

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，北部區域增幅為各區域之中最高，其中以新竹市增幅為全國各縣市最高。各縣市家戶數增加率持續高於住宅存量增加率，住宅供給率持續降低。

本季全國建造執照與使用執照宅數皆呈現回升，以中部區域為增加幅度較高，但相較於去年同季資料，全國建造執照與使用執照仍持續呈現減少，其中以南部地區與東部及金馬地區在使用執照減少幅度較高。

本季各縣市低收入家戶數量均大幅攀升，全國總家戶數超過十萬戶；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。

(二) 住宅市場動態

本季全國與各區域所有權第一次登記與買賣移轉登記件數，相對上一季呈現增加，拍賣移轉件數減少。

各地區買賣契稅與土地增值稅件數亦持續復甦，買賣契稅季增幅約 5% 左右，土增稅件數增幅約 10% 左右。

(三) 住宅金融動態

本季全國與各區域建築貸款皆較上季增加，核准金額與核准件數都有成長。本季相對去年同季呈現建築貸款餘額與核准件數上升，新核准金額有稍微下滑。建築供給在本年度雖有成長，但在長期趨勢看來，仍處於萎縮之情況。

本季全國及各區域新核准購置住宅貸款金額與核准件數皆較上季增加，但購置住宅貸款餘額再次呈現萎縮，顯示償還金額高於新核貸金額。

本季全國及各地區域在購置住宅貸款逾放金額與違約率均持續呈現好轉，全國違約率自去年第 3 季的 1.47% 降至本季的 1.14%，原違約率超過 2% 的南部區域與東部及金馬區域，在本季降至 1.67%、1.72%。

表一 住宅資訊統計摘要表-季資料

類別 category	指標名稱 Index	97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季 (%) VS. 98Q2	相對去年 同季(%) VS. 97Q3
住宅 供需 動態 Housing demand and supply	家庭戶數(戶) Households (Households)	7,630,590	7,655,772	7,683,813	7,720,938	7,777,527	0.73	1.93
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing Unit)	7,742,564	7,767,945	7,783,292	7,800,926	7,822,212	0.27	1.03
	住宅供給率(%)* Housing supply Ratio (%)	101.47	101.47	101.29	101.04	100.58	-0.46	-0.89
	家戶數與住宅存量差額(宅) Households with Housing stock compared (Unit)	-111,974	-112,173	-99,479	-79,988	-44,685	44.14	60.09
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing Unit)	16,273	14,193	10,017	9,035	15,758	74.41	-3.16
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing Unit)	26,168	26,216	15,834	18,260	21,703	18.86	-17.06
	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)	35,669	38,061	32,314	24,624	28,089	14.07
建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)		89,028	79,251	68,557	100,789	111,946	11.07	25.74
建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)		6,310	5,573	4,476	8,474	8,239	-2.77	30.57
土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)		287,791	264,882	225,560	289,341	317,408	9.70	10.29
法院拍定成屋件數(件) Court Auction Housing Piece (Piece)		3,508	2,565	3,116	4,856	4,451	-8.34	26.88
建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)		704,652	756,143	791,273	776,770	821,238	5.72	16.55
購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)		4,712,835	4,677,643	4,274,685	4,411,596	4,559,320	3.35	-3.26
購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)		4,754,701	4,734,824	4,338,344	4,560,755	4,411,628	-3.27	-7.22
購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)		69,735	68,435	60,221	55,872	50,126	-10.28	-28.12
購置住宅貸款違約率(%)* NPL Ratio (%)	1.47	1.45	1.39	1.23	1.14	-0.09	-0.33	

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	-0.21

備註：*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，北部區域增幅為各區域之中最高，其中以新竹市增幅為全國各縣市最高。各縣市家戶數增加率大致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 7,777,527 戶，較上季增加 0.73%，較去年同季增加 1.93%。住宅存量計有 7,822,212 宅，較上季增加 0.27%，較去年同季增加 1.03%。全國住宅存量較家戶數增加約 4.5 萬宅，住宅供給率為 100.58%。

2. 北部區域

本季北部區域總家戶數為 3,581,500 戶，較上季增加 0.89%，較去年同季增加 2.17%。住宅存量計有 3,661,335 宅，較上季增加 0.41%，較去年同季增加 1.56%，住宅供給率為 102.23%，家戶數較住宅存量少約 8 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%；台北縣與新竹縣市在住宅存量季增率與年增率均超過 2% 相對較高。

3. 中部區域

本季中部區域總家戶數為 1,755,152 戶，較上季增加 0.53%，較去年同季增加 1.79%。住宅存量計有 1,802,128 宅，較上季增加 0.24%，較去年同季增加 0.67%。住宅供給率為 102.68%，家戶數較住宅存量少約 4.7 萬宅。

與去年同季相較，苗栗縣、台中市及台中縣在家戶數方面，分別增加 2.17%、1.89% 及 1.86% 為最多；台中市及苗栗縣在住宅存量方面，分別增加 1.26% 及 0.94% 為最多。

4. 南部區域

本季南部區域總家戶數為 2,208,231 戶，較上季增加 0.65%，較去年同季增加 1.65%。住宅存量計有 2,151,243 宅，較上季增加 0.08%，較去年同季增加 0.49%。住宅供給率為 97.42%，家戶數較住宅存量少約 5.7 萬宅。家戶數與住宅存量增加率低於北部與中部區域。

與去年同季相較，澎湖縣、台南縣及台南市在家戶數方面，分別增加 4.87%、1.81% 及 1.72% 為最多；高雄市、澎湖縣及高雄縣在住宅存量方面，分別增加 0.72%、0.71% 及 0.57% 為最多。

5. 東部及金馬區域

本季東部及金馬地區總家戶數為 232,644 戶，較上季增加 0.62%，較去年同季增加 1.76%。住宅存量計有 207,506 宅，較上季增加 0.06%，較去年同季增加 0.36%。住宅供給率為 89.20%，家戶數較住宅存量多約 2.5 萬宅。

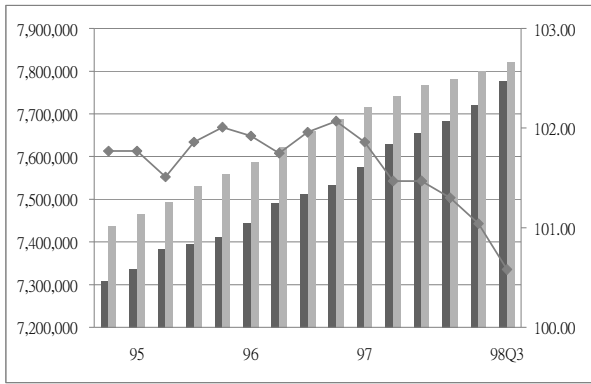
與去年同季相較，金門縣及連江縣在家戶數方面，分別增加 5.25% 及 4.56% 為最多；台東縣、花蓮縣在住宅存量方面，分別增加 0.31% 及 0.26%。

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。

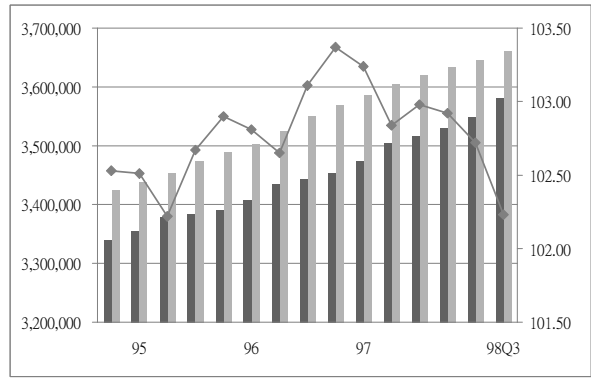
表三 住宅存量、家戶數與供給率-季資料

單位：戶、宅數、%、百分點

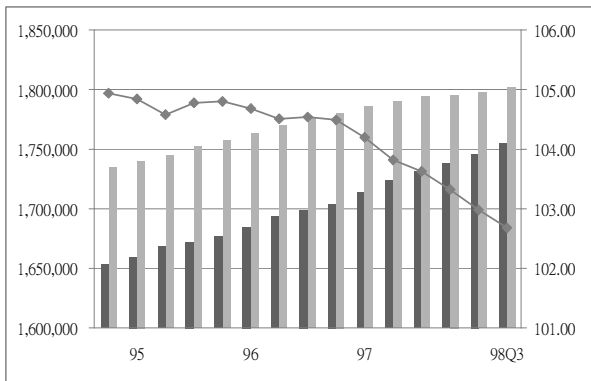
區域		97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季	相對去年同季
全國	家戶數	7,630,590	7,655,772	7,683,813	7,720,938	7,777,527	0.73	1.93
	住宅存量	7,742,564	7,767,945	7,783,292	7,800,926	7,822,212	0.27	1.03
	供給率	101.47	101.47	101.30	101.04	100.58	-0.46	-0.89
北部區域	家戶數	3,505,442	3,516,863	3,530,207	3,549,828	3,581,500	0.89	2.17
	住宅存量	3,604,957	3,621,664	3,633,284	3,646,227	3,661,335	0.41	1.56
	供給率	102.84	102.98	102.92	102.72	102.23	-0.49	-0.61
中部區域	家戶數	1,724,242	1,731,447	1,738,108	1,745,968	1,755,152	0.53	1.79
	住宅存量	1,790,090	1,794,224	1,795,773	1,797,881	1,802,128	0.24	0.67
	供給率	103.82	103.63	103.32	102.98	102.68	-0.30	-1.14
南部區域	家戶數	2,172,284	2,178,357	2,185,501	2,193,940	2,208,231	0.65	1.65
	住宅存量	2,140,763	2,145,018	2,147,033	2,149,439	2,151,243	0.08	0.49
	供給率	98.55	98.47	98.24	97.98	97.42	-0.56	-1.13
東部及金馬區域	家戶數	228,622	229,105	229,997	231,202	232,644	0.62	1.76
	住宅存量	206,754	207,039	207,202	207,379	207,506	0.06	0.36
	供給率	90.44	90.37	90.09	89.70	89.20	-0.50	-1.24



