

參、住宅資訊提要分析

一、綜合結論

(一) 住宅供需動態

96 年全國總家戶數為 7,512,449 戶，較前一年增加 1.59%。住宅存量計有 7,659,643 宅，較前一年增加 1.70%。96 年住宅供給率 101.96%，住宅存量超過家戶數 14.7 萬宅。住宅供給率以台中市 121.11% 最高，而住宅供給率大於 110% 之地區包括桃園縣、台中市及連江縣等；住宅短缺數以臺北市 73,073 戶最高，而住宅短缺數大於 15,000 戶之地區包括台北市、雲林縣、高雄縣及金門縣等。

住宅供給流量方面，96 年全國核發建造執照宅數 106,197 宅，較前一年減少 8.58%，其中以花蓮縣減少 40.63% 最多；全國使用執照核發宅數 130,515 宅，較前一年增加 5.38%，其中以台中市增加 93.43% 最多。

住宅交易方面，96 年整體市場交易規模略微萎縮，建物所有權第一次登記棟數為 172,440 棟，較前一年減少 0.67%，其中僅北區較前一年增加，其餘各區都較前一年減少；建物所有權買賣移轉登記棟數為 414,594 棟，較前一年減少 7.90%；建物拍賣移轉登記棟數為 25,593 棟，較前一年稍增 0.49%。

住宅權屬與居住水準方面，96 年度住宅自有率為 88.14%，較去年同期增加 0.35%。居住水準方面，平均每宅建坪為 43.34 坪，較去年同期增加 1.17%；平均每宅人數為 3.38 人，較去年同期減少 0.88%，平均每人居住面積 13.00 坪，較去年同期增加 3.50%。

(二) 住宅市場動態

96 年底房地產市場景氣趨勢，同時指標為 100.78，較前一年增加 4.54%。在房價信心與購屋負擔方面，96 年購屋者對預期房價的信心分數傾向悲觀，房價信心分數為 88.21 分，較前一年信心下跌 21.82%。在購屋負擔方面，96 年購屋房價所得比為 7.1 倍，較前一年提高 7.58%。購屋貸款負擔率為 30.8%，較前一年略為下降 0.32%。

由目前銀行公會會員中 38 家銀行進行住宅金融統計，96 年住宅建築貸款餘額約為 6,570 億元，主要貸款縣市台北市，佔全年 36.27%。購置住宅貸款餘額約為 4 兆 606 億元，主要貸款縣市為台北市及台北縣，合計佔全年的 46.15%。全國房貸違約率平均為 1.49%，最高的為花蓮的 3.30%。綜合而言，本季住宅市場景氣呈現景氣高峰後的修正趨勢。

住宅資訊統計年報摘要表

類別 category	指標名稱 Index	95 年	96 年	較前一年(%)
住宅 供需 動態 Housing demand and supply	家庭戶數(戶) Households (Households)	7,394,758	7,512,449	1.59
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing Unit)	7,531,797	7,659,643	1.70
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	101.85	101.96	0.11
	住宅短缺數(宅) Housing shortage (Housing Unit)	-137,039	-147,194	-7.41
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing Unit)	116,165	106,197	-8.58
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing Unit)	123,853	130,515	5.38
	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)	173,608	172,440	-0.67
建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)		450,167	414,594	-7.90
建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)		25,467	25,593	0.49
土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)		1,279,850	1,276,675	-0.25
法院拍定成屋件數(件) Court Auction Housing Piece (Piece)		7,028	13,303	16.10
房地產市場景氣領先指標(%) Real Estate Market Leading Index (%)		105.43	100.62	-4.81
房地產市場景氣同時指標(%) Real Estate Market Coincident Index (%)		96.24	100.78	4.54
房價信心分數(分) Confidence Score (Points)		110.03	88.21	-21.82
購屋房價所得比(%) Price-Income Ratio (%)		6.6	7.1	7.58
購屋貸款負擔率(%) Payment-to-Income Ratio (%)		30.90	30.80	-0.32
住宅建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)		-	656,978	-
購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)		-	4,606,367	-
購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)		-	4,542,354	-
購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)		-	67,621	-
購置住宅貸款違約率(%) NPL Ratio (%)		-	1.49	-
住宅權屬 Housing Tenure		自有率(%) Ownership (%)	87.83	88.14	0.35
住宅居住水準 Dwelling Level	平均每宅建坪(坪) Average Pings per Household (Pings)	42.84	43.34	1.17
	平均每宅人數(人) Average Persons per Household (Persons)	3.41	3.38	-0.88
	平均每人居住面積(坪) Average Living Space per Person (Pings)	12.56	13.00	3.50

二、住宅供需動態

(一) 家戶數與住宅存量動態

96 年全國總家戶數為 7,512,449 戶，較前一年增加 1.59%。住宅存量計有 7,659,643 宅，較前一年增加 1.70%。而全國住宅存量超過家戶數約 14.7 萬宅，住宅供給率為 101.96%。詳細各縣市統計資料請參閱表 1-1-1 家戶數與平均戶量年報表以及 1-1-3 人口數量變動年報表。

表一 住宅供給需求變動表

年期	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 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
民國 96 年 2007	7,512,449	1.59	22,958,360	1.09	7,659,643	101.96
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。					

就分區及各縣市來看，家戶數較前一年相比，變化不大，增加幅度最大的為新竹縣，增加 3.17%，台東縣 0.58% 為增加比例最少的縣市。就人口數來看，以北、中、南三區都略為增加，而東區則是相對減少的一區，另外島地區（尤以金門縣）為人口增加幅度最高的一區。而就住宅供給狀況來看，各區互異，北區和中區供給率大於 100%，而南區、東區及外島則低於 100%，尤以外島的供給率僅 52.62% 為最低。

