

參、住宅資訊統計提要分析

一、綜合結論

(一) 住宅供需動態

98 年全國總家戶數為 7,805,834 戶，較前一年增加 1.96%。住宅存量計有 7,838,643 宅，較前一年增加 0.91%。98 年住宅供給率 100.42%，住宅存量超過家戶數 3.28 萬宅。住宅供給率以臺中市 119.38% 最高；住宅短缺數以臺北市 74,868 戶最高，而雲林縣、高雄縣及臺南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，98 年全國核發建造執照宅數 53,033 宅，較前一年減少 24.58%，其中以臺中市減少 51.32% 最多，而連江縣則以相對去年增加 237.50% 呈現顯著成長；全國使用執照核發宅數 73,184 宅，較前一年減少 34.10%，其中以臺南市減少 71.72% 最多，而金門縣則呈現逆勢相較去年成長 42.24%。

住宅權屬與居住水準方面，98 年度住宅自有率為 87.89%，較去年增加 0.53%。居住水準方面，平均每宅建坪為 43.96 坪，較去年增加 1.69%；平均每宅人數為 3.34 人，較去年減少 0.30%，平均每人居住面積 13.16 坪，較去年增加 2.02%。

(二) 住宅市場動態

住宅交易方面，98 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 108,469 棟數，較前一年減少 29.68%，全國多數縣市皆呈現減少情形，但連江縣相對去年則具 212.50% 之大幅成長；建物所有權買賣移轉登記棟數為 388,298 棟數，較前一年增加 2.37%；建物拍賣移轉登記棟數為 28,713 棟數，較前一年增加 15.06%。

民國 98 年第 4 季房地產市場景氣趨勢，同時指標為 105.26，較前一年微幅成長 4.22%。在房價信心與購屋負擔方面，房價信心分數為 132.29 分，較前一年信心增加 82.23% 呈現顯著成長。在購屋負擔方面，98 年購屋房價所得比為 7.08 倍，與去年相比並無顯著之改變。購屋貸款負擔率為 28.2%，較前一年下降 1.4%。

(三) 住宅金融動態

由目前銀行公會會員中 39 家銀行進行住宅金融統計，98 年建築貸款餘額約為 8,945 億元，主要貸款仍集中於北部區域，其中以臺北市佔全年 40.79% 為最多。購置住宅貸款餘額約為 5 兆 1,446 億元，主要貸款金額落於臺北縣、市分別佔全年之 24.13% 及 23.72%。全國房貸違約率平均為 0.91%，最高的為南投縣與臺東縣均為 2.85%。

(四) 住宅補貼動態

民國 98 年度購置住宅貸款利息補貼，計畫戶數一萬戶，申請戶數 6,707 戶，核准戶數 5,021 戶。修繕住宅貸款利息補貼，計畫戶數 5,000 戶，申請戶數 2,957 戶，核准戶數 1,694 戶。租金補貼計畫戶數 2.4 萬戶，申請戶數 25,525 戶，核准戶數 23,115 戶。

受補貼家戶中屬第一類弱勢家戶之比例，購置住宅利息補貼佔 29.92%，修繕貸款利息補貼佔 35.65%，租金補貼佔 63.45%。各弱勢家戶受各項補助之狀況，以單親家庭最高，次為身心障礙者家戶，第三為低收入戶。

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	98年	相對去年 (%)	
住宅供需動態 Housing demand and supply	家戶數(戶) Households (Households)	7,179,943	7,292,879	7,394,758	7,512,449	7,655,772	7,805,834	1.96	
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing-Unit)	7,297,358	7,409,953	7,531,797	7,659,643	7,767,945	7,838,643	0.91	
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	101.64	101.61	101.85	101.96	101.47	100.42	-1.05	
	家戶數與住宅存量差額(宅) Housing shortage (Housing-Unit)	-117,415	-117,074	-137,039	-147,194	-112,173	-32,809	-70.75	
	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	53,033	-24.58	
	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	73,184	-34.10	
	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	108,469	-29.68
		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	388,298	2.37
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	28,713	15.06	
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	1,151,065	-6.01	
房地產市場景氣領先綜合指標(%)* Real Estate Market Leading Index (%)		105.95	106.05	105.43	98.69	94.07	94.63	1.01	
房地產市場景氣同時綜合指標(%)* Real Estate Market Coincident Index (%)		96.16	95.48	96.24	100.78	100.8	105.26	4.22	
房價信心分數(分) Confidence Score (Points)		108.9	99.15	110.03	88.21	50.06	132.29	164.26	
購屋房價所得比(倍) Price-Income Ratio		6.0	6.9	6.6	7.0	7.1	7.08	-0.02	
購屋貸款負擔率(%)* Payment-to-Income Ratio (%)		27.1	28.4	30.9	30.8	29.6	28.2	-1.4	
住宅金融 Housing Finance		建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)	-	-	-	694,838	708,350	894,517	26.28
	購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)	-	-	-	4,606,367	4,677,643	5,144,671	9.98	
	購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)	-	-	-	4,542,354	4,737,824	5,109,362	7.84	
	購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)	-	-	-	67,621	68,435	46,601	-31.90	
	購置住宅貸款違約率(%)* NPL Ratio (%)	-	-	-	1.49	1.45	0.91	-0.54	
住宅權屬 Housing Tenure	自有率(%)* Ownership (%)	86.80	87.33	87.83	88.14	87.36	87.89	0.53	
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	43.96	1.69	
	平均每戶人數(人) Average Persons per Household (Persons)	3.50	3.42	3.41	3.38	3.35	3.34	-0.30	
	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	13.16	2.02	

備註：*為百分點。

二、住宅供需動態

(一) 家戶數與住宅存量動態

98 年底全國總家戶數為 7,805,834 戶，較前一年增加 1.96%。住宅存量計有 7,838,643 宅，較前一年增加 0.91%。而全國住宅存量超過家戶數約 3.28 萬宅，住宅供給率為 100.42%。

從長期資料觀察，民國 91 年至 98 年全國家戶數累計增加 88.08 萬戶，累計增加率約 12.72%，人口數累計增加約 60 萬人，累計增加率約 2.66%，住宅存量累計增加 71.61 萬戶，累計增加率約 10.05%。

表1 住宅供給需求變動表

單位：戶，人，%

年期	家戶數 (戶)	變動率 (%)	人口數 (人)	變動率 (%)	住宅存量 (宅)	變動率(%)	住宅供給率 (%)
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
民國 98 年	7,805,834	1.96	23,119,772	0.36	7,838,643	0.91%	100.42
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。						

就民國 91 年以來各區域趨勢觀察，北部區域家戶數年變動率約在 2% 左右，人口數年變動率約 0.6%-0.7%，住宅存量年變動率在 1.2% 至 2% 左右，住宅供需數量擴大幅度為各地區最高。中部區域家戶數年變動率平均約在 1.7% 左右，人口數年變動率約 0.2%-0.5%，住宅存量年變動率約再 0.5% 至 1.5% 左右，住宅供需數量擴大幅度次之。南部區域家戶數年變動率平均約在 1.5% 左右，人口數年變動率平均約 0.06%，住宅存量年變動率約在 0.5% 至 1.6% 之間。

表2 分區住宅供給需求變動表

單位：戶，人，%

地區	家戶數 (戶)	變動率 (%)	人口數 (人)	變動率 (%)	住宅存量 (宅)	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
民國 98 年	3,593,196	2.17	10,232,278	0.57	3,672,641	1.41	102.21	-79,445
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
民國 98 年	1,762,882	1.82	5,763,591	0.19	1,804,492	0.57	97.17	-41,610
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
民國 98 年	2,216,341	1.74	6,446,720	0.06	2,153,548	0.40	97.17	62,793
東部及金馬區域								
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
民國 98 年	233,415	1.88	677,183	1.43	208,146	0.45	89.10	25,453

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。

(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3 家戶結構變動表

單位：戶，%

地區	家戶數 (戶)	變動率(%)	一人家戶 (戶)	變動率(%)	二人家戶 (戶)	變動率(%)
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
民國 98 年	7,805,834	1.97	2,201,706	4.28	1,452,129	3.65
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
民國 98 年	3,593,196	2.18	1,065,196	4.50	674,549	3.95
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
民國 98 年	1,762,882	1.82	428,675	4.39	304,702	3.52
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
民國 98 年	2,216,341	1.75	634,467	4.14	426,393	3.30
東部及金馬區域						
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
民國 98 年	233,415	1.94	73,368	1.73	46,485	3.36

表3 家戶結構變動表(續)

單位：戶，%

年期	三人家戶 (戶)	變動率(%)	四人家戶 (戶)	變動率(%)	多人家戶 (戶)	變動率(%)
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
民國 98 年	1,409,487	2.85	1,340,155	0.51	1,401,742	-2.59
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
民國 98 年	668,406	2.90	624,786	0.16	560,023	-2.61
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
民國 98 年	300,869	3.08	311,478	1.27	417,051	-2.31
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
民國 98 年	401,245	2.55	371,688	0.43	382,394	-3.15
東部及金馬區域						
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
民國 98 年	38,967	3.15	32,203	1.05	42,274	0.07

(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 85.40% 遞增至 87.89%，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，近一年呈現萎縮。

從區域別觀察，各區域住宅自有率以北部區域減少 0.63% 為最多，租賃住宅比例則以中部區域增加 0.19% 為最多。

表4 住宅權屬年變動表

單位：%，百分點

年期	自有 (%)	變動率 (%)	租賃 (%)	變動率 (%)	配住&其他 (%)	變動率 (%)
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
民國 98 年	87.89	0.53	7.85	-0.52	4.26	0.00