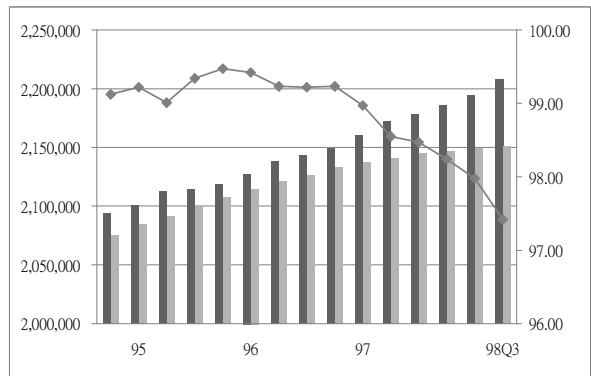
圖一 全國家戶數與住宅存量數趨勢圖



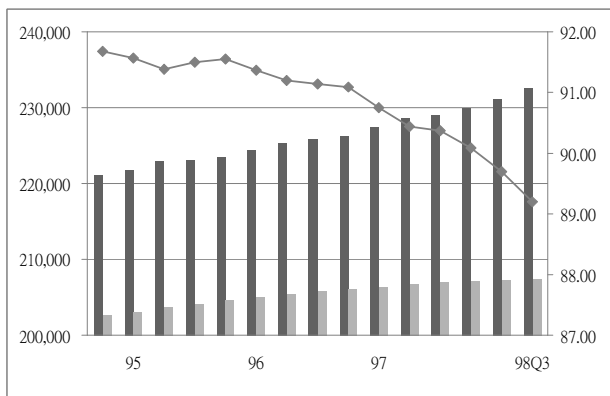
圖二 北部家戶數與住宅存量數趨勢圖



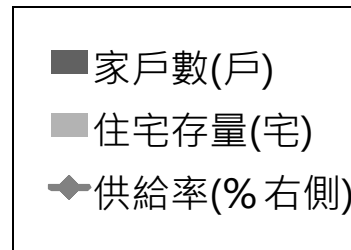
圖三 中部家戶數與住宅存量數趨勢圖



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



表四 民國 98 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			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		7,777,527	0.73	1.93	7,822,212	0.27	1.03	100.58	-44,685
北部區域	基隆市	146,109	0.66	1.42	156,446	0.72	1.14	107.08	-10,337
	台北縣	1,369,577	1.07	2.56	1,449,144	0.50	2.12	105.81	-79,567
	台北市	968,748	0.61	1.12	892,400	0.22	0.94	92.12	76,348
	桃園縣	650,886	0.99	2.69	710,850	0.33	1.38	109.22	-59,964
	新竹縣	156,979	1.08	3.44	152,537	0.41	2.00	97.18	4,442
	新竹市	137,682	1.10	3.38	147,683	1.06	1.82	107.27	-10,001
	宜蘭縣	151,519	0.51	1.52	152,275	0.21	0.65	100.50	-756
中部區域	苗栗縣	169,464	0.73	2.17	160,807	0.16	0.94	94.90	8,657
	台中縣	457,468	0.52	1.86	462,936	0.12	0.60	101.20	-5,468
	台中市	375,302	0.59	1.89	449,279	0.62	1.26	119.72	-73,977
	彰化縣	358,019	0.47	1.64	374,470	0.12	0.30	104.60	-16,451
	南投縣	168,647	0.39	1.50	157,547	0.06	0.21	93.42	11,100
	雲林縣	226,252	0.47	1.65	197,089	0.07	0.38	87.12	29,163
南部區域	嘉義縣	173,661	0.54	1.55	160,802	0.07	0.22	92.60	12,859
	嘉義市	94,411	0.50	1.59	99,234	0.09	0.32	105.11	-4,823
	台南縣	363,983	0.70	1.81	342,193	0.09	0.40	94.02	21,790
	台南市	265,665	0.66	1.72	276,073	0.07	0.43	103.92	-10,408
	高雄縣	425,403	0.50	1.44	401,036	0.06	0.57	94.28	24,367
	高雄市	579,149	0.67	1.62	579,100	0.12	0.72	100.00	49
	屏東縣	273,301	0.83	1.52	264,885	0.04	0.26	96.93	8,416
	澎湖縣	32,658	1.16	4.87	27,920	0.24	0.71	85.50	4,738
東部及金馬區域	台東縣	79,554	0.45	1.22	71,652	0.06	0.31	90.07	7,902
	花蓮縣	119,701	0.52	1.19	119,006	0.04	0.26	99.42	695
	金門縣	31,348	1.47	5.25	14,691	0.23	1.52	46.87	16,657
	連江縣	2,041	0.49	4.56	2,157	0.05	0.05	105.69	-116
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

持續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，全國總家戶數已超過十萬戶；身心障礙人數亦持續增加，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 1.32%，較上季增加 3,823 戶，較去年同季增加 12,234 戶。北部區域約 4 萬戶，佔總家戶 0.51%，較上季增加 1,745 戶，較去年同季增加 5,524 戶；中部區域約 2.2 萬戶，佔總家戶 0.29%，較上季增加 878 戶，較去年同季增加 5,341 戶；南部區域約 3.2 萬戶，佔總家戶 0.42%，較上季增加 1108 戶，較去年同季增加 3,443 戶；東部及金馬地區佔 0.7 萬戶，佔總家戶 0.09%，較上季增加 92 戶，較去年同季減少 74 戶。

2. 身心障礙者人數

本季全國身心障礙者人數約 106 萬人，佔全國總人口數 4.59%，較上季增加 0.60%，較去年同季增加 2.25%。北部區域佔約 40.6 萬人，較上季增加 1.18%，較去年同季增加 1.89%；中部區域佔 28.8 萬人，較上季增加 0.52%，較去年同季增加 1.95%；南部區域計佔 31.5 萬人，較上季增加 0.34%，較去年同季增加 3.31%；東部及金馬地區佔 5.2 萬人，較上季減少 1.78%，較去年同季增加 0.42%。

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 4.8 萬人，北部區域佔 1.1 萬人，以台北市比重較高；中部區域 1.33 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。

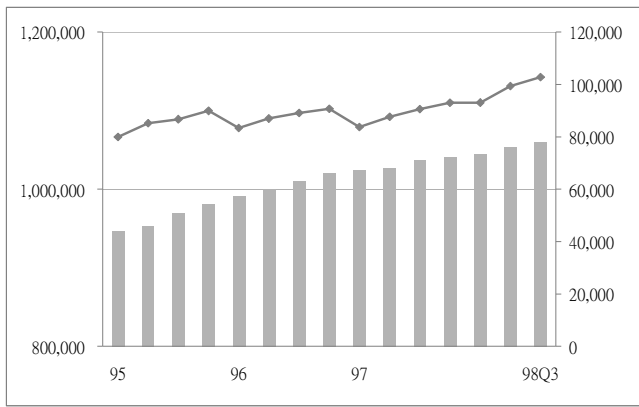
4. 原住民家戶

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。

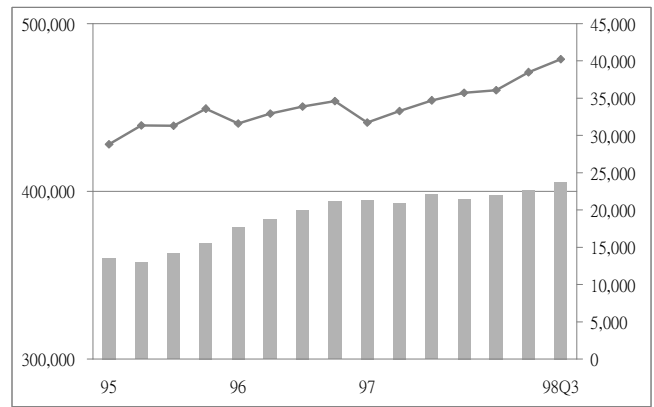
表五 弱勢家庭-季資料

單位：戶、人、%

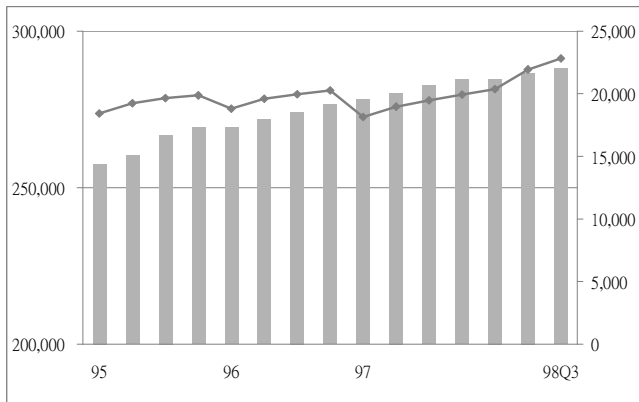
區域		97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季	相對去年同季
全國	低收入家戶數	90,525	93,032	93,059	98,936	102,759	3.86	13.51
	身心障礙人數	1,037,424	1,040,585	1,045,560	1,054,457	1,060,804	0.60	2.25
北部區域	低收入家戶數	34,700	35,725	36,056	38,479	40,224	4.53	15.92
	身心障礙人數	398,204	395,535	398,010	400,993	405,739	1.18	1.89
中部區域	低收入家戶數	19,475	19,928	20,376	21,938	22,816	4.00	17.16
	身心障礙人數	282,681	284,606	284,810	286,726	288,207	0.52	1.95
南部區域	低收入家戶數	29,150	30,140	29,894	31,485	32,593	3.52	11.81
	身心障礙人數	305,086	308,403	310,519	314,133	315,189	0.34	3.31
東部及金馬區域	低收入家戶數	7,200	7,239	6,733	7,034	7,126	1.31	-1.03
	身心障礙人數	51,453	52,041	52,221	52,605	51,669	-1.78	0.42



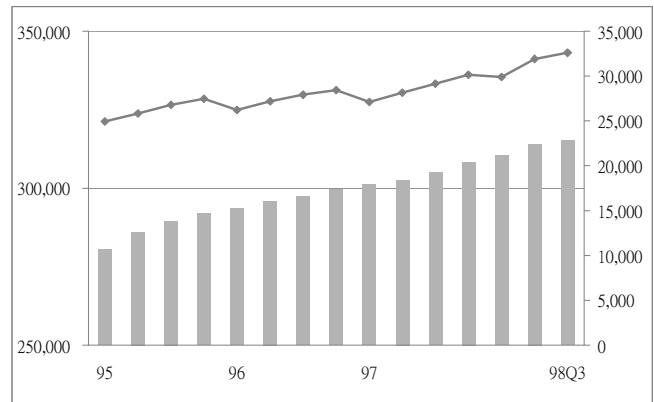
圖六全國弱勢家戶與人數趨勢圖



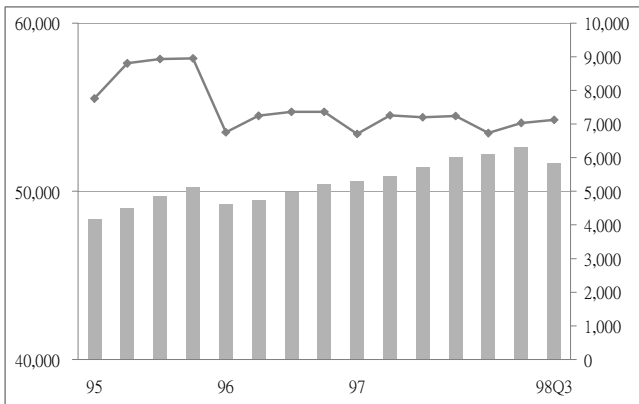
圖七北部弱勢家戶與人數趨勢圖



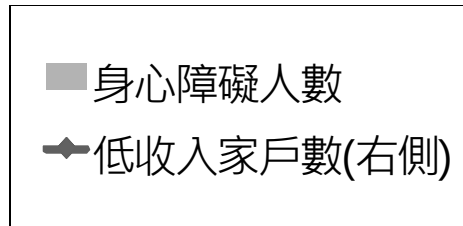
圖八中部弱勢家戶與人數趨勢圖



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



表六 民國 98 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 12 月	97 年 12 月
總計		102,759	3.86	13.51	1,060,804	0.60	2.25	47,943	151,467
北部區域	基隆市	1,359	3.03	8.89	18,802	1.25	4.69	495	2,581
	台北縣	12,758	5.25	22.07	137,492	2.38	7.61	1,728	13,798
	台北市	16,047	3.48	13.13	111,985	0.47	-3.59	4,466	4,001
	桃園縣	4,452	5.90	20.98	69,431	0.61	-1.11	2,388	16,697
	新竹縣	1,343	4.43	21.43	19,569	1.61	5.69	670	5,975
	新竹市	1,137	11.47	19.68	14,191	1.49	3.43	572	780
	宜蘭縣	3,128	3.54	1.53	34,269	-0.44	1.15	803	4,281
中部區域	苗栗縣	2,457	13.49	28.98	30,074	0.62	3.13	1,396	3,015
	台中縣	3,661	2.81	27.56	67,475	1.26	4.17	1,510	5,730
	台中市	3,963	8.13	45.27	36,792	0.62	-0.47	795	2,313
	彰化縣	5,143	1.62	4.53	64,681	0.93	4.08	3,342	1,167
	南投縣	3,422	3.41	7.54	32,660	-0.02	2.19	2,870	7,946
	雲林縣	4,170	-0.17	7.75	56,525	-0.63	-1.99	3,412	387
南部區域	嘉義縣	1,456	1.11	-1.36	37,874	-0.51	1.48	3,099	1,570
	嘉義市	1,287	3.54	1.66	13,261	1.13	4.47	240	223
	台南縣	3,193	2.77	13.71	58,734	0.41	3.81	5,976	998
	台南市	3,857	3.88	30.44	29,513	0.91	4.83	700	598
	高雄縣	4,951	7.49	20.61	56,101	0.56	3.94	3,380	4,780
	高雄市	9,219	4.43	11.87	65,457	1.16	4.13	1,054	3,657
	屏東縣	7,137	1.03	1.49	48,344	-0.92	1.34	2,286	16,559
	澎湖縣	1,493	0.61	18.02	5,905	-0.30	1.78	1,080	59
東部及金馬區域	台東縣	3,762	2.23	5.44	20,062	-3.00	0.19	2,856	25,632
	花蓮縣	3,064	0.00	-8.65	26,341	-0.25	0.97	2,349	28,624
	金門縣	254	4.53	9.96	4,887	-5.01	-1.87	398	88
	連江縣	46	-2.13	-2.13	379	2.43	4.70	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

