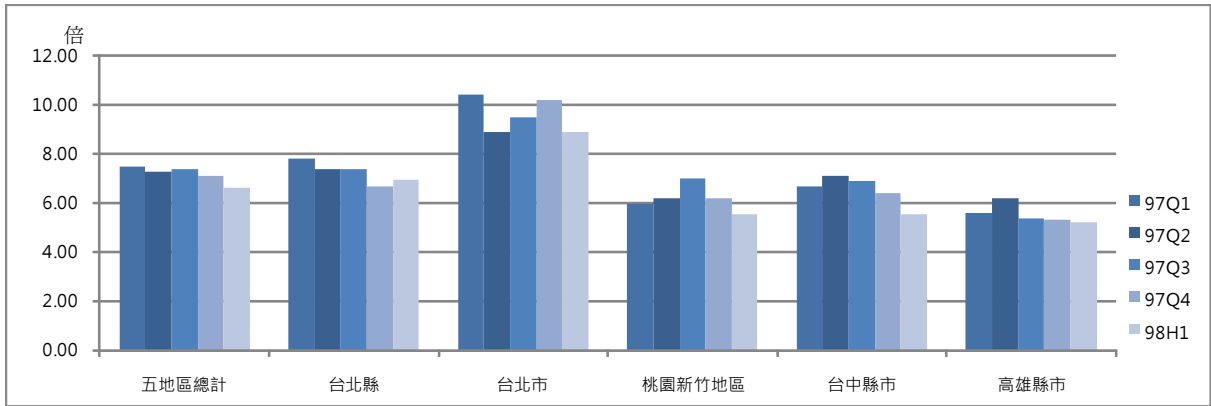
註 1：信心分數 100 分表示看漲者與看跌者比例相同，大於 100 分表示看漲者比例較看跌者多，分數越高預期漲幅越大，分數小於 100 分則表示預期下跌。

註 2：本季電訪問卷調查期間由民國 98 年 7 月 1 日至 7 月 31 日；通信問卷調查期間由民國 98 年 7 月 1 日至 8 月 15 日。

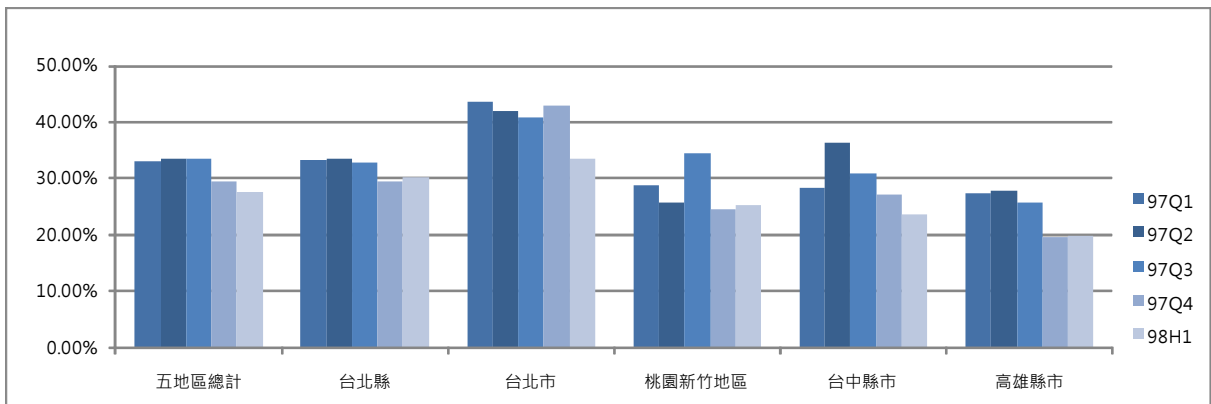
資料來源：內政部營建署。



圖二十三 五大都會區房價信心分數



圖二十四 五大都會區房價所得比



圖二十五 五大都會區貸款負擔率

(四) 住宅交易

本季全國與各區域相對上一季，均呈現所有權第一次登記件數減少，買賣移轉登記件數與拍賣移轉件數大幅增加的特殊狀況。但各地區買賣移轉登記件數相對去年同季仍持續呈現萎縮趨勢。

1. 全國

本季全國建物所有權第一次登記件數為 24,624 件，較上季減少 23.80%，較去年同季減少 35.16%。而建物所有權移轉登記部份，本季全國買賣移轉有 100,789 件、拍賣移轉有 8,474 件。

2. 北部區域

本季北部區域建物所有權第一次登記件數為 16,290 件，較上季減少 26.51%，較去年同季則是減少 29.36%；買賣登記件數為 63,304 件，較上季增加 45.70%，較去年同季減少 15.84%；拍賣移轉登記件數 3,087 件，較上季增加 91.98%，較去年同季減少 5.19%。

由去年同季來看，在所有權第一次登記，各縣市均呈現減少之情況，以基隆市減少 62.50% 為最多；在買賣登記，各縣市大多呈現減少之情況，其中僅宜蘭縣增加 0.57%；拍賣移轉登記，以宜蘭縣及基隆市增加 161.29% 及 97.96% 為最多，以台北市減少 57.42% 為最多。

3. 中部區域

本季中部區域建物所有權第一次登記件數為 4,189 件，較上季減少 20.01%，較去年同季減少 41.65%。買賣登記件數為 17,264 件，較上季增加 51.89%，較去年同季減少 18.12%；拍賣移轉登記 1,792 件，較上季增加 74.49%，較去年同季增加 1.99%。

由去年同季來看，在所有權第一次登記件數，各縣市均呈現減少之情況，其中以南投縣減少 63.40% 為最多；買賣登記件數，各縣市均呈現減少，其中以南投縣減少 34.10% 為最多；拍賣移轉件數，以苗栗縣增加 101.71% 為最多，以南投縣減少 30.47% 為最多。

4. 南部區域

本季南部區域建物所有權第一次登記件數為 3,869 件，較上季減少 14.50%，較去年同季則是減少 47.07%；買賣移轉登記件數為 18,562 件，較上季增加 47.18%，較去年同季減少 19.37%；拍賣移轉登記件數為 3,405 件，較上季增加 101.60%，較去年同季增加 42.47%。

由去年同季來看，在所有權第一次登記件數，各縣市均呈現減少之情況，其中以台南市減少 72.74% 為最多；買賣移轉登記件數，各縣市均呈現減少之情況，其中以屏東縣減少 35.37% 為最多；拍賣移轉登記件數，各縣市大多呈現增加之情況，以屏東縣增加 326.64% 為最多。

5. 東部及金馬區域

本季東部及金馬地區建物所有權第一次登記件數為 276 件，較上季減少 28.31%，較去年同季減少 35.96%；買賣移轉登記件數為 1,659 件，較上季增加 46.55%，較去年同季增加 10.60%，拍賣移轉登記件數為 190 件，較上季增加 25.00%，較去年同季減少 15.56%。

由去年同季來看，在所有權第一次登記件數，以台東縣減少 65.13% 為最多；買賣移轉登記件數，其中以台東縣增加 30.42% 為最多；拍賣移轉登記件數，各縣市均呈現減少之情況。

表十二 民國 98 年第 2 季住宅交易數量變動表

單位：棟數，%

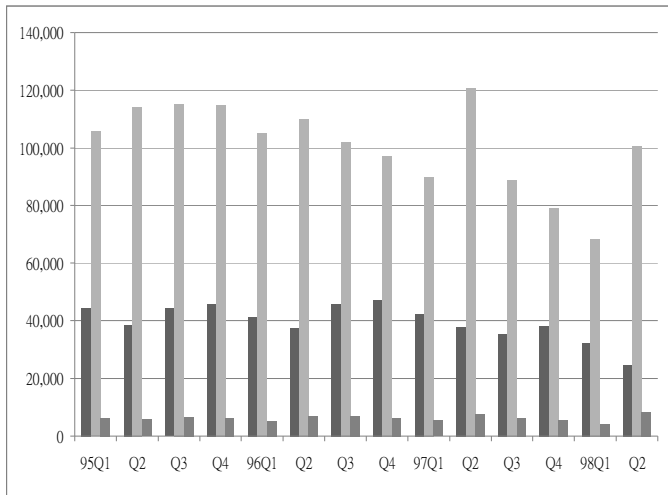
區域別	建物所有權第一次登記			建物所有權移轉登記(買賣)			所有權移轉登記(拍賣)		
	建物所有權第一次登記棟數(a)	相對上季	相對去年同季	建物所有權移轉登記棟數(買賣)(b)	相對上季	相對去年同季	所有權移轉登記棟數(拍賣)(c)	相對上季	相對去年同季
總計	24,624	-23.80	-35.16	100,789	47.01	-16.58	8,474	89.32	11.09
基隆市	150	-53.13	-62.50	1,652	33.23	-14.98	291	144.54	97.96
台北縣	8,010	-27.56	-6.39	26,240	44.91	-15.47	1,123	101.25	1.91
台北市	3,220	-35.86	-39.43	16,685	48.43	-19.18	410	87.21	-57.42
桃園縣	2,404	11.66	-50.68	11,176	64.50	-12.69	822	60.55	10.04
新竹縣	1,154	-22.86	-38.19	2,959	62.05	-22.78	115	112.96	-4.96
新竹市	917	-16.86	-32.02	2,994	0.13	-11.05	83	66.00	0.00
宜蘭縣	435	-57.23	-37.50	1,598	28.04	0.57	243	153.13	161.29
苗栗縣	544	-40.68	-6.37	1,221	50.37	-11.71	236	107.02	101.71
台中縣	1,175	1.12	-41.22	4,056	57.03	-14.09	419	61.15	-13.25
台中市	1,143	-27.75	-53.31	8,349	55.47	-20.75	691	89.32	4.22
彰化縣	477	-46.16	-46.82	2,061	50.44	-10.35	246	76.98	-5.02
南投縣	157	-42.70	-63.40	661	31.41	-34.10	89	11.25	-30.47
雲林縣	693	66.59	-16.00	916	25.82	-19.86	111	60.87	3.74
嘉義縣	114	-29.63	-64.15	728	47.37	-8.89	136	72.15	40.21
嘉義市	99	-13.16	-55.00	896	29.48	-13.60	127	53.01	3.25
台南縣	364	-57.18	-68.97	2,428	19.19	-13.78	339	11.88	-19.09
台南市	311	-67.91	-72.74	3,476	61.45	-4.48	334	24.16	-9.49
高雄縣	1,080	40.99	-7.06	2,941	65.41	-15.66	462	65.59	18.16
高雄市	1,554	35.01	-42.10	6,823	55.00	-26.92	833	62.38	16.83
屏東縣	282	-30.54	-45.03	1,153	20.61	-35.37	1,169	630.63	326.64
澎湖縣	65	-39.25	-33.67	117	17.00	-4.10	5	66.67	25.00
台東縣	53	-59.54	-65.13	553	80.72	30.42	52	44.44	-1.89
花蓮縣	111	-29.75	-37.29	1,051	37.39	2.94	138	21.05	-19.30
金門縣	104	8.33	2.97	55	-9.84	0.00	0	-100.00	-100.00
連江縣	8	0.00	700.00	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00