註：自有+租賃+配住&其他=100

表5 住宅權屬歷年變動表

單位：%，百分點

年期	自有 (%)	變動率 (%)	租賃 (%)	變動率 (%)	配住&其他 (%)	變動率 (%)
北部區域						
民國 91 年	86.87	-0.36	7.47	0.04	4.96	0.28
民國 92 年	86.79	-0.08	8.04	0.57	4.19	-0.77
民國 93 年	88.46	1.67	6.74	-1.30	4.20	0.01
民國 94 年	89.01	0.55	6.88	0.14	3.60	-0.60
民國 95 年	89.16	0.15	6.24	-0.64	4.03	0.43
民國 96 年	88.90	-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
民國 98 年	88.47	-0.63	7.79	0.08	3.27	0.48
中部區域						
民國 91 年	87.95	-0.33	6.91	-0.12	4.98	0.52
民國 92 年	87.81	-0.13	6.44	-0.47	5.66	0.68
民國 93 年	89.37	1.56	5.38	-1.06	5.25	-0.41
民國 94 年	91.15	1.78	5.55	0.17	3.31	-1.94
民國 95 年	90.27	-0.88	5.98	0.43	3.75	0.44
民國 96 年	90.75	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
民國 98 年	90.49	0.66	6.35	0.19	3.16	-0.84
南部區域						
民國 91 年	85.98	-2.00	6.85	1.08	7.17	0.92
民國 92 年	87.26	1.28	5.65	-1.20	6.86	-0.31
民國 93 年	86.44	-0.82	6.98	1.33	6.58	-0.28
民國 94 年	86.87	0.43	6.13	-0.84	7.00	0.42
民國 95 年	88.43	1.56	5.76	-0.37	5.81	-1.18
民國 96 年	88.11	-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
民國 98 年	87.52	-0.09	6.86	-0.24	5.62	0.33
東部及金馬區域						
民國 91 年	88.57	-1.13	7.35	1.72	4.10	-0.59
民國 92 年	86.59	-1.98	7.05	-0.30	5.84	1.75
民國 93 年	87.27	0.69	5.76	-1.29	6.98	1.14
民國 94 年	83.16	-4.12	8.07	2.31	8.78	1.81
民國 95 年	84.92	1.77	7.10	-0.97	7.65	-1.14
民國 96 年	87.76	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
民國 98 年	85.37	2.40	7.59	-1.15	7.06	-1.25

(四) 弱勢家戶數量變動

98年全國低收入戶約10.5萬戶，較民國91年增加49.49%；身心障礙者人數約107萬人，較民國91年增加28.85%；獨居老人人數約4.94萬人，較民國91年增加0.59%；原住民家戶約15.6萬戶，較民國91年增加28.26%。

綜合上述資料顯示，近幾年來低收入戶、身心障礙者人數、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，但近四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6 弱勢家戶數量變動表

單位：戶，人，%

年期	低收入戶 (戶)	變動率 (%)	身心障礙者 人數 (人)	變動率 (%)	獨居老人 (人)	變動率 (%)	原住民家戶 (戶)	變動率 (%)
民國91年	70,417	4.80	831,266	10.24	49,111	-6.06	122,032	4.58
民國92年	76,406	8.51	861,030	3.58	48,637	-0.97	127,628	4.59
民國93年	82,783	8.35	908,719	5.54	48,171	-0.96	133,155	4.33
民國94年	84,823	2.46	937,944	3.22	47,469	-1.46	137,753	3.45
民國95年	89,900	5.99	981,015	4.59	48,561	2.30	142,298	3.30
民國96年	90,682	0.87	1,020,760	4.05	48,670	0.22	146,861	3.21
民國97年	93,032	2.59	1,040,585	1.94	48,727	0.12	151,467	3.13
民國98年	105,265	13.15	1,071,073	2.42	49,399	1.38	156,517	3.33

表7 區域別弱勢家戶變動表

單位：戶，人，%

年期	低收入戶 (戶)	變動率%	身心障礙者 (人)	變動率%	獨居老人 (人)	變動率%	原住民家戶 (戶)	變動率%
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
民國 98 年	41,344	15.73	409,715	3.59	12,343	10.98	50,088	4.10
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
民國 98 年	23,048	15.66	289,798	1.82	14,344	7.65	21,198	3.11
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
民國 98 年	33,580	11.41	319,414	3.57	17,447	-6.19	29,657	4.26
東部及金馬區域								
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
民國 98 年	7,293	0.75	52,146	0.20	5,265	-7.32	55,574	2.25

(五) 住宅建造執照與使用執照核發動態

98年全國住宅建造執照共核發53,033宅，較前一年減少了24.58%，而住宅使用執照部分，98年則是核發了73,184宅，較前一年減少34.10%，住宅拆除執照部分全國共計2,486宅，則是較前一年減少了9.76%。

從民國91年以來趨勢觀察，住宅建造執照核發宅數之高峰期為民國94年，住宅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，住宅建造執照核發總宅數共計68.1萬宅，占住宅存量8.69%；住宅使用執照核發總宅數共計79.37萬宅，占住宅存量10.13%；住宅拆除執照核發總宅數共計1.65萬宅，占住宅存量0.21%。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，近幾年來住宅拆除執照有相對增加趨勢，明顯於都市更新的成效。

從區域別觀察，民國98年住宅建造執照萎縮速度，以北部區域最高、中部次之，南部縮減幅度相對較低；住宅使用執照萎縮速度，以南部區域最高、中部次之，北部縮減幅度相對較低。

表8 住宅流量年變動表

單位：宅數，%

年期	核發住宅建造執照宅數	變動率	核發住宅使用執照宅數	變動率	核發住宅拆除執照宅數	變動率
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
民國98年	53,033	-24.58	73,184	-34.10	2,486	-9.76

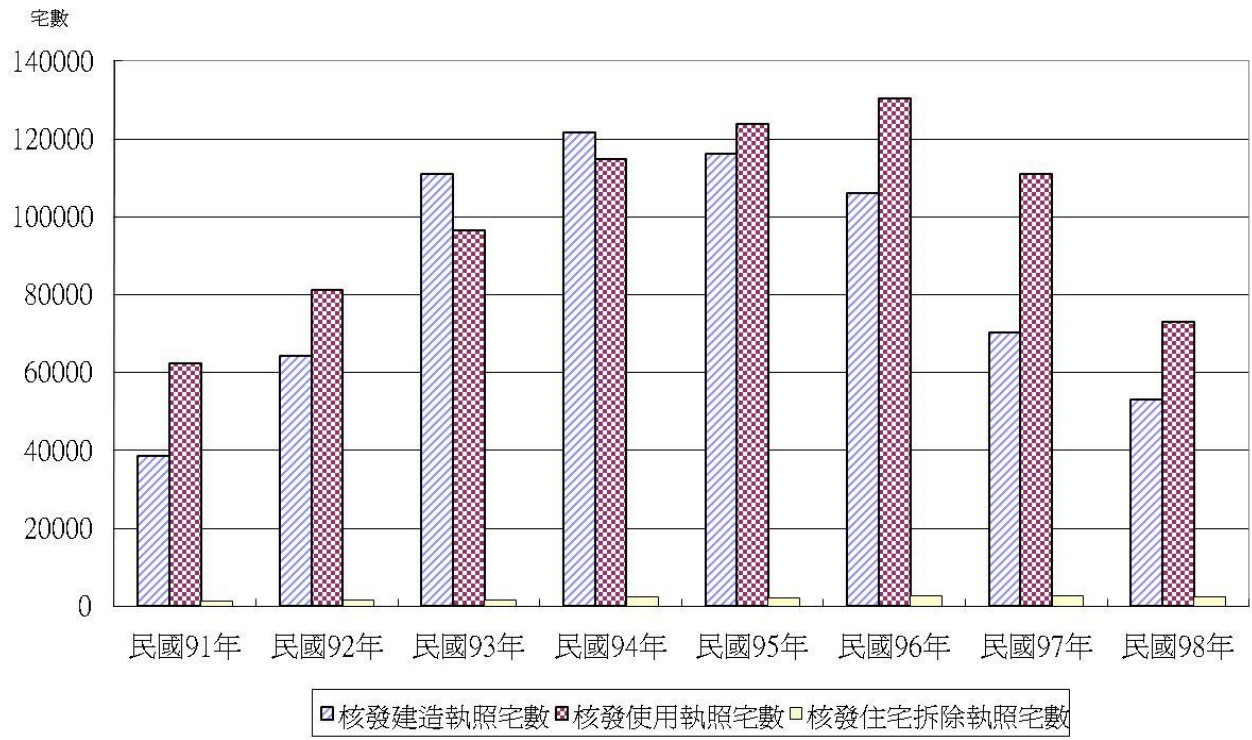


圖1 住宅流量年變動

表9 區域住宅流量變動表

單位：宅數，%

年期	核發住宅建造執照宅數	變動率%	核發住宅使用執照宅數	變動率%	核發住宅拆除執照宅數	變動率%
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
民國 98 年	30,115	-49.71	52,242	-36.38	1,265	-32.64
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
民國 98 年	9,758	-46.09	10,707	-66.31	439	42.07
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
民國 98 年	11,864	-31.69	9,293	-62.00	763	38.22
東部及金馬區域						
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
民國 98 年	1,296	-30.60	942	-43.05	19	18.75

三、住宅市場動態

(一) 房地產景氣趨勢

民國 98 年第 4 季房地產市場景氣燈號為綠燈，景氣分數為 12 分，較民國 97 年第 4 季高了 5 分，領先綜合指標較 97 年增加 0.56%，同時綜合指標則較民國 97 年第 4 季提升 4.46%。整體市場景氣呈現高潮期後緩步萎縮到逐漸穩定之狀況。

表10 歷年景氣指標變動表

單位：分，%

年期	景氣燈號	景氣分數	領先綜合指標	同時綜合指標
民國 91 年	黃藍燈	10	101.32	106.32
民國 92 年	綠燈	12	106.09	96.13
民國 93 年	綠燈	12	105.95	96.16
民國 94 年	綠燈	12	106.05	95.48
民國 95 年	綠燈	12	105.43	96.24
民國 96 年	黃藍燈	9	98.69	100.78
民國 97 年	藍燈	7	94.07	100.80
民國 98 年	綠燈	12	94.63	105.26

