

# 住宅需求動向調查

民國 101 年第一季

記者會

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



財團法人

國土規劃及不動產資訊中心

Institute for Physical Planning & Information

計畫主持人：張 金 鶚 教授

民國 101 年 6 月 5 日

# 研究人員與調查單位

- 計畫主持人：張金鶚 (政治大學地政系特聘教授、  
政大台灣房地產研究中心主任)
- 協同主持人：林秋瑾 (政治大學地政系教授)
- 計畫專案經理：黃一敏 (財團法人國土規劃及不動產  
資訊中心副研究員)
- 專案研究員：周美伶 (桃園創新技術學院助理教授)
- 朱芳妮 (政治大學地政系博士生)
- 黃國榮 (政治大學地政系碩士生)

# 簡報內容

- 調查概要
- 房價與租金趨勢綜合分數
- 房價合理性看法
- 新購置住宅者之調查結果分析
- 欲購置住宅者之調查結果分析
- 已租用住宅者之調查結果分析
- 欲租用住宅者之調查結果分析
- 綜合結論



# 調査概要



# 調查期間、範圍與對象

- 101年第一季電話訪問調查期間為民國101年2月15日至3月25日止；留置填表期間為3月1日至3月31日止。
- 電話訪問調查對象為臺灣六大都會區(台北市、新北市、桃園縣及新竹縣市、台中市、台南市、高雄市等8縣市)之新購置住宅者、欲購置住宅者、已租用住宅者及欲租用住宅者四類家戶。
- 留置填表調查對象為新購置住宅者與欲購置住宅者。前者包括六大都會區至14家銀行共561家分行核准辦理購屋貸款之新貸款戶；後者則為至10家仲介公司共2,000家分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。
- 新購置住宅者統計推估方法係以「個別都會區」為加權統計單位，採用多變數(電話訪問：屋齡、面積；留置填表：單價、屋齡、面積)反覆加權法，以都會區移轉件數為權重計算整體調查地區；並採分層比例推估法。

# 問卷回收狀況與抽樣誤差

## ● 有效問卷數

- 電話訪問：新購置住宅者為800份，欲購置住宅者為2,460份，已租用住宅者為2,526份，欲租用住宅者為526份；合計共6,312份。
- 留置填表：新購置住宅者為1,300份，欲購置住宅者為1,301份；合計共2,601份。

- 在95%信心水準下，留置填表抽樣誤差在正負3.00%以內。

單位：份數、%

		整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市	抽樣誤差
新購置住宅者	電話訪問	800	181	200	146	103	61	109	3.46%
	留置填表	1,300	98	322	295	233	142	210	2.72%
欲購置住宅者	電話訪問	2,460	564	697	329	337	157	376	1.98%
	留置填表	1,301	480	417	111	101	107	85	2.72%
已租用住宅者	電話訪問	2,526	467	780	316	410	225	328	1.95%
欲租用住宅者	電話訪問	526	108	144	67	68	50	89	4.27%



# 住宅需求量

- 在留置填表調查，101年第一季新購置住宅者整體調查地區的建物所有權移轉(買賣或拍賣)登記戶數共計**36,148戶**，較上一季減少**7,256戶(17%)**，較去年同季減少**24,584戶(41%)**。各地區戶數除了台中市以外均較上季減少。

單位：戶

		整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
新購置住宅者 (實際值)	電話訪問 (100全年)	206,945	31,013	59,479	44,421	29,165	16,291	26,576
	留置填表 (101Q1)	36,148	4,808	8,708	8,508	5,285	3,399	5,440
欲購置住宅者	電話訪問 (101全年)	287,660	66,517	81,073	38,036	39,436	18,436	44,162
	留置填表 (101Q2~102Q1)	297,272	68,500	84,382	39,640	40,711	18,861	45,178
已租用住宅者	電話訪問 (100年底已租)	295,262	55,077	90,728	36,533	47,979	26,421	38,524
欲租用住宅者	電話訪問 (101全年)	61,515	12,737	16,750	7,746	7,957	5,871	10,453

註：新購置住宅者需求戶數為實際值，其他均為推估值。



# 房價與租金趨勢綜合分數

# 房價趨勢分數

- 整體調查地區房價綜合趨勢分數為**119分**，近期趨勢分數(119分)與未來趨勢分數(119分)相仿，均較上季(近期112分、未來102分)**增加**。
- 新購置住宅者近期與未來趨勢分數(119分、121分)**高於**欲購置住宅者(118分、117分)。
- 新購者**高雄市**近期 (130分)最高，**台北市**未來 (134分)最高，欲購者**高雄市**近期與未來均最高(133分、126分)，台北市最低(108分、107分)。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	118.8	115.1	113.4	123.0	115.9	125.6	131.2
未來趨勢分數	118.6	120.6	118.0	120.2	112.5	120.2	126.0
綜合趨勢分數	118.7	117.8	115.7	121.6	114.2	122.9	128.6

## ●新購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	119.2	121.9	115.6	117.2	111.8	125.3	129.5
未來趨勢分數	120.7	133.8	123.0	118.5	103.0	120.1	126.1
綜合趨勢分數	120.0	127.9	119.3	117.8	107.4	122.7	127.8

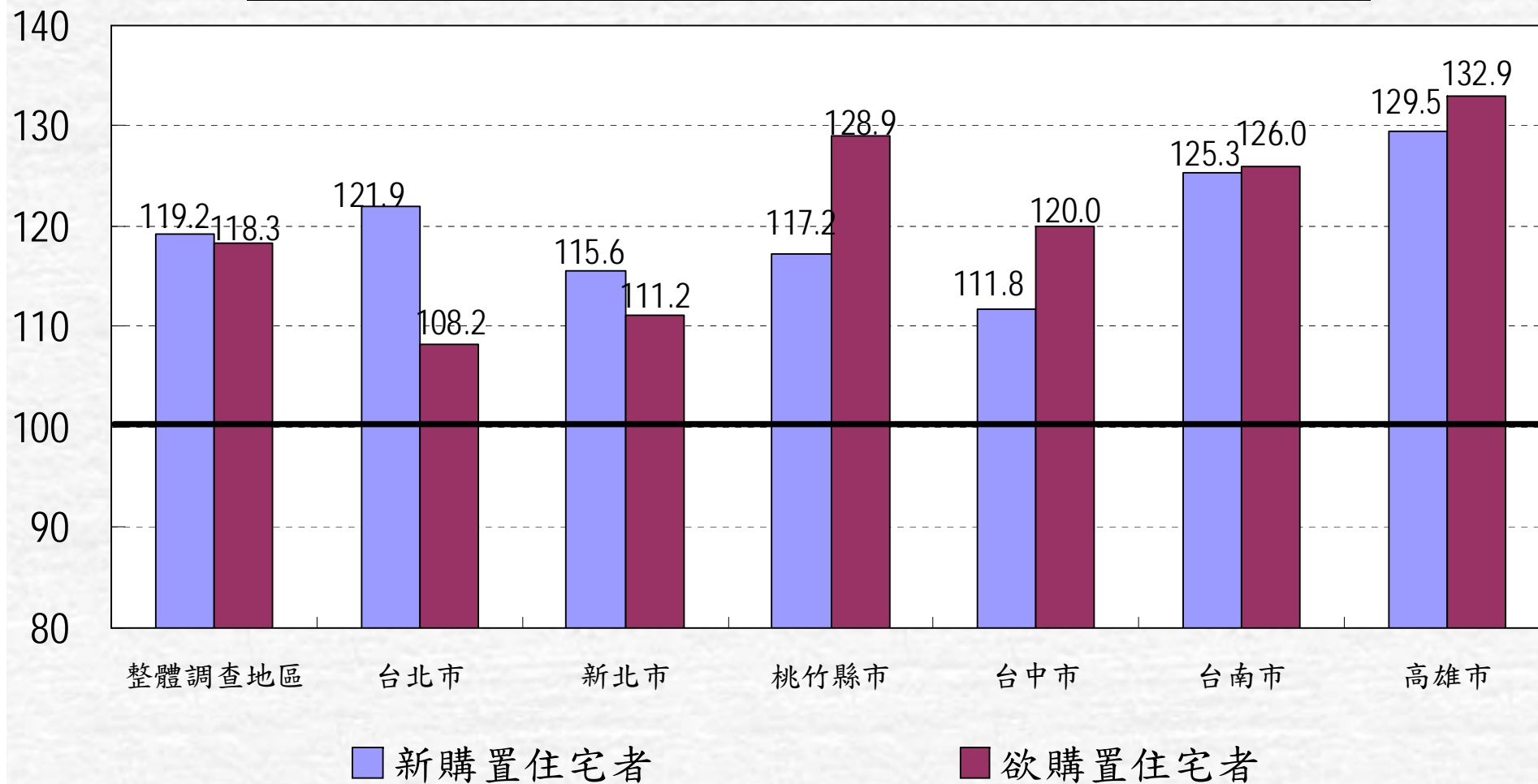
## ●欲購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	118.3	108.2	111.2	128.9	120.0	126.0	132.9
未來趨勢分數	116.5	107.4	112.9	121.8	122.0	120.3	125.9
綜合趨勢分數	117.4	107.8	112.0	125.4	121.0	123.1	129.4



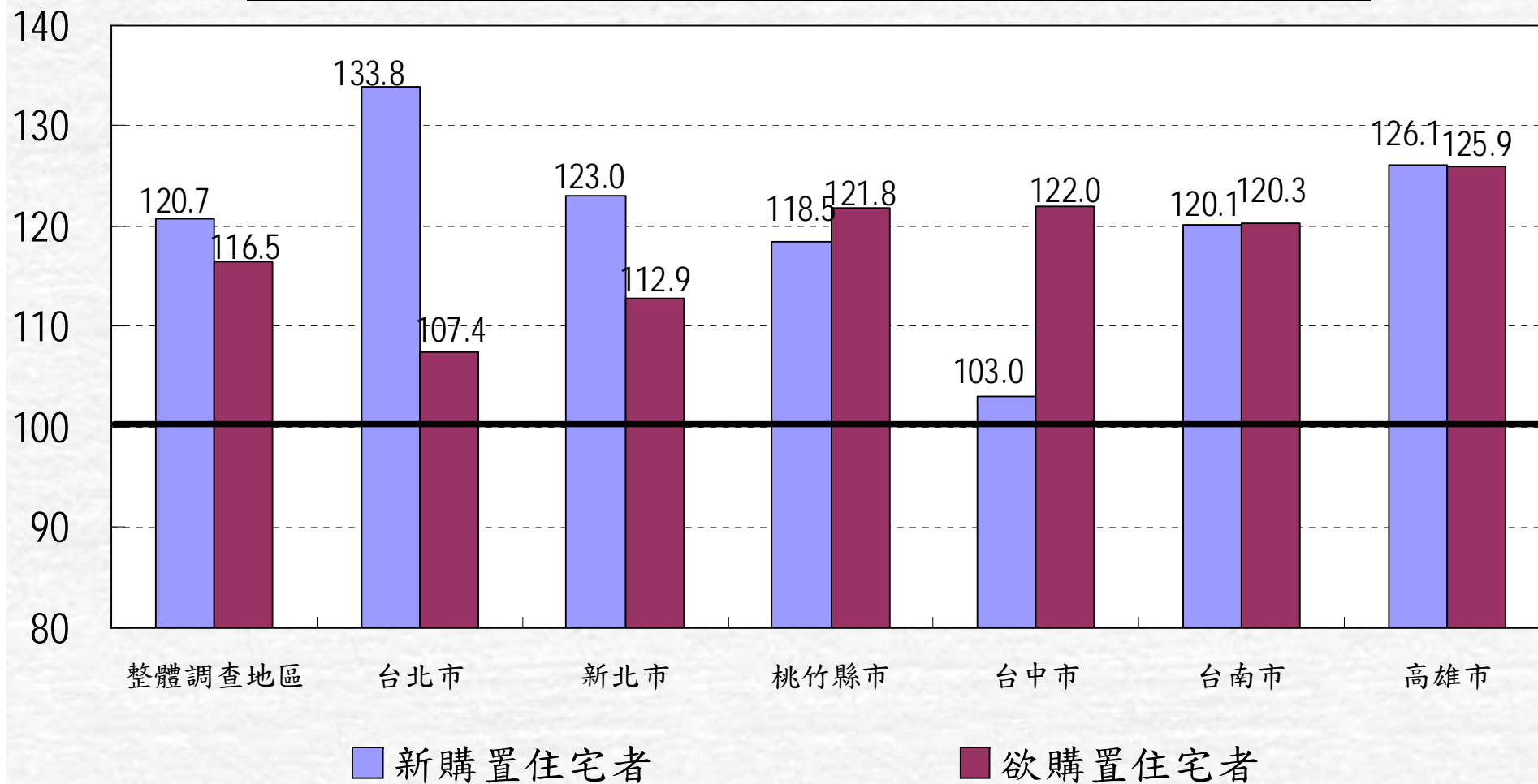
分

整體調查地區各類型購屋者101年第一季房價近期趨勢分數

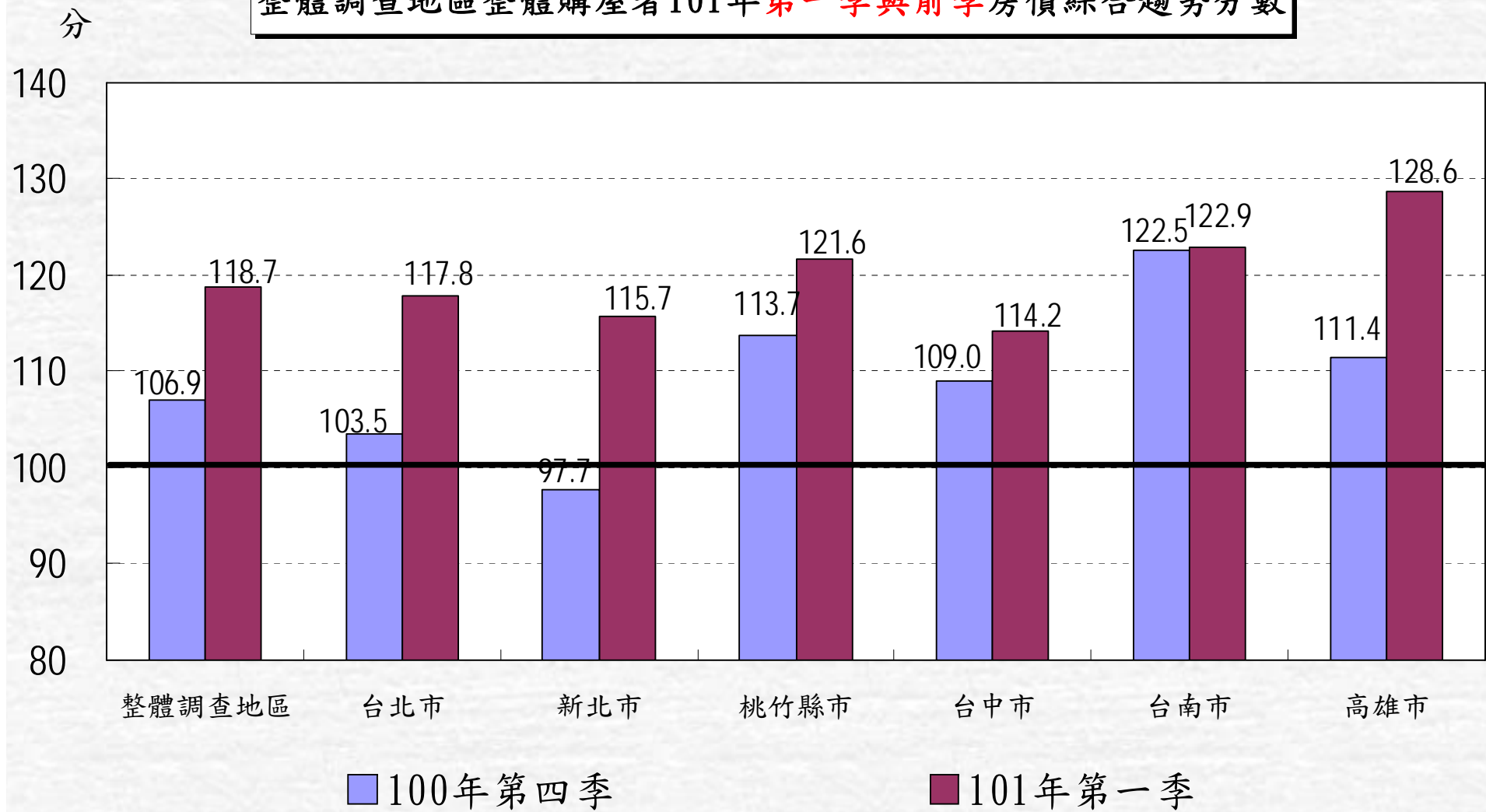


分

整體調查地區各類型購屋者101年第一季房價未來趨勢分數

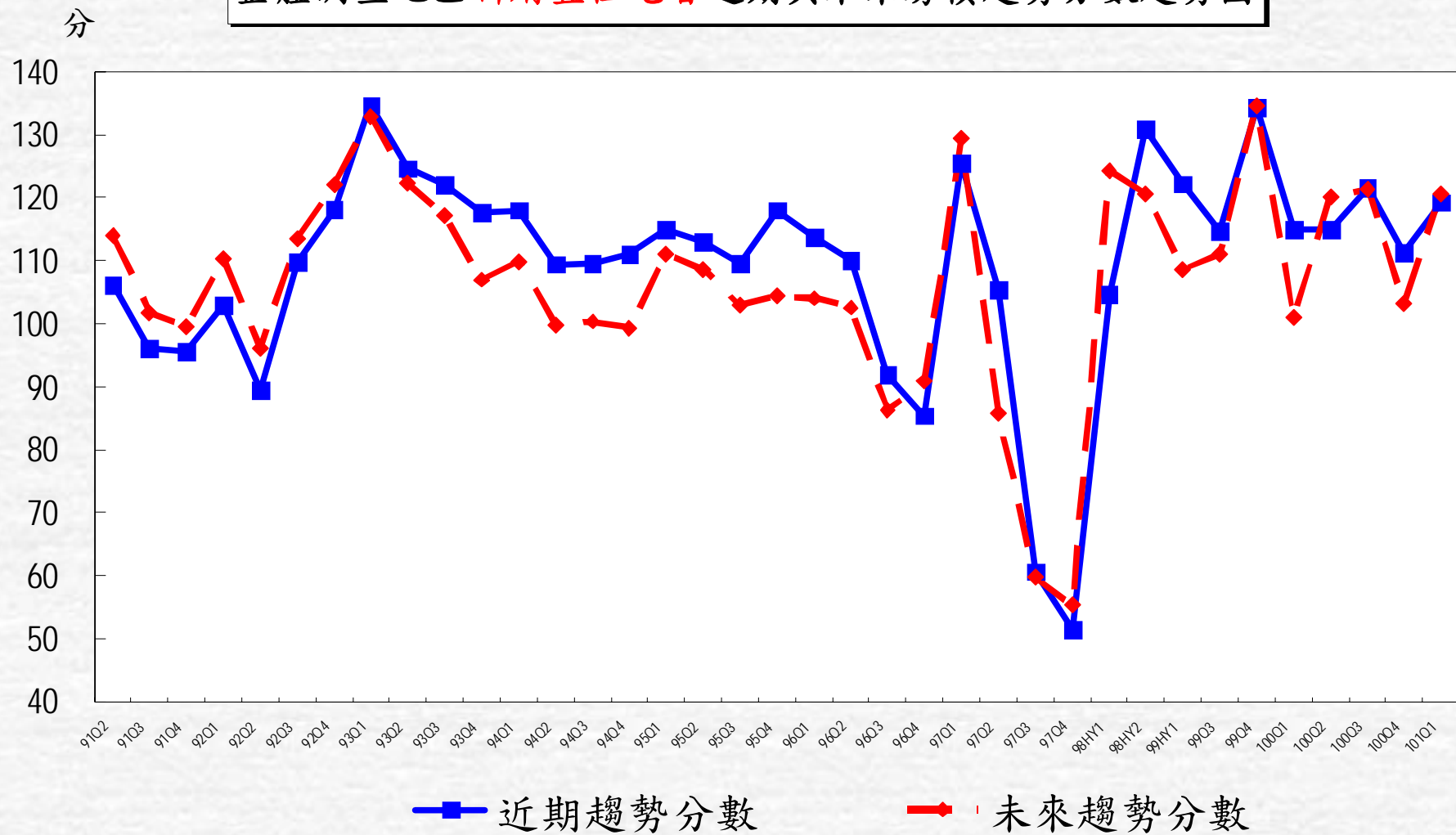


整體調查地區整體購屋者101年第一季與前季房價綜合趨勢分數

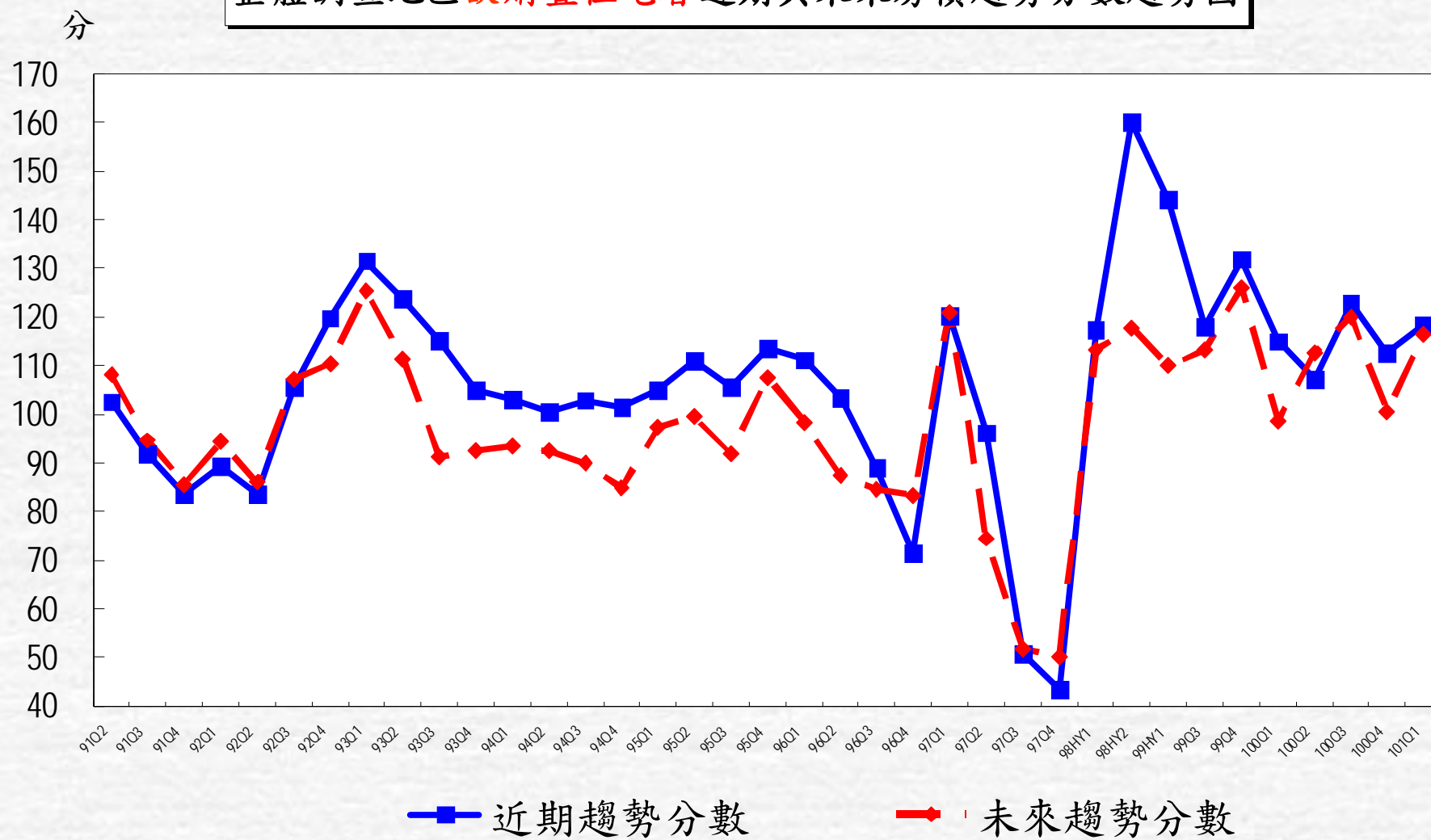




整體調查地區新購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



整體調查地區欲購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



# 租金趨勢分數

- 五大都會區租金綜合趨勢分數為125分，近期與未來趨勢分數相近。
- 欲租用住宅者認為近期與未來房租漲勢均高於已租用住宅者。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	124.1	117.6	130.1	125.3	129.3	118.2	119.0
未來趨勢分數	124.8	116.4	127.9	127.4	132.0	114.0	127.1
綜合趨勢分數	124.5	117.0	129.0	126.4	130.6	116.1	123.0



## ●已租用住宅者各地區租金趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	122.4	117.1	129.9	120.5	123.4	115.9	117.3
未來趨勢分數	123.4	117.8	127.9	126.4	128.3	112.1	119.8
綜合趨勢分數	122.9	117.4	128.9	123.5	125.8	114.0	118.5

## ●欲租用住宅者各地區租金趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	125.7	118.0	130.2	130.0	135.1	120.5	120.7
未來趨勢分數	126.2	114.9	127.9	128.4	135.7	115.9	134.3
綜合趨勢分數	126.0	116.5	129.0	129.2	135.4	118.2	127.5

整體調查地區101年第一季租金趨勢分數

分

140

130

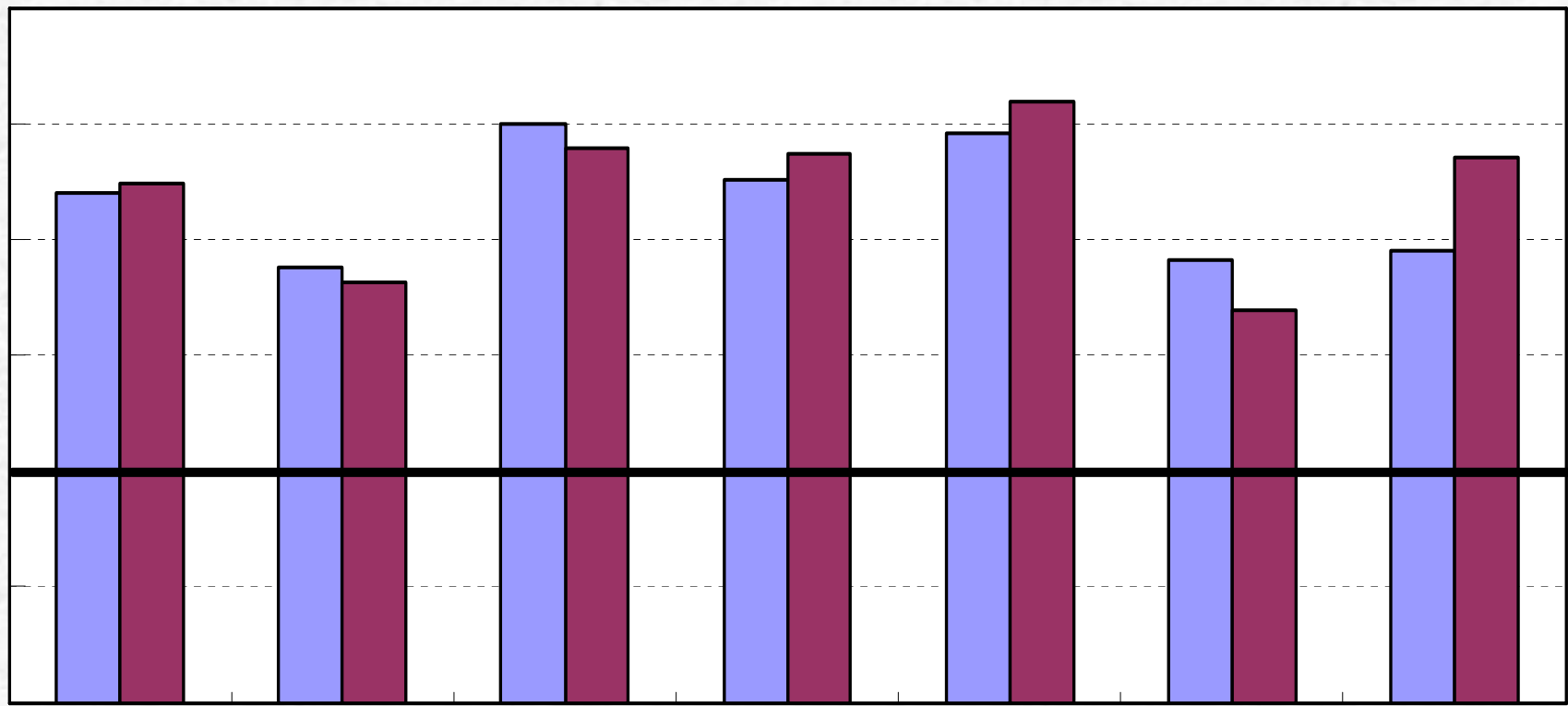
120

110

100

90

80



整體調查地區

台北市

新北市

桃竹縣市

台中市

台南市

高雄市

■ 近期趨勢分數

■ 未來趨勢分數

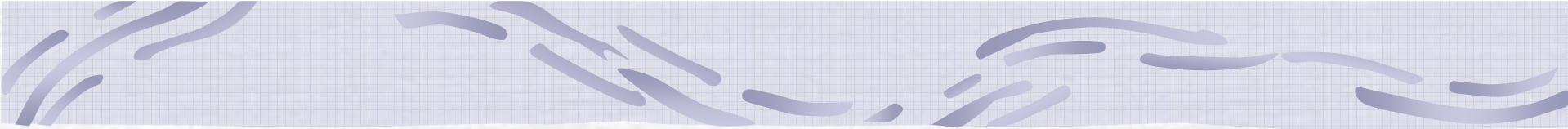
# 房價合理性看法



## 四類需求者本季房價合理性看法(電話訪問)

- 整體調查地區本需求調查之對象，包括新購置住宅者、欲購置住宅者、已租用住宅者與欲租用住宅者等四類型需求者，對於101年第一季住宅價格合理性看法以**不合理**為主，佔**35%**；而認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例合計達**61%**。
- 各地區中，認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例以**台北市**之**67%**較高，**台南市**53%較低。

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
非常不合理	34.6	37.9	34.3	32.0	35.6	30.4	35.1
不合理	26.3	29.5	28.0	27.8	25.3	22.4	20.2
普通	13.2	9.8	13.0	12.2	14.3	17.1	16.1
合理	23.9	21.2	23.1	25.1	23.7	28.1	26.2
非常合理	1.9	1.5	1.6	2.8	1.2	2.1	2.4



# 新購置住宅者 調查結果分析

# 購屋動機

- 整體調查地區家戶中，**首購**族群為市場主流，59%；投資比例佔**12%**，較上季(14%)減少2個百分點，較去年同季(20%)減少8個百分點。
- 首購需求比重以**台南市**為較高(**75%**)；**高雄市**換屋自住需求較高；投資需求比重以**台北市**較高(**23%**)。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	58.8 (0.3)	48.5 (-10.9)	62.8 (4.8)	62.0 (3.6)	50.2 (-3.7)	74.7 (21.9)	55.1 (-11.8)
換屋自住	29.0 (1.0)	28.9 (9.5)	27.5 (1.3)	33.1 (5.1)	23.1 (-10.9)	21.6 (-16.1)	35.2 (6.5)
投資	12.2 (-1.3)	22.5 (1.4)	9.7 (-6.1)	4.9 (-8.7)	26.7 (14.6)	3.7 (-5.7)	9.7 (5.3)



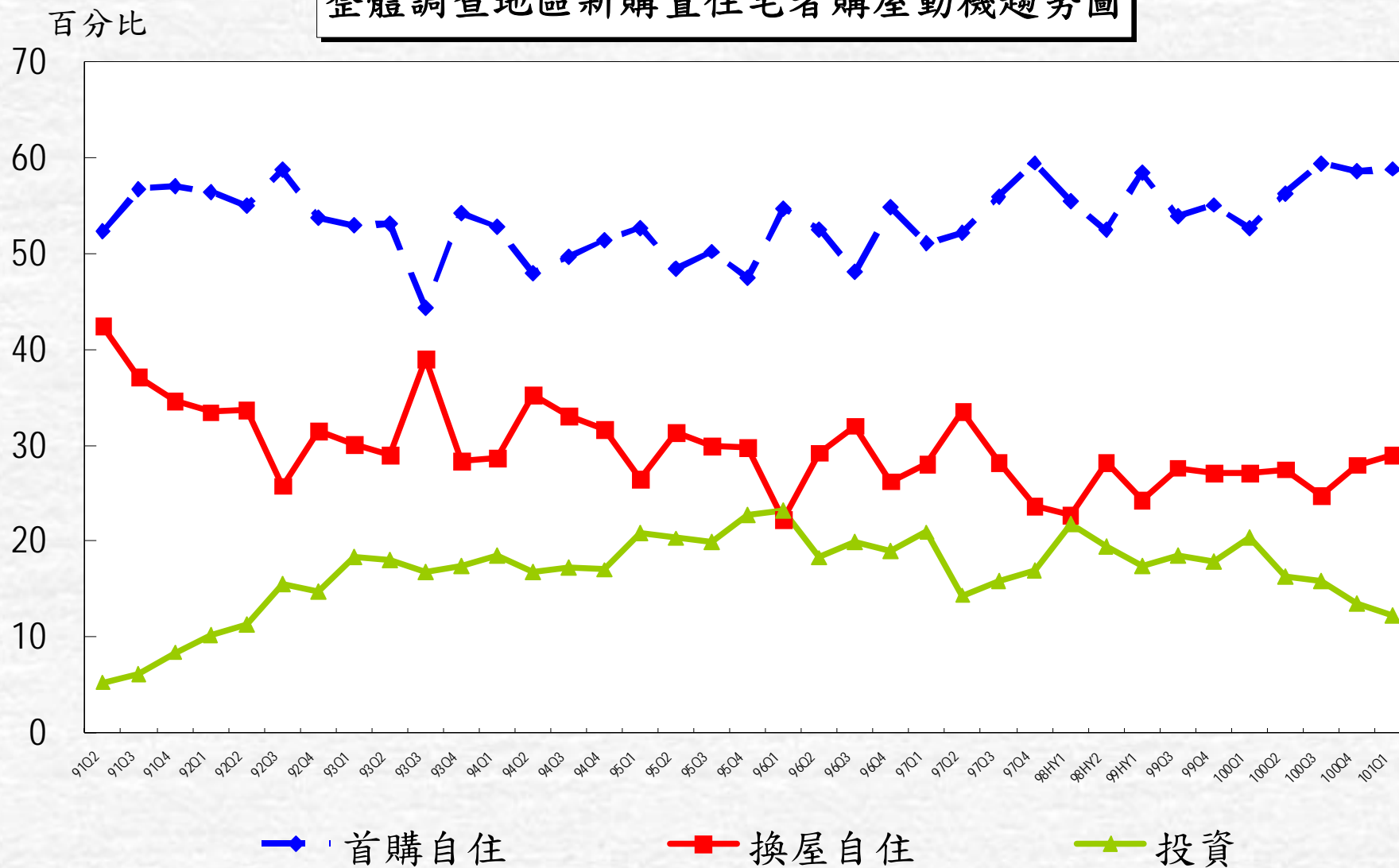
# 投資購屋動機

- 整體調查地區投資購屋家戶中，投資購屋動機以**出租經營**(65%)為主。賺取價差(31%)較上季(42%)減少11個百分點，較去年同季(46%)減少15個百分點。各地區中，投資者賺取價差比例以**台北市(50%)**較高。
- 台北市與新北市新購屋家戶的賺取價差比例已**連續兩季呈現減少趨勢**。

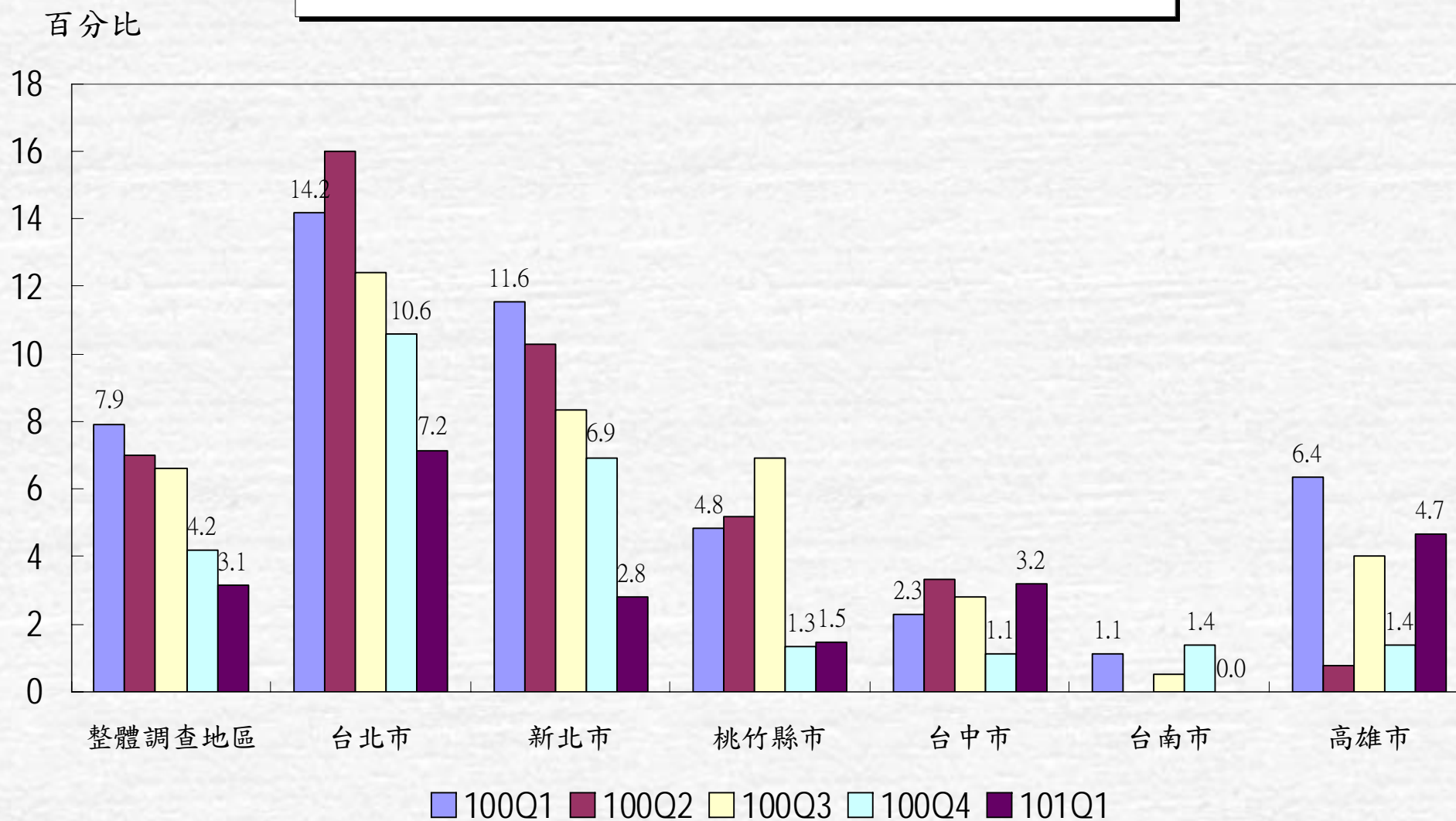
單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	25.9 (-5.2)	32.1 (-18.0)	29.0 (-14.8)	29.9 (20.1)	12.0 (2.8)	0.0 (-14.6)	49.5 (18.6)
出租經營	67.5 (2.8)	41.1 (1.9)	71.0 (17.7)	70.1 (-20.1)	88.0 (-2.0)	100.0 (14.6)	50.5 (-3.8)
其他	6.6 (2.5)	26.8 (16.1)	0.0 (-2.9)	0.0 (0.0)	0.0 (-0.8)	0.0 (0.0)	0.0 (-14.8)

整體調查地區新購置住宅者購屋動機趨勢圖



# 整體調查地區新購置住宅者賺取價差百分比比較



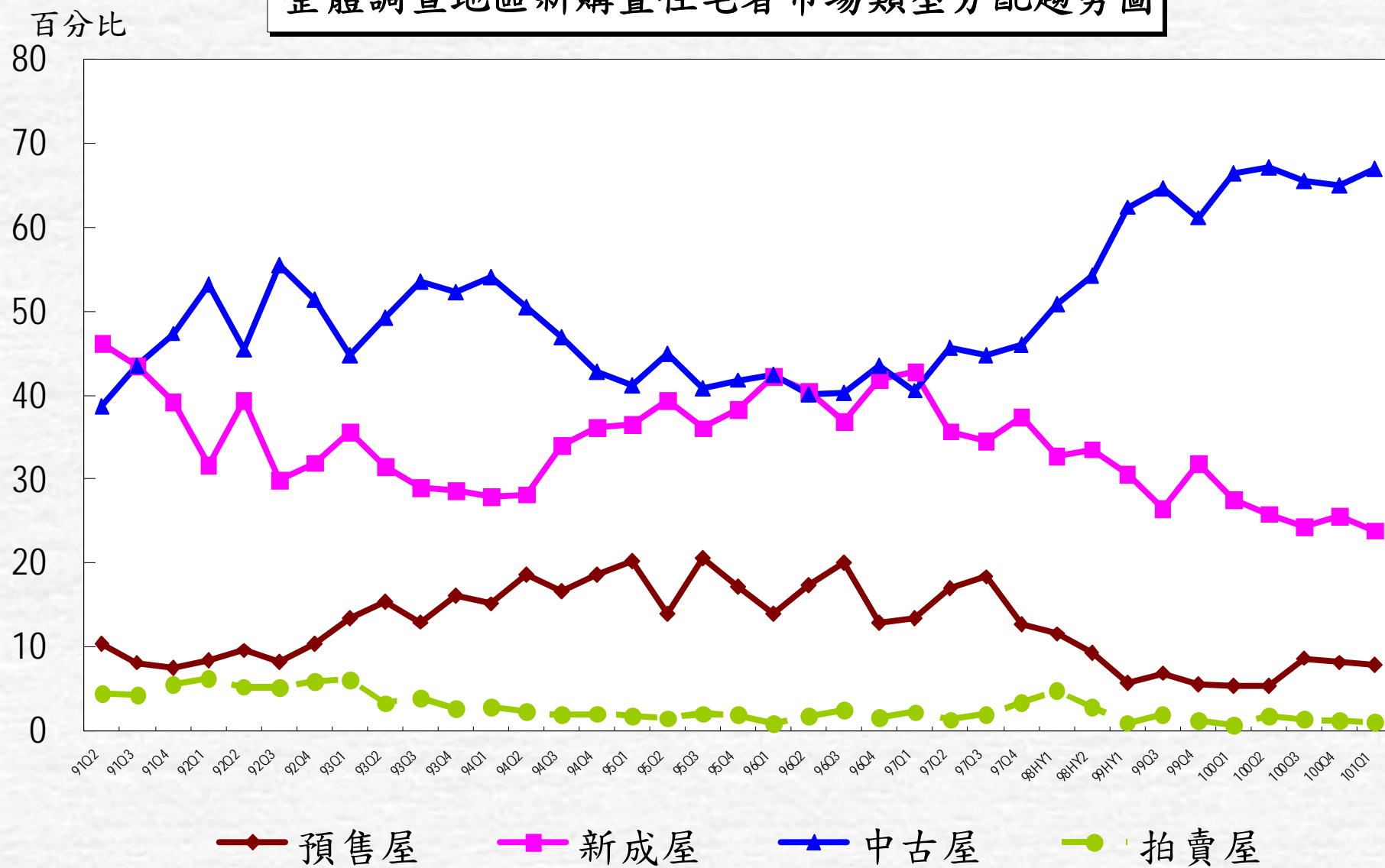


# 購屋市場類型

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預售屋	7.8 (-0.3)	7.2 (-2.4)	3.8 (-3.6)	13.5 (2.3)	11.2 (5.3)	5.7 (-8.2)	3.8 (2.5)
新成屋	23.9 (-1.7)	26.0 (-0.6)	17.8 (-4.3)	27.4 (0.8)	21.0 (-3.0)	27.4 (5.7)	26.9 (-2.7)
中古屋	67.0 (2.0)	64.7 (0.9)	78.4 (8.8)	57.4 (-2.3)	67.7 (0.5)	66.9 (3.2)	65.5 (0.7)
法/銀拍屋	1.0 (-0.2)	2.1 (2.1)	0.0 (-0.9)	1.0 (-1.3)	0.1 (-2.9)	0.0 (-0.7)	3.3 (3.0)
其他	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.7 (0.5)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.5 (0.5)

整體調查地區新購置住宅者市場類型分配趨勢圖



# 購屋搜尋與議價

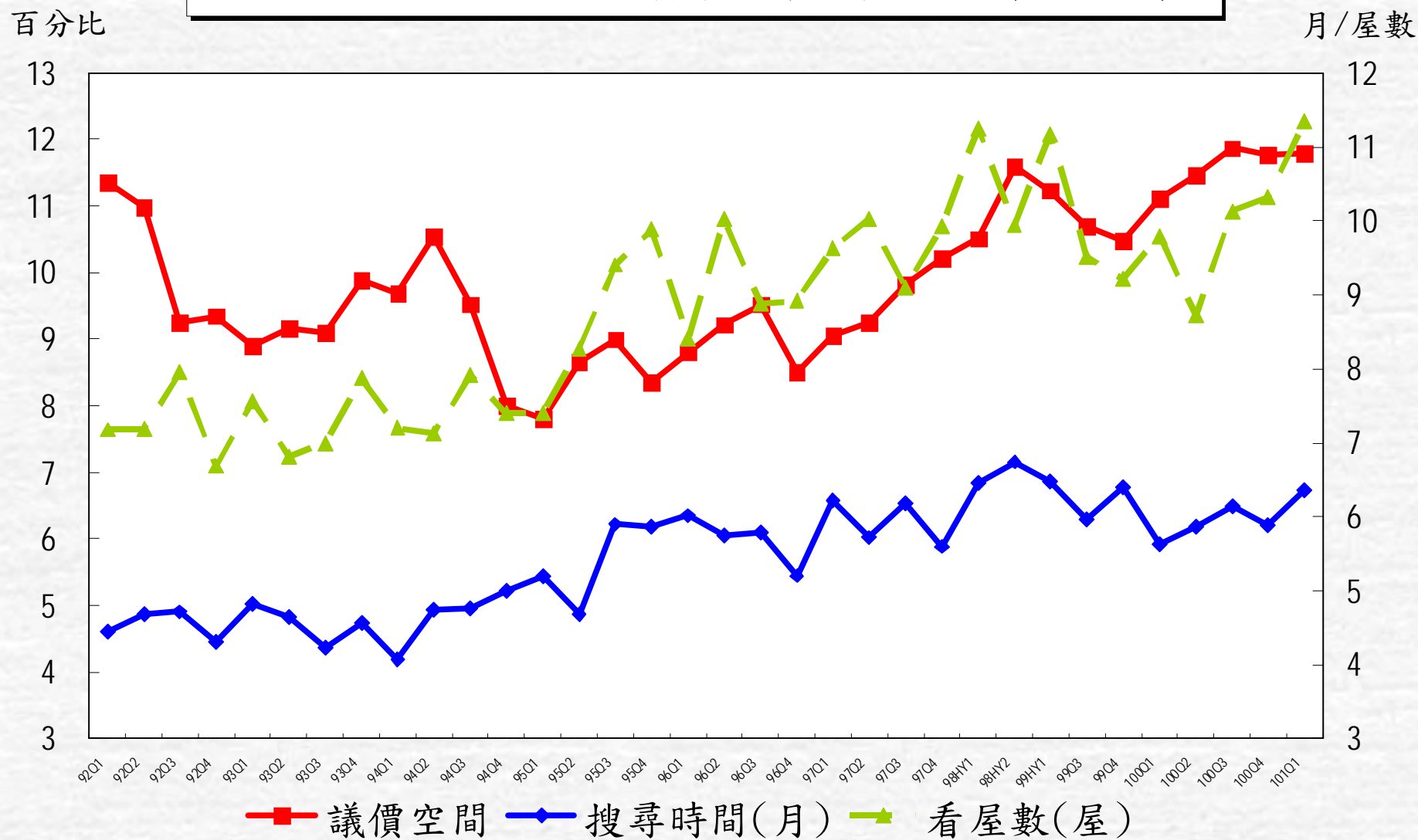
- 整體調查地區平均議價空間與上季持平(12%)；搜尋期間為6個月，看屋數為11屋。
- 台中市議價空間最大(15%)，台北市平均看屋數較多(21.1屋)。

單位：百分比 (較上季增減百分點)、月(較上季增減月數)、屋 (較上季增減屋數)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均議價空間(%)	11.8 (0.0)	7.8 (-6.9)	11.6 (0.4)	12.1 (1.0)	14.5 (1.4)	11.6 (3.7)	13.5 (1.3)
平均搜尋期間(月)	6.4 (0.5)	7.9 (1.8)	5.7 (0.1)	6.7 (0.8)	5.4 (0.1)	6.1 (0.8)	5.9 (-1.3)
平均看屋數(屋)	11.3 (1.0)	21.1 (10.3)	10.8 (-3.9)	8.8 (-0.1)	7.7 (0.5)	10.3 (3.9)	9.6 (1.1)



整體調查地區新購置住宅者議價空間, 搜尋月數與看屋數趨勢圖



# 購屋面積

單位：百分比、坪（較上季增減坪數）、坪/人（較上季增減坪數/人）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	4.1	12.4	4.2	5.8	0.0	0.0	0.3
超過15坪~25坪(含)	12.0	19.0	17.6	7.7	11.0	2.6	10.8
超過25坪~35坪(含)	31.8	27.8	44.6	22.8	35.3	34.8	23.2
超過35坪~45坪(含)	20.7	23.6	12.3	27.4	16.8	21.9	24.0
超過45坪~55坪(含)	13.7	5.7	14.3	13.5	18.7	15.2	14.4
超過55坪~65坪(含)	11.1	6.1	4.3	16.1	10.8	20.1	13.1
超過65坪	6.7	5.3	2.8	6.7	7.3	5.3	14.2
平均購屋面積(坪)	40.1 (-0.6)	35.9 (-6.1)	35.2 (-0.5)	41.8 (-4.4)	42.3 (7.4)	44.5 (2.8)	46.5 (2.0)
平均每人居住面積 (坪/人)	16.3 (1.0)	13.1 (-2.8)	15.4 (2.9)	16.9 (0.0)	16.7 (3.5)	17.5 (2.1)	18.1 (-1.9)

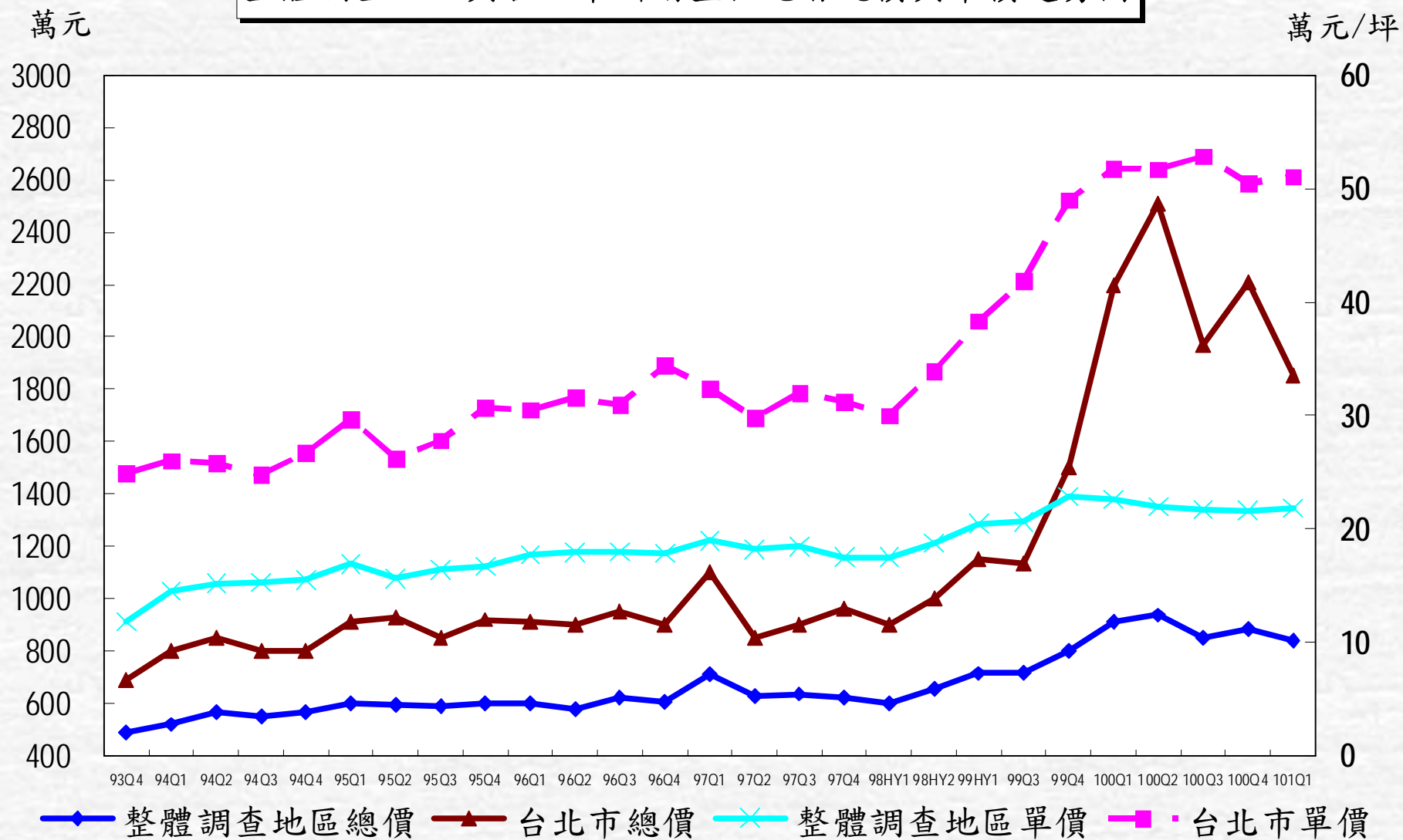
# 購屋價格

單位：百分比、萬元（較上季變動百分比）、萬元/坪（較上季變動百分比）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	17.0	0.0	5.2	21.9	32.3	26.2	22.3
300萬~未滿600萬元	33.4	4.9	33.8	42.9	32.1	44.9	37.4
600萬~未滿900萬元	23.9	31.4	28.6	19.8	19.8	19.3	23.3
900萬~未滿1,200萬元	10.7	9.6	16.7	12.3	7.6	4.4	6.3
1,200萬元以上	15.0	54.1	15.7	3.1	8.2	5.3	10.7
平均購屋總價(萬元)	838.2 (-5.1%)	1852.7 (-16.1%)	839.7 (-3.1%)	579.5 (-1.2%)	613.4 (21.0%)	520.1 (3.8%)	626.6 (-0.2%)
平均購屋單價(萬元/坪)	21.8 (1.1%)	51.0 (1.1%)	24.5 (0.1%)	13.7 (1.8%)	14.1 (21.5%)	11.5 (-0.9%)	13.4 (-6.7%)



