

住宅需求動向季報

第六卷 第一期

民國九十七年第一季

Housing Demand Survey
of the First Quarter 2008



內政部營建署



財團法人國土規劃及不動產資訊中心

中華民國九十七年五月

綜合結論

民國 97 年第 1 季信心分數大幅回升至 120 分以上，顯示購屋需求者對本季及未來一年房價趨勢多持樂觀態度。已購屋者未來信心分數均高於近期信心分數，但差距拉近；房價相對較高的台北市、縣，購屋搜尋者對未來信心分數低於本季信心分數，顯示房價續漲可能產生負面影響。本季房價所得比與貸款負擔率較上季與去年同季均大幅增加，尤其台北市高達 10.4 倍與 43.6%，創下新高。已購屋者實際購屋價格超出預算之比例增加，隱含過度消費情形增加；加上購屋搜尋者期望購屋價格，及台北市、縣租屋者購屋預算與市場現況出現落差，且有四成租屋者認為買不起房子，顯示在所得未隨房價成等比例增加的情況下，房市未來發展隱憂浮現。

■房價信心分數：台中縣市與高雄縣市未來房價信心分數高於近期房價信心分數

本季整體購屋者房價信心分數回升到 124 分，且未來信心分數(125 分)與近期信心分數(123 分)拉近。惟房價相對較高的台北市、縣，購屋者對未來信心分數低於本季信心分數，顯示所得未隨房價成等比例增加時，房價持續攀升，可能對房市未來健全發展造成隱憂。近期信心分數以台北市(132 分)最高，高雄縣市(114 分)較低；未來信心分數以台北市(131 分)最高，高雄縣市(120 分)較低。

■已購屋者：實際購屋價格超出預算比例增加、房價所得比與貸款負擔率均大幅增加

已購屋者綜合信心分數上升至 100 分以上，近期與未來信心分數拉近，且各地區信心分數相近，顯示整體市場瀰漫房價持續攀升之氣氛。但本季已購屋者房價所得比與貸款負擔率較上季與去年同季均大幅增加，特別是台北市本季高達 10.4 倍及 44%，且五大都會區實際購屋價格超出預算 16% 以上之比例增加至 22%，台北市 31% 最高。購屋平均面積為 37.8 坪；購屋總價平均為 711 萬元；中古屋屋齡增加為 14.2 年；換屋時間也較上季增加 0.5 年，已購屋者持有多戶比例減少；投資者五成八選擇出售賺取價差。已購屋者購屋自備款資金來源以現金或存款為主(43%)，其次為金融機構貸款(27%)，在目前在所得未隨房價成等比例增加的情況下，若購屋負擔持續加重，對房市未來穩定發展不利。

■購屋搜尋者：北部縣市較看好近期房價、中南部縣市看好未來房價、投資需求增加

各縣市購屋搜尋者之近期、未來與綜合房價信心分數均較上季大幅增加而高於 100 分基準點；北部縣市購屋搜尋者相對看好近期房價趨勢，中南部縣市購屋搜尋者則相對看好未來房價趨勢，顯示房價持續上漲對房價相對較高之北部縣市後市發展產生影響。首購自住需求明顯減少，投資需求增加。購屋後擁屋數以二戶或一戶為主；30 坪~未滿 40 坪與 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望面積與價格，期望未來購屋面積較小者較上季增加至 28.8%；台北市以 1,200 萬元以上為主要期望購屋價格，且為較多外縣市購屋者期望遷入地區。購屋自備款資金來源以現金或存款為主，其次為金融機構貸款。

■租屋搜尋者：預期租金上漲比例增加、四成租屋者自認買不起房子、台北市購屋時程提前

台北市縣租屋搜尋者預期租金上漲比例增加、四成自認買不起房子，且購屋預算與市場現況持續出現落差。台北市購屋時程提前，期望三年內購屋者增加(29%)、台北縣則維持五年內購屋(35%)。

一、已購屋者

(一) 五大都會區住宅需求狀況

1. 購屋動機：換屋自住與投資需求增加，但台北市投資需求大幅減少，投資者改以賺取價差為主，已購屋者持有多戶以上比例減少至 15.5%

各地區仍以首購自住需求為主，但換屋自住與投資需求增加。投資雖仍以台北市(25.8%)最高，但較上季與去年同季大幅減少。投資購屋動機改以賺取價差為主(57.7%)，以台北縣比例較高(59.3%)，而已購屋者擁有多戶以上比例降至 15.5%，顯示高房價使得投資者轉以房價相對較低地區為目標，藉以賺取價差。

2. 購屋類型

(1) 平均屋齡較上季增至 14.2 年，拍賣屋需求微幅增加，透天別墅與 6-12 樓大樓需求大幅增加

中古屋屋齡平均為 14.2 年，台北市屋齡更增至 20.5 年，桃竹縣市 5 年以下比例較高(30.8%)。本季新成屋與拍賣屋需求微幅增加，自住者部分，新成屋需求為主，台北市、縣五成以上以中古屋為主，其他地區以新成屋為主，拍賣屋需求增至 1.5%；投資者部分，中古屋需求增至四成，台北縣 48.6% 較高，台中縣市則預售屋與中古屋需求並重(33.3%)。房屋類型部分，透天別墅與 6-12 樓大樓需求大幅增加，13 樓以上大樓需求大幅減少。購屋後距市中心距離不變與變遠者增加，屋況則不變者增加，顯示居住條件改善有限。

(2) 購屋面積平均面積增為 37.8 坪，購屋者實際購買面積小於規劃面積 15% 以上的比例增至 18.8%。

購屋面積來看，平均為 37.8 坪，較上季增加 2 坪，各地區購屋面積均增加，台北市 50 坪以下需求增加(10.5%)，其他地區 40-未滿 50 坪之比例較上季增加。因同住人數增至 3.4 人，每人居住面積減至 14.5 坪。已購屋者實際購買面積小於規劃面積 15% 以上的比例增至 18.8%，台北市較高(28.7%)。公設比集中於 16-25%，較上季減至 21.8%，台北市與台中縣市較高(25%)。

3.購屋價格：平均總價增至 711 萬元，平均單價為 18.9 萬元/坪，實際購買價格超出預算 16%以上的比例增至 22.4%

購屋總價來看，整體來說，平均為 711 萬元，較上季增加 104.3 萬元。台北市 900 萬元以上增加至 64.5%，高雄縣市 300 萬-未滿 400 萬元增至 20.9%。購屋單價增至 18.9 萬元/坪，台北市單價(32.4 萬元/坪)最高，高雄縣市(10.6 萬元/坪)最低。實際購屋價格與預算之百分比為 105.7%實際購買價格超出預算 16%以上的比例增至 22.4%，已購屋者過度消費情況增加。

4.議價及搜尋：議價空間增加，個別議價空間差異桃竹縣市較小、高雄縣市較大

本季議價空間平均為 9%，較上季小幅增加 0.5%，台中縣市議價空間仍較大，為 10.6%，以桃竹縣市議價空間最小為 7.9%，且個別差異同樣較小，而高雄縣市個別議價差異較大。本季搜尋期間與看屋數增加，搜尋期間與看屋數台北市較高、高雄縣市較少，加上高雄縣市議價空間相對較大，顯示高雄縣市本季為買方市場。有 46.5%過仲介購屋，有 69%中古屋透過仲介購買，且比例有持續增加之趨勢。

5.購屋消費偏好與負擔：房價所得比與貸款負擔率皆大幅增加，台北市購屋負擔較重、高雄縣市購屋負擔較輕

本季房價所得比與貸款負擔率大幅增加，其中，以台北市、縣之房價所得比均增加幅度較大，其中，台北市房價所得比 10.4 倍最高，高雄縣市 5.6 倍最低。貸款負擔率部份，則同樣以台北市 43.6%最高，高雄縣市以 27.5%最低。顯示本季台北市購屋負擔較重、高雄縣市購屋負擔較輕。

6.遷徙距離：同縣市同鄉鎮市區內遷移比例持續增加、購買地區與規劃地區不同縣市者增加

同縣市同鄉鎮市區內遷移之比例持續增加，以台北縣(56.1%)居多。桃竹縣市規劃與實際購買地區相同之比例較高(62%)，且為各地區中唯一增加者，台北縣則為跨縣市購買之比例最高，佔 34.9%。

7.購屋者屬性：台北市單身購屋比例為兩成，36-45 歲購屋比例居多，平均換屋時間較上季增加 0.5 年，個別換屋時間差異變大

每屋平均居住人數為 3.4 人，已購屋者家庭型態變化不大，仍以核心家庭為主，以台中縣市比例較高，且增加幅度較大，而單身購屋者仍以台北市較高，佔 20.6%。平均年齡較上季增加為 37.7 歲，且台北市購屋者平均年齡 39.2 歲最高，以 36-45 歲購屋比例居多。各縣市中僅台中縣市女性購屋者之比例高過男性購屋者，佔 53%。購屋者民間機構居多，主要為職員，教育程度多為大專。購屋者之家庭平均月收入，主要集中於 3 萬-未滿 6 萬元，但 6 萬-未滿 9 萬元與 12 萬元及以上之比例均增加。前屋居住年數平均為 12.2 年，換屋自住者平均前屋居住年數較上季增加為 11.2 年，個別換屋時間差異變大。

8.房價信心分數：綜合信心分數回到 100 分以上，未來信心分數與近期信心分數拉近

本季信心分數由上季 88 分上升至 128 分，而未來信心分數(129 分)與近期信心分數(126 分)相近。各地區中，以台北市的綜合信心分數 130 分最高；高雄縣市的綜合信心分數 124 分最低。近期信心分數則以台北縣 127 分最高；高雄縣市 121 分最低。未來信心分數以台北市 133 分最高；台中縣市 127 分最低。

9.購屋自備款資金來源：主要來源依序為現金或存款、金融機構貸款與父母資助。

已購屋者主要購屋資金來源，前三項依序為現金或存款(42.6%)、金融機構貸款(26.7%)及父母資助(14.4%)。桃竹縣市現金或存款之比例較高(46.1%)；台中縣市金融機構貸款與父母資助之比例較高(34.1%、16.7%)；台北市來自於股市資金或獲利比例較高(16.2%)。

(二) 各地區分析

1. 台北市：信心分數最高、購屋負擔最重、投資需求大幅減少

本季台北市已購屋者購屋者房價信心最高，回到 100 分以上屬樂觀。與去年同季相較，整體市場類型與房屋類型分配無特殊變化，而本季購屋總價增至 1100 萬元、房價所得比與貸款負擔率大幅增加，購屋負擔最沈重。投資需求大幅減少，議價空間、搜尋期間與看屋數增加，可能為高房價讓投資者獲利空間減少，且購屋者延遲購屋決策。

2. 台北縣：拍賣屋需求小幅增加、房價所得比大幅增加

本季台北縣信心分數次高，回到 100 分以上屬樂觀。與去年同季相較，自住需求增加，而房價上漲使得中古屋與拍賣屋需求小幅增加。而房價持續上漲、房價所得比大幅增加，購屋負擔依舊沈重。議價空間、搜尋期間與看屋數增加，有轉為買方市場之趨勢。

3. 桃竹縣市：換屋自住需求增加、公寓需求大幅增加、房價所得比與貸款負擔率增加

本季桃園新竹縣市已購屋者換屋需求增加，公寓需求大幅增加，而 13 樓以上大樓需求大幅減少，加上總價上升，顯示高房價的情況，讓已購屋者偏好選擇公設比較低之公寓。而房價所得比與貸款負擔率增加、高成數之貸款比例減少，顯示購屋者購屋負擔仍重，對後市可能有負向影響。

4. 台中縣市：換屋需求大幅增加、透天別墅需求大幅增加

台中縣市本季已購屋者換屋需求大幅增加，且透天別墅需求也大幅增加，大樓之需求相對減少，顯示房價上漲讓已購屋者選擇公設比較低之產品。議價空間、搜尋期間與看屋數增加，顯示市場有回到買方市場之趨勢。但房價持續攀升、房價所得比與貸款負擔率增加，顯示購屋負擔依舊沈重，加上近期與未來信心分數相近，對後市發展不利。

5. 高雄縣市：綜合信心分數最低、換屋與投資需求增加、購屋負擔較輕

高雄縣市本季已購屋者綜合信心分數最低，但綜合與未來信心分數均大幅增加，顯示已購屋者對房價看法屬樂觀。本季換屋與投資需求增加，中古屋與拍賣屋需求大幅增加。與去年同季相較，本季議價空間與搜尋期間增加，有轉為買方市場之趨勢。而房價所得比與貸款負擔率為各地區最低，購屋負擔較輕，對以自住為主的房市發展較為有利。

二、購屋搜尋者

(一)五大都會區住宅需求狀況

1. 購屋動機：首購自住需求明顯減少，投資需求增加；改善居住環境為自住者主要原因、賺取價差及出租經營均為投資者主要原因；購屋後擁屋數以二戶或一戶為主，投資型購屋搜尋者則以擁有二戶為主

本季購屋搜尋者購屋動機，首購自住佔 42.8%，換屋自住佔 33.9%，投資需求佔 23.3%；相較於去年同季及上季，首購自住需求均大幅減少，換屋自住需求則均大幅增加，投資需求亦有所增加。自住購屋動機以改善居住環境為主要原因，其次依序為結婚、工作因素及子女/父母因素；投資購屋動機中賺取價差之比重略高於出租經營。購屋後擁屋數以擁有二戶或一戶者為主，分別佔 43.2%、41.1%；投資型購屋搜尋者則以擁有二戶為主。

2. 期望購屋類型

(1)類型：中古屋與新成屋仍為市場類型雙主流、大樓及公寓潛在需求大幅增加

本季中古屋潛在需求略多於新成屋，仍維持雙主流需求結構，分別佔 41.6%、39.9%。從房屋類型來看，大樓類型仍為潛在需求主流，且其比重持續大幅增加；公寓需求明顯增加，透天別墅需求則明顯減少。整體而言，本季期望購屋類型之需求結構於短期內略有變化，長期趨勢仍相對穩定。

(2)期望購屋後居住條件：屋況與鄰里環境仍為主要期望變好的居住條件、各項居住條件間具有抵換關係的比例較上季明顯增加

就購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件較現住房屋整體居住條件變好的比例為最高，佔 86.8%。就各項居住條件而言，均以期望能較現住房屋變好的比例為最高。分析兩項居住條件間的抵換(trade-off)關係可歸納出各居住條件的先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，且各條件間具抵換關係的比例較上季明顯增加。

(3)購屋面積：以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望未來購屋面積接近於現住房屋面積者佔約四成比例；期望未來購屋面積較小者則佔 28.8%，較上季明顯增加

就購屋搜尋者而言，以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 38.2%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望購買 50 坪以上的比例以中南部縣市相對較高。期望未來購屋面積相對於現住房屋面積為相近者佔約四成比例；就各地區購屋搜尋者而言，除了桃竹縣市以期望面積較小的比例為最高、台中縣市以期望面積較大的比例為最高之外，其餘各縣市均以期望面積相近的比例為最高。

(4)房廳衛數：平均期望房間數與衛浴數大致呈現由北往南遞增

就購屋搜尋者希望購買房屋具備的房廳衛數而言，台北市、縣平均為 3.2 房、3.1 房，中南部各縣市的期望房數則為 3.5~3.8 房；各地區期望廳數平均以 2 廳為主要需求；衛浴數則為 1.8~2.6 衛。房間數與衛浴數大致呈現由北向南增加的情形。

3. 期望購屋價格：以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望價格；台北市期望購屋價格仍相對較高

就購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 41.7%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 22.1%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 1,200 萬元以上為主要期望購屋價格，佔 39.2%；除了台北市以外的其他縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格。整體而言，台北市期望購屋價格明顯較其餘縣市高。

4. 期望遷徙距離：接近七成購屋搜尋者之期望購屋地區與原居住地區不同，該比重較上季增加；台北市為較多外來人口期望遷入之地區

各地區多期望進行同縣市內之遷移，且轉為以同縣市不同鄉鎮市區遷入者居多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例將近七成，較上季明顯增加。就各地區而言，台北市則為較多外來人口期望遷入之地區，佔 38.0%；其次則為高雄縣市。

- 5. 購屋搜尋者屬性：購屋後居住人數平均為 3.5 人，家庭型態以核心家庭為主，而購屋者以 26~45 歲較多，民間機構與自由業者合計接近七成。最高教育程度以大專學歷為主；高所得家戶以台北市所佔比例較高。平均現屋居住年數較上季略為縮短至 10.7 年**

購屋後居住人數平均為 3.5 人；購屋後家庭型態以核心家庭為主。平均為 38.4 歲，且以 26~45 歲所佔比例(70.7%)居多。職業以民間機構與自由業所佔比重較高，合計接近七成，且以職員居多。最高教育程度以大專學歷所佔比重最高。家庭平均月收入主要集中於 6 萬~未滿 9 萬元與 3 萬~未滿 6 萬元之間；12 萬元以上較高收入者則以台北市所佔比例 29.0% 較高。目前房屋居住時間平均為 10.7 年，顯示家戶約 10 年左右即有購屋搜尋意願。

- 6. 房價信心分數：近期、未來及綜合信心分數均大幅增加而回升至 100 分基準點之上；北部縣市較看好近期房價趨勢，中南部縣市則相對看好未來房價趨勢**

本季購屋搜尋者對近期、未來與綜合房價信心分數(分別為 120 分、121 分、121 分)均較去年同季增加，尤其相較上季均有大幅增加；三項信心分數均回升至 100 分基準點之上，顯示購屋搜尋者對於整體房價趨勢已轉為相對樂觀的態度。就各縣市而言，三項信心分數均回升至 100 分基準點之上；北部縣市購屋搜尋者對於近期房價信心較強，中南部縣市均呈現未來信心分數高於近期信心分數的情形。

- 7. 購屋自備款資金來源：以現金或存款為主，佔 42.7%；其次為金融機構貸款，佔 25.8%；以投入股市資金或獲利為主要自備款資金來源者僅佔 12.0%**

就購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，以現金或存款為主，佔 42.7%；其次為金融機構貸款，佔 25.8%；以投入股市資金或獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 12.0%。就各縣市而言，均以現金或存款為主要自備款資金來源，其次則為金融機構貸款。

(二)各地區分析

1. 台北市：房價信心明顯轉趨樂觀、投資需求略有增加

本季台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構有所變化，房價信心明顯轉趨樂觀的現象。首購自住需求減少，投資需求略有增加。中古屋取代新成屋而成為市場類型主流，房屋類型潛在需求出現明顯變化，大樓需求仍維持主流地位。近期、未來與綜合房價信心分數均大幅增加而高於 100 分基準點，尤其近期及綜合房價信心分數均超過 130 分，顯示對於台北市房價信心明顯轉趨樂觀，尤其更看好近期房價走勢，惟應密切關注後市發展。

2. 台北縣：房價信心明顯增強、需求類型結構略有變化

本季台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心明顯增強。首購自住需求減少，換屋自住需求增加。中古屋仍為潛在需求主流，需求結構相較於去年同季略有變化；大樓類型仍為市場主要需求且比重持續大幅增加。對近期、未來及綜合房價信心分數均回升到 100 分基準點以上，顯示對近期及未來房價信心均有明顯增強。

3. 桃竹縣市：房價信心明顯回升、需求結構出現明顯變化

本季桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構出現明顯變化，房價信心明顯回升。仍以首購自住需求為主但其需求比例明顯減少，投資需求則有所增加。新成屋取代上季之中古屋成為主流需求，而長期以來的雙主流房屋類型結構則轉為以大樓類型為主。近期、未來及綜合房價信心分數在連續四季低於 100 分基準點之後，本季則均大幅回升至 100 分水準之上，顯示對於近期及未來房價信心均有明顯增加，尤其對未來房價趨勢更為看好。

4. 台中縣市：房價信心轉趨樂觀、投資需求有逐漸增加趨勢

本季台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求比重略有變化，房價信心轉趨樂觀。首購自住需求仍為主流，投資需求有逐漸增加的趨勢。購屋類型需求結構仍以新成屋為主流，產品類型仍以透天別墅需求為主流，公寓需求有明顯增加。近期、未來與綜合房價信心分數均已大幅回升至 100 分水準之上，顯示台中購屋搜尋者的房價信心已轉為相對樂觀。

5. 高雄縣市：房價信心大幅回升、需求結構略有變化

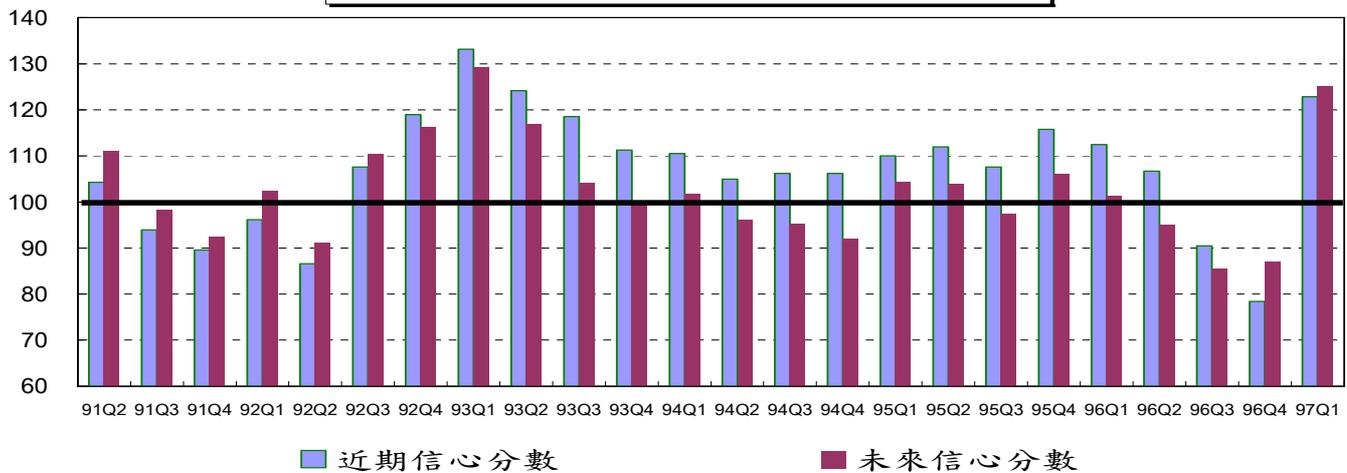
本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心大幅回升。仍以首購自住需求為主，投資需求有逐漸減少趨勢。仍以新成屋潛在需求為市場主流，但主流產品需求轉為大樓需求。綜合、近期與未來三項房價信心分數均較上季大幅增加且回升至 100 分以上之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價信心有明顯轉趨樂觀跡象。

三、 房價信心綜合分數

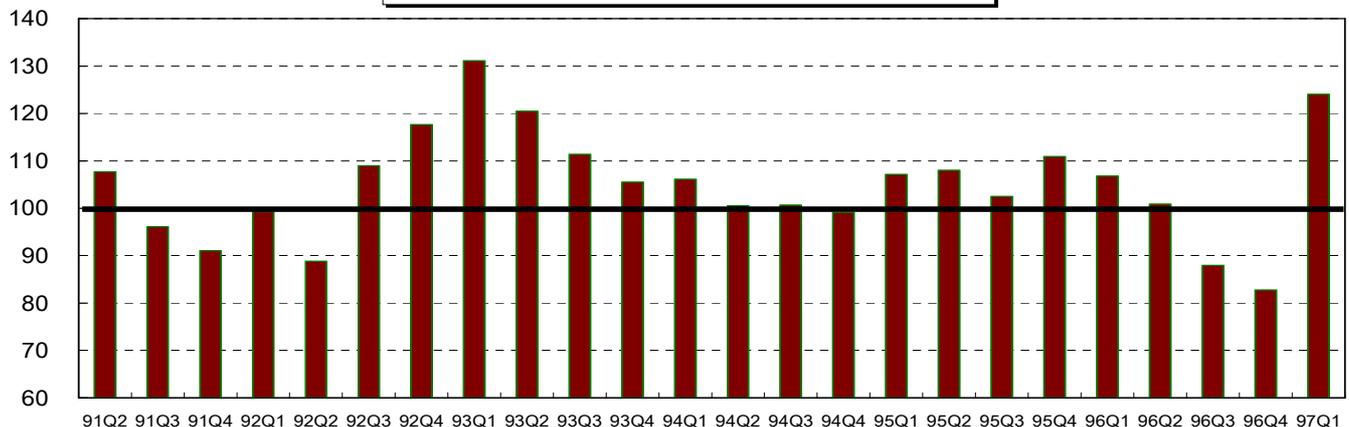
本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 124 分，出現反轉跡象，較上季大幅增加 41 分，較去年同季大幅增加 17 分，購屋者對房價呈現樂觀態勢。對近期房價信心分數為 123 分，較上季大幅增加 44 分，較去年同季大幅增加 10 分；對未來房價信心分數為 125 分，較上季大幅增加 38 分，相較去年同季大幅增加 24 分。

整體而言，本季購屋者對房價的信心回升至 100 分以上，且近期房價信心與未來信心分數拉近，顯示市場瀰漫房價持續攀升之氣氛。但房價相對較高之台北市、縣，未來信心分數略低於近期信心分數。本季各地區中，近期信心分數以台北市 132 分最高，高雄縣市 114 分較低；未來信心分數以台北市 131 分最高，高雄縣市 120 分較低。顯示所得未隨房價等比例變動、購屋壓力未有明顯紓緩，以及銀行核貸條件趨嚴的情況下，房價持續上漲，可能對後市之穩定發展造成衝擊。

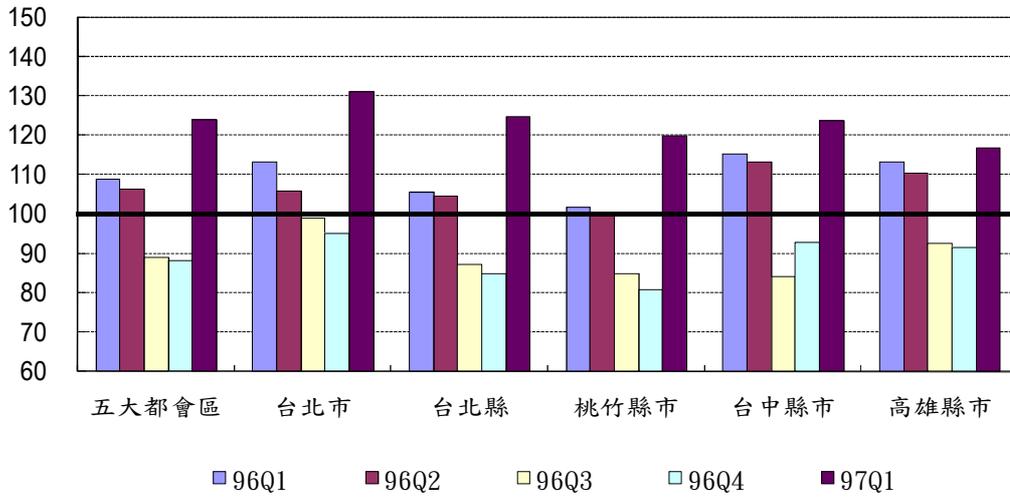
五大都會區購屋者房價近期與未來信心分數



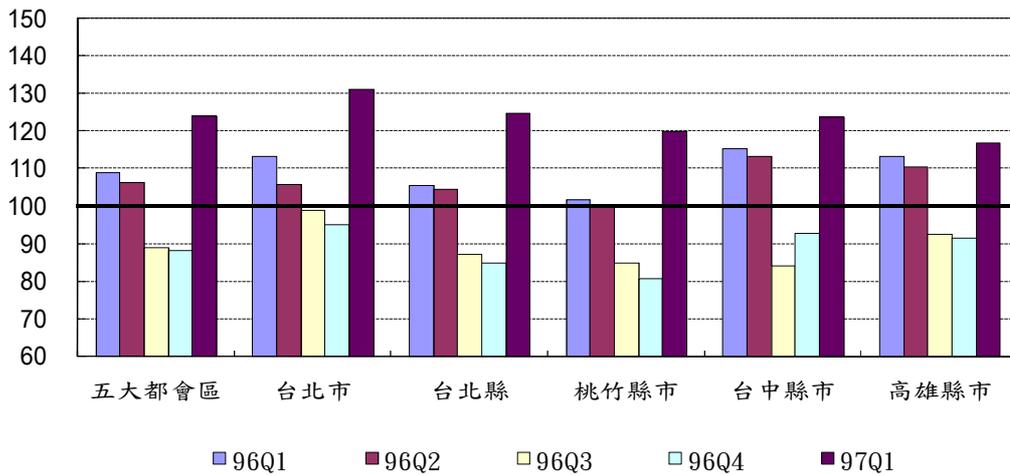
五大都會區購屋者房價信心綜合分數



五大都會區房價綜合信心分數



五大都會區房價綜合信心分數



五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)對房價信心綜合分數

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	110.50	104.95	106.19	106.22	110.01	111.99	107.56	115.76	112.45	106.72	90.49	78.40	122.86
未來信心分數	101.72	96.11	95.16	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02	101.20	95.01	85.46	87.09	125.19
綜合信心分數	106.11	100.53	100.68	99.15	107.12	108.00	102.48	110.89	106.83	100.87	87.97	82.75	124.03

各地區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)97年第1季對房價信心綜合分數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	122.86	131.53	125.43	117.71	119.86	113.89
未來信心分數	125.19	131.03	124.12	122.20	127.72	119.91
綜合信心分數	124.03	131.28	124.78	119.96	123.79	116.90

四、租屋搜尋者

1. 台北市：41%租屋者自認買不起房子、預期租金上漲比例大幅增加、期望三年內購屋比例增加

本季台北市租屋搜尋者之需求狀況，預期租金上漲之比例大幅增加，相對預期租金下跌比例則略為減少，顯示需求面對租金上漲支撐力增加，而受到房價持續攀升影響，長期租屋需求的比例為增加，且41%租屋者自認買不起房子。整戶住家類型需求減少，分租雅房需求則為增加，租屋後居住人數以2人為主。期望租屋遷徙距離，以同縣市同鄉鎮市區居多。現住房屋權屬為租屋者期望於未來持續租屋的比例相當高。希望未來月租金以介於6,000-12,000元的比例最高，而購屋預算長期而言有增加趨勢，顯示租屋者感受到房價上漲趨勢，向上修正購屋預算。希望購屋類型則以新成屋比例較高，且期望三年內購屋之比例增加。

2. 台北縣：42%租屋者自認買不起房子、轉租為買需求增加、購屋預算與市場現況持續出現落差

本季台北縣租屋搜尋者之需求，對近期租金趨勢看法多為看漲，對租金上漲支撐力增加。整戶住家潛在需求比例減少，但仍為租賃市場主流，20-未滿40坪的潛在購屋需求面積仍為主流。長期租屋需求較去年同季微幅增加，長期而言轉買為租意願的比例有增加跡象，但仍以五年內購屋為主要趨勢。購屋預算仍以300-未滿500萬元為主，500萬元及以上未明顯增加，購屋預算與市場現況持續出現落差，可能使得住宅市場購屋需求缺乏足夠支撐力。期望租屋遷徙距離以進行同縣市且同鄉鎮市區的比例最高，現住房屋權屬為租屋者居多。未來租屋的月租金以希望介於6,001-12,000元居多，未來希望購屋類型則以中古屋為主要對象。

五、問卷回收狀況與抽樣誤差

調查對象	回覆份數	有效份數	有效回收率	抽樣誤差
已購屋者	1,533	947	61.77%	3.18%
購屋搜尋者	663	660	99.55%	3.81%
租屋搜尋者	539	488	90.54%	4.44%

目 錄

壹、調查概要	1
一、調查參與單位	1
二、調查對象、時間、方法	2
三、問卷回收狀況與抽樣誤差	3
貳、已購屋者住宅需求狀況	5
一、五大都會區	5
二、台北市	20
三、台北縣	27
四、桃竹縣市	34
五、台中縣市	41
六、高雄縣市	48
七、小結	55
八、已購屋者基本資料與需求分配	103
參、購屋搜尋者住宅需求狀況	113
一、五大都會區	113
二、台北市	122
三、台北縣	127
四、桃竹縣市	132
五、台中縣市	137
六、高雄縣市	142
七、小結	147
八、購屋搜尋者基本資料與需求分配	177
肆、租屋搜尋者住宅需求狀況	189
一、台北市	189
二、台北縣	211
三、台北縣市居住條件改變之比較	235
附錄 A 相關計算說明.....	238
附錄 B 已購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷.....	249

壹、調查概要

一、調查參與單位

(一)銀行部份

台灣銀行、台灣土地銀行、合作金庫銀行、彰化商業銀行、華南商業銀行、第一商業銀行、中國信託商業銀行、渣打銀行、花旗銀行、安泰商業銀行、日盛國際商業銀行、萬泰商業銀行、聯邦商業銀行、京城銀行、板信商業銀行、華泰商業銀行等共 16 家銀行。

(二)仲介公司部分

21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、北區房屋、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、住商不動產等 9 家仲介公司。

(三)租屋資訊服務

崔媽媽基金會。

二、調查對象、時間、方法

(一)調查對象

- 1.已購屋者：針對土地銀行、台灣銀行等 16 家銀行核准辦理購屋貸款的新貸款戶為主。為已經購屋之需求者。
- 2.購屋搜尋者：針對到 21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、北區房屋、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、住商不動產等 9 家主要仲介公司各分店尋找房屋的「帶看」或「上店」顧客。為有意願購屋但尚未購屋者。
- 3.租屋搜尋者：針對崔媽媽基金會所提供租屋服務，有意願租屋但尚未租屋者。

(二)實施期間

九十七年第一季問卷調查期間由民國 97 年 4 月 1 日至 4 月 15 日止。

(三)調查方法

已購屋者方面則由銀行已核貸客戶填寫問卷；購屋搜尋者方面由到仲介公司看屋並由房仲經紀人帶看房屋的顧客填寫問卷；租屋搜尋者則由到崔媽媽基金會租屋時填寫問卷。在調查期間結束後，由各銀行分行、仲介公司分店與崔媽媽基金會彙總填寫完成之問卷，統一寄回。

三、問卷回收狀況與抽樣誤差

九十七年第一季調查回收狀況如表 1.3.1(已購屋者)及表 1.3.2(購屋搜尋者)^{註1}。本季調查已購屋者計抽 16 家銀行共 311 家分行，已購屋者合計回收問卷 1,533 份，其中有效問卷為 947 份。承作分行回收率為 42.44%，平均每家分行完成約 10.5 份問卷；已購屋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 3.18%。

本季購屋搜尋者問卷計抽樣 9 家仲介公司共 180 家分店，合計回收問卷 663 份，其中有效問卷合計 660 份。承做仲介分店回收率為 24.4%，平均每家仲介分店完成約 15.0 份問卷。購屋搜尋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 3.81%。

租屋搜尋者主要由崔媽媽基金會負責調查，調查對象為至台北縣市搜尋出租住宅者，共計完成回覆問卷 539 份(台北市 360 份、台北縣 141 份)，其中有效問卷 488 份(台北市 350 份、台北縣 138 份)，在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.44%。

表 1.3.1 各調查縣市已購屋者問卷回覆情形(銀行貸款購屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分行數	抽樣分行總數	回覆分行比例	平均每家分行份數
台北市	372	159	35	90	38.89%	10.6
台北縣	487	347	30	67	44.78%	16.2
桃竹縣市	279	192	28	60	46.67%	10.0
台中縣市	124	70	15	45	33.33%	8.3
高雄縣市	271	179	24	49	48.98%	11.3
小計	1,533	947	132	311	42.44%	11.6

表 1.3.2 各調查縣市購屋搜尋者問卷回覆情形(仲介公司尋屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分店數	抽樣分店總數	回覆分店比例	平均每家分店份數
台北市	156	155	9	40	22.50%	17.2
台北縣	152	150	10	38	26.32%	15.0
桃竹縣市	136	136	10	42	23.81%	13.6
台中縣市	146	146	9	31	29.03%	16.2
高雄縣市	73	73	6	29	20.69%	12.2
小計	663	660	44	180	24.44%	15.0

^{註1} 表 1.3.1 及表 1.3.2 中之樣本數及分行/店頭數皆為以調查分行/店頭所在縣市為統計分類，而報告書內文分析則以購屋者實際購屋/第一優先購屋縣市為統計分類。

貳、已購屋者住宅需求狀況

一、五大都會區

本季五大都會區已購屋者信心分數高於 100 分，市場瀰漫房價持續攀升之氣氛。本季平均總價增至 711 萬元，平均單價為 18.9 萬元/坪，房價的持續攀升，讓負擔能力較佳之換屋自住與投資需求增加，而相對房價較低之拍賣屋需求微幅增加，且讓公設比較低之透天別墅與 6-12 樓大樓需求大幅增加。議價空間較去年同季微幅增加，但房價所得比與貸款負擔率皆大幅增加，對後市發展不利。

(一)購屋動機

本季五大都會區已購屋者之購屋動機，自住需求者中，首購比例較上季大幅減少 3.7 個百分點；換屋需求比重較上季小幅增加 1.8 個百分點；投資需求比重較上季大幅增加 1.9 個百分點。與去年同季相較，首購比例小幅減少 3.6 個百分點；換屋需求比重大幅增加 5.8 個百分點；投資需求比重大幅減少 5.2 個百分點。綜合觀察，本季購屋動機首購自住仍是市場主流需求。

圖 2.1.1 五大都會區已購屋者購屋動機

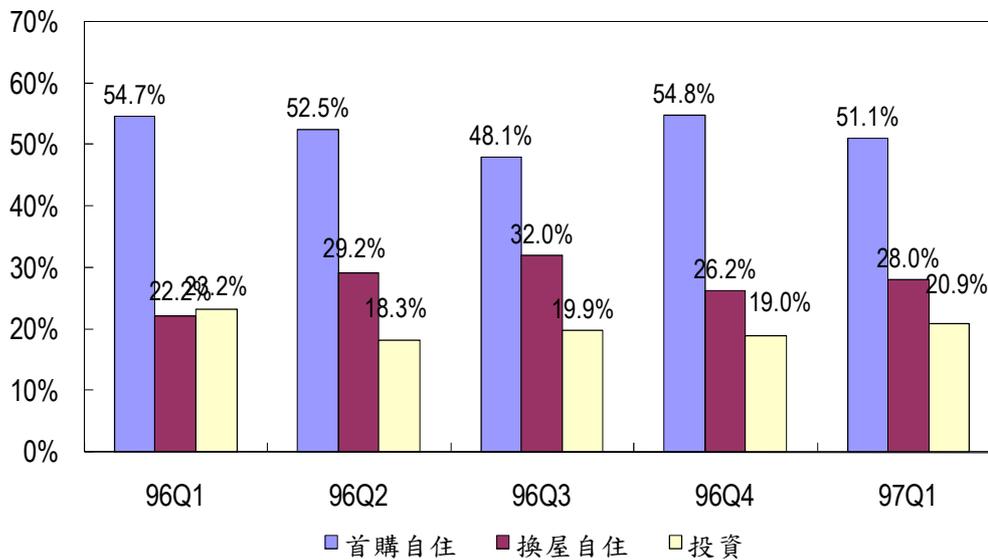
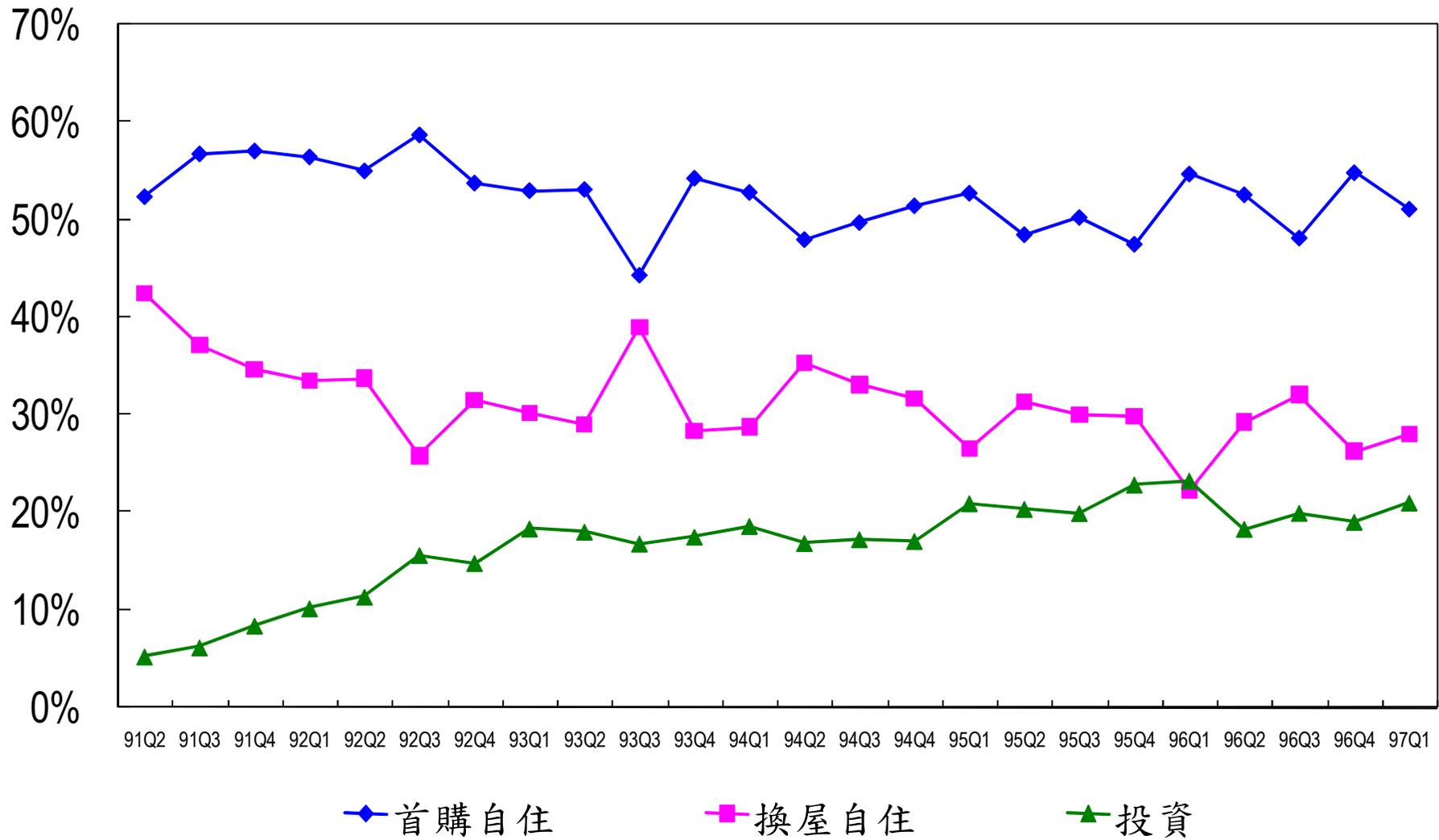


表 2.1.1 五大都會區已購屋者各季購屋動機比較

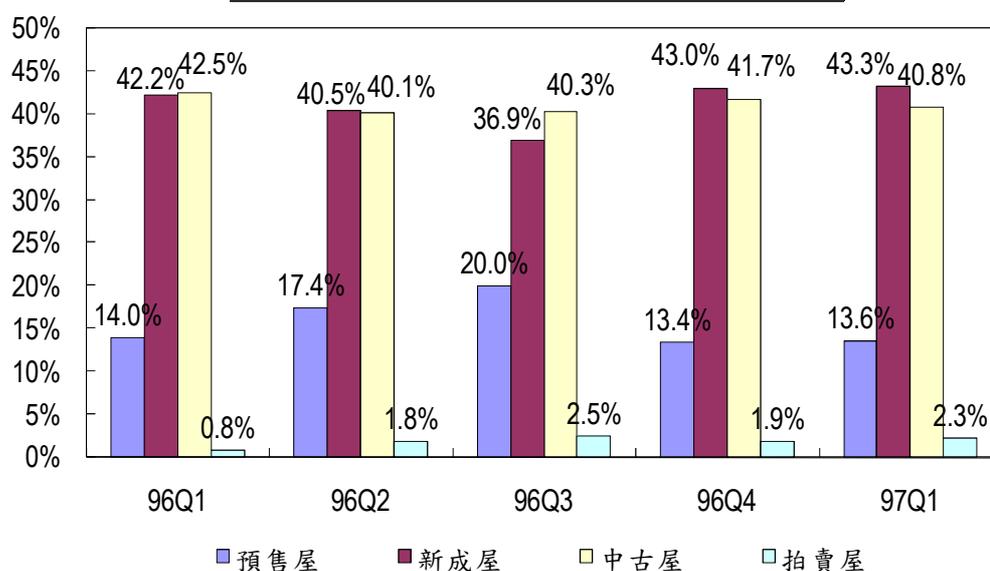
	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	52.8%	47.9%	49.7%	51.4%	52.7%	48.4%	50.2%	47.5%	54.7%	52.5%	48.1%	54.8%	51.1%
換屋自住	28.7%	35.3%	33.1%	31.6%	26.4%	31.3%	29.9%	29.8%	22.2%	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%
投資	18.5%	16.8%	17.2%	17.0%	20.9%	20.3%	19.8%	22.8%	23.2%	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%

圖2.1.2 五大都會區已購屋者購屋動機趨勢圖



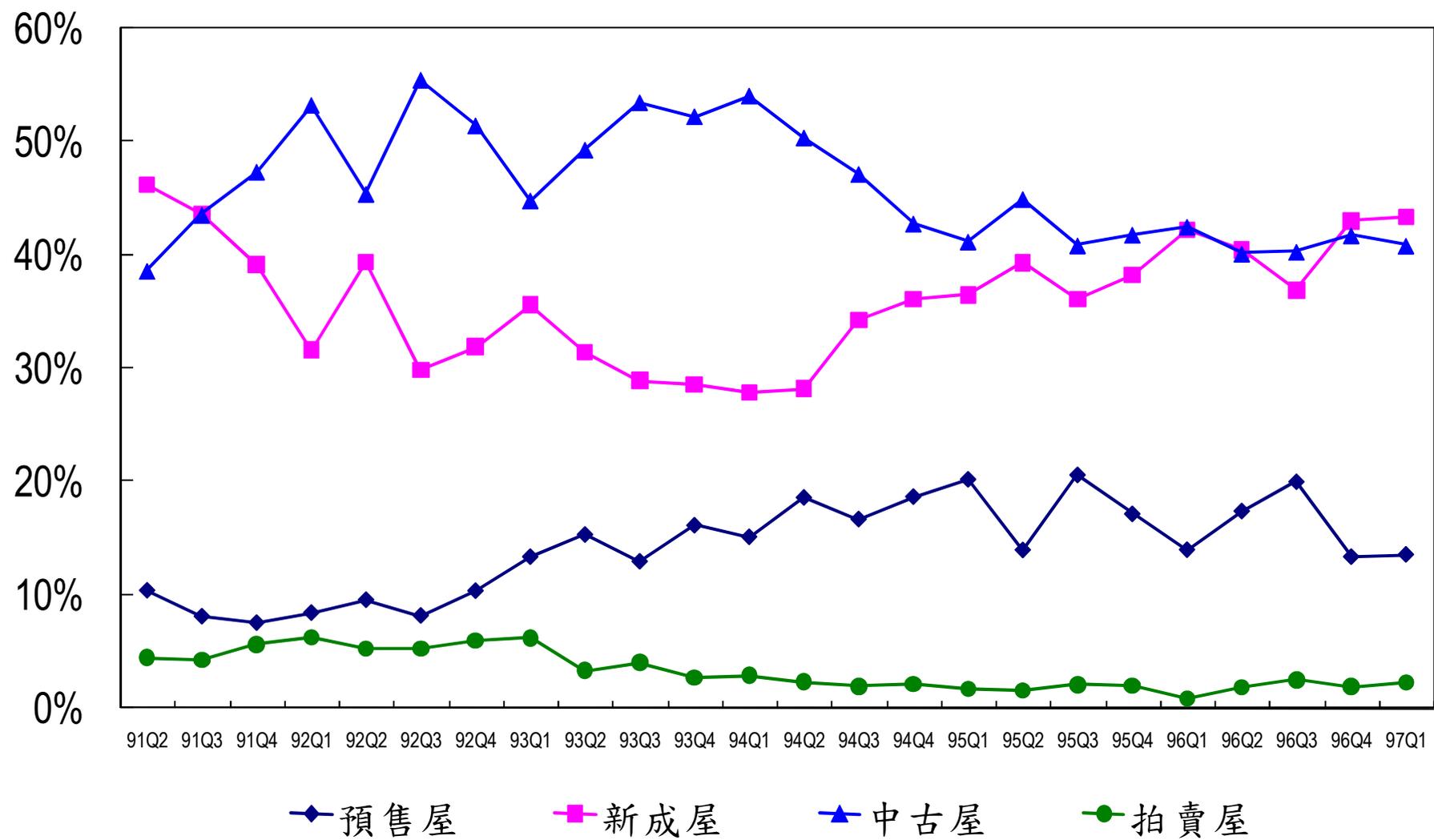
(二)市場類型

本季五大都會區已購屋者購屋類型主流以新成屋與中古屋並重，各佔 43.3%、40.8%，預售屋則佔 13.6%。與上季相較，中古屋比例微幅減少 0.9 個百分點；新成屋需求比重微幅增加 0.3 個百分點；預售屋需求比重微幅增加 0.2 個百分點；拍賣屋則微幅增加 0.4 個百分點。與去年同季相較，中古屋比例微幅減少 1.7 個百分點；新成屋需求比重微幅增加 1.1 個百分點；預售屋需求比重微幅減少 0.4 個百分點；拍賣屋則微幅增加 1.4 個百分點。

圖 2.1.3 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配**表 2.1.2 五大都會區已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	15.1%	18.6%	16.7%	18.7%	20.2%	14.0%	20.6%	17.2%	14.0%	17.4%	20.0%	13.4%	13.6%
新成屋	27.9%	28.3%	34.2%	36.1%	36.5%	39.3%	36.1%	38.3%	42.2%	40.5%	36.9%	43.0%	43.3%
中古屋	54.1%	50.4%	47.2%	42.8%	41.2%	44.9%	40.9%	41.8%	42.5%	40.1%	40.3%	41.7%	40.8%
拍賣屋	2.9%	2.3%	1.9%	2.1%	1.7%	1.5%	2.0%	1.9%	0.8%	1.8%	2.5%	1.9%	2.3%

圖 2.1.4 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配趨勢圖



(三)房屋類型

本季五大都會區住宅產品需求類型與長期趨勢差異不大，依舊持續以大樓類型需求比重較高，合計佔 67%，13 樓以上大樓需求減少。相較於上季需求狀況，公寓需求大幅增加 5.6 個百分點，大樓需求大幅減少 9.2 個百分點，而透天別墅需求大幅增加 3.7 個百分點。與去年同季相較，大樓類型需求大幅減少 1.6 個百分點，公寓需求持平，透天別墅需求則大幅增加 1.6 個百分點。

圖 2.1.5 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

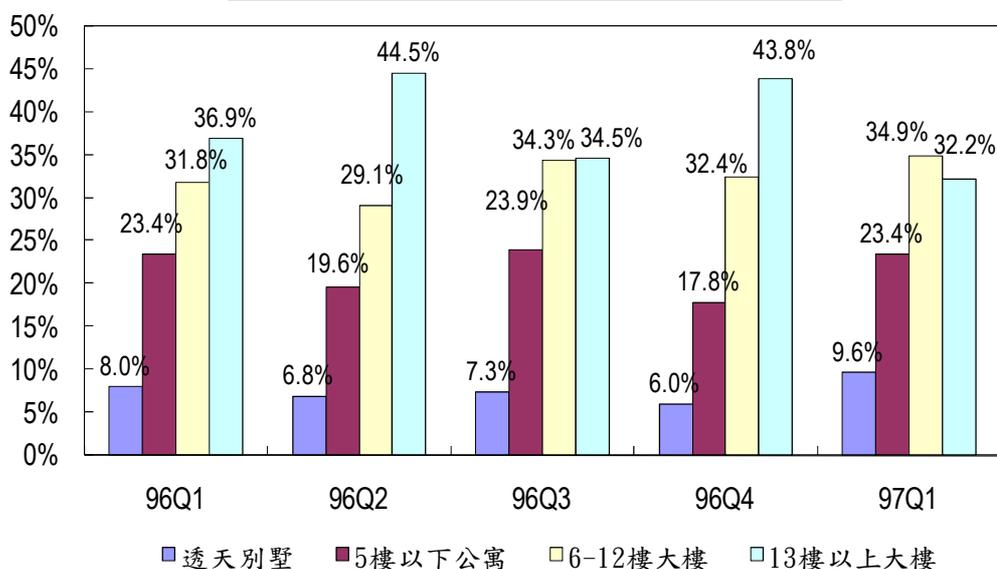
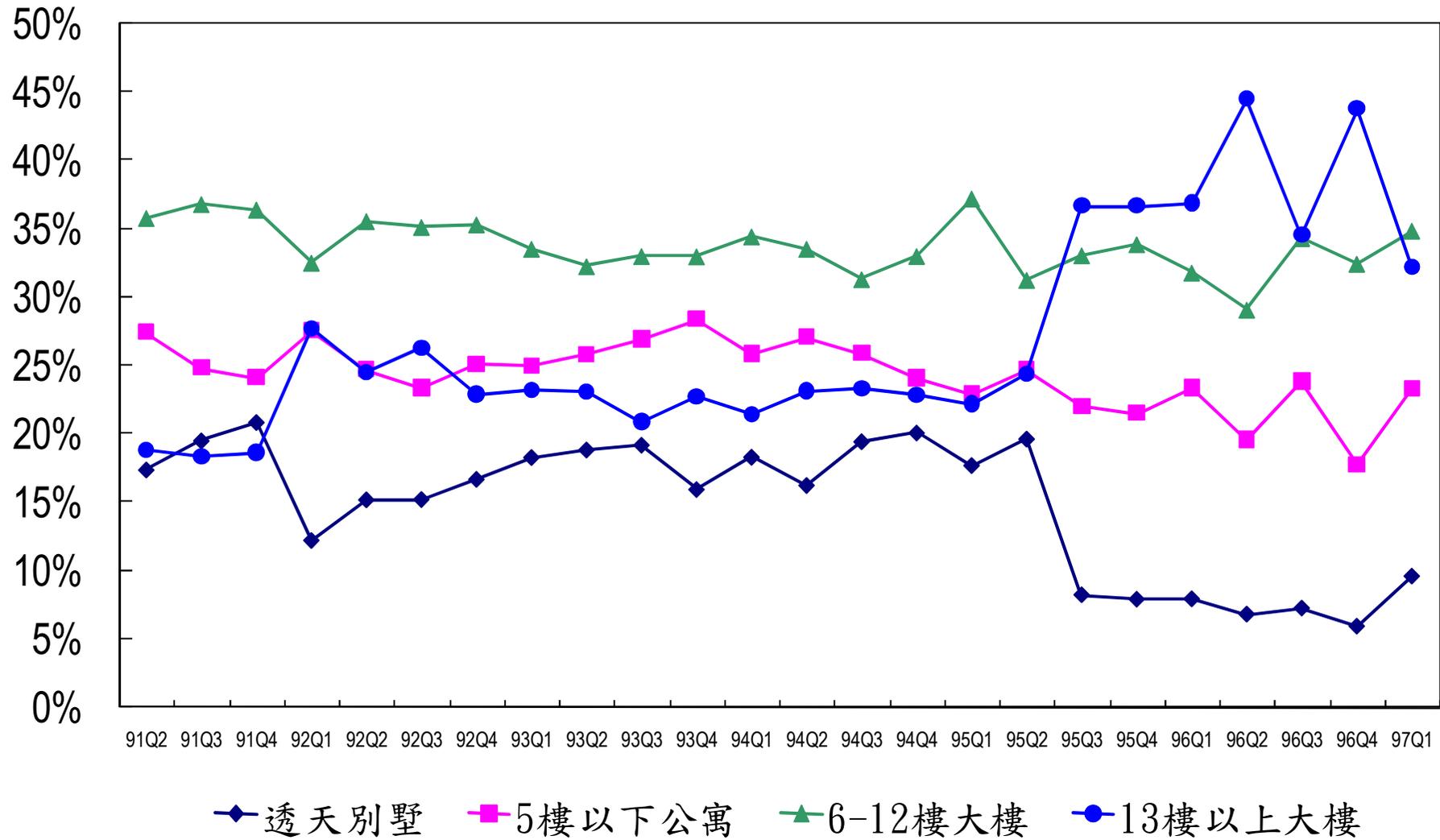


表 2.1.3 五大都會區已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	18.3%	16.2%	19.4%	20.1%	17.7%	19.6%	8.2%	7.9%	8.0%	6.8%	7.3%	6.0%	9.6%
5樓以下公寓	25.9%	27.1%	25.9%	24.1%	22.9%	24.7%	22.0%	21.5%	23.4%	19.6%	23.9%	17.8%	23.4%
6-12樓大樓	34.4%	33.5%	31.3%	33.0%	37.2%	31.3%	33.1%	33.9%	31.8%	29.1%	34.3%	32.4%	34.9%
13樓以上大樓	21.4%	23.1%	23.3%	22.8%	22.2%	24.4%	36.7%	36.7%	36.9%	44.5%	34.5%	43.8%	32.2%

圖 2.1.6 五大都會區已購屋者購買房屋類型趨勢圖



(四)議價及搜尋

本季五大都會區已購屋者議價空間方面平均為 9%^{註2}，較上季小幅增加 0.5 個百分點，較去年同季微幅增加 0.2 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 6.2 個月，較上季大幅增加 1 個月，較去年同季小幅增加 0.2 個月；看屋間數為 9.6 屋，較上季大幅增加 0.7 屋，較去年同季大幅增加 1.2 屋。

圖 2.1.7 五大都會區已購屋者購屋議價空間

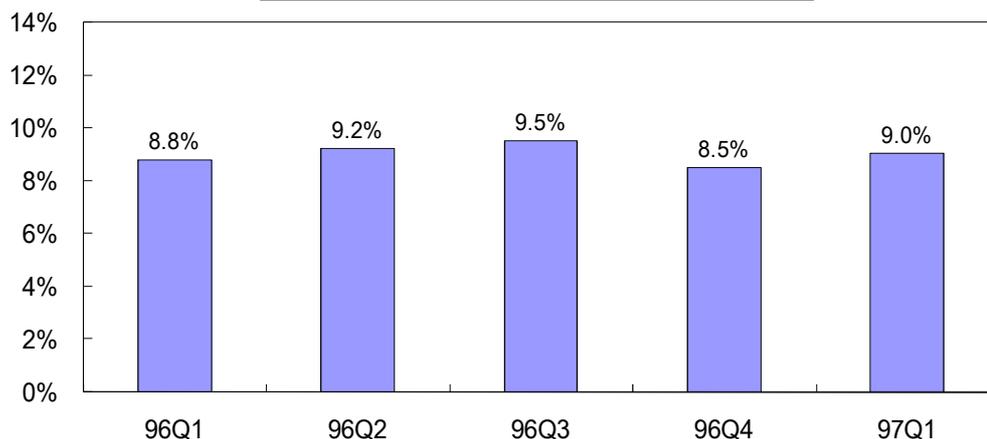


圖 2.1.8 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

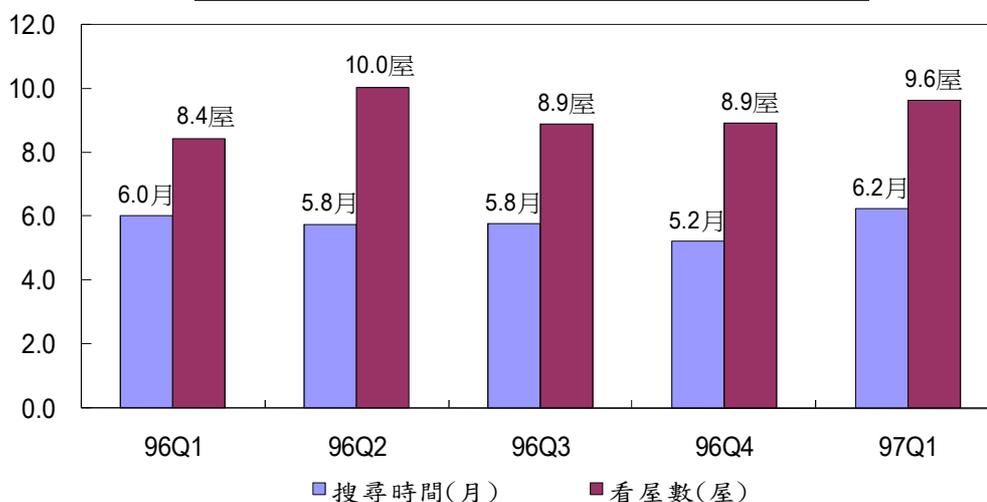
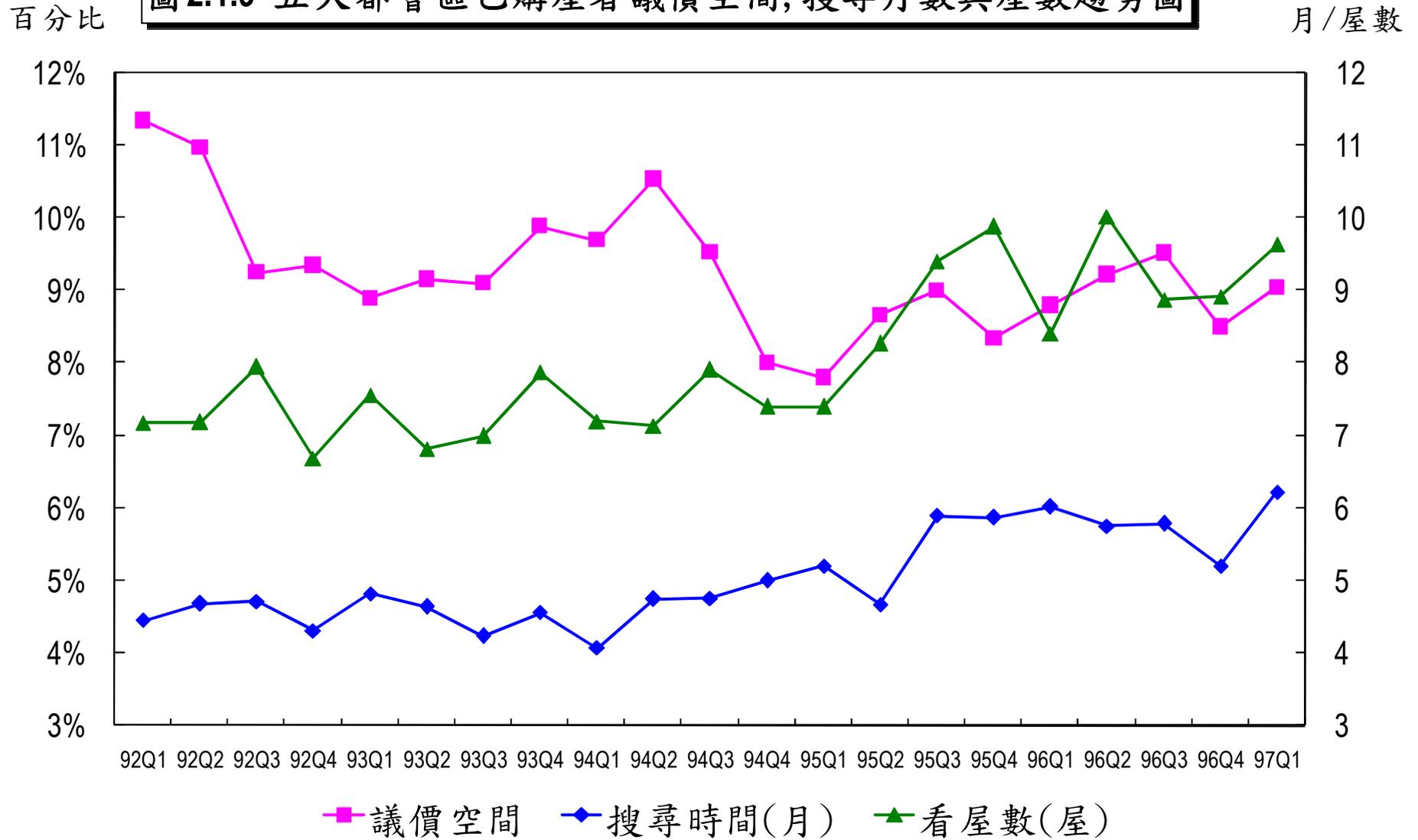


表 2.1.4 五大都會區已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	9.7%	10.5%	9.5%	8.0%	7.8%	8.7%	9.0%	8.3%	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%
搜尋時間(月)	4.1月	4.7月	4.8月	5.0月	5.2月	4.7月	5.9月	5.9月	6.0月	5.8月	5.8月	5.2月	6.2月
看屋數(屋)	7.2屋	7.1屋	7.9屋	7.4屋	7.4屋	8.3屋	9.4屋	9.9屋	8.4屋	10.0屋	8.9屋	8.9屋	9.6屋

^{註2} 由於原先的問項無法確定車位的實際價格及面積，將使購屋單價無法精確估計，因此本季購屋總價及面積均不含車位；以下與購屋總價及面積有關的分析均同。本季議價空間因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較高；亦即，若以含車位的總價計算，議價空間會較目前的數值更低。

圖 2.1.9 五大都會區已購屋者議價空間, 搜尋月數與屋數趨勢圖



(五)購屋消費偏好與負擔

本季五大都會區已購買者購屋之平均房價為 711 萬元，平均單價為 18.9 萬元/坪，較上季增加 1.1 萬元/坪，較去年同季增加 1.2 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.5 倍^{註3}，與上季大幅增加 0.4 倍，較去年同季大幅增加 0.9 倍；而貸款負擔為月所得之 33.1%，較上季大幅增加 2.3 個百分點，而較去年同季大幅增加 3.2 個百分點。貸款成數仍以 7-8 成為主，而貸款八成以上之比例持續三季減少至 21.2%。綜合觀察，本季五大都會區已購屋者之房價增加，房價所得比與貸款負擔率處於長期之相對高點，貸款成數分配呈現相對穩定，加上所得相對房價的上漲速度較慢，購屋者在所得分配上的彈性持續受到壓縮，購屋者購屋負擔壓力沉重。

圖 2.1.10 五大都會區房價年所得比及貸款負擔分配

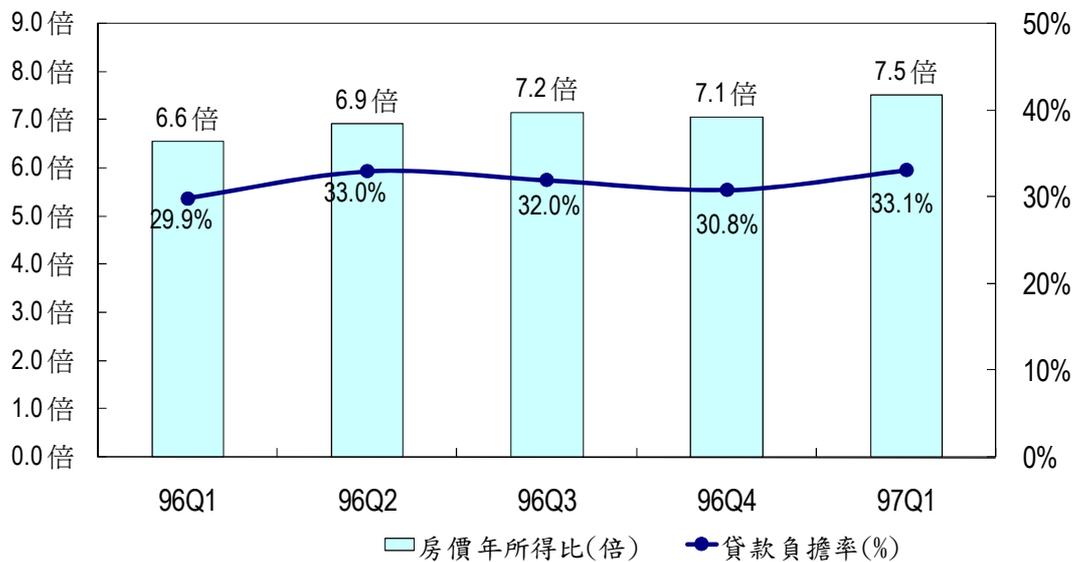
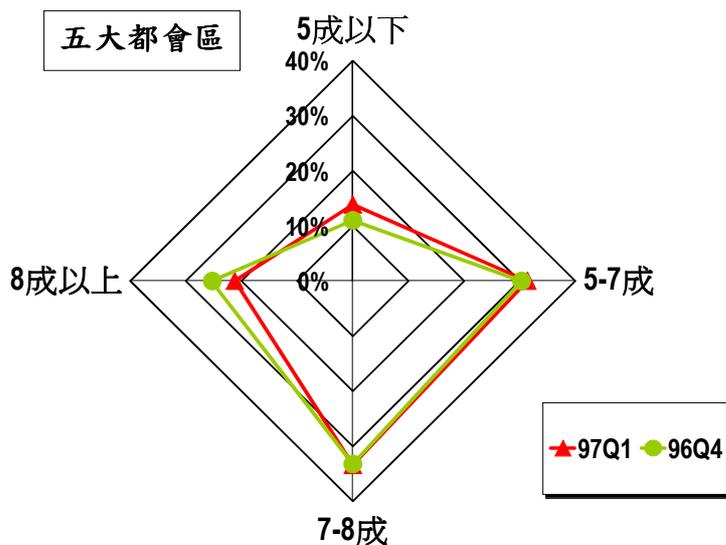


圖 2.1.11 五大都會區本季與上季貸款成數分配

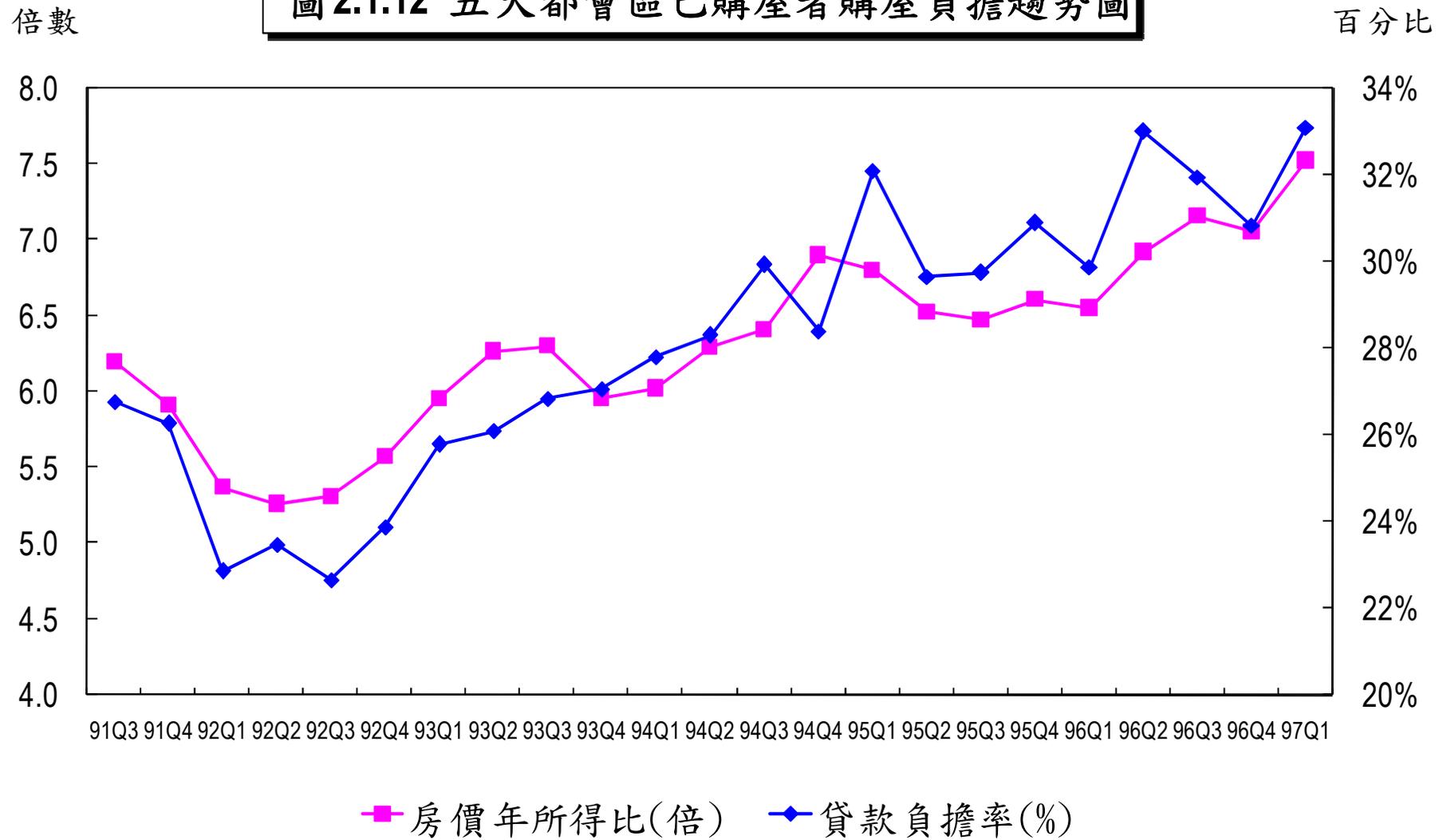


^{註3} 本季房價所得比因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較低；亦即，若以含車位的總價計算，房價所得比會較目前的數值更高。

表 2.1.5 五大都會區購屋房價年所得比及購屋負擔比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	519.7	565.7	552.5	567.3	597.8	596.7	588.1	599.9	599.8	578.9	620.4	606.7	711.0
單價	14.5	15.2	15.3	15.5	16.9	15.6	16.4	16.7	17.7	17.9	18.0	17.8	18.9
房價年 所得比 (倍)	6.0	6.3	6.4	6.9	6.8	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	7.2	7.1	7.5
貸款負 擔率(%)	27.8%	28.3%	29.9%	28.4%	32.1%	29.7%	29.7%	30.9%	29.9%	33.0%	32.0%	30.8%	33.1%

圖 2.1.12 五大都會區已購屋者購屋負擔趨勢圖



(六)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季五大都會區已購屋者對近期房價趨勢看法，30.8%認為會持平，55.3%認為近期房價會上漲，明顯高於看跌者之13.9%。相較於上季，本季看漲者大幅增加37.3個百分點，看跌者大幅減少31.9個百分點。就未來一年後房價來看，27.1%維持房價持平看法，但看漲者比重為59.6%，較上季大幅增加33.2個百分點；而看跌者則大幅減少27.5個百分點。與去年同期相較，對近期房價趨勢看法，看漲者大幅增加14.7個百分點；看跌者小幅減少2.5個百分點。對未來一年房價趨勢看法，看漲者大幅增加23.7個百分點；看跌者則大幅減少14.9個百分點。整體來說，本季五大都會區已購屋者對三個月與一年後房價看法傾向看漲，看大漲者增加，整體房市處於似乎出現反轉狀態，是否能持續，值得持續觀察。

表 2.1.6 五大都會區各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.1%	0.9%	1.0%	0.4%	0.2%	0.1%	0.6%	1.4%	1.7%	0.6%	2.0%	2.6%	0.4%
小跌	8.5%	13.8%	12.6%	11.3%	10.5%	14.2%	14.9%	9.8%	14.8%	18.7%	35.9%	43.2%	13.5%
持平	49.3%	53.2%	55.2%	56.1%	50.3%	48.3%	51.7%	44.0%	42.9%	43.8%	41.4%	36.2%	30.8%
小漲	39.3%	29.8%	28.6%	30.1%	36.9%	34.6%	30.5%	41.3%	35.5%	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%
大漲	2.8%	2.3%	2.6%	2.1%	2.1%	2.8%	2.3%	3.6%	5.1%	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%

表 2.1.7 五大都會區各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.5%	2.0%	2.9%	2.1%	0.9%	1.5%	4.7%	3.2%	5.1%	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%
小跌	16.5%	28.4%	23.6%	26.7%	20.3%	23.0%	22.0%	22.6%	23.2%	24.1%	37.7%	34.1%	11.6%
持平	44.8%	40.0%	45.1%	43.4%	37.6%	35.8%	39.4%	38.3%	35.9%	38.7%	33.0%	32.7%	27.1%
小漲	35.2%	27.5%	26.5%	26.0%	38.1%	36.3%	30.7%	33.7%	30.4%	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%
大漲	2.0%	2.2%	1.8%	1.8%	3.1%	3.4%	3.3%	2.2%	5.5%	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%

圖 2.1.14 五大都會區已購屋者對近期房價趨勢看法趨勢圖

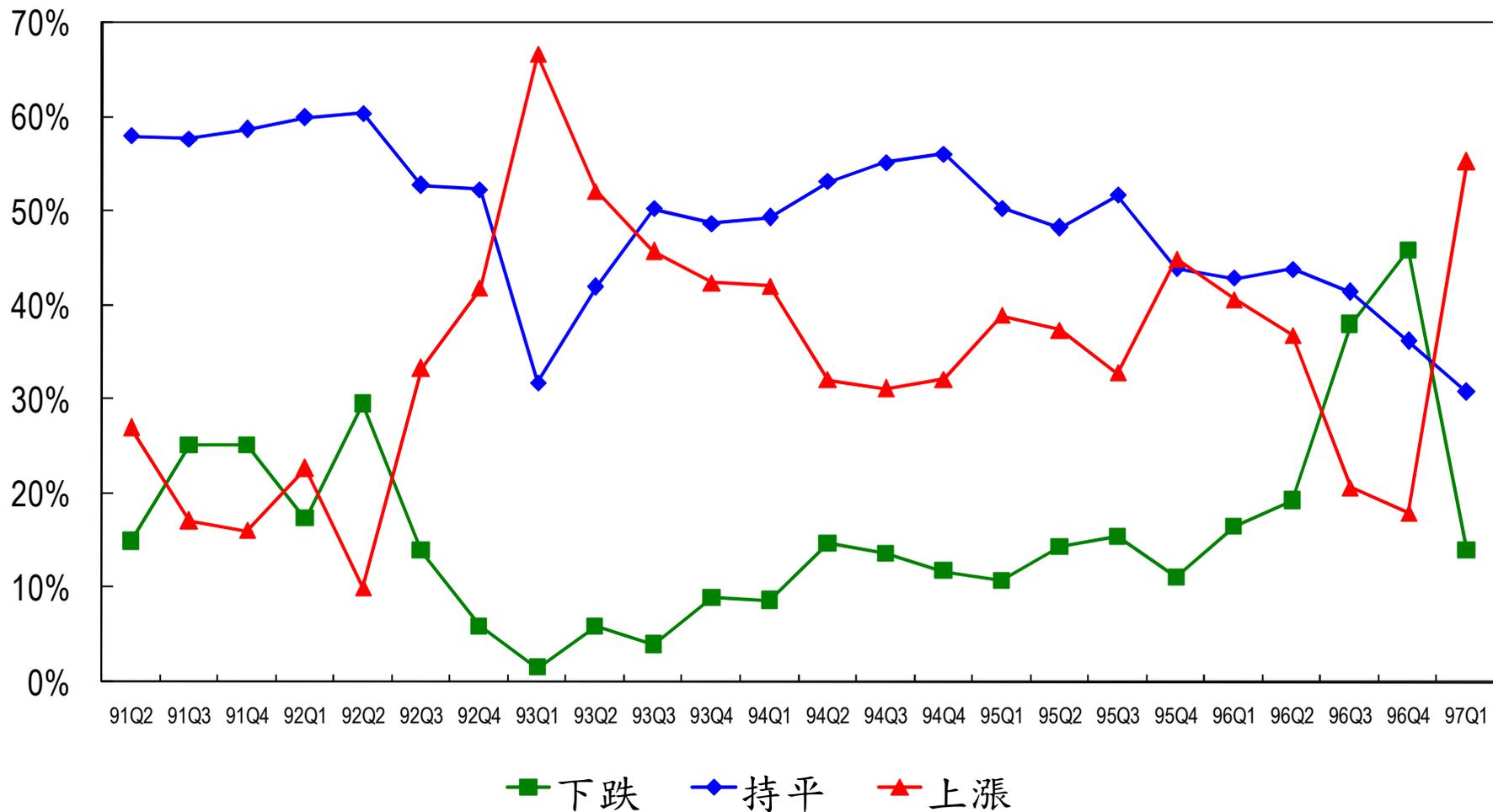
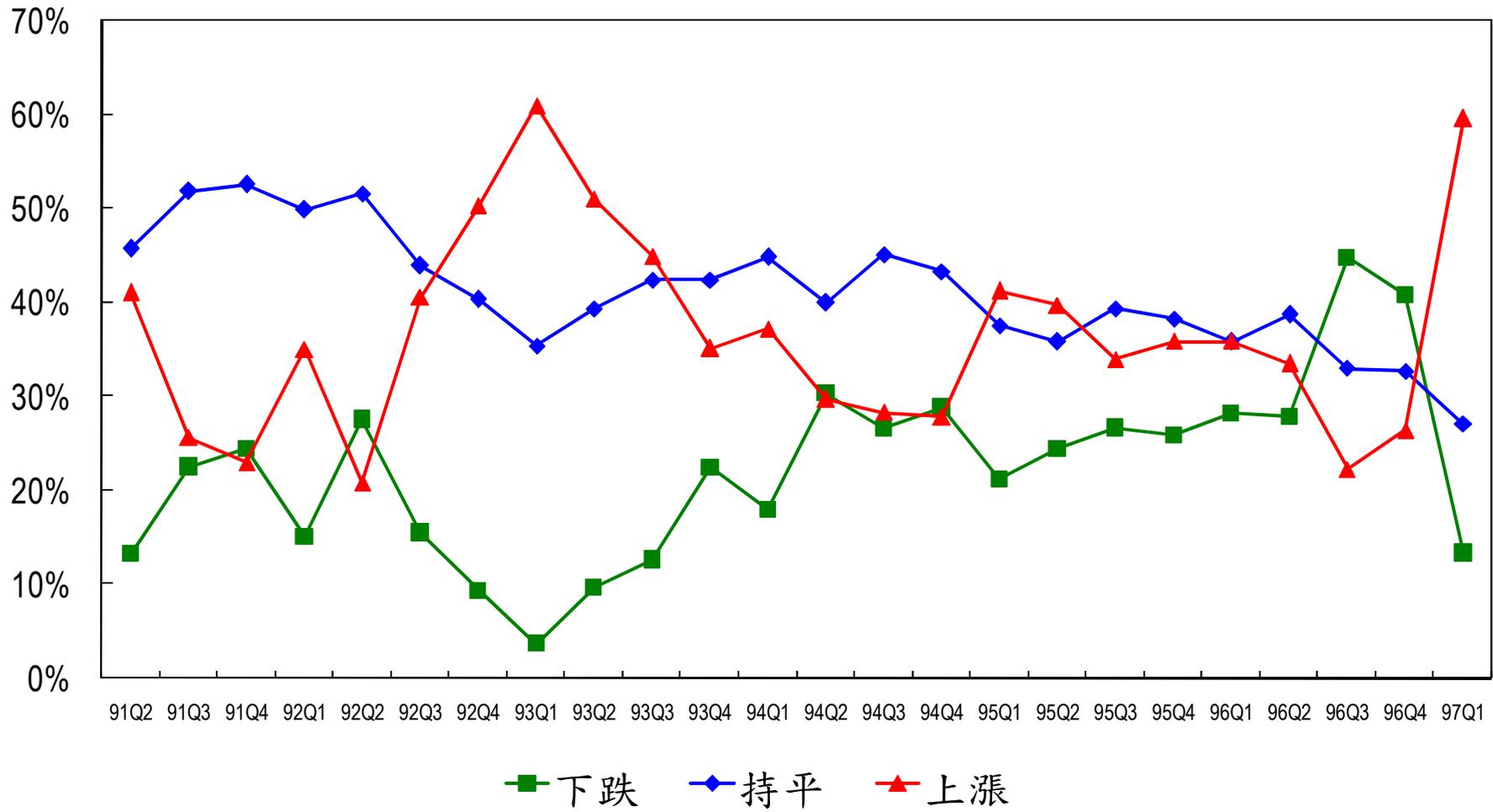


圖 2.1.15 五大都會區已購屋者對一年後房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

就五大都會區已購屋者近期信心分數較上季大幅增加 40.14 個百分點，較去年同季大幅增加 11.8 分。未來信心分數則較上季大幅增加 38.65 個百分點，較去年同季大幅增加 25.43 分。房價綜合信心分數來看，本季分數為 127.5 分，較上季大幅增加 39.39 分；較去年同季大幅增加 18.62 分。整體來說，本季五大都會區房價信心分數回升至 100 分以上，能否繼續維持漲勢，值得持續注意後續變化。

五大都會區購屋者房價信心綜合分數

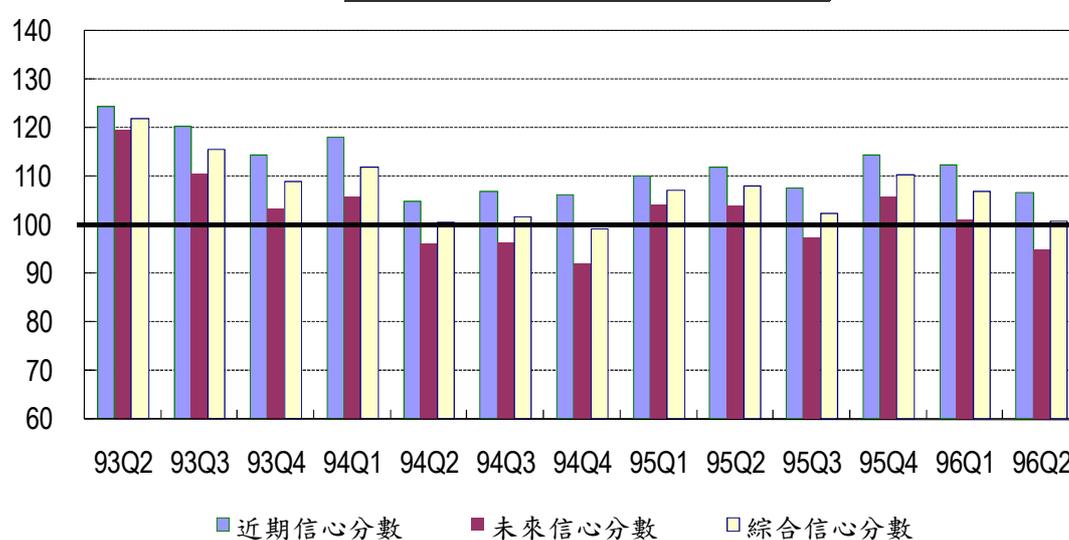


表 2.1.8 五大都會區已購屋者房價信心分數

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	118.02	109.41	109.55	110.99	115.01	112.92	109.57	118.03	113.74	110.02	91.96	85.40	125.54
未來信心分數	109.90	99.85	100.35	99.35	111.12	108.61	102.94	104.49	104.04	102.57	86.33	90.82	129.47
綜合信心分數	113.96	104.63	104.95	105.17	113.06	110.76	106.25	111.26	108.89	106.29	89.14	88.11	127.50

二、台北市

本季台北市已購屋者購屋者房價信心最高，回到 100 分以上屬樂觀。與去年同季相較，整體市場類型與房屋類型分配無特殊變化，而本季購屋總價增至 1100 萬元、房價所得比與貸款負擔率大幅增加，購屋負擔最沈重。投資需求大幅減少，議價空間、搜尋期間與看屋數增加，可能為高房價讓投資者獲利空間減少，且購屋者延遲購屋決策。

(一)購屋動機

本季台北市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 74.2%，其中首購自住佔 44.5%，換屋自住佔 29.7%；投資需求則佔 25.8%。首購自住需求者比例較上季小幅增加 4 個百分點，較去年同季大幅減少 6.4 個百分點。換屋需求比重則較上季微幅增加 0.4 個百分點，較去年同季大幅增加 12.5 個百分點。投資需求比重則較上季大幅減少 4.4 個百分點，較去年同季也大幅減少 6.1 個百分點。綜合觀察，台北市本季改以首購自住為主流，整體需求狀態維持相對穩定。

圖2.2.1 台北市已購屋者購屋動機

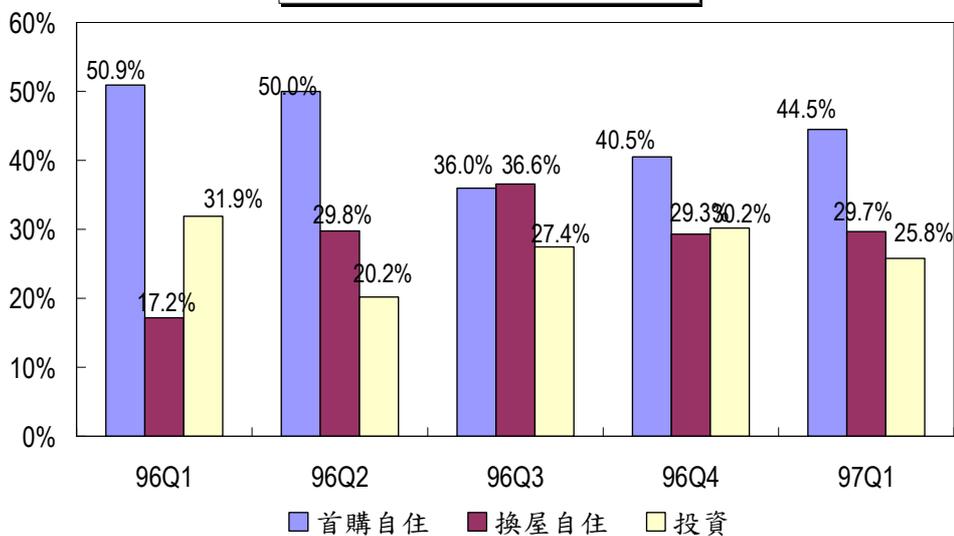


表 2.2.1 台北市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	47.6%	48.4%	42.2%	45.1%	49.1%	47.7%	37.4%	39.0%	50.9%	50.0%	36.0%	40.5%	44.5%
換屋自住	31.0%	35.2%	40.5%	31.9%	26.4%	28.4%	38.4%	29.7%	17.2%	29.8%	36.6%	29.3%	29.7%
投資	21.4%	16.5%	17.2%	23.0%	24.5%	23.9%	24.2%	31.4%	31.9%	20.2%	27.4%	30.2%	25.8%

(二)購屋類型

本季台北市已購屋者之購屋類型仍以中古屋為主，佔 50.3%，其次為新成屋，佔 30.6%，預售屋佔 17.2%。相較於上季，中古屋需求較上季微幅減少 4.4 個百分點，而預售屋需求較上季微幅增加 1 個百分點；新成屋微幅增加 1.5 個百分點；拍賣屋小幅增加 1.9 個百分點。與去年同季相比，中古屋大幅減少 14.1 個百分點；預售屋小幅增加 3.7 個百分點；新成屋需求大幅增加 9.1 個百分點；拍賣屋小幅增加 1.3 個百分點。

圖2.2.2 台北市已購屋者購屋市場類型分配

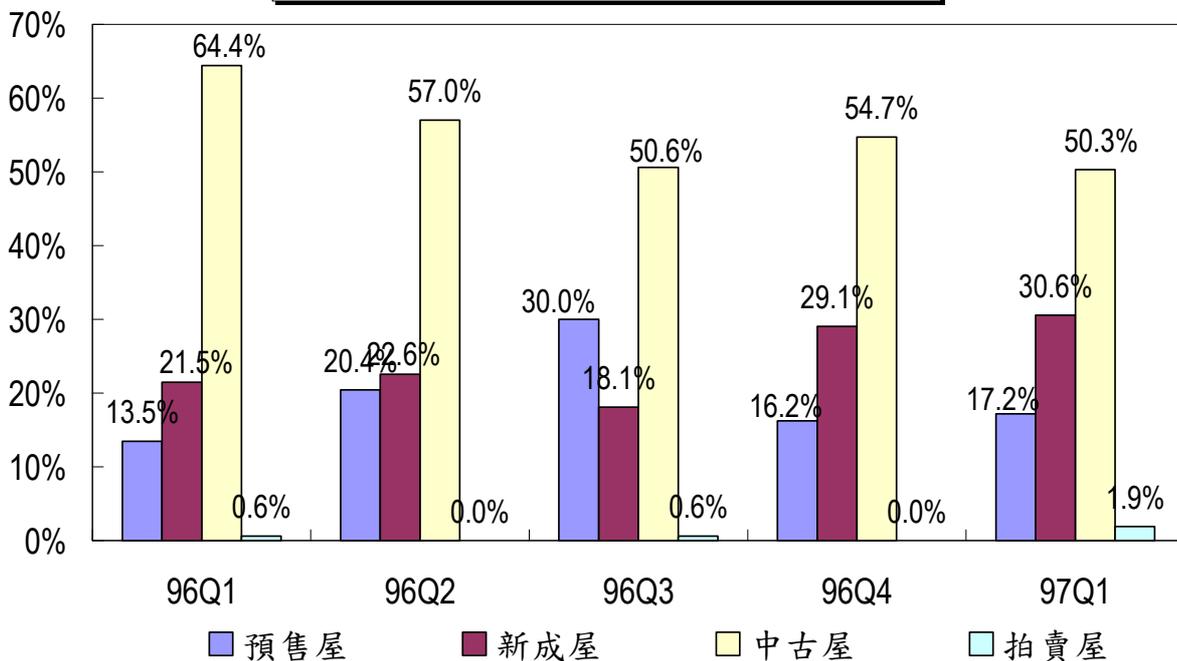


表 2.2.2 台北市已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	9.6%	6.5%	11.9%	20.7%	23.9%	9.6%	24.8%	15.7%	13.5%	20.4%	30.0%	16.2%	17.2%
新成屋	13.3%	18.3%	32.2%	14.7%	25.7%	35.1%	17.8%	23.1%	21.5%	22.6%	18.1%	29.1%	30.6%
中古屋	74.7%	73.1%	55.9%	61.2%	48.7%	51.8%	55.4%	57.0%	64.4%	57.0%	50.6%	54.7%	50.3%
拍賣屋	2.4%	0.0%	0.0%	2.6%	0.9%	2.6%	2.0%	4.1%	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	1.9%

(三)房屋類型

本季台北市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 68.6%，公寓則佔 29.4%，透天別墅需求比例佔 2%。相較於上季需求狀況，6-12 層大樓需求微幅減少 2 個百分點，而 13 樓以上大樓需求小幅增加 3.1 個百分點，5 樓以下公寓類型的需求則微幅減少 1.4 個百分點。與去年同季相較，6-12 層大樓需求大幅增加 7.2 個百分點，而 13 樓以上大樓需求微幅增加 0.5 個百分點；公寓類型需求大幅減少 8.3 個百分點；透天別墅微幅增加 0.7 個百分點。

圖 2.2.3 台北市已購屋者購買房屋類型分配

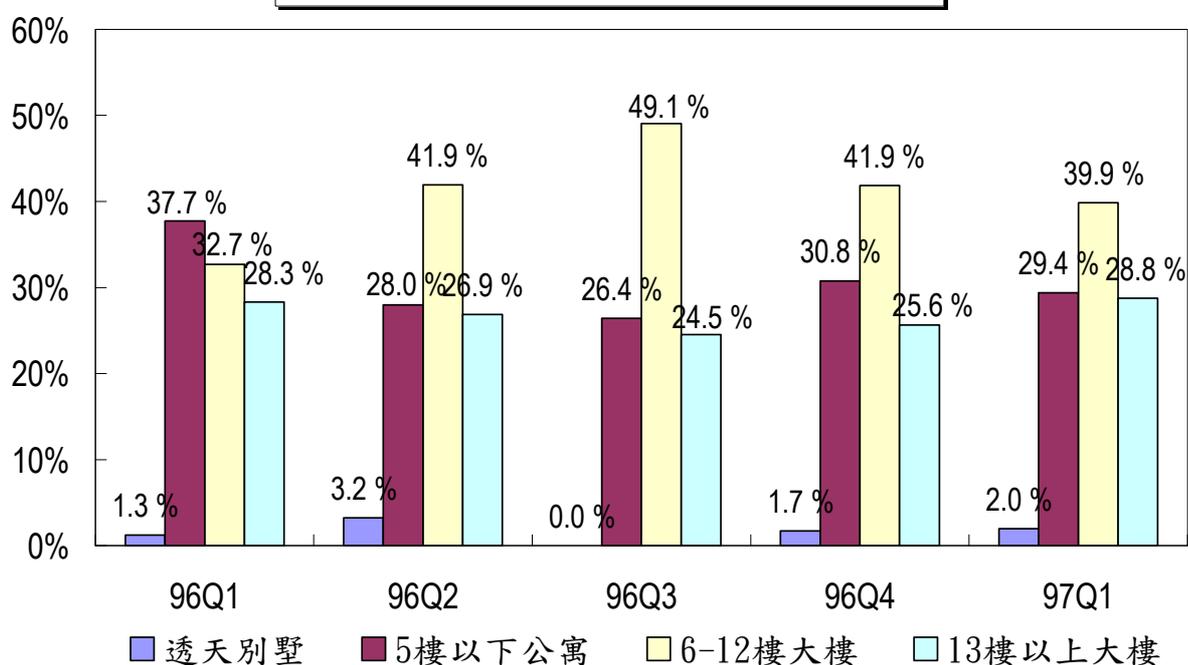
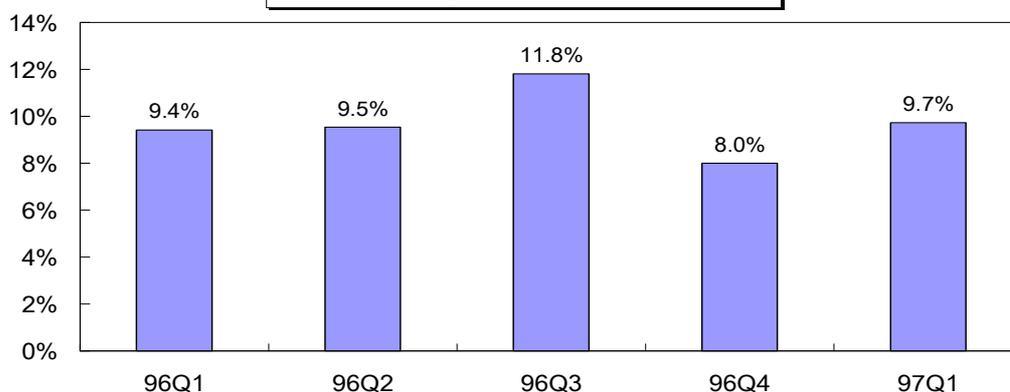
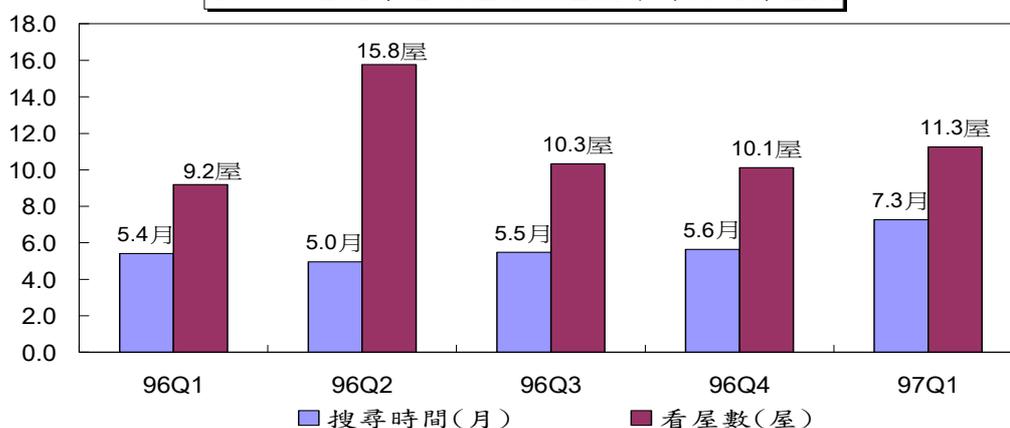


表 2.2.3 台北市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	1.2%	5.6%	5.0%	3.5%	2.7%	8.8%	5.0%	5.1%	1.3%	3.2%	0.0%	1.7%	2.0%
5樓以下公寓	33.3%	32.2%	32.8%	36.0%	16.8%	30.1%	33.0%	24.6%	37.7%	28.0%	26.4%	30.8%	29.4%
6-12樓大樓	45.2%	41.1%	40.3%	50.0%	54.0%	38.9%	38.0%	48.3%	32.7%	41.9%	49.1%	41.9%	39.9%
13樓以上大樓	20.2%	21.1%	21.8%	10.5%	26.5%	22.1%	24.0%	22.0%	28.3%	26.9%	24.5%	25.6%	28.8%

(四)議價及搜尋

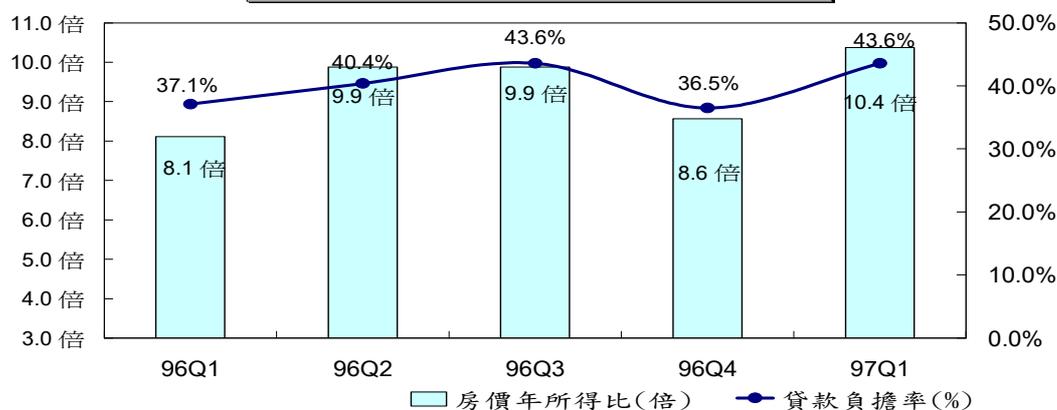
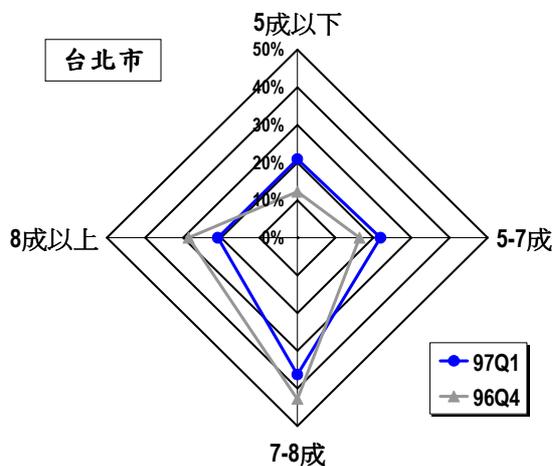
本季台北市已購屋者議價空間平均為 9.7%，而相較上季大幅增加 1.7 個百分點，與去年同季相較微幅增加 0.3 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季較上季大幅增加 1.6 個月，較去年同季小幅增加 1.9 個月；看屋間數為 11.3 屋，較上季小幅增加 1.1 屋，較去年同季大幅增加 2.1 屋。整體看來，台北市住宅市場的議價空間增加，而搜尋時間與看屋間數同樣增加，顯示本季台北市本季有轉為買方市場之趨勢。

圖2.2.4 台北市已購屋者購屋議價空間**圖2.2.5 台北市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.2.4 台北市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	10.8%	10.4%	9.0%	8.6%	7.7%	10.0%	9.5%	8.9%	9.4%	9.5%	11.8%	8.0%	9.7%
搜尋時間(月)	3.6	5.0	5.2	5.2	5.0	4.9	4.5	6.0	5.4	5.0	5.5	5.6	7.3
看屋數(屋)	8.3	8.7	6.9	8.7	8.8	11.4	8.8	11.1	9.2	15.8	10.3	10.1	11.3

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北市平均總價為 1100 萬元，平均單價為 32.4 萬元/坪，較上季減少 2 萬元/坪，較去年同季增加 1.9 萬元/坪。已購屋者購買住宅之平均房價年所得比為 10.4 倍，較上季大幅增加 1.8 倍，較去年同季大幅增加 2.3 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 43.6%，較上季大幅增加 7.1 個百分點，較去年同季大幅增加 6.5 個百分點，顯示台北市已購屋者的貸款負擔壓力似乎未有減緩。而貸款成數分配中，貸款金額佔房價 5 成以下與 5-7 成之比例各佔二成。

圖 2.2.6 台北市房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.2.7 台北市本季與上季貸款成數分配****表 2.2.5 台北市購屋房價年所得比及貸款負擔比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	800.0	850.0	800.0	800.0	910.0	930.0	850.0	920.0	910.0	900.0	950.0	900.0	1100.0
單價	26.0	25.8	24.8	26.7	29.7	26.2	27.8	30.7	30.5	31.6	31.0	34.4	32.4
房價年所得比(倍)	8.0	8.0	7.8	8.9	9.5	8.7	8.0	8.8	8.1	9.9	9.9	8.6	10.4
貸款負擔率(%)	36.0%	35.4%	31.3%	31.9%	40.9%	38.6%	37.1%	39.4%	37.1%	40.4%	43.6%	36.5%	43.6%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北市已購屋者對近三個月房價趨勢看法，30.3%認為會持平，56.8%認為近期房價會上漲，明顯高於看跌者之12.9%。相較於上季，看漲者大幅增加38個百分點，看跌者大幅減少34.1個百分點，與去年同季相較，看漲者微幅減少4個百分點，看跌者微幅減少1.2個百分點。就未來一年後房價來看，27.7%仍維持房價持平，但看漲者比重為61.3%，相較上季大幅增加24.2個百分點，較去年同季大幅減少25.9個百分點；看跌者較上季大幅減少24.4個百分點，與去年同季相較大幅減少15.7個百分點。綜合觀察，本季台北市已購屋者對目前房價看法與對一年後房價趨勢均以看漲為主，但一年後看大漲者明顯高於目前看大漲者，對後市之影響值得密切觀察。

表 2.2.6 台北市各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	1.1%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	3.7%	1.0%	0.6%	1.7%	0.6%
小跌	8.2%	6.5%	7.6%	7.0%	8.8%	8.7%	6.9%	8.3%	10.4%	24.0%	32.1%	45.3%	12.3%
持平	54.1%	55.9%	52.9%	50.4%	57.5%	37.4%	58.4%	37.2%	33.1%	38.5%	40.6%	34.2%	30.3%
小漲	34.1%	32.3%	36.1%	37.4%	31.0%	45.2%	28.7%	45.5%	43.6%	29.2%	19.4%	17.1%	47.1%
大漲	3.5%	4.3%	3.4%	4.3%	2.7%	8.7%	5.9%	7.4%	9.2%	7.3%	7.3%	1.7%	9.7%

表 2.2.7 台北市各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	2.2%	0.8%	0.9%	0.9%	2.6%	3.0%	2.5%	6.8%	4.2%	1.2%	2.6%	1.9%
小跌	20.0%	29.3%	17.6%	25.9%	17.7%	16.5%	14.0%	28.9%	19.9%	23.2%	36.0%	32.8%	9.0%
持平	45.9%	39.1%	50.4%	37.9%	41.6%	29.6%	50.0%	26.4%	37.9%	41.1%	34.1%	27.6%	27.7%
小漲	31.8%	26.1%	30.3%	29.3%	34.5%	43.5%	29.0%	39.7%	28.0%	25.3%	23.2%	27.6%	44.5%
大漲	2.4%	3.3%	0.8%	6.0%	5.3%	7.8%	4.0%	2.5%	7.5%	6.3%	5.5%	9.5%	16.8%

2.信心分數

本季台北市已購屋者對近期信心分數較上季大幅增加 40.55 分，較去年同季小幅增加 4.37 分。對未來信心分數則較上季大幅增加 28.27 分，較去年同季大幅增加 27.92 分。房價綜合信心分數為 129.52 分，較上季大幅增加 34.41 分，而相較去年同季則大幅增加 16.14 分。整體來說，本季台北市已購屋者之房價信心向上調整為樂觀，且對未來信心分數明顯高於近期信心分數，且為各地區最高，對後市發展之影響值得密切觀察。

圖2.2.8 台北市已購屋者房價信心分數

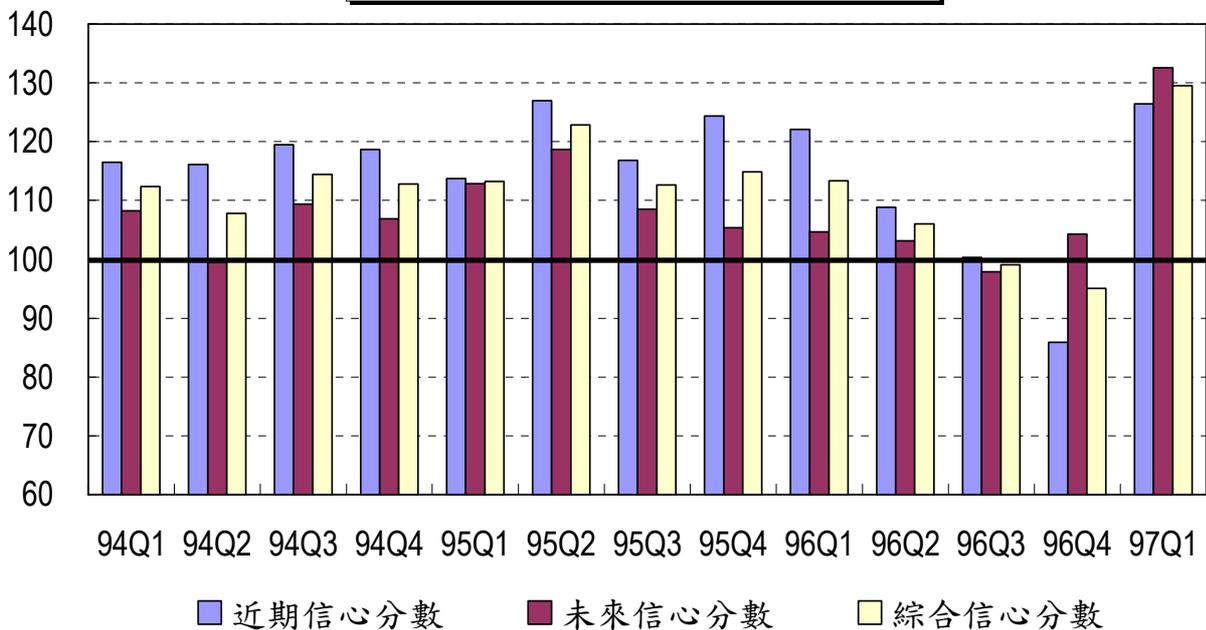


表 2.2.8 台北市各季已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	116.47	116.13	119.47	118.70	113.72	126.96	116.83	124.38	122.09	108.85	100.30	85.90	126.45
未來信心分數	108.24	99.46	109.38	106.90	112.83	118.70	108.50	105.37	104.66	103.16	97.87	104.31	132.58
綜合信心分數	112.35	107.79	114.43	112.80	113.27	122.83	112.67	114.88	113.37	106.01	99.08	95.10	129.52

三、台北縣

本季台北縣信心分數次高，回到 100 分以上屬樂觀。與去年同季相較，自住需求增加，而房價上漲使得中古屋與拍賣屋需求小幅增加。加上房價所得比大幅增加，購屋負擔依舊沉重。議價空間、搜尋期間與看屋數增加，有轉為買方市場之趨勢。

(一)購屋動機

本季台北縣已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 79.7%，其中首購自住佔 55.2%，換屋自住佔 24.5%；投資需求則佔 20.3%。首購自住需求者較上季大幅減少 4.8 個百分點，較去年同季微幅增加 0.6 個百分點；換屋需求者比例較上季微幅減少 1.1 個百分點，較去年同季小幅增加 2 個百分點；投資需求較上季大幅增加 5.8 個百分點，較去年同季小幅減少 2.5 個百分點。綜合觀察，本季市場需求仍以首購自住為主，整體需求狀態維持相對穩定。

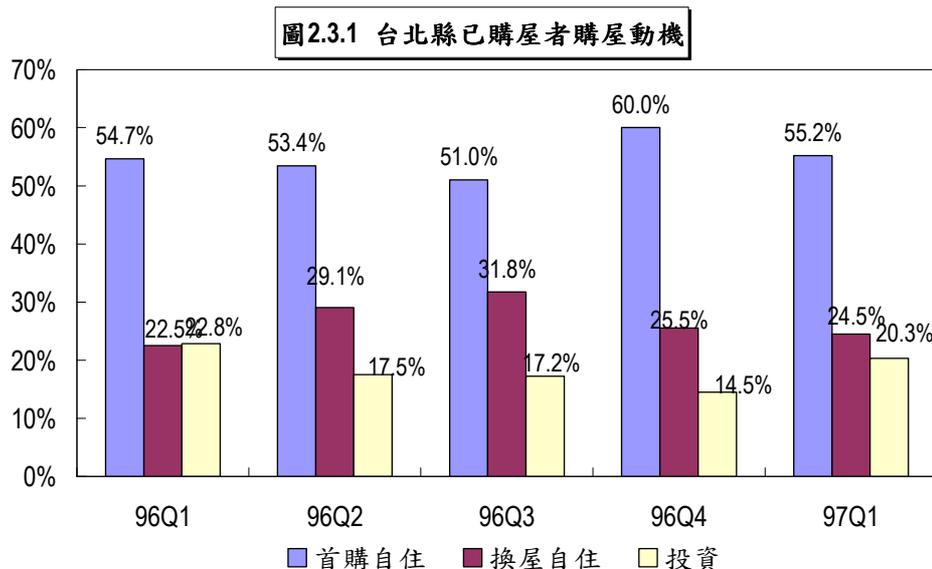
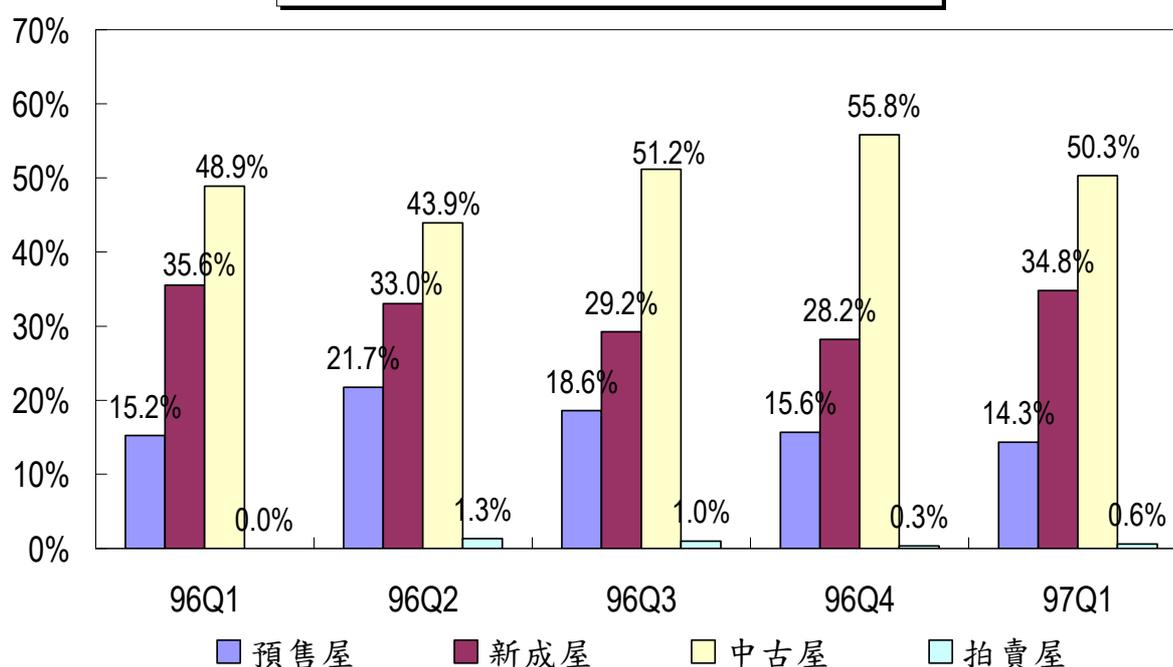


表 2.3.1 台北縣已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	57.6%	46.1%	49.2%	46.9%	61.0%	51.5%	51.1%	47.9%	54.7%	53.4%	51.0%	60.0%	55.2%
換屋自住	24.5%	35.2%	33.5%	28.9%	21.5%	24.5%	27.4%	31.8%	22.5%	29.1%	31.8%	25.5%	24.5%
投資	18.0%	18.7%	17.3%	24.2%	17.5%	24.0%	21.5%	20.4%	22.8%	17.5%	17.2%	14.5%	20.3%

(二)購屋類型

本季台北縣已購屋者之購屋類型中古屋需求佔半數，為 50.3%；其次為新成屋，佔 34.8%；預售屋則佔 14.3%。相較上季，預售屋、中古屋需求減少，而新成屋需求大幅增加。與去年同期相較，預售屋需求微幅減少 0.9 個百分點；新成屋需求微幅減少 0.8 個百分點，而中古屋需求則微幅增加 1.4 個百分點，拍賣屋則微幅增加 0.6 個百分點。由 94Q4 開始，整體來說，台北縣購屋類型需求持續以往以中古屋為主之需求狀態。

圖2.3.2 台北縣已購屋者購屋市場類型分配**表 2.3.2 台北縣已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	10.7%	19.0%	6.9%	12.7%	10.9%	16.0%	13.8%	16.2%	15.2%	21.7%	18.6%	15.6%	14.3%
新成屋	22.9%	16.9%	26.4%	26.4%	30.2%	22.9%	29.3%	26.6%	35.6%	33.0%	29.2%	28.2%	34.8%
中古屋	65.0%	61.6%	65.1%	60.4%	57.9%	59.7%	55.6%	56.3%	48.9%	43.9%	51.2%	55.8%	50.3%
拍賣屋	1.4%	2.5%	1.5%	0.5%	1.0%	1.3%	1.3%	0.5%	0.0%	1.3%	1.0%	0.3%	0.6%

(三)房屋類型

本季台北縣住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 74.6%，公寓佔 24.5%，透天別墅僅佔 0.9%。相較於上季需求狀況，大樓類型微幅減少 1.8 個百分點，公寓小幅增加 2.1 個百分點；透天別墅類型微幅減少 0.3 個百分點。與去年同季相較，大樓類型微幅增加 1.9 個百分點；公寓微幅減少 0.2 個百分點；透天別墅類型大幅減少 1.7 個百分點。綜合觀察，本季台北縣房屋類型，以大樓需求為主，而公寓需求較去年同季微幅減少，顯示市場類型維持相對穩定。

圖2.3.3 台北縣已購屋者購買房屋類型分配

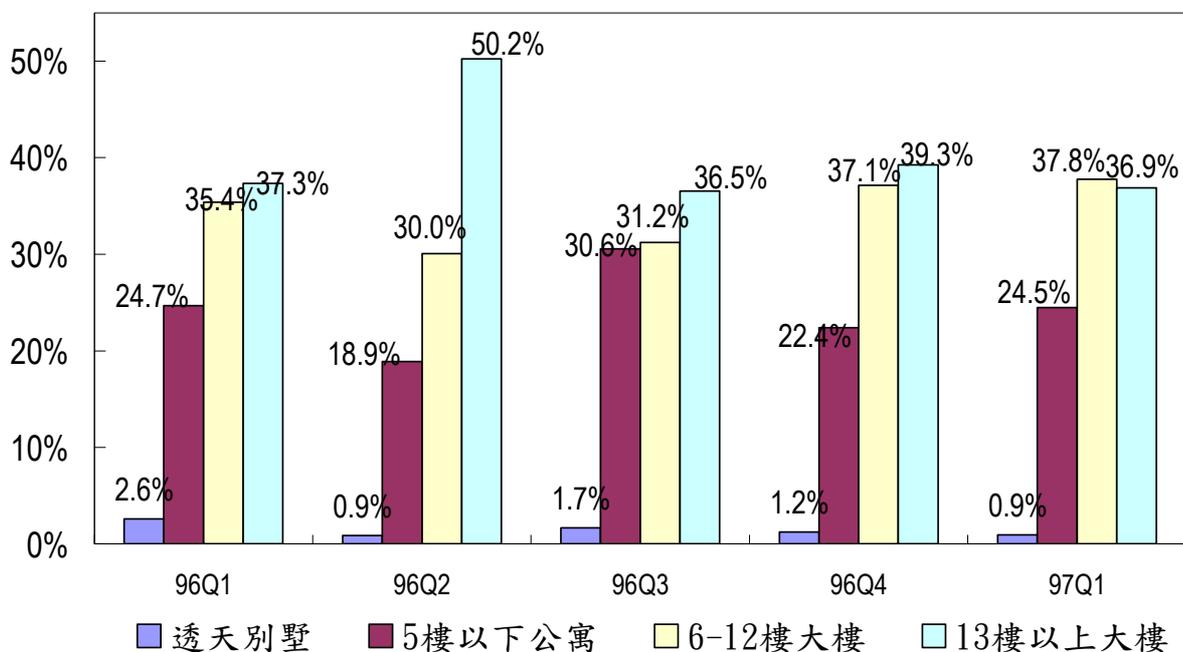
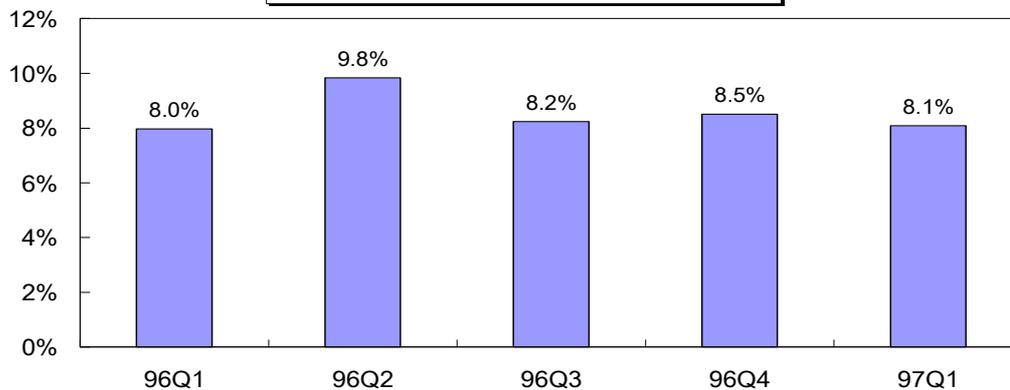
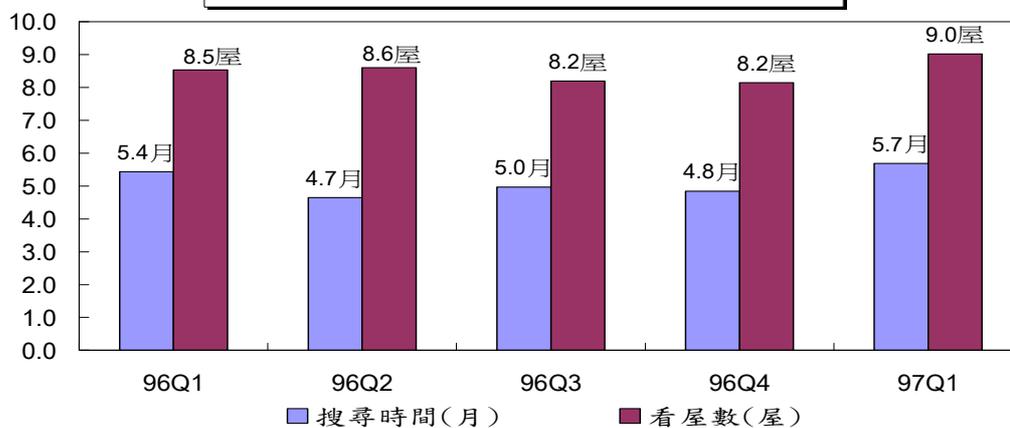


表 2.3.3 台北縣已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	2.9%	3.0%	6.9%	6.1%	3.5%	5.2%	1.4%	2.7%	2.6%	0.9%	1.7%	1.2%	0.9%
5樓以下公寓	34.3%	35.9%	32.7%	31.5%	33.2%	32.6%	27.2%	28.8%	24.7%	18.9%	30.6%	22.4%	24.5%
6-12樓大樓	40.7%	31.2%	36.2%	32.0%	36.6%	32.6%	36.9%	34.7%	35.4%	30.0%	31.2%	37.1%	37.8%
13樓以上大樓	22.1%	29.9%	24.2%	30.5%	26.7%	29.6%	34.6%	33.8%	37.3%	50.2%	36.5%	39.3%	36.9%

(四)議價及搜尋

本季台北縣已購屋者議價空間平均為 8.1%，較上季微幅減少 0.4 個百分點，相較於去年同季微幅增加 0.1 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.7 個月，較上季大幅增加 0.9 個月；看屋間數為 9 屋，較上季大幅增加 0.9 屋。相較去年同季，本季搜尋時間小幅增加 0.3 月，看屋間數小幅增加 0.5 屋。綜合觀察，台北縣住宅市場的議價空間較上季微幅減少，而搜尋期間與看屋間數均增加，值得持續觀察。

圖2.3.4 台北縣已購屋者購屋議價空間**圖2.3.5 台北縣已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.3.4 台北縣已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	9.3%	9.6%	8.7%	7.1%	6.6%	7.9%	8.6%	7.7%	8.0%	9.8%	8.2%	8.5%	8.1%
搜尋時間(月)	3.8月	3.5月	3.6月	3.9月	4.2月	4.1月	5.0月	4.9月	5.4月	4.7月	5.0月	4.8月	5.7月
看屋數(屋)	6.9屋	6.0屋	6.6屋	7.2屋	8.9屋	7.3屋	9.4屋	9.8屋	8.5屋	8.6屋	8.2屋	8.2屋	9.0屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北縣已購屋者購買住宅之平均價格為 680 萬元，平均單價為 20.6 萬元/坪，較上季增加 0.6 萬元/坪，較去年同季增加 1.2 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.8 倍，較上季大幅增加 0.6 倍，較去年同季大幅增加 1.2 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 33.4%，較去年同季微幅減少 1.8 個百分點。相較於過去幾季購屋負擔，本季之平均房價年所得比及貸款負擔率處於相對高點，而貸款成數與上季、去年同季有些許差異，貸款 7-8 成比例增加至 40.8%。綜合顯示，台北縣已購屋者的購屋負擔在本季仍沈重。

圖 2.3.6 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配

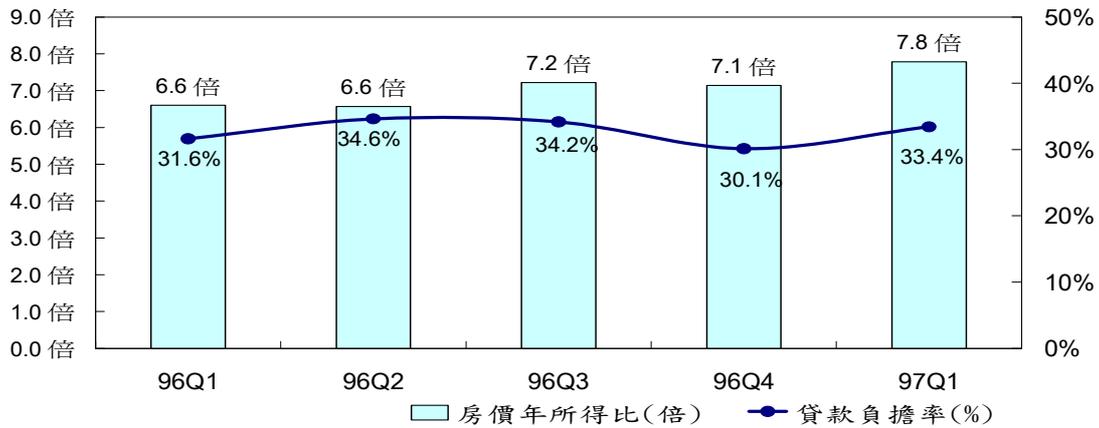


圖 2.3.7 台北縣本季與上季貸款成數分配

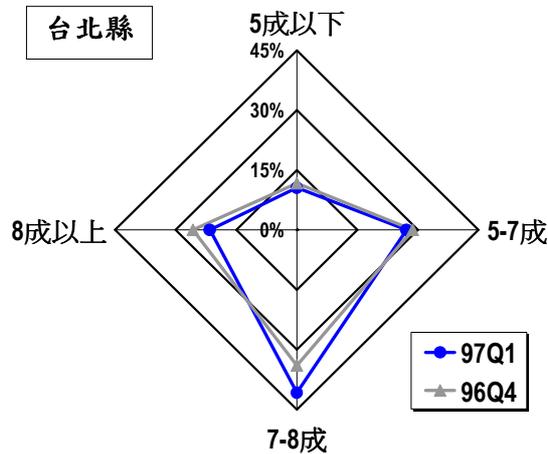


表 2.3.5 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	500.0	524.0	500.0	530.0	520.0	550.0	580.0	530.0	580.0	550.0	630.0	600.0	680.0
單價	15.4	16.0	16.7	15.8	18.1	16.7	16.9	17.2	18.8	20.0	20.0	17.5	20.6
房價年所得比(倍)	5.6	6.4	6.7	6.7	7.0	6.2	6.7	6.4	6.6	6.6	7.2	7.1	7.8
貸款負擔率(%)	29.0%	32.0%	31.9%	30.0%	35.4%	29.2%	32.7%	30.3%	31.6%	34.6%	34.2%	30.1%	33.4%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北縣已購屋者對近期房價趨勢看法，34.3%認為會持平，54.1%認為近期房價會上漲，明顯高於看跌者之 11.6%；相較於上季，看漲者大幅增加 36.6 個百分點，與去年同季相較，看漲者則大幅增加 16.4 個百分點。就未來一年後房價來看，31.2%仍維持房價持平，但看跌者比重為 12.5%，較上季大幅減少 34.1 個百分點，較去年同季大幅減少 19.8 個百分點；而看漲者較上季大幅增加 33.2 個百分點，較去年同季大幅增加 20.9 個百分點。綜合觀察，本季台北縣已購屋者對近三個月房價看法與一年後房價均以看漲為主，且一年後房價趨勢看法看大漲者增加，顯示購屋者對台北縣未來房價上漲有一定期待，值得密切觀察。

表 2.3.6 台北縣各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	0.0%	0.8%	0.5%	0.0%	0.0%	0.4%	0.9%	1.3%	0.0%	3.0%	1.8%	0.6%
小跌	7.1%	11.4%	9.6%	9.1%	9.5%	9.1%	14.3%	7.3%	16.9%	16.9%	34.9%	43.9%	11.0%
持平	50.4%	52.1%	51.5%	52.0%	47.3%	48.3%	47.8%	41.4%	44.1%	48.5%	43.2%	36.8%	34.3%
小漲	39.7%	33.1%	35.4%	35.4%	39.3%	40.0%	35.3%	45.0%	34.5%	33.8%	14.6%	16.3%	41.9%
大漲	2.8%	3.4%	2.7%	3.0%	4.0%	2.6%	2.2%	5.5%	3.2%	0.9%	4.3%	1.2%	12.2%

表 2.3.7 台北縣各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.4%	2.6%	1.5%	2.0%	0.5%	0.0%	3.6%	2.7%	5.5%	4.3%	9.4%	8.6%	1.5%
小跌	16.3%	27.0%	29.2%	27.0%	18.4%	19.8%	21.4%	22.4%	26.8%	22.2%	36.2%	38.0%	11.0%
持平	48.9%	36.9%	41.2%	40.8%	39.8%	34.8%	37.1%	38.4%	32.3%	43.5%	34.2%	30.2%	31.2%
小漲	32.6%	32.6%	26.5%	29.1%	39.3%	41.9%	35.3%	32.4%	32.6%	29.1%	18.8%	22.5%	41.2%
大漲	0.7%	0.9%	1.5%	1.0%	2.0%	3.5%	2.7%	4.1%	2.9%	0.9%	1.3%	0.6%	15.1%

2.信心分數

本季台北縣已購屋者對近期信心分數較上季大幅增加 41.45 個百分點，較去年同季大幅增加 16.33 個百分點。對未來信心分數較上季大幅增加 44.52 個百分點，較去年同季大幅增加 28.46 個百分點。房價綜合信心分數為 127.91 分，較上季大幅增加 42.99 分，相較去年同季則大幅增加 22.4 分，顯示已購屋者的房價信心，本季信心分數屬於樂觀，但未來信心分數與近期信心分數相近，值得持續觀察。

圖2.3.8 台北縣已購屋者房價信心分數

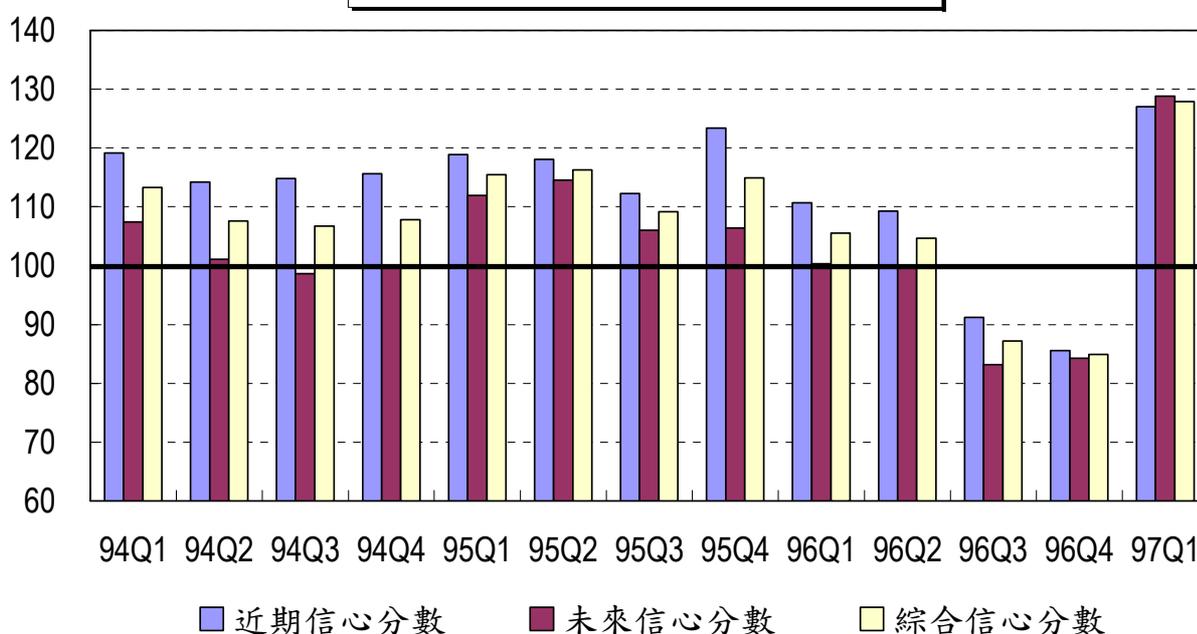


表 2.3.8 台北縣已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	119.15	114.19	114.81	115.66	118.91	118.04	112.28	123.41	110.70	109.31	91.20	85.58	127.03
未來信心分數	107.45	101.07	98.65	100.00	111.94	114.54	106.03	106.39	100.32	100.00	83.22	84.26	128.78
綜合信心分數	113.30	107.63	106.73	107.83	115.42	116.29	109.15	114.90	105.51	104.65	87.21	84.92	127.91

四、桃竹縣市

本季桃園新竹縣市已購屋者換屋需求增加，公寓需求大幅增加，而 13 樓以上大樓需求大幅減少，加上總價上升，顯示高房價的情況，讓已購屋者偏好選擇公設比較低之公寓。而房價所得比與貸款負擔率增加、高成數之貸款比例減少，顯示購屋者購屋負擔仍重，對後市可能有負向影響。

(一)購屋動機

本季桃竹縣市之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 83.6%，其中首購自住佔 55.7%，換屋自住佔 27.9%；投資需求佔 16.4%。首購需求較上季大幅減少 6.6 個百分點，較去年同季微幅減少 1.2 個百分點；換屋需求較上季小幅增加 3.3 個百分點，較去年同季大幅增加 5.9 個百分點。投資需求則較上季小幅增加 3.3 個百分點，較去年同季大幅減少 4.7 個百分點。

圖2.4.1 桃竹縣市已購屋者購屋動機

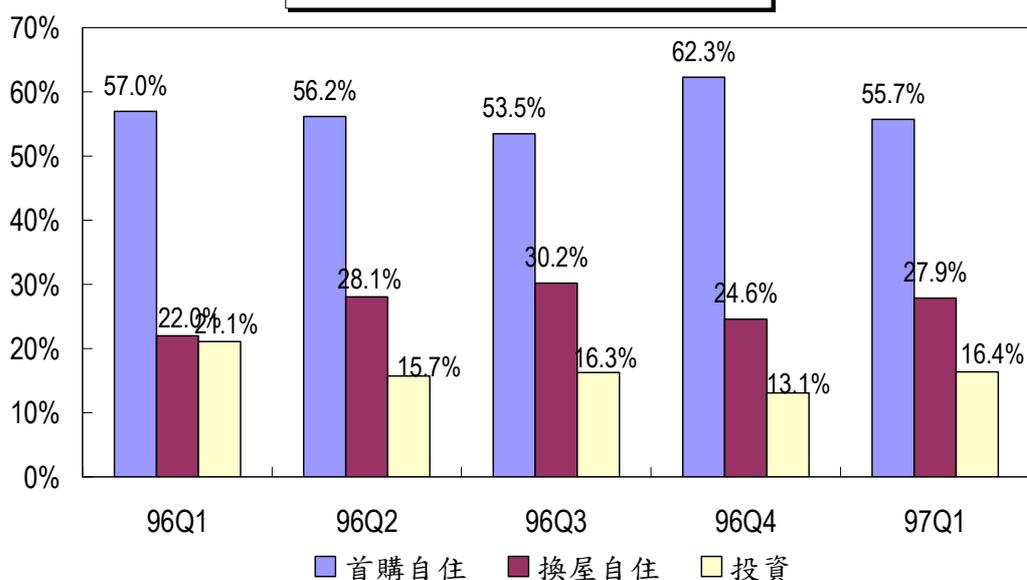
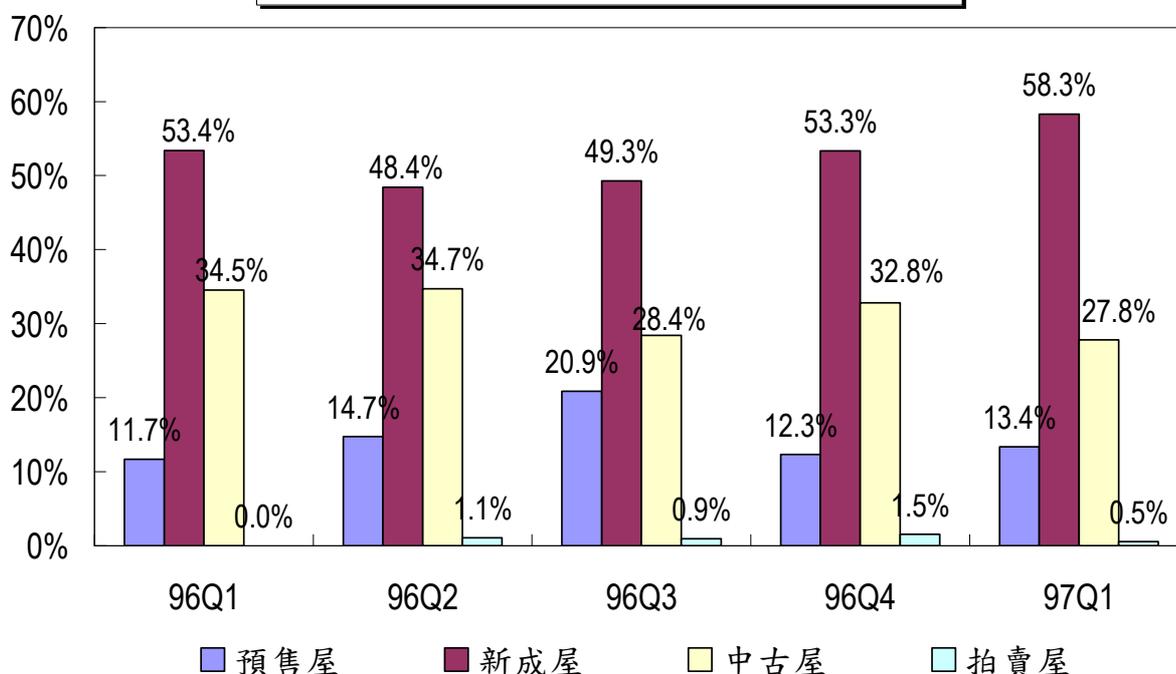


表 2.4.1 桃竹縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	53.9%	47.1%	46.5%	54.5%	49.6%	51.3%	56.0%	53.2%	57.0%	56.2%	53.5%	62.3%	55.7%
換屋自住	27.5%	34.6%	31.9%	35.9%	27.3%	33.0%	25.8%	25.0%	22.0%	28.1%	30.2%	24.6%	27.9%
投資	18.6%	18.3%	21.5%	9.6%	23.1%	15.7%	18.2%	21.8%	21.1%	15.7%	16.3%	13.1%	16.4%

(二)購屋類型

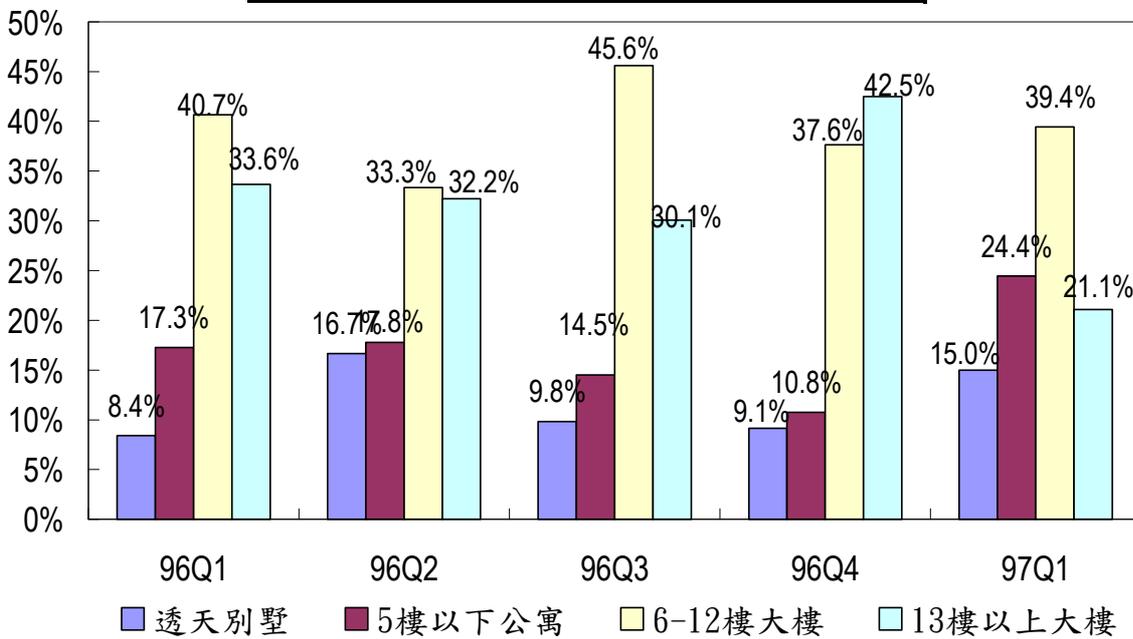
本季桃竹縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 58.3%，其次為中古屋佔 27.8%，預售屋則佔 13.4%。相較於上季，中古屋需求微幅減少 5 個百分點，新成屋微幅增加 5 個百分點，預售屋微幅增加 1.1 個百分點，拍賣屋微幅減少 1 個百分點。相較於去年同季，預售屋需求同樣呈現微幅增加 1.7 個百分點，新成屋微幅增加 4.9 個百分點，中古屋為微幅減少 6.7 個百分點，拍賣屋微幅增加 0.5%。綜合觀察，桃竹縣市購屋類型需求，仍維持以新成屋為需求主流之狀態，整體新屋需求回到七成，中古屋需求減少，整體市場結構出現變化。

圖 2.4.2 桃竹縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.4.2 桃竹縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	17.9%	26.5%	25.0%	26.9%	21.5%	13.1%	26.5%	14.9%	11.7%	14.7%	20.9%	12.3%	13.4%
新成屋	32.5%	34.3%	40.3%	46.8%	51.2%	52.4%	47.5%	51.5%	53.4%	48.4%	49.3%	53.3%	58.3%
中古屋	47.3%	37.1%	31.3%	22.2%	25.6%	33.5%	24.7%	27.6%	34.5%	34.7%	28.4%	32.8%	27.8%
拍賣屋	2.2%	2.0%	3.5%	3.5%	0.8%	1.0%	1.2%	3.0%	0.0%	1.1%	0.9%	1.5%	0.5%

(三)房屋類型

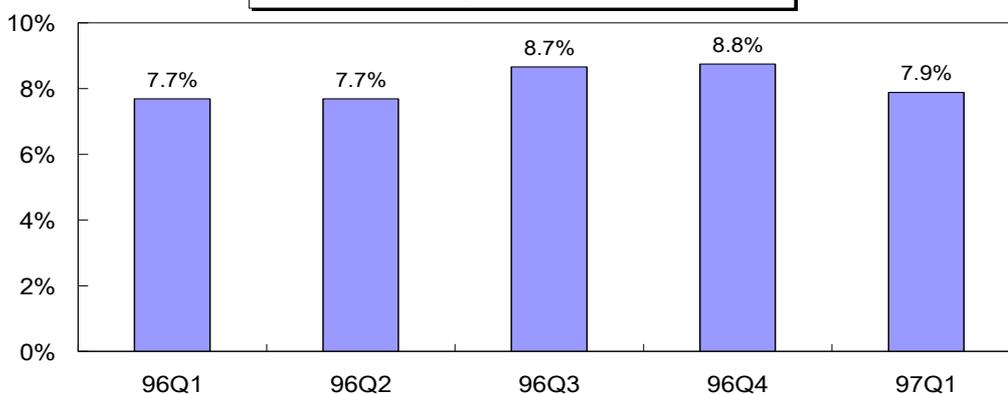
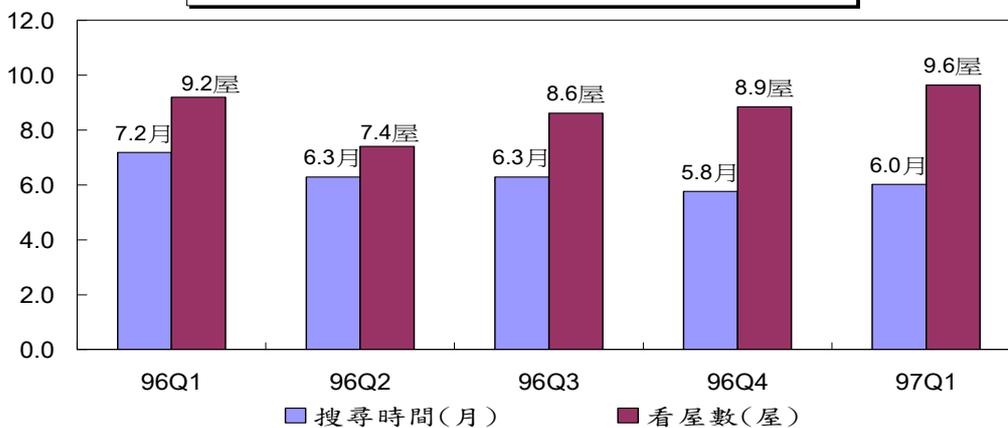
本季桃竹縣市住宅產品需求類型整體以大樓類型比重較高，佔 60.6%，其次為公寓佔 24.4%，再次之為透天別墅佔 15%。相較於上季，13 樓以上大樓類型大幅減少 21.4 個百分點；6-12 樓大樓微幅增加 1.8 個百分點；透天別墅則大幅增加 5.9 個百分點，而公寓大幅增加 13.7 個百分點。而與去年同季相較，本季 13 樓以上大樓需求大幅減少 12.5 個百分點，而透天別墅則大幅增加 6.6 個百分點，公寓大幅增加 7.2 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市改以 6-12 樓大樓為主，公寓與透天別墅需求大幅增加，值得持續觀察。

圖2.4.3 桃竹縣市已購屋者購買房屋類型分配**表 2.4.3 桃竹縣市已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	26.2%	17.9%	22.1%	34.2%	16.8%	25.5%	12.4%	9.9%	8.4%	16.7%	9.8%	9.1%	15.0%
5樓以下公寓	18.4%	20.5%	24.3%	11.4%	20.2%	16.5%	19.0%	11.6%	17.3%	17.8%	14.5%	10.8%	24.4%
6-12樓大樓	37.9%	45.4%	35.3%	34.2%	42.0%	39.9%	41.8%	38.8%	40.7%	33.3%	45.6%	37.6%	39.4%
13樓以上大樓	17.5%	16.2%	18.4%	20.3%	21.0%	18.1%	26.8%	39.7%	33.6%	32.2%	30.1%	42.5%	21.1%

(四)議價及搜尋

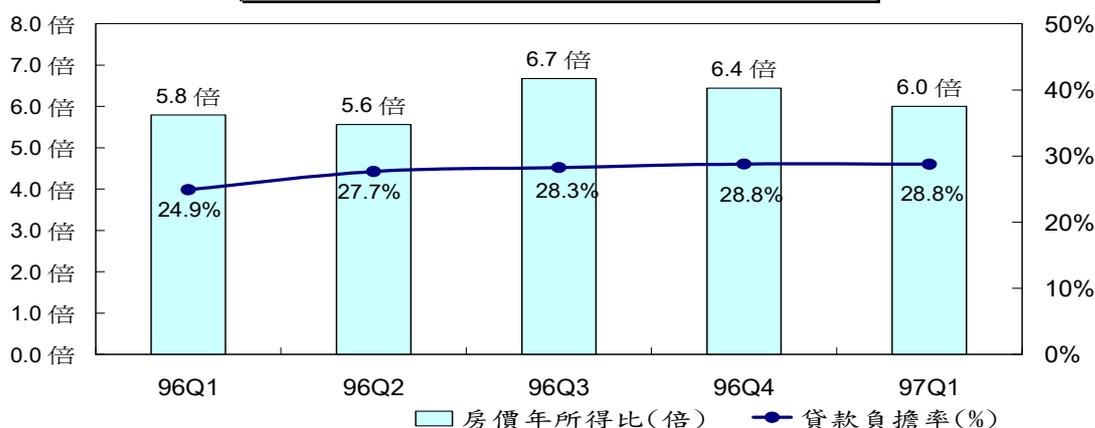
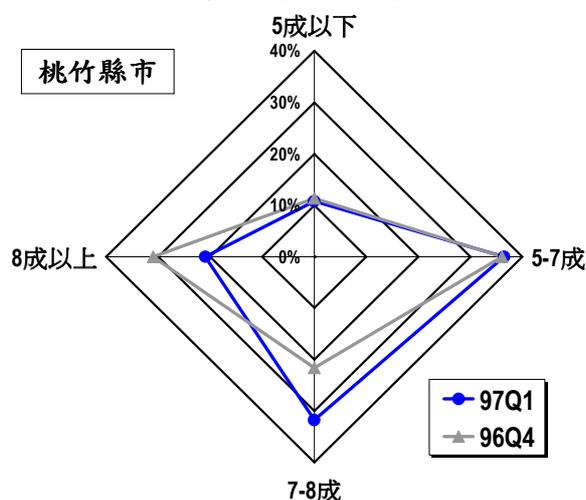
本季桃竹縣市已購屋者議價空間平均為 7.9%，較上季小幅減少 0.9 個百分點，較去年同季微幅增加 0.2%。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 6 個月，較上季微幅增加 0.3 月，較去年同季大幅減少 1.2 個月；看屋間數為 9.6 屋，較上季小幅增加 0.8 屋，較去年同季微幅增加 0.4 屋。綜合觀察，本季議價空間增加，但搜尋時間相對穩定，而看屋數較去年同季減少，但較上季增加，似乎桃竹縣市買方可能轉為相對強勢。

圖 2.4.4 桃竹縣市已購屋者購屋議價空間**圖 2.4.5 桃竹縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.4.4 桃竹縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	8.0%	10.2%	9.3%	6.7%	8.2%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	8.7%	8.8%	7.9%
搜尋時間(月)	4.0月	5.2月	5.0月	5.7月	5.7月	5.0月	6.4月	6.5月	7.2月	6.3月	6.3月	5.8月	6.0月
看屋數(屋)	5.8屋	6.2屋	8.8屋	7.7屋	7.2屋	7.2屋	8.9屋	9.9屋	9.2屋	7.4屋	8.6屋	8.9屋	9.6屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季桃竹縣市已購屋者平均房價為 580 萬元，平均單價為 12.3 萬元/坪，較上季增加 0.6 萬元/坪，較去年同季減少 0.4 萬元/坪。平均房價年所得比為 6 倍，較去年同季微幅增加 0.2 倍。貸款負擔則為月所得之 28.8%，較去年同季大幅增加 3.9 個百分點。從貸款成數來看，本季桃竹縣市 8 成以上比例減少，主要集中於 5-7 成(36.5%)、7-8 成以上(31.8%)。整體來說，本季桃竹地區房價所得比、貸款負擔率增加，且貸款成數較低，顯示購屋者購屋負擔仍重。

圖 2.4.6 桃竹縣市房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.4.7 桃竹縣市本季與上季貸款成數分配****表 2.4.5 桃竹縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	430.0	480.0	500.0	508.0	500.0	500.0	550.0	550.0	522.0	500.0	522.2	492.0	580.0
單價	10.8	11.4	11.9	11.6	12.5	11.7	11.8	12.0	12.7	10.9	12.9	11.7	12.3
房價年所得比(倍)	5.5	5.6	5.6	6.5	5.6	6.1	6.0	5.8	5.8	5.6	6.7	6.4	6.0
貸款負擔率(%)	24.0%	26.7%	28.6%	26.9%	28.4%	29.3%	25.9%	27.6%	24.9%	27.7%	28.3%	28.8%	28.8%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季桃竹縣市已購屋者對近期房價趨勢看法，29.3%認為會持平，55%認為近期房價會上漲，高於看跌者之 15.7%。相較於上季，看漲者大幅增加 42.5 個百分點，與去年同季大幅增加 21.6 個百分點；而看跌者相較上季大幅減少 40.3 個百分點，較去年同季小幅減少 3.7 個百分點。就未來一年後房價來看，21.4%認為房價持平，但看跌者比重為 13.9%，看漲者比重為 64.7%。看漲者相較上季大幅增加 45.5 個百分點，較去年同季大幅增加 36.8 個百分點；而看跌者相較上季大幅減少 32.2 個百分點，較去年同季大幅減少 19.4 個百分點。整體來說，本季桃竹縣市已購屋者對近三個月與一年後的房價趨勢看法均以看漲為主，顯示桃竹縣市購屋者對房價趨勢有漲價之預期。

表 2.4.6 桃竹縣市各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	0.4%	0.7%	0.0%	0.0%	0.5%	0.6%	2.3%	1.4%	0.0%	2.3%	4.1%	0.5%
小跌	10.1%	15.9%	16.0%	14.5%	11.6%	21.5%	25.5%	16.4%	18.0%	28.0%	40.9%	51.8%	15.2%
持平	47.6%	53.1%	58.3%	59.0%	52.9%	48.8%	48.4%	47.7%	47.3%	36.6%	37.7%	31.6%	29.3%
小漲	38.9%	29.0%	24.3%	25.4%	33.9%	28.8%	23.6%	31.3%	30.6%	32.3%	16.4%	11.4%	44.5%
大漲	3.4%	1.6%	0.7%	1.2%	1.7%	0.5%	1.9%	2.3%	2.7%	3.2%	2.7%	1.0%	10.5%

表 2.4.7 桃竹縣市各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.6%	1.2%	4.9%	3.5%	1.7%	2.5%	9.5%	6.3%	6.8%	4.3%	8.2%	5.2%	1.1%
小跌	20.8%	32.2%	23.8%	21.5%	25.2%	32.0%	27.2%	28.9%	26.6%	37.6%	40.0%	40.9%	12.8%
持平	42.1%	37.2%	45.5%	50.0%	36.1%	36.9%	32.9%	41.4%	38.7%	25.8%	33.6%	34.7%	21.4%
小漲	33.7%	25.6%	25.2%	23.8%	32.8%	28.1%	25.3%	23.4%	24.3%	30.1%	16.4%	17.1%	54.0%
大漲	2.8%	3.7%	0.7%	1.2%	4.2%	0.5%	5.1%	0.0%	3.6%	2.2%	1.8%	2.1%	10.7%

2.信心分數

本季桃竹縣市已購屋者近期信心分數為 124.61 分，較上季大幅增加 47.92 分，較去年同季大幅增加 16.95 分。未來信心分數為 130.21 分，較上季大幅增加 45.24 分，較去年同季大幅增加 34.49 分。對房價綜合信心分數偏向樂觀為 127.41 分，較上季大幅增加 46.58 分，較去年同季大幅增加 25.72 分，整體出現反轉趨勢。

圖 2.4.8 桃竹縣市已購屋者房價信心分數

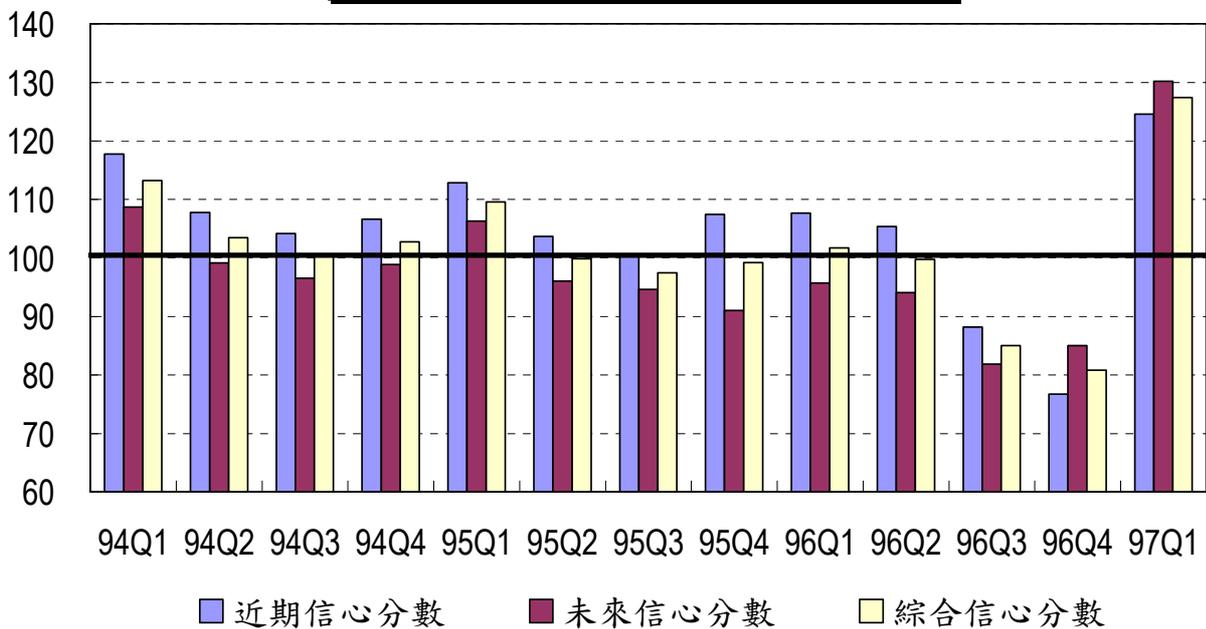


表 2.4.8 桃竹縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	117.75	107.76	104.17	106.65	112.81	103.66	100.31	107.42	107.66	105.38	88.18	76.68	124.61
未來信心分數	108.71	99.17	96.50	98.84	106.30	96.06	94.62	91.02	95.72	94.09	81.82	84.97	130.21
綜合信心分數	113.23	103.46	100.34	102.74	109.56	99.86	97.47	99.22	101.69	99.73	85.00	80.83	127.41

五、台中縣市

台中縣市本季已購屋者換屋需求大幅增加，且透天別墅需求也大幅增加，大樓之需求相對減少，顯示房價上漲讓已購屋者選擇公設比較低之產品。議價空間、搜尋期間與看屋數增加，顯示市場有回到買方市場之趨勢。但房價持續攀升、房價所得比與貸款負擔率增加，顯示購屋負擔依舊沉重，加上近期與未來信心分數相近，對後市發展不利。

(一)購屋動機

本季台中縣市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 77.6%，其中首購自住佔 46.3%，換屋自住佔 31.3%；投資需求佔 22.4%。首購自住需求較上季小幅減少 7 個百分點，較去年同季則大幅減少 9.1 個百分點；換屋自住需求則較上季大幅增加 7 個百分點，較去年同季大幅增加 6.9 個百分點。投資需求較上季持平，而較於去年同季小幅增加 2.2 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市購屋動機需求與去年同季相較，首購自住需求減少、換屋自住需求增加、投資需求增加，但整體購屋動機需求結構仍維持穩定，以自住為主。

圖 2.5.1 台中縣市已購屋者購屋動機

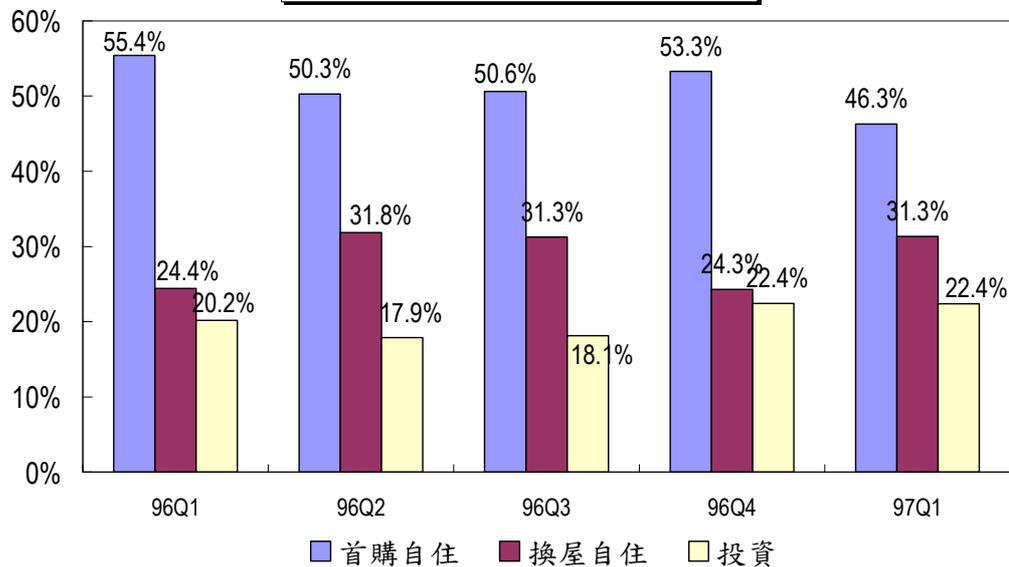
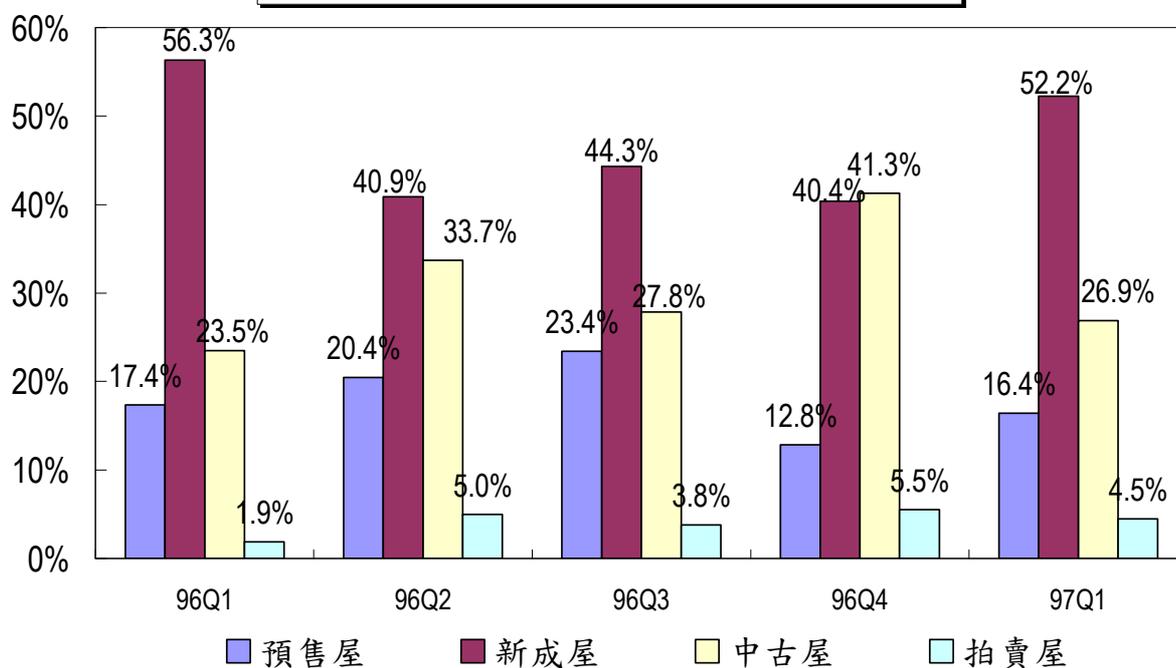


表 2.5.1 台中縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	49.6%	48.8%	58.3%	54.8%	47.4%	39.5%	50.8%	51.9%	55.4%	50.3%	50.6%	53.3%	46.3%
換屋自住	30.8%	35.4%	27.5%	29.6%	33.1%	41.5%	30.0%	23.3%	24.4%	31.8%	31.3%	24.3%	31.3%
投資	19.7%	15.9%	14.2%	15.6%	19.5%	19.0%	19.2%	24.9%	20.2%	17.9%	18.1%	22.4%	22.4%

(二)購屋類型

本季台中縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 52.2%。相較於上季，中古屋需求大幅減少 14.4 個百分點；新成屋需求大幅增加 11.9 個百分點；預售屋需求小幅增加 3.6 個百分點，拍賣屋微幅減少 1 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求微幅減少 1 個百分點，新成屋需求小幅減少 4.1 個百分點，而中古屋需求則小幅增加 3.4 個百分點，拍賣屋大幅增加 2.6 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市的購屋類型結構，改以新成屋為市場主流，且中古屋需求大幅減少，值得持續觀察。

圖 2.5.2 台中縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.5.2 台中縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	25.5%	28.9%	29.8%	20.0%	35.8%	24.5%	31.0%	26.5%	17.4%	20.4%	23.4%	12.8%	16.4%
新成屋	37.7%	33.6%	33.1%	46.1%	29.9%	38.2%	43.0%	40.8%	56.3%	40.9%	44.3%	40.4%	52.2%
中古屋	33.1%	34.8%	35.5%	32.2%	33.6%	36.4%	22.5%	31.1%	23.5%	33.7%	27.8%	41.3%	26.9%
拍賣屋	3.8%	2.7%	1.6%	1.7%	0.7%	0.9%	2.1%	1.5%	1.9%	5.0%	3.8%	5.5%	4.5%

(三)房屋類型

本季台中縣市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，佔 56.5%，其次為透天別墅類型佔 30.6%，公寓佔 12.9%。相較於上季，透天別墅大幅增加 17.6 個百分點，大樓類型大幅減少 23 個百分點，公寓大幅增加 5.4 個百分點。綜合觀察，與去年同季相較之下，台中縣市住宅市場整體需求結構，本季出現較明顯之變化，雖仍以大樓為主流需求之狀態，但大樓需求大幅減少 11.1 個百分點、公寓需求微幅減少 1.2 個百分點，而透天別墅需求則大幅增加 9.8 個百分點。

圖 2.5.3 台中縣市已購屋者購買房屋類型分配

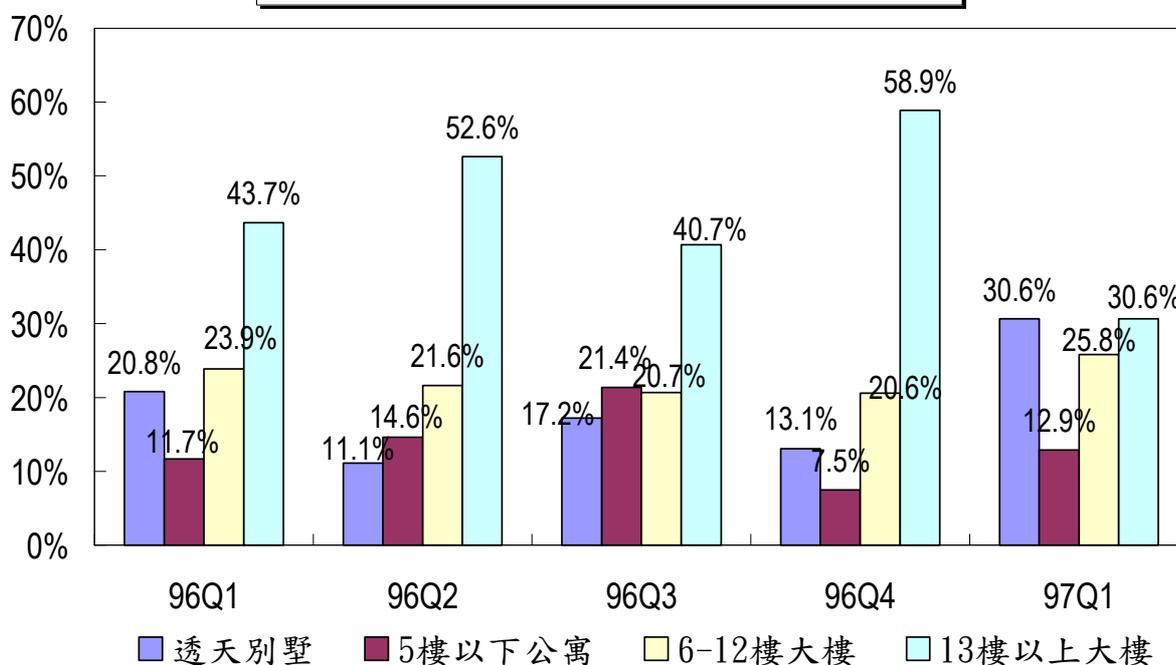
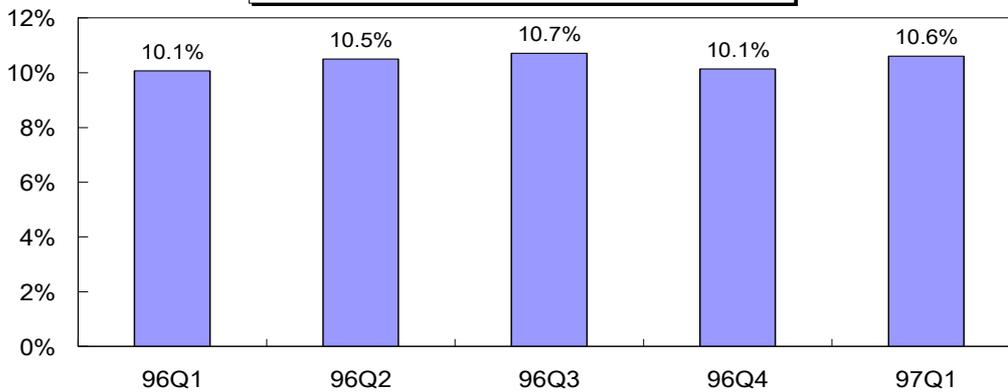
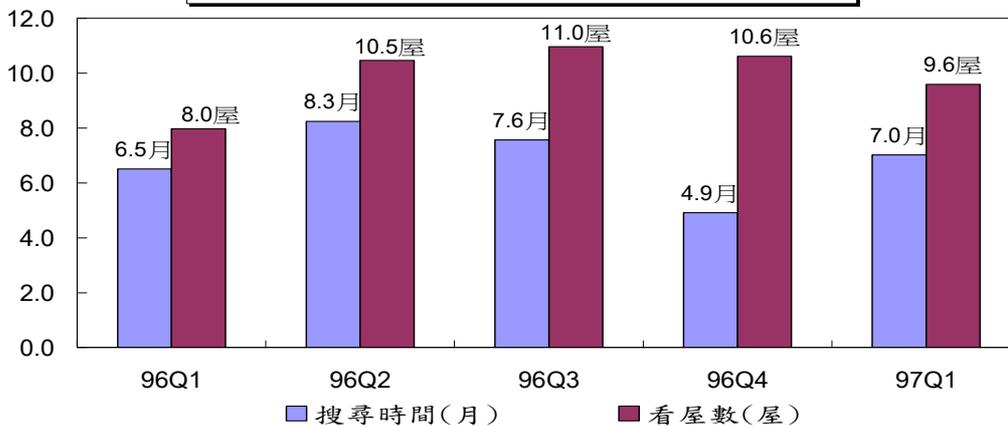


表 2.5.3 台中縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	37.2%	36.5%	40.8%	38.5%	38.0%	38.6%	15.9%	18.8%	20.8%	11.1%	17.2%	13.1%	30.6%
5樓以下公寓	18.2%	20.4%	20.8%	11.9%	22.5%	22.2%	7.9%	15.2%	11.7%	14.6%	21.4%	7.5%	12.9%
6-12樓大樓	20.8%	22.7%	19.2%	31.2%	26.4%	17.9%	18.3%	16.2%	23.9%	21.6%	20.7%	20.6%	25.8%
13樓以上大樓	23.8%	20.4%	19.2%	18.3%	13.2%	21.3%	57.9%	49.7%	43.7%	52.6%	40.7%	58.9%	30.6%

(四)議價及搜尋

本季台中縣市已購屋者議價空間平均為 10.6%，較上季微幅增加 0.5 個百分點，但較去年同季微幅增加 0.5 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 7 個月，較上季大幅增加 2.1 個月，較去年同季小幅增加 0.5 個月；看屋間數本季為 9.6 屋，較上季小幅減少 1 屋，較去年同季大幅增加 1.6 屋。綜合觀察，與去年同季相較，本季台中縣市的議價空間增加，且搜尋期間增加，顯示可能轉為買方市場。

圖2.5.4 台中縣市已購屋者購屋議價空間**圖2.5.5 台中縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.5.4 台中縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	10.9%	12.9%	10.7%	9.4%	9.1%	9.1%	10.0%	9.3%	10.1%	10.5%	10.7%	10.1%	10.6%
搜尋時間(月)	5.0月	6.3月	5.7月	5.5月	6.5月	5.0月	8.5月	6.4月	6.5月	8.3月	7.6月	4.9月	7.0月
看屋數(屋)	9.5屋	8.9屋	11.2屋	6.7屋	9.0屋	9.2屋	12.1屋	9.5屋	8.0屋	10.5屋	11.0屋	10.6屋	9.6屋

(五)購屋消費者偏好及貸款負擔

本季台中縣市已購屋者平均房價為 625 萬元，平均單價為 12.6 萬元/坪，較上季增加 1.3 萬元/坪，較去年同季增加 0.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.7 倍，較上季大幅增加 0.8 倍，較去年同季小幅減少 0.3 倍；而貸款負擔為月所得之 28.3%，較上季小幅增加 1.3 個百分點，較去年同季微幅增加 0.6 個百分點。在貸款成數方面，與上季相較之下，本季台中縣市貸款成數之比例仍舊集中於 5-7 成(48.1%)，且較上季增加。綜合觀察，台中縣市房價、房價所得比與貸款負擔率均增加，整體來說，台中縣市購屋者購屋負擔有增加趨勢，值得密切注意。

圖 2.5.6 台中縣市房價年所得比及貸款負擔分配

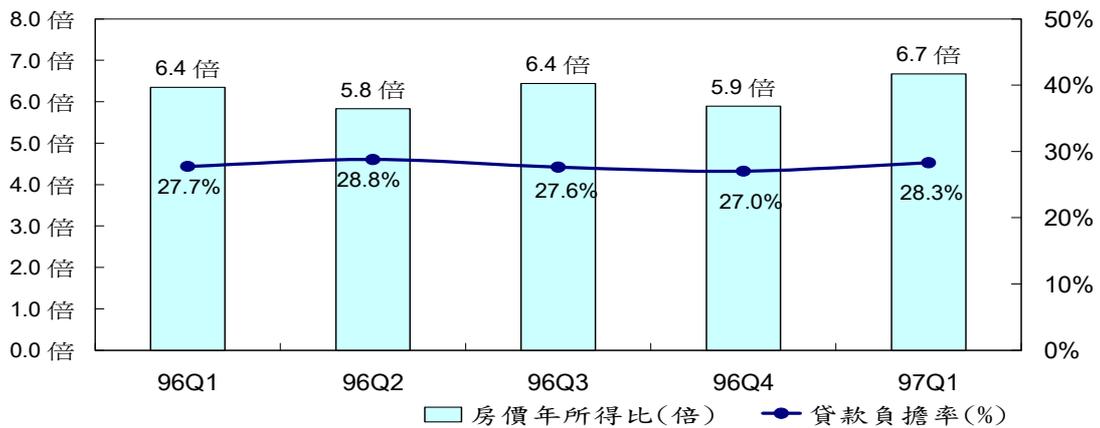


圖 2.5.7 台中縣市本季與上季貸款成數分配

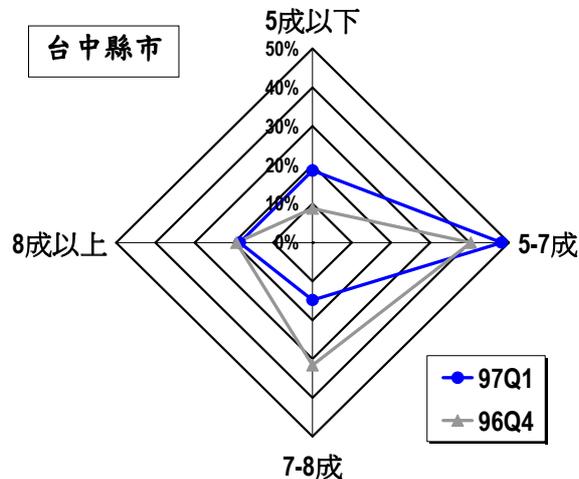


表 2.5.5 台中縣市購屋房價年所得比及貸款負擔分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	450.0	500.0	500.0	500.0	555.0	500.0	550.0	502.0	500.0	480.0	550.0	485.0	625.0
單價	10.0	10.8	10.7	11.4	11.7	10.0	11.8	10.6	12.3	11.1	12.8	11.3	12.6
房價年所得比(倍)	5.4	5.7	5.7	6.1	6.0	5.6	6.0	6.0	6.4	5.8	6.4	5.9	6.7
貸款負擔率(%)	23.0%	23.8%	26.9%	25.2%	29.0%	24.7%	25.5%	29.0%	27.7%	28.8%	27.6%	27.0%	28.3%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台中縣市已購屋者對近期房價趨勢看法為傾向持平，20.3%認為會持平，60.9%認為近期房價會上漲，看跌者為 18.8%，看跌者較上季大幅減少 19.5 個百分點。與去年同季相較，看漲者大幅增加 14.9 個百分點，看跌者小幅增加 6.2 個百分點。就未來一年後房價來看，22.7%仍維持房價持平，看漲者比重為 59.1%，相較上季大幅增加 28.2 個百分點，較去年同季大幅增加 15.2 個百分點；看跌者為 18.2%，較上季大幅減少 20.1 個百分點，較去年同季小幅減少 5.4 個百分點。

表 2.5.6 台中縣市各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	3.2%	4.1%	0.9%	1.5%	0.0%	1.4%	1.5%	0.9%	1.6%	3.2%	3.7%	0.0%
小跌	9.7%	23.5%	17.9%	7.9%	11.2%	14.5%	9.9%	4.1%	11.7%	13.0%	37.6%	34.6%	18.8%
持平	44.5%	49.0%	56.1%	63.2%	50.0%	51.4%	56.7%	50.0%	41.3%	42.2%	39.5%	37.4%	20.3%
小漲	44.1%	23.1%	17.9%	27.2%	37.3%	32.7%	31.2%	43.9%	41.8%	39.5%	19.1%	22.4%	50.7%
大漲	1.7%	1.2%	4.1%	0.9%	0.0%	1.4%	0.7%	0.5%	4.2%	3.8%	0.6%	1.9%	10.1%

表 2.5.7 台中縣市各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.4%	2.4%	4.9%	1.7%	1.5%	1.8%	3.5%	2.6%	2.8%	3.3%	11.0%	8.4%	1.5%
小跌	11.9%	26.5%	24.4%	20.9%	21.6%	20.3%	24.1%	10.8%	20.8%	15.9%	41.9%	29.9%	16.7%
持平	41.5%	42.7%	45.5%	53.0%	40.3%	36.9%	41.8%	46.7%	32.5%	40.1%	24.5%	30.8%	22.7%
小漲	40.3%	25.7%	20.3%	23.5%	34.3%	36.4%	28.4%	39.0%	36.8%	36.3%	21.3%	28.0%	43.9%
大漲	3.0%	2.8%	4.9%	0.9%	2.2%	4.6%	2.1%	1.0%	7.1%	4.4%	1.3%	2.8%	15.2%

2.信心分數

本季台中縣市已購屋者近期信心分數為 126.09 分，較上季大幅增加 34.03 分，較去年同季小幅增加 7.78 分。對未來信心分數為 127.27 分，較上季大幅增加 33.81 分，較去年同季大幅增加 15.01 分。對房價綜合信心分數為 126.68 分，較上季大幅增加 33.92 分，相較去年同季則大幅增加 11.39 分。從近期及未來信心分數來看，房價信心呈現樂觀態勢，近期與未來信心分數相近，值得密切觀察後市發展。

圖2.5.8 台中縣市已購屋者房價信心分數

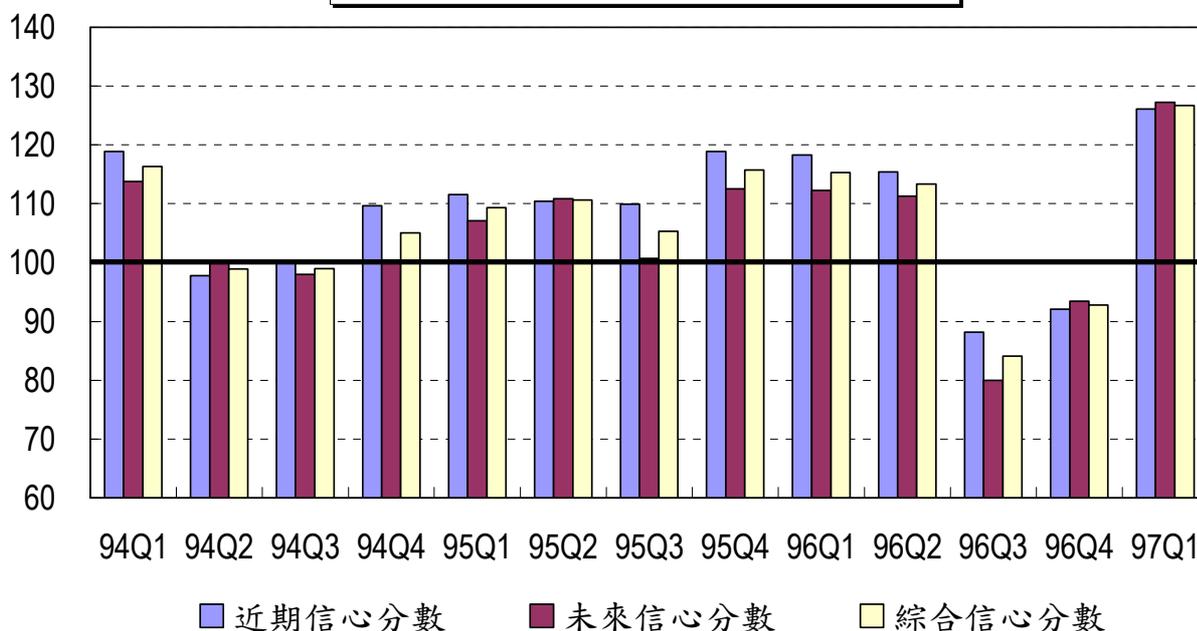


表 2.5.8 台中縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	118.91	97.81	100.00	109.65	111.57	110.45	109.93	118.88	118.31	115.41	88.22	92.06	126.09
未來信心分數	113.77	100.00	97.97	100.43	107.09	110.83	100.71	112.56	112.26	111.26	80.00	93.46	127.27
綜合信心分數	116.34	98.90	98.98	105.04	109.33	110.64	105.32	115.72	115.29	113.33	84.11	92.76	126.68

六、高雄縣市

高雄縣市本季已購屋者綜合信心分數最低，但綜合與未來信心分數均大幅增加，顯示已購屋者對房價看法屬樂觀。本季換屋與投資需求增加，中古屋與拍賣屋需求大幅增加。與去年同季相較，本季議價空間與搜尋期間增加，有轉為買方市場之趨勢。而房價所得比與貸款負擔率為各地區最低，購屋負擔較輕，對以自住為主的房市發展較為有利。

(一)購屋動機

本季高雄縣市已購屋者購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 80.2%，其中首購自住佔 49.7%，換屋自住佔 30.5%；投資需求佔 19.8%。首購自住需求較上季小幅減少 3 個百分點，較去年同季大幅減少 6 個百分點；換屋自住需求較上季微幅增加 2 個百分點，較去年同季小幅增加 4.3 個百分點。投資需求較上季微幅增加 0.9 個百分點，較去年同季微幅增加 1.7 個百分點。綜合觀察，就長期來說，高雄縣市仍以首購自住需求為主，換屋需求增加，市場需求動機分配仍維持相對的穩定。

圖2.6.1 高雄縣市已購屋者購屋動機

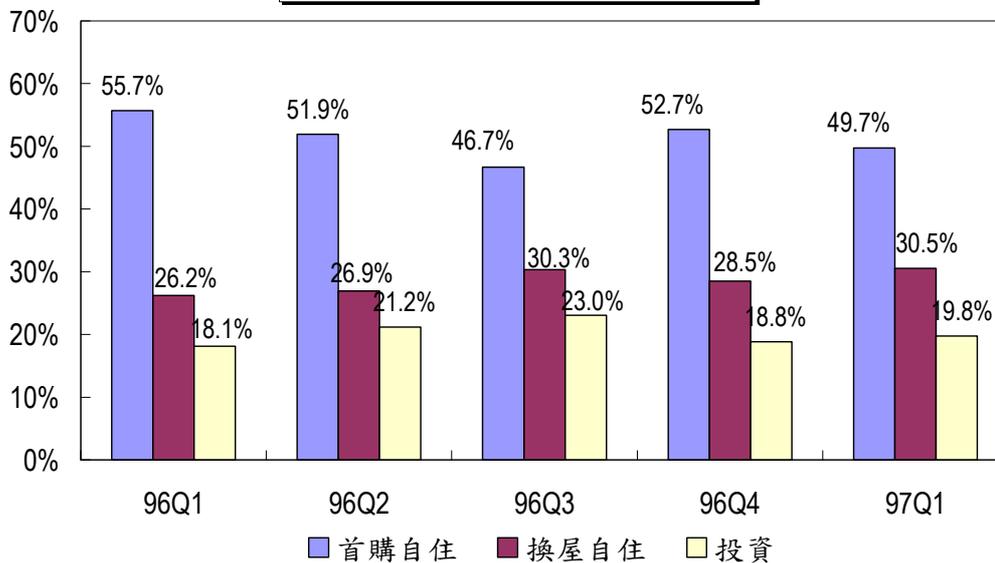
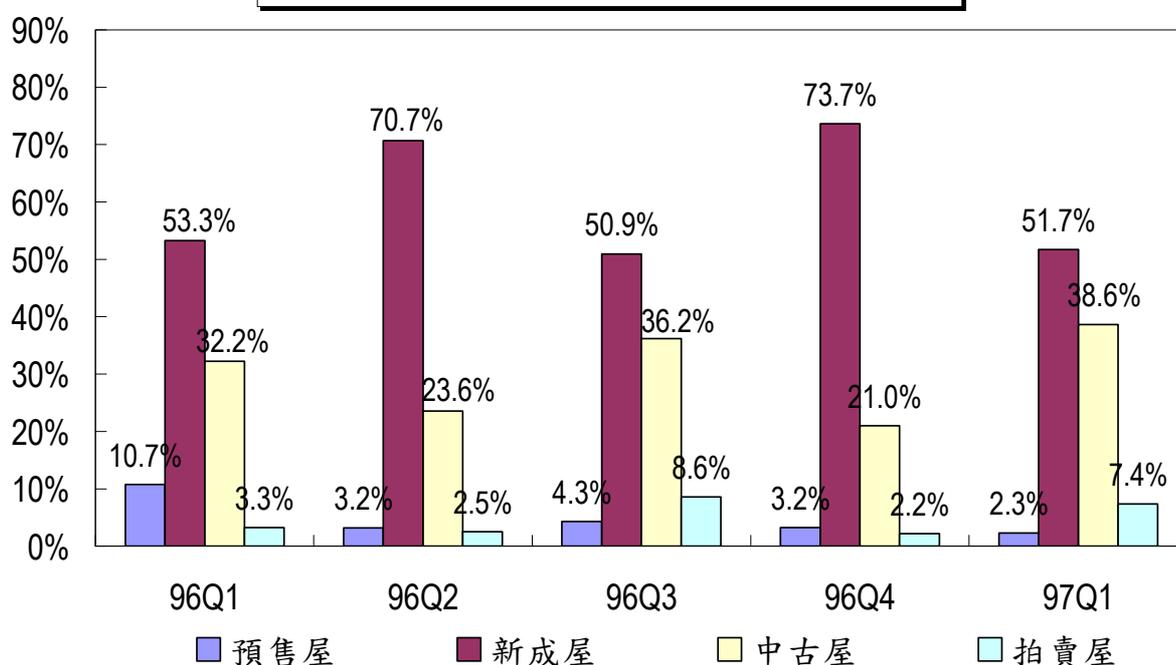


表 2.6.1 高雄縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	52.1%	51.6%	56.0%	59.9%	52.0%	50.2%	56.6%	43.1%	55.7%	51.9%	46.7%	52.7%	49.7%
換屋自住	33.8%	36.5%	30.6%	32.1%	27.3%	33.0%	30.2%	42.4%	26.2%	26.9%	30.3%	28.5%	30.5%
投資	14.1%	11.9%	13.4%	8.1%	20.7%	16.7%	13.2%	14.6%	18.1%	21.2%	23.0%	18.8%	19.8%

(二)購屋類型

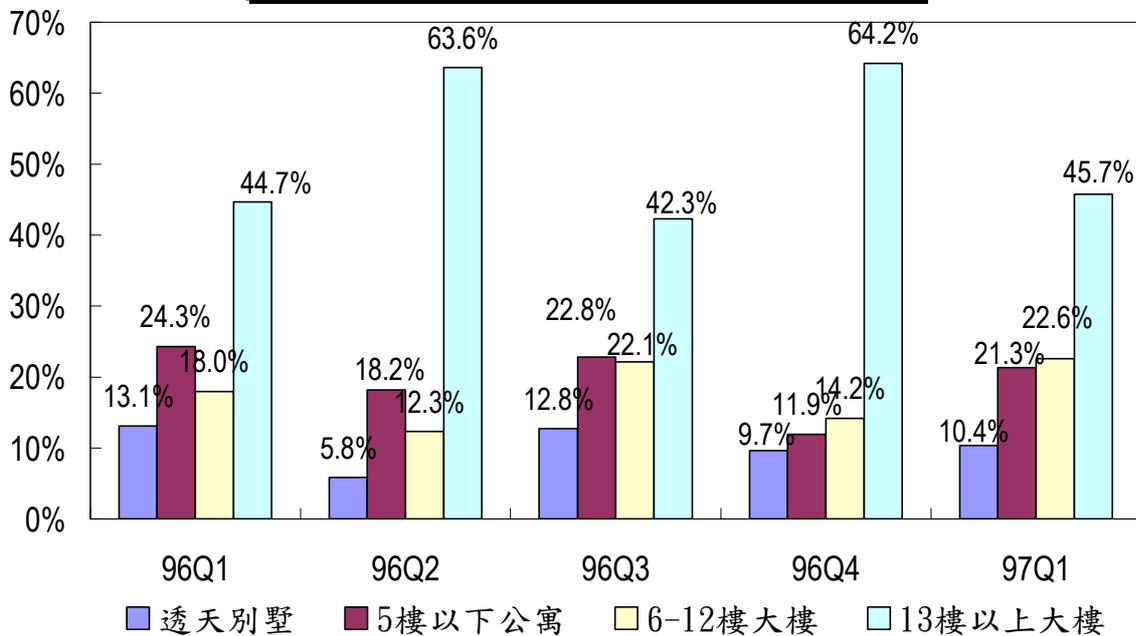
本季高雄縣市已購屋者購屋類型持續以新成屋為主流，佔 51.7%，其次為中古屋，佔 38.6%，預售屋佔 2.3%。相較於上季，新成屋需求大幅減少 22 個百分點，而中古屋需求大幅增加 17.7 個百分點，拍賣屋大幅增加 5.2 個百分點。相較去年同季，新成屋需求微幅減少 1.6 個百分點，預售屋與中古屋需求，前者大幅減少 8.5 個百分點，後者則大幅增加 6.4 個百分點，拍賣屋則大幅增加 4.1 個百分點。綜合觀察，高雄縣市的住宅市場類型需求，本季新成屋仍為主流，但較低價格之中古屋與拍賣屋需求大幅增加，整體市場結構仍處於調整狀態。

圖 2.6.2 高雄縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.6.2 高雄縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	13.5%	8.4%	13.9%	12.8%	13.6%	4.4%	5.2%	13.7%	10.7%	3.2%	4.3%	3.2%	2.3%
新成屋	38.1%	49.0%	44.5%	54.9%	46.8%	58.1%	49.6%	61.4%	53.3%	70.7%	50.9%	73.7%	51.7%
中古屋	41.9%	37.2%	38.7%	29.3%	31.8%	34.9%	38.5%	24.2%	32.2%	23.6%	36.2%	21.0%	38.6%
拍賣屋	6.5%	5.0%	2.9%	2.4%	7.1%	2.2%	5.2%	0.7%	3.3%	2.5%	8.6%	2.2%	7.4%

(三)房屋類型

本季高雄縣市住宅房屋需求類型以大樓類型比重較高，佔 68.3%；其次公寓，佔 21.3%。相較於上季，13 樓以上大樓類型大幅減少 18.5 個百分點，透天別墅類型微幅增加 0.7 個百分點，公寓類型需求則大幅增加 9.4 個百分點。相較去年同季各房屋類型之需求，13 樓以上大樓需求微幅減少 1.1 個百分點，透天別墅則微幅減少 2.7 個百分點，公寓小幅減少 2.9 個百分點。綜合觀察，持續上季之需求狀態，13 樓以上大樓持續第五季為房屋類型主要需求，但公設比較低之公寓需求大幅增加，顯示高雄縣市房屋類型需求尚在變動調整中。

圖2.6.3 高雄縣市已購屋者購買房屋類型分配**表 2.6.3 高雄縣市已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	35.7%	30.3%	35.6%	25.2%	44.7%	30.0%	11.3%	6.9%	13.1%	5.8%	12.8%	9.7%	10.4%
5樓以下公寓	21.1%	21.2%	11.1%	28.9%	15.1%	17.5%	16.9%	26.2%	24.3%	18.2%	22.8%	11.9%	21.3%
6-12樓大樓	18.1%	21.2%	16.3%	12.6%	20.4%	20.7%	19.4%	23.4%	18.0%	12.3%	22.1%	14.2%	22.6%
13樓以上大樓	25.1%	27.4%	37.0%	33.3%	19.7%	31.8%	52.4%	43.4%	44.7%	63.6%	42.3%	64.2%	45.7%

(四)議價及搜尋

綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者議價空間平均為 10.3%，較上季大幅增加 3.7 個百分點，較去年同季微幅增加 0.3 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.2 個月，較上季微幅增加 0.3 月，較去年同季小幅減少 0.6 個月；看屋間數為 8.5 屋，與上季相較大幅增加 1.5 屋，較去年同季大幅增加 2.3 屋。就長期趨勢來看，本季議價空間增加，搜尋期間與看屋數增加，顯示高雄縣市有轉為買方市場趨勢，值得持續注意。

圖2.6.4 高雄縣市已購屋者購屋議價空間

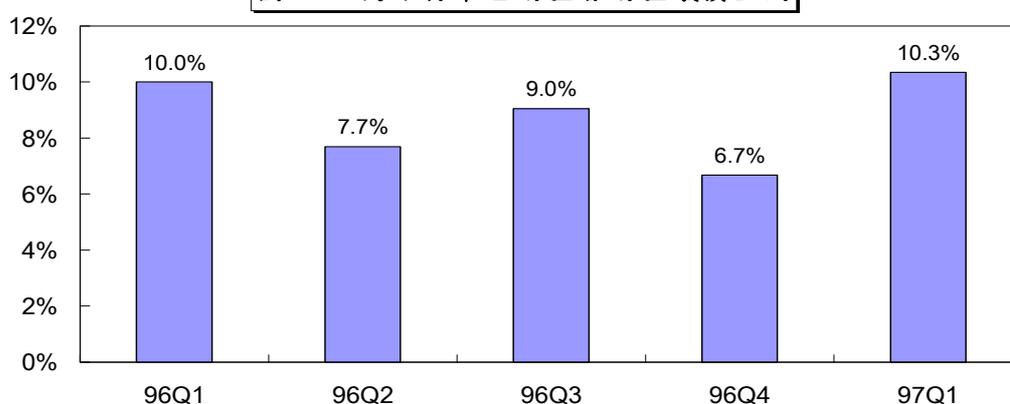


圖2.6.5 高雄縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

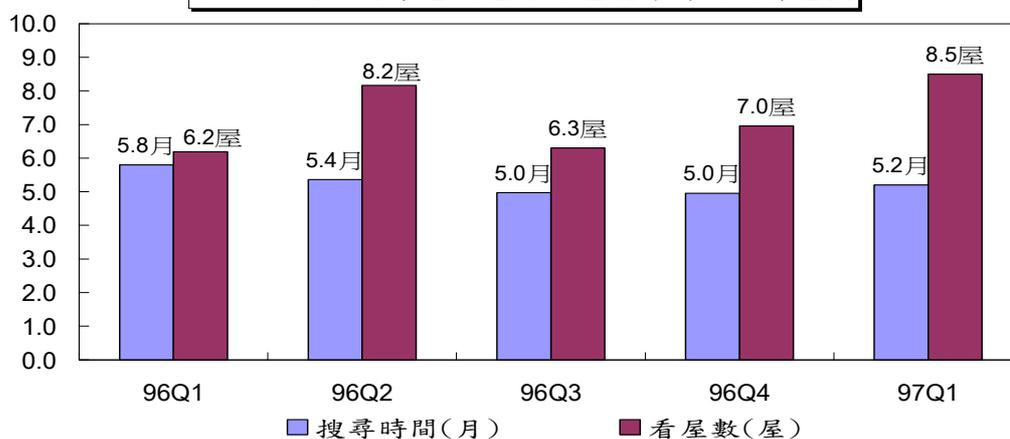
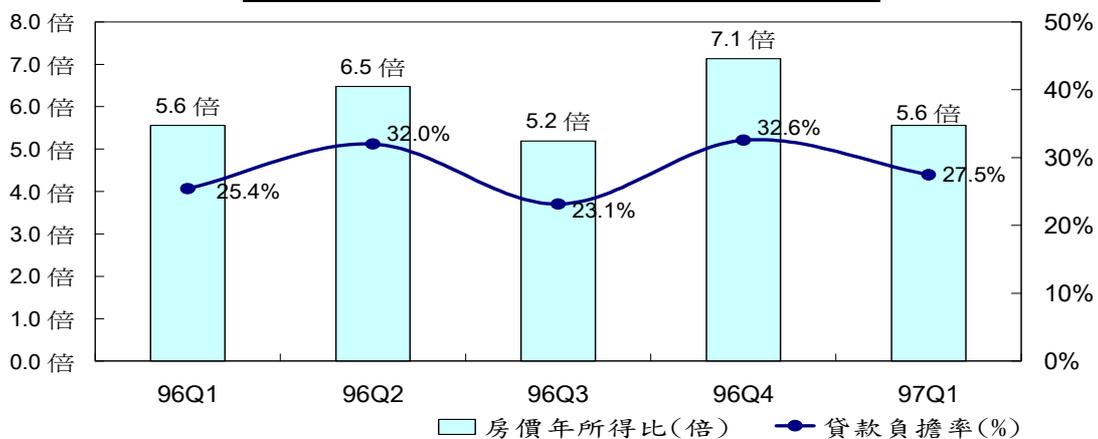
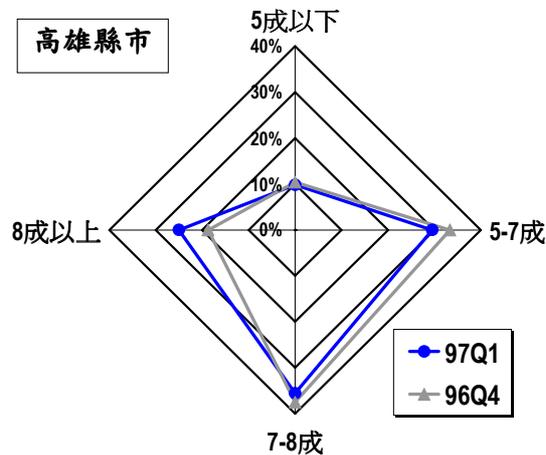


表 2.6.4 高雄縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	10.4%	10.4%	11.0%	9.4%	10.8%	9.4%	10.4%	9.1%	10.0%	7.7%	9.0%	6.7%	10.3%
搜尋時間(月)	4.2月	4.2月	5.1月	5.1月	4.7月	4.7月	5.8月	6.3月	5.8月	5.4月	5.0月	5.0月	5.2月
看屋數(屋)	5.3屋	6.5屋	6.6屋	6.6屋	5.7屋	6.5屋	8.1屋	8.7屋	6.2屋	8.2屋	6.3屋	7.0屋	8.5屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季高雄縣市已購屋者平均房價為 450 萬元，平均單價為 10.6 萬元/坪，較上季減少 2.2 萬元/坪，較去年同季減少 0.1 萬元/坪。平均房價年所得比為 5.6 倍，相較上季大幅減少 1.6 倍，與去年同季持平；而購屋負擔為月所得之 27.5%，較上季大幅減少 5.1 個百分點，較去年同季相較小幅增加 2.1 個百分點；貸款成數集中於 7-8 成之比例(35.6%)，8 成以上則較上季增加 6.2%。綜合觀察，本季高雄縣市購屋總價下降，且房價所得比與貸款負擔率降低，顯示購屋者負擔較輕。

圖 2.6.6 高雄縣市房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.6.7 高雄縣市本季與上季貸款成數分配****表 2.6.5 高雄縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	422.0	480.0	480.0	515.0	550.0	500.0	450.0	500.0	440.0	480.0	400.0	536.0	450.0
單價	9.4	10.3	10.6	11.7	11.0	12.1	11.1	11.3	10.7	12.4	10.5	12.8	10.6
房價年所得比(倍)	5.9 倍	5.6 倍	6.3 倍	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	5.2 倍	6.1 倍	5.6 倍	6.5 倍	5.2 倍	7.1 倍	5.6 倍
貸款負擔率(%)	27.0%	24.1%	29.8%	26.5%	24.7%	24.7%	24.3%	28.4%	25.4%	32.0%	23.1%	32.6%	27.5%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季高雄縣市已購屋者對近期房價趨勢看法，37.8%認為會持平，49.4%認為近期房價會上漲，明顯高於看跌者之 12.8%。相較於上季，看漲者大幅增加 31 個百分點，看跌者大幅減少 25.6 個百分點。與去年同季相較，看跌者小幅減少 3.6 個百分點，看漲者則大幅增加 15.8 個百分點。就未來一年後房價來看，29.8%仍維持房價持平；看漲者比重為 57.3%，相較上季大幅增加 32.3 個百分點；而看跌者則大幅減少 16.5 個百分點。與去年同季相較，看跌者小幅減少 5.7 個百分點，看漲者大幅增加 17.8 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者對房價看法，不論近期或未來房價看法，均以看漲為主，是否能持續維持相同發展趨勢，值得持續觀察。

表 2.6.6 高雄縣市各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.9%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	1.4%	0.6%	0.0%	2.2%	0.0%
小跌	7.5%	13.5%	13.5%	20.6%	12.3%	19.3%	14.9%	12.9%	15.0%	9.7%	33.9%	36.2%	12.8%
持平	49.8%	56.9%	59.6%	58.8%	42.9%	58.3%	50.0%	45.8%	50.0%	53.5%	46.4%	43.2%	37.8%
小漲	39.9%	29.3%	24.1%	20.6%	44.2%	21.1%	34.3%	41.3%	25.2%	35.5%	19.6%	17.3%	44.2%
大漲	1.9%	0.0%	2.8%	0.0%	0.6%	1.3%	0.0%	0.0%	8.4%	0.6%	0.0%	1.1%	5.2%

表 2.6.7 高雄縣市各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	2.8%	1.0%	2.9%	1.8%	0.0%	0.9%	2.3%	0.6%	1.9%	1.3%	3.0%	8.7%	3.5%
小跌	10.4%	25.5%	18.7%	43.3%	17.5%	25.9%	23.3%	17.4%	16.7%	21.2%	34.3%	20.7%	9.4%
持平	43.9%	48.6%	45.3%	32.9%	26.6%	43.3%	36.8%	39.4%	41.9%	41.1%	38.6%	45.7%	29.8%
小漲	41.0%	24.5%	30.9%	22.0%	53.9%	29.0%	36.1%	40.0%	29.3%	32.5%	22.9%	25.0%	43.3%
大漲	1.9%	0.3%	2.2%	0.0%	1.9%	0.9%	1.5%	2.6%	10.2%	4.0%	1.2%	0.0%	14.0%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋者近期信心分數為 120.93 分，較上季大幅增加 31.47 分，較去年同季小幅增加 8.78 分。對未來信心分數為 127.49 分，較上季大幅增加 34.01 分，較去年同季大幅增加 12.83 分。綜合信心分數為 124.21 分，較上季大幅增加 32.74 分，相較去年同季，則大幅增加 10.81 分。整體來看，高雄縣市購屋者房價信心分數相對其他地區較低，但相對購屋負擔較輕，對後市是否具有支撐力，值得密切觀察。

圖 2.6.8 高雄縣市已購屋者房價信心分數

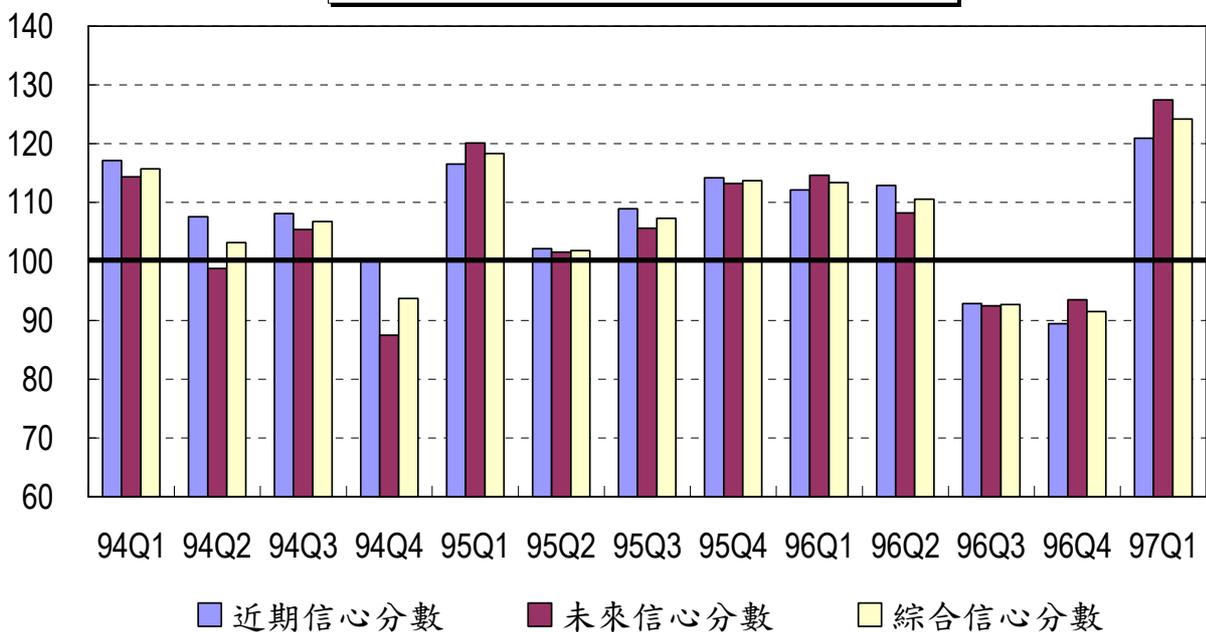


表 2.6.8 高雄縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	117.14	107.58	108.16	100.00	116.56	102.19	108.96	114.19	112.15	112.90	92.86	89.46	120.93
未來信心分數	114.39	98.81	105.40	87.50	120.13	101.56	105.64	113.23	114.65	108.28	92.47	93.48	127.49
綜合信心分數	115.76	103.19	106.78	93.75	118.34	101.88	107.30	113.71	113.40	110.59	92.66	91.47	124.21

七、小結

(一)購屋動機

1. 整體已購屋者

就五大都會區各地區已購屋者購屋動機來看，各地區仍以首購自住需求為主，但換屋需求多有增加。其中，首購自住以桃竹縣市最高(55.7%)；台中縣市的換屋需求比例最高 31.3%)。本季投資需求各縣市各有增減，其中，台北市(25.8%)最高。

圖 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機分配

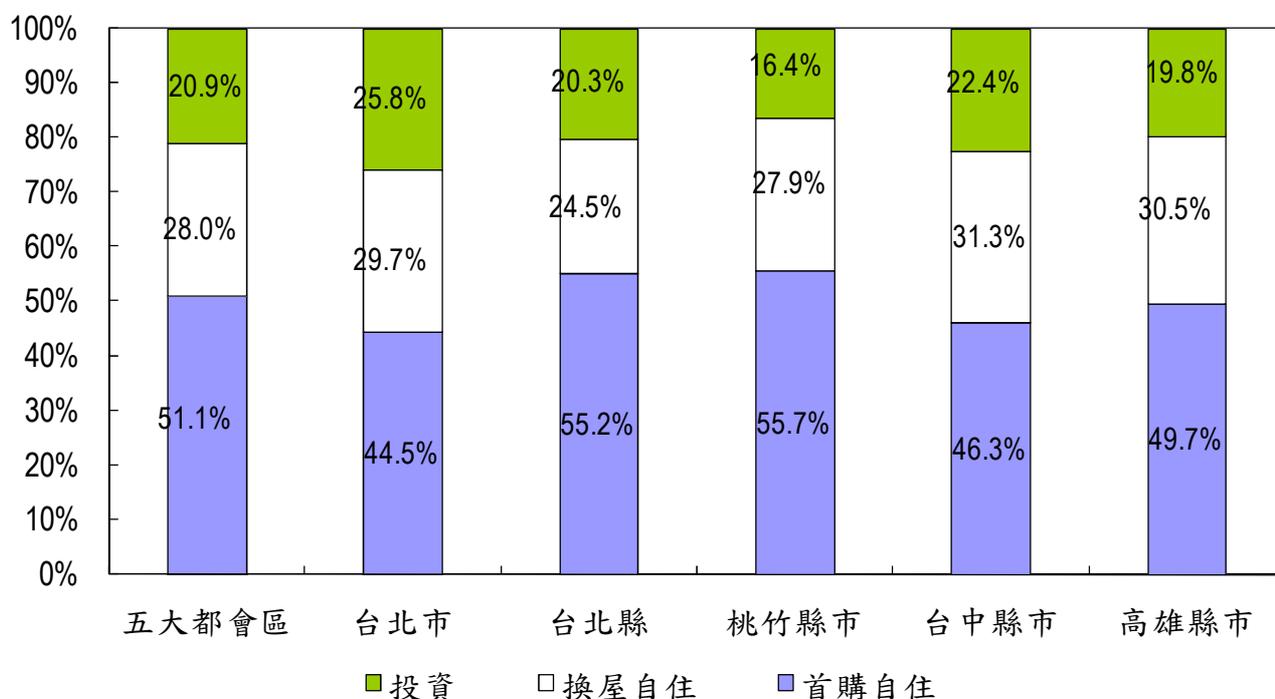


表 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	51.1%	44.5%	55.2%	55.7%	46.3%	49.7%
換屋自住	28.0%	29.7%	24.5%	27.9%	31.3%	30.5%
投資	20.9%	25.8%	20.3%	16.4%	22.4%	19.8%

2. 自住購屋動機分析

就五大都會區各地區已購屋者的自住購屋動機來看，與上季相仿，均以改善居住環境(40.2%)為主要原因。除改善居住環境外，各縣市中，台北縣(20.5%)以結婚因素居次；台北市(17.5%)、台中縣市(22.4%)則以子女/父母因素居次；桃竹縣市(24.6%)、高雄縣市(20.3%)則以工作因素居次。

圖 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機分配

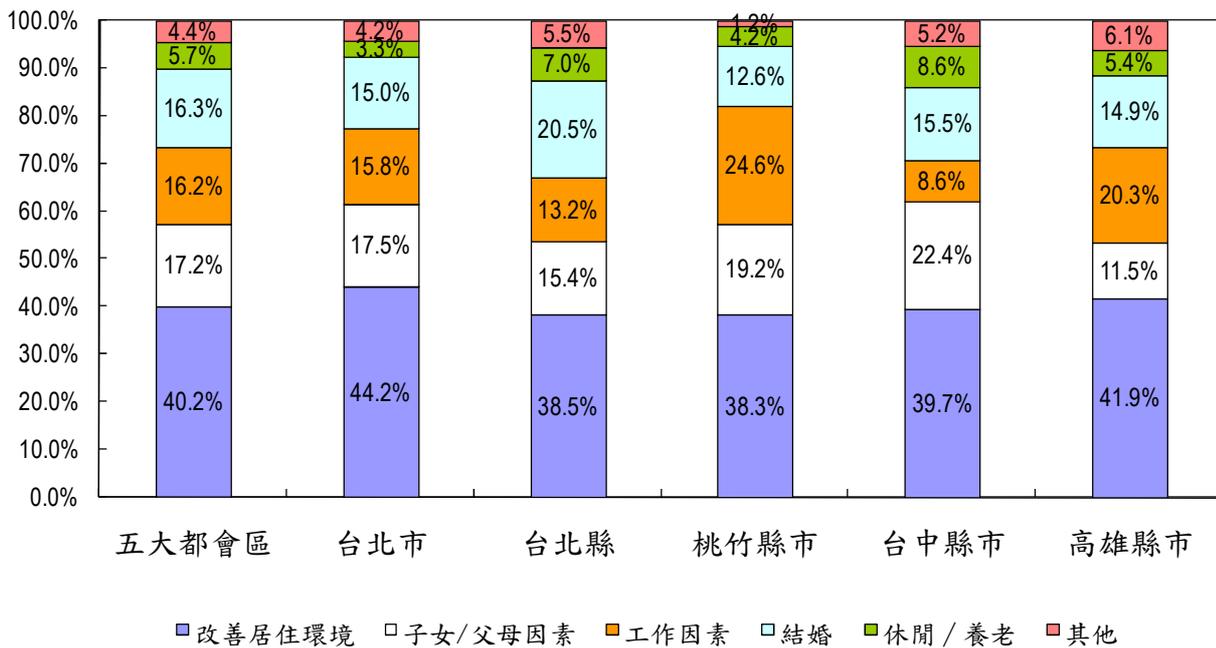


表 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	40.2%	44.2%	38.5%	38.3%	39.7%	41.9%
子女/父母因素	17.2%	17.5%	15.4%	19.2%	22.4%	11.5%
工作因素	16.2%	15.8%	13.2%	24.6%	8.6%	20.3%
結婚	16.3%	15.0%	20.5%	12.6%	15.5%	14.9%
休閒/養老	5.7%	3.3%	7.0%	4.2%	8.6%	5.4%
其他	4.4%	4.2%	5.5%	1.2%	5.2%	6.1%

3.投資購屋動機分析

就五大都會區各地區已購屋者的投資購屋動機來看，以賺取價差(57.7%)為主要原因，較上季增加。各地區中，上季各地區以出租經營為主，本季各地區均以賺取價差為主，整體來說，投資型購屋者在市場整體瀰漫房價可能持續攀升的氣氛下，傾向以賺取價差為投資動機。

圖 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機分配

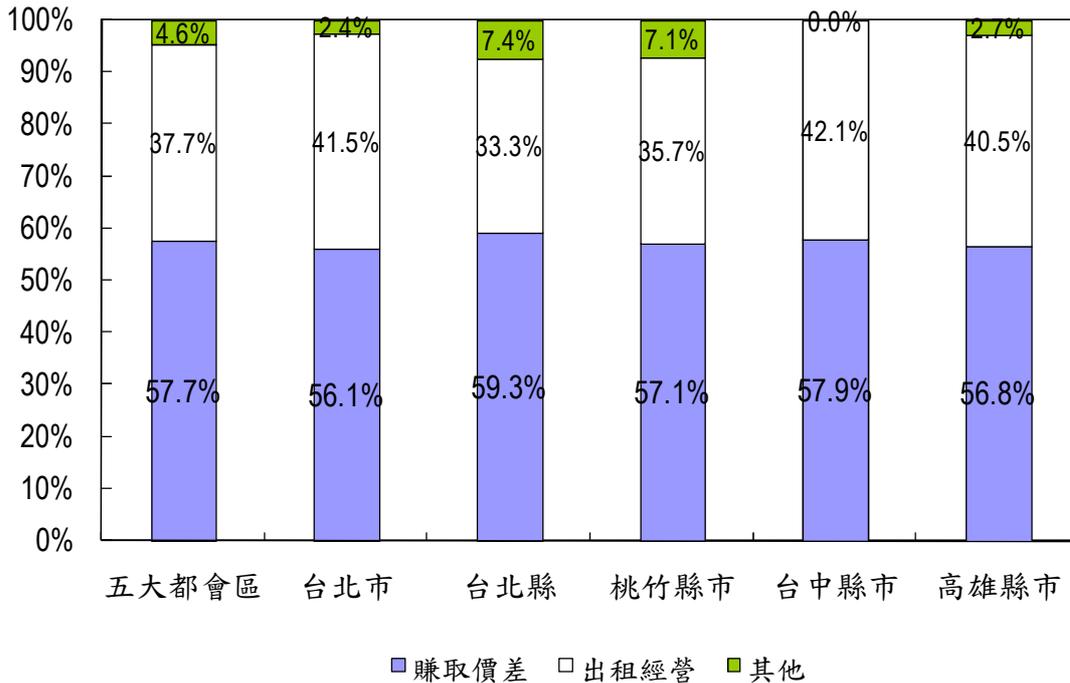


表 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	57.7%	56.1%	59.3%	57.1%	57.9%	56.8%
出租經營	37.7%	41.5%	33.3%	35.7%	42.1%	40.5%
其他	4.6%	2.4%	7.4%	7.1%	0.0%	2.7%

4.購屋後家戶擁屋數

就五大都會區各地區已購屋者購屋後家戶擁屋數來看，普遍為二戶(42.9%)，與持有一戶之比例相近(41.5%)。與購屋目的交叉分析後，與上季相較，自住者以持有一戶為主，投資者以持有二戶為主，不論自住或投資者持有多戶之比例減少，投資購屋者主要持有二至三戶，合計佔 75.3%，且持有三戶之比例較上季減少。

圖2.7.4 五大都會區已購屋者擁屋數分配

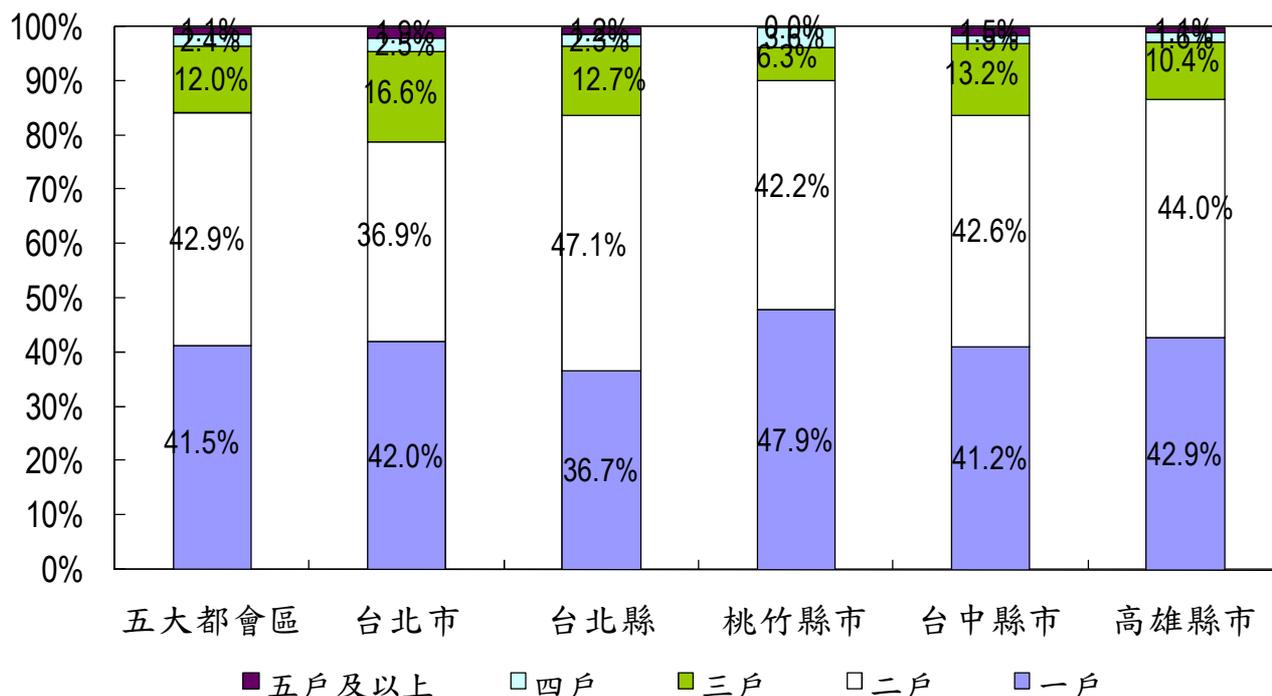


表 2.7.4 五大都會區已購屋者購屋後擁屋數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	41.5%	42.0%	36.7%	47.9%	41.2%	42.9%
二戶	42.9%	36.9%	47.1%	42.2%	42.6%	44.0%
三戶	12.0%	16.6%	12.7%	6.3%	13.2%	10.4%
四戶	2.4%	2.5%	2.3%	3.6%	1.5%	1.6%
五戶及以上	1.1%	1.9%	1.2%	0.0%	1.5%	1.1%

表 2.7.5 五大都會區已購屋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					合計
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及五戶以上	
自住	47.6%	42.9%	7.7%	1.4%	0.4%	100.0%
投資	14.2%	47.9%	27.4%	6.8%	3.7%	100.0%

(二)購屋類型

1.市場類型

(1)實際購買市場類型

①整體已購屋者實際購買市場類型

就五大都會區各地區已購屋者購屋市場類型來看，整體來說以新成屋為主要需求市場類型，但各地區各有消長，且有明顯地區性次市場差異的情況存在。其中，台北市縣明顯以中古屋為主要市場類型，分別為 50.3%、50.1%，均較上季減少；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市則以新成屋為主，但比例有降低，而本季預售屋需求普遍增加，台北市增至 17.2%，但高雄縣市則減少為 2.3%。

圖 2.7.5 五大都會區已購屋者實際購買市場類型分配

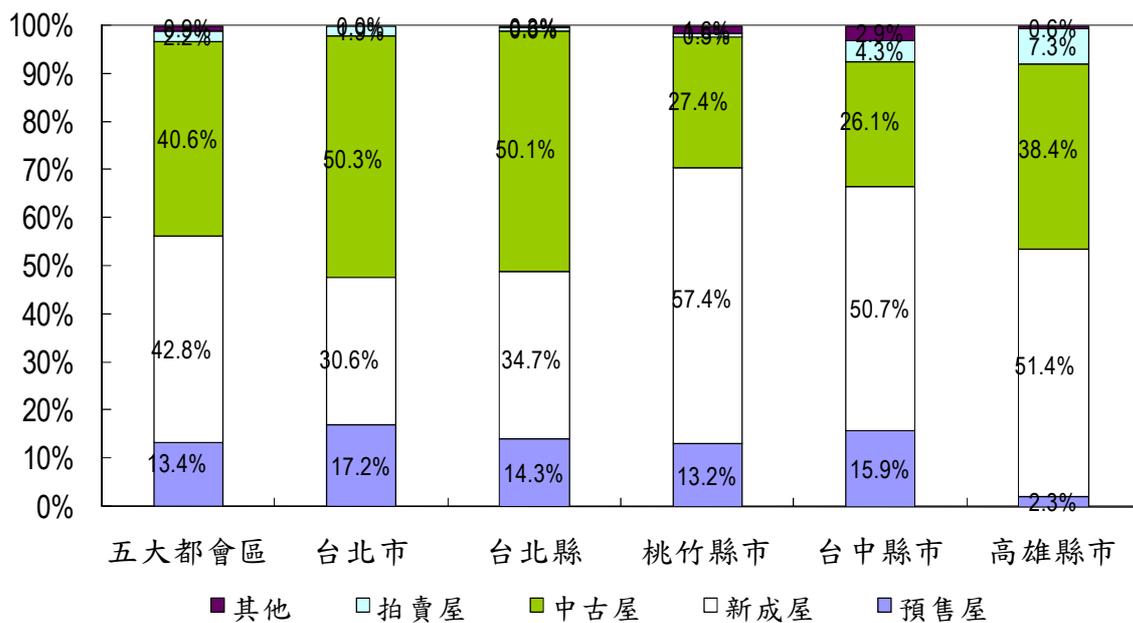


表 2.7.6 五大都會區已購屋者購屋市場類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	13.4%	17.2%	14.3%	13.2%	15.9%	2.3%
新成屋	42.8%	30.6%	34.7%	57.4%	50.7%	51.4%
中古屋	40.6%	50.3%	50.1%	27.4%	26.1%	38.4%
拍賣屋	2.2%	1.9%	0.6%	0.5%	4.3%	7.3%
其他	0.9%	0.0%	0.3%	1.6%	2.9%	0.6%

② 整體已購屋者中古屋屋齡

就五大都會區各地區已購屋者中古屋屋齡平均為 14.2 年。與上季相較，本季中古屋屋齡分布 5 年以下與 21 年及以上之比例增加。其中，台北市中古屋屋齡最高，平均屋齡為 20.9 年，且五成六為 21 年以上中古屋，台北縣 75.5% 為 11 年以上中古屋，其中四成三為 11-20 年之中古屋；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市本季同樣以 11-20 年中古屋居多，顯示房價上漲，房價較高地區，購屋者受限預算可能選擇屋齡較高之中古屋。

圖 2.7.6 五大都會區已購屋者中古屋屋齡分配

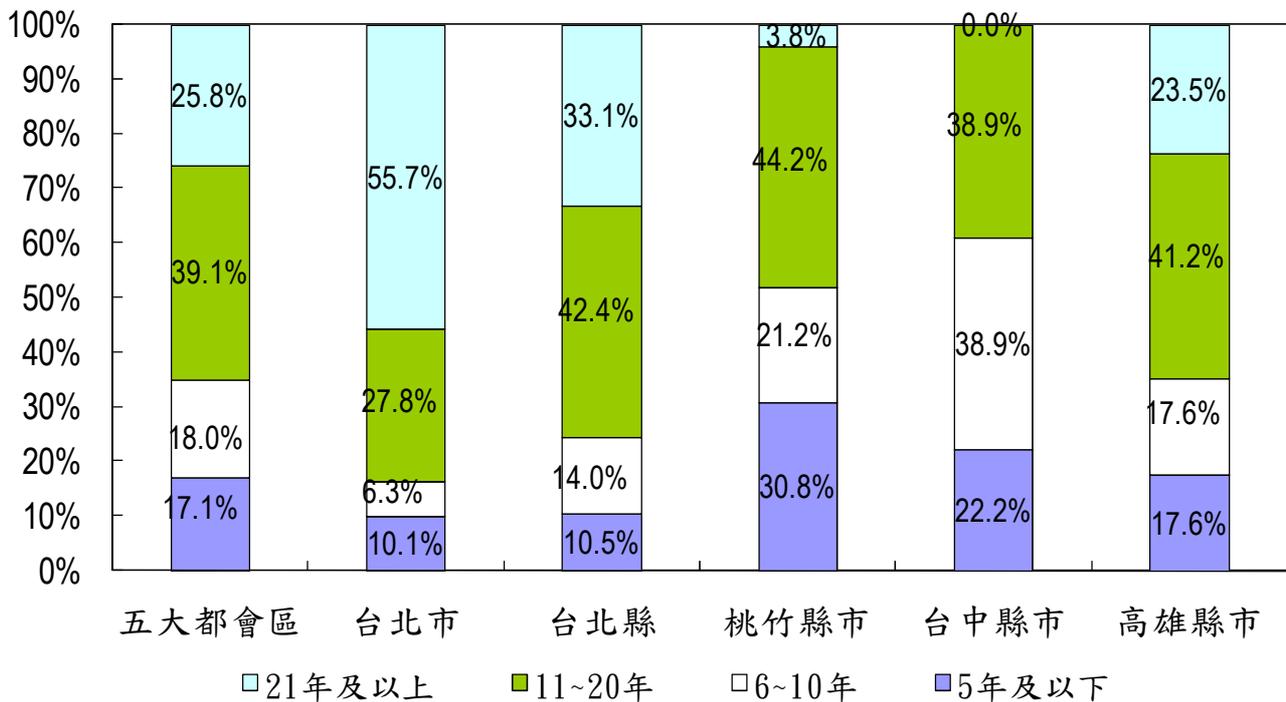


表 2.7.7 五大都會區已購屋者中古屋屋齡比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5年及以下	17.1%	10.1%	10.5%	30.8%	22.2%	17.6%
6~10年	18.0%	6.3%	14.0%	21.2%	38.9%	17.6%
11~20年	39.1%	27.8%	42.4%	44.2%	38.9%	41.2%
21年及以上	25.8%	55.7%	33.1%	3.8%	0.0%	23.5%
平均數(標準差)	14.2(6.9)	20.5(9.0)	15.5(8.1)	9.4(4.9)	8.7(3.8)	14.7(7.6)

(2)不同購屋動機者購屋市場類型

就五大都會區各地區不同購屋動機已購屋者購屋市場類型來看，自住者部分，以新成屋居多(44.3%)，但中古屋比例相近(41.2%)。各地區中，台北市縣以中古屋(53.9%、50.7%)為主，但較上季減少；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市則以新成屋居多；預售屋則以高雄縣市最低，佔 2.9%。投資者部分，各地區同樣以中古屋(40.1%)居多，台北縣(48.6%)最高；高雄縣市則拍賣屋比例最高(27.3%)；多數地區預售屋需求比重多為增加。此結果與前述購屋動機相對應後，因房價上漲，自住者仍以改善居住環境為主要購買動機，在預期未來房價上漲的情況下，改以屋況較佳的新屋成為新的選擇。投資者以賺取價差為主，可能會選擇屋況與地點較佳之房屋，故市場類型無特定偏好。

圖 2.7.7 五大都會區自住已購屋者購買市場類型分配

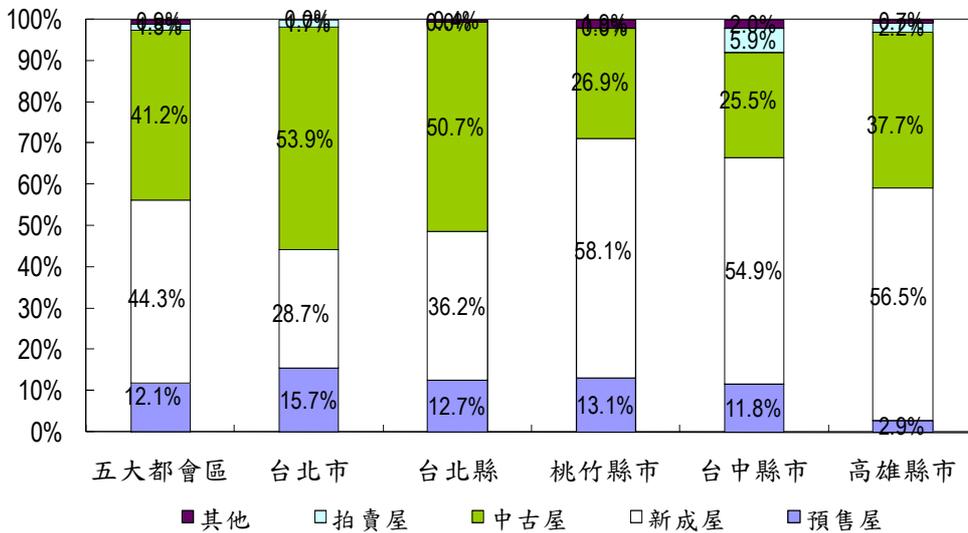


圖 2.7.8 五大都會區投資已購屋者購買市場類型分配

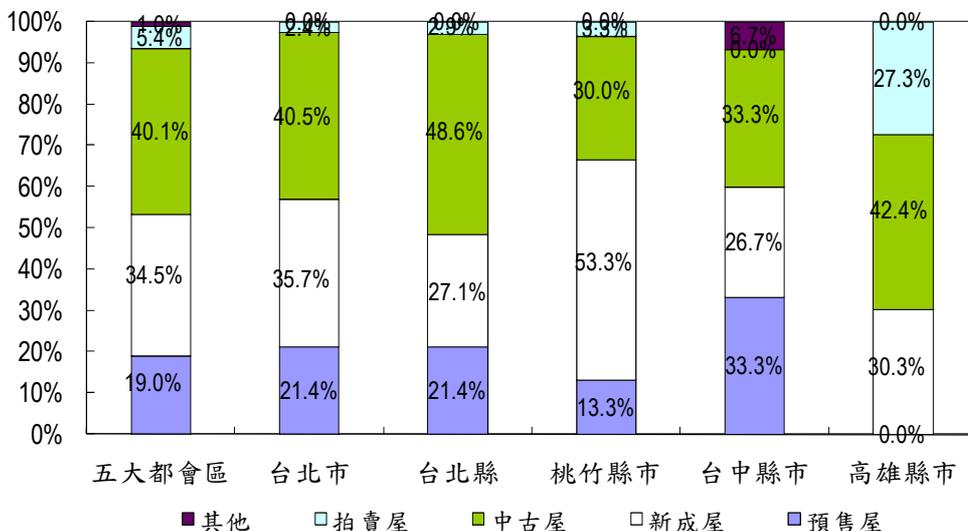


表 2.7.8 五大都會區自住之已購屋者實際購買市場類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	12.1%	15.7%	12.7%	13.1%	11.8%	2.9%
新成屋	44.3%	28.7%	36.2%	58.1%	54.9%	56.5%
中古屋	41.2%	53.9%	50.7%	26.9%	25.5%	37.7%
拍賣屋	1.5%	1.7%	0.0%	0.0%	5.9%	2.2%
其他	0.9%	0.0%	0.4%	1.9%	2.0%	0.7%

表 2.7.9 五大都會區投資之已購屋者實際購買市場類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	19.0%	21.4%	21.4%	13.3%	33.3%	0.0%
新成屋	34.5%	35.7%	27.1%	53.3%	26.7%	30.3%
中古屋	40.1%	40.5%	48.6%	30.0%	33.3%	42.4%
拍賣屋	5.4%	2.4%	2.9%	3.3%	0.0%	27.3%
其他	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	0.0%

2.房屋類型

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋類型來看，各地區延續上季仍以大樓需求為主，13樓以上大樓需求減少。延續上季，台北市、台北縣、桃竹縣市以6-12樓大樓為主要需求類型，台中縣市以透天別墅與13樓以上大樓為主，高雄縣市本季則以13樓以上大樓為主要需求類型。

圖2.7.9 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

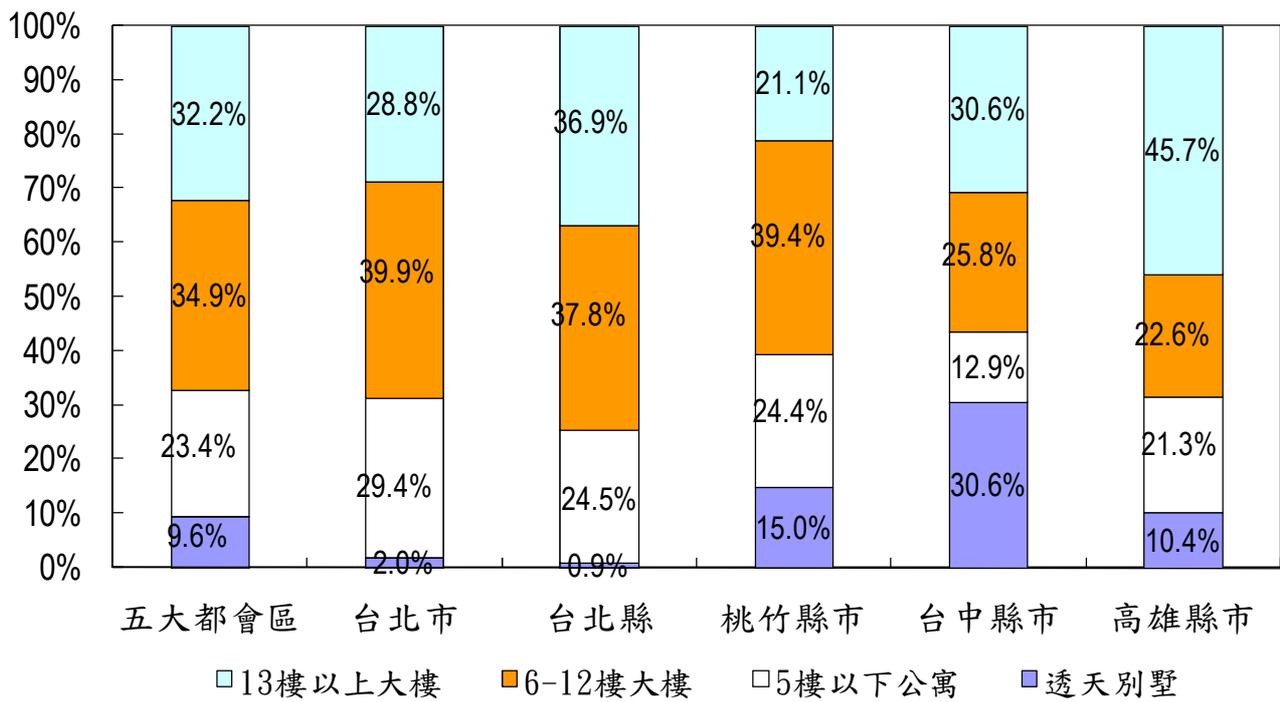


表 2.7.10 五大都會區已購屋者購買房屋類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	9.6%	2.0%	0.9%	15.0%	30.6%	10.4%
5樓以下公寓	23.4%	29.4%	24.5%	24.4%	12.9%	21.3%
6-12樓大樓	34.9%	39.9%	37.8%	39.4%	25.8%	22.6%
13樓以上大樓	32.2%	28.8%	36.9%	21.1%	30.6%	45.7%

3.購屋後居住條件改變情形

(1)整體條件

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋居住條件改變情形來看，整體來說，居住條件在本次購屋後普遍變好，佔 75.2%，較上季增加。其中以桃竹縣市比例最高，佔 83.7%，台北市比例最低，佔 67.6%，且五大都會區整體居住條件變壞(2.6%)之比例較上季減少。

圖 2.7.10 五大都會區已購屋者整體居住條件變化分配

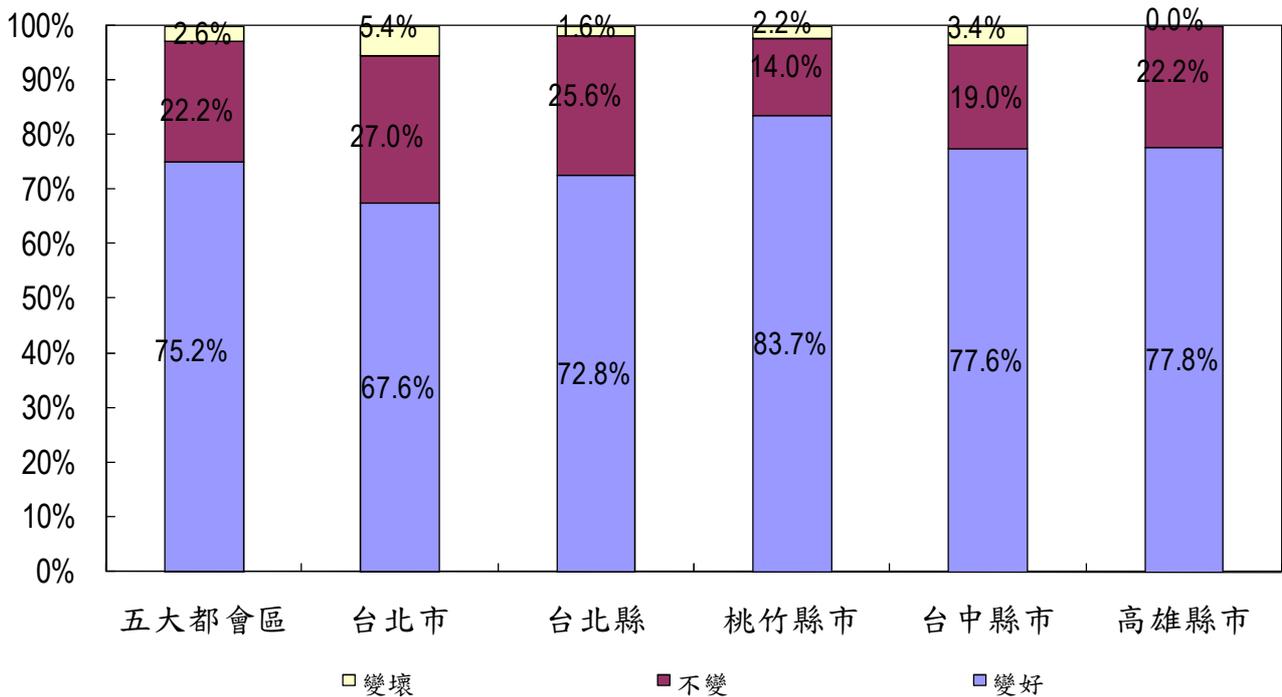


表 2.7.11 五大都會區已購屋者整體居住條件變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	75.2%	67.6%	72.8%	83.7%	77.6%	77.8%
不變	22.2%	27.0%	25.6%	14.0%	19.0%	22.2%
變壞	2.6%	5.4%	1.6%	2.2%	3.4%	0.0%

(2)房屋面積

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後房屋面積改變情形來看，普遍為變好，佔59.4%，變好比例持續減少，且台北市變好比例較低，降至44.1%，可能與台北市房價高漲，購屋者受限於購屋能力僅能在面積上妥協。

圖 2.7.11 五大都會區已購屋者房屋面積變化分配

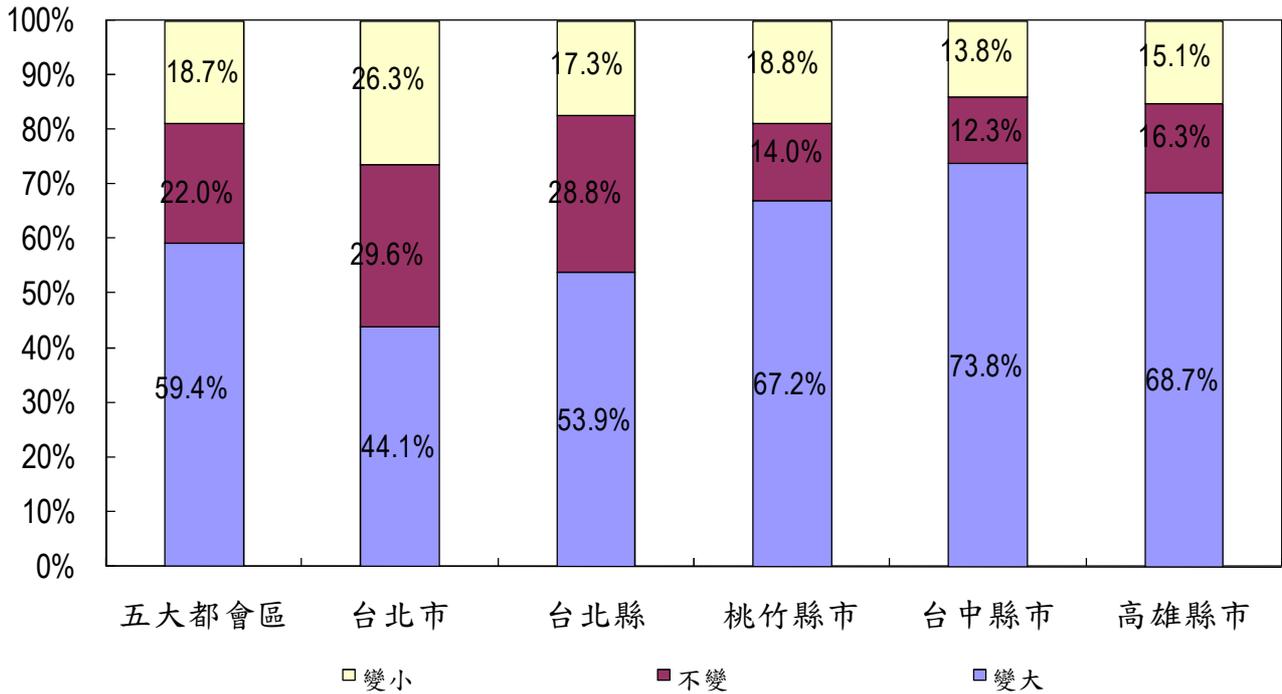


表 2.7.12 五大都會區已購屋者購買房屋面積變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變大	59.4%	44.1%	53.9%	67.2%	73.8%	68.7%
不變	22.0%	29.6%	28.8%	14.0%	12.3%	16.3%
變小	18.7%	26.3%	17.3%	18.8%	13.8%	15.1%

(3)距市中心距離

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後距市中心距離改變情形來看，普遍為變近，佔43.9%，但不變之比例相近(40.9%)，台中縣市不變之比例更達五成五。各地區中，桃竹縣市變近比例最高，佔51.1%，台中縣市變近比例最低(29.2%)。

圖2.7.12 五大都會區已購屋者距市中心距離變化分配

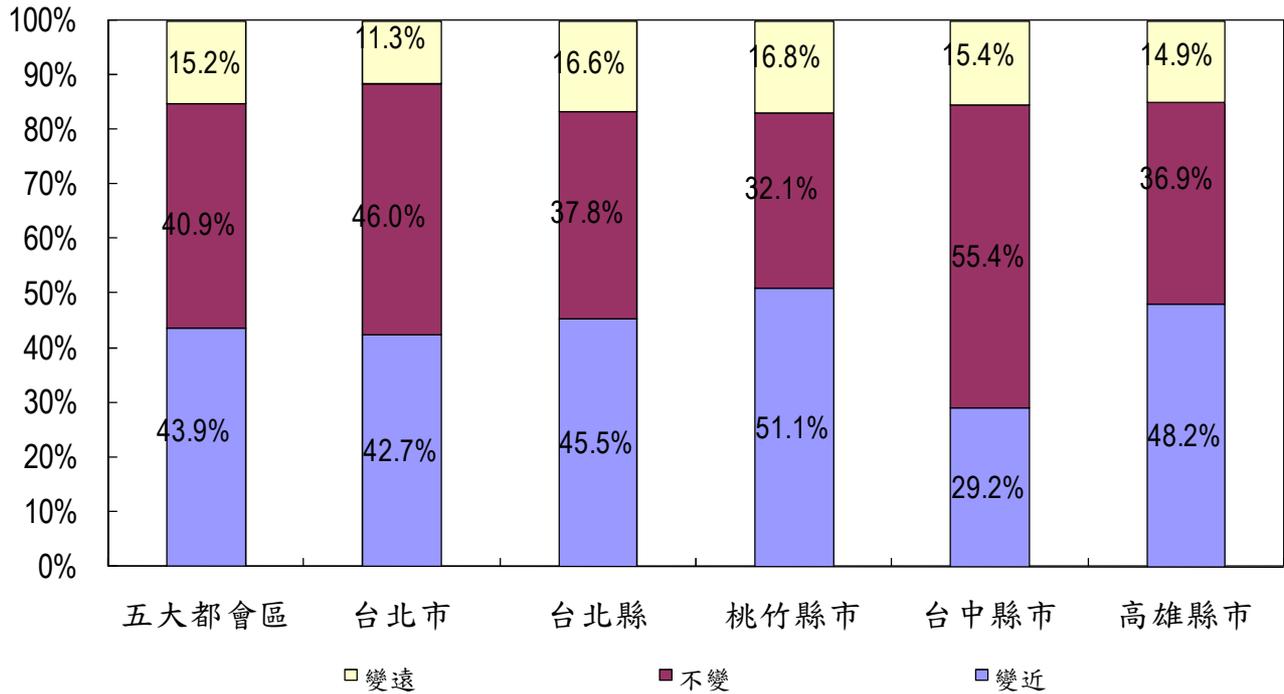


表 2.7.13 五大都會區已購屋者購買房屋距市中心距離變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變近	43.9%	42.7%	45.5%	51.1%	29.2%	48.2%
不變	40.9%	46.0%	37.8%	32.1%	55.4%	36.9%
變遠	15.2%	11.3%	16.6%	16.8%	15.4%	14.9%

(4) 鄰里環境

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後鄰里環境改變情形來看，普遍為變好(61.3%)，與上季相近，各地區購屋者居住面積條件為變好之比例均降至七成以下。其中，高雄縣市最高(66.9%)，台北市最低(56.8%)。

圖 2.7.13 五大都會區已購屋者鄰里環境變化分配

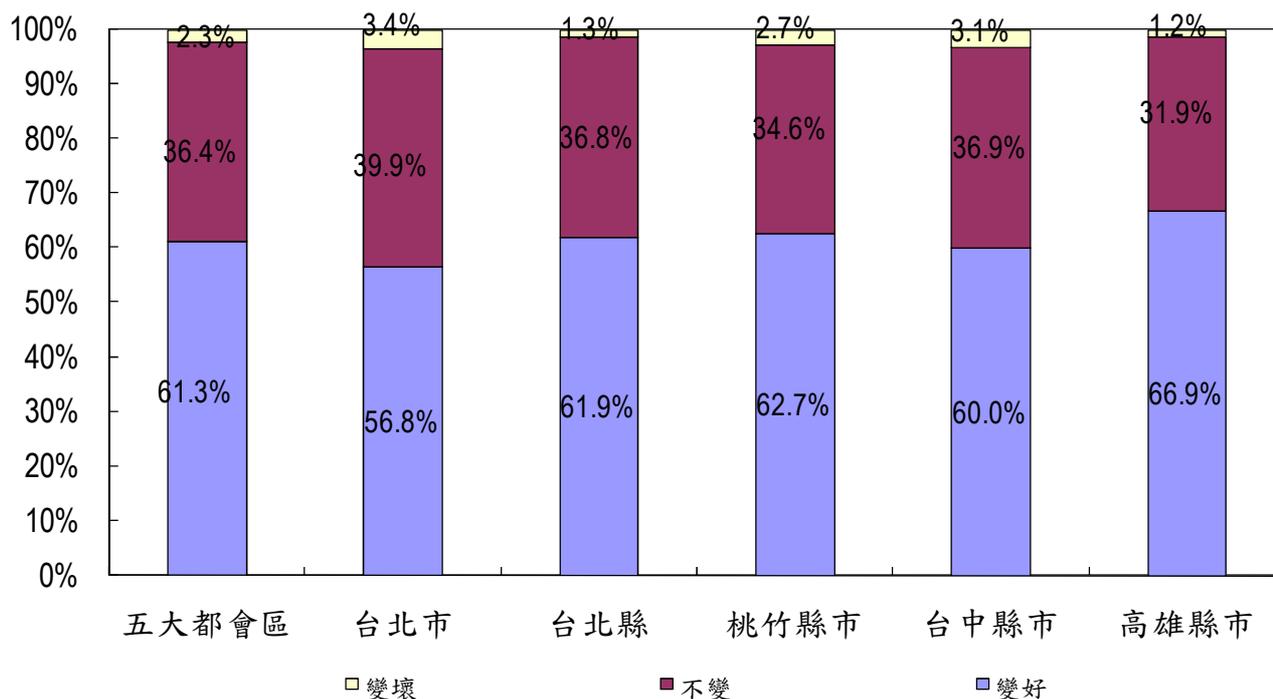


表 2.7.14 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	61.3%	56.8%	61.9%	62.7%	60.0%	66.9%
不變	36.4%	39.9%	36.8%	34.6%	36.9%	31.9%
變壞	2.3%	3.4%	1.3%	2.7%	3.1%	1.2%

(5) 屋況

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後屋況改變情形來看，普遍為變好 (72.4%)，且各地區變好比例變化不一，其中，變好比例以台中縣市最高(83.1%)，台北市最低(61.9%)。

圖2.7.14 五大都會區已購屋者屋況變化分配

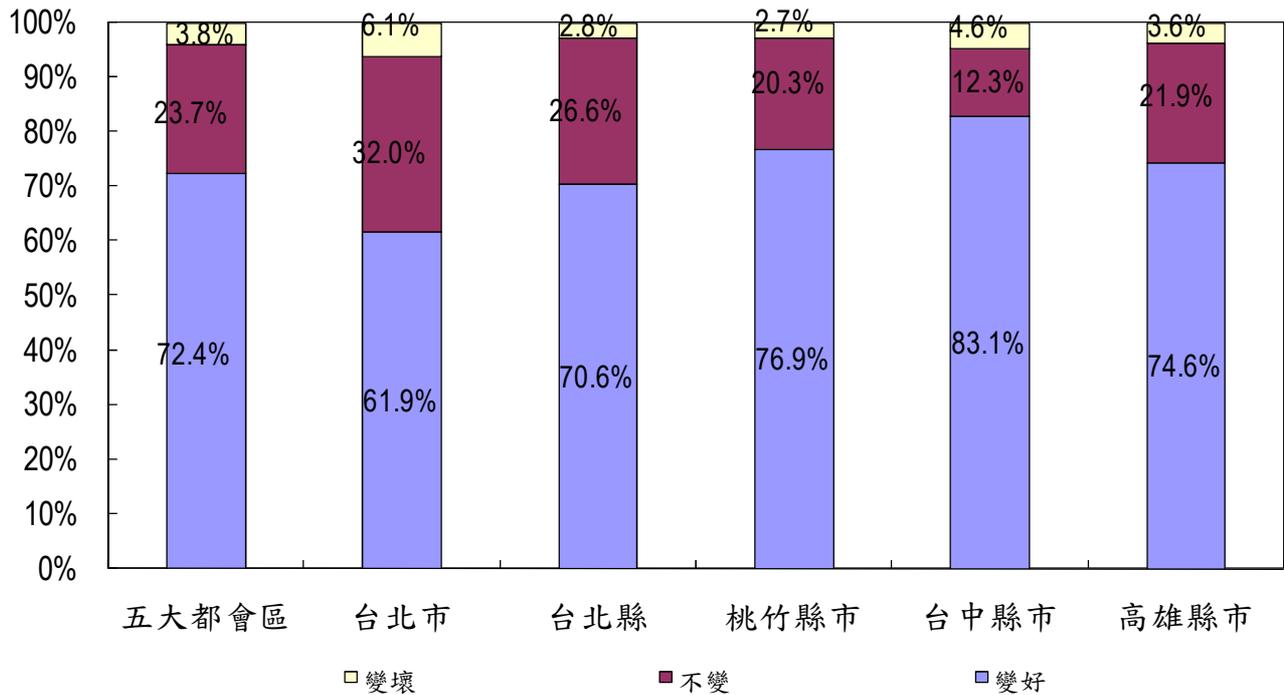


表 2.7.15 五大都會區已購屋者購買房屋屋況變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	72.4%	61.9%	70.6%	76.9%	83.1%	74.6%
不變	23.7%	32.0%	26.6%	20.3%	12.3%	21.9%
變壞	3.8%	6.1%	2.8%	2.7%	4.6%	3.6%

(6) 居住條件改變之比較

就上述四項居住條件而言，五大都會區購屋者購屋後能較現住房屋變好者延續上季，依序為屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘幾項則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨(trade-off)關係。

就房屋面積與距市中心距離兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 29.3%，不變者佔 14.2%，變壞者僅佔 3%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 53.4%，其中房屋面積變大但距市中心距離不變者佔 19.8%，房屋面積變大但距市中心距離變遠者僅佔 10.5%，距市中心距離變近但房屋面積不變者佔 6.3%，距市中心距離變近但房屋面積變小者佔 9.8%；兩者間一項不變一項變壞者則僅佔 7%。由此可知，當房屋面積與距市中心距離兩項居住條件間必須取捨時，房屋面積變好者相對於距市中心距離變近者的比例較高。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 44.3%，不變者佔 12.7%，變壞者僅佔 1.3%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 41.8%，且鄰里環境變好者相對於房屋面積變大者的比例高 2.2%。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 50%，不變者佔 11.1%，變壞者僅佔 1.8%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 37.1%，且屋況變好者相對於房屋面積變大者的比例高 12.6%。

就距市中心距離與鄰里環境兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 38.3%，不變者佔 24.3%，變壞者僅佔 0.8%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 36.6%，且鄰里環境變好者相對於距市中心距離變近者的比例高 16.1%。

就距市中心距離與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 38.3%，不變者佔 15.6%，變壞者僅佔 1.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 44.9%，且屋況變好者相對於距市中心距離變近者的比例高 26.7%。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 54.6%，不變者佔 17.2%，變壞者僅佔 0.7%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 27.5%，且屋況變好者相對於鄰里環境變好者的比例高 10.4%。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於距市中心距離、屋況先決於房屋面積、房屋面積先決於距市中心距離、鄰里環境先決於距市中心距離、鄰里環境先決於房屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，與上述四項個別分析所發現的現象一致。

表 2.7.16 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與距市中心距離變化比較

總百分比		距市中心距離			合計
		變近	不變	變遠	
房屋面積	變大	29.3%	19.8%	10.5%	59.6%
	不變	6.3%	14.2%	1.8%	22.3%
	變小	9.8%	5.2%	3.0%	18.1%
合計		45.5%	39.2%	15.3%	100.0%

表 2.7.17 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與鄰里環境變化比較

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	44.3%	14.7%	0.8%	59.8%
	不變	9.4%	12.7%	0.0%	22.0%
	變小	8.3%	8.6%	1.3%	18.2%
合計		62.0%	36.0%	2.1%	100.0%

表 2.7.18 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	50.0%	8.2%	1.4%	59.5%
	不變	10.9%	11.1%	0.5%	22.4%
	變小	11.2%	5.0%	1.8%	18.0%
合計		72.1%	24.3%	3.6%	100.0%

表 2.7.19 五大都會區已購屋者購買房屋距市中心距離與鄰里環境變化比較

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
距市中心 距離	變近	38.3%	6.7%	0.9%	46.0%
	不變	14.4%	24.3%	0.3%	39.0%
	變遠	9.4%	4.9%	0.8%	15.1%
合計		62.0%	35.9%	2.1%	100.0%

表 2.7.20 五大都會區已購屋者購買房屋距市中心距離與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
距市中心 距離	變近	38.3%	6.2%	0.9%	45.4%
	不變	22.2%	15.6%	1.5%	39.3%
	變遠	11.6%	2.5%	1.2%	15.3%
合計		72.1%	24.3%	3.6%	100.0%

表 2.7.21 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
鄰里環境	變好	54.6%	6.3%	1.0%	61.9%
	不變	17.0%	17.2%	1.8%	36.0%
	變壞	0.8%	0.6%	0.7%	2.1%
合計		72.4%	24.1%	3.6%	100.0%

3.房屋面積

(1)購屋面積

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋之購屋面積來看，平均為 37.8 坪，較上季增加。市場面積需求分佈，與上季相似，集中於 20-未滿 30 坪與 30-未滿 40 坪之產品。受到土地取得價格與市場接受價格影響，面積以中南部較大。其中，桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市以 50 坪及以上居多，分佔 33.5%、39.1%、32.1%；台北市與台北縣則集中於 30-未滿 40 坪之換屋三房產品。

圖 2.7.15 五大都會區已購屋者購買房屋面積分配

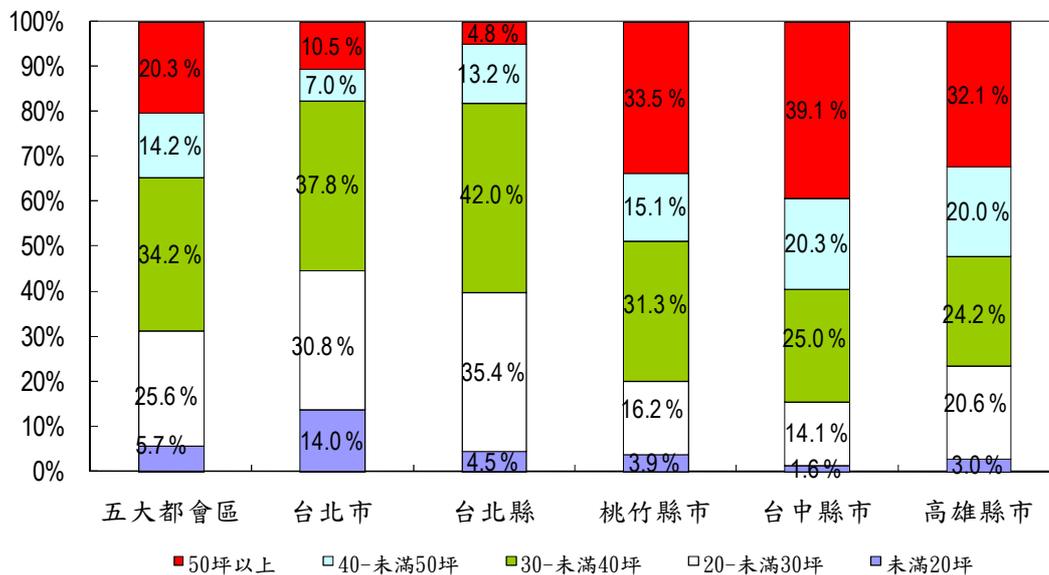


圖 2.7.16 五大都會區已購屋者平均購屋面積連續五季圖

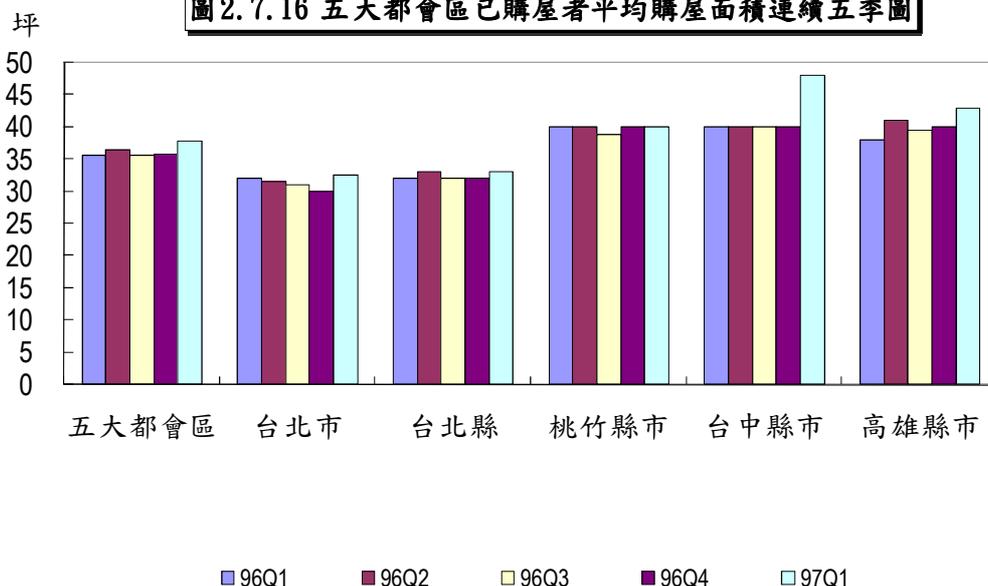


表 2.7.22 五大都會區已購屋者購買房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿20坪	5.7 %	14.0 %	4.5 %	3.9 %	1.6 %	3.0 %
20-未滿30坪	25.6 %	30.8 %	35.4 %	16.2 %	14.1 %	20.6 %
30-未滿40坪	34.2 %	37.8 %	42.0 %	31.3 %	25.0 %	24.2 %
40-未滿50坪	14.2 %	7.0 %	13.2 %	15.1 %	20.3 %	20.0 %
50坪以上	20.3 %	10.5 %	4.8 %	33.5 %	39.1 %	32.1 %
平均數(標準差)	37.8(20.3)	32.5(15.8)	33.0(12.7)	40.0(23.1)	48.0(22.0)	43.0(40.6)

(2)每人居住面積

本季已購屋者之每人居住面積上，平均為 14.5 坪，較上季減少，但仍集中於 9-16 坪之比例，較上季增至 53.5%。各地區中，桃竹縣市的居住面積仍舊最大，為 17.5 坪，台北市居住面積本季最小，為 12.3 坪，台中縣市本季則減少為 14.9 坪，可能與同住人數增加有關。

圖 2.7.17 五大都會區已購屋者每人居住面積分配

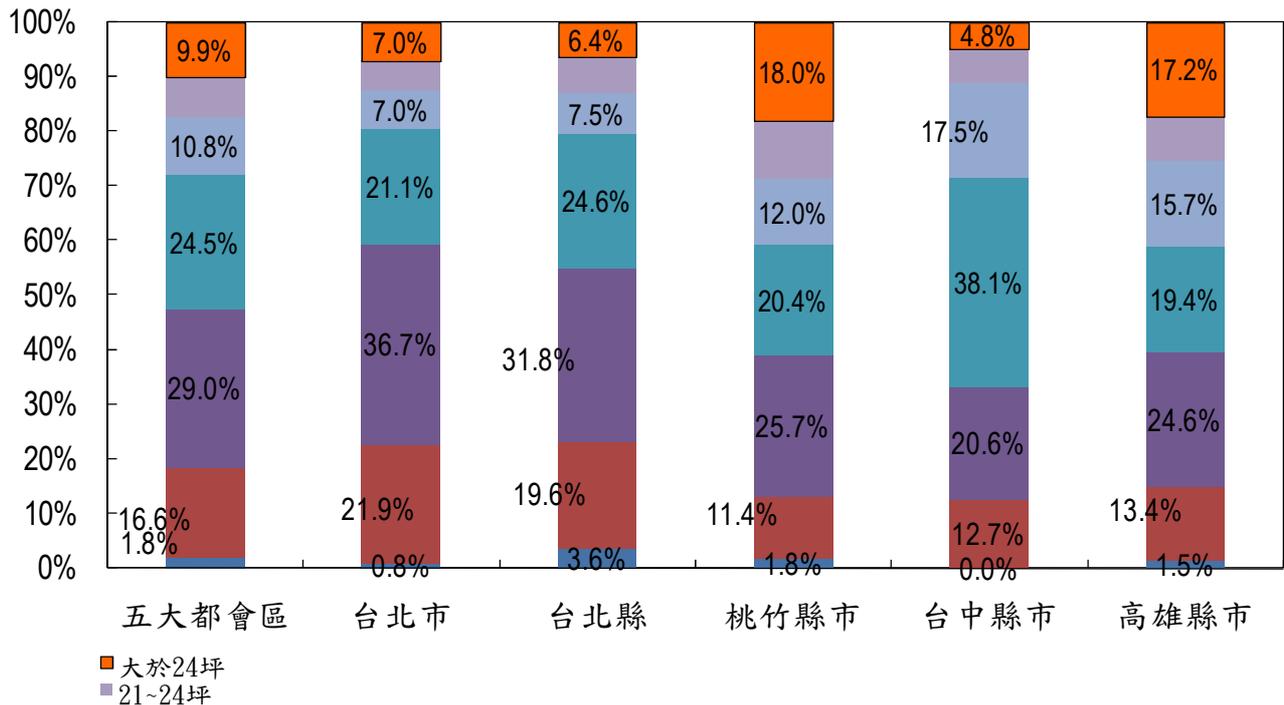


表 2.7.23 五大都會區已購屋者每人居住面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小於5坪	1.8%	0.8%	3.6%	1.8%	0.0%	1.5%
5~8坪	16.6%	21.9%	19.6%	11.4%	12.7%	13.4%
9~12坪	29.0%	36.7%	31.8%	25.7%	20.6%	24.6%
13~16坪	24.5%	21.1%	24.6%	20.4%	38.1%	19.4%
17~20坪	10.8%	7.0%	7.5%	12.0%	17.5%	15.7%
21~24坪	7.3%	5.5%	6.4%	10.8%	6.3%	8.2%
大於24坪	9.9%	7.0%	6.4%	18.0%	4.8%	17.2%
平均數 (標準差)	14.5(8.9)	12.3(6.4)	12.9(6.8)	17.5(12.7)	14.9(10.5)	16.8(10.2)

(3) 規劃與實際購屋面積

本季已購屋者之規劃與實際購屋面積的差異，整體來說實際購買面積主要為規劃面積的86%-105%，顯示購屋者實際購買面積與當初規劃面積兩者差異不大，且比例分布情形與上季相近。已購屋者實際購買面積小於規劃面積15%以上的比例佔18.8%，且以台北市比例最高，佔28.7%。與上季相較，本季規劃與實際購屋面積差異之標準差減少，顯示已購屋者已漸能將本身之需求與市場行情作一調整。有29.2%已購屋者，其實際購買面積超過規劃面積105%以上，購屋能力呈現兩極化的現象，而各縣市僅台北市受限於現有房價較高之情況，超過105%之比例較低，佔20.2%。

圖 2.7.18 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積分配

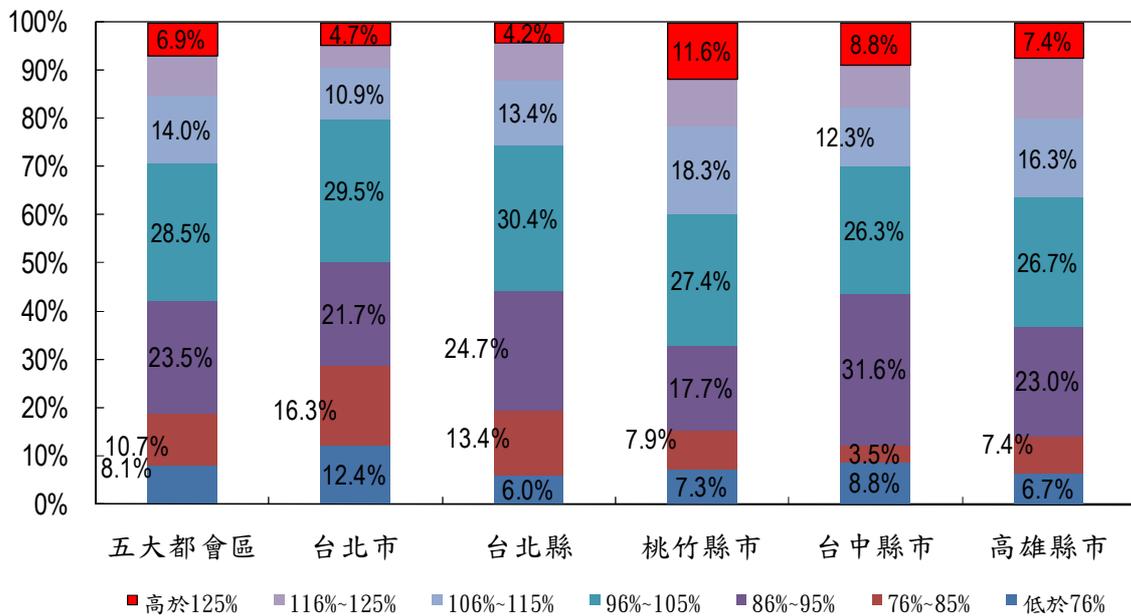


表 2.7.24 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	8.1%	12.4%	6.0%	7.3%	8.8%	6.7%
76%~85%	10.7%	16.3%	13.4%	7.9%	3.5%	7.4%
86%~95%	23.5%	21.7%	24.7%	17.7%	31.6%	23.0%
96%~105%	28.5%	29.5%	30.4%	27.4%	26.3%	26.7%
106%~115%	14.0%	10.9%	13.4%	18.3%	12.3%	16.3%
116%~125%	8.3%	4.7%	7.8%	9.8%	8.8%	12.6%
高於125%	6.9%	4.7%	4.2%	11.6%	8.8%	7.4%
平均數 (標準差)	99.0(18.0)	94.9(16.9)	97.7(15.7)	102.4(20.1)	101.0(22.2)	101.1(17.6)

4.房廳衛數

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋之房廳衛數來看，僅台中縣市之平均房廳衛數較多，而桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市之平均衛數較台北市縣高。

