

# 第一章 建築產業發展概況

章定煊<sup>1</sup>

以下分為五部分說明2019年建築業產業的現況。本節數據分析承襲過去二個年度，分為短期變動分析、中期變動分析與長期變動分析。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。無法取得長期數據或是一些長期數據分析卻乏資訊內涵的資料，則作短期與中期分析。非常高度市場敏感性的數據，則僅進行短期分析。

2019年營建事業的發展，不利的因素以國內而言為總統大選的影響，國外則有香港反送中運動、美中貿易戰、全球經濟趨緩。但國內受益於剛性需求買盤出籠、台商回流、軌道交通等相關建設積極推動、新重劃區的建案陸續釋出、政府積極推動危老重建與都市更新、央行持續維持低利率寬鬆貨幣政策，讓建築產業仍能維持穩定中成長的格局。

第一部分分析整體建築產業的表現，表現分為二個層次，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連帶金融業放貸的部分。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。

第二部分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，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，作為未來預測的參考。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

---

<sup>1</sup> 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，不作有利或不利之分析。

第五部分則是本節之整理彙總。

## 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，是可以直接觀察國內建築相關產業榮枯的最直接指標。主計處公布資料每五年會追溯調整，本年鑑對於過去年度數據，以最新發布追溯調整數字為準，以利在同一基礎上比較。2019年相較於2018年，礦業及土石採集業稍有起色，成長僅剩9.29%，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5.77%與3.59%，短期房地產景於前年有著陸現象，2018年反彈，2019年則持續

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	B.礦業及土石採取業	F 營建工程業	L.不動產及住宅服務業
2009	18,039	318,379	1,152,525
2010	19,014	365,180	1,194,384
2011	17,178	380,550	1,218,783
2012	15,405	381,807	1,249,372
2013	14,267	393,033	1,296,970
2014	14,328	410,455	1,328,010
2015	13,257	420,326	1,367,956
2016	10,818	411,154	1,399,263
2017	10,536	417,259	1,437,581
2018	11,111	441,341	1,489,190
2019	12,143	477,465	1,532,965
相較2018	9.29%	5.77%	3.59%
相較2015	-8.40%	7.52%	12.14%
相較2010	-36.14%	38.62%	29.21%

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。

原始資料來源：主計處整理；本文

緩步回暖。2019相較於2015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7.52%與12.14%，礦業及土石採集業則是衰退8.40%，就中期觀察，仍持續維持成長趨勢，仍未呈現反轉現象。2019年相較於2010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38.62%與29.21%，即使基期墊高，仍然維持高成長。礦業及土石採集業大幅衰退36.14%，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，即使相較去年有所成長，長期衰退情況無法改變。

## 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於建築相關上；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，2017年趨勢已轉為溫和反轉，2018年持續成長。2019年第3季建築貸款的部分與去年同季比較大幅增加14.78%，當季核貸與2018年同季比較，大幅增加40.15%，建築貸款餘額與當季核貸金額均增加迅速。住宅貸款的部分趨勢還是一路往上，金融業仍對住宅部門源源不斷的注入資金，2019年第3季貸款餘額較去年同期增加5.19%。當季核貸部分，2019年第3季較去年同期大增15.83%，住宅方面的核貸也是寬鬆趨勢越來越強烈。

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
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
2018Q4	1,723,329	301,368	7,443,293	386,328
2019Q1	1,755,859	309,769	7,452,791	345,270
2019Q2	1,869,955	361,645	7,593,134	420,201
2019Q3	1,913,011	391,072	7,700,996	421,663
2019Q3與2018Q3 增減變動率	14.78%	40.15%	5.19%	15.83%

原始資料來源：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。2019年第3季與去年同季比較，逾放比較去年同季小降回穩，下降0.01%，逾放比止升回穩。逾放筆數與去年同季比較亦減少18.75%，顯示整體住宅貸款戶的付款能力尚屬穩定。逾放金額與催收金額相較去年同季也分別減少了12.66%、18.75%，相關住宅放款的品質有提高的趨勢。

