

目錄

壹、前言	I
貳、住宅統計年報凡例	1
參、住宅資訊提要分析	3
肆、住宅資訊報表	35
一、住宅需求	37
表 1-1-1 家戶數與平均戶量年報表	37
表 1-1-2 弱勢家庭數年報表	38
表 1-1-3 人口數量變動年報表	39
表 1-1-4 家戶結構年報表	40
表 1-2-1 家庭所得年報表	41
表 1-2-2 住宅權屬年報表	42
二、住宅供給	43
表 2-1-1 住宅存量年報表	43
表 2-1-2 住宅流量年報表	44
表 2-1-3 住宅居住水準年報表	45
表 2-2-1 各機關(構)管理住宅用地年報表	46
表 2-2-2 公有非公用住宅用地年報表	47
表 2-2-3 都市地價指數半年報表	48
三、住宅市場	49
表 3-1-1 房地產市場景氣指標年報表	49
表 3-1-2 房地產市場信心分數年報表	50
表 3-1-3 法院拍定成屋價位年報表	51
表 3-1-3 法院拍定成屋價位年報表 (續)	52
表 3-1-4 建物所有權登記年報表	53
表 3-1-5 房地交易課稅情形年報表	55
四、住宅金融	57
表 4-1-1 住宅建築貸款餘額年報表	57
表 4-1-2 住宅購屋貸款餘額年報表	58
表 4-2-1 購置住宅貸款違約狀況年報表	59
附錄一 編製說明	61
附錄二 住宅金融表單附錄說明	71

壹、前言

為提供民眾購屋、業者投資及政府決策之參考，內政部營建署自 80 年度起依據行政院 80 年 7 月 5 日台（80）內 22104 號函核定「建立住宅資訊系統實施要點」，每年定期彙整及分析各有關機關提出之資料，並出版「住宅資訊統計彙報」，十餘年來，深獲各界好評。

由於近年來國內外社會及經濟情勢快速變遷，並為配合 94 年 5 月 24 日行政院核定「整體住宅政策」中「加強住宅及不動產相關資訊的建置及發布」之政策內涵，內政部營建署於 94 年度委託「財團法人國土規劃及不動產資訊中心」辦理「檢討住宅資訊統計彙報及資料庫建置規劃」案，針對現行住宅資訊統計方式進行檢討分析及提出改善建議，並研提「住宅資訊統計年報」。

內政部營建署依據上開研究成果建議，研擬「建立住宅資訊系統實施要點」修正草案（含相關報表），於 95 年 2 月 20 日邀集各公務資料主管單位研商並依據會議結論完成旨揭要點修正草案（含相關報表）後隨即報院，並奉行政院秘書長 95 年 4 月 10 日院台建字第 0950015806 號函示「請洽詢本院經濟建設委員會意見後，本於權責自行核處」，經內政部營建署依據行政院經濟建設委員會 95 年 5 月 10 日都字第 0950001904 號函所提意見修正後，於 95 年 5 月 23 日以台內營字第 0950802862 號函請各相關單位配合提供相關資料，並委託「財團法人國土規劃及不動產資訊中心」辦理本年報之編製工作，及於『住宅統計資訊網』網站公告，其資料網址為 <http://housing.cpami.gov.tw>。

貳、住宅統計年報凡例

一、資料期間

- (一) 本年報資料為年資料。若為存量性質之資料，如人口數，則表示於該年年末之存在數量。若為流量之資料，如新增人口數，則表示為在該年期間內所產生之數量。

二、數字誤差

- (一) 由於四捨五入，本年報細數之和與其總數或略有出入，不予調整。
- (二) 本刊所載數字，因校訂修正而與前期數字有不同者，應以本期數字為準。

三、單位

- (一) 本年報各表單量測單位除於項目欄內括註外，皆於各表欄首右側寫明，並將資料來源標示於各表欄底。部分表單更於各表欄底下方增加註記，說明該表單之運算方式與使用上之限制。
- (二) 本表所列度量衡單位，除「表 2-1-3 住宅居住水準狀況年報表」與「表 3-1-3 法院拍定成屋價位年報表」之面積採「坪」計算外，其餘各表一律採用公制。
- (三) 本年報與家戶有關之單位，屬戶口者，以戶數(Household)表示；屬住宅者，以宅數(Housing-Unit)表示。

四、統計區域

- (一) 統計單元除表 3-1-1 房地產市場景氣指標年報表、3-1-2 房地產市場信心分數年報表外，均以縣市為統計單元。
- (二) 各縣市之排序，在表報部分依照一般政府主計單位習慣排序，即先列出直轄市，再由北而南列出各縣，最後則是省轄市。另外在提要分析則依北部區域、中部區域、南部區域、東部區域及外島地區、金馬地區之方式排序。

五、符號

- (一)「...」表示該地區未執行該項調查，或資料無法取得。
- (二)「-」表示資料不連續或統計上無法運用。前者包括時間上或地區上的不連續。如某統計可能為從特定年度後才開始執行，故更早的資料無法取得。或某統計可能部分地區資料在該期間未完成統計，均標示為「-」。後者指雖然原資料提供各地區資料，但未提供加總資料，而該加總資料無法直接以各地區統計資料直接運算而得者。
- (三)「0」表示數值為 0 或該數值不及 0.5 單位，「0.0」表示數值不及 0.05 單位，餘類推。

六、表單備註與欄位說明

- (一) 因年別或年別等時間關係，而需特別說明者，則於備註中刊載。
- (二) 關於全張表單之說明，於備註中刊載。
- (三) 除了以上二點外，關於各欄之詳細說明，則於欄位說明中刊載。

參、住宅資訊提要分析

一、綜合結論

(一) 住宅供需動態

97 年全國總家戶數為 7,655,772 戶，較前一年增加 1.91%。住宅存量計有 7,767,945 宅，較前一年增加 1.41%。97 年住宅供給率 101.47%，住宅存量超過家戶數 11 萬宅。住宅供給率以台中市 120.59% 最高；住宅短缺數以臺北市 70,718 戶最高，而雲林縣、高雄縣及金門縣則為其他住宅短缺情形較為顯著之縣市。

住宅供給流量方面，97 年全國核發建造執照宅數 70,318 宅，較前一年減少 33.79%，其中以彰化縣減少 54.84% 最多，而新竹市則以相對去年增加 68.35% 呈現顯著成長；全國使用執照核發宅數 111,057 宅，較前一年減少 14.91%，其中以嘉義市減少 49.03% 最多，而基隆市則呈現逆勢相較去年成長 47.12%。

住宅交易方面，97 年整體市場交易規模略為萎縮，建物所有權第一次登記棟數為 154,254 棟，較前一年減少 10.56%，全國多數縣市皆呈現減少情形，但基隆市相對去年則具 56.61% 之大幅成長；建物所有權買賣移轉登記棟數為 379,326 棟，較前一年減少 8.52%；建物拍賣移轉登記棟數為 24,954 棟，較前一年減少 2.51%。

住宅權屬與居住水準方面，97 年度住宅自有率為 87.36%，較去年減少 0.88%。居住水準方面，平均每宅建坪為 43.23 坪，較去年減少 0.25%；平均每宅人數為 3.35 人，較去年減少 0.89%，平均每人居住面積 12.90 坪，較去年增加 0.62%。

(二) 住宅市場動態

民國 97 年第 4 季房地產市場景氣趨勢，同時指標為 100.8，較前一年微幅成長 0.02%。在房價信心與購屋負擔方面，房價信心分數為 50.06 分，較前一年信心下跌 43.25% 呈現連續兩年顯著之衰減。在購屋負擔方面，97 年購屋房價所得比為 7.1 倍，與去年相比並無顯著之改變。購屋貸款負擔率為 29.6%，較前一年下降 1.2%。

由目前銀行公會會員中 38 家銀行進行住宅金融統計，97 年住宅建築貸款餘額約為 7,083 億元，主要貸款仍集中於北部區域，其中以台北市佔全年 36.65% 為最多。購置住宅貸款餘額約為 4 兆 6,776 億元，主要貸款金額落於台北縣、市分別佔全年之 23.3% 及 24.65%。全國房貸違約率平均為 1.45%，最高的為基隆市 3.25%。

住宅資訊統計年報摘要表

類別 category	指標名稱 Index	93年	94年	95年	96年	97年	相較去年(%)
住宅供需動態 Housing demand and supply	家庭戶數(戶) Households (Households)	7,179,943	7,292,879	7,394,758	7,512,449	7,655,772	1.91
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing-Unit)	7,297,358	7,409,953	7,531,797	7,659,643	7,767,945	1.41
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	101.64	101.61	101.85	101.96	101.47	-0.49
	住宅短缺數(宅) Housing shortage (Housing-Unit)	-117,415	-117,074	-137,039	-147,194	-112,173	-23.79
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing-Unit)	110,981	121,622	116,165	106,197	70,318	-33.79
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing-Unit)	96,614	114,904	123,853	130,515	111,057	-14.91
	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)	131,025	149,591	173,608	172,459	154,254
建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)		418,187	434,888	450,167	414,641	379,326	-8.52
建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)		54,717	33,295	25,467	25,596	24,954	-2.51
土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)		1,201,069	1,218,135	1,279,850	1,273,287	1,224,712	-3.81
房地產市場景氣領先指標(%)* Real Estate Market Leading Index (%)		105.95	106.05	105.43	100.62	94.07	-6.51
房地產市場景氣同時指標(%)* Real Estate Market Coincident Index (%)		96.16	95.48	96.24	100.78	100.8	0.02
房價信心分數(分) Confidence Score (Points)		108.9	99.15	110.03	88.21	50.06	-43.25
購屋房價所得比(倍) Price-Income Ratio		6.0	6.9	6.6	7.0	7.1	0.10
購屋貸款負擔率(%)* Payment-to-Income Ratio (%)		27.1	28.4	30.9	30.8	29.6	-1.20
住宅建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)		-	-	-	694,838	708,350	1.94
購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)		-	-	-	4,069,802	4,677,643	14.94
購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)		-	-	-	4,542,354	4,737,824	4.30
購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)		-	-	-	67,621	68,435	1.20
購置住宅貸款違約率(%)* NPL Ratio (%)		-	-	-	1.49	1.45	-0.04
住宅權屬 Housing Tenure	自有率(%)* Ownership (%)	86.80	87.33	87.83	88.14	87.36	-0.88
住宅居住水準 Dwelling Level	平均每戶建坪(坪) Average Pings per Household (Pings)	42.41	42.21	42.84	43.34	43.23	-0.25
	平均每戶人數(人) Average Persons per Household (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	12.90	0.62

備註：*為百分點。

二、住宅供需動態

(一) 家戶數與住宅存量動態

97 年底全國總家戶數為 7,655,772 戶，較前一年增加 1.91%。住宅存量計有 7,767,945 宅，較前一年增加 1.41%。而全國住宅存量超過家戶數約 11.2 萬宅，住宅供給率為 101.47%。

從長期資料觀察，民國 91 年至 97 年全國家戶數累計增加 73.01 萬戶，累計增加率約 12.55%，人口數累計增加 51.63 萬人，累計增加率約 2.82%，住宅存量累計增加 64.55 萬戶，累計增加率約 10.00%。上述資料顯示，家戶數量增加速度與人口增加速度之落差極大；此外，由家戶數與住宅存量所計算之住宅供給率呈現逐年遞減的供不應求趨勢，若由人口數與住宅存量關係推估，則住宅存量增加速度超過人口增加速度的三倍以上。