資料來源：內政部統計處。

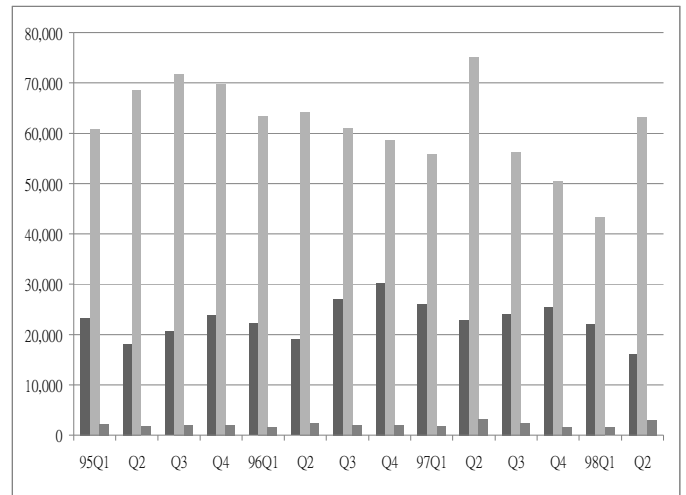
表十三 住宅交易數量-季資料

單位：棟數、%

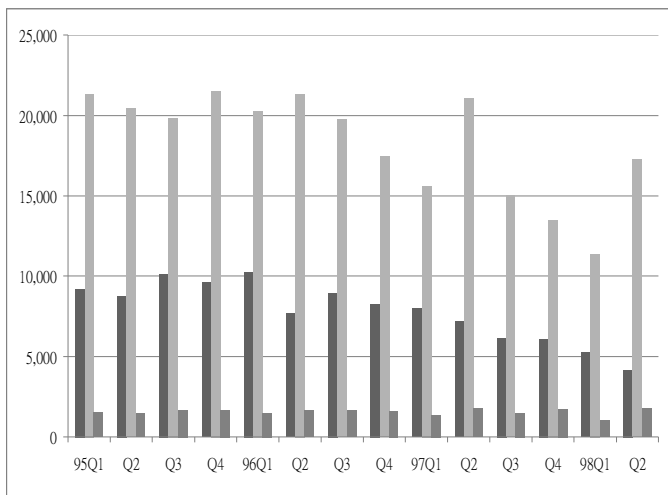
區域		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	所有權第一次登記	37,978	35,669	38,061	32,314	24,624	-23.80	-35.16
	買賣移轉登記件數	120,822	89,028	79,251	68,557	100,789	47.01	-16.58
	拍賣移轉登記件數	7,628	6,310	5,573	4,476	8,474	89.32	11.09
北部區域	所有權第一次登記	23,059	24,063	25,552	22,167	16,290	-26.51	-29.36
	買賣移轉登記件數	75,218	56,434	50,517	43,447	63,304	45.70	-15.84
	拍賣移轉登記件數	3,256	2,471	1,742	1,608	3,087	91.98	-5.19
中部區域	所有權第一次登記	7,179	6,157	6,100	5,237	4,189	-20.01	-41.65
	買賣移轉登記件數	21,084	15,021	13,513	11,366	17,264	51.89	-18.12
	拍賣移轉登記件數	1,757	1,494	1,728	1,027	1,792	74.49	1.99
南部區域	所有權第一次登記	7,309	4,961	5,924	4,525	3,869	-14.50	-47.07
	買賣移轉登記件數	23,020	16,286	13,974	12,612	18,562	47.18	-19.37
	拍賣移轉登記件數	2,390	2,193	1,961	1,689	3,405	101.60	42.47
東部及金馬地區	所有權第一次登記	431	488	485	385	276	-28.31	-35.96
	買賣移轉登記件數	1,500	1,287	1,247	1,132	1,659	46.55	10.60
	拍賣移轉登記件數	225	152	142	152	190	25.00	-15.56



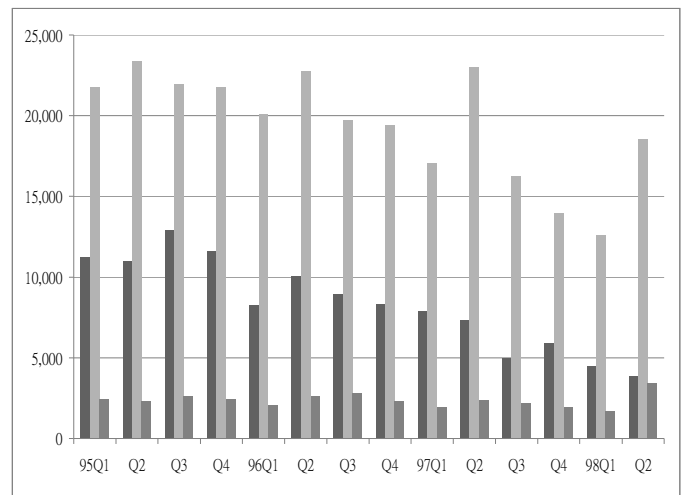
圖二十六 全國住宅交易量趨勢圖



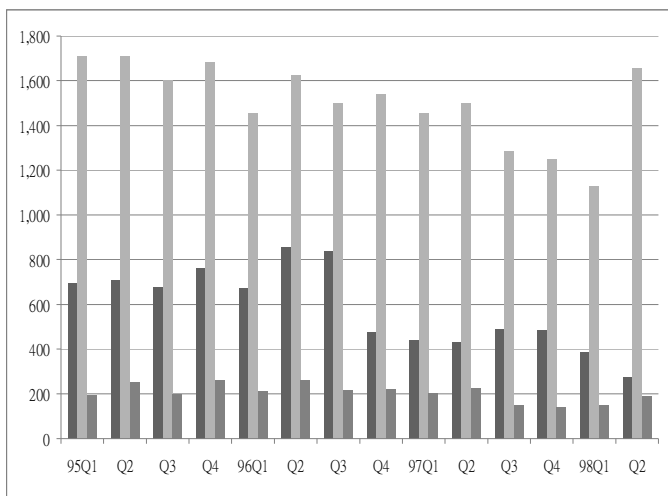
圖二十七 北部住宅交易量趨勢圖



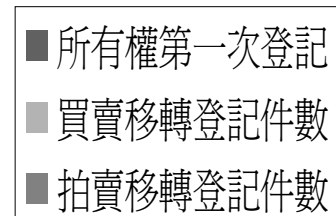
圖二十八 中部住宅交易量趨勢圖



圖二十九 南部住宅交易量趨勢圖



圖三十 東部及金馬住宅交易量趨勢圖



(五) 住宅交易課稅

本季全國各區域買賣契稅與土地增值稅件數均從前幾季連續衰退趨勢中復甦，其中買賣契稅季增幅均超過 50%，土增稅件數增幅約在 30% 左右，但各地區相對去年同季仍處於縮減趨勢。

1. 全國

本季全國買賣契稅件數為 123,026 件，較上季增加 53.77%，較去年同季減少 13.58%。土地增值稅件數為 289,341 件，較上季增加 28.28%，較去年同季減少 24.84%。

2. 北部區域

北部區域買賣契稅件數為 72,111 件，較上季增加 52.92%，較去年同季減少 15.13%。土地增值稅件數為 140,229 件，較上季增加 25.43%，較去年同季減少 34.23%。

由去年同季來看，買賣契稅件數，除宜蘭縣成長 5.82% 外，各縣市呈現減少之情況，其中以新竹縣減少 55.40% 為最多；土地增值稅件數，各縣市均呈現減少之情況，以台北市減少 62.80% 為最多。

3. 中部區域

中部區域買賣契稅件數為 23,994 件，較上季增加 56.47%，較去年同季減少 10.53%；土地增值稅件數為 73,034 件，較上季增加 33.64%，較去年同季減少 13.03%。

由去年同季來看，買賣契稅件數，各縣市均呈現減少之情況，其中以雲林縣減少 16.84% 為最多；土地增值稅件數，各縣市均呈現減少之情況，其中以南投縣減少 19.64% 為最多。

4. 南部區域

南部區域買賣契稅件數為 24,124 件，較上季增加 53.47%，較去年同季減少 15.06%。土地增值稅件數為 68,449 件，較上季增加 28.52%，較去年同季減少 9.37%。

由去年同季來看，買賣契稅件數，各縣市大多呈現減少之情況，僅屏東縣增加 22.41%；土地增值稅件數，各縣市大多呈現減少之情況，僅台南市增加 1.95%。

5. 東部及金馬地區

東部區域買賣契稅件數為 2,797 件，較上季減少 55.65%，較去年同季減少 28.95%。土地增值稅件數為 7,629 件，較上季增加 30.43%，較去年同季減少 43.54%。

