

97年底家庭部門逾放比率為2.04%，較6月底之2.18%下降，主要係占家庭借款最大宗之不動產借款逾放比率降低所致。98年3月底家庭部門整體借款及不動產借款之逾放比率均較97年底上升，惟幅度不大，目前家庭部門借款之信用品質尚可(圖34)。面對國內經濟衰退、實質薪資負成長及失業率攀升等不利因素，家庭部門之未來還款能力將逐漸受到影響，提高銀行信用風險。

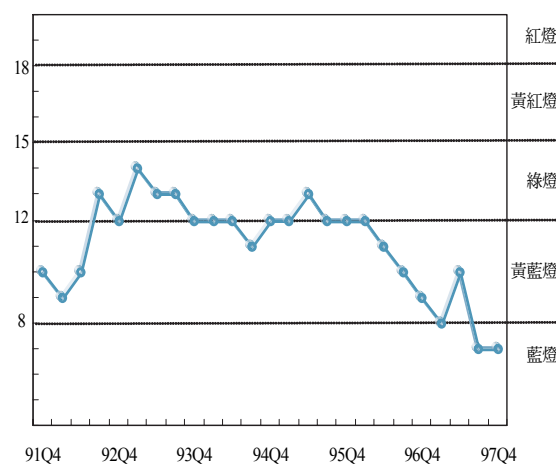
三、不動產市場

不動產市場景氣低迷，交易量明顯萎縮；房價仍居高，惟略有下跌跡象。由於房貸利率處於歷史低點，且政府採行延長建築執照執行期限、增辦優惠房貸與開放陸資來臺投資等措施，可望支撐房市。惟此波經濟不景氣導致失業率攀升及民眾財富縮水，且新成屋與法拍屋將陸續釋出，住宅市場供需失衡仍未改善，銀行仍須留意不動產相關放款之信用風險。

(一) 不動產景氣低迷，房價下修壓力仍在

依據97年第4季「台灣房地產景氣動向季報」，房地產景氣對策訊號⁴⁸已連續二季出現藍燈(圖35)；且房地產景氣綜合指標中，第4季領先指標綜合指數⁴⁹較上季大幅下滑1.96%，顯示不動產景氣有走緩情形，未來房價下修壓力仍在。

圖35：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」。

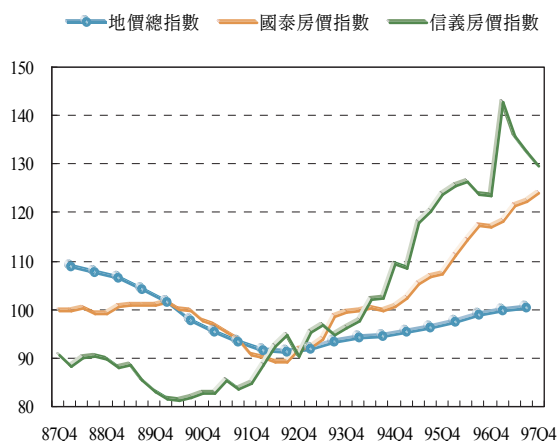
(二) 不動產價格居高惟略有下跌跡象，交易市況明顯縮減

97年第4季不動產價格仍居高，惟部分地區房價轉呈下跌。台灣都市地價持穩，97年9月台閩地區地價總指數為100.51，較上年同期上漲1.61%，續創自90年以來新高。新推案方面，第4季國泰房價指數為124.24，較上年同期上漲6.10%，