表一 住宅供給需求變動表

單位：戶，人，%

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)	住宅存量變 動率(%)	住宅供給率 (%)
民國 90 年	6,802,281	-	22,405,568	-	7,061,444	-	-
民國 91 年	6,925,019	1.80	22,520,776	0.51	7,122,495	1.12%	102.85
民國 92 年	7,047,168	1.76	22,604,550	0.37	7,202,383	1.32%	102.20
民國 93 年	7,179,943	1.88	22,689,122	0.37	7,297,358	1.54%	101.64
民國 94 年	7,292,879	1.57	22,770,383	0.36	7,409,953	1.64%	101.61
民國 95 年	7,394,758	1.40	22,876,527	0.47	7,531,797	1.70%	101.85
民國 96 年	7,512,449	1.59	22,958,360	0.36	7,659,643	1.41%	101.96
民國 97 年	7,655,772	1.91	23,037,031	0.34	7,767,945	1.12%	101.47
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。						

就民國 91 年以來各區域趨勢觀察，北部區域家戶數年增率約在 2% 左右，人口數年增率約 0.6%-0.7%，住宅存量年增率從 1.2% 提升至 2% 左右，住宅供需數量擴大幅度為各地區最高。中部區域家戶數年增率平均約在 1.6% 左右，人口數年增率約 0.2%-0.3%，住宅存量年增率約再 1% 至 1.5% 左右，住宅供需數量擴大幅度次之。南部區域家戶數年增率平均約在 1.5% 左右，人口數年增率平均約 0.06%，住宅存量年增率在 1% 至 1.6% 之間。

表二 分區住宅供給需求變動表

單位：戶，人，%

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)	住宅存 量變動 率(%)	住宅供 給率(%)	家戶數與住宅 存量之差額 (戶)
北部區域								
民國 91 年	3,147,641	2.14	9,762,938	0.82	3,274,277	-	104.02	-126,636
民國 92 年	3,210,050	1.98	9,823,457	0.62	3,314,476	1.23	103.25	-104,426
民國 93 年	3,274,894	2.02	9,892,419	0.70	3,357,110	1.29	102.51	-82,216
民國 94 年	3,333,011	1.77	9,955,050	0.63	3,409,994	1.58	102.31	-76,983
民國 95 年	3,384,704	1.55	10,044,006	0.89	3,474,920	1.90	102.67	-90,216
民國 96 年	3,444,082	1.75	10,107,903	0.64	3,551,184	2.19	103.11	-107,102
民國 97 年	3,516,863	2.11	10,173,864	0.65	3,621,664	1.98	102.98	-104,801
中部區域								
民國 91 年	1,573,331	1.58	5,669,529	0.42	1,672,759	-	106.32	-99,428
民國 92 年	1,599,433	1.66	5,688,007	0.33	1,687,395	0.87	105.50	-87,962
民國 93 年	1,625,114	1.61	5,700,922	0.23	1,705,704	1.09	104.96	-80,590
民國 94 年	1,648,618	1.45	5,712,488	0.20	1,731,075	1.49	105.00	-82,457
民國 95 年	1,672,228	1.43	5,726,543	0.25	1,752,110	1.22	104.78	-79,882
民國 96 年	1,698,968	1.60	5,740,700	0.25	1,775,999	1.36	104.53	-77,031
民國 97 年	1,731,447	1.91	5,752,831	0.21	1,794,224	1.03	103.63	-62,777
南部區域								
民國 91 年	1,999,910	1.52	6,424,494	0.18	1,978,235	-	98.92	21,675
民國 92 年	2,030,290	1.52	6,429,309	0.07	2,001,831	1.19	98.60	28,459
民國 93 年	2,062,803	1.60	6,432,444	0.05	2,034,210	1.62	98.61	28,593
民國 94 年	2,090,764	1.36	6,435,995	0.06	2,066,725	1.60	98.85	24,039
民國 95 年	2,114,646	1.14	6,438,441	0.04	2,100,554	1.64	99.33	14,092
民國 96 年	2,143,499	1.36	6,441,302	0.04	2,126,583	1.24	99.21	16,916
民國 97 年	2,178,357	1.63	6,442,729	0.02	2,145,018	0.87	98.47	33,339
東部及外島地區								
民國 91 年	204,137	1.18	663,815	0.04	197,224	-	96.61	6,913
民國 92 年	207,395	1.60	663,777	-0.01	198,681	0.74	95.80	8,714
民國 93 年	217,132	4.69	663,337	-0.07	200,334	0.83	92.26	16,798
民國 94 年	220,486	1.54	666,850	0.53	202,159	0.91	91.69	18,327
民國 95 年	223,180	1.22	667,537	0.10	204,189	1.00	91.49	18,991
民國 96 年	225,900	1.22	668,455	0.14	205,877	0.83	91.14	20,023
民國 97 年	229,105	1.42	667,607	-0.13	207,039	0.56	90.37	22,066
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) 家戶結構變動

從近三年全國及各區域家戶結構觀察，一人至三人家戶之增加率均明顯高於平均家戶數增加率，四人家戶則呈現微量增加，五人以上家戶減少速度相當快速，各區域小家庭化的家庭結構變遷趨勢均非常明顯。

表三 家戶結構變動表

單位：戶，%

地區	家戶數 (戶)	增加率(%)	一人家戶 (戶)	增加率(%)	二人家戶 (戶)	增加率(%)
全國						
民國 95 年	7,394,044	-	1,952,987	-	1,309,669	-
民國 96 年	7,511,768	1.59	2,022,901	3.58	1,352,358	3.26
民國 97 年	7,655,117	1.91	2,111,331	4.37	1,400,960	3.59
北部區域						
民國 95 年	3,384,400	-	943,611	-	604,646	-
民國 96 年	3,443,804	1.76	976,253	3.46	624,966	3.36
民國 97 年	3,516,598	2.11	1,019,348	4.41	648,890	3.83
中部區域						
民國 95 年	1,672,096	-	376,798	-	273,953	-
民國 96 年	1,698,842	1.60	392,115	4.07	283,619	3.53
民國 97 年	1,731,334	1.91	410,645	4.73	294,333	3.78
南部區域						
民國 95 年	2,114,484	-	564,455	-	388,541	-
民國 96 年	2,143,343	1.36	584,765	3.60	400,043	2.96
民國 97 年	2,178,203	1.63	609,217	4.18	412,763	3.18
東部及外島地區						
民國 95 年	223,064	-	68,123	-	42,529	-
民國 96 年	225,779	1.22	69,768	2.41	43,730	2.82
民國 97 年	228,982	1.42	72,121	3.37	44,974	2.84

表三 家戶結構變動表(續)

單位：戶，%

年期	三人家戶 (戶)	增加率(%)	四人家戶 (戶)	增加率(%)	多人家戶 (戶)	增加率(%)
全國						
民國 95 年	1,302,751	-	1,327,650	-	1,500,987	-
民國 96 年	1,335,536	2.52	1,327,161	-0.04	1,473,812	-1.81
民國 97 年	1,370,466	2.62	1,333,355	0.47	1,439,005	-2.36
北部區域						
民國 95 年	617,451	-	622,466	-	596,226	-
民國 96 年	633,239	2.56	621,851	-0.10	587,495	-1.46
民國 97 年	649,546	2.58	623,806	0.31	575,008	-2.13
中部區域						
民國 95 年	274,849	-	301,733	-	444,763	-
民國 96 年	282,709	2.86	303,951	0.74	436,448	-1.87
民國 97 年	291,866	3.24	307,584	1.20	426,906	-2.19
南部區域						
民國 95 年	374,022	-	371,785	-	415,681	-
民國 96 年	382,428	2.25	369,583	-0.59	406,524	-2.20
民國 97 年	391,278	2.31	370,097	0.14	394,848	-2.87
東部及外島地區						
民國 95 年	36,429	-	31,666	-	44,317	-
民國 96 年	37,160	2.01	31,776	0.35	43,345	-2.19
民國 97 年	37,776	1.66	31,868	0.29	42,243	-2.54

(三) 住宅權屬

從近八年全國及各區域住宅權屬結構觀察，住宅自有率從 85.64% 遞增至 87.36%，然而，民國 91、92 與 97 年之住宅自有率均呈現萎縮，且民國 97 年萎縮幅度為歷年最高。租賃住宅家戶比例則維持在 8% 左右，但近兩年增加速度加速。

從區域別觀察，各區域住宅是有率多呈現減少狀況，租賃住宅比例則呈現增加，顯示住宅權屬已開始出現結構變遷趨勢。

表四 住宅權屬年變動表

單位：%，百分點

年期	自有 (%)	增加率 (%)	租賃 (%)	增加率 (%)	配住&其他 (%)	增加率 (%)
民國 90 年	85.64	-	8.69	-	5.63	-
民國 91 年	85.40	-0.24	8.72	0.03	5.85	0.22
民國 92 年	85.11	-0.29	8.52	-0.20	6.37	0.52
民國 93 年	86.80	1.69	8.08	-0.44	5.12	-1.25
民國 94 年	87.33	0.53	7.77	-0.31	4.91	-0.21
民國 95 年	87.83	0.50	7.26	-0.51	4.90	-0.01
民國 96 年	88.14	0.31	7.89	0.63	3.96	-0.94
民國 97 年	87.36	-0.78	8.37	0.48	4.26	0.30

表五 住宅權屬歷年變動表

單位：%，百分點

年期	自有 (%)	增加率 (%)	租賃 (%)	增加率 (%)	配住&其他 (%)	增加率 (%)
北部區域						
民國 91 年	86.9	-0.36	7.47	0.04	4.96	0.28
民國 92 年	86.8	-0.08	8.04	0.57	4.19	-0.77
民國 93 年	88.5	1.67	6.74	-1.30	4.20	0.01
民國 94 年	89.0	0.55	6.88	0.14	3.60	-0.60
民國 95 年	89.2	0.15	6.24	-0.64	4.03	0.43
民國 96 年	88.9	-0.25	7.04	0.80	3.55	-0.48
民國 97 年	89.10	0.19	7.72	0.68	2.79	-0.76
中部區域						
民國 91 年	87.9	-0.33	6.91	-0.12	4.98	0.52
民國 92 年	87.8	-0.13	6.44	-0.47	5.66	0.68
民國 93 年	89.4	1.56	5.38	-1.06	5.25	-0.41
民國 94 年	91.1	1.78	5.55	0.17	3.31	-1.94
民國 95 年	90.3	-0.88	5.98	0.43	3.75	0.44
民國 96 年	90.7	0.47	5.56	-0.41	3.64	-0.11
民國 97 年	89.84	-0.91	6.17	0.60	4.00	0.36
南部區域						
民國 91 年	86.0	-2.00	6.85	1.08	7.17	0.92
民國 92 年	87.3	1.28	5.65	-1.20	6.86	-0.31
民國 93 年	86.4	-0.82	6.98	1.33	6.58	-0.28
民國 94 年	86.9	0.43	6.13	-0.84	7.00	0.42
民國 95 年	88.4	1.56	5.76	-0.37	5.81	-1.18
民國 96 年	88.1	-0.32	5.78	0.01	6.12	0.31
民國 97 年	87.61	-0.49	7.10	1.33	5.29	-0.83
東部及外島區域						
民國 91 年	88.6	-1.13	7.35	1.72	4.10	-0.59
民國 92 年	86.6	-1.98	7.05	-0.30	5.84	1.75
民國 93 年	87.3	0.69	5.76	-1.29	6.98	1.14
民國 94 年	83.2	-4.12	8.07	2.31	8.78	1.81
民國 95 年	84.9	1.77	7.10	-0.97	7.65	-1.14
民國 96 年	87.8	2.83	6.76	-0.35	5.49	-2.16
民國 97 年	82.97	-4.79	8.74	1.98	8.30	2.82