本季全國建造執照與使用執照宅數皆較呈現明顯回升之情況，其中又以中部區域為主要增加之地區，但相較於去年同季資料，全國建造執照與使用執照呈現減少之情況，其中以南部區域與東部及金馬區域在使用執照宅數上減少較多。由此數據來看，目前房屋供給量皆較上季來的多，較去年同季來的減少。

1. 全國

本季全國新增建造執照核發 15,758 宅，較上季增加 74.41%，較去年同季減少 3.16%。本季全國住宅使用執照核發 21,703 宅，較上季增加 18.86%，較去年同季減少 17.06%。

2. 北部區域

本季北部區域建造執照核發 9,385 宅，較上季增加 71.01%，較去年同季減少 16.03%。住宅使用執照核發 15,306 宅，較上季增加 15.39%，較去年同季減少 14.86%。

由去年同季來看，核發建造執照宅數，以宜蘭縣增加 190.58%為最多；核發使用執照宅數，各縣市大多呈現減少，僅基隆市、新竹市呈現增加，分別為 123.90%、37.72%。

3. 中部區域

本季中部區域建造執照核發 2,900 宅，較上季增加 97.82%，較去年同季增加 6.93%。住宅使用執照核發 4,345 宅，較上季增加 91.33%，較去年同季減少 1.00%。

由去年同季來看，核發建造執照宅數，以雲林縣增加 167.92%為最多；核發使用執照宅數，各縣市均呈現減少之情況，僅台中市呈現增加，為 38.52%。

4. 南部區域

本季南部區域建造執照核發 3,093 宅，較上季增加 77.66%，較去年同季增加 47.57%。住宅使用執照核發 1,918 宅，較上季減少 24.67%，較去年同季減少 44.87%。

由去年同季來看，核發建造執照宅數，以台南市增加 181.25%為最多；核發使用執照宅數，各縣市呈現減少情況，其中又以高雄縣減少 56.84%為最多。

5. 東部及金馬地區

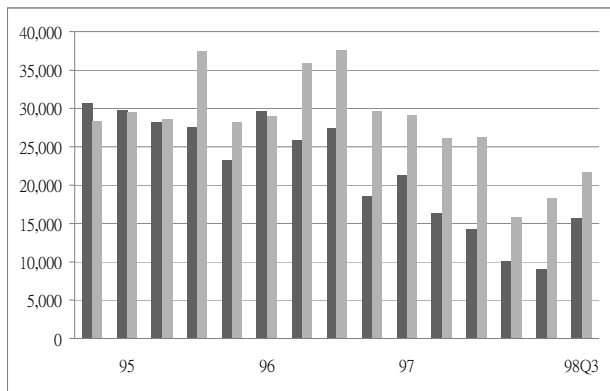
本季東部及金馬地區建造執照核發 380 宅，較上季增加 11.76%，較去年同季增加 31.49%。住宅使用執照核發 134 宅，較上季減少 24.72 宅，較去年同季減少 58.51%。

由去年同季來看，核發建造執照宅數，以花蓮縣增加 128.13%為最多；核發使用執照宅數，各縣市大多呈現減少之情況，其中以花蓮縣減少 65.19%為最多。

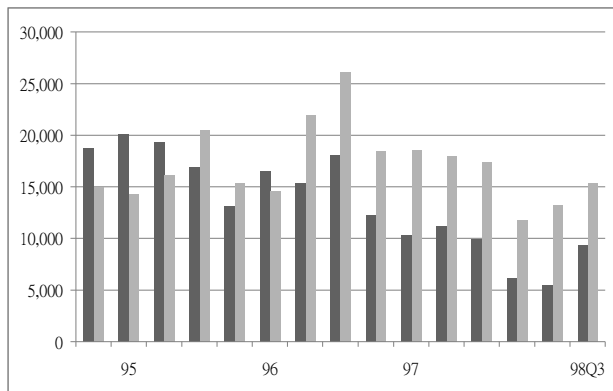
表七 住宅流量-季資料

單位：宅數、%

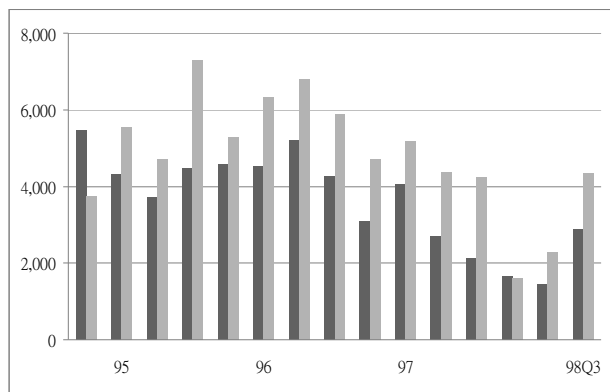
區域		97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季	相對去年同季
全國	建造執照宅數	16,273	14,193	10,017	9,035	15,758	74.41	-3.16
	使用執造宅數	26,168	26,216	15,834	18,260	21,703	18.86	-17.06
北部區域	建造執照宅數	11,176	9,876	6,162	5,488	9,385	71.01	-16.03
	使用執造宅數	17,977	17,354	11,757	13,265	15,306	15.39	-14.86
中部區域	建造執照宅數	2,712	2,134	1,668	1,466	2,900	97.82	6.93
	使用執造宅數	4,389	4,242	1,593	2,271	4,345	91.33	-1.00
南部區域	建造執照宅數	2,096	1,943	1,992	1,741	3,093	77.66	47.57
	使用執造宅數	3,479	4,333	2,316	2,546	1,918	-24.67	-44.87
東部及金馬區域	建造執照宅數	289	240	195	340	380	11.76	31.49
	使用執造宅數	323	287	168	178	134	-24.72	-58.51



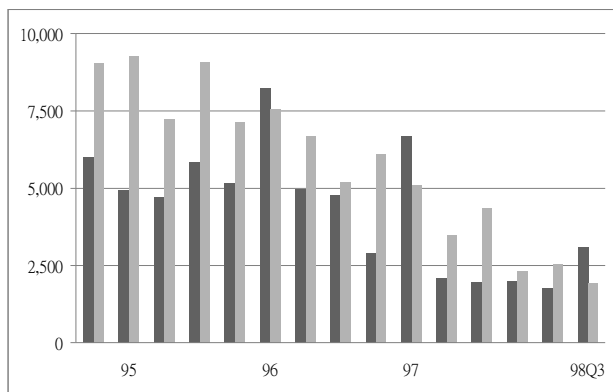
圖十一 全國住宅流量趨勢圖



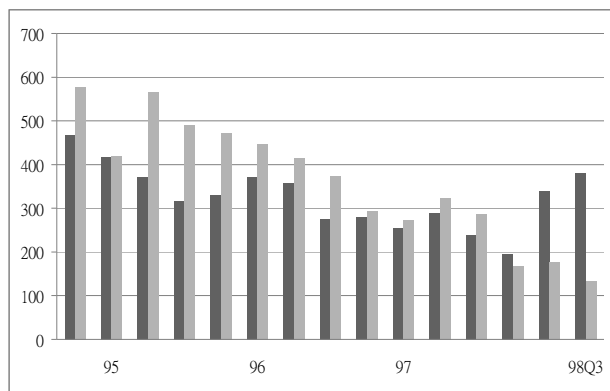
圖十二 北部住宅流量趨勢圖



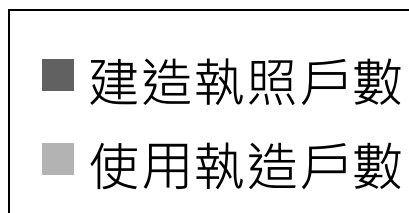
圖十三 中部住宅流量趨勢圖



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



表八 民國 98 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		15,758	74.41	-3.16	21,703	18.86	-17.06
北部區域	基隆市	31	-89.08	-59.74	1,124	313.24	123.90
	台北縣	3,736	150.91	-22.34	7,256	-2.88	-10.85
	台北市	1,812	32.36	-32.89	2,098	23.12	-19.28
	桃園縣	1,476	104.15	44.28	2,321	-4.49	-39.08
	新竹縣	879	4.64	-35.56	627	-32.44	-50.71
	新竹市	495	-1.79	-43.23	1,559	460.79	37.72
	宜蘭縣	956	242.65	190.58	321	76.37	-38.62
中部區域	苗栗縣	334	21.45	3.09	270	-20.12	-42.06
	台中縣	831	138.79	-1.31	575	0.35	-42.44
	台中市	947	139.14	-19.81	2,794	188.64	38.52
	彰化縣	427	88.11	145.40	471	122.17	-10.46
	南投縣	77	-15.38	-9.41	98	84.91	-26.87
	雲林縣	284	120.16	167.92	137	7.87	-44.53
南部區域	嘉義縣	116	-29.27	2.65	116	127.45	-52.26
	嘉義市	138	105.97	109.09	93	3.33	-10.58
	台南縣	536	53.14	69.09	330	-7.30	-35.29
	台南市	495	99.60	181.25	237	50.00	-37.80
	高雄縣	592	117.65	46.17	262	-66.58	-56.84
	高雄市	638	38.10	-20.25	715	-16.96	-47.35
	屏東縣	509	282.71	162.37	99	-50.99	-52.86
	澎湖縣	69	53.33	176.00	66	50.00	0.00
東部及金馬區域	台東縣	92	-8.00	58.62	45	-28.57	-51.61
	花蓮縣	146	-14.62	128.13	55	-24.66	-65.19
	金門縣	131	101.54	-19.63	33	-21.43	-54.17
	連江縣	11	175.00	1.00	1	1.00	1.00

資料來源：內政部營建署。

三、住宅市場動態

(一) 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與買賣移轉登記件數均呈現增加，拍賣移轉件數呈現減少。但各地區買賣移轉登記件數相對去年同季仍持續呈現增加的趨勢。

1. 全國

本季全國建物所有權第一次登記件數為 28,089 件，較上季增加 14.07%，較去年同季減少 21.25%。而建物所有權移轉登記部份，本季全國買賣移轉有 111,946 件，較去年同季增加 25.74%，拍賣移轉有 8,239 件，較去年同季增加 30.57%。