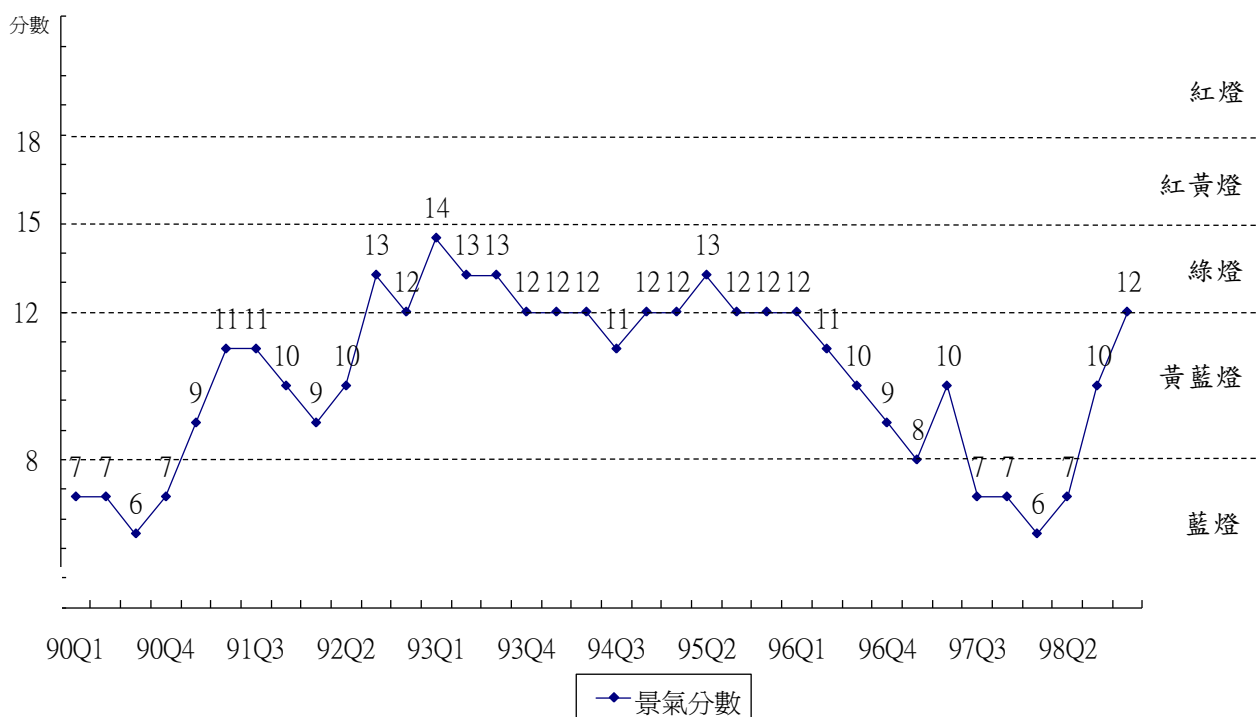


圖2 歷年景氣指標變動

(二) 購屋需求動機與類型

1. 購屋需求動機

98年下半年全國五地區總計購屋者購屋動機自住為80.6%，較97年第四季減少2.5%，投資動機則為19.4%，較97年增加2.5%。分區來看，各地區以投資為動機的購屋需求大多呈現增加，僅臺北縣下降，較97年減少4.3%；而各地區以自住為動機的購屋需求大多呈現減少，僅臺北縣增加，較97年增加4.3%。

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98年4%左右，顯示市場投資熱度有趨緩到逐漸回升之趨勢。

表11 歷年購屋動機變動表

單位：百分比，%

區域別	購屋動機													
	投資							自住						
	93 Q4	94 Q4	95 Q4	96 Q4	97 Q4	98年 下半年	相對 去年	93 Q4	94 Q4	95 Q4	96 Q4	97 Q4	98年 下半年	相對 去年
五地區總計	17.4	17.0	22.8	19.0	16.9	19.4	2.5	82.6	83.0	77.2	81.0	83.1	80.6	-2.5
臺北縣	21.8	24.2	20.4	14.5	18.3	14.0	-4.3	78.2	75.8	79.6	85.5	81.7	86.0	4.3
臺北市	18.0	23.0	31.4	30.2	21.9	29.2	7.3	82.0	77.0	68.6	69.8	78.1	70.8	-7.3
桃園新竹	14.9	9.6	21.8	13.1	13.8	21.0	7.2	85.1	90.4	78.2	86.9	86.2	79.1	-7.1
臺中縣市	13.4	15.6	24.9	22.4	17.4	21.4	4.0	86.6	84.4	75.1	77.6	82.7	78.6	-4.1
高雄縣市	17.6	8.1	14.6	18.8	9.8	17.2	7.4	82.4	91.9	85.4	81.2	90.2	82.8	-7.4

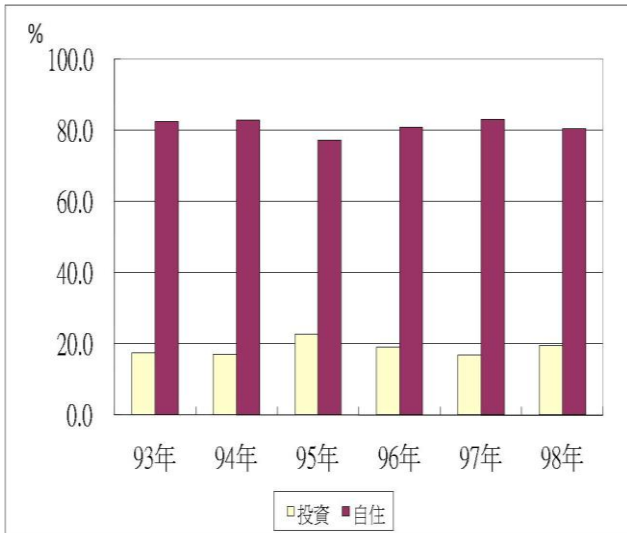


圖3 購屋動機（五地區總計）

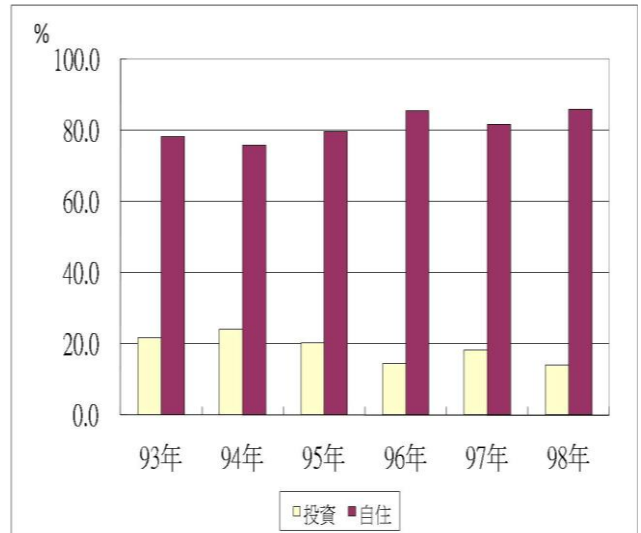


圖4 購屋動機（臺北縣）

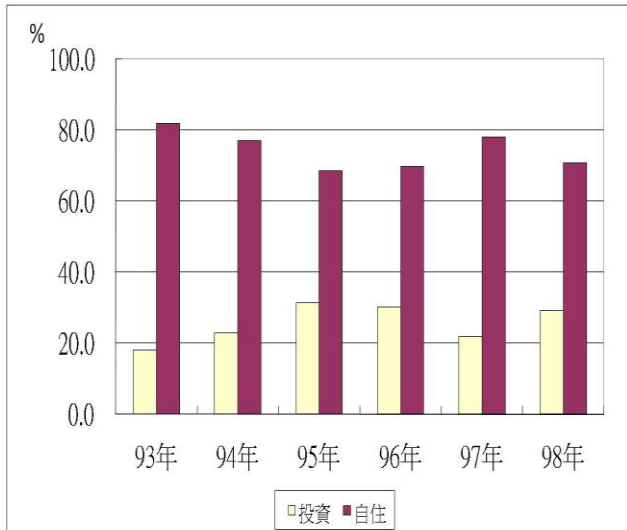


圖5 購屋動機（臺北市）

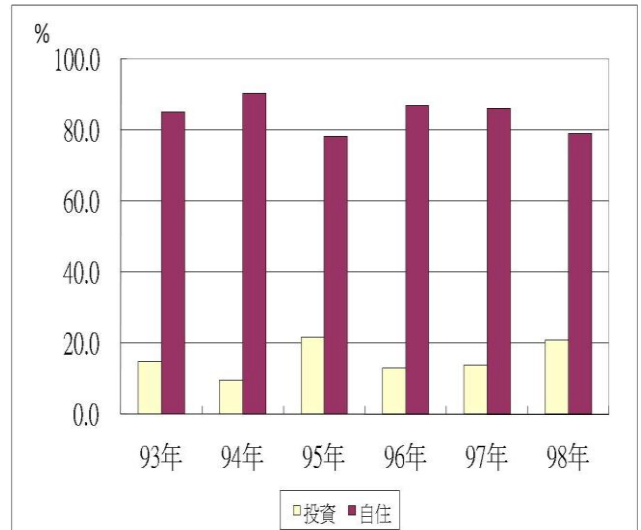


圖6 購屋動機（桃園新竹）

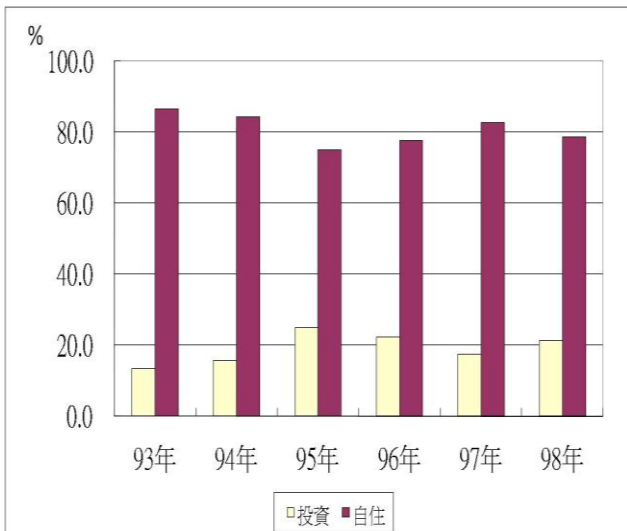


圖7 購屋動機（臺中縣市）

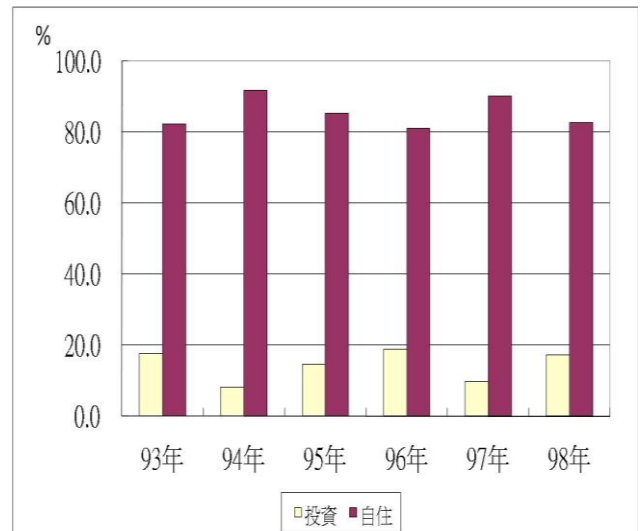


圖8 購屋動機（高雄縣市）

2. 購屋需求類型

民國 98 年全國五地區的購屋需求類型，以大廈為主，佔 61.5%，其次為公寓，佔 24.7%，透天性質的需求比重最低，僅佔 13.8%。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：臺北縣市的公寓需求較多；而臺中縣市則是以透天住宅需求較多；臺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 98 年後，卻大幅提升至 22.8%。

