

第一章 建築產業發展概況

章定煊¹

壹、前言

以下分為五部份說明2018年建築業產業的現況。房地產有長期性，光是比較年變動率，經常可能失焦。故本節數據分析中。與上期比較為短期變動分析，與五年前比較為中期變動分析，與十年前比較為長期變動分析。惟某些數據可能取得長期數據不易或是一些市況變化進行長期數據分析缺乏經濟意涵，則僅進行五年(中期)數據分析。少數高度市場敏感性的數據，則僅進行短期分析。本年度開始第二部分，增加營建業相關從業人員的生產力表現與薪資表現。理論上來說，榮景的營建業，相關從業人員之雇用量、薪資所得必然上揚，故從業人員之相關統計，可以間接窺探營建產業榮枯。

第一部分分析整體建築產業的表現，表現分為兩個層次，第一個層次為GDP上的表現，第二個層次為一般分析很容易忽略的，就是連帶金融業放貸的部分。就如大家所知道，台灣的金融產業的放貸，很大的部分都是集中在建築相關上，從金融產業的放貸情況，可以知道建築產業概況。

第二部主要重點集中於建築業的生產面的表現，也就是建築開發業與營造業的表現，至於周邊的支援產業比如鋼筋、水泥等建材供應商。本年度開始，納入相關產業的生產力表現與薪資表現。

第三部分則分析建築業的流通面的表現，也就是仲介業的部分。如大家所了解，成屋的交易量遠高於新屋開發量，此方面我們也將引用一些數字進行分析。

第四部份則分析國內住宅整體供需的一些數據，做為未來預測的參考。主要由人口動態、負擔能力進行觀察。本節今年度開始將上市櫃建設公司之相關

¹ 景文科技大學 副教授

存貨數量列出，由於絕對存貨多寡與相配合之預售、銷售、資產規模有關，不能直接認定有利或不利。故僅列數值與分析，不做有利或不利之分析。

第五部分則是本節之整理彙總。

貳、建築產業的整體表現

一、建築產業在生產毛額的整體表現

表3-1-1揭露主計處所統計近五年國內建築相關產業生產毛額，是可以直接觀察國內建築相關產業榮枯的最直接指標，2018年相較於2017年，礦業及土石採集業雖然仍呈現衰退狀態，衰退幅度僅剩2.11%，營造業與不動產及住宅服務業持續去年回春走勢分別成長7.86%與3.04%，短期房地產業於去年有著陸現象，2018年續有反彈。2018年相較於2014年，中期表現來看，營造、不動產及住宅服務業是高度成長，分別為9.08%與10.62%，礦業

表3-1-1 近十年國內建築相關產業生產毛額(單位:百萬元)

年度	F 營造業	L 不動產及住宅服務業	B 礦業及土石採取業
2009	319,550	1,148,078	18,030
2010	367,044	1,188,787	19,008
2011	383,053	1,211,679	17,174
2012	384,523	1,241,814	15,500
2013	395,912	1,288,289	15,471
2014	412,918	1,321,159	16,766
2015	420,130	1,359,802	16,597
2016	408,495	1,388,749	15,018
2017	417,610	1,418,259	14,807
2018	450,419	1,461,439	14,494
相較去年	7.86%	3.04%	-2.11%
相較2014	9.08%	10.62%	-13.55%
相較2009	40.95%	27.29%	-19.61%

註：主計處有時會追溯調整過去已發布之數字，年鑑數字以主計處最新發布為準，會與過去年鑑數字稍有不同。

資料來源：主計處

及土石採集業則是衰退13.55%，就中期觀察，仍持續維持成長趨勢，尚未呈現反轉現象。2018年相較於2009年之長期表現來看，營造、不動產及住宅服務業成長更為顯著，高達40.95%與27.29%，礦業及土石採集業大幅衰退19.61%。隨著產業結構改變，房地產的興盛，已經無法帶動礦業與土石採集業的事實，仍然持續進行中。

二、金融業於營建相關產業的放貸情況

前文提及台灣的金融產業的放貸，很大的部分都是集中在建築相關上；金融產業與營建產業可謂唇齒相依。由金融產業的對於營建產業的放貸情況可以看出營建產業的整體表現。表3-1-2反映國內建築與住宅貸款餘額與放貸餘額與當季核准金額。在2017年趨勢已經轉為溫和反轉，在2018年建築貸款的部分與去年同季比較增加5.22%，當期核貸去年同季比較增加4.45%，建築貸款餘額與當期核貸金額均溫和增加。住宅貸款的部分趨勢還是一路往上，金融業仍是對住宅部門源源不斷的注入資金，放款餘額與2018年Q3較去年同期比增加4.13%，當季核貸部分，2017年Q3比去年同期小增2.22%，住宅方面的核貸也是溫和寬鬆的趨勢。