表二 分區住宅供給需求變動表

地區	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 (%)	住宅缺短數 (戶)
全國	7,512,449	1.59	22,958,360	1.09	7,659,643	101.96	-147,194
北部區域	3,444,082	1.75	10,107,903	1.55	3,551,184	103.11	-107,102
基隆市	142,640	1.30	390,397	0.54	153,455	107.58	-10,815
臺北縣	1,308,848	2.10	3,798,015	1.61	1,396,816	106.72	-87,968
臺北市	947,745	0.68	2,629,269	1.00	874,672	92.29	73,073
桃園縣	619,870	2.43	1,934,968	2.23	688,704	111.10	-68,834
新竹縣	147,635	3.17	495,821	2.42	146,481	99.22	1,154
新竹市	130,420	2.11	399,035	2.58	141,902	108.80	-11,482
宜蘭縣	146,924	1.56	460,398	0.31	149,154	101.52	-2,230
中部區域	1,698,968	1.60	5,740,700	0.97	1,775,999	104.53	-77,031
苗栗縣	163,163	1.69	560,163	0.54	158,138	96.92	5,025
臺中縣	442,923	1.64	1,550,896	1.48	456,010	102.95	-13,087
臺中市	361,503	2.21	1,055,898	1.86	437,805	121.11	-76,302
彰化縣	348,265	1.22	1,314,354	0.70	371,886	106.78	-23,621
南投縣	164,152	1.12	533,717	0.29	156,680	95.45	7,472
雲林縣	218,962	1.42	725,672	-0.12	195,480	89.28	23,482
南部區域	2,143,499	1.36	6,441,302	0.51	2,126,583	99.21	16,916
嘉義縣	168,916	1.22	551,345	0.05	159,852	94.63	9,064
嘉義市	91,065	1.88	273,075	0.79	98,475	108.14	-7,410
臺南縣	353,149	1.14	1,105,403	0.25	338,797	95.94	14,352
臺南市	256,996	1.65	764,658	1.12	273,153	106.29	-16,157
高雄縣	414,985	1.06	1,244,313	0.49	395,757	95.37	19,228
高雄市	560,921	1.80	1,520,555	0.83	569,589	101.55	-8,668
屏東縣	266,942	0.80	889,563	-0.11	263,459	98.70	3,483
澎湖縣	30,525	1.90	92,390	1.31	27,501	90.09	3,024
東部區域	194,658	0.95	576,962	-0.66	189,439	97.32	5,219
臺東縣	77,892	0.58	233,660	-0.73	71,184	91.39	6,708
花蓮縣	116,766	1.20	343,302	-0.61	118,255	101.28	-1,489
外島地區	31,242	2.90	91,493	9.80	16,438	52.62	14,804
金門縣	29,315	2.91	81,547	10.51	14,282	48.72	15,033
連江縣	1,927	2.66	9,946	4.02	2,156	111.88	-229

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。

(二) 弱勢家戶數量變動

96 年全國低收入戶約 9 萬戶。其中台北市約為 1.4 萬戶、高雄市 7 千多戶、台灣省約為 6.9 萬戶，台灣省中又以台北縣 1.1 萬戶為最多。詳細各縣市統計資料請參閱表 1-1-2 弱勢家庭數季報表；而身心障礙者人數，96 年為 102 萬人，相較於去年增加率為 4.05%；獨居老人部份，96 年的數字為 48,670 人，近幾年來大致維持持平狀況，相較去年增加 0.22%。原住民家戶數部份，96 年為 146,861 戶，較去年增加 3.21%，原住民戶數最多縣市分別花蓮縣、台東縣及屏東縣。詳細弱勢家戶數量變動，請參照表 1-1-2。

表三 弱勢家戶數量變動表

年期	低收入戶 (戶)	增加率 (%)	身心障礙者 (人)	增加率 (%)	獨居老人 (人)	增加率 (%)	原住民家戶 (戶)	增加率 (%)
民國 90 年 2001	67,191	-	754,084	-	52,279	-	116,685	-
民國 91 年 2002	70,417	4.80	831,266	10.24	49,111	-6.06	122,032	4.58
民國 92 年 2003	76,406	8.51	861,030	3.58	48,637	-0.97	127,628	4.59
民國 93 年 2004	82,783	8.35	908,719	5.54	48,171	-0.96	133,155	4.33
民國 94 年 2005	84,823	2.46	937,944	3.22	47,469	-1.46	137,753	3.45
民國 95 年 2006	89,900	5.99	981,015	4.59	48,561	2.30	142,298	3.30
民國 96 年 2007	90,682	0.87	1,020,760	4.05	48,670	0.22	146,861	3.21

而就分區縣市狀況來看，低收入戶數北、中、南三區皆較前一年增加，南部地區增加 3.49% 為增加幅度較大的地區，其中又以高雄縣增加 12.88% 為最多。身心障礙者人數，各區也都略為增加，北區為增幅最多的一區，較前一年增加 6.66%，其中又以宜蘭縣增加 23.11% 為增幅最大的縣市，而全國各縣市僅花蓮縣較前一年減少 0.15%。獨居老人人數，台灣本島部份皆較前一年減少，而外島人數雖然不多，但仍較前一年增加了 26.99%。原住民家戶數，各區大致都有增加，尤以台南市增加 7.79% 為增加幅度最大的一區。