整體調查地區與台北市新購置住宅者總價與單價趨勢圖



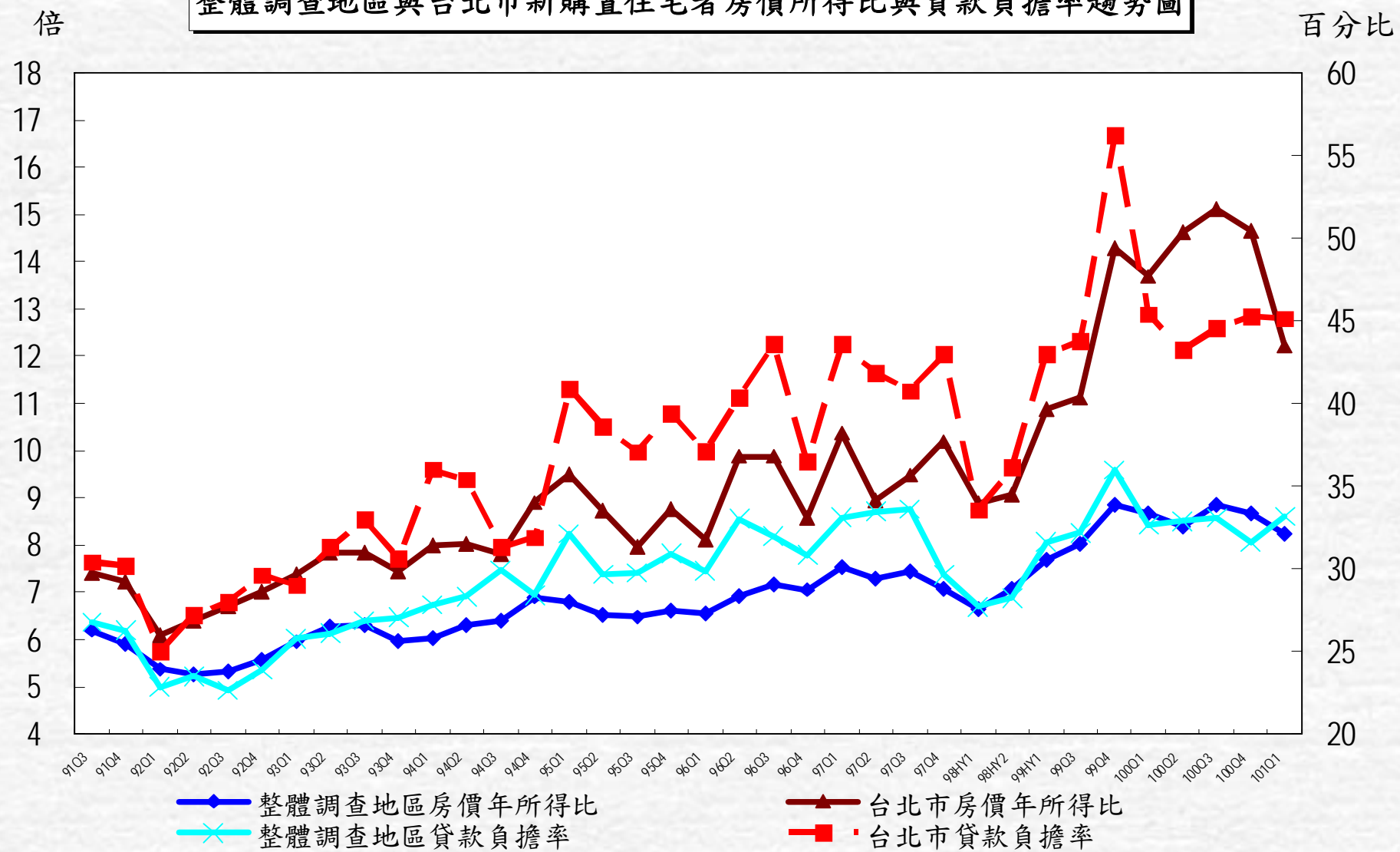
# 購屋負擔

- 整體調查地區房價所得比為8.2倍，較上季(8.7倍)減少。
- 台北市購屋負擔持續最重(房價所得比為12倍、貸款負擔率45%)，其次為新北市(房價所得比為9倍、貸款負擔率38%)。

單位：倍（較上季增減倍數）、百分比（較上季增減百分點）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均房價所得比(倍)	8.2	12.2	9.2	6.5	6.8	6.8	7.0
	(-0.5)	(-2.4)	(0.1)	(-0.9)	(-0.1)	(0.4)	(0.1)
平均貸款負擔率(%)	33.2	45.1	37.8	28.6	28.5	25.4	28.1
	(1.6)	(-0.2)	(2.4)	(1.4)	(3.4)	(-6.4)	(5.4)

整體調查地區與台北市新購置住宅者房價所得比與貸款負擔率趨勢圖





## ● 整體調查地區新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	98HY2	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1
總價 (萬元)	656.1	714.4	718.6	800.1	912.2	937.0	848.2	883.1	838.2
單價 (萬元/坪)	18.8	20.4	20.7	22.8	22.6	21.9	21.7	21.6	21.8
房價所得 比(倍)	7.1	7.7	8.0	8.9	8.7	8.4	8.8	8.7	8.2
貸款負擔 率(%)	28.2	31.6	32.2	36.0	32.6	32.9	33.1	31.6	33.2

## ● 台北市新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	98HY2	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1
總價 (萬元)	1000.0	1150.0	1135.0	1500.0	2195.6	2507.9	1970.4	2207.1	1852.7
單價 (萬元/坪)	33.9	38.3	41.9	49.0	51.8	51.7	52.9	50.5	51.0
房價所得 比(倍)	9.1	10.9	11.1	14.3	13.7	14.6	15.1	14.7	12.2
貸款負擔 率(%)	36.1	43.0	43.8	56.2	45.4	43.2	44.5	45.3	45.1

註：99Q4(含)之前採用中位數方式計算，未予加權處理；100Q1以後採用新加權方式，且以「個別都會區」為統計單位計算加權平均數。**100Q1~101Q1五季採用單價、面積和屋齡三項加權變數計算。**

# 購屋後需減少的日常生活支出

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	45.0	46.0	46.0	33.9	40.7	58.4	56.1
子女教養	8.2	4.9	10.5	9.4	6.0	8.0	7.9
老人照護	3.7	3.6	3.4	5.7	2.3	0.9	4.1
醫療及保險	7.0	7.8	6.3	10.3	3.6	7.7	5.0
進修學習	8.4	4.8	9.5	14.0	7.7	3.3	4.6
休閒娛樂	56.7	59.1	46.5	66.7	56.5	63.2	51.2
投資理財	49.2	68.7	48.7	46.5	49.6	46.9	37.7
儲蓄	33.3	46.5	26.3	31.3	32.3	33.7	36.8
其他	0.7	0.6	1.4	0.1	0.0	1.7	0.5

註：本題為複選題

# 購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 整體調查地區購屋後生活支出減少，對實際生活的影響以「**部分影響**」(43%)為主。
- 「**非常大影響**」以**台北市**比例較高(96%、351戶)；「**很大影響**」以**新北市**較高(20%、1,527戶)。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	4.7	8.4	3.8	3.7	4.2	1.4	6.8
些微影響	33.6	18.8	29.7	42.4	35.3	32.5	38.4
部分影響	<b>43.1</b>	48.7	41.9	34.6	48.3	50.9	43.7
很大影響	14.6	16.4	19.4	14.1	11.3	13.2	10.2
非常大影響	3.9	7.7	5.1	5.2	0.9	2.1	0.9



# 對近一季及未來一年房價趨勢看法

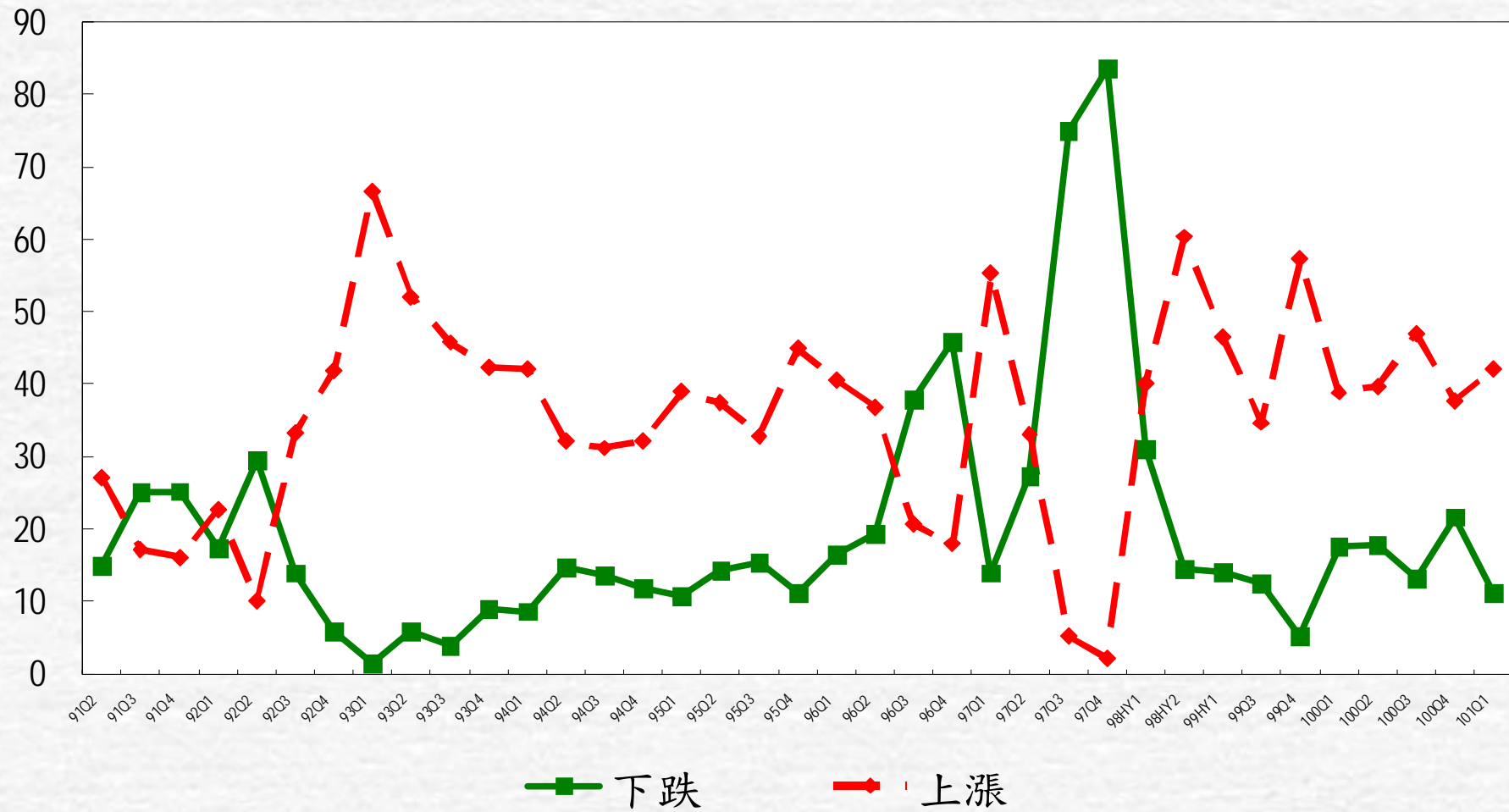
單位：百分比

- 對近一季房價看法，以「維持平穩」(47%)與「小幅上漲」(33%)為主
- 41% 未來一年房價小幅上漲，較上季增加21個百分點。
- 近期趨勢分數(119分)與未來趨勢分數(121分)相近。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	1.6	1.3	0.9	3.6	2.2	0.0	0.0
小幅下跌	9.6	12.5	10.1	6.9	14.4	8.6	6.7
維持平穩	46.8	38.9	52.9	53.5	46.9	45.3	34.3
小幅上漲	32.7	35.5	29.2	23.5	30.5	33.2	52.3
大幅上漲	9.3	11.7	6.9	12.5	6.0	12.9	6.7
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	1.7	1.3	1.8	3.8	0.9	0.7	0.0
小幅下跌	11.4	9.5	6.4	8.2	24.8	14.5	11.1
維持平穩	38.4	21.6	41.2	43.4	45.6	39.4	33.1
小幅上漲	41.0	55.0	45.0	36.7	24.7	34.8	48.4
大幅上漲	7.6	12.4	5.6	8.0	4.0	10.6	7.5

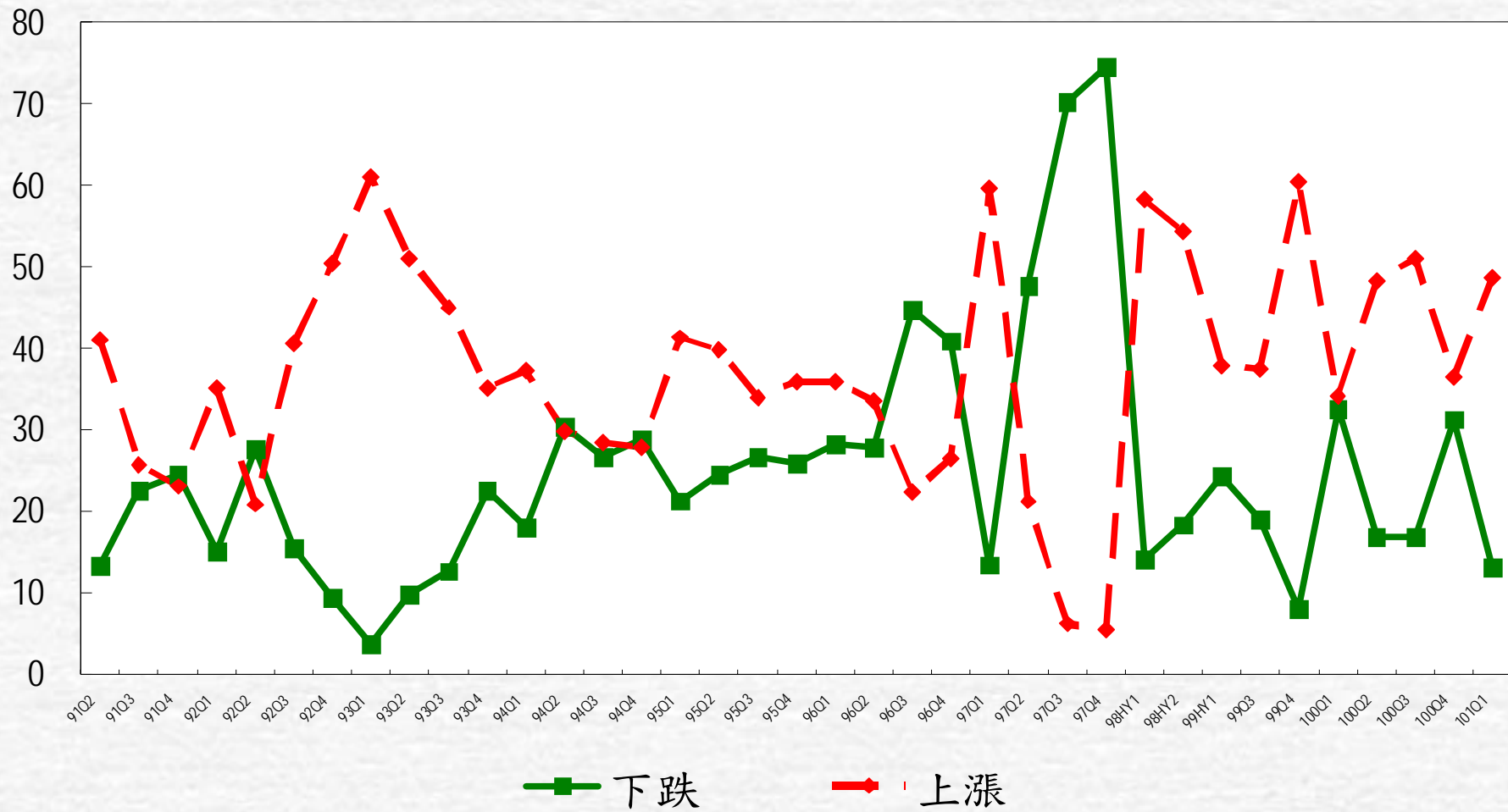
整體調查地區新購置住宅者對近期房價趨勢看法趨勢圖

百分比

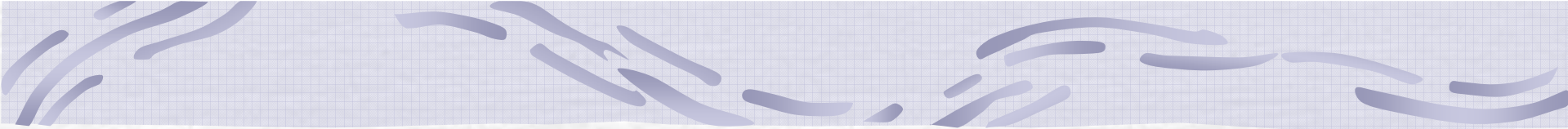


整體調查地區新購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比







# 欲購置住宅者 調查結果分析

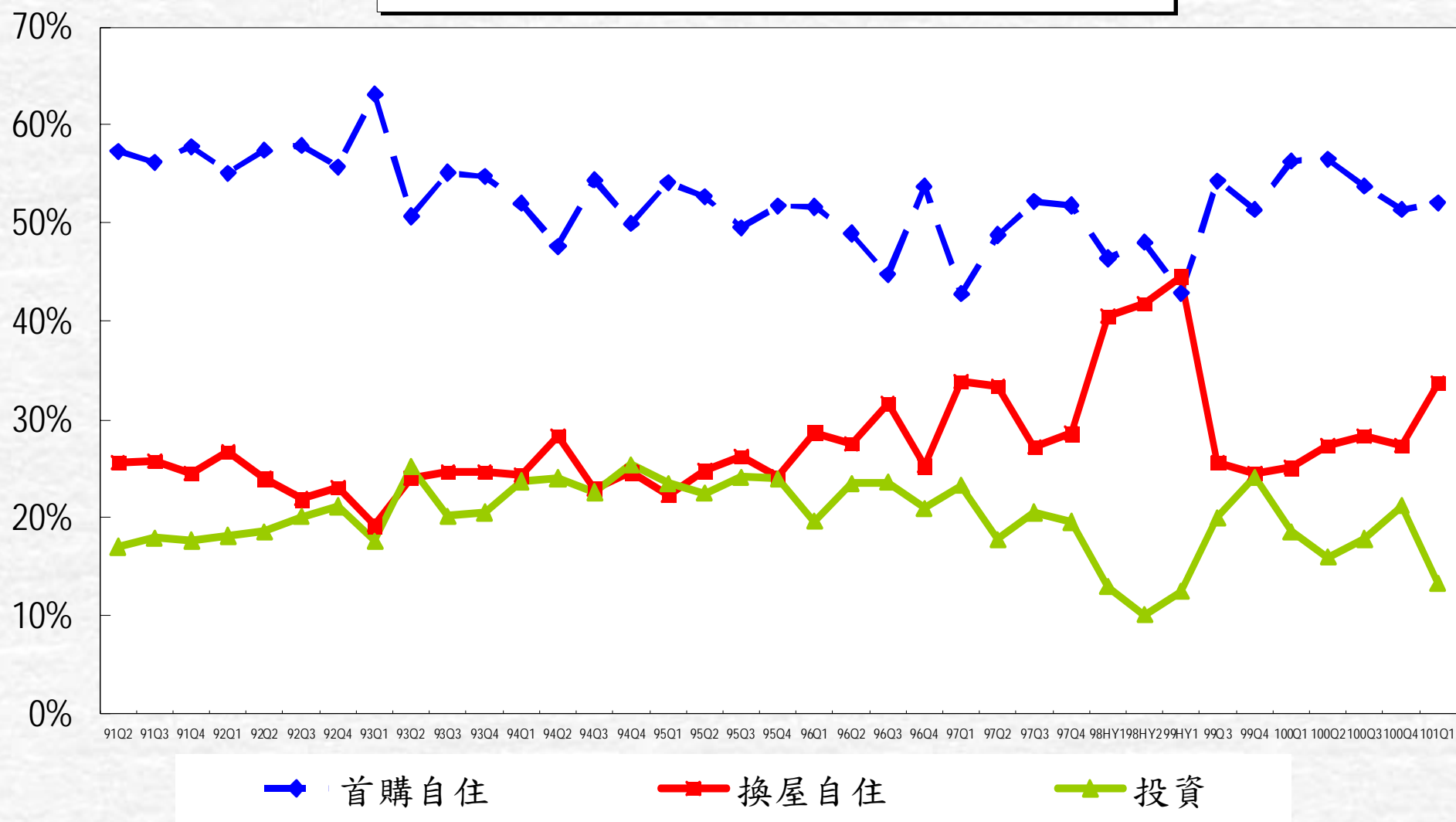
# 購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，**首購自住**需求佔**52%**，**換屋自住**需求佔**34%**；投資需求佔**13%**。
- 各地區均以**首購**自住比例相對最高；投資需求均較上季減少，尤其桃竹縣市更減少了25.3個百分點。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	52.1 (0.7)	46.6 (-8.0)	54.8 (-2.2)	61.5 (13.1)	54.0 (2.4)	48.5 (3.4)	47.1 (5.2)
換屋自住	33.7 (6.3)	35.5 (10.7)	31.2 (6.3)	30.3 (9.5)	34.0 (7.5)	35.6 (1.5)	37.6 (-1.9)
投資	13.3 (-7.9)	16.9 (-3.8)	13.3 (-4.8)	5.5 (-25.3)	12.0 (-9.9)	14.9 (-5.9)	15.3 (-3.3)

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖





# 投資購屋動機

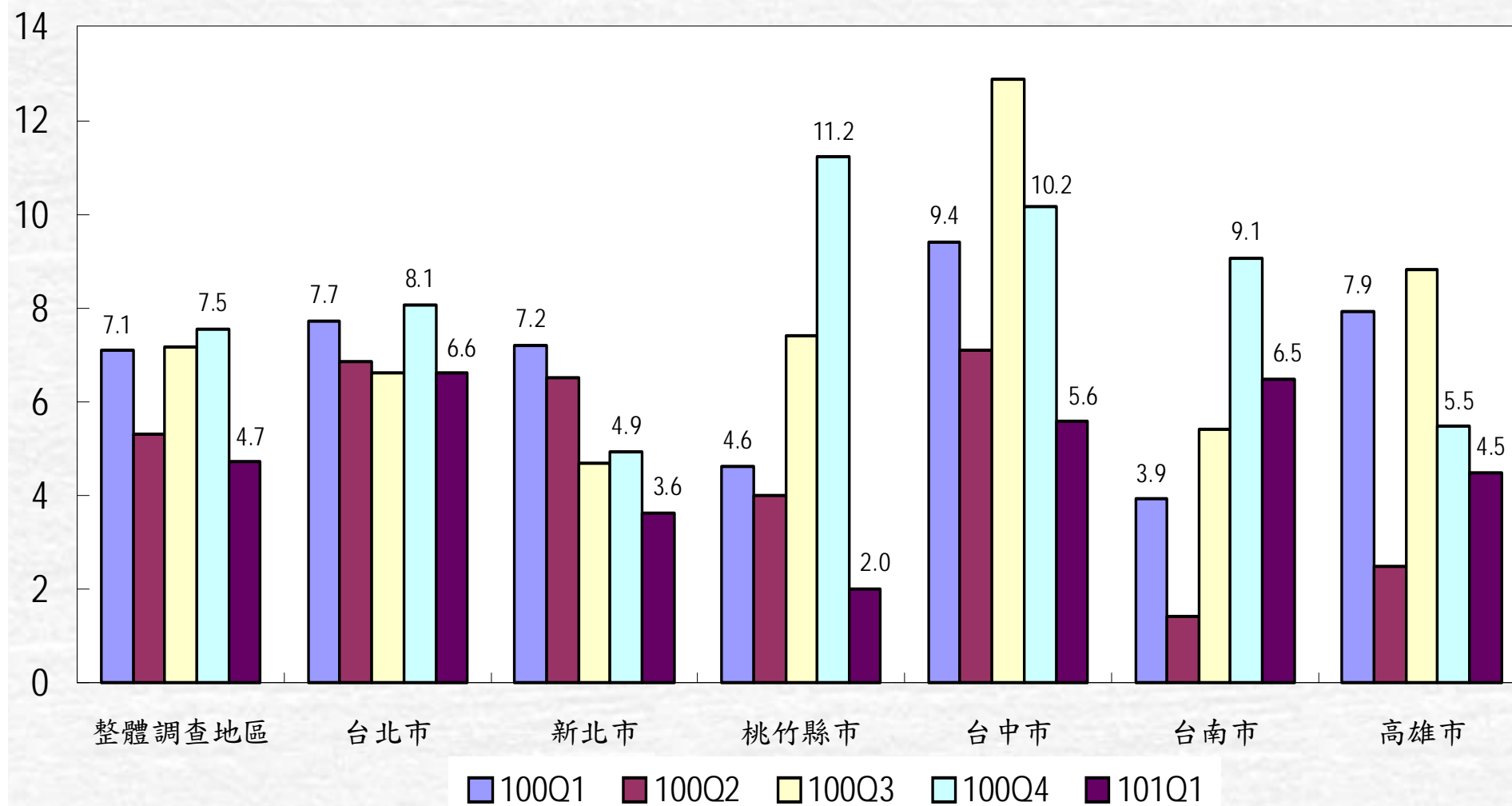
- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因，**出租經營**佔**62%**，賺取價差佔**29%**。各地區除桃竹縣市以外，均以出租經營比重較高，台南市比重更達到八成。
- 本季賺取價差者佔總欲購置住宅者的比例**下降**，**尤其桃竹縣市**下降幅度為最大。

單位：百分比（較上季增減百分點）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	28.6	30.3	34.0	16.7	27.3	20.0	25.0
	(-7.0)	(-8.9)	(6.8)	(-19.7)	(-19.2)	(-23.8)	(-4.4)
出租經營	61.9	64.5	61.7	33.3	63.6	80.0	58.3
	(3.7)	(5.1)	(-4.2)	(-12.1)	(13.6)	(23.8)	(-12.3)
其他	9.5	5.3	4.3	50.0	9.1	0.0	16.7
	(3.3)	(3.8)	(-2.6)	(31.8)	(5.5)	(0.0)	(16.7)

整體調查地區欲購置住宅者賺取價差百分比比較

百分比



# 期望住宅類型

- **電梯大樓**為主要的潛在產品需求類型，佔**64%**；其次為透天厝/別墅，佔23%。
- 除台南市以透天厝/別墅(60%)、高雄市以電梯大樓(49%)或透天厝/別墅(48%)為主之外，其餘地區以期望購買電梯大樓為主。

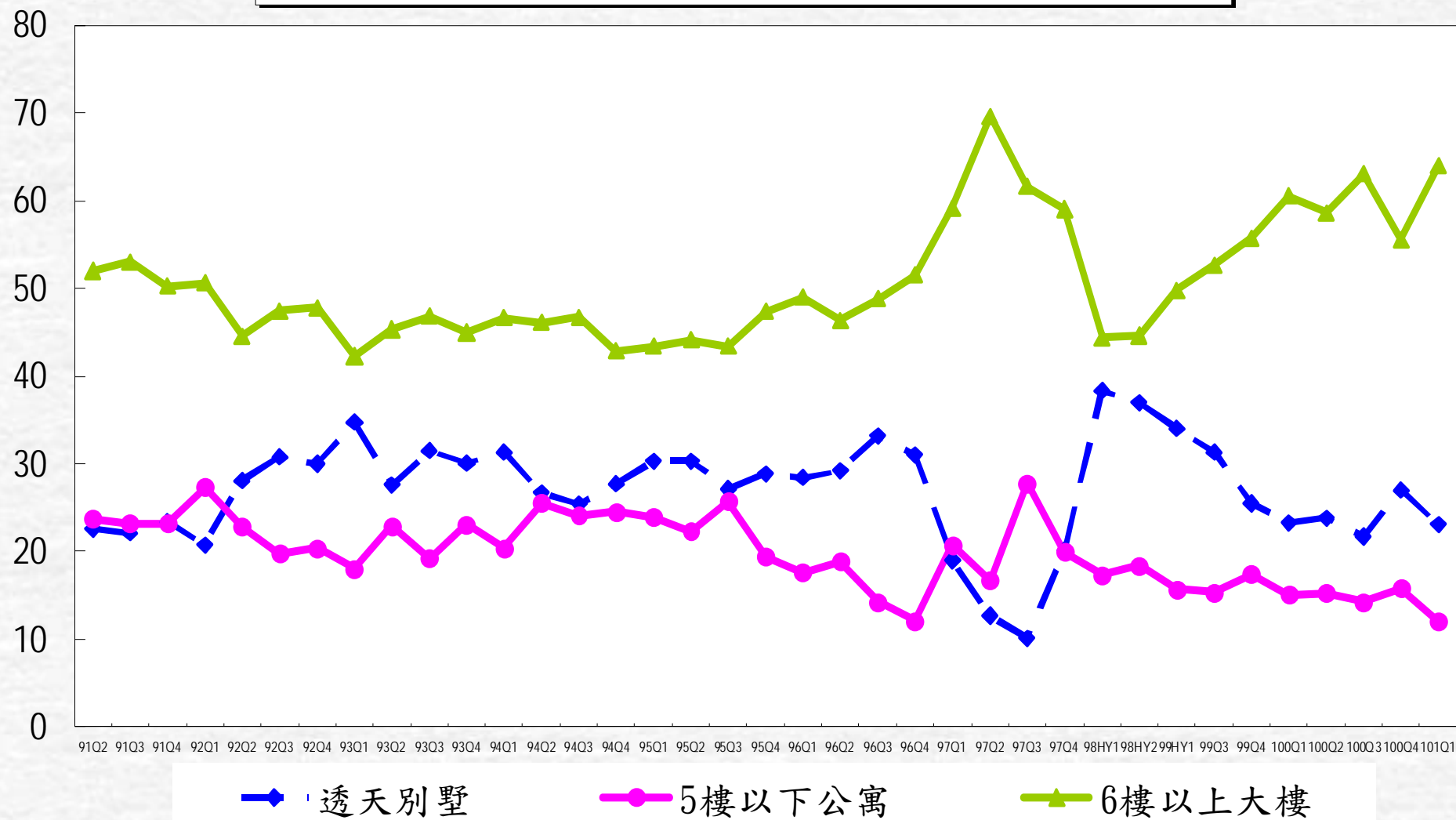
單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
透天厝/ 別墅	23.1 (-3.9)	5.9 (-0.9)	6.8 (-1.1)	33.3 (-11.1)	31.6 (-20.2)	60.2 (-2.0)	47.6 (9.3)
公寓	12.0 (-3.8)	22.6 (-5.1)	17.5 (-7.3)	5.6 (1.9)	2.0 (-2.3)	6.8 (3.1)	2.4 (-5.8)
電梯大樓	64.0 (8.5)	70.6 (5.4)	75.2 (10.6)	60.2 (11.1)	65.3 (23.0)	32.0 (-0.9)	48.8 (-3.9)
其他	0.8 (-0.8)	0.9 (0.6)	0.5 (-2.2)	0.9 (-1.9)	1.0 (-0.4)	1.0 (-0.2)	1.2 (0.5)



整體調查地區欲購置住宅者期望購屋住宅類型趨勢圖

百分比



# 期望購屋面積

- 以超過25坪~35坪(含)為主要期望購屋面積，佔約41%；其次為超過15坪~25坪(含)，佔約21%。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	1.5 (0.3)	2.9 (0.3)	1.4 (-0.2)	0.9 (0.9)	1.0 (1.0)	0.0 (-2.4)	1.2 (1.2)
超過15坪~25坪(含)	20.9 (-0.0)	29.6 (1.9)	23.6 (-3.4)	24.5 (13.1)	13.1 (-2.8)	4.8 (-11.9)	12.9 (-1.2)
超過25坪~35坪(含)	40.5 (-0.1)	41.5 (0.5)	45.7 (-2.1)	27.3 (-8.9)	37.4 (-5.4)	41.3 (8.0)	43.5 (11.1)
超過35坪~45坪(含)	18.1 (1.6)	15.7 (1.1)	18.5 (4.4)	24.5 (2.6)	16.2 (1.7)	22.1 (7.8)	15.3 (-6.3)
超過45坪~55坪(含)	10.1 (-0.0)	5.2 (-2.6)	7.0 (0.2)	9.1 (-5.2)	15.2 (7.9)	15.4 (5.9)	17.6 (-1.3)
超過55坪~65坪(含)	5.7 (-0.9)	3.1 (-0.2)	1.9 (-0.3)	8.2 (-5.2)	9.1 (-1.8)	10.6 (1.1)	9.4 (1.3)
超過65坪	3.2 (-0.9)	1.9 (-1.0)	1.9 (1.3)	5.5 (2.6)	8.1 (-0.6)	5.8 (-8.5)	0.0 (-4.7)

# 期望購屋價格

- 整體調查地區欲購置住宅者以300~未滿600萬元及600~900未滿萬元為主要期望購屋價格，分別各佔29%。
- 台北市有50%期望購買1,200萬元以上住宅。

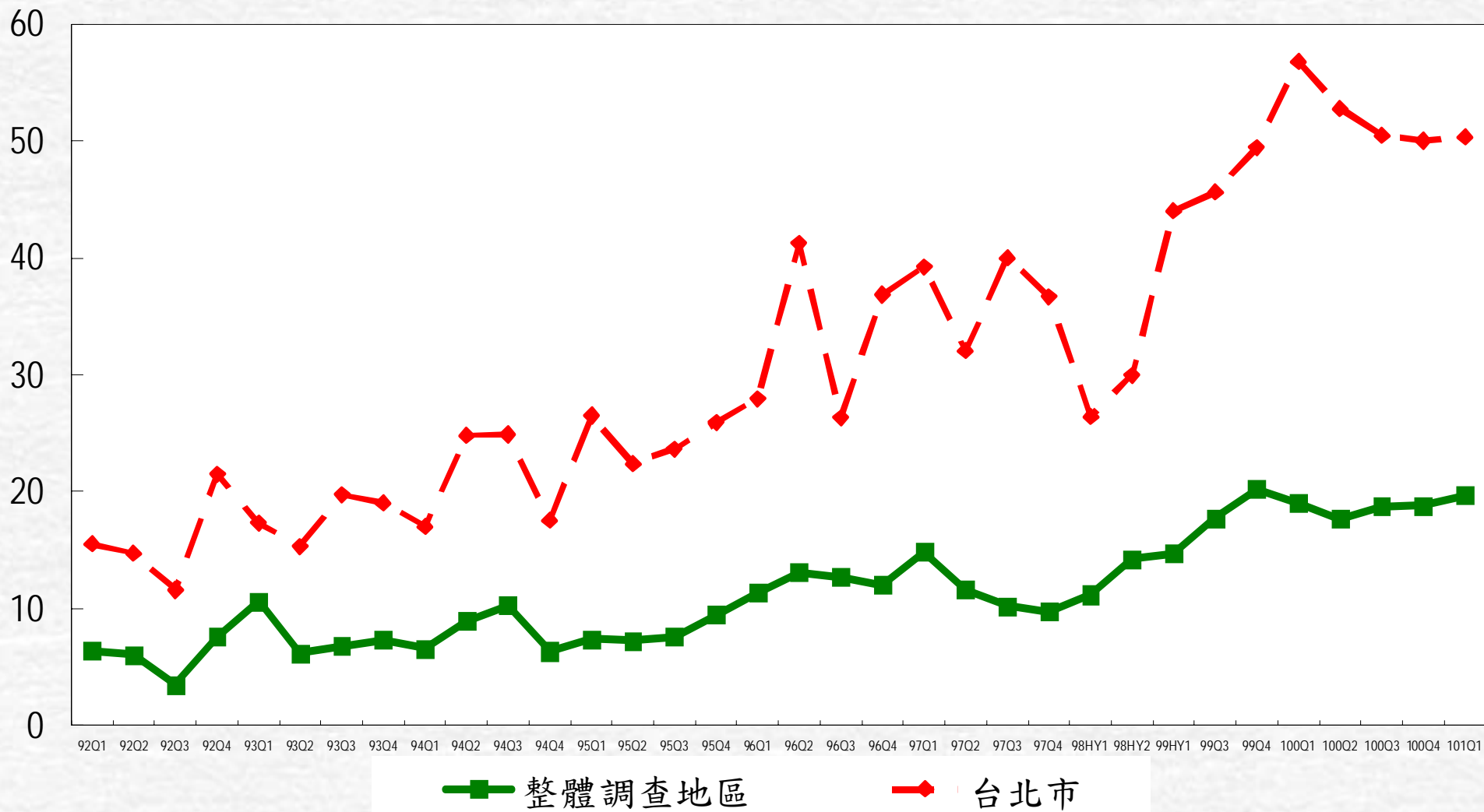
單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	6.1 (-1.9)	1.3 (-1.9)	1.9 (-1.3)	11.8 (7.2)	3.0 (-0.6)	23.6 (-2.0)	11.8 (-10.4)
300~未滿600萬元	29.1 (0.4)	6.9 (0.1)	21.8 (-3.5)	43.6 (5.1)	32.0 (4.5)	36.8 (-7.1)	57.6 (7.3)
600~未滿900萬元	29.1 (1.7)	16.8 (1.7)	37.4 (2.8)	32.7 (0.6)	35.0 (-4.9)	26.4 (3.2)	24.7 (5.9)
900~未滿1,200萬元	16.1 (-1.1)	24.7 (-0.3)	23.3 (3.7)	8.2 (-8.3)	11.0 (-7.1)	7.5 (1.4)	4.7 (-2.0)
1,200萬元以上	19.6 (0.8)	50.3 (0.3)	15.6 (-1.7)	3.6 (-4.6)	19.0 (8.1)	5.7 (4.4)	1.2 (-0.8)



百分比

欲購置住宅者期望購屋總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖



# 購屋後需減少的日常生活支出

- 整體調查地區欲購置住宅者中有**59%**認為**休閒娛樂**的支出須減少，有**48%**認為**基本日常必要開支**須減少。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支（如食衣住行）	<b>48.0</b>	45.4	50.4	45.0	52.0	50.0	45.9
子女教養	6.3	8.6	5.0	4.6	4.0	9.4	7.1
老人照護	3.7	3.6	3.8	1.8	2.0	6.6	5.9
醫療及保險	6.2	5.5	9.4	3.7	5.0	8.5	3.5
進修學習	13.0	12.7	13.7	11.0	10.0	8.5	18.8
休閒娛樂（如旅遊）	<b>58.6</b>	55.7	60.9	53.2	57.0	56.6	65.9
投資理財	34.8	37.1	36.2	26.6	35.0	29.2	37.6
儲蓄	36.2	34.6	35.7	28.4	47.0	41.5	34.1
其他	0.7	0.6	1.4	0.0	0.0	2.8	0.0

註：本題為複選題

# 購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 購置住宅後所須減少的生活支出，對於實質生活的影響程度，45%認為會產生部分影響，其次有26%認為會產生些微影響；認為會產生很大或非常大影響者合計佔24%。
- 台北市(28%)與新北市(27%)認為有很大或非常大影響者的合計比重高於其他地區。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	5.3	6.0	4.9	7.3	6.2	4.9	2.4
些微影響	26.0	21.3	23.7	36.7	21.6	22.5	33.3
部分影響	45.1	44.5	44.0	39.4	49.5	51.0	46.4
很大影響	19.1	23.7	21.2	14.7	19.6	21.6	10.7
非常大影響	4.5	4.5	6.2	1.8	3.1	0.0	7.1



# 對近一季及未來一年房價趨勢看法

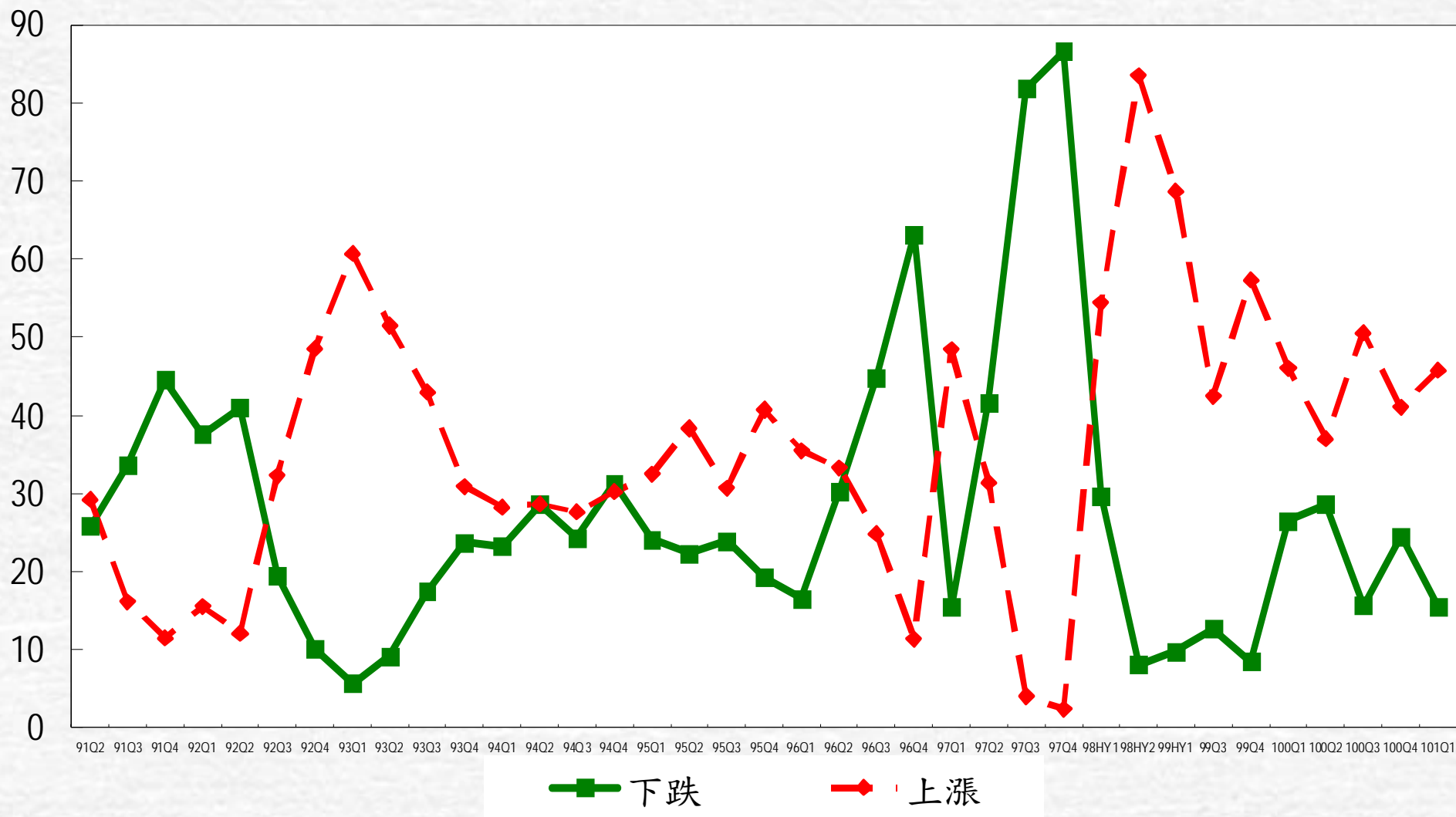
單位：百分比

- 46%欲購置住宅者看漲近一季房價；看跌者佔17%。看漲者增加，看跌者減少。
- 52%看漲未來一年房價，看跌者佔21%。看漲者增加，看跌者減少。
- 整體調查地區以認為近一期房價穩定上揚，未來則以小幅上漲看法為主。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.4	2.1	0.7	0.0	2.0	1.9	2.4
小幅下跌	14.1	19.4	18.2	14.7	8.0	8.7	5.9
維持平穩	38.7	44.5	43.4	27.5	42.0	34.6	29.4
小幅上漲	37.9	28.0	33.3	43.1	44.0	45.2	48.2
大幅上漲	7.9	6.1	4.3	14.7	4.0	9.6	14.1
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	5.0	6.9	5.3	5.5	2.0	3.8	4.7
小幅下跌	16.1	17.8	20.9	16.4	13.0	13.2	8.2
維持平穩	27.4	34.3	24.8	21.8	31.0	27.4	23.5
小幅上漲	43.7	35.6	40.9	41.8	47.0	50.0	57.6
大幅上漲	7.7	5.4	8.2	14.5	7.0	5.7	5.9

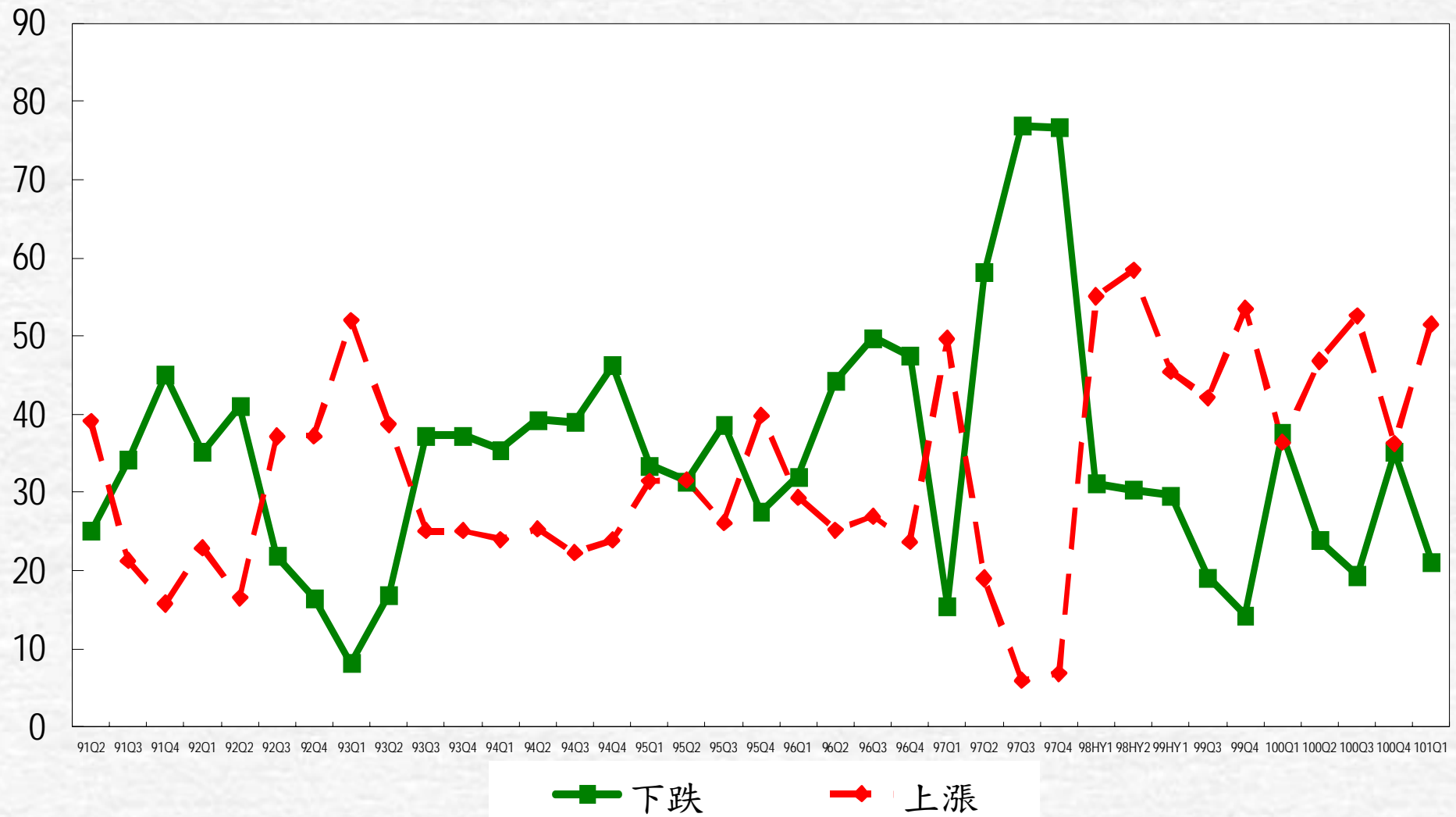
百分比

整體調查地區欲購置住宅者對近期房價趨勢看法趨勢圖

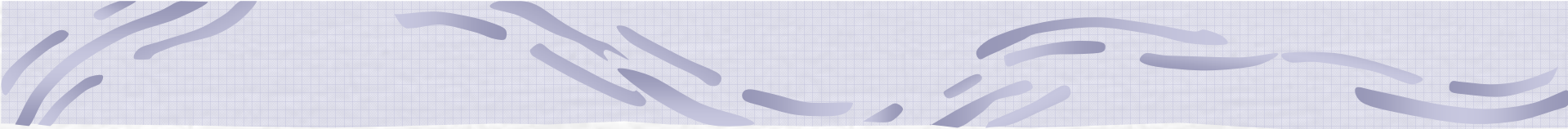


整體調查地區欲購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比







# 已租用住宅者 調查結果分析

# 租屋管道

- 租屋管理以透過親友介紹(49%)為主。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
透過房屋仲介業者	7.5	9.6	8.2	6.8	9.2	2.3	4.6
自行上網搜尋	12.0	16.1	15.8	9.1	7.9	7.4	7.9
透過張貼或廣告	29.1	29.5	28.8	28.0	29.8	29.3	29.4
親友介紹	48.5	41.4	45.0	55.0	50.0	54.4	54.5
其他	3.0	3.4	2.2	1.0	3.1	6.5	3.6

# 租屋原因

- 以買不起房屋只好租屋(86%)為主，因工作或就學短期租屋比例僅佔10%。各地區認為買不起房屋只好租屋比例均超過八成，其中以高雄市比例最高(89.1%)。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
因工作或就學短期租屋	10.0	10.2	8.2	13.5	11.7	8.6	9.3
因找不到合適房屋短期租屋	1.4	0.9	1.3	2.6	1.0	3.2	0.3
目前買屋不打算短期租屋	1.3	2.2	1.4	1.0	1.2	0.9	0.6
買得起房屋偏好租屋	1.3	2.2	1.6	0.0	1.2	1.4	0.6
買不起房屋只好租屋	85.9	83.8	87.4	82.9	84.8	86.0	89.1
其他	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0



# 租屋類型

- 租屋類型以**整戶住家**需求量最大，佔90%，各地區整戶住家需求比例均超過八成，其中以新北市、高雄市最高(92%)。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
分租雅房	3.4	5.4	2.6	3.2	3.9	3.6	1.8
小套房	2.8	2.4	1.4	3.8	4.4	4.9	2.4
獨立套房	4.3	4.5	3.9	6.0	3.7	5.4	3.7
整戶住家	89.5	87.7	92.2	87.0	88.0	86.2	92.1

# 租屋月租金

- 整戶住宅需求量最大，整體調查地區整戶住家月租金約12,458元；整體平均以台北市月租金最高為19,205元，最低為台南市為8,738元。

單位：新台幣(元整)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
分租雅房	6,654	10,322	6,011	5,456	4,254	4,250	5,633
小套房	6,823	8,535	6,955	7,400	6,489	5,227	6,714
獨立套房	8,392	11,571	9,571	6,805	6,786	5,600	6,750
整戶住家	12,458	19,205	12,439	10,773	11,263	8,738	8,982

# 租屋後需減少的生活支出

- 整體調查地區已租屋者中有86%認為基本日常必要開支的支出須減少，有38%認為休閒娛樂須減少。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支（如食衣住行）	85.9	82.3	85.4	83.0	88.7	89.6	88.6
子女教養	7.2	3.8	6.7	8.9	10.2	11.6	4.8
老人照護	0.6	0.6	0.4	1.7	0.3	0.0	0.4
醫療及保險	2.0	0.9	2.4	3.4	2.4	1.2	1.3
進修學習	1.9	1.9	2.2	2.1	2.4	1.2	0.9
休閒娛樂（如旅遊）	37.6	47.3	41.0	38.7	33.8	26.8	26.8
投資理財	2.6	2.8	4.6	3.0	1.0	0.6	0.4
儲蓄	5.0	6.6	5.6	8.1	3.8	2.4	1.8
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