(四) 弱勢家戶數量變動

97 年全國低收入戶約 9.3 萬戶，較民國 91 年增加 32.12%；身心障礙者人數約 104 萬人，較民國 91 年增加 25.18%；獨居老人人數約 4.87 萬人，較民國 91 年減少 0.78%；原住民家戶約 15.1 萬戶，較民國 91 年增加 24.12%。

綜合上述資料顯示，近幾年來低收入家戶、身心障礙人數、原住民家戶的增加速度均遠超過整體家戶的增加率，顯示對弱勢家戶協助的重要性日漸提升。此外，獨居老人人數雖然長期相對減少，但近三年則呈現逐漸增加趨勢，後續仍須密切觀察。詳細弱勢家戶數量變動，請參照表 1-1-2。

表六 弱勢家戶數量變動表

單位：戶，人，%

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
民國 97 年 2008	93,032	2.59	1,040,585	1.94	48,727	0.12	151,467	3.13

表七 區域別弱勢家戶變動表

單位：戶，人，%

年期	低收入 (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%
北部區域								
民國 91 年	27,837	6.81	315,792	10.72	13,497	-3.81	35,599	5.49
民國 92 年	29,668	6.58	320,581	1.52	12,414	-8.02	37,698	5.90
民國 93 年	33,214	11.95	343,026	7.00	12,100	-2.53	39,830	5.66
民國 94 年	31,684	-4.61	355,849	3.74	11,088	-8.36	41,922	5.25
民國 95 年	33,598	6.04	369,474	3.83	11,270	1.64	43,970	4.89
民國 96 年	34,609	3.01	394,070	6.66	11,405	1.20	46,117	4.88
民國 97 年	35,725	3.22	395,535	0.37	11,122	-2.48	48,113	4.33
中部區域								
民國 91 年	14,081	8.78	223,456	9.57	12,664	-5.99	16,467	4.67
民國 92 年	15,830	12.42	244,225	9.29	13,069	3.20	17,323	5.20
民國 93 年	16,757	5.86	246,420	0.90	12,290	-5.96	18,068	4.30
民國 94 年	18,402	9.82	254,562	3.30	12,554	2.15	18,676	3.37
民國 95 年	19,869	7.97	269,334	5.80	13,965	11.24	19,269	3.18
民國 96 年	20,271	2.02	276,731	2.75	13,120	-6.05	19,807	2.79
民國 97 年	19,928	-1.69	284,606	2.85	13,325	1.56	20,558	3.79
南部區域								
民國 91 年	22,439	0.52	250,619	10.75	17,836	-4.04	23,315	4.44
民國 92 年	23,419	4.37	251,226	0.24	17,961	0.70	24,328	4.34
民國 93 年	24,997	6.74	270,802	7.79	18,458	2.77	25,273	3.88
民國 94 年	26,260	5.05	279,771	3.31	18,581	0.67	25,927	2.59
民國 95 年	27,483	4.66	291,963	4.36	19,212	3.40	26,735	3.12
民國 96 年	28,442	3.49	299,561	2.60	18,686	-2.74	27,628	3.34
民國 97 年	30,140	5.97	308,403	2.95	18,599	-0.47	28,444	2.95
東部及外島區域								
民國 91 年	6,060	3.40	41,399	7.15	5,114	-17.37	46,653	3.94
民國 92 年	7,489	23.58	44,998	8.69	5,193	1.54	48,279	3.49
民國 93 年	7,815	4.35	48,471	7.72	5,323	2.50	49,984	3.53
民國 94 年	8,477	8.47	47,762	-1.46	5,246	-1.45	51,228	2.49
民國 95 年	8,952	5.60	50,244	5.20	5,281	0.67	52,324	2.14
民國 96 年	7,360	-17.78	50,398	0.31	5,459	3.37	53,309	1.88
民國 97 年	7,239	-1.64	52,041	3.26	5,681	4.07	54,352	1.96

(三) 住宅建造執照與使用執照核發動態

97 年全國住宅建造執照共核發 70,318 宅，較前一年減少了 33.79%，而使用執照部份，97 年則是核發了 111,057 宅，較前一年減少 14.91%，拆除執照部份則是較前一年增加了 4.16%，全國共計 2,755 宅。

從民國 91 年以來趨勢觀察，建造執照核發宅數之高峰期為民國 94 年，使用執照宅數核發高峰期為民國 96 年，二者之相對高峰期均維持四年左右。

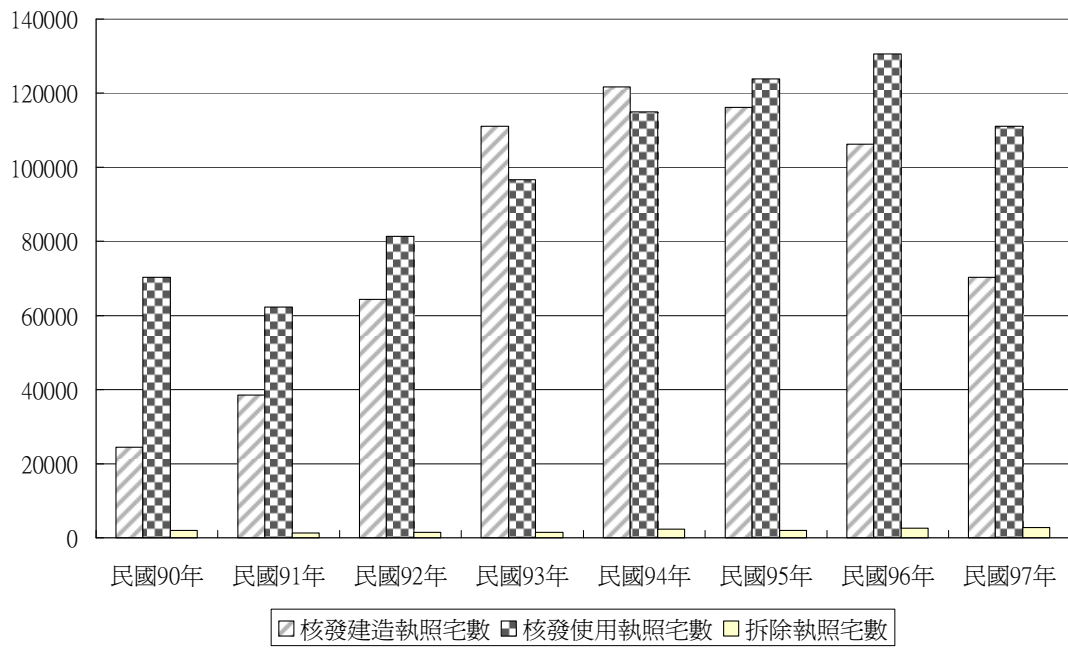
從民國 91 年以來數據觀察，建造執照核發總宅數共計 62.8 萬宅，占住宅存量 8.09%；使用執照核發總宅數共計 72.06 萬宅，占住宅存量 9.28%；拆除執照核發總宅數共計 1.41 萬宅，占住宅存量 0.18%。以上資料顯示，近年來總興建住宅數量相對家戶數或住宅存量之比例尚稱合宜。此外，累計之拆除執照數量相對較少，住宅更新之成效相對有限，但近四年已呈現增加趨勢。

從區域別觀察，民國 97 年建造執照與使用執照之萎縮速度，均為南部最高、中部次之，北部縮減幅度相對較低。

表八 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 90 年	24,389	-	70,329	-	1,984	-
民國 91 年	38,635	58.41	62,272	-8.23	1,329	-20.97
民國 92 年	64,341	66.54	81,364	30.66	1,488	11.96
民國 93 年	110,981	72.49	96,614	18.74	1,519	2.08
民國 94 年	121,622	9.59	114,904	18.93	2,309	52.01
民國 95 年	116,165	-4.49	123,853	7.79	2,033	-11.95
民國 96 年	106,197	-8.58	130,515	5.38	2,645	30.10
民國 97 年	70,318	-33.79	111,057	-14.91	2,755	4.16



圖一 住宅流量年變動

表九 區域住宅流量變動表

單位：件，%

年期	核發建造執照宅數	增加率%	核發使用執照宅數	增加率%	核發拆除執照宅數	增加率%
北部區域						
民國 91 年	13,422	34.38	34,365	-6.15	387	-68.02
民國 92 年	23,928	78.27	40,976	19.24	687	77.52
民國 93 年	45,548	90.35	43,452	6.04	818	19.07
民國 94 年	64,270	41.10	54,246	24.84	1,456	78.00
民國 95 年	75,083	16.82	65,905	21.49	979	-32.76
民國 96 年	63,137	-15.91	77,930	18.25	1,666	70.17
民國 97 年	43,594	-30.95	72,358	-7.15	1,878	12.73
中部區域						
民國 91 年	8,979	36.27	12,198	-33.23	311	43.98
民國 92 年	14,046	56.43	14,299	17.22	257	-17.36
民國 93 年	19,954	42.06	18,488	29.30	179	-30.35
民國 94 年	17,651	-11.54	25,545	38.17	234	30.73
民國 95 年	18,008	2.02	21,306	-16.59	271	15.81
民國 96 年	18,596	3.27	24,318	14.14	429	58.30
民國 97 年	12,012	-35.41	18,534	-23.78	309	-27.97
南部區域						
民國 91 年	14,923	126.38	14,531	3.59	425	-7.21
民國 92 年	25,984	74.12	24,307	67.28	461	8.47
民國 93 年	43,651	67.99	32,840	35.11	461	0.00
民國 94 年	37,905	-13.16	33,124	0.86	578	25.38
民國 95 年	21,498	-43.28	34,586	4.41	757	30.97
民國 96 年	23,127	7.58	26,558	-23.21	529	-30.12
民國 97 年	13,648	-40.99	18,987	-28.51	552	4.35
東部及外島區域						
民國 91 年	1,296	9.09	1,178	-16.69	59	-55.30
民國 92 年	1,907	47.15	1,489	26.40	66	11.86
民國 93 年	1,811	-5.03	1,714	15.11	61	-7.58
民國 94 年	1,796	-0.83	1,866	8.87	41	-32.79
民國 95 年	1,576	-12.25	2,056	10.18	26	-36.59
民國 96 年	1,337	-15.16	1,709	-16.88	21	-19.23
民國 97 年	1,064	-20.42	1,178	-31.07	16	-23.81