表3-1-2 國內建築與住宅貸款餘額與放貸額(單位:百萬元)

年度季別	本季末建築貸款餘額	本季核貸建築貸款核准金額	本季末購置住宅貸款餘額	本季核貸購置住宅核准金額
2017Q1	1,531,776	221,018	6,872,568	300,664
2017Q2	1,542,803	231,009	6,966,764	349,663
2017Q3	1,584,004	267,156	7,030,727	356,124
2017Q4	1,612,373	276,770	7,116,944	352,262
2018Q1	1,610,164	251,709	7,163,334	340,812
2018Q2	1,643,762	270,376	7,248,143	366,245
2018Q3	1,666,698	279,036	7,321,294	364,031
與2017Q3比 增減變動率	5.22%	4.45%	4.13%	2.22%

資料來源：營建署不動產資訊網 整理:本文NA為資訊網未提供數據

至於整體建築產業環境有無明顯惡化，可以從表3-1-3國內建築與住宅貸款餘額與放貸額進行觀察。2018年Q3逾放比與去年同期稍有上升0.01%，逾放比仍是維持一定的微幅上升趨勢，逾放筆數與去年同期比較也增加了1.43%，顯示整體住宅貸款戶的付款能力尚能穩定，但逾放的趨勢仍是值得觀察。

表3-1-3 國內建築與住宅貸款餘額與放貸額

年度季別	逾放比(%)	本季末購置住宅貸款逾放筆數(筆)
2017Q1	0.2	5,536
2017Q2	0.22	5,648
2017Q3	0.22	5,525
2017Q4	0.21	5,457
2018Q1	0.24	5,717
2018Q2	0.24	5,546
2018Q3	0.23	5,604
與2017Q3比增減變動率	0.01%	1.43%

資料來源：營建署不動產資訊網

參、建築業的生產面表現

一、產業基本數值

於此，我們探討基本家數、資本額等數值，觀察整體建築業生產面規模是呈現萎縮或是擴張的現象。表3-1-4與表3-1-5反應營造業近五年家數與資本額變化，2018年Q4與去年同期2017年Q4比較，家數增加1.56%，資本額成長2.60%，整體營造業規模還是處於正成長。綜合營造業的部分，甲等家數增加3.56%、乙等與丙等家數也同步增加，家數分別增加0.41%與0.92%，顯示環境營造業處於微幅成長的狀態；資本額部分甲等減少、乙等與丙等均呈現增加現象，資本額分別增加2.24%、1.60%與4.92%；與五年前2014年比較，家數成長7.29%，資本額成長7.83%，整體營造業中期還是呈現規模擴張的現象。綜合營造業的部分，甲等、乙等與丙等都呈現成長現象，家數分別成長14.40%、1.15%與5.30%；資本額分別成長9.21%、

1.61%與23.57%。

專業營造廠與土木包工業與去2017年比較，專業營造廠呈現成長現象，家數雖增加7.42%，資本額增加2.67%；土木包工業也成長，家數增加1.22%，資本額則雖之增加5.28%；與五年前2014年比較，中期也呈現成長現象，家數分別成長32.23%與6.32%；資本額分別成長5.22%與16.56%。

表3-1-4 近五年營造業家數與資本額變化(單位:百萬元)

年度季別	總計		綜合營造業					
			甲等		乙等		丙等	
	家數	資本額	家數	資本額	家數	資本額	家數	資本額
2014Q4	17,149	766,521	2,417	330,898	1,218	20,988	6,587	36,204
2015Q4	17,459	779,655	2,499	337,752	1,222	20,877	6,706	39,915
2016Q4	17,432	794,488	2,580	381,898	1,196	20,539	6,679	39,851
2017Q4	18,117	805,557	2,670	353,441	1,227	20,990	6,873	42,639
2018Q4	18,400	826,519	2,765	361,364	1,232	21,326	6,936	44,737
與2017比增減變動率	1.56%	2.60%	3.56%	2.24%	0.41%	1.60%	0.92%	4.92%
與2014比增減變動率	7.29%	7.83%	14.40%	9.21%	1.15%	1.61%	5.30%	23.57%

資料來源：營建署營建統計

表3-1-5 營造業家數與資本額變化(單位:百萬元)(續)