表3-1-3 國內建築與住宅貸款餘額與放貸額

年季度	本季末購置住宅貸款逾放金額(百萬元)	本季末購置住宅貸款催收金額	本季末購置住宅貸款逾放筆數(筆)	逾放比(%)
2018Q1	17,386	14,064	5,717	0.24
2018Q2	17,298	14,320	5,546	0.24
2018Q3	16,817	13,999	5,604	0.23
2018Q4	15,009	12,316	5,202	0.2
2019Q1	15,145	12,403	5,268	0.2
2019Q2	15,158	11,464	5,095	0.2
2019Q3	14,688	11,374	5,061	0.19
2019Q3與2018Q3增減變動率	-12.66%	-18.75%	-9.69%	-0.01%

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，2019年第4季與去年同期2018年第4季比較，家數增加1.66%，資本額成長3.12%，整體營造業呈現規模還是延續過去的成長趨勢不變。綜合營造業的部分，甲等家數增加2.89%、乙等與丙等家數也同步增加，家數分別增加0.89%與1.74%，顯示環境營造業處於微幅成長的狀態；資本額部分甲等、乙等與丙等均呈現增加現象，資本額分別增加2.89%、0.89%與1.74%；與2015年比較，家數成長7.14%，資本額成長9.32%，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13.85%、1.72%與5.23%；資本額分別成長11.70%、4.56%與19.07%。整體來說甲等與丙等營造廠的擴張幅度明顯高於乙等。

專業營造業與土木包工業與2018年比較，專業營造業呈現成長現象，家數增加4.99%，資本額增加1.58%；土木包工業也成長，家數增加0.98%，資本額則增加4.47%；與2015年比較，中期也呈現成長現象，家數分別成長35.06%與5.84%；資本額分別成長6.20%與17.52%。

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
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
2019Q4	18,706	852,312	2,845	377,274	1,243	21,829	7,057	47,525
與2018比增減變動率	1.66%	3.12%	2.89%	4.40%	0.89%	2.36%	1.74%	6.23%
與2015比增減變動率	7.14%	9.32%	13.85%	11.70%	1.72%	4.56%	5.23%	19.07%

原始資料來源：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）（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
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
2019Q4	547	395,829	7,014	9,855
與2018比增減變動率	4.99%	1.58%	0.98%	4.47%
與2015比增減變動率	35.06%	6.20%	5.84%	17.52%

原始資料來源：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。該項不動產開發業包括土地開發與不動產投資開發。以家數來看，不動產開發業與2018年比較家數部分開始上升，家數成長5.84%，銷售額成長16.37%；中期與2015年比較大幅度的擴張，家數成長13.98%，銷售額成長26.05%。以營業額來看，2016年為中期谷底，連續第三年溫和的復甦。

表3-1-6 近五年不動產開發業家數

年度	家數總計	銷售額
2015	13,570	754,753,662
2016	13,911	698,368,075
2017	14,621	782,784,172
2018	14,613	817,555,576
2019	15,467	951,353,226
與2018比增減變動率	5.84%	16.37%
與2015比增減變動率	13.98%	26.05%

原始資料來源：財政部internet統計服務第七次修訂與第八次修訂整理：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，應於取得使用執照後約一到三個月至地政機關進行建物所有權第一次登記。完成建物所有權第一次登記後，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。過去本章分析僅列五年比較，自本年度起，改列十年比較。表3-1-7是近十年辦理建物所有權第一次登記之統計，2019全年與2018去年同期比較，棟數增加2.46%，面積減少3.60%，大致處於持平狀態；2019全年與2015全年同期比較，棟數減少5.75%，面積減少14.82%，顯示在中期仍未扭轉為多頭。2019全年與2010全年同期比較，棟數大增31.35%，面積大增16.47%，顯示長期處於多頭。

表3-1-7 近十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 <sup>2</sup> )
2010	90,945	25,940,529
2011	93,632	25,814,302
2012	102,385	30,272,662
2013	111,093	31,816,890
2014	115,865	33,530,364
2015	126,742	35,471,420
2016	122,307	32,642,592
2017	110,419	30,290,486
2018	116,589	31,343,878
2019	119,459	30,213,941
2019與2018相比	2.46%	-3.60%
2019與2015相比	-5.75%	-14.82%
2019與2010相比	31.35%	16.47%