三、住宅市場動態

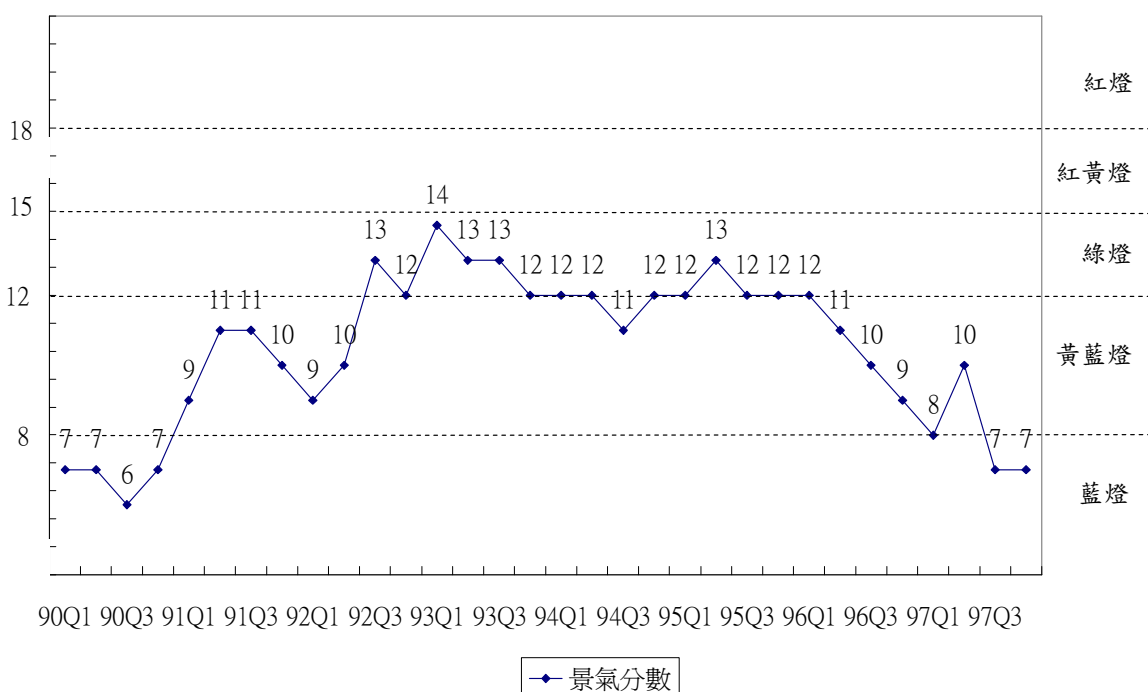
(一) 房地產景氣趨勢

民國 97 年第 4 季房地產市場景氣燈號為黃藍燈，景氣分數為 7 分，較民國 96 年第 4 季低了 2 分，領先指標較 96 年提升 0.18%，同時指標則較民國 95 年第 4 季降低 6.71%。整體市場景氣屬於高峰期後緩步萎縮結構。

表十 歷年景氣指標變動表

單位：分，%

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	101.91	98.66
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
民國 97 年 2008	藍燈	7	94.07	100.80



圖二 歷年景氣指標變動

(二) 購屋需求動機與類型

1. 購屋需求動機

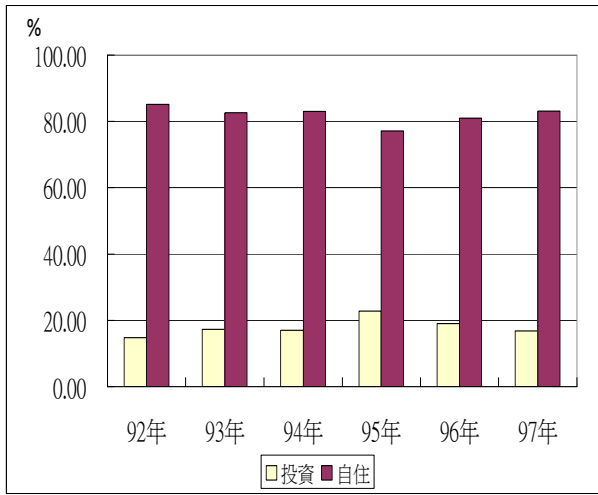
97年全國五地區總計購屋者購屋動機自住為83.1%，較96年增加2.1%，投資動機則為16.9%，較96年減少2.1%。分區來看，北高兩市以投資為動機的購屋需求下降比例最高，較96年減少9%；而台北縣的部份，則正好相反，投資需求的比重增加，自住的比重則是減少。

就長期趨勢觀察，各地區投資動機最高時刻多為民國95年，投資動機購屋者比例約超過民國97年6%左右，顯示市場投資熱度略見趨緩。

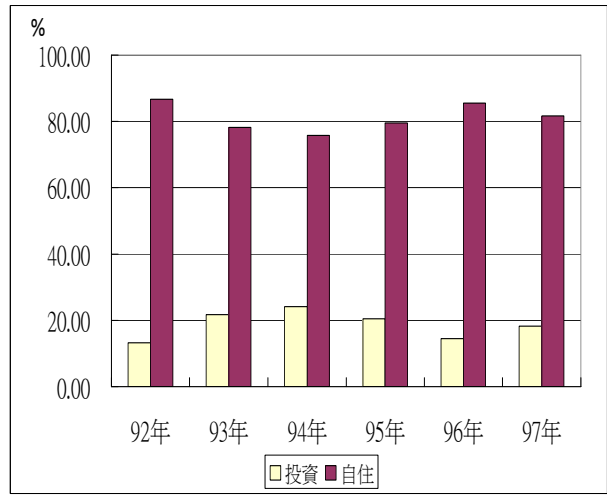
表十一 歷年購屋動機變動表

單位：%

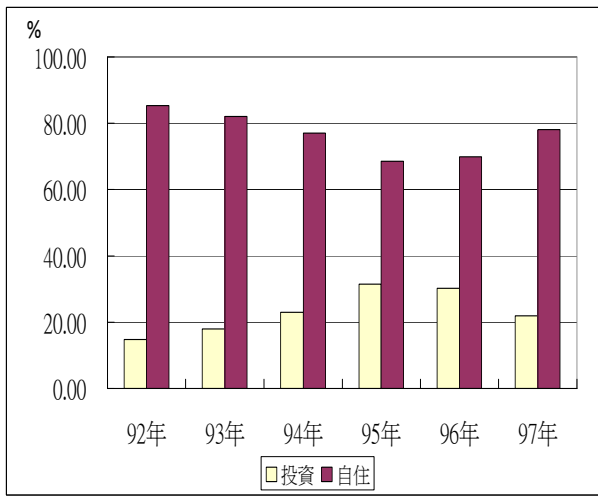
區域別	購屋動機													
	投資							自住						
	92年	93年	94年	95年	96年	97年	相對去年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	相對去年
五地區總計	14.8	17.4	17.0	22.8	19.0	16.9	-2.1	85.2	82.6	83.0	77.2	81.0	83.1	2.1
台北縣	13.3	21.8	24.2	20.4	14.5	18.3	3.8	86.7	78.2	75.8	79.6	85.5	81.7	-3.8
台北市	14.7	18.0	23.0	31.4	30.2	21.9	-8.3	85.3	82.0	77.0	68.6	69.8	78.1	8.3
桃園新竹	17.8	14.9	9.6	21.8	13.1	13.8	0.7	82.2	85.1	90.4	78.2	86.9	86.2	-0.7
台中縣市	14.6	13.4	15.6	24.9	22.4	17.4	-5.0	85.4	86.6	84.4	75.1	77.6	82.7	5.1
高雄縣市	13.2	17.6	8.1	14.6	18.8	9.8	-9.0	86.8	82.4	91.9	85.4	81.2	90.2	9.0



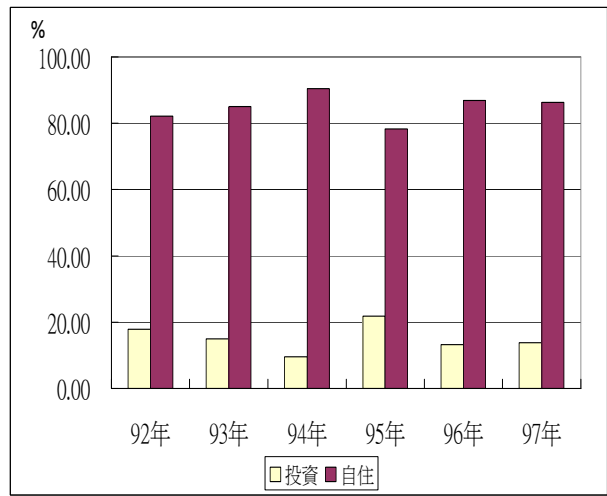
圖三 購屋動機（五地區總計）



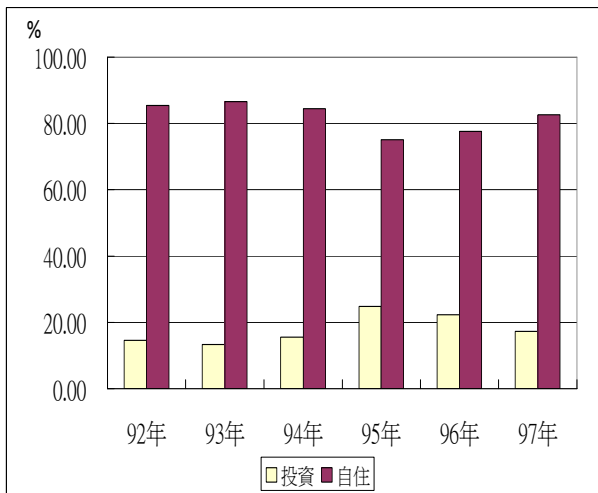
圖四 購屋動機（台北縣）



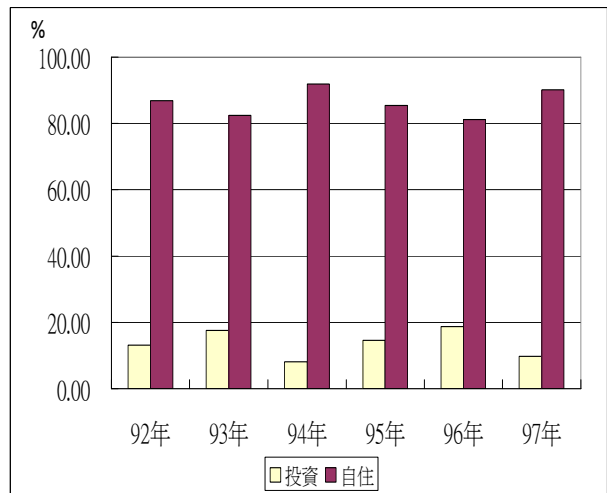
圖五 購屋動機（台北市）



圖六 購屋動機（桃園新竹）



圖七 購屋動機（台中縣市）



圖八 購屋動機（高雄縣市）

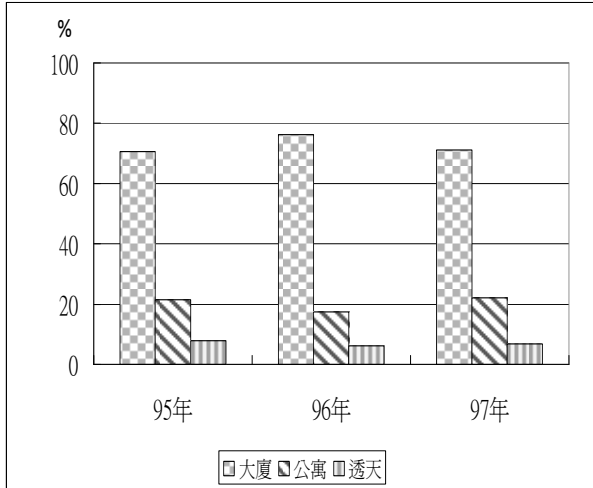
2.購屋需求類型

民國 97 年全國五地區的購屋需求類型，以大廈為主，佔 71.1%，其次為公寓，佔 22.2%，透天性質的需求比重最低，僅佔 6.8%。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：台北縣市的公寓需求較多；台中縣市則是變化比較大的地區，96 年時對於公寓住宅產品的需求為 7.5%，但至 97 年後，卻大幅提升至 18%，較去年成長 10.5 百分點。