圖 2.7.19 五大都會區已購屋者購屋房廳衛數分配

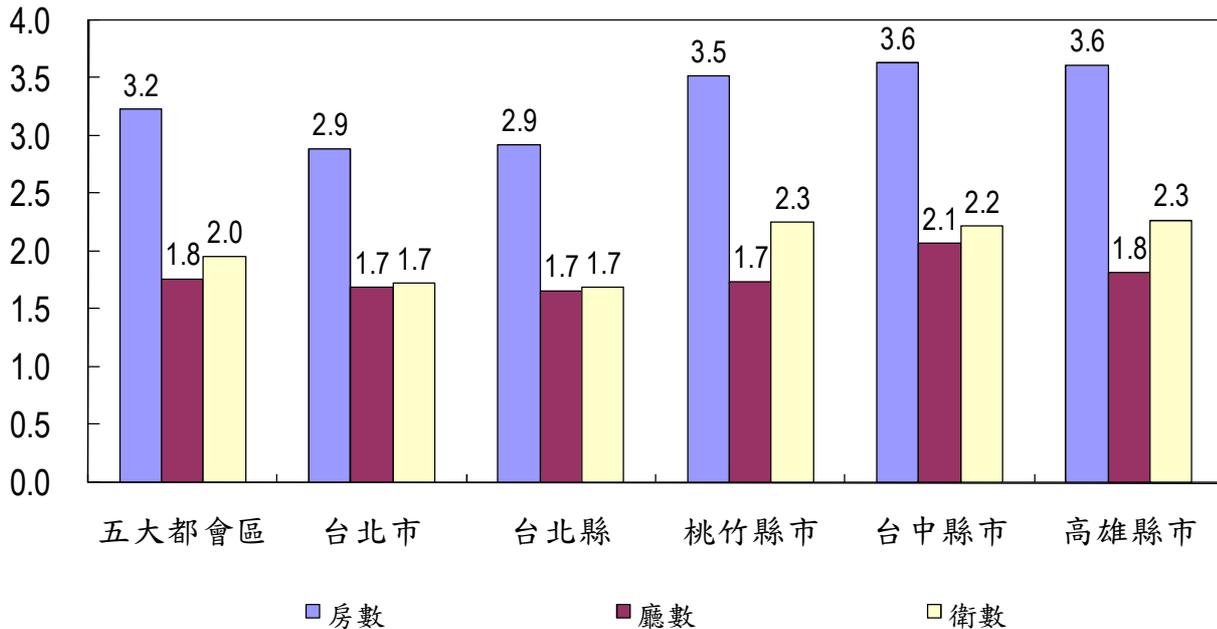


表 2.7.25 五大都會區已購屋者購買房屋房廳衛數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房數	3.2	2.9	2.9	3.5	3.6	3.6
廳數	1.8	1.7	1.7	1.7	2.1	1.8
衛數	2.0	1.7	1.7	2.3	2.2	2.3

5.公設比^{註4}

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋之公設比與上季差異不大，各縣市公設比主要集中於 16%-25%(38.3%)，各地區公設比增減幅度不一，台北市與台中縣市較高為 25%、25%，特別是台中縣市公設比例大於 26%的比例為 44.4%，高於其他地區，可能與本季大樓產品增加有關。

圖 2.7.20 五大都會區已購屋者公設比分配

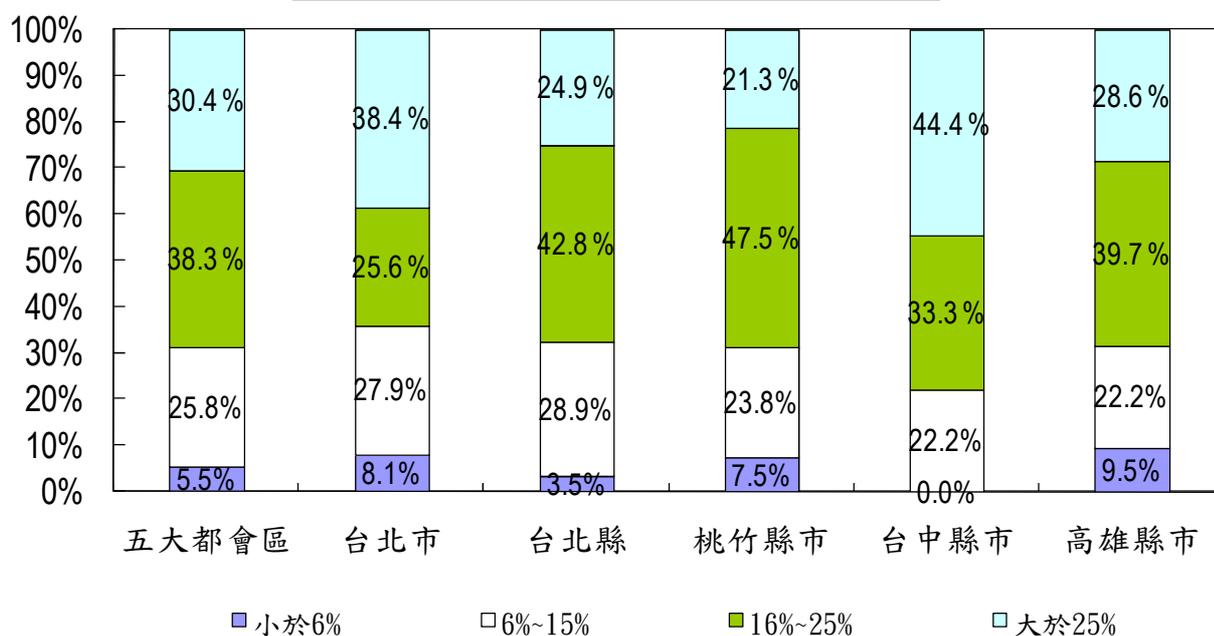


表 2.7.26 五大都會區已購屋者購買房屋公設比比較

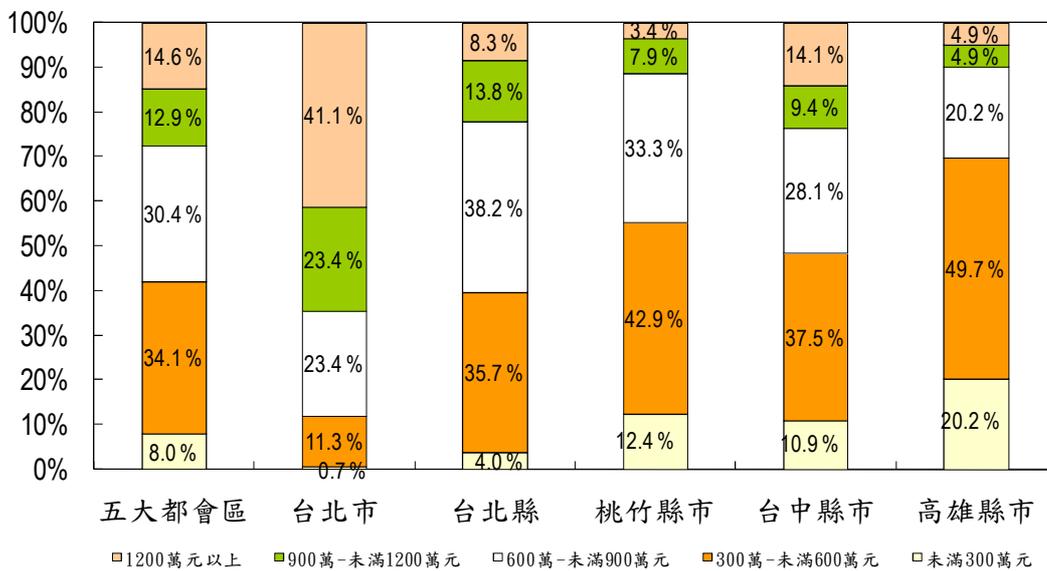
	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小於6%	5.5 %	8.1 %	3.5 %	7.5 %	0.0 %	9.5 %
6%~15%	25.8 %	27.9 %	28.9 %	23.8 %	22.2 %	22.2 %
16%~25%	38.3 %	25.6 %	42.8 %	47.5 %	33.3 %	39.7 %
大於25%	30.4 %	38.4 %	24.9 %	21.3 %	44.4 %	28.6 %
平均數(標準差)	21.8(8.2)	25.0(9.6)	20.0(7.7)	20.0(7.6)	25.0(8.1)	20.0(8.4)

^{註4} 公設比的統計不含透天/別墅以及公設比為 0 的資料。

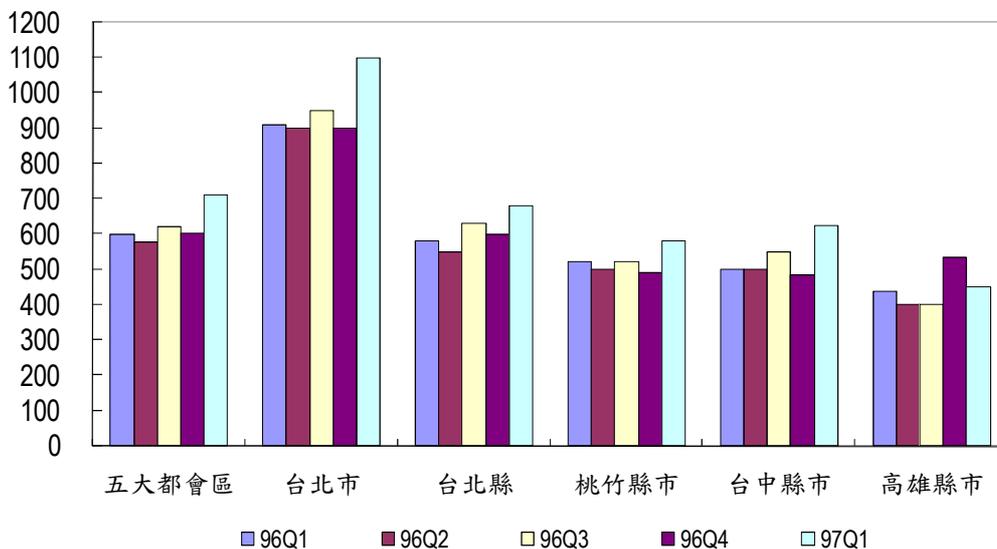
(三)購屋價格

1.購屋總價

就五大都會區各地區已購屋者之購屋總價來看，整體來說，平均為 711 萬元，較上季增加。各地區中，台北市以 1200 萬元以上之產品為主力價位，佔 44.1%；台北縣仍以 600-未滿 900 萬元為主(38.2%)；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市之主力價位則以 300 萬-未滿 600 萬元為主，分佔 42.9%、37.5%與 49.7%。

圖 2.7.21 五大都會區已購屋者購買房屋總價分配

萬元

圖 2.7.22 五大都會區已購屋者購屋總價連續五季圖

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.7.27 五大都會區已購屋者購屋總價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	2.1 %	0.0 %	0.6 %	3.4 %	3.1 %	6.1 %
200萬-未滿300萬元	5.9 %	0.7 %	3.4 %	9.0 %	7.8 %	14.1 %
300萬-未滿400萬元	9.2 %	2.8 %	5.5 %	13.0 %	10.9 %	20.9 %
400萬-未滿500萬元	13.3 %	4.3 %	14.2 %	16.9 %	17.2 %	15.3 %
501萬-未滿600萬元	11.6 %	4.3 %	16.0 %	13.0 %	9.4 %	13.5 %
600萬-未滿900萬元	30.4 %	23.4 %	38.2 %	33.3 %	28.1 %	20.2 %
900萬-未滿1200萬元	12.9 %	23.4 %	13.8 %	7.9 %	9.4 %	4.9 %
1200萬-未滿2000萬元	12.3 %	34.0 %	8.0 %	2.8 %	10.9 %	3.7 %
2000萬元以上	2.3 %	7.1 %	0.3 %	0.6 %	3.1 %	1.2 %
平均數(標準差)	711.0(444.0)	1100.0(720.0)	680.0(324.0)	580.0(320.7)	625.0(468.5)	450.0(457.3)

2.購屋單價

就五大都會區各地區已購屋者之購屋單價來看，平均為 18.9 萬元/坪，較上季增加 1.2 萬元/坪，且集中於 11-15 萬元/坪，佔 26.9%。各地區中，台北市單價最高，平均 32.4 萬元/坪，集中於 31 萬元/坪及以上(59.7%)；台北縣次之，平均 20.6 萬元/坪，集中於 16-20 萬元/坪(31.9%)；桃竹縣市五成以上以 11-15 萬元/坪為主；高雄縣市本季需求單價最低，以 10 萬元/坪及以下(44.2%)為主。

圖 2.7.23 五大都會區已購屋者購買房屋單價分配

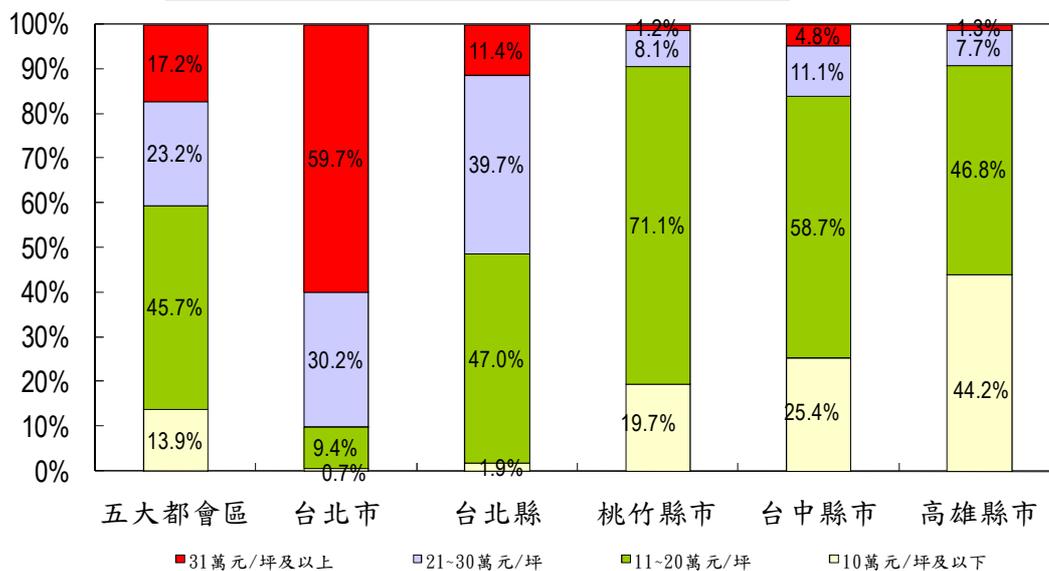


圖 2.7.24 五大都會區已購屋者購屋單價連續五季圖

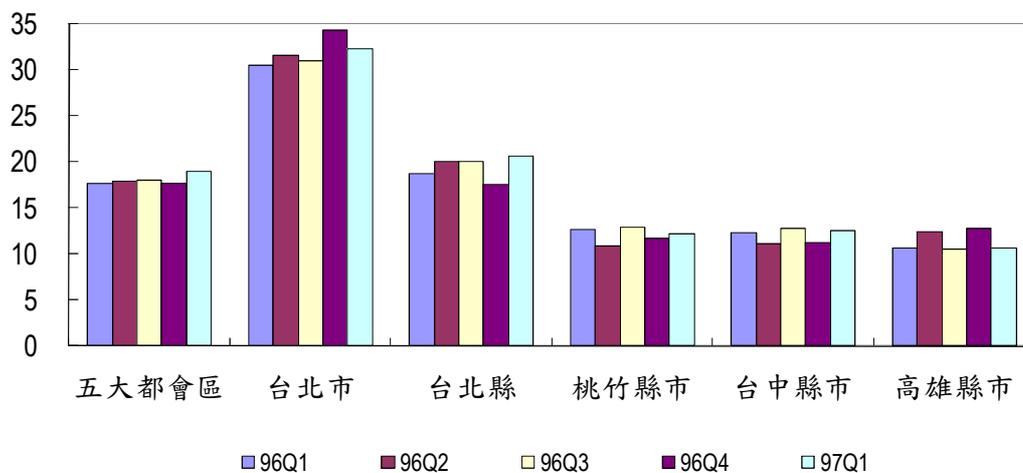


表 2.7.28 五大都會區已購屋者購屋單價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5萬元/坪及以下	1.3%	0.0%	0.0%	1.2%	1.6%	6.4%
6~10萬元/坪	12.7%	0.7%	1.9%	18.5%	23.8%	37.8%
11~15萬元/坪	26.9%	1.4%	15.1%	56.1%	38.1%	39.7%
16~20萬元/坪	18.8%	7.9%	31.9%	15.0%	20.6%	7.1%
21~25萬元/坪	12.5%	7.9%	25.6%	6.9%	4.8%	5.1%
26~30萬元/坪	10.7%	22.3%	14.2%	1.2%	6.3%	2.6%
31萬元/坪及以上	17.2%	59.7%	11.4%	1.2%	4.8%	1.3%
平均數(標準差)	18.9(7.9)	32.4(13.7)	20.6(7.5)	12.3(4.9)	12.6(6.6)	10.6(5.4)

3.預算與實際購屋價格

就五大都會區各地區已購屋者之預算與實際購屋價格差異來看，整體來說，實際購屋價格與預算之百分比為 105.7%，顯示實際價格與預算差異不大。以各地區來看，多集中於 86%~105%，顯示受到各地區房價影響，整體來說，實際購買價格超出預算 16% 以上的比例佔 22.4%，已購屋者過度消費情況增加，且個別購屋者差異程度增加，顯示房價上漲持續上漲，購屋者預算的調整未能立即跟上市場價格。其中，台北市高於預算 116% 之比例最高，佔 31.3%，台中縣市次之，佔 22.4%。

圖 2.7.25 五大都會區已購屋者購屋預算與實際價格分配

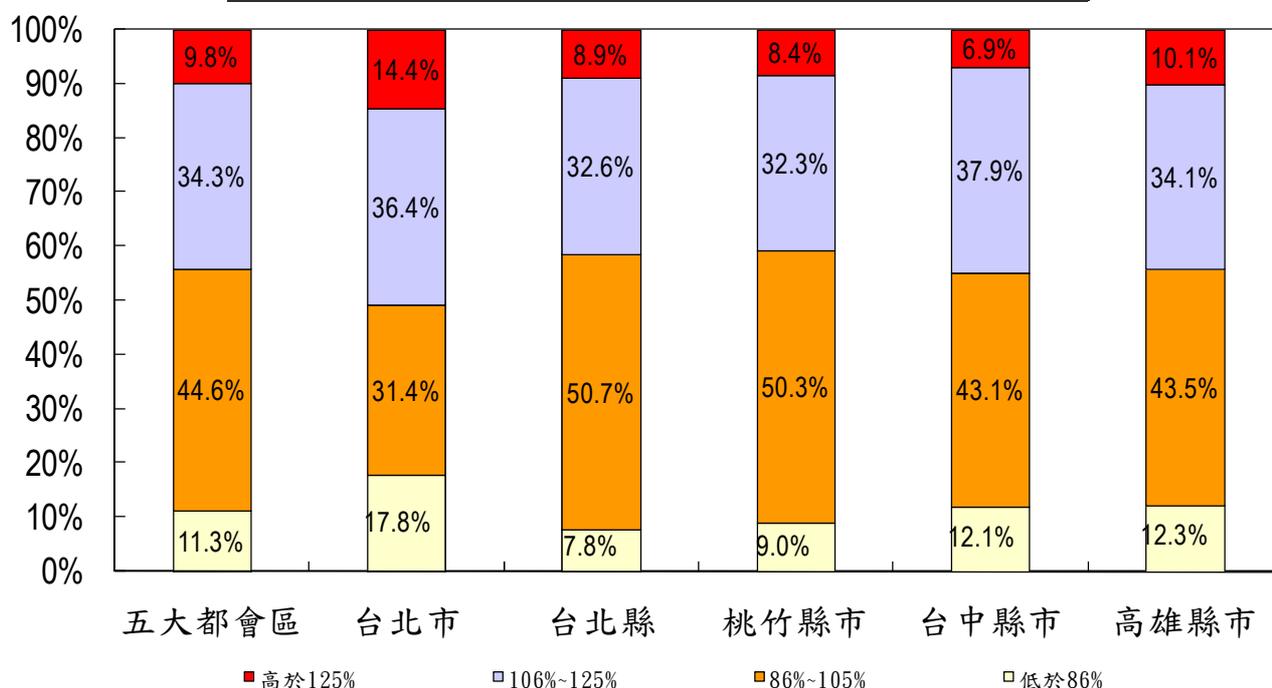


表 2.7.29 五大都會區已購屋者預算與實際購屋價格比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	5.4%	10.2%	4.6%	3.6%	1.7%	7.2%
76%~85%	5.9%	7.6%	3.2%	5.4%	10.3%	5.1%
86%~95%	16.7%	11.9%	19.5%	13.8%	19.0%	19.6%
96%~105%	27.9%	19.5%	31.2%	36.5%	24.1%	23.9%
106%~115%	21.7%	19.5%	21.3%	21.6%	22.4%	26.1%
116%~125%	12.6%	16.9%	11.3%	10.8%	15.5%	8.0%
高於125%	9.8%	14.4%	8.9%	8.4%	6.9%	10.1%
平均數 (標準差)	105.7(30.1)	106.5(33.1)	105.2(28.9)	107.8(41.0)	104.9(18.2)	103.0(25.2)

(四)搜尋與議價

1.議價

整體來說，本季議價空間平均為 9%，較上季增加 0.5%。其中，以台中縣市議價空間較大，為 10.6%，以桃竹縣市議價空間最小為 7.9%。個別已購屋者的議價空間差異較上季增加，以高雄縣市較大(9.7)，其餘縣市差異不大。此外，本季自住者議價空間較大，而中古屋之議價空間又較預售屋與新成屋高，有購屋經驗者平均議價空間也增加，顯示議價空間可能受到屋況複雜程度、市場需求量、購買類型，以及個人經驗影響，同時也可能反映目前預售屋定價可能較市場預期高的情況。而台中縣市預售屋議價空間較大，可能與新屋推案量增加有關。

圖 2.7.26 五大都會區已購屋者購屋議價空間分配

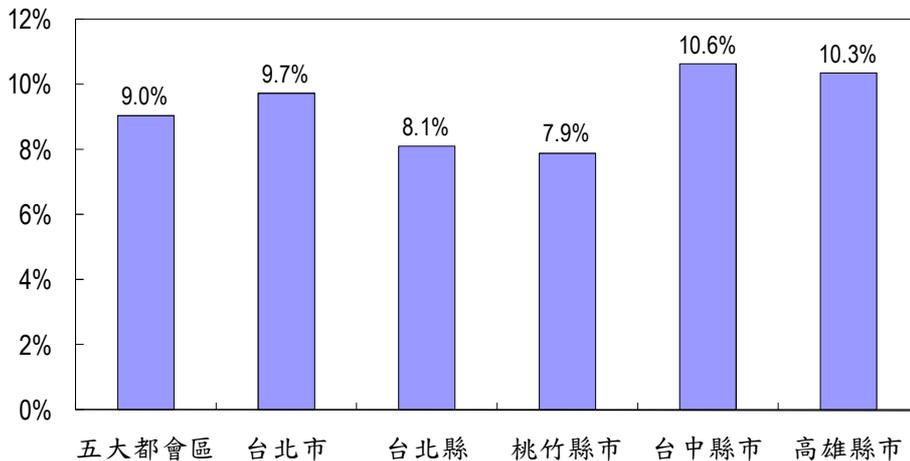


圖 2.7.27 五大都會區已購屋者議價空間連續五季圖

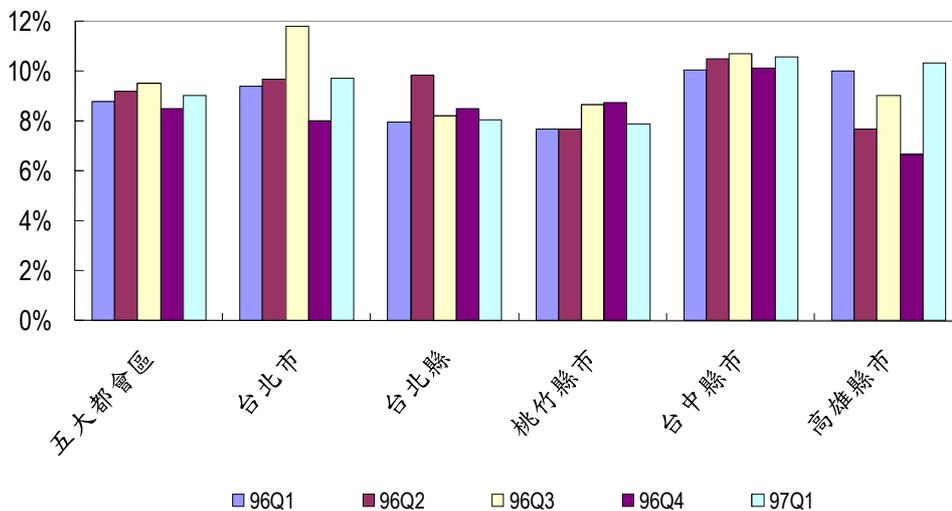


表 2.7.30 五大都會區已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
議價空間	9.0%(6.7)	9.7%(6.5)	8.1%(6.4)	7.9%(5.7)	10.6%(6.4)	10.3%(9.7)

表 2.7.31 五大都會區不同購屋動機之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	9.6 %	9.5 %	8.3 %	8.5 %	13.3 %	10.2 %
換屋自住	8.4 %	10.4 %	6.9 %	8.2 %	9.2 %	8.3 %
投資	8.8 %	8.6 %	7.6 %	9.1 %	9.1 %	11.8 %

表 2.7.32 五大都會區不同購屋購屋市場類型之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	7.1%	6.8%	5.4%	7.1%	11.1%	7.1%
新成屋	8.5%	9.3%	7.8%	7.7%	8.8%	10.0%
中古屋	9.6%	10.0%	9.1%	9.1%	10.1%	10.7%

表 2.7.33 五大都會區不同購屋經驗之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
有購屋經驗	9.4 %	9.6 %	8.3 %	8.2 %	12.1 %	10.3 %
無購屋經驗	8.4 %	10.4 %	6.9 %	8.2 %	9.2 %	8.3 %

2. 搜尋

就搜尋狀況來看，搜尋期間平均為 6.2 月，各地區中以台北縣延續上季為最短(5.7 月)，台北市本季則最長(7.3 月)。看屋間數部分，以台北市 11.3 屋最多，高雄縣市的 8.5 屋最少。整體來看，台北市購屋者購屋搜尋時間較長(7.3 月)，且看屋間數居高(11.3 屋)，顯示本季台北市轉為買方市場趨勢較強。而五大都會區有四成七的購屋者透過仲介購屋，台北市縣比例高於中南部且比例有持續增加之趨勢。

圖 2.7.28 五大都會區已購屋者搜尋時間及看屋數分配

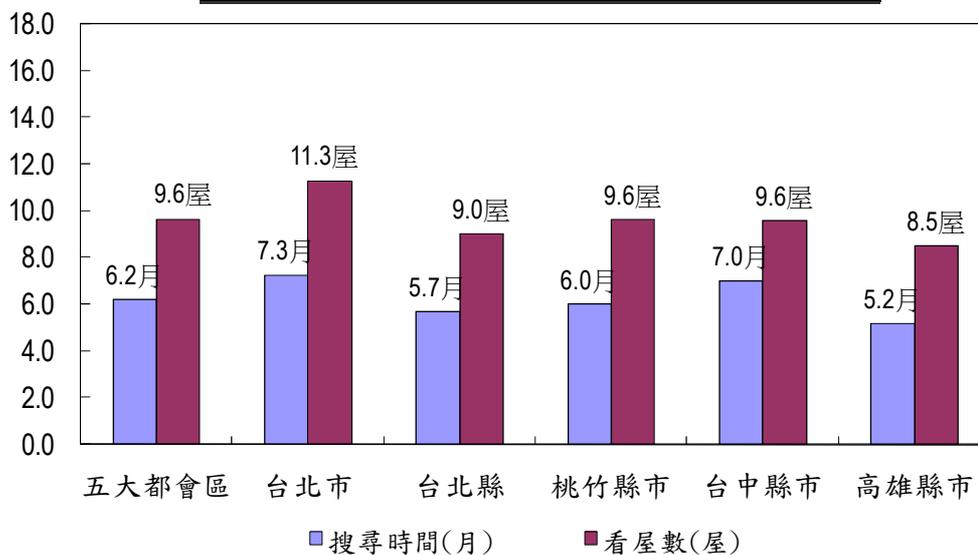


圖 2.7.29 五大都會區已購屋者仲介協助購屋分配

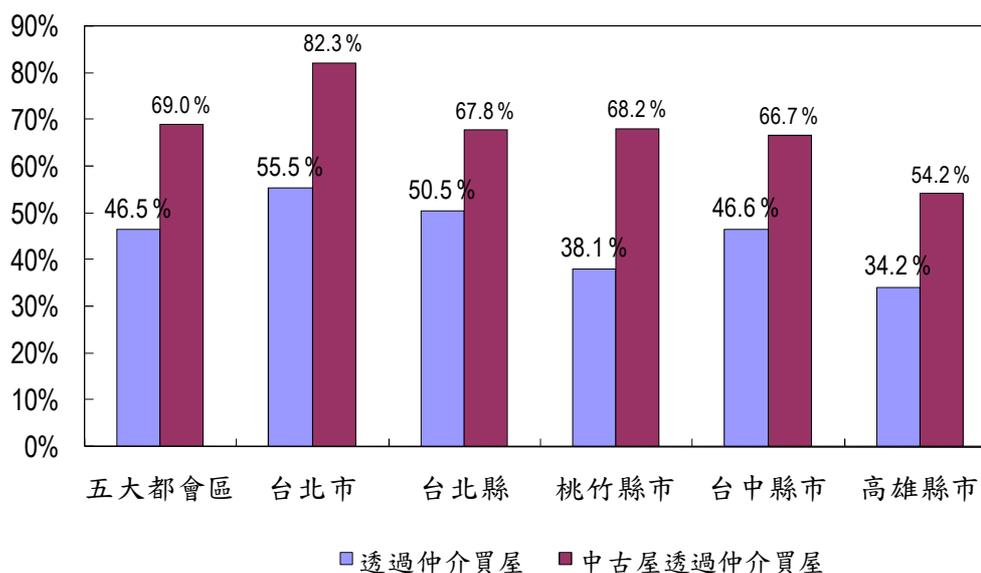


圖 2.7.30 五大都會區已購屋者透過仲介購屋比例連續五季圖

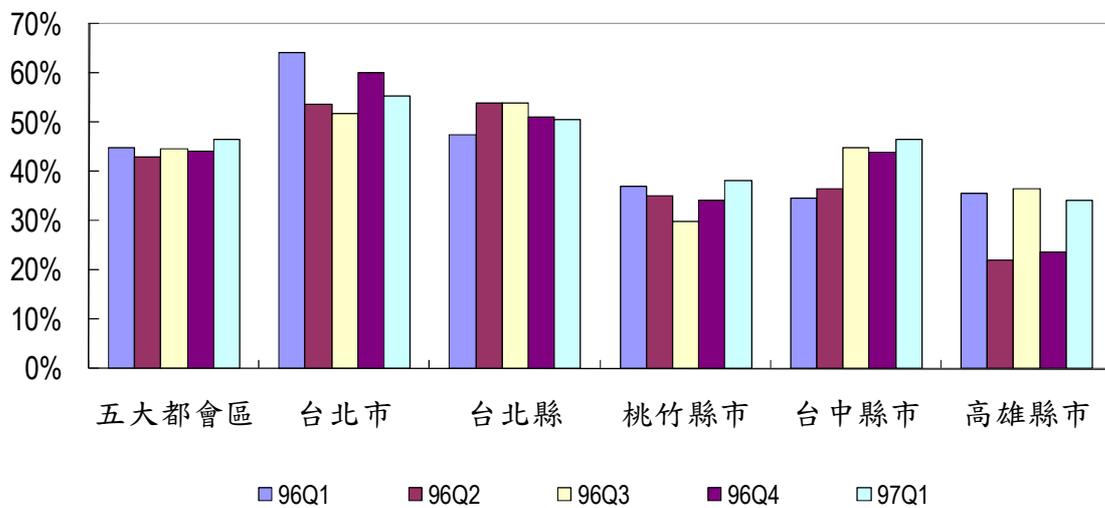


表 2.7.34 五大都會區已購屋者購屋搜尋比較

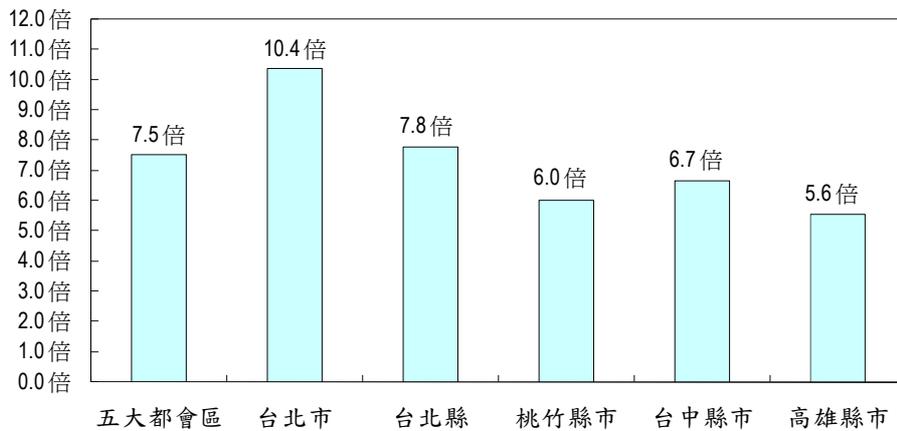
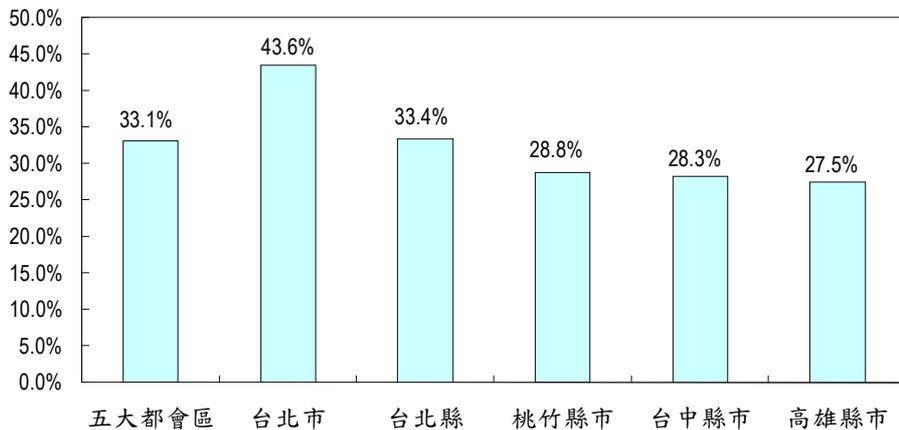
	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
搜尋時間(月)	6.2月(5.5)	7.3月(7.7)	5.7月(4.8)	6.0月(5.0)	7.0月(6.2)	5.2月(3.6)
看屋數(屋)	9.6屋(11.8)	11.3屋(19.7)	9.0屋(10.3)	9.6屋(11.2)	9.6屋(7.7)	8.5屋(8.1)

表 2.7.35 五大都會區已購屋者仲介協助購屋比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透過仲介買屋	46.5 %	55.5 %	50.5 %	38.1 %	46.6 %	34.2 %
中古屋透過仲介買屋	69.0 %	82.3 %	67.8 %	68.2 %	66.7 %	54.2 %

(五)購屋消費偏好與負擔

就五大都會區各地區已購屋者購屋負擔來看，整體來說，房價所得比較上季增加 0.5 倍。在房價所得比部分，台北市房價所得比 10.4 倍持續居冠，高雄縣市 5.6 倍最低。貸款負擔率部份，則同樣以台北市 43.6% 最高，高雄縣市以 27.5% 最低。整體來說，本季購屋負擔普遍較上季增加，台北市購屋負擔最沈重，高雄縣市購屋者本季負擔較其他地區輕。

圖 2.7.31 五大都會區已購屋者房價年所得比分配**圖 2.7.32 五大都會區已購屋者貸款負擔分配****表 2.7.36 五大都會區已購屋者房價年所得比及貸款負擔率比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房價年所得比(倍)	7.5 倍	10.4 倍	7.8 倍	6.0 倍	6.7 倍	5.6 倍
貸款負擔率(%)	33.1%	43.6%	33.4%	28.8%	28.3%	27.5%

(六)遷徙距離

1.實際遷徙距離

就五大都會區各地區已購屋者之實際遷移距離來看，整體來說各地區多為同縣市內之遷移，且以同縣市同鄉鎮市區遷入者居多，比例較上季減少(48.1%)。其中，同縣市且同鄉鎮市區遷入者，以台北縣之 56.1%居多。而高雄縣市為同縣市不同鄉鎮市區遷移較多之地區，佔 45.7%，跨縣市遷移者，以台北市居多，佔 23.2%。

圖 2.7.33 五大都會區已購屋者實際遷徙距離分配

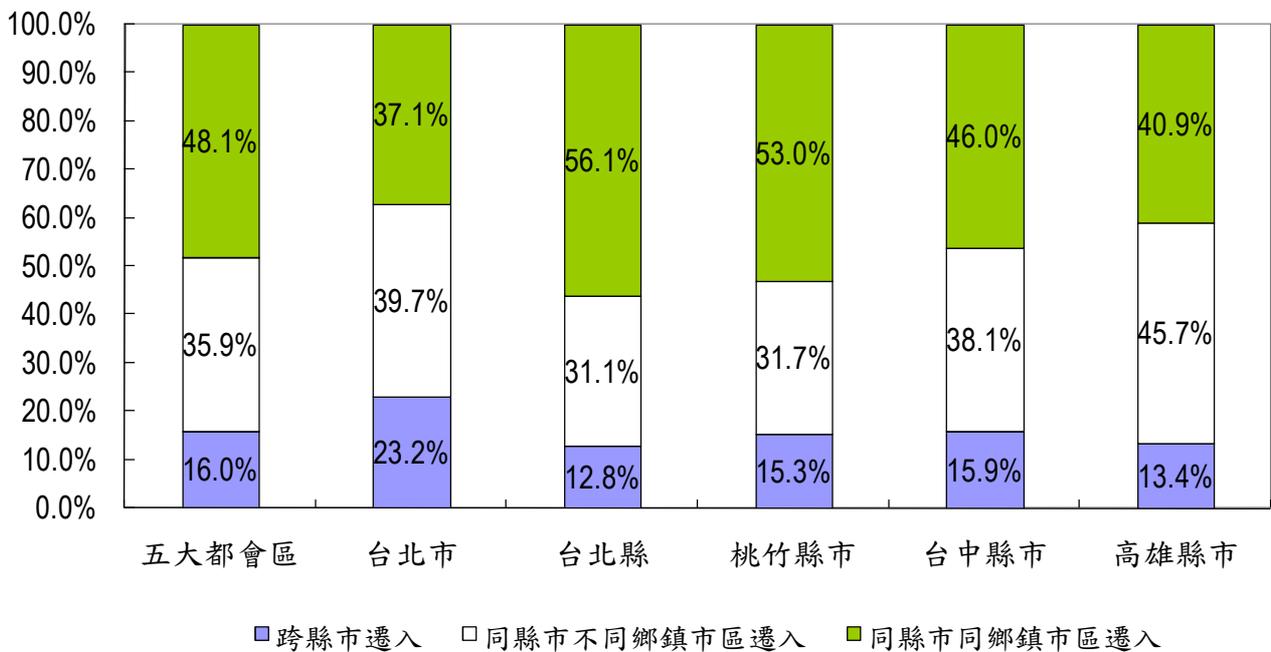


表 2.7.37 五大都會區已購屋者遷移距離比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	16.0%	23.2%	12.8%	15.3%	15.9%	13.4%
同縣市不同鄉鎮市區	35.9%	39.7%	31.1%	31.7%	38.1%	45.7%
同縣市同鄉鎮市區	48.1%	37.1%	56.1%	53.0%	46.0%	40.9%

2. 規劃與實際購買地區

就五大都會區各地區已購屋者之規劃與實際購買地區差異來看，整體來說，各地區已購屋者規劃與實際購買地區多為同縣市同鄉鎮市區，佔五成以上。其中，以桃竹縣市之 62% 居多。而台北縣跨縣市購買之比例最高，佔 34.9%，顯示相較於台北市的高房價，台北縣吸引不少非北縣之外來人口。

圖 2.7.34 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區分配

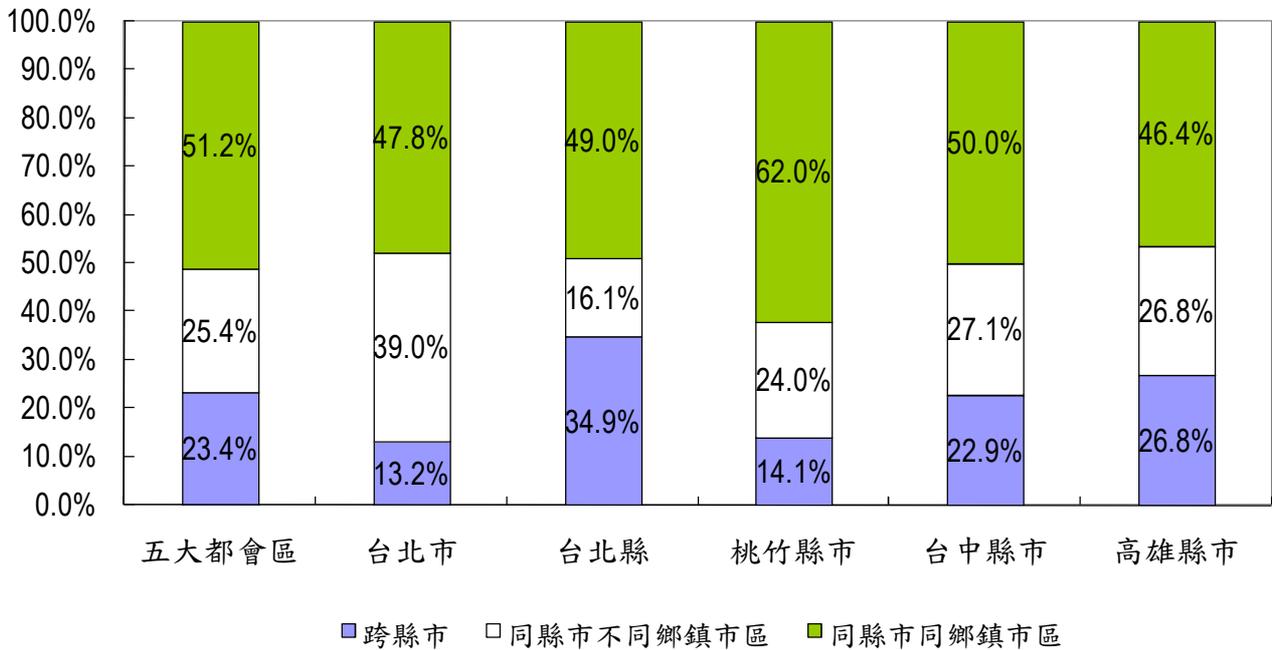


表 2.7.38 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市	23.4%	13.2%	34.9%	14.1%	22.9%	26.8%
同縣市不同鄉鎮市	25.4%	39.0%	16.1%	24.0%	27.1%	26.8%
同縣市同鄉鎮市區	51.2%	47.8%	49.0%	62.0%	50.0%	46.4%

(七)已購屋者屬性

1.居住人數

就五大都會區各地區已購屋者之居住人數來看，整體來說購屋者每屋平均居住人數為3.4人，較上季增加0.2人。各地區中，台中縣市平均居住人數最高(4人)，台北縣為3.1人最低。

圖 2.7.35 五大都會區已購屋者居住人數分配

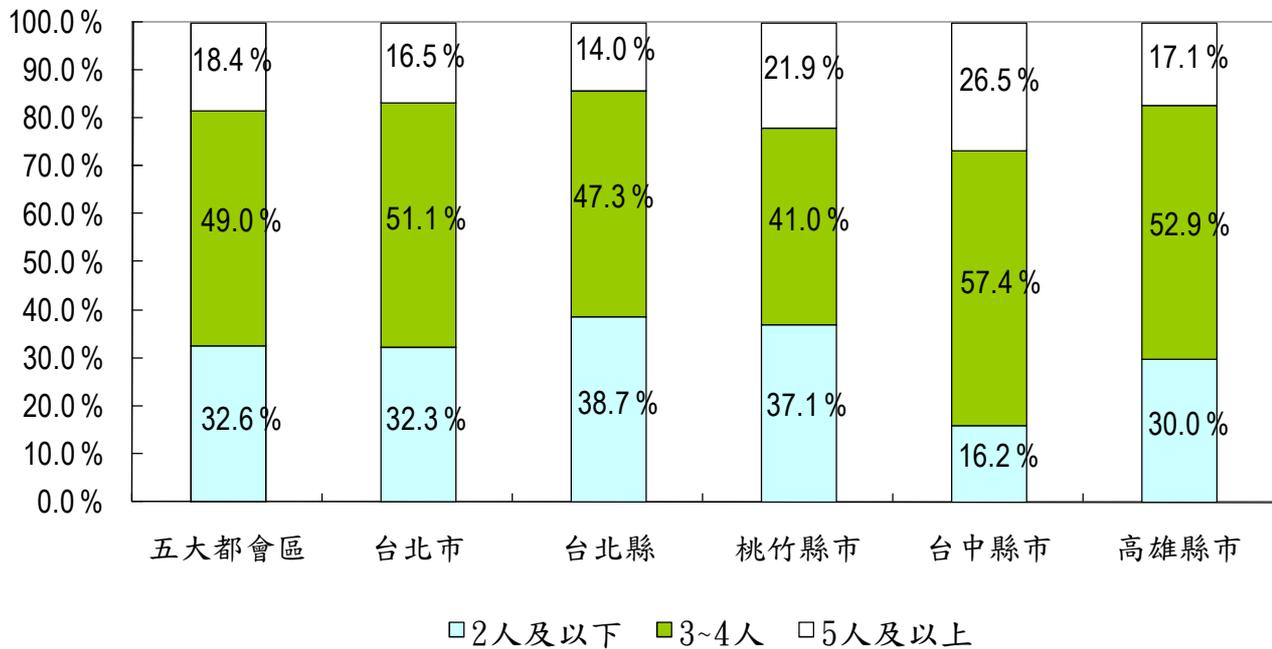


表 2.7.39 五大都會區已購屋者居住人數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	1.4 %	0.0 %	3.4 %	1.1 %	0.0 %	0.7 %
1人	8.4 %	10.5 %	6.8 %	10.7 %	5.9 %	7.9 %
2人	22.8 %	21.8 %	28.4 %	25.3 %	10.3 %	21.4 %
3人	20.0 %	19.5 %	23.3 %	14.6 %	16.2 %	25.7 %
4人	29.0 %	31.6 %	24.0 %	26.4 %	41.2 %	27.1 %
5人	12.2 %	12.0 %	11.3 %	14.6 %	13.2 %	10.0 %
5人以上	6.2 %	4.5 %	2.7 %	7.3 %	13.2 %	7.1 %
平均數 (標準差)	3.4(1.5)	3.3(1.4)	3.1(1.3)	3.4(1.6)	4.0(1.8)	3.3(1.3)

2. 家庭型態

就五大都會區各地區已購屋者之家庭型態來看，整體來說購屋者家庭型態普遍為夫婦與未婚子女同住，佔 42.3%，比例較上季增加 2.3%。而單身購屋人口以台北市 20.6% 最高。台中縣市則三代同堂比例最高，佔 11.8%。

圖 2.7.36 五大都會區已購屋者家庭型態分配

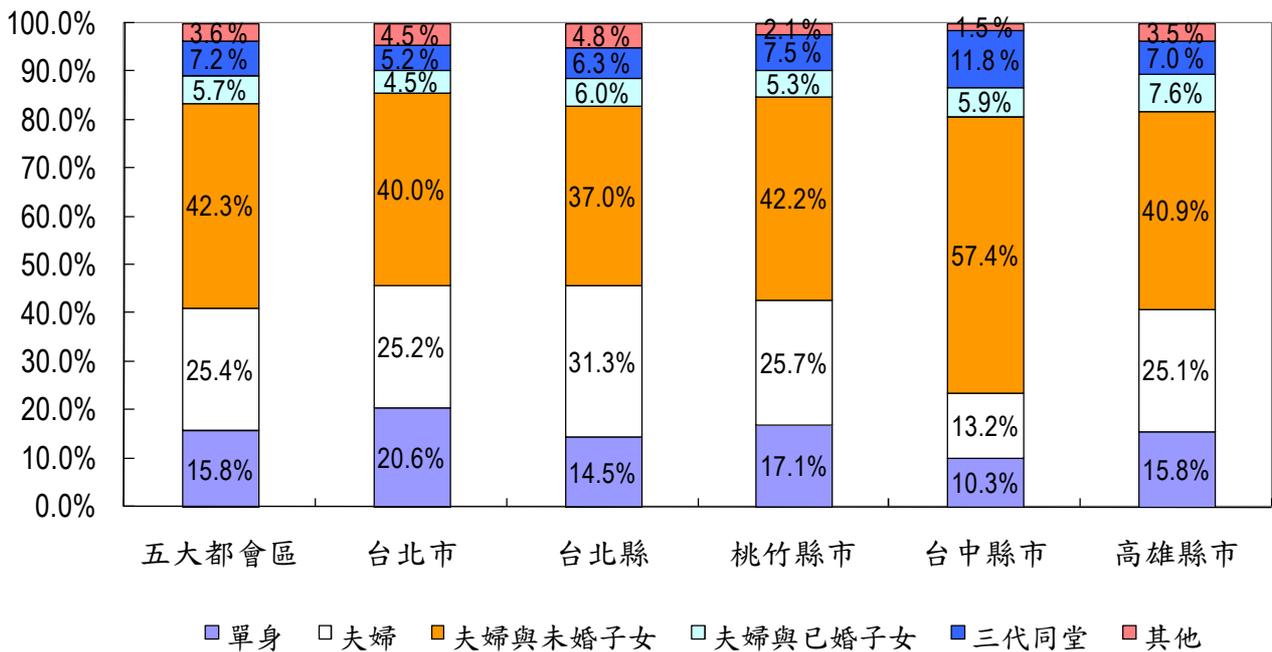


表 2.7.40 五大都會區已購屋者家庭型態比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	15.8%	20.6%	14.5%	17.1%	10.3%	15.8%
夫婦	25.4%	25.2%	31.3%	25.7%	13.2%	25.1%
夫婦與未婚子女	42.3%	40.0%	37.0%	42.2%	57.4%	40.9%
夫婦與已婚子女	5.7%	4.5%	6.0%	5.3%	5.9%	7.6%
三代同堂	7.2%	5.2%	6.3%	7.5%	11.8%	7.0%
其他	3.6%	4.5%	4.8%	2.1%	1.5%	3.5%

3. 年齡

就五大都會區各地區已購屋者之年齡來看，整體來說購屋者平均年齡為 37.7 歲，較上季增加 0.7 歲。其中以 36-45 歲居多，佔 39.5%，而 25 歲以下之購屋者較上季增加 0.4%。本季台北市平均年齡為 39.2 歲最高；台北縣平均年齡為 36.8 歲較低，本季購屋年齡的增加，同時也反應本季換屋需求的增加。而桃竹縣市與台北縣 26-35 歲之購屋者，相對其他縣市較多，分別為 41.5%、41.7%，顯示這兩個地區相對於台北市之高價位房價，持續受到年輕購屋者之歡迎。

圖 2.7.37 五大都會區已購屋者年齡分配

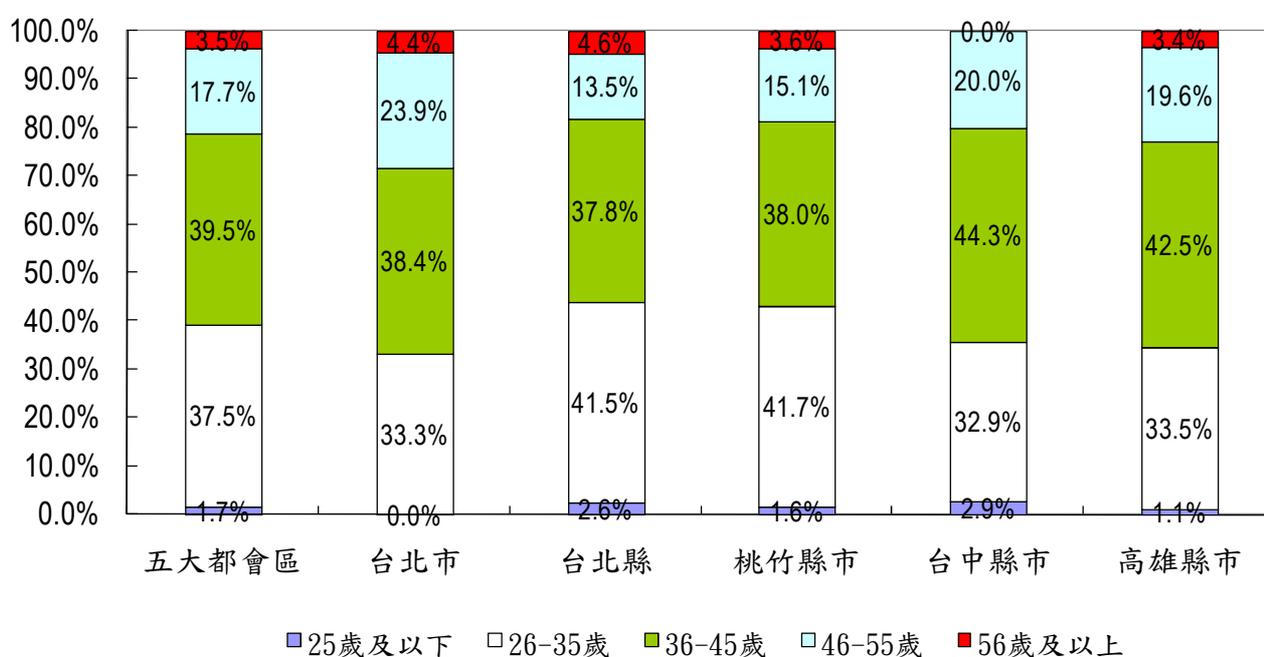


表 2.7.41 五大都會區已購屋者年齡比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
25歲及以下	1.7%	0.0%	2.6%	1.6%	2.9%	1.1%
26-35歲	37.5%	33.3%	41.5%	41.7%	32.9%	33.5%
36-45歲	39.5%	38.4%	37.8%	38.0%	44.3%	42.5%
46-55歲	17.7%	23.9%	13.5%	15.1%	20.0%	19.6%
56歲及以上	3.5%	4.4%	4.6%	3.6%	0.0%	3.4%
平均數 (標準差)	37.7(8.3)	39.2(8.6)	36.8(8.1)	37.4(9.3)	37.5(7.2)	38.1(8.3)

4.性別

就五大都會區各地區已購屋者之性別來看，整體來說，五大都會區購屋者之性別，以男性居多，佔 54.9%，各縣市中僅台北縣、高雄縣市女性購屋者之比例高過男性購屋者，佔 60.2%、61.3%，此現象值得密切觀察。

圖 2.7.38 五大都會區已購屋者性別分配

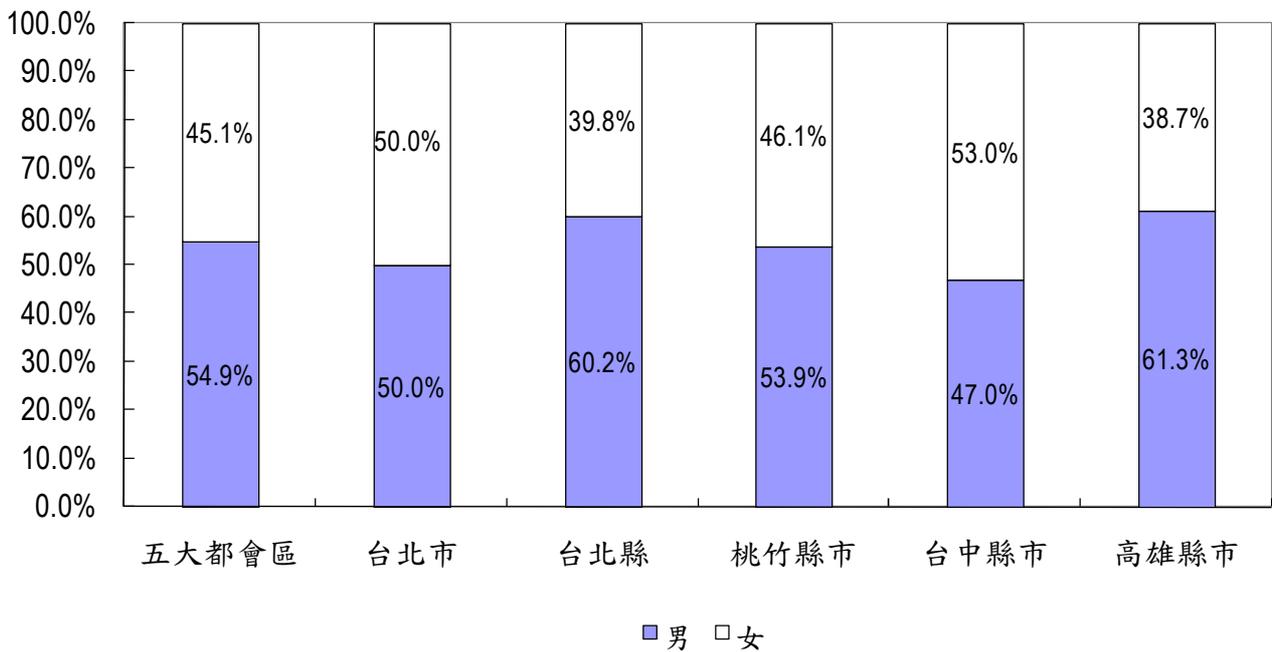


表 2.7.42 五大都會區已購屋者性別比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
男	54.9%	50.0%	60.2%	53.9%	47.0%	61.3%
女	45.1%	50.0%	39.8%	46.1%	53.0%	38.7%

5.職業

就五大都會區各地區已購屋者之職業來看，整體來說，五大都會區購屋者之職業，以民間機構居多，佔 58.4%，其次為軍公教。其中，民間機構以台北縣最高(62.5%)。軍公教以桃竹縣市較高，佔 22.8%。自由業以高雄縣市較高，佔 19.1%。

圖 2.7.39 五大都會區已購屋者職業分配

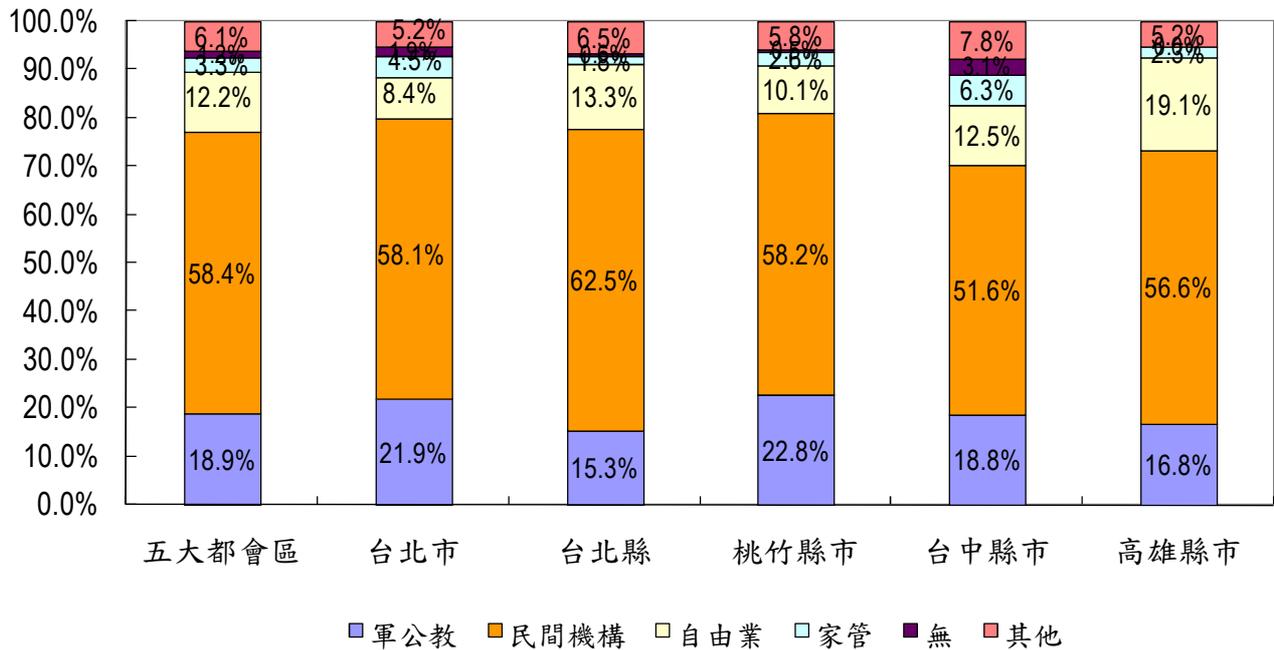


表 2.7.43 五大都會區已購屋者職業比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
軍公教	18.9%	21.9%	15.3%	22.8%	18.8%	16.8%
民間機構	58.4%	58.1%	62.5%	58.2%	51.6%	56.6%
自由業	12.2%	8.4%	13.3%	10.1%	12.5%	19.1%
家管	3.3%	4.5%	1.8%	2.6%	6.3%	2.3%
無	1.2%	1.9%	0.6%	0.5%	3.1%	0.0%
其他	6.1%	5.2%	6.5%	5.8%	7.8%	5.2%

6. 職位

就五大都會區各地區已購屋者職位來看，整體來說，五大都會區購屋者之職位，主要為職員，佔 69.8%。負責人以台中縣市較高，佔 10.9%；主管部分台北市、台北縣與桃竹縣市比例相近，約一成八；職員以台中縣市最高，佔 76.4%。

圖 2.7.40 五大都會區已購屋者職位分配

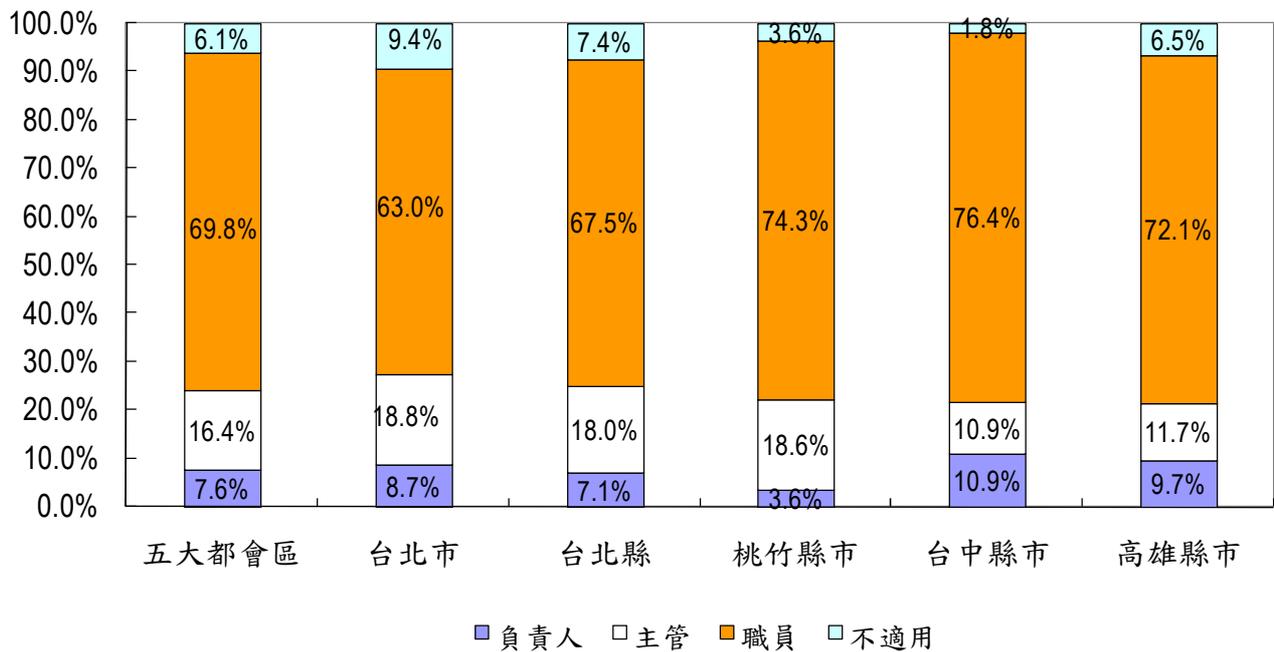


表 2.7.44 五大都會區已購屋者職位比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
負責人	7.6%	8.7%	7.1%	3.6%	10.9%	9.7%
主管	16.4%	18.8%	18.0%	18.6%	10.9%	11.7%
職員	69.8%	63.0%	67.5%	74.3%	76.4%	72.1%
不適用	6.1%	9.4%	7.4%	3.6%	1.8%	6.5%

7.教育程度

就五大都會區各地區已購屋者教育程度，整體來說，五大都會區購屋者之購屋教育程度以大專居多，佔 71.8%，其次為高中/職，佔 15.9%。各縣市中，研究所以上以台北市、縣最多，佔 11%、11.6%；大專以桃竹縣市較多，佔 77.6%；高中/職以高雄縣市較多，佔 18.9%。

圖 2.7.41 五大都會區已購屋者教育程度分配

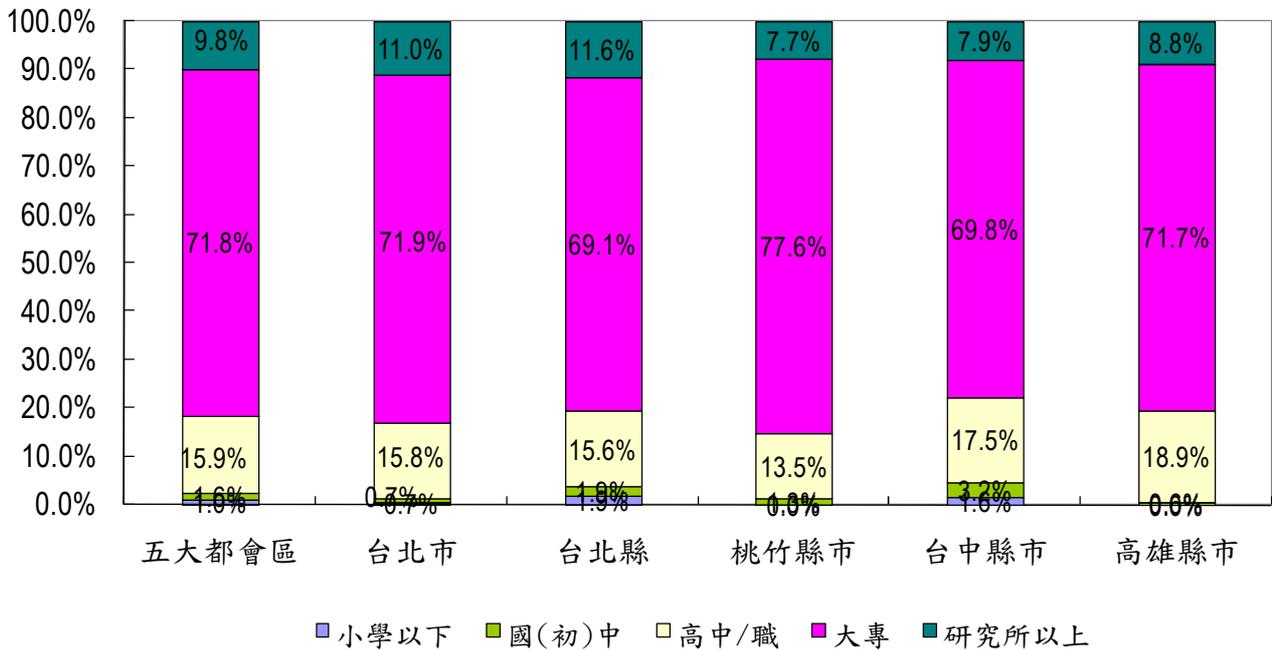


表 2.7.45 五大都會區已購屋者教育程度比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小學以下	1.0%	0.7%	1.9%	0.0%	1.6%	0.0%
國(初)中	1.6%	0.7%	1.9%	1.3%	3.2%	0.6%
高中/職	15.9%	15.8%	15.6%	13.5%	17.5%	18.9%
大專	71.8%	71.9%	69.1%	77.6%	69.8%	71.7%
研究所以上	9.8%	11.0%	11.6%	7.7%	7.9%	8.8%

8. 家庭平均月收入

就五大都會區各地區已購屋者之家庭平均月收入來看，整體來說，五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於3萬-未滿6萬元與6萬-未滿9萬元之間，合計佔58.7%，但所得分佈情形仍存在部分之地區性差異。台北市因房價較高，家庭平均月收入12萬元及以上者居冠(27.2%)；台北縣與高雄縣市以3萬-未滿6萬元居多，佔32.7%、38.1%；桃竹縣市則以6萬-未滿9萬元居多(33.7%)；台中縣市則集中於3萬元-未滿9萬元。

圖 2.7.42 五大都會區已購屋者家庭平均月收入分配

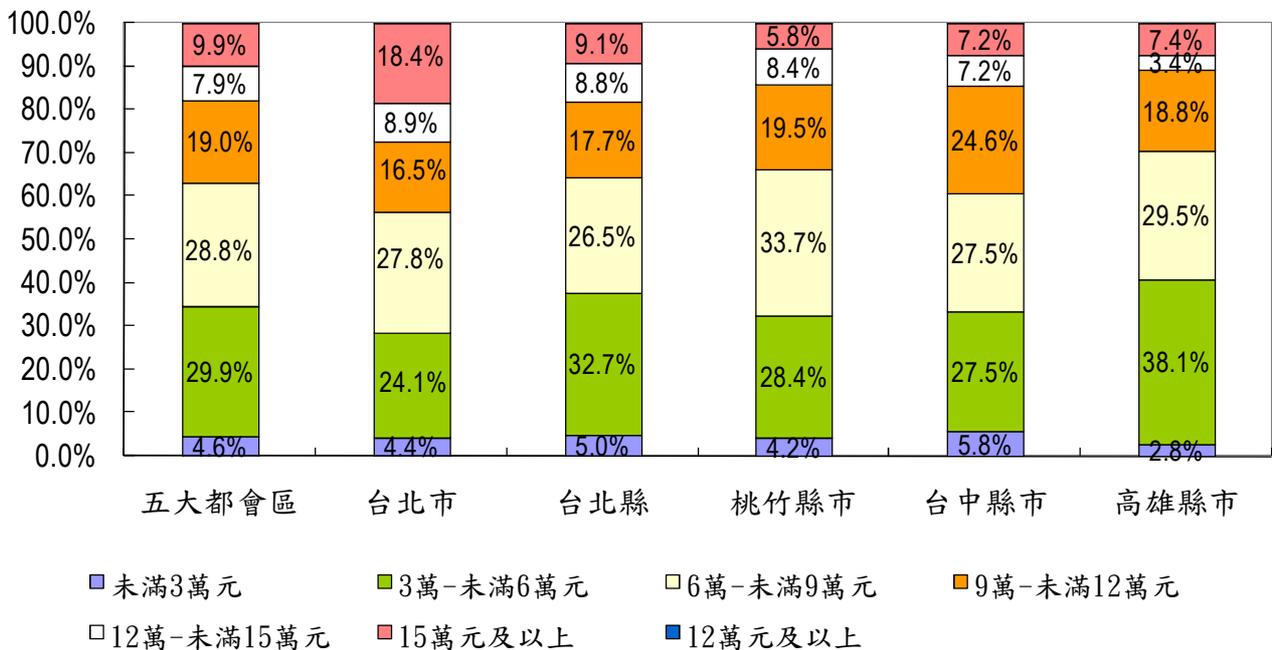


表 2.7.46 五大都會區已購屋者家庭平均月收入比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	4.6%	4.4%	5.0%	4.2%	5.8%	2.8%
3萬-未滿6萬元	29.9%	24.1%	32.7%	28.4%	27.5%	38.1%
6萬-未滿9萬元	28.8%	27.8%	26.5%	33.7%	27.5%	29.5%
9萬-未滿12萬元	19.0%	16.5%	17.7%	19.5%	24.6%	18.8%
12萬-未滿15萬元	7.9%	8.9%	8.8%	8.4%	7.2%	3.4%
15萬元及以上	9.9%	18.4%	9.1%	5.8%	7.2%	7.4%

9.前屋居住年數

就五大都會區各地區已購屋者之前屋居住年數來看，整體來說五大都會區購屋者之前屋居住年數平均為 12.2 年，較上季減少 0.4 年，且主要集中於 11-20 年，佔 34.6%。換屋自住者平均前屋居住年數為 11.2 年，較上季減少 0.5 年，同樣集中於 11-20 年，佔 43.3%，換屋時間拉長，顯示購屋者出現觀望態度。

圖 2.7.43 五大都會區已購屋者前屋居住年數分配

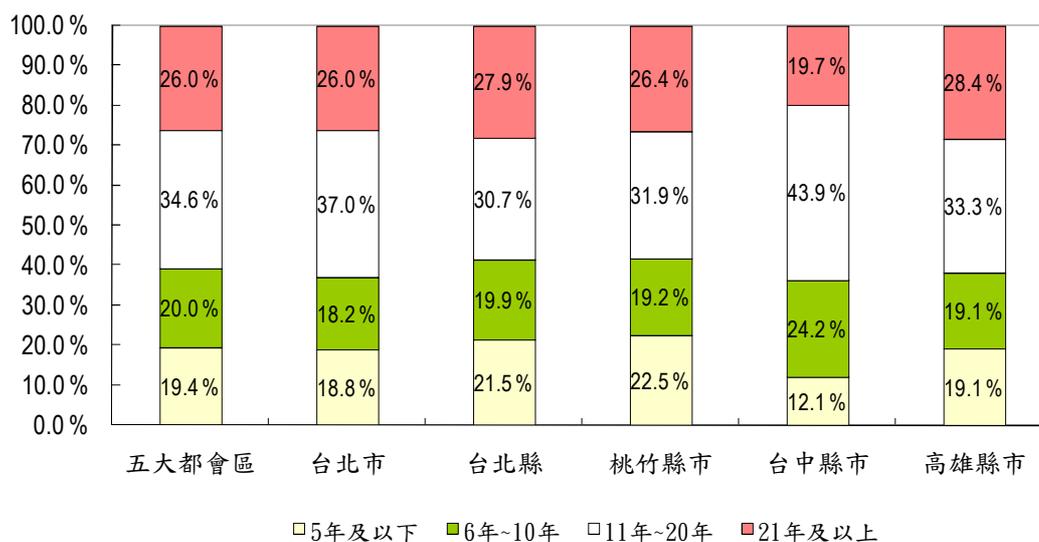


表 2.7.47 五大都會區已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	3.9%	3.2%	4.3%	5.5%	1.5%	4.3%
3年~5年	15.5%	15.6%	17.2%	17.0%	10.6%	14.8%
6年~10年	20.0%	18.2%	19.9%	19.2%	24.2%	19.1%
11年~20年	34.6%	37.0%	30.7%	31.9%	43.9%	33.3%
21年及以上	26.0%	26.0%	27.9%	26.4%	19.7%	28.4%
平均數(標準差)	12.2(8.4)	12.4(8.8)	12.1(8.2)	12.3(9.3)	11.5(6.9)	12.6(8.8)

表 2.7.48 五大都會區換屋自住已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	2.3%	2.2%	3.8%	2.1%	0.0%	2.3%
3年~5年	13.5%	13.0%	11.3%	16.7%	14.3%	14.0%
6年~10年	24.6%	28.3%	20.0%	16.7%	33.3%	32.6%
11年~20年	43.3%	43.5%	42.5%	45.8%	42.9%	41.9%
21年及以上	16.2%	13.0%	22.5%	18.8%	9.5%	9.3%
平均數(標準差)	11.2(6.8)	10.6(7.0)	12.0(6.8)	12.5(8.2)	10.1(5.8)	9.3(5.6)

(八)房價信心綜合分數

就本季五大都會區各地區已購屋者對房價近期與未來信心分數，均高於 100 分，顯示購屋者本季對近期與未來房價看法屬樂觀。而本季未來信心分數與近期信心分數拉近，顯示購屋者對未來房價提升有疑慮。各地區中，近期信心分數以高雄縣市的信心分數 120.93 分最低，未來信心分數同樣以高雄縣市 127.49 分最低；綜合信心分數以台北市 129.52 分最高，台北縣 127.91 分次之，由北部向中南部遞減。

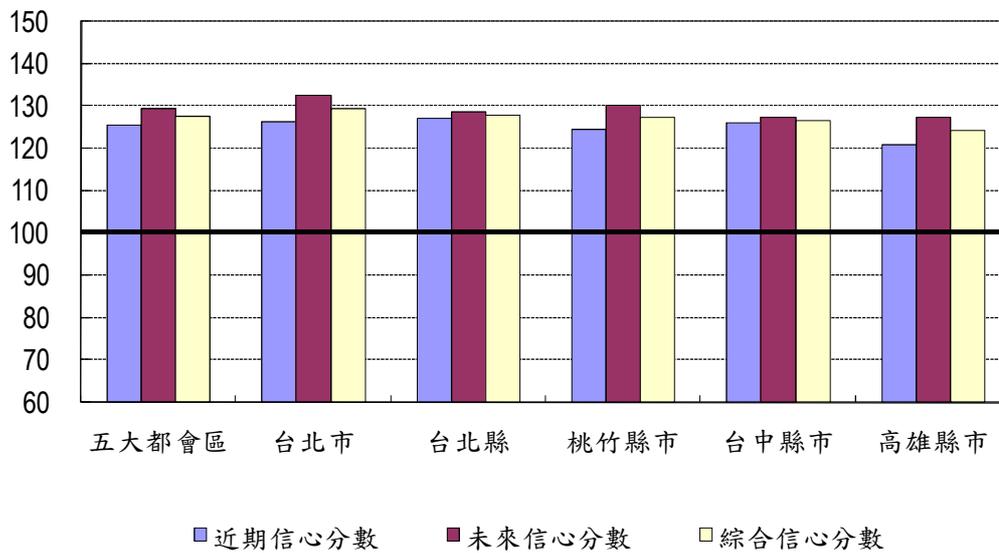
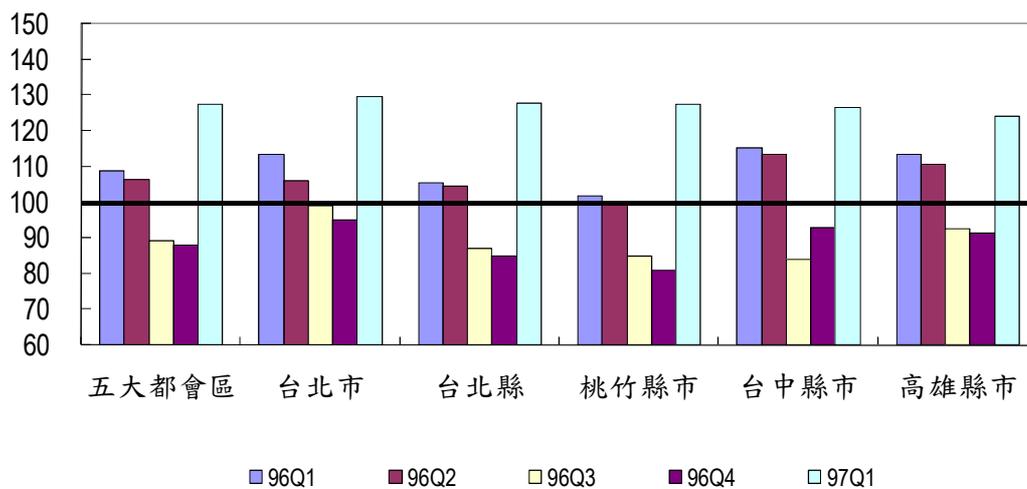
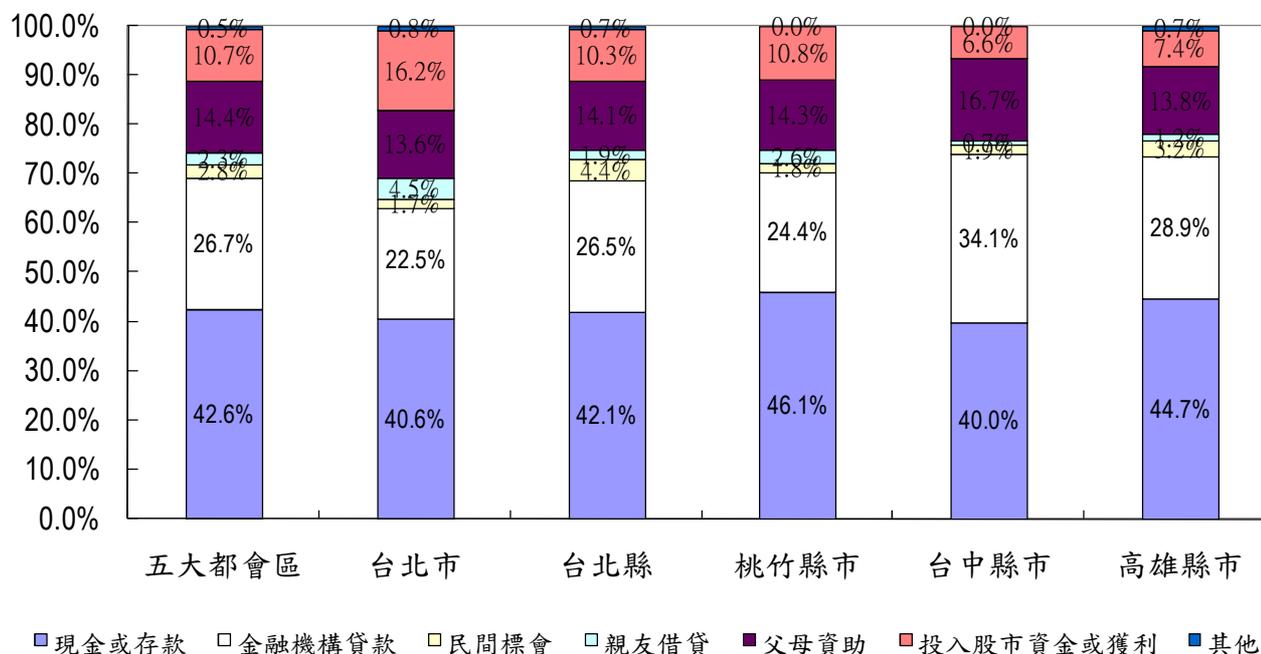
圖 2.7.44 五大都會區已購屋者房價信心分數**圖 2.7.45 五大都會區已購屋者房價綜合信心分數連續五季圖**

表 2.7.49 五大都會區已購屋者對房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	125.54	126.45	127.03	124.61	126.09	120.93
未來信心分數	129.47	132.58	128.78	130.21	127.27	127.49
綜合信心分數	127.50	129.52	127.91	127.41	126.68	124.21

(九)已購屋者購屋自備款取得情形

就五大都會區各地區已購屋者購屋自備款資金取得情形來看，整體來說以現金或存款(42.6%)為主，其次為金融機構貸款(26.7%)，再次之為父母資助(14.4%)，顯示購屋者多數以自有資金配合貸款購屋。各地區中，現金或存款比例最高為桃竹縣市，佔 46.1%；金融機構貸款比例最高為台中縣市，佔 34.1%；父母資助比例最高為台中縣市，佔 16.7%；投入股市資金或獲利比例最高為台北市，佔 16.2%。

圖 2.7.46 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源分配**表 2.7.50 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	42.6%	40.6%	42.1%	46.1%	40.0%	44.7%
金融機構貸款	26.7%	22.5%	26.5%	24.4%	34.1%	28.9%
民間標會	2.8%	1.7%	4.4%	1.8%	1.9%	3.2%
親友借貸	2.3%	4.5%	1.9%	2.6%	0.7%	1.2%
父母資助	14.4%	13.6%	14.1%	14.3%	16.7%	13.8%
投入股市資金或獲	10.7%	16.2%	10.3%	10.8%	6.6%	7.4%
其他	0.5%	0.8%	0.7%	0.0%	0.0%	0.7%

註：表中百分比數據係取各個購屋搜尋者投入購屋金額最多的三項資金來源，並依據金額多寡的排序進行加權計算。

八、已購屋者基本資料與需求分配

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者家庭平均月收入						
入						
未滿3萬元	4.4%	5.0%	4.2%	5.8%	2.8%	4.6%
3萬-未滿6萬元	24.1%	32.7%	28.4%	27.5%	38.1%	29.9%
6萬-未滿9萬元	27.8%	26.5%	33.7%	27.5%	29.5%	28.8%
9萬-未滿12萬元	16.5%	17.7%	19.5%	24.6%	18.8%	19.0%
12萬-未滿15萬元	8.9%	8.8%	8.4%	7.2%	3.4%	7.9%
15萬元及以上	18.4%	9.1%	5.8%	7.2%	7.4%	9.9%
購屋者年齡						
25歲及以下	0.0%	2.6%	1.6%	2.9%	1.1%	1.7%
26-35歲	33.3%	41.5%	41.7%	32.9%	33.5%	37.5%
36-45歲	38.4%	37.8%	38.0%	44.3%	42.5%	39.5%
46-55歲	23.9%	13.5%	15.1%	20.0%	19.6%	17.7%
56歲及以上	4.4%	4.6%	3.6%	0.0%	3.4%	3.5%
購屋後居住人數						
0人	0.0%	3.4%	1.1%	0.0%	0.7%	1.4%
1人	10.5%	6.8%	10.7%	5.9%	7.9%	8.4%
2人	21.8%	28.4%	25.3%	10.3%	21.4%	22.8%
3人	19.5%	23.3%	14.6%	16.2%	25.7%	20.0%
4人	31.6%	24.0%	26.4%	41.2%	27.1%	29.0%
5人	12.0%	11.3%	14.6%	13.2%	10.0%	12.2%
5人以上	4.5%	2.7%	7.3%	13.2%	7.1%	6.2%
購屋者家庭型態						
單身	20.6%	14.5%	17.1%	10.3%	15.8%	15.8%
夫婦	25.2%	31.3%	25.7%	13.2%	25.1%	25.4%
夫婦與未婚子女	40.0%	37.0%	42.2%	57.4%	40.9%	42.3%
夫婦與已婚子女	4.5%	6.0%	5.3%	5.9%	7.6%	5.7%
三代同堂	5.2%	6.3%	7.5%	11.8%	7.0%	7.2%
其他	4.5%	4.8%	2.1%	1.5%	3.5%	3.6%
性別						
男	50.0%	60.2%	53.9%	47.0%	61.3%	54.9%
女	50.0%	39.8%	46.1%	53.0%	38.7%	45.1%
職業						
軍公教	21.9%	15.3%	22.8%	18.8%	16.8%	18.9%
民間企業	58.1%	62.5%	58.2%	51.6%	56.6%	58.4%
自由業	8.4%	13.3%	10.1%	12.5%	19.1%	12.2%
家管	4.5%	1.8%	2.6%	6.3%	2.3%	3.3%
無	1.9%	0.6%	0.5%	3.1%	0.0%	1.2%
其他	5.2%	6.5%	5.8%	7.8%	5.2%	6.1%

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
職位						
負責人	8.7%	7.1%	3.6%	10.9%	9.7%	7.6%
主管	18.8%	18.0%	18.6%	10.9%	11.7%	16.4%
職員	63.0%	67.5%	74.3%	76.4%	72.1%	69.8%
不適用	9.4%	7.4%	3.6%	1.8%	6.5%	6.1%
教育程度						
小學以下	0.7%	1.9%	0.0%	1.6%	0.0%	1.0%
國(初)中	0.7%	1.9%	1.3%	3.2%	0.6%	1.6%
高中/職	15.8%	15.6%	13.5%	17.5%	18.9%	15.9%
大專	71.9%	69.1%	77.6%	69.8%	71.7%	71.8%
研究所以上	11.0%	11.6%	7.7%	7.9%	8.8%	9.8%
擁屋數						
一戶	42.0%	36.7%	47.9%	41.2%	42.9%	41.5%
二戶	36.9%	47.1%	42.2%	42.6%	44.0%	42.9%
三戶	16.6%	12.7%	6.3%	13.2%	10.4%	12.0%
四戶	2.5%	2.3%	3.6%	1.5%	1.6%	2.4%
五戶及五戶以上	1.9%	1.2%	0.0%	1.5%	1.1%	1.1%
前屋居住年數						
2年及以下	3.2%	4.3%	5.5%	1.5%	4.3%	3.9%
3年-5年	15.6%	17.2%	17.0%	10.6%	14.8%	15.5%
6年-10年	18.2%	19.9%	19.2%	24.2%	19.1%	20.0%
11年-20年	37.0%	30.7%	31.9%	43.9%	33.3%	34.6%
21年及以上	26.0%	27.9%	26.4%	19.7%	28.4%	26.0%
購屋者平均年齡(歲)	39.2	36.8	37.4	37.5	38.1	37.7
購屋後居住人數(人)	3.3	3.1	3.4	4.0	3.3	3.4

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.2 歷次已購屋者基本資料

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
購屋者家庭平均月收入					
未滿3萬元	3.4%	3.4%	3.4%	3.8%	4.6%
3萬-未滿6萬元	27.8%	31.0%	33.4%	35.7%	29.9%
6萬-未滿9萬元	31.0%	29.6%	31.9%	27.6%	28.8%
9萬-未滿12萬元	19.6%	16.9%	16.5%	19.2%	19.0%
12萬-未滿15萬元	9.0%	10.4%	6.9%	6.0%	7.9%
15萬元及以上	9.2%	8.6%	7.9%	7.7%	9.9%
購屋者年齡					
25歲及以下	1.3%	1.9%	1.1%	1.2%	1.7%
26-35歲	34.3%	30.8%	34.2%	39.5%	37.5%
36-45歲	40.5%	46.2%	41.5%	38.5%	39.5%
46-55歲	19.1%	18.3%	19.8%	17.9%	17.7%
56歲及以上	4.8%	2.8%	3.4%	2.8%	3.5%
購屋後居住人數					
0人	0.8%	0.6%	1.0%	1.7%	1.4%
1人	8.9%	8.1%	8.1%	9.7%	8.4%
2人	24.8%	23.6%	21.7%	25.1%	22.8%
3人	19.0%	21.8%	19.6%	22.5%	20.0%
4人	28.9%	27.3%	30.7%	26.5%	29.0%
5人	12.2%	13.2%	14.1%	10.1%	12.2%
5人以上	5.4%	5.3%	4.8%	4.5%	6.2%
購屋者平均年齡(歲)	38.0	37.0	38.2	36.9	37.7
購屋後居住人數(人)	3.3	3.3	3.4	3.1	3.4

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋目的						
純自住	55.3%	53.2%	65.1%	65.7%	58.4%	58.6%
偏自住	18.2%	26.3%	19.3%	11.9%	22.0%	20.5%
偏投資	19.5%	14.6%	10.4%	17.9%	14.5%	15.3%
純投資	6.9%	5.8%	5.2%	4.5%	5.2%	5.7%
前屋權屬						
自有	47.1%	42.8%	39.3%	51.4%	43.9%	44.4%
父母子女有	40.6%	39.8%	37.7%	30.0%	45.1%	38.7%
租屋	11.0%	15.6%	22.4%	15.7%	9.8%	15.3%
其他	1.3%	1.8%	0.5%	2.9%	1.2%	1.5%
購屋族群						
首購自住	44.5%	55.2%	55.7%	46.3%	49.7%	51.1%
換屋自住	29.7%	24.5%	27.9%	31.3%	30.5%	28.0%
投資	25.8%	20.3%	16.4%	22.4%	19.8%	20.9%
市場類型						
預售屋	17.2%	14.3%	13.2%	15.9%	2.3%	13.4%
新成屋	30.6%	34.7%	57.4%	50.7%	51.4%	42.8%
中古屋	50.3%	50.1%	27.4%	26.1%	38.4%	40.6%
拍賣屋	1.9%	0.6%	0.5%	4.3%	7.3%	2.2%
其他	0.0%	0.3%	1.6%	2.9%	0.6%	0.9%
房屋類型						
透天厝/別墅	2.0%	0.9%	15.0%	30.6%	10.4%	9.6%
5樓以下公寓	29.4%	24.5%	24.4%	12.9%	21.3%	23.4%
6-12樓大廈	39.9%	37.8%	39.4%	25.8%	22.6%	34.9%
13樓以上大廈	28.8%	36.9%	21.1%	30.6%	45.7%	32.2%
購屋面積						
未滿20坪	14.0%	4.5%	3.9%	1.6%	3.0%	5.7%
21-未滿30坪	30.8%	35.4%	16.2%	14.1%	20.6%	25.6%
31-未滿40坪	37.8%	42.0%	31.3%	25.0%	24.2%	34.2%
41-未滿50坪	7.0%	13.2%	15.1%	20.3%	20.0%	14.2%
50坪及以上	10.5%	4.8%	33.5%	39.1%	32.1%	20.3%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
房屋總價						
未滿200萬元	0.0%	0.6%	3.4%	3.1%	6.1%	2.1%
200萬-未滿300萬元	0.7%	3.4%	9.0%	7.8%	14.1%	5.9%
300萬-未滿400萬元	2.8%	5.5%	13.0%	10.9%	20.9%	9.2%
400萬-未滿500萬元	4.3%	14.2%	16.9%	17.2%	15.3%	13.3%
500萬-未滿600萬元	4.3%	16.0%	13.0%	9.4%	13.5%	11.6%
600萬-未滿900萬元	23.4%	38.2%	33.3%	28.1%	20.2%	30.4%
900萬-未滿1200萬元	23.4%	13.8%	7.9%	9.4%	4.9%	12.9%
1200萬-未滿2000萬元	34.0%	8.0%	2.8%	10.9%	3.7%	12.3%
2000萬元及以上	7.1%	0.3%	0.6%	3.1%	1.2%	2.3%
房屋單價						
5萬元/坪及以下	0.0%	0.0%	1.2%	1.6%	6.4%	1.3%
6-10萬元/坪	0.7%	1.9%	18.5%	23.8%	37.8%	12.7%
11-15萬元/坪	1.4%	15.1%	56.1%	38.1%	39.7%	26.9%
16-20萬元/坪	7.9%	31.9%	15.0%	20.6%	7.1%	18.8%
21-25萬元/坪	7.9%	25.6%	6.9%	4.8%	5.1%	12.5%
26-30萬元/坪	22.3%	14.2%	1.2%	6.3%	2.6%	10.7%
31萬元/坪及以上	59.7%	11.4%	1.2%	4.8%	1.3%	17.2%
預算與實際購屋價格						
低於76%	10.2%	4.6%	3.6%	1.7%	7.2%	5.4%
76%~85%	7.6%	3.2%	5.4%	10.3%	5.1%	5.9%
86%~95%	11.9%	19.5%	13.8%	19.0%	19.6%	16.7%
96%~105%	19.5%	31.2%	36.5%	24.1%	23.9%	27.9%
106%~115%	19.5%	21.3%	21.6%	22.4%	26.1%	21.7%
116%~125%	16.9%	11.3%	10.8%	15.5%	8.0%	12.6%
高於125%	14.4%	8.9%	8.4%	6.9%	10.1%	9.8%
規劃與實際房屋面積						
低於76%	12.4%	6.0%	7.3%	8.8%	6.7%	8.1%
76%~85%	16.3%	13.4%	7.9%	3.5%	7.4%	10.7%
86%~95%	21.7%	24.7%	17.7%	31.6%	23.0%	23.5%
96%~105%	29.5%	30.4%	27.4%	26.3%	26.7%	28.5%
106%~115%	10.9%	13.4%	18.3%	12.3%	16.3%	14.0%
116%~125%	4.7%	7.8%	9.8%	8.8%	12.6%	8.3%
高於125%	4.7%	4.2%	11.6%	8.8%	7.4%	6.9%
公設比						
小於6%	8.1%	3.5%	7.5%	0.0%	9.5%	5.5%
6%~15%	27.9%	28.9%	23.8%	22.2%	22.2%	25.8%
16%~25%	25.6%	42.8%	47.5%	33.3%	39.7%	38.3%
大於25%	38.4%	24.9%	21.3%	44.4%	28.6%	30.4%

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
中古屋屋齡						
5年及以下	10.1%	10.5%	30.8%	22.2%	17.6%	17.1%
6~10年	6.3%	14.0%	21.2%	38.9%	17.6%	18.0%
11~20年	27.8%	42.4%	44.2%	38.9%	41.2%	39.1%
21年及以上	55.7%	33.1%	3.8%	0.0%	23.5%	25.8%
整體房屋居住條件						
變好	67.6%	72.8%	83.7%	77.6%	77.8%	75.2%
不變	27.0%	25.6%	14.0%	19.0%	22.2%	22.2%
變壞	5.4%	1.6%	2.2%	3.4%	0.0%	2.6%
房屋面積						
變大	44.1%	53.9%	67.2%	73.8%	68.7%	59.4%
不變	29.6%	28.8%	14.0%	12.3%	16.3%	22.0%
變小	26.3%	17.3%	18.8%	13.8%	15.1%	18.7%
距市中心距離						
變近	42.7%	45.5%	51.1%	29.2%	48.2%	43.9%
不變	46.0%	37.8%	32.1%	55.4%	36.9%	40.9%
變遠	11.3%	16.6%	16.8%	15.4%	14.9%	15.2%
鄰里環境						
變好	56.8%	61.9%	62.7%	60.0%	66.9%	61.3%
不變	39.9%	36.8%	34.6%	36.9%	31.9%	36.4%
變壞	3.4%	1.3%	2.7%	3.1%	1.2%	2.3%
屋況						
變好	61.9%	70.6%	76.9%	83.1%	74.6%	72.4%
不變	32.0%	26.6%	20.3%	12.3%	21.9%	23.7%
變壞	6.1%	2.8%	2.7%	4.6%	3.6%	3.8%
遷徙距離						
跨縣市遷入	23.2%	12.8%	15.3%	15.9%	13.4%	16.0%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	39.7%	31.1%	31.7%	38.1%	45.7%	35.9%
同縣市同鄉鎮市區遷入	37.1%	56.1%	53.0%	46.0%	40.9%	48.1%
規劃與實際購買地區						
不同縣市	13.2%	34.9%	14.1%	22.9%	26.8%	23.4%
同縣市不同鄉鎮市區	39.0%	16.1%	24.0%	27.1%	26.8%	25.4%
同縣市同鄉鎮市區	47.8%	49.0%	62.0%	50.0%	46.4%	51.2%

內政營建署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
對目前房價趨勢看法						
大幅下跌	0.6%	0.6%	0.5%	0.0%	0.0%	0.4%
微幅下跌	12.3%	11.0%	15.2%	18.8%	12.8%	13.5%
維持平穩	30.3%	34.3%	29.3%	20.3%	37.8%	30.8%
微幅上漲	47.1%	41.9%	44.5%	50.7%	44.2%	45.1%
大幅上漲	9.7%	12.2%	10.5%	10.1%	5.2%	10.2%
對半年後房價趨勢看法						
大幅下跌	1.9%	1.5%	1.1%	1.5%	3.5%	1.7%
微幅下跌	9.0%	11.0%	12.8%	16.7%	9.4%	11.6%
維持平穩	27.7%	31.2%	21.4%	22.7%	29.8%	27.1%
微幅上漲	44.5%	41.2%	54.0%	43.9%	43.3%	45.1%
大幅上漲	16.8%	15.1%	10.7%	15.2%	14.0%	14.5%
購屋自備款主要來源						
現金或存款	39.1%	35.8%	37.5%	34.3%	40.2%	37.1%
金融機構貸款	38.4%	41.4%	43.1%	43.1%	40.8%	41.4%
民間標會	1.0%	2.7%	1.7%	3.1%	1.5%	2.1%
親友借貸	1.4%	1.1%	1.8%	1.2%	0.2%	1.2%
父母資助	9.6%	13.7%	10.9%	12.7%	12.1%	12.0%
投入股市資金或獲利	9.6%	3.9%	3.9%	4.7%	4.0%	5.1%
其他	1.0%	1.4%	1.0%	0.8%	1.2%	1.1%
購屋平均搜尋時間(月)	7.3	5.7	6.0	7.0	5.2	6.2
平均看屋間數(屋)	11.3	9.0	9.6	9.6	8.5	9.6
購屋平均面積(坪)	32.5	33.0	40.0	48.0	43.0	37.8
購屋平均總價(萬元)	1100.0	680.0	580.0	625.0	450.0	711.0
購屋平均單價(萬元/坪)	32.4	20.6	12.3	12.6	10.6	18.9
平均房數	2.9	2.9	3.5	3.6	3.6	3.2
平均廳數	1.7	1.7	1.7	2.1	1.8	1.8
平均衛數	1.7	1.7	2.3	2.2	2.3	2.0
購屋平均議價空間	9.7%	8.1%	7.9%	10.6%	10.3%	9.0%
房價年所得比(倍)	10.4	7.8	6.0	6.7	5.6	7.5
房貸支出佔每月所得比	43.6%	33.4%	28.8%	28.3%	27.5%	33.1%
透過仲介購屋比例	55.5%	50.5%	38.1%	46.6%	34.2%	46.5%
透過仲介購置中古屋比例	82.3%	67.8%	68.2%	66.7%	54.2%	69.0%

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
購屋目的					
純自住	54.7%	58.1%	59.4%	57.1%	58.6%
偏自住	22.2%	23.2%	20.8%	23.8%	20.5%
偏投資	15.6%	12.0%	15.2%	14.4%	15.3%
純投資	7.5%	6.7%	4.7%	4.6%	5.7%
前屋權屬					
自有	46.9%	43.0%	46.3%	39.3%	44.4%
父母子女有	34.3%	37.5%	35.8%	44.9%	38.7%
租屋	16.6%	17.5%	16.6%	14.2%	15.3%
其他	2.1%	2.1%	1.3%	1.6%	1.5%
購屋族群					
首購自住	48.7%	52.5%	48.1%	54.8%	51.1%
換屋自住	28.5%	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%
投資	22.8%	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%
住宅市場類型					
預售屋	14.0%	17.4%	20.0%	13.0%	13.4%
新成屋	42.2%	40.5%	36.9%	41.2%	42.8%
中古屋	42.5%	40.1%	40.3%	44.0%	40.6%
拍賣屋	0.8%	1.8%	2.5%	1.6%	2.2%
其他	0.4%	0.2%	0.3%	0.2%	0.9%
購屋產品類型					
透天厝/別墅	8.0%	6.8%	7.3%	6.0%	9.6%
5樓以下公寓	23.4%	19.6%	23.9%	17.8%	23.4%
6~12樓大廈	31.8%	29.1%	34.3%	32.4%	34.9%
13樓以上大廈	36.9%	44.5%	34.5%	43.8%	32.2%
購屋面積					
未滿20坪	7.7%	8.1%	7.0%	7.2%	5.7%
21-未滿30坪	29.0%	26.9%	27.9%	30.2%	25.6%
31-未滿40坪	32.9%	30.9%	31.9%	32.8%	34.2%
41-未滿50坪	13.7%	12.4%	14.5%	10.6%	14.2%
50坪及以上	16.6%	21.7%	18.8%	19.1%	20.3%
購屋總價					
未滿200萬元	3.5%	3.6%	3.2%	3.4%	2.1%
200萬-未滿300萬元	7.0%	8.3%	7.1%	8.5%	5.9%
300萬-未滿400萬元	12.4%	12.4%	13.0%	11.1%	9.2%
400萬-未滿500萬元	17.1%	12.6%	14.8%	16.0%	13.3%
500萬-未滿600萬元	14.9%	12.7%	14.3%	12.7%	11.6%
600萬-未滿900萬元	25.3%	29.2%	28.0%	29.2%	30.4%
900萬-未滿1200萬元	9.9%	10.4%	8.3%	7.9%	12.9%
1200萬-未滿2000萬元	7.1%	7.0%	8.1%	9.6%	12.3%
2000萬元及以上	2.8%	3.7%	3.1%	1.7%	2.3%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求(續)

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	1.7%	0.6%	2.0%	2.6%	0.4%
微幅下跌	14.8%	18.7%	35.9%	43.2%	13.5%
維持平穩	42.9%	43.8%	41.4%	36.2%	30.8%
微幅上漲	35.5%	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%
大幅上漲	5.1%	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	5.1%	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%
微幅下跌	23.2%	24.1%	37.7%	34.1%	11.6%
維持平穩	35.9%	38.7%	33.0%	32.7%	27.1%
微幅上漲	30.4%	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%
大幅上漲	5.5%	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%
平均房廳衛數	3.1/1.7/1.9	3.2/1.7/2.1	3.1/1.8/1.9	3.1/1.7/2.0	3.2/1.8/2.0
平均搜尋時間(月)/看屋間數(屋)	6.0/8.4	5.8/10.0	5.8/8.9	5.2/8.9	6.2/9.6
購屋平均面積(坪)	35.7	36.4	35.7	35.6	37.8
購屋平均總價/單價(萬元)	599.8/17.7	578.9/17.9	620.4/18.0	606.7/17.8	711.0/18.9
購屋平均議價空間(%)	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%
房價年所得比/房貸支出佔每月所得比(%)	6.6/29.9%	6.9/33.0%	7.2/32.0%	7.1/30.8%	7.5/33.1%
透過仲介購屋比例/透過仲介購置 中古屋比例	44.8%/66.6%	42.9%/69.5%	44.6%/67.5%	44.7%/69.4%	46.5%/69.0%

參、購屋搜尋者住宅需求狀況

一、五大都會區

本季五大都會區購屋搜尋者需求動向呈現需求結構略有變化，房價信心明顯增加的狀況。就需求動機結構而言，首購自住需求明顯減少，投資需求增加；中古屋及新成屋仍為市場類型需求之雙主流，但需求略有減少；大樓類型仍為主要潛在需求，公寓需求大幅增加。近期、未來與綜合房價信心分數均有明顯增加而回升至 100 分基準點之上，顯示本季對房價趨勢的態度轉為相對樂觀。

(一)購屋動機

本季購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 76.7%，其中首購自住佔 42.8%，換屋自住佔 33.9%；投資需求佔 23.3%。相較於去年同季，首購自住需求大幅減少 8.9 個百分點，換屋自住需求及投資需求則分別大幅增加 5.2 個、3.7 個百分點；相較於上季，首購自住需求大幅減少 11.0 個百分點，換屋自住需求大幅增加 8.6 個百分點，投資需求小幅增加 2.3 個百分點。綜合觀察，本季首購自住需求有明顯減少跡象，換屋需求及投資需求則有所增加；長期而言，購屋動機結構仍維持相對穩定。

圖3.1.1 五大都會區購屋搜尋者購屋動機

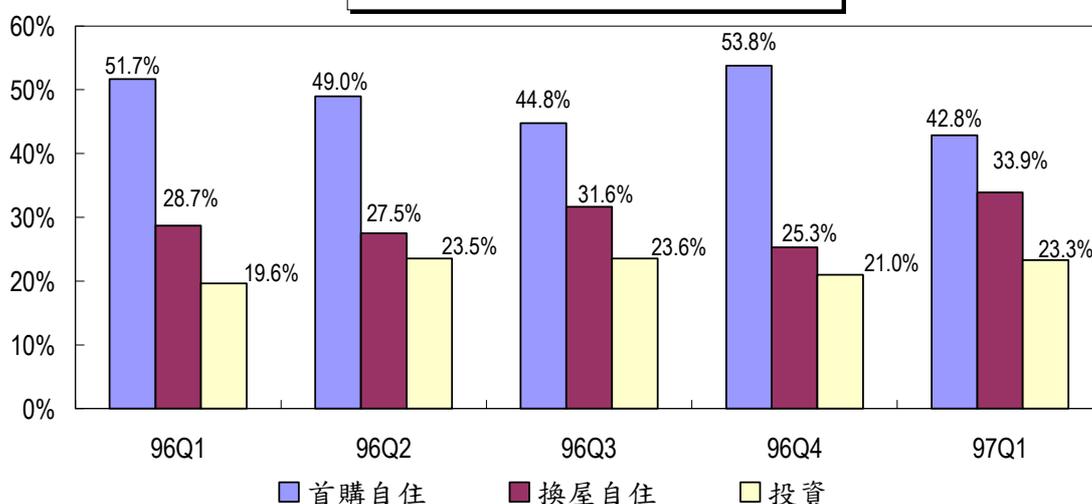
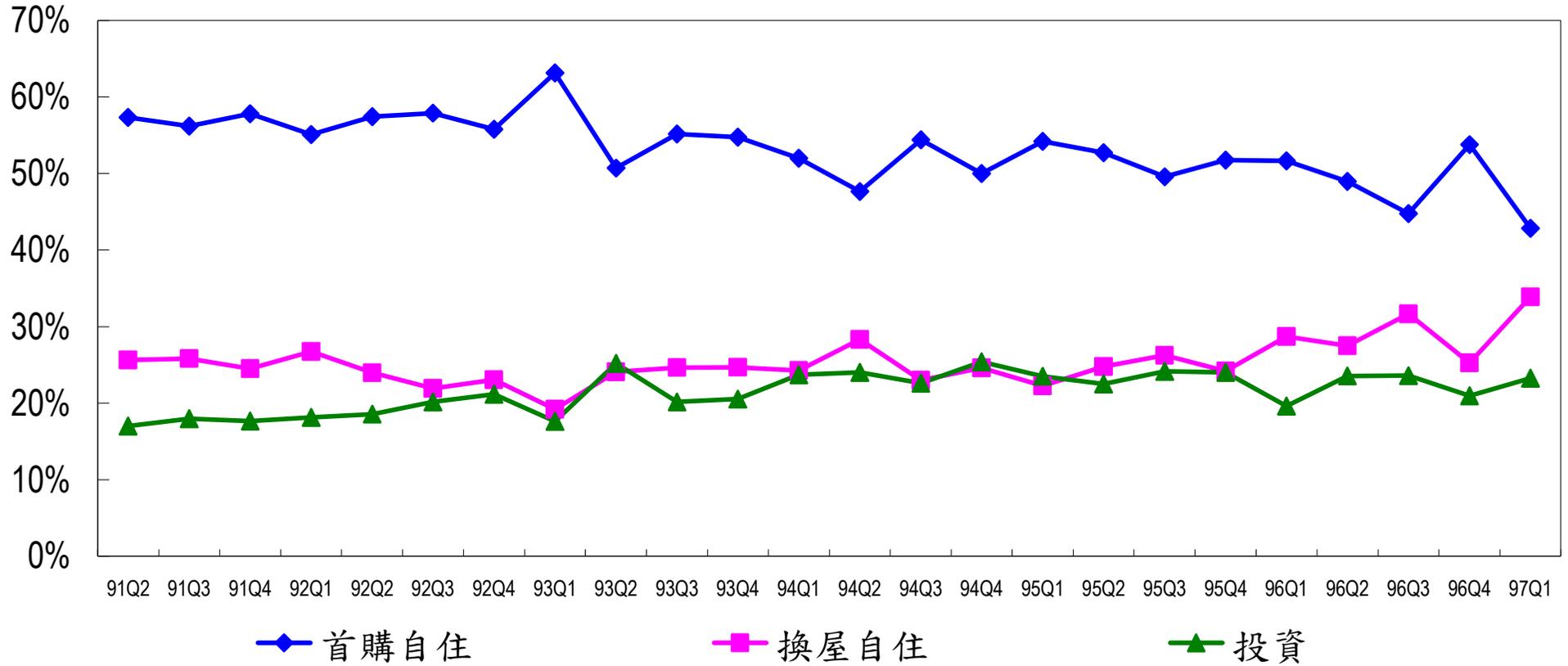


表 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	52.0%	47.6%	54.4%	50.0%	54.2%	52.7%	49.6%	51.8%	51.7%	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%
換屋自住	24.3%	28.3%	23.0%	24.6%	22.3%	24.8%	26.3%	24.2%	28.7%	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%
投資	23.7%	24.0%	22.6%	25.4%	23.5%	22.5%	24.2%	24.0%	19.6%	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%

圖3.1.2 五大都會區購屋搜尋者購屋動機趨勢圖



(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋潛在需求略多於新成屋，仍維持雙主流需求結構，分別佔 41.6%、39.9%。相較去年同季與上季，中古屋需求分別微幅減少 1.9 個、0.9 個百分點，新成屋需求則分別小幅減少 4.6 個、3.4 個百分點，預售屋及拍賣屋需求則均有較明顯的增加。綜合觀察，本季五大都會區地區仍以中古屋及新成屋潛在需求的比重較高；長期而言，維持以中古屋及新成屋為主的需求趨勢，兩者比重略有消長，需求結構無明顯變化。

圖3.1.3 五大都會區購屋搜尋者購屋市場類型分配

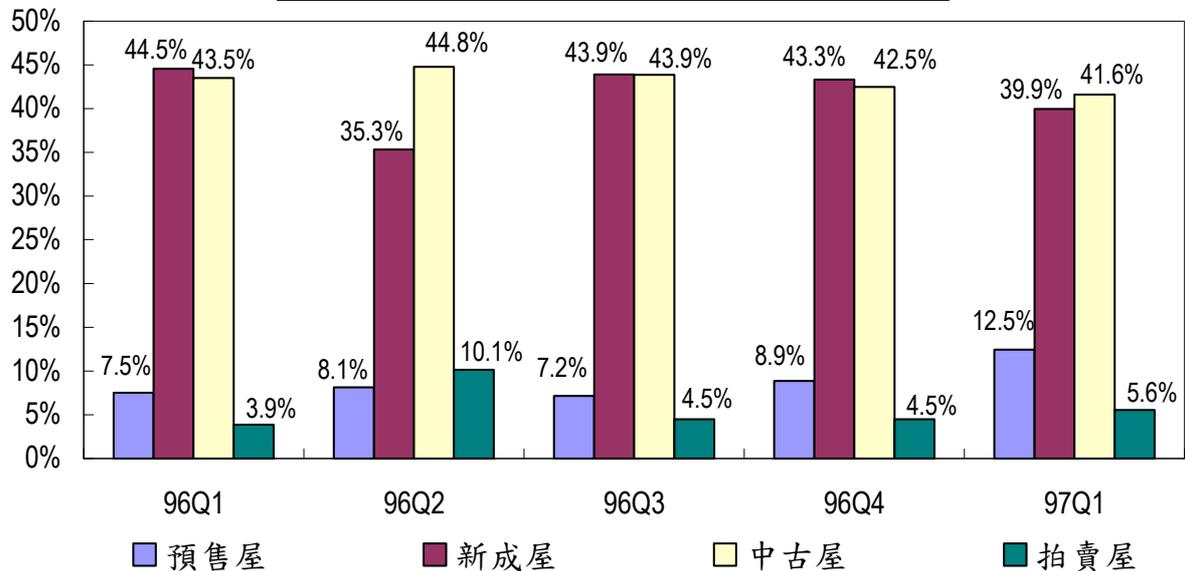


表 3.1.2 五大都會區購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	9.8%	11.2%	6.5%	6.4%	8.9%	6.1%	8.1%	7.0%	7.5%	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%
新成屋	39.3%	35.9%	38.3%	32.1%	39.4%	29.7%	35.7%	38.1%	44.5%	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%
中古屋	44.9%	46.1%	49.3%	54.5%	47.1%	58.7%	49.2%	49.6%	43.5%	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%
拍賣屋	5.5%	6.7%	5.7%	6.8%	3.9%	5.1%	6.8%	5.1%	3.9%	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，以大樓比重最高，為 59.1%，其次是公寓需求的 20.8%，透天別墅需求則佔 19.0%。相較於去年同季及上季，大樓及公寓需求比重均大幅增加，前者分別增加 10.1 個、7.6 個百分點，後者則分別增加 3.2 個、8.7 個百分點；透天別墅需求則分別大幅減少 9.4 個、12.0 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為五大都會區潛在需求主流；由於公寓需求明顯增加，透天別墅需求大幅減少，使得公寓需求比重高於透天別墅需求，短期需求結構出現變化。

圖3.1.4 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型分配

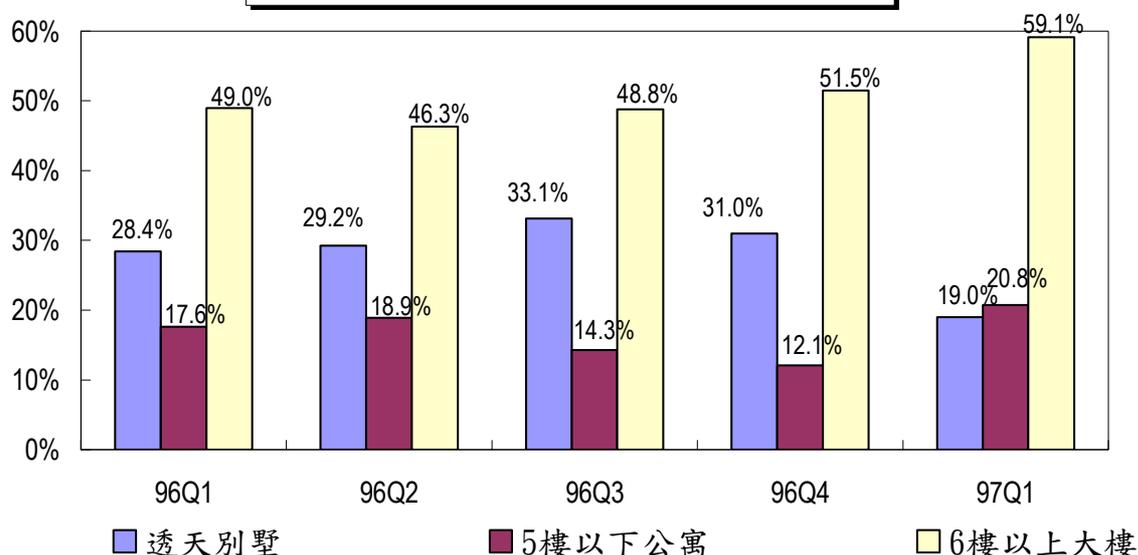
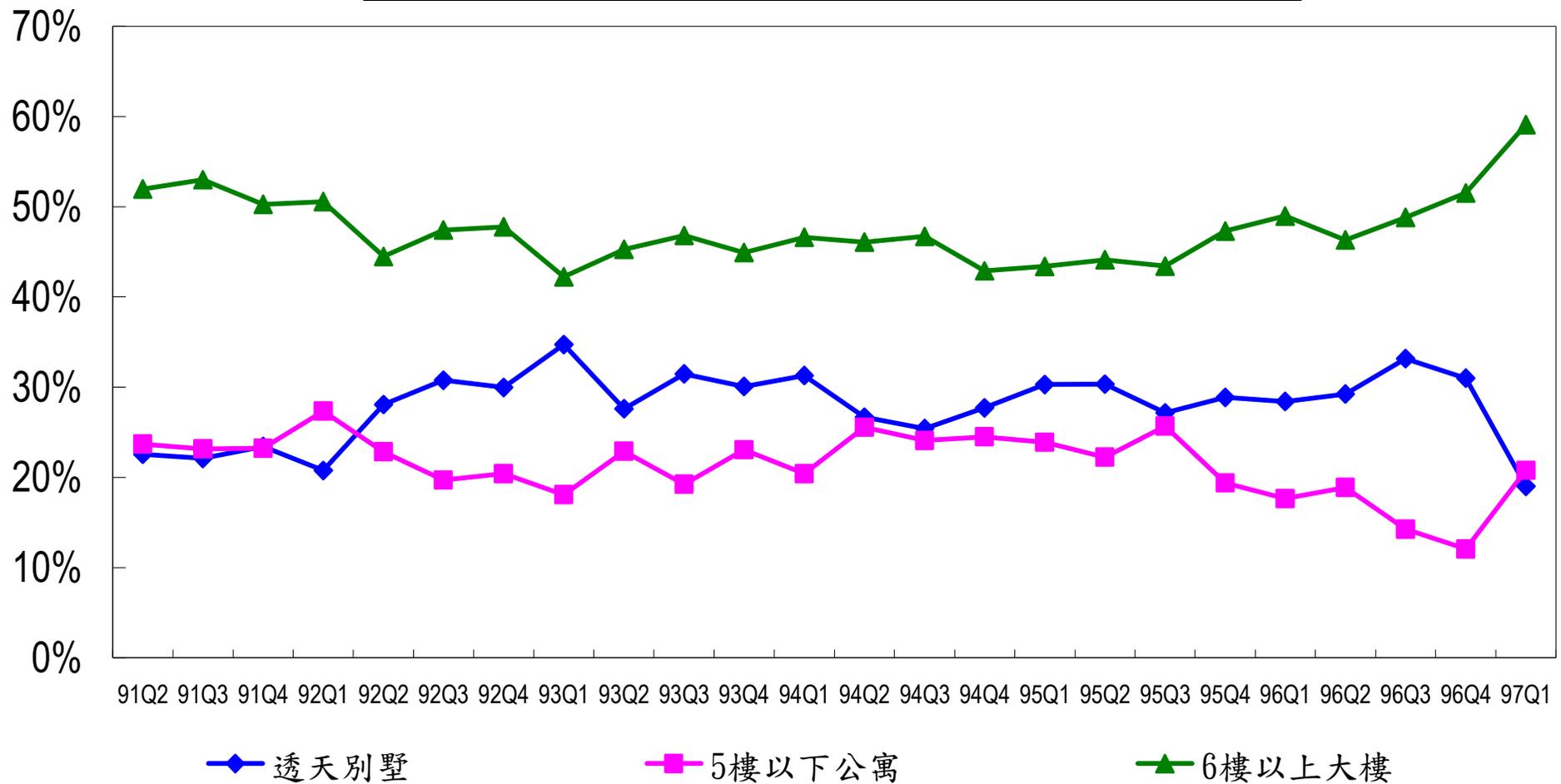


表 3.1.3 五大都會區購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	31.3%	26.7%	25.4%	27.7%	30.3%	30.3%	27.1%	28.9%	28.4%	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%
5樓以下公寓	20.4%	25.6%	24.1%	24.5%	23.9%	22.2%	25.7%	19.4%	17.6%	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%
6樓以上大樓	46.6%	46.1%	46.7%	42.9%	43.4%	44.1%	43.4%	47.3%	49.0%	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%

圖3.1.5 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型趨勢圖



(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季五大都會區購屋搜尋者對近期房價趨勢看法，36.0%認為會持平，48.4%認為近期房價會上漲，看跌者比例僅佔 15.6%；相較於去年同季及上季，看漲者分別大幅增加 12.9 個、37.0 個百分點，看跌者則分別微幅減少 1.0 個、大幅減少 47.5 個百分點。就未來一年後房價來看，34.9%仍維持房價持平，看漲者比重為 49.6%，看跌者比重則為 15.5%；相較於去年同季及上季，看漲者分別大幅增加 20.3 個、25.9 個百分點，看跌者則分別大幅減少 16.5 個、32.0 個百分點。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者對於近期及未來房價看法明顯轉為看漲，看漲者大幅增加，其比重已接近五成，後續變化應予關注。

表 3.1.4 五大都會區各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	2.1%	3.3%	2.7%	2.6%	3.1%	3.6%	2.2%	2.5%	2.9%	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%
小跌	21.2%	25.3%	21.6%	28.7%	21.0%	18.8%	21.7%	16.8%	13.7%	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%
持平	48.6%	42.7%	48.1%	38.5%	43.4%	39.3%	45.4%	40.0%	47.9%	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%
小漲	25.2%	24.4%	22.6%	23.6%	27.7%	28.6%	24.1%	32.8%	29.2%	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%
大漲	3.0%	4.3%	5.0%	6.6%	4.8%	9.7%	6.6%	8.0%	6.3%	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%

表 3.1.5 五大都會區各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	4.5%	7.9%	6.2%	11.5%	9.1%	7.3%	8.3%	4.4%	6.2%	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%
小跌	30.9%	31.4%	32.7%	34.8%	24.4%	24.1%	30.3%	23.1%	25.8%	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%
持平	40.6%	35.4%	38.8%	29.9%	35.2%	37.1%	35.3%	32.7%	38.7%	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%
小漲	20.9%	18.7%	19.4%	20.3%	25.6%	25.6%	21.4%	32.7%	23.7%	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%
大漲	3.1%	6.6%	2.8%	3.5%	5.8%	5.9%	4.6%	7.1%	5.6%	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%

圖3.1.6 五大都會區購屋搜尋者對近期房價趨勢看法趨勢圖

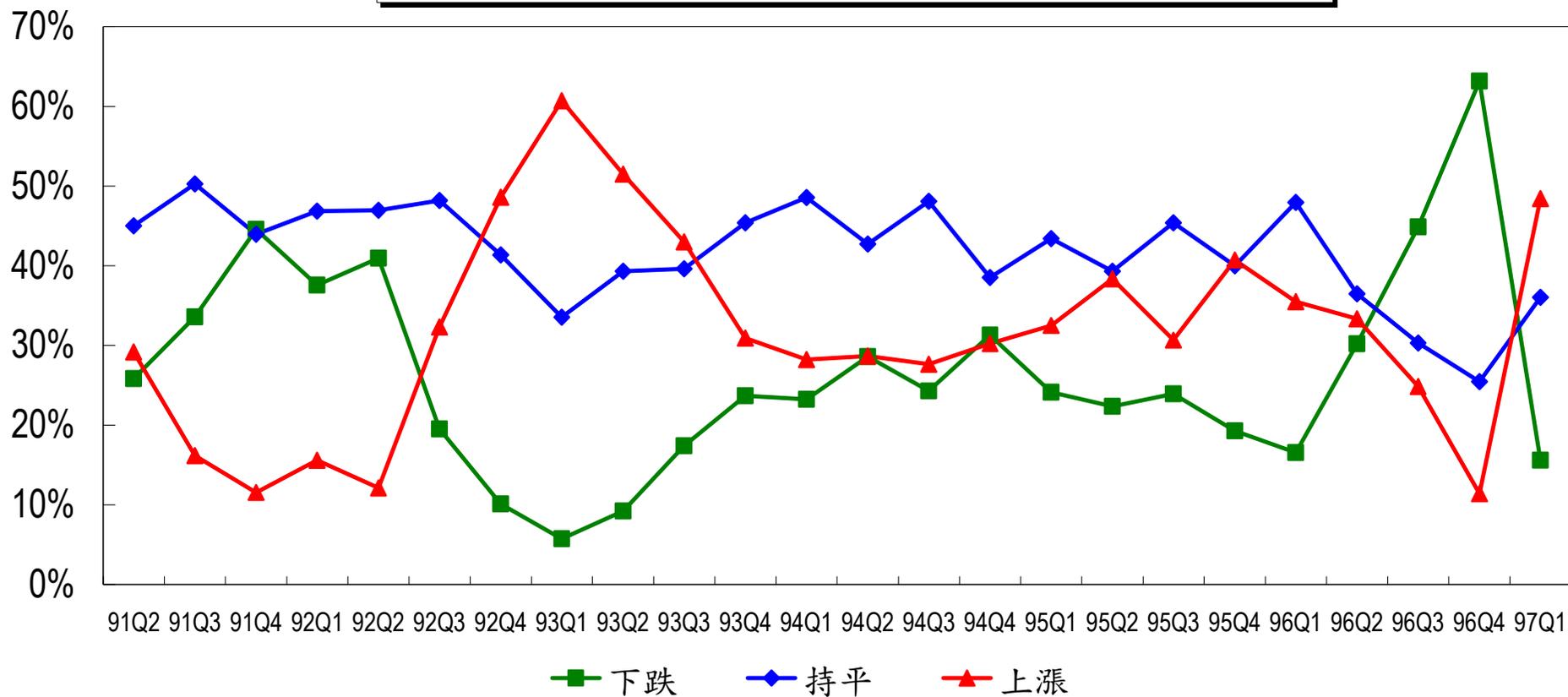
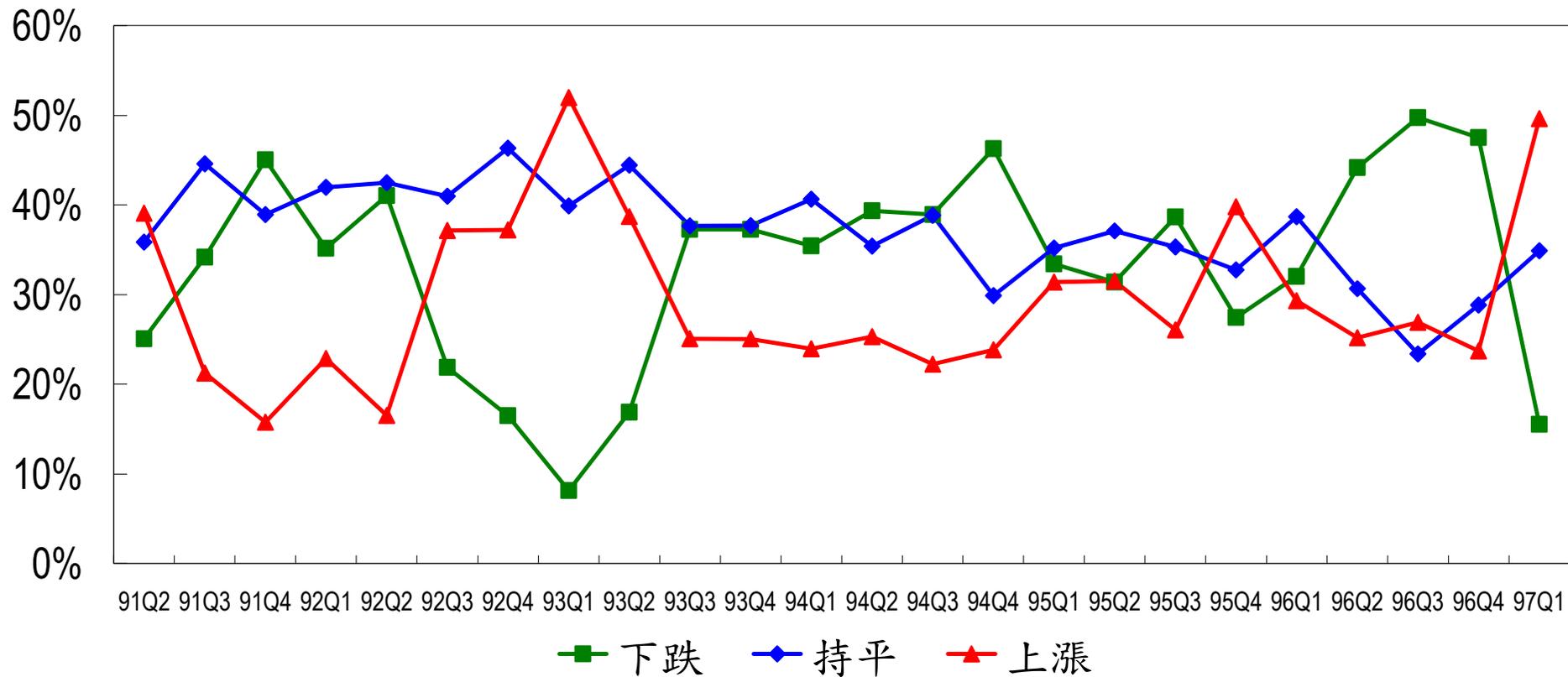


圖3.1.7 五大都會區購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

本季五大都會區購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 120.55 分，近期信心分數為 120.19 分，對未來信心分數則為 120.92 分。相較於去年同季，近期信心分數小幅增加 9.02 分，未來及綜合信心分數則分別大幅增加 22.55 分、15.78 分；相較於上季，近期、未來及綜合信心分數均分別大幅增加 48.79 分、37.55 分、43.17 分。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者對房價的信心呈現明顯增加的情形，三項信心分數均回升且高於 100 分基準點，顯示對於整體房價趨勢已轉為相對樂觀的態度。

圖 3.1.8 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

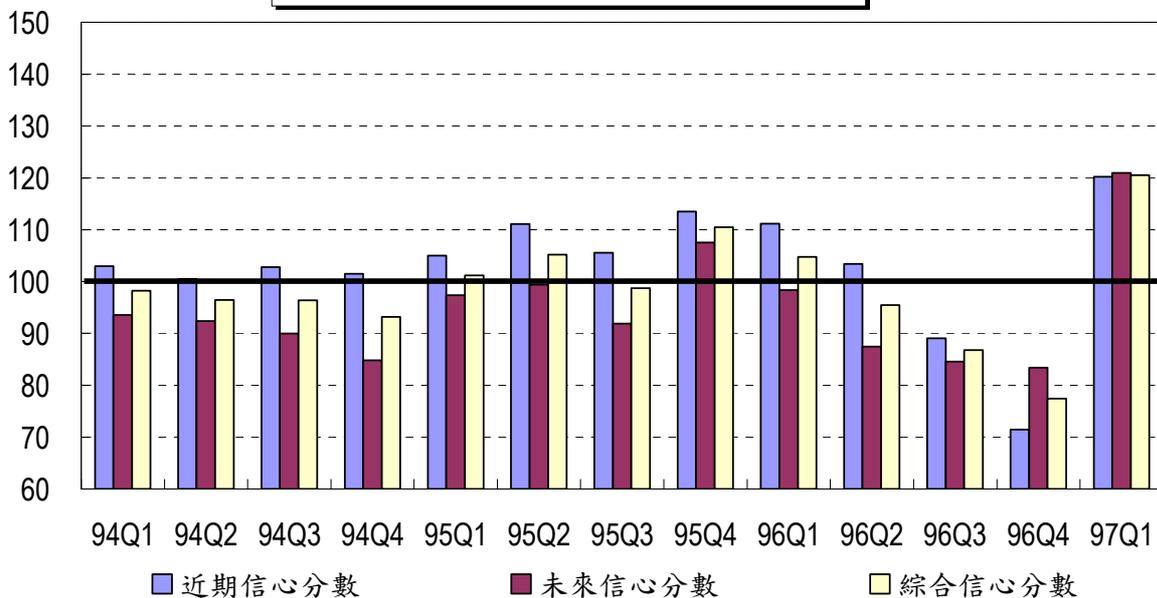


表 3.1.6 五大都會區購屋搜尋者信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	102.97	100.49	102.82	101.45	105.01	111.06	105.54	113.48	111.17	103.42	89.02	71.40	120.19
未來信心分數	93.53	92.37	89.98	84.82	97.36	99.39	91.86	107.54	98.37	87.46	84.58	83.37	120.92
綜合信心分數	98.25	96.43	96.40	93.14	101.18	105.23	98.70	110.51	104.77	95.44	86.80	77.38	120.55

二、台北市

本季台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構有所變化，房價信心明顯轉趨樂觀的現象。就需求動機而言，首購自住需求減少，投資需求略有增加。就需求類型而言，中古屋取代新成屋而成為市場類型主流，且中古屋及拍賣屋需求均有大幅增加；房屋類型潛在需求出現明顯變化，大樓需求仍維持主流地位。近期、未來與綜合房價信心分數均大幅增加而高於 100 分基準點，尤其近期及綜合房價信心分數均超過 130 分，顯示購屋搜尋者對於台北市房價信心明顯轉趨樂觀，尤其更看好近期房價走勢，惟應密切關注後市發展。

(一)購屋動機

本季台北市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 72.8%，其中首購自住需求佔 37.1%，換屋自住需求則佔 35.7%，投資需求佔 27.3%。相較於去年同季，首購自住需求微幅減少 0.5 個百分點，換屋自住需求亦微幅減少 1.9 個百分點，投資需求則小幅增加 2.5 個百分點。綜合觀察，本季整體購屋動機結構與去年同季相近；就短期而言，首購及換屋需求相較上季有較明顯的變化，換屋需求大幅增加；投資需求相較去年同季及上季則均有小幅增加，呈現回溫趨勢。

圖3.2.1 台北市購屋搜尋者購屋動機

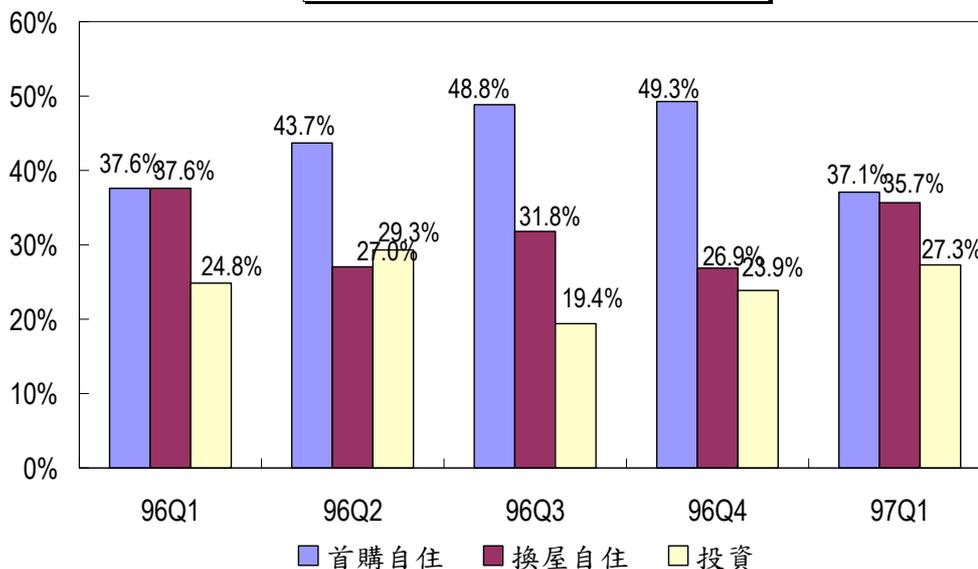


表 3.2.1 台北市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	47.0%	41.4%	45.8%	44.7%	48.0%	41.9%	41.0%	44.1%	37.6%	43.7%	48.8%	49.3%	37.1%
換屋自住	30.0%	37.8%	29.6%	27.7%	24.0%	31.4%	30.9%	30.6%	37.6%	27.0%	31.8%	26.9%	35.7%
投資	23.1%	20.7%	24.6%	27.7%	28.1%	26.6%	28.1%	25.3%	24.8%	29.3%	19.4%	23.9%	27.3%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季由中古屋取代新成屋而成為市場類型之主流，分別佔 52.6%、27.8%；拍賣屋需求則佔 10.5%。相較去年同季及上季，中古屋分別大幅增加 8.6 個、19.3 個百分點，新成屋分別大幅減少 11.8 個、21.8 個百分點，拍賣屋則大幅增加 3.0 個、5.3 個百分點。綜合觀察，本季購屋市場類型之需求結構出現明顯變化，中古屋及拍賣屋需求均有大幅增加情形。

圖3.2.2 台北市購屋搜尋者購屋市場類型分配

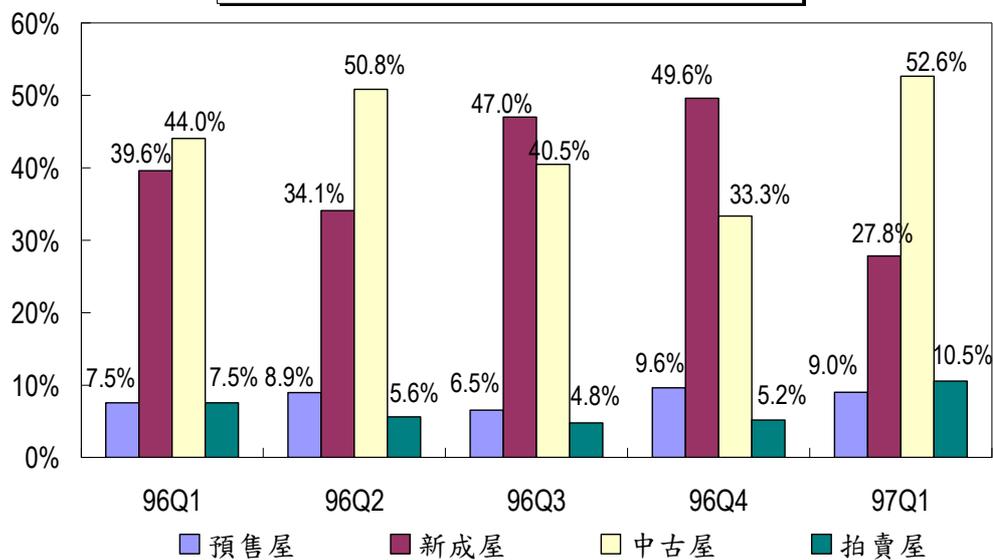


表 3.2.2 台北市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	6.1%	4.2%	10.0%	2.4%	7.4%	7.2%	4.9%	11.9%	7.5%	8.9%	6.5%	9.6%	9.0%
新成屋	33.5%	42.9%	37.3%	36.0%	39.4%	35.5%	29.1%	34.2%	39.6%	34.1%	47.0%	49.6%	27.8%
中古屋	55.9%	48.7%	43.1%	59.1%	48.3%	51.4%	61.5%	51.8%	44.0%	50.8%	40.5%	33.3%	52.6%
拍賣屋	4.6%	4.2%	9.6%	2.4%	4.4%	5.2%	4.4%	2.1%	7.5%	5.6%	4.8%	5.2%	10.5%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 57.7%；其次是公寓需求佔 29.5%，透天別墅需求則佔 11.4%。相較於去年同季，大樓及公寓需求分別大幅增加 10.5 個、5.1 個百分點，透天別墅需求則大幅減少 16.4 個百分點。綜合觀察，本季台北市整體房屋類型潛在需求結構相較去年同季出現明顯變化，短期需求比例亦有明顯的相互消長；長期而言，大樓需求仍維持房屋類型需求之主流地位。

圖3.2.3 台北市購屋搜尋者購買房屋類型分配

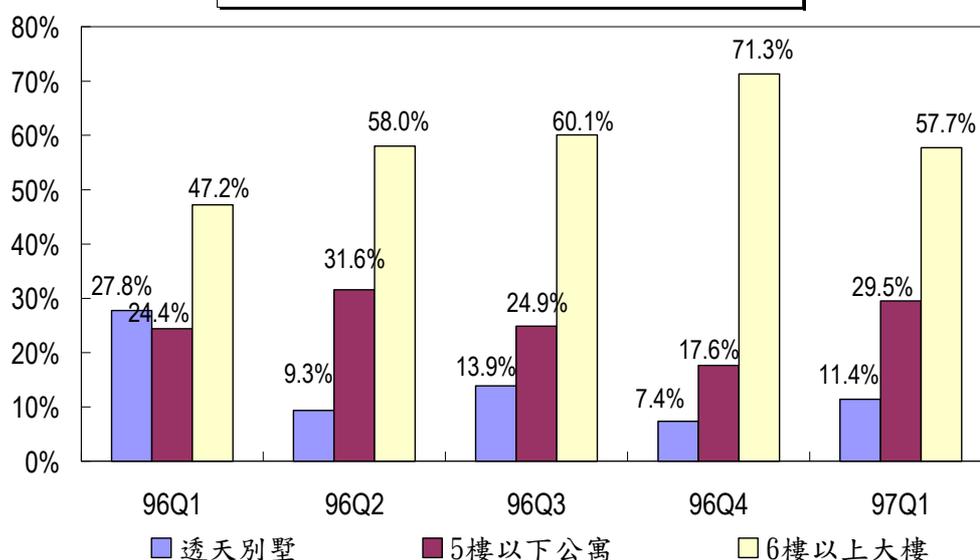


表 3.2.3 台北市各季購屋搜尋者購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	11.9%	9.7%	9.2%	5.6%	7.8%	8.1%	9.7%	12.6%	27.8%	9.3%	13.9%	7.4%	11.4%
5樓以下公寓	34.8%	35.4%	31.1%	34.3%	33.6%	40.5%	40.0%	31.1%	24.4%	31.6%	24.9%	17.6%	29.5%
6樓以上大樓	51.9%	53.5%	58.4%	57.6%	55.7%	49.3%	49.7%	54.4%	47.2%	58.0%	60.1%	71.3%	57.7%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季台北市購屋搜尋者對近期房價趨勢看法，20.9%認為會持平，67.9%認為近期房價會上漲，看跌者則佔 11.1%。相較於去年同季與上季，看漲者分別大幅增加 35.1 個、51.5 個百分點，看跌者則分別小幅減少 4.8 個百分點、大幅減少 47.9 個百分點，認為將持平者之比例則均減少。就對未來一年後的房價趨勢看法而言，31.1%仍維持房價持平，看漲者比重為 57.6%，看跌者比重則為 11.3%。相較於去年同季與上季，看漲者分別大幅增加 32.0 個、27.5 個百分點，看跌者則分別大幅減少 17.5 個、32.3 個百分點。綜合觀察，本季台北市購屋搜尋者有高達近七成之比重看漲近期房價趨勢，亦有近六成之比重看漲未來房價趨勢，看跌者均僅佔約一成之比重，顯示過去連續三季的悲觀氛圍已然消散。

表 3.2.4 台北市各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.4%	5.0%	2.4%	1.8%	0.5%	1.2%	0.6%	2.1%	2.1%	3.3%	5.2%	11.2%	1.3%
小跌	17.6%	21.7%	17.8%	24.5%	10.4%	7.3%	10.0%	9.8%	13.8%	31.3%	44.8%	47.8%	9.8%
持平	39.7%	33.3%	38.0%	35.0%	41.1%	31.9%	41.1%	36.3%	51.3%	37.9%	29.9%	24.6%	20.9%
小漲	33.6%	29.2%	28.8%	30.7%	42.1%	39.9%	31.7%	29.5%	29.1%	20.3%	12.1%	11.9%	50.3%
大漲	5.7%	10.8%	13.0%	8.0%	5.9%	19.8%	16.7%	22.3%	3.7%	7.1%	8.0%	4.5%	17.6%

表 3.2.5 台北市各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	6.7%	8.3%	10.6%	7.9%	4.5%	4.5%	1.1%	5.3%	6.0%	11.6%	16.5%	14.3%	0.7%
小跌	28.9%	29.2%	27.9%	38.4%	15.4%	19.5%	21.0%	25.4%	22.8%	43.1%	36.5%	29.3%	10.6%
持平	31.2%	28.3%	36.5%	31.1%	36.3%	37.0%	40.3%	31.7%	45.7%	23.2%	21.2%	26.3%	31.1%
小漲	25.7%	21.7%	21.6%	18.3%	36.8%	31.3%	30.7%	25.9%	22.3%	18.2%	21.2%	18.8%	44.4%
大漲	7.5%	12.5%	3.4%	4.3%	7.0%	7.7%	6.8%	11.6%	3.3%	3.9%	4.7%	11.3%	13.2%

2.信心分數

本季台北市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 133.04 分，近期信心分數為 136.60 分，未來信心分數則為 129.47 分。相較於去年同季，三項信心分數分別均大幅增加 29.90 分、27.34 分、32.46 分；相較於上季，三項信心分數亦分別大幅增加 49.49 分、61.23 分、37.74 分。

綜合顯示，本季台北市購屋搜尋者三項房價信心分數均大幅增加至 130 分上下之分數，已終結過去連續三季低於 100 分基準點之情形；其中近期房價信心分數高於未來房價信心分數，顯示購屋搜尋者對於近期房價更具信心。惟房價信心分數驟升，可能隱含預期房價會有過高之漲幅，實應密切關注後市發展。

圖3.2.4 台北市購屋搜尋者房價信心分數

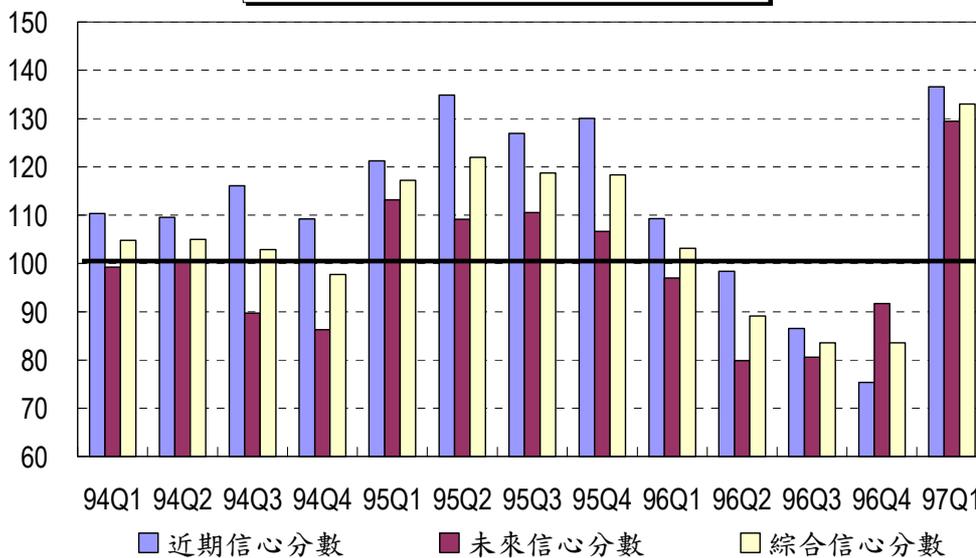


表 3.2.6 台北市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	110.31	109.58	116.11	109.20	121.29	134.88	126.94	130.05	109.26	98.35	86.49	75.37	136.60
未來信心分數	99.21	100.42	89.66	86.28	113.18	109.15	110.51	106.61	97.01	79.83	80.59	91.73	129.47
綜合信心分數	104.76	105.00	102.88	97.74	117.24	122.01	118.73	118.33	103.14	89.09	83.54	83.55	133.04

三、台北縣

本季台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心明顯增強。就需求動機而言，首購自住需求減少，換屋自住需求增加；長期而言仍以首購自住需求為主流。就需求類型而言，中古屋仍為潛在需求主流，需求結構相較於去年同季略有變化；大樓類型仍為市場主要需求且比重持續大幅增加。對近期、未來及綜合房價信心分數均回升到 100 分基準點以上，顯示對近期及未來房價信心均有明顯增強。

(一)購屋動機

本季台北縣購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 76.3%，其中首購自住佔 43.9%，換屋自住佔 32.4%；投資需求佔 23.7%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別大幅減少 4.8 個、6.1 個百分點，換屋自住需求分別大幅增加 3.3 個、5.6 個百分點，投資需求則分別微幅增加 1.5 個、0.5 個百分點。綜合觀察，台北縣本季首購自住需求減少，換屋自住需求則有所增加；長期而言，首購自住需求持續為主流，需求結構相對穩定。

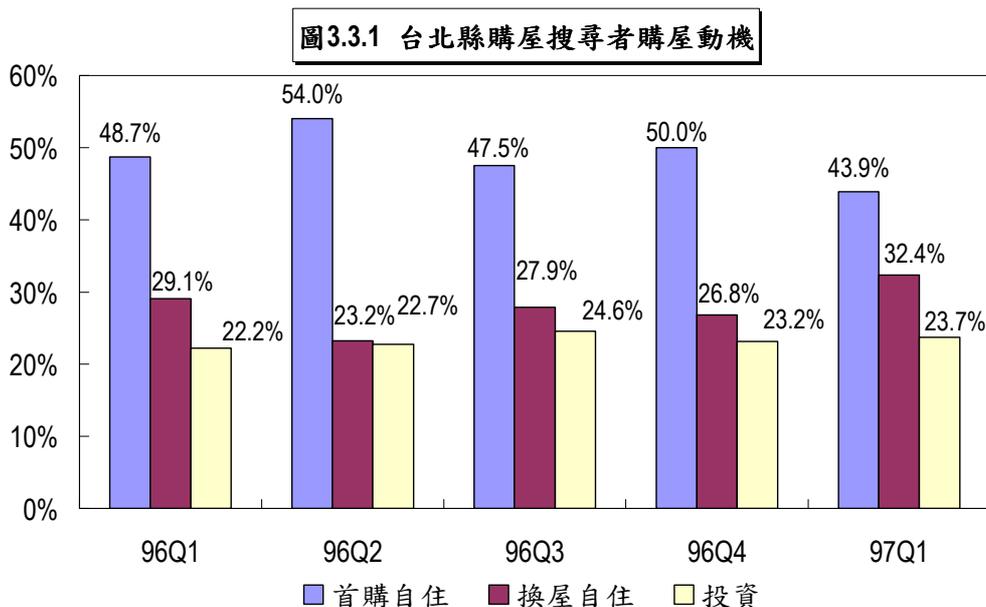


表 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	54.9%	52.6%	57.4%	52.0%	52.3%	53.3%	46.1%	45.0%	48.7%	54.0%	47.5%	50.0%	43.9%
換屋自住	22.2%	23.4%	20.2%	25.6%	19.0%	20.3%	22.8%	25.8%	29.1%	23.2%	27.9%	26.8%	32.4%
投資	22.9%	24.1%	22.4%	22.4%	28.7%	26.4%	31.1%	29.1%	22.2%	22.7%	24.6%	23.2%	23.7%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季主要搜尋對象仍以中古屋為主，佔 46.5%，其次為新成屋需求的 32.3%，拍賣屋需求則佔 4.0%。相較去年同季，中古屋需求小幅增加 3.3 個百分點，新成屋需求大幅減少 11.8 個百分點，拍賣屋需求則大幅增加 2.3 個百分點。綜合觀察，本季仍以中古屋為潛在需求主流；需求結構相較於去年同季略有變化，於短期內僅需求比例有所變化。

圖3.3.2 台北縣購屋搜尋者購屋市場類型分配

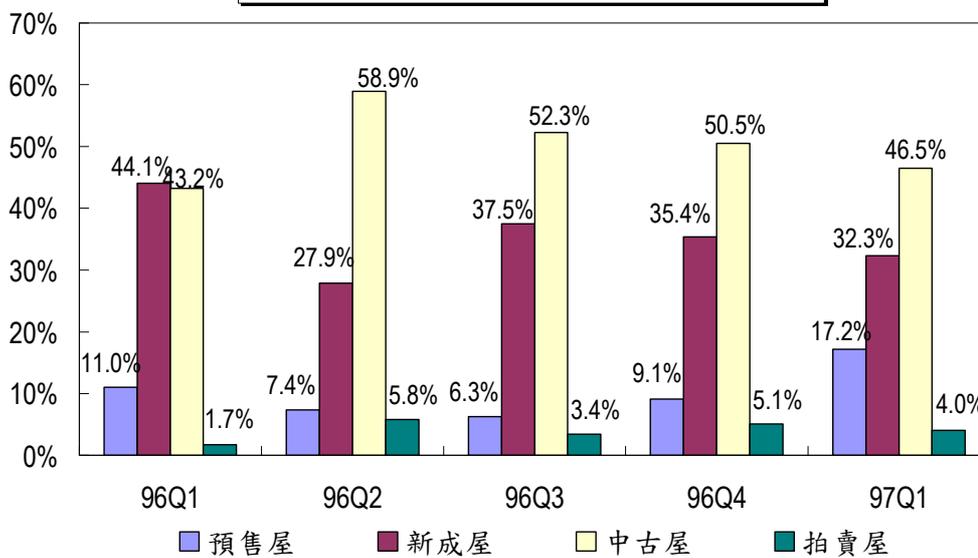


表 3.3.2 台北縣購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	8.2%	5.7%	6.3%	6.0%	9.7%	3.3%	7.4%	5.2%	11.0%	7.4%	6.3%	9.1%	17.2%
新成屋	37.1%	37.1%	47.1%	35.5%	34.1%	36.5%	31.2%	34.6%	44.1%	27.9%	37.5%	35.4%	32.3%
中古屋	48.1%	52.9%	42.3%	48.8%	51.0%	54.1%	52.9%	54.2%	43.2%	58.9%	52.3%	50.5%	46.5%
拍賣屋	6.5%	4.3%	4.2%	9.7%	4.4%	5.7%	8.5%	5.9%	1.7%	5.8%	3.4%	5.1%	4.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 74.7%，其次是公寓需求為 21.2%，透天別墅需求為 3.4%。大樓需求相較於去年同季與上季均分別大幅增加 7.5 個、9.5 個百分點，公寓及透天別墅需求則較去年同季分別小幅減少 4.0 個、3.3 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為市場主要需求且其比重大幅增加；長期而言，需求結構仍相對穩定，大樓需求類型維持主流地位。

圖3.3.3 台北縣購屋搜尋者購買房屋類型分配

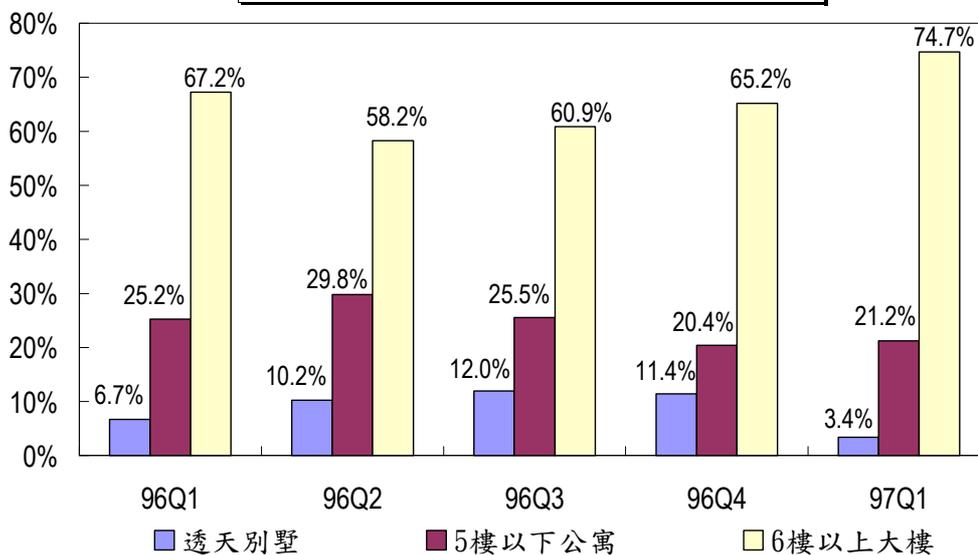


表 3.3.3 台北縣購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	10.5%	10.0%	11.8%	10.0%	8.8%	10.0%	8.3%	13.0%	6.7%	10.2%	12.0%	11.4%	3.4%
5樓以下公寓	35.5%	40.0%	41.2%	38.8%	39.0%	33.8%	39.4%	27.8%	25.2%	29.8%	25.5%	20.4%	21.2%
6樓以上大樓	52.8%	48.8%	45.5%	50.4%	50.1%	54.3%	50.3%	56.8%	67.2%	58.2%	60.9%	65.2%	74.7%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季台北縣購屋搜尋者對近期房價趨勢看法，36.2%認為會持平，49.7%認為近期房價會上漲，看跌者比重則佔 14.1%；相較於去年同季，看漲者大幅增加 12.1 個百分點，看跌者則微幅增加 2.1 個百分點，認為會持平者之比重則大幅減少；相較於上季，看漲者比重大幅增加，看跌者比重則大幅減少。就未來一年後房價來看，32.9%仍維持房價持平，看漲者比重為 50.3%，看跌者比重則佔 16.8%。相較於去年同季及上季，看漲者分別大幅增加 17.5 個、29.2 個百分點，看跌者則分別大幅減少 12.4 個、37.8 個百分點。綜合觀察，本季台北縣有約五成之購屋搜尋者看漲近期及未來房價趨勢，看跌者比重不到二成，顯示多數購屋搜尋者對於房價走勢已轉趨看好。

表 3.3.4 台北縣各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.4%	4.3%	2.1%	2.4%	1.9%	1.2%	2.2%	2.0%	0.9%	2.0%	5.7%	7.7%	0.0%
小跌	22.3%	21.6%	22.8%	32.0%	17.8%	21.0%	13.8%	19.7%	11.1%	26.9%	47.7%	52.8%	14.1%
持平	43.0%	46.8%	36.5%	33.6%	42.8%	39.1%	55.8%	38.2%	50.4%	31.5%	30.1%	24.1%	36.2%
小漲	27.1%	20.9%	30.2%	23.1%	28.9%	29.2%	19.3%	30.3%	26.5%	26.9%	15.3%	10.3%	37.6%
大漲	6.2%	6.5%	8.5%	8.9%	8.6%	9.5%	8.8%	9.9%	11.1%	12.7%	1.1%	5.1%	12.1%

表 3.3.5 台北縣各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	4.5%	7.2%	4.9%	12.3%	5.3%	5.0%	5.0%	6.0%	5.3%	10.2%	14.4%	17.5%	4.0%
小跌	33.9%	38.4%	35.0%	40.6%	24.6%	27.0%	27.1%	18.5%	23.9%	40.6%	46.0%	37.1%	12.8%
持平	38.4%	34.8%	35.5%	26.6%	35.6%	34.0%	35.9%	35.1%	38.1%	23.9%	19.0%	24.2%	32.9%
小漲	20.4%	13.0%	17.5%	18.9%	26.3%	28.2%	26.0%	31.8%	25.7%	20.3%	19.0%	17.0%	40.9%
大漲	2.8%	6.5%	7.1%	1.6%	8.1%	5.8%	6.1%	8.6%	7.1%	5.1%	1.7%	4.1%	9.4%

2.信心分數

本季台北縣購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 121.64 分，近期信心分數為 123.83 分，未來信心分數則為 119.46 分。相較於去年同季，綜合房價信心分數小幅增加 11.34 分，近期信心分數小幅增加 5.88 分，未來信心分數則大幅增加 16.81 分；相較於上季，三項信心分數均大幅增加。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者三項信心分數均回升到 100 分基準點以上，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價信心均有明顯增強。

圖3.3.4 台北縣購屋搜尋者房價信心分數

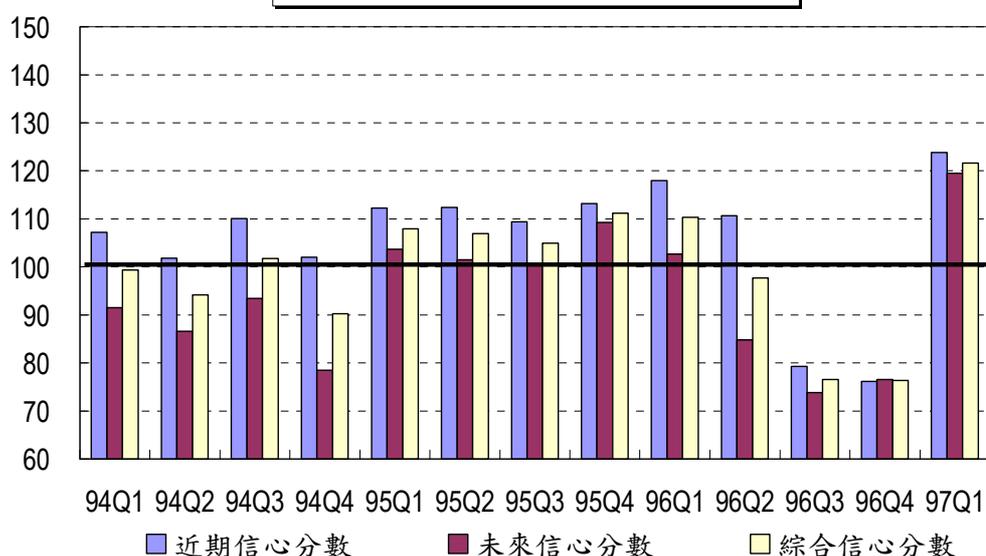


表 3.3.6 台北縣購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	107.22	101.80	110.05	102.02	112.22	112.35	109.39	113.16	117.95	110.66	79.26	76.15	123.83
未來信心分數	91.52	86.59	93.44	78.48	103.64	101.45	100.55	109.27	102.65	84.77	73.85	76.55	119.46
綜合信心分數	99.37	94.20	101.75	90.25	107.93	106.90	104.97	111.21	110.30	97.72	76.56	76.35	121.64

四、桃竹縣市

本季桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構出現明顯變化，房價信心明顯回升。在需求動機結構上，仍以首購自住需求為主但其需求比例明顯減少，投資需求則有所增加。市場類型由新成屋取代上季之中古屋成為主流需求；房屋類型從長期以來的雙主流結構轉為以大樓類型為主，其與透天別墅的比例差距明顯拉大。近期、未來及綜合房價信心分數在連續四季低於 100 分基準點之後，本季則均大幅回升至 100 分水準之上，顯示對於近期及未來房價信心均有明顯增加，尤其對於未來房價趨勢更為看好。

(一)購屋動機

本季桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 78.6%，其中首購自住佔 48.4%，換屋自住佔 30.2%；投資需求佔 21.4%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別大幅減少 15.8 個、24.5 個百分點，換屋自住需求分別大幅增加 10.5 個、12.4 個百分點，投資需求則分別小幅增加 5.2 個、大幅增加 12.1 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市仍以首購自住需求為主但其需求比例明顯減少，換屋需求則明顯增加，投資需求亦有所增加；長期而言，首購自住需求為市場主流。

圖3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機

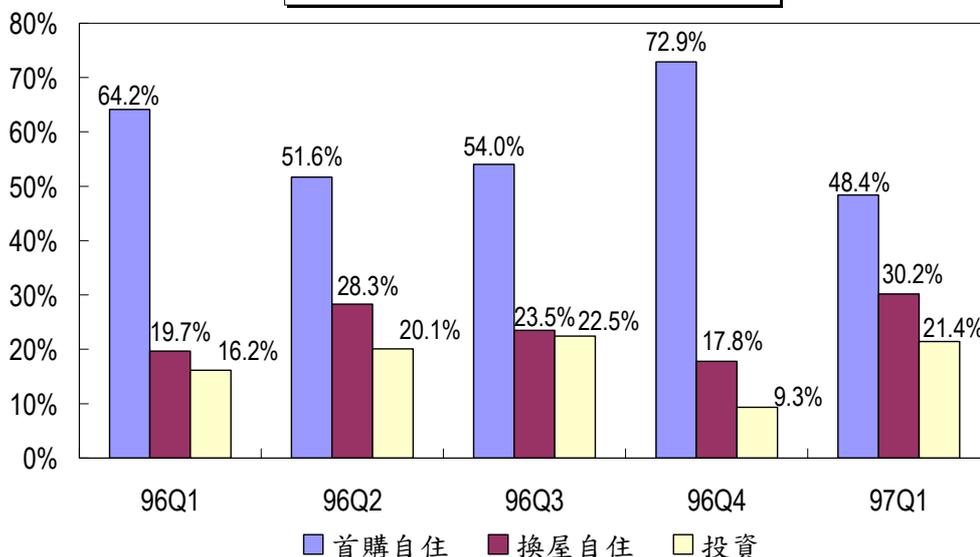


表 3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	54.8%	52.6%	65.2%	47.2%	61.8%	65.8%	66.3%	65.7%	64.2%	51.6%	54.0%	72.9%	48.4%
換屋自住	23.9%	23.4%	12.1%	25.0%	16.4%	21.9%	16.5%	18.2%	19.7%	28.3%	23.5%	17.8%	30.2%
投資	21.3%	24.1%	22.7%	27.8%	21.8%	12.2%	17.2%	16.1%	16.2%	20.1%	22.5%	9.3%	21.4%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季購屋搜尋者的首要需求對象由新成屋取代上季之中古屋，佔45.1%，其次為中古屋的39.2%；拍賣屋需求則佔3.9%。相較去年同季，新成屋需求小幅減少11.3個百分點，中古屋需求微幅減少0.5個百分點，拍賣屋需求則大幅增加3.9個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市之潛在購屋需求類型轉以新成屋為主流，中古屋需求比例減少；整體需求結構與去年同季相近，但於短期內則有明顯變化。

圖3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

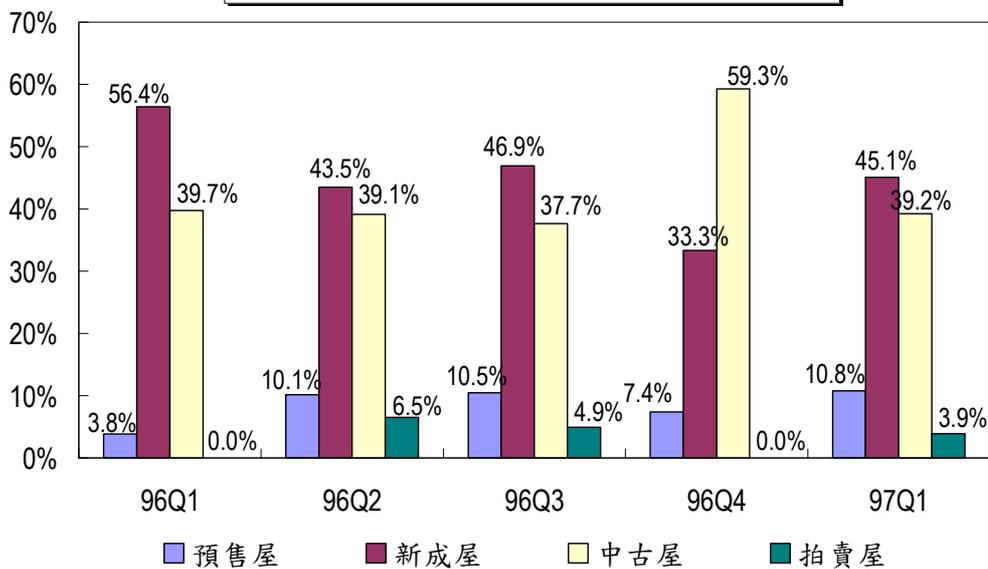


表 3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	18.0%	19.2%	2.6%	2.8%	9.6%	2.2%	8.0%	4.3%	3.8%	10.1%	10.5%	7.4%	10.8%
新成屋	38.9%	19.4%	14.0%	17.1%	42.2%	8.8%	36.3%	47.8%	56.4%	43.5%	46.9%	33.3%	45.1%
中古屋	33.5%	52.8%	79.2%	77.7%	42.7%	89.0%	45.1%	37.0%	39.7%	39.1%	37.7%	59.3%	39.2%
拍賣屋	7.8%	8.3%	4.2%	2.4%	4.6%	0.0%	10.6%	9.8%	0.0%	6.5%	4.9%	0.0%	3.9%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季由上季的透天別墅與大樓雙主流需求結構，轉為以大樓潛在需求為主；大樓需求佔 59.8%，透天別墅需求佔 24.2%，公寓需求則佔 14.4%。相較於去年同季，大樓需求大幅增加 22.4 個百分點，透天別墅需求小幅減少 8.4 個百分點，公寓需求則小幅增加 7.9 個百分點。綜合觀察，本季潛在需求從長期以來的雙主流結構轉為以大樓類型為主，與透天別墅的比例差距明顯拉大，後續應持續關注其變化趨勢。

圖3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

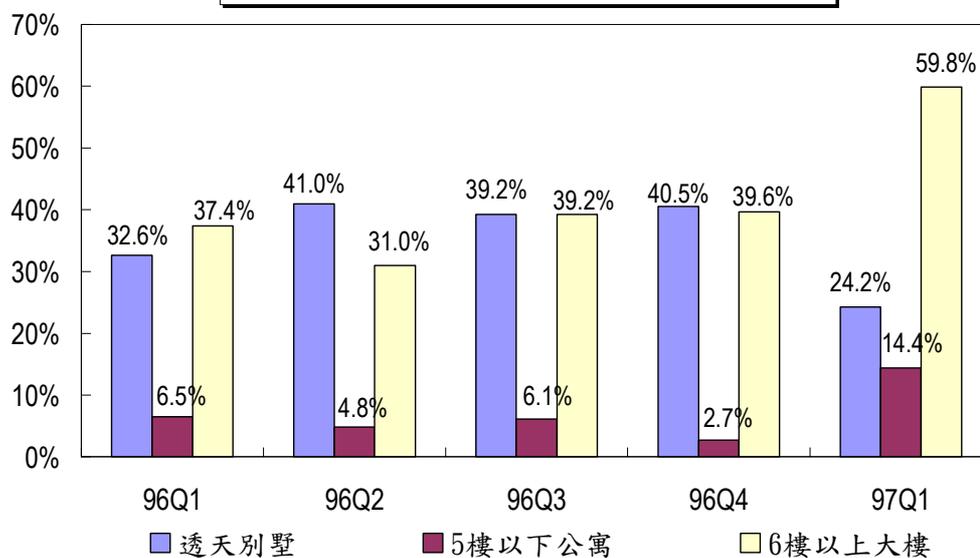


表 3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	45.5%	10.0%	32.3%	41.0%	39.1%	41.9%	37.0%	35.4%	32.6%	41.0%	39.2%	40.5%	24.2%
5樓以下公寓	11.5%	40.0%	9.4%	9.2%	13.4%	8.7%	10.6%	8.9%	6.5%	4.8%	6.1%	2.7%	14.4%
6樓以上大樓	39.4%	48.8%	46.2%	33.6%	42.0%	39.3%	40.2%	41.8%	37.4%	31.0%	39.2%	39.6%	59.8%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季桃竹縣市購屋搜尋者對近期房價趨勢看法，44.8%認為會持平，認為近期房價會上漲的比例為 38.8%，下跌的比例則佔 16.4%；相較去年同季與上季，看漲者分別均大幅增加 20.0 個、38.8 個百分點，看跌者分別均大幅減少 17.4 個、65.7 個百分點。就未來一年後房價來看，50.7%認為房價持平，看漲者比重為 36.6%，看跌者比重佔 12.6%；相較於去年同季與上季，看漲者比重分別大幅增加 23.4 個、22.3 個百分點，看跌者比重則分別大幅減少 37.4 個、44.5 個百分點，認為持平者之比重則均有大幅增加。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者對近期及未來房價趨勢之看法為持平偏向看漲；均以認為房價會持平者為主，均佔約五成之比重，看漲者比重則大幅增加且高於看跌者之比重。

表 3.4.4 桃竹縣市各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.4%	3.1%	0.9%	0.0%	1.6%	5.1%	5.3%	3.2%	11.3%	7.9%	11.0%	7.1%	4.5%
小跌	14.9%	27.1%	22.3%	29.7%	25.7%	22.0%	37.2%	21.5%	22.5%	34.5%	35.6%	75.0%	11.9%
持平	58.8%	48.0%	63.4%	44.6%	48.1%	45.8%	38.9%	45.2%	47.5%	38.1%	36.2%	17.9%	44.8%
小漲	24.3%	21.8%	13.4%	20.3%	22.5%	16.9%	17.7%	29.0%	17.5%	12.9%	17.2%	0.0%	35.1%
大漲	0.7%	0.0%	0.0%	5.4%	2.1%	10.2%	0.9%	1.1%	1.3%	6.5%	0.0%	0.0%	3.7%

表 3.4.5 桃竹縣市各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.4%	7.0%	0.9%	8.2%	7.5%	12.1%	15.0%	0.0%	15.8%	15.9%	21.1%	7.1%	2.2%
小跌	16.9%	27.9%	36.6%	32.9%	29.9%	15.5%	50.4%	28.3%	34.2%	33.3%	39.1%	50.0%	10.4%
持平	52.7%	44.5%	45.5%	38.4%	38.5%	44.8%	22.1%	39.1%	36.8%	31.9%	21.1%	28.6%	50.7%
小漲	25.0%	14.8%	17.0%	15.1%	23.0%	17.2%	12.4%	30.4%	13.2%	15.9%	14.3%	14.3%	29.9%
大漲	2.0%	5.7%	0.0%	5.5%	1.1%	10.3%	0.0%	2.2%	0.0%	2.9%	4.3%	0.0%	6.7%

2.信心分數

本季桃竹縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 112.50 分，近期與未來房價信心分數則分別為 110.82 分、114.18 分。相較於去年同季及上季，三項信心分數均大幅增加；其中綜合信心分數分別增加 31.91 分、47.32 分，近期信心分數分別增加 23.32 分、55.46 分，未來信心分數分別增加 40.50 分、39.18 分。綜合觀察，桃竹縣市購屋搜尋者三項信心分數在連續四季低於 100 分基準點之後，本季則均大幅回升至 100 分水準之上，顯示對於近期及未來房價信心均有明顯增加，尤其對於未來房價趨勢更為看好。

圖3.4.4 桃竹縣市購屋搜尋者房價信心分數

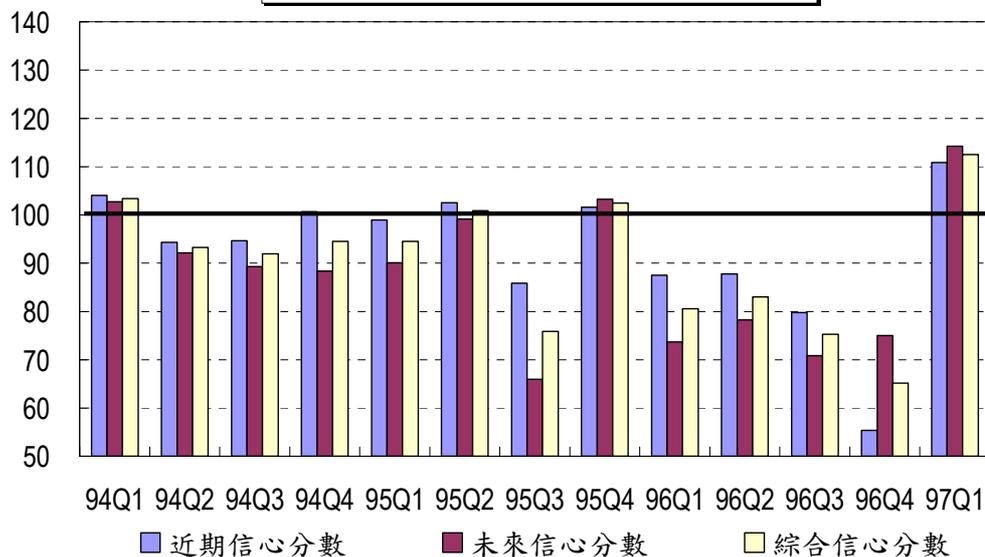


表 3.4.6 桃竹縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	104.05	94.32	94.64	100.68	98.93	102.54	85.84	101.61	87.50	87.77	79.75	55.36	110.82
未來信心分數	102.70	92.14	89.29	88.36	90.11	99.14	65.93	103.26	73.68	78.26	70.81	75.00	114.18
綜合信心分數	103.38	93.23	91.96	94.52	94.52	100.84	75.88	102.44	80.59	83.02	75.28	65.18	112.50

五、台中縣市

本季台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求比重略有變化，房價信心轉趨樂觀。就需求動機而言，首購自住需求雖仍為主流但其比重明顯減少，投資需求則有逐漸增加的趨勢。就需求結構而言，本季購屋類型需求結構仍以新成屋為主流，與中古屋需求比重互有消長；產品類型仍以透天別墅需求為主流，公寓需求出現明顯增加的跡象。近期、未來與綜合房價信心分數均已大幅回升至 100 分水準之上，尤其對於未來房價信心更高於近期房價信心，顯示台中縣市購屋搜尋者的房價信心已轉為相對樂觀。

(一)購屋動機

本季台中縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 71.0%；首購自住與換屋自住需求分別佔 38.2%、32.8%，投資需求則佔 29.0%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別均大幅減少 21.8 個、10.8 個百分點，換屋自住需求分別小幅增加 3.7 個、大幅增加 8.3 個百分點，投資需求則分別大幅增加 18.1 個、微幅增加 2.5 個百分點。綜合觀察，台中縣市購屋搜尋者本季雖仍以首購自住需求為主流，但其比例明顯減少，換屋自住需求則有所增加，投資需求則有逐漸增加的趨勢；長期而言，以首購自住需求為主流，惟近一年來的需求結構相對較不穩定。

圖3.5.1 台中縣市購屋搜尋者購屋動機

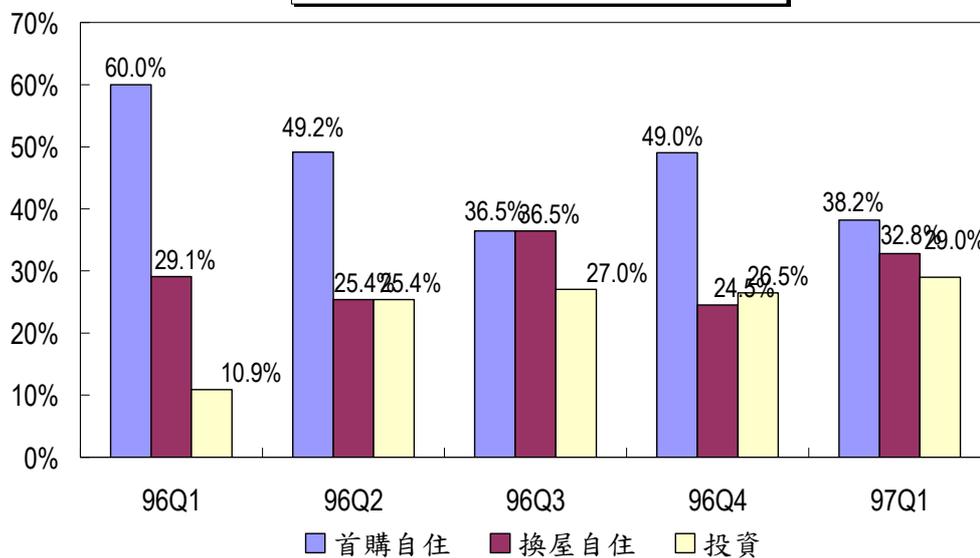


表 3.5.1 台中縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	50.9%	38.2%	47.9%	54.8%	59.6%	39.4%	38.7%	53.4%	60.0%	49.2%	36.5%	49.0%	38.2%
換屋自住	19.9%	32.4%	28.7%	14.3%	23.6%	27.7%	30.7%	22.3%	29.1%	25.4%	36.5%	24.5%	32.8%
投資	29.2%	29.5%	23.4%	31.0%	16.9%	33.0%	30.7%	24.3%	10.9%	25.4%	27.0%	26.5%	29.0%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季仍以新成屋為購屋搜尋者的主要對象，佔 46.6%；其次為中古屋需求，佔 29.3%；拍賣屋需求則佔 8.6%。相較於去年同季，新成屋需求比重微幅減少 1.6 個百分點，中古屋需求比重大幅減少 13.6 個百分點，拍賣屋需求比重則大幅增加 6.8 個百分點。綜合觀察，本季購屋類型仍以新成屋為主流，其次則為中古屋需求；新成屋及中古屋需求比重在長期互有明顯消長，值得關注。

圖3.5.2 台中縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

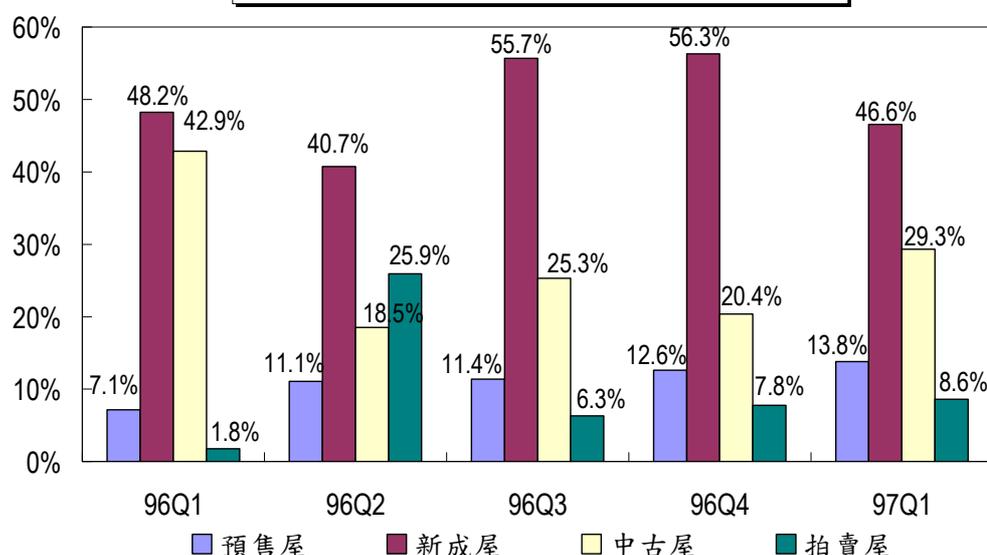


表 3.5.2 台中縣市各季購屋搜尋者購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	9.7%	8.7%	10.8%	17.1%	9.1%	16.3%	19.5%	8.1%	7.1%	11.1%	11.4%	12.6%	13.8%
新成屋	56.8%	57.1%	62.7%	39.0%	52.3%	45.2%	50.6%	43.2%	48.2%	40.7%	55.7%	56.3%	46.6%
中古屋	29.2%	29.8%	20.6%	29.3%	36.4%	23.1%	27.3%	44.1%	42.9%	18.5%	25.3%	20.4%	29.3%
拍賣屋	4.3%	4.4%	5.9%	14.6%	1.1%	14.4%	1.3%	4.5%	1.8%	25.9%	6.3%	7.8%	8.6%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，需求比重最高者仍為透天別墅，佔 45.0%；其次為大樓潛在需求，佔 40.0%；公寓需求則佔 12.9%。相較於去年同季，透天別墅需求比重小幅增加 8.6 個百分點，大樓需求大幅減少 9.1 個百分點，公寓需求則微幅減少 1.6 個百分點；相較於上季，透天別墅需求比重大幅減少，大樓需求小幅增加，公寓需求則大幅增加。綜合觀察，本季房屋需求類型持續以透天別墅為主流，短期而言與大樓需求的差距逐漸縮小，長期而言則維持以透天別墅及大樓為主要需求類型的結構；公寓需求在連續三季持續減少後，本季出現明顯增加的跡象。

圖3.5.3 台中縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

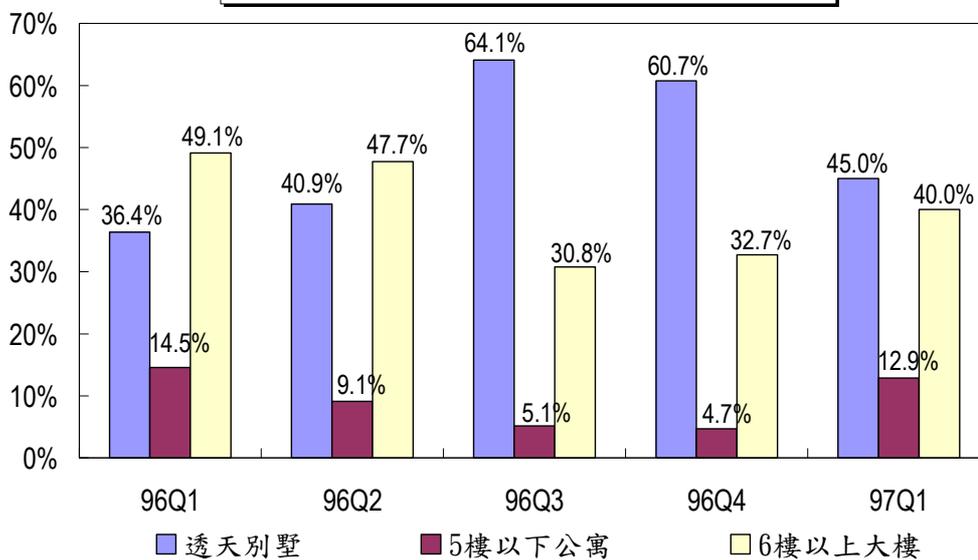


表 3.5.3 台中縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	53.3%	51.6%	43.0%	47.9%	53.0%	51.9%	51.9%	46.4%	36.4%	40.9%	64.1%	60.7%	45.0%
5樓以下公寓	5.6%	10.1%	11.2%	16.7%	9.6%	13.5%	10.4%	7.1%	14.5%	9.1%	5.1%	4.7%	12.9%
6樓以上大樓	40.6%	36.0%	44.9%	33.3%	37.3%	33.7%	36.4%	45.5%	49.1%	47.7%	30.8%	32.7%	40.0%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季台中縣市購屋搜尋者對近期房價趨勢看法，39.2%認為會持平，41.3%認為近期房價會上漲，看跌者則佔19.6%。相較於去年同季，看漲者小幅減少12.2個百分點，看跌者比重小幅增加8.9個百分點；相較於上季，看漲者大幅增加30.6個百分點，看跌者比重大幅減少36.7個百分點。就未來一年後房價來看，24.6%仍維持房價持平，看漲者比重為59.2%，看跌者比重則為16.2%。相較於去年同季及上季，看漲者比重均分別大幅增加16.4個、33.7個百分點，看跌者比重則分別小幅減少8.8個百分點、大幅減少21.6個百分點。綜合觀察，本季購屋搜尋者對於近期房價趨勢的看法轉為以看漲為主，且佔約四成之比重；對未來房價趨勢的看法亦轉為以看漲為主，有將近六成之比重。顯示本季台中縣市購屋搜尋者對於近期與未來房價趨勢多抱持相對樂觀的態度。

表 3.5.4 台中縣市各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.3%	2.8%	8.8%	4.8%	2.3%	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	1.6%	6.4%	1.9%	0.7%
小跌	23.9%	36.6%	35.3%	23.8%	19.3%	17.8%	9.1%	15.6%	10.7%	19.4%	42.3%	54.4%	18.9%
持平	47.3%	35.4%	48.0%	40.5%	46.6%	38.6%	50.6%	40.4%	35.7%	40.3%	21.8%	33.0%	39.2%
小漲	25.0%	24.4%	7.8%	23.8%	28.4%	37.6%	36.4%	35.8%	46.4%	37.1%	16.7%	9.7%	35.0%
大漲	0.5%	0.8%	0.0%	7.1%	3.4%	5.9%	3.9%	3.7%	7.1%	1.6%	12.8%	1.0%	6.3%

表 3.5.5 台中縣市各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	4.3%	8.1%	14.7%	16.7%	9.1%	5.0%	1.3%	10.2%	1.8%	4.9%	11.4%	9.2%	1.4%
小跌	39.7%	39.7%	39.2%	26.2%	17.0%	32.7%	14.7%	23.1%	23.2%	29.5%	34.2%	28.6%	14.8%
持平	38.0%	31.2%	30.4%	23.8%	40.9%	36.6%	38.7%	32.4%	32.1%	42.6%	26.6%	36.7%	24.6%
小漲	16.3%	16.6%	14.7%	31.0%	25.0%	22.8%	34.7%	27.8%	32.1%	21.3%	17.7%	24.5%	44.4%
大漲	1.6%	4.5%	1.0%	2.4%	8.0%	3.0%	10.7%	6.5%	10.7%	1.6%	10.1%	1.0%	14.8%

2.信心分數

本季台中縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 120.90 分，對近期房價信心分數為 113.64 分，對未來信心分數則為 128.17 分。相較於去年同季，近期信心分數小幅減少 11.36 分，未來信心分數小幅增加 14.78 分，綜合信心分數則微幅減少 1.70 分；相較於上季，三項信心分數則分別均大幅增加 36.94 分、38.37 分、37.65 分。綜合判斷，本季台中縣市購屋搜尋者的三項房價信心分數已大幅回升至 100 分水準之上，雖然近期與綜合信心分數均較去年同季減少，但較上季均有大幅增加，尤其對於未來房價信心更高於近期房價信心，顯示台中縣市購屋搜尋者的房價信心已轉為相對樂觀。

圖3.5.4 台中縣市購屋搜尋者房價信心分數

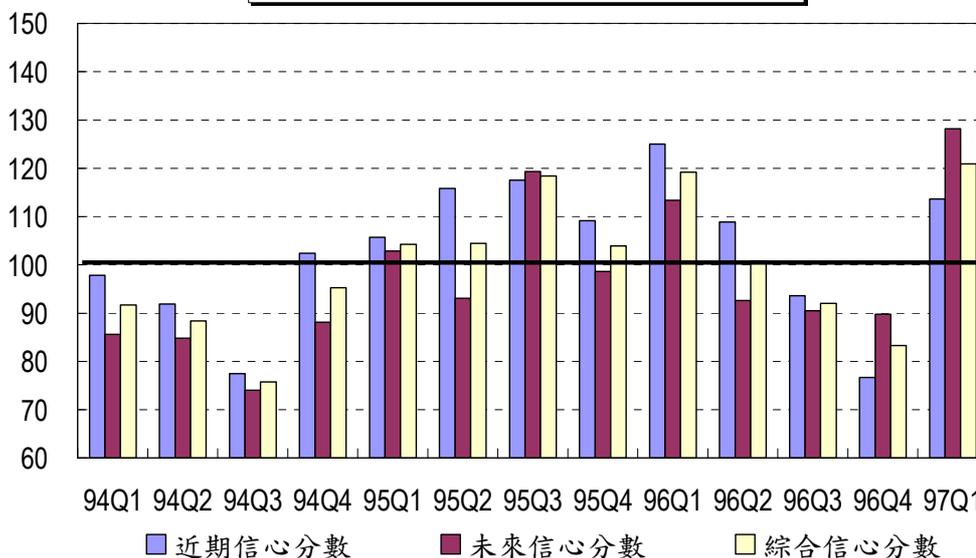


表 3.5.6 台中縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	97.83	91.87	77.45	102.38	105.68	115.84	117.53	109.17	125.00	108.87	93.59	76.70	113.64
未來信心分數	85.60	84.82	74.02	88.10	102.84	93.07	119.33	98.61	113.39	92.62	90.51	89.80	128.17
綜合信心分數	91.71	88.34	75.74	95.24	104.26	104.46	118.43	103.89	119.20	100.75	92.05	83.25	120.90

六、高雄縣市

本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心大幅回升。就需求動機而言，本季購屋動機仍以首購自住需求為主，投資需求有逐漸減少趨勢。就需求類型結構而言，仍以新成屋潛在需求為市場主流，但主流產品需求轉為大樓需求。本季綜合、近期與未來三項房價信心分數均較上季大幅增加且回升至 100 分以上之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價信心有明顯轉趨樂觀的跡象。

(一)購屋動機

本季高雄縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔 88.8%，其中首購自住需求佔 46.5%，換屋自住需求佔 42.3%；投資需求則佔 11.3%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別小幅減少 3.5 個百分點、微幅增加 1.0 個百分點，換屋自住需求均分別大幅增加 14.8 個、10.5 個百分點，投資需求則均分別大幅減少 11.2 個、11.4 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者之購屋動機仍以首購自住需求為主，但與換屋需求比重差距已縮小，投資需求有逐漸減少趨勢。雖然短期需求結構略有變化，但長期而言仍以首購自住需求為最主要購屋動機。

圖3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者購屋動機

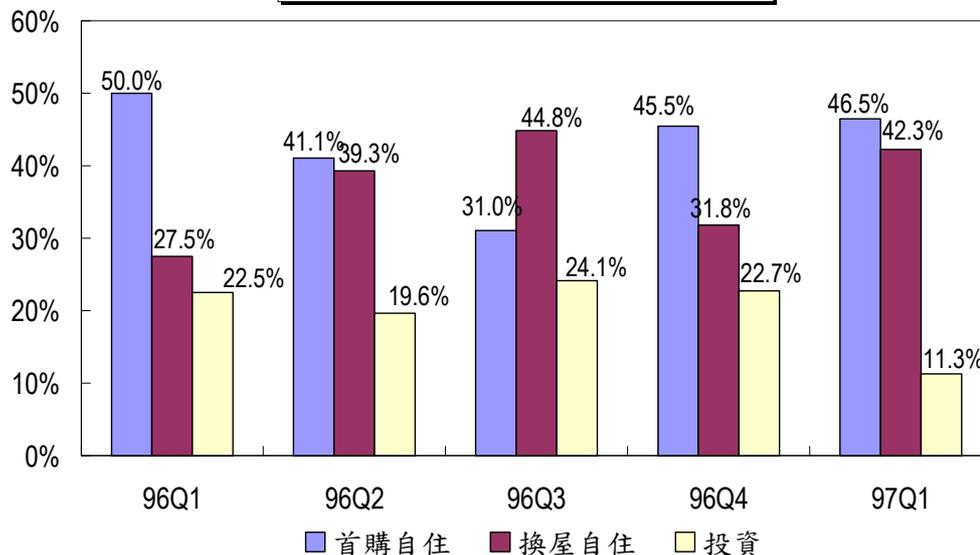


表 3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	49.3%	36.7%	49.2%	51.8%	46.9%	62.7%	53.5%	51.7%	50.0%	41.1%	31.0%	45.5%	46.5%
換屋自住	27.4%	37.8%	31.7%	30.1%	34.4%	25.4%	39.5%	24.1%	27.5%	39.3%	44.8%	31.8%	42.3%
投資	23.3%	25.5%	19.0%	18.1%	18.8%	11.9%	7.0%	24.1%	22.5%	19.6%	24.1%	22.7%	11.3%

(二)購屋類型

從購屋市場類型來看，本季仍以新成屋為主要搜尋對象，佔 63.0%，分別較去年同季及上季均大幅增加 33.0 個、10.6 個百分點；其次有 29.6% 會優先考慮中古屋，較去年同季及上季分別大幅減少 20.4 個百分點、小幅減少 8.5 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市仍以新成屋潛在需求為市場主流，近一年來的需求結構有所變化。

圖 3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

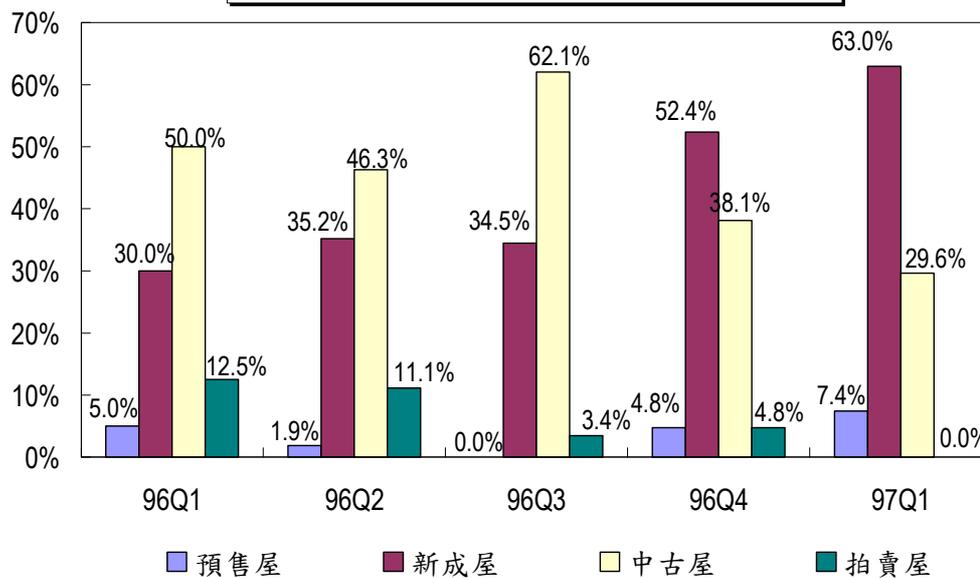


表 3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	3.8%	2.9%	3.1%	5.7%	7.7%	3.1%	0.0%	6.9%	5.0%	1.9%	0.0%	4.8%	7.4%
新成屋	30.0%	35.9%	33.8%	37.5%	29.2%	21.9%	36.2%	27.6%	30.0%	35.2%	34.5%	52.4%	63.0%
中古屋	63.8%	48.5%	55.4%	51.1%	58.5%	75.0%	57.4%	65.5%	50.0%	46.3%	62.1%	38.1%	29.6%
拍賣屋	2.5%	12.6%	6.2%	4.5%	4.6%	0.0%	6.4%	0.0%	12.5%	11.1%	3.4%	4.8%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季由大樓需求取代上季的透天別墅需求而成為需求主流，分別佔44.4%、30.6%；公寓需求則佔25.0%。相較於去年同季及上季，大樓需求分別均大幅增加19.4個、9.6個百分點，透天別墅需求分別均大幅減少34.4個、25.9個百分點，公寓需求則分別均大幅增加15.0個、16.3個百分點。綜合觀察，本季以大樓潛在需求為主流，短期房屋類型需求結構出現變化；長期而言，透天別墅與大樓需求比重互有消長。

圖3.6.3 高雄縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

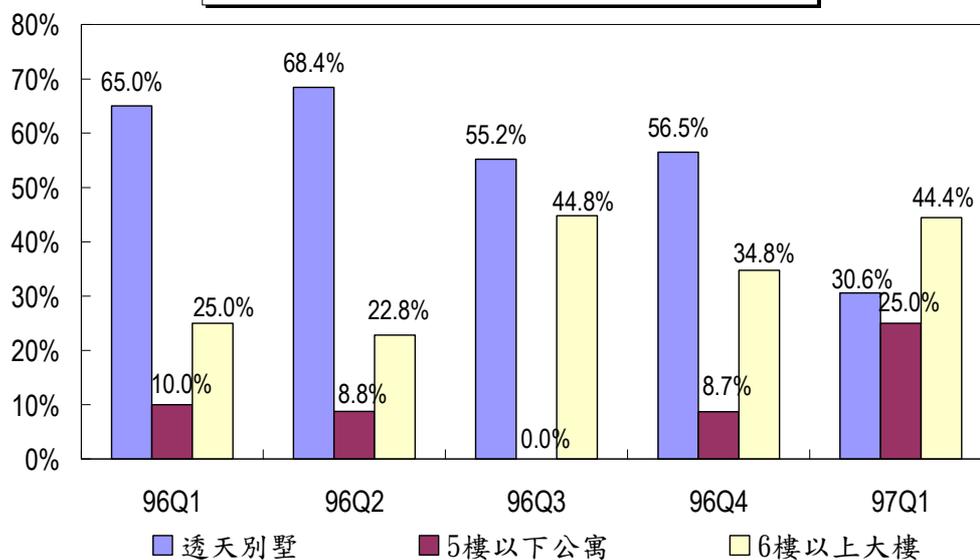


表 3.6.3 高雄縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	48.1%	46.0%	42.9%	47.2%	59.7%	56.3%	46.7%	56.7%	65.0%	68.4%	55.2%	56.5%	30.6%
5樓以下公寓	3.8%	18.6%	19.5%	16.9%	16.4%	6.3%	20.0%	16.7%	10.0%	8.8%	0.0%	8.7%	25.0%
6樓以上大樓	46.8%	34.5%	36.4%	34.8%	23.9%	37.5%	33.3%	26.7%	25.0%	22.8%	44.8%	34.8%	44.4%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季高雄縣市購屋搜尋者對近期房價趨勢看法，42.5%認為會持平，36.9%認為近期房價會上漲，高於看跌者之 20.6%；相較於去年同季，看漲者比重微幅增加 1.0 個百分點，看跌者比重小幅增加 10.3 個百分點；相較於上季，看漲者比重大幅增加 23.3 個百分點，看跌者比重則大幅減少 33.9 個百分點。就未來一年後房價趨勢看法而言，32.9%認為會持平，43.8%認為近期房價會上漲，高於看跌者之 23.3%；相較於去年同季及上季，看漲者比重分別均小幅增加 10.5 個百分點，看跌者比重則分別微幅減少 2.3 個百分點、小幅減少 10.0 個百分點。

綜合觀察，高雄縣市購屋搜尋者對於近期房價趨勢看法，已由上季的看跌轉為本季以持平偏看漲為主；對未來房價趨勢看法則呈現以看漲為主，看漲者比重超過四成。顯示高雄縣市購屋搜尋者對於房價信心已逐漸轉趨樂觀，尤其更相對看好未來房價走勢。

表 3.6.4 高雄縣市各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.3%	0.0%	0.0%	5.8%	12.5%	14.1%	2.1%	0.0%	0.0%	3.8%	0.0%	13.6%	5.5%
小跌	31.3%	20.6%	6.2%	31.4%	35.9%	26.6%	44.7%	13.3%	10.3%	17.3%	13.3%	40.9%	15.1%
持平	56.3%	48.0%	60.0%	40.7%	35.9%	40.6%	34.0%	40.0%	53.8%	38.5%	33.3%	31.8%	42.5%
小漲	11.3%	29.4%	32.3%	20.9%	14.1%	18.8%	19.1%	46.7%	30.8%	36.5%	53.3%	13.6%	34.2%
大漲	0.0%	2.0%	1.5%	1.2%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	3.8%	0.0%	0.0%	2.7%

表 3.6.5 高雄縣市各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.8%	9.8%	1.5%	14.0%	25.0%	10.9%	6.5%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	14.3%	0.0%
小跌	40.5%	15.7%	20.0%	31.4%	35.9%	28.1%	34.8%	20.7%	25.6%	13.7%	13.8%	19.0%	23.3%
持平	40.5%	36.3%	47.7%	27.9%	20.3%	31.3%	34.8%	17.2%	41.0%	39.2%	34.5%	33.3%	32.9%
小漲	13.9%	35.3%	30.8%	22.1%	14.1%	29.7%	23.9%	55.2%	25.6%	35.3%	41.4%	33.3%	39.7%
大漲	1.3%	2.9%	0.0%	4.7%	4.7%	0.0%	0.0%	6.9%	7.7%	5.9%	10.3%	0.0%	4.1%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 109.59 分，近期信心分數為 106.85 分，未來信心分數則為 112.33 分。相較於去年同季，近期及綜合信心分數分別均微幅減少 8.53 分、1.95 分，未來信心分數則微幅增加 4.64 分；相較於上季，近期、未來及綜合信心分數分別均大幅增加 34.12 分、19.47 分、26.80 分。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者雖然僅未來信心分數較去年同季增加，但三項信心分數均較上季大幅增加，且均回升至 100 分以上的水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價信心出現明顯轉趨樂觀的跡象。

圖3.6.4 高雄縣市購屋搜尋者房價信心分數

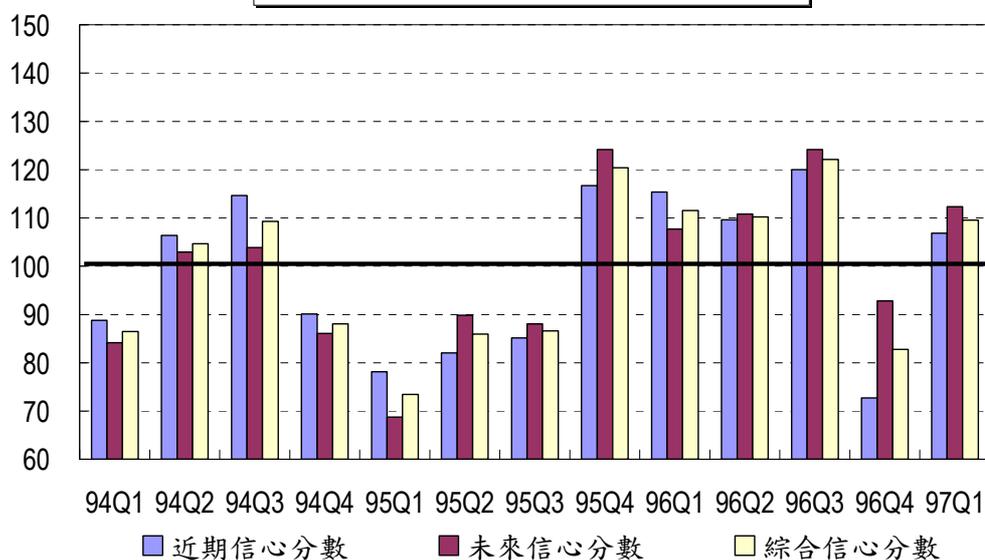


表 3.6.6 高雄縣市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	88.75	106.37	114.62	90.12	78.13	82.03	85.11	116.67	115.38	109.62	120.00	72.73	106.85
未來信心分數	84.18	102.94	103.85	86.05	68.75	89.84	88.04	124.14	107.69	110.78	124.14	92.86	112.33
綜合信心分數	86.46	104.66	109.23	88.08	73.44	85.94	86.57	120.40	111.54	110.20	122.07	82.79	109.59

七、小結

(一)購屋動機

1. 整體購屋動機

就五大都會區各地區購屋搜尋者購屋動機來看，各縣市均以首購自住需求為主，其中台北市首購及換屋需求比重相近。首購自住需求仍以桃竹縣市之比重為最高；換屋自住需求亦持續以高雄縣市比重為最高，投資需求比重最高者則仍為台中縣市。

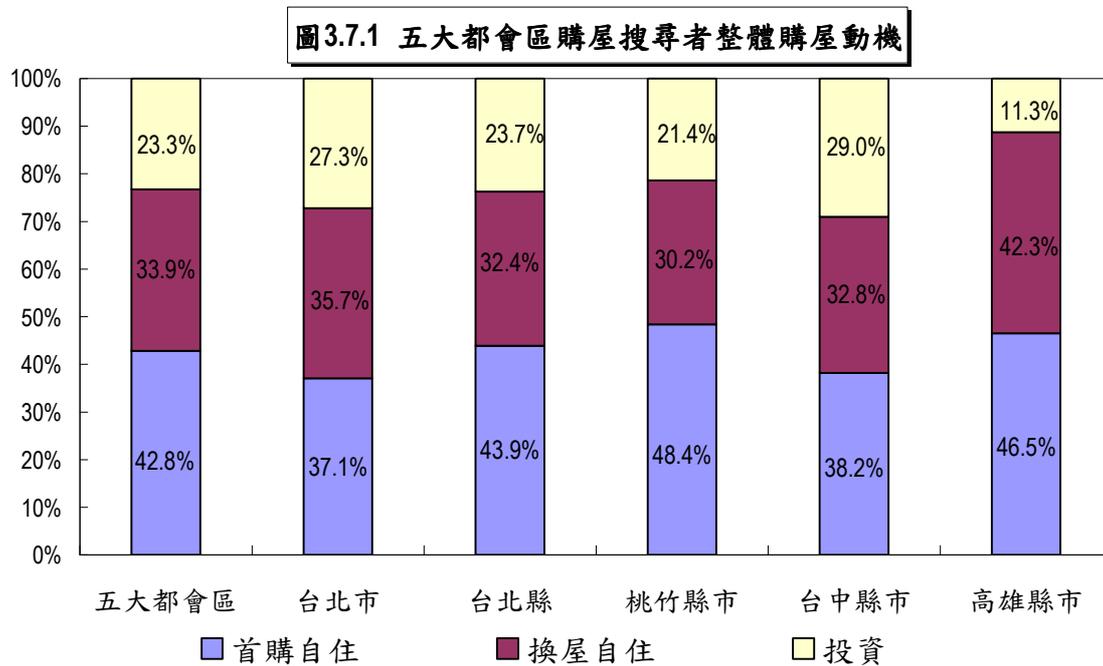


表 3.7.1 五大都會區購屋搜尋者整體購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	42.8%	37.1%	43.9%	48.4%	38.2%	46.5%
換屋自住	33.9%	35.7%	32.4%	30.2%	32.8%	42.3%
投資	23.3%	27.3%	23.7%	21.4%	29.0%	11.3%

2. 自住者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的自住購屋動機來看，以改善居住環境為主要原因，佔 43.0%，其次則為結婚、工作因素及子女/父母因素，分別佔 17.0%、16.3%、15.6%。就各地區而言，均以改善居住環境為首要原因，其中以台北市的 48.6% 為最高；相較其他縣市，高雄縣市考量子女/父母因素之比重為最高，桃竹縣市考量工作因素的比重為最高。整體而言，自住型購屋搜尋者多以改善居住條件以及實際生活需求為考量，較少因休閒養老等特殊因素而引起購屋需求。

圖3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

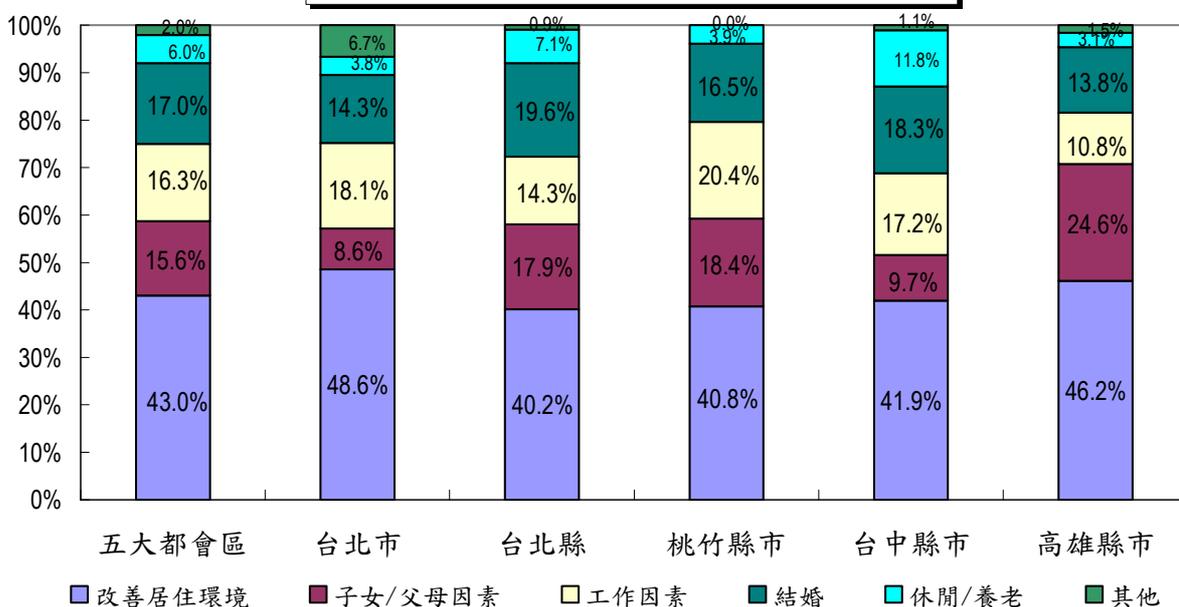


表 3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	43.0%	48.6%	40.2%	40.8%	41.9%	46.2%
子女/父母因素	15.6%	8.6%	17.9%	18.4%	9.7%	24.6%
工作因素	16.3%	18.1%	14.3%	20.4%	17.2%	10.8%
結婚	17.0%	14.3%	19.6%	16.5%	18.3%	13.8%
休閒/養老	6.0%	3.8%	7.1%	3.9%	11.8%	3.1%
其他	2.0%	6.7%	0.9%	0.0%	1.1%	1.5%

3. 投資者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的投資購屋動機來看，賺取價差之比重略高於出租經營，分別佔49.7%、47.0%。就各地區而言，台北市本季轉為以賺取價差為主要投資動機，台北縣仍以出租經營為主，桃竹縣市則轉為以出租經營為主要投資動機，台中縣市及高雄縣市則仍以賺取價差為主要投資動機，與上季相較均有相當變化。

圖3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

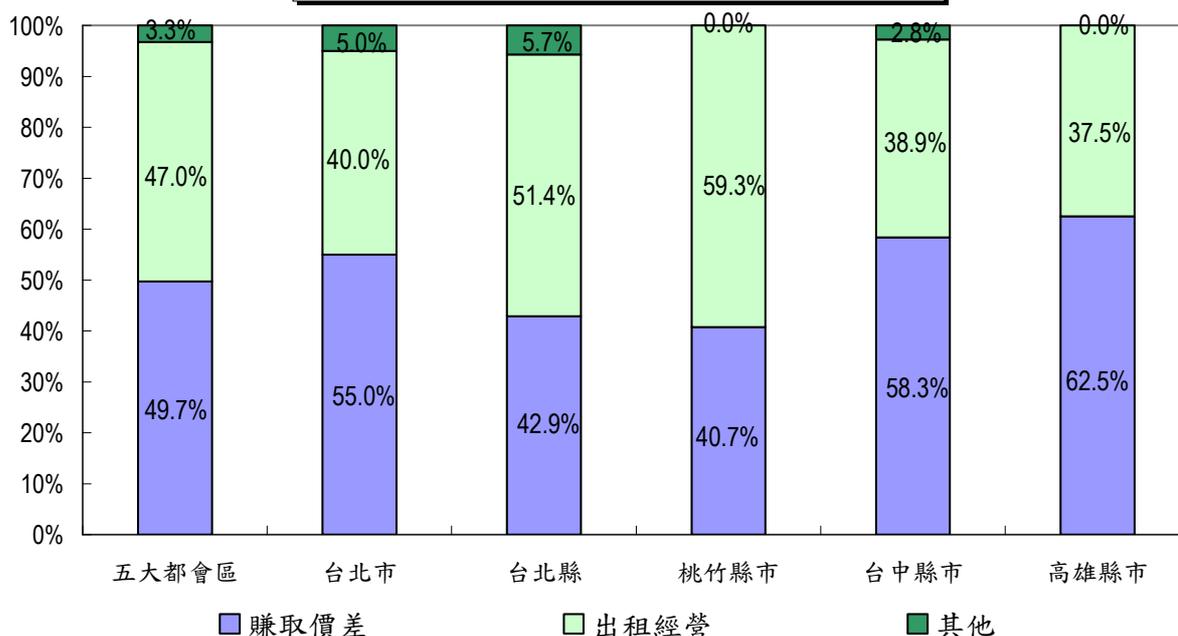


表 3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	49.7%	55.0%	42.9%	40.7%	58.3%	62.5%
出租經營	47.0%	40.0%	51.4%	59.3%	38.9%	37.5%
其他	3.3%	5.0%	5.7%	0.0%	2.8%	0.0%

4. 購屋後擁屋數

就五大都會區購屋搜尋者於購屋後與同住家人共同擁有的房屋數來看，本季轉為以擁有一戶或二戶者為主，分別佔 43.2%、41.1%。就各地區而言，除了台北縣與高雄縣市購屋搜尋者以擁有一戶的比例為主之外，其餘各縣市均以擁有一戶為主。進一步以購屋目的與購屋後擁屋數進行交叉分析可發現，自住型購屋搜尋者以購屋後擁有一戶為主，佔 46.9%；投資型購屋搜尋者則以購屋後擁有一戶為主，佔 45.2%，較上季增加 8.8 個百分點，且擁有一戶以上的比例均較自住型購屋搜尋者高。

圖3.7.4 五大都會區購屋搜尋者之購屋後擁屋數

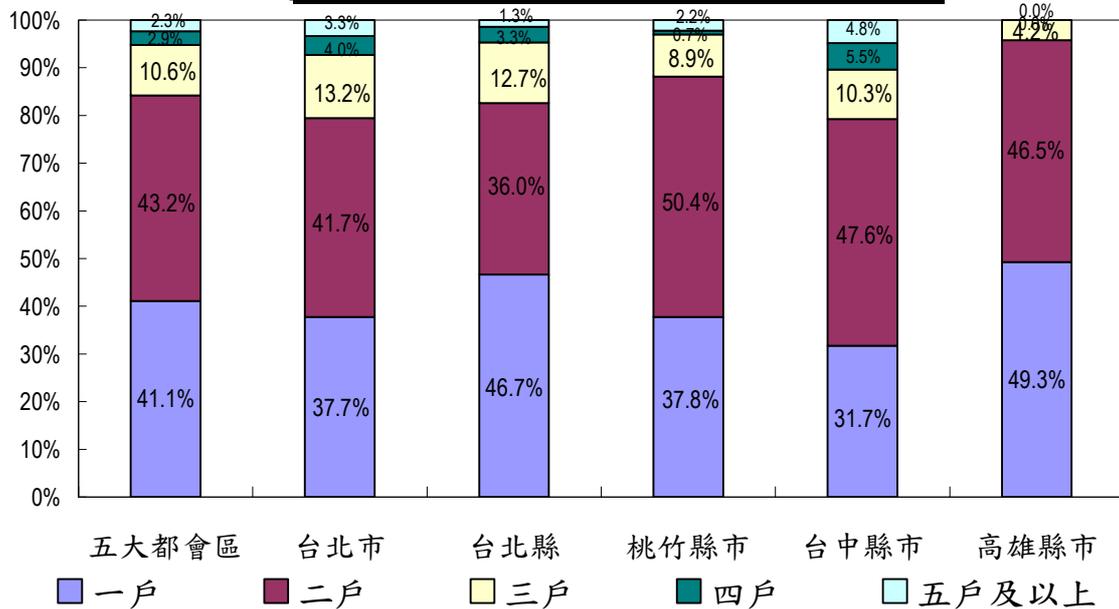


表 3.7.4 五大都會區購屋搜尋者購屋後擁屋數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	41.1%	37.7%	46.7%	37.8%	31.7%	49.3%
二戶	43.2%	41.7%	36.0%	50.4%	47.6%	46.5%
三戶	10.6%	13.2%	12.7%	8.9%	10.3%	4.2%
四戶	2.9%	4.0%	3.3%	0.7%	5.5%	0.0%
五戶及以上	2.3%	3.3%	1.3%	2.2%	4.8%	0.0%

表 3.7.5 五大都會區購屋搜尋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					合計
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及以上	
自住	46.9%	44.1%	7.1%	1.2%	0.6%	100.0%
投資	15.9%	45.2%	21.7%	8.3%	8.9%	100.0%

(二)購屋類型

1. 市場類型

就五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型來看，以中古屋與新成屋兩者並重。就各地區購屋搜尋者而言，除了台北市與台北縣以中古屋為優先搜尋類型之外，其餘縣市均以新成屋為優先搜尋類型。

圖3.7.5 五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型

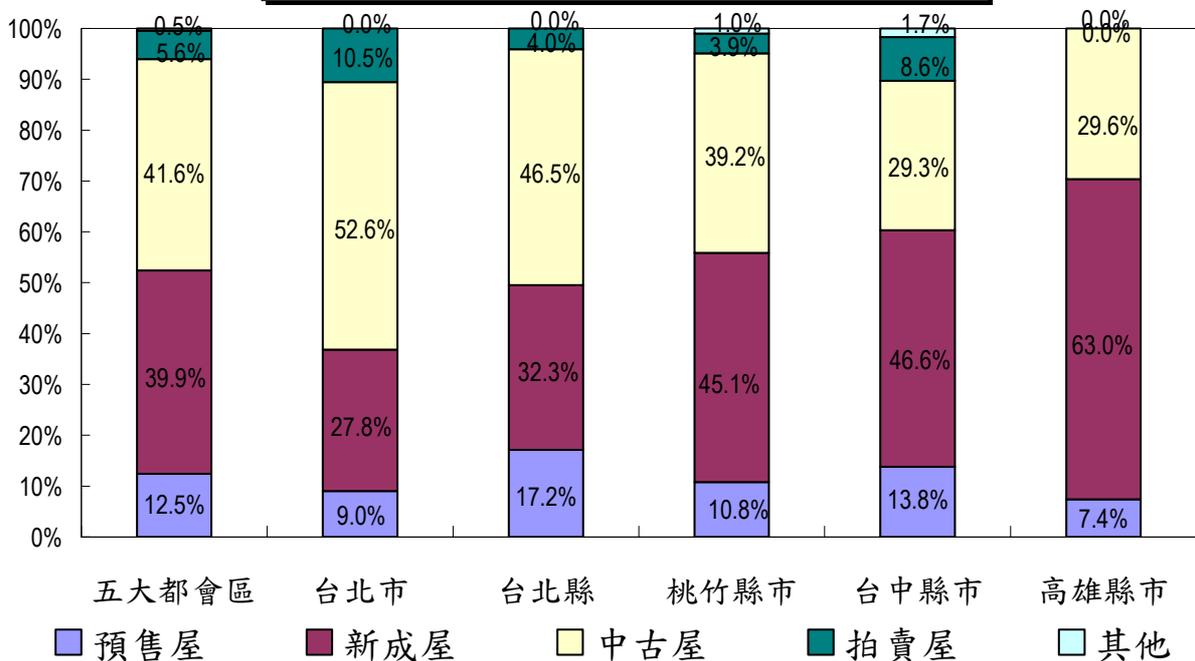


表 3.7.6 五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	12.5%	9.0%	17.2%	10.8%	13.8%	7.4%
新成屋	39.9%	27.8%	32.3%	45.1%	46.6%	63.0%
中古屋	41.6%	52.6%	46.5%	39.2%	29.3%	29.6%
拍賣屋	5.6%	10.5%	4.0%	3.9%	8.6%	0.0%
其他	0.5%	0.0%	0.0%	1.0%	1.7%	0.0%

2. 房屋類型

就五大都會區各地區購屋搜尋者優先搜尋的房屋類型來看，台北市與台北縣均仍以電梯大樓為主要優先搜尋類型，桃竹縣市及高雄縣市則轉為以電梯大樓為主要優先搜尋類型；僅台中縣市是透天別墅與電梯大樓並重。除了台北市、縣的公寓潛在需求自以往即相對較多之外，本季高雄縣市的公寓需求比例則有大幅增加跡象。

圖3.7.6 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

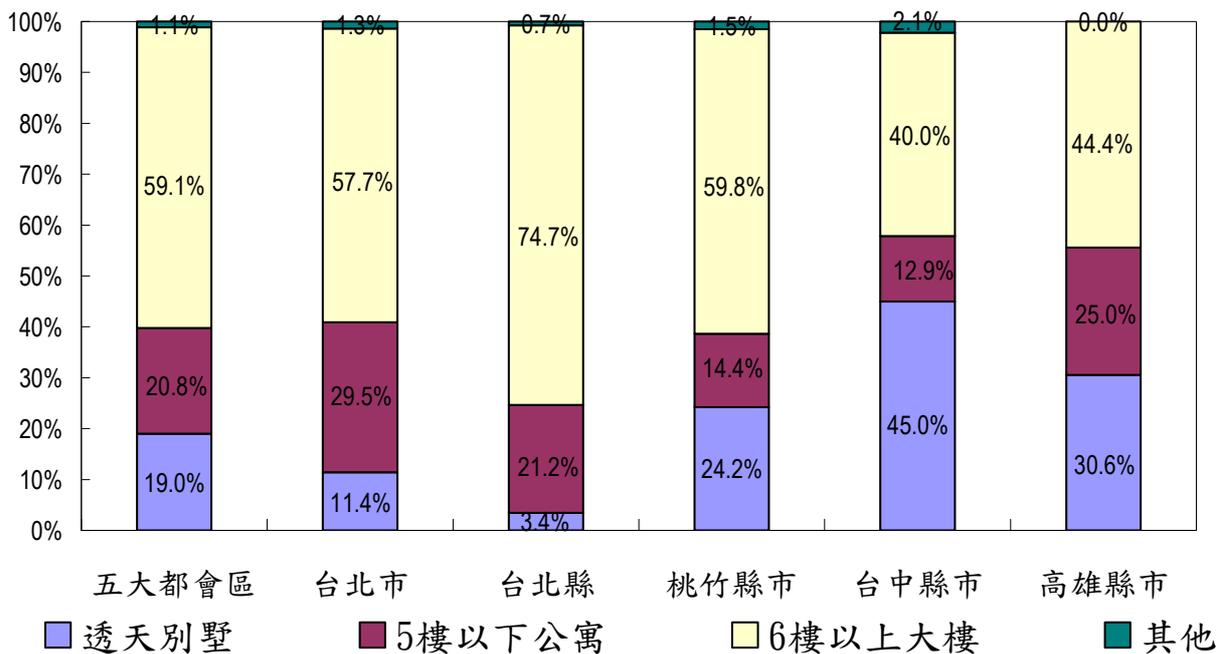


表 3.7.7 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	19.0%	11.4%	3.4%	24.2%	45.0%	30.6%
5樓以下公寓	20.8%	29.5%	21.2%	14.4%	12.9%	25.0%
6樓以上大樓	59.1%	57.7%	74.7%	59.8%	40.0%	44.4%
其他	1.1%	1.3%	0.7%	1.5%	2.1%	0.0%

3. 期望購屋後居住條件改變情形

(1) 整體條件

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件相較於現住房屋整體居住條件的改變，以變好的比例為最高，佔 86.8%，較上季增加 1.5 個百分點；期望不變者佔 12.4%，期望變壞者僅佔 0.8%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以台北市的 91.3% 相對最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望能擁有較現住房屋更好的居住條件。

圖3.7.7 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之整體居住條件

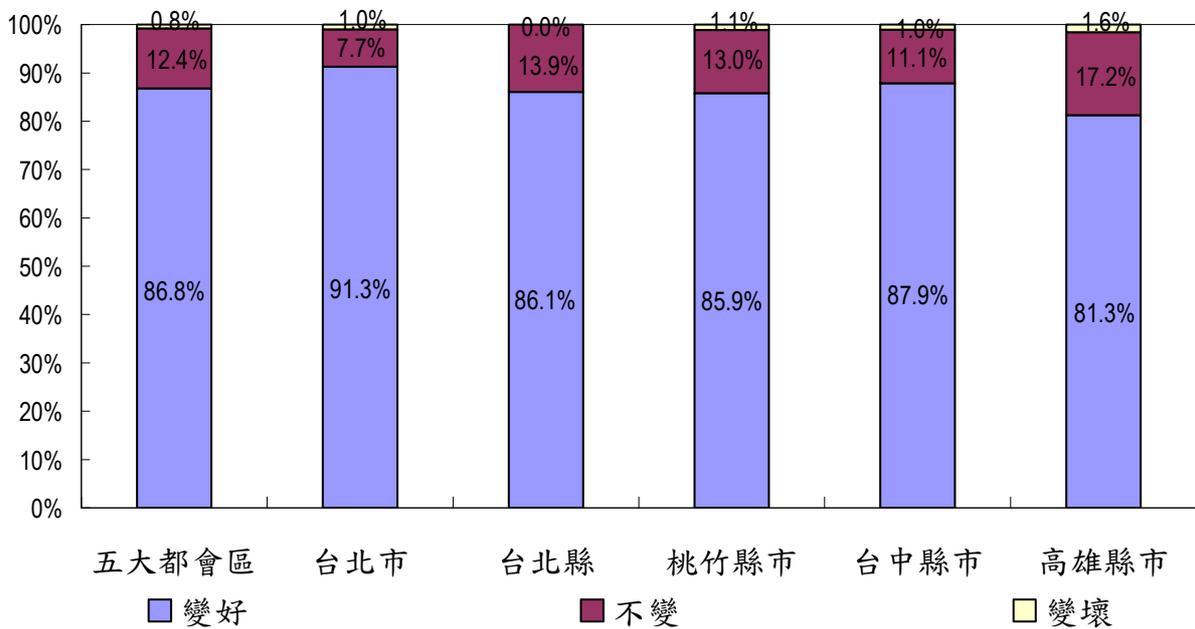


表 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後整體居住條件變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	86.8%	91.3%	86.1%	85.9%	87.9%	81.3%
不變	12.4%	7.7%	13.9%	13.0%	11.1%	17.2%
變壞	0.8%	1.0%	0.0%	1.1%	1.0%	1.6%

(2) 房屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋面積相較於現住房屋面積的改變，以變好的比例為最高，佔 60.9%，較上季明顯減少 13.6 個百分點；期望不變者佔 26.8%；期望變壞者則佔 12.2%，較上季明顯增加 10.2 個百分點。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以台中縣市的 67.9% 相對最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望能擁有較現住房屋更好的居住面積；期望購屋後房屋面積不變者，則以高雄縣市的 31.4% 及台北市的 30.3% 相對較高，顯示此兩地區有較多購屋搜尋者對於現有房屋面積感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同的居住面積。

圖 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之房屋面積

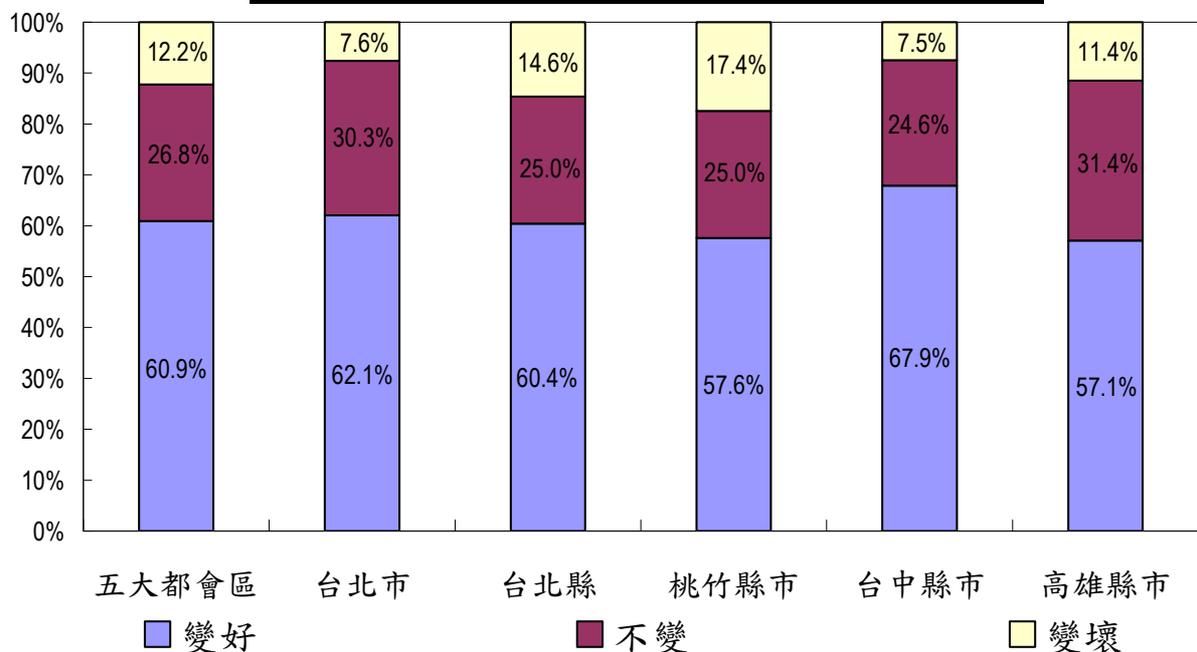


表 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	60.9%	62.1%	60.4%	57.6%	67.9%	57.1%
不變	26.8%	30.3%	25.0%	25.0%	24.6%	31.4%
變壞	12.2%	7.6%	14.6%	17.4%	7.5%	11.4%

(3) 距市中心距離

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋距市中心距離的改變，以變好的比例為最高，佔 52.5%，較上季減少 16.1 個百分點；期望不變者佔 38.1%，較上季增加 9.0 個百分點；期望變壞者則佔 9.4%，較上季增加 7.1 個百分點。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高；然而其中以台北市的 46.9% 相對較低，較上季大幅減少 27.0 個百分點，進一步可發現，台北市期望距市中心距離不變的比例明顯較高，佔 43.4%；顯示有較多期望在台北市購屋的搜尋者對於現有房屋距市中心距離感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同的距離。

圖 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後距市中心距離

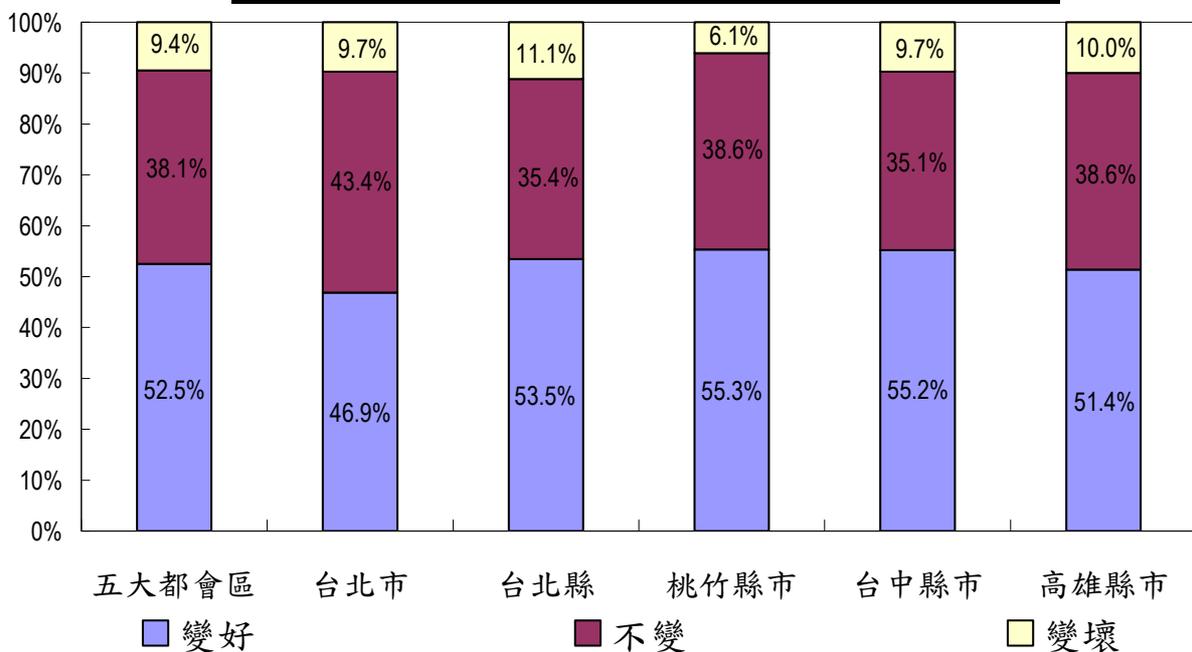


表 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後距市中心距離變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	52.5%	46.9%	53.5%	55.3%	55.2%	51.4%
不變	38.1%	43.4%	35.4%	38.6%	35.1%	38.6%
變壞	9.4%	9.7%	11.1%	6.1%	9.7%	10.0%

(4) 鄰里環境

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋鄰里環境的改變，以變好的比例為最高，佔 76.3%，較上季減少 3.2 個百分點；期望不變者佔 22.4%，期望變壞者僅佔 1.4%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望未來購屋後能擁有較現住房屋更好的鄰里環境；此外，期望購屋後鄰里環境不變者，以桃竹縣市的 25.0% 為最高，顯示桃竹縣市購屋搜尋者對於現有房屋鄰里環境相對感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同水準的鄰里環境。

圖 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之鄰里環境

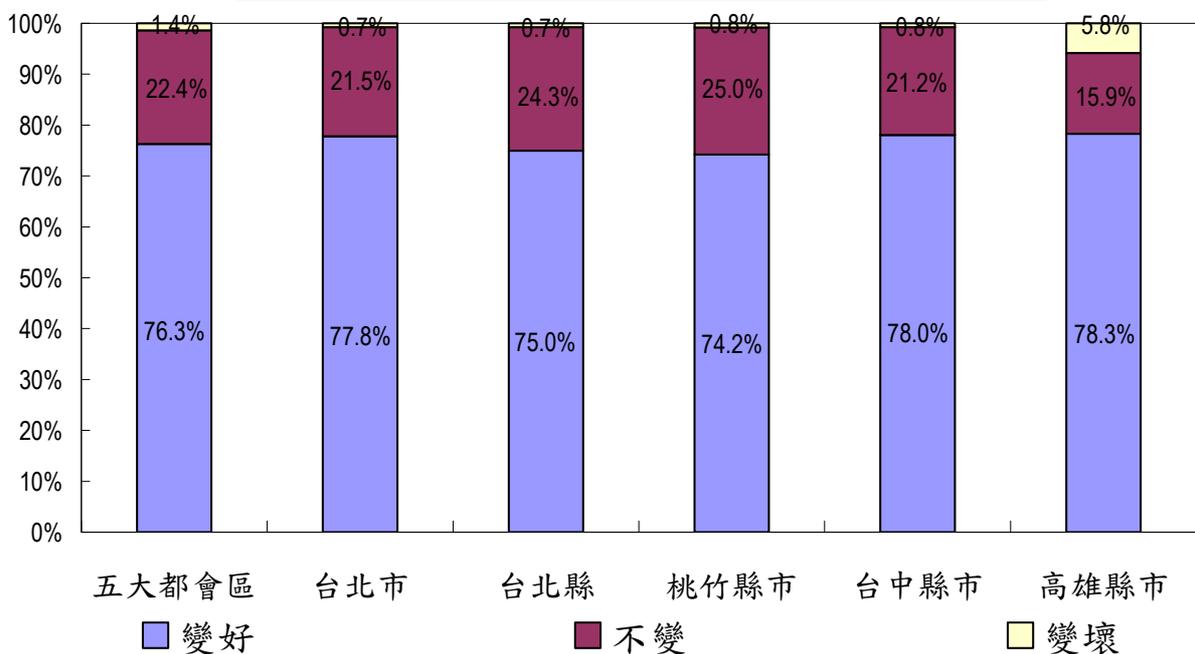


表 3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	76.3%	77.8%	75.0%	74.2%	78.0%	78.3%
不變	22.4%	21.5%	24.3%	25.0%	21.2%	15.9%
變壞	1.4%	0.7%	0.7%	0.8%	0.8%	5.8%

(5) 屋況

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋屋況(如屋齡、結構、設施等)的改變，以變好的比例為最高，佔 79.3%，較上季減少 5.5 個百分點；期望不變者佔 20.0%，期望變壞者僅佔 0.7%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以高雄縣市的比例相對較高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望未來購屋後能擁有較現住房屋更好的屋況；期望購屋後屋況不變者，則以台北市的 23.8% 相對較高，顯示台北市有較多購屋搜尋者對於現有房屋屋況感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同水準的屋況。

圖3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之屋況

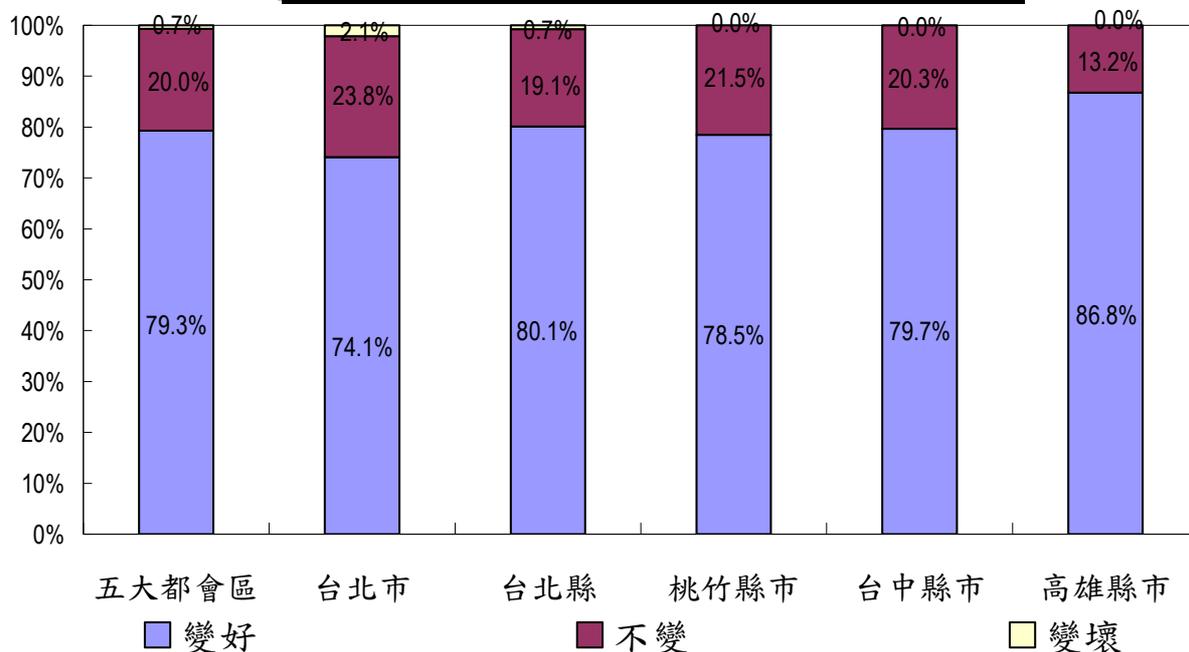


表 3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後屋況變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	79.3%	74.1%	80.1%	78.5%	79.7%	86.8%
不變	20.0%	23.8%	19.1%	21.5%	20.3%	13.2%
變壞	0.7%	2.1%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%

(6) 居住條件間變化之比較

就上述四項居住條件而言，五大都會區購屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況(79.3%)，其餘依序為鄰里環境(76.3%)、房屋面積(60.9%)、距市中心距離(52.5%)。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘幾項則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨/抵換(trade-off)關係。

就房屋面積與距市中心距離兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 36.2%，不變者佔 16.9%，變壞者僅佔 2.1%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 44.7%，其中期望房屋面積變好但距市中心距離不變者佔 19.3%，期望房屋面積變好但距市中心距離變壞者僅佔 5.8%，期望距市中心距離變好但房屋面積不變者佔 8.5%，期望距市中心距離變好但房屋面積變壞者佔 7.6%；期望兩者間一項不變一項變壞者則僅佔 3.5%。由此可知，當房屋面積與距市中心距離兩項居住條件間必須取捨時，期望房屋面積變好卻要犧牲或捨棄距市中心距離變好的比例為 25.1%，而期望距市中心距離變好者的比例為 16.1%，前者比例高出 9.0 個百分點。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 54.4%，期望均不變者佔 11.7%，變壞者僅佔 0.7%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 33.3%，且期望鄰里環境變好者(佔 22.0%)相對於期望房屋面積變好者(佔 7.2%)的比例高出 14.8 個百分點，較上季增加。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 55.7%，較上季減少；期望均不變者佔 9.9%，變壞者僅佔 0.3%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 34.1%，且期望屋況變好者(佔 23.3%)相對於期望房屋面積變好者(佔 6.2%)的比例高出 17.1 個百分點，較上季略有增加。

就距市中心距離與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 48.5%，較上季減少；期望均不變者佔 17.1%，變壞者僅佔 0.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 34.5%，且期望鄰里環境變好者(佔 28.0%)相對於期望距市中心距離變好者(佔 4.0%)的比例高出 24.0 個百分點，較上季明顯增加。

就距市中心距離與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 47.2%，較上季減少；期望均不變者佔 12.3%，變壞者僅佔 0.3%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 40.3%，且期望屋況變好者(佔 31.8%)相對於期望距市中心距離變好者(佔 5.5%)的比例高出 26.3 個百分點，較上季明顯增加 13.2 個百分點。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 69.0%，較上季減少；期望均不變者佔 12.4%，變壞者僅佔 0.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 18.3%，且期望屋況變好者(佔 9.9%)相對於期望鄰里環境變好者(佔 7.4%)的比例高出 2.5 個百分點，較上季微幅減少。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於距市中心距離、屋況先決於房屋面積、房屋面積先決於距市中心距離、鄰里環境先決於距市中心距離、鄰里環境先決於房屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，與上述四項個別分析所發現的現象一致。此外，各項條件兩兩間具有抵換關係的比例較上季明顯增加，顯示購屋搜尋者為追求某一居住條件，必須犧牲另一居住條件的情形愈為增加。

表 3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與距市中心距離間之變化

總百分比		距市中心距離			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	36.2%	19.3%	5.8%	61.4%
	不變	8.5%	16.9%	1.4%	26.9%
	變壞	7.6%	2.1%	2.1%	11.8%
合計		52.3%	38.3%	9.3%	100.0%

表 3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與鄰里環境間之變化

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	54.4%	6.7%	0.5%	61.6%
	不變	14.7%	11.7%	0.2%	26.5%
	變壞	7.3%	3.9%	0.7%	11.9%
合計		76.4%	22.3%	1.3%	100.0%

表 3.7.15 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	55.7%	5.9%	0.3%	61.9%
	不變	16.6%	9.9%	0.0%	26.4%
	變壞	6.7%	4.6%	0.3%	11.7%
合計		79.0%	20.4%	0.7%	100.0%

表 3.7.16 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後距市中心距離與鄰里環境間之變化

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
距市中心距離	變好	48.5%	3.3%	0.7%	52.4%
	不變	20.8%	17.1%	0.5%	38.4%
	變壞	7.2%	2.0%	0.2%	9.3%
合計		76.4%	22.3%	1.3%	100.0%

表 3.7.17 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後距市中心距離與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
距市中心距離	變好	47.2%	5.3%	0.2%	52.6%
	不變	25.5%	12.3%	0.2%	38.0%
	變壞	6.3%	2.8%	0.3%	9.4%
合計		78.9%	20.4%	0.7%	100.0%

表 3.7.18 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
鄰里環境	變好	69.0%	7.1%	0.3%	76.5%
	不變	9.6%	12.4%	0.2%	22.2%
	變壞	0.3%	0.8%	0.2%	1.3%
合計		79.0%	20.4%	0.7%	100.0%

4. 購屋面積

(1) 期望購屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 38.2%；其次為 20 坪~未滿 30 坪，佔 25.0%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望購買 50 坪以上的比例以中南部縣市相對較高。

圖3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

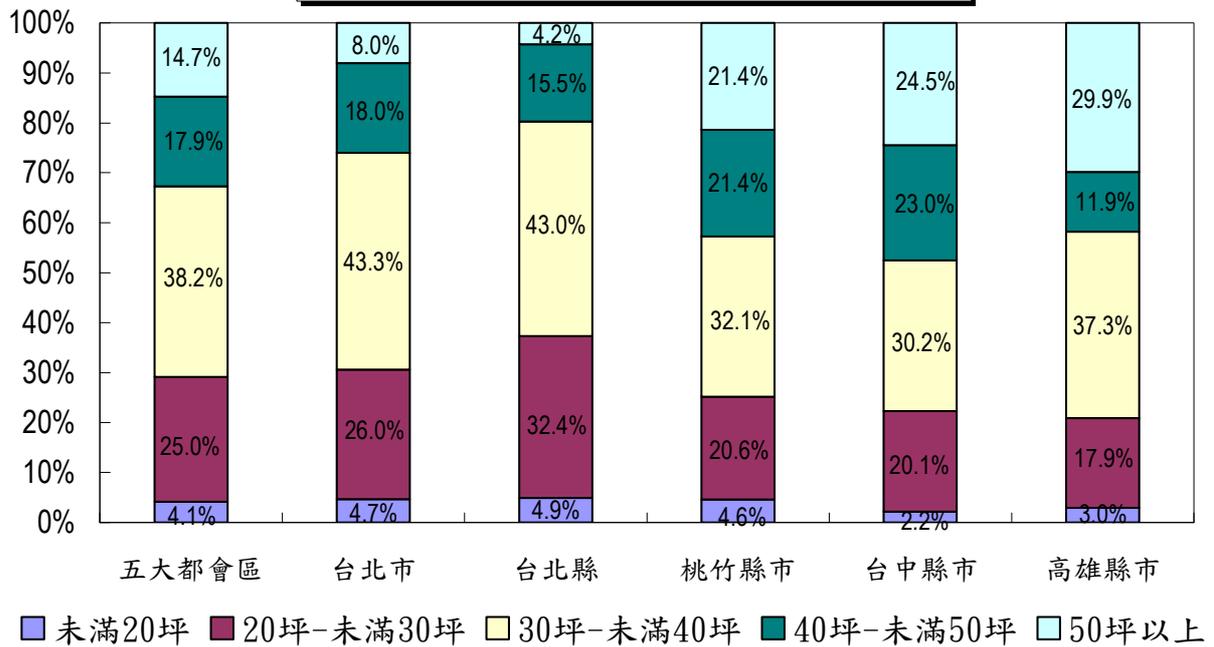


表 3.7.19 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿20坪	4.1%	4.7%	4.9%	4.6%	2.2%	3.0%
20坪-未滿30坪	25.0%	26.0%	32.4%	20.6%	20.1%	17.9%
30坪-未滿40坪	38.2%	43.3%	43.0%	32.1%	30.2%	37.3%
40坪-未滿50坪	17.9%	18.0%	15.5%	21.4%	23.0%	11.9%
50坪以上	14.7%	8.0%	4.2%	21.4%	24.5%	29.9%

(2) 期望購屋面積與現住房屋面積之比較

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望未來購屋面積相對於現住房屋面積為相近者佔 41.3%；期望未來購屋面積較大者則佔 29.9%，較上季減少 2.5 個百分點；較小者佔 28.8%，較上季增加 8.2 個百分點。可能的原因為在既定購屋預算限制下，有約四成的購屋搜尋者僅能維持現住水準或滿意於現住房屋面積大小，有 28.8%購屋搜尋者則需犧牲現住水準或認為現住房屋面積過大不符經濟效益。就各地區購屋搜尋者而言，除了桃竹縣市以期望面積較小的比例為最高、台中縣市以期望面積較大的比例為最高之外，其餘各縣市均以期望面積相近的比例為最高。

圖3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望購屋與現屋面積比較

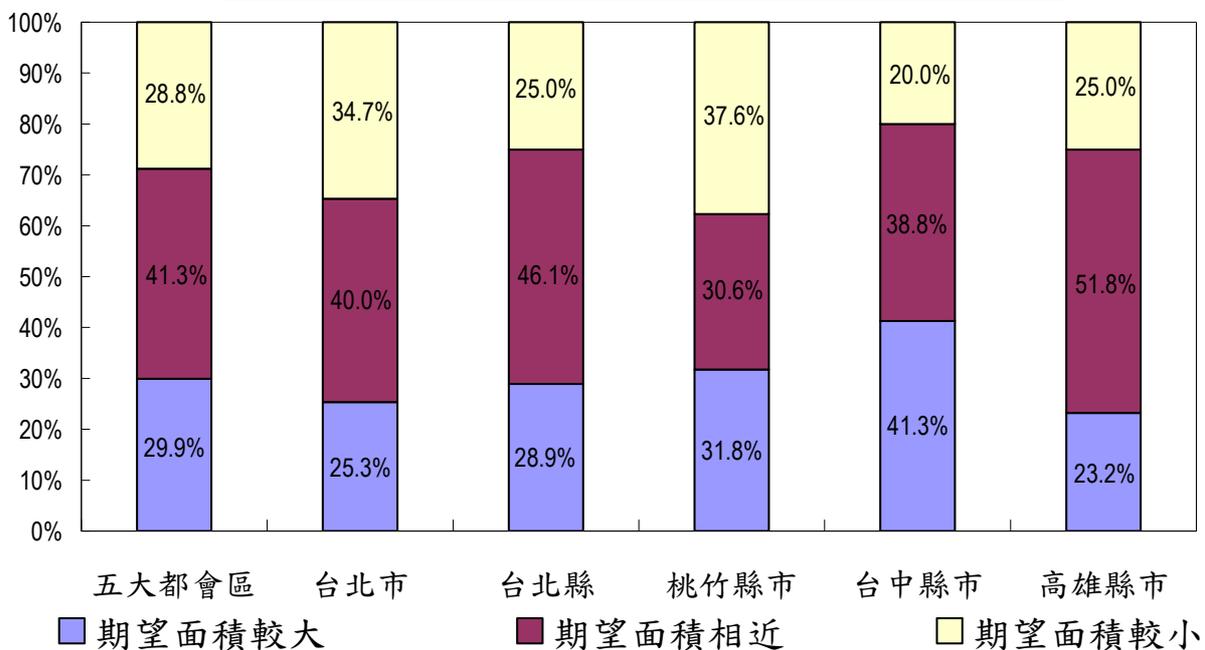


表 3.7.20 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積與現住房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
期望面積較大	29.9%	25.3%	28.9%	31.8%	41.3%	23.2%
期望面積相近	41.3%	40.0%	46.1%	30.6%	38.8%	51.8%
期望面積較小	28.8%	34.7%	25.0%	37.6%	20.0%	25.0%

5. 房廳衛數

就五大都會區各地區購屋搜尋者希望購買房屋具備的房廳衛數來看，各地區差異不大。台北市、縣平均為 3.2 房、3.1 房，中、南部各縣市的期望房數則為 3.5~3.8 房；各地區期望廳數平均而言以 2 廳為主要需求；衛浴數則為 1.8~2.6 衛。房間數與衛浴數大致呈現由北向南增加的情形，顯示中、南部各縣市相較於北部地區，期望有較多的房間數與衛浴數。

圖3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望購屋房廳衛數

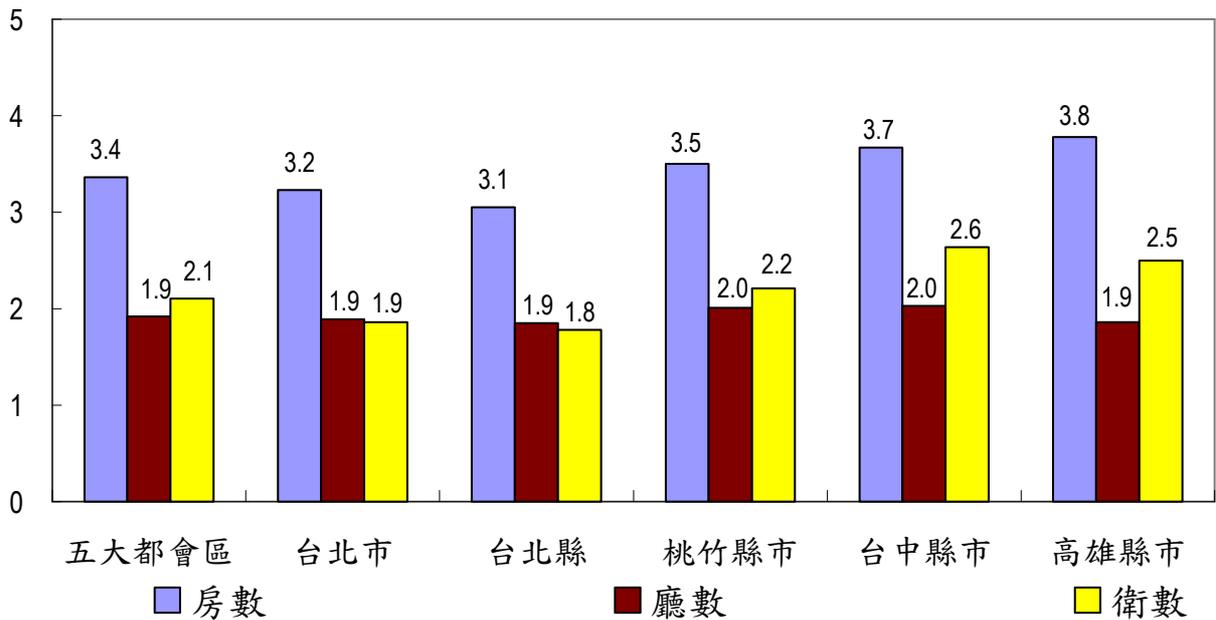


表 3.7.21 五大都會區購屋搜尋者期望購屋房廳衛數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房數	3.4 (0.8)	3.2 (0.7)	3.1 (0.8)	3.5 (0.8)	3.7 (0.8)	3.8 (0.9)
廳數	1.9 (0.4)	1.9 (0.4)	1.9 (0.4)	2.0 (0.4)	2.0 (0.5)	1.9 (0.5)
衛數	2.1 (0.6)	1.9 (0.4)	1.8 (0.5)	2.2 (0.7)	2.6 (0.9)	2.5 (0.8)

註：表中括弧內數據為標準差。

(三) 房屋價格

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 41.7%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 22.1%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 1,200 萬元以上為主要期望購屋價格，佔 39.2%，較上季增加 2.4 個百分點，該比例明顯高於其他縣市；其次則為 900 萬~未滿 1,200 萬元，佔 26.1%。除了台北市以外的其他縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格。整體而言，台北市的期望購屋價格明顯較其餘縣市高；此外，期望購屋價格在 901 萬元以上的比例，則以桃竹縣市及高雄縣市相對較低。

圖 3.7.15 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格

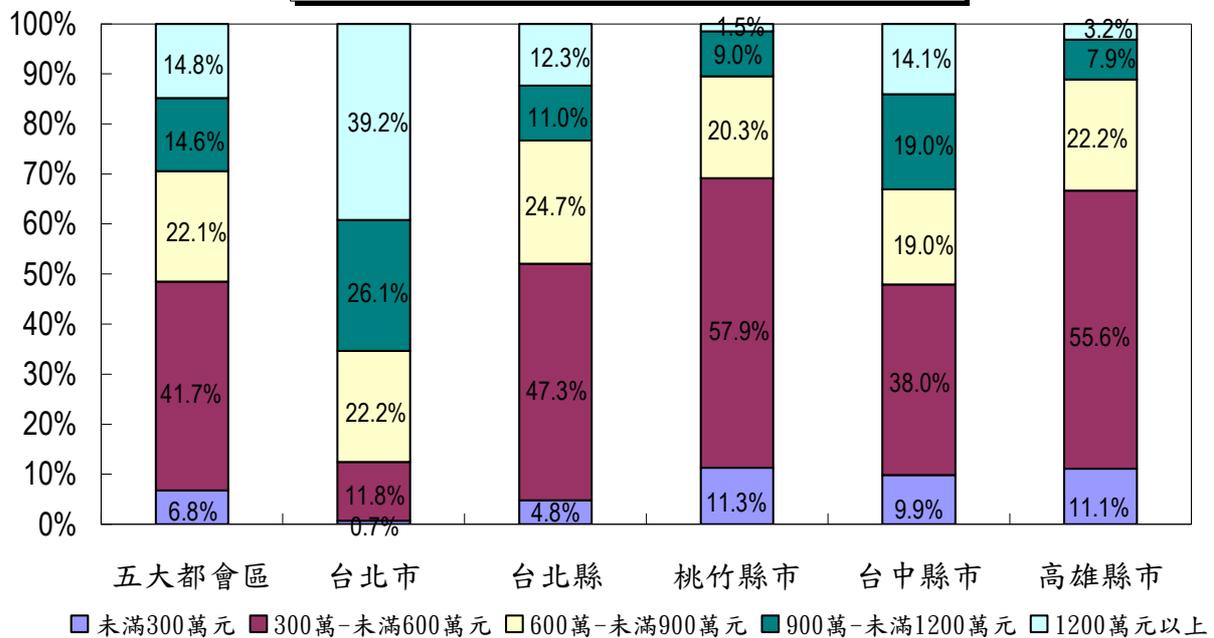


表 3.7.22 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	2.4%	0.0%	3.4%	3.0%	2.1%	3.2%
200萬-未滿300萬元	4.4%	0.7%	1.4%	8.3%	7.7%	7.9%
300萬-未滿400萬元	10.4%	1.3%	7.5%	14.3%	12.7%	23.8%
400萬-未滿500萬元	16.9%	5.9%	21.9%	23.3%	14.1%	15.9%
500萬-未滿600萬元	14.3%	4.6%	17.8%	20.3%	11.3%	15.9%
600萬-未滿900萬元	22.1%	22.2%	24.7%	20.3%	19.0%	22.2%
900萬-未滿1200萬元	14.6%	26.1%	11.0%	9.0%	19.0%	7.9%
1200萬-未滿2000萬元	11.5%	27.5%	10.3%	1.5%	12.7%	3.2%
2000萬元以上	3.3%	11.8%	2.1%	0.0%	1.4%	0.0%

(四) 遷徙距離

就五大都會區各地區購屋搜尋者之期望遷移距離來看，整體而言，各地區多期望進行同縣市內之遷移，且轉為以同縣市不同鄉鎮市區遷入者居多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例將近七成，較上季明顯增加，值得注意。就各地區而言，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入者，以桃竹縣市及台北縣所佔比例較高；台中縣市期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例較高，達六成。台北市則為較多外來人口期望遷入之地區，佔 38.0%，較上季增加 8.7 個百分點；其次則為高雄縣市的 36.7%，較上季增加 10.0 個百分點。

圖3.7.16 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

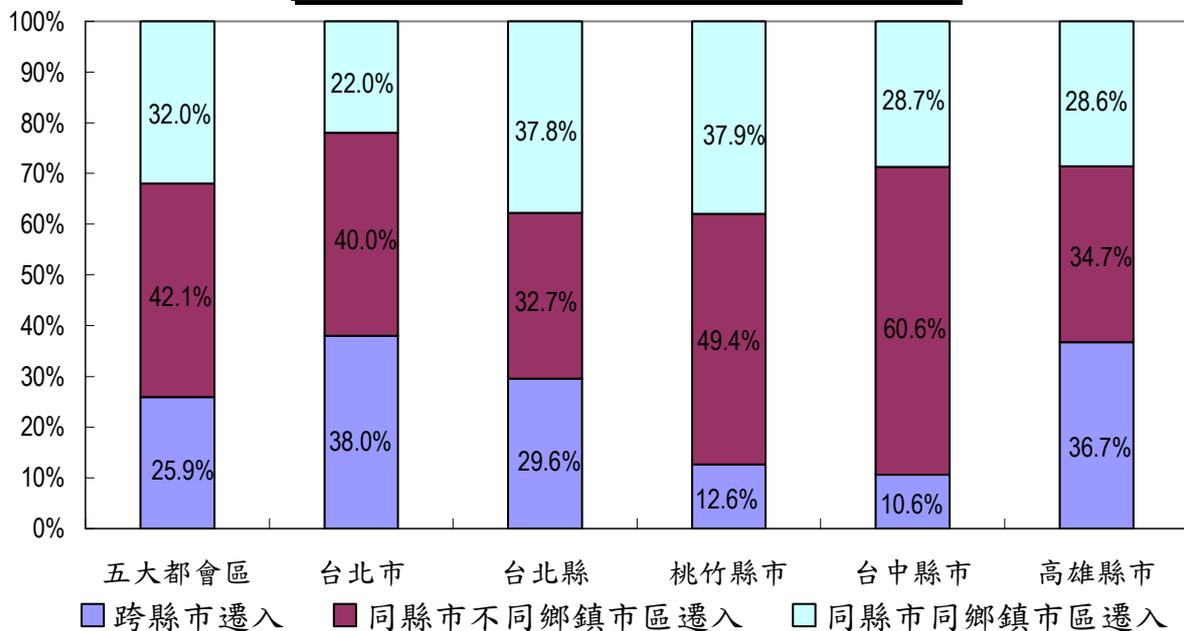


表 3.7.23 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	25.9%	38.0%	29.6%	12.6%	10.6%	36.7%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	42.1%	40.0%	32.7%	49.4%	60.6%	34.7%
同縣市同鄉鎮市區遷入	32.0%	22.0%	37.8%	37.9%	28.7%	28.6%

(五)購屋搜尋者屬性

1. 購屋後居住人數

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後居住人數平均而言為 3.5 人，且以 3~4 人所佔比例較高，合計為 53.2%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 3~4 人所佔比例為較高，尤其以台北市的 58.7% 為最高；台北縣 2 人以下的比例相對較高。

圖3.7.17 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數

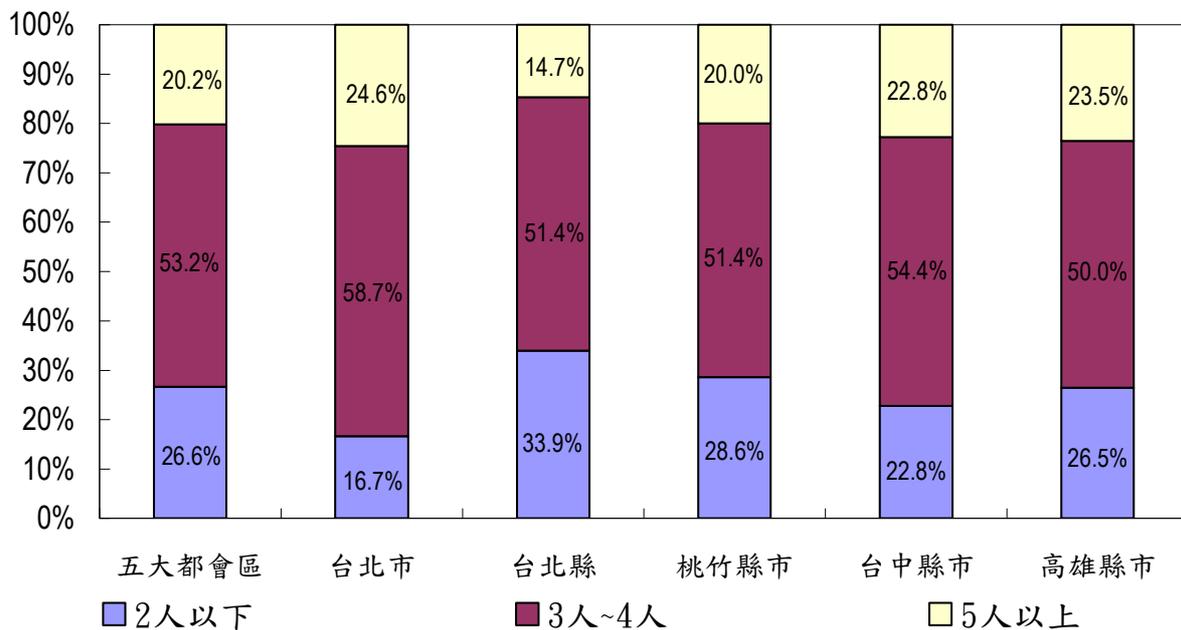


表 3.7.24 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	1.8%	2.4%	1.8%	1.0%	0.9%	2.9%
1人	3.3%	0.8%	5.5%	4.8%	2.6%	0.0%
2人	21.6%	13.5%	26.6%	22.9%	19.3%	23.5%
3人	20.9%	27.8%	22.9%	11.4%	26.3%	13.2%
4人	32.3%	31.0%	28.4%	40.0%	28.1%	36.8%
5人	13.1%	16.7%	11.0%	9.5%	14.9%	16.2%
5人以上	7.0%	7.9%	3.7%	10.5%	7.9%	7.4%
平均數(標準差)	3.5 (1.3)	3.7 (1.2)	3.2 (1.2)	3.6 (1.4)	3.6 (1.3)	3.7 (1.3)

2. 購屋後家庭型態

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後以夫婦與未婚子女所組成的家庭型態為主，佔46.1%；其次為夫婦兩人，佔26.1%。各縣市均以夫婦與未婚子女家庭為主。就各種家庭型態而言，單身戶及夫婦家庭均以台北縣所佔比例相對較高，三代同堂家庭則以高雄及台中縣市所佔比例較高。整體而言，購屋搜尋者購屋後的家庭型態主要以核心家庭(夫婦、夫婦與未婚子女)為主，與現階段台灣主要家庭結構大致相符。

圖3.7.18 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

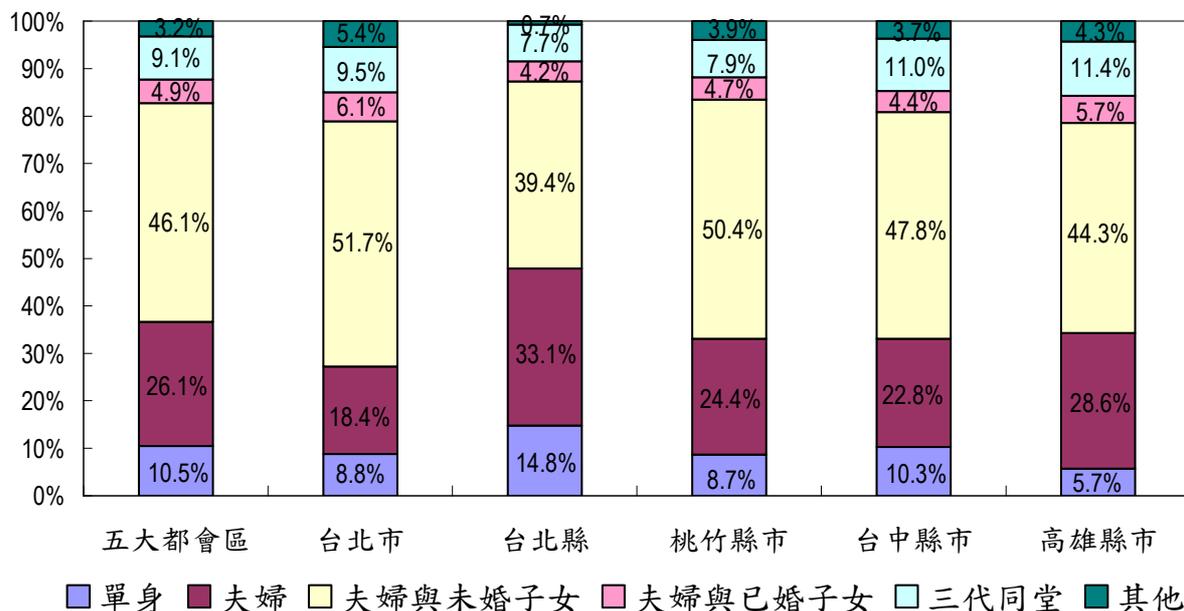


表 3.7.25 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	10.5%	8.8%	14.8%	8.7%	10.3%	5.7%
夫婦	26.1%	18.4%	33.1%	24.4%	22.8%	28.6%
夫婦與未婚子女	46.1%	51.7%	39.4%	50.4%	47.8%	44.3%
夫婦與已婚子女	4.9%	6.1%	4.2%	4.7%	4.4%	5.7%
三代同堂	9.1%	9.5%	7.7%	7.9%	11.0%	11.4%
其他	3.2%	5.4%	0.7%	3.9%	3.7%	4.3%

3. 購屋搜尋者年齡

就五大都會區購屋搜尋者之年齡來看，平均為 38.4 歲，且購屋者以 26~45 歲所佔比例居多，佔 70.7%；而 25 歲及以下之青年購屋搜尋者較少，顯示購屋受到經濟負擔能力的影響。就各地區購屋搜尋者而言，台北市購屋搜尋者的年齡以 46~55 歲居多，台北縣及台中縣市均以 36~45 歲所佔比例較高，桃竹及高雄縣市則以 26~35 歲所佔比例較高。

