

第一章 建築產業發展概況

章定煊¹

以下分為五部份說明2017年建築業產業的現況。房地產有長期性，光是比較年變動率可能失焦，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。

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表現，第二個層次為一般分析很容易忽略的金融業放貸部分。臺灣金融產業的放貸，很大部分集中於建築相關上，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的生產面表現，包含建築開發業與營造業的表現，至於周邊的支援產業如鋼筋、水泥等建材供應商，以及營建工人等勞動市場的支援則較少著墨，避免分析失焦。

第三部分分析建築業的流通面表現，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數據分析。

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。

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，為觀察國內建築相關產業榮枯的最直接指標，2017年相較於2016年，礦業及土石採集業雖仍呈現衰退，衰退幅度僅剩1.40%，營造業與不動產及住宅服務業稍有回春分別成長2.23%與2.12%，代表短期房地產景氣稍有著陸現象。2016年相較於2012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5.48%與10.09%，礦業及土石採集業則是衰退4.29%，就中期觀察，仍持續維持成長趨勢，仍未呈現反轉現象。2017年相較於2008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17.50%與27.97%，礦業及土石採集業大幅衰退37.16%。隨著產業結構改變，房地產的興盛無法帶動礦業與土石採集業的事實已經充分呈現。

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	營造業	不動產及住宅服務業	礦業及土石採取業
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	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
相較去年	2.23%	2.12%	-1.40%
相較2013	5.48%	10.09%	-4.29%
相較2008	17.50%	27.97%	-37.16%

資料來源：主計處：

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。

二、金融業於營建相關產業的放貸情況

前文提及臺灣的金融產業的放貸，很大的部分都是集中上建築相關上；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。在去年緊縮的趨勢都已經轉為溫和反轉。建築貸款的部分與去年同季比較增加4.76%，建築貸款餘額溫和增加，但是當季核貸部分，2017Q3也比去年同期大增10.33%，顯示在建築金融上的相關的緊縮已經轉向溫和寬鬆；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2017Q3較去年同期比增加4.71%，當季核貸部分，2017Q3比去年同期小增2.07%，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)

季度	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
2016Q1	1,540,023	196,235	6,613,188	249,058
2016Q2	1,519,642	204,941	6,684,107	328,028
2016Q3	1,512,065	242,132	6,714,699	348,912
2016Q4	1,537,663	246,011	6,849,110	361,518
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
與2016Q3比增減變動率	4.76%	10.33%	4.71%	2.07%

資料來源：營建署不動產資訊網，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。2017Q3，逾放比與去年同期稍有上升，逾放筆數與去年同期比較則減少7.52%，顯示整體住宅貸款戶的付款能力只要維持穩定，就能協助整體市況不致出現崩落現象。

表3-1-3 國內建築與住宅貸款逾放比

季度	逾放比(%)	本季末購置住宅貸款逾放筆數(筆)
2016Q1	0.17	5567
2016Q2	0.18	5795
2016Q3	0.19	5974
2016Q4	0.19	5404
2017Q1	0.2	5536
2017Q2	0.22	5648
2017Q3	0.22	5525
與2016Q3比增減變動率	0.03	-7.52%

資料來源：營建署不動產資訊網

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(2016年)比較，家數增加3.93%，資本額成長1.39%，整體營造業呈現規模還是處於正成長。綜合營造業的部分，甲等家數增加3.49%、乙等與丙等家數也同步增加，家數分別增加2.59%與2.90%，顯示環境營造業處於穩定的狀態；資本額部分甲等微幅減少7.45%，乙等與丙等呈現增加現象，資本額分別增加2.20%與7.00%；與五年前(2013年)比較，家數成長8.04%，資本額成長23.61%，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，甲等與丙等都呈現成長現象，家數分別成長16.39%與6.56%；資本額分別成長10.23%與22.46%。乙等中期呈現萎縮現象，家數分別減少1.37%；資本額萎縮3.05%。

專業營造廠與土木包工業與2016年比較，專業營造廠呈現持平現象，家數雖增加5.66%，資本額卻稍減0.62%；土木包工業則規模成長，家數增加5.28%，資本額則雖之增加6.43%；與五年前(2013年)比較，中期呈現成長現象，家數分別成長31.44%與7.02%；資本額分別成長42.26%與15.30%。

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
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
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
與2016比增減變動率	3.93%	1.39%	3.49%	-7.45%	2.59%	2.20%	2.90%	7.00%
與2013比增減變動率	8.04%	23.61%	16.39%	10.23%	-1.37%	-3.05%	6.56%	22.46%