表12 歷年購屋需求變動表

單位：百分點，%

區域別	購屋類型(一)											
	電梯大樓				公寓				透天厝/別墅			
	96 Q4	97 Q4	98 年下 半年	相對 去年	96 Q4	97 Q4	98 年下 半年	相對 去年	96 Q4	97 Q4	98 年下 半年	相對 去年
五地區總計	76.3	71.1	61.5	-9.6	17.5	22.2	24.7	2.5	6.2	6.8	13.8	7
臺北縣	76.4	70.7	63.3	-7.4	22.4	28.9	34.9	6	1.2	0.4	1.6	1.2
臺北市	67.5	67.0	74.4	7.4	30.8	31.1	24.7	-6.4	1.7	1.9	0.8	-1.1
桃園新竹	80.1	75.7	64.7	-11	10.8	11.0	15.1	4.1	9.1	13.2	20.2	7
臺中縣市	79.4	68.4	38.0	-30.4	7.5	18.0	22.8	4.8	13.1	13.5	39.2	25.7
高雄縣市	78.4	73.2	57.6	-15.6	11.9	15.3	6.9	-8.4	9.7	11.5	35.5	24

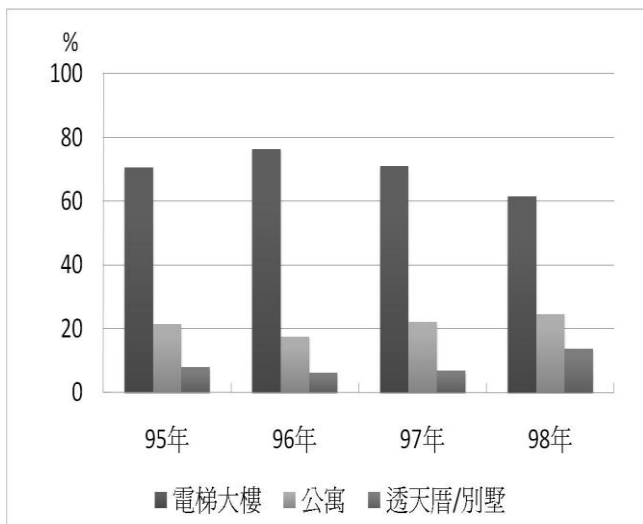


圖9 購屋類型一（五地區總計）

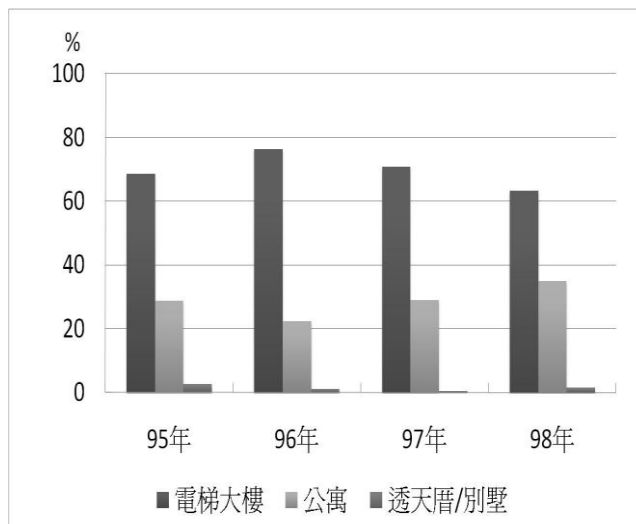


圖10 購屋類型一（臺北縣）

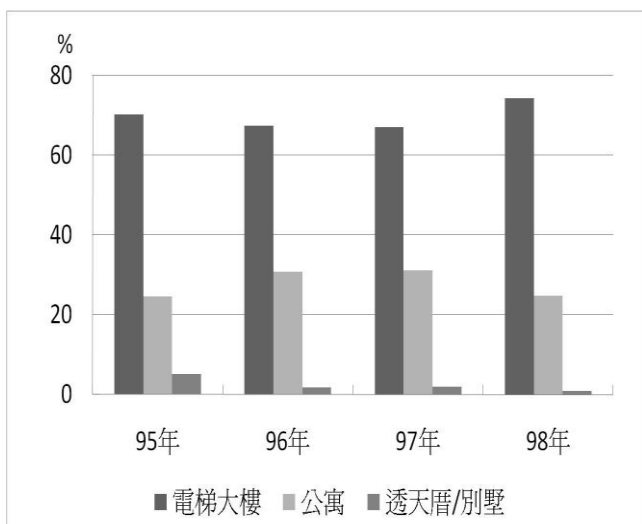


圖11 購屋類型一（臺北市）

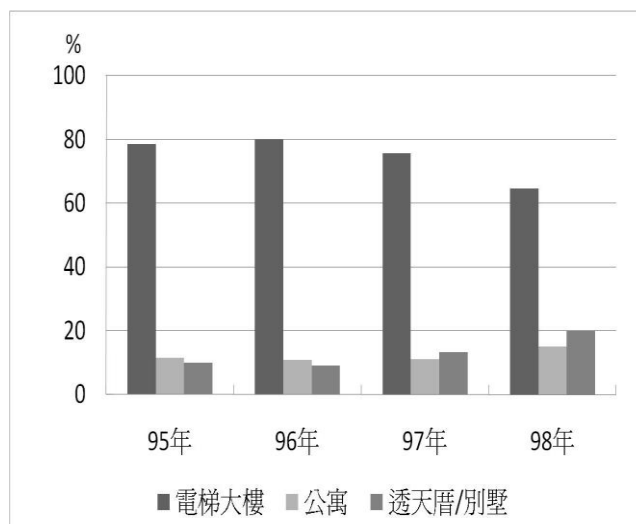


圖12 購屋類型一（桃園新竹）

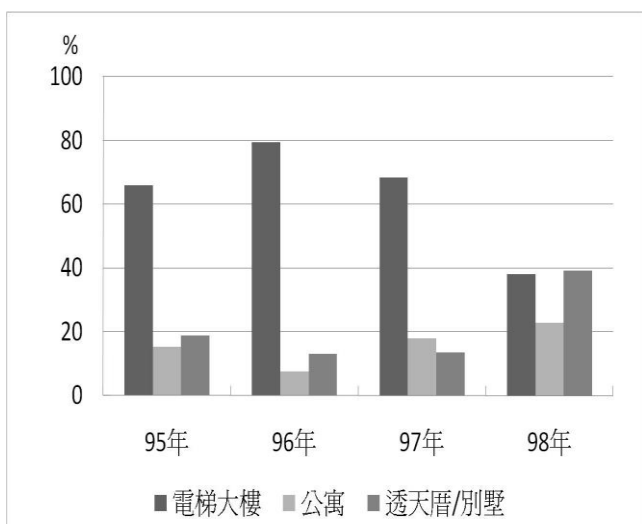


圖13 購屋類型一（臺中縣市）

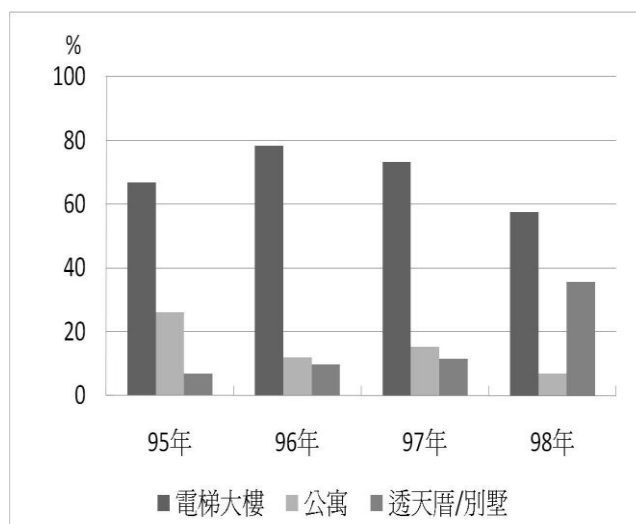


圖14 購屋類型一（高雄縣市）

就對預售屋或成屋的喜好來看，98 年全國五地區仍是以成屋為購屋主要標的，較 97 年成屋購買的比重增加 3.8 個百分點，購買預售屋比重則較 97 年減少了 3.4 個百分點。從區域別可看出臺北市在預售屋需求上較去年增加 2.9 個百分點，而在成屋需求上減少 2.8 個百分比。