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）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2019全年與2018全年新推個案的比較。就價格面而言，可能成交價上漲6.90%，議價空間減少0.10%，顯示房價延續去年，持續出現走穩回升現象；就數量面部分，推案金額大幅增加23.39%，30天銷售率下降2.01%，推案持續增加但市場已經出現去化鈍化現象。繼去年景氣出現止穩訊號，2019年為價漲量增，呈現2017年與2018年穩定後，2019年有回升的現象。

表3-1-8 國泰房地產指數全國新推個案價量變化

	2019全年	2018全年	變動率
可能成交價格(萬/坪)	27.12	25.37	6.90%
議價空間(%)	15.09	15.19	-0.10
推案金額(億元)	12,725	10,313	23.39%
30天銷售率(%)	11.15	13.16	2.01

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。因統計方因新增資料，2018做回溯修正

### 三、建築產業薪資面績效表現

表3-1-9為建築相關產業每人每月經常性薪資，以2019年與2018年（短期趨勢）比較來看，建築相關產業薪資除其他專門營造業外，其餘各業均為上升趨勢，以不動產經營及相關服務業、土木工程業上升最多，分別上升4.41%與3.03%，薪資上升幅度趨緩；最少的為機電、管道及其他建設設備安裝業、其他專門營造業，分別為1.26%與-0.06%，此兩個行業延續去年，依舊是建築相關產業中薪資成長最低的兩業。以2019年與2015年（中期趨勢）比較來看，則是不動產經營及相關服務業、不動產開發業上升最多，15.16%與9.56%；其中土木工程業五年薪資僅成長2.40%，其他專門營造業五年薪資還是處於負成長-3.11%。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
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
2019	43,562	36,036	38,781	38,879	48,305	37,633
2019與2018比 增減變動率	2.17%	3.03%	1.26%	-0.06%	1.29%	4.41%
2019與2015比 增減變動率	5.64%	2.40%	4.15%	-3.11%	9.56%	15.16%



表3-1-10為建築相關產業受雇員工人數。從相較於去年之短期趨勢來看，以不動產開發業與土木工程業上升比例最多，分別上升6.51%與2.28%；其他專門營造業與機電、管道及其他建築設備安裝業，人數增加比率較少，分別為0.77%與1.64%。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開發業上升最多，分別上升6.44%與5.93%；其中建築工程業、土木工程業人數減少頗多，分別為-5.34%與-1.19%。

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
2015	82,118	82,848	134,512	161,204	42,983	70,712
2016	79,052	83,175	136,326	162,322	44,079	69,536
2017	75,724	81,585	139,024	164,694	43,885	70,116
2018	76,157	80,042	140,874	165,867	42,748	72,156
2019	77,736	81,865	143,180	167,142	45,531	73,790
2019與2018比增減變動率	2.07%	2.28%	1.64%	0.77%	6.51%	2.26%
2019與2015比增減變動率	-5.34%	-1.19%	6.44%	3.68%	5.93%	4.35%

## 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；2019年底與2018年底年比較，受僱之不動產經紀人與營業員分別增加4.23%與5.34%，然而營業家數與處所也同步稍有回溫，許可家數增加3.08%，分設常態營業處所增加0.53%，顯示市場的確有脫離谷底現象。2019年底與2015年底相比，受僱之不動產經紀人與營業員分別增加3.10%與3.88%，然而營業家數與處所卻有所縮減，許可家數減少

