第一章　建築產業發展概況

章定煊 [1]

以下分為五部份說明 2015 年建築業產業的現況。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。

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，台灣金融產業的放貸，很大的部分集中建築相關產業上，從金融產業的放貸情況，是可以知道建築產業概況。

第二部主要重點集中於建築業生產面的表現，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，以及營建工人等勞動市場的支援部分我們較少著墨，避免分析失焦，這方面只提供成本價格的一些變化。

第三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。

第四部分則是本節之整理彙總。

1　景文科技大學 副教授

壹、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，是觀察國內建築相關產業榮枯的最直接指標，2015 年相較於 2014 年，營造、不動產及住宅服務業與礦業及土石採集業都是成長的，營造業最高為 2.61%，不動產及住宅服務業與礦業及土石採集業分別為 2.00% 與 2.06%。2015 年相較於 2011 年，營造、不動產及住宅服務業是高度成長，分別為 9.63% 與 11.21%，礦業及土石採集業則是衰退 0.36%。2015 年相較於 2006 年，營造、不動產及住宅服務業成長更為顯著，高達 26.19% 與 29.98%，礦業及土石採集業仍是衰退 9.50%。隨著產業結構改變，房地產業的興旺，已經無法帶動礦業與土石採集業。

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
2006	332,804	1,036,741	18,908
2007	353,833	1,090,456	22,896
2008	355,400	1,108,305	23,564
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	409,265	1,321,099	16,766
2015	419,949	1,347,540	17,112
相較 2014 增減率	2.61%	2.00%	2.06%
相較 2011 增減率	9.63%	11.21%	-0.36%
相較 2006 增減率	26.19%	29.98%	-9.50%

原始資料來源：主計處 整理：本文

信義房屋

二、金融業於營建相關產業的放貸情況

前文提及台灣金融產業的放貸，很大部分都是集中在建築相關產業上；金融產業與營建產業可謂脣齒相依。由金融產業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。建築貸款的部分與去年同季比較減少 0.28%，建築貸款餘額並未明顯緊縮，至於當季核貸部分，2015 年比去年同期縮減 22.07%，要新增貸款並不容易；住宅貸款的部分趨勢也差不多，放款餘額與去年同期比增加 2.55%，當季核貸部分，2015 年比去年同期有縮減 22.06%，住宅新增核貸增加不易。

表 3-1-2　國內建築與住宅貸款餘額與放貸額（單位：百萬元）

時間	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
2014Q1	1471838	218672	6160112	386374
2014Q2	1498871	230528	6251019	438462
2014Q3	1575830	216226	6328534	400541
2014Q4	2390307	1245736	6193218	375299
2015Q1	1570868	186504	6387130	322867
2015Q2	1584129	184917	6485037	344779
2015Q3	1571377	168510	6490158	312191
與 2014Q3 比增減變動率	-0.28%	-22.07%	2.55%	-22.06%

原始資料來源：營建署不動產資訊網 整理：本文

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。2015Q3，與去年同期比較增加 0.03%，逾放筆數與去年同期比較減少 6.52%。顯示整體住宅貸款戶的付款能力並無惡化現象。

表 3-1-3　國內建築與住宅貸款餘額與放貸額

時間	逾放比 (%)	本季末購置住宅貸款逾放筆數 (筆)
2014Q1	0.17	6530
2014Q2	0.15	6157
2014Q3	0.16	6025
2014Q4	0.14	5587
2015Q1	0.15	5530
2015Q2	0.16	5458
2015Q3	0.19	5632
與 2014Q3 比增減變動率 (逾放比已經是比率以變動值表達)	0.03	-6.52%

原始資料來源：營建署不動產資訊網 整理：本文

貳、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，與去年同期 2014 年比較成長 1.81%，資本額成長 1.71%，整體營造業呈現規模擴張的現象。綜合營造業的部分，甲等、乙等與丙等家數都呈現成長現象，家數分別成長 3.39%、0.33% 與 1.81%；甲等與丙等資本額分別成長 2.07% 與 10.25%，乙等呈現萎縮現象，資本額減少 0.53%；與五年前 2011 比較，家數成長 8.77%，資本額成長 25.57%，整體營造業呈現規模擴張的現象。綜合營造業的部分，甲等與丙等都呈現成長現象，家數分別成長 19.11% 與 7.40%；資本額分別成長 11.01% 與 23.85%。乙等呈現萎縮現象，家數分別減少 4.08%；資本額萎縮 7.03%。