資料來源：營建署營建統計 整理：本文

表3-1-5 營造業家數與資本額變化 (單位：百萬元)

季度	專業營造業		土木包工業	
	家數	資本額	家數	資本額
2013Q4	369	266,777	6,412	7,771
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
與2016比增減變動率	5.66%	-0.62%	5.28%	6.43%
與2013比增減變動率	31.44%	42.26%	7.02%	15.30%

資料來源：營建署營建統計 整理：本文

至於不動產開發業，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。以家數來看，不動產開發業與2016年比較呈現小幅擴張的情況，成長5.10%；中期與2013年比較較大幅度的擴張，成長28.04%。

表3-1-6 近五年建築開發業家數

年度	家數總計
2013	11,419
2014	12,813
2015	13,570
2016	13,911
2017	14,621
與2016比增減變動率	5.10%
與2013比增減變動率	28.04%

資料來源：財政部internet統計服務第七次修訂

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，可以視為建築產生生產階段的完成。表3-1-7是近五年辦理建物所有權第一次登記統計，2017全年與2016年同期比較，棟數減少9.72%、面積減少7.21%，持續衰退趨勢；2017全年與2013年全年同期比較，棟數減少0.61%、面積減少4.80%，中期已經反轉為持平走勢。從月趨勢來看，2016年走勢第一季走高，第二三季走弱，第四季回升反映基本的季節性變化，並未出現嚴重的結構轉變。

表3-1-7 近五年辦理建物所有權第一次登記統計

年(月)別	所有權第一次登記	
	棟數	面積(平方公尺)
2013年總	111,093	31,816,890
2014年總計	115,865	33,530,364
2015年總計	126,742	35,471,420
2016年總計	122,307	32,642,592
2017年總計	110,419	30,290,486
一月	7,692	2,092,431
二月	9,619	2,638,210
三月	10,565	2,861,453
四月	8,209	2,244,523
五月	8,610	2,495,820
六月	8,204	2,424,132
七月	8,483	2,532,956
八月	10,425	2,418,599
九月	9,028	2,688,738
十月	9,334	2,527,463
十一月	9,646	2,394,423
十二月	10,604	2,971,739
2017全年與2016比增減變動率	-9.72%	-7.21%
2017全年與2013比增減變動率	-0.61%	-4.80%

資料來源：內政部統計處 整理：本文

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，臺南市、新北市與屏東市增加最多，分別增加2,010、1,820及402棟，也是建築生產面最熱的城市；至於桃園市、高雄市與新竹市衰退最多，分別減少7,502、3,109及2,501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，以臺南市、屏東市、嘉義市最突出，分別成長24.53%、24.10%、15.55%；新竹市、新竹縣、桃園市衰退較多，分別衰退55.01%、36.63%、33.36%。

表3-1-8 建物所有權第一次登記區域比較表

區域	2017年 所有權第一次登記		2016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)
總計	110,419	30,290,486	122,307	32,642,592	-11,888	-2,352,106	-9.72%	-7.21%
新北市	23,103	4,486,696	21,283	4,318,260	1,820	168,436	8.55%	3.90%
臺北市	6,049	1,562,905	6,617	1,501,812	-568	61,093	-8.58%	4.07%
桃園市	14,987	3,900,306	22,489	5,668,493	-7,502	-1,768,187	-33.36%	-31.19%
臺中市	15,564	4,533,966	15,473	4,282,779	91	251,187	0.59%	5.87%
臺南市	10,204	3,204,930	8,194	2,817,384	2,010	387,546	24.53%	13.76%
高雄市	8,641	2,278,640	11,750	3,112,659	-3,109	-834,019	-26.46%	-26.79%
宜蘭縣	2,844	853,609	3,428	1,044,199	-584	-190,590	-17.04%	-18.25%
新竹縣	4,327	1,463,821	6,828	1,594,441	-2,501	-130,620	-36.63%	-8.19%
苗栗縣	4,237	1,040,988	4,326	1,180,685	-89	-139,697	-2.06%	-11.83%
彰化縣	4,389	1,759,864	4,092	1,511,326	297	248,538	7.26%	16.45%
南投縣	1,466	484,321	1,331	508,811	135	-24,490	10.14%	-4.81%
雲林縣	2,394	1,097,391	2,369	1,162,682	25	-65,291	1.06%	-5.62%
嘉義縣	1,746	736,085	1,511	692,028	235	44,057	15.55%	6.37%
屏東縣	2,070	818,306	1,668	738,082	402	80,224	24.10%	10.87%
臺東縣	509	248,283	630	234,583	-121	-13,700	-19.21%	5.84%
花蓮縣	747	301,647	1,029	288,859	-282	12,788	-27.41%	4.43%
澎湖縣	526	147,598	348	93,541	178	54,057	51.15%	57.79%
基隆市	2,689	491,712	2,726	499,961	-37	-8,249	-1.36%	-1.65%
新竹市	1,762	437,875	3,916	969,972	-2,154	-532,097	-55.01%	-54.86%
嘉義市	832	227,876	943	244,838	-111	-16,962	-11.77%	-6.93%
金門縣	1,305	193,574	1,293	167,815	12	25,759	0.93%	15.35%
連江縣	28	20,095	63	9,382	-35	10,713	-55.56%	114.19%

