

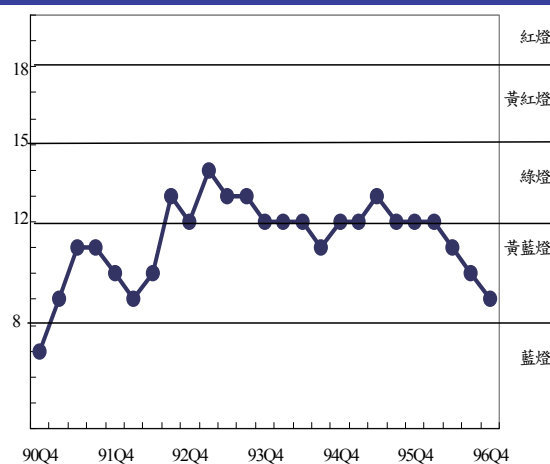
三、不動產市場

不動產交易價漲量縮，景氣趨緩，且空屋數攀升及銀行房貸承做標準趨嚴等因素，使市場壓力漸增，惟 97 年選後市場預期與基本面出現背離現象，有待密切觀察未來發展。

(一)不動產景氣趨緩

依據 96 年第 4 季「台灣房地產景氣動向季報」，房地產景氣對策訊號⁶⁵自 96 年第 2 季起連續三季出現黃藍燈(圖 78)，且房地產景氣綜合指標中，第 4 季領先指標綜合指數⁶⁶較上季下降 3.68%，同時指標綜合指數⁶⁷則小幅下修 0.98%，顯示景氣有趨緩情形，惟房地產廠商預期總統大選後 97 年第 2 季房地產景氣好轉者明顯增加，市場預期與基本面出現背離現象，未來走勢仍待審慎觀察。

圖 78：房地產景氣對策訊號



資料來源：內政部建築研究所「台灣房地產景氣動向季報」

(二)不動產價格持續上揚，惟交易市況逐漸降溫

96 年不動產價格持續上揚，96 年 9 月台閩地區地價總指數為 107.85，創 90 年以來新高，較上年同期上漲 2.63%，其中以台北市及台中市漲幅最大。96 年底信義房屋指數(成屋)為 107.4，較上年同期上漲 5.45%，以台中

⁶⁵ 房地產景氣對策訊號分為 5 種，紅燈代表「熱絡」，黃紅燈代表「略微熱絡」，綠燈代表「穩定」，黃藍燈代表「略微低迷」，藍燈代表「低迷」。

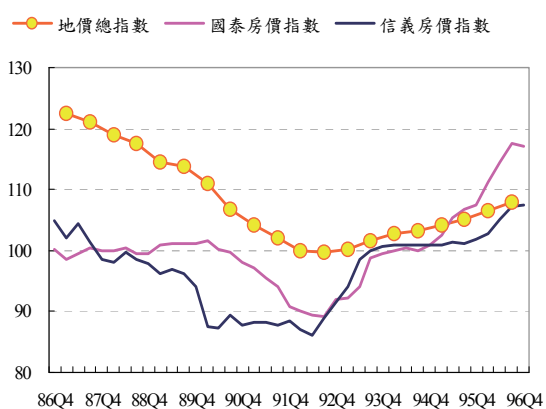
⁶⁶ 領先指標綜合指數係由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量及消費者物價指數等 5 項指標構成。

⁶⁷ 同時指標綜合指數係由素地交易量指數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承做購屋貸款金額及住宅使用率等 6 項指標構成。

都會區上漲幅度較大；國泰房屋指數(新推案)為 117.09，則較上年同期上升 8.87%(圖 79)，尤以台北市上漲近 20%最顯著。惟 96 年第 4 季起，新推案及成屋市場漲幅均趨緩，議價空間擴大。

