

佳，惟全球股市重挫、國內經濟成長趨緩、實質薪資負成長及失業率攀升等因素，將逐漸對家庭部門之資產及所得水準產生不利影響，加上高貸放成數房貸寬限期陸續屆滿，個人還款壓力漸增，均可能影響家庭部門借款之信用品質。

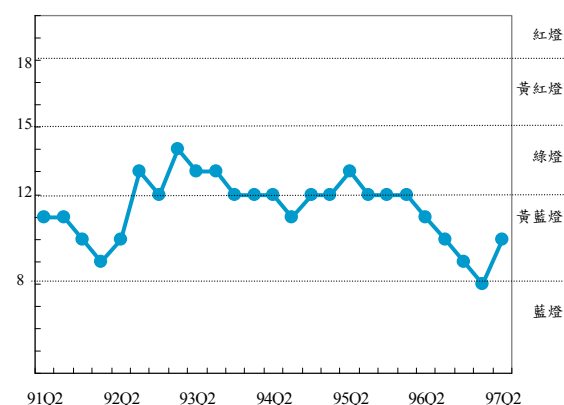
三、不動產市場

不動產交易價漲量縮，景氣趨緩，且空屋數攀升、民眾購屋負擔仍重及銀行放款轉趨謹慎等因素，使不動產市場壓力漸增。

(一)不動產景氣趨緩

依據「台灣房地產景氣動向季報」⁶⁹，97 年第 2 季房地產景氣對策訊號分數⁷⁰雖較第 1 季上升，惟仍處於代表景氣偏緩之黃藍燈(圖 81)。房地產景氣綜合指標⁷¹中，領先指標綜合指數連續兩季下滑，同時指標綜合指數雖於第 2 季大幅回升，惟仍較上年同季為低，且多數房地產廠商對未來 2 季景氣預期轉趨悲觀，不動產景氣有趨緩跡象。

圖 81：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」。

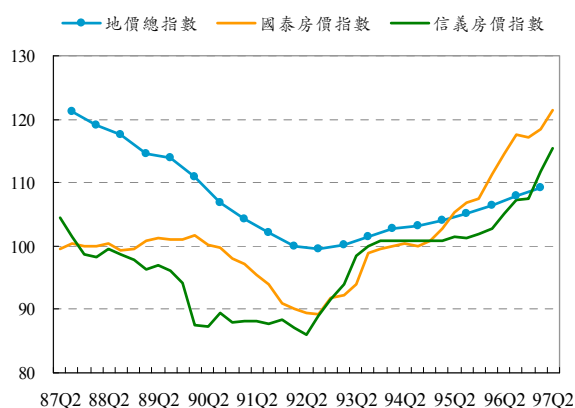
(二)不動產價格持續上揚，惟交易市況逐漸降溫

⁶⁹ 「台灣房地產景氣動向季報」係由內政部建築研究所及政治大學台灣房地產研究中心按季調查發布。

⁷⁰ 房地產景氣對策訊號分為 5 種，紅燈代表「熱絡」，黃紅燈代表「偏熱」，綠燈代表「穩定」，黃藍燈代表「偏緩」，藍燈代表「低迷」。

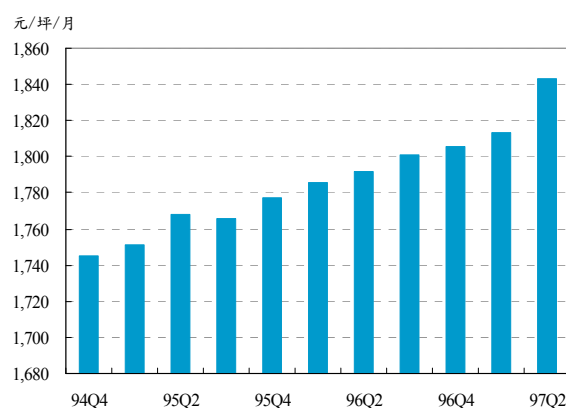
⁷¹ 房地產景氣綜合指標包括領先指標、同時指標、投資指標、生產指標、交易指標及使用指標等六項綜合指數，其中領先指標綜合指數由國內生產毛額、貨幣供給額、營建股股價指數、建築貸款餘額變動量及消費者物價指數等 5 項指標構成，同時指標綜合指數由素地交易量指數、基準放款利率、建造執照面積、新推個案標準單價、新承做購屋貸款金額及住宅使用率等六項指標構成。

圖 82：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 季起包括竹北地區。
資料來源：內政部「內政統計月報」、國泰建設公司、信義房屋。