表四 區域別弱勢家戶變動表

地區	低收入戶 (戶)	增加率 (%)	身心障礙者 (人)	增加率 (%)	獨居老人 (人)	增加率 (%)	原住民家戶 (戶)	增加率 (%)
全國	90,682	0.87	1,020,760	4.05	48,670	0.22	146,861	3.21
北部區域	34,609	3.01	394,070	6.66	11,405	1.20	46,117	4.88
基隆市	1,330	1.06	17,586	3.53	524	5.43	2,484	4.59
臺北縣	11,100	1.68	127,731	9.14	1,666	-5.77	13,095	5.75
臺北市	14,000	3.71	114,682	2.04	4,772	-3.96	3,878	4.81
桃園縣	3,413	2.71	68,429	5.86	2,373	15.42	15,902	5.01
新竹縣	1,055	12.00	18,246	0.62	633	8.39	5,831	3.04
新竹市	766	-2.05	13,933	6.33	599	26.11	706	8.95
宜蘭縣	2,945	4.47	33,463	23.11	838	-9.01	4,221	3.94
中部區域	20,271	2.02	276,731	2.75	13,120	-6.05	19,807	2.79
苗栗縣	2,073	-0.72	28,757	2.72	1,670	-19.60	2,890	3.32
臺中縣	2,865	6.27	63,370	2.21	1,515	-3.07	5,446	3.38
臺中市	2,675	5.56	36,002	1.76	743	-5.11	2,164	3.84
彰化縣	5,249	4.83	60,938	1.59	3,157	1.51	1,125	3.40
南投縣	3,095	-10.86	31,728	2.38	2,901	-12.04	7,838	1.69
雲林縣	4,314	5.94	55,936	5.56	3,134	0.00	344	6.17
南部區域	28,442	3.49	299,561	2.60	18,686	3.55	27,628	3.34
嘉義縣	1,515	-21.99	36,955	2.39	3,043	16.77	1,541	2.80
嘉義市	1,408	-7.37	12,498	3.14	252	6.78	224	0.90
臺南縣	2,635	-1.24	55,723	2.44	5,997	-1.04	948	3.49
臺南市	2,897	8.22	27,110	3.63	729	-2.67	567	7.79
高雄縣	3,769	12.88	52,612	2.44	3,489	-3.16	4,619	4.22
高雄市	7,813	2.36	61,418	2.54	1,160	-7.05	3,487	5.79
屏東縣	6,980	10.86	47,496	2.39	2,921	20.70	16,190	2.51
澎湖縣	1,425	1.21	5,749	3.46	1,095	-2.49	52	1.96
東部區域	7,056	-18.19	45,187	0.02	4,965	1.49	53,221	1.87
臺東縣	3,528	-19.19	19,154	0.25	2,548	10.21	25,200	1.66
花蓮縣	3,528	-17.16	26,033	-0.15	2,417	-6.32	28,021	2.07
外島地區	304	-7.03	5,211	2.86	494	26.99	88	7.32
金門縣	260	-7.47	4,862	2.34	416	20.23	82	9.33
連江縣	44	-4.35	349	10.79	78	81.40	6	-14.29

(三) 住宅建造執照與使用執照核發動態

96 年全國住宅建造執照共核發 106,197 宅，較前一年減少了 8.58%，而使用執照部份，96 年則是核發了 130,515 宅，較前一年增加了 5.38%，拆除執照部份則是較前一年增加了 30.10%，全國共計 2,645 宅。

分區來看，核發建造執照宅數，相較於前一年，各區互有增減，東部區域減少 28.5%，為減少幅度最大的一區，而外島地區由於件數較少，故變動較大，為增加幅度最大的一區，較前一年增加 68.51%。核發使用執照宅數，各區也是漲跌互見，漲幅最高的北部區域，達 18.20%，而南部區域則為跌幅最大的地區，下跌了 23.20%。拆除執照的變動率因數量較小，變動幅度會較大，北區和中區件數增加而南部及東部減少。

表五 住宅流量年變動表

單位：件數，%

年期	核發建造執照宅數	變動率	核發使用執照宅數	變動率	拆除執照宅數	變動率
民國 91 年 2002	38,635	58.41	62,272	-8.23	1,329	-20.97
民國 92 年 2003	64,341	66.54	81,364	30.66	1,488	11.96
民國 93 年 2004	110,981	72.49	96,614	18.74	1,519	2.08
民國 94 年 2005	121,622	9.59	114,904	18.93	2,309	52.01
民國 95 年 2006	116,165	-4.49	123,853	7.79	2,033	-11.95
民國 96 年 2007	106,197	-8.58	130,515	5.38	2,645	30.10

表六 區域住宅流量變動表

單位：件，%

地區	核發建造執照宅數	變動率	核發使用執照宅數	變動率	拆除執照宅數	變動率
全國	106,197	-8.58	130,515	5.38	2,645	30.10
北部區域	63,137	-15.91	77,930	18.25	1,666	70.17
基隆市	1,117	24.25	1,076	1.89	69	305.88
臺北縣	29,515	-19.84	33,146	26.36	263	2.73
臺北市	13,118	4.95	12,398	74.47	1,199	103.57
桃園縣	11,050	-31.44	20,360	-11.95	33	230.00
新竹縣	4,122	6.84	4,689	26.80	19	-32.14
新竹市	2,291	-31.77	3,950	50.36	57	-21.92
宜蘭縣	1,924	25.51	2,311	11.97	26	333.33
中部區域	18,596	3.27	24,318	14.14	429	58.30
苗栗縣	1,817	-12.85	2,634	-17.01	65	16.07
臺中縣	5,738	-13.53	7,107	-0.04	84	115.38
臺中市	7,082	46.99	9,335	93.43	245	54.09
彰化縣	1,933	-15.07	2,408	-29.80	19	280.00
南投縣	709	-35.72	1,075	-1.10	16	33.33
雲林縣	1,317	20.83	1,759	4.76	0	-
南部區域	23,127	7.58	26,558	-23.21	529	-30.12
嘉義縣	730	-18.89	1,124	7.46	3	-84.21
嘉義市	644	-2.42	1,242	62.99	42	40.00
臺南縣	4,530	28.29	3,956	6.03	51	2.00
臺南市	2,553	-34.77	5,120	-0.51	166	58.10
高雄縣	5,779	80.88	3,566	-46.69	106	37.66
高雄市	7,175	-10.29	9,734	-35.64	109	-76.36
屏東縣	1,443	47.24	1,539	-3.93	43	258.33
澎湖縣	273	-14.69	277	-42.89	9	200.00
東部區域	941	-29.83	1493	-19.60	21	-19.23
臺東縣	336	4.35	444	-30.41	2	-66.67
花蓮縣	605	-40.63	1,049	-13.95	19	-5.00
外島地區	396	68.51	216	8.54	...	...
金門縣	396	68.51	216	9.09	...	...
連江縣	...	...	...	...	...	...

