

住宅資訊提要分析

民國 95 年

一、家戶與住宅數量

民國 95 年底全國總家戶數為 7,394,758 戶，住宅存量計有 7,531,797 宅，住宅供給率為 101.85%，屬於供給勉強充足的結構。住宅供給率於 89 年之後多呈現下滑趨勢，至 95 年方出現微幅增加。

就人口與家戶數趨勢觀察，89 年之後，人口與家戶數成長速度均逐漸趨緩，家戶數成長率仍持續為人口成長率的 10 倍左右，小家庭為主的社會結構逐漸形成。

表一 家戶、人口與住宅存量趨勢表

	家戶數 (戶)	家戶增加率 (%)	人口數 (人)	人口增加率 (%)	住宅存量 (宅)	住宅供給率 (%)
民國 89 年 2000	6,681,685	-	22,276,672	2.59	6,993,099	104.66
民國 90 年 2001	6,802,281	1.80	22,405,568	1.65	7,061,405	103.81
民國 91 年 2002	6,925,019	1.80	22,520,776	1.62	7,122,495	102.85
民國 92 年 2003	7,047,168	1.76	22,604,550	1.35	7,202,383	102.20
民國 93 年 2004	7,179,943	1.88	22,689,122	1.31	7,297,358	101.64
民國 94 年 2005	7,292,879	1.57	22,770,383	1.12	7,409,953	101.61
民國 95 年 2006	7,394,758	1.40	22,876,527	1.64	7,531,797	101.85

二、住宅流量

民國 95 核發建造執照宅數為 115,341 宅，核發使用執照宅數為 123,876 宅，分別占住宅存量的 1.53% 與 1.64%。從 89 年之後數據觀察，建照核發宅數自 92 年起進入高峰，使照宅數亦自 92 起逐年增加，預期明後年之使照宅數亦將持續增加。

表二 住宅流量趨勢表

	核發建造執照宅數 (宅)	建照戶數占存量比 (%)	核發使用執照宅數 (宅)	使照戶數占存量比 (%)
民國 89 年 2000	44,880	0.64	141,955	2.03
民國 90 年 2001	24,389	0.35	70,329	1.00
民國 91 年 2002	38,635	0.54	62,272	0.87
民國 92 年 2003	64,341	0.89	81,364	1.13
民國 93 年 2004	110,981	1.52	96,519	1.32
民國 94 年 2005	121,642	1.64	114,781	1.55
民國 95 年 2006	115,341	1.53	123,876	1.64

三、房地價與購屋負擔

民國 95 年都市地價總指數為 105.09，住宅區地價指數為 105.47，均持續上漲趨勢。房價信心分數為 110.27，屬於預期上漲結構，房貸負擔率為 30.9%，購屋壓力逐漸增高。

就歷史趨勢觀察，自 89 年起，地價指數逐年緩增，房價信心分數雖有起伏，但整體仍偏向預期上漲，購屋負擔則持續微幅加重。

表三 房地價與購屋負擔趨勢表

基期：民國 92 年 3 月 31 日=100

Base: 03/31/2003=100

	都市地價總指數	住宅區地價指數	房價信心分數	貸款負擔率 (%)
民國 89 年 2000	92.72	92.07	-	-
民國 90 年 2001	86.88	86.06	-	-
民國 91 年 2002	83.08	82.09	-	-
民國 92 年 2003	99.63	99.66	118.90	23.9
民國 93 年 2004	101.88	102.11	108.90	27.1
民國 94 年 2005	103.37	103.76	99.15	28.4
民國 95 年 2006	105.09	105.47	110.27	30.9

四、不動產交易規模與結構

民國 95 年所有權第一次登記棟數為 173,608 宅，買賣移轉登記棟數為 450,167 宅，拍賣移轉登記棟數為 25,467 宅，此兩項均較去年明顯增加，為拍賣市場規模持續縮減。

從 89 年之後趨勢觀察，建物所有權第一次登記棟數自 93 年逐漸擴大，買賣移轉件數提早於 91 年便大幅增加，其中以 94 年增幅較大，95 年之增幅已略為縮減。

表四 建物所有權登記件數趨勢表

	建物所有權 第一次登記 (棟數)	年變動率 (%)	買賣移轉登記 (棟數)	年變動率 (%)	拍賣移轉登記 (棟數)	年變動率 (%)
民國 89 年 2000	197,249	-	321,165	-	-	-
民國 90 年 2001	133,390	-32.37	245,352	-23.61	-	-
民國 91 年 2002	123,267	-7.59	341,153	39.05	-	-
民國 92 年 2003	114,011	-7.51	349,706	2.51	57,899	-
民國 93 年 2004	118,671	4.09	384,875	10.06	50,653	-12.51
民國 94 年 2005	149,591	26.06	434,888	12.99	33,295	-34.27
民國 95 年 2006	173,608	16.06	450,167	3.51	25,467	-23.51