年度季別	專業營造業		土木包工業	
	家數	資本額	家數	資本額
2014Q4	394	370,336	6,533	8,093
2015Q4	405	372,724	6,627	8,386
2016Q4	459	381,898	6,518	8,419
2017Q4	485	379,525	6,862	8,960
2018Q4	521	389,656	6,946	9,433
與2017比增減變動率	7.42%	2.67%	1.22%	5.28%
與2014比增減變動率	32.23%	5.22%	6.32%	16.56%

資料來源：營建署營建統計

至於營建開發業，目前較缺乏每年的統計數據。只能就財政部之稅務資訊瞭解其家數變化進行分析；自今年開始納入銷售額統計，進行比較。以家數來看，不動產開發業與2017年比較家數部分呈現持平呈現-0.05%，銷售額成長4.44%；中期與2014年比較有較大幅度的擴張，家數成長14.05%，銷售額成長8.95%。自2016年谷底的狀況後，連續兩年溫和的復甦。

表3-1-6 近五年建築開發業家數

年度	家數總計	銷售額
2014	12,813	750,376,320
2015	13,570	754,753,662
2016	13,911	698,368,075
2017	14,621	782,784,172
2018	14,613	817,555,576
與2017比增減變動率	-0.05%	4.44%
與2014比增減變動率	14.05%	8.95%

資料來源：財政部internet統計服務第七次修訂與第八次修訂

二、建築產業生產面績效表現

建築產業生產的成品，如果屬於建物的部分，取得使用執照後，約一到三個月就必須到地政機關進行建物所有權第一次登記。進行第一次登記後，才能進行後續的買賣移轉登記。未進行第一次登記前的買賣，只是權利的移轉，並非建物的買賣移轉。所以建物所有權第一次登記，可以視為建築生產階段的完成。表3-1-7是近五年辦理建物所有權第一次登記統計，2018年與2017年去年同期比較，棟數增加5.59%、面積增加3.48%，從衰退中扭轉回來；2018年與2014年同期比較，棟數微增0.62%、面積減少6.52%，顯示中期仍是持平走勢。從月趨勢來看，2016年走勢第一季走高，第二季走弱，提早於第三季轉熱，第四季回升，顯示有增溫趨勢。

表3-1-7 近五年辦理建物所有權第一次登記統計

年(月)別 Year (Month)	所有權第一次登記First Registration	
	棟數	面積(平方公尺)
	Buildings	Area (m ²)
2014總計	115,865	33,530,364
2015總計	126,742	35,471,420
2016總計	122,307	32,642,592
2017總計	110,419	30,290,486
2018總計	116,589	31,343,878
一月 Jan.	10,820	2,932,273
二月 Feb.	9,959	2,449,316
三月 Mar.	11,105	3,007,697
四月 Apr.	6,409	2,002,680
五月 May	7,878	2,668,055
六月 June	8,228	2,478,648
七月 July	11,775	2,724,479
八月 Aug.	10,343	2,643,612
九月 Sept.	7,045	2,104,212
十月 Oct.	10,772	2,701,563
十一月 Nov.	12,749	2,980,203
十二月 Dec.	9,506	2,651,140
2018年與2017年比增減變動率	5.59%	3.48%
2018年與2014年比增減變動率	0.62%	-6.52%

資料來源：內政部統計處 整理：本文

如果將建築生產業縮小至建築開發業，則新推個案的榮衰(含預售屋、結構體與成屋)，是可以觀察到建築開發業的景氣情況。就建築產業生產面來說，也是良好的領先指標。表3-1-8是國泰房地產指數所統計2018年與2017年新推個案的比較。就價格面而言，可能成交價上漲4.39%，議價空間減少0.96%，顯示房價出現走穩現象；就數量面部分，推案金額大幅增加54.20%，30天銷售率上升1.43%，推案與銷售同樣出現回穩趨勢。繼去年景氣出現止穩訊號，2018年為價穩量增，呈現持續穩定的現象。



表3-1-8 全國新推個案價量變化

	2018年	2017年	變動率(%)
可能成交價格(萬/坪)	25.34	24.28	4.39
議價空間(%)	15.20	16.16	-0.96
推案金額(億元)	10,282	6,668	54.20
30天銷售率(%)	13.18	11.75	1.43