資料來源：內政部統計處

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2017全年與2016全年新推個案的比較。就價格面而言，可能成交價上漲2.01%，議價空間減少1.72%，顯示房價出現走穩現象；就數量面部分，推案金額增加12.64%，30天銷售率上升2.03%，推案與銷售同樣出現回穩趨勢。價穩量穩的景氣出現止穩訊號。

表3-1-9 全國新推個案價量變化

項目	2017年	2016年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	24.20	23.73	2.01%
議價空間(%)	16.16	17.88	-1.72
推案金額(億元)	6,668	5,920	12.64%
30天銷售率(%)	11.75	9.72	2.03

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。

參、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3-1-10是近五年經紀業營業狀況統計；2017年底與2016年底年比較，受僱之不動產經紀人與營業員分別增加1.70%與1.44%，然而營業家屬與處所卻在減少，許可家數少了0.65%，分設常態營業處所少了3.02%，顯示營業處所的平均經紀人員與營業人員人數在增加，顯示有能力的業者在持續增員，也顯示缺乏競爭力的業者在退出市場。就全年趨勢觀察，年初時較低，年末時走高，顯示稍有回溫跡象。

表3-1-10 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)
2013年12月底	7,609	6,413	1,102	10,033	8,033	152,527	38,218
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1月底	7,523	6,377	956	11,537	8,053	135,633	35,751
2月底	7,507	6,361	952	11,551	8,054	134,632	35,708
3月底	7,514	6,326	949	11,814	8,026	133,559	35,516
4月底	7,526	6,323	950	11,815	8,092	131,561	35,604
5月底	7,529	6,322	944	11,839	8,163	128,974	35,610
6月底	7,531	6,309	939	11,854	8,145	126,658	35,860
7月底	7,526	6,307	940	11,867	8,167	124,360	35,830
8月底	7,518	6,318	942	11,878	8,201	122,806	35,971
9月底	7,524	6,317	943	11,885	8,197	122,594	35,990
10月底	7,535	6,315	928	11,875	8,191	121,321	36,050
11月底	7,547	6,329	927	11,878	8,227	120,511	36,155
12月底	7,545	6,324	932	11,878	8,242	119,846	36,365
2017與2016年底比增減變動率	-0.65%	-1.59%	-3.02%	2.96%	1.70%	-13.15%	1.44%
2017與2013年底比增減變動率	-0.84%	-1.39%	-15.43%	18.39%	2.60%	-21.43%	-4.85%

資料來源：內政部地政司不動產交易科

二、建築產業流通面績效表現

就流通面而言，當然最重要的就是買賣的棟數。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3-1-11為近五年建物買賣移轉統計，2017全年與2016年同期比較，棟數增加8.43%、面積增加5.03%，短期稍有回溫趨勢；2017全年與2013年同期比較，棟數減少28.45%、面積減少31.61%，就中期而言仍是明顯衰退趨勢。從月份分析來看，有緩步推升的狀況，可以觀察接下來能否能繼續增溫。

表3-1-11 近五年建物買賣移轉統計

年(月)別	買賣移轉	
	棟數	面積(平方公尺)
2013	371,892	42,554,197
2014	320,598	37,385,942
2015	292,550	35,482,762
2016	245,396	27,709,046
2017	266,086	29,102,064
一月	20,475	2,350,981
二月	16,402	1,789,284
三月	22,838	2,525,834
四月	19,842	2,160,271
五月	23,024	2,471,934
六月	26,529	2,775,045
七月	22,231	2,376,714
八月	23,383	2,492,609
九月	22,306	2,604,034
十月	19,653	2,129,279
十一月	24,272	2,622,934
十二月	25,131	2,803,147
2017全年與2016比增減變動率	8.43%	5.03%
2017全年與2013比增減變動率	-28.45%	-31.61%