圖3.7.19 五大都會區購屋搜尋者年齡

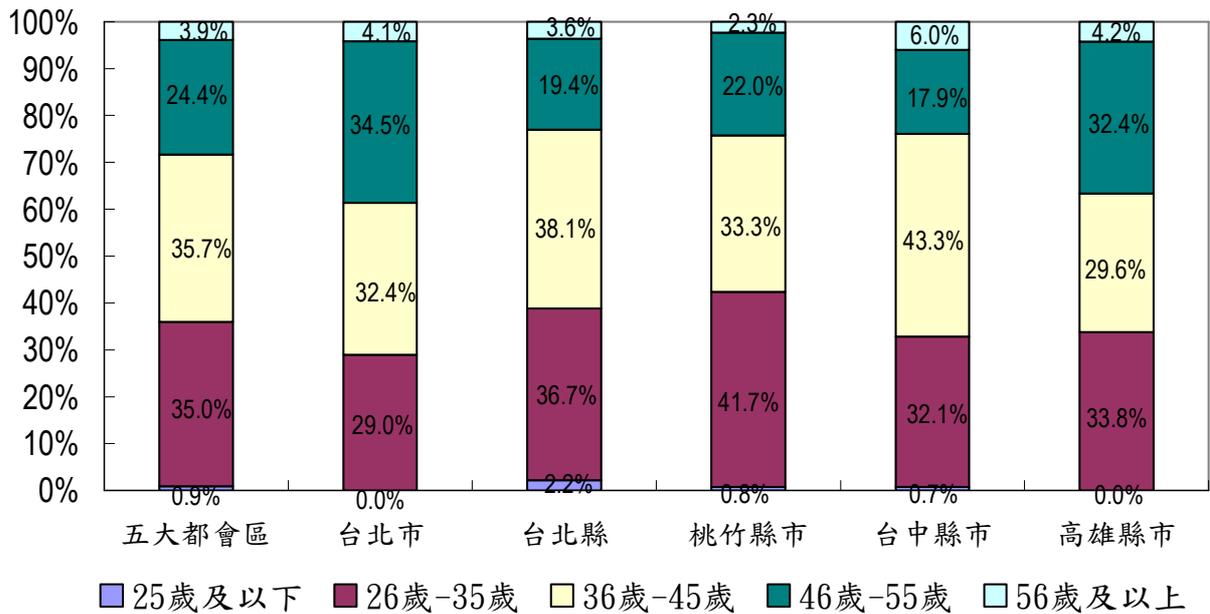


表 3.7.26 五大都會區購屋搜尋者年齡

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
25歲及以下	0.9%	0.0%	2.2%	0.8%	0.7%	0.0%
26歲-35歲	35.0%	29.0%	36.7%	41.7%	32.1%	33.8%
36歲-45歲	35.7%	32.4%	38.1%	33.3%	43.3%	29.6%
46歲-55歲	24.4%	34.5%	19.4%	22.0%	17.9%	32.4%
56歲及以上	3.9%	4.1%	3.6%	2.3%	6.0%	4.2%
平均數(標準差)	38.4 (8.3)	40.4 (8.4)	37.5 (8.2)	37.3 (8.0)	38.3 (8.5)	39.3 (8.2)

4. 購屋搜尋者性別

就五大都會區購屋搜尋者之性別來看，男性佔 62.2%，女性則佔 37.8%，顯示購屋搜尋者主要以男性居多。就各地區而言，台中縣市男性購屋搜尋者的比重相對較高，台北市女性購屋搜尋者的比重則相對較高。

圖3.7.20 五大都會區購屋搜尋者性別

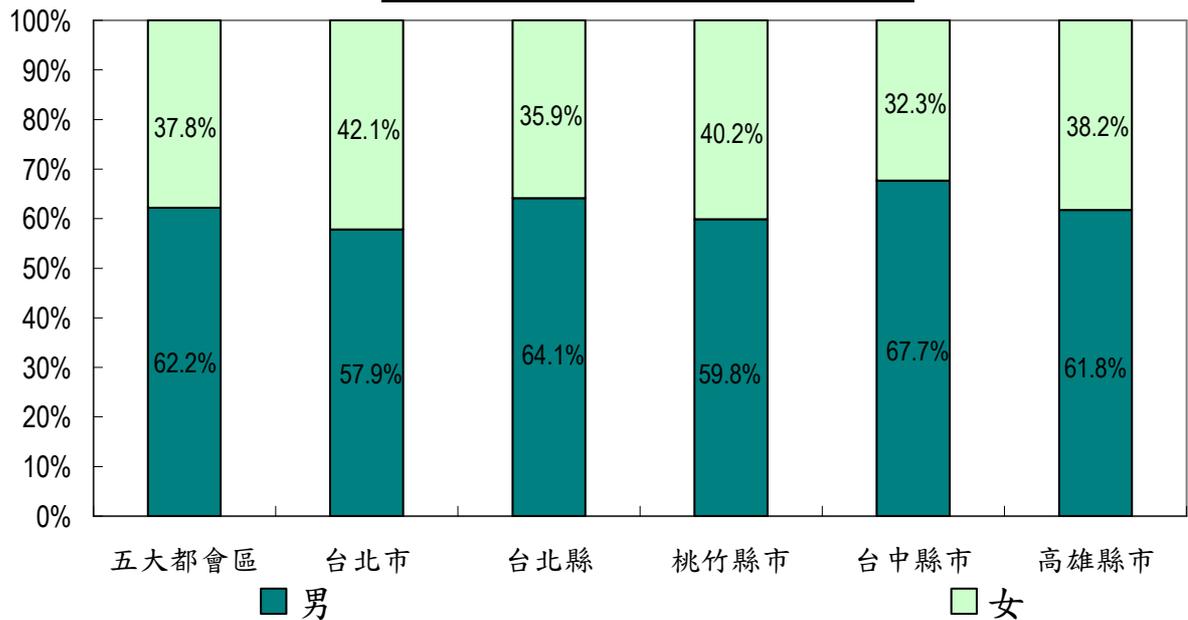


表 3.7.27 五大都會區購屋搜尋者性別

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
男	62.2%	57.9%	64.1%	59.8%	67.7%	61.8%
女	37.8%	42.1%	35.9%	40.2%	32.3%	38.2%

5. 購屋搜尋者職業

就五大都會區購屋搜尋者之職業來看，以民間機構與自由業所佔比重較高，分別佔 46.2% 與 21.9%。就各縣市而言，均以民間機構為主，且佔超過四成之比重；就職業別而言，相對於其他縣市，高雄縣市軍公教比例較高。

圖3.7.21 五大都會區購屋搜尋者職業

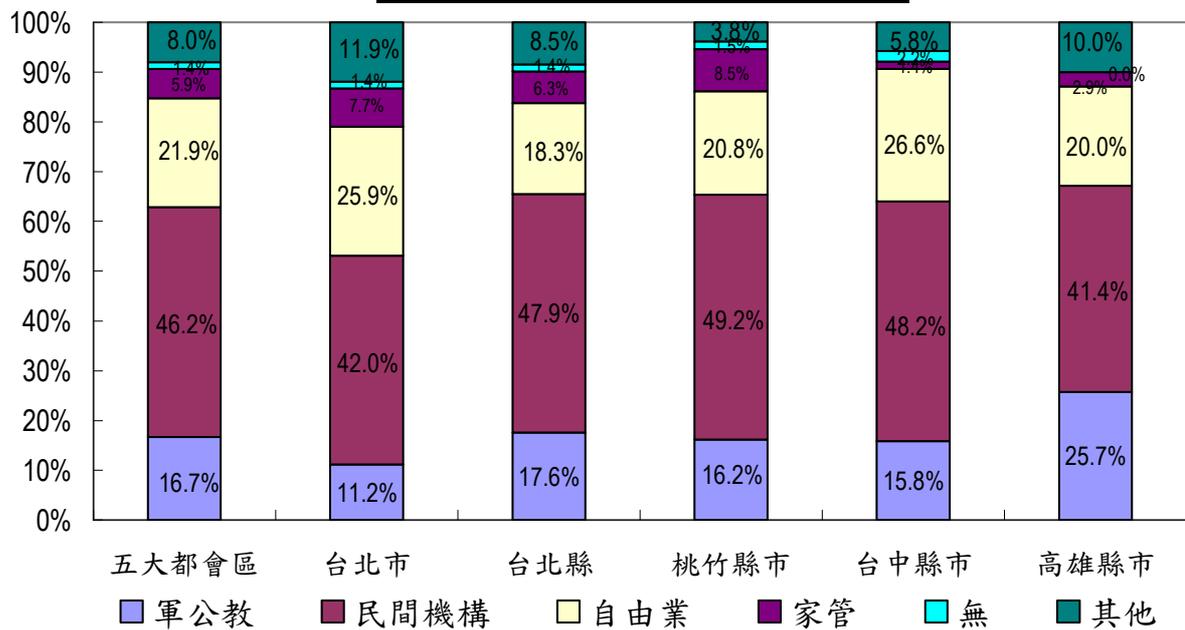


表 3.7.28 五大都會區購屋搜尋者職業

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
軍公教	16.7%	11.2%	17.6%	16.2%	15.8%	25.7%
民間機構	46.2%	42.0%	47.9%	49.2%	48.2%	41.4%
自由業	21.9%	25.9%	18.3%	20.8%	26.6%	20.0%
家管	5.9%	7.7%	6.3%	8.5%	1.4%	2.9%
無	1.4%	1.4%	1.4%	1.5%	2.2%	0.0%
其他	8.0%	11.9%	8.5%	3.8%	5.8%	10.0%

6. 購屋搜尋者職位

就五大都會區購屋搜尋者之職位來看，以職員所佔比重最高，佔 62.6%；其次為主管，佔 18.4%。各縣市均以職員所佔比重最高，其次為主管。相較於其他縣市，台北市購屋搜尋者是負責人的比例較高，台北市及台中縣市購屋搜尋者是主管的比例較高，職員則以台北縣所佔比例較高。

圖3.7.22 五大都會區購屋搜尋者職位

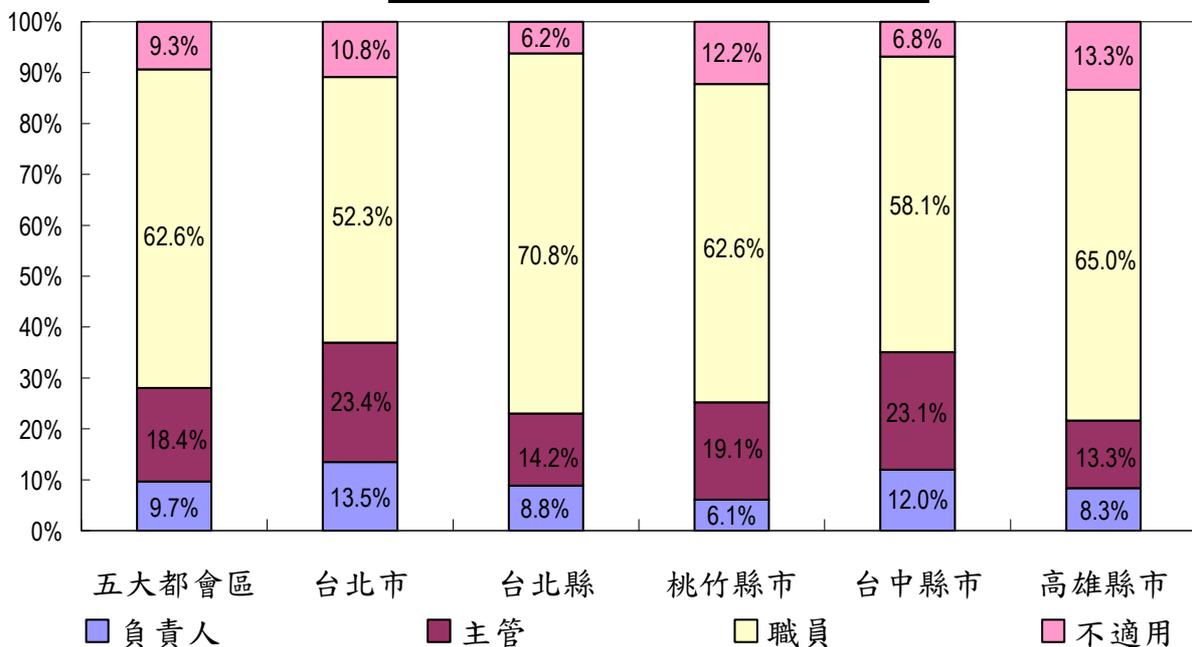


表 3.7.29 五大都會區購屋搜尋者職位

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
負責人	9.7%	13.5%	8.8%	6.1%	12.0%	8.3%
主管	18.4%	23.4%	14.2%	19.1%	23.1%	13.3%
職員	62.6%	52.3%	70.8%	62.6%	58.1%	65.0%
不適用	9.3%	10.8%	6.2%	12.2%	6.8%	13.3%

7. 購屋者最高教育程度

就五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度來看，以大專學歷所佔比重最高，佔 67.5%；其次為高中/職，佔 19.0%。就各縣市而言，以大專學歷為主。相較其他地區，台北市購屋搜尋者擁有研究所以上學歷之比重相對較高。

圖3.7.23 五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度

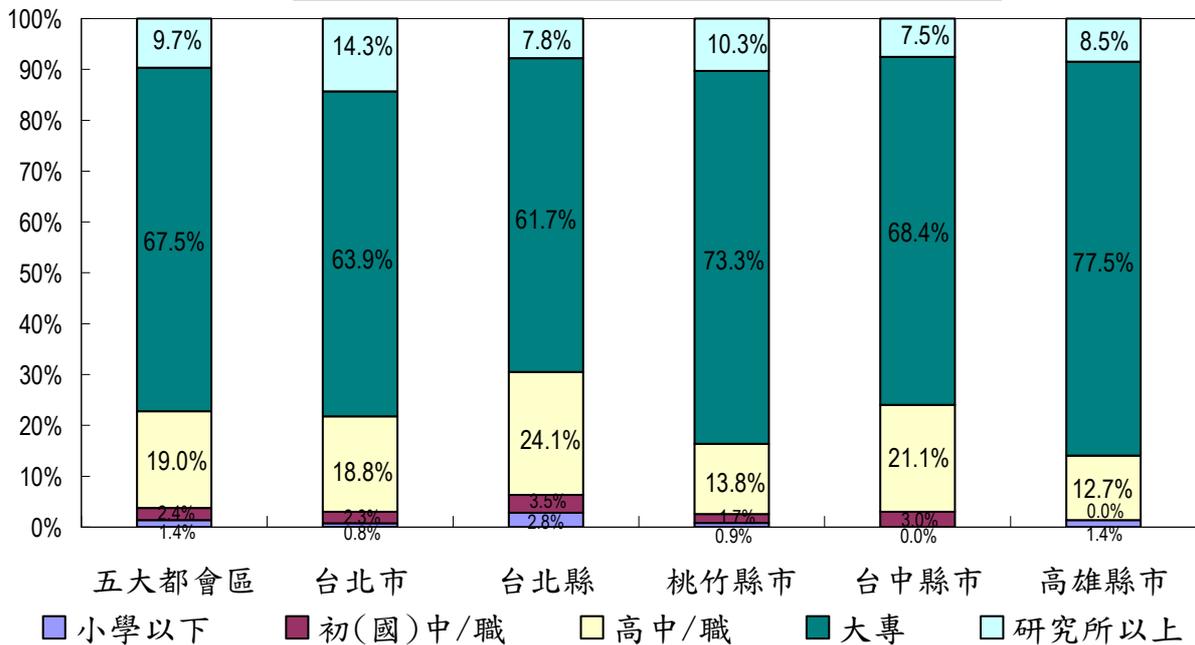


表 3.7.30 五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小學以下	1.4%	0.8%	2.8%	0.9%	0.0%	1.4%
初(國)中/職	2.4%	2.3%	3.5%	1.7%	3.0%	0.0%
高中/職	19.0%	18.8%	24.1%	13.8%	21.1%	12.7%
大專	67.5%	63.9%	61.7%	73.3%	68.4%	77.5%
研究所以上	9.7%	14.3%	7.8%	10.3%	7.5%	8.5%

8. 家庭平均月收入

整體而言，五大都會區購屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於6萬~未滿9萬元與3萬~未滿6萬元之間，合計佔62.7%。各縣市所得分佈情形則具有部分地區性差異；相對而言，家庭平均月收入主要界在3萬~未滿6萬元者以台中縣市的36.6%為最高；12萬元以上較高收入者則以台北市所佔比例29.0%較高。

圖3.7.24 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

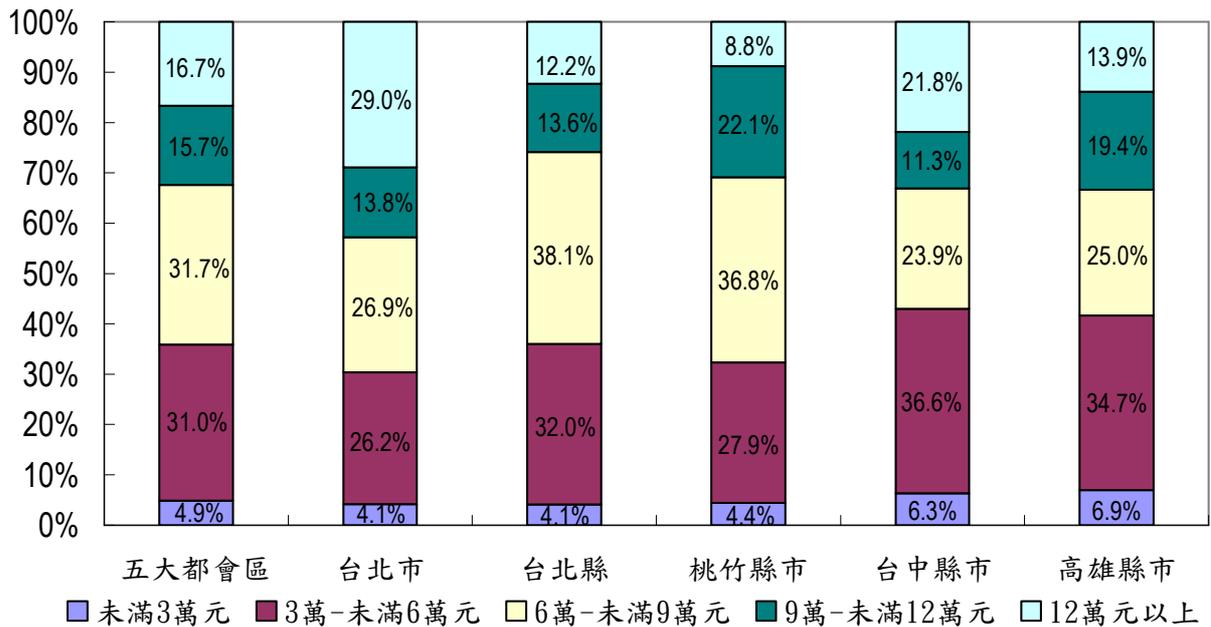


表 3.7.31 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	4.9%	4.1%	4.1%	4.4%	6.3%	6.9%
3萬-未滿6萬元	31.0%	26.2%	32.0%	27.9%	36.6%	34.7%
6萬-未滿9萬元	31.7%	26.9%	38.1%	36.8%	23.9%	25.0%
9萬-未滿12萬元	15.7%	13.8%	13.6%	22.1%	11.3%	19.4%
12萬-未滿15萬元	9.6%	17.2%	8.8%	5.9%	7.7%	6.9%
15萬元以上	7.1%	11.7%	3.4%	2.9%	14.1%	6.9%

9. 現屋居住年數

就五大都會區購屋搜尋者在目前房屋的居住時間來看，平均為 10.7 年，顯示家戶大約 10 年左右就會有購屋搜尋的意願，且以 11~20 年所佔比例居多，佔 33.1%；各地區已居住時間以台中縣市平均 9.5 年為最短，以高雄縣市平均 13.3 年為最長。

圖3.7.25 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

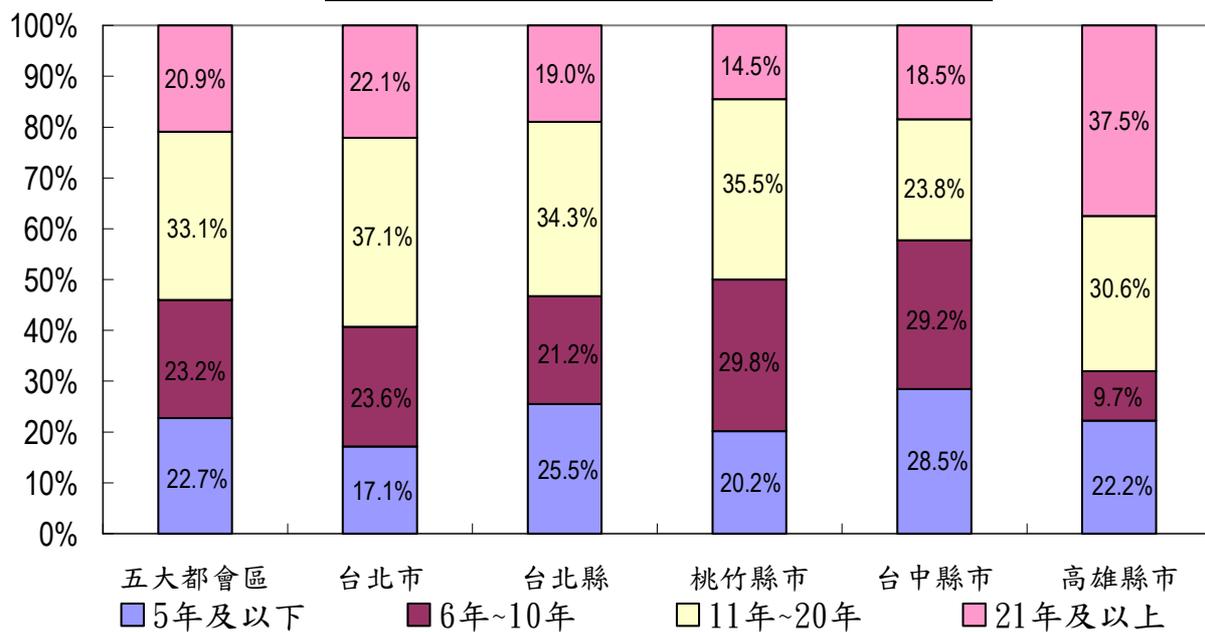


表 3.7.32 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	4.8%	2.1%	5.8%	4.8%	7.7%	2.8%
3年~5年	18.0%	15.0%	19.7%	15.3%	20.8%	19.4%
6年~10年	23.2%	23.6%	21.2%	29.8%	29.2%	9.7%
11年~20年	33.1%	37.1%	34.3%	35.5%	23.8%	30.6%
21年及以上	20.9%	22.1%	19.0%	14.5%	18.5%	37.5%
平均數(標準差)	10.7 (7.6)	11.5 (7.5)	10.1 (7.3)	10.1 (7.1)	9.5 (8.0)	13.3 (9.0)

(六)房價信心綜合分數

就各縣市而言，近期、未來與綜合信心分數均回升至 100 分基準點以上，顯示各縣市購屋搜尋者對房價走勢均轉為較樂觀的態度。其中，台北市購屋搜尋者三項信心分數均為最高，高雄縣市則相對較低；除台北市及台北縣的近期信心分數高於未來信心分數之外，其於中南部縣市均呈現未來信心分數高於近期信心分數的情形，顯示其相對看好未來房價走勢。

圖 3.7.26 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

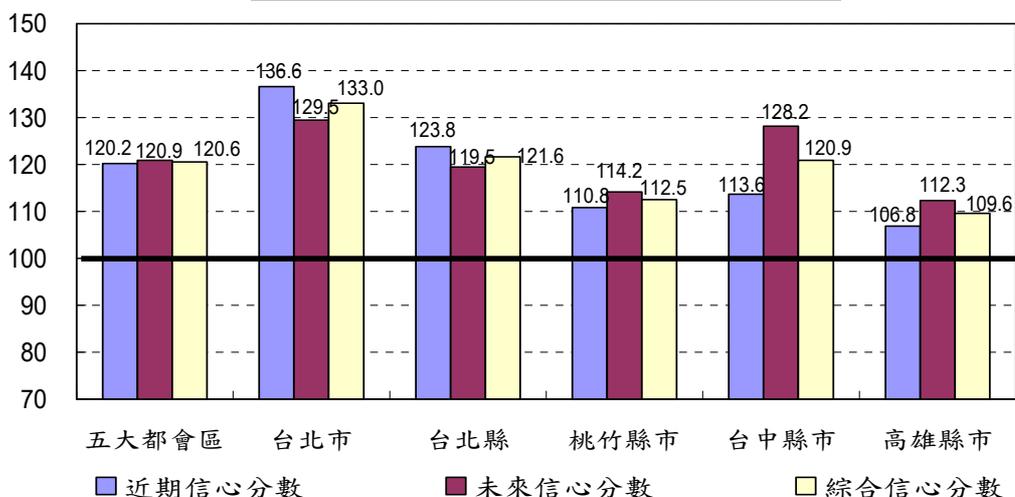


圖 3.7.27 五大都會區購屋搜尋者五季綜合房價信心分數

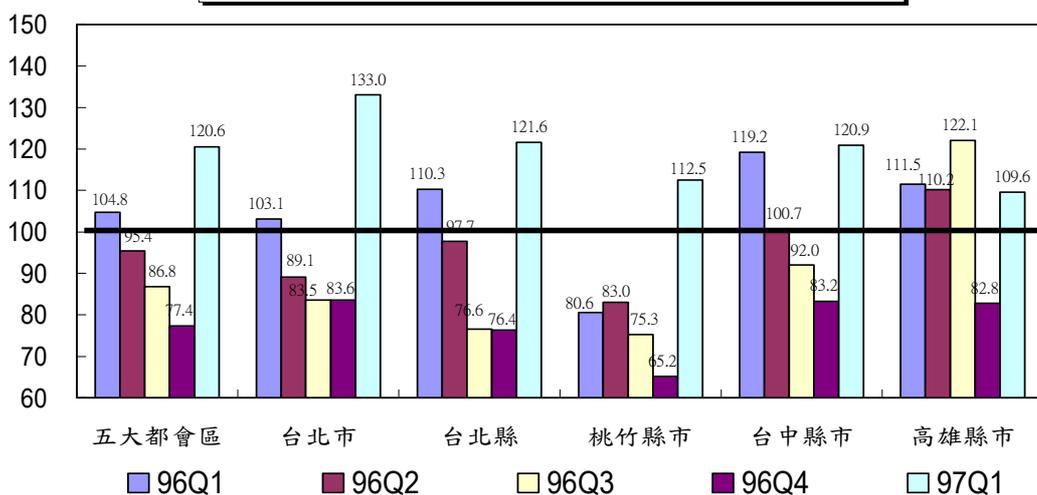


表 3.7.33 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	120.19	136.60	123.83	110.82	113.64	106.85
未來信心分數	120.92	129.47	119.46	114.18	128.17	112.33
綜合信心分數	120.55	133.04	121.64	112.50	120.90	109.59

七) 購屋自備款資金來源

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，係以現金或存款為主，佔 42.7%；其次為金融機構貸款，佔 25.8%；至於以投入股市資金或獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 12.0%。就各縣市而言，均以現金或存款為主要購屋自備款資金來源，其次則為金融機構貸款。

圖3.7.28 五大都會區購屋搜尋者購屋自備款資金來源

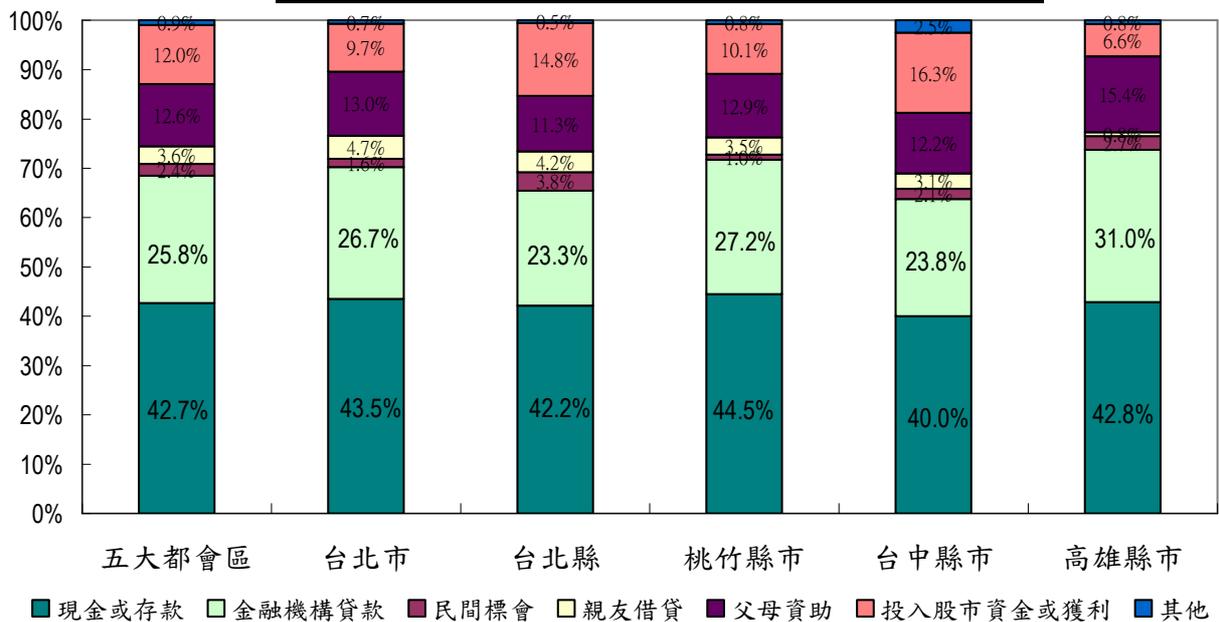


表 3.7.34 五大都會區購屋搜尋者之購屋自備款資金來源

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	42.7%	43.5%	42.2%	44.5%	40.0%	42.8%
金融機構貸款	25.8%	26.7%	23.3%	27.2%	23.8%	31.0%
民間標會	2.4%	1.6%	3.8%	1.0%	2.1%	2.7%
親友借貸	3.6%	4.7%	4.2%	3.5%	3.1%	0.8%
父母資助	12.6%	13.0%	11.3%	12.9%	12.2%	15.4%
投入股市資金或獲利	12.0%	9.7%	14.8%	10.1%	16.3%	6.6%
其他	0.9%	0.7%	0.5%	0.8%	2.5%	0.8%

註：表中百分比數據係取各個購屋搜尋者投入購屋金額最多的三項自備款資金來源，並依據金額多寡的排序進行加權計算。

八、購屋搜尋者基本資料與需求分配

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者平均家庭月收入						
未滿3萬元	4.1%	4.1%	4.4%	6.3%	6.9%	4.9%
3萬-未滿6萬元	26.2%	32.0%	27.9%	36.6%	34.7%	31.0%
6萬-未滿9萬元	26.9%	38.1%	36.8%	23.9%	25.0%	31.7%
9萬-未滿12萬元	13.8%	13.6%	22.1%	11.3%	19.4%	15.7%
12萬-未滿15萬元	17.2%	8.8%	5.9%	7.7%	6.9%	9.6%
15萬元以上	11.7%	3.4%	2.9%	14.1%	6.9%	7.1%
購屋者年齡						
25歲及以下	0.0%	2.2%	0.8%	0.7%	0.0%	0.9%
26歲-35歲	29.0%	36.7%	41.7%	32.1%	33.8%	35.0%
36歲-45歲	32.4%	38.1%	33.3%	43.3%	29.6%	35.7%
46歲-55歲	34.5%	19.4%	22.0%	17.9%	32.4%	24.4%
56歲及以上	4.1%	3.6%	2.3%	6.0%	4.2%	3.9%
目前房屋居住年數						
2年及以下	2.1%	5.8%	4.8%	7.7%	2.8%	4.8%
3年~5年	15.0%	19.7%	15.3%	20.8%	19.4%	18.0%
6年~10年	23.6%	21.2%	29.8%	29.2%	9.7%	23.2%
11年~20年	37.1%	34.3%	35.5%	23.8%	30.6%	33.1%
21年及以上	22.1%	19.0%	14.5%	18.5%	37.5%	20.9%
購屋後家庭型態						
單身	8.8%	14.8%	8.7%	10.3%	5.7%	10.5%
夫婦	18.4%	33.1%	24.4%	22.8%	28.6%	26.1%
夫婦與未婚子女	51.7%	39.4%	50.4%	47.8%	44.3%	46.1%
夫婦與已婚子女	6.1%	4.2%	4.7%	4.4%	5.7%	4.9%
三代同堂	9.5%	7.7%	7.9%	11.0%	11.4%	9.1%
其他	5.4%	0.7%	3.9%	3.7%	4.3%	3.2%
購屋後居住人數						
0人	2.4%	1.8%	1.0%	0.9%	2.9%	1.8%
1人	0.8%	5.5%	4.8%	2.6%	0.0%	3.3%
2人	13.5%	26.6%	22.9%	19.3%	23.5%	21.6%
3人	27.8%	22.9%	11.4%	26.3%	13.2%	20.9%
4人	31.0%	28.4%	40.0%	28.1%	36.8%	32.3%
5人	16.7%	11.0%	9.5%	14.9%	16.2%	13.1%
5人以上	7.9%	3.7%	10.5%	7.9%	7.4%	7.0%

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者性別						
男	57.9%	64.1%	59.8%	67.7%	61.8%	62.2%
女	42.1%	35.9%	40.2%	32.3%	38.2%	37.8%
購屋者職業						
軍公教	11.2%	17.6%	16.2%	15.8%	25.7%	16.7%
民間機構	42.0%	47.9%	49.2%	48.2%	41.4%	46.2%
自由業	25.9%	18.3%	20.8%	26.6%	20.0%	21.9%
家管	7.7%	6.3%	8.5%	1.4%	2.9%	5.9%
無	1.4%	1.4%	1.5%	2.2%	0.0%	1.4%
其他	11.9%	8.5%	3.8%	5.8%	10.0%	8.0%
購屋者職位						
負責人	13.5%	8.8%	6.1%	12.0%	8.3%	9.7%
主管	23.4%	14.2%	19.1%	23.1%	13.3%	18.4%
職員	52.3%	70.8%	62.6%	58.1%	65.0%	62.6%
不適用	10.8%	6.2%	12.2%	6.8%	13.3%	9.3%
購屋者教育程度						
小學以下	0.8%	2.8%	0.9%	0.0%	1.4%	1.4%
初(國)中/職	2.3%	3.5%	1.7%	3.0%	0.0%	2.4%
高中/職	18.8%	24.1%	13.8%	21.1%	12.7%	19.0%
大專	63.9%	61.7%	73.3%	68.4%	77.5%	67.5%
研究所以上	14.3%	7.8%	10.3%	7.5%	8.5%	9.7%
購屋後擁屋數						
一戶	37.7%	46.7%	37.8%	31.7%	49.3%	41.1%
二戶	41.7%	36.0%	50.4%	47.6%	46.5%	43.2%
三戶	13.2%	12.7%	8.9%	10.3%	4.2%	10.6%
四戶	4.0%	3.3%	0.7%	5.5%	0.0%	2.9%
五戶及以上	3.3%	1.3%	2.2%	4.8%	0.0%	2.3%
購屋者平均年齡(歲)	40.4	37.5	37.3	38.3	39.3	38.4
購屋後居住人數(人)	3.7	3.2	3.6	3.6	3.7	3.5

表 3.8.2 歷次購屋搜尋者基本資料

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
購屋者平均家庭月收入					
未滿3萬元	7.1%	4.4%	7.7%	7.8%	4.9%
3萬-未滿6萬元	33.4%	33.4%	30.3%	41.9%	31.0%
6萬-未滿9萬元	27.7%	29.7%	27.2%	24.4%	31.7%
9萬-未滿12萬元	13.0%	13.0%	13.7%	11.6%	15.7%
12萬-未滿15萬元	7.6%	10.8%	11.2%	6.6%	9.6%
15萬元以上	11.1%	8.7%	9.9%	7.7%	7.1%
購屋者年齡					
25歲及以下	1.5%	9.3%	6.4%	12.4%	0.9%
26歲-35歲	40.2%	35.4%	35.5%	30.2%	35.0%
36歲-45歲	40.7%	35.2%	35.1%	36.7%	35.7%
46歲-55歲	15.1%	17.0%	19.3%	17.5%	24.4%
56歲及以上	2.5%	3.1%	3.6%	3.3%	3.9%
購屋後居住人數					
0人	13.1%	12.9%	9.0%	13.1%	1.8%
1人	8.0%	5.3%	3.8%	5.0%	3.3%
2人	21.3%	15.1%	16.2%	15.8%	21.6%
3人	14.4%	19.6%	20.0%	18.5%	20.9%
4人	25.9%	26.4%	26.6%	26.5%	32.3%
5人	10.9%	11.5%	15.8%	12.0%	13.1%
5人以上	6.4%	9.2%	8.6%	9.2%	7.0%
購屋者平均年齡	36.4	35.8	37.0	35.8	38.4
預計居住人數	3.2	3.5	3.6	3.4	3.5

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋目的						
純自住	52.3%	42.0%	60.4%	51.4%	61.6%	51.7%
偏自住	19.6%	34.0%	17.9%	19.4%	27.4%	24.7%
偏投資	20.3%	16.7%	17.2%	17.4%	6.8%	16.4%
純投資	7.8%	7.3%	4.5%	11.8%	4.1%	7.1%
購屋原因(自住)						
改善居住環境	48.6%	40.2%	40.8%	41.9%	46.2%	43.0%
子女/父母因素	8.6%	17.9%	18.4%	9.7%	24.6%	15.6%
工作因素	18.1%	14.3%	20.4%	17.2%	10.8%	16.3%
結婚	14.3%	19.6%	16.5%	18.3%	13.8%	17.0%
休閒/養老	3.8%	7.1%	3.9%	11.8%	3.1%	6.0%
其他	6.7%	0.9%	0.0%	1.1%	1.5%	2.0%
購屋原因(投資)						
賺取價差	55.0%	42.9%	40.7%	58.3%	62.5%	49.7%
出租經營	40.0%	51.4%	59.3%	38.9%	37.5%	47.0%
其他	5.0%	5.7%	0.0%	2.8%	0.0%	3.3%
現住房屋權屬						
自有	53.8%	50.4%	47.7%	59.4%	50.7%	52.0%
父母子女有	28.7%	30.2%	40.6%	24.8%	38.0%	32.1%
租屋	16.8%	18.0%	9.4%	15.0%	11.3%	14.7%
其他	0.7%	1.4%	2.3%	0.8%	0.0%	1.2%
購屋目的/現住屋權屬						
首購自住	37.1%	43.9%	48.4%	38.2%	46.5%	42.8%
換屋自住	35.7%	32.4%	30.2%	32.8%	42.3%	33.9%
投資	27.3%	23.7%	21.4%	29.0%	11.3%	23.3%
期望購買的房屋產品類型						
透天厝/別墅	11.4%	3.4%	24.2%	45.0%	30.6%	19.0%
公寓	29.5%	21.2%	14.4%	12.9%	25.0%	20.8%
電梯大樓	57.7%	74.7%	59.8%	40.0%	44.4%	59.1%
其他	1.3%	0.7%	1.5%	2.1%	0.0%	1.1%
優先考慮住宅市場類型						
預售屋	9.0%	17.2%	10.8%	13.8%	7.4%	12.5%
新成屋	27.8%	32.3%	45.1%	46.6%	63.0%	39.9%
中古屋	52.6%	46.5%	39.2%	29.3%	29.6%	41.6%
法拍/銀拍屋	10.5%	4.0%	3.9%	8.6%	0.0%	5.6%
其他	0.0%	0.0%	1.0%	1.7%	0.0%	0.5%

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 1)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
期望購屋面積						
未滿20坪	4.7%	4.9%	4.6%	2.2%	3.0%	4.1%
20坪-未滿30坪	26.0%	32.4%	20.6%	20.1%	17.9%	25.0%
30坪-未滿40坪	43.3%	43.0%	32.1%	30.2%	37.3%	38.2%
40坪-未滿50坪	18.0%	15.5%	21.4%	23.0%	11.9%	17.9%
50坪以上	8.0%	4.2%	21.4%	24.5%	29.9%	14.7%
期望購屋價位						
未滿200萬元	0.0%	3.4%	3.0%	2.1%	3.2%	2.4%
200萬-未滿300萬元	0.7%	1.4%	8.3%	7.7%	7.9%	4.4%
300萬-未滿400萬元	1.3%	7.5%	14.3%	12.7%	23.8%	10.4%
400萬-未滿500萬元	5.9%	21.9%	23.3%	14.1%	15.9%	16.9%
500萬-未滿600萬元	4.6%	17.8%	20.3%	11.3%	15.9%	14.3%
600萬-未滿900萬元	22.2%	24.7%	20.3%	19.0%	22.2%	22.1%
900萬-未滿1200萬元	26.1%	11.0%	9.0%	19.0%	7.9%	14.6%
1200萬-未滿2000萬元	27.5%	10.3%	1.5%	12.7%	3.2%	11.5%
2000萬元以上	11.8%	2.1%	0.0%	1.4%	0.0%	3.3%
對近三個月房價趨勢看法						
大幅下跌	1.3%	0.0%	4.5%	0.7%	5.5%	2.0%
微幅下跌	9.8%	14.1%	11.9%	18.9%	15.1%	13.6%
維持平穩	20.9%	36.2%	44.8%	39.2%	42.5%	36.0%
微幅上漲	50.3%	37.6%	35.1%	35.0%	34.2%	38.9%
大幅上漲	17.6%	12.1%	3.7%	6.3%	2.7%	9.5%
對一年後房價趨勢看法						
大幅下跌	0.7%	4.0%	2.2%	1.4%	0.0%	2.1%
微幅下跌	10.6%	12.8%	10.4%	14.8%	23.3%	13.4%
維持平穩	31.1%	32.9%	50.7%	24.6%	32.9%	34.9%
微幅上漲	44.4%	40.9%	29.9%	44.4%	39.7%	39.8%
大幅上漲	13.2%	9.4%	6.7%	14.8%	4.1%	9.8%
期望遷移距離						
跨縣市遷入	24.5%	19.0%	12.1%	15.3%	22.8%	18.6%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	23.7%	24.1%	28.2%	35.1%	24.6%	26.6%
同縣市同鄉鎮市區遷入	51.8%	56.9%	59.7%	49.6%	52.6%	54.8%
平均房數	3.2	3.1	3.5	3.7	3.8	3.4
平均廳數	1.9	1.9	2.0	2.0	1.9	1.9
平均衛數	1.9	1.8	2.2	2.6	2.5	2.1

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 2)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
期望整體房屋居住條件						
變好	91.3%	86.1%	85.9%	87.9%	81.3%	86.8%
不變	7.7%	13.9%	13.0%	11.1%	17.2%	12.4%
變壞	1.0%	0.0%	1.1%	1.0%	1.6%	0.8%
期望房屋面積						
變好	62.1%	60.4%	57.6%	67.9%	57.1%	60.9%
不變	30.3%	25.0%	25.0%	24.6%	31.4%	26.8%
變壞	7.6%	14.6%	17.4%	7.5%	11.4%	12.2%
期望距市中心距離						
變好	46.9%	53.5%	55.3%	55.2%	51.4%	52.5%
不變	43.4%	35.4%	38.6%	35.1%	38.6%	38.1%
變壞	9.7%	11.1%	6.1%	9.7%	10.0%	9.4%
期望鄰里環境						
變好	77.8%	75.0%	74.2%	78.0%	78.3%	76.3%
不變	21.5%	24.3%	25.0%	21.2%	15.9%	22.4%
變壞	0.7%	0.7%	0.8%	0.8%	5.8%	1.4%
期望屋況						
變好	74.1%	80.1%	78.5%	79.7%	86.8%	79.3%
不變	23.8%	19.1%	21.5%	20.3%	13.2%	20.0%
變壞	2.1%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%
期望購屋面積與現屋面積						
期望購屋面積較大	25.3%	28.9%	31.8%	41.3%	23.2%	29.9%
期望購屋面積相近	40.0%	46.1%	30.6%	38.8%	51.8%	41.3%
期望購屋面積較小	34.7%	25.0%	37.6%	20.0%	25.0%	28.8%
購屋自備款資金來源						
現金或存款	43.5%	42.2%	44.5%	40.0%	42.8%	42.7%
金融機構貸款	26.7%	23.3%	27.2%	23.8%	31.0%	25.8%
民間標會	1.6%	3.8%	1.0%	2.1%	2.7%	2.4%
親友借貸	4.7%	4.2%	3.5%	3.1%	0.8%	3.6%
父母資助	13.0%	11.3%	12.9%	12.2%	15.4%	12.6%
投入股市資金或獲利	9.7%	14.8%	10.1%	16.3%	6.6%	12.0%
其他	0.7%	0.5%	0.8%	2.5%	0.8%	0.9%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
購屋目的					
純自住	55.1%	56.0%	52.0%	55.4%	51.7%
偏自住	23.7%	19.3%	24.0%	23.4%	24.7%
偏投資	15.3%	16.4%	18.9%	16.1%	16.4%
純投資	5.9%	8.3%	5.1%	5.1%	7.1%
現住房屋權屬註					
自有	43.2%	48.8%	48.8%	38.8%	52.0%
父母子女有	34.6%	31.8%	32.7%	39.7%	32.1%
租屋	19.7%	18.7%	17.2%	20.6%	14.7%
其他	2.6%	0.7%	1.3%	0.9%	1.2%
購屋目的/現住屋權屬					
首購自住	51.7%	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%
換屋自住	28.7%	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%
投資	19.6%	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%
期望購買的房屋產品類型					
透天厝/別墅	28.4%	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%
公寓	17.6%	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%
電梯大樓	49.0%	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%
其他	5.0%	5.6%	3.8%	5.4%	1.1%
期望購屋的面積					
未滿20坪	8.5%	5.3%	3.9%	3.8%	4.1%
20坪-未滿30坪	30.0%	30.2%	29.7%	32.8%	25.0%
30坪-未滿40坪	30.8%	34.8%	31.0%	31.1%	38.2%
40坪-未滿50坪	16.0%	14.9%	21.4%	18.2%	17.9%
50坪以上	14.6%	14.7%	13.9%	14.2%	14.7%
優先考慮住宅市場類型					
預售屋	7.5%	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%
新成屋	44.5%	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%
中古屋	43.5%	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%
法拍/銀拍屋	3.9%	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%
其他	0.6%	1.6%	0.6%	0.9%	0.5%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求 (續)

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
期望購屋價位					
未滿200萬元	6.9%	3.5%	3.0%	2.7%	2.4%
200萬-未滿300萬元	10.4%	6.9%	8.2%	8.7%	4.4%
300萬-未滿400萬元	14.8%	14.0%	13.1%	15.7%	10.4%
400萬-未滿500萬元	14.9%	17.2%	14.5%	14.1%	16.9%
500萬-未滿600萬元	15.3%	14.6%	15.8%	15.1%	14.3%
600萬-未滿900萬元	14.0%	19.1%	19.9%	18.1%	22.1%
900萬-未滿1200萬元	12.5%	11.7%	12.8%	13.5%	14.6%
1200萬-未滿2000萬元	8.0%	10.2%	10.0%	8.1%	11.5%
2000萬元以上	3.3%	2.9%	2.7%	3.9%	3.3%
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	2.9%	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%
微幅下跌	13.7%	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%
維持平穩	47.9%	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%
微幅上漲	29.2%	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%
大幅上漲	6.3%	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	6.2%	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%
微幅下跌	25.8%	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%
維持平穩	38.7%	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%
微幅上漲	23.7%	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%
大幅上漲	5.6%	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%

表 3.8.5 五大都會區及各地區購屋搜尋者購屋市場類型需求

台北市	預售屋	新成屋	中古屋	法/銀拍屋	其他
第一順位	9.0%	27.8%	52.6%	10.5%	0.0%
第二順位	12.4%	48.1%	26.4%	13.2%	0.0%
第三順位	38.1%	28.8%	19.5%	10.2%	3.4%
加權平均	15.0%	34.7%	38.3%	11.4%	0.6%
台北縣					
第一順位	17.2%	32.3%	46.5%	4.0%	0.0%
第二順位	7.8%	65.2%	21.7%	2.6%	2.6%
第三順位	38.0%	31.0%	20.0%	10.0%	1.0%
加權平均	17.5%	43.1%	33.8%	4.6%	1.0%
桃竹縣市					
第一順位	10.8%	45.1%	39.2%	3.9%	1.0%
第二順位	8.1%	43.2%	36.9%	10.8%	0.9%
第三順位	45.2%	22.6%	18.3%	14.0%	0.0%
加權平均	15.6%	40.7%	35.0%	7.9%	0.8%
台中縣市					
第一順位	13.8%	46.6%	29.3%	8.6%	1.7%
第二順位	14.7%	39.7%	37.1%	8.6%	0.0%
第三順位	35.1%	22.7%	24.7%	13.4%	4.1%
加權平均	17.6%	40.3%	31.1%	9.4%	1.5%
高雄縣市					
第一順位	7.4%	63.0%	29.6%	0.0%	0.0%
第二順位	11.8%	64.7%	15.7%	7.8%	0.0%
第三順位	19.5%	46.3%	22.0%	4.9%	7.3%
加權平均	10.9%	60.8%	23.7%	3.4%	1.2%
全國地區					
第一順位	12.5%	39.9%	41.6%	5.6%	0.5%
第二順位	10.4%	53.2%	27.4%	8.0%	1.0%
第三順位	36.7%	29.5%	20.5%	10.7%	2.6%
加權平均	15.8%	42.6%	33.3%	7.2%	1.0%

表 3.8.6 五大都會區及各地區購屋搜尋者期望遷移距離

台北市	跨縣市遷入	同縣市不同鄉鎮市區遷入	同縣市同鄉鎮市區遷入
第一順位	24.5%	23.7%	51.8%
第二順位	38.0%	40.0%	22.0%
加權平均	29.0%	29.2%	41.9%
台北縣			
第一順位	19.0%	24.1%	56.9%
第二順位	29.6%	32.7%	37.8%
加權平均	22.5%	26.9%	50.5%
桃竹縣市			
第一順位	12.1%	28.2%	59.7%
第二順位	12.6%	49.4%	37.9%
加權平均	12.3%	35.3%	52.4%
台中縣市			
第一順位	15.3%	35.1%	49.6%
第二順位	10.6%	60.6%	28.7%
加權平均	13.7%	43.6%	42.7%
高雄縣市			
第一順位	22.8%	24.6%	52.6%
第二順位	36.7%	34.7%	28.6%
加權平均	27.4%	27.9%	44.6%
全國地區			
第一順位	18.4%	26.8%	54.8%
第二順位	25.4%	42.4%	32.2%
加權平均	21.0%	31.8%	47.2%

註：第一順位數據為希望購屋區位的第一順位與其目前居住區位的遷入距離；
同理，第二順位係指希望購屋區位的第二順位。

表 3.8.7 五大都會區及各地區購屋搜尋者購屋資金來源

台北市	現金或存款	金融機構貸款	民間標會	親友借貸	父母資助	投入股市資金或獲利	其他
第一順位	71.1%	14.8%	0.0%	2.0%	5.4%	5.4%	1.3%
第二順位	23.8%	45.2%	2.4%	4.8%	14.3%	9.5%	0.0%
第三順位	0.0%	25.6%	5.1%	12.8%	33.3%	23.1%	0.0%
加權平均	43.5%	26.7%	1.6%	4.7%	13.0%	9.7%	0.7%
台北縣							
第一順位	68.5%	11.6%	1.4%	1.4%	8.2%	8.9%	0.0%
第二順位	19.7%	44.3%	6.6%	6.6%	6.6%	14.8%	1.6%
第三順位	8.1%	16.2%	5.4%	8.1%	29.7%	32.4%	0.0%
加權平均	42.2%	23.3%	3.8%	4.2%	11.3%	14.8%	0.5%
桃竹縣市							
第一順位	65.1%	19.4%	0.0%	0.0%	8.5%	5.4%	1.6%
第二順位	34.5%	47.3%	1.8%	0.0%	12.7%	3.6%	0.0%
第三順位	2.6%	10.5%	2.6%	21.1%	26.3%	36.8%	0.0%
加權平均	44.5%	27.2%	1.0%	3.5%	12.9%	10.1%	0.8%
台中縣市							
第一順位	58.0%	20.3%	1.4%	0.7%	9.8%	8.4%	1.4%
第二順位	26.5%	29.4%	2.9%	4.4%	11.8%	23.5%	1.5%
第三順位	12.8%	23.1%	2.6%	7.7%	20.5%	25.6%	7.7%
加權平均	40.0%	23.8%	2.1%	3.1%	12.2%	16.3%	2.5%
高雄縣市							
第一順位	60.6%	22.5%	1.4%	0.0%	8.5%	7.0%	0.0%
第二順位	30.8%	50.0%	3.8%	0.0%	15.4%	0.0%	0.0%
第三順位	13.6%	18.2%	4.5%	4.5%	36.4%	18.2%	4.5%
加權平均	42.8%	31.0%	2.7%	0.8%	15.4%	6.6%	0.8%
全國地區							
第一順位	65.8%	16.5%	0.8%	1.0%	8.0%	7.2%	0.8%
第二順位	26.0%	43.5%	3.8%	3.7%	11.3%	10.9%	0.7%
第三順位	6.7%	18.3%	4.2%	11.2%	29.2%	28.6%	1.7%
加權平均	42.7%	25.8%	2.4%	3.6%	12.6%	12.0%	0.9%

肆、租屋搜尋者住宅需求狀況

一、台北市

本季台北市租屋搜尋者之需求狀況，預期租金上漲之比例大幅增加，相對預期租金下跌比例則略為減少，顯示需求面對租金上漲支撐力增加，而受到房價持續攀升影響，長期租屋需求的比例為增加。整戶住家類型需求減少，分租雅房需求則為增加。期望租屋遷徙距離，以同縣市同鄉鎮市區居多。現住房屋權屬為租屋者期望於未來持續租屋的比例相當高。希望未來月租金以介於 6,000-12,000 元的比例最高，而購屋預算長期而言有增加趨勢，顯示租屋者感受到房價上漲趨勢，向上修正購屋預算。希望購屋類型則以新成屋比例較高。年齡以 25-35 歲居多，家庭平均月收入則集中於 2 萬-未滿 9 萬元之間，職業別則以民間機構為主，最高教育程度則集中於大專及以上。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北市之租屋原因，有 39.9% 租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子佔 41.2%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 5.9% 及 7.1%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者可視為未來的購屋需求，這類需求本季比上季微幅上升，比去年同季同樣微幅上升；暫時租屋的比例較上季小幅減少 3.3 個百分點，較去年同季小幅減少 2.7 個百分點；顯示租買選擇上，租屋的選擇比例減少，相對未來的購屋需求比例增加。

圖 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因

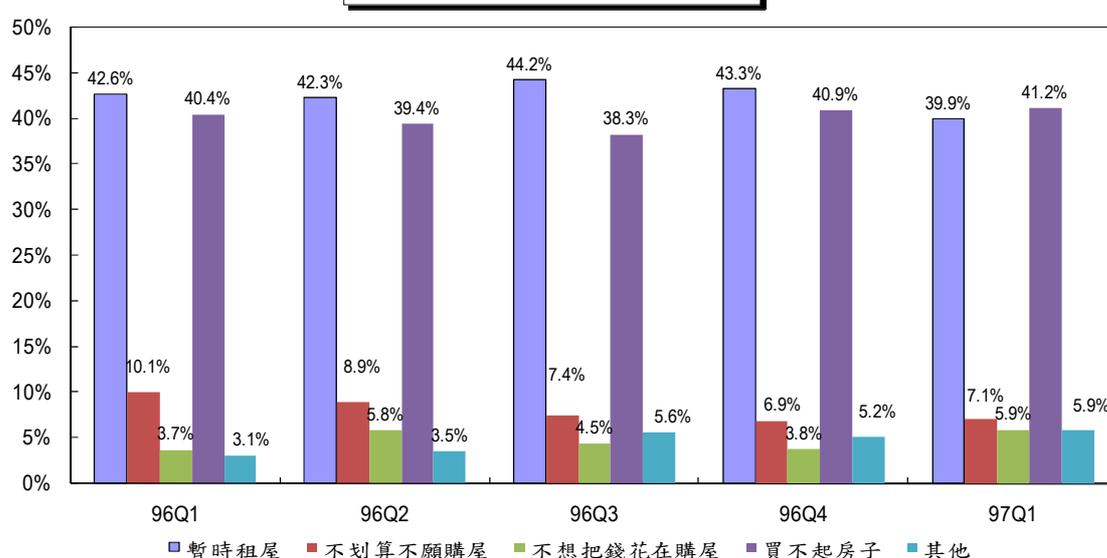


表 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
暫時租屋	56.6%	51.0%	48.6%	50.0%	45.6%	44.6%	44.1%	39.9%	42.6%	42.3%	44.2%	43.3%	39.9%
不划算不願購屋	3.7%	3.3%	4.8%	5.4%	6.2%	6.7%	6.1%	6.5%	10.1%	8.9%	7.4%	6.9%	7.1%
不想把錢花在購屋	3.7%	3.6%	5.6%	4.6%	5.3%	4.4%	4.7%	6.3%	3.7%	5.8%	4.5%	3.8%	5.9%
買不起房子	28.6%	39.5%	35.5%	36.4%	37.6%	39.9%	39.8%	44.0%	40.4%	39.4%	38.3%	40.9%	41.2%
其他	7.4%	2.5%	5.5%	3.6%	5.3%	4.4%	5.3%	3.3%	3.1%	3.5%	5.6%	5.2%	5.9%

2. 期望租屋類型

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，51.9%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求為27.9%，小套房需求為10.0%，分租雅房為10.3%。相較上季，整戶住家潛在需求大幅減少5.0個百分點；分租雅房與獨立套房潛在需求大幅增加2.9、4.6個百分點，小套房潛在需求大幅減少2.5個百分點；相較去年同季，獨立套房小幅增加了0.9個百分點，整戶住家潛在需求則微幅減少1.3個百分點，分租雅房潛在需求則大幅增加4.6個百分點，小套房則大幅減少了4.1個百分點。綜合觀察，本季分租雅房需求有大幅增加的趨勢，相對本季對於整戶住家需求減少。

圖 4.1.2 台北市租屋搜尋者租屋類型

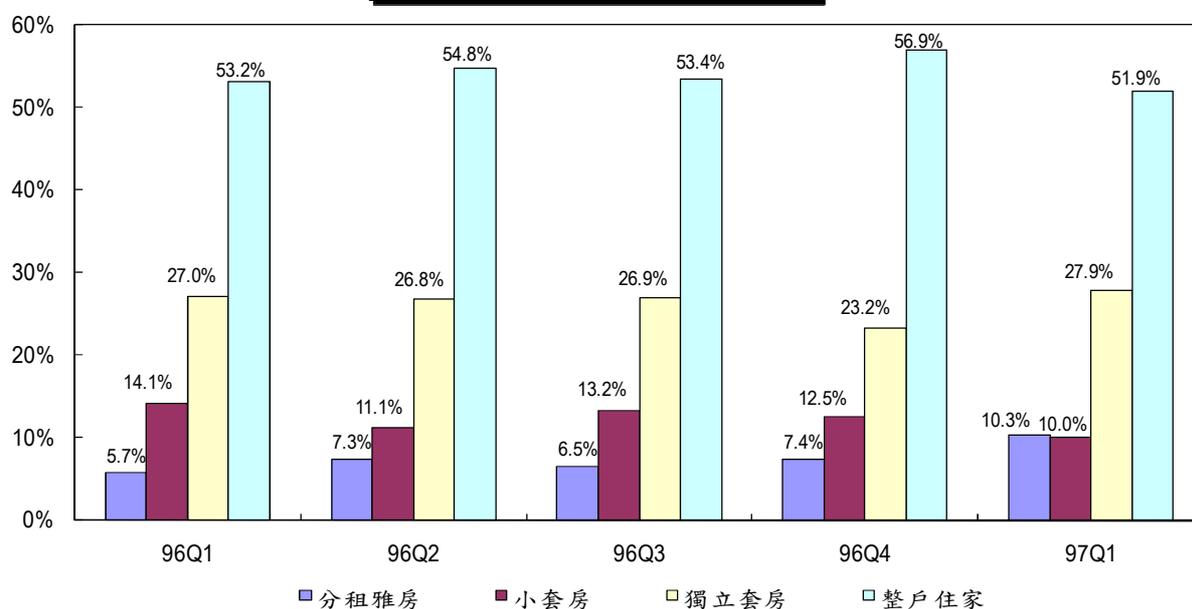


表 4.1.2 台北市租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
分租雅房	6.9%	8.7%	6.3%	7.9%	6.4%	7.0%	7.2%	8.0%	5.7%	7.3%	6.5%	7.4%	10.3%
小套房	15.0%	15.7%	12.0%	16.4%	13.6%	16.4%	15.2%	12.3%	14.1%	11.1%	13.2%	12.5%	10.0%
獨立套房	30.8%	26.6%	33.6%	30.4%	25.6%	29.2%	27.1%	26.9%	27.0%	26.8%	26.9%	23.2%	27.9%
整戶住家	47.3%	49.0%	48.0%	45.3%	54.4%	47.5%	50.4%	52.7%	53.2%	54.8%	53.4%	56.9%	51.9%

3. 期望租屋面積

本季台北市租屋搜尋者租屋面積中，35.9%租屋搜尋者偏好 10 坪及以下的套雅房，11-20 坪需求佔 22.5%，21-30 坪佔 32.9%，31 坪及以上則佔 8.7%。相較於上季，10 坪及以下住家需求小幅增加 3.2%，11-20 坪之住家小幅減少 1.6%，21-30 坪住家需求則小幅減少 3.5%、31 坪及以上則小幅增加 1.9 個百分點；相較於去年同季，10 坪及以下住家需求大幅增加 4.2 個百分點，11-20 坪需求大幅減少 5.6 個百分點，21-30 坪需求微幅增加 1.5%，31 坪及以上需求則微幅減少 0.1 個百分點。整體情況，長期呈現穩定。

圖 4.1.3 台北市租屋搜尋者租屋面積

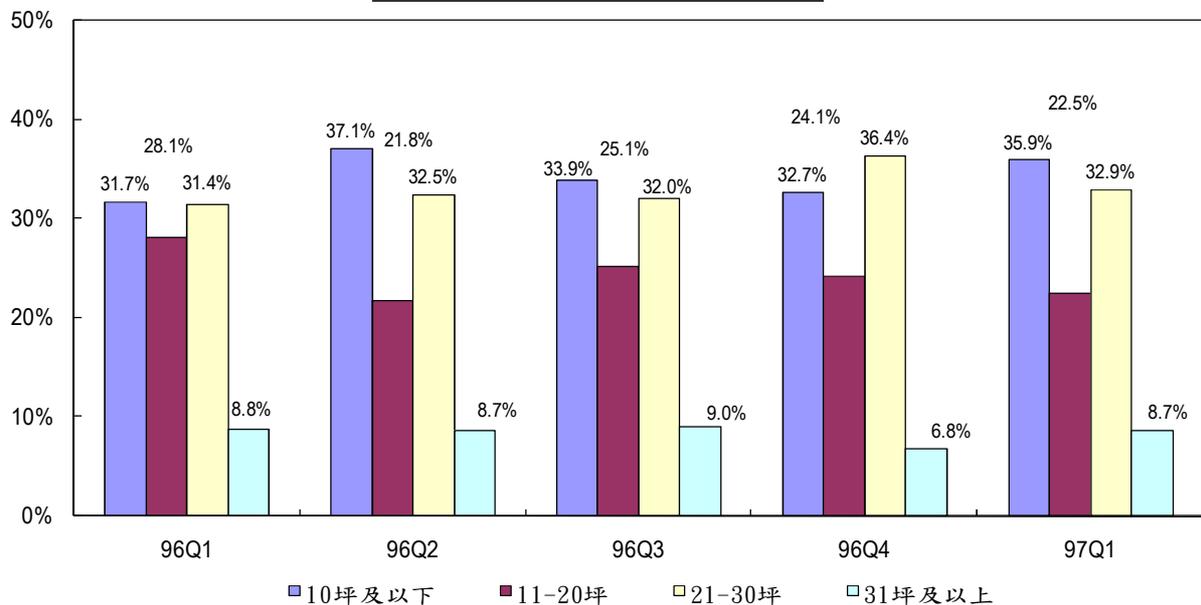


表 4.1.3 台北市租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
10坪及以下	40.8%	39.7%	38.7%	42.7%	34.2%	37.6%	38.3%	35.9%	31.7%	37.1%	33.9%	32.7%	35.9%
11-20坪	25.5%	20.6%	22.5%	23.0%	21.3%	26.8%	24.9%	25.9%	28.1%	21.8%	25.1%	24.1%	22.5%
21-30坪	27.6%	29.0%	28.4%	21.6%	33.8%	30.3%	27.8%	30.9%	31.4%	32.5%	32.0%	36.4%	32.9%
31坪及以上	6.2%	10.7%	10.3%	12.7%	7.2%	5.4%	8.9%	7.4%	8.8%	8.7%	9.0%	6.8%	8.7%

4. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北市有 43.7% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-12,000 元，較上季與去年同季分別微幅與小幅增加 0.9、1.5 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-18,000 元的比例佔 31.7%，較上季小幅增加 2.0 個百分點，較去年同季小幅減少 2.0 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 12.3%，較上季小幅減少 1.1 個百分點，較去年同季小幅增加 1.7 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 8.1%，較上季大幅減少 6.0 個百分點，與去年同季大幅減少 5.3 個百分點。綜合觀察，台北市租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-12,000 元的比例為最高，介於 12,001-18,000 元的比例次之。

圖 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

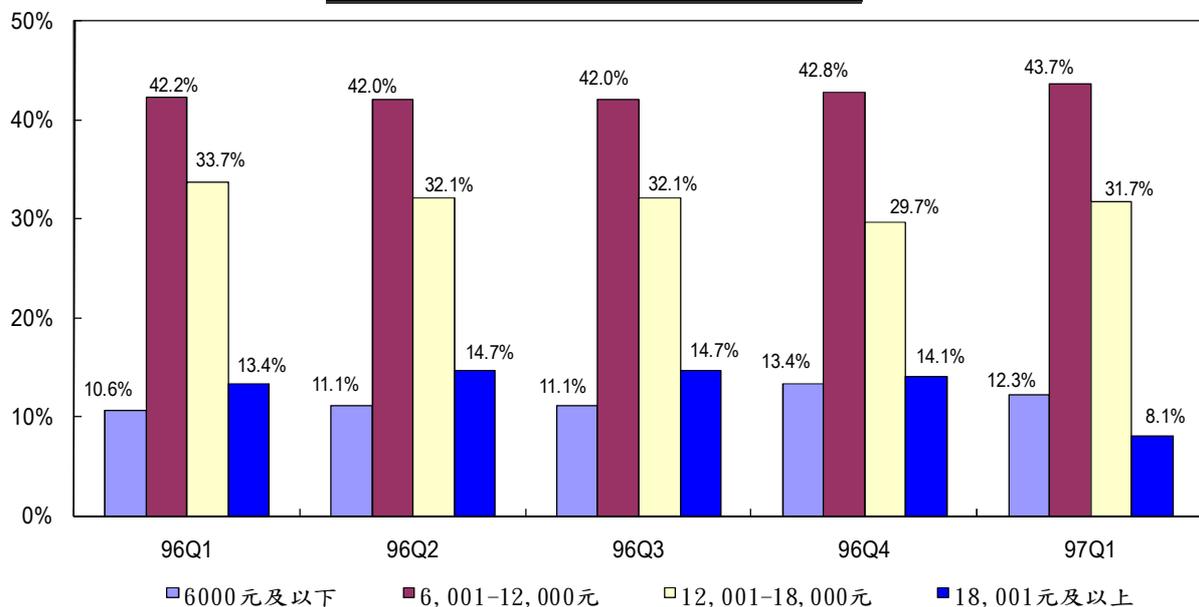


表 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
6000元及以下	15.1%	14.2%	12.4%	15.8%	14.5%	12.3%	12.2%	12.6%	10.6%	11.1%	11.1%	13.4%	12.3%
6,001-12,000元	42.3%	44.5%	45.0%	44.7%	47.3%	43.6%	45.4%	39.7%	42.2%	42.0%	42.0%	42.8%	43.7%
12,001-18,000元	29.3%	31.0%	29.8%	28.8%	30.1%	34.9%	32.5%	33.5%	33.7%	32.1%	32.1%	29.7%	31.7%
18,001元及以上	13.3%	10.4%	12.9%	10.7%	8.2%	9.3%	10.0%	14.1%	13.4%	14.7%	14.7%	14.1%	8.1%

5. 租屋後居住人數

台北市租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 32.8%，次為 1 人，佔 25.0%，而 3 人佔 23.2%，4 人佔 12.7%，5 人及 5 人以上分別 4.2%、1.8%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

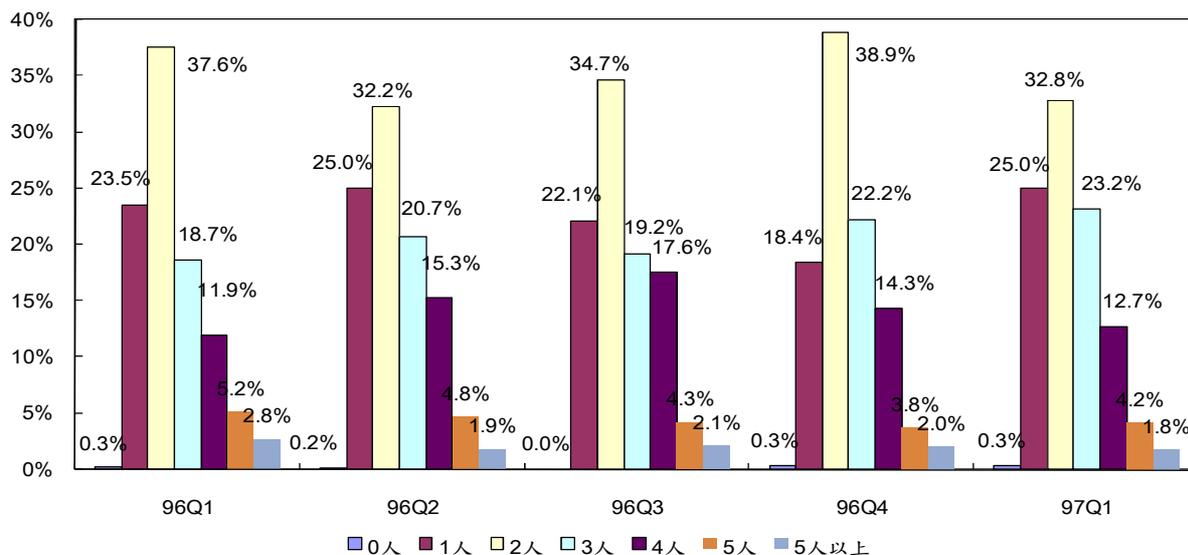


表 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
0人	NA	0.0%	0.2%	0.5%	0.2%	0.3%	0.0%	0.3%	0.3%	0.2%	0.0%	0.3%	0.3%
1人	NA	33.8%	32.8%	31.9%	27.0%	31.1%	22.0%	22.6%	23.5%	25.0%	22.1%	18.4%	25.0%
2人	NA	26.8%	28.9%	39.0%	34.8%	34.2%	36.2%	35.9%	37.6%	32.2%	34.7%	38.9%	32.8%
3人	NA	20.5%	20.8%	13.6%	19.6%	20.1%	18.8%	21.8%	18.7%	20.7%	19.2%	22.2%	23.2%
4人	NA	11.8%	10.7%	6.1%	12.8%	8.5%	14.6%	14.7%	11.9%	15.3%	17.6%	14.3%	12.7%
5人	NA	5.0%	3.5%	5.6%	3.6%	3.6%	6.1%	2.9%	5.2%	4.8%	4.3%	3.8%	4.2%
5人以上	NA	2.2%	3.1%	3.3%	2.0%	2.2%	2.4%	1.8%	2.8%	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%

6. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身、夫婦與未婚子女及夫婦，分別佔 35.2%、23.9%、25.2%，夫婦與已婚子女、三代同堂及其他的情況則分別佔 1.2%、4.8%、9.7%，顯示租屋族群主要以單身、夫婦與未婚子女及夫婦為主，夫婦及已婚子女等仍為少數。

圖 4.1.6 台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

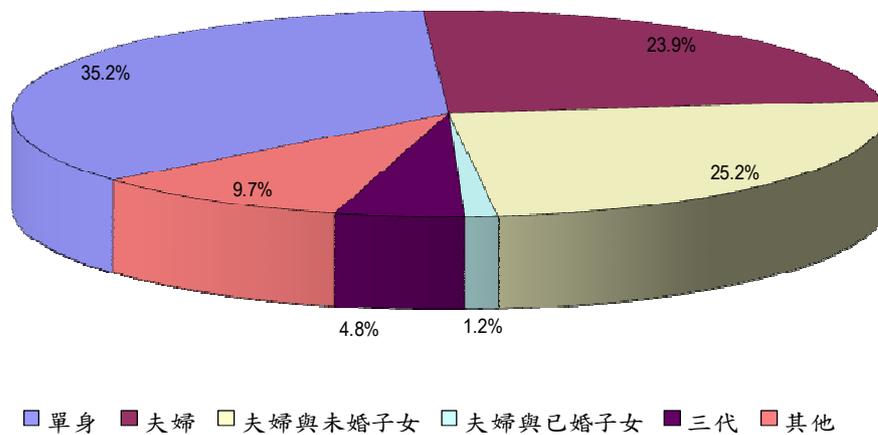


表 4.1.6 台北市購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
單身	31.2%	35.2%	35.2%	34.3%	34.0%	32.5%	35.2%
夫婦	29.9%	26.7%	26.6%	23.8%	21.7%	23.4%	23.9%
夫婦與未婚子女	19.4%	20.2%	19.6%	22.0%	22.5%	25.4%	25.2%
夫婦與已婚子女	2.1%	0.9%	2.4%	2.7%	3.4%	2.4%	1.2%
三代	8.1%	5.9%	5.8%	6.2%	8.6%	4.4%	4.8%
其他	9.2%	11.1%	10.4%	11.1%	9.7%	11.9%	9.7%

7. 期望租屋遷徙距離

就台北市租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙，尤其是同縣市同鄉鎮市區遷入者居多。其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 48.0%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 24.9%，跨縣市遷入的比例則佔 27.1%。顯示台北市不論對於既有租屋者或潛在租屋者均具有相當吸引力。

圖 4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷移距離

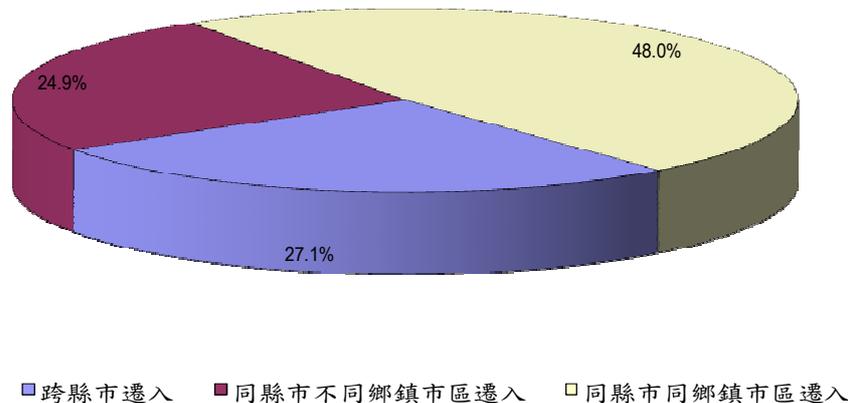


表 4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
跨縣市遷入	25.9%	22.9%	18.9%	22.7%	28.8%	28.4%	27.1%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	25.1%	35.2%	29.5%	23.8%	24.7%	25.6%	24.9%
同縣市同鄉鎮市區遷入	48.9%	41.9%	51.6%	53.5%	46.5%	46.0%	48.0%

8. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之多為變好之預期狀況，其中整體狀況變好佔 75.4%，房屋面積變大佔 49.7%，距市中心距離變近佔 45.2%，鄰里環境變好佔 61.1%，屋況變好則佔 63.3%。

圖 4.1.8 台北市租屋搜尋者期望租屋變化

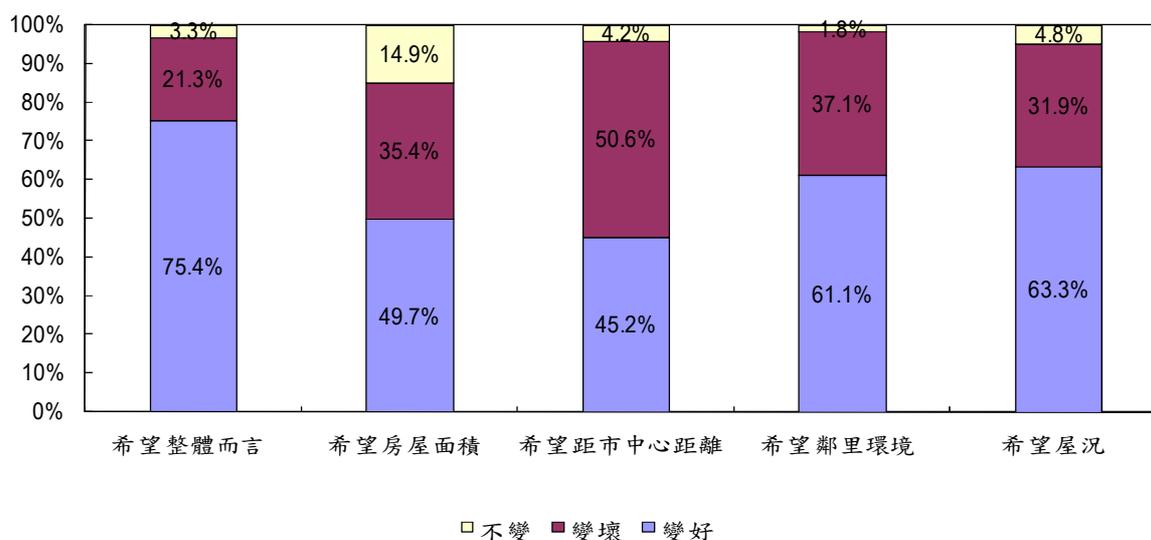


表 4.1.8 台北市租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	希望整體而言	希望房屋面積	希望距市中心距離	希望鄰里環境	希望屋況
變好	75.4%	49.7%	45.2%	61.1%	63.3%
變壞	21.3%	35.4%	50.6%	37.1%	31.9%
不變	3.3%	14.9%	4.2%	1.8%	4.8%

9. 租金趨勢看法

本季台北市租屋搜尋者對租金趨勢的看法，56.4%租屋搜尋者認為租金將趨於上漲，23.8%租屋搜尋者認為租金將維持平穩，看跌租金的租屋搜尋者佔 7.2%，但尚有 12.7%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，看漲租金的租屋者大幅增加 24.3 個百分點，看跌的比例大幅減少 6.8 個百分點，認為房租會持平者比例則大幅減少 12.4 個百分點；相較去年同季，看漲租金的租屋者大幅增加 10.8 個百分點，看跌的比例微幅增加 0.6 個百分點，認為房租會持平者比例則大幅減少 4.0 個百分點。綜合觀察，租屋搜尋者認為租金將趨於上漲的比例大幅增加，看跌比例則大幅減少。

圖 4.1.9 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法

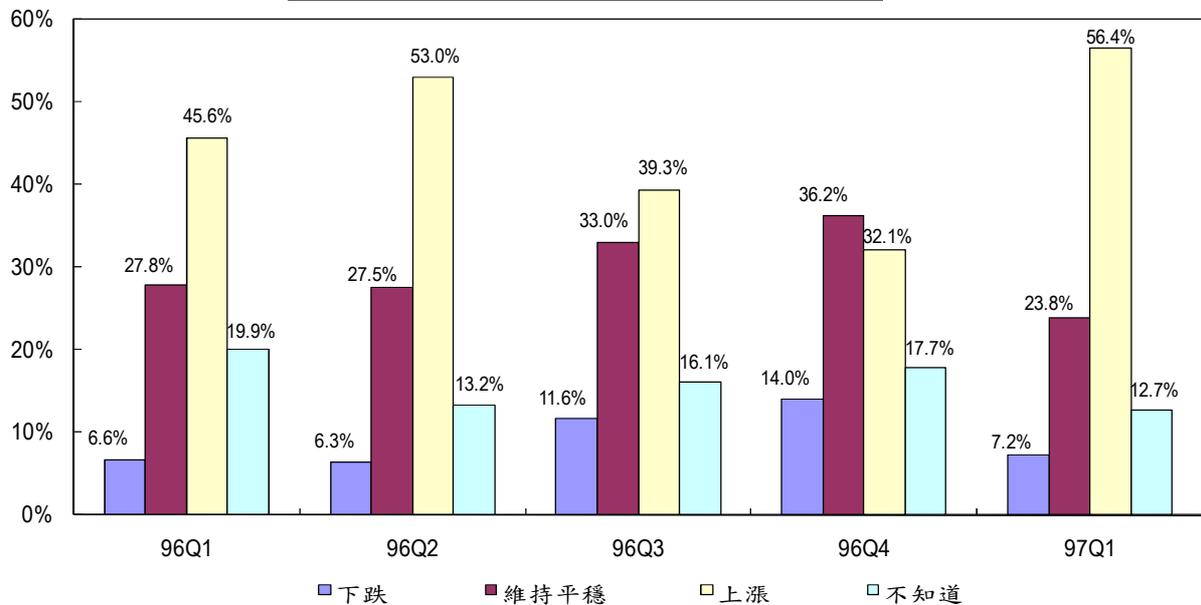
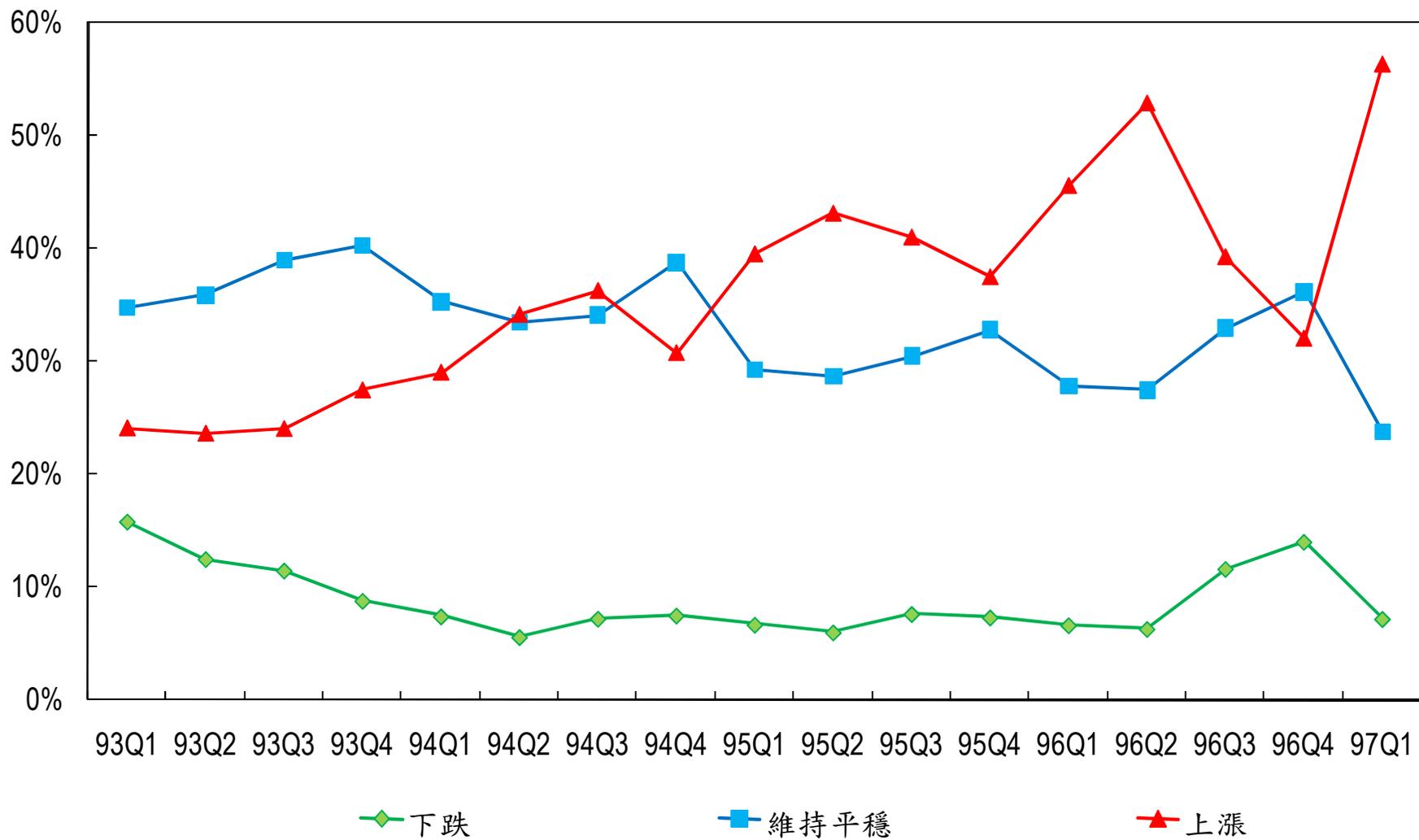


表 4.1.9 台北市租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
下跌	7.4%	5.6%	7.2%	7.5%	6.7%	6.0%	7.6%	7.3%	6.6%	6.3%	11.6%	14.0%	7.2%
維持平穩	35.3%	33.5%	34.1%	38.8%	29.3%	28.7%	30.5%	32.8%	27.8%	27.5%	33.0%	36.2%	23.8%
上漲	29.1%	34.2%	36.3%	30.8%	39.6%	43.2%	41.1%	37.5%	45.6%	53.0%	39.3%	32.1%	56.4%
不知道	28.2%	26.6%	22.3%	22.9%	24.4%	22.1%	20.8%	22.3%	19.9%	13.2%	16.1%	17.7%	12.7%

圖 4.1.10 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



(二) 購屋意願

1. 購屋時程規劃

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，超過七成租屋搜尋者未來有購屋規劃。其中，一年內購屋比例約 4.5%，三年內購屋比例約 28.5%，五年內購屋比例約 27.6%；長期租屋潛在需求則佔約 24.3%。本季有購屋規劃需求的比例較上季減少 3.1 個百分點，較去年同季則減少 6.3 個百分點；長期租屋需求的比例較上季微幅增加 0.3 個百分點，較去年同季則大幅增加 7.2 個百分點。綜合觀之，長期租屋需求有增加趨勢。

圖 4.1.11 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃

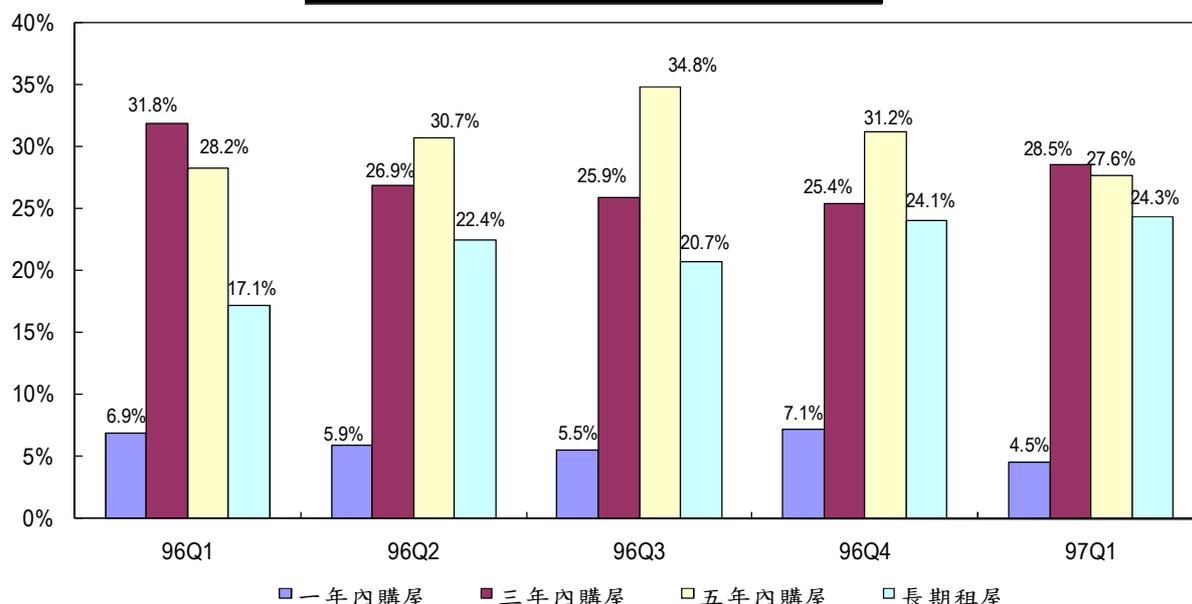
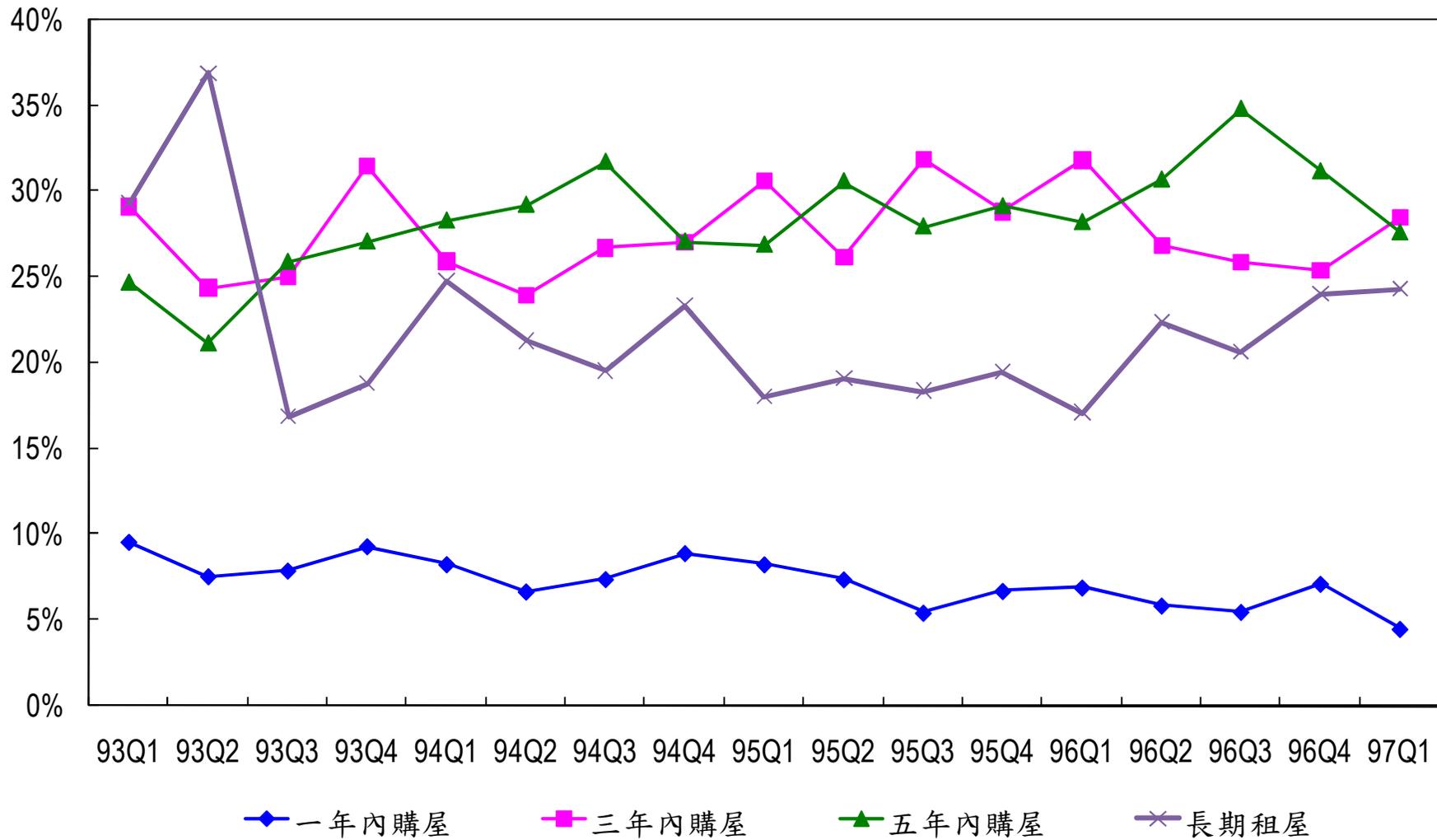


表 4.1.11 台北市租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
一年內購屋	8.3%	6.7%	7.4%	8.9%	8.3%	7.4%	5.4%	6.7%	6.9%	5.9%	5.5%	7.1%	4.5%
三年內購屋	26.0%	24.0%	26.7%	27.1%	30.6%	26.2%	31.9%	28.9%	31.8%	26.9%	25.9%	25.4%	28.5%
五年內購屋	28.3%	29.2%	31.7%	27.1%	26.9%	30.6%	28.0%	29.2%	28.2%	30.7%	34.8%	31.2%	27.6%
長期租屋	24.8%	21.3%	19.6%	23.4%	18.1%	19.1%	18.4%	19.5%	17.1%	22.4%	20.7%	24.1%	24.3%

圖4.1.12 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



2. 未來希望購屋類型

就台北市租屋搜尋者而言，新成屋為其本季主要考慮對象，佔 42.1%，較上季與去年同季分別小幅增加 2.7、大幅減少 5.0 個百分點；其次 40.9% 會優先考慮中古屋，相較上季與去年同季分別大幅減少 5.8、小幅增加 2.4 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 7.4%，較上季與去年同季分別大幅增加 4.3、微幅增加 0.6 個百分點。綜合觀察，本季台北市以新成屋潛在需求的比例較高，但與中古屋比例相近。

圖 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

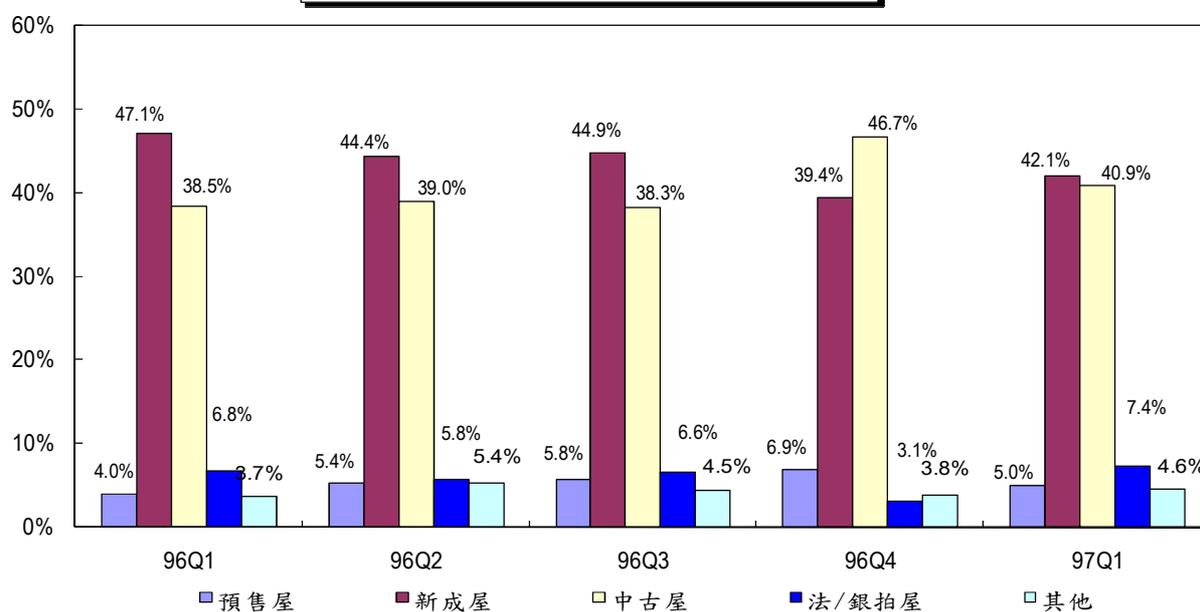


表 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q1	94Q2	94Q3	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	7.3%	7.4%	5.5%	4.8%	6.9%	7.4%	5.7%	4.0%	5.4%	5.8%	6.9%	5.0%
新成屋	58.5%	59.4%	54.9%	49.6%	50.3%	44.6%	46.7%	47.1%	44.4%	44.9%	39.4%	42.1%
中古屋	25.5%	23.0%	32.4%	35.5%	34.5%	36.1%	37.4%	38.5%	39.0%	38.3%	46.7%	40.9%
法/銀拍屋	5.8%	6.8%	3.9%	4.4%	2.8%	5.6%	5.7%	6.8%	5.8%	6.6%	3.1%	7.4%
其他	3.0%	3.5%	3.3%	5.6%	5.5%	6.4%	4.5%	3.7%	5.4%	4.5%	3.8%	4.6%

3.期望購屋面積

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，未來規劃購買 20-未滿 30 坪住宅的比例佔 56.4%，較上季微幅增加 1.5 個百分點，較去年同季大幅增加 6.1 個百分點；未來規劃購買 31-未滿 40 坪住宅的比例佔 22.0%，較上季與去年同季分別微幅增加 0.4%及大幅減少 4.9%。綜合觀察，就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪面積為主要需求區間。

圖 4.1.14 台北市租屋搜尋者未來規劃購屋面積

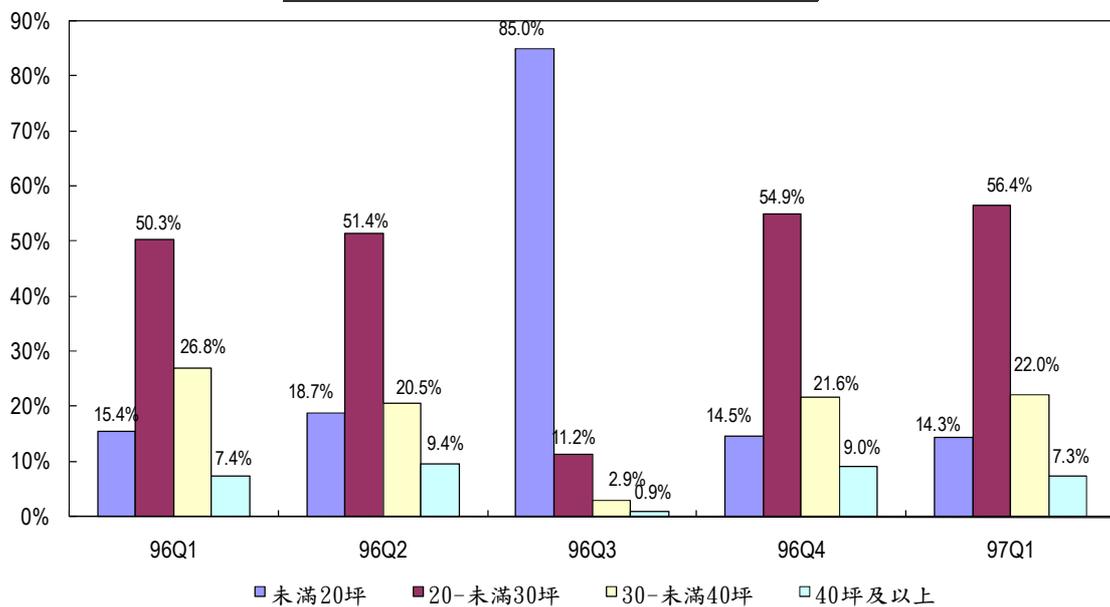


表 4.1.14 台北市租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿20坪	13.3%	9.5%	14.6%	18.6%	12.2%	17.5%	14.7%	18.5%	15.4%	18.7%	85.0%	14.5%	14.3%
20-未滿30坪	45.3%	49.3%	50.2%	45.6%	47.8%	54.4%	52.4%	50.8%	50.3%	51.4%	11.2%	54.9%	56.4%
30-未滿40坪	29.5%	32.1%	24.8%	23.3%	29.0%	22.7%	24.9%	20.5%	26.8%	20.5%	2.9%	21.6%	22.0%
40坪及以上	11.9%	9.1%	10.4%	12.6%	10.9%	5.4%	8.1%	10.2%	7.4%	9.4%	0.9%	9.0%	7.3%

4.購屋預算

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋預算中，以 500-未滿 900 萬元為主，佔 51.7%。300-未滿 500 萬元為 26.6%，8.5%在未滿 300 萬元以內，13.3%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者微幅增加 2.1 個百分點，未滿 300 萬元以內小幅減少 1.5，300-未滿 500 萬元微幅增加 1.0 個百分點，900 萬元及以上的租屋搜尋者小幅減少 1.5 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者大幅增加 7.7 個百分點，未滿 300 萬元以內的租屋搜尋者小幅減少 2.9 個百分點，300-未滿 500 萬元大幅減少 4.9 個百分點，900 萬元及以上者則微幅增加 0.1 個百分點。長期而言，本季未來購屋預算在 500-900 萬元及 900 萬元以上的比例均較去年同期為增加，顯示租屋者多感受到房價上漲趨勢，而向上修正購屋預算。

圖 4.1.15 台北市租屋搜尋者未來規劃購屋預算

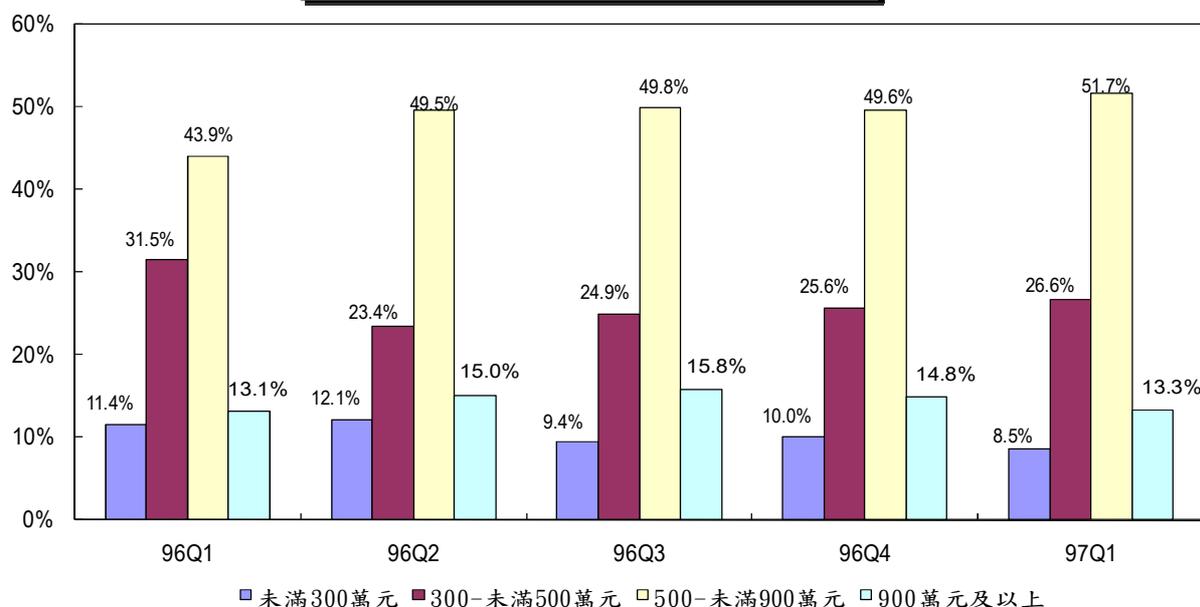


表 4.1.15 台北市租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿300萬元	11.7%	11.1%	10.2%	13.5%	12.8%	11.3%	10.0%	14.9%	11.4%	12.1%	9.4%	10.0%	8.5%
300-未滿500萬元	36.8%	33.4%	31.5%	33.0%	31.7%	26.4%	32.0%	34.3%	31.5%	23.4%	24.9%	25.6%	26.6%
500-未滿900萬元	40.2%	46.9%	47.4%	43.7%	41.5%	54.4%	48.5%	40.5%	43.9%	49.5%	49.8%	49.6%	51.7%
900萬元及以上	11.3%	8.5%	10.9%	9.8%	14.0%	7.9%	9.4%	10.4%	13.1%	15.0%	15.8%	14.8%	13.3%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 租屋搜尋者年齡

就台北市租屋搜尋者之年齡來看，整體而言明顯以 25~35 歲居多，佔 57.4%，亦即以青壯年族群為主；25 歲以下之青年租屋搜尋者佔 14.7%，但相較於購屋者而言，該比例明顯較高，顯示 25 歲以下之青年，受到經濟負擔能力的影響，較傾向選擇租屋方式。

圖 4.1.16 台北市租屋搜尋者年齡分配

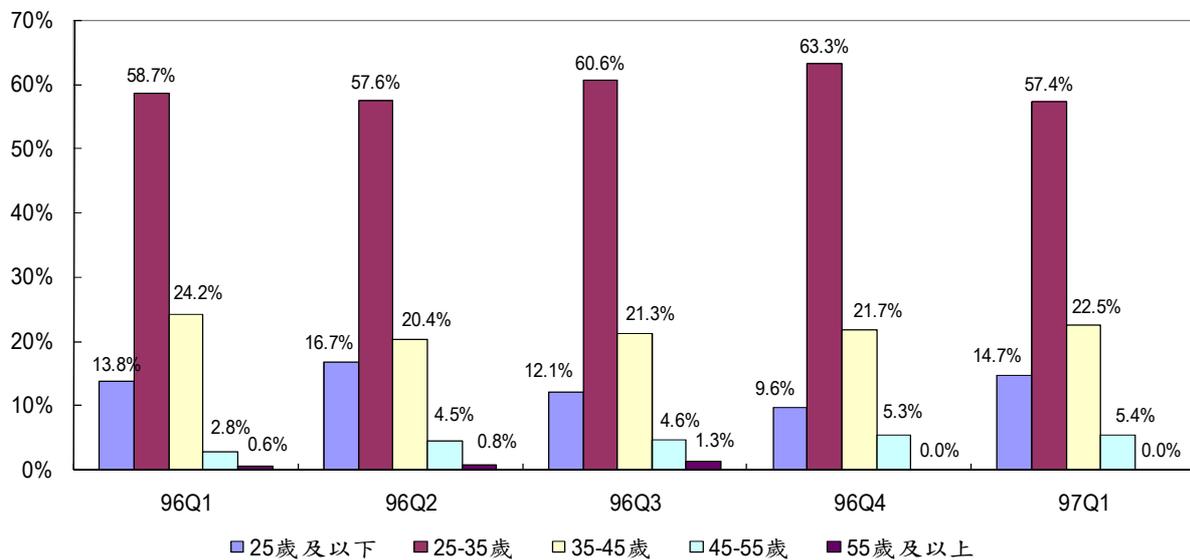


表 4.1.16 台北市租屋搜尋者年齡分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
25歲及以下	NA	19.2%	16.9%	15.9%	17.2%	15.3%	20.7%	15.8%	13.8%	16.7%	12.1%	9.6%	14.7%
25-35歲	NA	63.9%	61.4%	56.5%	59.3%	62.3%	52.4%	55.1%	58.7%	57.6%	60.6%	63.3%	57.4%
35-45歲	NA	13.2%	16.6%	23.8%	18.4%	16.9%	21.5%	25.5%	24.2%	20.4%	21.3%	21.7%	22.5%
45-55歲	NA	3.6%	4.4%	3.3%	4.3%	4.6%	5.2%	3.5%	2.8%	4.5%	4.6%	5.3%	5.4%
55歲及以上	NA	0.2%	0.7%	0.5%	0.8%	0.8%	0.3%	0.0%	0.6%	0.8%	1.3%	0.0%	0.0%

2. 租屋搜尋者性別

台北市租屋搜尋者性別男性佔 39.9%，女性佔 60.1%，女性較男性佔較高比例。

圖 4.1.17 台北市租屋搜尋者性別

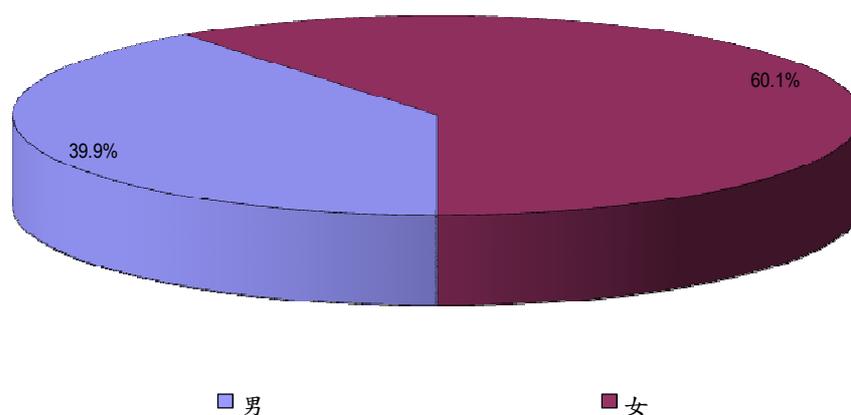


表 4.1.17 台北市租屋搜尋者租屋搜尋者性別

	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
男	41.9%	41.2%	42.6%	42.3%	39.9%
女	58.1%	58.8%	57.4%	57.7%	60.1%

3. 家庭平均月收入

整體而言，台北市租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於 2-9 萬元，合計佔 77.9%，其中以 2-4 萬元所佔比例為最高，達 31.3%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖 4.1.18 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

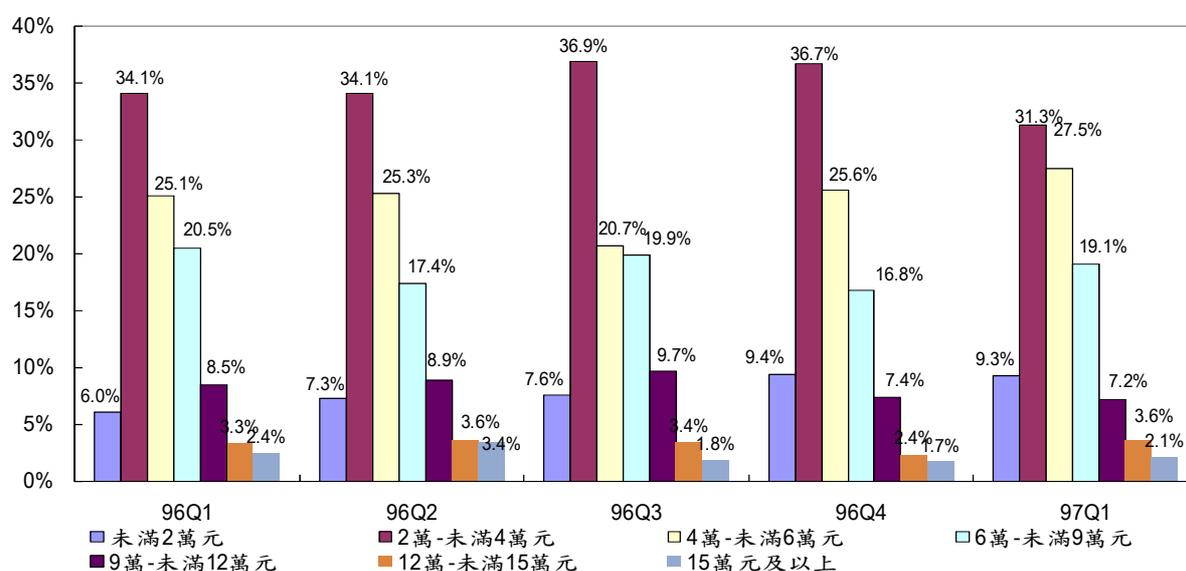


表 4.1.18 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿2萬元	NA	11.3%	6.3%	11.6%	9.4%	10.1%	6.5%	8.7%	6.0%	7.3%	7.6%	9.4%	9.3%
2萬-未滿4萬元	NA	39.3%	36.7%	38.1%	37.5%	38.3%	38.4%	34.4%	34.1%	34.1%	36.9%	36.7%	31.3%
4萬-未滿6萬元	NA	23.9%	28.2%	25.1%	23.3%	24.7%	25.5%	28.9%	25.1%	25.3%	20.7%	25.6%	27.5%
6萬-未滿9萬元	NA	15.3%	17.0%	14.4%	17.5%	16.3%	17.4%	15.7%	20.5%	17.4%	19.9%	16.8%	19.1%
9萬-未滿12萬元	NA	7.2%	8.7%	6.5%	8.2%	7.9%	8.3%	8.5%	8.5%	8.9%	9.7%	7.4%	7.2%
12萬-未滿15萬元	NA	2.2%	1.5%	2.8%	1.4%	1.6%	1.6%	1.7%	3.3%	3.6%	3.4%	2.4%	3.6%
15萬元及以上	NA	0.9%	1.5%	1.4%	2.7%	1.1%	2.3%	2.0%	2.4%	3.4%	1.8%	1.7%	2.1%

4. 現住房屋權屬

本季台北市租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 76.6%，父母子女所有佔 15.1%，自有佔 4.9%。相較上季，租屋的比例微幅增加 1.0 個百分點，父母子女所有的比例小幅增加 0.6 個百分點，自有的比例則大幅減少 2.7 個百分點。相較去年同季，租屋的比例微幅增加 1.4 個百分點，父母子女所有的比例微幅減少 0.1 個百分點，自有的比例則大幅減少 2.1 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化不大，現住房屋權屬為租屋者期望於未來持續租屋的比例相當高。

圖 4.1.19 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

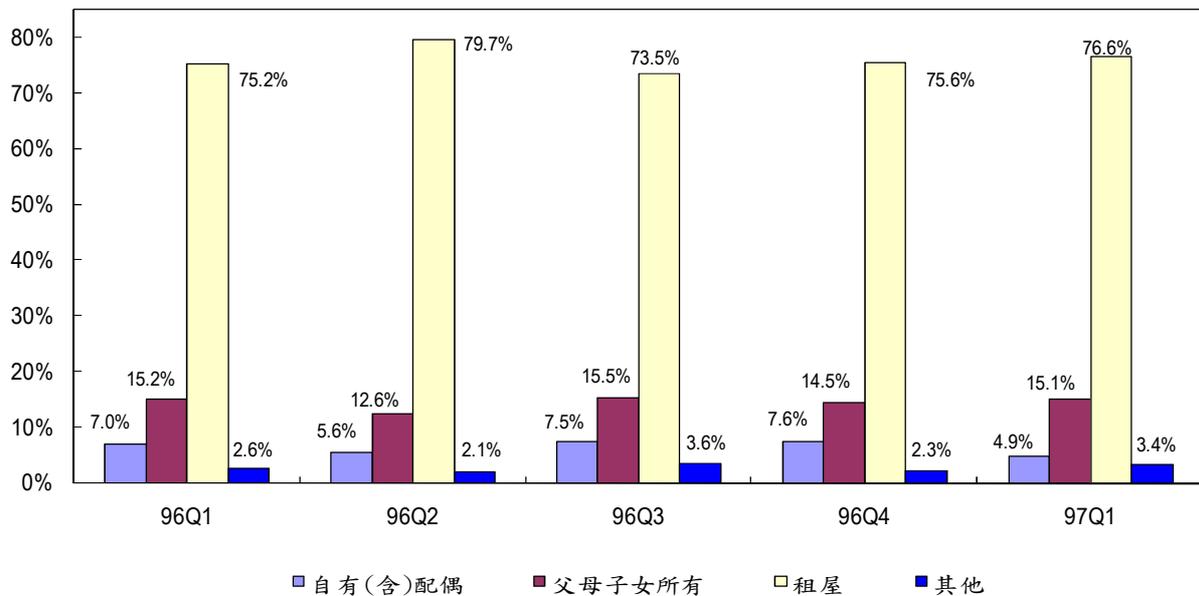


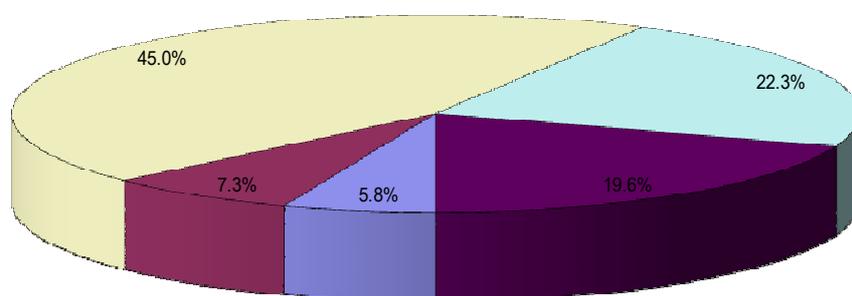
表 4.1.19 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
自有(含)配偶	6.3%	4.6%	7.2%	4.2%	5.1%	4.8%	3.8%	6.1%	7.0%	5.6%	7.5%	7.6%	4.9%
父母子女所有	17.6%	17.5%	13.3%	17.3%	14.4%	14.9%	12.3%	11.5%	15.2%	12.6%	15.5%	14.5%	15.1%
租屋	69.2%	72.2%	76.2%	74.8%	75.8%	77.1%	81.8%	78.1%	75.2%	79.7%	73.5%	75.6%	76.6%
其他	6.9%	5.8%	3.3%	3.7%	4.7%	3.2%	2.0%	4.3%	2.6%	2.1%	3.6%	2.3%	3.4%

5. 在目前房屋居住年數

台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年，佔 45.0%，次為三年以上不到十年佔 22.3%，而不到半年及半年以上不到一年分別 5.8%、7.3%，十年以上則佔 19.6%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.1.20 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數



■ 不到半年 ■ 半年以上不到一年 ■ 一年以上不到三年 ■ 三年以上不到十年 ■ 十年以上

表 4.1.20 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
不到半年	12.0%	9.0%	7.5%	10.7%	6.9%	7.2%	5.8%
半年以上不到一年	8.8%	8.6%	8.3%	6.2%	9.8%	12.4%	7.3%
一年以上不到三年	42.0%	45.1%	44.4%	45.0%	38.7%	45.4%	45.0%
三年以上不到十年	23.0%	28.6%	26.6%	24.9%	27.9%	19.3%	22.3%
十年以上	14.1%	8.6%	13.1%	13.1%	16.7%	15.7%	19.6%

6. 職業別

台北市租屋搜尋者之職業別，主要為民間機構，佔 49.8%，次為自由業為 15.3%，而學生為 10.5%，軍公教為 9.9%，顯示租屋者目前以民間機構為主。

圖 4.1.21 台北市租屋搜尋者職業

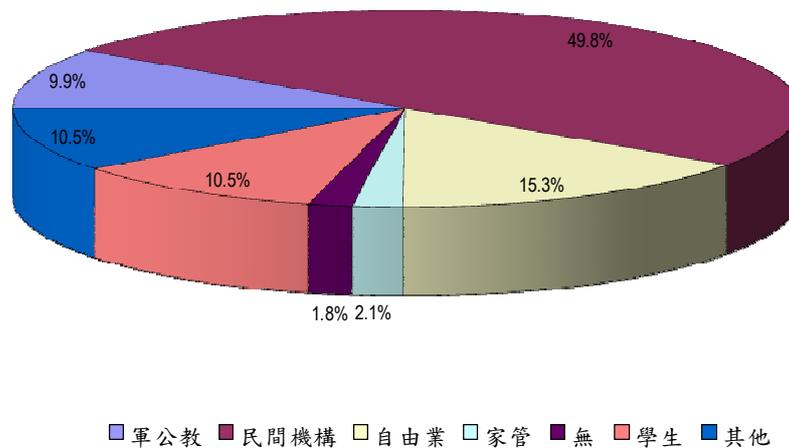


表 4.1.21 台北市租屋搜尋者職業

	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
軍公教	11.1%	8.8%	10.2%	13.4%	10.1%	9.9%
民間機構	50.6%	52.4%	50.1%	50.5%	52.7%	49.8%
自由業	11.7%	13.0%	12.2%	9.7%	11.1%	15.3%
家管	2.0%	3.3%	2.0%	1.3%	4.1%	2.1%
無	2.6%	2.7%	1.0%	2.1%	1.4%	1.8%
學生	9.1%	9.4%	13.0%	12.9%	9.5%	10.5%
其他	12.9%	10.3%	11.4%	10.0%	11.1%	10.5%

7. 最高教育程度

台北市租屋搜尋者最高教育程度，主要為大專，佔 64.4%，次為研究所以上佔 22.6%，而高中/職佔 12.4%，初(國)中/職及小學以下分別為 0.9%、0.3%，顯示租屋者最高教育程度多在大專以上。

圖 4.1.22 台北市租屋搜尋者最高教育程度

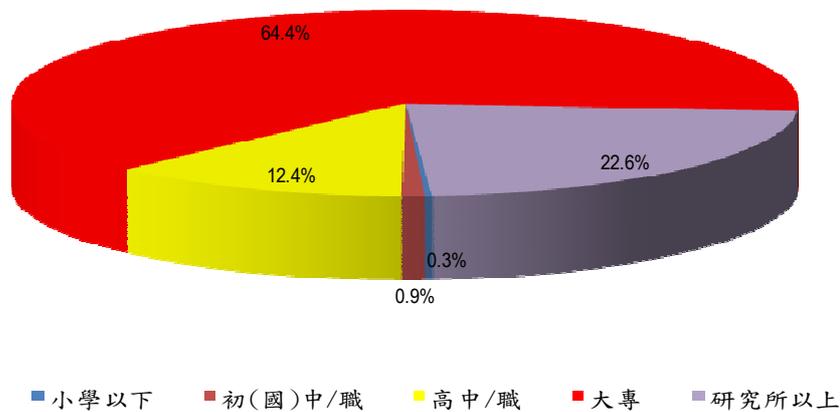


表 4.1.22 台北市租屋搜尋者最高教育程度

	97Q1
小學以下	0.3%
初(國)中/職	0.9%
高中/職	12.4%
大專	64.4%
研究所以上	22.6%

二、台北縣

本季台北縣租屋搜尋者之需求，對近期租金趨勢看法多為看漲，對租金上漲支撐力增加。整戶住家潛在需求比例出現減少，但仍為租賃市場主流，20-未滿 40 坪的潛在購屋需求面積仍為主流。長期租屋需求較去年同季微幅增加，長期而言轉買為租意願的比例有增加跡象。購屋預算仍以 300-未滿 500 萬元為主，500 萬元及以上未有明顯增加，可能使得住宅市場購屋需求缺乏足夠支撐力。期望租屋遷徙距離以進行同縣市且同鄉鎮市區的比例最高，現住房屋權屬為租屋者居多。未來租屋的月租金以希望介於 6,001-12,000 元者居多，未來希望購屋類型則以中古屋為主要對象。年齡以 25-35 歲居多，家庭平均月收入則集中於 2 萬-未滿 9 萬元之間，職業別多為民間機構，最高教育程度主要為大專。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北縣租屋搜尋者之租屋原因，有 41.6% 租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子則佔 41.6%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 5.3%、6.8%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者較上季微幅增加 1.9 個百分點，較去年同季微幅減少 1.0 個百分點；持續租屋的需求較上季與去年同季分別小幅減少 3.3、小幅減少 3.8 個百分點。綜合觀察，本季持續租屋需求的比例小幅減少，買不起房屋比例微幅增加。

圖 4.2.1 台北縣租屋搜尋者租屋原因

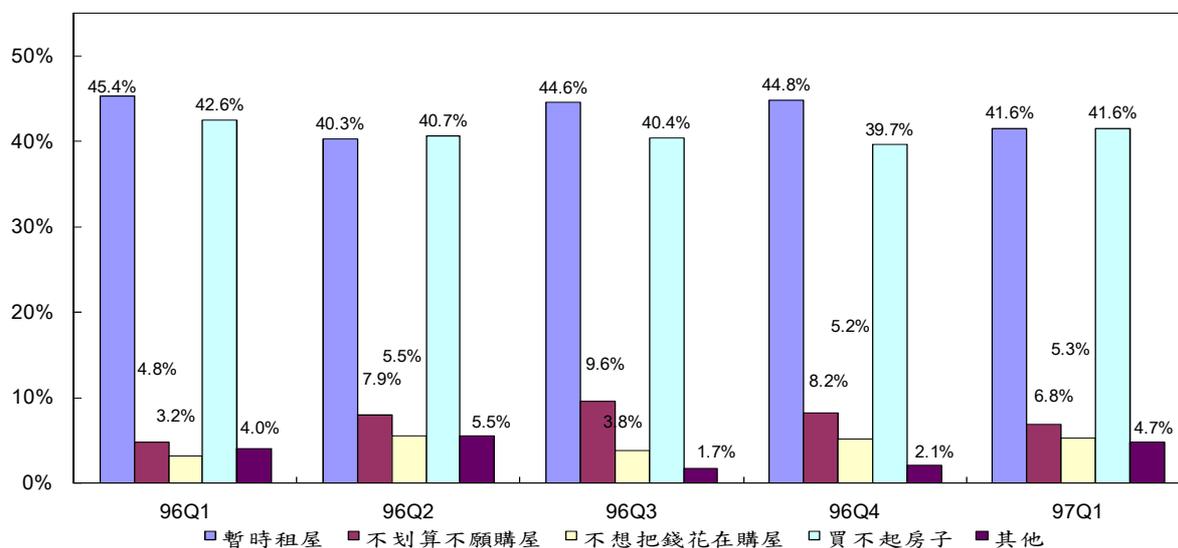


表 4.2.1 台北縣租屋搜尋者各季租屋原因比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
暫時租屋	56.5%	55.3%	50.0%	48.4%	48.5%	47.8%	47.1%	38.9%	45.4%	40.3%	44.6%	44.8%	41.6%
不划算不願購屋	8.1%	2.9%	3.7%	2.3%	4.6%	7.0%	3.4%	8.2%	4.8%	7.9%	9.6%	8.2%	6.8%
不想把錢花在購屋	6.2%	3.2%	3.2%	6.3%	4.2%	3.2%	3.4%	4.3%	3.2%	5.5%	3.8%	5.2%	5.3%
買不起房子	24.2%	37.0%	35.8%	42.2%	36.5%	36.9%	39.9%	43.8%	42.6%	40.7%	40.4%	39.7%	41.6%
其他	5.0%	1.6%	7.3%	0.8%	6.2%	5.1%	6.3%	4.8%	4.0%	5.5%	1.7%	2.1%	4.7%

2. 期望租屋類型

本季台北縣租屋搜尋者租屋類型中，61.5%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求約26.7%，小套房需求約10.4%，分租雅房約1.5%。相較上季，整戶住家潛在需求大幅減少5.4個百分點，分租雅房大幅減少4.3百分點，小套房與獨立套房則分別小幅增加2.5與大幅增加7.2個百分點。相較去年同季，整戶住家大幅增加7.3個百分點，分租雅房大幅減少3.5個百分點，小套房、獨立套房與與則分別小幅減少1.9、小幅減少1.8個百分點。綜合觀察，本季台北縣整戶住家潛在需求比例大幅減少，但仍為租賃市場主流。

圖 4.2.2 台北縣租屋搜尋者租屋類型

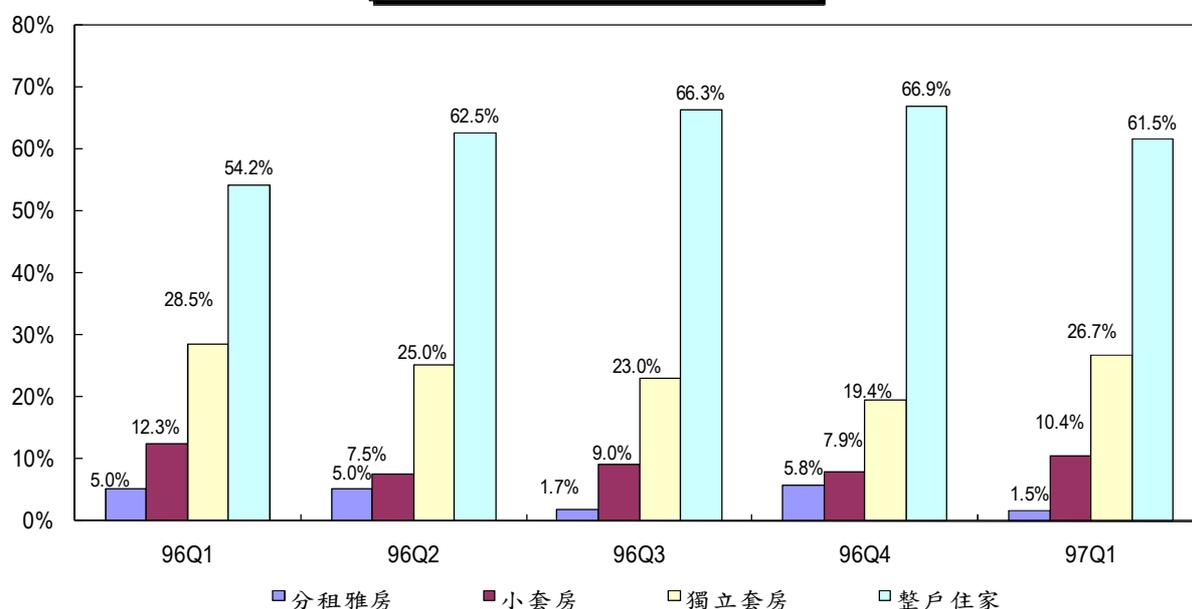


表 4.2.2 台北縣租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
分租雅房	3.2%	2.6%	3.4%	6.0%	8.5%	6.5%	3.7%	3.1%	5.0%	5.0%	1.7%	5.8%	1.5%
小套房	12.7%	12.3%	12.3%	9.0%	10.5%	8.9%	12.3%	6.3%	12.3%	7.5%	9.0%	7.9%	10.4%
獨立套房	28.5%	30.4%	29.1%	27.0%	32.3%	33.3%	24.1%	21.9%	28.5%	25.0%	23.0%	19.4%	26.7%
整戶住家	55.7%	54.6%	55.3%	58.0%	48.8%	51.2%	59.9%	68.8%	54.2%	62.5%	66.3%	66.9%	61.5%

3. 期望租屋面積

本季台北縣租屋搜尋者租屋面積中，41.4%租屋搜尋者偏好 21-30 坪的住家，10 坪及以下的需求佔 25.6%，11-20 坪需求佔 21.8%，31 坪及以上需求佔 11.4%。綜合觀察，本季 11-20 坪之需求較上季大幅減少 3.0 個百分點，較去年同季亦大幅減少 3.1 個百分點，10 坪及以下則較上季微幅增加 1.5 個百分點，較去年同季大幅減少 8.7 個百分點，31 坪及以上較上季小幅增加 1.9 個百分點，較去年同季微幅增加 0.4 個百分點，21-30 坪的需求比例則較上季微幅減少 0.3 個百分點，較去年大幅增加 11.5 個百分點。綜合觀察，租屋搜尋者 21-30 坪長期需求趨勢增加，值得持續觀察。

圖 4.2.3 台北縣租屋搜尋者租屋面積

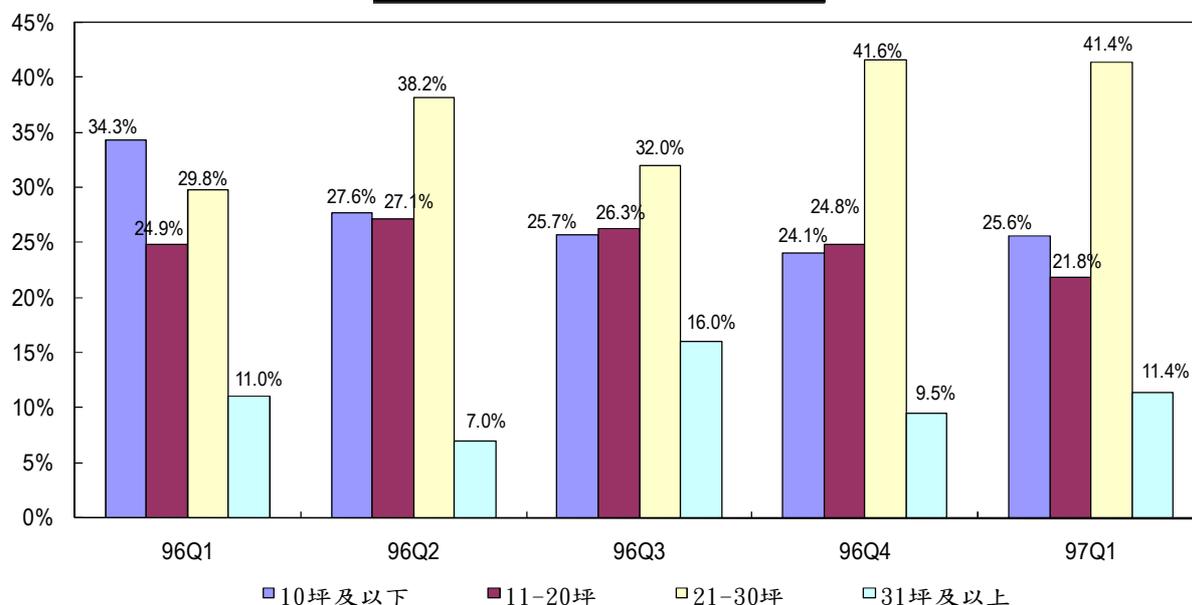


表 4.2.3 台北縣租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
10坪及以下	30.7%	33.6%	32.2%	24.8%	35.2%	30.1%	31.2%	21.4%	34.3%	27.6%	25.7%	24.1%	25.6%
11-20坪	26.8%	24.1%	26.0%	29.7%	21.6%	29.3%	21.5%	27.9%	24.9%	27.1%	26.3%	24.8%	21.8%
21-30坪	30.1%	34.1%	33.3%	40.6%	35.7%	31.7%	40.3%	41.6%	29.8%	38.2%	32.0%	41.6%	41.4%
31坪及以上	12.4%	8.2%	8.5%	5.0%	7.5%	8.9%	7.0%	9.1%	11.0%	7.0%	16.0%	9.5%	11.4%

4. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北縣有 60.7% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-未滿 12,000 元，較上季微幅減少 0.6 個百分點，較去年同季大幅增加 6.8 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-未滿 18,000 元的比例佔 20.0%，較上季大幅減少 4.1 個百分點，較去年同季大幅減少 5.8 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 17.0%，較上季大幅增加 4.6 個百分點，較去年同季微幅減少 0.4 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 2.2%，與上季持平，較去年同季微幅減少 0.6 個百分點。綜合觀察，台北縣租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-未滿 12,000 元的比例為最高，以介於 12,001-18,000 元的比例為次高。長期而言，各類希望月租金所佔比例變化不大，而台北市租屋搜尋者較台北縣租屋搜尋者願意負擔較高的月租金。

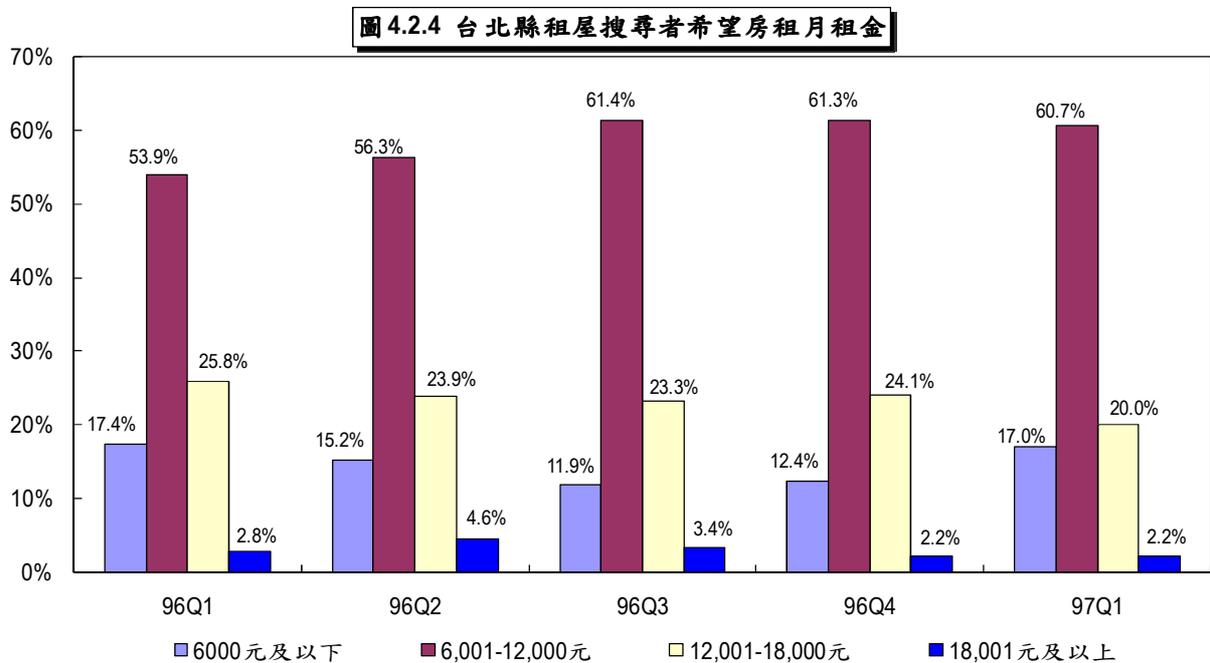


表 4.2.4 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
6000元及以下	16.6%	20.0%	14.0%	14.9%	13.9%	13.7%	16.8%	13.5%	17.4%	15.2%	11.9%	12.4%	17.0%
6,001-12,000元	56.3%	54.5%	60.9%	56.4%	50.7%	58.1%	56.8%	51.9%	53.9%	56.3%	61.4%	61.3%	60.7%
12,001-18,000元	23.2%	21.4%	21.8%	28.7%	25.4%	27.4%	24.9%	32.7%	25.8%	23.9%	23.3%	24.1%	20.0%
18,001元及以上	4.0%	4.1%	3.3%	0.0%	10.0%	0.8%	1.6%	1.9%	2.8%	4.6%	3.4%	2.2%	2.2%

5. 租屋後居住人數

台北縣租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 34.4%，次為 3 人，佔 22.9%，而 1 人佔 19.1%，4 人佔 13.7%，5 人及 5 人以上分別 4.6%、5.3%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

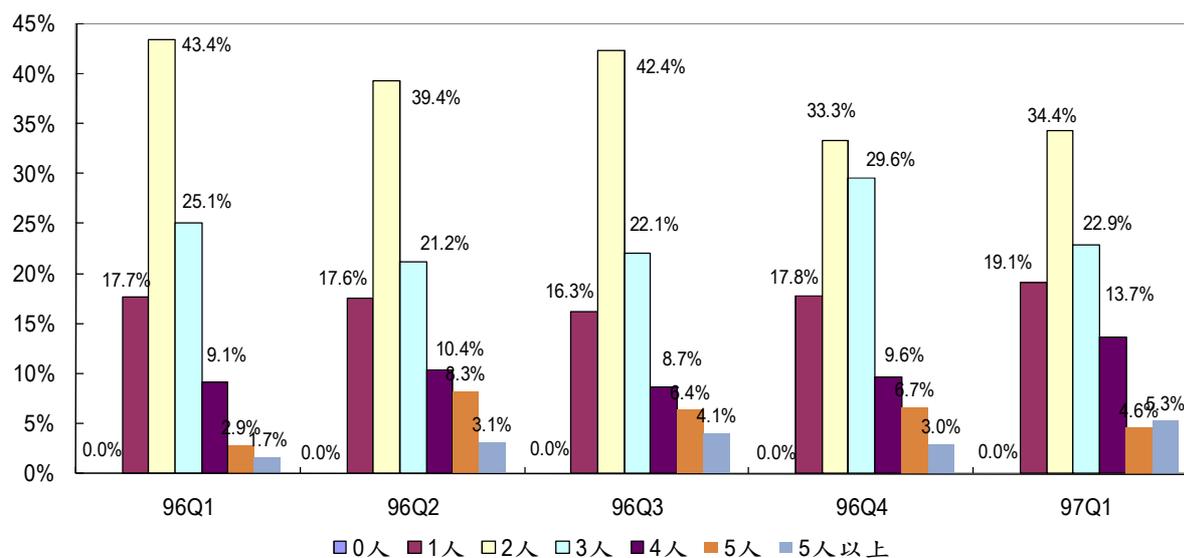


表 4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
0人	NA	0.0%	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	NA	30.1%	26.7%	21.4%	26.7%	36.1%	22.1%	16.7%	17.7%	17.6%	16.3%	17.8%	19.1%
2人	NA	37.0%	38.1%	42.9%	38.1%	34.4%	28.2%	42.3%	43.4%	39.4%	42.4%	33.3%	34.4%
3人	NA	19.6%	18.8%	16.3%	18.8%	17.2%	26.0%	21.8%	25.1%	21.2%	22.1%	29.6%	22.9%
4人	NA	9.1%	8.0%	14.3%	8.0%	7.4%	16.0%	14.7%	9.1%	10.4%	8.7%	9.6%	13.7%
5人	NA	2.3%	5.1%	3.1%	5.1%	4.1%	5.0%	3.2%	2.9%	8.3%	6.4%	6.7%	4.6%
5人以上	NA	1.8%	2.8%	2.0%	2.8%	0.8%	2.8%	1.3%	1.7%	3.1%	4.1%	3.0%	5.3%

6. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身及夫婦，分別佔 33.8%、24.1%，而夫婦與未婚子女及夫婦與已婚子女則分別佔 23.3%、3.0%，三代同堂及其他的情況則分別佔 7.5%、8.3%，顯示租屋族群主要以單身及夫婦為主。

圖 4.2.6 台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

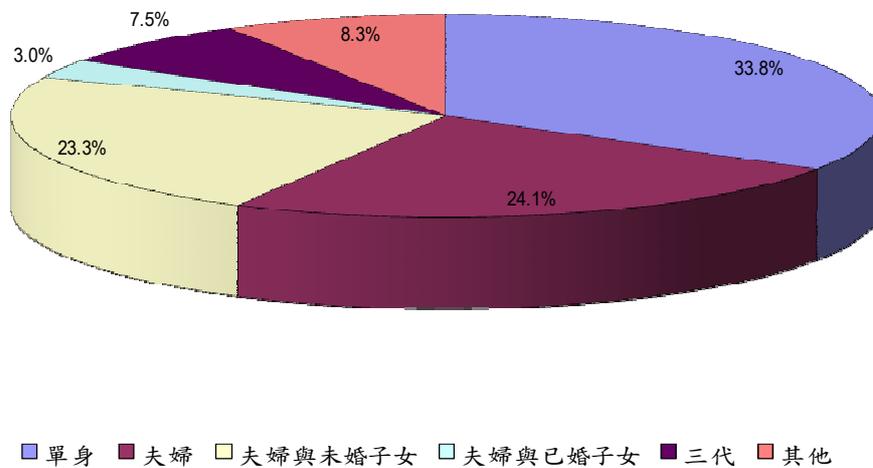


表 4.2.6 台北縣購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
單身	32.6%	31.6%	25.0%	27.2%	30.5%	31.4%	33.8%
夫婦	23.4%	31.0%	31.3%	30.3%	25.3%	32.1%	24.1%
夫婦與未婚子女	16.8%	17.7%	21.6%	20.0%	27.6%	19.7%	23.3%
夫婦與已婚子女	3.3%	1.9%	2.3%	2.6%	3.4%	2.2%	3.0%
三代	7.6%	5.7%	6.3%	6.7%	6.9%	8.8%	7.5%
其他	16.3%	12.0%	13.6%	13.3%	6.3%	5.8%	8.3%

7. 期望租屋遷徙距離

就台北縣租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙的比例居多，佔 88.1%；其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 57.9%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 30.2%；跨縣市遷入的比例則佔 11.9%。顯示原居住地區在台北縣者，傾向繼續居住在原鄉鎮市的比例相當高，由外縣市遷徙至台北縣租屋的比例則較台北市為少。

圖 4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷移距離

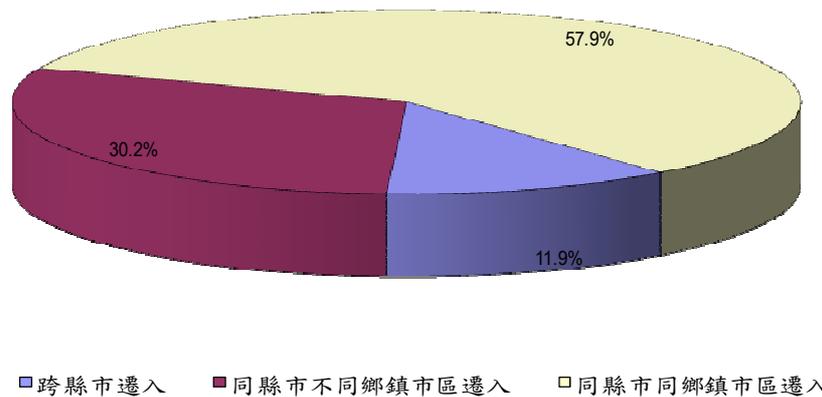


表 4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
跨縣市遷入	12.2%	10.7%	12.0%	11.8%	9.8%	14.7%	11.9%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	27.2%	23.5%	20.6%	26.7%	23.1%	16.3%	30.2%
同縣市同鄉鎮市區遷入	60.6%	65.8%	67.4%	61.5%	67.1%	69.0%	57.9%

8. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之多為變好之預期狀況，其中整體狀況變好佔 73.1%，房屋面積變大佔 53.0%，距市中心距離變近佔 42.9%，鄰里環境變好佔 55.2%，屋況變好則佔 61.7%。

圖 4.2.8 台北縣租屋搜尋者期望租屋變化

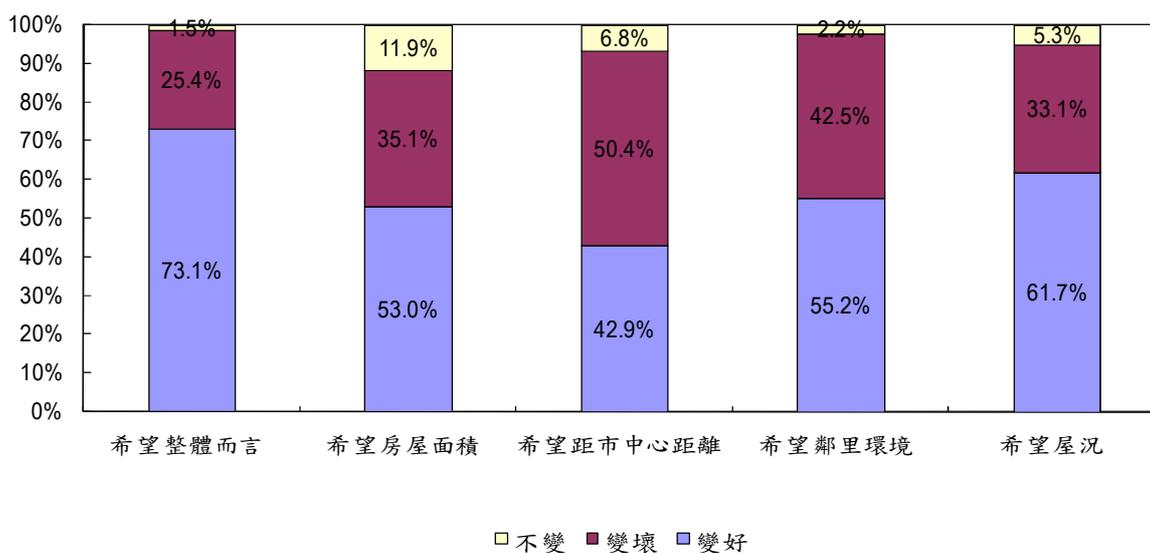


表 4.2.8 台北縣租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	希望整體而言	希望房屋面積	希望距市中心距離	希望鄰里環境	希望屋況
變好	73.1%	53.0%	42.9%	55.2%	61.7%
變壞	25.4%	35.1%	50.4%	42.5%	33.1%
不變	1.5%	11.9%	6.8%	2.2%	5.3%

9. 租金趨勢看法

本季台北縣租屋搜尋者對租金趨勢的看法，有 30.1%的租屋搜尋者認為租金將維持平穩，有 50.3%認為租金有可能上漲，看跌租金的租屋搜尋者 4.5%，此外 15.0%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，認為租金可能上漲的人大幅增加 5.5 個百分點，認為租金會維持平穩者微幅增加 1.0 個百分點，看跌租金的租屋搜尋者則大幅減少 8.9 個百分點；相較去年同季，認為租金可能上漲的人大幅增加 4.8 個百分點，認為租金會維持平穩則小幅減少 3.6 個百分點，看跌租金者則持平。綜合觀察，本季租屋搜尋者對租金趨勢上漲的看法比例大幅提升。

圖 4.2.9 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法

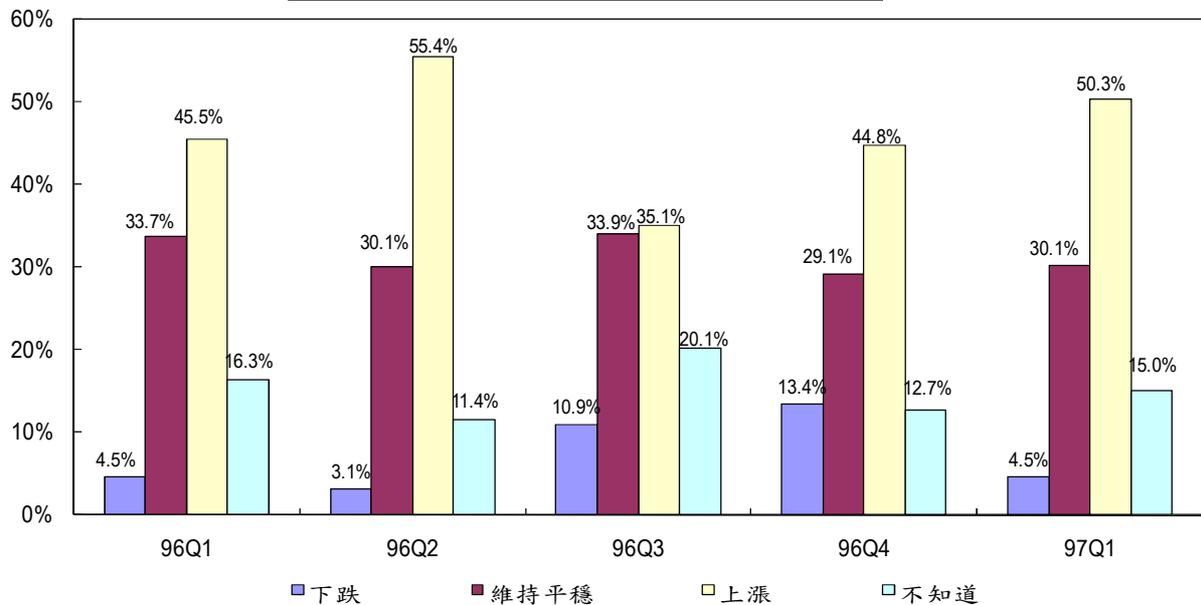
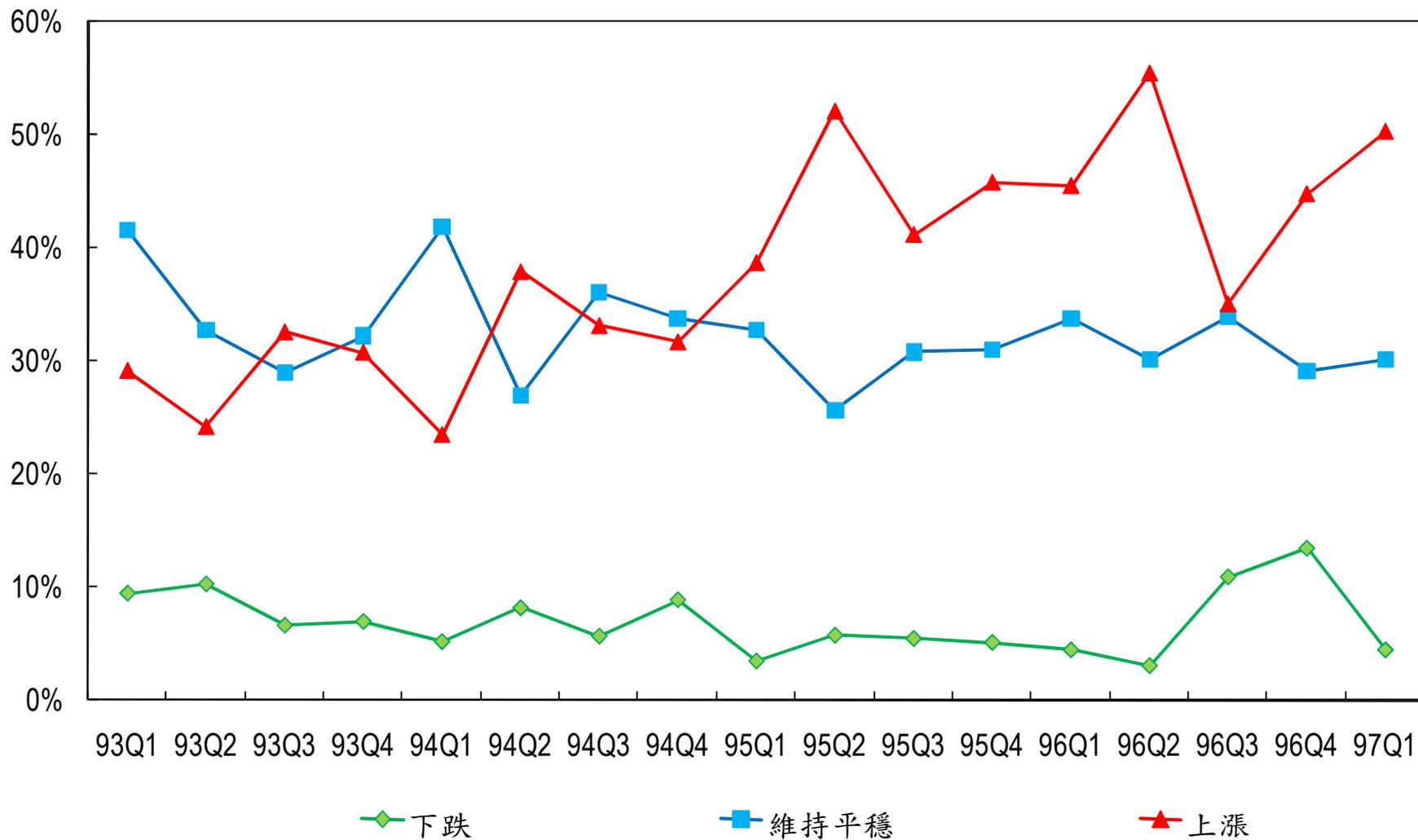


表 4.2.9 台北縣租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
下跌	5.2%	8.2%	5.7%	8.9%	3.5%	5.8%	5.5%	5.2%	4.5%	3.1%	10.9%	13.4%	4.5%
維持平穩	41.8%	26.9%	36.0%	33.7%	32.7%	25.6%	30.8%	31.0%	33.7%	30.1%	33.9%	29.1%	30.1%
上漲	23.5%	37.9%	33.1%	31.7%	38.7%	52.1%	41.2%	45.8%	45.5%	55.4%	35.1%	44.8%	50.3%
不知道	29.4%	26.9%	25.1%	25.7%	25.1%	16.5%	22.5%	18.1%	16.3%	11.4%	20.1%	12.7%	15.0%

圖 4.2.10 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



(二) 購屋意願

1. 購屋時程規劃

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，七成租屋搜尋者未來有購屋規劃，但購屋時程延後至五年內購屋。其中，一年內購屋比例為 4.5%，較上季及去年同季皆大幅減少 4.2、3.8 個百分點；長期租屋潛在需求則佔約 19.5%。相較上季，有購屋規劃需求比例減少 5.4 個百分點，而長期潛在租屋需求則微幅減少 3.8 個百分點；相較去年同季，有購屋規劃需求比例減少 3.8 個百分點，而長期潛在租屋需求則微幅增加 0.2 個百分點。

圖 4.2.11 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃

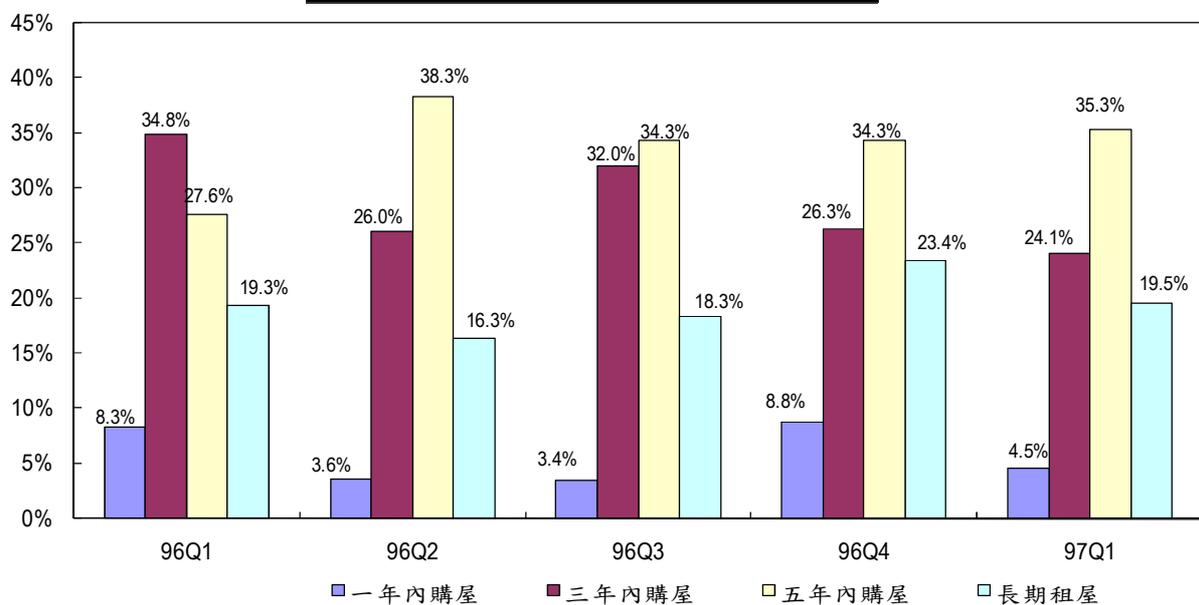
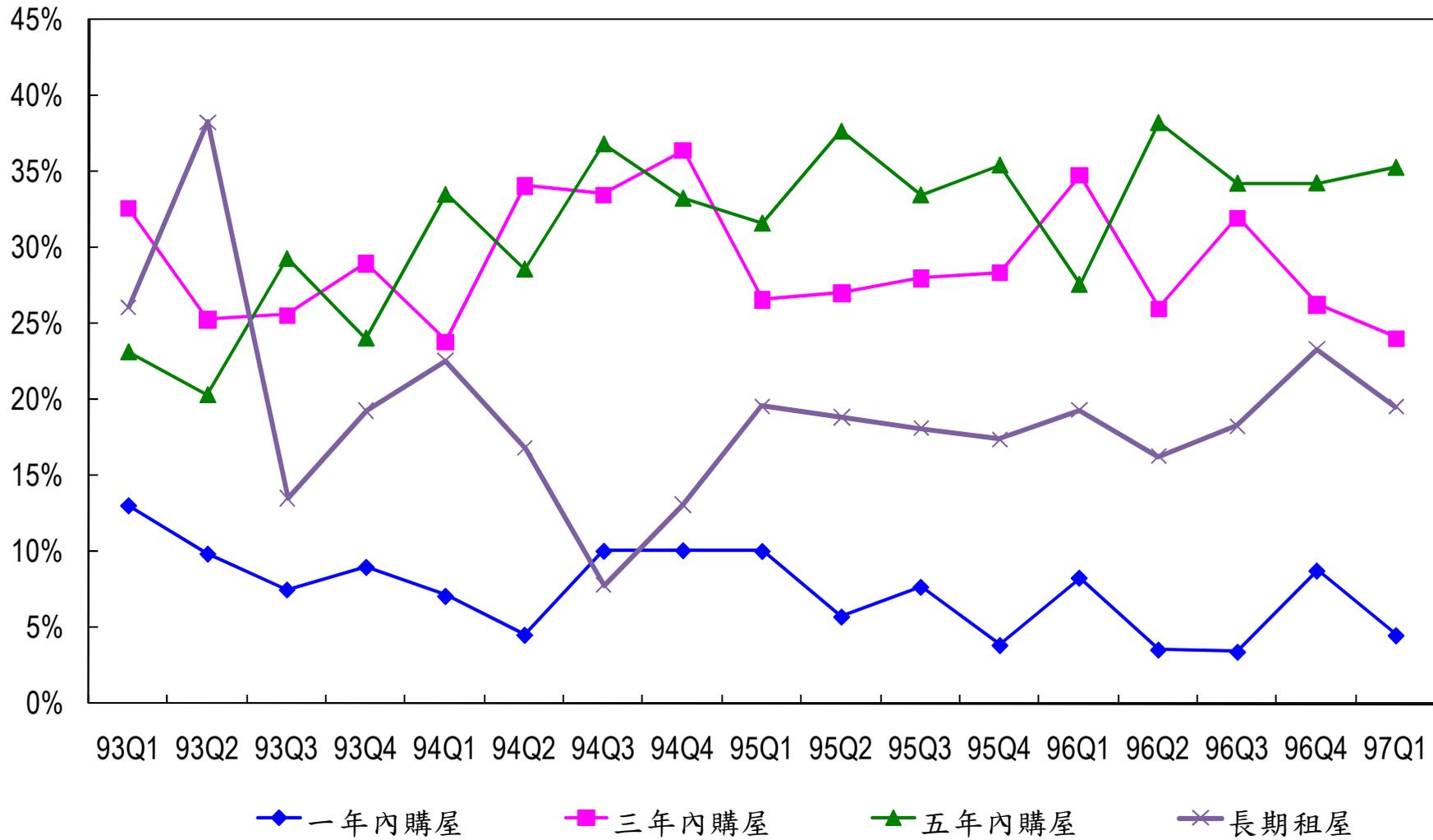


表 4.2.11 台北縣租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
一年內購屋	7.1%	4.5%	10.1%	10.1%	10.1%	5.7%	7.7%	3.9%	8.3%	3.6%	3.4%	8.8%	4.5%
三年內購屋	23.9%	34.1%	33.5%	36.4%	26.6%	27.0%	28.0%	28.4%	34.8%	26.0%	32.0%	26.3%	24.1%
五年內購屋	33.5%	28.6%	36.9%	33.3%	31.7%	37.7%	33.5%	35.5%	27.6%	38.3%	34.3%	34.3%	35.3%
長期租屋	22.6%	16.8%	7.8%	13.1%	19.6%	18.9%	18.1%	17.4%	19.3%	16.3%	18.3%	23.4%	19.5%

圖4.2.12 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



2. 未來希望購屋類型

就台北縣租屋搜尋者而言，中古屋為其本季主要考慮對象，佔 45.0%，較上季與去年同季皆大幅增加 5.2、6.0 個百分點；其次 35.1% 會優先考慮新成屋，相較上季及去年同季皆大幅減少 13.8、14.1 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 6.1%，較上季與去年同季小幅增加 1.6、大幅增加 3.8 個百分點。綜合觀察，本季台北縣中古屋潛在需求的比例增加，新成屋需求比例減少，顯示對於高房價情況下需求者轉而投向中古屋市場。

圖 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

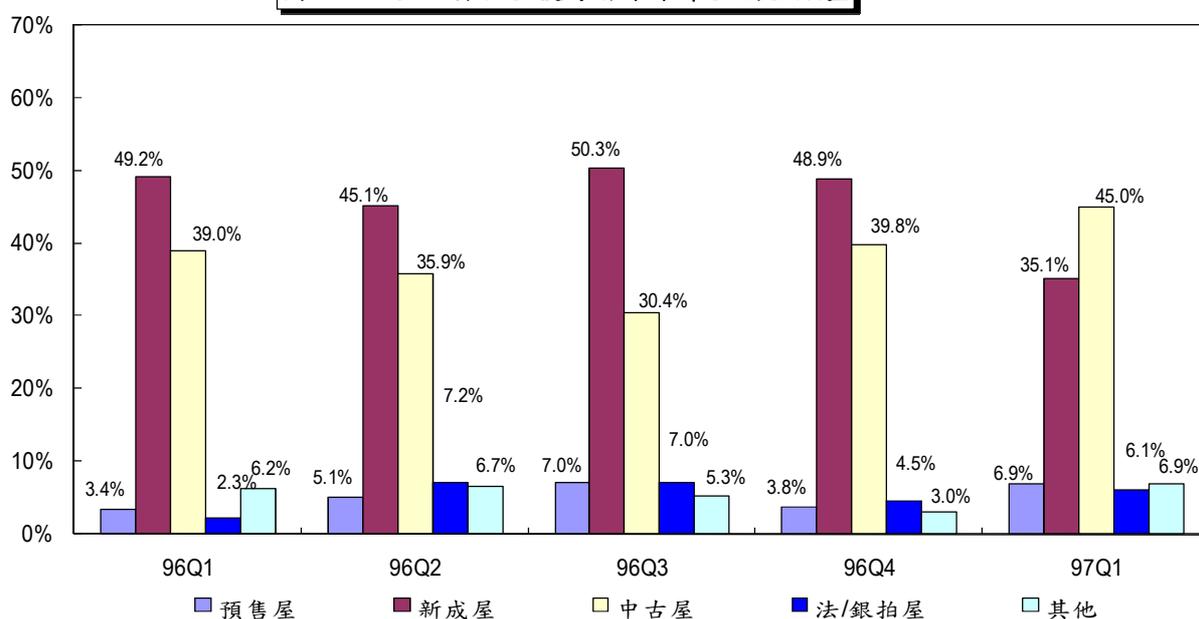


表 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	5.3%	8.3%	5.6%	6.1%	7.1%	6.5%	4.4%	5.2%	3.4%	5.1%	7.0%	3.8%	6.9%
新成屋	59.3%	60.6%	57.6%	54.5%	50.0%	53.7%	54.4%	48.1%	49.2%	45.1%	50.3%	48.9%	35.1%
中古屋	24.7%	20.4%	26.0%	28.3%	33.7%	32.5%	28.0%	34.4%	39.0%	35.9%	30.4%	39.8%	45.0%
法/銀拍屋	7.3%	3.7%	5.6%	8.1%	6.1%	4.1%	6.6%	7.1%	2.3%	7.2%	7.0%	4.5%	6.1%
其他	3.3%	6.9%	5.1%	3.0%	3.1%	3.3%	6.6%	5.2%	6.2%	6.7%	5.3%	3.0%	6.9%

2. 期望購屋面積

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，期望購屋面積以 20-未滿 30 坪的比例較高，佔 47.5%，較上季大幅減少 9.1 個百分點，較去年同季小幅減少 1.9 個百分點；期望購屋面積為 30-未滿 40 坪的比例佔 29.7%，較上季與去年同季皆大幅增加 5.9 及 3.4 個百分點。就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪的潛在購屋需求面積仍為主流，佔八成左右的比例。

圖 4.2.14 台北縣租屋搜尋者未來規劃購屋面積

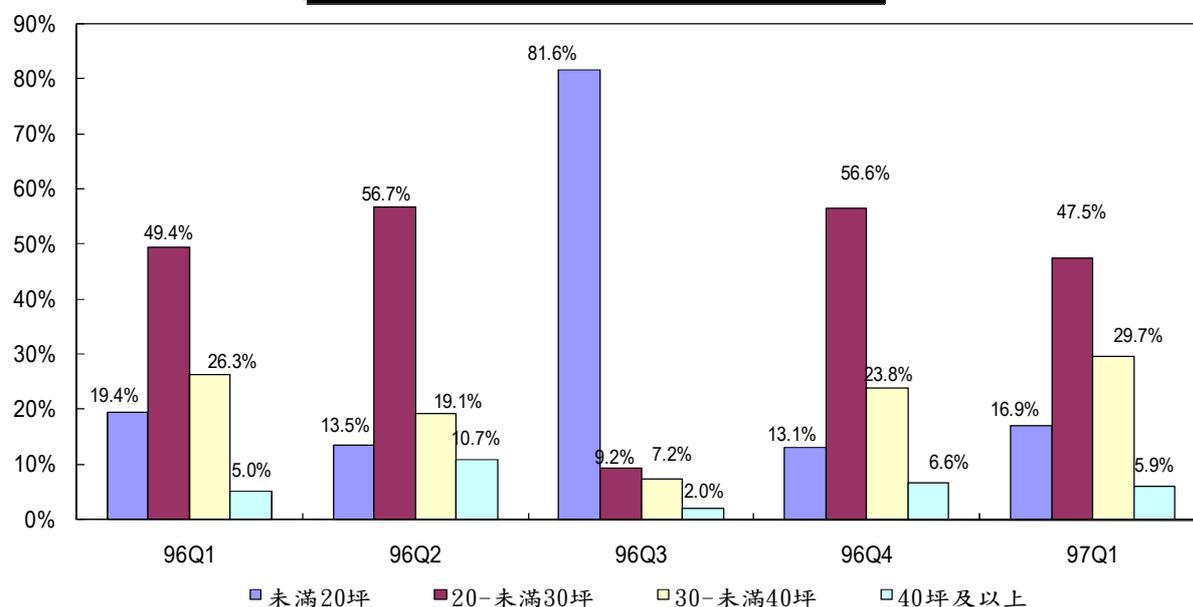


表 4.2.14 台北縣租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿20坪	12.1%	9.9%	14.5%	7.9%	17.0%	9.4%	11.3%	16.3%	19.4%	13.5%	81.6%	13.1%	16.9%
20-未滿30坪	47.0%	47.4%	50.3%	55.4%	44.9%	51.9%	50.9%	53.9%	49.4%	56.7%	9.2%	56.6%	47.5%
30-未滿40坪	32.6%	32.3%	29.6%	30.7%	30.1%	29.2%	28.3%	24.8%	26.3%	19.1%	7.2%	23.8%	29.7%
40坪及以上	8.3%	10.4%	5.6%	5.9%	8.0%	9.4%	9.4%	5.0%	5.0%	10.7%	2.0%	6.6%	5.9%

3. 購屋預算

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋預算中，有 42.1%的租屋搜尋者未來購屋預算為未滿 300-未滿 500 萬元，38.6%未來購屋預算為 500-未滿 900 萬元，14.0%在 300 萬元及以內，5.3%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元大幅增加 5.6 個百分點，而 300 萬元以下則小幅減少 2.5 個百分點，300-未滿 500 萬元相較上季則小幅減少 2.2 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 300-未滿 500 萬元租屋者大幅增加 8.1 個百分點，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元之租屋者則小幅增加 1.3 個百分點，而 300 萬元及以下則大幅減少 8.9 個百分點，900 萬元及以上則微幅減少 0.6 個百分點。綜合觀察，台北縣未來主要購屋預算在本季的需求比例落於 300-900 萬元區間，隨房價上漲，本季預算提高到 500-未滿 900 萬比例增加。

圖 4.2.15 台北縣租屋搜尋者未來購屋預算

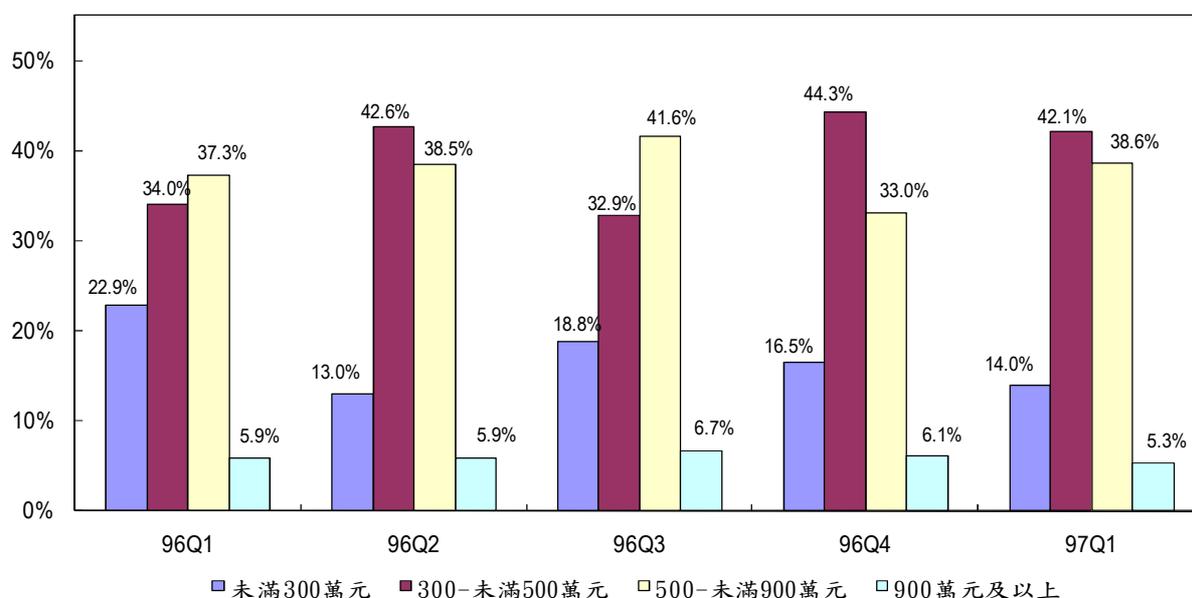


表 4.2.15 台北縣租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿300萬元	17.2%	18.8%	12.8%	10.9%	14.9%	11.7%	16.6%	20.2%	22.9%	13.0%	18.8%	16.5%	14.0%
300-未滿500萬元	49.2%	42.5%	48.0%	47.5%	35.1%	47.6%	41.7%	43.4%	34.0%	42.6%	32.9%	44.3%	42.1%
500-未滿900萬元	31.1%	32.0%	35.8%	36.6%	42.3%	35.0%	36.4%	33.3%	37.3%	38.5%	41.6%	33.0%	38.6%
900萬元及以上	2.5%	6.6%	3.4%	5.0%	7.7%	5.8%	5.3%	3.1%	5.9%	5.9%	6.7%	6.1%	5.3%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 租屋搜尋者年齡

就台北縣租屋搜尋者之年齡來看，整體而言明顯以 25~35 歲居多，佔 61.8%，亦即以青壯年族群為主；25 歲以下之青年租屋搜尋者佔 19.8%，相較於購屋者而言，該比例亦明顯較高，顯示 25 歲以下之青年，受到經濟負擔能力的影響，較傾向選擇租屋方式。

圖 4.2.16 台北縣租屋搜尋者年齡分配

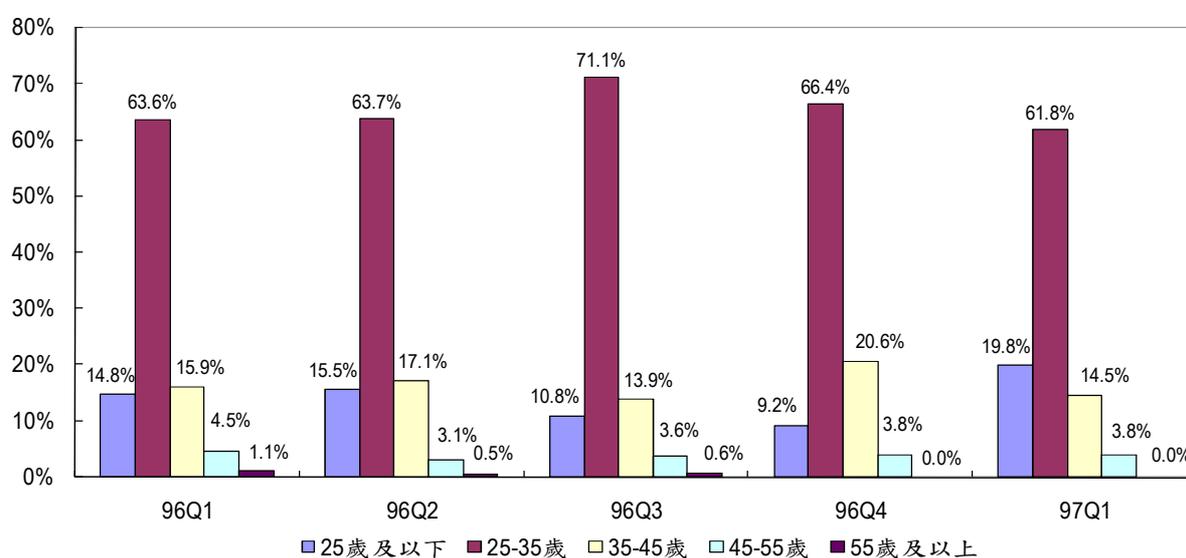


表 4.2.16 台北縣租屋搜尋者年齡分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
25歲及以下	NA	18.3%	10.8%	15.0%	10.8%	20.3%	18.0%	13.4%	14.8%	15.5%	10.8%	9.2%	19.8%
25-35歲	NA	64.4%	72.2%	62.0%	72.2%	61.8%	60.1%	59.9%	63.6%	63.7%	71.1%	66.4%	61.8%
35-45歲	NA	13.7%	14.2%	19.0%	14.2%	17.1%	17.5%	23.6%	15.9%	17.1%	13.9%	20.6%	14.5%
45-55歲	NA	1.4%	1.7%	4.0%	1.7%	0.0%	4.4%	2.5%	4.5%	3.1%	3.6%	3.8%	3.8%
55歲及以上	NA	2.3%	1.1%	0.0%	1.1%	0.8%	0.0%	0.6%	1.1%	0.5%	0.6%	0.0%	0.0%

2. 租屋搜尋者性別

台北縣租屋搜尋者性別男性佔 37.2%，女性佔 62.8%，女性較男性佔較高比例。

圖 4.2.17 台北縣租屋搜尋者性別

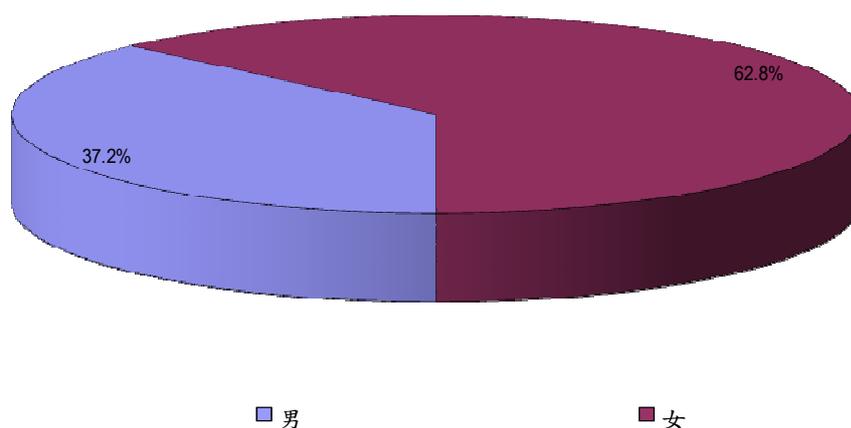


表 4.2.17 台北縣租屋搜尋者性別

	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
男	38.8%	41.4%	30.9%	34.5%	37.2%
女	61.2%	58.6%	69.1%	65.5%	62.8%

3. 家庭平均月收入

整體而言，台北縣租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於2萬-未滿9萬元之間，合計佔82.0%，其中以2萬-未滿4萬元所佔比例為最高，達41.4%。相較於台北市租屋搜尋者，6萬元以上所佔比例稍低。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入亦有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖 4.2.18 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

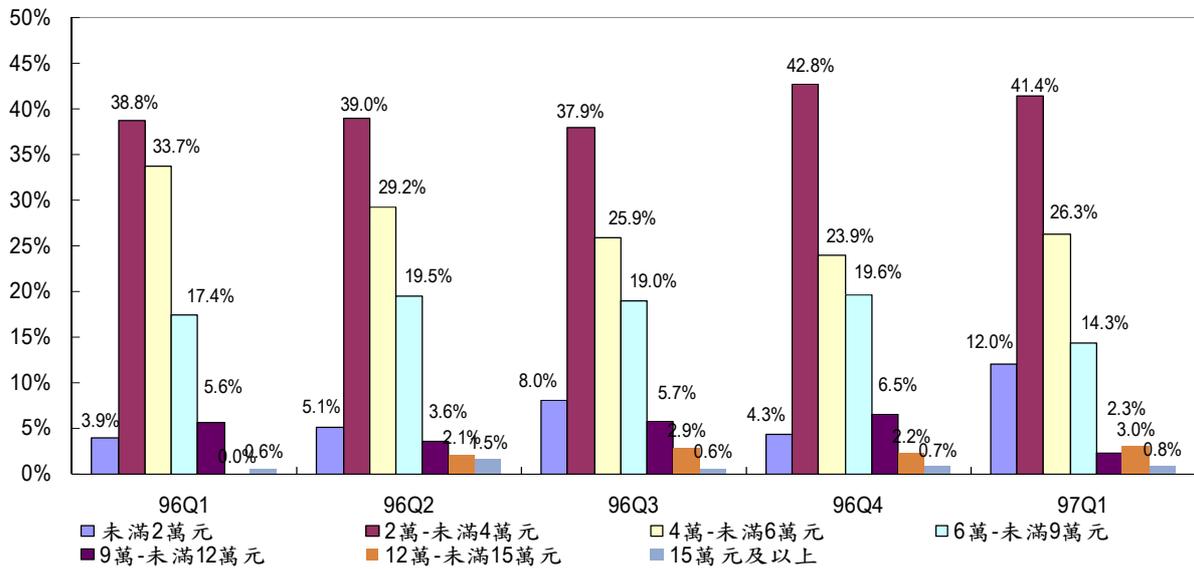


表 4.2.18 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿2萬元	NA	12.2%	5.0%	8.0%	5.0%	12.3%	6.0%	3.8%	3.9%	5.1%	8.0%	4.3%	12.0%
2萬-未滿4萬元	NA	41.9%	44.1%	38.0%	44.1%	40.2%	47.8%	44.7%	38.8%	39.0%	37.9%	42.8%	41.4%
4萬-未滿6萬元	NA	25.2%	29.6%	31.0%	29.6%	26.2%	24.5%	26.4%	33.7%	29.2%	25.9%	23.9%	26.3%
6萬-未滿9萬元	NA	11.7%	15.1%	11.0%	15.1%	13.1%	13.6%	13.8%	17.4%	19.5%	19.0%	19.6%	14.3%
9萬-未滿12萬元	NA	5.0%	4.5%	6.0%	4.5%	6.6%	6.0%	7.5%	5.6%	3.6%	5.7%	6.5%	2.3%
12萬-未滿15萬元	NA	0.9%	0.6%	5.0%	0.6%	1.6%	0.5%	0.6%	0.0%	2.1%	2.9%	2.2%	3.0%
15萬元及以上	NA	3.2%	1.1%	1.0%	1.1%	0.0%	1.6%	3.1%	0.6%	1.5%	0.6%	0.7%	0.8%

4. 現住房屋權屬

本季台北縣租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 78.3%，父母子女所有佔 12.3%，自有佔 2.2%。相較上季，租屋的比例微幅減少 1.3 個百分點，父母子女所有的比例微幅減少 1.1 個百分點，自有的比例則大幅減少 1.3 個百分點；相較去年同季，租屋的比例小幅減少 3.0 個百分點，父母子女所有的比例微幅減少 0.3 個百分點，自有的比例則大幅減少 1.1 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化不大，現住房屋權屬為租屋者，傾向未來持續租屋的比例較高。

圖 4.2.19 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

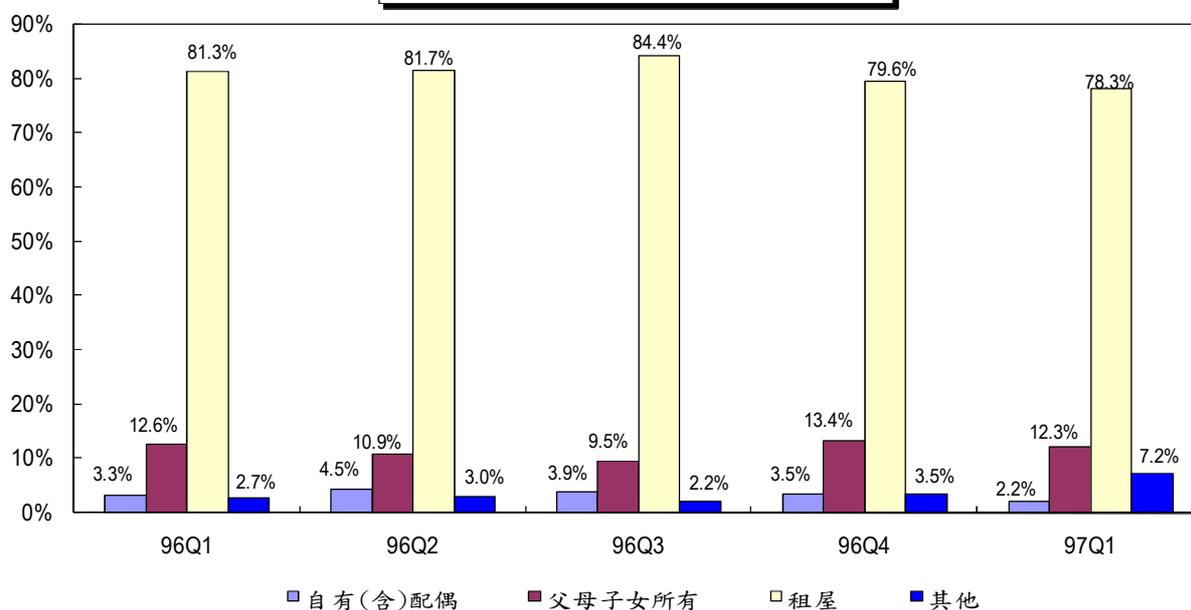


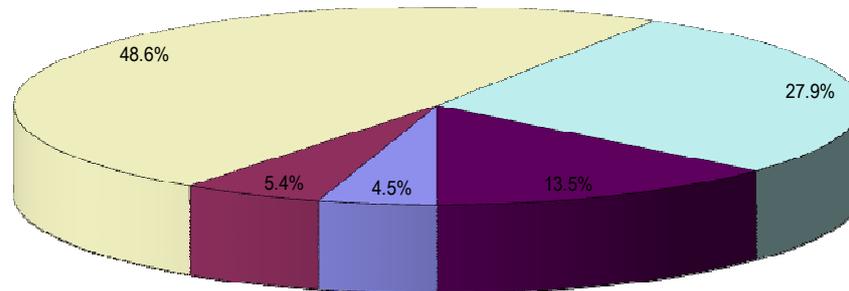
表 4.2.19 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
自有(含)配偶	8.1%	6.9%	5.0%	8.0%	2.4%	4.7%	4.7%	6.3%	3.3%	4.5%	3.9%	3.5%	2.2%
父母子女所有	20.0%	18.0%	17.3%	13.0%	13.6%	14.2%	17.9%	11.3%	12.6%	10.9%	9.5%	13.4%	12.3%
租屋	68.1%	72.1%	74.3%	77.0%	80.6%	77.2%	75.3%	78.0%	81.3%	81.7%	84.4%	79.6%	78.3%
其他	3.8%	3.0%	3.4%	2.0%	3.4%	3.9%	2.1%	4.4%	2.7%	3.0%	2.2%	3.5%	7.2%

5. 現屋居住年數

台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年，佔 48.6%，次為三年以上不到十年，佔 27.9%，而不到半年及半年以上不到一年分別佔 4.5%、5.4%，十年以上則佔 13.5%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.2.20 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數



■ 不到半年 ■ 半年以上不到一年 ■ 一年以上不到三年 ■ 三年以上不到十年 ■ 十年以上

表 4.2.20 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
不到半年	8.8%	8.5%	6.9%	2.0%	5.7%	9.0%	4.5%
半年以上不到一年	8.8%	6.8%	3.8%	10.5%	7.1%	6.3%	5.4%
一年以上不到三年	43.5%	49.2%	52.7%	45.4%	51.4%	49.5%	48.6%
三年以上不到十年	21.1%	22.0%	27.5%	30.9%	24.3%	19.8%	27.9%
十年以上	17.7%	13.6%	9.2%	11.2%	11.4%	15.3%	13.5%

6. 職業別

台北縣租屋搜尋者之職業別，主要為民間機構，佔 49.6%，次為自由業 19.5%，學生佔 10.5%，軍公教與家管分別佔 3.0%、4.5%，顯示租屋者目前職業以民間機構為主。

圖 4.2.21 台北縣租屋搜尋者職業

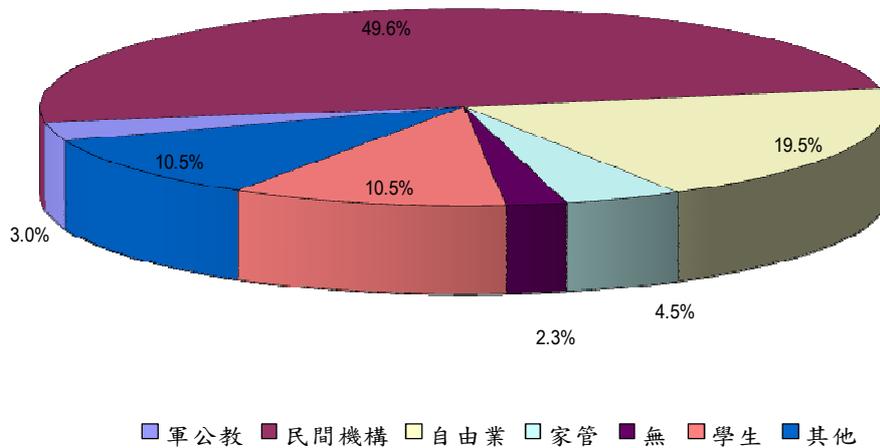


表 4.2.21 台北縣租屋搜尋者職業

	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
軍公教	8.9%	7.3%	10.8%	5.7%	11.7%	3.0%
民間機構	48.1%	55.4%	50.0%	56.9%	53.3%	49.6%
自由業	17.1%	15.3%	14.9%	12.6%	10.2%	19.5%
家管	1.3%	1.1%	1.5%	3.4%	3.6%	4.5%
無	0.6%	0.0%	2.1%	0.6%	1.5%	2.3%
學生	9.5%	9.0%	8.8%	8.6%	7.3%	10.5%
其他	14.6%	11.9%	11.9%	12.1%	12.4%	10.5%

7. 最高教育程度

台北縣租屋搜尋者最高教育程度，主要為大專，佔 61.1%，次為高中/職佔 24.4%，而研究所以上佔 11.5%，初(國)中/職及小學以下分別為 1.5%、0.8%，顯示租屋者最高教育程度多在中/職及以上。

圖 4.2.22 台北縣租屋搜尋者最高教育程度

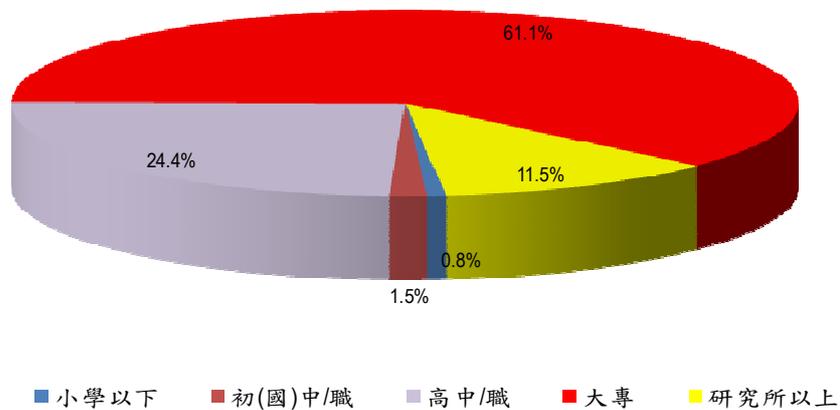


表 4.2.22 台北縣租屋搜尋者最高教育程度

	97Q1
小學以下	0.8%
初(國)中/職	1.5%
高中/職	24.4%
大專	61.1%
研究所以上	11.5%

表 4.3.1 台北縣市租屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
租屋原因				未來希望購屋類型			
暫時租屋	39.9%	41.6%	40.4%	預售屋	5.0%	6.9%	5.5%
購屋不划算	7.1%	6.8%	7.1%	新成屋	42.1%	35.1%	40.1%
不想把錢放在購屋上	5.9%	5.3%	5.7%	中古屋	40.9%	45.0%	42.1%
買不起房子	41.2%	41.6%	41.3%	法/銀拍屋	7.4%	6.1%	7.0%
其他	5.9%	4.7%	5.6%	其他	4.6%	6.9%	5.3%
現住房屋權屬				希望購屋面積			
自有	4.9%	2.2%	4.1%	20坪以下	14.3%	16.9%	15.1%
父母子女有	15.1%	12.3%	14.3%	21-30坪	56.4%	47.5%	53.8%
租屋	76.6%	78.3%	77.0%	31-40坪	22.0%	29.7%	24.2%
其他	3.4%	7.2%	4.5%	41-50坪	5.6%	5.1%	5.4%
希望租屋類型				51坪以上	1.7%	0.8%	1.5%
分租雅房	10.3%	1.5%	7.8%	希望購屋價位			
小套房	10.0%	10.4%	10.1%	200萬元以下	4.1%	2.6%	3.6%
獨立套房	27.9%	26.7%	27.5%	201-300萬元	4.4%	11.4%	6.5%
整戶住家	51.9%	61.5%	54.6%	301-400萬元	14.8%	16.7%	15.3%
希望租屋面積				401-500萬元	11.8%	25.4%	15.8%
10坪以下	35.9%	25.6%	33.0%	501-600萬元	14.0%	13.2%	13.8%
10-20坪	22.5%	21.8%	22.3%	601-900萬元	37.6%	25.4%	34.0%
20-30坪	32.9%	41.4%	35.3%	901-1200萬元	8.9%	4.4%	7.5%
30-40坪	8.4%	9.8%	8.8%	1201-2000萬元	4.4%	0.9%	3.4%
40-50坪	0.3%	0.8%	0.4%	2001萬元以上	0.0%	0.0%	0.0%
50坪以上	0.0%	0.8%	0.2%	未來購屋期望			
希望房租月租金				預計一年內購屋	4.5%	4.5%	4.5%
3000元以下	0.3%	0.0%	0.2%	預計三年內購屋	28.5%	24.1%	27.3%
3,000元-6,000元	12.0%	17.0%	13.5%	預計五年內購屋	27.6%	35.3%	29.8%
6,000元-9,000元	25.6%	33.3%	27.8%	希望長期租屋	24.3%	19.5%	23.0%
9,000元-12,000元	18.1%	27.4%	20.8%	其他	15.0%	16.5%	15.5%
12,000元-15,000元	17.5%	12.6%	16.1%	未來租屋後家庭形態			
15,000元-18,000元	14.2%	7.4%	12.2%	單身	35.2%	33.8%	34.8%
18,000元-21,000元	4.2%	1.5%	3.4%	夫婦	23.9%	24.1%	24.0%
21,000元以上	8.1%	0.7%	6.0%	夫婦與未婚子女	25.2%	23.3%	24.6%
近三個月租金趨勢看法				夫婦與已婚子女	1.2%	3.0%	1.7%
大幅下跌	0.3%	1.5%	0.6%	三代	4.8%	7.5%	5.6%
微幅下跌	6.9%	3.0%	5.8%	其他	9.7%	8.3%	9.3%
維持平穩	23.8%	30.1%	25.6%	分租雅房 平均租屋面積(坪)	5.2	3.5	5.2
微幅上漲	43.4%	38.3%	41.9%	分租雅房 平均租金(元/月)	5,782	4,125	5,782
大幅上漲	13.0%	12.0%	12.7%	小套房 平均租屋面積(坪)	7.0	8.0	7.2
不知道	12.7%	15.0%	13.3%	小套房 平均租金(元/月)	6,952	6,354	6,785
希望遷移距離				獨立套房 平均租屋面積(坪)	11.1	12.0	11.4
跨縣市遷入	27.1%	11.9%	22.9%	獨立套房 平均租金(元/月)	9,213	7,478	8,734
同縣市不同鄉鎮市區遷入	24.9%	30.2%	26.4%	整戶住家 平均租屋面積(坪)	26.4	27.3	26.7
同縣市同鄉鎮市區遷入	48.0%	57.9%	50.8%	整戶住家 平均租金(元/月)	15,372	11,561	14,132
平均搜尋時間(週)	3.9	4.6	4.1	未來希望平均購屋面積(坪)	30.7	30.5	30.7
平均看屋間數(屋)	7.6	7.5	7.6	未來希望平均購屋預算(萬)	651.1	533.0	616.3

表 4.3.2 台北縣市租屋搜尋者需求分配

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
平均家庭月收入				租屋搜尋者教育狀況			
2萬元以下	9.3%	12.0%	10.0%	小學以下	0.3%	0.8%	0.4%
2-4萬元	31.3%	41.4%	34.2%	初(國)中/職	0.9%	1.5%	1.1%
4-6萬元	27.5%	26.3%	27.1%	高中/職	12.4%	24.4%	15.9%
6-9萬元	19.1%	14.3%	17.7%	大專	64.4%	61.1%	63.4%
9-12萬元	7.2%	2.3%	5.8%	研究所以上	22.6%	11.5%	19.4%
12-15萬元	3.6%	3.0%	3.4%	在目前房屋居住年數			
15萬元以上	2.1%	0.8%	1.7%	不到半年	5.8%	4.5%	5.4%
租屋搜尋者年齡				半年以上不到一年	7.3%	5.4%	6.7%
25歲以下	14.7%	19.8%	16.2%	一年以上不到三年	45.0%	48.6%	46.1%
25-35歲	57.4%	61.8%	58.6%	三年以上不到十年	22.3%	27.9%	24.0%
35-45歲	22.5%	14.5%	20.3%	十年以上	19.6%	13.5%	17.8%
45-55歲	5.4%	3.8%	5.0%	租屋搜尋者職業			
55歲以上	0.0%	0.0%	0.0%	軍公教	9.9%	3.0%	7.9%
租屋後居住人數				民間機構	49.8%	49.6%	49.8%
0~1人	25.3%	19.1%	23.5%	自由業	15.3%	19.5%	16.5%
2~3人	56.0%	57.3%	56.4%	家管	2.1%	4.5%	2.8%
4~5人	16.9%	18.3%	17.3%	無	1.8%	2.3%	1.9%
5人以上	1.8%	5.3%	2.8%	學生	10.5%	10.5%	10.5%
租屋後居住人數(人)	2.4	2.6	2.5	其他	10.5%	10.5%	10.5%
				平均年齡(歲)	30.7	29.4	30.4

三、台北縣市居住條件改變之比較

就 4.1.9、4.2.9 台北縣市四項居住條件而言，台北市租屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況，其餘依序為鄰里環境、房屋面積、距市中心距離；台北縣租屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況，其餘依序為鄰里環境、房屋面積、距市中心距離。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將台北縣市四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨(trade-off)關係。

就房屋面積與距市中心距離兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 26.01%，不變者佔 21.75%，變壞者僅佔 1.92%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 50.32%，其中期望房屋面積變好但距市中心距離不變者佔 19.86%，期望房屋面積變大但距市中心距離變遠者佔 1.92%，期望距市中心距離變近但房屋面積不變者佔 12.58%，期望距市中心距離變近但房屋面積變小者佔 5.97%；期望兩者間一項不變一項變壞者則佔 18.55%。由此可知，當房屋面積與距市中心距離兩項居住條件間必須取捨時，期望房屋面積變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 34.89%，不變者佔 17.02%，變壞者佔 0.85%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 47.23%，且期望鄰里環境變好者相對於期望房屋面積變大者的比例較高，佔 24.47%。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 38.15%，不變者佔 14.66%，變壞者佔 2.16%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 45.04%，且期望屋況變好者相對於期望房屋面積變大者的比例較高，佔 24.57%。

就距市中心距離與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 35.18%，不變者佔 28.14%，變壞者僅佔 1.07%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 35.62%，且期望鄰里環境變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高，佔 24.09%。

就距市中心距離與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 33.05%，不變者佔 20.73%，變壞者僅佔 0.86%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 45.35%，且期望屋況變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高，佔 29.59%。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 48.60%，不變者佔 21.94%，變壞者僅佔 0.65%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 28.84%，且期望屋況變好者相對於期望鄰里環境變好者的比例較高，佔 14.20%。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於距市中心距離、屋況先決於房屋面積、房屋面積先決於距市中心距離、鄰里環境先決於距市中心距離、鄰里環境先決於房

屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，與上述四項個別分析所發現的現象一致。

表 4.3.3 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與距市中心距離變化比較

房屋面積	距市中心距離			合計
	變近	不變	變遠	
變大	26.01%	22.60%	1.92%	50.53%
不變	12.58%	21.75%	1.07%	35.40%
變小	5.97%	6.18%	1.92%	14.07%
合計	44.56%	50.53%	4.91%	100.00%

表 4.3.4 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與鄰里環境變化比較

房屋面積	鄰里環境			合計
	變好	不變	變壞	
變大	34.89%	14.89%	0.85%	50.63%
不變	18.09%	17.02%	0.21%	35.32%
變小	6.38%	6.81%	0.85%	14.04%
合計	59.36%	38.72%	1.91%	100.00%

表 4.3.5 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與屋況變化比較

房屋面積	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變大	38.15%	10.56%	1.51%	50.22%
不變	19.61%	14.66%	1.29%	35.56%
變小	4.96%	7.11%	2.16%	14.22%
合計	62.72%	32.33%	4.96%	100.00%

表 4.3.6 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與鄰里環境變化比較

距市中心距離	鄰里環境			合計
	變好	不變	變壞	
變近	35.18%	8.96%	0.43%	44.56%
不變	21.96%	28.14%	0.43%	50.53%
變遠	2.13%	1.71%	1.07%	4.91%
合計	59.27%	38.81%	1.93%	100.00%

表 4.3.7 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與屋況變化比較

距市中心距離	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變好	33.05%	9.07%	2.59%	44.71%
不變	28.29%	20.73%	1.51%	50.54%
變壞	1.30%	2.59%	0.86%	4.75%
合計	62.64%	32.39%	4.96%	100.00%

表 4.3.8 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與屋況變化比較

鄰里環境	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變好	48.60%	9.25%	1.51%	59.35%
不變	13.98%	21.94%	2.80%	38.71%
變壞	0.22%	1.08%	0.65%	1.94%
合計	62.80%	32.27%	4.96%	100.00%

附錄 A 相關計算說明

一、房價年所得比及房貸支出佔家庭月所得比計算說明

本調查應用銀行貸款購屋者所填寫之房價、貸款金額、利率、家庭所得等資訊，計算「房價年所得比」及「房貸支出佔家庭月所得比」二項資訊^{註5}，計算方式說明如下：

一、房價年所得比

$$\text{房價年所得比} = \text{購買房屋總價} / (\text{家庭月所得}) * 12$$

由於問卷中之家庭所得為級距式問法，基本上採取組中點做為所得試算依據。如填寫所得 3-6 萬元者，以 4.5 萬元計；6-9 萬元者，以 7.5 萬元計；9-12 萬元者，以 10.5 萬元計；12-15 萬元者，以 13.5 萬元計；15 萬元以上者，以 17.5 萬元計。但在 3 萬元之最低級距方面，如以 1.5 萬元計，似與現行勞動條件之基本工資 15,840 元有相當落差，因此對填寫 3 萬元級距者，設定以 $(15,840 + 30,000) / 2 = 22,920$ 元為實際計算標準。

二、房貸支出佔家庭月所得比

此項資訊是以有向銀行貸款之問卷為主，假設 20 年本利平均攤還模式，並固定利率在目前水準，設算出購屋者平均每月應有之房貸支出，再除上家庭月所得，得到房貸佔家庭月所得比。

^{註5} 本調查所計算出房貸支出佔家庭月所得比(購屋負擔)與行政院主計處之「家庭收支調查」中之「房地租及水電佔家庭消費支出」比例仍有所不同，最大差異在於本調查所運用之所得為「家庭名目所得」，而「家庭收支調查」所運用之所得為「可支配所得」。一般而言，可支配所得會較名目所得低，故本調查所計算出之房貸支出佔家庭月所得比指標，相對會較「家庭收支調查」之負擔比例略低。這也是由於本調查是短問卷形式，無法從調查表中分離出可支配所得所致。

二、購屋者對房價信心分數計算方法說明

本調查綜合參考中央大學台灣經濟發展研究中心之「台灣消費者信心指數，Taiwan Consumer Confidence Index」及美國經濟諮商局(The Conference Board, U.S.)「消費者信心指數，Consumer Confidence Index」之編制方式，以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重，分數介於 0 至 200 分間。100 分代表看漲者與看跌者比例相同，分數若高於 100，代表看漲者比例較看跌者多，顯示購屋者對房價上漲的信心較強；若低於 100，則看跌者比例較多，顯示購屋者對房價傾向看跌。

由於本調查具有已購屋者及購屋搜尋者二種購屋者族群，且各別調查皆有最近三個月及一年後之房價看法，因此做法是先計算分類信心分數，共計有「已購屋者對近期房價信心分數」、「已購屋者對一年後房價信心分數」、「購屋搜尋者對近期房價信心分數」、「購屋搜尋者對一年後房價信心分數」等四項。最後再將各分類分數加總平均，得到購屋者對房價信心綜合分數。

計算程序及公式如下：

1. 先統計『對最近三個月內房地產價格趨勢看法』及『對一年後房地產價格趨勢看法』各選項之次數分配百分比 ($X_1 \sim X_5$)
2. 依照不同選項，分別給予不同加權如下：
 - (1) 大幅下跌 (X_1)：負向加權 100%
 - (2) 小幅下跌 (X_2)：負向加權 50%
 - (3) 持平 (X_3)：不加權
 - (4) 小幅上漲 (X_4)：正向加權 50%
 - (5) 大幅上漲 (X_5)：正向加權 100%

公式如下式：

$$\text{房價信心分數} = 100 + \{[X_5 \times 100\%] + [X_4 \times 50\%] + [X_3 \times 0\%] + [X_2 \times (-50\%)] + [X_1 \times (-100\%)]\}$$

三、無效樣本或缺失資料之處理

所謂缺失資料為問卷中問項有未填寫、填寫不完整或答案不合常理者。對於缺失資料的處理，本研究有二種處理方式：

(一) 針對回答的邏輯不合常理的問卷，認為問卷填寫人應為胡亂填寫，故問卷採全數剔除法(list-wise deletion)，而不合常理的篩選標準及理由如下：

購屋單價：購屋單價小於 1 萬/坪或大於 100 萬/坪者。購屋單價小於 1 萬及大於 100 萬在目前台灣地區主要住宅市場皆非屬正常價格，因此判定該筆資料為無效資料，同時此準則也包含未填購屋總價致使單價為 0 的問卷，故單價合乎上述標準及將整份問卷列為無效問卷。

(二) 除上述狀況外，基於保全所有可用資訊及避免因全數剔除方式使得樣本數過少而產生未知的統計偏誤，因此其他問項的缺失資料採用逐對剔除法(pair-wise deletion)處理，即就分析時用到的變數出現缺失值者(如拒答)進行剔除，但保留缺失值以外的變項資料納入統計中。

關於無效樣本的處理，若購屋區位不在本案之九縣市內者，即視為無效樣本。而因銀行問卷有部分問項反映受訪者並非於本季購屋(詳見附錄 G 貸款購屋者問卷第五題後段)，研判可能基於單純借款需求而貸款。此外，購屋過程中，從決定購屋、過戶到貸款，一般會有時間落差，且購預售屋者可能在數年前即已簽約，故本調查就以下條件進行有效樣本的判定：

(一) 購屋時間在當季及上一季的樣本視為有效樣本。

(二) 購屋類型為預售屋，且購屋時間在三年以內者視為有效樣本。

四、五大都會區統計加權方式說明

就五大都會區統計的必要性，本調查將調查範圍內的九縣市(五大地區)之統計結果，予以加權，得出五大都會區性的統計。加權方式則依照九縣市房屋買賣移轉交易量作為權重，做法如下：

1. 依近六個月五大地區之房屋交易量，在五大地區之分配比例，作為權重。
2. 將上述權重對各地區之統計分配或平均值進行加權，得出五大地區平均分配或統計，並以此基礎計算五大都會區之統計結果。

五、本季季報內容調整說明

(一) 新增調查分析項目

1. 已購屋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：本季無新增問項。

2. 購屋搜尋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：本季無新增問項。

3. 租屋搜尋者

台北市、縣之新增調查分析項目：本季無新增問項。

(二) 既有調查修改項目

已購屋者、購屋搜尋者及租屋搜尋者修改問項：

1. 本次(此次)購屋「自備款」資金來源。
2. (希望)本次購屋(租屋)居住條件相較(現屋)前屋，就各條件而言，房屋面積 1. 「變大」2. 不變 3. 「變小」，距市中心距離 1. 「變近」2. 不變 3. 「變遠」。
3. 對於「近期(97年第1季)」(「未來(98年第1季)」)房地產市場價格趨勢(租金趨勢)之看法。
4. 家庭平均月收入問項中，各選項「間距值」之調整，例如：6.1萬元~9.0萬元。

(三) 既有調查移除項目

已購屋者、購屋搜尋者及租屋搜尋者之近半年來投資股市行為。

(四) 本季調查項目之問題

無。

(五) 數據變動幅度說明

本季關於各項數據相較上季與去年同季之變動幅度說明，已購屋者與購屋搜尋者係依據 92Q3~95Q2 三年期間各項數據標準差與變動幅度之比較，租屋搜尋者則依據 93Q1~94Q4 兩年期間(租屋原因計算期間為 93Q3~95Q2)各項數據標準差與變動幅度之比較。變動幅度與其對應之文字說明如下：

1. 微幅變動：百分點變動幅度 $\leq \pm 0.5$ 個標準差
2. 小幅變動： ± 0.5 個標準差 $<$ 百分點變動幅度 $\leq \pm 1$ 個標準差
3. 大幅變動：百分點變動幅度 $> \pm 1$ 個標準差

已購屋者、購屋搜尋者與租屋搜尋者各項數據之標準差如下列表附 5.1、附 5.2、附 5.3 所示。

附 5.1 已購屋者各項數據變動幅度標準差

單位：百分點

標準差	全國		台北市		台北縣		桃竹縣市		台中縣市		高雄縣市	
	0.5 S.D.	1 S.D.										
購屋目的												
首購自住	1.84	3.68	2.53	5.06	2.81	5.62	2.13	4.26	3.67	7.35	2.34	4.68
換屋自住	1.86	3.72	3.34	6.68	2.01	4.02	2.25	4.50	3.16	6.32	2.16	4.33
投資	0.87	1.75	1.98	3.96	2.23	4.46	1.92	3.84	1.66	3.31	2.44	4.87
市場類型												
預售屋	1.74	3.48	3.12	6.24	1.95	3.91	2.85	5.70	3.34	6.67	1.70	3.40
新成屋	1.92	3.85	3.40	6.79	2.68	5.36	5.01	10.02	2.34	4.67	2.91	5.83
中古屋	2.35	4.69	4.80	9.60	2.41	4.81	5.44	10.87	2.53	5.06	2.11	4.22
拍賣屋	0.82	1.64	1.00	1.99	1.44	2.88	1.03	2.06	1.26	2.53	1.59	3.17
房屋類型												
透天別墅	0.80	1.60	1.18	2.36	0.67	1.34	2.88	5.76	2.11	4.21	3.05	6.11
5樓以下公寓	0.79	1.58	2.56	5.13	2.10	4.20	2.14	4.28	2.06	4.12	2.65	5.30
6-12樓大樓	0.86	1.72	2.41	4.82	2.18	4.37	2.03	4.05	2.83	5.65	1.29	2.57
13樓以上大樓	0.69	1.37	2.52	5.04	1.52	3.03	1.00	2.01	1.98	3.95	2.79	5.57
議價空間	0.38	0.76	0.63	1.25	0.49	0.98	0.58	1.16	0.53	1.06	0.58	1.15
搜尋時間	0.16	0.32	0.25	0.51	0.20	0.40	0.49	0.99	0.34	0.67	0.34	0.68
看屋數	0.25	0.49	0.63	1.26	0.38	0.76	0.46	0.92	0.76	1.52	0.44	0.89
房價年所得比	0.23	0.46	0.40	0.80	0.30	0.60	0.29	0.58	0.22	0.43	0.28	0.57
貸款負擔率	1.31	2.62	1.99	3.97	1.90	3.79	1.47	2.95	1.17	2.35	1.31	2.63
對近三個月房價趨勢看法												
下跌	2.21	4.42	1.73	3.46	2.12	4.23	2.56	5.13	3.49	6.98	3.25	6.50
大跌	0.16	0.32	0.25	0.50	0.22	0.43	0.20	0.39	0.69	1.37	0.16	0.32
小跌	2.13	4.25	1.65	3.30	2.09	4.18	2.55	5.10	2.96	5.91	3.28	6.56
持平	3.30	6.60	4.10	8.19	5.31	10.61	2.51	5.02	3.57	7.13	3.57	7.14
上漲	5.08	10.16	4.97	9.95	6.80	13.60	4.07	8.14	5.97	11.95	6.42	12.84
小漲	4.74	9.48	4.82	9.64	5.97	11.94	3.81	7.62	5.68	11.35	6.30	12.60
大漲	0.53	1.07	1.20	2.40	0.97	1.95	0.55	1.09	0.79	1.57	0.41	0.81
對一年後房價趨勢看法												
下跌	4.25	8.50	3.80	7.60	4.43	8.86	5.18	10.36	4.20	8.40	5.28	10.56
大跌	0.42	0.84	0.45	0.91	0.39	0.79	0.78	1.57	0.72	1.45	0.50	1.00
小跌	3.94	7.87	3.52	7.03	4.24	8.47	4.80	9.61	3.81	7.62	5.13	10.27
持平	1.68	3.36	2.82	5.64	3.25	6.51	2.62	5.24	2.49	4.98	3.01	6.03
上漲	5.02	10.05	4.91	9.82	5.99	11.99	5.24	10.49	5.58	11.16	5.94	11.87
小漲	4.26	8.51	4.55	9.10	4.75	9.50	4.38	8.76	5.28	10.57	5.29	10.58
大漲	0.97	1.94	1.16	2.33	1.50	3.00	1.61	3.22	1.07	2.15	1.21	2.41
信心分數												
近期信心分數	3.71	7.41	3.28	6.56	4.64	9.27	3.37	6.74	4.93	9.85	4.75	9.51
未來信心分數	5.01	10.02	4.37	8.75	5.58	11.15	5.81	11.61	5.05	10.10	5.87	11.73
綜合信心分數	4.22	8.43	3.50	7.01	4.86	9.72	4.41	8.82	4.89	9.78	5.09	10.18
綜合信心分數												
近期信心分數	4.30	8.60	5.54	11.08	6.25	12.49	4.26	8.53	6.89	13.78	6.87	13.73
未來信心分數	5.63	11.26	5.14	10.28	6.33	12.66	5.22	10.43	6.63	13.26	6.34	12.68
綜合信心分數	4.83	9.67	5.02	10.03	6.02	12.04	4.69	9.37	6.56	13.12	6.29	12.58

附 5.2 購屋搜尋者各項數據變動幅度標準差

單位：百分點

標準差	全國		台北市		台北縣		桃竹縣市		台中縣市		高雄縣市	
	0.5 S.D.	1 S.D.										
購屋目的												
首購自住	2.01	4.02	2.44	4.88	1.89	3.79	4.50	9.00	4.53	9.06	5.35	10.69
換屋自住	1.09	2.18	2.50	5.00	0.90	1.80	2.74	5.49	3.00	5.99	3.37	6.73
投資	1.17	2.34	1.72	3.44	2.11	4.23	2.73	5.47	2.84	5.67	3.02	6.05
市場類型												
預售屋	1.28	2.56	1.81	3.62	1.22	2.45	2.94	5.89	2.71	5.43	1.75	3.51
新成屋	3.11	6.23	1.93	3.86	2.63	5.27	8.99	17.97	4.60	9.20	4.90	9.81
中古屋	3.22	6.45	3.18	6.37	2.87	5.74	11.13	22.27	2.94	5.87	6.15	12.30
拍賣屋	0.60	1.21	0.85	1.69	1.11	2.21	1.70	3.41	2.16	4.32	2.05	4.10
房屋類型												
透天別墅	1.25	2.50	1.02	2.04	1.68	3.37	4.77	9.54	5.43	10.85	3.80	7.59
5樓以下公寓	1.19	2.38	1.45	2.90	2.13	4.26	4.66	9.32	2.29	4.57	3.12	6.24
6樓以上大樓	0.92	1.85	1.46	2.92	1.80	3.60	3.36	6.72	3.64	7.28	3.05	6.10
對近三個月房價趨勢看法												
下跌	3.96	7.93	3.95	7.91	3.89	7.78	3.79	7.57	6.53	13.06	7.50	14.99
大跌	0.51	1.01	0.82	1.65	0.47	0.94	0.76	1.52	1.47	2.93	2.54	5.08
小跌	3.58	7.16	3.41	6.81	3.65	7.30	3.57	7.15	5.70	11.40	5.62	11.24
持平	2.31	4.62	3.76	7.51	2.28	4.56	4.19	8.39	2.58	5.16	5.17	10.34
上漲	5.43	10.86	5.97	11.94	5.15	10.31	5.94	11.88	7.69	15.38	8.65	17.29
小漲	5.07	10.15	5.40	10.79	5.10	10.19	6.05	12.11	6.45	12.90	7.78	15.57
大漲	1.28	2.56	2.76	5.51	1.46	2.93	1.66	3.31	2.23	4.45	1.14	2.28
對一年後房價趨勢看法												
下跌	5.80	11.59	6.20	12.39	6.06	12.13	5.06	10.12	8.72	17.44	9.20	18.40
大跌	1.42	2.84	1.66	3.32	1.23	2.46	1.75	3.49	2.72	5.44	4.64	9.29
小跌	4.65	9.31	4.77	9.54	5.22	10.43	4.65	9.29	7.12	14.24	5.83	11.65
持平	2.17	4.34	3.57	7.13	2.34	4.69	2.41	4.82	4.02	8.04	4.96	9.91
上漲	4.41	8.82	4.42	8.84	4.83	9.67	3.69	7.39	6.90	13.79	8.65	17.31
小漲	3.91	7.81	3.62	7.25	3.87	7.74	4.30	8.60	5.80	11.60	8.26	16.52
大漲	1.10	2.19	1.68	3.36	1.81	3.61	1.61	3.22	2.10	4.20	1.19	2.38
信心分數												
近期信心分數	5.04	10.07	4.62	9.25	5.16	10.33	4.94	9.87	7.70	15.40	8.55	17.10
未來信心分數	6.34	12.69	5.86	11.72	6.94	13.87	5.87	11.74	8.54	17.09	8.86	17.72
綜合信心分數	5.54	11.08	4.89	9.78	5.89	11.79	5.23	10.46	7.85	15.70	8.22	16.44

附 5.3 租屋搜尋者各項數據變動幅度標準差

單位：百分點

標準差	台北市		台北縣		標準差	台北市		台北縣	
	0.5 S.D.	1 S.D.	0.5 S.D.	1 S.D.		0.5 S.D.	1 S.D.	0.5 S.D.	1 S.D.
租屋原因					對租金趨勢看法				
暫時租屋	2.10	4.20	2.24	4.49	下跌	1.70	3.41	0.91	1.82
不划算不願購屋	0.67	1.33	0.99	1.97	維持平穩	1.27	2.54	2.70	5.40
不想把錢花在購屋	0.78	1.55	0.77	1.54	上漲	2.41	4.81	2.37	4.74
買不起房子	2.34	4.68	3.06	6.12	不知道	1.12	2.25	2.12	4.25
其他	0.73	1.47	1.23	2.47	希望房租月租金				
租屋類型					6000元以下	0.91	1.83	1.38	2.77
分租雅房	0.65	1.30	0.89	1.77	6,000-12,000元	1.45	2.90	2.25	4.50
小套房	1.16	2.33	1.29	2.59	12,000-18,000元	1.22	2.45	1.99	3.98
獨立套房	1.22	2.43	2.00	3.99	18,000元以上	0.82	1.64	0.79	1.59
整戶住家	1.63	3.26	1.60	3.20	現住房屋權屬				
租屋面積					自有	0.78	1.56	0.54	1.07
10坪以下	1.78	3.56	1.93	3.86	父母子女有	1.07	2.14	1.77	3.54
10-20坪	0.86	1.72	1.25	2.49	租屋	1.70	3.40	1.91	3.82
20-30坪	1.97	3.93	2.61	5.22	其他	0.95	1.90	0.72	1.44
30坪以上	1.14	2.27	1.28	2.57	家庭平均月收入				
未來購屋規劃					2萬元以下	2.29	4.58	2.00	4.01
一年內購屋	0.50	1.00	1.27	2.54	2-4萬元	6.94	13.88	7.54	15.09
三年內購屋	1.27	2.53	2.37	4.74	4-6萬元	4.77	9.54	5.44	10.87
五年內購屋	1.58	3.15	2.88	5.77	6-9萬元	2.97	5.94	2.78	5.55
長期租屋	3.28	6.56	4.73	9.45	9-12萬元	1.28	2.57	0.97	1.95
未來購屋可能面積					12-15萬元	0.44	0.88	0.86	1.72
20坪以下	1.72	3.45	1.14	2.27	15萬元以上	0.35	0.69	0.51	1.02
21-30坪	1.53	3.05	1.72	3.45	年齡分配				
31-40坪	1.77	3.55	0.80	1.61	25歲以下	3.72	7.43	3.11	6.22
41坪以上	0.78	1.56	1.50	2.99	25-35歲	10.59	21.18	11.62	23.24
未來購屋預算					35-45歲	3.97	7.93	3.21	6.42
300萬元以下	1.46	2.92	1.69	3.38	45-55歲	0.86	1.71	0.83	1.67
300-500萬元	1.08	2.16	2.10	4.20	55歲以上	0.36	0.72	0.47	0.94
500-900萬元	2.47	4.93	1.23	2.45	租屋後預計居住人數				
900萬元以上	0.87	1.74	0.97	1.94	0人	0.10	0.20	0.14	0.28
未來希望購屋類型					1人	5.89	11.77	4.79	9.58
預售屋	0.65	1.30	0.50	0.99	2人	6.07	12.14	6.69	13.39
新成屋	2.10	4.21	1.73	3.46	3人	3.55	7.09	3.59	7.18
中古屋	2.37	4.74	1.64	3.27	4人	2.07	4.15	2.35	4.69
法/銀拍屋	0.72	1.43	1.07	2.14	5人	0.89	1.78	0.86	1.71
其他	0.89	1.79	0.79	1.57	5人以上	0.52	1.03	0.54	1.08

六、歷季房價信心分數調整說明

過去有數季的季報採用 SAS 統計軟體計算房價信心分數，與目前採用 Excel 軟體計算的方式不同。由於採用 SAS 統計軟體計算房價信心分數，係針對個別購屋者在『對最近三個月內房地產價格趨勢看法』及『對一年後房地產價格趨勢看法』所勾選的選項對應值先依據公式進行加權，再將加權後的數值予以加總平均，以求得信心分數；然而，以 Excel 軟體計算的方式，則是先統計所有購屋者在各選項之次數分配百分比，接著依照不同選項分別給予不同加權，再依據公式求得信心分數，因而導致兩種軟體所計算之房價信心分數產生小數點後數值或個位數值上的差異。

為避免因計算程序不一致而使房價信心分數產生些微差異，又以 Excel 的計算程序較符合房價信心分數之演算概念，故本季將過去各季之房價信心分數統一採用 Excel 軟體重新計算，以供參考，如表附 6.2~附 6.7 所示。表附 6.1 則說明重新計算之數據與原季報數據不同之年季。

附 6.1 新計算數據與原季報數據不同之年季

	已購屋者	購屋搜尋者
全國	94Q3、95Q1、95Q4	91Q2~94Q1、95Q1
台北市	94Q3	91Q2~94Q1
台北縣	94Q3	91Q2~94Q1
桃竹縣市	94Q3	91Q2~94Q1
台中縣市	94Q3	91Q2~94Q1
高雄縣市	94Q3	91Q2~94Q1

附 6.2 五大都會區歷季房價信心分數

全國	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	106.07	96.14	95.51	103.01	89.50	109.72	118.20	134.70	124.64	122.07	117.58	118.02	109.41	109.55	110.99	115.01	112.92	109.57	118.03	113.74	110.02	91.96	85.40
未來信心分數	114.05	101.71	99.45	110.37	96.14	113.44	122.17	132.77	122.26	117.16	106.97	109.90	99.85	100.35	99.35	111.12	108.61	102.94	104.49	104.04	102.57	86.33	90.82
綜合信心分數	110.06	98.93	97.48	106.69	92.82	111.58	120.18	133.74	123.45	119.62	112.28	113.96	104.63	104.95	105.17	113.06	110.76	106.25	111.26	108.89	106.29	89.14	88.11
購屋搜尋者																							
近期信心分數	102.49	91.79	83.56	89.31	83.69	105.49	119.77	131.55	123.63	115.03	104.95	102.97	100.49	102.82	101.45	105.01	111.06	105.54	113.48	111.17	103.42	89.02	71.40
未來信心分數	108.17	94.60	85.57	94.31	85.97	107.11	110.36	125.44	111.35	91.16	92.61	93.53	92.37	89.98	84.82	97.36	99.39	91.86	107.54	98.37	87.46	84.58	83.37
綜合信心分數	105.33	93.19	84.56	91.81	84.83	106.30	115.07	128.49	117.49	103.10	98.78	98.25	96.43	96.40	93.14	101.18	105.23	98.70	110.51	104.77	95.44	86.80	77.38
整體購屋者																							
近期信心分數	104.28	93.97	89.53	96.16	86.60	107.60	118.99	133.12	124.14	118.55	111.27	110.50	104.95	106.19	106.22	110.01	111.99	107.56	115.76	112.45	106.72	90.49	78.40
未來信心分數	111.11	98.15	92.51	102.34	91.05	110.27	116.26	129.11	116.81	104.16	99.79	101.72	96.11	95.16	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02	101.20	95.01	85.46	87.09
綜合信心分數	107.70	96.06	91.02	99.25	88.82	108.94	117.62	131.11	120.47	111.36	105.53	106.11	100.53	100.68	99.15	107.12	108.00	102.48	110.89	106.83	100.87	87.97	82.75

附 6.3 台北市歷季房價信心分數

台北市	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	105.00	96.30	92.16	102.74	93.93	117.65	125.00	137.40	119.90	127.40	122.16	116.47	116.13	117.65	118.70	113.72	126.96	116.83	124.38	122.09	108.85	100.30	85.90
未來信心分數	112.58	101.51	96.27	110.43	99.41	118.14	127.98	128.29	123.79	115.97	112.64	108.24	99.46	106.30	106.90	112.83	118.70	108.50	105.37	104.66	103.16	97.87	104.31
綜合信心分數	108.79	98.90	94.22	106.59	96.67	117.89	126.49	132.85	121.84	121.68	117.40	112.35	107.79	111.97	112.80	113.27	122.83	112.67	114.88	113.37	106.01	99.08	95.10
購屋搜尋者																							
近期信心分數	102.95	89.03	86.95	94.77	80.59	109.33	126.17	140.51	125.49	114.75	107.75	110.31	109.58	116.11	109.20	121.29	134.88	126.94	130.05	109.26	98.35	86.49	75.37
未來信心分數	105.17	91.06	89.28	100.15	81.08	101.88	106.90	125.60	110.71	85.03	90.98	99.21	100.42	89.66	86.28	113.18	109.15	110.51	106.61	97.01	79.83	80.59	91.73
綜合信心分數	104.06	90.05	88.11	97.46	80.84	105.60	116.53	133.06	118.10	99.89	99.37	104.76	105.00	102.88	97.74	117.24	122.01	118.73	118.33	103.14	89.09	83.54	83.55
整體購屋者																							
近期信心分數	103.97	92.67	89.55	98.76	87.26	113.49	125.59	138.96	122.70	121.07	114.96	113.39	112.86	116.88	113.95	117.50	130.92	121.89	127.22	115.67	103.60	93.40	80.64
未來信心分數	108.88	96.28	92.78	105.29	90.25	110.01	117.44	126.95	117.25	100.50	101.81	103.72	99.94	97.98	96.59	113.01	113.92	109.51	105.99	100.83	91.50	89.23	98.02
綜合信心分數	106.43	94.47	91.17	102.02	88.75	111.75	121.51	132.95	119.97	110.79	108.38	108.56	106.40	107.43	105.27	115.25	122.42	115.70	116.60	108.25	97.55	91.31	89.33

附 6.4 台北縣歷季房價信心分數

台北縣	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	105.40	95.66	98.44	102.58	89.26	105.98	118.72	140.95	134.49	126.15	120.70	119.15	114.19	114.81	115.66	118.91	118.04	112.28	123.41	110.70	109.31	91.20	85.58
未來信心分數	112.50	100.17	100.89	109.29	93.89	108.70	119.85	136.89	124.36	119.69	103.87	107.45	101.07	98.65	100.00	111.94	114.54	106.03	106.39	100.32	100.00	83.22	84.26
綜合信心分數	108.95	97.91	99.67	105.94	91.58	107.34	119.28	138.92	129.43	122.92	112.29	113.30	107.63	106.73	107.83	115.42	116.29	109.15	114.90	105.51	104.65	87.21	84.92
購屋搜尋者																							
近期信心分數	109.82	96.99	86.77	93.77	80.78	110.84	122.79	129.26	127.56	114.07	102.38	107.22	101.80	110.05	102.02	112.22	112.35	109.39	113.16	117.95	110.66	79.26	76.15
未來信心分數	116.32	98.63	88.19	97.28	82.02	106.62	105.41	123.49	109.17	92.11	83.04	91.52	86.59	93.44	78.48	103.64	101.45	100.55	109.27	102.65	84.77	73.85	76.55
綜合信心分數	113.07	97.81	87.48	95.52	81.40	108.73	114.10	126.38	118.37	103.09	92.71	99.37	94.20	101.75	90.25	107.93	106.90	104.97	111.21	110.30	97.72	76.56	76.35
整體購屋者																							
近期信心分數	107.61	96.33	92.61	98.17	85.02	108.41	120.75	135.11	131.03	120.11	111.54	113.18	108.00	112.43	108.84	115.56	115.19	110.83	118.28	114.33	109.98	85.23	80.87
未來信心分數	114.41	99.40	94.54	103.29	87.96	107.66	112.63	130.19	116.77	105.90	93.45	99.48	93.83	96.05	89.24	107.79	107.99	103.29	107.83	101.49	92.39	78.54	80.40
綜合信心分數	111.01	97.86	93.57	100.73	86.49	108.03	116.69	132.65	123.90	113.00	102.50	106.33	100.92	104.24	99.04	111.68	111.59	107.06	113.06	107.91	101.18	81.88	80.64

附 6.5 桃竹縣市歷季房價信心分數

桃竹縣市	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	NA	NA	NA	NA	89.14	107.38	110.23	126.63	116.89	114.88	114.21	117.75	107.76	104.17	106.65	112.81	103.66	100.31	107.42	107.66	105.38	88.18	76.68
未來信心分數	NA	NA	NA	NA	94.34	111.23	120.18	135.16	120.35	112.80	106.41	108.71	99.17	96.50	98.84	106.30	96.06	94.62	91.02	95.72	94.09	81.82	84.97
綜合信心分數	NA	NA	NA	NA	91.74	109.31	115.20	130.90	118.62	113.84	110.31	113.23	103.46	100.34	102.74	109.56	99.86	97.47	99.22	101.69	99.73	85.00	80.83
購屋搜尋者																							
近期信心分數	NA	NA	NA	NA	88.50	98.96	111.29	120.09	116.18	119.16	111.89	104.05	94.32	94.64	100.68	98.93	102.54	85.84	101.61	87.50	87.77	79.75	55.36
未來信心分數	NA	NA	NA	NA	91.07	103.13	111.29	115.32	102.48	108.55	103.66	102.70	92.14	89.29	88.36	90.11	99.14	65.93	103.26	73.68	78.26	70.81	75.00
綜合信心分數	NA	NA	NA	NA	89.78	101.04	111.29	117.70	109.33	113.85	107.77	103.38	93.23	91.96	94.52	94.52	100.84	75.88	102.44	80.59	83.02	75.28	65.18
整體購屋者																							
近期信心分數	NA	NA	NA	NA	88.82	103.17	110.76	123.36	116.53	117.02	113.05	110.90	101.04	99.40	103.66	105.87	103.10	93.08	104.52	97.58	96.57	83.97	66.02
未來信心分數	NA	NA	NA	NA	92.71	107.18	115.73	125.24	111.41	110.68	105.03	105.71	95.66	92.89	93.60	98.20	97.60	80.27	97.14	84.70	86.17	76.31	79.99
綜合信心分數	NA	NA	NA	NA	90.76	105.17	113.25	124.30	113.97	113.85	109.04	108.30	98.35	96.15	98.63	102.04	100.35	86.68	100.83	91.14	91.37	80.14	73.00

附 6.6 台中縣市歷季房價信心分數

台中縣市	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	107.12	96.63	92.16	102.35	86.03	113.31	115.52	134.74	120.66	123.40	111.39	118.91	97.81	100.00	109.65	111.57	110.45	109.93	118.88	118.31	115.41	88.22	92.06
未來信心分數	116.15	102.74	98.14	110.51	97.47	118.15	119.70	132.14	119.10	123.02	108.15	113.77	100.00	97.97	100.43	107.09	110.83	100.71	112.56	112.26	111.26	80.00	93.46
綜合信心分數	111.63	99.69	95.15	106.43	91.75	115.73	117.61	133.44	119.88	123.21	109.77	116.34	98.90	98.98	105.04	109.33	110.64	105.32	115.72	115.29	113.33	84.11	92.76
購屋搜尋者																							
近期信心分數	95.43	88.33	77.60	81.03	86.96	105.60	115.33	139.47	129.00	103.87	96.73	97.83	91.87	77.45	102.38	105.68	115.84	117.53	109.17	125.00	108.87	93.59	76.70
未來信心分數	101.71	98.33	79.69	87.36	89.49	117.20	109.33	136.84	123.49	94.35	93.67	85.60	84.82	74.02	88.10	102.84	93.07	119.33	98.61	113.39	92.62	90.51	89.80
綜合信心分數	98.57	93.33	78.65	84.20	88.22	111.40	112.33	138.16	126.24	99.11	95.20	91.71	88.34	75.74	95.24	104.26	104.46	118.43	103.89	119.20	100.75	92.05	83.25
整體購屋者																							
近期信心分數	101.27	92.48	84.88	91.69	86.50	109.46	115.43	137.11	124.83	113.64	104.06	108.37	94.84	88.73	106.02	108.62	113.15	113.73	114.03	121.65	112.14	90.90	84.38
未來信心分數	108.93	100.53	88.91	98.94	93.48	117.68	114.52	134.49	121.30	108.69	100.91	99.68	92.41	85.99	94.27	104.97	101.95	110.02	105.59	112.83	101.94	85.25	91.63
綜合信心分數	105.10	96.51	86.90	95.31	89.99	113.57	114.97	135.80	123.06	111.16	102.49	104.03	93.62	87.36	100.14	106.79	107.55	111.88	109.81	117.24	107.04	88.08	88.00

附 6.7 高雄縣市歷季房價信心分數

高雄縣市	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	107.92	96.58	96.68	104.98	88.03	105.85	124.10	129.21	126.94	117.35	119.15	117.14	107.58	108.16	100.00	116.56	102.19	108.96	114.19	112.15	112.90	92.86	89.46
未來信心分數	117.42	104.39	101.70	112.55	97.64	114.97	125.15	126.74	122.19	113.82	105.32	114.39	98.81	105.40	87.50	120.13	101.56	105.64	113.23	114.65	108.28	92.47	93.48
綜合信心分數	112.67	100.49	99.19	108.76	92.83	110.41	124.62	127.97	124.57	115.59	112.23	115.76	103.19	106.78	93.75	118.34	101.88	107.30	113.71	113.40	110.59	92.66	91.47
購屋搜尋者																							
近期信心分數	92.31	87.17	77.81	80.70	84.02	98.66	123.53	133.04	117.59	124.29	104.43	88.75	106.37	114.62	90.12	78.13	82.03	85.11	116.67	115.38	109.62	120.00	72.73
未來信心分數	100.00	87.83	80.52	87.17	90.72	110.71	126.15	133.64	116.04	64.71	93.04	84.18	102.94	103.85	86.05	68.75	89.84	88.04	124.14	107.69	110.78	124.14	92.86
綜合信心分數	96.15	87.50	79.16	83.93	87.37	104.69	124.84	133.34	116.82	94.50	98.73	86.46	104.66	109.23	88.08	73.44	85.94	86.57	120.40	111.54	110.20	122.07	82.79
整體購屋者																							
近期信心分數	100.11	91.88	87.25	92.84	86.02	102.26	123.81	131.12	122.27	120.82	111.79	102.94	106.97	111.39	95.06	97.34	92.11	97.03	115.43	113.77	111.26	106.43	81.09
未來信心分數	108.71	96.11	91.11	99.86	94.18	112.84	125.65	130.19	119.11	89.26	99.18	99.28	100.88	104.62	86.77	94.44	95.70	96.84	118.68	111.17	109.53	108.30	93.17
綜合信心分數	104.41	93.99	89.18	96.35	90.10	107.55	124.73	130.66	120.69	105.04	105.48	101.11	103.92	108.00	90.92	95.89	93.91	96.94	117.06	112.47	110.40	107.37	87.13

附錄 B 貸款購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷

住宅需求動向調查(已購屋者)

《購屋日期：購買成屋者需在 96 年 10 月至 97 年 3 月間，購買預售屋者需在 94 年 4 月至 97 年 3 月間》

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮
財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥一、(一)請問您貸款購屋之目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資

(二)請問促使您貸款購屋之最主要原因為 (單選)

購屋目的勾選自住或偏向自住者，請勾選下列選項	購屋目的勾選投資或偏向投資者，請勾選下列選項
1. <input type="checkbox"/> 改善居住環境 2. <input type="checkbox"/> 子女/父母因素 3. <input type="checkbox"/> 工作因素 4. <input type="checkbox"/> 結婚 5. <input type="checkbox"/> 休閒/養老 6. <input type="checkbox"/> 其他	1. <input type="checkbox"/> 賺取價差 2. <input type="checkbox"/> 出租經營 3. <input type="checkbox"/> 其他

(三)本次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 () 戶(四)請問您本次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.)：1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3.民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或獲利 7. 其他二、請問您購此屋前所居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他；
又在上述房屋居住多久？ 年

三、請問您貸款購屋的地區為 縣市 區(鄉鎮市)

請問您購此屋前的居住地區為 縣市 區(鄉鎮市)

請問您原先規劃最希望購屋的地區為 縣市 區(鄉鎮市)

四、請問您貸款購買的房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他

五、請問您貸款購買的房屋位於 樓，樓高 層，屋齡 年，民國 年 月 日購買

請問您本次購屋居住條件相較前屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞；就各條件而言，

房屋面積	距市中心距離	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變近 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變遠	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞

六、請問您購屋的權狀總面積(不含車位)為 坪，原先規劃的購屋總面積為 坪，前屋權狀總面積(不含車位) 坪；有無透過仲介 有 無；房廳數為 房 廳 衛；公設比 %七、請問您購買的房屋總價(不含車位) 萬，原先規劃最高預算總價 萬，
賣方最初開價 萬八、請問您的貸款中優惠利率貸款金額 萬元，優惠利率 %，期限 年；
一般利率貸款金額 萬元，目前利率 %

九、從開始找房子到購買此屋為止，您總共花了 個月，總共看了 戶(間)房屋

十、請問您對於近期(97年第1季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您對於未來(98年第1季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

十一、請問您(購屋者)年齡 歲；在此貸款購買房屋中的居住人數 人；

又此屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女5. 三代同堂 6. 其他；請問您(購屋者)的性別、職業與職位分別為

性別	職業	職位
1. <input type="checkbox"/> 男 2. <input type="checkbox"/> 女	1. <input type="checkbox"/> 軍公教 4. <input type="checkbox"/> 家管 5. <input type="checkbox"/> 無 6. <input type="checkbox"/> 其他	1. <input type="checkbox"/> 自由業 2. <input type="checkbox"/> 民間機構 3. <input type="checkbox"/> 負責 4. <input type="checkbox"/> 不適用

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 初(國)中/職 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上十二、請問您家庭平均月收入為 1. 3.0 萬元內 2. 3.1 萬元~6.0 萬元 3. 6.1 萬元~9.0 萬元 4. 9.1 萬元~12.0 萬元 5. 12.1 萬元~15.0 萬元 6. 15.1 萬元以上

謝謝您的合作！！

住宅需求動向調查(購屋搜尋者)

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

一、(一)請問您此次購屋的目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資

(二)請問促使您此次想購屋的最主要原因為 (單選)

購屋目的勾選自住或偏向自住者，請勾選下列選項	購屋目的勾選投資或偏向投資者，請勾選下列選項
1. <input type="checkbox"/> 改善居住環境 2. <input type="checkbox"/> 子女/父母因素 3. <input type="checkbox"/> 工作因素 4. <input type="checkbox"/> 結婚 5. <input type="checkbox"/> 休閒/養老 6. <input type="checkbox"/> 其他_____	1. <input type="checkbox"/> 賺取價差 2. <input type="checkbox"/> 出租經營 3. <input type="checkbox"/> 其他_____

(三)本次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (____戶)(四)請問您此次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.): 1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或獲利 7. 其他_____二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他_____；

又在上述房屋居住多久？_____年

三、請問您希望購屋區位之優先順序為 1. _____縣市 _____區(鄉鎮市)

2. _____縣市 _____區(鄉鎮市)

四、請問您目前居住的區位為_____縣市_____區(鄉鎮市)

五、請問您希望購屋的優先選擇類型為 (請依重要性選出3項，依序填上 1.2.3.)

