

參、住宅資訊統計提要分析

一、綜合結論

(一) 住宅供需動態

99 年全國總家戶數為 7,937,024 戶，較前一年增加 1.68%。住宅存量計有 7,903,525 宅，較前一年增加 0.83%。

住宅供給流量方面，99 年全國核發建造執照宅數 86,455 宅，較前一年增加 63.02%，全國各縣市以呈現增加情況為主，其中以臺中市增加 167.26% 最多；減少者以連江縣減少 77.78% 最多。全國使用執照核發宅數 68,807 宅，較前一年減少 5.98%，其中以基隆市減少 75.84% 最多；增加者以連江縣增加 700% 最多，臺南市增加 236.94% 次之。

住宅權屬與居住水準方面，依據行政院主計處 99 年度家庭收支調查報告，住宅權屬中之「自有住宅」區分為自有(戶內經常居住成員所擁有)為 84.89%，不住在一起的配偶、父母或子女所擁有為 3.38%，二者合計為 88.27%，較前一年增加 0.38 個百分點。居住水準方面，平均每宅建坪為 43.06 坪，較去年減少 2.05%；平均每宅人數為 3.25 人，較去年減少 2.69%，平均每人居住面積 13.25 坪，較去年增加 0.68%。

(二) 住宅市場動態

住宅交易方面，99 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 90,945 棟數，較前一年減少 16.16%，多數縣市皆呈現減少情況，其中以基隆市減少 48.04% 最多。建物所有權買賣移轉登記棟數為 406,689 棟數，較前一年增加 4.74%；建物拍賣移轉登記棟數為 22,178 棟數，較前一年減少 22.76%。

99 年房價趨勢與購屋負擔方面，房價趨勢分數為 131.7 分，較前一年減少 0.45%。購屋負擔方面，購屋房價所得比為 8.9 倍，較前一年增加 1.82 倍；購屋貸款負擔率為 36%，較前一年增加 7.8 個百分點。

(三) 住宅金融動態

由目前銀行公會及壽險公會會員中 39 家銀行及 16 家壽險業進行住宅金融統計，99 年建築貸款餘額約為 1 兆 1,408.6 億元，主要貸款仍集中於北部區域，其中以臺北市佔全年 37.57% 為最多。購置住宅貸款餘額約為 5 兆 1,581.49 億元，主要貸款金額落於臺北縣、市分別佔全年之 24.46% 及 25.20%。全國房貸違約率平均為 0.47%，最高為南投縣之 1.62%。

(四) 住宅補貼動態

99 年度整合住宅補貼資源實施方案中，購置住宅貸款利息補貼核准戶數為 4,741 戶；修繕住宅貸款利息補貼之核准戶數為 1,400 戶；租金補貼之核准戶數為 46,920 戶。99 年度青年安心成家方案中，購置住宅貸款利息補貼之核准戶數為 19,067 戶；租金補貼之核准戶數為 8,871 戶。

住宅資訊統計年報摘要表

類別 category	指標名稱 Index	94年	95年	96年	97年	98年	99年	相對去年 (%)	
住宅供需動態 Housing demand and supply	家戶數(戶) Households (Households)	7,292,879	7,394,758	7,512,449	7,655,772	7,805,834	7,937,024	1.68	
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing-Unit)	7,409,953	7,531,797	7,659,643	7,767,945	7,838,643	7,903,525	0.83	
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	101.61	101.85	101.96	101.47	100.42	99.58	-0.84	
	家戶數與住宅存量差額(宅) Housing shortage (Housing-Unit)	-117,074	-137,039	-147,194	-112,173	-32,809	33,499	-202.10	
	核發建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing-Unit)	121,622	116,165	106,197	70,318	53,033	86,455	63.02	
	核發使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing-Unit)	114,904	123,853	130,515	111,057	73,184	68,807	-5.98	
	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)	149,591	173,608	172,459	154,254	108,469	90,945	-16.16
建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)		434,888	450,167	414,641	379,326	388,298	406,689	4.74	
建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)		33,295	25,467	25,596	24,954	28,713	22,178	-22.76	
土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)		1,218,135	1,279,850	1,273,287	1,224,712	1,151,065	1,369,707	19.00	
房價趨勢分數(分) Confidence Score (Points)		99.15	110.03	88.21	50.06	132.29	131.7	-0.45	
購屋房價所得比(倍) Price-Income Ratio		6.9	6.6	7.0	7.1	7.08	8.9	1.82	
購屋貸款負擔率(%)* Payment-to-Income Ratio (%)		28.4	30.9	30.8	29.6	28.2	36	7.8	
住宅金融 Housing Finance	建築貸款餘額(百萬元) Outstanding Construction Loans (Million)	-	-	694,838	708,350	872,510	1,140,860	30.76	
	購置住宅貸款餘額(百萬元) Outstanding House Loans (Million)	-	-	4,606,367	4,677,643	4,728,499	5,158,149	9.09	
	購置住宅貸款總額(百萬元) Loans (including NPL) (Million)	-	-	4,542,354	4,734,824	4,883,309	5,240,769	7.32	
	購置住宅貸款逾放金額(百萬元) The Amount of NPL (Million)	-	-	67,621	68,435	41,040	24,702	-39.81	
	購置住宅貸款違約率(%)* NPL Ratio (%)	-	-	1.49	1.45	0.84	0.47	-0.37	
	住宅權屬 Housing Tenure	住宅自有率(%)* Self-owned (by usually living member of this household) (%)	87.33	87.83	88.14	87.36	87.89	84.89	-
不住在一起的配偶、父母或子女所擁有 Owned by spouse, parents or children not living together (%)		-	-	-	-	-	3.38	-	
住宅居住水準 Dwelling Level	平均每戶建坪(坪) Average Pings per Household (Pings)	42.21	42.84	43.34	43.23	43.96	43.06	-2.05	
	平均每戶人數(人) Average Persons per Household (Persons)	3.42	3.41	3.38	3.35	3.34	3.25	-2.69	
	平均每人居住面積(坪) Average Living Space per Person (Pings)	12.34	12.56	12.82	12.90	13.16	13.25	0.68	
住宅補貼 Housing Subsidies	整合住宅補貼資源實施 方案 Subsidized Households in Integrated Housing-Subsidization Program	購置住宅貸款利息補貼核准戶數(戶) Subsidized Households of Housing-Purchase Mortgage Subsidy Issuance (Households)	-	-	3,135	6,507	5,021	4,741	-5.58
	修繕住宅貸款利息補貼核准戶數(戶) Subsidies Households of Housing-Renovation Mortgage Subsidy Issuance (Households)	-	-	2,263	2,365	1,694	1,400	-17.36	
	租金補貼核准戶數(戶) Subsidies Households of Rent Subsidy (Households)	-	-	11,249	23,595	23,115	46,920	102.99	
	青年安心成家方案 Subsidized Households in Homeownership and Rental Subsidization Program (for Age of 20 to 45)	購置住宅貸款利息補貼核准戶數(戶) Subsidized Households of Housing-Purchase Mortgage Subsidy Issuance (Households)	-	-	-	-	-	19,067	-
	租金補貼核准戶數(戶) Subsidies Households of Rent Subsidy (Households)	-	-	-	-	-	8,871	-	

註1：*為百分點。

註2：住宅自有率係依據行政院主計處99年度家庭收支調查報告，自99年起住宅權屬中之「自有住宅」區分為「自有」(戶內經常居住成員所擁有)及「不住在一起的配偶、父母或子女所擁有」。