註：本題為複選題



# 租屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 租用住宅後所須減少的生活支出，對於實質生活的影響程度，**31%**認為會產生**很大影響**，其次有**22%**認為會產生**些微影響**；認為會產生很大或非常大影響者合計佔47%。
- 桃竹縣市(50%)認為有很大或非常大影響者的合計比重高於其他地區。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	13.5	16.9	11.8	12.4	14.7	13.4	12.4
些微影響	<b>21.8</b>	22.7	20.6	23.8	19.5	23.5	23.5
部分影響	17.4	16.6	18.7	14.3	18.5	18.9	16.0
很大影響	<b>30.8</b>	27.2	32.8	33.9	29.6	28.1	31.6
非常大影響	16.5	16.6	16.2	15.6	17.7	16.1	16.6

# 購屋規劃時程

- 五年內有購屋計畫約佔18%，長期租屋比例則佔 80%，各地區長期租屋比例約在八成左右，預計三年內購屋比例以台中市最高、桃竹縣市最低。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預計1年-未滿3年內	4.8	4.0	5.0	4.0	5.6	6.0	4.5
預計3年-未滿5年內	14.8	14.7	14.5	12.3	18.4	15.0	13.5
長期租屋	80.3	81.3	80.4	83.8	76.0	79.0	81.9
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0



# 對近一季及未來一年租金趨勢看法

- 49% 已租用住宅者看漲近半年租金；看跌者佔 13%；近半數看漲近半年租金。
- 54% 已租用住宅者看漲未來一年租金，看跌者佔 15%。過半數以看漲為主。
- 整體調查地區不論近期或未來均為看漲，未來趨勢分數略高於近期。

對近半年租金看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.8	3.8	0.6	2.3	1.0	1.3	2.8
小幅下跌	11.3	14.7	10.0	10.1	9.8	14.0	10.7
維持平穩	38.3	36.4	31.9	41.9	42.0	44.6	43.9
小幅上漲	37.4	33.9	44.3	35.5	35.7	31.8	34.1
大幅上漲	11.2	11.3	13.3	10.1	11.5	8.3	8.4
對未來一年租金看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.9	2.3	2.1	1.4	1.1	2.8	1.5
小幅下跌	13.3	17.0	10.6	12.1	12.3	17.9	13.9
維持平穩	31.1	32.0	28.1	30.8	28.3	34.5	38.6
小幅上漲	43.4	40.2	47.9	43.5	45.7	42.1	35.6
大幅上漲	10.2	8.5	11.3	12.1	12.6	2.8	10.4





# 欲租用住宅者 調查結果分析

# 租屋開始搜尋與否

- 整體調查地區欲租用住宅者，已經開始搜尋房屋者佔40%，而尚未開始搜尋房屋者佔60%。
- 桃竹縣市已經開始搜尋比例較高(48%)，相對地台中市尚未開始搜尋的比例較高(69%)。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
已經開始	39.5	38.0	37.5	47.8	30.9	40.0	44.9
尚未開始	60.5	62.0	62.5	52.2	69.1	60.0	55.1

# 租屋原因

- 以買不起房屋只好租屋(73%)為主，因工作或就學短期租屋比例佔22%。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
因工作或就學短期租屋	21.6	15.9	16.2	34.3	20.9	38.0	19.3
因找不到合適房屋短期租屋	2.3	1.9	0.7	4.5	0.0	2.0	5.7
目前買屋不划算短期租屋	2.1	3.7	3.5	3.0	0.0	0.0	0.0
買得起房屋偏好租屋	1.1	0.9	0.0	3.0	1.5	2.0	1.1
買不起房屋只好租屋	72.8	77.6	79.6	55.2	77.6	58.0	73.9
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0



# 租屋類型

- 主要以整戶住宅(67%)需求最大，其次為獨立套房(20%)。各地區中，高雄市需求整戶住家的比例最高(78%)、桃竹縣市是最低(46%)。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
分租雅房	3.6	0.9	4.2	4.5	2.9	10.0	2.4
小套房	9.4	7.4	5.6	24.2	10.3	14.0	3.5
獨立套房	20.4	20.4	19.0	25.8	22.1	22.0	16.5
整戶住家	66.6	71.3	71.1	45.5	64.7	54.0	77.6

# 購屋規劃時程

- 五年內有購屋計畫約佔**43%**，長期租屋則佔**58%**。各地區中，台北市五年內有購屋計畫比例較高(47%)，台中市長期租屋比例較高(66%)。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預計1年-未滿3年內	12.2	15.6	13.2	10.3	11.9	10.9	8.6
預計3年-未滿5年內	30.3	31.3	31.0	34.5	22.0	26.1	33.3
長期租屋	<b>57.6</b>	53.1	55.8	55.2	66.1	63.0	58.0
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

# 對近一季及未來一年租金趨勢看法

- 57%欲租用住宅者看漲近半年租金；看跌者佔16%；過半數以看漲為主。
- 61%欲租用住宅者看漲未來一年租金，看跌者佔19%。過半數以看漲為主。
- 整體調查地區未來趨勢分期趨勢分數，

對近半年租金看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.7	0.0	0.9	1.7	0.0	5.1	4.3
小幅下跌	14.0	19.1	16.4	10.0	7.0	12.8	12.9
維持平穩	26.8	31.5	21.6	30.0	28.1	20.5	30.0
小幅上漲	46.2	43.8	44.0	43.3	52.6	59.0	42.9
大幅上漲	11.3	5.6	17.2	15.0	12.3	2.6	10.0
對未來一年租金看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.9	1.1	0.9	1.7	1.8	4.9	3.0
小幅下跌	17.3	28.7	20.4	13.8	7.1	12.2	11.9
維持平穩	20.2	17.2	16.8	22.4	26.8	34.1	14.9
小幅上漲	47.4	44.8	46.0	50.0	46.4	43.9	53.7
大幅上漲	13.1	8.0	15.9	12.1	17.9	4.9	16.4



# 綜合結論

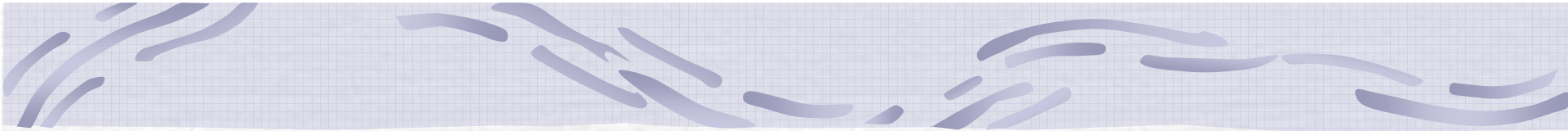
## 綜合結論

- 101年第一季為量縮價跌格局，購屋總價下降至838萬元，分別較上季、去年同季減少5%、8%；移轉登記戶數為36,148戶，分別較上季、去年同季減少17%、41%，交易量持續萎縮，特別是台北市與新北市分別較上季減少22%、28%，且均較去年同季減少52%。
- 本季近期趨勢分數(119分)高於上季(112分)，未來趨勢分數(119分)亦高於上季(102分)。
- 高雄市新購(130分)及欲購(133分)住宅者均認為本季有較大的上漲空間；台北市新購者(134分)看漲未來一年房價，但欲購者(107分)看漲幅度卻未如新購者。

## 綜合結論

- 本季購屋價格有鬆動下滑跡象，然而購買總價下跌、單價卻未降，隱含房價水準仍高，台北市與新北市購屋者因負擔能力不足轉而購買中低總價產品，整體房價所得比(8.2倍)較上季(8.7倍)減少，但貸款負擔率為33%與上季(34%)相近。
- 購屋後減少休閒娛樂支出者居多(57%、59%)，對基本日常必要開支也有部分影響(45%、48%)。買不起而租屋比例(86%)與去年同季(85%)相近，且三成因租屋造成生活日常支出很大影響。
- 雖新購與欲購者對房價後市看漲，但台北市與新北市認為房價不合理者增至六成以上，且超過四成購屋者認為購屋後會影響基本日常必要開支，恐不利社會穩定與房市健全發展。





簡報結束  
敬請指教

# 住宅需求動向調查

民國 101 年第二季

記者會

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



財團法人

國土規劃及不動產資訊中心

Institute for Physical Planning & Information

計畫主持人：張 金 鶚 教授

民國 101 年 8 月 27 日

# 研究人員與調查單位

- 計畫主持人：張金鶚 (政治大學地政系特聘教授、  
政大台灣房地產研究中心主任)
- 協同主持人：林秋瑾 (政治大學地政系教授)
- 計畫專案經理：黃一敏 (財團法人國土規劃及不動產  
資訊中心副研究員)
- 專案研究員：周美伶 (桃園創新技術學院助理教授)
- 朱芳妮 (政治大學地政系博士生)
- 黃國榮 (政治大學地政系碩士生)



# 簡報內容

- 調查概要
- 房價趨勢分數
- 房價合理性看法
- 新購置住宅者之調查結果分析
- 欲購置住宅者之調查結果分析
- 綜合結論

# 調査概要

# 調查期間、範圍與對象

- 101年第二季留置填表調查期間為6月1日至6月30日止。
- 留置填表調查對象為新購置住宅者與欲購置住宅者。前者包括六大都會區至14家銀行共558家分行核准辦理購屋貸款之新貸款戶；後者則為至10家仲介公司共2,000家分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。
- 新購置住宅者統計推估方法係以「個別都會區」為加權統計單位，採用多變數(單價、屋齡、面積)反覆加權法，以都會區移轉件數為權重計算整體調查地區；並採分層比例推估法。



# 問卷回收狀況與抽樣誤差

- 留置填表調查有效問卷數，新購置住宅者為1,310份，欲購置住宅者為1,304份；合計共2,614份。
- 在95%信心水準下，留置填表抽樣誤差在正負3.00%以內。

單位：份數、%

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市	抽樣誤差
新購置住宅者	1,310	174	384	162	229	140	221	2.71%
欲購置住宅者	1,304	364	437	106	136	124	137	2.71%

# 住宅需求量

- 新購置住宅者於整體調查地區的建物所有權移轉登記戶數共計**53,502戶**，較上一季**增加17,354戶(48%)**，較去年同季**減少2,511戶(5%)**。
- 各地區戶數均較上一季增加，其中以**新北市**增加**26.4%**為最高；相較去年同季，除了**高雄市**戶數增加**27.3%**以外，其他地區戶數均減少。

單位：戶數、百分比

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
新購置住宅者							
101年第二季	53,502	6,852	14,129	12,060	7,484	4,204	8,773
101年第一季	36,148	4,808	8,708	8,508	5,285	3,399	5,440
相較上季變動	48.0%	42.5%	62.3%	41.7%	41.6%	23.7%	61.3%
100年第二季	56,013	8,326	15,870	12,093	8,325	4,510	6,889
相較去年同季變動	-4.5%	-17.7%	-11.0%	-0.3%	-10.1%	-6.8%	27.3%

# 房價趨勢分數



# 房價趨勢分數

- 整體調查地區房價綜合趨勢分數為127分，近期趨勢分數(131分)高於未來趨勢分數(122分)，均較上季(近期119分、未來119分)增加。
- 新購者以台南市近期(139分)與未來(136分)最高，台中市近期(121分)與未來(115分)最低。台北市未來趨勢分數為本季唯一減少地區。
- 欲購者以高雄市近期(163分)與未來(156分)最高，台北市近期(121分)與未來(110分)最低。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	131.1	124.9	126.9	135.7	121.6	131.3	150.0
未來趨勢分數	121.9	115.2	117.5	124.1	113.8	130.6	141.6
綜合趨勢分數	126.5	120.1	122.2	129.9	117.7	130.9	145.8

## ●新購置住宅者各地區房價趨勢分數

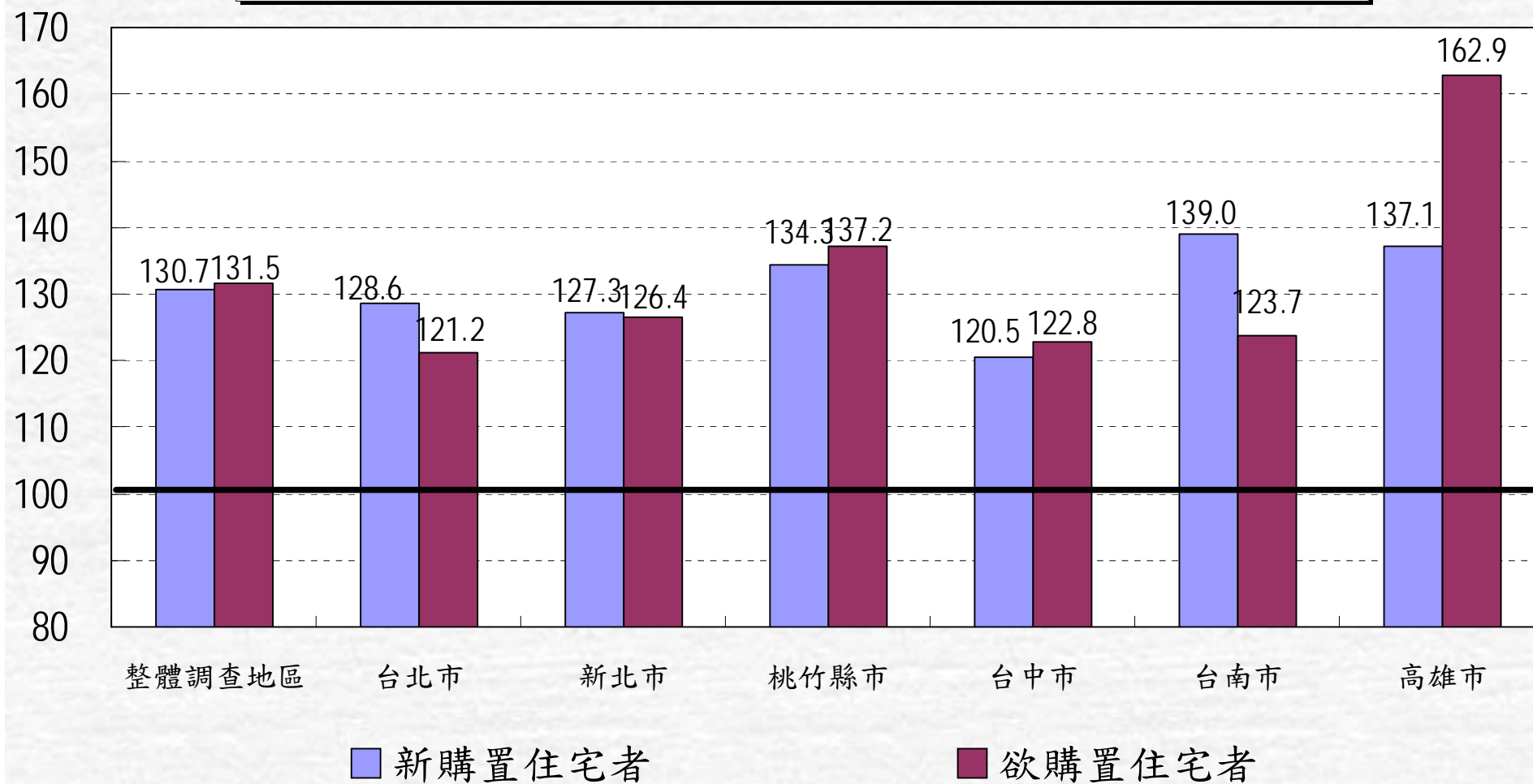
	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	130.7	128.6	127.3	134.3	120.5	139.0	137.1
未來趨勢分數	122.5	120.4	124.0	118.3	114.6	136.1	127.2
綜合趨勢分數	126.6	124.5	125.6	126.3	117.5	137.6	132.1

## ●欲購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	131.5	121.2	126.4	137.2	122.8	123.7	162.9
未來趨勢分數	121.3	110.1	110.9	130.0	113.1	125.0	156.0
綜合趨勢分數	126.4	115.6	118.7	133.6	117.9	124.3	159.5

分

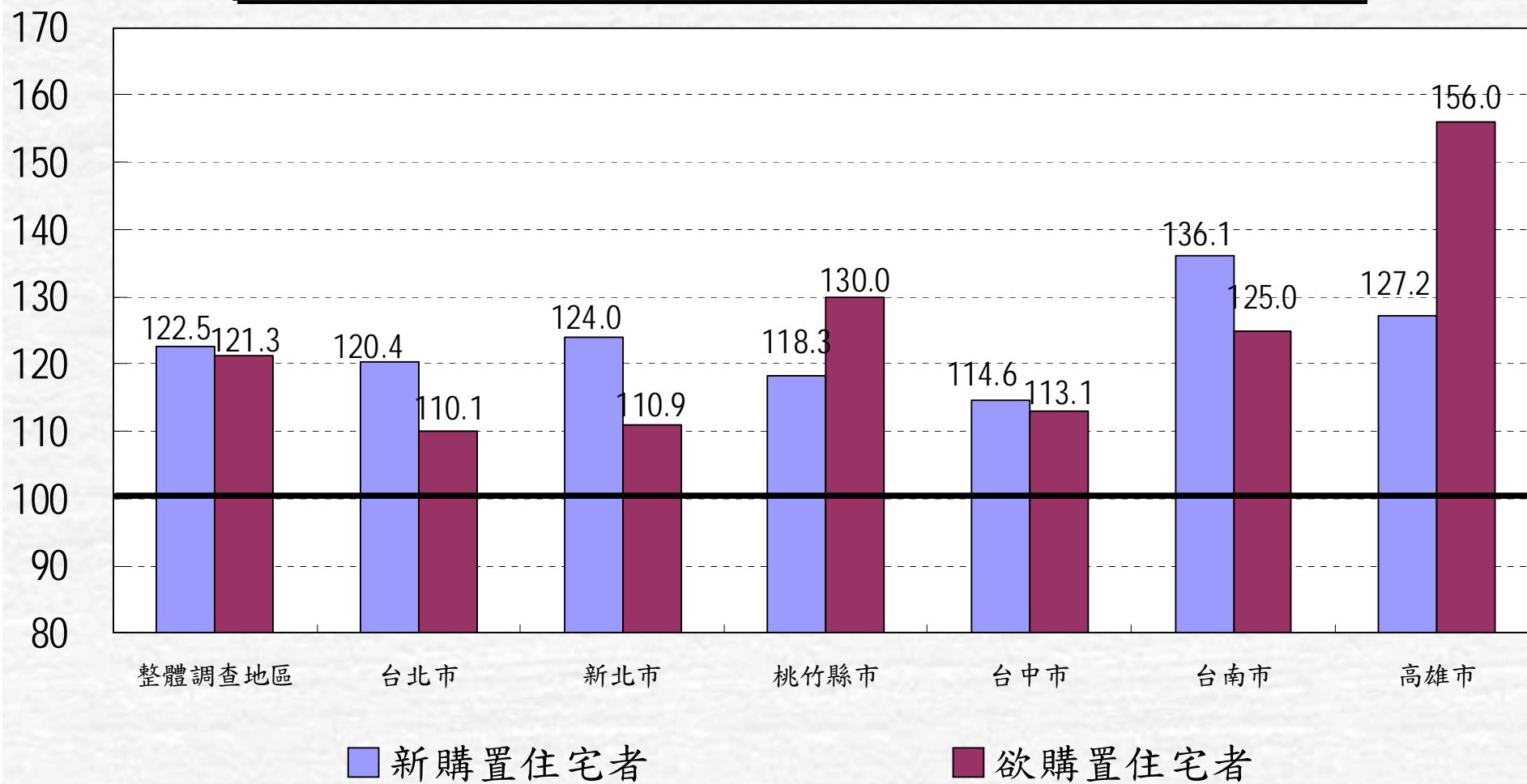
整體調查地區各類型購屋者101年第二季房價近期趨勢分數



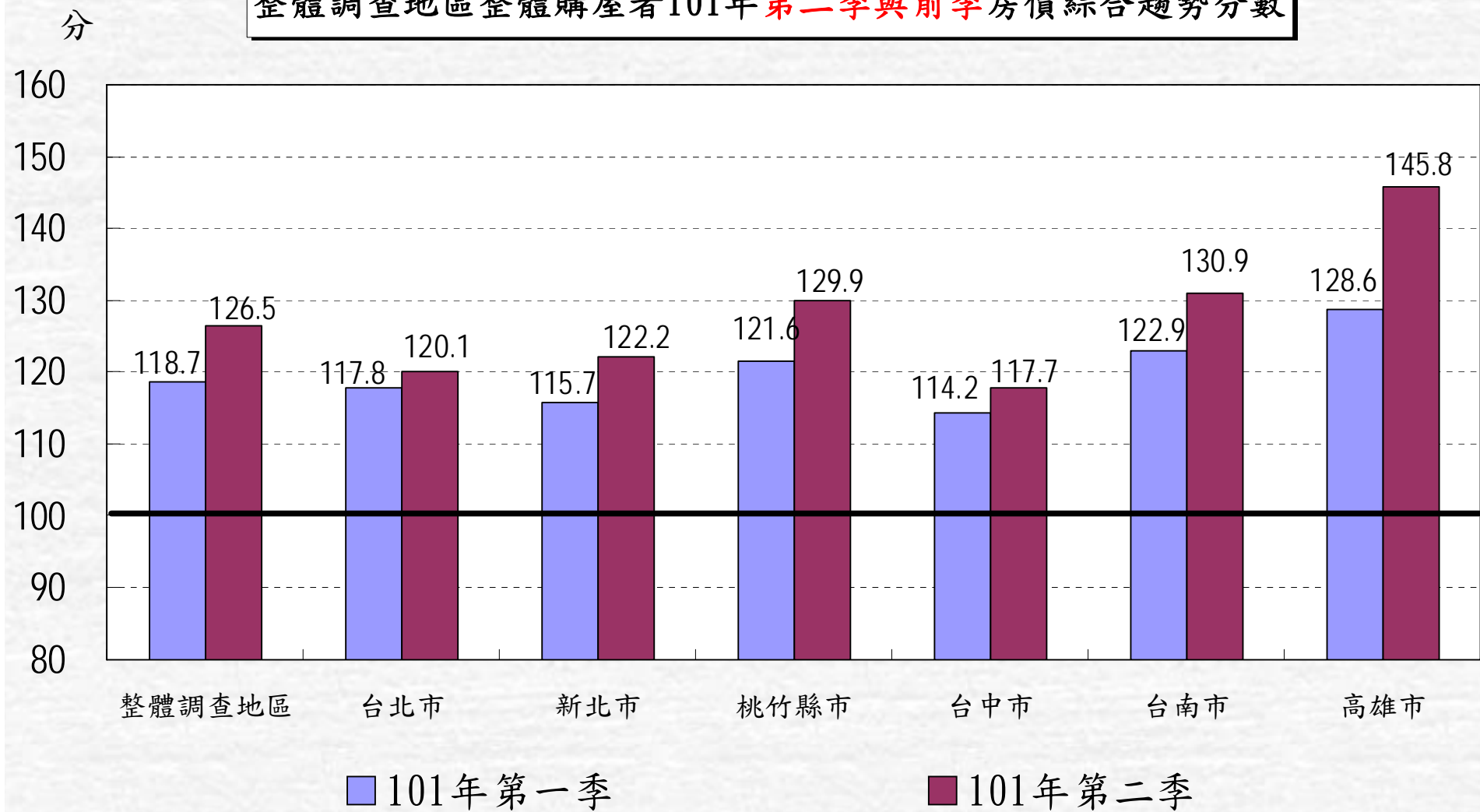


分

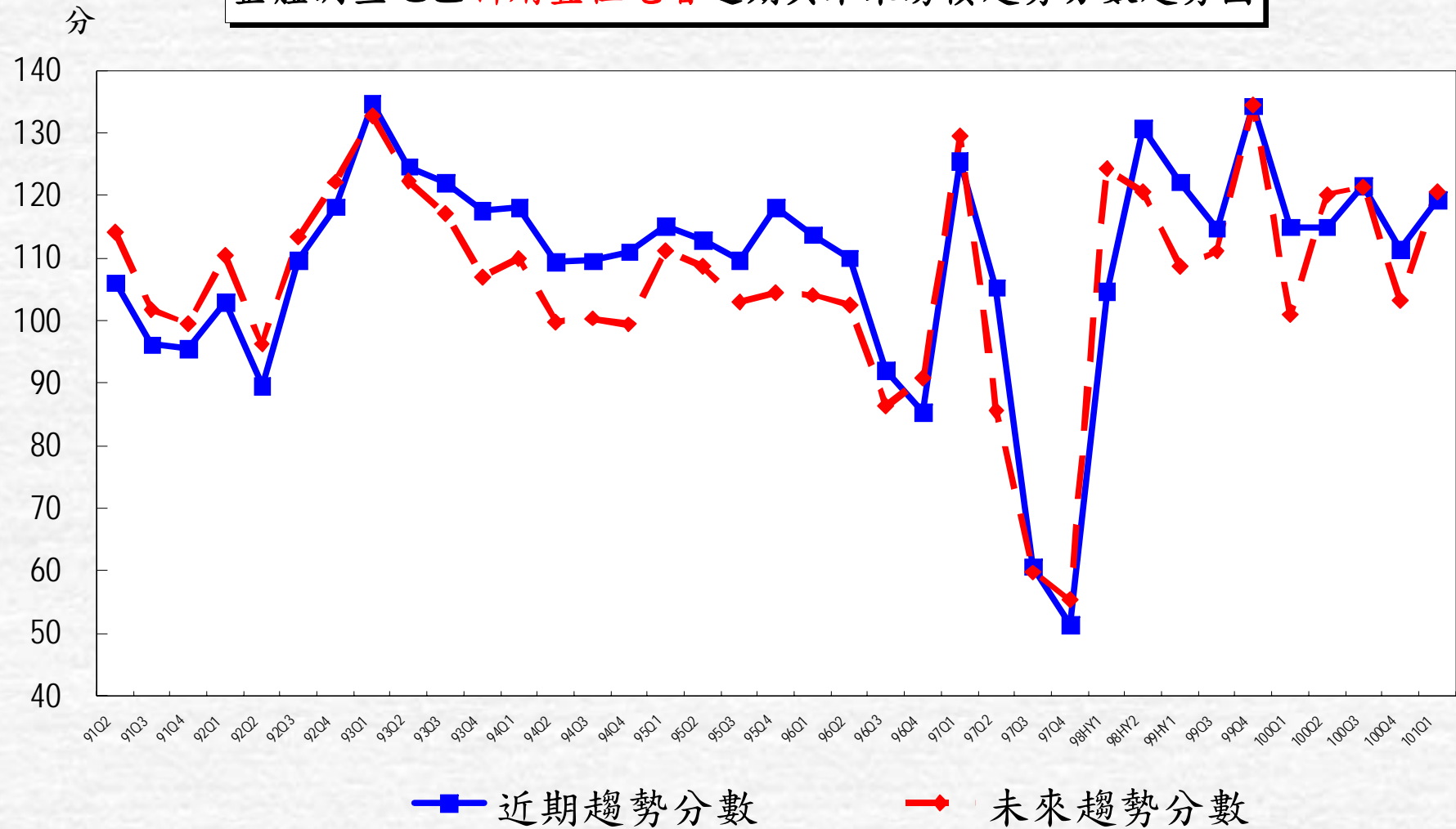
整體調查地區各類型購屋者101年第二季房價未來趨勢分數



整體調查地區整體購屋者101年**第二季與前季**房價綜合趨勢分數

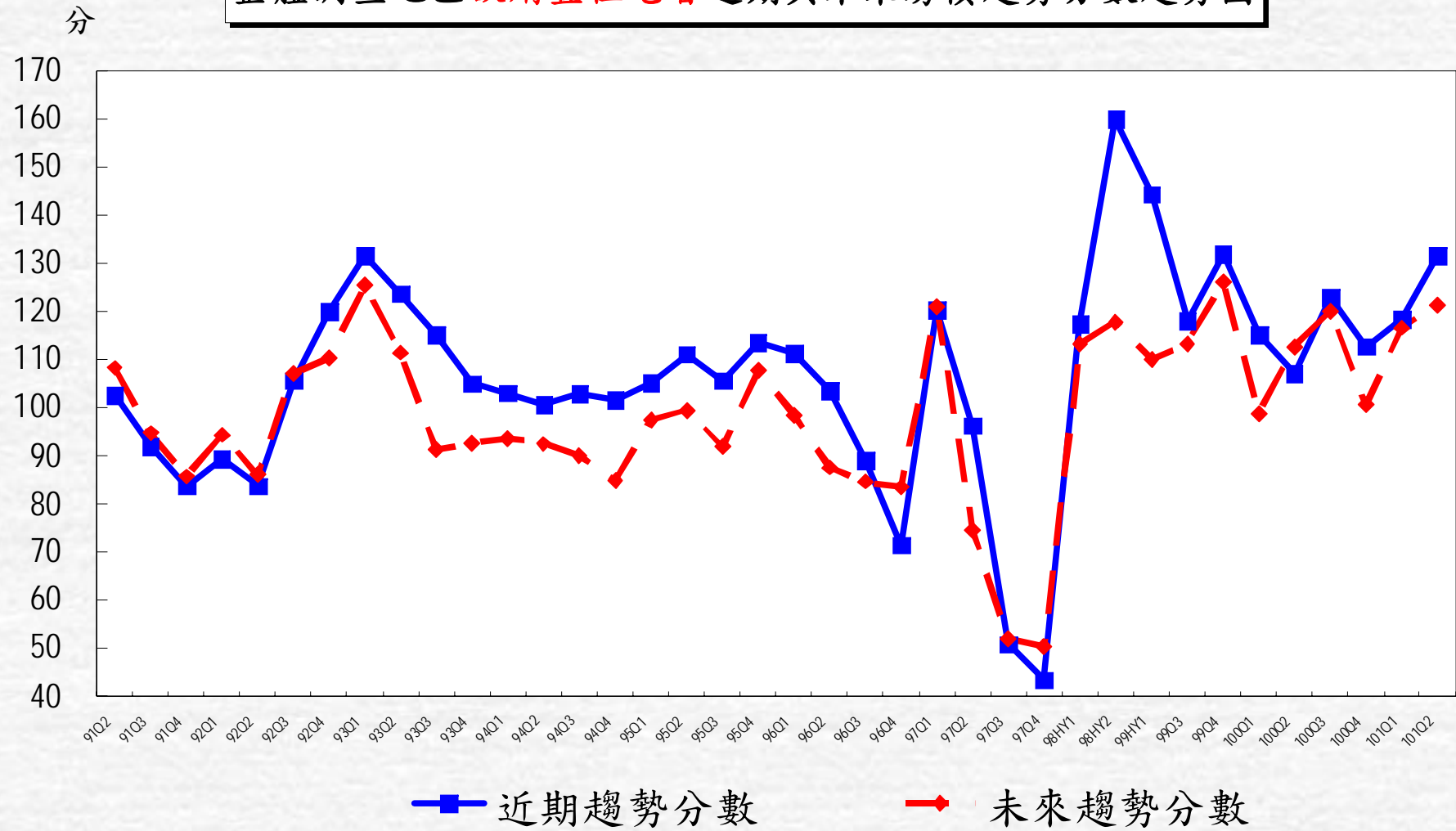


整體調查地區新購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖





整體調查地區欲購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



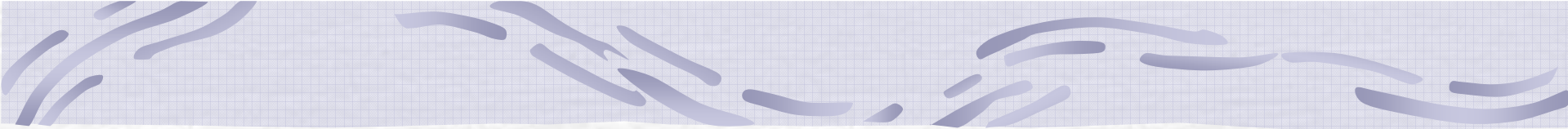
# 房價合理性看法

## 二類需求者本季房價合理性看法

- 整體調查地區本需求調查之對象，包括新購置住宅者與欲購置住宅者等二類型需求者，對於101年第二季住宅價格合理性看法以普通為主，佔37%；而認為「非常不合理」與「不合理」之比例合計達55%。
- 各地區中，認為「非常不合理」與「不合理」之比例以台北市之64%較高，台南市39%較低。

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
非常不合理	19.2	23.9	22.8	13.3	13.5	6.9	23.7
不合理	36.0	40.3	39.4	38.0	32.0	32.0	26.7
普通	37.2	29.1	32.9	38.4	49.3	50.2	37.2
合理	6.8	5.4	4.5	9.7	4.3	10.5	10.9
非常合理	0.8	1.3	0.4	0.6	0.9	0.4	1.5





# 新購置住宅者 調查結果分析

# 購屋動機

- 整體調查地區家戶中，**首購**族群為市場主流，55%；投資比例佔**11%**，較上季(12%)相近，較去年同季(16%)減少5個百分點。
- 首購需求比重以**台中市**為較高(**61%**)；**高雄市**換屋自住需求較高；投資需求比重以**台北市**較高(**21%**)。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	54.6	52.5	56.8	54.5	60.9	55.9	45.9
	(-4.3)	(4.0)	(-6.0)	(-7.5)	(10.7)	(-18.7)	(-9.2)
換屋自住	32.8	24.5	28.3	40.5	26.9	34.6	41.7
	(3.9)	(-4.4)	(0.8)	(7.4)	(3.9)	(13.0)	(6.5)
投資	10.9	21.2	11.4	5.0	12.1	6.8	10.7
	(-1.3)	(-1.4)	(1.7)	(0.1)	(-14.6)	(3.1)	(1.0)

# 投資購屋動機

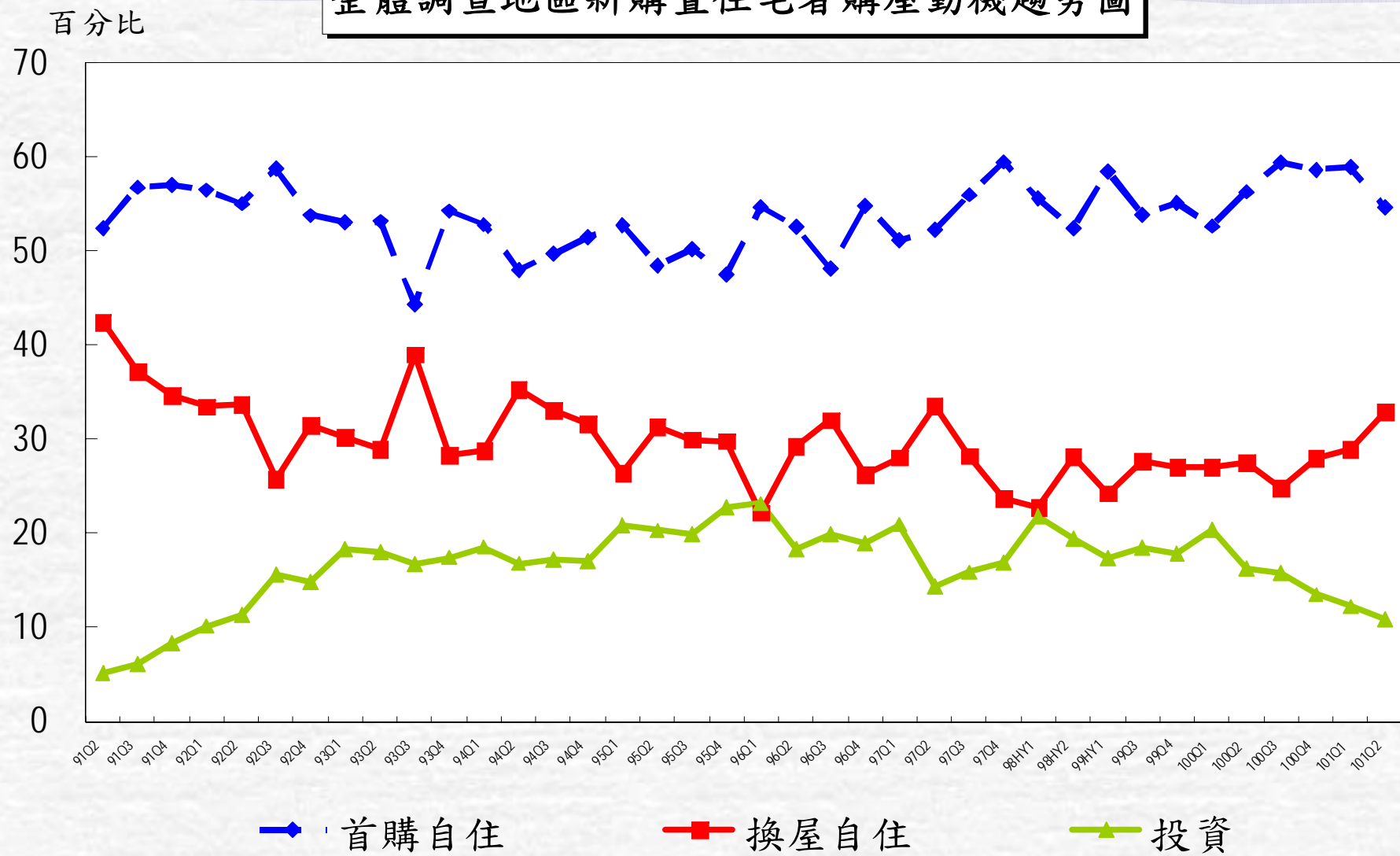
- 整體調查地區投資購屋家戶中，投資購屋動機以**出租經營**(53%)為主。賺取價差(47%)較上季(26%)增加21個百分點，較去年同季(43%)減少10個百分點。各地區中，投資者賺取價差比例以**桃竹縣市**(85%)較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

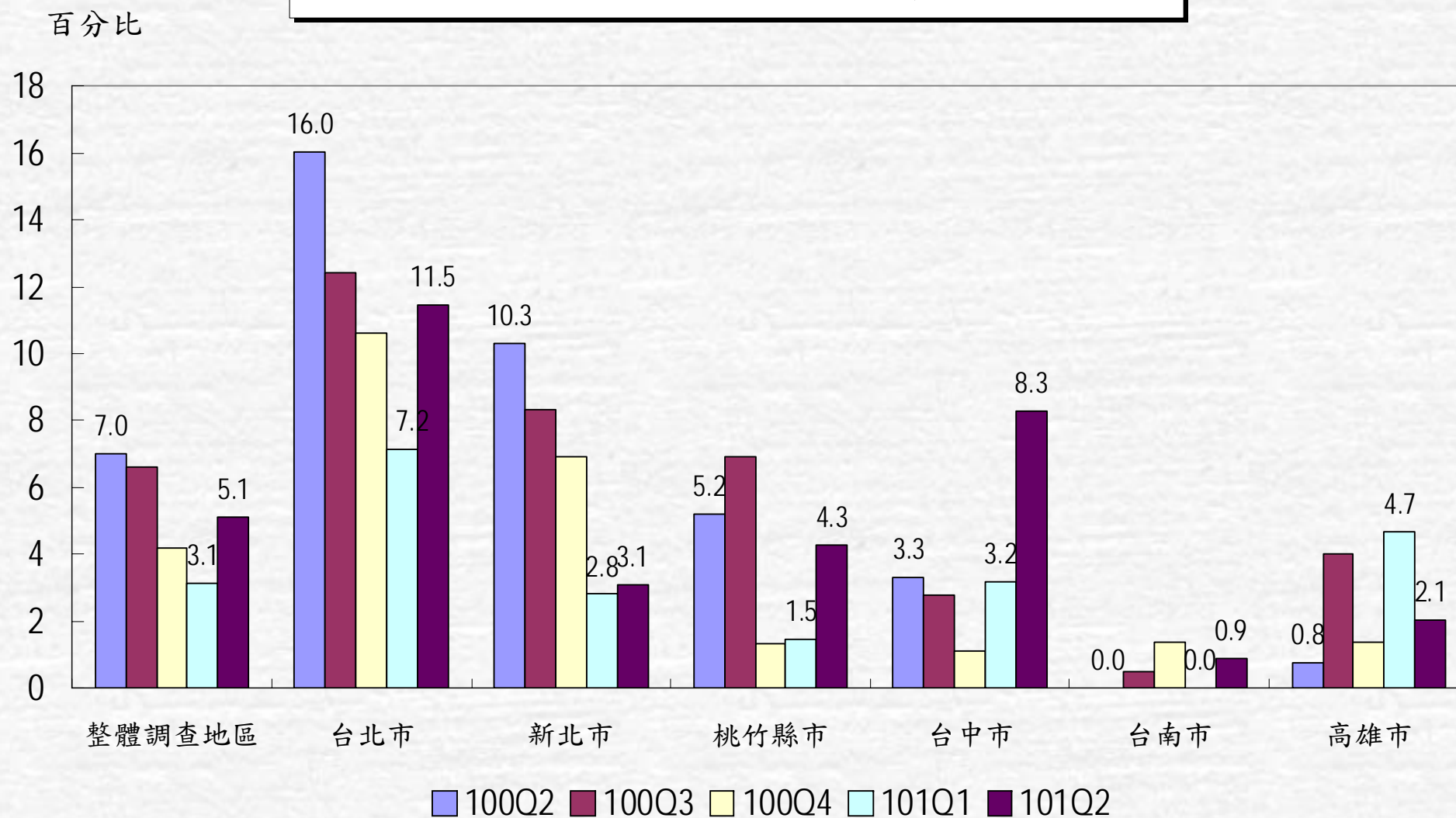
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	47.0 (21.0)	54.1 (22.0)	27.2 (-1.8)	84.7 (54.8)	68.2 (56.3)	12.9 (12.9)	19.2 (-30.3)
出租經營	53.0 (-14.5)	45.9 (4.8)	72.8 (1.8)	15.3 (-54.8)	31.8 (-56.3)	87.1 (-12.9)	80.8 (30.3)
其他	0.0 (-6.6)	0.0 (-26.8)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)



整體調查地區新購置住宅者購屋動機趨勢圖



## 整體調查地區新購置住宅者賺取價差百分比比較



# 自住與投資程度

- 整體調查地區新購置住宅者**純自住**（自住100%、投資0%）的比重為**53%**，**自住程度達到83%**；台北市投資程度較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
自住100%、投資0%	52.6	41.5	47.0	64.9	50.6	78.7	40.3
自住90%、投資10%	9.6	11.0	13.5	6.2	3.9	3.8	14.8
自住80%、投資20%	12.9	10.3	16.0	13.0	16.6	5.5	10.3
自住70%、投資30%	7.7	9.0	8.7	5.9	6.8	2.0	11.5
自住60%、投資40%	4.3	6.5	1.8	3.2	8.4	0.9	7.5
自住50%、投資50%	4.4	5.9	3.3	2.2	9.8	4.2	4.0
自住40%、投資60%	1.3	1.5	2.0	0.3	2.2	0.0	1.6
自住30%、投資70%	1.4	3.1	1.3	0.9	0.3	0.0	2.3
自住20%、投資80%	2.0	3.6	3.3	0.8	0.3	0.1	2.5
自住10%、投資90%	0.9	1.4	0.1	1.7	0.1	0.0	1.7
自住0%、投資100%	3.0	6.3	3.0	0.9	0.9	4.8	3.6
自住程度	83.2	75.1	82.7	88.7	83.1	90.6	78.4
投資程度	15.9	23.8	16.0	10.6	16.5	9.0	20.2

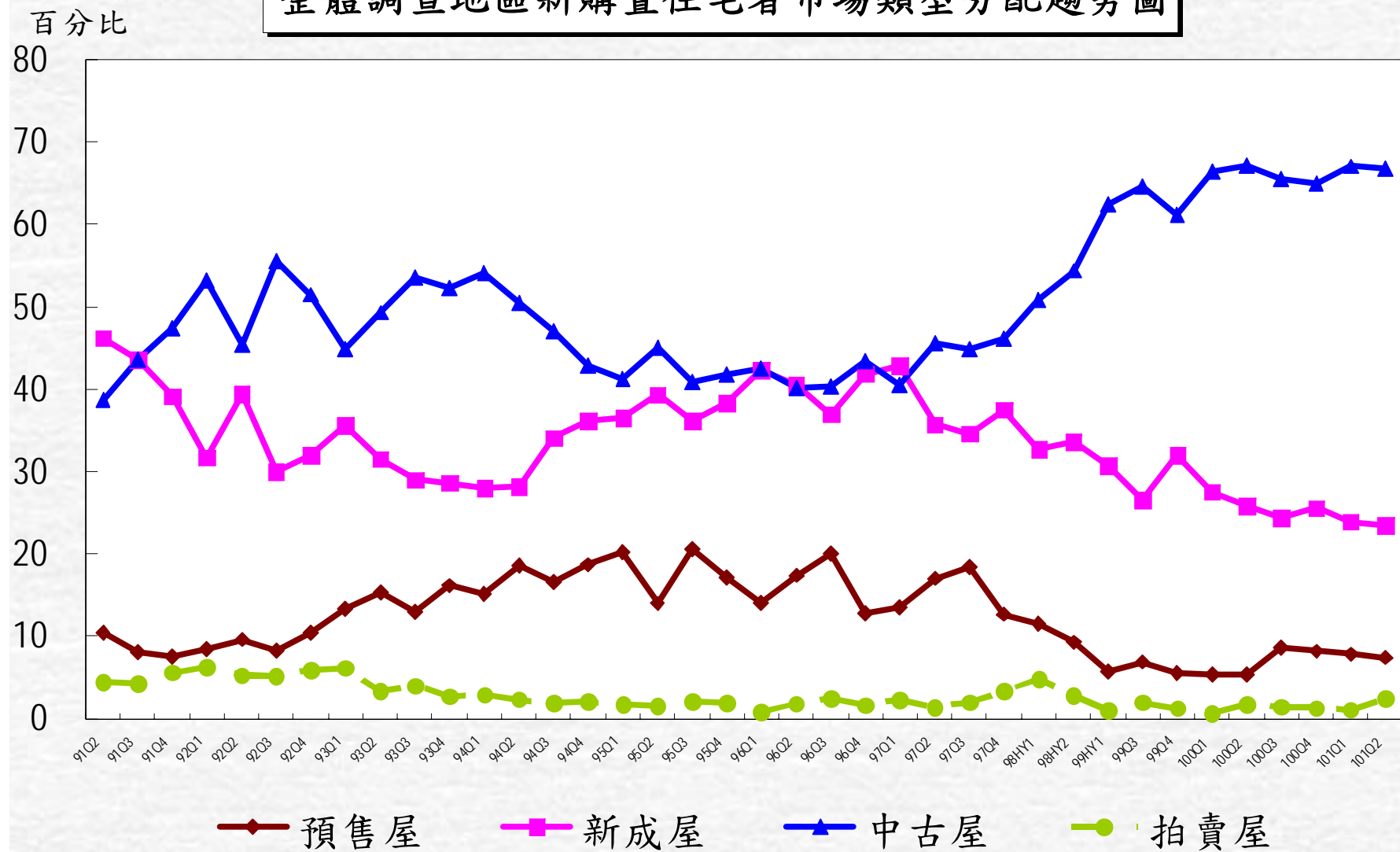


# 購屋市場類型

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預售屋	7.4	9.0	5.5	11.9	5.0	7.2	4.5
	(-0.4)	(1.8)	(1.7)	(-1.6)	(-6.2)	(1.5)	(0.7)
新成屋	23.4	21.7	19.6	24.6	18.1	24.0	35.0
	(-0.5)	(-4.3)	(1.8)	(-2.8)	(-2.9)	(-3.4)	(8.1)
中古屋	66.8	68.5	74.9	57.6	69.9	68.8	59.9
	(-0.3)	(3.8)	(-3.5)	(0.3)	(2.3)	(1.9)	(-5.7)
法/銀拍屋	2.4	0.9	0.0	5.9	6.9	0.0	0.7
	(1.4)	(-1.2)	(0.0)	(4.8)	(6.9)	(0.0)	(-2.6)
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(-0.7)	(0.0)	(0.0)	(-0.5)

整體調查地區新購置住宅者市場類型分配趨勢圖



# 購屋搜尋與議價

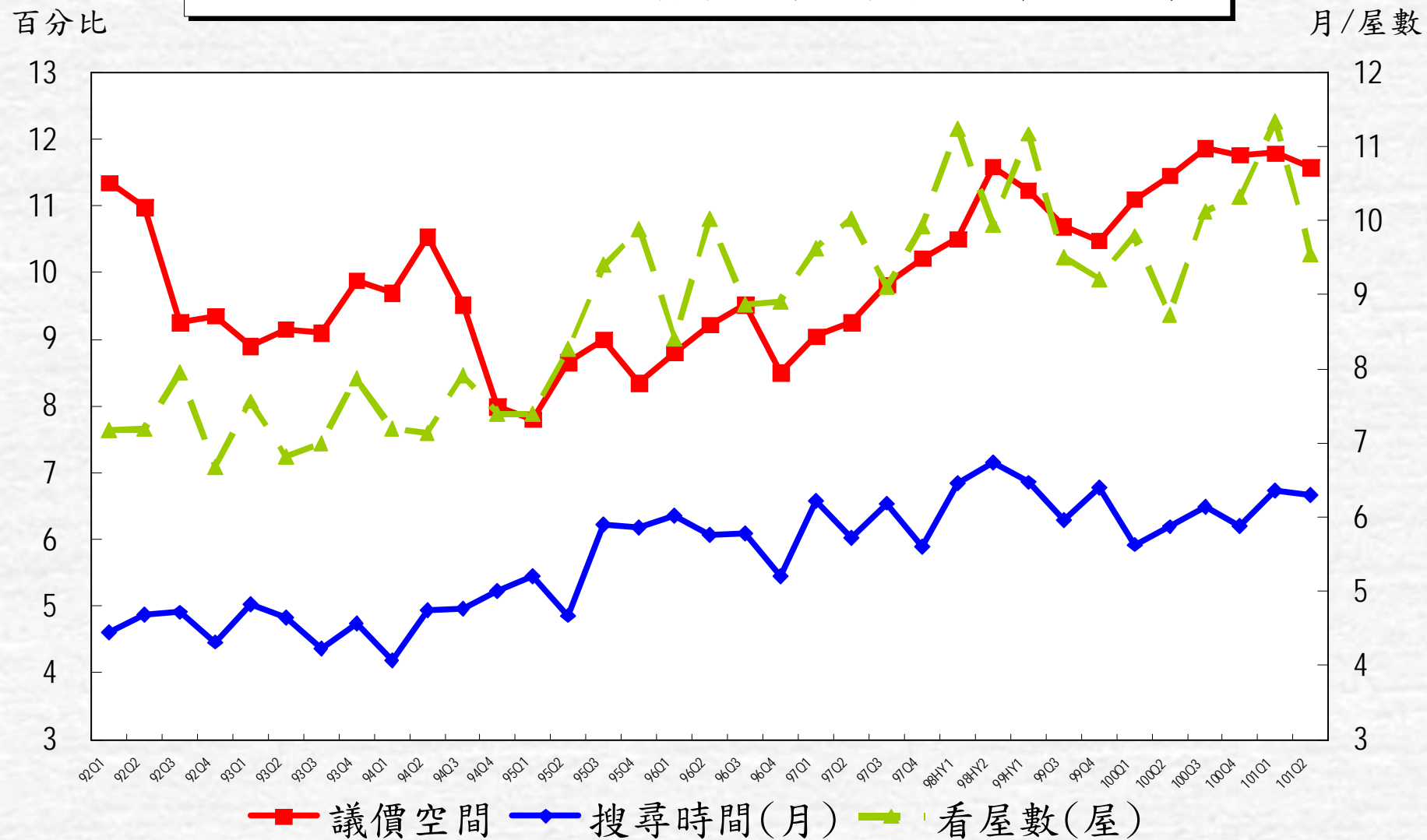
- 整體調查地區平均議價空間與上季持平(12%)；搜尋期間為6個月，看屋數為10屋。
- 台中市議價空間最大(13%)，台北市平均看屋數較多(11.8屋)。

單位：百分比 (較上季增減百分點)、月(較上季增減月數)、屋 (較上季增減屋數)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均議價空間(%)	11.6 (-0.2)	11.7 (3.9)	11.6 (0.0)	11.5 (-0.7)	12.8 (-1.6)	10.2 (-1.4)	11.4 (-2.1)
平均搜尋期間(月)	6.3 (-0.1)	6.5 (-1.4)	5.7 (0.0)	7.2 (0.5)	6.1 (0.7)	6.7 (0.6)	5.7 (-0.3)
平均看屋數(屋)	9.5 (-1.8)	11.8 (-9.3)	11.2 (0.3)	8.7 (-0.1)	7.6 (-0.1)	7.7 (-2.6)	8.2 (-1.4)



整體調查地區新購置住宅者議價空間, 搜尋月數與看屋數趨勢圖



# 購屋面積

單位：百分比、坪（較上季增減坪數）、坪/人（較上季增減坪數/人）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	3.5	9.9	6.4	0.0	2.3	0.0	0.0
超過15坪~25坪(含)	14.3	14.1	21.4	15.6	8.4	8.4	7.2
超過25坪~35坪(含)	30.3	32.5	36.7	19.9	36.0	33.7	25.8
超過35坪~45坪(含)	19.2	17.7	17.2	23.5	20.1	13.2	20.3
超過45坪~55坪(含)	13.8	11.6	10.9	15.1	9.6	18.5	20.3
超過55坪~65坪(含)	8.8	4.5	3.2	16.9	8.6	8.3	11.7
超過65坪	10.1	9.7	4.4	9.0	14.9	18.0	14.7
平均購屋面積(坪)	40.5 (0.4)	39.0 (3.1)	34.7 (-0.5)	44.6 (2.8)	40.6 (-1.7)	51.6 (7.1)	46.8 (0.3)
平均每人居住房面積 (坪/人)	16.6 (0.3)	14.0 (0.9)	14.5 (-0.9)	19.6 (2.7)	16.8 (0.1)	15.2 (-2.3)	19.0 (0.9)