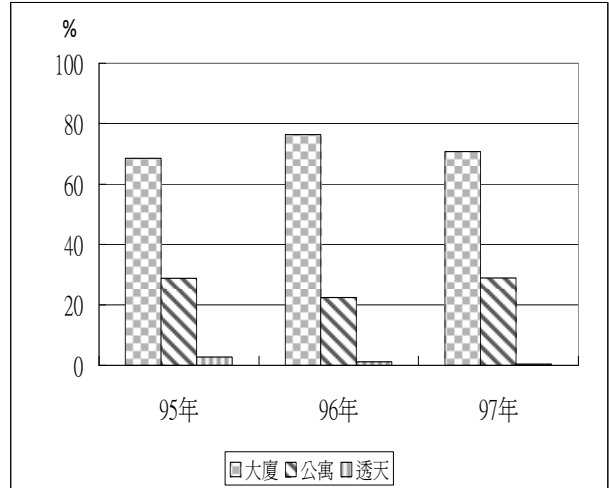
表十二 歷年購屋需求變動表

單位：%、百分點

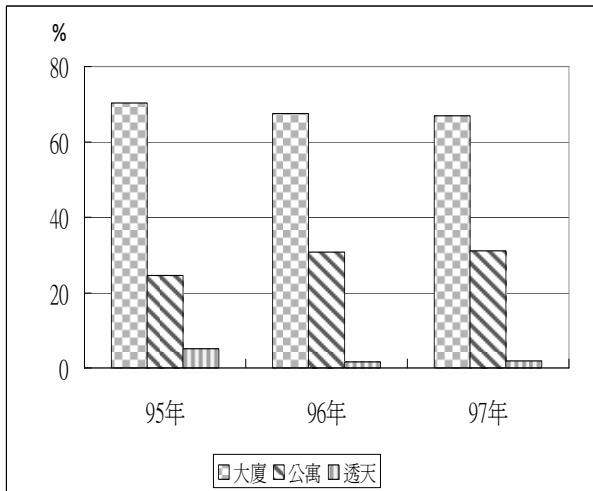
區域別	購屋類型(一)											
	大廈				公寓				透天			
	95年	96年	97年	相對去年	95年	96年	97年	相對去年	95年	96年	97年	相對去年
五地區總計	70.6	76.3	71.1	-5.2	21.5	17.5	22.2	4.7	7.9	6.2	6.8	0.6
台北縣	68.5	76.4	70.7	-5.7	28.8	22.4	28.9	6.5	2.7	1.2	0.4	-0.8
台北市	70.3	67.5	67.0	-0.5	24.6	30.8	31.1	0.3	5.1	1.7	1.9	0.2
桃園新竹	78.5	80.1	75.7	-4.4	11.6	10.8	11.0	0.2	9.9	9.1	13.2	4.1
台中縣市	66.0	79.4	68.4	-11	15.2	7.5	18.0	10.5	18.8	13.1	13.5	0.4
高雄縣市	66.9	78.4	73.2	-5.2	26.2	11.9	15.3	3.4	6.9	9.7	11.5	1.8



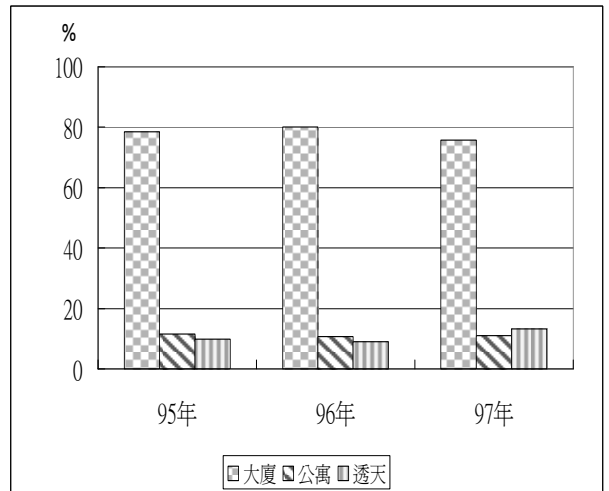
圖九 購屋類型一（五地區總計）



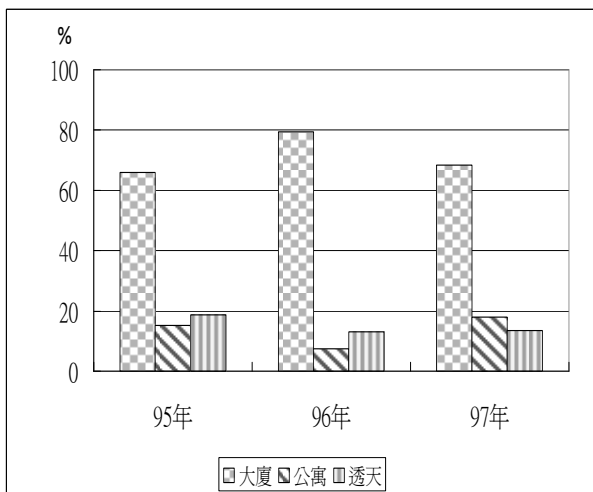
圖十 購屋類型一（台北縣）



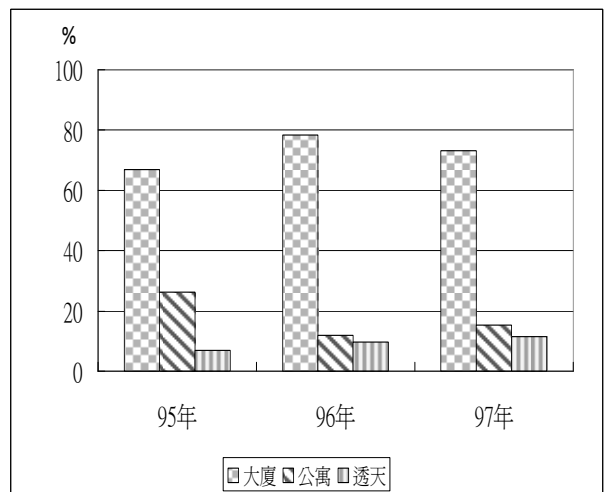
圖十一 購屋類型一（台北市）



圖十二 購屋類型一（桃園新竹）



圖十三 購屋類型一（台中縣市）



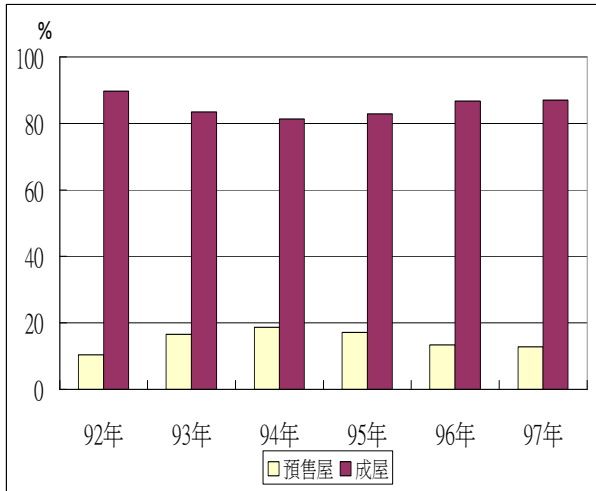
圖十四 購屋類型一（高雄縣市）

就對預售屋或成屋的喜好來看，97 年全國五地區仍是以成屋為購屋主要標的，較 96 年成屋購買的比重增加 0.4 個百分點，購買預售屋比重則較 96 年減少了 0.7 個百分點。從區域別可台中縣市在預售屋需求上較去年增加 9.4 個百分點，而在成屋需求上減少 9.4 個百分比。

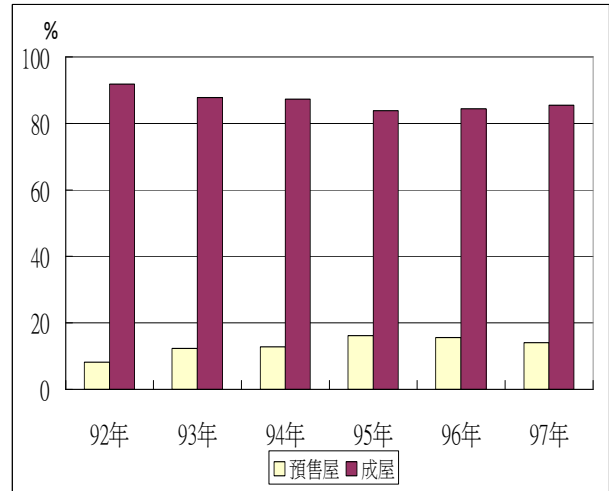
表十三 歷年購屋需求變動表（續）

單位：%、百分比

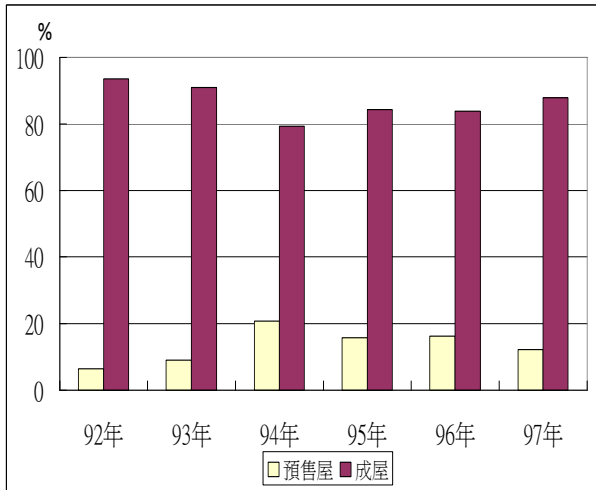
區域別	購屋類型(二)													
	預售屋							成屋						
	92 年	93 年	94 年	95 年	96 年	97 年	相對去年	92 年	93 年	94 年	95 年	96 年	97 年	相對去年
五地區總計	10.4	16.6	18.7	17.2	13.4	12.7	-0.7	89.6	83.4	81.3	82.8	86.6	87.0	0.4
台北縣	8.2	12.3	12.7	16.2	15.6	14.1	-1.5	91.8	87.7	87.3	83.8	84.4	85.5	1.1
台北市	6.4	9.0	20.7	15.7	16.2	12.1	-4.1	93.6	91.0	79.3	84.3	83.8	87.9	4.1
桃園新竹	12.5	21.7	26.9	14.9	12.3	8.0	-4.3	87.5	78.3	73.1	85.1	87.7	90.7	3
台中縣市	13.0	26.7	20.0	26.5	12.8	22.2	9.4	87.0	73.3	80.0	73.5	87.2	77.8	-9.4
高雄縣市	13.2	17.6	8.1	13.7	3.2	7.0	3.8	86.8	82.4	91.9	86.3	96.8	93.0	-3.8