表13 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							新成屋、中古屋、法/銀拍屋、其他						
	93 Q4	94 Q4	95 Q4	96 Q4	97 Q4	98年 下半年	相對 去年	93 Q4	94 Q4	95 Q4	96 Q4	97 Q4	98年 下半年	相對 去年
五地區總計	16.6	18.7	17.2	13.4	12.7	9.3	-3.4	83.4	81.3	82.8	86.6	87.0	90.8	3.8
臺北縣	12.3	12.7	16.2	15.6	14.1	4.2	-9.9	87.7	87.3	83.8	84.4	85.5	95.8	10.3
臺北市	9.0	20.7	15.7	16.2	12.1	15.0	2.9	91.0	79.3	84.3	83.8	87.9	85.1	-2.8
桃園新竹	21.7	26.9	14.9	12.3	8.0	9.8	1.8	78.3	73.1	85.1	87.7	90.7	90.2	-0.5
臺中縣市	26.7	20.0	26.5	12.8	22.2	15.9	-6.3	73.3	80.0	73.5	87.2	77.8	84.1	6.3
高雄縣市	17.6	8.1	13.7	3.2	7.0	8.3	1.3	82.4	91.9	86.3	96.8	93.0	91.7	1.3

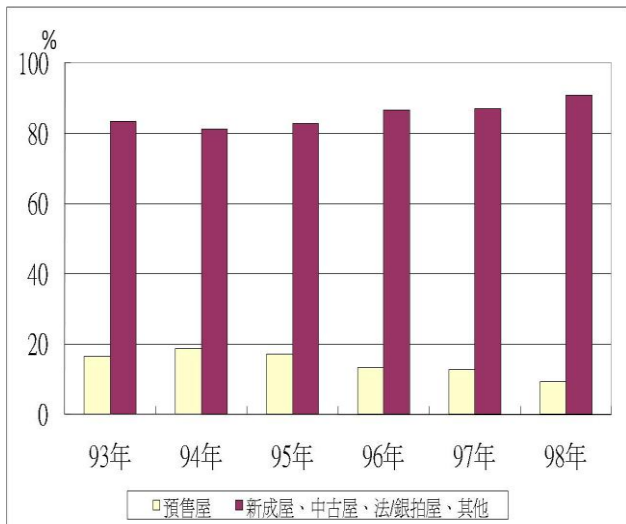


圖15 購屋類型二（五地區總計）

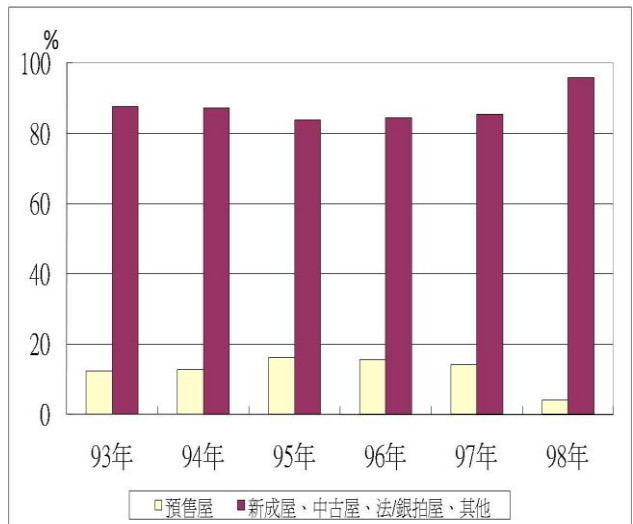


圖16 購屋類型二（臺北縣）

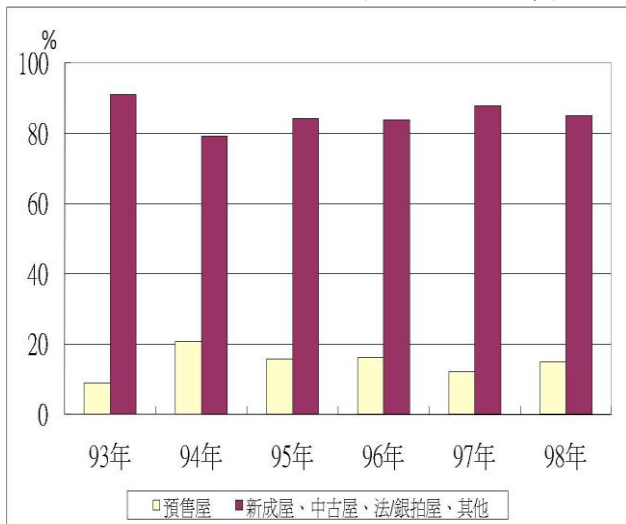


圖17 購屋類型二（臺北市）

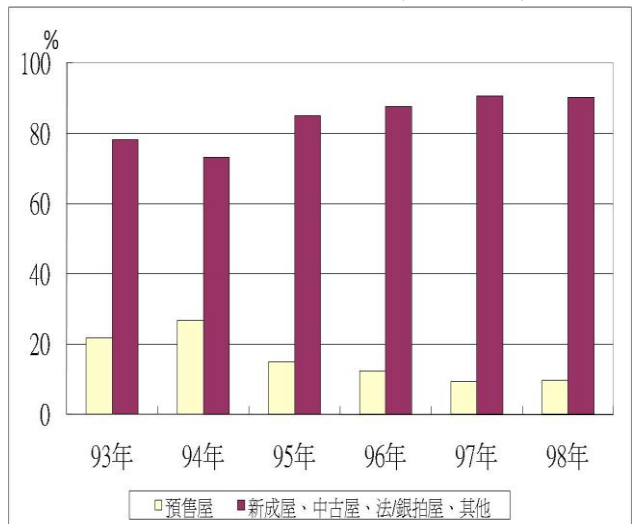


圖18 購屋類型二（桃園新竹）

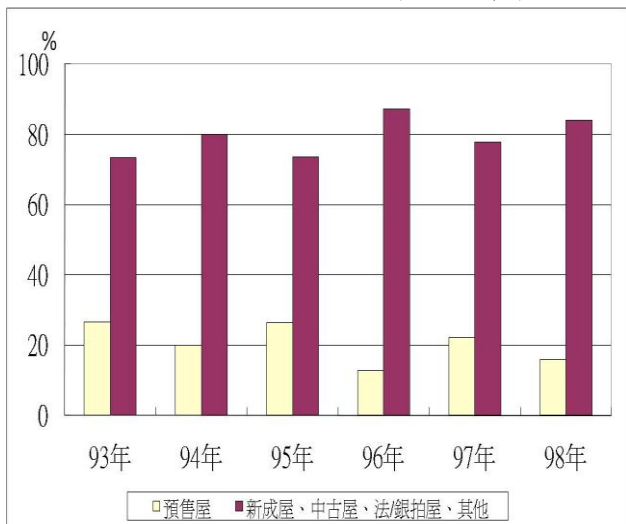


圖19 購屋類型二（臺中縣市）

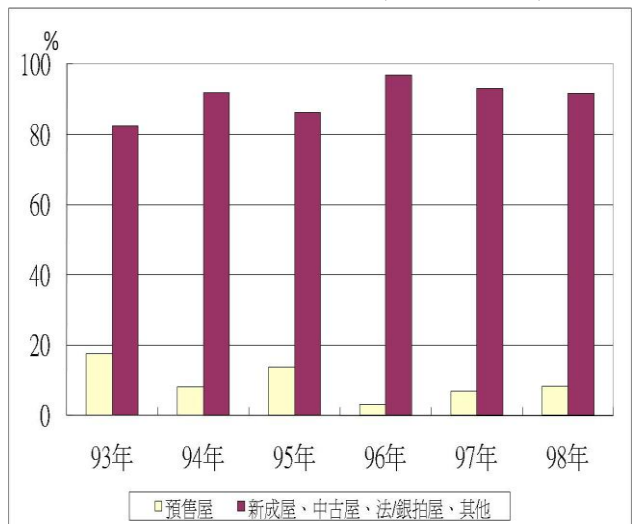


圖20 購屋類型二（高雄縣市）

(三) 房價信心與購屋負擔

民國 98 年房價信心分數中，五地區新購置住宅者與欲購置住宅者之綜合信心分數為 132.29 分，由地區來觀察，每個縣市對未來房價趨勢均偏向上漲的觀點。

五地區之購屋房價平均為其年所得的 7.08 倍，其中臺北市 9.1 倍最高，主要為該地區房價明顯較高所致，高雄縣市的 5.2 倍為最低。此外，從購屋貸款負擔率的變動狀況來看，桃園新竹及高雄縣市相對去年呈現攀高，其他地區則相對減輕。

表14 民國 98 年房價信心與購屋負擔變動表

單位：分數，points

區域別	綜合信心分數						相對去年
	93Q4	94Q4	95Q4	96Q4	97Q4	98年下半年	
五地區總計	108.9	99.15	110.03	88.21	50.06	132.29	82.23
臺北縣	106.14	99.04	114.88	95.10	46.61	134.18	87.54
臺北市	112.9	105.27	114.90	84.92	53.80	138.29	84.49
桃園新竹	109.68	98.63	99.22	80.83	51.77	129.46	77.69
臺中縣市	106.13	100.14	115.72	92.76	46.49	131.52	85.03
高雄縣市	108.86	90.91	113.71	91.47	54.42	121.84	67.4