由去年同季來看，買賣契稅件數，以台東縣成長 66.54% 為最多；土地增值稅件數，各縣市均呈現減少，其中台東縣減少 69.53% 為最多。

表十四 民國 98 年第 2 季住宅交易課稅變動表

單位：件數，%

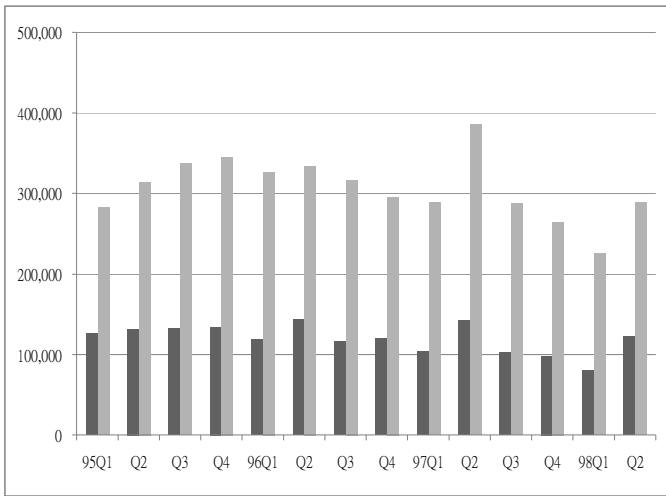
區域別	買賣契稅件數 (含免稅件數及應稅件數加總)			土地增值稅件數 (含免稅件數、應稅件數及查定件數加總)		
	本季	相對上季	相對去年同季	本季	相對上季	相對去年同季
總計	123,026	53.77	-13.58	289,341	28.28	-24.84
基隆市	1,892	25.88	-10.80	4,814	6.67	-5.66
台北縣	30,814	56.23	-8.07	52,508	37.22	-22.82
台北市	18,382	50.77	-20.10	28,537	7.62	-62.80
桃園縣	13,042	68.94	-11.93	27,556	36.64	-16.88
新竹縣	2,910	72.80	-55.40	12,303	6.13	-6.60
新竹市	3,070	9.64	-1.00	8,041	15.38	-19.81
宜蘭縣	2,001	30.36	5.82	6,470	71.30	-7.81
苗栗縣	3,034	206.16	-8.61	9,326	32.98	-15.44
台中縣	5,521	45.14	-10.72	18,145	34.38	-13.52
台中市	10,339	53.97	-10.17	18,993	52.65	-12.20
彰化縣	2,667	41.86	-8.13	12,592	29.15	-7.59
南投縣	1,198	24.02	-15.46	5,832	9.54	-19.64
雲林縣	1,235	26.15	-16.84	8,146	23.07	-13.84
嘉義縣	1,212	31.31	-2.73	6,487	23.35	-5.67
嘉義市	1,171	26.59	-12.02	2,837	13.53	-10.28
台南縣	3,050	34.42	-9.95	13,663	28.27	-13.74
台南市	3,816	58.41	-12.94	9,402	40.79	1.95
高雄縣	3,695	56.83	-7.25	12,955	31.80	-11.17
高雄市	8,142	61.64	-29.32	13,119	47.94	-9.44
屏東縣	2,895	71.50	22.41	8,464	10.74	-13.03
澎湖縣	143	27.68	-22.28	1,522	-16.88	-6.11
台東縣	1,314	97.00	66.54	2,126	32.13	-69.53
花蓮縣	1,389	34.07	0.65	4,394	29.12	-16.16
金門縣	94	0.00	-2.08	1,052	35.22	-14.89
連江縣	-	-	-	57	-3.39	-1.72

資料來源：財政部賦稅署、各地方稅捐稽徵處。

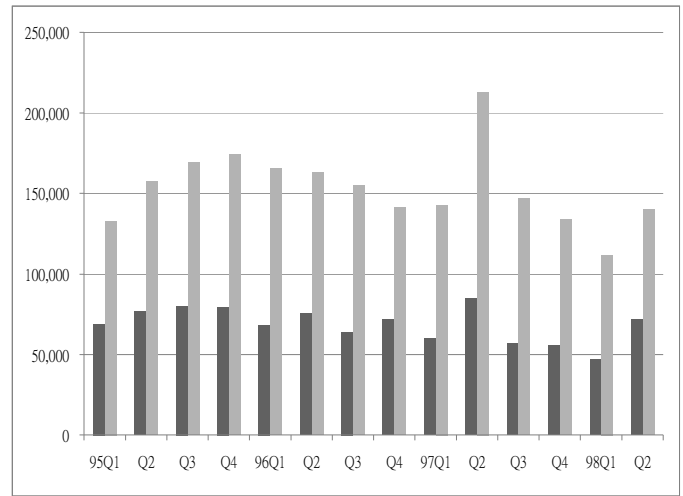
表十五 住宅交易課稅-季資料

單位：件數、%

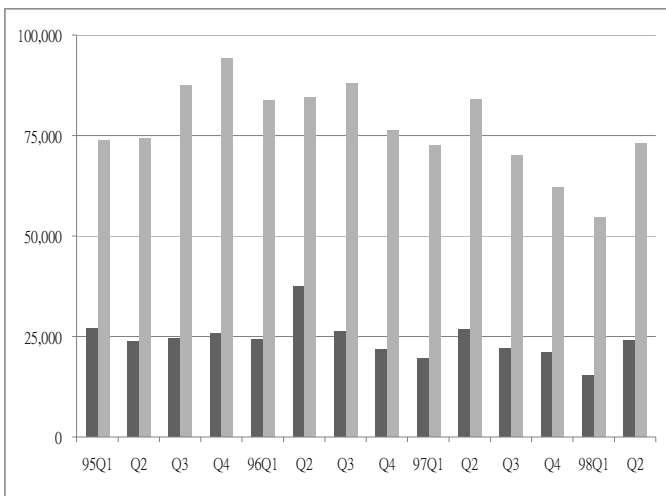
區域		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	買賣契稅件數	142,358	102,815	98,731	80,008	123,026	53.77	-13.58
	土地增值稅件數	386,237	287,791	264,882	225,560	289,341	28.28	-25.09
北部區域	買賣契稅件數	84,971	57,083	55,879	47,157	72,111	52.92	-15.13
	土地增值稅件數	213,221	146,948	133,845	111,801	140,229	25.43	-34.23
中部區域	買賣契稅件數	26,818	22,170	21,125	15,335	23,994	56.47	-10.53
	土地增值稅件數	83,979	70,143	62,153	54,651	73,034	33.64	-13.03
南部區域	買賣契稅件數	28,400	20,367	18,173	15,719	24,124	53.47	-15.06
	土地增值稅件數	75,524	62,770	62,003	53,259	68,449	28.52	-9.37
東部及金馬地區	買賣契稅件數	2,169	3,195	3,554	1,797	2,797	55.65	28.95
	土地增值稅件數	13,513	7,930	6,881	5,849	7,629	30.43	-43.54



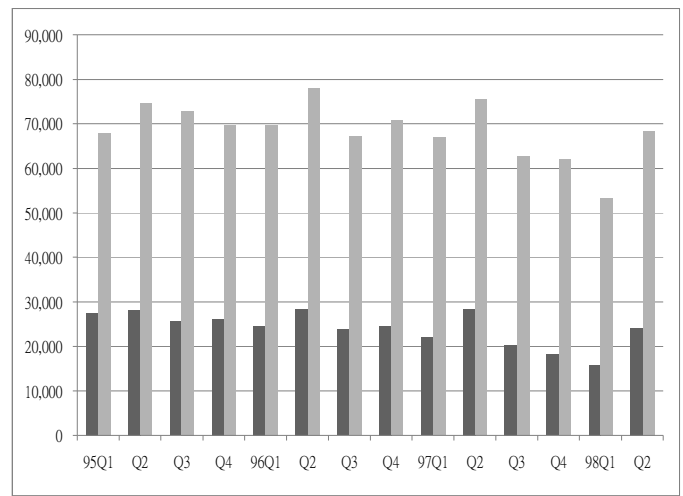
圖三十一 全國住宅交易課稅趨勢圖



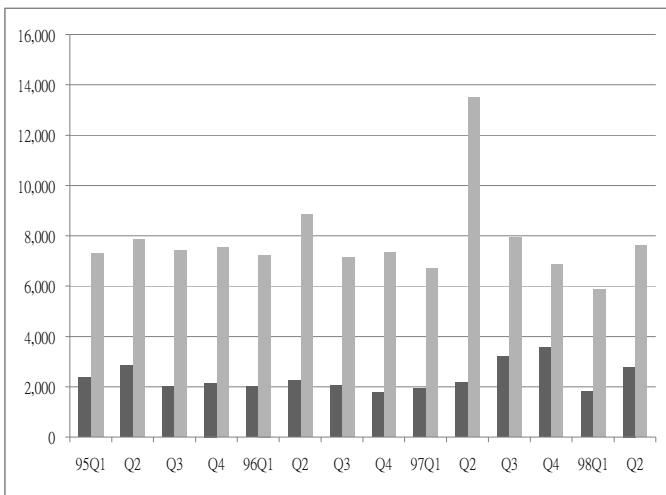
圖三十二 北部住宅交易課稅趨勢圖



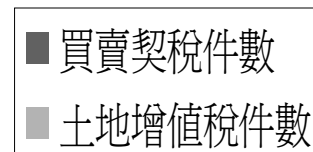
圖三十三 中部住宅交易課稅趨勢圖



圖三十四 南部住宅交易課稅趨勢圖



圖三十五 東部及金馬住宅交易課稅趨勢圖



(六) 法院拍賣

全國及各區域法院拍賣件數已連續兩季增加，本季增幅又明顯高於上季，後續發展相當值得注意。

1. 全國

本季法院拍賣屋件數 4,856 件，較上季增加 55.84%，較去年同季增加 12.25%。就全國資料觀察，本季拍賣件數相對上季增加案件主要來自北部區域。

2. 北部區域

本季法院拍賣屋件數 1,885 件，較上季增加 96.76%，較去年同季增加 19.61%；由上季來看，主要案件增加於宜蘭縣、新竹市；由去年同季來看，各縣市均有增減，宜蘭縣及桃園縣增加 97.40%及 55.82%為最多。

3. 中部區域

本季法院拍賣屋件數 902 件，較上季增加 21.73%，較去年同季減少 14.66%；由上季來看，主要案件增加於其彰化縣；由去年同季來看，各縣市均有增減，以彰化縣增加 61.86%為最多，以台中市減少 30.30%為最多。

