

參、住宅資訊統計提要分析

一、綜合結論

(一) 住宅供需動態

100 年全國總家戶數為 8,057,761 戶，較前一年增加 1.52%。住宅存量計有 8,142,898 宅，較前一年增加 0.85%。

住宅供給流量方面，100 年全國核發住宅建造執照宅數 97,603 宅，較前一年增加 15.56%，全國各縣市以呈現增加情況為主，其中以連江縣增加 166.67% 最多；減少者以臺北市減少 36.84% 最多。全國核發住宅使用執照宅數 71,540 宅，較前一年增加 3.97%，其中以臺北市減少 30.21% 最多；增加者以桃園縣增加 106.74% 最多，嘉義市增加 103.04% 次之。

住宅權屬與居住水準方面，依據行政院主計總處 100 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 84.58%，不住在一起的配偶、父母或子女所擁有為 3.87%，二者合計為 88.45%，較前一年增加 0.18 個百分點。居住水準方面，平均每宅建坪為 44.01 坪，較去年增加 2.21%；平均每宅人數為 3.29 人，較去年增加 1.23%，平均每人居住面積 13.38 坪，較去年增加 0.98%。

(二) 住宅市場動態

住宅交易方面，100 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 93,632 棟數，較前一年增加 2.95%；建物所有權買賣移轉登記棟數為 361,704 棟數，較前一年減少 11.06%；建物拍賣移轉登記棟數為 14,422 棟數，較前一年減少 34.97%。

100 年房價趨勢與購屋負擔方面，房價趨勢分數為 106.9 分，較前一年減少 24.8%。購屋負擔方面，購屋房價所得比為 9.3 倍，較前一年增加 0.4 倍；購屋貸款負擔率為 33.8%，較前一年減少 2.2 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，100 年建築貸款餘額約為 1 兆 3,046.4 億元，主要貸款仍集中於北部區域，其中以臺北市佔全年 36.13% 為最多。購置住宅貸款餘額約為 5 兆 5,029.3 億元，主要貸款金額落於臺北市及新北市分別佔全年之 24.82% 及 24.63%。全國房貸違約率平均為 0.31%，最高為南投縣之 1.51%。

(四) 住宅補貼動態

100 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 4,255 戶，較前一年減少 10.25%；修繕住宅貸款利息補貼之核准戶數為 1,297 戶，較前一年減少 7.36%；租金補貼之核准戶數為 56,806 戶，較前一年增加 21.07%。100 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 17,278 戶，較前一年減少 9.38%；租金補貼之核准戶數為 7,003 戶，較前一年減少 21.06%。

住宅資訊統計年報摘要表

類別 category	指標名稱 Index	95年	96年	97年	98年	99年	100年	相對去年 (%)	
住宅供需動態 Housing demand and supply	家戶數(戶) Households (Households)	7,394,758	7,512,449	7,655,772	7,805,834	7,937,024	8,057,761	1.52	
	住宅存量(宅) Housing Stock (Housing-Unit)	7,531,797	7,659,643	7,767,945	7,838,643	8,074,391	8,142,898	0.85	
	住宅供給率(%) Housing supply Ratio (%)	101.85	101.96	101.47	100.42	99.58	101.06	1.48	
	家戶數與住宅存量差額(宅) Housing shortage (Housing-Unit)	-137,039	-147,194	-112,173	-32,809	33,499	-85,137	354.15	
	核發住宅建照執照宅數(宅) No. of Units by Building Permit (Housing-Unit)	116,165	106,197	70,318	53,033	86,455	97,603	15.56	
	核發住宅使用執照宅數(宅) No. of Units by Occupancy Permit (Housing-Unit)	123,853	130,515	111,057	73,184	68,807	71,540	3.97	
	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	172,459	154,254	108,469	90,945	93,632	2.95
建物所有權買賣移轉登記數(棟數) Transaction Registered Buildings (Buildings)		450,167	414,641	379,326	388,298	406,689	361,704	-11.06	
建物所有權拍賣移轉登記數(棟數) Auction Registered Buildings (Buildings)		25,467	25,596	24,954	28,713	22,178	14,422	-34.97	
土地增值稅件數(件) Land Value Increment Tax piece (Piece)		1,279,850	1,273,287	1,224,712	1,151,065	1,369,756	1,328,107	-3.04	
房價趨勢分數(分) Confidence Score (Points)		110.03	88.21	50.06	132.29	131.7	106.9	-24.8	
購屋房價所得比(倍) Price-Income Ratio		6.6	7.0	7.1	7.08	8.9	9.3	0.4	
購屋貸款負擔率(%)* Payment-to-Income Ratio (%)		30.9	30.8	29.6	28.2	36	33.8	-2.2	
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	1,133,412	1,304,640	15.11	
	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	5,502,930	6.68	
	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	5,519,007	5.31	
	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	16,893	-31.61	
	購置住宅貸款違約率(%)* NPL Ratio (%)	-	1.49	1.45	0.84	0.47	0.31	-0.16	
住宅權屬 Housing Tenure	住宅自有率(%)* Self-owned (by usually living member of this household) (%)	87.83	88.14	87.36	87.89	84.89	84.58	-0.31	
	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	3.87	0.49	
住宅居住水準 Dwelling Level	平均每戶建坪(坪) Average Pings per Household (Pings)	42.84	43.34	43.23	43.96	43.06	44.01	2.21	
	平均每戶人數(人) Average Persons per Household (Persons)	3.41	3.38	3.35	3.34	3.25	3.29	1.23	
	平均每人居住面積(坪) Average Living Space per Person (Pings)	12.56	12.82	12.90	13.16	13.25	13.38	0.98	
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	4,255	-10.25
	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	1,297	-7.36	
	租金補貼核准戶數(戶) Subsidies Households of Rent Subsidy (Households)	-	11,249	23,595	23,115	46,920	56,806	21.07	
	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	17,278	-9.38
	租金補貼核准戶數(戶) Subsidies Households of Rent Subsidy (Households)	-	-	-	-	8,871	7,003	-21.06	

註1：*為百分點。

註2：住宅自有率，依據行政院主計總處家庭收支調查報告對於住宅權屬之區分，自99年起分別針對「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」兩類進行計算。