____預售屋 _____新成屋 _____中古屋 _____法/銀拍屋 _____其他

請問您希望本次購屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞；就各條件而言，

房屋面積	距市中心距離	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變近 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變遠	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞

六、請問您希望購買的房屋產品類型為 1. 透天厝/別墅 2. 公寓 3. 電梯大樓 4. 其他七、請問您希望購屋的面積為 (不含車位) 1. 20 坪以下 2. 21-30 坪 3. 31-40 坪 4. 41-50 坪5. 51 坪以上；希望房廳數為 _____房 _____廳 _____衛；現屋權狀總面積為 (不含車位) _____坪

八、請問您希望購屋的價位為 (不含車位)：

1. 200 萬元以下 2. 201-300 萬元 3. 301-400 萬元 4. 401-500 萬元 5. 501-600 萬元6. 601-900 萬元 7. 901-1200 萬元 8. 1201-2000 萬元 9. 2001 萬元以上

九、從開始找房子到目前為止，您總共花了_____個月，總共看了_____戶(間)房屋

十、請問您對於近期(97年第1季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您對於未來(98年第1季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

十一、請問您(購屋者)年齡 _____歲；未來購屋後在該房屋中的居住人數 _____人；

又未來該房屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂6. 其他_____；請問您(購屋者)的性別、職業與職位分別為

性別	職業	職位
1. <input type="checkbox"/> 男 2. <input type="checkbox"/> 女	1. <input type="checkbox"/> 軍公教 4. <input type="checkbox"/> 家管	1. <input type="checkbox"/> 負責人 3. <input type="checkbox"/> 職員
	2. <input type="checkbox"/> 民間機構 5. <input type="checkbox"/> 無	2. <input type="checkbox"/> 主管 4. <input type="checkbox"/> 不適用
	3. <input type="checkbox"/> 自由業 6. <input type="checkbox"/> 其他_____	

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 初(國)中/職 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上十二、請問您家庭平均月收入為 1. 3.0 萬元內 2. 3.1 萬元~6.0 萬元 3. 6.1 萬元~9.0 萬元 4. 9.1 萬元~12.0 萬元 5. 12.1 萬元~15.0 萬元 6. 15.1 萬元以上

謝謝您的合作！！

住宅需求動向調查(租屋搜尋者)

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心、崔媽媽基金會共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，**填寫問卷者將獲提供崔媽媽租屋點數 20 點**，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

財團法人崔媽媽基金會執行長 呂秉怡

- 一、(一)請問您想租屋的原因為 (可複選) 1. 暫時租屋 2. 買房子不划算不願購屋
3. 不想把錢花在購屋上 4. 買不起房子 5. 其他_____
- (二)請問您近半年來是否有投資股市？1. 是 2. 否；獲利情形：1. 獲利 2. 尚未獲利
3. 虧損；投入股市資金：1. 50 萬元內 2. 51 萬~100 萬 3. 101 萬~200 萬
4. 201 萬~500 萬 5. 501 萬~1,000 萬 6. 1,001 萬元以上
- 二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他_____；
又在上述房屋居住多久？_____年
- 三、請問您希望租屋區位之優先順序 1. _____縣市_____區(鄉鎮市)
2. _____縣市_____區(鄉鎮市)
- 四、請問您目前居住的區位為_____縣市_____區(鄉鎮市)
- 五、請問您希望租屋類型為 1. 分租雅房 2. 小套房 3. 獨立套房 4. 整戶住家
- 六、請問您希望租屋面積為_____坪；希望的月租金為_____元至_____元
- 七、請問您希望租屋地點鄰近的三個公共設施為 (請依重要性填上 1.2.3.)
_____捷運站/火車站 _____公車站 _____公園 _____學校 _____超市/市場 _____其他
請問您**希望**本次租屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞；就各條件而言，
- | 房屋面積 | 距市中心距離 | 鄰里環境 | 屋況(如屋齡、結構、設施等) |
|--|--|--|--|
| 1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小 | 1. <input type="checkbox"/> 變近 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變遠 | 1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞 | 1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞 |
- 八、從開始找房子到目前為止，您總共花了_____週，總共現場看了_____戶(間)房屋。
- 九、請問您對未來購屋之期望為 1. 預期一年內購屋 2. 預計三年內購屋 3. 預計五年內購屋
4. 長期租屋 5. 其他_____
- 未來若想購屋之房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他_____
- 未來若想購屋之房屋面積為_____坪；購屋預算為_____萬元至_____萬元
- 十、請問您對於**近期(97年第1季)**租金趨勢之看法：
1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲 6. 不知道
- 十一、請問您(租屋者)年齡_____歲；未來租屋後在該房屋中的居住人數_____人；
又未來該房屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5.
三代同堂 6. 其他_____
- 十二、請問您(租屋者)職業為 1. 軍公教 2. 民間機構 3. 自由業 4. 家管 5. 無
6. 學生 7. 其他_____；性別為 男 女
最高教育程度為 1. 小學以下 2. 初(國)中/職 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上
- 十三、請問您家庭平均月收入為 1. 2.0 萬元內 2. 2.1 萬元~4.0 萬元 3. 4.1 萬元~6.0 萬元
4. 6.1 萬元~9.0 萬元 5. 9.1 萬元~12.0 萬元 6. 12.1 萬元~15.0 萬元 7. 15.1 萬元
以上

謝謝您的合作！！

委託研究單位：內政部營建署
受託研究單位：財團法人國土規劃及不動產資訊中心
計畫主持人：張金鶚
協同主持人：周美伶、蔡佳明
研究人員：朱芳妮、張維升、林佑儒、黃一敏、李婉菁
聯絡地址：106 台北市大安區羅斯福路三段 277 號 5 樓
聯絡電話：(02) 2367-2179
網 址：<http://www.ippi.org.tw/>

中華民國 92 年 5 月/創刊 中華民國 97 年 5 月/出版 (第六卷第一期)

住宅需求動向季報

第六卷 第二期

民國九十七年第二季

Housing Demand Survey
of the Second Quarter 2008



內 政 部 營 建 署



財團法人國土規劃及不動產資訊中心

中華民國九十七年八月

綜合結論

民國 97 年第 2 季信心分數為 90 分，未來信心分數更大幅下滑至 80 分，由上季看漲轉為本季之看跌，投資需求有減少跡象，房市在前季反彈後開始下修盤整。特別是購屋搜尋者部分，僅台中縣市與高雄縣市仍高於 80 分，台北市未來信心分數則下跌至 66 分，顯示購屋者對台北市目前房價水準認同度降低，而對中南部房價水準認同度較高。本季房價所得比與貸款負擔率依舊沈重，僅台北市、縣房價所得比較上季減少，顯示台北市、縣已購屋者轉為購買較低房價之產品，以減輕購屋負擔，且台北市購屋搜尋者對 1200 萬及以上房屋潛在需求減少 7%，租屋者自覺買不起房子比例增加至 45% 左右。五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格，以及台北市、縣租屋者購屋預算與市場現況仍有落差，對房市後市應保守審慎因應。

■房價信心分數：房價信心分數下滑至 90 分，台北市信心分數下滑幅度最大

本季整體購屋者房價信心分數下滑到 90 分，近期信心分數為 101 分、未來信心分數為 80 分。特別是台北市，未來信心分數與近期信心分數之差距最大，下滑幅度為歷來之最，顯示購屋者對台北市目前房價水準認同度降低，而對中南部房價水準認同度較高。五大都會區近期信心分數以台中縣市(107 分)最高，高雄縣市(96 分)較低；未來信心分數以高雄縣市(86 分)最高，桃竹縣市(75 分)較低。

■已購屋者：投資需求有減少跡象、房價信心由看漲轉看跌、台北市、縣轉購較低房價產品

已購屋者綜合信心分數大幅下滑至 100 分以下，對未來房價看法由看漲大幅反轉至看跌，顯示已購屋者對未來充滿不確定感；本季投資需求亦大幅減少至 14%，多數地區已降至近三年新低，投資需求退場跡象明顯，預料房價將有下修壓力。已購屋者購屋負擔仍高，台北市購屋負擔依舊最沈重(8.9 倍、42%)，且五大都會區實際購屋價格超出預算 16% 以上之比例增加至 25%，台北市、縣購屋者有轉買較低價房屋以減輕購屋負擔跡象。議價空間以台中縣市較大(11%)，多數地區仍傾向買方市場格局。62% 投資者購屋目的是賺取價差。購屋者由父母資助自備款之比例增至 1/4。37% 已購屋者感到很大或非常大購屋壓力，尤其台北市購屋壓力指數最高；近半數購屋者受到通貨膨脹因素影響本次購屋決策。

■購屋搜尋者：投資需求有減少跡象、房價信心由看漲轉看跌、整體需求結構略有變化

本季五大地區房價信心分數較上季明顯減少至 100 分以下，顯示購屋搜尋者對未來房價信心明顯不足；尤其台北市對未來房價信心分數更下跌至 66 分。各縣市投資需求均減少。30 坪~未滿 40 坪與 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望面積與價格；期望未來購屋面積與現屋面積相近者之比重增加至五成；台北市主要期望購屋價格較上季降低，特別是 1200 萬以上之潛在需求減少 7%。31% 購屋搜尋者認為本次購屋將對日後生活支出會造成很大或非常大壓力；桃竹縣市購屋壓力指數相對較高。認為通貨膨脹因素對其購屋意願有正面影響者佔 44%，有負面影響者佔 40%，看法分歧。

■租屋搜尋者：買不起房子比例持續增加、台北市近五成租屋者有購屋保值想法

預期租金上漲比例台北市為過半、台北縣則近六成。近四成台北市縣租屋者覺得對現有租金水準感到很大壓力，尤其台北市租屋壓力指數高於台北縣。台北市 49% 有購屋保值想法，台北縣則出現兩極化看法，而自覺買不起房子之比例持續增加至 45% 左右。

一、 已購屋者

(一) 五大都會區住宅需求狀況

1. 購屋動機：換屋自住需求增加、投資需求大幅減少，投資者購屋目的以賺取價差為主，六成已購屋者擁有二戶及二戶以上的房屋

各地區換屋需求增加至三成以上，但投資需求均較上季大幅減少，其中，桃竹縣市已降至歷來最低水準(11%)，台北市也下降了 9.4 個百分點，值得特別注意。自住購屋動機為子女/父母因素與結婚而購屋之比例增加；投資購屋動機以賺取價差(61.8%)為主要原因，並較上季增加。六成已購屋者擁有二戶及二戶以上的房屋，且比例較上季增加。

2. 購屋類型

(1) 平均屋齡持續增至 14.8 年，台北市自住者六成七購買中古屋，台北縣三成四投資者購買預售屋

中古屋平均屋齡持續增至 14.8 年。本季改以中古屋為主要需求市場類型，受房價及購屋負擔上揚影響，台北市中古屋需求有增加趨勢；但中南部仍以新成屋為主。自住者仍以中古屋為主要需求，台北市自住者有六成七購買中古屋，中南部以新成屋為主；台北縣有 34%的投資者買的是預售屋，比例最高；而桃竹縣市與高雄縣市則有 47.3%及 47.1%的投資客買的是新成屋。房屋類型部分，13 樓以上大樓需求增加，台北市、縣公寓需求比重有增加跡象。

(2) 購屋面積平均面積增為 35.6 坪，購屋者實際購買面積小於規劃面積 15%以上的比例增至 20.3%，有 19.6%已購屋者，其實際購買面積超過規劃面積 116%以上。

購屋面積來看，平均為 35.6 坪，較上季減少 2.2 坪，高雄縣市以 50 坪及以上居多，佔 30.4%；台北縣、桃竹縣市與台中縣市以 30-未滿 40 坪居多，分佔 37%、36.8%、32.3%；台北市則集中於 20-未滿 30 坪之二房到小三房產品。已購屋者實際購買面積小於規劃面積 15%以上的比例增至 20.3%，有 19.6%已購屋者，其實際購買面積超過規劃面積 116%以上，購屋偏好與行為呈現兩極化的現象。

3.購屋價格：平均總價為 625.8 萬元，平均單價為 18.2 萬元/坪，實際購買價格超出預算 16%以上的比例增至 25.2%

購屋總價來看，整體來說，平均為 625.8 萬元，較上季減少。台北市仍 1200 萬元以上之產品為主(33.7%)，但較上季減少，其他地區以 600-未滿 900 萬元為主。購屋單價降至 18.2 萬元/坪，台北市單價(29.8 萬元/坪)最高，台中縣市(10 萬元/坪)最低。實際購買價格超出預算 16%以上的比例增至 25.2%，台中縣市高於預算 16%之比例最高，佔 38%。

4.議價及搜尋：議價空間增加至 9.3%，個別議價空間差異增加，仲介市佔率持續增加

本季議價空間平均為 9.3%，較上季增加 0.3%，台中縣市議價空間仍較大，為 10.7%，以高雄縣市議價空間最小為 7.7%，且各地議價空間個別差異增加。本季台中縣市議價空間較大、搜尋期間與看屋數相對較高，顯示台中縣市本季為明顯的買方市場。五大都會區透過仲介購屋之比例增至 53.4%，有 68% 中古屋透過仲介購買，比例有持續增加之趨勢。

5.購屋消費偏好與負擔：台北市購屋負擔持續最重、桃竹縣市購屋負擔較輕

本季購屋負擔（房價所得比、貸款負擔率）仍處相對高點，台北市購屋負擔依舊最沈重(8.9 倍、41.9%)，桃竹縣市購屋負擔(6.2 倍、25.7%)相較其他地區輕。台北市縣購屋者有選擇價位較低房屋以減輕購屋負擔的跡象，對居住水準的影響值得注意。

6.遷徙距離：同縣市同鄉鎮市區內遷移比例持續增加、購買地區與規劃地區不同縣市者增加

同縣市同鄉鎮市區內遷移之比例持續增加至 58%，持續以台北縣(65.4%)居多。台北縣規劃與實際購買地區相同之比例較高(69%)，高雄縣市則為跨縣市購買之比例最高，佔 25%。

7.購屋者屬性：台北市單身購屋比例近兩成，平均換屋時間降至 11.2 年，個別換屋時間差異變大

每屋平均居住人數為 3.3 人，已購屋者家庭型態變化不大，仍以核心家庭為主，以台中縣市比例較高，且增加幅度較大，而單身購屋者仍以台北市較高，佔 18.4%。平均年齡與上季相近為 37.5 歲，且台北市購屋者平均年齡 39.7 歲最高，桃竹縣市與台北縣四成左右

之購屋者為 26-35 歲，相對其他縣市較多。購屋者民間機構居多，主要為職員，教育程度多為大專。五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於 3 萬-未滿 6 萬元，但台北市 12 萬元及以上之比例居冠(17.9%)。前屋居住年數平均為 11.2 年，換屋自住者平均前屋居住年數較上季減至 10.3 年，個別換屋時間差異變大。

8. 房價信心分數：綜合信心分數大幅下滑至 95.51 分，未來信心分數為 85.7 分，預期房市有下修壓力

本季信心分數由上季 127.5 分下降至 95.51 分，而未來信心分數(85.7 分)與本季信心分數(105.32 分)差距拉大，且與上季相較，由看漲急轉為看跌，反轉跡象明顯。各地區中，以台北市的綜合信心分數 101.02 分最高；桃竹縣市的綜合信心分數 91.39 分最低。近期信心分數則以台北市 111.07 分最高；桃竹縣市 100.27 分最低。未來信心分數以高雄縣市 92.02 分最高；台中縣市 80.06 分最低。

9. 購屋自備款資金來源：現金或存款比例合計 63.4%，父母資助比例增加 10%。

已購屋者主要購屋資金來源，前三項依序為現金或存款(39%)、金融機構貸款(24.4%)及父母資助(25.6%)。金融機構貸款比例最高為桃竹縣市，佔 27.9%；父母資助比例最高為台北市，佔 28.9%；投入股市資金或獲利比例最高為台中縣市與高雄縣市，佔 6.5%。

10. 購屋壓力與通貨膨脹對本次購屋決策之影響：36.4%感到很大或非常大購屋壓力、通貨膨脹對 48.8%購屋者本次購屋決策有很大或非常大影響。

已購屋者感到很大壓力或非常大壓力之比例達 36.4%；台北市購屋壓力指數為 2.38，壓力相對較大，高雄縣市購屋壓力指數為 2.05，壓力相對較小。本次購屋決策受通貨膨脹之影響情形，感到很大影響或非常大影響之比例，合計達 48.8%，顯示通貨膨脹會影響購屋者本次購屋決策，其中，台北市購屋者比例較高(27.5%)，台中縣市比例較低(16.9%)，顯示房價越高地區，通貨膨脹對購屋者購屋決策影響程度越大。

(二) 各地區分析

1. 台北市：信心分數較高、購屋負擔最重、投資需求大幅減少不利房價續漲

本季台北市已購屋者購屋者房價信心分數為五大都會區中唯一高於 100 分之縣市，但未來信心分數下滑幅度為歷來之最，顯示台北市已購屋者對未來房價明顯信心不足。而投資需求的快速下降，加上議價空間維持穩定，房價應不易持續上漲。本季購屋負擔雖較前一季下降，但可能是已購屋者選擇購買價位較低的房屋所致。

2. 台北縣：拍賣屋需求小幅增加、房價所得比仍處相對高點

本季台北縣綜合信心分數為 94.06 分，已低於 100 分，對明年同季房價之信心分數大跌至 84.28 分，看跌未來房價的心理相當強烈。房價年所得比及貸款負擔率仍為近年來之相對高點，顯示購屋負擔仍重；而投資需求減少、議價空間與看屋數增加代表市場仍傾向於買方市場。整體而言，台北縣市場瀰漫不安定的氣氛，房價上漲空間將相對受限。

3. 桃竹縣市：換屋自住需求增加、公寓需求大幅增加、房價所得比與貸款負擔率增加

本季桃園新竹縣市已購屋者投資需求大幅下降，已達歷來最低點，且購屋負擔仍屬相對高點；加上對房價看跌者遠多於看漲者，較前一季之樂觀氣氛呈現明顯的反轉跡象。從已購屋者平均購屋單價已達歷來新高來看，搭配投資需求的退場以及大環境不佳所帶動看跌房價的預期心理，桃園新竹縣市之市場應會進入房價的震盪整理期。

4. 台中縣市：投資需求大幅減少、透天別墅需求大幅增加，買方市場成主流格局

台中縣市本季已購屋者投資需求大幅減少，在購屋負擔持續創新高的狀況下，需求面推升市場價格的力量已經面臨臨界點，隨著對房價信心分數的大幅下滑，總體經濟面的疑慮開始轉為對房價持續上漲的不信任感。雖然議價空間與搜尋投入仍相對穩定，但需求面的動能不足將使台中縣市的市場進入整理的格局，買方市場將成為台中縣市的主要架構。

5. 高雄縣市：綜合信心分數下降及投資需求流失程度相對較低，房價相對低，後市看穩

高雄縣市本季對房價信心分數反轉下降、投資需求減少、購屋負擔增加，顯示市場正處於盤整或轉折的時點；然而相較其他地區，高雄縣市來自需求面的壓力相對較輕，顯示高雄縣市的需求者仍對當地有相當的信心，並呈現相對較大的支撐，可望有較大的機會穩住市場價格，後續仍值得持續觀察。

二、購屋搜尋者

(一) 五大都會區住宅需求狀況

1. **購屋動機：首購自住需求為主流，投資需求減少；改善居住環境為自住者主要原因、賺取價差為投資者主要原因；購屋後擁屋數為二戶及二戶以上之比例，自住型達五成，投資型更近九成**

本季購屋搜尋者購屋動機，首購自住佔 48.8%，換屋自住佔 33.4%；投資需求佔 17.8%；投資需求出現減少的跡象。自住購屋動機以改善居住環境為主要原因，其次為結婚因素；投資購屋動機則以賺取價差為主。購屋後擁屋數為二戶及二戶以上之比例，自住型達五成，投資型更近九成。

2. 期望購屋類型

(1) 類型：中古屋與新成屋仍為市場類型雙主流、大樓為主要潛在產品需求且比重漸增

本季中古屋及新成屋潛在需求均有所增加，仍維持雙主流需求結構，分別佔 48.5%、40.6%。從房屋類型來看，大樓類型仍為潛在需求主流，且其比重持續增加；透天別墅需求則逐漸減少。整體而言，本季期望購屋類型之需求結構於短期內略有變化，長期趨勢仍相對穩定。

(2) 期望購屋後居住條件：期望整體居住條件較現住房屋變好的比例較上季減少；屋況與鄰里環境仍為主要期望變好的居住條件、交通便利性的重要性首次優先於房屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件較現住房屋整體居住條件變好的比例為最高，佔 75.9%。就各項居住條件而言，均以期望能較現住房屋變好的比例為最高。分析兩項居住條件間的抵換(trade-off)關係可歸納出各居住條件的先決順序為：屋況、鄰里環境、交通便利性、房屋面積。

(3)購屋面積：以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望未來購屋面積接近於現住房屋面積者增加至約五成之比重

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 37.1%；其次為 50 坪以上，佔 19.7%；期望購買 50 坪以上的比例以中南部縣市相對較高。期望未來購屋面積相對於現住房屋面積為相近者佔 49.2%；就各地區購屋搜尋者而言，除了桃竹縣市以期望面積相近或較小的比例為最高、高雄縣市同時以期望面積較大或接近的比例為最高之外，其餘各縣市均以期望面積相近的比例為最高。

3. 期望購屋價格：五大都會區以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望價格；台北市期望購屋價格相較其他縣市仍相對較高，但高總價需求比例較上季減少

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 39.5%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 21.7%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 900 萬元以上為主要期望購屋價格，佔 66.7%；除了台北市以外的其他縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格。整體而言，台北市期望購屋價格明顯較其餘縣市高。

4. 期望遷徙距離：各縣市均以期望同縣市同鄉鎮市區遷入的比例為最高，且比重較上季增加；台北市為較多外來人口期望遷入之地區，但比重較上季減少

地區多期望進行同縣市內之遷移，且轉為以同縣市同鄉鎮市區遷入者居多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例為 45.7%，較上季減少。就各地區而言，台北市為較多外來人口期望遷入之地區，佔 21.7%，但該比例較上季減少 16.3 個百分點。

5. 購屋搜尋者屬性：購屋後居住人數平均為 3.4 人，家庭型態以核心家庭為主，而購屋者以 26~45 歲較多，民間機構與自由業者合計接近七成。最高教育程度以大專學歷為主；高所得家戶以台北市所佔比例較高。平均 9.4 年會想購屋

購屋後居住人數平均為 3.4 人；購屋後家庭型態以核心家庭為主。平均為 38.1 歲，且以 26~45 歲所佔比例(78.1%)居多。職業以民間機構與自由業所佔比重較高，合計接近七成，且以職員居多。最高教育程度以大專學歷所佔比重最高。家庭平均月收入主要集中於 6 萬~未滿 9 萬元與 3 萬~未滿 6 萬元之間；12 萬元以上較高收入者則以台北市所佔比例 23.9% 較高。家戶約 9.4 年左右即有購屋搜尋意願。

6. 房價信心分數：僅台中縣市近期信心分數仍維持在 100 分基準點之上，其餘縣市近期、未來及綜合信心分數均明顯下滑至 100 分之下；台北市對未來房價信心明顯轉弱

本季五大都會區購屋搜尋者對近期、未來與綜合房價信心分數(分別為 96.17 分、74.47 分、85.32 分)均較去年同季與上季減少；三項信心分數均下滑至 100 分基準點之下，顯示購屋搜尋者對於整體房價趨勢已轉為傾向看跌。就各縣市而言，僅台中縣市近期信心分數仍維持在 100 分基準點之上；未來信心分數均低於近期信心分數。

7. 購屋自備款資金來源：以現金或存款為主，佔約四成；其次為金融機構貸款

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，以現金或存款為主，佔 39.9%；其次為金融機構貸款，佔 24.2%；以投入股市資金或獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 6.6%，且以台北市的 12.8%相對較高。就各縣市而言，均以現金或存款為主要自備款資金來源，其次則為金融機構貸款或父母資助。

8. 購屋壓力情形：近五成購屋搜尋者認為本次購屋會對於日後一般生活支出產生部分壓力，有很大壓力及非常大壓力之比例合計佔 30.7%，認為完全沒壓力者僅佔 7.3%

23.5%購屋搜尋者認為本次購屋會對於日後一般生活支出造成很大壓力，有 7.2%則認為會產生非常大壓力。各縣市認為完全沒有壓力的比重則出現由北向南遞減的現象；桃竹縣市購屋壓力指數相對較高，台北市購屋壓力指數則相對較低。

9. 購屋意願受通貨膨脹影響情形：認為無影響的比重為 16.5%；認為有正面影響的比重為 43.6%，有負面影響的比重則為 39.8%，看法分歧

認為通貨膨脹因素對於購屋意願有顯著正面影響及些微負面影響的比重接近，分別佔 23.7%、22.5%；就各縣市而言，台北市購屋搜尋者認為有正面影響的比例為最高，佔 59.0%；高雄縣市購屋搜尋者認為有負面影響的比例為最高，佔 50.0%。

(二)各地區分析

1. 台北市：房價信心明顯轉弱、投資需求減少

本季台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構穩定，房價信心明顯轉弱而傾向看跌。首購自住需求動機增加，投資需求減少。中古屋仍為市場類型之主流；大樓需求仍為主要房屋類型需求。近期、未來與綜合房價信心分數均較上季明顯下降而低於 100 分基準點，顯示多數購屋搜尋者對於房價趨勢傾向看跌，無法維持上季看漲的信心。

2. 台北縣：房價信心明顯減少、需求類型結構相對穩定

本季台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構仍相對穩定，房價信心明顯轉弱。投資需求有所減少，首購自住需求仍為長期需求主流。中古屋仍為潛在需求主流，需求結構相較於去年同季並無明顯變化；大樓類型仍為市場主要需求且比重持續增加。對近期、未來及綜合房價信心分數均下跌至 100 分基準點以下，顯示對近期及未來房價均傾向看跌。

3. 桃竹縣市：房價信心明顯下滑、需求偏好略有變化

桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為各類需求偏好略有變化，房價信心明顯轉弱。仍以首購自住需求為主且其需求比例增加，投資需求則有所減少。新成屋與中古屋為市場類型雙主流需求；房屋類型仍以大樓類型為主。近期、未來及綜合房價信心分數均下滑至 100 分水準之下，顯示對於近期及未來房價信心均明顯轉弱，尤其對未來房價趨勢更傾向看跌。

4. 台中縣市：對未來房價轉趨看跌、投資需求有減少的跡象

台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，對未來房價轉趨看跌。首購自住需求仍為主流，投資需求則有減少的跡象。購屋類型需求結構轉為以新成屋與中古屋為雙主流需求；產品類型轉為以大樓為主流。近期信心分數維持在 100 分水準之上，但未來及綜合信心分數均下跌而低於 100 分，顯示台中縣市購屋搜尋者對近期房價上漲仍具信心，但對於未來房價趨勢則轉為傾向看跌。

5. 高雄縣市：房價信心轉弱、需求結構略有變化

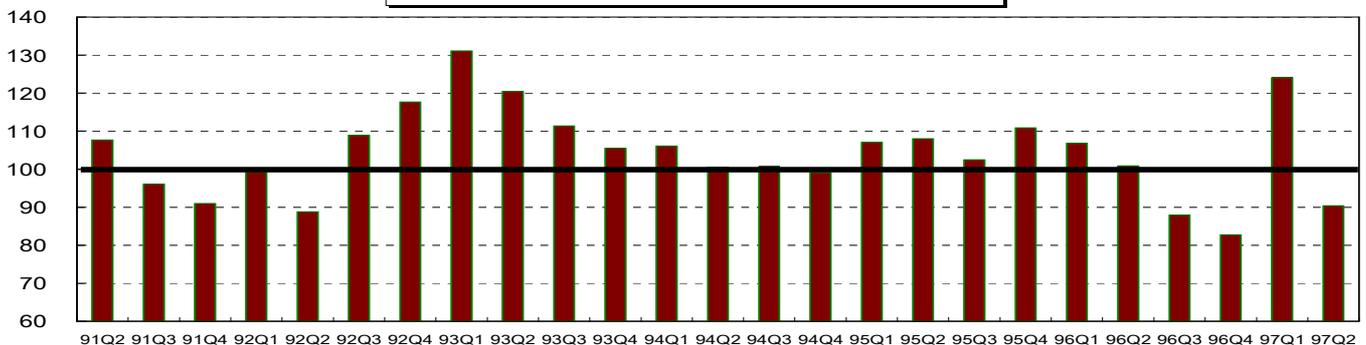
本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心明顯下滑。購屋動機轉為以換屋自住需求為主，投資需求有逐漸減少趨勢。新成屋潛在需求仍為市場主流，主流產品需求則為大樓需求且其比重明顯增加。本季綜合、近期與未來三項房價信心分數均明顯減少而下跌至 100 分以下之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價傾向看跌，尤其不看好未來房價。

三、房價信心綜合分數

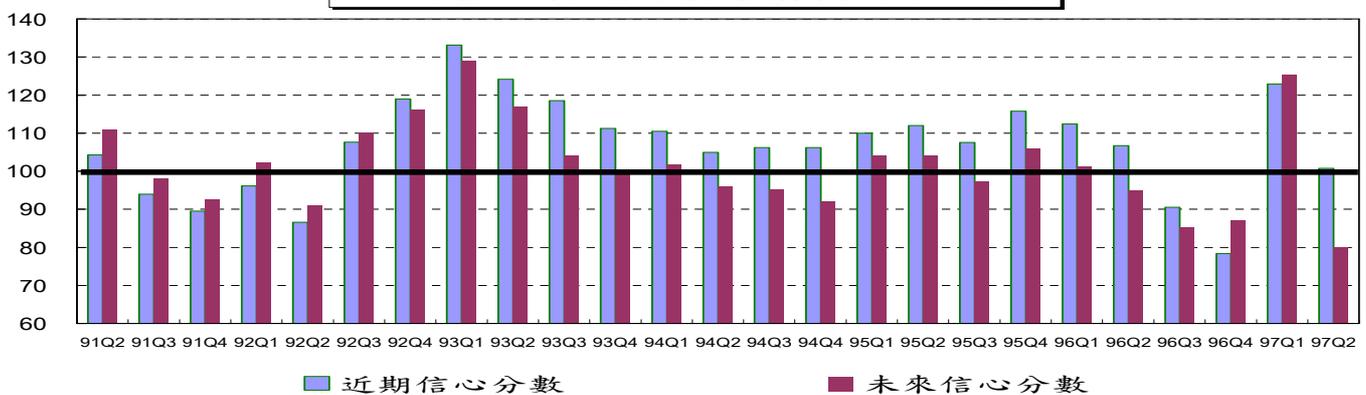
本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 90.42 分，由上季出現反轉後轉為下修，較上季減少 33.61 分，較去年同季減少 10.45 分，購屋者對房價呈現保守態勢。對近期房價信心分數為 100.75 分，較上季減少 22.11 分，較去年同季減少 5.97 分；對未來房價信心分數為 80.08 分，較上季減少 45.11 分，相較去年同季減少 14.93 分。

整體而言，本季購屋者對房價信心綜合分數下修至 100 分以下，未來房價信心低於近期信心分數，且對未來信心之下降程度為歷來之最，顯示整體購屋者對後市信心不足，特別是房價相對較高之台北市，未來信心分數與近期信心分數之差距最大，從需求面發出的強烈不確定感值得特別注意。本季各地區中，近期信心分數以台中縣市 106.59 分最高，高雄縣市 96.13 分較低；未來信心分數以高雄縣市 86.33 分最高，桃竹縣市 75.42 分較低。顯示購屋者實質所得未隨房價等比例變動，以及購屋壓力未有明顯紓緩的情況下，房價後市缺乏支撐力，出現下修趨勢，值得密切注意後市之發展。

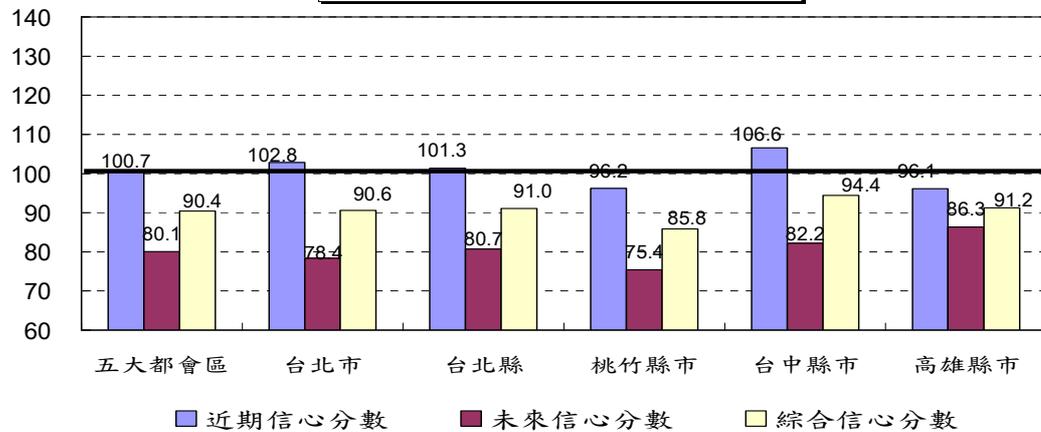
五大都會區購屋者房價信心綜合分數



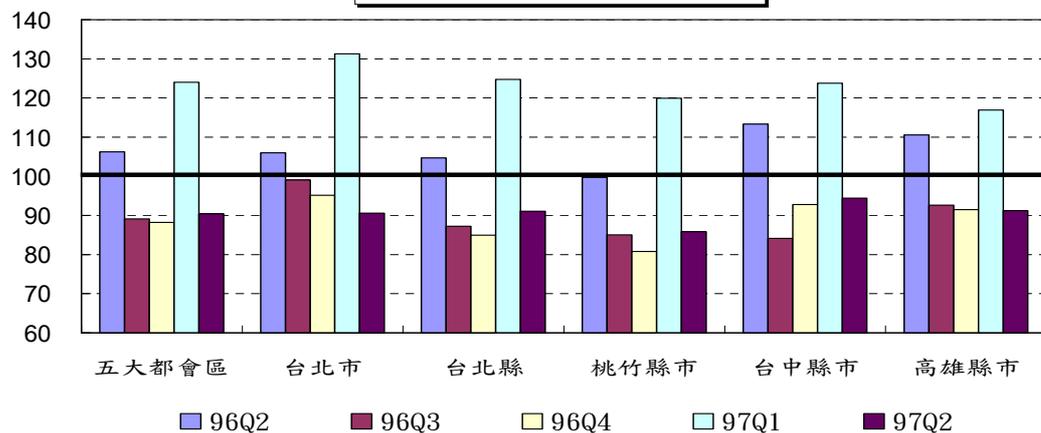
五大都會區購屋者房價近期與未來信心分數



五大都會區97年第2季房價信心分數



五大都會區房價綜合信心分數



五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)對房價信心綜合分數

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	104.95	106.19	106.22	110.01	111.99	107.56	115.76	112.45	106.72	90.49	78.40	122.86	100.75
未來信心分數	96.11	95.16	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02	101.20	95.01	85.46	87.09	125.19	80.08
綜合信心分數	100.53	100.68	99.15	107.12	108.00	102.48	110.89	106.83	100.87	87.97	82.75	124.03	90.42

五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)97年第2季對房價信心綜合分數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	100.75	102.79	101.34	96.22	106.59	96.13
未來信心分數	80.08	78.39	80.75	75.42	82.20	86.33
綜合信心分數	90.42	90.59	91.04	85.82	94.40	91.23

四、租屋搜尋者

1. 台北市：44.2%租屋者自認買不起房子、48.7%租屋者有購屋保值想法、目前租金水準對 38.4%租屋者一般生活支出有相當壓力

本季台北市租屋搜尋者之需求狀況，預期租金上漲之比例仍維持過半，但相對預期租金下跌比例則增加，顯示需求面對租金上漲支撐力稍微減少。買不起房子比例增加至 44.2%，不願意購屋者比例減少至 11%，長期租屋比例減少至二成二，反應在租屋搜尋者對於通貨膨脹影響未來購屋意願看法上，認為正面影響之比例較高，佔 48.7%，顯示近半數租屋搜尋者仍存有購屋保值之想法。但整體來說各項比例與上季與去年同季差異不大，租屋預算仍以 500-未滿 900 萬元為主，但未滿 300 萬元之比例增至 12.6%。台北市租屋搜尋者認為目前租金水準，對於日後一般生活支出有很大壓力及非常大壓力者達 38.4%，租屋壓力指數為 2.35。

2. 台北縣：46%租屋者自認買不起房子、購屋預算與市場現況持續出現落差、通貨膨脹對購屋意願出現兩極化影響

本季台北縣租屋搜尋者對本季租金趨勢之看法，仍持續上季看漲趨勢，近六成對租金水準看漲，對租金上漲支撐力增加。有購屋規劃比例增加，不願意購屋之比例為 9.1%，較台北市低，但買不起房子之比例增加至 46.4%，整體購屋規劃時程變化不大，期望購屋面積集中在 20-未滿 30 坪，且增至五成四。購屋預算仍以 300-未滿 500 萬元為主，500 萬元及以上未有明顯增加，可能使得住宅市場購屋需求缺乏足夠支撐力。台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準，對於日後一般生活支出有很大壓力及非常大壓力者達 36.8%，租屋壓力指數為 2.28；而通貨膨脹對未來購屋有負面影響者佔 48.6%，正面影響者佔 41.7%。

五、問卷回收狀況與抽樣誤差

本季問卷調查期間由民國 97 年 7 月 1 日至 7 月 15 日止。

調查對象	回覆份數	有效份數	有效回收率	抽樣誤差
已購屋者	1,518	945	62.25%	3.19%
購屋搜尋者	677	664	98.08%	3.80%
租屋搜尋者	554	499	90.07%	4.39%

目 錄

壹、調查概要	1
一、調查參與單位	1
二、調查對象、時間、方法	2
三、問卷回收狀況與抽樣誤差	3
貳、已購屋者住宅需求狀況	5
一、五大都會區	5
二、台北市	19
三、台北縣	26
四、桃竹縣市	33
五、台中縣市	40
六、高雄縣市	47
七、小結	54
八、已購屋者基本資料與需求分配	101
參、購屋搜尋者住宅需求狀況	111
一、五大都會區	111
二、台北市	120
三、台北縣	125
四、桃竹縣市	130
五、台中縣市	135
六、高雄縣市	140
七、小結	145
八、購屋搜尋者基本資料與需求分配	177
肆、租屋搜尋者住宅需求狀況	189
一、台北市	189
二、台北縣	213
三、台北縣市居住條件改變之比較	239
附錄 A 相關計算說明.....	242
附錄 B 貸款購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷.....	246

壹、調查概要

一、調查參與單位

(一)銀行部份

台灣銀行、台灣土地銀行、合作金庫銀行、彰化商業銀行、華南商業銀行、第一商業銀行、中國信託商業銀行、渣打銀行、花旗銀行、安泰商業銀行、日盛國際商業銀行、萬泰商業銀行、聯邦商業銀行、京城銀行、板信商業銀行、華泰商業銀行等共 16 家銀行。

(二)仲介公司部分

21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、台灣房屋（原北區房屋）、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、住商不動產等 9 家仲介公司。

(三)租屋資訊服務

崔媽媽基金會。

二、調查對象、時間、方法

(一)調查對象

- 1.已購屋者：針對土地銀行、台灣銀行等 16 家銀行核准辦理購屋貸款的新貸款戶為主。為已經購屋之需求者。
- 2.購屋搜尋者：針對到 21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、北區房屋、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、住商不動產等 9 家主要仲介公司各分店尋找房屋的「帶看」或「上店」顧客。為有意願購屋但尚未購屋者。
- 3.租屋搜尋者：針對崔媽媽基金會所提供租屋服務，有意願租屋但尚未租屋者。

(二)實施期間

九十七年第二季問卷調查期間由民國 97 年 7 月 1 日至 7 月 15 日止。

(三)調查方法

已購屋者方面則由銀行已核貸客戶填寫問卷；購屋搜尋者方面由到仲介公司看屋並由房仲經紀人帶看房屋的顧客填寫問卷；租屋搜尋者則由到崔媽媽基金會租屋時填寫問卷。在調查期間結束後，由各銀行分行、仲介公司分店與崔媽媽基金會彙總填寫完成之問卷，統一寄回。

三、問卷回收狀況與抽樣誤差

九十七年第二季調查回收狀況如表 1.3.1(已購屋者)及表 1.3.2(購屋搜尋者)^{註1}。本季調查已購屋者計抽 16 家銀行共 322 家分行，已購屋者合計回收問卷 1,518 份，其中有效問卷為 945 份。承作分行回收率為 39.13%，平均每家分行完成約 12 份問卷；已購屋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 3.19%。

本季購屋搜尋者問卷計抽樣 9 家仲介公司共 180 家分店，合計回收問卷 677 份，其中有效問卷合計 664 份。承做仲介分店回收率為 25.56%，平均每家仲介分店完成約 14.7 份問卷。購屋搜尋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 3.80%。

租屋搜尋者主要由崔媽媽基金會負責調查，調查對象為至台北縣市搜尋出租住宅者，共計完成回覆問卷 554 份(台北市 362 份、台北縣 152 份、非台北縣市 40 份)，其中有效問卷 499 份(台北市 349 份、台北縣 150 份)，在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.39%。

表 1.3.1 各調查縣市已購屋者問卷回覆情形(銀行貸款購屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分行數	抽樣分行總數	回覆分行比例	平均每家分行份數
台北市	199	126	24	88	27.27%	8.3
台北縣	473	342	24	68	35.29%	19.7
桃竹縣市	251	187	26	61	42.62%	9.7
台中縣市	274	186	25	51	49.02%	11.0
高雄縣市	321	104	27	54	50.00%	11.9
小計	1,518	945	126	322	39.13%	12.0

表 1.3.2 各調查縣市購屋搜尋者問卷回覆情形(仲介公司尋屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分店數	抽樣分店總數	回覆分店比例	平均每家分店份數
台北市	160	157	14	40	35.00%	11.4
台北縣	230	221	14	38	36.84%	16.4
桃竹縣市	136	136	7	42	16.67%	19.4
台中縣市	120	119	7	31	22.58%	17.1
高雄縣市	31	31	4	29	13.79%	7.8
小計	677	664	46	180	25.56%	14.7

^{註1} 表 1.3.1 及表 1.3.2 中之樣本數及分行/店頭數皆為以調查分行/店頭所在縣市為統計分類，而報告書內文分析則以購屋者實際購屋/第一優先購屋縣市為統計分類。

貳、已購屋者住宅需求狀況

一、五大都會區

本季是市場變化相當大的一季，投資需求比重快速下滑，已回到 SARS 疫情以來的最低點，顯示投資動能有快速退場的跡象；已購屋者綜合信心分數為 95.51 分，已下降至 100 分以下，且對房價看法從第 1 季的長期看漲迅速反轉為本季的長期看跌，顯示在預期心裡的作用下，當前房價的穩定性將受到極大考驗。此外，本季房價仍屬相對高點，購屋負擔仍居高不下，而議價空間、中古屋與公寓類型需求的增加，意味在高房價時代，需求面的購屋決策偏向保守，供需環境將逐漸偏向買方市場。從需求的角度來看，房價持續上漲的空間將大幅受到壓縮，觀望氣氛將會瀰漫整個市場。

(一)購屋動機

本季五大都會區已購屋者之購屋動機，自住需求者中，首購比例較上季增加 1.1 個百分點；換屋需求比重較上季增加 5.5 個百分點；投資需求比重較上季減少 6.6 個百分點。與去年同季相較，首購比例減少 0.3 個百分點；換屋需求比重增加 4.3 個百分點；投資需求比重減少 3.9 個百分點。綜合觀察，本季投資需求大幅下滑，為近五年最低點，市場需求回到自住為主，市場投資需求的動能有快速消退的疑慮。

圖2.1.1 五大都會區已購屋者購屋動機

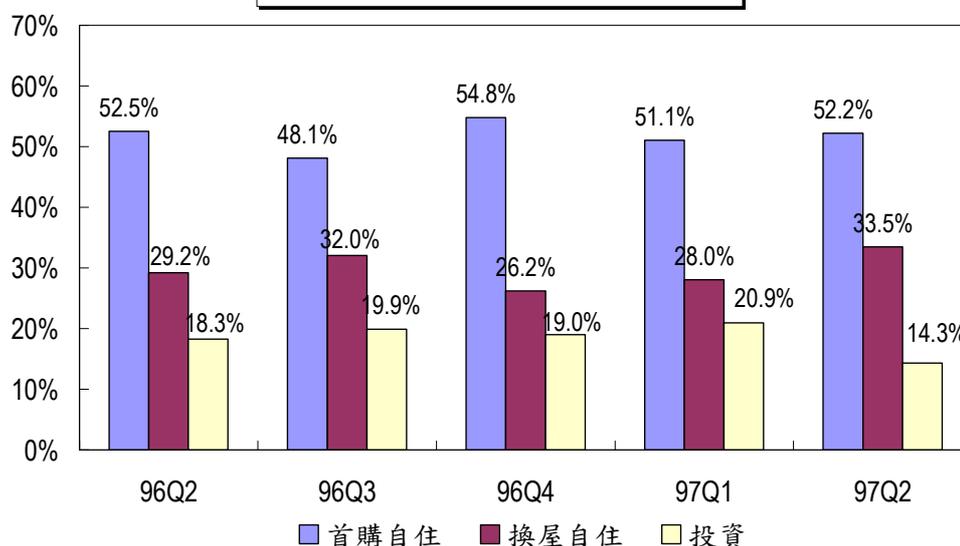
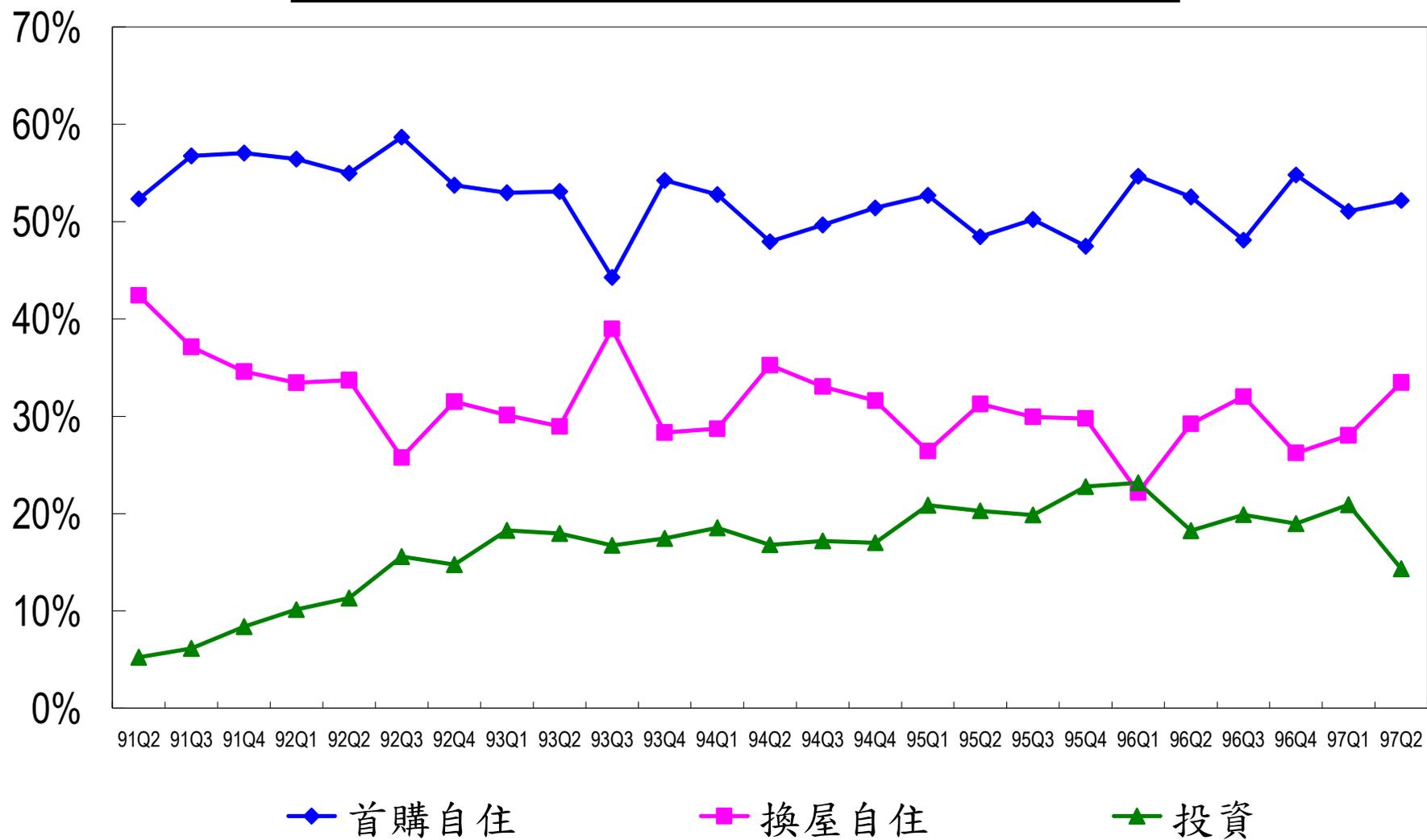


表 2.1.1 五大都會區已購屋者各季購屋動機比較

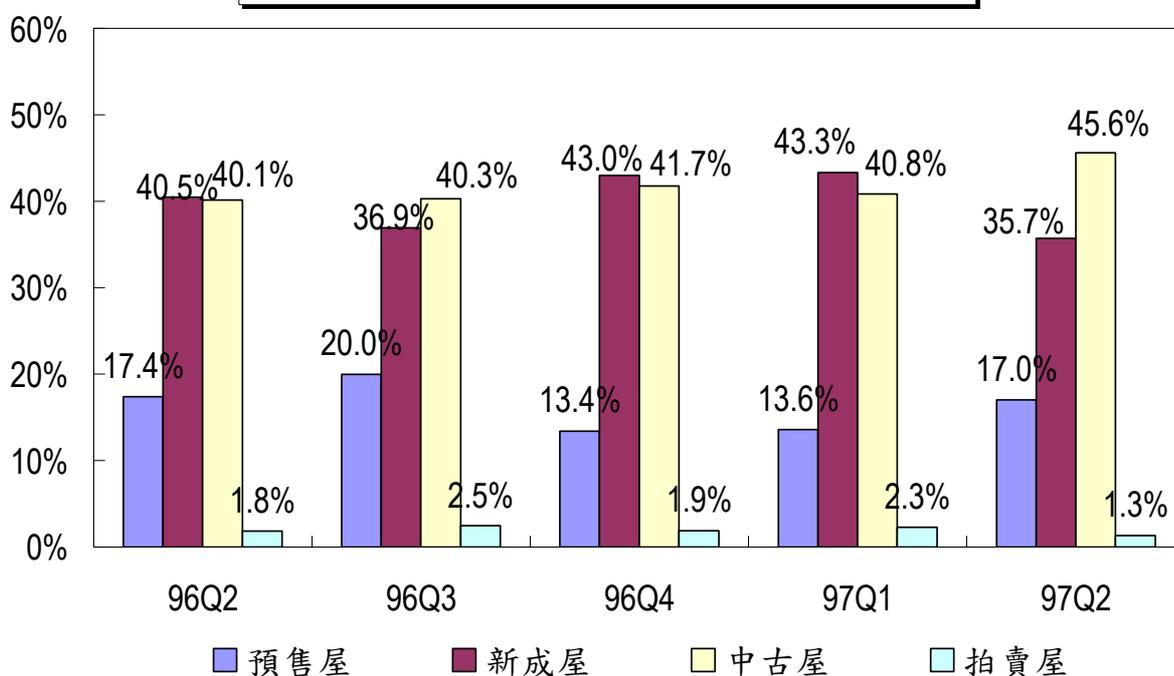
	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	47.9%	49.7%	51.4%	52.7%	48.4%	50.2%	47.5%	54.7%	52.5%	48.1%	54.8%	51.1%	52.2%
換屋自住	35.3%	33.1%	31.6%	26.4%	31.3%	29.9%	29.8%	22.2%	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%	33.5%
投資	16.8%	17.2%	17.0%	20.9%	20.3%	19.8%	22.8%	23.2%	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%	14.3%

圖2.1.2 五大都會區已購屋者購屋動機趨勢圖



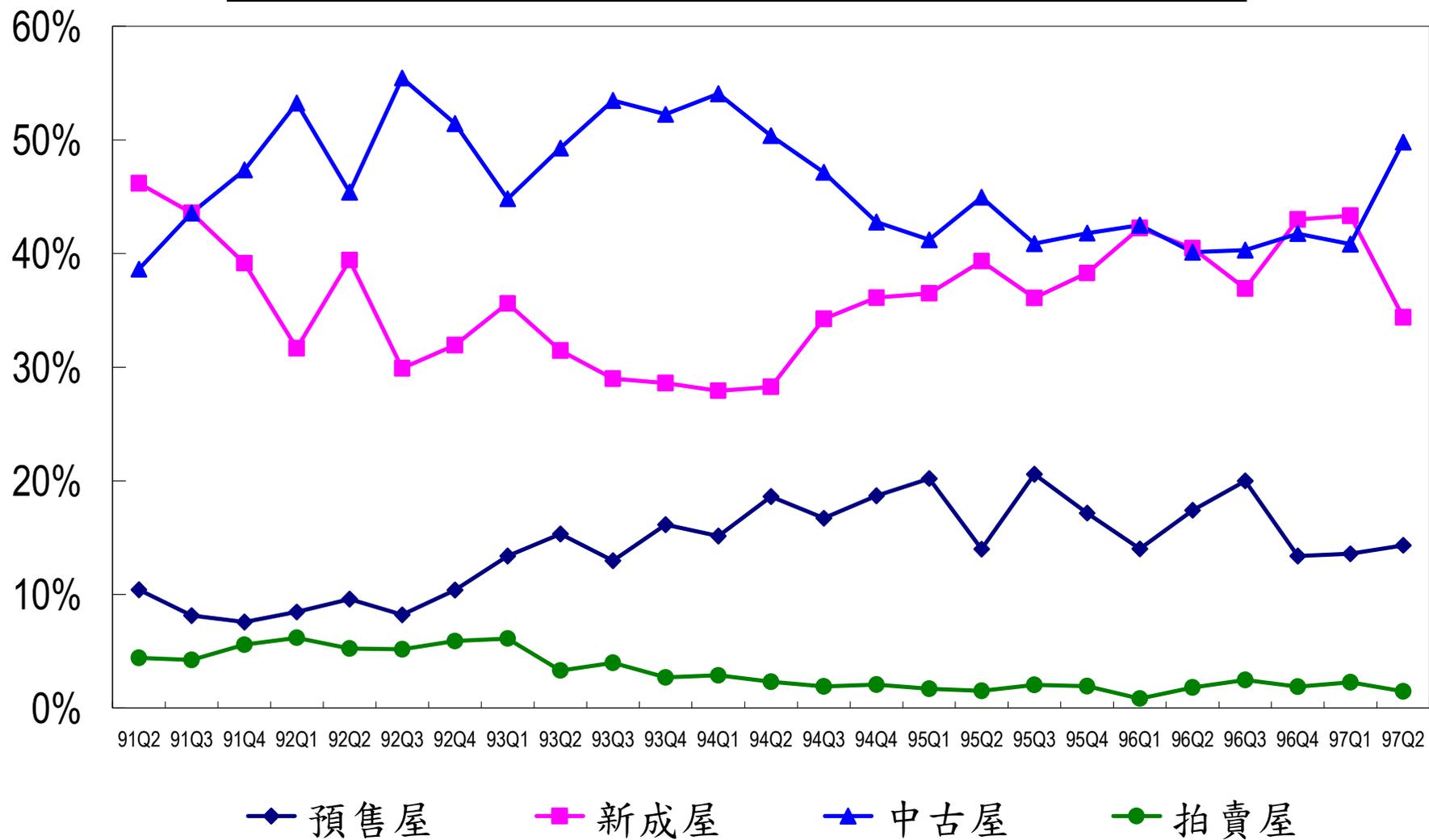
(二)市場類型

本季五大都會區已購屋者購屋類型以中古屋為主，佔 45.6%；其次為新成屋，佔 35.7%；預售屋佔 17%；拍賣屋佔 1.3%。與上季相較，中古屋比例增加 4.8 個百分點；新成屋需求比重減少 7.6 個百分點；預售屋需求比重增加 3.4 個百分點；拍賣屋則減少 0.9 個百分點。與去年同季相較，中古屋比例增加 5.5 個百分點；新成屋需求比重減少 4.8 個百分點；預售屋需求比重減少 0.4 個百分點；拍賣屋則減少 0.5 個百分點。新成屋加預售屋的市場比重為過去三年來最低，顯示市場需求有轉向中古屋的跡象。

圖2.1.3 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配**表 2.1.2 五大都會區已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	18.6%	16.6%	18.7%	20.2%	14.0%	20.6%	17.2%	14.0%	17.4%	20.0%	12.8%	13.4%	17.0%
新成屋	28.2%	34.1%	36.1%	36.5%	39.3%	36.1%	38.3%	42.2%	40.5%	36.9%	41.8%	42.8%	35.7%
中古屋	50.5%	47.0%	42.8%	41.2%	44.9%	40.9%	41.8%	42.5%	40.1%	40.3%	43.4%	40.6%	45.6%
拍賣屋	2.3%	1.9%	2.1%	1.7%	1.5%	2.0%	1.9%	0.8%	1.8%	2.5%	1.7%	2.2%	1.3%
其他	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.2%	0.4%	0.8%	0.4%	0.2%	0.3%	0.2%	0.9%	0.4%

圖2.1.4 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配趨勢圖



(三)房屋類型

本季五大都會區住宅產品需求類型與長期趨勢差異不大，依舊持續以大樓類型需求比重較高，合計佔 69.3%。相較於上季需求狀況，公寓需求增加 1.5 個百分點，大樓需求減少 4.3 個百分點，而透天別墅需求減少 3.7 個百分點。與去年同季相較，大樓類型需求增加 2.2 個百分點，公寓需求增加 5.3 個百分點，透天別墅需求則減少 1 個百分點。其中，公寓的需求比重是近三年來最高。

圖2.1.5 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

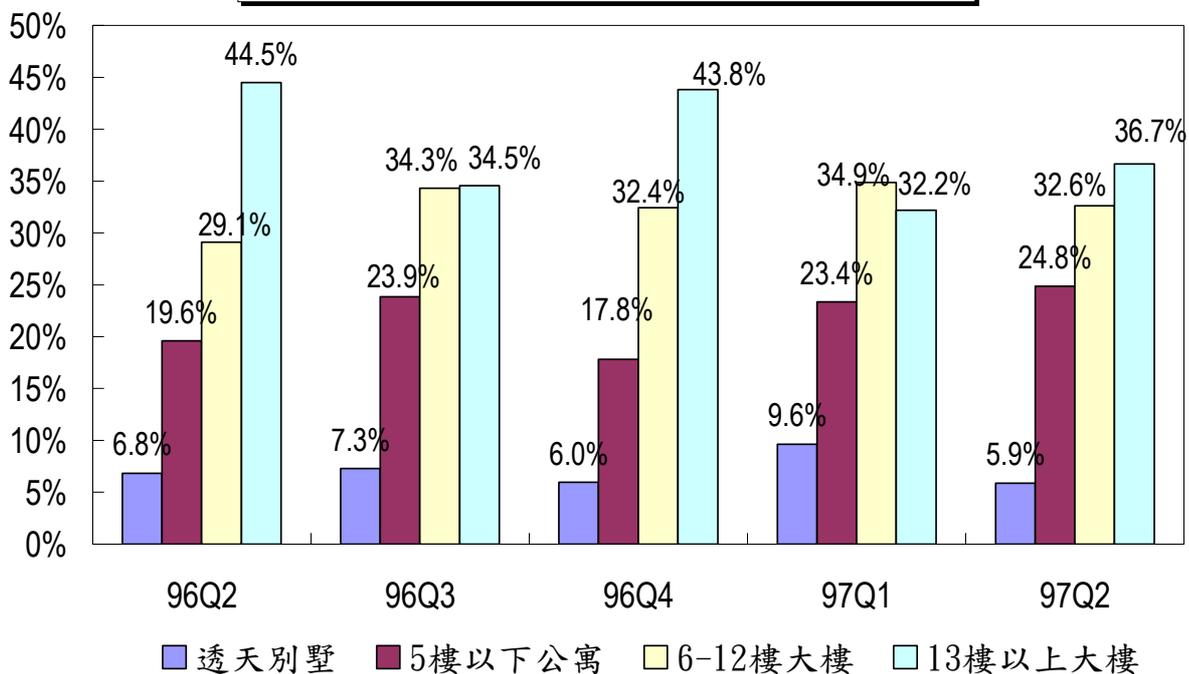
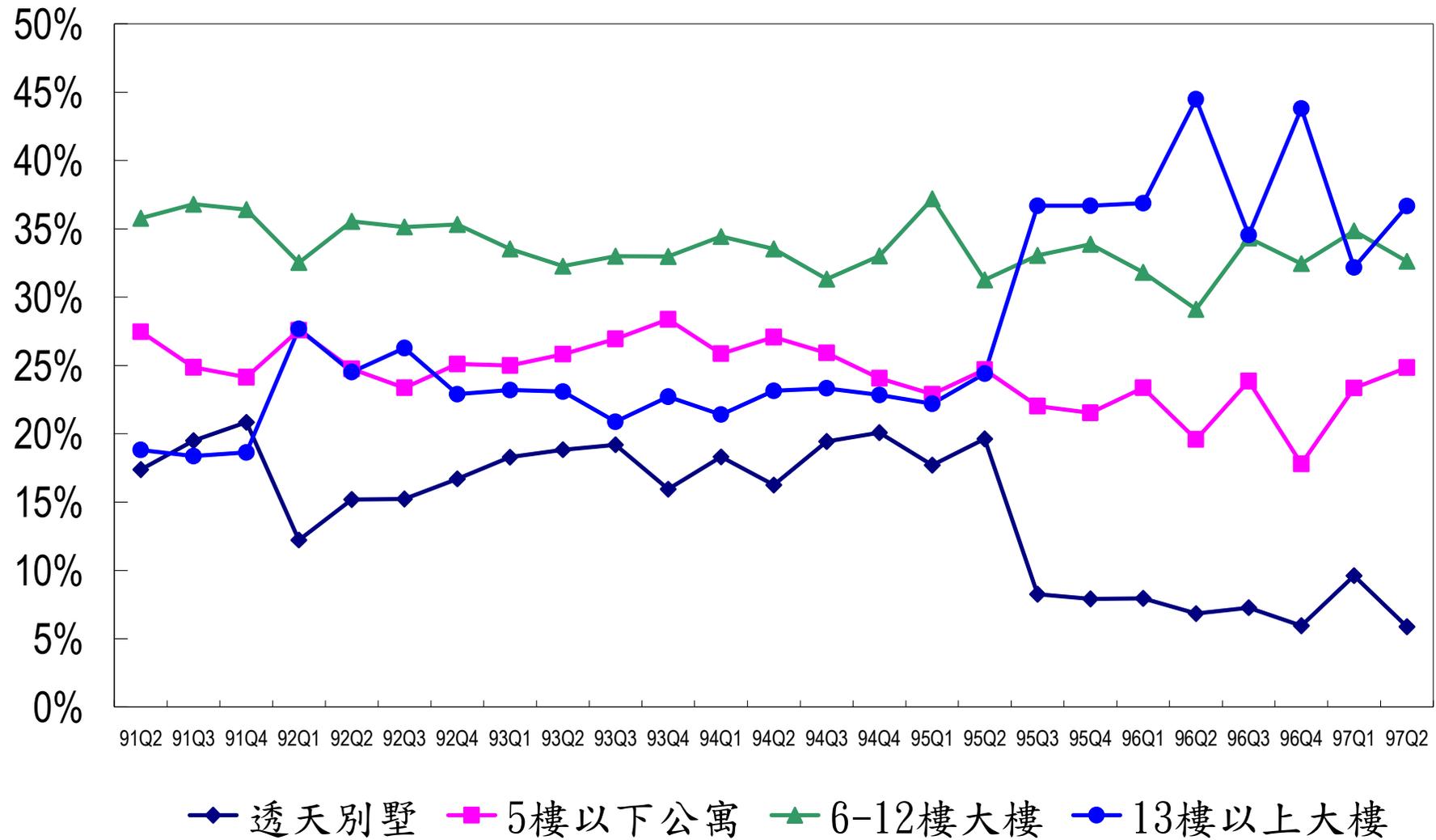


表 2.1.3 五大都會區已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	16.2%	19.4%	20.1%	17.7%	19.6%	8.2%	7.9%	8.0%	6.8%	7.3%	6.0%	9.6%	5.9%
5樓以下公寓	27.1%	25.9%	24.1%	22.9%	24.7%	22.0%	21.5%	23.4%	19.6%	23.9%	17.8%	23.4%	24.8%
6-12樓大樓	33.5%	31.3%	33.0%	37.2%	31.3%	33.1%	33.9%	31.8%	29.1%	34.3%	32.4%	34.9%	32.6%
13樓以上大樓	23.1%	23.3%	22.8%	22.2%	24.4%	36.7%	36.7%	36.9%	44.5%	34.5%	43.8%	32.2%	36.7%

圖2.1.6 五大都會區已購屋者購買房屋類型趨勢圖



(四)議價及搜尋

本季五大都會區已購屋者議價空間方面平均為 9.3%^{註2}，較上季增加 0.3 個百分點，較去年同季增加 0.1 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.7 個月，較上季減少 0.5 個月，較去年同季減少 0.1 個月；看屋間數為 10 屋，較上季增加 0.4 屋，較去年同季持平。整體而言，本季五大都會區議價空間上升，加上搜尋時間縮短，顯示五大都會區整體房地產市場，有逐漸回到買方市場之跡象，而搜尋時間之縮短是否受選後情勢影響，其後續變化頗值得關注。

圖 2.1.7 五大都會區已購屋者購屋議價空間

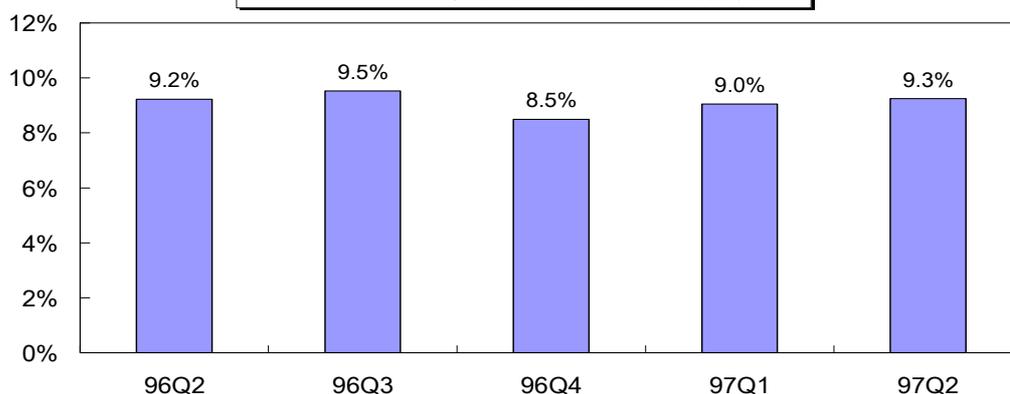


圖 2.1.8 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

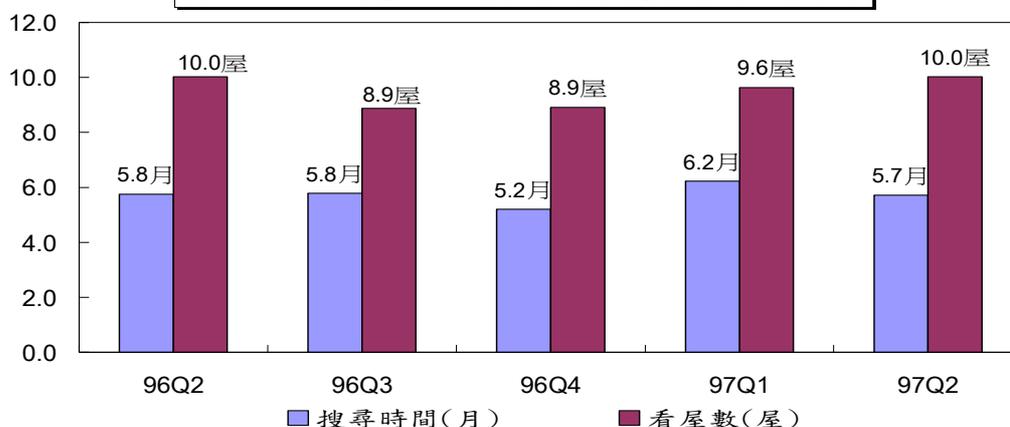
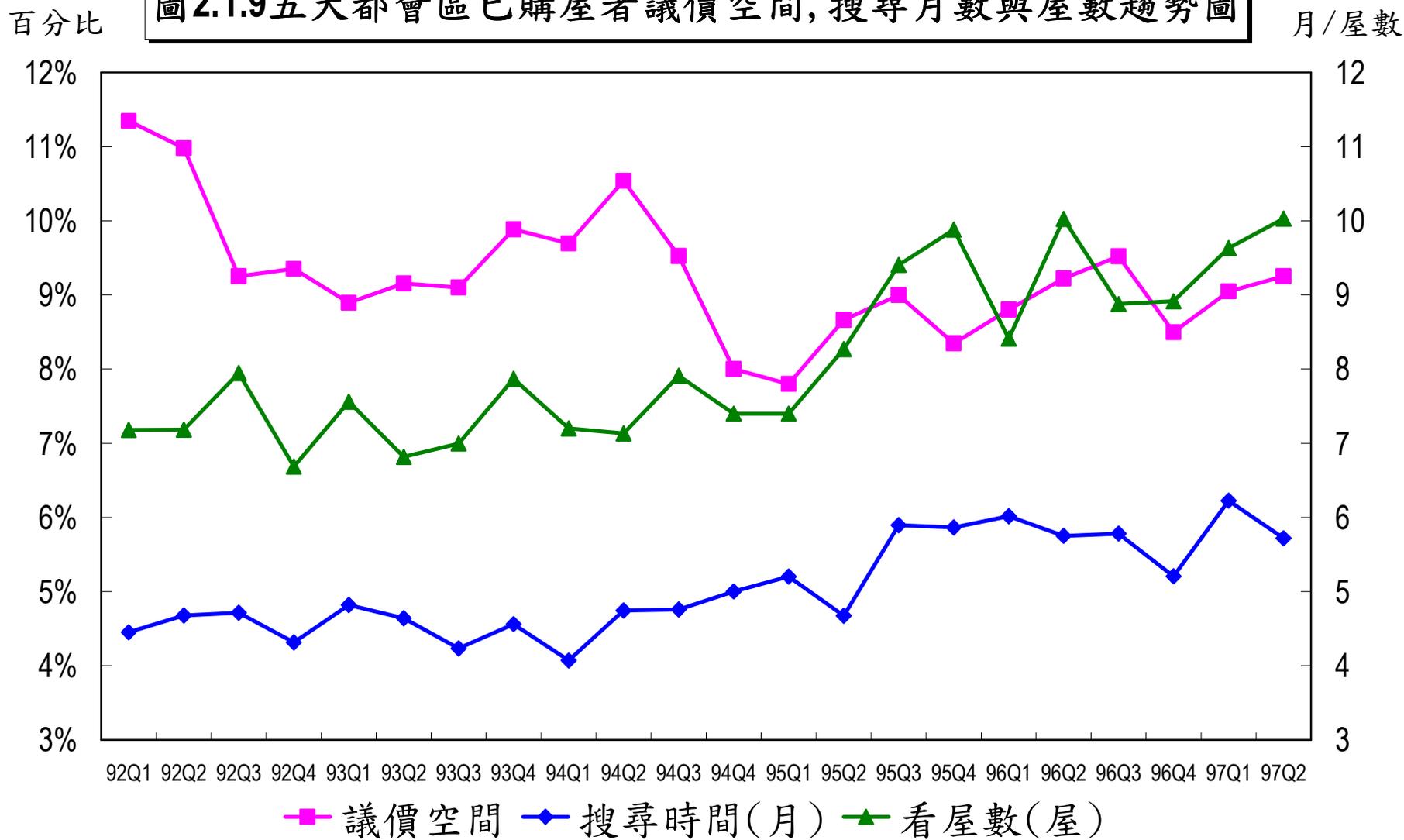


表 2.1.4 五大都會區已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
議價空間	10.5%	9.5%	8.0%	7.8%	8.7%	9.0%	8.3%	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%	9.3%
搜尋時間 (月)	4.7月	4.8月	5.0月	5.2月	4.7月	5.9月	5.9月	6.0月	5.8月	5.8月	5.2月	6.2月	5.7月
看屋數 (屋)	7.1屋	7.9屋	7.4屋	7.4屋	8.3屋	9.4屋	9.9屋	8.4屋	10.0屋	8.9屋	8.9屋	9.6屋	10.0屋

^{註2} 由於原先的問項無法確定車位的實際價格及面積，將使購屋單價無法精確估計，因此本季購屋總價及面積均不含車位；以下與購屋總價及面積有關的分析均同。本季議價空間因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較高；亦即，若以含車位的總價計算，議價空間會較目前的數值更低。

圖2.1.9五大都會區已購屋者議價空間, 搜尋月數與屋數趨勢圖



(五)購屋消費偏好與負擔

本季五大都會區已購買者購屋之平均房價為 625.8 萬元，平均單價為 18.2 萬元/坪，較上季減少 0.7 萬元/坪，較去年同季增加 0.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.3 倍^{註3}，與上季減少 0.2 倍，較去年同增加 0.4 倍；而貸款負擔為月所得之 33.5%，較上季增加 0.4 個百分點，而較去年同季增加 0.4 個百分點。貸款成數仍以 7-8 成為主，佔 34.6%。綜合觀察，本季五大都會區已購屋者之房價增加，房價所得比與貸款負擔率仍處於長期之相對高點，其中貸款負擔率為歷史新高，房價所得比為次高，顯示購屋負擔仍居高不下。

圖 2.1.10 五大都會區房價年所得比及貸款負擔分配

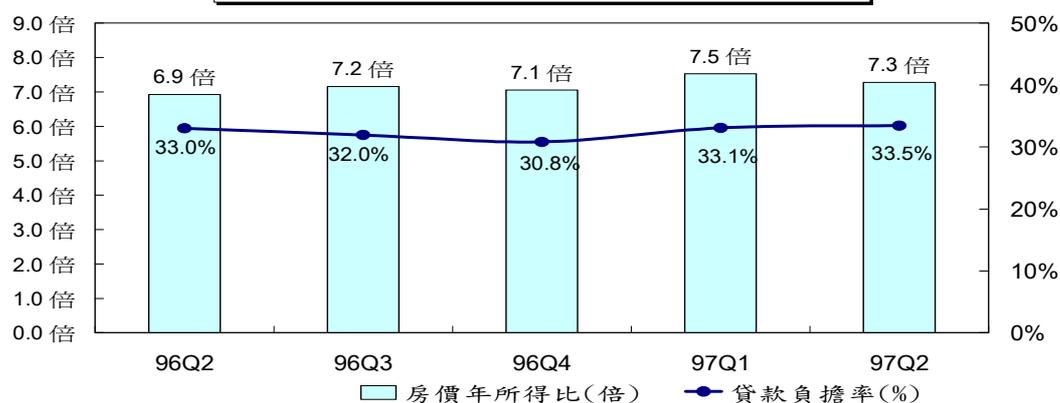


圖 2.1.11 五大都會區本季與上季貸款成數分配

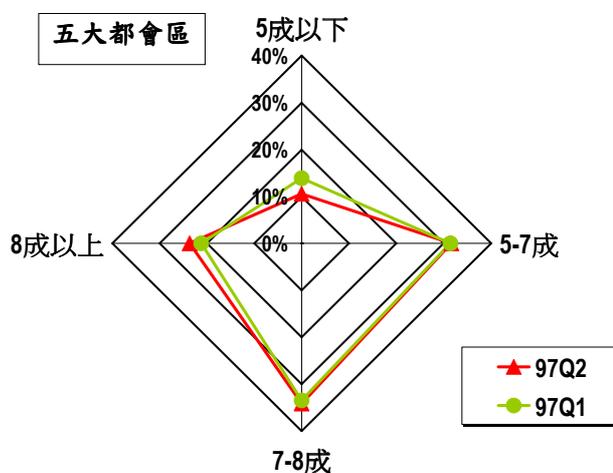
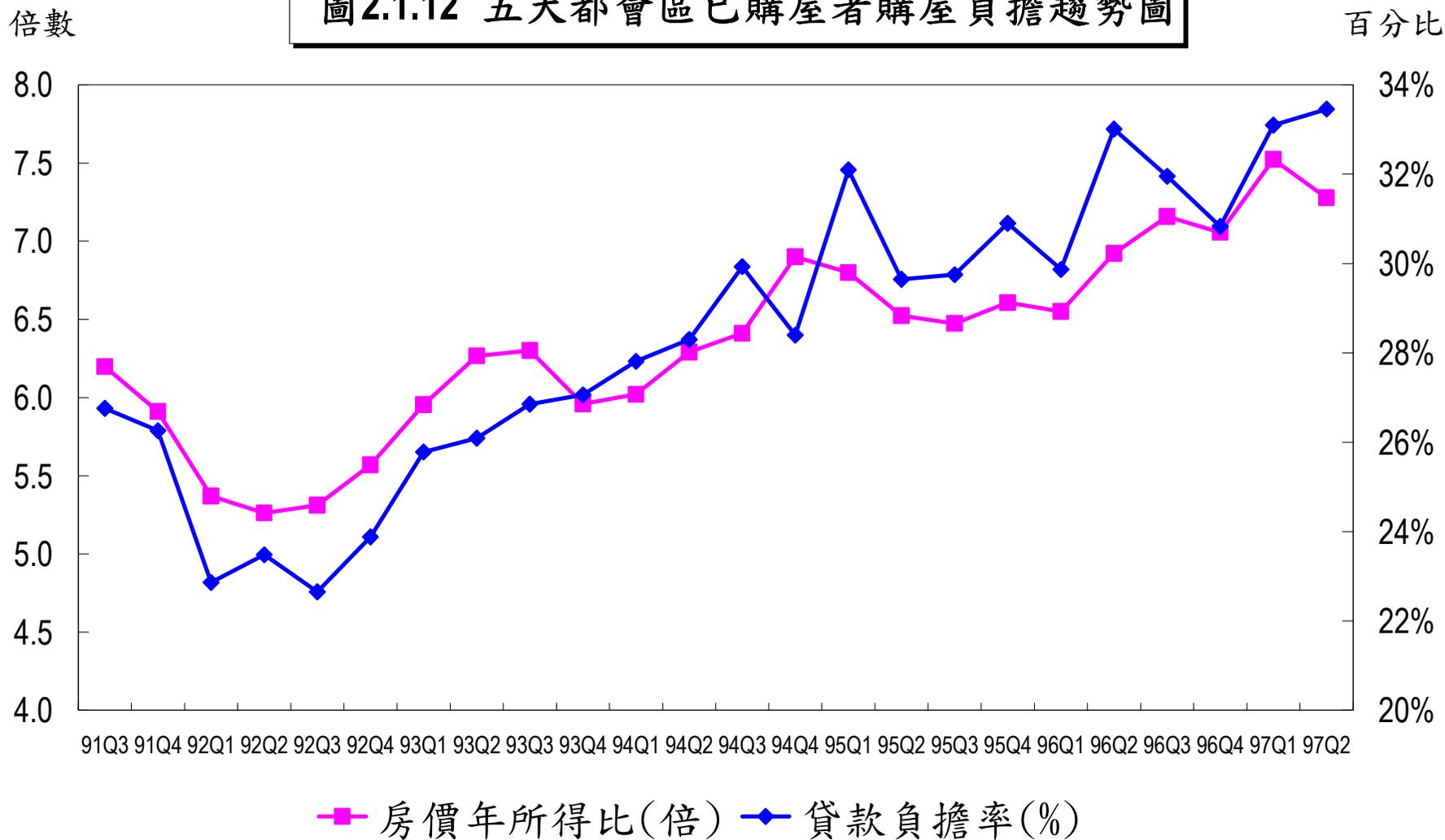


表 2.1.5 五大都會區購屋房價年所得比及購屋負擔比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
總價	565.7	552.5	567.3	597.8	596.7	588.1	599.9	599.8	578.9	620.4	606.7	711.0	625.8
單價	15.2	15.3	15.5	16.9	15.6	16.4	16.7	17.7	17.9	18.0	17.8	18.9	18.2
房價年所得比(倍)	6.3	6.4	6.9	6.8	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	7.2	7.1	7.5	7.3
貸款負擔率(%)	28.3%	29.9%	28.4%	32.1%	29.7%	29.7%	30.9%	29.9%	33.0%	32.0%	30.8%	33.1%	33.5%

^{註3} 本季房價所得比因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較低；亦即，若以含車位的總價計算，房價所得比會較目前的數值更高。

圖2.1.12 五大都會區已購屋者購屋負擔趨勢圖



(六)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季五大都會區已購屋者對本季房價趨勢看法，39.5%認為會持平，33.1%認為本季房價會上漲，與看跌者之27.3%比例拉近。相較於上季，本季看漲者減少22.1個百分點，看跌者增加13.4個百分點。就明年同季後房價來看，31.2%維持房價持平看法，但看漲者比重為21.2%，低於看跌者之47.6%。看漲者較上季減少38.4個百分點；而看跌者則增加34.2個百分點。與去年同季相較，對本季房價趨勢看法，看漲者減少3.7個百分點；看跌者增加8個百分點。對明年同季房價趨勢看法，看漲者減少12.3個百分點；看跌者則增加19.8個百分點。整體來說，本季五大都會區已購屋者對本季房價看法已轉趨保守，對明年同季房價看法傾向看跌，第1季已購屋者多數看漲的榮景似乎只是曇花一現，已購屋者從第1季的長期看漲，到第2季迅速反轉為長期看跌，整體房市是否會受需求面預期心理的影響，值得持續觀察。

表 2.1.6 五大都會區各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	0.9%	1.0%	0.4%	0.2%	0.1%	0.6%	1.4%	1.7%	0.6%	2.0%	2.6%	0.4%	3.1%
小跌	13.8%	12.6%	11.3%	10.5%	14.2%	14.9%	9.8%	14.8%	18.7%	35.9%	43.2%	13.5%	24.2%
持平	53.2%	55.2%	56.1%	50.3%	48.3%	51.7%	44.0%	42.9%	43.8%	41.4%	36.2%	30.8%	39.5%
小漲	29.8%	28.6%	30.1%	36.9%	34.6%	30.5%	41.3%	35.5%	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%	25.2%
大漲	2.3%	2.6%	2.1%	2.1%	2.8%	2.3%	3.6%	5.1%	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%	8.0%

表 2.1.7 五大都會區各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	2.0%	2.9%	2.1%	0.9%	1.5%	4.7%	3.2%	5.1%	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%	7.4%
小跌	28.4%	23.6%	26.7%	20.3%	23.0%	22.0%	22.6%	23.2%	24.1%	37.7%	34.1%	11.6%	40.2%
持平	40.0%	45.1%	43.4%	37.6%	35.8%	39.4%	38.3%	35.9%	38.7%	33.0%	32.7%	27.1%	31.2%
小漲	27.5%	26.5%	26.0%	38.1%	36.3%	30.7%	33.7%	30.4%	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%	16.1%
大漲	2.2%	1.8%	1.8%	3.1%	3.4%	3.3%	2.2%	5.5%	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%	5.1%

圖2.1.14 五大都會區已購屋者對近期房價趨勢看法趨勢圖

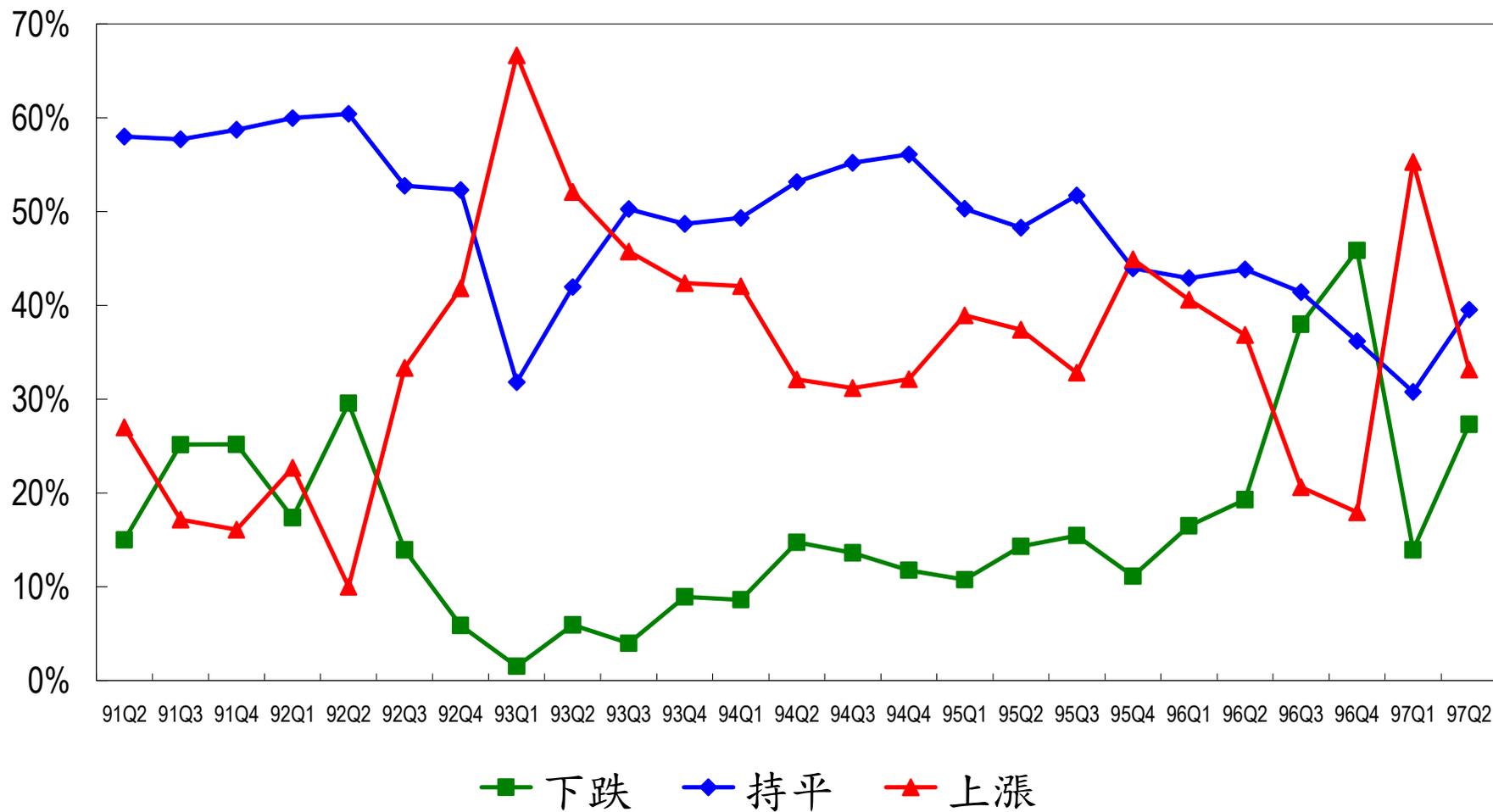
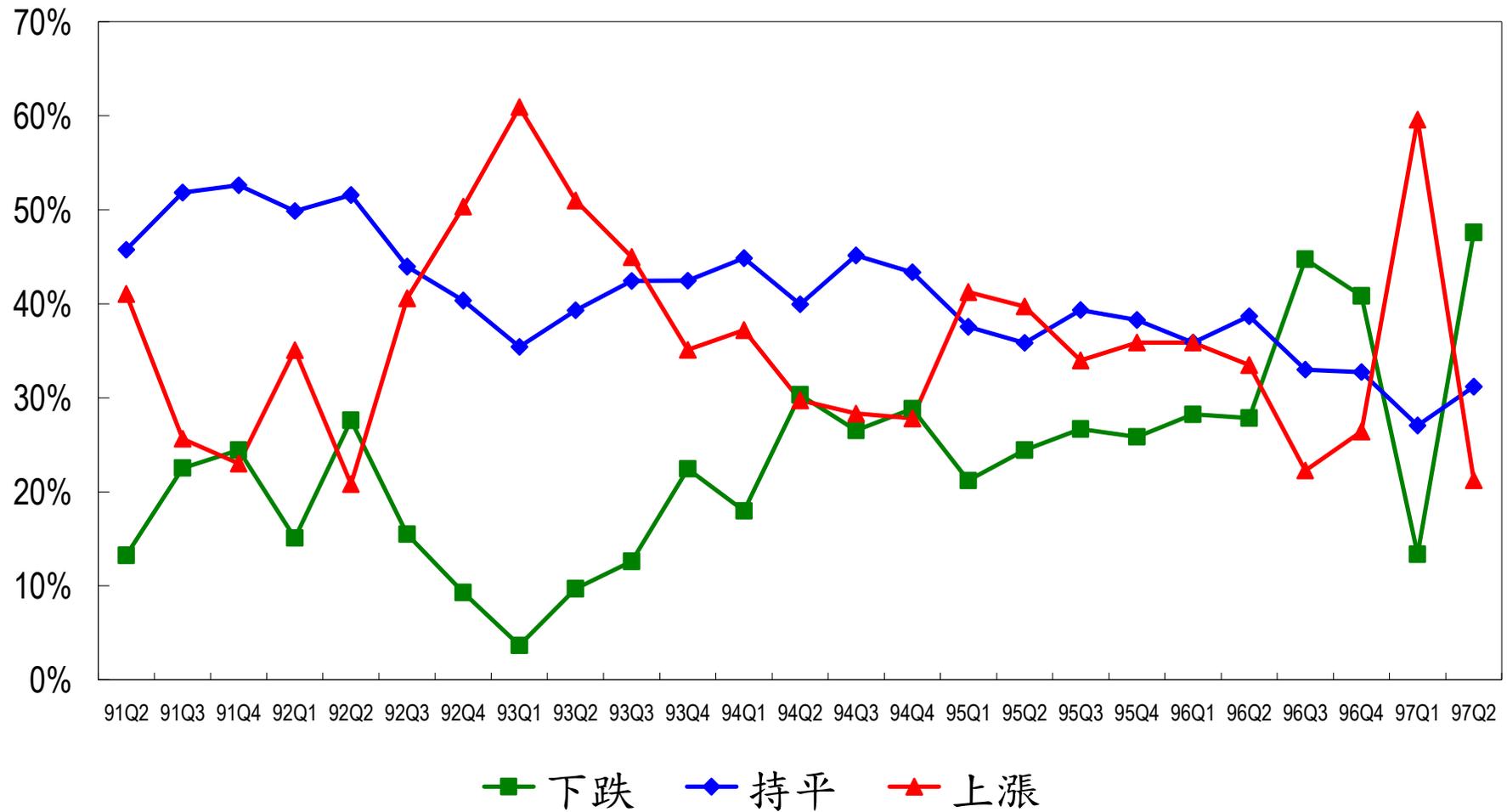


圖2.1.15 五大都會區已購屋者對一年後房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

就五大都會區已購屋者近期信心分數較上季減少 20.21 個百分點，較去年同季減少 4.69 分。未來信心分數則較上季減少 43.77 個百分點，較去年同季減少 16.87 分。房價綜合信心分數來看，本季分數為 95.51 分，較上季減少 31.99 分；較去年同季大減少 10.78 分；此外，對未來信心分數較前一季大跌 43.77 分，是過去以來單季跌幅最多的。整體來說，本季五大都會區房價信心分數回到 100 分以下，且對未來看跌的預期心理相當強，這部分對當前的房價水準可能會有相當大的下修壓力，值得持續觀察。

圖 2.1.13 五大都會區已購屋者房價信心分數

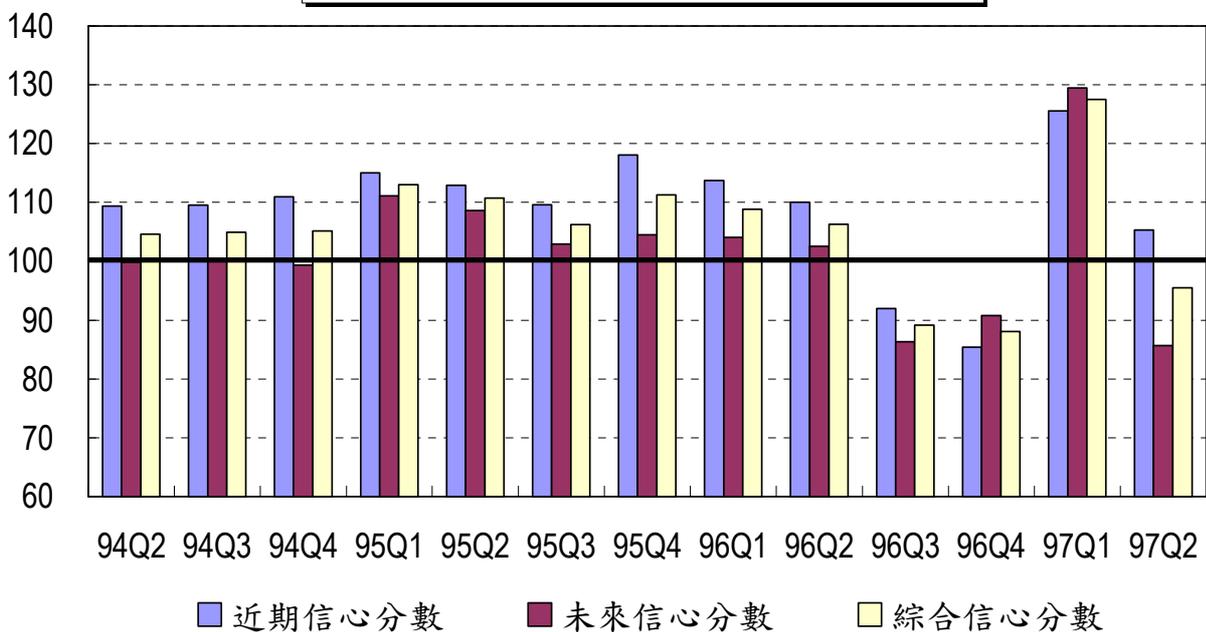


表 2.1.8 五大都會區已購屋者房價信心分數

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	109.41	109.55	110.99	115.01	112.92	109.57	118.03	113.74	110.02	91.96	85.40	125.54	105.33
未來信心分數	99.85	100.35	99.35	111.12	108.61	102.94	104.49	104.04	102.57	86.33	90.82	129.47	85.70
綜合信心分數	104.63	104.95	105.17	113.06	110.76	106.25	111.26	108.89	106.29	89.14	88.11	127.50	95.51

二、台北市

本季台北市已購屋者購屋者房價綜合信心分數為 101.02 分，為五大都會區中唯一高於 100 分之縣市，但未來信心分數則大幅下滑，幅度為歷來之最，顯示台北市已購屋者對未來房價的信心明顯不足；以外，本季購屋負擔雖較前一季下降，但可能是已購屋者選擇購買價位較低的房屋所致，高購屋負擔是否迫使購屋者選擇較低居住條件或環境的住宅，值得持續觀察。而投資需求的快速下降，也顯示市場的投資客正快速退場，需求面可能正轉為自住為主的市場，加上議價空間維持穩定，房價應不易持續上漲。而在預期心理因素下，預料本季房價將有向下修正的壓力。

(一)購屋動機

本季台北市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 83.6%，其中首購自住佔 41.4%，換屋自住佔 42.2%；投資需求則佔 16.4%。首購自住需求者比例較上季減少 3.1 個百分點，較去年同季減少 3.1 個百分點。換屋需求比重則較上季增加 12.6 個百分點，較去年同季增加 12.5 個百分點。投資需求比重則較上季減少 9.4 個百分點，較去年同季也減少 3.8 個百分點。綜合觀察，台北市本季改以換屋自住為主流，投資需求比重是 93 年第 3 季以來最低，整體需求狀態出現變化。

圖2.2.1 台北市已購屋者購屋動機

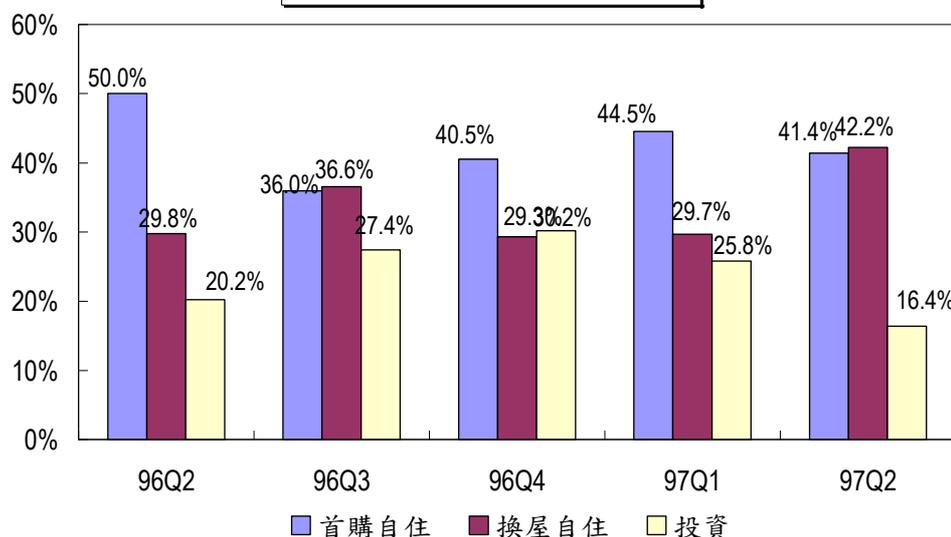
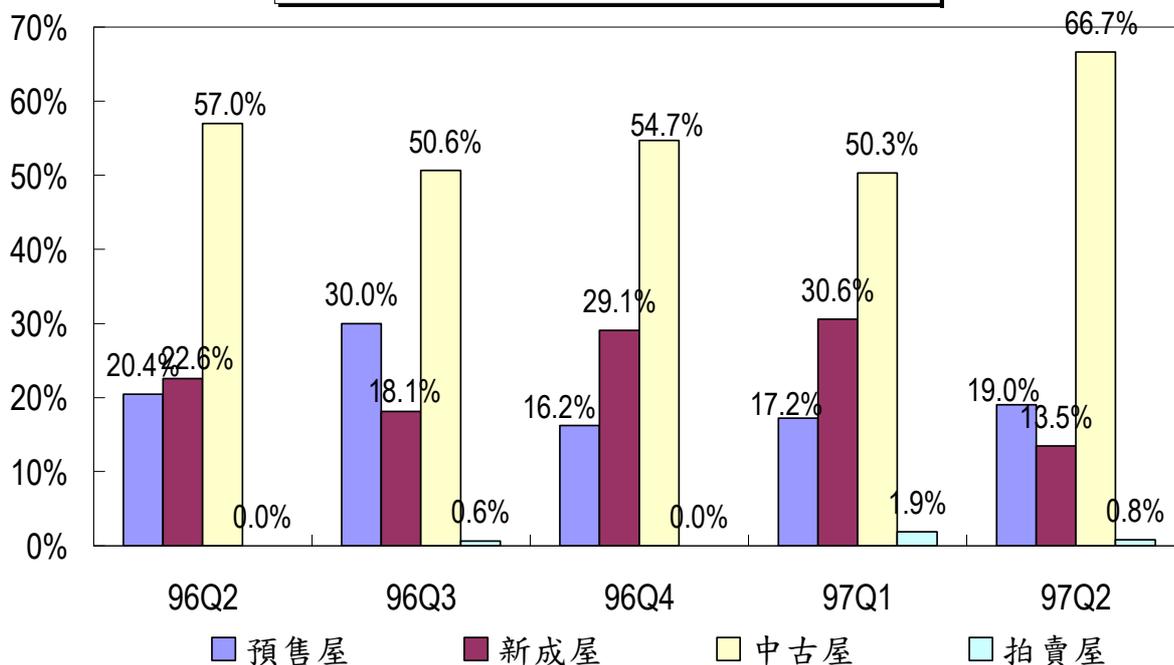


表 2.2.1 台北市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	48.4%	42.2%	45.1%	49.1%	47.7%	37.4%	39.0%	50.9%	50.0%	36.0%	40.5%	44.5%	41.4%
換屋自住	35.2%	40.5%	31.9%	26.4%	28.4%	38.4%	29.7%	17.2%	29.8%	36.6%	29.3%	29.7%	42.2%
投資	16.5%	17.2%	23.0%	24.5%	23.9%	24.2%	31.4%	31.9%	20.2%	27.4%	30.2%	25.8%	16.4%

(二)購屋類型

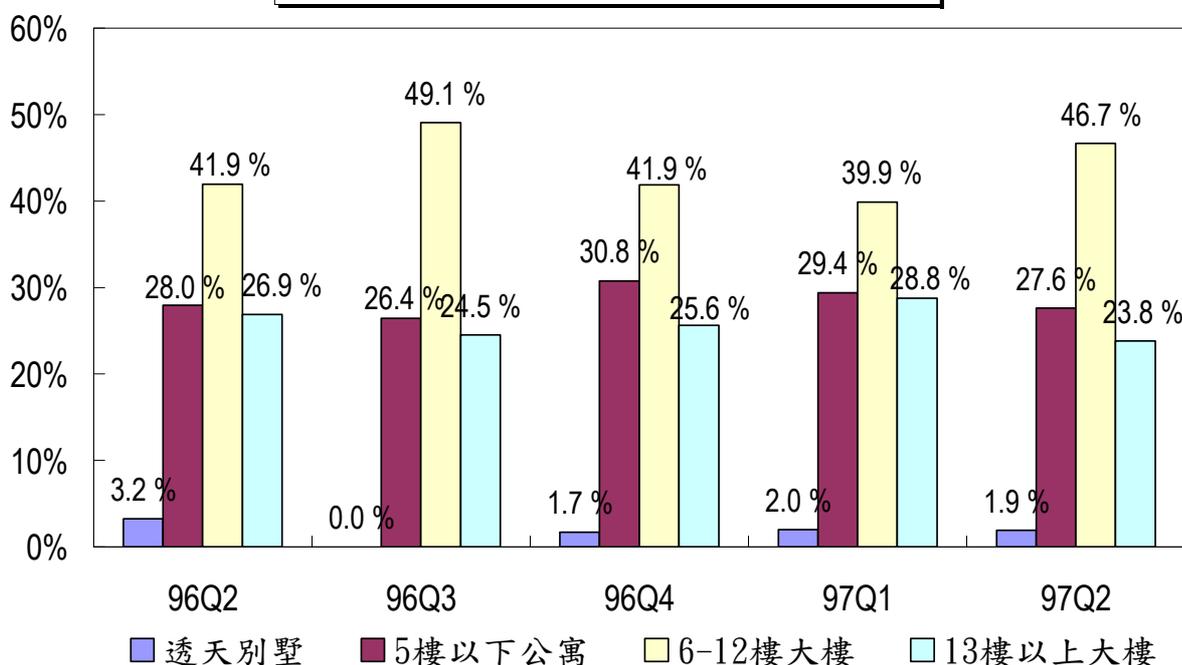
本季台北市已購屋者之購屋類型仍以中古屋為主，佔 66.7%，是近三年來最高，其次為預售屋，佔 19%，新成屋佔 13.5%。相較於上季，中古屋需求較上季增加 16.3 個百分點，而預售屋需求較上季增加 1.9 個百分點；新成屋減少 17.1 個百分點；拍賣屋減少 1.1 個百分點。與去年同季相比，中古屋增加 9.7 個百分點；預售屋減少 1.4 個百分點；新成屋需求減少 9.1 個百分點；拍賣屋增加 0.8 個百分點。

圖2.2.2 台北市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.2.2 台北市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	6.5%	11.9%	20.7%	23.9%	9.6%	24.8%	15.7%	13.5%	20.4%	30.0%	16.2%	17.2%	19.0%
新成屋	18.3%	32.2%	14.7%	25.7%	35.1%	17.8%	23.1%	21.5%	22.6%	18.1%	29.1%	30.6%	13.5%
中古屋	73.1%	55.9%	61.2%	48.7%	51.8%	55.4%	57.0%	64.4%	57.0%	50.6%	54.7%	50.3%	66.7%
拍賣屋	0.0%	0.0%	2.6%	0.9%	2.6%	2.0%	4.1%	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	1.9%	0.8%
其他	2.2%	0.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

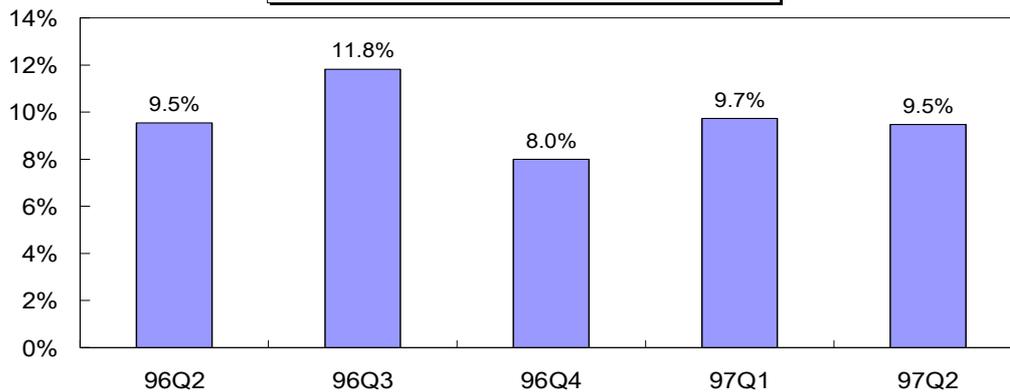
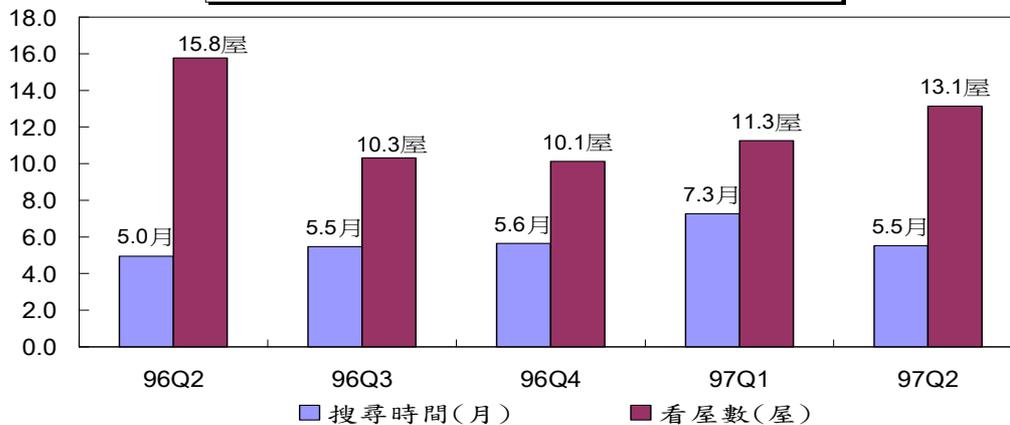
本季台北市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 70.5%，公寓則佔 27.6%，透天別墅需求比例佔 1.9%。相較於上季需求狀況，6-12 層大樓需求增加 6.8 個百分點，而 13 樓以上大樓需求減少 4.9 個百分點，5 樓以下公寓類型的需求則減少 1.8 個百分點。與去年同期相較，6-12 層大樓需求增加 4.7 個百分點，而 13 樓以上大樓需求減少 3.1 個百分點；公寓類型需求減少 0.3 個百分點；透天別墅減少 1.3 個百分點。

圖2.2.3 台北市已購屋者購買房屋類型分配**表 2.2.3 台北市已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	5.6%	5.0%	3.5%	2.7%	8.8%	5.0%	5.1%	1.3%	3.2%	0.0%	1.7%	2.0%	1.9%
5樓以下公寓	32.2%	32.8%	36.0%	16.8%	30.1%	33.0%	24.6%	37.7%	28.0%	26.4%	30.8%	29.4%	27.6%
6-12樓大樓	41.1%	40.3%	50.0%	54.0%	38.9%	38.0%	48.3%	32.7%	41.9%	49.1%	41.9%	39.9%	46.7%
13樓以上大樓	21.1%	21.8%	10.5%	26.5%	22.1%	24.0%	22.0%	28.3%	26.9%	24.5%	25.6%	28.8%	23.8%

(四)議價及搜尋

本季台北市已購屋者議價空間平均為 9.5%，而相較上季減少 0.2 個百分點，與去年同季持平。在平均購屋搜尋時間方面，本季較上季減少 1.8 個月，較去年同季增加 0.5 個月；看屋間數為 13.1 屋，較上季增加 1.8 屋，較去年同季減少 2.7 屋。整體看來，台北市住宅市場的議價空間稍減，而看屋間數持續增加，顯示台北市本季市場仍處於觀望氣氛中。

圖 2.2.4 台北市已購屋者購屋議價空間**圖 2.2.5 台北市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.2.4 台北市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
議價空間	10.4%	9.0%	8.6%	7.7%	10.0%	9.5%	8.9%	9.4%	9.5%	11.8%	8.0%	9.7%	9.5%
搜尋時間 (月)	5.0	5.2	5.2	5.0	4.9	4.5	6.0	5.4	5.0	5.5	5.6	7.3	5.5
看屋數 (屋)	8.7	6.9	8.7	8.8	11.4	8.8	11.1	9.2	15.8	10.3	10.1	11.3	13.1

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北市平均總價為 850 萬元，平均單價為 29.8 萬元/坪，較上季減少 2.5 萬元/坪，較去年同季減少 1.8 萬元/坪。已購屋者購買住宅之平均房價年所得比為 8.9 倍，較上季減少 1.4 倍，較去年同季減少 0.9 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 41.9%，較上季減少 1.7 個百分點，較去年同季減少 1.5 個百分點，顯示台北市已購屋者的貸款負擔壓力似乎稍有減緩，但從平均購屋金額來看，這可能是已購屋者選擇購買價位較低的房屋所致。而貸款成數分配中，貸款金額 7-8 成之比例為主，佔 35%，8 成以上比例回至三成。

圖 2.2.6 台北市房價年所得比及貸款負擔分配

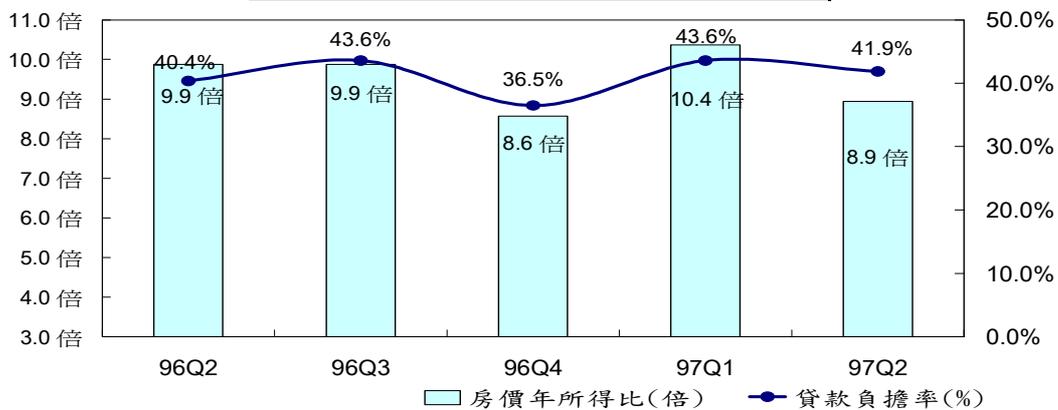


圖 2.2.7 台北市本季與上季貸款成數分配

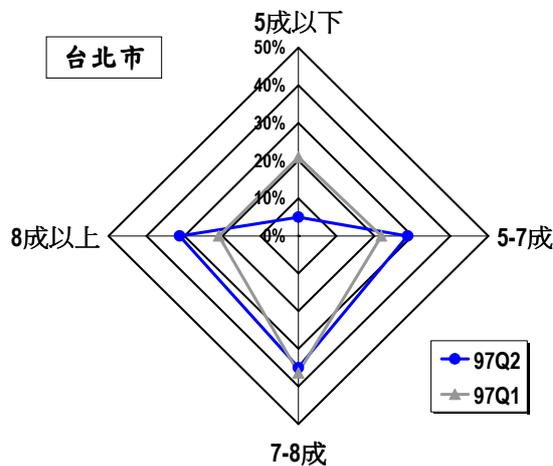


表 2.2.5 台北市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
總價	850.0	800.0	800.0	910.0	930.0	850.0	920.0	910.0	900.0	950.0	900.0	1100.0	850.0
單價	25.8	24.8	26.7	29.7	26.2	27.8	30.7	30.5	31.6	31.0	34.4	32.4	29.8
房價年所得比(倍)	8.0 倍	7.8 倍	8.9 倍	9.5 倍	8.7 倍	8.0 倍	8.8 倍	8.1 倍	9.9 倍	9.9 倍	8.6 倍	10.4 倍	8.9 倍
貸款負擔率(%)	35.4%	31.3%	31.9%	40.9%	38.6%	37.1%	39.4%	37.1%	40.4%	43.6%	36.5%	43.6%	41.9%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北市已購屋者對本季房價趨勢看法，35.2%認為會持平，41%認為本季房價會上漲，明顯高於看跌者之23.8%。相較於上季，看漲者減少34.6個百分點，看跌者增加10.9個百分點，與去年同季相較，看漲者增加4.5個百分點，看跌者減少1.2個百分點。就明年同季後房價來看，23%仍維持房價持平，但看漲者比重為27.9%，相較上季減少33.4個百分點，較去年同季減少3.7個百分點；看跌者較上季增加38.2個百分點，與去年同季相較增加21.8個百分點。綜合觀察，本季台北市已購屋者對本季房價看法仍看漲多於看跌；但對明年同季房價看法則看跌多於看漲，且與第1季相比，看漲轉為看跌的反轉跡象相當明顯，對後市之影響值得密切觀察。

表 2.2.6 台北市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	1.1%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	3.7%	1.0%	0.6%	1.7%	0.6%	4.9%
小跌	6.5%	7.6%	7.0%	8.8%	8.7%	6.9%	8.3%	10.4%	24.0%	32.1%	45.3%	12.3%	18.9%
持平	55.9%	52.9%	50.4%	57.5%	37.4%	58.4%	37.2%	33.1%	38.5%	40.6%	34.2%	30.3%	35.2%
小漲	32.3%	36.1%	37.4%	31.0%	45.2%	28.7%	45.5%	43.6%	29.2%	19.4%	17.1%	47.1%	31.1%
大漲	4.3%	3.4%	4.3%	2.7%	8.7%	5.9%	7.4%	9.2%	7.3%	7.3%	1.7%	9.7%	9.8%

表 2.2.7 台北市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	2.2%	0.8%	0.9%	0.9%	2.6%	3.0%	2.5%	6.8%	4.2%	1.2%	2.6%	1.9%	6.6%
小跌	29.3%	17.6%	25.9%	17.7%	16.5%	14.0%	28.9%	19.9%	23.2%	36.0%	32.8%	9.0%	42.6%
持平	39.1%	50.4%	37.9%	41.6%	29.6%	50.0%	26.4%	37.9%	41.1%	34.1%	27.6%	27.7%	23.0%
小漲	26.1%	30.3%	29.3%	34.5%	43.5%	29.0%	39.7%	28.0%	25.3%	23.2%	27.6%	44.5%	18.0%
大漲	3.3%	0.8%	6.0%	5.3%	7.8%	4.0%	2.5%	7.5%	6.3%	5.5%	9.5%	16.8%	9.8%

2.信心分數

本季台北市已購屋者對本季綜合信心分數為 111.07 分，較上季減少 15.39 分，較去年同季增加 2.21 分。對未來信心分數為 90.98 分，較上季減少 41.6 分，是單季下跌幅度最高，較去年同季則減少 12.17 分。房價綜合信心分數為 101.02 分，較上季減少 28.49 分，而相較去年同季則減少 4.98 分。整體來說，本季台北市已購屋者之房價信心仍在 100 分以上，但已迅速調整為保守格局，且對未來信心分數大幅下跌顯示多數已購屋者看跌長期房價，對後市發展之影響值得密切觀察。

圖2.2.8 台北市已購屋者房價信心分數

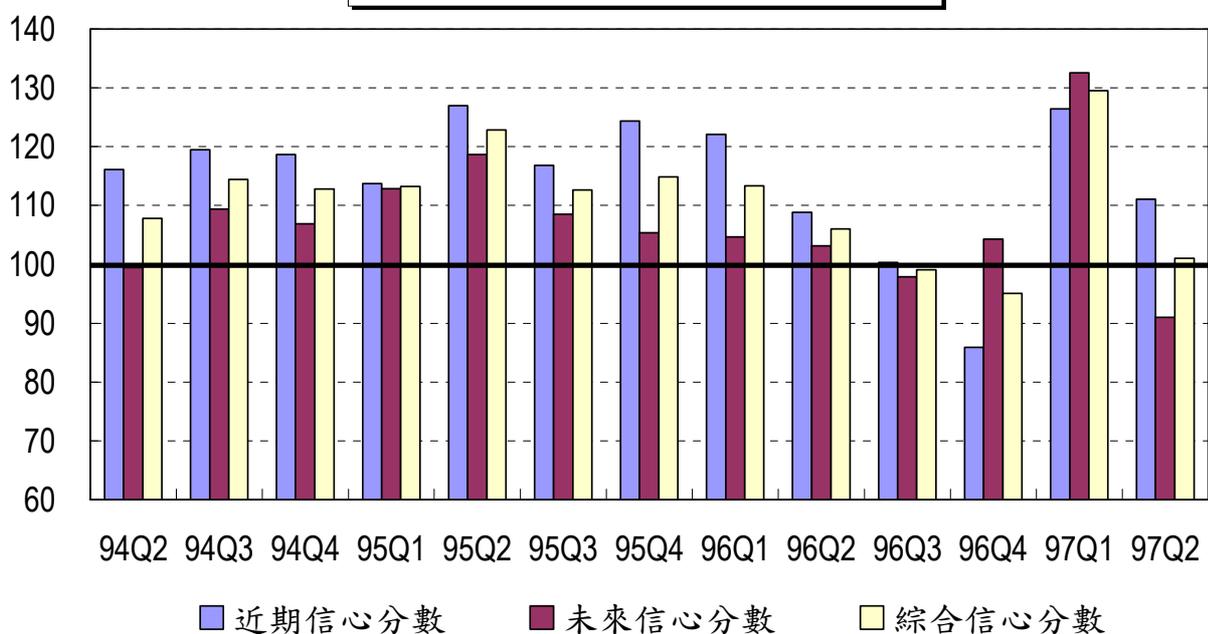


表 2.2.8 台北市各季已購屋者對房價信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	116.13	119.47	118.70	113.72	126.96	116.83	124.38	122.09	108.85	100.30	85.90	126.45	111.07
未來信心分數	99.46	109.38	106.90	112.83	118.70	108.50	105.37	104.66	103.16	97.87	104.31	132.58	90.98
綜合信心分數	107.79	114.43	112.80	113.27	122.83	112.67	114.88	113.37	106.01	99.08	95.10	129.52	101.02

三、台北縣

本季台北縣綜合信心分數為 94.06 分，已低於 100 分，未來房價之信心分數大跌至 84.28 分，看跌未來房價的心理相當強烈。房價年所得比及貸款負擔率仍為近年來之相對高點，顯示購屋負擔仍重；而投資需求減少、議價空間與看屋數增加代表市場仍傾向於買方市場。整體而言，台北縣市場瀰漫不安定的氣氛，房價上漲空間將相對受限。

(一)購屋動機

本季台北縣已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 84.9%，其中首購自住佔 53.8%，換屋自住佔 31.3%；投資需求則佔 15.1%。首購自住需求者較上季減少 1.4 個百分點，較去年同季增加 0.4 個百分點；換屋需求者比例較上季增加 6.6 個百分點，較去年同季增加 2 個百分點；投資需求較上季減少 5.2 個百分點，較去年同季減少 2.4 個百分點。綜合觀察，本季市場需求仍以首購自住為主，整體需求狀態維持相對穩定，但投資需求下滑，相對偏低。

圖2.3.1 台北縣已購屋者購屋動機

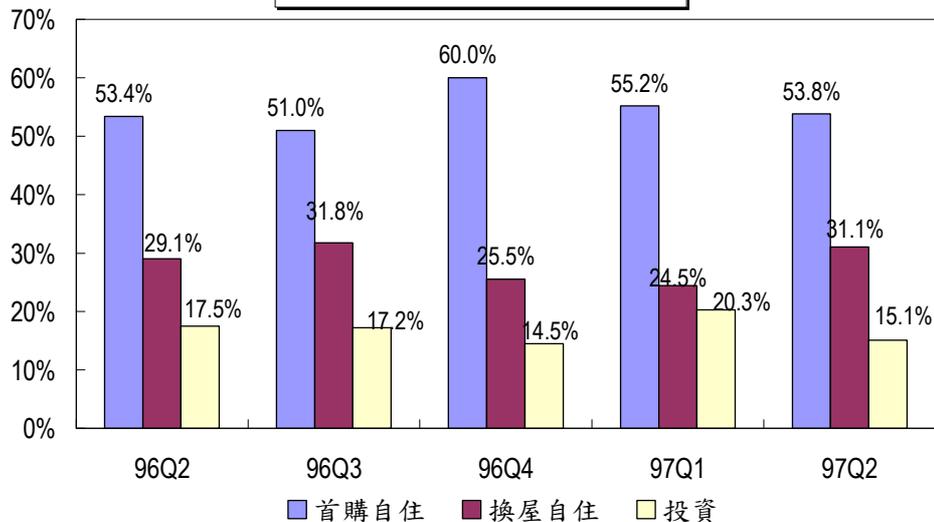
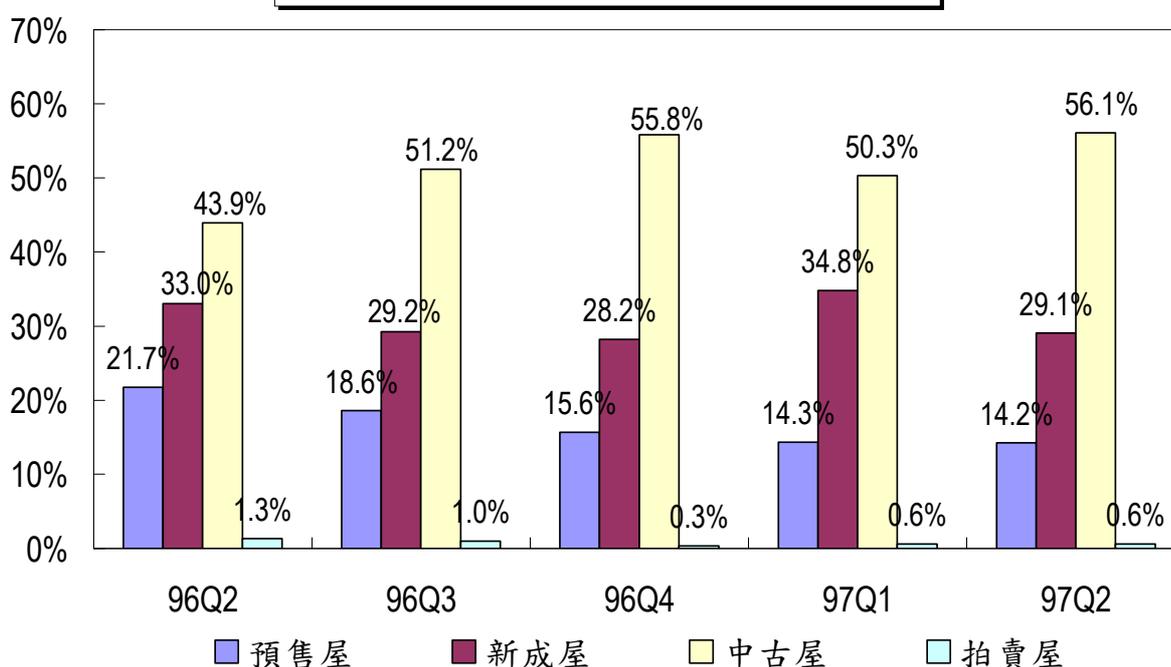


表 2.3.1 台北縣已購屋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	46.1%	49.2%	46.9%	61.0%	51.5%	51.1%	47.9%	54.7%	53.4%	51.0%	60.0%	55.2%	53.8%
換屋自住	35.2%	33.5%	28.9%	21.5%	24.5%	27.4%	31.8%	22.5%	29.1%	31.8%	25.5%	24.5%	31.1%
投資	18.7%	17.3%	24.2%	17.5%	24.0%	21.5%	20.4%	22.8%	17.5%	17.2%	14.5%	20.3%	15.1%

(二)購屋類型

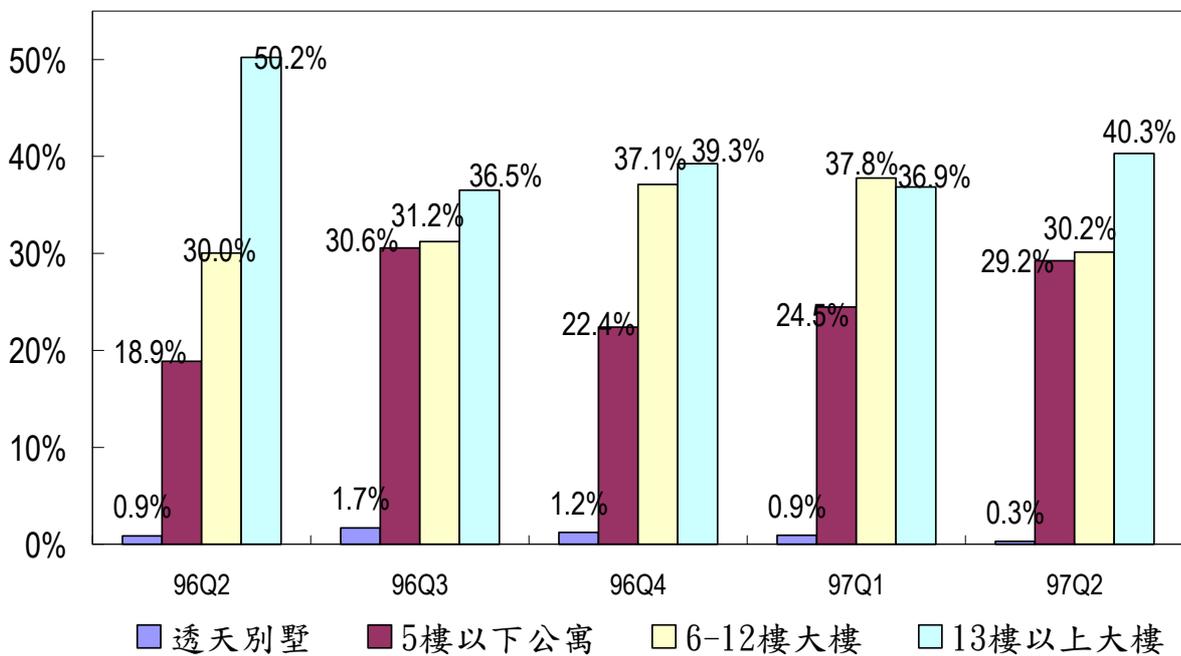
本季台北縣已購屋者之購屋類型中古屋需求佔半數，為 56.1%；其次為新成屋，佔 29.1%；預售屋則佔 14.2%。相較上季，預售屋減少 0.1 個百分點；新成屋需求減少 5.6 個百分點，而中古屋需求增加 5.9 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求減少 7.5 個百分點；新成屋需求減少 4 個百分點，而中古屋需求則增加 12.2 個百分點，拍賣屋則減少 0.7 個百分點。由 94Q4 開始，整體來說，台北縣購屋類型需求持續以往以中古屋為主，且比重持續增加。

圖2.3.2 台北縣已購屋者購屋市場類型分配**表 2.3.2 台北縣已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	19.0%	6.9%	12.7%	10.9%	16.0%	13.8%	16.2%	15.2%	21.7%	18.6%	15.6%	14.3%	14.2%
新成屋	16.9%	26.3%	26.4%	30.2%	22.9%	29.3%	26.6%	35.6%	33.0%	29.2%	28.1%	34.7%	29.1%
中古屋	61.6%	64.9%	60.4%	57.9%	59.7%	55.6%	56.3%	48.9%	43.9%	51.2%	55.7%	50.1%	56.1%
拍賣屋	2.5%	1.5%	0.5%	1.0%	1.3%	1.3%	0.5%	0.0%	1.3%	1.0%	0.3%	0.6%	0.6%
其他	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%

(三)房屋類型

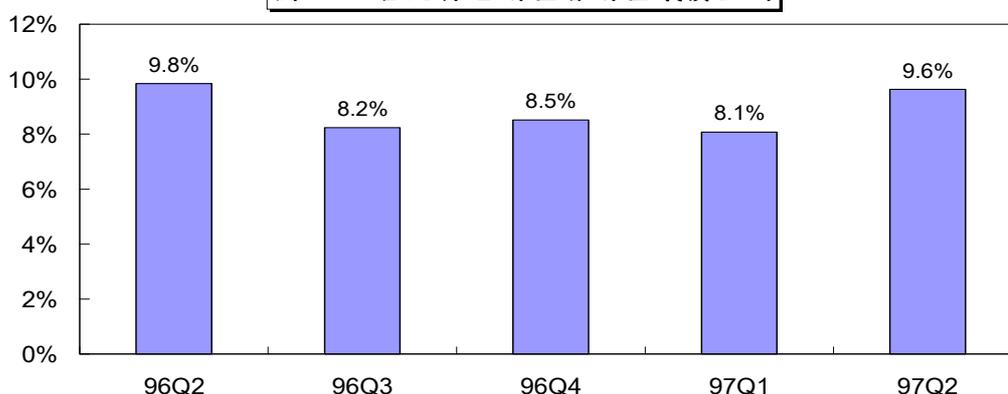
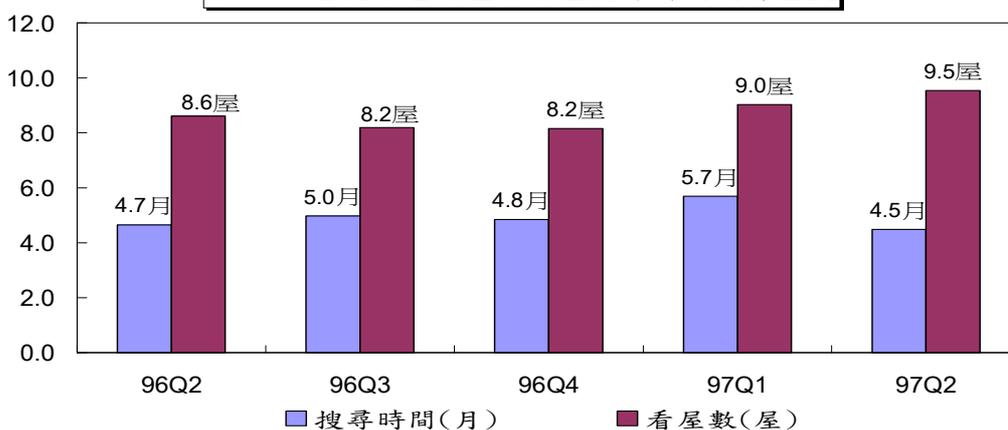
本季台北縣住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 70.5%，公寓佔 29.2%，透天別墅僅佔 0.3%。相較於上季需求狀況，大樓類型減少 4.2 個百分點，公寓增加 4.8 個百分點；透天別墅類型減少 0.6 個百分點。與去年同季相較，大樓類型減少 9.8 個百分點；公寓增加 10.3 個百分點；透天別墅類型減少 0.6 個百分點。綜合觀察，本季台北縣房屋類型，以大樓需求為主，而公寓需求較去年同季大幅增加，顯示市場類型需求結構開始有微妙的調整。

圖2.3.3 台北縣已購屋者購買房屋類型分配**表 2.3.3 台北縣已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	3.0%	6.9%	6.1%	3.5%	5.2%	1.4%	2.7%	2.6%	0.9%	1.7%	1.2%	0.9%	0.3%
5樓以下公寓	35.9%	32.7%	31.5%	33.2%	32.6%	27.2%	28.8%	24.7%	18.9%	30.6%	22.4%	24.5%	29.2%
6-12樓大樓	31.2%	36.2%	32.0%	36.6%	32.6%	36.9%	34.7%	35.4%	30.0%	31.2%	37.1%	37.8%	30.2%
13樓以上大樓	29.9%	24.2%	30.5%	26.7%	29.6%	34.6%	33.8%	37.3%	50.2%	36.5%	39.3%	36.9%	40.3%

(四)議價及搜尋

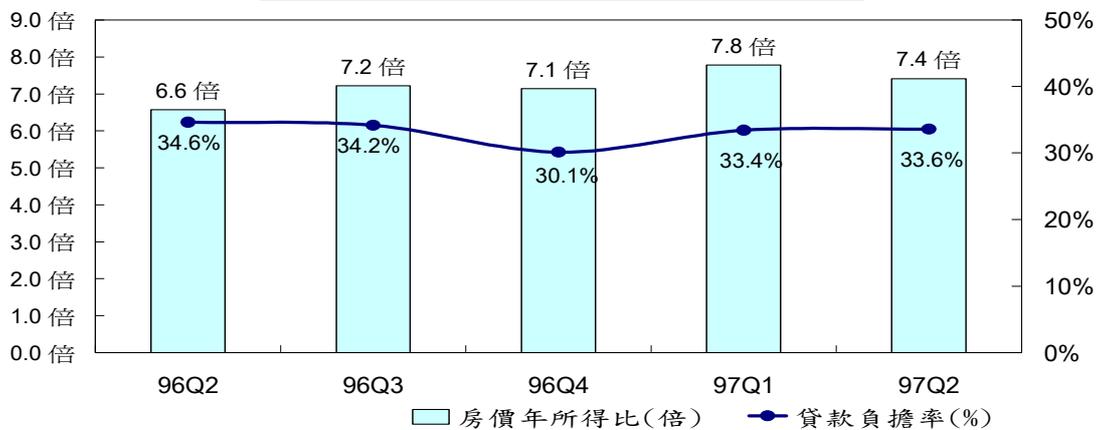
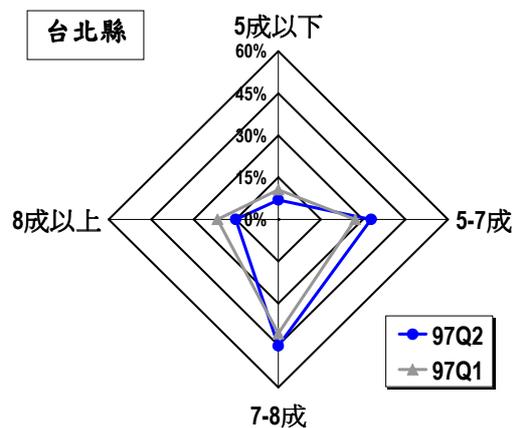
本季台北縣已購屋者議價空間平均為 9.6%，較上季增加 1.6 個百分點，相較於去年同季減少 0.2 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 4.5 個月，較上季減少 1.2 個月；看屋間數為 9.5 屋，較上季增加 0.5 屋。相較去年同季，本季搜尋時間減少 0.2 月，看屋間數增加 0.9 屋。綜合觀察，台北縣住宅市場的議價空間較上季微幅減少，而搜尋期間與看屋間數均增加，值得持續觀察。

圖 2.3.4 台北縣已購屋者購屋議價空間**圖 2.3.5 台北縣已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.3.4 台北縣已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
議價空間	9.6%	8.7%	7.1%	6.6%	7.9%	8.6%	7.7%	8.0%	9.8%	8.2%	8.5%	8.1%	9.6%
搜尋時間 (月)	3.5	3.6	3.9	4.2	4.1	5.0	4.9	5.4	4.7	5.0	4.8	5.7	4.5
看屋數 (屋)	6.0	6.6	7.2	8.9	7.3	9.4	9.8	8.5	8.6	8.2	8.2	9.0	9.5

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北縣已購屋者購買住宅之平均價格為 600 萬元，平均單價為 18.8 萬元/坪，較上季減少 1.9 萬元/坪，較去年同季減少 1.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.4 倍，較上季減少 0.4 倍，較去年同季增加 0.8 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 33.6%，較去年同季減少 1 個百分點。相較於過去幾季購屋負擔，本季之平均房價年所得比及貸款負擔率仍處於相對高點，而購屋負擔的下降，可能是由於購屋金額的減少所致；貸款成數與上季、去年同季有些許差異，貸款 7-8 成比例持續增加至 45.2%，貸款七成以上合計佔 66.3%。綜合顯示，台北縣已購屋者的購屋負擔在本季仍沉重。

圖 2.3.6 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.3.7 台北縣本季與上季貸款成數分配****表 2.3.5 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
總價	524.0	500.0	530.0	520.0	550.0	580.0	530.0	580.0	550.0	630.0	600.0	680.0	600.0
單價	16.0	16.7	15.8	18.1	16.7	16.9	17.2	18.8	20.0	20.0	17.5	20.6	18.8
房價年所得比(倍)	6.4 倍	6.7 倍	6.7 倍	7.0 倍	6.2 倍	6.7 倍	6.4 倍	6.6 倍	6.6 倍	7.2 倍	7.1 倍	7.8 倍	7.4 倍
貸款負擔率(%)	32.0%	31.9%	30.0%	35.4%	29.2%	32.7%	30.3%	31.6%	34.6%	34.2%	30.1%	33.4%	33.6%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北縣已購屋者對本季房價趨勢看法，43.4%認為會持平，30.7%認為本季房價會上漲，與看跌者26%之比例拉近；相較於上季，看漲者減少23.4個百分點，與去年同季相較，看漲者則減少4個百分點。就明年同季後房價來看，36.8%仍維持房價持平，但看跌者比重為45.5%，較上季增加33個百分點，較去年同季增加19個百分點；而看漲者較上季減少38.7個百分點，較去年同季減少12.3個百分點。綜合觀察，本季台北縣已購屋者對本季房價看法仍以看漲為主，但對明年同季房價則轉為強烈看跌，相較前一季，已購屋看法反轉的跡象相當明顯，在需求面的看跌之下，房價恐面臨較大的下修壓力。

表 2.3.6 台北縣各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	0.0%	0.8%	0.5%	0.0%	0.0%	0.4%	0.9%	1.3%	0.0%	3.0%	1.8%	0.6%	4.7%
小跌	11.4%	9.6%	9.1%	9.5%	9.1%	14.3%	7.3%	16.9%	16.9%	34.9%	43.9%	11.0%	21.2%
持平	52.1%	51.5%	52.0%	47.3%	48.3%	47.8%	41.4%	44.1%	48.5%	43.2%	36.8%	34.3%	43.4%
小漲	33.1%	35.4%	35.4%	39.3%	40.0%	35.3%	45.0%	34.5%	33.8%	14.6%	16.3%	41.9%	23.0%
大漲	3.4%	2.7%	3.0%	4.0%	2.6%	2.2%	5.5%	3.2%	0.9%	4.3%	1.2%	12.2%	7.7%

表 2.3.7 台北縣各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	2.6%	1.5%	2.0%	0.5%	0.0%	3.6%	2.7%	5.5%	4.3%	9.4%	8.6%	1.5%	9.0%
小跌	27.0%	29.2%	27.0%	18.4%	19.8%	21.4%	22.4%	26.8%	22.2%	36.2%	38.0%	11.0%	36.5%
持平	36.9%	41.2%	40.8%	39.8%	34.8%	37.1%	38.4%	32.3%	43.5%	34.2%	30.2%	31.2%	36.8%
小漲	32.6%	26.5%	29.1%	39.3%	41.9%	35.3%	32.4%	32.6%	29.1%	18.8%	22.5%	41.2%	12.3%
大漲	0.9%	1.5%	1.0%	2.0%	3.5%	2.7%	4.1%	2.9%	0.9%	1.3%	0.6%	15.1%	5.4%

2.信心分數

本季台北縣已購屋者對本季信心分數為 103.83 分，較上季減少 23.2 個百分點，較去年同季減少 5.47 個百分點。對未來信心分數為 84.28 分，較上季減少 44.5 個百分點，較去年同季減少 15.72 個百分點。房價綜合信心分數為 94.06 分，較上季減少 33.85 分，相較去年同季減少 10.6 分，顯示已購屋者的房價信心，本季房價綜合信心分數已下降至 100 分以下，整體偏向看跌，且對未來信心分數大幅下跌了 44 分，對長期房價的看跌心理相當強烈，對市場價格的影響不可忽視，值得持續觀察。

圖 2.3.8 台北縣已購屋者房價信心分數

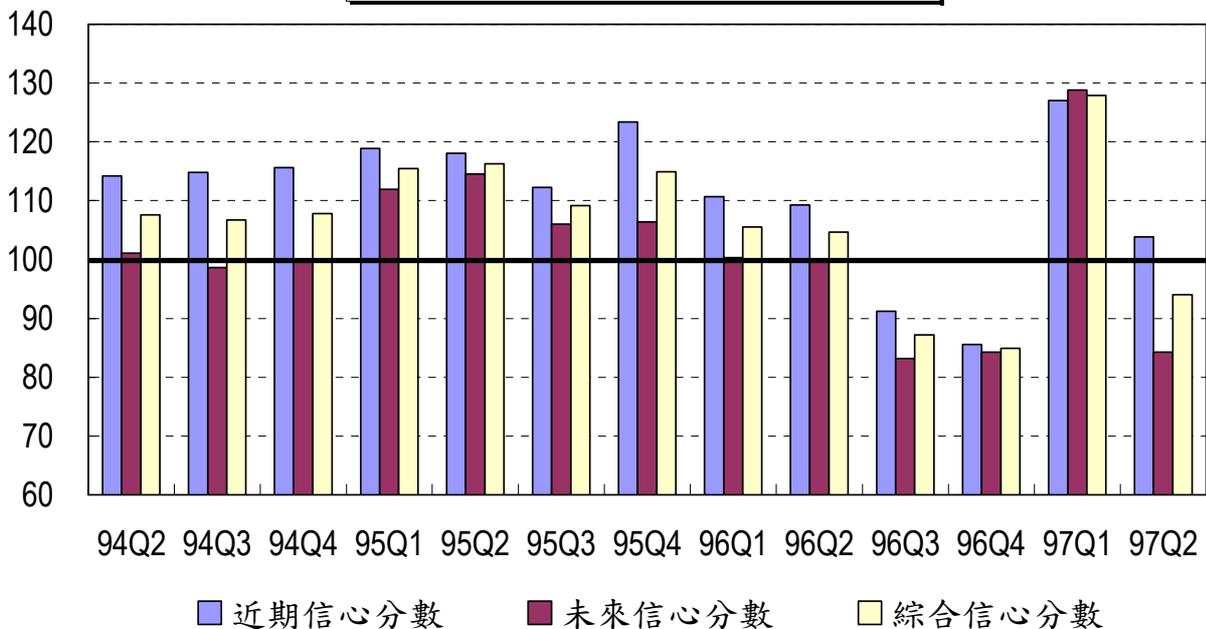


表 2.3.8 台北縣已購屋者對房價信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	114.19	114.81	115.66	118.91	118.04	112.28	123.41	110.70	109.31	91.20	85.58	127.03	103.83
未來信心分數	101.07	98.65	100.00	111.94	114.54	106.03	106.39	100.32	100.00	83.22	84.26	128.78	84.28
綜合信心分數	107.63	106.73	107.83	115.42	116.29	109.15	114.90	105.51	104.65	87.21	84.92	127.91	94.06

四、桃竹縣市

本季桃園新竹縣市已購屋者投資需求大幅下降，已達歷來最低點，且購屋負擔仍屬相對高點；加上對房價信心極度悲觀，看跌者遠多於看漲者，較前一季之樂觀氣氛呈現明顯的反轉跡象。從已購屋者平均購屋單價已達歷來新高來看，搭配投資需求的退場，以及大環境不佳所帶動看跌房價的預期心理，桃園新竹縣市之市場應會進入房價的震盪整理期，市場應會回歸買方市場的格局。

(一)購屋動機

本季桃竹縣市之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 89%，其中首購自住佔 58.6%，換屋自住佔 30.4%；投資需求佔 11%。首購需求較上季增加 2.8 個百分點，較去年同季增加 2.4 個百分點；換屋需求較上季增加 2.5 個百分點，較去年同季增加 2.3 個百分點。投資需求則較上季減少 5.3 個百分點，較去年同季減少 4.7 個百分點。綜合觀察，桃竹縣市購屋者本季購屋動機仍維持以首購自住為主，換屋自住為輔之狀態，但投資需求快速下降，已達歷來最低，投資需求的快速退場，值得密切注意。

圖2.4.1 桃竹縣市已購屋者購屋動機

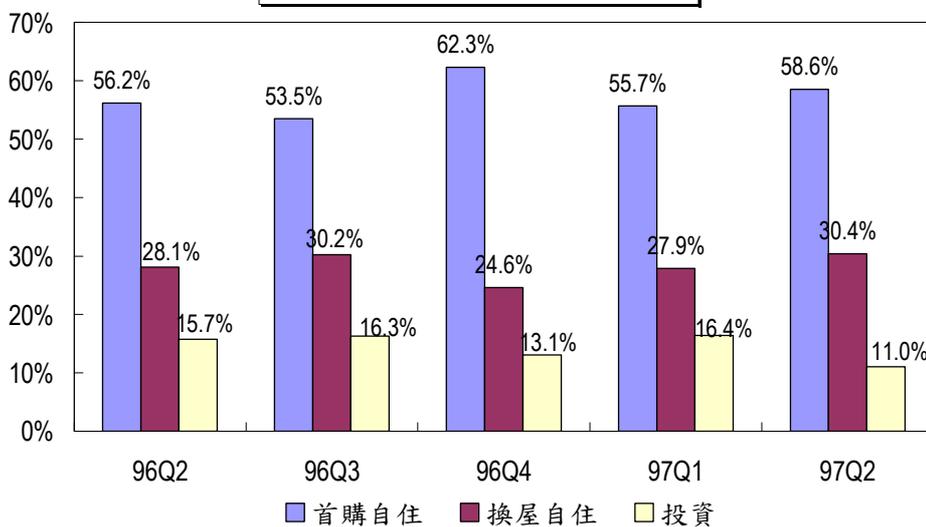
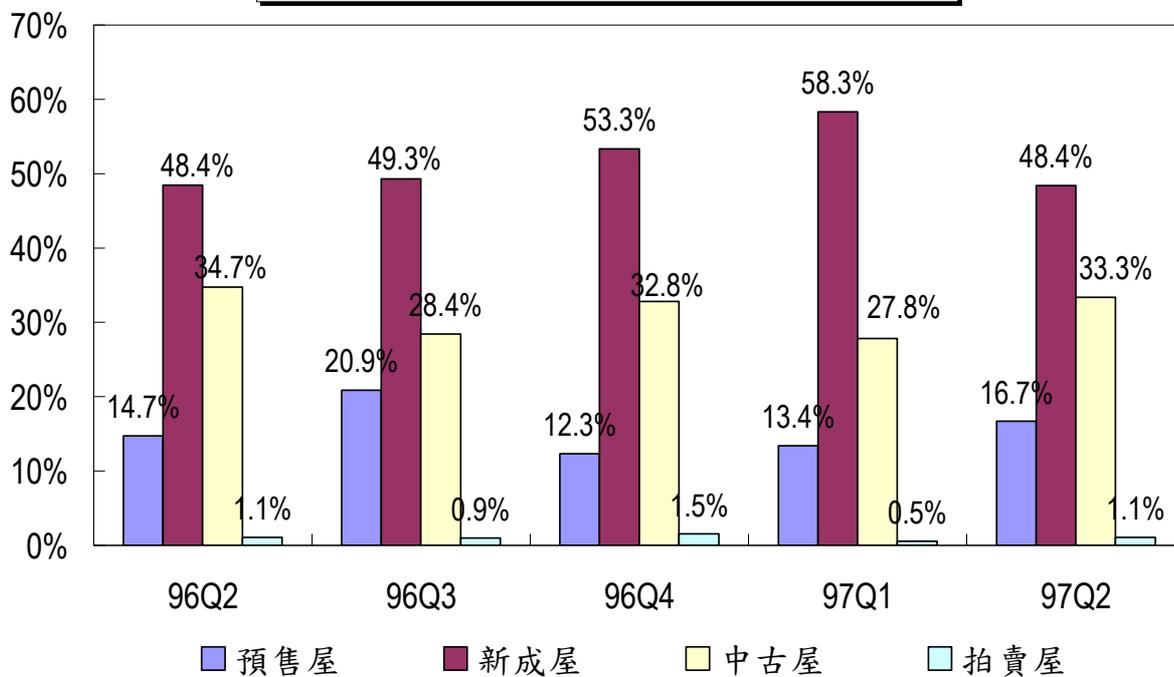


表 2.4.1 桃竹縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	47.1%	46.5%	54.5%	49.6%	51.3%	56.0%	53.2%	57.0%	56.2%	53.5%	62.3%	55.7%	58.6%
換屋自住	34.6%	31.9%	35.9%	27.3%	33.0%	25.8%	25.0%	22.0%	28.1%	30.2%	24.6%	27.9%	30.4%
投資	18.3%	21.5%	9.6%	23.1%	15.7%	18.2%	21.8%	21.1%	15.7%	16.3%	13.1%	16.4%	11.0%

(二)購屋類型

本季桃竹縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 48.4%，其次為中古屋佔 33.3%，預售屋則佔 16.7%。相較於上季，中古屋需求增加 6 個百分點，新成屋減少 9 個百分點，預售屋增加 3.5 個百分點，拍賣屋增加 0.5 個百分點。相較於去年同季，預售屋需求同樣呈現增加 1.9 個百分點，新成屋持平，中古屋為減少 1.4 個百分點，拍賣屋持平。綜合觀察，桃竹縣市購屋類型需求，仍維持以新成屋為需求主流之狀態，整體新屋需求回到七成，中古屋需求減少，整體市場結構出現變化。

圖 2.4.2 桃竹縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.4.2 桃竹縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	26.5%	24.8%	26.9%	21.5%	13.1%	26.5%	14.9%	11.7%	14.7%	20.9%	12.3%	13.2%	16.7%
新成屋	34.3%	40.0%	46.8%	51.2%	52.4%	47.5%	51.5%	53.4%	48.4%	49.3%	53.3%	57.4%	48.4%
中古屋	37.1%	31.0%	22.2%	25.6%	33.5%	24.7%	27.6%	34.5%	34.7%	28.4%	32.8%	27.4%	33.3%
拍賣屋	2.0%	3.4%	3.5%	0.8%	1.0%	1.2%	3.0%	0.0%	1.1%	0.9%	1.5%	0.5%	1.1%
其他	0.0%	0.7%	0.6%	0.8%	0.0%	0.0%	3.0%	0.4%	1.1%	0.5%	0.0%	1.6%	0.5%

(三)房屋類型

本季桃竹縣市住宅產品需求類型整體以大樓類型比重較高，佔 72%，其次為公寓佔 21.7%，再次之為透天別墅佔 6.3%。相較於上季，13 樓以上大樓類型增加 16 個百分點；6-12 樓大樓減少 4.6 個百分點；透天別墅則減少 8.7 個百分點，而公寓減少 2.7 個百分點。而與去年同季相較，本季 13 樓以上大樓需求增加 4.9 個百分點，而透天別墅則減少 10.4 個百分點，公寓增加 3.9 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市改以 13 樓以上大樓為主，且比重快速增加，值得持續觀察。

圖 2.4.3 桃竹縣市已購屋者購買房屋類型分配

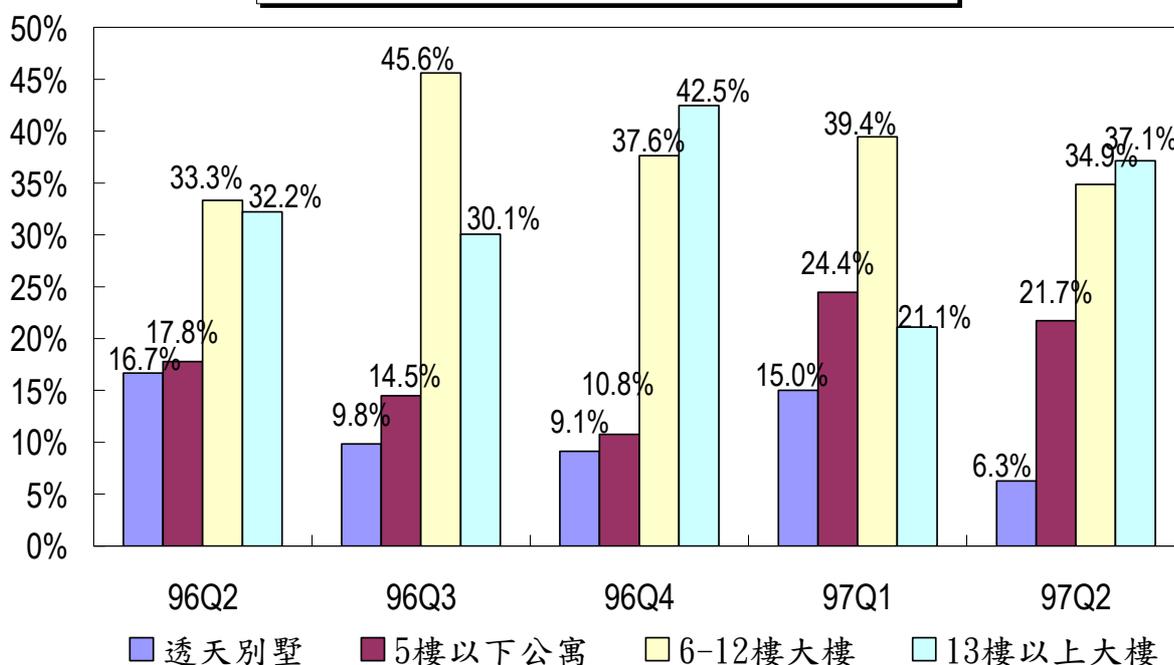
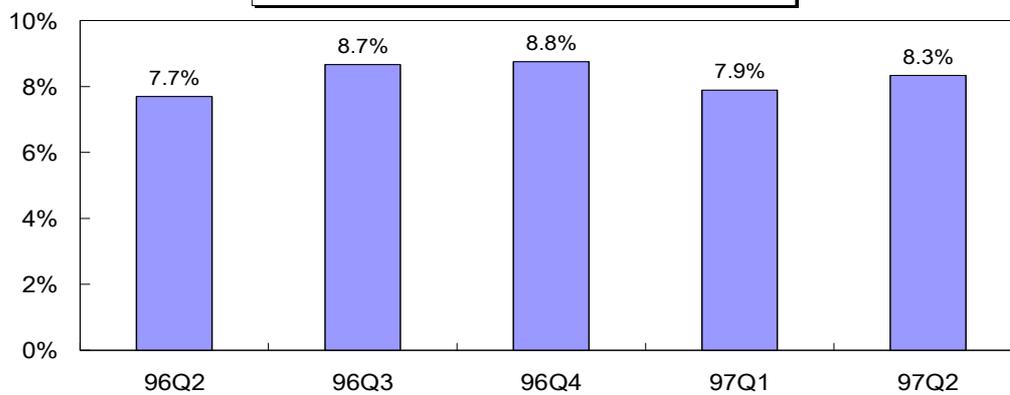
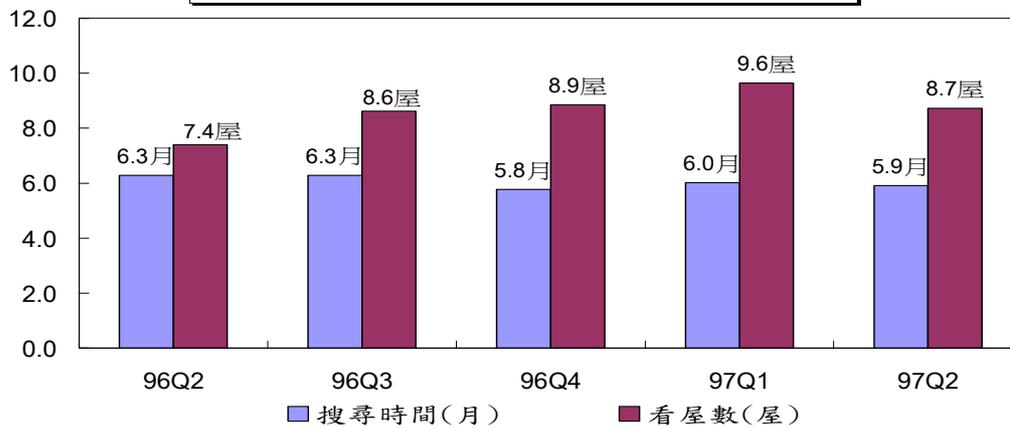


表 2.4.3 桃竹縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	17.9%	22.1%	34.2%	16.8%	25.5%	12.4%	9.9%	8.4%	16.7%	9.8%	9.1%	15.0%	6.3%
5樓以下公寓	20.5%	24.3%	11.4%	20.2%	16.5%	19.0%	11.6%	17.3%	17.8%	14.5%	10.8%	24.4%	21.7%
6-12樓大樓	45.4%	35.3%	34.2%	42.0%	39.9%	41.8%	38.8%	40.7%	33.3%	45.6%	37.6%	39.4%	34.9%
13樓以上大樓	16.2%	18.4%	20.3%	21.0%	18.1%	26.8%	39.7%	33.6%	32.2%	30.1%	42.5%	21.1%	37.1%

(四)議價及搜尋

本季桃竹縣市已購屋者議價空間平均為 8.3%，較上季增加 0.4 個百分點，較去年同季增加 0.6 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.9 個月，較上季減少 0.1 月，較去年同季減少 0.4 個月；看屋間數為 8.7 屋，較上季減少 0.9 屋，較去年同季增加 1.3 屋。綜合觀察，本季議價空間增加，但搜尋時間相對穩定，而看屋數較去年同季增加，但較上季減少，似乎有利於桃竹縣市之買方市場。

圖 2.4.4 桃竹縣市已購屋者購屋議價空間**圖 2.4.5 桃竹縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.4.4 桃竹縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
議價空間	10.2%	9.3%	6.7%	8.2%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	8.7%	8.8%	7.9%	8.3%
搜尋時間 (月)	5.2月	5.0月	5.7月	5.7月	5.0月	6.4月	6.5月	7.2月	6.3月	6.3月	5.8月	6.0月	5.9月
看屋數 (屋)	6.2屋	8.8屋	7.7屋	7.2屋	7.2屋	8.9屋	9.9屋	9.2屋	7.4屋	8.6屋	8.9屋	9.6屋	8.7屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季桃竹縣市已購屋者平均房價為 500 萬元，平均單價為 13.2 萬元/坪，較上季增加 1.1 萬元/坪，較去年同季增加 2.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.2 倍，較去年同季增加 0.6 倍。貸款負擔則為月所得之 25.7%，較去年同季減少 2 個百分點。從貸款成數來看，本季桃竹縣市貸款成數分配比例相近，5 成以下比例增加較多。整體來說，本季桃竹地區房價所得比增加，顯示購屋者購屋負擔仍重。

圖 2.4.6 桃竹縣市房價年所得比及貸款負擔分配

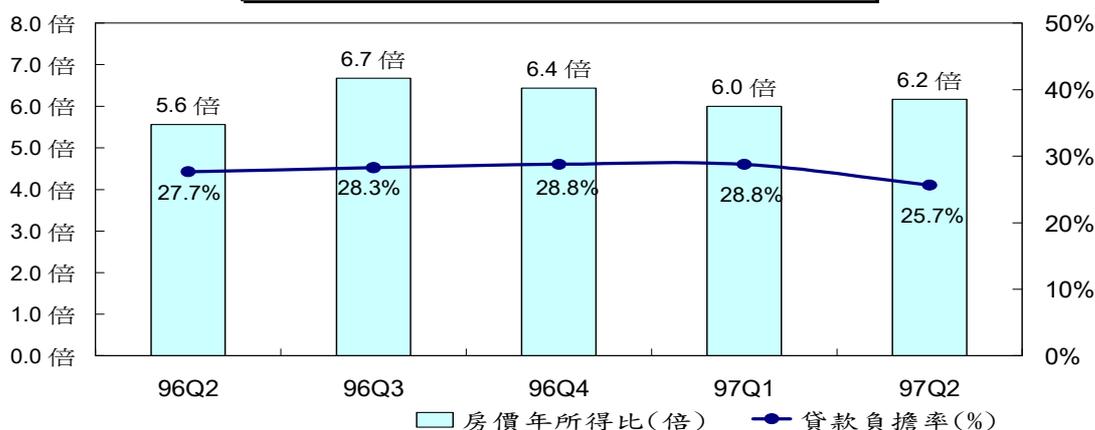


圖 2.4.7 桃竹縣市本季與上季貸款成數分配

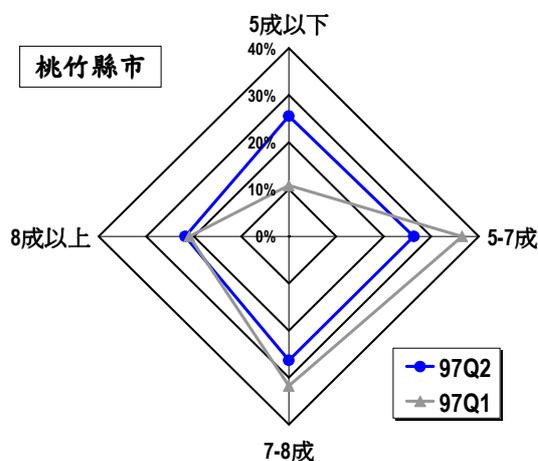


表 2.4.5 桃竹縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
總價	480.0	500.0	508.0	500.0	500.0	480.0	550.0	522.0	500.0	522.2	492.0	580.0	500.0
單價	11.4	11.9	11.6	12.5	11.7	12.4	12.0	12.7	10.9	12.9	11.7	12.3	13.2
房價年所得比(倍)	5.6 倍	5.6 倍	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	6.0 倍	5.8 倍	5.8 倍	5.6 倍	6.7 倍	6.4 倍	6.0 倍	6.2 倍
貸款負擔率(%)	26.7%	28.6%	26.9%	28.4%	29.3%	25.9%	27.6%	24.9%	27.7%	28.3%	28.8%	28.8%	25.7%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季桃竹縣市已購屋者對本季房價趨勢看法，42.4%認為會持平，27.7%認為本季房價會上漲，高於看跌者之 29.9%。相較於上季，看漲者減少 27.3 個百分點，與去年同季減少 7.8 個百分點；而看跌者相較上季增加 14.2 個百分點，較去年同季增加 1.9 個百分點。就明年同季後房價來看，36.6%認為房價持平，但看跌者比重為 47.5%，看漲者比重為 15.8%。看漲者相較上季減少 48.9 個百分點，較去年同季減少 16.4 個百分點；而看跌者相較上季增加 33.6 個百分點，較去年同季增加 5.6 個百分點。整體來說，本季桃竹縣市已購屋者對本季與明年同季的房價趨勢看法均以看跌為主，且對明年同季之看法由前一季之強烈看漲大幅調整為本季之強烈看跌，需求面預期心理的調整應特別注意。

表 2.4.6 桃竹縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	0.4%	0.7%	0.0%	0.0%	0.5%	0.6%	2.3%	1.4%	0.0%	2.3%	4.1%	0.5%	2.7%
小跌	15.9%	16.0%	14.5%	11.6%	21.5%	25.5%	16.4%	18.0%	28.0%	40.9%	51.8%	15.2%	27.2%
持平	53.1%	58.3%	59.0%	52.9%	48.8%	48.4%	47.7%	47.3%	36.6%	37.7%	31.6%	29.3%	42.4%
小漲	29.0%	24.3%	25.4%	33.9%	28.8%	23.6%	31.3%	30.6%	32.3%	16.4%	11.4%	44.5%	22.3%
大漲	1.6%	0.7%	1.2%	1.7%	0.5%	1.9%	2.3%	2.7%	3.2%	2.7%	1.0%	10.5%	5.4%

表 2.4.7 桃竹縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	1.2%	4.9%	3.5%	1.7%	2.5%	9.5%	6.3%	6.8%	4.3%	8.2%	5.2%	1.1%	6.6%
小跌	32.2%	23.8%	21.5%	25.2%	32.0%	27.2%	28.9%	26.6%	37.6%	40.0%	40.9%	12.8%	41.0%
持平	37.2%	45.5%	50.0%	36.1%	36.9%	32.9%	41.4%	38.7%	25.8%	33.6%	34.7%	21.4%	36.6%
小漲	25.6%	25.2%	23.8%	32.8%	28.1%	25.3%	23.4%	24.3%	30.1%	16.4%	17.1%	54.0%	12.6%
大漲	3.7%	0.7%	1.2%	4.2%	0.5%	5.1%	0.0%	3.6%	2.2%	1.8%	2.1%	10.7%	3.3%

2.信心分數

本季桃竹縣市已購屋者近期信心分數為 100.27 分，較上季減少 24.34 分，較去年同季減少 5.1 分。未來信心分數為 82.51 分，較上季減少 47.7 分，較去年同季減少 11.57 分。對房價綜合信心分數偏向看跌為 91.39 分，較上季減少 36.02 分，較去年同季減少 8.34 分。對長期房價呈現強烈看跌跡象，需求面對房價看法亦出現反轉趨勢，應特別注意預期心理可能造成的效應。

圖 2.4.8 桃竹縣市已購屋者房價信心分數

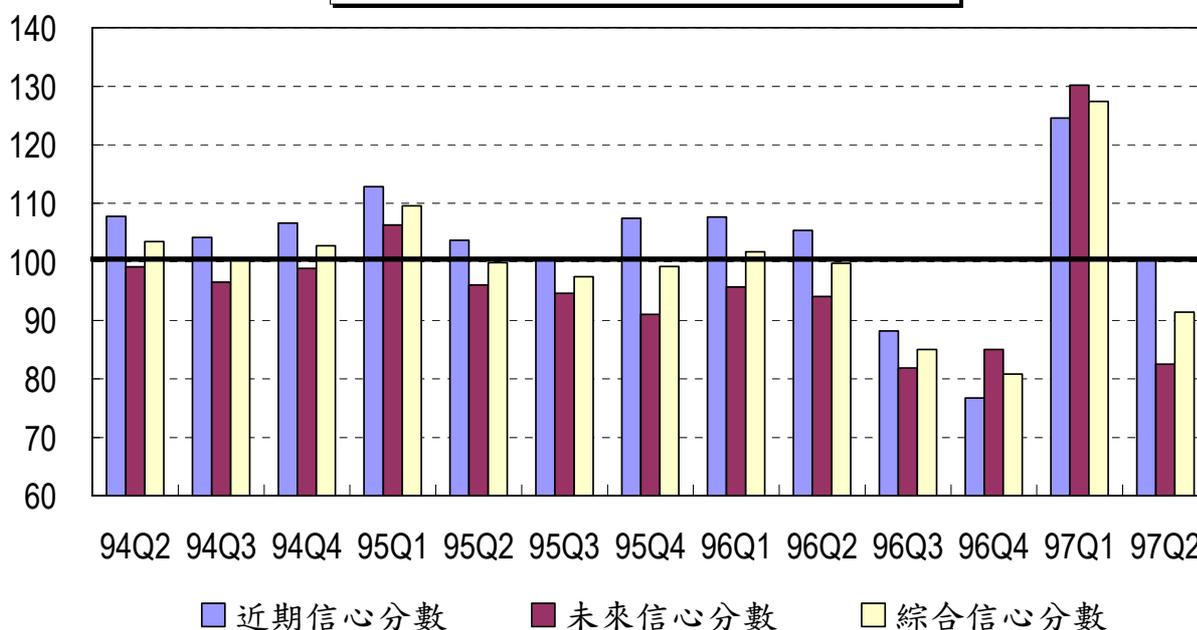


表 2.4.8 桃竹縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	107.76	104.17	106.65	112.81	103.66	100.31	107.42	107.66	105.38	88.18	76.68	124.61	100.27
未來信心分數	99.17	96.50	98.84	106.30	96.06	94.62	91.02	95.72	94.09	81.82	84.97	130.21	82.51
綜合信心分數	103.46	100.34	102.74	109.56	99.86	97.47	99.22	101.69	99.73	85.00	80.83	127.41	91.39

五、台中縣市

台中縣市本季已購屋者投資需求大幅減少，在購屋負擔持續創新高的狀況下，需求面推升市場價格的力量已經面臨臨界點，隨著對房價信心分數的大幅下滑，總體經濟面的疑慮開始轉為對房價持續上漲的不信任感。雖然議價空間與搜尋投入仍相對穩定，但需求面的動能不足將使台中縣市的市場進入整理的格局，買方市場將成為台中縣市的主要架構，後續變化仍值得密切觀察。

(一)購屋動機

本季台中縣市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 87.5%，其中首購自住佔 51.1%，換屋自住佔 36.4%；投資需求佔 12.5%。首購自住需求較上季增加 4.8 個百分點，較去年同季則增加 0.8 個百分點；換屋自住需求則較上季增加 5.1 個百分點，較去年同季增加 4.6 個百分點。投資需求較上季減少 9.9 個百分點，而較於去年同季減少 5.4 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市購屋動機需求與去年同季相較，首購及換屋自住需求增加，投資需求則大幅減少，為 93 年第 1 季以來最低，投資需求退場跡象明顯，值得持續觀察。

圖 2.5.1 台中縣市已購屋者購屋動機

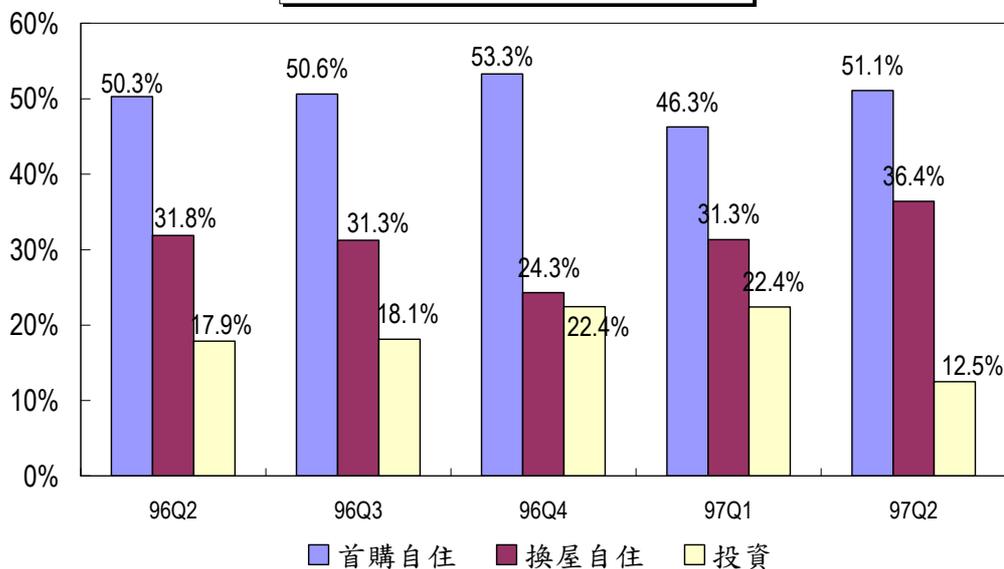


表 2.5.1 台中縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	48.8%	58.3%	54.8%	47.4%	39.5%	50.8%	51.9%	55.4%	50.3%	50.6%	53.3%	46.3%	51.1%
換屋自住	35.4%	27.5%	29.6%	33.1%	41.5%	30.0%	23.3%	24.4%	31.8%	31.3%	24.3%	31.3%	36.4%
投資	15.9%	14.2%	15.6%	19.5%	19.0%	19.2%	24.9%	20.2%	17.9%	18.1%	22.4%	22.4%	12.5%

(二)購屋類型

本季台中縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 45.4%。相較於上季，中古屋需求增加 5.8 個百分點；新成屋需求減少 5.3 個百分點；預售屋需求增加 4.1 個百分點，拍賣屋微幅減少 3.3 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求減少 0.4 個百分點，新成屋需求增加 4.5 個百分點，而中古屋需求則減少 1.8 個百分點，拍賣屋減少 3.9 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市的購屋類型結構，以新成屋為市場主流，中古屋需求次之。

圖 2.5.2 台中縣市已購屋者購屋市場類型分配

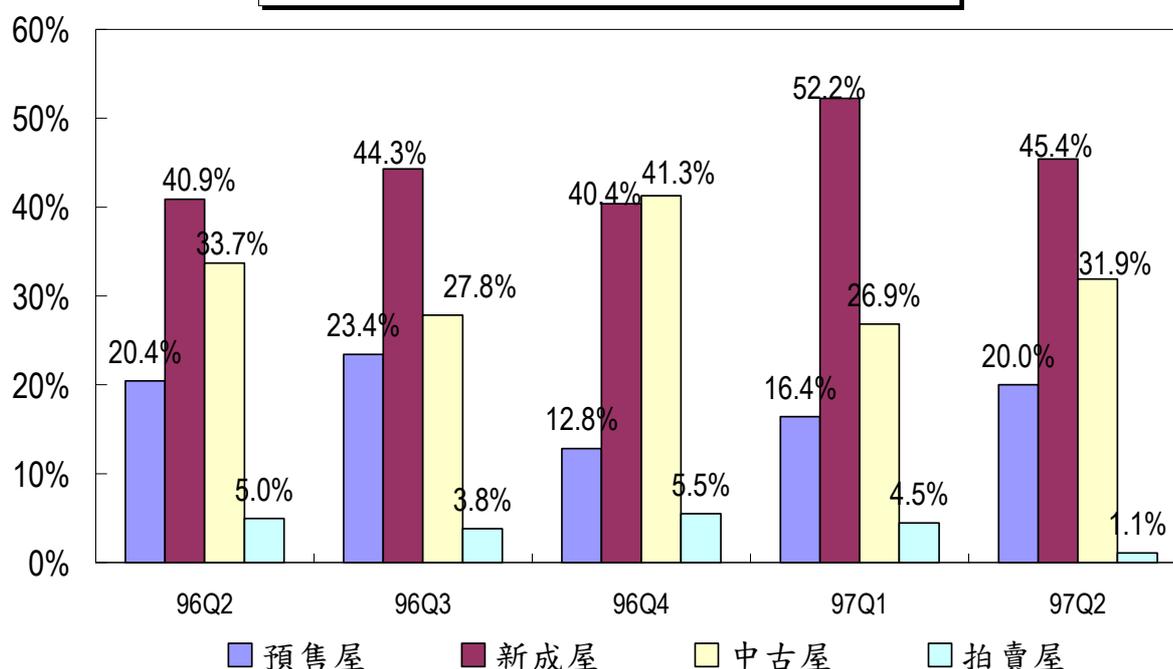
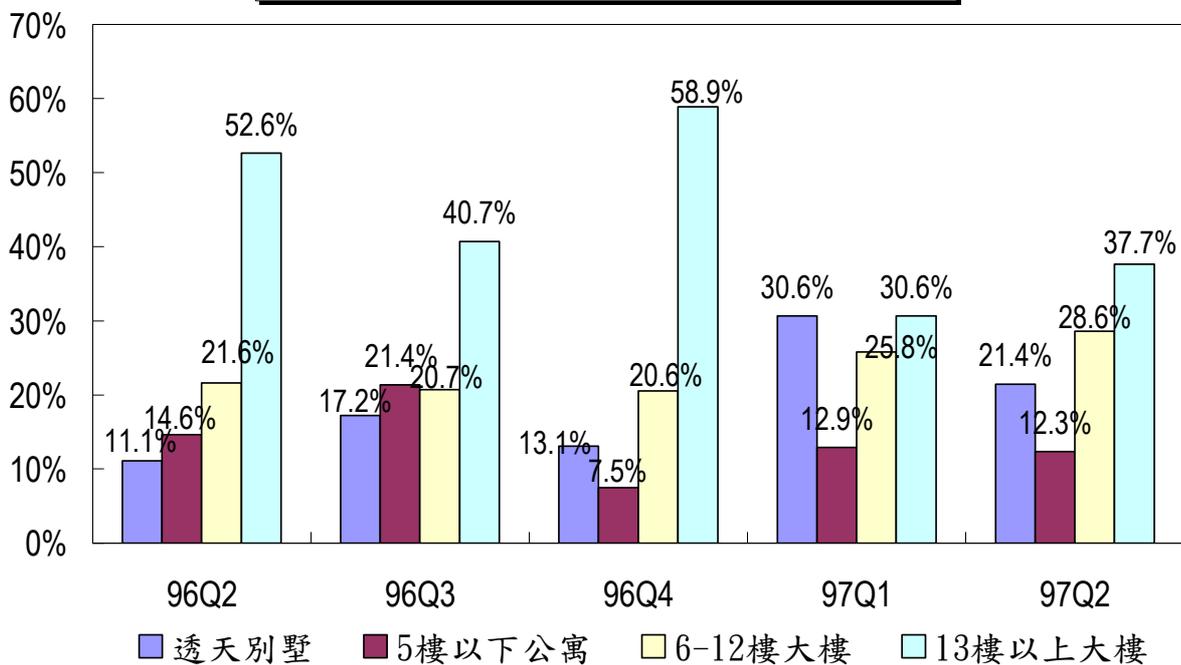


表 2.5.2 台中縣市已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	28.9%	29.8%	20.0%	35.8%	24.5%	31.0%	26.5%	17.4%	20.4%	23.4%	12.7%	15.9%	20.0%
新成屋	33.6%	33.1%	46.1%	29.9%	38.2%	43.0%	40.8%	56.3%	40.9%	44.3%	40.0%	50.7%	45.4%
中古屋	34.8%	35.5%	32.2%	33.6%	36.4%	22.5%	31.1%	23.5%	33.7%	27.8%	40.9%	26.1%	31.9%
拍賣屋	2.7%	1.6%	1.7%	0.7%	0.9%	2.1%	1.5%	1.9%	5.0%	3.8%	5.5%	4.3%	1.1%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.9%	0.0%	0.6%	0.9%	2.9%	1.6%

(三)房屋類型

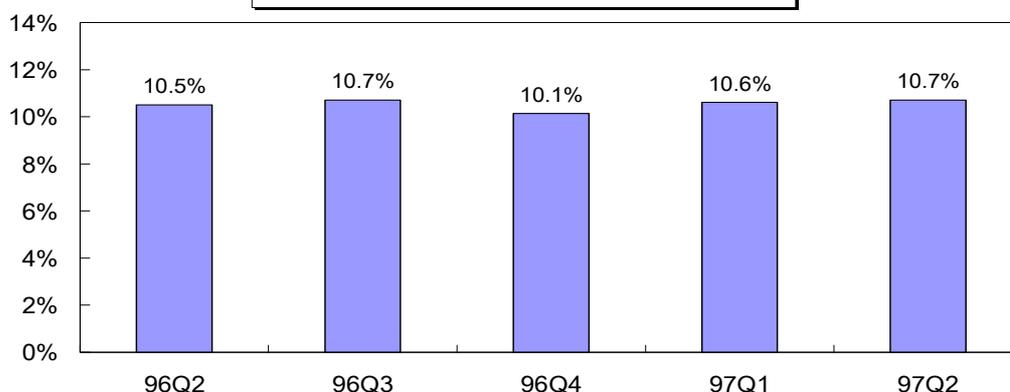
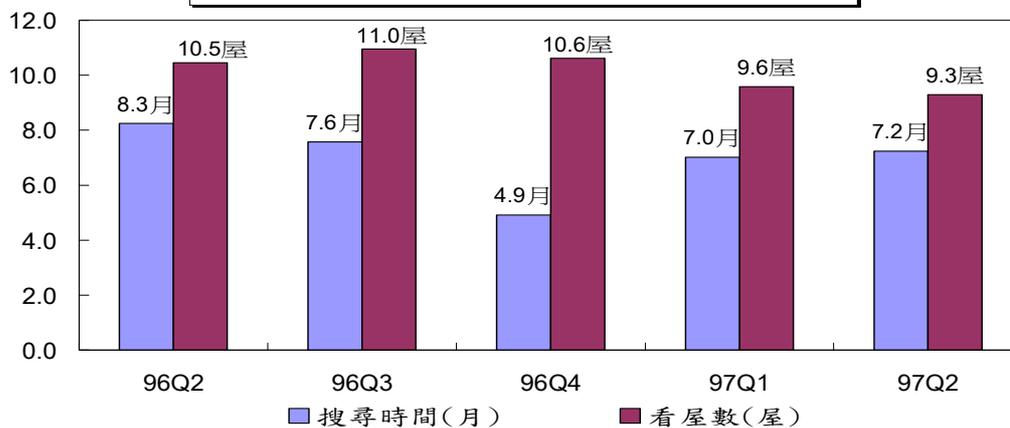
本季台中縣市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，佔 66.2%，其次為透天別墅類型佔 21.4%，公寓佔 12.3%。相較於上季，透天別墅減少 9.2 個百分點，大樓類型增加 9.8 個百分點，公寓減少 0.6 個百分點。綜合觀察，與去年同季相較之下，大樓需求減少 8 個百分點、公寓需求減少 2.3 個百分點，而透天別墅需求則增加 10.3 個百分點，顯示市場房屋類型結構受到高房價的影響正在調整。

圖 2.5.3 台中縣市已購屋者購買房屋類型分配**表 2.5.3 台中縣市已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	36.5%	40.8%	38.5%	38.0%	38.6%	15.9%	18.8%	20.8%	11.1%	17.2%	13.1%	30.6%	21.4%
5樓以下公寓	20.4%	20.8%	11.9%	22.5%	22.2%	7.9%	15.2%	11.7%	14.6%	21.4%	7.5%	12.9%	12.3%
6-12樓大樓	22.7%	19.2%	31.2%	26.4%	17.9%	18.3%	16.2%	23.9%	21.6%	20.7%	20.6%	25.8%	28.6%
13樓以上大樓	20.4%	19.2%	18.3%	13.2%	21.3%	57.9%	49.7%	43.7%	52.6%	40.7%	58.9%	30.6%	37.7%

(四)議價及搜尋

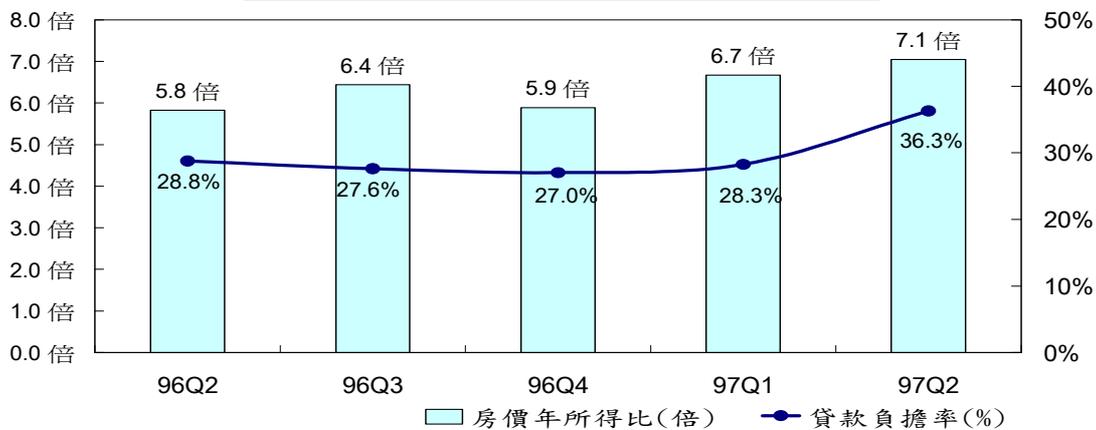
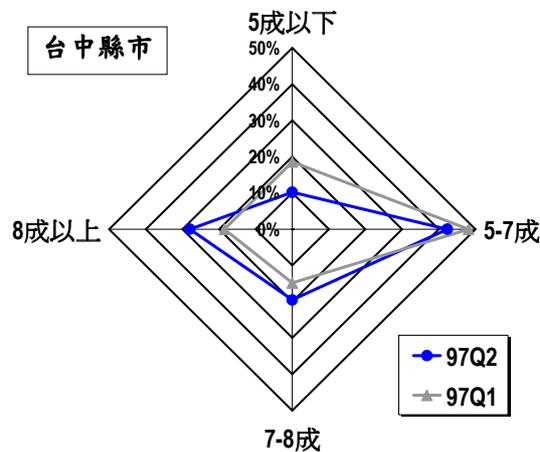
本季台中縣市已購屋者議價空間平均為 10.7%，較上季增加 0.1 個百分點，較去年同季增加 0.2 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 7.2 個月，較上季增加 0.2 個月，較去年同季減少 1 個月；看屋間數本季為 9.3 屋，較上季減少 0.3 屋，較去年同季減少 1.2 屋。綜合觀察，與去年同季相較，本季台中縣市的議價空間增加，且搜尋期間增加，顯示可能轉為買方市場。

圖2.5.4 台中縣市已購屋者購屋議價空間**圖2.5.5 台中縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.5.4 台中縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
議價空間	12.9%	10.7%	9.4%	9.1%	9.1%	10.0%	9.3%	10.1%	10.5%	10.7%	10.1%	10.6%	10.7%
搜尋時間 (月)	6.3	5.7	5.5	6.5	5.0	8.5	6.4	6.5	8.3	7.6	4.9	7.0	7.2
看屋數 (屋)	8.9	11.2	6.7	9.0	9.2	12.1	9.5	8.0	10.5	11.0	10.6	9.6	9.3

(五)購屋消費者偏好及貸款負擔

本季台中縣市已購屋者平均房價為 550 萬元，平均單價為 12 萬元/坪，較上季減少 0.6 萬元/坪，較去年同季增加 0.9 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.1 倍，為歷來最高，較上季增加 0.4 倍，較去年同季增加 1.2 倍；而貸款負擔為月所得之 36.3%，也為歷來最高，較上季增加 8 個百分點，較去年同季增加 7.5 個百分點。在貸款成數方面，與上季相較之下，本季台中縣市貸款成數之比例仍舊集中於 5-7 成(42.4%)，而 8 成以上回升至 28%。綜合觀察，台中縣市房價、房價所得比與貸款負擔率均增加，整體來說，台中縣市購屋者購屋負擔有增加趨勢，值得密切注意。

圖 2.5.6 台中縣市房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.5.7 台中縣市本季與上季貸款成數分配****表 2.5.5 台中縣市購屋房價年所得比及貸款負擔分配**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
總價	500.0	500.0	500.0	555.0	500.0	550.0	502.0	500.0	480.0	550.0	485.0	625.0	550.0
單價	10.8	10.7	11.4	11.7	10.0	11.8	10.6	12.3	11.1	12.8	11.3	12.6	12.0
房價年所得比(倍)	5.7 倍	5.7 倍	6.1 倍	6.0 倍	5.6 倍	6.0 倍	6.0 倍	6.4 倍	5.8 倍	6.4 倍	5.9 倍	6.7 倍	7.1 倍
貸款負擔率(%)	23.8%	26.9%	25.2%	29.0%	24.7%	25.5%	29.0%	27.7%	28.8%	27.6%	27.0%	28.3%	36.3%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台中縣市已購屋者對本季房價趨勢看法為傾向持平，32.5%認為會持平，36.1%認為本季房價會上漲，看跌者為 31.4%；看跌者較上季增加 12.5 個百分點，看漲者減少 24.8%。與去年同季相較，看漲者減少 7.1 個百分點，看跌者增加 16.8 個百分點。就明年同季後房價來看，26.2%仍維持房價持平，看漲者比重為 20.8%，相較上季減少 38.3 個百分點，較去年同季減少 19.8 個百分點；看跌者為 53%，較上季增加 34.8 個百分點，較去年同季增加 33.7 個百分點。

表 2.5.6 台中縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	3.2%	4.1%	0.9%	1.5%	0.0%	1.4%	1.5%	0.9%	1.6%	3.2%	3.7%	0.0%	0.6%
小跌	23.5%	17.9%	7.9%	11.2%	14.5%	9.9%	4.1%	11.7%	13.0%	37.6%	34.6%	18.8%	30.8%
持平	49.0%	56.1%	63.2%	50.0%	51.4%	56.7%	50.0%	41.3%	42.2%	39.5%	37.4%	20.3%	32.5%
小漲	23.1%	17.9%	27.2%	37.3%	32.7%	31.2%	43.9%	41.8%	39.5%	19.1%	22.4%	50.7%	26.0%
大漲	1.2%	4.1%	0.9%	0.0%	1.4%	0.7%	0.5%	4.2%	3.8%	0.6%	1.9%	10.1%	10.1%

表 2.5.7 台中縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	2.4%	4.9%	1.7%	1.5%	1.8%	3.5%	2.6%	2.8%	3.3%	11.0%	8.4%	1.5%	8.9%
小跌	26.5%	24.4%	20.9%	21.6%	20.3%	24.1%	10.8%	20.8%	15.9%	41.9%	29.9%	16.7%	44.0%
持平	42.7%	45.5%	53.0%	40.3%	36.9%	41.8%	46.7%	32.5%	40.1%	24.5%	30.8%	22.7%	26.2%
小漲	25.7%	20.3%	23.5%	34.3%	36.4%	28.4%	39.0%	36.8%	36.3%	21.3%	28.0%	43.9%	19.6%
大漲	2.8%	4.9%	0.9%	2.2%	4.6%	2.1%	1.0%	7.1%	4.4%	1.3%	2.8%	15.2%	1.2%

2.信心分數

本季台中縣市已購屋者近期信心分數為 107.1 分，較上季減少 18.99 分，較去年同季減少 8.3 分。對未來信心分數為 80.06 分，較上季減少 47.21 分，較去年同季減少 31.2 分。對房價綜合信心分數為 93.58 分，較上季減少 33.1 分，相較去年同季減少 19.75 分。從近期及未來信心分數來看，房價信心長期呈現看跌態勢，本季與未來信心分數差異甚大，值得密切觀察後市發展。

圖2.5.8 台中縣市已購屋者房價信心分數

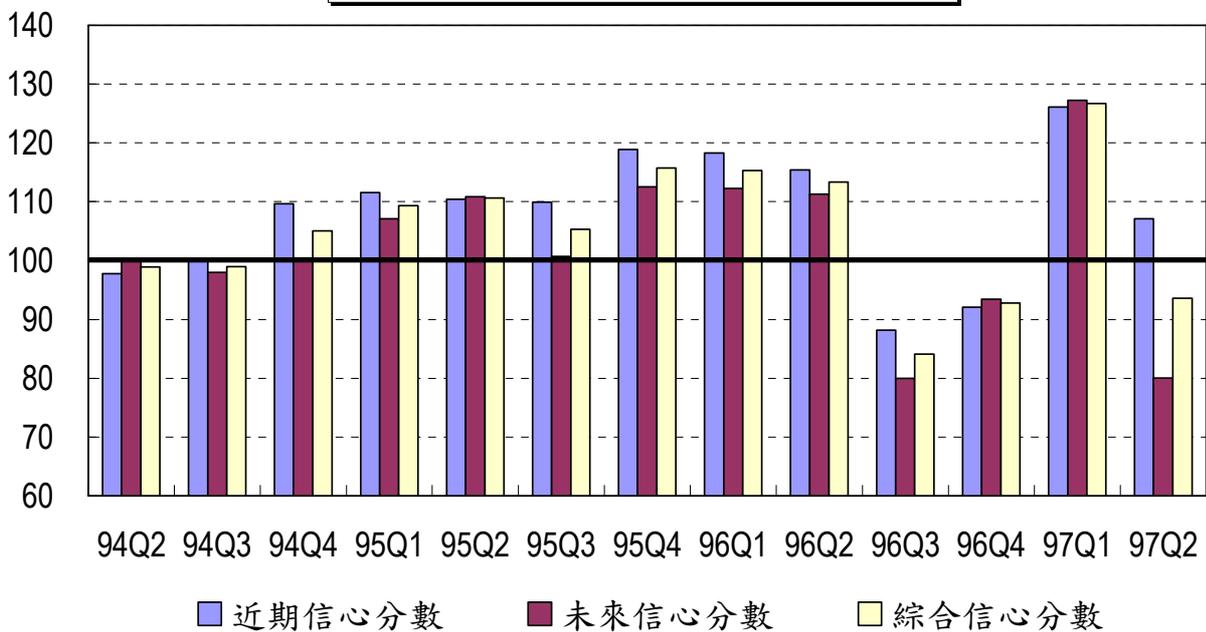


表 2.5.8 台中縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	97.81	100.00	109.65	111.57	110.45	109.93	118.88	118.31	115.41	88.22	92.06	126.09	107.10
未來信心分數	100.00	97.97	100.43	107.09	110.83	100.71	112.56	112.26	111.26	80.00	93.46	127.27	80.06
綜合信心分數	98.90	98.98	105.04	109.33	110.64	105.32	115.72	115.29	113.33	84.11	92.76	126.68	93.58

六、高雄縣市

高雄縣市本季對房價信心分數反轉下降、投資需求減少、購屋負擔增加，顯示市場正處於盤整或轉折的時點；然而相較其他地區，高雄縣市來自需求面的壓力相對較輕，顯示高雄縣市的需求者仍對當地有相當的信心，並呈現相對較大的支撐。綜合觀察，在房價相對較低的條件下，高雄縣市似乎在本季市場壓力較強的環境中，可望有較大的機會穩住市場價格，後續仍值得持續觀察。

(一)購屋動機

本季高雄縣市已購屋者購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 83.7%，其中首購自住佔 57.7%，換屋自住佔 26%；投資需求佔 16.3%。首購自住需求較上季增加 8 個百分點，較去年同季增加 5.8 個百分點；換屋自住需求較上季減少 4.6 個百分點，較去年同季減少 1 個百分點。投資需求較上季減少 3.4 個百分點，較去年同季減少 4.8 個百分點。綜合觀察，就長期來說，高雄縣市仍以首購自住需求為主，換屋及投資需求減少，市場需求動機分配仍維持相對的穩定，但投資需求減少則值得注意。

圖 2.6.1 高雄縣市已購屋者購屋動機

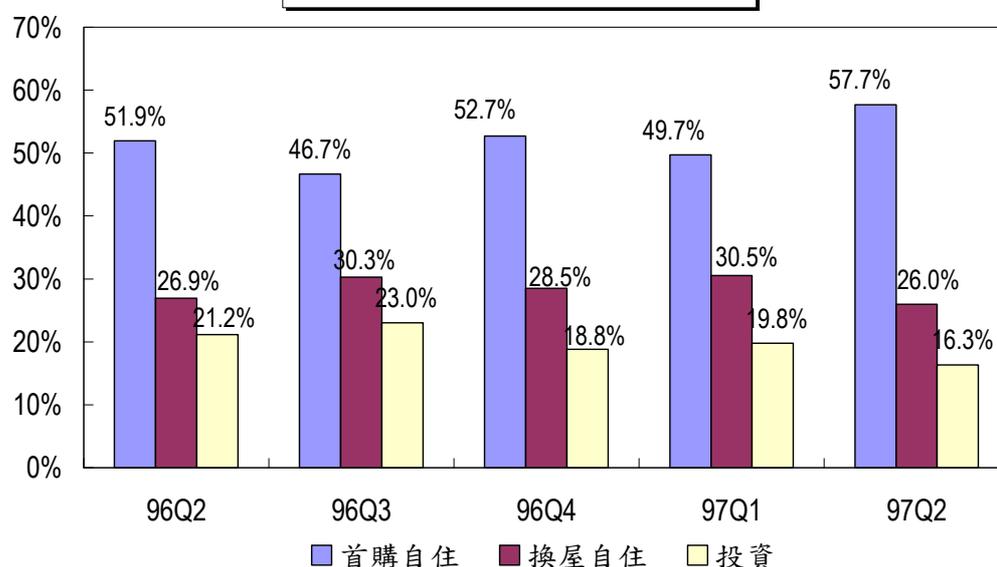
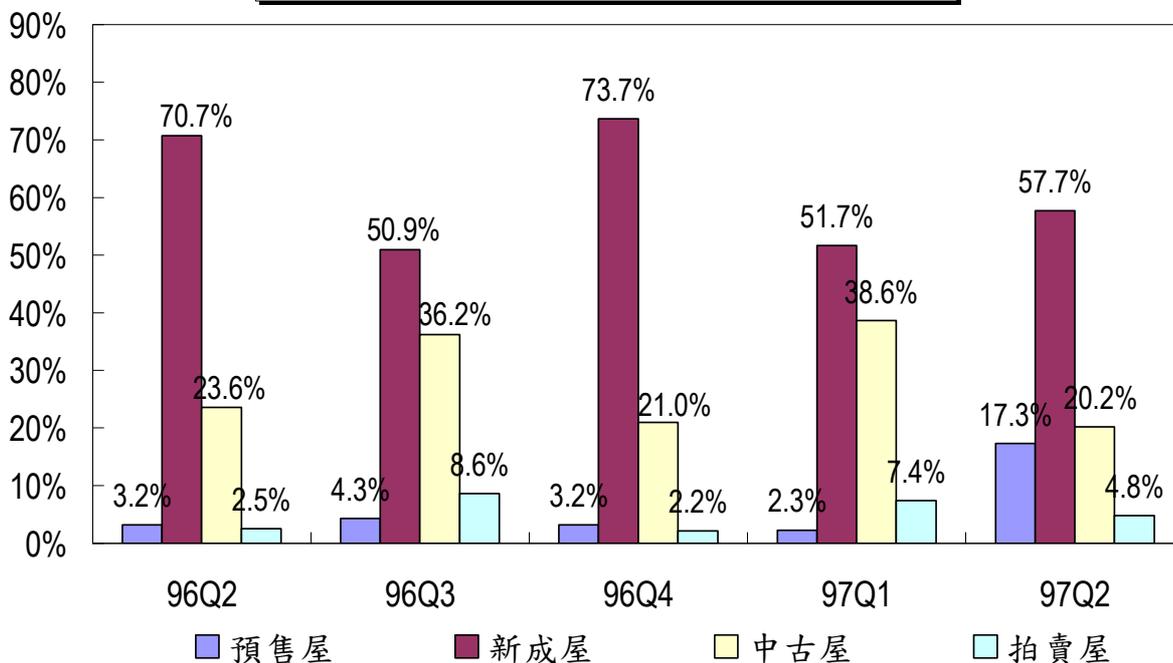


表 2.6.1 高雄縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	51.6%	56.0%	59.9%	52.0%	50.2%	56.6%	43.1%	55.7%	51.9%	46.7%	52.7%	49.7%	57.7%
換屋自住	36.5%	30.6%	32.1%	27.3%	33.0%	30.2%	42.4%	26.2%	26.9%	30.3%	28.5%	30.5%	26.0%
投資	11.9%	13.4%	8.1%	20.7%	16.7%	13.2%	14.6%	18.1%	21.2%	23.0%	18.8%	19.8%	16.3%

(二)購屋類型

本季高雄縣市已購屋者購屋類型持續以新成屋為主流，佔 57.7%，其次為中古屋，佔 20.2%，預售屋佔 17.3%。相較於上季，新成屋需求增加 6.3 個百分點，而中古屋需求減少 18.2 個百分點，拍賣屋減少 2.5 個百分點。相較去年同季，新成屋需求減少 13 個百分點，預售屋與中古屋需求，前者增加 14.1 個百分點，後者則減少 3.4 個百分點，拍賣屋則增加 2.3 個百分點。綜合觀察，高雄縣市的住宅市場類型需求，本季新成屋仍為主流，且預售及新成屋的增加顯示高雄縣市需求者偏好購買新屋。

圖 2.6.2 高雄縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.6.2 高雄縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	8.4%	13.7%	12.8%	13.6%	4.4%	5.2%	13.7%	10.7%	3.2%	4.3%	3.2%	2.3%	17.3%
新成屋	49.0%	43.9%	54.9%	46.8%	58.1%	49.6%	61.4%	53.3%	70.7%	50.9%	73.7%	51.4%	57.7%
中古屋	37.2%	38.1%	29.3%	31.8%	34.9%	38.5%	24.2%	32.2%	23.6%	36.2%	21.0%	38.4%	20.2%
拍賣屋	5.0%	2.9%	2.4%	7.1%	2.2%	5.2%	0.7%	3.3%	2.5%	8.6%	2.2%	7.3%	4.8%
其他	0.3%	1.4%	0.6%	0.6%	0.4%	1.5%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%

(三)房屋類型

本季高雄縣市住宅房屋需求類型以大樓類型比重較高，佔 63.6%；其次公寓，佔 29.5%。相較於上季，13 樓以上大樓類型增加 2 個百分點，透天別墅類型減少 3.5 個百分點，公寓類型需求則增加 8.2 個百分點。相較去年同季各房屋類型之需求，13 樓以上大樓需求減少 15.9 個百分點，透天別墅則增加 1 個百分點，公寓增加 11.4 個百分點。綜合觀察，持續上季之需求狀態，13 樓以上大樓持續第五季為房屋類型主要需求，但受到整體房價上漲幅度高於所得上漲幅度之影響，公設比較低之公寓需求大幅增加，顯示高雄縣市房屋類型需求尚在變動調整中。

圖 2.6.3 高雄縣市已購屋者購買房屋類型分配

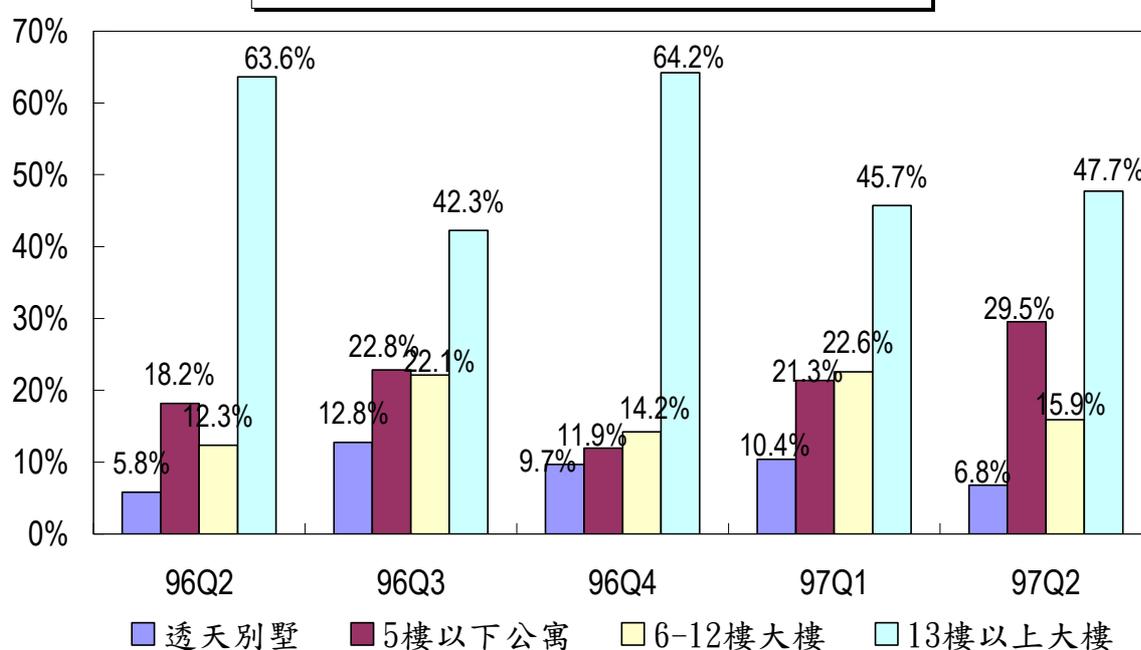
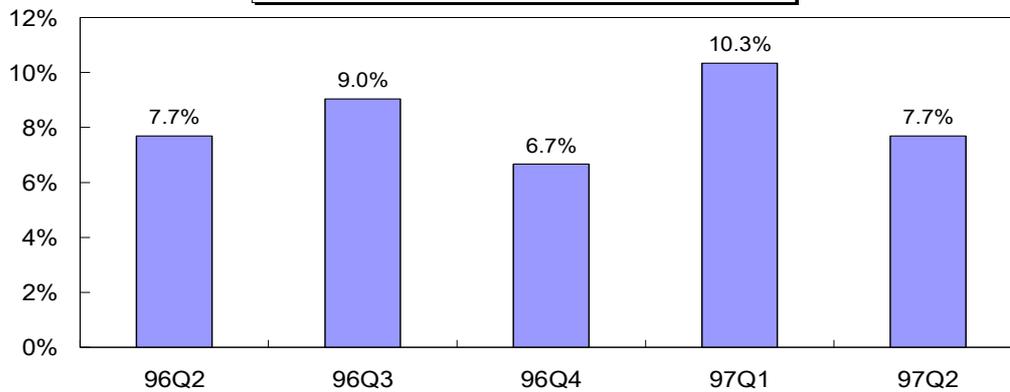
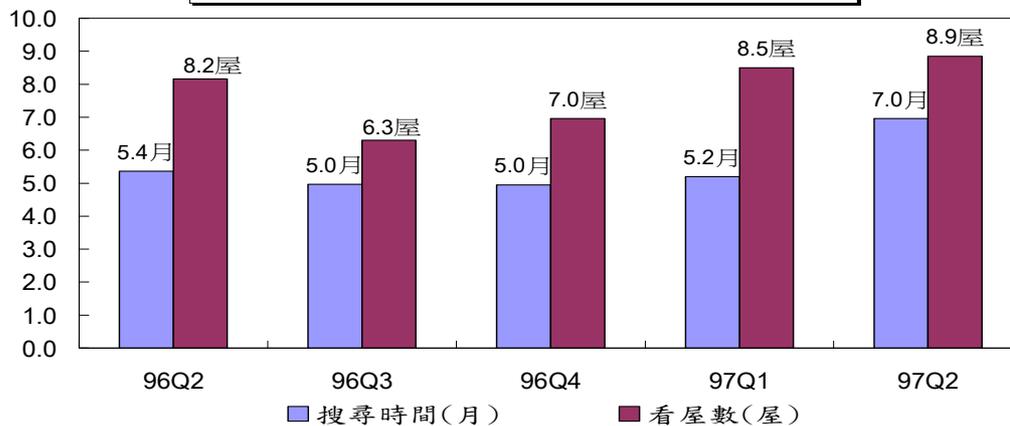


表 2.6.3 高雄縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	30.3%	35.6%	25.2%	44.7%	30.0%	11.3%	6.9%	13.1%	5.8%	12.8%	9.7%	10.4%	6.8%
5樓以下公寓	21.2%	11.1%	28.9%	15.1%	17.5%	16.9%	26.2%	24.3%	18.2%	22.8%	11.9%	21.3%	29.5%
6-12樓大樓	21.2%	16.3%	12.6%	20.4%	20.7%	19.4%	23.4%	18.0%	12.3%	22.1%	14.2%	22.6%	15.9%
13樓以上大樓	27.4%	37.0%	33.3%	19.7%	31.8%	52.4%	43.4%	44.7%	63.6%	42.3%	64.2%	45.7%	47.7%

(四)議價及搜尋

綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者議價空間平均為 7.7%，較上季減少 2.7 個百分點，與去年同季持平。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 7 個月，較上季增加 1.8 月，較去年同季增加 1.6 個月；看屋間數為 8.9 屋，與上季相較增加 0.4 屋，較去年同季增加 0.7 屋。就長期趨勢來看，本季議價空間雖減少，但搜尋期間與看屋數增加，顯示高雄縣市需求者處於觀望態勢，有轉為買方市場趨勢，值得持續注意。

圖 2.6.4 高雄縣市已購屋者購屋議價空間**圖 2.6.5 高雄縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.6.4 高雄縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
議價空間	10.4%	11.0%	9.4%	10.8%	9.4%	10.4%	9.1%	10.0%	7.7%	9.0%	6.7%	10.3%	7.7%
搜尋時間(月)	4.2	5.1	5.1	4.7	4.7	5.8	6.3	5.8	5.4	5.0	5.0	5.2	7.0
看屋數(屋)	6.5	6.6	6.6	5.7	6.5	8.1	8.7	6.2	8.2	6.3	7.0	8.5	8.9

(五)購屋消費偏好與負擔

本季高雄縣市已購屋者平均房價為 600 萬元，平均單價為 12.6 萬元/坪，較上季增加 1.9 萬元/坪，較去年同季增加 0.1 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.2 倍，相較上季增加 0.6 倍，與去年同季減少 0.3 倍；而購屋負擔為月所得之 27.9%，較上季增加 0.4 個百分點，較去年同季相較減少 4.1 個百分點；貸款成數集中於 7-8 成之比例(36.2%)，8 成以上則較上季增加至 29.3%。綜合觀察，本季高雄縣市購屋總價增加，且房價所得比亦增加，顯示購屋者負擔仍重。

圖 2.6.6 高雄縣市房價年所得比及貸款負擔分配

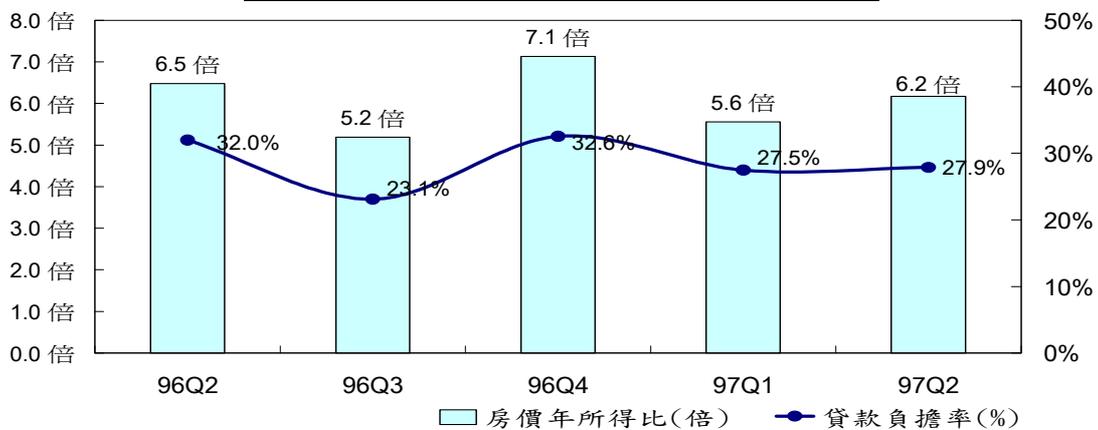


圖 2.6.7 高雄縣市本季與上季貸款成數分配

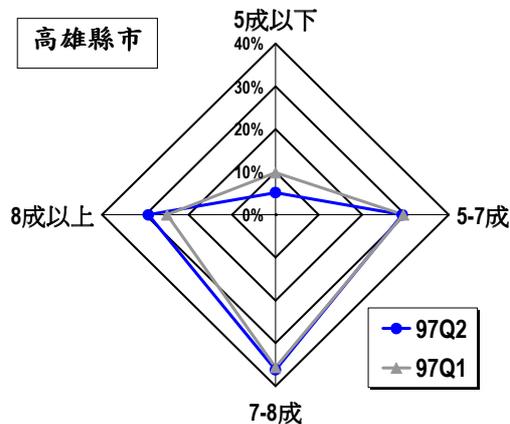


表 2.6.5 高雄縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
總價	480.0	480.0	515.0	550.0	500.0	450.0	500.0	440.0	480.0	400.0	536.0	450.0	600.0
單價	10.3	10.6	11.7	11.0	12.1	11.1	11.3	10.7	12.4	10.5	12.8	10.6	12.6
房價年所得比(倍)	5.6 倍	6.3 倍	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	5.2 倍	6.1 倍	5.6 倍	6.5 倍	5.2 倍	7.1 倍	5.6 倍	6.2 倍
貸款負擔率(%)	24.1%	29.8%	26.5%	24.7%	24.7%	24.3%	28.4%	25.4%	32.0%	23.1%	32.6%	27.5%	27.9%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季高雄縣市已購屋者對本季房價趨勢看法，41.2%認為會持平，30.9%認為本季房價會上漲，高於看跌者之 27.8%。相較於上季，看漲者減少 18.5 個百分點，看跌者增加 15 個百分點。與去年同季相較，看跌者增加 17.5 個百分點，看漲者則減少 5.2 個百分點。就明年同季後房價來看，28.7%仍維持房價持平；看漲者比重為 27.7%，相較上季減少 29.7 個百分點；而看跌者則增加 30.8 個百分點。與去年同季相較，看跌者增加 21.1 個百分點，看漲者減少 8.8 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者對房價看法，呈現本季看漲，長期看跌，但相較其他縣市則相對穩健，後續值得持續觀察。

表 2.6.6 高雄縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	1.4%	0.6%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%
小跌	13.5%	13.5%	20.6%	12.3%	19.3%	14.9%	12.9%	15.0%	9.7%	33.9%	36.2%	12.8%	27.8%
持平	56.9%	59.6%	58.8%	42.9%	58.3%	50.0%	45.8%	50.0%	53.5%	46.4%	43.2%	37.8%	41.2%
小漲	29.3%	24.1%	20.6%	44.2%	21.1%	34.3%	41.3%	25.2%	35.5%	19.6%	17.3%	44.2%	23.7%
大漲	0.0%	2.8%	0.0%	0.6%	1.3%	0.0%	0.0%	8.4%	0.6%	0.0%	1.1%	5.2%	7.2%

表 2.6.7 高雄縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	1.0%	2.9%	1.8%	0.0%	0.9%	2.3%	0.6%	1.9%	1.3%	3.0%	8.7%	3.5%	4.3%
小跌	25.5%	18.7%	43.3%	17.5%	25.9%	23.3%	17.4%	16.7%	21.2%	34.3%	20.7%	9.4%	39.4%
持平	48.6%	45.3%	32.9%	26.6%	43.3%	36.8%	39.4%	41.9%	41.1%	38.6%	45.7%	29.8%	28.7%
小漲	24.5%	30.9%	22.0%	53.9%	29.0%	36.1%	40.0%	29.3%	32.5%	22.9%	25.0%	43.3%	23.4%
大漲	0.3%	2.2%	0.0%	1.9%	0.9%	1.5%	2.6%	10.2%	4.0%	1.2%	0.0%	14.0%	4.3%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋者近期信心分數為 105.15 分，較上季減少 15.78 分，較去年同季減少 7.75 分。對未來信心分數為 92.02 分，較上季減少 35.46 分，較去年同季減少 16.26 分。綜合信心分數為 98.59 分，較上季減少 25.62 分，相較去年同季則減少 12 分。整體來看，高雄縣市購屋者房價信心分數本季轉為看跌，且對未來看跌者較多，但相較其他地區，則相對較具支撐，後續值得密切觀察。

圖 2.6.8 高雄縣市已購屋者房價信心分數

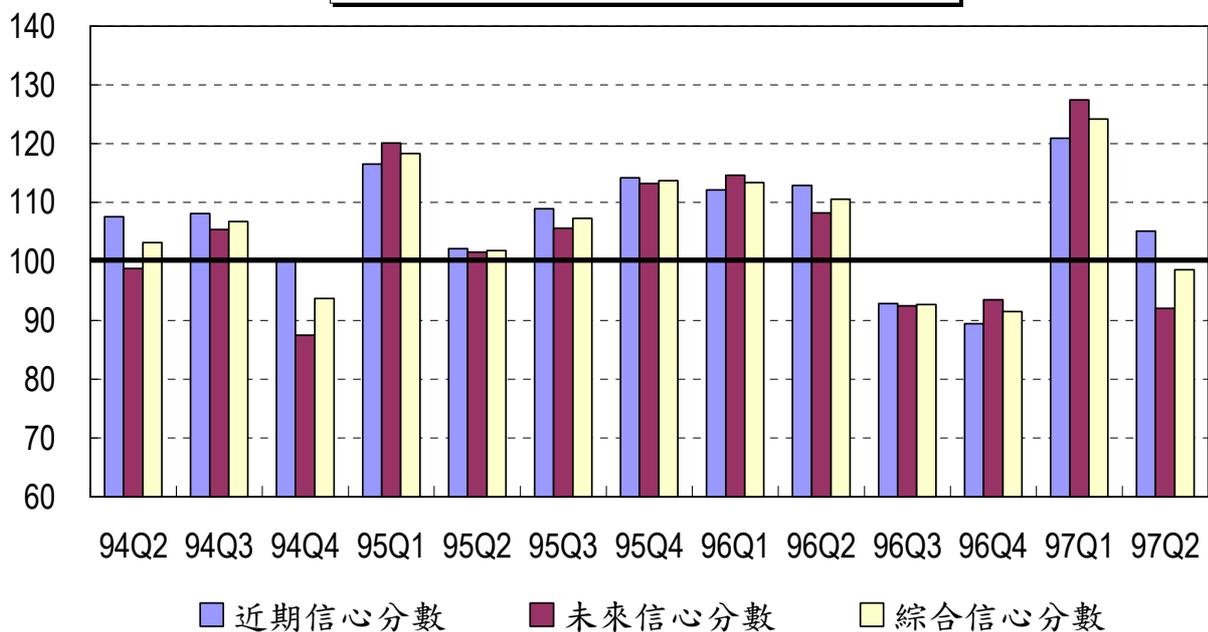


表 2.6.8 高雄縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	107.58	108.16	100.00	116.56	102.19	108.96	114.19	112.15	112.90	92.86	89.46	120.93	105.15
未來信心分數	98.81	105.40	87.50	120.13	101.56	105.64	113.23	114.65	108.28	92.47	93.48	127.49	92.02
綜合信心分數	103.19	106.78	93.75	118.34	101.88	107.30	113.71	113.40	110.59	92.66	91.47	124.21	98.59

七、小結

(一)購屋動機

1.整體已購屋者

就五大都會區已購屋者購屋動機來看，各地區以自住需求為主，且換屋需求增加至三成以上。其中，首購自住以桃竹縣市最高(58.6%)；台北縣的換屋需求比例最高(42.2%)。但本季投資需求均較上季大幅減少，其中，桃竹縣市已降至歷來最低水準(11%)，台北市也下降了9.4個百分點，值得特別注意。

圖2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機分配

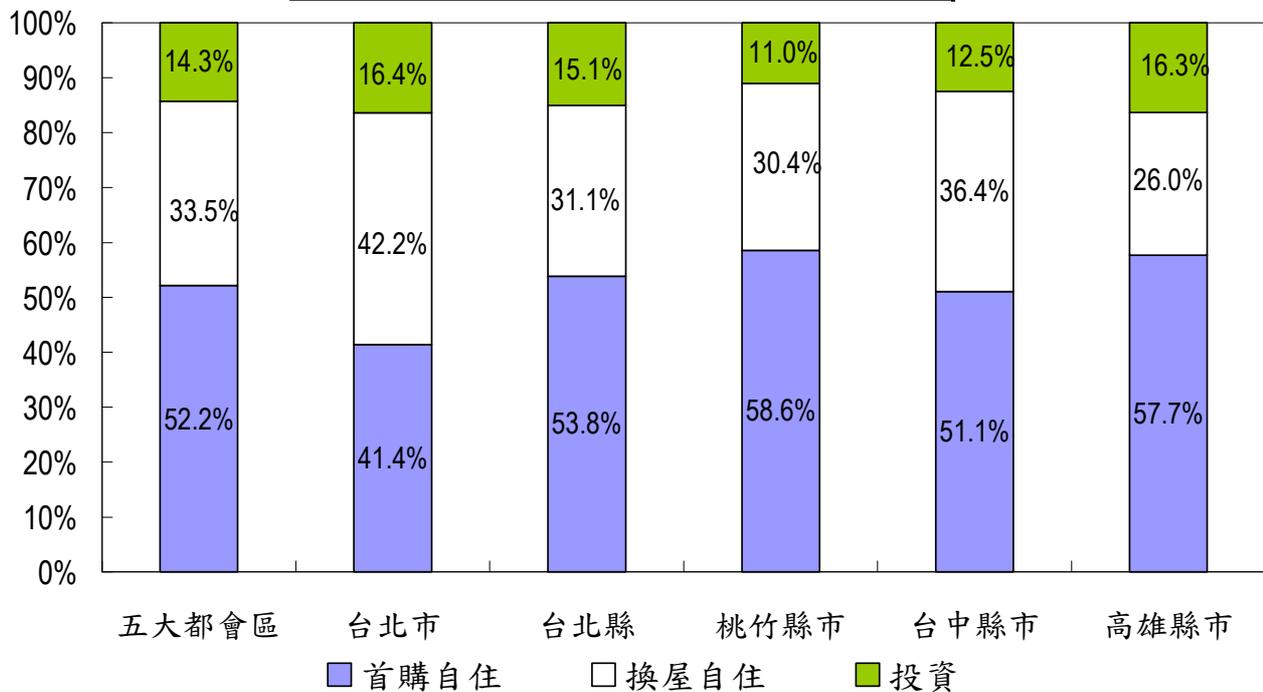


表 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	52.2%	41.4%	53.8%	58.6%	51.1%	57.7%
換屋自住	33.5%	42.2%	31.1%	30.4%	36.4%	26.0%
投資	14.3%	16.4%	15.1%	11.0%	12.5%	16.3%

2. 自住購屋動機分析

就五大都會區已購屋者的自住購屋動機來看，均以改善居住環境(40.2%)為主要原因，但比例較上季減少。為子女/父母因素與結婚而購屋之比例增加，各縣市中，桃竹縣市(23.8%)以結婚因素居次；台北市(30%)、台北縣(23.7%)則以子女/父母因素居次；高雄縣市(23.3%)則以工作因素居次；台中縣市以子女/父母因素(17.4%)與工作因素(17.4%)兩者均次。

圖2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機分配

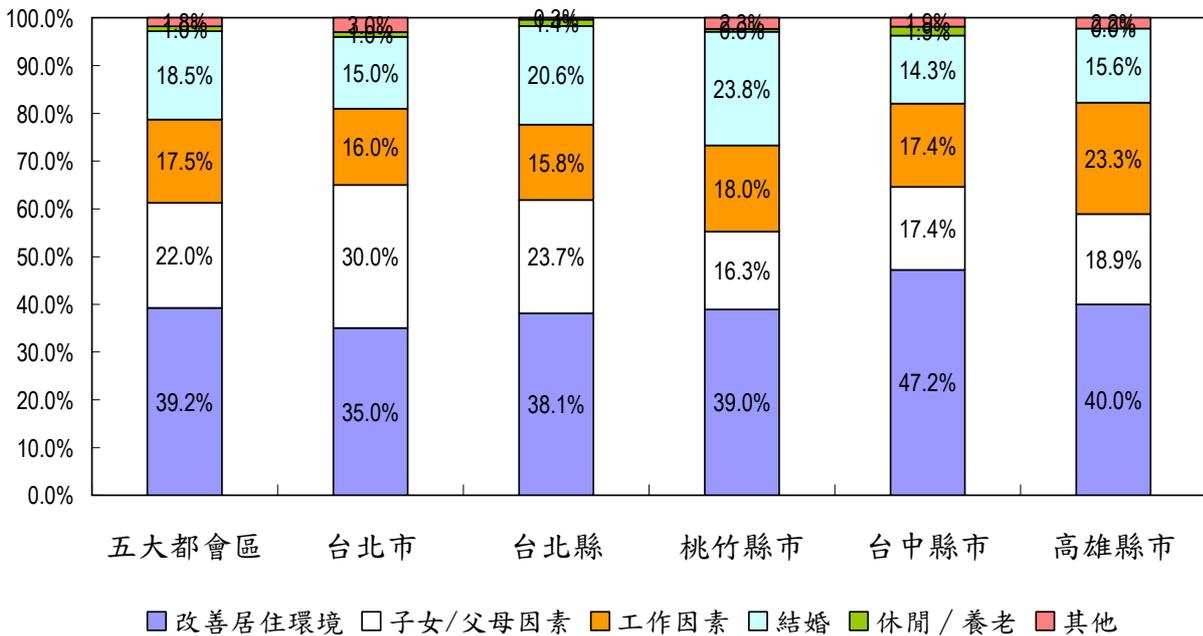


表 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	39.2%	35.0%	38.1%	39.0%	47.2%	40.0%
子女/父母因素	22.0%	30.0%	23.7%	16.3%	17.4%	18.9%
工作因素	17.5%	16.0%	15.8%	18.0%	17.4%	23.3%
結婚	18.5%	15.0%	20.6%	23.8%	14.3%	15.6%
休閒/養老	1.0%	1.0%	1.4%	0.6%	1.9%	0.0%
其他	1.8%	3.0%	0.3%	2.3%	1.9%	2.2%

3.投資購屋動機分析

就五大都會區已購屋者的投資購屋動機來看，以賺取價差(61.8%)為主要原因，並較上季增加。本季桃竹縣市轉以出租經營為主(44.4%)。

圖2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機分配

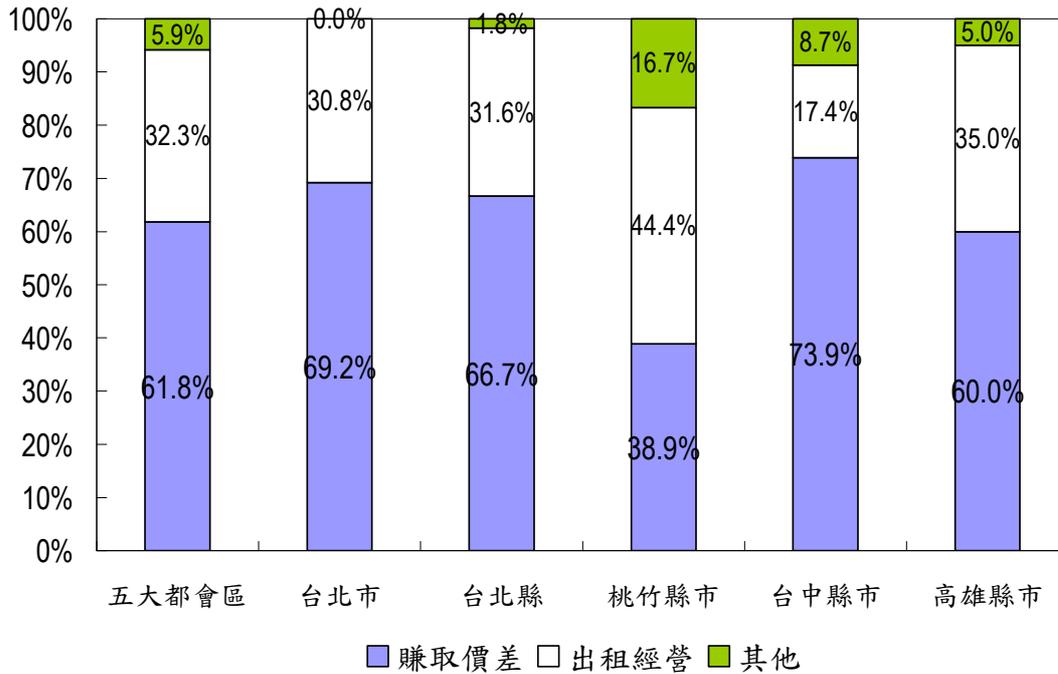


表 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	61.8%	69.2%	66.7%	38.9%	73.9%	60.0%
出租經營	32.3%	30.8%	31.6%	44.4%	17.4%	35.0%
其他	5.9%	0.0%	1.8%	16.7%	8.7%	5.0%

4.購屋後家戶擁屋數

就五大都會區已購屋者購屋後家戶擁屋數來看，六成已購屋者擁有一戶以上的房屋，普遍為二戶(44.3%)，且比例較上季增加。與購屋目的交叉分析後，與上季相較，自住者以持有一戶為主，投資者以持有二戶為主，自住者持有多戶比例增加，投資購屋者主要持有二至三戶，合計佔 88%，且持有三戶之比例較上季增加。

圖2.7.4 五大都會區已購屋者擁屋數分配

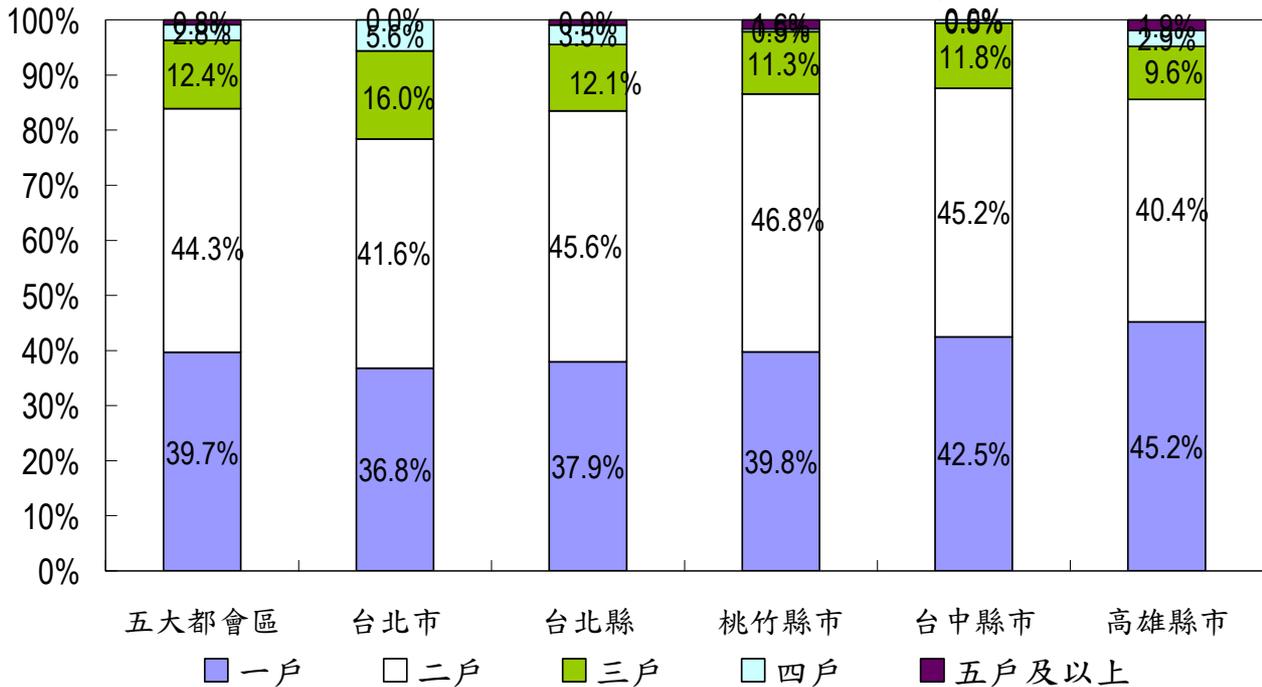


表 2.7.4 五大都會區已購屋者購屋後擁屋數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	39.7%	36.8%	37.9%	39.8%	42.5%	45.2%
二戶	44.3%	41.6%	45.6%	46.8%	45.2%	40.4%
三戶	12.4%	16.0%	12.1%	11.3%	11.8%	9.6%
四戶	2.8%	5.6%	3.5%	0.5%	0.5%	2.9%
五戶及以上	0.8%	0.0%	0.9%	1.6%	0.0%	1.9%

表 2.7.5 五大都會區已購屋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					合計
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及五戶以上	
自住	46.0%	42.7%	8.8%	2.0%	0.5%	100.0%
投資	3.0%	56.4%	31.6%	6.0%	3.0%	100.0%

(二)購屋類型

1.市場類型

(1)實際購買市場類型

①整體已購屋者實際購買市場類型

就五大都會區已購屋者購屋市場類型來看，整體來說本季改以中古屋為主要需求市場類型，但中南部仍以新成屋為主。其中，台北市縣明顯以中古屋為主要市場類型，分別為 66.7%、56.1%，均較上季增加；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市則以新成屋為主，但比例由上季五成以上降低至三成五以下，而本季預售屋需求普遍增加，以台中縣市 20% 較高。

圖2.7.5 五大都會區已購屋者實際購買市場類型分配

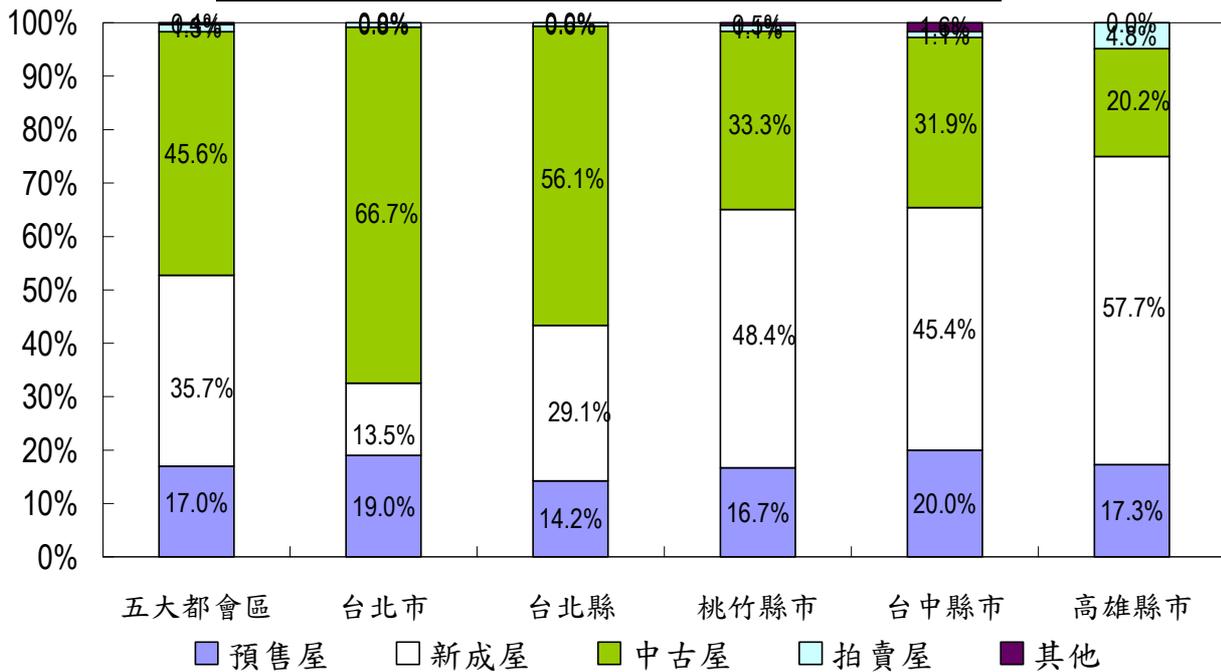


表 2.7.6 五大都會區已購屋者購屋市場類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	17.0%	19.0%	14.2%	16.7%	20.0%	17.3%
新成屋	35.7%	13.5%	29.1%	48.4%	45.4%	57.7%
中古屋	45.6%	66.7%	56.1%	33.3%	31.9%	20.2%
拍賣屋	1.3%	0.8%	0.6%	1.1%	1.1%	4.8%
其他	0.4%	0.0%	0.0%	0.5%	1.6%	0.0%

② 整體已購屋者中古屋屋齡

就五大都會區已購屋者中古屋屋齡平均為 14.8 年。與上季相較，本季中古屋屋齡分布 11-20 年與 21 年及以上之比例增加。其中，台北市中古屋屋齡最高，平均屋齡為 18 年，但平均屋齡以台中縣市最低。台北市、台北縣 11-20 年與 21 年以上中古屋之比例相近，各佔約四成左右。桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市本季同樣以 11-20 年中古屋居多，高雄縣市本季中古屋屋齡增加。

圖2.7.6 五大都會區已購屋者中古屋屋齡分配

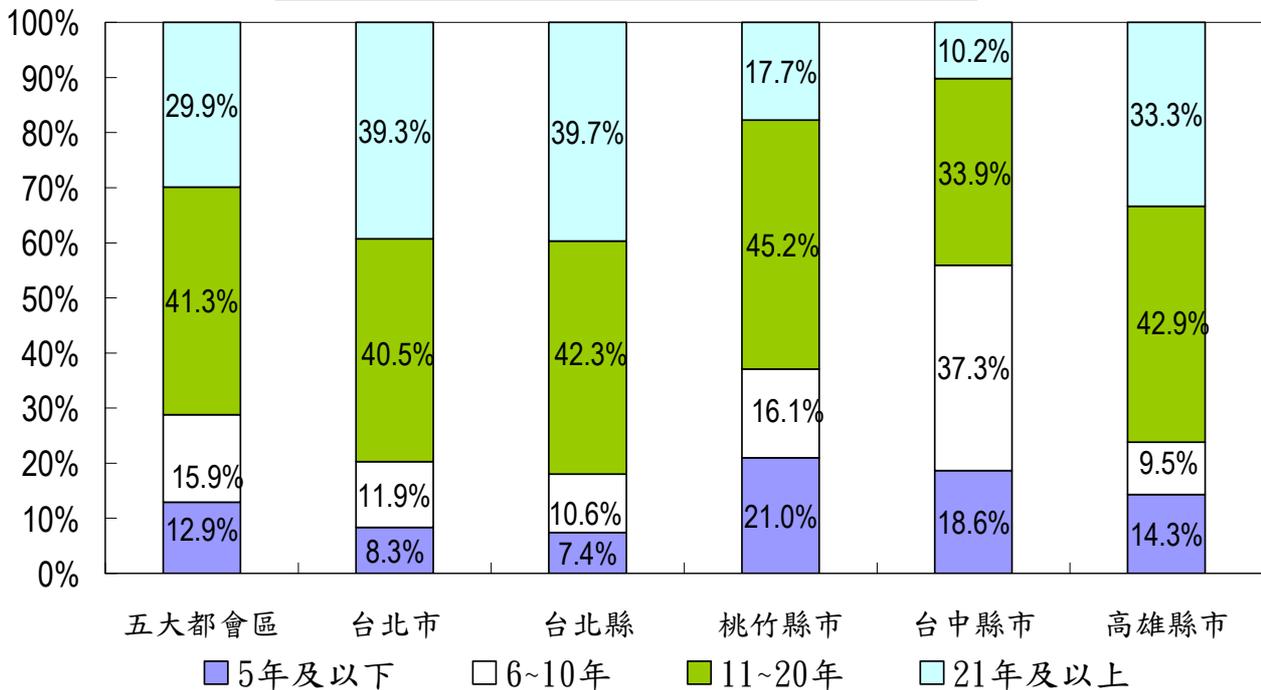


表 2.7.7 五大都會區已購屋者中古屋屋齡比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5年及以下	12.9%	8.3%	7.4%	21.0%	18.6%	14.3%
6~10年	15.9%	11.9%	10.6%	16.1%	37.3%	9.5%
11~20年	41.3%	40.5%	42.3%	45.2%	33.9%	42.9%
21年及以上	29.9%	39.3%	39.7%	17.7%	10.2%	33.3%
平均數(標準差)	14.8(8.2)	18.0(9.3)	17.1(9.2)	12.1(7.4)	8.6(4.8)	15.5(9.7)

(2)不同購屋動機者購屋市場類型

就五大都會區各地區不同購屋動機已購屋者購屋市場類型來看，自住者部分，以中古屋居多(46.7%)，新成屋比例降至 36.4%。各地區中，台北市縣以中古屋(67.3%、59.2%)為主，但較上季增加；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市則以新成屋居多；預售屋則以台北縣最低，佔 10.8%。投資者部分，各地區同樣以中古屋(40%)居多，台北市(61.9%)最高；高雄縣市則拍賣屋比例最高(11.8%)；台北市、台北縣與高雄縣市預售屋需求比重增加。就投資需求購買的市場類型來看，台北縣有 34%的投資客買的是預售屋，比例最高；而桃竹縣市與高雄縣市則有 47.3%及 47.1%的投資客買的是新成屋，這應也反映當地的主要市場類型。

圖2.7.7 五大都會區自住已購屋者購買市場類型分配

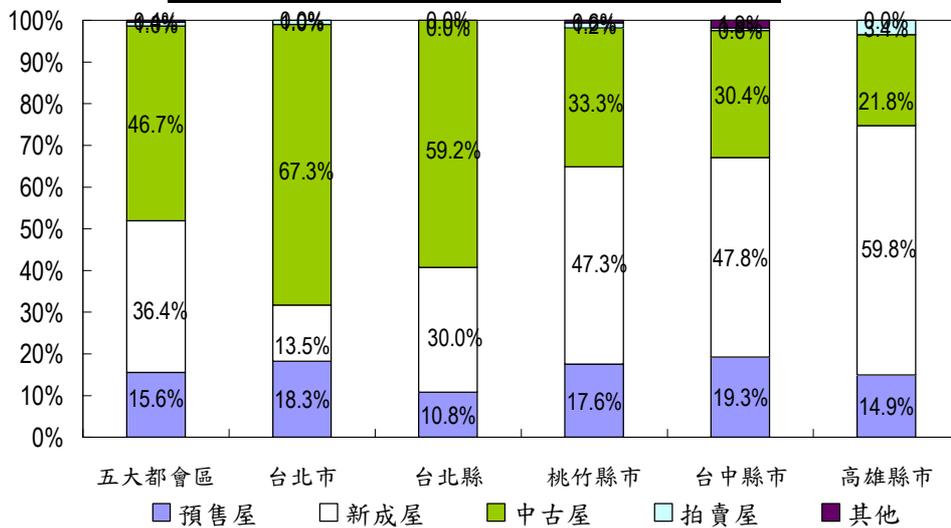
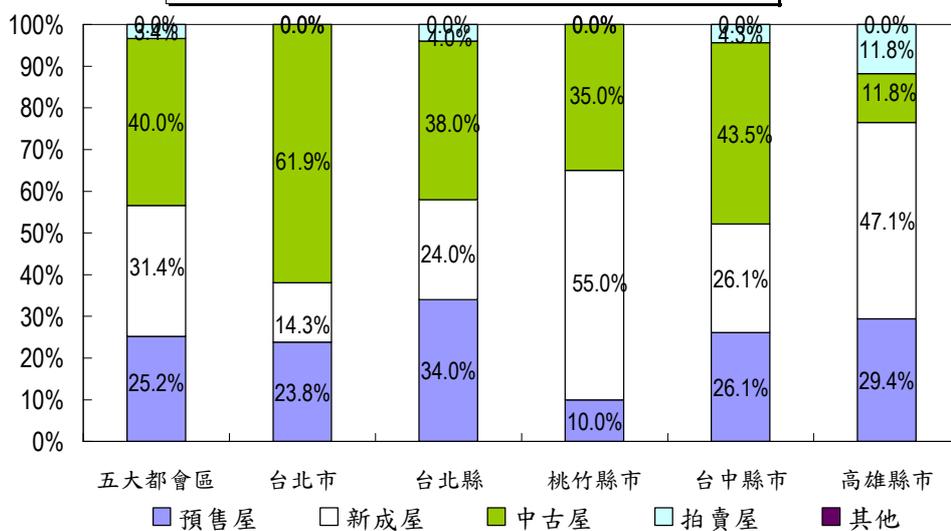


圖2.7.8 五大都會區投資已購屋者購買市場類型分配



2.房屋類型

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋類型來看，各地區延續上季仍以大樓需求為主，13樓以上大樓需求增加。除台北市外，其他地區由上季以6-12樓大樓需求轉為13樓以上大樓需求為主，透天別墅需求則以台中縣市較高(21.4%)。台北市及台北縣的公寓需求比重有增加跡象，值得注意。

圖2.7.9 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

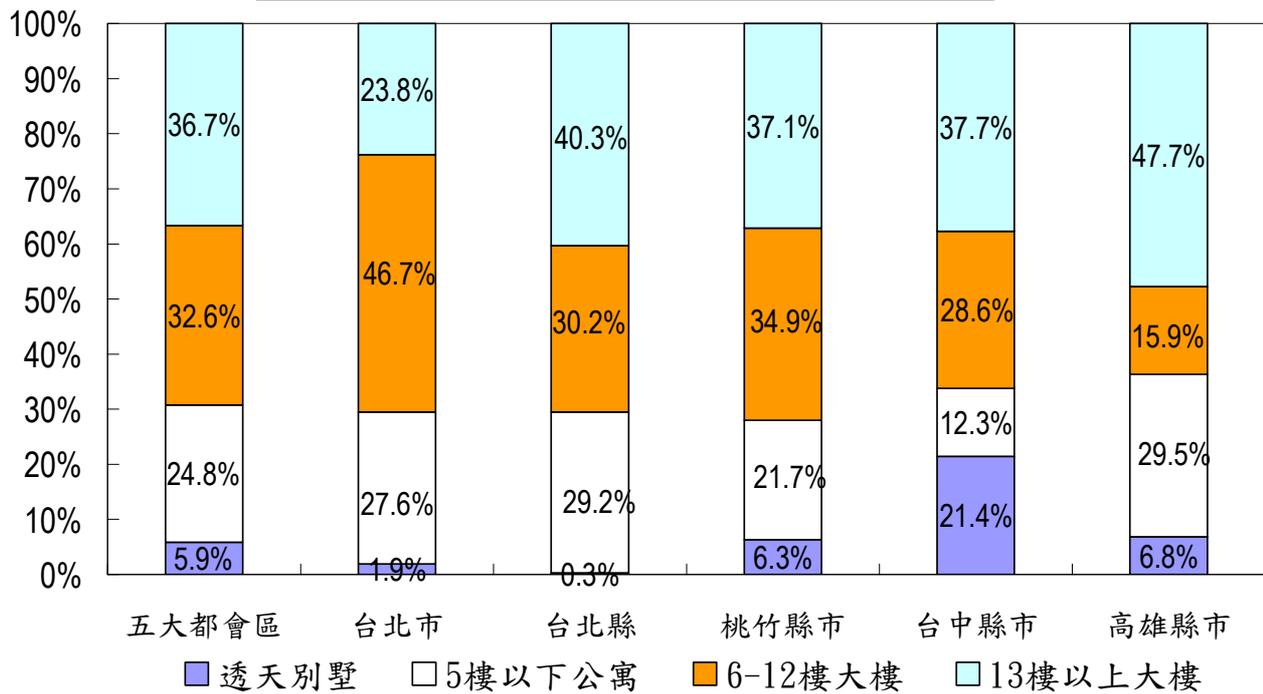


表 2.7.10 五大都會區已購屋者購買房屋類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	5.9%	1.9%	0.3%	6.3%	21.4%	6.8%
5樓以下公寓	24.8%	27.6%	29.2%	21.7%	12.3%	29.5%
6-12樓大樓	32.6%	46.7%	30.2%	34.9%	28.6%	15.9%
13樓以上大樓	36.7%	23.8%	40.3%	37.1%	37.7%	47.7%

3.購屋後居住條件改變情形

(1)整體條件

就五大都會區已購屋者購買房屋居住條件改變情形來看，整體來說，居住條件在本次購屋後普遍變好，佔 69.3%，但較上季減少。其中居住條件變好比重以桃竹縣市最高，佔 83.1%，台北市比例最低，佔 54.1%，且五大都會區整體居住條件變壞(3.9%)之比例較上季增加。

圖2.7.10 五大都會區已購屋者整體居住條件變化分配

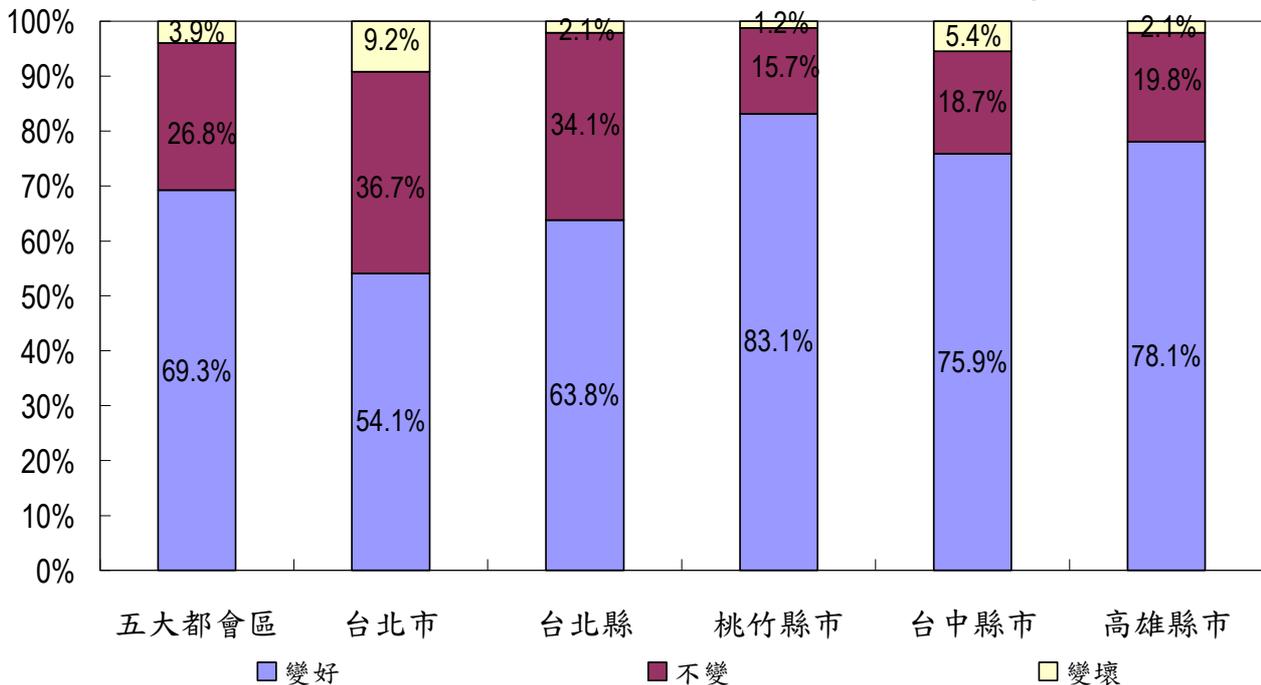


表 2.7.11 五大都會區已購屋者整體居住條件變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	69.3%	54.1%	63.8%	83.1%	75.9%	78.1%
不變	26.8%	36.7%	34.1%	15.7%	18.7%	19.8%
變壞	3.9%	9.2%	2.1%	1.2%	5.4%	2.1%

(2)房屋面積

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後房屋面積改變情形來看，普遍為變大，佔52.5%，變好比例持續減少，且台北市變大比例較低，且持續降至43.5%，可能與台北市房價高漲，購屋者受限於購屋能力僅能在面積上妥協。

圖2.7.11 五大都會區已購屋者房屋面積變化分配

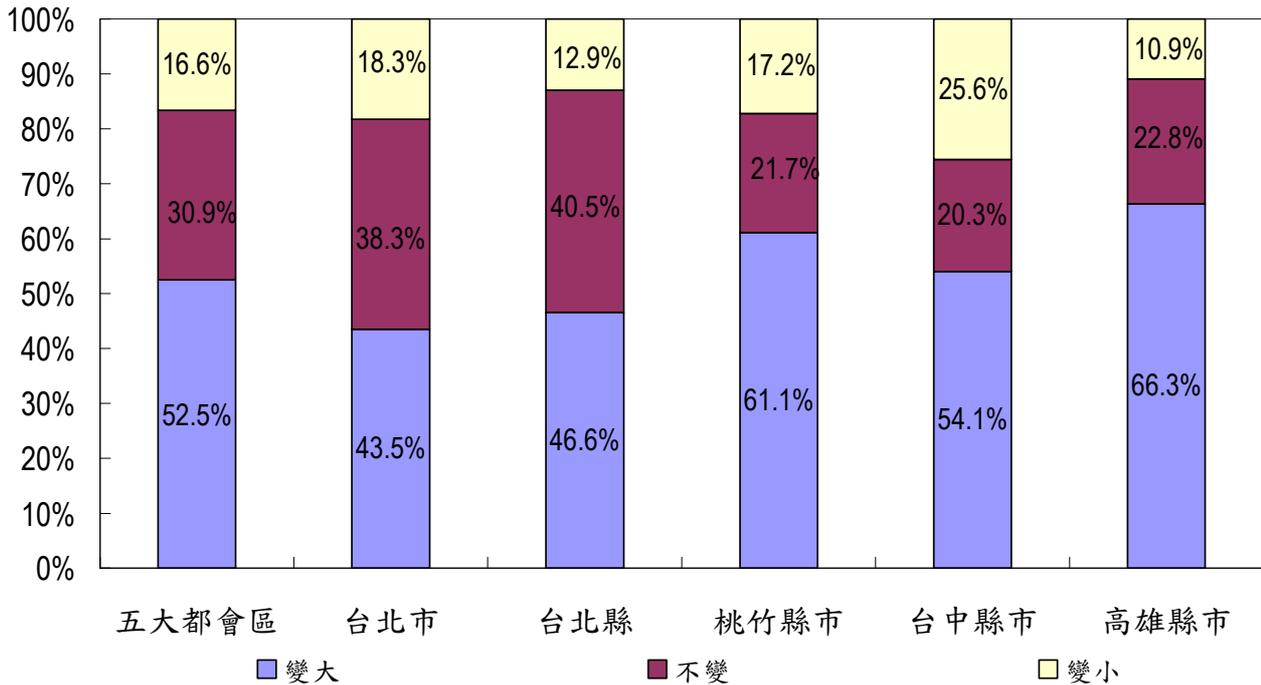


表 2.7.12 五大都會區已購屋者購買房屋面積變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變大	52.5%	43.5%	46.6%	61.1%	54.1%	66.3%
不變	30.9%	38.3%	40.5%	21.7%	20.3%	22.8%
變小	16.6%	18.3%	12.9%	17.2%	25.6%	10.9%

(3)交通便利性

就五大都會區已購屋者本次購屋後交通便利性改變情形來看，普遍為變好，佔 54.4%，高雄縣市變好之比例更達七成。各地區中，高雄縣市變好比例最高，佔 70.3%，台北市變好比例最低(42.6%)。

圖2.7.12 五大都會區已購屋者交通便利性變化分配

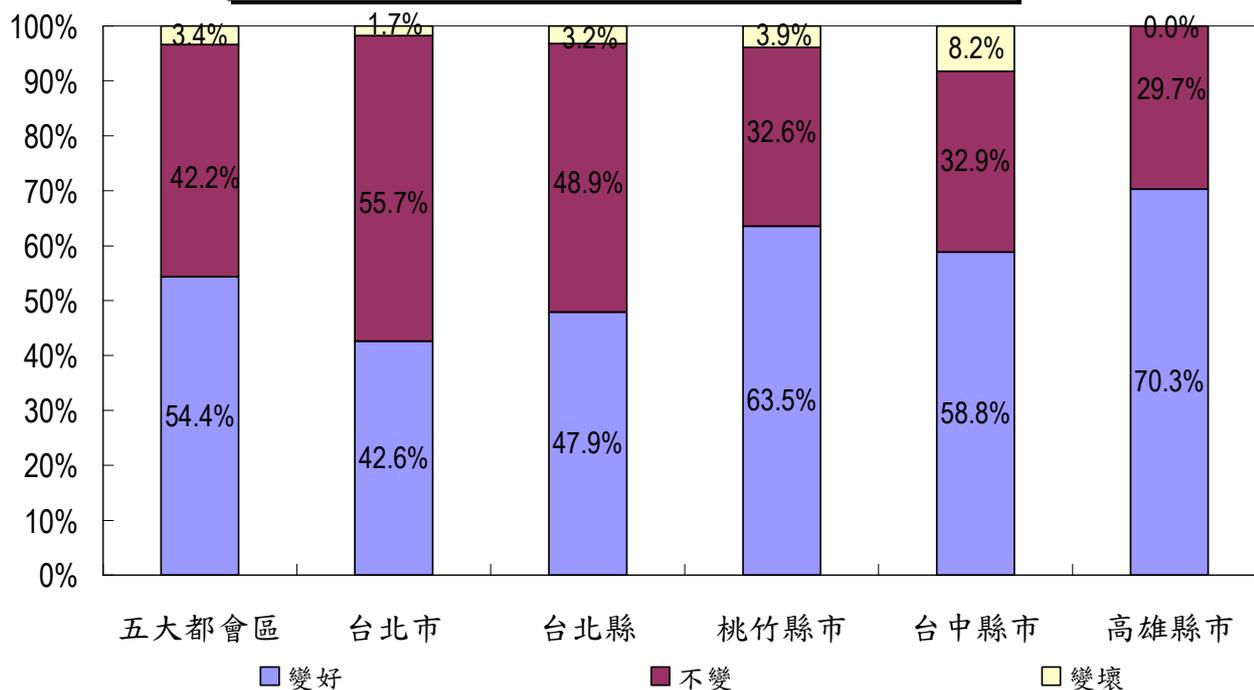


表 2.7.13 五大都會區已購屋者購買房屋交通便利性變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	54.4%	42.6%	47.9%	63.5%	58.8%	70.3%
不變	42.2%	55.7%	48.9%	32.6%	32.9%	29.7%
變壞	3.4%	1.7%	3.2%	3.9%	8.2%	0.0%

(4) 鄰里環境

就五大都會區已購屋者本次購屋後鄰里環境改變情形來看，普遍為變好(56.3%)，較上季減少，各地區購屋者居住面積條件為變好之比例均降至六成以下。其中，桃竹縣市最高(65.9%)，台北市最低(41.7%)。

圖2.7.13 五大都會區已購屋者鄰里環境變化分配

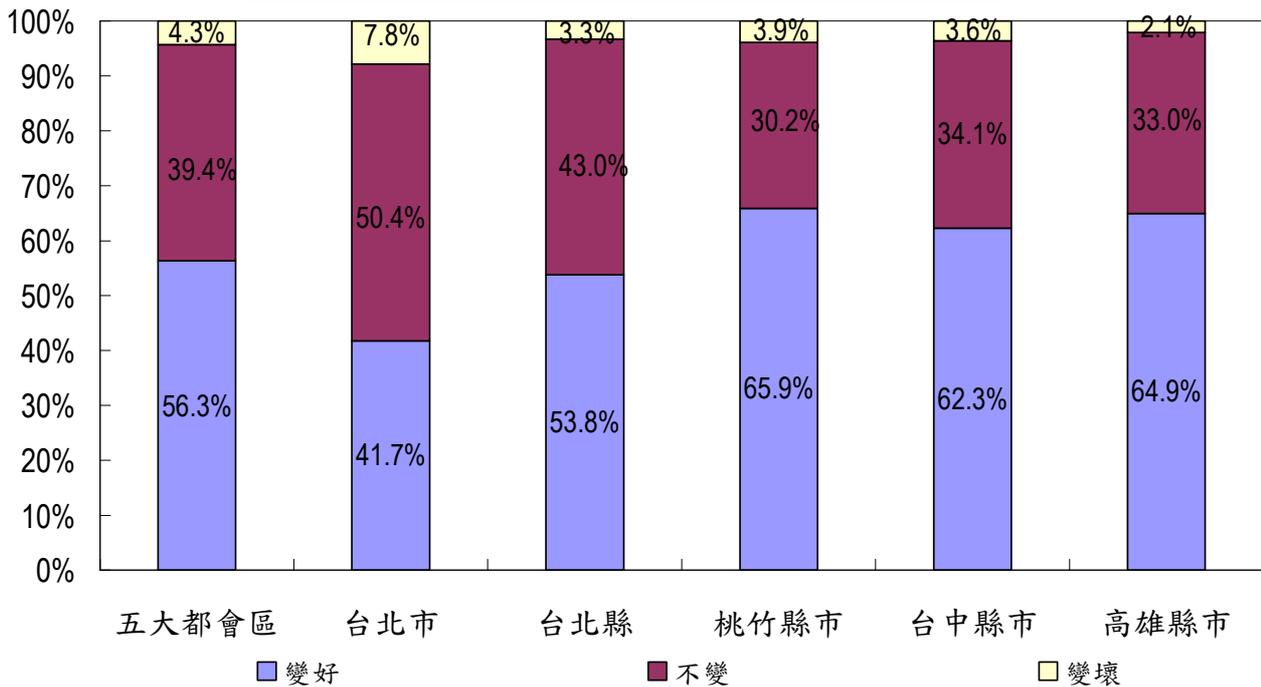


表 2.7.14 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	56.3%	41.7%	53.8%	65.9%	62.3%	64.9%
不變	39.4%	50.4%	43.0%	30.2%	34.1%	33.0%
變壞	4.3%	7.8%	3.3%	3.9%	3.6%	2.1%

(5)屋況

就五大都會區已購屋者本次購屋後屋況改變情形來看，普遍為變好 (66.2%)，且各地區變好比例較上季減少，其中，變好比例以台中縣市最高(79.3%)，台北市最低(55.7%)。

圖2.7.14 五大都會區已購屋者屋況變化分配

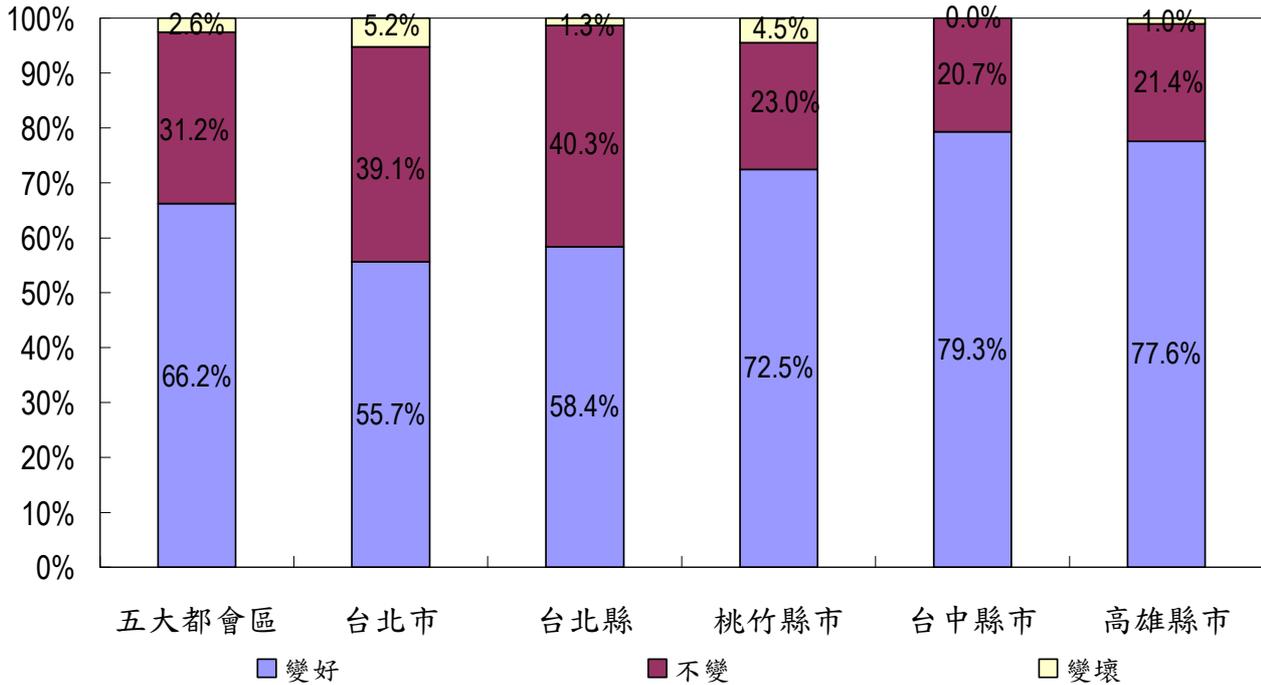


表 2.7.15 五大都會區已購屋者購買房屋屋況變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	66.2%	55.7%	58.4%	72.5%	79.3%	77.6%
不變	31.2%	39.1%	40.3%	23.0%	20.7%	21.4%
變壞	2.6%	5.2%	1.3%	4.5%	0.0%	1.0%

(6) 居住條件改變之比較

就上述四項居住條件而言，五大都會區購屋者購屋後能較現住房屋變好者延續上季，依序為屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘幾項則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨(trade-off)關係。

就房屋面積與交通便利性兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 35.5%，不變者佔 20.2%，變壞者僅佔 0.8%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 43.4%，其中房屋面積變大但交通便利性不變者佔 14.6%，房屋面積變大但交通便利性變壞者僅佔 2.6%，交通便利性變好但房屋面積不變者佔 9.8%，交通便利性變好但房屋面積變小者佔 9.6%；兩者間一項不變一項變壞者則僅佔 6.7%。由此可知，當房屋面積與交通便利性兩項居住條件間必須取捨時，交通便利性變好者相對於房屋面積變好者的比例較高。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 42.9%，不變者佔 20%，變壞者僅佔 1.9%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 35.2%，且鄰里環境變好者相對於房屋面積變大者的比例高 4.6%。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 48.2%，不變者佔 21.4%，變壞者僅佔 0.9%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 29.5%，且屋況變好者相對於房屋面積變大者的比例高 14.3%。

就交通便利性與鄰里環境兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 45.2%，不變者佔 22.9%，變壞者僅佔 0.7%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 25%，且鄰里環境變好者相對於交通便利性變好者的比例高 2.8%。

就交通便利性與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 47.2%，不變者佔 22.9%，變壞者僅佔 0.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 29.7%，且屋況變好者相對於交通便利性變好者的比例高 11.9%。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 50.9%，不變者佔 23.2%，變壞者僅佔 0.7%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 25.2%，且屋況變好者相對於鄰里環境變好者的比例高 9.5%。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於交通便利性、屋況先決於房屋面積、交通便利性先決於房屋面積、鄰里環境先決於交通便利性、鄰里環境先決於房屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、交通便利性、房屋面積，與上述四項個別分析所發現的現象一致。

表 2.7.16 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與交通便利性變化比較

總百分比		交通便利性			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	35.5%	14.6%	2.6%	52.8%
	不變	9.8%	20.2%	0.3%	30.4%
	變小	9.6%	6.4%	0.8%	16.8%
合計		55.0%	41.3%	3.8%	100.0%

表 2.7.17 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與鄰里環境變化比較

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	42.9%	9.4%	0.7%	53.0%
	不變	9.2%	20.0%	1.4%	30.6%
	變小	5.6%	9.0%	1.9%	16.5%
合計		57.6%	38.5%	3.9%	100.0%

表 2.7.18 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	48.2%	3.8%	0.9%	53.0%
	不變	8.8%	21.4%	0.2%	30.4%
	變小	10.2%	5.5%	0.9%	16.6%
合計		67.2%	30.7%	2.1%	100.0%

表 2.7.19 五大都會區已購屋者購買房屋交通便利性與鄰里環境變化比較

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
交通便利性	變好	45.2%	7.8%	1.9%	54.8%
	不變	11.0%	29.1%	1.4%	41.5%
	變壞	1.4%	1.6%	0.7%	3.7%
合計		57.6%	38.5%	3.9%	100.0%

表 2.7.20 五大都會區已購屋者購買房屋交通便利性與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
交通便利性	變好	47.2%	6.6%	1.4%	55.2%
	不變	17.5%	22.9%	0.6%	41.0%
	變壞	2.4%	1.2%	0.2%	3.8%
合計		67.2%	30.6%	2.2%	100.0%

表 2.7.21 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
鄰里環境	變好	50.9%	6.2%	0.7%	57.8%
	不變	14.4%	23.2%	0.7%	38.3%
	變壞	2.0%	1.3%	0.7%	4.0%
合計		67.2%	30.7%	2.1%	100.0%

3.房屋面積

(1)購屋面積

就五大都會區已購屋者購買房屋之購屋面積來看，平均為 35.6 坪，較上季減少。市場面積需求分佈，與上季相較，市場需求集中於 30-未滿 40 坪需求，但 50 坪以上之大坪數產品需求減少。受到土地取得價格與市場接受價格影響，面積以中南部較大。其中，高雄縣市以 50 坪及以上居多，佔 30.4%；台北縣、桃竹縣市與台中縣市以 30-未滿 40 坪居多，分佔 37%、36.8%、32.3%；台北市則集中於 20-未滿 30 坪之二房到小三房產品。

圖2.7.15 五大都會區已購屋者購買房屋面積分配

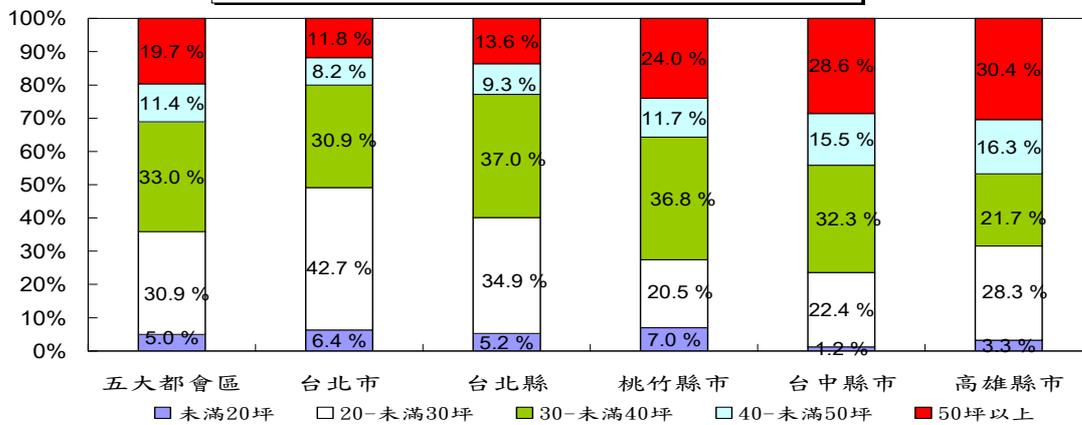


圖2.7.16 五大都會區已購屋者平均購屋面積連續五季圖

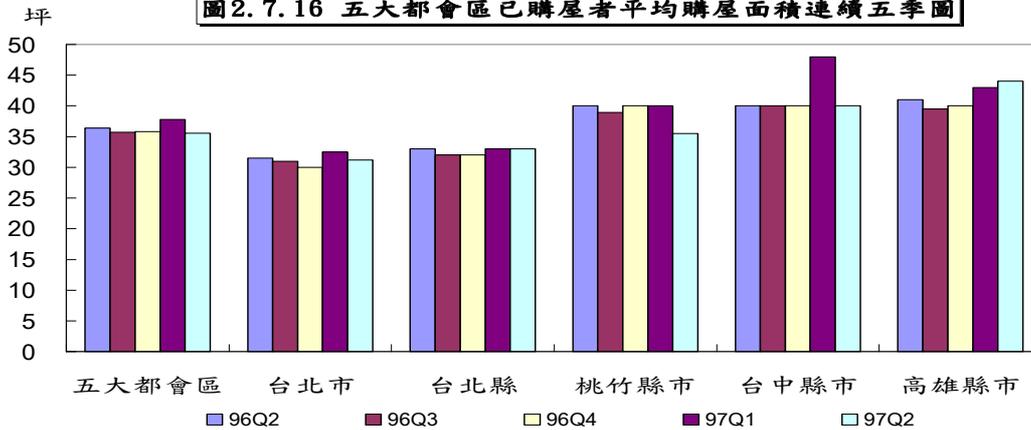


表 2.7.22 五大都會區已購屋者購買房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿 20 坪	5.0 %	6.4 %	5.2 %	7.0 %	1.2 %	3.3 %
20-未滿 30 坪	30.9 %	42.7 %	34.9 %	20.5 %	22.4 %	28.3 %
30-未滿 40 坪	33.0 %	30.9 %	37.0 %	36.8 %	32.3 %	21.7 %
40-未滿 50 坪	11.4 %	8.2 %	9.3 %	11.7 %	15.5 %	16.3 %
50 坪 以上	19.7 %	11.8 %	13.6 %	24.0 %	28.6 %	30.4 %
平均數 (標準差)	35.6(17.1)	31.2(11.8)	33.0(19.6)	35.5(18.0)	40.0(17.0)	44.0(18.4)

(2)每人居住面積

本季已購屋者之每人居住面積上，平均為 14.2 坪，持續減少，且集中於 9-16 坪之比例，較上季減少 50.4%。各地區中，高雄縣市的居住面積最大，為 17 坪，台北市居住面積本季最小，為 12.3 坪。

圖 2.7.17 五大都會區已購屋者每人居住面積分配

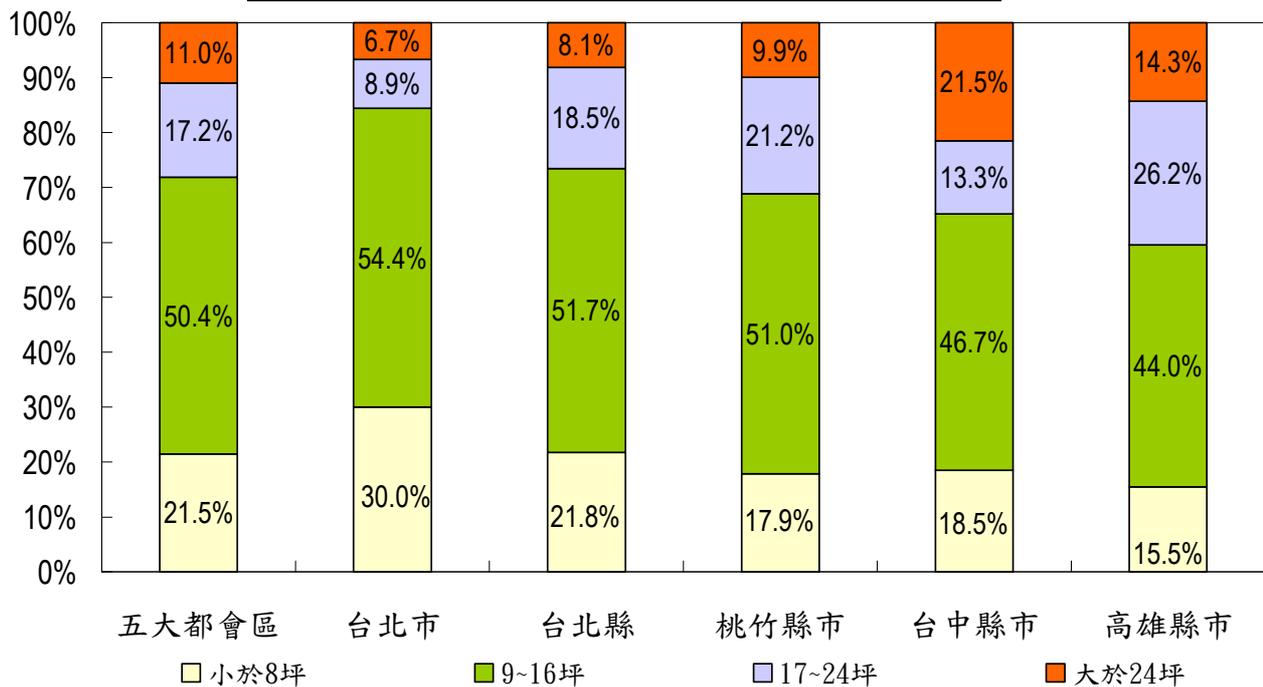


表 2.7.23 五大都會區已購屋者每人居住面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小於5坪	2.0%	0.0%	1.5%	2.6%	4.4%	2.4%
5~8坪	19.5%	30.0%	20.3%	15.2%	14.1%	13.1%
9~12坪	30.4%	34.4%	31.7%	31.1%	24.4%	26.2%
13~16坪	20.0%	20.0%	19.9%	19.9%	22.2%	17.9%
17~20坪	11.2%	5.6%	11.4%	15.9%	8.9%	15.5%
21~24坪	6.0%	3.3%	7.0%	5.3%	4.4%	10.7%
大於24坪	11.0%	6.7%	8.1%	9.9%	21.5%	14.3%
平均數 (標準差)	14.2(8.1)	12.3(6.5)	13.6(8.1)	13.6(7.0)	16.4(10.1)	17.0(10.2)

(3) 規劃與實際購屋面積

本季已購屋者之規劃與實際購屋面積的差異，整體來說實際購買面積主要為規劃面積的86%-105%，顯示購屋者實際購買面積與當初規劃面積兩者差異不大，已購屋者實際購買面積小於規劃面積15%以上的比例佔20.3%，且以台北市比例最高，佔27.8%。與上季相較，本季規劃與實際購屋面積差異之標準差增加，有19.6%已購屋者，其實際購買面積超過規劃面積116%以上，購屋能力呈現兩極化的現象，而各縣市中，以台中縣市超過116%之比例較低，佔12.1%。

圖2.7.18 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積分配

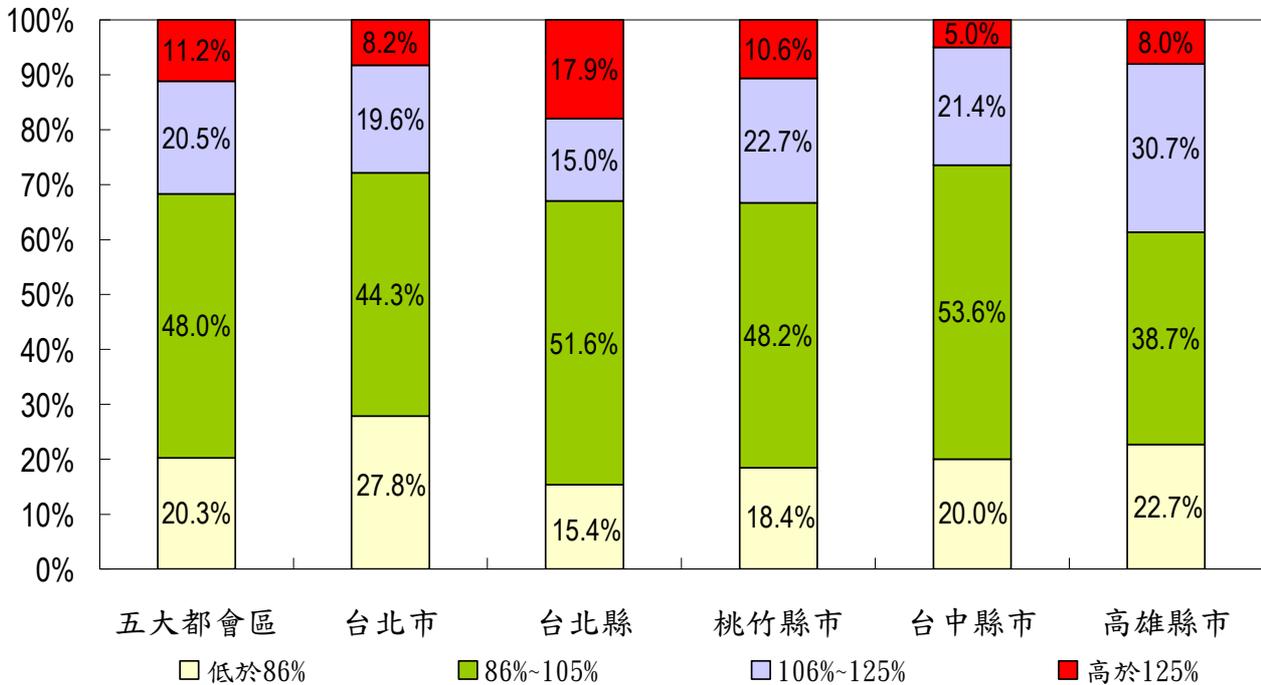


表 2.7.24 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	8.8%	11.3%	4.8%	7.1%	10.7%	14.7%
76%~85%	11.5%	16.5%	10.6%	11.3%	9.3%	8.0%
86%~95%	22.2%	22.7%	21.2%	27.7%	25.7%	10.7%
96%~105%	25.8%	21.6%	30.4%	20.6%	27.9%	28.0%
106%~115%	12.1%	15.5%	8.8%	11.3%	14.3%	13.3%
116%~125%	8.4%	4.1%	6.2%	11.3%	7.1%	17.3%
高於125%	11.2%	8.2%	17.9%	10.6%	5.0%	8.0%
平均數 (標準差)	101.9(27.8)	99.1(25.5)	102.9(23.7)	101.5(27.1)	98.1(16.1)	109.5(56.6)

4.房廳衛數

就五大都會區已購屋者購買房屋之房廳衛數來看，僅高雄縣市之平均房廳衛數較多，而桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市之平均衛數較台北市縣高。

圖2.7.19 五大都會區已購屋者購屋房廳衛數分配

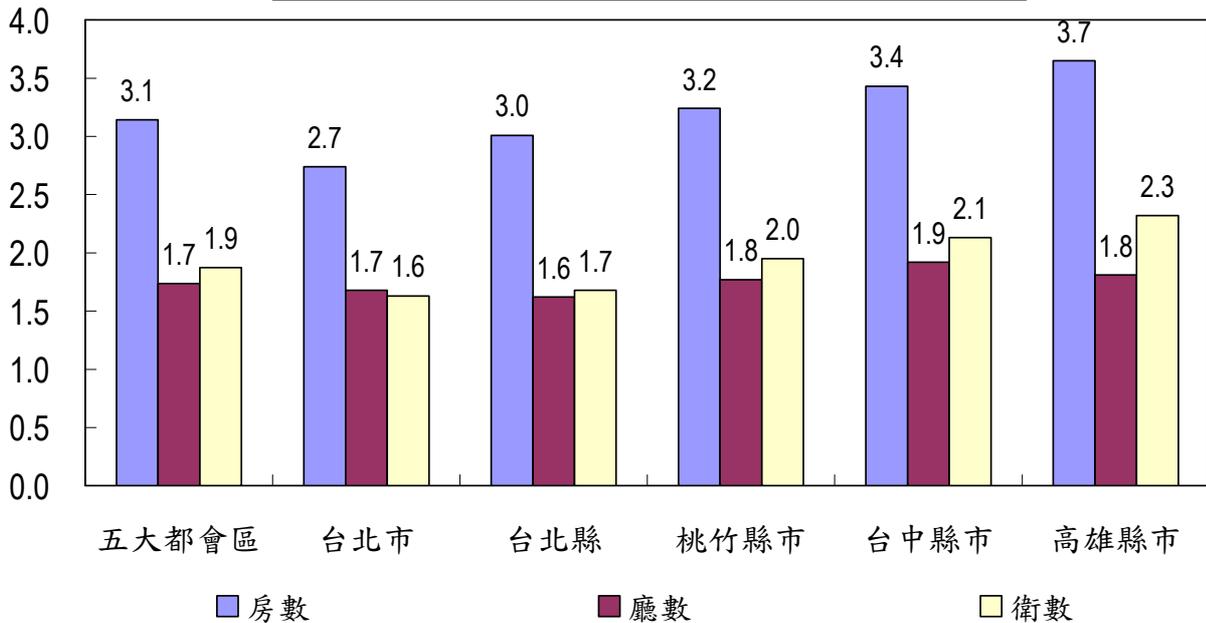


表 2.7.25 五大都會區已購屋者購買房屋房廳衛數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房數	3.1(0.8)	2.7(0.6)	3.0(0.8)	3.2(0.9)	3.4(1.1)	3.7(0.8)
廳數	1.7(0.5)	1.7(0.5)	1.6(0.5)	1.8(0.5)	1.9(0.7)	1.8(0.5)
衛數	1.9(0.7)	1.6(0.5)	1.7(0.67)	2.0(0.8)	2.1(0.7)	2.3(0.8)

5.公設比^{註4}

就五大都會區已購屋者購買房屋之公設比與上季差異不大，各縣市公設比主要集中於16%-25%(42.4%)，各地區公設比增減幅度不一，台中縣市與高雄縣市較高為23%、23%，特別是高雄縣市公設比例大於26%的比例為30.8%，高於其他地區，可能與本季大樓產品增加有關。

圖2.7.20 五大都會區已購屋者公設比分配

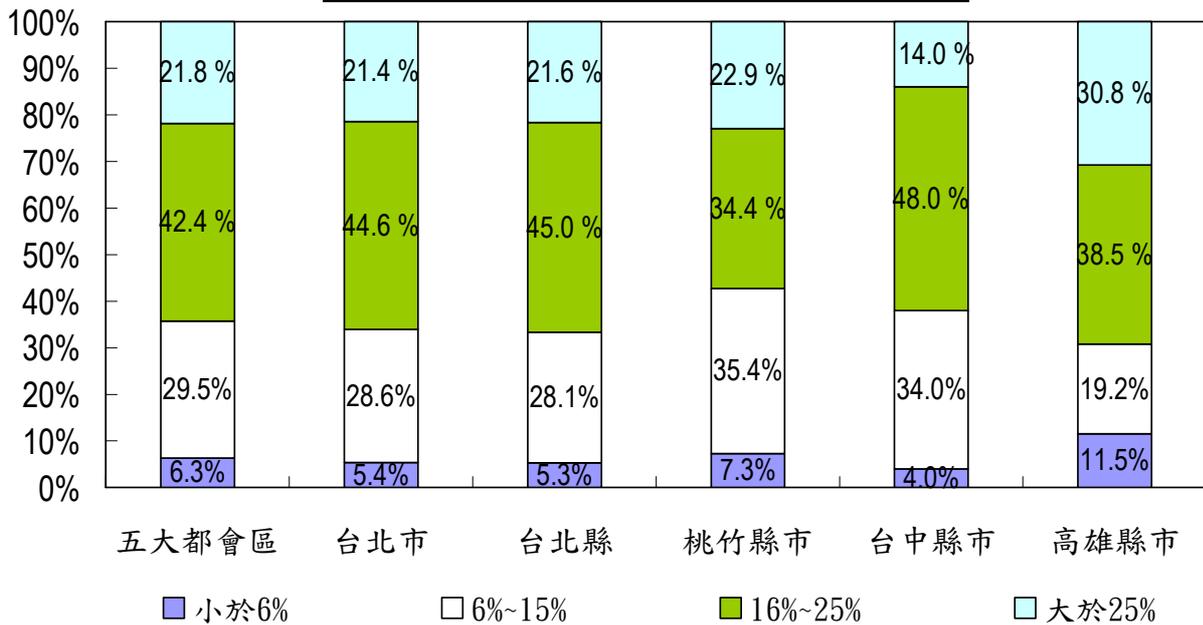


表 2.7.26 五大都會區已購屋者購買房屋公設比比較

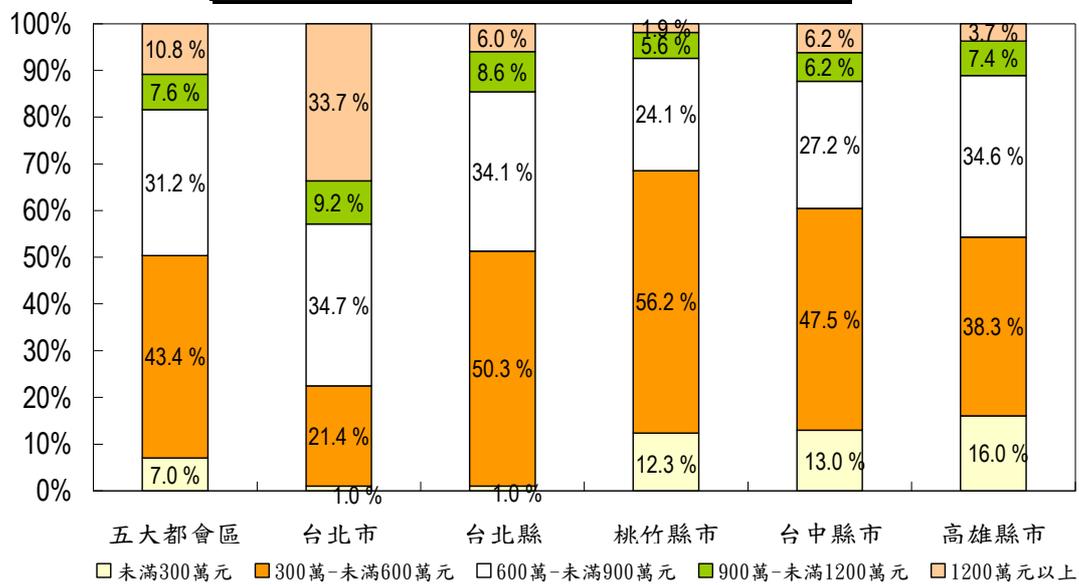
	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小於6%	6.3 %	5.4 %	5.3 %	7.3 %	4.0 %	11.5 %
6%~15%	29.5 %	28.6 %	28.1 %	35.4 %	34.0 %	19.2 %
16%~25%	42.4 %	44.6 %	45.0 %	34.4 %	48.0 %	38.5 %
大於25%	21.8 %	21.4 %	21.6 %	22.9 %	14.0 %	30.8 %
平均數(標準差)	20.8(8.2)	20.0(7.6)	20.0(7.8)	20.0(9.2)	23.0(7.6)	23.0(9.7)

^{註4} 公設比的統計不含透天/別墅以及公設比為0的資料。

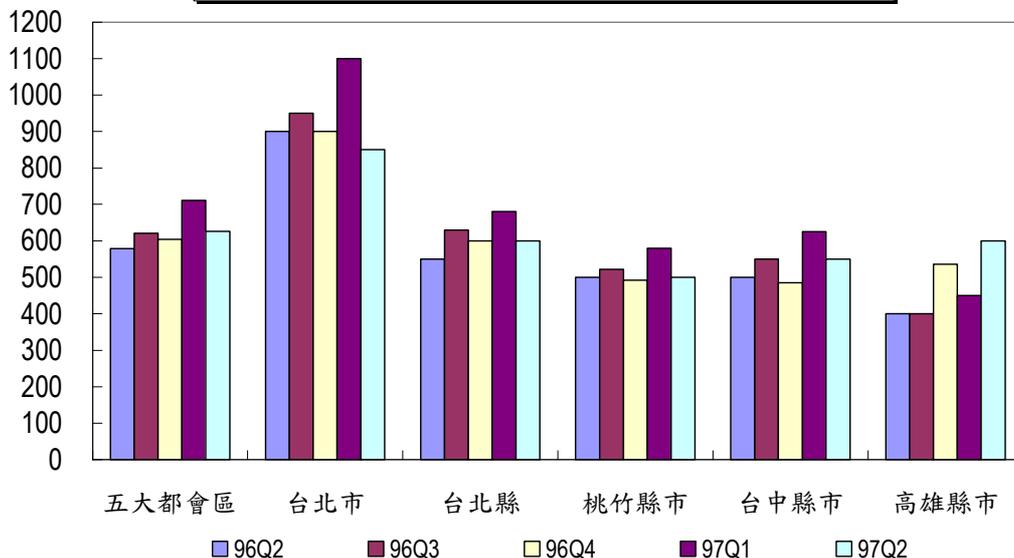
(三)購屋價格

1.購屋總價

就五大都會區已購屋者之購屋總價來看，整體來說，平均為 625.8 萬元，較上季減少。各地區中，台北市以 1200 萬元以上之產品為主力價位，佔 33.7%，較上季減少；台北縣、桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市均以 600-未滿 900 萬元為主，分佔 34.1%、24.1%、27.2%、34.6%；桃竹縣市另一主力價位則以 400 萬-未滿 500 萬元為主，佔 27.2%。

圖2.7.21 五大都會區已購屋者購買房屋總價分配

萬元

圖2.7.22 五大都會區已購屋者購屋總價連續五季圖

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.7.27 五大都會區已購屋者購屋總價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	1.5 %	0.0 %	0.3 %	3.1 %	3.1 %	2.5 %
200萬-未滿300萬元	5.5 %	1.0 %	0.7 %	9.3 %	9.9 %	13.6 %
300萬-未滿400萬元	10.0 %	1.0 %	6.6 %	18.5 %	18.5 %	9.9 %
400萬-未滿500萬元	18.2 %	10.2 %	27.2 %	22.8 %	12.3 %	9.9 %
501萬-未滿600萬元	15.1 %	10.2 %	16.6 %	14.8 %	16.7 %	18.5 %
600萬-未滿900萬元	31.2 %	34.7 %	34.1 %	24.1 %	27.2 %	34.6 %
900萬-未滿1200萬元	7.6 %	9.2 %	8.6 %	5.6 %	6.2 %	7.4 %
1200萬-未滿2000萬元	9.4 %	30.6 %	4.3 %	1.2 %	5.6 %	3.7 %
2000萬元以上	1.4 %	3.1 %	1.7 %	0.6 %	0.6 %	0.0 %
平均數(標準差)	625.8(383.5)	850.0(467.3)	600.0(456.5)	500.0(273.2)	550.0(333.7)	600.0(301.1)

2.購屋單價

就五大都會區各地區已購屋者之購屋單價來看，平均為 18.2 萬元/坪，較上季減少 0.7 萬元/坪，且集中於 11-15 萬元/坪，佔 29.8%。各地區中，台北市單價最高，平均 29.8 萬元/坪，集中於 31 萬元/坪及以上(43.2%)；台北縣次之，平均 18.8 萬元/坪，集中於 16-20 萬元/坪(36.8%)；桃竹縣市五成三以上以 11-15 萬元/坪為主；台中縣市本季購屋單價最低，以 10 萬元/坪及以下(33.8%)之比例較其他縣市為高。

圖2.7.23 五大都會區已購屋者購買房屋單價分配

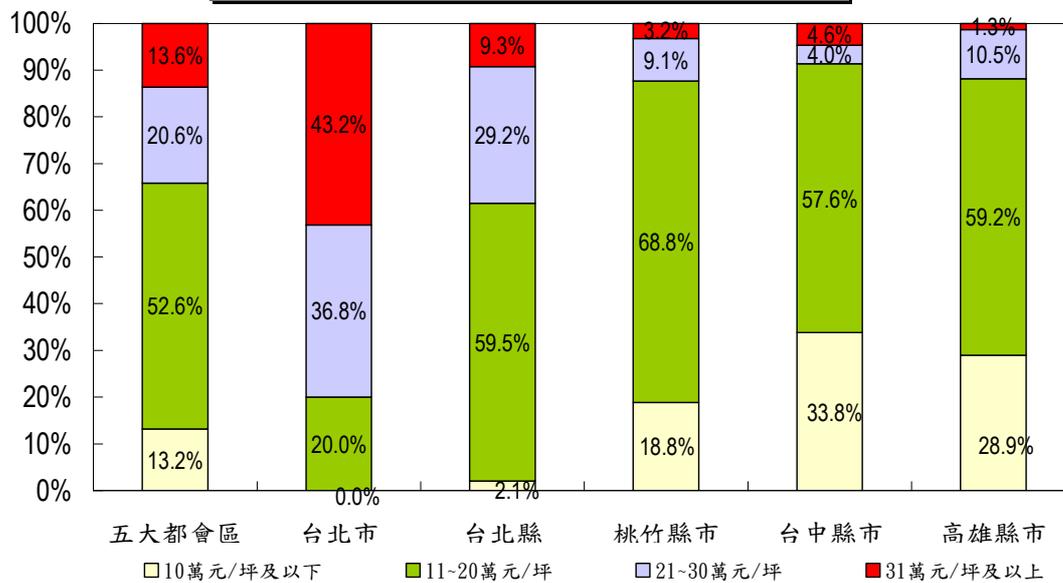


圖2.7.24 五大都會區已購屋者購屋單價連續五季圖

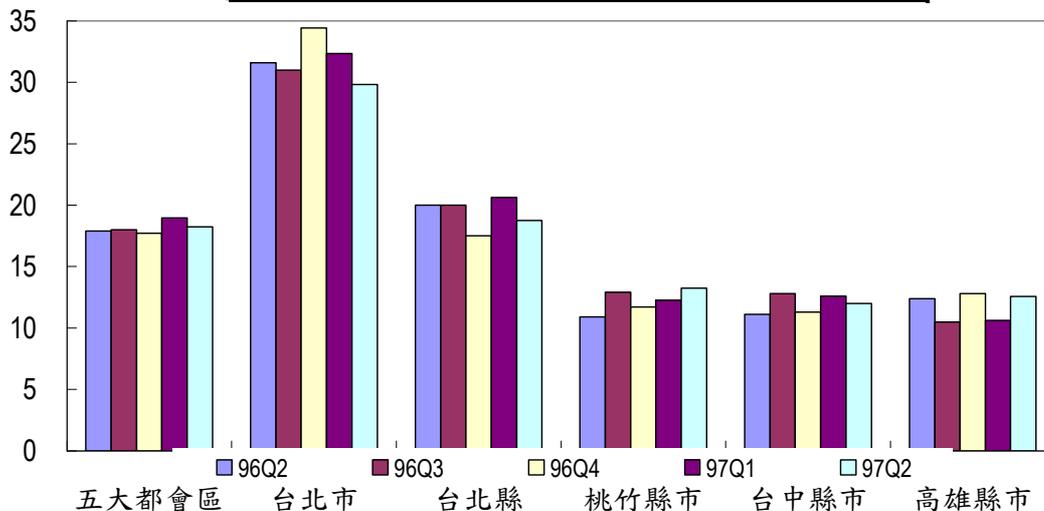


表 2.7.28 五大都會區已購屋者購屋單價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5萬元/坪及以下	0.3%	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%
6~10萬元/坪	12.9%	0.0%	2.1%	17.5%	33.8%	28.9%
11~15萬元/坪	29.8%	7.4%	22.7%	53.2%	36.4%	39.5%
16~20萬元/坪	22.8%	12.6%	36.8%	15.6%	21.2%	19.7%
21~25萬元/坪	13.6%	18.9%	22.7%	7.8%	1.3%	6.6%
26~30萬元/坪	7.0%	17.9%	6.5%	1.3%	2.6%	3.9%
31萬元/坪及以上	13.6%	43.2%	9.3%	3.2%	4.6%	1.3%
平均數(標準差)	18.2(8.9)	29.8(13.0)	18.8(9.5)	13.2(5.7)	12.0(8.8)	12.6(5.9)

3. 預算與實際購屋價格

就五大都會區已購屋者之預算與實際購屋價格差異來看，整體來說，實際購屋價格與預算之百分比為 106.9%，顯示實際價格與預算差異不大。以各地區來看，多集中於 86%~105%，顯示受到各地區房價影響，整體來說，實際購買價格超出預算 16% 以上的比例佔 25.2%，已購屋者過度消費情況增加，但個別購屋者差異程度縮小。其中，台中縣市高於預算 116% 之比例最高，佔 38%，台北縣次之，佔 23.6%。

圖 2.7.25 五大都會區已購屋者購屋預算與實際價格分配

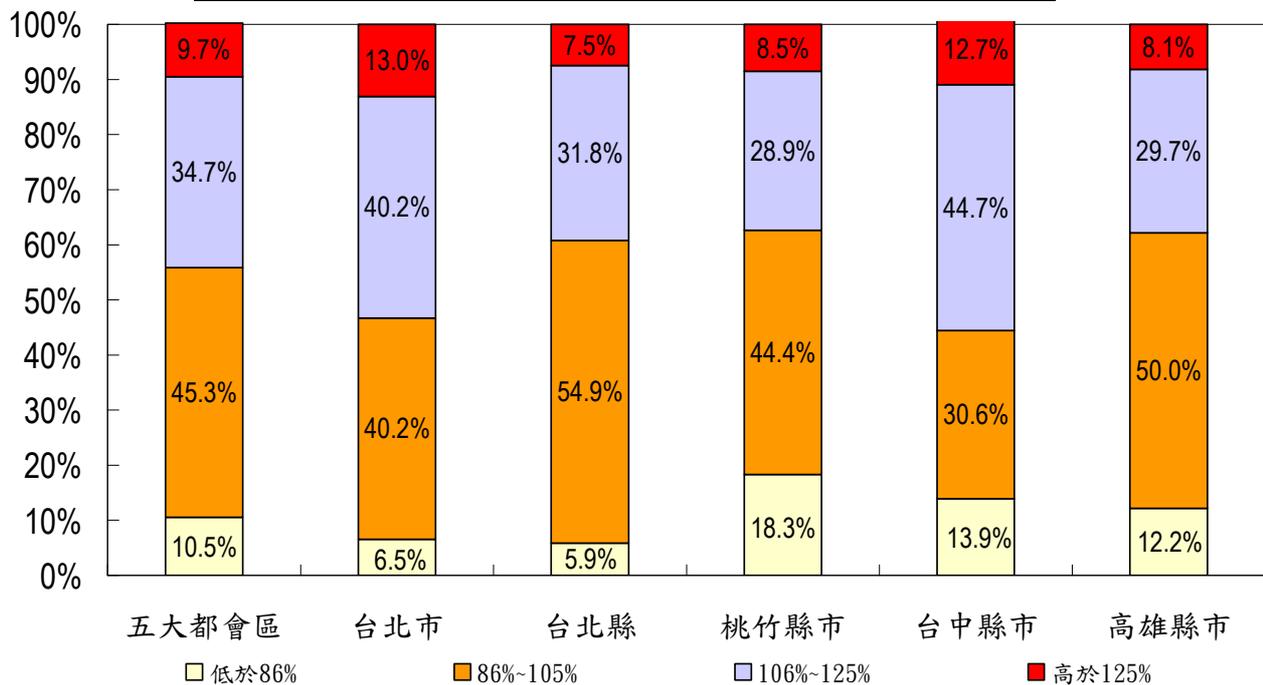


表 2.7.29 五大都會區已購屋者預算與實際購屋價格比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	2.6%	1.1%	1.2%	7.7%	0.7%	2.7%
76%~85%	7.9%	5.4%	4.7%	10.6%	13.2%	9.5%
86%~95%	20.2%	14.1%	23.1%	21.1%	16.0%	27.0%
96%~105%	25.1%	26.1%	31.8%	23.2%	14.6%	23.0%
106%~115%	19.2%	22.8%	15.7%	19.7%	19.3%	20.3%
116%~125%	15.5%	17.4%	16.1%	9.2%	25.3%	9.5%
高於125%	9.7%	13.0%	7.5%	8.5%	12.7%	8.1%
平均數 (標準差)	106.9(26.9)	108.9(19.1)	104.5(18.6)	102.0(16.2)	114.0(51.6)	108.8(47.7)

(四)搜尋與議價

1. 議價

整體來說，本季議價空間平均為 9.3%，較上季增加 0.3%。其中，以台中縣市議價空間較大，為 10.7%，以高雄縣市議價空間最小為 7.7%。個別已購屋者的議價空間差異較上季增加，以台中縣市(7.8%)較大，桃竹縣市(5.8%)最低。此外，本季投資者議價空間較大，而中古屋之議價空間又較預售屋與新成屋高，有購屋經驗者平均議價空間也增加，顯示議價空間可能受到屋況複雜程度、市場需求量、購買類型，以及個人經驗影響。

圖2.7.26 五大都會區已購屋者購屋議價空間分配

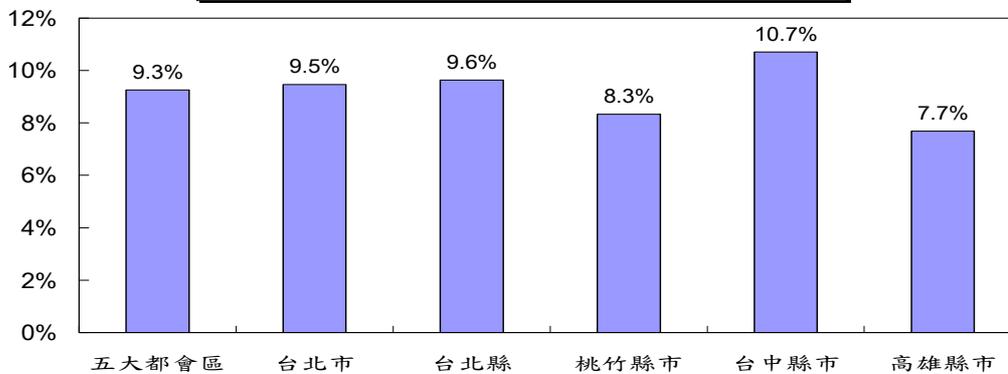


圖2.7.27 五大都會區已購屋者議價空間連續五季圖

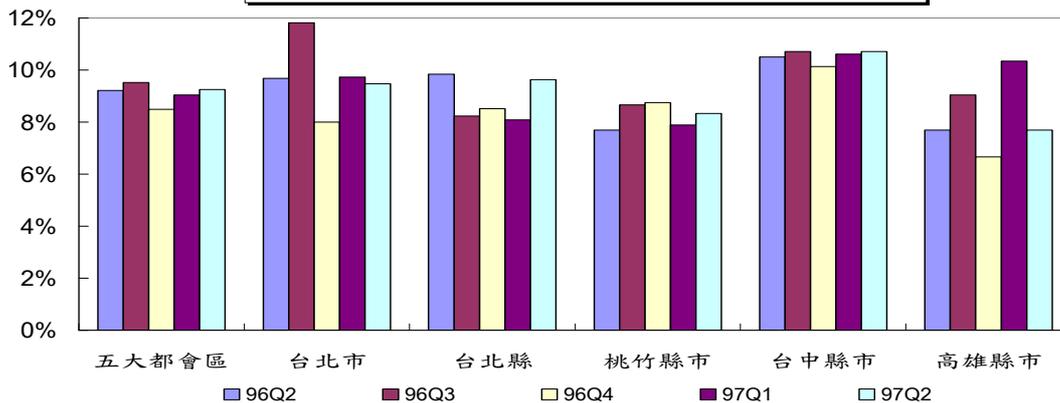


表 2.7.30 五大都會區已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
議價空間	9.3%(7.0)	9.5%(7.6)	9.6%(7.2)	8.3%(5.8)	10.7%(7.8)	7.7%(6.7)

表 2.7.31 五大都會區不同購屋動機之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	8.6 %	8.5 %	9.2 %	7.0 %	10.7 %	7.3 %
換屋自住	10.0 %	10.2 %	10.0 %	9.6 %	11.1 %	8.7 %
投資	11.0 %	10.0 %	11.8 %	14.6 %	9.1 %	7.7 %

表 2.7.32 五大都會區不同購屋購屋市場類型之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	8.9%	7.3%	9.1%	9.6%	10.0%	8.9%
新成屋	8.8%	8.5%	9.7%	7.7%	10.7%	6.7%
中古屋	10.9%	10.2%	10.0%	10.1%	12.5%	13.3%

表 2.7.33 五大都會區不同購屋經驗之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
有購屋經驗	10.0 %	10.2 %	10.0 %	9.6 %	11.1 %	8.7 %
無購屋經驗	8.6 %	8.6 %	9.3 %	7.7 %	10.0 %	6.9 %

2. 搜尋

就搜尋狀況來看，搜尋期間平均為 5.7 月，各地區以台北縣連續三季搜尋期間最短(4.5 月)，台中縣市本季則最長(7.2 月)。看屋間數部分，以台北市 13.1 屋最多，桃竹縣市的 8.7 屋最少。整體來看，台北縣購屋者購屋搜尋時間較短(4.5 月)，且看屋間數較少(9.5 屋)，顯示本季台北縣購屋者搜尋較有效率。而五大都會區透過仲介購屋之比例增加至五成三，台北市縣比例高於中南部且比例有持續增加之趨勢。