⁴⁸ 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」。

⁴⁹ 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。

圖36：地價及房價指數

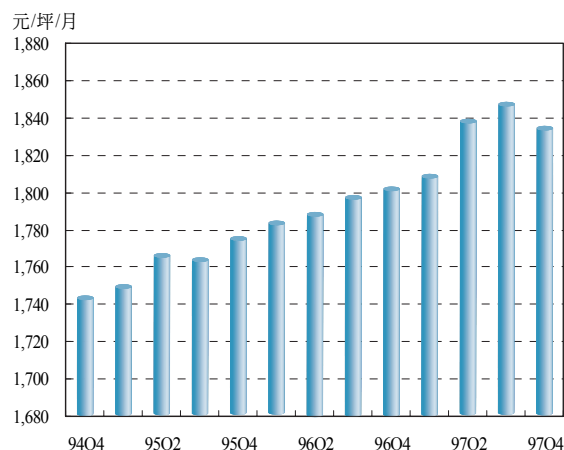


註：1.地價總指數每半年(3月及9月)發布乙次。

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：內政部統計月報、國泰建設公司、信義房屋。

圖37：台北辦公大樓平均租金

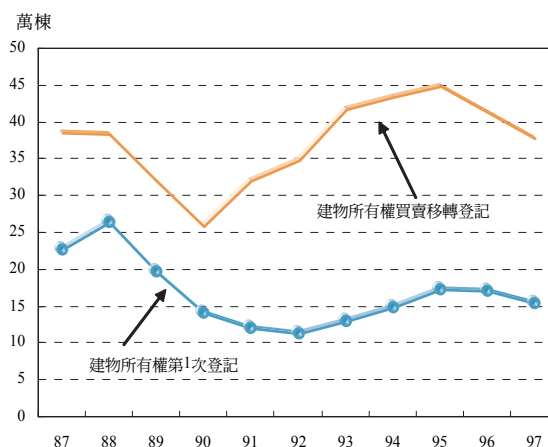


資料來源：高力國際物業管理顧問公司「台北市辦公大樓市場季報」。

惟上漲力道減弱，且議價空間擴大；主要都會區中，北區新推案房價續漲，台中及南部則轉呈下跌。成屋方面，第4季信義房價指數為129.87，已連續三季下降，惟仍較上年同期上漲5.05%，顯示成屋房價尚居高水準(圖36)；各都會區第4季房價均較上季下跌，其中以中南部跌幅較為顯著。97年第4季台北市辦公大樓租金行情走緩，平均每月每坪租金為1,839元，較上季下跌0.7%，惟仍較上年同期上漲1.83%(圖37)。98年第1季，國泰房價指數(新推案)雖較上年同期上漲3.41%，惟與上季比較下跌1.65%，除中南部房價持續下滑外，台北市亦出現下跌情形；信義房價指數(成屋)續跌至127.25；台北市辦公室租金亦略下跌至平均每月每坪租金1,799元。不動產價格略有下跌跡象。

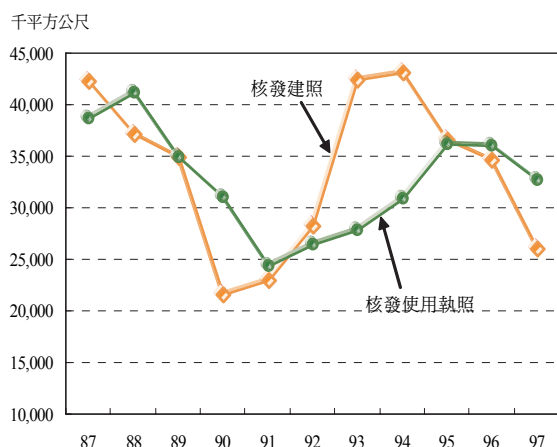
交易市況方面，97年下半年受國內景氣衰退及金融機構房貸政策轉趨保守之影響，市場觀望氣氛濃厚，房市交易明顯縮減。97年全年累計建物買賣移轉登記棟數為37.9萬棟，較上年減少8.52%，為93年以來最低量；其中第4季負成長達18.5%。97年建物所有權第1次登記棟數為15.4萬棟，亦較上年減少10.55%，交易市況明顯萎縮(圖38)。雖