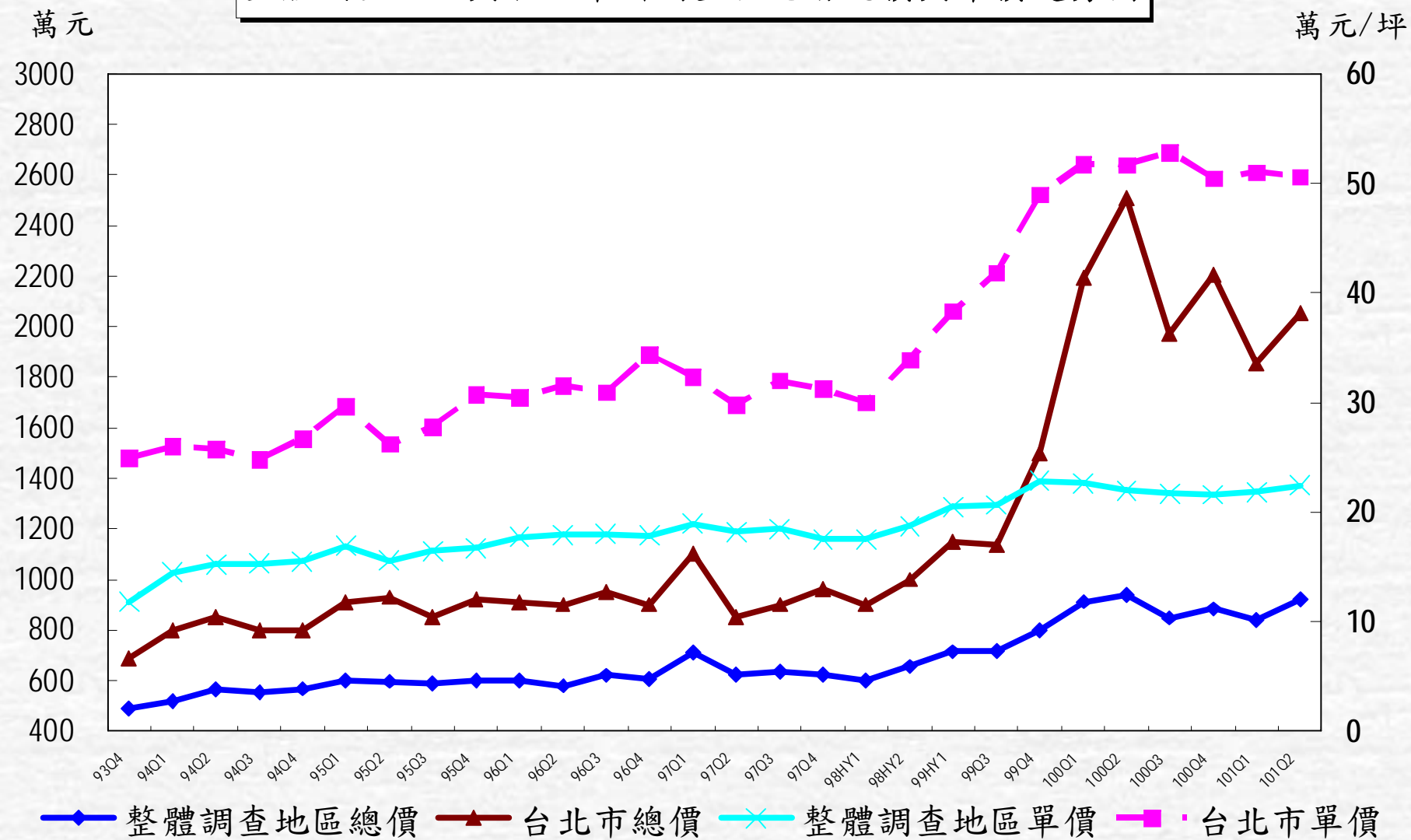
# 購屋價格

單位：百分比、萬元（較上季變動百分比）、萬元/坪（較上季變動百分比）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	14.9	0.6	7.2	15.1	41.3	26.5	14.2
300萬~未滿600萬元	31.2	6.5	24.5	50.5	26.4	35.0	39.2
600萬~未滿900萬元	23.1	16.0	33.2	17.6	17.7	24.6	23.1
900萬~未滿1,200萬元	13.8	20.1	16.7	12.0	10.8	5.3	12.3
1,200萬元以上	17.1	56.9	18.2	4.9	3.8	8.7	11.1
平均購屋總價(萬元)	922.8 (10.1%)	2053.8 (10.9%)	904.7 (7.7%)	626.2 (8.1%)	527.5 (-14.0%)	754.6 (45.1%)	749.7 (19.6%)
平均購屋單價(萬元/坪)	22.4 (2.7%)	50.6 (-0.8%)	26.1 (7.7%)	14.6 (7.1%)	13.3 (-5.6%)	10.6 (-7.4%)	14.5 (8.0%)



整體調查地區與台北市新購置住宅者總價與單價趨勢圖



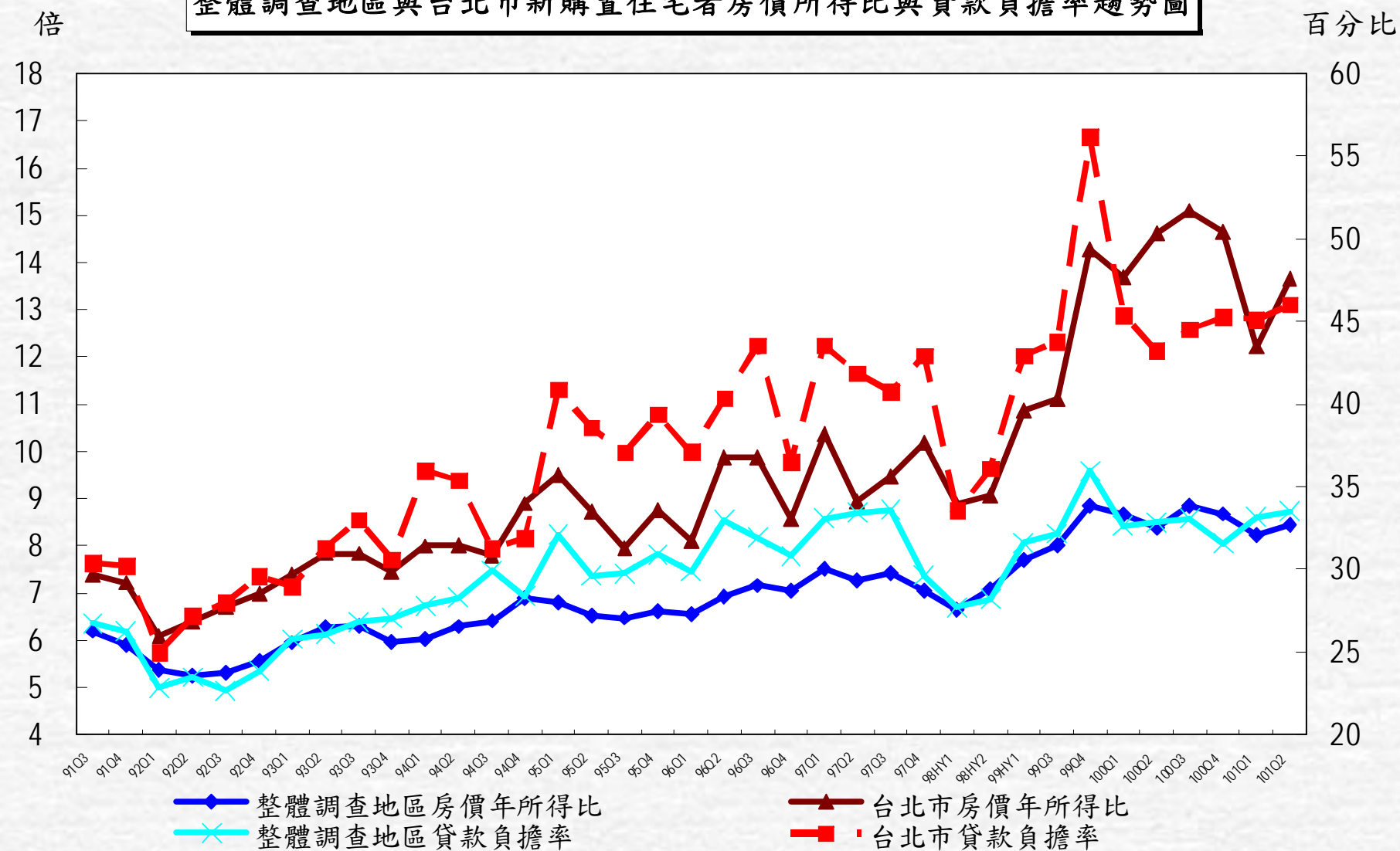
# 購屋負擔

- 整體調查地區房價所得比為8.5倍，較上季(8.2倍)增加0.3倍。
- 台北市購屋負擔持續最重(房價所得比為14倍、貸款負擔率46%)，其次為新北市(房價所得比為9倍、貸款負擔率38%)。

單位：倍（較上季增減倍數）、百分比（較上季增減百分點）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均房價所得比(倍)	8.5 (0.3)	13.7 (1.5)	9.0 (-0.1)	6.9 (0.5)	6.1 (-0.7)	6.3 (-0.6)	7.9 (0.9)
平均貸款負擔率(%)	33.5 (0.4)	46.1 (0.9)	37.6 (-0.2)	29.4 (0.8)	25.7 (-2.7)	27.7 (2.3)	29.9 (1.8)

整體調查地區與台北市新購置住宅者房價所得比與貸款負擔率趨勢圖





## ● 整體調查地區新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2
總價 (萬元)	714.4	718.6	800.1	912.2	937.0	848.2	883.1	838.2	922.8
單價 (萬元/坪)	20.4	20.7	22.8	22.6	21.9	21.7	21.6	21.8	22.4
房價所得 比(倍)	7.7	8.0	8.9	8.7	8.4	8.8	8.7	8.2	8.5
貸款負擔 率(%)	31.6	32.2	36.0	32.6	32.9	33.1	31.6	33.2	33.5

## ● 台北市新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2
總價 (萬元)	1150.0	1135.0	1500.0	2195.6	2507.9	1970.4	2207.1	1852.7	2053.8
單價 (萬元/坪)	38.3	41.9	49.0	51.8	51.7	52.9	50.5	51.0	50.6
房價所得 比(倍)	10.9	11.1	14.3	13.7	14.6	15.1	14.7	12.2	13.7
貸款負擔 率(%)	43.0	43.8	56.2	45.4	43.2	44.5	45.3	45.1	46.1

註：99Q4(含)之前採用中位數方式計算，未予加權處理；100Q1以後採用新加權方式，且以「個別都會區」為統計單位計算加權平均數。100Q1~101Q2六季採用單價、面積和屋齡三項加權變數計算。

# 購屋後需減少的日常生活支出

單位：百分比(較上季增減百分點)

註：本題為複選題

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	48.7 (3.7)	44.9 (-1.0)	53.8 (7.8)	43.3 (9.4)	48.4 (7.8)	45.3 (-13.0)	54.0 (-2.1)
子女教養	16.1 (7.9)	15.1 (10.1)	16.2 (5.7)	20.5 (11.1)	13.7 (7.7)	20.6 (12.6)	8.7 (0.8)
老人照護	6.8 (3.1)	6.9 (3.3)	6.6 (3.3)	9.5 (3.8)	7.0 (4.7)	9.9 (9.0)	0.5 (-3.5)
醫療及保險	10.0 (3.1)	10.4 (2.5)	8.4 (2.1)	13.1 (2.8)	6.4 (2.9)	21.3 (13.6)	4.0 (-1.0)
進修學習	8.2 (-0.1)	6.9 (2.1)	10.5 (1.0)	9.0 (-5.0)	7.8 (0.1)	5.2 (1.9)	6.1 (1.5)
休閒娛樂	53.5 (-3.2)	60.3 (1.3)	51.4 (4.8)	55.9 (-10.8)	58.7 (2.3)	35.6 (-27.6)	53.4 (2.2)
投資理財	46.2 (-2.9)	50.1 (-18.6)	45.5 (-3.3)	50.0 (3.5)	47.3 (-2.3)	37.4 (-9.6)	42.3 (4.6)
儲蓄	38.9 (5.6)	34.0 (-12.5)	41.2 (14.9)	45.4 (14.1)	34.5 (2.3)	33.6 (-0.1)	35.3 (-1.5)
其他	1.2 (0.6)	1.4 (0.8)	1.5 (0.2)	1.4 (1.3)	0.0 (0.0)	2.1 (0.4)	0.7 (0.2)



# 購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 整體調查地區自住者購屋後生活支出減少，對實際生活的影響以「部分影響」(43%)為主。
- 「非常大影響」以台北市比例較高(8%)；「很大影響」以台南市較高(23%)。

單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	5.2 (1.3)	3.2 (-3.7)	2.9 (0.7)	11.0 (7.2)	3.2 (-1.4)	6.7 (5.2)	3.0 (-2.7)
些微影響	28.7 (-5.3)	25.2 (9.5)	22.0 (-9.0)	26.7 (-15.4)	41.7 (5.2)	37.3 (4.0)	32.4 (-5.5)
部分影響	43.1 (1.3)	42.0 (-6.9)	51.0 (9.4)	39.0 (5.3)	35.8 (-6.5)	31.6 (-17.9)	48.8 (4.0)
很大影響	18.4 (2.6)	21.9 (2.9)	18.3 (-1.2)	17.4 (2.5)	18.0 (2.5)	23.0 (9.4)	13.9 (3.3)
非常大影響	4.6 (0.2)	7.7 (-1.8)	5.8 (0.1)	5.8 (0.4)	1.4 (0.1)	1.4 (-0.8)	1.9 (0.8)



# 對近一季及未來一年房價趨勢看法

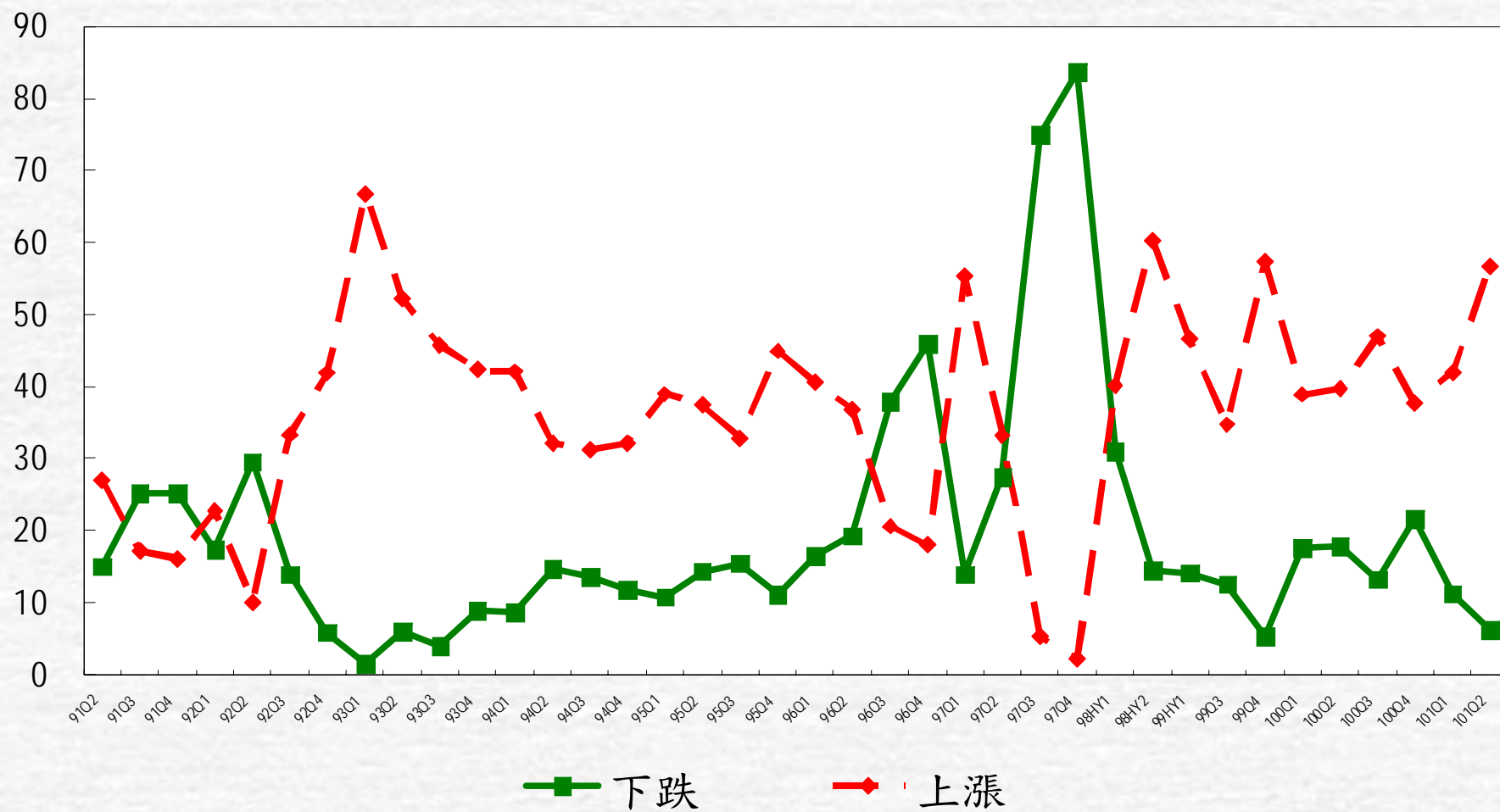
單位：百分比

- 對近一季房價看法，以「小幅上漲」(45%)為主，「大幅上漲」增至11%。
- 43% 未來一年房價小幅上漲，較上季增加2.1個百分點。
- 近期趨勢分數(131分)高於未來趨勢分數(123分)。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	0.5	1.2	0.3	0.6	0.9	0.0	0.0
小幅下跌	5.7	5.2	8.8	4.6	7.8	1.8	2.5
維持平穩	37.1	37.8	38.5	36.1	50.0	24.9	32.0
小幅上漲	45.2	46.5	40.9	43.1	32.0	66.6	54.2
大幅上漲	11.4	9.2	11.5	15.6	9.3	6.6	11.3
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	1.5	2.8	0.5	3.0	1.1	0.0	1.3
小幅下跌	12.0	13.9	13.4	14.4	12.7	2.5	8.9
維持平穩	34.8	30.4	34.3	30.4	50.0	33.6	35.2
小幅上漲	43.1	45.7	41.3	47.4	28.3	53.0	43.3
大幅上漲	8.6	7.3	10.5	4.8	7.9	10.9	11.2

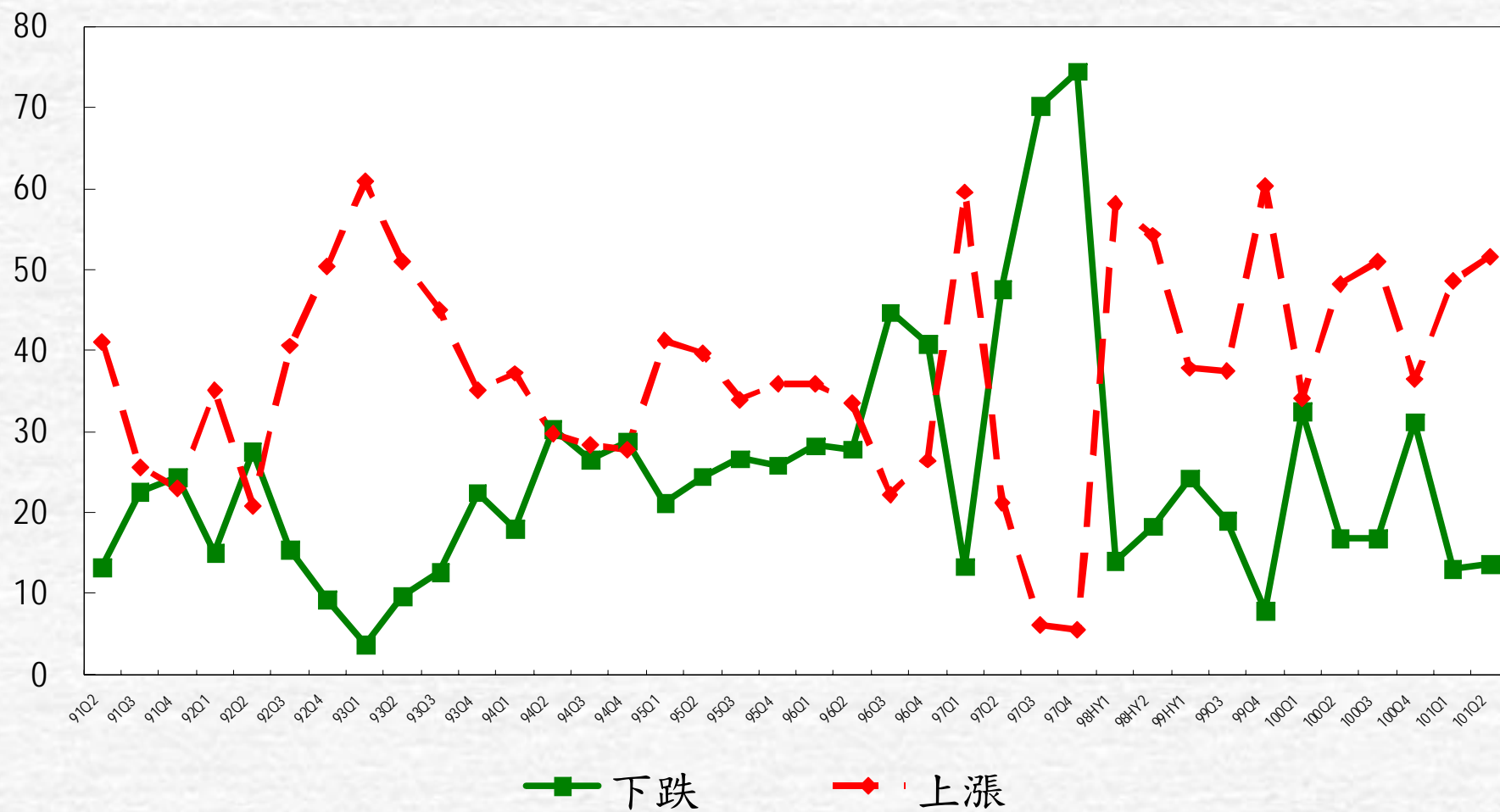
整體調查地區新購置住宅者對近期房價趨勢看法趨勢圖

百分比

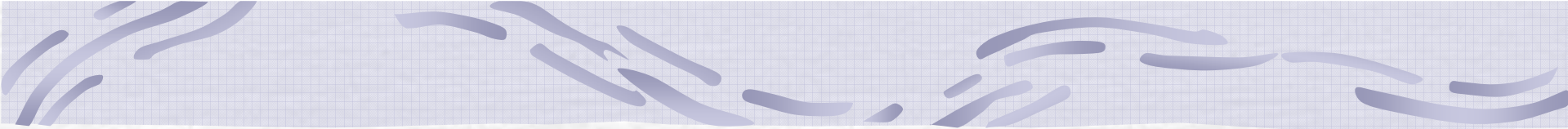


整體調查地區新購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比







# 欲購置住宅者 調查結果分析

# 購屋動機

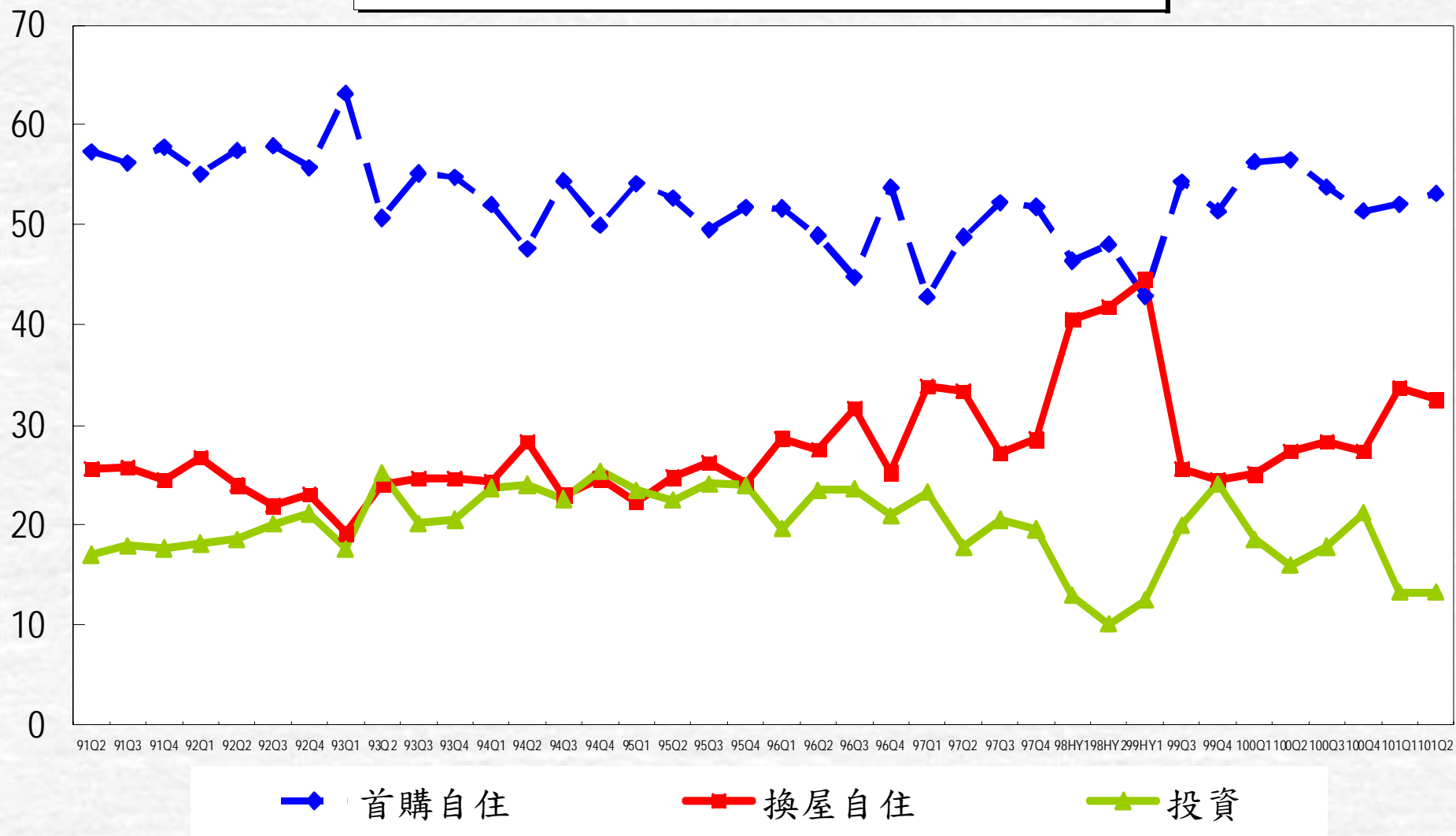
- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，**首購自住**需求佔**53%**，**換屋自住**需求佔**33%**；投資需求佔**13%**。
- 各地區投資需求，除台北市與新北市較上季減少（分別減少5.0、5.4個百分點），其他地區均較上季增加。

單位：百分比（較上季增減百分點）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	53.1 (1.0)	52.3 (5.7)	64.3 (9.5)	49.5 (-12.0)	46.6 (-7.4)	43.2 (-5.3)	46.7 (-0.3)
換屋自住	32.5 (-1.2)	35.0 (-0.4)	26.8 (-4.4)	31.1 (0.8)	39.1 (5.1)	37.3 (1.6)	32.8 (-4.9)
投資	13.3 (0.0)	11.9 (-5.0)	7.9 (-5.4)	16.5 (11.0)	14.3 (2.3)	17.8 (2.9)	19.7 (4.4)

百分比

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖





# 投資購屋動機

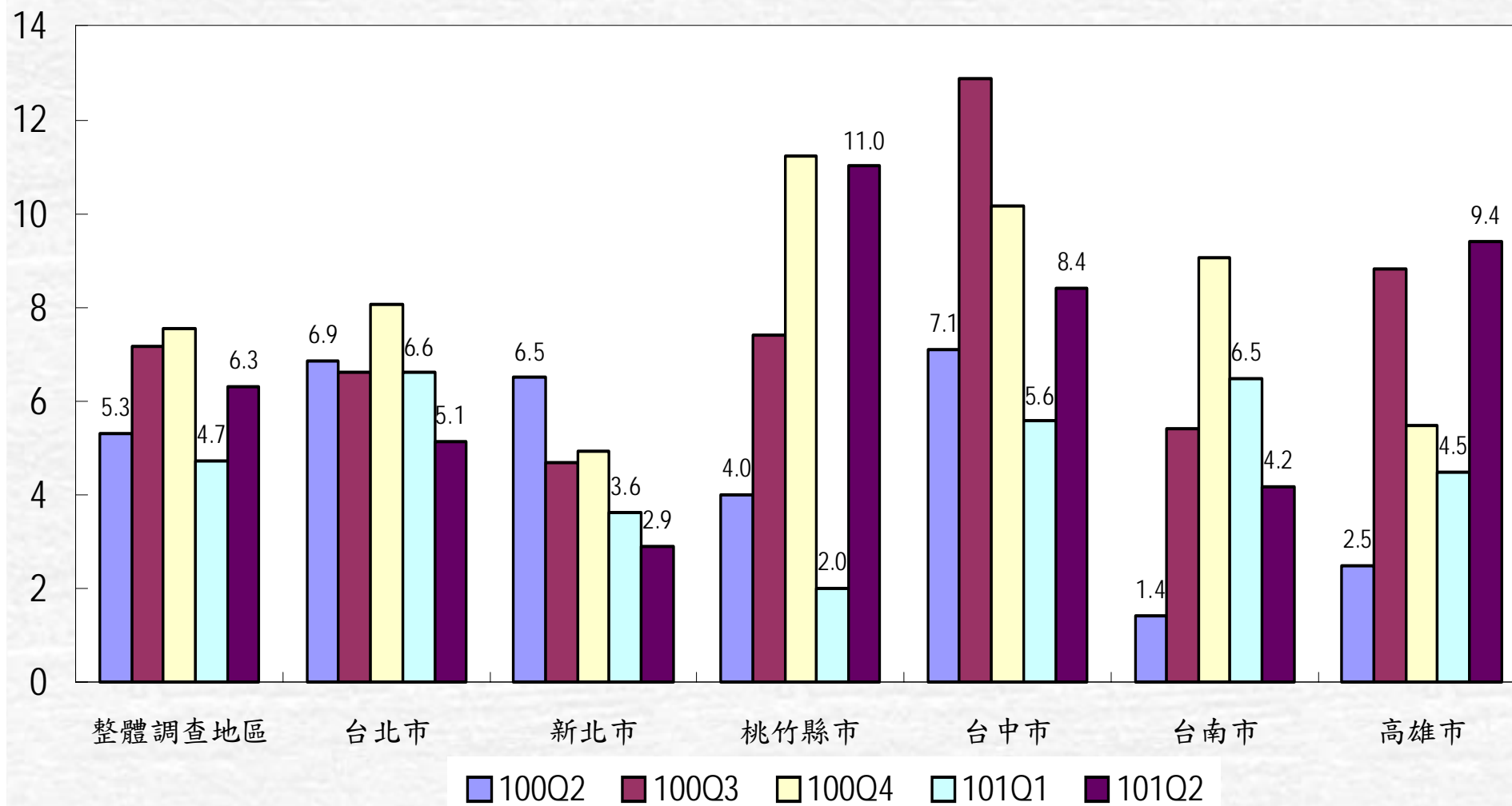
- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因，**賺取價差**佔**48%**，**出租經營**佔**47%**。台北市、新北市及台南市以出租經營為主，其他地區以賺取價差為主。
- 本季賺取價差者佔總欲購置住宅者的比例**增加**，各地區中**桃竹縣市、台中市與高雄市的該比例均為增加**。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	47.7 (19.1)	43.2 (13.0)	36.7 (2.6)	66.7 (50.0)	58.8 (31.6)	23.5 (3.5)	47.8 (22.8)
出租經營	46.9 (-15.0)	54.1 (-10.4)	60.0 (-1.7)	33.3 (0.0)	35.3 (-28.3)	70.6 (-9.4)	39.1 (-19.2)
其他	5.4 (-4.1)	2.7 (-2.6)	3.3 (-0.9)	0.0 (-50.0)	5.9 (-3.2)	5.9 (5.9)	13.0 (-3.6)

整體調查地區欲購置住宅者賺取價差百分比比較

百分比



# 自住與投資程度

- 整體調查地區欲購置住宅者**純自住**（自住100%、投資0%）的比重為**33%**，**自住程度為73%較新購者低**；台中市投資程度較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
自住100%、投資0%	<b>33.0</b>	31.0	35.2	30.8	23.9	33.6	41.7
自住90%、投資10%	7.4	8.0	9.7	6.7	3.7	3.4	7.6
自住80%、投資20%	14.2	14.2	18.2	12.5	11.9	10.9	11.4
自住70%、投資30%	13.2	15.1	12.9	11.5	14.9	15.1	9.8
自住60%、投資40%	9.1	9.4	8.5	13.5	10.4	8.4	5.3
自住50%、投資50%	9.2	9.9	8.3	13.5	11.9	6.7	4.5
自住40%、投資60%	3.0	2.3	1.9	1.0	9.7	2.5	2.3
自住30%、投資70%	2.7	2.3	1.2	3.8	6.7	6.7	0.0
自住20%、投資80%	2.1	2.3	1.2	2.9	2.2	4.2	1.5
自住10%、投資90%	1.7	1.7	1.0	1.9	2.2	2.5	2.3
自住0%、投資100%	4.5	4.0	1.9	1.9	2.2	5.9	13.6
自住程度	<b>72.8</b>	72.8	<b>78.2</b>	72.0	66.0	68.5	71.4
投資程度	27.2	27.2	21.8	28.0	<b>34.0</b>	31.5	28.6



# 期望住宅類型

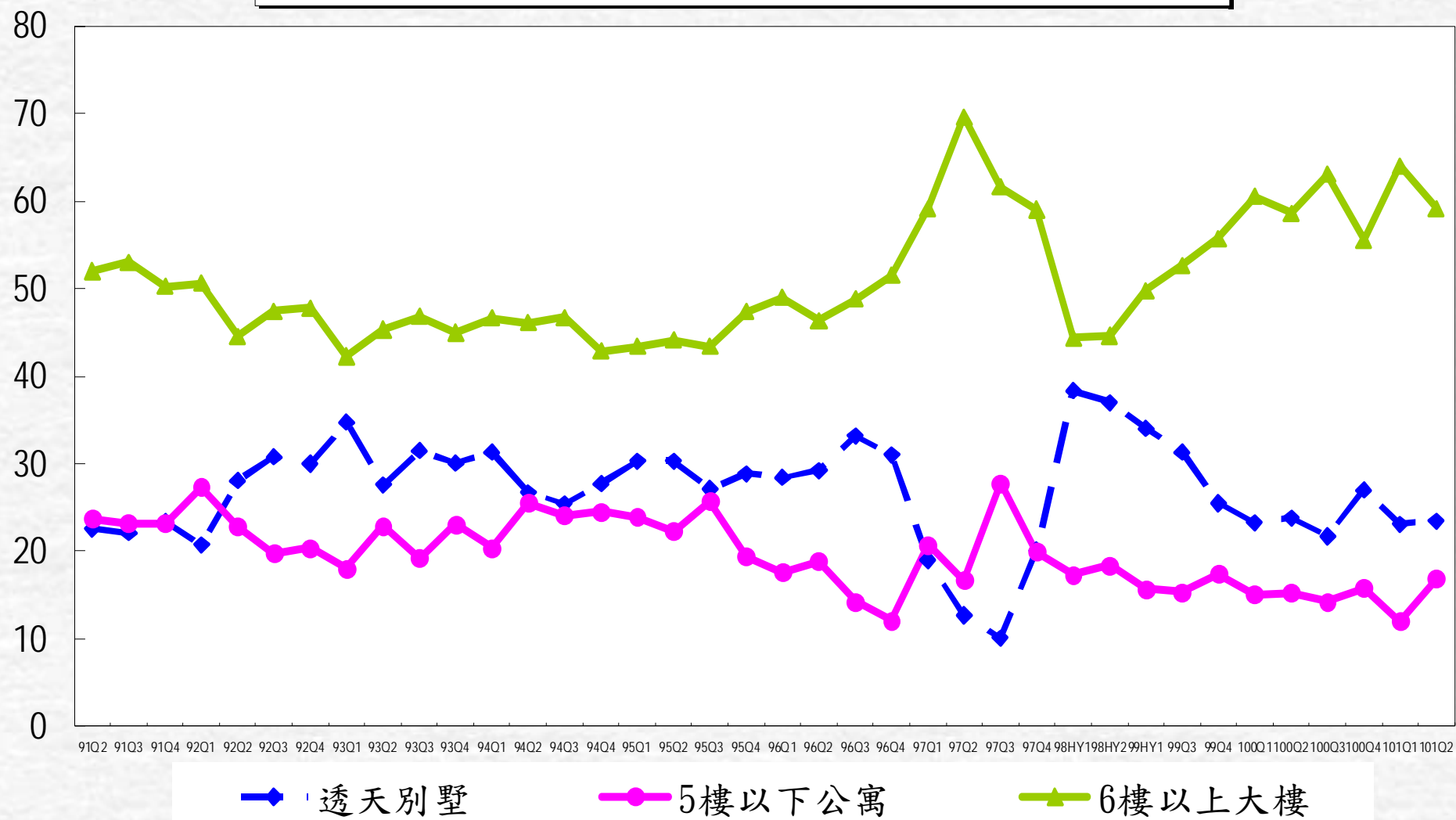
- **電梯大樓**為主要的潛在產品需求類型，佔**59%**；其次為透天厝/別墅，佔24%。
- 除台南市以透天厝/別墅型住宅(55%)、台中市以透天厝/別墅型住宅(44%)或電梯大樓(43%)為主，其餘地區以電梯大樓為主。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
透天厝/ 別墅	23.5 (0.4)	6.3 (0.4)	8.6 (1.8)	29.8 (-3.5)	44.0 (12.4)	55.4 (-4.8)	40.0 (-7.6)
公寓	16.9 (4.9)	26.7 (4.1)	20.7 (3.2)	5.8 (0.2)	12.7 (10.7)	6.6 (-0.2)	12.6 (10.2)
電梯大樓	59.1 (-4.9)	66.5 (-4.1)	69.8 (-5.4)	64.4 (4.2)	43.3 (-22.0)	37.2 (5.2)	46.7 (-2.1)
其他	0.6 (-0.2)	0.6 (-0.3)	1.0 (0.5)	0.0 (-0.9)	0.0 (-1.0)	0.8 (-0.2)	0.7 (-0.5)

整體調查地區欲購置住宅者期望購屋住宅類型趨勢圖

百分比



# 期望購屋面積

- 以超過25坪~35坪(含)為主要期望購屋面積，佔約41%；其次為超過35坪~45坪(含)及超過15坪~25坪(含)，各佔約18%。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	1.4 (-0.1)	1.7 (-1.2)	1.6 (0.2)	3.0 (2.1)	0.8 (-0.2)	0.8 (0.8)	0.0 (-1.2)
超過15坪~25坪(含)	18.0 (-2.9)	28.6 (-1.0)	21.0 (-2.6)	11.9 (-12.6)	6.8 (-6.3)	12.5 (7.7)	13.8 (0.9)
超過25坪~35坪(含)	40.5 (0.0)	40.3 (-1.2)	48.1 (2.4)	26.7 (-0.6)	27.1 (-10.3)	39.2 (-2.1)	51.5 (8.0)
超過35坪~45坪(含)	18.3 (0.2)	16.9 (1.2)	16.4 (-2.1)	22.8 (-1.7)	21.1 (4.9)	16.7 (-5.4)	18.5 (3.2)
超過45坪~55坪(含)	12.4 (2.3)	6.9 (1.7)	8.9 (1.9)	22.8 (13.7)	22.6 (7.4)	10.0 (-5.4)	10.0 (-7.6)
超過55坪~65坪(含)	6.0 (0.3)	3.6 (0.5)	3.0 (1.1)	7.9 (-0.3)	13.5 (4.4)	11.7 (1.1)	4.6 (-4.8)
超過65坪	3.3 (0.1)	1.9 (0.0)	0.9 (-1.0)	5.0 (-0.5)	8.3 (0.2)	9.2 (3.4)	1.5 (1.5)



# 期望購屋價格

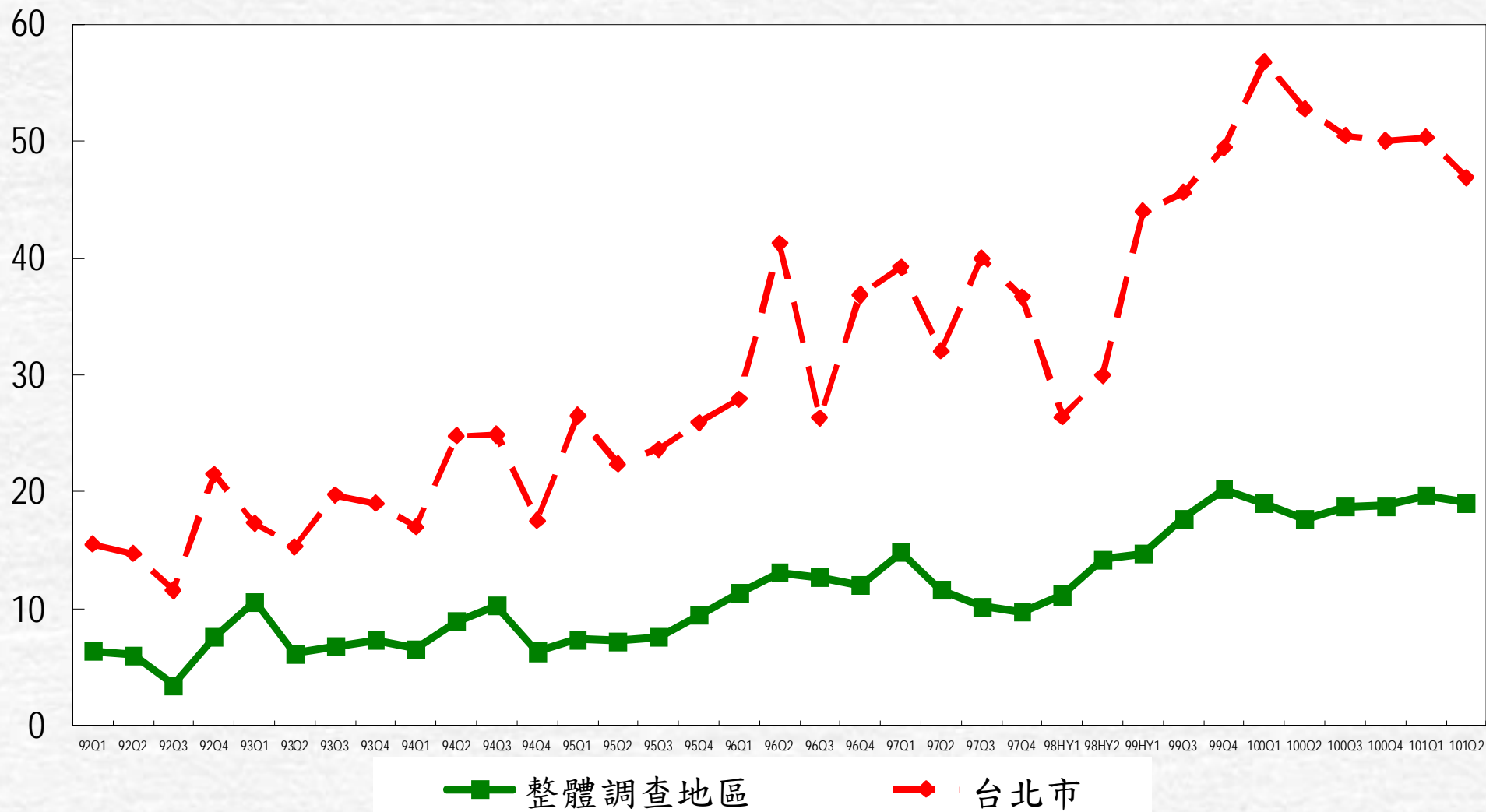
- 整體調查地區欲購置住宅者以600~900未滿萬元及300~未滿600萬元為主要期望購屋價格，分別各佔29%、28%。
- 台北市有47%期望購買1,200萬元以上住宅。

單位：百分比（較上季增減百分點）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	9.1 (2.9)	2.5 (1.3)	3.6 (1.7)	9.2 (-2.6)	4.3 (1.3)	20.3 (-3.2)	28.6 (16.8)
300~未滿600萬元	27.5 (-1.6)	7.1 (0.1)	26.9 (5.0)	46.0 (2.3)	18.3 (-13.7)	40.7 (3.9)	46.4 (-11.2)
600~未滿900萬元	29.4 (0.4)	21.2 (4.4)	42.0 (4.6)	29.9 (-2.8)	33.9 (-1.1)	24.6 (-1.8)	16.1 (-8.6)
900~未滿1,200萬元	14.9 (-1.2)	22.3 (-2.4)	17.7 (-5.5)	9.2 (1.0)	20.0 (9.0)	5.9 (-1.6)	2.7 (-2.0)
1,200萬元以上	19.1 (-0.6)	46.9 (-3.4)	9.8 (-5.8)	5.7 (2.1)	23.5 (4.5)	8.5 (2.8)	6.3 (5.1)

百分比

欲購置住宅者期望購屋總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖



# 購屋後需減少的日常生活支出

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	50.4 (2.4)	48.6 (3.2)	59.1 (8.8)	44.9 (-0.0)	38.1 (-13.9)	47.0 (-3.0)	54.2 (8.3)
子女教養	15.6 (9.4)	11.0 (2.3)	12.3 (7.2)	9.0 (4.4)	19.5 (15.5)	5.2 (-4.2)	35.8 (28.8)
老人照護	9.1 (5.3)	7.6 (4.0)	4.3 (0.5)	3.4 (1.5)	6.2 (4.2)	1.7 (-4.9)	30.8 (25.0)
醫療及保險	10.9 (4.7)	12.4 (6.9)	7.0 (-2.4)	2.2 (-1.4)	4.4 (-0.6)	1.7 (-6.8)	33.3 (29.8)
進修學習	13.9 (0.9)	11.5 (-1.1)	13.5 (-0.2)	9.0 (-2.0)	8.0 (-2.0)	5.2 (-3.3)	31.7 (12.8)
休閒娛樂 (如旅遊)	50.1 (-8.6)	50.6 (-5.1)	44.5 (-16.4)	49.4 (-3.8)	47.8 (-9.2)	40.0 (-16.6)	66.7 (0.8)
投資理財	36.4 (1.7)	44.9 (7.8)	27.6 (-8.6)	30.3 (3.7)	33.6 (-1.4)	23.5 (-5.8)	53.3 (15.7)
儲蓄	30.8 (-5.4)	36.0 (1.4)	26.0 (-9.8)	21.3 (-7.1)	27.4 (-19.6)	18.3 (-23.2)	48.3 (14.2)
其他	1.1 (0.4)	1.7 (1.1)	1.2 (-0.2)	0.0 (0.0)	0.9 (0.9)	4.3 (1.5)	0.0 (0.0)

註：本題為複選題



# 購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 購置住宅後所須減少的生活支出，對於實質生活的影響程度，**43%**認為會產生**部分影響**，其次有**24%**認為會產生**很大影響**；認為會產生很大或非常大影響者合計佔**35%**。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	2.9 (-0.6)	1.7 (-1.2)	2.5 (-0.7)	4.3 (-1.8)	5.4 (1.8)	5.7 (3.3)	1.2 (-1.6)
些微影響	18.8 (-5.6)	17.0 (-2.0)	16.0 (-6.0)	18.8 (-16.9)	21.5 (0.1)	23.9 (4.6)	22.9 (-8.1)
部分影響	43.2 (-2.5)	39.8 (-5.9)	47.1 (3.8)	56.5 (16.7)	43.0 (-9.4)	48.9 (-4.1)	26.5 (-20.0)
很大影響	24.1 (2.6)	30.8 (3.8)	29.5 (5.2)	15.9 (-0.4)	25.8 (4.4)	20.5 (-4.8)	8.4 (-2.8)
非常大影響	11.0 (-6.0)	10.7 (-5.4)	5.0 (2.3)	4.3 (-2.3)	4.3 (-3.1)	1.1 (-1.1)	41.0 (-32.5)

# 對近一季及未來一年房價趨勢看法

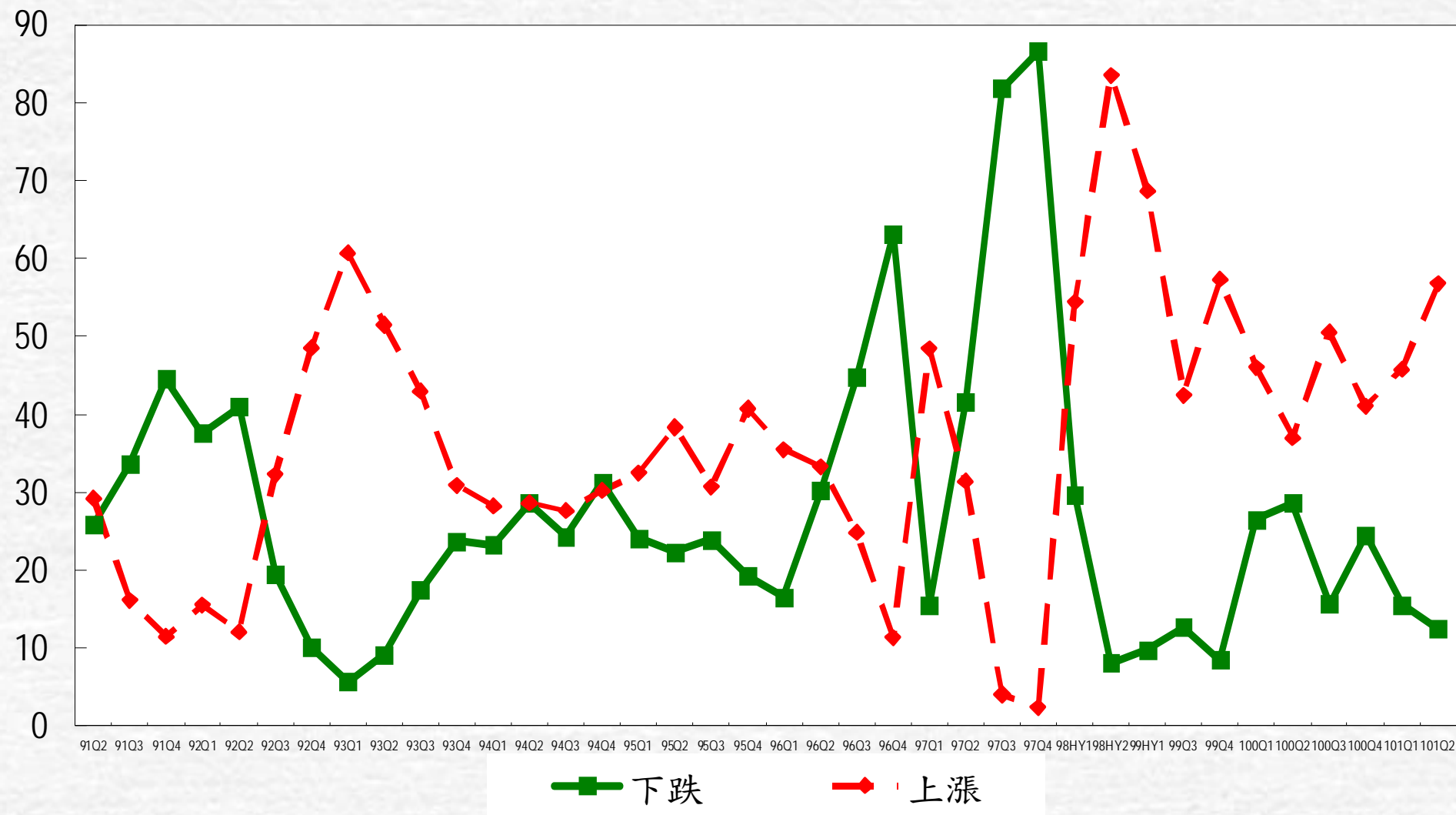
單位：百分比

- 57%欲購置住宅者看漲近一季房價；看跌者佔12%。看漲者增加，看跌者減少。
- 53%看漲未來一年房價，看跌者佔22%。看漲與看跌比例與上季相近。
- 整體調查地區以認為小幅穩定為主，未來則以小幅看漲為主。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.8	0.6	1.4	1.1	8.0	0.9	0.0
小幅下跌	10.6	14.8	14.7	10.0	6.3	5.4	3.4
維持平穩	30.7	37.3	30.9	26.7	28.6	47.3	19.0
小幅上漲	36.2	36.5	35.3	37.8	46.4	38.4	25.9
大幅上漲	20.6	10.9	17.6	24.4	10.7	8.0	51.7
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	5.1	5.4	7.1	3.3	7.2	1.8	1.7
小幅下跌	16.7	21.5	20.6	14.4	16.2	8.8	7.7
維持平穩	25.3	26.3	27.5	21.1	27.0	32.5	18.8
小幅上漲	36.5	41.1	33.1	41.1	42.3	51.8	20.5
大幅上漲	16.4	5.7	11.8	20.0	7.2	5.3	51.3