圖2.7.28 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數分配

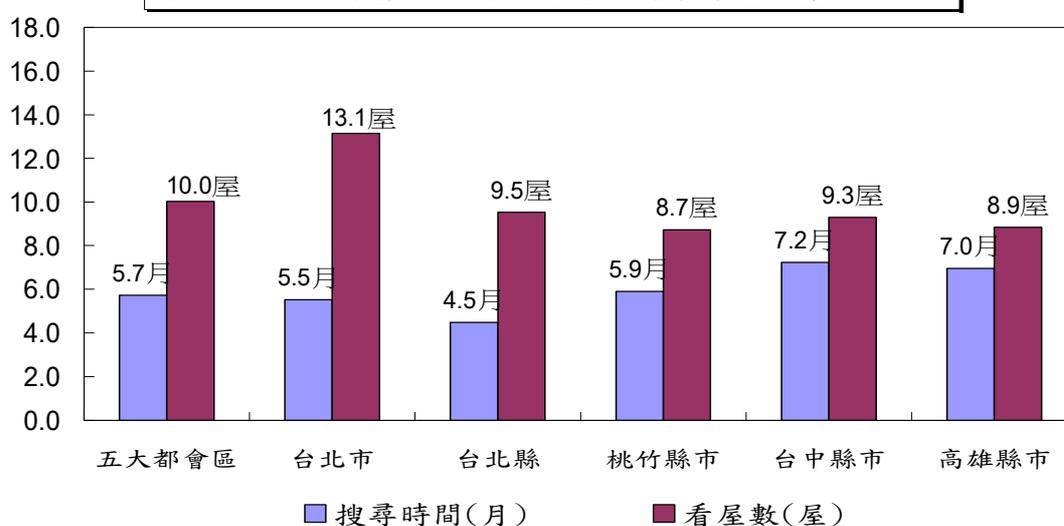


圖2.7.29 五大都會區已購屋者仲介協助購屋分配

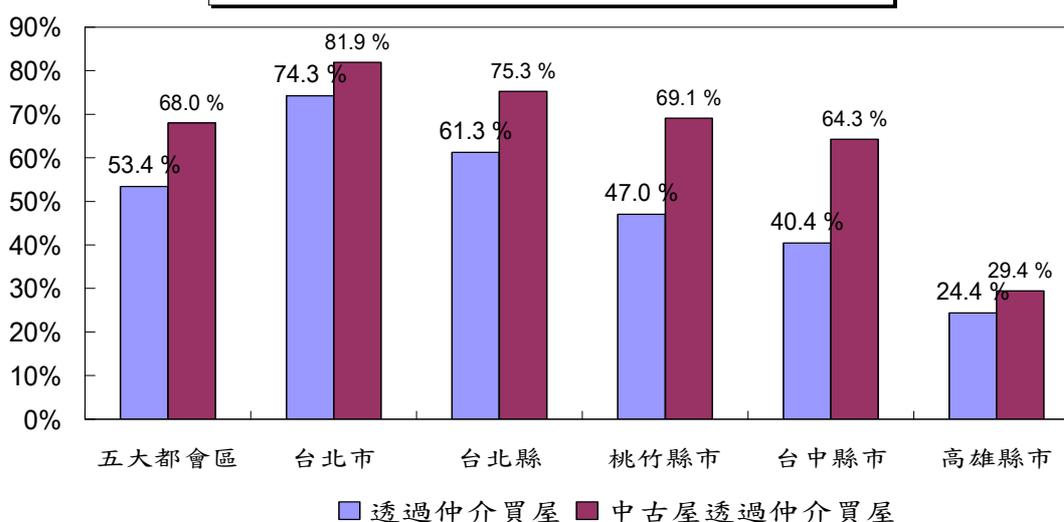


圖2.7.30 五大都會區已購屋者透過仲介購屋比例連續五季圖

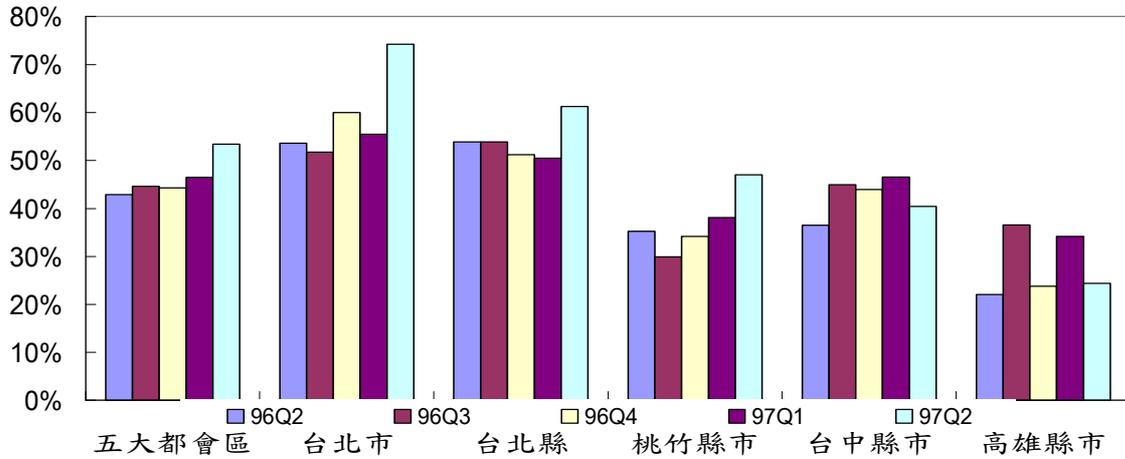


表 2.7.34 五大都會區已購屋者購屋搜尋比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
搜尋時間(月)	5.7月(5.4)	5.5月(4.7)	4.5月(4.1)	5.9月(5.9)	7.2月(8.9)	7.0月(5.0)
看屋數(屋)	10.0屋(9.7)	13.1屋(9.9)	9.5屋(8.5)	8.7屋(10.8)	9.3屋(10.8)	8.9屋(9.4)

表 2.7.35 五大都會區已購屋者仲介協助購屋比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透過仲介買屋	53.4 %	74.3 %	61.3 %	47.0 %	40.4 %	24.4 %
中古屋透過仲介買屋	68.0 %	81.9 %	75.3 %	69.1 %	64.3 %	29.4 %

(五)購屋消費偏好與負擔

就五大都會區已購屋者購屋負擔來看，整體來說，房價所得比較上季減少 0.2 倍。在房價所得比部分，台北市房價所得比 8.9 倍持續居冠，桃竹縣市與高雄縣市 6.2 倍最低。貸款負擔率部份，則同樣以台北市 41.9% 最高，桃竹縣市以 25.7% 最低。整體來說，本季購屋負擔未獲明顯減輕，台北市購屋負擔依舊最沈重，桃竹縣市購屋者本季負擔較其他地區輕。

圖 2.7.31 五大都會區已購屋者房價年所得比分配

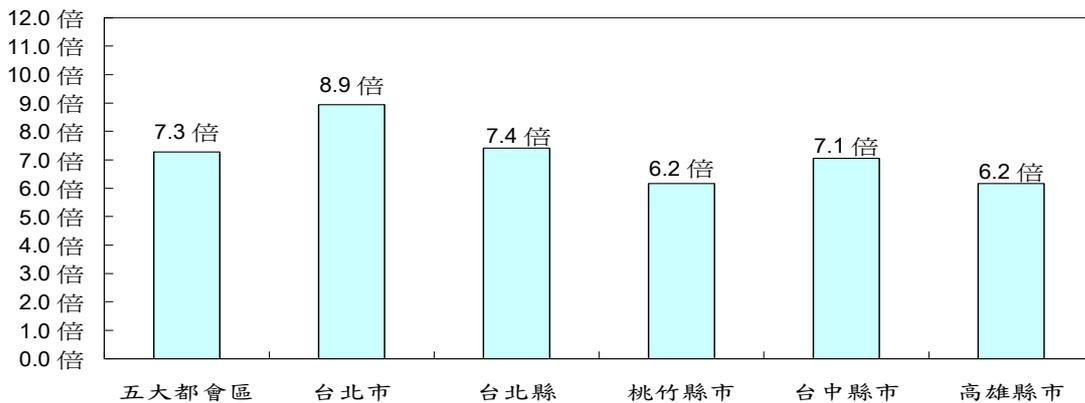


圖 2.7.32 五大都會區已購屋者貸款負擔分配

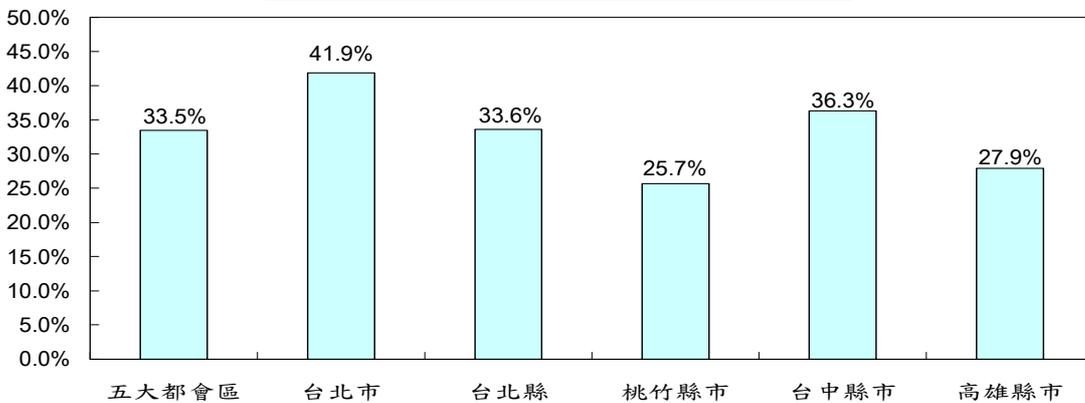
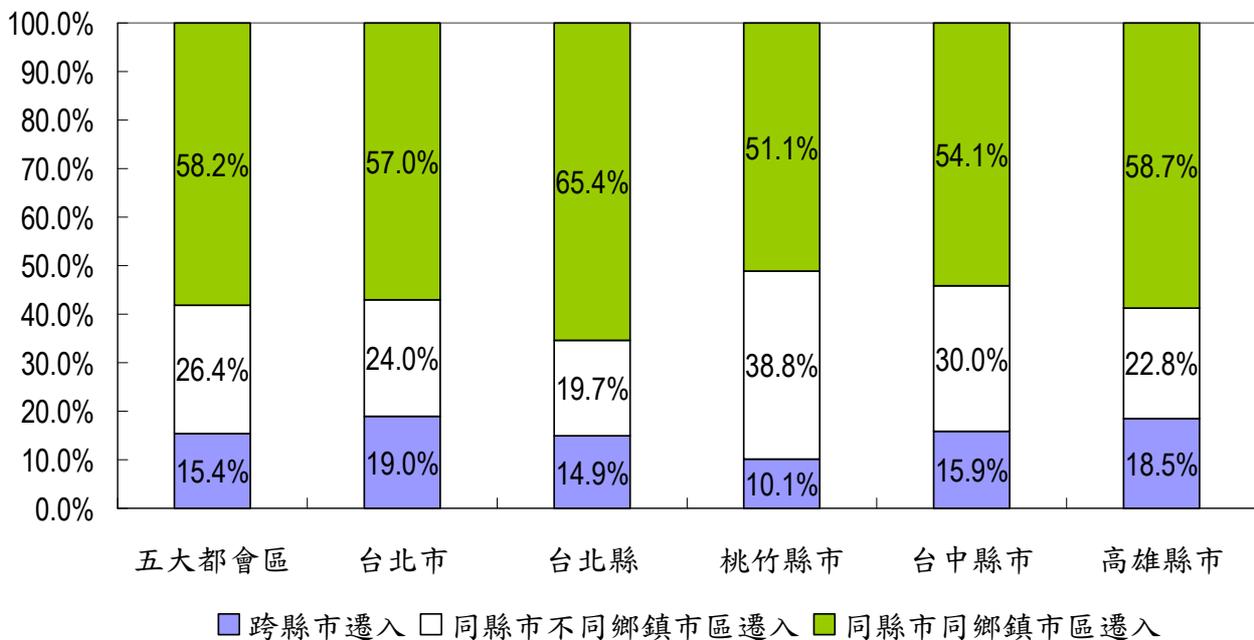


表 2.7.36 五大都會區已購屋者房價年所得比及貸款負擔率比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房價年所得比(倍)	7.3 倍	8.9 倍	7.4 倍	6.2 倍	7.1 倍	6.2 倍
貸款負擔率(%)	33.5%	41.9%	33.6%	25.7%	36.3%	27.9%

(六)遷徙距離**1.實際遷徙距離**

就五大都會區已購屋者之實際遷移距離來看，整體來說各地區多為同縣市內之遷移，且以同縣市同鄉鎮市區遷入者居多，比例較上季增加(58.2%)。其中，同縣市且同鄉鎮市區遷入者，以台北縣之65.4%居多。而桃竹縣市為同縣市不同鄉鎮市區遷移較多之地區，佔38.8%，跨縣市遷移者，以台北市居多，佔19%。

圖2.7.33 五大都會區已購屋者實際遷徙距離分配**表 2.7.37 五大都會區已購屋者遷移距離比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	15.4%	19.0%	14.9%	10.1%	15.9%	18.5%
同縣市不同鄉鎮市區	26.4%	24.0%	19.7%	38.8%	30.0%	22.8%
同縣市同鄉鎮市區遷	58.2%	57.0%	65.4%	51.1%	54.1%	58.7%

2. 規劃與實際購買地區

就五大都會區已購屋者之規劃與實際購買地區差異來看，整體來說，各地區已購屋者規劃與實際購買地區多為同縣市同鄉鎮市區，佔五成以上，其中，以台北縣之69%居多。而高雄縣市跨縣市購買之比例最高，佔25%。

圖2.7.34 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區分配

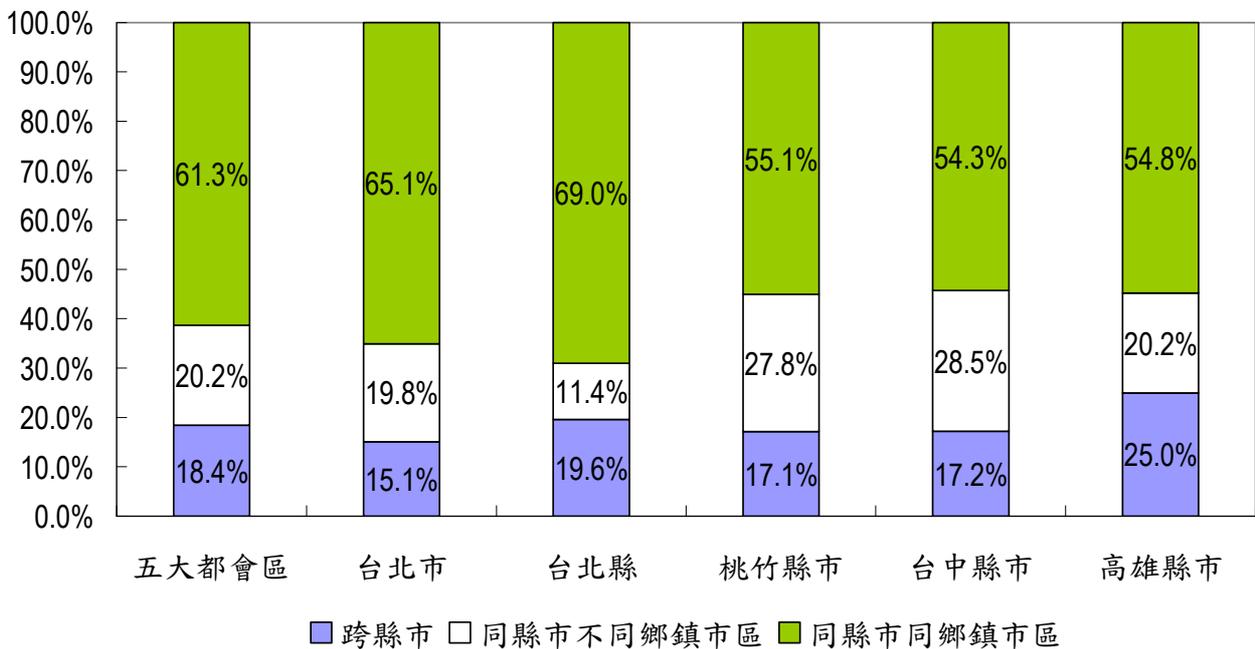


表 2.7.38 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市	18.4%	15.1%	19.6%	17.1%	17.2%	25.0%
同縣市不同鄉鎮市區	20.2%	19.8%	11.4%	27.8%	28.5%	20.2%
同縣市同鄉鎮市區	61.3%	65.1%	69.0%	55.1%	54.3%	54.8%

(七)已購屋者屬性

1.居住人數

就五大都會區已購屋者之居住人數來看，整體來說購屋者每屋平均居住人數為 3.3 人，較上季減少 0.1 人。各地區中，台中縣市平均居住人數最高(3.4 人)，台北縣為 3.2 人最低。

圖2.7.35 五大都會區已購屋者居住人數分配

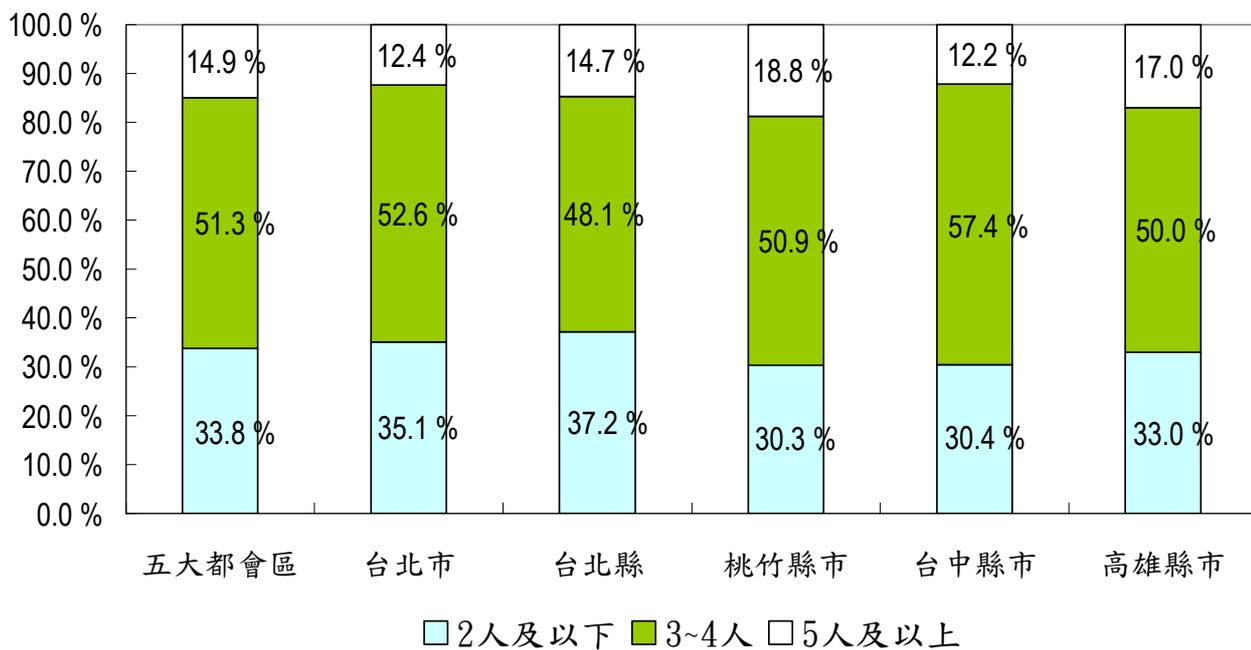


表 2.7.39 五大都會區已購屋者居住人數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	6.7%	7.2%	9.5%	3.0%	5.4%	6.4%
2人	27.1%	27.8%	27.7%	27.3%	25.0%	26.6%
3人	17.5%	12.4%	18.9%	18.2%	20.3%	18.1%
4人	33.8%	40.2%	29.1%	32.7%	37.2%	31.9%
5人	11.4%	9.3%	11.2%	16.4%	8.1%	11.7%
5人以上	3.5%	3.1%	3.5%	2.4%	4.1%	5.3%
平均數 (標準差)	3.3(1.3)	3.3(1.3)	3.2(1.4)	3.4(1.2)	3.3(1.2)	3.3(1.3)

2. 家庭型態

就五大都會區已購屋者之家庭型態來看，整體來說購屋者家庭型態普遍為夫婦與未婚子女同住，佔 41.3%，比例較上季減少 1%。而單身購屋人口以台北市 18.4% 最高。台北縣則三代同堂比例最高，佔 12.6%。

圖 2.7.36 五大都會區已購屋者家庭型態分配

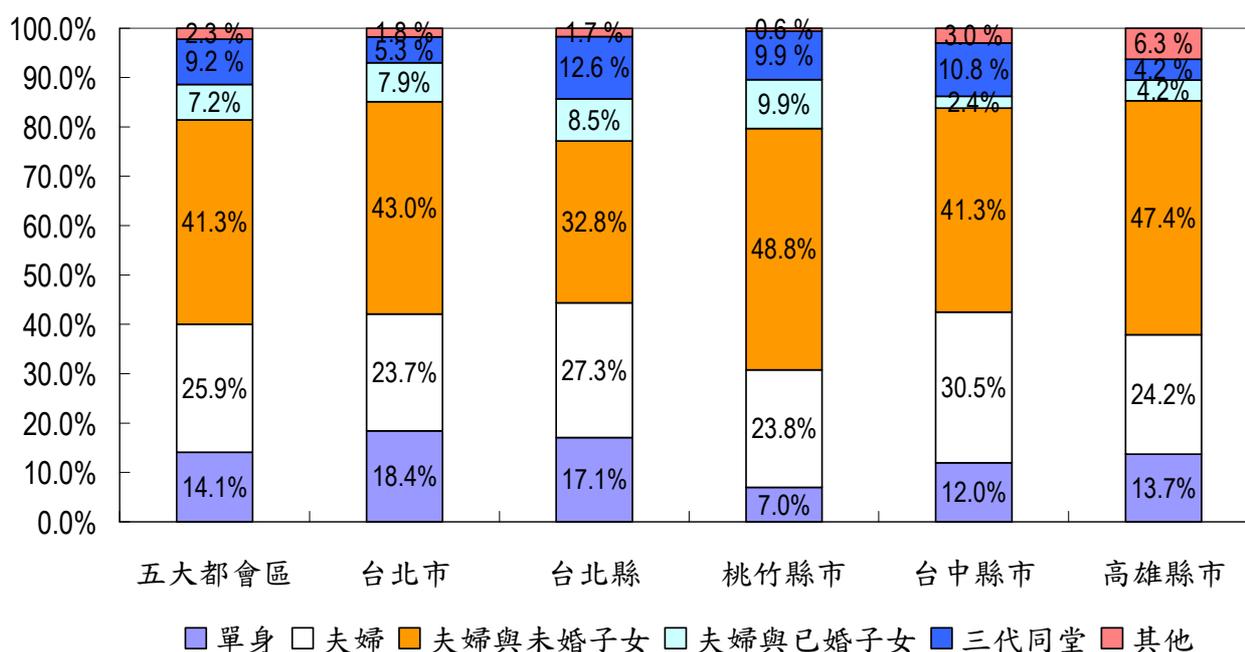


表 2.7.40 五大都會區已購屋者家庭型態比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	14.1%	18.4%	17.1%	7.0%	12.0%	13.7%
夫婦	25.9%	23.7%	27.3%	23.8%	30.5%	24.2%
夫婦與未婚子女	41.3%	43.0%	32.8%	48.8%	41.3%	47.4%
夫婦與已婚子女	7.2%	7.9%	8.5%	9.9%	2.4%	4.2%
三代同堂	9.2%	5.3%	12.6%	9.9%	10.8%	4.2%
其他	2.3%	1.8%	1.7%	0.6%	3.0%	6.3%

3. 年齡

就五大都會區已購屋者之年齡來看，整體來說購屋者平均年齡為 37.5 歲，較上季減少 0.2 歲。其中以 36-45 歲居多，佔 39.7%，而 25 歲以下之購屋者較上季增加 0.5%。本季台北市平均年齡為 39.7 歲最高；桃竹縣市平均年齡為 35.1 歲較低。而桃竹縣市與台北縣 26-35 歲之購屋者，相對其他縣市較多，分別為 40.8%、43.4%，顯示這兩個地區相對於台北市之高價位房價，持續受到年輕購屋者之歡迎。

圖2.7.37 五大都會區已購屋者年齡分配

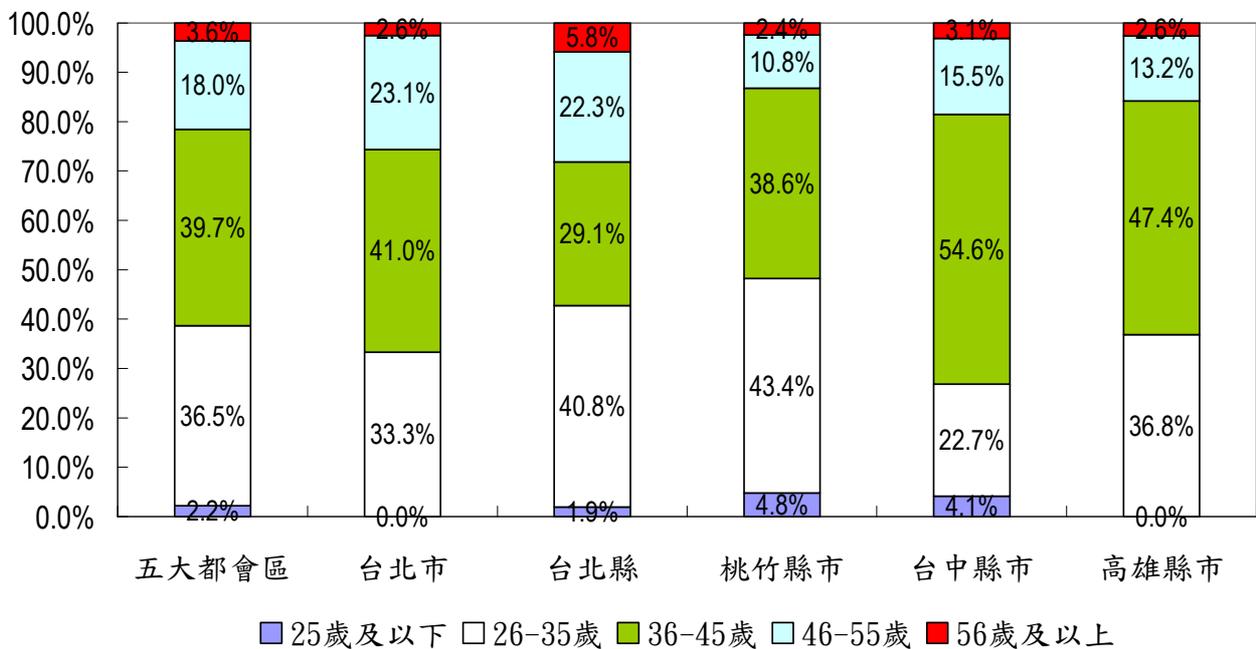


表 2.7.41 五大都會區已購屋者年齡比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
25歲及以下	2.2%	0.0%	1.9%	4.8%	4.1%	0.0%
26-35歲	36.5%	33.3%	40.8%	43.4%	22.7%	36.8%
36-45歲	39.7%	41.0%	29.1%	38.6%	54.6%	47.4%
46-55歲	18.0%	23.1%	22.3%	10.8%	15.5%	13.2%
56歲及以上	3.6%	2.6%	5.8%	2.4%	3.1%	2.6%
平均數 (標準差)	37.5(7.6)	39.7(7.2)	37.5(8.0)	35.1(7.6)	39.0(7.9)	36.3(7.1)

4.性別

就五大都會區已購屋者之性別來看，整體來說，五大都會區購屋者之性別，以男性居多，佔 54.2%，各縣市中僅台中縣市女性購屋者之比例高過男性購屋者，佔 56.6%。

圖2.7.38 五大都會區已購屋者性別分配

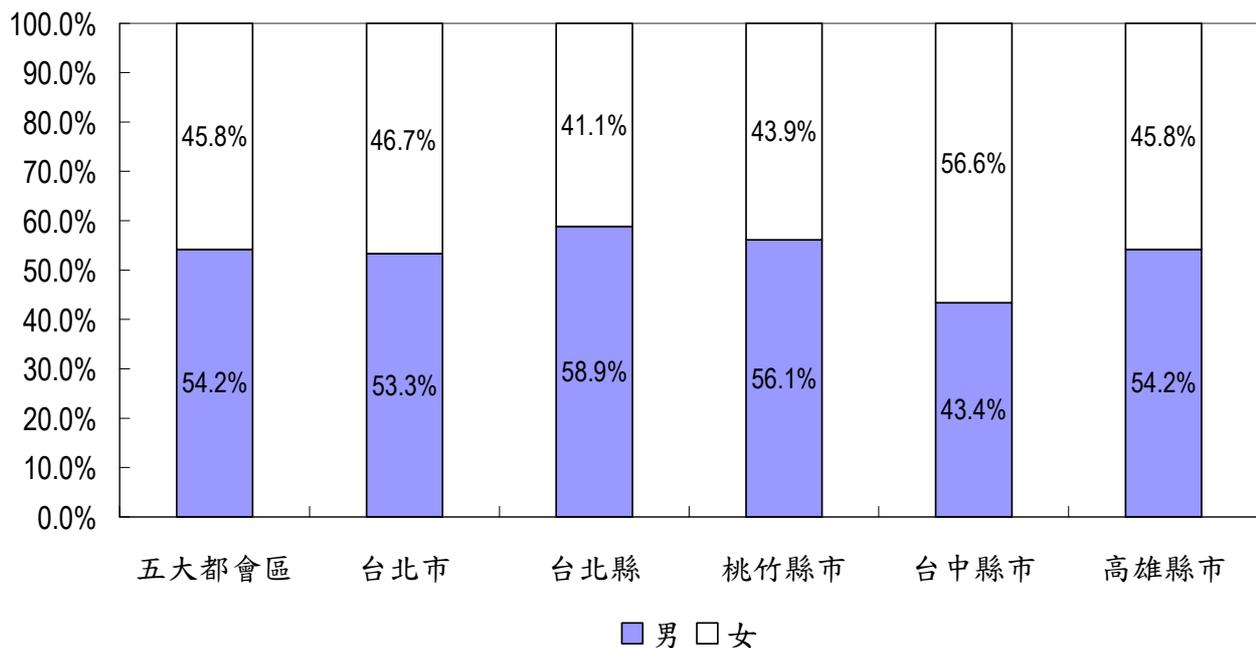


表 2.7.42 五大都會區已購屋者性別比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
男	54.2%	53.3%	58.9%	56.1%	43.4%	54.2%
女	45.8%	46.7%	41.1%	43.9%	56.6%	45.8%

5.職業

就五大都會區已購屋者之職業來看，整體來說，五大都會區購屋者之職業，以民間機構居多，佔 65.5%，其次為軍公教。其中，民間機構以台北縣最高(73.5%)。軍公教以台北市較高，佔 24.6%。自由業以台中縣市較高，佔 16.1%。

圖2.7.39 五大都會區已購屋者職業分配

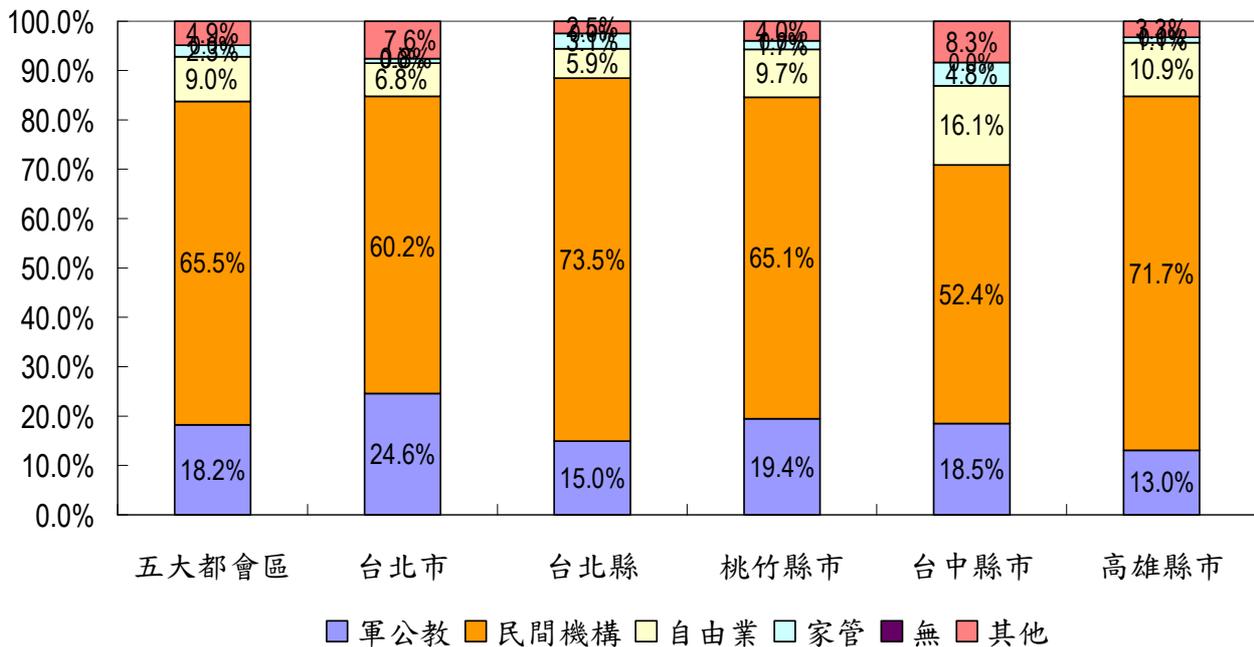


表 2.7.43 五大都會區已購屋者職業比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
軍公教	18.2%	24.6%	15.0%	19.4%	18.5%	13.0%
民間機構	65.5%	60.2%	73.5%	65.1%	52.4%	71.7%
自由業	9.0%	6.8%	5.9%	9.7%	16.1%	10.9%
家管	2.3%	0.8%	3.1%	1.7%	4.8%	1.1%
無	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
其他	4.9%	7.6%	2.5%	4.0%	8.3%	3.3%

6. 職位

就五大都會區已購屋者職位來看，整體來說，五大都會區購屋者之職位，主要為職員，佔 73.9%。負責人以高雄縣市較高，佔 8.8%；主管部分台北縣比例較高，佔 19.2%；職員以台中縣市最高，佔 77.7%。

圖2.7.40 五大都會區已購屋者職位分配

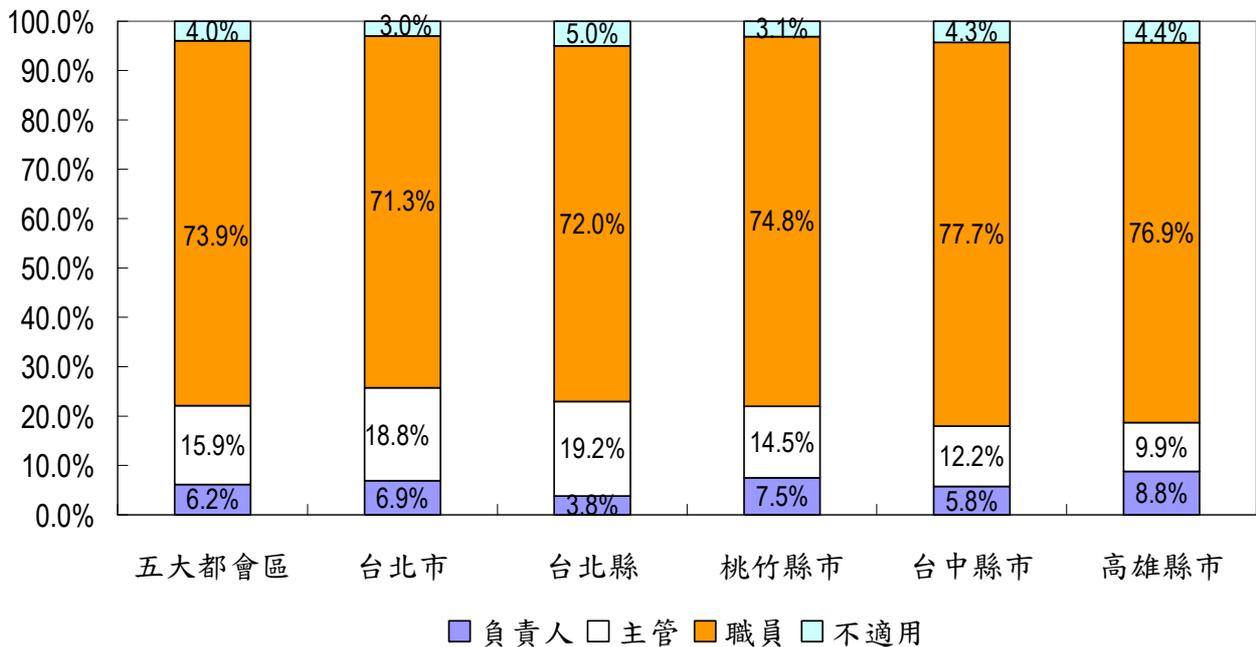


表 2.7.44 五大都會區已購屋者職位比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
負責人	6.2%	6.9%	3.8%	7.5%	5.8%	8.8%
主管	15.9%	18.8%	19.2%	14.5%	12.2%	9.9%
職員	73.9%	71.3%	72.0%	74.8%	77.7%	76.9%
不適用	4.0%	3.0%	5.0%	3.1%	4.3%	4.4%

7.教育程度

就五大都會區已購屋者教育程度，整體來說，五大都會區購屋者之購屋教育程度以大專居多，佔 69.5%，其次為高中/職，佔 13.1%。各縣市中，研究所以以上以台北市、縣最多，佔 17.1%、19.2%；大專以台中縣市較多，佔 79.3%；高中/職以高雄縣市較多，佔 16.3%。

圖2.7.41 五大都會區已購屋者教育程度分配

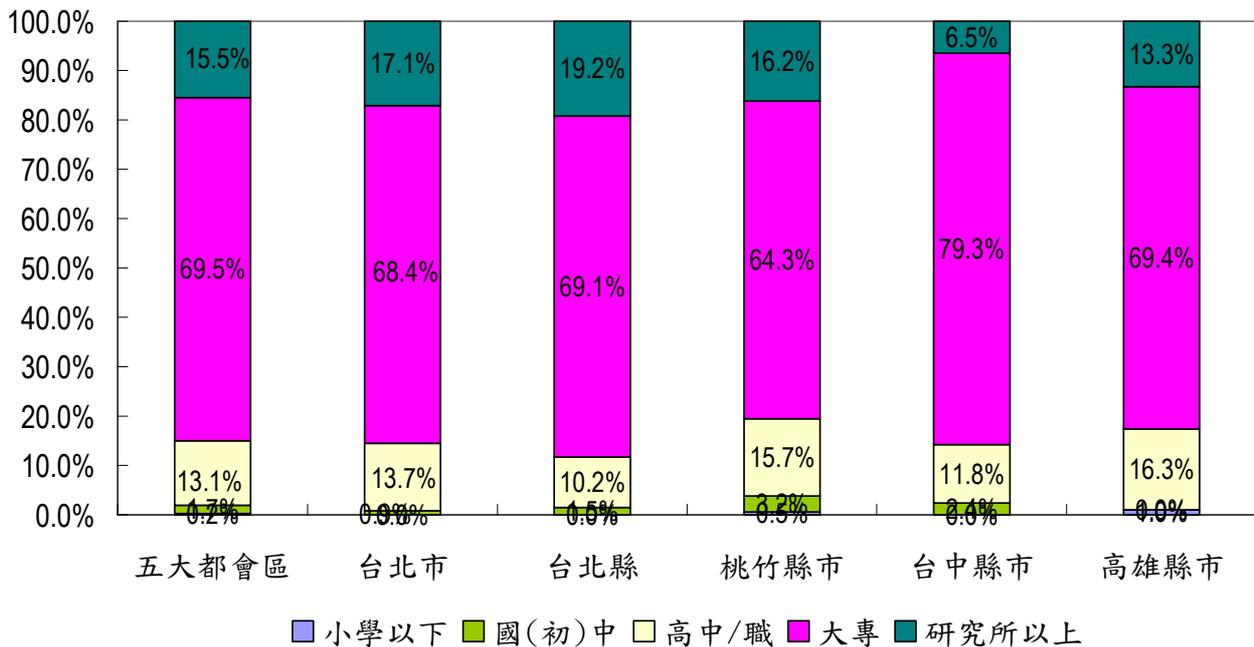


表 2.7.45 五大都會區已購屋者教育程度比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小學以下	0.2%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	1.0%
國(初)中	1.7%	0.9%	1.5%	3.2%	2.4%	0.0%
高中/職	13.1%	13.7%	10.2%	15.7%	11.8%	16.3%
大專	69.5%	68.4%	69.1%	64.3%	79.3%	69.4%
研究所以以上	15.5%	17.1%	19.2%	16.2%	6.5%	13.3%

8.家庭平均月收入

就五大都會區已購屋者之家庭平均月收入來看，整體來說，五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於3萬-未滿6萬元與6萬-未滿9萬元之間，合計佔67.7%，但所得分佈情形仍存在部分之地區性差異。台北市與台北縣以6萬-未滿9萬元居多，佔40.7%，而台北市因房價較高，家庭平均月收入12萬元及以上者居冠(17.9%)。桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市以3萬-未滿6萬元與6萬-未滿9萬元之比例拉近，與上季差異不大。

圖2.7.42 五大都會區已購屋者家庭平均月收入分配

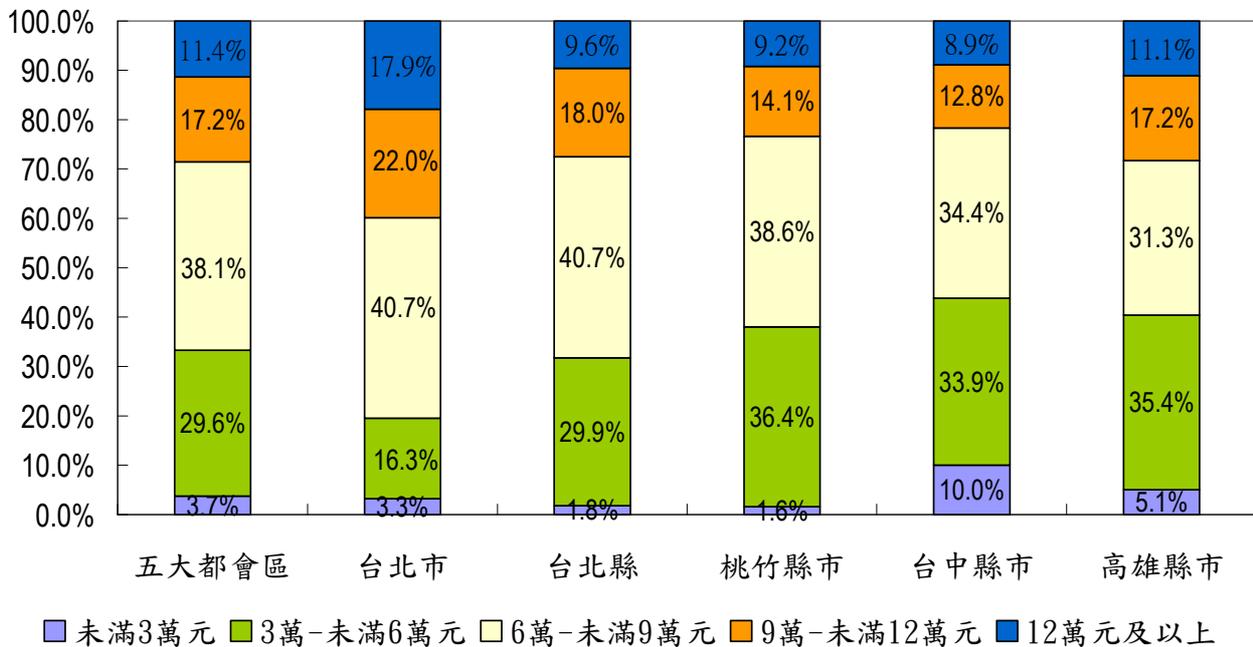


表 2.7.46 五大都會區已購屋者家庭平均月收入比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	3.7%	3.3%	1.8%	1.6%	10.0%	5.1%
3萬-未滿6萬元	29.6%	16.3%	29.9%	36.4%	33.9%	35.4%
6萬-未滿9萬元	38.1%	40.7%	40.7%	38.6%	34.4%	31.3%
9萬-未滿12萬元	17.2%	22.0%	18.0%	14.1%	12.8%	17.2%
12萬-未滿15萬元	6.0%	10.6%	4.2%	6.5%	3.3%	5.1%
15萬元及以上	5.4%	7.3%	5.4%	2.7%	5.6%	6.1%

9.前屋居住年數

就五大都會區已購屋者之前屋居住年數來看，整體來說五大都會區購屋者之前屋居住年數平均為 11.2 年，較上季減少 1 年，且主要集中於 11-20 年，佔 34.2%。換屋自住者平均前屋居住年數為 10.3 年，較上季減少 0.9 年，同樣集中於 11-20 年，佔 45.2%。

圖 2.7.43 五大都會區已購屋者前屋居住年數分配

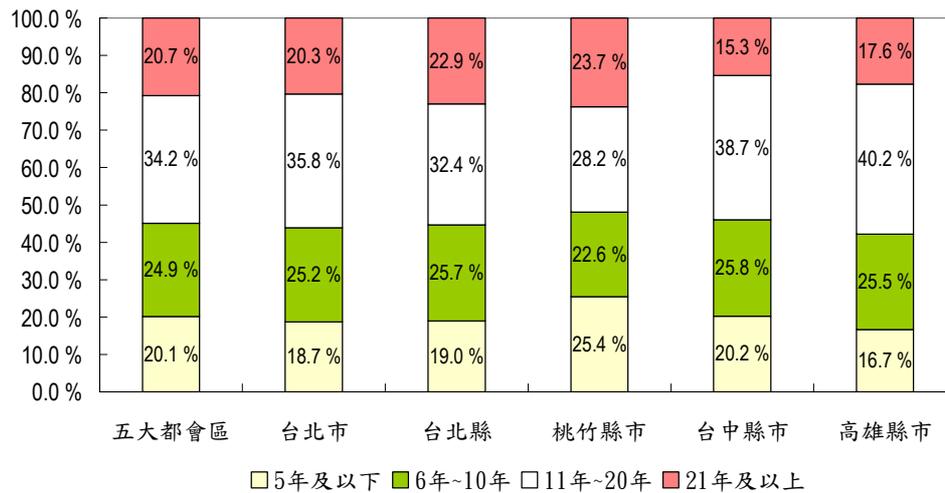


表 2.7.47 五大都會區已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	2.6%	0.8%	1.5%	5.6%	3.7%	2.0%
3年~5年	17.5%	17.9%	17.4%	19.8%	16.6%	14.7%
6年~10年	24.9%	25.2%	25.7%	22.6%	25.8%	25.5%
11年~20年	34.2%	35.8%	32.4%	28.2%	38.7%	40.2%
21年及以上	20.7%	20.3%	22.9%	23.7%	15.3%	17.6%
平均數 (標準差)	11.2(8.0)	11.2(7.8)	11.5(7.8)	10.9(9.4)	10.4(6.8)	11.6(8.4)

表 2.7.48 五大都會區換屋自住已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	4.0%	2.1%	2.0%	5.8%	8.3%	3.8%
3年~5年	8.7%	6.3%	14.0%	7.7%	6.7%	3.8%
6年~10年	31.0%	25.0%	32.0%	44.2%	20.0%	30.8%
11年~20年	45.2%	50.0%	40.0%	36.5%	50.0%	57.7%
21年及以上	11.2%	16.7%	12.0%	5.8%	15.0%	3.8%
平均數 (標準差)	10.3(6.6)	11.8(6.3)	9.8(6.2)	9.2(9.1)	11.0(6.3)	10.0(4.8)

(八)房價信心綜合分數

就本季五大都會區已購屋者對房價近期信心分數均高於 100 分，但對未來信心分數，均低於 100 分，顯示購屋者本季對未來房價看法屬保守。而本季未來信心分數與本季信心分數差距拉大，顯示購屋者對未來房價提升有疑慮。各地區中，本季信心分數以桃竹縣市的信心分數 100.27 分最低，未來信心分數同樣以台中縣市 80.06 分最低；綜合信心分數以台北市 101.02 分最高，高雄縣市 98.59 分次之，桃竹縣市 91.39 分最低。

圖 2.7.44 五大都會區已購屋者房價信心分數

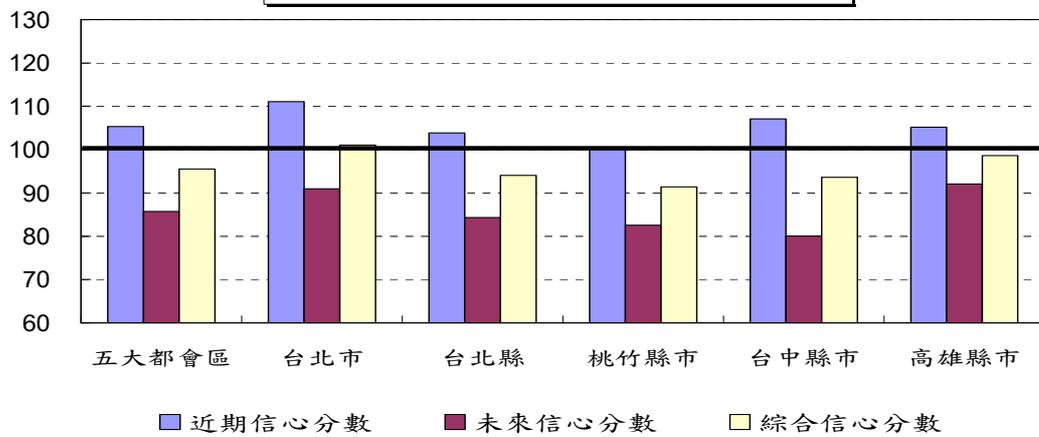


圖 2.7.45 五大都會區已購屋者房價綜合信心分數連續五季圖

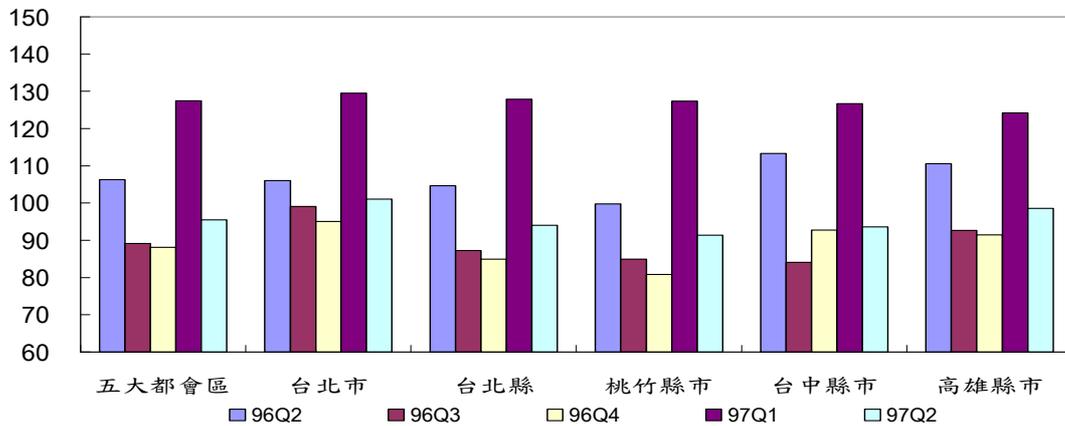
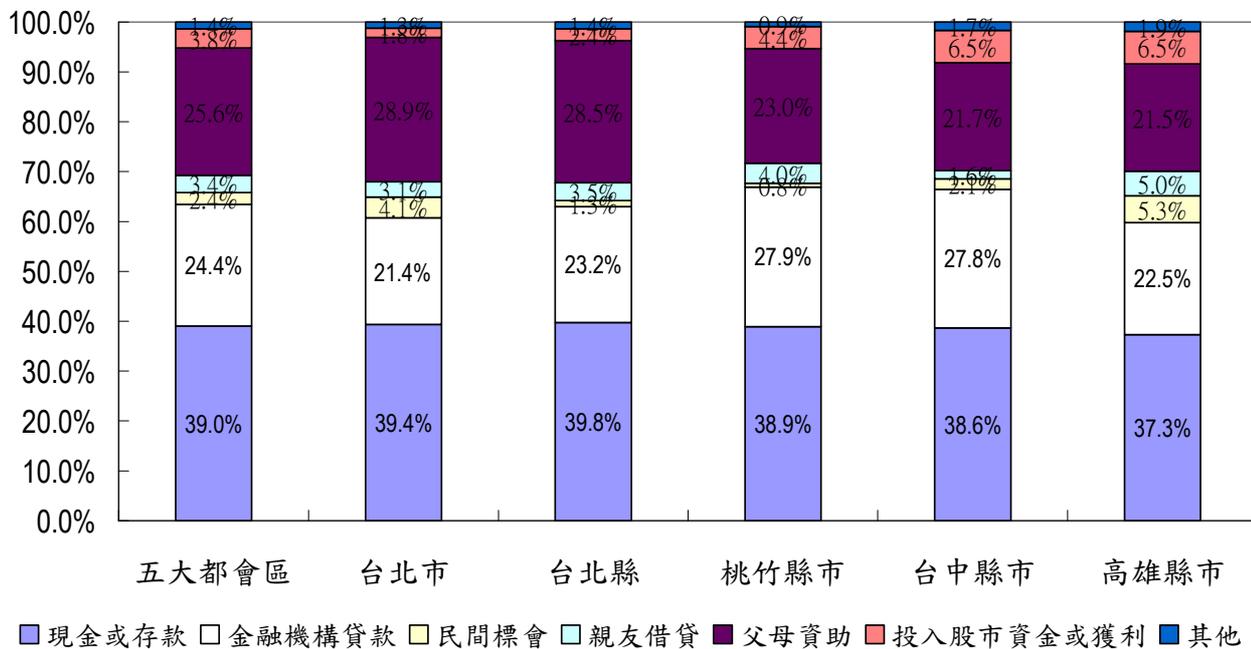


表 2.7.49 五大都會區已購屋者對房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	105.32	111.07	103.83	100.27	107.10	105.15
未來信心分數	85.70	90.98	84.28	82.51	80.06	92.02
綜合信心分數	95.51	101.02	94.06	91.39	93.58	98.59

(九)已購屋者購屋自備款取得情形

就五大都會區已購屋者購屋自備款資金取得情形來看，整體來說以現金或存款(39%)為主，其次為金融機構貸款(24.4%)兩者比例較上季減少。再次之為父母資助(25.6%)，且父母資助比例較上季增加。各地區中，現金或存款比例相近均將近四成；金融機構貸款比例最高為桃竹縣市，佔 27.9%；父母資助比例最高為台北市，佔 28.9%；投入股市資金或獲利比例最高為台中縣市與高雄縣市，佔 6.5%。

圖2.7.46 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源分配**表 2.7.50 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	39.0%	39.4%	39.8%	38.9%	38.6%	37.3%
金融機構貸款	24.4%	21.4%	23.2%	27.9%	27.8%	22.5%
民間標會	2.4%	4.1%	1.3%	0.8%	2.1%	5.3%
親友借貸	3.4%	3.1%	3.5%	4.0%	1.6%	5.0%
父母資助	25.6%	28.9%	28.5%	23.0%	21.7%	21.5%
投入股市資金或獲利	3.8%	1.8%	2.4%	4.4%	6.5%	6.5%
其他	1.4%	1.3%	1.4%	0.9%	1.7%	1.9%

註：表中百分比數據係取各個購屋搜尋者投入購屋金額最多的三項資金來源，並依據金額多寡的排序進行加權計算。

(十)已購屋者購屋壓力情形

就五大都會區已購屋者購屋壓力來看，整體來說以部分有壓力(43.4%)為主，感到很大壓力或非常大壓力之比例達 36.4%。各地區中，台北市購屋壓力指數為 2.38，購屋壓力相對較大，高雄縣市購屋壓力指數為 2.05，購屋壓力相對較小。

圖2.7.47 五大都會區已購屋者購屋壓力分配

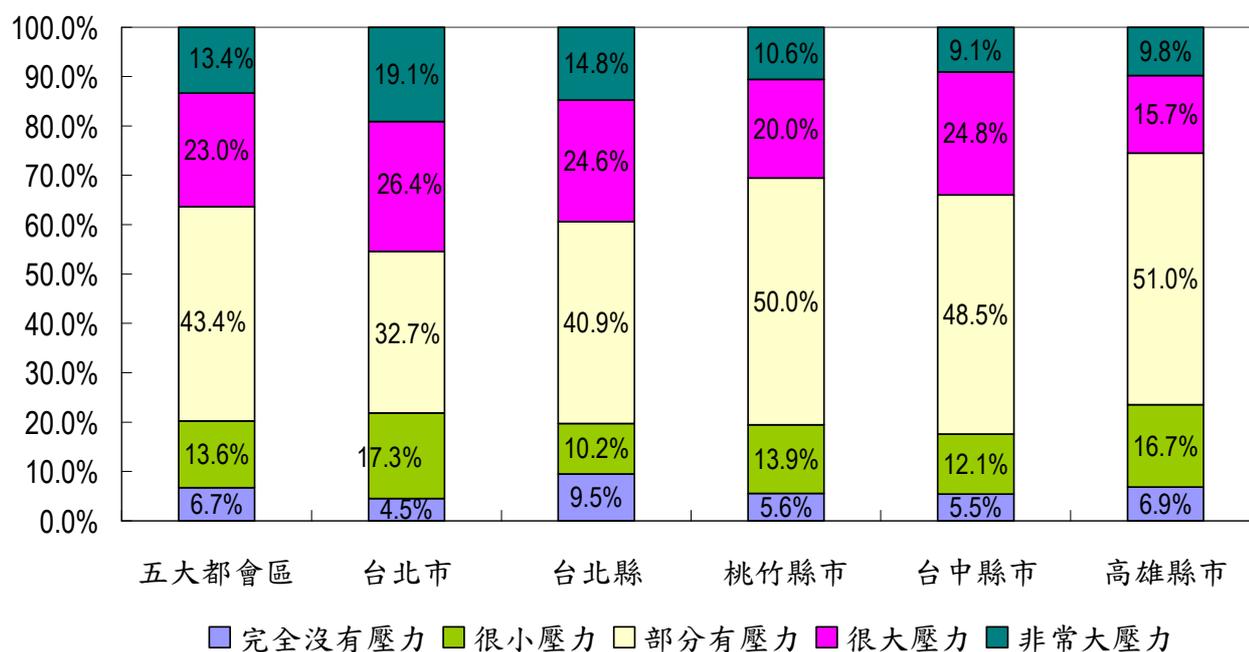


表 2.7.51 五大都會區已購屋者購屋壓力分配情形比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全沒有壓力	6.7%	4.5%	9.5%	5.6%	5.5%	6.9%
很小壓力	13.6%	17.3%	10.2%	13.9%	12.1%	16.7%
部分有壓力	43.4%	32.7%	40.9%	50.0%	48.5%	51.0%
很大壓力	23.0%	26.4%	24.6%	20.0%	24.8%	15.7%
非常大壓力	13.4%	19.1%	14.8%	10.6%	9.1%	9.8%
購屋壓力指數	2.23	2.38	2.25	2.16	2.20	2.05

(十一)已購屋者購屋決策受通貨膨脹影響情形

就五大都會區已購屋者本次購屋決策受通貨膨脹之影響情形，主要為部分影響，佔 27.7%，但感到很大影響或非常大影響之比例，合計達 48.8%，顯示通貨膨脹會促使購屋者購屋。各地區中，台北市購屋者感到非常影響之比例較高，佔 27.5%；台中縣市比例較低，佔 16.9%，顯示房價越高地區，通貨膨脹對購屋者購屋決策影響程度越大。

圖2.7.48 五大都會區已購屋者購屋決策受通貨膨脹影響分配

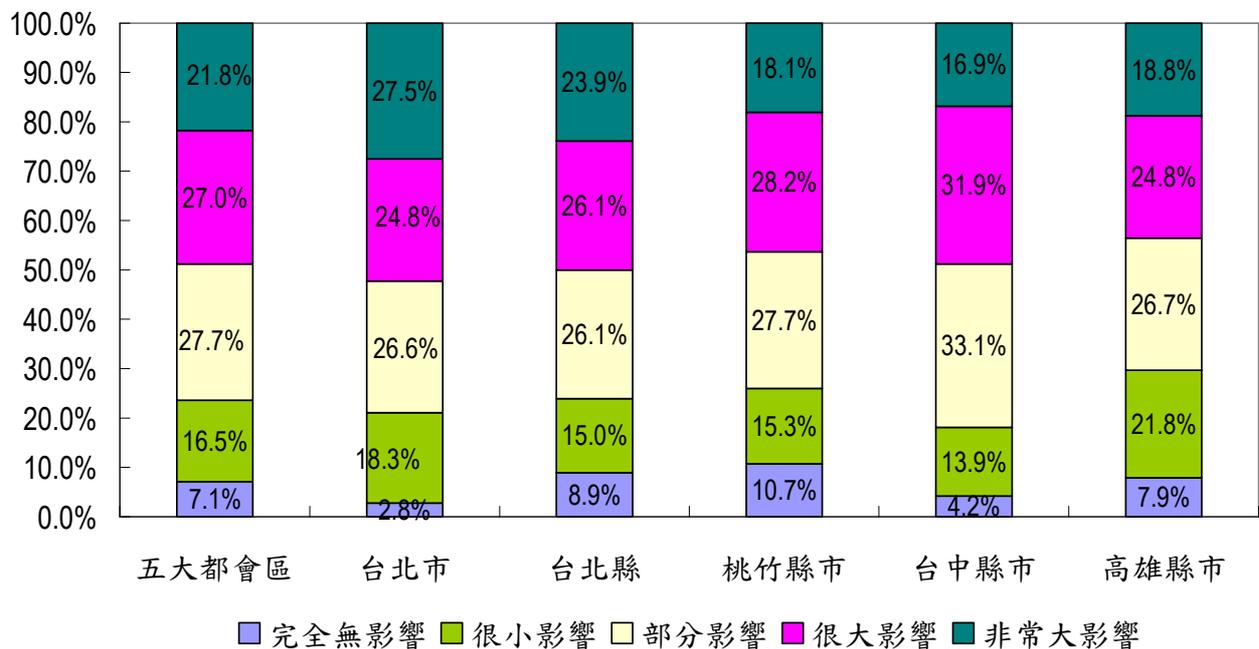


表 2.7.52 五大都會區已購屋者購屋決策受通貨膨脹影響情形比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全無影響	7.1%	2.8%	8.9%	10.7%	4.2%	7.9%
很小影響	16.5%	18.3%	15.0%	15.3%	13.9%	21.8%
部分影響	27.7%	26.6%	26.1%	27.7%	33.1%	26.7%
很大影響	27.0%	24.8%	26.1%	28.2%	31.9%	24.8%
非常大影響	21.8%	27.5%	23.9%	18.1%	16.9%	18.8%

八、已購屋者基本資料與需求分配

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者家庭平均月收入						
入						
未滿3萬元	3.3%	1.8%	1.6%	10.0%	5.1%	3.7%
3萬-未滿6萬元	16.3%	29.9%	36.4%	33.9%	35.4%	29.6%
6萬-未滿9萬元	40.7%	40.7%	38.6%	34.4%	31.3%	38.1%
9萬-未滿12萬元	22.0%	18.0%	14.1%	12.8%	17.2%	17.2%
12萬-未滿15萬元	10.6%	4.2%	6.5%	3.3%	5.1%	6.0%
15萬元及以上	7.3%	5.4%	2.7%	5.6%	6.1%	5.4%
購屋者年齡						
25歲及以下	0.0%	1.9%	4.8%	4.1%	0.0%	2.2%
26-35歲	33.3%	40.8%	43.4%	22.7%	36.8%	36.5%
36-45歲	41.0%	29.1%	38.6%	54.6%	47.4%	39.7%
46-55歲	23.1%	22.3%	10.8%	15.5%	13.2%	18.0%
56歲及以上	2.6%	5.8%	2.4%	3.1%	2.6%	3.6%
購屋後居住人數						
0人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	7.2%	9.5%	3.0%	5.4%	6.4%	6.7%
2人	27.8%	27.7%	27.3%	25.0%	26.6%	27.1%
3人	12.4%	18.9%	18.2%	20.3%	18.1%	17.5%
4人	40.2%	29.1%	32.7%	37.2%	31.9%	33.8%
5人	9.3%	11.2%	16.4%	8.1%	11.7%	11.4%
5人以上	3.1%	3.5%	2.4%	4.1%	5.3%	3.5%
購屋者家庭型態						
單身	18.4%	17.1%	7.0%	12.0%	13.7%	14.1%
夫婦	23.7%	27.3%	23.8%	30.5%	24.2%	25.9%
夫婦與未婚子女	43.0%	32.8%	48.8%	41.3%	47.4%	41.3%
夫婦與已婚子女	7.9%	8.5%	9.9%	2.4%	4.2%	7.2%
三代同堂	5.3%	12.6%	9.9%	10.8%	4.2%	9.2%
其他	1.8%	1.7%	0.6%	3.0%	6.3%	2.3%
性別						
男	53.3%	58.9%	56.1%	43.4%	54.2%	54.2%
女	46.7%	41.1%	43.9%	56.6%	45.8%	45.8%
職業						
軍公教	24.6%	15.0%	19.4%	18.5%	13.0%	18.2%
民間企業	60.2%	73.5%	65.1%	52.4%	71.7%	65.5%
自由業	6.8%	5.9%	9.7%	16.1%	10.9%	9.0%
家管	0.8%	3.1%	1.7%	4.8%	1.1%	2.3%
無	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
其他	7.6%	2.5%	4.0%	8.3%	3.3%	4.9%

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
職位						
負責人	6.9%	3.8%	7.5%	5.8%	8.8%	6.2%
主管	18.8%	19.2%	14.5%	12.2%	9.9%	15.9%
職員	71.3%	72.0%	74.8%	77.7%	76.9%	73.9%
不適用	3.0%	5.0%	3.1%	4.3%	4.4%	4.0%
教育程度						
小學以下	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	1.0%	0.2%
國(初)中	0.9%	1.5%	3.2%	2.4%	0.0%	1.7%
高中/職	13.7%	10.2%	15.7%	11.8%	16.3%	13.1%
大專	68.4%	69.1%	64.3%	79.3%	69.4%	69.5%
研究所以上	17.1%	19.2%	16.2%	6.5%	13.3%	15.5%
擁屋數						
一戶	36.8%	37.9%	39.8%	42.5%	45.2%	39.7%
二戶	41.6%	45.6%	46.8%	45.2%	40.4%	44.3%
三戶	16.0%	12.1%	11.3%	11.8%	9.6%	12.4%
四戶	5.6%	3.5%	0.5%	0.5%	2.9%	2.8%
五戶及五戶以上	0.0%	0.9%	1.6%	0.0%	1.9%	0.8%
前屋居住年數						
2年及以下	0.8%	1.5%	5.6%	3.7%	2.0%	2.6%
3年-5年	17.9%	17.4%	19.8%	16.6%	14.7%	17.5%
6年-10年	25.2%	25.7%	22.6%	25.8%	25.5%	24.9%
11年-20年	35.8%	32.4%	28.2%	38.7%	40.2%	34.2%
21年及以上	20.3%	22.9%	23.7%	15.3%	17.6%	20.7%
購屋者平均年齡(歲)	39.7	37.5	35.1	39.0	36.3	37.5
購屋後居住人數(人)	3.3	3.2	3.4	3.3	3.3	3.3

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.2 歷次已購屋者基本資料

	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季
購屋者家庭平均月收入					
未滿3萬元	3.4%	3.4%	3.9%	4.6%	3.7%
3萬-未滿6萬元	31.0%	33.4%	35.9%	29.9%	29.6%
6萬-未滿9萬元	29.6%	31.9%	27.6%	28.8%	38.1%
9萬-未滿12萬元	16.9%	16.5%	19.0%	19.0%	17.2%
12萬-未滿15萬元	10.4%	6.9%	6.0%	7.9%	6.0%
15萬元及以上	8.6%	7.9%	7.7%	9.9%	5.4%
購屋者年齡					
25歲及以下	1.9%	1.1%	1.3%	1.7%	2.2%
26-35歲	30.8%	34.2%	39.2%	37.5%	36.5%
36-45歲	46.2%	41.5%	38.6%	39.5%	39.7%
46-55歲	18.3%	19.8%	18.1%	17.7%	18.0%
56歲及以上	2.8%	3.4%	2.8%	3.5%	3.6%
購屋後居住人數					
0人	0.6%	1.0%	1.7%	1.4%	0.0%
1人	8.1%	8.1%	9.5%	8.4%	6.7%
2人	23.6%	21.7%	25.1%	22.8%	27.1%
3人	21.8%	19.6%	22.6%	20.0%	17.5%
4人	27.3%	30.7%	26.5%	29.0%	33.8%
5人	13.2%	14.1%	10.0%	12.2%	11.4%
5人以上	5.3%	4.8%	4.6%	6.2%	3.5%
購屋者平均年齡(歲)	37.0	38.2	37.0	37.7	37.5
購屋後居住人數(人)	3.3	3.4	3.2	3.4	3.3

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋目的						
純自住	64.8%	57.3%	61.3%	60.0%	63.5%	60.9%
偏自住	18.4%	27.2%	28.0%	27.6%	20.2%	24.6%
偏投資	12.8%	10.2%	8.1%	8.1%	10.6%	10.1%
純投資	4.0%	5.3%	2.7%	4.3%	5.8%	4.4%
前屋權屬						
自有	55.2%	43.5%	34.1%	44.9%	39.4%	43.8%
父母子女有	29.3%	37.3%	43.4%	41.6%	46.2%	38.6%
租屋	12.9%	18.9%	20.3%	12.4%	13.5%	16.3%
其他	2.6%	0.3%	2.2%	1.1%	1.0%	1.4%
購屋族群						
首購自住	41.4%	53.8%	58.6%	51.1%	57.7%	52.2%
換屋自住	42.2%	31.1%	30.4%	36.4%	26.0%	33.5%
投資	16.4%	15.1%	11.0%	12.5%	16.3%	14.3%
購屋壓力						
完全沒有壓力	4.5%	9.5%	5.6%	5.5%	6.9%	6.7%
很小壓力	17.3%	10.2%	13.9%	12.1%	16.7%	13.6%
部分有壓力	32.7%	40.9%	50.0%	48.5%	51.0%	43.4%
很大壓力	26.4%	24.6%	20.0%	24.8%	15.7%	23.0%
非常大壓力	19.1%	14.8%	10.6%	9.1%	9.8%	13.4%
通貨膨脹對購屋影響						
完全無影響	2.8%	8.9%	10.7%	4.2%	7.9%	7.1%
很小影響	18.3%	15.0%	15.3%	13.9%	21.8%	16.5%
部分影響	26.6%	26.1%	27.7%	33.1%	26.7%	27.7%
很大影響	24.8%	26.1%	28.2%	31.9%	24.8%	27.0%
非常大影響	27.5%	23.9%	18.1%	16.9%	18.8%	21.8%
市場類型						
預售屋	19.0%	14.2%	16.7%	20.0%	17.3%	17.0%
新成屋	13.5%	29.1%	48.4%	45.4%	57.7%	35.7%
中古屋	66.7%	56.1%	33.3%	31.9%	20.2%	45.6%
拍賣屋	0.8%	0.6%	1.1%	1.1%	4.8%	1.3%
其他	0.0%	0.0%	0.5%	1.6%	0.0%	0.4%
房屋類型						
透天厝/別墅	1.9%	0.3%	6.3%	21.4%	6.8%	5.9%
5樓以下公寓	27.6%	29.2%	21.7%	12.3%	29.5%	24.8%
6-12樓大廈	46.7%	30.2%	34.9%	28.6%	15.9%	32.6%
13樓以上大廈	23.8%	40.3%	37.1%	37.7%	47.7%	36.7%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋面積						
未滿20坪	6.4%	5.2%	7.0%	1.2%	3.3%	5.0%
21-未滿30坪	42.7%	34.9%	20.5%	22.4%	28.3%	30.9%
31-未滿40坪	30.9%	37.0%	36.8%	32.3%	21.7%	33.0%
41-未滿50坪	8.2%	9.3%	11.7%	15.5%	16.3%	11.4%
50坪及以上	11.8%	13.6%	24.0%	28.6%	30.4%	19.7%
房屋總價						
未滿200萬元	0.0%	0.3%	3.1%	3.1%	2.5%	1.5%
200萬-未滿300萬元	1.0%	0.7%	9.3%	9.9%	13.6%	5.5%
300萬-未滿400萬元	1.0%	6.6%	18.5%	18.5%	9.9%	10.0%
400萬-未滿500萬元	10.2%	27.2%	22.8%	12.3%	9.9%	18.2%
500萬-未滿600萬元	10.2%	16.6%	14.8%	16.7%	18.5%	15.1%
600萬-未滿900萬元	34.7%	34.1%	24.1%	27.2%	34.6%	31.2%
900萬-未滿1200萬元	9.2%	8.6%	5.6%	6.2%	7.4%	7.6%
1200萬-未滿2000萬元	30.6%	4.3%	1.2%	5.6%	3.7%	9.4%
2000萬元及以上	3.1%	1.7%	0.6%	0.6%	0.0%	1.4%
房屋單價						
5萬元/坪及以下	0.0%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.3%
6-10萬元/坪	0.0%	2.1%	17.5%	33.8%	28.9%	12.9%
11-15萬元/坪	7.4%	22.7%	53.2%	36.4%	39.5%	29.8%
16-20萬元/坪	12.6%	36.8%	15.6%	21.2%	19.7%	22.8%
21-25萬元/坪	18.9%	22.7%	7.8%	1.3%	6.6%	13.6%
26-30萬元/坪	17.9%	6.5%	1.3%	2.6%	3.9%	7.0%
31萬元/坪及以上	43.2%	9.3%	3.2%	4.6%	1.3%	13.6%
預算與實際購屋價格						
低於76%	1.1%	1.2%	7.7%	0.7%	2.7%	2.6%
76%~85%	5.4%	4.7%	10.6%	12.7%	9.5%	7.9%
86%~95%	14.1%	23.1%	21.1%	15.3%	27.0%	20.1%
96%~105%	26.1%	31.8%	23.2%	14.0%	23.0%	25.0%
106%~115%	22.8%	15.7%	19.7%	19.3%	20.3%	19.2%
116%~125%	17.4%	16.1%	9.2%	25.3%	9.5%	15.5%
高於125%	13.0%	7.5%	8.5%	12.7%	8.1%	9.7%
規劃與實際房屋面積						
低於76%	11.3%	4.8%	7.1%	10.7%	14.7%	8.8%
76%~85%	16.5%	10.6%	11.3%	9.3%	8.0%	11.5%
86%~95%	22.7%	21.2%	27.7%	25.7%	10.7%	22.2%
96%~105%	21.6%	30.4%	20.6%	27.9%	28.0%	25.8%
106%~115%	15.5%	8.8%	11.3%	14.3%	13.3%	12.1%
116%~125%	4.1%	6.2%	11.3%	7.1%	17.3%	8.4%
高於125%	8.2%	17.9%	10.6%	5.0%	8.0%	11.2%

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
公設比						
小於6%	5.4%	5.3%	7.3%	4.0%	11.5%	6.3%
6%~15%	28.6%	28.1%	35.4%	34.0%	19.2%	29.5%
16%~25%	44.6%	45.0%	34.4%	48.0%	38.5%	42.4%
大於25%	21.4%	21.6%	22.9%	14.0%	30.8%	21.8%
中古屋屋齡						
5年及以下	8.3%	7.4%	21.0%	18.6%	14.3%	12.9%
6~10年	11.9%	10.6%	16.1%	37.3%	9.5%	15.9%
11~20年	40.5%	42.3%	45.2%	33.9%	42.9%	41.3%
21年及以上	39.3%	39.7%	17.7%	10.2%	33.3%	29.9%
整體房屋居住條件						
變好	54.1%	63.8%	83.1%	75.9%	78.1%	69.3%
不變	36.7%	34.1%	15.7%	18.7%	19.8%	26.8%
變壞	9.2%	2.1%	1.2%	5.4%	2.1%	3.9%
房屋面積						
變大	43.5%	46.6%	61.1%	54.1%	66.3%	52.5%
不變	38.3%	40.5%	21.7%	20.3%	22.8%	30.9%
變小	18.3%	12.9%	17.2%	25.6%	10.9%	16.6%
距市中心距離						
變近	42.6%	47.9%	63.5%	58.8%	70.3%	54.4%
不變	55.7%	48.9%	32.6%	32.9%	29.7%	42.2%
變遠	1.7%	3.2%	3.9%	8.2%	0.0%	3.4%
鄰里環境						
變好	41.7%	53.8%	65.9%	62.3%	64.9%	56.3%
不變	50.4%	43.0%	30.2%	34.1%	33.0%	39.4%
變壞	7.8%	3.3%	3.9%	3.6%	2.1%	4.3%
屋況						
變好	55.7%	58.4%	72.5%	79.3%	77.6%	66.2%
不變	39.1%	40.3%	23.0%	20.7%	21.4%	31.2%
變壞	5.2%	1.3%	4.5%	0.0%	1.0%	2.6%
遷徙距離						
跨縣市遷入	19.0%	14.9%	10.1%	15.9%	18.5%	15.4%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	24.0%	19.7%	38.8%	30.0%	22.8%	26.4%
同縣市同鄉鎮市區遷入	57.0%	65.4%	51.1%	54.1%	58.7%	58.2%
規劃與實際購買地區						
不同縣市	15.1%	19.6%	17.1%	17.2%	25.0%	18.4%
同縣市不同鄉鎮市區	19.8%	11.4%	27.8%	28.5%	20.2%	20.2%
同縣市同鄉鎮市區	65.1%	69.0%	55.1%	54.3%	54.8%	61.3%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
對目前房價趨勢看法						
大幅下跌	4.9%	4.7%	2.7%	0.6%	0.0%	3.1%
微幅下跌	18.9%	21.2%	27.2%	30.8%	27.8%	24.2%
維持平穩	35.2%	43.4%	42.4%	32.5%	41.2%	39.5%
微幅上漲	31.1%	23.0%	22.3%	26.0%	23.7%	25.2%
大幅上漲	9.8%	7.7%	5.4%	10.1%	7.2%	8.0%
對半年後房價趨勢看法						
大幅下跌	6.6%	9.0%	6.6%	8.9%	4.3%	7.4%
微幅下跌	42.6%	36.5%	41.0%	44.0%	39.4%	40.2%
維持平穩	23.0%	36.8%	36.6%	26.2%	28.7%	31.2%
微幅上漲	18.0%	12.3%	12.6%	19.6%	23.4%	16.1%
大幅上漲	9.8%	5.4%	3.3%	1.2%	4.3%	5.1%
購屋自備款主要來源						
現金或存款	41.3%	38.3%	40.4%	43.1%	41.9%	40.5%
金融機構貸款	23.4%	22.5%	25.0%	21.6%	18.3%	22.5%
民間標會	3.1%	1.3%	0.3%	2.9%	5.6%	2.3%
親友借貸	2.2%	4.3%	5.0%	1.1%	5.8%	3.7%
父母資助	26.9%	30.0%	23.7%	20.7%	20.4%	25.4%
投入股市資金或獲利	1.8%	2.7%	4.4%	8.5%	5.9%	4.1%
其他	1.3%	0.9%	1.2%	2.0%	2.1%	1.4%
購屋平均搜尋時間(月)	5.5	4.5	5.9	7.2	7.0	5.7
平均看屋間數(屋)	13.1	9.5	8.7	9.3	8.9	10.0
購屋平均面積(坪)	31.2	33.0	35.5	40.0	44.0	35.6
購屋平均總價(萬元)	850.0	600.0	500.0	550.0	600.0	625.8
購屋平均單價(萬元/坪)	29.8	18.8	13.2	12.0	12.6	18.2
平均房數	2.7	3.0	3.2	3.4	3.7	3.1
平均廳數	1.7	1.6	1.8	1.9	1.8	1.7
平均衛數	1.6	1.7	2.0	2.1	2.3	1.9
購屋平均議價空間	9.5%	9.6%	8.3%	10.7%	7.7%	9.3%
房價年所得比(倍)	8.9	7.4	6.2	7.1	6.2	7.3
房貸支出佔每月所得比	41.9%	33.6%	25.7%	36.3%	27.9%	33.5%
透過仲介購屋比例	74.3%	61.3%	47.0%	40.4%	24.4%	53.4%
透過仲介購置中古屋比例	81.9%	75.3%	69.1%	64.3%	29.4%	68.0%

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求

	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季
購屋目的					
純自住	58.1%	59.4%	57.2%	58.6%	60.9%
偏自住	23.2%	20.8%	23.7%	20.5%	24.6%
偏投資	12.0%	15.2%	14.5%	15.3%	10.1%
純投資	6.7%	4.7%	4.7%	5.7%	4.4%
前屋權屬					
自有	43.0%	46.3%	39.3%	44.4%	43.8%
父母子女有	37.5%	35.8%	44.9%	38.7%	38.6%
租屋	17.5%	16.6%	14.2%	15.3%	16.3%
其他	2.1%	1.3%	1.7%	1.5%	1.4%
購屋族群					
首購自住	52.5%	48.1%	54.7%	51.1%	52.2%
換屋自住	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%	33.5%
投資	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%	14.3%
住宅市場類型					
預售屋	17.4%	20.0%	12.8%	13.4%	17.0%
新成屋	40.5%	36.9%	41.8%	42.8%	35.7%
中古屋	40.1%	40.3%	43.4%	40.6%	45.6%
拍賣屋	1.8%	2.5%	1.7%	2.2%	1.3%
其他	0.2%	0.3%	0.2%	0.9%	0.4%
購屋產品類型					
透天厝/別墅	6.8%	7.3%	6.2%	9.6%	5.9%
5樓以下公寓	19.6%	23.9%	17.5%	23.4%	24.8%
6~12樓大廈	29.1%	34.3%	32.0%	34.9%	32.6%
13樓以上大廈	44.5%	34.5%	44.3%	32.2%	36.7%
購屋面積					
未滿20坪	8.1%	7.0%	7.1%	5.7%	5.0%
21-未滿30坪	26.9%	27.9%	30.0%	25.6%	30.9%
31-未滿40坪	30.9%	31.9%	32.5%	34.2%	33.0%
41-未滿50坪	12.4%	14.5%	10.7%	14.2%	11.4%
50坪及以上	21.7%	18.8%	19.7%	20.3%	19.7%
購屋總價					
未滿200萬元	3.6%	3.2%	3.5%	2.1%	1.5%
200萬-未滿300萬元	8.3%	7.1%	8.7%	5.9%	5.5%
300萬-未滿400萬元	12.4%	13.0%	11.2%	9.2%	10.0%
400萬-未滿500萬元	12.6%	14.8%	16.0%	13.3%	18.2%
500萬-未滿600萬元	12.7%	14.3%	12.7%	11.6%	15.1%
600萬-未滿900萬元	29.2%	28.0%	29.0%	30.4%	31.2%
900萬-未滿1200萬元	10.4%	8.3%	7.8%	12.9%	7.6%
1200萬-未滿2000萬元	7.0%	8.1%	9.5%	12.3%	9.4%
2000萬元及以上	3.7%	3.1%	1.7%	2.3%	1.4%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求(續)

	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	0.6%	2.0%	2.7%	0.4%	3.1%
微幅下跌	18.7%	35.9%	43.1%	13.5%	24.2%
維持平穩	43.8%	41.4%	36.3%	30.8%	39.5%
微幅上漲	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%	25.2%
大幅上漲	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%	8.0%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%	7.4%
微幅下跌	24.1%	37.7%	33.8%	11.6%	40.2%
維持平穩	38.7%	33.0%	32.9%	27.1%	31.2%
微幅上漲	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%	16.1%
大幅上漲	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%	5.2%
平均房廳衛數	3.2/1.7/2.1	3.1/1.8/1.9	3.1/1.7/2.0	3.2/1.8/2.0	3.1/1.7/1.9
平均搜尋時間(月)/看屋間數(屋)	5.8/10.0	5.8/8.9	5.2/8.9	6.2/9.6	5.7/10.0
購屋平均面積(坪)	36.4	35.7	35.8	37.8	35.6
購屋平均總價/單價(萬元)	578.9/17.9	620.4/18.0	603.8/17.7	711.0/18.9	625.8/18.2
購屋平均議價空間(%)	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%	9.3%
房價年所得比/房貸支出佔每月所得比(%)	6.9/33.0%	7.2/32.0%	7.0/30.8%	7.5/33.1%	7.3/33.5%
透過仲介購屋比例/透過仲介購置 中古屋比例	42.9%/69.5%	44.6%/67.5%	44.2%/69.3%	46.5%/69.0%	53.4%/68.0%

參、購屋搜尋者住宅需求狀況

一、五大都會區

本季五大都會區購屋搜尋者需求動向呈現需求結構略有變化，對房價上漲信心有明顯減少的狀況。就需求動機結構而言，首購自住需求仍為主流，投資需求減少；中古屋及新成屋仍為市場類型需求之雙主流，需求比重增加；大樓類型仍為主要潛在需求且其比重有逐漸增加的趨勢。近期、未來與綜合房價信心分數均下降至 100 分基準點之下，顯示本季購屋搜尋者對於整體房價已傾向看跌。

(一)購屋動機

本季購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 82.2%，其中首購自住佔 48.8%，換屋自住佔 33.4%；投資需求佔 17.8%。相較於去年同季，首購自住需求減少 0.2 個百分點，換屋自住需求增加 5.9 個百分點，投資需求則減少 5.7 個百分點；相較於上季，首購自住需求增加 6.0 個百分點，換屋自住需求減少 0.5 個百分點，投資需求則減少 5.5 個百分點。綜合觀察，本季投資需求出現減少的跡象；長期而言，購屋動機結構仍維持以首購自住需求為主流。

圖3.1.1 五大都會區購屋搜尋者購屋動機

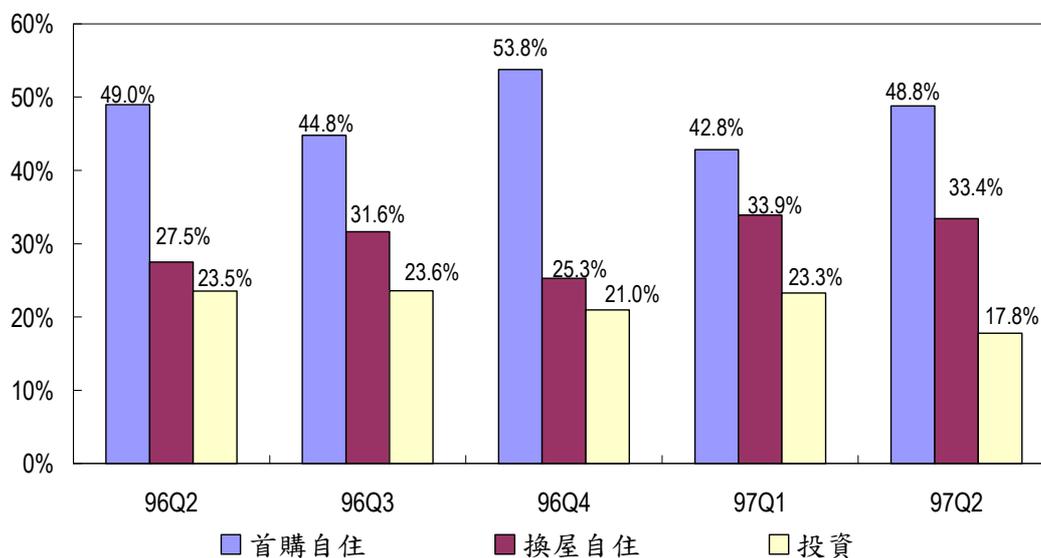
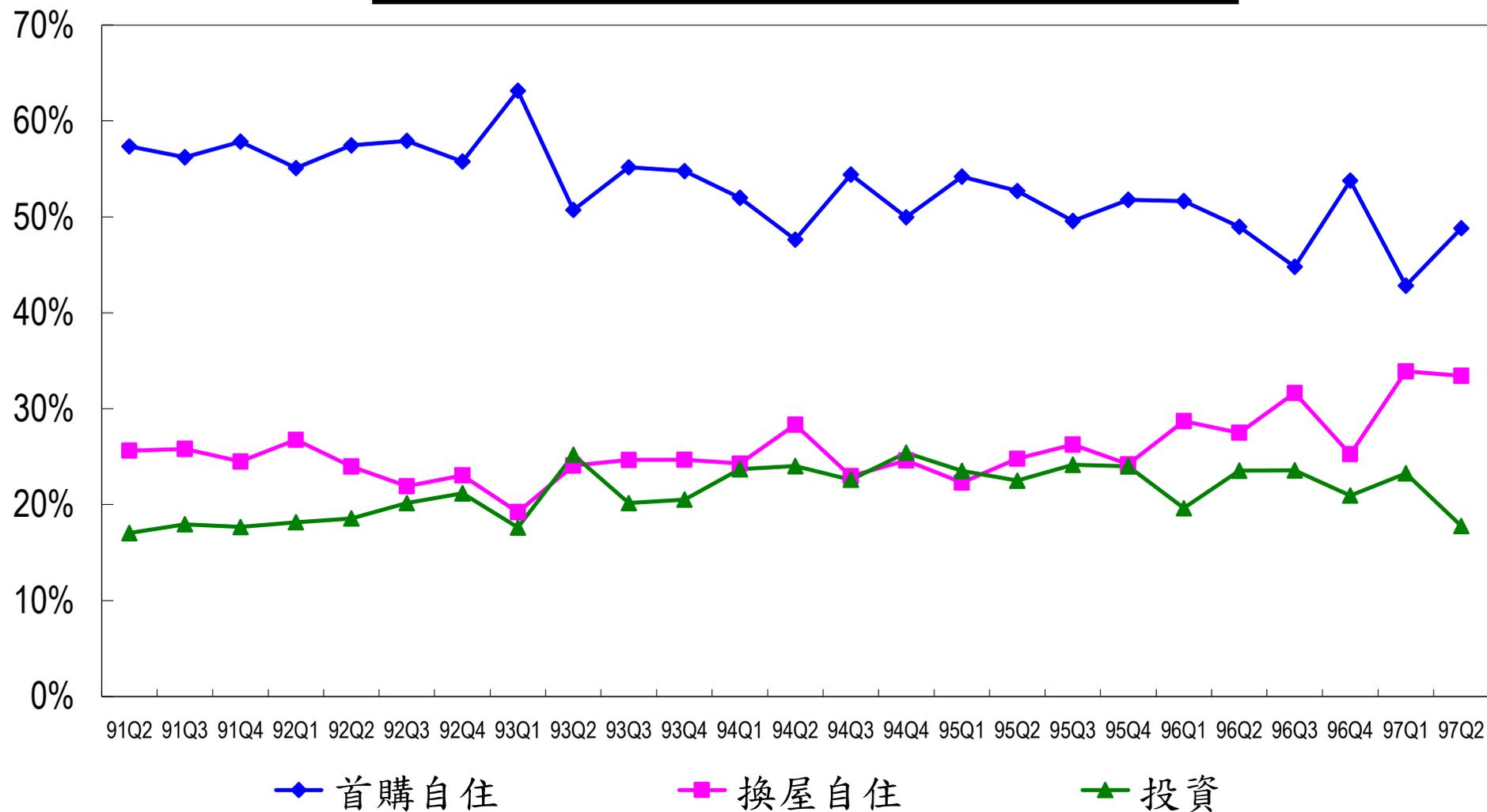


表 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者各季購屋動機比較

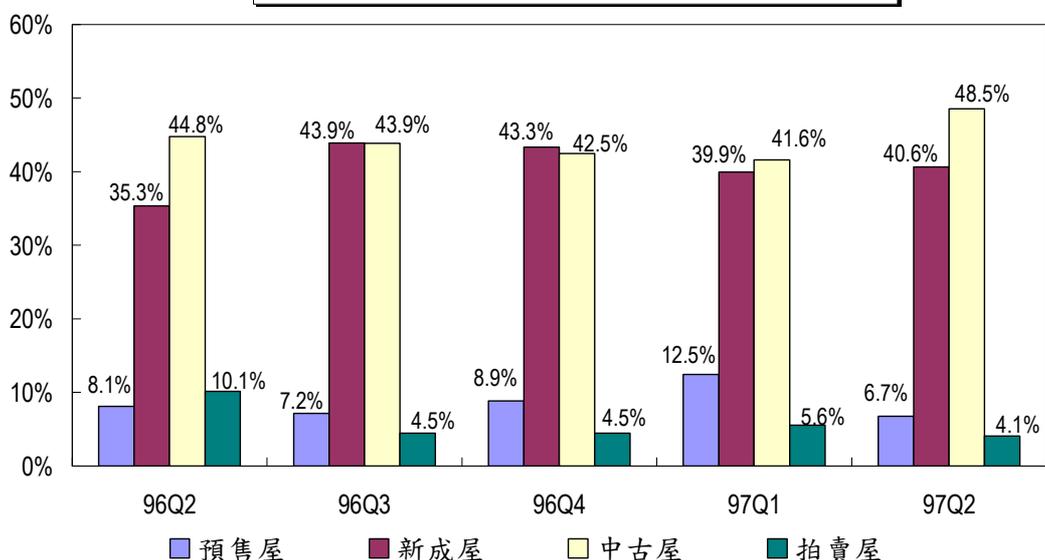
	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	47.6%	54.4%	50.0%	54.2%	52.7%	49.6%	51.8%	51.7%	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%	48.8%
換屋自住	28.3%	23.0%	24.6%	22.3%	24.8%	26.3%	24.2%	28.7%	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%	33.4%
投資	24.0%	22.6%	25.4%	23.5%	22.5%	24.2%	24.0%	19.6%	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%	17.8%

圖3.1.2 五大都會區購屋搜尋者購屋動機趨勢圖



(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋與新成屋潛在需求，仍維持雙主流需求結構，分別佔48.5%、40.6%。相較去年同季與上季，中古屋需求分別增加3.7個、6.9個百分點，新成屋需求則分別增加5.3個、0.7個百分點，預售屋及拍賣屋需求則均有所減少。綜合觀察，本季五大都會區地區中古屋及新成屋潛在需求的比重均有所增加；長期而言，維持以中古屋及新成屋為主的需求趨勢，兩者比重略有消長，需求結構無明顯變化。

圖3.1.3 五大都會區購屋搜尋者購屋市場類型分配**表 3.1.2 五大都會區購屋搜尋者各季購屋市場類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	11.2%	6.5%	6.4%	8.9%	6.1%	8.1%	7.0%	7.5%	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%	6.7%
新成屋	35.9%	38.3%	32.1%	39.4%	29.7%	35.7%	38.1%	44.5%	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%	40.6%
中古屋	46.1%	49.3%	54.5%	47.1%	58.7%	49.2%	49.6%	43.5%	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%	48.5%
拍賣屋	6.7%	5.7%	6.8%	3.9%	5.1%	6.8%	5.1%	3.9%	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%	4.1%
其他	0.1%	0.2%	0.2%	0.7%	0.4%	0.2%	0.3%	0.6%	1.6%	0.6%	0.9%	0.5%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，以大樓比重最高，為 69.6%，其次是公寓需求的 16.7%，透天別墅需求則佔 12.7%。相較於去年同季及上季，大樓需求比重分別明顯增加 23.3 個、10.5 個百分點；公寓及透天別墅需求比重均減少，前者分別減少 2.2 個、4.1 個百分點，後者則分別減少 16.5 個、6.3 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為五大都會區潛在需求主流且其需求比重有明顯增加；長期而言，大樓需求比重有逐漸增加的趨勢。

圖3.1.4 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型分配

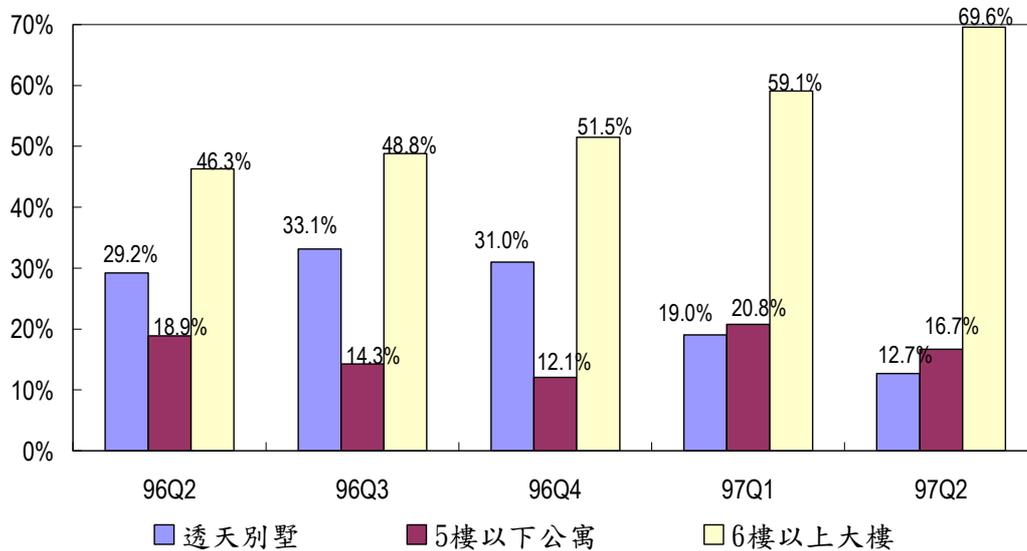
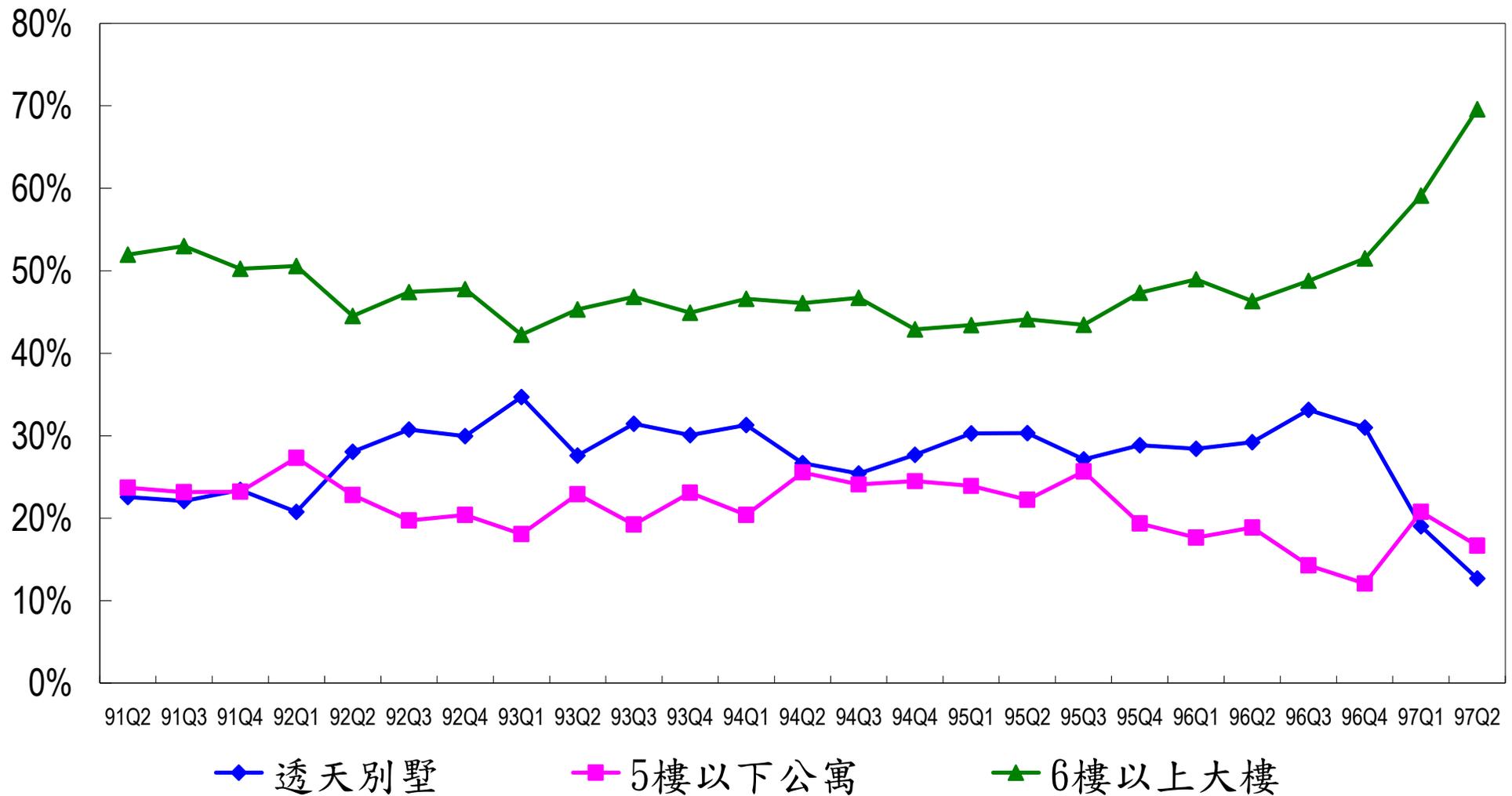


表 3.1.3 五大都會區購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	26.7%	25.4%	27.7%	30.3%	30.3%	27.1%	28.9%	28.4%	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%	12.7%
5樓以下公寓	25.6%	24.1%	24.5%	23.9%	22.2%	25.7%	19.4%	17.6%	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%	16.7%
6樓以上大樓	46.1%	46.7%	42.9%	43.4%	44.1%	43.4%	47.3%	49.0%	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%	69.6%
其他	1.7%	3.8%	4.9%	2.4%	3.3%	3.8%	4.5%	5.0%	5.6%	3.8%	5.4%	1.1%	1.1%

圖3.1.5 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型趨勢圖



(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季五大都會區購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，27.0%認為會持平，看跌者比例佔41.6%，31.3%則認為本季房價會上漲；相較於去年同季及上季，看跌者分別增加11.4個、26.0個百分點，看漲者則分別減少2.0個、17.1個百分點。就明年同季房價來看，22.9%仍維持房價持平，看跌者比重為58.2%，看漲者比重為19.0%；相較於去年同季及上季，看跌者則分別明顯增加14.0個、42.7個百分點，看漲者則分別減少6.2個、30.6個百分點。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者對於本季及明年同季房價看法由上季的看漲轉為看跌，看跌者比重增加，尤其對明年同季看跌者之比重已接近六成，後續變化應予關注。

表 3.1.4 五大都會區各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	3.3%	2.7%	2.6%	3.1%	3.6%	2.2%	2.5%	2.9%	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%	6.3%
小跌	25.3%	21.6%	28.7%	21.0%	18.8%	21.7%	16.8%	13.7%	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%	35.3%
持平	42.7%	48.1%	38.5%	43.4%	39.3%	45.4%	40.0%	47.9%	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%	27.0%
小漲	24.4%	22.6%	23.6%	27.7%	28.6%	24.1%	32.8%	29.2%	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%	22.4%
大漲	4.3%	5.0%	6.6%	4.8%	9.7%	6.6%	8.0%	6.3%	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%	8.9%

表 3.1.5 五大都會區各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	7.9%	6.2%	11.5%	9.1%	7.3%	8.3%	4.4%	6.2%	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%	15.5%
小跌	31.4%	32.7%	34.8%	24.4%	24.1%	30.3%	23.1%	25.8%	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%	42.7%
持平	35.4%	38.8%	29.9%	35.2%	37.1%	35.3%	32.7%	38.7%	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%	22.9%
小漲	18.7%	19.4%	20.3%	25.6%	25.6%	21.4%	32.7%	23.7%	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%	15.5%
大漲	6.6%	2.8%	3.5%	5.8%	5.9%	4.6%	7.1%	5.6%	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%	3.5%

圖3.1.6 五大都會區購屋搜尋者對近期房價趨勢看法趨勢圖

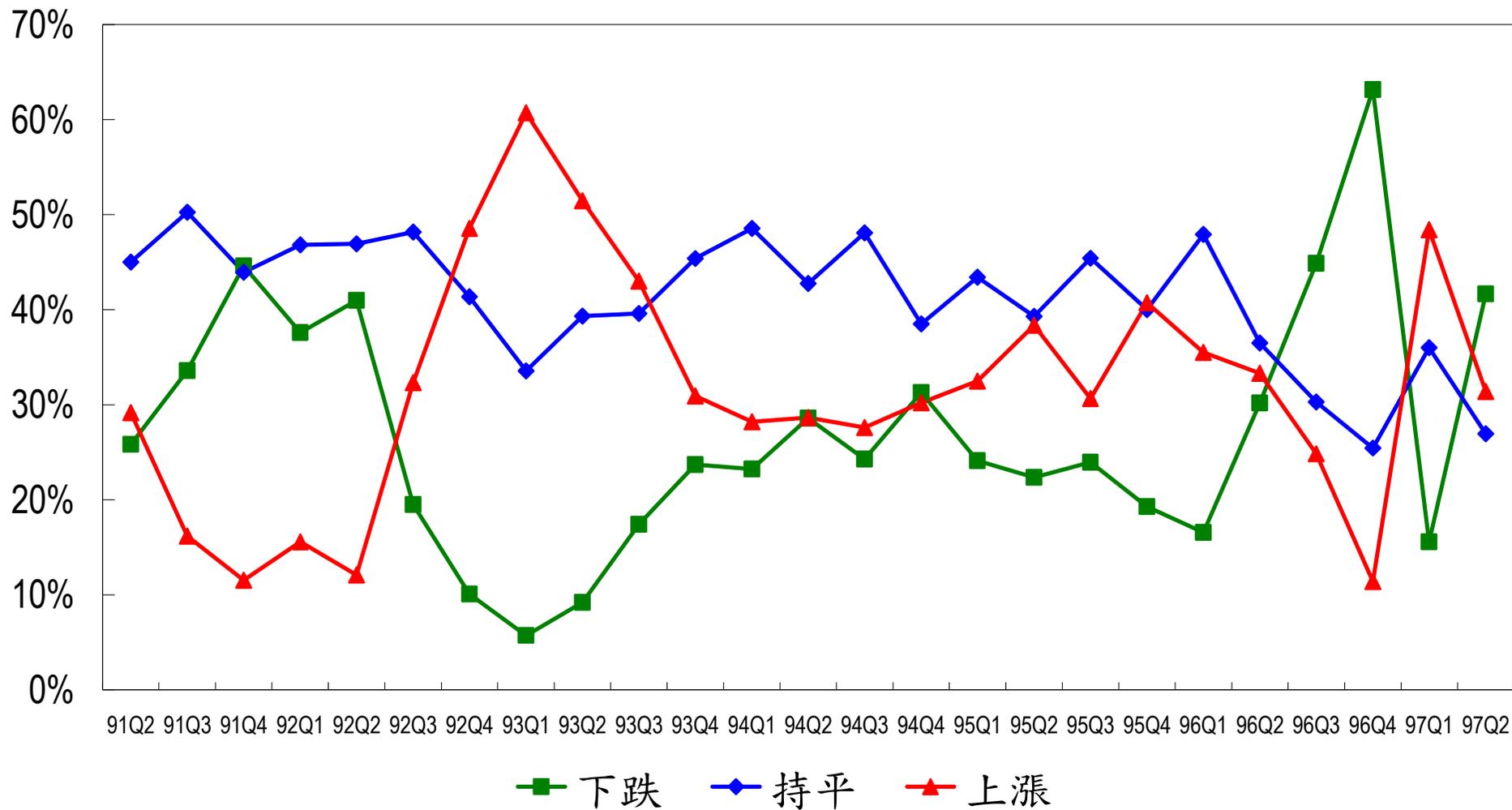
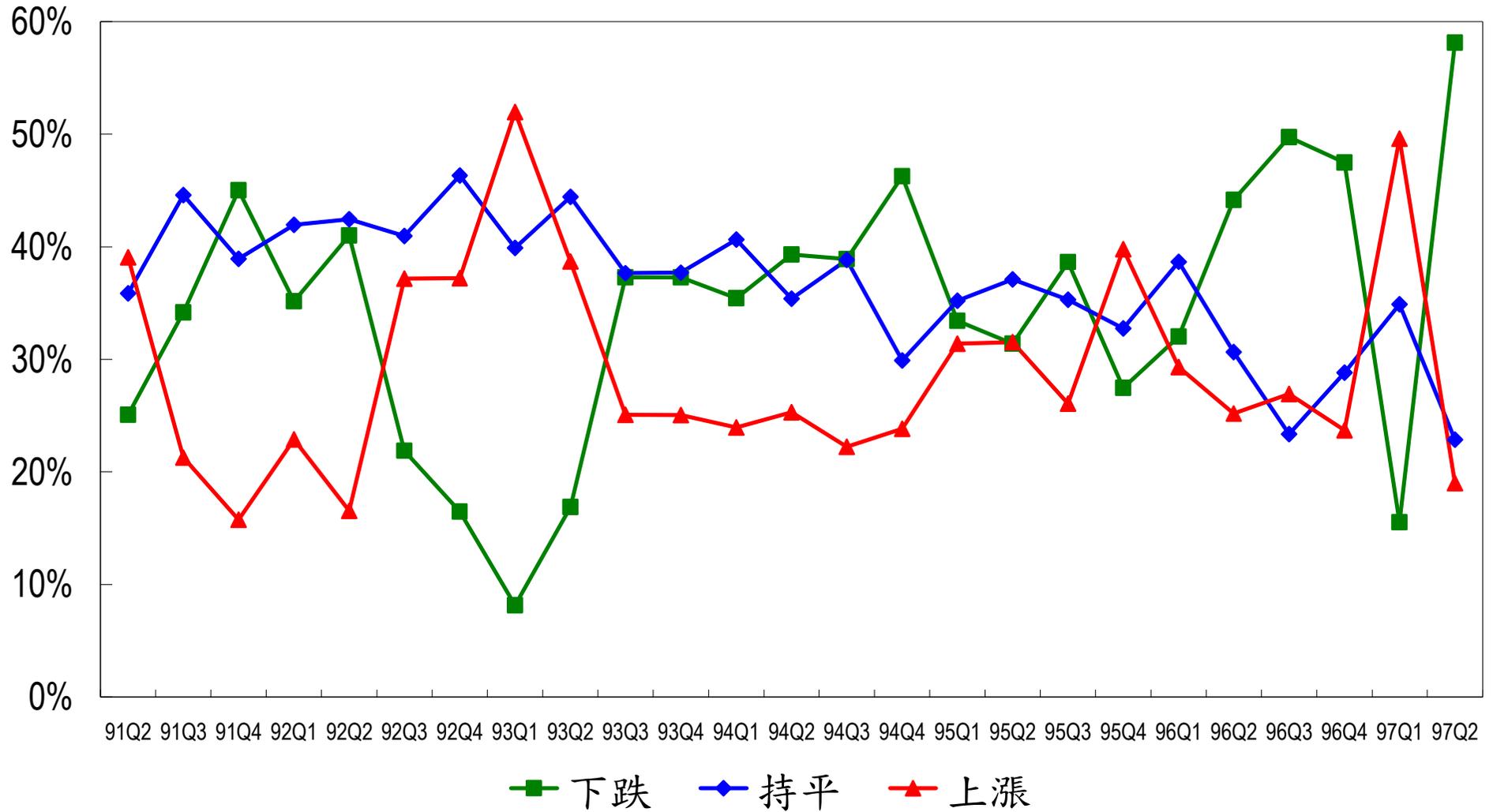


圖3.1.7 五大都會區購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

本季五大都會區購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 85.32 分，近期信心分數為 96.17 分，對未來信心分數則為 74.47 分。相較於去年同季，近期、未來及綜合信心分數分別減少 7.25 分、12.99 分、10.12 分；相較於上季，近期、未來及綜合信心分數均明顯減少 24.02 分、46.45 分、35.23 分。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者的三項信心分數均下降至 100 分基準點之下，未來信心分數更明顯低於近期信心分數，顯示購屋搜尋者對於整體房價已傾向看跌。

圖3.1.8 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

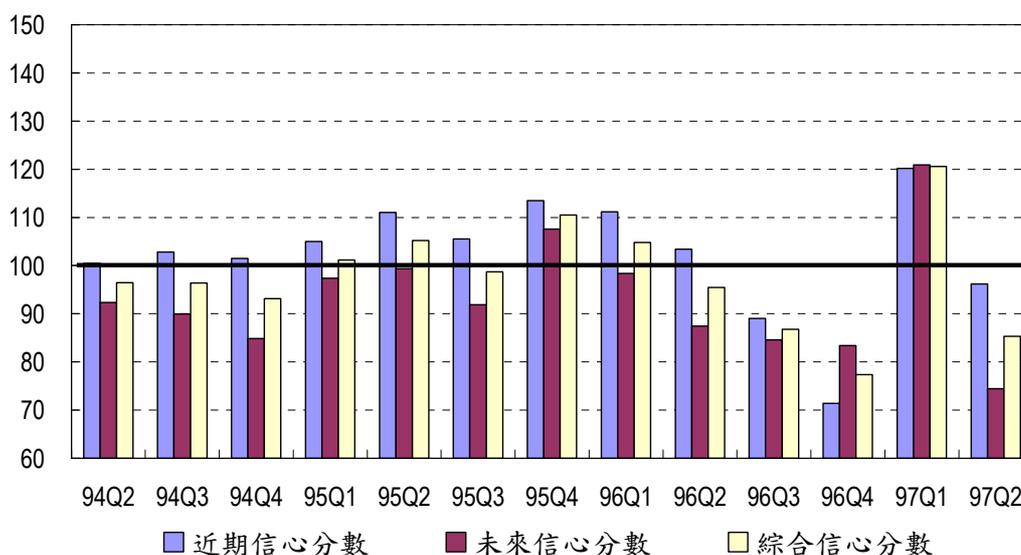


表 3.1.6 五大都會區購屋搜尋者信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	100.49	102.82	101.45	105.01	111.06	105.54	113.48	111.17	103.42	89.02	71.40	120.19	96.17
未來信心分數	92.37	89.98	84.82	97.36	99.39	91.86	107.54	98.37	87.46	84.58	83.37	120.92	74.47
綜合信心分數	96.43	96.40	93.14	101.18	105.23	98.70	110.51	104.77	95.44	86.80	77.38	120.55	85.32

二、台北市

本季台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構穩定，房價信心明顯轉弱而傾向看跌的現象。就需求動機而言，首購自住需求增加，投資需求減少。就需求類型而言，中古屋仍為市場類型之主流；大樓需求仍為主要房屋類型需求。近期、未來與綜合房價信心分數均較上季明顯下降而低於 100 分基準點，顯示多數購屋搜尋者對於房價趨勢傾向看跌，無法維持上季看漲的信心。

(一)購屋動機

本季台北市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 73.4%，其中首購自住需求佔 44.8%，換屋自住需求則佔 28.6%，投資需求佔 26.6%。相較於去年同季，首購及換屋自住需求分別增加 1.1 個、1.6 個百分點，投資需求則減少 2.7 個百分點；相較於上季，首購自住需求增加 7.7 個百分點，換屋自住及投資需求則分別減少 7.1 個、0.7 個百分點。綜合觀察，本季首購自住需求增加，投資需求減少，整體購屋動機結構與去年同季相近，長期需求結構則無明顯變化。

圖3.2.1 台北市購屋搜尋者購屋動機

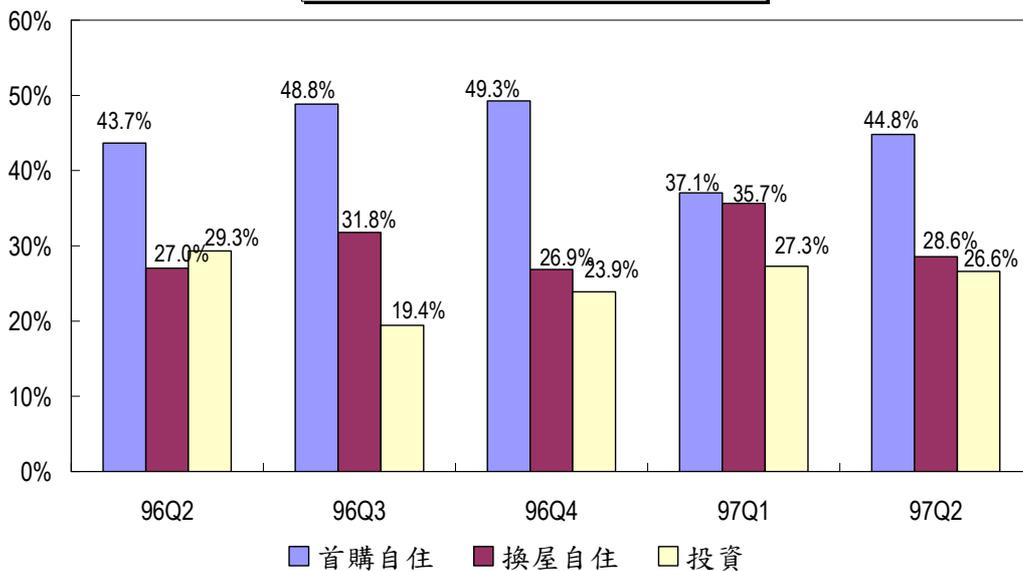


表 3.2.1 台北市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	41.4%	45.8%	44.7%	48.0%	41.9%	41.0%	44.1%	37.6%	43.7%	48.8%	49.3%	37.1%	44.8%
換屋自住	37.8%	29.6%	27.7%	24.0%	31.4%	30.9%	30.6%	37.6%	27.0%	31.8%	26.9%	35.7%	28.6%
投資	20.7%	24.6%	27.7%	28.1%	26.6%	28.1%	25.3%	24.8%	29.3%	19.4%	23.9%	27.3%	26.6%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋仍為市場類型之主流，佔 51.9%，其次為新成屋需求的 31.8%；拍賣屋需求則佔 10.4%。相較去年同季，中古屋增加 1.1 個百分點，新成屋減少 2.3 個百分點；相較上季，中古屋減少 0.7 個百分點，新成屋增加 4.0 個百分點。綜合觀察，本季購屋市場類型之需求結構並無明顯變化，長期需求結構堪稱穩定。

圖3.2.2 台北市購屋搜尋者購屋市場類型分配

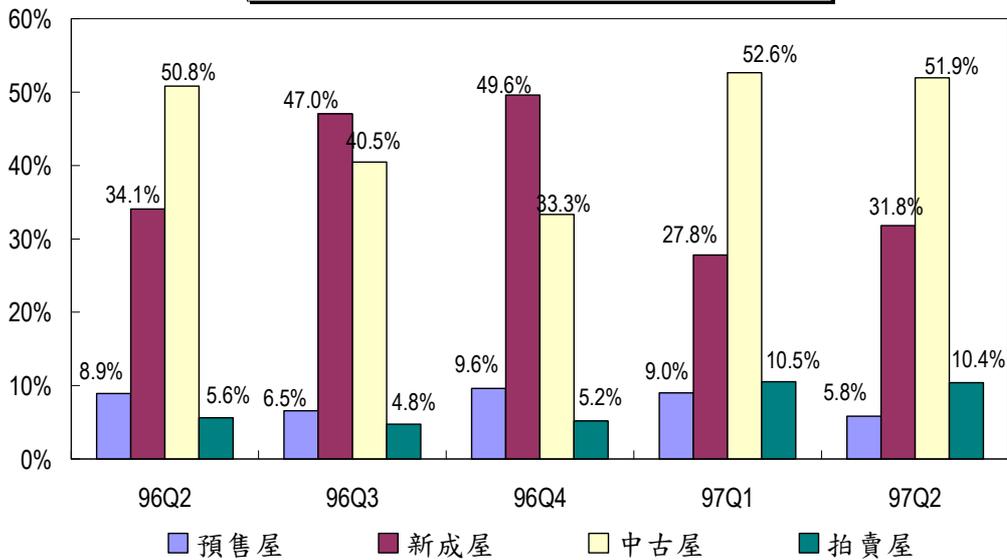
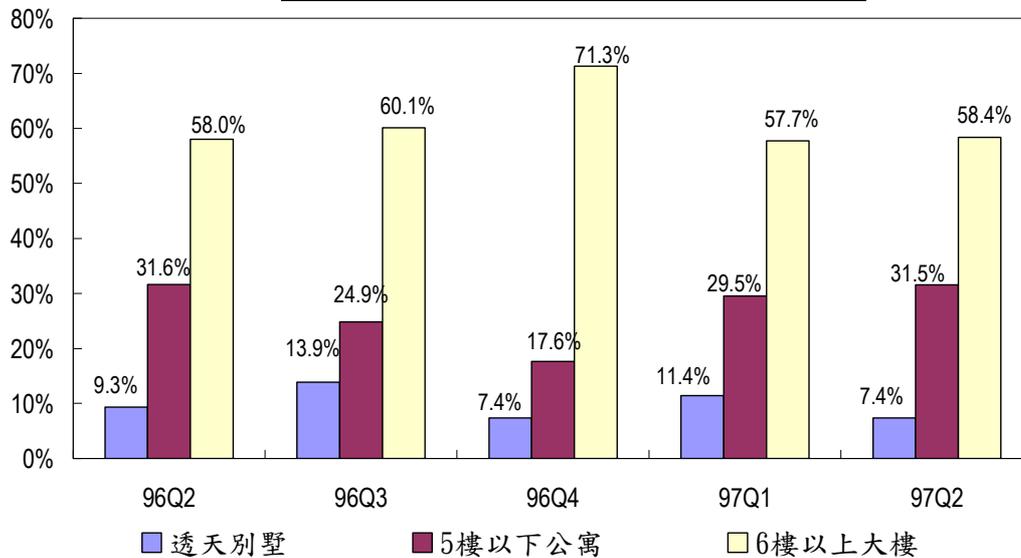


表 3.2.2 台北市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	4.2%	10.0%	2.4%	7.4%	7.2%	4.9%	11.9%	7.5%	8.9%	6.5%	9.6%	9.0%	5.8%
新成屋	42.9%	37.3%	36.0%	39.4%	35.5%	29.1%	34.2%	39.6%	34.1%	47.0%	49.6%	27.8%	31.8%
中古屋	48.7%	43.1%	59.1%	48.3%	51.4%	61.5%	51.8%	44.0%	50.8%	40.5%	33.3%	52.6%	51.9%
拍賣屋	4.2%	9.6%	2.4%	4.4%	5.2%	4.4%	2.1%	7.5%	5.6%	4.8%	5.2%	10.5%	10.4%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.8%	0.0%	0.0%	1.3%	0.6%	1.2%	2.2%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 58.4%；其次是公寓需求佔 31.5%，透天別墅需求則佔 7.4%。相較於去年同季，大樓需求增加 0.4 個百分點，公寓需求減少 0.1 個百分點，透天別墅需求則減少 1.9 個百分點。綜合觀察，本季台北市整體房屋類型潛在需求結構相較去年同季並無明顯變化，僅需求比例間略有相互消長；長期而言，大樓需求仍維持房屋類型需求之主流地位。

圖3.2.3 台北市購屋搜尋者購買房屋類型分配**表 3.2.3 台北市各季購屋搜尋者購買房屋類型比較**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	9.7%	9.2%	5.6%	7.8%	8.1%	9.7%	12.6%	27.8%	9.3%	13.9%	7.4%	11.4%	7.4%
5樓以下公寓	35.4%	31.1%	34.3%	33.6%	40.5%	40.0%	31.1%	24.4%	31.6%	24.9%	17.6%	29.5%	31.5%
6樓以上大樓	53.5%	58.4%	57.6%	55.7%	49.3%	49.7%	54.4%	47.2%	58.0%	60.1%	71.3%	57.7%	58.4%
其他	1.4%	1.3%	2.5%	2.9%	2.1%	0.6%	1.9%	0.6%	1.0%	1.2%	3.7%	1.3%	2.7%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季台北市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，21.3%認為會持平，看跌者佔 47.8%，31.0%認為本季房價會上漲。相較於去年同季與上季，看跌者分別增加 13.2 個、36.7 個百分點，看漲者則分別增加 3.6 個百分點、減少 36.9 個百分點。就對明年同季的房價趨勢看法而言，25.0%仍維持房價持平，看跌者比重為 61.1%，看漲者比重則僅佔 13.8%。相較於去年同季與上季，看跌者分別增加 6.4 個、49.8 個百分點，看漲者則分別減少 8.3 個、43.8 個百分點。綜合觀察，本季台北市購屋搜尋者有近五成之比重看跌本季房價趨勢，亦有超過六成之比重看跌明年同季房價趨勢，顯示本季台北市購屋搜尋者對於房價又轉而傾向看跌，無法延續上季對房價上漲的信心。

表 3.2.4 台北市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	5.0%	2.4%	1.8%	0.5%	1.2%	0.6%	2.1%	2.1%	3.3%	5.2%	11.2%	1.3%	11.0%
小跌	21.7%	17.8%	24.5%	10.4%	7.3%	10.0%	9.8%	13.8%	31.3%	44.8%	47.8%	9.8%	36.8%
持平	33.3%	38.0%	35.0%	41.1%	31.9%	41.1%	36.3%	51.3%	37.9%	29.9%	24.6%	20.9%	21.3%
小漲	29.2%	28.8%	30.7%	42.1%	39.9%	31.7%	29.5%	29.1%	20.3%	12.1%	11.9%	50.3%	14.2%
大漲	10.8%	13.0%	8.0%	5.9%	19.8%	16.7%	22.3%	3.7%	7.1%	8.0%	4.5%	17.6%	16.8%

表 3.2.5 台北市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	8.3%	10.6%	7.9%	4.5%	4.5%	1.1%	5.3%	6.0%	11.6%	16.5%	14.3%	0.7%	24.3%
小跌	29.2%	27.9%	38.4%	15.4%	19.5%	21.0%	25.4%	22.8%	43.1%	36.5%	29.3%	10.6%	36.8%
持平	28.3%	36.5%	31.1%	36.3%	37.0%	40.3%	31.7%	45.7%	23.2%	21.2%	26.3%	31.1%	25.0%
小漲	21.7%	21.6%	18.3%	36.8%	31.3%	30.7%	25.9%	22.3%	18.2%	21.2%	18.8%	44.4%	10.5%
大漲	12.5%	3.4%	4.3%	7.0%	7.7%	6.8%	11.6%	3.3%	3.9%	4.7%	11.3%	13.2%	3.3%

2.信心分數

本季台北市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 80.15 分，近期信心分數為 94.52 分，未來信心分數則為 65.79 分。相較於去年同季，三項信心分數分別減少 8.94 分、3.83 分、14.04 分；相較於上季，三項信心分數則明顯減少 52.89 分、42.08 分、63.68 分。綜合顯示，本季台北市購屋搜尋者三項房價信心分數均較上季明顯下降而低於 100 分基準點，而未來信心分數又低於近期信心分數，顯示購屋搜尋者對於未來房價更傾向看跌。

圖3.2.4 台北市購屋搜尋者房價信心分數

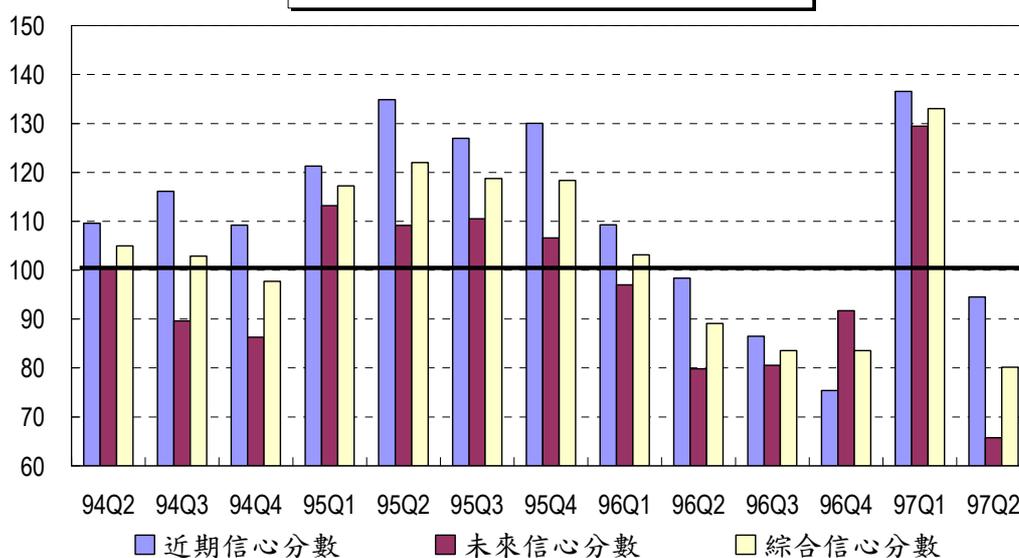


表 3.2.6 台北市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	109.58	116.11	109.20	121.29	134.88	126.94	130.05	109.26	98.35	86.49	75.37	136.60	94.52
未來信心分數	100.42	89.66	86.28	113.18	109.15	110.51	106.61	97.01	79.83	80.59	91.73	129.47	65.79
綜合信心分數	105.00	102.88	97.74	117.24	122.01	118.73	118.33	103.14	89.09	83.54	83.55	133.04	80.15

三、台北縣

本季台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構仍相對穩定，房價信心明顯轉弱。就需求動機而言，投資需求有所減少，首購自住需求仍為長期需求主流。就需求類型而言，中古屋仍為潛在需求主流，需求結構相較於去年同季並無明顯變化；大樓類型仍為市場主要需求且比重持續增加。對近期、未來及綜合房價信心分數均下跌至 100 分基準點以下，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價均傾向看跌。

(一)購屋動機

本季台北縣購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 84.5%，其中首購自住佔 52.7%，換屋自住佔 31.8%；投資需求佔 15.5%。相較於去年同季，首購自住需求減少 1.3 個百分點，換屋自住需求增加 8.6 個百分點；投資需求相較去年同季與上季則分別減少 7.2 個、8.2 個百分點。綜合觀察，台北縣本季投資需求有所減少；長期而言，首購自住需求持續為主流，需求結構相對穩定。

圖 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機

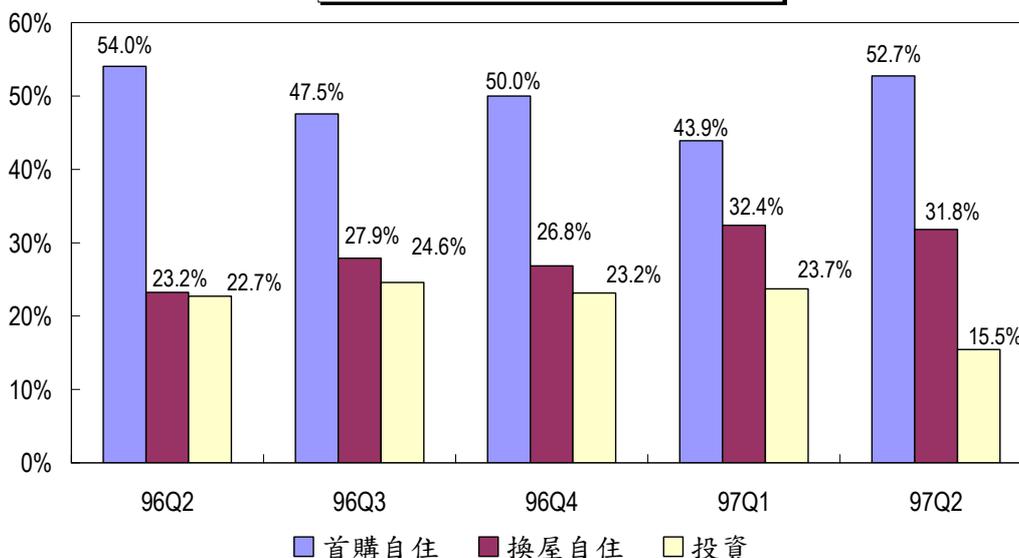


表 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	52.6%	57.4%	52.0%	52.3%	53.3%	46.1%	45.0%	48.7%	54.0%	47.5%	50.0%	43.9%	52.7%
換屋自住	23.4%	20.2%	25.6%	19.0%	20.3%	22.8%	25.8%	29.1%	23.2%	27.9%	26.8%	32.4%	31.8%
投資	24.1%	22.4%	22.4%	28.7%	26.4%	31.1%	29.1%	22.2%	22.7%	24.6%	23.2%	23.7%	15.5%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季主要搜尋對象仍以中古屋為主，佔 55.9%，其次為新成屋需求的 34.1%，拍賣屋需求則佔 2.3%。相較去年同季，中古屋及拍賣屋需求分別減少 3.0 個、3.5 個百分點，新成屋需求則增加 6.2 個百分點。綜合觀察，本季仍以中古屋為潛在需求主流；就短期需求結構而言，相較於去年同季並無明顯變化，長期需求結構亦相對穩定。

圖3.3.2 台北縣購屋搜尋者購屋市場類型分配

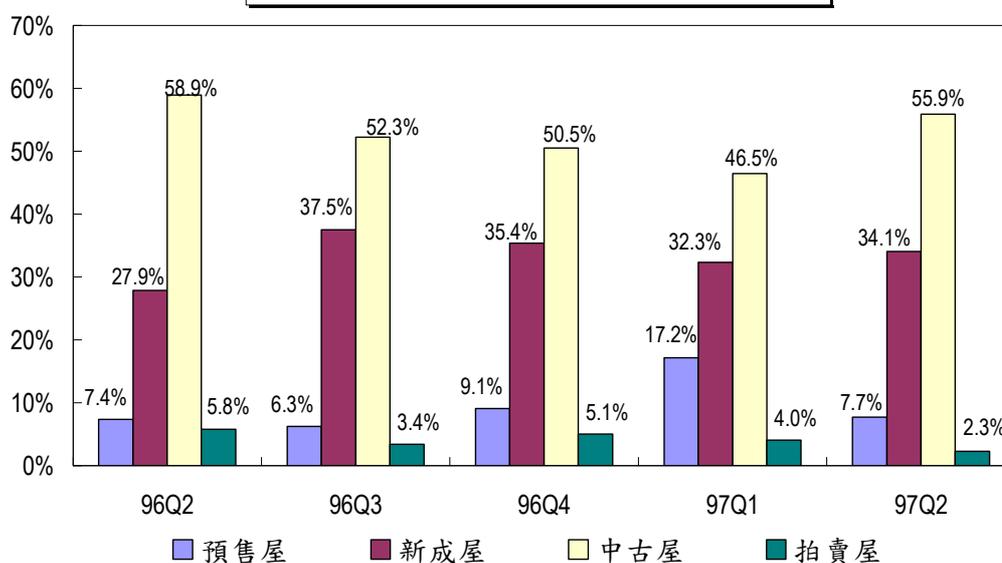


表 3.3.2 台北縣購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	5.7%	6.3%	6.0%	9.7%	3.3%	7.4%	5.2%	11.0%	7.4%	6.3%	9.1%	17.2%	7.7%
新成屋	37.1%	47.1%	35.5%	34.1%	36.5%	31.2%	34.6%	44.1%	27.9%	37.5%	35.4%	32.3%	34.1%
中古屋	52.9%	42.3%	48.8%	51.0%	54.1%	52.9%	54.2%	43.2%	58.9%	52.3%	50.5%	46.5%	55.9%
拍賣屋	4.3%	4.2%	9.7%	4.4%	5.7%	8.5%	5.9%	1.7%	5.8%	3.4%	5.1%	4.0%	2.3%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 79.8%，其次是公寓需求為 17.4%，透天別墅需求為 2.8%。相較於去年同季與上季，大樓需求分別增加 21.6 個、5.1 個百分點，公寓需求分別減少 12.4 個、3.8 個百分點，透天別墅需求則分別減少 7.4 個、0.6 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為市場主要需求且其比重較去年同季明顯增加；長期而言，大樓需求類型維持主流地位，且其比重有逐漸增加趨勢。

圖3.3.3 台北縣購屋搜尋者購買房屋類型分配

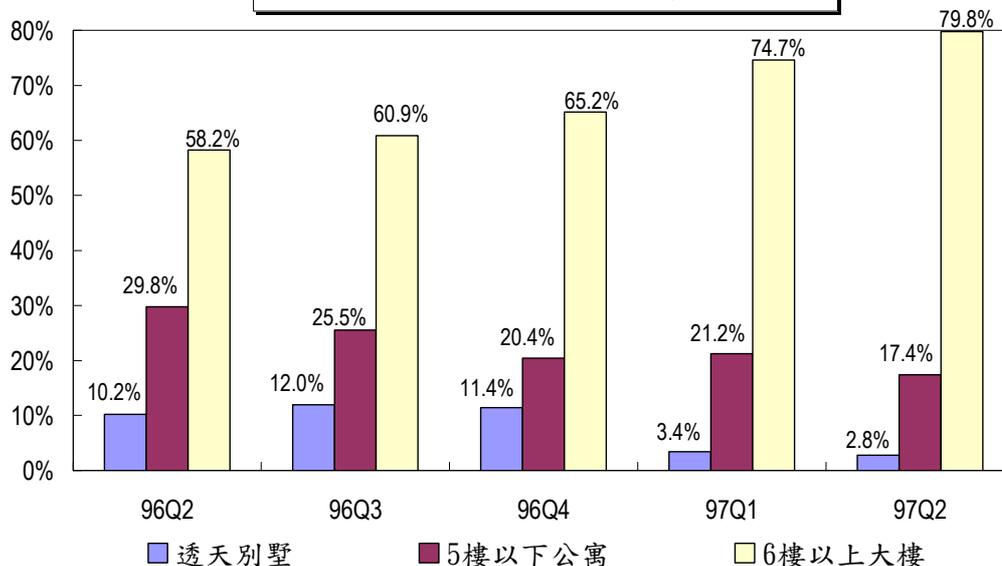


表 3.3.3 台北縣購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	10.0%	11.8%	10.0%	8.8%	10.0%	8.3%	13.0%	6.7%	10.2%	12.0%	11.4%	3.4%	2.8%
5樓以下公寓	40.0%	41.2%	38.8%	39.0%	33.8%	39.4%	27.8%	25.2%	29.8%	25.5%	20.4%	21.2%	17.4%
6樓以上大樓	48.8%	45.5%	50.4%	50.1%	54.3%	50.3%	56.8%	67.2%	58.2%	60.9%	65.2%	74.7%	79.8%
其他	1.2%	1.4%	0.8%	2.0%	1.9%	2.1%	2.5%	0.8%	1.8%	1.6%	3.0%	0.7%	0.0%

(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北縣購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，31.6%認為會持平，37.7%認為本季房價會下跌，看漲者比重則佔30.7%；相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加8.8個、23.6個百分點，看漲者比重則分別減少8.9個、19.0個百分點。就明年同季房價來看，26.5%仍維持房價持平，看跌者比重佔54.9%，看漲者比重則為18.6%。相較於去年同季及上季，看跌者比重分別增加4.1個、38.1個百分點，看漲者比重則分別減少6.8個、31.7個百分點。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者對於本季房價趨勢呈現較分歧的看法，其中有約四成之比重看跌本季房價趨勢；看跌明年同季房價趨勢之比重則將近五成五，顯示多數購屋搜尋者對於明年同季房價走勢傾向看跌。

表 3.3.4 台北縣各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	4.3%	2.1%	2.4%	1.9%	1.2%	2.2%	2.0%	0.9%	2.0%	5.7%	7.7%	0.0%	3.3%
小跌	21.6%	22.8%	32.0%	17.8%	21.0%	13.8%	19.7%	11.1%	26.9%	47.7%	52.8%	14.1%	34.4%
持平	46.8%	36.5%	33.6%	42.8%	39.1%	55.8%	38.2%	50.4%	31.5%	30.1%	24.1%	36.2%	31.6%
小漲	20.9%	30.2%	23.1%	28.9%	29.2%	19.3%	30.3%	26.5%	26.9%	15.3%	10.3%	37.6%	22.8%
大漲	6.5%	8.5%	8.9%	8.6%	9.5%	8.8%	9.9%	11.1%	12.7%	1.1%	5.1%	12.1%	7.9%

表 3.3.5 台北縣各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	7.2%	4.9%	12.3%	5.3%	5.0%	5.0%	6.0%	5.3%	10.2%	14.4%	17.5%	4.0%	13.5%
小跌	38.4%	35.0%	40.6%	24.6%	27.0%	27.1%	18.5%	23.9%	40.6%	46.0%	37.1%	12.8%	41.4%
持平	34.8%	35.5%	26.6%	35.6%	34.0%	35.9%	35.1%	38.1%	23.9%	19.0%	24.2%	32.9%	26.5%
小漲	13.0%	17.5%	18.9%	26.3%	28.2%	26.0%	31.8%	25.7%	20.3%	19.0%	17.0%	40.9%	14.4%
大漲	6.5%	7.1%	1.6%	8.1%	5.8%	6.1%	8.6%	7.1%	5.1%	1.7%	4.1%	9.4%	4.2%

2.信心分數

本季台北縣購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 88.02 分，近期信心分數為 98.84 分，未來信心分數則為 77.21 分。相較於去年同季，綜合房價信心分數減少 9.7 分，近期信心分數減少 11.82 分，未來信心分數則減少 7.56 分；相較於上季，三項信心分數則分別明顯減少 33.62 分、24.99 分、42.25 分。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者三項信心分數均下跌至 100 分基準點以下，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價均傾向看跌。

圖3.3.4 台北縣購屋搜尋者房價信心分數

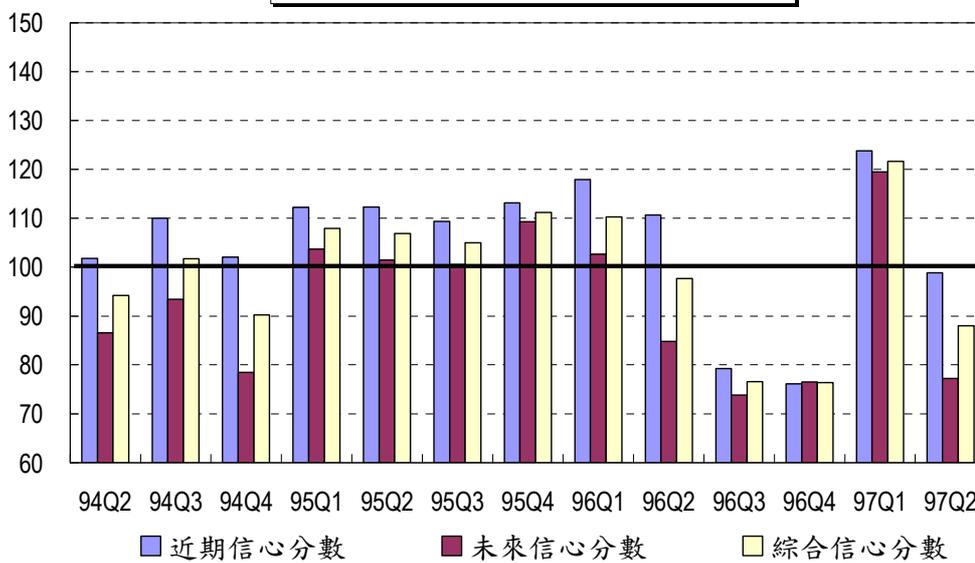


表 3.3.6 台北縣購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	101.80	110.05	102.02	112.22	112.35	109.39	113.16	117.95	110.66	79.26	76.15	123.83	98.84
未來信心分數	86.59	93.44	78.48	103.64	101.45	100.55	109.27	102.65	84.77	73.85	76.55	119.46	77.21
綜合信心分數	94.20	101.75	90.25	107.93	106.90	104.97	111.21	110.30	97.72	76.56	76.35	121.64	88.02

四、桃竹縣市

本季桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為各類需求偏好略有變化，房價信心明顯轉弱。在需求動機結構上，仍以首購自住需求為主且其需求比例增加，投資需求則有所減少。市場類型呈現新成屋與中古屋之雙主流需求；房屋類型仍以大樓類型為主，其與透天別墅的比例差距明顯拉大。近期、未來及綜合房價信心分數均下滑至 100 分水準之下，顯示對於近期及未來房價信心均明顯轉弱，尤其對於未來房價趨勢更傾向看跌。

(一)購屋動機

本季桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 85.7%，其中首購自住佔 58.6%，換屋自住佔 27.1%；投資需求佔 14.3%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別增加 7.0 個、10.2 個百分點，換屋自住需求分別減少 1.2 個、3.1 個百分點，投資需求則分別減少 5.8 個、7.1 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市仍以首購自住需求為主且其需求比例增加，換屋及投資需求則均有所減少；長期而言，以首購自住需求為市場主流，需求結構相對穩定。

圖3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機

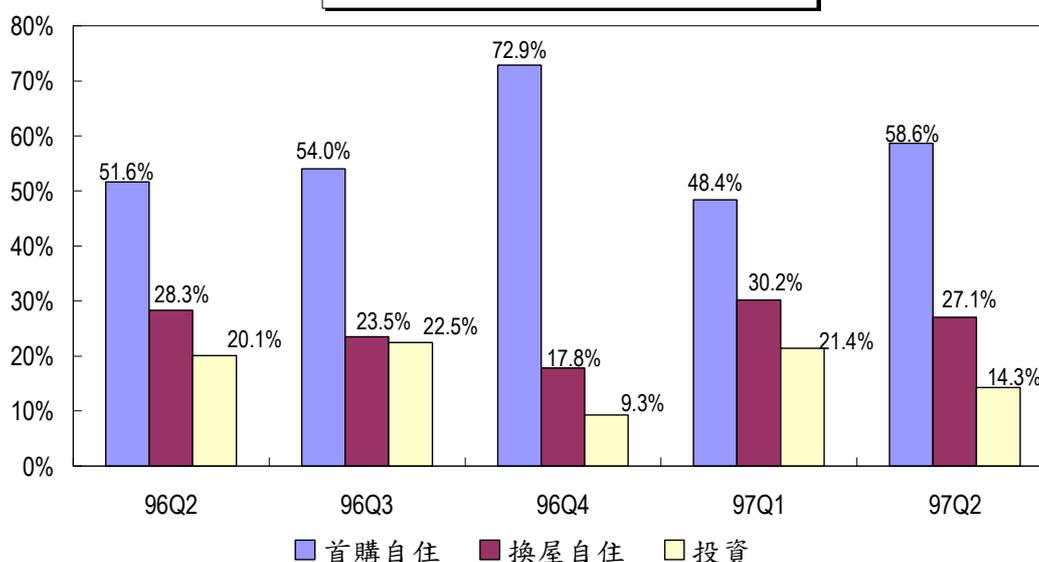


表 3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	52.6%	65.2%	47.2%	61.8%	65.8%	66.3%	65.7%	64.2%	51.6%	54.0%	72.9%	48.4%	58.6%
換屋自住	23.4%	12.1%	25.0%	16.4%	21.9%	16.5%	18.2%	19.7%	28.3%	23.5%	17.8%	30.2%	27.1%
投資	24.1%	22.7%	27.8%	21.8%	12.2%	17.2%	16.1%	16.2%	20.1%	22.5%	9.3%	21.4%	14.3%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季購屋搜尋者的首要需求對象為新成屋，佔 47.8%，其次為中古屋的 41.9%；拍賣屋需求則佔 3.7%。相較去年同季與上季，新成屋需求分別增加 4.3 個、2.7 個百分點，中古屋需求分別增加 2.8 個、2.7 個百分點，拍賣屋需求則分別減少 2.8 個、0.2 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市之潛在購屋需求類型仍以新成屋為主流，整體需求結構與去年同季相近；長期而言則有以新成屋與中古屋為雙主流需求的趨勢。

圖 3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

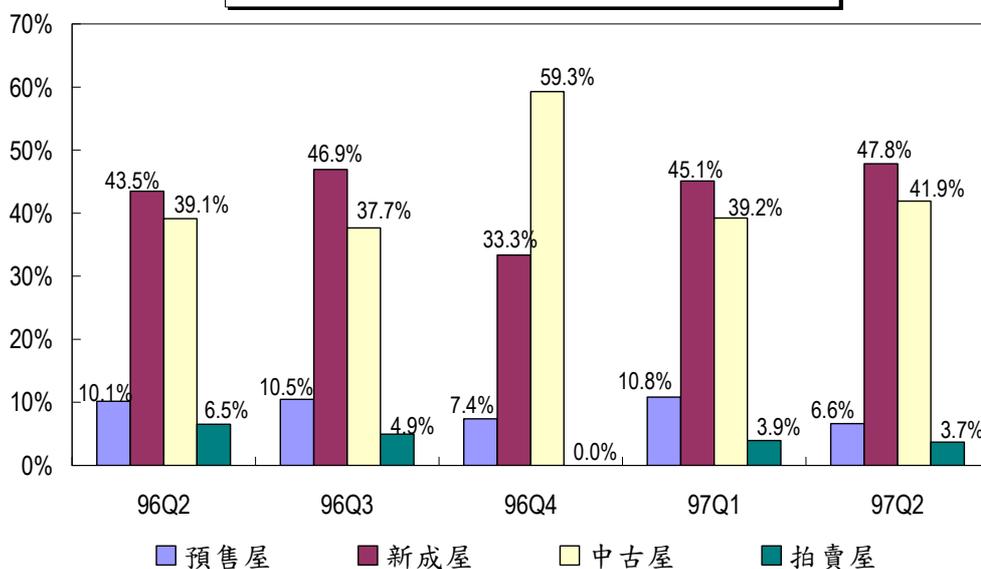


表 3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	19.2%	2.6%	2.8%	9.6%	2.2%	8.0%	4.3%	3.8%	10.1%	10.5%	7.4%	10.8%	6.6%
新成屋	19.4%	14.0%	17.1%	42.2%	8.8%	36.3%	47.8%	56.4%	43.5%	46.9%	33.3%	45.1%	47.8%
中古屋	52.8%	79.2%	77.7%	42.7%	89.0%	45.1%	37.0%	39.7%	39.1%	37.7%	59.3%	39.2%	41.9%
拍賣屋	8.3%	4.2%	2.4%	4.6%	0.0%	10.6%	9.8%	0.0%	6.5%	4.9%	0.0%	3.9%	3.7%
其他	0.3%	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季仍以大樓潛在需求為主，佔 76.4%，透天別墅需求佔 11.4%，公寓需求則佔 9.8%。相較於去年同季與上季，大樓需求分別增加 45.4 個、16.6 個百分點，透天別墅需求分別減少 29.6 個、12.8 個百分點，公寓需求則分別增加 5.0 個百分點、減少 4.6 個百分點。綜合觀察，本季潛在需求仍以大樓類型為主，需求結構相較去年同季出現變化；長期而言，過去需求結構係以大樓及透天別墅為雙主流，目前則轉為以大樓類型為主，且與透天別墅的比例差距明顯拉大，後續應持續關注其變化情形。

圖 3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

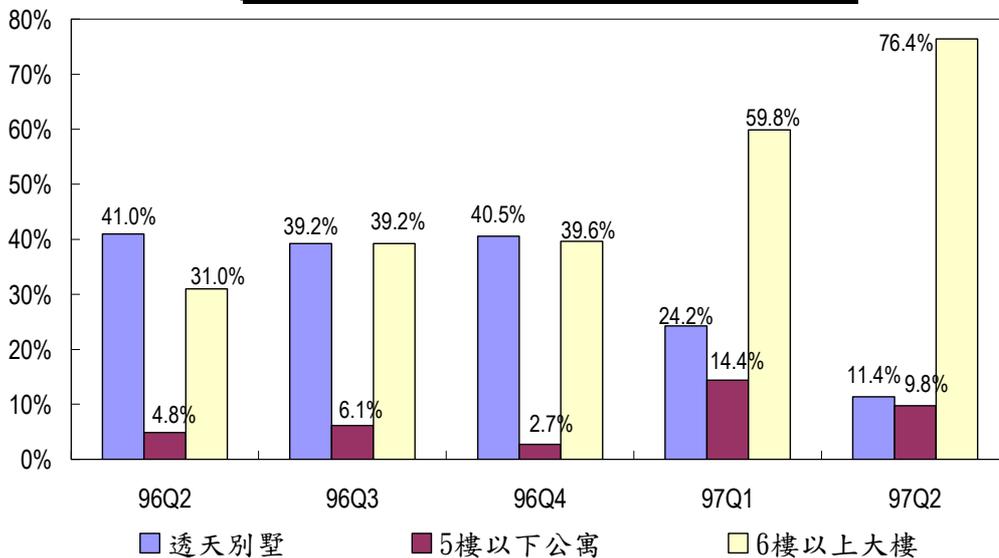


表 3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	10.0%	32.3%	41.0%	39.1%	41.9%	37.0%	35.4%	32.6%	41.0%	39.2%	40.5%	24.2%	11.4%
5樓以下公寓	40.0%	9.4%	9.2%	13.4%	8.7%	10.6%	8.9%	6.5%	4.8%	6.1%	2.7%	14.4%	9.8%
6樓以上大樓	48.8%	46.2%	33.6%	42.0%	39.3%	40.2%	41.8%	37.4%	31.0%	39.2%	39.6%	59.8%	76.4%
其他	1.2%	12.0%	16.1%	5.4%	10.1%	12.2%	13.9%	23.5%	23.2%	15.4%	17.1%	1.5%	2.4%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季桃竹縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，25.4%認為會持平，認為本季房價會下跌的比例為44.8%，上漲的比例則佔29.8%；相較去年同季與上季，看跌者分別增加2.4個、28.4個百分點，看漲者分別增加10.4個百分點、減少9.0個百分點。就明年同季房價來看，22.1%認為房價持平，看跌者比重為65.6%，看漲者比重佔12.2%；相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加16.4個、53.0個百分點，看漲者比重則分別減少6.6個、24.4個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者對本季及明年同季房價趨勢之看法偏向看跌；其中，看跌明年同季房價之比重更超過六成五，顯示搜尋者對房價信心已明顯鬆動。

表 3.4.4 桃竹縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	3.1%	0.9%	0.0%	1.6%	5.1%	5.3%	3.2%	11.3%	7.9%	11.0%	7.1%	4.5%	6.0%
小跌	27.1%	22.3%	29.7%	25.7%	22.0%	37.2%	21.5%	22.5%	34.5%	35.6%	75.0%	11.9%	38.8%
持平	48.0%	63.4%	44.6%	48.1%	45.8%	38.9%	45.2%	47.5%	38.1%	36.2%	17.9%	44.8%	25.4%
小漲	21.8%	13.4%	20.3%	22.5%	16.9%	17.7%	29.0%	17.5%	12.9%	17.2%	0.0%	35.1%	24.6%
大漲	0.0%	0.0%	5.4%	2.1%	10.2%	0.9%	1.1%	1.3%	6.5%	0.0%	0.0%	3.7%	5.2%

表 3.4.5 桃竹縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	7.0%	0.9%	8.2%	7.5%	12.1%	15.0%	0.0%	15.8%	15.9%	21.1%	7.1%	2.2%	12.2%
小跌	27.9%	36.6%	32.9%	29.9%	15.5%	50.4%	28.3%	34.2%	33.3%	39.1%	50.0%	10.4%	53.4%
持平	44.5%	45.5%	38.4%	38.5%	44.8%	22.1%	39.1%	36.8%	31.9%	21.1%	28.6%	50.7%	22.1%
小漲	14.8%	17.0%	15.1%	23.0%	17.2%	12.4%	30.4%	13.2%	15.9%	14.3%	14.3%	29.9%	9.9%
大漲	5.7%	0.0%	5.5%	1.1%	10.3%	0.0%	2.2%	0.0%	2.9%	4.3%	0.0%	6.7%	2.3%

2.信心分數

本季桃竹縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 80.24 分，近期與未來房價信心分數則分別為 92.16 分、68.32 分。相較於去年同季及上季，綜合信心分數分別減少 2.78 分、32.26 分，近期信心分數分別增加 4.39 分、減少 18.66 分，未來信心分數分別減少 9.94 分、45.86 分。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者的三項信心分數均下滑至 100 分水準之下，顯示對於近期及未來房價信心均明顯轉弱，尤其對於未來房價趨勢更傾向看跌。

圖3.4.4 桃竹縣市購屋搜尋者房價信心分數

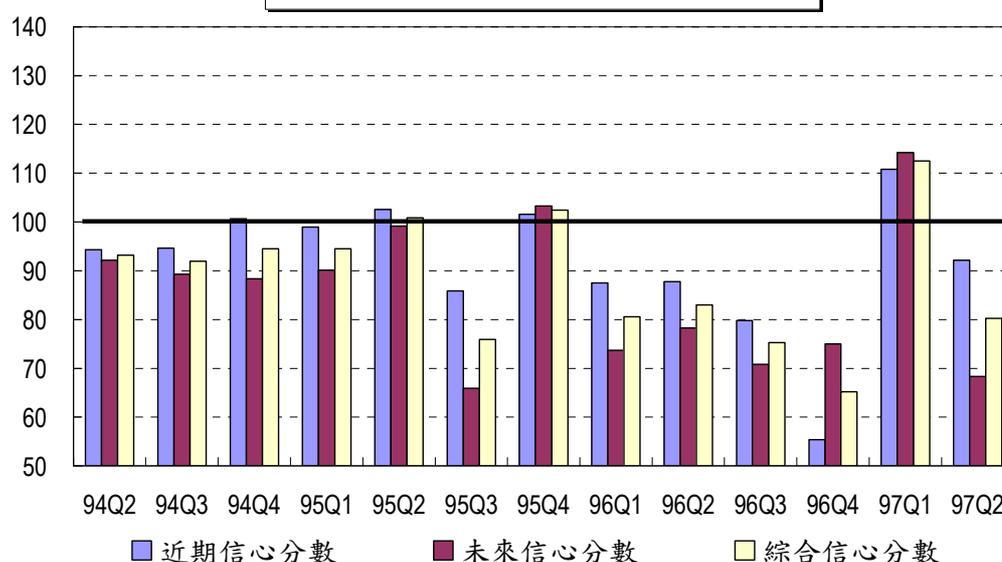


表 3.4.6 桃竹縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	94.32	94.64	100.68	98.93	102.54	85.84	101.61	87.50	87.77	79.75	55.36	110.82	92.16
未來信心分數	92.14	89.29	88.36	90.11	99.14	65.93	103.26	73.68	78.26	70.81	75.00	114.18	68.32
綜合信心分數	93.23	91.96	94.52	94.52	100.84	75.88	102.44	80.59	83.02	75.28	65.18	112.50	80.24

五、台中縣市

本季台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，對未來房價轉趨看跌。就需求動機而言，首購自住需求仍為主流，投資需求則有減少的跡象。就需求結構而言，本季購屋類型需求結構轉為以新成屋與中古屋為雙主流需求；產品類型轉為以大樓為主流。近期信心分數維持在 100 分水準之上，但未來及綜合信心分數均下跌而低於 100 分，顯示台中縣市購屋搜尋者對近期房價上漲仍具信心，但對於未來房價趨勢則轉為傾向看跌。

(一)購屋動機

本季台中縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 78.6%；首購自住與換屋自住需求分別佔 44.4%、34.2%，投資需求則佔 21.4%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別減少 4.8 個百分點、增加 6.2 個百分點，換屋自住需求分別增加 8.8 個、1.4 個百分點，投資需求則分別減少 4.0 個、7.6 個百分點。綜合觀察，台中縣市購屋搜尋者本季仍以首購自住需求為主流，換屋自住需求則有所增加，投資需求則有減少的跡象；長期而言，以首購自住需求為主流，惟近一年來的需求結構相對較不穩定。

圖3.5.1 台中縣市購屋搜尋者購屋動機

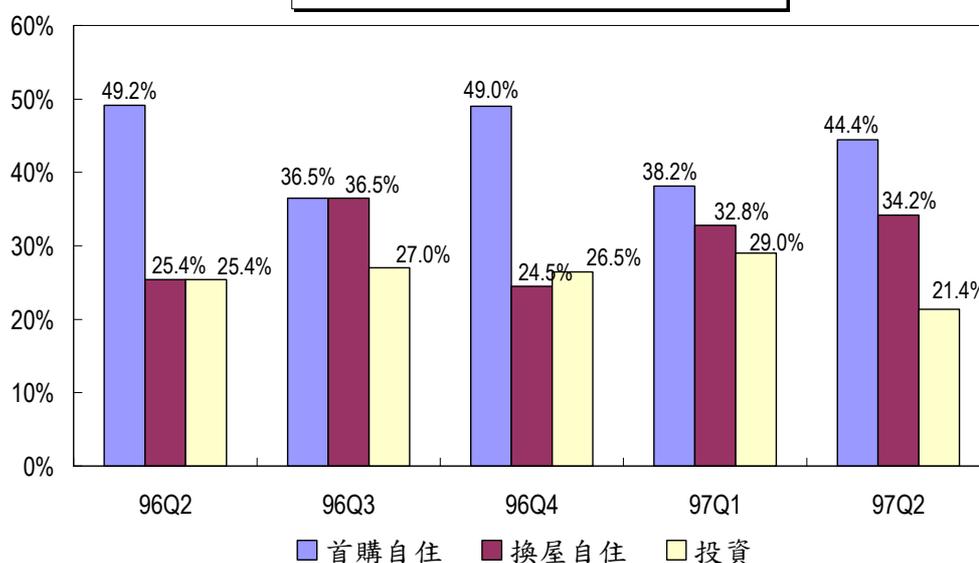


表 3.5.1 台中縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	38.2%	47.9%	54.8%	59.6%	39.4%	38.7%	53.4%	60.0%	49.2%	36.5%	49.0%	38.2%	44.4%
換屋自住	32.4%	28.7%	14.3%	23.6%	27.7%	30.7%	22.3%	29.1%	25.4%	36.5%	24.5%	32.8%	34.2%
投資	29.5%	23.4%	31.0%	16.9%	33.0%	30.7%	24.3%	10.9%	25.4%	27.0%	26.5%	29.0%	21.4%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季以新成屋與中古屋為購屋搜尋者的主要需求對象，分別佔 44.9%、43.2%。相較於去年同季，新成屋需求比重增加 4.2 個百分點，中古屋需求比重明顯增加 24.7 個百分點；相較於上季，新成屋需求比重減少 1.7 個百分點，中古屋需求比重增加 13.9 個百分點。綜合觀察，本季購屋類型轉為以新成屋與中古屋為雙主流需求，需求結構較去年同季有所不同；長期而言，新成屋及中古屋需求比重互有明顯消長，值得關注。

圖 3.5.2 台中縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

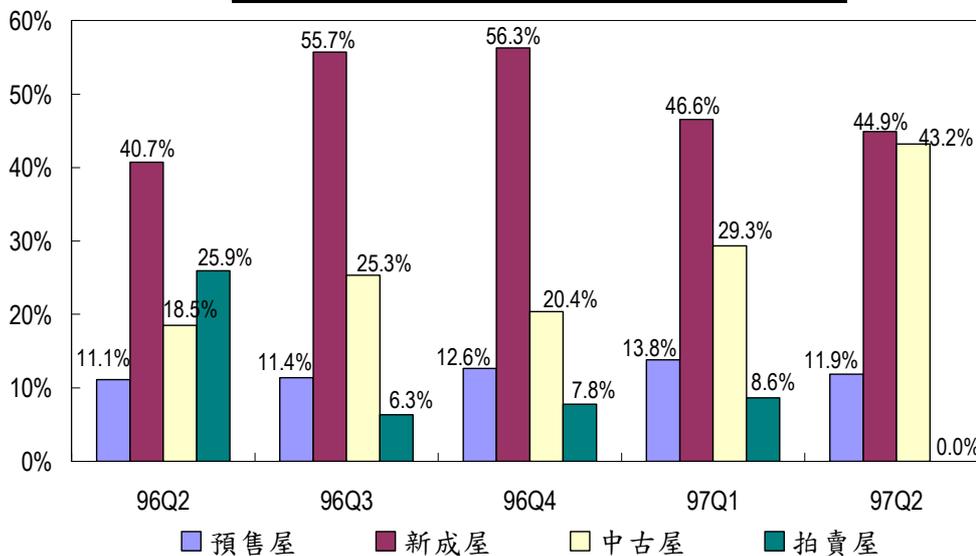


表 3.5.2 台中縣市各季購屋搜尋者購屋市場類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	8.7%	10.8%	17.1%	9.1%	16.3%	19.5%	8.1%	7.1%	11.1%	11.4%	12.6%	13.8%	11.9%
新成屋	57.1%	62.7%	39.0%	52.3%	45.2%	50.6%	43.2%	48.2%	40.7%	55.7%	56.3%	46.6%	44.9%
中古屋	29.8%	20.6%	29.3%	36.4%	23.1%	27.3%	44.1%	42.9%	18.5%	25.3%	20.4%	29.3%	43.2%
拍賣屋	4.4%	5.9%	14.6%	1.1%	14.4%	1.3%	4.5%	1.8%	25.9%	6.3%	7.8%	8.6%	0.0%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	1.1%	1.0%	1.3%	0.0%	0.0%	3.7%	1.3%	2.9%	1.7%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季潛在主流需求由上季的透天別墅轉為本季的大樓，其比重為 56.2%；其次為透天別墅潛在需求，佔 32.4%；公寓需求則佔 11.4%。相較於去年同季與上季，大樓需求比重分別增加 8.5 個、16.2 個百分點，透天別墅需求比重則分別增加 8.5 個、12.6 個百分點。綜合觀察，本季房屋需求類型轉為以大樓為主流；短期需求結構有所變化，長期而言則維持以大樓及透天別墅為主要需求類型的結構。

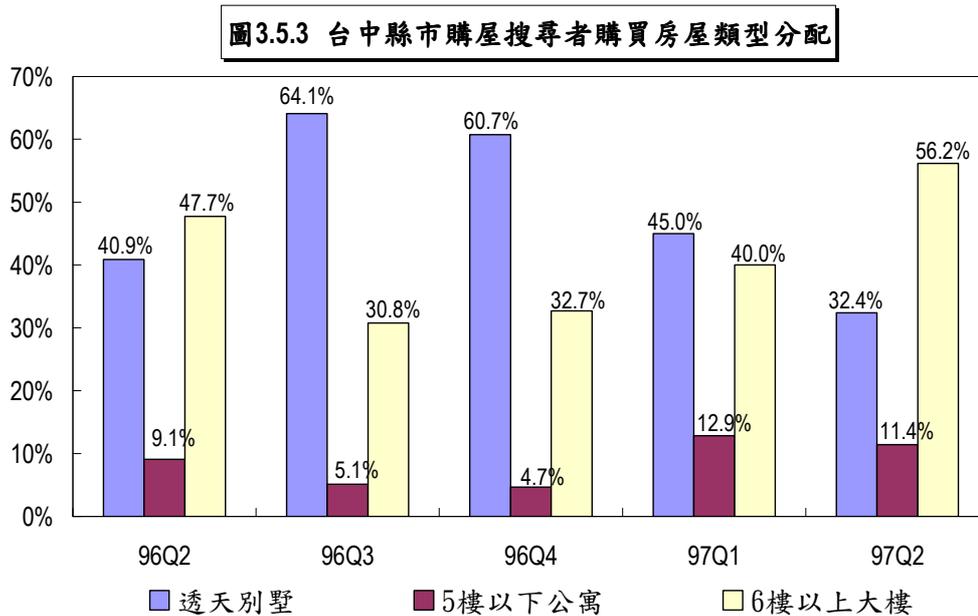


表 3.5.3 台中縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
透天別墅	51.6%	43.0%	47.9%	53.0%	51.9%	51.9%	46.4%	36.4%	40.9%	64.1%	60.7%	45.0%	32.4%
5樓以下公寓	10.1%	11.2%	16.7%	9.6%	13.5%	10.4%	7.1%	14.5%	9.1%	5.1%	4.7%	12.9%	11.4%
6樓以上大樓	36.0%	44.9%	33.3%	37.3%	33.7%	36.4%	45.5%	49.1%	47.7%	30.8%	32.7%	40.0%	56.2%
其他	2.3%	0.9%	2.1%	0.0%	1.0%	1.3%	0.9%	0.0%	2.3%	0.0%	1.9%	2.1%	0.0%

(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台中縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，31.3%認為會持平，37.4%認為本季房價會上漲，看跌者則佔31.3%。相較於去年同季與上季，看漲者分別減少1.3個、3.9個百分點，看跌者比重則分別增加10.3個、11.7個百分點。就明年同季房價來看，21.7%仍維持房價持平，看跌者比重為53.0%，看漲者比重則為25.2%。相較於去年同季及上季，看跌者比重分別增加18.6個、36.8個百分點，看漲者比重則分別增加2.3個百分點、減少34.0個百分點。綜合觀察，本季購屋搜尋者對於本季房價趨勢的看法仍以看漲為主，但較上季更為分歧；對明年同季房價趨勢的看法則轉為以看跌為主，有超過五成之比重。顯示本季台中縣市購屋搜尋者對於本季房價上漲的信心較強，但對於明年同季房價趨勢傾向看跌。

表 3.5.4 台中縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	2.8%	8.8%	4.8%	2.3%	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	1.6%	6.4%	1.9%	0.7%	0.9%
小跌	36.6%	35.3%	23.8%	19.3%	17.8%	9.1%	15.6%	10.7%	19.4%	42.3%	54.4%	18.9%	30.4%
持平	35.4%	48.0%	40.5%	46.6%	38.6%	50.6%	40.4%	35.7%	40.3%	21.8%	33.0%	39.2%	31.3%
小漲	24.4%	7.8%	23.8%	28.4%	37.6%	36.4%	35.8%	46.4%	37.1%	16.7%	9.7%	35.0%	30.4%
大漲	0.8%	0.0%	7.1%	3.4%	5.9%	3.9%	3.7%	7.1%	1.6%	12.8%	1.0%	6.3%	7.0%

表 3.5.5 台中縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	8.1%	14.7%	16.7%	9.1%	5.0%	1.3%	10.2%	1.8%	4.9%	11.4%	9.2%	1.4%	5.2%
小跌	39.7%	39.2%	26.2%	17.0%	32.7%	14.7%	23.1%	23.2%	29.5%	34.2%	28.6%	14.8%	47.8%
持平	31.2%	30.4%	23.8%	40.9%	36.6%	38.7%	32.4%	32.1%	42.6%	26.6%	36.7%	24.6%	21.7%
小漲	16.6%	14.7%	31.0%	25.0%	22.8%	34.7%	27.8%	32.1%	21.3%	17.7%	24.5%	44.4%	23.5%
大漲	4.5%	1.0%	2.4%	8.0%	3.0%	10.7%	6.5%	10.7%	1.6%	10.1%	1.0%	14.8%	1.7%

2.信心分數

本季台中縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 95.22 分，對近期房價信心分數為 106.09 分，對未來信心分數則為 84.35 分。相較於去年同季與上季，近期信心分數分別減少 2.78 分、7.55 分，未來信心分數分別減少 8.27 分、43.82 分，綜合信心分數則分別減少 5.53 分、25.68 分。綜合判斷，本季台中縣市購屋搜尋者僅近期信心分數維持在 100 分水準之上，未來及綜合信心分數均下跌至 100 分以下，顯示台中縣市購屋搜尋者對近期房價上漲仍具信心，但對於未來房價趨勢則轉為傾向看跌。

圖3.5.4 台中縣市購屋搜尋者房價信心分數

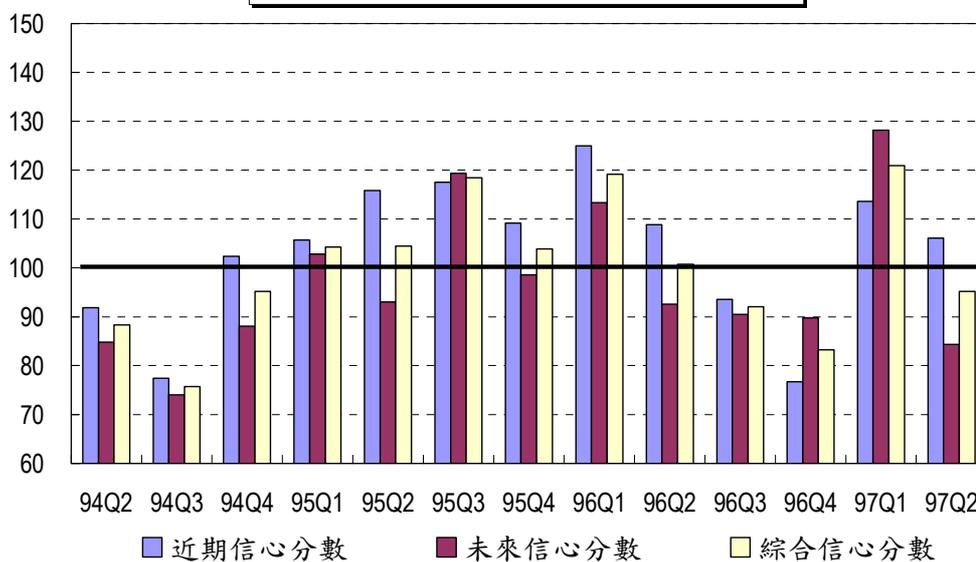


表 3.5.6 台中縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	91.87	77.45	102.38	105.68	115.84	117.53	109.17	125.00	108.87	93.59	76.70	113.64	106.09
未來信心分數	84.82	74.02	88.10	102.84	93.07	119.33	98.61	113.39	92.62	90.51	89.80	128.17	84.35
綜合信心分數	88.34	75.74	95.24	104.26	104.46	118.43	103.89	119.20	100.75	92.05	83.25	120.90	95.22

六、高雄縣市

本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心明顯下滑。就需求動機而言，本季購屋動機轉為以換屋自住需求為主，投資需求有逐漸減少趨勢。就需求類型結構而言，仍以新成屋潛在需求為市場主流，主流產品需求則為大樓需求且其比重明顯增加。本季綜合、近期與未來三項房價信心分數均明顯減少而下跌至 100 分以下之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價傾向看跌，尤其不看好未來房價。

(一)購屋動機

本季高雄縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔 90.3%，其中首購自住需求佔 35.5%，換屋自住需求佔 54.8%；投資需求則佔 9.7%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別減少 5.6 個、11.0 個百分點，換屋自住需求分別增加 15.5 個、12.5 個百分點，投資需求則分別減少 9.9 個、1.6 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者之購屋動機轉為以換屋自住需求為主，其需求比重明顯增加，投資需求有逐漸減少趨勢。就過去長期趨勢而言，以首購自住需求為最主要購屋動機，惟短期需求結構出現變化，值得關注。

圖 3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者購屋動機

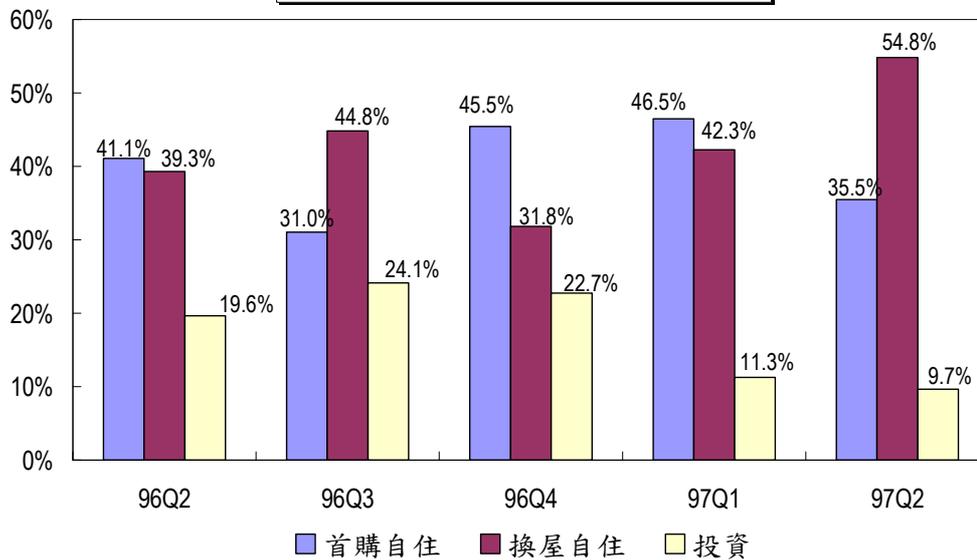


表 3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
首購自住	36.7%	49.2%	51.8%	46.9%	62.7%	53.5%	51.7%	50.0%	41.1%	31.0%	45.5%	46.5%	35.5%
換屋自住	37.8%	31.7%	30.1%	34.4%	25.4%	39.5%	24.1%	27.5%	39.3%	44.8%	31.8%	42.3%	54.8%
投資	25.5%	19.0%	18.1%	18.8%	11.9%	7.0%	24.1%	22.5%	19.6%	24.1%	22.7%	11.3%	9.7%

(二)購屋類型

從購屋市場類型來看，本季仍以新成屋為主要搜尋對象，佔 54.8%；其次有 41.9%會優先考慮中古屋。相較於去年同季，新成屋需求比重增加 19.6 個百分點，中古屋需求比重則減少 4.4 個百分點；相較於上季，新成屋需求比重減少 8.2 個百分點，中古屋需求比重則增加 12.3 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市仍以新成屋潛在需求為市場主流，近一年來的短期需求結構有所變化。

圖3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

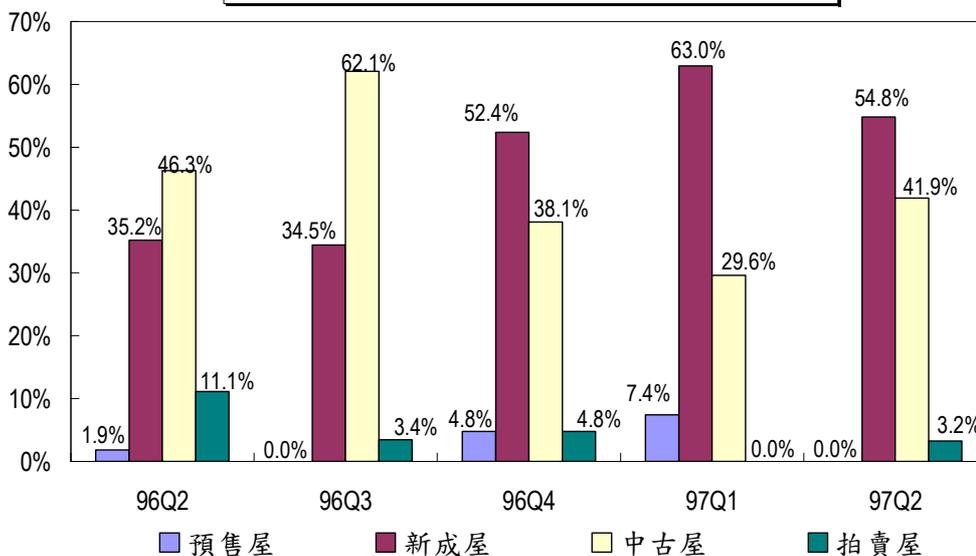


表 3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	2.9%	3.1%	5.7%	7.7%	3.1%	0.0%	6.9%	5.0%	1.9%	0.0%	4.8%	7.4%	0.0%
新成屋	35.9%	33.8%	37.5%	29.2%	21.9%	36.2%	27.6%	30.0%	35.2%	34.5%	52.4%	63.0%	54.8%
中古屋	48.5%	55.4%	51.1%	58.5%	75.0%	57.4%	65.5%	50.0%	46.3%	62.1%	38.1%	29.6%	41.9%
拍賣屋	12.6%	6.2%	4.5%	4.6%	0.0%	6.4%	0.0%	12.5%	11.1%	3.4%	4.8%	0.0%	3.2%
其他	0.0%	1.5%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季高雄縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，22.6%認為會持平，48.4%認為本季房價會下跌，高於看漲者之 29.1%。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別明顯增加 27.3 個、27.8 個百分點，看漲者比重則分別減少 11.2 個、7.8 個百分點。就明年同季房價趨勢看法而言，12.9%認為會持平，54.9%認為未來房價會下跌，高於看漲者之 32.3%。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別明顯增加 35.3 個、31.6 個百分點，看漲者比重則分別減少 8.9 個、11.5 個百分點。綜合觀察，高雄縣市購屋搜尋者對於本季房價趨勢看法，轉為以看跌為主；對明年同季房價趨勢看法則呈現以看跌為主，看跌者比重將近五成五。顯示高雄縣市購屋搜尋者對於房價信心轉弱，尤其對明年同季房價走勢更傾向看跌。

表 3.6.4 高雄縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	0.0%	0.0%	5.8%	12.5%	14.1%	2.1%	0.0%	0.0%	3.8%	0.0%	13.6%	5.5%	12.9%
小跌	20.6%	6.2%	31.4%	35.9%	26.6%	44.7%	13.3%	10.3%	17.3%	13.3%	40.9%	15.1%	35.5%
持平	48.0%	60.0%	40.7%	35.9%	40.6%	34.0%	40.0%	53.8%	38.5%	33.3%	31.8%	42.5%	22.6%
小漲	29.4%	32.3%	20.9%	14.1%	18.8%	19.1%	46.7%	30.8%	36.5%	53.3%	13.6%	34.2%	22.6%
大漲	2.0%	1.5%	1.2%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	3.8%	0.0%	0.0%	2.7%	6.5%

表 3.6.5 高雄縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	9.8%	1.5%	14.0%	25.0%	10.9%	6.5%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	14.3%	0.0%	22.6%
小跌	15.7%	20.0%	31.4%	35.9%	28.1%	34.8%	20.7%	25.6%	13.7%	13.8%	19.0%	23.3%	32.3%
持平	36.3%	47.7%	27.9%	20.3%	31.3%	34.8%	17.2%	41.0%	39.2%	34.5%	33.3%	32.9%	12.9%
小漲	35.3%	30.8%	22.1%	14.1%	29.7%	23.9%	55.2%	25.6%	35.3%	41.4%	33.3%	39.7%	25.8%
大漲	2.9%	0.0%	4.7%	4.7%	0.0%	0.0%	6.9%	7.7%	5.9%	10.3%	0.0%	4.1%	6.5%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 83.87 分，近期信心分數為 87.10 分，未來信心分數則為 80.65 分。相較於去年同季與上季，近期信心分數分別減少 22.52 分、19.75 分，未來信心分數分別減少 30.13 分、31.68 分，綜合信心分數則分別減少 26.33 分、25.72 分。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者三項信心分數均下跌至 100 分以下之水準，未來信心分數下跌幅度較大，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價信心傾向看跌，尤其不看好未來房價。

圖3.6.4 高雄縣市購屋搜尋者房價信心分數

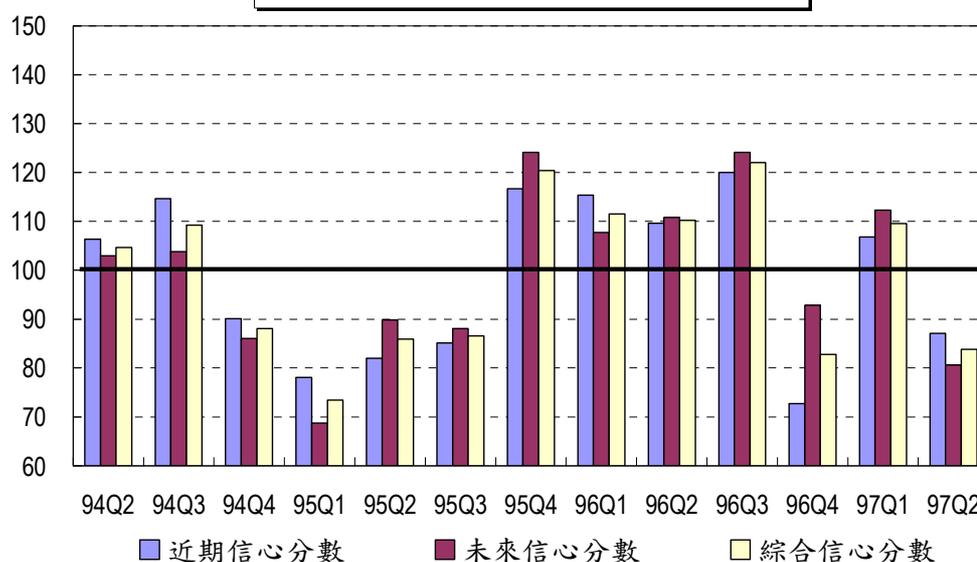


表 3.6.6 高雄縣市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
近期信心分數	106.37	114.62	90.12	78.13	82.03	85.11	116.67	115.38	109.62	120.00	72.73	106.85	87.10
未來信心分數	102.94	103.85	86.05	68.75	89.84	88.04	124.14	107.69	110.78	124.14	92.86	112.33	80.65
綜合信心分數	104.66	109.23	88.08	73.44	85.94	86.57	120.40	111.54	110.20	122.07	82.79	109.59	83.87

七、小結

(一)購屋動機

1. 整體購屋動機

就五大都會區各地區購屋搜尋者購屋動機來看，各縣市除了高雄縣市以換屋自住需求為主之外，均以首購自住需求為主流。首購自住需求仍以桃竹縣市之比重為最高，將近六成；換屋自住需求持續以高雄縣市比重為最高，投資需求比重最高者則由上季的台中縣市轉為本季的台北市。

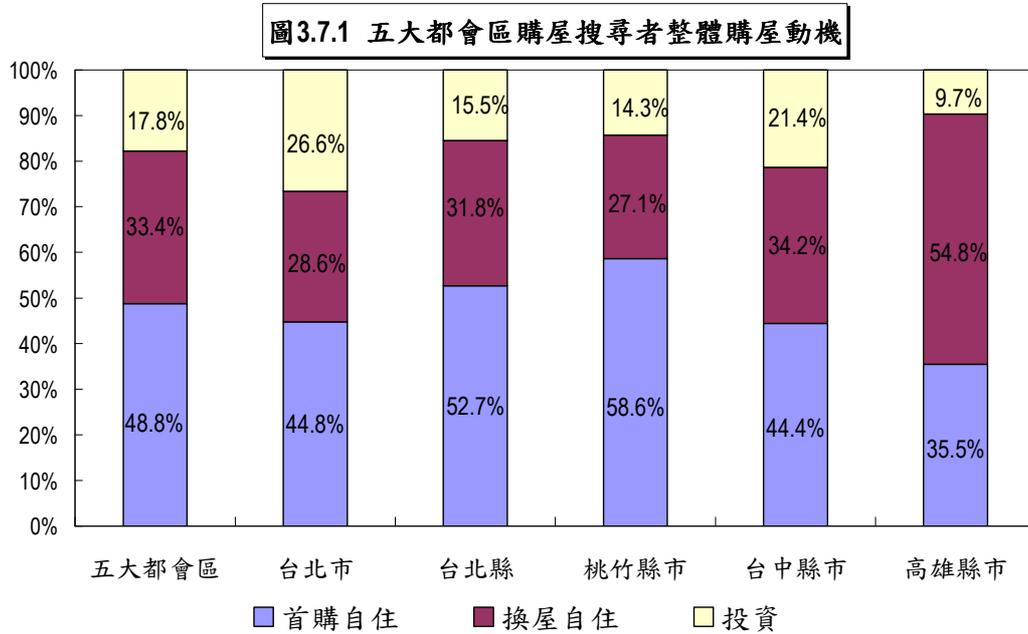


表 3.7.1 五大都會區購屋搜尋者整體購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	48.8%	44.8%	52.7%	58.6%	44.4%	35.5%
換屋自住	33.4%	28.6%	31.8%	27.1%	34.2%	54.8%
投資	17.8%	26.6%	15.5%	14.3%	21.4%	9.7%

2. 自住者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的自住購屋動機來看，以改善居住環境為主要原因，佔 39.4%；其次則為結婚因素，佔 21.3%。就各地區而言，均以改善居住環境為首要原因，比重約在四成上下；相較其他縣市，高雄縣市考量結婚因素的比重相對較高，台北市考量子女/父母因素之比重相對較高，桃竹縣市考量工作因素的比重仍為最高。整體而言，自住型購屋搜尋者多以改善居住條件以及實際生活需求為考量。

圖3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

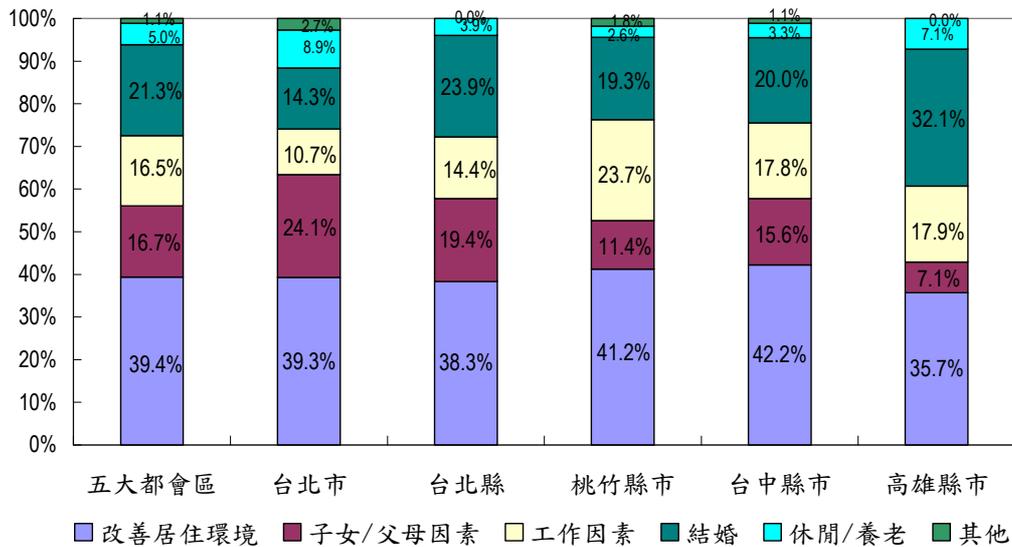


表 3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	39.4%	39.3%	38.3%	41.2%	42.2%	35.7%
子女/父母因素	16.7%	24.1%	19.4%	11.4%	15.6%	7.1%
工作因素	16.5%	10.7%	14.4%	23.7%	17.8%	17.9%
結婚	21.3%	14.3%	23.9%	19.3%	20.0%	32.1%
休閒/養老	5.0%	8.9%	3.9%	2.6%	3.3%	7.1%
其他	1.1%	2.7%	0.0%	1.8%	1.1%	0.0%

3. 投資者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的投資購屋動機來看，賺取價差之比重較上季略增，佔 52.7%，出租經營則佔 45.4%。就各地區而言，台北市本季仍以賺取價差為主要投資動機，有高達七成之比重；台北縣仍以出租經營為主，比重超過六成；桃竹縣市轉為以賺取價差為主要投資動機，台中縣市及高雄縣市則仍以賺取價差為主要投資動機。

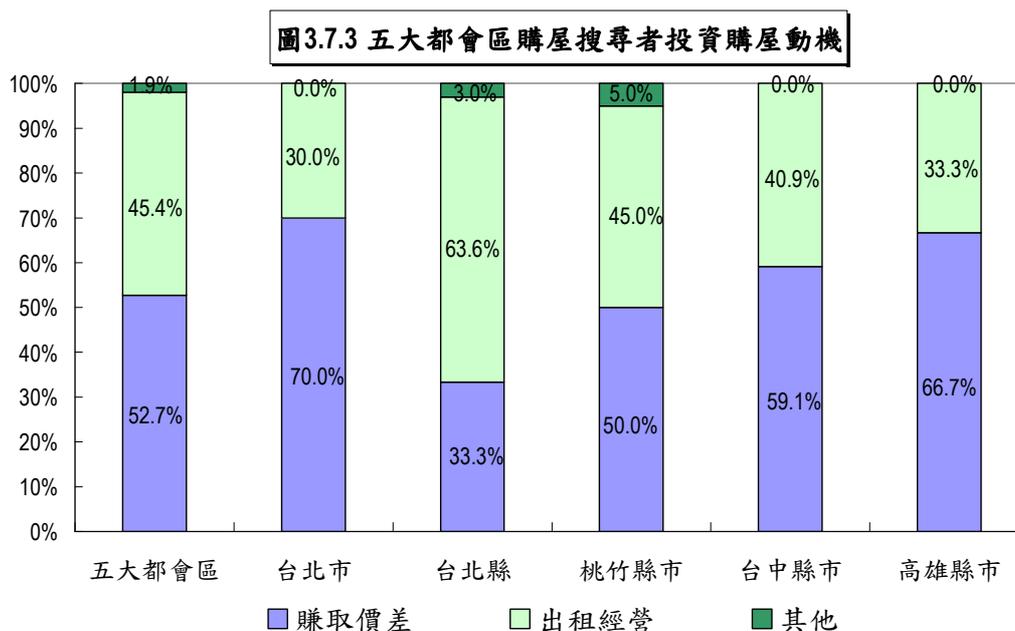


表 3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	52.7%	70.0%	33.3%	50.0%	59.1%	66.7%
出租經營	45.4%	30.0%	63.6%	45.0%	40.9%	33.3%
其他	1.9%	0.0%	3.0%	5.0%	0.0%	0.0%

4. 購屋後擁屋數

就五大都會區購屋搜尋者於購屋後與同住家人共同擁有的房屋數來看，本季轉為以擁有一戶或二戶者為主，分別佔 42.4%、42.1%。就各地區而言，台北縣購屋搜尋者以擁有一戶的比例為主，高雄縣市以擁有一戶為主，其餘縣市則是擁有一戶與二戶的比例接近。進一步以購屋目的與購屋後擁屋數進行交叉分析可發現，自住型購屋搜尋者以購屋後擁有一戶為主，佔 49.7%；投資型購屋搜尋者則以購屋後擁有一戶為主，佔 47.5%。購屋後擁屋數為二戶及二戶以上之比例，自住型達五成，投資型更近九成。

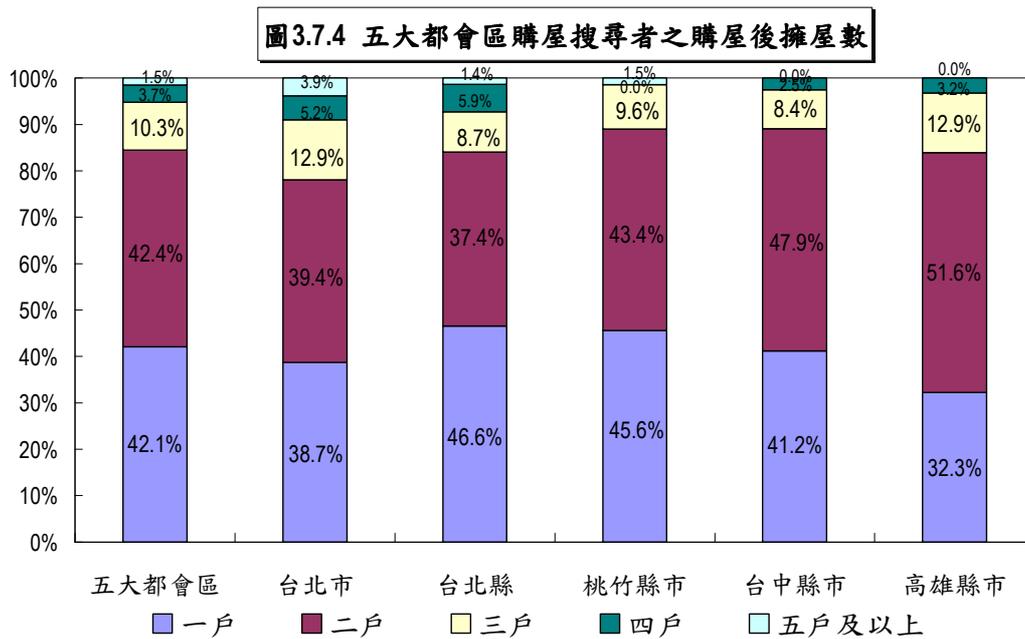


表 3.7.4 五大都會區購屋搜尋者購屋後擁屋數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	42.1%	38.7%	46.6%	45.6%	41.2%	32.3%
二戶	42.4%	39.4%	37.4%	43.4%	47.9%	51.6%
三戶	10.3%	12.9%	8.7%	9.6%	8.4%	12.9%
四戶	3.7%	5.2%	5.9%	0.0%	2.5%	3.2%
五戶及以上	1.5%	3.9%	1.4%	1.5%	0.0%	0.0%

表 3.7.5 五大都會區購屋搜尋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					合計
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及以上	
自住	49.7%	40.7%	6.4%	2.4%	0.8%	100.0%
投資	11.5%	47.5%	25.4%	9.8%	5.7%	100.0%

2. 房屋類型

就五大都會區各地區購屋搜尋者優先搜尋的房屋類型來看，各縣市均以電梯大樓為主要優先搜尋類型，尤其以台北縣及桃竹縣市超過七成之比重相對較高。相較其他縣市，台中縣市透天別墅需求相對較高，台北市公寓需求則相對較高。

圖3.7.6 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

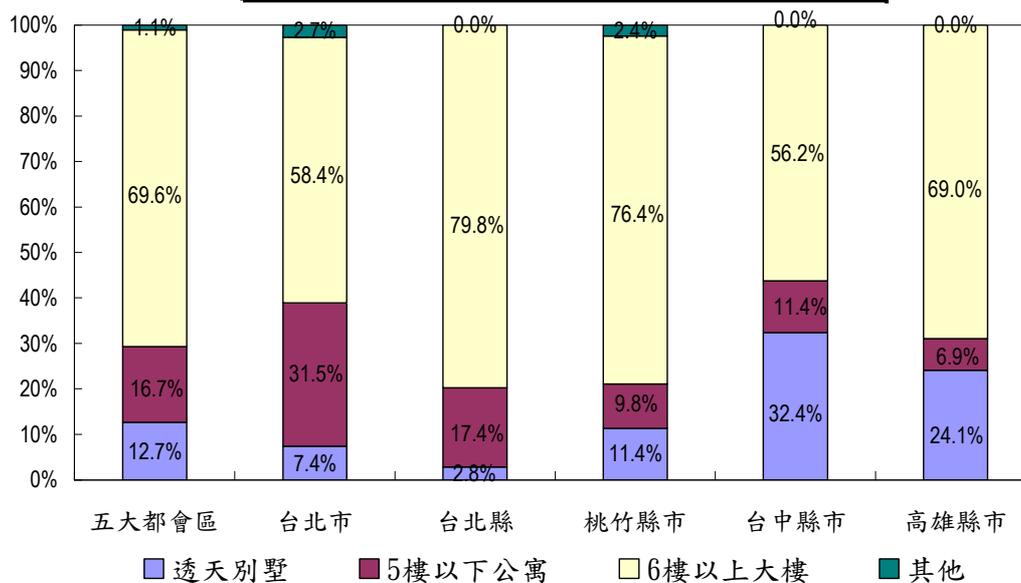


表 3.7.7 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	12.7%	7.4%	2.8%	11.4%	32.4%	24.1%
5樓以下公寓	16.7%	31.5%	17.4%	9.8%	11.4%	6.9%
6樓以上大樓	69.6%	58.4%	79.8%	76.4%	56.2%	69.0%
其他	1.1%	2.7%	0.0%	2.4%	0.0%	0.0%

3. 期望購屋後居住條件改變情形

(1) 整體條件

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件相較於現住房屋整體居住條件的改變，以變好的比例為最高，佔 75.9%，但較上季減少 10.9 個百分點；期望不變者佔 22.0%，期望變壞者僅佔 2.2%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以台北市及高雄縣市超過八成之比重相對最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望能擁有較現住房屋更好的居住條件。

圖3.7.7 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之整體居住條件

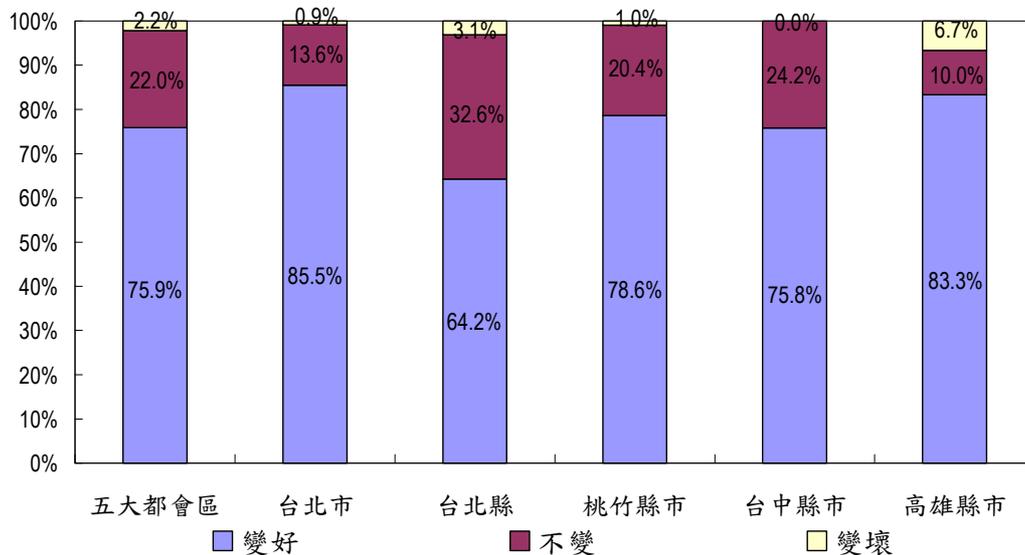


表 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後整體居住條件變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	75.9%	85.5%	64.2%	78.6%	75.8%	83.3%
不變	22.0%	13.6%	32.6%	20.4%	24.2%	10.0%
變壞	2.2%	0.9%	3.1%	1.0%	0.0%	6.7%

(2) 房屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋面積相較於現住房屋面積的改變，以變大的比例為最高，佔 61.0%；期望不變者佔 26.7%，期望變小者則佔 12.3%，比例與上季相近。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變大的比例為最高，其中並以高雄縣市的 80.6% 相對最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望能擁有較現住房屋更大的居住面積；期望購屋後房屋面積不變者，則以台北縣的 33.6% 相對較高，顯示此地區有較多購屋搜尋者對於現有房屋面積感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同的居住面積。

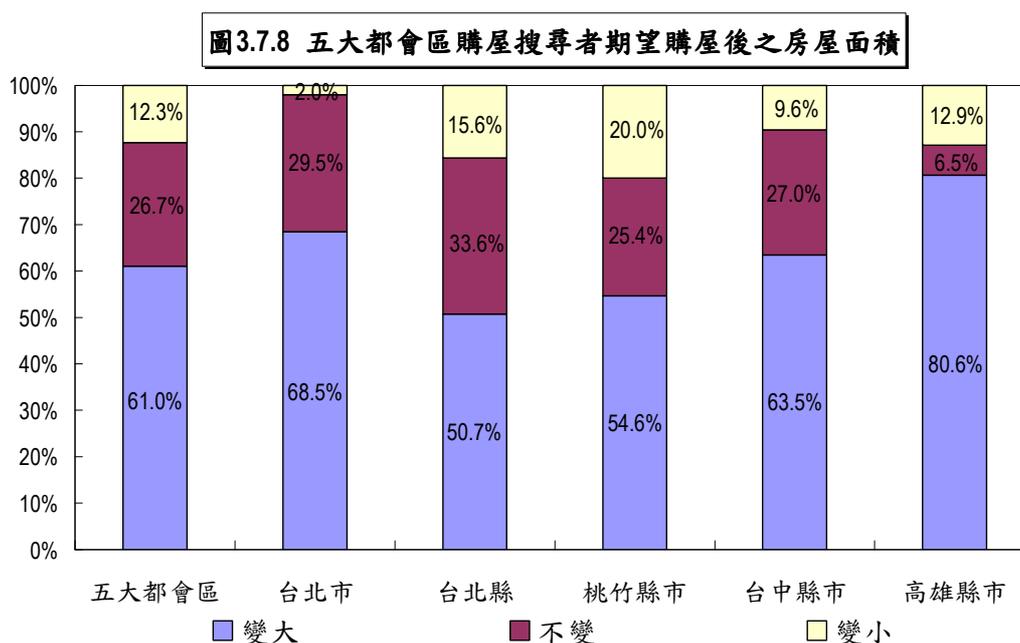


表 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變大	61.0%	68.5%	50.7%	54.6%	63.5%	80.6%
不變	26.7%	29.5%	33.6%	25.4%	27.0%	6.5%
變小	12.3%	2.0%	15.6%	20.0%	9.6%	12.9%

(3) 交通便利性

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋交通便利性的改變，以變好的比例為最高，佔 67.5%，較上季增加 15.0 個百分點；期望不變者佔 30.0%，期望變壞者則佔 2.5%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中以高雄縣市的 87.1% 相對較高。進一步可發現，台北縣期望交通便利性不變的比例明顯較高，佔 42.5%；顯示有較多期望在台北縣購屋的搜尋者對於現有房屋交通便利性感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同的便利性。

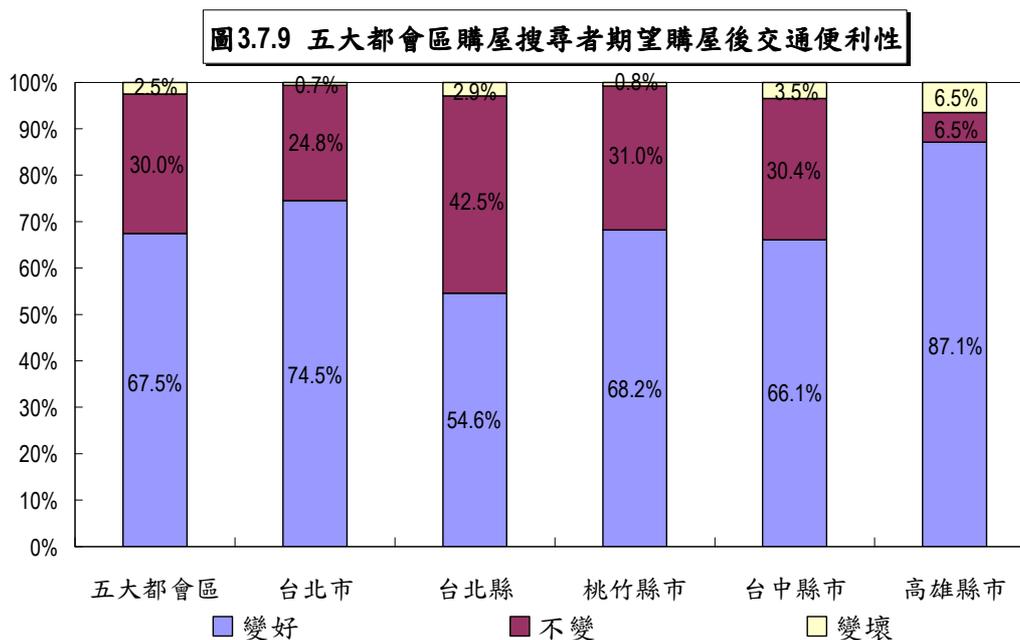


表 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後交通便利性

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	67.5%	74.5%	54.6%	68.2%	66.1%	87.1%
不變	30.0%	24.8%	42.5%	31.0%	30.4%	6.5%
變壞	2.5%	0.7%	2.9%	0.8%	3.5%	6.5%

(4) 鄰里環境

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋鄰里環境的改變，以變好的比例為最高，佔 68.9%，但較上季減少 7.4 個百分點；期望不變者佔 27.6%，期望變壞者僅佔 3.5%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望未來購屋後能擁有較現住房屋更好的鄰里環境；此外，期望購屋後鄰里環境不變者，以台北縣的 38.3% 為最高，顯示台北縣購屋搜尋者對於現有房屋鄰里環境相對感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同水準的鄰里環境。

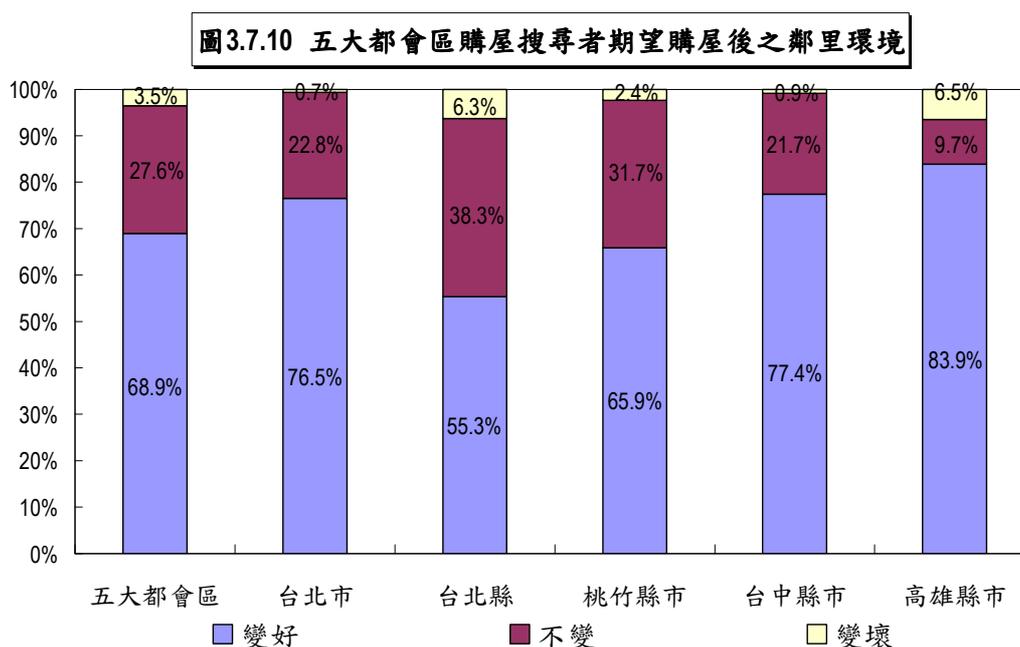


表 3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	68.9%	76.5%	55.3%	65.9%	77.4%	83.9%
不變	27.6%	22.8%	38.3%	31.7%	21.7%	9.7%
變壞	3.5%	0.7%	6.3%	2.4%	0.9%	6.5%

(5) 屋況

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋屋況(如屋齡、結構、設施等)的改變，以變好的比例為最高，佔 74.6%，較上季減少 4.7 個百分點；期望不變者佔 23.8%，期望變壞者僅佔 1.6%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以台中及高雄縣市的比例相對較高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望未來購屋後能擁有較現住房屋更好的屋況；期望購屋後屋況不變者，則以台北縣的 31.0% 相對較高，顯示台北縣有較多購屋搜尋者對於現有房屋屋況感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同水準的屋況。

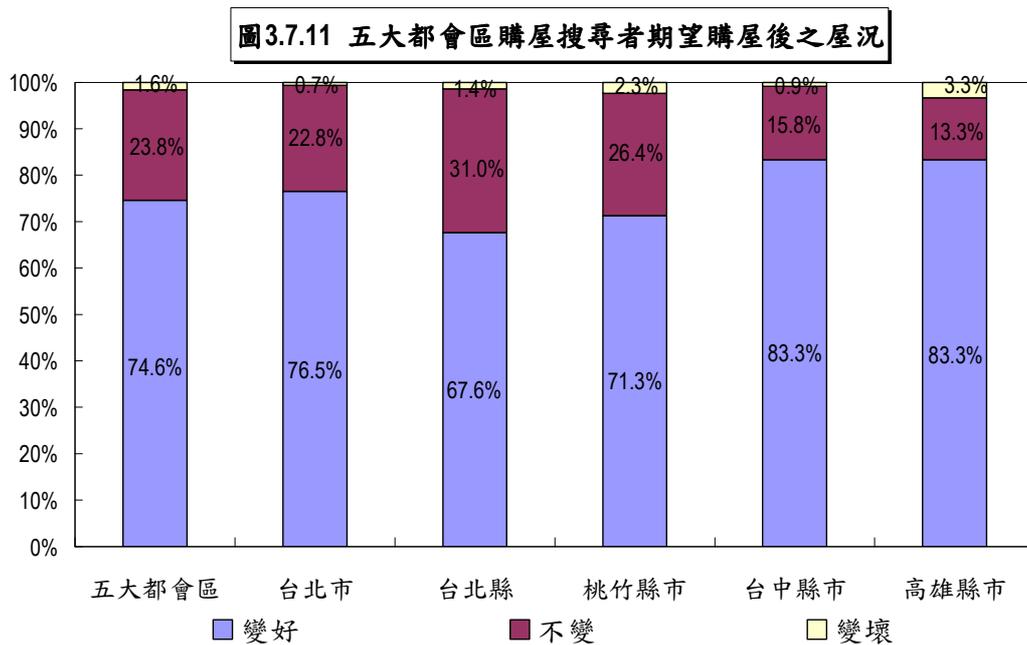


表 3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後屋況變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	74.6%	76.5%	67.6%	71.3%	83.3%	83.3%
不變	23.8%	22.8%	31.0%	26.4%	15.8%	13.3%
變壞	1.6%	0.7%	1.4%	2.3%	0.9%	3.3%

(6) 居住條件間變化之比較

就上述四項居住條件而言，五大都會區購屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況(74.6%)，其餘依序為鄰里環境(68.9%)、交通便利性(67.5%)、房屋面積(61.0%)，其中交通便利性的排序於本季首次優先於房屋面積。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘幾項則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨/抵換(trade-off)關係。

就房屋面積與交通便利性兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 45.7%，不變者佔 16.3%，變壞者僅佔 0.6%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 37.3%，其中期望房屋面積變大但交通便利性不變者佔 12.5%，期望房屋面積變大但交通便利性變壞者僅佔 1.4%，期望交通便利性變好但房屋面積不變者佔 11.7%，期望交通便利性變好但房屋面積變小者佔 8.3%；期望兩者間一項不變一項變壞者則僅佔 3.4%。由此可知，當房屋面積與交通便利性兩項居住條件間必須取捨時，期望房屋面積變大卻要犧牲或捨棄交通便利性變好的比例為 13.9%，而期望交通便利性變好者的比例為 20.0%，後者比例高出 6.1 個百分點。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 49.7%，期望均不變者佔 14.5%，變壞者僅佔 1.4%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 34.3%，且期望鄰里環境變好者(佔 18.2%)相對於期望房屋面積變大者(佔 10.5%)的比例高出 7.7 個百分點。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 53.2，較上季減少；期望均不變者佔 15.4%，變壞者僅佔 0.6%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 30.8%，且期望屋況變好者(佔 20.8%)相對於期望房屋面積變大者(佔 6.5%)的比例高出 14.3 個百分點。

就交通便利性與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 56.3%，較上季增加 7.8 個百分點；期望均不變者佔 19.4%，變壞者僅佔 0.8%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 23.6%，且期望鄰里環境變好者(佔 11.7%)相對於期望交通便利性變好者(佔 10.1%)的比例高出 1.6 個百分點，但較上季明顯減少。

就交通便利性與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 59.2%，較上季增加；期望均不變者佔 17.8%，變壞者僅佔 0.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 22.8%，且期望屋況變好者(佔 14.8%)相對於期望交通便利性變好者(佔 6.7%)的比例高出 8.1 個百分點，較上季明顯減少 18.2 個百分點。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 62.2%，較上季減少；期望均不變者佔 17.3%，變壞者僅佔 0.6%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 19.8%，且期望屋況變好者(佔 12.5%)相對於期望鄰里環境變好者(佔 5.9%)的比例高出 6.6 個百分點，較上季增加。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於交通便利性、屋況先決於房

屋面積、交通便利性先決於房屋面積、鄰里環境先決於交通便利性、鄰里環境先決於房屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、交通便利性、房屋面積，與上述四項個別分析所發現的現象一致。此外，各項條件兩兩間具有抵換關係的比例較上季減少，顯示購屋搜尋者為追求某一居住條件，必須犧牲另一居住條件的情形有所減少。

表 3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與交通便利性間之變化

總百分比		交通便利性			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	45.7%	12.5%	1.4%	59.7%
	不變	11.7%	16.3%	0.2%	28.3%
	變小	8.3%	3.2%	0.6%	12.1%
合計		65.7%	32.1%	2.2%	100.0%

表 3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與鄰里環境間之變化

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	49.7%	9.7%	0.8%	60.2%
	不變	12.0%	14.5%	1.0%	27.5%
	變小	6.2%	4.6%	1.4%	12.3%
合計		67.9%	28.9%	3.2%	100.0%

表 3.7.15 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	53.2%	5.7%	0.8%	59.7%
	不變	12.7%	15.4%	0.0%	28.1%
	變小	8.1%	3.5%	0.6%	12.2%
合計		74.0%	24.6%	1.4%	100.0%

表 3.7.16 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後交通便利性與鄰里環境間之變化

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
交通便利性	變好	56.3%	9.0%	1.1%	66.4%
	不變	10.7%	19.4%	1.3%	31.4%
	變壞	1.0%	0.5%	0.8%	2.2%
合計		68.0%	28.8%	3.2%	100.0%

表 3.7.17 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後交通便利性與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
交通便利性	變好	59.2%	6.2%	0.5%	65.9%
	不變	13.4%	17.8%	0.8%	32.0%
	變壞	1.4%	0.5%	0.2%	2.1%
合計		74.0%	24.5%	1.4%	100.0%

表 3.7.18 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
鄰里環境	變好	62.2%	5.4%	0.5%	68.1%
	不變	11.1%	17.3%	0.3%	28.7%
	變壞	1.4%	1.1%	0.6%	3.2%
合計		74.7%	23.9%	1.4%	100.0%

4. 購屋面積

(1) 期望購屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 37.1%；其次為 50 坪以上，佔 19.7%。就各地區購屋搜尋者而言，除了高雄縣市以 50 坪以上為主要期望購屋面積、台中縣市同時以 30 坪~未滿 40 坪及 50 坪以上為主流需求之外，其於縣市均以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望購買 50 坪以上的比例以中南部縣市相對較高。

圖3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

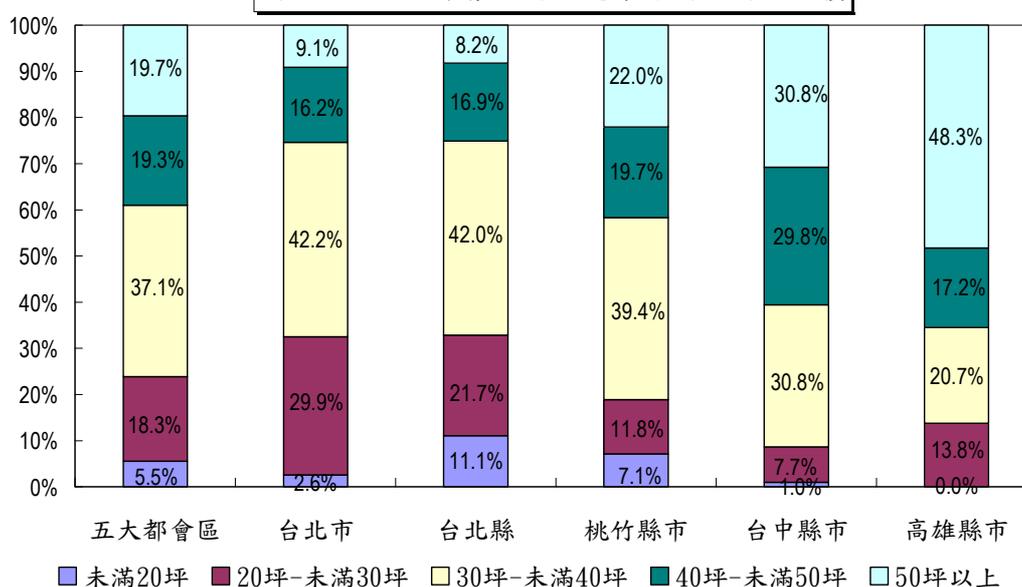


表 3.7.19 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿20坪	5.5%	2.6%	11.1%	7.1%	1.0%	0.0%
20坪-未滿30坪	18.3%	29.9%	21.7%	11.8%	7.7%	13.8%
30坪-未滿40坪	37.1%	42.2%	42.0%	39.4%	30.8%	20.7%
40坪-未滿50坪	19.3%	16.2%	16.9%	19.7%	29.8%	17.2%
50坪以上	19.7%	9.1%	8.2%	22.0%	30.8%	48.3%

(2) 期望購屋面積與現住房屋面積之比較

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望未來購屋面積相對於現住房屋面積為相近者佔 49.2%；期望未來購屋面積較大者則佔 29.6%，較上季減少 0.3 個百分點；較小者佔 21.2%，較上季減少 7.6 個百分點。可能的原因為在既定購屋預算限制下，有約五成的購屋搜尋者僅能維持現住水準或滿意於現住房屋面積大小，有 21.2% 購屋搜尋者則需犧牲現住水準或認為現住房屋面積過大不符經濟效益。就各地區購屋搜尋者而言，除了桃竹縣市以期望面積相近或較小的比例為最高、高雄縣市同時以期望面積較大或接近的比例為最高之外，其餘各縣市均以期望面積相近的比例為最高。

圖 3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望購屋與現屋面積比較

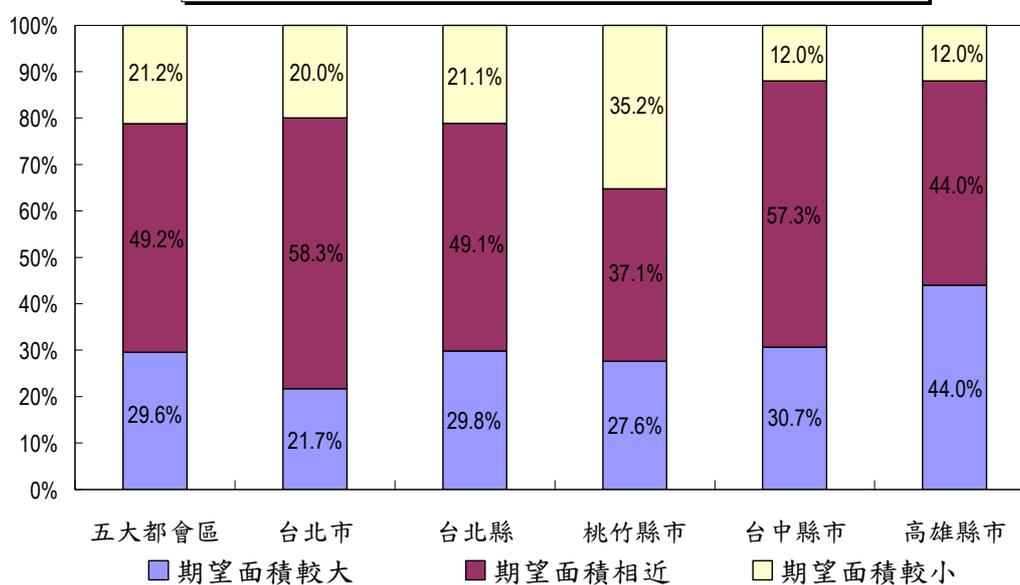


表 3.7.20 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積與現住房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
期望面積較大	29.6%	21.7%	29.8%	27.6%	30.7%	44.0%
期望面積相近	49.2%	58.3%	49.1%	37.1%	57.3%	44.0%
期望面積較小	21.2%	20.0%	21.1%	35.2%	12.0%	12.0%

5. 房廳衛數

就五大都會區各地區購屋搜尋者希望購買房屋具備的房廳衛數來看，各地區差異不大。台北市、縣平均為 3.2 房、3.0 房，中、南部各縣市的期望房數則為 3.5~3.7 房；各地區期望廳數平均而言以 1.8~2.0 廳為主要需求；衛浴數則為 1.7~2.3 衛。房間數與衛浴數大致呈現由北向南增加的情形，顯示中、南部各縣市相較於北部地區，期望有較多的房間數與衛浴數。

圖3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望購屋房廳衛數

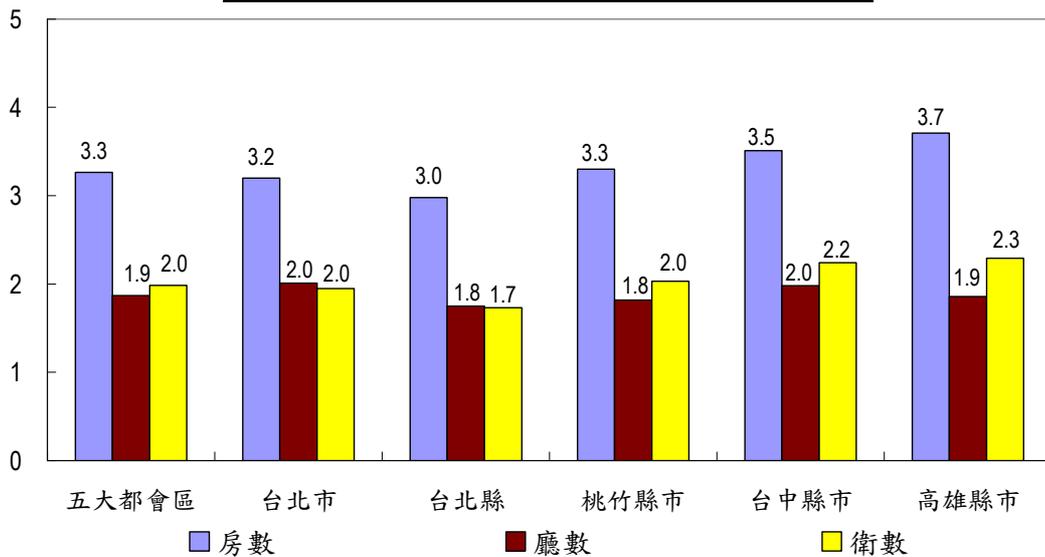


表 3.7.21 五大都會區購屋搜尋者期望購屋房廳衛數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房數	3.3 (0.8)	3.2 (0.7)	3.0 (0.8)	3.5 (0.9)	3.5 (0.8)	3.7 (0.9)
廳數	1.9 (0.4)	2.0 (0.3)	1.8 (0.5)	1.8 (0.5)	2.0 (0.5)	1.9 (0.4)
衛數	2.0 (0.6)	2.0 (0.4)	1.7 (0.6)	2.0 (0.6)	2.2 (0.8)	2.3 (0.9)

註：表中括弧內數據為標準差。

(三) 房屋價格

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 39.5%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 21.7%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 900 萬~未滿 1,200 萬元以及 1,200 萬元以上為主要期望購屋價格，分別佔 34.6%、32.1%；其中 1,200 萬元以上的比例較上季減少 7.1 個百分點。除了台北市以外的其他縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格。整體而言，台北市的期望購屋價格明顯較其餘縣市高；此外，期望購屋價格在 900 萬元以上的比例，則以桃竹縣市相對較低。

圖3.7.15 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格

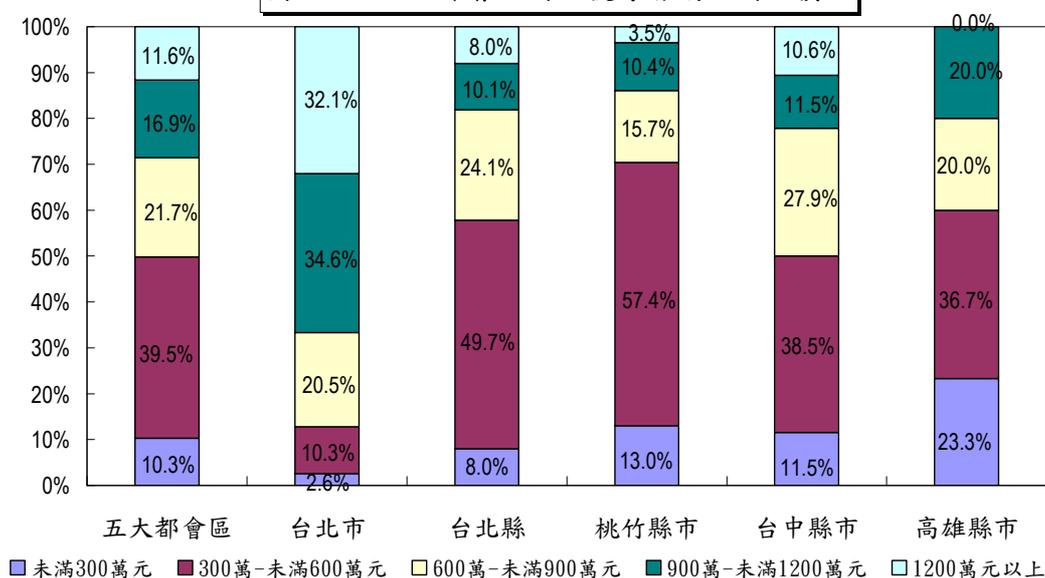


表 3.7.22 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	2.7%	1.3%	1.0%	3.5%	1.0%	10.0%
200萬-未滿300萬元	7.6%	1.3%	7.0%	9.6%	10.6%	13.3%
300萬-未滿400萬元	12.5%	2.6%	12.6%	18.3%	12.5%	20.0%
400萬-未滿500萬元	12.5%	3.2%	19.6%	14.8%	10.6%	10.0%
500萬-未滿600萬元	14.4%	4.5%	17.6%	24.3%	15.4%	6.7%
600萬-未滿900萬元	21.7%	20.5%	24.1%	15.7%	27.9%	20.0%
900萬-未滿1200萬元	16.9%	34.6%	10.1%	10.4%	11.5%	20.0%
1200萬-未滿2000萬元	9.2%	24.4%	7.0%	2.6%	8.7%	0.0%
2000萬元以上	2.4%	7.7%	1.0%	0.9%	1.9%	0.0%

(四) 遷徙距離

就五大都會區各地區購屋搜尋者之期望遷移距離來看，整體而言，各地區多期望進行同縣市內之遷移，且轉為以同縣市同鄉鎮市區遷入者居多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例為 45.7%，較上季明顯減少。就各地區而言，除了高雄縣市期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例較高(達五成)之外，其餘各縣市均以期望同縣市同鄉鎮市區遷入的比例為最高。台北市則為較多外來人口期望遷入之地區，佔 21.7%，但較上季減少 16.3 個百分點。

圖3.7.16 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

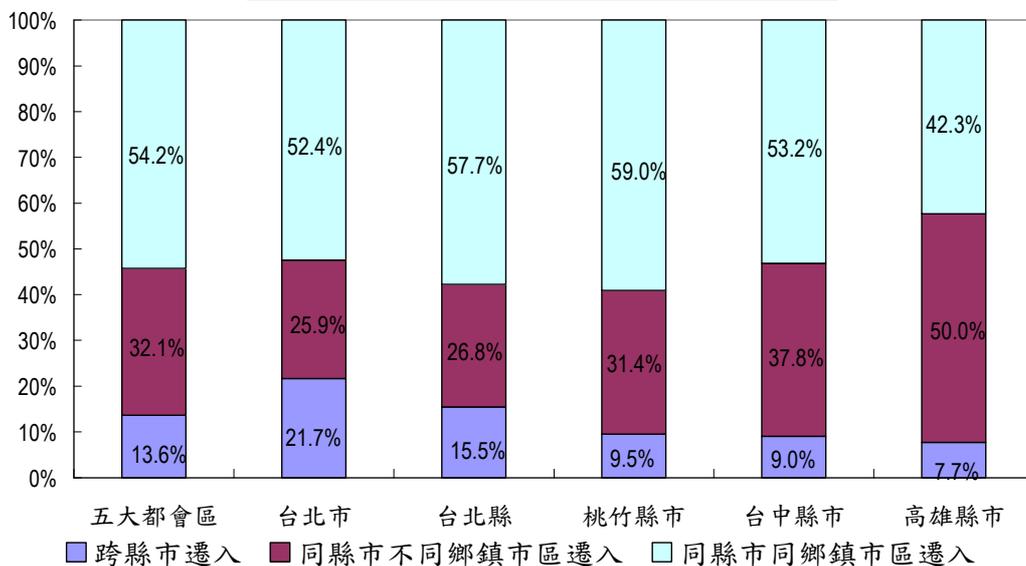
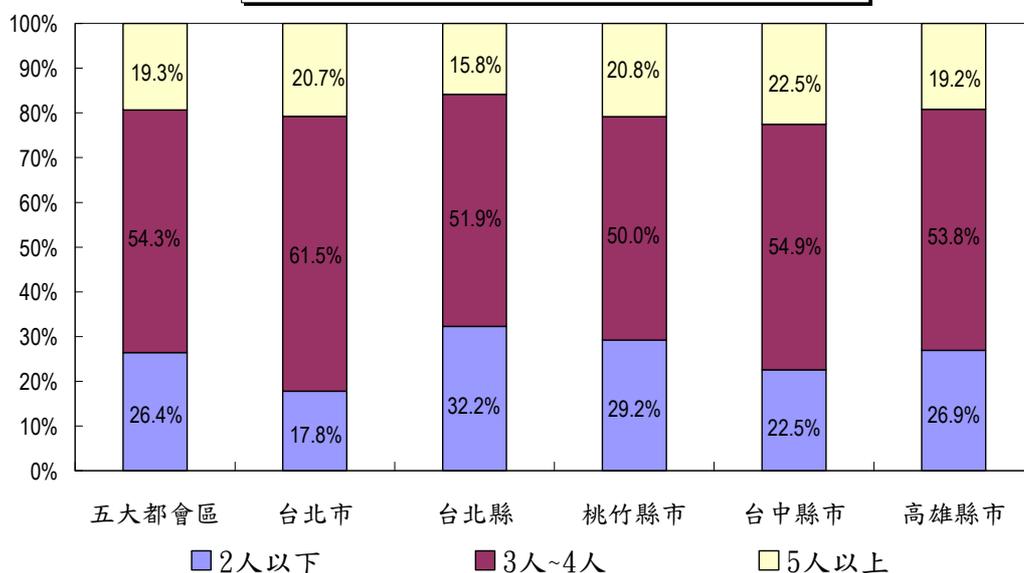


表 3.7.23 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	13.6%	21.7%	15.5%	9.5%	9.0%	7.7%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	32.1%	25.9%	26.8%	31.4%	37.8%	50.0%
同縣市同鄉鎮市區遷入	54.2%	52.4%	57.7%	59.0%	53.2%	42.3%

(五)購屋搜尋者屬性**1. 購屋後居住人數**

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後居住人數平均而言為 3.4 人，且以 3~4 人所佔比例較高，合計為 54.3%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 3~4 人所佔比例為較高，尤其以台北市的 61.5% 為最高；台北縣 2 人以下的比例相對較高。

圖3.7.17 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數**表 3.7.24 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	1.0%	0.0%	0.5%	2.5%	2.0%	0.0%
1人	5.5%	3.7%	7.7%	1.7%	6.9%	7.7%
2人	19.9%	14.1%	24.0%	25.0%	13.7%	19.2%
3人	23.2%	29.6%	25.1%	15.8%	23.5%	19.2%
4人	31.0%	31.9%	26.8%	34.2%	31.4%	34.6%
5人	14.5%	17.0%	13.1%	15.0%	15.7%	11.5%
5人以上	4.8%	3.7%	2.7%	5.8%	6.9%	7.7%
平均數(標準差)	3.4 (1.2)	3.6 (1.2)	3.2 (1.2)	3.5 (1.2)	3.6 (1.3)	3.5 (1.4)

2. 購屋後家庭型態

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後以夫婦與未婚子女所組成的家庭型態為主，佔43.2%；其次為夫婦兩人，佔20.7%。各縣市均以夫婦與未婚子女家庭為主。就各種家庭型態而言，夫婦家庭以台北縣所佔比例相對較高，三代同堂家庭則以台中及桃竹縣市所佔比例較高。整體而言，購屋搜尋者購屋後的家庭型態主要以核心家庭(夫婦、夫婦與未婚子女)為主，與現階段台灣主要家庭結構大致相符。

圖3.7.18 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

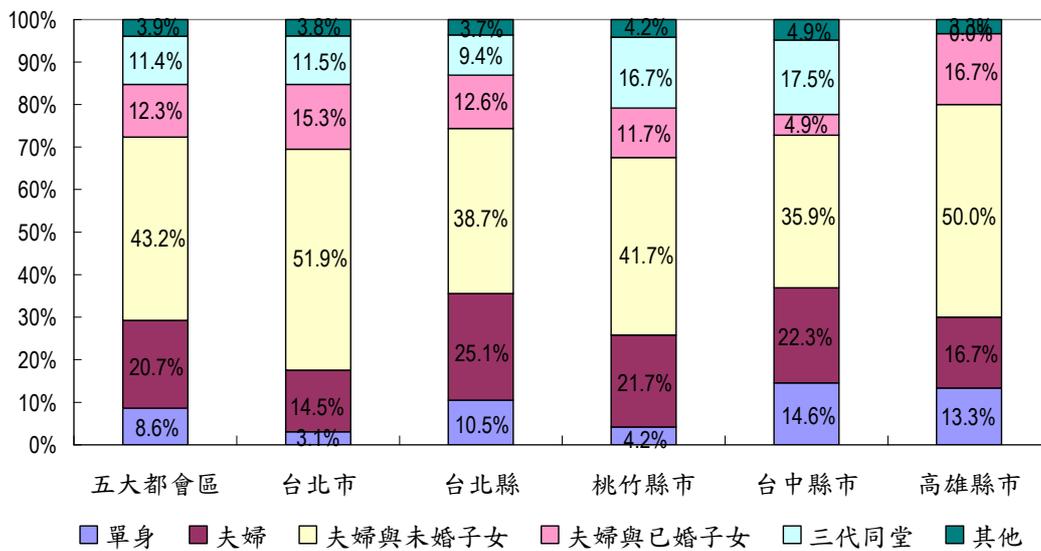


表 3.7.25 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	8.6%	3.1%	10.5%	4.2%	14.6%	13.3%
夫婦	20.7%	14.5%	25.1%	21.7%	22.3%	16.7%
夫婦與未婚子女	43.2%	51.9%	38.7%	41.7%	35.9%	50.0%
夫婦與已婚子女	12.3%	15.3%	12.6%	11.7%	4.9%	16.7%
三代同堂	11.4%	11.5%	9.4%	16.7%	17.5%	0.0%
其他	3.9%	3.8%	3.7%	4.2%	4.9%	3.3%

3. 購屋搜尋者年齡

就五大都會區購屋搜尋者之年齡來看，平均為 38.1 歲，且購屋者以 26~45 歲所佔比例居多，佔 78.1%；而 25 歲及以下之青年購屋搜尋者較少，顯示購屋受到經濟負擔能力的影響。就各地區購屋搜尋者而言，台北市、台北縣及桃竹縣市購屋搜尋者的年齡均以 26~35 歲居多，台中及高雄縣市則以 36~45 歲所佔比例較高。

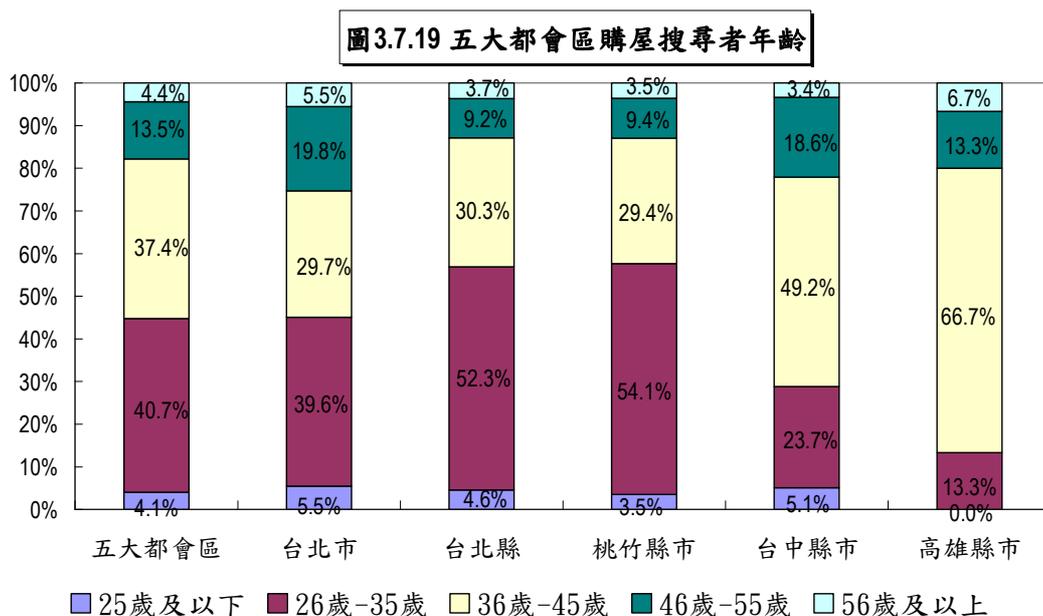


表 3.7.26 五大都會區購屋搜尋者年齡

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
25歲及以下	4.1%	5.5%	4.6%	3.5%	5.1%	0.0%
26歲-35歲	40.7%	39.6%	52.3%	54.1%	23.7%	13.3%
36歲-45歲	37.4%	29.7%	30.3%	29.4%	49.2%	66.7%
46歲-55歲	13.5%	19.8%	9.2%	9.4%	18.6%	13.3%
56歲及以上	4.4%	5.5%	3.7%	3.5%	3.4%	6.7%
平均數(標準差)	38.1 (8.2)	38.9 (9.8)	36.2 (7.7)	36.7 (8.7)	39.5 (7.9)	41.5 (5.9)

4. 購屋搜尋者性別

就五大都會區購屋搜尋者之性別來看，男性佔 59.0%，女性則佔 41.0%，顯示購屋搜尋者主要以男性居多。就各地區而言，台北市男性購屋搜尋者的比重相對較高，桃竹縣市女性購屋搜尋者的比重則相對較高。

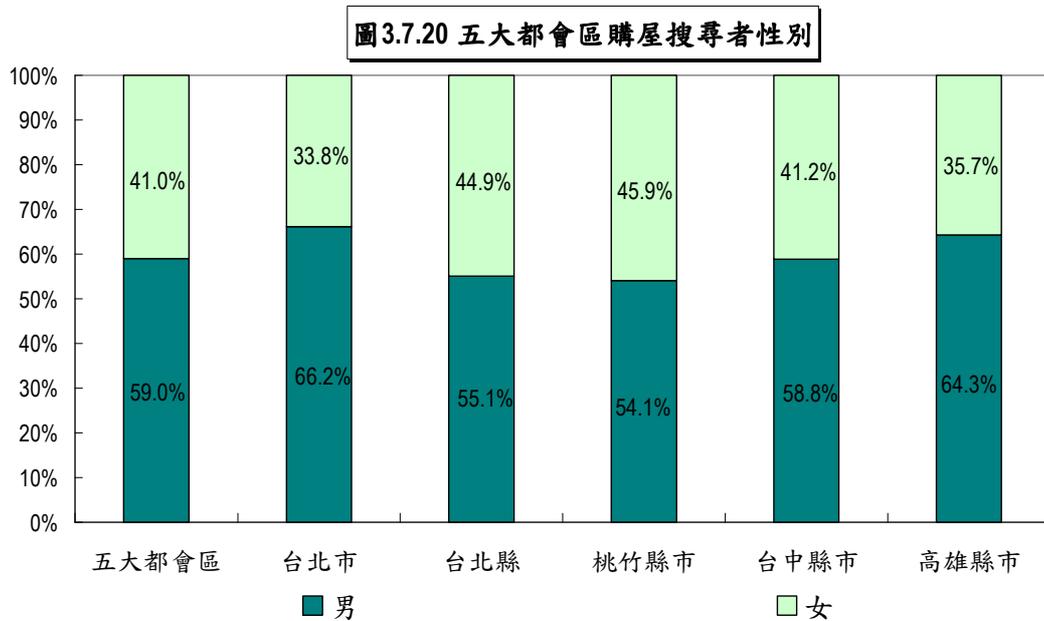


表 3.7.27 五大都會區購屋搜尋者性別

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
男	59.0%	66.2%	55.1%	54.1%	58.8%	64.3%
女	41.0%	33.8%	44.9%	45.9%	41.2%	35.7%

5. 購屋搜尋者職業

就五大都會區購屋搜尋者之職業來看，以民間機構與自由業所佔比重較高，分別佔 47.6% 與 20.5%。就各縣市而言，除台北市以自由業及民間機構為主之外，其餘各縣市均以民間機構為主；就職業別而言，相對於其他縣市，高雄縣市軍公教比例仍較高。

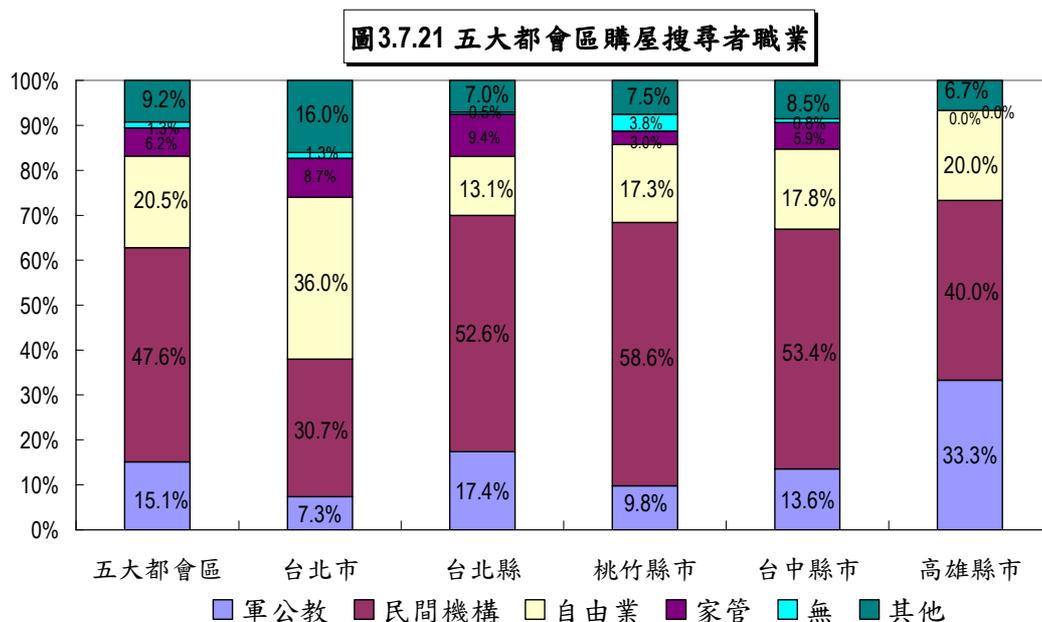


表 3.7.28 五大都會區購屋搜尋者職業

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
軍公教	15.1%	7.3%	17.4%	9.8%	13.6%	33.3%
民間機構	47.6%	30.7%	52.6%	58.6%	53.4%	40.0%
自由業	20.5%	36.0%	13.1%	17.3%	17.8%	20.0%
家管	6.2%	8.7%	9.4%	3.0%	5.9%	0.0%
無	1.3%	1.3%	0.5%	3.8%	0.8%	0.0%
其他	9.2%	16.0%	7.0%	7.5%	8.5%	6.7%

6. 購屋搜尋者職位

就五大都會區購屋搜尋者之職位來看，以職員所佔比重最高，佔 63.6%；其次為主管，佔 20.5%。各縣市均以職員所佔比重最高，其次為主管。相較於其他縣市，台北市購屋搜尋者是負責人或主管的比例較高，職員則以台中縣市所佔比例較高。

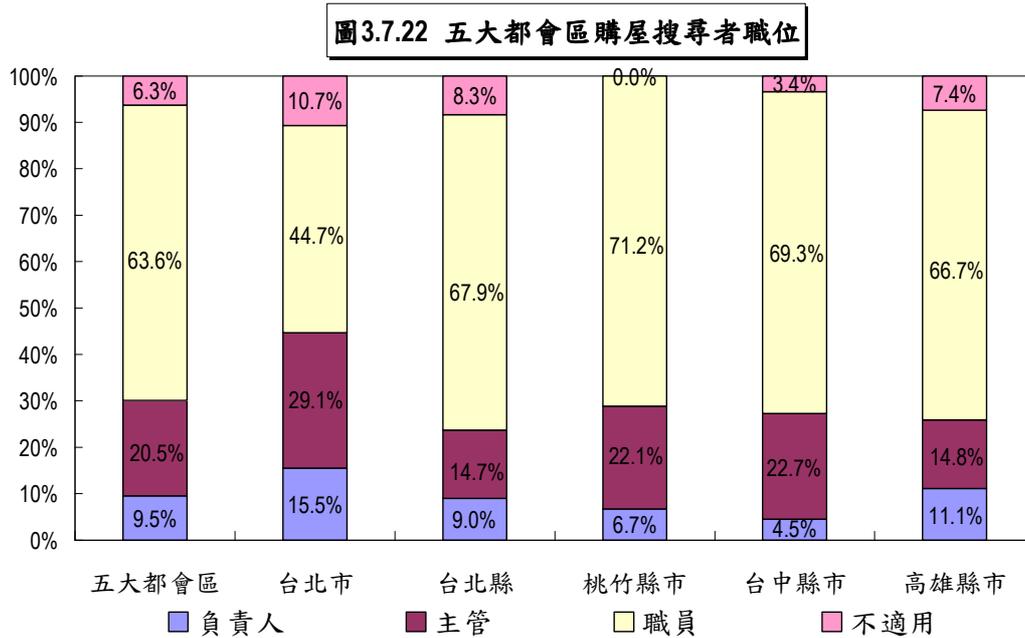


表 3.7.29 五大都會區購屋搜尋者職位

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
負責人	9.5%	15.5%	9.0%	6.7%	4.5%	11.1%
主管	20.5%	29.1%	14.7%	22.1%	22.7%	14.8%
職員	63.6%	44.7%	67.9%	71.2%	69.3%	66.7%
不適用	6.3%	10.7%	8.3%	0.0%	3.4%	7.4%

7. 購屋者最高教育程度

就五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度來看，以大專學歷所佔比重最高，佔 65.3%；其次為高中/職，佔 18.1%。就各縣市而言，以大專學歷為主。相較其他地區，桃竹縣市與台北市購屋搜尋者擁有研究所以上學歷之比重相對較高。

圖 3.7.23 五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度

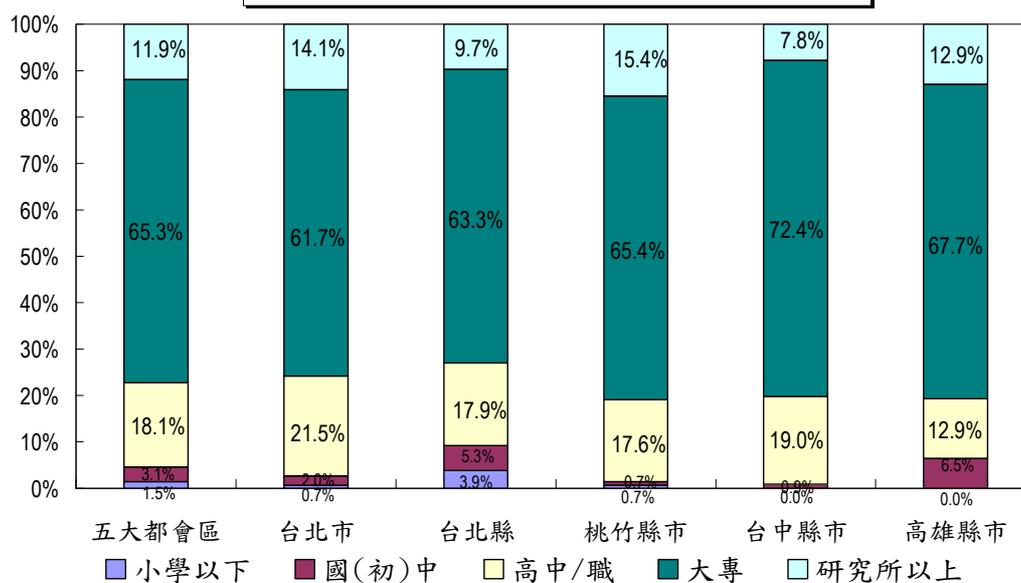


表 3.7.30 五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小學以下	1.5%	0.7%	3.9%	0.7%	0.0%	0.0%
國(初)中	3.1%	2.0%	5.3%	0.7%	0.9%	6.5%
高中/職	18.1%	21.5%	17.9%	17.6%	19.0%	12.9%
大專	65.3%	61.7%	63.3%	65.4%	72.4%	67.7%
研究所以上	11.9%	14.1%	9.7%	15.4%	7.8%	12.9%

8. 家庭平均月收入

整體而言，五大都會區購屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於6萬~未滿9萬元與3萬~未滿6萬元之間，合計佔61.3%。各縣市所得分佈情形則具有部分地區性差異；相對而言，家庭平均月收入主要界在3萬~未滿6萬元者以台中縣市及台北縣的比重為最高；12萬元以上較高收入者則以台北市所佔比例23.9%較高。

圖3.7.24 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

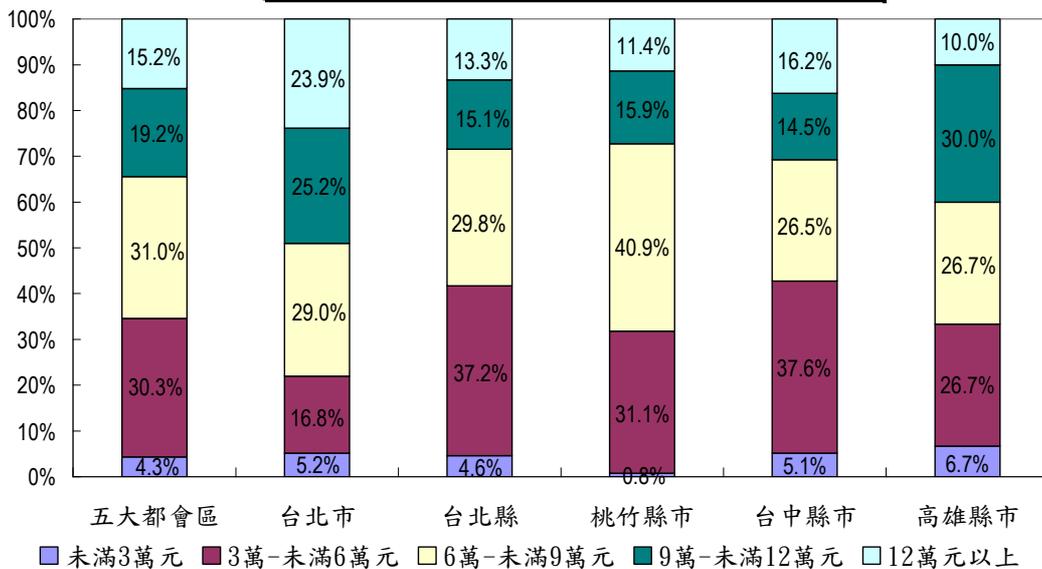


表 3.7.31 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	4.3%	5.2%	4.6%	0.8%	5.1%	6.7%
3萬-未滿6萬元	30.3%	16.8%	37.2%	31.1%	37.6%	26.7%
6萬-未滿9萬元	31.0%	29.0%	29.8%	40.9%	26.5%	26.7%
9萬-未滿12萬元	19.2%	25.2%	15.1%	15.9%	14.5%	30.0%
12萬-未滿15萬元	7.4%	11.0%	7.3%	5.3%	6.0%	6.7%
15萬元以上	7.8%	12.9%	6.0%	6.1%	10.3%	3.3%

9. 現屋居住年數

就五大都會區購屋搜尋者在目前房屋的居住時間來看，平均為 9.4 年，顯示家戶大約 9 年左右就會有購屋搜尋的意願；各地區已居住時間以高雄縣市平均 6.8 年為最短，以台北市、縣平均 10.5 年為最長。

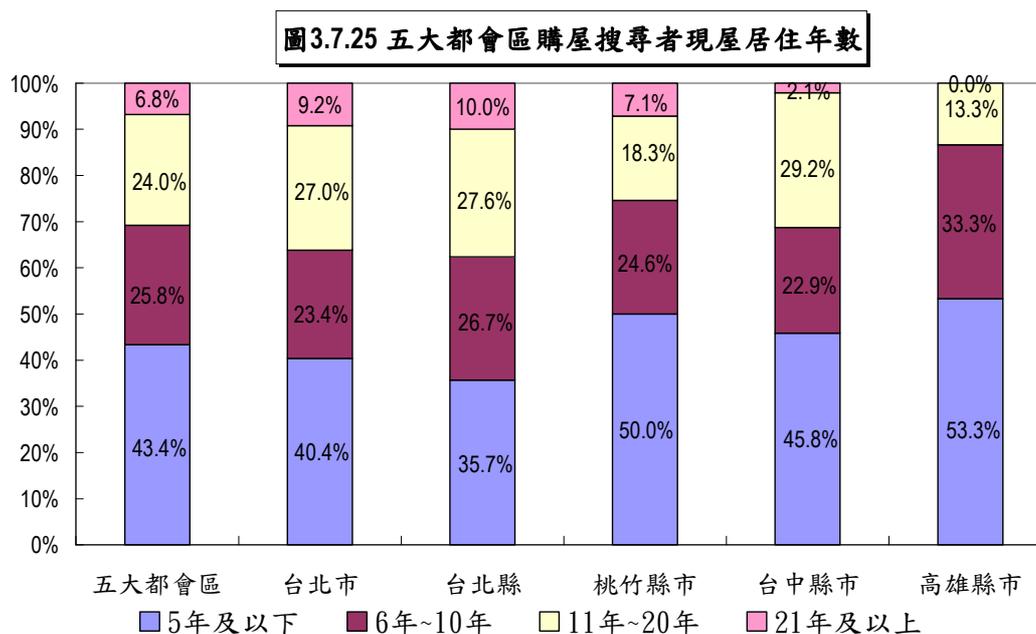


表 3.7.32 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	14.0%	17.0%	14.8%	18.3%	8.3%	6.7%
3年~5年	29.4%	23.4%	21.0%	31.7%	37.5%	46.7%
6年~10年	25.8%	23.4%	26.7%	24.6%	22.9%	33.3%
11年~20年	24.0%	27.0%	27.6%	18.3%	29.2%	13.3%
21年及以上	6.8%	9.2%	10.0%	7.1%	2.1%	0.0%
平均數(標準差)	9.4 (7.1)	10.5 (8.1)	10.5 (7.9)	8.6 (7.3)	9.1 (6.7)	6.8 (4.0)

(六)房價信心綜合分數

除了台中縣市近期信心分數仍維持在 100 分基準點之上，其餘各縣市近期、未來與綜合信心分數均下跌至 100 分基準點之下，顯示各縣市購屋搜尋者對房價走勢由上季的以看漲為主，轉為本季的傾向看跌。其中，台中縣市購屋搜尋者的三項信心分數均為最高，高雄縣市近期信心分數為最低，台北市則是未來信心分數為最低，台北市及桃竹縣市綜合信心分數相對較低。此外，各縣市未來信心分數均低於近期信心分數，顯示對未來房價走勢更傾向看跌。

圖 3.7.26 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

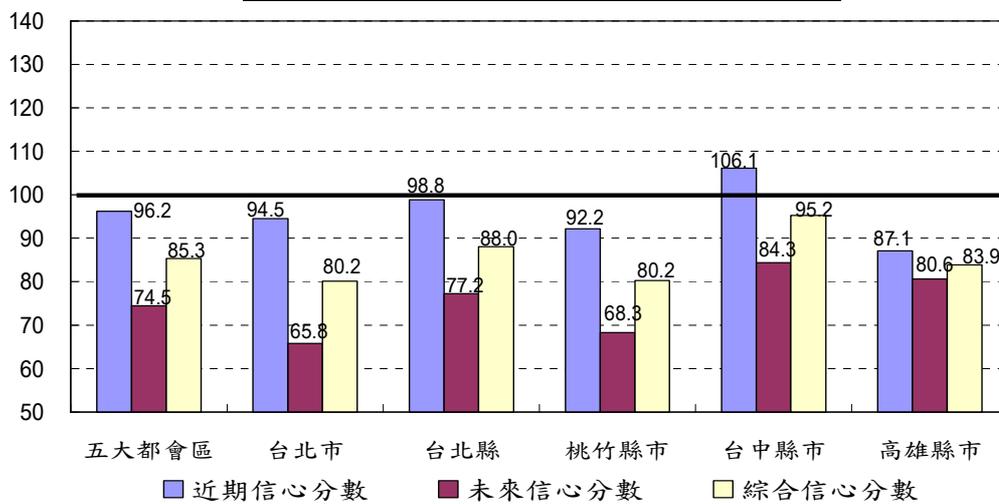


圖 3.7.27 五大都會區購屋搜尋者五季綜合房價信心分數

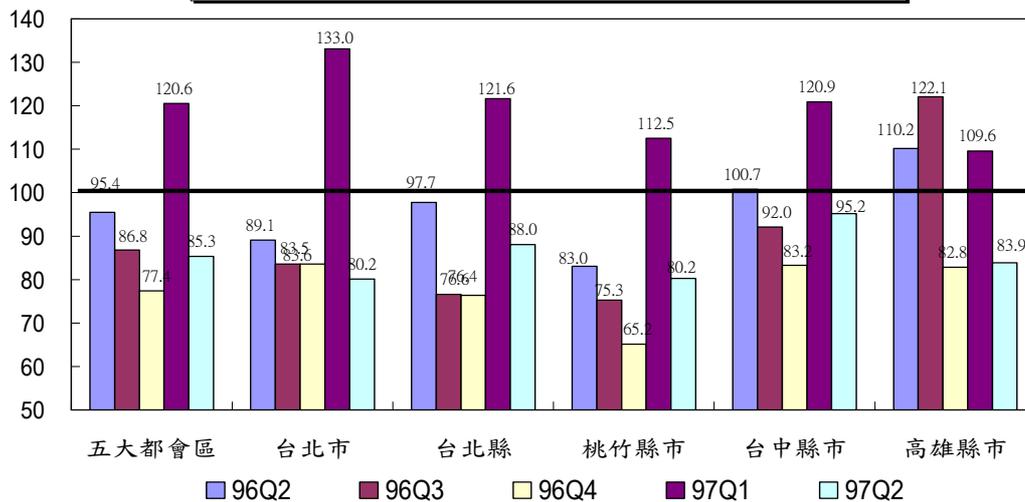
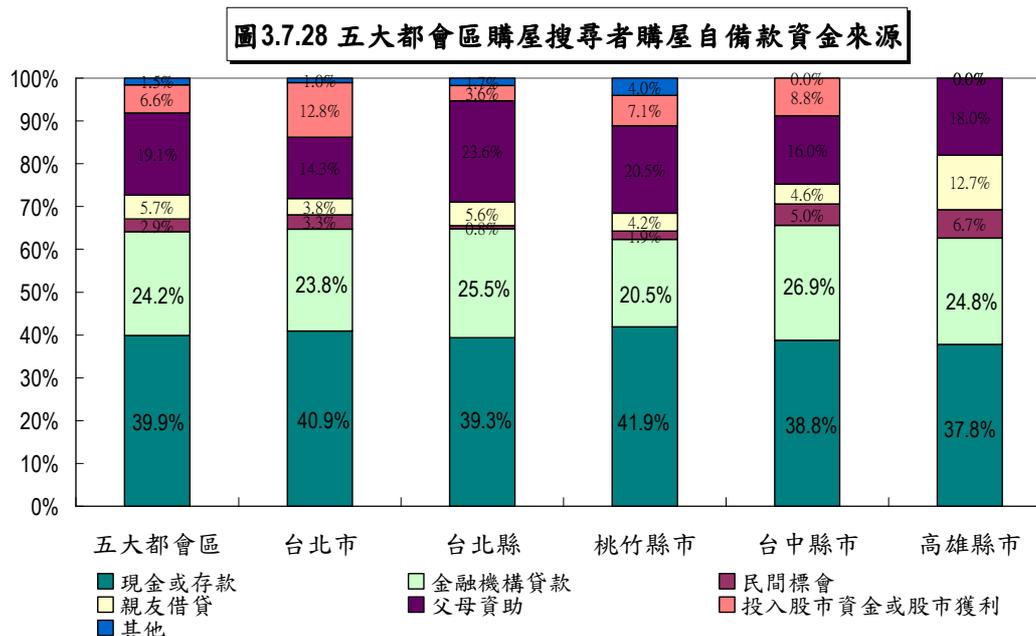


表 3.7.33 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	96.17	94.52	98.84	92.16	106.09	87.10
未來信心分數	74.47	65.79	77.21	68.32	84.35	80.65
綜合信心分數	85.32	80.15	88.02	80.24	95.22	83.87

(七) 購屋自備款資金來源

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，係以現金或存款為主，佔 39.9%；其次為金融機構貸款，佔 24.2%。至於以投入股市資金或股市獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 6.6%，以台北市 12.8%的比例相對較高。就各縣市而言，均以現金或存款為主要購屋自備款資金來源，其次則為金融機構貸款或父母資助。

**表 3.7.34 五大都會區購屋搜尋者之購屋自備款資金來源**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	39.9%	40.9%	39.3%	41.9%	38.8%	37.8%
金融機構貸款	24.2%	23.8%	25.5%	20.5%	26.9%	24.8%
民間標會	2.9%	3.3%	0.8%	1.9%	5.0%	6.7%
親友借貸	5.7%	3.8%	5.6%	4.2%	4.6%	12.7%
父母資助	19.1%	14.3%	23.6%	20.5%	16.0%	18.0%
投入股市資金或股市獲利	6.6%	12.8%	3.6%	7.1%	8.8%	0.0%
其他	1.5%	1.0%	1.7%	4.0%	0.0%	0.0%

註：表中百分比數據係取各個購屋搜尋者投入購屋金額最多的三項自備款資金來源，並依據金額多寡的排序進行加權計算。

(八) 購屋壓力情形

關於五大都會區購屋搜尋者於此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力之議題，有 46.5%的購屋搜尋者認為本次購屋將會對於日後一般生活支出造成部分壓力，有 23.5%認為會造成很大壓力，有 15.5%則認為僅會產生很小的壓力。就各縣市而言，均以認為會造成部份壓力的比重為最高，認為完全沒有壓力的比重則出現由北向南遞減的現象，認為有非常大壓力的則以桃竹縣市之比例相對較高；桃竹縣市購屋壓力指數相對較高，台北市購屋壓力指數則相對較低。

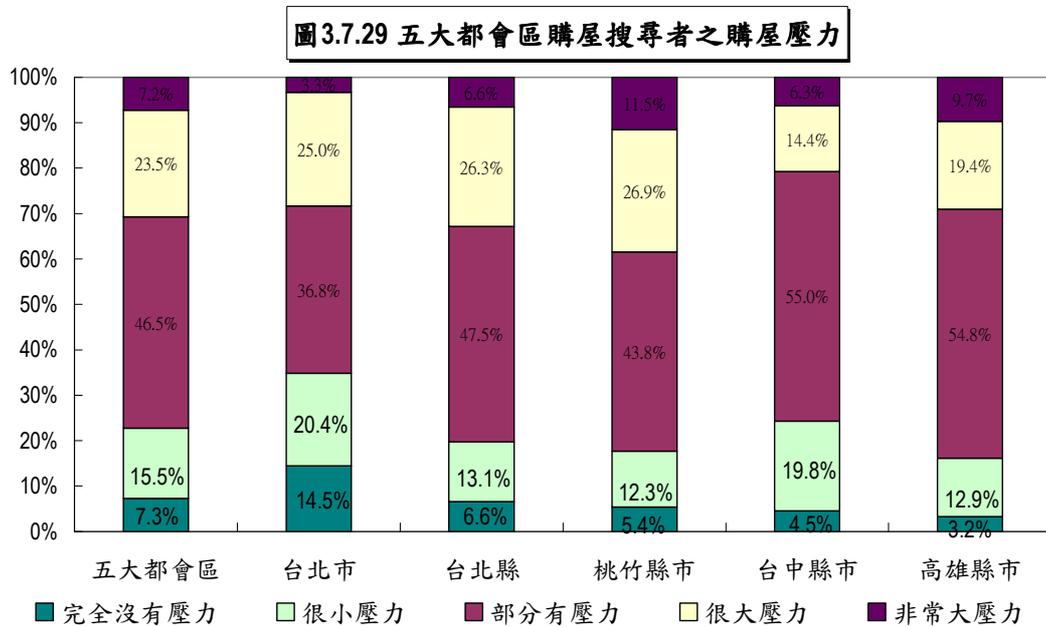
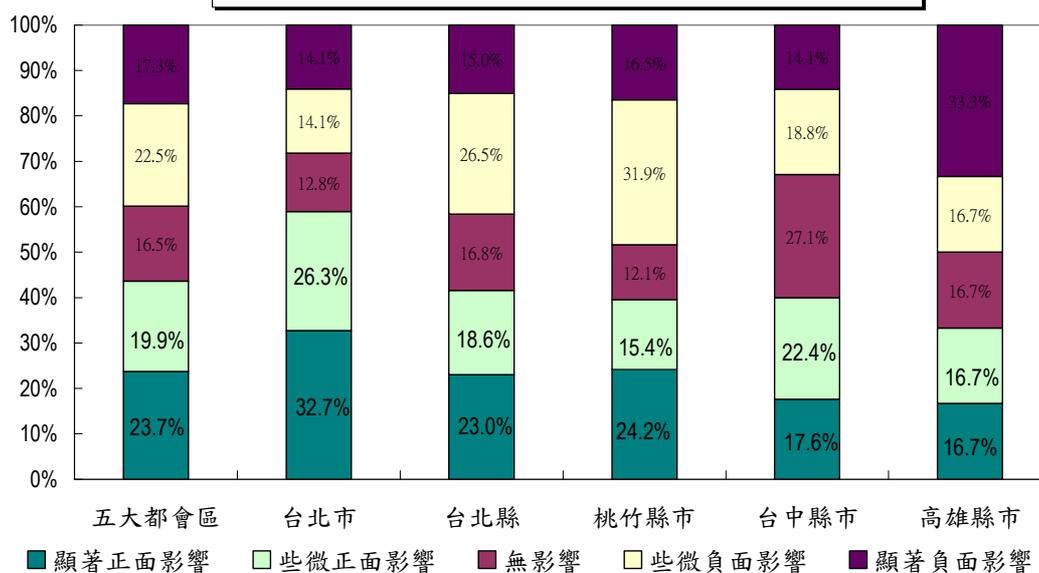


表 3.7.35 五大都會區購屋搜尋者之購屋壓力情形

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全沒有壓力	7.3%	14.5%	6.6%	5.4%	4.5%	3.2%
很小壓力	15.5%	20.4%	13.1%	12.3%	19.8%	12.9%
部分有壓力	46.5%	36.8%	47.5%	43.8%	55.0%	54.8%
很大壓力	23.5%	25.0%	26.3%	26.9%	14.4%	19.4%
非常大壓力	7.2%	3.3%	6.6%	11.5%	6.3%	9.7%
購屋壓力指數	2.08	1.82	2.13	2.27	1.98	2.19

(九) 購屋意願受通貨膨脹影響情形

關於通貨膨脹因素是否會影響五大都會區購屋搜尋者的購屋意願之議題，認為有顯著正面影響及些微負面影響的比重接近，分別佔 23.7%、22.5%；其中認為無影響的比重為 16.5%，有正面影響的比重為 43.6%，有負面影響的比重則為 39.8%，顯示購屋搜尋者認為通貨膨脹因素對於其購屋意願產生正面或負面影響的比例相當接近，看法分歧。就各縣市而言，台北市購屋搜尋者認為有正面影響的比例為最高，佔 59.0%，可能與該地區房價水準偏高，促成購屋保值抗通膨的預期心理有關；高雄縣市購屋搜尋者認為有負面影響的比例為最高，佔 50.0%。

圖3.7.30 五大都會區通貨膨脹對購屋搜尋者意願之影響**表 3.7.36 五大都會區購屋搜尋者之購屋意願受通貨膨脹影響情形**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
顯著正面影響	23.7%	32.7%	23.0%	24.2%	17.6%	16.7%
些微正面影響	19.9%	26.3%	18.6%	15.4%	22.4%	16.7%
無影響	16.5%	12.8%	16.8%	12.1%	27.1%	16.7%
些微負面影響	22.5%	14.1%	26.5%	31.9%	18.8%	16.7%
顯著負面影響	17.3%	14.1%	15.0%	16.5%	14.1%	33.3%

八、購屋搜尋者基本資料與需求分配

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者平均家庭月收入						
未滿3萬元	5.2%	4.6%	0.8%	5.1%	6.7%	4.3%
3萬-未滿6萬元	16.8%	37.2%	31.1%	37.6%	26.7%	30.3%
6萬-未滿9萬元	29.0%	29.8%	40.9%	26.5%	26.7%	31.0%
9萬-未滿12萬元	25.2%	15.1%	15.9%	14.5%	30.0%	19.2%
12萬-未滿15萬元	11.0%	7.3%	5.3%	6.0%	6.7%	7.4%
15萬元以上	12.9%	6.0%	6.1%	10.3%	3.3%	7.8%
購屋者年齡						
25歲及以下	5.5%	4.6%	3.5%	5.1%	0.0%	4.1%
26歲-35歲	39.6%	52.3%	54.1%	23.7%	13.3%	40.7%
36歲-45歲	29.7%	30.3%	29.4%	49.2%	66.7%	37.4%
46歲-55歲	19.8%	9.2%	9.4%	18.6%	13.3%	13.5%
56歲及以上	5.5%	3.7%	3.5%	3.4%	6.7%	4.4%
目前房屋居住年數						
2年及以下	17.0%	14.8%	18.3%	8.3%	6.7%	14.0%
3年~5年	23.4%	21.0%	31.7%	37.5%	46.7%	29.4%
6年~10年	23.4%	26.7%	24.6%	22.9%	33.3%	25.8%
11年~20年	27.0%	27.6%	18.3%	29.2%	13.3%	24.0%
21年及以上	9.2%	10.0%	7.1%	2.1%	0.0%	6.8%
購屋後家庭型態						
單身	3.1%	10.5%	4.2%	14.6%	13.3%	8.6%
夫婦	14.5%	25.1%	21.7%	22.3%	16.7%	20.7%
夫婦與未婚子女	51.9%	38.7%	41.7%	35.9%	50.0%	43.2%
夫婦與已婚子女	15.3%	12.6%	11.7%	4.9%	16.7%	12.3%
三代同堂	11.5%	9.4%	16.7%	17.5%	0.0%	11.4%
其他	3.8%	3.7%	4.2%	4.9%	3.3%	3.9%
購屋後居住人數						
0人	0.0%	0.5%	2.5%	2.0%	0.0%	1.0%
1人	3.7%	7.7%	1.7%	6.9%	7.7%	5.5%
2人	14.1%	24.0%	25.0%	13.7%	19.2%	19.9%
3人	29.6%	25.1%	15.8%	23.5%	19.2%	23.2%
4人	31.9%	26.8%	34.2%	31.4%	34.6%	31.0%
5人	17.0%	13.1%	15.0%	15.7%	11.5%	14.5%
5人以上	3.7%	2.7%	5.8%	6.9%	7.7%	4.8%