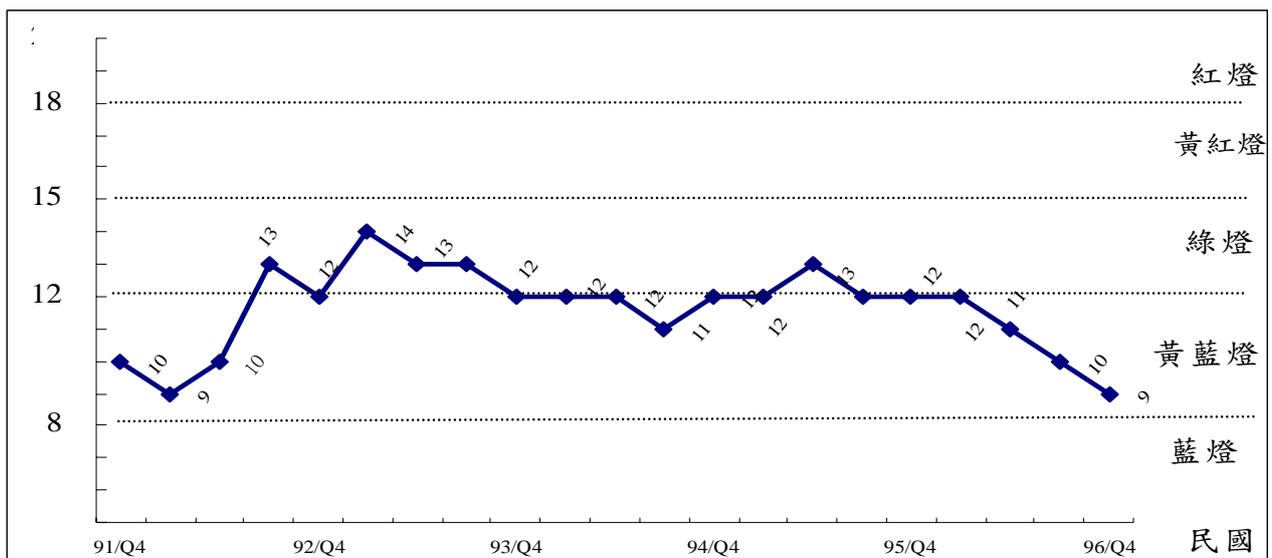
三、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國 96 年之房地產市場景氣燈號為黃藍燈，景氣分數為 9 分，較 95 年低了 3 分，領先指標也較 95 年下降了 4.81%，同時指標則較 95 年多了 4.54%。

表七 歷年景氣指標變動表

年期	景氣燈號	景氣分數	領先指標	同時指標
民國 90 年 2001	藍燈	7	99.98	112.10
民國 91 年 2002	黃藍燈	10	101.32	106.32
民國 92 年 2003	綠燈	12	106.09	96.13
民國 93 年 2004	綠燈	12	105.95	96.16
民國 94 年 2005	綠燈	12	106.05	95.48
民國 95 年 2006	綠燈	12	105.43	96.24
民國 96 年 2007	黃藍燈	9	100.62	100.78



(二) 購屋需求動機與類型

1. 購屋需求動機

96 年全國五地區的購屋需求動機仍以自住為主，佔 81.0%，相較於前一年，以投資為目的的購屋動機，已經開始下降，表示以投資為目標的購屋者已開始減少，可能與市場景氣下滑有關。而分區來看，台北縣以投資為動機的購屋需求下降比例最高，較 95 年減少了近三成；而高雄縣市的部份，則正好相反，投資需求的比重增加，自住的比重則是減少。

表八 購屋動機變動表

單位：%

區域別	購屋動機							
	投資				自住			
	94 年	95 年	96 年	相對前一年	94 年	95 年	96 年	相對前一年
五地區總計	17.0	22.8	19.0	-16.67	83.0	77.2	81.0	4.92
台北縣	17.5	20.4	14.5	-28.92	82.5	79.6	85.5	7.41
台北市	23.0	31.4	30.2	-3.82	77.0	68.6	69.8	1.75
桃園新竹	9.6	21.8	13.1	-39.91	90.4	78.2	86.9	11.13
台中縣市	15.6	24.9	22.4	-10.04	84.4	75.1	77.6	3.33
高雄縣市	8.1	14.6	18.8	28.77	91.9	85.4	81.2	-4.92

2.購屋需求類型

民國 96 年全國五地區的購屋需求類型，以大廈為主，佔 76.3%，其次為公寓，佔 17.5%，透天性質的品比重最低，僅佔 6.2%。就產品及區域別屬性來看，大廈類產品為各區主要之需求產品，然而各區對公寓或透天住宅需求的比重卻各不相同：台北縣市、高雄縣市的公寓需求較多；而台中縣市則是以透天的需求較多；桃園新竹則是變化比較大的地區，94 年時對於透天住宅產品的需求達 34.2%，但至 95 年後，卻大幅降至 10% 以下。

表九 民國 96 年購屋需求變動表

單位：% 百分比

區域別	購屋類型(一)											
	大廈				公寓				透天			
	94 年	95 年	96 年	相對前一年	94 年	95 年	96 年	相對前一年	94 年	95 年	96 年	相對前一年
五地區總計	55.8	70.6	76.3	8.07	24.1	21.5	17.5	-18.60	20.1	7.9	6.2	-21.52
台北縣	62.4	68.5	76.4	11.53	31.5	28.8	22.4	-22.22	6.1	2.7	1.2	-55.56
台北市	60.5	70.3	67.5	-3.98	36.0	24.6	30.8	25.20	3.5	5.1	1.7	-66.67
桃園新竹	54.4	78.5	80.1	2.04	11.4	11.6	10.8	-6.90	34.2	9.9	9.1	-8.08
台中縣市	49.6	66.0	79.4	20.30	11.9	15.2	7.5	-50.66	38.5	18.8	13.1	-30.32
高雄縣市	26.4	66.9	78.4	17.19	28.9	26.2	11.9	-54.58	44.7	6.9	9.7	40.58

而就對預售屋或成屋的喜好來看，96 年全國五地區仍是以成屋為購屋主要標的，較 95 年成屋購買的比重又增加了 4.59%，預售屋的購買比重則較 95 年減少了 22.09%，從區域別可看出中、南部預售屋的需求都減少了一半以上，桃園新竹地區也下滑了近兩成，而這幾區對成屋的需求卻是逐年提高。

表九 民國 96 年購屋需求變動表 (續)