註1：比率尺度指標變動率以數值變動表示。

註2：2017年可能成交價有進行修正。

資料來源：國泰房地產指數

三、建築產業薪資面績效表現產業基本數值

表3-1-9為建築相關產業每人每月經常性薪資，從短期趨勢來看，建築相關產業薪資均為上升趨勢，以不動產開發業與不動產經營及相關服務業上升最多，6.28%與6.15%；最少的為機電、管道及其他建設設備安裝業與其他專門營造業，分別為1.01%與0.98%。就中期趨勢來看，還是以不動產開發業與不動產經營及相關服務業上升最多，10.05%與6.97%；其中土木工程業與其他專門營造業、薪資還是處於負成長的情況，分別為-1.31%與-5.93%。台灣建築相關產業發展過於集中產業中下游，產業上游狀況卻是跟不上來，是產業發展的隱憂。

表3-1-9 建築相關產業每人每月經常性薪資(單位:元)

年度	建築工程業	土木工程業	機電、管道及其他建築設備安裝業	其他專門營造業	不動產開發業	不動產經營及相關服務業
2014	40,628	35,438	36,757	41,354	44,580	32,621
2015	41,237	35,190	37,237	40,128	44,090	32,678
2016	41,686	33,988	37,723	39,162	43,510	31,902
2017	41,574	33,782	37,913	38,525	44,870	33,958
2018	42,637	34,977	38,297	38,903	47,689	36,045
2018與2017比 增減變動率	2.56%	3.54%	1.01%	0.98%	6.28%	6.15%
2018與2014比 增減變動率	4.94%	-1.30%	4.19%	-5.93%	6.97%	10.50%

表3-1-10為建築相關產業受雇員工人數。從短期趨勢來看，以機電、管道及其他建築設備安裝業與不動產經營及相關服務業人數上升最多，分別為1.31%與2.91%；行業受雇人數減少的有土木工程業與不動產開發業，分別為-1.89%與-2.59%。就中期趨勢來看，還是以機電、管道及其他建築設備安裝業與不動產經營及專門營造業上升最多，分別為5.4%與5.06%；其中建築工程業與土木工程業、人數減少頗多，分別為-9.23%與-4.94%。趨勢顯示與薪資情況相同發展過於集中產業中下游，產業上游狀況卻是跟不上來，是產業發展的隱憂。

表3-1-10 建築相關產業受雇員工人數

年度	建築工程業	土木工程業	機電、管道及其他建築設備安裝業	其他專門營造業	不動產開發業	不動產經營及相關服務業
2014	82,856	83,997	131,627	157,607	38,923	65,797
2015	83,897	83,803	134,116	157,874	41,843	70,177
2016	82,118	82,848	134,512	161,204	42,983	70,712
2017	79,052	83,175	136,326	162,322	44,079	69,536
2018	75,724	81,585	139,024	164,694	43,885	70,116
2018與2017比增減變動率	0.57%	-1.89%	1.33%	0.71%	-2.59%	2.91%
2018與2014比增減變動率	-9.23%	-4.49%	5.04%	5.06%	2.16%	2.82%

肆、建築產業流通面表現

一、產業基本數值

建物完工後，後續的買賣流通，就必須仰賴流通系統進行銷售。而流通系統中最重要的就是不動產經紀系統。至於民眾也有透過代書系統、網路系統與屋主自售的方式，進行流通，但是不動產經紀系統還是目前流通業的最大宗。表3-1-11是近五年經紀業營業狀況統計；2018年底與2017年底比較，受僱之不動產經紀人與營業員分別增加1.53%與4.33%，然而營業家數與處所也同步稍有回溫，許可家數增加1.55%，分設常態營業處所增加1.29%，顯示市場的