2. 北部區域

本季北部區域建物所有權第一次登記件數為 19,767 件，較上季增加 21.34%，較去年同季則是減少 17.85%；買賣登記件數為 73,619 件，較上季增加 16.29%，較去年同季增加 30.45%；拍賣移轉登記件數 3,358 件，較上季增加 8.78%，較去年同季增加 35.90%。

由去年同季來看，在所有權第一次登記，以基隆市增加 105.77%為最多，以宜蘭縣減少 67.04%為最多；在買賣登記，各縣市大多呈現增加之情況，其中僅新竹縣減少 8.65%；拍賣移轉登記，以宜蘭縣及桃園縣增加 148.28%及 83.10%為最多，以新竹市減少 10.98%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 4,828 件，較上季增加 15.25%，較去年同季減少 21.59%。買賣登記件數為 18,261 件，較上季增加 5.78%，較去年同季增加 21.57%；拍賣移轉登記 1,965 件，較上季增加 9.65%，較去年同季增加 31.53%。

由去年同季來看，在所有權第一次登記件數，各縣市大多呈現減少之情況，僅台中市增加 8.39%；買賣登記件數，各縣市均呈現增加，其中以台中市增加 31.73%為最多；拍賣移轉件數，各縣市大多呈現增加之情況，以苗栗縣增加 238.52%為最多，僅南投縣減少 11.26%。

4. 南部區域

本季南部區域建物所有權第一次登記件數為 3,231 件，較上季減少 16.49%，較去年同季則是減少 34.87%；買賣移轉登記件數為 18,588 件，較上季增加 0.14%，較去年同季增加 14.13%；拍賣移轉登記件數為 2,717 件，較上季減少 20.21%，較去年同季增加 23.89%。

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，其中以嘉義市減少 66.74%為最多；買賣移轉登記件數，縣市各有消長，其中以澎湖縣減少 7.45%為最多，以台南市增加 26.2%為最多；拍賣移轉登記件數，縣市各有消長，其中以嘉義市減少 12.32%為最多，以高雄縣增加 88.96%為最多。

5. 東部及金馬區域

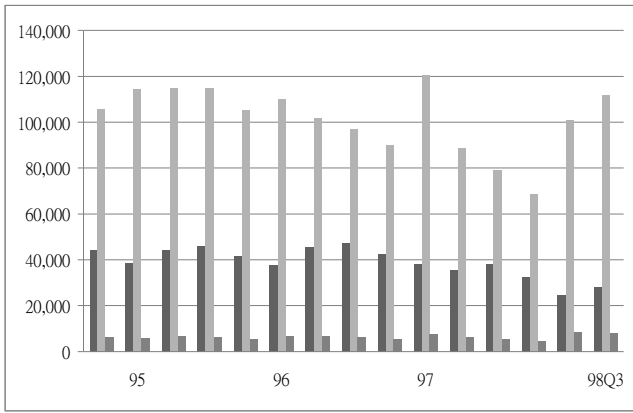
本季東部及金馬地區建物所有權第一次登記件數為 263 件，較上季減少 4.71%，較去年同季減少 46.11%；買賣移轉登記件數為 1,478 件，較上季減少 10.91%，較去年同季增加 14.84%，拍賣移轉登記件數為 199 件，較上季增加 4.74%，較去年同季減少 30.92%。

由去年同季來看，在所有權第一次登記件數，以金門縣減少 36.54%為最多；買賣移轉登記件數，其中以花蓮縣增加 18.40%為最多；拍賣移轉登記件數，各縣市均呈現增加之情況。

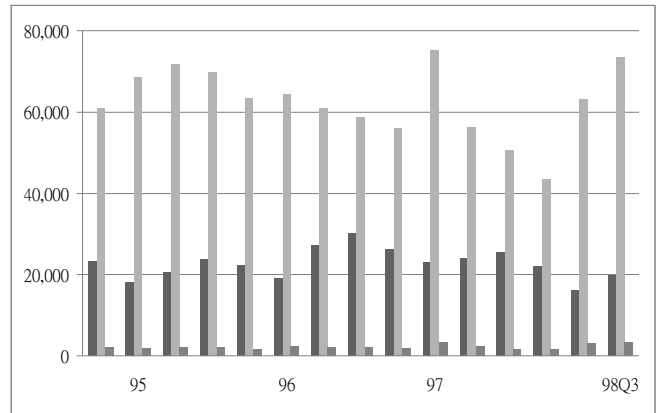
表九 住宅交易數量-季資料

單位：棟數、%

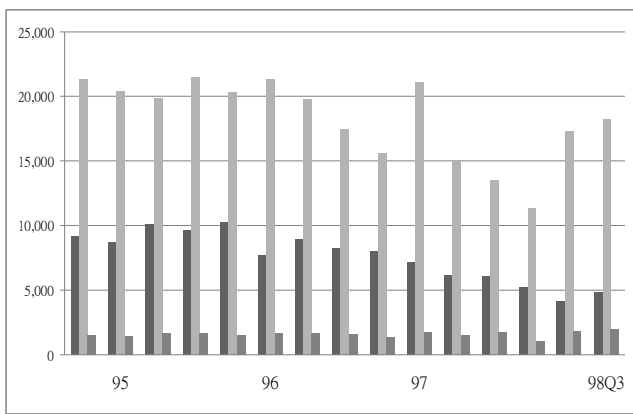
區域		97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季	相對去年同季
全國	所有權第一次登記	35,669	38,061	32,314	24,624	28,089	14.07	-21.25
	買賣移轉登記件數	89,028	79,251	68,557	100,789	111,946	11.07	25.74
	拍賣移轉登記件數	6,310	5,573	4,476	8,474	8,239	-2.77	30.57
北部區域	所有權第一次登記	24,063	25,552	22,167	16,290	19,767	21.34	-17.85
	買賣移轉登記件數	56,434	50,517	43,447	63,304	73,619	16.29	30.45
	拍賣移轉登記件數	2,471	1,742	1,608	3,087	3,358	8.78	35.90
中部區域	所有權第一次登記	6,157	6,100	5,237	4,189	4,828	15.25	-21.59
	買賣移轉登記件數	15,021	13,513	11,366	17,264	18,261	5.78	21.57
	拍賣移轉登記件數	1,494	1,728	1,027	1,792	1,965	9.65	31.53
南部區域	所有權第一次登記	4,961	5,924	4,525	3,869	3,231	-16.49	-34.87
	買賣移轉登記件數	16,286	13,974	12,612	18,562	18,588	0.14	14.13
	拍賣移轉登記件數	2,193	1,961	1,689	3,405	2,717	-20.21	23.89
東部及金馬區域	所有權第一次登記	488	485	385	276	263	-4.71	-46.11
	買賣移轉登記件數	1,287	1,247	1,132	1,659	1,478	-10.91	14.84
	拍賣移轉登記件數	152	142	152	190	199	4.74	30.92



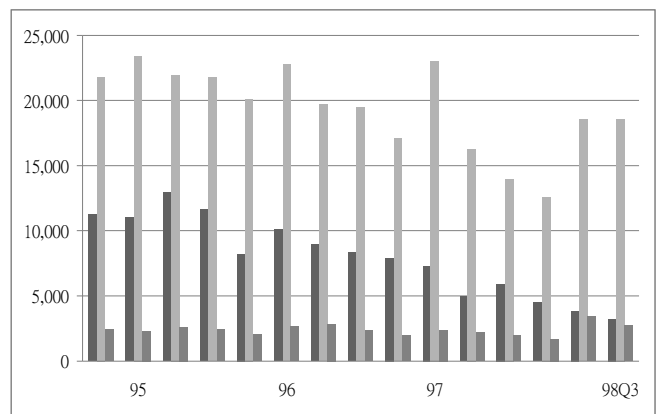
圖十六 全國住宅交易量趨勢圖



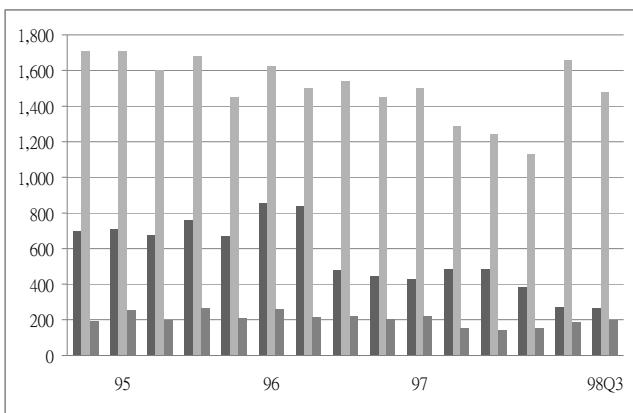
圖十七 北部住宅交易量趨勢圖



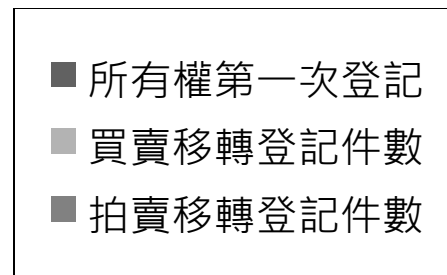
圖十八 中部住宅交易量趨勢圖



圖十九 南部住宅交易量趨勢圖



圖二十 東部及金馬住宅交易量趨勢圖



表十 民國 98 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)			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		28,089	14.07	-21.25	111,946	11.07	25.74	8,239	-2.77	30.57
北部區域	基隆市	1,070	613.33	105.77	2,151	30.21	34.86	204	-29.90	37.84
	台北縣	8,770	9.49	-4.90	33,077	26.06	38.70	1,033	-8.01	-4.35
	台北市	4,423	37.36	1.65	18,305	9.71	29.85	384	-6.34	50.59
	桃園縣	2,766	15.06	-47.29	12,042	7.75	15.39	1,289	56.81	83.10
	新竹縣	822	-28.77	-60.14	2,871	-2.97	-8.65	159	38.26	38.26
	新竹市	1,504	64.01	6.67	3,760	25.58	80.51	73	-12.05	-10.98
	宜蘭縣	412	-5.29	-67.04	1,413	-11.58	14.69	216	-11.11	148.28
中部區域	苗栗縣	429	-21.14	-40.83	1,225	0.33	8.41	457	93.64	238.52
	台中縣	829	-29.45	-38.86	4,243	4.61	19.89	423	0.95	23.32
	台中市	2,532	121.52	8.39	9,055	8.46	31.73	522	-24.46	1.56
	彰化縣	533	11.74	-42.44	1,926	-6.55	6.00	273	10.98	7.91
	南投縣	203	29.30	-39.94	756	14.37	6.63	134	50.56	-11.26
	雲林縣	302	-56.42	-36.55	1,056	15.28	10.92	156	40.54	59.18
南部區域	嘉義縣	316	177.19	-14.13	662	-9.07	3.12	120	-11.76	23.71
	嘉義市	144	45.45	-66.74	879	-1.90	7.20	121	-4.72	-12.32
	台南縣	703	93.13	-8.58	2,335	-3.83	22.89	326	-3.83	-11.89
	台南市	230	-26.05	-54.64	3,343	-3.83	26.20	348	4.19	-6.70
	高雄縣	484	-55.19	-49.58	2,936	-0.17	19.11	599	29.65	88.96
	高雄市	957	-38.42	-35.47	7,120	4.35	10.87	972	16.69	43.36
	屏東縣	302	7.09	-11.95	1,226	6.33	-5.26	226	-80.67	4.63
	澎湖縣	95	46.15	-3.06	87	-25.64	-7.45	5	0.00	25.00
東部及金馬區域	台東縣	94	77.36	-30.37	361	-34.72	6.18	74	42.31	111.43
	花蓮縣	89	-19.82	-60.62	1,068	1.62	18.40	123	-10.87	6.96
	金門縣	66	-36.54	-48.03	49	-10.91	8.89	2	-	0.00
	連江縣	14	75.00	-	0	-	-	0	-	-