單位：% 百分比

區域別	購屋類型(二)							
	預售屋				成屋			
	94 年	95 年	96 年	相對前一年	94 年	95 年	96 年	相對前一年
五地區總計	18.7	17.2	13.4	-22.09	81.3	82.8	86.6	4.59
台北縣	12.7	16.2	15.6	-3.70	87.3	83.8	84.4	0.72
台北市	20.7	15.7	16.2	3.18	79.3	84.3	83.8	-0.59
桃園新竹	26.9	14.9	12.3	-17.45	73.1	85.1	87.7	3.06
台中縣市	20.0	26.5	12.8	-51.70	80.0	73.5	87.2	18.64
高雄縣市	12.8	13.7	3.2	-76.64	87.2	86.3	96.8	12.17

(三) 房價信心與購屋負擔

民國 96 年第房價信心分數中，五地區總計之綜合信心分數為 88.21 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。

五地區之購屋房價平均為其年所得的 7.0 倍，其中台北市 8.6 倍最高，主要為該地區房價明顯較高所致，台中縣市的 5.9 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況來看，桃竹地區及高雄縣市相對前一年呈現攀高，其他地區則相對減輕。

表十 民國 96 年房價信心與購屋負擔變動表

單位：分，%

區域別	綜合信心分數			
	94 年	95 年	96 年	相對前一年
五地區總計	105.70	110.03	88.21	-21.82
台北縣	107.83	114.88	95.10	-19.78
台北市	112.80	114.90	84.92	-29.98
桃園新竹	102.74	99.22	80.83	-18.39
台中縣市	105.04	115.72	92.76	-22.96
高雄縣市	93.75	113.71	91.47	-22.24

註：信心分數 100 分表示預期房價持平，大於 100 分表示預期上漲，分數越高預期漲幅越大，分數小於 100 分則表示預期下跌。

表十 民國 96 年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			
	94 年	95 年	96 年	相對前一年	94 年	95 年	96 年	相對前一年
五地區總計	6.9	6.6	7.0	6.06	28.4	30.9	30.8	-0.32
台北縣	6.7	6.4	7.1	10.94	35.4	30.3	30.1	-0.66
台北市	8.9	8.8	8.6	-2.27	31.9	39.4	36.5	-7.36
桃園新竹	6.5	5.8	6.4	10.34	26.9	27.6	28.8	4.35
台中縣市	6.1	6.0	5.9	-1.67	25.2	29.0	27.0	-6.90
高雄縣市	6.5	6.1	7.1	16.39	26.5	28.4	32.6	14.79

(四) 住宅交易

民國 96 年全國建物所有權第一次登記棟數為 172,440 棟，較前一年減少 0.67%。而移轉登記部分，96 年全國合計為 524,586 件（含買賣、拍賣、繼承、贈與及其他移轉登記，詳參報表 3-1-4），較前年減少 5.36%，其中買賣佔 79%，共 414,594 件，較前一年減少 7.90%；而拍賣則佔 4.88%，共計 25,593 件，較前一年微增 0.49%。其餘原因移轉登記則合計為 84,399 件，佔移轉登記件數之 16.1%。

表十一 歷年建物移轉登記件數變動表

單位：件數，%

年期	第一次 登記	相對前一年	買賣 移轉登記	相對前一年	拍賣 移轉登記	相對前一年
民國 90 年 2001	140,902	-	259,494	-	-	-
民國 91 年 2002	121,827	-13.54	320,285	23.43	-	-
民國 92 年 2003	114,011	-6.42	349,706	9.19	57,899	-
民國 93 年 2004	131,025	14.92	418,187	19.58	54,717	-5.50
民國 94 年 2005	149,591	14.17	434,888	3.99	33,295	-39.15
民國 95 年 2006	173,608	16.06	450,167	3.51	25,467	-23.51
民國 96 年 2007	172,440	-0.67	414,594	-7.90	25,593	0.49

就區域別來看，第一次登記件數以北區為最多，達 98,763 件，而中區及南區件數則差不多，而相較於前年的件數，北區增加 17.31%，而南區則是減少了 41.23%，顯見 96 年新成屋的變動係北增南減。

買賣轉移件數部份，北區合計 247,575 件為最多的一區，佔了所有買賣轉移件數六成，而相較於前一年，除了件數本就不多的金馬地區，各區的件數都呈現減少的狀況，各縣市以桃園縣減少 26.08% 為減少最多的縣市。

拍賣移轉件數部份，則與買賣移轉登記件數不同，最多的一區為南部區域，件數達 9,934 件，佔所有拍賣移轉件數近四成，而相較於前一年，除案例極少的地金馬地區外，各區域大致沒有太大的變動，但若細看北、高二直轄市，可以看出台北市的拍賣件數較前一年降了 18.89%，而高雄則增加了 15.22%。

表十二 全國及分區建物移轉登記件數變動表

單位：件數，%

區域	第一次 登記	相對 前一年	買賣 移轉登記	相對 前一年	拍賣 移轉登記	相對 前一年
全國	172,440	-0.67%	414,594	-7.90	25,593	0.49
北部區域	98,763	14.68%	247,575	-8.76	8,314	-0.40
基隆市	1,376	17.31%	7,333	-13.59	885	47.25
臺北縣	41,354	41.26%	104,562	-0.50	3,056	2.69
臺北市	17,332	27.38%	63,709	-7.64	1,271	-18.89
桃園縣	23,311	-19.32%	43,473	-26.08	2,181	1.63
新竹縣	6,966	19.73%	11,224	-6.93	306	33.04
新竹市	5,409	38.30%	11,571	4.02	266	2.70
宜蘭縣	3,015	-12.48%	5,703	-16.19	349	-38.56
中部區域	35,189	-6.76%	78,863	-5.16	6,432	0.31
苗栗縣	3,357	-14.14%	5,566	7.43	488	-22.54
臺中縣	9,941	-5.34%	20,050	-0.20	1,507	22.22
臺中市	11,216	-15.11%	37,210	-10.24	2,279	10.47
彰化縣	4,988	-8.94%	8,140	-5.28	1,220	-14.80
南投縣	2,579	21.14%	3,556	1.77	484	-8.85
雲林縣	3,108	23.78%	4,341	-0.05	454	-13.19
南部區域	35,644	-24.00%	82,036	-7.78	9,934	1.40
嘉義縣	2,761	41.23%	4,118	5.62	456	-3.80
嘉義市	1,599	-49.89%	3,974	-38.26	324	-14.51
臺南縣	6,707	26.31%	9,634	-5.34	2,041	19.78
臺南市	5,634	-3.15%	13,143	-8.60	1,458	-15.82
高雄縣	5,218	-40.83%	13,406	-11.70	1,679	-2.16
高雄市	10,644	-40.49%	30,844	-2.35	2,960	15.22
屏東縣	2,695	-5.70%	6,075	-11.15	986	-16.72
澎湖縣	386	-63.58%	842	84.65	30	-23.08
東部區域	2,469	-4.23%	5,909	-9.62	898	-0.88
臺東縣	855	-3.28%	1,757	2.33	330	33.60
花蓮縣	1,614	-4.72%	4,152	-13.88	568	-13.81
外島地區	375	39.93%	211	23.39	15	200.00
金門縣	362	37.12%	210	22.81	15	200.00
連江縣	13	225.00%	1	-	0	-