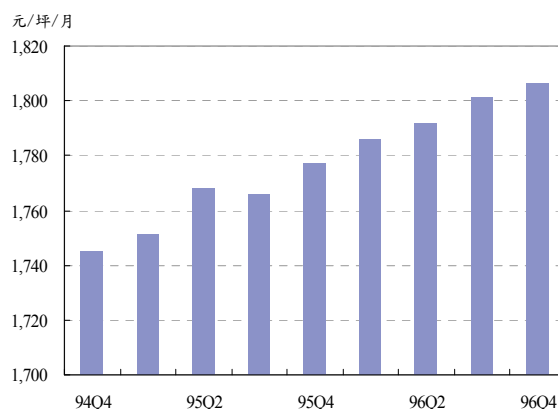
房租行情亦隨不動產價格上漲而緩步走高，其中依據消費者物價指數中房租變動分析，96 年平均房租年增率 0.2%；台北市辦公大樓平均租金亦持續上揚，96 年第 4 季平均每月每坪租金為 1,806 元，較上年同期上漲 1.6%(圖 80)。

圖 79：地價及房價指數



註：1.地價總指數每半年(3月及9月)發布乙次。
2.國泰房價指數計算資料，自95年第4季起包括台北地區。
資料來源：內政部統計月報、國泰建設公司、信義房屋

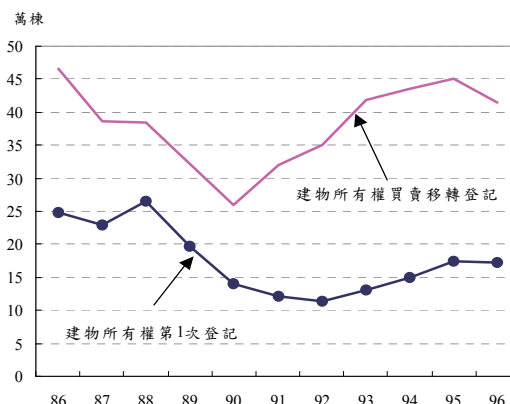
圖 80：台北辦公大樓平均租金



資料來源：高力國際物業管理顧問公司「台北市辦公大樓市場季報」

交易方面，96 年建物買賣移轉登記棟數為 41.5 萬棟，較上年減少 7.90%，係 91 年以來首次呈現負成長，主要受房價持續高漲，銀行房貸政策轉趨保守，以及選舉前市場觀望等因素影響，民眾購屋意願下降所致。此外，96 年建物所有權第 1 次登記棟數為 17.2 萬棟，亦較上年小幅減少 0.67%(圖 81)。交易市況有降溫現象。