確有脫離谷底現象。就全年趨勢觀察，與去年相同，年初時較低，年末時走高，回溫跡象持續。

表3-1-11 近五年經紀業營業狀況統計

年(月)別	經紀業許可(家)	經紀業備查(家)	分設常態營業處所(家)	不動產經紀人證書(人)	受僱之不動產經紀人(人)	不動產經紀營業員證明有效人數(人)	受僱之不動產經紀營業員(人)
2014年12月底	8,135	6,865	1,109	10,689	8,609	155,285	40,584
2015年12月底	7,981	6,800	1,045	11,229	8,460	150,315	38,472
2016年12月底	7,594	6,426	961	11,537	8,104	137,988	35,850
2017年12月底	7,545	6,324	932	11,878	8,242	119,846	36,365
2018年1月底	7,532	6,314	935	11,847	8,211	119,441	36,494
2月底	7,531	6,333	935	11,820	8,217	119,466	36,501
3月底	7,548	6,324	937	11,787	8,230	118,463	36,467
4月底	7,560	6,331	937	11,759	8,235	117,963	36,528
5月底	7,585	6,349	938	11,776	8,249	117,675	36,688
6月底	7,583	6,355	938	11,781	8,259	117,531	36,814
7月底	7,602	6,383	939	11,768	8,265	116,897	36,947
8月底	7,589	6,395	941	11,767	8,296	116,375	37,136
9月底	7,607	6,412	941	11,774	8,332	116,372	37,283
10月底	7,611	6,406	940	11,775	8,328	115,991	37,492
11月底	7,651	6,421	947	11,773	8,368	115,540	37,809
12月底	7,662	6,422	944	11,769	8,368	115,204	37,940
2018與2017年底 比增減變動率	1.55%	1.55%	1.29%	-0.92%	1.53%	-3.87%	4.33%
2018與2014年底 比增減變動率	-5.81%	-6.45%	-14.88%	10.10%	-2.80%	-25.81%	-6.51%

資料來源：內政部地政司不動產交易科整理：本文

二、建築產業流通面績效表現

就流通面而言，最重要的當然就是買賣的棟數。買賣棟數越多，流通的周轉率越高，經紀業能獲取的佣金收入越高。表3-1-12為近五年建物買賣移轉統計，2018年與2017年去年同期比較，棟數增加4.47%、面積增加4.51%，短期仍維持小幅回溫趨勢；2018年與2014年五年同期比較，棟數減少-13.30%、面積減少-18.64%，就中期而言仍是處於明顯衰退趨勢，尚無法扭轉。從月份分析來看，上半年比下半年稍好，可以觀察接下來能否能繼續增溫。

表3-1-12 近五年建物買賣移轉統計

年(月)別 Year (Month)	建物買賣移轉 Transaction	
	棟數 Buildings	面積(平方公尺) Area (m ²)
2014	320,598	37,385,942
2015	292,550	35,482,762
2016	245,396	27,709,046
2017	266,086	29,102,064
2018	277,967	30,415,630
一月 Jan.	26,567	2,913,410
二月 Feb.	14,974	1,708,245
三月 Mar.	24,519	2,674,615
四月 Apr.	19,187	2,120,389
五月 May	26,894	2,879,296
六月 June	23,989	2,609,197
七月 July	25,818	2,816,726
八月 Aug.	21,980	2,402,549
九月 Sept.	21,904	2,356,724
十月 Oct.	24,302	2,586,630
十一月 Nov.	24,292	2,645,907
十二月 Dec.	23,541	2,701,942
2018年與2017年比增減變動率	4.47%	4.51%
2018年與2014年比增減變動率	-13.30%	-18.64%

資料來源：內政部統計處



伍、國內住宅整體供需觀察

一、人口動態與空屋

以住宅而言，人口動態與住宅需求直接相關，戶籍數增加越多，背後隱藏的住宅需求可能越大。表3-1-13為近五年國內各縣市戶籍數統計，雖說國內逐步邁入老年化趨勢，近五年各縣市戶籍數都是呈現上升趨勢。2018年與2017年相比，排除外島區域，台灣本島部分，戶籍增加百分比最多的是新竹縣、桃園市與新竹市，分別為2.01%、1.65%、1.16%；增加百分比最少的是花蓮縣、台東縣與南投縣，分別為0.16%、0.20%、0.30%。2017年與2013年相比，排除外島區域，台灣本島部分，戶籍增加百分比最多的是新竹縣、桃園市與新竹市，分別為10.63%、9.93%、7.09%；增加百分比最少的是台北市、花蓮縣與台東縣，分別為1.66%、1.67%、1.73%。首都的台北市戶籍增加遲緩，是都市發展的重要警訊。

雖然戶籍增加可以帶動住宅的需求，但是有時候可能反而刺激出更高的住宅供給，導致房屋空閒率過高，此時觀察低度用電住宅的比例，是觀察住宅供需失衡狀態的良好指標。表3-1-14為近五年國內各縣市低度用電住宅比例。就整體來說，國內住宅供需失衡的現象雖然還是不佳，2017年低度用電住宅比率仍是高達10.12%，但是比2016年稍減-0.10%，比五年前也稍減-0.38%，稍有好轉的趨勢。2017年底與2016年底比較，排除外島區域，台灣本島部分，低度用電比例減少最多的是新竹市、基隆市與新竹縣，變動值-1.10%、-0.71%、-0.57%；增加最多為嘉義縣、台南市與宜蘭縣，變動值0.22%、0.17%、0.13%。2017年底與2014年底相比，排除外島區域，台灣本島部分，低度用電比例減少的是基隆市、台北市與花蓮縣，分別為-1.52%、-0.82%、-0.81%；增加最多的是，苗栗縣、宜蘭縣、桃園市，變動值分別為0.84%、0.00%、-0.05%。