資料來源：內政部統計處

表3-1-12是建物買賣移轉登記區域比較表。就增減絕對值而言，基隆市、桃園市、新竹市縮減最多，基隆市減少2,414棟、桃園市與新竹市則分別減少1,820與1,586棟，是建築流通面上比較需要留意的區域；至於新北市、

臺中市與臺南市增加最多，分別成長9,225棟、6,579棟與2,939棟，是建築流通面表現較佳的區域。就百分比而言，排除外島區域，以基隆市、新竹市、新竹縣衰退較多，分別減少29.24%、17.57%與10.23%；嘉義市、新北市、嘉義縣表現較佳，分別成長23.74%、21.57%、21.41%。

表3-1-12 建物所有權買賣移轉登記區域比較表

區域別	2017買賣移轉登記		2016買賣移轉登記		買賣移轉登記增減值		買賣移轉登記變動百分比	
	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)
總計	266,086	29,102,064	245,396	27,709,046	20,690	1,393,018	8.43%	5.03%
新北市	51,994	4,602,266	42,769	4,198,239	9,225	404,027	21.57%	9.62%
臺北市	23,447	2,034,250	21,500	2,056,793	1,947	-22,543	9.06%	-1.10%
桃園市	35,610	3,608,557	37,430	3,736,209	-1,820	-127,652	-4.86%	-3.42%
臺中市	39,332	4,269,054	32,753	3,789,140	6,579	479,914	20.09%	12.67%
臺南市	19,495	2,582,712	16,556	2,276,901	2,939	305,811	17.75%	13.43%
高雄市	33,975	3,801,059	31,279	3,487,177	2,696	313,882	8.62%	9.00%
宜蘭縣	4,705	646,756	5,025	693,156	-320	-46,400	-6.37%	-6.69%
新竹縣	9,473	1,052,687	10,553	1,166,974	-1,080	-114,287	-10.23%	-9.79%
苗栗縣	5,287	824,507	4,675	630,083	612	194,424	13.09%	30.86%
彰化縣	6,817	1,171,320	5,867	1,036,331	950	134,989	16.19%	13.03%
南投縣	2,554	396,819	2,174	323,992	380	72,827	17.48%	22.48%
雲林縣	3,720	655,892	3,302	575,078	418	80,814	12.66%	14.05%
嘉義縣	3,141	439,090	2,587	381,426	554	57,664	21.41%	15.12%
屏東縣	5,020	755,812	4,519	682,331	501	73,481	11.09%	10.77%
臺東縣	1,193	167,363	1,205	178,721	-12	-11,358	-1.00%	-6.36%
花蓮縣	3,005	401,839	2,631	357,605	374	44,234	14.22%	12.37%
澎湖縣	340	41,579	256	35,868	84	5,711	32.81%	15.92%
基隆市	5,843	451,277	8,257	572,084	-2,414	-120,807	-29.24%	-21.12%
新竹市	7,358	716,818	8,926	1,188,799	-1,568	-471,981	-17.57%	-39.70%
嘉義市	3,148	426,800	2,544	296,331	604	130,469	23.74%	44.03%
金門縣	626	55,169	587	45,659	39	9,510	6.64%	20.83%
連江縣	3	439	1	148	2	291		196.62%

資料來源：內政部統計處

肆、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。2017年與2016年相比，排除外島區域，臺灣本島部分，戶籍增加百分比最多的是桃園市、新

表3-1-13 近五年國內各縣市戶籍數統計 (單位：戶數)