圖 81：建物所有權登記

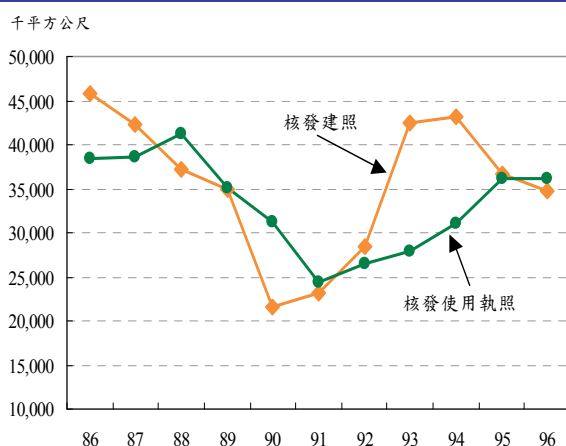


資料來源：內政部統計月報

(三)新住宅成屋供給擴增，空屋數攀升

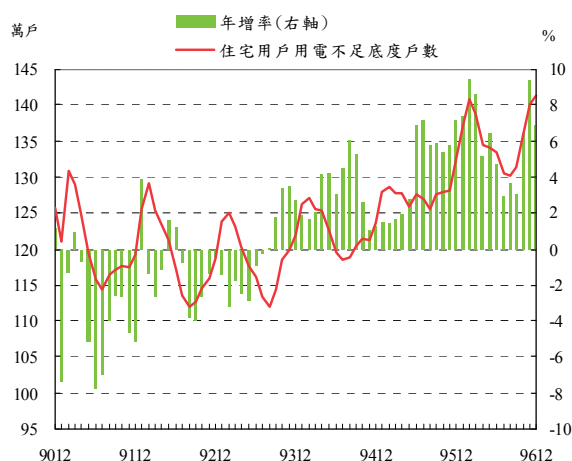
核發建照總樓地板面積自 95 年起轉呈負成長，96 年又較上年減少 5.40%，其中住宅類及商用不動產類均減少，顯示建商投資興建態度轉趨保守；新成屋釋出方面，核發使用執照樓地板面積自 92 年起逐年大幅增加，惟 96 年轉呈負成長 0.41%(圖 82)，其中主要係商用不動產衰退 9.9%，住宅類則較上年成長 3.46%，96 年累計釋出新住宅成屋 13 萬戶，創 86 年來最高紀錄，新成屋供給持續擴增。另 96 年以台電用電不足底度推估之平均住宅空屋數約 135.7 萬戶，較上年增加 6.2%(圖 83)，97 年 1 至 3 月平均數再擴增至 145.8 萬戶，空閒住宅持續攀升。

圖 82：核發建照及使用執照樓地板面積



資料來源：內政部統計月報

圖 83：台電用電不足底度推估空屋數



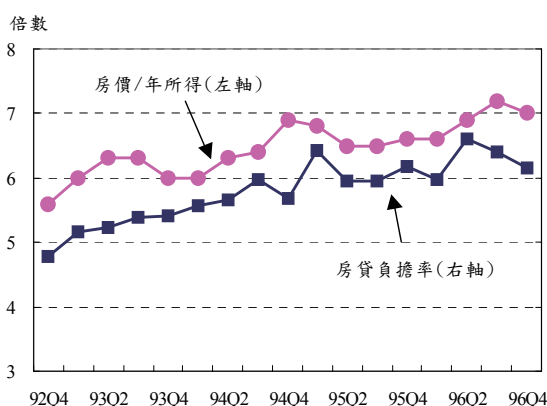
資料來源：台灣電力公司

(四)房價所得倍數提高，購屋負擔加重

96 年隨著房價走高，民眾購屋負擔加重，房貸負擔率及房價所得倍數分別在第 2 季及第 3 季創歷史新高達 33%及 7.2 倍，第 4 季因受訪民眾購買低總價產品增加，兩項比率分別小幅下降至 30.8%及 7.0 倍(圖 84)，惟仍居高點，其中台北市房貸負擔率及房價所得倍數分別達 36.5%及 8.6 倍，負

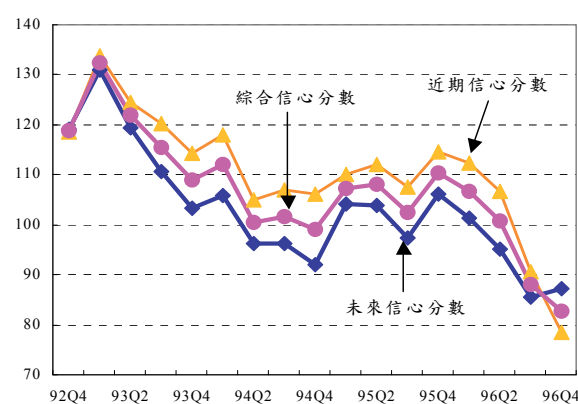
擔最重。另依據經建會「台灣住宅需求動向季報」，96 年全國購屋者房價信心綜合分數持續走低，第 3 季起降至 100 分以下，第 4 季更降至 82.8 分，且近期及未來信心分數均低於 100 分⁶⁸(圖 85)，民眾對未來房價信心下降。

圖 84：房價所得倍數及房貸負擔率



註：房貸負擔率=每月房貸支出/家庭月所得
資料來源：經建會「台灣住宅需求動向調查」

圖 85：房價信心分數



資料來源：經建會「台灣住宅需求動向調查」

(五)不動產放款成長減緩，房貸融資利率緩升

96 年銀行⁶⁹承做不動產有關放款餘額持續成長，惟幅度趨緩，其中購置住宅與房屋修繕放款年增率逐漸下滑，12 月份僅 6.17%，建築貸款年增率亦自 8 月起轉呈下降，12 月份為 20.30%(圖 86)；另 5 大銀行⁷⁰新承做房貸金額，95 年 12 月份達 570 億元高峰後轉呈下滑，96 年 12 月份僅 394 億元(圖 87)，97 年 3 月份進一步降至 342 億元，主要因銀行承做不動產放款漸趨謹慎，房貸平均貸放成數亦下降所致。此外，96 年底本國銀行承做購置住宅及建築貸款餘額⁷¹占存款總額及金融債券發售額之比率平均為