(五) 住宅交易課稅

民國 96 年之全國買賣契稅件數（含免稅及應稅件數）為 499,761 件，較前一年減少了 4.64%；土地增值稅件數（含免稅及應稅件數）為 1,276,675 件，較前一年減少 0.25%。

綜觀歷年資料，自 94 年起，全國住宅交易課稅件數即呈下滑狀況，買賣契稅部份，相對於 91 年至 93 年每年一至兩成的成長，跌了將近一半；而土地增值稅的件數，也在 95 年銳減近一半後，96 年大致維持持平。

表十三 買賣契稅件數歷史變動表

單位：件數，%

年期	買賣契稅					
	免稅件數	相較前一年	應稅件數	相較前一年	總應稅件數	相較前一年
民國 90 年 2001	20,170	-	508,474	-	528,644	-
民國 91 年 2002	8,757	-56.58	660,107	29.82	668,864	26.52
民國 92 年 2003	14,666	67.48	736,044	11.50	750,710	12.24
民國 93 年 2004	19,550	33.30	892,301	21.23	911,851	21.47
民國 94 年 2005	14,765	-24.48	892,295	0.00	907,060	-0.53
民國 95 年 2006	16,635	12.67	507,382	-43.14	524,017	-42.23
民國 96 年 2007	13,613	-18.17	486,148	-4.18	499,761	-4.63

表十四 土地增值稅件數歷史變動表

單位：件數，%

年期	土地增值稅							
	一般用地				自用住宅地		總應稅件數	相較前一年
	免稅件數	相較前一年	應稅件數	相較前一年	查定件數	相較前一年		
民國 90 年 2001	859,735	-	704,863	-	...	-	1,564,598	-
民國 91 年 2002	1,378,556	60.35	852,322	20.92	...	-	2,230,878	42.58
民國 92 年 2003	1,592,227	15.50	980,073	14.99	...	-	2,572,300	15.30
民國 93 年 2004	1,415,614	-11.09	800,093	-18.36	...	-	2,215,707	-13.86
民國 94 年 2005	1,486,607	5.01	763,105	-4.62	...	-	2,249,712	1.53
民國 95 年 2006	784,228	-47.25	453,565	-40.56	42,057	-	1,279,850	-43.11
民國 96 年 2007	742,077	-5.37	480,193	5.87	54,405	29.36	1,276,675	-0.25

而就區域別來看，買賣契稅部份，僅中部區域有成長，增加 8.63%，其餘地區都是呈下滑趨勢；土地增值稅件數，中區及南區大致維持持平，其餘各區也都是下滑，尤以新竹市下滑 39.70% 為最多。

表十五 買賣契稅及土地增值稅件數變動表

單位：件數，%

區域別	買賣契稅件數 (含免稅及應稅件數)		土地增值稅件數 (含免稅及應稅件數)	
	96年	相對前一年	96年	相對前一年
全國	499,761	-4.63	1,276,675	-0.25
北部區域	279,794	-8.52	625,503	-1.43
基隆市	8,450	-8.44	21,997	0.22
臺北縣	111,297	-3.26	230,386	7.84
臺北市	70,721	-9.07	133,614	-1.52
桃園縣	47,349	-16.27	128,392	-3.11
新竹縣	20,047	65.60	49,047	9.80
新竹市	13,749	-48.44	36,886	-39.70
宜蘭縣	8,181	-3.50	25,181	0.74
中部區域	109,991	8.63	332,736	0.85
苗栗縣	11,141	64.10	41,739	19.94
臺中縣	25,400	2.03	86,931	-0.98
臺中市	52,550	9.28	77,812	-3.08
彰化縣	10,910	-0.50	66,387	-10.08
南投縣	5,144	7.68	26,058	6.21
雲林縣	4,846	-15.55	33,809	17.78
南部區域	101,477	-5.64	285,760	0.20
嘉義縣	7,032	25.06	27,841	10.06
嘉義市	4,982	-34.72	10,751	3.98
臺南縣	12,919	-1.12	61,767	7.66
臺南市	15,544	-5.75	38,821	-4.56
高雄縣	16,016	-10.73	54,083	-6.18
高雄市	35,741	-3.40	50,189	-2.68
屏東縣	8,256	-8.91	36,964	0.18
澎湖縣	987	35.58	5,344	-0.71
東部區域	8,079	-13.78	29,288	-2.78
臺東縣	2,694	-14.58	10,822	-3.41
花蓮縣	5,385	-13.37	18,466	-2.42
外島地區	420	-	3,388	-
金門縣	409	-	3,279	-
連江縣	11	-	109	-

(六) 法院拍賣

法院拍賣屋件數的變動，96年較前一年呈現增加的趨勢。就全國資料來看，五樓以下小坪數（30坪以下）成長了9.32%，而大坪數（30坪以上）則是成長了15.38%；五樓以上拍定案件中，小坪數（30坪以下）較去年增加了23.45%，而大坪數則較少，僅增加8.77%。總拍定案件量則是成長了16.10%。

1. 五樓以下拍定案件

本類案件就分區來看，小坪數（30坪以下）的拍定件數，大致都較前一年增加，台北縣較前一年增加近七成（67.95%）為增加幅度最大者，南部區域則是稍微減少1.29%。