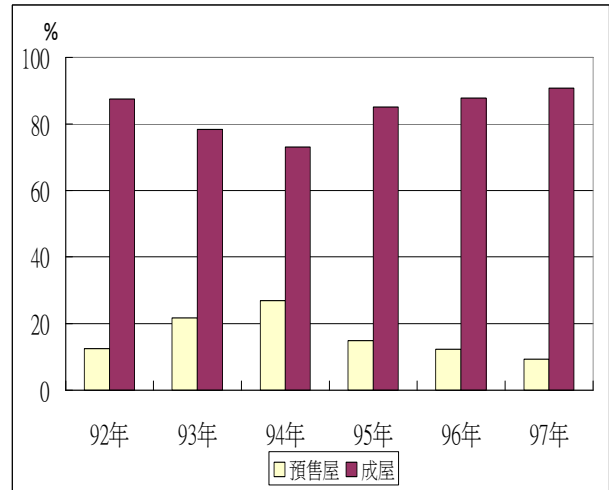
圖十五 購屋類型二（五地區總計）



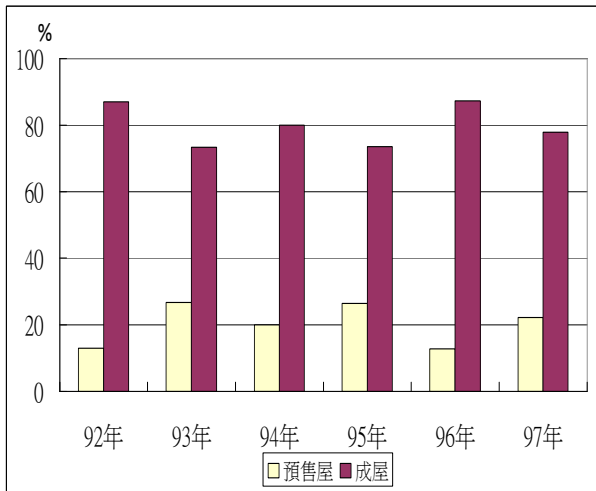
圖十六 購屋類型二（台北縣）



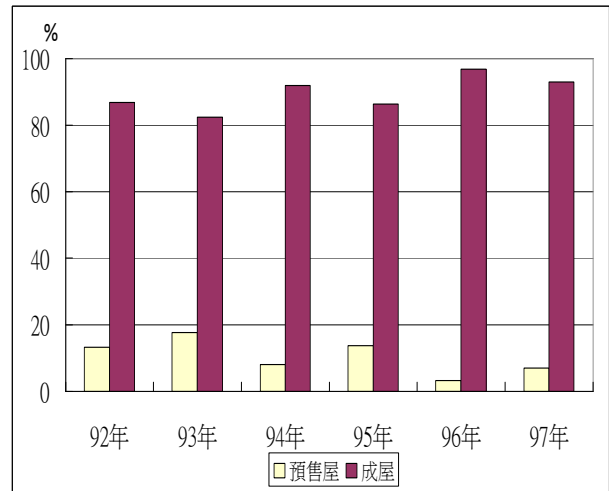
圖十七 購屋類型二（台北市）



圖十八 購屋類型二（桃園新竹）



圖十九 購屋類型二（台中縣市）



圖二十 購屋類型二（高雄縣市）

(三) 房價信心與購屋負擔

民國 97 年房價信心分數中，五地區總計之綜合信心分數為 50.06 分，由地區來觀察，每個縣市對未來房價趨勢均偏向下跌的觀點。

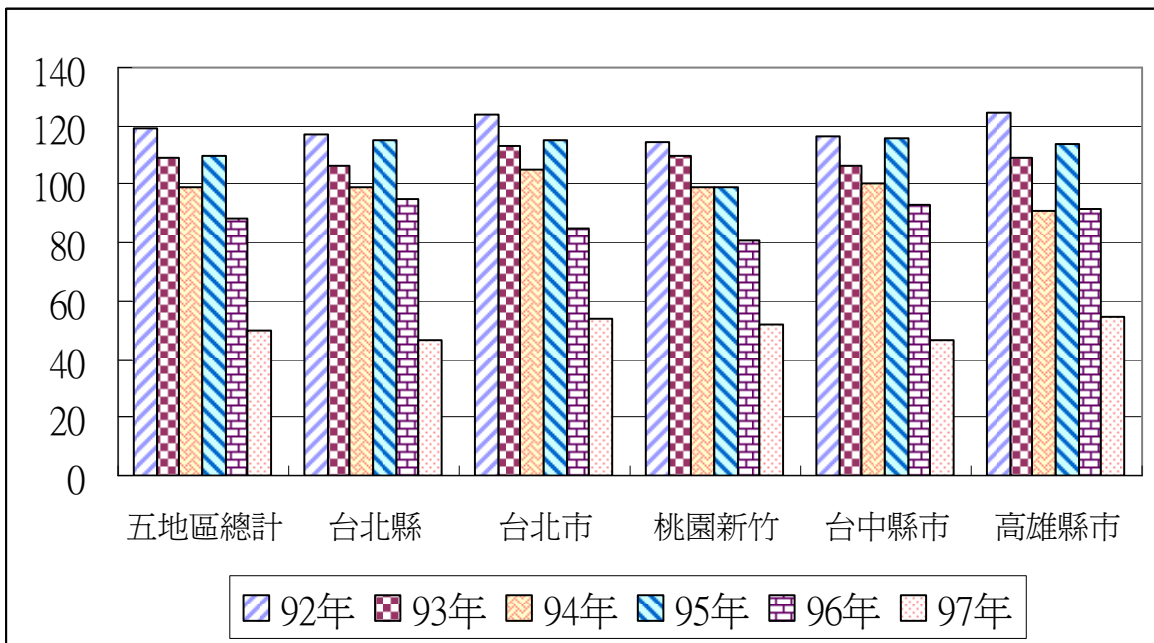
五地區之購屋房價平均為其年所得的 7.1 倍，其中台北市 10.2 倍最高，主要為該地區房價明顯較高所致，高雄縣市的 5.3 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況來看，台北市及台中縣市相對去年呈現攀高，其他地區則相對減輕。

表十四 民國 97 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						相對去年
	92 年	93 年	94 年	95 年	96 年	97 年	
五地區總計	118.9	108.9	99.15	110.03	88.21	50.06	-43.25
台北縣	117.15	106.14	99.04	114.88	95.10	46.61	-48.49
台北市	124	112.9	105.27	114.90	84.92	53.80	-11.12
桃園新竹	114.23	109.68	98.63	99.22	80.83	51.77	-29.06
台中縣市	116.29	106.13	100.14	115.72	92.76	46.49	-46.27
高雄縣市	124.68	108.86	90.91	113.71	91.47	54.42	-37.05

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。

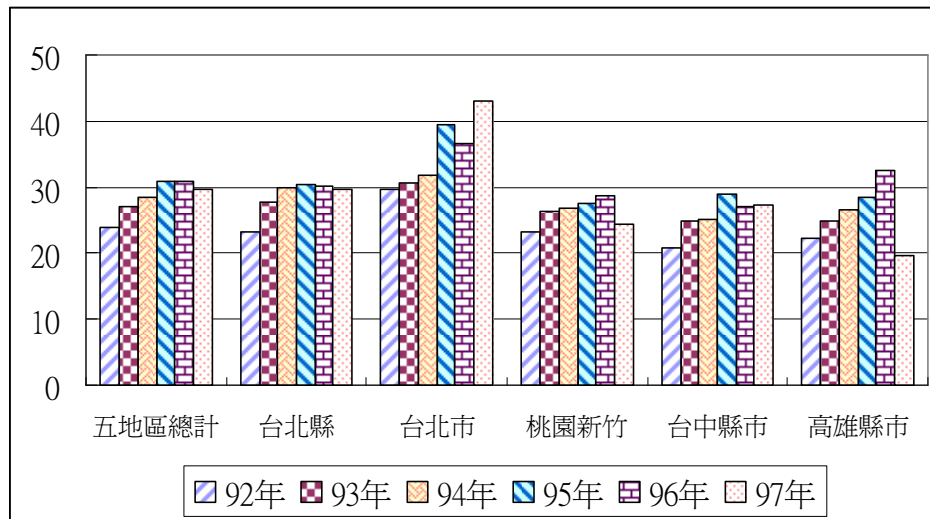


圖二十一 綜合信心指數

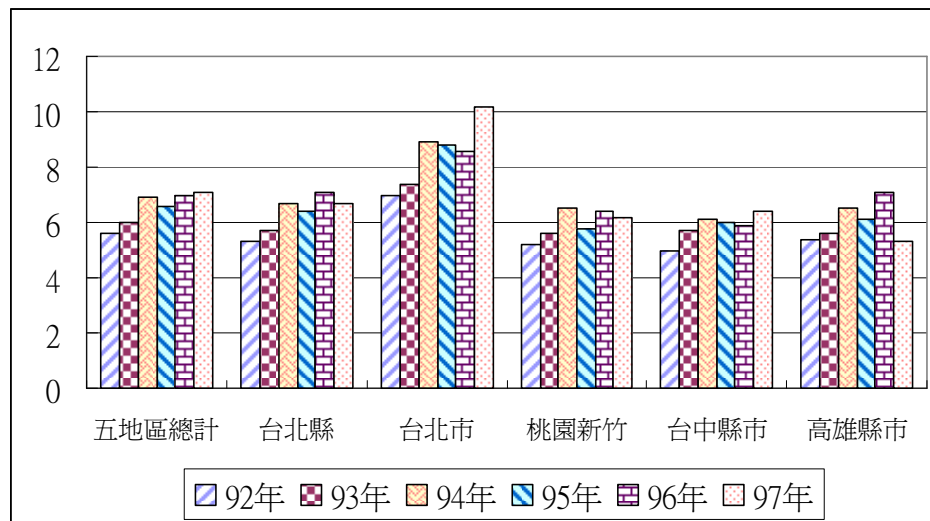
表十五 民國 97 年房價信心與購屋負擔變動表 (續)

單位：倍，%，百分點

區域別	購屋房價所得比							貸款負擔率						
	92年	93年	94年	95年	96年	97年	相對去年	92年	93年	94年	95年	96年	97年	相對去年
五地區總計	5.6	6.0	6.9	6.6	7.0	7.1	0.1	23.9	27.1	28.4	30.9	30.8	29.6	-0.8
台北縣	5.3	5.7	6.7	6.4	7.1	6.7	-0.4	23.1	27.8	30.0	30.3	30.1	29.6	-0.5
台北市	7.0	7.4	8.9	8.8	8.6	10.2	1.6	29.6	30.6	31.9	39.4	36.5	43.0	6.5
桃園新竹	5.2	5.6	6.5	5.8	6.4	6.2	-0.2	23.1	26.2	26.9	27.6	28.8	24.5	-4.3
台中縣市	5.0	5.7	6.1	6.0	5.9	6.4	0.5	20.7	25.0	25.2	29.0	27.0	27.2	0.2
高雄縣市	5.4	5.6	6.5	6.1	7.1	5.3	-2.8	22.2	25.0	26.5	28.4	32.6	19.7	-12.9