圖38：建物所有權登記



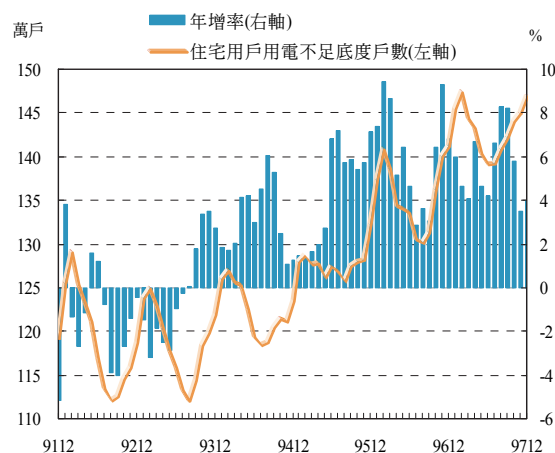
資料來源：內政部統計月報。

圖39：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40：台電用電不足底度推估空屋數



資料來源：台灣電力公司。

然98年3月以來，受低利率、房價下跌、台股上漲及政府續辦優惠房貸與開放陸資來臺投資等因素影響，成屋交易略有回溫跡象，惟成交情形仍遠低於上年同期。

(三) 新推案量大幅減少，惟新成屋供給仍大

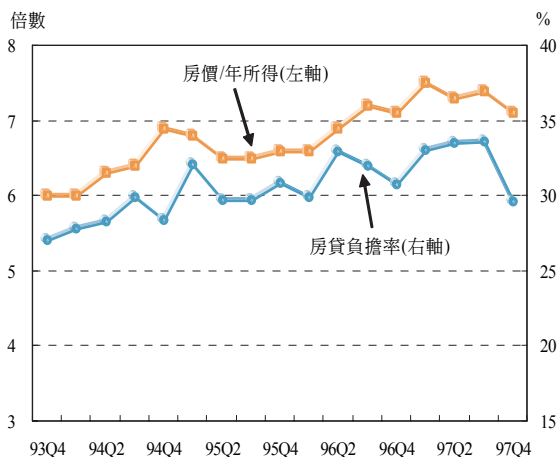
受國內景氣衰退及需求觀望影響，建商投資興建態度更趨保守。97年下半年核發建照總樓地板面積持續縮減，致全年累計數較上年減少24.7%；其中住宅及商業不動產均明顯萎縮，新屋興建持續降溫。新成屋釋出方面，97年全年累計核發使用執照樓地板面積較上年減少9.20%(圖39)，主要係住宅類衰退14.70%所致。另97年累計釋出新住宅成屋11.1萬戶，雖較上年減少14.86%，惟案量仍大。若以台電用電不足底度推估，97年平均住宅空屋數約143.2萬戶，較上年增加7.5萬戶或5.52%(圖40)；98年1至3月平均住宅空屋數續較97年增加4.50%，創歷史新高，空屋數持續攀升。

(四) 購屋負擔減輕，惟房價信心明顯下滑

隨著民眾轉買較小坪數或總價較低產品之趨勢，97年第4季房貸負擔率下降為29.6%，較上季及上年同期為低，購屋負擔略為減輕；房價所得倍數為7.1倍，雖較上季下滑，惟與上年同期相當，仍居高點(圖41)，其中台北市負擔仍相當沈重。另全國購屋者房價信心綜合分數自97年第2季起大幅滑落，第4季僅50分⁵⁰(圖42)，

⁵⁰ 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。

圖41：房價所得倍數及房貸負擔率



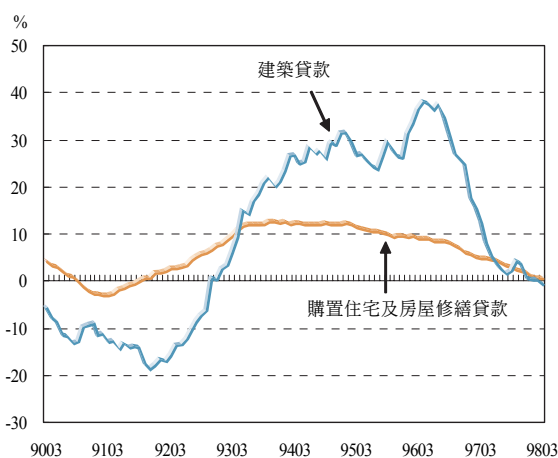
註：房貸負擔率=每月房貸支出/家庭月所得
資料來源：內政部營建署「台灣住宅需求動向調查」。