4. 南部區域

本季法院拍賣屋件數 1,894 件，較上季增加 45.80%，較去年同季增加 23.15%；由上季來看，各縣市均為成長，以澎湖縣增加 133.33%為最多；由去年同季來看，各縣市均有增減之情況，其中澎湖縣增加 133.33%為最多，以嘉義市減少 10.91%為最多。

5. 東部及金馬區域

本季法院拍賣屋件數 175 件，較上季增加 48.31%，較去年同季增加 12.90%；由上季來看，各縣市均為成長，以台東縣增加 117.24%為最多；由去年同季來看，各縣市均有增加之情況。

表十六 民國 98 年第 2 季法院拍定成屋件數變動表

單位：件數，%

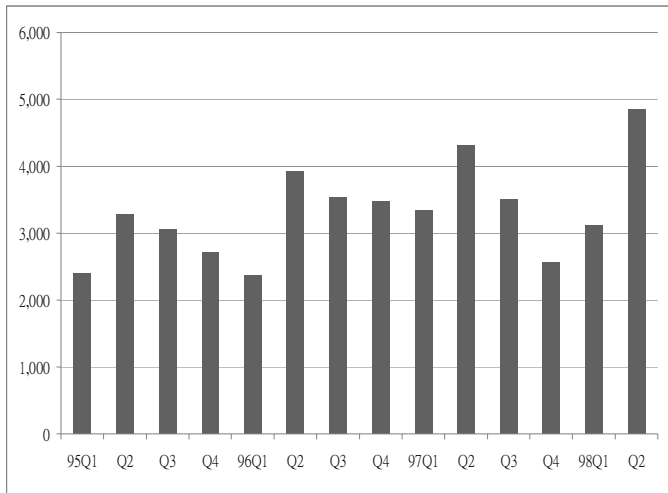
區域別	總計		
	本季	相對上季	相對去年同季
總計	4,856	55.84	12.25
基隆市	157	60.20	29.75
台北縣	698	120.19	0.72
台北市	171	83.87	-1.72
桃園縣	589	76.35	55.82
新竹縣	66	37.50	-5.71
新竹市	52	126.09	-17.46
宜蘭縣	152	237.78	97.40
苗栗縣	47	34.29	-6.00
台中縣	250	0.81	-27.33
台中市	276	0.36	-30.30
彰化縣	191	122.09	61.86
南投縣	55	10.00	-21.43
雲林縣	83	76.60	5.06
嘉義縣	99	57.14	8.79
嘉義市	98	60.66	-10.91
台南縣	277	81.05	27.06
台南市	271	37.56	38.27
高雄縣	350	49.57	36.19
高雄市	602	35.59	28.09
屏東縣	190	31.94	-1.55
澎湖縣	7	133.33	133.33
台東縣	63	117.24	96.88
花蓮縣	111	24.72	-9.02
金門縣	1	-	-
連江縣	0	-	-

資料來源：各地方法院。

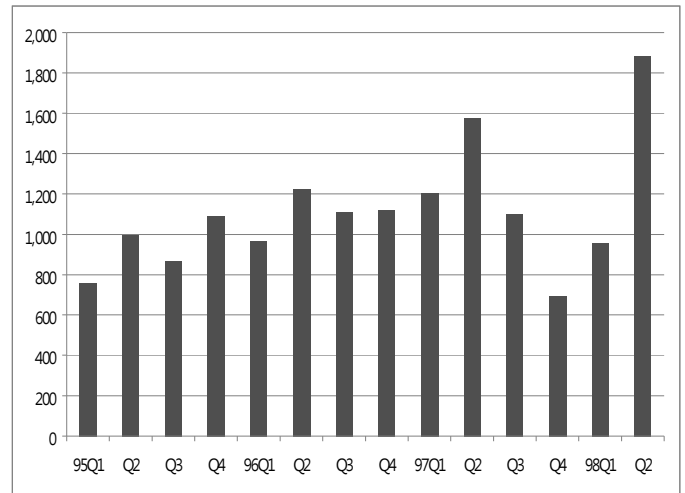
表十七 法院拍定成屋件數-季資料

單位：件數、%

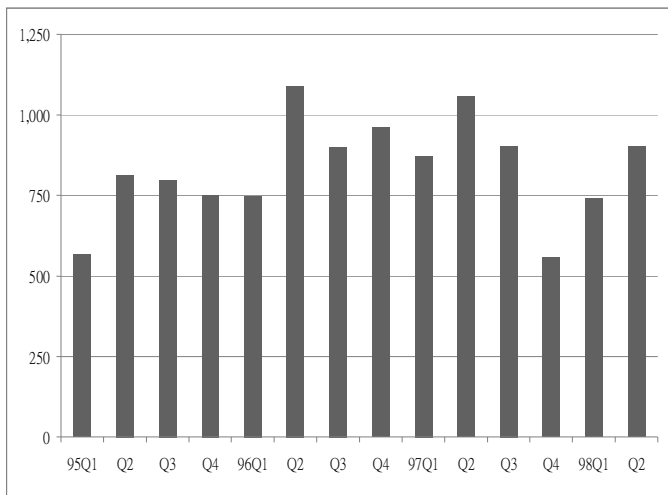
區域		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	拍賣總件數	4,326	3,508	2,565	3,116	4,856	55.84	12.25
北部區域	拍賣總件數	1,576	1,101	695	958	1,885	96.76	19.61
中部區域	拍賣總件數	1,057	904	557	741	902	21.73	-14.66
南部區域	拍賣總件數	1,538	1,406	1,227	1,299	1,894	45.80	23.15
東部及金馬地區	拍賣總件數	155	97	86	118	175	48.31	12.90



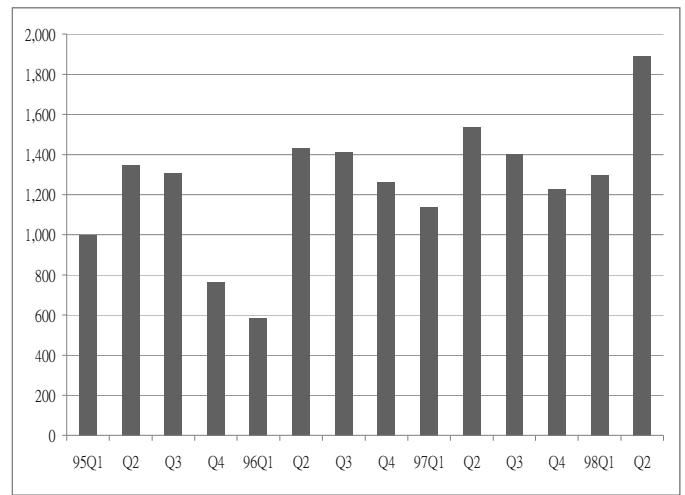
圖三十六 全國法院拍定趨勢圖



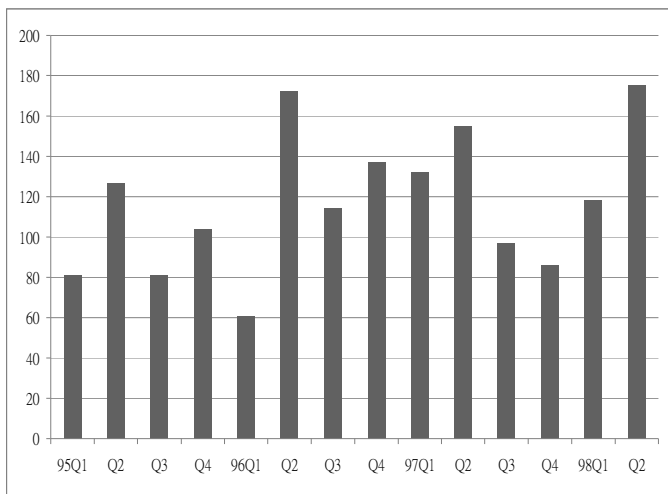
圖三十七 北部法院拍定趨勢圖



圖三十八 中部法院拍定趨勢圖



圖三十九 南部法院拍定趨勢圖



圖四十 東部及金馬法院拍定趨勢圖

■ 拍賣總件數

(七) 住宅金融

1. 建築貸款

本季全國及各區域建築貸款多呈現季變動與年變動方向相反趨勢。相對上季而言，本季建築貸款餘額首次出現衰退，但新核准金額與核准件數較上季增加。本季相對去年同季則呈現貸款餘額上升，新核准金額與貸款件數大幅減少狀況。主要原因在於上季新核准件數與金額嚴重萎縮，本季雖有回升，但仍屬於長期衰退結構。

(1) 全國

本季全國累計之建築貸款餘額約 7,767.70 億元，較上季減少 1.83%，較去年同季增加 15.99%；建築貸款新核准額度則約 974.33 億元，較上季增加 10.85%，較去年同季減少 55.14%；建築貸款平均每筆貸款金額約 1.25 億元，較上季增加 3.42%，較去年同季減少 13.69%。

(2) 北部區域

本季北部區域累計之建築貸款餘額約 5,773.8 億元，較上季減少 2.40%，較去年同季增加 14.91%；建築貸款新核准額度約 704.28 億元，較上季增加 2.81%，較去年同季減少 60.36%；建築貸款平均每筆貸款金額約 1.52 億元，較上季增加 0.59%，較去年同季減少 25.07%。觀察北部區域各縣市狀況相較上季，建築貸款餘額部分，各縣市均呈現減少，以新竹市減少 16.78% 為最多；建築貸款新核准金額部分，以基隆市減少 55.33% 為最多，而宜蘭縣增加 205.16% 為最多；建築貸款平均每筆貸款部份，以基隆市減少 55.33% 為最多，以宜蘭縣增加 335.95% 為最多。