縣市	2013Q4	2014Q4	2015Q4	2016Q4	2017Q4	與去年增減百分比	與五年前增減百分比
新北市	1,245,461	1,262,111	1,274,288	1,288,295	1,301,629	1.04%	4.51%
臺北市	791,850	798,269	802,387	806,014	808,380	0.29%	2.09%
桃園市	598,918	614,713	630,322	649,915	664,839	2.30%	11.01%
臺中市	737,237	751,410	764,842	779,827	791,182	1.46%	7.32%
臺南市	532,844	538,628	544,087	551,050	556,212	0.94%	4.39%
高雄市	838,413	846,937	855,199	866,020	874,398	0.97%	4.29%
宜蘭縣	130,203	132,335	134,357	136,527	138,048	1.11%	6.03%
新竹縣	142,852	146,952	151,112	155,813	159,365	2.28%	11.56%
苗栗縣	140,971	143,122	144,867	146,999	149,131	1.45%	5.79%
彰化縣	287,625	290,809	294,231	297,713	300,263	0.86%	4.39%
南投縣	130,528	131,360	132,337	133,067	133,817	0.56%	2.52%
雲林縣	166,419	168,021	169,470	171,068	172,276	0.71%	3.52%
嘉義縣	123,840	124,831	126,003	126,998	127,855	0.67%	3.24%
屏東縣	217,914	219,540	221,452	223,253	224,439	0.53%	2.99%
台東縣	64,283	64,655	65,039	65,422	65,640	0.33%	2.11%
花蓮縣	98,891	99,570	100,136	100,604	101,079	0.47%	2.21%
澎湖縣	24,760	24,981	25,198	25,480	25,752	1.07%	4.01%
基隆市	128,138	129,071	129,612	130,815	131,477	0.51%	2.61%
新竹市	126,760	129,781	132,180	135,223	137,394	1.61%	8.39%
嘉義市	80,055	80,747	81,468	82,260	82,880	0.75%	3.53%
金門縣	16,465	16,891	17,390	17,959	18,366	2.27%	11.55%
連江縣	2,204	2,209	2,274	2,371	2,509	5.82%	13.84%

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台 整理：本文

竹縣與新竹市，分別為2.30%、2.28%、1.61%；增加百分比最少的是，臺北市、台東縣與花蓮縣，分別為0.29%、0.33%、0.47%。2017年與2012年相比，排除外島區域，臺灣本島部分，戶籍增加百分比最多的是新竹縣、桃園市與新竹市，分別為11.56%、11.01%、8.39%；增加百分比最少的是，臺北市、台東縣與花蓮縣，分別為2.09%、2.11%、2.21%。無論從短期趨勢與長期趨勢來看，首都的臺北市戶籍增加遲緩，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

表3-1-14 近五年國內各縣市低度用電住宅比例統計 (單位：%)

縣市/時間	2012	2013	2014	2015	2016	與去年比	與五年前比
全國	10.63	10.50	10.30	10.35	10.22	-0.13	-0.41
新北市	7.97	7.83	7.81	7.72	7.60	-0.12	-0.37
臺北市	7.81	7.55	7.34	7.22	6.82	-0.40	-0.99
桃園市	10.81	10.95	10.99	11.49	11.44	-0.05	0.63
臺中市	10.61	10.36	9.98	10.02	9.69	-0.33	-0.92
臺南市	10.73	10.38	10.08	10.15	10.01	-0.14	-0.72
高雄市	10.88	10.83	10.76	10.86	10.72	-0.14	-0.16
宜蘭縣	16.46	15.95	15.74	15.98	15.82	-0.16	-0.64
新竹縣	11.81	11.25	11.16	11.34	11.70	0.36	-0.11
苗栗縣	12.05	12.54	12.25	12.42	12.68	0.26	0.63
彰化縣	12.64	12.50	12.22	12.14	11.77	-0.37	-0.87
南投縣	12.93	12.97	12.66	12.63	12.49	-0.14	-0.44
雲林縣	14.84	14.77	14.61	14.59	14.38	-0.21	-0.46
嘉義縣	14.76	14.86	14.59	14.53	14.16	-0.37	-0.60
屏東縣	11.65	11.66	11.34	11.35	11.10	-0.25	-0.55
臺東縣	14.80	14.50	14.15	14	14.14	0.14	-0.66
花蓮縣	14.75	14.69	14.39	14.2	13.93	-0.27	-0.82
澎湖縣	11.89	11.92	12.04	12.03	11.73	-0.30	-0.16
基隆市	13.01	12.85	12.47	11.95	12.04	0.09	-0.97
新竹市	10.24	9.84	8.68	9.37	10.70	1.33	0.46
嘉義市	12.76	13.07	12.42	12.13	12.24	0.11	-0.52
金門縣	12.35	13.22	12.92	15.07	16.64	1.57	4.29
連江縣	14.48	14.18	14.56	14.67	15.50	0.83	1.02

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台

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，2016年底度用電住宅比率仍是高達10.22%，但是比2015年稍減0.13%，比五年前也稍減0.41%，是持平的趨勢。2016年底與2015年底比較，排除外島區域，臺灣本島部分，低度用電比例減少最多的是臺北市、嘉義縣與彰化縣，變動值-0.40、-0.37、-0.37；增加最多為新竹市、新竹縣與苗栗縣，變動值1.33、0.36、0.26。2016年底與2013年底相比，排除外島區域，臺灣本島部分，低度用電比例減少的是臺北市、基隆市與臺中市，分別為-0.99、-0.97、-0.92；增加最多的是，苗栗縣、桃園市、新竹市，變動值分別為0.63、0.63、0.46。