表3-1-13 近五年國內各縣市戶籍數統計(單位:戶數)

縣市	年度季別	2014Q4	2015Q4	2016Q4	2017Q4	2018Q3	與去年 增減百 分比	與五年 前增減 百分比
新北市		1,262,111	1,274,288	1,288,295	1,301,629	1,315,516	1.07%	4.23%
台北市		798,269	802,387	806,014	808,380	811,517	0.39%	1.66%
桃園市		614,713	630,322	649,915	664,839	675,779	1.65%	9.93%
台中市		751,410	764,842	779,827	791,182	800,218	1.14%	6.50%
台南市		538,628	544,087	551,050	556,212	561,360	0.93%	4.22%
高雄市		846,937	855,199	866,020	874,398	881,168	0.77%	4.04%
宜蘭縣		132,335	134,357	136,527	138,048	138,804	0.55%	4.89%
新竹縣		146,952	151,112	155,813	159,365	162,572	2.01%	10.63%
苗栗縣		143,122	144,867	146,999	149,131	150,579	0.97%	5.21%
彰化縣		290,809	294,231	297,713	300,263	302,511	0.75%	4.02%
南投縣		131,360	132,337	133,067	133,817	134,218	0.30%	2.18%
雲林縣		168,021	169,470	171,068	172,276	173,275	0.58%	3.13%
嘉義縣		124,831	126,003	126,998	127,855	128,528	0.53%	2.96%
屏東縣		219,540	221,452	223,253	224,439	225,629	0.53%	2.77%
台東縣		64,655	65,039	65,422	65,640	65,773	0.20%	1.73%
花蓮縣		99,570	100,136	100,604	101,079	101,236	0.16%	1.67%
澎湖縣		24,981	25,198	25,480	25,752	25,964	0.82%	3.93%
基隆市		129,071	129,612	130,815	131,477	132,258	0.59%	2.47%
新竹市		129,781	132,180	135,223	137,394	138,981	1.16%	7.09%
嘉義市		80,747	81,468	82,260	82,880	83,306	0.51%	3.17%
金門縣		16,891	17,390	17,959	18,366	18,733	2.00%	10.91%
連江縣		2,209	2,274	2,371	2,509	2,600	3.63%	17.70%

註：至截稿日不動產資訊平台並未將2018年第四季資料上傳，故以2018年第三季的資料取代

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台



表3-1-14 近五年國內各縣市低度用電住宅比例統計(單位:%)

年度 縣市	2013	2014	2015	2016	2017	與去年增 減百分比	與五年前 增減百分 比
新北市	7.83	7.81	7.72	7.60	7.65	0.05%	-0.18%
台北市	7.55	7.34	7.22	6.82	6.73	-0.09%	-0.82%
台中市	10.36	9.98	10.02	9.69	9.66	-0.03%	-0.70%
台南市	10.38	10.08	10.15	10.01	10.18	0.17%	-0.20%
高雄市	10.83	10.76	10.86	10.72	10.53	-0.19%	-0.30%
宜蘭縣	15.95	15.74	15.98	15.82	15.95	0.13%	0.00%
桃園市	10.95	10.99	11.49	11.44	10.90	-0.54%	-0.05%
新竹縣	11.25	11.16	11.34	11.70	11.13	-0.57%	-0.12%
苗栗縣	12.54	12.25	12.42	12.68	13.38	0.70%	0.84%
彰化縣	12.50	12.22	12.14	11.77	11.78	0.01%	-0.72%
南投縣	12.97	12.66	12.63	12.49	12.33	-0.16%	-0.64%
雲林縣	14.77	14.61	14.59	14.38	14.37	-0.01%	-0.40%
嘉義縣	14.86	14.59	14.53	14.16	14.38	0.22%	-0.48%
屏東縣	11.66	11.34	11.35	11.10	11.00	-0.10%	-0.66%
台東縣	14.50	14.15	14.00	14.14	14.13	-0.01%	-0.37%
花蓮縣	14.69	14.39	14.20	13.93	13.88	-0.05%	-0.81%
澎湖縣	11.92	12.04	12.03	11.73	12.19	0.46%	0.27%
基隆市	12.85	12.47	11.95	12.04	11.33	-0.71%	-1.52%
新竹市	9.84	8.68	9.37	10.70	9.60	-1.10%	-0.24%
嘉義市	13.07	12.42	12.13	12.24	12.32	0.08%	-0.75%
金門縣	13.22	12.92	15.07	16.64	17.78	1.14%	4.56%
連江縣	14.18	14.56	14.67	15.50	17.02	1.52%	2.84%
全國	10.50	10.30	10.35	10.22	10.12	-0.10%	-0.38%