(3) 中部區域

本季中部區域累計之建築貸款餘額約 1,154.12 億元，較上季增加 1.17%，較去年同季增加 31.73%；建築貸款新核准額度約 125.31 億元，較上季增加 1.52%，較去年同季減少 48.69%；建築貸款平均每筆貸款金額約 0.94 億元，較上季增加 10.75%，較去年同季增加 15.83%。觀察中部區域各縣市狀況相較上季，建築貸款餘額部分，以南投縣減少 17.74% 為最多；建築貸款新核准金額部分，其中以台中縣減少 49.31% 為最多，以彰化縣增加 193.10% 為最多；建築貸款平均每筆貸款部份，其中以南投縣增加 144.44% 為最多。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之建築貸款餘額約 823.67 億元，較上季減少 2.03%，較去年同季增加 4.91%；建築貸款新核准額度約 143.94 億元，較上季增加 105.07%，較去年同季減少 4.42%；建築貸款平均每筆貸款金額約 0.81 億元，較上季增加 44.82%，較去年同季增加 69.03%。觀察南部各縣市中，建築貸款餘額部分，相較上季，各縣市大多呈現減少之情況，其中以台南市減少 19.12% 為最多；建築貸款新核准金額部分，各縣市大多呈現增加之情況，其中以屏東縣增加 720% 為最多；建築貸款平均每筆貸款部份，各縣市均有增減之情況，其中台南縣增加 718.04% 為最多。

(5) 東部及金馬地區

本季東部及金馬地區累計之建築貸款餘額約 16.11 億元，相較上季減少 2.48%，較去年同季增加 43.84%；建築貸款新核准額度約 0.80 億元，較上季增加 166.67%，較去年同季增加 26.98%；建築貸款平均每筆貸款金額約 0.27 億元，較上季減少 11.11%，較去年同季增加 111.64%。在本區，因原始數值太小，常有百分比變動較大之情況。

表十八 民國 98 年第 2 季建築貸款餘額變動表

單位：百萬元，%

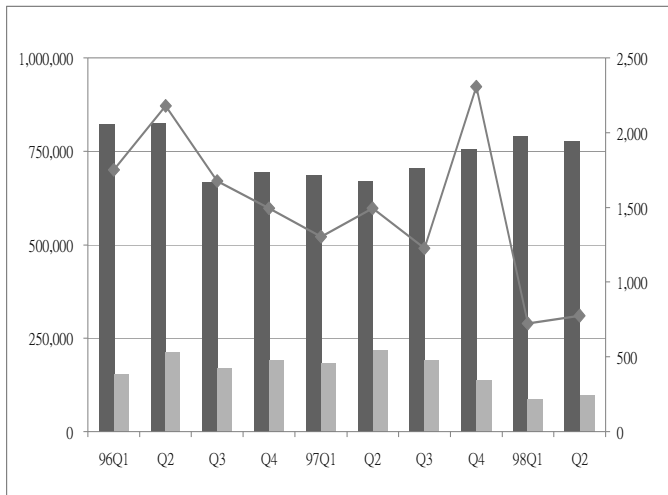
區域別	建築貸款餘額			建築貸款核准金額			建築貸款平均每筆金額		
	本季	相對上季	相對 去年同季	本季	相對上季	相對 去年同季	本季	相對上季	相對 去年同季
總計	776,770	-1.84	15.98	97,433	10.85	-55.14	125.56	3.42	-13.69
基隆市	7,018	-1.56	-3.32	176	-55.33	-61.66	58.67	-55.33	53.38
台北縣	161,879	-3.66	12.31	16,853	0.05	-59.03	127.67	-9.81	-23.96
台北市	310,556	-0.09	23.48	43,666	0.30	-63.16	188.22	-9.21	-34.09
桃園縣	47,327	-3.84	-9.37	6,692	74.54	-23.55	98.41	89.94	41.65
新竹縣	25,088	-4.13	38.01	1,535	-19.00	-60.04	118.08	24.62	-1.63
新竹市	18,669	-16.78	-7.95	856	-52.18	-80.88	95.11	-4.36	-25.63
宜蘭縣	6,843	-11.68	-22.96	650	205.16	40.09	92.86	335.95	140.15
苗栗縣	5,035	0.64	-4.91	168	42.37	-82.37	28.00	66.10	-58.87
台中縣	12,804	0.67	-7.07	922	-49.31	-67.37	27.12	-49.31	-24.19
台中市	89,259	2.08	56.18	10,915	9.52	-41.09	153.73	18.78	6.20
彰化縣	4,310	-10.99	-21.72	255	193.10	-73.27	23.18	59.87	-51.40
南投縣	1,400	-17.74	-44.71	22	-38.89	-82.81	22.00	144.44	-14.06
雲林縣	2,604	9.87	-22.27	249	-21.45	-75.92	27.67	39.64	39.14
嘉義縣	1,525	-1.49	-24.09	92	67.27	-24.59	23.00	-16.36	31.97
嘉義市	2,868	11.03	12.38	157	-20.30	-72.36	7.85	-52.18	-15.70
台南縣	8,000	-2.75	4.97	1,931	462.97	179.86	148.54	679.50	718.04
台南市	6,083	-19.12	-32.15	359	4.66	-84.21	17.95	-11.03	-62.09
高雄縣	13,974	-0.12	3.50	2,018	300.40	-16.92	74.74	122.44	29.23
高雄市	46,813	-0.86	14.01	9,468	71.52	8.03	116.89	18.58	29.37
屏東縣	2,884	4.42	9.20	369	720.00	74.88	30.75	173.33	176.90
澎湖縣	220	-0.45	38.36	0	4.00	-100.00	4.00	4.00	-
台東縣	393	-10.27	62.40	13	-56.67	-7.14	13.00	-56.67	85.71
花蓮縣	1,123	8.08	62.52	67	-	36.73	33.50	-	105.10
金門縣	95	0.00	-49.20	-	-	-	0.00	-	-
連江縣	-	-	-	-	-	-	0.00	-	-

資料來源：銀行公會各會員銀行。

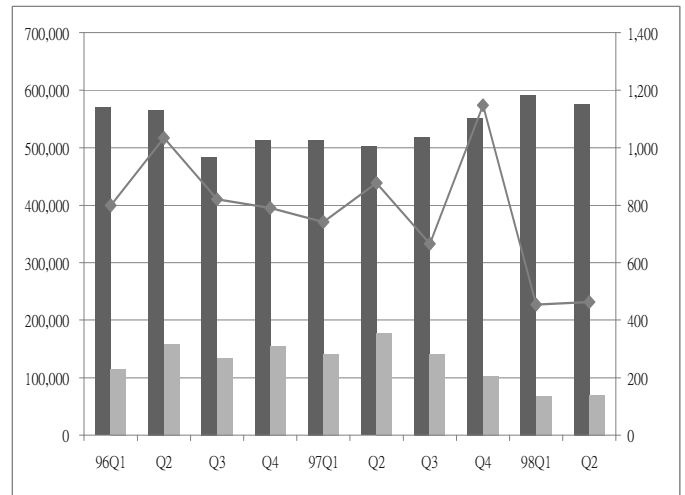
表十九 建築貸款餘額-季資料

單位：百萬元，件、%

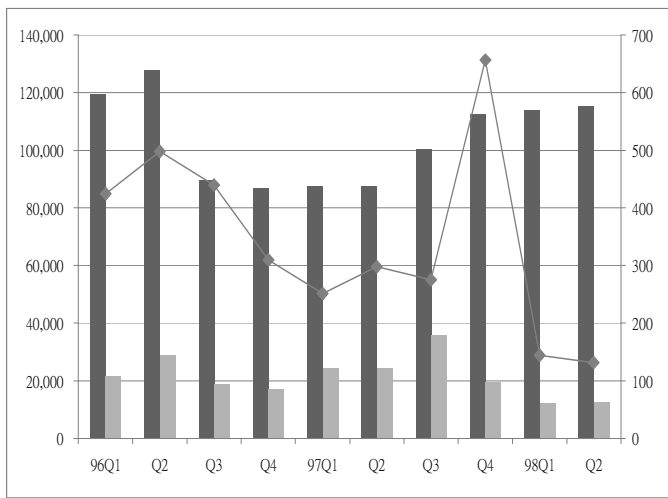
地區		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	建築貸款餘額	669,691	704,652	756,143	791,273	776,770	-1.83	15.99
	建築貸款核准金額	217,193	189,885	137,090	87,897	97,433	10.85	-55.14
	建築貸款核准件數	1,493	1,225	2,309	724	776	7.18	-48.02
北部區域	建築貸款餘額	502,451	518,751	552,231	591,551	577,380	-2.40	14.91
	建築貸款核准金額	177,647	141,803	103,563	68,505	70,428	2.81	-60.36
	建築貸款核准件數	877	666	1,148	454	464	2.20	-47.09
中部區域	建築貸款餘額	87,611	100,485	112,681	114,080	115,412	1.17	31.73
	建築貸款核准金額	24,424	35,706	19,725	12,343	12,531	1.52	-48.69
	建築貸款核准件數	298	275	656	144	132	-8.33	-55.70
南部區域	建築貸款餘額	78,509	84,075	89,431	84,070	82,367	-2.03	4.91
	建築貸款核准金額	15,059	12,163	13,733	7,019	14,394	105.07	-4.42
	建築貸款核准件數	313	279	496	125	177	41.60	-43.45
東部及金馬地區	建築貸款餘額	1,120	1,341	1,800	1,572	1,611	2.48	43.84
	建築貸款核准金額	63	213	69	30	80	166.67	26.98
	建築貸款核准件數	5	5	9	1	3	200.00	-40.00