專業營造廠與土木包工業與去年 2014 年比較呈現成長現象，家數分別成長 2.79% 與 1.44%；資本額分別成長 0.64% 與 3.62%；與五年前 2011 年比較呈現成長現象，家數分別成長 26.17% 與 8.37%；資本額分別成長 46.25% 與 18.10%。

至於不動產開發業，目前較缺乏每年的統計數據。只能就每五年一次的主計處工商普查了解其概況，如表 3-1-6 所顯示。2001 年處於景氣最低迷情況，不動產開發業減少了超過一半，但是隨著景氣回春，於 2006 年家數增加 77.68% 以上，2011 年繼續小幅增加 7.59%，但是仍未達到 1996 年的水準。運用資產數則超過 1996 年；但是從業人數卻比 1996 年減少甚多。表示不動產開發業人力密集程度降低，資本密集的程度卻達大幅提高。

表 3-1-4 近五年營造業家數與資本額變化（單位：百萬元）

季度	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
2011Q4	16,052	620,875	2,098	304,241	1,274	22,456	6,244	32,229
2012Q4	16,406	636,927	2,204	311,337	1,250	21,668	6,340	33,769
2013Q4	16,769	651,672	2,294	320,652	1,244	21,650	6,450	34,818
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
與 2014 比增減變動率	1.81%	1.71%	3.39%	2.07%	0.33%	-0.53%	1.81%	10.25%
與 2011 比增減變動率	8.77%	25.57%	19.11%	11.01%	-4.08%	-7.03%	7.40%	23.85%

表 3-1-5 營造業家數與資本額變化（單位：百萬元）（續）

季度	專業營造業		土木包工業	
	家數	資本額	家數	資本額
2011Q4	321	254,846	6,115	7,101
2012Q4	339	262,751	6,273	7,400
2013Q4	369	266,777	6,412	7,771
2014Q4	394	370,336	6,533	8,093
2015Q4	405	372,724	6,627	8,386
與 2014 比增減變動率	2.79%	0.64%	1.44%	3.62%
與 2011 比增減變動率	26.17%	46.25%	8.37%	18.10%

原始資料來源：營建署營建統計 整理：本文

表 3-1-6 民國 1996、2001、2006、2011 年普查不動產開發業概況

統計項目	2011 年普查		2006 年普查		2001 年普查		1996 年普查	
	統計值	與上次普查增減比較（%）	統計值	與上次普查增減比較（%）	統計值	與上次普查增減比較（%）	統計值	與上次普查增減比較（%）
家數	8 212	7.59	7 633	77.68	4 296	-54.47	9 435	281.67
運用資產（單位百萬元）	2 271 970	29.39	1 755 894	11.28	1 577 910	-28.07	2 193 731	312.39
從業人數	37 057	15.49	32 087	0.79	31 837	-55.96	72 291	194.19

原始資料來源：主計處工商普查 整理：本文

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，2015 全年與 2014 去年同期比較，棟數增加 9.63%、面積增加 5.95%，為繁榮趨勢；2015 全年與 2011 五年同期比較，棟數增加 35.66%、面積增加 37.62%，為繁榮趨勢。從月趨勢來看，2015 年第四季是 2015 最高峰，10、11、12 月分別為 11,116、16,920、15,209，也就是 2015 年也是逐季走高的榮景

表 3-1-8 是建物所有權第一次登記區域比較表，就增減絕對值而言，台南市、桃園市與新竹市增加最多，分別增加 2,784、2,614 與 1,562 棟，也是建築生產面最熱的城市；至於新北市、台東縣與嘉義市衰退最多，分別增加 2,910、227 與 69 棟，是建築生產面上比較需要留意的區域。就百分比而言，排除外島區域，以新竹市、苗栗縣、台南市最突出，分別成長 52.68%、40.76%、35.10%；台東縣、新北市、嘉義市衰退較多，分別衰退 27.75%、14.75%、8.86%。