資料來源：內政部統計處。

(二) 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持續復甦中，其中買賣契稅季增幅約在 5% 左右，土增稅件數增幅約在 10% 左右，各縣市大多在穩定成長中。

1. 全國

本季全國買賣契稅件數為 129,111 件，較上季增加 4.95%，較去年同季增加 25.58%。土地增值稅件數為 317,408 件，較上季增加 9.70%，較去年同季增加 10.29%。

2. 北部區域

北部區域買賣契稅件數為 78,723 件，較上季增加 9.17%，較去年同季增加 37.91%。土地增值稅件數為 164,761 件，較上季增加 17.49%，較去年同季減少 12.12%。

由去年同季來看，買賣契稅件數，除新竹縣減少 74.33% 外，各縣市呈現增加之情況，其中以桃園縣增加 848.01% 為最多；土地增值稅件數，各縣市大多呈現增加之情況，以基隆市增加 40.82% 為最多。

3. 中部區域

中部區域買賣契稅件數為 24,275 件，較上季增加 1.17%，較去年同季增加 9.49%；土地增值稅件數為 76,142 件，較上季增加 4.26%，較去年同季增加 8.55%。

由去年同季來看，買賣契稅件數，以台中市增加 26.60% 為最多，以彰化縣減少 15.71% 為最多；土地增值稅件數，其中以台中市增加 28.05% 為最多，以雲林縣減少 20.57% 為最多。

4. 南部區域

南部區域買賣契稅件數為 24,033 件，較上季減少 0.38%，較去年同季增加 18.00%。土地增值稅件數為 68,530 件，較上季增加 0.12%，較去年同季增加 9.18%。

由去年同季來看，買賣契稅件數，高雄縣增加 36.13% 為最多，澎湖縣減少 26.76% 為最多；土地增值稅件數，以台南市增加 34.21% 為最多，台南縣減少 8.84% 為最多。

5. 東部及金馬地區

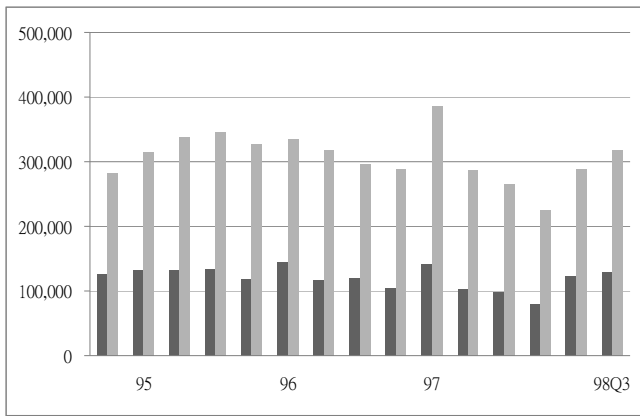
東部區域買賣契稅件數為 2,080 件，較上季減少 25.63%，較去年同季減少 34.90%。土地增值稅件數為 7,975 件，較上季增加 4.54%，較去年同季增加 0.57%。

由去年同季來看，買賣契稅件數，以台東縣減少 67.52% 為最多；土地增值稅件數，各縣市大多呈現減少。

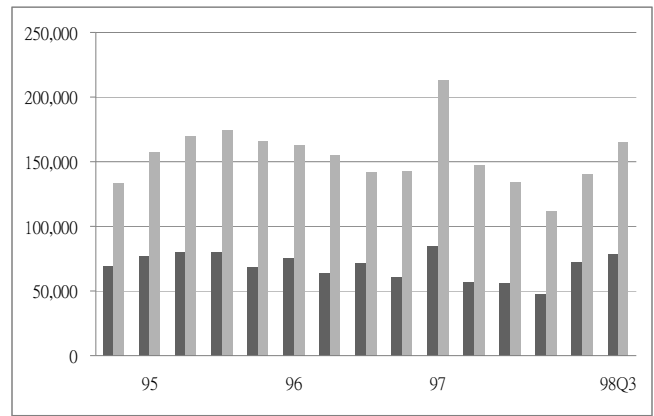
表十一 住宅交易課稅-季資料

單位：件數、%

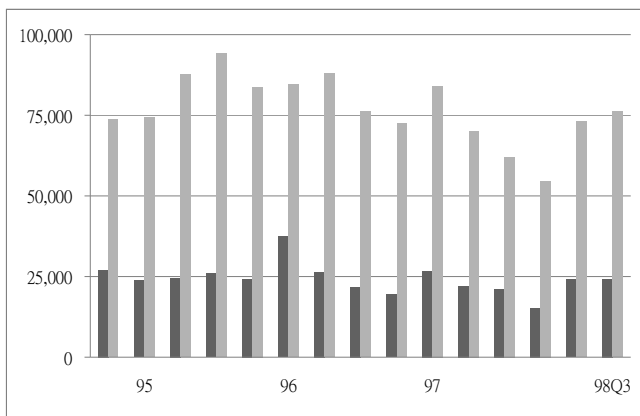
區域		97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季	相對去年同季
全國	買賣契稅件數	102,815	98,731	80,008	123,026	129,111	4.95	25.58
	土地增值稅件數	287,791	264,882	225,560	289,341	317,408	9.70	10.29
北部區域	買賣契稅件數	57,083	55,879	47,157	72,111	78,723	9.17	37.91
	土地增值稅件數	146,948	133,845	111,801	140,229	164,761	17.49	12.12
中部區域	買賣契稅件數	22,170	21,125	15,335	23,994	24,275	1.17	9.49
	土地增值稅件數	70,143	62,153	54,651	73,034	76,142	4.26	8.55
南部區域	買賣契稅件數	20,367	18,173	15,719	24,124	24,033	-0.38	18.00
	土地增值稅件數	62,770	62,003	53,259	68,449	68,530	0.12	9.18
東部及金馬區域	買賣契稅件數	3,195	3,554	1,797	2,797	2,080	-25.63	-34.90
	土地增值稅件數	7,930	6,881	5,849	7,629	7,975	4.54	0.57



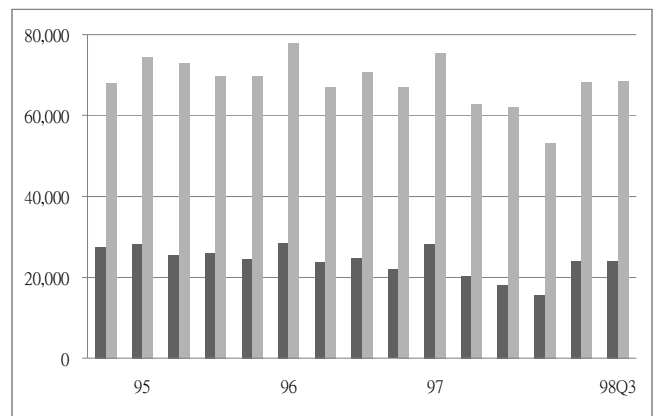
圖二十一 全國住宅交易課稅趨勢圖



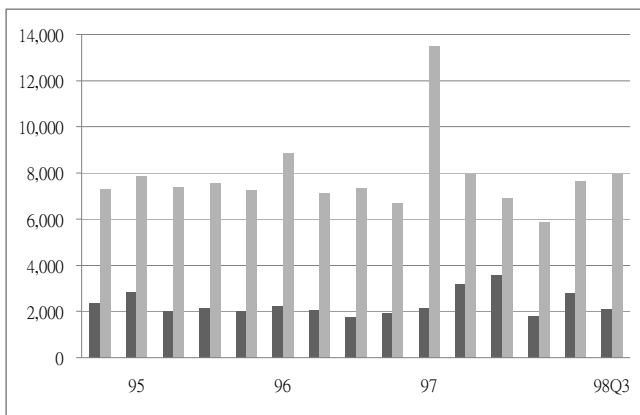
圖二十二 北部住宅交易課稅趨勢圖



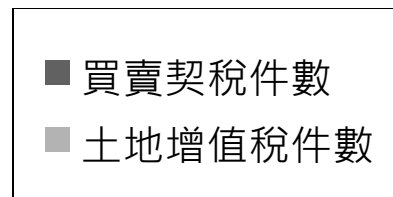
圖二十三 中部住宅交易課稅趨勢圖



圖二十四 南部住宅交易課稅趨勢圖



圖二十五 東部及金馬住宅交易課稅趨勢圖



表十二 民國 98 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		129,111	4.95	25.58	317,408	9.70	10.29
北 部 區 域	基隆市	2,212	16.91	24.62	5,613	16.60	40.82
	台北縣	35,583	15.48	38.97	65,675	25.08	18.93
	台北市	18,856	2.58	27.65	34,253	20.03	6.86
	桃園縣	14,533	11.43	848.01	30,841	11.92	9.01
	新竹縣	2,480	-14.78	-74.33	13,588	10.44	2.07
	新竹市	3,234	5.34	41.22	8,190	1.85	-0.11
	宜蘭縣	1,825	-8.80	26.21	6,601	2.02	12.20
中 部 區 域	苗栗縣	4,434	46.14	-5.64	9,923	6.40	-4.04
	台中縣	5,446	-1.36	13.77	18,360	1.18	4.08
	台中市	9,595	-7.20	26.60	19,596	3.17	28.05
	彰化縣	2,420	-9.26	-15.71	14,672	16.52	21.24
	南投縣	1,060	-11.52	3.82	6,546	12.24	11.18
	雲林縣	1,320	6.88	8.82	7,045	-13.52	-20.57
南 部 區 域	嘉義縣	1,072	-11.55	-3.07	6,246	-3.72	9.66
	嘉義市	1,197	2.22	7.16	3,008	6.03	2.63
	台南縣	2,854	-6.43	18.37	12,544	-8.19	-8.84
	台南市	3,884	1.78	24.77	10,710	13.91	34.21
	高雄縣	3,839	3.90	36.13	13,363	3.15	17.34
	高雄市	9,132	12.16	19.11	13,088	-0.24	16.92
	屏東縣	1,951	-32.61	-2.01	7,958	-5.98	-1.55
	澎湖縣	104	-27.27	-26.76	1,613	5.98	-7.14
東 部 及 金 馬 區 域	台東縣	644	-50.99	-67.52	2,457	15.57	-2.96
	花蓮縣	1,344	-3.24	10.89	4,571	4.03	5.06
	金門縣	92	-2.13	15.00	893	-15.11	-9.52
	連江縣	-	-	-	54	-5.26	-10.00

資料來源：財政部賦稅署、各地方稅捐稽徵處。

(三) 法院拍賣

全國及各區域法院拍賣件數在本季已有萎縮之情況，在上季為法院拍賣數件較高點之情況，是否為景氣已回溫而較少拍件，未來相當值得注意。

1. 全國

本季法院拍賣屋件數 4,451 件，較上季減少 8.34%，較去年同季增加 26.88%。就全國資料觀察，本季拍賣件數相對上季減少案件主因來自中部區域。

2. 北部區域

本季法院拍賣屋件數 1,662 件，較上季減少 11.83%，較去年同季增加 50.95%；由上季來看，主要案件增加於新竹縣；由去年同季來看，以宜蘭縣及桃園縣增加 230.23%及 82.15%為最多。