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台 整理：本文

二、購屋負擔能力

衡量購屋能力的經常被引用的指標為所得房價比，如果偏高，代表房價過度高漲，超過民眾負擔能力；如果偏低，代表房市過冷，民眾置產意願低落。一般而言，所得房價比通常在五倍至十倍間。表3-1-15為近十年六都所得房價比，2018年Q2而言，新北市與台北市超過十倍的上限，台中市則逼近十倍上限，至於其他三都則尚在控制範圍內。與去年同期2017年Q3比，六都則均有下降，又以台北市改善最多，降低0.63倍。中期比較為與五年前同期2014年Q2比，新北市稍有下降，降低0.53倍，其餘各都台中市上升最多，為1.15倍。與十年前同期2009年Q2比，台北市上升最多，為4.71倍，其次新北市與台中市，分別為4.19倍與2.48倍。

國人購屋時，普遍仰賴銀行貸款。近年利率快速下降，使用所得房價比衡量購屋負擔能力有所偏頗，貸款負擔率(支付貸款占佔所得比率)是另一個衡量房價負擔能力的良好指標。30%以下為合理負擔，30%至50%為尚可負擔，50%以上則負擔過重。表3-1-16為近十年六都貸款負擔率。以2017年Q2而言，六都中，新北市與台北市還是超過50%，屬於負擔過重，不利房價未來發展；除台南外，其他三都均高於30%，台南也是逼近30%，也表示六都中，已經沒有合理負擔的都會。與2017年Q2比較，六都之貸款負擔率均稍有下降，下降最少的是桃園市，為減少-0.78%；台北市則負擔減少最多，為-2.73%。與2014年Q2進行中期比較，台中市負擔增加最多，為3.61%，新北市則負擔減少最多，為-3.92%，與2008年Q3進行長期比較，台北市負擔增加最多，為18.66%；台南市則負擔增加最少，為6.30%。



表3-1-15 近十年六都所得房價比(單位:倍)

年度季別	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2009Q2	8.08	10.3	5.86	6.82	5.57	6.22
2009Q3	8.48	10.87	5.86	6.59	5.48	6.14
2009Q4	8.72	11.57	5.87	6.76	5.42	6.15
2010Q4	9.04	12.89	6.16	7.58	6.06	6.13
2011Q3	10.16	13.72	6.15	7.34	6.32	6.33
2011Q4	11.41	15.47	6.51	7.62	6.62	6.78
2012Q2	11.17	15.47	7.29	7.82	6.61	7.23
2012Q4	11.37	14.8	6.86	8.04	6.53	6.84
2013Q3	12.9	14.88	6.93	8.02	6.22	7.62
2013Q4	12.67	15.01	6.95	8.14	6.35	7.34
2014Q1	12.4	14.6	6.66	7.47	5.86	7.51
2014Q2	12.8	14.25	7.09	8.15	6.18	7.64
2014Q3	12.81	15.19	7.24	8.3	6.49	7.64
2014Q4	12.78	15.73	7.11	8.35	6.54	7.72
2015Q1	13.02	16.16	7.17	8.53	6.69	7.88
2015Q2	12.95	16.1	7.9	8.83	6.8	7.91
2015Q3	12.54	15.63	7.69	8.65	6.8	7.9
2016Q2	12.51	15.07	8.21	9.34	7.33	8.11
2016Q3	12.7	15.47	8.5	9.42	7.44	8.61
2016Q4	12.61	15.18	8.58	9.75	7.42	8.44
2017Q1	12.49	15.52	8.49	9.37	7.37	8.17
2017Q2	12.7	15.64	8.3	9.63	7.58	8.5
2017Q3	12.48	15.12	8.22	9.43	7.34	8.32
2017Q4	12.71	14.99	8.14	9.61	7.57	8.22
2018Q1	12.75	15	8.07	9.58	7.29	8.16
2018Q2	12.27	15.01	8.12	9.3	7.2	7.94
2017Q2比 增減值	-0.43	-0.63	-0.18	-0.33	-0.38	-0.56
2014Q2比 增減值	-0.53	0.76	1.03	1.15	1.02	0.3
2009Q2比 增減值	4.19	4.71	2.26	2.48	1.63	1.72