而大坪數（30坪以上）的拍定案件，各區大致都是增加的，而就北、高兩市來看，台北市較前一年減少15.52%外，而高雄市增加64.44%為幅度最大者。

2. 五樓以上拍定案件

本類案件就分區來看，小坪數（30坪以下）以中部區域增加30.40%為幅度最多者。北高兩市相較，則是台北市微幅減少2.37%，高雄市則是大幅增加86.62%。

而大坪數（30坪以上）拍定件數變動狀況，東部區域為最高，成長了40.91%，而南部區域則是下滑了5.45%。北高兩市也各有不同，台北市下滑了17.99%，高雄市則是增加了22.73%。

總體而言，96年全國法院拍定案件的數量較前一年增加了16.1%，各區域的案件量也都較前一年增加。然而單看北高兩市，台北市的數量上則是較前一年減少，下降了1.46%；高雄市則是較前一年大幅增加了53.31%。

表十六 區域別拍定案件狀況表

單位：件數，%

區域別	五樓以下			
	低於30坪		30坪以上	
	96年	相對前一年	96年	相對前一年
全國	2,181	9.32	5,026	15.38
北部區域	1,043	22.42	1,124	20.73
基隆市	160	5.26	87	27.94
臺北縣	435	67.95	323	56.80
臺北市	162	31.71	98	-15.52
桃園縣	160	-30.43	342	1.18
新竹縣	41	78.26	96	54.84
新竹市	40	29.03	44	7.32
宜蘭縣	45	32.35	134	34.00
中部區域	238	2.15	1,552	24.56
苗栗縣	8	-60.00	124	-14.48
臺中縣	87	40.32	442	51.37
臺中市	97	4.30	210	23.53
彰化縣	23	27.78	462	51.48
南投縣	11	-45.00	142	-29.35
雲林縣	12	-40.00	172	29.32
南部區域	841	-1.29	2,067	5.57
嘉義縣	28	0.00	182	71.70
嘉義市	23	91.67	59	-4.84
臺南縣	109	-34.34	371	-35.92
臺南市	147	-31.31	249	-27.83
高雄縣	159	40.71	523	48.58
高雄市	313	26.72	393	64.44
屏東縣	60	-11.76	268	3.08
澎湖縣	2	-50.00	22	46.67
東部區域	59	1.72	283	28.05
臺東縣	29	16.00	122	38.64
花蓮縣	30	-9.09	161	21.05
外島地區	0	-	0	-
金門縣	0	-	0	-
連江縣	0	-	0	-

表十六 區域別拍定案件狀況表（續）

單位：件數，%

區域別	五樓以上				總計	
	低於30坪		30坪以上			
	96年	相對前一年	96年	相對前一年	96年	相對前一年
全國	4,543	23.45	1,553	8.77	13,303	16.10
北部區域	1,709	22.25	552	1.67	4,428	18.92
基隆市	205	28.93	49	25.64	501	19.86
臺北縣	627	48.93	199	29.22	1,584	52.31
臺北市	165	-2.37	114	-17.99	539	-1.46
桃園縣	526	-1.31	141	-13.50	1,169	-7.52
新竹縣	69	102.94	11	37.50	217	70.87
新竹市	56	86.67	19	35.71	159	37.07
宜蘭縣	61	17.31	19	-30.43	259	22.49
中部區域	1,394	30.40	519	34.46	3,703	26.21
苗栗縣	21	-43.24	8	-50.00	161	-26.15
臺中縣	477	46.32	88	22.22	1,094	45.48
臺中市	710	30.28	320	65.80	1,337	33.57
彰化縣	100	33.33	71	-2.74	656	39.28
南投縣	52	4.00	18	-5.26	223	-23.10
雲林縣	34	-5.56	14	7.69	232	14.85
南部區域	1,329	18.55	451	-5.45	4,688	6.35
嘉義縣	10	-16.67	0	-100.00	220	45.70
嘉義市	78	25.81	28	12.00	188	16.77
臺南縣	199	-29.18	42	-41.67	721	-34.34
臺南市	218	-25.09	77	-38.89	691	-29.20
高雄縣	193	89.22	35	2.94	910	51.41
高雄市	558	86.62	243	22.73	1,507	53.31
屏東縣	71	-2.74	25	78.57	424	2.17
澎湖縣	2	100.00	1	-66.67	27	17.39
東部區域	111	20.65	31	40.91	484	23.16
臺東縣	34	6.25	4	0.00	189	26.85
花蓮縣	77	28.33	27	50.00	295	20.90
外島地區	0	-	0	-	0	-
金門縣	0	-	0	-	0	-
連江縣	0	-	0	-	0	-

(七) 住宅金融

1. 住宅建築貸款

96 年度累計住宅建築貸款餘額為 6,570 億元，累計核准金額為 7,256 億元，平均每筆貸放金額為 1.28 億元。從地區別來看，主要的住宅建築貸款融資都集中在北部地區，餘額部份，北部區域佔全國總額的 72.27%，而核准金額部份，北部區域佔了將近八成，達 78.09%。而其中台北市的住宅建築貸款餘額佔全國的 36.27%，住宅建築貸款核准金額則高達 47.28%，將近是全国核准金額的一半。