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。

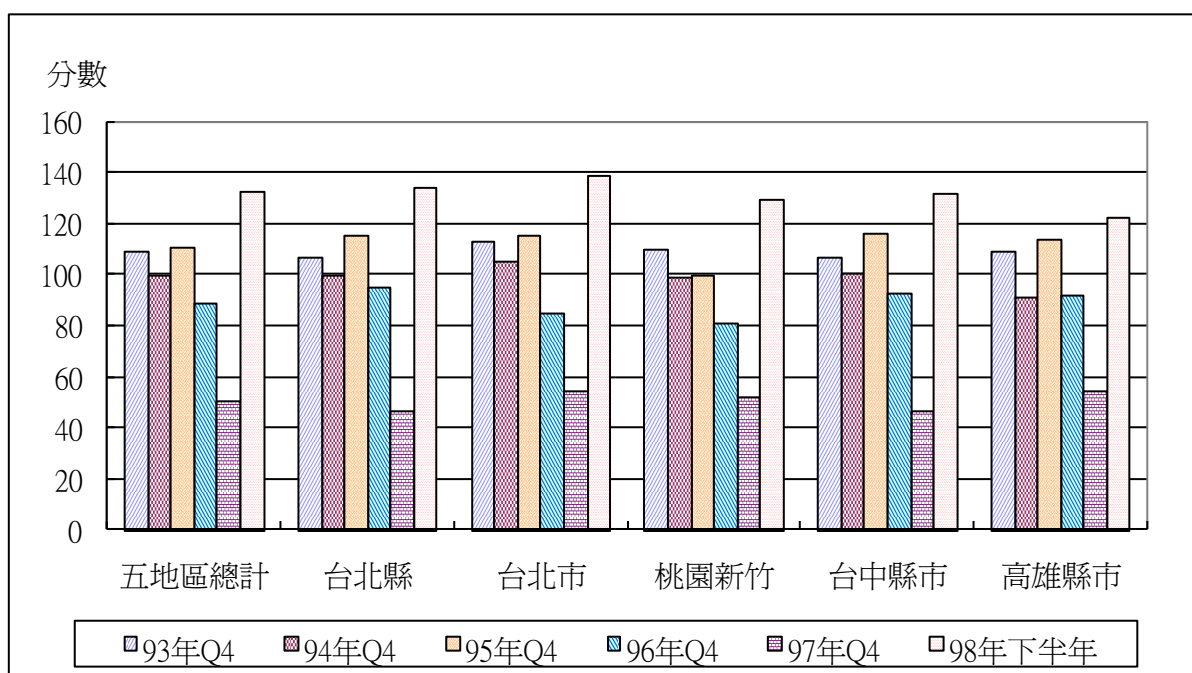


圖21 綜合信心指數

表15 民國 98 年房價信心與購屋負擔變動表 (續)

單位：倍，百分比，ratio，%

區域別	購屋房價所得比							貸款負擔率						
	93 Q4	94 Q4	95 Q4	96 Q4	97 Q4	98 年下半年	相對去年	93 Q4	94 Q4	95 Q4	96 Q4	97 Q4	98 年下半年	相對去年
五地區總計	6.0	6.9	6.6	7.0	7.1	7.08	-0.02	27.1	28.4	30.9	30.8	29.6	28.2	-1.4
臺北縣	5.7	6.7	6.4	7.1	6.7	7.2	0.5	27.8	30.0	30.3	30.1	29.6	28.4	-1.2
臺北市	7.4	8.9	8.8	8.6	10.2	9.1	-1.1	30.6	31.9	39.4	36.5	43.0	36.1	-6.9
桃園新竹	5.6	6.5	5.8	6.4	6.2	6.1	-0.1	26.2	26.9	27.6	28.8	24.5	25.2	0.7
臺中縣市	5.7	6.1	6.0	5.9	6.4	6.9	0.5	25.0	25.2	29.0	27.0	27.2	25.7	-1.5
高雄縣市	5.6	6.5	6.1	7.1	5.3	5.2	-0.1	25.0	26.5	28.4	32.6	19.7	23.0	3.3

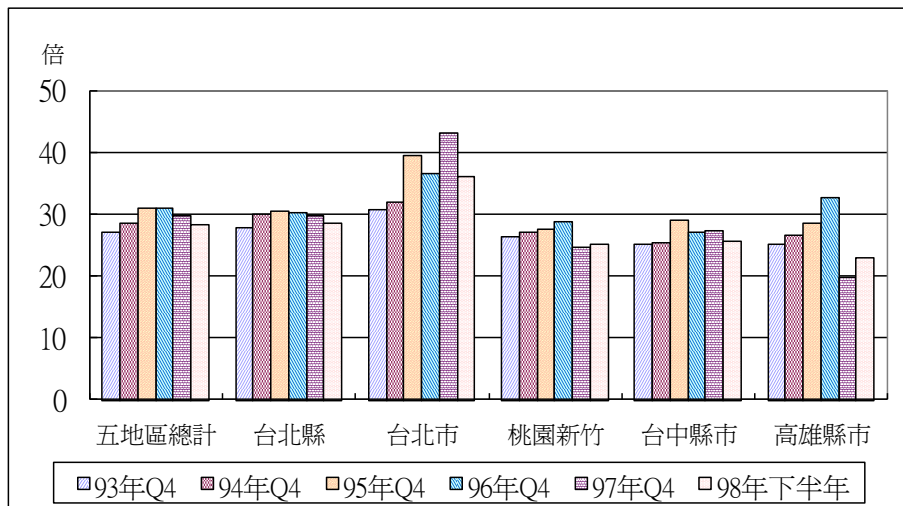


圖22 購屋房價所得比

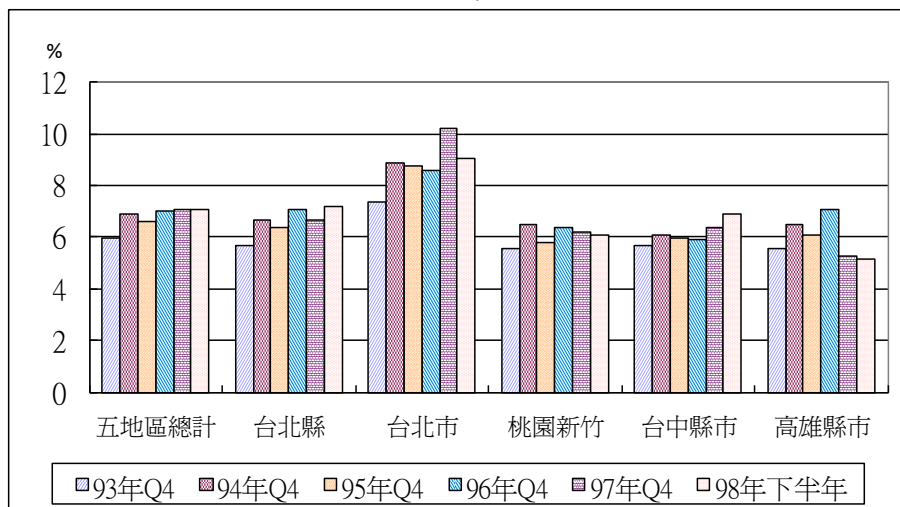


圖23 貸款負擔率

(四) 住宅交易

民國 98 年全國建物所有權第一次登記棟數為 108,469 棟數，較前一年減少 29.68%。買賣移轉登記棟數，98 年全國合計為 388,298 棟數，較前一年增加 2.37%；拍賣移轉登記棟數共計 28,713 棟數，較前一年增加 15.06%。

從民國 91 年以來趨勢觀察，建物所有權第一次登記棟數與買賣移轉登記棟數之高峰期均為民國 95 年，從高峰期民國 95 年至 98 年來看，在 97 年有減少最多情況，因房貸利率較低及利息補貼方案，至 98 年又有回升情況。

相對民國 95 年市場交易規模，民國 98 年建物所有權第一次登記棟數萎縮幅度為 37.52%，買賣移轉登記棟數萎縮 13.74%。此外，拍賣移轉登記棟數則呈現增加趨勢。

表 16 歷年建物移轉登記棟數變動表

單位：棟數，%

年期	建物所有權 第一次登記	變動率(%)	買賣 移轉登記	變動率(%)	拍賣 移轉登記	變動率(%)
民國 91 年	121,827	-13.54	320,285	23.43	-	-
民國 92 年	114,011	-6.42	349,706	9.19	57,899	-
民國 93 年	131,025	14.92	418,187	19.58	54,717	-5.50
民國 94 年	149,591	14.17	434,888	3.99	33,295	-39.15
民國 95 年	173,608	16.06	450,167	3.51	25,467	-23.51
民國 96 年	172,459	-0.66	414,641	-7.89	25,596	0.51
民國 97 年	154,254	-10.56	379,326	-8.52	24,954	-2.51
民國 98 年	108,469	-29.68	388,298	2.37	28,713	15.06

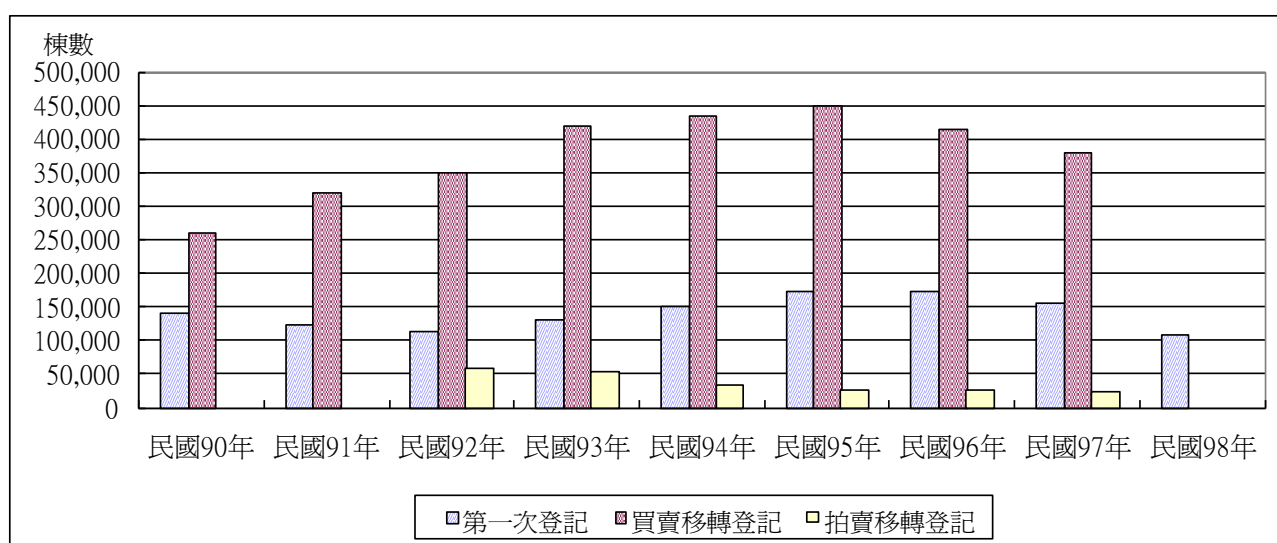


圖 24 歷年建物移轉登記棟數變動

就區域別來看，建物所有權第一次登記棟數多集中於北部區域共 73,487 棟數，中部區域與南部區域之登記棟數量分別為 19,077 棟數及 14,604 棟數，而相較於前一年棟數，各區域均呈現減少之情形，其中則以南部區域大幅減少 44.09% 為最多。