圖 83：台北辦公大樓平均租金

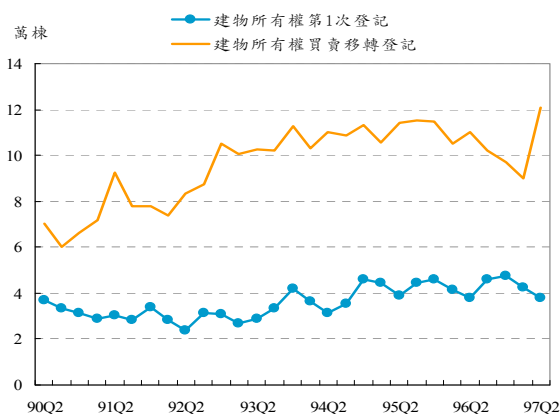


資料來源：高力國際物業管理顧問公司「台北市辦公大樓市場季報」。

受營建成本上揚及兩岸議題效應之影響，97 年上半年不動產價格持續上揚。97 年 3 月台閩地區地價總指數為 109.13，較上年 9 月上漲 1.19%。97 年第 2 季信義房屋指數(成屋)為 115.39，國泰房屋指數(新推案)為 121.49，亦分別較上年底上升 7.44%及 3.76%(圖 82)；其中成屋漲幅較大，主要因新推案價格走高之比價效應及民眾轉購成屋所致。房租行情亦隨不動產價格上漲而逐步走高，97 年第 2 季台北市辦公大樓平均租金上揚至每月每坪 1,843 元，較上年底提高 2.05%(圖 83)。

交易方面，97 年上半年建物買賣移轉登記棟數為 21.1 萬棟，較上年同期減少 2.02%(圖 84)；其中第 1 季交易量明顯萎縮，第 2 季受總統大選及放寬陸資來台投資等利多刺激，房屋銷售回溫，成交件數大幅成長，惟 6 月起隨著股市下跌，交易市況再度降溫。另本年上半年建物所有權第 1 次登記棟數逐季下降，惟兩季合計 8 萬

圖 84：建物所有權登記



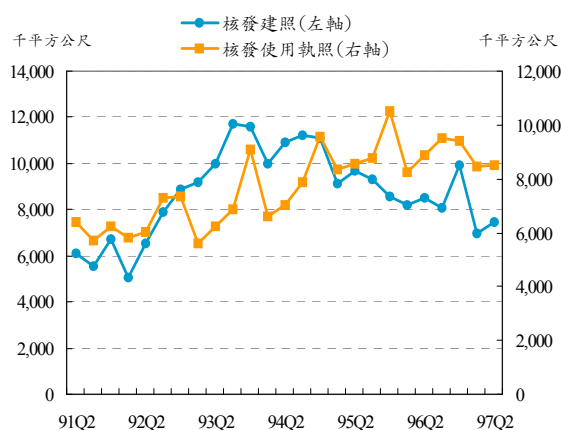
資料來源：內政部「內政統計月報」。

棟，仍較上年同期小幅增加 1.63%。

(三)新住宅成屋供給擴增，空屋數持續攀升

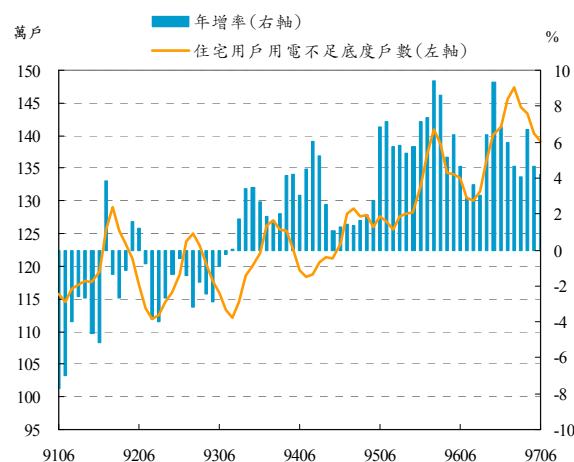
97年上半年核發建照總樓地板面積較上年同期縮減 13.60%，尤以住宅類減少 17.06%為最，顯示建商投資興建態度仍趨保守。另本年上半年核發使用執照樓地板面積較上年同期減少 1.18%(圖 85)，主要係商用不動產衰退 2.49%所致，住宅類因基期已高，微增 0.22%。上半年累計釋出新住宅成屋仍達 5.9 萬戶，其中以台北縣、桃園縣及台北市合計釋出 3.1 萬戶居前三名，新成屋供給持續擴增，餘屋壓力漸升。另 97年 1 至 6 月以台電用電不足底度推估之平均住宅空屋數約 143.4 萬戶，較上年同期增加 5.04%，空閒住宅持續攀升(圖 86)。

圖 85：核發建照及使用執照樓地板面積



資料來源：內政部「內政統計月報」。

圖 86：台電用電不足底度推估空屋數



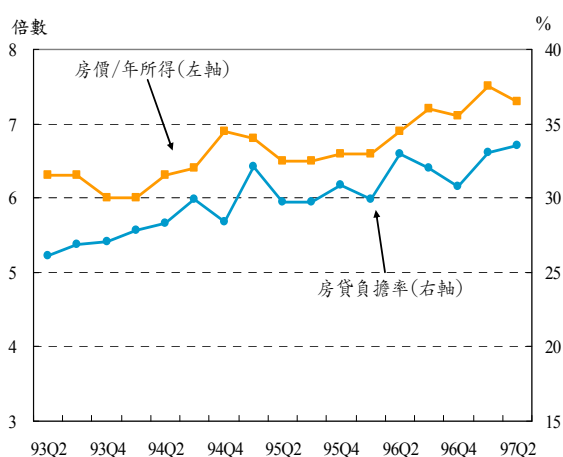
資料來源：台灣電力公司。

(四)房價所得倍數提高，購屋負擔加重

隨著房價持續走高，民眾購屋負擔加重，97年第 2 季全國房貸負擔率及房價所得倍數分別達 33.5%及 7.3 倍，較上年底及上年同期均提高(圖 87)；其中以台北市分別高達 41.9%及 8.9 倍，負擔最為沈重。另依據經建