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台

表3-1-16 近十年六都貸款負擔率(單位:%)

年度季別	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
2006Q3	33.88	35.51	28.53	24.37	26.73	30.7
2006Q4	34.12	35.92	28.3	23.59	26.64	29.07
2007Q2	33.97	35.91	27.51	26.6	24.93	28.01
2007Q4	34.52	36.8	26.8	28.2	24.66	26.12
2008Q3	35.93	39.79	25.23	28.64	24.6	25.53
2008Q4	33.64	39.99	23.72	27.33	23.95	23.31
2009Q2	33.65	42.9	24.43	28.43	23.23	25.93
2009Q3	35.33	45.26	24.39	27.47	22.82	25.59
2009Q4	36.25	48.09	24.42	28.12	22.54	25.55
2010Q4	37.33	53.22	25.43	31.28	25.03	25.33
2011Q3	42.59	59.76	25.69	30.81	25.78	26.84
2011Q4	42.53	57.43	25.75	30.73	26.46	26.5
2012Q2	46.95	65.01	30.64	32.84	27.78	30.39
2012Q4	47.85	62.26	28.86	33.85	27.48	28.76
2013Q3	54.53	62.88	29.29	33.9	26.28	32.2
2013Q4	53.51	63.37	29.37	34.37	26.81	31.02
2014Q2	54.24	60.37	30.06	34.53	26.16	32.38
2014Q3	54.3	64.36	30.69	35.16	27.49	32.4
2014Q4	54.1	66.59	30.09	35.37	27.7	32.69
2015Q1	55.27	68.63	30.44	36.22	28.42	33.46
2015Q2	54.16	67.34	33.03	36.92	28.45	33.58
2015Q3	53.11	66.18	32.55	36.63	28.82	33.47
2016Q2	51.81	62.39	33.99	38.68	30.37	33.57
2016Q3	52.33	63.71	35	38.79	30.64	35.48
2016Q4	51.91	62.48	35.29	40.14	30.54	34.75
2017Q1	51.45	63.9	34.95	38.6	30.35	33.63
2017Q2	52.19	64.29	34.1	39.6	31.14	34.93
2017Q3	51.21	62.08	33.76	38.7	30.13	34.15
2017Q4	52.19	61.52	33.42	39.45	31.06	33.7
2018Q1	52.3	61.54	33.13	39.31	29.92	33.5
2018Q2	50.32	61.56	33.32	38.14	29.53	32.56
2017Q2比 增減值	-1.87	-2.73	-0.78	-1.46	-1.61	-2.37
2014Q2比 增減值	-3.92	1.19	3.26	3.61	3.37	0.18
2009Q2比 增減值	16.67	18.66	8.89	9.71	6.3	6.63

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台



陸、各項指標整理彙總

表3-1-17為本節指標彙總，長期來說，除負擔能力外，產業仍呈現擴張；但中期指標則是陷入多空交戰的情況；短期來說，有利的指標偏多，呈現稍微回溫的走勢。展望2019年，雖然短期轉強，中期指標未全面好轉，稍有增溫可能，但是仍屬盤整的市況。

表3-1-17 本節指標彙總

指標	短期	中期	長期
壹、建築產業整體表現			
生產毛額	有利	有利	有利
建築與住宅貸款	有利	NA	NA
逾期放款	不利	NA	NA
貳、建築業的生產面表現			
一、基本數據			
營造業家數與資本額	有利	有利	NA
不動產開發業家數	持平	有利	NA
不動產開發業銷售額	有利	有利	NA
二、建築產業生產面績效表現			
建物所有權第一次登記	有利	不利	NA
新推個案價量變化	有利	NA	NA
三、建築產業薪資面績效表現			
每人每月經常性薪資	有利	走勢不明	NA
受雇員工人數	走勢不明	走勢不明	NA
參、建築產業流通面表現			
一、基本數據			
經紀業營業狀況	有利	不利	NA
二、建築產業流通面績效			
建物買賣移轉	有利	不利	NA
肆、國內住宅整體供需觀察			
一、人口動態與空屋			
人口動態	有利	有利	NA
低度用電(空間率)	有利	有利	NA
二、購屋負擔能力			
所得房價比	有利	走勢不明	不利
貸款負擔能力	有利	走勢不明	不利