3. 中部區域

本季法院拍賣屋件數 667 件，較上季減少 26.05%，較去年同季減少 26.22%；由上季來看，主要案件增加於其南投縣、雲林縣；由去年同季來看，各縣市均有增減，以雲林縣增加 56.25%為最多，以台中市減少 50.48%為最多。

4. 南部區域

本季法院拍賣屋件數 2,043 件，較上季增加 7.87%，較去年同季增加 45.31%；由上季來看，各縣市均有增減之情況，以高雄縣增加 34.29%為最多，以嘉義市減少 35.71%為最多；由去年同季來看，各縣市均有增減之情況，其中台南市增加 105.30%為最多。

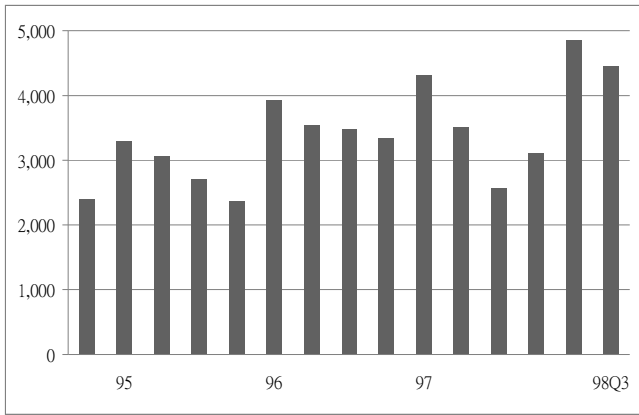
5. 東部及金馬區域

本季法院拍賣屋件數 79 件，較上季減少 54.86%，較去年同季減少 18.56%；由上季來看，各縣市均為減少，以台東縣減少 68.25%為最多；由去年同季來看，各縣市均減少。

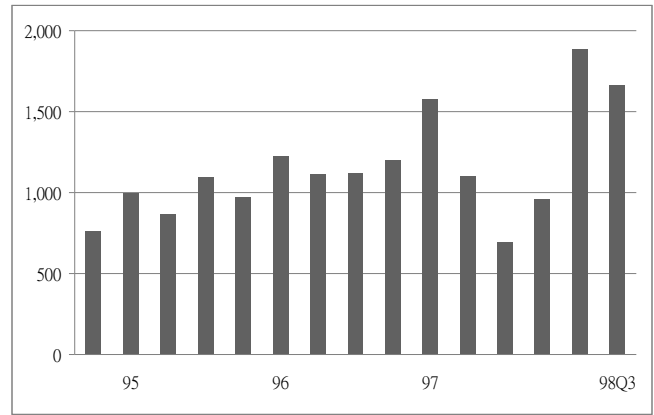
表十三 法院拍定成屋件數-季資料

單位：件數、%

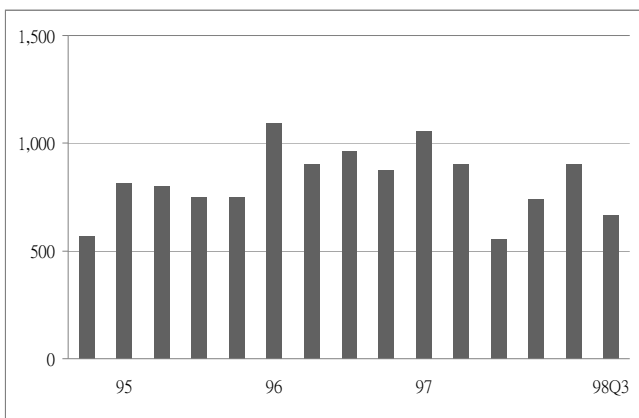
區域		97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季	相對去年同季
全國	拍賣總件數	3,508	2,565	3,116	4,856	4,451	-8.34	26.88
北部區域	拍賣總件數	1,101	695	958	1,885	1,662	-11.83	50.95
中部區域	拍賣總件數	904	557	741	902	667	-26.05	-26.22
南部區域	拍賣總件數	1,406	1,227	1,299	1,894	2,043	7.87	45.31
東部及金馬區域	拍賣總件數	97	86	118	175	79	-54.86	-18.56



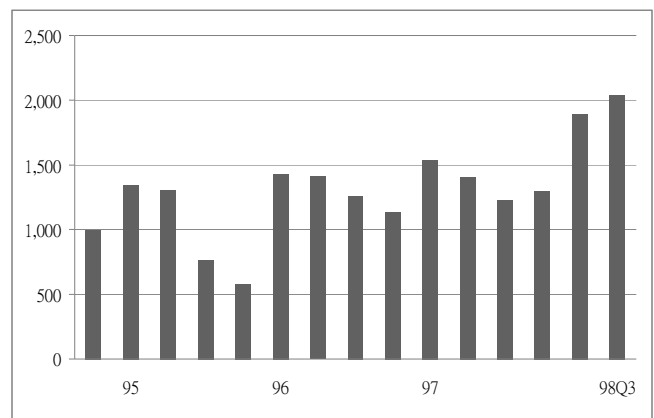
圖二十六 全國法院拍定趨勢圖



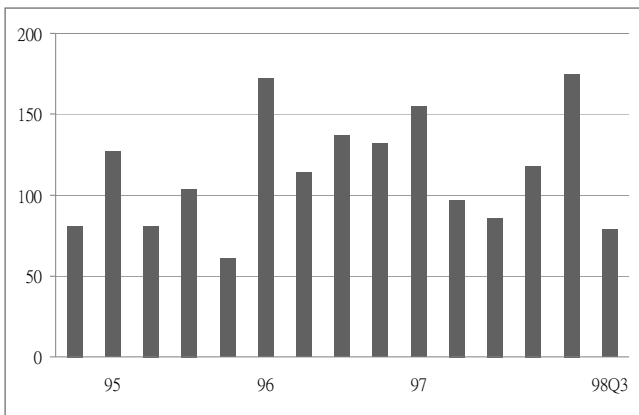
圖二十七 北部法院拍定趨勢圖



圖二十八 中部法院拍定趨勢圖



圖二十九 南部法院拍定趨勢圖



圖三十 東部及金馬法院拍定趨勢圖

■ 拍賣總件數

表十四 民國 98 年第 3 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		4,451	-8.34	26.88
北部區域	基隆市	143	-8.92	66.28
	台北縣	592	-15.19	27.86
	台北市	128	-25.15	39.13
	桃園縣	541	-8.15	82.15
	新竹縣	67	1.52	-11.84
	新竹市	49	-5.77	11.36
	宜蘭縣	142	-6.58	230.23
中部區域	苗栗縣	31	-34.04	-27.91
	台中縣	143	-42.80	-40.42
	台中市	155	-43.84	-50.48
	彰化縣	149	-21.99	-10.24
	南投縣	89	61.82	14.10
	雲林縣	100	20.48	56.25
南部區域	嘉義縣	70	-29.29	4.48
	嘉義市	63	-35.71	-27.59
	台南縣	251	-9.39	81.88
	台南市	271	0.00	105.30
	高雄縣	470	34.29	69.06
	高雄市	678	12.62	35.60
	屏東縣	235	23.68	19.29
	澎湖縣	5	-28.57	-28.57
東部及金馬區域	台東縣	20	-68.25	-23.08
	花蓮縣	58	-47.75	-18.31
	金門縣	1	0.00	-
	連江縣	0	-	-

資料來源：各地方法院。

(四) 住宅金融

1. 建築貸款

本季全國與各區域建築貸款皆較上季增加，核准金額與核准件數都有成長。本季相對去年同季呈現建築貸款餘額與核准件數上升，新核准金額有稍微下滑。由此看來，建築供給在本年度雖有成長，但在長期趨勢看來，仍處於萎縮之情況。

(1) 全國

本季全國建築貸款餘額約 8,212.38 億元，較上季增加 5.72%，較去年同季增加 16.55%；建築貸款新核准額度則約 1,550.49 億元，較上季增加 59.13%，較去年同季減少 18.35%；建築貸款平均每筆貸款金額約 0.92 億元，較上季減少 26.84%，較去年同季減少 40.74%。

(2) 北部區域

本季北部區域建築貸款餘額約 6,040.98 億元，較上季增加 4.63%，較去年同季增加 16.45%；建築貸款新核准額度約 1,210.14 億元，較上季增加 70.94%，較去年同季減少 15.10%；建築貸款平均每筆貸款金額約 1.52 億元，較上季減少 18.31%，較去年同季減少 52.84%。觀察北部區域各縣市狀況相較上季，建築貸款餘額部分，以基隆市減少 16.27% 為最多，以新竹市增加 7.23% 為最多；建築貸款新核准金額部分，以基隆市減少 48.86% 為最多，而新竹市增加 462.73% 為最多；建築貸款平均每筆貸款部份，以基隆市減少 61.65% 為最多，以新竹市增加 12.55% 為最多。

(3) 中部區域

本季中部區域建築貸款餘額約 1,214.95 億元，較上季增加 5.27%，較去年同季增加 20.91%；建築貸款新核准額度約 159.23 億元，較上季增加 27.07%，較去年同季減少 55.41%；建築貸款平均每筆貸款金額約 0.46 億元，較上季減少 51.38%，較去年同季減少 64.45%。觀察中部區域各縣市狀況相較上季，建築貸款餘額部分，以南投縣增加 70.50% 為最多；建築貸款新核准金額部分，其中以南投縣增加 1868.18% 為最多；建築貸款平均每筆貸款部份，其中以彰化縣增加 93.33% 為最多。

(4) 南部區域

本季南部區域建築貸款餘額約 928.33 億元，較上季增加 12.71%，較去年同季增加 10.42%；建築貸款新核准額度約 177.77 億元，較上季增加 23.50%，較去年同季增加 46.16%；建築貸款平均每筆貸款金額約 0.51，較上季減少 37.54%，較去年同季增加 16.51%。觀察南部各縣市中，建築貸款餘額部分，相較上季，各縣市大多呈現增加之情況，其中以澎湖縣增加 296.36% 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，其中以嘉義縣增加 609.78% 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，其中嘉義縣增加 102.80% 為最多。

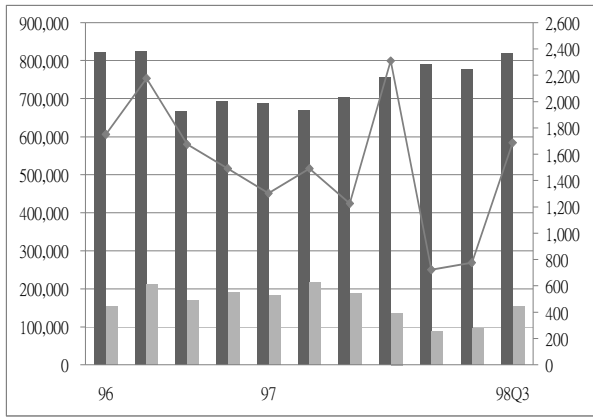
(5) 東部及金馬地區

本季東部及金馬地區建築貸款餘額約 28.12 億元，相較上季增加 74.55%，較去年同季增加 109.69%；建築貸款新核准額度約 3.35 億元，較上季增加 318.75%，較去年同季增加 57.28%；建築貸款平均每筆貸款金額約 0.22 億元，較上季減少 16.25%，較去年同季減少 47.57%。在本區，因原始數值太小，常有百分比變動較大之情況。