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者性別						
男	66.2%	55.1%	54.1%	58.8%	64.3%	59.0%
女	33.8%	44.9%	45.9%	41.2%	35.7%	41.0%
購屋者職業						
軍公教	7.3%	17.4%	9.8%	13.6%	33.3%	15.1%
民間機構	30.7%	52.6%	58.6%	53.4%	40.0%	47.6%
自由業	36.0%	13.1%	17.3%	17.8%	20.0%	20.5%
家管	8.7%	9.4%	3.0%	5.9%	0.0%	6.2%
無	1.3%	0.5%	3.8%	0.8%	0.0%	1.3%
其他	16.0%	7.0%	7.5%	8.5%	6.7%	9.2%
購屋者職位						
負責人	15.5%	9.0%	6.7%	4.5%	11.1%	9.5%
主管	29.1%	14.7%	22.1%	22.7%	14.8%	20.5%
職員	44.7%	67.9%	71.2%	69.3%	66.7%	63.6%
不適用	10.7%	8.3%	0.0%	3.4%	7.4%	6.3%
購屋者教育程度						
小學以下	0.7%	3.9%	0.7%	0.0%	0.0%	1.5%
國(初)中	2.0%	5.3%	0.7%	0.9%	6.5%	3.1%
高中/職	21.5%	17.9%	17.6%	19.0%	12.9%	18.1%
大專	61.7%	63.3%	65.4%	72.4%	67.7%	65.3%
研究所以上	14.1%	9.7%	15.4%	7.8%	12.9%	11.9%
購屋後擁屋數						
一戶	38.7%	46.6%	45.6%	41.2%	32.3%	42.1%
二戶	39.4%	37.4%	43.4%	47.9%	51.6%	42.4%
三戶	12.9%	8.7%	9.6%	8.4%	12.9%	10.3%
四戶	5.2%	5.9%	0.0%	2.5%	3.2%	3.7%
五戶及以上	3.9%	1.4%	1.5%	0.0%	0.0%	1.5%
購屋者平均年齡(歲)	38.9	36.2	36.7	39.5	41.5	38.1
購屋後居住人數(人)	3.6	3.2	3.5	3.6	3.5	3.4

表 3.8.2 歷次購屋搜尋者基本資料

	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季
購屋者平均家庭月收入					
未滿3萬元	4.4%	7.7%	7.8%	4.9%	4.3%
3萬-未滿6萬元	33.4%	30.3%	41.9%	31.0%	30.3%
6萬-未滿9萬元	29.7%	27.2%	24.4%	31.7%	31.0%
9萬-未滿12萬元	13.0%	13.7%	11.6%	15.7%	19.2%
12萬-未滿15萬元	10.8%	11.2%	6.6%	9.6%	7.4%
15萬元以上	8.7%	9.9%	7.7%	7.1%	7.8%
購屋者年齡					
25歲及以下	9.3%	6.4%	12.4%	0.9%	4.1%
26歲-35歲	35.4%	35.5%	30.2%	35.0%	40.7%
36歲-45歲	35.2%	35.1%	36.7%	35.7%	37.4%
46歲-55歲	17.0%	19.3%	17.5%	24.4%	13.5%
56歲及以上	3.1%	3.6%	3.3%	3.9%	4.4%
購屋後居住人數					
0人	12.9%	9.0%	13.1%	1.8%	1.0%
1人	5.3%	3.8%	5.0%	3.3%	5.5%
2人	15.1%	16.2%	15.8%	21.6%	19.9%
3人	19.6%	20.0%	18.5%	20.9%	23.2%
4人	26.4%	26.6%	26.5%	32.3%	31.0%
5人	11.5%	15.8%	12.0%	13.1%	14.5%
5人以上	9.2%	8.6%	9.2%	7.0%	4.8%
購屋者平均年齡	35.8	37.0	35.8	38.4	38.1
預計居住人數	3.5	3.6	3.4	3.5	3.4

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 1)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
期望購屋面積						
未滿20坪	2.6%	11.1%	7.1%	1.0%	0.0%	5.5%
20坪-未滿30坪	29.9%	21.7%	11.8%	7.7%	13.8%	18.3%
30坪-未滿40坪	42.2%	42.0%	39.4%	30.8%	20.7%	37.1%
40坪-未滿50坪	16.2%	16.9%	19.7%	29.8%	17.2%	19.3%
50坪以上	9.1%	8.2%	22.0%	30.8%	48.3%	19.7%
期望購屋價位						
未滿200萬元	1.3%	1.0%	3.5%	1.0%	10.0%	2.7%
200萬-未滿300萬元	1.3%	7.0%	9.6%	10.6%	13.3%	7.6%
300萬-未滿400萬元	2.6%	12.6%	18.3%	12.5%	20.0%	12.5%
400萬-未滿500萬元	3.2%	19.6%	14.8%	10.6%	10.0%	12.5%
500萬-未滿600萬元	4.5%	17.6%	24.3%	15.4%	6.7%	14.4%
600萬-未滿900萬元	20.5%	24.1%	15.7%	27.9%	20.0%	21.7%
900萬-未滿1200萬元	34.6%	10.1%	10.4%	11.5%	20.0%	16.9%
1200萬-未滿2000萬元	24.4%	7.0%	2.6%	8.7%	0.0%	9.2%
2000萬元以上	7.7%	1.0%	0.9%	1.9%	0.0%	2.4%
對近三個月房價趨勢看法						
大幅下跌	11.0%	3.3%	6.0%	0.9%	12.9%	6.3%
微幅下跌	36.8%	34.4%	38.8%	30.4%	35.5%	35.3%
維持平穩	21.3%	31.6%	25.4%	31.3%	22.6%	27.0%
微幅上漲	14.2%	22.8%	24.6%	30.4%	22.6%	22.4%
大幅上漲	16.8%	7.9%	5.2%	7.0%	6.5%	8.9%
對一年後房價趨勢看法						
大幅下跌	24.3%	13.5%	12.2%	5.2%	22.6%	15.5%
微幅下跌	36.8%	41.4%	53.4%	47.8%	32.3%	42.7%
維持平穩	25.0%	26.5%	22.1%	21.7%	12.9%	22.9%
微幅上漲	10.5%	14.4%	9.9%	23.5%	25.8%	15.5%
大幅上漲	3.3%	4.2%	2.3%	1.7%	6.5%	3.5%
期望遷移距離						
跨縣市遷入	21.7%	15.5%	9.5%	9.0%	7.7%	13.6%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	25.9%	26.8%	31.4%	37.8%	50.0%	32.1%
同縣市同鄉鎮市區遷入	52.4%	57.7%	59.0%	53.2%	42.3%	54.2%
平均房數	3.2	3.0	3.3	3.5	3.7	3.3
平均廳數	2.0	1.8	1.8	2.0	1.9	1.9
平均衛數	2.0	1.7	2.0	2.2	2.3	2.0

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 2)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
期望整體房屋居住條件						
變好	85.5%	64.2%	78.6%	75.8%	83.3%	75.9%
不變	13.6%	32.6%	20.4%	24.2%	10.0%	22.0%
變壞	0.9%	3.1%	1.0%	0.0%	6.7%	2.2%
期望房屋面積						
變大	68.5%	50.7%	54.6%	63.5%	80.6%	61.0%
不變	29.5%	33.6%	25.4%	27.0%	6.5%	26.7%
變小	2.0%	15.6%	20.0%	9.6%	12.9%	12.3%
期望交通便利性						
變好	74.5%	54.6%	68.2%	66.1%	87.1%	67.5%
不變	24.8%	42.5%	31.0%	30.4%	6.5%	30.0%
變壞	0.7%	2.9%	0.8%	3.5%	6.5%	2.5%
期望鄰里環境						
變好	76.5%	55.3%	65.9%	77.4%	83.9%	68.9%
不變	22.8%	38.3%	31.7%	21.7%	9.7%	27.6%
變壞	0.7%	6.3%	2.4%	0.9%	6.5%	3.5%
期望屋況						
變好	76.5%	67.6%	71.3%	83.3%	83.3%	74.6%
不變	22.8%	31.0%	26.4%	15.8%	13.3%	23.8%
變壞	0.7%	1.4%	2.3%	0.9%	3.3%	1.6%
期望購屋面積與現屋面積						
期望購屋面積較大	21.7%	29.8%	27.6%	30.7%	44.0%	29.6%
期望購屋面積相近	58.3%	49.1%	37.1%	57.3%	44.0%	49.2%
期望購屋面積較小	20.0%	21.1%	35.2%	12.0%	12.0%	21.2%
購屋自備款資金來源						
現金或存款	40.9%	39.3%	41.9%	38.8%	37.8%	39.9%
金融機構貸款	23.8%	25.5%	20.5%	26.9%	24.8%	24.2%
民間標會	3.3%	0.8%	1.9%	5.0%	6.7%	2.9%
親友借貸	3.8%	5.6%	4.2%	4.6%	12.7%	5.7%
父母資助	14.3%	23.6%	20.5%	16.0%	18.0%	19.1%
投入股市資金或股市獲利	12.8%	3.6%	7.1%	8.8%	0.0%	6.6%
其他	1.0%	1.7%	4.0%	0.0%	0.0%	1.5%
購屋壓力						
完全沒有壓力	14.5%	6.6%	5.4%	4.5%	3.2%	7.3%
很小壓力	20.4%	13.1%	12.3%	19.8%	12.9%	15.5%
部分有壓力	36.8%	47.5%	43.8%	55.0%	54.8%	46.5%
很大壓力	25.0%	26.3%	26.9%	14.4%	19.4%	23.5%
非常大壓力	3.3%	6.6%	11.5%	6.3%	9.7%	7.2%
通貨膨脹對購屋意願之影響						
顯著正面影響	32.7%	23.0%	24.2%	17.6%	16.7%	23.7%
些微正面影響	26.3%	18.6%	15.4%	22.4%	16.7%	19.9%
無影響	12.8%	16.8%	12.1%	27.1%	16.7%	16.5%
些微負面影響	14.1%	26.5%	31.9%	18.8%	16.7%	22.5%
顯著負面影響	14.1%	15.0%	16.5%	14.1%	33.3%	17.3%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求

	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季
購屋目的					
純自住	56.0%	52.0%	55.4%	51.7%	54.9%
偏自住	19.3%	24.0%	23.4%	24.7%	27.2%
偏投資	16.4%	18.9%	16.1%	16.4%	12.2%
純投資	8.3%	5.1%	5.1%	7.1%	5.7%
現住房屋權屬註					
自有	48.8%	48.8%	38.8%	52.0%	46.6%
父母子女有	31.8%	32.7%	39.7%	32.1%	32.3%
租屋	18.7%	17.2%	20.6%	14.7%	20.8%
其他	0.7%	1.3%	0.9%	1.2%	0.3%
購屋目的/現住屋權屬					
首購自住	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%	48.8%
換屋自住	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%	33.4%
投資	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%	17.8%
期望購買的房屋產品類型					
透天厝/別墅	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%	12.7%
公寓	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%	16.7%
電梯大樓	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%	69.6%
其他	5.6%	3.8%	5.4%	1.1%	1.1%
期望購屋的面積					
未滿20坪	5.3%	3.9%	3.8%	4.1%	5.5%
20坪-未滿30坪	30.2%	29.7%	32.8%	25.0%	18.3%
30坪-未滿40坪	34.8%	31.0%	31.1%	38.2%	37.1%
40坪-未滿50坪	14.9%	21.4%	18.2%	17.9%	19.3%
50坪以上	14.7%	13.9%	14.2%	14.7%	19.7%
優先考慮住宅市場類型					
預售屋	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%	6.7%
新成屋	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%	40.6%
中古屋	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%	48.5%
法拍/銀拍屋	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%	4.1%
其他	1.6%	0.6%	0.9%	0.5%	0.0%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求 (續)

	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季
期望購屋價位					
未滿200萬元	3.5%	3.0%	2.7%	2.4%	2.7%
200萬-未滿300萬元	6.9%	8.2%	8.7%	4.4%	7.6%
300萬-未滿400萬元	14.0%	13.1%	15.7%	10.4%	12.5%
400萬-未滿500萬元	17.2%	14.5%	14.1%	16.9%	12.5%
500萬-未滿600萬元	14.6%	15.8%	15.1%	14.3%	14.4%
600萬-未滿900萬元	19.1%	19.9%	18.1%	22.1%	21.7%
900萬-未滿1200萬元	11.7%	12.8%	13.5%	14.6%	16.9%
1200萬-未滿2000萬元	10.2%	10.0%	8.1%	11.5%	9.2%
2000萬元以上	2.9%	2.7%	3.9%	3.3%	2.4%
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%	6.3%
微幅下跌	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%	35.3%
維持平穩	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%	27.0%
微幅上漲	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%	22.4%
大幅上漲	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%	8.9%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%	15.5%
微幅下跌	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%	42.7%
維持平穩	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%	22.9%
微幅上漲	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%	15.5%
大幅上漲	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%	3.5%

表 3.8.5 各縣市購屋搜尋者購屋市場類型需求

台北市	預售屋	新成屋	中古屋	法/銀拍屋	其他
第一順位	5.8%	31.8%	51.9%	10.4%	0.0%
第二順位	16.2%	30.3%	30.3%	21.1%	2.1%
第三順位	43.8%	22.3%	20.0%	8.5%	5.4%
加權平均	15.6%	29.7%	39.4%	13.6%	1.6%
台北縣					
第一順位	7.7%	34.1%	55.9%	2.3%	0.0%
第二順位	26.5%	49.0%	16.3%	8.2%	0.0%
第三順位	47.7%	9.1%	31.8%	9.1%	2.3%
加權平均	20.7%	34.9%	38.7%	5.4%	0.4%
桃竹縣市					
第一順位	6.6%	47.8%	41.9%	3.7%	0.0%
第二順位	16.2%	27.0%	40.5%	16.2%	0.0%
第三順位	33.3%	12.1%	25.8%	19.7%	9.1%
加權平均	14.3%	34.9%	38.8%	10.5%	1.5%
台中縣市					
第一順位	11.9%	44.9%	43.2%	0.0%	0.0%
第二順位	16.7%	36.7%	40.0%	6.7%	0.0%
第三順位	46.7%	10.0%	16.7%	26.7%	0.0%
加權平均	19.3%	36.3%	37.7%	6.7%	0.0%
高雄縣市					
第一順位	0.0%	54.8%	41.9%	3.2%	0.0%
第二順位	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%
第三順位	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	33.3%
加權平均	0.0%	38.5%	21.0%	34.9%	5.6%
全國地區					
第一順位	6.7%	40.6%	48.5%	4.1%	0.0%
第二順位	17.4%	32.5%	25.8%	23.9%	0.5%
第三順位	37.8%	19.9%	21.8%	12.6%	7.9%
加權平均	15.5%	34.5%	36.5%	12.1%	1.5%

表 3.8.6 各縣市購屋搜尋者期望遷移距離

台北市	跨縣市遷入	同縣市不同鄉鎮市區遷入	同縣市同鄉鎮市區遷入
第一順位	21.7%	25.9%	52.4%
第二順位	26.2%	48.6%	25.2%
加權平均	23.2%	33.4%	43.4%
台北縣			
第一順位	15.5%	26.8%	57.7%
第二順位	12.5%	29.0%	58.5%
加權平均	14.5%	27.5%	58.0%
桃竹縣市			
第一順位	9.5%	31.4%	59.0%
第二順位	10.6%	44.7%	44.7%
加權平均	9.9%	35.9%	54.3%
台中縣市			
第一順位	9.0%	37.8%	53.2%
第二順位	10.2%	48.0%	41.8%
加權平均	9.4%	41.2%	49.4%
高雄縣市			
第一順位	7.7%	50.0%	42.3%
第二順位	8.0%	44.0%	48.0%
加權平均	7.8%	48.0%	44.2%
全國地區			
第一順位	13.6%	32.1%	54.2%
第二順位	14.1%	41.1%	44.7%
加權平均	13.8%	35.1%	51.1%

註：第一順位數據為希望購屋區位的第一順位與其目前居住區位的遷入距離；
同理，第二順位係指希望購屋區位的第二順位。

表 3.8.7 各縣市購屋搜尋者購屋資金來源

	現金或存款	金融機構 貸款	民間標會	親友借貸	父母資助	投入股市資金 或股市獲利	其他
台北市							
第一順位	66.0%	15.7%	2.0%	1.3%	9.2%	4.6%	1.3%
第二順位	22.8%	35.4%	5.1%	3.8%	13.9%	19.0%	0.0%
第三順位	1.9%	25.0%	3.8%	11.5%	30.8%	25.0%	1.9%
加權平均	40.9%	23.8%	3.3%	3.8%	14.3%	12.8%	1.0%
台北縣							
第一順位	56.6%	19.2%	0.9%	4.1%	16.9%	1.4%	0.9%
第二順位	25.8%	41.2%	0.0%	4.1%	23.7%	5.2%	0.0%
第三順位	14.5%	12.7%	1.8%	12.7%	43.6%	7.3%	7.3%
加權平均	39.3%	25.5%	0.8%	5.6%	23.6%	3.6%	1.7%
桃竹縣市							
第一順位	54.5%	18.2%	1.5%	2.3%	17.4%	1.5%	4.5%
第二順位	38.6%	27.3%	0.0%	9.1%	18.2%	6.8%	0.0%
第三順位	10.3%	13.8%	6.9%	0.0%	34.5%	24.1%	10.3%
加權平均	41.9%	20.5%	1.9%	4.2%	20.5%	7.1%	4.0%
台中縣市							
第一順位	52.5%	25.4%	1.7%	2.5%	15.3%	2.5%	0.0%
第二順位	32.5%	37.5%	12.5%	0.0%	7.5%	10.0%	0.0%
第三順位	10.0%	10.0%	0.0%	20.0%	35.0%	25.0%	0.0%
加權平均	38.8%	26.9%	5.0%	4.6%	16.0%	8.8%	0.0%
高雄縣市							
第一順位	64.5%	9.7%	0.0%	3.2%	22.6%	0.0%	0.0%
第二順位	16.7%	50.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%
第三順位	0.0%	20.0%	40.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%
加權平均	37.8%	24.8%	6.7%	12.7%	18.0%	0.0%	0.0%
全國地區							
第一順位	58.6%	18.0%	1.3%	2.8%	15.8%	2.1%	1.5%
第二順位	27.6%	37.7%	3.0%	8.1%	15.1%	8.5%	0.0%
第三順位	8.5%	16.1%	7.8%	9.4%	37.3%	16.3%	4.7%
加權平均	39.9%	24.2%	2.9%	5.7%	19.1%	6.6%	1.5%

肆、租屋搜尋者住宅需求狀況

一、台北市

本季台北市租屋搜尋者之需求狀況，預期租金上漲之比例仍維持過半，但預期租金下跌比例則增加，顯示需求面對租金上漲支撐力稍微減少。買不起房子比例增加至 44.2%，不願意購屋者比例減少至 11%，長期租屋比例減少至二成二，反應在租屋搜尋者對於通貨膨脹影響未來購屋意願看法上，認為正面影響之比例較高，佔 48.7%，顯示近半數租屋搜尋者仍存有購屋保值之想法。但整體來說各項比例與上季與去年同季差異不大，租屋預算仍以 500-未滿 900 萬元為主，但未滿 300 萬元之比例增至 12.6%，台北市租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多，達 38.4%。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北市之租屋原因，有 40.9% 租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子佔 44.2%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 4.1% 及 6.9%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者可視為未來的購屋需求，這類需求本季比上季增加 3 個百分點，同時也比去年同季增加 4.8 個百分點；暫時租屋的比例較上季增加 1 個百分點，較去年同季減少 1.4 個百分點；顯示租買選擇上，租屋的選擇比例減少，相對未來的購屋需求比例增加。

圖 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因

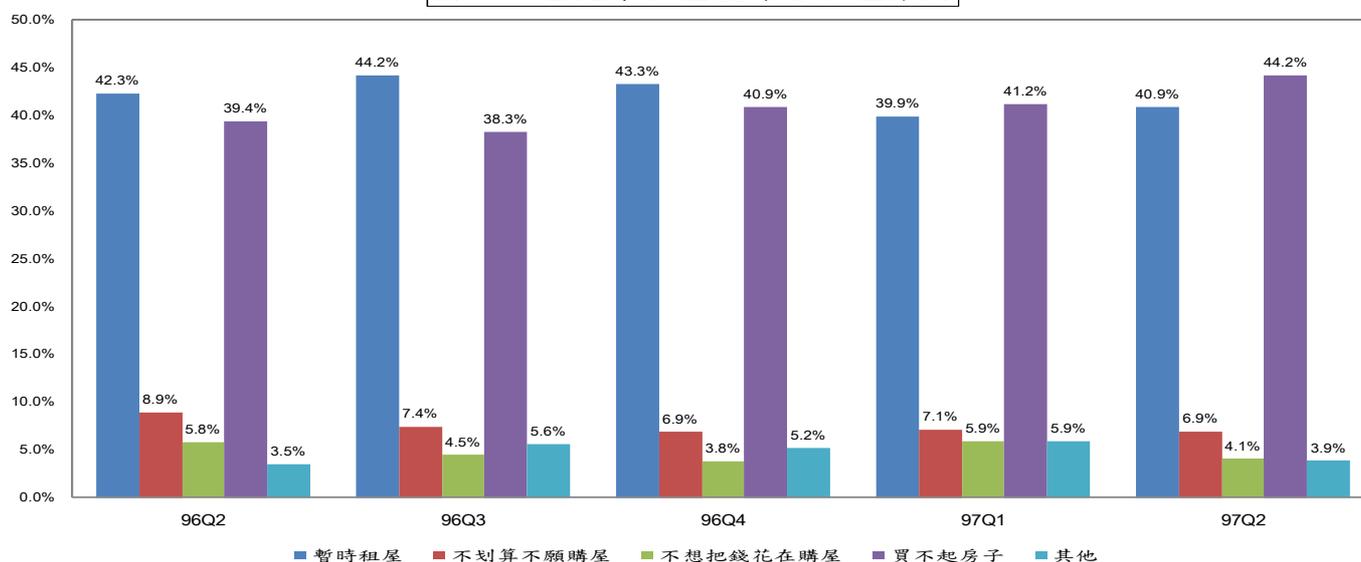


表 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
暫時租屋	51.0%	48.6%	50.0%	45.6%	44.6%	44.1%	39.9%	42.6%	42.3%	44.2%	43.3%	39.9%	40.9%
不划算不願購屋	3.3%	4.8%	5.4%	6.2%	6.7%	6.1%	6.5%	10.1%	8.9%	7.4%	6.9%	7.1%	6.9%
不想把錢花在購屋	3.6%	5.6%	4.6%	5.3%	4.4%	4.7%	6.3%	3.7%	5.8%	4.5%	3.8%	5.9%	4.1%
買不起房子	39.5%	35.5%	36.4%	37.6%	39.9%	39.8%	44.0%	40.4%	39.4%	38.3%	40.9%	41.2%	44.2%
其他	2.5%	5.5%	3.6%	5.3%	4.4%	5.3%	3.3%	3.1%	3.5%	5.6%	5.2%	5.9%	3.9%

2.期望租屋類型

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，53.5%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求為27.9%，小套房需求為14.0%，分租雅房為4.7%。相較上季，整戶住家、獨立套房潛在需求增加1.6及4.0個百分點，小套房潛在需求則是持平，分租雅房減少5.6個百分點；相較去年同期，獨立套房及小套房增加了1.1及2.9個百分點，整戶住家潛在需求則減少1.3個百分點，分租雅房潛在需求也減少2.6個百分點。綜合觀察，本季獨立套房及小套房需求有增加的趨勢，相對本季對於分租雅房需求減少。

圖4.1.2 台北市租屋搜尋者租屋類型

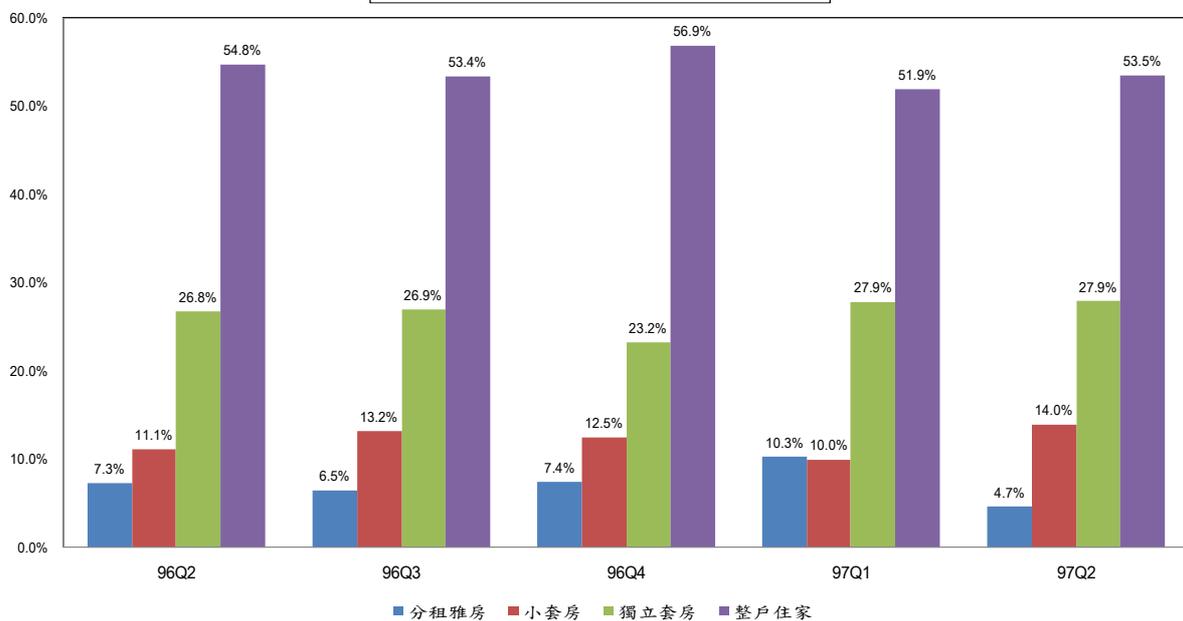


表 4.1.2 台北市租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
分租雅房	8.7%	6.3%	7.9%	6.4%	7.0%	7.2%	8.0%	5.7%	7.3%	6.5%	7.4%	10.3%	4.7%
小套房	15.7%	12.0%	16.4%	13.6%	16.4%	15.2%	12.3%	14.1%	11.1%	13.2%	12.5%	10.0%	14.0%
獨立套房	26.6%	33.6%	30.4%	25.6%	29.2%	27.1%	26.9%	27.0%	26.8%	26.9%	23.2%	27.9%	27.9%
整戶住家	49.0%	48.0%	45.3%	54.4%	47.5%	50.4%	52.7%	53.2%	54.8%	53.4%	56.9%	51.9%	53.5%

3. 期望租屋面積

本季台北市租屋搜尋者租屋面積中，36.3%租屋搜尋者偏好 10 坪及以下的套雅房，11-20 坪需求佔 27.8%，21-30 坪佔 27.8%，31 坪及以上則佔 8.2%。相較於上季，10 坪及以下住家需求增加 0.4%，11-20 坪之住家增加 5.3%，21-30 坪住家需求則減少 5.1%、31 坪及以上則減少 0.5 個百分點；相較於去年同季，10 坪及以下住家需求減少 0.8 個百分點，11-20 坪需求增加 6.0 個百分點，21-30 坪需求減少 4.7%，31 坪及以上需求則減少 0.5 個百分點。整體情況，本季租屋小面積需求增加。

圖4.1.3 台北市租屋搜尋者租屋面積

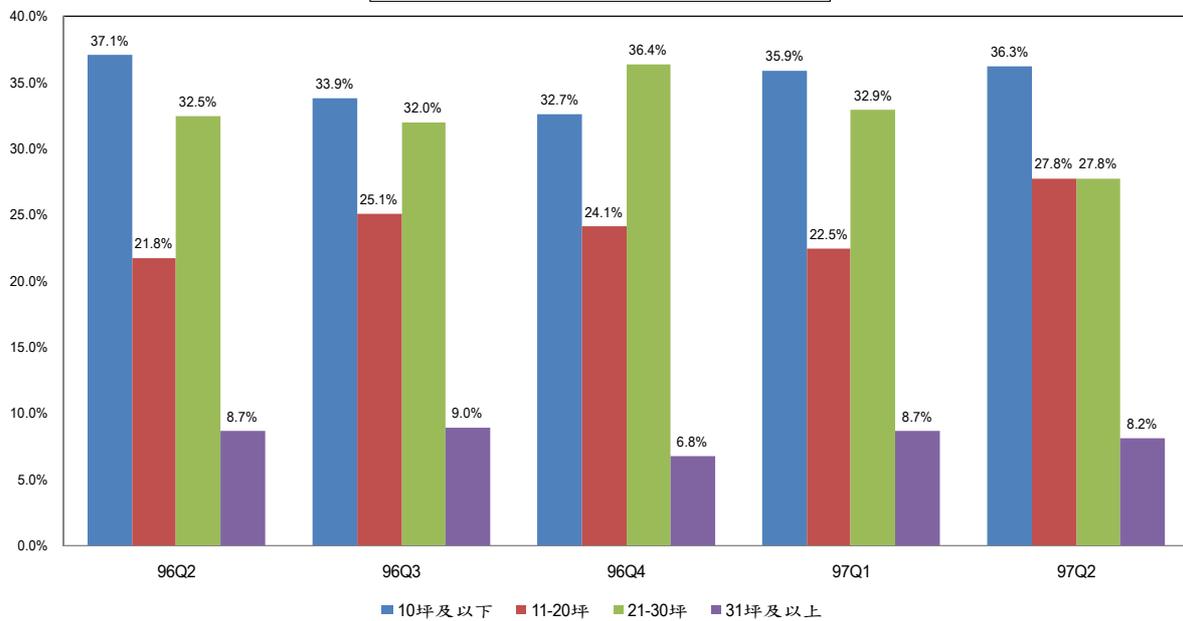


表 4.1.3 台北市租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
10坪及以下	39.7%	38.7%	42.7%	34.2%	37.6%	38.3%	35.9%	31.7%	37.1%	33.9%	32.7%	35.9%	36.3%
11-20坪	20.6%	22.5%	23.0%	21.3%	26.8%	24.9%	25.9%	28.1%	21.8%	25.1%	24.1%	22.5%	27.8%
21-30坪	29.0%	28.4%	21.6%	33.8%	30.3%	27.8%	30.9%	31.4%	32.5%	32.0%	36.4%	32.9%	27.8%
31坪及以上	10.7%	10.3%	12.7%	7.2%	5.4%	8.9%	7.4%	8.8%	8.7%	9.0%	6.8%	8.7%	8.2%

4. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北市有 44.8% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-12,000 元，較上季與去年同季分別增加 1.1、2.8 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-18,000 元的比例佔 32.7%，較上季及去年同季增加 1.0 及 0.6 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 11.8%，較上季減少 0.5 個百分點，較去年同季增加 0.7 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 10.6%，較上季增加 2.5 個百分點，與去年同季減少 4.1 個百分點。綜合觀察，台北市租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-12,000 元的比例為最高，介於 12,001-18,000 元的比例次之。

圖 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

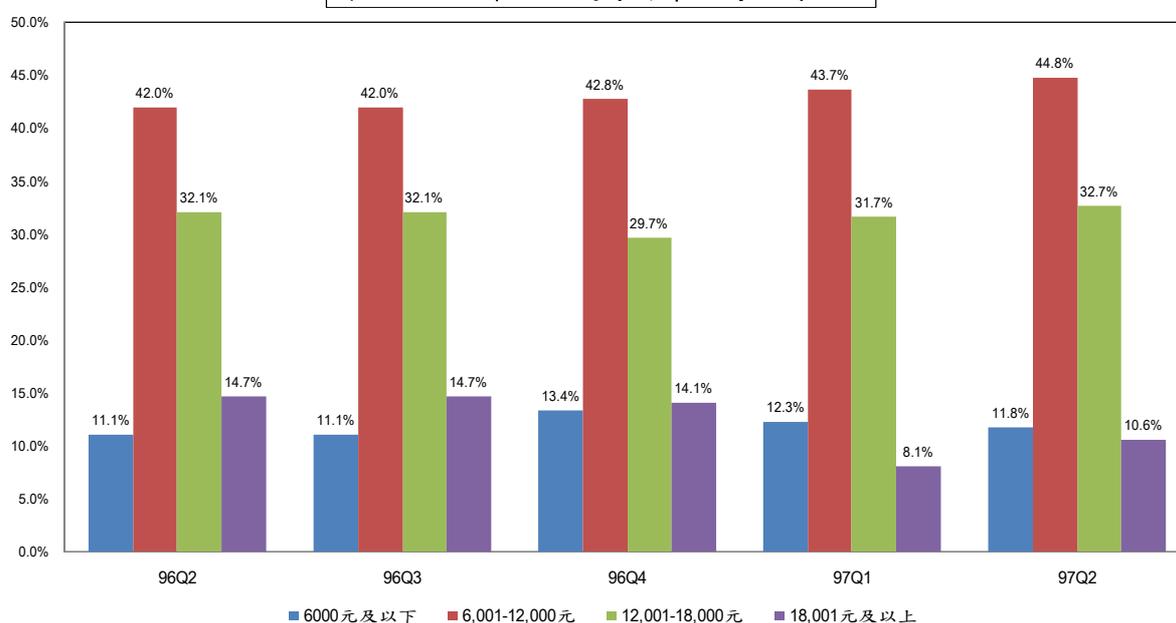


表 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
6000元及以下	14.2%	12.4%	15.8%	14.5%	12.3%	12.2%	12.6%	10.6%	11.1%	11.1%	13.4%	12.3%	11.8%
6,001-12,000元	44.5%	45.0%	44.7%	47.3%	43.6%	45.4%	39.7%	42.2%	42.0%	42.0%	42.8%	43.7%	44.8%
12,001-18,000元	31.0%	29.8%	28.8%	30.1%	34.9%	32.5%	33.5%	33.7%	32.1%	32.1%	29.7%	31.7%	32.7%
18,001元及以上	10.4%	12.9%	10.7%	8.2%	9.3%	10.0%	14.1%	13.4%	14.7%	14.7%	14.1%	8.1%	10.6%

5. 租屋後居住人數

台北市租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 33.4%，次為 1 人，佔 24.6%，而 3 人佔 22.78 或 22.8%，4 人佔 12.7%，5 人及 5 人以上分別 4.4%、2.1%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

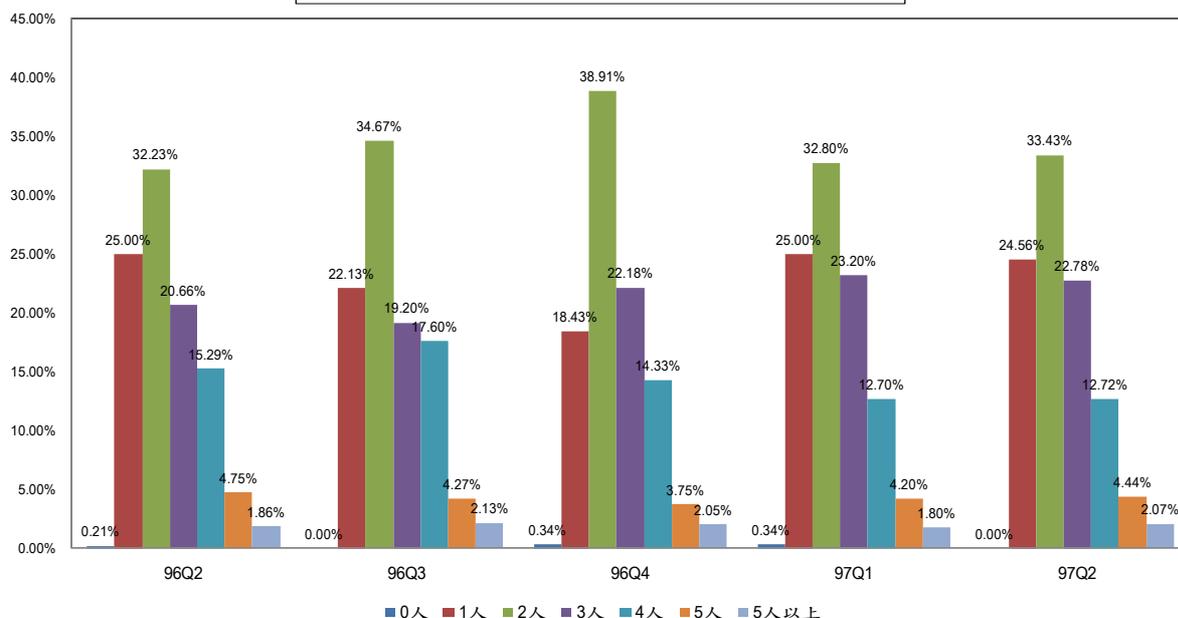


表 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
0人	0.0%	0.2%	0.5%	0.2%	0.3%	0.0%	0.3%	0.3%	0.21%	0.00%	0.34%	0.34%	0.00%
1人	33.8%	32.8%	31.9%	27.0%	31.1%	22.0%	22.6%	23.5%	25.00%	22.13%	18.43%	25.00%	24.56%
2人	26.8%	28.9%	39.0%	34.8%	34.2%	36.2%	35.9%	37.6%	32.23%	34.67%	38.91%	32.80%	33.43%
3人	20.5%	20.8%	13.6%	19.6%	20.1%	18.8%	21.8%	18.7%	20.66%	19.20%	22.18%	23.20%	22.78%
4人	11.8%	10.7%	6.1%	12.8%	8.5%	14.6%	14.7%	11.9%	15.29%	17.60%	14.33%	12.70%	12.72%
5人	5.0%	3.5%	5.6%	3.6%	3.6%	6.1%	2.9%	5.2%	4.75%	4.27%	3.75%	4.20%	4.44%
5人以上	2.2%	3.1%	3.3%	2.0%	2.2%	2.4%	1.8%	2.8%	1.86%	2.13%	2.05%	1.80%	2.07%

6. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身、夫婦與未婚子女及夫婦，分別佔 38.0%、20.2%、23.1%，夫婦與已婚子女、三代同堂及其他的情況則分別佔 1.5%、5.9%、11.3%，顯示租屋族群主要以單身、夫婦與未婚子女及夫婦為主，夫婦及已婚子女等仍為少數。

圖 4.1.6 台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

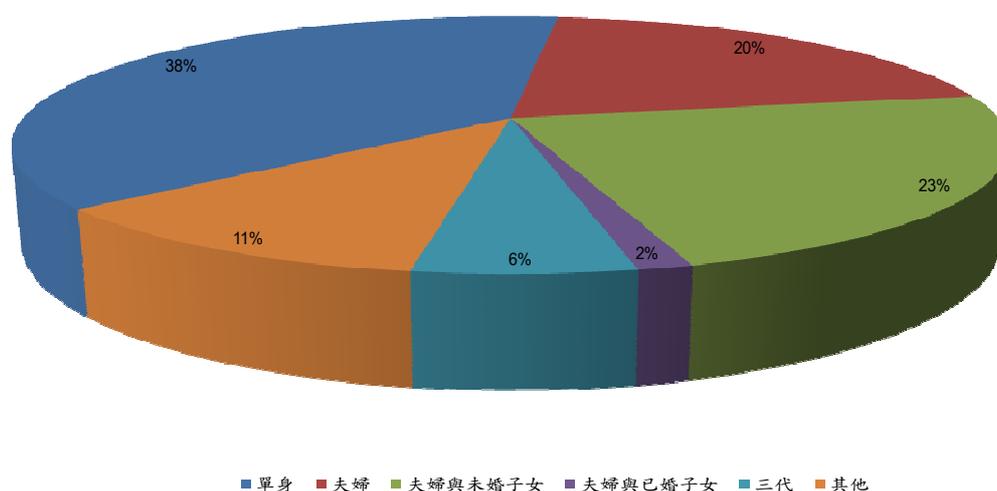


表 4.1.6 台北市購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
單身	31.2%	35.2%	35.2%	34.3%	34.0%	32.5%	35.2%	38.0%
夫婦	29.9%	26.7%	26.6%	23.8%	21.7%	23.4%	23.9%	20.2%
夫婦與未婚子女	19.4%	20.2%	19.6%	22.0%	22.5%	25.4%	25.2%	23.1%
夫婦與已婚子女	2.1%	0.9%	2.4%	2.7%	3.4%	2.4%	1.2%	1.5%
三代	8.1%	5.9%	5.8%	6.2%	8.6%	4.4%	4.8%	5.9%
其他	9.2%	11.1%	10.4%	11.1%	9.7%	11.9%	9.7%	11.3%

7. 期望租屋遷徙距離

就台北市租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙，尤其是同縣市同鄉鎮市區遷入者居多。其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 54.6%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 25.4%，跨縣市遷入的比例則佔 20.0%。顯示台北市不論對於既有租屋者或潛在租屋者均具有相當吸引力。

圖4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷移距離

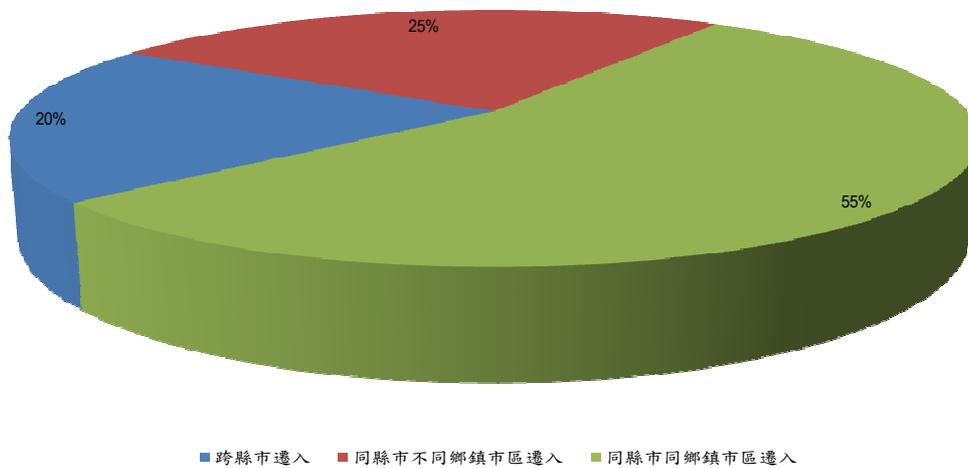


表 4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
跨縣市遷入	25.9%	22.9%	18.9%	22.7%	28.8%	28.4%	27.1%	20.0%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	25.1%	35.2%	29.5%	23.8%	24.7%	25.6%	24.9%	25.4%
同縣市同鄉鎮市區遷入	48.9%	41.9%	51.6%	53.5%	46.5%	46.0%	48.0%	54.6%

8. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之多為變好之預期狀況，其中整體狀況變好佔 80.4%，房屋面積變大佔 58.5%，距市中心距離變近佔 60.2%，鄰里環境變好佔 63.3%，屋況變好則佔 69.7%。

圖 4.1.8 台北市租屋搜尋者期望租屋變化

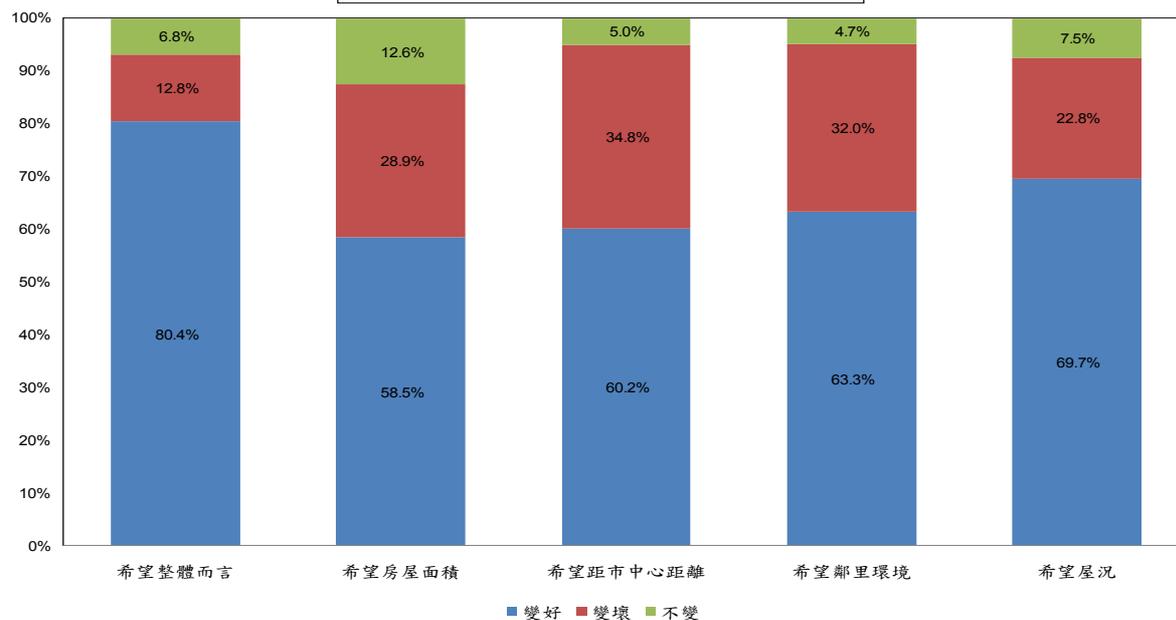


表 4.1.8 台北市租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	希望整體而言	希望房屋面積	希望距市中心距離	希望鄰里環境	希望屋況
變好	80.4%	58.5%	60.2%	63.3%	69.7%
變壞	12.8%	28.9%	34.8%	32.0%	22.8%
不變	6.8%	12.6%	5.0%	4.7%	7.5%

9. 租金趨勢看法

本季台北市租屋搜尋者對租金趨勢的看法，53.0%租屋搜尋者認為租金將趨於上漲，24.7%租屋搜尋者認為租金將維持平穩，看跌租金的租屋搜尋者佔 12.2%，但尚有 10.1%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，看漲租金的租屋者減少 3.4 個百分點，看跌的比例增加 5.0 個百分點，認為房租會持平者比例則增加 0.9 個百分點；相較去年同季，看漲租金的租屋者持平，看跌的比例增加 5.9 個百分點，認為房租會持平者比例則減少 2.8 個百分點。綜合觀察，本季租屋搜尋者認為租金將趨於下跌的比例增加，看漲比例則持平。

圖4.1.9 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法

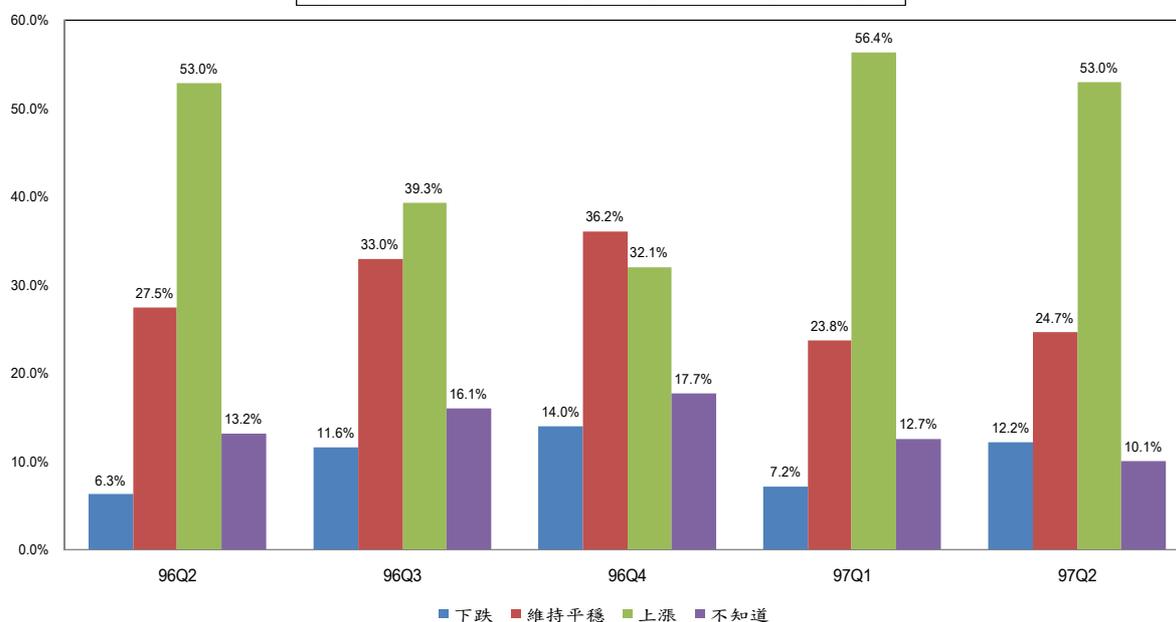
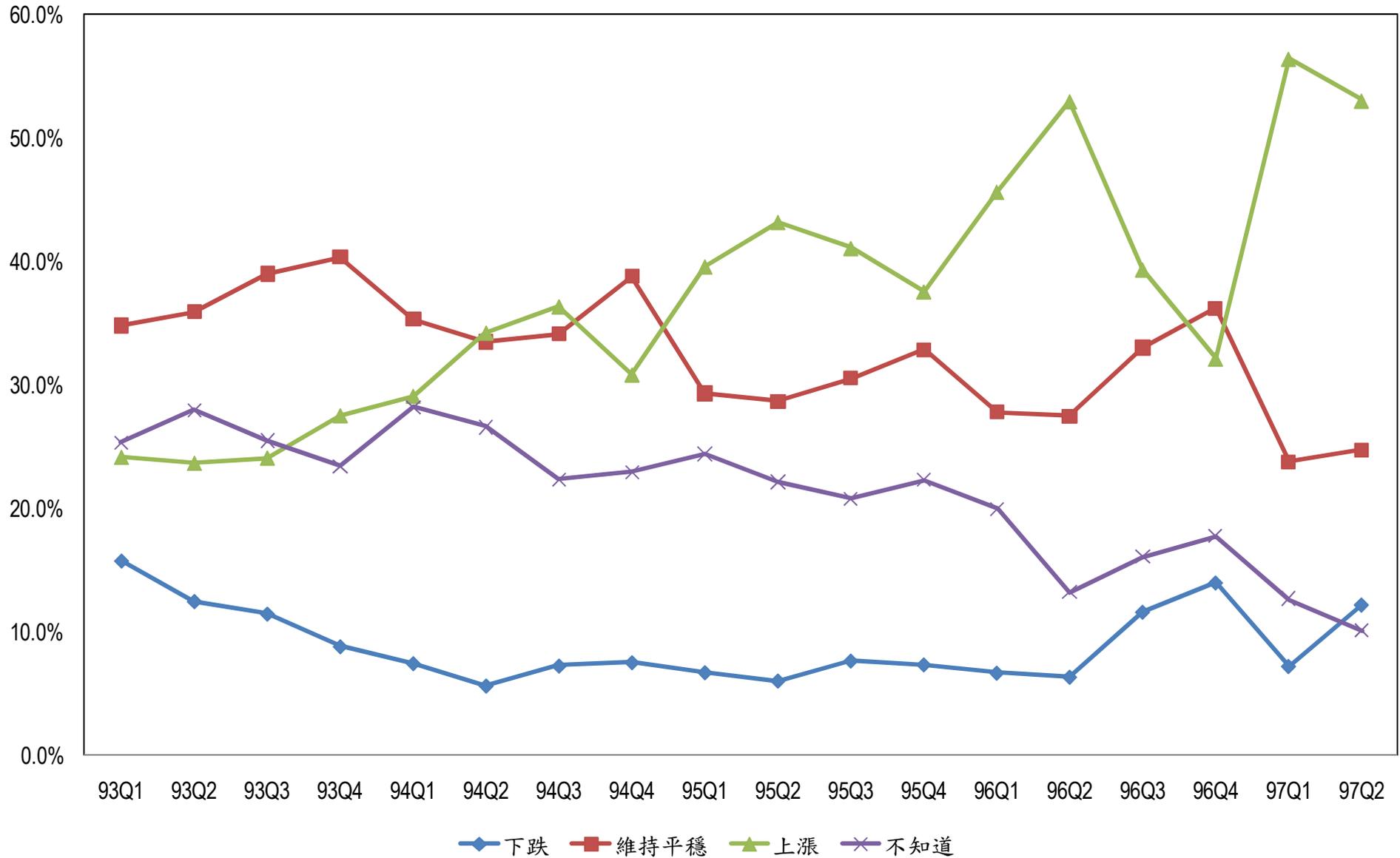


表 4.1.9 台北市租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
下跌	5.6%	7.2%	7.5%	6.7%	6.0%	7.6%	7.3%	6.6%	6.3%	11.6%	14.0%	7.2%	12.2%
維持平穩	33.5%	34.1%	38.8%	29.3%	28.7%	30.5%	32.8%	27.8%	27.5%	33.0%	36.2%	23.8%	24.7%
上漲	34.2%	36.3%	30.8%	39.6%	43.2%	41.1%	37.5%	45.6%	53.0%	39.3%	32.1%	56.4%	53.0%
不知道	26.6%	22.3%	22.9%	24.4%	22.1%	20.8%	22.3%	19.9%	13.2%	16.1%	17.7%	12.7%	10.1%

圖 4.1.10 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



(二) 購屋意願

1. 購屋時程規劃

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，超過七成租屋搜尋者未來有購屋規劃。其中，一年內購屋比例約 6.2%，三年內購屋比例約 27.4%，五年內購屋比例約 28.0%；長期租屋潛在需求則佔約 22.12%。本季有購屋規劃需求的比例較上季增加 1.0 個百分點，較去年同季則減少 1.8 個百分點；長期租屋需求的比例較上季減少 2.2 個百分點，較去年同季也減少 0.3 個百分點。綜合觀之，本季長期租屋需求減少。

圖 4.1.11 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃

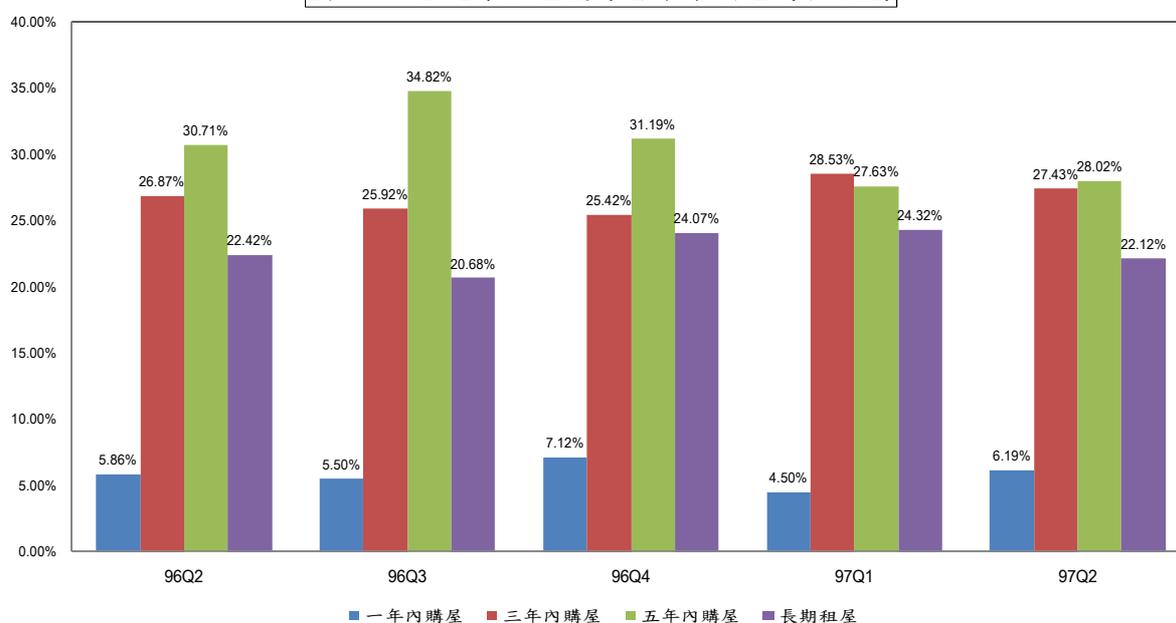
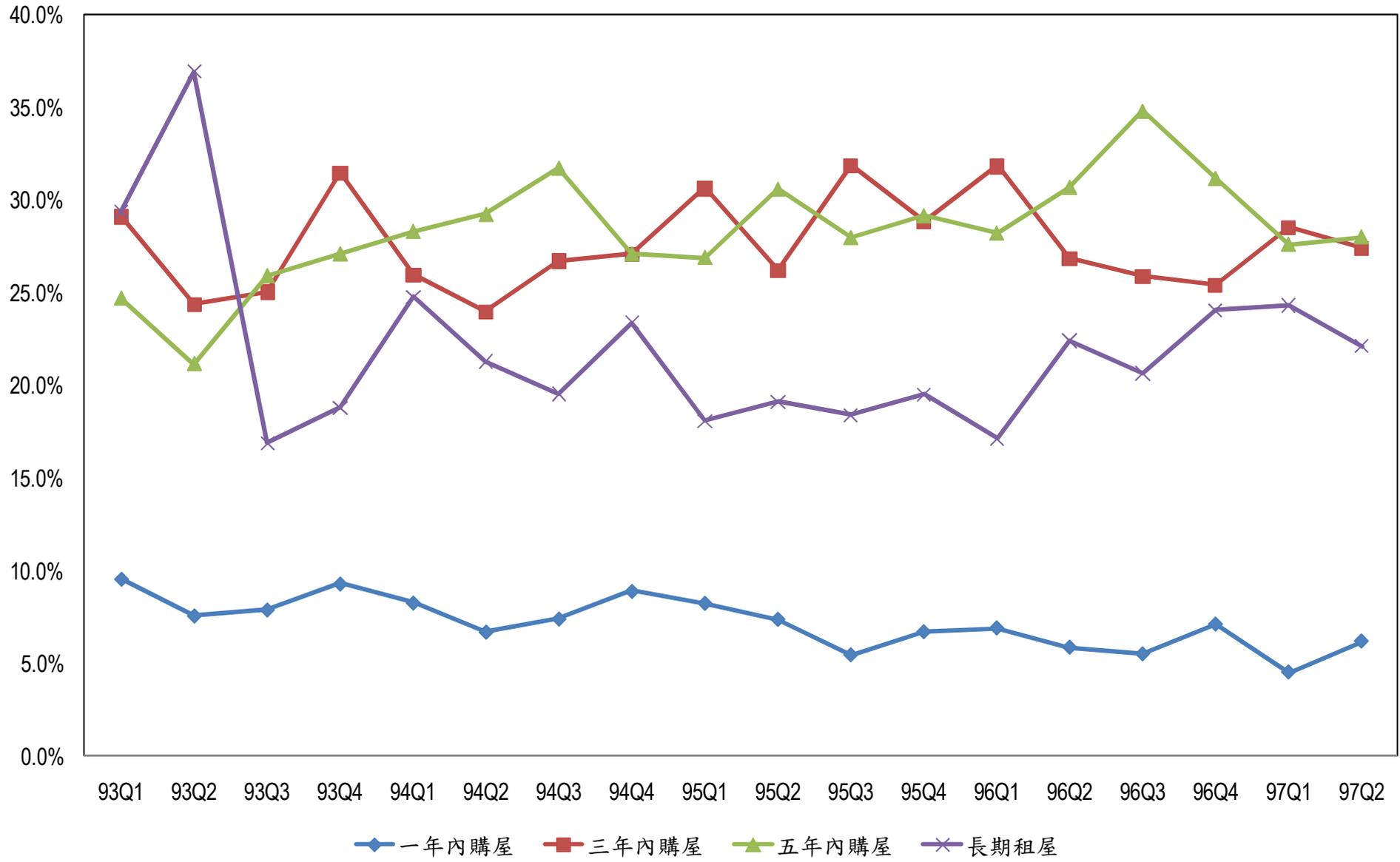


表 4.1.11 台北市租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
一年內購屋	6.7%	7.4%	8.9%	8.3%	7.4%	5.4%	6.7%	6.9%	5.86%	5.50%	7.12%	4.50%	6.19%
三年內購屋	24.0%	26.7%	27.1%	30.6%	26.2%	31.9%	28.9%	31.8%	26.87%	25.92%	25.42%	28.53%	27.43%
五年內購屋	29.2%	31.7%	27.1%	26.9%	30.6%	28.0%	29.2%	28.2%	30.71%	34.82%	31.19%	27.63%	28.02%
長期租屋	21.3%	19.6%	23.4%	18.1%	19.1%	18.4%	19.5%	17.1%	22.42%	20.68%	24.07%	24.32%	22.12%

圖 4.1.12 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



2. 未來希望購屋類型

就台北市租屋搜尋者而言，新成屋為其本季主要考慮對象，佔 44.41%，較上季與去年同季分別增加 2.3 及持平；其次 36.3% 會優先考慮中古屋，相較上季與去年同季分別減少 4.7、2.8 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 4.8%，較上季與去年同季減少 2.6 及 1.0 個百分點。綜合觀察，本季台北市以新成屋潛在需求的比例較高，中古屋需求比例則較為下降。

圖 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

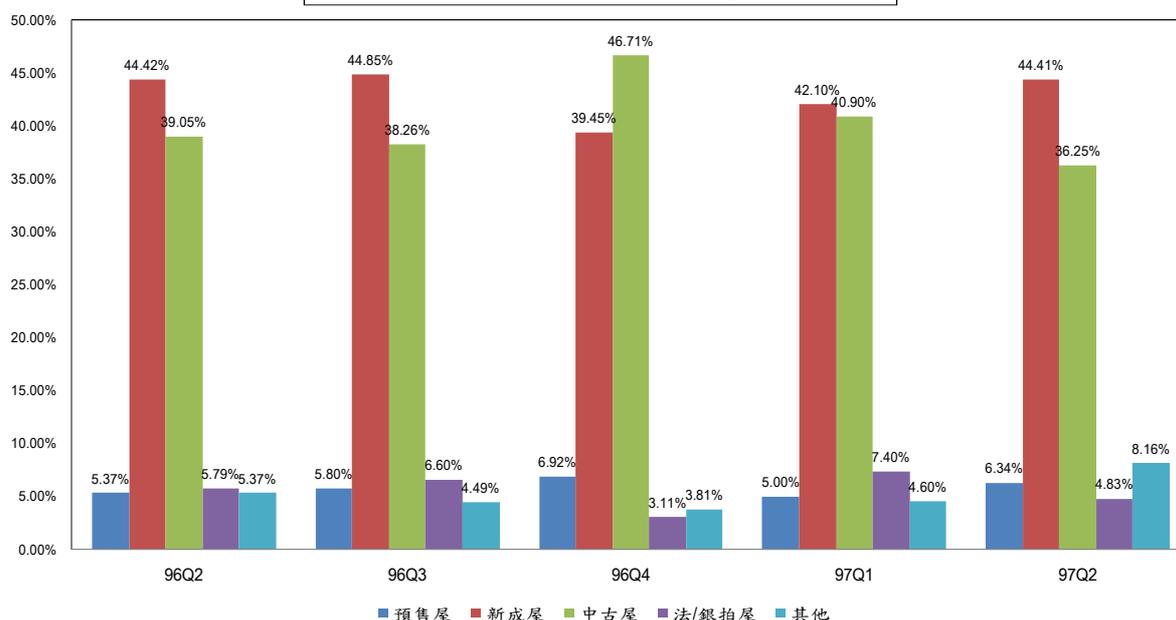


表 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	7.4%	5.5%	8.0%	4.8%	6.9%	7.4%	5.7%	4.0%	5.37%	5.80%	6.92%	5.00%	6.34%
新成屋	59.4%	54.9%	50.7%	49.6%	50.3%	44.6%	46.7%	47.1%	44.42%	44.85%	39.45%	42.10%	44.41%
中古屋	23.0%	32.4%	32.9%	35.5%	34.5%	36.1%	37.4%	38.5%	39.05%	38.26%	46.71%	40.90%	36.25%
法/銀拍屋	6.8%	3.9%	4.7%	4.4%	2.8%	5.6%	5.7%	6.8%	5.79%	6.60%	3.11%	7.40%	4.83%
其他	3.5%	3.3%	3.8%	5.6%	5.5%	6.4%	4.5%	3.7%	5.37%	4.49%	3.81%	4.60%	8.16%

3.期望購屋面積

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，未來規劃購買 20-未滿 30 坪住宅的比例佔 51.5%，較上季減少 4.9 個百分點，較去年同季增加 0.1 個百分點；未來規劃購買 30-未滿 40 坪住宅的比例佔 23.0%，較上季與去年同季增加 1.0%及 2.5%。綜合觀察，就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪面積為主要需求區間。

圖 4.1.14 台北市租屋搜尋者未來希望購屋面積

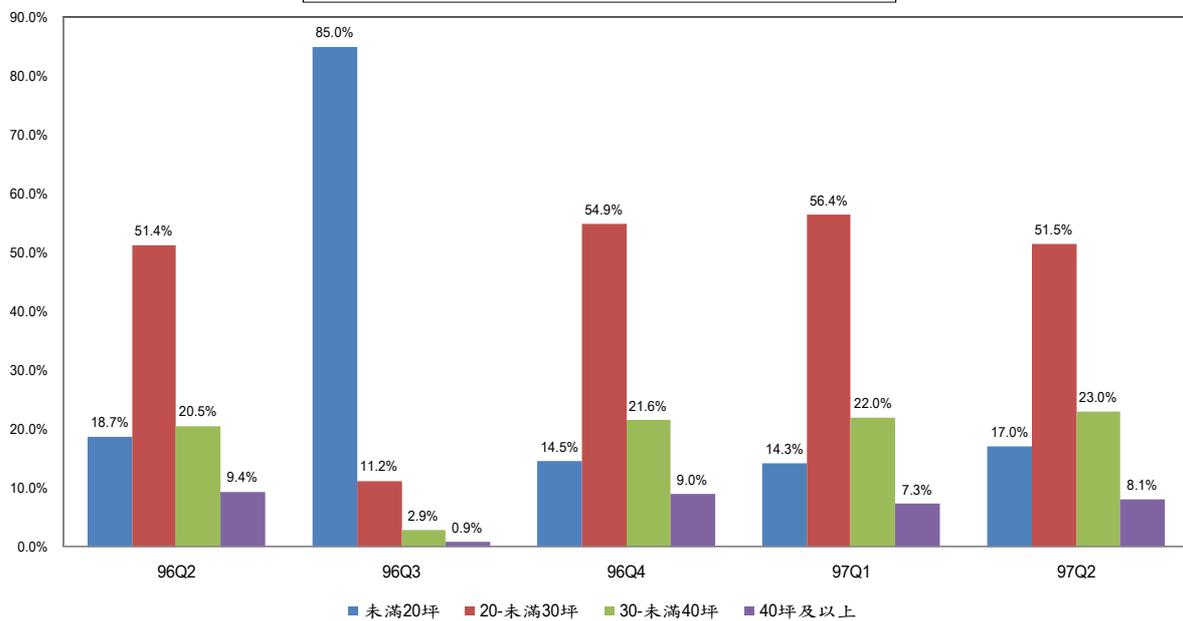


表 4.1.14 台北市租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
未滿20坪	9.5%	14.6%	18.6%	12.2%	17.5%	14.7%	18.5%	15.4%	18.7%	85.0%	14.5%	14.3%	17.0%
20-未滿30坪	49.3%	50.2%	45.6%	47.8%	54.4%	52.4%	50.8%	50.3%	51.4%	11.2%	54.9%	56.4%	51.5%
30-未滿40坪	32.1%	24.8%	23.3%	29.0%	22.7%	24.9%	20.5%	26.8%	20.5%	2.9%	21.6%	22.0%	23.0%
40坪及以上	9.1%	10.4%	12.6%	10.9%	5.4%	8.1%	10.2%	7.4%	9.4%	0.9%	9.0%	7.3%	8.1%

4.購屋預算

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋預算中，以 500-未滿 900 萬元為主，佔 45.2%。300-未滿 500 萬元為 27.8%，12.6%在未滿 300 萬元以內，14.3%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者減少 6.5 個百分點，未滿 300 萬元以內增加 4.1 個百分點，300-未滿 500 萬元增加 1.2 個百分點，900 萬元及以上的租屋搜尋者增加 1.0 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者減少 4.3 個百分點，未滿 300 萬元以內的租屋搜尋者增加 0.5 個百分點，300-未滿 500 萬元增加 4.4 個百分點，900 萬元及以上者則減少 0.7 個百分點。長期而言，本季未來購屋預算在未滿 300 萬元及 300 為未滿 900 萬元比例均較上季增加，顯示租屋者多修正對房價上漲趨勢看法，而向下修正購屋預算。

圖 4.1.15 台北市租屋搜尋者未來希望購屋預算

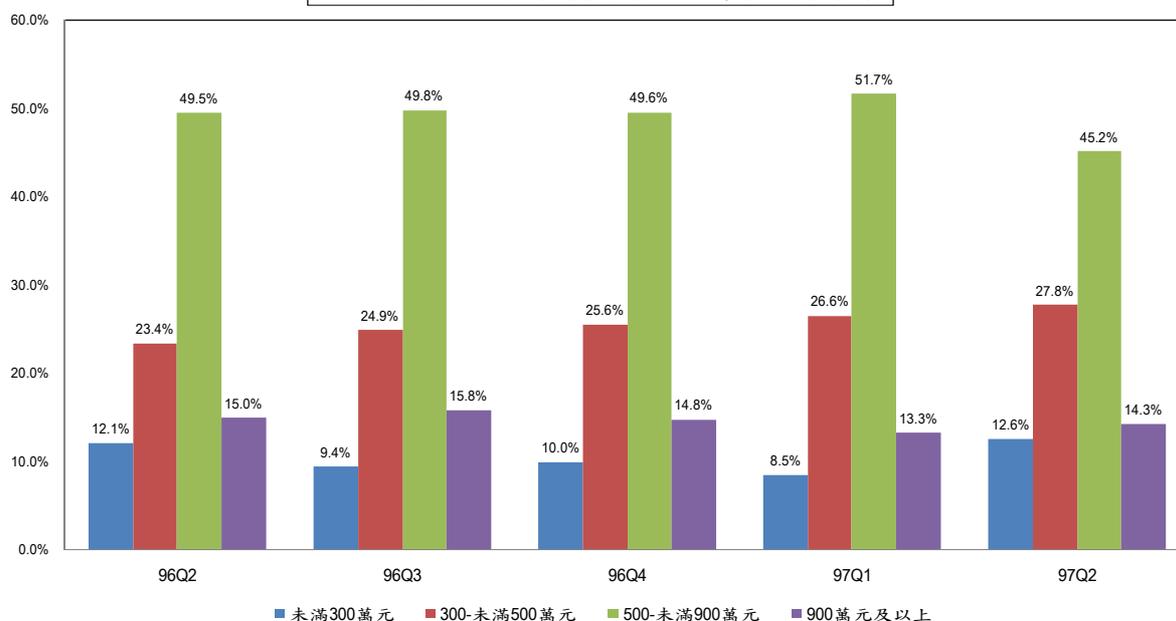


表 4.1.15 台北市租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
未滿300萬元	11.1%	10.2%	13.5%	12.8%	11.3%	10.0%	14.9%	11.4%	12.1%	9.4%	10.0%	8.5%	12.6%
300-未滿500萬元	33.4%	31.5%	33.0%	31.7%	26.4%	32.0%	34.3%	31.5%	23.4%	24.9%	25.6%	26.6%	27.8%
500-未滿900萬元	46.9%	47.4%	43.7%	41.5%	54.4%	48.5%	40.5%	43.9%	49.5%	49.8%	49.6%	51.7%	45.2%
900萬元及以上	8.5%	10.9%	9.8%	14.0%	7.9%	9.4%	10.4%	13.1%	15.0%	15.8%	14.8%	13.3%	14.3%

5.租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

本季新增問項了解台北市租屋搜尋者對於目前租金水準租屋對於日後一般生活支出是否造成壓力，本季調查結果可以發現大多數都認為部分有壓力佔 52.0%，其次為有很大壓力佔 28.1%，很小壓力及完全沒有壓力則分別佔 9.9%及 0.9%。調查結果顯示台北市租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多，租屋壓力指數為 2.35。

圖4.1.16 台北市租屋搜尋者認為租金水準對一般日常支出造成壓力情況

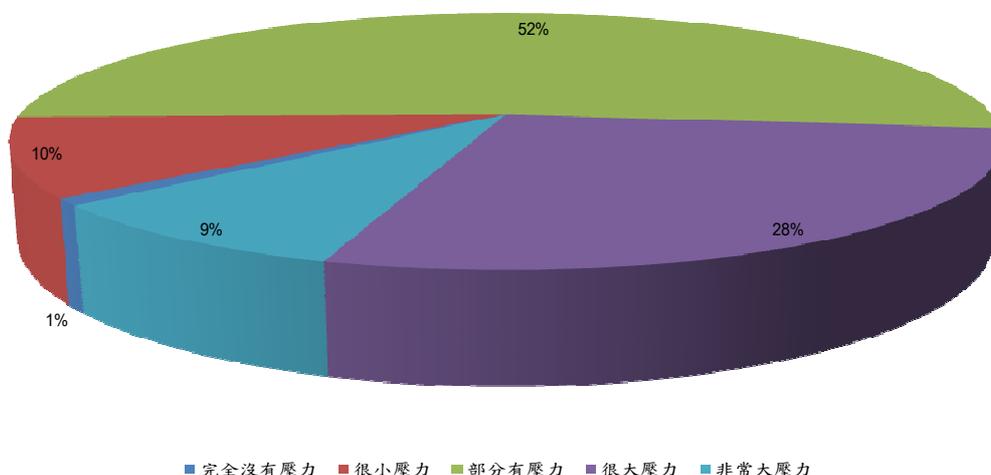


表 4.1.16 台北市租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

	97Q2
完全沒有壓力	0.9%
很小壓力	9.9%
部分有壓力	52.0%
很大壓力	28.1%
非常大壓力	9.1%
租屋壓力指數	2.35

6.通貨膨脹對於未來購屋意願影響情況

本季新增問項了解台北市租屋搜尋者對通貨膨脹是否會影響未來購屋意願的看法，本季調查結果可以發現租屋搜尋者對於通貨膨脹影響未來購屋意願看法兩極，38.1%的租屋搜尋者認為通貨膨脹對於未來購屋是有顯著正面影響，同時 28.7%的租屋搜尋者則認為有顯著負面影響；其次是 16.3%些微負面影響及 10.6 些微正面影響，認為無影響則佔 6.0%。整體來說，認為通貨膨脹對於租屋搜尋者未來購屋影響負面及正面各佔一半左右。

圖4.1.17 台北市租屋搜尋者通貨膨脹對於未來購屋意願影響情況

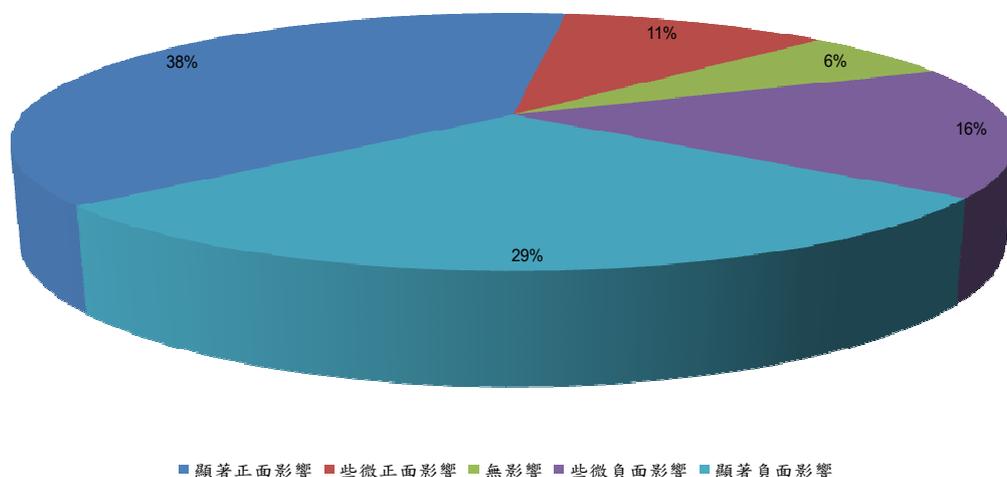


表 4.1.17 台北市租屋搜尋者認為通貨膨脹對於未來購屋意願影響情況

	97Q2
顯著正面影響	38.1%
些微正面影響	10.6%
無影響	6.0%
些微負面影響	16.3%
顯著負面影響	28.7%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 租屋搜尋者年齡

就台北市租屋搜尋者之年齡來看，整體而言明顯以 25~35 歲居多，佔 58.8%，亦即以青壯年族群為主；25 歲以下之青年租屋搜尋者佔 11.8%，但相較於購屋者而言，該比例明顯較高，顯示 25 歲以下之青年，受到經濟負擔能力的影響，較傾向選擇租屋方式。

圖 4.1.18 台北市租屋搜尋者年齡分配**表 4.1.18 台北市租屋搜尋者年齡分配**

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
25歲及以下	19.2%	16.9%	15.9%	17.2%	15.3%	20.7%	15.8%	13.8%	16.67%	12.13%	9.61%	14.70%	11.82%
25-35歲	63.9%	61.4%	56.5%	59.3%	62.3%	52.4%	55.1%	58.7%	57.61%	60.65%	63.35%	57.40%	58.79%
35-45歲	13.2%	16.6%	23.8%	18.4%	16.9%	21.5%	25.5%	24.2%	20.37%	21.29%	21.71%	22.50%	22.42%
45-55歲	3.6%	4.4%	3.3%	4.3%	4.6%	5.2%	3.5%	2.8%	4.53%	4.58%	5.34%	5.40%	5.45%
55歲及以上	0.2%	0.7%	0.5%	0.8%	0.8%	0.3%	0.0%	0.6%	0.82%	1.35%	0.00%	0.00%	1.52%

2. 租屋搜尋者性別

台北市租屋搜尋者性別男性佔 34.0%，女性佔 66.0%，女性較男性佔較高比例。

圖4.1.19 台北市租屋搜尋者性別

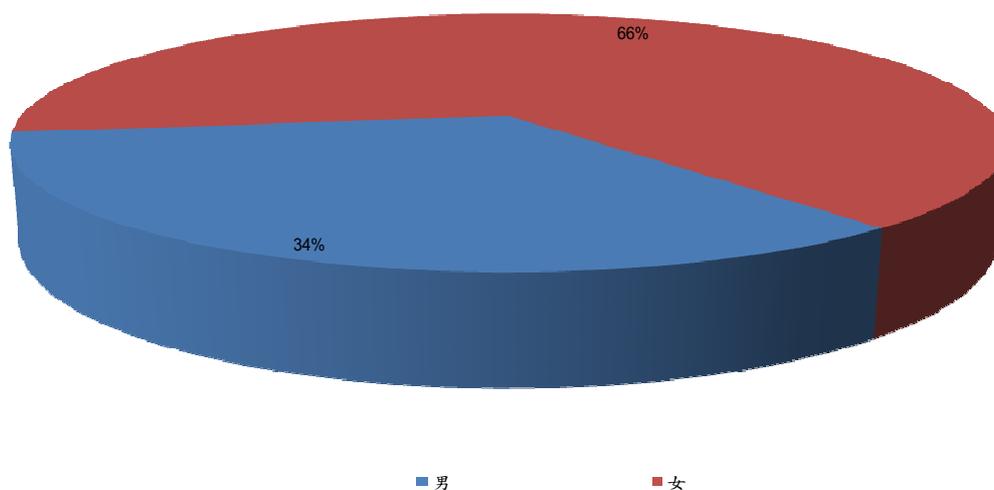


表 4.1.19 台北市租屋搜尋者租屋搜尋者性別

	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
男	41.9%	41.2%	42.6%	42.3%	39.9%	34.0%
女	58.1%	58.8%	57.4%	57.7%	60.1%	66.0%

3.家庭平均月收入

整體而言，台北市租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於2-9萬元，合計佔80.3%，其中以2-4萬元所佔比例為最高，達34.3%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖4.1.20 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入

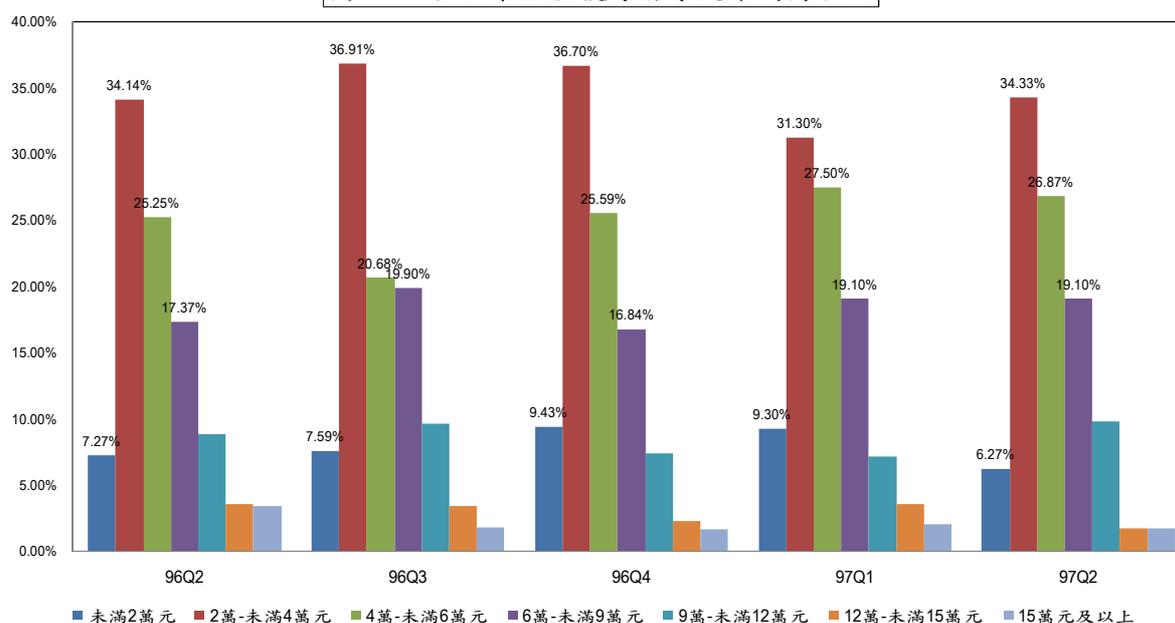


表 4.1.20 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
未滿2萬元	11.3%	6.3%	11.6%	9.4%	10.1%	6.5%	8.7%	6.0%	7.27%	7.59%	9.43%	9.30%	6.27%
2萬-未滿4萬元	39.3%	36.7%	38.1%	37.5%	38.3%	38.4%	34.4%	34.1%	34.14%	36.91%	36.70%	31.30%	34.33%
4萬-未滿6萬元	23.9%	28.2%	25.1%	23.3%	24.7%	25.5%	28.9%	25.1%	25.25%	20.68%	25.59%	27.50%	26.87%
6萬-未滿9萬元	15.3%	17.0%	14.4%	17.5%	16.3%	17.4%	15.7%	20.5%	17.37%	19.90%	16.84%	19.10%	19.10%
9萬-未滿12萬元	7.2%	8.7%	6.5%	8.2%	7.9%	8.3%	8.5%	8.5%	8.89%	9.69%	7.41%	7.20%	9.85%
12萬-未滿15萬元	2.2%	1.5%	2.8%	1.4%	1.6%	1.6%	1.7%	3.3%	3.64%	3.40%	2.36%	3.60%	1.79%
15萬元及以上	0.9%	1.5%	1.4%	2.7%	1.1%	2.3%	2.0%	2.4%	3.43%	1.83%	1.68%	2.10%	1.79%

4. 現住房屋權屬

本季台北市租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 79.9%，父母子女所有佔 13.5%，自有佔 3.7%。相較上季，租屋的比例增加 3.3 個百分點，父母子女所有的比例減少 1.6 個百分點，自有的比例則減少 1.2 個百分點。相較去年同季，租屋的比例增加 0.2 個百分點，父母子女所有的比例增加 0.9 個百分點，自有的比例則減少 1.9 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化不大，現住房屋權屬為租屋者期望於未來持續租屋的比例相當高。

圖4.1.21 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

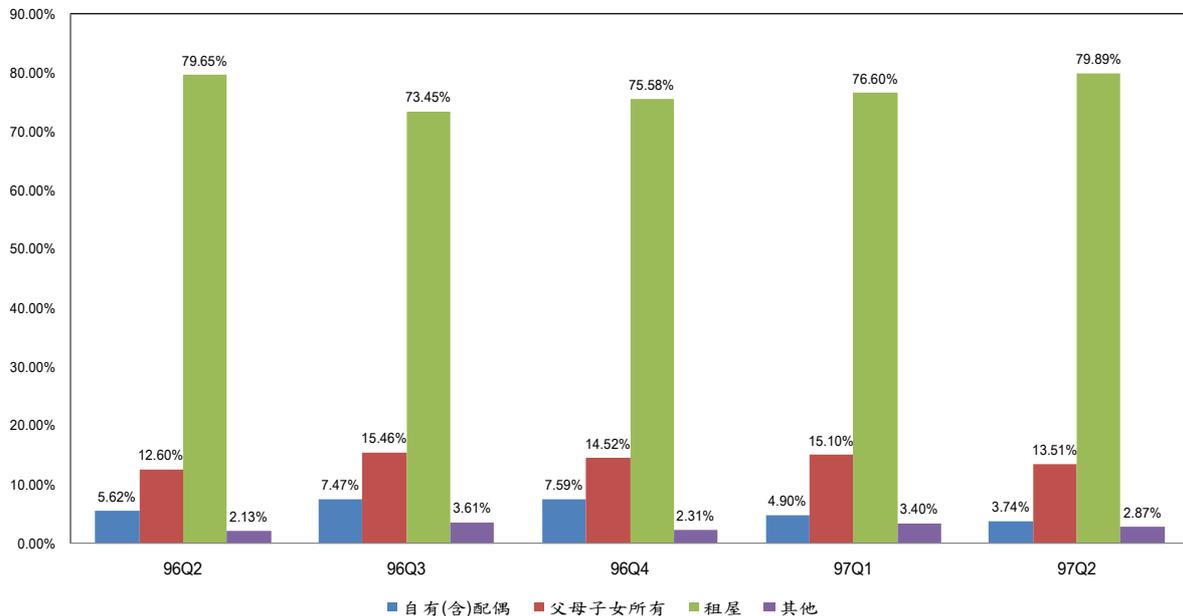


表 4.1.21 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
自有(含)配偶	4.6%	7.2%	4.2%	5.1%	4.8%	3.8%	6.1%	7.0%	5.62%	7.47%	7.59%	4.90%	3.74%
父母子女所有	17.5%	13.3%	17.3%	14.4%	14.9%	12.3%	11.5%	15.2%	12.60%	15.46%	14.52%	15.10%	13.51%
租屋	72.2%	76.2%	74.8%	75.8%	77.1%	81.8%	78.1%	75.2%	79.65%	73.45%	75.58%	76.60%	79.89%
其他	5.8%	3.3%	3.7%	4.7%	3.2%	2.0%	4.3%	2.6%	2.13%	3.61%	2.31%	3.40%	2.87%

5. 在目前房屋居住年數

台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年，佔 46.4%，次為三年以上不到十年佔 21.5%，而不到半年及半年以上不到一年分別 14.6%、5.1%，十年以上則佔 12.4%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.1.22 台北市租屋搜尋者目前房屋居住年數

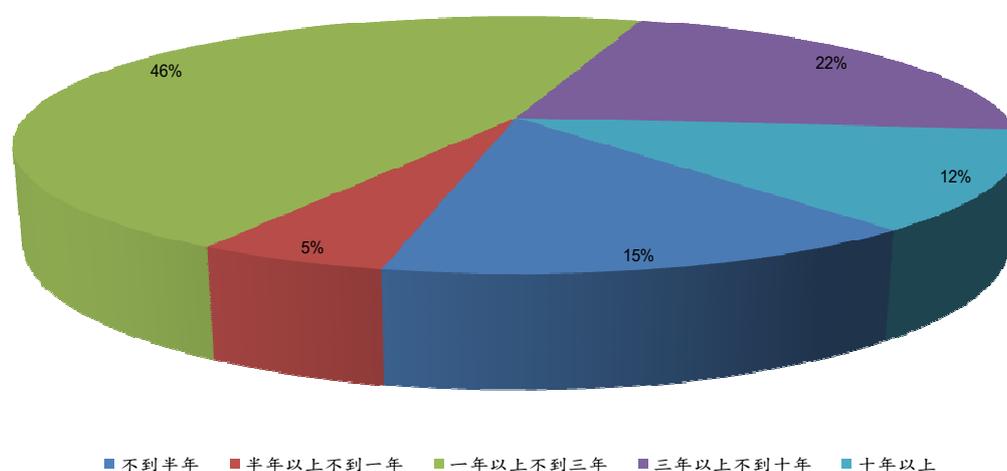


表 4.1.22 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
不到半年	12.0%	9.0%	7.5%	10.7%	6.9%	7.2%	5.8%	14.6%
半年以上不到一年	8.8%	8.6%	8.3%	6.2%	9.8%	12.4%	7.3%	5.1%
一年以上不到三年	42.0%	45.1%	44.4%	45.0%	38.7%	45.4%	45.0%	46.4%
三年以上不到十年	23.0%	28.6%	26.6%	24.9%	27.9%	19.3%	22.3%	21.5%
十年以上	14.1%	8.6%	13.1%	13.1%	16.7%	15.7%	19.6%	12.4%

6. 職業別

台北市租屋搜尋者之職業別，主要為民間機構，佔 50.6%，次為其他為 12.0%，而軍公教 11.7%，學生為 10.5%，顯示租屋者目前以民間機構為主。

圖 4.1.23 台北市租屋搜尋者職業

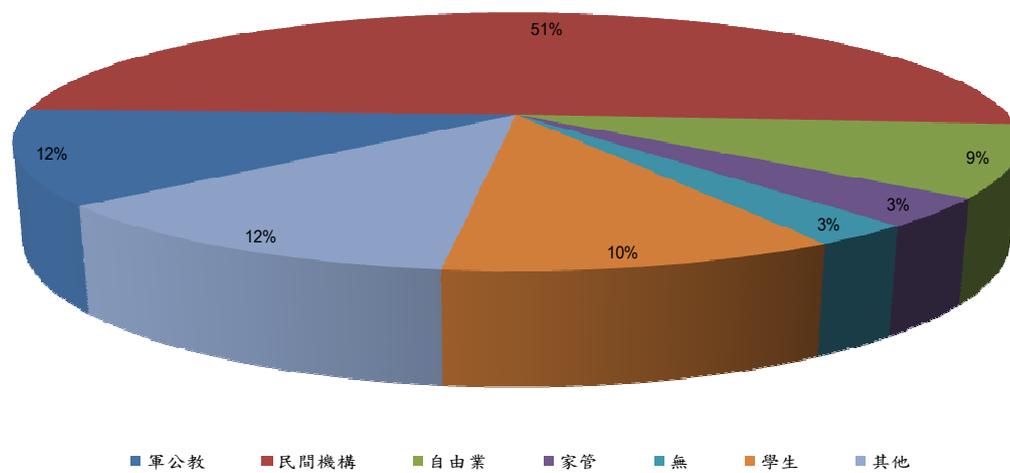


表 4.1.23 台北市租屋搜尋者職業

	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
軍公教	11.1%	8.8%	10.2%	13.4%	10.1%	9.9%	11.7%
民間機構	50.6%	52.4%	50.1%	50.5%	52.7%	49.8%	50.6%
自由業	11.7%	13.0%	12.2%	9.7%	11.1%	15.3%	9.0%
家管	2.0%	3.3%	2.0%	1.3%	4.1%	2.1%	3.6%
無	2.6%	2.7%	1.0%	2.1%	1.4%	1.8%	2.7%
學生	9.1%	9.4%	13.0%	12.9%	9.5%	10.5%	10.5%
其他	12.9%	10.3%	11.4%	10.0%	11.1%	10.5%	12.0%

7. 最高教育程度

台北市租屋搜尋者最高教育程度，主要為大專，佔 64.7%，次為研究所以上佔 22.1%，而高中/職佔 12.4%，初(國)中/職及小學以下分別為 0.9%、0%，顯示租屋者最高教育程度多在大專以上。

圖 4.1.24 台北市租屋搜尋者教育程度

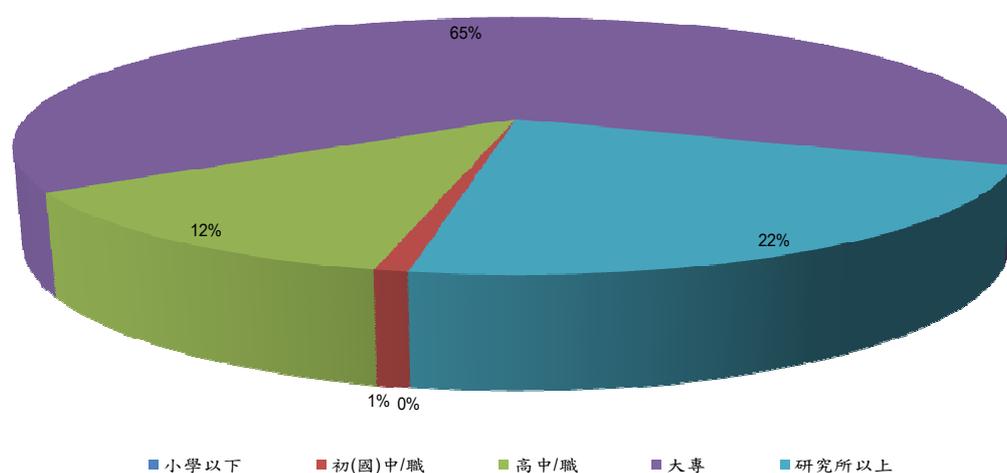


表 4.1.24 台北市租屋搜尋者最高教育程度

	97Q1	97Q2
小學以下	0.3%	0.0%
初(國)中/職	0.9%	0.9%
高中/職	12.4%	12.4%
大專	64.4%	64.7%
研究所以上	22.6%	22.1%

二、台北縣

本季台北縣租屋搜尋者對近期租金趨勢之看法，仍持續上季看漲趨勢，近六成對租金水準看漲，對租金上漲支撐力增加。有購屋規劃比例增加，不願意購屋之比例為 9.1%，較台北市低，但買不起房子之比例增加至 46.4%，整體購屋規劃時程變化不大，期望購屋面積集中在 20-未滿 30 坪，且增至五成四。購屋預算仍以 300-未滿 500 萬元為主，500 萬元及以上未有明顯增加，可能使得住宅市場購屋需求缺乏足夠支撐力。台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準，對於日後一般生活支出有很大壓力及非常大壓力者達 36.8%，而通貨膨脹對未來購屋有負面影響者佔 48.6%，正面影響者佔 41.7%。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北縣租屋搜尋者之租屋原因，有 40.8% 租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子則佔 46.4%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 2.0%、7.1%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者較上季及去年同季增加 4.8 及 5.7 個百分點；持續租屋的需求較上季與去年同季分別減少 0.8、增加 0.5 個百分點。綜合觀察，本季持續租屋需求的比例減少，買不起房屋比例增加。

圖 4.2.1 台北縣租屋搜尋者租屋原因

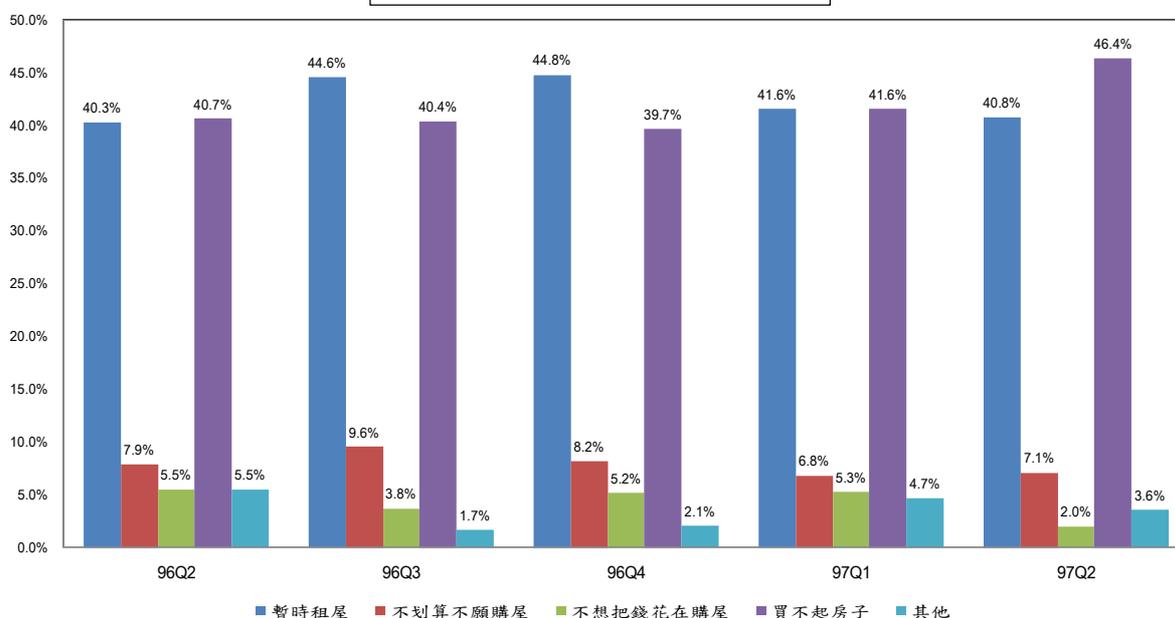


表 4.2.1 台北縣租屋搜尋者各季租屋原因比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
暫時租屋	55.3%	50.0%	48.4%	48.5%	47.8%	47.1%	38.9%	45.4%	40.3%	44.6%	44.8%	41.6%	40.8%
不划算不願購屋	2.9%	3.7%	2.3%	4.6%	7.0%	3.4%	8.2%	4.8%	7.9%	9.6%	8.2%	6.8%	7.1%
不想把錢花在購屋	3.2%	3.2%	6.3%	4.2%	3.2%	3.4%	4.3%	3.2%	5.5%	3.8%	5.2%	5.3%	2.0%
買不起房子	37.0%	35.8%	42.2%	36.5%	36.9%	39.9%	43.8%	42.6%	40.7%	40.4%	39.7%	41.6%	46.4%
其他	1.6%	7.3%	0.8%	6.2%	5.1%	6.3%	4.8%	4.0%	5.5%	1.7%	2.1%	4.7%	3.6%

2. 期望租屋類型

本季台北縣租屋搜尋者租屋類型中，58.1%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求約25.0%，小套房需求約9.5%，分租雅房約7.4%。相較上季，整戶住家潛在需求減少3.4個百分點，分租雅房增加5.9個百分點，小套房與獨立套房則分別減少0.9與1.7個百分點。相較去年同季，整戶住家減少4.4個百分點，分租雅房增加2.4個百分點，小套房增加2.0個百分點、獨立套房持平。綜合觀察，本季台北縣整戶住家潛在需求減少，但仍為租賃市場主流。

圖4.2.2 台北縣租屋搜尋者租屋類型

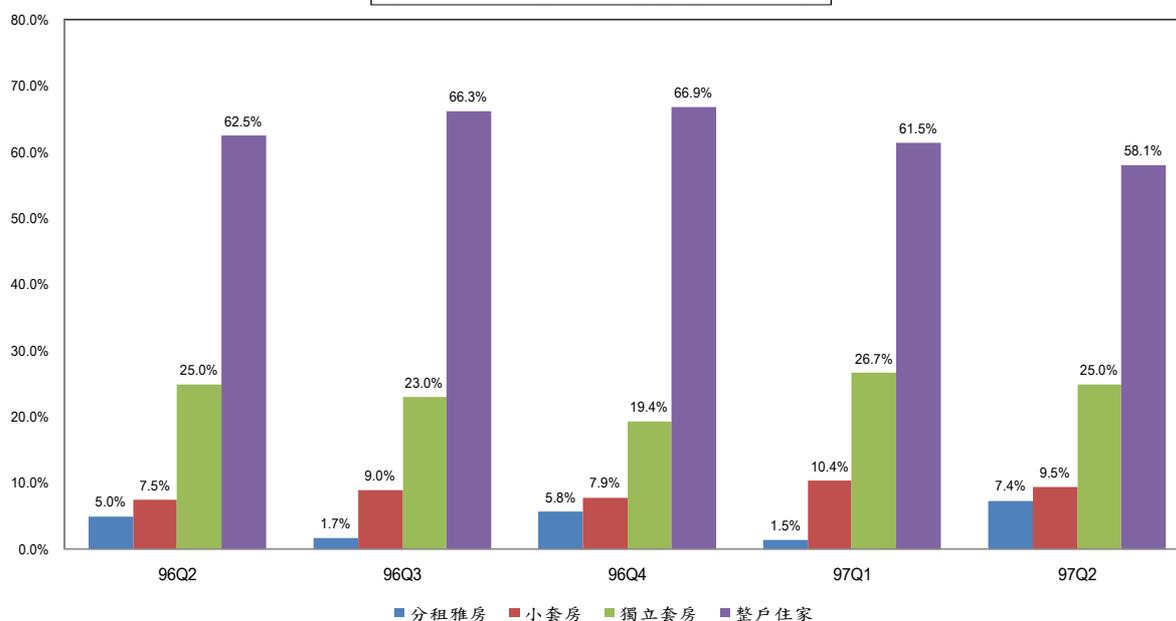


表 4.2.2 台北縣租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
分租雅房	2.6%	3.4%	6.0%	8.5%	6.5%	3.7%	3.1%	5.0%	5.0%	1.7%	5.8%	1.5%	7.4%
小套房	12.3%	12.3%	9.0%	10.5%	8.9%	12.3%	6.3%	12.3%	7.5%	9.0%	7.9%	10.4%	9.5%
獨立套房	30.4%	29.1%	27.0%	32.3%	33.3%	24.1%	21.9%	28.5%	25.0%	23.0%	19.4%	26.7%	25.0%
整戶住家	54.6%	55.3%	58.0%	48.8%	51.2%	59.9%	68.8%	54.2%	62.5%	66.3%	66.9%	61.5%	58.1%

3. 期望租屋面積

本季台北縣租屋搜尋者租屋面積中，38.8%租屋搜尋者偏好 21-30 坪的住家，10 坪及以下的需求佔 29.3%，11-20 坪需求佔 24.5%，31 坪及以上需求佔 7.5%。本季 11-20 坪之需求較上季增加 2.7 個百分點，較去年同季減少 2.6 個百分點，10 坪及以下則較上季及去年同季增加 3.7 及 1.7 個百分點，31 坪及以上較上季減少 3.9 個百分點，較去年同季增加 0.5 個百分點，21-30 坪的需求比例則較上季減少 2.6 個百分點，較去年增加 0.6 個百分點。綜合觀察，租屋搜尋者多尋找 21-30 坪為長期需求主流。

圖4.2.3 台北縣租屋搜尋者租屋面積

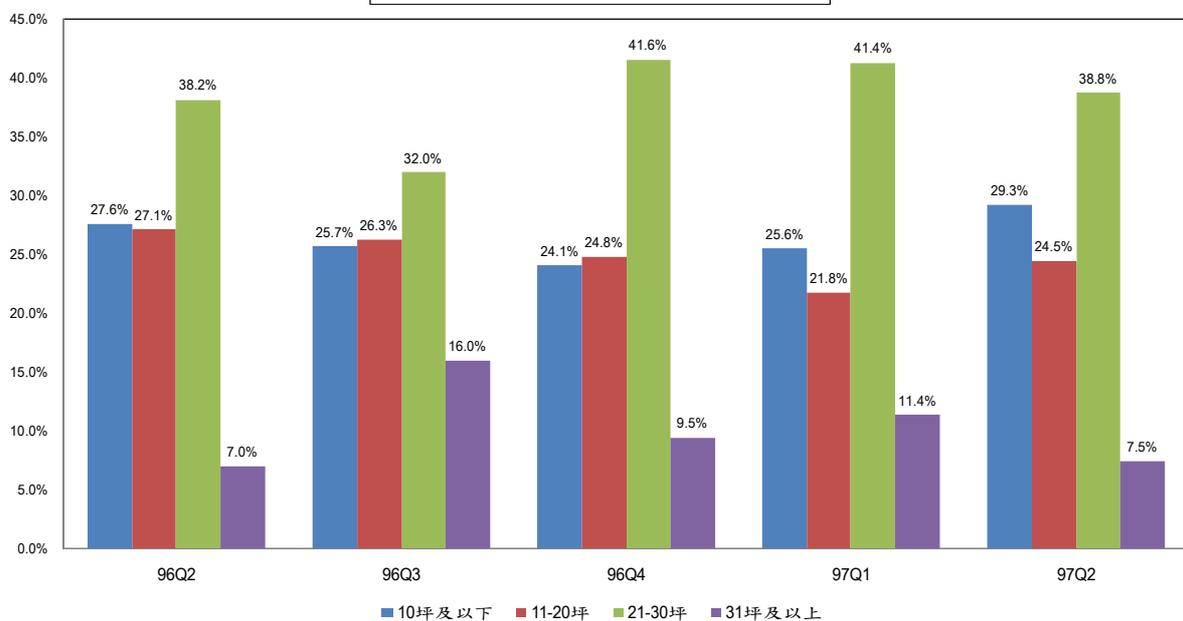


表 4.2.3 台北縣租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
10坪及以下	33.6%	32.2%	24.8%	35.2%	30.1%	31.2%	21.4%	34.3%	27.6%	25.7%	24.1%	25.6%	29.3%
11-20坪	24.1%	26.0%	29.7%	21.6%	29.3%	21.5%	27.9%	24.9%	27.1%	26.3%	24.8%	21.8%	24.5%
21-30坪	34.1%	33.3%	40.6%	35.7%	31.7%	40.3%	41.6%	29.8%	38.2%	32.0%	41.6%	41.4%	38.8%
31坪及以上	8.2%	8.5%	5.0%	7.5%	8.9%	7.0%	9.1%	11.0%	7.0%	16.0%	9.5%	11.4%	7.5%

4. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北縣有 52% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-未滿 12,000 元，較上季及去年同季減少 9.0、4.6 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-未滿 18,000 元的比例佔 28.9%，較上季及去年同季增加 5.9 及 2.0 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 19.7%，較上季及去年同季增加 2.7 及 4.5 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 2.7%，比上季增加 0.5 個百分點，較去年同季減少 1.9 個百分點。綜合觀察，台北縣租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-未滿 12,000 元的比例為最高，以介於 12,001-18,000 元的比例為次高。長期而言，各類希望月租金所佔比例變化不大。

圖 4.2.4 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

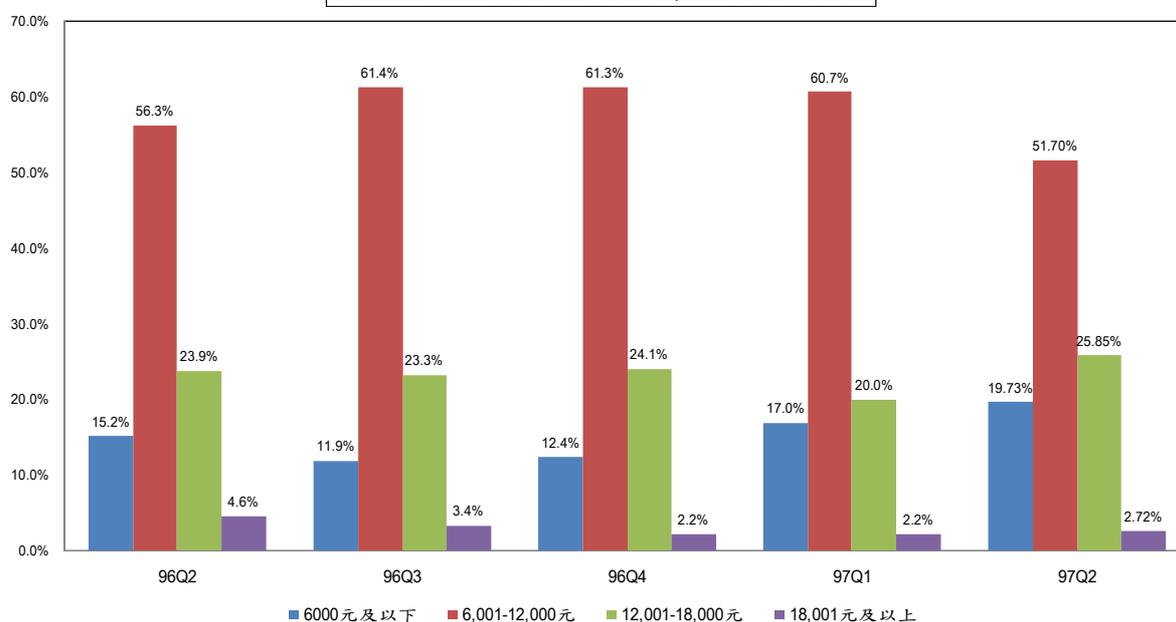


表 4.2.4 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
6000元及以下	20.0%	14.0%	14.9%	13.9%	13.7%	16.8%	13.5%	17.4%	15.2%	11.9%	12.4%	17.0%	19.73%
6,001-12,000元	54.5%	60.9%	56.4%	50.7%	58.1%	56.8%	51.9%	53.9%	56.3%	61.4%	61.3%	60.7%	51.70%
12,001-18,000元	21.4%	21.8%	28.7%	25.4%	27.4%	24.9%	32.7%	25.8%	23.9%	23.3%	24.1%	20.0%	25.85%
18,001元及以上	4.1%	3.3%	0.0%	10.0%	0.8%	1.6%	1.9%	2.8%	4.6%	3.4%	2.2%	2.2%	2.72%

5. 租屋後居住人數

台北縣租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 37.9%，次為 3 人，佔 22.1%，而 1 人佔 18.6%，4 人佔 17.2%，5 人及 5 人以上則都佔 2.1%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

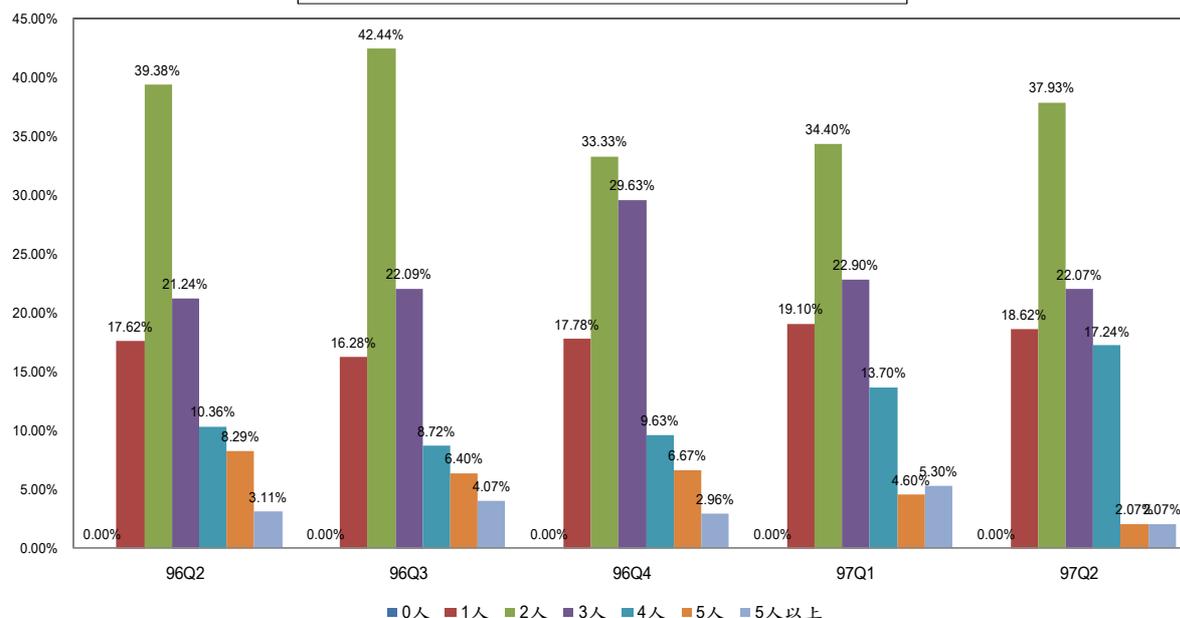


表 4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
0人	0.0%	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
1人	30.1%	26.7%	21.4%	26.7%	36.1%	22.1%	16.7%	17.7%	17.62%	16.28%	17.78%	19.10%	18.62%
2人	37.0%	38.1%	42.9%	38.1%	34.4%	28.2%	42.3%	43.4%	39.38%	42.44%	33.33%	34.40%	37.93%
3人	19.6%	18.8%	16.3%	18.8%	17.2%	26.0%	21.8%	25.1%	21.24%	22.09%	29.63%	22.90%	22.07%
4人	9.1%	8.0%	14.3%	8.0%	7.4%	16.0%	14.7%	9.1%	10.36%	8.72%	9.63%	13.70%	17.24%
5人	2.3%	5.1%	3.1%	5.1%	4.1%	5.0%	3.2%	2.9%	8.29%	6.40%	6.67%	4.60%	2.07%
5人以上	1.8%	2.8%	2.0%	2.8%	0.8%	2.8%	1.3%	1.7%	3.11%	4.07%	2.96%	5.30%	2.07%

6. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身及夫婦與未婚子女，分別佔 37.2%、27.6%，而夫婦則佔 19.3%，夫婦與已婚子女與三代同堂皆佔 2.8%，其他的情況則佔 10.3%，顯示租屋族群主要以單身及夫婦與未婚子女為主。

圖 4.2.6 台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

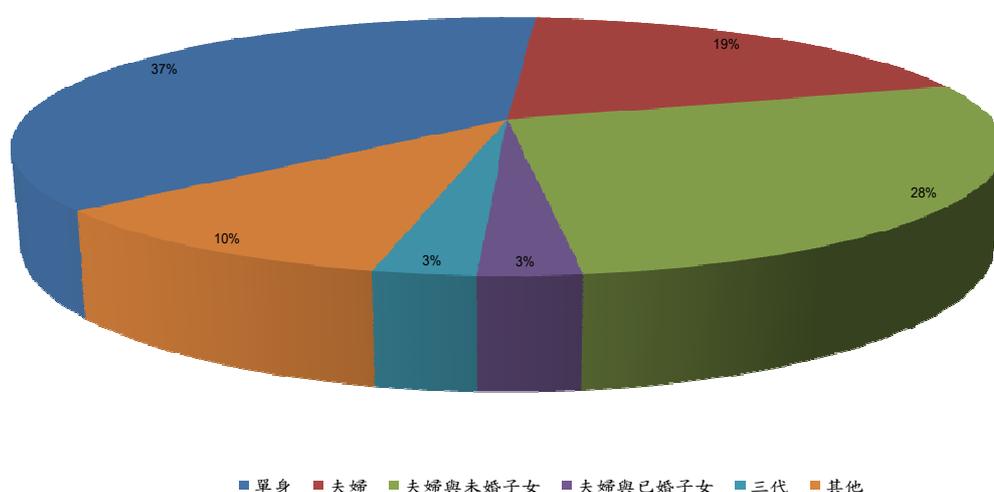


表 4.2.6 台北縣購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
單身	32.6%	31.6%	25.0%	27.18%	30.5%	31.4%	33.8%	37.2%
夫婦	23.4%	31.0%	31.3%	30.26%	25.3%	32.1%	24.1%	19.3%
夫婦與未婚子女	16.8%	17.7%	21.6%	20.00%	27.6%	19.7%	23.3%	27.6%
夫婦與已婚子女	3.3%	1.9%	2.3%	2.56%	3.4%	2.2%	3.0%	2.8%
三代	7.6%	5.7%	6.3%	6.67%	6.9%	8.8%	7.5%	2.8%
其他	16.3%	12.0%	13.6%	13.33%	6.3%	5.8%	8.3%	10.3%

7. 期望租屋遷徙距離

就台北縣租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙的比例居多，佔 87.9%；其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 60.5%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 27.4%；跨縣市遷入的比例則佔 12.1%。顯示原居住地區在台北縣者，傾向繼續居住在原鄉鎮市的比例相當高，由外縣市遷徙至台北縣租屋的比例則較台北市為少。

圖4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷移距離

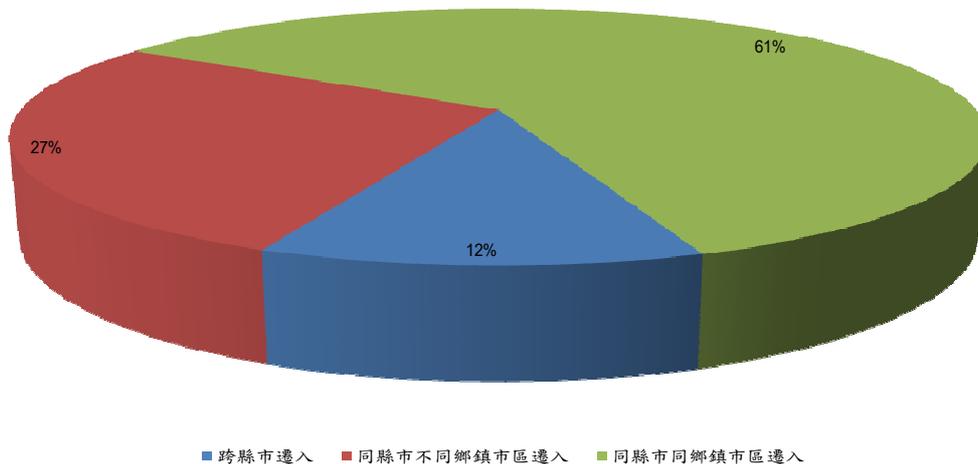


表 4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
跨縣市遷入	12.2%	10.7%	12.0%	11.8%	9.8%	14.7%	11.90%	12.1%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	27.2%	23.5%	20.6%	26.7%	23.1%	16.3%	30.15%	27.4%
同縣市同鄉鎮市區遷入	60.6%	65.8%	67.4%	61.5%	67.1%	69.0%	57.93%	60.5%

8. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之多為變好之預期狀況，其中整體狀況變好佔 78.6%，房屋面積變大佔 50.0%，距市中心距離變近佔 56.6%，鄰里環境變好佔 62.3%，屋況變好則佔 72.7%。

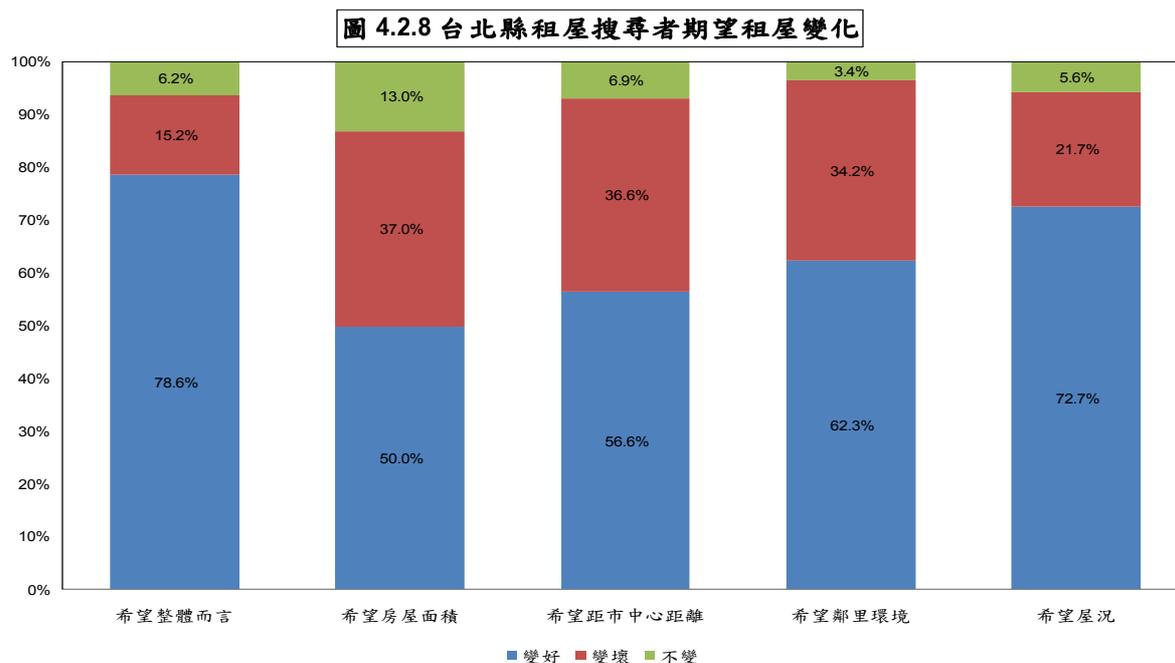


表 4.2.8 台北縣租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	希望整體而言	希望房屋面積	希望距市中心距離	希望鄰里環境	希望屋況
變好	78.6%	50.0%	56.6%	62.3%	72.7%
變壞	15.2%	37.0%	36.6%	34.2%	21.7%
不變	6.2%	13.0%	6.9%	3.4%	5.6%

9. 租金趨勢看法

本季台北縣租屋搜尋者對租金趨勢的看法，有 19.2%的租屋搜尋者認為租金將維持平穩，有 58.2%認為租金有可能上漲，看跌租金的租屋搜尋者 8.9%，此外 13.7%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，認為租金可能上漲的人增加 7.9 個百分點，認為租金會維持平穩者減少 10.9 個百分點，看跌租金的租屋搜尋者則增加 4.4 個百分點；相較去年同季，認為租金可能上漲的人增加 2.8 個百分點，認為租金會維持平穩則減少 10.9 個百分點，看跌租金者則增加 5.8 個百分點。綜合觀察，本季租屋搜尋者對租金趨勢看法認為持平者明顯減少，認為上漲的看法仍為主流，但認為下跌者也有增加。

圖4.2.9 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法

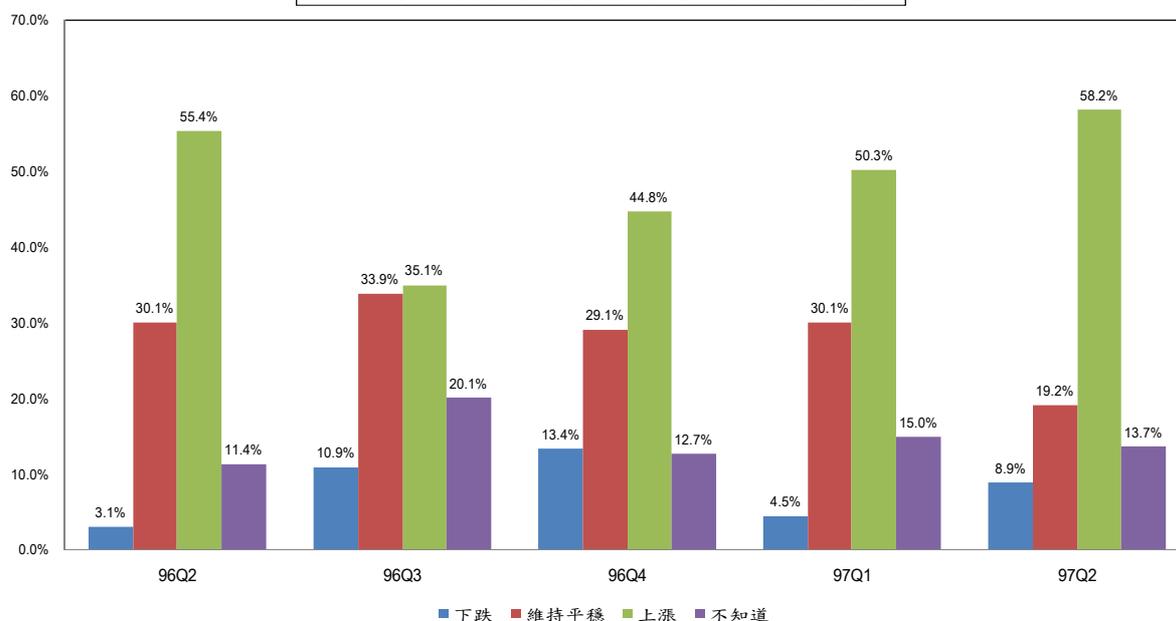
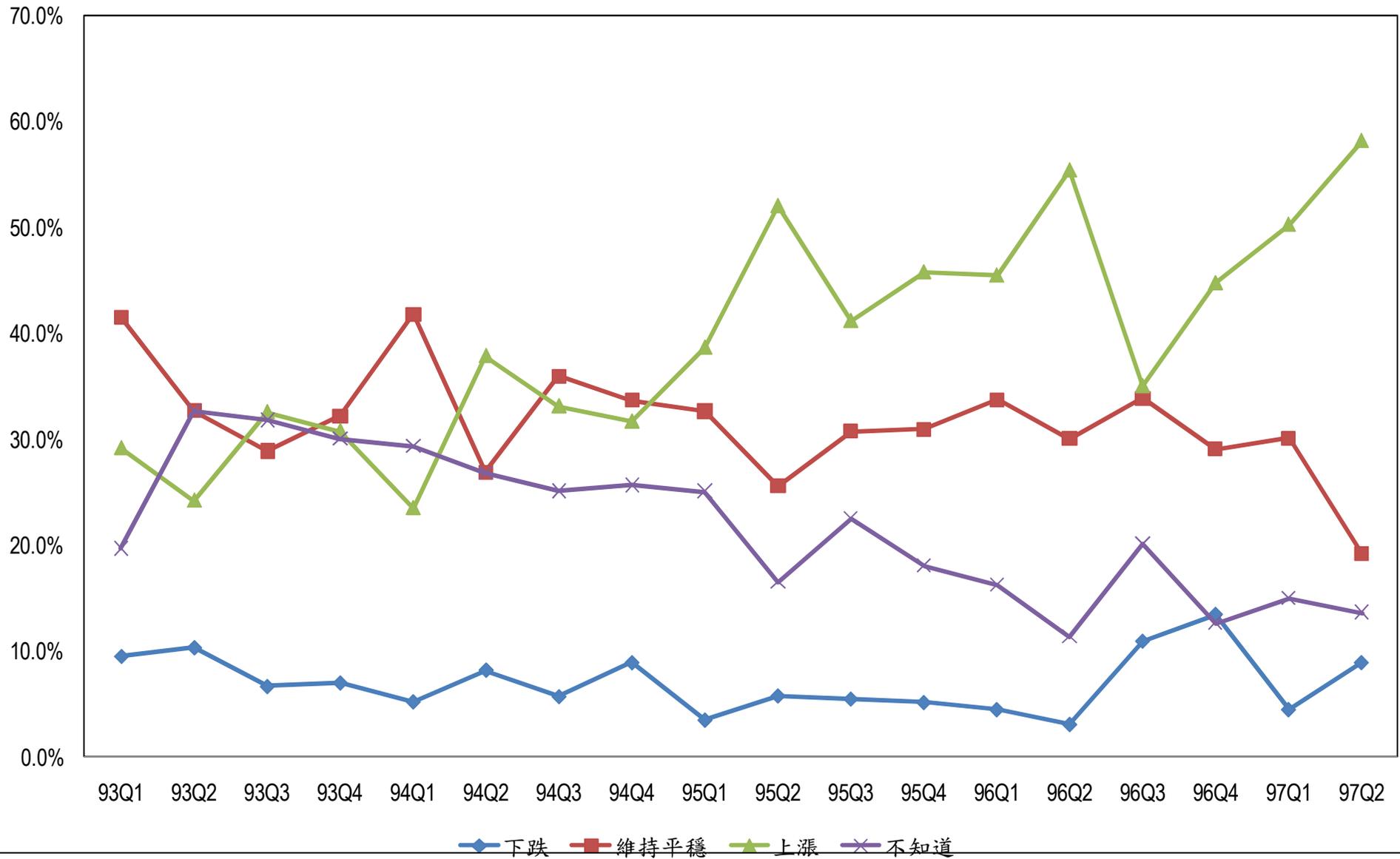


表 4.2.9 台北縣租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
下跌	8.2%	5.7%	8.9%	3.5%	5.8%	5.5%	5.2%	4.5%	3.1%	10.9%	13.4%	4.5%	8.9%
維持平穩	26.9%	36.0%	33.7%	32.7%	25.6%	30.8%	31.0%	33.7%	30.1%	33.9%	29.1%	30.1%	19.2%
上漲	37.9%	33.1%	31.7%	38.7%	52.1%	41.2%	45.8%	45.5%	55.4%	35.1%	44.8%	50.3%	58.2%
不知道	26.9%	25.1%	25.7%	25.1%	16.5%	22.5%	18.1%	16.3%	11.4%	20.1%	12.7%	15.0%	13.7%

圖 4.2.10 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



(二) 購屋意願

1. 購屋時程規劃

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，八成租屋搜尋者未來有購屋規劃，但購屋時程延後至五年內購屋。其中，一年內購屋比例為 4.8%，較上季及去年同季皆增加 0.3、1.2 個百分點；長期租屋潛在需求則佔約 18.4%。相較上季，有購屋規劃需求比例增加 4.1 個百分點，而長期潛在租屋需求則減少 1.2 個百分點；相較去年同季，有購屋規劃需求比例增加 0.2 個百分點，而長期潛在租屋需求則增加 2.0 個百分點。

圖 4.2.11 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃

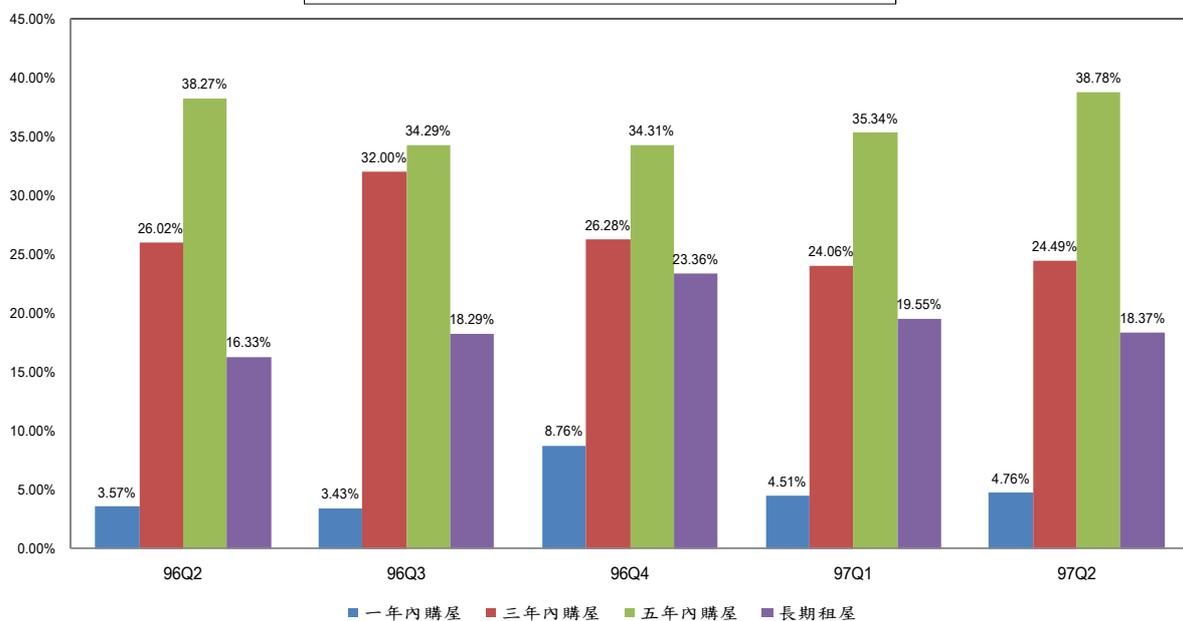
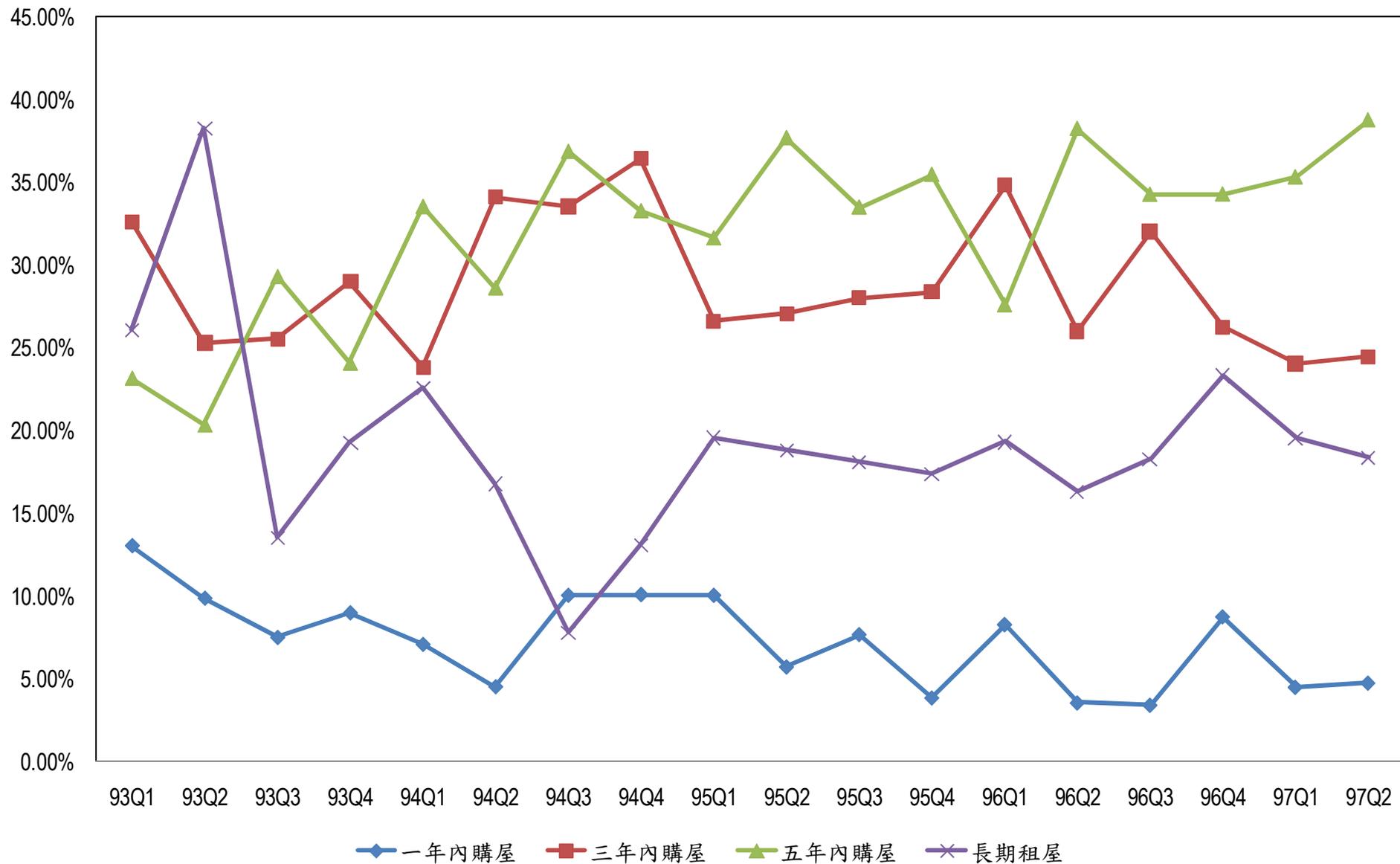


表 4.2.11 台北縣租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
一年內購屋	4.5%	10.1%	10.1%	10.1%	5.7%	7.7%	3.9%	8.3%	3.57%	3.43%	8.76%	4.51%	4.76%
三年內購屋	34.1%	33.5%	36.4%	26.6%	27.0%	28.0%	28.4%	34.8%	26.02%	32.00%	26.28%	24.06%	24.49%
五年內購屋	28.6%	36.9%	33.3%	31.7%	37.7%	33.5%	35.5%	27.6%	38.27%	34.29%	34.31%	35.34%	38.78%
長期租屋	16.8%	7.8%	13.1%	19.6%	18.9%	18.1%	17.4%	19.3%	16.33%	18.29%	23.36%	19.55%	18.37%

圖 4.2.12 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



2. 未來希望購屋類型

就台北縣租屋搜尋者而言，新成屋為其本季主要考慮對象，佔 45.1%，較上季與去年同季皆增加 0.14、0.01 個百分點；其次 38.9% 會優先考慮中古屋，相較上季減少 6.1 個百分點、去年同季增加 3.0 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 6.3%，較上季增加 0.2 個百分點與去年同季減少 0.9 個百分點。綜合觀察，本季台北縣新成屋潛在需求的比例增加，相對中古屋需求比例減少。

圖 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

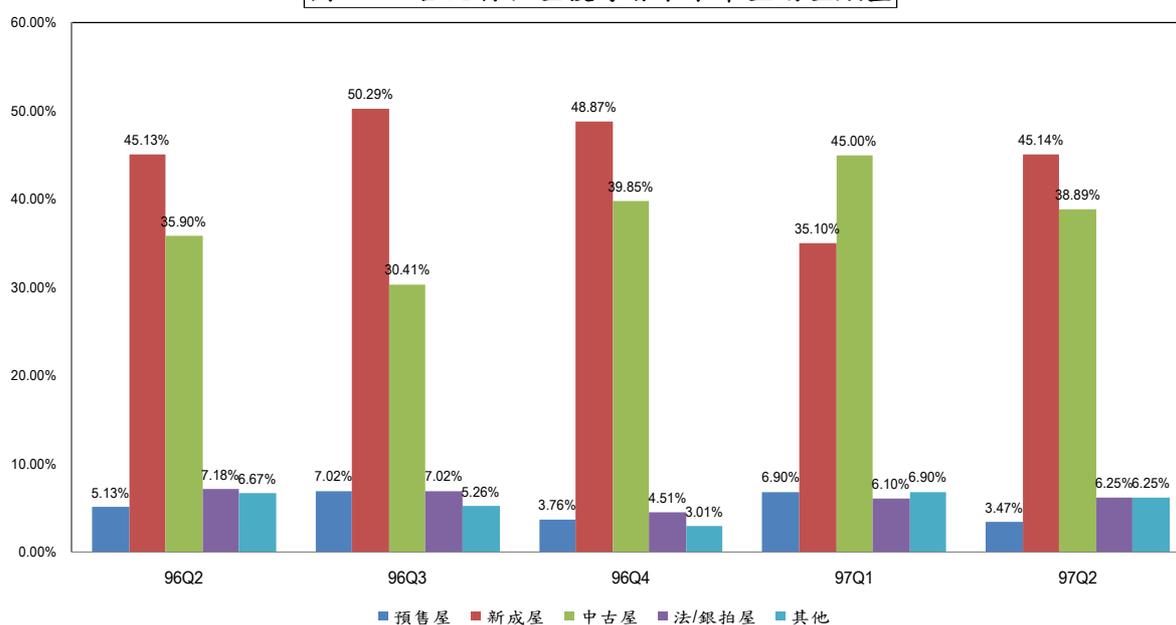


表 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
預售屋	8.3%	5.6%	6.1%	7.1%	6.5%	4.4%	5.2%	3.4%	5.13%	7.02%	3.76%	6.90%	3.47%
新成屋	60.6%	57.6%	54.5%	50.0%	53.7%	54.4%	48.1%	49.2%	45.13%	50.29%	48.87%	35.10%	45.14%
中古屋	20.4%	26.0%	28.3%	33.7%	32.5%	28.0%	34.4%	39.0%	35.90%	30.41%	39.85%	45.00%	38.89%
法/銀拍屋	3.7%	5.6%	8.1%	6.1%	4.1%	6.6%	7.1%	2.3%	7.18%	7.02%	4.51%	6.10%	6.25%
其他	6.9%	5.1%	3.0%	3.1%	3.3%	6.6%	5.2%	6.2%	6.67%	5.26%	3.01%	6.90%	6.25%

3. 期望購屋面積

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，期望購屋面積以 20-未滿 30 坪的比例較高，佔 54.4%，較上季增加 6.9 個百分點，較去年同季減少 2.3 個百分點；期望購屋面積為 30-未滿 40 坪的比例佔 21.3%，較上季減少 8.4 個百分點、與去年同季增加 2.2 個百分點。就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪的潛在購屋需求面積仍為主流，佔七成五左右的比列。

圖 4.2.14 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋面積

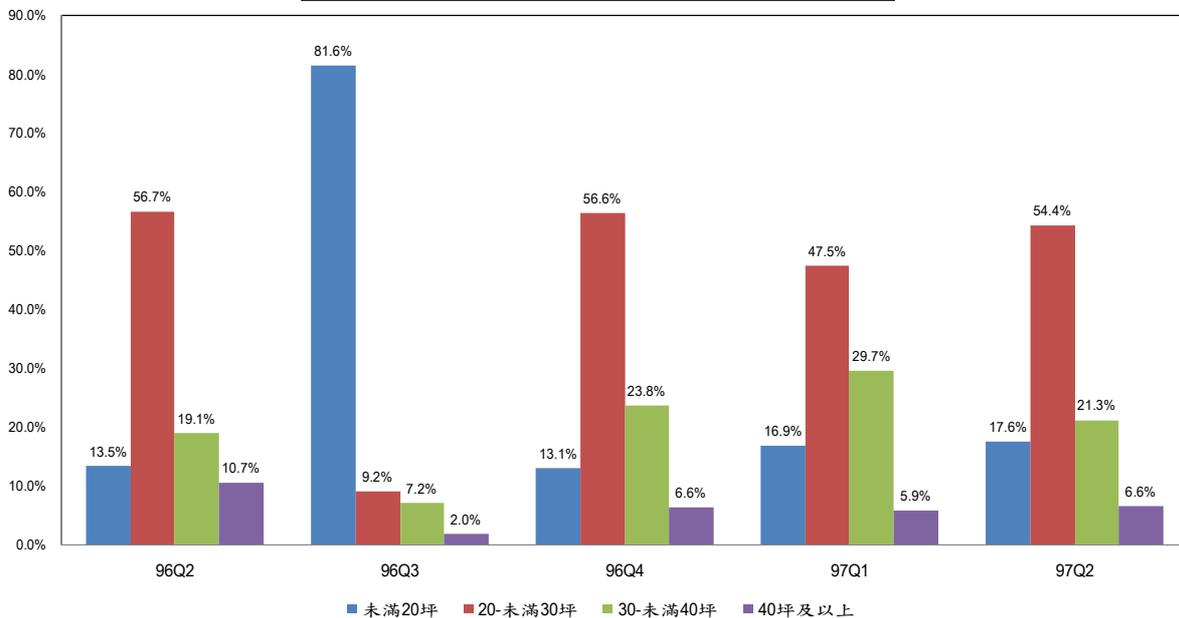


表 4.2.14 台北縣租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
未滿20坪	9.9%	14.5%	7.9%	17.0%	9.4%	11.3%	16.3%	19.4%	13.5%	81.6%	13.1%	16.9%	17.6%
20-未滿30坪	47.4%	50.3%	55.4%	44.9%	51.9%	50.9%	53.9%	49.4%	56.7%	9.2%	56.6%	47.5%	54.4%
30-未滿40坪	32.3%	29.6%	30.7%	30.1%	29.2%	28.3%	24.8%	26.3%	19.1%	7.2%	23.8%	29.7%	21.3%
40坪及以上	10.4%	5.6%	5.9%	8.0%	9.4%	9.4%	5.0%	5.0%	10.7%	2.0%	6.6%	5.9%	6.6%

4. 購屋預算

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋預算中，有 46.9%的租屋搜尋者未來購屋預算為未滿 300-未滿 500 萬元，39.2%未來購屋預算為 500-未滿 900 萬元，10.0%在 300 萬元及以下，3.8%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元增加 0.6 個百分點，而 300 萬元以下減少 4.0 個百分點，300-未滿 500 萬元相較上季則增加 4.8 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 300-未滿 500 萬元租屋者增加 4.3 個百分點，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元之租屋者則增加 0.7 個百分點，而 300 萬元及以下則減少 3.0 個百分點，900 萬元及以上則減少 2.1 個百分點。綜合觀察，台北縣未來主要購屋預算在本季的需求比例落於 300-900 萬元區間，隨房價上漲，本季預算提高到 500-未滿 900 萬比例仍持續上季增加。

圖 4.2.15 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋預算

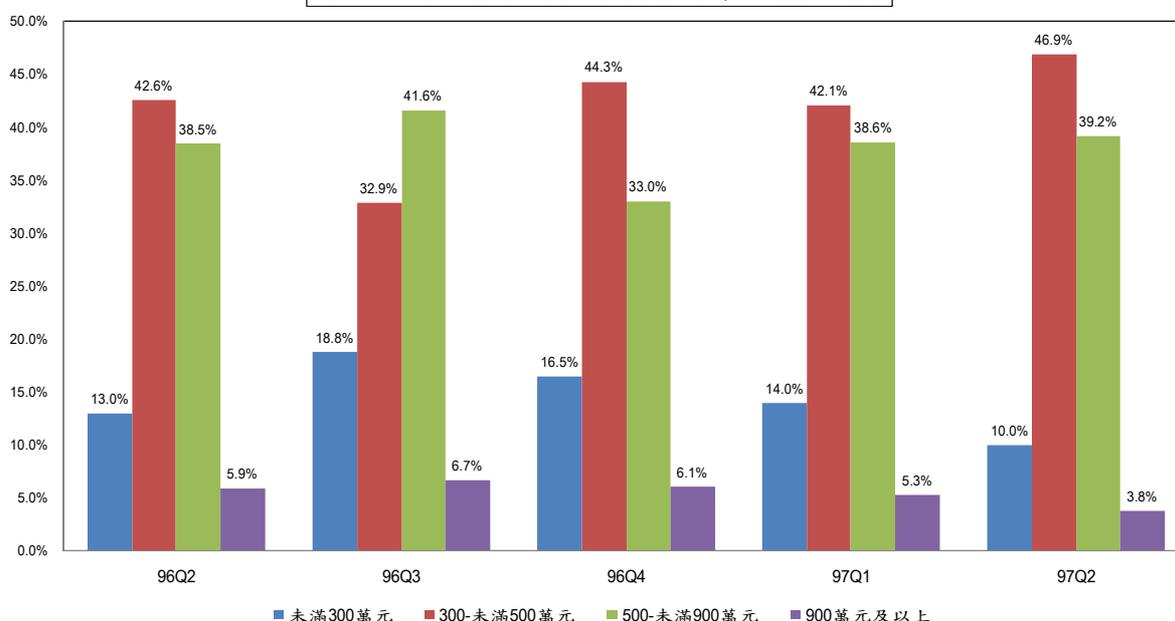


表 4.2.15 台北縣租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
未滿300萬元	18.8%	12.8%	10.9%	14.9%	11.7%	16.6%	20.2%	22.9%	13.0%	18.8%	16.5%	14.0%	10.0%
300-未滿500萬元	42.5%	48.0%	47.5%	35.1%	47.6%	41.7%	43.4%	34.0%	42.6%	32.9%	44.3%	42.1%	46.9%
500-未滿900萬元	32.0%	35.8%	36.6%	42.3%	35.0%	36.4%	33.3%	37.3%	38.5%	41.6%	33.0%	38.6%	39.2%
900萬元及以上	6.6%	3.4%	5.0%	7.7%	5.8%	5.3%	3.1%	5.9%	5.9%	6.7%	6.1%	5.3%	3.8%

5. 租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

本季新增問項了解台北縣租屋搜尋者對於目前租金水準租屋對於日後一般生活支出是否造成壓力，本季調查結果可以發現大多數都認為部分有壓力佔 49.3%，其次為有很大壓力佔 27.0%，很小壓力及完全沒有壓力則分別佔 13.5%及 1.4%。調查結果顯示台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多；租屋壓力指數為 2.28，較台北市低，表示台北縣租屋壓力較台北市相對緩和。

圖 4.2.16 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對一般日常支出造成壓力情況

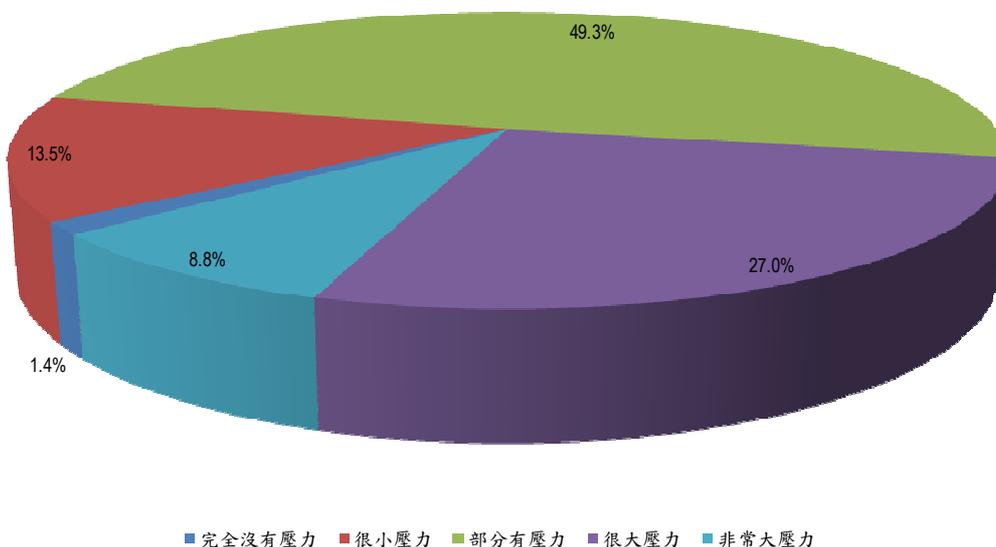


表 4.2.16 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

	97Q2
完全沒有壓力	1.4%
很小壓力	13.5%
部分有壓力	49.3%
很大壓力	27.0%
非常大壓力	8.8%
租屋壓力指數	2.28

6. 通貨膨脹對於未來購屋意願影響情況

本季新增問項了解台北市租屋搜尋者對通貨膨脹是否會影響未來購屋意願的看法，本季調查結果可以發現租屋搜尋者對於通貨膨脹影響未來購屋意願看法兩極，29.9%的租屋搜尋者認為通貨膨脹對於未來購屋是有顯著正面影響，同時 32.6%的租屋搜尋者則認為有顯著負面影響；其次是 16.0%些微負面影響及 11.8 些微正面影響，認為無影響則佔 6.9%。整體來說，台北縣租屋搜尋者認為通貨膨脹對於租屋搜尋者未來購屋影響負面較正面多。

圖4.2.17 台北縣租屋搜尋者通貨膨脹對於未來購屋意願影響情況

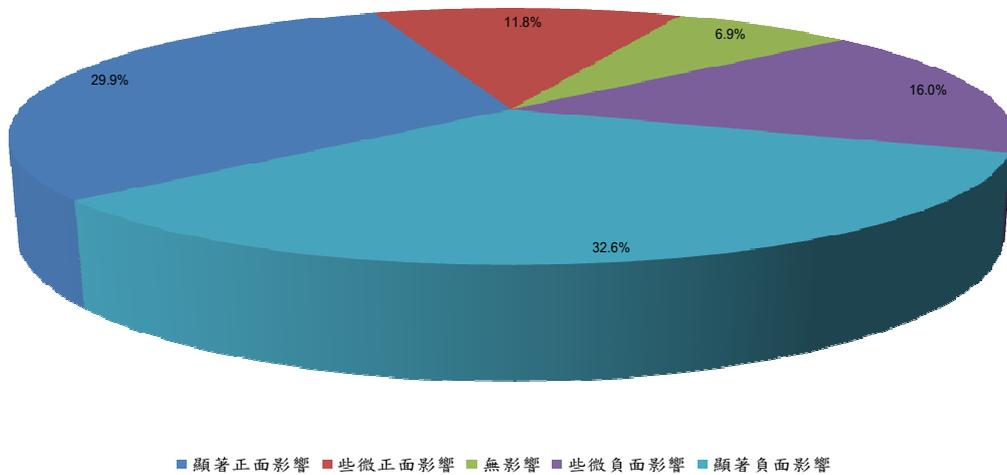


表 4.2.17 台北縣租屋搜尋者認為通貨膨脹對於未來購屋意願影響情況

	97Q2
顯著正面影響	29.9%
些微正面影響	11.8%
無影響	6.9%
些微負面影響	16.0%
顯著負面影響	32.6%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 租屋搜尋者年齡

就台北縣租屋搜尋者之年齡來看，整體而言明顯以 25~35 歲居多，佔 57.3%，亦即以青壯年族群為主；25 歲以下之青年租屋搜尋者佔 16.1%，相較於購屋者而言，該比例亦明顯較高，顯示 25 歲以下之青年，受到經濟負擔能力的影響，較傾向選擇租屋方式。

圖 4.2.18 台北縣租屋搜尋者年齡分配

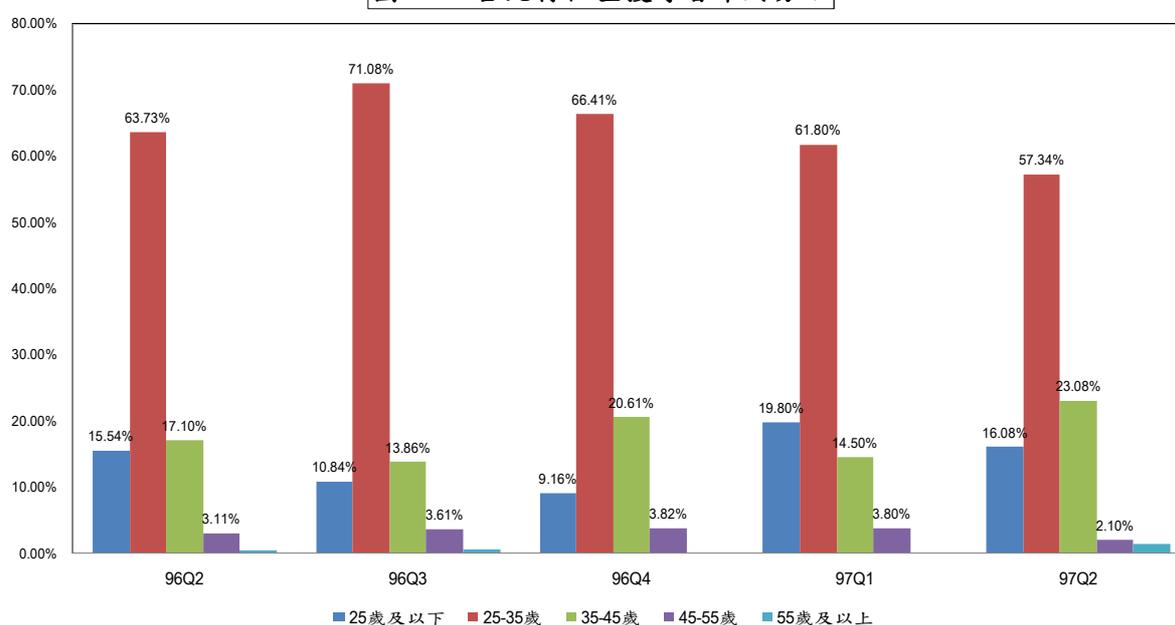


表 4.2.18 台北縣租屋搜尋者年齡分配

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
25歲及以下	18.3%	10.8%	15.0%	10.8%	20.3%	18.0%	13.4%	14.8%	15.54%	10.84%	9.16%	19.80%	16.08%
25-35歲	64.4%	72.2%	62.0%	72.2%	61.8%	60.1%	59.9%	63.6%	63.73%	71.08%	66.41%	61.80%	57.34%
35-45歲	13.7%	14.2%	19.0%	14.2%	17.1%	17.5%	23.6%	15.9%	17.10%	13.86%	20.61%	14.50%	23.08%
45-55歲	1.4%	1.7%	4.0%	1.7%	0.0%	4.4%	2.5%	4.5%	3.11%	3.61%	3.82%	3.80%	2.10%
55歲及以上	2.3%	1.1%	0.0%	1.1%	0.8%	0.0%	0.6%	1.1%	0.52%	0.60%	0.00%	0.00%	1.40%

2. 租屋搜尋者性別

台北縣租屋搜尋者性別男性佔 30.8%，女性佔 69.2%，女性較男性佔較高比例。

圖4.2.19 台北縣租屋搜尋者性別

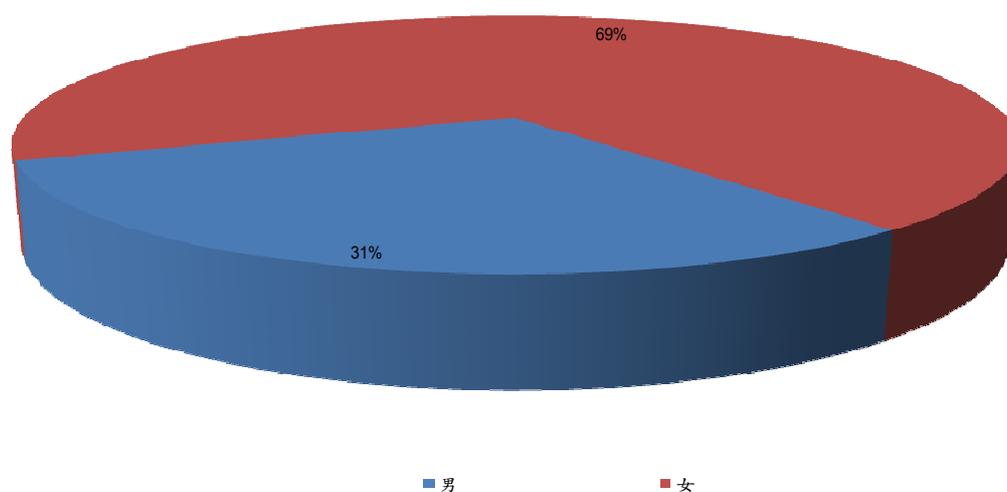


表 4.2.19 台北縣租屋搜尋者性別

	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
男	38.8%	41.4%	30.9%	34.5%	37.2%	30.8%
女	61.2%	58.6%	69.1%	65.5%	62.8%	69.2%

3. 家庭平均月收入

整體而言，台北縣租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於2萬-未滿9萬元之間，合計佔80.1%，其中以2萬-未滿4萬元所佔比例為最高，達32.2%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入亦有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖4.2.20 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入

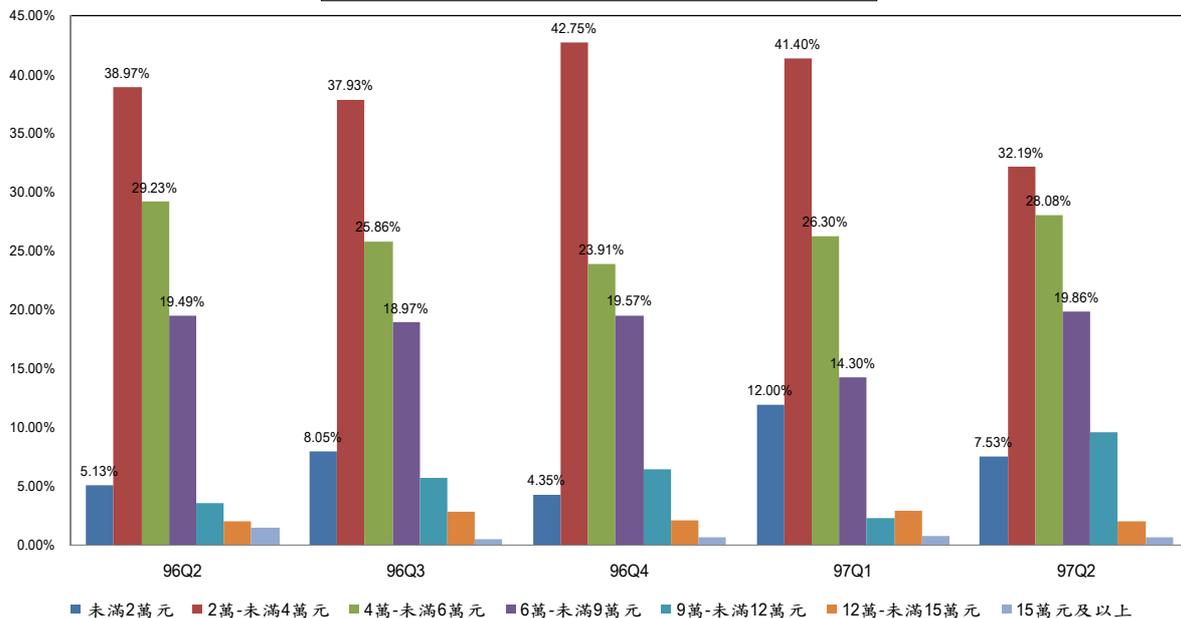


表 4.2.20 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
未滿2萬元	12.2%	5.0%	8.0%	5.0%	12.3%	6.0%	3.8%	3.9%	5.13%	8.05%	4.35%	12.00%	7.53%
2萬-未滿4萬元	41.9%	44.1%	38.0%	44.1%	40.2%	47.8%	44.7%	38.8%	38.97%	37.93%	42.75%	41.40%	32.19%
4萬-未滿6萬元	25.2%	29.6%	31.0%	29.6%	26.2%	24.5%	26.4%	33.7%	29.23%	25.86%	23.91%	26.30%	28.08%
6萬-未滿9萬元	11.7%	15.1%	11.0%	15.1%	13.1%	13.6%	13.8%	17.4%	19.49%	18.97%	19.57%	14.30%	19.86%
9萬-未滿12萬元	5.0%	4.5%	6.0%	4.5%	6.6%	6.0%	7.5%	5.6%	3.59%	5.75%	6.52%	2.30%	9.59%
12萬-未滿15萬元	0.9%	0.6%	5.0%	0.6%	1.6%	0.5%	0.6%	0.0%	2.05%	2.87%	2.17%	3.00%	2.05%
15萬元及以上	3.2%	1.1%	1.0%	1.1%	0.0%	1.6%	3.1%	0.6%	1.54%	0.57%	0.72%	0.80%	0.68%

4. 現住房屋權屬

本季台北縣租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 85.1%，父母子女所有佔 9.5%，自有佔 2.7%。相較上季，租屋的比例增加 6.8 個百分點，父母子女所有的比例減少 2.8 個百分點，自有的比例則增加 0.5 個百分點；相較去年同季，租屋的比例增加 3.5 個百分點，父母子女所有的比例減少 1.4 個百分點，自有的比例則減少 1.8 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化不大，現住房屋權屬為租屋者，傾向未來持續租屋的比例較高。

圖 4.2.21 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬



表 4.2.21 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
自有(含)配偶	6.9%	5.0%	8.0%	2.4%	4.7%	4.7%	6.3%	3.3%	4.46%	3.91%	3.52%	2.20%	2.70%
父母子女所有	18.0%	17.3%	13.0%	13.6%	14.2%	17.9%	11.3%	12.6%	10.89%	9.50%	13.38%	12.30%	9.46%
租屋	72.1%	74.3%	77.0%	80.6%	77.2%	75.3%	78.0%	81.3%	81.68%	84.36%	79.58%	78.30%	85.14%
其他	3.0%	3.4%	2.0%	3.4%	3.9%	2.1%	4.4%	2.7%	2.97%	2.23%	3.52%	7.20%	2.70%

5. 現屋居住年數

台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年，佔 42.6%，次為三年以上不到十年，佔 33.9%，而不到半年及半年以上不到一年分別佔 7.0%、2.6%，十年以上則佔 13.9%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.2.22 台北縣租屋搜尋者目前房屋居住年數

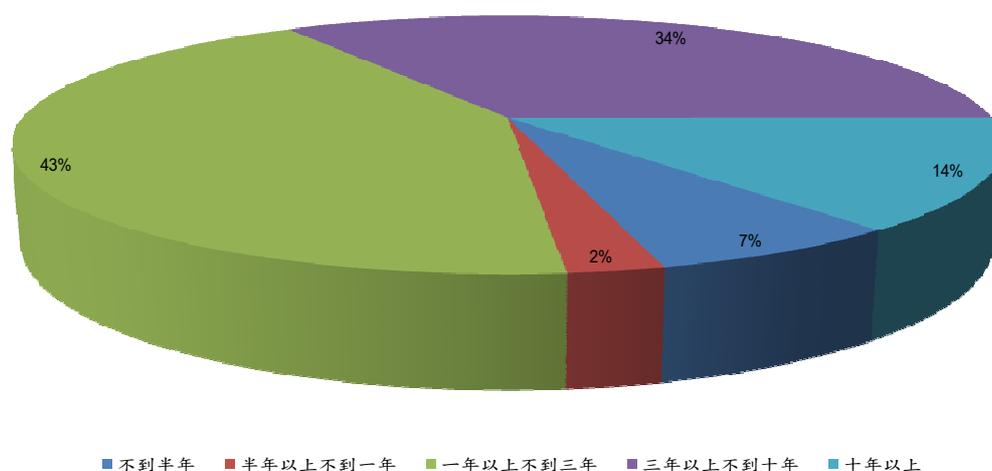


表 4.2.22 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
不到半年	8.8%	8.5%	6.9%	197.4%	5.7%	9.0%	4.5%	7.0%
半年以上不到一年	8.8%	6.8%	3.8%	1052.6%	7.1%	6.3%	5.4%	2.6%
一年以上不到三年	43.5%	49.2%	52.7%	4539.5%	51.4%	49.5%	48.6%	42.6%
三年以上不到十年	21.1%	22.0%	27.5%	3092.1%	24.3%	19.8%	27.9%	33.9%
十年以上	17.7%	13.6%	9.2%	1118.4%	11.4%	15.3%	13.5%	13.9%

6. 職業別

台北縣租屋搜尋者之職業別，主要為民間機構，佔 51.4%，次為自由業 13.2%，學生及其他佔 12.5%，顯示租屋者目前職業以民間機構為主。

圖 4.2.23 台北縣租屋搜尋者職業

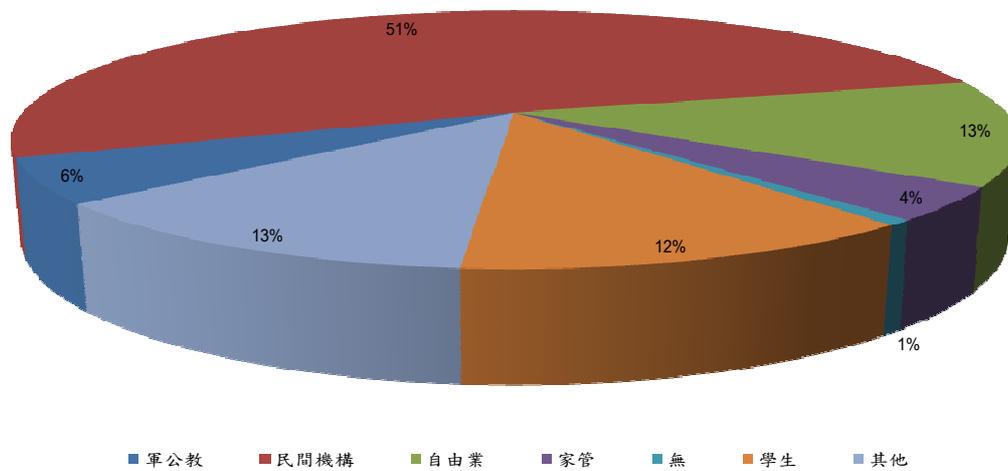


表 4.2.23 台北縣租屋搜尋者職業

	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
軍公教	8.9%	7.3%	1082.5%	5.7%	11.7%	3.0%	5.6%
民間機構	48.1%	55.4%	5000.0%	56.9%	53.3%	49.6%	51.4%
自由業	17.1%	15.3%	1494.8%	12.6%	10.2%	19.5%	13.2%
家管	1.3%	1.1%	154.6%	3.4%	3.6%	4.5%	4.2%
無	0.6%	0.0%	206.2%	0.6%	1.5%	2.3%	0.7%
學生	9.5%	9.0%	876.3%	8.6%	7.3%	10.5%	12.5%
其他	14.6%	11.9%	1185.6%	12.1%	12.4%	10.5%	12.5%

7. 最高教育程度

台北縣租屋搜尋者最高教育程度，主要為大專，佔 66.7%，次為高中/職佔 15.3%，而研究所以以上佔 15.3%，初(國)中/職佔 1.4%，顯示租屋者最高教育程度多在高中/職及以上。

圖 4.2.24 台北縣租屋搜尋者教育程度

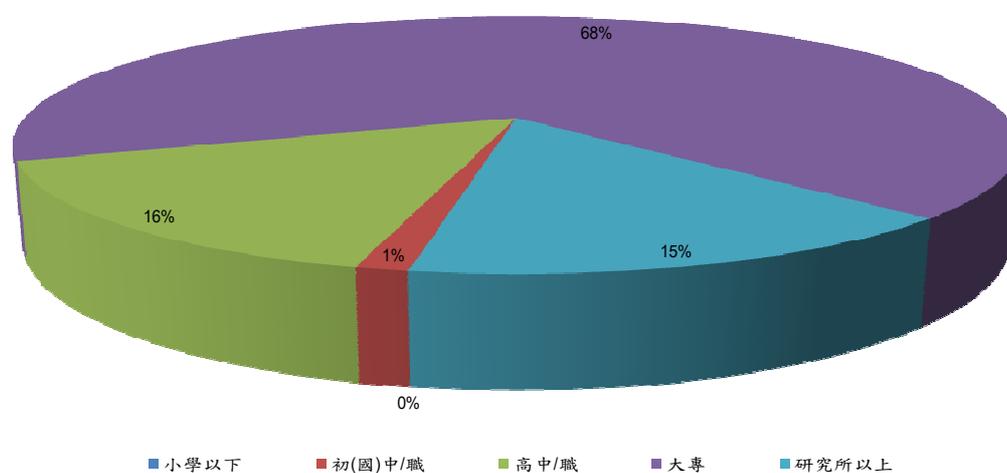


表 4.2.24 台北縣租屋搜尋者最高教育程度

	97Q1	97Q2
小學以下	0.8%	0.0%
初(國)中/職	1.5%	1.4%
高中/職	24.4%	15.3%
大專	61.1%	66.7%
研究所以以上	11.5%	15.3%

表 4.3.1 台北縣市租屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
租屋原因				未來希望購屋類型			
暫時租屋	40.9%	40.8%	40.9%	預售屋	6.3%	3.5%	5.5%
購屋不划算	6.9%	7.1%	7.0%	新成屋	44.4%	45.1%	44.6%
不想把錢放在購屋上	4.1%	2.0%	3.5%	中古屋	36.3%	38.9%	37.1%
買不起房子	44.2%	46.4%	44.8%	法/銀拍屋	4.8%	6.3%	5.3%
其他	3.9%	3.6%	3.8%	其他	8.2%	6.3%	7.6%
現住房屋權屬				希望購屋面積			
自有	3.7%	2.7%	3.4%	20坪以下	17.0%	17.6%	17.2%
父母子女有	13.5%	9.5%	12.3%	21-30坪	51.5%	54.4%	52.4%
租屋	79.9%	85.1%	81.5%	31-40坪	23.0%	21.3%	22.4%
其他	2.9%	2.7%	2.8%	41-50坪	5.9%	4.4%	5.4%
希望租屋類型				51坪以上	2.6%	2.2%	2.5%
分租雅房	4.7%	7.4%	5.5%	希望購屋價位			
小套房	14.0%	9.5%	12.6%	200萬元以下	6.5%	3.1%	5.4%
獨立套房	27.9%	25.0%	27.0%	201-300萬元	6.1%	6.9%	6.4%
整戶住家	53.5%	58.1%	54.9%	301-400萬元	13.9%	29.2%	18.6%
希望租屋面積				401-500萬元	13.9%	17.7%	15.1%
10坪以下	36.3%	29.3%	34.2%	501-600萬元	12.2%	18.5%	14.2%
10-20坪	27.8%	24.5%	26.8%	601-900萬元	33.0%	20.8%	29.2%
20-30坪	27.8%	38.8%	31.1%	901-1200萬元	6.5%	1.5%	5.0%
30-40坪	7.9%	6.1%	7.4%	1201-2000萬元	6.8%	1.5%	5.2%
40-50坪	0.3%	1.4%	0.6%	2001萬元以上	1.0%	0.8%	0.9%
50坪以上	0.0%	0.0%	0.0%	未來購屋期望			
希望房租月租金				預計一年內購屋	6.2%	4.8%	5.8%
3000元以下	0.9%	0.7%	0.8%	預計三年內購屋	27.4%	24.5%	26.5%
3,000元-6,000元	10.9%	19.0%	13.4%	預計五年內購屋	28.0%	38.8%	31.3%
6,000元-9,000元	29.5%	33.3%	30.7%	希望長期租屋	22.1%	18.4%	21.0%
9,000元-12,000元	15.3%	18.4%	16.3%	其他	16.2%	13.6%	15.4%
12,000元-15,000元	21.2%	21.1%	21.2%	未來租屋後家庭形態			
15,000元-18,000元	11.5%	4.8%	9.5%	單身	38.0%	37.2%	37.8%
18,000元-21,000元	2.9%	0.0%	2.1%	夫婦	20.2%	19.3%	19.9%
21,000元以上	7.7%	2.7%	6.2%	夫婦與未婚子女	23.1%	27.6%	24.5%
近三個月租金趨勢看法				夫婦與已婚子女	1.5%	2.8%	1.9%
大幅下跌	1.2%	1.4%	1.2%	三代	5.9%	2.8%	5.0%
微幅下跌	11.0%	7.5%	10.0%	其他	11.3%	10.3%	11.0%
維持平穩	24.7%	19.2%	23.0%	分租雅房 平均租屋面積(坪)	5.0	5.7	5.3
微幅上漲	41.7%	40.4%	41.3%	分租雅房 平均租金(元/月)	5,365	5,166	5,284
大幅上漲	11.3%	17.8%	13.3%	小套房 平均租屋面積(坪)	7.4	5.9	7.2
不知道	10.1%	13.7%	11.2%	小套房 平均租金(元/月)	7,449	5,341	7,027
希望遷移距離				獨立套房 平均租屋面積(坪)	11.5	11.8	11.6
跨縣市遷入	20.0%	12.1%	15.0%	獨立套房 平均租金(元/月)	9,942	8,197	9,474
同縣市不同鄉鎮市區遷入	25.4%	27.4%	26.7%	整戶住家 平均租屋面積(坪)	25.5	26.7	25.9
同縣市同鄉鎮市區遷入	54.6%	60.5%	58.3%	整戶住家 平均租金(元/月)	14,556	11,810	13,690
平均搜尋時間(週)	4.2	4.2	4.2	未來希望平均購屋面積(坪)	30.8	30.0	30.5
平均看屋間數(屋)	7.8	8.7	8.1	未來希望平均購屋預算(萬)	649.7	512.0	607.3

表 4.3.2 台北縣市租屋搜尋者需求分配

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
平均家庭月收入				租屋搜尋者教育狀況			
2萬元以下	6.3%	7.5%	6.7%	小學以下	0.0%	0.0%	0.0%
2-4萬元	34.3%	32.2%	33.7%	初(國)中/職	0.9%	1.4%	1.1%
4-6萬元	26.9%	28.1%	27.2%	高中/職	12.4%	15.3%	13.3%
6-9萬元	19.1%	19.9%	19.3%	大專	64.7%	66.7%	65.3%
9-12萬元	9.9%	9.6%	9.8%	研究所以上	22.1%	15.3%	20.0%
12-15萬元	1.8%	2.1%	1.9%	在目前房屋居住年數			
15萬元以上	1.8%	0.7%	1.5%	不到半年	14.6%	7.0%	12.3%
租屋搜尋者年齡				半年以上不到一年	5.1%	2.6%	4.4%
25歲以下	11.8%	16.1%	13.1%	一年以上不到三年	46.4%	42.6%	45.2%
25-35歲	58.8%	57.3%	58.4%	三年以上不到十年	21.5%	33.9%	25.2%
35-45歲	22.4%	23.1%	22.6%	十年以上	12.4%	13.9%	12.9%
45-55歲	5.5%	2.1%	4.4%	租屋搜尋者職業			
55歲以上	1.5%	1.4%	1.5%	軍公教	11.7%	5.6%	9.8%
租屋後居住人數				民間機構	50.6%	51.4%	50.8%
0~1人	24.6%	18.6%	22.8%	自由業	9.0%	13.2%	10.3%
2~3人	56.2%	60.0%	57.3%	家管	3.6%	4.2%	3.8%
4~5人	17.2%	19.3%	17.8%	無	2.7%	0.7%	2.1%
5人以上	2.1%	2.1%	2.1%	學生	10.5%	12.5%	11.1%
租金水準對生活壓力				其他	12.0%	12.5%	12.1%
完全沒有壓力	0.9%	1.4%	1.1%	通膨對於未來購屋影響			
很小壓力	10.3%	13.9%	11.4%	顯著正面影響	38.1%	29.9%	35.6%
部分有壓力	53.8%	50.7%	52.8%	些微正面影響	10.6%	11.8%	10.9%
很大壓力	29.0%	27.8%	28.6%	無影響	6.0%	6.9%	6.3%
非常大壓力	9.4%	9.0%	9.3%	些微負面影響	16.3%	16.0%	16.2%
租屋後居住人數(人)	2.4	2.5	2.5	顯著負面影響	28.7%	32.6%	29.9%
				平均年齡(歲)	32.3	30.5	31.8

三、台北縣市居住條件改變之比較

就 4.1.9、4.2.9 台北縣市四項居住條件而言，台北市租屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況，其餘依序為鄰里環境、房屋面積、距市中心距離；台北縣租屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況，其餘依序為鄰里環境、房屋面積、距市中心距離。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將台北縣市四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨(trade-off)關係。

就房屋面積與距市中心距離兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 33.77%，不變者佔 14.78%，變壞者僅佔 1.82%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 45.60%，其中期望房屋面積變大但距市中心距離不變者佔 16.02%，期望房屋面積變大但距市中心距離變遠者佔 2.26%，期望距市中心距離變近但房屋面積不變者佔 14.99%，期望距市中心距離變近但房屋面積變小者佔 6.37%；期望兩者間一項不變一項變壞者則佔 21.36%。由此可知，當房屋面積與距市中心距離兩項居住條件間必須取捨時，期望房屋面積變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 41.20%，不變者佔 13.66%，變壞者佔 1.66%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 43.5%，且期望鄰里環境變好者相對於期望房屋面積變大者的比例較高，佔 21.74%。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 43.79%，不變者佔 9.05%，變壞者佔 3.57%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 43.59%，且期望屋況變好者相對於期望房屋面積變大者的比例較高，佔 26.74%。

就距市中心距離與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 49.17%，不變者佔 21.99%，變壞者僅佔 2.07%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 26.77%，且期望鄰里環境變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高，佔 13.69%。

就距市中心距離與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 48.31%，不變者佔 13.08%，變壞者僅佔 2.32%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 36.29%，且期望屋況變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高，佔 22.15%。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 55.35%，不變者佔 16.07%，變壞者僅佔 2.96%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 25.16%，且期望屋況變好者相對於期望鄰里環境變好者的比例較高，佔 14.59%。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於距市中心距離、屋況先決於房屋面積、房屋面積先決於距市中心距離、鄰里環境先決於距市中心距離、鄰里環境先決於房

屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，與上述四項個別分析所發現的現象一致。

表 4.3.3 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與距市中心距離變化比較

房屋面積	距市中心距離			合計
	變近	不變	變遠	
變大	37.77%	16.02%	2.26%	56.05%
不變	14.99%	14.78%	1.44%	31.21%
變小	6.37%	4.52%	1.85%	12.74%
合計	59.13%	35.32%	5.55%	100.00%

表 4.3.4 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與鄰里環境變化比較

房屋面積	鄰里環境			合計
	變好	不變	變壞	
變大	41.20%	13.04%	1.66%	55.90%
不變	16.56%	13.66%	1.04%	31.26%
變小	5.18%	6.00%	1.66%	12.84%
合計	62.94%	32.70%	4.36%	100.00%

表 4.3.5 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與屋況變化比較

房屋面積	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變大	43.79%	10.11%	1.89%	55.79%
不變	20.63%	9.05%	1.48%	31.16%
變小	6.11%	3.37%	3.57%	14.22%
合計	70.53%	22.53%	6.94%	100.00%

表 4.3.6 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與鄰里環境變化比較

距市中心距離	鄰里環境			合計
	變好	不變	變壞	
變近	49.17%	8.92%	1.25%	59.34%
不變	12.24%	21.99%	1.04%	35.27%
變遠	1.45%	1.87%	2.07%	5.39%
合計	62.86%	32.78%	4.36%	100.00%

表 4.3.7 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與屋況變化比較

距市中心距離	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變好	48.31%	8.23%	2.32%	58.86%
不變	20.04%	13.08%	2.32%	35.44%
變壞	2.11%	1.27%	2.32%	5.70%
合計	70.46%	22.58%	6.96%	100.00%

表 4.3.8 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與屋況變化比較

鄰里環境	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變好	55.81%	5.92%	1.06%	59.35%
不變	13.74%	16.07%	2.96%	38.71%
變壞	0.85%	0.63%	2.96%	1.94%
合計	70.40%	22.62%	6.98%	100.00%

附錄 A 相關計算說明

一、房價年所得比及房貸支出佔家庭月所得比計算說明

本調查應用銀行貸款購屋者所填寫之房價、貸款金額、利率、家庭所得等資訊，計算「房價年所得比」及「房貸支出佔家庭月所得比」二項資訊^{註5}，計算方式說明如下：

一、房價年所得比

房價年所得比=購買房屋總價/[(家庭月所得)*12]

由於問卷中之家庭所得為級距式問法，基本上採取組中點做為所得試算依據。如填寫所得 3-6 萬元者，以 4.5 萬元計；6-9 萬元者，以 7.5 萬元計；9-12 萬元者，以 10.5 萬元計；12-15 萬元者，以 13.5 萬元計；15 萬元以上者，以 17.5 萬元計。但在 3 萬元之最低級距方面，如以 1.5 萬元計，似與現行勞動條件之基本工資 15,840 元有相當落差，因此對填寫 3 萬元級距者，設定以 $(15,840+30,000)/2=22,920$ 元為實際計算標準。

二、房貸支出佔家庭月所得比

此項資訊是以有向銀行貸款之問卷為主，假設 20 年本利平均攤還模式，並固定利率在目前水準，設算出購屋者平均每月應有之房貸支出，再除上家庭月所得，得到房貸佔家庭月所得比。

^{註5} 本調查所計算出房貸支出佔家庭月所得比(購屋負擔)與行政院主計處之「家庭收支調查」中之「房地租及水電佔家庭消費支出」比例仍有所不同，最大差異在於本調查所運用之所得為「家庭名目所得」，而「家庭收支調查」所運用之所得為「可支配所得」。一般而言，可支配所得會較名目所得低，故本調查所計算出之房貸支出佔家庭月所得比指標，相對會較「家庭收支調查」之負擔比例略低。這也是由於本調查是短問卷形式，無法從調查表中分離出可支配所得所致。

二、購屋者對房價信心分數計算方法說明

本調查綜合參考中央大學台灣經濟發展研究中心之「台灣消費者信心指數，Taiwan Consumer Confidence Index」及美國經濟諮商局(The Conference Board, U.S.)「消費者信心指數，Consumer Confidence Index」之編制方式，以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重，分數介於 0 至 200 分間。100 分代表看漲者與看跌者比例相同，分數若高於 100，代表看漲者比例較看跌者多，顯示購屋者對房價上漲的信心較強；若低於 100，則看跌者比例較多，顯示購屋者對房價傾向看跌。

由於本調查具有已購屋者及購屋搜尋者二種購屋者族群，且各別調查皆有對本季及明年同季之房價看法，因此做法是先計算分類信心分數，共計有「已購屋者對近期(本季)房價信心分數」、「已購屋者對未來(明年同季)房價信心分數」、「購屋搜尋者對近期(本季)房價信心分數」、「購屋搜尋者對未來(明年同季)房價信心分數」等四項。最後再將各分類分數加總平均，得到購屋者對房價信心綜合分數。

計算程序及公式如下：

1. 先統計『對本季房地產價格趨勢看法』及『對明年同季房地產價格趨勢看法』各選項之次數分配百分比 ($X_1 \sim X_5$)
2. 依照不同選項，分別給予不同加權如下：
 - (1) 大幅下跌 (X_1)：負向加權 100%
 - (2) 小幅下跌 (X_2)：負向加權 50%
 - (3) 持平 (X_3)：不加權
 - (4) 小幅上漲 (X_4)：正向加權 50%
 - (5) 大幅上漲 (X_5)：正向加權 100%

公式如下式：

$$\text{房價信心分數} = 100 + \{[X_5 \times 100\%] + [X_4 \times 50\%] + [X_3 \times 0\%] + [X_2 \times (-50\%)] + [X_1 \times (-100\%)]\}$$

三、購屋與租屋壓力指數計算方法說明

本調查所建立之購屋與租屋壓力指數，係依據本季對於已購屋者及購屋搜尋者之新增問項「(本次)購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力」以及租屋搜尋者之新增問項「以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力」，賦予各選項權重所計算而得；指數介於 0 至 4 之間，數值愈大表示購屋壓力愈重，反之則表示購屋壓力愈輕。

計算程序及公式如下：

1. 先統計上述新增問項各選項之次數分配百分比 ($X_1 \sim X_5$)
2. 依照不同選項，分別給予不同權重如下：
 - (1) 完全沒有壓力 (X_1)：權重為 0
 - (2) 很小壓力 (X_2)：權重為 1
 - (3) 部分有壓力 (X_3)：權重為 2
 - (4) 很大壓力 (X_4)：權重為 3
 - (5) 非常大壓力 (X_5)：權重為 4

公式如下式：

$$\text{購屋(租屋)壓力指數} = X_1 \times 0 + X_2 \times 1 + X_3 \times 2 + X_4 \times 3 + X_5 \times 4$$

四、無效樣本或缺失資料之處理

所謂缺失資料為問卷中間項有未填寫、填寫不完整或答案不合常理者。對於缺失資料的處理，本研究有二種處理方式：

- (6) 針對回答的邏輯不合常理的問卷，認為問卷填寫人應為胡亂填寫，故問卷採全數剔除法(list-wise deletion)，而不合常理的篩選標準及理由如下：

購屋單價：購屋單價小於 1 萬/坪或大於 100 萬/坪者。購屋單價小於 1 萬及大於 100 萬在目前台灣地區主要住宅市場皆非屬正常價格，因此判定該筆資料為無效資料，同時此準則也包含未填購屋總價致使單價為 0 的問卷，故單價合乎上述標準及將整份問卷列為無效問卷。

- (7) 除上述狀況外，基於保全所有可用資訊及避免因全數剔除方式使得樣本數過少而產生未知的統計偏誤，因此其他問項的缺失資料採用逐對剔除法(pair-wise deletion)處理，即就分析時用到的變數出現缺失值者(如拒答)進行剔除，但保留缺失值以外的變項資料納入統計中。

關於無效樣本的處理，若購屋區位不在本案之九縣市內者，即視為無效樣本。而因銀行問卷有部分問項反映受訪者並非於本季購屋(詳見附錄 G 貸款購屋者問卷第五題後段)，研判可能基於單純借款需求而貸款。此外，購屋過程中，從決定購屋、過戶到貸款，一般會有時間落差，且購預售屋者可能在數年前即已簽約，故本調查就以下條件進行有效樣本的判定：

- (一)購屋時間在當季及上一季的樣本視為有效樣本。
- (二)購屋類型為預售屋，且購屋時間在三年以內者視為有效樣本。

五、五大都會區統計加權方式說明

就五大都會區統計的必要性，本調查將調查範圍內的九縣市(五大地區)之統計結果，予以加權，得出五大都會區性的統計。加權方式則依照九縣市房屋買賣移轉交易量作為權重，做法如下：

1. 依近六個月五大地區之房屋交易量，在五大地區之分配比例，作為權重。
2. 將上述權重對各地區之統計分配或平均值進行加權，得出五大地區平均分配或統計，並以此基礎計算五大都會區之統計結果。

六、本季季報內容調整說明

(一) 新增調查分析項目

1. 已購屋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：

- (1) 請問您認為購買此屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力
3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力
- (2) 請問通貨膨脹因素對於您本次購屋決策的影響程度為：1. 完全無影響 2. 很小影響 3. 部分有影響
4. 很大影響 5. 非常大影響

2. 購屋搜尋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：

- (1) 請問您認為此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力
3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力
- (2) 請問通貨膨脹因素是否會影響您的購屋意願？1. 顯著正面影響 2. 些微正面影響 3. 無影響 4.
些微負面影響 5. 顯著負面影響

3. 租屋搜尋者

台北市、縣之新增調查分析項目：

- (1) 請問您認為以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力 2.
很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力
- (2) 請問通貨膨脹因素是否會影響您的未來購屋意願？1. 顯著正面影響 2. 些微正面影響 3. 無影響
4. 些微負面影響 5. 顯著負面影響

(二) 既有調查修改項目

已購屋者、購屋搜尋者及租屋搜尋者修改問項：

1. 本次(此次)購屋自備款資金來源一題，修改選項「6. 投入股市資金或股市獲利」。
2. (希望)本次購屋(租屋)居住條件相較(現屋)前屋，就各條件而言，房屋面積 1. 「變大」 2. 不變 3.
「變小」，交通便利性 1. 「變近」 2. 不變 3. 「變遠」。
3. 最高教育程度一題，修改選項「2. 國(初)中」。
4. 第 11 題各子題之順序調整。
5. 統一定義金額及面積單位間距。

(三) 既有調查移除項目

無。

(四) 本季調查項目之問題

無。

附錄 B 貸款購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷

住宅需求動向調查(已購屋者)

《購屋日期：購買成屋者需在 97 年 1 月至 97 年 6 月間，購買預售屋者需在 94 年 7 月至 97 年 6 月間》

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

一、(一)請問您貸款購屋之目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資

(二)請問促使您貸款購屋之最主要原因為 (單選)

購屋目的勾選自住或偏向自住者，請勾選下列選項	購屋目的勾選投資或偏向投資者，請勾選下列選項
1. <input type="checkbox"/> 改善居住環境 2. <input type="checkbox"/> 子女/父母因素 3. <input type="checkbox"/> 工作因素	1. <input type="checkbox"/> 賺取價差 2. <input type="checkbox"/> 出租經營 3. <input type="checkbox"/> 其他_____
4. <input type="checkbox"/> 結婚 5. <input type="checkbox"/> 休閒/養老 6. <input type="checkbox"/> 其他	

(三)本次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (____戶)(四)請問您本次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.): 1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或股市獲利 7. 其他____(五)請問您認為購買此屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力? 1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力(六)請問通貨膨脹因素對於您本次購屋決策的影響程度為: 1. 完全無影響 2. 很小影響 3. 部分有影響 4. 很大影響 5. 非常大影響二、請問您購此屋前所居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他____; 又在上述房屋居住多久? _____年

三、請問您貸款購屋的地區為 _____縣市_____區(鄉鎮市)

請問您購此屋前的居住地區為 _____縣市_____區(鄉鎮市)

請問您原先規劃最希望購屋的地區為 _____縣市_____區(鄉鎮市)

四、請問您貸款購買的房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他____

五、請問您貸款購買的房屋位於_____樓，樓高_____層，屋齡_____年，民國_____年_____月購買

請問您本次購屋居住條件相較前屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞；就各條件而言，

房屋面積	交通便利性	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞

六、請問您購屋的權狀總面積(不含車位)為_____坪，原先規劃的購屋總面積為_____坪，前屋權狀總面積(不含車位)_____坪；有無透過仲介 有 無；房廳數為_____房_____廳_____衛；公設比 _____%

七、請問您購買的房屋總價(不含車位)_____萬，原先規劃最高預算總價_____萬，

賣方最初開價_____萬

八、請問您的貸款中優惠利率貸款金額_____萬元，優惠利率_____%，期限_____年；

一般利率貸款金額_____萬元，目前利率_____%

九、從開始找房子到購買此屋為止，您總共花了_____個月，總共看了_____戶(間)房屋

十、請問您對於近期(97年第2季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您對於未來(98年第2季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

十一、請問您(購屋者)年齡_____歲；性別、職業與職位分別為

性別	職業	職位
1. <input type="checkbox"/> 男 2. <input type="checkbox"/> 女	1. <input type="checkbox"/> 軍公教 4. <input type="checkbox"/> 家管	1. <input type="checkbox"/> 負責人 3. <input type="checkbox"/> 職員
	2. <input type="checkbox"/> 民間機構 5. <input type="checkbox"/> 無	2. <input type="checkbox"/> 主管 4. <input type="checkbox"/> 不適用
	3. <input type="checkbox"/> 自由業 6. <input type="checkbox"/> 其他_____	

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 國(初)中 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上在此貸款購買房屋中的居住人數_____人；又此屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他_____；十二、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 3 萬元 2. 3 萬元~未滿 6 萬元 3. 6 萬元~未滿 9 萬元 4. 9 萬元~未滿 12 萬元 5. 12 萬元~未滿 15 萬元 6. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

內政部營建署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

住宅需求動向調查(購屋搜尋者)

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

一、(一)請問您此次購屋的目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資

(二)請問促使您此次想購屋的最主要原因為 (單選)

購屋目的勾選自住或偏向自住者，請勾選下列選項	購屋目的勾選投資或偏向投資者，請勾選下列選項
1. <input type="checkbox"/> 改善居住環境 2. <input type="checkbox"/> 子女/父母因素 3. <input type="checkbox"/> 工作因素	1. <input type="checkbox"/> 賺取價差 2. <input type="checkbox"/> 出租經營 3. <input type="checkbox"/> 其他_____
4. <input type="checkbox"/> 結婚 5. <input type="checkbox"/> 休閒/養老 6. <input type="checkbox"/> 其他	

(三)此次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (____戶)(四)請問您此次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.): 1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或股市獲利 7. 其他_____(五)請問您認為此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力？ 1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力(六)請問通貨膨脹因素是否會影響您的購屋意願？ 1. 顯著正面影響 2. 些微正面影響 3. 無影響 4. 些微負面影響 5. 顯著負面影響二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他_____；又在上述房屋居住多久？_____年三、請問您希望購屋區位之優先順序為 1. _____縣市 _____區(鄉鎮市)
2. _____縣市 _____區(鄉鎮市)

四、請問您目前居住的區位為 _____縣市 _____區(鄉鎮市)

五、請問您希望購屋的優先選擇類型為 (請依重要性選出 3 項，依序填上 1.2.3.)

____預售屋 _____新成屋 _____中古屋 _____法/銀拍屋 _____其他

希望本次購屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞；就各條件而言，

房屋面積	交通便利性	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞

六、請問您希望購買的房屋產品類型為 1. 透天厝/別墅 2. 公寓 3. 電梯大樓 4. 其他七、請問您希望購屋的面積為 (不含車位) 1. 未滿 20 坪 2. 20 坪~未滿 30 坪 3. 30 坪~未滿 40 坪
4. 40 坪~未滿 50 坪 5. 50 坪以上；希望房廳數為 _____房 _____廳 _____衛；

現屋權狀總面積為 (不含車位) _____坪

八、請問您希望購屋的價位為 (不含車位)： 1. 未滿 200 萬元 2. 200 萬~未滿 300 萬元 3. 300 萬~未滿 400 萬元 4. 400 萬~未滿 500 萬元 5. 500 萬~未滿 600 萬元 6. 600 萬~未滿 900 萬元7. 900 萬~未滿 1200 萬元 8. 1200 萬~未滿 2000 萬元 9. 2000 萬元以上

九、從開始找房子到目前為止，您總共花了_____個月，總共看了_____戶(間)房屋

十、請問您對於近期(97 年第 2 季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您對於未來(98 年第 2 季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

十一、請問您(購屋者)年齡 _____歲；性別、職業與職位分別為

性別	職業	職位
1. <input type="checkbox"/> 男 2. <input type="checkbox"/> 女	1. <input type="checkbox"/> 軍公教 4. <input type="checkbox"/> 家管 5. <input type="checkbox"/> 無	1. <input type="checkbox"/> 負責人 2. <input type="checkbox"/> 主管 3. <input type="checkbox"/> 職員 4. <input type="checkbox"/> 不適用
	2. <input type="checkbox"/> 民間機構 3. <input type="checkbox"/> 自由業 6. <input type="checkbox"/> 其他	

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 國(初)中 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上未來購屋後在該房屋中的居住人數 _____人；又未來該房屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他_____；十二、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 3 萬元 2. 3 萬元~未滿 6 萬元 3. 6 萬元~未滿 9 萬元 4. 9 萬元~未滿 12 萬元 5. 12 萬元~未滿 15 萬元 6. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

住宅需求動向調查(租屋搜尋者)

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心、崔媽媽基金會共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以**無記名並採保密方式**處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，**填寫問卷者將獲提供崔媽媽租屋點數 20 點**，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

財團法人崔媽媽基金會執行長 呂秉怡

一、請問您想租屋的原因為 (可複選) 1. 暫時租屋 2. 買房子不划算不願購屋 3. 不想把錢花在購屋上 4. 買不起房子 5. 其他_____

二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他_____；又在上述房屋居住多久？_____年

三、請問您希望租屋區位之優先順序 1. _____縣市_____區(鄉鎮市)
2. _____縣市_____區(鄉鎮市)

四、請問您目前居住的區位為_____縣市_____區(鄉鎮市)

五、請問您希望租屋類型為 1. 分租雅房 2. 小套房 3. 獨立套房 4. 整戶住家

六、請問您希望租屋面積為_____坪；希望的月租金為_____元至_____元；

請問您認為以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力

七、請問您**希望**本次租屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞；就各條件而言，

房屋面積	交通便利性	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞

八、從開始找房子到目前為止，您總共花了_____週，總共現場看了_____戶(間)房屋。

九、請問您對未來購屋之期望為 1. 預期一年內購屋 2. 預計三年內購屋 3. 預計五年內購屋
4. 長期租屋 5. 其他_____

未來若想購屋之房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他_____

未來若想購屋之房屋面積為_____坪；購屋預算為_____萬元至_____萬元

請問通貨膨脹因素是否會影響您的未來購屋意願？1. 顯著正面影響 2. 些微正面影響 3. 無影響
4. 些微負面影響 5. 顯著負面影響

十、請問您對於**近期(97年第2季)**租金趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲 6. 不知道

十一、請問您(租屋者)年齡_____歲；性別為 男 女；職業為 1. 軍公教 2. 民間機構 3. 自由業 4. 家管 5. 無 6. 學生 7. 其他_____；最高教育程度為 1. 小學以下 2. 初(國)中/職 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上

十二、請問您(租屋者)未來租屋後在該房屋中的居住人數_____人；又未來該房屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他_____

十三、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 2 萬元 2. 2 萬元～未滿 4 萬元 3. 4 萬元～未滿 6 萬元
4. 6 萬元～未滿 9 萬元 5. 9 萬元～未滿 12 萬元 6. 12 萬元～未滿 15 萬元 7. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

委託研究單位：行政院內政部營建署
受託研究單位：財團法人國土規劃及不動產資訊中心
計畫主持人：張金鶚
研究人員：周美伶、朱芳妮、林佑儒、黃一敏、李婉菁
聯絡地址：106 台北市大安區羅斯福路三段 277 號 5 樓
聯絡電話：(02) 2367-2179
網 址：<http://www.ippi.org.tw/>

中華民國 92 年 5 月/創刊 中華民國 97 年 8 月/出版 (第六卷第二期)

住宅需求動向季報

第六卷 第三期

民國九十七年第三季

Housing Demand Survey
of the Third Quarter 2008



內 政 部 營 建 署

財團法人國土規劃及不動產資訊中心

中華民國九十七年十一月

綜合結論

本季五大都會區整體購屋者綜合信心分數降至 56 分，為 91Q2 開始調查 6 年來之新低；購屋搜尋者(51 分)低於已購屋者(60 分)，台北市購屋搜尋者更下跌至 40 分；大幅看跌本季與明年同季房價的比例均為自 91Q2 以來之新高。已購屋者購屋負擔(房價所得比 7.4、貸款負擔率 34%)仍維持在相對較高之水準。購屋搜尋者期望購屋價格(300-未滿 600 萬元)與市場實際成交價(636 萬)有落差，而自認買不起房子的租屋搜尋者仍有四成左右。已購屋者及購屋搜尋者的投資動機也轉以出租經營為主。本季購屋者房價信心分數扣除受選舉因素影響的 97Q1~Q2 兩季，本季回到自 96Q1 後逐漸下滑之趨勢；加上市場交易量減少，凸顯需求面對現有房價支撐力不足之現象，房價下修壓力浮現，購屋者對房市後市應更保守審慎因應。

■房價信心分數：綜合信心分數降至歷來新低之 56 分、台北市購屋搜尋者更下跌至 40 分

本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 56 分，由上季出現反轉後持續下修；台北市近期與未來信心分數均較其他縣市低。購屋搜尋者綜合信心分數(51 分)低於已購屋者(60 分)，而台北市購屋搜尋者更下跌至 40 分。近期與未來房價信心分數均呈現看跌態勢，顯示現有之房價可能因缺乏支撐力而下修。

■已購屋者：購屋負擔增加、房價信心分數持續下跌至 60 分、議價空間增加、房市下修壓力浮現

本季五大都會區綜合信心分數(60 分)降至 91Q2 調查以來之新低，近期與未來信心分數均呈現看跌態勢。已購屋者房價所得比 7.4、貸款負擔率 34%、總價與單價均增加，自住者以改善居住環境為主要動機，反映在消費偏好上為房屋面積之優先性首度先於交通便利性。而投資需求的增加，可能因其他投資工具績效不佳，使得投資者將資金轉入不動產市場，且動機由上季賺取價差轉為出租經營為主，並以中古屋(45%)為主要投資標的。中古屋議價空間 11%、新屋議價空間增至 9%、搜尋期間與看屋數增加，本季持續為買方市場，且市場觀望氣氛濃厚。而購屋負擔的增加，讓平均換屋時間拉長至 10 年；但本季購屋壓力指數減少為 1.88，可能與看跌未來房價，以及自備款比例提高至 43%有關。整體而言，本季購屋負擔增加，但外在經濟環境不佳情況下，看跌房價比例大增，使得市場觀望氣氛濃厚，房價下修壓力浮現。

■購屋搜尋者：房價信心持續看跌、台北市綜合信心分數降至 40 分、利率變動對購屋意願影響兩極化

本季五大地區房價信心分數較上季明顯減少，台北市綜合信心分數更降至 40 分。30 坪~未滿 40 坪與 300 萬-未滿 600 萬元為主要期望面積與價格；期望未來購屋面積較現屋面積大者的比重增加，而台北市主要期望購屋價格較上季增加，1200 萬以上之潛在需求增加 8%。整體購屋壓力指數為 1.99，較上季略減，原因可能與已購屋者相似。37%認為未來利率變動會降低購屋意願，37%認為會提升購屋意願，看法分歧。認為政府優惠房貸措施對購屋意願有很小及部分影響的比例分別佔 26%及 24%。

■租屋搜尋者：預期租金下跌比例增加、自認買不起房子之比例維持四成左右

本季臺北市縣預期租金仍以看漲為主(36%、43%)，但看跌比例增加，台北市租屋壓力指數也較上季增加，顯示需求面對租金上漲支撐力下滑。雖有八成以上租屋搜尋者有意願在五年內購屋，但四成以上又自認買不起房子，此潛在需求是否能成為有效需求，與未來租金與房價走勢有密切關係。

一、 已購屋者

(一) 五大都會區住宅需求狀況

1. **購屋動機：換屋自住需求減少，自住者期望購屋持續以改善居住環境為主，且比例增加，投資者購屋目的改以出租經營為主，擁有多戶之比例降至五成三**

各地區持續以首購自住為主，換屋需求降至二成八，投資需求增加，可能與其他投資工具表現績效不佳，投資者將資金轉入不動產市場，有關。各地區中僅台北市與台中縣市略有增加，桃竹縣市投資需求持續降至 8%，值得特別注意。自住購屋動機為以改善居住環境為主，且比例增加；投資購屋動機以出租經營為主(48%)，但比例與賺取價差(44%)相近。整體已購屋者擁有多戶之比例由上季六成降至五成三。

2. 購屋類型

- (1) **平均屋齡持續增至 14.9 年，台北市屋齡呈現兩極化，拍賣屋需求增加，預售屋需求增至二成，投資者購買中古屋比例增至四成七**

本季仍以中古屋為主要需求市場類型，且平均屋齡持續增至 14.9 年，僅台北市屋齡呈現兩極化現象，也反應在預售屋需求的增加(25%)。自住者除桃竹縣市以新成屋為主外，其他地區均以中古屋為主，尤其高雄縣市更高達七成；預售屋需求則增至二成，可能與預售屋在今年逐漸交屋有關。投資者購買中古屋為主，且比例增至四成七，但台中縣市有 33% 的投資者買的是預售屋，桃竹縣市則有 36% 購買新成屋。購屋條件之順位，房屋面積取代交通便利性之優先性。

- (2) **購屋面積平均面積增為 37.4 坪，購屋者實際購買面積小於規劃面積 15% 以上的比例降至 15%，有 16% 已購屋者，其實際購買面積超過規劃面積 116% 以上。**

購屋面積來看，平均為 37.4 坪，較上季增加 1.8 坪，50 坪以上之大坪數產品需求增加，特別是桃竹縣市與台中縣市增加比例較高，台北市未滿 20 坪之比例增至 13%。每人居住面積增至 14.8 坪，且已購屋者實際購買面積小於規劃面積 15% 以上的比例降至 15%，實際購買面積超過規劃面積 116% 以上之比例降至 16%，已購屋者較能實現原有之購屋期望。

3.購屋價格：平均總價為 636.1 萬元，平均單價為 18.5 萬元/坪，實際購買價格超出預算 16%以上的比例降至 21%

購屋總價來看，整體來說，平均為 636.1 萬元，較上季增加。台北市仍 1200 萬元以上之產品為主(34%)，其他地區以 600-未滿 900 萬元為主，比例與上季相近。購屋單價增至 18.5 萬元/坪，台北市單價(32 萬元/坪)最高，高雄縣市(10.7 萬元/坪)最低。實際購買價格超出預算 16%以上的比例降至 21%，高雄縣市高於預算 16%之比例最高，佔 24%。

4.議價及搜尋：議價空間增加至 9.8%，個別議價空間差異增加，仲介市佔率降至 43%

本季議價空間平均為 9.8%，較上季增加 0.5 個百分點，台中縣市議價空間仍較大，為 10.7%，以台北縣議價空間最小為 9.1%，個別議價空間差異增加。本季桃竹縣市議價空間較大、搜尋期間與看屋數相對較高，顯示桃竹縣市本季為明顯的買方市場。五大都會區透過仲介購屋之比例降至 43%，有 64% 中古屋透過仲介購買，比例有減少趨勢。

5.購屋消費偏好與負擔：購屋負擔增加，台北市持續最重，而高雄縣市較輕

本季房價所得比增至 7.4 倍，貸款負擔率(33.6%)也較上季增加，購屋負擔仍處相對高點，台北市購屋負擔依舊最沈重(9.5 倍、40.8%)，高雄縣市購屋負擔(5.4 倍、25.7%)相較其他地區輕。

6.遷徙距離：同縣市同鄉鎮市區內遷移比例為五成、購買地區與規劃地區不同縣市者減少增加

同縣市同鄉鎮市區內遷移之比例持續降至 50%，持續以台北縣(58%)居多。台北縣規劃與實際購買地區相同之比例較高(50%)，高雄縣市則為跨縣市購買之比例最高，增至 39%。

7.購屋者屬性：台北市與桃竹縣市單身購屋比例增加，前屋居住時間增至 12 年，換屋期間增至 10.7 年

每屋平均居住人數為 3.2 人，已購屋者家庭型態變化不大，仍以核心家庭為主。單身購屋者較上季增加 2%，且仍以台北市較高，佔 20%。五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於 6 萬-未滿 9 萬元，但台北市 15 萬元及以上之比例持續居冠(21%)。前屋居

住年數平均為 12 年，換屋自住者平均前屋居住年數較上季增至 10.7 年。

8. 房價信心分數：綜合信心分數大幅下滑至 60.18 分，未來信心分數為 59.72 分，房市下修壓力浮現

本季信心分數由上季 95.51 分下修降至 60.18 分，為調查以來之低點，且未來信心分數 (59.72 分) 與本季信心分數 (60.63 分) 差距拉近，房市下修壓力浮現。各地區中，以台中縣市的綜合信心分數 63.47 分最高；桃竹縣市的綜合信心分數 51.53 分最低。近期信心分數則以高雄縣市 66.17 分最高；桃竹縣市 52.03 分最低。未來信心分數以台中縣市 66.17 分最高；桃竹縣市 51.03 分最低。

9. 購屋自備款資金來源：現金或存款比例增至 43%，投入股市資金或獲利增至 7%

已購屋者主要購屋資金來源，前三項依序為現金或存款 (43%)、金融機構貸款 (27%) 及父母資助 (16%)。金融機構貸款比例最高為台北市，佔 30%；父母資助比例最高為台中縣市，佔 17%；投入股市資金或獲利比例最高為台北市，佔 8%。

10. 購屋壓力與未來利率變化對本次購屋決策之影響：台北縣與高雄縣市壓力指數較大、未來利率變動對 34% 購屋者有很大或非常大影響

已購屋者感到很大壓力或非常大壓力之比例降至 22%；各地區壓力指數差距不大，其中，台北縣與高雄縣市購屋壓力指數為 1.91，壓力相對較大。本次購屋決策受未來利率變動之影響情形，感到很大影響或非常大影響之比例，合計達 34%，無影響者僅 6%，顯示未來利率變動對本次購屋決策仍有一定程度之影響，而各地區影響程度差異不大。

(二) 各地區分析

1. 台北市：七成看跌房價、購屋負擔最重、議價空間增加

本季台北市已購屋者房價綜合信心分數下修至 60 分，為調查以來之最低，且有七成以上已購屋者均看跌本季與明年同季之房價，在預期心理因素下，預料本季房價將有向下修正的壓力。以外，本季換屋需求大幅減少、總價與單價增加，房價所得比回至 9.5 倍，顯示購屋負擔依舊沈重，加上議價空間增加，房價應不易大幅上漲。

2. 台北縣：議價空間與搜尋期間增加、拍賣屋需求增加、房價看跌之預期心理強烈

本季台北縣綜合信心分數為 63 分，房價年所得比及貸款負擔率仍為近年之相對高點；而投資需求減少、拍賣屋比例增加、議價空間與搜尋期間增加，表示市場仍傾向於買方市場。整體而言，本季台北縣已購屋者持續上一季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯，對長期房價的看跌心理相當強烈，房價恐面臨較大下修壓力。

3. 桃竹縣市：信心分數最低、投資需求降至最低、購屋單價達歷來新高

本季桃園新竹縣市已購屋者八成以上看跌本季與明年同季房價，投資需求大幅下降，已達歷來最低點，且購屋負擔仍屬相對高點。從已購屋者平均購屋單價已達歷來新高來看，搭配投資需求的退場、議價空間與搜尋期間的增加，以及大環境不佳所帶動看跌房價的預期心理，桃園新竹縣市之市場應處於房價的震盪整理期，市場應會回歸買方市場格局。

4. 台中縣市：信心分數最高、投資需求處近三年低點、購屋負擔稍減

台中縣市本季六成以上已購屋者看跌本季與明年同季房價，投資需求仍處於近三年低點，且投資需求大幅減少、單價較上季減少，在購屋負擔延續數季持續創新高的狀況下，需求面推升市場價格的力量已出現衰退跡象。雖然議價空間相對穩定，但搜尋期間縮短，買方市場將成為台中縣市的主要架構，後續變化仍值得密切觀察。

5. 高雄縣市：中古屋需求為近三年新高、議價空間增加、總價與單價減少

高雄縣市本季對房價信心分數持續下降，且投資與換屋自住需求減少、中古屋需求為近三年新高，顯示高雄縣市需求面對高房價認同度不高。購屋負擔較上季減輕、議價空間增加、搜尋投入處於相對高點，但總價與單價較上季減少，顯示在這波房市下修的趨勢中，高雄縣市似乎較快進行調整並轉向買方市場，至於調整期間多長，則需後續密切觀察。

二、購屋搜尋者

(一)五大都會區住宅需求狀況

1. **購屋動機：首購自住需求為主流且比重增加；改善居住環境為自住者主要原因、出租經營則為投資者主要原因；購屋後擁有多戶比例較上季減少**

本季購屋搜尋者購屋動機，首購自住佔 52%，換屋自住佔 27%；投資需求佔 21%。自住購屋動機以改善居住環境為主要原因，其次為結婚及工作因素；投資購屋動機則轉為以出租經營為主。不論自住型或投資型購屋搜尋者，購屋後擁屋數為二戶及二戶以上之比例均較上季減少。

2. 期望購屋類型

- (1)類型：中古屋與新成屋仍為市場類型雙主流、大樓為主要潛在產品需求

本季中古屋及新成屋潛在需求仍維持雙主流需求結構，分別佔 49%、43%。大樓仍為房屋類型的潛在需求主流，其比重有長期持續增加的趨勢；透天別墅需求則逐漸減少。整體而言，本季期望購屋類型之需求結構於短期內並無明顯變化，長期趨勢仍相對穩定。

- (2)期望購屋後居住條件：期望整體居住條件較現住房屋變好的比例持續較上季減少；屋況仍為主要期望變好的居住條件，交通便利性的重要性首次優先於鄰里環境

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件較現住房屋整體居住條件變好的比例為最高，佔 69%。就各項居住條件而言，均以期望能較現住房屋變好的比例為最高，但比例較上季減少。分析兩項居住條件間的抵換(trade-off)關係可歸納出各居住條件的先決順序為：屋況、交通便利性、鄰里環境、房屋面積。

- (3)購屋面積：以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望未來購屋面積較現住房屋面積大者的比重增加

五大都會區購屋搜尋者以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 41%；其次則為 40 坪~未滿 50 坪，佔 22%。期望未來購屋面積相對於現住房屋面積較大者佔 38%，較上季增加 8 個百分點；高雄縣市及台北縣以期望面積較大的比例為最高、桃竹縣市以期望面積接近或較大的比例為最高，其餘各縣市均以期望面積相近的比例為最高。

3. 期望購屋價格：五大都會區以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望價格；台北市期望購屋價格相較其他縣市仍相對較高，且高總價需求比例較上季增加

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 45%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 27%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 1200 萬元以上(40%)為主要期望購屋價格，較上季增加 8 個百分點；期望購屋價格在 900 萬元以上的比例，以桃竹縣市相對較低。整體而言，台北市期望購屋價格明顯較其餘縣市高。

4. 期望遷徙距離：各縣市均以期望同縣市同鄉鎮市區遷入比例為最高，期望購屋地區與原居住地區不同的比例較上季明顯增加；台中縣市為較多外來人口期望遷入地區

各地區多期望進行同縣市內之遷移，且持續以同縣市同鄉鎮市區遷入者較多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例為 58%，較上季明顯增加 12 個百分點。就各地區而言，較多外來人口期望遷入之地區由上季的台北市轉為本季的台中縣市，佔 27%。

5. 購屋搜尋者屬性：購屋後居住人數平均為 3.5 人，家庭型態以核心家庭及主幹家庭為主；高所得家戶以台北市所佔比例較高。平均 10.9 年會想購屋

購屋後居住人數以 3~4 人所佔比例(55%)較高；購屋後家庭型態以核心家庭及主幹家庭為主。家庭平均月收入主要集中於 3 萬~未滿 6 萬元以及 6 萬~未滿 9 萬元與之間；12 萬元以上較高收入者則以台北市的 25%相對較高。家戶約 10.9 年左右即有購屋搜尋意願。

6. 房價信心分數：各縣市近期、未來與綜合信心分數均位在 100 分基準點之下且有明顯下降幅度；台北市近期、未來及綜合房價信心均出現自調查以來的最低分數

本季五大都會區購屋搜尋者對近期、未來與綜合房價信心分數(分別為 51 分、52 分、51 分)均較去年同季與上季大幅減少；各地區三項信心分數均落在 100 分基準點之下，顯示購屋搜尋者對於整體房價趨勢仍持續傾向看跌。就各縣市而言，對近期及未來房價走勢的看跌程度並不一致。台北市近期信心分數更下降至 38 分。

7. 購屋自備款資金來源：以現金或存款為主，佔約四成；其次為金融機構貸款

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，以現金或存款為主，佔 40%；其次為金融機構貸款，佔 28%；以投入股市資金或獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 6%，且以台北市(9%)及台中縣市(9%)的比例相對較高。就各縣市而言，均以現金或存款為主要購屋自備款資金來源，其次則為金融機構貸款或父母資助。

8. 購屋壓力情形：近五成購屋搜尋者認為本次購屋會對於日後一般生活支出產生部分壓力；整體購屋壓力指數較上季減少

50%的購屋搜尋者認為本次購屋將會對於日後一般生活支出造成部分壓力；認為有很大壓力及非常大壓力之比例合計佔 27%，較上季減少 4 個百分點。五大都會區購屋壓力指數為 1.99，較上季的 2.08 略減 0.09；台北縣購屋壓力指數(2.15)相對較高，桃竹縣市購屋壓力指數(1.80)則相對較低；僅桃竹及高雄縣市的購屋壓力指數較上季減輕。

9. 購屋意願受未來利率變動影響情形：認為會降低購屋意願的比重為 37.2%，會提升購屋意願的比重則為 36.7%，看法相當分歧

認為未來利率變動對於購屋意願無影響以及會些微降低的比例較高，分別佔 26%、26%；認為會些微提升購屋意願的比重則佔 20%。台北市購屋搜尋者認為會提升購屋意願的比重(46%)為最高，其次為台北縣的 42%；台中縣市認為會降低購屋意願的比重最高，佔 51%；高雄縣市則呈現購屋意願降低、無影響及提升的比重均相同的分歧看法。

10. 購屋意願受政府優惠房貸措施影響情形：對於購屋意願有很小影響(26%)及部分有影響(24%)的比例較高

認為政府推出的優惠房貸措施對於購屋意願有很小影響及部分有影響的比例較高，分別為 26%及 24%；認為完全無影響的比重則佔 23%。台北市購屋搜尋者認為對購屋意願有很小影響的比重(32%)為最高，台北縣則認為有很大影響(30%)；桃竹縣市則以完全無影響及部份有影響的看法為主，分別佔 32%；台中縣市則出現從完全無影響、很小影響至部分有影響比重均相同的分歧看法；高雄縣市則以部分有影響的比重相對較高。

(二)各地區分析

1. 台北市：房價信心出現調查以來最低分數、投資需求減少

台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構穩定，房價信心明顯傾向看跌。換屋自住需求增加，投資需求減少。中古屋仍為市場類型之主流，大樓需求仍為主要房屋類型需求。近期、未來與綜合房價信心分數均較上季明顯下降，均為自 91Q2 開始調查以來的最低分數，尤其近期信心分數又低於未來信心分數，顯示購屋搜尋者對於近期房價更傾向看跌。

2. 台北縣：房價信心持續看跌、需求類型結構相對穩定

台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構仍相對穩定，房價信心持續看跌。首購自住需求有所增加且持續為長期需求主流。中古屋仍為潛在需求主流，需求結構相較於去年同季並無明顯變化；大樓類型仍為市場主要需求但其比重減少。對近期、未來及綜合房價信心分數仍持續低於 100 分基準點之下，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價均傾向看跌。

3. 桃竹縣市：房價信心明顯下滑、公寓需求比重超越透天別墅

桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構出現變化，房價信心明顯看跌。首購自住需求仍為主流，換屋自住需求減少，投資需求增加。長期呈現中古屋與新成屋的雙主流結構；房屋類型仍以大樓類型為主，公寓需求比重超越透天別墅需求。近期、未來及綜合房價信心分數均持續低於 100 分，顯示對於近期及未來房價信心均明顯看跌，且看法相近。

4. 台中縣市：對近期房價明顯轉趨看跌、購屋類型轉以新成屋為主

台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構出現較明顯變化，對近期房價明顯轉趨看跌。首購自住需求仍為主流，投資需求則有增加的跡象。購屋類型需求結構由上季的雙主流需求轉為本季以新成屋為主；產品類型仍以大樓為主流，但需求結構相較於去年同季有明顯的不同。近期信心分數下降至 100 分水準之下，未來及綜合信心分數更明顯下降，顯示台中縣市購屋搜尋者對近期房價信心明顯轉弱，對未來房價趨勢亦仍傾向看跌。

5. 高雄縣市：房價信心持續下滑、公寓需求明顯增加

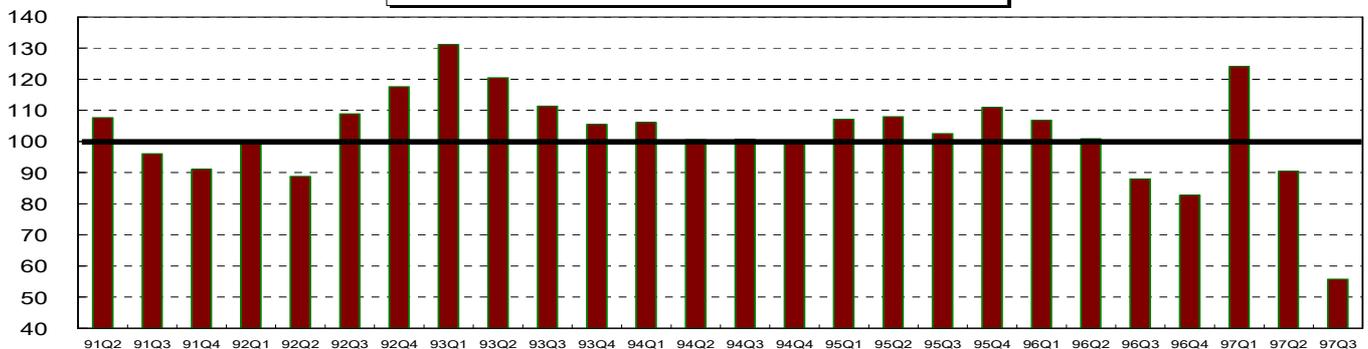
高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構有所變化，房價信心持續下滑。購屋動機轉為以首購自住需求，短期需求結構出現變化。就需求類型結構而言，仍以新成屋潛在需求為市場主流；主流產品需求則為大樓需求，公寓需求明顯增加，短期需求結構出現明顯變化。本季綜合、近期與未來三項房價信心分數仍維持在 100 分以下之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌，且看法相近。

三、 房價信心綜合分數

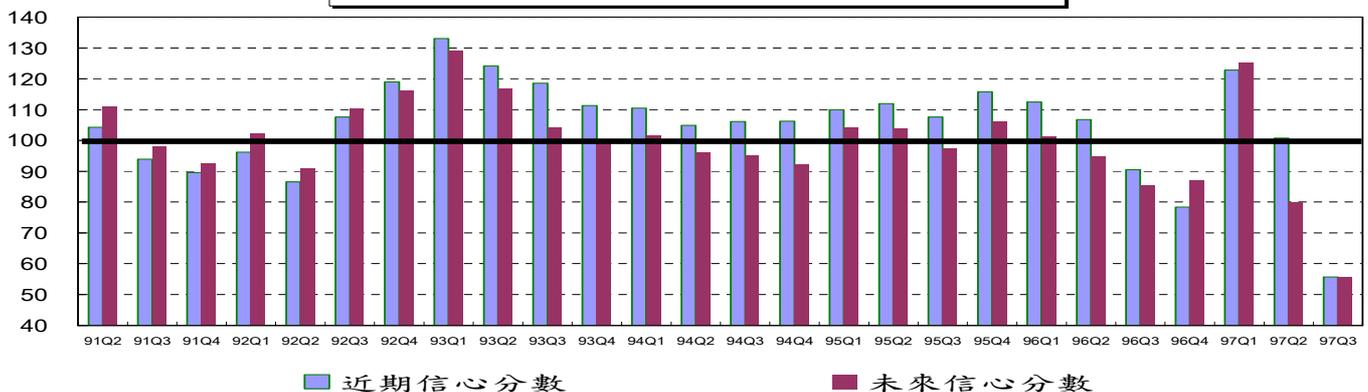
本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 55.74 分，由上季出現反轉後持續下修，較上季減少 34.68 分，較去年同季減少 32.23 分，購屋者對房價呈現保守態勢。對近期房價信心分數為 55.71 分，較上季減少 45.04 分，較去年同季減少 34.78 分；對未來房價信心分數為 55.77 分，較上季減少 24.31 分，相較去年同季減少 29.69 分。

整體而言，本季購屋者對房價信心綜合分數明顯下跌，未來房價信心與近期信心分數相近，為調查以來最低分，顯示整體購屋者對市場信心明顯不足，特別是房價相對較高之台北市，信心分數低於台中縣市與高雄縣市，從需求面發出的強烈不確定感值得特別注意。本季各地區中，近期信心分數以高雄縣市 64.63 分最高，台北市 49.59 分較低；未來信心分數以台中縣市 65.58 分最高，台北市 50.60 分較低。顯示外在經濟環境情況未有明顯改善，購屋者實質所得未隨房價等比例變動，以及購屋壓力未有明顯紓緩的情況下，房價後市缺乏支撐力，出現連續二季下修趨勢，值得密切注意後市之發展。

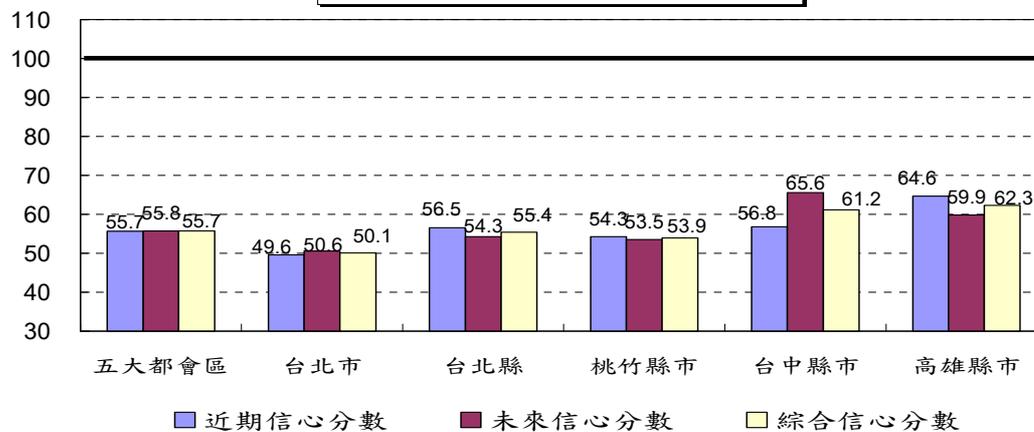
五大都會區購屋者房價信心綜合分數



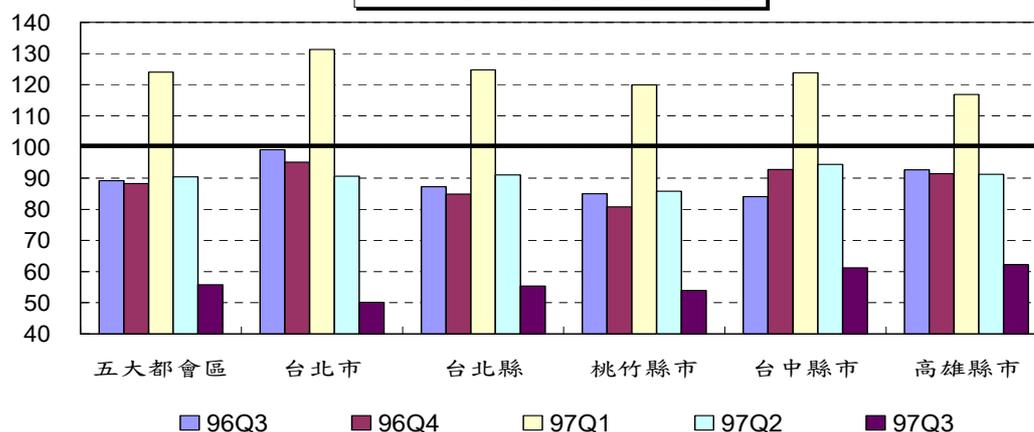
五大都會區購屋者房價近期與未來信心分數



五大都會區97年第3季房價信心分數



五大都會區房價綜合信心分數



五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)對房價信心綜合分數

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	106.19	106.22	110.01	111.99	107.56	115.76	112.45	106.72	90.49	78.40	122.86	100.75	55.71
未來信心分數	95.16	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02	101.20	95.01	85.46	87.09	125.19	80.08	55.77
綜合信心分數	100.68	99.15	107.12	108.00	102.48	110.89	106.83	100.87	87.97	82.75	124.03	90.42	55.74

五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)97年第3季對房價信心綜合分數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	55.71	49.59	56.51	54.30	56.78	64.63
未來信心分數	55.77	50.60	54.29	53.51	65.58	59.88
綜合信心分數	55.74	50.10	55.40	53.91	61.18	62.25

四、租屋搜尋者

1. 台北市：預期租金下跌比例創新高、40%租屋者自認買不起房子、長期租屋比例減少、租金壓力指數增加

本季台北市租屋者之需求狀況來看，預期租金下跌比例達歷來新高(26%)，而租屋壓力指數為 2.41，較上季增加，顯示需求面對租金上漲支撐力明顯下滑。本季租屋者有 40%自認買不起房子，但長期租屋比例減少，有超過八成租屋者有五年內購屋的想法，顯示租金的上漲易使得租屋搜尋者有租不如買的想法。而租屋搜尋者認為未來利率對於購屋意願影響情況，認為會提升未來購屋意願的比例(53%)較會降低未來購屋意願的比例(40%)多。

2. 台北縣：不願意購屋比例增至 15%、44%租屋者自認買不起房子、購屋預算與市場現況持續出現落差

本季台北縣租屋搜尋者對近期租金趨勢以看漲為主，但比例減至 43%，且看跌比例增至 18%，為 93Q1 以來新高，顯示對租金上漲支撐力有略減趨勢。有八成租屋搜尋者預計於五年內購屋，但購屋預算未隨著房價攀升有明顯調升，且買不起房子之比例為 44%、15%租屋搜尋者不願意購屋，反映出台北縣市場需求強度似乎不足。本季租屋搜尋者壓力指數為 2.18 較上季降低，而未來利率變對對於購屋意願影響情況，呈現兩極化結果，提升與降低未來購屋意願都約占四成七左右。

五、問卷回收狀況與抽樣誤差

本季問卷調查期間由民國 97 年 10 月 1 日至 10 月 15 日止。

調查對象	回覆份數	有效份數	有效回收率	抽樣誤差
已購屋者	1,468	959	65.33%	3.16%
購屋搜尋者	579	576	99.48%	4.08%
租屋搜尋者	515	456	88.54%	4.59%

目 錄

壹、調查概要	1
一、調查參與單位	1
二、調查對象、時間、方法	2
三、問卷回收狀況與抽樣誤差	3
貳、已購屋者住宅需求狀況	5
一、五大都會區	5
二、台北市	19
三、台北縣	26
四、桃竹縣市	33
五、台中縣市	40
六、高雄縣市	47
七、小結	54
八、已購屋者基本資料與需求分配	95
參、購屋搜尋者住宅需求狀況	105
一、五大都會區	105
二、台北市	114
三、台北縣	119
四、桃竹縣市	124
五、台中縣市	129
六、高雄縣市	134
七、小結	139
八、購屋搜尋者基本資料與需求分配	167
肆、租屋搜尋者住宅需求狀況	179
一、台北市	179
二、台北縣	199
三、台北縣市居住條件改變之比較	221
附錄 A 相關計算說明.....	224
附錄 B 貸款購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷.....	228

壹、調查概要

一、調查參與單位

(一)銀行部份

台灣銀行、台灣土地銀行、合作金庫銀行、彰化商業銀行、華南商業銀行、第一商業銀行、中國信託商業銀行、渣打銀行、花旗銀行、安泰商業銀行、日盛國際商業銀行、萬泰商業銀行、聯邦商業銀行、京城銀行、板信商業銀行、華泰商業銀行等共 16 家銀行。

(二)仲介公司部分

21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、台灣房屋（原北區房屋）、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、住商不動產等 9 家仲介公司。

(三)租屋資訊服務

崔媽媽基金會。

二、調查對象、時間、方法

(一)調查對象

- 1.已購屋者：針對土地銀行、台灣銀行等 16 家銀行核准辦理購屋貸款的新貸款戶為主。為已經購屋之需求者。
- 2.購屋搜尋者：針對到 21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、台灣房屋（原北區房屋）、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、住商不動產等 9 家主要仲介公司各分店尋找房屋的「帶看」或「上店」顧客。為有意願購屋但尚未購屋者。
- 3.租屋搜尋者：針對崔媽媽基金會所提供租屋服務，有意願租屋但尚未租屋者。

(二)實施期間

九十七年第三季問卷調查期間由民國 97 年 10 月 1 日至 10 月 15 日止。

(三)調查方法

已購屋者方面則由銀行已核貸客戶填寫問卷；購屋搜尋者方面由到仲介公司看屋並由房仲經紀人帶看房屋的顧客填寫問卷；租屋搜尋者則由到崔媽媽基金會租屋時填寫問卷。在調查期間結束後，由各銀行分行、仲介公司分店與崔媽媽基金會彙總填寫完成之問卷，統一寄回。

三、問卷回收狀況與抽樣誤差

九十七年第三季調查回收狀況如表 1.3.1(已購屋者)及表 1.3.2(購屋搜尋者)^{註1}。本季調查已購屋者計抽 16 家銀行共 311 家分行，已購屋者合計回收問卷 1,468 份，其中有效問卷為 959 份。承作分行回收率為 33.44%，平均每家分行完成約 14.1 份問卷；已購屋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 3.16%。

本季購屋搜尋者問卷計抽樣 9 家仲介公司共 180 家分店，合計回收問卷 579 份，其中有效問卷合計 576 份。承做仲介分店回收率為 21.67%，平均每家仲介分店完成約 14.8 份問卷。購屋搜尋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.08%。

租屋搜尋者主要由崔媽媽基金會負責調查，調查對象為至台北縣市搜尋出租住宅者，共計完成回覆問卷 515 份，其中有效問卷 456 份(台北市 312 份、台北縣 144 份)，在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.59%。

表 1.3.1 各調查縣市已購屋者問卷回覆情形(銀行貸款購屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分行數	抽樣分行總數	回覆分行比例	平均每家分行份數
台北市	212	140	27	90	30.00%	7.9
台北縣	504	320	24	67	35.82%	21.0
桃竹縣市	246	157	19	60	31.67%	12.9
台中縣市	260	174	16	45	35.56%	16.3
高雄縣市	246	168	18	49	36.73%	13.7
小計	1,468	959	104	311	33.44%	14.1

表 1.3.2 各調查縣市購屋搜尋者問卷回覆情形(仲介公司尋屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分店數	抽樣分店總數	回覆分店比例	平均每家分店份數
台北市	191	191	14	40	35.00%	13.6
台北縣	179	176	9	38	23.68%	19.9
桃竹縣市	77	77	6	42	14.29%	12.8
台中縣市	90	90	7	31	22.58%	12.9
高雄縣市	42	42	3	29	10.34%	14.0
小計	579	576	39	180	21.67%	14.8

^{註1} 表 1.3.1 及表 1.3.2 中之樣本數及分行/店頭數皆為以調查分行/店頭所在縣市為統計分類，而報告書內文分析則以購屋者實際購屋/第一優先購屋縣市為統計分類。

貳、已購屋者住宅需求狀況

一、五大都會區

本季延續上季對房價看跌之趨勢，整體信心分數下修至歷次調查來之低點，有七成以上之已購屋者看跌本季與明年同季房價，當前房價的穩定性將受到極大考驗。本季房價仍屬相對高點，購屋負擔仍居高不下，而市場類型與房屋類型之需求比例分配差異不大，顯示市場持續進行盤整。議價空間的增加、搜尋期間的拉長，以及交易量的減少，從需求的角度來看，房價持續上漲的空間將大幅受到壓縮。

(一)購屋動機

本季五大都會區已購屋者之購屋動機，自住需求者中，首購比例較上季增加 3.7 個百分點；換屋需求比重較上季減少 5.3 個百分點；投資需求比重較上季增加 1.5 個百分點。與去年同季相較，首購比例增加 7.8 個百分點；換屋需求比重減少 3.8 個百分點；投資需求比重減少 4 個百分點。綜合觀察，本季仍以首購自住為主，投資需求雖有增加，但仍處近五年低點，值得持續觀察。

圖2.1.1 五大都會區已購屋者購屋動機

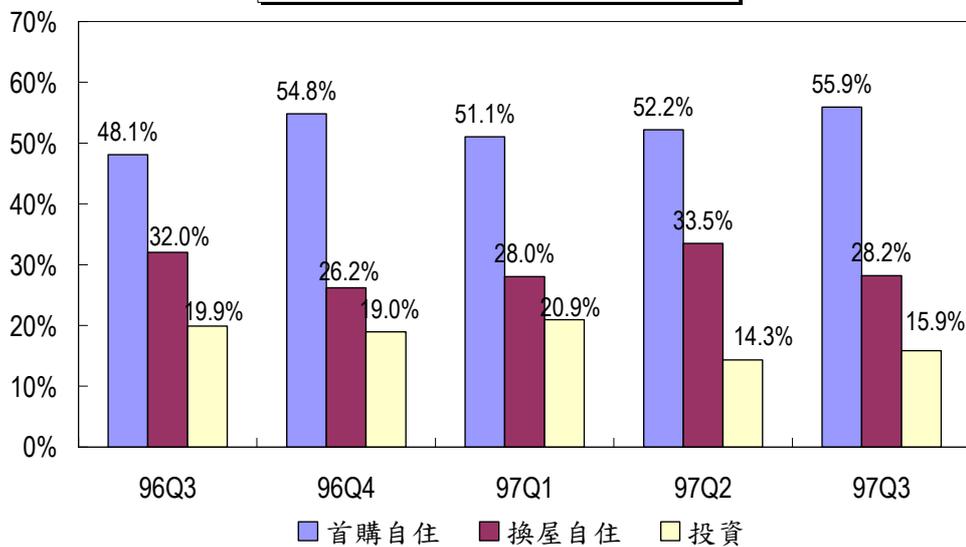
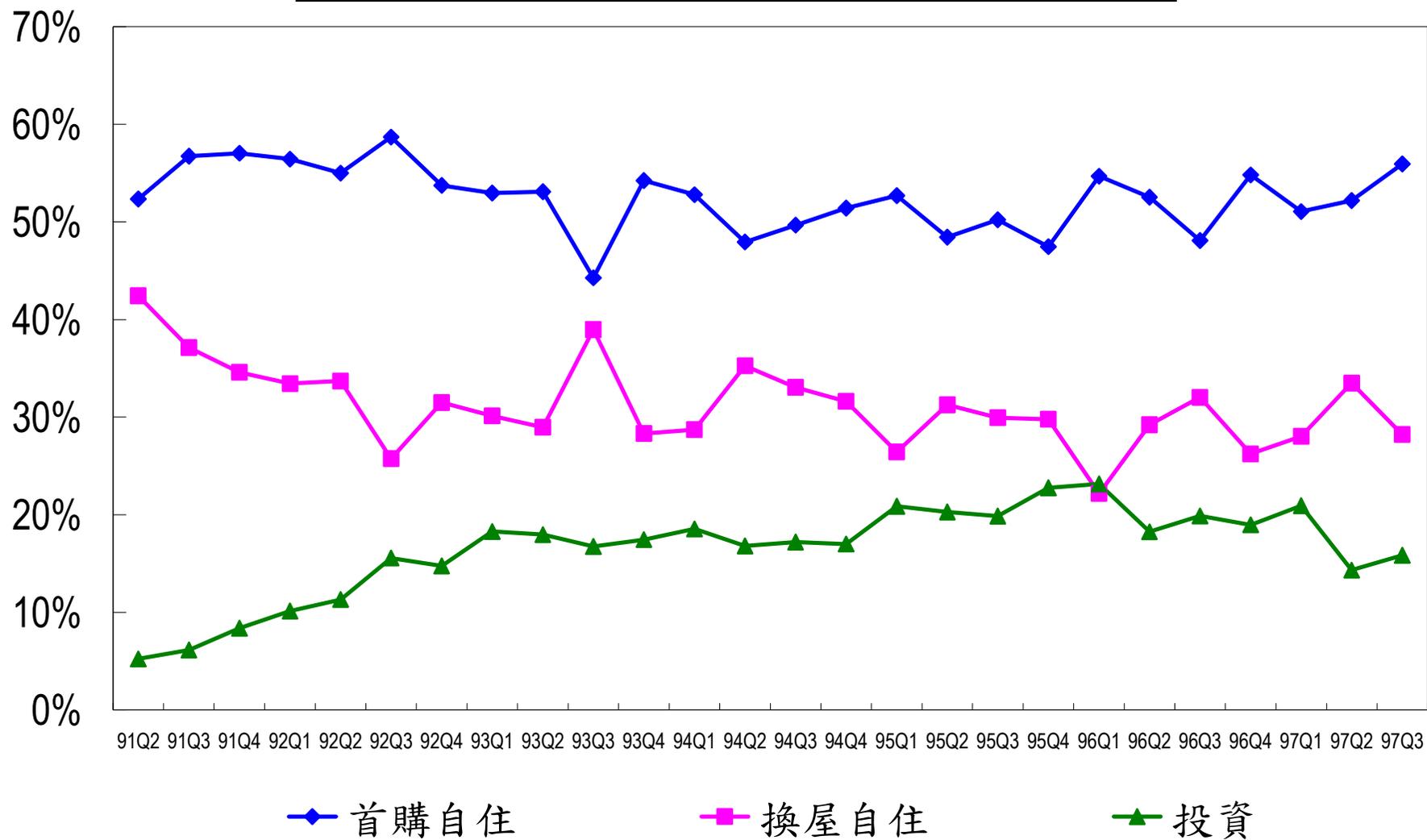


表 2.1.1 五大都會區已購屋者各季購屋動機比較

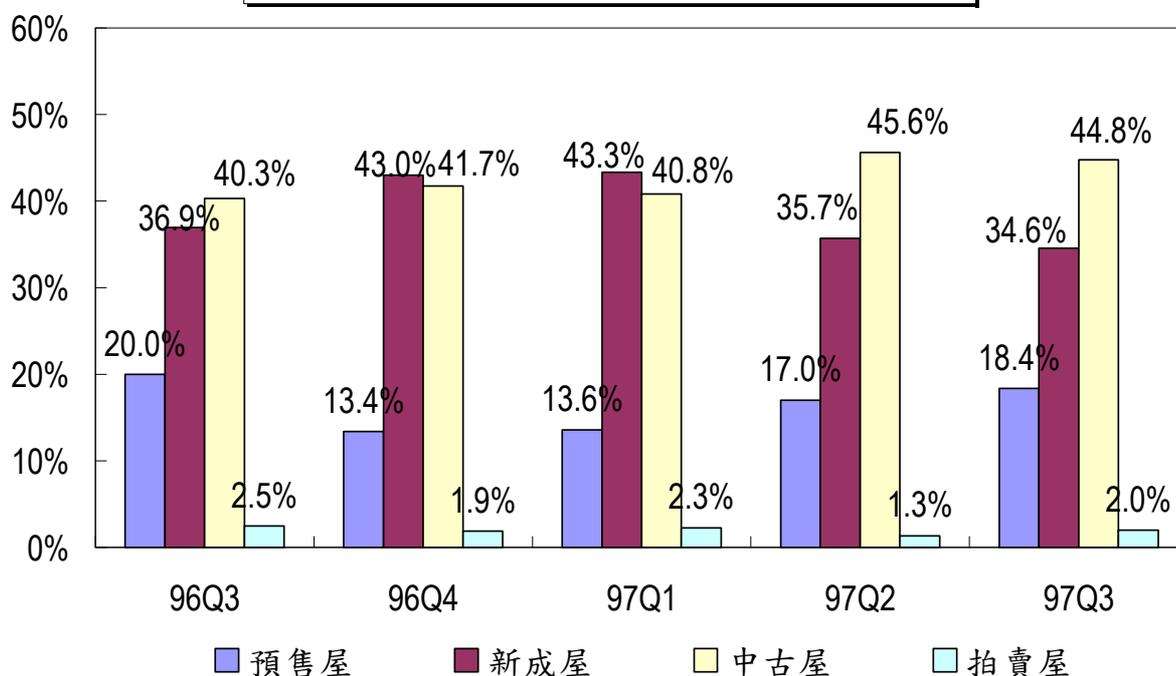
	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	49.7%	51.4%	52.7%	48.4%	50.2%	47.5%	54.7%	52.5%	48.1%	54.8%	51.1%	52.2%	55.9%
換屋自住	33.1%	31.6%	26.4%	31.3%	29.9%	29.8%	22.2%	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%	33.5%	28.2%
投資	17.2%	17.0%	20.9%	20.3%	19.8%	22.8%	23.2%	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%	14.3%	15.9%

圖2.1.2 五大都會區已購屋者購屋動機趨勢圖



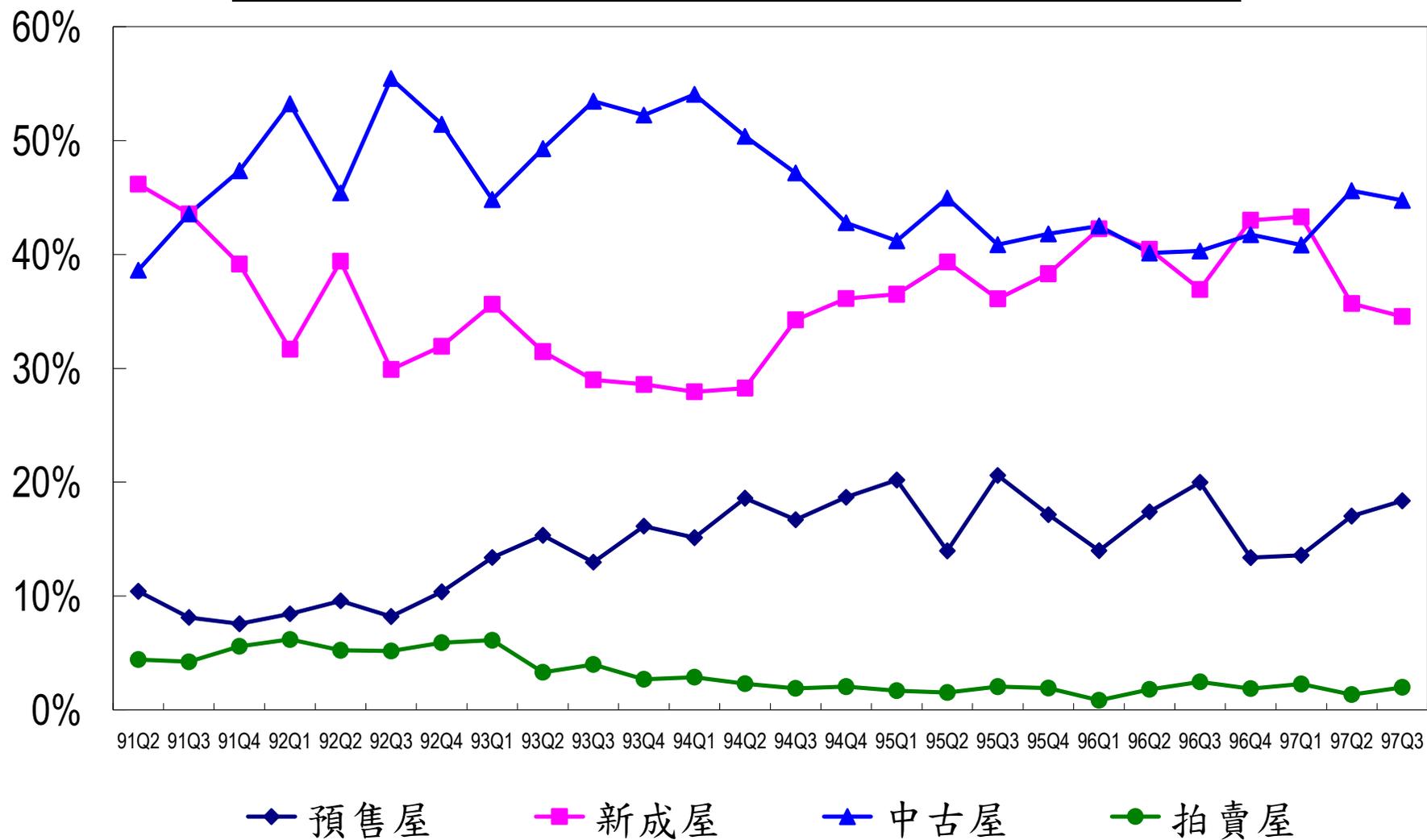
(二)市場類型

本季五大都會區已購屋者購屋類型以中古屋為主，佔 44.8%；其次為新成屋，佔 34.6%；預售屋佔 18.4%；拍賣屋佔 2%。與上季相較，中古屋比例減少 0.8 個百分點；新成屋需求比重減少 1.1 個百分點；預售屋需求比重增加 1.3 個百分點；拍賣屋則增加 0.6 個百分點。與去年同季相較，中古屋比例增加 4.5 個百分點；新成屋需求比重減少 2.4 個百分點；預售屋需求比重減少 1.6 個百分點；拍賣屋則減少 0.5 個百分點。新成屋加預售屋的市場比重持續處在過去三年來低點，顯示市場需求以中古屋為主之趨勢有逐漸明朗之趨勢。

圖2.1.3 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配**表 2.1.2 五大都會區已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	16.6%	18.7%	20.2%	14.0%	20.6%	17.2%	14.0%	17.4%	20.0%	12.8%	13.4%	17.0%	18.4%
新成屋	34.1%	36.1%	36.5%	39.3%	36.1%	38.3%	42.2%	40.5%	36.9%	41.8%	42.8%	35.7%	34.6%
中古屋	47.0%	42.8%	41.2%	44.9%	40.9%	41.8%	42.5%	40.1%	40.3%	43.4%	40.6%	45.6%	44.8%
拍賣屋	1.9%	2.1%	1.7%	1.5%	2.0%	1.9%	0.8%	1.8%	2.5%	1.7%	2.2%	1.3%	2.0%
其他	0.5%	0.4%	0.4%	0.2%	0.4%	0.8%	0.4%	0.2%	0.3%	0.2%	0.9%	0.4%	0.3%

圖2.1.4 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配趨勢圖



(三)房屋類型

本季五大都會區住宅產品需求類型與長期趨勢差異不大，依舊持續以大樓類型需求比重較高，合計佔 69.3%。相較於上季需求狀況，公寓需求減少 1.6 個百分點，大樓需求持平，而透天別墅需求增加 1.5 個百分點。與去年同季相較，大樓類型需求增加 0.5 個百分點，公寓需求減少 0.6 個百分點，透天別墅需求則增加 0.1 個百分點。

圖2.1.5 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

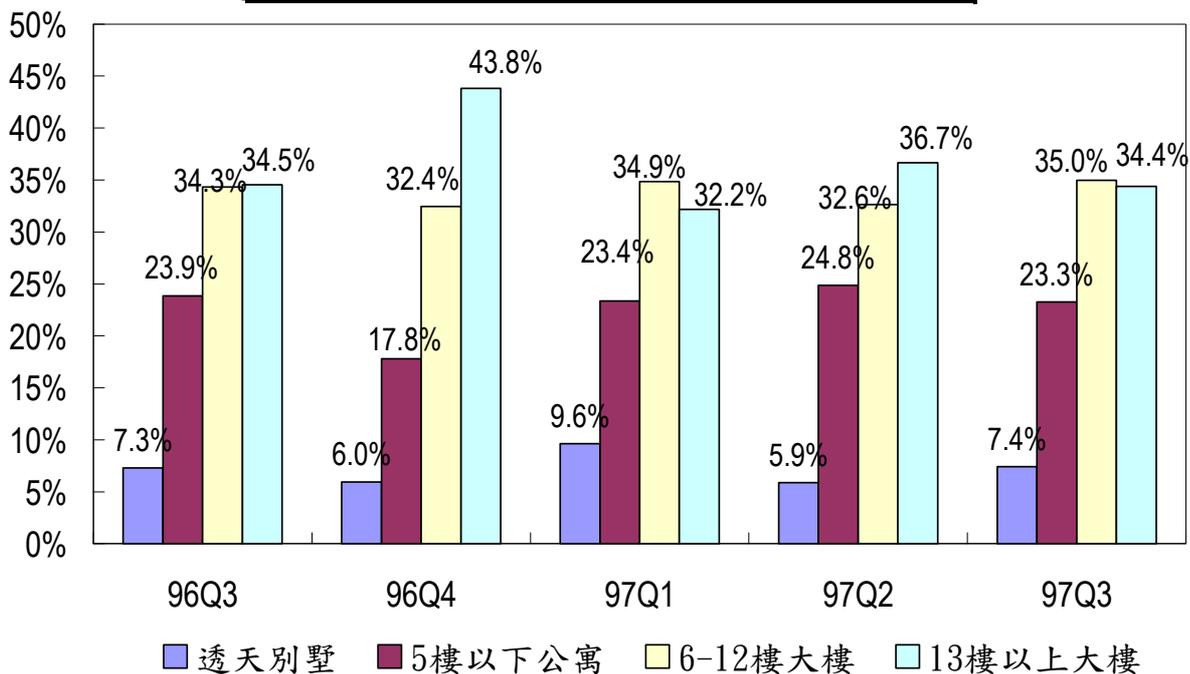
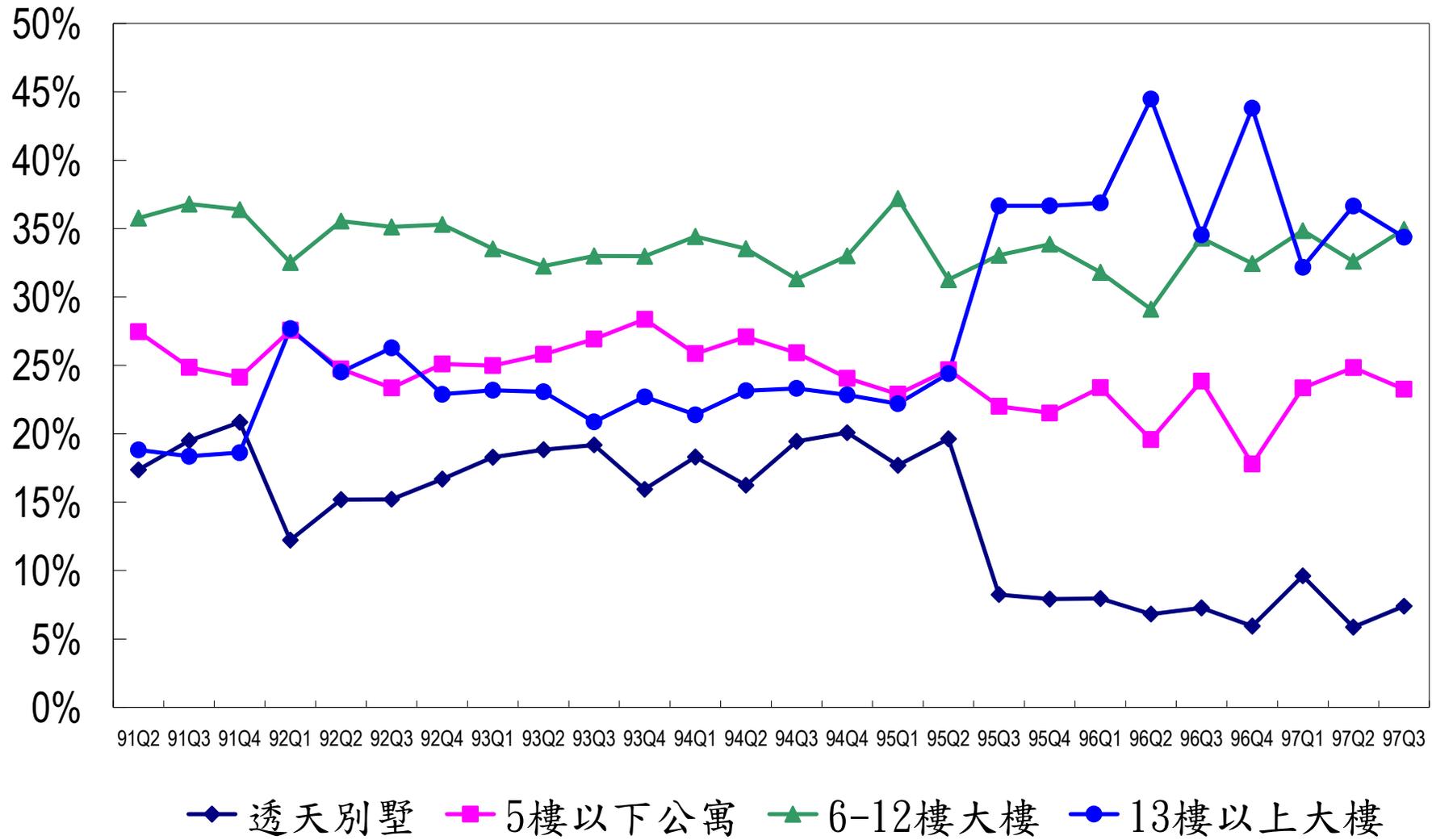


表 2.1.3 五大都會區已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	19.4%	20.1%	17.7%	19.6%	8.2%	7.9%	8.0%	6.8%	7.3%	6.0%	9.6%	5.9%	7.4%
5樓以下公寓	25.9%	24.1%	22.9%	24.7%	22.0%	21.5%	23.4%	19.6%	23.9%	17.8%	23.4%	24.8%	23.3%
6-12樓大樓	31.3%	33.0%	37.2%	31.3%	33.1%	33.9%	31.8%	29.1%	34.3%	32.4%	34.9%	32.6%	35.0%
13樓以上大樓	23.3%	22.8%	22.2%	24.4%	36.7%	36.7%	36.9%	44.5%	34.5%	43.8%	32.2%	36.7%	34.4%

圖2.1.6 五大都會區已購屋者購買房屋類型趨勢圖



(四)議價及搜尋

本季五大都會區已購屋者議價空間方面平均為 9.8%^{註2}，較上季增加 0.5 個百分點，較去年同季增加 0.3 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 6.2 個月，較上季增加 0.5 個月，較去年同季增加 0.4 個月；看屋間數為 9.1 屋，較上季減少 0.9 屋，較去年同季增加 0.2 個百分點。

圖2.1.7 五大都會區已購屋者購屋議價空間

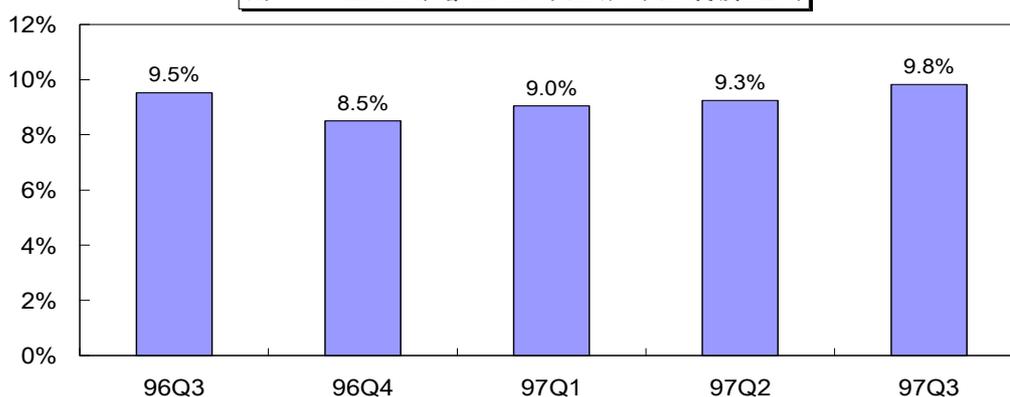


圖2.1.8 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

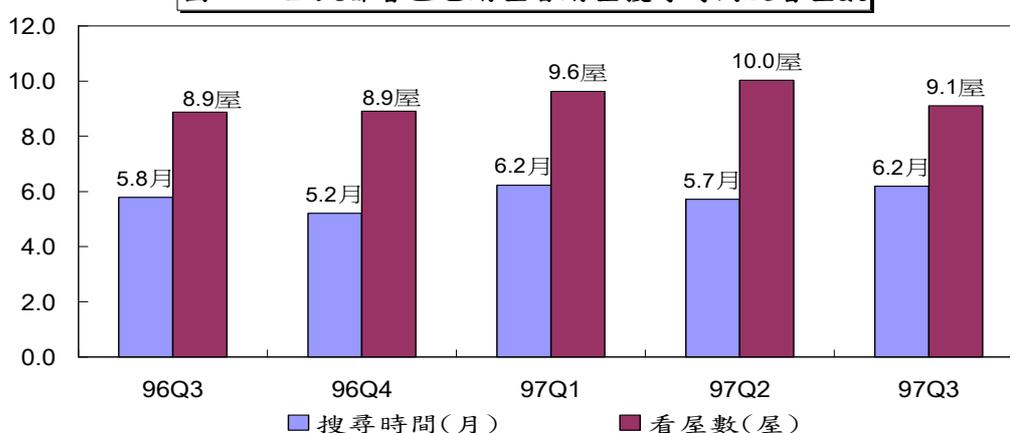
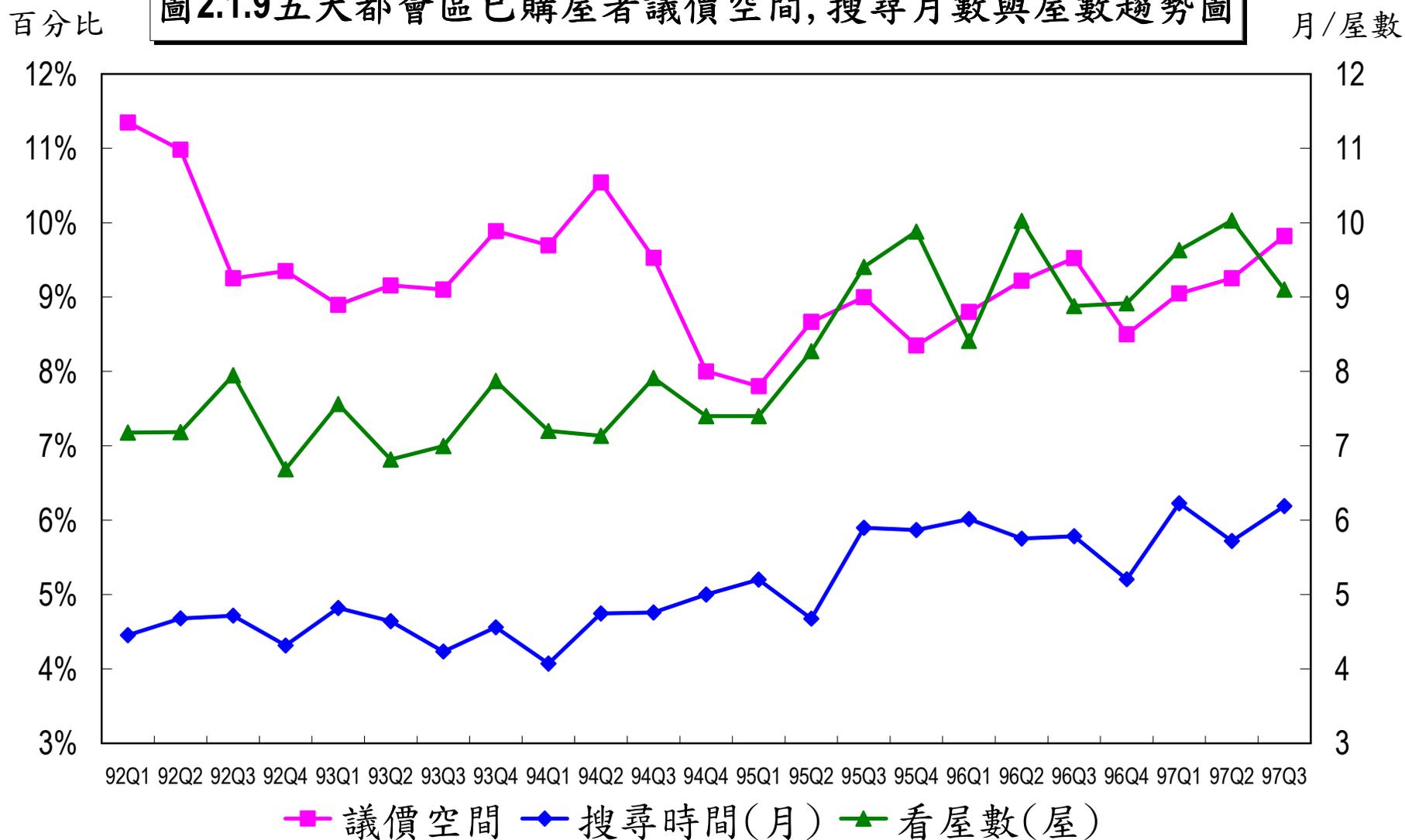


表 2.1.4 五大都會區已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
議價空間	9.5%	8.0%	7.8%	8.7%	9.0%	8.3%	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%	9.3%	9.8%
搜尋時間 (月)	4.8月	5.0月	5.2月	4.7月	5.9月	5.9月	6.0月	5.8月	5.8月	5.2月	6.2月	5.7月	6.2月
看屋數 (屋)	7.9屋	7.4屋	7.4屋	8.3屋	9.4屋	9.9屋	8.4屋	10.0屋	8.9屋	8.9屋	9.6屋	10.0屋	9.1屋

^{註2} 由於原先的問項無法確定車位的實際價格及面積，將使購屋單價無法精確估計，因此本季購屋總價及面積均不含車位；以下與購屋總價及面積有關的分析均同。本季議價空間因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較高；亦即，若以含車位的總價計算，議價空間會較目前的數值更低。

圖2.1.9五大都會區已購屋者議價空間, 搜尋月數與屋數趨勢圖



(五)購屋消費偏好與負擔

本季五大都會區已購買者購屋之平均房價為 636.1 萬元，平均單價為 18.5 萬元/坪，較上季增加 0.3 萬元/坪，較去年同季增加 0.5 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.4 倍^{註3}，與上季增加 0.2 倍，較去年同增加 0.5 倍；而貸款負擔為月所得之 33.6%，較上季減少 0.1 個百分點，而較去年同季增加 1.6 個百分點。貸款成數仍以 7-8 成為主，8 成以上之比例降至 18.6%。綜合觀察，本季五大都會區已購屋者之房價增加，房價所得比與貸款負擔率仍處於長期之相對高點，其中貸款負擔率為歷史新高，房價所得比為次高，顯示購屋負擔仍居高不下。

圖 2.1.10 五大都會區房價年所得比及貸款負擔分配

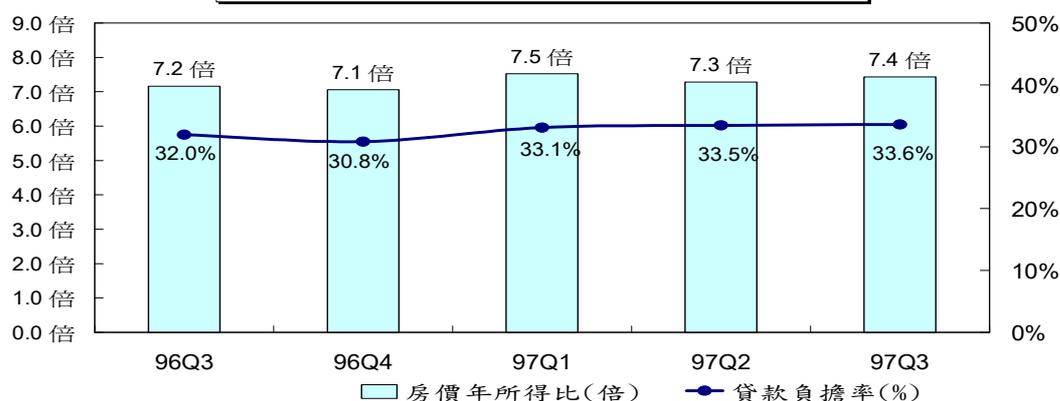


圖 2.1.11 五大都會區本季與上季貸款成數分配

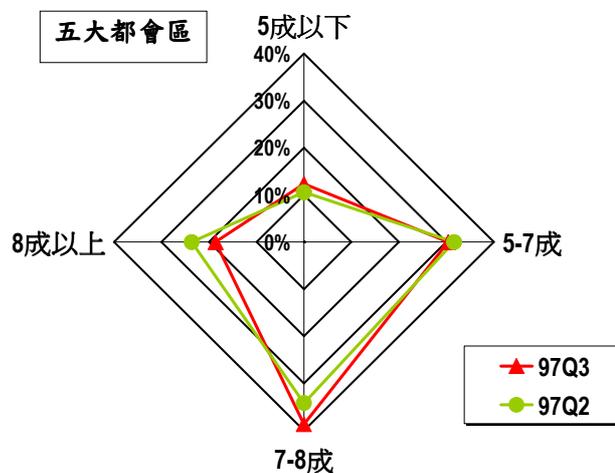
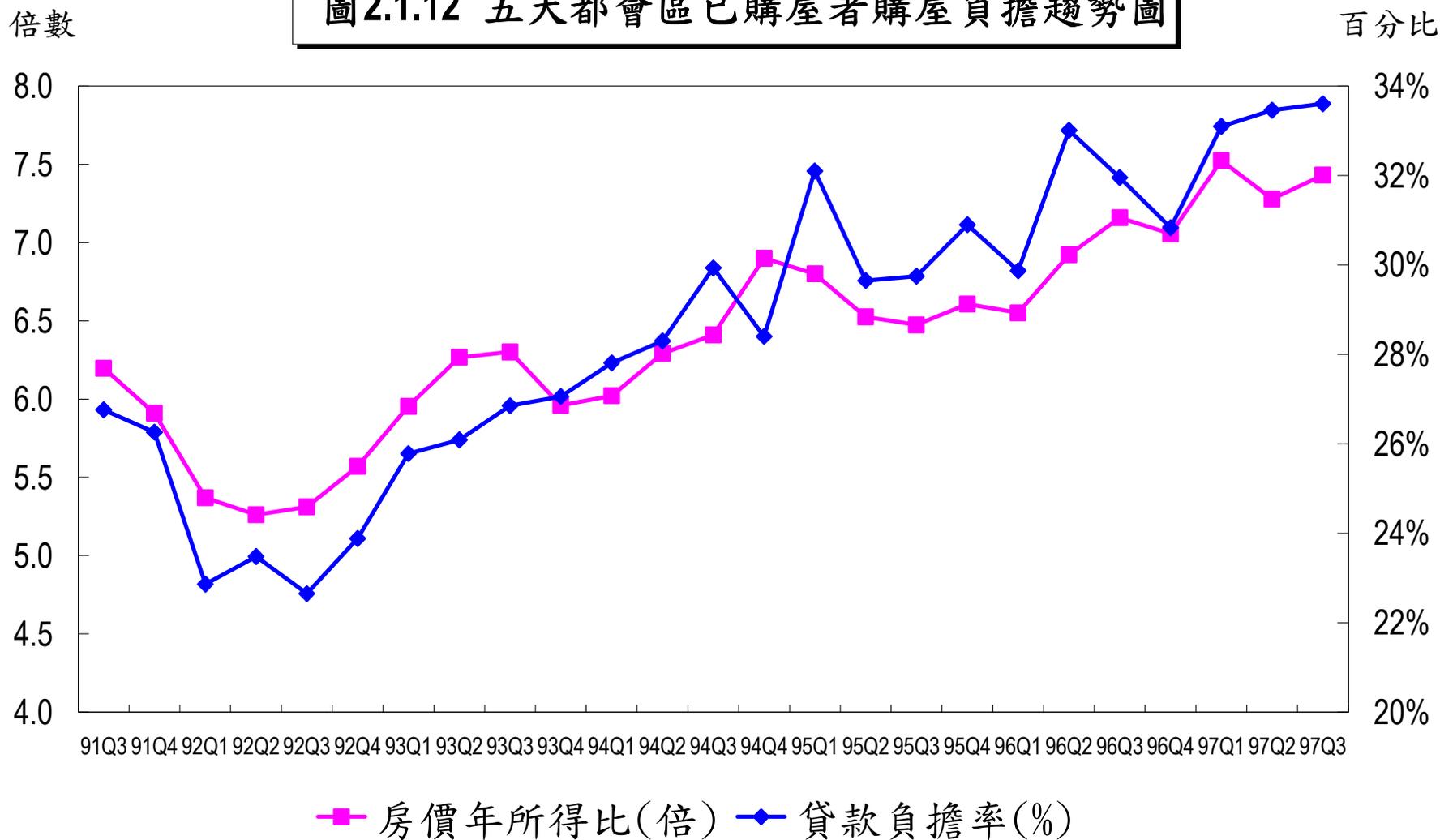


表 2.1.5 五大都會區購屋房價年所得比及購屋負擔比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
總價	552.5	567.3	597.8	596.7	588.1	599.9	599.8	578.9	620.4	606.7	711.0	625.8	636.1
單價	15.3	15.5	16.9	15.6	16.4	16.7	17.7	17.9	18.0	17.8	18.9	18.2	18.5
房價年所得比(倍)	6.4	6.9	6.8	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	7.2	7.1	7.5	7.3	7.4
貸款負擔率(%)	29.9%	28.4%	32.1%	29.7%	29.7%	30.9%	29.9%	33.0%	32.0%	30.8%	33.1%	33.5%	33.6%