1.04%，分設常態營業處所減少9.19%，顯示中期尚未全面回溫。就全年趨勢觀察，與去年、前年相同，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)	受僱之不動產經紀營業員(人)
2015年12月底	7,981	6,800	1,045	11,229	8,460	38,472
2016年12月底	7,594	6,426	961	11,537	8,104	35,850
2017年12月底	7,545	6,324	932	11,878	8,242	36,365
2018年12月底	7,662	6,422	944	11,769	8,368	37,940
2019年1月底	7,665	6,431	939	11,777	8,375	37,895
2月底	7,673	6,432	936	11,769	8,373	37,879
3月底	7,704	6,470	934	11,852	8,403	37,788
4月底	7,748	6,490	938	11,846	8,472	38,054
5月底	7,755	6,529	940	11,845	8,531	38,222
6月底	7,774	6,532	939	11,845	8,533	38,356
7月底	7,811	6,556	942	11,854	8,566	38,606
8月底	7,781	6,593	946	11,858	8,600	38,931
9月底	7,825	6,606	950	11,866	8,618	39,133
10月底	7,853	6,643	948	11,855	8,642	39,356
11月底	7,870	6,689	947	11,862	8,693	39,616
12月底	7,898	6,713	949	11,875	8,722	39,965
2019與2018年底 比增減變動率	3.08%	4.53%	0.53%	0.90%	4.23%	5.34%
2019與2015年底 比增減變動率	-1.04%	-1.28%	-9.19%	5.75%	3.10%	3.88%

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，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3-1-12為近十年建物買賣移轉統計，2019全年與2018去年同期短期趨勢比較，棟數增加8.03%，面積增加6.10%，短期延續前年以來小幅回溫趨勢，且越來越明顯；2019年與2015年中期趨勢比較，棟數增加2.64%，面積減少9.05%，原本中期是處於明顯衰退趨勢，有慢慢止穩的趨勢；2019年與2010年長期趨勢比較，棟數減少26.17%，面積減少28.68%，原本長期趨勢仍處於明顯衰退趨勢，市場並未全面發熱。

表3-1-12 近十年建物買賣移轉統計

年(月)別 Year (Month)	建物買賣移轉 Transaction	
	棟數	面積(平方公尺)
	Buildings	Area (m <sup>2</sup> )
2010	406,689	45,248,134
2011	361,704	40,927,781
2012	328,874	38,150,375
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
2018	277,967	30,415,630
2019	300,275	32,271,236
2019與2018相比	8.03%	6.10%
2019與2015相比	2.64%	-9.05%
2019與2010相比	-26.17%	-28.68%

資料來源：內政部統計處整理本文

## 肆、國內住宅整體供需觀察

### 一、人口動態

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數統計，雖說國內逐

表3-1-13 近五年國內各縣市家戶數統計（單位：戶數）

縣市	年度季別	2015	2016	2017	2018	2019	與去年 增減百分比	與五年 前增減百分比
新北市		1,510,900	1,526,812	1,543,098	1,562,037	1,583,999	1.41%	3.38%
台北市		1,043,948	1,047,284	1,050,755	1,056,233	1,060,880	0.44%	1.18%
桃園市		750,501	770,894	790,376	807,471	825,888	2.28%	7.59%
台中市		927,901	944,624	959,023	972,652	986,646	1.44%	4.82%
台南市		672,325	678,158	683,814	689,258	696,269	1.02%	2.52%
高雄市		1,072,939	1,083,002	1,092,219	1,099,955	1,110,051	0.92%	2.52%
宜蘭縣		164,911	166,916	168,589	169,511	170,833	0.78%	2.79%
新竹縣		183,110	187,439	191,171	195,271	200,453	2.65%	6.64%
苗栗縣		184,363	185,915	187,846	189,324	191,162	0.97%	2.69%
彰化縣		381,888	384,700	387,166	389,666	392,844	0.82%	2.04%
南投縣		176,988	177,466	178,012	178,260	179,030	0.43%	0.72%
雲林縣		238,485	239,481	240,290	241,047	242,024	0.41%	1.07%
嘉義縣		181,969	182,488	182,890	183,224	183,651	0.23%	0.69%
屏東縣		284,445	285,804	286,844	287,915	289,861	0.68%	1.22%
台東縣		82,326	82,574	82,869	83,037	83,197	0.19%	0.86%
花蓮縣		124,956	125,361	125,936	126,222	126,729	0.40%	1.01%
澎湖縣		38,612	39,244	39,938	40,574	41,526	2.35%	5.08%
基隆市		150,987	151,881	152,781	153,580	154,552	0.63%	1.72%
新竹市		157,586	160,460	163,130	165,639	168,093	1.48%	5.11%
嘉義市		98,702	98,947	99,476	99,925	100,625	0.70%	1.24%
金門縣		38,588	39,276	39,923	40,616	41,217	1.48%	5.26%
連江縣		2,548	2,657	2,854	3,060	3,215	5.07%	20.09%