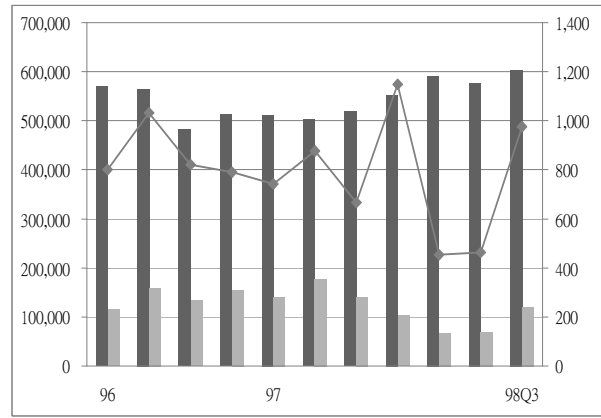
表十五 建築貸款餘額-季資料

單位：百萬元，件、%

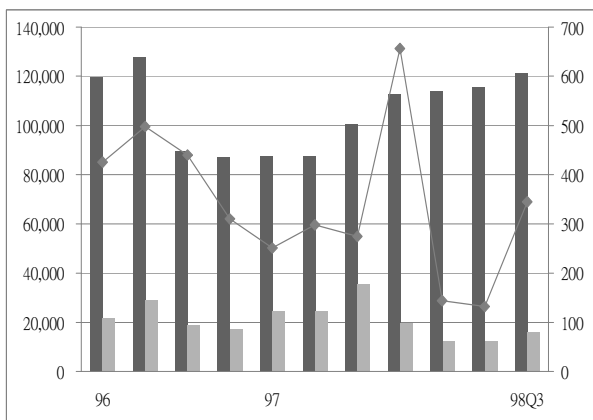
地區		97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季	相對去年同季
全國	建築貸款餘額	704,652	756,143	791,273	776,770	821,238	5.72	16.55
	建築貸款核准金額	189,885	137,090	87,897	97,433	155,049	59.13	-18.35
	建築貸款核准件數	1,225	2,309	724	776	1,688	117.53	37.80
北部區域	建築貸款餘額	518,751	552,231	591,551	577,380	604,098	4.63	16.45
	建築貸款核准金額	141,803	103,563	68,505	70,428	121,014	71.83	-14.66
	建築貸款核准件數	666	1,148	454	464	976	110.34	46.55
中部區域	建築貸款餘額	100,485	112,681	114,080	115,412	121,495	5.27	20.91
	建築貸款核准金額	35,706	19,725	12,343	12,531	15,923	27.07	-55.41
	建築貸款核准件數	275	656	144	132	345	161.36	25.45
南部區域	建築貸款餘額	84,075	89,431	84,070	82,367	92,833	12.71	10.42
	建築貸款核准金額	12,163	13,733	7,019	14,394	17,777	23.50	46.16
	建築貸款核准件數	279	496	125	177	350	97.74	25.45
東部及金馬區域	建築貸款餘額	1,341	1,800	1,572	1,611	2,812	74.55	109.69
	建築貸款核准金額	213	69	30	80	335	318.75	57.28
	建築貸款核准件數	5	9	1	3	17	466.67	240.00



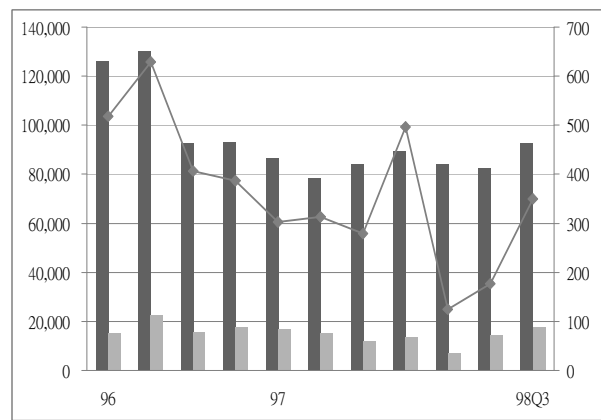
圖三十一 全國建築貸款趨勢圖



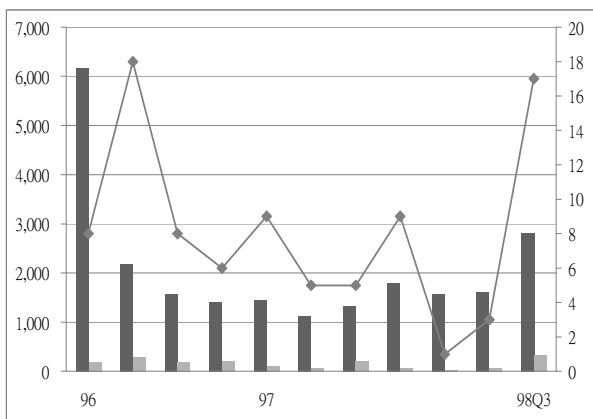
圖三十二 北部建築貸款趨勢圖



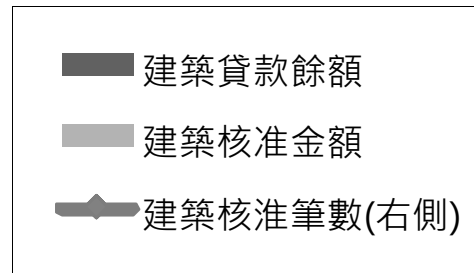
圖三十三 中部建築貸款趨勢圖



圖三十四 南部建築貸款趨勢圖



圖三十五 東部及金馬建築貸款趨勢圖



表十六 民國 98 年第 3 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		821,238	5.72	16.55	155,049	59.13	-18.35	91.85	-26.84	-40.74
北 部 區 域	基隆市	5,876	-16.27	-23.77	90	-48.86	-86.53	22.50	-61.65	-52.84
	台北縣	169,969	5.00	16.02	25,755	52.82	-13.31	93.65	-26.65	-45.78
	台北市	328,270	5.70	27.53	78,905	80.70	-14.94	176.13	-6.42	-45.51
	桃園縣	49,008	3.55	-13.15	5,144	-23.13	-44.04	38.97	-60.40	-52.94
	新竹縣	23,900	-4.74	34.76	5,424	253.36	408.82	108.48	-8.13	42.47
	新竹市	20,019	7.23	-17.37	4,817	462.73	-37.46	107.04	12.55	-37.46
	宜蘭縣	7,056	3.11	-19.41	879	35.23	24.50	39.95	-56.97	30.16
中 部 區 域	苗栗縣	5,083	0.95	6.05	926	451.19	7.93	11.29	-59.67	-74.99
	台中縣	15,819	23.55	0.84	1,960	112.58	-25.25	31.11	14.73	-12.20
	台中市	90,353	1.23	30.28	11,046	1.20	-63.97	79.47	-48.31	-66.04
	彰化縣	5,103	18.40	-10.10	986	286.67	-4.73	44.82	93.33	42.90
	南投縣	2,387	70.50	4.01	433	1,868.18	386.52	25.47	15.78	-14.14
	雲林縣	2,750	5.61	2.57	572	129.72	27.96	26.00	-6.02	-12.75
南 部 區 域	嘉義縣	1,902	24.72	-22.05	653	609.78	406.20	46.64	102.80	116.94
	嘉義市	2,831	-1.29	27.58	172	9.55	-57.95	13.23	68.54	-80.59
	台南縣	8,937	11.71	8.66	2,128	10.20	464.46	44.33	-70.15	370.38
	台南市	7,059	16.04	-17.36	1,162	223.68	110.13	28.34	57.89	74.25
	高雄縣	16,912	21.02	17.87	3,167	56.94	74.59	50.27	-32.74	27.48
	高雄市	50,477	7.83	13.73	9,471	0.03	17.08	64.43	-44.88	1.95
	屏東縣	3,843	33.25	1.37	910	146.61	14.90	39.57	28.67	-5.08
	澎湖縣	872	296.36	597.60	114	5.00	-	5.00	5.00	400.00
東 部 及 金 馬 區 域	台東縣	513	30.53	58.33	108	730.77	-	9.82	-24.48	-
	花蓮縣	1,329	18.34	60.12	107	59.70	-49.77	26.75	-20.15	-37.21
	金門縣	970	921.05	418.72	120	-	-	60.00	-	-
	連江縣	-	-	-	0	-	-	-	-	-

資料來源：銀行公會各會員銀行。

2. 購置住宅貸款

本季全國及各區域新核准購置住宅貸款金額與核准件數皆較去年同季增加，但購置住宅貸款餘額呈現萎縮，顯示償還金額高於新核貸金額，此現象對降低金融市場風險應有所幫助。

(1) 全國

本季全國購置住宅貸款餘額約 4 兆 5,593.20 億元，較上季增加 3.35% 較去年同季減少 3.26%，新承作貸放核准金額約 3,924.94 億元，較上季增加 35.99%，較去年同季增加 37.55%；購置住宅貸款平均每筆貸放金額約 451 萬元，較上季增加 3.72%，較去年同季減少 10.37%。

(2) 北部區域

本季北部區域購置住宅貸款餘額約 3 兆 0,283.40 億元，較上季增加 3.38%，較去年同季增加 0.04%；新承作貸放金額約 2,984.49 億元，較上季增加 41.30%，較去年同季增加 46.55%；平均每筆貸放金額約 508 萬元，較上季增加 5.23%，較去年同季減少 12.15%。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，以宜蘭縣增加 6.19% 為最多；購置住宅貸款核准金額部份，以台北縣增加 58.74% 為最多。

(3) 中部區域

本季中部區域購置住宅貸款餘額約 6,948.31 億元，較上季增加 4.20%，較去年同季減少 7.72%；本季購置住宅貸款新承作貸放金額約 475.25 億，較上季增加 24.42%，較去年同季增加 15.73%；購置住宅貸款平均每筆貸放金額約 350 萬元，較上季減少 4.27%，較去年同季減少 12.00%。中部區域相較上季，購置住宅貸款餘額部份，各縣市均呈現增加之情況，其中以南投縣增加 9.16% 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，以彰化縣增加 36.35% 為最多；購置住宅貸款平均每筆貸放金額部份，各縣市大多呈現減少之情況，以南投縣減少 16.47% 為最多。

(4) 南部區域

本季南部區域購置住宅貸款餘額約 7,931.80 億元，較上季增加 2.41%，較去年同季減少 10.23%；本季購置住宅貸款新承作貸放金額約 445.63 億元，較上季增加 18.88%，較去年同季增加 15.05%；購置住宅貸款平均每筆貸放金額約 315 萬元，較上季減少 1.90%，較去年同季減少 13.75%。南部區域相較上季，購置住宅貸款餘額部份，各縣市有增減之情況，其中以澎湖縣增加 16.5% 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，其中以澎湖縣增加 72.62% 為最多；購置住宅貸款平均每筆貸放金額部份，各縣市大多呈現減少，其中以嘉義縣減少 9.74% 為最多。

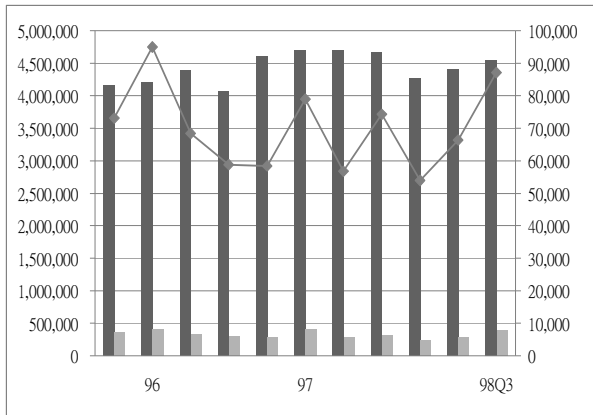
(5) 東部及金馬地區

本季東部及金馬地區購置住宅貸款餘額約 429.69 億元，相對上季增加 4.95%，相對去年同季減少 12.53%；本季購置住宅貸款新承作貸放金額為 19.57 億元，相對上季增加 13.91%，相對去年同季增加 2.84%；購置住宅貸款平均每筆貸放金額 282 萬元。相對上季增加 0.10%，相對去年同季減少 3.25%。