百分比

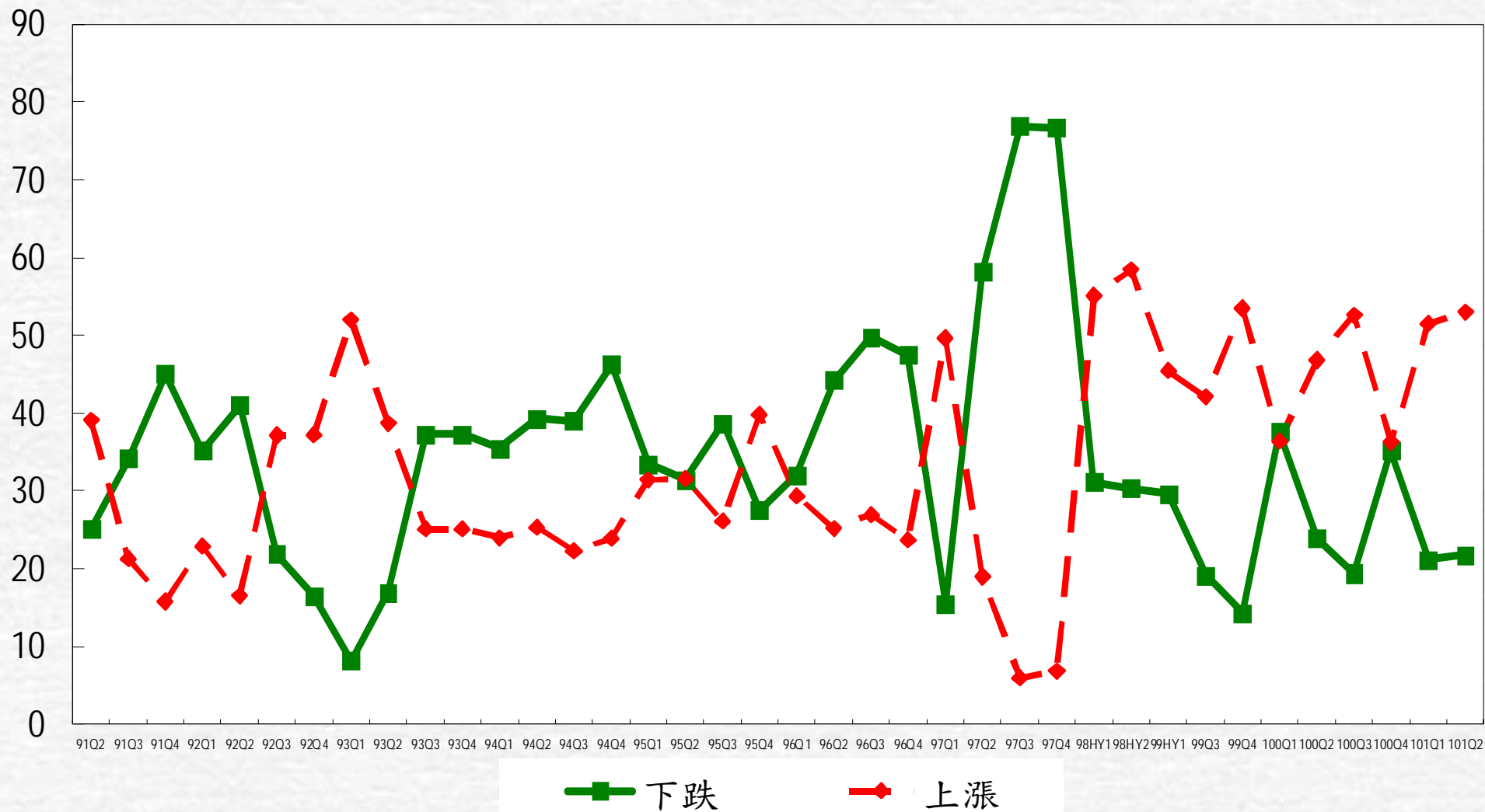
整體調查地區欲購置住宅者對**近期**房價趨勢看法趨勢圖





百分比

整體調查地區欲購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖



# 綜合結論

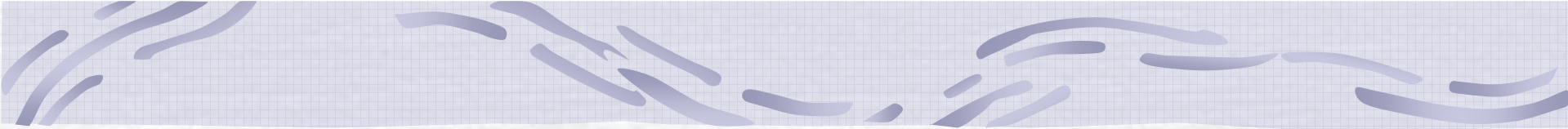
# 綜合結論

- 本季房市受到**油電雙漲**之通膨預期、選舉結束與季節性因素之影響，整體呈現**價漲量增**、**高檔盤整**的情況。交易量為53,502戶，較上季增加48%，較去年同季則減少4%。
- 對本季與未來一年房價看法傾向「**小幅看漲**」，台南市與高雄市趨勢分數(131分、146分)高於其他地區，呈現**北溫南熱**狀態。
- 平均總價(922.8萬元)、單價(22.4萬元/坪)，新北市與高雄市單價較上季與去年同季增加7%以上，而購屋負擔最重的**台北市與新北市**(房價所得比為14倍、9倍，貸款負擔率為46%、38%)，**未來趨勢分數(115分、118分)**較上季減少，顯示購屋者對高房價承接意願降低。



# 綜合結論

- 新購者與欲購者投資需求(11%、13%)與上季相近，賺取價差不論新購者(85%)或欲購者(67%)均以桃竹縣市比例最高。
- 搜尋期間(6月)與議價空間(12%)與上季相仿，台中市議價空間(13%)高於其他地區。
- 當前房市面對內有股市景氣表現不佳與選擇性金融管制之影響，外有歐債危機未明確解決與全球景氣復甦遲緩之隱憂。所以，對未來趨勢分數(122分)低於近期(131分)，而台北市未來趨勢分數下滑，是否帶動其他地區房價調整，值得密切觀察。



簡報結束  
敬請指教

# 住宅需求動向調查

民國 101 年第三季

## 座談會

簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



財團法人

國土規劃及不動產資訊中心

Institute for Physical Planning & Information

計畫主持人：張 金 鶚 教授

民國 101 年 11 月 22 日



# 研究人員與調查單位

- 計畫主持人：張金鶚 (政治大學地政系特聘教授、  
政大台灣房地產研究中心主任)
- 協同主持人：林秋瑾 (政治大學地政系教授)
- 計畫專案經理：黃一敏 (財團法人國土規劃及不動產  
資訊中心副研究員)
- 專案研究員：周美伶 (桃園創新技術學院助理教授)
- 朱芳妮 (政治大學地政系博士生)

# 簡報內容

- 調查概要
- 房價趨勢分數
- 房價合理性看法
- 新購置住宅者之調查結果分析
- 欲購置住宅者之調查結果分析
- 綜合結論

# 調査概要



# 調查期間、範圍與對象

- 101年第三季留置填表調查期間為9月1日至9月30日止。
- 留置填表調查對象為新購置住宅者與欲購置住宅者。前者包括六大都會區至14家銀行共558家分行核准辦理購屋貸款之新貸款戶；後者則為至10家仲介公司共2,000家分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。
- 新購置住宅者統計推估方法係以「個別都會區」為加權統計單位，採用多變數(單價、屋齡、面積)反覆加權法，以都會區移轉件數為權重計算整體調查地區；並採分層比例推估法。

# 問卷回收狀況與抽樣誤差

- 留置填表調查有效問卷數，新購置住宅者為**1,328份**，欲購置住宅者為**1,302份**；合計共2,630份。
- 在95%信心水準下，留置填表抽樣誤差在正負3.00%以內。

單位：份數、%

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市	抽樣誤差
新購置住宅者	1,328	180	337	301	170	187	153	<b>2.69%</b>
欲購置住宅者	1,302	368	216	173	257	117	171	<b>2.72%</b>

# 住宅需求量

- 新購置住宅者於整體調查地區的建物所有權移轉登記戶數共計**47,174戶**，較上一季**減少6,328戶(12%)**，較去年同季**增加378戶(0.8%)**。
- 各地區戶數均較上一季減少，其中以高雄市減少22%為最高。

單位：戶數、百分比

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
新購置住宅者							
101年第三季	47,174	6,440	12,104	11,223	6,708	3,869	6,830
101年第二季	53,502	6,852	14,129	12,060	7,484	4,204	8,773
相較上季變動	-11.8%	-6.0%	-14.3%	-6.9%	-10.4%	-8.0%	-22.1%
100年第三季	46,796	6,605	13,295	10,368	6,767	3,678	6,083
相較去年同季變動	0.8%	-2.5%	-9.0%	8.2%	-0.9%	5.2%	12.3%



# 房價趨勢分數

# 房價趨勢分數

- 整體調查地區房價綜合趨勢分數為**127分**，近期趨勢分數(130分)與未來趨勢分數(125分)**相近**，
- 新購者以**高雄市**近期 (140分)與未來(134分)最高，**台北市**近期(124分)與未來(124分)最低。欲購者以**高雄市**近期(154分)與未來(149分)最高，**台北市**近期(109分)與未來(107分)最低。
- 欲購者趨勢分數(125分)**低於**新購者(130分)，**台北市**近期與未來趨勢分數低於其他地區。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	129.7	116.6	126.9	133.7	134.3	127.2	147.1
未來趨勢分數	125.0	115.2	121.1	127.2	130.2	122.3	141.3
綜合趨勢分數	127.3	115.9	124.0	130.4	132.2	124.8	144.2

## ●新購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	130.9	123.8	134.2	130.6	128.4	121.7	140.2
未來趨勢分數	129.0	123.5	128.6	126.2	135.6	130.2	133.5
綜合趨勢分數	130.0	123.7	131.4	128.4	132.0	126.0	136.9

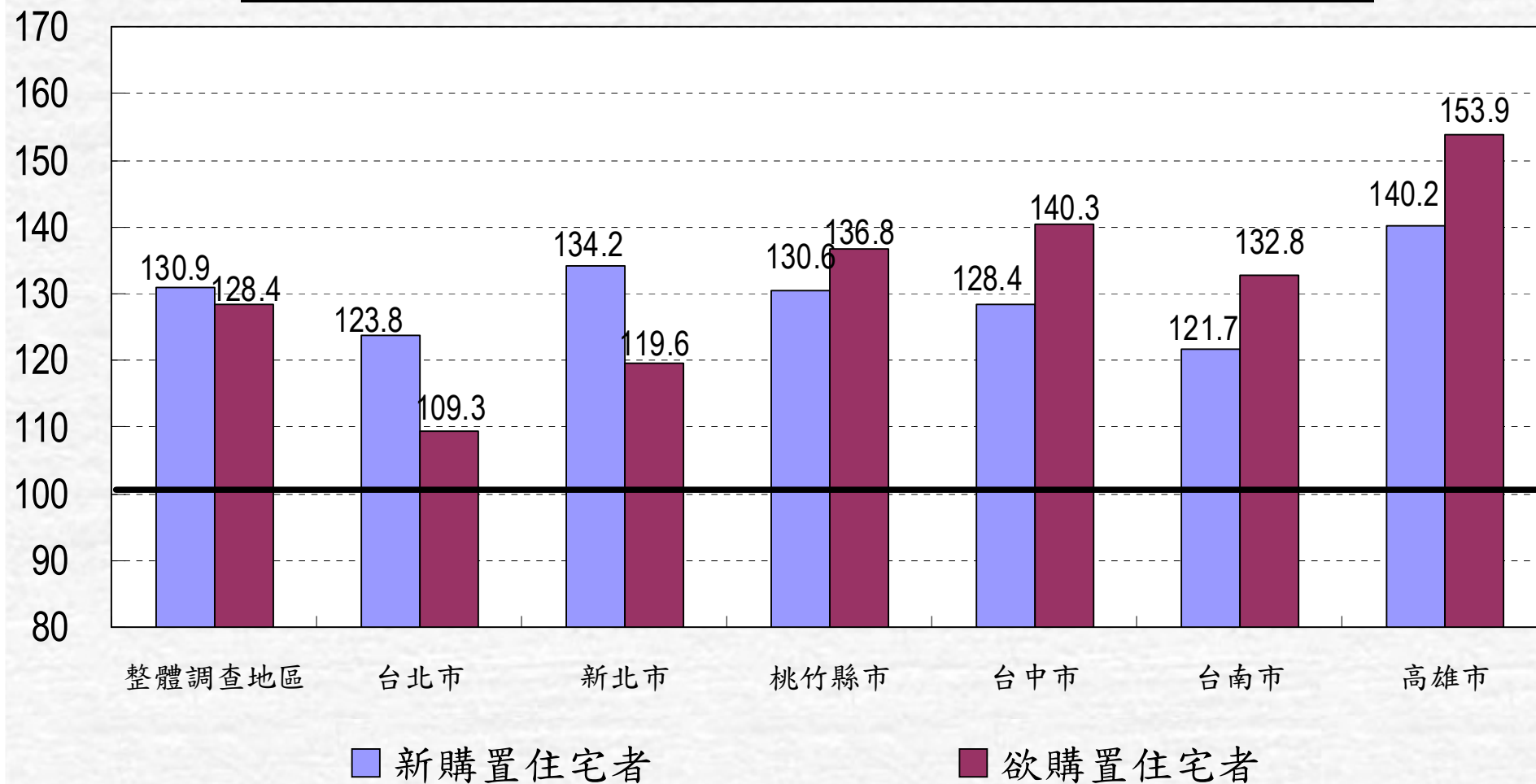
## ●欲購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	128.4	109.3	119.6	136.8	140.3	132.8	153.9
未來趨勢分數	120.9	106.8	113.5	128.2	124.7	114.3	149.1
綜合趨勢分數	124.7	108.1	116.6	132.5	132.5	123.6	151.5



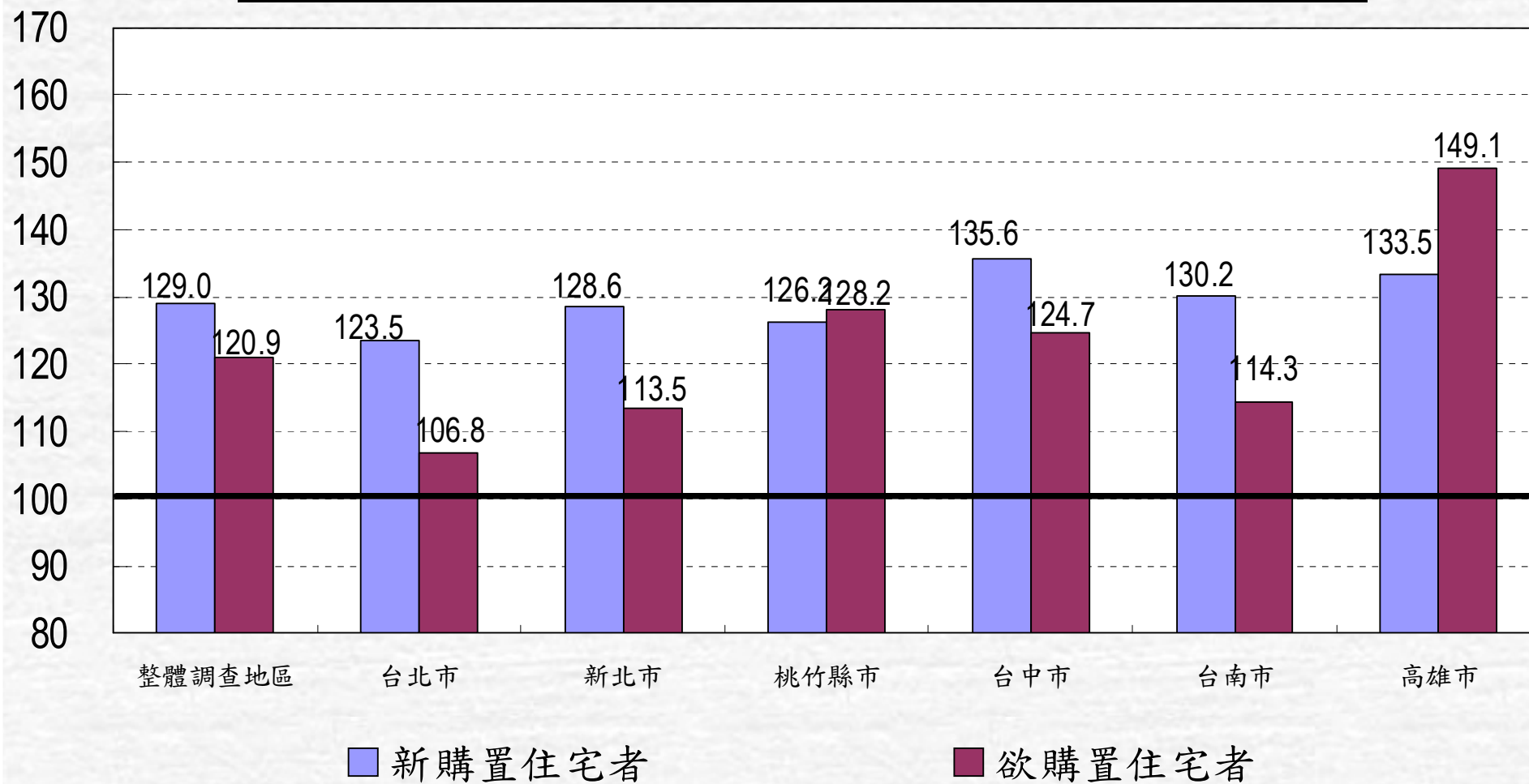
分

整體調查地區各類型購屋者101年第三季房價近期趨勢分數

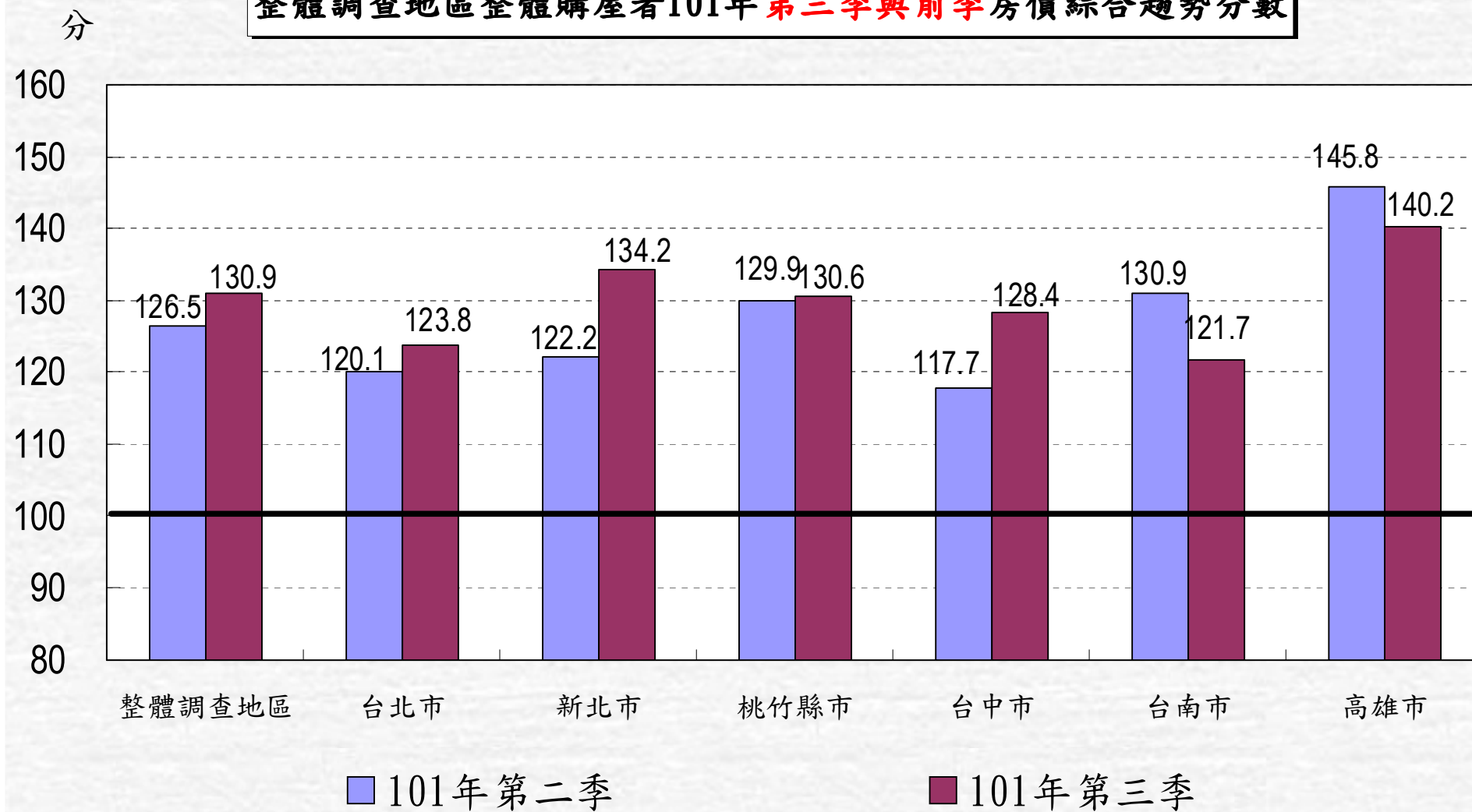


分

整體調查地區各類型購屋者101年第三季房價未來趨勢分數

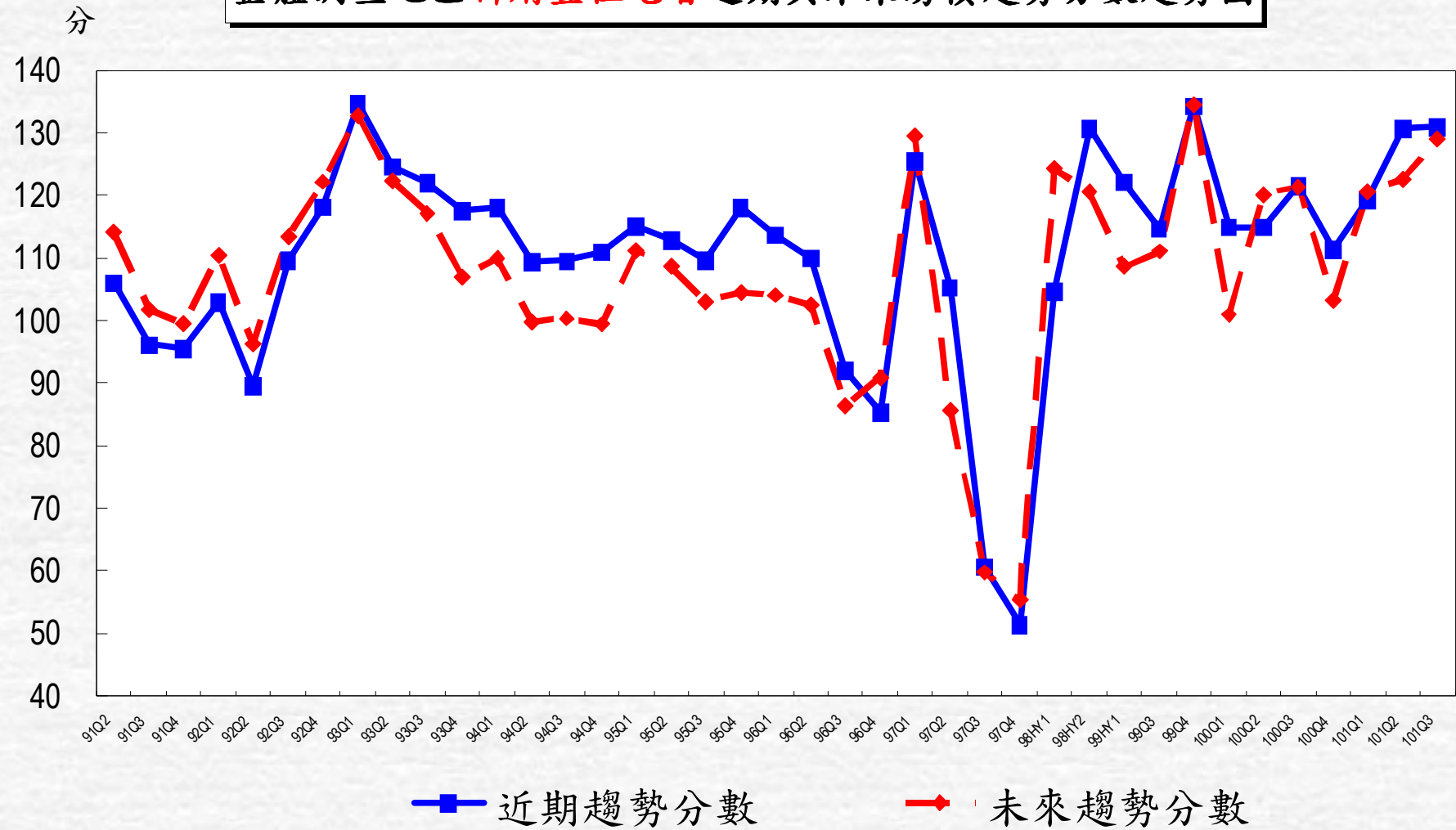


整體調查地區整體購屋者101年**第三季與前季**房價綜合趨勢分數

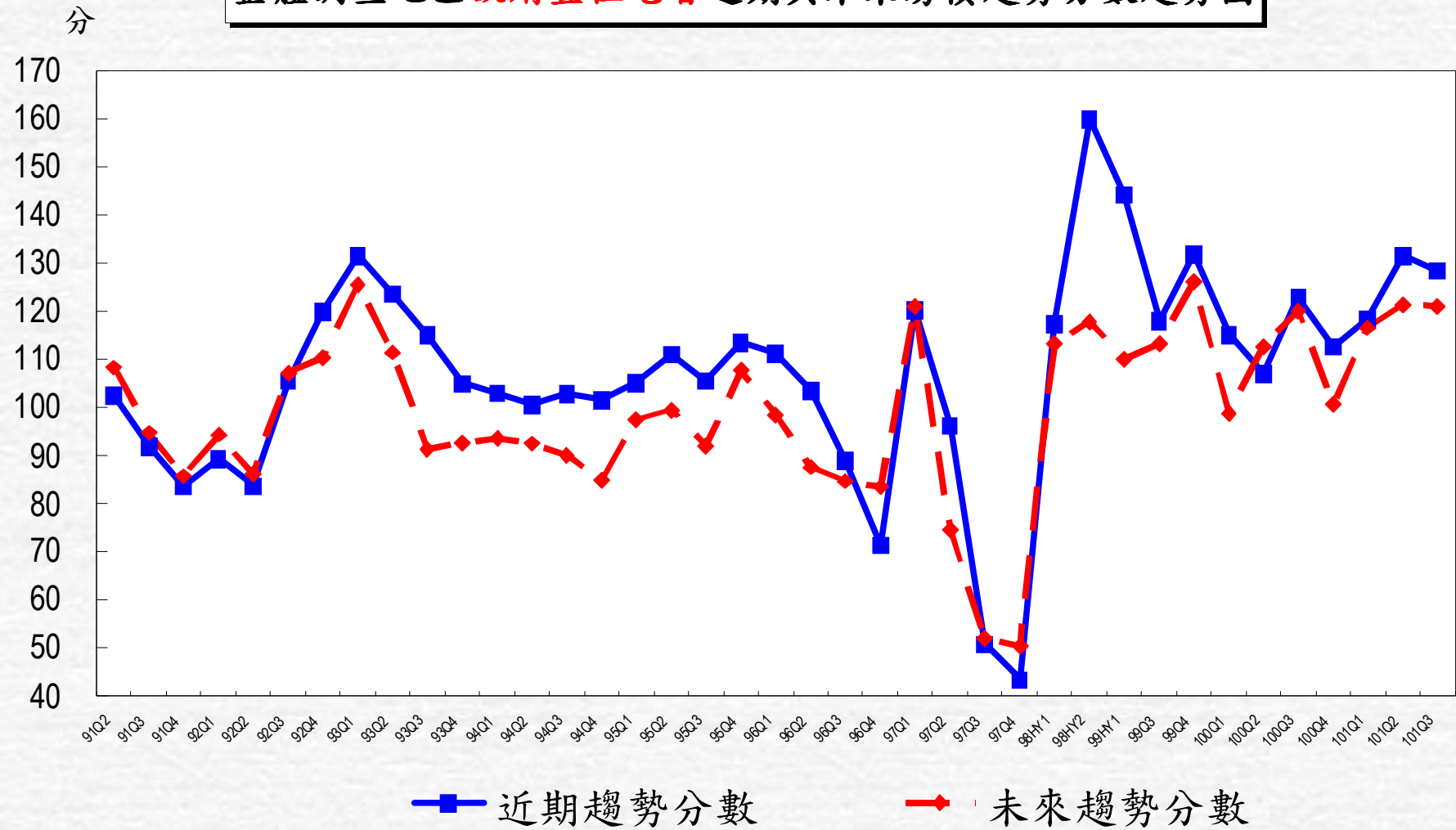




整體調查地區新購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



整體調查地區欲購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



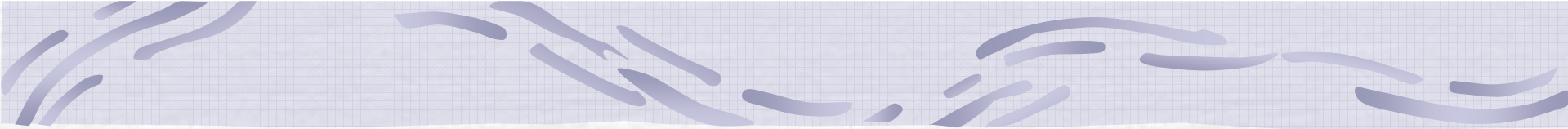
# 房價合理性看法



## 二類需求者本季房價合理性看法

- 整體調查地區本需求調查之對象，包括新購置住宅者與欲購置住宅者等二類型需求者，對於101年第三季住宅價格合理性看法以**普通**為主，佔**41%**；而認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例合計達**51%**。
- 各地區中，認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例以**台北市**之**64%**較高，**台南市**38%較低。

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
非常不合理	17.1	20.8	21.3	11.8	13.3	9.3	18.3
不合理	34.3	43.5	37.2	32.9	26.8	28.9	29.6
普通	40.9	31.6	38.3	44.9	44.6	50.1	43.5
合理	6.8	3.0	2.4	8.2	14.8	11.7	8.4
非常合理	1.0	1.0	0.9	2.0	0.6	0.0	0.3



# 新購置住宅者 調查結果分析

# 購屋動機

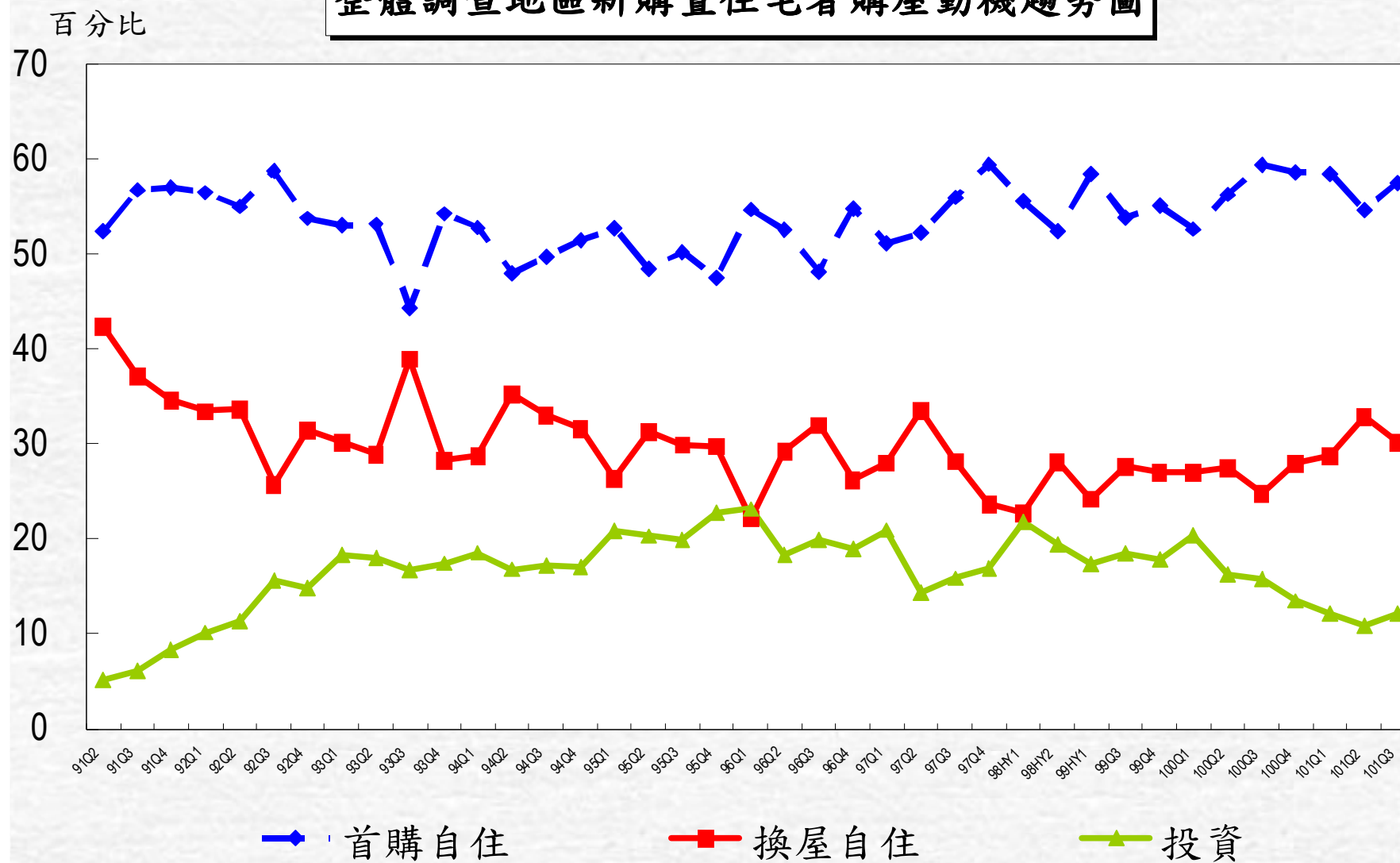
- 整體調查地區家戶中，**首購**族群為市場主流，55%；投資比例佔**11%**，較上季(12%)相近，較去年同季(16%)減少5個百分點。
- 首購需求比重以**台中市**為較高(**61%**)；**高雄市**換屋自住需求較高；投資需求比重以**台北市**較高(**21%**)。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	57.5 (2.9)	47.1 (-5.4)	54.7 (-2.1)	59.8 (5.3)	60.1 (-0.8)	72.1 (16.2)	58.4 (12.5)
換屋自住	30.2 (-2.6)	31.3 (6.8)	35.7 (7.4)	27.0 (-13.5)	25.3 (-1.6)	21.5 (-13.1)	33.0 (-8.7)
投資	12.1 (1.2)	21.6 (0.4)	9.3 (-2.1)	13.2 (8.2)	13.7 (1.6)	6.4 (-0.4)	8.6 (-2.1)



整體調查地區新購置住宅者購屋動機趨勢圖



# 投資購屋動機

- 整體調查地區投資購屋家戶中，投資購屋動機以**長期出租經營**(44%)為主，且以桃竹縣市(59%)最高。
- 短期賺取價差以**高雄市**(18%)最高；為子女置產以**台北市**(19%)最高；為保值或增值置產以**台中市**(76%)最高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
短期賺取價差	10.3	11.5	10.6	11.2	1.8	4.5	17.9
長期出租經營	43.9	36.5	44.9	59.1	19.9	22.3	58.1
為子女置產	11.6	18.7	16.5	5.8	2.5	5.9	15.4
為保值或增值置產	34.3	33.4	28.0	23.8	75.8	67.4	8.6
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

# 自住與投資程度

- 透過加權方式計算所得之自住程度為**82%**，投資程度為**18%**，高於直接填達所得之投資動機比例(12%)，顯示自住購屋動機者中，仍內含一定程度的投資動機存在。

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹市	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	83.4 (0.6)	74.9 (3.1)	88.0 (2.8)	83.3 (-6.7)	81.5 (3.6)	83.5 (-6.5)	84.6 (7.8)
自住 60%~40%	10.5 (0.5)	20.3 (6.5)	9.4 (2.2)	6.3 (0.7)	11.6 (-8.8)	11.8 (6.7)	8.3 (-4.8)
自住 30%~0%	6.0 (1.2)	4.7 (-9.7)	2.6 (-5.0)	10.4 (6.1)	6.9 (5.2)	4.7 (-0.2)	7.1 (-3.0)
自住程度	82.3 (-0.9)	77.6 (2.5)	82.4 (-0.2)	81.3 (-7.5)	86.4 (3.2)	86.0 (-4.5)	82.3 (3.9)
投資程度	17.7 (0.9)	22.4 (-2.5)	17.6 (0.2)	18.7 (7.5)	13.6 (-3.2)	14.0 (4.5)	17.7 (-3.9)

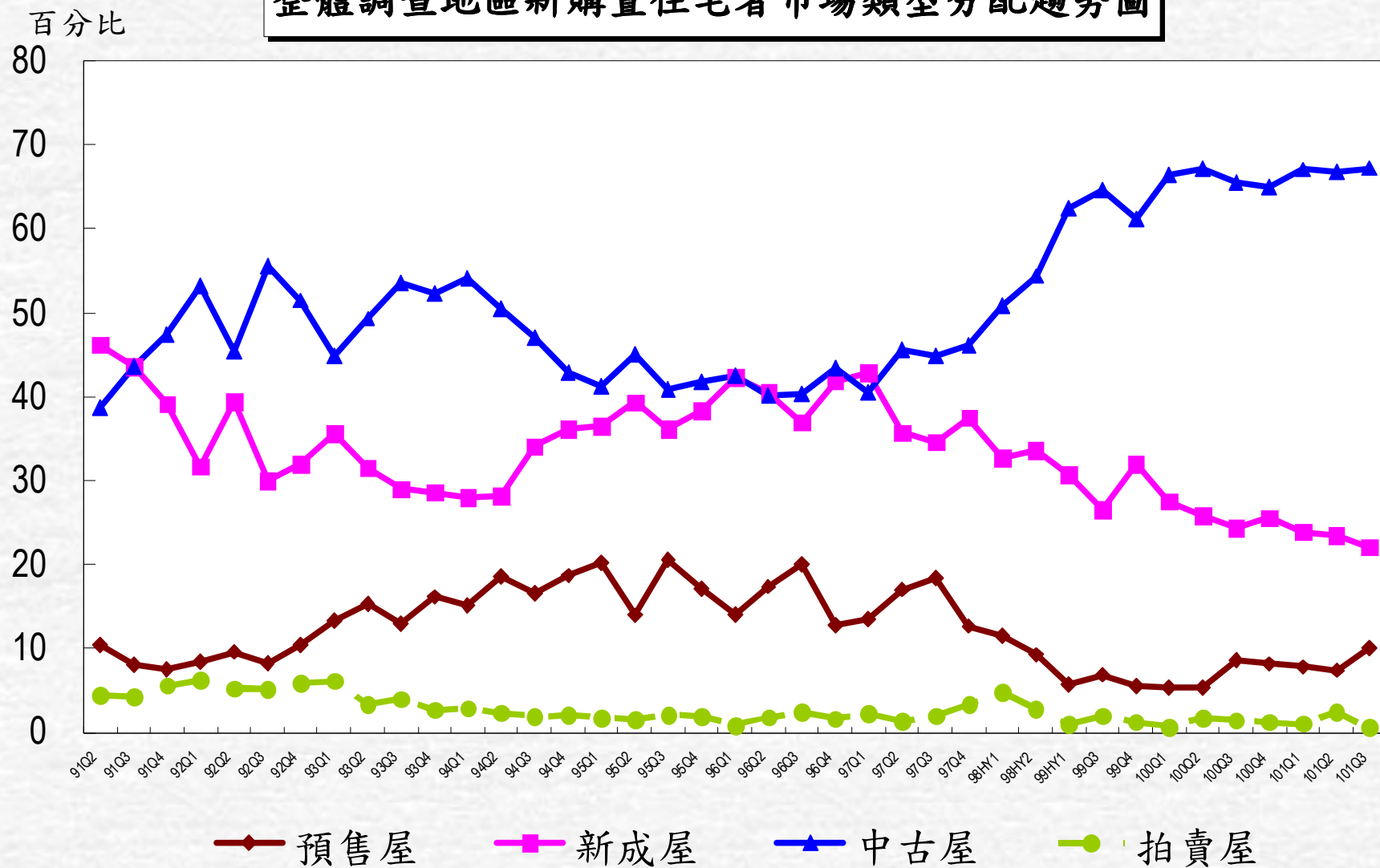


# 購屋市場類型

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預售屋	10.1 (2.6)	20.4 (11.4)	9.8 (4.3)	8.9 (-3.0)	9.2 (4.2)	6.8 (-0.4)	4.7 (0.2)
新成屋	22.1 (-1.3)	16.8 (-4.9)	17.3 (-2.3)	26.4 (1.8)	19.6 (1.5)	25.5 (1.5)	30.1 (-4.9)
中古屋	67.2 (0.4)	62.9 (-5.6)	72.5 (-2.4)	63.2 (5.6)	71.2 (1.3)	67.7 (-1.1)	63.8 (3.9)
法/銀拍屋	0.6 (-1.8)	0.0 (-0.9)	0.4 (0.4)	1.2 (-4.7)	0.0 (-6.9)	0.0 (0.0)	1.4 (0.8)
其他	0.1 (0.1)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.3 (0.3)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)

整體調查地區新購置住宅者市場類型分配趨勢圖



# 購屋搜尋與議價

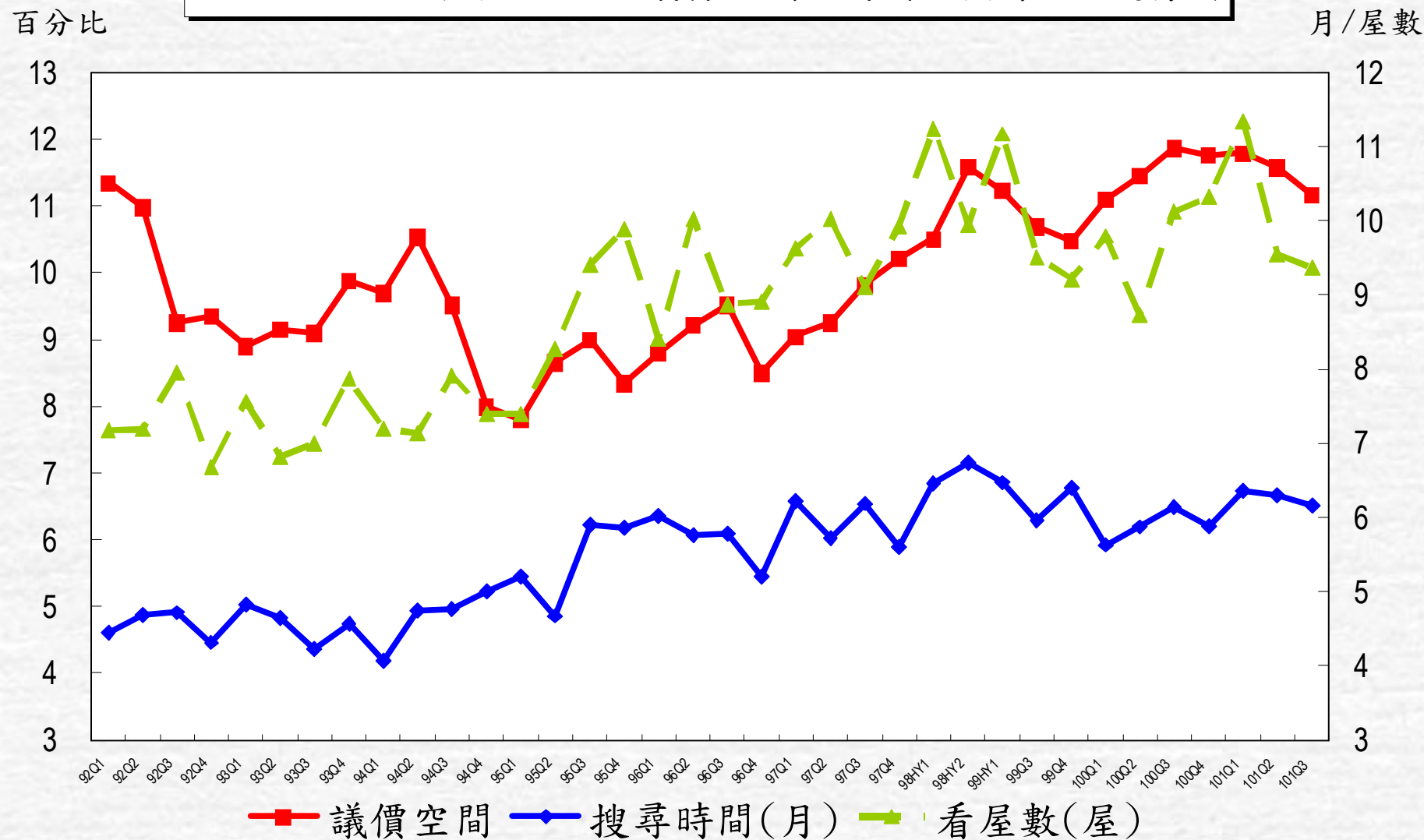
- 整體調查地區平均議價空間(11%)與上季(12%)相近；搜尋期間為6個月，看屋數為9屋。
- 台北市、新北市議價空間最大(12%)，每月看屋數則以台北市2屋/月較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)、月(較上季增減月數)、屋 (較上季增減屋數)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均議價空間(%)	11.2 (-0.4)	12.2 (0.5)	12.2 (0.7)	9.9 (-1.6)	11.6 (-1.2)	12.0 (1.9)	9.2 (-2.2)
平均搜尋期間(月)	6.2 (-0.1)	5.2 (-1.4)	5.9 (0.2)	7.1 (0.0)	4.9 (-1.2)	8.4 (1.6)	5.8 (0.1)
平均看屋數(屋)	9.4 (-0.2)	10.5 (-1.3)	10.6 (-0.5)	7.8 (-0.9)	9.5 (1.9)	8.6 (0.9)	8.7 (0.5)



整體調查地區新購置住宅者議價空間, 搜尋月數與看屋數趨勢圖



# 購屋面積

單位：百分比、坪 (較上季增減坪數)、坪/人 (較上季增減坪數/人)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿15坪	6.9	15.3	9.0	6.1	6.8	0.0	0.0
15坪~未滿25坪	16.3	18.1	20.2	11.3	11.6	21.7	15.6
25坪~未滿35坪	25.1	23.8	31.4	24.7	24.6	18.4	19.2
35坪~未滿45坪	18.9	15.0	16.7	20.7	22.8	18.4	21.5
45坪~未滿55坪	13.4	8.1	11.2	17.5	13.3	15.0	15.6
55坪~未滿65坪	8.5	11.9	2.1	7.7	6.0	17.6	15.3
65坪及以上	10.8	7.7	9.3	12.0	15.0	8.8	12.8
平均購屋面積(坪)	42.0	41.1	36.6	43.9	44.9	43.4	47.3
	(-0.8)	(2.4)	(1.4)	(-0.2)	(5.1)	(-19.9)	(-3.0)
平均每人居住面積 (坪/人)	17.4	15.8	14.1	18.2	19.2	22.3	19.9
	(0.8)	(1.8)	(-0.5)	(-1.3)	(2.4)	(7.1)	(0.9)

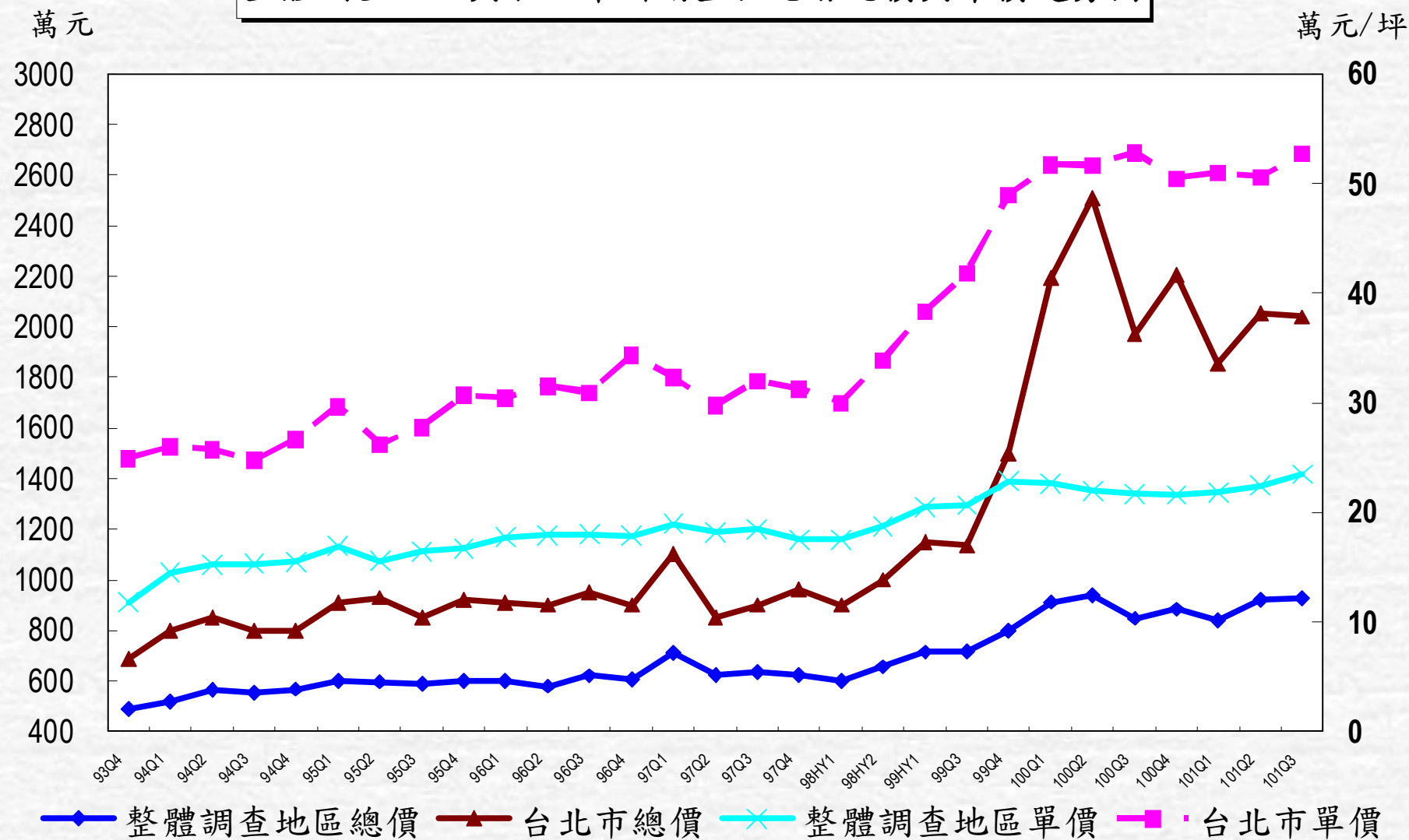
# 購屋價格

單位：百分比、萬元（較上季變動百分比）、萬元/坪（較上季變動百分比）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	13.8	1.3	5.6	21.8	18.3	33.1	13.6
300萬~未滿600萬元	29.1	6.3	26.8	33.4	41.3	33.0	36.6
600萬~未滿900萬元	25.5	12.1	29.0	26.0	22.8	24.8	34.3
900萬~未滿1,200萬元	12.3	17.2	16.5	8.0	12.6	5.4	9.9
1,200萬元以上	18.8	59.9	22.2	10.5	4.9	3.7	5.6
平均購屋總價(萬元)	925.4 (0.3%)	2039.6 (-0.7%)	928.5 (1.1%)	713.5 (14.0%)	619.1 (17.4%)	512.3 (-32.1%)	660.8 (-11.9%)
平均購屋單價(萬元/坪)	23.5 (4.7%)	52.8 (4.2%)	26.8 (4.0%)	15.5 (6.0%)	14.5 (8.9%)	11.4 (7.0%)	15.6 (7.7%)