表十七 住宅建築貸款餘額狀況表

單位：百萬元，%

區域	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
	96年	佔全年%	96年	佔全年%	96年
全國	656,978	100.00	725,567	100.00	128.08
北部區域	474,829	72.27	566,580	78.09	197.78
基隆市	7,372	1.12	6,974	0.96	118.69
臺北縣	127,556	19.42	122,908	16.94	144.59
臺北市	238,296	36.27	343,064	47.28	320.40
桃園縣	55,017	8.37	42,349	5.84	78.40
新竹縣	16,862	2.57	23,738	3.27	112.77
新竹市	20,258	3.08	21,428	2.95	148.34
宜蘭縣	9,468	1.44	6,119	0.84	45.17
中部區域	88,941	13.54	86,859	11.97	55.53
苗栗縣	5,366	0.82	3,166	0.44	18.72
臺中縣	16,139	2.46	13,221	1.82	49.48
臺中市	54,298	8.26	59,239	8.16	73.29
彰化縣	6,305	0.96	5,418	0.75	57.14
南投縣	3,233	0.49	3,222	0.44	34.94
雲林縣	3,600	0.55	2,593	0.36	27.63
南部區域	91,641	13.95	71,240	9.82	45.36
嘉義縣	3,536	0.54	1,628	0.22	12.33
嘉義市	3,941	0.60	2,206	0.30	20.50
臺南縣	9,348	1.42	7,041	0.97	45.19
臺南市	12,882	1.96	10,624	1.46	37.40
高雄縣	13,532	2.06	11,933	1.64	86.34
高雄市	44,603	6.79	34,830	4.80	41.89
屏東縣	3,578	0.54	2,707	0.37	17.97
澎湖縣	221	0.03	271	0.04	2.00
東部區域	1,453	0.22	612	0.08	34.75
臺東縣	489	0.07	187	0.03	15.00
花蓮縣	964	0.15	425	0.06	41.33
外島地區	114	0.02	277	0.04	35.00
金門縣	114	0.02	277	0.04	35.00
連江縣	-	0.00	-	-	-

2.住宅購屋貸款

96年度購置住宅貸款餘額為4兆606億元，累計核准金額為1兆3,828億元，平均每筆核貸金額為5百萬元。從地區別來看，主要的貸款融資集中在北部區域，餘額部份，北區為最高，佔全國總餘額的63.67%，其中台北市即佔了近總額的四分之一，達23.43%，而累積核准金額，北區也佔了全國的72.88%，其中台北市為31.76%。

表十八 購置住宅貸款餘額狀況表

單位：百萬元，%

區域	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
	96年	佔全年%	96年	佔全年%	96年
全國	4,606,367	100.00	1,382,834	100.00	5.01
北部區域	2,932,865	63.67	946,800	72.88	5.69
基隆市	50,385	1.09	9,688	0.63	2.76
臺北縣	1,046,605	22.72	323,827	26.85	4.93
臺北市	1,079,178	23.43	420,402	31.76	8.05
桃園縣	505,071	10.96	115,347	7.73	3.99
新竹縣	106,140	2.30	34,198	2.59	5.21
新竹市	88,674	1.93	29,842	2.46	4.75
宜蘭縣	56,812	1.23	13,496	0.85	3.76
中部區域	743,142	16.13	208,135	13.74	4.08
苗栗縣	51,285	1.11	12,899	0.95	3.25
臺中縣	191,636	4.16	46,472	2.89	3.46
臺中市	337,031	7.32	110,441	7.62	4.94
彰化縣	78,881	1.71	19,099	1.15	3.25
南投縣	45,476	0.99	9,393	0.50	3.01
雲林縣	38,833	0.84	9,832	0.62	3.46
南部區域	880,294	19.11	216,034	12.73	3.54
嘉義縣	29,936	0.65	5,965	0.41	2.92
嘉義市	39,812	0.86	10,427	0.80	3.89
臺南縣	102,390	2.22	32,845	1.67	3.04
臺南市	141,283	3.07	32,796	2.50	3.74
高雄縣	155,961	3.39	27,676	1.58	3.27
高雄市	341,301	7.41	83,843	4.92	3.89
屏東縣	64,703	1.40	20,822	0.82	3.02
澎湖縣	4,908	0.11	1,660	0.04	3.50
東部區域	48,105	1.04	11,118	0.61	3.35
臺東縣	15,745	0.34	2,892	0.19	3.11
花蓮縣	32,360	0.70	8,226	0.42	3.48
外島地區	1,961	0.04	748	0.04	2.98
金門縣	1,949	0.04	740	0.04	2.88
連江縣	12	0.00	8	0.00	7.00

3.購置住宅貸款違約狀況

96年全國房貸總額為4兆5424億元，逾放金額為676億元，違約率為1.49%。就貸款總額來看，主要分配區域為北部，佔全國的六成，其中台北市佔了23.04%，而就逾放金額來看，北區及南區都不低，分別佔55.11%及26.71%。違約率則以東部地區為最高，為2.94%。

表十九 購置住宅貸款違約狀況表

單位：百萬元，%

區域	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
	96年	佔全年%	96年	佔全年%	96年
全國	4,542,354	100.00	67,621	100.00	1.49
北部區域	2,889,984	63.62	37,264	55.11	1.29
基隆市	50,216	1.11	1,753	2.59	3.49
臺北縣	1,038,067	22.85	11,612	17.17	1.12
臺北市	1,046,342	23.04	8,218	12.15	0.79
桃園縣	509,808	11.22	12,632	18.68	2.48
新竹縣	105,369	2.32	1,321	1.95	1.25
新竹市	88,154	1.94	816	1.21	0.93
宜蘭縣	52,028	1.15	912	1.35	1.75
中部區域	727,669	16.02	10,936	16.17	1.50
苗栗縣	50,663	1.12	1,428	2.11	2.82
臺中縣	187,729	4.13	2,729	4.04	1.45
臺中市	331,952	7.31	3,486	5.16	1.05
彰化縣	76,032	1.67	1,473	2.18	1.94
南投縣	43,121	0.95	956	1.41	2.22
雲林縣	38,172	0.84	864	1.28	2.26
南部區域	876,693	19.30	18,062	26.71	2.06
嘉義縣	29,662	0.65	801	1.18	2.70
嘉義市	39,248	0.86	559	0.83	1.42
臺南縣	102,115	2.25	1,968	2.91	1.93
臺南市	140,900	3.10	2,438	3.61	1.73
高雄縣	154,639	3.40	3,688	5.45	2.38
高雄市	341,960	7.53	7,247	10.72	2.12
屏東縣	63,803	1.40	1,337	1.98	2.10
澎湖縣	4,366	0.10	24	0.04	0.55
東部區域	46,073	1.01	1,354	2.00	2.94
臺東縣	14,670	0.32	318	0.47	2.17
花蓮縣	31,403	0.69	1,036	1.53	3.30
外島地區	1,935	0.04	5	0.01	0.26
金門縣	1,923	0.04	5	0.01	0.26
連江縣	12	0.00	67,621	0.00	-