圖二十二 購屋房價所得比



圖二十三 貸款負擔率

(四) 住宅交易

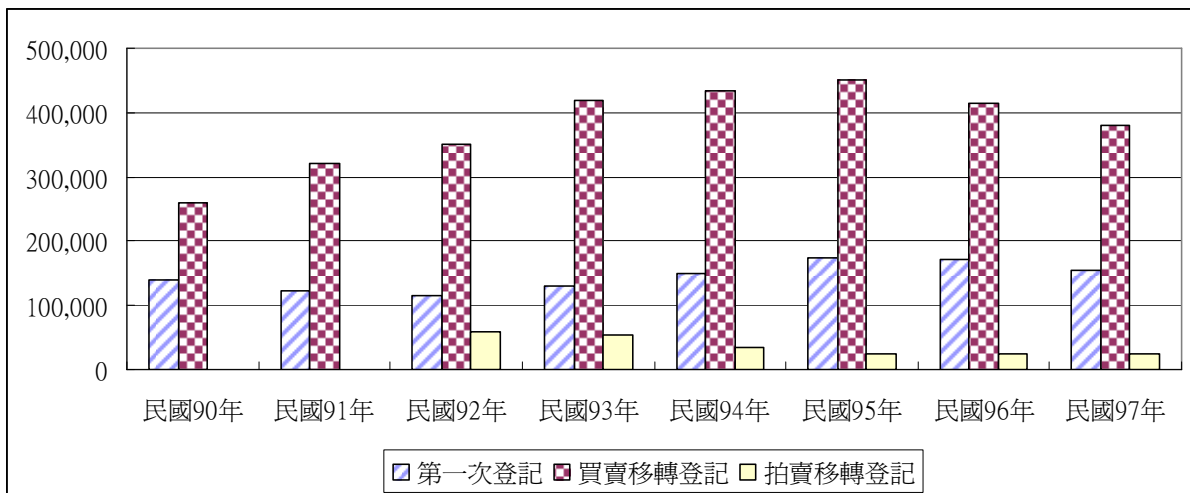
民國 97 年全國建物所有權第一次登記棟數為 154,254 棟，較前一年減少 10.56%。買賣移轉登記件數，97 年全國合計為 379,326 件，較前一年減少 8.52%；拍賣移轉登記共計 24,954 件，較前一年減少 2.51%。

從民國 91 年以來趨勢觀察，建物所有權第一次登記件數與買賣移轉登記件數之高峰期均為民國 95 年，相對高峰期約維持四年左右，買賣移轉登記趨勢略領先所有權第一次登記一年，近兩年此兩項住宅交易規模數據均呈現萎縮，且萎縮幅度呈現擴大。相對民國 95 年市場交易規模，民國 97 年所有權第一次登記宅數萎縮幅度為 11.2%，買賣移轉登記件數萎縮 15.7%。此外，拍賣移轉登記件數則持續呈現減少趨勢。

表十六 歷年建物移轉登記件數變動表

單位：件數，%

年期	第一次登記	相對去年	買賣移轉登記	相對去年	拍賣移轉登記	相對去年
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	172,459	-0.66	414,641	-7.89	25,596	0.51
民國 97 年 2008	154,254	-10.56	379,326	-8.52	24,954	-2.51



圖二十五 歷年建物移轉登記件數變動

就區域別來看，第一次登記件數多集中於北部區域共 98,815 件，而中部區域與南部區域之登記件數量則相當，而相較於前一年件數，北部區域微幅增加 0.05%，而中部區域及南部區域則皆呈現減少情形，分別減少 21.97%及 26.71%。

買賣移轉件數部份，北部區域合計 238,179 件為最多，佔了所有買賣轉移件數約六成，而相較於前一年，各區域之移轉件數均呈現減少的狀況，全國各縣市中除新竹縣相較去年成長 17.12%，及臺北市、宜蘭縣相較去年微幅成長 0.63%及 0.16%外，皆為較前一年減少之情形，在臺北縣、臺北市、桃園縣、臺中市及高雄市等買賣交易量較多之縣市中，以臺中市相較前一年減少 17.82%之交易量，為其中交易縮減較多之縣市。

拍賣移轉件數部份，則與買賣移轉登記件數不同，多數拍賣案件集中於南部區域共 8,518 件，佔所有拍賣移轉件數約三成四；相較於前一年，除北部區域較前一年增加 12.38%之案件量外，其他區域皆呈現減少之狀況；觀察全國各縣市中，案件量最多之臺北縣相較前一年仍增加 13.48%，而減少幅度最大之縣市為臺東縣 49.7%件數 166 件，基隆市減少 39.32%件數 537 件。

表十七 全國及分區建物移轉登記歷年件數變動表

單位：件數，%

年期	第一次登記	增加率%	買賣移轉登記	增加率%	拍賣移轉登記	增加率%
北部區域						
民國 91 年	69,619	-10.24	197,492	30.94	-	-
民國 92 年	58,518	-15.95	212,769	7.74	23,078	-
民國 93 年	59,963	2.47	248,268	16.68	20,444	-11.41
民國 94 年	70,346	17.32	256,453	3.30	10,303	-49.60
民國 95 年	86,123	22.43	271,350	5.81	8,347	-18.98
民國 96 年	98,763	14.68	247,575	-8.76	8,314	-0.40
民國 97 年	98,815	0.05	238,179	-3.80	9,343	12.38
中部區域						
民國 91 年	22,675	-27.66	47,633	-4.59	-	-
民國 92 年	22,460	-0.95	60,272	26.53	15,572	-
民國 93 年	26,296	17.08	74,365	23.38	13,473	-13.48
民國 94 年	33,375	26.92	78,679	5.80	8,214	-39.03
民國 95 年	37,742	13.08	83,155	5.69	6,412	-21.94
民國 96 年	35,208	-6.71	78,910	-5.10	6,435	0.36
民國 97 年	27,470	-21.98	65,282	-17.27	6,369	-1.03
南部區域						
民國 91 年	25,987	-7.78	69,360	28.29	-	-
民國 92 年	30,035	15.58	70,033	0.97	17,805	-
民國 93 年	42,147	40.33	88,305	26.09	19,612	10.15
民國 94 年	42,701	1.31	91,965	4.14	13,814	-29.56
民國 95 年	46,897	9.83	88,953	-3.28	9,797	-29.08
民國 96 年	35,644	-24.00	82,036	-7.78	9,934	1.40
民國 97 年	26,122	-26.71	70,377	-14.21	8,518	-14.25
東部及外島區域						
民國 91 年	3,546	-7.10	5,800	23.91	-	-
民國 92 年	2,998	-15.45	6,632	14.34	1,444	-
民國 93 年	2,619	-12.64	7,249	9.30	1,188	-17.73
民國 94 年	3,169	21.00	7,791	7.48	964	-18.86
民國 95 年	2,846	-10.19	6,709	-13.89	911	-5.50
民國 96 年	2,844	-0.07	6,120	-8.78	913	0.22
民國 97 年	1,847	-35.06	5,488	-10.33	724	-20.70

(五) 住宅交易課稅

民國 97 年之全國買賣契稅件數(含免稅及應稅件數)為 447,929 件,較前一年減少了 10.37%;土地增值稅件數(含免稅及應稅件數)為 1,224,712 件,較前一年減少 3.81%。

從民國 91 年以來趨勢觀察,買賣契稅件數高峰期為民國 93-94 年,土地增值稅總件數高峰期為民國 92 年(與土增稅減半增收政策有關)。而民國 97 年之買賣契稅件數較高峰期減少約 50.88%,土地增值稅課稅件數則減少 52.23%。市場交易規模與政府稅收萎縮幅度確實不低。

表十八 買賣契稅件數歷史變動表

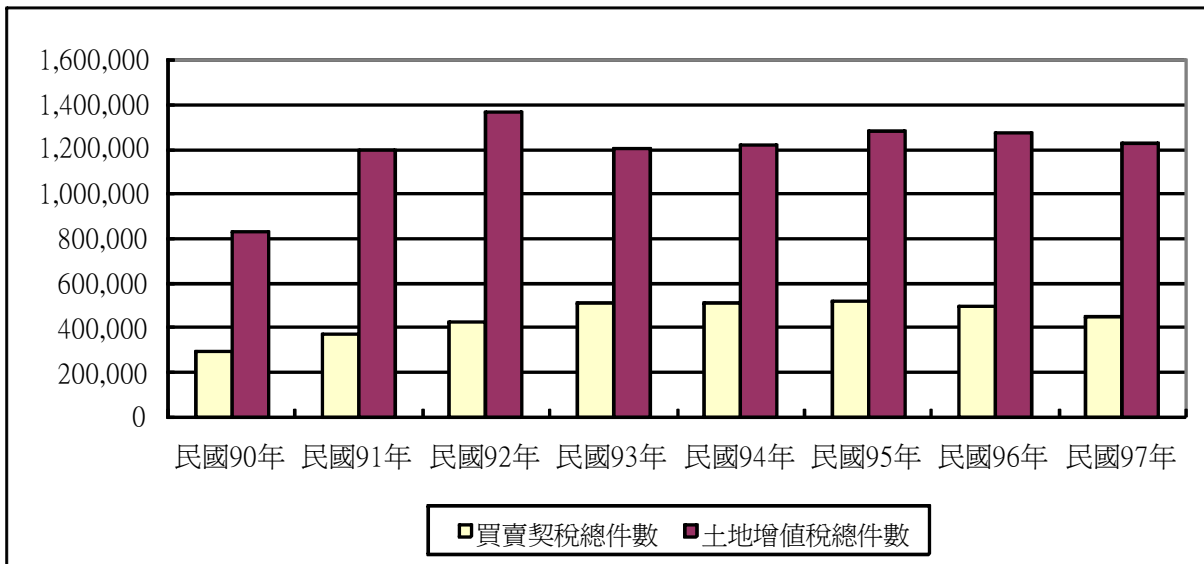
單位：件數，%

年期	買賣契稅					
	免稅件數	相較去年	應稅件數	相較去年	總件數	相較去年
民國 90 年 2001	13,963	-	281,626	-	295,589	-
民國 91 年 2002	4,848	-65.28	371,421	31.88	376,269	27.29
民國 92 年 2003	8,804	81.60	414,606	11.63	423,410	12.53
民國 93 年 2004	10,746	22.06	501,174	20.88	511,920	20.90
民國 94 年 2005	8,096	-24.66	501,919	0.15	510,015	-0.37
民國 95 年 2006	16,635	105.47	507,382	1.09	524,017	2.75
民國 96 年 2007	13,612	-18.17	485,729	-4.27	499,341	-4.71
民國 97 年 2008	10,014	-26.43	437,559	-9.92	447,573	-10.37

表十九 土地增值稅件數歷史變動表

單位：件數，%

年期	土地增值稅							總件數	相較前一年
	一般用地				自用住宅地				
	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	455,279	-	373,215	-	...	-	828,494	-	
民國 91 年 2002	733,710	61.16	461,810	23.74	...	-	1,195,520	44.30	
民國 92 年 2003	847,474	15.51	523,033	13.26	...	-	1,370,507	14.64	
民國 93 年 2004	762,546	-10.02	438,523	-16.16	...	-	1,201,069	-12.36	
民國 94 年 2005	795,734	4.35	422,401	-3.68	...	-	1,218,135	1.42	
民國 95 年 2006	784,228	-1.45	453,565	7.38	42,057	-	1,279,850	5.07	
民國 96 年 2007	739,965	-5.64	478,925	5.59	54,397	29.34	1,273,287	-0.51	
民國 97 年 2008	703,159	-4.97	464,902	-2.93	56,651	4.14	1,224,712	-3.81	



圖二十六 買賣契稅與土地增值稅件數歷年變動

就區域別來看，買賣契稅部份，各區域中除東部區域及外島地區因件數量小，故變動率變化較大，相對去年增加 34.84%，其他區域皆呈現減少情形；土地增值稅件數，全國平均減少 3.75%，個別區域中，北部區域相較前一年增加 11,623 件，增加幅度為 1.86%，而案件量相當之中部區域及南部區域則分別減少 13.21% 及 6.45%，東部區域及外島地區相較前一年則增加 7.48%，件數則增加到 31,479 件。