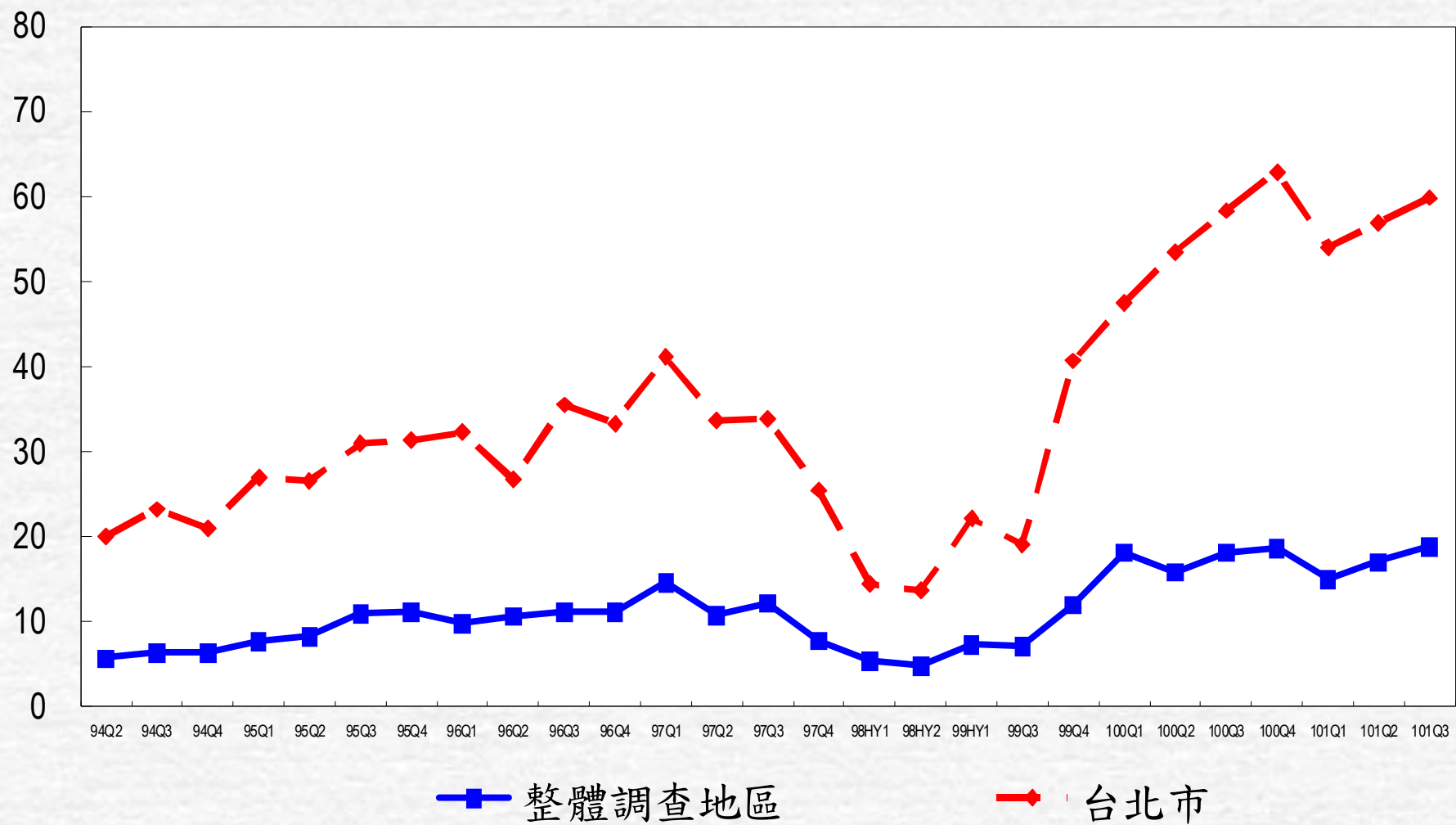


整體調查地區與台北市新購置住宅者總價與單價趨勢圖



整體調查地區與台北市新購置住宅者購屋總價1,200萬元以上趨勢圖

百分比



# 購屋負擔

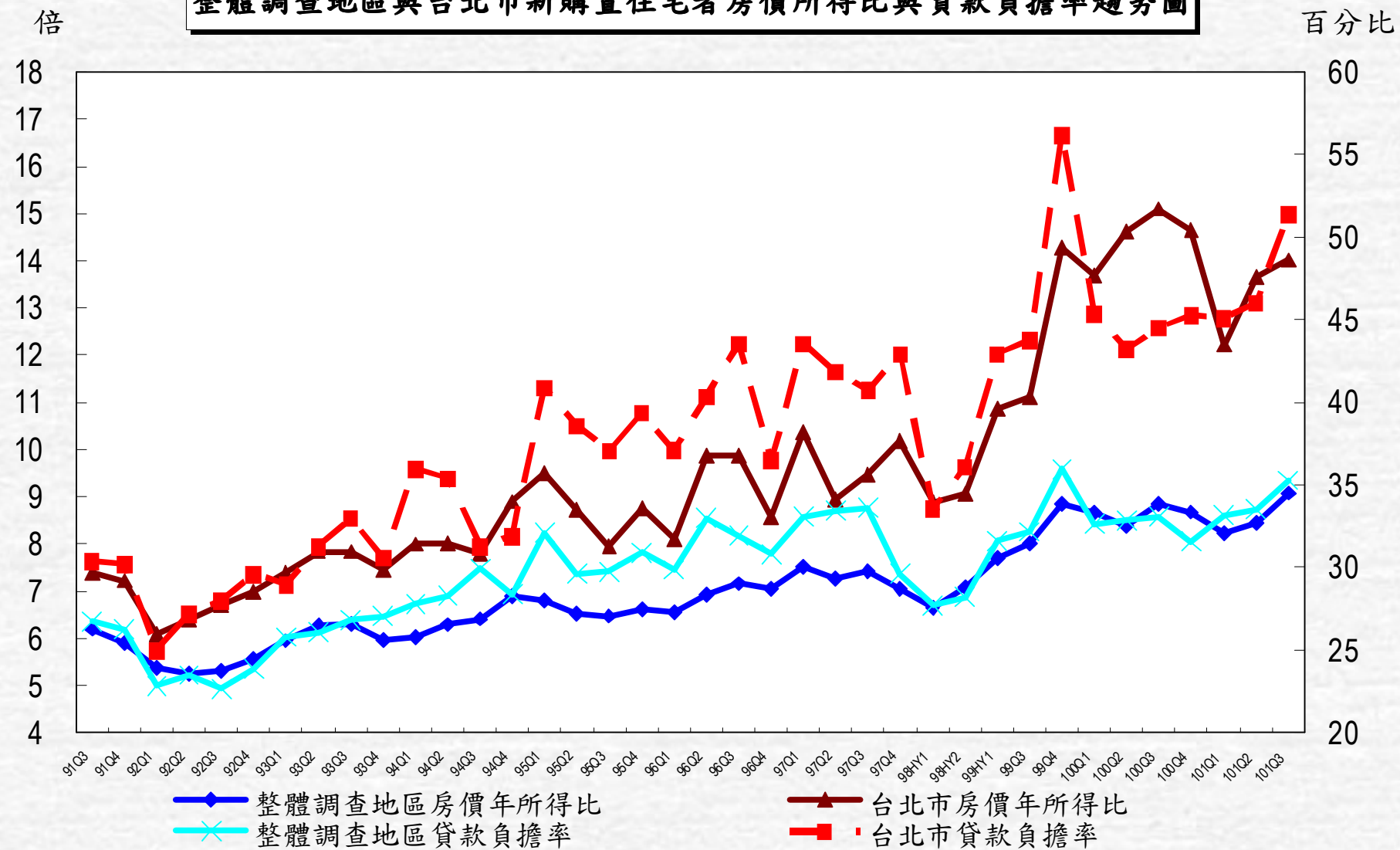
- 整體調查地區房價所得比為**9.1倍**，較上季(8.5倍)**增加0.6倍**。
- 購屋負擔**台北市**持續最重(房價所得比為14倍、貸款負擔率51%)，其次為**新北市**(房價所得比為10倍、貸款負擔率42%)。

單位：倍 (較上季增減倍數)、百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均房價所得比(倍)	9.1 (0.6)	14.0 (0.3)	10.2 (1.2)	7.8 (0.9)	6.1 (0.0)	6.2 (-0.1)	7.0 (-0.9)
平均貸款負擔率(%)	35.3 (1.8)	51.4 (5.3)	41.5 (3.9)	32.6 (3.2)	24.0 (-1.7)	22.3 (-5.4)	27.8 (-2.1)



整體調查地區與台北市新購置住宅者房價所得比與貸款負擔率趨勢圖



## ● 整體調查地區新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3
總價 (萬元)	718.6	800.1	912.2	937.0	848.2	883.1	838.2	922.8	925.4
單價 (萬元/坪)	20.7	22.8	22.6	21.9	21.7	21.6	21.8	22.4	23.5
房價所得 比(倍)	8.0	8.9	8.7	8.4	8.8	8.7	8.2	8.5	9.1
貸款負擔 率(%)	32.2	36.0	32.6	32.9	33.1	31.6	33.2	33.5	35.3

## ● 台北市新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3
總價 (萬元)	1135.0	1500.0	2195.6	2507.9	1970.4	2207.1	1852.7	2053.8	2039.6
單價 (萬元/坪)	41.9	49.0	51.8	51.7	52.9	50.5	51.0	50.6	52.8
房價所得 比(倍)	11.1	14.3	13.7	14.6	15.1	14.7	12.2	13.7	14.0
貸款負擔 率(%)	43.8	56.2	45.4	43.2	44.5	45.3	45.1	46.1	51.4

註：99Q4(含)之前採用中位數方式計算，未予加權處理；100Q1以後採用新加權方式，且以「個別都會區」為統計單位計算加權平均數。**100Q1~101Q3七季採用單價、面積和屋齡三項加權變數計算。**

# 購屋後需減少的日常生活支出

單位：百分比(較上季增減百分點)

註：本題為複選題

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	56.3 (7.5)	49.8 (4.8)	49.2 (-4.6)	88.7 (45.4)	31.1 (-17.4)	65.8 (20.4)	38.9 (-15.1)
子女教養	12.0 (-4.1)	6.3 (-8.8)	11.2 (-5.0)	17.6 (-2.9)	10.9 (-2.8)	22.2 (1.6)	4.3 (-4.3)
老人照護	6.1 (-0.7)	2.6 (-4.3)	3.6 (-3.0)	14.2 (4.7)	1.0 (-6.0)	12.3 (2.4)	1.9 (1.3)
醫療及保險	9.3 (-0.7)	7.4 (-3.0)	8.0 (-0.5)	11.4 (-1.6)	3.7 (-2.8)	27.7 (6.4)	3.9 (-0.1)
進修學習	8.2 (-0.1)	10.8 (3.9)	5.1 (-5.4)	15.9 (6.9)	2.3 (-5.5)	3.2 (-2.1)	7.1 (1.0)
休閒娛樂	59.3 (5.8)	56.6 (-3.7)	53.8 (2.4)	102.5 (46.6)	29.1 (-29.6)	50.6 (15.0)	32.2 (-21.2)
投資理財	51.6 (5.3)	55.8 (5.7)	47.5 (2.0)	75.9 (25.9)	33.2 (-14.1)	46.5 (9.2)	33.8 (-8.5)
儲蓄	44.6 (5.7)	45.8 (11.8)	38.5 (-2.7)	74.3 (28.9)	31.2 (-3.3)	40.2 (6.6)	20.5 (-14.8)
其他	0.5 (-0.7)	0.9 (-0.5)	0.7 (-0.8)	0.0 (-1.4)	0.9 (0.9)	0.0 (-2.1)	0.9 (0.2)



# 購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 整體調查地區自住者購屋後生活支出減少，對實際生活的影響以「部分影響」(41%)為主。
- 「非常大影響」以新北市比例較高(13%)；「很大影響」以台北市較高(21%)。

單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	6.3 (1.1)	8.6 (5.4)	2.9 (0.0)	2.0 (-9.0)	21.5 (18.3)	10.6 (3.9)	2.3 (-0.7)
些微影響	28.6 (-0.2)	22.5 (-2.7)	18.9 (-3.2)	35.8 (9.0)	41.2 (-0.5)	29.5 (-7.8)	30.6 (-1.8)
部分影響	40.6 (-2.5)	39.9 (-2.1)	44.3 (-6.6)	38.5 (-0.5)	27.4 (-8.3)	41.8 (10.1)	48.2 (-0.6)
很大影響	18.1 (-0.2)	21.2 (-0.8)	21.4 (3.1)	17.8 (0.4)	8.8 (-9.2)	18.1 (-4.9)	17.0 (3.1)
非常大影響	6.4 (1.7)	7.8 (0.1)	12.5 (6.7)	5.8 (0.0)	1.1 (-0.3)	0.0 (-1.4)	1.9 (0.0)

# 對近一季及未來一年房價趨勢看法

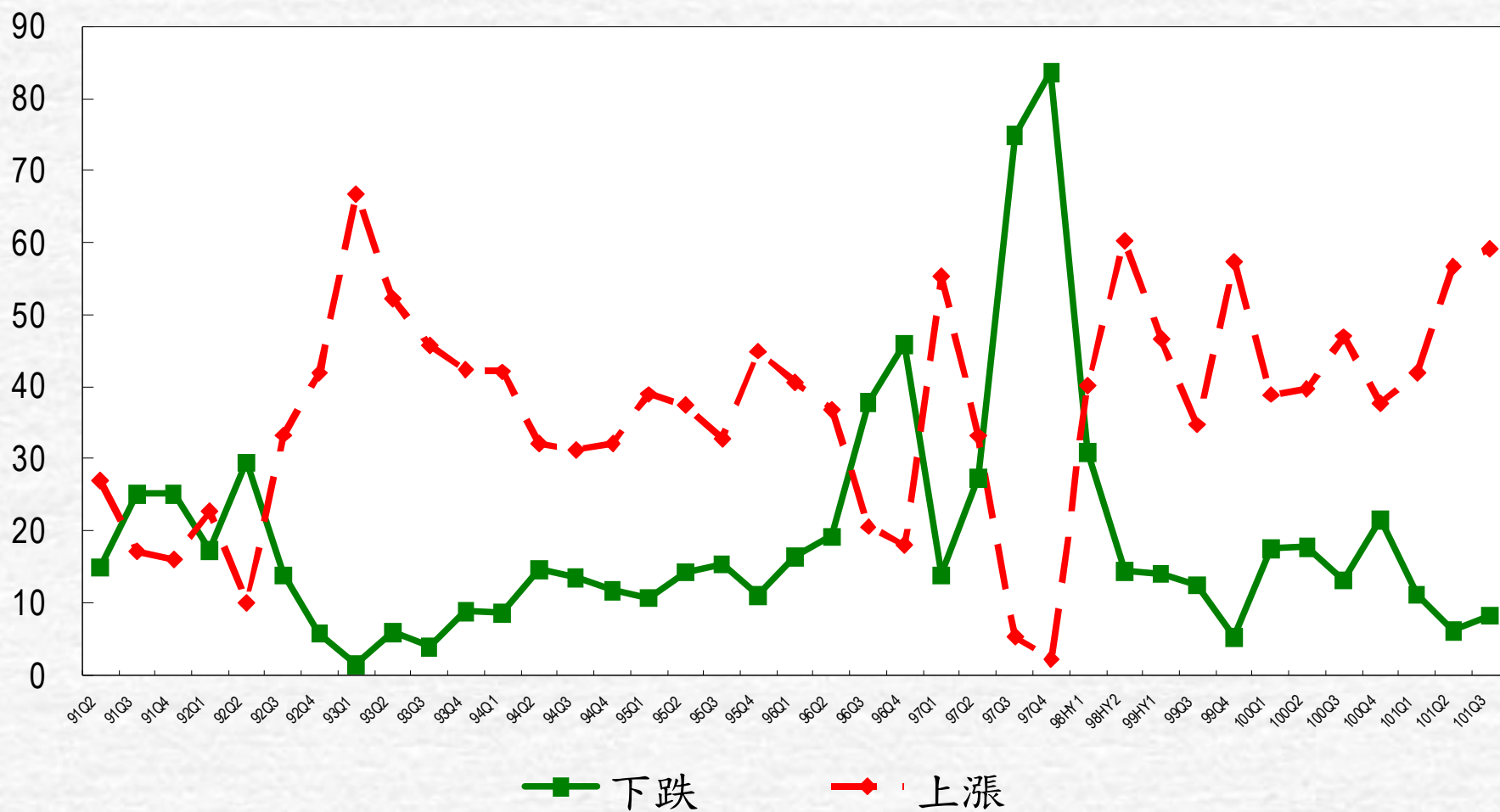
單位：百分比

- 對近一季房價看法，以「小幅上漲」(47%)為主，較上季增加1.9個百分點。
- 50% 未來一年房價小幅上漲，較上季增加6.7個百分點。
- 近期趨勢分數(131分)與未來趨勢分數(129分)相近。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	0.8	0.8	0.7	1.4	0.0	1.2	0.7
小幅下跌	7.5	15.2	7.1	8.1	3.3	4.4	5.2
維持平穩	32.6	27.6	29.8	30.0	45.5	49.5	25.9
小幅上漲	47.2	48.3	48.1	49.3	42.6	39.7	49.3
大幅上漲	11.9	8.1	14.4	11.3	8.7	5.2	18.9
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	1.1	1.7	0.8	0.8	0.6	2.4	1.0
小幅下跌	9.4	13.9	10.5	12.1	3.5	5.3	5.3
維持平穩	30.0	25.5	27.8	32.5	29.0	34.1	32.8
小幅上漲	49.8	53.6	52.5	43.0	57.6	45.9	47.7
大幅上漲	9.8	5.3	8.4	11.6	9.2	12.3	13.2

整體調查地區新購置住宅者對近期房價趨勢看法趨勢圖

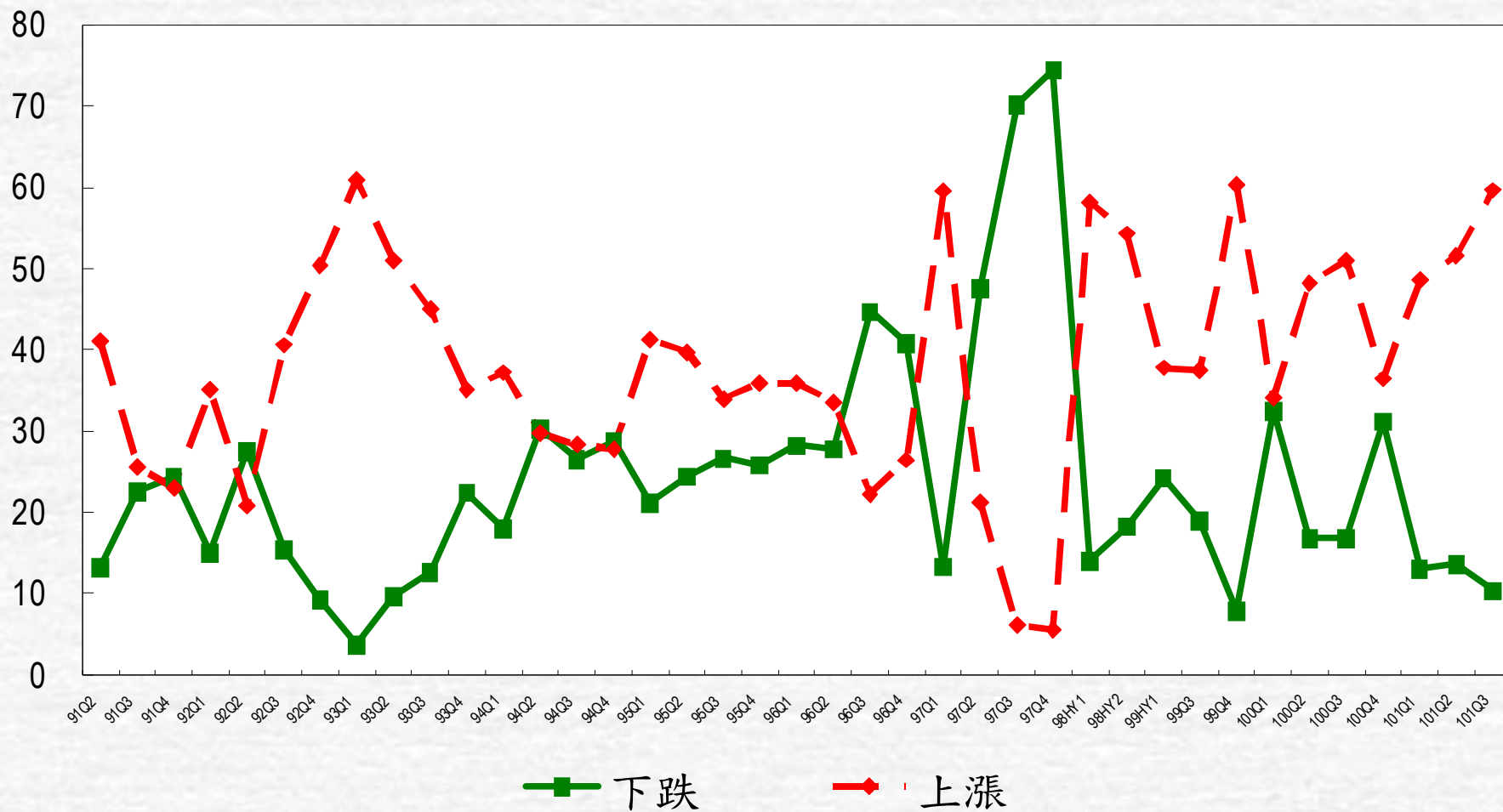
百分比





整體調查地區新購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比



# 此次購置住宅是否進行實價登錄

- 整體調查地區有**59%**進行實價登錄。
- 比例以**台南市**(82%)較高，以桃竹縣市(46%)較低。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
是	<b>59.3</b>	61.3	56.9	45.7	73.5	<b>81.9</b>	58.0
否	40.7	38.7	43.1	54.3	26.5	18.1	42.0

# 實價登錄對購置住宅地區價格之影響

- 新購置住宅者有**66%**認為實價登錄對購置住宅地區價格有影響，其中「**助漲助跌效果兼具**」比例(41%)較高。
- 「助漲效果」以**台南市**比例較高(36%)；「助跌效果」以**新北市**較高(13%)；「助漲助跌效果兼具」以**台北市**(48%)比例較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
助漲效果	15.8	17.2	14.1	10.0	13.1	36.2	17.3
助跌效果	10.1	12.1	13.3	11.8	6.4	7.7	3.4
助漲與助跌效果兼具	40.1	47.7	35.2	46.4	41.0	31.8	35.9
無影響	33.9	23.0	37.3	31.7	39.5	24.3	43.3

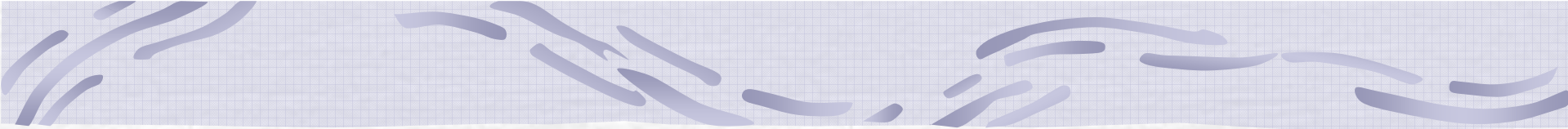


# 實價登錄對平均購屋搜尋時間之影響

- 有51%新購置住宅者預期實價登錄對平均搜尋期間有影響，其中「使搜尋期間縮短」比例(40%)較高。但因資訊尚未公布，有49%認為「無影響」。
- 「使搜尋期間延長」以台南市比例較高(31%)；「使搜尋期間縮短」以台北市較高(51%)。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
使搜尋時間延長	11.3	9.9	8.7	5.7	17.5	30.9	9.4
使搜尋時間縮短	40.0	50.7	35.7	42.8	39.2	39.0	34.2
無影響	48.8	39.4	55.7	51.5	43.3	30.1	56.5



# 欲購置住宅者 調查結果分析

# 購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，**首購自住**需求佔**50%**，**換屋自住**需求佔**35%**；**投資**需求佔**15%**。
- 各地區的投資需求比例，僅桃竹縣市與台中市較上季略為減少，其他地區均較上季增加。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	49.6 (-3.5)	45.8 (-6.5)	60.0 (-4.3)	39.2 (-10.3)	47.8 (1.2)	43.9 (0.6)	49.4 (2.7)
換屋自住	35.2 (2.7)	38.9 (3.9)	29.8 (3.0)	43.9 (12.8)	37.8 (-1.2)	36.0 (-1.3)	29.5 (-3.3)
投資	14.8 (1.6)	15.3 (3.5)	10.2 (2.3)	16.4 (-0.1)	13.9 (-0.3)	20.2 (2.4)	19.9 (0.2)



整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖

百分比

70

60

50

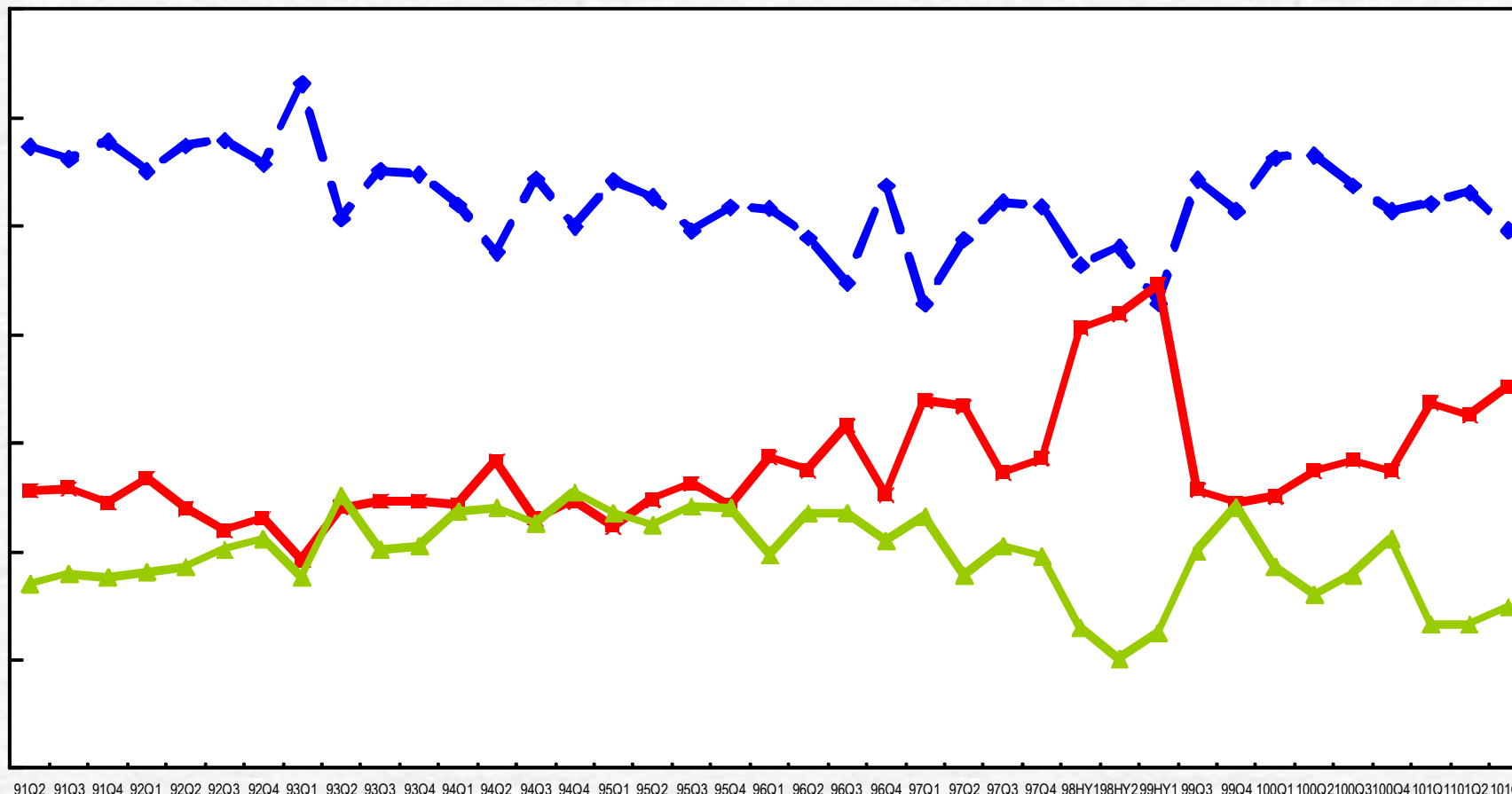
40

30

20

10

0



● 首購自住

■ 換屋自住

▲ 投資

# 投資購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因，**為保值或增值置產佔44%，長期出租經營佔36%。**
- 台北市及台南市均以長期出租經營為主，其他地區以為保值或增值置產為主。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
短期賺取價差	11.3	13.2	5.9	12.5	8.8	4.3	17.9
長期出租經營	36.2	41.5	29.4	33.3	38.2	47.8	32.1
為子女置產	8.5	7.5	17.6	4.2	11.8	4.3	3.6
為保值或增值置產	44.1	37.7	47.1	50.0	41.2	43.5	46.4
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

# 自住與投資程度

- 透過加權方式計算所得之自住程度為**70%**，投資程度為**30%**，投資程度增加；台北市投資程度為32%相對較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	64.4 (-3.3)	60.3 (-7.9)	69.6 (-6.3)	65.7 (4.1)	61.6 (7.1)	64.6 (1.6)	62.1 (-8.3)
自住 60%~40%	25.3 (3.9)	29.6 (8.0)	23.4 (4.7)	20.5 (-7.4)	28.8 (-3.3)	21.2 (3.6)	24.9 (12.7)
自住 30%~0%	10.4 (-0.6)	10.1 (-0.1)	7.0 (1.7)	13.9 (3.3)	9.6 (-3.8)	14.2 (-5.2)	13.0 (-4.4)
自住程度	70.3 (-2.5)	68.0 (-4.8)	72.9 (-5.4)	70.0 (-2.0)	70.8 (4.7)	70.8 (2.3)	68.8 (-2.5)
投資程度	29.7 (2.5)	32.0 (4.8)	27.1 (5.4)	30.0 (2.0)	29.2 (-4.7)	29.2 (-2.3)	31.2 (2.5)



# 期望住宅類型

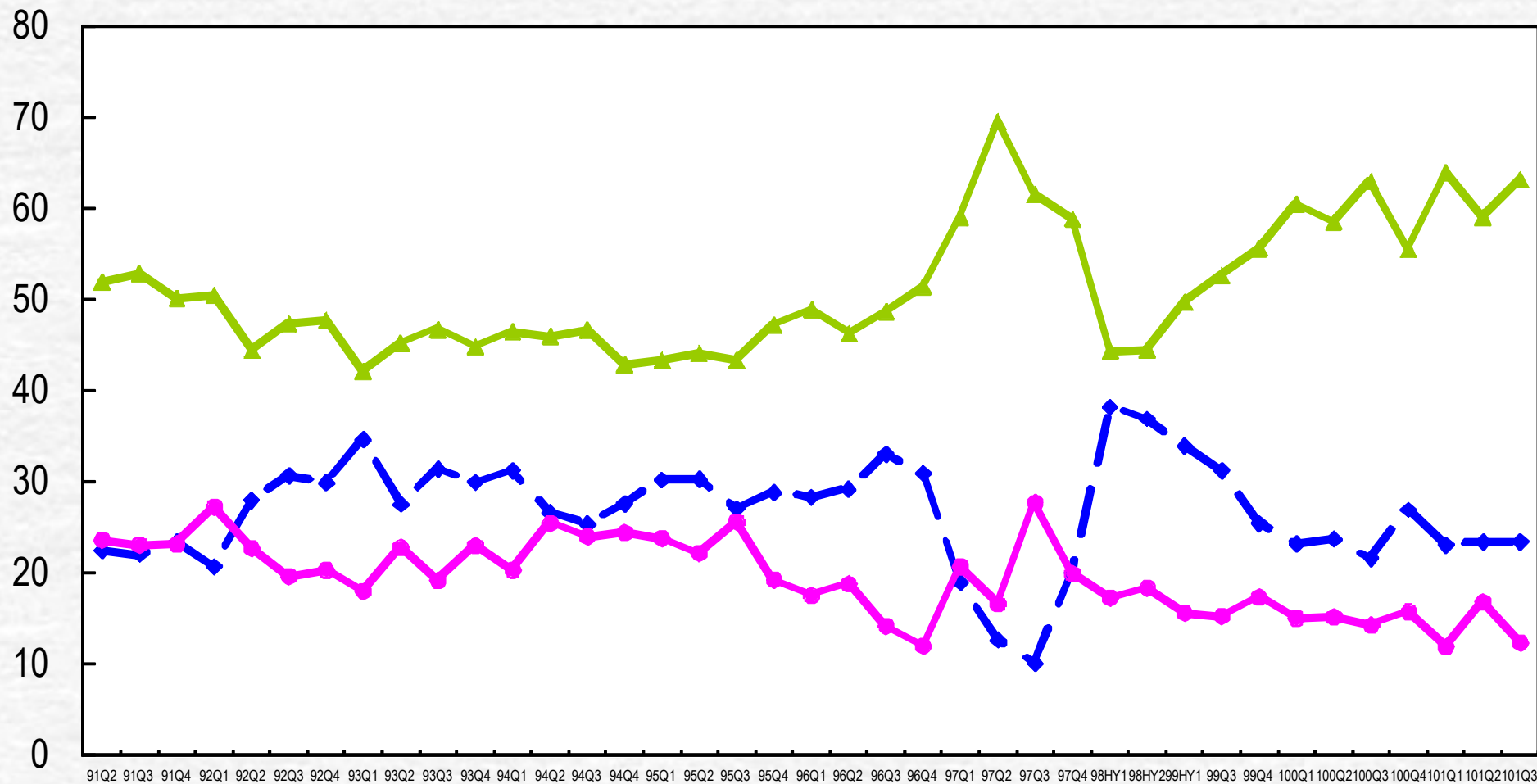
- **電梯大樓**為主要的潛在產品需求類型，佔**63%**；其次為透天厝/別墅，佔24%。
- 除台南市以透天厝/別墅型(61%)住宅為主、台中市購買透天厝/別墅型住宅(49%)或電梯大樓(48%)為主之外，其餘地區均以期望購買電梯大樓為主。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
透天厝/別墅	23.5 (0.0)	5.8 (-0.4)	6.1 (-2.5)	35.9 (6.1)	49.2 (5.2)	61.4 (6.0)	33.1 (-6.9)
公寓	12.4 (-4.5)	24.0 (-2.7)	17.4 (-3.3)	2.9 (-2.8)	1.6 (-11.1)	5.3 (-1.3)	6.6 (-6.0)
電梯大樓	63.2 (4.1)	69.9 (3.4)	76.1 (6.3)	58.2 (-6.2)	48.0 (4.7)	33.3 (-3.9)	59.6 (13.0)
其他	0.8 (0.3)	0.3 (-0.3)	0.5 (-0.5)	2.9 (2.9)	1.2 (1.2)	0.0 (-0.8)	0.6 (-0.1)

整體調查地區欲購置住宅者期望購屋住宅類型趨勢圖

百分比



◆ 透天別墅

◆ 5樓以下公寓

◆ 6樓以上大樓

# 期望購屋面積

- 以**超過25坪~35坪(含)**為主要期望購屋面積，佔約**41%**；其次為**超過35坪~45坪(含)**及**超過15坪~25坪(含)**。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	1.6 (0.2)	1.9 (0.2)	2.8 (1.2)	1.7 (-1.2)	0.8 (0.0)	0.9 (0.0)	0.0 (0.0)
超過15坪~25坪(含)	19.1 (1.1)	31.4 (2.8)	26.9 (5.9)	5.8 (-6.1)	5.9 (-0.8)	4.4 (-8.1)	15.5 (1.6)
超過25坪~35坪(含)	41.4 (0.8)	41.5 (1.3)	44.8 (-3.3)	31.8 (5.1)	31.6 (4.6)	50.0 (10.8)	48.2 (-3.3)
超過35坪~45坪(含)	18.4 (0.1)	15.0 (-1.9)	20.3 (3.9)	20.8 (-2.0)	22.5 (1.5)	15.8 (-0.9)	15.5 (-3.0)
超過45坪~55坪(含)	9.7 (-2.7)	4.4 (-2.6)	4.2 (-4.6)	18.5 (-4.3)	18.2 (-4.4)	14.0 (4.0)	10.7 (0.7)
超過55坪~65坪(含)	6.0 (-0.1)	2.7 (-0.9)	0.9 (-2.1)	13.3 (5.4)	13.8 (0.3)	6.1 (-5.5)	6.5 (1.9)
超過65坪	3.8 (0.5)	3.0 (1.1)	0.0 (-0.9)	8.1 (3.1)	7.1 (-1.2)	8.8 (-0.4)	3.6 (2.0)



# 期望購屋價格

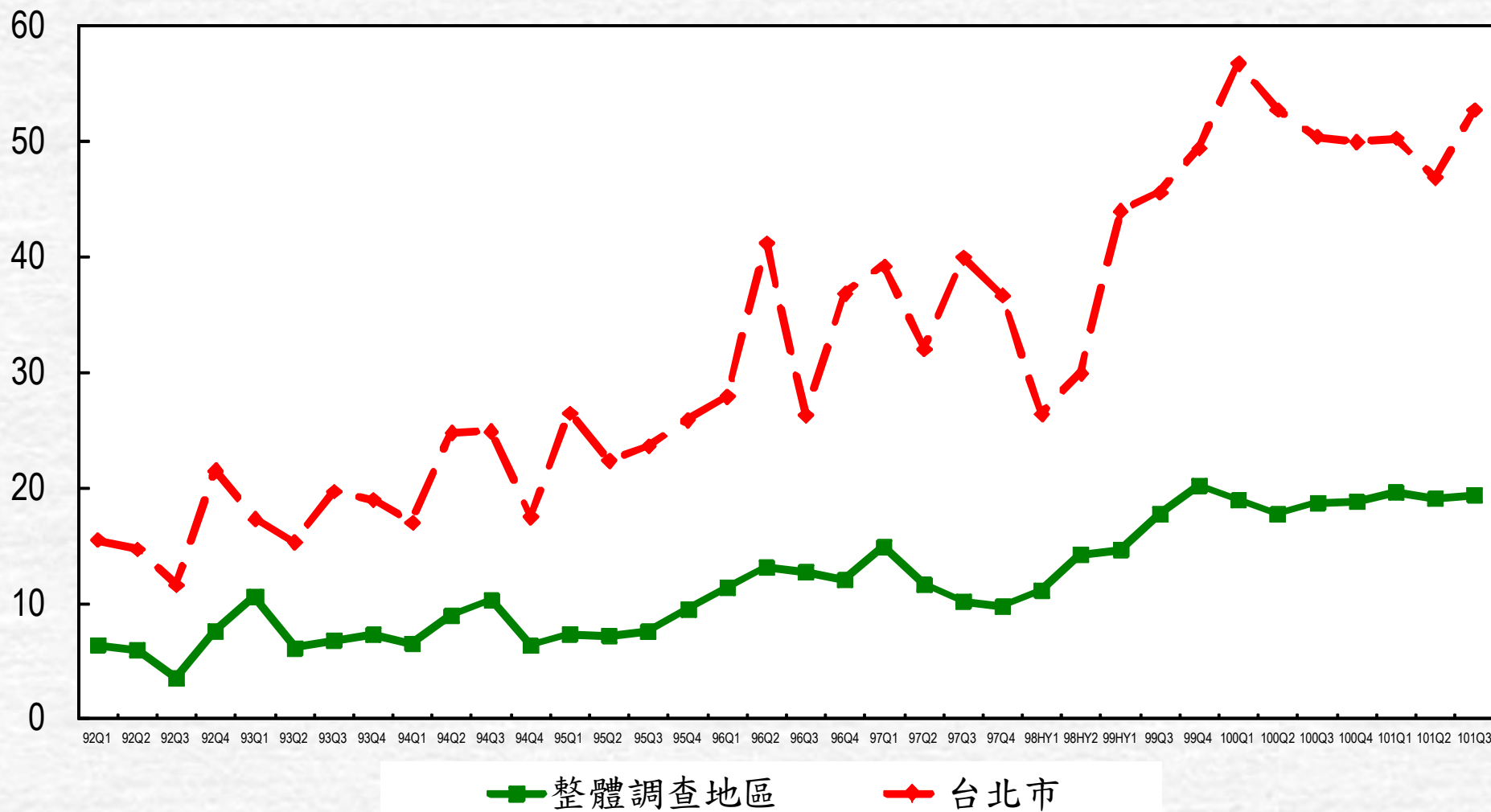
- 整體調查地區欲購置住宅者以600~900未滿萬元及300~未滿600萬元為主要期望購屋價格，分別各佔29%、28%。
- 台北市有53%期望購買1,200萬元以上住宅。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	9.2 (0.1)	2.2 (-0.3)	2.3 (-1.3)	12.1 (2.9)	10.6 (6.2)	20.2 (-0.2)	24.1 (-4.5)
300~未滿600萬元	25.5 (-2.0)	6.0 (-1.0)	15.7 (-11.1)	30.6 (-15.3)	39.6 (21.3)	50.0 (9.3)	45.9 (-0.5)
600~未滿900萬元	27.2 (-2.2)	17.0 (-4.2)	37.0 (-4.9)	31.8 (1.9)	28.6 (-5.3)	21.1 (-3.5)	21.8 (5.7)
900~未滿1,200萬元	18.7 (3.7)	22.0 (-0.3)	31.9 (14.2)	17.3 (8.1)	9.4 (-10.6)	6.1 (0.2)	3.5 (0.9)
1,200萬元以上	19.4 (0.3)	52.7 (5.9)	13.0 (3.1)	8.1 (2.3)	11.8 (-11.7)	2.6 (-5.8)	4.7 (-1.5)

欲購置住宅者期望購屋總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖

百分比



# 購屋後需減少的日常生活支出

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	52.8 (2.4)	46.6 (-2.0)	55.3 (-3.8)	48.6 (3.6)	55.7 (17.6)	48.7 (1.8)	60.6 (6.4)
子女教養	15.5 (-0.1)	16.8 (5.8)	6.5 (-5.7)	18.5 (9.5)	19.6 (0.1)	10.3 (5.0)	26.5 (-9.4)
老人照護	9.3 (0.2)	7.7 (0.1)	4.7 (0.3)	6.9 (3.6)	8.2 (2.0)	6.0 (4.2)	24.7 (-6.1)
醫療及保險	13.3 (2.4)	11.0 (-1.3)	8.4 (1.4)	9.2 (7.0)	15.7 (11.3)	12.8 (11.1)	27.6 (-5.7)
進修學習	16.6 (2.7)	16.5 (-0.5)	14.0 (-5.1)	14.5 (0.3)	13.3 (7.7)	12.0 (7.6)	28.2 (-4.0)
休閒娛樂 (如旅遊)	63.9 (13.8)	60.6 (10.0)	75.8 (31.3)	52.6 (3.2)	61.6 (13.8)	57.3 (17.3)	61.2 (-5.5)
投資理財	39.9 (3.5)	41.3 (-3.6)	33.5 (5.8)	38.2 (7.8)	42.7 (9.1)	34.2 (10.7)	51.2 (-2.2)
儲蓄	42.9 (12.1)	43.3 (7.3)	46.0 (20.1)	31.8 (10.4)	40.0 (12.6)	42.7 (24.5)	48.8 (0.5)
其他	1.2 (0.1)	2.2 (0.5)	0.0 (-1.2)	1.2 (1.2)	1.6 (0.7)	0.0 (-4.3)	2.4 (2.4)

註：本題為複選題



# 購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 購置住宅後所須減少的生活支出，對於實質生活的影響程度，自住者**41%**認為會產生**部分影響**，其次有**28%**認為會產生**很大影響**；認為會產生很大或非常大影響者合計佔**37%**。
- 單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	4.6 (1.7)	6.9 (5.1)	3.8 (1.3)	2.9 (-1.4)	3.0 (-2.4)	7.0 (1.3)	4.8 (3.6)
些微影響	17.0 (-1.7)	13.4 (-3.6)	17.7 (1.8)	16.9 (-1.9)	14.8 (-6.7)	18.6 (-5.3)	23.2 (0.3)
部分影響	41.0 (-2.2)	39.2 (-0.6)	44.1 (-3.0)	44.9 (-11.7)	41.4 (-1.6)	40.7 (-8.2)	33.6 (7.1)
很大影響	28.3 (4.2)	35.7 (4.9)	26.9 (-2.6)	25.7 (9.8)	33.0 (7.2)	27.9 (7.5)	16.8 (8.4)
非常大影響	9.1 (-1.9)	4.8 (-5.9)	7.5 (2.6)	9.6 (5.2)	7.9 (3.6)	5.8 (4.7)	21.6 (-19.4)

# 對近一季及未來一年房價趨勢看法

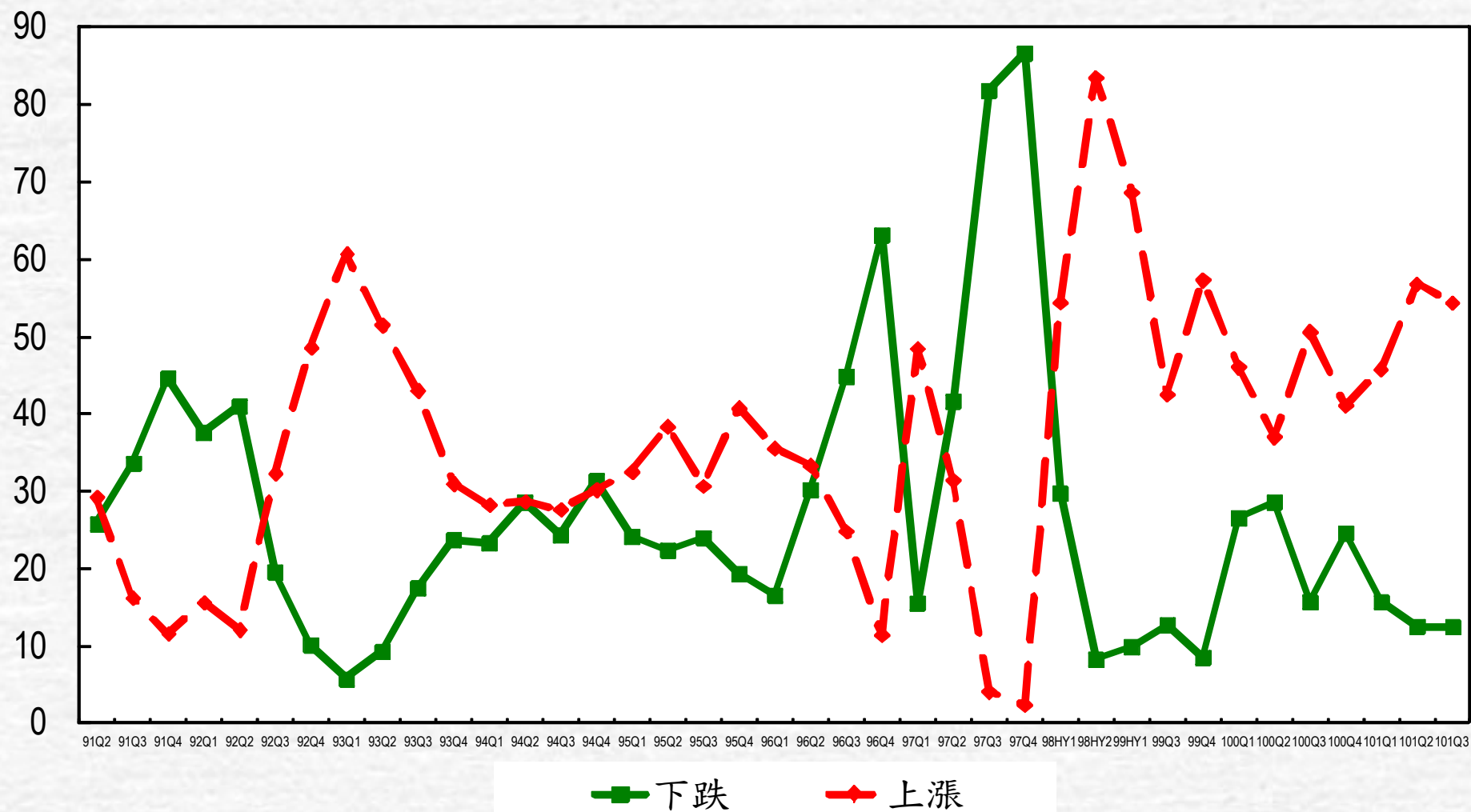
單位：百分比

- 54%欲購置住宅者看漲近一季房價；看跌者佔12%。看漲者減少。
- 52%看漲未來一年房價，看跌者佔19%。看漲與看跌比例與上季相近。
- 整體調查地區以認為近一期房價為主，小主以看漲為主。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	2.0	5.0	1.4	0.6	2.0	0.0	0.6
小幅下跌	10.4	15.2	13.6	7.6	5.9	6.9	5.4
維持平穩	33.2	40.7	39.3	29.4	23.7	35.3	21.6
小幅上漲	37.5	34.3	36.0	42.4	46.2	43.1	30.5
大幅上漲	16.9	4.7	9.8	20.0	22.1	14.7	41.9
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	4.8	8.4	4.3	2.9	6.0	3.5	1.2
小幅下跌	14.0	15.9	18.0	7.6	13.5	15.7	8.9
維持平穩	29.6	34.1	30.3	35.3	23.5	36.5	19.0
小幅上漲	37.9	36.9	41.2	38.2	39.0	37.4	32.1
大幅上漲	13.7	4.7	6.2	15.9	17.9	7.0	38.7

百分比

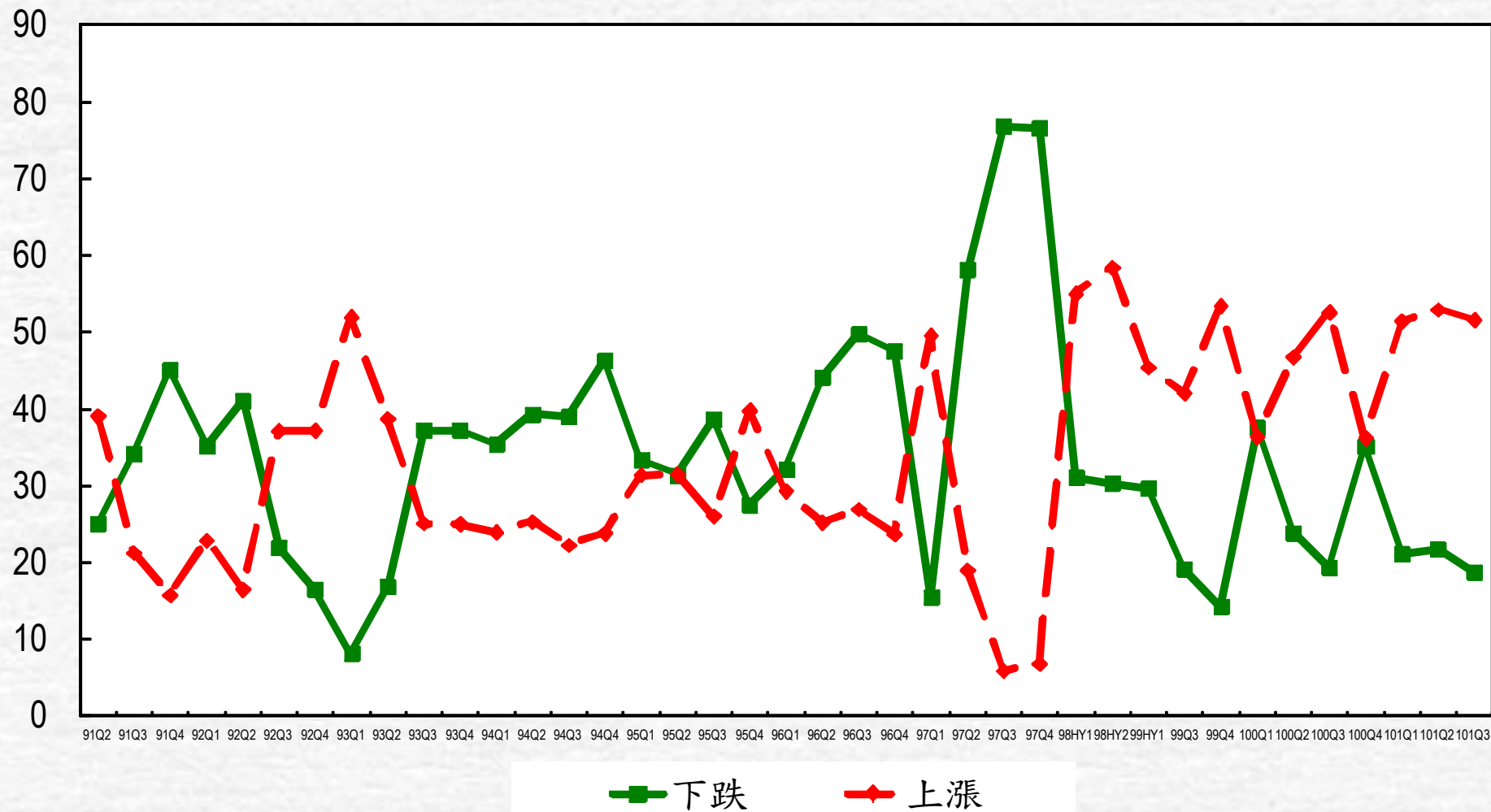
整體調查地區欲購置住宅者對近期房價趨勢看法趨勢圖





整體調查地區欲購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比



# 實價登錄對欲購置住宅地區價格之影響

- 欲購置住宅者有**68%**認為實價登錄會影響欲購置住宅地區價格，其中以「**助漲助跌效果兼具**」比例(32%)較高。
- 「助漲效果」以**台中市**比例較高(43%)；「助跌效果」以**台北市**較高(19%)；「助漲助跌效果兼具」以桃竹縣市與台南市比例較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
助漲效果	22.2	15.4	13.4	26.6	43.1	33.6	21.5
助跌效果	13.4	18.8	16.3	13.6	5.9	14.5	5.6
助漲與助跌效果兼具	32.1	31.5	33.2	37.3	21.7	37.3	34.0
無影響	32.3	34.3	37.1	22.5	29.2	14.5	38.9

# 實價登錄對平均購屋搜尋時間之影響

- 50%欲購置住宅者預期實價登錄會影響平均購屋搜尋時間，其中「使搜尋期間縮短」比例(27%)略高。但因調查當時實價資訊尚未公布，有50%認為「無影響」。
- 「使搜尋期間延長」以台中市和台南市比例較高(均為34%)；「使搜尋期間縮短」以桃竹縣市較高(32%)。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
使搜尋時間延長	23.8	25.4	25.3	19.1	33.9	33.9	9.3
使搜尋時間縮短	26.6	27.1	27.3	32.1	18.3	27.5	27.1
無影響	49.6	47.6	47.5	48.8	47.8	38.5	63.6