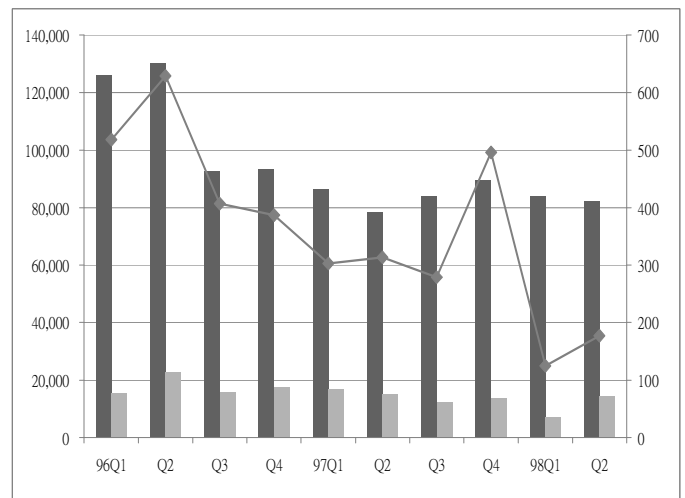
圖四十一 全國建築貸款趨勢圖



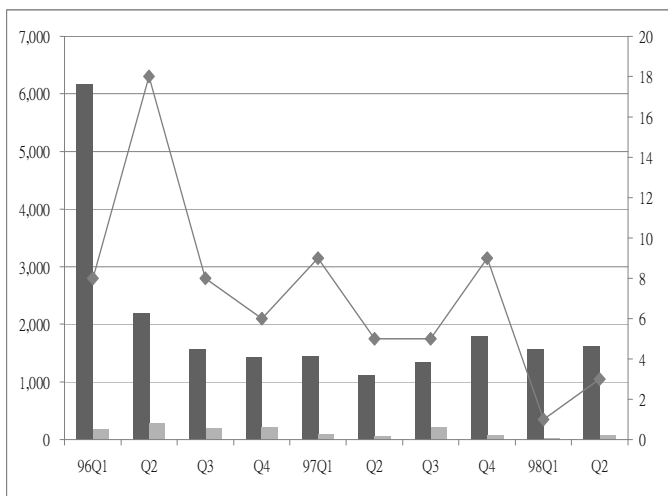
圖四十二 北部建築貸款趨勢圖



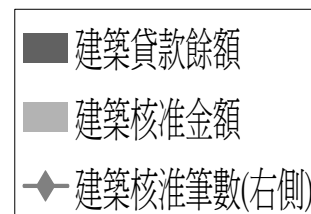
圖四十三 中部建築貸款趨勢圖



圖四十四 南部建築貸款趨勢圖



圖四十五 東部及金馬建築貸款趨勢圖



2. 購置住宅貸款

本季全國及各區域購置住宅貸款結構與建築融資類似，亦因為上季新核准金額與件數大幅萎縮，而本季略為回升，導致相對上季呈現復甦，相對去年同季仍持續衰退的結構。所差異者在於購置住宅貸款餘額已連續數季呈現縮減，而建築融資餘額自本季才出現反轉趨勢。

(1) 全國

本季全國累計購置住宅貸款餘額約 4 兆 4,115.96 億元，較上季增加 3.20%，較去年同季減少 6.39%，新承作貸放核准金額約 2,886.24 億元，較上季增加 23.18%，較去年同季減少 28.49%；購置住宅貸款平均每筆貸放金額約 434 萬元，較上季減增加 0.07%，較去年同季減少 15%。

(2) 北部區域

本季北部區域累計購置住宅貸款餘額約 2 兆 9293.53 億元，較上季增加 3.80%，較去年同季減少 3.04%；新承作貸放金額約 2,112.23 億元，較上季增加 21.07%，較去年同季減少 26.62%；平均每筆貸放金額約 483 萬元，較上季減少 0.47%，較去年同季減少 16.70%。北部區域相較上季，購置住宅貸款餘額部份，各縣市均呈現增加之情況，其中以新竹市增加 5.51% 為最多；購置住宅貸款核准金額部份，各縣市大多呈現增加之情況，其中以桃園縣增加 47.23% 為最多。

(3) 中部區域

本季中部區域累計之購置住宅貸款餘額約 6,668.14 億元，較上季增加 4.25%，較去年同季減少 11.75%；本季購置住宅貸款新承作貸放金額約 381.96 億，較上季增加 26.34%，較去年同季減少 34.43%；購置住宅貸款平均每筆貸放金額約 366 萬元，較上季增加 4.07%，較去年同季減少 12.67%。中部區域相較上季，購置住宅貸款餘額部份，各縣市大多呈現增加之情況，其中以苗栗縣增加 3.67% 為最多；購置住宅貸款核准金額部份，各縣市均呈現增加之情況，以台中市增加 32.67% 為最多；購置住宅貸款平均每筆貸放金額部份，各縣市大多呈現增加之情況，僅彰化縣呈現相對上季減少 2.11%。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之購置住宅貸款餘額約 7,744.85 億元，較上季增加 2.31%，較去年同季減少 12.61%；本季購置住宅貸款新承作貸放金額約 374.87 億元，較上季增加 33.87%，較去年同季減少 31.97%；購置住宅貸款平均每筆貸放金額約 322 萬元，較上季增加 0.44%，較去年同季減少 14.41%。南部區域相較上季，購置住宅貸款餘額部份，各縣市大多呈現增加之情況，其中以高雄縣增加 3.97% 為最多；購置住宅貸款核准金額部份，各縣市有增減之情況，其中以嘉義縣增加 57.68% 為最多，以澎湖縣減少 36.84% 為最多，購置住宅貸款平均每筆貸放金額部份，各縣市有增減之情況，其中以嘉義縣增加 27.54% 為最多，澎湖縣減少 18.21% 為最多。

(5) 東部及金馬地區

本季東部及金馬地區累計之購置住宅貸款餘額約 409.44 億元，相對上季增加 0.25%，相對去年同季減少 17.61%；本季購置住宅貸款新承作貸放金額為 17.18 億元，相對上季增加 6.64%，相對去年同季減少 29.04%；購置住宅貸款平均每筆貸放金額 282 萬元。相對上季增加 5.24%，相對去年同季減少 11.68%。

表二十 民國 98 年第 2 季購置住宅貸款餘額變動表

單位：百萬元，%

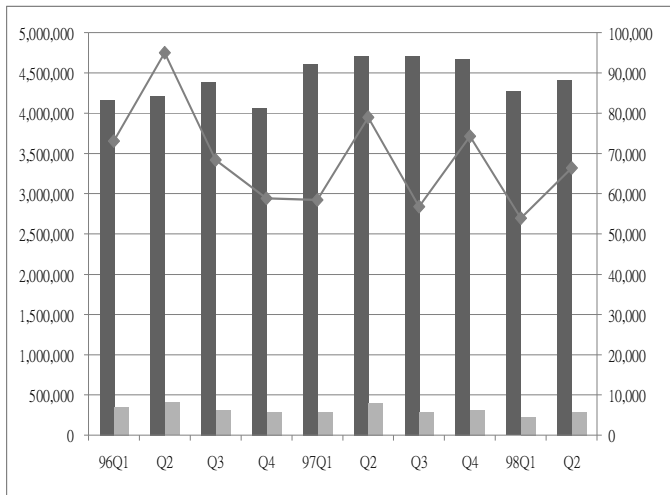
區域別	購置住宅貸款餘額			購置住宅貸款核准金額			購置住宅貸款平均每筆金額		
	本季	相對上季	相對 去年同季	本季	相對上季	相對 去年同季	本季	相對上季	相對 去年同季
總計	4,411,596	3.20	-6.39	288,624	23.18	-28.49	4.34	-0.07	-15.00
基隆市	44,663	0.67	-9.90	1,475	-12.62	-42.56	2.98	-7.32	-2.18
台北縣	1,048,604	4.43	-2.70	77,970	20.99	-19.71	4.08	2.88	-13.36
台北市	1,119,881	3.13	-0.41	89,689	14.99	-32.31	7.25	0.49	-18.53
桃園縣	464,836	4.58	-8.08	23,693	47.23	-25.01	3.25	1.05	-15.08
新竹縣	110,242	2.93	-1.92	6,932	40.81	-27.10	4.44	1.68	-11.37
新竹市	94,799	5.51	0.38	8,509	27.09	-21.70	4.40	-4.93	-17.61
宜蘭縣	46,328	0.13	-18.41	2,955	12.66	-20.22	3.10	-8.72	-9.18
苗栗縣	50,093	3.67	-5.42	2,447	26.59	-29.05	3.56	2.45	-3.03
台中縣	166,552	1.60	-12.91	7,892	21.21	-33.68	2.98	3.68	-15.95
台中市	315,587	2.16	-9.26	21,854	32.67	-33.98	4.33	3.46	-12.95
彰化縣	64,305	1.41	-18.30	3,150	13.92	-33.85	2.90	-2.11	-12.19
南投縣	35,206	-1.11	-22.80	1,087	5.43	-55.05	3.07	4.84	-6.79
雲林縣	35,071	1.24	-10.70	1,766	16.26	-32.62	2.87	4.94	-15.01
嘉義縣	24,147	-0.15	-15.30	965	57.68	-28.99	2.67	27.54	-10.50
嘉義市	34,853	-1.73	-16.77	1,689	-4.09	-45.32	2.95	-4.09	-22.71
台南縣	87,816	2.46	-12.56	3,497	31.66	-39.96	2.58	1.27	-19.76
台南市	136,688	3.91	-7.27	7,515	57.42	-18.84	3.25	0.23	-12.91
高雄縣	132,320	3.97	-14.77	5,762	42.34	-30.00	3.14	4.45	-16.82
高雄市	301,777	2.49	-12.30	15,887	30.66	-33.73	3.61	-3.18	-12.79
屏東縣	53,133	-2.72	-16.39	2,004	16.11	-31.60	2.65	4.11	-8.87
澎湖縣	3,751	0.00	-26.81	168	-36.84	-61.56	2.75	-18.21	-20.59
台東縣	12,629	2.80	-18.77	476	-13.45	-28.64	2.37	14.10	-0.94
花蓮縣	26,164	-1.03	-18.59	1,103	22.69	-32.37	2.93	-4.39	-21.22
金門縣	2,126	1.19	7.37	133	-17.90	27.88	4.29	13.88	60.89
連江縣	25	31.58	-10.71	6	-	-68.42	6.00	-	-36.84