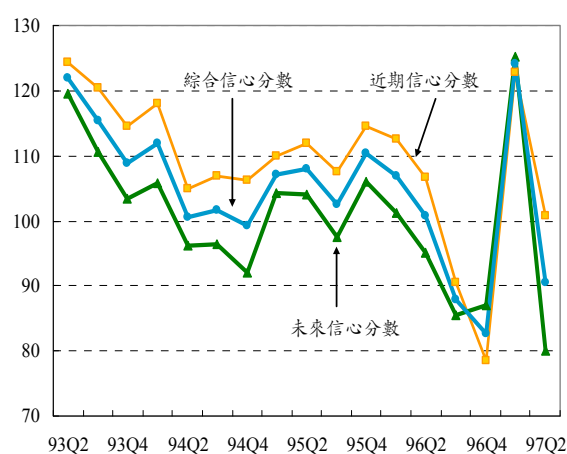
會「台灣住宅需求動向季報」，97年第1季受總統大選預期心理影響，全國購屋者房價信心綜合分數⁷²大幅回升至120分以上，惟第2季因全球股市重挫及國內經濟表現不如預期，信心綜合分數再度回降至90分以下(圖88)，購屋者對未來房價轉趨保守。

圖 87：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：內政部營建署「台灣住宅需求動向季報」。

圖 88：房價信心分數



資料來源：內政部營建署「台灣住宅需求動向季報」。

(五)不動產放款成長明顯減緩，房貸融資利率可望回降

97年上半年銀行⁷³承做不動產有關放款餘額仍持續成長，惟幅度明顯減緩；其中6月份購置住宅與房屋修繕放款年增率降至4.47%，建築貸款年增率更大幅下降至8.91%(圖89)，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。本年第2季總統大選後房市銷售好轉，5大銀行⁷⁴每月新承做房貸金額明顯回升，6月份為499億元。房貸利率因央行持續升息而緩步走高，6月份為2.80%(圖90)，惟央行自9月起數度降息，

⁷² 房價信心分數介於0至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。

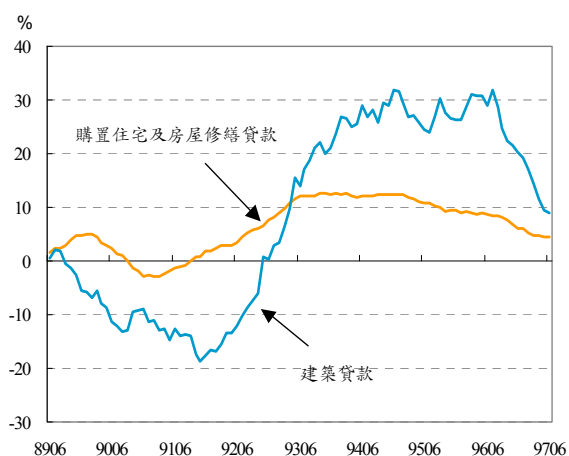
⁷³ 本項所稱銀行，係包括本國銀行(含中小企銀)及外國銀行在台分行。

⁷⁴ 5大銀行係指臺銀、合庫、一銀、華銀及彰銀。

未來房貸利率可望回降。

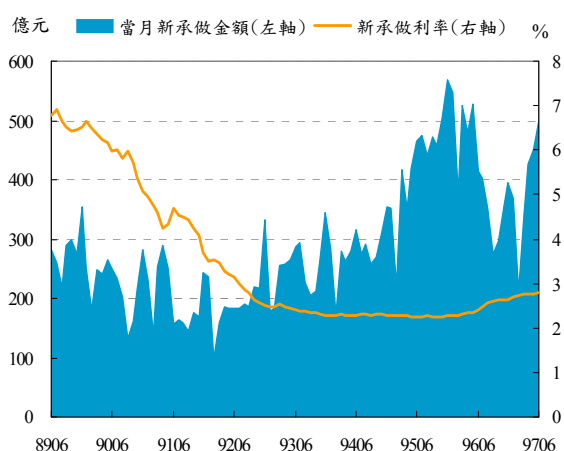
97年6月底本國銀行承做購置不動產放款之逾放比率為1.43%，資產品質仍佳。近年來銀行承做不動產有關放款漸趨謹慎，惟不動產景氣走緩，以及高貸放成數房貸寬限期陸續屆滿、國內經濟成長走緩及失業率上升等因素，均加重借款人還款壓力，不動產放款風險可能升高。

圖 89：住宅放款及建築貸款年增率



資料來源：央行經研處。

圖 90：新承做房貸金額及利率



資料來源：央行經研處。