# 綜合結論

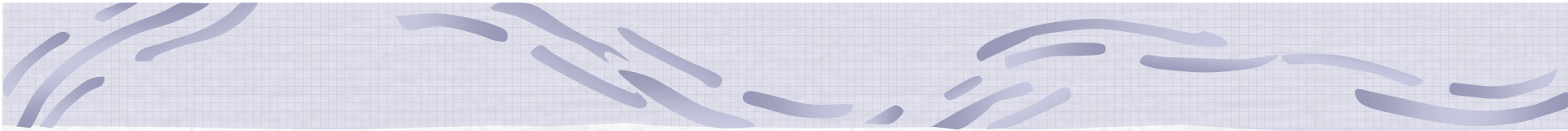
# 綜合結論

- 101年第三季為高檔盤整格局，較上季為價微漲量縮，較去年同季為價漲量穩。需求面受到實價已登錄但尚未揭露，以及奢侈稅的牽制，市場觀望氣氛濃厚。
- 交易量(47,174戶)較上季減少12%，平均總價(925萬元)、單價(23.5萬元/坪)處長期高點，單價較上季與去年同季增加5%、8%，議價空間為11%。
- 國內外經濟情勢不佳、購屋能力無明顯提昇，使得欲購者趨勢分數(125分)低於新購者(130分)，且台北市近期(117分)與未來趨勢分數(115分)更低於其他地區，顯示購屋者追高意願降低。

## 綜合結論

- 購屋負擔無明顯改善(房價所得比**9.1**倍、貸款負擔率**35%**)，持續以**台北市**最重(房價所得比14倍、貸款負擔率51%)。而減少必要支出對生活造成很大或非常大影響之比例，以**新北市**最高(**34%**)。
- 在通膨隱憂未除、股市動能不佳下，新購者投資比例為**12%**，欲購者投資比例為**15%**，僅較上季略為增加。
- 本季新購者有**59%**進行實價登錄，而認為實價登錄對市場價格與搜尋期間有影響之比例，新購者為66%、51%，欲購者為68%、50%，顯示**購屋者對實價登錄政策有所期待，但受限於資訊尚未公布，影響程度認知不一。**





簡報結束  
敬請指教

# 住宅需求動向調查

民國 101 年第四季

## 座談會

簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



財團法人

國土規劃及不動產資訊中心

Institute for Physical Planning & Information

計畫主持人：張 金 鶚 教授

民國 102 年 02 月 25 日

# 研究人員與調查單位

- 計畫主持人：張金鶚 (政治大學地政系特聘教授、  
政大台灣房地產研究中心主任)
- 協同主持人：林秋瑾 (政治大學地政系教授)
- 計畫專案經理：黃一敏 (財團法人國土規劃及不動產  
資訊中心副研究員)
- 專案研究員：周美伶 (桃園創新技術學院助理教授)
- 朱芳妮 (政治大學地政系博士)



# 簡報內容

- 調查概要
- 房價趨勢分數
- 房價合理性看法
- 新購置住宅者之調查結果分析
- 欲購置住宅者之調查結果分析
- 綜合結論

# 調査概要

# 調查期間、範圍與對象

- 101年第四季留置填表調查期間為12月1日至12月31日止。
- 留置填表調查對象為新購置住宅者與欲購置住宅者。前者包括六大都會區至14家銀行共558家分行核准辦理購屋貸款之新貸款戶；後者則為至10家仲介公司共2,000家分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。
- 新購置住宅者統計推估方法係以「個別都會區」為加權統計單位，採用多變數(單價、屋齡、面積)反覆加權法，以都會區移轉件數為權重計算整體調查地區；並採分層比例推估法。



# 問卷回收狀況與抽樣誤差

- 留置填表調查有效問卷數，新購置住宅者為**1,332份**，欲購置住宅者為**1,304份**；合計共2,636份。
- 在95%信心水準下，留置填表抽樣誤差在正負3.00%以內。

單位：份數、%

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市	抽樣誤差
新購置住宅者	<b>1,332</b>	187	435	165	192	157	196	<b>2.69%</b>
欲購置住宅者	<b>1,304</b>	312	231	198	199	180	184	<b>2.71%</b>

# 住宅需求量

- 新購置住宅者於整體調查地區的建物所有權移轉登記戶數共計**48,567戶**，較上一季**增加1,393戶(3%)**，較去年同季**增加5,163戶(12%)**。
- 各地區戶數除台北市與桃竹縣市之外，均較上一季增加，其中以台南市增加18%為最高；相較於去年同季，僅台北市戶數減少，以台中市增加34%為最高。

單位：戶數、百分比

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
新購置住宅者							
101年第四季	48,567	6,030	13,007	10,685	7,022	4,560	7,263
101年第三季	47,174	6,440	12,104	11,223	6,708	3,869	6,830
相較上季變動	3.0%	-6.4%	7.5%	-4.8%	4.7%	17.9%	6.3%
100年第四季	43,404	6,152	12,142	10,084	5,230	3,781	6,015
相較去年同季變動	11.9%	-2.0%	7.1%	6.0%	34.3%	20.6%	20.7%

# 房價趨勢分數



# 房價趨勢分數

- 綜合趨勢分數為**120**分，較上季減少7分、較去年同季增加13分。
- 未來趨勢分數(117分)**低於**近期趨勢分數(123分)，且欲購者趨勢分數(119分)延續兩季低於新購者(122分)。
- **近期**趨勢分數以**台南市**(135分)最高，**台北市**(113分)較低；**未來**趨勢分數以**台南市**(124分)最高，**台北市**(107分)較低，且**台北市**欲購者**未來趨勢分數**更低於100分。
- **台北市**趨勢分數連續兩季最低，顯示購屋者追高意願降低，值得密切觀察。

# 房價趨勢分數

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	123.3	112.9	113.8	133.3	127.6	134.7	134.0
	(-6.4)	(-3.7)	(-13.1)	(-0.4)	(-6.8)	(7.5)	(-13.1)
	[11.3]	[7.2]	[11.9]	[13.5]	[11.0]	[6.9]	[16.2]
未來趨勢分數	117.0	106.9	115.5	122.0	119.3	123.6	121.5
	(-7.9)	(-8.3)	(-5.6)	(-5.2)	(-10.9)	(1.3)	(-19.7)
	[15.2]	[5.5]	[22.1]	[14.4]	[17.8]	[6.4]	[16.5]
綜合趨勢分數	120.1	109.9	114.7	127.7	123.4	129.2	127.7
	(-7.2)	(-6.0)	(-9.3)	(-2.8)	(-8.8)	(4.4)	(-16.4)
	[13.2]	[6.4]	[17.0]	[14.0]	[14.4]	[6.6]	[16.3]

## ●新購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	124.2	120.4	113.5	134.8	126.0	126.7	127.6
未來趨勢分數	119.4	115.1	113.7	128.0	120.9	122.7	116.8
綜合趨勢分數	121.8	117.8	113.6	131.4	123.4	124.7	122.2

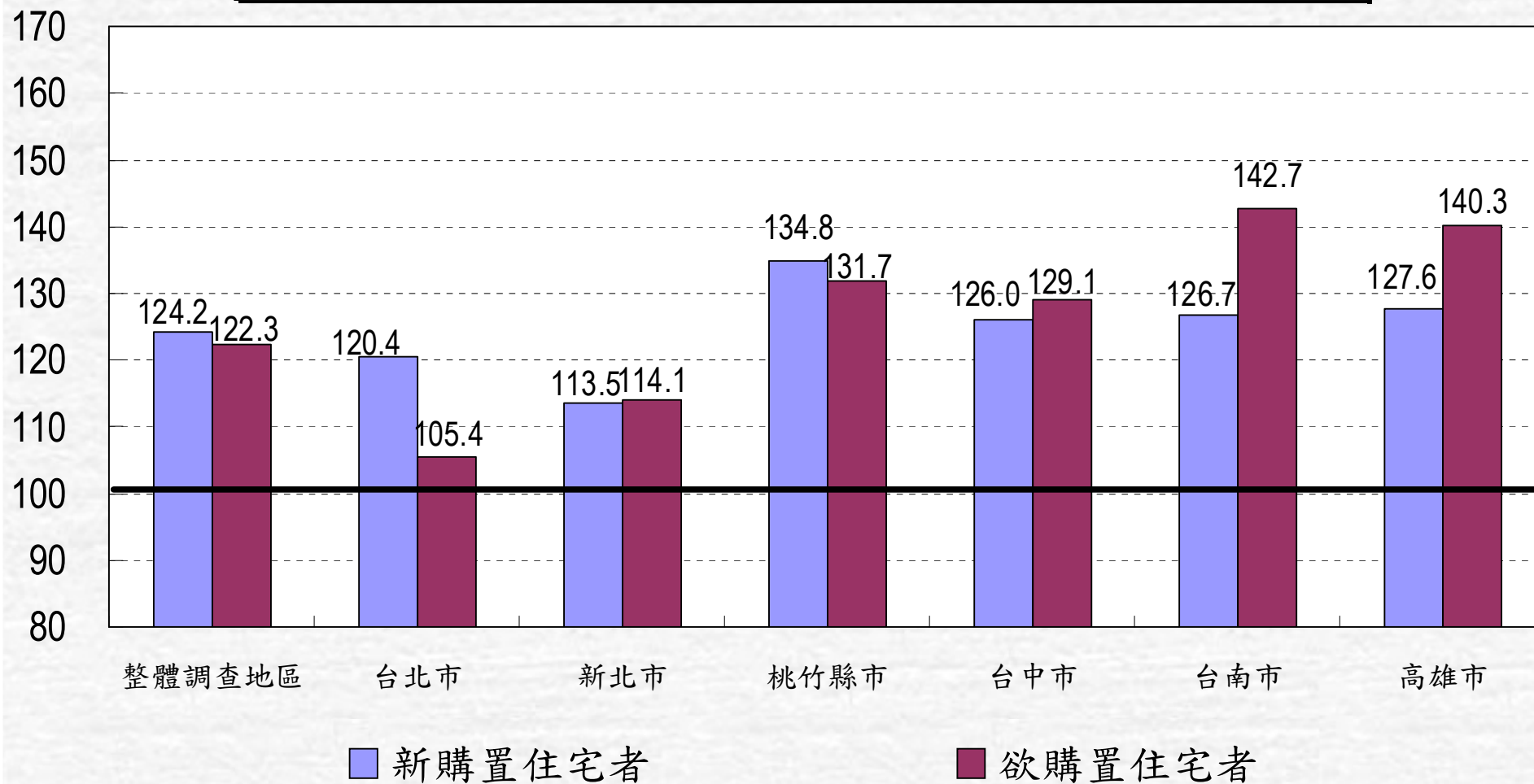
## ●欲購置住宅者各地區房價趨勢分數

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	122.3	105.4	114.1	131.7	129.1	142.7	140.3
未來趨勢分數	114.7	98.6	117.3	116.1	117.7	124.6	126.3
綜合趨勢分數	118.5	102.0	115.7	123.9	123.4	133.6	133.3



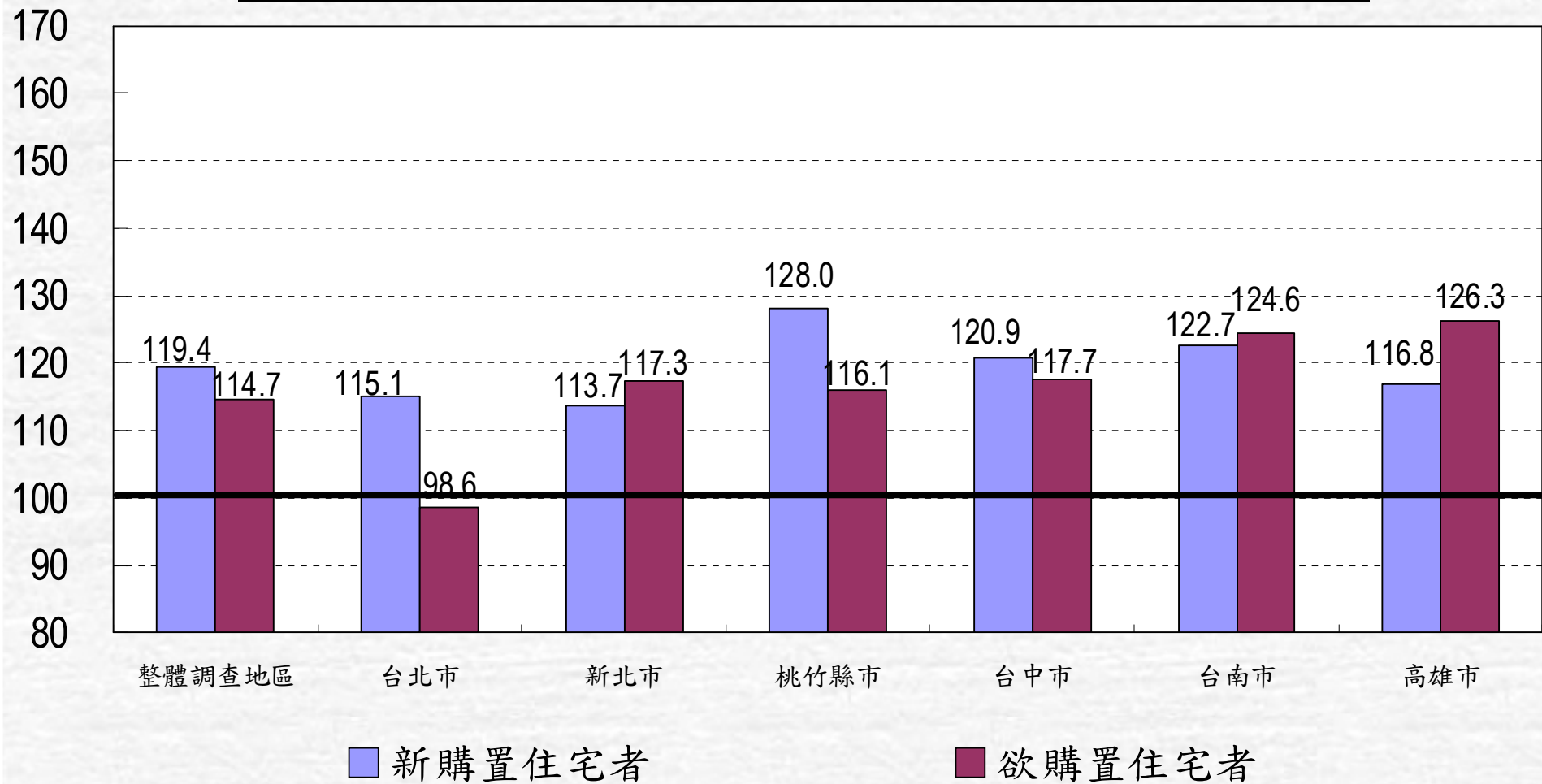
分

整體調查地區各類型購屋者101年第四季房價近期趨勢分數

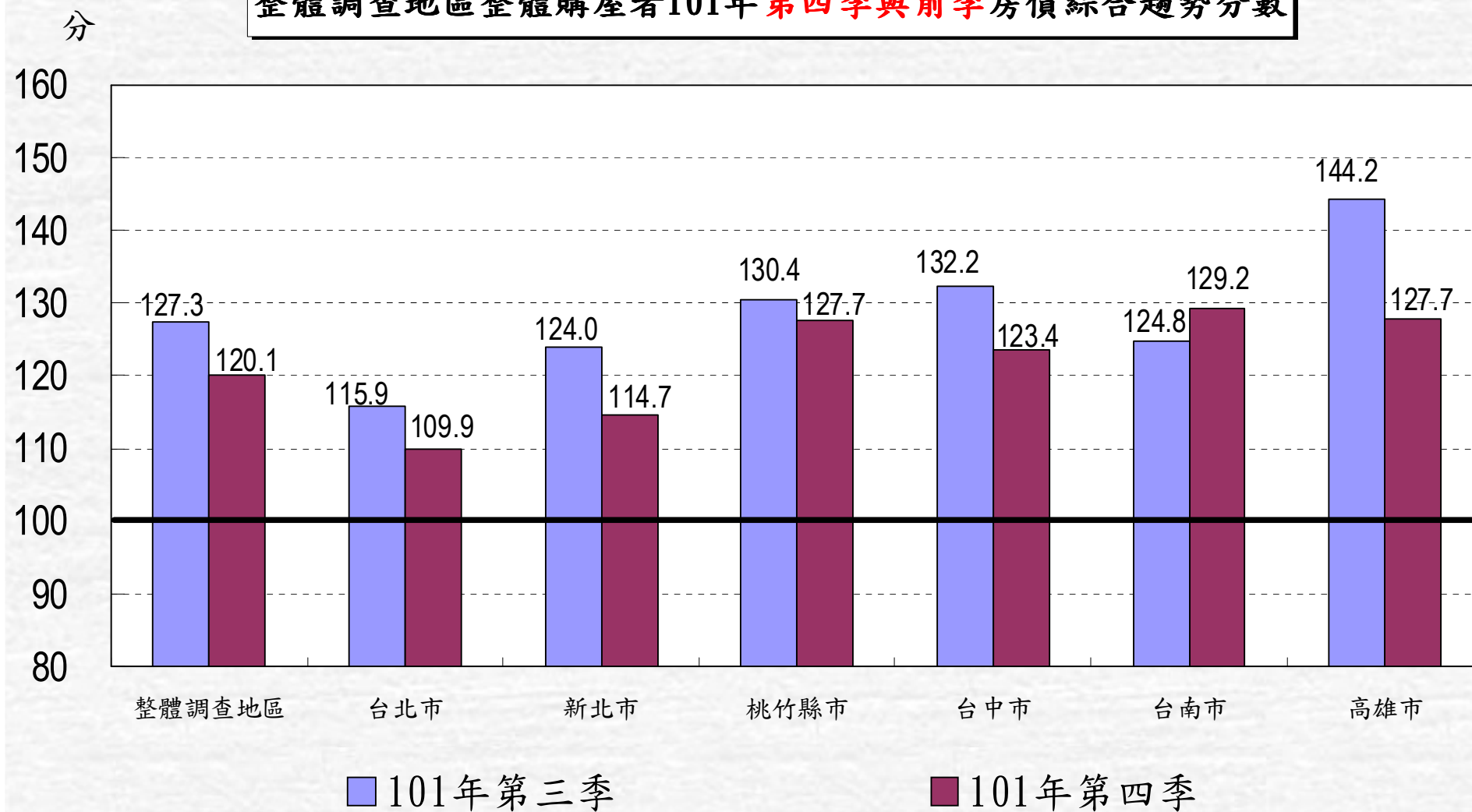


分

整體調查地區各類型購屋者101年第四季房價未來趨勢分數

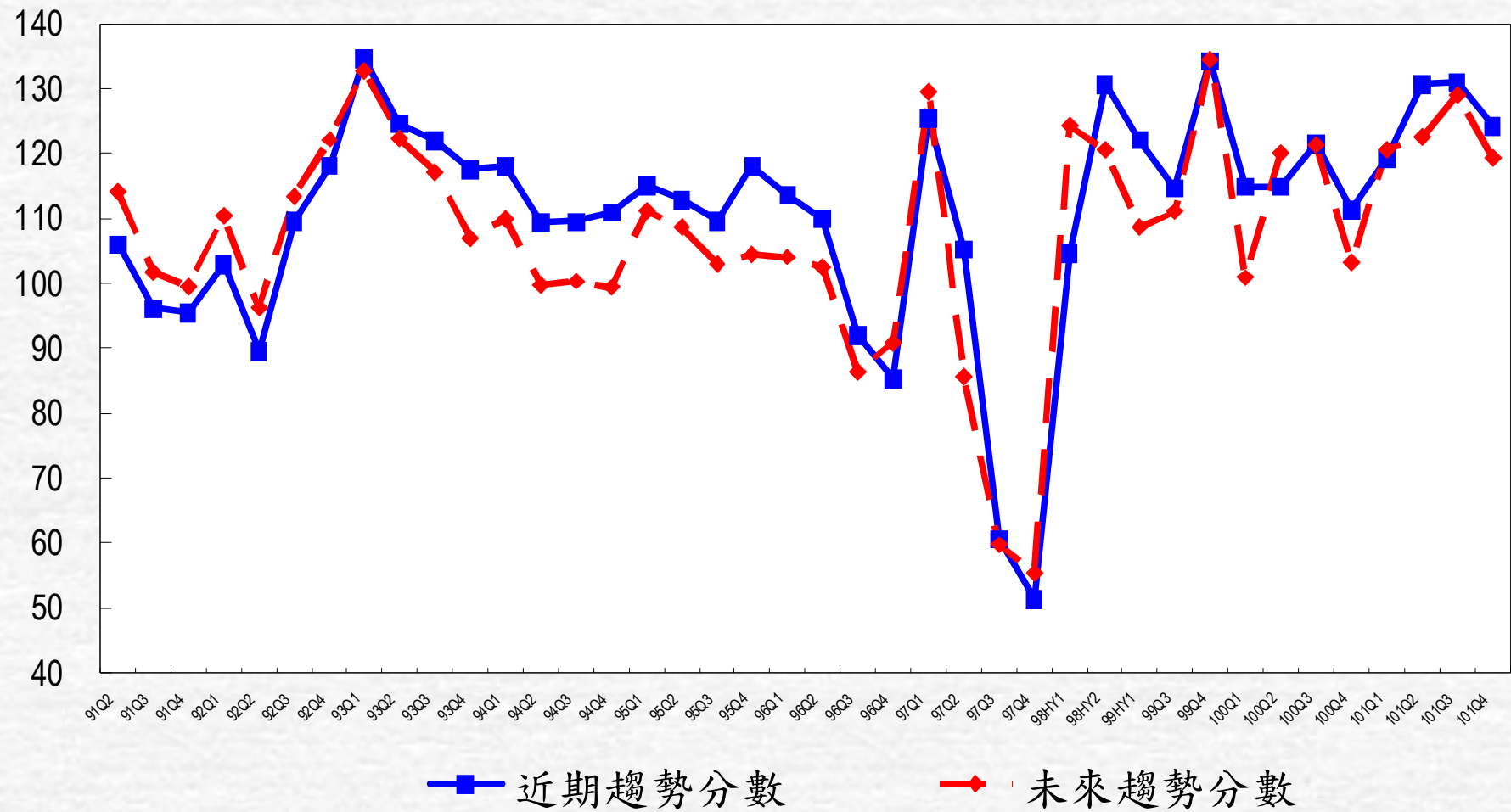


整體調查地區整體購屋者101年 **第四季與前季** 房價綜合趨勢分數

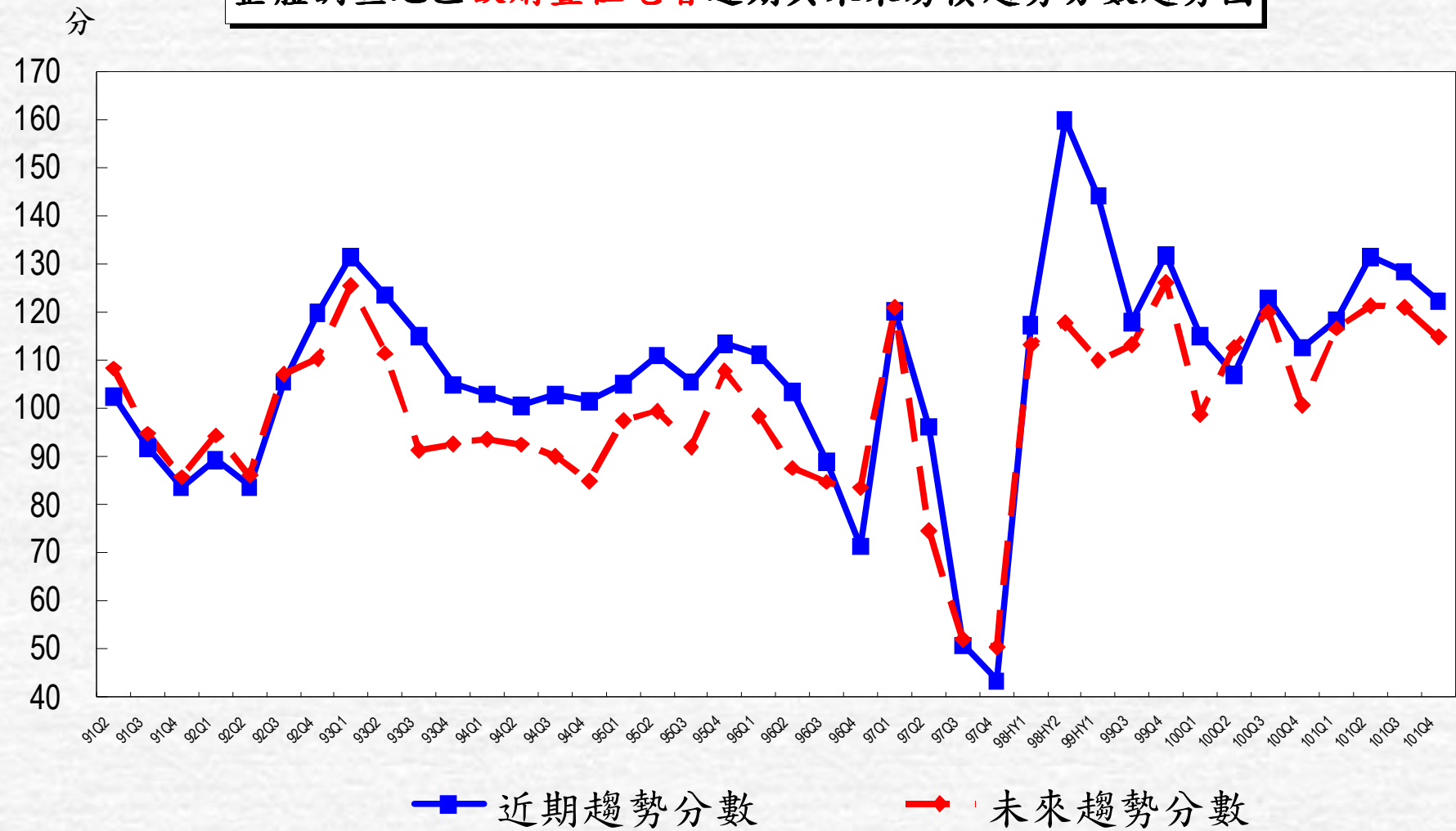




整體調查地區新購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



整體調查地區欲購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



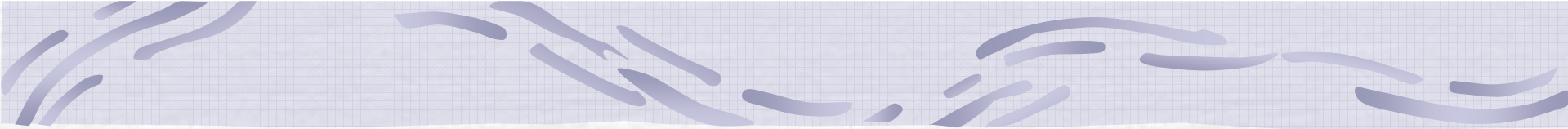
# 房價合理性看法



## 二類需求者本季房價合理性看法

- 整體調查地區本需求調查之對象，包括新購置住宅者與欲購置住宅者等二類型需求者，對於101年第四季住宅價格合理性看法以**普通**為主，佔**39%**；而認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例合計達**51%**。
- 各地區中，認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例以**新北市**之**62%**較高，**高雄市**37%較低。

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
非常不合理	13.9	19.3	16.7	15.3	10.1	8.5	6.5
不合理	37.2	38.6	45.2	32.4	38.2	30.6	30.2
普通	38.6	33.7	31.5	43.5	40.6	42.8	46.5
合理	9.6	7.6	6.3	7.5	11.1	16.7	15.4
非常合理	0.7	0.7	0.3	1.3	0.0	1.4	1.4



# 新購置住宅者 調查結果分析

# 購屋動機

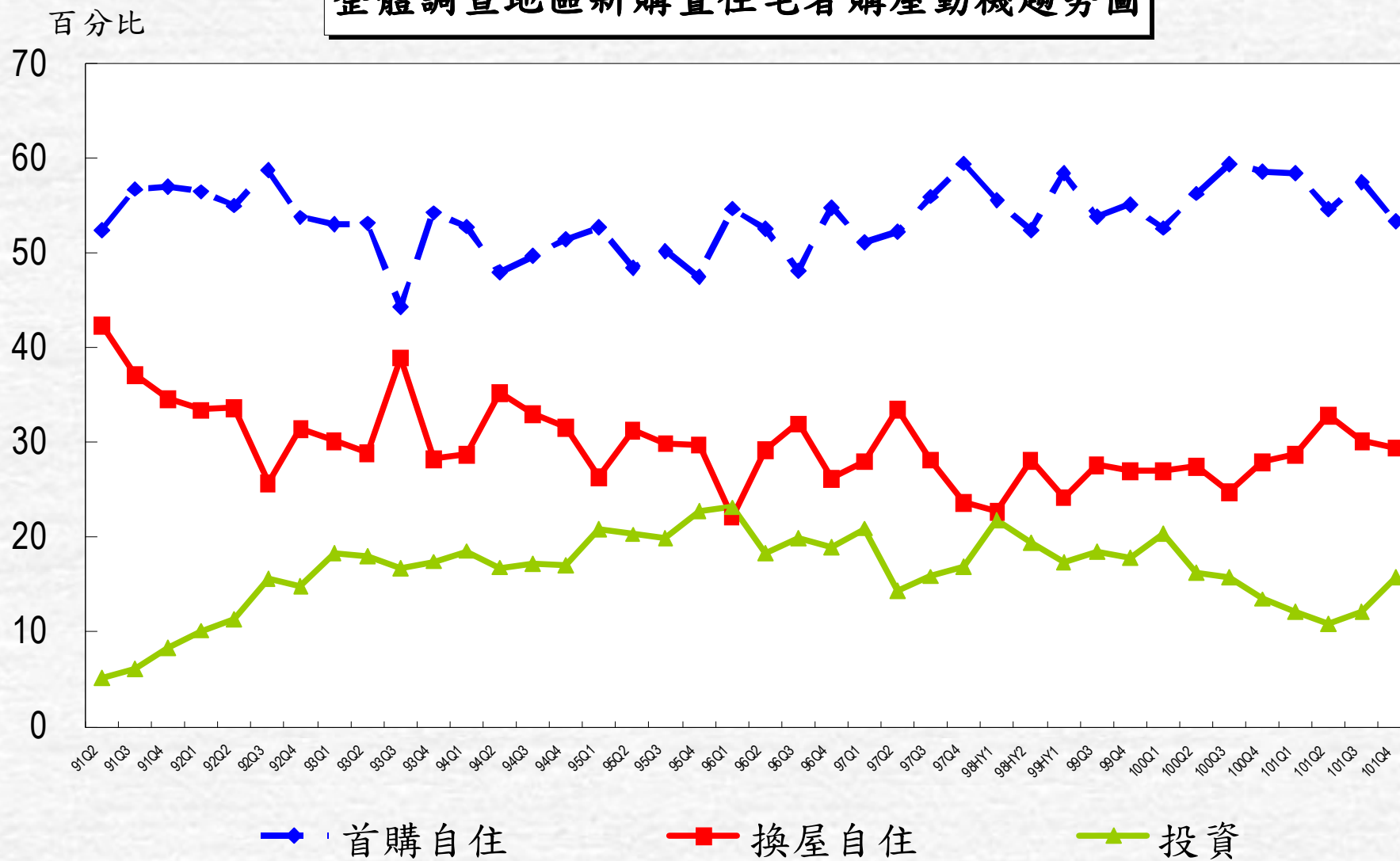
- 整體調查地區家戶中，**首購**族群為市場主流，  
54%；投資比例佔**16%**。

單位：百分比 (較上季增減百分點)  
[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	53.3	54.2	54.0	52.5	55.8	55.2	48.7
	(-4.2)	(7.1)	(-0.7)	(-7.3)	(-4.3)	(-16.9)	(-9.7)
	[5.3]	[-5.2]	[-4.0]	[-5.9]	[1.9]	[2.4]	[-18.2]
換屋自住	29.4	32.6	25.1	26.7	22.9	40.1	38.1
	(-0.8)	(1.3)	(-10.6)	(-0.3)	(-2.4)	(18.6)	(5.1)
	[1.4]	[13.2]	[-1.1]	[-1.3]	[-11.1]	[2.4]	[9.4]
投資	15.8	12.3	20.7	18.3	16.6	4.2	13.1
	(3.7)	(-9.3)	(11.4)	(5.1)	(2.9)	(-2.2)	(4.5)
	[2.3]	[-8.9]	[4.9]	[4.7]	[4.5]	[-5.3]	[8.7]
其他	1.4	0.9	0.2	2.5	4.6	0.5	0.0
	(1.2)	(0.9)	(-0.1)	(2.5)	(3.6)	(0.5)	(0.0)
	[---]	[---]	[---]	[---]	[---]	[---]	[---]



整體調查地區新購置住宅者購屋動機趨勢圖



# 投資購屋動機

- 整體調查地區投資購屋家戶中，投資購屋動機以**長期出租經營**(44%)為主，且以**高雄市**(58%)最高。
- 短期賺取價差以**新北市與桃竹縣市**(11%)最高；為子女置產以**台中市**(34%)最高；為保值或增值置產以**桃竹縣市**(53%)最高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
短期賺取價差	7.0	5.7	10.5	10.6	3.3	3.6	2.3
長期出租經營	43.7	41.3	46.9	30.6	41.6	49.6	57.7
為子女置產	18.4	25.1	25.4	5.0	34.3	13.0	8.3
為保值或增值置產	28.3	27.9	17.1	53.4	20.9	8.3	31.6
其他	2.5	0.0	0.0	0.4	0.0	25.5	0.0

# 自住與投資程度

- 透過加權方式計算所得之自住程度為**79%**，投資程度為**21%**，高於直接填達所得之投資動機比例(16%)，顯示自住購屋動機者中，仍內含一定程度的投資動機存在。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	80.4 (-3.0)	81.7 (6.8)	74.9 (-13.1)	75.4 (-7.8)	84.2 (2.7)	92.0 (8.6)	85.3 (0.7)
自住 60%~40%	10.1 (-0.5)	12.4 (-7.9)	13.9 (4.5)	13.3 (7.0)	3.1 (-8.5)	3.1 (-8.7)	7.7 (-0.6)
自住 30%~0%	9.5 (3.5)	5.9 (1.2)	11.2 (8.6)	11.2 (0.9)	12.7 (5.8)	4.9 (0.2)	7.0 (-0.1)
自住程度	78.9 (-3.4)	78.6 (1.0)	75.6 (-6.9)	78.3 (-3.0)	77.8 (-8.6)	87.1 (1.0)	81.6 (-0.6)
投資程度	21.1 (3.4)	21.4 (-1.0)	24.4 (6.9)	21.7 (3.0)	22.2 (8.6)	12.9 (-1.0)	18.4 (0.6)

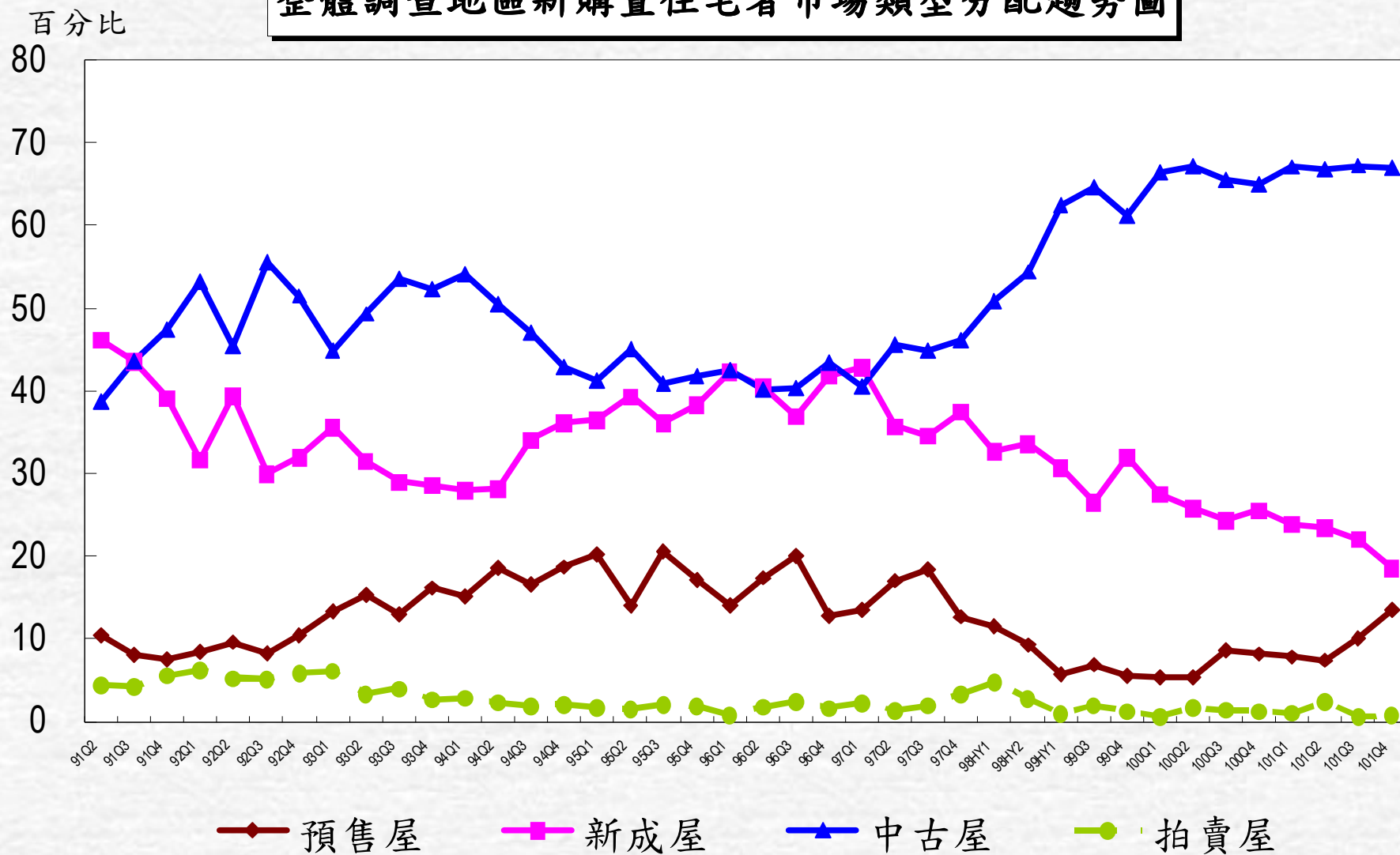


# 購屋市場類型

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預售屋	13.5	19.4	14.4	13.1	7.8	18.7	10.0
	(3.4)	(-1.0)	(4.6)	(4.2)	(-1.4)	(11.9)	(5.3)
	[5.3]	(9.9)	[6.9]	[1.9]	[1.9]	[4.8]	[8.7]
新成屋	18.6	17.8	12.2	20.6	13.8	25.3	27.8
	(-3.5)	(1.0)	(-5.1)	(-5.8)	(-5.8)	(-0.2)	(-2.3)
	[-7.0]	[-8.8]	[-9.9]	[-6.0]	[-10.2]	[3.6]	[-5.8]
中古屋	66.9	62.8	73.3	65.5	77.2	56.0	57.9
	(-0.3)	(-0.1)	(0.8)	(2.3)	(6.0)	(-11.7)	(-5.9)
	[1.9]	[-1.0]	[3.8]	[5.8]	[10.1]	[-7.7]	[-7.0]
法/銀拍屋	0.8	0.0	0.0	0.8	1.2	0.0	3.2
	(0.2)	(0.0)	(-0.4)	(-0.4)	(1.2)	(0.0)	(1.8)
	[-0.5]	[0.0]	[-0.9]	[-1.5]	[-1.8]	[-0.7]	[2.9]
其他	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	1.1
	(0.1)	(0.0)	(0.0)	(-0.3)	(0.0)	(0.1)	(1.1)
	[0.2]	[0.0]	[0.0]	[-0.2]	[0.0]	[0.1]	[1.1]

整體調查地區新購置住宅者市場類型分配趨勢圖



# 購屋搜尋與議價

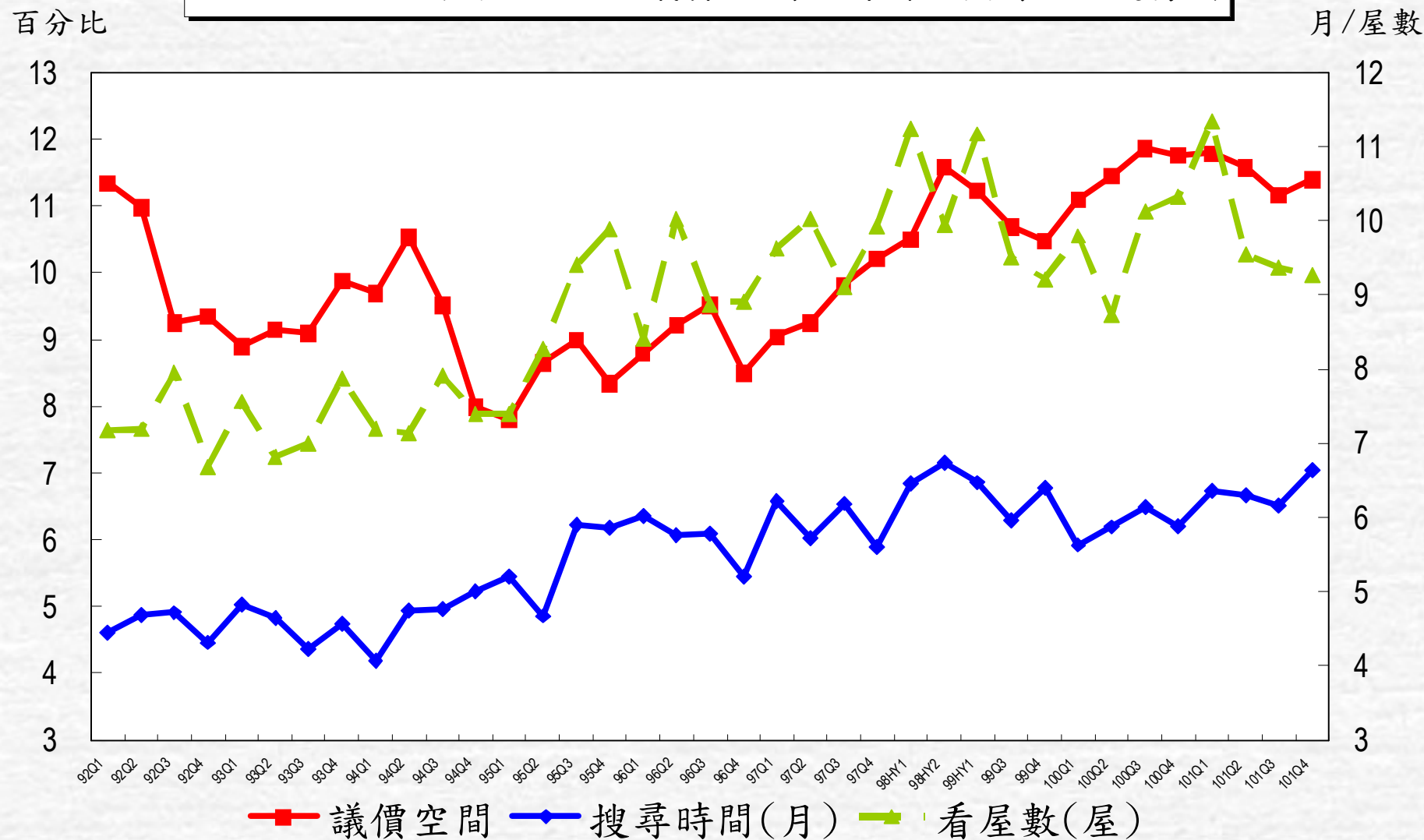
- 整體調查地區平均議價空間(11%)與上季(11%)相近；搜尋期間為7個月，看屋數為9屋。新北市議價空間最大(13%)，每月看屋數則以新北市2屋/月較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)、月(較上季增減月數)、屋 (較上季增減屋數)  
[相較去年同季增減百分點、月數、屋數]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均議價空間(%)	11.4	12.1	13.2	9.5	10.7	9.0	12.7
	(0.2)	(-0.1)	(1.0)	(-0.4)	(-0.9)	(-3.0)	(3.5)
	[-0.4]	[-2.6]	[2.0]	[-1.7]	[-2.4]	[1.2]	[0.5]
平均搜尋期間(月)	6.6	7.3	6.4	5.9	6.4	8.5	6.7
	(0.4)	(2.1)	(0.5)	(-1.2)	(1.5)	(0.1)	(0.9)
	[0.7]	[1.2]	[0.8]	[0.1]	[1.1]	[3.2]	[-0.5]
平均看屋數(屋)	9.3	10.6	10.8	7.8	7.2	8.6	10.1
	(-0.1)	(0.1)	(0.2)	(0.0)	(-2.3)	(0.0)	(1.4)
	[-1.0]	[-0.2]	[-3.9]	[-1.1]	[0.1]	[2.1]	[1.6]



整體調查地區新購置住宅者議價空間, 搜尋月數與看屋數趨勢圖



# 購屋面積

單位：百分比、坪（較上季增減坪數）、坪/人（較上季增減坪數/人）、[較去年同季]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿15坪	6.3	15.0	8.0	0.8	10.9	5.5	0.0
15坪~未滿25坪	15.4	18.1	21.6	11.7	11.5	7.2	16.1
25坪~未滿35坪	25.4	24.4	30.8	27.5	24.6	17.3	19.3
35坪~未滿45坪	18.8	15.9	18.1	20.0	20.8	15.5	20.8
45坪~未滿55坪	13.5	7.6	10.3	17.2	11.9	21.9	15.2
55坪~未滿65坪	9.5	5.8	5.7	11.7	10.5	12.0	13.6
65坪及以上	11.2	13.3	5.4	11.0	9.8	20.7	15.1
平均購屋面積(坪)	41.1	39.1	35.1	42.7	40.2	49.3	47.3
	(-0.9)	(-2.1)	(-1.6)	(-1.3)	(-4.7)	(5.9)	(0.0)
	[0.4]	[-4.3]	[-1.0]	[-3.5]	[6.2]	[8.4]	[2.8]
平均每人居住房面積 (坪/人)	16.6	17.9	14.5	16.1	17.0	18.7	18.2
	(-0.8)	(2.1)	(0.5)	(-2.1)	(-2.2)	(-3.6)	(-1.7)

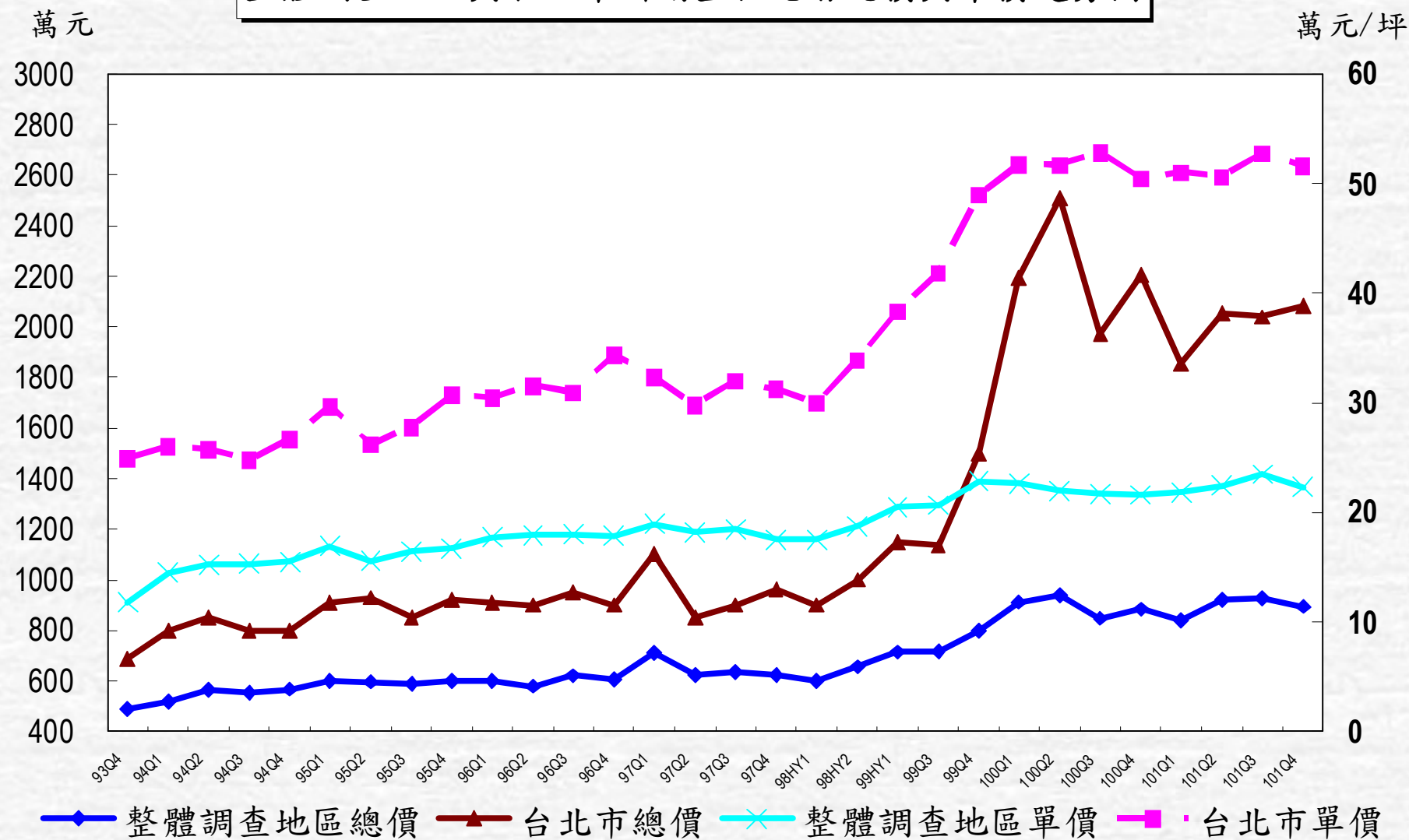
# 購屋價格

單位：百分比、萬元（較上季變動百分比）、萬元/坪（較上季變動百分比）、[較去年同季]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	14.4	0.0	10.0	14.2	25.1	21.9	19.4
300萬~未滿600萬元	30.2	5.4	16.4	44.8	41.1	41.4	36.6
600萬~未滿900萬元	25.0	21.0	33.8	21.3	16.8	29.4	23.3
900萬~未滿1,200萬元	14.7	19.2	23.6	14.1	7.3	4.9	9.1
1,200萬元以上	15.7	54.4	16.2	5.7	9.7	2.5	11.7
平均購屋總價(萬元)	894.4	2081.7	910.2	635.1	627.8	547.7	737.4
	(3.4%)	(2.1%)	(-2.0%)	(-11.0%)	(1.4%)	(6.9%)	(11.6%)
	[1.3%]	[-5.7%]	[5.1%]	[8.3%]	[23.9%]	[9.4%]	[17.4%]
平均購屋單價(萬元/坪)	22.3	51.6	26.4	14.6	15.4	12.7	14.8
	(-5.0%)	(-2.3%)	(-1.5%)	(-5.8%)	(6.2%)	(11.4%)	(-5.1%)
	[3.3%]	[2.2%]	[7.8%]	[9.0%]	[32.8%]	[2.4%]	29[2.8%]