信義房屋

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 Buildings	面積(平方公尺) Area (m²)
2011 總計	93,632	25,814,302
2012 總計	102,385	30,272,662
2013 總計	111,093	31,816,890
2014 總計	115,865	33,530,364
2015 總計	127,025	35,524,504
一　月 Jan.	11,290	2,961,037
二　月 Feb.	7,539	2,328,656
三　月 Mar.	9,093	2,786,128
四　月 Apr.	8,095	2,526,742
五　月 May	8,635	2,179,222
六　月 June	9,792	3,205,608
七　月 July	10,886	3,355,591
八　月 Aug.	9,458	2,799,000
九　月 Sept.	8,992	2,751,267
十　月 Oct.	11,116	2,789,578
十一月 Nov.	16,920	3,730,352
十二月 Dec.	15,209	4,111,322
2015 全年與 2014 比增減變動率	9.63%	5.95%
2015 全年與 2011 比增減變動率	35.66%	37.62%

資料來源：內政部統計處 整理：本文

信義房屋

表 3-1-8 建物所有權第一次登記區域比較表

區域別 Locality	2015 年所有權第一次登記		2014 年所有權第一次登記		所有權第一次登記增減值		所有權第一次登記變動百分比	
	棟數	面積 (平方公尺)	棟數	面積 (平方公尺)	棟數	面積 (平方公尺)	棟數	面積 (平方公尺)
	Buildings	Area (m²)	Buildings	Area (m²)	Buildings	Area (m²)	Buildings	Area (m²)
總計 Total	127,025	35,524,504	115,865	33,530,364	11,160	1,994,140	9.63%	5.95%
新北市	16,823	3,806,548	19,733	5,028,660	(2,910)	(1,222,112)	-14.75%	-24.30%
臺北市	9,605	3,724,474	8,407	2,622,512	1,198	1,101,962	14.25%	42.02%
桃園市	20,050	4,945,547	17,436	4,256,480	2,614	689,067	14.99%	16.19%
臺中市	18,255	5,126,785	17,209	4,788,306	1,046	338,479	6.08%	7.07%
臺南市	10,715	3,416,801	7,931	2,827,110	2,784	589,691	35.10%	20.86%
高雄市	13,430	3,504,194	13,130	3,648,305	300	(144,111)	2.28%	-3.95%
宜蘭縣	4,167	921,945	3,237	701,153	930	220,792	28.73%	31.49%
新竹縣	7,258	1,779,619	6,707	1,579,013	551	200,606	8.22%	12.70%
苗栗縣	3,654	1,009,107	2,596	635,108	1,058	373,999	40.76%	58.89%
彰化縣	4,798	1,814,063	3,960	1,600,837	838	213,226	21.16%	13.32%
南投縣	1,500	401,240	1,234	470,898	266	(69,658)	21.56%	-14.79%
雲林縣	2,761	1,155,903	2,565	1,301,151	196	(145,248)	7.64%	-11.16%
嘉義縣	1,686	539,390	1,672	564,018	14	(24,628)	0.84%	-4.37%
屏東縣	3,132	975,335	2,683	1,245,281	449	(269,946)	16.73%	-21.68%
臺東縣	591	176,179	818	271,647	(227)	(95,468)	-27.75%	-35.14%
花蓮縣	998	285,696	818	270,621	180	15,075	22.00%	5.57%
澎湖縣	423	125,058	442	198,422	(19)	(73,364)	-4.30%	-36.97%
基隆市	731	189,897	668	241,557	63	(51,660)	9.43%	-21.39%
新竹市	4,527	1,231,787	2,965	729,122	1,562	502,665	52.68%	68.94%
嘉義市	710	228,161	779	271,301	(69)	(43,140)	-8.86%	-15.90%
金門縣	1,173	158,474	858	274,568	315	(116,094)	36.71%	-42.28%
連江縣	38	8,300	17	4,295	21	4,005	123.53%	93.25%

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 3-1-9 是國泰房地產指數所統計 2015 全年與 2014 全年新推個案的比較，就價格面而言，可能成交價下跌 2.60%，議價空間加大 2.35%，顯示房價開始有反轉現象；就數量面部分，推案金額減少 37.49%，30 天銷售率下降 3.65%，同樣出現不利趨勢。

表 3-1-9　全國新推個案價量變化

	2015 全年	2014 全年	變動率
可能成交價格 (萬 / 坪)	28.41	29.17	-2.60%
議價空間 (%)	17.15	14.80	2.35
推案金額 (億元)	8,509	13,613	-37.49%
30 天銷售率 (%)	10.62	14.27	-3.65%