買賣移轉登記棟數部分，北部區域合計 248,562 棟數為最多，佔了所有買賣移轉登記棟數約六四成，而相較於前一年，各區域之移轉登記棟數大多呈現增加之狀況，僅南部區域呈現減少之狀況。

拍賣移轉登記棟數部分，多數拍賣案件集中於北部區域與南部區域，拍賣移轉登記棟數分別為 10,971 棟數及 10,611 棟數，而相較於前一年，除東部及金馬區域相較前一年減少 2.90% 之案件量外，其他區域皆呈現增加之狀況；觀察全國各縣市中，以屏東縣相較於前一年增加 104.89% 為最多，而以臺北市相較於前一年減少 24.42% 為最多。

表17 全國及分區建物移轉登記歷年件數變動表

單位：棟數，%

年期	建物所有權 第一次登記	變動率%	買賣移轉登記	變動率%	拍賣移轉登記	變動率%
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
民國 98 年	73,487	-25.63	248,562	4.36	10,971	17.42
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
民國 98 年	19,077	-30.55	65,769	0.75	6,428	0.93
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
民國 98 年	14,604	-44.09	68,197	-3.10	10,611	24.57
東部及金馬區域						
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
民國 98 年	1,301	-29.56	5,770	5.14	703	-2.90

(五) 住宅交易課稅

民國 98 年之全國買賣契稅件數（含免稅及應稅件數）為 459,012 件，較前一年增加了 2.56%；土地增值稅件數（含免稅及應稅件數）為 1,151,016 件，較前一年減少 6.02%。

從民國 91 年以來趨勢觀察，買賣契稅件數高峰期為民國 95 年，土地增值稅總件數高峰期為民國 92 年。而民國 98 年之買賣契稅件數較高峰期減少約 12.41%；土地增值稅課稅件數較高峰期則減少 16.02%。

表 18 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	變動率(%)	應稅 件數	變動率(%)	總件數	變動率(%)
民國 91 年	4,848	-65.28	371,421	31.88	376,269	27.29
民國 92 年	8,804	81.60	414,606	11.63	423,410	12.53
民國 93 年	10,746	22.06	501,174	20.88	511,920	20.90
民國 94 年	8,096	-24.66	501,919	0.15	510,015	-0.37
民國 95 年	16,635	105.47	507,382	1.09	524,017	2.75
民國 96 年	13,612	-18.17	485,729	-4.27	499,341	-4.71
民國 97 年	10,014	-26.43	437,559	-9.92	447,573	-10.37
民國 98 年	9,230	-8.49	449,782	2.75	459,012	2.56

表 19 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		總件數	變動率 (%)
	免稅 件數	變動率 (%)	應稅 件數	變動率 (%)	查定 件數	變動率 (%)		
民國 91 年	733,710	61.16	461,810	23.74	...	-	1,195,520	44.30
民國 92 年	847,474	15.51	523,033	13.26	...	-	1,370,507	14.64
民國 93 年	762,546	-10.02	438,523	-16.16	...	-	1,201,069	-12.36
民國 94 年	795,734	4.35	422,401	-3.68	...	-	1,218,135	1.42
民國 95 年	784,228	-1.45	453,565	7.38	42,057	-	1,279,850	5.07
民國 96 年	739,965	-5.64	478,925	5.59	54,397	29.34	1,273,287	-0.51
民國 97 年	703,159	-4.97	464,902	-2.93	56,651	4.14	1,224,712	-3.81
民國 98 年	668,939	-4.86	426,910	-8.17	55,167	-2.62	1,151,016	-6.02

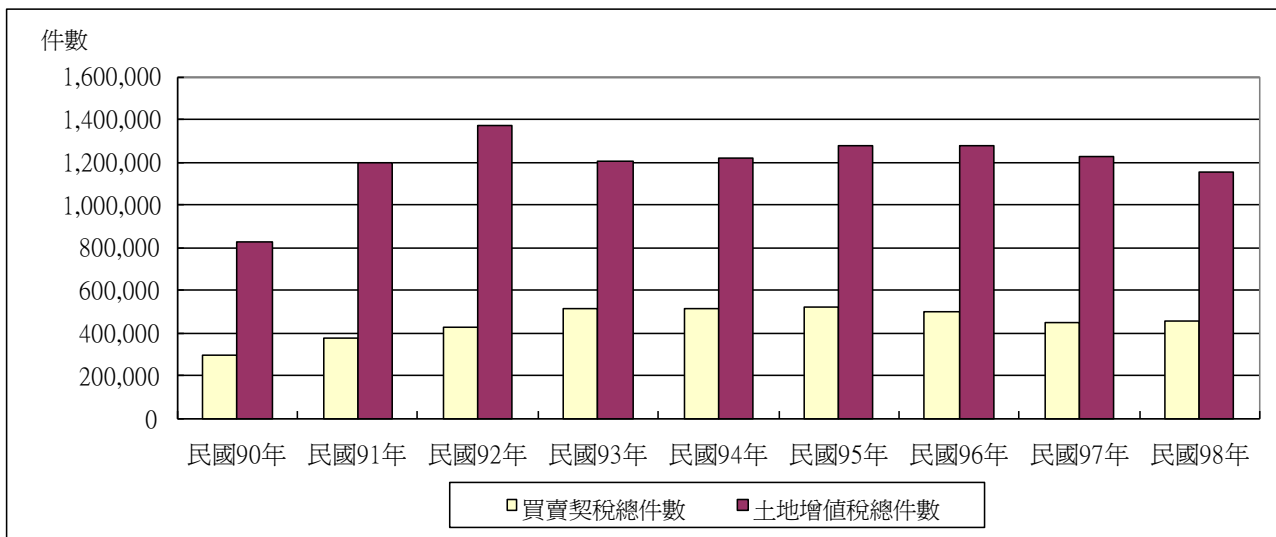


圖25 買賣契稅與土地增值稅件數歷年變動

就區域別來看，相較於前一年，在買賣契稅件數部分，以北部區域增加 5.28% 為最多，而以東部及金馬區域減少 20.43% 幅度為最大；在土地增值稅件數部分，各區域均呈現減少之狀況，其中以東部及金馬區域減少 11.39% 幅度為最大。

表20 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
民國 98 年	271,864	5.28	584,443	-8.27
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
民國 98 年	91,146	1.78	275,479	-4.61
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
民國 98 年	87,373	-1.77	262,447	-1.82
東部及金馬區域				
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
民國 98 年	8,629	-20.43	27,894	-11.39

四、住宅金融

(一) 建築貸款

98 年度建築貸款餘額為 8,975 億元，累計核准金額為 5,411 億元，平均每筆貸放金額為 1.04 億元。從地區別來看，主要的建築貸款融資都集中在北部區域，餘額部分，北部區域佔全國總額的 74.11%，而核准金額部分，北部區域佔了 77.17%。其中臺北市的建築貸款餘額佔全國的 40.79%，建築貸款核准金額高達 48.56%，將近是全國核准金額的一半。

表21 建築貸款餘額狀況表

單位：百萬元，%

區域	建築貸款餘額			建築貸款核准金額			建築貸款 平均每筆金額	
	97年	98年	佔全年 %	97年	98年	佔全年%	97年	98年
全國	708,350	894,517	100.00	726,933	541,171	100.00	114.80	104.98
北部區域	518,777	662,889	74.11	564,410	417,641	77.17	164.41	140.43
基隆市	6,873	5,992	0.67	2,190	751	0.14	44.69	24.23
臺北縣	155,849	187,174	20.92	141,199	97,427	18.00	143.49	119.25
臺北市	252,082	364,900	40.79	345,067	262,786	48.56	273.21	193.79
桃園縣	54,331	53,858	6.02	33,643	28,897	5.34	46.34	63.23
新竹縣	20,936	24,671	2.76	14,894	14,702	2.72	99.29	109.72
新竹市	20,596	19,150	2.14	24,872	10,494	1.94	129.54	89.69
宜蘭縣	8,110	7,144	0.80	2,545	2,584	0.48	36.88	41.68
中部區域	101,122	133,112	14.88	104,250	67,470	12.47	70.44	64.20
苗栗縣	4,569	4,316	0.48	4,255	1,874	0.35	59.93	13.99
臺中縣	15,118	17,238	1.93	9,550	8,108	1.50	21.27	33.78
臺中市	71,770	99,547	11.13	82,897	51,920	9.59	116.92	106.61
彰化縣	4,909	6,372	0.71	4,555	2,605	0.48	42.57	35.20
南投縣	2,180	2,292	0.26	652	732	0.14	21.03	22.18
雲林縣	2,576	3,347	0.37	2,341	2,231	0.41	20.72	26.88
南部區域	87,107	96,245	10.76	57,828	55,179	10.20	41.57	50.58
嘉義縣	2,048	2,111	0.24	426	1,181	0.22	16.38	38.10
嘉義市	2,206	3,596	0.40	2,755	1,646	0.30	32.41	22.86
臺南縣	8,511	9,096	1.02	3,079	5,074	0.94	16.12	35.99
臺南市	7,919	7,882	0.88	4,496	4,232	0.78	21.83	27.13
高雄縣	14,884	17,195	1.92	8,796	9,255	1.71	38.24	50.30
高雄市	47,614	50,879	5.69	36,364	31,459	5.81	63.91	72.99
屏東縣	3,703	4,602	0.51	1,797	2,190	0.40	22.46	30.00
澎湖縣	222	884	0.10	115	142	0.03	28.75	47.33
東部及金馬區域	1,344	2,271	0.25	445	881	0.16	15.89	22.59
臺東縣	393	527	0.06	82	215	0.04	10.25	11.94
花蓮縣	768	1,475	0.16	354	484	0.09	19.67	32.27
金門縣	183	269	0.03	9	182	0.03	4.50	30.33
連江縣	0	0	0.00	0	0	0.00	-	0.00