顯示購屋者對未來房價表現並不樂觀。

(五) 不動產放款成長減緩，房貸利率回降

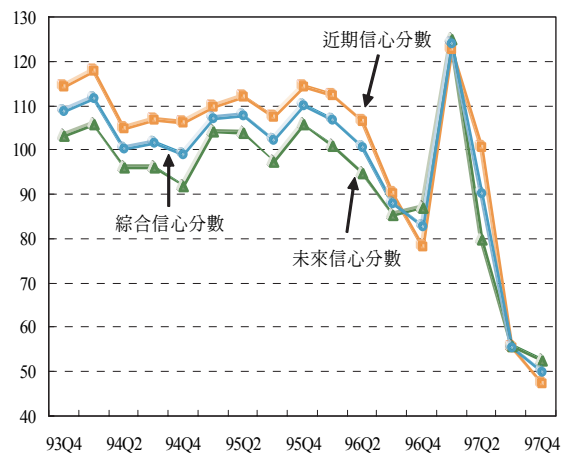
隨著民眾購屋與修繕需求減少，以及銀行房貸政策續呈保守，97年下半年銀行⁵¹承作不動產有關放款餘額成長幅度持續減緩，其中12月份購置住宅與房屋修繕放款年增率降至1.47%，建築貸款年增率更大幅縮減至0.67%，且98年3月兩者年增率分別再下滑至0.99%及-0.64%(圖43)。另5大銀行新承作房貸金額自97年7月起轉趨下滑，惟受政府新增撥2,000億元優惠房貸之激勵，12月新承作金額大幅增加至

圖43：住宅放款及建築貸款年增率



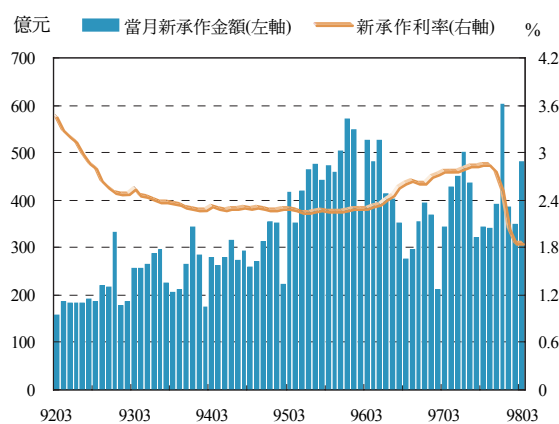
資料來源：央行經研處。

圖42：房價信心分數



資料來源：內政部營建署「台灣住宅需求動向調查」。

圖44：新承作房貸金額及利率



資料來源：央行經研處。

⁵¹ 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。

602億元，98年3月則回降至481億元。就融資成本而言，97年前三季5大銀行承作房貸利率緩步走升，9月份達2.859%之高點，嗣後因央行數度調降各項貼放利率，以及銀行配合調降房貸利率，12月份利率回落至2.523%，98年3月續降至1.850%，顯示央行寬鬆貨幣政策已反映於銀行房貸利率(圖44)。

本國銀行承作購置不動產放款之逾放比率有微升跡象，97年底為1.44%，較6月底微升0.01個百分點；98年3月續升至1.51%，信用品質尚可，惟已連續5個月上升，值得留意。由於房貸利率處於歷史低點，有助於激勵購屋需求，且政府積極採取振興景氣方案，延長建築執照執行期限，續辦優惠房貸及開放陸資來臺投資，可望支撐房市。惟此波經濟不景氣導致失業率攀升及民眾財富縮水，且新成屋與法拍屋將陸續釋出，住宅市場供需失衡尚未改善，房價下修壓力仍在，銀行須留意不動產相關放款之信用風險。