資料來源 : 國泰房地產指數 整理 : 本文；比率尺度指標變動率以數值變動表示。

信義房屋

參、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 3-1-10 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。2015 年與 2014 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桃園市、新竹縣與台中市，分別為 2.39%、2.21%、1.71%；增加百分比最少的是，台東縣、雲林縣與基隆市，分別為 0.31%、0.32%、0.33%。2015 年與 2011 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 10.64%、10.22%、8.29%；增加百分比最少的是，台東縣、基隆市與屏東縣，分別為 1.84%、2.04%、2.06%。

表 3-1-10　近五年國內各縣市戶籍數統計（單位：戶數）

縣市	2011Q4	2012Q4	2013Q4	2014Q4	2015Q4	與去年增減百分比	與五年前增減百分比
新北市	1431791	1458292	1477857	1497018	1510900	0.93%	5.53%
台北市	999879	1017063	1026738	1037402	1043948	0.63%	4.41%
桃園市	686273	701827	716582	733004	750501	2.39%	9.36%
台中市	867854	883302	897191	912305	927901	1.71%	6.92%
台南市	648283	656402	663131	668013	672325	0.65%	3.71%
高雄市	1035012	1046588	1056421	1064667	1072939	0.78%	3.66%
宜蘭縣	156356	159031	160883	162872	164911	1.25%	5.47%
新竹縣	165495	170476	174836	179147	183110	2.21%	10.64%
苗栗縣	175305	178404	180916	183124	184363	0.68%	5.17%
彰化縣	367801	372303	375940	378621	381888	0.86%	3.83%
南投縣	172262	174398	175452	176140	176988	0.48%	2.74%
雲林縣	231594	235001	236632	237726	238485	0.32%	2.98%
嘉義縣	177906	179676	180652	181300	181969	0.37%	2.28%
屏東縣	278703	280934	282187	283161	284445	0.45%	2.06%
台東縣	80840	81342	81786	82074	82326	0.31%	1.84%
花蓮縣	121833	122651	123440	124243	124956	0.57%	2.56%
澎湖縣	35031	36171	37151	37917	38612	1.83%	10.22%
基隆市	147971	148805	149678	150492	150987	0.33%	2.04%
新竹市	145517	149056	152163	155139	157586	1.58%	8.29%
嘉義市	96043	97018	97643	98276	98702	0.43%	2.77%
金門縣	33816	35374	36558	37584	38588	2.67%	14.11%
連江縣	2196	2318	2423	2474	2548	2.99%	16.03%

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台 整理：本文

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 3-1-11 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，2014 年低度用電住宅比率仍是高達 10.30%，但是比 2013 年減少 0.2%，比五年減少 0.87%，還是有緩解的趨勢。2014 年底與 2013 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、嘉義市與台中市，變動值 -1.16%、-0.65% 與 -0.38%；增加最多為桃園市、新北市與高雄市，變動值 0.04%、-0.02%、-0.07%。2014 年底與 2011 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新竹市、台中市與基隆市，分別為 -2.11%、-1.70%、-1.46%；增加最多的是，苗栗縣、新竹縣與屏東縣，變動值分別為 0.35%、0.20%、-0.37%。

二、 購屋負擔能力

衡量購屋能力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 5 倍至 10 倍間。表 3-1-12 為 近十年六都所得房價比，2015Q3 而言，新北市與台北市超過 10 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 2014Q3 比，新北市所得房價比略為下降 0.13 倍，其餘各都都是上升，又以桃園市增加最多，增加 0.74 倍。與五年前同期 2011Q3 比，新北市上升最多 2.38 倍，其次台北市與桃園市，分別為 1.91 倍與 1.54 倍。與十年前同期 2006Q3 比，台北市上升最多 7.47 倍，其次新北市與台中市，分別為 4.76 倍與 3.05 倍。