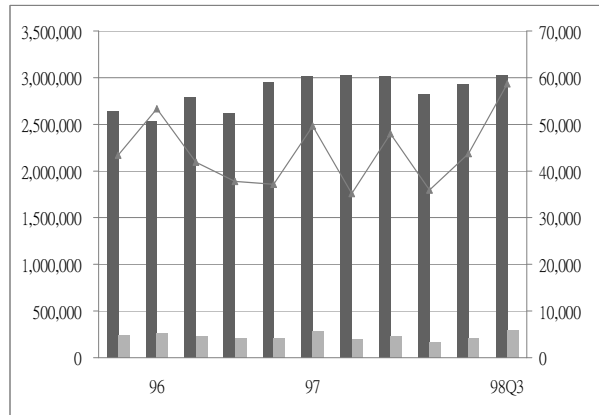
表十七 購置住宅貸款餘額-季資料

單位：百萬元、件、%

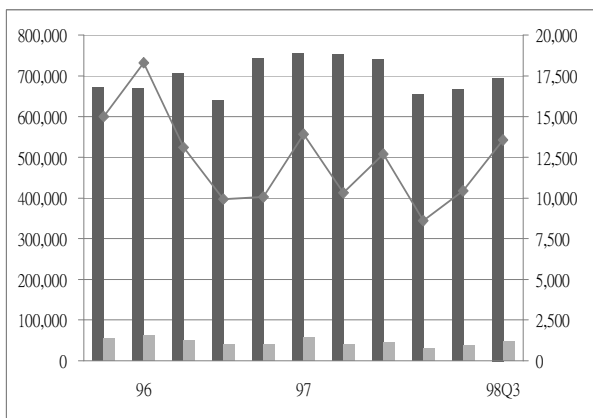
地區		97Q3	97Q4	98Q1	98Q2	98Q3	相對上季	相對去年同季
全國	購置住宅貸款餘額	4,712,835	4,677,643	4,274,685	4,411,596	4,559,320	3.35	-3.26
	購置住宅貸款金額	285,347	316,909	234,310	288,624	392,494	35.99	37.55
	購置住宅貸款件數	56,756	74,256	53,895	66,436	87,103	31.11	53.47
北部區域	購置住宅貸款餘額	3,027,171	3,017,630	2,822,042	2,929,353	3,028,340	3.38	0.04
	購置住宅貸款金額	203,645	229,833	174,465	211,223	298,449	41.30	46.55
	購置住宅貸款件數	35,191	47,993	35,944	43,724	58,708	34.27	66.83
中部區域	購置住宅貸款餘額	752,925	740,640	654,820	666,814	694,831	4.20	-7.72
	購置住宅貸款金額	41,066	44,327	30,232	38,196	47,525	24.42	15.73
	購置住宅貸款件數	10,321	12,688	8,602	10,443	13,573	29.97	31.51
南部區域	購置住宅貸款餘額	883,617	870,983	756,981	774,485	793,180	2.41	-10.23
	購置住宅貸款金額	38,733	41,043	28,002	37,487	44,563	18.88	15.05
	購置住宅貸款件數	10,592	12,843	8,748	11,660	14,129	21.17	33.39
東部及金馬區域	購置住宅貸款餘額	49,122	48,390	40,842	40,944	42,969	4.95	-12.53
	購置住宅貸款金額	1,903	1,706	1,611	1,718	1,957	13.91	2.84
	購置住宅貸款件數	652	732	601	609	693	13.79	6.29



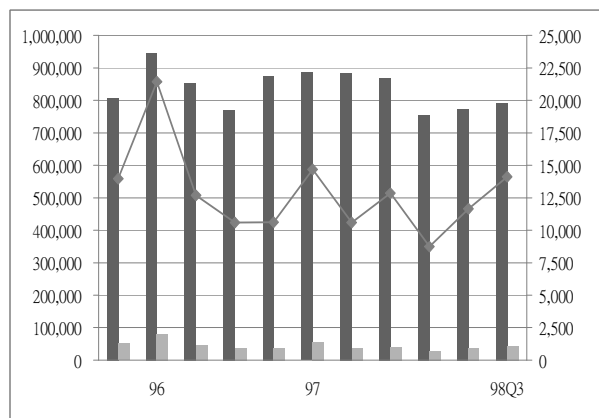
圖三十六 全國住宅貸款趨勢圖



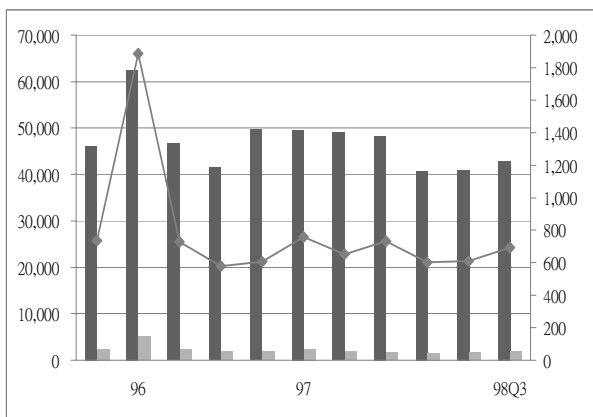
圖三十七 北部住宅貸款趨勢圖



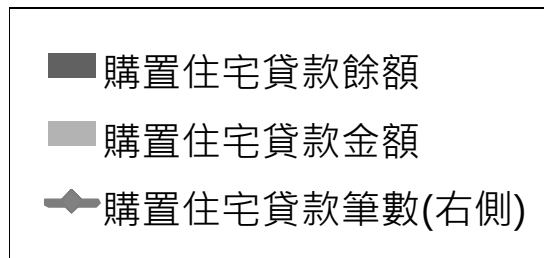
圖三十八 中部住宅貸款趨勢圖



圖三十九 南部住宅貸款趨勢圖



圖四十 東部及金馬住宅貸款趨勢圖



表十八 民國 98 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		4,559,320	3.35	-3.26	392,494	35.99	37.55	4.51	3.72	-10.37
北 部 區 域	基隆市	45,130	1.05	-7.62	2,022	37.08	24.66	3.07	2.97	13.88
	台北縣	1,101,085	5.00	1.04	123,771	58.74	67.76	4.35	6.75	-12.14
	台北市	1,145,781	2.31	2.77	123,469	37.66	40.52	8.18	12.82	-10.36
	桃園縣	476,704	2.55	-6.01	29,155	23.05	21.55	3.20	-1.55	-15.11
	新竹縣	113,219	2.70	-1.43	8,285	19.52	10.75	4.38	-1.38	-6.69
	新竹市	97,226	2.56	2.27	8,218	-3.42	39.93	3.46	-21.43	-27.68
	宜蘭縣	49,195	6.19	-13.09	3,529	19.42	16.01	3.09	-0.15	-10.22
中 部 區 域	苗栗縣	50,525	0.86	-5.68	2,922	19.41	-2.57	3.21	-9.85	-12.74
	台中縣	173,458	4.15	-8.51	9,801	24.19	19.66	2.80	-6.12	-10.30
	台中市	328,596	4.12	-5.22	27,173	24.34	22.97	4.24	-2.02	-13.98
	彰化縣	67,125	4.39	-13.77	4,295	36.35	21.09	2.94	1.45	-3.36
	南投縣	38,432	9.16	-15.27	1,462	34.50	-11.39	2.56	-16.47	-15.44
	雲林縣	36,695	4.63	-7.91	1,872	6.00	-27.50	2.60	-9.18	-30.83
南 部 區 域	嘉義縣	25,025	3.64	-11.07	1,052	9.02	14.60	2.41	-9.74	-8.27
	嘉義市	36,477	4.66	-12.90	1,834	8.58	-18.02	2.71	-7.96	-25.17
	台南縣	87,433	-0.44	-12.25	3,895	11.38	16.06	2.64	2.33	-9.34
	台南市	136,154	-0.39	-7.50	7,453	-0.83	14.08	3.17	-2.34	-7.80
	高雄縣	138,203	4.45	-10.29	7,773	34.90	32.26	3.02	-3.90	-16.62
	高雄市	308,974	2.38	-10.28	19,687	23.92	14.57	3.50	-2.81	-18.67
	屏東縣	56,544	6.42	-10.46	2,579	28.69	8.91	2.85	7.48	4.93
	澎湖縣	4,370	16.50	-15.59	290	72.62	11.54	3.05	10.84	8.02
東 部 及 金 馬 區 域	台東縣	13,444	6.45	-12.41	567	19.12	-5.81	2.45	3.65	8.05
	花蓮縣	27,392	4.69	-13.66	1,302	18.04	9.32	2.98	1.56	-10.94
	金門縣	2,094	-1.51	3.87	75	-43.61	-30.56	3.41	-20.54	-5.30
	連江縣	39	56.00	25.81	13	116.67	550.00	4.33	-27.78	116.67

資料來源：銀行公會各會員銀行。

3. 購置住宅貸款違約狀況

本季全國及各地區域在購置住宅貸款逾放金額與違約率均持續呈現好轉之情況，全國違約率自去年第3季的1.47%降至本季的1.13%，原違約率超過2%的南部區域與東部及金馬區域，在本季分別降1.66%、1.72%。

(1) 全國

本季全國購置住宅貸款總額約4兆3,036.93億元，較上季減少5.64%，較去年同季減少9.49%；購置住宅貸款總逾放金額約487.93億元，較上季減少12.67%，較去年同季減少30.03%；購置住宅貸款違約率為1.13%，較上季減少0.1%，相對去年同季減少0.34%。

(2) 北部區域

本季北部區域累計之購置貸款總額約2兆8,166.62億元，較上季減少6.45%，較去年同季減少7.92%；購置住宅貸款逾放金額約269.07億元，較上季減少12.20%，較去年同季減少29.41%；購置住宅貸款違約率0.96%，較上季減少0.06%，較去年同季減少0.29%。北部區域相較上季，購置住宅貸款總額部份，各縣市均大多呈現減少之情況，其中以新竹市減少9.40%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，以宜蘭縣減少18.69%為最多；違約率部份，各縣市大多呈現減少之情況，其中宜蘭縣減少0.13%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6,662.42億元，較上季減少4.84%，較去年同季減少11.34%；購置住宅貸款逾放金額約82.52億元，較上季減少13.16%，較去年同季減少24.80%；購置住宅貸款違約率1.24%，較上季減少0.12%，較去年同季減少0.22%。中部區域相較上季，購置住宅貸款總額部份，各縣市大多呈現減少之情況，其中以台中市減少7.00%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22.20%為最多；違約率部份，各縣市均呈現減少之情況，其中雲林縣減少0.26%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7,773.88億元，較上季減少3.71%，較去年同季減少13.05%；購置住宅貸款逾放金額約128.89億元，較上季減少13.72%，較去年同季減少33.00%；購置住宅貸款違約率1.66%，較上季減少0.19%，較去年同季減少0.49%。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，台南市減少8.25%為最多；購置住宅貸款逾放金額部份，各縣市大多呈現減少之情況，其中以嘉義市減少23.51%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，其中以嘉義市減少0.4%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434.01億元，較上季增加2.08%，較去年同季減少13.78%；購置住宅貸款逾放金額約7.45億元，較上季減少5.22%，較去年同季減少47.16%；購置住宅貸款違約率1.72%，較上季減少0.13%，較去年同季減少1.08%。