資料來源：內政統計月報整理：本文

步邁入老年化趨勢，近五年各縣市戶籍數都呈現上升的趨勢。2019年與2018年短期趨勢比較，排除外島區域，台灣本島部分，戶籍增加百分比最多縣市與去年相同，是新竹縣、桃園市與新竹市，分別為2.65%、2.28%、1.48%；增加百分比最少的是，台東縣、嘉義縣與花蓮縣，分別為0.19%、0.23%、0.40%。2019年與2015年中期趨勢比較，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、新竹縣與新竹市，分別為7.59%、6.64%、5.11%；增加百分比最少的是嘉義縣、南投縣與台東縣，分別為0.69%、0.72%、0.86%。明顯看得出來，桃園市、新竹縣與新竹市一直處於戶數增加領先狀態，嘉義縣、台東縣、南投縣與花蓮縣發展遲緩。

## 二、購屋負擔能力

經常被用來衡量購屋能力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3-1-14為近十年六都所得房價比，2019年第3季而言，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2018年第3季相比，六都升降互見，又以新北市改善最多，降低0.48倍；台中市與台南市分別上升0.13倍與0.1倍。與2015年第3季相比，中期趨勢與短期趨勢一樣，台中市與台南市上升，其他各都則有所緩解，台北市降低1.9倍最多。與十年前同期2010年第3季相比，新北市上升最多2.37倍，其次台中市與桃園市，分別為2.45倍與1.25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3-1-15為近十年六都貸款負擔率。以2018年第2季而言，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年第2季比較，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年第2季進行中期比較，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2009年第2季進行長期比較，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3-1-14 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
2010Q1	8.61	11.97	5.88	6.43	5.5	6.13
2010Q2	9.02	12.82	5.83	6.7	5.73	5.84
2010Q3	9.29	12.96	5.99	6.94	5.75	5.9
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
2018Q3	12.14	14.07	7.51	9.26	6.83	7.55
2018Q4	11.85	13.86	7.2	9.47	6.67	6.98
2019Q1	12.03	14.15	7.39	9.74	7.04	7.5
2019Q2	11.85	14.45	7.35	9.27	7.12	7.68
2019Q3	11.66	13.73	7.24	9.39	6.93	7.09
2018Q3比 增減值	-0.48	-0.34	-0.27	0.13	0.1	-0.46
2015Q3比 增減值	-0.88	-1.9	-0.45	0.74	0.13	-0.81
2010Q3比 增減值	2.37	0.77	1.25	2.45	1.18	1.19

資料來源：內政部營建署不動產資訊平台整理：本文

表3-1-15 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整理：本文

## 伍、各項指標整理彙總

表3-1-16為本節指標彙總，長期來說，產業仍呈現擴張；但中期指標經2018年之多空交戰後，也逐漸轉為有利；短期來說，全面呈現有利，呈現回溫的走勢。展望2020年，如回歸基本面，應可繼續保持回溫的狀況。

表3-1-16 本節指標彙總

指標	短期	中期	長期
<b>壹、建築產界整體表現</b>			
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	有利	NA	NA
<b>貳、建築業的生產面表現</b>			
<b>一、基本數據</b>			
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
不動產開發業銷售數	有利	有利	NA
<b>二、建築產業生產面績效表現</b>			
建物所有權第一次登記	有利	不利	有利
新推個案價量變化	有利	NA	NA
<b>三、建築產業薪資面績效表現</b>			
每人每月經常性薪資	有利	有利	NA
受雇員工人數	有利	有利	NA
<b>參、建築產業流通面表現</b>			
<b>一、基本數據</b>			
經紀業營業狀況	有利	持平	NA
<b>二、建築產業流通面績效</b>			
建物買賣移轉	有利	有利	不利
<b>肆、國內住宅整體供需觀察</b>			
<b>一、人口動態與空屋</b>			
人口動態	有利	有利	NA
<b>二、購屋負擔能力</b>			
所得房價比	有利	有利	不利
貸款負擔能力	有利	不利	不利