(二) 購置住宅貸款

98 年度購置住宅貸款餘額為 5 兆 1,446 億元，累計核准金額為 1 兆 2,920 億元，平均每筆核貸金額為 4.66 百萬元。從地區別來看，主要的貸款融資集中在北部區域，餘額部分，北區為最高，佔全國總餘額的 65.73%，其中臺北縣及臺北市即佔了近總額的四分之一，分別為 24.13%、23.72%，而累積核准金額，北部區域也佔了全國的 74.27%，其中臺北市為 31.77%。

表22 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	
	97年	98年	佔全年%	97年	98年	佔全年%	97年	98年
全國	4,677,643	5,144,671	100.00	1,292,258	1,292,060	100.00	4.81	4.66
北部區域	3,017,630	3,381,768	65.73	927,766	959,677	74.27	5.46	5.21
基隆市	49,767	52,807	1.03	8,756	7,161	0.55	2.94	3.14
臺北縣	1,088,152	1,241,207	24.13	315,665	366,598	28.37	4.55	4.39
臺北市	1,114,173	1,220,181	23.72	422,557	410,509	31.77	8.24	8.16
桃園縣	497,704	562,200	10.93	102,159	102,096	7.90	3.63	3.40
新竹縣	115,373	132,222	2.57	34,066	26,846	2.08	4.71	4.49
新竹市	95,539	110,584	2.15	29,790	34,183	2.65	4.59	4.22
宜蘭縣	56,922	62,567	1.22	14,773	12,284	0.95	3.31	3.19
中部區域	740,640	801,835	15.59	183,943	173,009	13.39	3.91	3.86
苗栗縣	53,767	64,580	1.26	12,872	10,968	0.85	3.57	3.54
臺中縣	185,077	197,977	3.85	37,847	33,260	2.57	3.21	2.99
臺中市	341,637	378,708	7.36	101,236	103,773	8.03	4.79	4.68
彰化縣	76,407	73,759	1.43	15,375	13,148	1.02	3.02	2.99
南投縣	44,637	43,760	0.85	7,698	4,967	0.38	2.95	2.93
雲林縣	39,115	43,051	0.84	8,915	6,893	0.53	3.26	2.88
南部區域	870,983	910,229	17.69	172,533	152,267	11.78	3.54	3.33
嘉義縣	28,136	28,196	0.55	4,811	3,607	0.28	2.90	2.51
嘉義市	41,237	38,003	0.74	9,809	7,367	0.57	3.46	3.03
臺南縣	98,589	101,433	1.97	17,858	13,653	1.06	3.05	2.65
臺南市	144,527	143,860	2.80	29,847	25,563	1.98	3.51	3.32
高雄縣	150,531	169,184	3.29	25,130	25,705	1.99	3.39	3.31
高雄市	340,653	357,909	6.96	73,260	66,688	5.16	4.06	3.76
屏東縣	62,146	66,229	1.29	10,254	8,578	0.66	2.68	2.71
澎湖縣	5,164	5,415	0.11	1,564	1,106	0.09	2.81	3.43
東部及金馬區域	48,390	50,839	0.99	8,016	7,107	0.55	2.92	2.79
臺東縣	15,081	15,428	0.30	2,561	2,166	0.17	2.34	2.32
花蓮縣	31,226	31,237	0.61	5,026	4,441	0.34	3.33	3.16
金門縣	2,062	4,170	0.08	408	475	0.04	2.94	3.68
連江縣	21	4	0.00	21	25	0.00	7.00	4.17

(三) 購置住宅貸款違約狀況

98 年全國房貸總額為 5 兆 1,093 億元，逾放金額為 466 億元，違約率為 0.91%。就貸款總額來看，主要分配區域為北部，佔全國的六成四，其中臺北縣、市分別佔了 23.67% 及 23.00%，而就逾放金額比例來看，北部區域與南部區域都不低，分別佔全國的 53.80% 及 27.45%。違約率則以東部及金馬區域 1.93% 為最高。

表23 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	
	97年	98年	佔全年%	97年	98年	佔全年%	97年	98年
全國	4,734,824	5,109,362	100.00	68,435	46,601	100.00	1.45	0.91
北部區域	3,049,233	3,275,151	64.10	37,156	25,072	53.80	1.22	0.77
基隆市	51,031	51,690	1.01	1,661	1,082	2.32	3.25	2.09
臺北縣	1,096,440	1,209,323	23.67	11,257	6,783	14.56	1.03	0.56
臺北市	1,123,219	1,175,367	23.00	7,519	4,138	8.88	0.67	0.35
桃園縣	508,133	549,044	10.75	13,095	10,498	22.53	2.58	1.91
新竹縣	116,672	127,734	2.50	1,473	1,135	2.44	1.26	0.89
新竹市	95,726	106,967	2.09	919	812	1.74	0.96	0.76
宜蘭縣	58,012	55,026	1.08	1,232	624	1.34	2.12	1.13
中部區域	750,288	766,973	15.01	11,405	7,824	16.79	1.52	1.02
苗栗縣	54,973	62,117	1.22	1,328	986	2.12	2.42	1.59
臺中縣	187,557	188,809	3.70	2,898	2,181	4.68	1.55	1.16
臺中市	344,616	356,583	6.98	3,397	1,914	4.11	0.99	0.54
彰化縣	77,349	68,473	1.34	1,250	943	2.02	1.62	1.38
南投縣	45,705	40,139	0.79	1,477	1,143	2.45	3.23	2.85
雲林縣	40,088	50,852	1.00	1,055	657	1.41	2.63	1.29
南部區域	885,806	1,020,110	19.97	18,476	12,794	27.45	2.09	1.25
嘉義縣	29,033	38,608	0.76	877	399	0.86	3.02	1.03
嘉義市	41,848	43,542	0.85	756	322	0.69	1.81	0.74
臺南縣	99,983	144,727	2.83	1,628	1,095	2.35	1.63	0.76
臺南市	145,125	179,807	3.52	2,572	1,526	3.27	1.77	0.85
高雄縣	154,028	167,458	3.28	3,906	3,191	6.85	2.54	1.91
高雄市	347,000	379,650	7.43	7,207	4,874	10.46	2.08	1.28
屏東縣	63,616	61,762	1.21	1,501	1,363	2.92	2.36	2.21
澎湖縣	5,173	4,556	0.09	29	24	0.05	0.56	0.53
東部及金馬區域	49,497	47,128	0.92	1,398	911	1.95	2.82	1.93
臺東縣	15,509	13,953	0.27	410	397	0.85	2.64	2.85
花蓮縣	31,900	29,237	0.57	972	482	1.03	3.05	1.65
金門縣	2,057	3,934	0.08	16	32	0.07	0.78	0.81
連江縣	31	4	0.00	-	-	0.00	-	-

五、 住宅補貼

民國 98 年度購置住宅貸款利息補貼，計畫戶數一萬戶，申請戶數 6,707 戶，核准戶數 5,021 戶。修繕住宅貸款利息補貼，計畫戶數 5,000 戶，申請戶數 2,957 戶，核准戶數 1,694 戶。租金補貼計畫戶數 2.4 萬戶，申請戶數 25,525 戶，核准戶數 23,115 戶。

受補貼家戶中屬第一類弱勢家戶之比例，購置住宅利息補貼佔 29.92%，修繕貸款利息補貼佔 35.65%，租金補貼佔 63.45%。各弱勢家戶受各項補助之狀況，以單親家庭最高，次為身心障礙者家戶，第三為低收入戶。

表24 本年度住宅補貼辦理情形總表－依身分別

類別 ¹	身分	申請戶數 (A)	比例 ²	核准戶數 (B)	比例 ²	核准率 (B/A)	
購置住宅貸款利息補貼	第一類	身心障礙者	695	10.36%	539	10.73%	77.55%
		老人	28	0.42%	22	0.44%	78.57%
		低收入戶	109	1.63%	96	1.91%	88.07%
		原住民	240	3.58%	181	3.60%	75.42%
		單親家庭	775	11.56%	690	13.74%	89.03%
		重大災害災民	18	0.27%	14	0.28%	77.78%
		重大傷病	258	3.85%	200	3.98%	77.52%
		受家暴者	17	0.25%	13	0.26%	76.47%
		小計	1,834	27.34%	1,503	29.93%	81.95%
	第二類	小計	4,873	72.66%	3,518	70.07%	72.19%
	總計	6,707	100.00%	5,021	100.00%	74.86%	
修繕住宅貸款利息補貼	第一類	身心障礙者	439	14.85%	268	15.82%	61.05%
		老人	187	6.32%	126	7.44%	67.38%
		低收入戶	63	2.13%	47	2.77%	74.60%
		原住民	118	3.99%	65	3.84%	55.08%
		單親家庭	284	9.60%	165	9.74%	58.10%
		重大災害災民	15	0.51%	8	0.47%	53.33%
		重大傷病	118	3.99%	75	4.43%	63.56%
		受家暴者	3	0.10%	3	0.18%	100.00%
		小計	1,000	33.82%	611	36.07%	61.10%
	第二類	小計	1,957	66.18%	1,083	63.93%	55.34%
	總計	2,957	100.00%	1,694	100.00%	57.29%	
租金補貼	第一類	身心障礙者	4,994	19.57%	4,576	19.80%	91.63%
		老人	1,891	7.41%	1,737	7.51%	91.86%
		低收入戶	4,135	16.20%	3,901	16.88%	94.34%
		原住民	2,491	9.76%	2,161	9.35%	86.75%
		單親家庭	7,881	30.88%	7,470	32.32%	94.78%
		重大災害災民	63	0.25%	55	0.24%	87.30%
		重大傷病	1,604	6.28%	1,483	6.42%	92.46%
		受家暴者	147	0.58%	129	0.56%	87.76%
		小計	15,897	62.29%	14,664	63.44%	92.24%
	第二類	小計	9,625	37.71%	8,451	36.56%	87.80%
	總計	25,522	100.00%	23,115	100.00%	90.57%	

¹ 第一類：家庭成員具下列條件之一者：1.身心障礙者。2.老人。3.低收入戶。4.原住民。5.單親家庭。6.重大災害災民。7.重大傷病。8.受家暴者。

第二類：家庭成員不具第一類條件者。

² 為各項佔總申請戶數之比例，其計算方式為(各項申請戶數/總計)*100。