表二十 買賣契稅及土地增值稅歷年件數變動表

單位：件數、%

年期	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)	
	總計	增加率%	總計	增加率%
北部區域				
民國 91 年	211,909	28.84	579,091	54.46
民國 92 年	242,638	14.50	693,569	19.77
民國 93 年	290,286	19.64	585,677	-15.56
民國 94 年	283,331	-2.40	626,709	7.01
民國 95 年	305,847	7.95	634,609	1.26
民國 96 年	279,794	-8.52	625,503	-1.43
民國 97 年	258,223	-7.71	637,126	1.86
中部區域				
民國 91 年	70,105	25.76	275,111	27.57
民國 92 年	78,591	12.10	325,647	18.37
民國 93 年	97,194	23.67	280,446	-13.88
民國 94 年	103,056	6.03	275,287	-1.84
民國 95 年	101,253	-1.75	329,936	19.85
民國 96 年	109,991	8.63	332,736	0.85
民國 97 年	89,556	-18.58	288,786	-13.21
南部區域				
民國 91 年	87,249	24.96	306,656	43.52
民國 92 年	93,593	7.27	321,450	4.82
民國 93 年	114,973	22.84	302,672	-5.84
民國 94 年	113,601	-1.19	286,241	-5.43
民國 95 年	107,547	-5.33	285,178	-0.37
民國 96 年	101,477	-5.64	285,760	0.20
民國 97 年	88,949	-12.35	267,321	-6.45
東部及外島區域				
民國 91 年	7,006	26.28	34,662	42.83
民國 92 年	8,588	22.58	29,841	-13.91
民國 93 年	9,467	10.24	32,274	8.15
民國 94 年	10,027	5.92	29,898	-7.36
民國 95 年	9,370	-6.55	30,127	0.77
民國 96 年	8,079	-13.78	29,288	-2.78
民國 97 年	10,845	34.24	31,479	7.48

(六) 住宅金融

1. 住宅建築貸款

97 年度住宅建築貸款餘額為 7,083 億元，累計核准金額為 7,269 億元，平均每筆貸款金額為 1.15 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 73.24%，而核准金額部份，北部區域佔了 77.64%。而其中台北市的住宅建築貸款餘額佔全國的 35.59%，住宅建築貸款核准金額則高達 47.47%，將近是全国核准金額的一半。

表二十一 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	97年	佔全年%	96年	97年	佔全年%	96年	97年
全國	694,838	708,350	100.00	725,567	726,933	100.00	102.22	114.80
北部區域	513,150	518,777	73.24	566,580	564,410	77.64	164.51	164.41
基隆市	9,197	6,873	0.97	6,974	2,190	0.30	98.23	44.69
臺北縣	141,243	155,849	22.00	122,908	141,199	19.42	127.37	143.49
臺北市	253,960	252,082	35.59	343,064	345,067	47.47	282.59	273.21
桃園縣	58,351	54,331	7.67	42,349	33,643	4.63	60.76	46.34
新竹縣	19,473	20,936	2.96	23,738	14,894	2.05	113.58	99.29
新竹市	21,676	20,596	2.91	21,428	24,872	3.42	121.75	129.54
宜蘭縣	9,250	8,110	1.14	6,119	2,545	0.35	54.63	36.88
中部區域	87,058	101,122	14.28	86,859	104,250	14.34	51.92	70.44
苗栗縣	5,386	4,569	0.65	3,166	4,255	0.59	16.24	59.93
臺中縣	16,469	15,118	2.13	13,221	9,550	1.31	31.78	21.27
臺中市	51,987	71,770	10.13	59,239	82,897	11.40	86.10	116.92
彰化縣	6,596	4,909	0.69	5,418	4,555	0.63	32.44	42.57
南投縣	3,337	2,180	0.31	3,222	652	0.09	33.92	21.03
雲林縣	3,283	2,576	0.36	2,593	2,341	0.32	23.15	20.72
南部區域	93,208	87,107	12.30	71,240	57,828	7.96	36.70	41.57
嘉義縣	2,613	2,048	0.29	1,628	426	0.06	26.26	16.38
嘉義市	3,723	2,206	0.31	2,206	2,755	0.38	28.65	32.41
臺南縣	10,289	8,511	1.20	7,041	3,079	0.42	36.11	16.12
臺南市	12,314	7,919	1.12	10,624	4,496	0.62	37.15	21.83
高雄縣	15,635	14,884	2.10	11,933	8,796	1.21	34.79	38.24
高雄市	44,969	47,614	6.72	34,830	36,364	5.00	42.37	63.91
屏東縣	3,486	3,703	0.52	2,707	1,797	0.25	18.67	22.46
澎湖縣	179	222	0.03	271	115	0.02	24.64	28.75
東部及外島區域	1,422	1,344	0.19	889	445	0.06	22.23	15.89
臺東縣	429	393	0.06	187	82	0.01	14.38	10.25
花蓮縣	833	768	0.11	425	354	0.05	18.48	19.67
金門縣	160	183	0.03	277	9	0.00	69.25	4.50
連江縣	-	0	0.00	-	0	0.00	-	-

2.住宅購屋貸款

97年度購置住宅貸款餘額為4兆6,776億元，累計核准金額為1兆2,923億元，平均每筆核貸金額為4.81百萬元。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64.15%，其中台北縣及台北市即佔了近總額的四分之一，分別為23.26%、23.82%，而累積核准金額，北區也佔了全國的71.79%，其中台北市為32.7%。

表二十二 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	97年	佔全年%	96年	97年	佔全年%	96年	97年
全國	4,069,802	4,677,643	100.00	1,382,834	1,292,258	100.00	4.68	4.81
北部區域	2,617,720	3,017,630	64.51	946,800	927,766	71.79	5.37	5.46
基隆市	45,149	49,767	1.06	9,688	8,756	0.68	2.58	2.94
臺北縣	932,495	1,088,152	23.26	323,827	315,665	24.43	4.47	4.55
臺北市	982,961	1,114,173	23.82	420,402	422,557	32.70	7.97	8.24
桃園縣	435,907	497,704	10.64	115,347	102,159	7.91	3.88	3.63
新竹縣	96,919	115,373	2.47	34,198	34,066	2.64	4.68	4.71
新竹市	83,614	95,539	2.04	29,842	29,790	2.31	4.48	4.59
宜蘭縣	40,675	56,922	1.22	13,496	14,773	1.14	3.56	3.31
中部區域	640,147	740,640	15.83	208,135	183,943	14.23	3.69	3.91
苗栗縣	45,367	53,767	1.15	12,899	12,872	1.00	3.16	3.57
臺中縣	168,030	185,077	3.96	46,472	37,847	2.93	3.16	3.21
臺中市	293,195	341,637	7.30	110,441	101,236	7.83	4.41	4.79
彰化縣	66,454	76,407	1.63	19,099	15,375	1.19	3.15	3.02
南投縣	34,020	44,637	0.95	9,393	7,698	0.60	2.92	2.95
雲林縣	33,081	39,115	0.84	9,832	8,915	0.69	3.08	3.26
南部區域	770,348	870,983	18.62	216,034	172,533	13.35	3.68	3.54
嘉義縣	25,704	28,136	0.60	5,965	4,811	0.37	2.78	2.90
嘉義市	34,238	41,237	0.88	10,427	9,809	0.76	3.65	3.46
臺南縣	92,884	98,589	2.11	32,845	17,858	1.38	3.84	3.05
臺南市	128,742	144,527	3.09	32,796	29,847	2.31	3.75	3.51
高雄縣	128,109	150,531	3.22	27,676	25,130	1.94	3.20	3.39
高雄市	301,897	340,653	7.28	83,843	73,260	5.67	3.97	4.06
屏東縣	55,867	62,146	1.33	20,822	10,254	0.79	3.38	2.68
澎湖縣	2,907	5,164	0.11	1,660	1,564	0.12	3.63	2.81
東部及外島區域	41,587	48,390	1.03	11,865	8,016	0.62	3.02	2.92
臺東縣	12,120	15,081	0.32	2,892	2,561	0.20	2.44	2.34
花蓮縣	27,513	31,226	0.67	8,226	5,026	0.39	3.28	3.33
金門縣	1,942	2,062	0.04	740	408	0.03	3.11	2.94
連江縣	12	21	0.00	8	21	0.00	4.00	7.00

3.購置住宅貸款違約狀況

97年全國房貸總額為4兆7,348億元，逾放金額為684億元，違約率為1.45%。就貸款總額來看，主要分配區域為北部，佔全國的六成四，其中台北縣、市分別佔了23.16%及23.72%，而就逾放金額比例來看，北區及南區都不低，分別佔54.29%及27%。違約率則以東部地區2.82%為最高。

表二十三 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	97年	佔全年%	96年	97年	佔全年%	96年	97年
全國	4,542,354	4,734,824	100.00	67,621	68,435	100.00	1.49	1.45
北部區域	2,889,984	3,049,233	64.40	37,264	37,156	54.29	1.29	1.22
基隆市	50,216	51,031	1.08	1,753	1,661	2.43	3.49	3.25
臺北縣	1,038,067	1,096,440	23.16	11,612	11,257	16.45	1.12	1.03
臺北市	1,046,342	1,123,219	23.72	8,218	7,519	10.99	0.79	0.67
桃園縣	509,808	508,133	10.73	12,632	13,095	19.13	2.48	2.58
新竹縣	105,369	116,672	2.46	1,321	1,473	2.15	1.25	1.26
新竹市	88,154	95,726	2.02	816	919	1.34	0.93	0.96
宜蘭縣	52,028	58,012	1.23	912	1,232	1.80	1.75	2.12
中部區域	727,669	750,288	15.85	10,936	11,405	16.67	1.50	1.52
苗栗縣	50,663	54,973	1.16	1,428	1,328	1.94	2.82	2.42
臺中縣	187,729	187,557	3.96	2,729	2,898	4.23	1.45	1.55
臺中市	331,952	344,616	7.28	3,486	3,397	4.96	1.05	0.99
彰化縣	76,032	77,349	1.63	1,473	1,250	1.83	1.94	1.62
南投縣	43,121	45,705	0.97	956	1,477	2.16	2.22	3.23
雲林縣	38,172	40,088	0.85	864	1,055	1.54	2.26	2.63
南部區域	876,693	885,806	18.71	18,062	18,476	27.00	2.06	2.09
嘉義縣	29,662	29,033	0.61	801	877	1.28	2.70	3.02
嘉義市	39,248	41,848	0.88	559	756	1.10	1.42	1.81
臺南縣	102,115	99,983	2.11	1,968	1,628	2.38	1.93	1.63
臺南市	140,900	145,125	3.07	2,438	2,572	3.76	1.73	1.77
高雄縣	154,639	154,028	3.25	3,688	3,906	5.71	2.38	2.54
高雄市	341,960	347,000	7.33	7,247	7,207	10.53	2.12	2.08
屏東縣	63,803	63,616	1.34	1,337	1,501	2.19	2.10	2.36
澎湖縣	4,366	5,173	0.11	24	29	0.04	0.55	0.56
東部及外島區域	48,008	49,497	1.05	1,359	1,398	2.04	2.83	2.82
臺東縣	14,670	15,509	0.33	318	410	0.60	2.17	2.64
花蓮縣	31,403	31,900	0.67	1,036	972	1.42	3.30	3.05
金門縣	1,923	2,057	0.04	5	16	0.02	0.26	0.78
連江縣	12	31	0.00	-	-	0.00	-	-