資料來源：銀行公會各會員銀行。

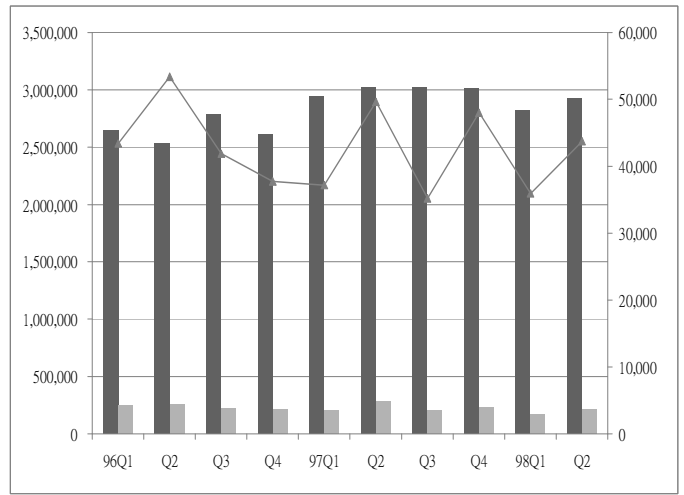
表二十一 購置住宅貸款餘額-季資料

單位：百萬元，件、%

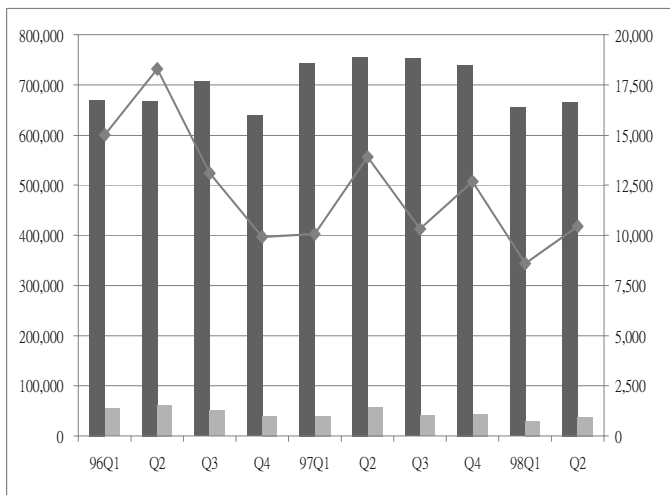
地區		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	購置住宅貸款餘額	4,712,620	4,712,835	4,677,643	4,274,685	4,411,596	3.20	-6.39
	購置住宅貸款金額	403,632	285,347	316,909	234,310	288,624	23.18	-28.49
	購置住宅貸款件數	78,973	56,756	74,256	53,895	66,436	23.27	-15.88
北部區域	購置住宅貸款餘額	3,021,131	3,027,171	3,017,630	2,822,042	2,929,353	3.80	-3.04
	購置住宅貸款金額	287,857	203,645	229,833	174,465	211,223	21.07	-26.62
	購置住宅貸款件數	49,637	35,191	47,993	35,944	43,724	21.64	-11.91
中部區域	購置住宅貸款餘額	755,558	752,925	740,640	654,820	666,814	1.83	-11.75
	購置住宅貸款金額	58,252	41,066	44,327	30,232	38,196	26.34	-34.43
	購置住宅貸款件數	13,909	10,321	12,688	8,602	10,443	21.40	-24.92
南部區域	購置住宅貸款餘額	886,238	883,617	870,983	756,981	774,485	2.31	-12.61
	購置住宅貸款金額	55,102	38,733	41,043	28,002	37,487	33.87	-31.97
	購置住宅貸款件數	14,669	10,592	12,843	8,748	11,660	33.29	-20.51
東部及金馬地區	購置住宅貸款餘額	49,693	49,122	48,390	40,842	40,944	0.25	-17.61
	購置住宅貸款金額	2,421	1,903	1,706	1,611	1,718	6.64	-29.04
	購置住宅貸款件數	758	652	732	601	609	1.33	-19.66



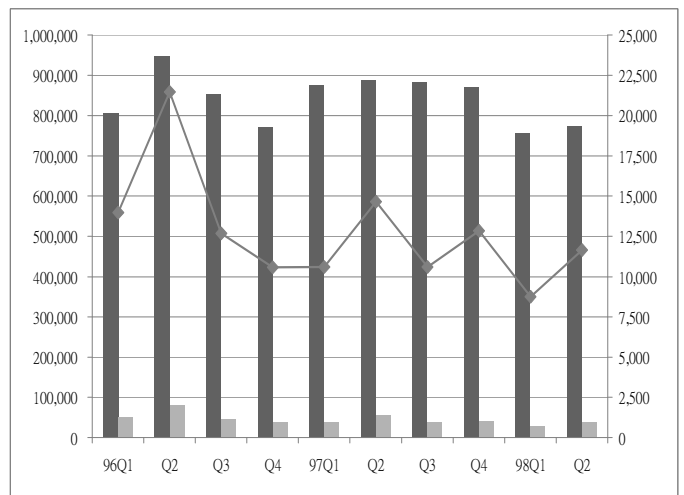
圖四十六 全國住宅貸款趨勢圖



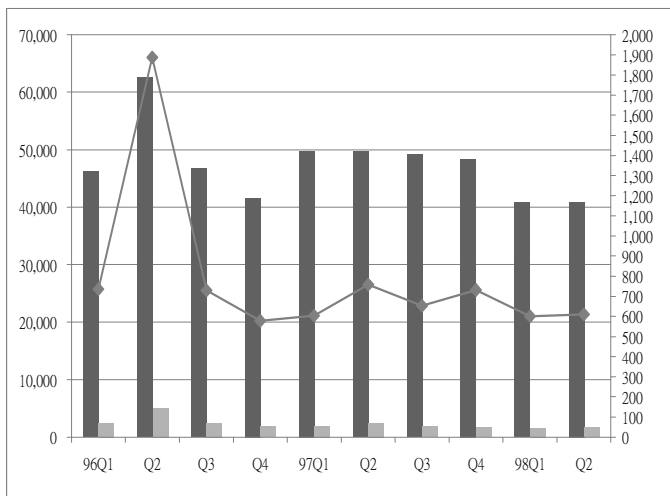
圖四十七 北部住宅貸款趨勢圖



圖四十八 中部住宅貸款趨勢圖



圖四十九 南部住宅貸款趨勢圖



圖五十 東部及金馬住宅貸款趨勢圖



3. 購置住宅貸款違約狀況

本季全國及各地區購置住宅貸款逾放金額與違約率均持續呈現好轉狀況，全國之違約率自去年第 2 季的 1.5%，降至本季的 1.23%，原違約率超過 2% 的南部區域與花東外島地區，本季均降至 1.85%。

(1) 全國

本季全國購置住宅貸款累計總額約 4 兆 5,607.55 億元，較上季增加 5.13%，較去年同季減少 3.95%；購置住宅貸款總逾放金額約 558.72 億元，較上季減少 7.22%，較去年同季減少 21.80%；購置住宅貸款違約率為 1.23%，較上季減少 0.16%，相對去年同季減少 0.28%。

(2) 北部區域

本季北部區域累計之購屋貸款總額約 3 兆 0,107.57 億元，較上季增加 5.40%，較去年同季減少 0.9%；購置住宅貸款逾放金額約 306.45 億元，較上季減少 6.05%，較去年同季減少 20.59%；購置住宅貸款違約率 1.02%，較上季減少 0.12%，較去年同季減少 0.25%。北部區域相較上季，購置住宅貸款總額部份，各縣市均呈現增加之情況，其中以新竹市增加 7.75% 為最多；購置住宅貸款逾放金額部份，各縣市呈現減少之情況，以新竹市減少 12.7% 為最多；違約率部份，各縣市均呈現減少之情況，其中新竹縣減少 0.26% 為最多。

(3) 中部區域

本季中部區域累計之購置住宅貸款總額約 7,001.08 億元，較上季增加 5.23%，較去年同季減少 7.51%；購置住宅貸款逾放金額約 95.03 億元，較上季減少 7.16%，較去年同季減少 15.31%；購置住宅貸款違約率 1.36%，較上季減少 0.18%，較去年同季減少 0.13%。中部區域相較上季，購置住宅貸款總額部份，各縣市均呈現增加之情況，其中以台中市增加 6.55% 為最多；購置住宅貸款逾放金額部份，各縣市均呈現減少之情況，其中台中市減少 10.05% 為最多；違約率部份，各縣市均呈現減少之情況，其中台中市減少 0.21% 為最多。

(4) 南部區域

本季南部區域累計之購置住宅貸款總額約 8,073.73 億元，較上季增加 4.22%，較去年同季減少 10.61%；購置住宅貸款逾放金額約 149.38 億元，較上季減少 9.19%，較去年同季減少 25.93%；購置住宅貸款違約率 1.85%，較上季減少 0.27%，較去年同季減少 0.38%。南部區域相較上季，購置住宅貸款總額部份，各縣市均呈現增加之情況，其中以高雄縣相對上季增加 5.84% 為最多；購置住宅貸款逾放金額部份，各縣市呈現減少之情況，其中以台南市減少 19.18% 為最多；購置住宅貸款違約率部份，各縣市均呈現減少之情況，其中以高雄縣減少 0.29% 為最多。

(5) 東部及金馬地區

本季東部及金馬地區累計之購置住宅貸款總額約 425.17 億元，較上季增加 1.44%，較去年同季減少 15.38%；購置住宅貸款逾放金額約 7.86 億元，較上季減少 14.29%，較去年同季減少 46.31%；購置住宅貸款違約率 1.85%，較上季減少 0.34%，較去年同季減少 1.07%。