⁶⁸ 房價信心分數介於 0-200 分之間，100 分代表看漲者與看跌者比例相同，高於 100 分者代表看漲者比例較多，低於 100 分則代表看跌者比例較多。另近期信心分數及未來信心分數分別指購屋者對最近 3 個月及 1 年後房價漲跌之看法。

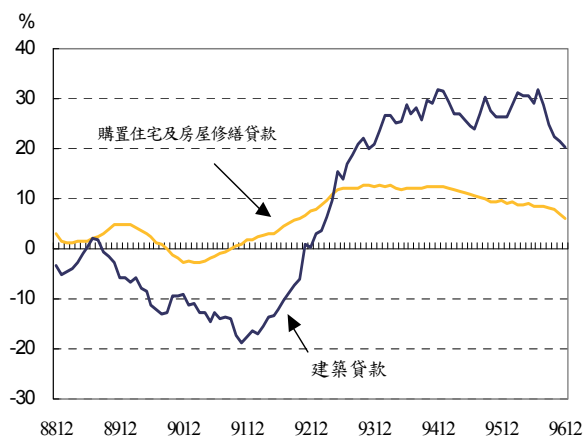
⁶⁹ 本項所稱銀行，係包括本國銀行(含中小企銀)及外國銀行在台分行。

⁷⁰ 此處 5 大銀行係指臺銀、合庫、一銀、華銀及彰銀。

⁷¹ 銀行辦理購置住宅貸款及建築貸款餘額，係指依據銀行法第 72 條之 2 規定扣除其但書項目之餘額。

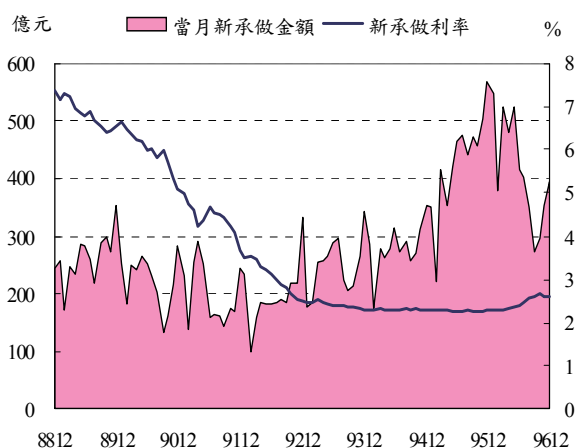
23.35%，較上年底 19.98%提高，個別銀行中除土地銀行⁷²外，有 15 家銀行比率超過 25%，逼近法定上限 30%。

圖 86：住宅放款及建築貸款年增率



資料來源：央行經研處

圖 87：新承做房貸金額及利率



資料來源：央行經研處

就融資成本而言，96 年 5 大銀行⁷³承做房貸利率緩步走升，12 月份平均為 2.62%(圖 87)，97 年 3 月份續升至 2.76%。另 96 年底金融機構承做購置不動產放款之逾放比率⁷⁴為 1.54%，較上年底下降 0.39 個百分點，信用品質仍佳，惟不動產市場景氣走緩，加上過去幾年銀行承做之高貸放成數房貸寬限期陸續屆期，借款人還款壓力提高，可能對未來不動產放款之信用品質有不利影響。

⁷² 土地銀行係不動產信用專業銀行，不受銀行法第 72 條之 2 有關承做住宅建築及企業建築放款之限制。

⁷³ 同註 70。

⁷⁴ 本項資料所稱金融機構，包括本國銀行、外國銀行在台分行、基層金融機構、壽險公司、信託投資公司及證券金融公司。資料來源為金融聯合徵信中心。