表 3-1-11　近五年國內各縣市低度用電住宅比例統計（單位 :%）

縣市 / 時間	2010	2011	2012	2013	2014	與去年比	與五年前比
全國	11.17	10.15	10.63	10.50	10.30	-0.20	-0.87
新北市	8.50	7.71	7.97	7.83	7.81	-0.02	-0.69
台北市	8.25	7.56	7.81	7.55	7.34	-0.21	-0.91
桃園市	11.89	10.50	10.81	10.95	10.99	0.04	-0.90
台中市	11.68	9.96	10.61	10.36	9.98	-0.38	-1.70
台南市	11.04	10.19	10.73	10.38	10.08	-0.30	-0.96
高雄市	11.47	10.42	10.88	10.83	10.76	-0.07	-0.71
宜蘭縣	16.52	15.70	16.46	15.95	15.74	-0.21	-0.78
新竹縣	10.96	10.63	11.81	11.25	11.16	-0.09	0.20
苗栗縣	11.90	11.24	12.05	12.54	12.25	-0.29	0.35
彰化縣	13.12	12.20	12.64	12.50	12.22	-0.28	-0.90
南投縣	13.17	12.40	12.93	12.97	12.66	-0.31	-0.51
雲林縣	15.14	14.30	14.84	14.77	14.61	-0.16	-0.53
嘉義縣	15.03	14.25	14.76	14.86	14.59	-0.27	-0.44
屏東縣	11.71	10.94	11.65	11.66	11.34	-0.32	-0.37
台東縣	15.20	14.01	14.80	14.50	14.15	-0.35	-1.05
花蓮縣	14.98	13.93	14.75	14.69	14.39	-0.30	-0.59
澎湖縣	11.88	11.49	11.89	11.92	12.04	0.12	0.16
基隆市	13.93	12.47	13.01	12.85	12.47	-0.38	-1.46
新竹市	10.79	8.90	10.24	9.84	8.68	-1.16	-2.11
嘉義市	13.62	12.26	12.76	13.07	12.42	-0.65	-1.20
金門縣	12.92	12.60	12.35	13.22	12.92	-0.30	0.00
連江縣	12.71	12.75	14.48	14.18	14.56	0.38	1.85

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台 整理：本文

表 3-1-12 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
2006Q3	7.78	8.16	6.55	5.6	6.14	7.05
2006Q4	7.83	8.25	6.49	5.41	6.12	6.67
2007Q4	7.77	8.28	6.03	6.34	5.55	5.88
2008Q4	7.4	8.79	5.22	6.01	5.27	5.13
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
2012Q4	11.37	14.8	6.86	8.04	6.53	6.84
2013Q4	12.67	15.01	6.95	8.14	6.35	7.34
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
2014Q3 比增減值	-0.13	0.62	0.74	0.51	0.45	0.56
2011Q3 比增減值	2.38	1.91	1.54	1.31	0.48	1.57
2006Q3 比增減值	4.76	7.47	1.14	3.05	0.66	0.85

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台 整理：本文

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 3-1-13 為近十年六都貸款負擔率。以 2015Q3 而言，六都中，新北市與台北市都已經超過 50%，屬於負擔過重，不利房價未來發展；台南市則低於 30%，是合理負擔。與 2014Q3 比較，桃園市負擔增加最多，為 3.18%；新北市則負擔減少最多，減少 0.4%。與 2011Q3 比較，新北市負擔增加最多，為 10.52%；台南市則負擔增加最少，為 3.04%，與 2016Q3 比較，台北市負擔增加最多，為 30.67%；台南市則負擔增加最少，為 2.09%.。

表 3-1-13 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
2007Q4	34.52	36.8	26.8	28.2	24.66	26.12
2008Q4	33.64	39.99	23.72	27.33	23.95	23.31
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
2012Q4	47.85	62.26	28.86	33.85	27.48	28.76
2013Q4	53.51	63.37	29.37	34.37	26.81	31.02
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
2014Q3 比增減值	-0.4	2.81	3.18	2.26	2.01	2.45
2011Q3 比增減值	10.52	6.42	6.86	5.82	3.04	6.63
2006Q3 比增減值	19.23	30.67	4.02	12.26	2.09	2.77

信義房屋

肆、各項指標整理彙總

表 3-1-14 為本節指標彙總，長期與中期來說，除負擔能力外，各項指標大體還在有利狀況；短期來說，不利的指標偏多。展望 2016 年，雖不致過於悲觀，仍需審慎觀察指標是否持續惡化。

表 3-1-14 本節指標彙總

指標	短期	中期	長期
壹、建築產界整體表現			
生產毛額	有利	有利	有利
建築與住宅貸款	不利	NA	NA
逾期放款	持平	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
普查不動產開發業概況	有利	有利	有利
二、建築產業生產面績效表現			
建物所有權第一次登記	有利	有利	NA
新推個案價量變化	不利	NA	NA
參、建築產業流通面表現			
一、基本數據			
經紀業營業狀況	不利	有利	NA
二、建築產業流通面績效			
建物買賣移轉	不利	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 (空閒率)	有利	有利	NA
二、購屋負擔能力			
所得房價比	不利	不利	不利
貸款負擔能力	不利	不利	不利