^{註3} 本季房價所得比因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較低；亦即，若以含車位的總價計算，房價所得比會較目前的數值更高。

圖2.1.12 五大都會區已購屋者購屋負擔趨勢圖



(六)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季五大都會區已購屋者對本季房價趨勢看法，19.8%認為會持平，5.3%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之75%。相較於上季，本季看漲者減少27.9個百分點，看跌者增加47.6個百分點。就明年同季後房價來看，23.7%維持房價持平看法，但看漲者比重為6.1%，低於看跌者之70.2%。看漲者較上季減少15.1個百分點；而看跌者則增加22.6個百分點。與去年同季相較，對本季房價趨勢看法，看漲者減少15.3個百分點；看跌者增加37個百分點。對明年同季房價趨勢看法，看漲者減少16.1個百分點；看跌者則增加25.4個百分點。整體來說，本季五大都會區已購屋者對本季房價看法已轉趨保守，對明年同季房價看法傾向看跌，第1季已購屋者多數看漲的榮景似乎只是曇花一現，已購屋者延續第二季的看跌趨勢，有七成以上看跌本季房價與明年同季房價，整體房市是否會受需求面預期心理的影響，值得持續觀察。

表 2.1.6 五大都會區各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	1.0%	0.4%	0.2%	0.1%	0.6%	1.4%	1.7%	0.6%	2.0%	2.6%	0.4%	3.1%	9.9%
小跌	12.6%	11.3%	10.5%	14.2%	14.9%	9.8%	14.8%	18.7%	35.9%	43.2%	13.5%	24.2%	65.1%
持平	55.2%	56.1%	50.3%	48.3%	51.7%	44.0%	42.9%	43.8%	41.4%	36.2%	30.8%	39.5%	19.8%
小漲	28.6%	30.1%	36.9%	34.6%	30.5%	41.3%	35.5%	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%	25.2%	4.5%
大漲	2.6%	2.1%	2.1%	2.8%	2.3%	3.6%	5.1%	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%	8.0%	0.8%

表 2.1.7 五大都會區各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	2.9%	2.1%	0.9%	1.5%	4.7%	3.2%	5.1%	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%	7.4%	17.2%
小跌	23.6%	26.7%	20.3%	23.0%	22.0%	22.6%	23.2%	24.1%	37.7%	34.1%	11.6%	40.2%	52.9%
持平	45.1%	43.4%	37.6%	35.8%	39.4%	38.3%	35.9%	38.7%	33.0%	32.7%	27.1%	31.2%	23.7%
小漲	26.5%	26.0%	38.1%	36.3%	30.7%	33.7%	30.4%	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%	16.1%	5.4%
大漲	1.8%	1.8%	3.1%	3.4%	3.3%	2.2%	5.5%	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%	5.1%	0.7%

圖2.1.14 五大都會區已購屋者對本季房價趨勢看法趨勢圖

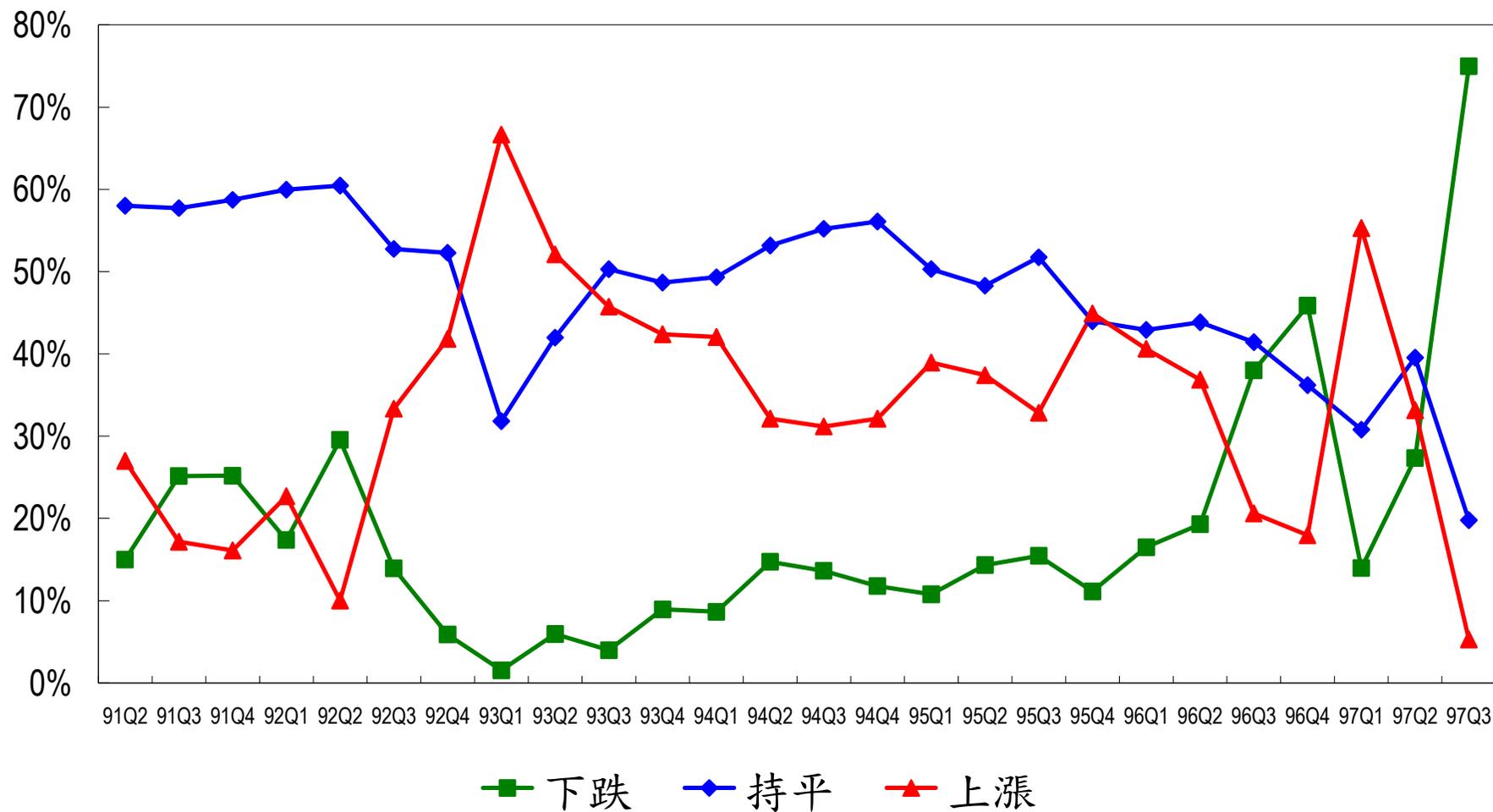
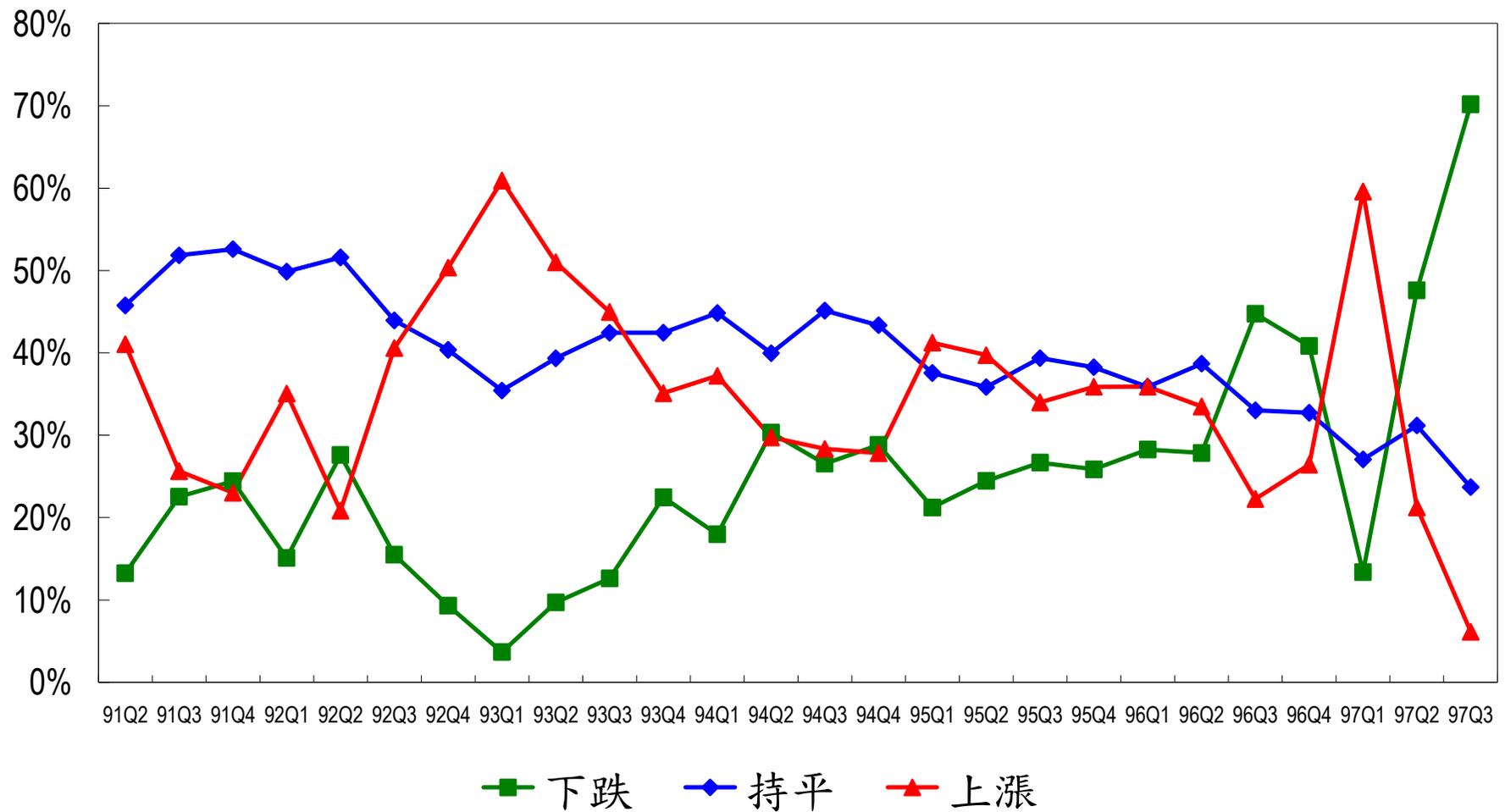


圖2.1.15五大都會區已購屋者對明年同季房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

就五大都會區已購屋者近期信心分數較上季減少 44.7 個百分點，較去年同季減少 31.32 分。未來信心分數則較上季減少 25.97 個百分點，較去年同季減少 26.61 分。房價綜合信心分數來看，本季分數為 60.18 分，較上季減少 35.34 分；較去年同季減少 28.97 分。整體來說，本季五大都會區房價信心分數回到 100 分以下，對本季與未來看跌的預期心理延續上季趨勢持續增加，且分數相近，顯示已購屋者對房價看跌已成為確定之趨勢，這部分對當前的房價水準可能會有相當大的下修壓力，值得持續觀察。

圖2.1.13 五大都會區已購屋者房價信心分數

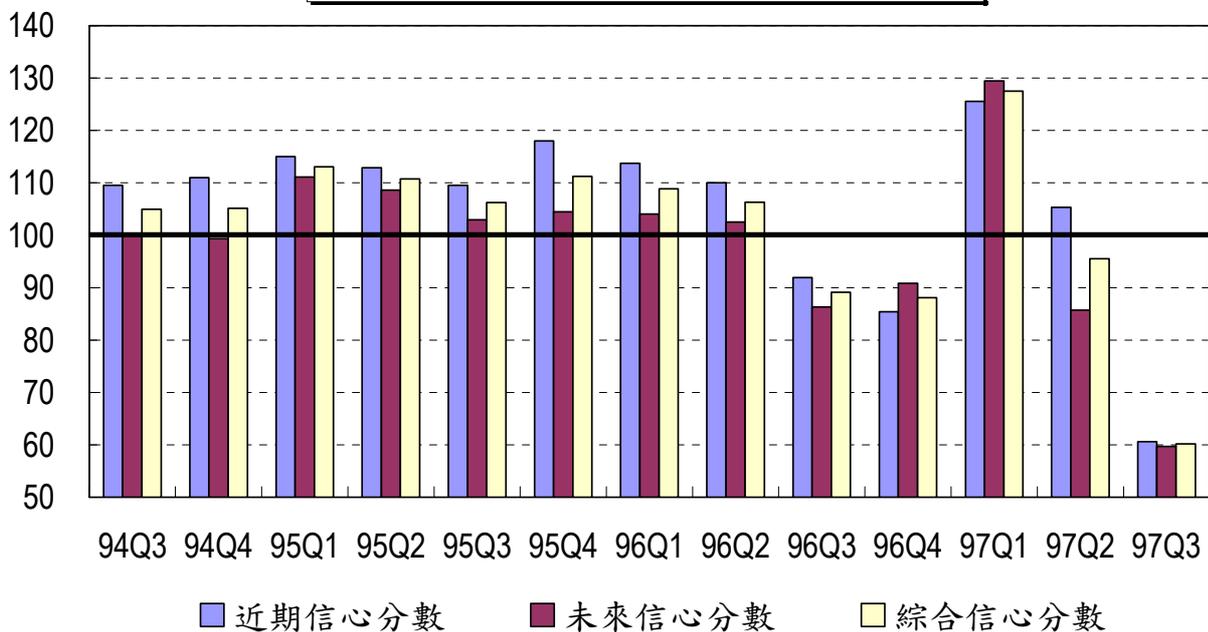


表 2.1.8 五大都會區已購屋者房價信心分數

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	109.55	110.99	115.01	112.92	109.57	118.03	113.74	110.02	91.96	85.40	125.54	105.33	60.63
未來信心分數	100.35	99.35	111.12	108.61	102.94	104.49	104.04	102.57	86.33	90.82	129.47	85.70	59.72
綜合信心分數	104.95	105.17	113.06	110.76	106.25	111.26	108.89	106.29	89.14	88.11	127.50	95.51	60.18

二、台北市

本季台北市已購屋者房價綜合信心分數下修至 60 分，為調查以來之最低，且有七成以上已購屋者均看跌本季與明年同季之房價，顯示台北市已購屋者對未來房價的信心明顯不足，在預期心理因素下，預料本季房價將有向下修正的壓力。以外，本季需求面仍為自住為主的市場，但換屋需求大幅減少、總價與單價增加，房價所得比回至 9.5 倍，顯示購屋負擔依舊沈重，加上議價空間增加，房價應不易大幅上漲。

(一)購屋動機

本季台北市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 72.1%，其中首購自住佔 42.9%，換屋自住佔 29.3%；投資需求則佔 27.9%。首購自住需求者比例較上季增加 1.5 個百分點，較去年同季增加 6.9 個百分點。換屋需求比重則較上季減少 13 個百分點，較去年同季減少 7.3 個百分點。投資需求比重則較上季增加 11.5 個百分點，較去年同季也增加 0.4 個百分點。綜合觀察，台北市本季改以首購自住為主流，換屋自住需求比重為近三年來之相對低點，整體需求狀態仍在調整。

圖 2.2.1 台北市已購屋者購屋動機

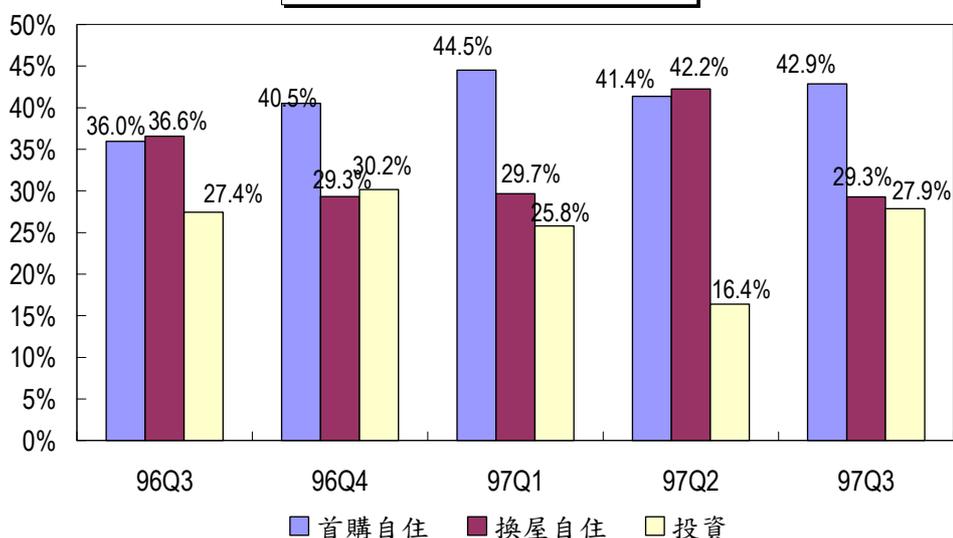
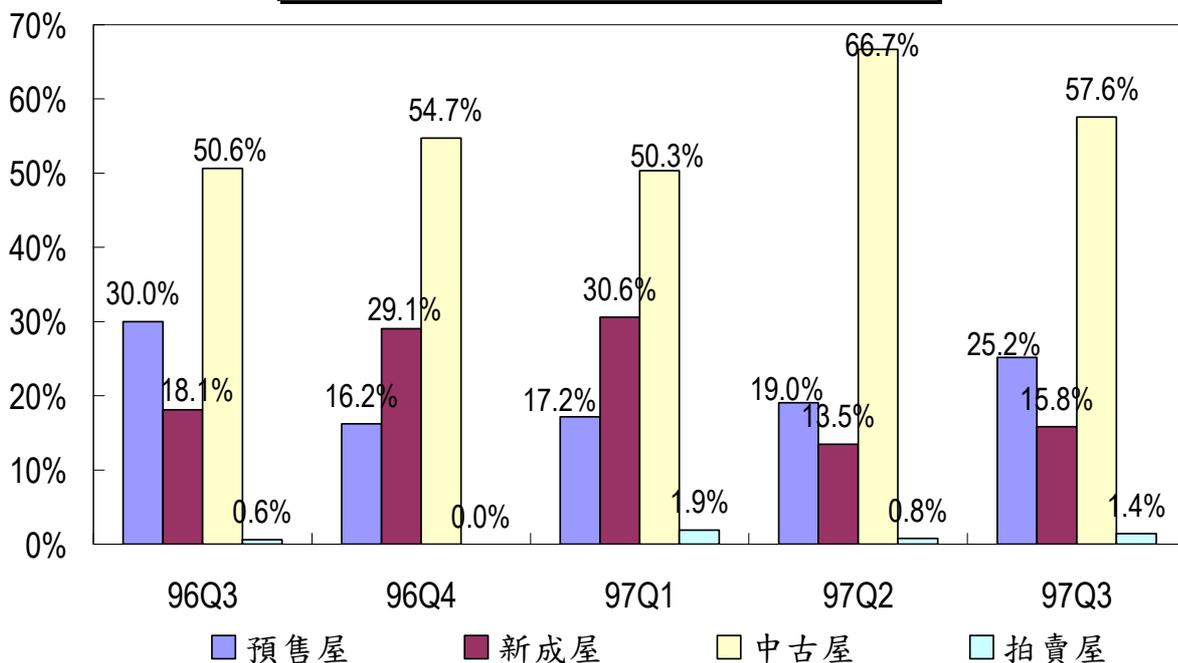


表 2.2.1 台北市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	42.2%	45.1%	49.1%	47.7%	37.4%	39.0%	50.9%	50.0%	36.0%	40.5%	44.5%	41.4%	42.9%
換屋自住	40.5%	31.9%	26.4%	28.4%	38.4%	29.7%	17.2%	29.8%	36.6%	29.3%	29.7%	42.2%	29.3%
投資	17.2%	23.0%	24.5%	23.9%	24.2%	31.4%	31.9%	20.2%	27.4%	30.2%	25.8%	16.4%	27.9%

(二)購屋類型

本季台北市已購屋者之購屋類型仍以中古屋為主，佔 57.6%，其次為預售屋，佔 25.2%，新成屋佔 15.8%。相較於上季，中古屋需求較上季減少 9.1 個百分點，而預售屋需求較上季增加 6.1 個百分點；新成屋增加 2.3 個百分點；拍賣屋增加 0.6 個百分點。與去年同季相比，中古屋增加 6.9 個百分點；預售屋減少 4.8 個百分點；新成屋需求減少 2.3 個百分點；拍賣屋增加 0.8 個百分點。

圖2.2.2 台北市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.2.2 台北市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	11.9%	20.7%	23.9%	9.6%	24.8%	15.7%	13.5%	20.4%	30.0%	16.2%	17.2%	19.0%	25.2%
新成屋	32.2%	14.7%	25.7%	35.1%	17.8%	23.1%	21.5%	22.6%	18.1%	29.1%	30.6%	13.5%	15.8%
中古屋	55.9%	61.2%	48.7%	51.8%	55.4%	57.0%	64.4%	57.0%	50.6%	54.7%	50.3%	66.7%	57.6%
拍賣屋	0.0%	2.6%	0.9%	2.6%	2.0%	4.1%	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	1.9%	0.8%	1.4%
其他	0.0%	0.9%	0.9%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

本季台北市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 65.9%，公寓則佔 31.1%，透天別墅需求比例佔 3%。相較於上季需求狀況，6-12 層大樓需求減少 1.5 個百分點，而 13 樓以上大樓需求減少 3.1 個百分點，5 樓以下公寓類型的需求則增加 3.5 個百分點。與去年同季相較，6-12 層大樓需求減少 3.9 個百分點，而 13 樓以上大樓需求減少 3.8 個百分點；公寓類型需求增加 4.7 個百分點；透天別墅增加 3 個百分點。

圖2.2.3 台北市已購屋者購買房屋類型分配

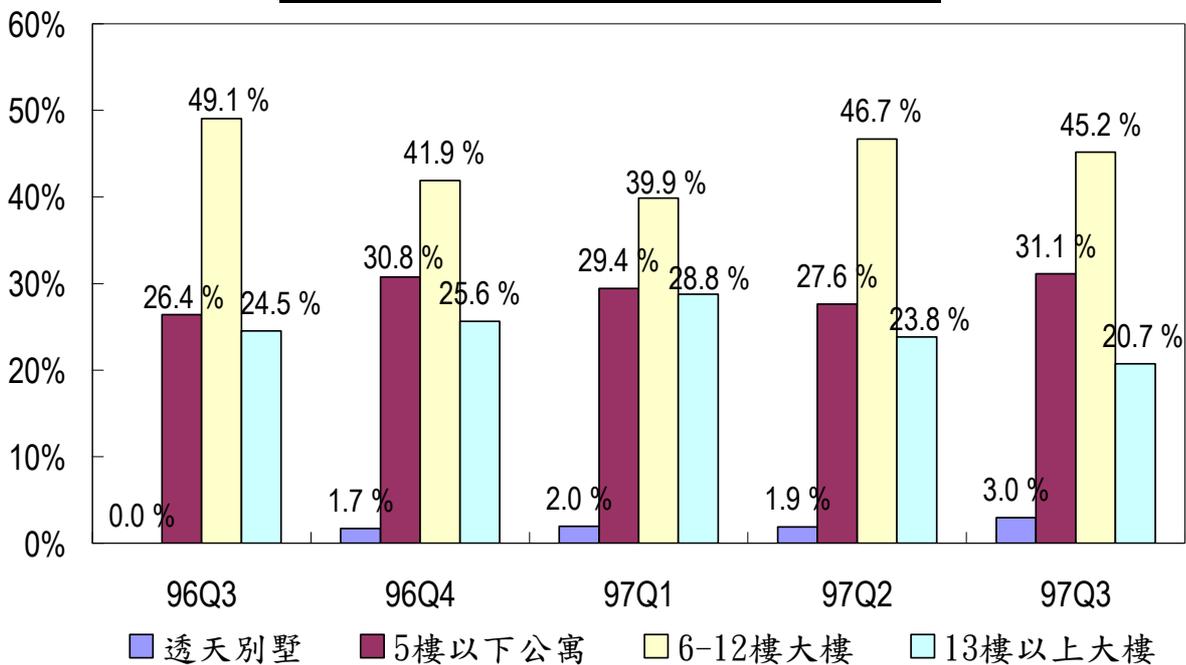
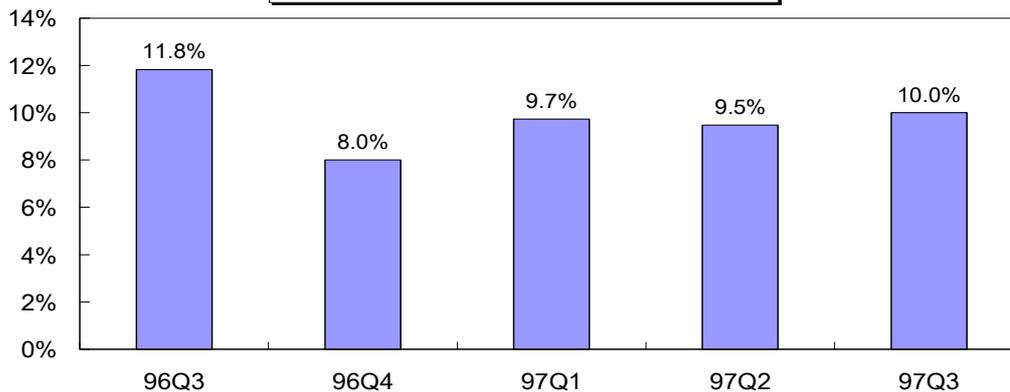
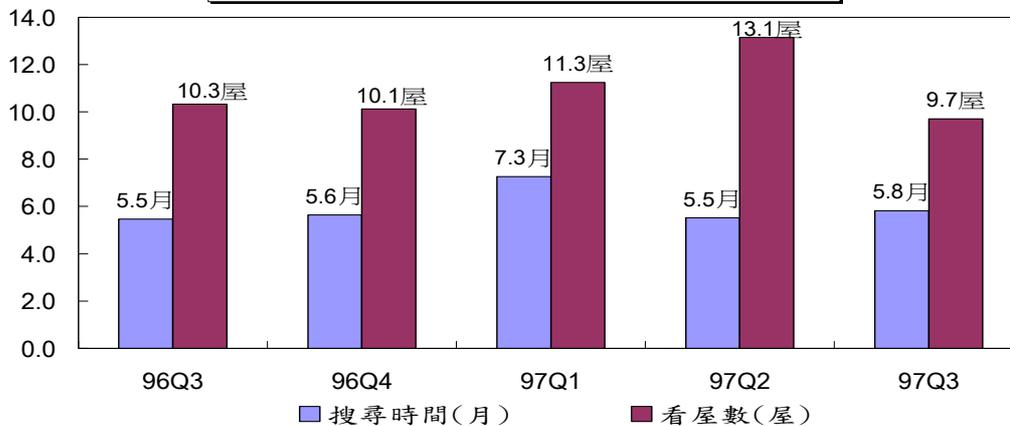


表 2.2.3 台北市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	5.0%	3.5%	2.7%	8.8%	5.0%	5.1%	1.3%	3.2%	0.0%	1.7%	2.0%	1.9%	3.0%
5樓以下公寓	32.8%	36.0%	16.8%	30.1%	33.0%	24.6%	37.7%	28.0%	26.4%	30.8%	29.4%	27.6%	31.1%
6-12樓大樓	40.3%	50.0%	54.0%	38.9%	38.0%	48.3%	32.7%	41.9%	49.1%	41.9%	39.9%	46.7%	45.2%
13樓以上大樓	21.8%	10.5%	26.5%	22.1%	24.0%	22.0%	28.3%	26.9%	24.5%	25.6%	28.8%	23.8%	20.7%

(四)議價及搜尋

本季台北市已購屋者議價空間平均為 10%，而相較上季增加 0.5 個百分點，與去年同季減少 1.8 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季較上季增加 0.3 個月，較去年同季增加 0.4 個月；看屋間數為 9.7 屋，較上季減少 3.4 屋，較去年同季減少 0.6 屋。整體看來，台北市住宅市場的議價空間稍增，而搜尋期間增加，顯示台北市本季市場仍處於觀望氣氛中。

圖2.2.4 台北市已購屋者購屋議價空間**圖2.2.5 台北市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.2.4 台北市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
議價空間	9.0%	8.6%	7.7%	10.0%	9.5%	8.9%	9.4%	9.5%	11.8%	8.0%	9.7%	9.5%	10.0%
搜尋時間 (月)	5.2月	5.2月	5.0月	4.9月	4.5月	6.0月	5.4月	5.0月	5.5月	5.6月	7.3月	5.5月	5.8月
看屋數 (屋)	6.9屋	8.7屋	8.8屋	11.4屋	8.8屋	11.1屋	9.2屋	15.8屋	10.3屋	10.1屋	11.3屋	13.1屋	9.7屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北市平均總價為 900 萬元，平均單價為 32 萬元/坪，較上季增加 2.2 萬元/坪，較去年同季增加 1.1 萬元/坪。已購屋者購買住宅之平均房價年所得比為 9.5 倍，較上季增加 0.5 倍，較去年同季減少 0.4 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 40.8%，較上季減少 1.1 個百分點，較去年同季減少 2.8 個百分點，顯示台北市已購屋者的貸款負擔壓力依舊沈重。而貸款成數分配中，貸款金額 7-8 成之比例為主，佔 50.9%，8 成以上比例低於一成。

圖 2.2.6 台北市房價年所得比及貸款負擔分配

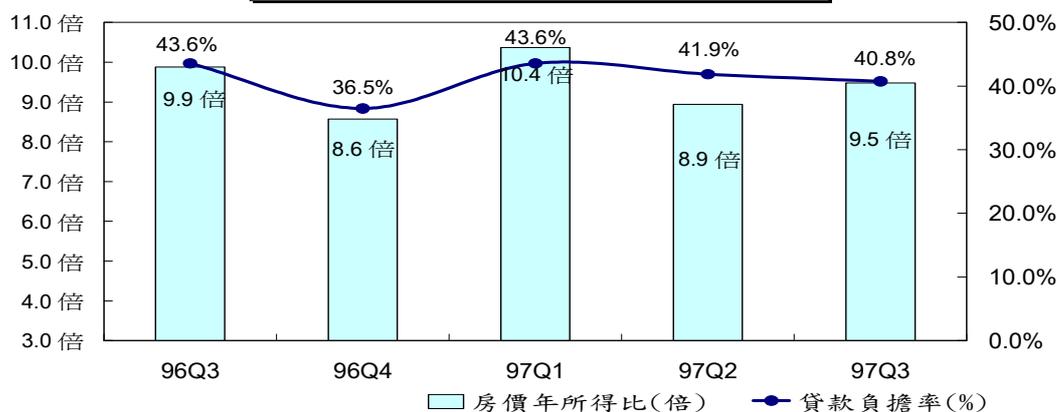


圖 2.2.7 台北市本季與上季貸款成數分配

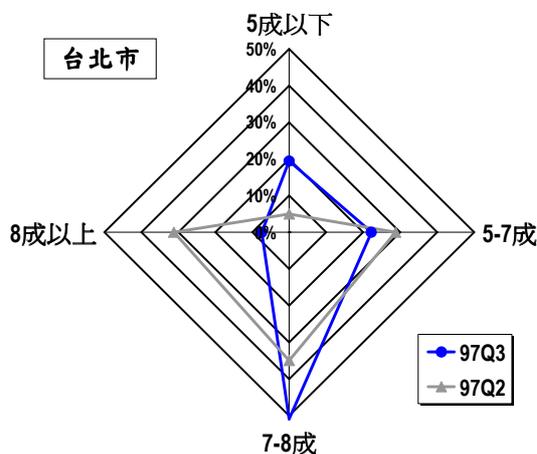


表 2.2.5 台北市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
總價	800.0	800.0	910.0	930.0	850.0	920.0	910.0	900.0	950.0	900.0	1100.0	850.0	900.0
單價	24.8	26.7	29.7	26.2	27.8	30.7	30.5	31.6	31.0	34.4	32.4	29.8	32.0
房價年所得比(倍)	7.8	8.9	9.5	8.7	8.0	8.8	8.1	9.9	9.9	8.6	10.4	8.9	9.5
貸款負擔率(%)	31.3%	31.9%	40.9%	38.6%	37.1%	39.4%	37.1%	40.4%	43.6%	36.5%	43.6%	41.9%	40.8%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北市已購屋者對本季房價趨勢看法，16.1%認為會持平，8%認為本季房價會上漲，明顯低於看跌者之75.9%。相較於上季，看漲者減少33個百分點，看跌者增加52.1個百分點，與去年同季相較，看漲者減少18.6個百分點，看跌者增加43.2個百分點。就明年同季後房價來看，20.6%仍維持房價持平，但看漲者比重為9.6%，相較上季減少18.3個百分點，較去年同季減少19.1個百分點；看跌者較上季增加20.7個百分點，與去年同季相較增加32.7個百分點。綜合觀察，本季台北市已購屋者對本季與明年同季房價看法均傾向看跌，且持續第二季的看跌趨勢，對後市之影響值得密切觀察。

表 2.2.6 台北市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	3.7%	1.0%	0.6%	1.7%	0.6%	4.9%	10.2%
小跌	7.6%	7.0%	8.8%	8.7%	6.9%	8.3%	10.4%	24.0%	32.1%	45.3%	12.3%	18.9%	65.7%
持平	52.9%	50.4%	57.5%	37.4%	58.4%	37.2%	33.1%	38.5%	40.6%	34.2%	30.3%	35.2%	16.1%
小漲	36.1%	37.4%	31.0%	45.2%	28.7%	45.5%	43.6%	29.2%	19.4%	17.1%	47.1%	31.1%	6.6%
大漲	3.4%	4.3%	2.7%	8.7%	5.9%	7.4%	9.2%	7.3%	7.3%	1.7%	9.7%	9.8%	1.5%

表 2.2.7 台北市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	0.8%	0.9%	0.9%	2.6%	3.0%	2.5%	6.8%	4.2%	1.2%	2.6%	1.9%	6.6%	22.1%
小跌	17.6%	25.9%	17.7%	16.5%	14.0%	28.9%	19.9%	23.2%	36.0%	32.8%	9.0%	42.6%	47.8%
持平	50.4%	37.9%	41.6%	29.6%	50.0%	26.4%	37.9%	41.1%	34.1%	27.6%	27.7%	23.0%	20.6%
小漲	30.3%	29.3%	34.5%	43.5%	29.0%	39.7%	28.0%	25.3%	23.2%	27.6%	44.5%	18.0%	8.8%
大漲	0.8%	6.0%	5.3%	7.8%	4.0%	2.5%	7.5%	6.3%	5.5%	9.5%	16.8%	9.8%	0.7%

2.信心分數

本季台北市已購屋者對本季綜合信心分數為 61.68 分，較上季減少 49.39 分，較去年同季減少 38.62 分。對未來信心分數為 59.19 分，較上季減少 31.79 分，較去年同季則減少 38.67 分。房價綜合信心分數為 60.44 分，較上季減少 40.59 分，而相較去年同季則減少 38.65 分。整體來說，本季台北市已購屋者之房價信心跌至 100 分以下，迅速調整為保守格局，且信心分數下跌至調查以來之低點，顯示多數已購屋者看跌長期房價，對後市發展之影響值得密切觀察。

圖2.2.8 台北市已購屋者房價信心分數

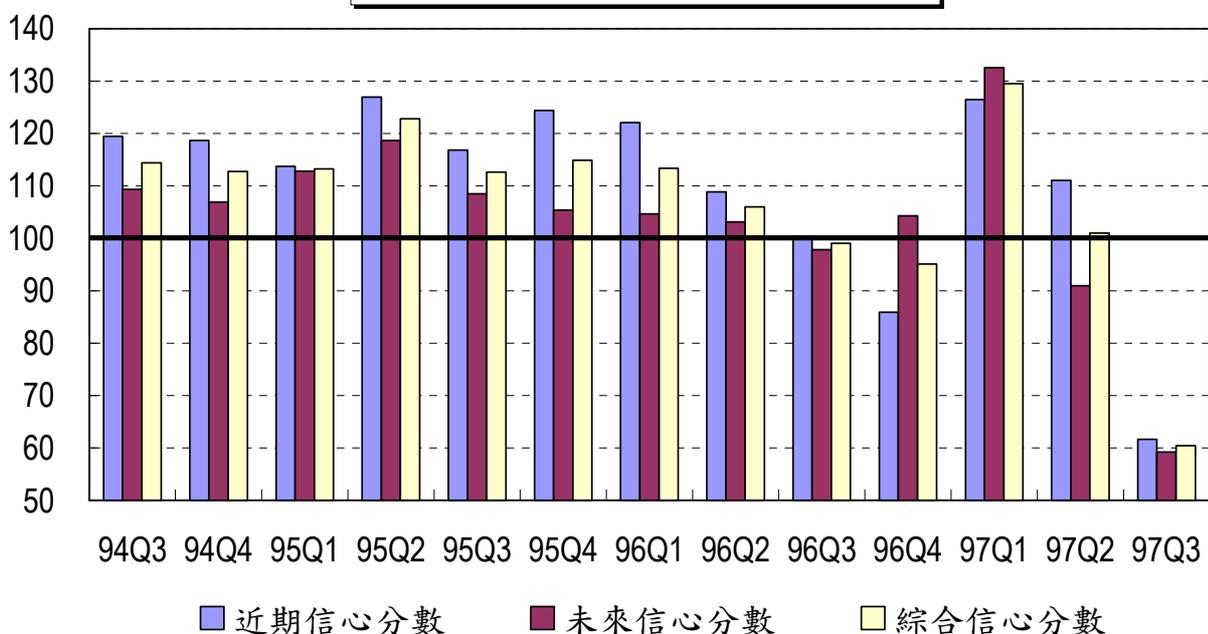


表 2.2.8 台北市各季已購屋者對房價信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	119.47	118.70	113.72	126.96	116.83	124.38	122.09	108.85	100.30	85.90	126.45	111.07	61.68
未來信心分數	109.38	106.90	112.83	118.70	108.50	105.37	104.66	103.16	97.87	104.31	132.58	90.98	59.19
綜合信心分數	114.43	112.80	113.27	122.83	112.67	114.88	113.37	106.01	99.08	95.10	129.52	101.02	60.44

三、台北縣

本季台北縣綜合信心分數為 63 分，六成五以上已購屋者看跌未來房價，房價年所得比及貸款負擔率仍為近年來之相對高點，顯示購屋負擔仍重；而投資需求減少、拍賣屋比例增加、議價空間與搜尋期間增加代表市場仍傾向於買方市場。整體而言，本季台北縣已購屋者對本季與明年同季房價看法，持續上一季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯，對長期房價的看跌心理相當強烈，在需求面的看跌之下，房價恐面臨較大下修壓力。

(一)購屋動機

本季台北縣已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 86.1%，其中首購自住佔 59.2%，換屋自住佔 26.9%；投資需求則佔 13.9%。首購自住需求者較上季增加 5.3 個百分點，較去年同季增加 8.2 個百分點；換屋需求者比例較上季減少 4.2 個百分點，較去年同季減少 4.9 個百分點；投資需求較上季減少 1.2 個百分點，較去年同季減少 3.3 個百分點。綜合觀察，本季市場需求仍以首購自住為主，整體需求狀態維持相對穩定，但投資需求下滑，相對偏低。

圖2.3.1 台北縣已購屋者購屋動機

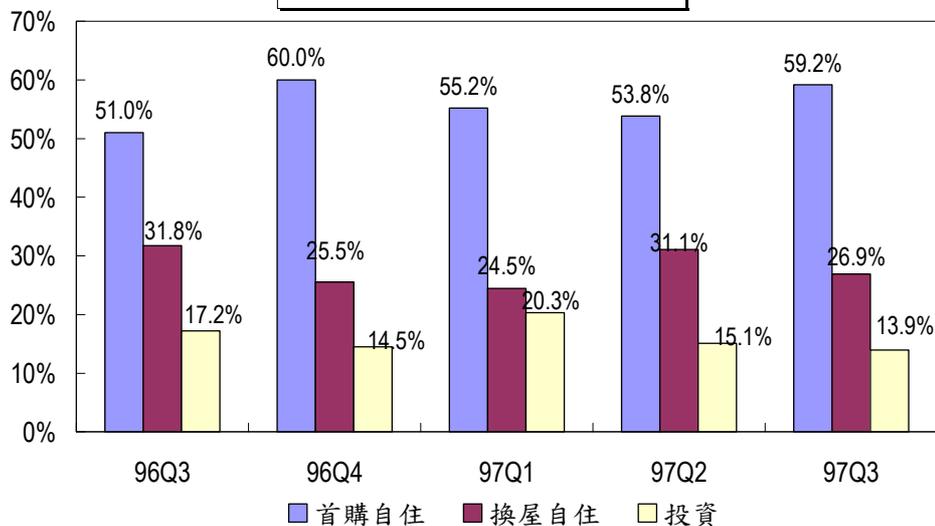


表 2.3.1 台北縣已購屋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	49.2%	46.9%	61.0%	51.5%	51.1%	47.9%	54.7%	53.4%	51.0%	60.0%	55.2%	53.8%	59.2%
換屋自住	33.5%	28.9%	21.5%	24.5%	27.4%	31.8%	22.5%	29.1%	31.8%	25.5%	24.5%	31.1%	26.9%
投資	17.3%	24.2%	17.5%	24.0%	21.5%	20.4%	22.8%	17.5%	17.2%	14.5%	20.3%	15.1%	13.9%

(二)購屋類型

本季台北縣已購屋者之購屋類型中古屋需求佔半數，為 49.2%；其次為新成屋，佔 31.7%；預售屋則佔 16.9%。相較上季，預售屋增加 2.7 個百分點；新成屋需求增加 2.6 個百分點，而中古屋需求減少 6.9 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求減少 1.7 個百分點；新成屋需求增加 2.4 個百分點，而中古屋需求則減少 1.9 個百分點，拍賣屋則增加 0.6 個百分點。由 94Q4 開始，整體來說，台北縣購屋類型需求持續以往以中古屋為主，而拍賣屋比例持續增加。

圖2.3.2 台北縣已購屋者購屋市場類型分配

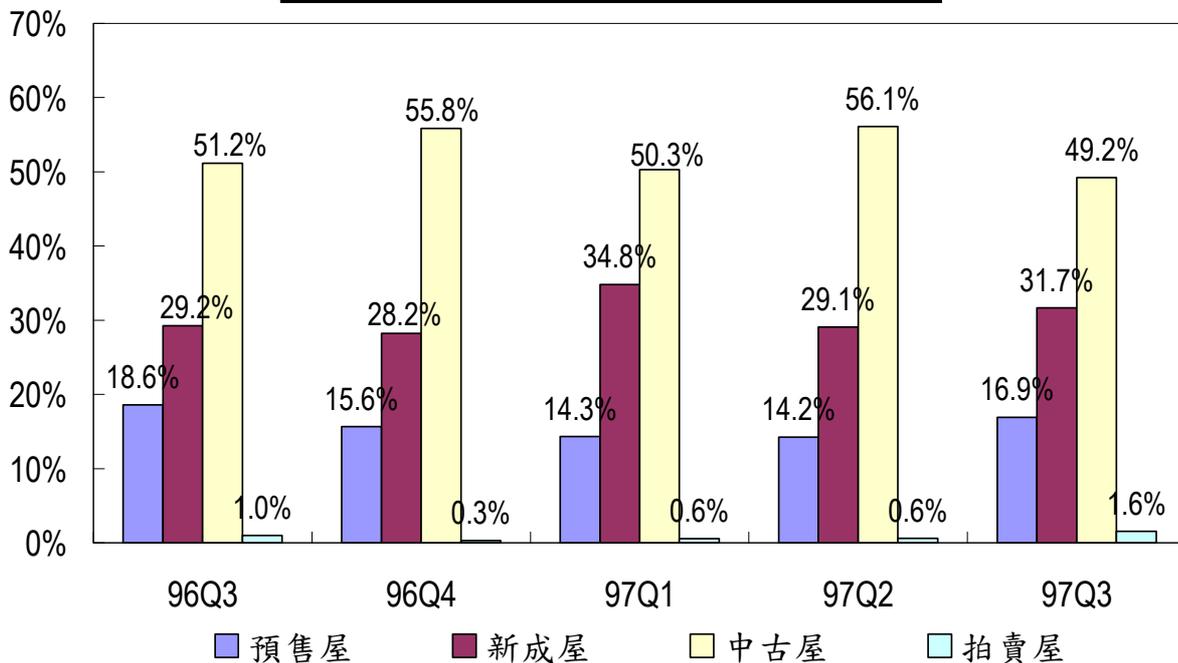
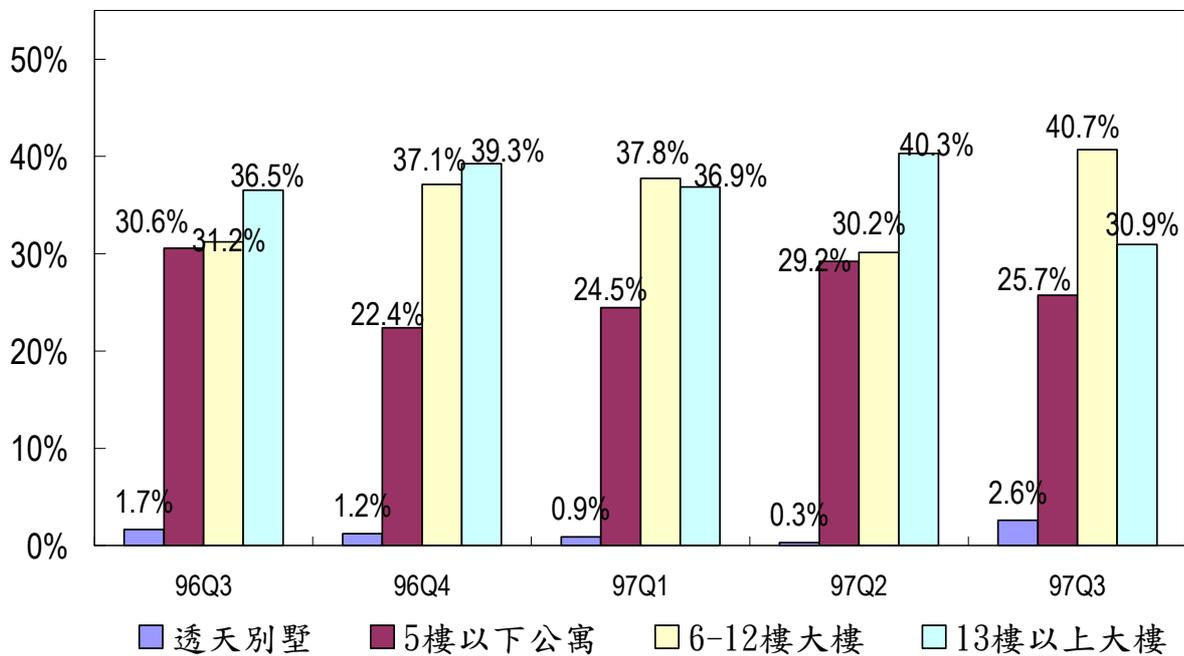


表 2.3.2 台北縣已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	6.9%	12.7%	10.9%	16.0%	13.8%	16.2%	15.2%	21.7%	18.6%	15.6%	14.3%	14.2%	16.9%
新成屋	26.3%	26.4%	30.2%	22.9%	29.3%	26.6%	35.6%	33.0%	29.2%	28.1%	34.7%	29.1%	31.7%
中古屋	64.9%	60.4%	57.9%	59.7%	55.6%	56.3%	48.9%	43.9%	51.2%	55.7%	50.1%	56.1%	49.2%
拍賣屋	1.5%	0.5%	1.0%	1.3%	1.3%	0.5%	0.0%	1.3%	1.0%	0.3%	0.6%	0.6%	1.6%
其他	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%	0.6%

(三)房屋類型

本季台北縣住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 71.7%，公寓佔 25.7%，透天別墅僅佔 2.6%。相較於上季需求狀況，大樓類型增加 1.2 個百分點，公寓減少 3.5 個百分點；透天別墅類型增加 2.3 個百分點。與去年同季相較，大樓類型增加 3.9 個百分點；公寓減少 4.8 個百分點；透天別墅類型減少 0.9 個百分點。綜合觀察，本季台北縣房屋類型，6-12 樓大樓需求增加，而 13 樓以上大樓與公寓需求減少，顯示市場類型需求結構持續進行調整。

圖2.3.3 台北縣已購屋者購買房屋類型分配**表 2.3.3 台北縣已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	6.9%	6.1%	3.5%	5.2%	1.4%	2.7%	2.6%	0.9%	1.7%	1.2%	0.9%	0.3%	2.6%
5樓以下公寓	32.7%	31.5%	33.2%	32.6%	27.2%	28.8%	24.7%	18.9%	30.6%	22.4%	24.5%	29.2%	25.7%
6-12樓大樓	36.2%	32.0%	36.6%	32.6%	36.9%	34.7%	35.4%	30.0%	31.2%	37.1%	37.8%	30.2%	40.7%
13樓以上大樓	24.2%	30.5%	26.7%	29.6%	34.6%	33.8%	37.3%	50.2%	36.5%	39.3%	36.9%	40.3%	30.9%

(四)議價及搜尋

本季台北縣已購屋者議價空間平均為 9.1%，較上季減少 0.5 個百分點，相較於去年同季增加 0.9 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.3 個月，較上季增加 0.9 個月；看屋間數為 8.4 屋，較上季減少 1.2 屋。相較去年同季，本季搜尋時間增加 0.4 月，看屋間數增加 0.2 屋。綜合觀察，台北縣住宅市場的議價空間與搜尋期間較去年同季增加，而看屋間數與去年同季差異不大，值得持續觀察。

圖 2.3.4 台北縣已購屋者購屋議價空間

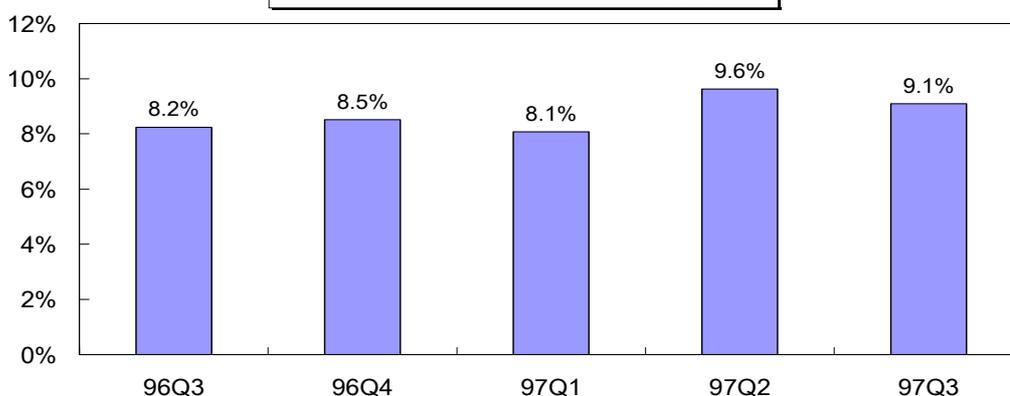


圖 2.3.5 台北縣已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

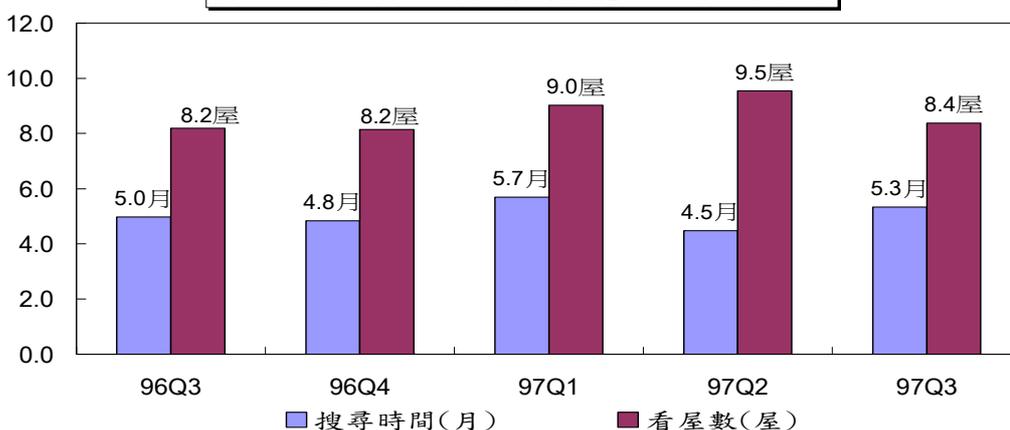
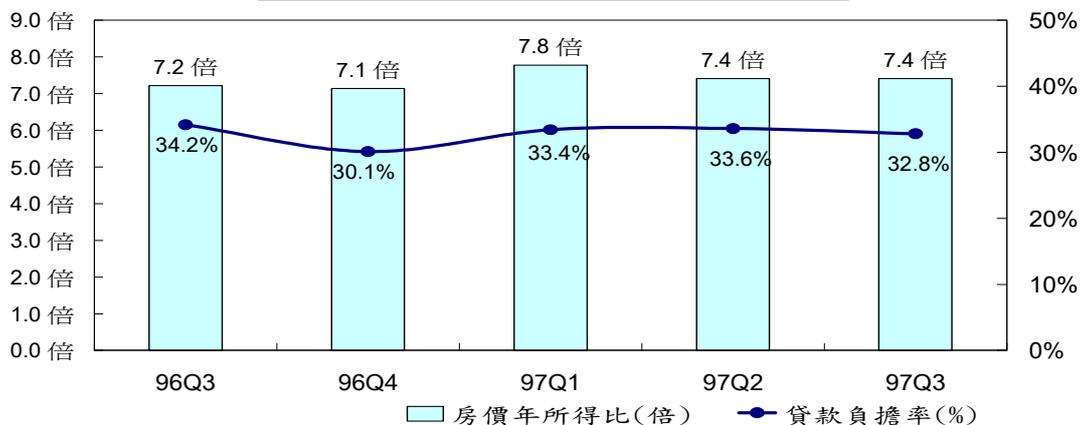
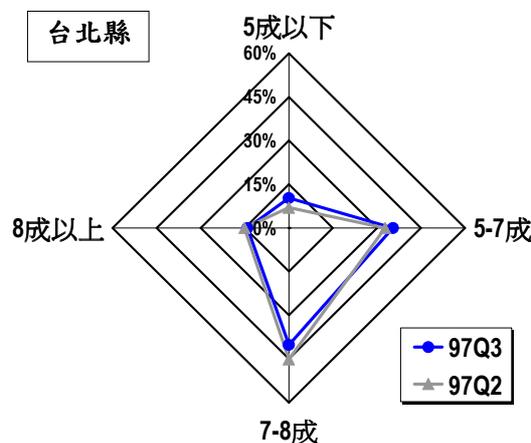


表 2.3.4 台北縣已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
議價空間	8.7%	7.1%	6.6%	7.9%	8.6%	7.7%	8.0%	9.8%	8.2%	8.5%	8.1%	9.6%	9.1%
搜尋時間 (月)	3.6	3.9	4.2	4.1	5.0	4.9	5.4	4.7	5.0	4.8	5.7	4.5	5.3
看屋數 (屋)	6.6	7.2	8.9	7.3	9.4	9.8	8.5	8.6	8.2	8.2	9.0	9.5	8.4

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北縣已購屋者購買住宅之平均價格為 610 萬元，平均單價為 19.7 萬元/坪，較上季增加 1 萬元/坪，較去年同季減少 0.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.4 倍，與上季持平，較去年同季增加 0.2 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 32.8%，較去年同季減少 1.3 個百分點。相較於過去幾季購屋負擔，本季之平均房價年所得比及貸款負擔率仍處於相對高點；貸款成數與上季、去年同季有些許差異，貸款 8 成以上比例持續下降至 14.1%，貸款七成以上合計佔 64.3%。綜合顯示，台北縣已購屋者的購屋負擔在本季仍沉重。

圖2.3.6 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.3.7 台北縣本季與上季貸款成數分配****表 2.3.5 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
總價	500.0	530.0	520.0	550.0	580.0	530.0	580.0	550.0	630.0	600.0	680.0	600.0	610.0
單價	16.7	15.8	18.1	16.7	16.9	17.2	18.8	20.0	20.0	17.5	20.6	18.8	19.7
房價年所得比(倍)	6.7 倍	6.7 倍	7.0 倍	6.2 倍	6.7 倍	6.4 倍	6.6 倍	6.6 倍	7.2 倍	7.1 倍	7.8 倍	7.4 倍	7.4 倍
貸款負擔率(%)	31.9%	30.0%	35.4%	29.2%	32.7%	30.3%	31.6%	34.6%	34.2%	30.1%	33.4%	33.6%	32.8%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北縣已購屋者對本季房價趨勢看法，22.4%認為會持平，5.3%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之72.4%；相較於上季，看漲者減少25.4個百分點，與去年同季相較，看漲者則減少13.7個百分點。就明年同季後房價來看，28%仍維持房價持平，但看跌者比重為66.4%，較上季增加20.9個百分點，較去年同季增加20.8個百分點；而看漲者較上季減少12.1個百分點，較去年同季減少14.5個百分點。綜合觀察，本季台北縣已購屋者對本季與明年同季房價看法轉為看跌為主，持續上一季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯，在需求面的看跌之下，房價恐面臨較大的下修壓力。

表 2.3.6 台北縣各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	0.8%	0.5%	0.0%	0.0%	0.4%	0.9%	1.3%	0.0%	3.0%	1.8%	0.6%	4.7%	7.6%
小跌	9.6%	9.1%	9.5%	9.1%	14.3%	7.3%	16.9%	16.9%	34.9%	43.9%	11.0%	21.2%	64.8%
持平	51.5%	52.0%	47.3%	48.3%	47.8%	41.4%	44.1%	48.5%	43.2%	36.8%	34.3%	43.4%	22.4%
小漲	35.4%	35.4%	39.3%	40.0%	35.3%	45.0%	34.5%	33.8%	14.6%	16.3%	41.9%	23.0%	3.9%
大漲	2.7%	3.0%	4.0%	2.6%	2.2%	5.5%	3.2%	0.9%	4.3%	1.2%	12.2%	7.7%	1.3%

表 2.3.7 台北縣各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	1.5%	2.0%	0.5%	0.0%	3.6%	2.7%	5.5%	4.3%	9.4%	8.6%	1.5%	9.0%	14.5%
小跌	29.2%	27.0%	18.4%	19.8%	21.4%	22.4%	26.8%	22.2%	36.2%	38.0%	11.0%	36.5%	52.0%
持平	41.2%	40.8%	39.8%	34.8%	37.1%	38.4%	32.3%	43.5%	34.2%	30.2%	31.2%	36.8%	28.0%
小漲	26.5%	29.1%	39.3%	41.9%	35.3%	32.4%	32.6%	29.1%	18.8%	22.5%	41.2%	12.3%	4.3%
大漲	1.5%	1.0%	2.0%	3.5%	2.7%	4.1%	2.9%	0.9%	1.3%	0.6%	15.1%	5.4%	1.3%

2.信心分數

本季台北縣已購屋者對本季信心分數為 63.32 分，較上季減少 40.51 個百分點，較去年同季減少 27.87 個百分點。對未來信心分數為 62.99 分，較上季減少 21.29 個百分點，較去年同季減少 20.23 個百分點。房價綜合信心分數為 63.16 分，較上季減少 30.9 分，相較去年同季減少 24.05 分，顯示已購屋者的房價信心，本季房價綜合信心分數已下降至 100 分以下，整體偏向看跌，且對未來信心分數大幅下跌了 44 分，對長期房價的看跌心理相當強烈，對市場價格的影響不可忽視，值得持續觀察。

圖2.3.8 台北縣已購屋者房價信心分數

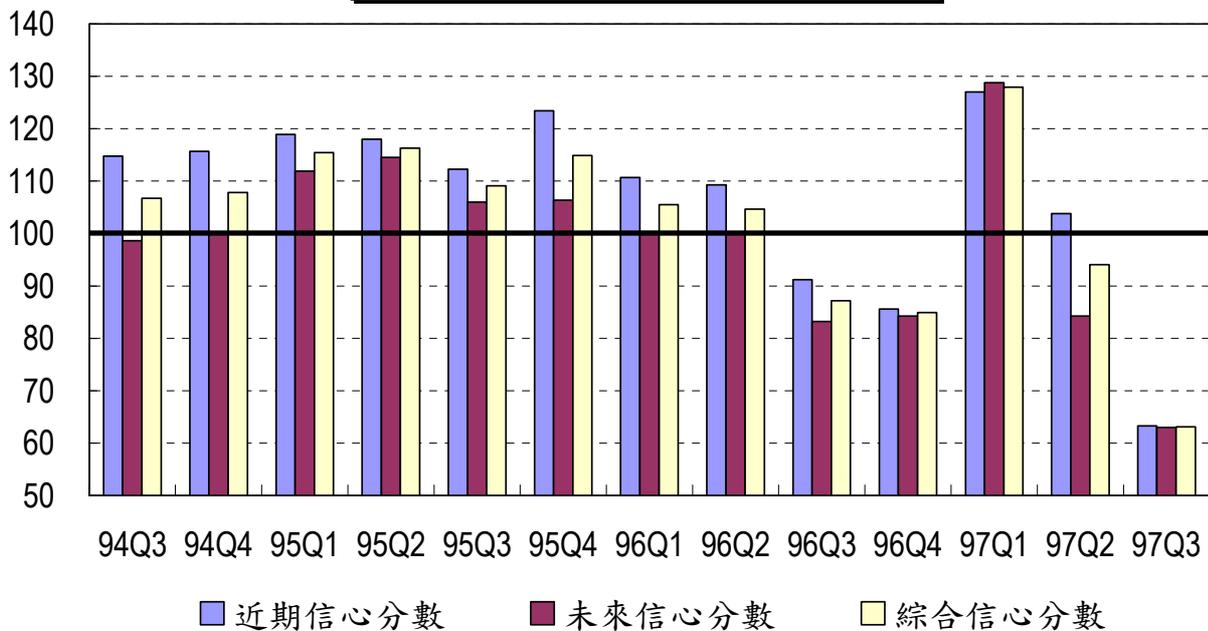


表 2.3.8 台北縣已購屋者對房價信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	114.81	115.66	118.91	118.04	112.28	123.41	110.70	109.31	91.20	85.58	127.03	103.83	63.32
未來信心分數	98.65	100.00	111.94	114.54	106.03	106.39	100.32	100.00	83.22	84.26	128.78	84.28	62.99
綜合信心分數	106.73	107.83	115.42	116.29	109.15	114.90	105.51	104.65	87.21	84.92	127.91	94.06	63.16

四、桃竹縣市

本季桃園新竹縣市已購屋者房價信心分數為歷年最低，八成以上看跌本季與明年同季房價，投資需求大幅下降，已達歷來最低點，且購屋負擔仍屬相對高點。從已購屋者平均購屋單價已達歷來新高來看，搭配投資需求的退場、議價空間與搜尋期間的增加，以及大環境不佳所帶動看跌房價的預期心理，桃園新竹縣市之市場應處於房價的震盪整理期，市場回歸買方市場的格局。

(一)購屋動機

本季桃竹縣市之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 91.6%，其中首購自住佔 59.1%，換屋自住佔 32.5%；投資需求佔 8.4%。首購需求較上季增加 0.5 個百分點，較去年同季增加 5.6 個百分點；換屋需求較上季增加 2.1 個百分點，較去年同季增加 2.2 個百分點。投資需求則較上季減少 2.6 個百分點，較去年同季減少 7.8 個百分點。綜合觀察，桃竹縣市購屋者本季購屋動機仍維持以首購自住為主，換屋自住為輔之狀態，但投資需求快速下降，已達歷來最低，投資需求的快速退場，值得密切注意。

圖2.4.1 桃竹縣市已購屋者購屋動機

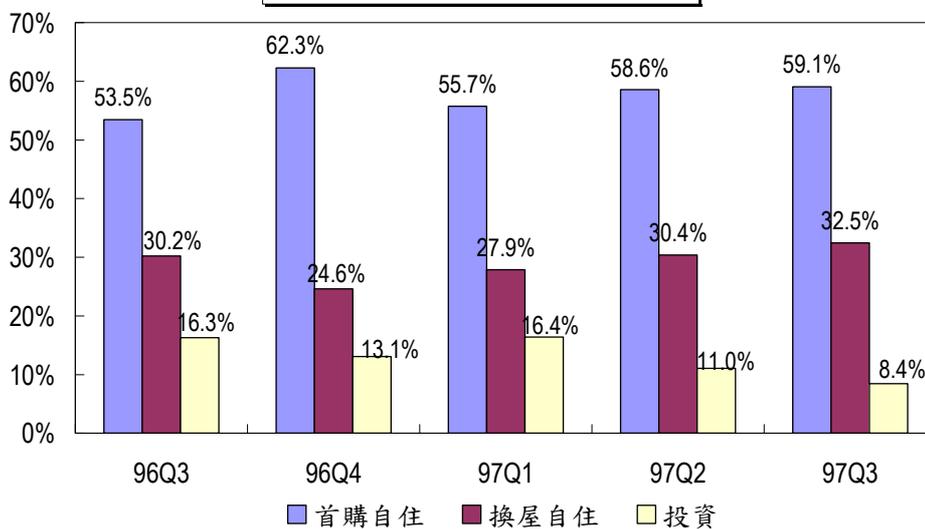
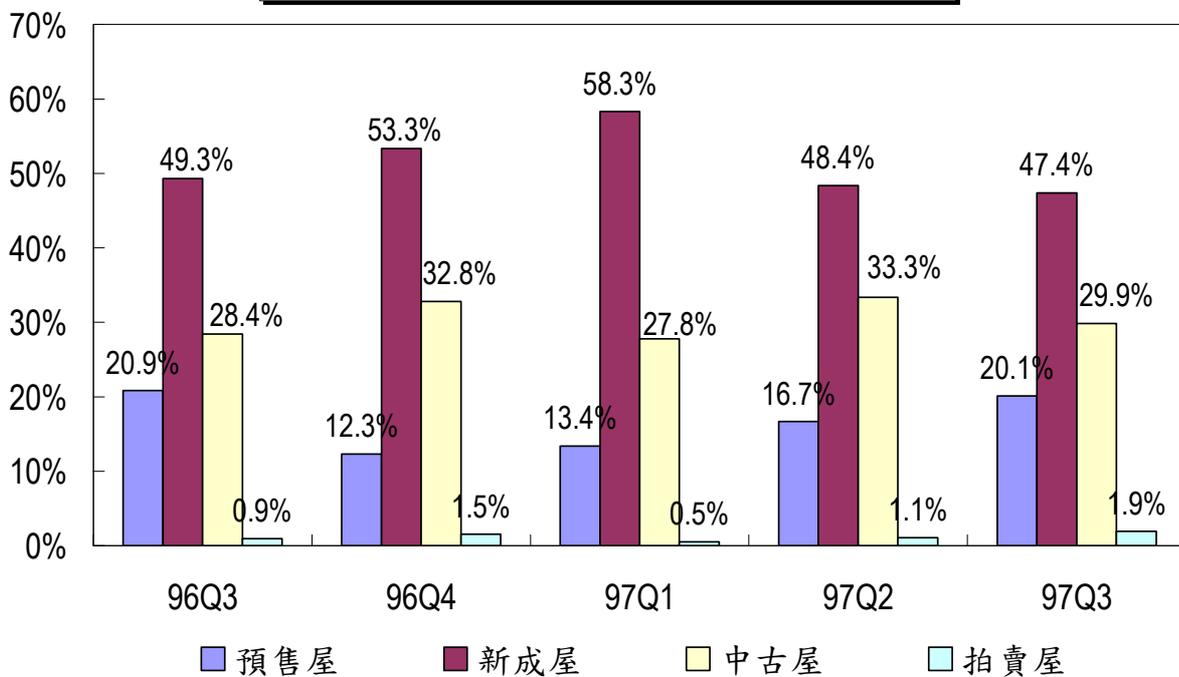


表 2.4.1 桃竹縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	46.5%	54.5%	49.6%	51.3%	56.0%	53.2%	57.0%	56.2%	53.5%	62.3%	55.7%	58.6%	59.1%
換屋自住	31.9%	35.9%	27.3%	33.0%	25.8%	25.0%	22.0%	28.1%	30.2%	24.6%	27.9%	30.4%	32.5%
投資	21.5%	9.6%	23.1%	15.7%	18.2%	21.8%	21.1%	15.7%	16.3%	13.1%	16.4%	11.0%	8.4%

(二)購屋類型

本季桃竹縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 47.4%，其次為中古屋佔 29.9%，預售屋則佔 20.1%。相較於上季，中古屋需求減少 3.5 個百分點，新成屋減少 1 個百分點，預售屋增加 3.5 個百分點，拍賣屋增加 0.9 個百分點。相較於去年同季，預售屋需求減少 0.7 個百分點，新成屋減少 1.9 個百分點，中古屋增加 1.4 個百分點，拍賣屋增加 1 個百分點。綜合觀察，桃竹縣市購屋類型需求，仍維持以新成屋為需求主流之狀態，中古屋需求減少，拍賣屋需求增加，整體市場結構出現變化。

圖2.4.2 桃竹縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.4.2 桃竹縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	24.8%	26.9%	21.5%	13.1%	26.5%	14.9%	11.7%	14.7%	20.9%	12.3%	13.2%	16.7%	20.1%
新成屋	40.0%	46.8%	51.2%	52.4%	47.5%	51.5%	53.4%	48.4%	49.3%	53.3%	57.4%	48.4%	47.4%
中古屋	31.0%	22.2%	25.6%	33.5%	24.7%	27.6%	34.5%	34.7%	28.4%	32.8%	27.4%	33.3%	29.9%
拍賣屋	3.4%	3.5%	0.8%	1.0%	1.2%	3.0%	0.0%	1.1%	0.9%	1.5%	0.5%	1.1%	1.9%
其他	0.7%	0.6%	0.8%	0.0%	0.0%	3.0%	0.4%	1.1%	0.5%	0.0%	1.6%	0.5%	0.6%

(三)房屋類型

本季桃竹縣市住宅產品需求類型整體以大樓類型比重較高，佔 69.9%，其次為公寓佔 18.9%，再次之為透天別墅佔 11.2%。相較於上季，13 樓以上大樓類型增加 4.1 個百分點；6-12 樓大樓減少 6.2 個百分點；透天別墅則增加 4.9 個百分點，而公寓減少 2.8 個百分點。而與去年同季相較，本季 13 樓以上大樓需求增加 11.2 個百分點，而透天別墅則增加 1.3 個百分點，公寓增加 4.4 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市改以 13 樓以上大樓為主，且比重快速增加，值得持續觀察。

圖2.4.3 桃竹縣市已購屋者購買房屋類型分配

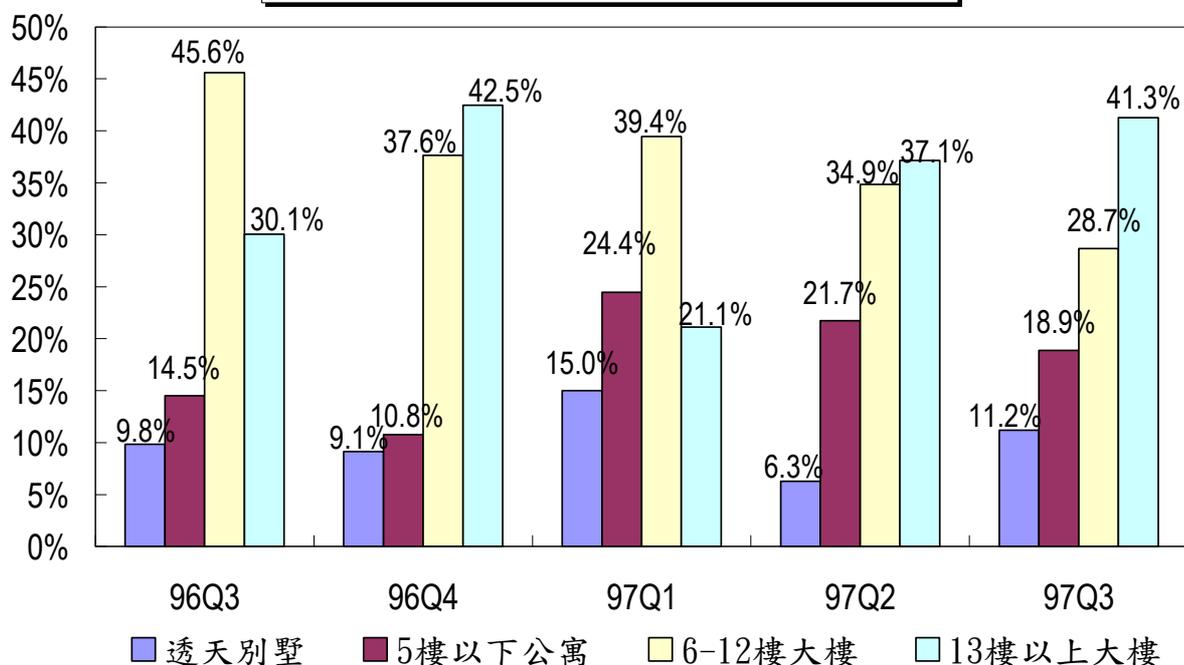
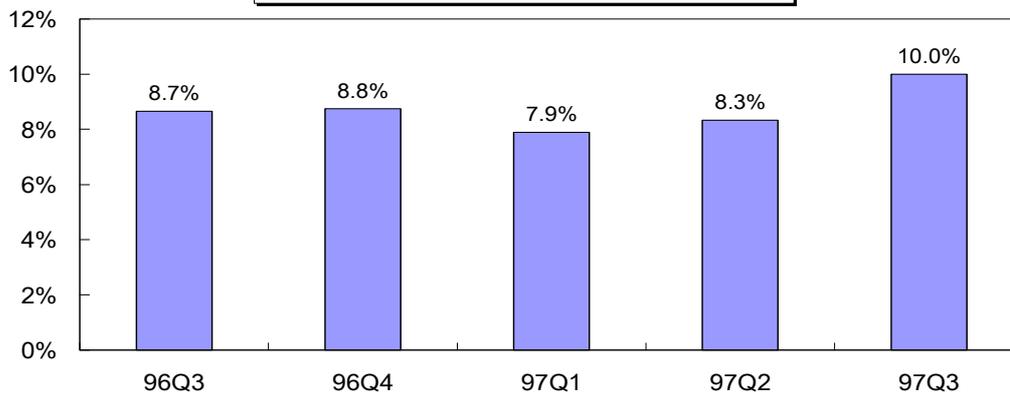
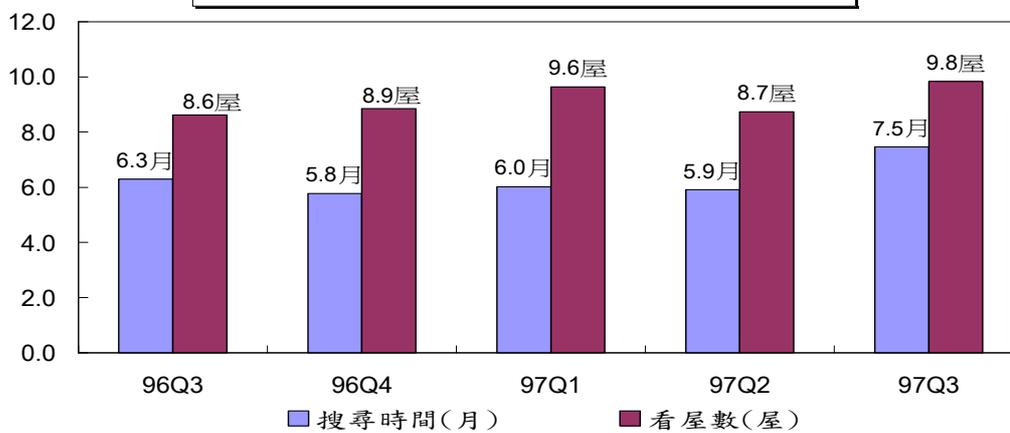


表 2.4.3 桃竹縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	22.1%	34.2%	16.8%	25.5%	12.4%	9.9%	8.4%	16.7%	9.8%	9.1%	15.0%	6.3%	11.2%
5樓以下公寓	24.3%	11.4%	20.2%	16.5%	19.0%	11.6%	17.3%	17.8%	14.5%	10.8%	24.4%	21.7%	18.9%
6-12樓大樓	35.3%	34.2%	42.0%	39.9%	41.8%	38.8%	40.7%	33.3%	45.6%	37.6%	39.4%	34.9%	28.7%
13樓以上大樓	18.4%	20.3%	21.0%	18.1%	26.8%	39.7%	33.6%	32.2%	30.1%	42.5%	21.1%	37.1%	41.3%

(四)議價及搜尋

本季桃竹縣市已購屋者議價空間平均為 10%，較上季增加 1.7 個百分點，較去年同季增加 1.3 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 7.5 個月，較上季增加 1.6 月，較去年同季增加 1.2 個月；看屋間數為 9.8 屋，較上季增加 1.1 屋，較去年同季增加 1.2 屋。綜合觀察，本季議價空間增加，但搜尋時間與看屋數增加，市場趨向買方市場。

圖2.4.4 桃竹縣市已購屋者購屋議價空間**圖2.4.5 桃竹縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.4.4 桃竹縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
議價空間	9.3%	6.7%	8.2%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	8.7%	8.8%	7.9%	8.3%	10.0%
搜尋時間 (月)	5.0月	5.7月	5.7月	5.0月	6.4月	6.5月	7.2月	6.3月	6.3月	5.8月	6.0月	5.9月	7.5月
看屋數 (屋)	8.8屋	7.7屋	7.2屋	7.2屋	8.9屋	9.9屋	9.2屋	7.4屋	8.6屋	8.9屋	9.6屋	8.7屋	9.8屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季桃竹縣市已購屋者平均房價為 585 萬元，平均單價為 12.7 萬元/坪，較上季減少 0.6 萬元/坪，較去年同季減少 0.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 7 倍，較去年同季增加 0.8 倍。貸款負擔則為月所得之 34.4%，較去年同季增加 6.2 個百分點。從貸款成數來看，本季桃竹縣市貸款成數分配比例相近，以七成以上為主，合佔 67.4%。整體來說，本季桃竹地區房價所得比增加，顯示購屋者購屋負擔仍重。

圖 2.4.6 桃竹縣市房價年所得比及貸款負擔分配

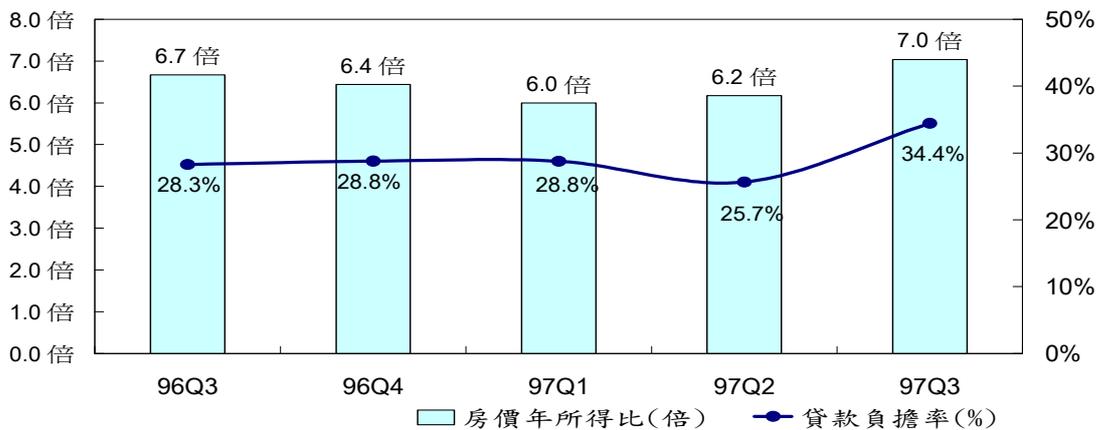


圖 2.4.7 桃竹縣市本季與上季貸款成數分配

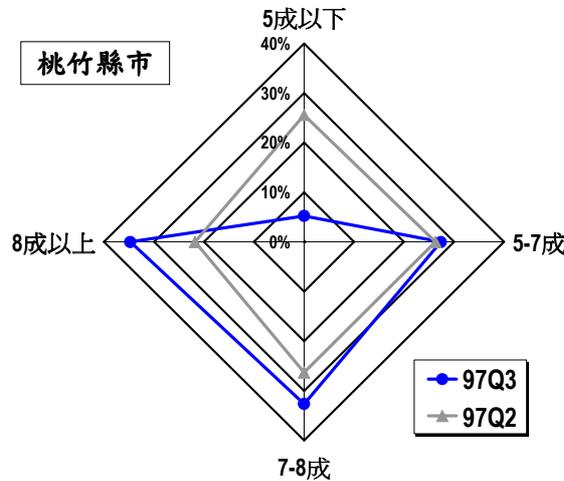


表 2.4.5 桃竹縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
總價	500.0	508.0	500.0	500.0	480.0	550.0	522.0	500.0	522.2	492.0	580.0	500.0	585.0
單價	11.9	11.6	12.5	11.7	12.4	12.0	12.7	10.9	12.9	11.7	12.3	13.2	12.7
房價年所得比(倍)	5.6 倍	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	6.0 倍	5.8 倍	5.8 倍	5.6 倍	6.7 倍	6.4 倍	6.0 倍	6.2 倍	7.0 倍
貸款負擔率(%)	28.6%	26.9%	28.4%	29.3%	25.9%	27.6%	24.9%	27.7%	28.3%	28.8%	28.8%	25.7%	34.4%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季桃竹縣市已購屋者對本季房價趨勢看法，10.8%認為會持平，4.1%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之 85.1%。相較於上季，看漲者減少 23.7 個百分點，與去年同季減少 15 個百分點；而看跌者相較上季增加 55.2 個百分點，較去年同季增加 42 個百分點。就明年同季後房價來看，15.8%認為房價持平，但看跌者比重為 80.8%，看漲者比重為 3.4%。看漲者相較上季減少 12.4 個百分點，較去年同季減少 4.8 個百分點；而看跌者相較上季增加 33.3 個百分點，較去年同季增加 32.6 個百分點。整體來說，本季桃竹縣市已購屋者對本季與明年同季的房價趨勢看法均以看跌為主，且對明年同季之看法延續前一季的強烈看跌，需求面預期心理的調整應特別注意。

表 2.4.6 桃竹縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	0.7%	0.0%	0.0%	0.5%	0.6%	2.3%	1.4%	0.0%	2.3%	4.1%	0.5%	2.7%	14.9%
小跌	16.0%	14.5%	11.6%	21.5%	25.5%	16.4%	18.0%	28.0%	40.9%	51.8%	15.2%	27.2%	70.3%
持平	58.3%	59.0%	52.9%	48.8%	48.4%	47.7%	47.3%	36.6%	37.7%	31.6%	29.3%	42.4%	10.8%
小漲	24.3%	25.4%	33.9%	28.8%	23.6%	31.3%	30.6%	32.3%	16.4%	11.4%	44.5%	22.3%	4.1%
大漲	0.7%	1.2%	1.7%	0.5%	1.9%	2.3%	2.7%	3.2%	2.7%	1.0%	10.5%	5.4%	0.0%

表 2.4.7 桃竹縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	4.9%	3.5%	1.7%	2.5%	9.5%	6.3%	6.8%	4.3%	8.2%	5.2%	1.1%	6.6%	20.5%
小跌	23.8%	21.5%	25.2%	32.0%	27.2%	28.9%	26.6%	37.6%	40.0%	40.9%	12.8%	41.0%	60.3%
持平	45.5%	50.0%	36.1%	36.9%	32.9%	41.4%	38.7%	25.8%	33.6%	34.7%	21.4%	36.6%	15.8%
小漲	25.2%	23.8%	32.8%	28.1%	25.3%	23.4%	24.3%	30.1%	16.4%	17.1%	54.0%	12.6%	3.4%
大漲	0.7%	1.2%	4.2%	0.5%	5.1%	0.0%	3.6%	2.2%	1.8%	2.1%	10.7%	3.3%	0.0%

2.信心分數

本季桃竹縣市已購屋者近期信心分數為 52.03 分，較上季減少 48.24 分，較去年同季減少 36.15 分。未來信心分數為 51.03 分，較上季減少 31.49 分，較去年同季減少 30.79 分。對房價綜合信心分數偏向看跌為 51.53 分，較上季減少 39.87 分，較去年同季減少 33.47 分。對長期房價呈現強烈看跌跡象，應特別注意預期心理可能造成的效應。

圖 2.4.8 桃竹縣市已購屋者房價信心分數

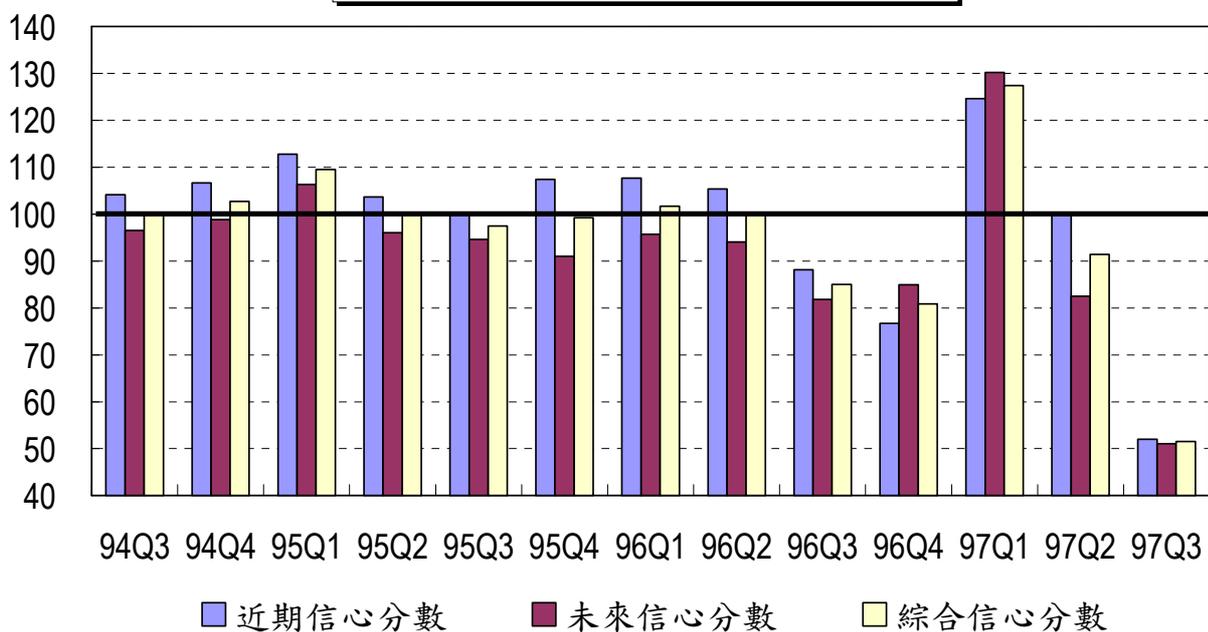


表 2.4.8 桃竹縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	104.17	106.65	112.81	103.66	100.31	107.42	107.66	105.38	88.18	76.68	124.61	100.27	52.03
未來信心分數	96.50	98.84	106.30	96.06	94.62	91.02	95.72	94.09	81.82	84.97	130.21	82.51	51.03
綜合信心分數	100.34	102.74	109.56	99.86	97.47	99.22	101.69	99.73	85.00	80.83	127.41	91.39	51.53

五、台中縣市

台中縣市在購屋負擔持續創新高的情況下，本季購屋負擔稍減，市場以首購自住為主。本季信心分數為調查以來最低，六成以上已購屋者看跌本季與明年同季房價，投資需求仍處於近三年低點，且投資需求大幅減少、單價較上季減少，在購屋負擔延續數季持續創新高的狀況下，需求面推升市場價格的力量已出現衰退跡象。雖然議價空間相對穩定，但搜尋期間縮短，買方市場將成為台中縣市的主要架構，後續變化仍值得密切觀察。

(一)購屋動機

本季台中縣市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 85.6%，其中首購自住佔 58.7%，換屋自住佔 26.9%；投資需求佔 14.4%。首購自住需求較上季增加 7.6 個百分點，較去年同季則增加 8.1 個百分點；換屋自住需求則較上季減少 9.5 個百分點，較去年同季減少 4.3 個百分點。投資需求較上季增加 1.9 個百分點，而較於去年同季減少 3.8 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市首購自住需求增加至近三年之高點，投資需求則處於相對低點，投資需求退場跡象由上季持續至本季，值得持續觀察。

圖2.5.1 台中縣市已購屋者購屋動機

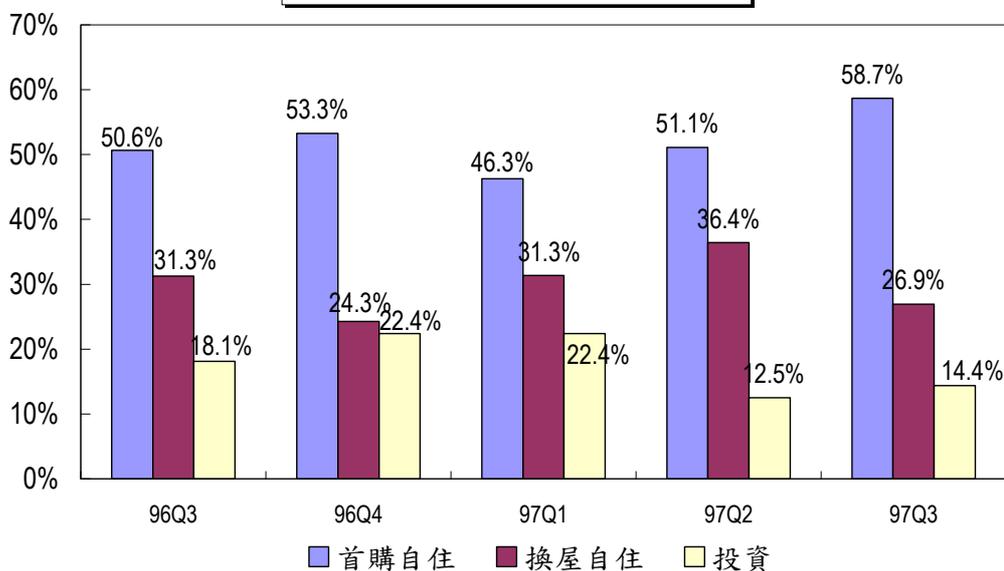
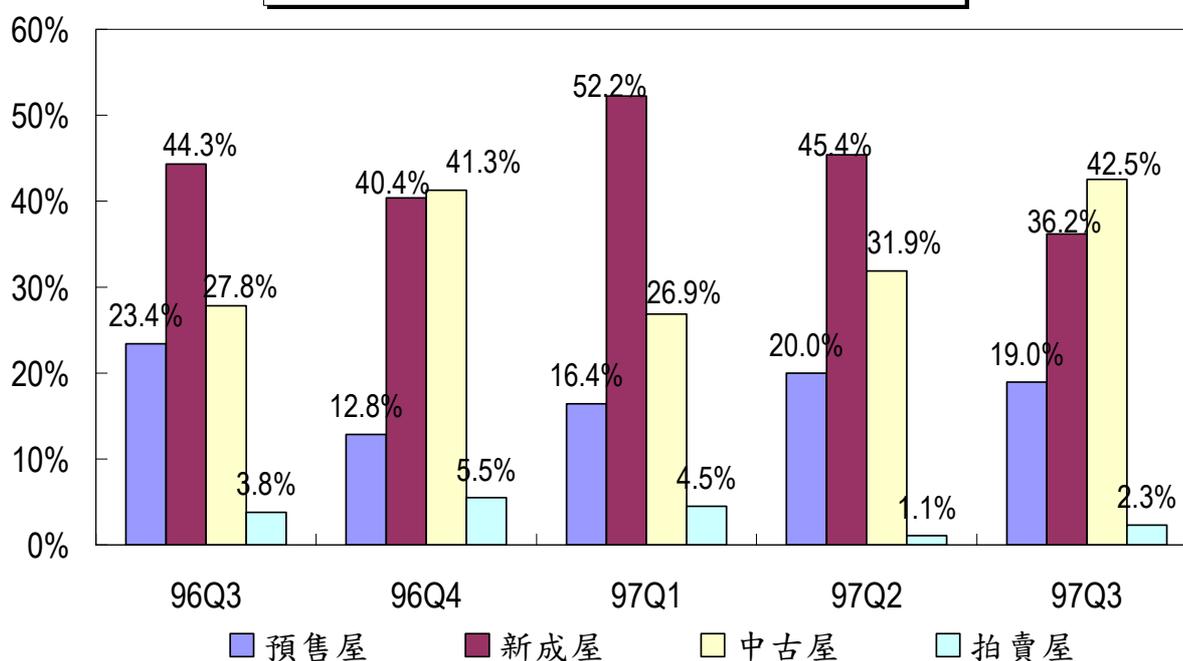


表 2.5.1 台中縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	58.3%	54.8%	47.4%	39.5%	50.8%	51.9%	55.4%	50.3%	50.6%	53.3%	46.3%	51.1%	58.7%
換屋自住	27.5%	29.6%	33.1%	41.5%	30.0%	23.3%	24.4%	31.8%	31.3%	24.3%	31.3%	36.4%	26.9%
投資	14.2%	15.6%	19.5%	19.0%	19.2%	24.9%	20.2%	17.9%	18.1%	22.4%	22.4%	12.5%	14.4%

(二)購屋類型

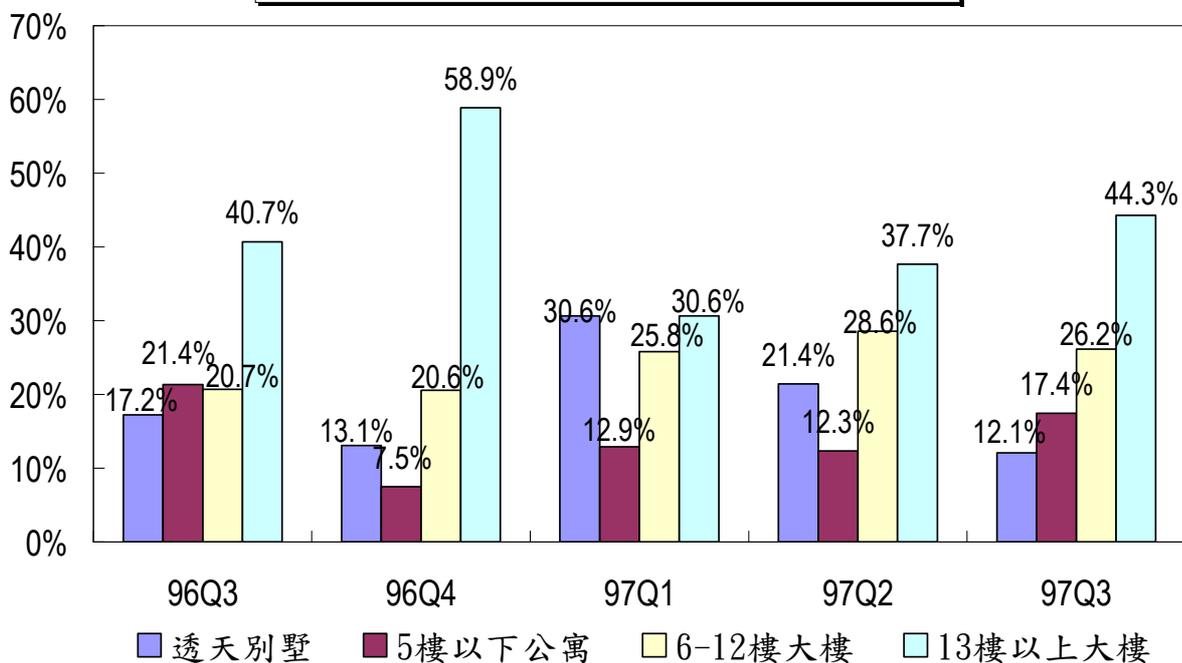
本季台中縣市已購屋者之購屋類型以中古屋為主流，佔 42.5%。相較於上季，中古屋需求增加 10.6 個百分點；新成屋需求減少 9.2 個百分點；預售屋需求減少 1 個百分點，拍賣屋增加 1.2 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求減少 4.5 個百分點，新成屋需求減少 8.1 個百分點，而中古屋需求則增加 14.7 個百分點，拍賣屋減少 1.5 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市的購屋類型結構，以中古屋為市場主流，新成屋需求次之。

圖2.5.2 台中縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.5.2 台中縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	29.8%	20.0%	35.8%	24.5%	31.0%	26.5%	17.4%	20.4%	23.4%	12.7%	15.9%	20.0%	19.0%
新成屋	33.1%	46.1%	29.9%	38.2%	43.0%	40.8%	56.3%	40.9%	44.3%	40.0%	50.7%	45.4%	36.2%
中古屋	35.5%	32.2%	33.6%	36.4%	22.5%	31.1%	23.5%	33.7%	27.8%	40.9%	26.1%	31.9%	42.5%
拍賣屋	1.6%	1.7%	0.7%	0.9%	2.1%	1.5%	1.9%	5.0%	3.8%	5.5%	4.3%	1.1%	2.3%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.9%	0.0%	0.6%	0.9%	2.9%	1.6%	0.0%

(三)房屋類型

本季台中縣市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，佔 70.5%，其次為透天別墅類型佔 12.1%，公寓佔 17.4%。相較於上季，透天別墅減少 9.3 個百分點，大樓類型增加 4.2 個百分點，公寓增加 5.1 個百分點。綜合觀察，與去年同季相較之下，大樓需求增加 9.1 個百分點、公寓需求減少 3.9 個百分點，而透天別墅需求則減少 5.2 個百分點，顯示市場房屋類型結構受到高房價的影響正在調整。

圖 2.5.3 台中縣市已購屋者購買房屋類型分配**表 2.5.3 台中縣市已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	40.8%	38.5%	38.0%	38.6%	15.9%	18.8%	20.8%	11.1%	17.2%	13.1%	30.6%	21.4%	12.1%
5樓以下公寓	20.8%	11.9%	22.5%	22.2%	7.9%	15.2%	11.7%	14.6%	21.4%	7.5%	12.9%	12.3%	17.4%
6-12樓大樓	19.2%	31.2%	26.4%	17.9%	18.3%	16.2%	23.9%	21.6%	20.7%	20.6%	25.8%	28.6%	26.2%
13樓以上大樓	19.2%	18.3%	13.2%	21.3%	57.9%	49.7%	43.7%	52.6%	40.7%	58.9%	30.6%	37.7%	44.3%

(四)議價及搜尋

本季台中縣市已購屋者議價空間平均為 10.7%，較上季與去年同季持平。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 6.2 個月，較上季減少 1 個月，較去年同季減少 1.4 個月；看屋間數本季為 9.3 屋，較上季持平，較去年同季減少 1.6 屋。綜合觀察，與去年同季相較，本季台中縣市的議價空間持平、搜尋期間增加，顯示可能轉為買方市場。

圖2.5.4 台中縣市已購屋者購屋議價空間

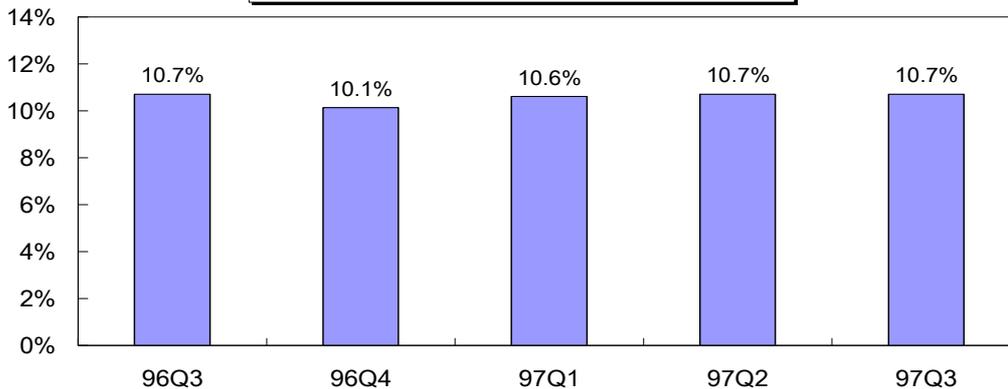


圖2.5.5 台中縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

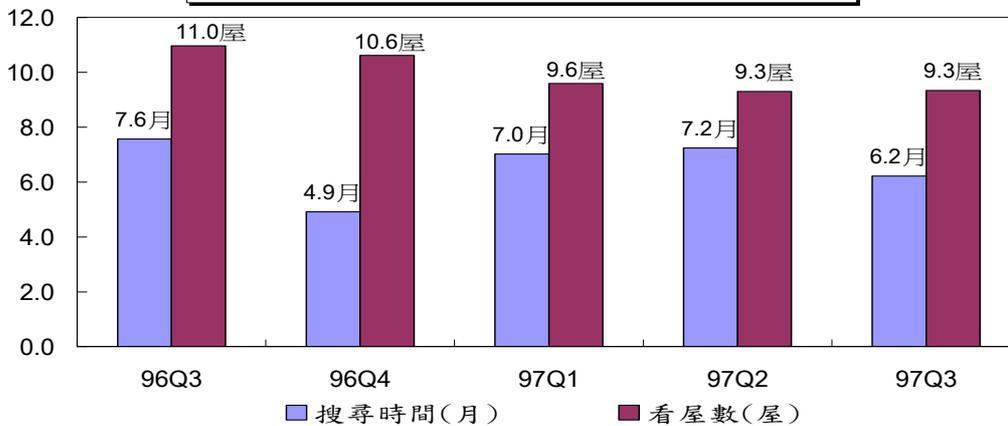
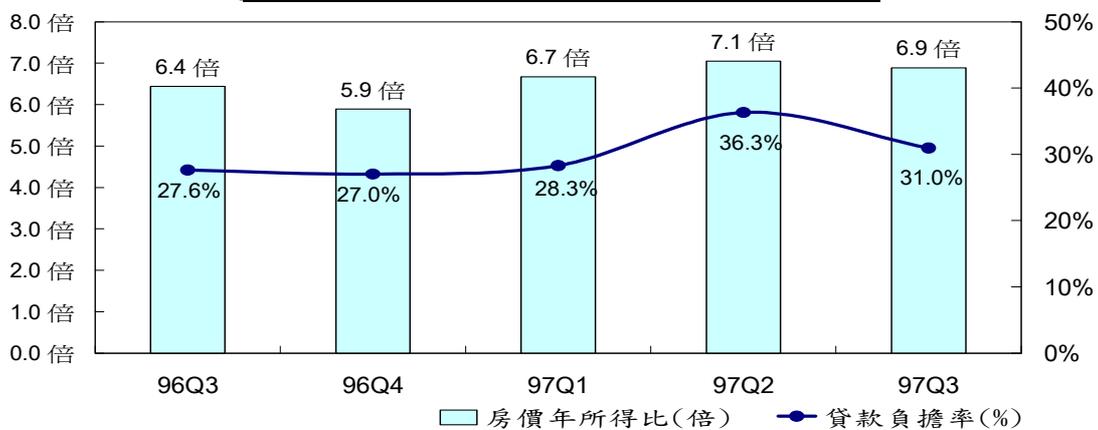
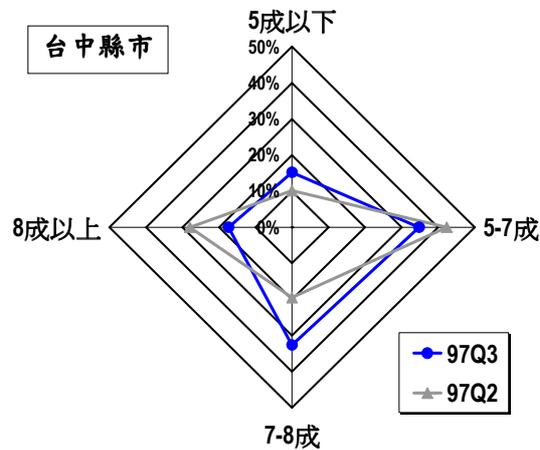


表 2.5.4 台中縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
議價空間	10.7%	9.4%	9.1%	9.1%	10.0%	9.3%	10.1%	10.5%	10.7%	10.1%	10.6%	10.7%	10.7%
搜尋時間 (月)	5.7	5.5	6.5	5.0	8.5	6.4	6.5	8.3	7.6	4.9	7.0	7.2	6.2
看屋數 (屋)	11.2	6.7	9.0	9.2	12.1	9.5	8.0	10.5	11.0	10.6	9.6	9.3	9.3

(五)購屋消費者偏好及貸款負擔

本季台中縣市已購屋者平均房價為 550 萬元，平均單價為 11.9 萬元/坪，較上季減少 0.1 萬元/坪，較去年同季減少 0.9 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.9 倍，較上季減少 0.2 倍，較去年同季增加 0.4 倍；而貸款負擔為月所得之 31%，較上季減少 5.4 個百分點，較去年同季增加 3.3 個百分點。在貸款成數方面，與上季相較之下，本季台中縣市貸款成數之比例仍舊集中於 5-7 成(34.8%)與 7-8 成(32.6%)，而 8 成以上降至 17.4%。綜合觀察，台中縣市房價、房價年所得比與貸款負擔率均增加，整體來說，台中縣市購屋者購屋負擔似乎稍有減輕，值得密切注意。

圖 2.5.6 台中縣市房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.5.7 台中縣市本季與上季貸款成數分配****表 2.5.5 台中縣市購屋房價年所得比及貸款負擔分配**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
總價	500.0	500.0	555.0	500.0	550.0	502.0	500.0	480.0	550.0	485.0	625.0	550.0	550.0
單價	10.7	11.4	11.7	10.0	11.8	10.6	12.3	11.1	12.8	11.3	12.6	12.0	11.9
房價年所得比(倍)	5.7 倍	6.1 倍	6.0 倍	5.6 倍	6.0 倍	6.0 倍	6.4 倍	5.8 倍	6.4 倍	5.9 倍	6.7 倍	7.1 倍	6.9 倍
貸款負擔率(%)	26.9%	25.2%	29.0%	24.7%	25.5%	29.0%	27.7%	28.8%	27.6%	27.0%	28.3%	36.3%	31.0%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台中縣市已購屋者對本季房價趨勢看法為傾向看跌，22.2%認為會持平，4.2%認為本季房價會上漲，看跌者為 73.7%；看跌者較上季增加 42.3 個百分點，看漲者減少 31.9%。與去年同季相較，看漲者減少 15.6 個百分點，看跌者增加 32.9 個百分點。就明年同季後房價來看，27.5%仍維持房價持平，看漲者比重為 9%，相較上季減少 11.9 個百分點，較去年同季減少 13.6 個百分點；看跌者為 62.5%，較上季增加 10.5 個百分點，較去年同季增加 10.6 個百分點。

表 2.5.6 台中縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	4.1%	0.9%	1.5%	0.0%	1.4%	1.5%	0.9%	1.6%	3.2%	3.7%	0.0%	0.6%	9.0%
小跌	17.9%	7.9%	11.2%	14.5%	9.9%	4.1%	11.7%	13.0%	37.6%	34.6%	18.8%	30.8%	64.7%
持平	56.1%	63.2%	50.0%	51.4%	56.7%	50.0%	41.3%	42.2%	39.5%	37.4%	20.3%	32.5%	22.2%
小漲	17.9%	27.2%	37.3%	32.7%	31.2%	43.9%	41.8%	39.5%	19.1%	22.4%	50.7%	26.0%	4.2%
大漲	4.1%	0.9%	0.0%	1.4%	0.7%	0.5%	4.2%	3.8%	0.6%	1.9%	10.1%	10.1%	0.0%

表 2.5.7 台中縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	4.9%	1.7%	1.5%	1.8%	3.5%	2.6%	2.8%	3.3%	11.0%	8.4%	1.5%	8.9%	13.8%
小跌	24.4%	20.9%	21.6%	20.3%	24.1%	10.8%	20.8%	15.9%	41.9%	29.9%	16.7%	44.0%	49.7%
持平	45.5%	53.0%	40.3%	36.9%	41.8%	46.7%	32.5%	40.1%	24.5%	30.8%	22.7%	26.2%	27.5%
小漲	20.3%	23.5%	34.3%	36.4%	28.4%	39.0%	36.8%	36.3%	21.3%	28.0%	43.9%	19.6%	8.4%
大漲	4.9%	0.9%	2.2%	4.6%	2.1%	1.0%	7.1%	4.4%	1.3%	2.8%	15.2%	1.2%	0.6%

2.信心分數

本季台中縣市已購屋者近期信心分數為 60.78 分，較上季減少 46.32 分，較去年同季減少 27.44 分。對未來信心分數為 66.17 分，較上季減少 13.89 分，較去年同季減少 13.83 分。對房價綜合信心分數為 63.47 分，較上季減少 30.11 分，相較去年同季減少 20.64 分。從近期及未來信心分數來看，房價信心長期呈現看跌態勢，本季與未來信心分數拉近，需求面信心不足，值得密切觀察後市發展。

圖 2.5.8 台中縣市已購屋者房價信心分數

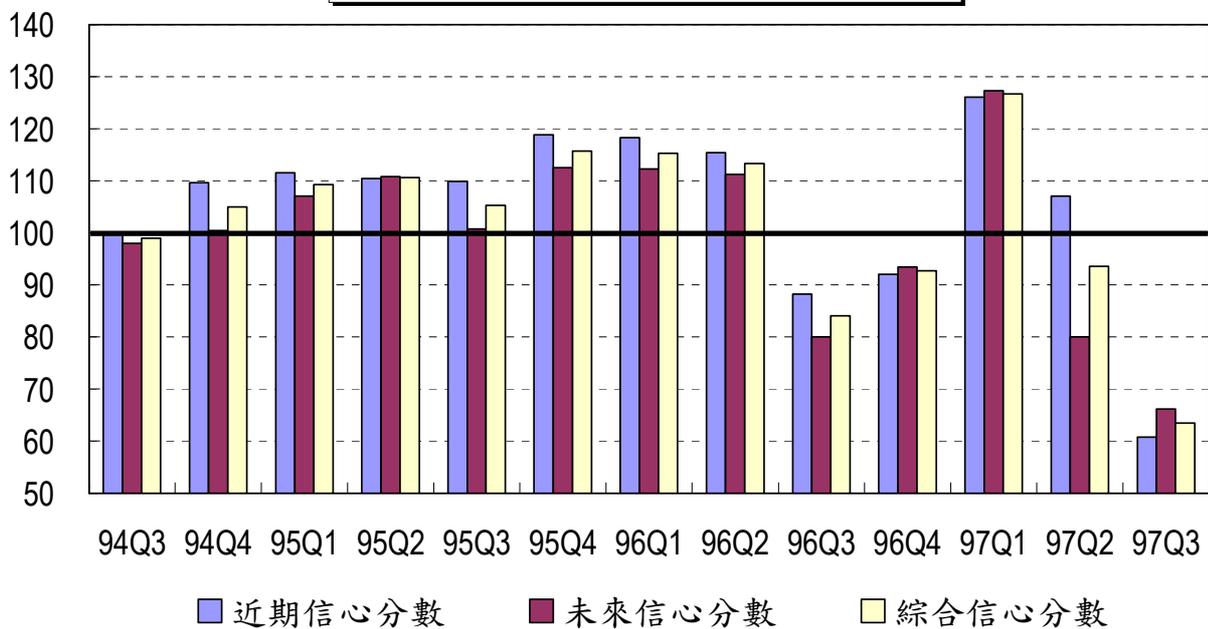


表 2.5.8 台中縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	100.00	109.65	111.57	110.45	109.93	118.88	118.31	115.41	88.22	92.06	126.09	107.10	60.78
未來信心分數	97.97	100.43	107.09	110.83	100.71	112.56	112.26	111.26	80.00	93.46	127.27	80.06	66.17
綜合信心分數	98.98	105.04	109.33	110.64	105.32	115.72	115.29	113.33	84.11	92.76	126.68	93.58	63.47

六、高雄縣市

高雄縣市本季對房價信心分數持續下降，且對明年同季房價看跌之比例高於本季房價看跌者，投資與換屋自住需求減少、中古屋需求為近三年新高，顯示高雄縣市需求面對高房價認同度不高。高雄縣市購屋負擔較上季減輕、議價空間增加、搜尋投入處於相對高點，但總價與單價較上季減少，顯示在這波房市下修的趨勢中，高雄縣市似乎較快進行調整並轉向買方市場，至於調整期間多長，則需後續密切觀察。

(一)購屋動機

本季高雄縣市已購屋者購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 84.8%，其中首購自住佔 60.6%，換屋自住佔 24.2%；投資需求佔 15.2%。首購自住需求較上季增加 2.9 個百分點，較去年同季增加 13.9 個百分點；換屋自住需求較上季減少 1.7 個百分點，較去年同季減少 6.1 個百分點。投資需求較上季減少 1.2 個百分點，較去年同季減少 7.9 個百分點。綜合觀察，就長期來說，高雄縣市仍以首購自住需求為主，換屋及投資需求減少，市場需求動機分配仍維持相對的穩定，但投資需求減少則值得注意。

圖 2.6.1 高雄縣市已購屋者購屋動機

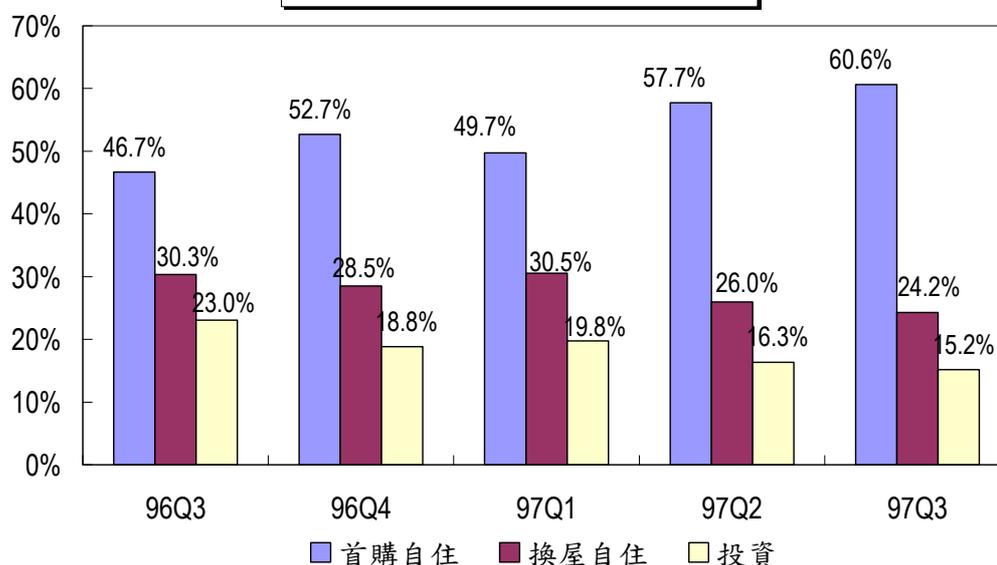
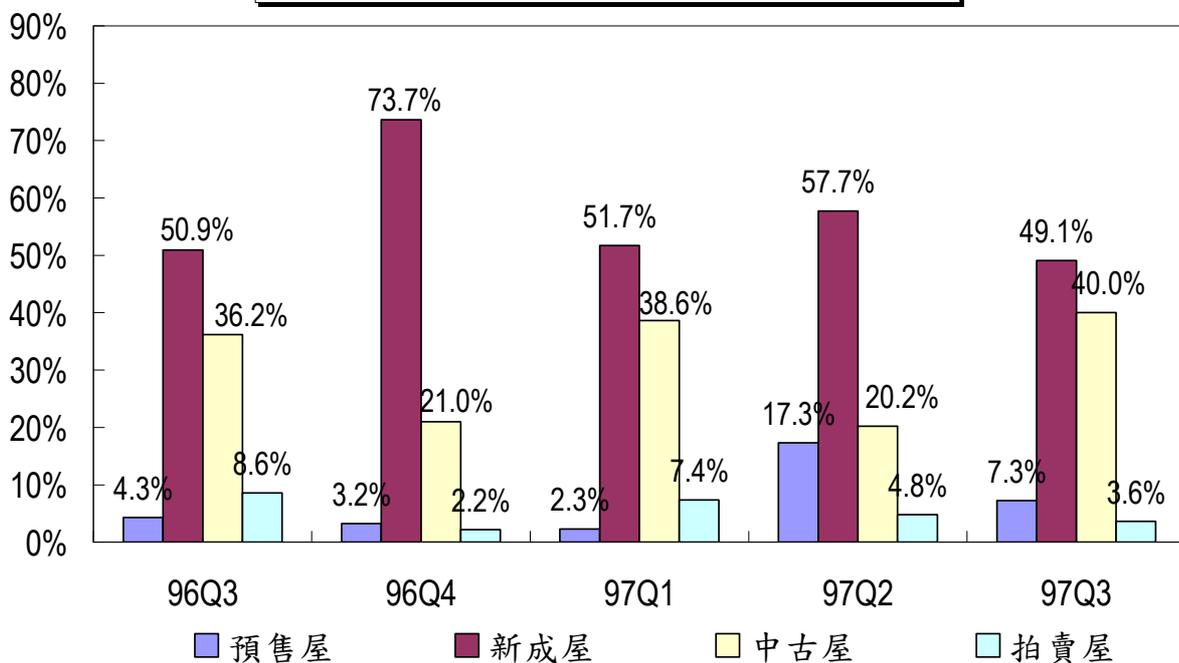


表 2.6.1 高雄縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	56.0%	59.9%	52.0%	50.2%	56.6%	43.1%	55.7%	51.9%	46.7%	52.7%	49.7%	57.7%	60.6%
換屋自住	30.6%	32.1%	27.3%	33.0%	30.2%	42.4%	26.2%	26.9%	30.3%	28.5%	30.5%	26.0%	24.2%
投資	13.4%	8.1%	20.7%	16.7%	13.2%	14.6%	18.1%	21.2%	23.0%	18.8%	19.8%	16.3%	15.2%

(二)購屋類型

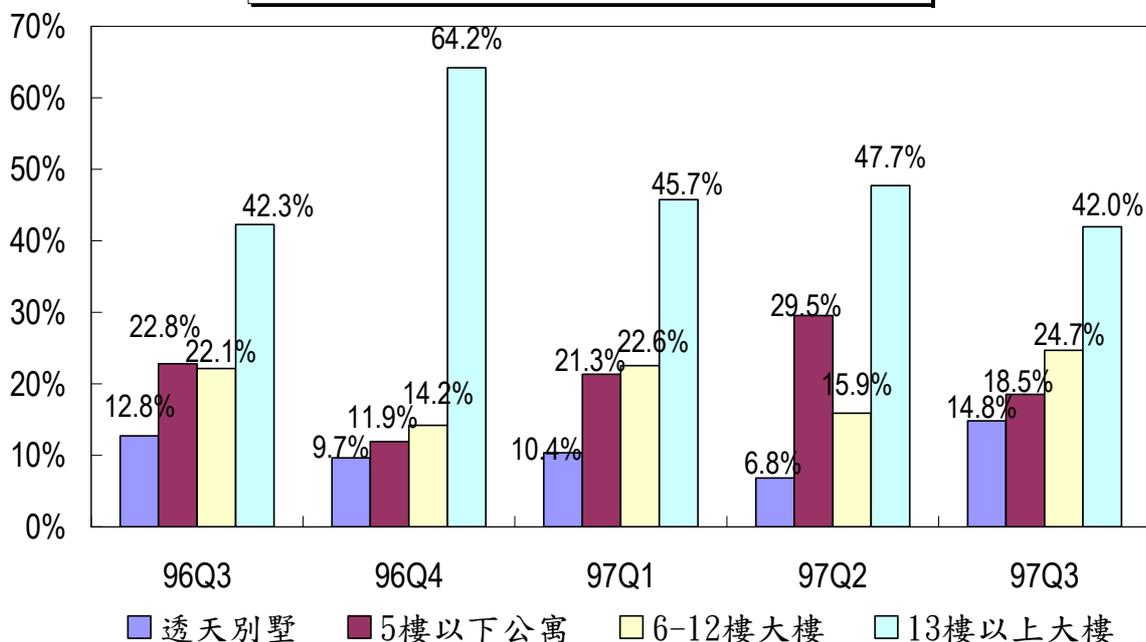
本季高雄縣市已購屋者購屋類型持續以新成屋為主流，佔 49.1%，其次為中古屋，佔 40%，預售屋佔 7.3%。相較於上季，新成屋需求減少 8.6 個百分點，而中古屋需求增加 19.8 個百分點，拍賣屋減少 1.2 個百分點。相較去年同季，新成屋需求減少 1.8 個百分點，預售屋與中古屋需求，前者增加 3 個百分點，後者則增加 3.8 個百分點，拍賣屋則減少 5 個百分點。綜合觀察，高雄縣市的住宅市場類型需求，本季新成屋仍為主流，但新成屋與預售屋需求比例減少，中古屋需求為近三年新高，是否受到房價持續上漲影響，值得密切注意。

圖 2.6.2 高雄縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.6.2 高雄縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	13.7%	12.8%	13.6%	4.4%	5.2%	13.7%	10.7%	3.2%	4.3%	3.2%	2.3%	17.3%	7.3%
新成屋	43.9%	54.9%	46.8%	58.1%	49.6%	61.4%	53.3%	70.7%	50.9%	73.7%	51.4%	57.7%	49.1%
中古屋	38.1%	29.3%	31.8%	34.9%	38.5%	24.2%	32.2%	23.6%	36.2%	21.0%	38.4%	20.2%	40.0%
拍賣屋	2.9%	2.4%	7.1%	2.2%	5.2%	0.7%	3.3%	2.5%	8.6%	2.2%	7.3%	4.8%	3.6%
其他	1.4%	0.6%	0.6%	0.4%	1.5%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

本季高雄縣市住宅房屋需求類型以大樓類型比重較高，佔 66.7%；其次公寓，佔 18.5%。相較於上季，13 樓以上大樓類型減少 5.8 個百分點，透天別墅類型增加 8 個百分點，公寓類型需求則減少 11 個百分點。相較去年同季各房屋類型之需求，13 樓以上大樓需求減少 0.3 個百分點，透天別墅則增加 2.1 個百分點，公寓減少 4.3 個百分點。綜合觀察，持續上季之需求狀態，13 樓以上大樓自 95Q3 以來，持續為房屋類型主要需求，但透天別墅需求回升，顯示高雄縣市房屋類型需求尚在變動調整中。

圖 2.6.3 高雄縣市已購屋者購買房屋類型分配**表 2.6.3 高雄縣市已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	35.6%	25.2%	44.7%	30.0%	11.3%	6.9%	13.1%	5.8%	12.8%	9.7%	10.4%	6.8%	14.8%
5樓以下公寓	11.1%	28.9%	15.1%	17.5%	16.9%	26.2%	24.3%	18.2%	22.8%	11.9%	21.3%	29.5%	18.5%
6-12樓大樓	16.3%	12.6%	20.4%	20.7%	19.4%	23.4%	18.0%	12.3%	22.1%	14.2%	22.6%	15.9%	24.7%
13樓以上大樓	37.0%	33.3%	19.7%	31.8%	52.4%	43.4%	44.7%	63.6%	42.3%	64.2%	45.7%	47.7%	42.0%

(四)議價及搜尋

綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者議價空間平均為 10%，較上季增加 2.3 個百分點，與去年同季增加 1 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 6.8 個月，較上季減少 0.2 月，較去年同季增加 1.8 個月；看屋間數為 8.5 屋，與上季相較減少 0.4 屋，較去年同季增加 2.2 屋。就長期趨勢來看，本季議價空間增加，但搜尋期間與看屋數處於相對高點，顯示高雄縣市需求者處於觀望態勢，有轉為買方市場趨勢，值得持續注意。

圖 2.6.4 高雄縣市已購屋者購屋議價空間

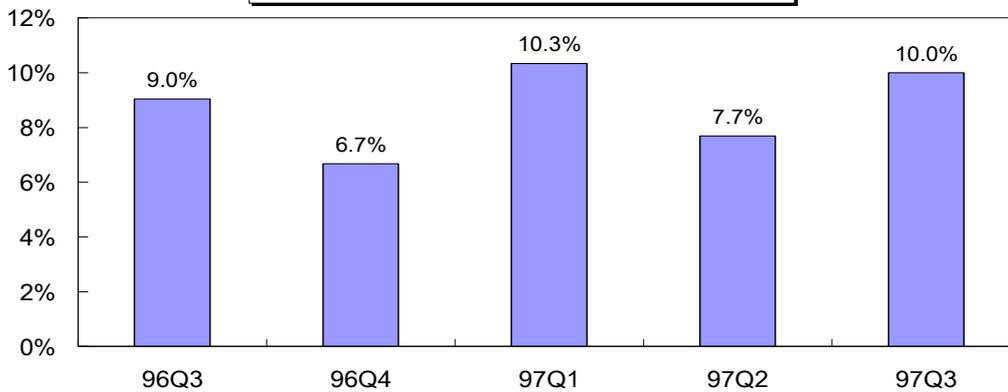


圖 2.6.5 高雄縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

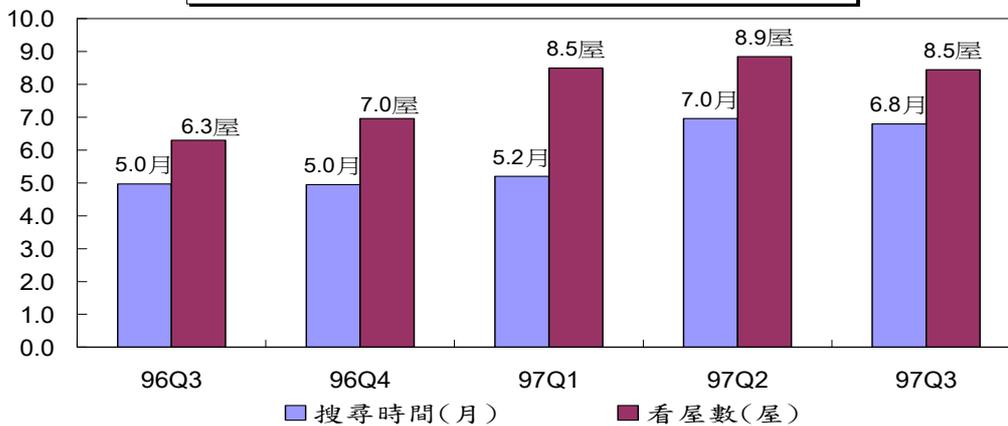


表 2.6.4 高雄縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
議價空間	11.0%	9.4%	10.8%	9.4%	10.4%	9.1%	10.0%	7.7%	9.0%	6.7%	10.3%	7.7%	10.0%
搜尋時間 (月)	5.1月	5.1月	4.7月	4.7月	5.8月	6.3月	5.8月	5.4月	5.0月	5.0月	5.2月	7.0月	6.8月
看屋數 (屋)	6.6屋	6.6屋	5.7屋	6.5屋	8.1屋	8.7屋	6.2屋	8.2屋	6.3屋	7.0屋	8.5屋	8.9屋	8.5屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季高雄縣市已購屋者平均房價為 460 萬元，平均單價為 10.7 萬元/坪，較上季減少 1.9 萬元/坪，較去年同季增加 0.1 萬元/坪。平均房價年所得比為 5.4 倍，相較上季減少 0.7 倍，與去年同季增加 0.3 倍；而購屋負擔為月所得之 25.7%，較上季減少 2.2 個百分點，較去年同季相較增加 2.6 個百分點；貸款成數集中於 7-8 成之比例(32.1%)，5 成以下則較上季增加至 14.2%。綜合觀察，本季高雄縣市購屋負擔較上季減少，但較去年同季增加，顯示購屋者負擔仍重。

圖 2.6.6 高雄縣市房價年所得比及貸款負擔分配

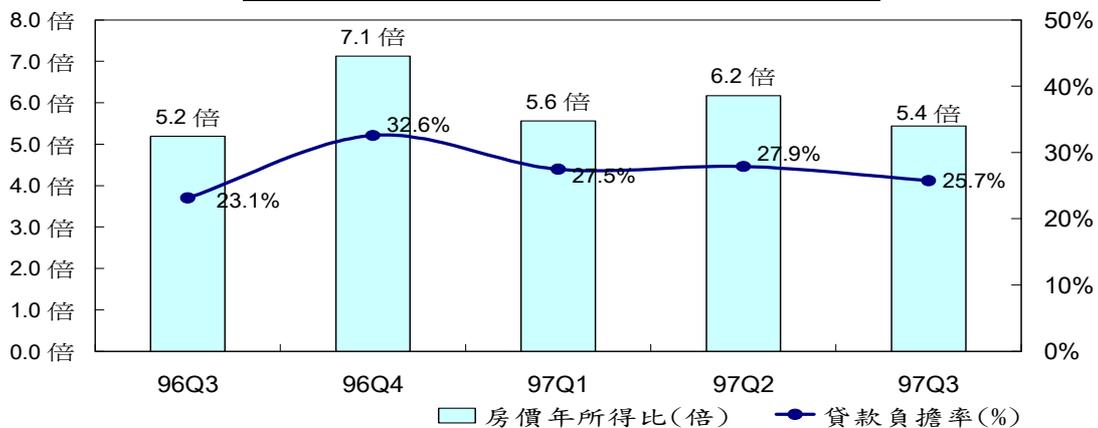


圖 2.6.7 高雄縣市本季與上季貸款成數分配

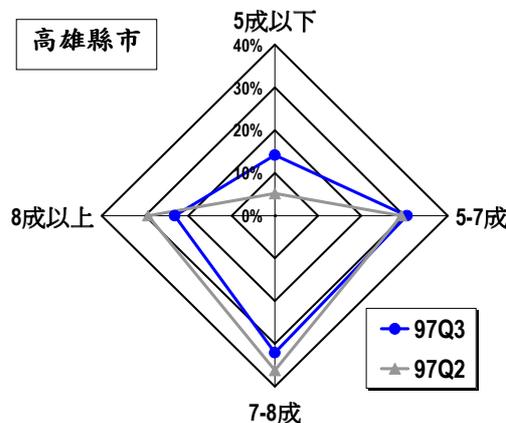


表 2.6.5 高雄縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
總價	480.0	515.0	550.0	500.0	450.0	500.0	440.0	480.0	400.0	536.0	450.0	600.0	460.0
單價	10.6	11.7	11.0	12.1	11.1	11.3	10.7	12.4	10.5	12.8	10.6	12.6	10.7
房價年所得比(倍)	6.3 倍	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	5.2 倍	6.1 倍	5.6 倍	6.5 倍	5.2 倍	7.1 倍	5.6 倍	6.2 倍	5.4 倍
貸款負擔率(%)	29.8%	26.5%	24.7%	24.7%	24.3%	28.4%	25.4%	32.0%	23.1%	32.6%	27.5%	27.9%	25.7%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季高雄縣市已購屋者對本季房價趨勢看法，31.1%認為會持平，4.2%認為本季房價會上漲，高於看跌者之 64.7%。相較於上季，看漲者減少 26.7 個百分點，看跌者增加 36.8 個百分點。與去年同季相較，看跌者增加 30.7 個百分點，看漲者則減少 15.5 個百分點。就明年同季後房價來看，26.5%仍維持房價持平；看漲者比重為 3%，相較上季減少 24.6 個百分點；而看跌者則增加 26.9 個百分點。與去年同季相較，看跌者增加 33.1 個百分點，看漲者減少 21.1 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者對房價看法，呈現本季與明年同季均看跌之趨勢，且對明年同季看跌比例高於本季，本季之預期心理可能造成後市支撐力不足，值得持續注意。

表 2.6.6 高雄縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	1.4%	0.6%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	7.8%
小跌	13.5%	20.6%	12.3%	19.3%	14.9%	12.9%	15.0%	9.7%	33.9%	36.2%	12.8%	27.8%	56.9%
持平	59.6%	58.8%	42.9%	58.3%	50.0%	45.8%	50.0%	53.5%	46.4%	43.2%	37.8%	41.2%	31.1%
小漲	24.1%	20.6%	44.2%	21.1%	34.3%	41.3%	25.2%	35.5%	19.6%	17.3%	44.2%	23.7%	3.6%
大漲	2.8%	0.0%	0.6%	1.3%	0.0%	0.0%	8.4%	0.6%	0.0%	1.1%	5.2%	7.2%	0.6%

表 2.6.7 高雄縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	2.9%	1.8%	0.0%	0.9%	2.3%	0.6%	1.9%	1.3%	3.0%	8.7%	3.5%	4.3%	15.1%
小跌	18.7%	43.3%	17.5%	25.9%	23.3%	17.4%	16.7%	21.2%	34.3%	20.7%	9.4%	39.4%	55.4%
持平	45.3%	32.9%	26.6%	43.3%	36.8%	39.4%	41.9%	41.1%	38.6%	45.7%	29.8%	28.7%	26.5%
小漲	30.9%	22.0%	53.9%	29.0%	36.1%	40.0%	29.3%	32.5%	22.9%	25.0%	43.3%	23.4%	2.4%
大漲	2.2%	0.0%	1.9%	0.9%	1.5%	2.6%	10.2%	4.0%	1.2%	0.0%	14.0%	4.3%	0.6%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋者近期信心分數為 66.17 分，較上季減少 38.99 分，較去年同季減少 26.69 分。對未來信心分數為 59.04 分，較上季減少 32.99 分，較去年同季減少 33.43 分。綜合信心分數為 62.6 分，較上季減少 35.99 分，相較去年同季則減少 30.06 分。整體來看，高雄縣市購屋者房價信心分數本季持續看跌，且對未來看跌者較多，但相較其他地區，則相對具支撐，後續值得密切觀察。

圖2.6.8 高雄縣市已購屋者房價信心分數

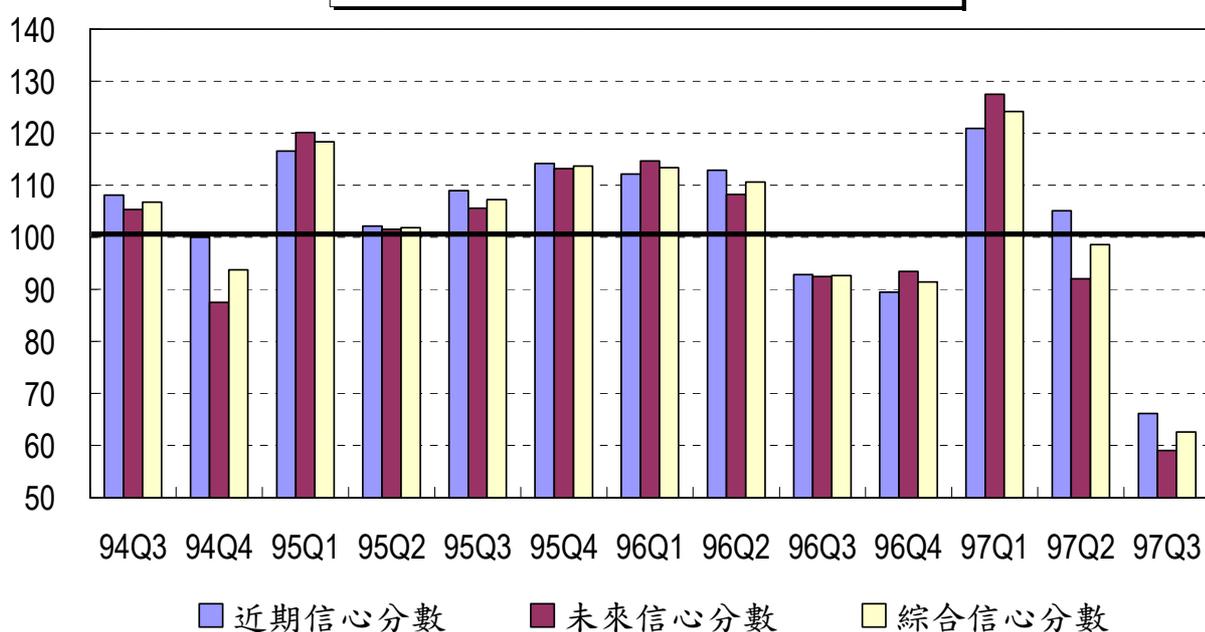


表 2.6.8 高雄縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	108.16	100.00	116.56	102.19	108.96	114.19	112.15	112.90	92.86	89.46	120.93	105.15	66.17
未來信心分數	105.40	87.50	120.13	101.56	105.64	113.23	114.65	108.28	92.47	93.48	127.49	92.02	59.04
綜合信心分數	106.78	93.75	118.34	101.88	107.30	113.71	113.40	110.59	92.66	91.47	124.21	98.59	62.60

七、小結

(一)購屋動機

1.整體已購屋者

就五大都會區已購屋者購屋動機來看，各地區以自住需求為主，且換屋需求降至 28.2%。其中，首購自住以高雄縣市最高(60.6%)；桃竹縣市的換屋需求比例最高(32.5%)。本季投資需求較上季差異不大，其中，桃竹縣市已降至歷來最低水準(8.4%)，僅台北市與台中縣市略有增加，值得持續注意。

圖2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機分配

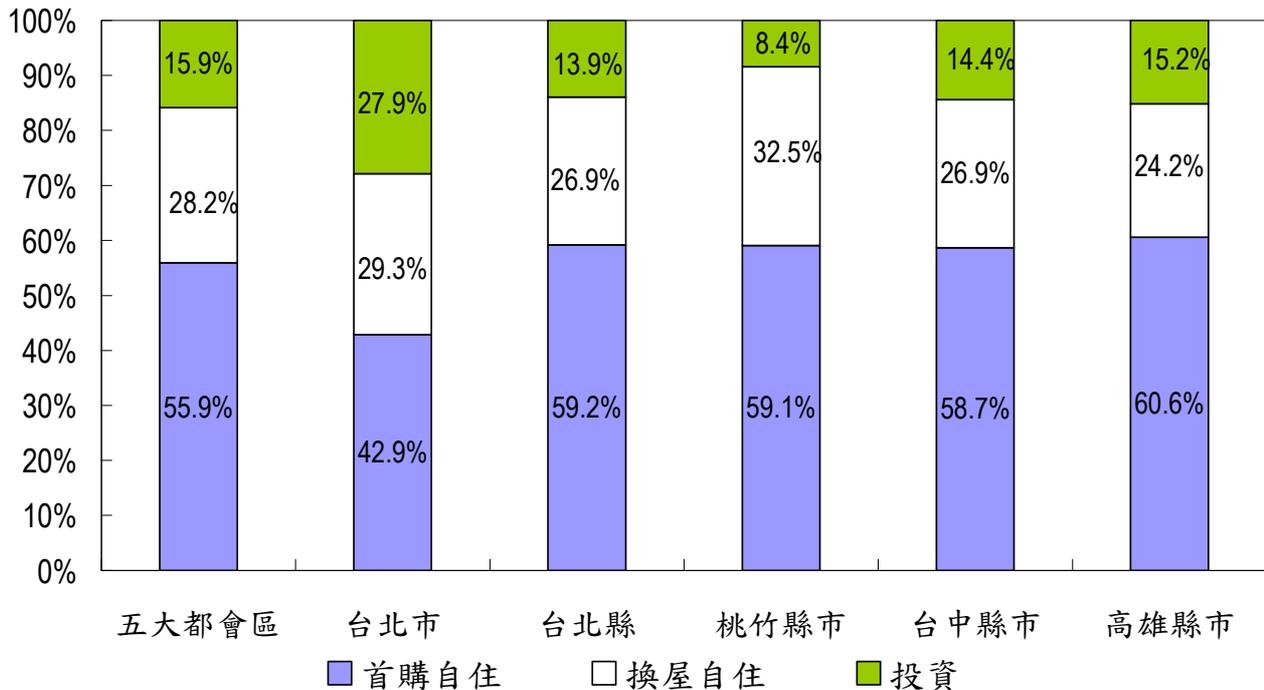


表 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	55.9%	42.9%	59.2%	59.1%	58.7%	60.6%
換屋自住	28.2%	29.3%	26.9%	32.5%	26.9%	24.2%
投資	15.9%	27.9%	13.9%	8.4%	14.4%	15.2%

2. 自住購屋動機分析

就五大都會區已購屋者的自住購屋動機來看，均以改善居住環境(44.4%)為主要原因，比例較上季增加。各縣市中，台北縣(20.3%)與桃竹縣市(25.9%)以結婚因素居次；高雄縣市(19.2%)則以子女/父母因素居次；台北市(15.5%)與台中縣市(21.8%)則以工作因素居次。

圖2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機分配

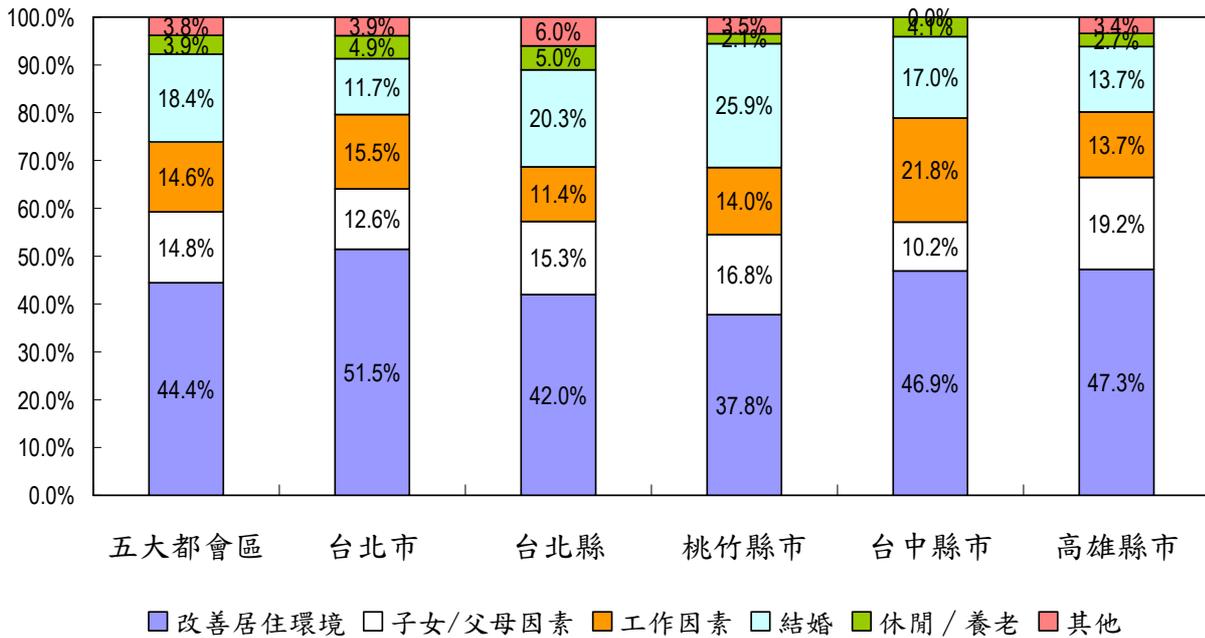


表 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	44.4%	51.5%	42.0%	37.8%	46.9%	47.3%
子女/父母因素	14.8%	12.6%	15.3%	16.8%	10.2%	19.2%
工作因素	14.6%	15.5%	11.4%	14.0%	21.8%	13.7%
結婚	18.4%	11.7%	20.3%	25.9%	17.0%	13.7%
休閒/養老	3.9%	4.9%	5.0%	2.1%	4.1%	2.7%
其他	3.8%	3.9%	6.0%	3.5%	0.0%	3.4%

3.投資購屋動機分析

就五大都會區已購屋者的投資購屋動機來看，以出租經營(47.8%)為主要原因，與賺取價差(44.4%)比例相近。各地區中，本季台北縣出租經營比例較高(55.1%)，台中縣市以賺取價差比例較高，佔 62.1%。

圖2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機分配

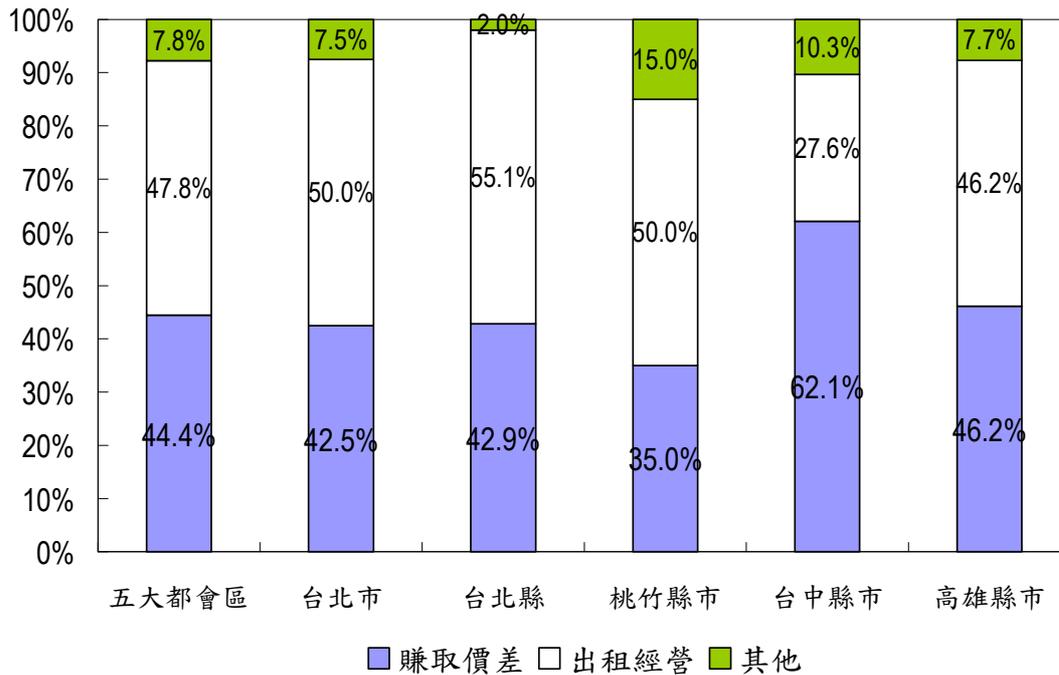


表 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	44.4%	42.5%	42.9%	35.0%	62.1%	46.2%
出租經營	47.8%	50.0%	55.1%	50.0%	27.6%	46.2%
其他	7.8%	7.5%	2.0%	15.0%	10.3%	7.7%

4.購屋後家戶擁屋數

就五大都會區已購屋者購屋後家戶擁屋數來看，五成三已購屋者擁有一戶以上的房屋，比例較上季減少。與購屋目的交叉分析後，與上季相較，自住者以持有一戶為主，投資者以持有二戶為主，自住者持有多戶比例減少，投資購屋者主要持有二至三戶，合計佔 76.9%，比例較上季減少。

圖2.7.4 五大都會區已購屋者擁屋數分配

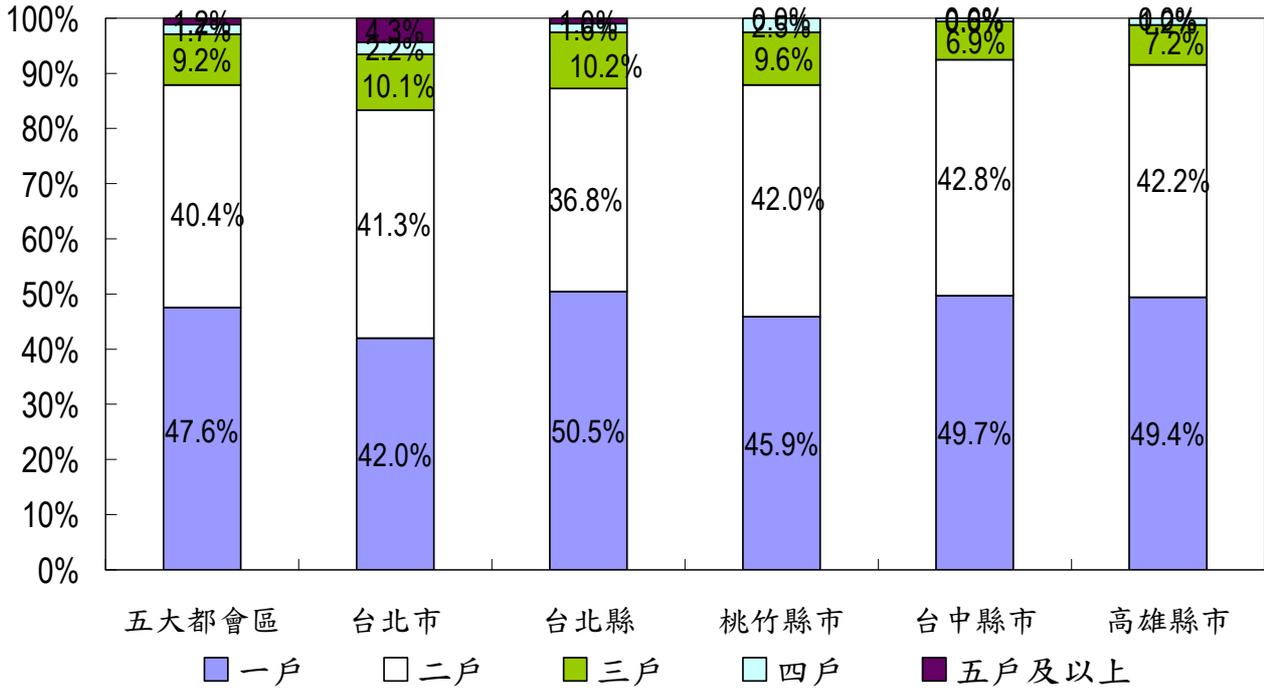


圖2.7.5 五大都會區已購屋者連續五季平均家戶擁屋數

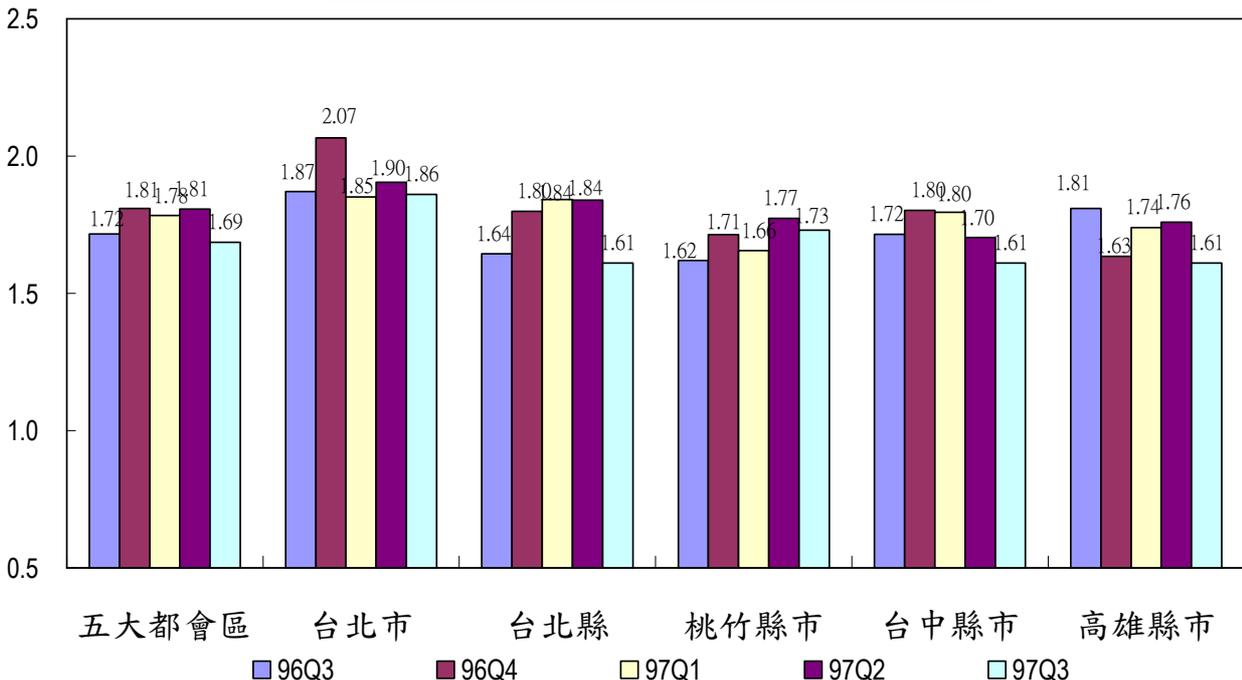


圖2.7.6 五大都會區自住型及投資型已購屋者五季平均家戶擁屋數

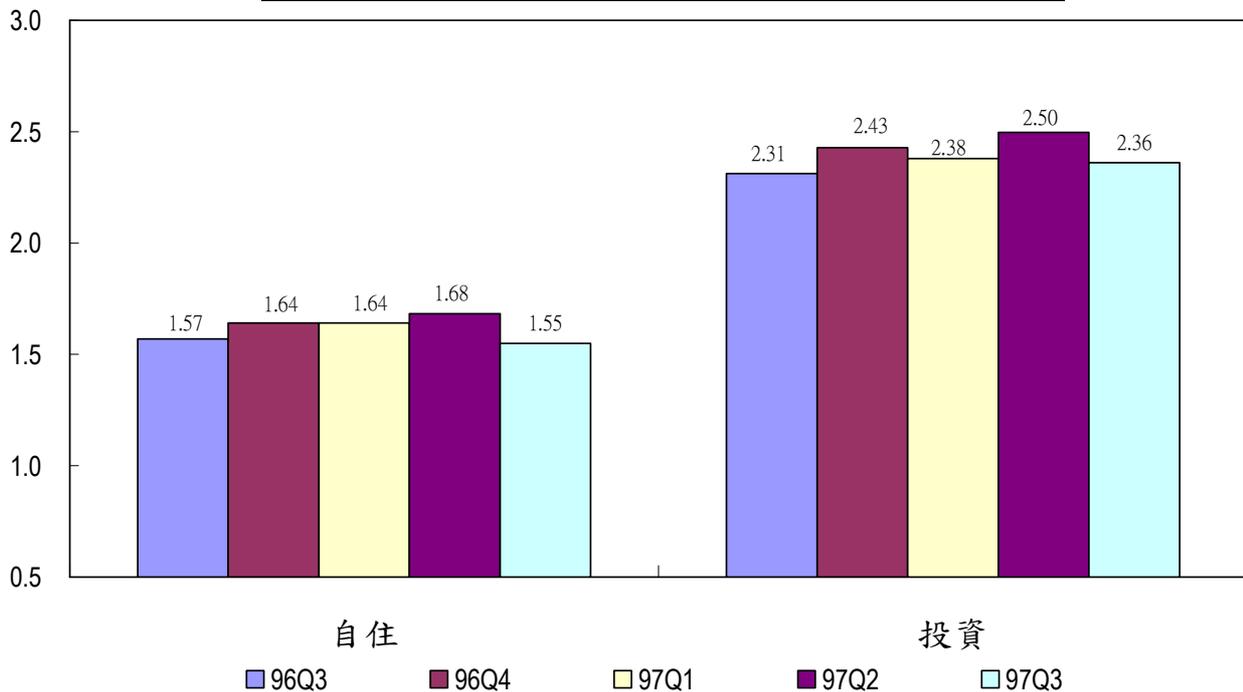


表 2.7.4 五大都會區已購屋者購屋後擁屋數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	47.6%	42.0%	50.5%	45.9%	49.7%	49.4%
二戶	40.4%	41.3%	36.8%	42.0%	42.8%	42.2%
三戶	9.2%	10.1%	10.2%	9.6%	6.9%	7.2%
四戶	1.7%	2.2%	1.6%	2.5%	0.6%	1.2%
五戶及以上	1.2%	4.3%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%
平均家戶擁屋數	1.7(0.8)	1.9(1.0)	1.6(0.8)	1.7(0.8)	1.6(0.6)	1.6(0.7)

表 2.7.5 五大都會區已購屋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					平均家戶 擁屋數
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及五 戶以上	
自住	54.3%	38.5%	6.0%	0.9%	0.4%	1.55
投資	13.3%	51.0%	25.9%	5.6%	4.2%	2.36

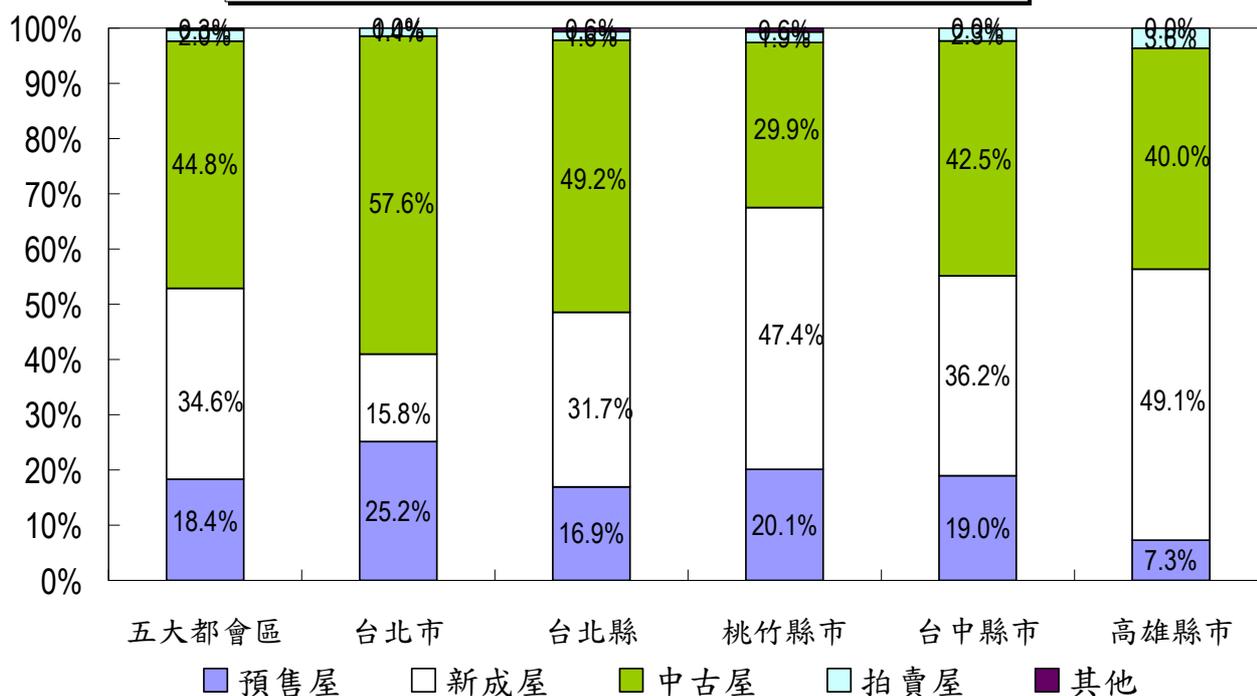
(二)購屋類型

1.市場類型

(1)實際購買市場類型

①整體已購屋者實際購買市場類型

就五大都會區已購屋者購屋市場類型來看，整體來說本季仍以中古屋為主要需求市場類型，拍賣屋需求略有增加，整體比例分配情形與上季差異不大。其中，台北市縣、台中縣市明顯以中古屋為主要市場類型，分別為 57.6%、49.2%與 42.5%；桃竹縣市與高雄縣市則以新成屋為主，而本季預售屋需求，以台北市 25.2%較高。

圖 2.7.7 五大都會區已購屋者實際購買市場類型分配**表 2.7.6 五大都會區已購屋者購屋市場類型比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	18.4%	25.2%	16.9%	20.1%	19.0%	7.3%
新成屋	34.6%	15.8%	31.7%	47.4%	36.2%	49.1%
中古屋	44.8%	57.6%	49.2%	29.9%	42.5%	40.0%
拍賣屋	2.0%	1.4%	1.6%	1.9%	2.3%	3.6%
其他	0.3%	0.0%	0.6%	0.6%	0.0%	0.0%

② 整體已購屋者中古屋屋齡

就五大都會區已購屋者中古屋屋齡平均為 14.9 年，與上季差異不大，但 5 年之比例增至 17.3%。其中，台北市中古屋屋齡最高，平均屋齡為 19.9 年，但平均屋齡以桃竹縣市與台中縣市最低。台北市 21 年以上以及 5 年以下的中古屋比例，均較上季增加，呈現兩極化現象，其他地區均以 11-20 年之中古屋為主。

圖 2.7.8 五大都會區已購屋者中古屋屋齡分配

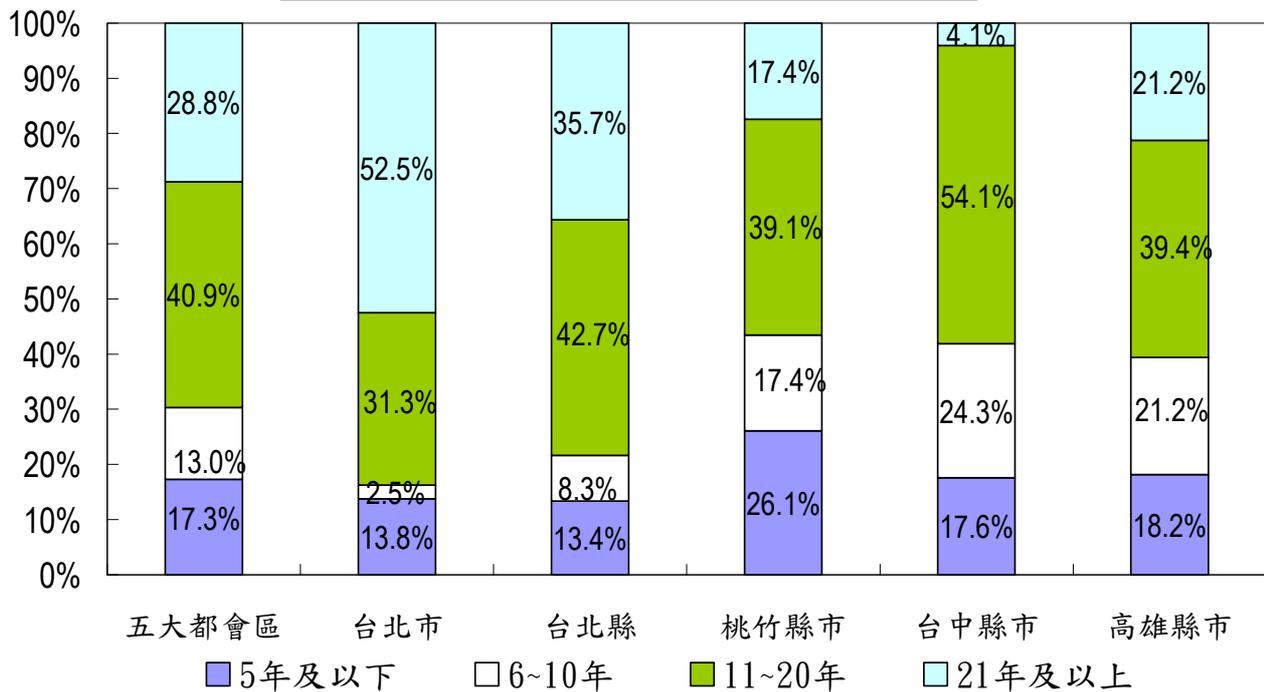


表 2.7.7 五大都會區已購屋者中古屋屋齡比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5年及以下	17.3%	13.8%	13.4%	26.1%	17.6%	18.2%
6~10年	13.0%	2.5%	8.3%	17.4%	24.3%	21.2%
11~20年	40.9%	31.3%	42.7%	39.1%	54.1%	39.4%
21年及以上	28.8%	52.5%	35.7%	17.4%	4.1%	21.2%
平均數(標準差)	14.9(7.6)	19.9(8.1)	16.6(8.1)	11.2(8.1)	11.1(5.1)	13.3(7.6)

(2)不同購屋動機者購屋市場類型

就五大都會區各地區不同購屋動機已購屋者購屋市場類型來看，自住者部分，以中古屋居多(50.4%)，新成屋比例降至 28.4%。各地區中，除桃竹縣市(48.6%)以新成屋為主外，其餘地區均以中古屋需求為主，尤其是高雄縣市增至七成；預售屋則以台北縣最低，佔 17.3%。投資者部分，各地區同樣以中古屋(46.9%)居多，台北市(61.5%)最高；高雄縣市則拍賣屋比例持續最高(20%)；台北縣與高雄縣市新成屋需求比重增加。就投資需求購買的市場類型來看，台中縣市有 33.3%的投資客買的是預售屋，比例最高；而桃竹縣市有 35.7%的投資客買的是新成屋，這應也反映當地的主要市場類型。

圖2.7.9 五大都會區自住已購屋者購買市場類型分配

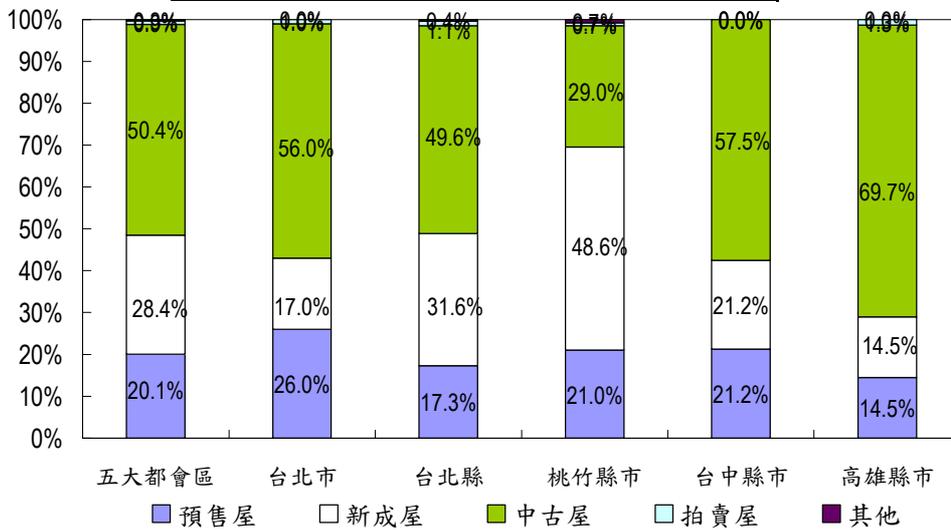


圖2.7.10 五大都會區投資已購屋者購買市場類型分配

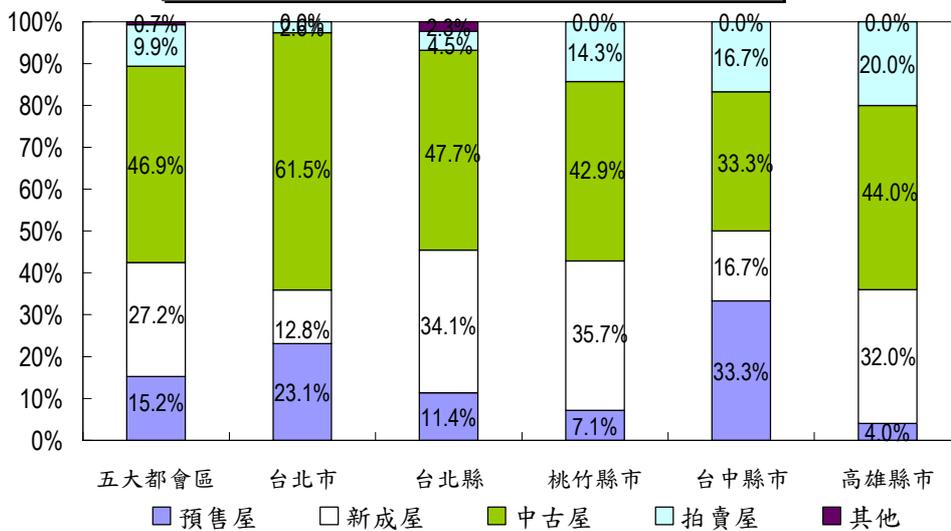


表 2.7.8 五大都會區自住之已購屋者實際購買市場類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	20.1%	26.0%	17.3%	21.0%	21.2%	14.5%
新成屋	28.4%	17.0%	31.6%	48.6%	21.2%	14.5%
中古屋	50.4%	56.0%	49.6%	29.0%	57.5%	69.7%
拍賣屋	0.9%	1.0%	1.1%	0.7%	0.0%	1.3%
其他	0.3%	0.0%	0.4%	0.7%	0.0%	0.0%

表 2.7.9 五大都會區投資之已購屋者實際購買市場類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	15.2%	23.1%	11.4%	7.1%	33.3%	4.0%
新成屋	27.2%	12.8%	34.1%	35.7%	16.7%	32.0%
中古屋	46.9%	61.5%	47.7%	42.9%	33.3%	44.0%
拍賣屋	9.9%	2.6%	4.5%	14.3%	16.7%	20.0%
其他	0.7%	0.0%	2.3%	0.0%	0.0%	0.0%

2.房屋類型

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋類型來看，各地區延續上季仍以大樓需求為主，6-12樓大樓需求增加。桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市 13樓以上大樓之比例為主流，且較上季增加，透天別墅需求則以高雄縣市較高(14.8%)，台北市公寓需求比重有增加跡象，值得注意。

圖2.7.11 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

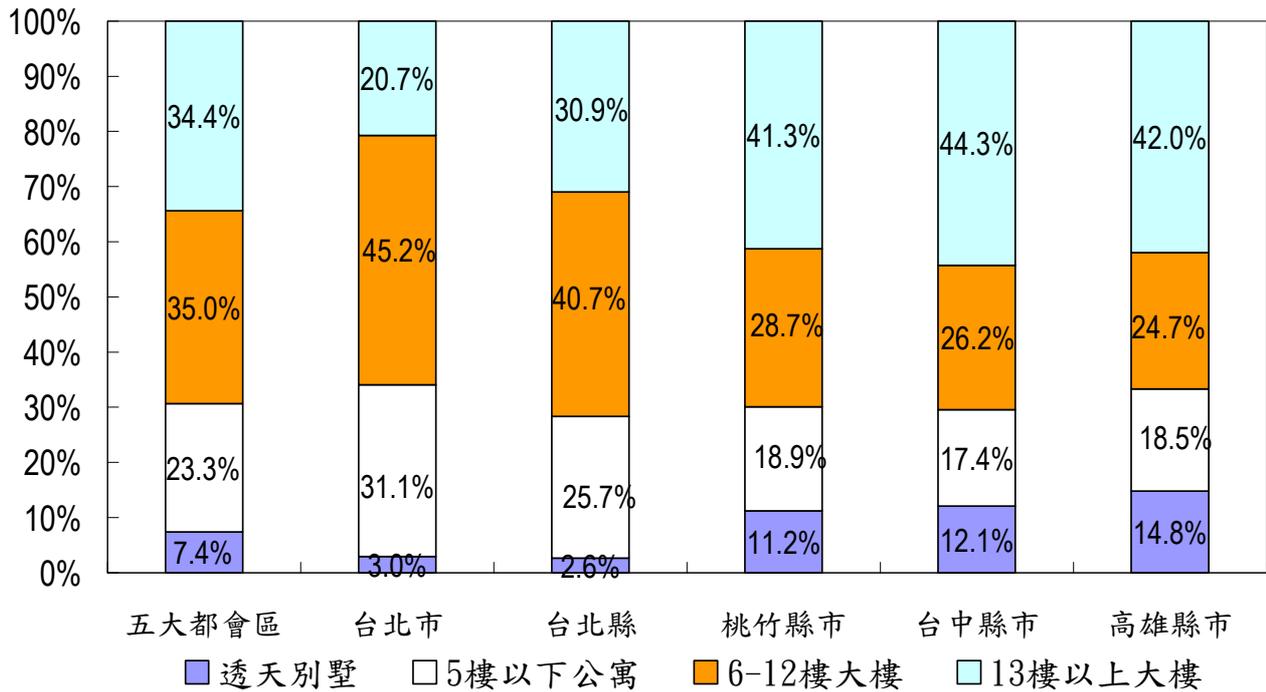


表 2.7.10 五大都會區已購屋者購買房屋類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	7.4%	3.0%	2.6%	11.2%	12.1%	14.8%
5樓以下公寓	23.3%	31.1%	25.7%	18.9%	17.4%	18.5%
6-12樓大樓	35.0%	45.2%	40.7%	28.7%	26.2%	24.7%
13樓以上大樓	34.4%	20.7%	30.9%	41.3%	44.3%	42.0%

3.購屋後居住條件改變情形

(1)整體條件

就五大都會區已購屋者購買房屋居住條件改變情形來看，整體來說，居住條件在本次購屋後普遍變好，佔 72.1%，較上季增加。其中居住條件變好比重以台中縣市最高，佔 80.1%，台北市比例最低，佔 63%，且五大都會區整體居住條件變壞(4.1%)之比例較上季增加。

圖2.7.12 五大都會區已購屋者整體居住條件變化分配

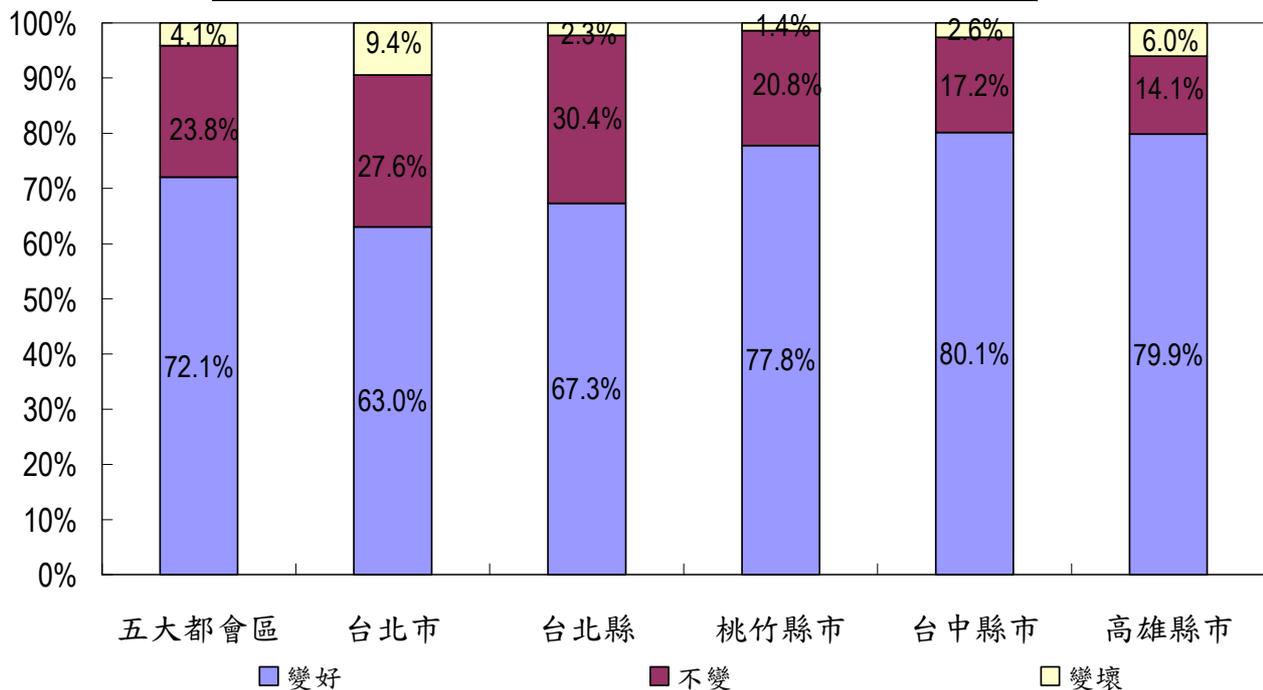


表 2.7.11 五大都會區已購屋者整體居住條件變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	72.1%	63.0%	67.3%	77.8%	80.1%	79.9%
不變	23.8%	27.6%	30.4%	20.8%	17.2%	14.1%
變壞	4.1%	9.4%	2.3%	1.4%	2.6%	6.0%

(2)房屋面積

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後房屋面積改變情形來看，普遍為變大，佔 59.2%，變好比例較上季增加。台北市變大比例較低，佔 47.8%，可能與台北市房價高漲，購屋者受限於購屋能力僅能在面積上妥協。

圖2.7.13 五大都會區已購屋者房屋面積變化分配

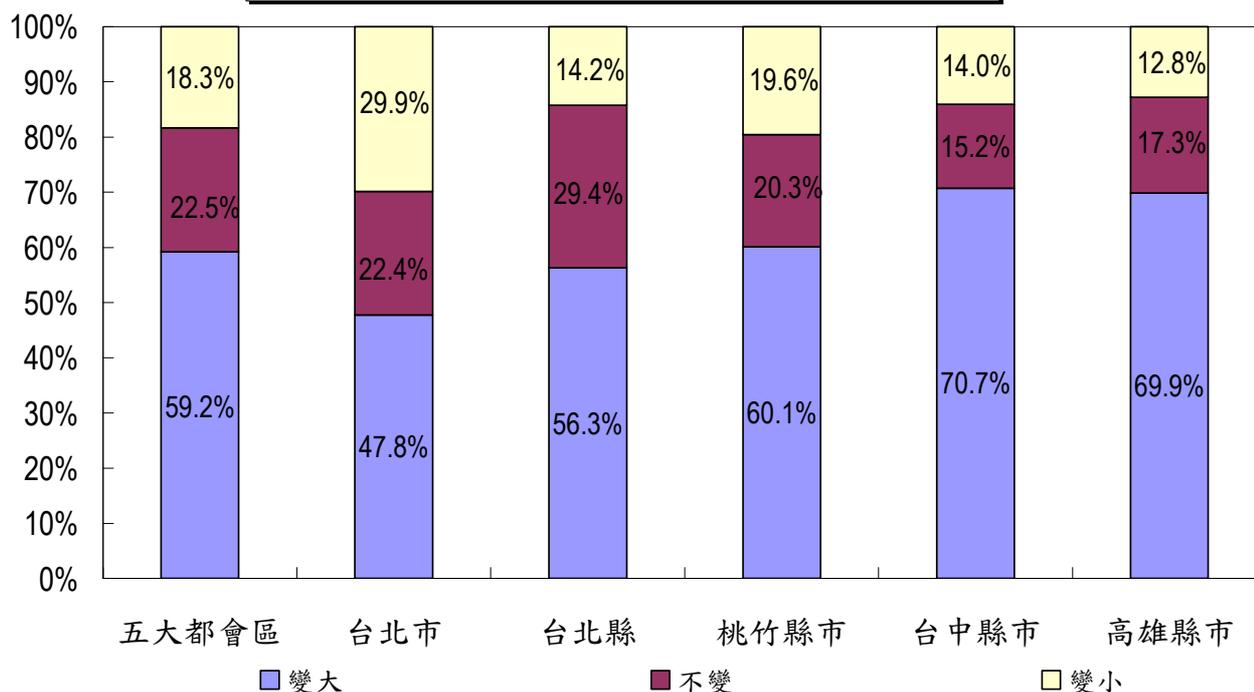


表 2.7.12 五大都會區已購屋者購買房屋面積變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變大	59.2%	47.8%	56.3%	60.1%	70.7%	69.9%
不變	22.5%	22.4%	29.4%	20.3%	15.2%	17.3%
變小	18.3%	29.9%	14.2%	19.6%	14.0%	12.8%

(3)交通便利性

就五大都會區已購屋者本次購屋後交通便利性改變情形來看，普遍為變好，佔 56.3%，僅桃竹縣市與高雄縣市變好比例降低。各地區中，高雄縣市變好比例最高，佔 63.9%，台北縣變好比例最低(50%)。

圖2.7.14 五大都會區已購屋者交通便利性變化分配

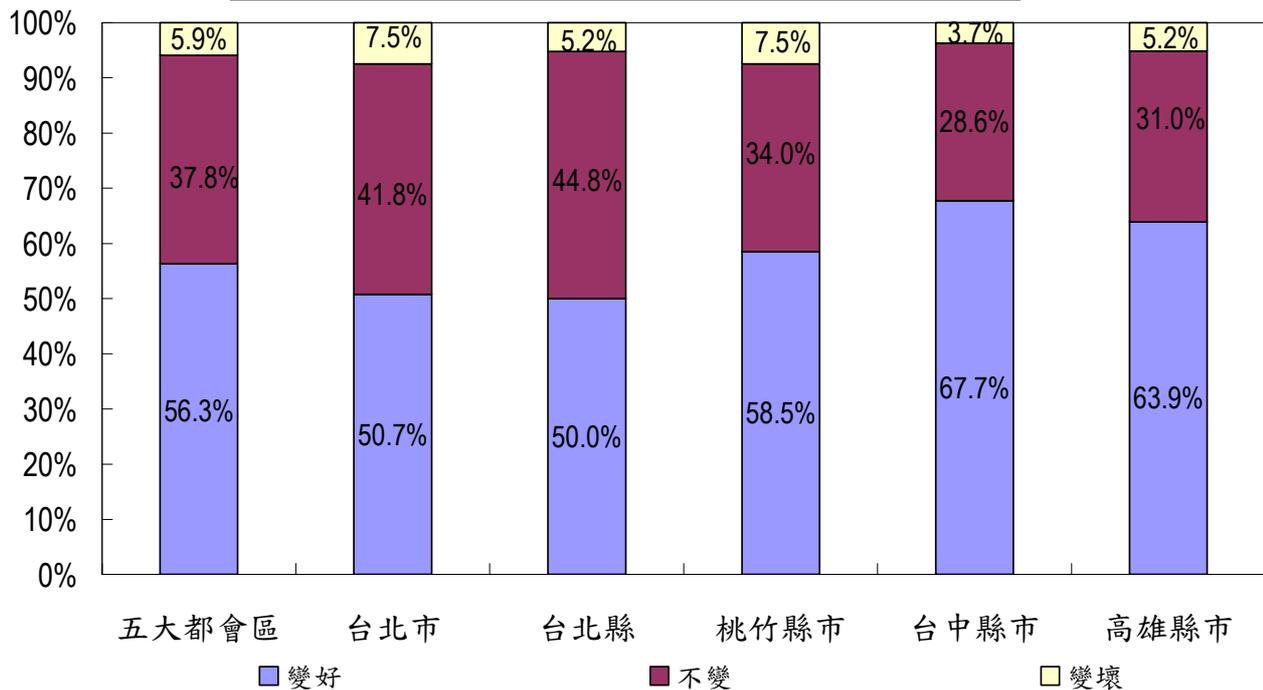


表 2.7.13 五大都會區已購屋者購買房屋交通便利性變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	56.3%	50.7%	50.0%	58.5%	67.7%	63.9%
不變	37.8%	41.8%	44.8%	34.0%	28.6%	31.0%
變壞	5.9%	7.5%	5.2%	7.5%	3.7%	5.2%

(4) 鄰里環境

就五大都會區已購屋者本次購屋後鄰里環境改變情形來看，普遍為變好(55.8%)，較上季減少，各地區購屋者居住面積條件為變好之比例台北市縣約五成，其中，台中縣市最高(63%)，台北市最低(50%)，但增加幅度較大。

圖2.7.15 五大都會區已購屋者鄰里環境變化分配

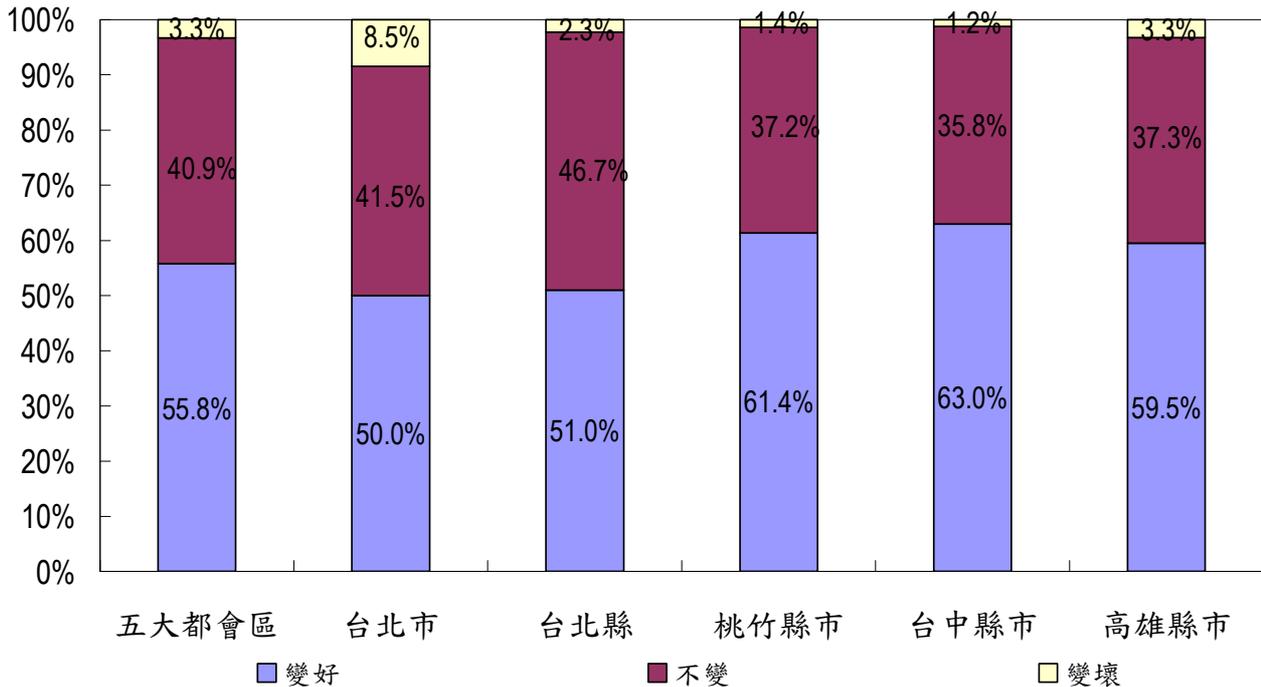


表 2.7.14 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	55.8%	50.0%	51.0%	61.4%	63.0%	59.5%
不變	40.9%	41.5%	46.7%	37.2%	35.8%	37.3%
變壞	3.3%	8.5%	2.3%	1.4%	1.2%	3.3%

(5) 屋況

就五大都會區已購屋者本次購屋後屋況改變情形來看，普遍為變好 (70.5%)，且各地區變好比例較上季增加，其中，變好比例以桃竹縣市最高(81.8%)，台北市最低(57.3%)。

圖 2.7.16 五大都會區已購屋者屋況變化分配

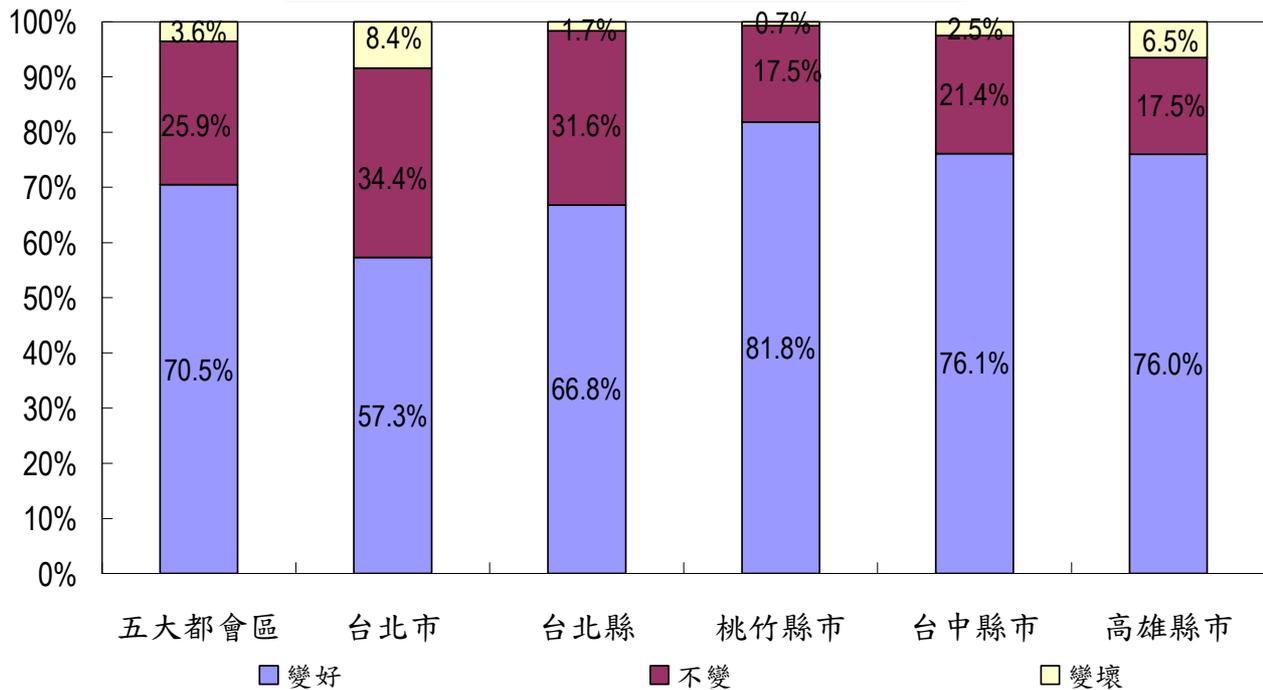


表 2.7.15 五大都會區已購屋者購買房屋屋況變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	70.5%	57.3%	66.8%	81.8%	76.1%	76.0%
不變	25.9%	34.4%	31.6%	17.5%	21.4%	17.5%
變壞	3.6%	8.4%	1.7%	0.7%	2.5%	6.5%

(6) 居住條件改變之比較

就上述四項居住條件而言，五大都會區購屋者購屋後能較現住房屋變好者延續上季，依序為屋況、房屋面積、交通便利性、鄰里環境。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘幾項則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨(trade-off)關係。

就房屋面積與交通便利性兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 41%，不變者佔 13.6%，變壞者僅佔 0.8%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 43.5%，其中房屋面積變大但交通便利性不變者佔 16.6%，房屋面積變大但交通便利性變壞者僅佔 3%，交通便利性變好但房屋面積不變者佔 7.6%，交通便利性變好但房屋面積變小者佔 8.3%；兩者間一項不變一項變壞者則僅佔 7.9%。由此可知，當房屋面積與交通便利性兩項居住條件間必須取捨時，房屋面積變大者相對於交通便利性變好者的比例較高。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 41.5%，不變者佔 14%，變壞者僅佔 1.6%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 42.9%，且房屋面積變大者相對於鄰里環境變好者的比例高 4.5%。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 49.9%，不變者佔 11.2%，變壞者僅佔 2.1%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 36.8%，且屋況變好者相對於房屋面積變大者的比例高 10.5%。

就交通便利性與鄰里環境兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 42.6%，不變者佔 25.6%，變壞者僅佔 1%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 30.8%，且交通便利性變好者相對於鄰里環境變好者的比例高 0.4%。

就交通便利性與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 46.8%，不變者佔 15.5%，變壞者僅佔 0.6%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 37.1%，且屋況變好者相對於交通便利性變好者的比例高 14%。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 49.3%，不變者佔 18.9%，變壞者僅佔 1.5%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 30.3%，且屋況變好者相對於鄰里環境變好者的比例高 14.6%。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於交通便利性、屋況先決於房屋面積、房屋面積先決於交通便利性、交通便利性先決於鄰里環境、房屋面積先決於鄰里環境等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、房屋面積、交通便利性、鄰里環境，與上述四項個別分析所發現的現象一致。

表 2.7.16 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與交通便利性變化比較

總百分比		交通便利性			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	33.6%	18.6%	7.5%	59.8%
	不變	8.3%	15.5%	2.4%	26.3%
	變壞	6.4%	4.8%	2.8%	14.0%
合計		48.3%	38.9%	12.7%	100.0%

表 2.7.17 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與鄰里環境變化比較

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	43.4%	15.1%	1.0%	59.5%
	不變	11.6%	14.6%	0.1%	26.3%
	變壞	6.6%	6.0%	1.6%	14.2%
合計		61.6%	35.7%	2.7%	100.0%

表 2.7.18 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	53.6%	5.2%	0.9%	59.7%
	不變	13.5%	11.5%	1.0%	26.0%
	變壞	9.5%	3.2%	1.6%	14.3%
合計		76.6%	19.9%	3.5%	100.0%

表 2.7.19 五大都會區已購屋者購買房屋交通便利性與鄰里環境變化比較

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
交通便利性	變好	38.9%	8.3%	0.8%	48.1%
	不變	15.4%	23.1%	0.8%	39.3%
	變壞	7.1%	4.4%	1.1%	12.7%
合計		61.4%	35.9%	2.7%	100.0%

表 2.7.20 五大都會區已購屋者購買房屋交通便利性與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
交通便利性	變好	42.0%	5.4%	1.0%	48.4%
	不變	24.1%	13.0%	1.6%	38.7%
	變壞	10.5%	1.6%	0.9%	12.9%
合計		76.5%	20.0%	3.5%	100.0%

表 2.7.21 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
鄰里環境	變好	56.0%	4.5%	0.8%	61.3%
	不變	19.4%	14.9%	1.7%	36.0%
	變壞	1.1%	0.7%	0.9%	2.7%
合計		76.6%	20.1%	3.4%	100.0%

3.房屋面積

(1)購屋面積

就五大都會區已購屋者購買房屋之購屋面積來看，平均為 37.4 坪，較上季增加。市場面積需求分佈，與上季相較，市場需求集中於 30-未滿 40 坪需求，但 50 坪以上之大坪數產品需求增加。受到土地取得價格與市場接受價格影響，面積以中南部較大。其中，桃竹縣市與台中縣市以 50 坪及以上居多，分佔 32.9%、40.6%；台北縣、高雄縣市以 30-未滿 40 坪居多，分佔 45%、29.4%；台北市則未滿 20 坪之比例則較上季增加 5.5%。

圖 2.7.17 五大都會區已購屋者購買房屋面積分配

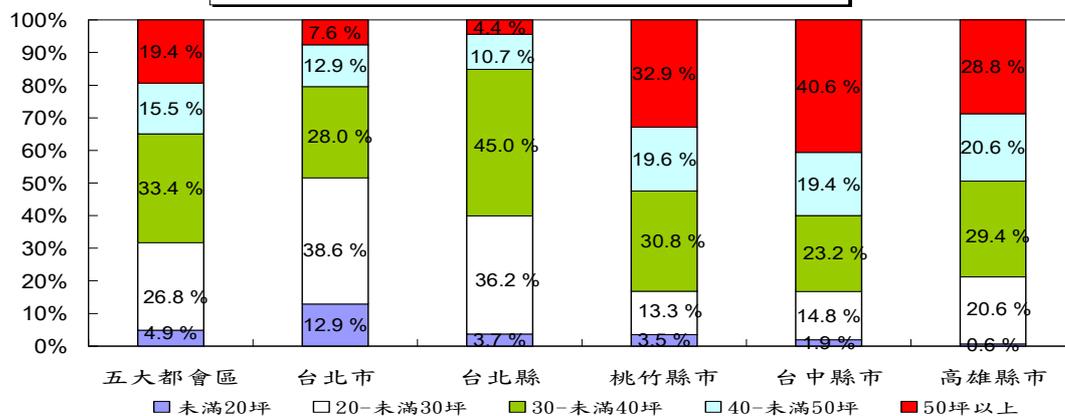


圖 2.7.18 五大都會區已購屋者平均購屋面積連續五季圖

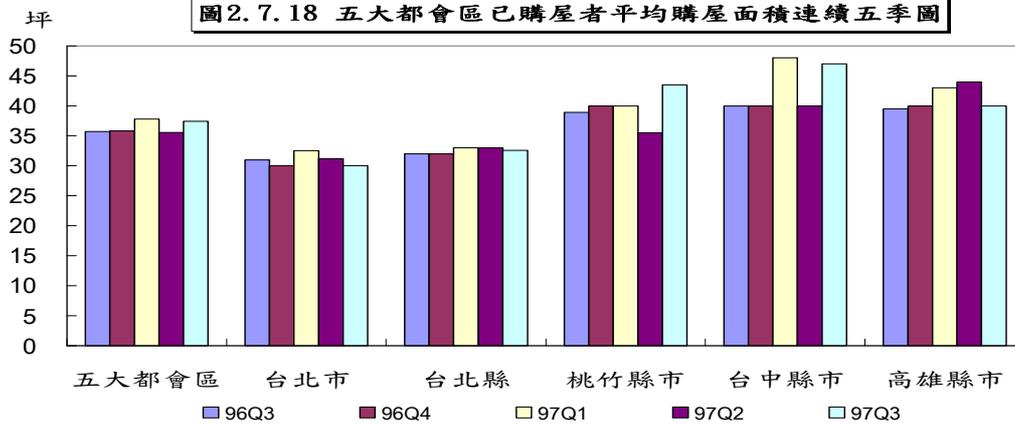


表 2.7.22 五大都會區已購屋者購買房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿 20 坪	4.9 %	12.9 %	3.7 %	3.5 %	1.9 %	0.6 %
20-未滿 30 坪	26.8 %	38.6 %	36.2 %	13.3 %	14.8 %	20.6 %
30-未滿 40 坪	33.4 %	28.0 %	45.0 %	30.8 %	23.2 %	29.4 %
40-未滿 50 坪	15.5 %	12.9 %	10.7 %	19.6 %	19.4 %	20.6 %
50 坪 以上	19.4 %	7.6 %	4.4 %	32.9 %	40.6 %	28.8 %
平均數 (標準差)	37.4 (15.4)	30.0 (11.6)	32.6 (10.6)	43.5 (21.6)	47.0 (22.1)	40.0 (15.8)

(2)每人居住面積

本季已購屋者之每人居住面積上，平均為 14.8 坪，較上季增加，但整體比例分配與上季差異不大。各地區中，桃竹縣市的居住面積最大，較上季增加，為 17.4 坪；台北市居住面積本季最小，較上季減少，為 12.1 坪。

圖2.7.19 五大都會區已購屋者每人居住面積分配

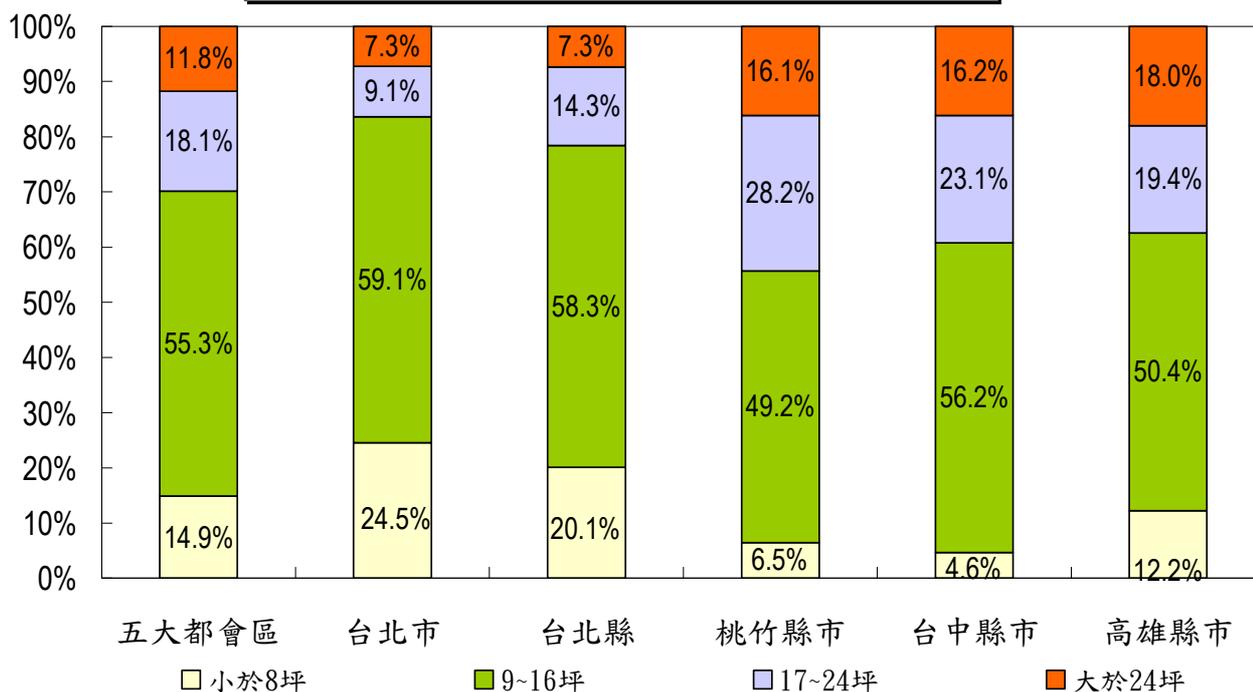


表 2.7.23 五大都會區已購屋者每人居住面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小於5坪	0.7%	1.8%	0.4%	0.8%	0.0%	0.7%
5~8坪	14.1%	22.7%	19.7%	5.6%	4.6%	11.5%
9~12坪	30.8%	35.5%	35.9%	22.6%	26.9%	28.8%
13~16坪	24.4%	23.6%	22.4%	26.6%	29.2%	21.6%
17~20坪	11.7%	6.4%	10.0%	19.4%	13.8%	9.4%
21~24坪	6.4%	2.7%	4.2%	8.9%	9.2%	10.1%
大於24坪	11.8%	7.3%	7.3%	16.1%	16.2%	18.0%
平均數 (標準差)	14.8(8.6)	12.1(5.7)	13.0(7.6)	17.4(10.0)	16.6(9.3)	17.2(12.6)

(3) 規劃與實際購屋面積

本季已購屋者之規劃與實際購屋面積的差異，整體來說實際購買面積主要為規劃面積的86%-105%，顯示購屋者實際購買面積與當初規劃面積兩者差異不大。已購屋者實際購買面積小於規劃面積15%以上的比例佔15.4%，且以桃竹縣市比例最高，佔21.0%。與上季相較，本季規劃與實際購屋面積差異之標準差僅台中縣市增加，實際購買面積超過規劃面積116%以上之比例較上季減少，顯示已購屋者較能實現原有之購屋期望。

圖2.7.20 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積分配

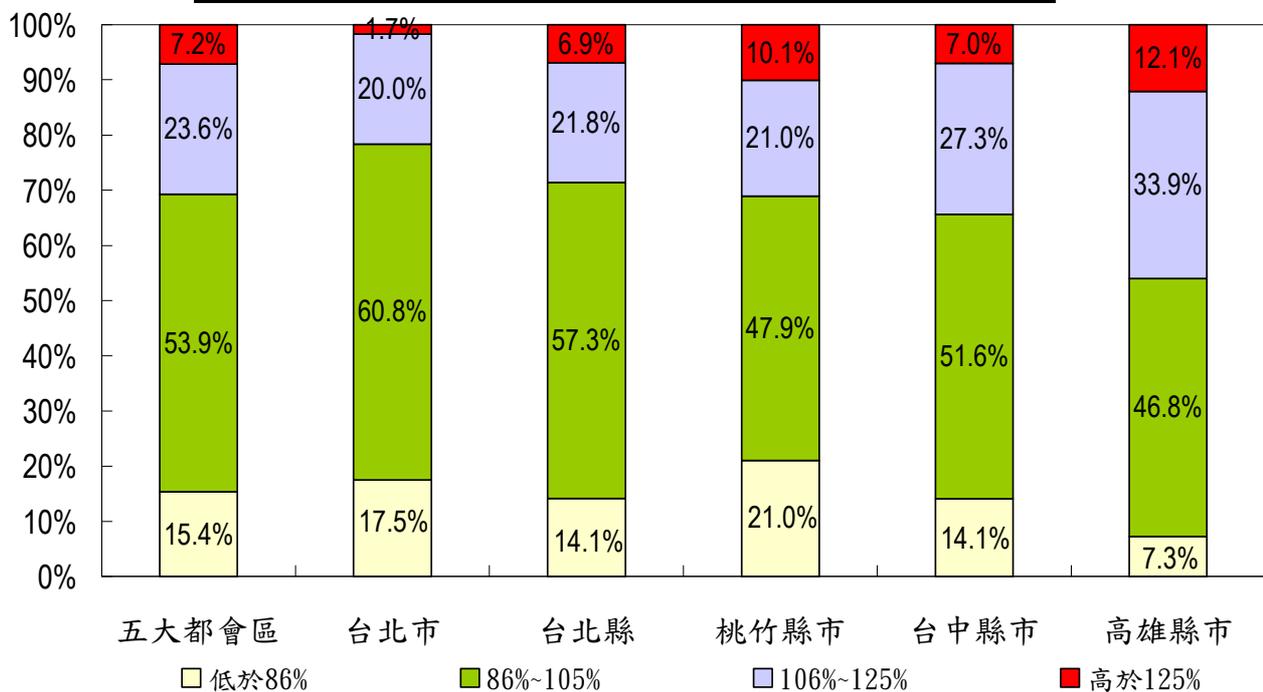


表 2.7.24 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積比較

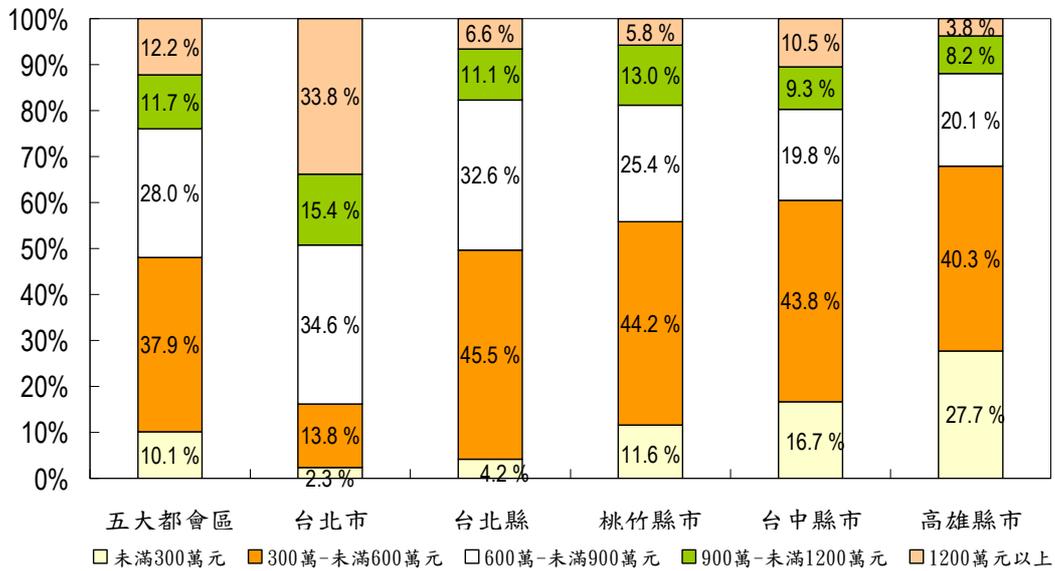
	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	4.6%	6.7%	3.4%	5.9%	3.1%	4.0%
76%~85%	10.7%	10.8%	10.7%	15.1%	10.9%	3.2%
86%~95%	24.5%	34.2%	26.7%	18.5%	21.1%	16.9%
96%~105%	29.4%	26.7%	30.5%	29.4%	30.5%	29.8%
106%~115%	15.0%	11.7%	14.9%	13.4%	17.2%	21.0%
116%~125%	8.6%	8.3%	6.9%	7.6%	10.2%	12.9%
高於125%	7.2%	1.7%	6.9%	10.1%	7.0%	12.1%
平均數 (標準差)	100.6(20.0)	95.2(16.0)	99.8(15.9)	101.6(23.4)	102.5(27.8)	107.3(21.7)

(三)購屋價格

1.購屋總價

就五大都會區已購屋者之購屋總價來看，整體來說，平均為 636.1 萬元，較上季增加，且 900-未滿 1200 萬元之比例增加 4.1%。各地區中，台北市以 1200 萬元以上之產品為主力價位，佔 33.8%，比例與上季相近；台北縣、桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市均以 600-未滿 900 萬元為主，分佔 45.5%、44.2%、43.8%、40.3%，且比例較上季增加。

圖2.7.21 五大都會區已購屋者購買房屋總價分配



萬元

圖2.7.22 五大都會區已購屋者購屋總價連續五季圖

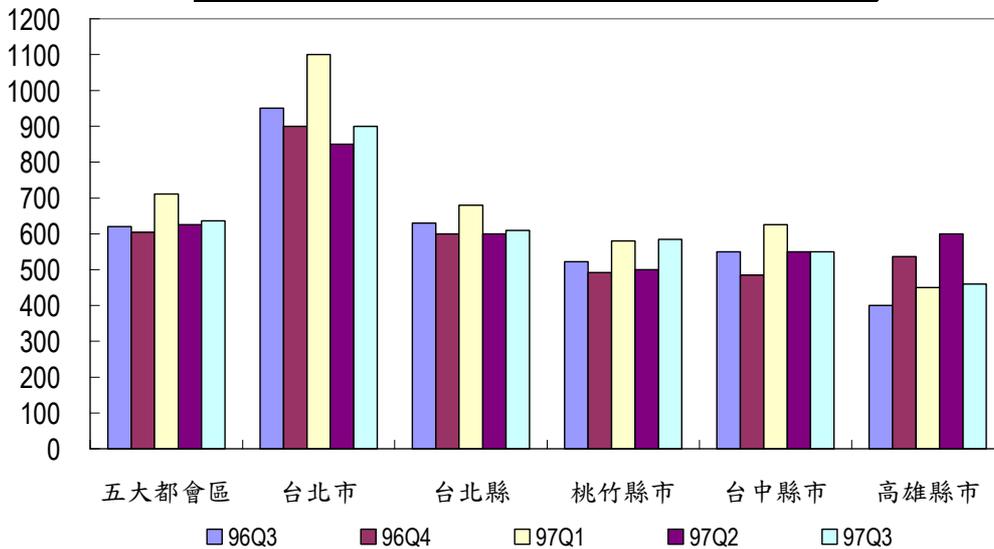


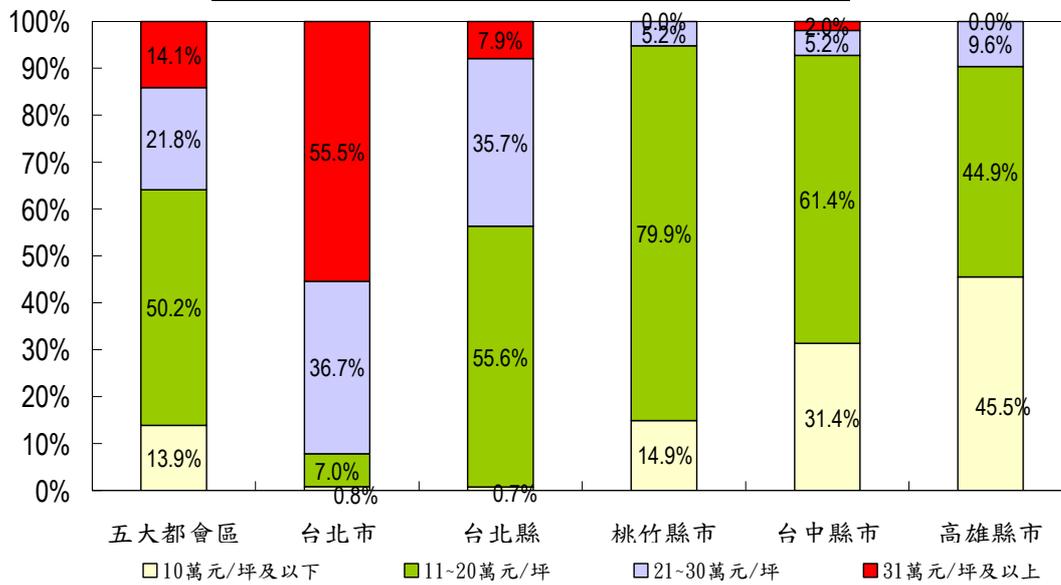
表 2.7.25 五大都會區已購屋者購屋總價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	2.8 %	0.0 %	0.7 %	3.6 %	3.7 %	10.1 %
200萬-未滿300萬元	7.4 %	2.3 %	3.5 %	8.0 %	13.0 %	17.6 %
300萬-未滿400萬元	9.2 %	1.5 %	4.9 %	15.2 %	15.4 %	15.1 %
400萬-未滿500萬元	14.5 %	6.9 %	21.5 %	13.8 %	13.0 %	12.6 %
501萬-未滿600萬元	14.1 %	5.4 %	19.1 %	15.2 %	15.4 %	12.6 %
600萬-未滿900萬元	28.0 %	34.6 %	32.6 %	25.4 %	19.8 %	20.1 %
900萬-未滿1200萬元	11.7 %	15.4 %	11.1 %	13.0 %	9.3 %	8.2 %
1200萬-未滿2000萬元	8.3 %	19.2 %	5.2 %	5.1 %	8.0 %	3.8 %
2000萬元以上	3.9 %	14.6 %	1.4 %	0.7 %	2.5 %	0.0 %
平均數(標準差)	636.1(451.8)	900.0(738.0)	610.0(374.6)	585.0(361.1)	550.0(454.3)	460.0(327.0)

2.購屋單價

就五大都會區各地區已購屋者之購屋單價來看，平均為 18.5 萬元/坪，較上季增加 0.3 萬元/坪，且集中於 11-15 萬元/坪，佔 28%。各地區中，台北市單價最高，平均 32 元/坪，集中於 31 萬元/坪及以上(55.5%)；台北縣次之，平均 19.7 萬元/坪，集中於 16-20 萬元/坪(37.5%)；桃竹縣市六成一以 11-15 萬元/坪為主；高雄縣市本季購屋單價最低，以 10 萬元/坪及以下(45.5%)之比例較其他縣市為高。

圖2.7.23 五大都會區已購屋者購買房屋單價分配



萬元/坪

圖2.7.24 五大都會區已購屋者購屋單價連續五季圖

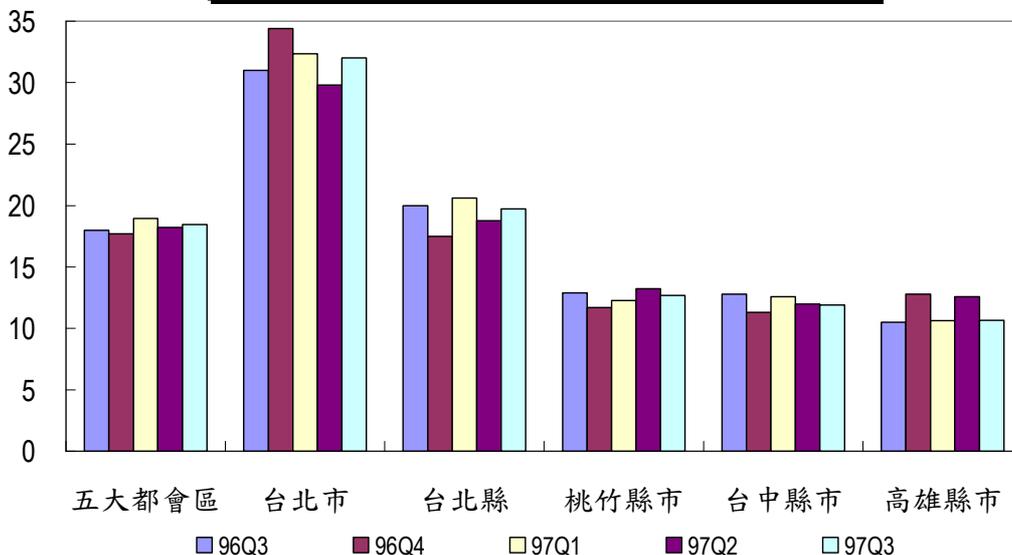


表 2.7.26 五大都會區已購屋者購屋單價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5萬元/坪及以下	0.8%	0.0%	0.0%	1.5%	1.3%	2.6%
6~10萬元/坪	13.1%	0.8%	0.7%	13.4%	30.1%	42.9%
11~15萬元/坪	28.0%	0.8%	18.1%	61.2%	38.6%	30.1%
16~20萬元/坪	22.2%	6.3%	37.5%	18.7%	22.9%	14.7%
21~25萬元/坪	11.8%	10.2%	24.5%	3.0%	2.0%	9.0%
26~30萬元/坪	10.0%	26.6%	11.2%	2.2%	3.3%	0.6%
31萬元/坪及以上	14.1%	55.5%	7.9%	0.0%	2.0%	0.0%
平均數(標準差)	18.5(7.3)	32.0(14.0)	19.7(6.8)	12.7(3.7)	11.9(5.9)	10.7(4.9)

3.預算與實際購屋價格

就五大都會區已購屋者之預算與實際購屋價格差異來看，整體來說，實際購屋價格與預算之百分比為 105.6%，顯示實際價格與預算差異不大。整體來說，實際購買價格超出預算 16% 以上的比例佔 20.7%，已購屋者過度消費情況較上季減少，但個別購屋者差異程度增加。其中，高雄縣市高於預算 116% 之比例最高，佔 24.2%，台北縣次之，佔 22.5%。

圖 2.7.25 五大都會區已購屋者購屋預算與實際價格分配

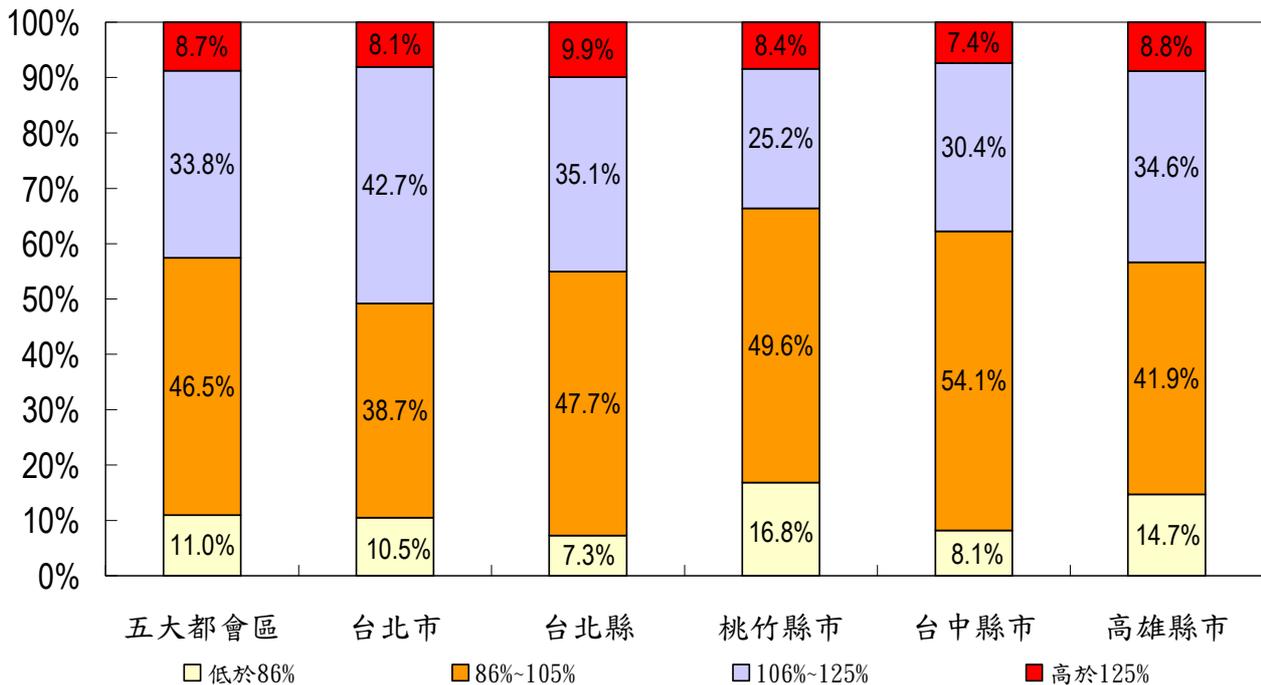


表 2.7.27 五大都會區已購屋者預算與實際購屋價格比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	4.4%	6.5%	3.8%	4.2%	2.2%	5.1%
76%~85%	6.6%	4.0%	3.4%	12.6%	5.9%	9.6%
86%~95%	19.8%	14.5%	18.7%	21.0%	23.0%	25.0%
96%~105%	26.7%	24.2%	29.0%	28.6%	31.1%	16.9%
106%~115%	21.9%	31.5%	22.5%	13.4%	21.5%	19.1%
116%~125%	12.0%	11.3%	12.6%	11.8%	8.9%	15.4%
高於125%	8.7%	8.1%	9.9%	8.4%	7.4%	8.8%
平均數 (標準差)	105.6(33.8)	106.6(30.9)	108.2(41.9)	102.1(26.6)	105.8(38.5)	103.4(24.8)

(四)搜尋與議價

1. 議價

整體來說，本季議價空間平均為 9.8%，較上季增加 0.5 個百分點。其中，以台中縣市議價空間較大，為 10.7%，以台北縣議價空間最小為 9.1%。個別已購屋者的議價空間差異較上季增加，以桃竹縣市(10.1)較大，台北市(5.4%)最低。此外，本季自住或投資者議價空間差異不大，而中古屋之議價空間又較預售屋與新成屋高，有購屋經驗者平均議價空間也增加，顯示議價空間可能受到屋況複雜程度、市場需求量、購買類型，以及個人經驗影響。

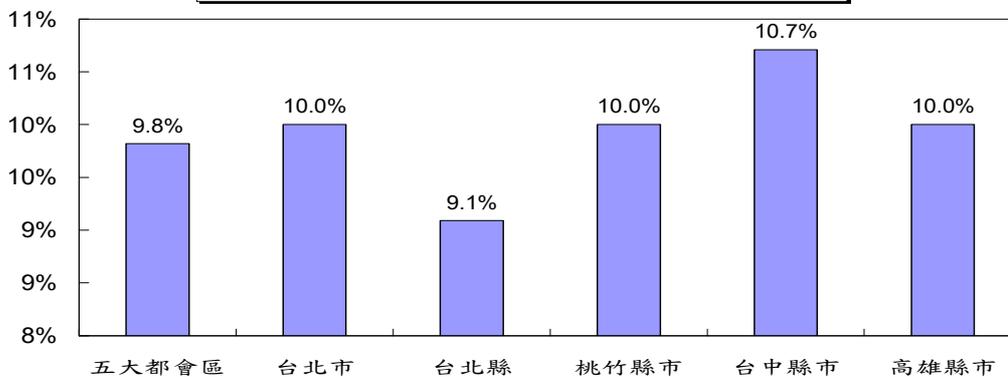
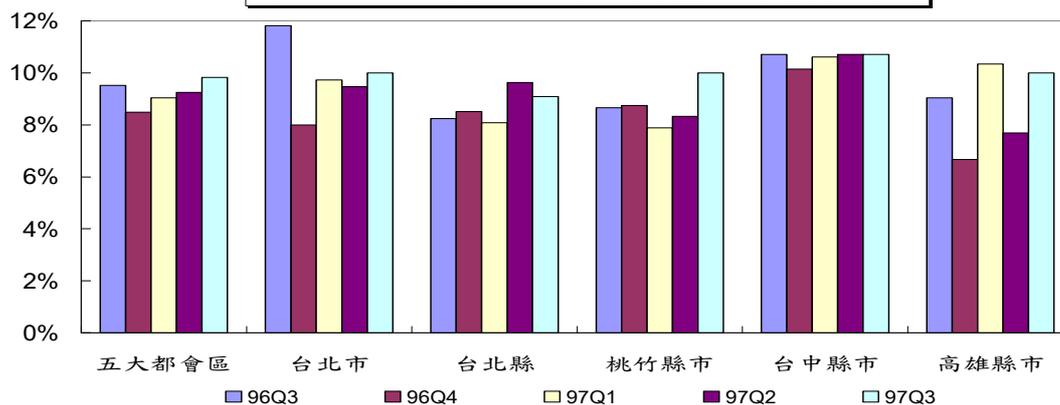
圖2.7.26 五大都會區已購屋者購屋議價空間分配**圖2.7.27 五大都會區已購屋者議價空間連續五季圖**

表 2.7.28 五大都會區已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
議價空間	9.8%(7.4)	10.0%(5.4)	9.1%(7.6)	10.0%(10.1)	10.7%(7.7)	10.0%(5.7)

表 2.7.29 五大都會區不同購屋動機之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	9.9%	10.7%	8.9%	10.2%	10.9%	9.4%
換屋自住	10.1%	10.7%	10.1%	9.6%	9.7%	10.3%
投資	9.9%	7.7%	8.3%	11.6%	10.7%	13.8%

表 2.7.30 五大都會區不同購屋購屋市場類型之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	9.0%	9.1%	9.1%	8.2%	10.2%	8.8%
新成屋	9.0%	10.9%	7.7%	9.1%	9.7%	8.3%
中古屋	10.8%	10.0%	10.0%	11.6%	11.2%	12.5%

表 2.7.31 五大都會區不同購屋經驗之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
有購屋經驗	10.1%	10.7%	10.1%	9.6%	9.7%	10.3%
無購屋經驗	9.8%	10.4%	8.7%	9.8%	11.1%	9.7%

2. 搜尋

就搜尋狀況來看，搜尋期間平均為 6.2 月，各地區以台北縣連續四季搜尋期間最短(5.3 月)，桃竹縣市本季則最長(7.5 月)。看屋間數部分，以台中縣市 9.3 屋最多，台北縣的 8.4 屋最少。整體來看，台北縣購屋者購屋搜尋時間較短，且看屋間數較少，顯示本季台北縣購屋者搜尋較有效率。而五大都會區透過仲介購屋之比例降至四成三，各地區中，僅台中縣市與高雄縣市中古屋透過仲介購買之比例較上季增加。

圖 2.7.28 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數分配

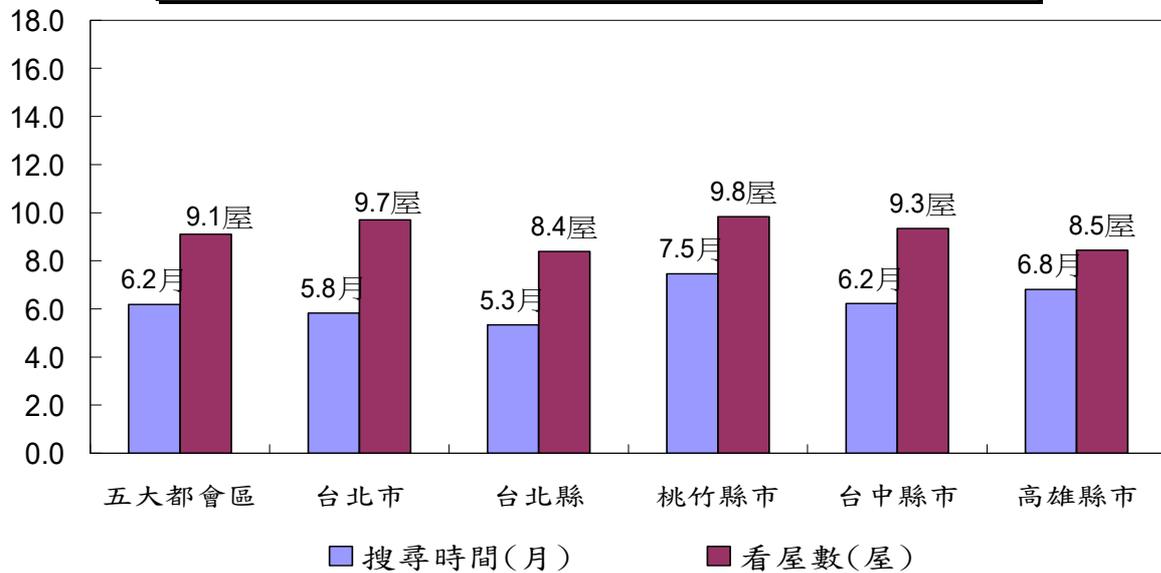


圖 2.7.29 五大都會區已購屋者仲介協助購屋分配

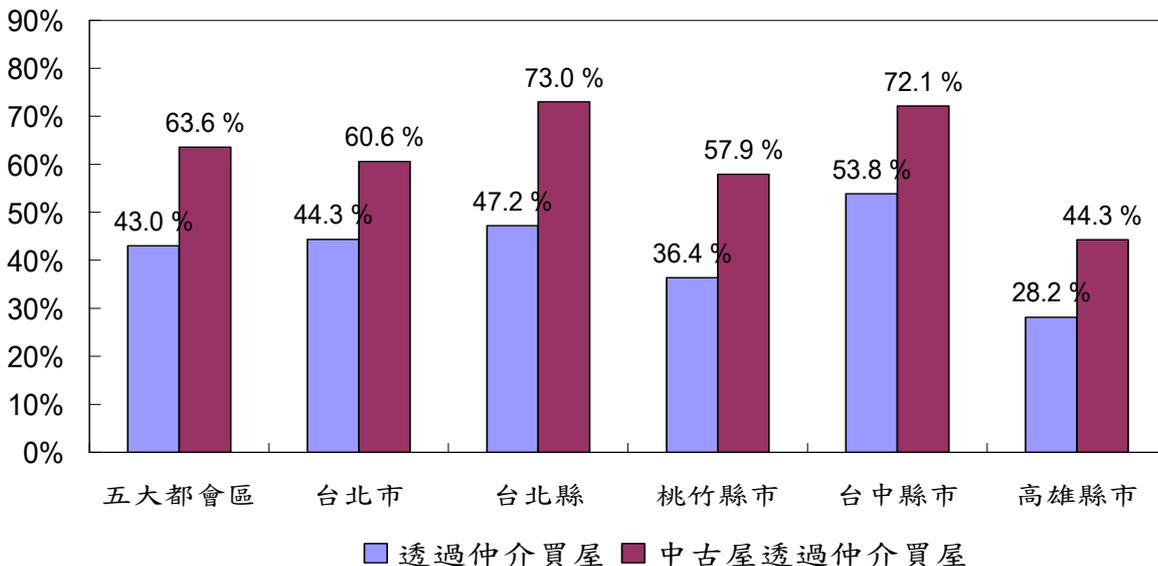


圖2.7.30 五大都會區已購屋者透過仲介購屋比例連續五季圖

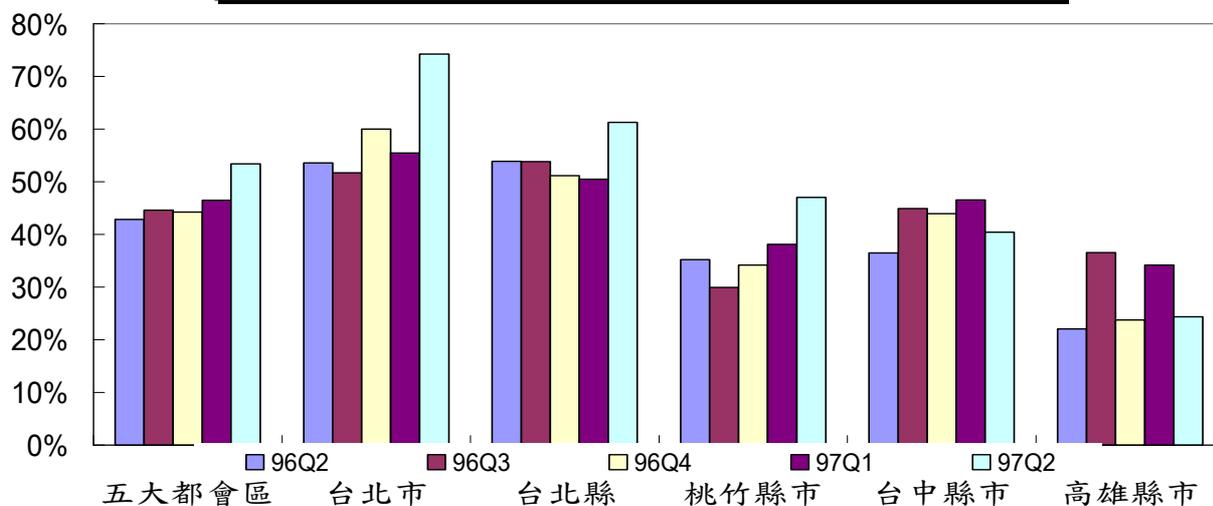


表 2.7.32 五大都會區已購屋者購屋搜尋比較

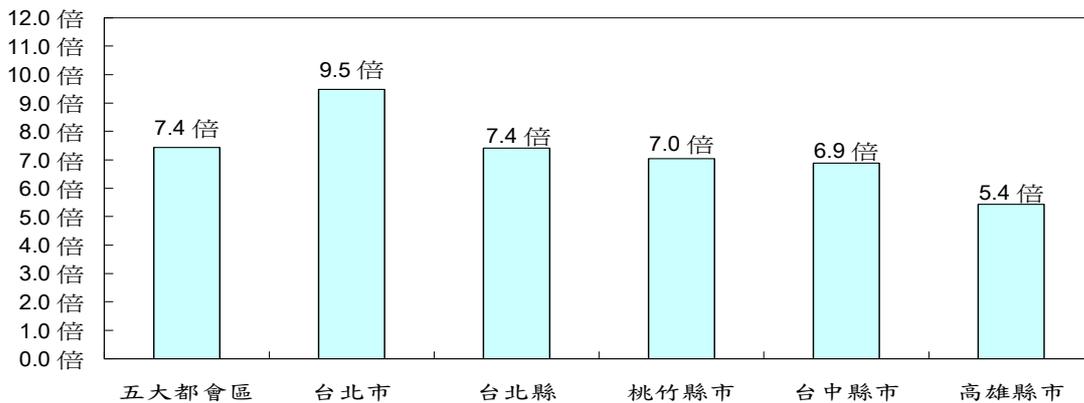
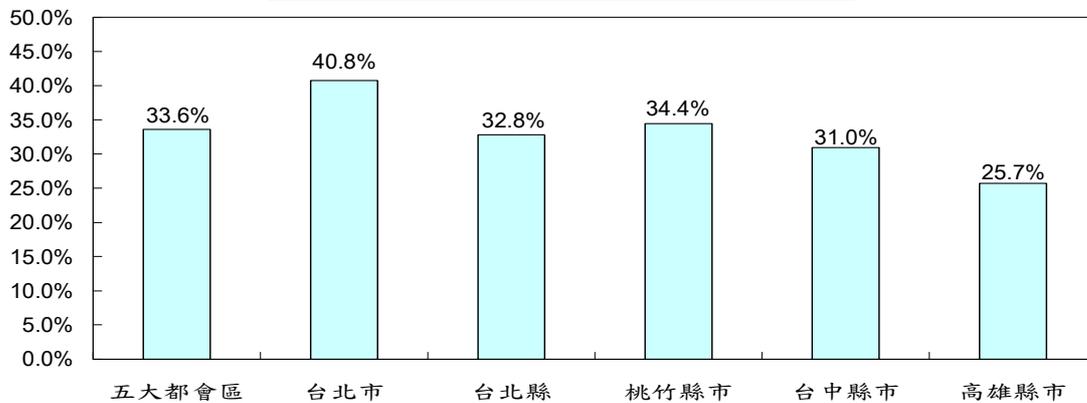
	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
搜尋時間(月)	6.2月(5.6)	5.8月(6.6)	5.3月(4.3)	7.5月(7.6)	6.2月(5.1)	6.8月(4.8)
看屋數(屋)	9.1屋(10.0)	9.7屋(13.2)	8.4屋(7.8)	9.8屋(11.9)	9.3屋(6.8)	8.5屋(11.0)

表 2.7.33 五大都會區已購屋者仲介協助購屋比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透過仲介買屋	43.0 %	44.3 %	47.2 %	36.4 %	53.8 %	28.2 %
中古屋透過仲介買屋	63.6 %	60.6 %	73.0 %	57.9 %	72.1 %	44.3 %

(五)購屋消費偏好與負擔

就五大都會區已購屋者購屋負擔來看，整體來說，房價所得比較上季增加 0.1 倍。在房價所得比部分，台北市房價所得比 9.5 倍持續居冠，高雄縣市 5.4 倍最低。貸款負擔率部份，則同樣以台北市 40.8% 最高，高雄縣市以 25.7% 最低。整體來說，本季購屋負擔未獲明顯減輕，台北市購屋負擔依舊最沈重，高雄縣市購屋者本季負擔較其他地區輕。

圖 2.7.31 五大都會區已購屋者房價年所得比分配**圖 2.7.32 五大都會區已購屋者貸款負擔分配****表 2.7.34 五大都會區已購屋者房價年所得比及貸款負擔率比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房價年所得比(倍)	7.4 倍	9.5 倍	7.4 倍	7.0 倍	6.9 倍	5.4 倍
貸款負擔率(%)	33.6%	40.8%	32.8%	34.4%	31.0%	25.7%

(六)遷徙距離

1.實際遷徙距離

就五大都會區已購屋者之實際遷移距離來看，整體來說各地區多為同縣市內之遷移，且以同縣市同鄉鎮市區遷入者居多，比例較上季減少(50%)。其中，同縣市且同鄉鎮市區遷入者，以台北縣之 57.7%居多。而台北市為同縣市不同鄉鎮市區遷移較多之地區，佔 40%，跨縣市遷移者，以高雄縣市居多，佔 20.4%。

圖2.7.33 五大都會區已購屋者實際遷徙距離分配

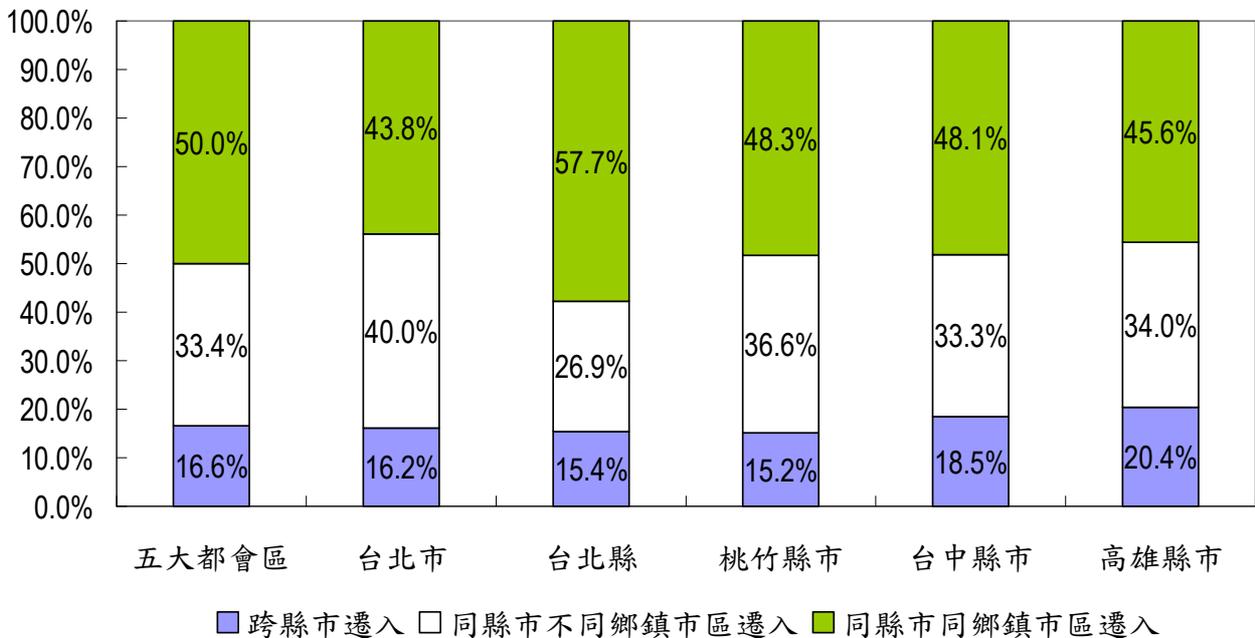


表 2.7.35 五大都會區已購屋者遷移距離比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	16.6%	16.2%	15.4%	15.2%	18.5%	20.4%
同縣市不同鄉鎮市區	33.4%	40.0%	26.9%	36.6%	33.3%	34.0%
同縣市同鄉鎮市區遷	50.0%	43.8%	57.7%	48.3%	48.1%	45.6%

2. 規劃與實際購買地區

就五大都會區已購屋者之規劃與實際購買地區差異來看，整體來說，各地區已購屋者規劃與實際購買地區多為同縣市同鄉鎮市區，佔 47.2%，其中，以台北縣之 49.7% 居多。而高雄縣市跨縣市購買之比例最高，佔 38.7%。

圖 2.7.34 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區分配

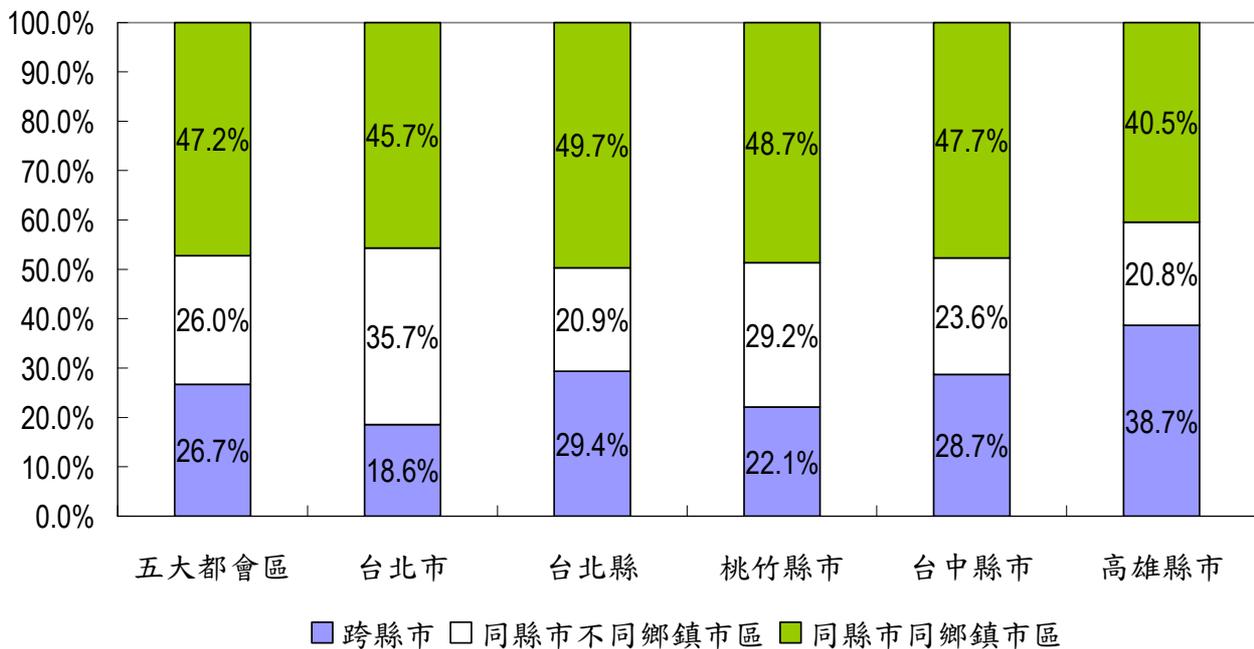


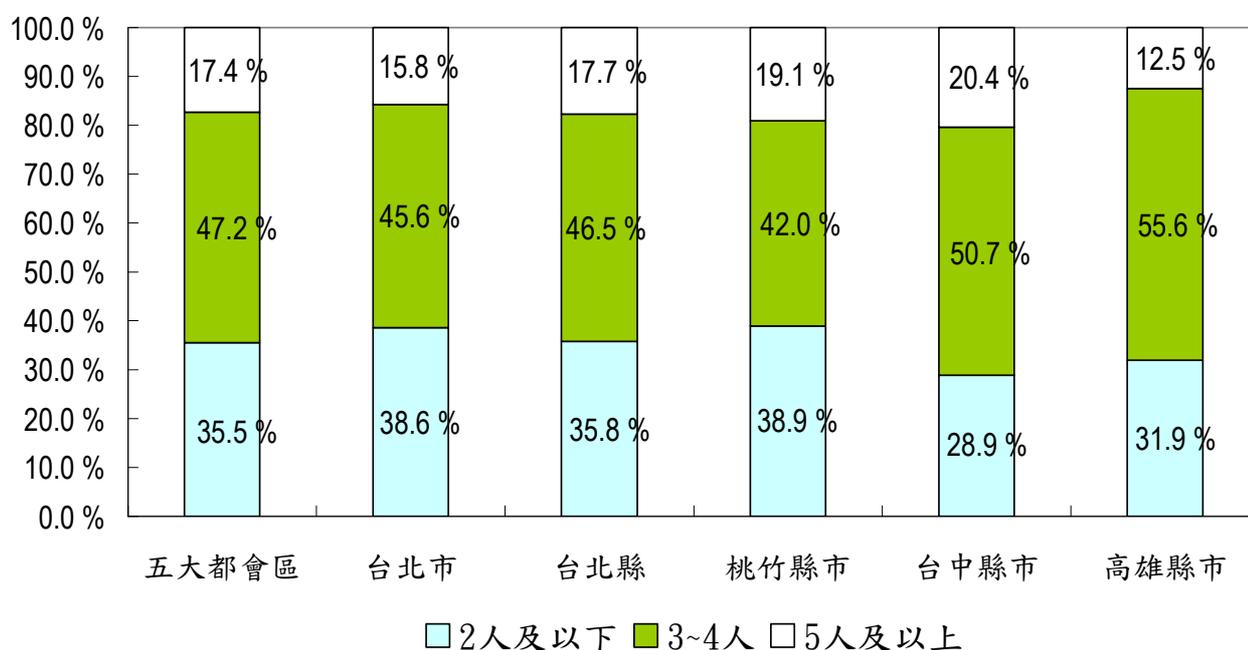
表 2.7.36 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市	26.7%	18.6%	29.4%	22.1%	28.7%	38.7%
同縣市不同鄉鎮市區	26.0%	35.7%	20.9%	29.2%	23.6%	20.8%
同縣市同鄉鎮市區	47.2%	45.7%	49.7%	48.7%	47.7%	40.5%

(七)已購屋者屬性

1.居住人數

就五大都會區已購屋者之居住人數來看，整體來說購屋者每屋平均居住人數為 3.2 人，較上季減少 0.1 人。各地區中，桃竹縣市與台中縣市平均居住人數最高(3.4 人)，台北市為 3.1 人最低。

圖2.7.35 五大都會區已購屋者居住人數分配**表 2.7.37 五大都會區已購屋者居住人數比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	10.3%	15.8%	8.5%	8.4%	7.7%	11.8%
2人	25.2%	22.8%	27.3%	30.5%	21.1%	20.1%
3人	20.2%	18.4%	22.9%	16.0%	19.7%	23.6%
4人	27.0%	27.2%	23.6%	26.0%	31.0%	31.9%
5人	12.7%	12.3%	13.7%	10.7%	15.5%	11.1%
5人以上	4.6%	3.5%	4.1%	8.4%	4.9%	1.4%
平均數 (標準差)	3.2(1.4)	3.1(1.4)	3.2(1.4)	3.4(1.2)	3.4(1.3)	3.2(1.3)

2. 家庭型態

就五大都會區已購屋者之家庭型態來看，整體來說購屋者家庭型態普遍為夫婦與未婚子女同住，佔 38.6%，比例較上季減少 2.7%。而單身購屋人口比較上季增加 2.2%，且以台北市 20.3% 最高。台中縣市則三代同堂比例最高，佔 13.5%。

圖 2.7.36 五大都會區已購屋者家庭型態分配

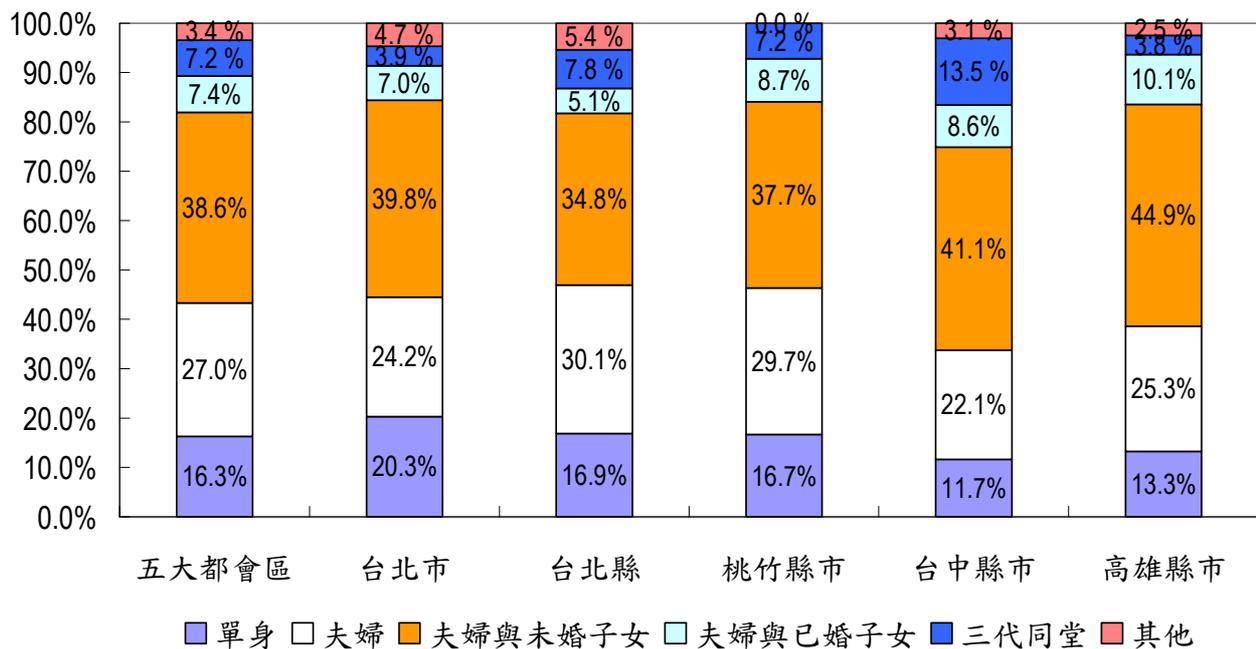


表 2.7.38 五大都會區已購屋者家庭型態比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	16.3%	20.3%	16.9%	16.7%	11.7%	13.3%
夫婦	27.0%	24.2%	30.1%	29.7%	22.1%	25.3%
夫婦與未婚子女	38.6%	39.8%	34.8%	37.7%	41.1%	44.9%
夫婦與已婚子女	7.4%	7.0%	5.1%	8.7%	8.6%	10.1%
三代同堂	7.2%	3.9%	7.8%	7.2%	13.5%	3.8%
其他	3.4%	4.7%	5.4%	0.0%	3.1%	2.5%

3.家庭平均月收入

就五大都會區已購屋者之家庭平均月收入來看，整體來說，五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於3萬-未滿6萬元與6萬-未滿9萬元之間，合計佔64%，但所得分佈情形仍存在部分之地區性差異。台北市以6萬-未滿9萬元居多，佔26.6%，且台北市因房價較高，家庭平均月收入15萬元及以上者居冠(20.9%)。台北縣、桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市以3萬-未滿6萬元與6萬-未滿9萬元之比例拉近，特別是3萬-未滿6萬之比例較上季增加。

圖2.7.37 五大都會區已購屋者家庭平均月收入分配

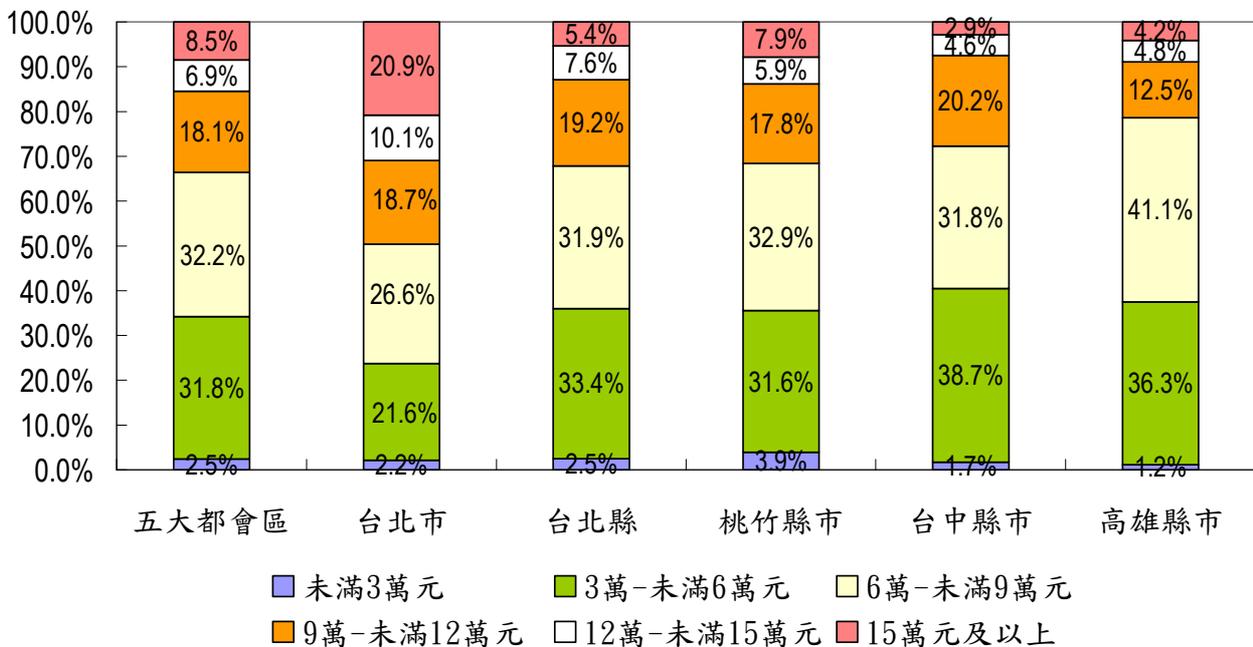


表 2.7.39 五大都會區已購屋者家庭平均月收入比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	2.5%	2.2%	2.5%	3.9%	1.7%	1.2%
3萬-未滿6萬元	31.8%	21.6%	33.4%	31.6%	38.7%	36.3%
6萬-未滿9萬元	32.2%	26.6%	31.9%	32.9%	31.8%	41.1%
9萬-未滿12萬元	18.1%	18.7%	19.2%	17.8%	20.2%	12.5%
12萬-未滿15萬元	6.9%	10.1%	7.6%	5.9%	4.6%	4.8%
15萬元及以上	8.5%	20.9%	5.4%	7.9%	2.9%	4.2%

9.前屋居住年數

就五大都會區已購屋者之前屋居住年數來看，整體來說五大都會區購屋者之前屋居住年數平均為 12 年，較上季增加 0.8 年，且主要集中於 11-20 年，佔 31.7%。換屋自住者平均前屋居住年數為 10.7 年，較上季增加 0.4 年，同樣集中於 11-20 年，佔 45.2%。

圖 2.7.38 五大都會區已購屋者前屋居住年數分配

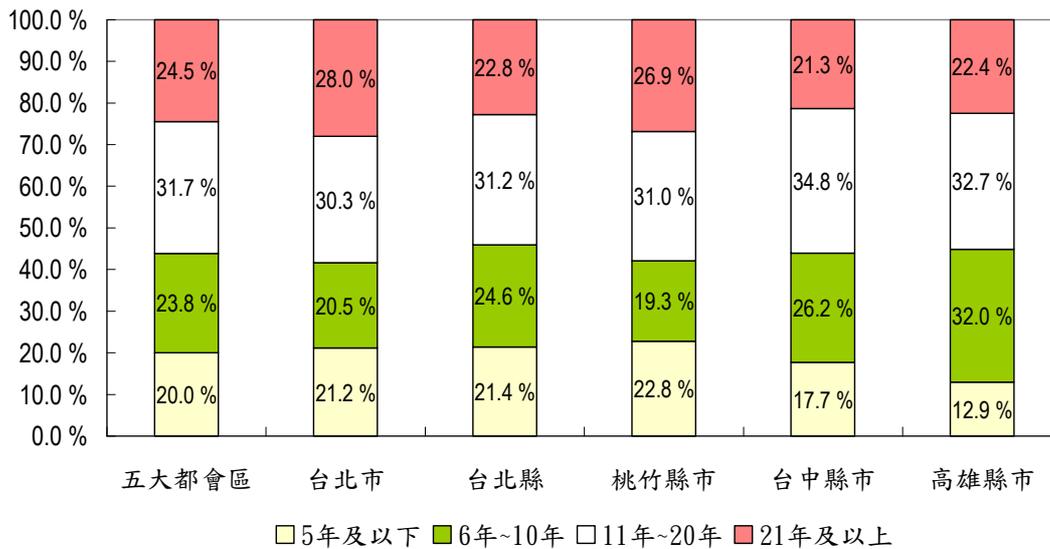


表 2.7.40 五大都會區已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	3.0%	2.3%	4.2%	4.1%	1.8%	0.7%
3年~5年	17.0%	18.9%	17.2%	18.6%	15.9%	12.2%
6年~10年	23.8%	20.5%	24.6%	19.3%	26.2%	32.0%
11年~20年	31.7%	30.3%	31.2%	31.0%	34.8%	32.7%
21年及以上	24.5%	28.0%	22.8%	26.9%	21.3%	22.4%
平均數(標準差)	12.0(8.7)	12.3(8.9)	11.2(8.2)	13.2(9.9)	11.4(8.3)	12.4(8.6)

表 2.7.41 五大都會區換屋自住已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	4.0%	2.1%	2.0%	5.8%	8.3%	3.8%
3年~5年	8.7%	6.3%	14.0%	7.7%	6.7%	3.8%
6年~10年	31.0%	25.0%	32.0%	44.2%	20.0%	30.8%
11年~20年	45.2%	50.0%	40.0%	36.5%	50.0%	57.7%
21年及以上	11.2%	16.7%	12.0%	5.8%	15.0%	3.8%
平均數(標準差)	10.7(6.8)	9.5(6.9)	12.3(7.6)	10.7(6.5)	8.8(5.6)	10.6(6.5)

(八)房價信心綜合分數

就本季五大都會區已購屋者對房價近期、未來與綜合信心分數均低於 100 分，且為調查歷年之新低，顯示購屋者本季對房價看法屬悲觀，購屋者對未來房價提升有疑慮。各地區中，本季信心分數以桃竹縣市的信心分數 52.03 分最低，未來信心分數同樣以桃竹縣市 51.03 分最低；綜合信心分數以台中縣市 63.47 分最高，台北縣 63.16 分次之，桃竹縣市 51.53 分最低。

圖2.7.39 五大都會區已購屋者房價信心分數

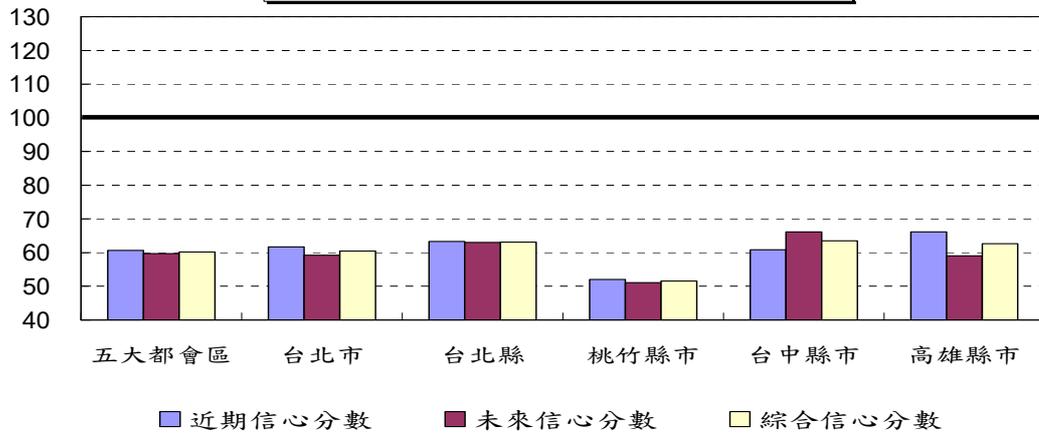


圖2.7.40 五大都會區已購屋者房價綜合信心分數連續五季圖

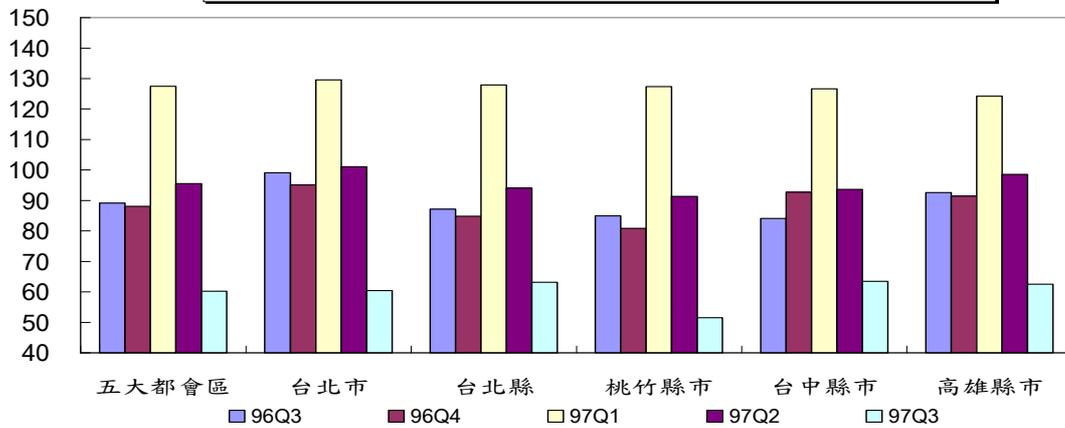
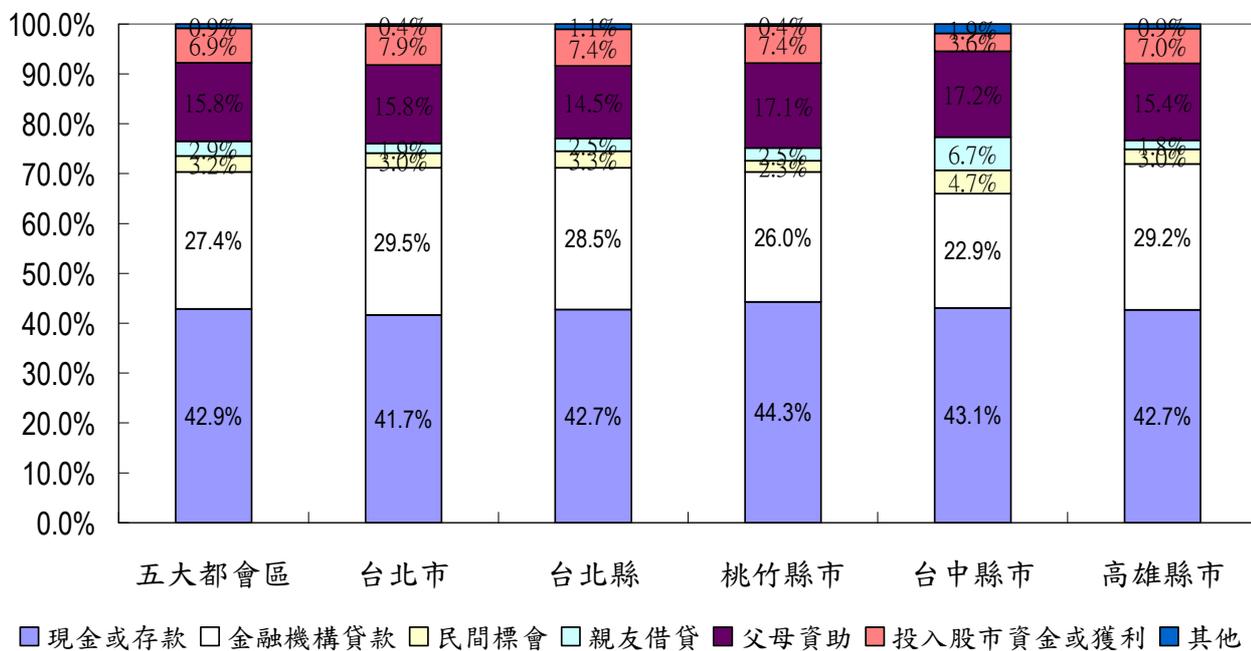


表 2.7.42 五大都會區已購屋者對房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	60.63	61.68	63.32	52.03	60.78	66.17
未來信心分數	59.72	59.19	62.99	51.03	66.17	59.04
綜合信心分數	60.18	60.44	63.16	51.53	63.47	62.60

(九)已購屋者購屋自備款取得情形

就五大都會區已購屋者購屋自備款資金取得情形來看，整體來說以現金或存款(42.9%)為主，其次為金融機構貸款(27.4%)兩者比例較上季增加。再次之為父母資助(15.8%)，且父母資助比例較上季減少。各地區中，現金或存款比例相近均將近四成三；金融機構貸款比例最高為台北市，佔 29.5%；父母資助比例最高為台中縣市，佔 17.2%；投入股市資金或獲利比例最高為台北市，佔 7.9%。

圖2.7.41 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源分配**表 2.7.43 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	42.9%	41.7%	42.7%	44.3%	43.1%	42.7%
金融機構貸款	27.4%	29.5%	28.5%	26.0%	22.9%	29.2%
民間標會	3.2%	3.0%	3.3%	2.3%	4.7%	3.0%
親友借貸	2.9%	1.9%	2.5%	2.5%	6.7%	1.8%
父母資助	15.8%	15.8%	14.5%	17.1%	17.2%	15.4%
投入股市資金或獲利	6.9%	7.9%	7.4%	7.4%	3.6%	7.0%
其他	0.9%	0.4%	1.1%	0.4%	1.9%	0.9%

註：表中百分比數據係取各個購屋搜尋者投入購屋金額最多的三項資金來源，並依據金額多寡的排序進行加權計算。

(十)已購屋者購屋壓力情形

就五大都會區已購屋者購屋壓力來看，整體來說以部分有壓力(49.1%)為主，感到很大壓力或非常大壓力之比例達 21.5%。各地區購屋壓力指數較上季減少，且地區差異不大。

圖2.7.42 五大都會區已購屋者購屋壓力分配

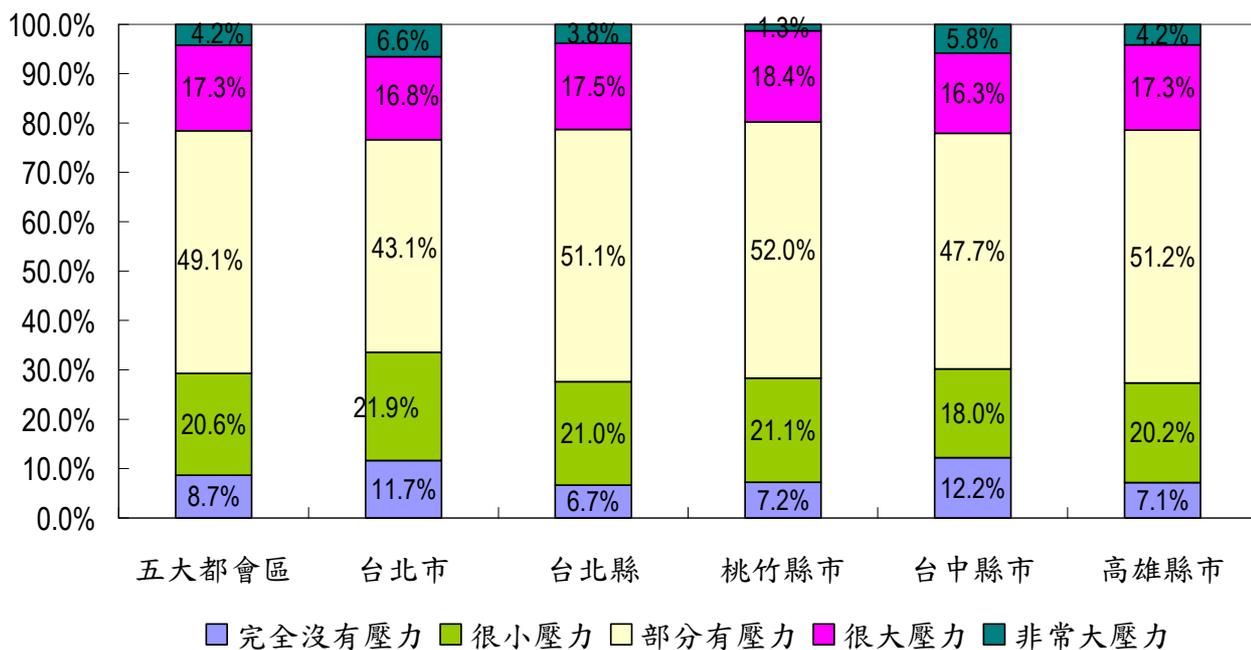
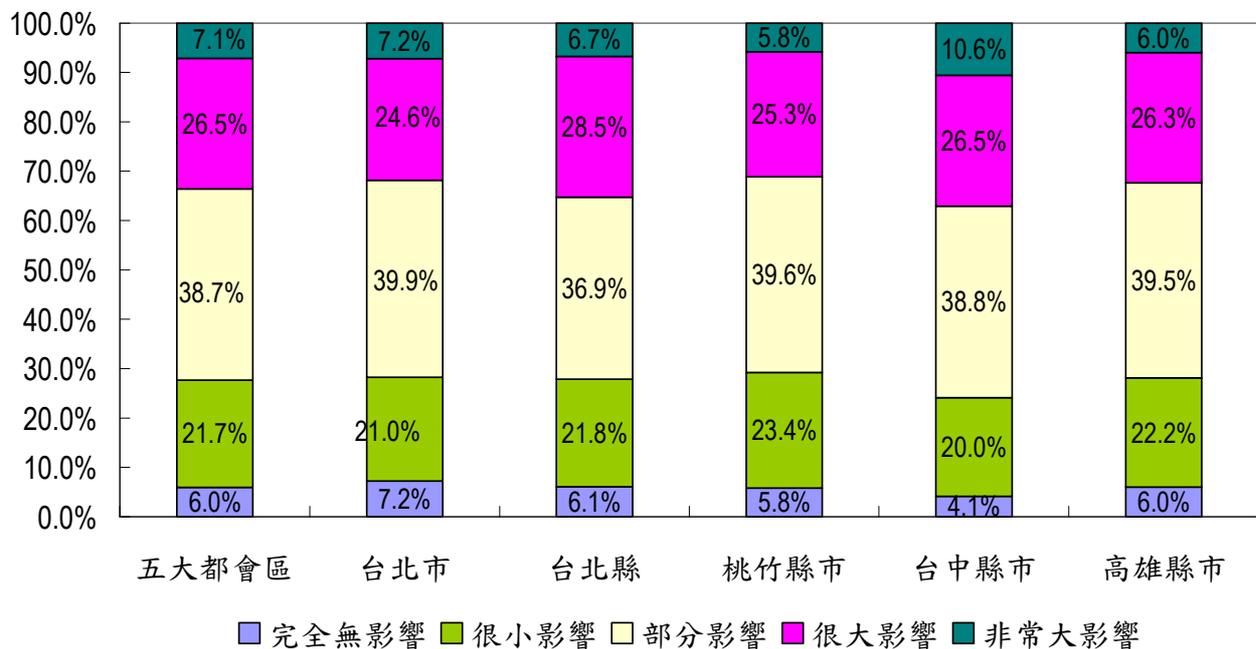


表 2.7.44 五大都會區已購屋者購屋壓力分配情形比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全沒有壓力	8.7%	11.7%	6.7%	7.2%	12.2%	7.1%
很小壓力	20.6%	21.9%	21.0%	21.1%	18.0%	20.2%
部分有壓力	49.1%	43.1%	51.1%	52.0%	47.7%	51.2%
很大壓力	17.3%	16.8%	17.5%	18.4%	16.3%	17.3%
非常大壓力	4.2%	6.6%	3.8%	1.3%	5.8%	4.2%
購屋壓力指數	1.88	1.85	1.91	1.86	1.85	1.91

(十一)已購屋者購屋決策受未來利率變動影響情形

就五大都會區已購屋者本次購屋決策受未來利率變動之影響情形，主要為部分影響，佔 38.7%，但感到很大影響或非常大影響之比例，合計達 33.6%，顯示未來利率變動對購屋者購屋有一定程度之影響。各地區中，台中縣市購屋者感到非常影響之比例較高，佔 10.6%；桃竹縣市比例較低，佔 5.8%，顯示地區房價水準與未來利率變動影響相關程度有限。

圖2.7.43 五大都會區已購屋者購屋決策受未來利率變動影響**表 2.7.45 五大都會區已購屋者購屋決策受未來利率變動影響情形比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全無影響	6.0%	7.2%	6.1%	5.8%	4.1%	6.0%
很小影響	21.7%	21.0%	21.8%	23.4%	20.0%	22.2%
部分影響	38.7%	39.9%	36.9%	39.6%	38.8%	39.5%
很大影響	26.5%	24.6%	28.5%	25.3%	26.5%	26.3%
非常大影響	7.1%	7.2%	6.7%	5.8%	10.6%	6.0%