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5倍至10倍間。表3-1-15為近十年六都所得房價比，2017Q3而言，新北市與臺北市超過10倍的上限，臺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2016Q3比，除臺中市所得房價比稍有繼續惡化，其餘臺北市在內之其餘各都則均有下降，又以臺北市改善最多，降低0.35倍。中期比較為與五年前同期2013Q3比，新北市稍有下降，其餘各都臺中市市上升最多1.41倍，其次桃園市與臺南市，分別為1.29倍與1.12倍。與十年前同期2008Q3比，臺北市上升最多6.47倍，其次新北市與臺中市，分別為4.67倍與3.20倍。

表3-1-15 近十年六都所得房價比

(單位：倍)

年度季別	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
2008Q3	7.81	8.65	5.49	6.23	5.35	5.55
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
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
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
2016Q3比 增減值	-0.22	-0.35	-0.28	0.01	-0.1	-0.29
2013Q3比 增減值	-0.42	0.24	1.29	1.41	1.12	0.7
2008Q3比 增減值	4.67	6.47	2.73	3.2	1.99	2.77

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，

表3-1-16 近十年六都貸款負擔率

(單位：%)

年度季別	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
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
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
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
2016Q3比 增減值	-1.12	-1.63	-1.24	-0.09	-0.51	-1.33
2013Q3比 增減值	-3.32	-0.8	4.47	4.8	3.85	1.95
2008Q3比 增減值	15.28	22.29	8.53	10.06	5.53	8.62

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台 整理：本文

50%以上則負擔過重。表3-1-16為近十年六都貸款負擔率。以2016Q3而言，六都中，新北市與臺北市都已經超過50%，屬於負擔過重，不利房價未來發展；其他四都均高於30%，也表示六都中，已經沒有合理負擔的都會。與2016Q3比較，六都之貸款負擔率均稍有下降，下降最少的是臺中市，為減少0.09%；臺北市則負擔減少最多，為-1.63%。與2013Q3進行中期比較，臺中市負擔增加最多，為4.80%，新北市則負擔減少最多，為-3.32%，與2008Q3進行長期比較，臺北市負擔增加最多，為22.29%；臺南市則負擔增加最少，為5.53%。

表3-1-17為上市櫃建設公司房地產相關存貨總計，包括華友聯、裕豐、名軒、大將、寶徠、潤隆、海悅、新美齊、國建、國揚、太設、全坤建、太子、龍邦、冠德、京城、宏璟、皇普、華建、宏盛、宏普、聯上發、基泰、櫻花建、愛山林、興富發、皇翔、日勝生、華固、鼎固-KY、峯典、總太、昇陽、隆大、遠雄、順天、鄉林、皇鼎、長虹、達麗、欣巴巴、潤泰新、三發地產、綠意、凱柏實業、鑫龍騰、海灣、佳穎、森寶、聯上、三圓、富宇、坤悅、亞昕、士開、永信建、力麒、三豐、豐謙、志嘉、亞銳士、新潤、理銘、富旺、富裔。我們可以觀察到房地產存貨的逐年上升趨勢，尤其是成屋待售與在建工程的部分。2014抵達最高峰後，即在高檔盤旋不下，形成後市發展的壓力。

表3-1-17 上市櫃建設公司房地產相關存貨統計

年月度	土地存貨	在建房屋存貨	成屋待售存貨	總房地產存貨
2010年12月	1,439	2,547	362	4,350
2011年12月	1,714	3,035	406	5,157
2012年12月	1,713	3,612	543	5,868
2013年12月	1,923	3,830	714	6,468
2014年12月	1,961	4,284	1,164	7,409
2015年12月	1,890	4,376	1,460	7,727
2016年12月	1,788	4,089	1,729	7,607
2017年9月	1,839	4,099	1,838	7,778

註1：資料來源：臺灣新報社資料庫

註2：2017之年報截至截稿日尚有少數幾家未公布，故以9月季報替代

伍、各項指標整理彙總

表3-1-18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2018年，雖然短期轉強，中期指標變弱，盤底的情況偏多。

表3-1-18 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	有利	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
不動產開發業家數	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	不利	不利	NA
新推個案價量變化	有利	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	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(空閒率)	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