表二十二 民國 98 年第 2 季購置住宅貸款違約狀況變動表

單位：百萬元，%

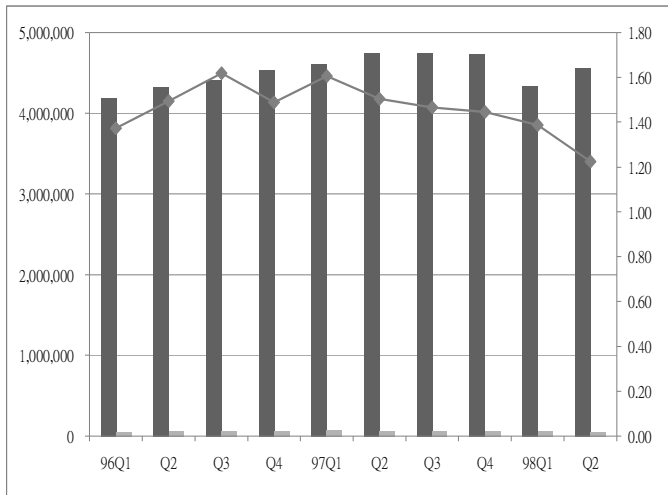
區域別	購置住宅貸款總額			購置住宅貸款逾放金額			購置住宅貸款違約率		
	本季	相對上季	相對 去年同季	本季	相對上季	相對 去年同季	本季	相對上季	相對 去年同季
總計	4,560,755	5.13	-3.95	55,872	-7.22	-21.80	1.23	-0.16	-0.28
基隆市	47,343	3.86	-5.77	1,110	-4.72	-33.41	2.34	-0.12	-0.25
台北縣	1,072,748	5.97	-1.48	9,023	-6.99	-24.94	0.84	-0.21	-0.97
台北市	1,146,419	4.68	2.11	5,912	-7.45	-25.70	0.52	-0.12	-0.26
桃園縣	484,990	6.13	-6.21	11,702	-4.25	-14.28	2.41	-0.07	-0.19
新竹縣	113,553	4.74	-0.09	1,269	-6.35	-11.07	1.12	-0.26	-0.23
新竹市	97,743	7.75	11.48	880	-12.70	4.02	0.90	-0.13	-0.14
宜蘭縣	47,961	1.58	-17.06	749	-3.85	-26.71	1.56	-0.21	-0.06
苗栗縣	51,756	4.38	-4.71	1,136	-4.78	-20.95	2.19	-0.09	-0.21
台中縣	175,446	5.18	-11.49	2,580	-6.66	-13.74	1.47	-0.18	-0.13
台中市	332,304	6.55	-1.52	2,775	-10.05	-18.41	0.84	-0.21	-0.45
彰化縣	66,774	3.27	-16.51	1,176	-4.70	-9.75	1.76	-0.19	-0.04
南投縣	37,401	1.36	-20.15	1,144	-6.15	-1.63	3.06	-0.15	-0.17
雲林縣	36,427	2.71	-9.33	692	-6.61	-25.27	1.90	-0.15	0.13
嘉義縣	25,316	1.65	-13.89	551	-6.77	-36.67	2.18	-0.24	0.58
嘉義市	36,775	1.62	-10.57	587	-13.93	-18.02	1.60	-0.19	-0.41
台南縣	91,007	4.27	-11.90	1,452	-4.91	-24.69	1.60	-0.27	-0.38
台南市	141,483	5.36	-0.65	2,099	-19.18	-22.37	1.48	-0.20	-0.78
高雄縣	138,850	5.84	-12.42	3,427	-6.98	-22.57	2.47	-0.29	-0.15
高雄市	312,770	3.90	-12.98	5,602	-7.51	-29.58	1.79	-0.15	-0.27
屏東縣	57,380	2.36	-10.23	1,195	-7.00	-22.60	2.08	-0.45	-0.42
澎湖縣	3,792	0.32	-26.34	25	-7.41	0.00	0.66	-0.34	-0.32
台東縣	13,011	3.09	-18.32	321	-8.29	-17.90	2.47	-0.22	-0.42
花蓮縣	27,345	0.69	-15.33	450	-18.18	-57.63	1.65	-0.21	-0.33
金門縣	2,136	0.99	7.34	15	-11.76	36.36	0.70	-0.06	0.17
連江縣	25	31.58	-7.41	-	-	-	-	-0.34	-1.07

資料來源：銀行公會各會員銀行。

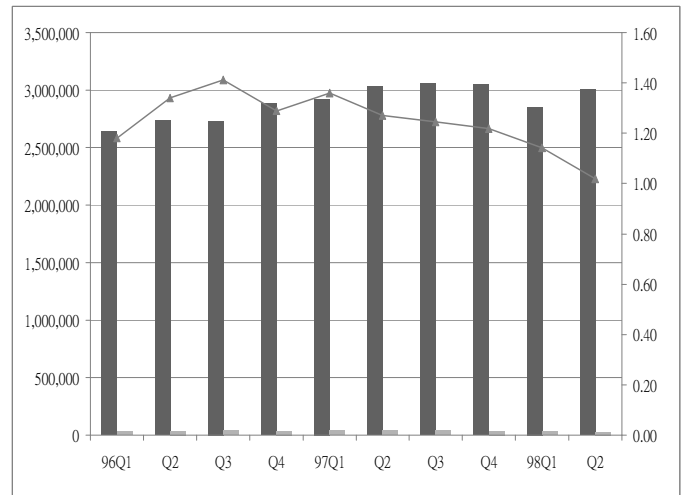
表二十三 購置住宅貸款違約狀況-季資料

單位：百萬元，%

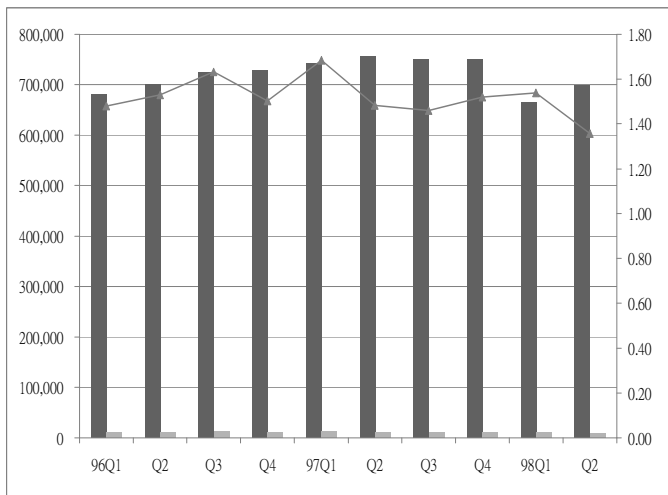
地區		97Q2	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	相對上季	相對去年同季
全國	購置住宅貸款總額	4,748,489	4,754,701	4,734,824	4,338,344	4,560,755	5.13	-3.95
	購置住宅逾放金額	71,445	69,735	68,435	60,221	55,872	-7.22	-21.80
	購置住宅貸款違約率	1.50	1.47	1.45	1.39	1.23	-0.16	-0.28
北部區域	購置住宅貸款總額	3,038,051	3,058,768	3,049,233	2,856,410	3,010,757	5.40	-0.90
	購置住宅逾放金額	38,592	38,115	37,156	32,618	30,645	-6.05	-20.59
	購置住宅貸款違約率	1.27	1.25	1.22	1.14	1.02	-0.12	-0.25
中部區域	購置住宅貸款總額	756,951	751,494	750,288	665,305	700,108	5.23	-7.51
	購置住宅逾放金額	11,221	10,973	11,405	10,236	9,503	-7.16	-15.31
	購置住宅貸款違約率	1.48	1.46	1.52	1.54	1.36	-0.18	-0.13
南部區域	購置住宅貸款總額	903,243	894,101	885,806	774,717	807,373	4.22	-10.61
	購置住宅逾放金額	20,168	19,237	18,476	16,450	14,938	-9.19	-25.93
	購置住宅貸款違約率	2.23	2.15	2.09	2.12	1.85	-0.27	-0.38
東部及金馬地區	購置住宅貸款總額	50,244	50,338	49,497	41,912	42,517	1.44	-15.38
	購置住宅逾放金額	1,464	1,410	1,398	917	786	-14.29	-46.31
	購置住宅貸款違約率	2.91	2.80	2.82	2.19	1.85	-0.34	-1.07



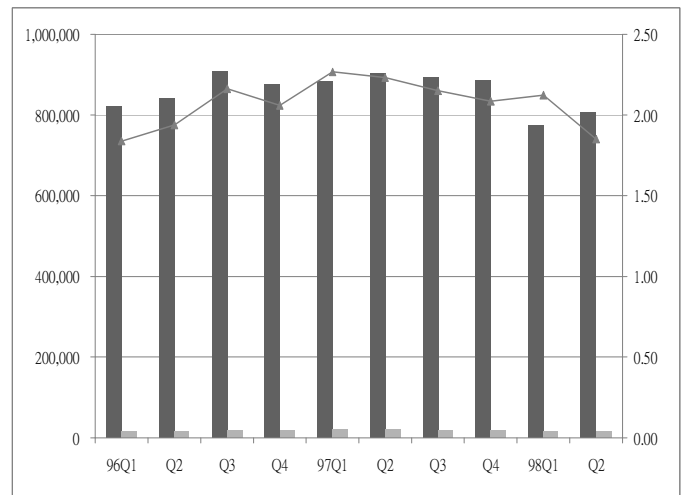
圖五十一 全國住宅貸款違約趨勢圖



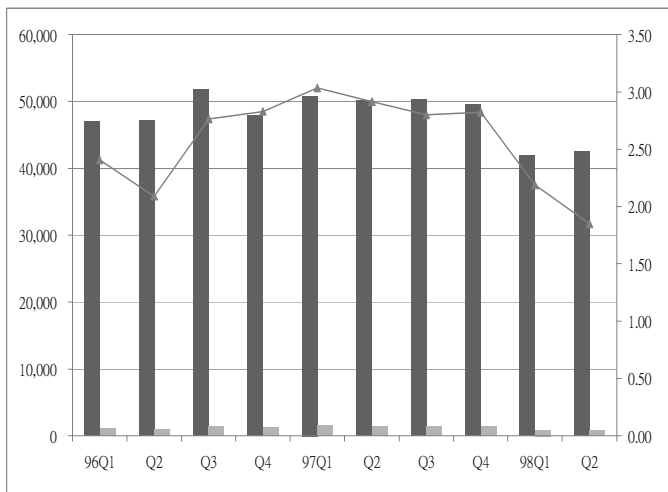
圖五十二 北部住宅貸款違約趨勢圖



圖五十三 中部住宅貸款違約趨勢圖



圖五十四 南部住宅貸款違約趨勢圖



圖五十五 東部及金馬住宅貸款違約趨勢圖