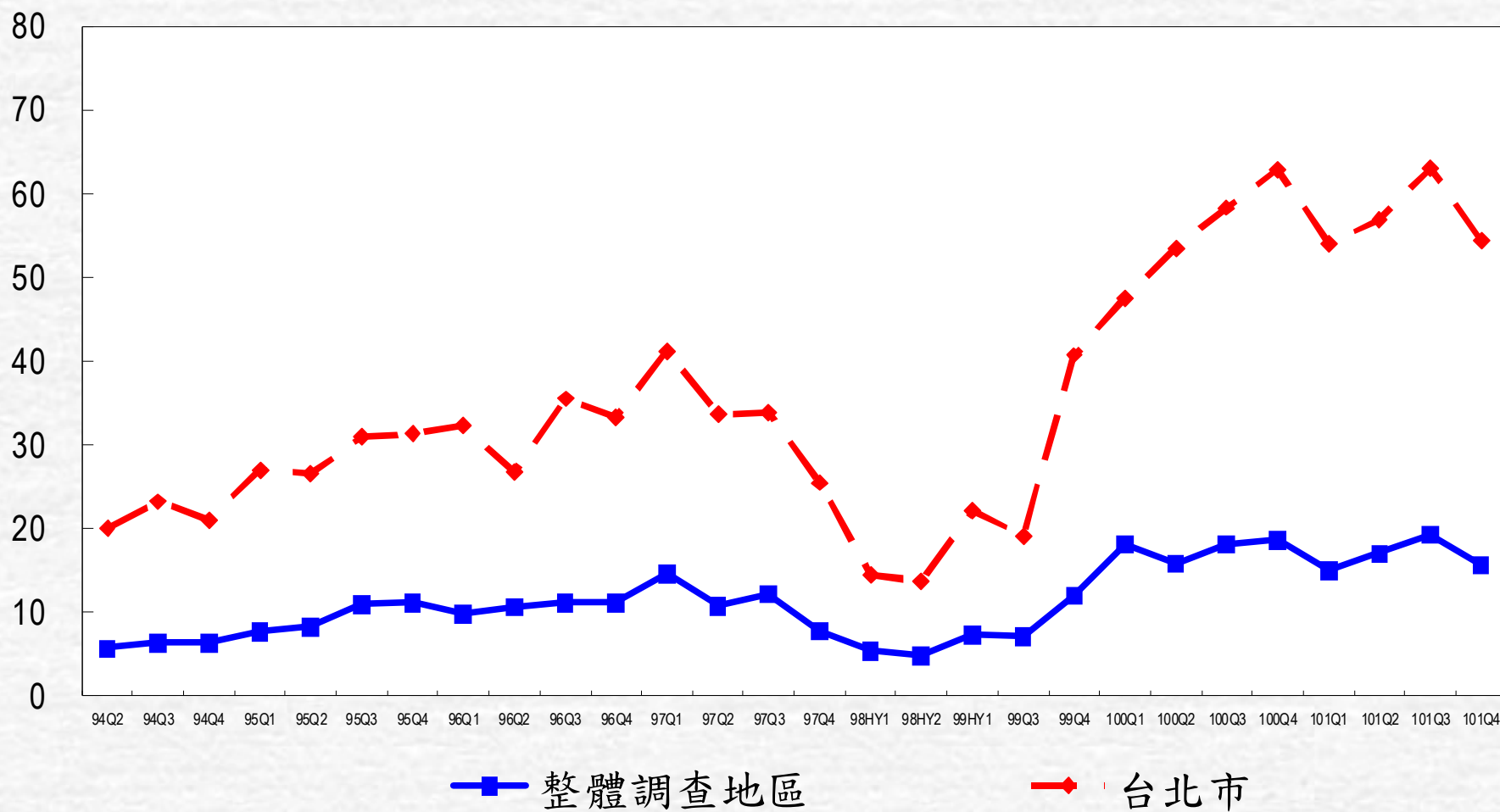


整體調查地區與台北市新購置住宅者總價與單價趨勢圖



整體調查地區與台北市新購置住宅者購屋總價1,200萬元以上趨勢圖

百分比



# 購屋負擔

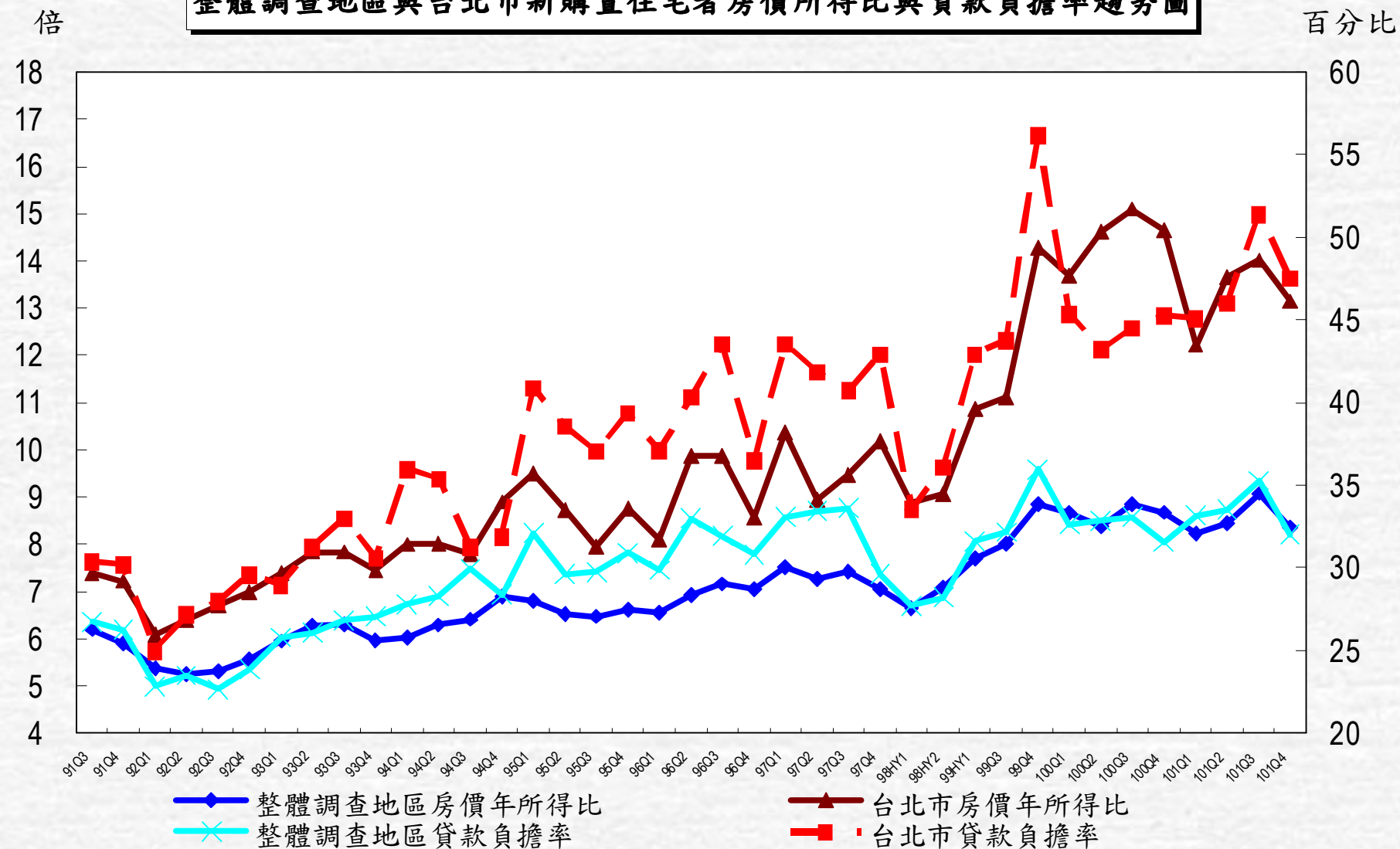
- 整體調查地區房價所得比為**8.3倍**，較上季(9.1倍)與去年同季(8.7倍)減少。
- 購屋負擔**台北市**持續最重(房價所得比為13.1倍、貸款負擔率48%)，其次為**新北市**(房價所得比為9.4倍、貸款負擔率36%)。

單位：倍 (較上季增減倍數)、百分比 (較上季增減百分點)、[較去年同季]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均房價所得比(倍)	8.3	13.1	9.4	7.5	5.9	6.8	6.9
	(-0.8)	(-0.9)	(-0.8)	(-0.3)	(-0.2)	(0.6)	(-0.1)
	[-0.4]	[-1.6]	[0.3]	[0.2]	[-1.0]	[0.3]	[0.0]
平均貸款負擔率(%)	32.0	47.6	35.6	27.6	26.0	28.0	27.6
	(-3.3)	(-3.8)	(-5.9)	(-5.0)	(2.0)	(5.7)	(-0.2)
	[0.4]	[2.3]	[0.2]	[0.4]	[0.9]	[-3.9]	[4.9]



整體調查地區與台北市新購置住宅者房價所得比與貸款負擔率趨勢圖



## ● 整體調查地區新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
總價 (萬元)	800.1	912.2	937.0	848.2	883.1	838.2	922.8	925.4	894.4
單價 (萬元/坪)	22.8	22.6	21.9	21.7	21.6	21.8	22.4	23.5	22.3
房價所得 比(倍)	8.9	8.7	8.4	8.8	8.7	8.2	8.5	9.1	8.3
貸款負擔 率(%)	36.0	32.6	32.9	33.1	31.6	33.2	33.5	35.3	32.0

## ● 台北市新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4
總價 (萬元)	1500.0	2195.6	2507.9	1970.4	2207.1	1852.7	2053.8	2039.6	2081.7
單價 (萬元/坪)	49.0	51.8	51.7	52.9	50.5	51.0	50.6	52.8	51.6
房價所得 比(倍)	14.3	13.7	14.6	15.1	14.7	12.2	13.7	14.0	13.1
貸款負擔 率(%)	56.2	45.4	43.2	44.5	45.3	45.1	46.1	51.4	47.6

註：99Q4 (含)之前採用中位數方式計算，未予加權處理；100Q1以後採用新加權方式，且以「個別都會區」為統計單位計算加權平均數。**100Q1~101Q4採用單價、面積和屋齡三項加權變數計算。**

# 購屋後需減少的最主要日常生活支出

註：本題為排序題

單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	21.1	18.0	26.1	16.2	11.2	26.2	28.5
子女教養	2.4	6.7	1.6	0.9	1.1	6.8	1.3
老人照護	0.5	0.7	0.5	0.9	0.6	0.0	0.0
醫療及保險	0.8	0.4	0.5	0.2	3.8	0.0	0.0
進修學習	1.7	2.6	1.2	1.0	4.9	0.0	0.8
休閒娛樂	28.4	26.5	26.8	28.5	41.9	17.3	27.0
投資理財	15.9	23.5	15.8	17.5	11.4	14.8	12.7
儲蓄	22.6	17.8	23.2	30.4	20.7	22.2	16.3
毫無影響	6.5	3.8	4.5	4.4	4.5	12.6	13.3
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0



# 購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 整體調查地區自住者購屋後生活支出減少，對實際生活的影響以「**部分影響**」(45%)為主。
- 「**非常大影響**」與「**很大影響**」合計以台南市(35%)最高，其次為**新北市** (31%)。

單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	6.2 (-0.2)	5.0 (-3.6)	2.8 (-0.1)	4.4 (2.4)	12.6 (-8.9)	5.1 (-5.5)	10.3 (8.0)
些微影響	26.7 (-1.8)	33.1 (10.6)	20.7 (1.8)	25.7 (-10.1)	31.0 (-10.2)	29.8 (0.3)	27.8 (-2.9)
部分影響	45.1 (4.5)	42.5 (2.6)	45.4 (1.1)	55.0 (16.5)	37.7 (10.3)	30.1 (-11.6)	48.6 (0.4)
很大影響	18.0 (-0.1)	15.7 (-5.5)	23.2 (1.8)	14.1 (-3.7)	18.5 (9.7)	24.3 (6.1)	11.7 (-5.3)
非常大影響	4.0 (-2.3)	3.7 (-4.2)	7.9 (-4.6)	0.8 (-5.0)	0.2 (-0.9)	10.6 (10.6)	1.6 (-0.3)

# 對近一季及未來一年房價趨勢看法

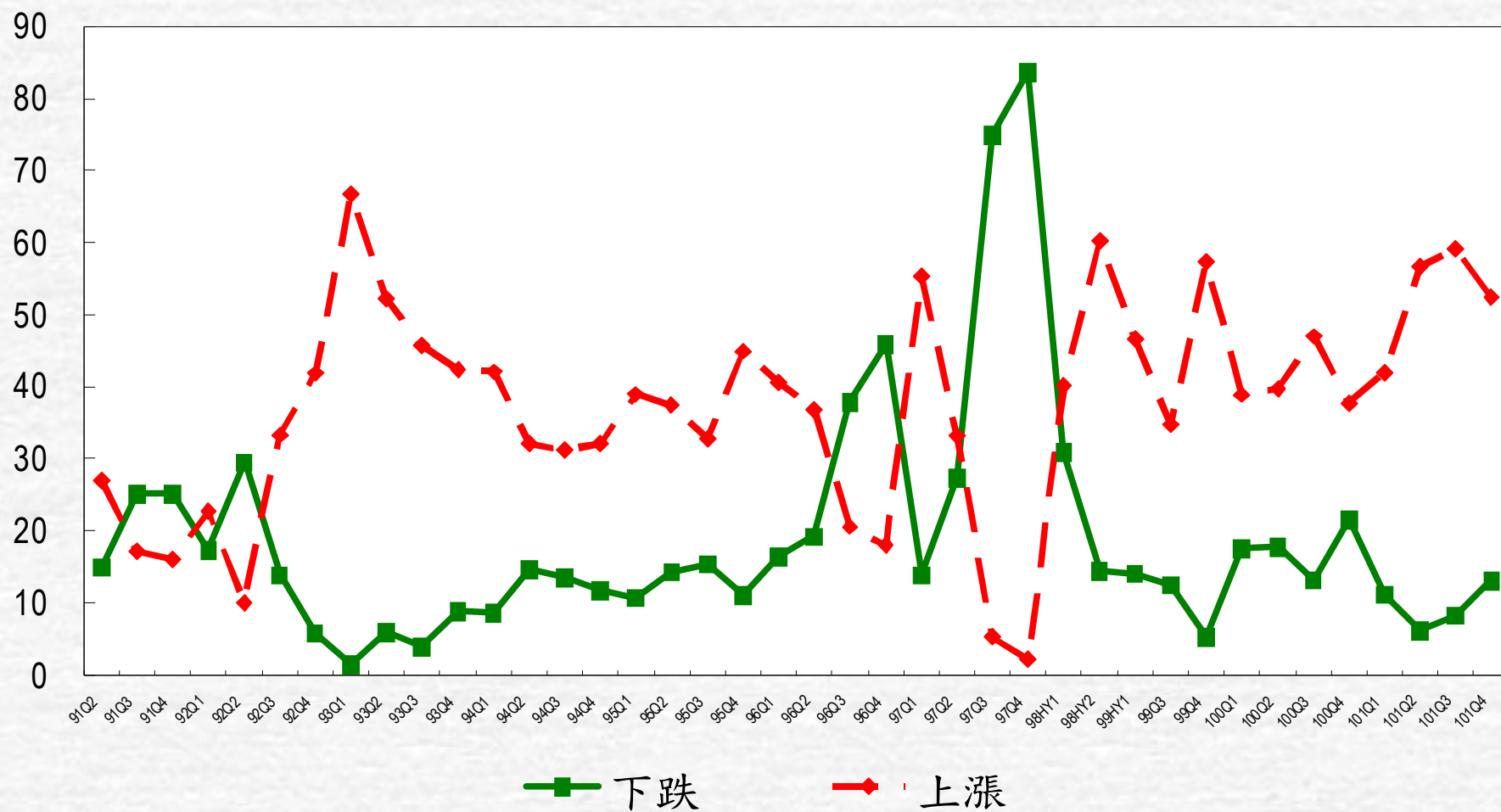
單位：百分比

- 對近一季房價看法，以「小幅上漲」(43%)為主，較上季減少4.7個百分點。
- 42% 未來一年房價小幅上漲，較上季減少7.5個百分點。
- 未來趨勢分數(119分)低於近期趨勢分數(124分)。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	0.7	1.8	1.3	0.1	0.0	0.2	0.5
小幅下跌	12.4	13.3	16.7	10.1	13.4	11.6	6.6
維持平穩	34.6	36.0	41.2	23.6	27.6	38.2	42.0
小幅上漲	42.5	40.2	35.0	52.2	52.7	34.6	38.7
大幅上漲	9.9	8.7	5.7	13.9	6.3	15.4	12.1
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	1.4	2.3	3.9	0.2	0.2	0.0	0.0
小幅下跌	16.7	15.4	17.8	15.2	18.1	14.8	18.0
維持平穩	31.6	36.5	29.1	24.0	36.5	32.1	38.0
小幅上漲	42.3	41.2	45.3	49.6	30.4	46.0	36.5
大幅上漲	8.0	4.6	3.8	11.0	14.8	7.1	7.6

整體調查地區新購置住宅者對近期房價趨勢看法趨勢圖

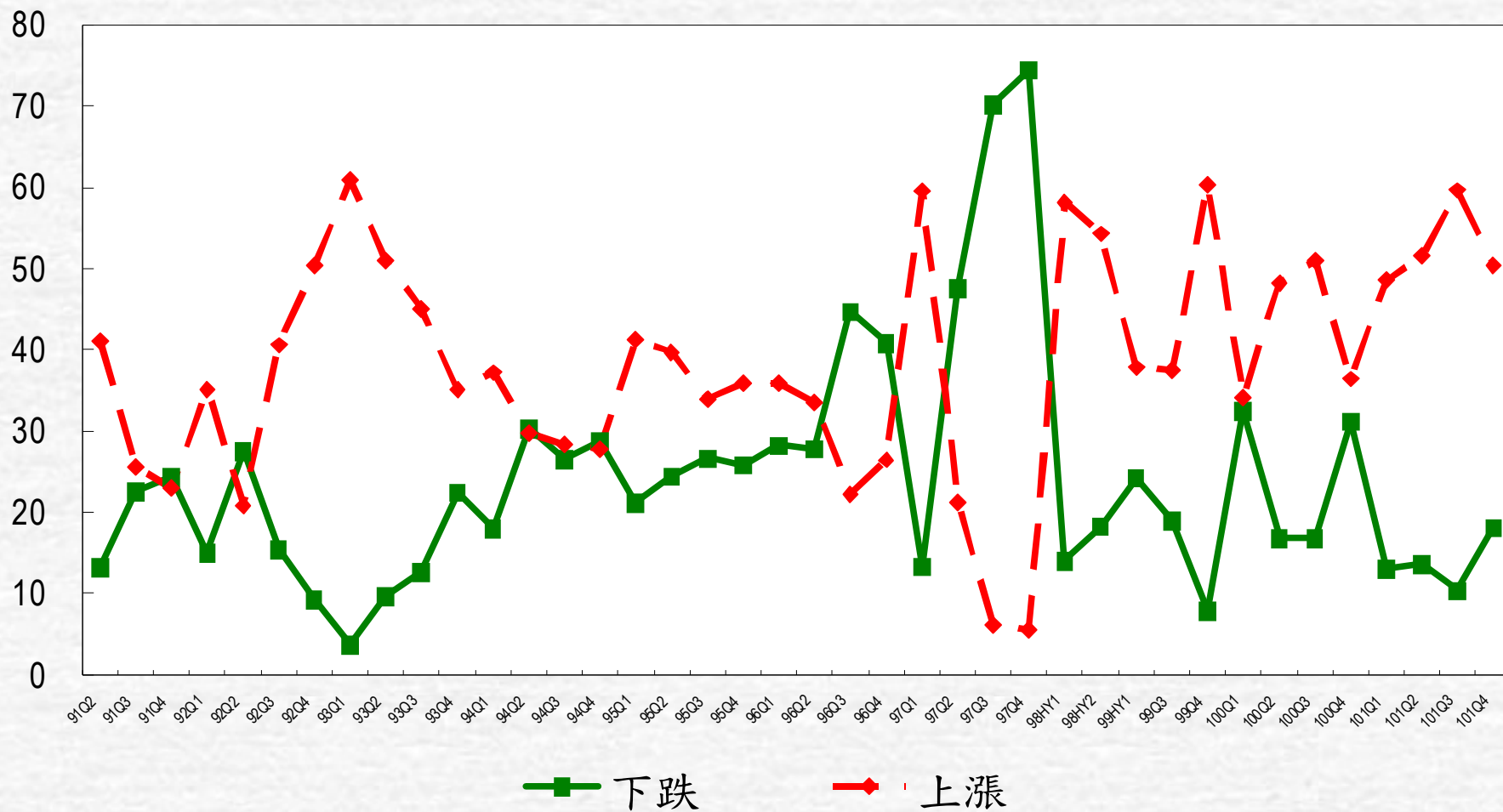
百分比





整體調查地區新購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比



# 此次購置住宅是否參考實價登錄資料

- 整體調查地區有**53%**曾經查詢過實價登錄資訊。
- 比例以**新北市**(64%)較高，其次為**台北市**(60%)。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
是	<b>52.7</b>	59.6	<b>64.4</b>	46.9	49.8	44.3	42.5
否	47.3	40.4	35.6	53.1	50.2	55.7	57.5

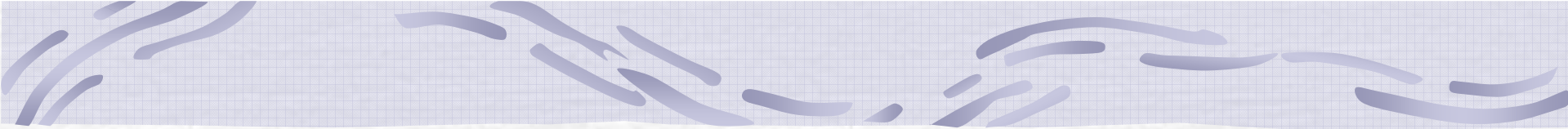
# 有查詢實價登錄對本次購置價格之影響

- 曾經查詢過實價登錄資訊之新購置住宅者，有43%認為對本次購屋價格為「些微影響」，其次為「部分影響」(35%)。
- 「些微影響」以**台中市**比例較高(54%)；「部分影響」以**台南市**與**台北市**較高(42%)；「很大影響」以**高雄市**(27%)比例較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	7.4	7.2	8.8	4.4	7.4	10.4	7.4
些微影響	43.3	46.0	36.5	51.4	54.0	43.2	30.9
部分影響	34.9	42.0	34.3	34.7	31.4	42.3	29.4
很大影響	12.3	3.6	20.1	4.6	7.0	3.9	27.1
非常大影響	2.1	1.3	0.4	4.8	0.1	0.1	5.1





# 欲購置住宅者 調查結果分析

# 購屋動機

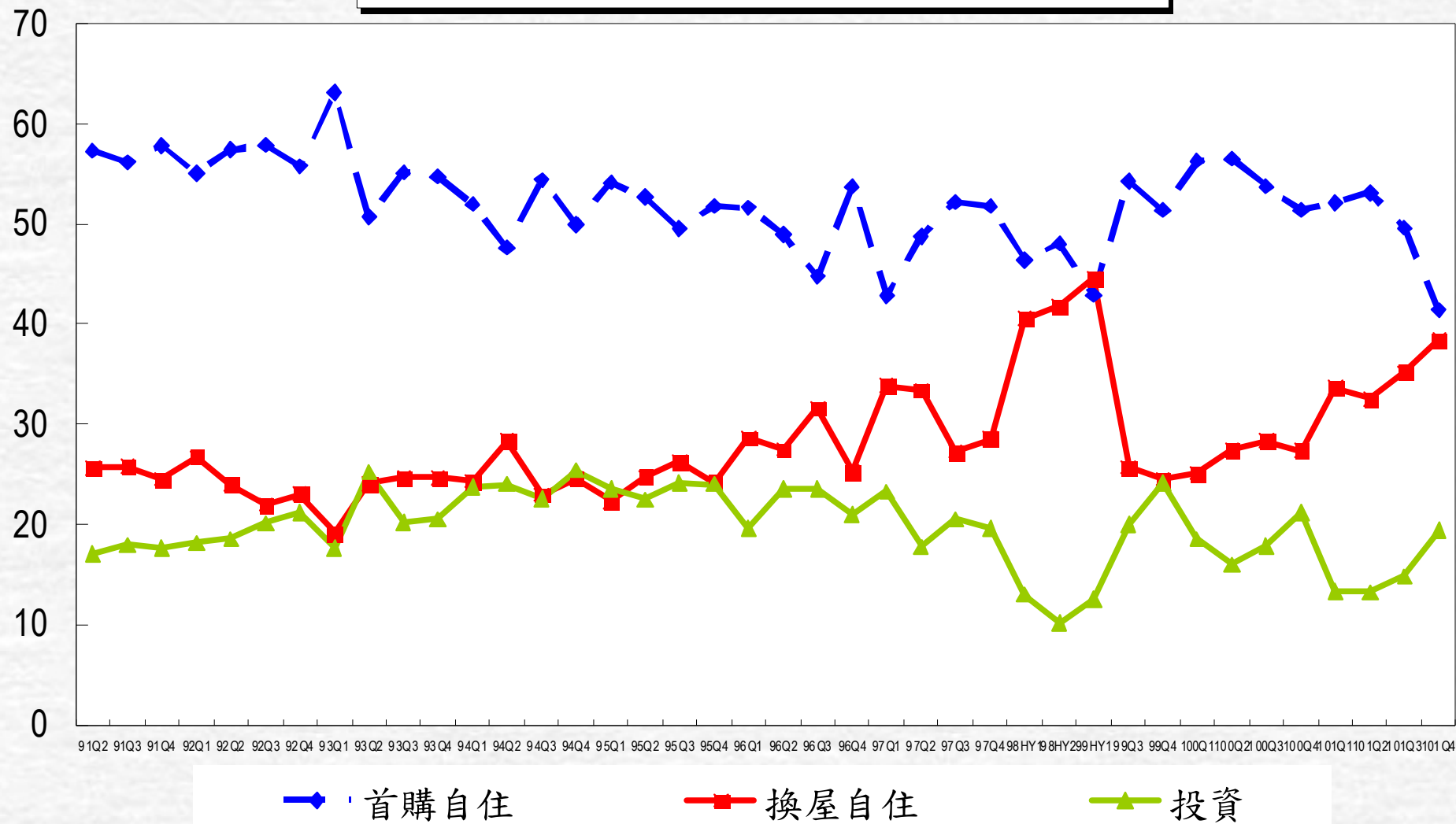
- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，**首購自住**需求佔**41%**，**換屋自住**需求佔**39%**；**投資**需求佔**19%**，比例**較上季增加**。

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	41.4	41.1	41.4	36.6	46.7	44.6	40.0
	(-8.2)	(-4.7)	(-18.6)	(-2.6)	(-1.1)	(0.7)	(-9.4)
	[-10.0]	[-13.5]	[-15.6]	[-11.8]	[-4.9]	[-0.5]	[-1.9]
換屋自住	38.5	37.2	41.4	40.8	33.5	34.9	38.9
	(3.3)	(-1.7)	(11.6)	(-3.1)	(-4.3)	(-1.1)	(9.4)
	[11.1]	[12.4]	[16.5]	[20.1]	[7.0]	[0.8]	[-0.6]
投資	19.4	20.4	17.3	20.4	19.8	20.0	20.6
	(4.6)	(5.1)	(7.1)	(4.0)	(5.9)	(-0.2)	(0.7)
	[-1.8]	[-0.2]	[-0.8]	[-10.4]	[-2.1]	[-0.7]	[2.0]

百分比

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖





# 投資購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因，為  
保值或增值置產佔38%，長期出租經營佔32%。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
短期賺取價差	20.3 (9.0)	16.4 (3.2)	18.2 (12.3)	25.7 (13.2)	23.3 (14.5)	9.1 (4.8)	27.0 (9.1)
長期出租經營	32.4 (-3.8)	41.8 (0.3)	21.2 (-8.2)	25.7 (-7.6)	23.3 (-14.9)	60.6 (12.8)	37.8 (5.7)
為子女置產	9.3 (0.8)	5.5 (-2.0)	12.1 (-5.5)	17.1 (12.9)	3.3 (-8.5)	18.2 (13.9)	5.4 (1.8)
為保值或增值置產	38.0 (-6.1)	36.4 (-1.3)	48.5 (1.4)	31.4 (-18.6)	50.0 (8.8)	12.1 (-31.4)	29.7 (-16.7)
其他	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)

# 自住與投資程度

- 透過加權方式計算所得之自住程度為**67%**，投資程度為**33%**，投資程度持續增加；高雄市投資程度39%較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	62.6 (-1.8)	62.5 (2.2)	72.1 (2.5)	57.3 (-8.4)	61.9 (0.3)	61.6 (-3.0)	50.5 (-11.6)
自住 60%~40%	24.0 (-1.3)	25.4 (-4.2)	16.7 (-6.7)	28.1 (7.6)	27.9 (-0.9)	22.0 (0.8)	29.1 (4.2)
自住 30%~0%	13.4 (3.0)	12.1 (2.0)	11.3 (4.3)	14.6 (0.7)	10.2 (0.6)	16.5 (2.3)	20.3 (7.3)
自住程度	67.3 (-3.0)	68.2 (0.2)	70.4 (-2.5)	65.7 (-4.3)	68.1 (-2.7)	66.0 (-4.8)	61.4 (-7.4)
投資程度	32.7 (3.0)	31.8 (-0.2)	29.6 (2.5)	34.3 (4.3)	31.9 (2.7)	34.0 (4.8)	38.6 (7.4)

# 期望住宅類型

- **電梯大樓**為主要的潛在產品需求類型，佔**61%**；其次為**透天厝/別墅**，佔**21%**。

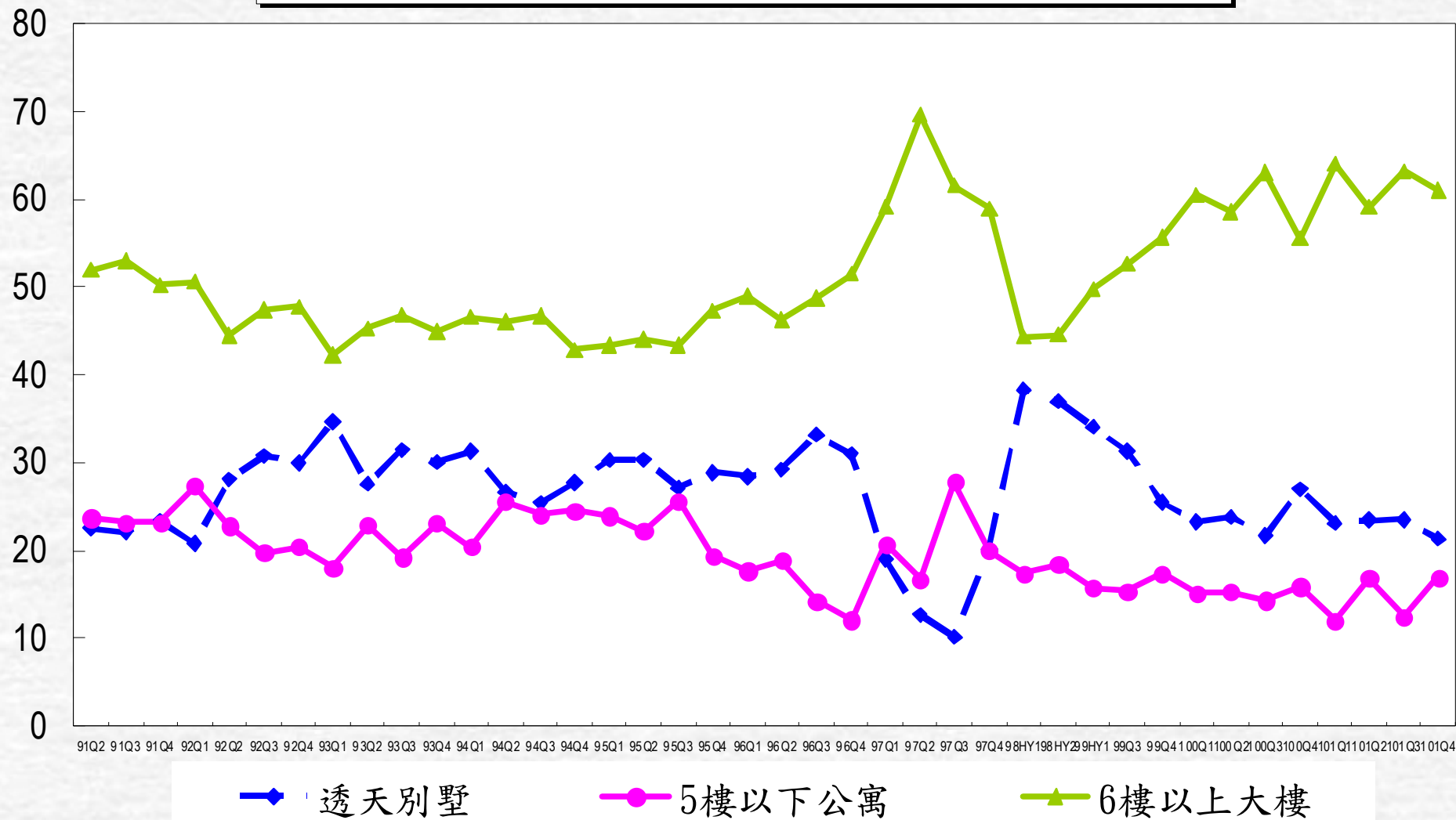
單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
透天厝/ 別墅	21.3 (-2.2) [-5.7]	6.9 (1.1) [0.1]	8.4 (2.3) [0.5]	33.2 (-2.7) [-11.2]	27.8 (-21.4) [-24.0]	49.1 (-12.3) [-13.1]	39.3 (6.2) [0.9]
公寓	16.9 (4.5) [1.1]	23.1 (-0.9) [-4.6]	26.0 (8.6) [1.2]	10.4 (7.5) [6.7]	5.7 (4.1) [1.3]	13.7 (8.4) [10.0]	7.7 (1.1) [-0.5]
電梯大樓	61.1 (-2.1) [-2.1]	70.0 (0.1) [0.1]	63.9 (-12.2) [-12.2]	54.9 (-3.3) [-3.3]	66.5 (18.5) [18.5]	36.6 (3.3) [3.3]	53.0 (-6.6) [-6.6]
其他	0.7 (-0.1) [-0.9]	0.0 (-0.3) [-0.3]	1.8 (1.3) [-0.8]	1.6 (-1.3) [-1.2]	0.0 (-1.2) [-1.5]	0.6 (0.6) [-0.6]	0.0 (-0.6) [-0.7]



整體調查地區欲購置住宅者期望購屋住宅類型趨勢圖

百分比



# 期望購屋面積

- 以**超過25坪~35坪(含)**為主要期望購屋面積，佔約**43%**。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	1.4 (-0.2) [0.2]	1.9 (0.0) [-0.7]	1.3 (-1.5) [-0.3]	1.0 (-0.7) [1.0]	2.0 (1.2) [2.0]	1.1 (0.2) [-1.3]	0.5 (0.5) [0.5]
超過15坪~25坪(含)	14.5 (-4.6) [-6.4]	24.0 (-7.4) [-3.8]	13.4 (-13.5) [-13.5]	7.7 (1.9) [-3.7]	12.1 (6.2) [-3.8]	9.0 (4.6) [-7.7]	12.6 (-2.9) [-1.6]
超過25坪~35坪(含)	42.6 (1.2) [2.0]	47.4 (5.9) [6.4]	51.3 (6.5) [3.5]	38.3 (6.5) [2.1]	37.9 (6.3) [-4.9]	40.7 (-9.3) [7.4]	27.9 (-20.3) [-4.5]
超過35坪~45坪(含)	19.9 (1.5) [3.4]	16.9 (1.9) [2.4]	23.7 (3.4) [9.6]	19.9 (-0.9) [-2.0]	13.1 (-9.4) [-1.4]	16.9 (1.1) [2.6]	24.6 (9.1) [3.0]
超過45坪~55坪(含)	11.0 (1.3) [0.8]	4.9 (0.5) [-2.9]	4.9 (0.7) [-1.8]	16.3 (-2.2) [2.0]	20.7 (2.5) [13.5]	14.7 (0.7) [5.2]	16.9 (6.2) [-2.0]
超過55坪~65坪(含)	7.6 (1.6) [1.0]	1.6 (-1.1) [-1.8]	4.9 (4.0) [2.7]	13.3 (0.0) [0.0]	9.6 (-4.2) [-1.3]	11.3 (5.2) [1.8]	13.1 (6.6) [5.0]
超過65坪	3.0 (-0.8) [-1.1]	3.2 (0.2) [0.3]	0.4 (0.4) [-0.2]	3.6 (-4.5) [0.7]	4.5 (-2.6) [-4.2]	6.2 (-2.6) [-8.1]	4.4 (0.8) [-0.3]

# 期望購屋價格

- 整體欲購置住宅者以**300~未滿600萬元(29%)**為主要期望購屋價格。台北市近五成欲購買1,200萬元以上住宅。

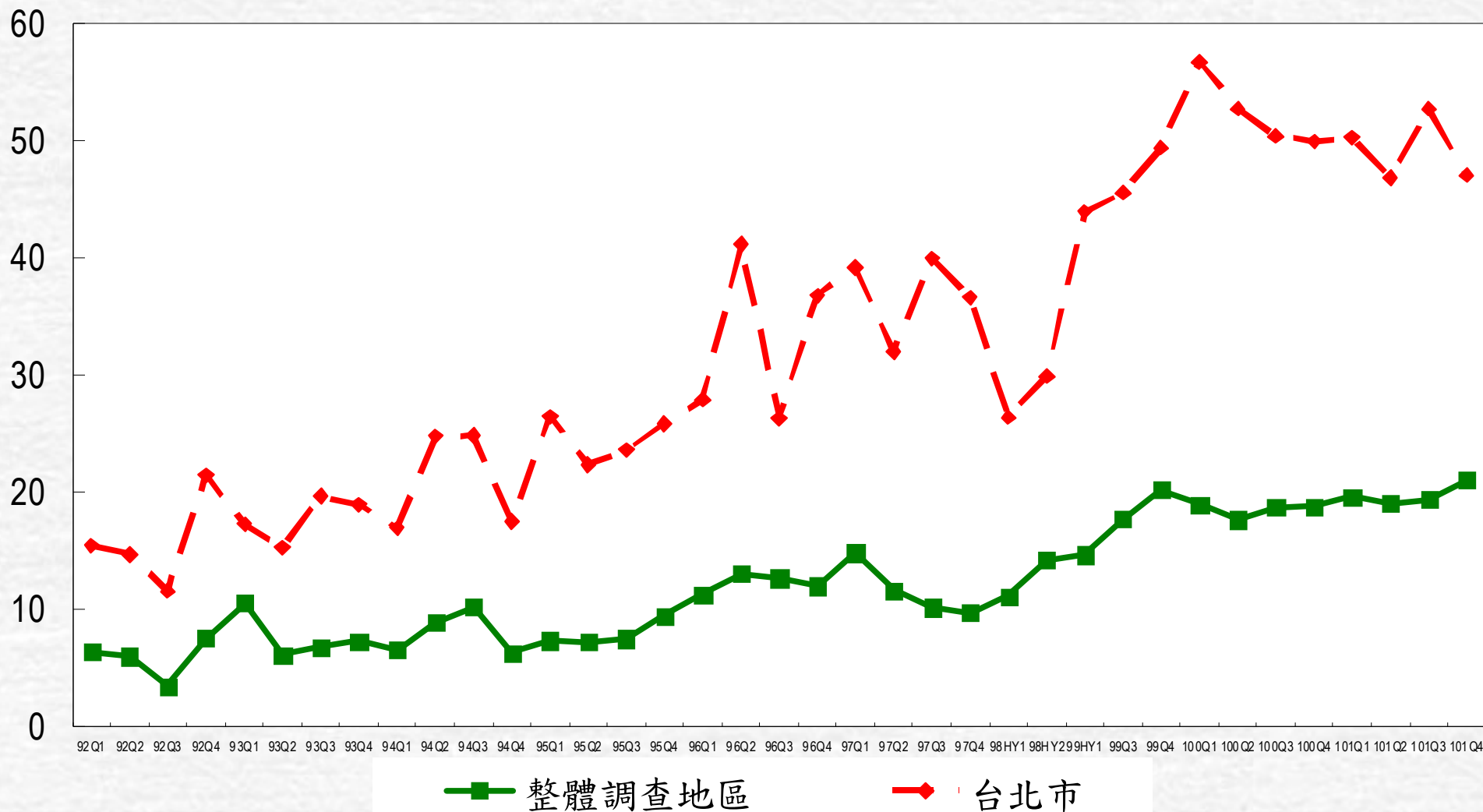
單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	8.8 (-0.4) [0.8]	2.3 (0.1) [-0.8]	2.6 (0.3) [-0.6]	12.2 (0.1) [7.6]	13.6 (3.0) [10.0]	19.1 (-1.1) [-6.5]	18.6 (-5.5) [-3.5]
300~未滿600萬元	29.4 (3.9) [0.8]	8.4 (2.4) [1.6]	12.2 (-3.5) [-13.1]	52.8 (22.2) [14.3]	50.5 (10.9) [23.0]	50.0 (0.0) [6.1]	45.4 (-0.5) [-4.9]
600~未滿900萬元	21.9 (-5.3) [-5.5]	14.5 (-2.5) [-0.6]	30.0 (-7.0) [-4.6]	19.8 (-12.0) [-12.3]	20.7 (-7.9) [-19.2]	17.4 (-3.7) [-5.8]	23.0 (1.2) [4.2]
900~未滿1,200萬元	18.8 (0.1) [1.7]	27.7 (5.7) [2.7]	29.1 (-2.8) [9.5]	9.1 (-8.2) [-7.4]	7.6 (-1.8) [-10.5]	10.1 (4.0) [4.0]	8.2 (4.7) [1.5]
1,200萬元以上	21.1 (1.7) [2.3]	47.1 (-5.6) [-2.9]	26.1 (13.1) [8.8]	6.1 (-2.0) [-2.2]	7.6 (-4.2) [-3.3]	3.4 (0.8) [2.2]	4.9 (0.2) [2.9]



百分比

欲購置住宅者期望購屋總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖



# 購屋後需減少的日常生活支出

- 整體欲購置住宅者購屋後須減少的支出以**休閒娛樂(24%)**與**基本日常必要開支(23%)**為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	22.8	21.5	20.7	21.1	26.9	24.3	26.0
子女教養	5.7	4.7	4.8	5.5	7.4	9.2	6.1
老人照護	3.2	2.5	2.0	4.5	3.6	3.7	4.7
醫療及保險	3.6	4.1	2.1	4.9	3.7	4.7	3.9
進修學習	5.0	5.4	4.3	5.0	3.4	4.6	7.4
休閒娛樂	24.0	23.1	28.6	20.7	25.6	18.4	20.8
投資理財	15.6	17.3	16.6	18.5	12.7	13.5	12.2
儲蓄	16.9	18.9	18.9	16.1	15.2	15.4	13.1
沒有任何項目因此減少	2.9	2.2	1.8	3.8	1.0	6.1	5.5
其他	0.2	0.2	0.2	0.0	0.4	0.0	0.3

註：表中數據係依據減少金額多寡依序加權而得。

# 購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 欲購置住宅「自住」者於購屋後所須減少的生活支出，對於實質生活的影響程度，**42%**認為會產生**部分影響**；認為會產生很大或非常大影響者合計佔**34%**。

單位：百分比（較上季增減百分點）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	3.9 (-0.7)	3.0 (-3.9)	3.3 (-0.5)	5.5 (2.6)	3.3 (0.3)	8.7 (1.7)	3.6 (-1.2)
些微影響	19.5 (2.5)	15.9 (2.5)	18.9 (1.2)	22.1 (5.2)	25.0 (10.2)	21.4 (2.8)	18.0 (-5.2)
部分影響	42.3 (1.3)	39.7 (0.5)	43.3 (-0.8)	39.3 (-5.6)	42.8 (1.4)	43.7 (3.0)	46.0 (12.4)
很大影響	25.9 (-2.4)	28.0 (-7.7)	27.2 (0.3)	22.1 (-3.6)	25.7 (-7.3)	20.6 (-7.3)	25.9 (9.1)
非常大影響	8.3 (-0.8)	13.4 (8.6)	7.2 (-0.3)	11.0 (1.4)	3.3 (-4.6)	5.6 (-0.2)	6.5 (-15.1)



# 對近一季及未來一年房價趨勢看法

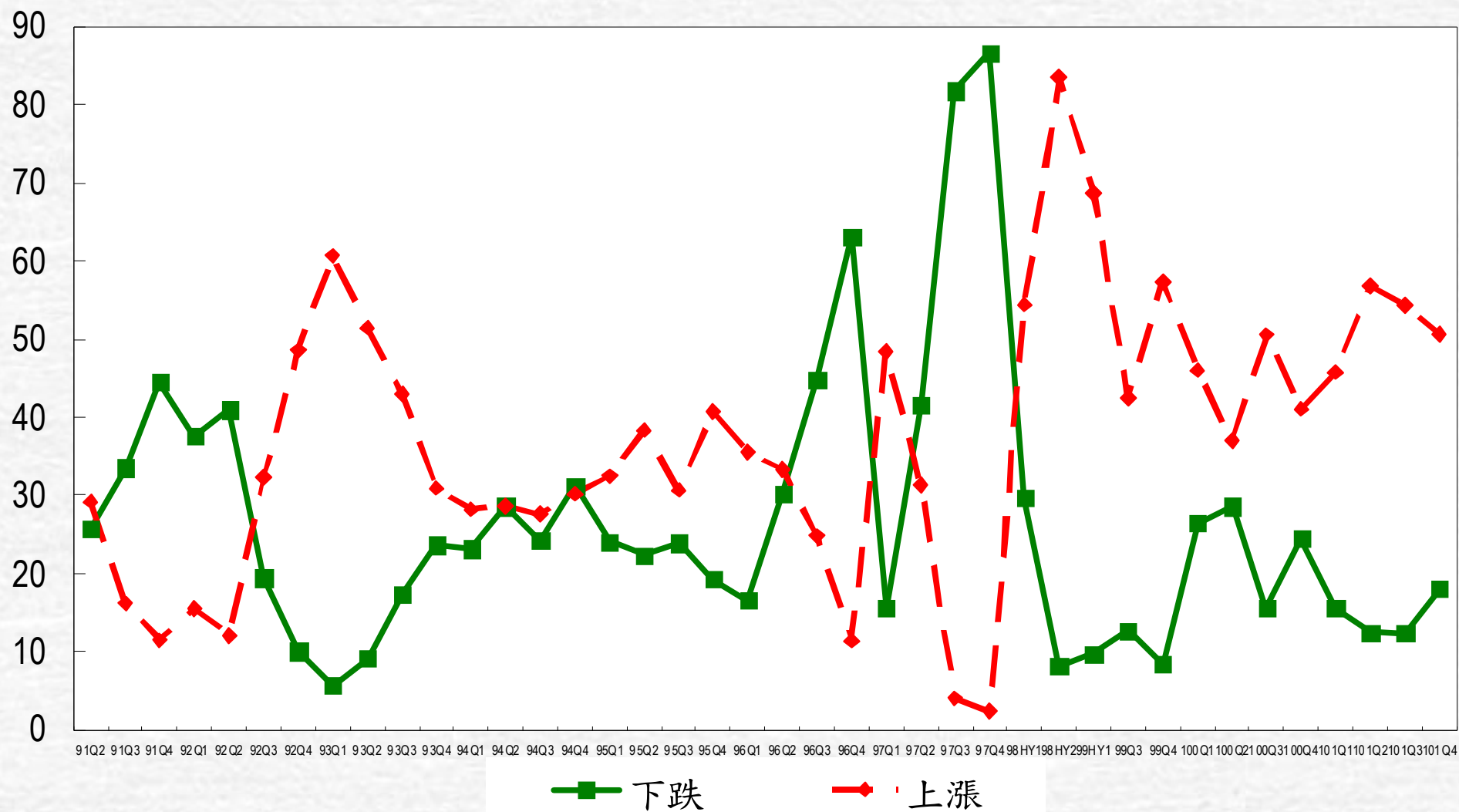
單位：百分比

- 51%欲購置住宅者看漲近一季房價；看跌者佔18%。看漲者減少。
- 48%看漲未來一年房價，看跌者佔23%。看跌者增加。
- 整體調查地區以認為近幅房價為主，小法看增加。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	3.3	2.4	2.7	6.3	6.2	2.3	1.1
小幅下跌	14.7	22.2	22.9	6.9	8.2	2.3	6.1
維持平穩	31.3	44.4	30.0	29.1	20.6	25.6	27.8
小幅上漲	35.3	24.2	32.3	32.3	51.0	47.1	41.1
大幅上漲	15.3	6.7	12.1	25.4	13.9	22.7	23.9
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	5.2	5.8	4.0	8.4	7.3	2.9	2.8
小幅下跌	17.9	27.6	18.6	10.5	14.6	9.9	14.5
維持平穩	29.1	35.7	25.2	34.2	23.4	32.2	25.7
小幅上漲	38.0	25.5	43.4	34.2	44.8	45.0	41.3
大幅上漲	9.8	5.4	8.8	12.6	9.9	9.9	15.6

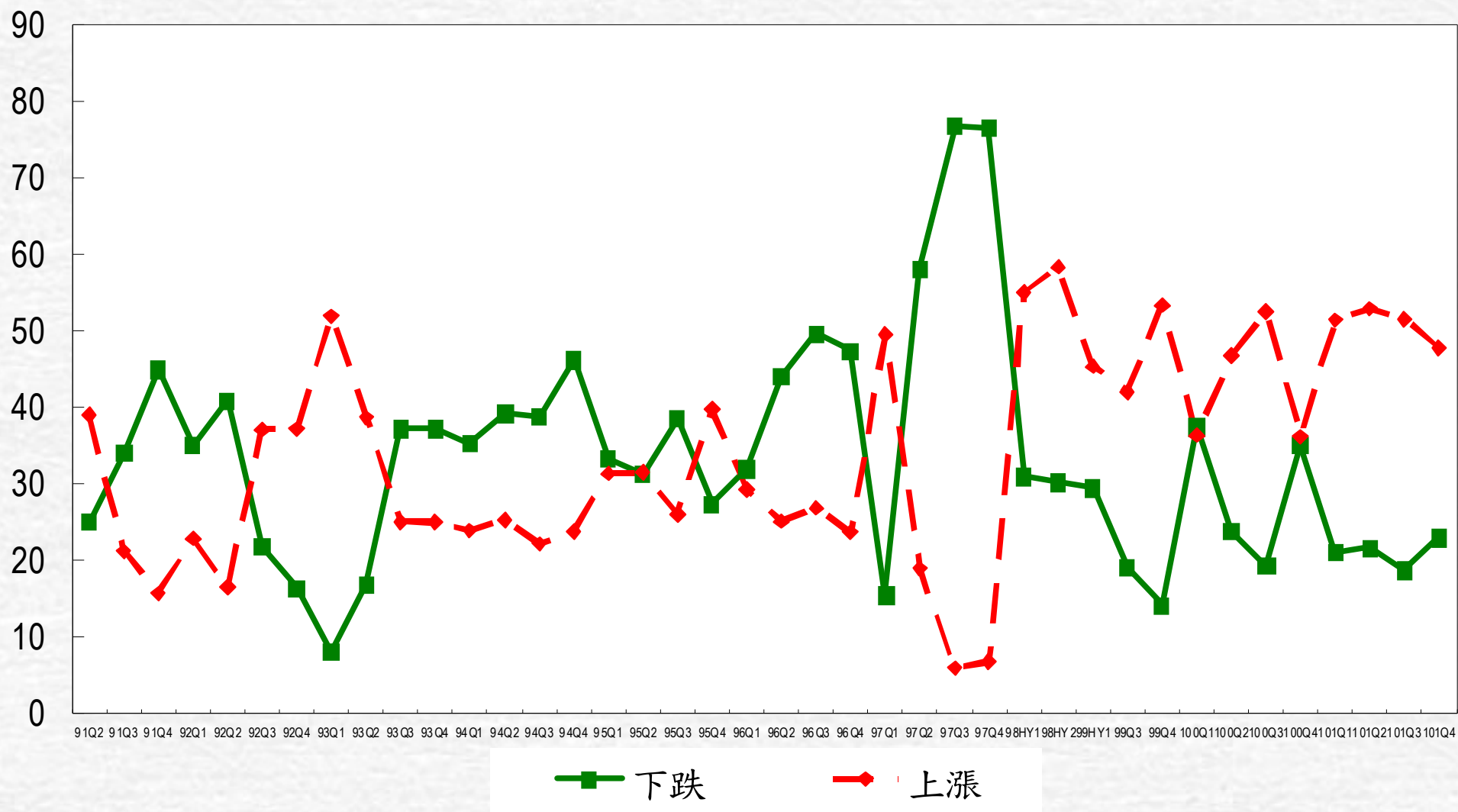
百分比

整體調查地區欲購置住宅者對近期房價趨勢看法趨勢圖



整體調查地區欲購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比





# 此次欲購住宅是否有參考實價登錄資料

- 整體調查地區欲購置住宅者有**74%**曾經參考實價登錄資訊。
- 有參考的比例以**台北市(81%)**和**高雄市(81%)**較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
是	<b>74.3</b>	<b>80.8</b>	<b>75.8</b>	<b>58.2</b>	<b>74.1</b>	<b>63.2</b>	<b>80.8</b>
否	<b>25.7</b>	<b>19.2</b>	<b>24.2</b>	<b>41.8</b>	<b>25.9</b>	<b>36.8</b>	<b>19.2</b>

# 參考實價登錄資訊對欲購價格之影響

- 曾參考實價登錄資訊之欲購置住宅者，**41%**認為對本次購屋價格產生**部份影響**，其次為**些微影響**(33%)
- 認為有「很大與非常大影響」之合計比例，**台中市**與**高雄市**均達**兩成**。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	9.4	13.1	8.4	5.7	6.1	12.5	9.5
些微影響	33.2	28.2	34.3	39.6	43.9	27.1	27.8
部分影響	<b>40.7</b>	44.5	41.6	39.6	29.6	44.8	42.1
很大影響	15.3	13.1	14.5	13.2	18.4	13.5	19.8
非常大影響	1.4	1.2	1.2	1.9	2.0	2.1	0.8

# 綜合結論

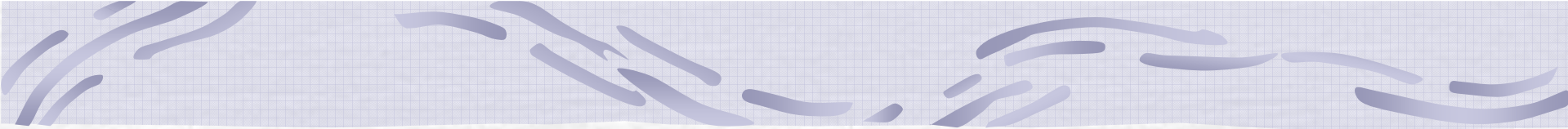


## 綜合結論

- 101年第四季較上季為價跌量增，較去年同季為價穩量增。
- 交易量(48,567戶)較上季增加3%，較去年同季增加12%。平均總價(894萬元)、單價(22.3萬元/坪)，單價較上季減少5%，較去年同季增加3%。
- 本季綜合趨勢分數雖高於100分，但不論新購者或欲購者房價未來趨勢分數均低於近期趨勢分數，且台北市欲購者未來趨勢分數更低於100分，顯示購屋者面對國內外經濟情勢持續不佳的情況下，追高意願持續不足。

## 綜合結論

- 本季購屋負擔略為改善(房價所得比8.3倍、貸款負擔率32%)，但持續以台北市最重(房價所得比13.1倍、貸款負擔率48%)。
- 本季投資需求新購者為16%、欲購者為19%，均較上季(12%、13%)略增。
- 本季在資金寬鬆及通膨隱憂未除下，投資需求增加，但購屋負擔未大幅減輕，加上九成以上參考實價登錄資訊者，認為會影響本次購屋價格，使得近期與未來房價趨勢分數明顯下跌，價格浮現鬆動可能，值得密切觀察。



簡報結束  
敬請指教