八、已購屋者基本資料與需求分配

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者家庭平均月收入						
未滿3萬元	2.2%	2.5%	3.9%	1.7%	1.2%	2.5%
3萬-未滿6萬元	21.6%	33.4%	31.6%	38.7%	36.3%	31.8%
6萬-未滿9萬元	26.6%	31.9%	32.9%	31.8%	41.1%	32.2%
9萬-未滿12萬元	18.7%	19.2%	17.8%	20.2%	12.5%	18.1%
12萬-未滿15萬元	10.1%	7.6%	5.9%	4.6%	4.8%	6.9%
15萬元及以上	20.9%	5.4%	7.9%	2.9%	4.2%	8.5%
購屋者年齡						
25歲及以下	0.0%	2.3%	1.5%	0.7%	1.3%	1.3%
26-35歲	31.0%	45.0%	51.9%	31.7%	28.1%	39.4%
36-45歲	40.7%	33.8%	33.3%	45.8%	45.8%	38.4%
46-55歲	23.0%	13.1%	11.1%	19.0%	18.3%	16.2%
56歲及以上	5.3%	5.8%	2.2%	2.8%	6.5%	4.6%
購屋後居住人數						
0人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	15.8%	8.5%	8.4%	7.7%	11.8%	10.3%
2人	22.8%	27.3%	30.5%	21.1%	20.1%	25.2%
3人	18.4%	22.9%	16.0%	19.7%	23.6%	20.2%
4人	27.2%	23.6%	26.0%	31.0%	31.9%	27.0%
5人	12.3%	13.7%	10.7%	15.5%	11.1%	12.7%
5人以上	3.5%	4.1%	8.4%	4.9%	1.4%	4.6%
購屋者家庭型態						
單身	20.3%	16.9%	16.7%	11.7%	13.3%	16.3%
夫婦	24.2%	30.1%	29.7%	22.1%	25.3%	27.0%
夫婦與未婚子女	39.8%	34.8%	37.7%	41.1%	44.9%	38.6%
夫婦與已婚子女	7.0%	5.1%	8.7%	8.6%	10.1%	7.4%
三代同堂	3.9%	7.8%	7.2%	13.5%	3.8%	7.2%
其他	4.7%	5.4%	0.0%	3.1%	2.5%	3.4%
性別						
男	54.0%	59.9%	54.5%	58.3%	62.4%	57.7%
女	46.0%	40.1%	45.5%	41.7%	37.6%	42.3%
職業						
軍公教	18.8%	10.4%	22.0%	16.2%	19.5%	16.5%
民間企業	58.6%	62.8%	53.3%	55.1%	53.7%	57.7%
自由業	11.3%	11.3%	10.7%	19.8%	22.0%	13.8%
家管	3.8%	3.2%	4.0%	3.6%	1.8%	3.4%
無	0.8%	0.3%	2.0%	0.6%	0.6%	0.8%
其他	6.8%	12.0%	8.0%	4.8%	2.4%	7.8%

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
職位						
負責人	13.1%	6.6%	14.8%	12.3%	9.3%	10.8%
主管	26.9%	12.6%	15.7%	18.8%	9.9%	16.7%
職員	50.8%	73.1%	65.2%	60.1%	73.5%	65.0%
不適用	9.2%	7.7%	4.3%	8.7%	7.3%	7.4%
教育程度						
小學以下	0.0%	0.3%	1.3%	0.0%	0.0%	0.4%
國(初)中	2.2%	2.2%	2.0%	3.0%	1.8%	2.2%
高中/職	12.9%	17.2%	11.8%	13.9%	17.7%	14.8%
大專	62.6%	70.7%	73.0%	72.1%	68.9%	69.5%
研究所以上	22.3%	9.6%	11.8%	10.9%	11.6%	13.1%
擁屋數						
一戶	42.0%	50.5%	45.9%	49.7%	49.4%	47.6%
二戶	41.3%	36.8%	42.0%	42.8%	42.2%	40.4%
三戶	10.1%	10.2%	9.6%	6.9%	7.2%	9.2%
四戶	2.2%	1.6%	2.5%	0.6%	1.2%	1.7%
五戶及五戶以上	4.3%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%
前屋居住年數						
2年及以下	2.3%	4.2%	4.1%	1.8%	0.7%	3.0%
3年-5年	18.9%	17.2%	18.6%	15.9%	12.2%	17.0%
6年-10年	20.5%	24.6%	19.3%	26.2%	32.0%	23.8%
11年-20年	30.3%	31.2%	31.0%	34.8%	32.7%	31.7%
21年及以上	28.0%	22.8%	26.9%	21.3%	22.4%	24.5%
購屋者平均年齡(歲)	39.3	36.5	34.9	38.0	39.2	37.3
購屋後居住人數(人)	3.1	3.2	3.2	3.4	3.2	3.2

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.2 歷次已購屋者基本資料

	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季
購屋者家庭平均月 收入					
未滿3萬元	3.4%	3.9%	4.6%	3.7%	2.5%
3萬-未滿6萬元	33.4%	35.9%	29.9%	29.6%	31.8%
6萬-未滿9萬元	31.9%	27.6%	28.8%	38.1%	32.2%
9萬-未滿12萬元	16.5%	19.0%	19.0%	17.2%	18.1%
12萬-未滿15萬元	6.9%	6.0%	7.9%	6.0%	6.9%
15萬元及以上	7.9%	7.7%	9.9%	5.4%	8.5%
購屋者年齡					
25歲及以下	1.1%	1.3%	1.7%	2.2%	1.3%
26-35歲	34.2%	39.2%	37.5%	36.5%	39.4%
36-45歲	41.5%	38.6%	39.5%	39.7%	38.4%
46-55歲	19.8%	18.1%	17.7%	18.0%	16.2%
56歲及以上	3.4%	2.8%	3.5%	3.6%	4.6%
購屋後居住人數					
0人	1.0%	1.7%	1.4%	0.0%	0.0%
1人	8.1%	9.5%	8.4%	6.7%	10.3%
2人	21.7%	25.1%	22.8%	27.1%	25.2%
3人	19.6%	22.6%	20.0%	17.5%	20.2%
4人	30.7%	26.5%	29.0%	33.8%	27.0%
5人	14.1%	10.0%	12.2%	11.4%	12.7%
5人以上	4.8%	4.6%	6.2%	3.5%	4.6%
購屋者平均年齡(歲)	38.2	37.0	37.7	37.5	37.3
購屋後居住人數(人)	3.4	3.2	3.4	3.3	3.2

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋目的						
純自住	48.6%	63.4%	62.6%	64.0%	59.0%	59.7%
偏自住	23.6%	22.7%	28.4%	22.1%	25.9%	24.4%
偏投資	21.4%	11.0%	7.1%	7.6%	10.8%	11.8%
純投資	6.4%	2.8%	1.9%	6.4%	4.2%	4.1%
前屋權屬						
自有	50.7%	35.8%	39.1%	37.3%	34.1%	39.5%
父母子女有	36.4%	39.0%	45.5%	46.2%	44.9%	41.6%
租屋	12.9%	23.0%	14.1%	15.4%	19.2%	17.5%
其他	0.0%	2.2%	1.3%	1.2%	1.8%	1.4%
購屋族群						
首購自住	42.9%	59.2%	59.1%	58.7%	60.6%	55.9%
換屋自住	29.3%	26.9%	32.5%	26.9%	24.2%	28.2%
投資	27.9%	13.9%	8.4%	14.4%	15.2%	15.9%
購屋壓力						
完全沒有壓力	11.7%	6.7%	7.2%	12.2%	7.1%	8.7%
很小壓力	21.9%	21.0%	21.1%	18.0%	20.2%	20.6%
部分有壓力	43.1%	51.1%	52.0%	47.7%	51.2%	49.1%
很大壓力	16.8%	17.5%	18.4%	16.3%	17.3%	17.3%
非常大壓力	6.6%	3.8%	1.3%	5.8%	4.2%	4.2%
利率變動對購屋影響						
完全無影響	7.2%	6.1%	5.8%	4.1%	6.0%	6.0%
很小影響	21.0%	21.8%	23.4%	20.0%	22.2%	21.7%
部分影響	39.9%	36.9%	39.6%	38.8%	39.5%	38.7%
很大影響	24.6%	28.5%	25.3%	26.5%	26.3%	26.5%
非常大影響	7.2%	6.7%	5.8%	10.6%	6.0%	7.1%
市場類型						
預售屋	25.2%	16.9%	20.1%	19.0%	7.3%	18.4%
新成屋	15.8%	31.7%	47.4%	36.2%	49.1%	34.6%
中古屋	57.6%	49.2%	29.9%	42.5%	40.0%	44.8%
拍賣屋	1.4%	1.6%	1.9%	2.3%	3.6%	2.0%
其他	0.0%	0.6%	0.6%	0.0%	0.0%	0.3%
房屋類型						
透天厝/別墅	3.0%	2.6%	11.2%	12.1%	14.8%	7.4%
5樓以下公寓	31.1%	25.7%	18.9%	17.4%	18.5%	23.3%
6-12樓大廈	45.2%	40.7%	28.7%	26.2%	24.7%	35.0%
13樓以上大廈	20.7%	30.9%	41.3%	44.3%	42.0%	34.4%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋面積						
未滿20坪	12.9%	3.7%	3.5%	1.9%	0.6%	4.9%
21-未滿30坪	38.6%	36.2%	13.3%	14.8%	20.6%	26.8%
31-未滿40坪	28.0%	45.0%	30.8%	23.2%	29.4%	33.4%
41-未滿50坪	12.9%	10.7%	19.6%	19.4%	20.6%	15.5%
50坪及以上	7.6%	4.4%	32.9%	40.6%	28.8%	19.4%
房屋總價						
未滿200萬元	0.0%	0.7%	3.6%	3.7%	10.1%	2.8%
200萬-未滿300萬元	2.3%	3.5%	8.0%	13.0%	17.6%	7.4%
300萬-未滿400萬元	1.5%	4.9%	15.2%	15.4%	15.1%	9.2%
400萬-未滿500萬元	6.9%	21.5%	13.8%	13.0%	12.6%	14.5%
500萬-未滿600萬元	5.4%	19.1%	15.2%	15.4%	12.6%	14.1%
600萬-未滿900萬元	34.6%	32.6%	25.4%	19.8%	20.1%	28.0%
900萬-未滿1200萬元	15.4%	11.1%	13.0%	9.3%	8.2%	11.7%
1200萬-未滿2000萬元	19.2%	5.2%	5.1%	8.0%	3.8%	8.3%
2000萬元及以上	14.6%	1.4%	0.7%	2.5%	0.0%	3.9%
房屋單價						
5萬元/坪及以下	0.0%	0.0%	1.5%	1.3%	2.6%	0.8%
6-10萬元/坪	0.8%	0.7%	13.4%	30.1%	42.9%	13.1%
11-15萬元/坪	0.8%	18.1%	61.2%	38.6%	30.1%	28.0%
16-20萬元/坪	6.3%	37.5%	18.7%	22.9%	14.7%	22.2%
21-25萬元/坪	10.2%	24.5%	3.0%	2.0%	9.0%	11.8%
26-30萬元/坪	26.6%	11.2%	2.2%	3.3%	0.6%	10.0%
31萬元/坪及以上	55.5%	7.9%	0.0%	2.0%	0.0%	14.1%
預算與實際購屋價格						
低於76%	6.5%	3.8%	4.2%	2.2%	5.1%	4.4%
76%~85%	4.0%	3.4%	12.6%	5.9%	9.6%	6.6%
86%~95%	14.5%	18.7%	21.0%	23.0%	25.0%	19.8%
96%~105%	24.2%	29.0%	28.6%	31.1%	16.9%	26.7%
106%~115%	31.5%	22.5%	13.4%	21.5%	19.1%	21.9%
116%~125%	11.3%	12.6%	11.8%	8.9%	15.4%	12.0%
高於125%	8.1%	9.9%	8.4%	7.4%	8.8%	8.7%
規劃與實際房屋面積						
低於76%	6.7%	3.4%	5.9%	3.1%	4.0%	4.6%
76%~85%	10.8%	10.7%	15.1%	10.9%	3.2%	10.7%
86%~95%	34.2%	26.7%	18.5%	21.1%	16.9%	24.5%
96%~105%	26.7%	30.5%	29.4%	30.5%	29.8%	29.4%
106%~115%	11.7%	14.9%	13.4%	17.2%	21.0%	15.0%
116%~125%	8.3%	6.9%	7.6%	10.2%	12.9%	8.6%
高於125%	1.7%	6.9%	10.1%	7.0%	12.1%	7.2%

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
公設比						
小於6%	10.4%	3.8%	5.2%	4.1%	8.5%	6.1%
6%~15%	14.3%	13.2%	33.8%	17.8%	40.4%	21.8%
16%~25%	28.6%	48.4%	40.3%	37.0%	40.4%	40.0%
大於25%	46.8%	34.6%	20.8%	41.1%	10.6%	32.2%
中古屋屋齡						
5年及以下	13.8%	13.4%	26.1%	17.6%	18.2%	17.3%
6~10年	2.5%	8.3%	17.4%	24.3%	21.2%	13.0%
11~20年	31.3%	42.7%	39.1%	54.1%	39.4%	40.9%
21年及以上	52.5%	35.7%	17.4%	4.1%	21.2%	28.8%
整體房屋居住條件						
變好	63.0%	67.3%	77.8%	80.1%	79.9%	72.1%
不變	27.6%	30.4%	20.8%	17.2%	14.1%	23.8%
變壞	9.4%	2.3%	1.4%	2.6%	6.0%	4.1%
房屋面積						
變大	47.8%	56.3%	60.1%	70.7%	69.9%	59.2%
不變	22.4%	29.4%	20.3%	15.2%	17.3%	22.5%
變小	29.9%	14.2%	19.6%	14.0%	12.8%	18.3%
距市中心距離						
變近	50.7%	50.0%	58.5%	67.7%	63.9%	56.3%
不變	41.8%	44.8%	34.0%	28.6%	31.0%	37.8%
變遠	7.5%	5.2%	7.5%	3.7%	5.2%	5.9%
鄰里環境						
變好	50.0%	51.0%	61.4%	63.0%	59.5%	55.8%
不變	41.5%	46.7%	37.2%	35.8%	37.3%	40.9%
變壞	8.5%	2.3%	1.4%	1.2%	3.3%	3.3%
屋況						
變好	57.3%	66.8%	81.8%	76.1%	76.0%	70.5%
不變	34.4%	31.6%	17.5%	21.4%	17.5%	25.9%
變壞	8.4%	1.7%	0.7%	2.5%	6.5%	3.6%
遷徙距離						
跨縣市遷入	16.2%	15.4%	15.2%	18.5%	20.4%	16.6%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	40.0%	26.9%	36.6%	33.3%	34.0%	33.4%
同縣市同鄉鎮市區遷入	43.8%	57.7%	48.3%	48.1%	45.6%	50.0%
規劃與實際購買地區						
不同縣市	18.6%	29.4%	22.1%	28.7%	38.7%	26.7%
同縣市不同鄉鎮市區	35.7%	20.9%	29.2%	23.6%	20.8%	26.0%
同縣市同鄉鎮市區	45.7%	49.7%	48.7%	47.7%	40.5%	47.2%

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
對目前房價趨勢看法						
大幅下跌	10.2%	7.6%	14.9%	9.0%	7.8%	9.9%
微幅下跌	65.7%	64.8%	70.3%	64.7%	56.9%	65.1%
維持平穩	16.1%	22.4%	10.8%	22.2%	31.1%	19.8%
微幅上漲	6.6%	3.9%	4.1%	4.2%	3.6%	4.5%
大幅上漲	1.5%	1.3%	0.0%	0.0%	0.6%	0.8%
對半年後房價趨勢看法						
大幅下跌	22.1%	14.5%	20.5%	13.8%	15.1%	17.2%
微幅下跌	47.8%	52.0%	60.3%	49.7%	55.4%	52.9%
維持平穩	20.6%	28.0%	15.8%	27.5%	26.5%	23.7%
微幅上漲	8.8%	4.3%	3.4%	8.4%	2.4%	5.4%
大幅上漲	0.7%	1.3%	0.0%	0.6%	0.6%	0.7%
購屋自備款主要來源						
現金或存款	41.3%	38.3%	40.4%	43.1%	41.9%	40.5%
金融機構貸款	23.4%	22.5%	25.0%	21.6%	18.3%	22.5%
民間標會	3.1%	1.3%	0.3%	2.9%	5.6%	2.3%
親友借貸	2.2%	4.3%	5.0%	1.1%	5.8%	3.7%
父母資助	26.9%	30.0%	23.7%	20.7%	20.4%	25.4%
投入股市資金或獲利	1.8%	2.7%	4.4%	8.5%	5.9%	4.1%
其他	1.3%	0.9%	1.2%	2.0%	2.1%	1.4%
購屋平均搜尋時間(月)	5.8	5.3	7.5	6.2	6.8	6.2
平均看屋間數(屋)	9.7	8.4	9.8	9.3	8.5	9.1
購屋平均面積(坪)	30.0	32.6	43.5	47.0	40.0	37.4
購屋平均總價(萬元)	900.0	610.0	585.0	550.0	460.0	636.1
購屋平均單價(萬元/坪)	32.0	19.7	12.7	11.9	10.7	18.5
平均房數	2.9	2.9	3.4	3.4	3.4	3.1
平均廳數	1.7	1.6	1.8	1.9	1.7	1.7
平均衛數	1.7	1.7	2.2	2.2	2.1	1.9
購屋平均議價空間	10.0%	9.1%	10.0%	10.7%	10.0%	9.8%
房價年所得比(倍)	9.5	7.4	7.0	6.9	5.4	7.4
房貸支出佔每月所得比	40.8%	32.8%	34.4%	31.0%	25.7%	33.6%
透過仲介購屋比例	44.3%	47.2%	36.4%	53.8%	28.2%	43.0%
透過仲介購置中古屋比例	60.6%	73.0%	57.9%	72.1%	44.3%	63.6%

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求

	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季
購屋目的					
純自住	59.4%	57.2%	58.6%	60.9%	59.7%
偏自住	20.8%	23.7%	20.5%	24.6%	24.4%
偏投資	15.2%	14.5%	15.3%	10.1%	11.8%
純投資	4.7%	4.7%	5.7%	4.4%	4.1%
前屋權屬					
自有	46.3%	39.3%	44.4%	43.8%	39.5%
父母子女有	35.8%	44.9%	38.7%	38.6%	41.6%
租屋	16.6%	14.2%	15.3%	16.3%	17.5%
其他	1.3%	1.7%	1.5%	1.4%	1.4%
購屋族群					
首購自住	48.1%	54.7%	51.1%	52.2%	55.9%
換屋自住	32.0%	26.2%	28.0%	33.5%	28.2%
投資	19.9%	19.0%	20.9%	14.3%	15.9%
住宅市場類型					
預售屋	20.0%	12.8%	13.4%	17.0%	18.4%
新成屋	36.9%	41.8%	42.8%	35.7%	34.6%
中古屋	40.3%	43.4%	40.6%	45.6%	44.8%
拍賣屋	2.5%	1.7%	2.2%	1.3%	2.0%
其他	0.3%	0.2%	0.9%	0.4%	0.3%
購屋產品類型					
透天厝/別墅	7.3%	6.2%	9.6%	5.9%	7.4%
5樓以下公寓	23.9%	17.5%	23.4%	24.8%	23.3%
6-12樓大廈	34.3%	32.0%	34.9%	32.6%	35.0%
13樓以上大廈	34.5%	44.3%	32.2%	36.7%	34.4%
購屋面積					
未滿20坪	7.0%	7.1%	5.7%	5.0%	4.9%
21-未滿30坪	27.9%	30.0%	25.6%	30.9%	26.8%
31-未滿40坪	31.9%	32.5%	34.2%	33.0%	33.4%
41-未滿50坪	14.5%	10.7%	14.2%	11.4%	15.5%
50坪及以上	18.8%	19.7%	20.3%	19.7%	19.4%
購屋總價					
未滿200萬元	3.2%	3.5%	2.1%	1.5%	2.8%
200萬-未滿300萬元	7.1%	8.7%	5.9%	5.5%	7.4%
300萬-未滿400萬元	13.0%	11.2%	9.2%	10.0%	9.2%
400萬-未滿500萬元	14.8%	16.0%	13.3%	18.2%	14.5%
500萬-未滿600萬元	14.3%	12.7%	11.6%	15.1%	14.1%
600萬-未滿900萬元	28.0%	29.0%	30.4%	31.2%	28.0%
900萬-未滿1200萬元	8.3%	7.8%	12.9%	7.6%	11.7%
1200萬-未滿2000萬元	8.1%	9.5%	12.3%	9.4%	8.3%
2000萬元及以上	3.1%	1.7%	2.3%	1.4%	3.9%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求(續)

	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	2.0%	2.7%	0.4%	3.1%	9.9%
微幅下跌	35.9%	43.1%	13.5%	24.2%	65.1%
維持平穩	41.4%	36.3%	30.8%	39.5%	19.8%
微幅上漲	17.3%	16.6%	45.1%	25.2%	4.5%
大幅上漲	3.3%	1.4%	10.2%	8.0%	0.8%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	7.0%	6.8%	1.7%	7.4%	17.2%
微幅下跌	37.7%	33.8%	11.6%	40.2%	52.9%
維持平穩	33.0%	32.9%	27.1%	31.2%	23.7%
微幅上漲	20.1%	23.6%	45.1%	16.1%	5.4%
大幅上漲	2.2%	2.8%	14.5%	5.2%	0.7%
平均房廳衛數	3.1/1.8/1.9	3.1/1.7/2.0	3.2/1.8/2.0	3.1/1.7/1.9	3.1/1.7/1.9
平均搜尋時間(月)/看屋間數(屋)	5.8/8.9	5.2/8.9	6.2/9.6	5.7/10.0	6.2/9.1
購屋平均面積(坪)	35.7	35.8	37.8	35.6	37.4
購屋平均總價/單價(萬元)	620.4/18.0	603.8/17.7	711.0/18.9	625.8/18.2	636.1/18.5
購屋平均議價空間(%)	9.5%	8.5%	9.0%	9.3%	9.8%
房價年所得比/房貸支出佔每月所得比(%)	7.2/32.0%	7.0/30.8%	7.5/33.1%	7.3/33.5%	7.4/33.6%
透過仲介購屋比例/透過仲介購置中古屋比例	44.6%/67.5%	44.2%/69.3%	46.5%/69.0%	53.4%/68.0%	43.0%/63.6%

參、購屋搜尋者住宅需求狀況

一、五大都會區

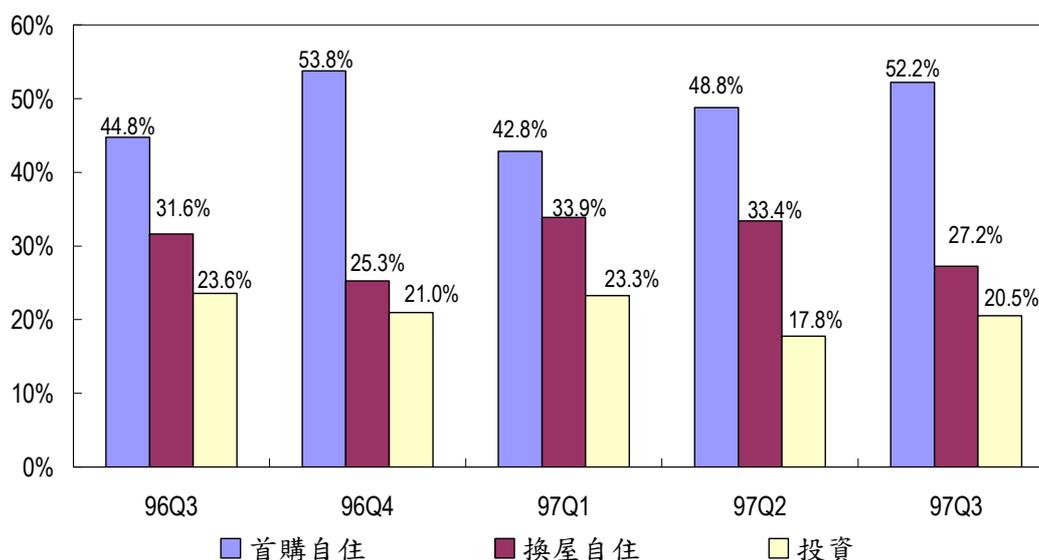
本季五大都會區購屋搜尋者需求動向呈現需求結構無明顯變化，對房價上漲信心明顯減少。就需求動機結構而言，本季首購自住需求出現增加的跡象且維持主流地位；中古屋及新成屋仍為市場類型需求之雙主流，需求結構無明顯變化；大樓類型仍為潛在需求主流。近期、未來與綜合房價信心分數均持續下降，僅有約 50 分的水準，未來信心分數與近期信心分數相當接近，顯示購屋搜尋者對於整體房價均傾向看跌。

(一)購屋動機

本季購屋搜尋者自住需求佔全部購屋搜尋者的 79.4%，其中首購自住佔 52.2%，換屋自住佔 27.2%；投資需求佔 20.5%。相較於去年同季，首購自住需求增加 7.4 個百分點，換屋自住需求減少 4.4 個百分點，投資需求則減少 3.1 個百分點；相較於上季，首購自住需求增加 3.4 個百分點，換屋自住需求減少 6.2 個百分點，投資需求則增加 2.7 個百分點。綜合觀察，本季首購自住需求出現增加的跡象；長期而言，購屋動機結構仍維持以首購自住需求為主流。

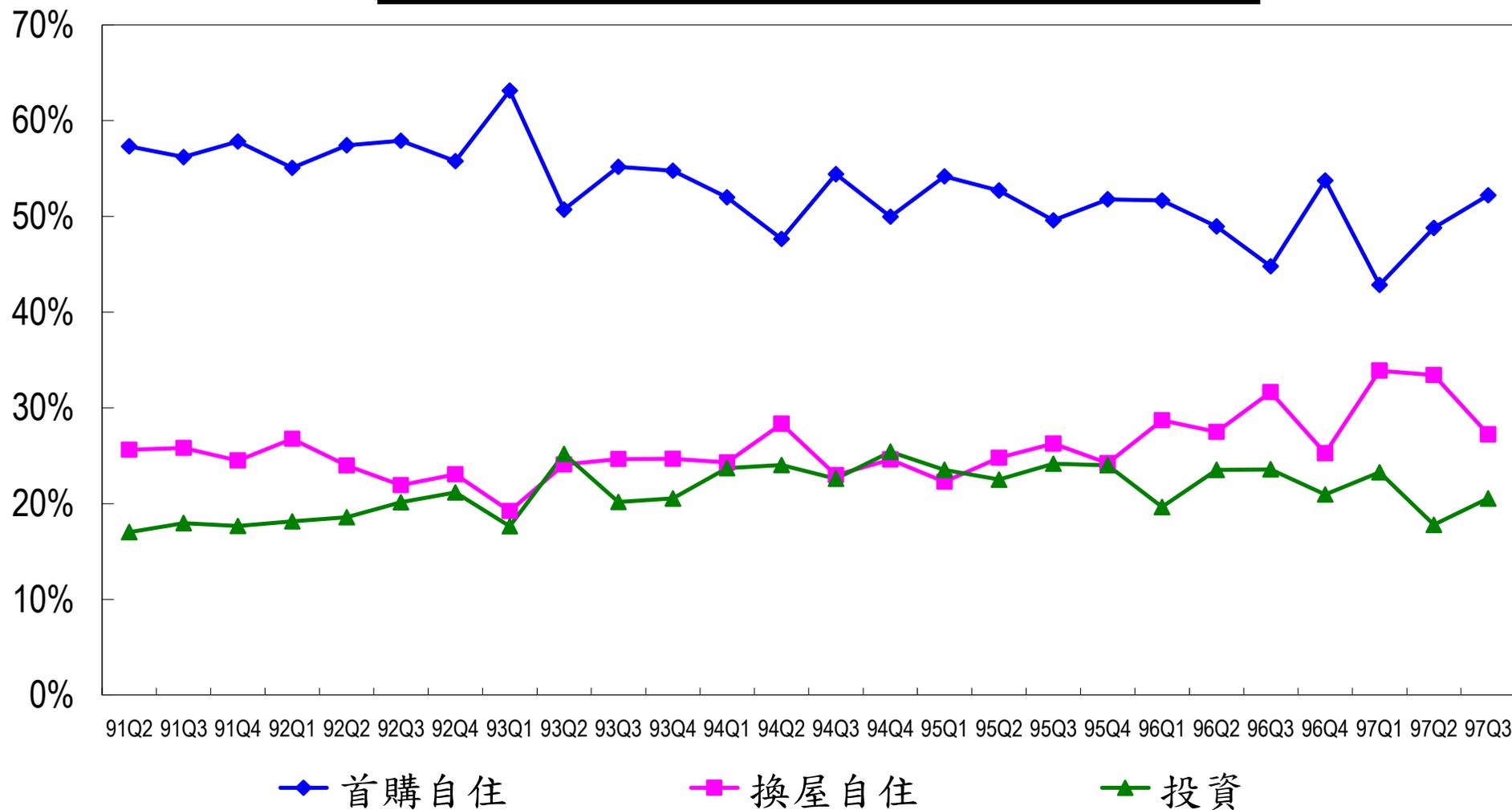
表 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者各季購屋動機比較

圖 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者購屋動機



	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	54.4%	50.0%	54.2%	52.7%	49.6%	51.8%	51.7%	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%	48.8%	52.2%
換屋自住	23.0%	24.6%	22.3%	24.8%	26.3%	24.2%	28.7%	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%	33.4%	27.2%
投資	22.6%	25.4%	23.5%	22.5%	24.2%	24.0%	19.6%	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%	17.8%	20.5%

圖3.1.2 五大都會區購屋搜尋者購屋動機趨勢圖



(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋與新成屋潛在需求，仍維持雙主流需求結構，分別佔48.9%、42.8%。相較去年同季，中古屋需求增加5.0個百分點，新成屋需求則減少1.1個百分點；相較於上季，兩者分別增加0.4個、2.2個百分點。長期而言，維持以中古屋及新成屋為主的需求趨勢，兩者比重略有消長，需求結構無明顯變化。

圖3.1.3 五大都會區購屋搜尋者購屋市場類型分配

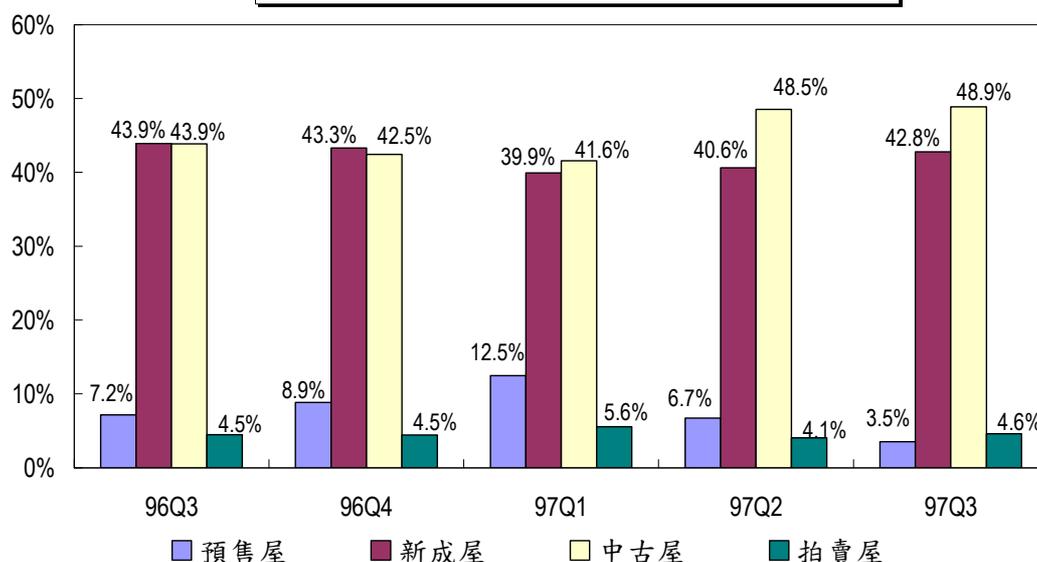


表 3.1.2 五大都會區購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	6.5%	6.4%	8.9%	6.1%	8.1%	7.0%	7.5%	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%	6.7%	3.5%
新成屋	38.3%	32.1%	39.4%	29.7%	35.7%	38.1%	44.5%	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%	40.6%	42.8%
中古屋	49.3%	54.5%	47.1%	58.7%	49.2%	49.6%	43.5%	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%	48.5%	48.9%
拍賣屋	5.7%	6.8%	3.9%	5.1%	6.8%	5.1%	3.9%	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%	4.1%	4.6%
其他	0.2%	0.2%	0.7%	0.4%	0.2%	0.3%	0.6%	1.6%	0.6%	0.9%	0.5%	0.0%	0.2%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，以大樓比重最高，為 61.6%，其次是公寓需求的 27.8%，透天別墅需求則佔 10.1%。相較於去年同季，大樓需求比重增加 12.8 個百分點，公寓需求比重增加 13.5 個百分點，透天別墅需求比重則明顯減少 23.0 個百分點；相較於上季，大樓及透天別墅需求比重分別減少 8.0 個、2.6 個百分點，公寓需求比重則增加 11.1 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為五大都會區潛在需求主流；長期而言，大樓需求比重仍呈現逐漸增加的趨勢。

圖3.1.4 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型分配

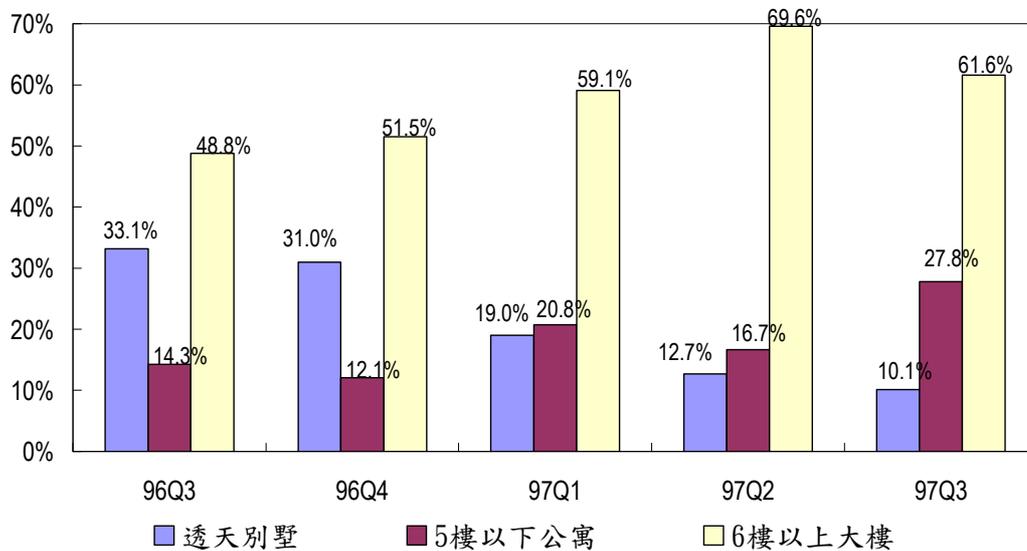
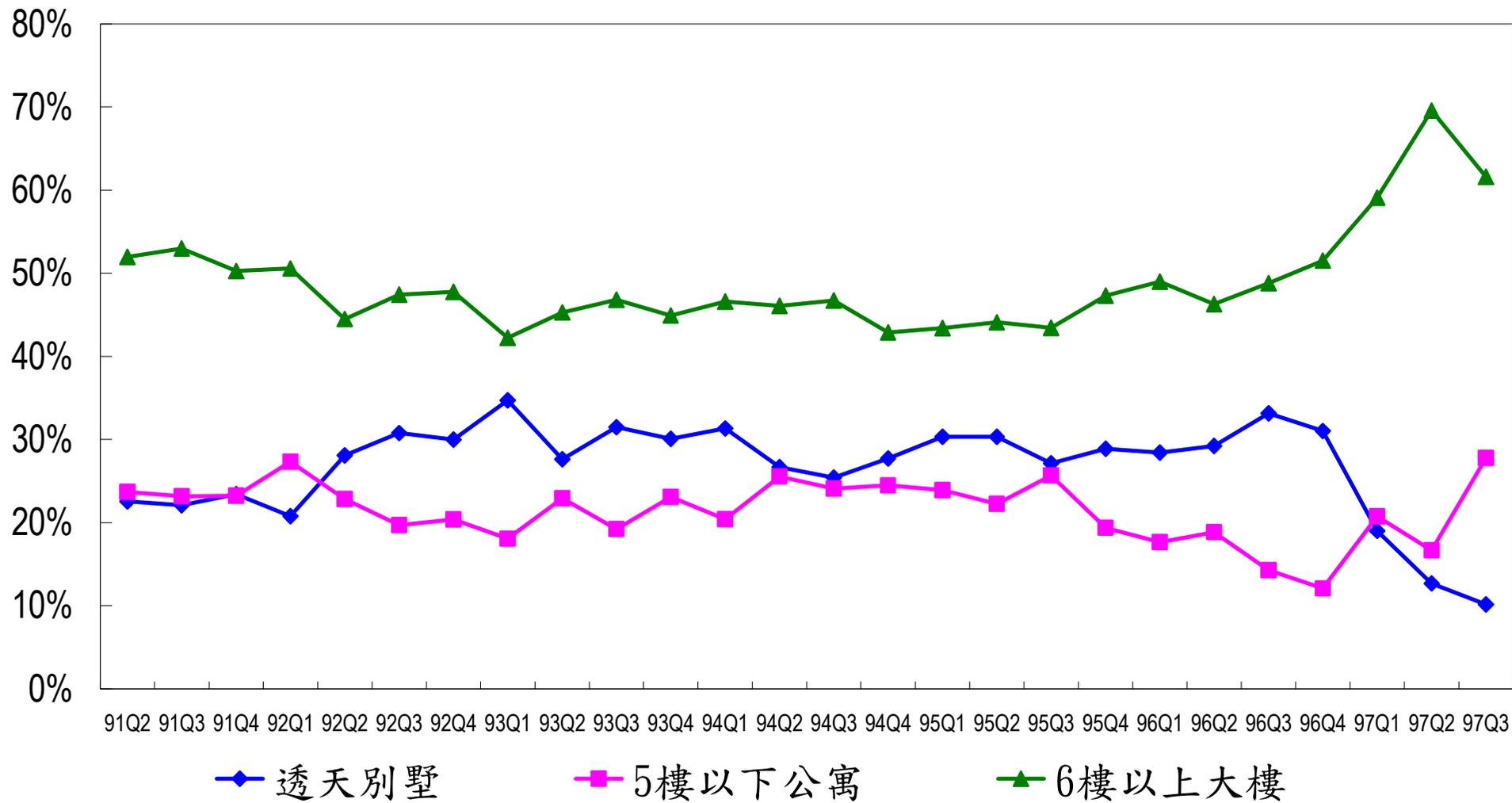


表 3.1.3 五大都會區購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	25.4%	27.7%	30.3%	30.3%	27.1%	28.9%	28.4%	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%	12.7%	10.1%
5樓以下公寓	24.1%	24.5%	23.9%	22.2%	25.7%	19.4%	17.6%	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%	16.7%	27.8%
6樓以上大樓	46.7%	42.9%	43.4%	44.1%	43.4%	47.3%	49.0%	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%	69.6%	61.6%
其他	3.8%	4.9%	2.4%	3.3%	3.8%	4.5%	5.0%	5.6%	3.8%	5.4%	1.1%	1.1%	0.5%

圖3.1.5 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型趨勢圖



(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季五大都會區購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，看跌者比例佔 81.7%，14.2%認為會持平，僅 4.1%認為本季房價會上漲；相較於去年同季及上季，看跌者分別明顯增加 36.8 個、40.1 個百分點，看漲者則分別減少 20.7 個、27.2 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者比重為 76.9%，17.2%仍維持房價持平，看漲者比重僅佔 5.9%；相較於去年同季及上季，看跌者分別明顯增加 27.2 個、18.7 個百分點，看漲者則分別減少 21.0 個、13.1 個百分點。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者對於本季及明年同季房價看法延續上季而持續看跌，看跌者比重明顯增加至八成上下，後續變化應予關注。

表 3.1.4 五大都會區各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	2.7%	2.6%	3.1%	3.6%	2.2%	2.5%	2.9%	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%	6.3%	22.3%
小跌	21.6%	28.7%	21.0%	18.8%	21.7%	16.8%	13.7%	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%	35.3%	59.4%
持平	48.1%	38.5%	43.4%	39.3%	45.4%	40.0%	47.9%	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%	27.0%	14.2%
小漲	22.6%	23.6%	27.7%	28.6%	24.1%	32.8%	29.2%	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%	22.4%	2.5%
大漲	5.0%	6.6%	4.8%	9.7%	6.6%	8.0%	6.3%	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%	8.9%	1.6%

表 3.1.5 五大都會區各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	6.2%	11.5%	9.1%	7.3%	8.3%	4.4%	6.2%	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%	15.5%	26.4%
小跌	32.7%	34.8%	24.4%	24.1%	30.3%	23.1%	25.8%	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%	42.7%	50.5%
持平	38.8%	29.9%	35.2%	37.1%	35.3%	32.7%	38.7%	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%	22.9%	17.2%
小漲	19.4%	20.3%	25.6%	25.6%	21.4%	32.7%	23.7%	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%	15.5%	5.0%
大漲	2.8%	3.5%	5.8%	5.9%	4.6%	7.1%	5.6%	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%	3.5%	0.9%

圖3.1.6 五大都會區購屋搜尋者對本季房價趨勢看法趨勢圖

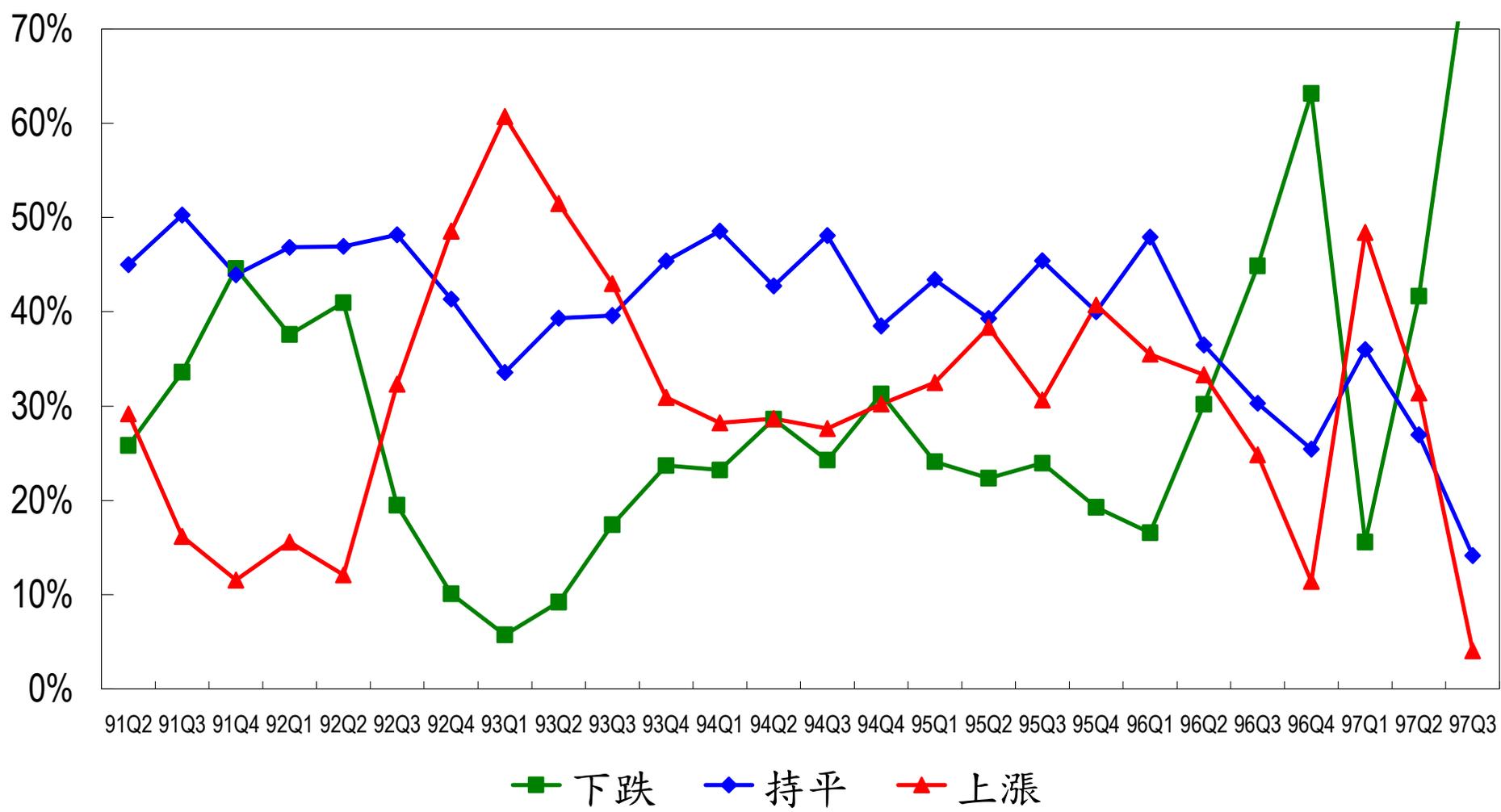
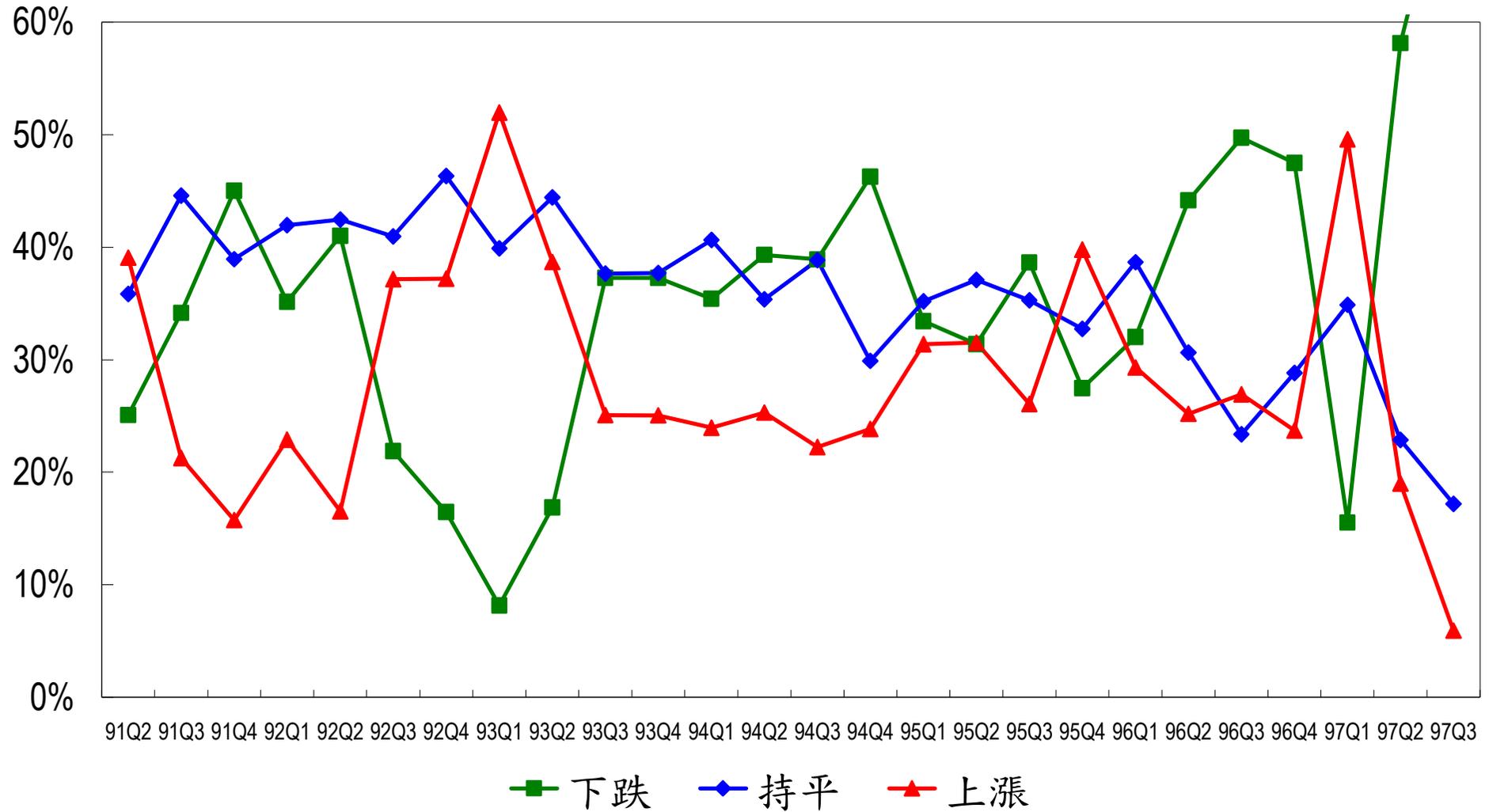


圖3.1.7 五大都會區購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

本季五大都會區購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 51.30 分，近期信心分數為 50.78 分，對未來信心分數則為 51.81 分。相較於去年同季，近期、未來及綜合信心分數分別大幅減少 38.24 分、32.77 分、35.50 分；相較於上季，近期、未來及綜合信心分數均大幅減少 45.39 分、22.66 分、34.02 分。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者的三項信心分數持續下降，僅有約 50 分的水準，未來信心分數與近期信心分數相當接近，顯示購屋搜尋者對於整體房價均傾向看跌。

圖3.1.8 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

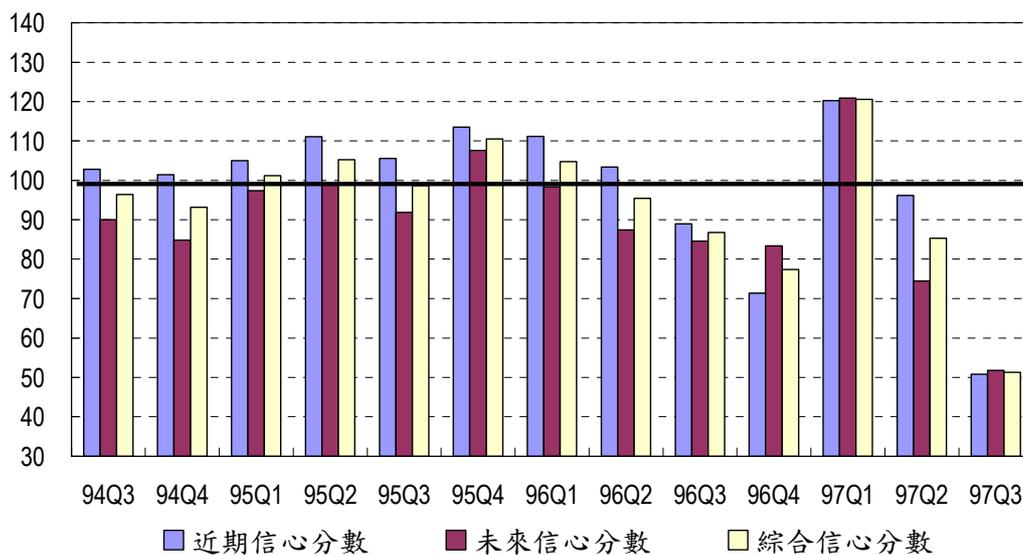


表 3.1.6 五大都會區購屋搜尋者信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	102.82	101.45	105.01	111.06	105.54	113.48	111.17	103.42	89.02	71.40	120.19	96.17	50.78
未來信心分數	89.98	84.82	97.36	99.39	91.86	107.54	98.37	87.46	84.58	83.37	120.92	74.47	51.81
綜合信心分數	96.40	93.14	101.18	105.23	98.70	110.51	104.77	95.44	86.80	77.38	120.55	85.32	51.30

二、台北市

本季台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構穩定，房價信心明顯傾向看跌。就需求動機而言，換屋自住需求增加，投資需求減少。就需求類型而言，中古屋仍為市場類型之主流；大樓需求仍為主要房屋類型需求。近期、未來與綜合房價信心分數均較上季明顯下降而出現自調查以來的最低分數，尤其近期信心分數下降至 37.5 分又低於未來信心分數，顯示購屋搜尋者對於近期房價更傾向看跌。

(一)購屋動機

本季台北市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 80.8%，其中首購自住需求佔 45.2%，換屋自住需求則佔 35.6%，投資需求佔 19.1%。首購自住需求較於去年同季減少 3.6 個百分點，較上季增加 0.4 個百分點；換屋自住需求較去年同季及上季分別增加 3.8 個、7.0 個百分點；投資需求則分別較去年同季及上季分減少 0.3 個、7.5 個百分點。綜合觀察，本季換屋自住需求增加，投資需求減少，整體購屋動機結構與去年同季相近，長期需求結構則無明顯變化。

圖3.2.1 台北市購屋搜尋者購屋動機

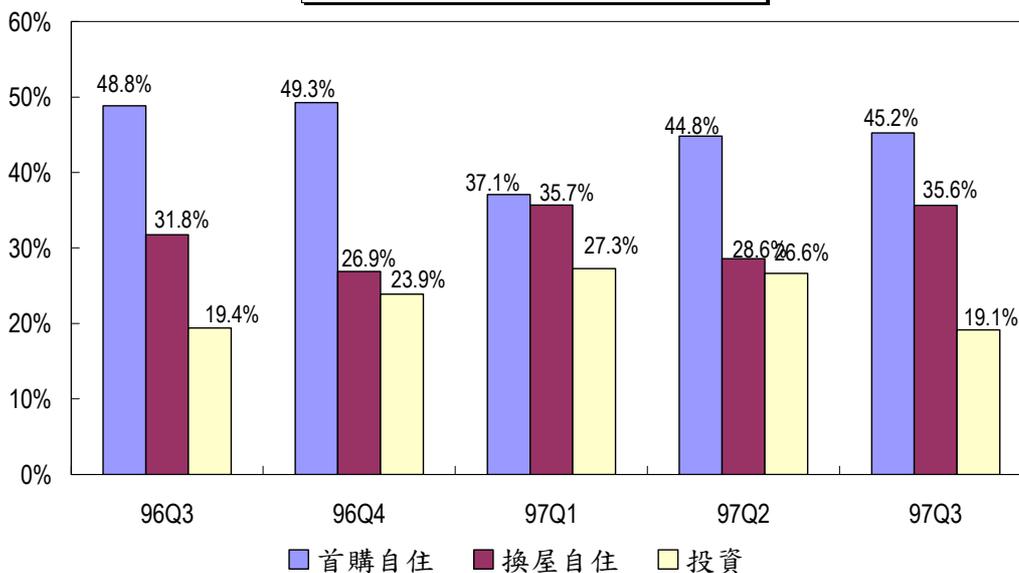


表 3.2.1 台北市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	45.8%	44.7%	48.0%	41.9%	41.0%	44.1%	37.6%	43.7%	48.8%	49.3%	37.1%	44.8%	45.2%
換屋自住	29.6%	27.7%	24.0%	31.4%	30.9%	30.6%	37.6%	27.0%	31.8%	26.9%	35.7%	28.6%	35.6%
投資	24.6%	27.7%	28.1%	26.6%	28.1%	25.3%	24.8%	29.3%	19.4%	23.9%	27.3%	26.6%	19.1%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋仍為市場類型之主流，佔 49.5%，其次為新成屋需求的 41.5%；拍賣屋需求則佔 6.9%。相較去年同季，中古屋增加 9.0 個百分點，新成屋減少 5.5 個百分點；相較上季，中古屋減少 2.4 個百分點，新成屋增加 9.7 個百分點。綜合觀察，本季購屋市場類型之需求結構並無明顯變化；長期需求結構堪稱穩定，新成屋需求於近三季呈現逐漸增加的跡象。

圖3.2.2 台北市購屋搜尋者購屋市場類型分配

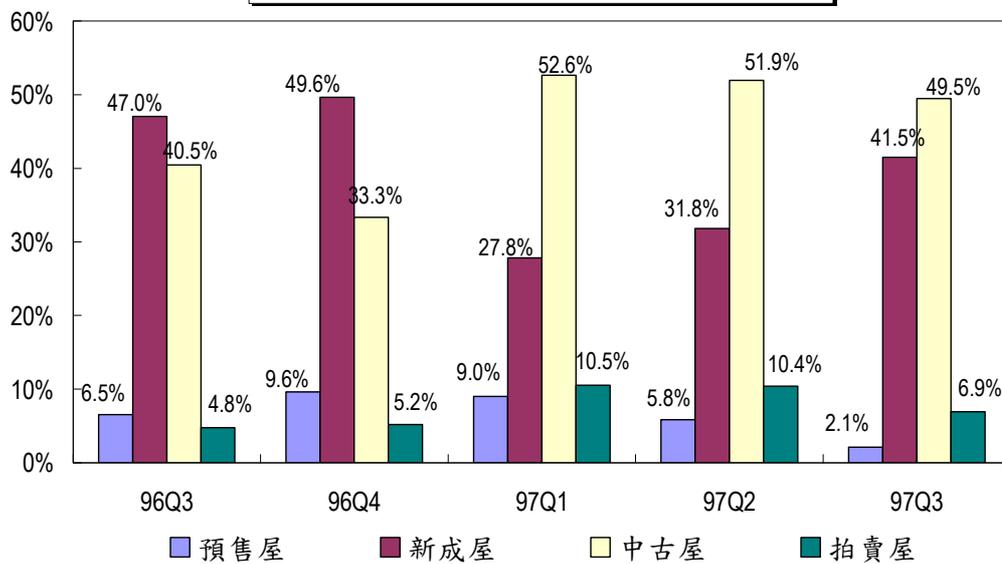


表 3.2.2 台北市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	10.0%	2.4%	7.4%	7.2%	4.9%	11.9%	7.5%	8.9%	6.5%	9.6%	9.0%	5.8%	2.1%
新成屋	37.3%	36.0%	39.4%	35.5%	29.1%	34.2%	39.6%	34.1%	47.0%	49.6%	27.8%	31.8%	41.5%
中古屋	43.1%	59.1%	48.3%	51.4%	61.5%	51.8%	44.0%	50.8%	40.5%	33.3%	52.6%	51.9%	49.5%
拍賣屋	9.6%	2.4%	4.4%	5.2%	4.4%	2.1%	7.5%	5.6%	4.8%	5.2%	10.5%	10.4%	6.9%
其他	0.0%	0.0%	0.5%	0.8%	0.0%	0.0%	1.3%	0.6%	1.2%	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 65.0%；其次是公寓需求佔 30.0%，透天別墅需求則佔 3.9%。大樓需求相較於去年同季及上季分別增加 4.9 個、6.6 個百分點，透天別墅則是分別減少 10.0 個、3.5 個百分點；公寓需求較於去年同季增加 5.1 個百分點，較上季減少 1.5 個百分點。綜合觀察，本季台北市整體房屋類型潛在需求結構相較去年同季並無明顯變化，僅需求比例間略有相互消長；長期而言，大樓需求仍維持房屋類型需求之主流地位。

圖3.2.3 台北市購屋搜尋者購買房屋類型分配

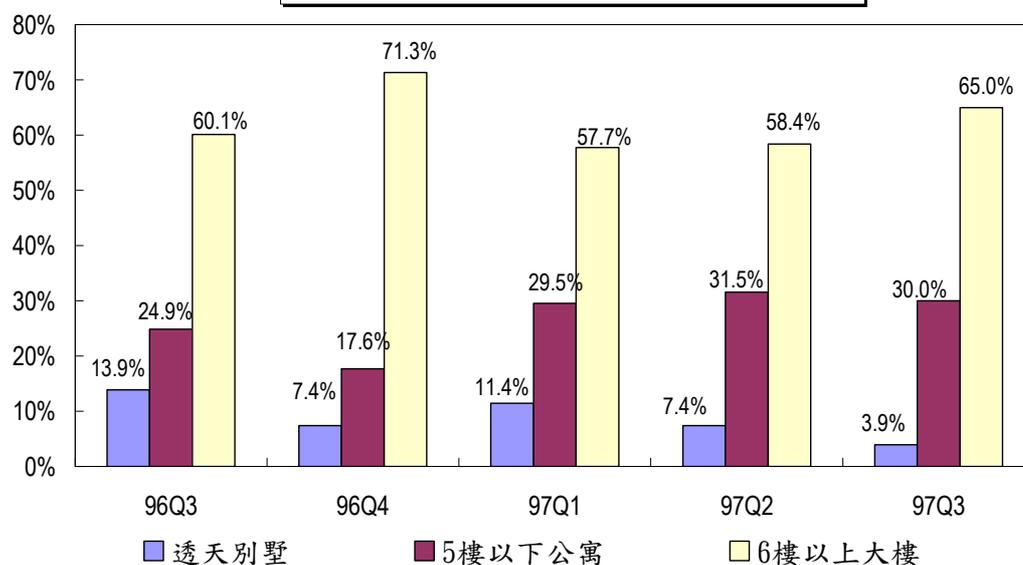


表 3.2.3 台北市各季購屋搜尋者購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	9.2%	5.6%	7.8%	8.1%	9.7%	12.6%	27.8%	9.3%	13.9%	7.4%	11.4%	7.4%	3.9%
5樓以下公寓	31.1%	34.3%	33.6%	40.5%	40.0%	31.1%	24.4%	31.6%	24.9%	17.6%	29.5%	31.5%	30.0%
6樓以上大樓	58.4%	57.6%	55.7%	49.3%	49.7%	54.4%	47.2%	58.0%	60.1%	71.3%	57.7%	58.4%	65.0%
其他	1.3%	2.5%	2.9%	2.1%	0.6%	1.9%	0.6%	1.0%	1.2%	3.7%	1.3%	2.7%	1.1%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季台北市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，高達 88.8%看跌，7.4%認為會持平，僅 3.7%認為本季房價會上漲。相較於去年同季與上季，看跌者分別大幅增加 38.8 個、41.0 個百分點，看漲者則分別減少 16.4 個、減少 27.3 個百分點。就對明年同季的房價趨勢看法而言，82.3%看跌，15.4%認為會持平，僅 2.4%認為本季房價會上漲。相較於去年同季與上季，看跌者分別明顯增加 29.3 個、21.2 個百分點，看漲者則分別減少 23.5 個、減少 11.4 個百分點。綜合觀察，本季台北市購屋搜尋者有將近九成之比重看跌本季房價趨勢，亦有超過八成之比重看跌明年同季房價趨勢，顯示本季台北市購屋搜尋者對於房價趨勢持續傾向看跌。

表 3.2.4 台北市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2
大跌	2.4%	1.8%	0.5%	1.2%	0.6%	2.1%	2.1%	3.3%	5.2%	11.2%	1.3%	11.0%
小跌	17.8%	24.5%	10.4%	7.3%	10.0%	9.8%	13.8%	31.3%	44.8%	47.8%	9.8%	36.8%
持平	38.0%	35.0%	41.1%	31.9%	41.1%	36.3%	51.3%	37.9%	29.9%	24.6%	20.9%	21.3%
小漲	28.8%	30.7%	42.1%	39.9%	31.7%	29.5%	29.1%	20.3%	12.1%	11.9%	50.3%	14.2%
大漲	13.0%	8.0%	5.9%	19.8%	16.7%	22.3%	3.7%	7.1%	8.0%	4.5%	17.6%	16.8%

表 3.2.5 台北市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	10.6%	7.9%	4.5%	4.5%	1.1%	5.3%	6.0%	11.6%	16.5%	14.3%	0.7%	24.3%	36.1%
小跌	27.9%	38.4%	15.4%	19.5%	21.0%	25.4%	22.8%	43.1%	36.5%	29.3%	10.6%	36.8%	46.2%
持平	36.5%	31.1%	36.3%	37.0%	40.3%	31.7%	45.7%	23.2%	21.2%	26.3%	31.1%	25.0%	15.4%
小漲	21.6%	18.3%	36.8%	31.3%	30.7%	25.9%	22.3%	18.2%	21.2%	18.8%	44.4%	10.5%	2.4%
大漲	3.4%	4.3%	7.0%	7.7%	6.8%	11.6%	3.3%	3.9%	4.7%	11.3%	13.2%	3.3%	0.0%

2.信心分數

本季台北市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 39.76 分，近期信心分數為 37.50 分，未來信心分數則為 42.01 分，均為自 91Q2 開始調查以來的最低分數。相較於去年同季，三項信心分數分別大幅減少 43.78 分、48.99 分、38.58 分；相較於上季，三項信心分數亦大幅減少 40.39 分、57.02 分、23.78 分。綜合顯示，本季台北市購屋搜尋者三項房價信心分數均較上季明顯下降，尤其近期信心分數又低於未來信心分數，顯示購屋搜尋者對於近期房價更傾向看跌。

圖3.2.4 台北市購屋搜尋者房價信心分數

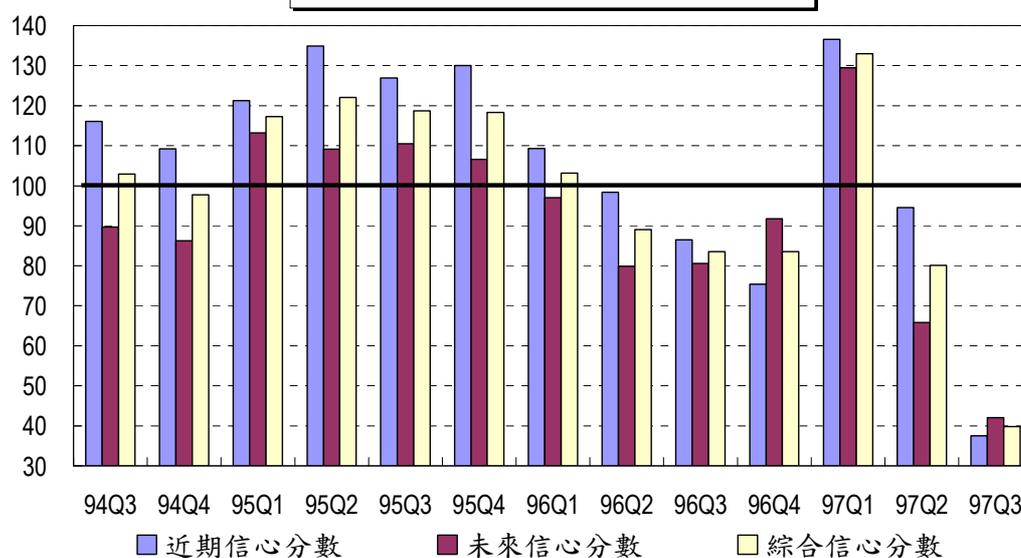


表 3.2.6 台北市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	116.11	109.20	121.29	134.88	126.94	130.05	109.26	98.35	86.49	75.37	136.60	94.52	37.50
未來信心分數	89.66	86.28	113.18	109.15	110.51	106.61	97.01	79.83	80.59	91.73	129.47	65.79	42.01
綜合信心分數	102.88	97.74	117.24	122.01	118.73	118.33	103.14	89.09	83.54	83.55	133.04	80.15	39.76

三、台北縣

本季台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構仍相對穩定，房價信心持續看跌。就需求動機而言，首購自住需求有所增加且持續為長期需求主流。就需求類型而言，中古屋仍為潛在需求主流，需求結構相較於去年同季並無明顯變化；大樓類型仍為市場主要需求但其比重減少。對近期、未來及綜合房價信心分數仍持續低於 100 分基準點之下，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價均傾向看跌。

(一)購屋動機

本季台北縣購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 81.0%，其中首購自住佔 56.1%，換屋自住佔 24.9%；投資需求佔 19.1%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別增加 8.6 個、3.4 個百分點，換屋自住需求分別減少 3.0 個、6.9 個百分點；投資需求較去年同季減少 5.5 個百分點，較上季則增加 3.6 個百分點。綜合觀察，台北縣本季首購自住需求有所增加；長期而言，首購自住需求持續為主流，需求結構相對穩定。

圖3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機

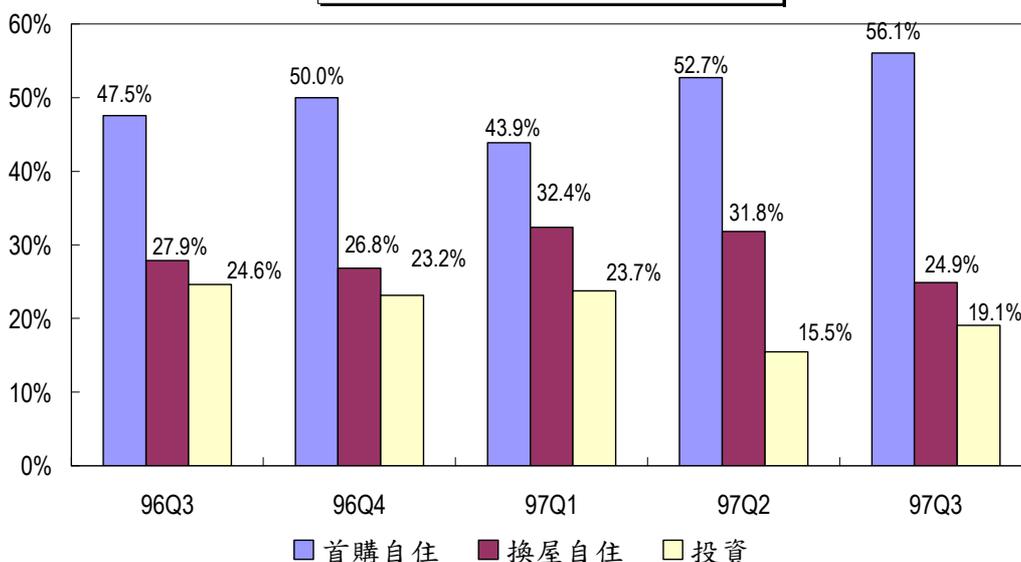
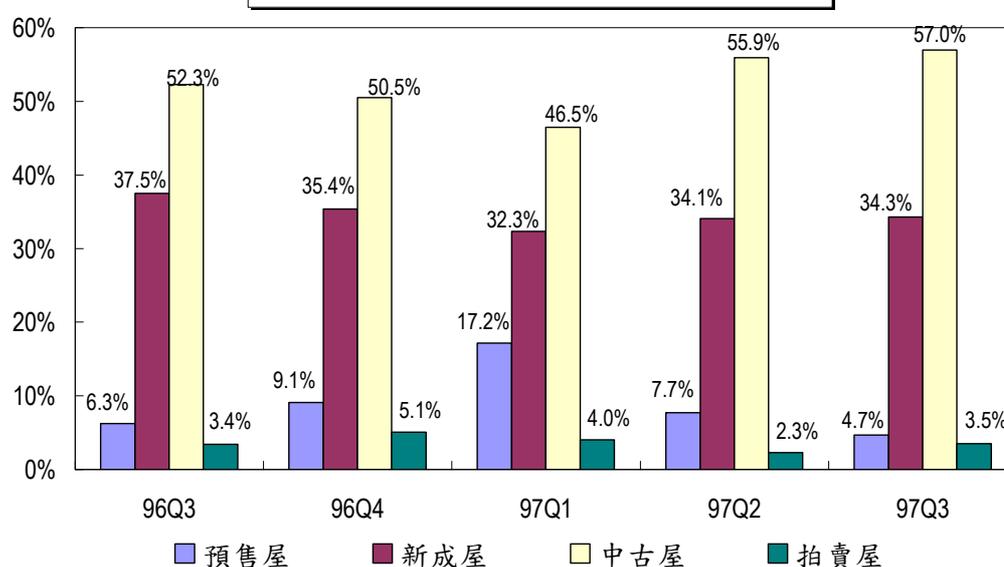


表 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	57.4%	52.0%	52.3%	53.3%	46.1%	45.0%	48.7%	54.0%	47.5%	50.0%	43.9%	52.7%	56.1%
換屋自住	20.2%	25.6%	19.0%	20.3%	22.8%	25.8%	29.1%	23.2%	27.9%	26.8%	32.4%	31.8%	24.9%
投資	22.4%	22.4%	28.7%	26.4%	31.1%	29.1%	22.2%	22.7%	24.6%	23.2%	23.7%	15.5%	19.1%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季主要搜尋對象仍以中古屋為主，佔 57.0%，其次為新成屋需求的 34.3%，拍賣屋需求則佔 3.5%。中古屋需求相較去年同季及上季分別增加 4.7 個、1.1 個百分點；新成屋需求則相較去年同季減少 3.2 個百分點，較上季則增加 0.2 個百分點。綜合觀察，本季仍以中古屋為潛在需求主流；就短期需求結構而言，相較於去年同季並無明顯變化，長期需求結構亦相對穩定。

圖3.3.2 台北縣購屋搜尋者購屋市場類型分配**表 3.3.2 台北縣購屋搜尋者各季購屋市場類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	6.3%	6.0%	9.7%	3.3%	7.4%	5.2%	11.0%	7.4%	6.3%	9.1%	17.2%	7.7%	4.7%
新成屋	47.1%	35.5%	34.1%	36.5%	31.2%	34.6%	44.1%	27.9%	37.5%	35.4%	32.3%	34.1%	34.3%
中古屋	42.3%	48.8%	51.0%	54.1%	52.9%	54.2%	43.2%	58.9%	52.3%	50.5%	46.5%	55.9%	57.0%
拍賣屋	4.2%	9.7%	4.4%	5.7%	8.5%	5.9%	1.7%	5.8%	3.4%	5.1%	4.0%	2.3%	3.5%
其他	0.0%	0.0%	0.8%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 60.7%，其次是公寓需求為 31.9%，透天別墅需求為 7.4%。相較於去年同季與上季，大樓需求分別減少 0.2 個、19.1 個百分點，公寓需求分別增加 6.4 個、14.5 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為市場主要需求但其比重減少，公寓需求增加；長期而言，需求類型結構並無明顯變化。

圖3.3.3 台北縣購屋搜尋者購買房屋類型分配

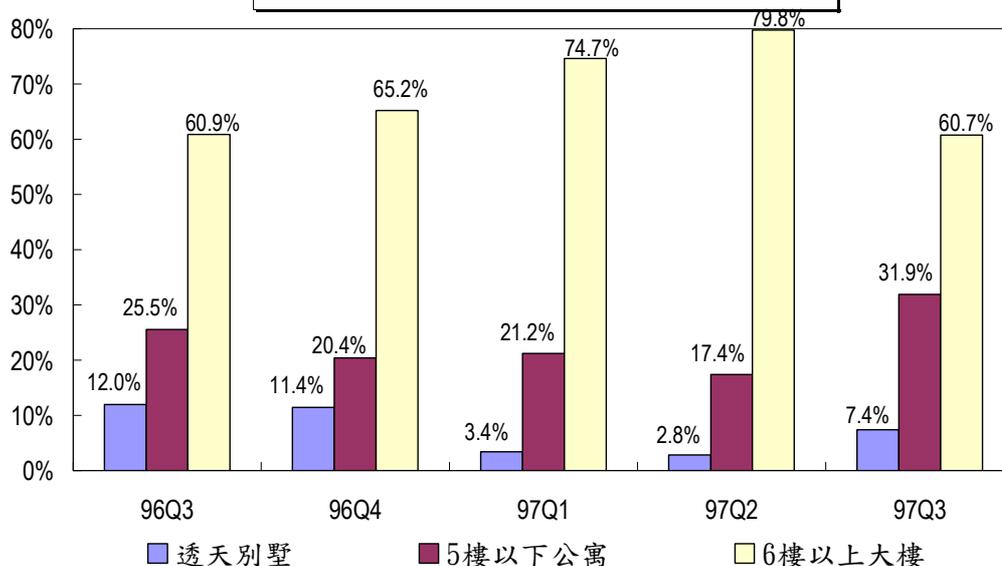


表 3.3.3 台北縣購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	11.8%	10.0%	8.8%	10.0%	8.3%	13.0%	6.7%	10.2%	12.0%	11.4%	3.4%	2.8%	7.4%
5樓以下公寓	41.2%	38.8%	39.0%	33.8%	39.4%	27.8%	25.2%	29.8%	25.5%	20.4%	21.2%	17.4%	31.9%
6樓以上大樓	45.5%	50.4%	50.1%	54.3%	50.3%	56.8%	67.2%	58.2%	60.9%	65.2%	74.7%	79.8%	60.7%
其他	1.4%	0.8%	2.0%	1.9%	2.1%	2.5%	0.8%	1.8%	1.6%	3.0%	0.7%	0.0%	0.0%

(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北縣購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，86.0%認為本季房價會下跌，12.3%認為會持平，看漲者比重則僅佔 1.8%；相較於去年同季與上季，看跌者比重分別大幅增加 32.6 個、48.3 個百分點，看漲者比重則分別減少 14.6 個、28.9 個百分點。就明年同季房價來看，83.0%認為房價會下跌，12.9%認為會持平，看漲者比重則僅佔 4.1%。相較於去年同季及上季，看跌者比重分別明顯增加 22.6 個、28.1 個百分點，看漲者比重則分別減少 16.6 個、14.5 個百分點。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者對於本季房價趨勢傾向看跌，其中有約八成六之比重看跌本季房價趨勢，看跌明年同季房價趨勢之比重則佔八成三，顯示多數購屋搜尋者對於本季房價走勢更為看壞。

表 3.3.4 台北縣各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	2.1%	2.4%	1.9%	1.2%	2.2%	2.0%	0.9%	2.0%	5.7%	7.7%	0.0%	3.3%	17.0%
小跌	22.8%	32.0%	17.8%	21.0%	13.8%	19.7%	11.1%	26.9%	47.7%	52.8%	14.1%	34.4%	69.0%
持平	36.5%	33.6%	42.8%	39.1%	55.8%	38.2%	50.4%	31.5%	30.1%	24.1%	36.2%	31.6%	12.3%
小漲	30.2%	23.1%	28.9%	29.2%	19.3%	30.3%	26.5%	26.9%	15.3%	10.3%	37.6%	22.8%	1.2%
大漲	8.5%	8.9%	8.6%	9.5%	8.8%	9.9%	11.1%	12.7%	1.1%	5.1%	12.1%	7.9%	0.6%

表 3.3.5 台北縣各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	4.9%	12.3%	5.3%	5.0%	5.0%	6.0%	5.3%	10.2%	14.4%	17.5%	4.0%	13.5%	30.6%
小跌	35.0%	40.6%	24.6%	27.0%	27.1%	18.5%	23.9%	40.6%	46.0%	37.1%	12.8%	41.4%	52.4%
持平	35.5%	26.6%	35.6%	34.0%	35.9%	35.1%	38.1%	23.9%	19.0%	24.2%	32.9%	26.5%	12.9%
小漲	17.5%	18.9%	26.3%	28.2%	26.0%	31.8%	25.7%	20.3%	19.0%	17.0%	40.9%	14.4%	3.5%
大漲	7.1%	1.6%	8.1%	5.8%	6.1%	8.6%	7.1%	5.1%	1.7%	4.1%	9.4%	4.2%	0.6%

2.信心分數

本季台北縣購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 47.65 分，近期信心分數為 49.71 分，未來信心分數則為 45.59 分。相較於去年同季，綜合房價信心分數減少 28.91 分，近期信心分數減少 29.55 分，未來信心分數則減少 28.26 分；相較於上季，三項信心分數則分別大幅減少 40.37 分、49.13 分、31.62 分。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者三項信心分數仍持續低於 100 分基準點之下，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價均傾向看跌，尤其對於近期房價更顯看跌。

圖3.3.4 台北縣購屋搜尋者房價信心分數

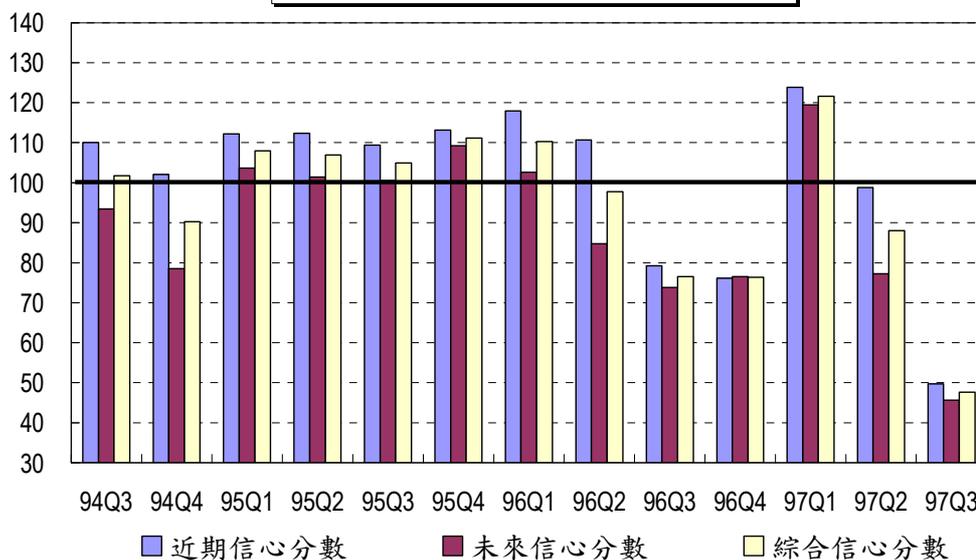


表 3.3.6 台北縣購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	110.05	102.02	112.22	112.35	109.39	113.16	117.95	110.66	79.26	76.15	123.83	98.84	49.71
未來信心分數	93.44	78.48	103.64	101.45	100.55	109.27	102.65	84.77	73.85	76.55	119.46	77.21	45.59
綜合信心分數	101.75	90.25	107.93	106.90	104.97	111.21	110.30	97.72	76.56	76.35	121.64	88.02	47.65

四、桃竹縣市

本季桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構出現變化，房價信心明顯看跌。在需求動機結構上，仍以首購自住需求為主流，換屋自住需求減少，投資需求增加。市場類型則轉由中古屋居於主流地位，長期則呈現中古屋與新成屋雙主流結構；房屋類型仍以大樓類型為主，公寓需求比重則超越透天別墅需求，需求結構出現較明顯的變化。近期、未來及綜合房價信心分數均持續低於 100 分水準之下，顯示對於近期及未來房價信心均明顯看跌，且看法相近。

(一)購屋動機

本季桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 71.1%，其中首購自住佔 56.6%，換屋自住佔 14.5%；投資需求佔 28.9%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別增加 2.6 個百分點、減少 2.0 個百分點，換屋自住需求分別減少 9.0 個、12.6 個百分點，投資需求則分別增加 6.4 個、14.6 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市仍以首購自住需求為主流，換屋自住需求減少，投資需求增加；長期而言，以首購自住需求為市場主流，需求結構相對穩定。

圖3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機

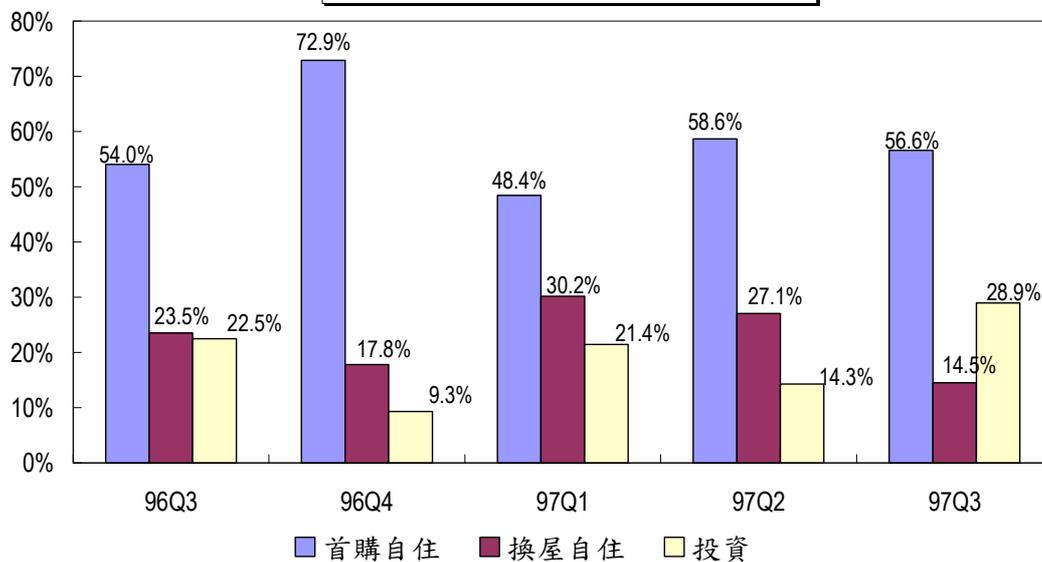


表 3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	65.2%	47.2%	61.8%	65.8%	66.3%	65.7%	64.2%	51.6%	54.0%	72.9%	48.4%	58.6%	56.6%
換屋自住	12.1%	25.0%	16.4%	21.9%	16.5%	18.2%	19.7%	28.3%	23.5%	17.8%	30.2%	27.1%	14.5%
投資	22.7%	27.8%	21.8%	12.2%	17.2%	16.1%	16.2%	20.1%	22.5%	9.3%	21.4%	14.3%	28.9%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季購屋搜尋者的首要需求對象由上季的新成屋轉為本季的中古屋，佔 53.3%，其次為新成屋的 38.7%；拍賣屋需求則佔 4.0%。相較去年同季與上季，中古屋需求分別增加 15.6 個、11.4 個百分點，新成屋需求分別減少 8.2 個、9.1 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市之潛在購屋需求類型轉為以中古屋為主流，整體需求結構較去年同季有所不同；長期而言則呈現中古屋與新成屋為雙主流需求的趨勢，兩者需求比重互有消長。

圖3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

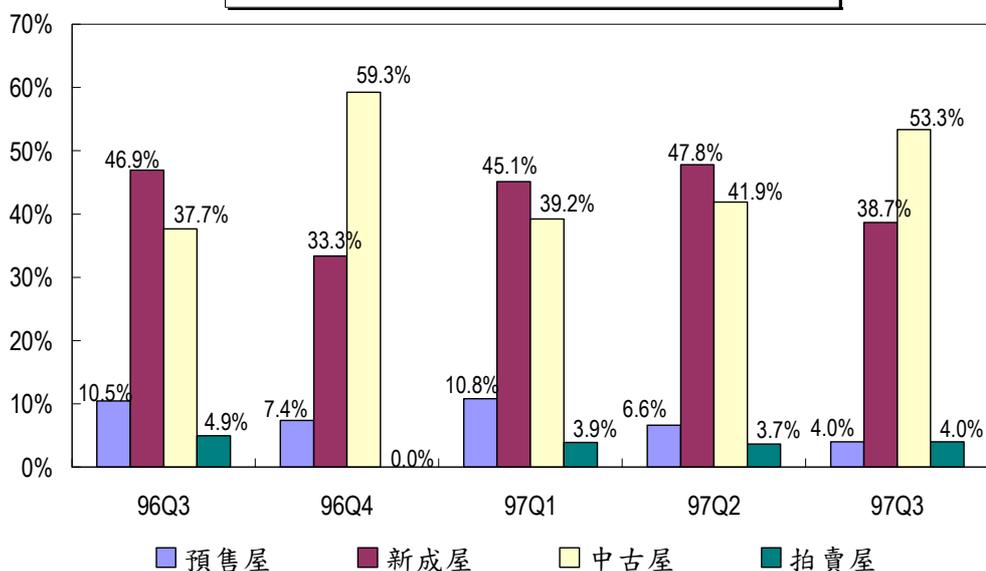


表 3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	2.6%	2.8%	9.6%	2.2%	8.0%	4.3%	3.8%	10.1%	10.5%	7.4%	10.8%	6.6%	4.0%
新成屋	14.0%	17.1%	42.2%	8.8%	36.3%	47.8%	56.4%	43.5%	46.9%	33.3%	45.1%	47.8%	38.7%
中古屋	79.2%	77.7%	42.7%	89.0%	45.1%	37.0%	39.7%	39.1%	37.7%	59.3%	39.2%	41.9%	53.3%
拍賣屋	4.2%	2.4%	4.6%	0.0%	10.6%	9.8%	0.0%	6.5%	4.9%	0.0%	3.9%	3.7%	4.0%
其他	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季仍以大樓潛在需求為主，佔 63.2%；其次為公寓需求佔 26.3%，透天別墅需求僅佔 9.2%。相較於去年同季與上季，大樓需求分別增加 24.0 個百分點、減少 13.2 個百分點，透天別墅需求分別減少 30.0 個、2.2 個百分點，公寓需求則分別增加 20.2 個、16.5 個百分點。綜合觀察，本季潛在需求仍以大樓類型為主，公寓需求比重則超越了透天別墅需求比重，需求結構相較去年同季出現較明顯的變化；長期而言，過去需求結構係以大樓及透天別墅為雙主流，目前則轉為以大樓類型為主，公寓需求比重有較明顯的增加，後續應持續關注其變化情形。

圖3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

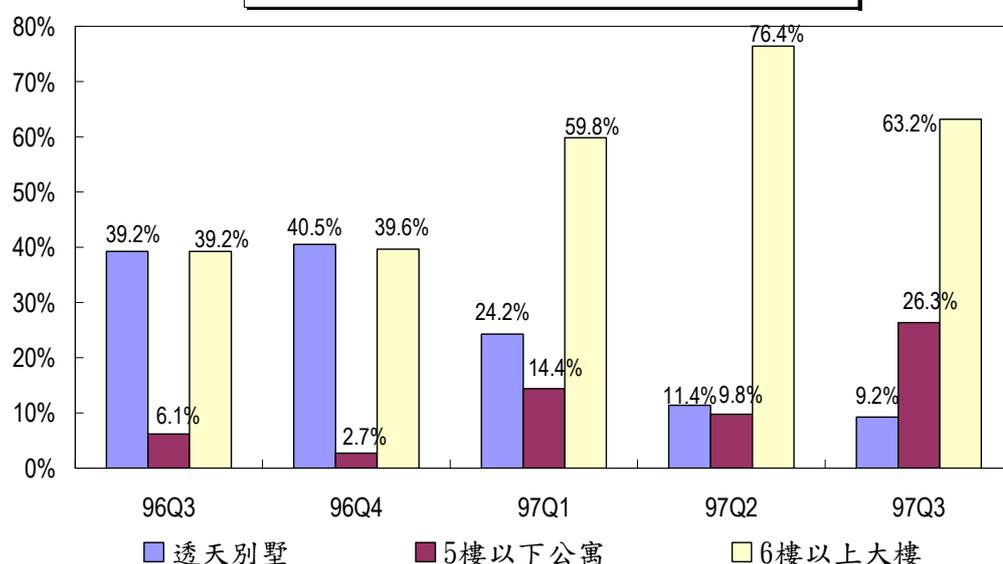


表 3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	32.3%	41.0%	39.1%	41.9%	37.0%	35.4%	32.6%	41.0%	39.2%	40.5%	24.2%	11.4%	9.2%
5樓以下公寓	9.4%	9.2%	13.4%	8.7%	10.6%	8.9%	6.5%	4.8%	6.1%	2.7%	14.4%	9.8%	26.3%
6樓以上大樓	46.2%	33.6%	42.0%	39.3%	40.2%	41.8%	37.4%	31.0%	39.2%	39.6%	59.8%	76.4%	63.2%
其他	12.0%	16.1%	5.4%	10.1%	12.2%	13.9%	23.5%	23.2%	15.4%	17.1%	1.5%	2.4%	1.3%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季桃竹縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，認為本季房價會下跌的比例為 77.6%，15.8%認為會持平，認為會上漲的比例則佔 6.5%；相較去年同季與上季，看跌者分別明顯增加 31.0 個、32.8 個百分點，看漲者分別減少 10.7 個百分點、減少 23.3 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者比重為 74.7%，16.0%認為房價持平，看漲者比重佔 9.3%；相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加 14.5 個、9.1 個百分點，看漲者比重則分別減少 9.3 個、2.9 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者對本季及明年同季房價趨勢之看法偏向看跌；其中，看跌本季房價之比重更將近七成八，顯示搜尋者對房價信心已明顯鬆動。

表 3.4.4 桃竹縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	0.9%	0.0%	1.6%	5.1%	5.3%	3.2%	11.3%	7.9%	11.0%	7.1%	4.5%	6.0%	18.4%
小跌	22.3%	29.7%	25.7%	22.0%	37.2%	21.5%	22.5%	34.5%	35.6%	75.0%	11.9%	38.8%	59.2%
持平	63.4%	44.6%	48.1%	45.8%	38.9%	45.2%	47.5%	38.1%	36.2%	17.9%	44.8%	25.4%	15.8%
小漲	13.4%	20.3%	22.5%	16.9%	17.7%	29.0%	17.5%	12.9%	17.2%	0.0%	35.1%	24.6%	3.9%
大漲	0.0%	5.4%	2.1%	10.2%	0.9%	1.1%	1.3%	6.5%	0.0%	0.0%	3.7%	5.2%	2.6%

表 3.4.5 桃竹縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	0.9%	8.2%	7.5%	12.1%	15.0%	0.0%	15.8%	15.9%	21.1%	7.1%	2.2%	12.2%	24.0%
小跌	36.6%	32.9%	29.9%	15.5%	50.4%	28.3%	34.2%	33.3%	39.1%	50.0%	10.4%	53.4%	50.7%
持平	45.5%	38.4%	38.5%	44.8%	22.1%	39.1%	36.8%	31.9%	21.1%	28.6%	50.7%	22.1%	16.0%
小漲	17.0%	15.1%	23.0%	17.2%	12.4%	30.4%	13.2%	15.9%	14.3%	14.3%	29.9%	9.9%	8.0%
大漲	0.0%	5.5%	1.1%	10.3%	0.0%	2.2%	0.0%	2.9%	4.3%	0.0%	6.7%	2.3%	1.3%

2.信心分數

本季桃竹縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 56.29 分，近期與未來房價信心分數則分別為 56.58 分、56.0 分。相較於去年同季及上季，綜合信心分數分別減少 18.99 分、23.95 分，近期信心分數分別明顯減少 23.17 分、35.58 分，未來信心分數亦分別減少 14.81 分、12.32 分。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者的三項信心分數均持續低於 100 分水準之下，顯示對於近期及未來房價信心均明顯看跌，且看法相近。

圖3.4.4 桃竹縣市購屋搜尋者房價信心分數

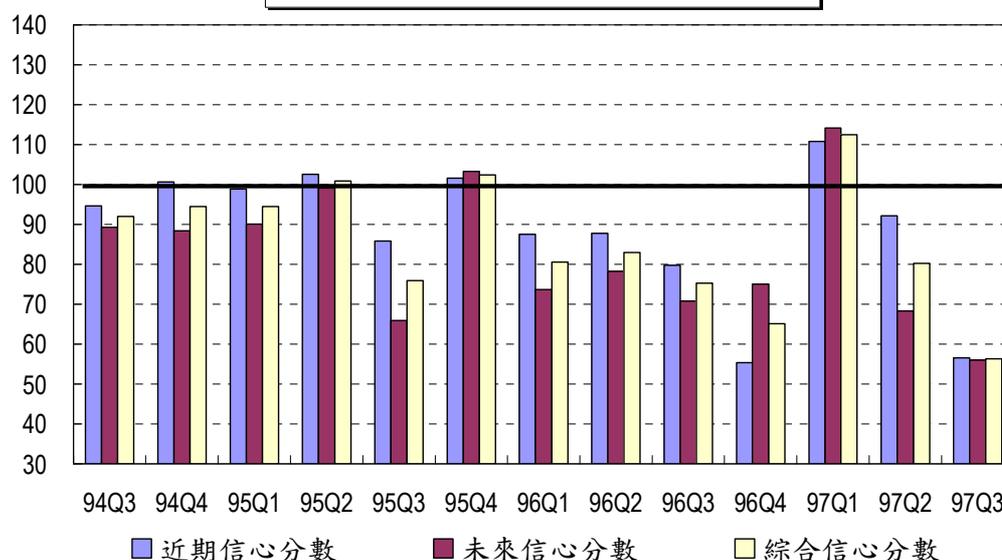


表 3.4.6 桃竹縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	94.64	100.68	98.93	102.54	85.84	101.61	87.50	87.77	79.75	55.36	110.82	92.16	56.58
未來信心分數	89.29	88.36	90.11	99.14	65.93	103.26	73.68	78.26	70.81	75.00	114.18	68.32	56.00
綜合信心分數	91.96	94.52	94.52	100.84	75.88	102.44	80.59	83.02	75.28	65.18	112.50	80.24	56.29

五、台中縣市

本季台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構出現較明顯變化，對近期房價明顯轉趨看跌。就需求動機而言，首購自住需求仍為主流，投資需求則有增加的跡象。就需求結構而言，本季購屋類型需求結構由上季的雙主流需求轉為本季以新成屋為主流需求；產品類型仍以大樓為主流，但需求結構相較於去年同季有明顯的不同。近期信心分數下降至 100 分水準之下，未來及綜合信心分數更明顯下降，顯示台中縣市購屋搜尋者對近期房價信心明顯轉弱，對未來房價趨勢亦仍傾向看跌。

(一)購屋動機

本季台中縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 84.3%；首購自住與換屋自住需求分別佔 51.7%、32.6%，投資需求則佔 15.7%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別增加 15.2 個、7.3 個百分點，換屋自住需求分別減少 3.9 個、1.6 個百分點，投資需求亦分別減少 11.3 個、5.7 個百分點。綜合觀察，台中縣市購屋搜尋者本季仍以首購自住需求為主流，投資需求有增加的跡象；長期而言，以首購自住需求為主流，且其比重於近三季有逐漸增加的趨勢。

圖3.5.1 台中縣市購屋搜尋者購屋動機

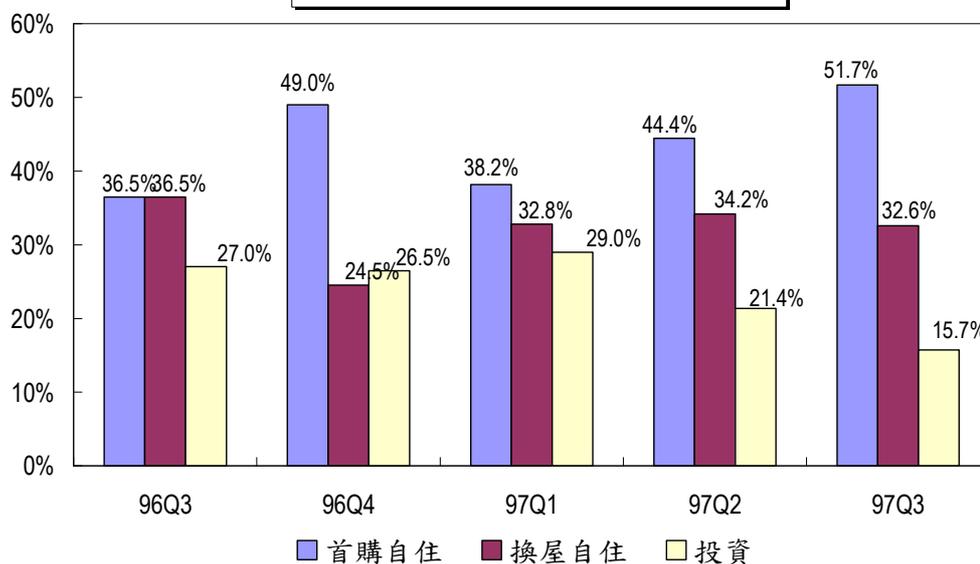
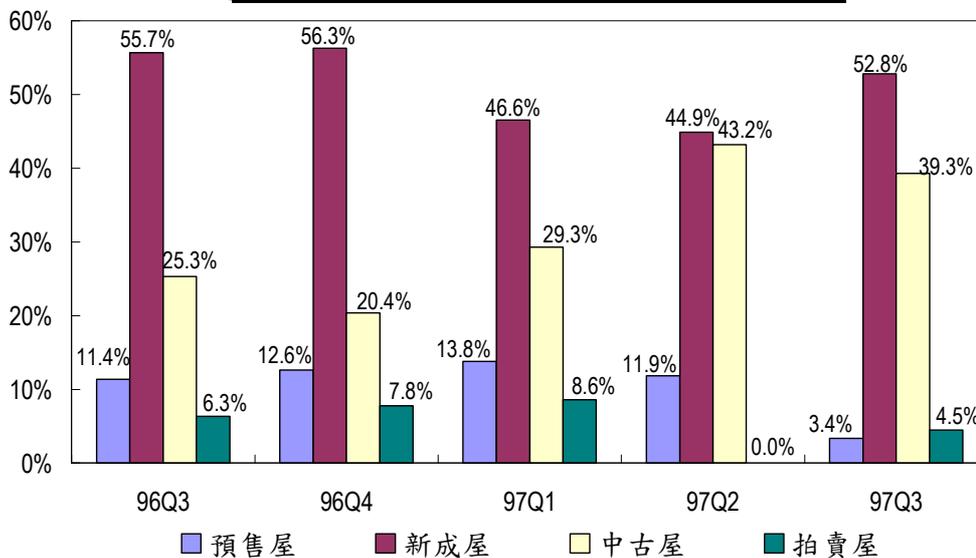


表 3.5.1 台中縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	47.9%	54.8%	59.6%	39.4%	38.7%	53.4%	60.0%	49.2%	36.5%	49.0%	38.2%	44.4%	51.7%
換屋自住	28.7%	14.3%	23.6%	27.7%	30.7%	22.3%	29.1%	25.4%	36.5%	24.5%	32.8%	34.2%	32.6%
投資	23.4%	31.0%	16.9%	33.0%	30.7%	24.3%	10.9%	25.4%	27.0%	26.5%	29.0%	21.4%	15.7%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季以新成屋為購屋搜尋者的主要需求對象，佔 52.8%；其次為中古屋的 39.3%。相較於去年同季，新成屋需求比重減少 2.9 個百分點，中古屋需求比重則增加 14.0 個百分點；相較於上季，新成屋需求比重增加 7.9 個百分點，中古屋需求比重則減少 3.9 個百分點。綜合觀察，購屋類型由上季的雙主流需求轉為本季以新成屋為主流需求，需求結構較去年同季略有不同；長期而言，新成屋及中古屋需求比重互有明顯消長，值得關注。

圖 3.5.2 台中縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配**表 3.5.2 台中縣市各季購屋搜尋者購屋市場類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	10.8%	17.1%	9.1%	16.3%	19.5%	8.1%	7.1%	11.1%	11.4%	12.6%	13.8%	11.9%	3.4%
新成屋	62.7%	39.0%	52.3%	45.2%	50.6%	43.2%	48.2%	40.7%	55.7%	56.3%	46.6%	44.9%	52.8%
中古屋	20.6%	29.3%	36.4%	23.1%	27.3%	44.1%	42.9%	18.5%	25.3%	20.4%	29.3%	43.2%	39.3%
拍賣屋	5.9%	14.6%	1.1%	14.4%	1.3%	4.5%	1.8%	25.9%	6.3%	7.8%	8.6%	0.0%	4.5%
其他	0.0%	0.0%	1.1%	1.0%	1.3%	0.0%	0.0%	3.7%	1.3%	2.9%	1.7%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季大樓仍為潛在主流需求，其比重為 61.2%；其次則由公寓需求(20.9%)取代透天別墅潛在需求(17.9%)，惟兩者比重相近。相較於去年同季與上季，大樓需求比重分別增加 30.4 個、5.0 個百分點，公寓需求亦分別增加 15.8 個、9.5 個百分點，透天別墅需求比重則分別減少 46.2 個、14.5 個百分點。綜合觀察，本季房屋需求類型仍以大樓為主流，但需求結構相較於去年同季有明顯的不同，公寓需求比重則有逐漸增加的跡象。

圖 3.5.3 台中縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

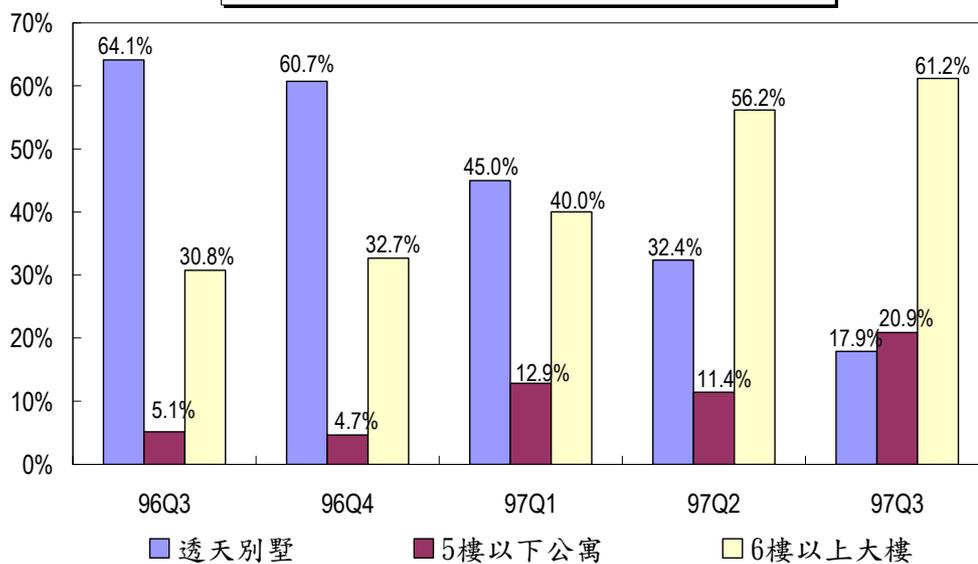


表 3.5.3 台中縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
透天別墅	43.0%	47.9%	53.0%	51.9%	51.9%	46.4%	36.4%	40.9%	64.1%	60.7%	45.0%	32.4%	17.9%
5樓以下公寓	11.2%	16.7%	9.6%	13.5%	10.4%	7.1%	14.5%	9.1%	5.1%	4.7%	12.9%	11.4%	20.9%
6樓以上大樓	44.9%	33.3%	37.3%	33.7%	36.4%	45.5%	49.1%	47.7%	30.8%	32.7%	40.0%	56.2%	61.2%
其他	0.9%	2.1%	0.0%	1.0%	1.3%	0.9%	0.0%	2.3%	0.0%	1.9%	2.1%	0.0%	0.0%

(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台中縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，看跌者佔 77.7%，18.9%認為會持平，僅 3.3%認為本季房價會上漲。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別明顯增加 29.1 個、46.5 個百分點，看漲者則分別減少 26.2 個、34.1 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者佔 64.5%，26.7%認為會持平，8.9%認為本季房價會上漲。相較於去年同季及上季，看跌者比重分別增加 18.9 個、11.5 個百分點，看漲者比重則分別減少 18.9 個、16.3 個百分點。綜合觀察，本季購屋搜尋者對於本季房價趨勢的看法由上季的傾向看漲轉為本季以看跌為主，佔近七成八之比重；對明年同季房價趨勢的看法則亦以看跌為主，約佔六成五之比重。顯示本季台中縣市購屋搜尋者對於本季房價上漲的信心較明年同季更弱。

表 3.5.4 台中縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	8.8%	4.8%	2.3%	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	1.6%	6.4%	1.9%	0.7%	0.9%	21.1%
小跌	35.3%	23.8%	19.3%	17.8%	9.1%	15.6%	10.7%	19.4%	42.3%	54.4%	18.9%	30.4%	56.7%
持平	48.0%	40.5%	46.6%	38.6%	50.6%	40.4%	35.7%	40.3%	21.8%	33.0%	39.2%	31.3%	18.9%
小漲	7.8%	23.8%	28.4%	37.6%	36.4%	35.8%	46.4%	37.1%	16.7%	9.7%	35.0%	30.4%	2.2%
大漲	0.0%	7.1%	3.4%	5.9%	3.9%	3.7%	7.1%	1.6%	12.8%	1.0%	6.3%	7.0%	1.1%

表 3.5.5 台中縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	14.7%	16.7%	9.1%	5.0%	1.3%	10.2%	1.8%	4.9%	11.4%	9.2%	1.4%	5.2%	15.6%
小跌	39.2%	26.2%	17.0%	32.7%	14.7%	23.1%	23.2%	29.5%	34.2%	28.6%	14.8%	47.8%	48.9%
持平	30.4%	23.8%	40.9%	36.6%	38.7%	32.4%	32.1%	42.6%	26.6%	36.7%	24.6%	21.7%	26.7%
小漲	14.7%	31.0%	25.0%	22.8%	34.7%	27.8%	32.1%	21.3%	17.7%	24.5%	44.4%	23.5%	7.8%
大漲	1.0%	2.4%	8.0%	3.0%	10.7%	6.5%	10.7%	1.6%	10.1%	1.0%	14.8%	1.7%	1.1%

2.信心分數

本季台中縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 58.89 分，對近期房價信心分數由上季的 106.09 分下降至 52.78 分，對未來信心分數則為 65.0 分。相較於去年同季與上季，近期信心分數分別大幅減少 40.81 分、53.31 分，未來信心分數分別減少 25.51 分、19.35 分，綜合信心分數則分別減少 33.16 分、36.33 分。綜合判斷，本季台中縣市購屋搜尋者近期信心分數下降至 100 分水準之下，未來及綜合信心分數更明顯下降，顯示台中縣市購屋搜尋者對近期房價信心明顯轉弱，對於未來房價趨勢亦仍傾向看跌。

圖3.5.4 台中縣市購屋搜尋者房價信心分數

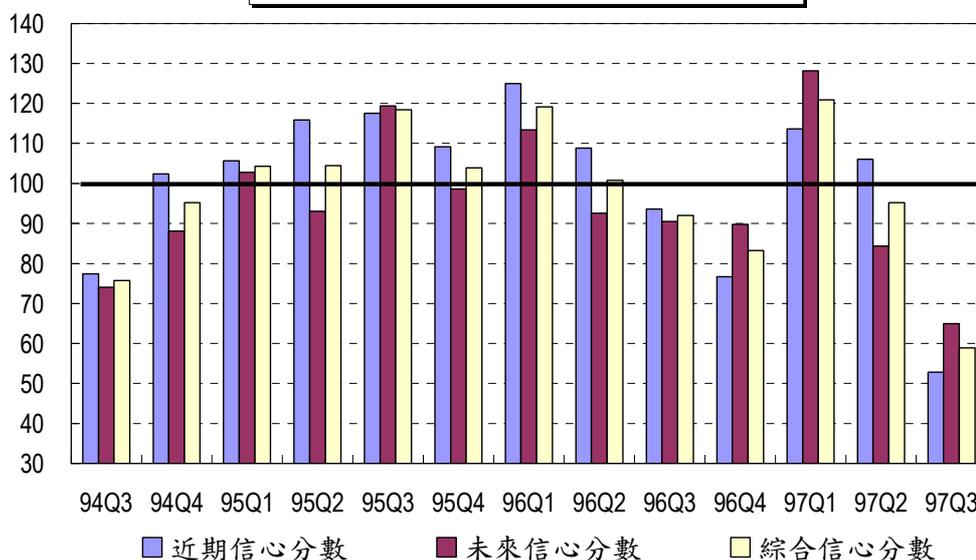


表 3.5.6 台中縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	77.45	102.38	105.68	115.84	117.53	109.17	125.00	108.87	93.59	76.70	113.64	106.09	52.78
未來信心分數	74.02	88.10	102.84	93.07	119.33	98.61	113.39	92.62	90.51	89.80	128.17	84.35	65.00
綜合信心分數	75.74	95.24	104.26	104.46	118.43	103.89	119.20	100.75	92.05	83.25	120.90	95.22	58.89

六、高雄縣市

本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構有所變化，房價信心持續下滑。就需求動機而言，本季購屋動機轉為以首購自住需求，短期需求結構出現變化。就需求類型結構而言，仍以新成屋潛在需求為市場主流；主流產品需求則為大樓需求，公寓需求明顯增加，短期需求結構出現明顯變化。本季綜合、近期與未來三項房價信心分數仍維持在 100 分以下之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌，且看法相近。

(一)購屋動機

本季高雄縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔 81.6%，其中首購自住需求佔 47.4%，換屋自住需求佔 34.2%；投資需求則佔 18.4%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別增加 16.4 個、11.9 個百分點，換屋自住需求則分別減少 10.6 個、20.6 個百分點；投資需求則分別減少 5.7 個百分點、增加 8.7 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者之購屋動機轉為以首購自住需求為主，其需求比重增加。就過去長期趨勢而言，係以首購自住需求為最主要購屋動機，惟短期需求結構出現變化，值得關注。

圖3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者購屋動機

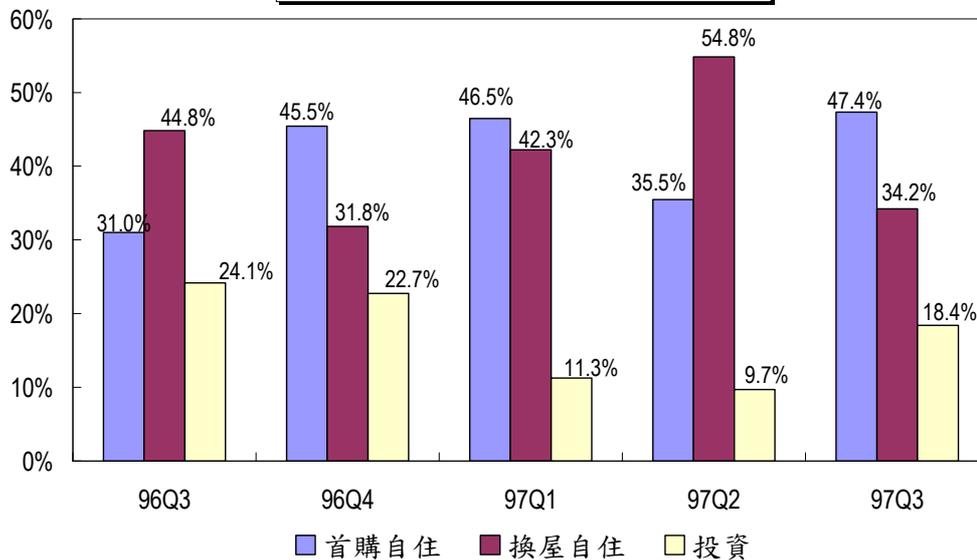


表 3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
首購自住	49.2%	51.8%	46.9%	62.7%	53.5%	51.7%	50.0%	41.1%	31.0%	45.5%	46.5%	35.5%	47.4%
換屋自住	31.7%	30.1%	34.4%	25.4%	39.5%	24.1%	27.5%	39.3%	44.8%	31.8%	42.3%	54.8%	34.2%
投資	19.0%	18.1%	18.8%	11.9%	7.0%	24.1%	22.5%	19.6%	24.1%	22.7%	11.3%	9.7%	18.4%

(二)購屋類型

從購屋市場類型來看，本季仍以新成屋為主要搜尋對象，佔 61.0%；其次有 31.7%會優先考慮中古屋。相較於去年同季及上季，新成屋需求比重分別增加 26.5 個、6.2 個百分點，中古屋需求比重則分別減少 30.4 個、10.2 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市仍以新成屋潛在需求為市場主流，近一年來的短期需求結構呈現新成屋與中古屋比重相互消長的情形。

圖3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

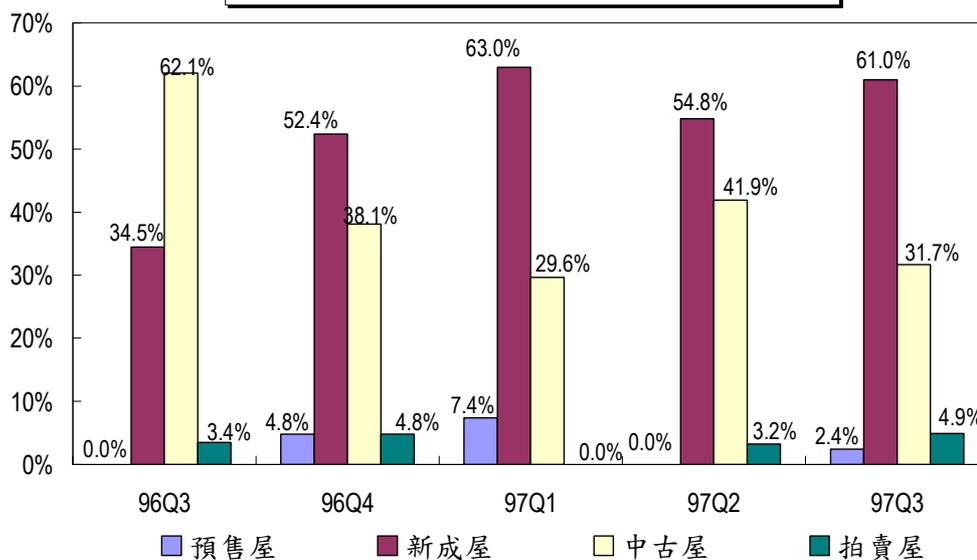


表 3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	3.1%	5.7%	7.7%	3.1%	0.0%	6.9%	5.0%	1.9%	0.0%	4.8%	7.4%	0.0%	2.4%
新成屋	33.8%	37.5%	29.2%	21.9%	36.2%	27.6%	30.0%	35.2%	34.5%	52.4%	63.0%	54.8%	61.0%
中古屋	55.4%	51.1%	58.5%	75.0%	57.4%	65.5%	50.0%	46.3%	62.1%	38.1%	29.6%	41.9%	31.7%
拍賣屋	6.2%	4.5%	4.6%	0.0%	6.4%	0.0%	12.5%	11.1%	3.4%	4.8%	0.0%	3.2%	4.9%
其他	1.5%	1.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季高雄縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，71.4%認為本季房價會下跌，21.4%認為會持平，看漲者僅佔 7.2%。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別明顯增加 58.1 個、23.0 個百分點，看漲者比重則分別明顯減少 46.1 個、21.9 個百分點。就明年同季房價趨勢看法而言，71.5%認為本季房價會下跌，21.4%認為會持平，看漲者僅佔 7.2%。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別明顯增加 57.7 個、16.6 個百分點，看漲者比重則分別減少 44.5 個、25.1 個百分點。綜合觀察，高雄縣市購屋搜尋者對於本季及明年同季房價趨勢看法相當一致，看跌者比重均佔七成左右，顯示高雄縣市購屋搜尋者對於房價信心明顯轉弱。

表 3.6.4 高雄縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	0.0%	5.8%	12.5%	14.1%	2.1%	0.0%	0.0%	3.8%	0.0%	13.6%	5.5%	12.9%	14.3%
小跌	6.2%	31.4%	35.9%	26.6%	44.7%	13.3%	10.3%	17.3%	13.3%	40.9%	15.1%	35.5%	57.1%
持平	60.0%	40.7%	35.9%	40.6%	34.0%	40.0%	53.8%	38.5%	33.3%	31.8%	42.5%	22.6%	21.4%
小漲	32.3%	20.9%	14.1%	18.8%	19.1%	46.7%	30.8%	36.5%	53.3%	13.6%	34.2%	22.6%	2.4%
大漲	1.5%	1.2%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	3.8%	0.0%	0.0%	2.7%	6.5%	4.8%

表 3.6.5 高雄縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
大跌	1.5%	14.0%	25.0%	10.9%	6.5%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	14.3%	0.0%	22.6%	16.7%
小跌	20.0%	31.4%	35.9%	28.1%	34.8%	20.7%	25.6%	13.7%	13.8%	19.0%	23.3%	32.3%	54.8%
持平	47.7%	27.9%	20.3%	31.3%	34.8%	17.2%	41.0%	39.2%	34.5%	33.3%	32.9%	12.9%	21.4%
小漲	30.8%	22.1%	14.1%	29.7%	23.9%	55.2%	25.6%	35.3%	41.4%	33.3%	39.7%	25.8%	4.8%
大漲	0.0%	4.7%	4.7%	0.0%	0.0%	6.9%	7.7%	5.9%	10.3%	0.0%	4.1%	6.5%	2.4%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 61.90 分，近期信心分數為 63.10 分，未來信心分數則為 60.71 分。相較於去年同季，近期、未來與綜合信心分數分別大幅減少 56.9 分、63.43 分、60.17 分；相較於上季，近期、未來與綜合信心分數則亦分別減少 24.0 分、19.94 分、21.97 分。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者三項信心分數仍維持在 100 分以下之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌，且看法相近。

圖3.6.4 高雄縣市購屋搜尋者房價信心分數

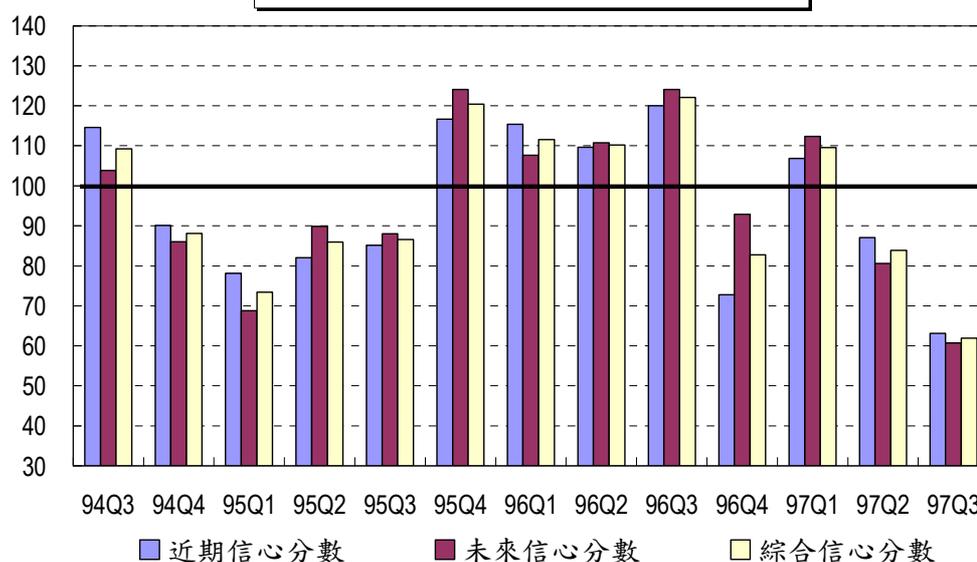


表 3.6.6 高雄縣市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
近期信心分數	114.62	90.12	78.13	82.03	85.11	116.67	115.38	109.62	120.00	72.73	106.85	87.10	63.10
未來信心分數	103.85	86.05	68.75	89.84	88.04	124.14	107.69	110.78	124.14	92.86	112.33	80.65	60.71
綜合信心分數	109.23	88.08	73.44	85.94	86.57	120.40	111.54	110.20	122.07	82.79	109.59	83.87	61.90

七、小結

(一)購屋動機

1. 整體購屋動機

就五大都會區各地區購屋搜尋者購屋動機來看，各縣市均以首購自住需求為主流；尤其高雄縣市上季係以換屋自住需求為主，於本季轉為以首購自住需求為主。首購自住需求以桃竹縣市及台北縣之比重為最高，約五成六上下；換屋自住需求則以台北市及高雄縣市比重相對較高，投資需求比重最高者則由上季的台北市轉為本季的桃竹縣市。

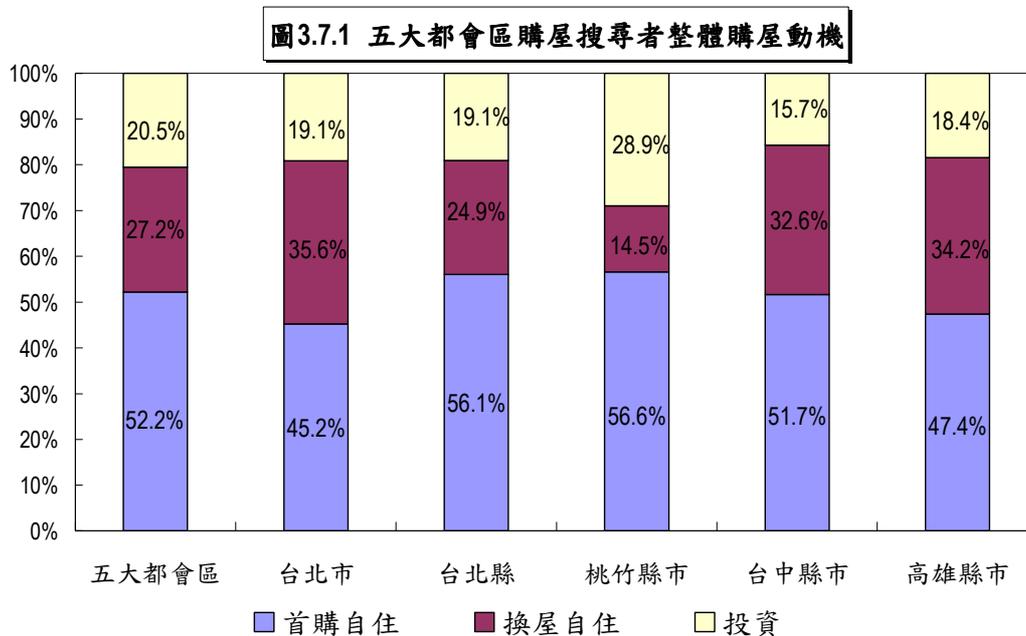


表 3.7.1 五大都會區購屋搜尋者整體購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	52.2%	45.2%	56.1%	56.6%	51.7%	47.4%
換屋自住	27.2%	35.6%	24.9%	14.5%	32.6%	34.2%
投資	20.5%	19.1%	19.1%	28.9%	15.7%	18.4%

2. 自住者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的自住購屋動機來看，以改善居住環境為主要原因，佔 35.4%；其次則為結婚及工作因素，分別佔 19.7%、19.4%。就各地區而言，均以改善居住環境為首要原因，比重約落在三至四成之間；相較其他縣市，桃竹縣市考量結婚因素的比重相對較高，台北市考量工作因素的比重為最高，高雄縣市及台中縣市考量子女/父母因素之比重相對較高。整體而言，自住型購屋搜尋者多以改善居住條件以及實際生活需求為考量。

圖3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

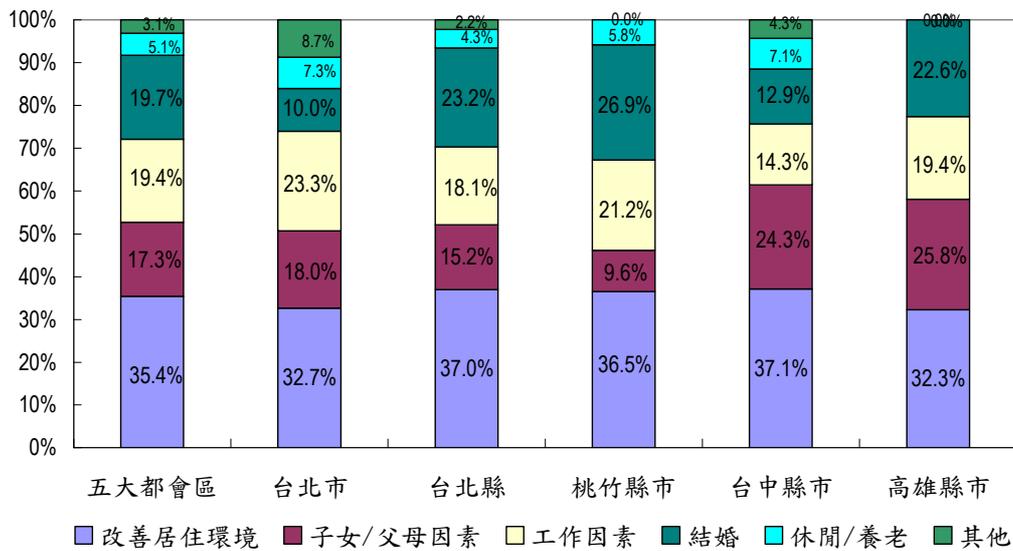


表 3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	35.4%	32.7%	37.0%	36.5%	37.1%	32.3%
子女/父母因素	17.3%	18.0%	15.2%	9.6%	24.3%	25.8%
工作因素	19.4%	23.3%	18.1%	21.2%	14.3%	19.4%
結婚	19.7%	10.0%	23.2%	26.9%	12.9%	22.6%
休閒/養老	5.1%	7.3%	4.3%	5.8%	7.1%	0.0%
其他	3.1%	8.7%	2.2%	0.0%	4.3%	0.0%

3. 投資者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的投資購屋動機來看，賺取價差之比重較上季減少 9.1 個百分點，佔 43.6%；出租經營則佔 51.1%，較上季增加 5.7 個百分點。就各地區而言，台中縣市改以賺取價差為主要投資動機，有超過六成之比重；桃竹縣市及高雄縣市轉為以出租經營為主要投資動機；台北市及台北縣則亦以出租經營為主。

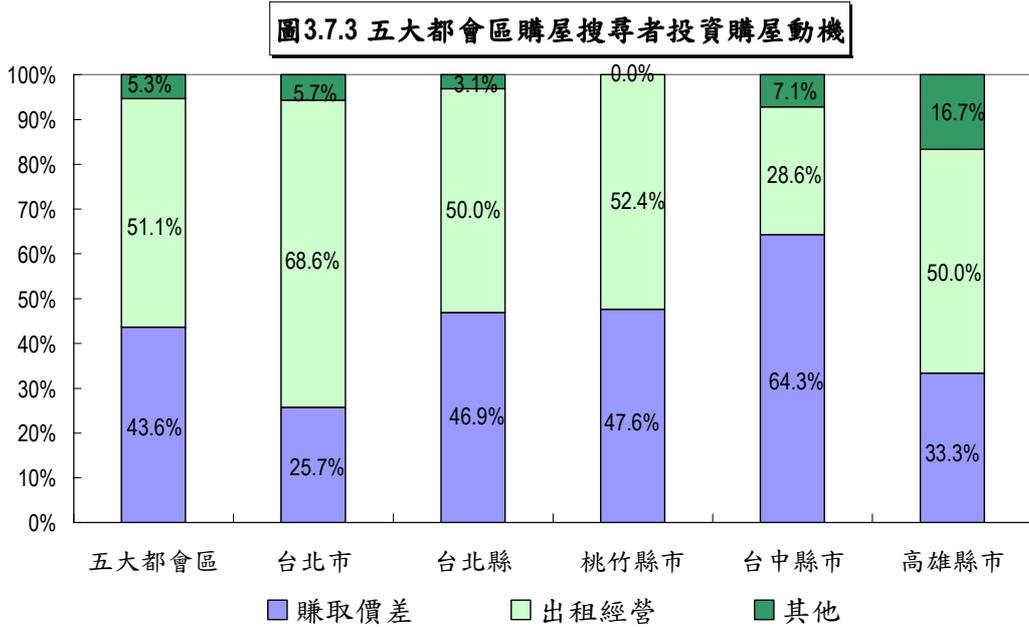


表 3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	43.6%	25.7%	46.9%	47.6%	64.3%	33.3%
出租經營	51.1%	68.6%	50.0%	52.4%	28.6%	50.0%
其他	5.3%	5.7%	3.1%	0.0%	7.1%	16.7%

4. 購屋後擁屋數

就五大都會區購屋搜尋者於購屋後與同住家人共同擁有的房屋數來看，本季轉為以擁有一戶為主，其次為擁有二戶，兩者比例接近，分別佔 44.9%、41.7%；平均家戶擁屋數則為 1.74 戶。就各地區而言，台北縣購屋搜尋者以擁有一戶的比例為主，高雄縣市以擁有二戶為主，其餘縣市則是擁有一戶與二戶的比例接近；平均家戶擁屋數則以高雄縣市的 1.88 戶相對較高，以台北縣 1.63 戶相對較低。

進一步以購屋目的與購屋後擁屋數進行交叉分析可發現，自住型購屋搜尋者以購屋後擁有一戶為主，佔 53.0%；投資型購屋搜尋者則以購屋後擁有二戶為主，佔 46.9%。購屋後擁屋數為二戶及二戶以上之比例，自住型為四成七，投資型接近八成六，比例均較上季略減。就連續五季的趨勢來看，五大都會區的平均家戶擁屋數有逐漸減少的趨勢；尤其投資型購屋搜尋者的擁屋數減少趨勢較自住型購屋搜尋者更為明顯。

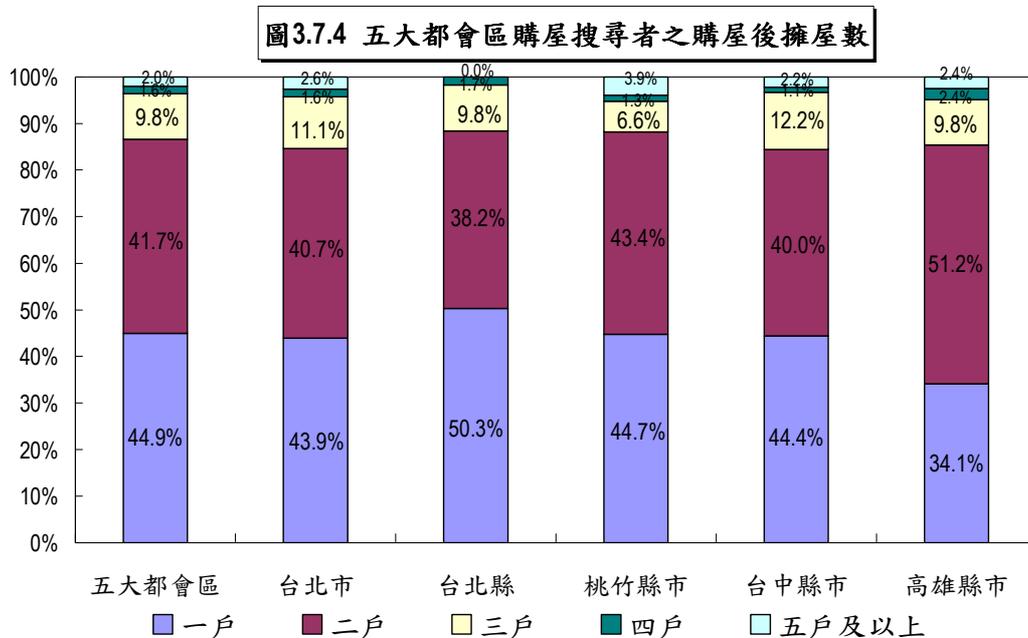


表 3.7.4 五大都會區購屋搜尋者購屋後擁屋數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	44.9%	43.9%	50.3%	44.7%	44.4%	34.1%
二戶	41.7%	40.7%	38.2%	43.4%	40.0%	51.2%
三戶	9.8%	11.1%	9.8%	6.6%	12.2%	9.8%
四戶	1.6%	1.6%	1.7%	1.3%	1.1%	2.4%
五戶及以上	2.0%	2.6%	0.0%	3.9%	2.2%	2.4%
平均家戶擁屋數	1.74	1.78	1.63	1.76	1.77	1.88

表 3.7.5 五大都會區購屋搜尋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					平均家戶擁屋數
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及以上	
自住	53.0%	39.9%	5.3%	0.9%	0.9%	1.57
投資	14.2%	46.9%	29.2%	3.5%	6.2%	2.41

圖3.7.5 五大都會區購屋搜尋者連續五季平均家戶擁屋數

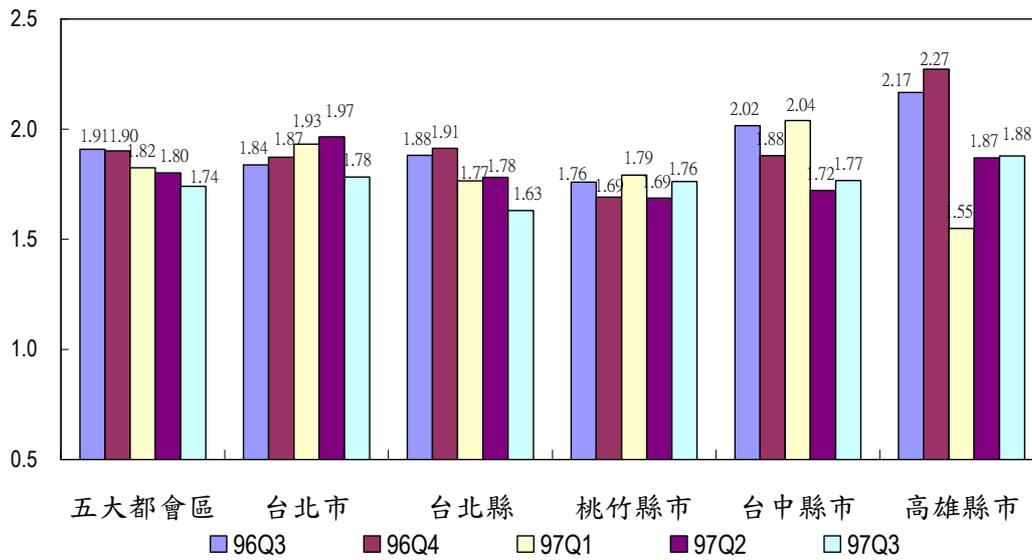
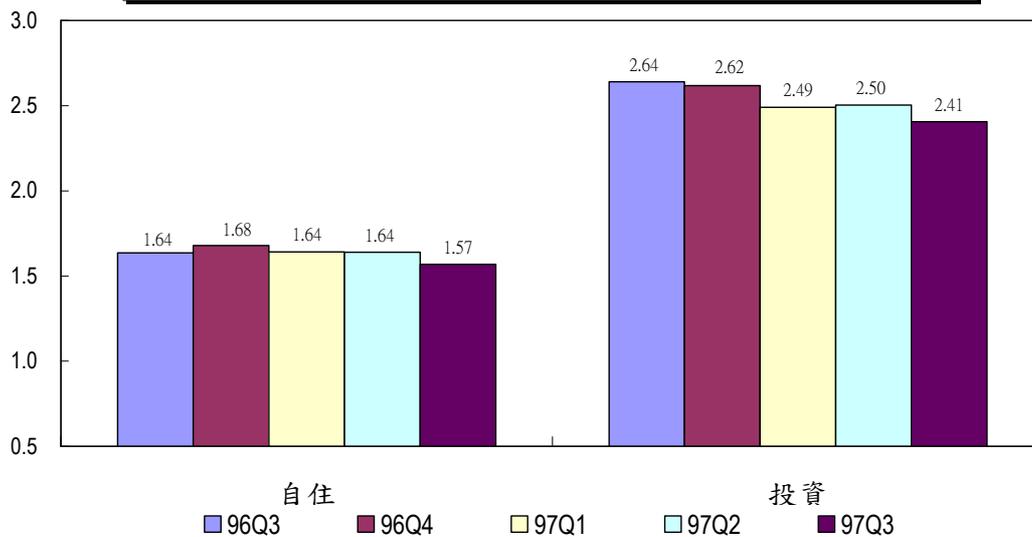


圖3.7.6 五大都會區自住型及投資型購屋搜尋者連續五季平均家戶擁屋數



(二)購屋類型

1. 市場類型

就五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型來看，以中古屋需求為主、新成屋需求次之，兩者比重接近。就各地區購屋搜尋者而言，台北市、台北縣及桃竹縣市均以中古屋為優先搜尋類型，台中及高雄縣市則以新成屋為主流需求。

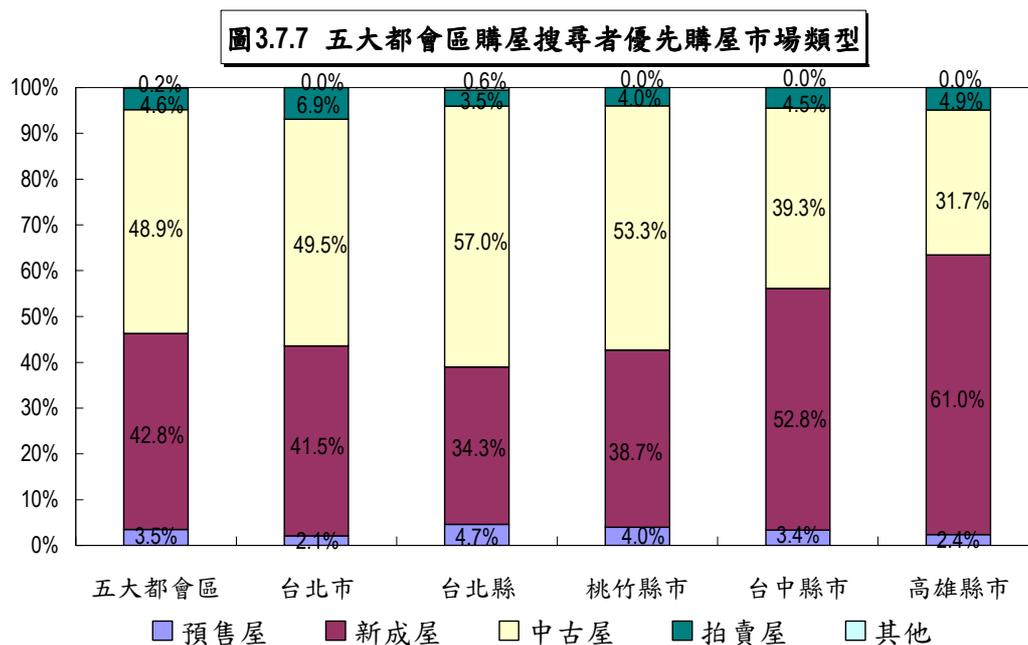


表 3.7.6 五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	3.5%	2.1%	4.7%	4.0%	3.4%	2.4%
新成屋	42.8%	41.5%	34.3%	38.7%	52.8%	61.0%
中古屋	48.9%	49.5%	57.0%	53.3%	39.3%	31.7%
拍賣屋	4.6%	6.9%	3.5%	4.0%	4.5%	4.9%
其他	0.2%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%

2. 房屋類型

就五大都會區各地區購屋搜尋者優先搜尋的房屋類型來看，各縣市均以電梯大樓為主要優先搜尋類型，約佔五成六至六成五之比重。相較其他縣市，高雄縣市及台中縣市透天別墅需求相對較高；台北市及台北縣公寓需求相對較高，其他縣市的公寓需求比重相較以往有較明顯的增加。

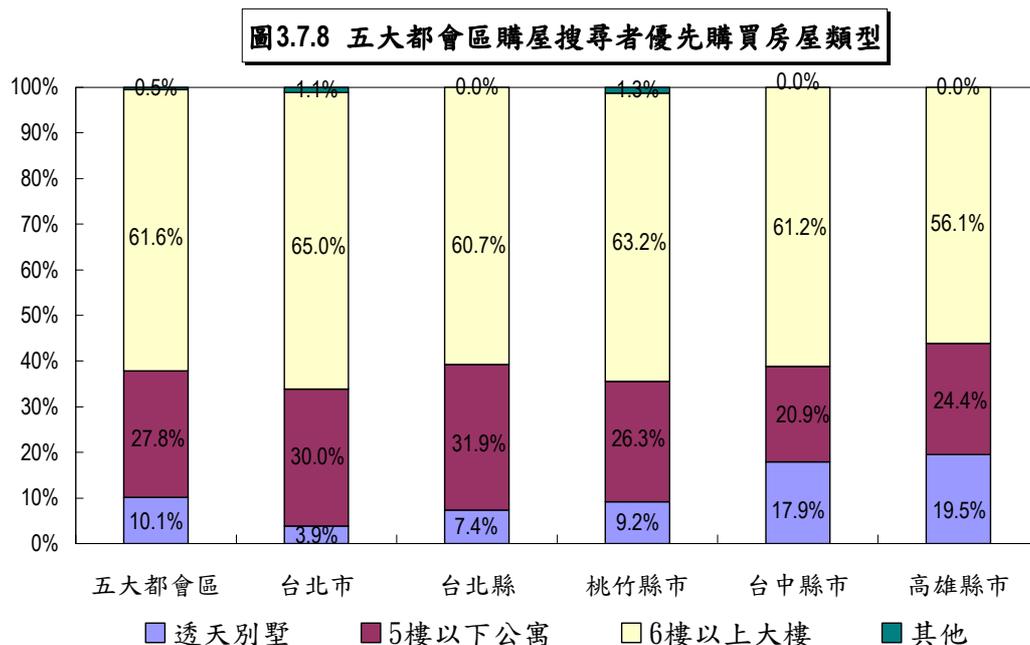


表 3.7.7 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	10.1%	3.9%	7.4%	9.2%	17.9%	19.5%
5樓以下公寓	27.8%	30.0%	31.9%	26.3%	20.9%	24.4%
6樓以上大樓	61.6%	65.0%	60.7%	63.2%	61.2%	56.1%
其他	0.5%	1.1%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%

3. 期望購屋後居住條件改變情形

(1) 整體條件

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件相較於現住房屋整體居住條件的改變，以變好的比例為最高，佔 69.4%，但較上季減少 6.5 個百分點；期望不變者佔 27.6%，期望變壞者僅佔 2.9%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中以台中縣市超過八成之比重相對最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望能擁有較現住房屋更好的居住條件。

圖3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之整體居住條件

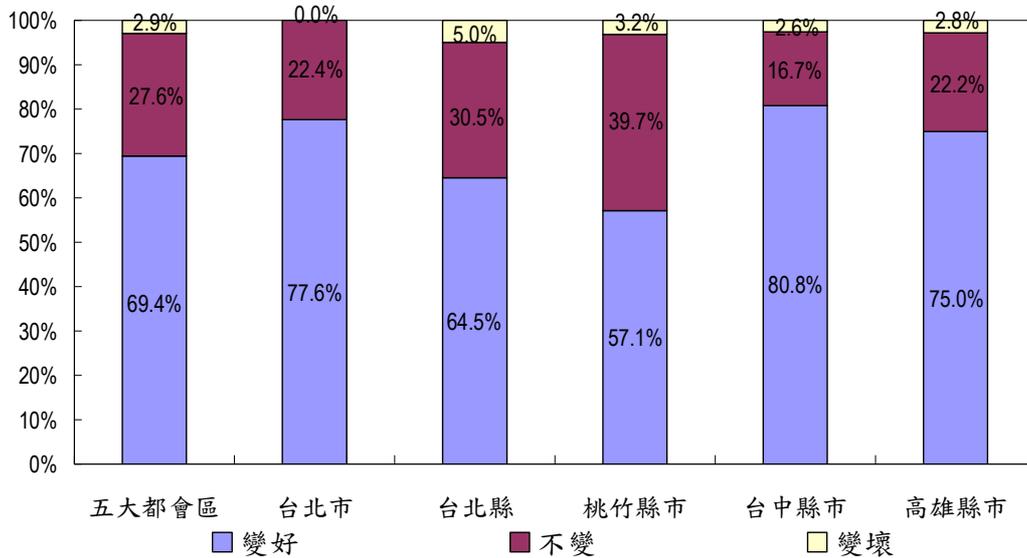


表 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後整體居住條件變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	69.4%	77.6%	64.5%	57.1%	80.8%	75.0%
不變	27.6%	22.4%	30.5%	39.7%	16.7%	22.2%
變壞	2.9%	0.0%	5.0%	3.2%	2.6%	2.8%

(2) 房屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋面積相較於現住房屋面積的改變，以變大的比例為最高，佔 54.0%，但較上季減少 7.0 個百分點；期望不變者佔 31.1%，期望變小者則佔 14.9%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變大的比例為最高，其中並以台北市的 65.6% 相對最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望能擁有較現住房屋更大的居住面積；期望購屋後房屋面積不變者，則以高雄縣市的 40.5% 相對較高。

圖 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之房屋面積

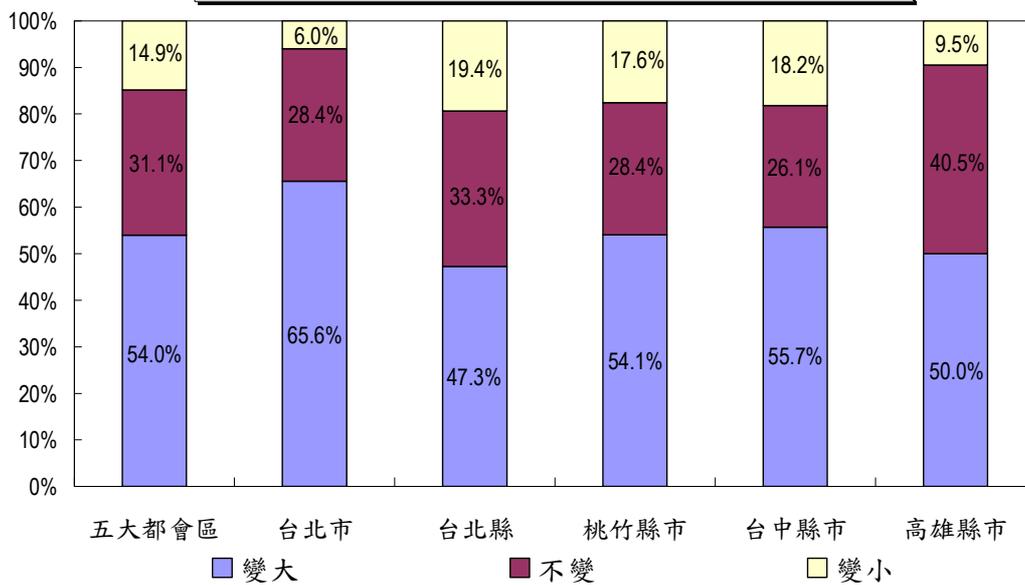


表 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變大	54.0%	65.6%	47.3%	54.1%	55.7%	50.0%
不變	31.1%	28.4%	33.3%	28.4%	26.1%	40.5%
變小	14.9%	6.0%	19.4%	17.6%	18.2%	9.5%

(3) 交通便利性

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋交通便利性的改變，以變好的比例為最高，佔 62.3%，但較上季減少 5.2 個百分點；期望不變者佔 34.8%，期望變壞者則佔 2.9%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中以台北市的 74.6% 相對較高。進一步可發現，桃竹縣市期望交通便利性不變的比例明顯較高，佔 40.5%。

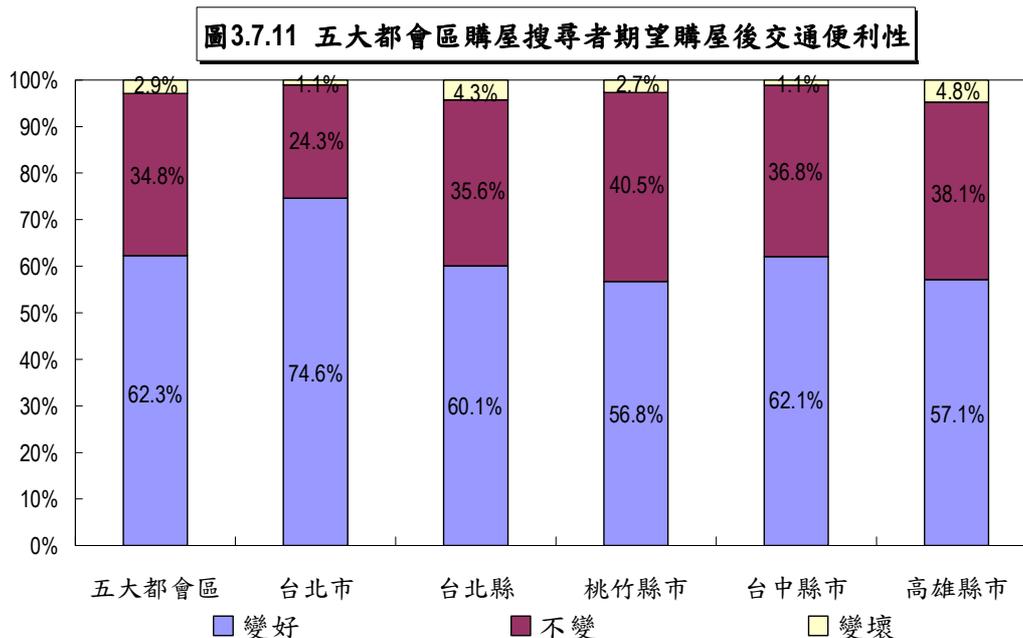


表 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後交通便利性

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	62.3%	74.6%	60.1%	56.8%	62.1%	57.1%
不變	34.8%	24.3%	35.6%	40.5%	36.8%	38.1%
變壞	2.9%	1.1%	4.3%	2.7%	1.1%	4.8%

(4) 鄰里環境

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋鄰里環境的改變，以變好的比例為最高，佔 61.6%，但較上季減少 7.3 個百分點；期望不變者佔 36.1%，期望變壞者僅佔 2.3%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望未來購屋後能擁有較現住房屋更好的鄰里環境；此外，期望購屋後鄰里環境不變者，以桃竹縣市的 48.6% 為最高，且與期望變好的比例相當接近。

圖3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之鄰里環境

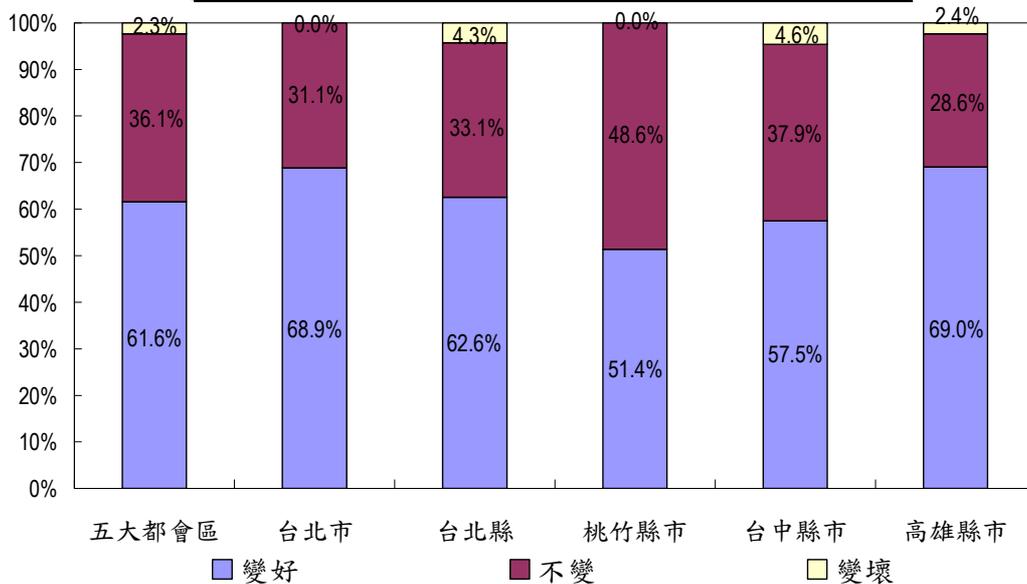


表 3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	61.6%	68.9%	62.6%	51.4%	57.5%	69.0%
不變	36.1%	31.1%	33.1%	48.6%	37.9%	28.6%
變壞	2.3%	0.0%	4.3%	0.0%	4.6%	2.4%

(5) 屋況

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋屋況(如屋齡、結構、設施等)的改變，以變好的比例為最高，佔 69.2%，較上季減少 5.4 個百分點；期望不變者佔 27.6%，期望變壞者僅佔 3.2%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以台北市的比例相對較高，達七成六，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望未來購屋後能擁有較現住房屋更好的屋況；期望購屋後屋況不變者，則以桃竹縣市的 35.1% 相對較高。

圖 3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之屋況

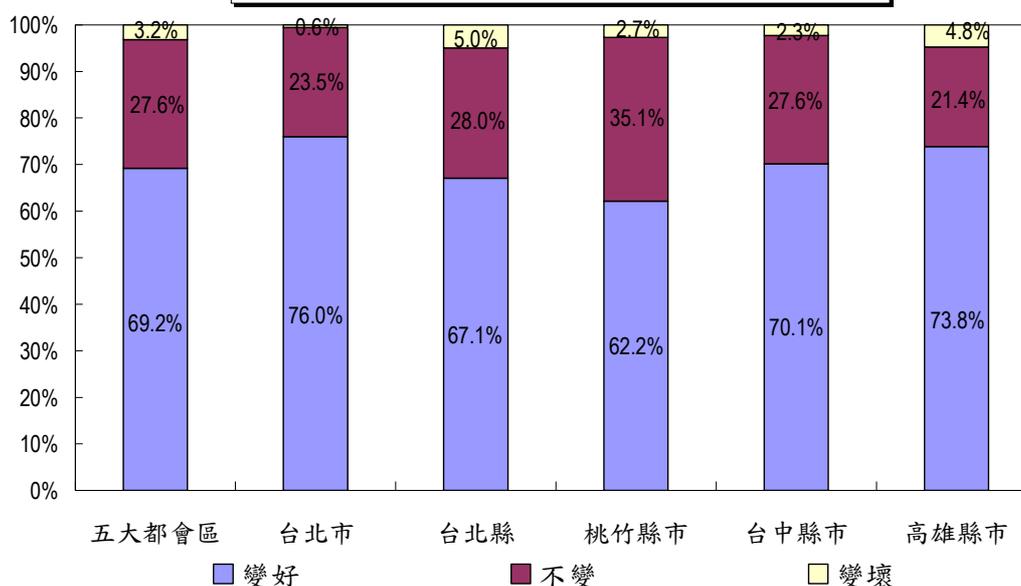


表 3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後屋況變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	69.2%	76.0%	67.1%	62.2%	70.1%	73.8%
不變	27.6%	23.5%	28.0%	35.1%	27.6%	21.4%
變壞	3.2%	0.6%	5.0%	2.7%	2.3%	4.8%

(6) 居住條件間變化之比較

就上述四項居住條件而言，五大都會區購屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況(69.2%)，其餘依序為交通便利性(62.3%)、鄰里環境(61.6%)及房屋面積(54.0%)，其中交通便利性的排序於本季首次優先於鄰里環境，其重要性已連續兩季逐漸提升；此外，本季期望居住條件不變的比例，該四項條件均有所增加，顯示有部分購屋搜尋者對於現有居住條件感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同的水準。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘幾項則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨/抵換(trade-off)關係。

就房屋面積與交通便利性兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 42.9%，不變者佔 17.1%，變壞者僅佔 0.2%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 39.7%，其中期望房屋面積變大但交通便利性不變者佔 10.8%，期望房屋面積變大但交通便利性變壞者僅佔 1.8%，期望交通便利性變好但房屋面積不變者佔 13.0%，期望交通便利性變好但房屋面積變小者佔 8.4%；期望兩者間一項不變一項變壞者則佔 5.7%。由此可知，當房屋面積與交通便利性兩項居住條件間必須取捨時，期望房屋面積變大卻要犧牲或捨棄交通便利性變好的比例為 12.6%，而期望交通便利性變好者的比例為 21.4%，後者比例高出 8.8 個百分點，較上季略增 2.7 個百分點。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 42.5%，期望均不變者佔 16.2%，變壞者僅佔 0.7%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 40.6%，較上季增加 6.3 個百分點；且期望鄰里環境變好者(佔 20.3%)相對於期望房屋面積變大者(佔 12.8%)的比例高出 7.5 個百分點。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 47.7%，較上季減少 5.5 個百分點；期望均不變者佔 15.5%，變壞者僅佔 1.7%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 35.1%，較上季增加 4.3 個百分點；且期望屋況變好者(佔 22.6%)相對於期望房屋面積變大者(佔 7.7%)的比例高出 14.9 個百分點。

就交通便利性與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 51.7%，較上季減少 4.6 個百分點；期望均不變者佔 22.6%，變壞者僅佔 0.6%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 25.0%，較上季略增 1.4 個百分點，且期望鄰里環境變好者(佔 11.0%)相對於期望交通便利性變好者(佔 12.6%)的比例低了 1.6 個百分點，首次出現了交通便利性的考量勝於鄰里環境條件的情形。

就交通便利性與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 54.1%，較上季減少 5.1 個百分點；期望均不變者佔 17.2%，變壞者僅佔 0.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 28.6%，較上季增加 5.8 個百分點；且期望屋況變好者(佔 16.2%)相對於期望交通便利性變好者(佔 10.5%)的比例高出 5.7 個百分點，但較上季減少 2.4 個百分點。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 56.5%，較上季

減少 5.7 個百分點；期望均不變者佔 20.4%，變壞者僅佔 0.6%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 22.5%，較上季增加 2.7 個百分點，且期望屋況變好者(佔 13.8%)相對於期望鄰里環境變好者(佔 6.1%)的比例高出 7.7 個百分點，較上季增加 1.1 個百分點。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於交通便利性、屋況先決於房屋面積、交通便利性先決於房屋面積、交通便利性先決於鄰里環境、鄰里環境先決於房屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、交通便利性、鄰里環境、房屋面積，與上述四項個別分析所發現的現象一致。此外，各項條件兩兩間具有抵換關係的比例較上季增加，顯示購屋搜尋者為追求某一居住條件，必須犧牲另一居住條件的情形有所增加。

表 3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與交通便利性間之變化

總百分比		交通便利性			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	42.9%	10.8%	1.8%	55.6%
	不變	13.0%	17.1%	0.6%	30.6%
	變小	8.4%	5.1%	0.2%	13.8%
合計		64.4%	33.0%	2.6%	100.0%

表 3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與鄰里環境間之變化

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	42.5%	12.1%	0.7%	55.3%
	不變	14.0%	16.2%	0.7%	30.9%
	變小	6.3%	6.8%	0.7%	13.8%
合計		62.7%	35.1%	2.2%	100.0%

表 3.7.15 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	47.7%	7.0%	0.7%	55.5%
	不變	14.8%	15.5%	0.4%	30.7%
	變小	7.8%	4.4%	1.7%	13.9%
合計		70.2%	27.0%	2.8%	100.0%

表 3.7.16 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後交通便利性與鄰里環境間之變化

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
交通便利性	變好	51.7%	11.7%	0.9%	64.4%
	不變	9.7%	22.6%	0.7%	33.0%
	變壞	1.3%	0.7%	0.6%	2.6%
合計		62.8%	35.0%	2.2%	100.0%

表 3.7.17 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後交通便利性與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
交通便利性	變好	54.1%	9.6%	0.9%	64.6%
	不變	14.2%	17.2%	1.7%	33.0%
	變壞	2.0%	0.2%	0.2%	2.4%
合計		70.3%	26.9%	2.8%	100.0%

表 3.7.18 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
鄰里環境	變好	56.5%	5.9%	0.2%	62.6%
	不變	12.7%	20.4%	2.0%	35.2%
	變壞	1.1%	0.6%	0.6%	2.2%
合計		70.3%	26.9%	2.8%	100.0%

4. 購屋面積

(1) 期望購屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，以30坪~未滿40坪為主要期望購屋面積，佔40.8%；其次則由上季的50坪以上轉為本季的40坪~未滿50坪，佔21.9%。就各地區購屋搜尋者而言，除了台中縣市以50坪以上為主流需求、高雄縣市以40坪~未滿50坪為主要期望購屋面積之外，其餘縣市均以30坪~未滿40坪為主要期望購屋面積，由其以桃竹縣市的52.1%為最高。

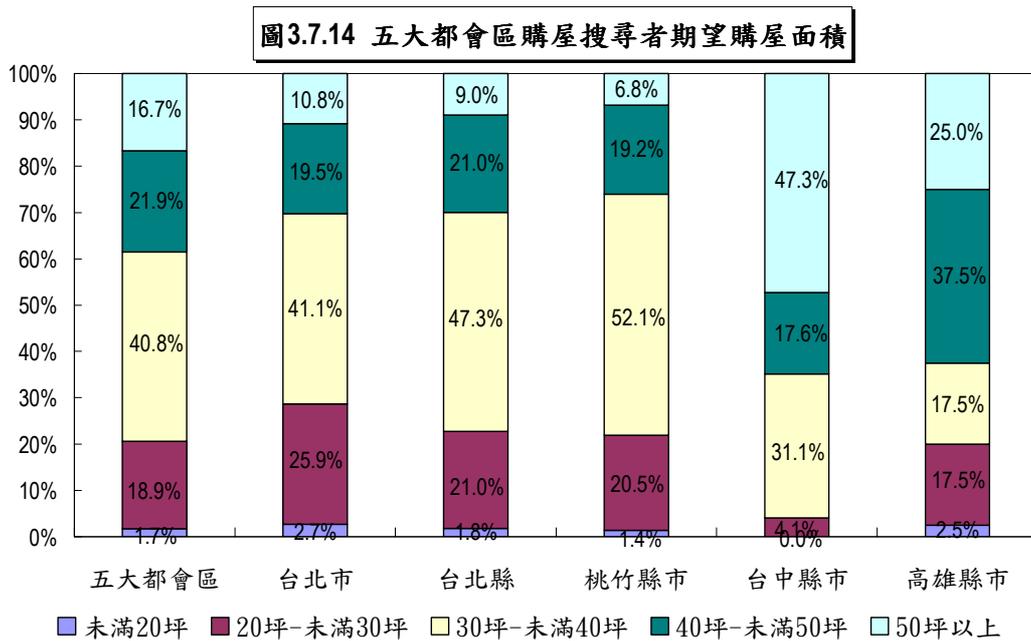


表 3.7.19 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿20坪	1.7%	2.7%	1.8%	1.4%	0.0%	2.5%
20坪-未滿30坪	18.9%	25.9%	21.0%	20.5%	4.1%	17.5%
30坪-未滿40坪	40.8%	41.1%	47.3%	52.1%	31.1%	17.5%
40坪-未滿50坪	21.9%	19.5%	21.0%	19.2%	17.6%	37.5%
50坪以上	16.7%	10.8%	9.0%	6.8%	47.3%	25.0%

(2) 期望購屋面積與現住房屋面積之比較

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望未來購屋面積相對於現住房屋面積為相近者佔41.4%；期望未來購屋面積較大者則佔37.8%，較上季增加8.2個百分點；較小者佔20.7%。可能的原因為在既定購屋預算限制下，有超過四成的購屋搜尋者僅能維持現住水準或滿意於現住房屋面積大小，有20.7%購屋搜尋者則需犧牲現住水準或認為現住房屋面積過大不符經濟效益。就各地區購屋搜尋者而言，除了高雄縣市及台北縣以期望面積較大的比例為最高、桃竹縣市同時以期望面積接近或較大的比例為最高之外，其餘各縣市均以期望面積相近的比例為最高。

圖3.7.15 五大都會區購屋搜尋者期望購屋與現屋面積比較

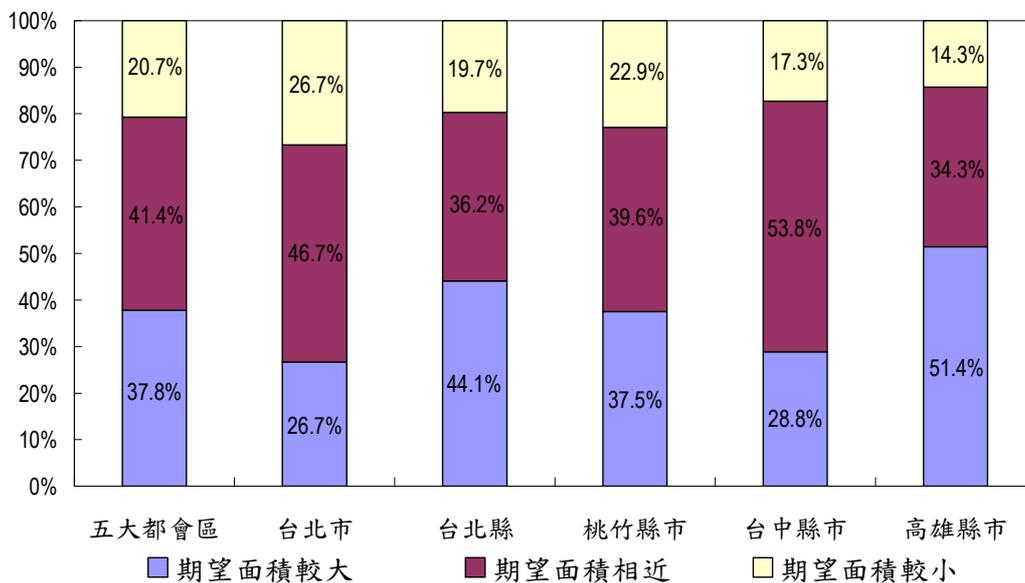


表 3.7.20 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積與現住房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
期望面積較大	37.8%	26.7%	44.1%	37.5%	28.8%	51.4%
期望面積相近	41.4%	46.7%	36.2%	39.6%	53.8%	34.3%
期望面積較小	20.7%	26.7%	19.7%	22.9%	17.3%	14.3%

(三) 房屋價格

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 45.2%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 26.9%。就各地區購屋搜尋者而言，除了台北市以 1200 萬元以上(佔 40.0%，較上季增加 7.9 個百分點)、桃竹縣市以 600 萬~未滿 900 萬元(佔 46.7%)為主要期望購屋價格之外，其餘各縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格。整體而言，台北市的期望購屋價格明顯較其餘縣市高；此外，期望購屋價格在 900 萬元以上的比例，則以桃竹縣市相對較低。

圖3.7.16 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格

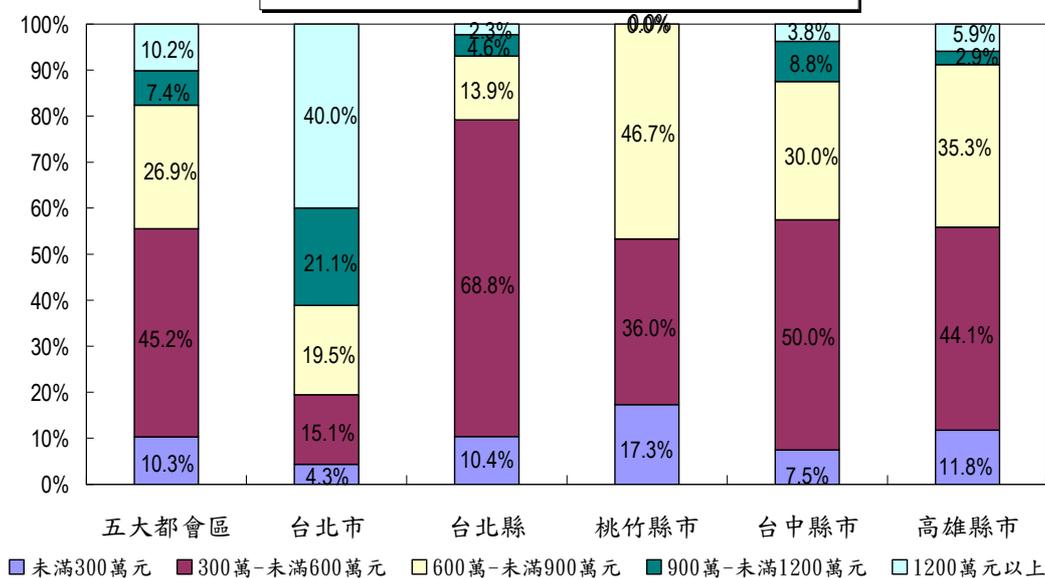


表 3.7.21 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	3.1%	2.7%	1.7%	5.3%	3.8%	2.9%
200萬-未滿300萬元	7.2%	1.6%	8.7%	12.0%	3.8%	8.8%
300萬-未滿400萬元	12.6%	1.6%	18.5%	13.3%	15.0%	11.8%
400萬-未滿500萬元	13.7%	3.8%	22.5%	9.3%	18.8%	8.8%
500萬-未滿600萬元	18.8%	9.7%	27.7%	13.3%	16.3%	23.5%
600萬-未滿900萬元	26.9%	19.5%	13.9%	46.7%	30.0%	35.3%
900萬-未滿1200萬元	7.4%	21.1%	4.6%	0.0%	8.8%	2.9%
1200萬-未滿2000萬元	7.3%	25.9%	2.3%	0.0%	3.8%	5.9%
2000萬元以上	2.9%	14.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(四) 遷徙距離

就五大都會區各地區購屋搜尋者之期望遷移距離來看，整體而言，各地區多期望進行同縣市內之遷移，且持續以同縣市同鄉鎮市區遷入者較多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例為 58.0%，較上季明顯增加 12.3 個百分點。就各地區而言，除了台北市期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例較高(將近六成)之外，其餘各縣市均以期望同縣市同鄉鎮市區遷入的比例為最高。較多外來人口期望遷入之地區由上季的台北市轉為本季的台中縣市，佔 26.6%。

圖3.7.17 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

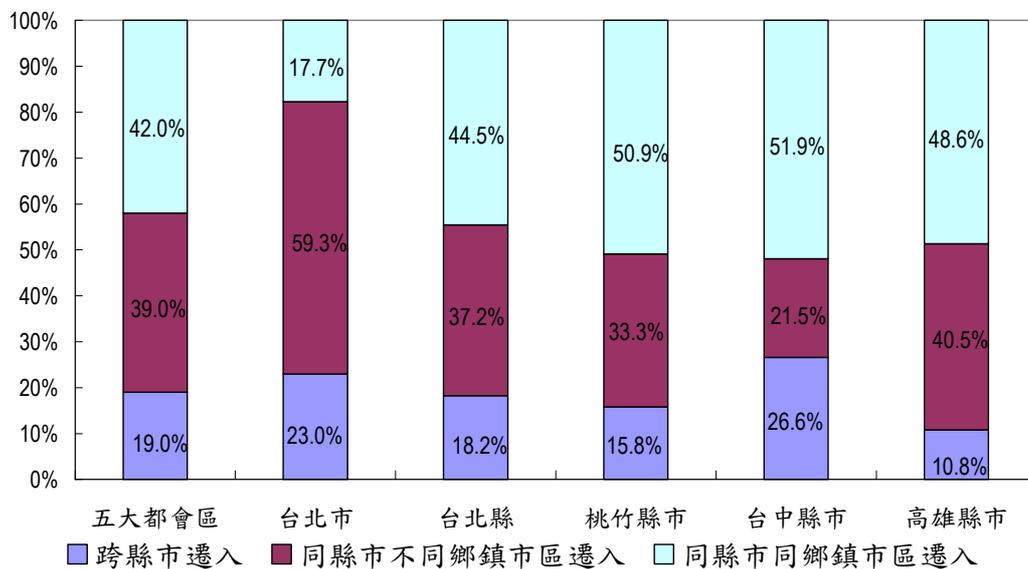
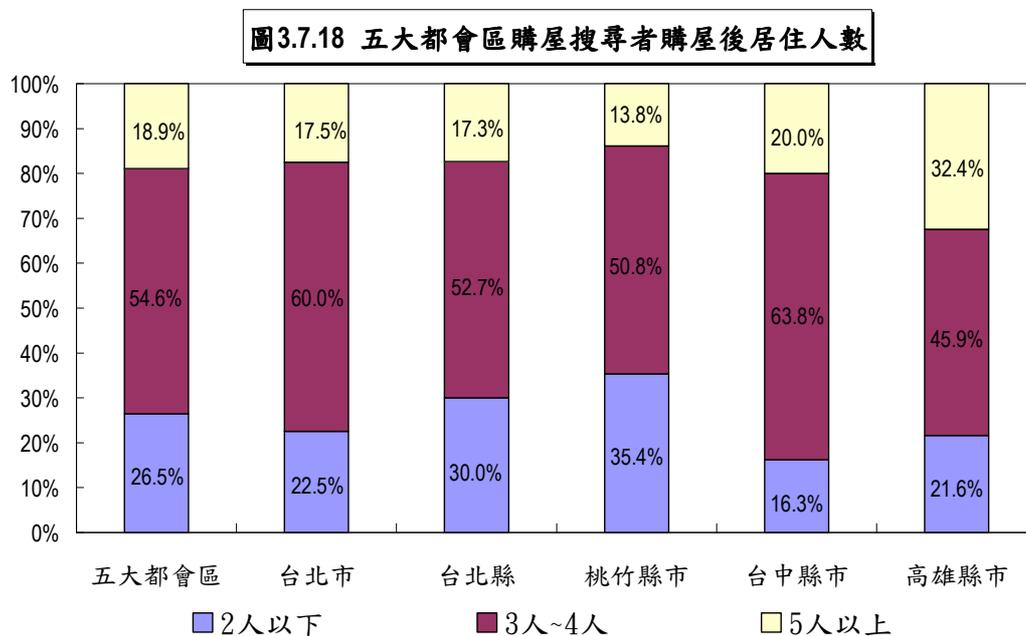


表 3.7.22 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	19.0%	23.0%	18.2%	15.8%	26.6%	10.8%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	39.0%	59.3%	37.2%	33.3%	21.5%	40.5%
同縣市同鄉鎮市區遷入	42.0%	17.7%	44.5%	50.9%	51.9%	48.6%

(五)購屋搜尋者屬性**1. 購屋後居住人數**

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後居住人數平均而言為 3.5 人，且以 3~4 人所佔比例較高，合計為 54.6%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 3~4 人所佔比例為較高，尤其以台中縣市的 63.8% 為最高；2 人以下的比例以桃竹縣市的 35.4% 相對較高，五人以上的比例則以高雄縣市的 32.4% 相對較高。

**表 3.7.23 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	0.4%	0.0%	0.7%	0.0%	1.3%	0.0%
1人	4.1%	3.1%	4.7%	6.2%	2.5%	2.7%
2人	22.0%	19.4%	24.7%	29.2%	12.5%	18.9%
3人	23.4%	25.0%	23.3%	21.5%	27.5%	18.9%
4人	31.2%	35.0%	29.3%	29.2%	36.3%	27.0%
5人	11.4%	11.9%	10.7%	7.7%	11.3%	18.9%
5人以上	7.5%	5.6%	6.7%	6.2%	8.8%	13.5%
平均數(標準差)	3.5 (1.3)	3.5 (1.2)	3.4 (1.3)	3.2 (1.3)	3.7 (1.2)	3.8 (1.4)

2. 購屋後家庭型態

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後以夫婦與未婚子女所組成的家庭型態為主，佔41.5%；其次為夫婦兩人，佔23.5%；再者為三代同堂的12.4%。各縣市均以夫婦與未婚子女家庭為主。就各種家庭型態而言，夫婦家庭以桃竹縣市所佔比例相對較高，三代同堂家庭則以台北市及高雄縣市所佔比例較高。整體而言，購屋搜尋者購屋後的家庭型態主要以核心家庭(夫婦、夫婦與未婚子女)及主幹家庭(三代同堂家庭)為主，與現階段台灣主要家庭結構大致相符。

圖3.7.19 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

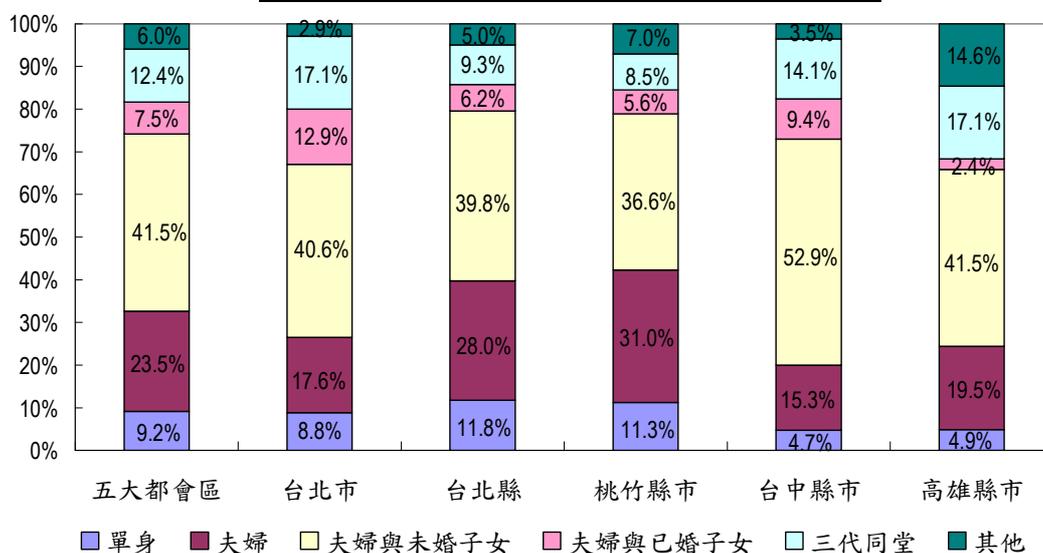


表 3.7.24 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	9.2%	8.8%	11.8%	11.3%	4.7%	4.9%
夫婦	23.5%	17.6%	28.0%	31.0%	15.3%	19.5%
夫婦與未婚子女	41.5%	40.6%	39.8%	36.6%	52.9%	41.5%
夫婦與已婚子女	7.5%	12.9%	6.2%	5.6%	9.4%	2.4%
三代同堂	12.4%	17.1%	9.3%	8.5%	14.1%	17.1%
其他	6.0%	2.9%	5.0%	7.0%	3.5%	14.6%

3. 家庭平均月收入

整體而言，五大都會區購屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於3萬~未滿6萬元以及6萬~未滿9萬元與之間，合計佔63.9%。各縣市所得分佈情形則具有部分地區性差異；相對而言，家庭平均月收入主要界在3萬~未滿6萬元者以台北縣及台中縣市的比重相對較高；12萬元以上較高收入者則以台北市的25.0%相對較高。

圖3.7.20 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

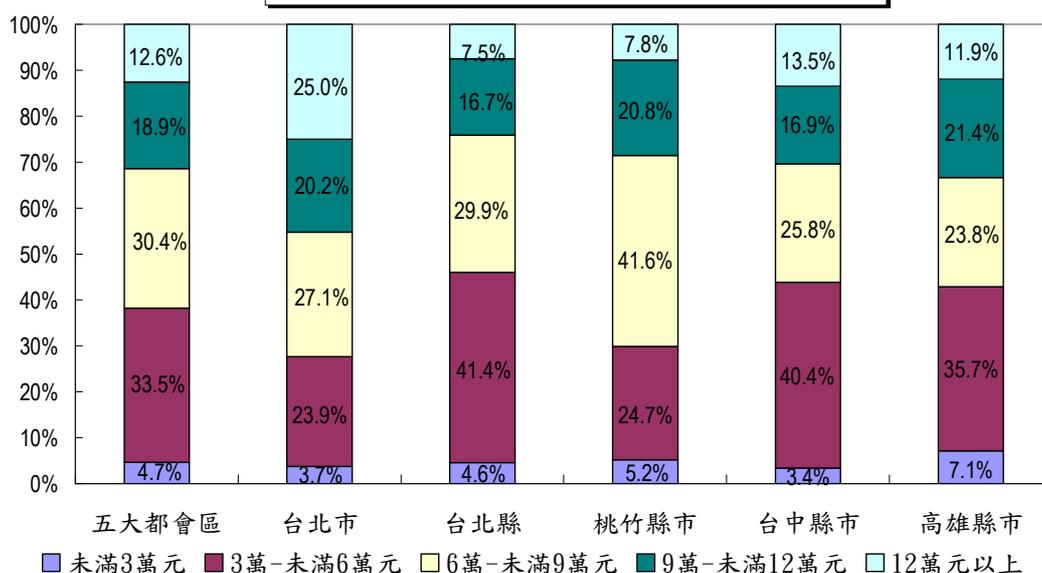


表 3.7.25 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	4.7%	3.7%	4.6%	5.2%	3.4%	7.1%
3萬-未滿6萬元	33.5%	23.9%	41.4%	24.7%	40.4%	35.7%
6萬-未滿9萬元	30.4%	27.1%	29.9%	41.6%	25.8%	23.8%
9萬-未滿12萬元	18.9%	20.2%	16.7%	20.8%	16.9%	21.4%
12萬-未滿15萬元	7.2%	17.6%	4.0%	2.6%	7.9%	4.8%
15萬元以上	5.4%	7.4%	3.4%	5.2%	5.6%	7.1%

4. 現屋居住年數

就五大都會區購屋搜尋者在目前房屋的居住時間來看，平均為 10.9 年，顯示家戶大約 11 年左右就會有購屋搜尋的意願；各地區已居住時間以高雄縣市平均 10.4 年為最短，以台中縣市平均 11.4 年為最長，各地區差異甚小。

圖3.7.21 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

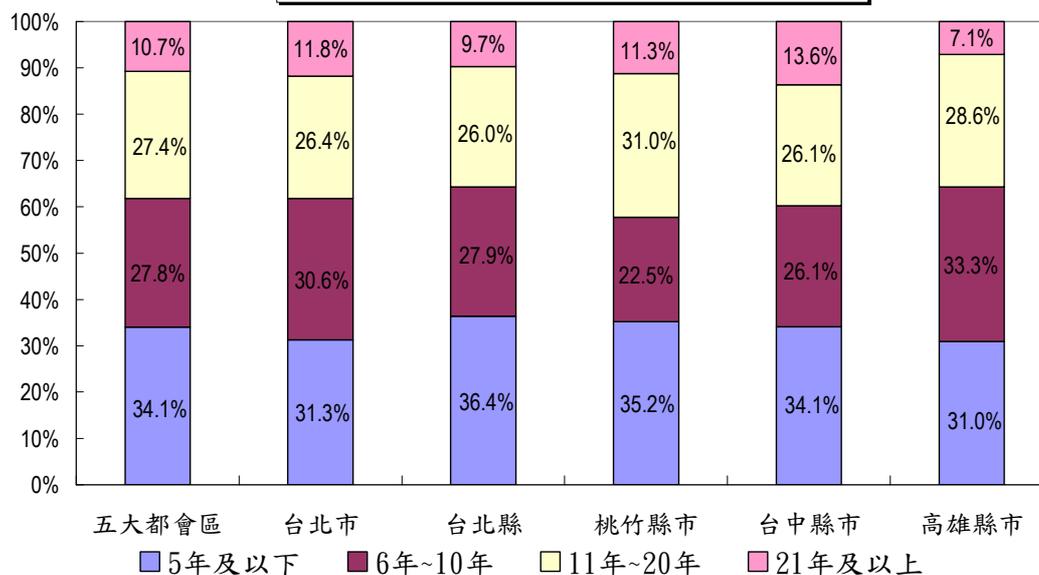
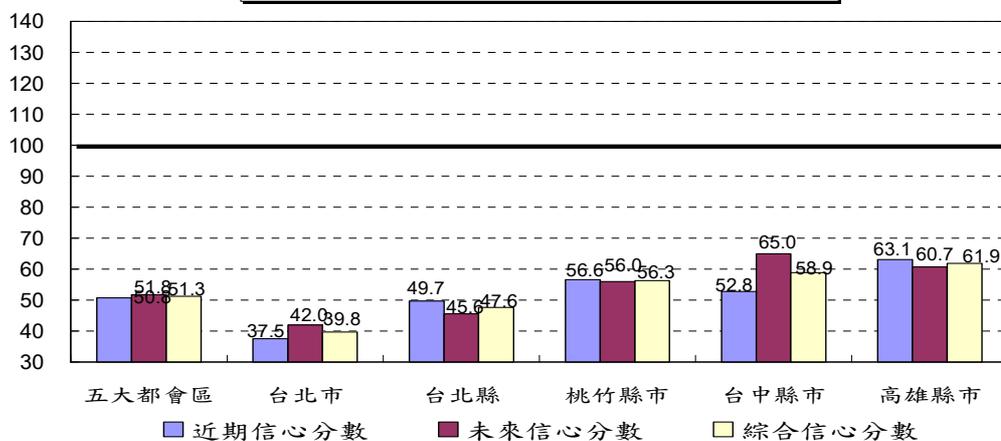
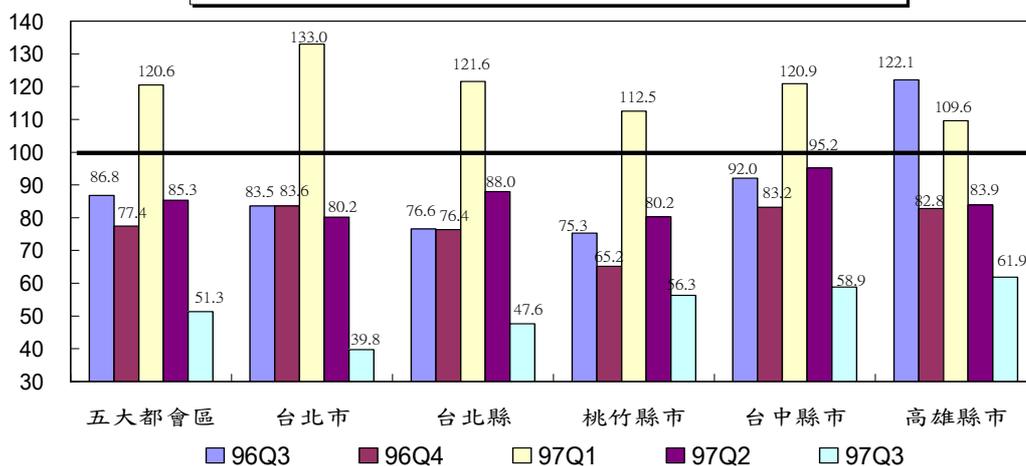


表 3.7.26 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	13.0%	16.0%	14.9%	9.9%	10.2%	11.9%
3年~5年	21.0%	15.3%	21.4%	25.4%	23.9%	19.0%
6年~10年	27.8%	30.6%	27.9%	22.5%	26.1%	33.3%
11年~20年	27.4%	26.4%	26.0%	31.0%	26.1%	28.6%
21年及以上	10.7%	11.8%	9.7%	11.3%	13.6%	7.1%
平均數(標準差)	10.9 (8.1)	11.1 (8.3)	10.5 (8.1)	11.2 (8.2)	11.4(8.7)	10.4 (7.1)

(六)房價信心綜合分數

本季台中縣市近期信心分數下降至 100 分基準點之下，其餘各縣市近期、未來與綜合信心分數均持續位在 100 分基準點之下且有明顯下降幅度，顯示各縣市購屋搜尋者對房價走勢持續以傾向看跌為主。其中，高雄縣市購屋搜尋者的近期及綜合信心分數為最高，台中縣市未來信心分數相對最高；台北市則是三項信心分數均為最低，且均為自 91Q2 開始調查以來的最低分數，尤其近期信心分數更是下降至 37.5 分。此外，台北市、台中縣市近期信心分數低於未來信心分數，其餘各縣市則是未來信心分數低於近期信心分數但差異不大，顯示各縣市購屋搜尋者對近期及未來房價走勢的看跌程度並不一致。

圖 3.7.22 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數**圖 3.7.23 五大都會區購屋搜尋者五季綜合房價信心分數****表 3.7.27 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	50.78	37.50	49.71	56.58	52.78	63.10
未來信心分數	51.81	42.01	45.59	56.00	65.00	60.71
綜合信心分數	51.30	39.76	47.65	56.29	58.89	61.90

(七) 購屋自備款資金來源

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，係以現金或存款為主，佔 40.3%；其次為金融機構貸款，佔 28.1%。至於以投入股市資金或股市獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 6.3%，且以台北市(8.9%)及台中縣市(8.6%)的比例相對較高。就各縣市而言，均以現金或存款為主要購屋自備款資金來源，其次則為金融機構貸款或父母資助。

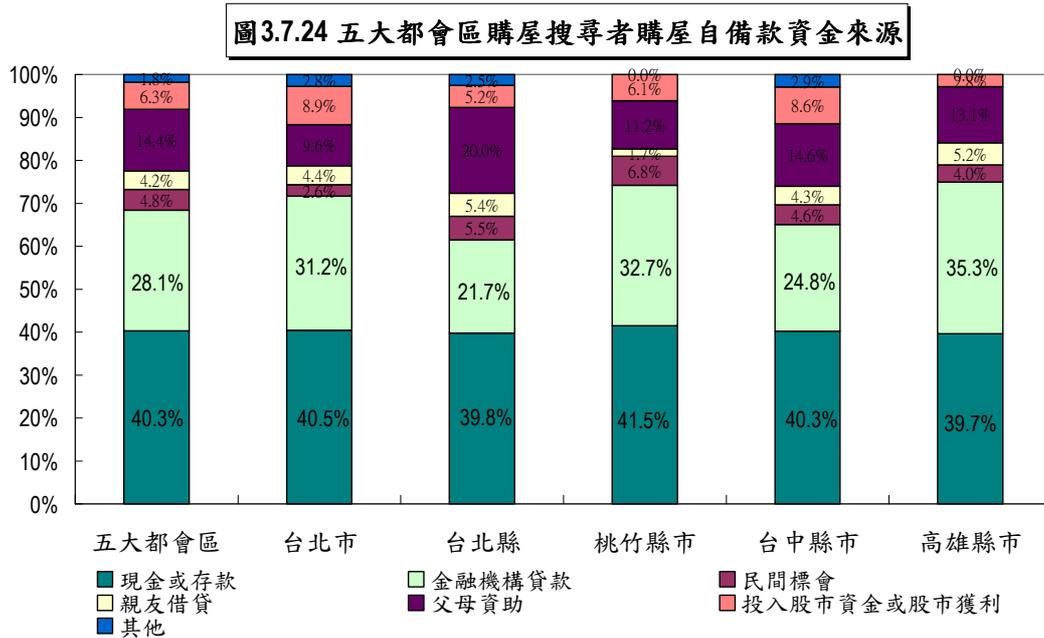


表 3.7.28 五大都會區購屋搜尋者之購屋自備款資金來源

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	40.3%	40.5%	39.8%	41.5%	40.3%	39.7%
金融機構貸款	28.1%	31.2%	21.7%	32.7%	24.8%	35.3%
民間標會	4.8%	2.6%	5.5%	6.8%	4.6%	4.0%
親友借貸	4.2%	4.4%	5.4%	1.7%	4.3%	5.2%
父母資助	14.4%	9.6%	20.0%	11.2%	14.6%	13.1%
投入股市資金或股市獲利	6.3%	8.9%	5.2%	6.1%	8.6%	2.8%
其他	1.8%	2.8%	2.5%	0.0%	2.9%	0.0%

註：表中百分比數據係取各個購屋搜尋者投入購屋金額最多的三項自備款資金來源，並依據金額多寡的排序進行加權計算。

(八) 購屋壓力情形

關於五大都會區購屋搜尋者於此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力之議題，有 49.9%的購屋搜尋者認為本次購屋將會對於日後一般生活支出造成部分壓力，有 20.0%認為會造成很大壓力，有 13.7%則認為僅會產生很小的壓力，認為完全沒壓力者僅佔 9.9%；認為有很大壓力及非常大壓力之比例合計佔 26.5%，較上季減少 4.2 個百分點。就各縣市而言，均以認為會造成部份壓力的比重為最高，認為有非常大壓力的則以台北縣之比例相對較高。就購屋壓力指數而言，本季五大都會區壓力指數為 1.99，較上季的 2.08 略減 0.09；台北縣購屋壓力指數(2.15)相對較高，較上季略增 0.02；桃竹縣市購屋壓力指數(1.80)則相對較低，且較上季減少 0.47。

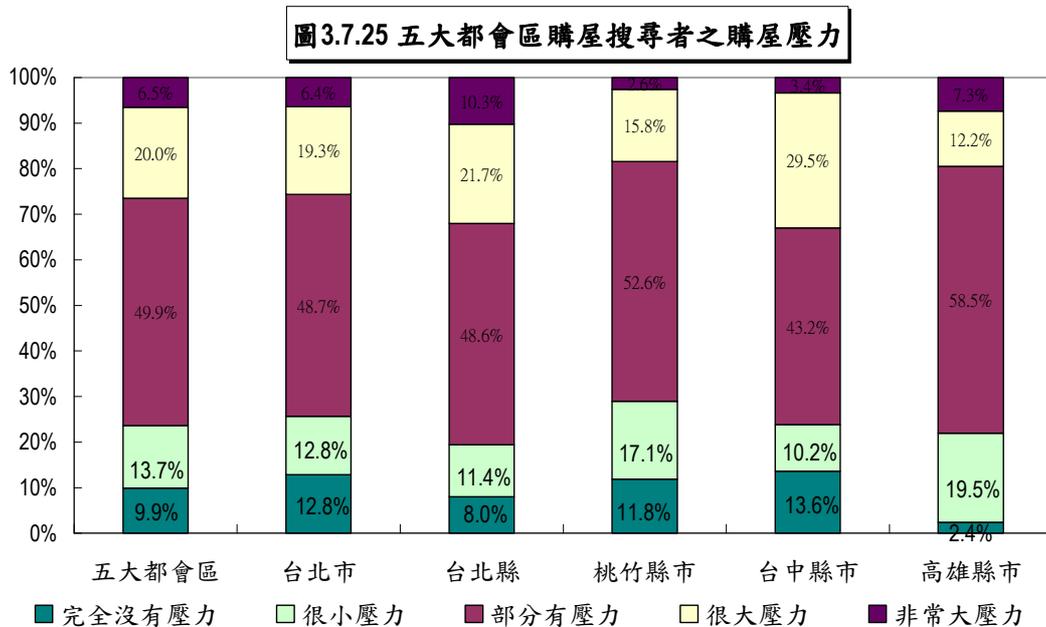


表 3.7.29 五大都會區購屋搜尋者之購屋壓力情形

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全沒有壓力	9.9%	12.8%	8.0%	11.8%	13.6%	2.4%
很小壓力	13.7%	12.8%	11.4%	17.1%	10.2%	19.5%
部分有壓力	49.9%	48.7%	48.6%	52.6%	43.2%	58.5%
很大壓力	20.0%	19.3%	21.7%	15.8%	29.5%	12.2%
非常大壓力	6.5%	6.4%	10.3%	2.6%	3.4%	7.3%
購屋壓力指數	1.99	1.94	2.15	1.80	1.99	2.02

(九) 購屋意願受未來利率變動影響情形

關於未來利率變動是否會影響五大都會區購屋搜尋者的購屋意願之議題，認為無影響以及會些微降低購屋意願的比例相對較高，分別佔 26.1%、26.0%；認為會些微提升購屋意願的比重則佔 20.1%；整體而言，認為會降低購屋意願的比重為 37.2%，會提升購屋意願的比重則為 36.7%，顯示五大都會區購屋搜尋者對於未來利率變動影響購屋意願的看法相當分歧。就各縣市而言，台北市購屋搜尋者認為未來利率變動會提升購屋意願的比重(46.3%)為最高，其次為台北縣的 41.5%；台中縣市認為未來利率變動會降低購屋意願的比重相對最高，佔 51.1%；桃竹縣市認為會提升購屋意願與降低購屋意願的比例相近；高雄縣市則呈現購屋意願降低、無影響及提升的比重均相同的分歧看法。

圖3.7.26 五大都會區未來利率變動對購屋搜尋者意願之影響

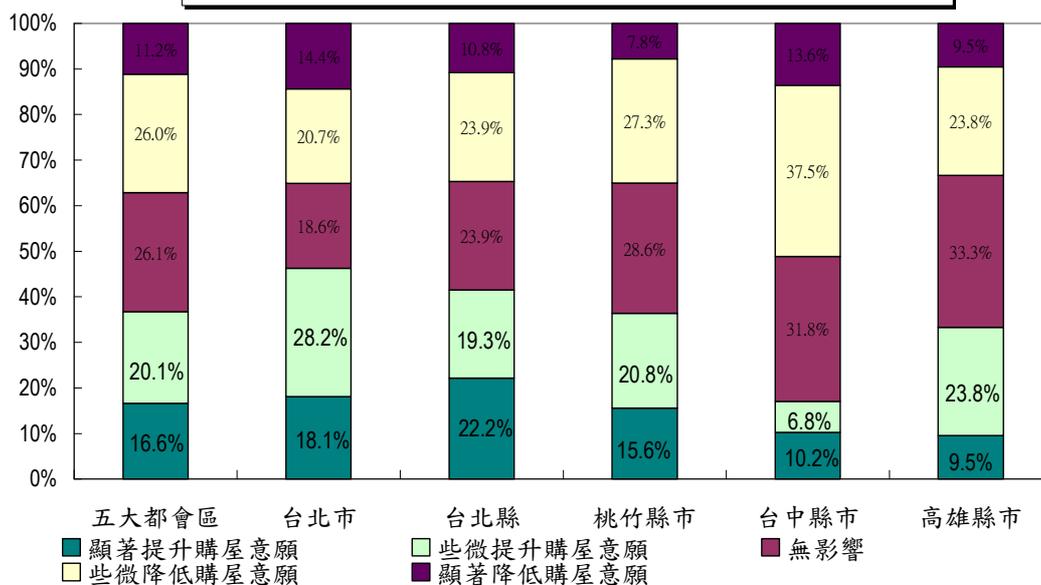
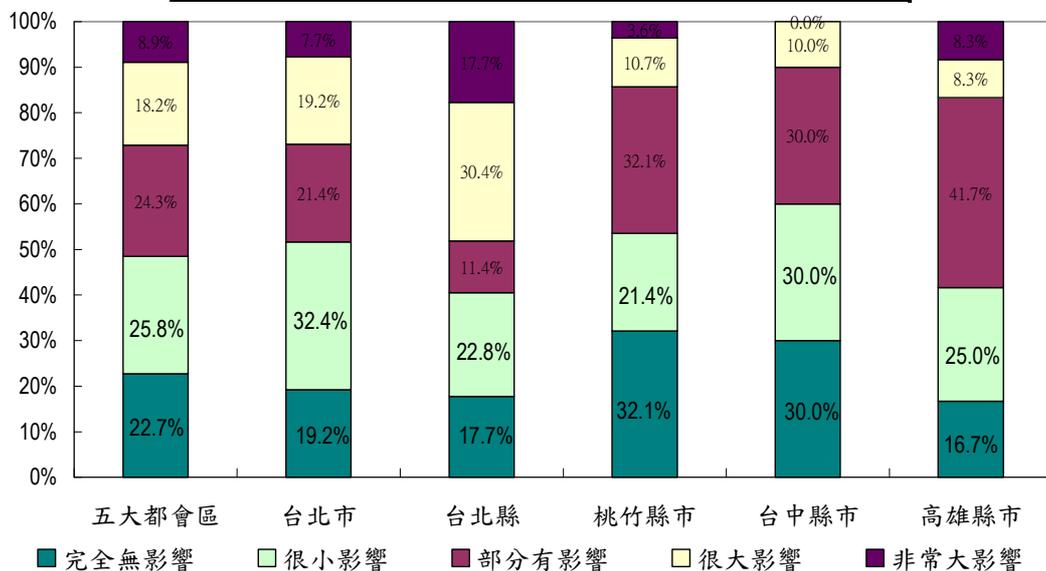


表 3.7.30 五大都會區購屋搜尋者之購屋意願受未來利率變動影響情形

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
顯著提升購屋意願	16.6%	18.1%	22.2%	15.6%	10.2%	9.5%
些微提升購屋意願	20.1%	28.2%	19.3%	20.8%	6.8%	23.8%
無影響	26.1%	18.6%	23.9%	28.6%	31.8%	33.3%
些微降低購屋意願	26.0%	20.7%	23.9%	27.3%	37.5%	23.8%
顯著降低購屋意願	11.2%	14.4%	10.8%	7.8%	13.6%	9.5%

(十) 購屋意願受政府優惠房貸措施影響情形

關於政府推出的優惠房貸措施是否會影響購屋意願之議題，以認為有很小影響及部分有影響的比例較高，分別為 25.8%及 24.3%；認為完全無影響的比重則佔 22.7%。就各縣市而言，台北市購屋搜尋者認為政府推出的優惠房貸措施對於購屋意願有很小影響的比重(32.4%)為最高，台北縣則認為有很大影響(30.4%)；桃竹縣市則以完全無影響及部份有影響的看法為主，分別佔 32.1%；台中縣市則出現從完全無影響、很小影響至部分有影響比重均相同的分歧看法；高雄縣市則以部分有影響的比重相對較高。

圖3.7.27 五大都會區政府優惠房貸措施對購屋意願之影響**表 3.7.31 五大都會區購屋搜尋者之購屋意願受政府優惠房貸措施影響情形**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全無影響	22.7%	19.2%	17.7%	32.1%	30.0%	16.7%
很小影響	25.8%	32.4%	22.8%	21.4%	30.0%	25.0%
部分有影響	24.3%	21.4%	11.4%	32.1%	30.0%	41.7%
很大影響	18.2%	19.2%	30.4%	10.7%	10.0%	8.3%
非常大影響	8.9%	7.7%	17.7%	3.6%	0.0%	8.3%

八、購屋搜尋者基本資料與需求分配

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者平均家庭月收入						
未滿3萬元	3.7%	4.6%	5.2%	3.4%	7.1%	4.7%
3萬-未滿6萬元	23.9%	41.4%	24.7%	40.4%	35.7%	33.5%
6萬-未滿9萬元	27.1%	29.9%	41.6%	25.8%	23.8%	30.4%
9萬-未滿12萬元	20.2%	16.7%	20.8%	16.9%	21.4%	18.9%
12萬-未滿15萬元	17.6%	4.0%	2.6%	7.9%	4.8%	7.2%
15萬元以上	7.4%	3.4%	5.2%	5.6%	7.1%	5.4%
購屋者年齡						
25歲及以下	1.9%	2.9%	0.0%	1.4%	5.9%	2.2%
26歲-35歲	31.5%	56.5%	60.9%	31.9%	38.2%	46.4%
36歲-45歲	35.8%	31.9%	34.4%	52.8%	47.1%	38.2%
46歲-55歲	27.2%	8.7%	3.1%	9.7%	5.9%	11.1%
56歲及以上	3.7%	0.0%	1.6%	4.2%	2.9%	2.1%
目前房屋居住年數						
2年及以下	16.0%	14.9%	9.9%	10.2%	11.9%	13.0%
3年~5年	15.3%	21.4%	25.4%	23.9%	19.0%	21.0%
6年~10年	30.6%	27.9%	22.5%	26.1%	33.3%	27.8%
11年~20年	26.4%	26.0%	31.0%	26.1%	28.6%	27.4%
21年及以上	11.8%	9.7%	11.3%	13.6%	7.1%	10.7%
購屋後家庭型態						
單身	8.8%	11.8%	11.3%	4.7%	4.9%	9.2%
夫婦	17.6%	28.0%	31.0%	15.3%	19.5%	23.5%
夫婦與未婚子女	40.6%	39.8%	36.6%	52.9%	41.5%	41.5%
夫婦與已婚子女	12.9%	6.2%	5.6%	9.4%	2.4%	7.5%
三代同堂	17.1%	9.3%	8.5%	14.1%	17.1%	12.4%
其他	2.9%	5.0%	7.0%	3.5%	14.6%	6.0%
購屋後居住人數						
0人	0.0%	0.7%	0.0%	1.3%	0.0%	0.4%
1人	3.1%	4.7%	6.2%	2.5%	2.7%	4.1%
2人	19.4%	24.7%	29.2%	12.5%	18.9%	22.0%
3人	25.0%	23.3%	21.5%	27.5%	18.9%	23.4%
4人	35.0%	29.3%	29.2%	36.3%	27.0%	31.2%
5人	11.9%	10.7%	7.7%	11.3%	18.9%	11.4%
5人以上	5.6%	6.7%	6.2%	8.8%	13.5%	7.5%

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者性別						
男	64.3%	59.0%	71.0%	56.6%	55.3%	61.7%
女	35.7%	41.0%	29.0%	43.4%	44.7%	38.3%
購屋者職業						
軍公教	10.6%	9.9%	9.6%	16.9%	12.5%	11.4%
民間機構	36.9%	46.2%	58.9%	49.4%	55.0%	48.5%
自由業	29.1%	24.6%	20.5%	20.2%	15.0%	22.8%
家管	10.6%	5.8%	2.7%	4.5%	2.5%	5.6%
無	2.2%	0.6%	1.4%	0.0%	0.0%	0.9%
其他	10.6%	12.9%	6.8%	9.0%	15.0%	10.9%
購屋者職位						
負責人	15.6%	4.8%	4.5%	5.6%	2.9%	6.8%
主管	22.7%	11.6%	13.6%	11.3%	11.4%	14.2%
職員	49.2%	74.8%	75.8%	78.9%	71.4%	70.0%
不適用	12.5%	8.8%	6.1%	4.2%	14.3%	9.0%
購屋者教育程度						
小學以下	0.0%	1.2%	1.3%	0.0%	0.0%	0.6%
國(初)中	2.8%	2.4%	2.6%	0.0%	4.8%	2.5%
高中/職	24.0%	27.7%	13.0%	19.1%	16.7%	21.2%
大專	54.2%	63.3%	67.5%	70.8%	69.0%	64.1%
研究所以上	19.0%	5.4%	15.6%	10.1%	9.5%	11.5%
購屋後擁屋數						
一戶	43.9%	50.3%	44.7%	44.4%	34.1%	44.9%
二戶	40.7%	38.2%	43.4%	40.0%	51.2%	41.7%
三戶	11.1%	9.8%	6.6%	12.2%	9.8%	9.8%
四戶	1.6%	1.7%	1.3%	1.1%	2.4%	1.6%
五戶及以上	2.6%	0.0%	3.9%	2.2%	2.4%	2.0%
購屋者平均年齡(歲)	41.0	35.6	35.4	38.5	36.7	37.2
購屋後居住人數(人)	3.5	3.4	3.2	3.7	3.8	3.5

表 3.8.2 歷次購屋搜尋者基本資料

	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季
購屋者平均家庭月收入					
未滿3萬元	7.7%	7.8%	4.9%	4.3%	4.7%
3萬-未滿6萬元	30.3%	41.9%	31.0%	30.3%	33.5%
6萬-未滿9萬元	27.2%	24.4%	31.7%	31.0%	30.4%
9萬-未滿12萬元	13.7%	11.6%	15.7%	19.2%	18.9%
12萬-未滿15萬元	11.2%	6.6%	9.6%	7.4%	7.2%
15萬元以上	9.9%	7.7%	7.1%	7.8%	5.4%
購屋者年齡					
25歲及以下	6.4%	12.4%	0.9%	4.1%	2.2%
26歲-35歲	35.5%	30.2%	35.0%	40.7%	46.4%
36歲-45歲	35.1%	36.7%	35.7%	37.4%	38.2%
46歲-55歲	19.3%	17.5%	24.4%	13.5%	11.1%
56歲及以上	3.6%	3.3%	3.9%	4.4%	2.1%
購屋後居住人數					
0人	9.0%	13.1%	1.8%	1.0%	0.4%
1人	3.8%	5.0%	3.3%	5.5%	4.1%
2人	16.2%	15.8%	21.6%	19.9%	22.0%
3人	20.0%	18.5%	20.9%	23.2%	23.4%
4人	26.6%	26.5%	32.3%	31.0%	31.2%
5人	15.8%	12.0%	13.1%	14.5%	11.4%
5人以上	8.6%	9.2%	7.0%	4.8%	7.5%
購屋者平均年齡	37.0	35.8	38.4	38.1	37.2
預計居住人數	3.6	3.4	3.5	3.4	3.5

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋目的						
純自住	54.5%	52.6%	42.1%	57.3%	63.2%	52.9%
偏自住	25.9%	28.3%	28.9%	27.0%	18.4%	26.5%
偏投資	17.5%	12.7%	26.3%	11.2%	15.8%	16.7%
純投資	2.1%	6.4%	2.6%	4.5%	2.6%	4.0%
購屋原因(自住)						
改善居住環境	32.7%	37.0%	36.5%	37.1%	32.3%	35.4%
子女/父母因素	18.0%	15.2%	9.6%	24.3%	25.8%	17.3%
工作因素	23.3%	18.1%	21.2%	14.3%	19.4%	19.4%
結婚	10.0%	23.2%	26.9%	12.9%	22.6%	19.7%
休閒/養老	7.3%	4.3%	5.8%	7.1%	0.0%	5.1%
其他	8.7%	2.2%	0.0%	4.3%	0.0%	3.1%
購屋原因(投資)						
賺取價差	25.7%	46.9%	47.6%	64.3%	33.3%	43.6%
出租經營	68.6%	50.0%	52.4%	28.6%	50.0%	51.1%
其他	5.7%	3.1%	0.0%	7.1%	16.7%	5.3%
現住房屋權屬						
自有	50.3%	39.2%	33.8%	45.6%	47.6%	42.3%
父母子女有	27.5%	44.3%	42.9%	38.9%	33.3%	38.4%
租屋	20.6%	15.3%	22.1%	14.4%	19.0%	18.1%
其他	1.6%	1.1%	1.3%	1.1%	0.0%	1.1%
購屋目的/現住屋權屬						
首購自住	45.2%	56.1%	56.6%	51.7%	47.4%	52.2%
換屋自住	35.6%	24.9%	14.5%	32.6%	34.2%	27.2%
投資	19.1%	19.1%	28.9%	15.7%	18.4%	20.5%
期望購買的房屋產品類型						
透天厝/別墅	3.9%	7.4%	9.2%	17.9%	19.5%	10.1%
公寓	30.0%	31.9%	26.3%	20.9%	24.4%	27.8%
電梯大樓	65.0%	60.7%	63.2%	61.2%	56.1%	61.6%
其他	1.1%	0.0%	1.3%	0.0%	0.0%	0.5%
優先考慮住宅市場類型						
預售屋	2.1%	4.7%	4.0%	3.4%	2.4%	3.5%
新成屋	41.5%	34.3%	38.7%	52.8%	61.0%	42.8%
中古屋	49.5%	57.0%	53.3%	39.3%	31.7%	48.9%
法拍/銀拍屋	6.9%	3.5%	4.0%	4.5%	4.9%	4.6%
其他	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.2%

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 1)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
期望購屋面積						
未滿20坪	2.7%	1.8%	1.4%	0.0%	2.5%	1.7%
20坪-未滿30坪	25.9%	21.0%	20.5%	4.1%	17.5%	18.9%
30坪-未滿40坪	41.1%	47.3%	52.1%	31.1%	17.5%	40.8%
40坪-未滿50坪	19.5%	21.0%	19.2%	17.6%	37.5%	21.9%
50坪以上	10.8%	9.0%	6.8%	47.3%	25.0%	16.7%
期望購屋價位						
未滿200萬元	2.7%	1.7%	5.3%	3.8%	2.9%	3.1%
200萬-未滿300萬元	1.6%	8.7%	12.0%	3.8%	8.8%	7.2%
300萬-未滿400萬元	1.6%	18.5%	13.3%	15.0%	11.8%	12.6%
400萬-未滿500萬元	3.8%	22.5%	9.3%	18.8%	8.8%	13.7%
500萬-未滿600萬元	9.7%	27.7%	13.3%	16.3%	23.5%	18.8%
600萬-未滿900萬元	19.5%	13.9%	46.7%	30.0%	35.3%	26.9%
900萬-未滿1200萬元	21.1%	4.6%	0.0%	8.8%	2.9%	7.4%
1200萬-未滿2000萬元	25.9%	2.3%	0.0%	3.8%	5.9%	7.3%
2000萬元以上	14.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%
對近三個月房價趨勢看法						
大幅下跌	40.4%	17.0%	18.4%	21.1%	14.3%	22.3%
微幅下跌	48.4%	69.0%	59.2%	56.7%	57.1%	59.4%
維持平穩	7.4%	12.3%	15.8%	18.9%	21.4%	14.2%
微幅上漲	3.2%	1.2%	3.9%	2.2%	2.4%	2.5%
大幅上漲	0.5%	0.6%	2.6%	1.1%	4.8%	1.6%
對一年後房價趨勢看法						
大幅下跌	36.1%	30.6%	24.0%	15.6%	16.7%	26.4%
微幅下跌	46.2%	52.4%	50.7%	48.9%	54.8%	50.5%
維持平穩	15.4%	12.9%	16.0%	26.7%	21.4%	17.2%
微幅上漲	2.4%	3.5%	8.0%	7.8%	4.8%	5.0%
大幅上漲	0.0%	0.6%	1.3%	1.1%	2.4%	0.9%
期望遷移距離						
跨縣市遷入	18.1%	28.0%	49.1%	20.7%	77.5%	35.5%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	26.0%	48.4%	22.8%	67.1%	7.5%	36.2%
同縣市同鄉鎮市區遷入	55.9%	23.6%	28.1%	12.2%	15.0%	28.3%
平均房數	3.1	3.0	3.1	3.5	3.5	3.2
平均廳數	2.0	1.8	1.7	1.9	1.8	1.8
平均衛數	1.9	1.8	1.9	2.2	2.1	1.9

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 2)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
期望整體房屋居住條件						
變好	77.6%	64.5%	57.1%	80.8%	75.0%	69.4%
不變	22.4%	30.5%	39.7%	16.7%	22.2%	27.6%
變壞	0.0%	5.0%	3.2%	2.6%	2.8%	2.9%
期望房屋面積						
變大	65.6%	47.3%	54.1%	55.7%	50.0%	54.0%
不變	28.4%	33.3%	28.4%	26.1%	40.5%	31.1%
變小	6.0%	19.4%	17.6%	18.2%	9.5%	14.9%
期望交通便利性						
變好	74.6%	60.1%	56.8%	62.1%	57.1%	62.3%
不變	24.3%	35.6%	40.5%	36.8%	38.1%	34.8%
變壞	1.1%	4.3%	2.7%	1.1%	4.8%	2.9%
期望鄰里環境						
變好	68.9%	62.6%	51.4%	57.5%	69.0%	61.6%
不變	31.1%	33.1%	48.6%	37.9%	28.6%	36.1%
變壞	0.0%	4.3%	0.0%	4.6%	2.4%	2.3%
期望屋況						
變好	76.0%	67.1%	62.2%	70.1%	73.8%	69.2%
不變	23.5%	28.0%	35.1%	27.6%	21.4%	27.6%
變壞	0.6%	5.0%	2.7%	2.3%	4.8%	3.2%
期望購屋面積與現屋面積						
期望購屋面積較大	26.7%	44.1%	37.5%	28.8%	51.4%	37.8%
期望購屋面積相近	46.7%	36.2%	39.6%	53.8%	34.3%	41.4%
期望購屋面積較小	26.7%	19.7%	22.9%	17.3%	14.3%	20.7%
購屋自備款資金來源						
現金或存款	40.5%	39.8%	41.5%	40.3%	39.7%	40.3%
金融機構貸款	31.2%	21.7%	32.7%	24.8%	35.3%	28.1%
民間標會	2.6%	5.5%	6.8%	4.6%	4.0%	4.8%
親友借貸	4.4%	5.4%	1.7%	4.3%	5.2%	4.2%
父母資助	9.6%	20.0%	11.2%	14.6%	13.1%	14.4%
投入股市資金或股市獲利	8.9%	5.2%	6.1%	8.6%	2.8%	6.3%
其他	2.8%	2.5%	0.0%	2.9%	0.0%	1.8%
購屋壓力						
完全沒有壓力	12.8%	8.0%	11.8%	13.6%	2.4%	9.9%
很小壓力	12.8%	11.4%	17.1%	10.2%	19.5%	13.7%
部分有壓力	48.7%	48.6%	52.6%	43.2%	58.5%	49.9%
很大壓力	19.3%	21.7%	15.8%	29.5%	12.2%	20.0%
非常大壓力	6.4%	10.3%	2.6%	3.4%	7.3%	6.5%
未來利率變動對購屋意願之影響						
顯著提升購屋意願	18.1%	22.2%	15.6%	10.2%	9.5%	16.6%
些微提升購屋意願	28.2%	19.3%	20.8%	6.8%	23.8%	20.1%
無影響	18.6%	23.9%	28.6%	31.8%	33.3%	26.1%
些微降低購屋意願	20.7%	23.9%	27.3%	37.5%	23.8%	26.0%
顯著降低購屋意願	14.4%	10.8%	7.8%	13.6%	9.5%	11.2%
政府優惠房貸措施對購屋意願之影響						
完全無影響	19.2%	17.7%	32.1%	30.0%	16.7%	22.7%
很小影響	32.4%	22.8%	21.4%	30.0%	25.0%	25.8%
部分有影響	21.4%	11.4%	32.1%	30.0%	41.7%	24.3%
很大影響	19.2%	30.4%	10.7%	10.0%	8.3%	18.2%
非常大影響	7.7%	17.7%	3.6%	0.0%	8.3%	8.9%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求

	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季
購屋目的					
純自住	52.0%	55.4%	51.7%	54.9%	52.9%
偏自住	24.0%	23.4%	24.7%	27.2%	26.5%
偏投資	18.9%	16.1%	16.4%	12.2%	16.7%
純投資	5.1%	5.1%	7.1%	5.7%	4.0%
現住房屋權屬註					
自有	48.8%	38.8%	52.0%	46.6%	42.3%
父母子女有	32.7%	39.7%	32.1%	32.3%	38.4%
租屋	17.2%	20.6%	14.7%	20.8%	18.1%
其他	1.3%	0.9%	1.2%	0.3%	1.1%
購屋目的/現住屋權屬					
首購自住	44.8%	53.8%	42.8%	48.8%	52.2%
換屋自住	31.6%	25.3%	33.9%	33.4%	27.2%
投資	23.6%	21.0%	23.3%	17.8%	20.5%
期望購買的房屋產品類型					
透天厝/別墅	33.1%	31.0%	19.0%	12.7%	10.1%
公寓	14.3%	12.1%	20.8%	16.7%	27.8%
電梯大樓	48.8%	51.5%	59.1%	69.6%	61.6%
其他	3.8%	5.4%	1.1%	1.1%	0.5%
期望購屋的面積					
未滿20坪	3.9%	3.8%	4.1%	5.5%	1.7%
20坪-未滿30坪	29.7%	32.8%	25.0%	18.3%	18.9%
30坪-未滿40坪	31.0%	31.1%	38.2%	37.1%	40.8%
40坪-未滿50坪	21.4%	18.2%	17.9%	19.3%	21.9%
50坪以上	13.9%	14.2%	14.7%	19.7%	16.7%
優先考慮住宅市場類型					
預售屋	7.2%	8.9%	12.5%	6.7%	3.5%
新成屋	43.9%	43.3%	39.9%	40.6%	42.8%
中古屋	43.9%	42.5%	41.6%	48.5%	48.9%
法拍/銀拍屋	4.5%	4.5%	5.6%	4.1%	4.6%
其他	0.6%	0.9%	0.5%	0.0%	0.2%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求 (續)

	96年第3季	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季
期望購屋價位					
未滿200萬元	3.0%	2.7%	2.4%	2.7%	3.1%
200萬-未滿300萬元	8.2%	8.7%	4.4%	7.6%	7.2%
300萬-未滿400萬元	13.1%	15.7%	10.4%	12.5%	12.6%
400萬-未滿500萬元	14.5%	14.1%	16.9%	12.5%	13.7%
500萬-未滿600萬元	15.8%	15.1%	14.3%	14.4%	18.8%
600萬-未滿900萬元	19.9%	18.1%	22.1%	21.7%	26.9%
900萬-未滿1200萬元	12.8%	13.5%	14.6%	16.9%	7.4%
1200萬-未滿2000萬元	10.0%	8.1%	11.5%	9.2%	7.3%
2000萬元以上	2.7%	3.9%	3.3%	2.4%	2.9%
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	6.0%	8.0%	2.0%	6.3%	22.3%
微幅下跌	38.9%	55.1%	13.6%	35.3%	59.4%
維持平穩	30.3%	25.5%	36.0%	27.0%	14.2%
微幅上漲	20.8%	8.8%	38.9%	22.4%	2.5%
大幅上漲	4.0%	2.6%	9.5%	8.9%	1.6%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	13.5%	13.0%	2.1%	15.5%	26.4%
微幅下跌	36.2%	34.5%	13.4%	42.7%	50.5%
維持平穩	23.4%	28.8%	34.9%	22.9%	17.2%
微幅上漲	21.4%	20.2%	39.8%	15.5%	5.0%
大幅上漲	5.5%	3.5%	9.8%	3.5%	0.9%

表 3.8.5 各縣市購屋搜尋者購屋市場類型需求

台北市	預售屋	新成屋	中古屋	法/銀拍屋	其他
第一順位	2.1%	41.5%	49.5%	6.9%	0.0%
第二順位	13.2%	39.1%	36.2%	9.2%	2.3%
第三順位	46.9%	15.2%	16.6%	17.9%	3.4%
加權平均	13.3%	36.3%	39.6%	9.5%	1.3%
台北縣					
第一順位	4.7%	34.3%	57.0%	3.5%	0.6%
第二順位	13.2%	48.7%	26.3%	10.5%	1.3%
第三順位	47.9%	16.4%	13.7%	17.8%	4.1%
加權平均	14.7%	36.1%	39.5%	8.2%	1.4%
桃竹縣市					
第一順位	4.0%	38.7%	53.3%	4.0%	0.0%
第二順位	30.0%	30.0%	33.3%	6.7%	0.0%
第三順位	30.8%	30.8%	15.4%	19.2%	3.8%
加權平均	17.1%	34.5%	40.3%	7.4%	0.6%
台中縣市					
第一順位	3.4%	52.8%	39.3%	4.5%	0.0%
第二順位	0.0%	77.8%	0.0%	22.2%	0.0%
第三順位	42.9%	14.3%	0.0%	42.9%	0.0%
加權平均	8.8%	54.7%	19.7%	16.8%	0.0%
高雄縣市					
第一順位	2.4%	61.0%	31.7%	4.9%	0.0%
第二順位	18.2%	18.2%	27.3%	36.4%	0.0%
第三順位	0.0%	28.6%	57.1%	14.3%	0.0%
加權平均	7.3%	41.3%	34.5%	16.9%	0.0%
全國地區					
第一順位	3.5%	42.8%	48.9%	4.6%	0.2%
第二順位	15.3%	43.4%	26.0%	14.5%	0.9%
第三順位	37.4%	20.3%	18.1%	21.4%	2.8%
加權平均	13.1%	39.2%	36.1%	10.7%	0.9%

表 3.8.6 各縣市購屋搜尋者期望遷移距離

台北市	跨縣市遷入	同縣市不同鄉鎮市區遷入	同縣市同鄉鎮市區遷入
第一順位	18.1%	26.0%	55.9%
第二順位	23.0%	59.3%	17.7%
加權平均	19.7%	37.1%	43.2%
台北縣			
第一順位	28.0%	48.4%	23.6%
第二順位	18.2%	37.2%	44.5%
加權平均	24.7%	44.7%	30.6%
桃竹縣市			
第一順位	49.1%	22.8%	28.1%
第二順位	15.8%	33.3%	50.9%
加權平均	38.0%	26.3%	35.7%
台中縣市			
第一順位	20.7%	67.1%	12.2%
第二順位	26.6%	21.5%	51.9%
加權平均	22.7%	51.9%	25.4%
高雄縣市			
第一順位	77.5%	7.5%	15.0%
第二順位	10.8%	40.5%	48.6%
加權平均	55.3%	18.5%	26.2%
全國地區			
第一順位	35.5%	36.2%	28.3%
第二順位	19.0%	39.0%	42.0%
加權平均	30.0%	37.1%	32.9%

註：第一順位數據為希望購屋區位的第一順位與其目前居住區位的遷入距離；
同理，第二順位係指希望購屋區位的第二順位。

表 3.8.7 各縣市購屋搜尋者購屋資金來源

	現金或存款	金融機構 貸款	民間標會	親友借貸	父母資助	投入股市資金 或股市獲利	其他
台北市							
第一順位	62.6%	20.3%	0.5%	1.6%	9.1%	5.3%	0.5%
第二順位	21.8%	51.5%	3.0%	5.0%	5.9%	7.9%	5.0%
第三順位	11.7%	23.3%	8.3%	11.7%	18.3%	21.7%	5.0%
加權平均	40.5%	31.2%	2.6%	4.4%	9.6%	8.9%	2.8%
台北縣							
第一順位	54.9%	18.9%	2.9%	2.3%	16.0%	4.0%	1.1%
第二順位	25.8%	30.6%	9.7%	6.5%	21.0%	3.2%	3.2%
第三順位	22.5%	12.5%	5.0%	12.5%	30.0%	12.5%	5.0%
加權平均	39.8%	21.7%	5.5%	5.4%	20.0%	5.2%	2.5%
桃竹縣市							
第一順位	57.9%	32.9%	2.6%	0.0%	5.3%	1.3%	0.0%
第二順位	30.8%	38.5%	7.7%	0.0%	15.4%	7.7%	0.0%
第三順位	13.8%	20.7%	17.2%	10.3%	20.7%	17.2%	0.0%
加權平均	41.5%	32.7%	6.8%	1.7%	11.2%	6.1%	0.0%
台中縣市							
第一順位	65.9%	17.0%	1.1%	2.3%	10.2%	2.3%	1.1%
第二順位	15.4%	35.9%	7.7%	5.1%	15.4%	17.9%	2.6%
第三順位	13.0%	26.1%	8.7%	8.7%	26.1%	8.7%	8.7%
加權平均	40.3%	24.8%	4.6%	4.3%	14.6%	8.6%	2.9%
高雄縣市							
第一順位	42.9%	45.2%	2.4%	0.0%	7.1%	2.4%	0.0%
第二順位	47.6%	23.8%	4.8%	4.8%	14.3%	4.8%	0.0%
第三順位	14.3%	28.6%	7.1%	21.4%	28.6%	0.0%	0.0%
加權平均	39.7%	35.3%	4.0%	5.2%	13.1%	2.8%	0.0%
全國地區							
第一順位	57.2%	25.1%	2.0%	1.4%	10.4%	3.3%	0.6%
第二順位	27.2%	36.4%	7.0%	4.4%	15.1%	7.5%	2.4%
第三順位	16.0%	20.5%	9.0%	12.4%	24.9%	13.2%	3.9%
加權平均	40.3%	28.1%	4.8%	4.2%	14.4%	6.3%	1.8%

肆、租屋搜尋者住宅需求狀況

一、 台北市

本季台北市租屋者之需求狀況來看，預期租金下跌比例達到調查以來新高(26.3%)，相較之下預期租金上漲比例(36%)明顯減少，顯示需求面對租金上漲支撐力明顯減少，這也反映在購屋需求上，本季 40%租屋者自認為買不起房屋者，而租屋選擇比例較去年同季減少，且購屋壓力指數(2.41)較上季略為增加。本季台北市購屋者預期長期租屋比例較前幾季減少，而超過八成租屋者有五年內購屋的想法，顯示台北市租金上漲的情況，讓租屋者可能產生租不如買的想法。整體來說，本季租屋者各項比例與去年同季差異不大，租屋預算仍以 500-未滿 900 萬元為主，而租金對於一般日常支出所造成壓力情況仍以部分壓力及很大壓力為主占 82%，而租屋搜尋者認為未來利率對於購屋意願影響情況，認為會提升未來購屋意願的比例(53%)較會降低未來購屋意願的比例(40%)多。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北市之租屋原因，有 40.9%租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子佔 40.1%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 5.3%及 8.0%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子此類需求本季比上季減少 3 個百分點，同時也比去年同季增加 1.8 個百分點；暫時租屋的比例較上季增加 1.5 個百分點，較去年同季減少 1.8 個百分點。

圖 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因

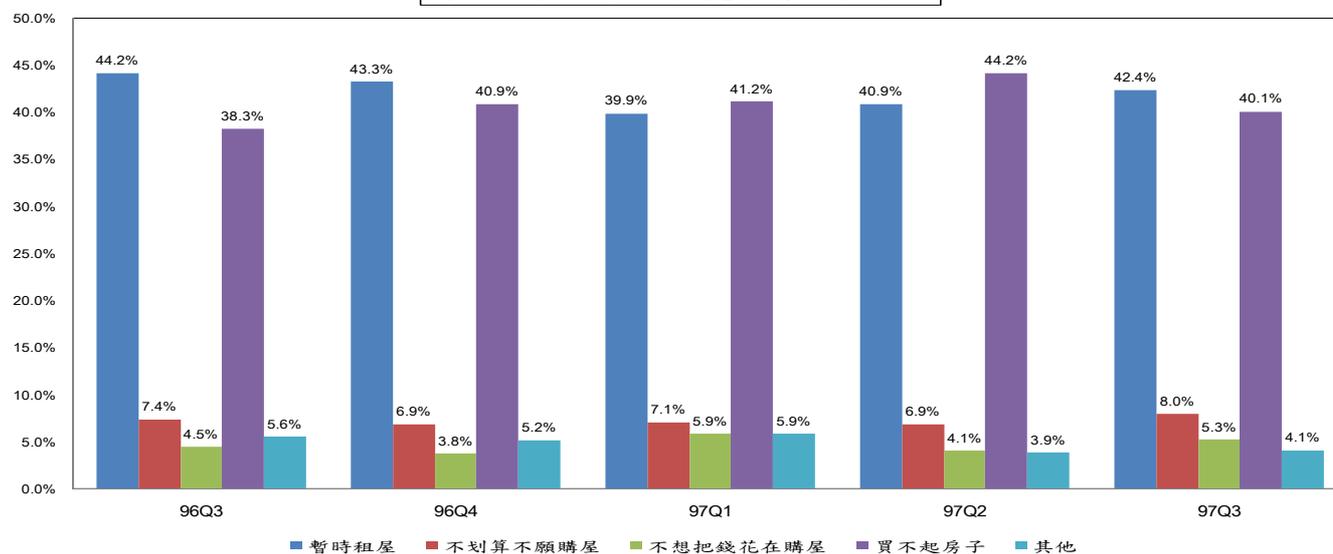


表 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
暫時租屋	48.6%	50.0%	45.6%	44.6%	44.1%	39.9%	42.6%	42.3%	44.2%	43.3%	39.9%	40.9%	42.4%
不划算不願購屋	4.8%	5.4%	6.2%	6.7%	6.1%	6.5%	10.1%	8.9%	7.4%	6.9%	7.1%	6.9%	8.0%
不想把錢花在購屋	5.6%	4.6%	5.3%	4.4%	4.7%	6.3%	3.7%	5.8%	4.5%	3.8%	5.9%	4.1%	5.3%
買不起房子	35.5%	36.4%	37.6%	39.9%	39.8%	44.0%	40.4%	39.4%	38.3%	40.9%	41.2%	44.2%	40.1%
其他	5.5%	3.6%	5.3%	4.4%	5.3%	3.3%	3.1%	3.5%	5.6%	5.2%	5.9%	3.9%	4.1%

2. 期望租屋類型

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，51.3%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求為29.3%，小套房需求為13.2%，分租雅房為6.3%。相較上季，整戶住家、小套房潛在需求減少2.2及0.8個百分點，分租雅房及獨立套房潛在需求則是增加1.6及1.4個百分點；相較去年同季，只有獨立套房增加了2.3個百分點，整戶住家潛在需求則減少2.1個百分點，分租雅房及小套房潛在需求也減少0.2及0.1個百分點。綜合觀察，本季獨立套房需求有增加的趨勢。

圖4.1.2 台北市租屋搜尋者租屋類型

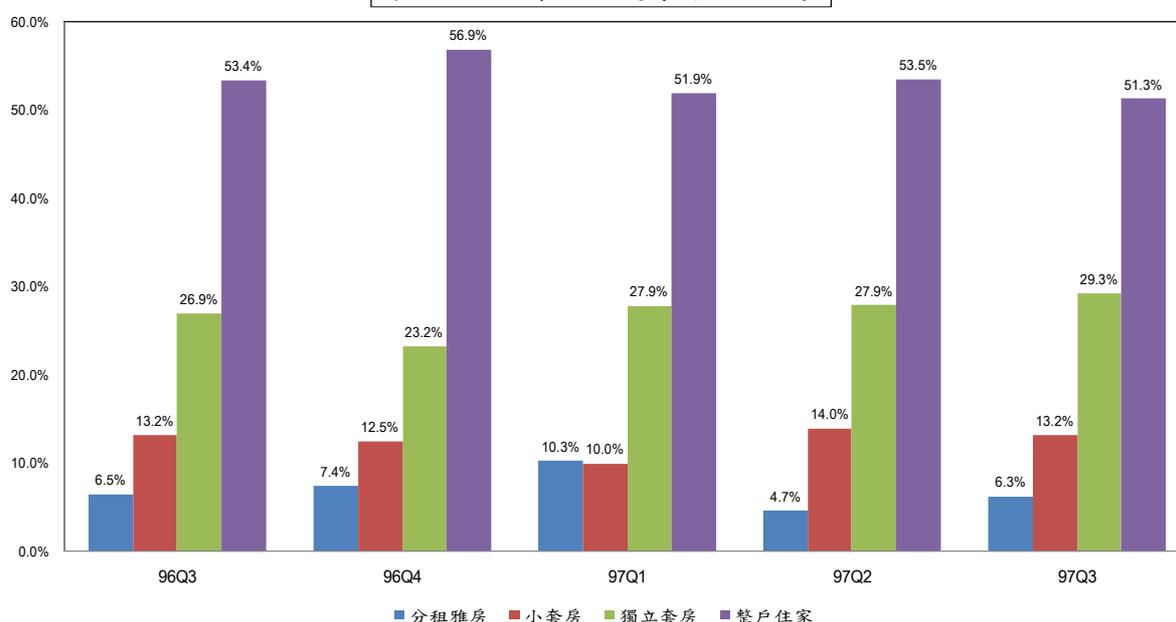


表 4.1.2 台北市租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
分租雅房	6.3%	7.9%	6.4%	7.0%	7.2%	8.0%	5.7%	7.3%	6.5%	7.4%	10.3%	4.7%	6.3%
小套房	12.0%	16.4%	13.6%	16.4%	15.2%	12.3%	14.1%	11.1%	13.2%	12.5%	10.0%	14.0%	13.2%
獨立套房	33.6%	30.4%	25.6%	29.2%	27.1%	26.9%	27.0%	26.8%	26.9%	23.2%	27.9%	27.9%	29.3%
整戶住家	48.0%	45.3%	54.4%	47.5%	50.4%	52.7%	53.2%	54.8%	53.4%	56.9%	51.9%	53.5%	51.3%

3. 期望租屋面積

本季台北市租屋搜尋者租屋面積中，39.6%租屋搜尋者偏好 10 坪及以下的套雅房，11-20 坪需求佔 21.8%，21-30 坪佔 29.4%，31 坪及以上則佔 9.2%。相較於上季，10 坪及以下住家需求增加 3.3%，11-20 坪之住家減少 6.0%，21-30 坪住家需求則增加 1.6%、31 坪及以上也增加 1.1 個百分點；相較於去年同季，10 坪及以下住家需求增加 5.7 個百分點，11-20 坪需求減少 3.4 個百分點，21-30 坪需求減少 2.6%，31 坪及以上需求則增加 0.2 個百分點。整體情況，本季租屋小面積需求增加。

圖4.1.3 台北市租屋搜尋者租屋面積

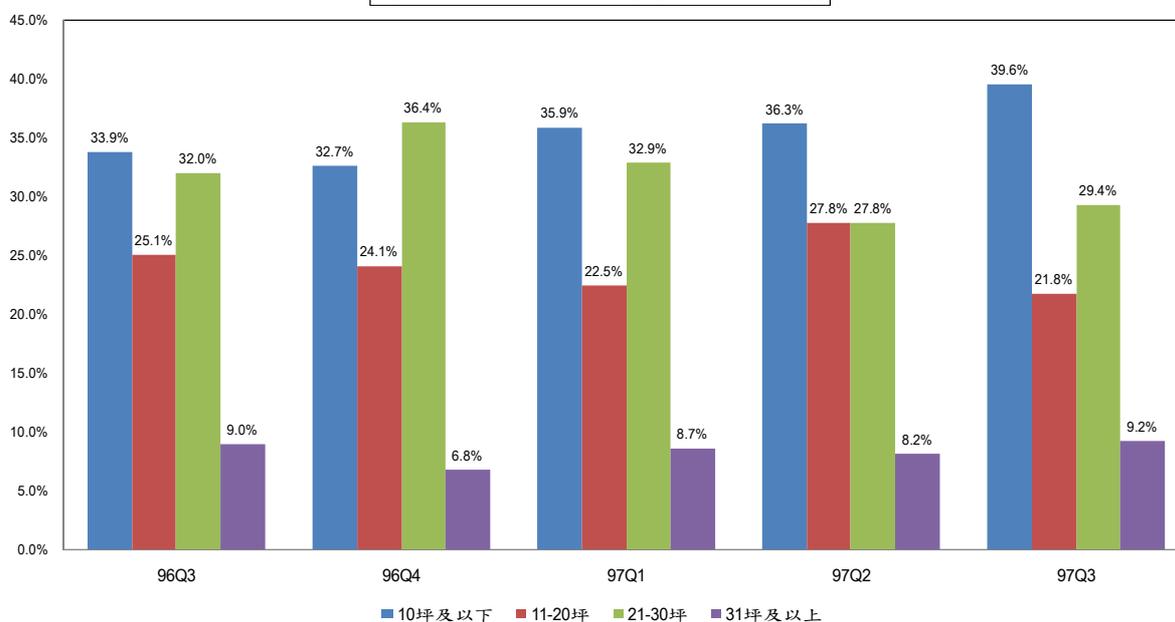


表 4.1.3 台北市租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
10坪及以下	38.7%	42.7%	34.2%	37.6%	38.3%	35.9%	31.7%	37.1%	33.9%	32.7%	35.9%	36.3%	39.6%
11-20坪	22.5%	23.0%	21.3%	26.8%	24.9%	25.9%	28.1%	21.8%	25.1%	24.1%	22.5%	27.8%	21.8%
21-30坪	28.4%	21.6%	33.8%	30.3%	27.8%	30.9%	31.4%	32.5%	32.0%	36.4%	32.9%	27.8%	29.4%
31坪及以上	10.3%	12.7%	7.2%	5.4%	8.9%	7.4%	8.8%	8.7%	9.0%	6.8%	8.7%	8.2%	9.2%

4. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北市有 43.7% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-12,000 元，較上季與去年同季分別減少 1.1、增加 0.9 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-18,000 元的比例佔 20.4%，較上季及去年同季減少 2.4 及 1.6 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 14.0%，較上季及去年同季減少 0.6、0.7 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 12.0%，較上季增加 1.4 個百分點，與去年同季減少 0.2 個百分點。綜合觀察，台北市租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-12,000 元的比例為最高，介於 12,001-18,000 元的比例次之。

圖 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

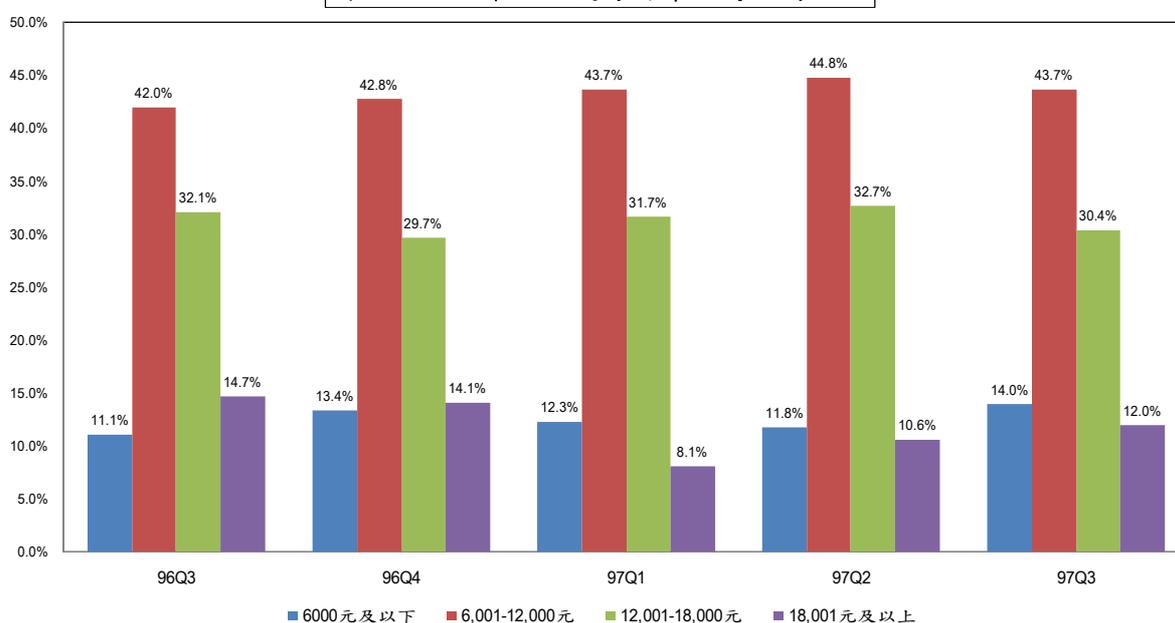


表 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
6000元及以下	12.4%	15.8%	14.5%	12.3%	12.2%	12.6%	10.6%	11.1%	11.1%	13.4%	12.3%	11.8%	14.0%
6,001-12,000元	45.0%	44.7%	47.3%	43.6%	45.4%	39.7%	42.2%	42.0%	42.0%	42.8%	43.7%	44.8%	43.7%
12,001-18,000元	29.8%	28.8%	30.1%	34.9%	32.5%	33.5%	33.7%	32.1%	32.1%	29.7%	31.7%	32.7%	30.4%
18,001元及以上	12.9%	10.7%	8.2%	9.3%	10.0%	14.1%	13.4%	14.7%	14.7%	14.1%	8.1%	10.6%	12.0%

5. 租屋後居住人數

台北市租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 35.9%，次為 3 人，佔 21.8%，而 1 人佔 20.8%，4 人佔 14.8%，5 人及 5 人以上分別 4.7%、2.0%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

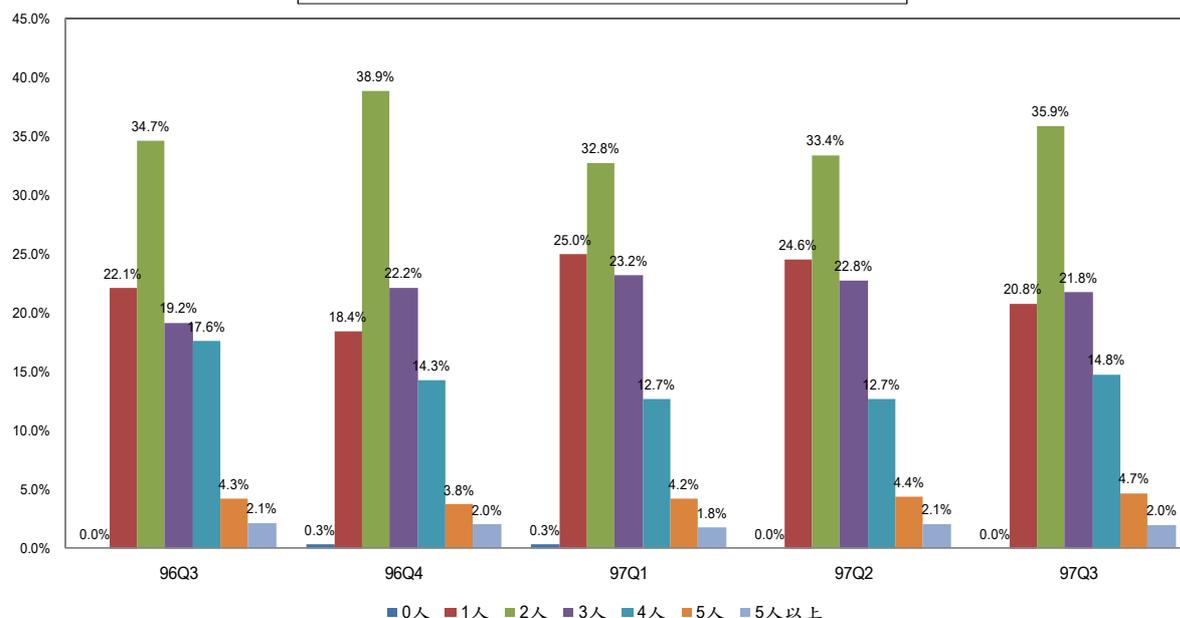


表 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
0人	0.2%	0.5%	0.2%	0.3%	0.0%	0.3%	0.3%	0.2%	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%	0.0%
1人	32.8%	31.9%	27.0%	31.1%	22.0%	22.6%	23.5%	25.0%	22.1%	18.4%	25.0%	24.6%	20.8%
2人	28.9%	39.0%	34.8%	34.2%	36.2%	35.9%	37.6%	32.2%	34.7%	38.9%	32.8%	33.4%	35.9%
3人	20.8%	13.6%	19.6%	20.1%	18.8%	21.8%	18.7%	20.7%	19.2%	22.2%	23.2%	22.8%	21.8%
4人	10.7%	6.1%	12.8%	8.5%	14.6%	14.7%	11.9%	15.3%	17.6%	14.3%	12.7%	12.7%	14.8%
5人	3.5%	5.6%	3.6%	3.6%	6.1%	2.9%	5.2%	4.8%	4.3%	3.8%	4.2%	4.4%	4.7%
5人以上	3.1%	3.3%	2.0%	2.2%	2.4%	1.8%	2.8%	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%	2.1%	2.0%

6. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身、夫婦與未婚子女及夫婦，分別佔 34.8%、24.3%、25.0%，夫婦與已婚子女、三代同堂及其他的情況則分別佔 3.0%、4.4%、8.4%，顯示租屋族群主要以單身、夫婦與未婚子女及夫婦為主，夫婦及已婚子女等仍為少數。

圖 4.1.6 台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

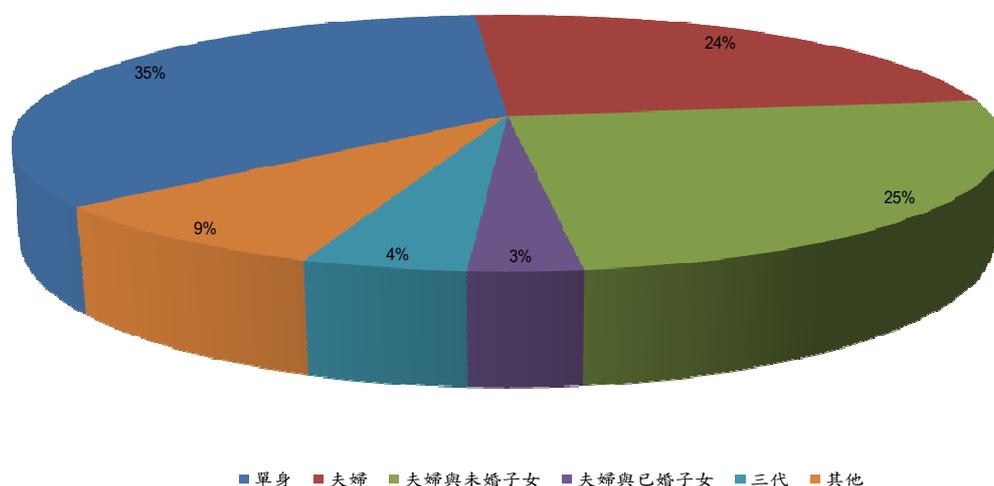


表 4.1.6 台北市購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
單身	31.2%	35.2%	35.2%	34.3%	34.0%	32.5%	35.2%	38.0%	34.8%
夫婦	29.9%	26.7%	26.6%	23.8%	21.7%	23.4%	23.9%	20.2%	24.3%
夫婦與未婚子女	19.4%	20.2%	19.6%	22.0%	22.5%	25.4%	25.2%	23.1%	25.0%
夫婦與已婚子女	2.1%	0.9%	2.4%	2.7%	3.4%	2.4%	1.2%	1.5%	3.0%
三代	8.1%	5.9%	5.8%	6.2%	8.6%	4.4%	4.8%	5.9%	4.4%
其他	9.2%	11.1%	10.4%	11.1%	9.7%	11.9%	9.7%	11.3%	8.4%

7. 期望租屋遷徙距離

就台北市租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙，尤其是同縣市同鄉鎮市區遷入者居多。其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 52.3%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 22.8%，跨縣市遷入的比例則佔 24.9%。顯示台北市不論對於既有租屋者或潛在租屋者均具有相當吸引力。

圖4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷移距離

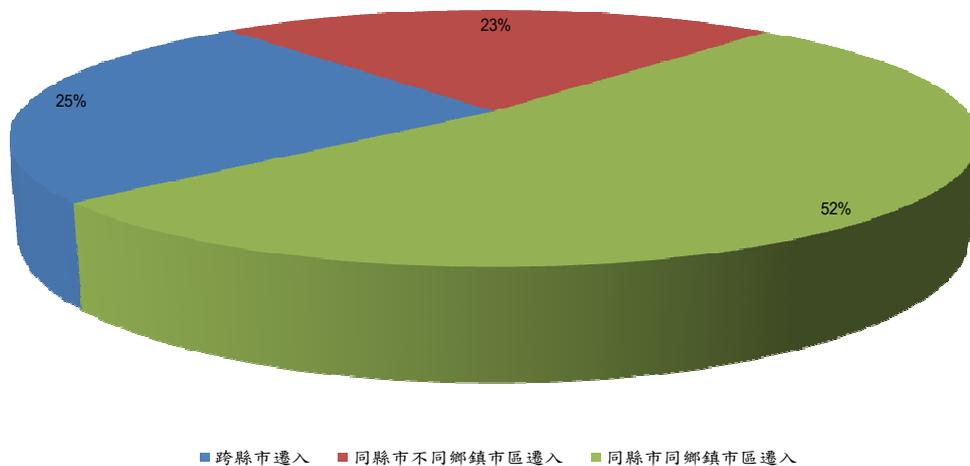


表 4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
跨縣市遷入	25.9%	22.9%	18.9%	22.7%	28.8%	28.4%	27.1%	20.0%	24.9%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	25.1%	35.2%	29.5%	23.8%	24.7%	25.6%	24.9%	25.4%	22.8%
同縣市同鄉鎮市區遷入	48.9%	41.9%	51.6%	53.5%	46.5%	46.0%	48.0%	54.6%	52.3%

8. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之多為變好之預期狀況，其中整體狀況變好佔 78.9%，房屋面積變大佔 51.0%，距市中心距離變近佔 61.2%，鄰里環境變好佔 58.9%，屋況變好則佔 64.0%。

圖 4.1.8 台北市租屋搜尋者期望租屋變化

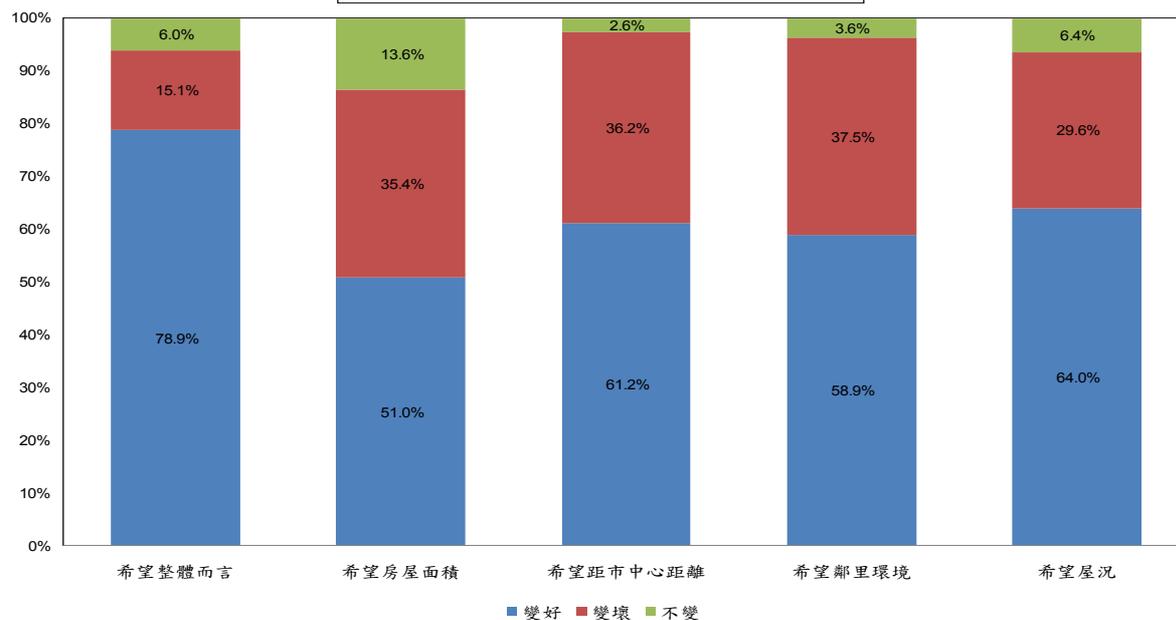


表 4.1.8 台北市租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	希望整體而言	希望房屋面積	希望距市中心距離	希望鄰里環境	希望屋況
變好	78.9%	51.0%	61.2%	58.9%	64.0%
變壞	15.1%	35.4%	36.2%	37.5%	29.6%
不變	6.0%	13.6%	2.6%	3.6%	6.4%

9. 租金趨勢看法

本季台北市租屋搜尋者對租金趨勢的看法，36.0%租屋搜尋者認為租金將趨於上漲，27.9%租屋搜尋者認為租金將維持平穩，看跌租金的租屋搜尋者佔 26.3%，但尚有 9.8%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，看漲租金的租屋者減少 14.1 個百分點，看跌的比例增加 17.0 個百分點，認為房租會持平者比例則增加 3.2 個百分點；相較去年同季，看漲租金的租屋者減少 3.3 個百分點，看跌的比例增加 14.7 個百分點，認為房租會持平者比例則減少 5.0 個百分點。綜合觀察，本季租屋搜尋者認為租金將趨於下跌的比例增加，看漲比例大幅減少。

圖4.1.9 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法

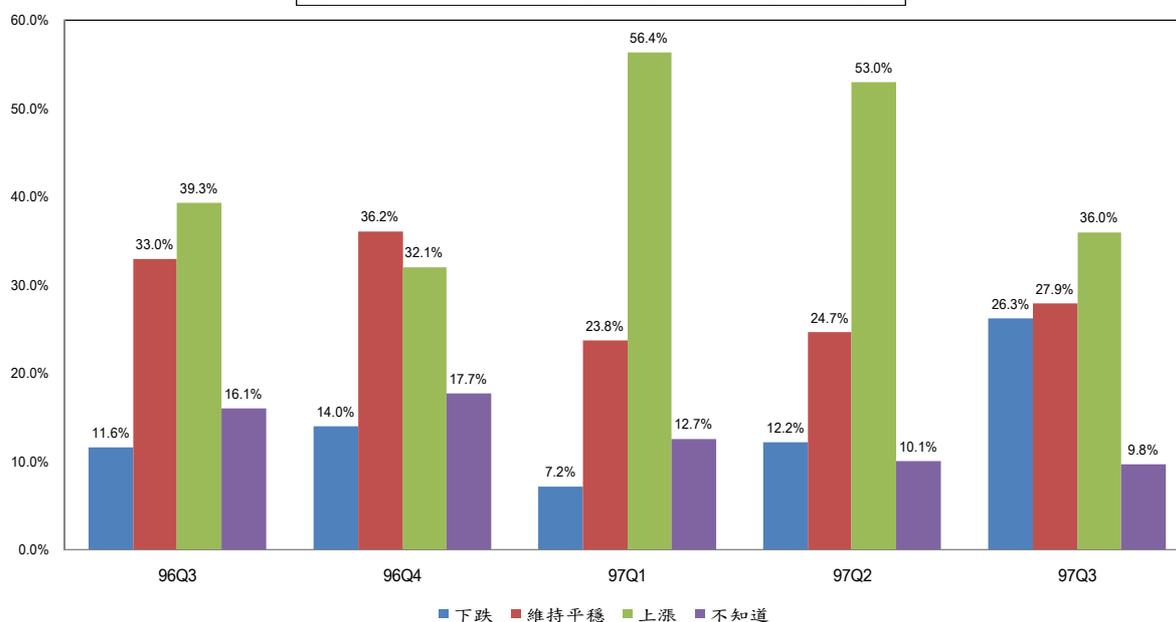
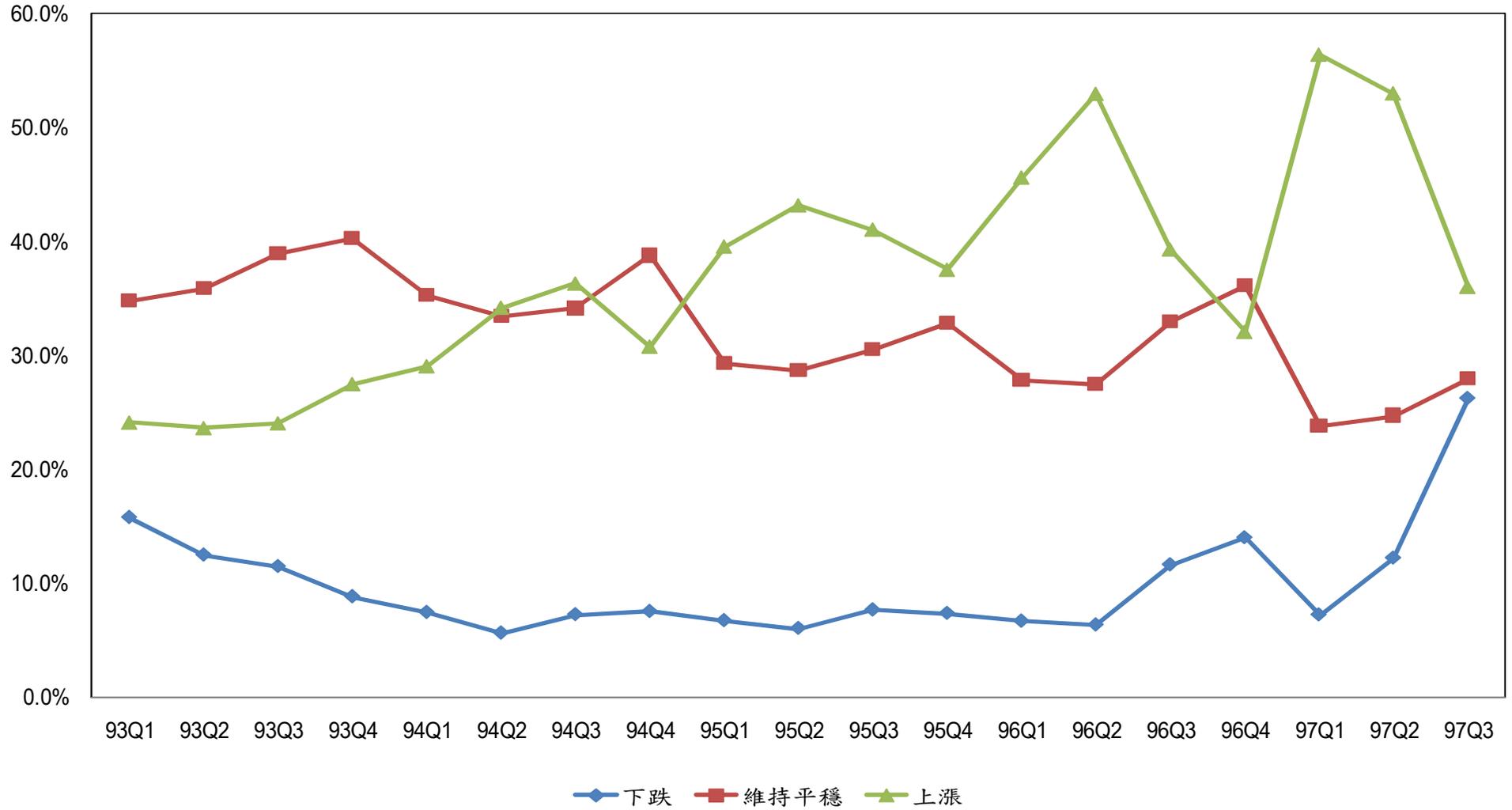


表 4.1.9 台北市租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
下跌	7.2%	7.5%	6.7%	6.0%	7.6%	7.3%	6.6%	6.3%	11.6%	14.0%	7.2%	12.2%	26.3%
維持平穩	34.1%	38.8%	29.3%	28.7%	30.5%	32.8%	27.8%	27.5%	33.0%	36.2%	23.8%	24.7%	27.9%
上漲	36.3%	30.8%	39.6%	43.2%	41.1%	37.5%	45.6%	53.0%	39.3%	32.1%	56.4%	53.0%	36.0%
不知道	22.3%	22.9%	24.4%	22.1%	20.8%	22.3%	19.9%	13.2%	16.1%	17.7%	12.7%	10.1%	9.8%

圖 4.1.10 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



(二) 購屋意願

1. 購屋時程規劃

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，超過八成租屋搜尋者未來有購屋規劃。其中，一年內購屋比例約 7.3%，三年內購屋比例約 26.7%，五年內購屋比例約 30.3%；長期租屋潛在需求則佔約 19.7%。本季有購屋規劃需求的比例較上季增加 2.7 個百分點，較去年同季則減少 1.8 個百分點；長期租屋需求的比例較上季減少 2.4 個百分點，較去年同季也減少 1.0 個百分點。綜合觀之，本季長期租屋需求減少。

圖 4.1.11 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃

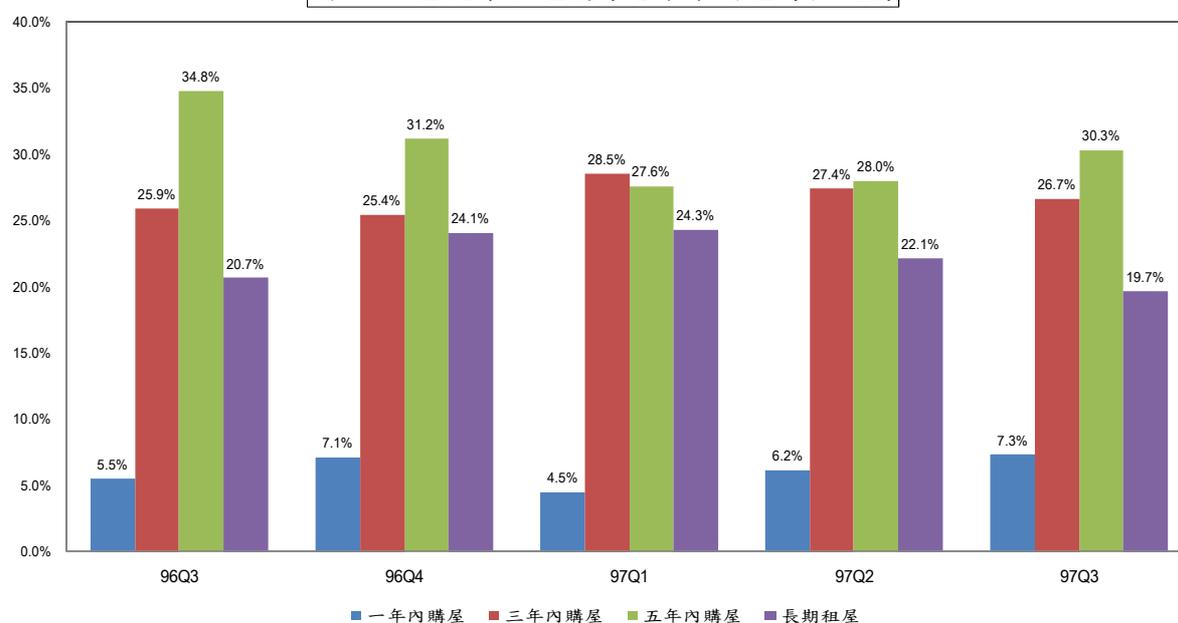
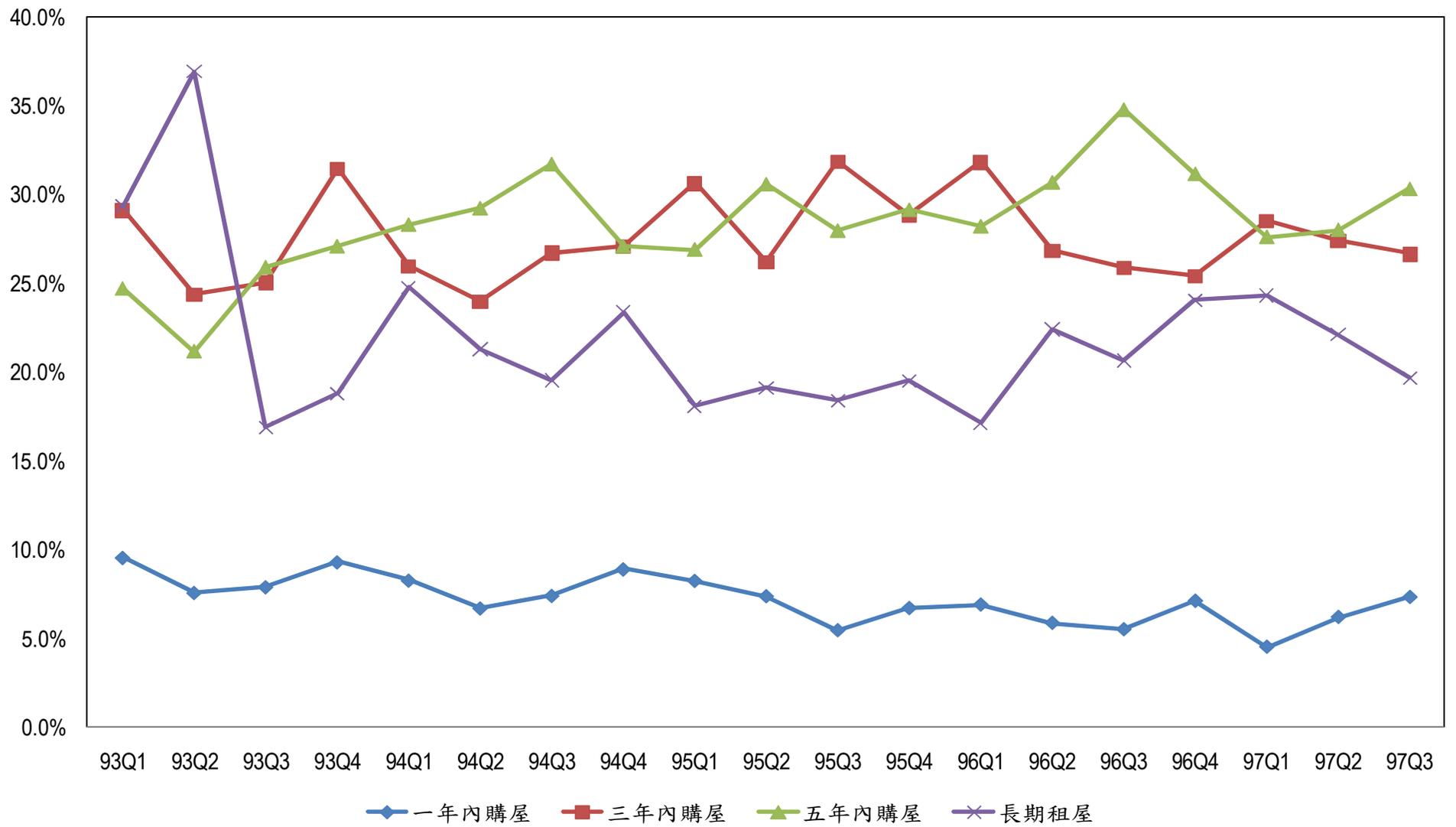


表 4.1.11 台北市租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
一年內購屋	7.4%	8.9%	8.3%	7.4%	5.4%	6.7%	6.9%	5.9%	5.5%	7.1%	4.5%	6.2%	7.3%
三年內購屋	26.7%	27.1%	30.6%	26.2%	31.9%	28.9%	31.8%	26.9%	25.9%	25.4%	28.5%	27.4%	26.7%
五年內購屋	31.7%	27.1%	26.9%	30.6%	28.0%	29.2%	28.2%	30.7%	34.8%	31.2%	27.6%	28.0%	30.3%
長期租屋	19.6%	23.4%	18.1%	19.1%	18.4%	19.5%	17.1%	22.4%	20.7%	24.1%	24.3%	22.1%	19.7%

圖 4.1.12 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



2. 未來希望購屋類型

就台北市租屋搜尋者而言，中古屋為其本季主要考慮對象，佔 41.7%，較上季與去年同季分別增加 5.4 及 3.4；其次 41.0% 會優先考慮新成屋，相較上季與去年同季分別減少 3.4、3.9 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 5.4%，較上季與去年同季增加 0.6 及減少 1.1 個百分點。綜合觀察，本季台北市以中古屋潛在需求的比例較高，新成屋需求比例則較為下降。

圖 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

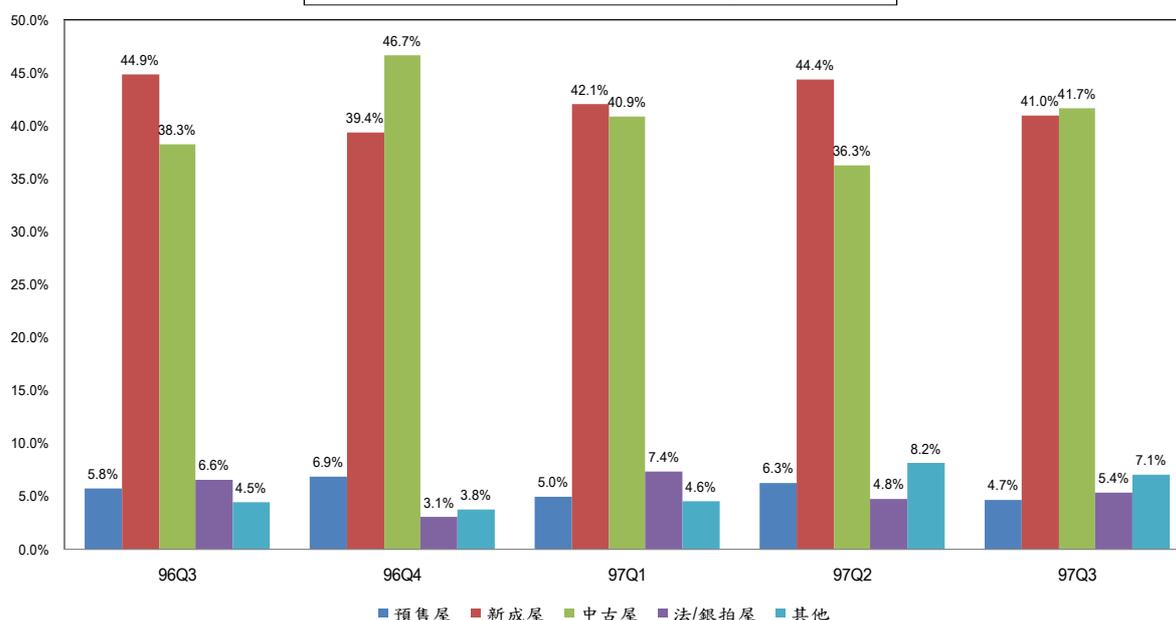


表 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	5.5%	8.0%	4.8%	6.9%	7.4%	5.7%	4.0%	5.4%	5.8%	6.9%	5.0%	6.3%	4.7%
新成屋	54.9%	50.7%	49.6%	50.3%	44.6%	46.7%	47.1%	44.4%	44.9%	39.4%	42.1%	44.4%	41.0%
中古屋	32.4%	32.9%	35.5%	34.5%	36.1%	37.4%	38.5%	39.0%	38.3%	46.7%	40.9%	36.3%	41.7%
法/銀拍屋	3.9%	4.7%	4.4%	2.8%	5.6%	5.7%	6.8%	5.8%	6.6%	3.1%	7.4%	4.8%	5.4%
其他	3.3%	3.8%	5.6%	5.5%	6.4%	4.5%	3.7%	5.4%	4.5%	3.8%	4.6%	8.2%	7.1%

3.期望購屋面積

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，未來規劃購買 20-未滿 30 坪住宅的比例佔 49.3%，較上季減少 2.2 個百分點，較去年同季增加 38.1 個百分點；未來規劃購買 30-未滿 40 坪住宅的比例佔 26.7%，較上季與去年同季增加 3.7%及 23.8%。綜合觀察，就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪面積為主要需求區間。

圖 4.1.14 台北市租屋搜尋者未來希望購屋面積

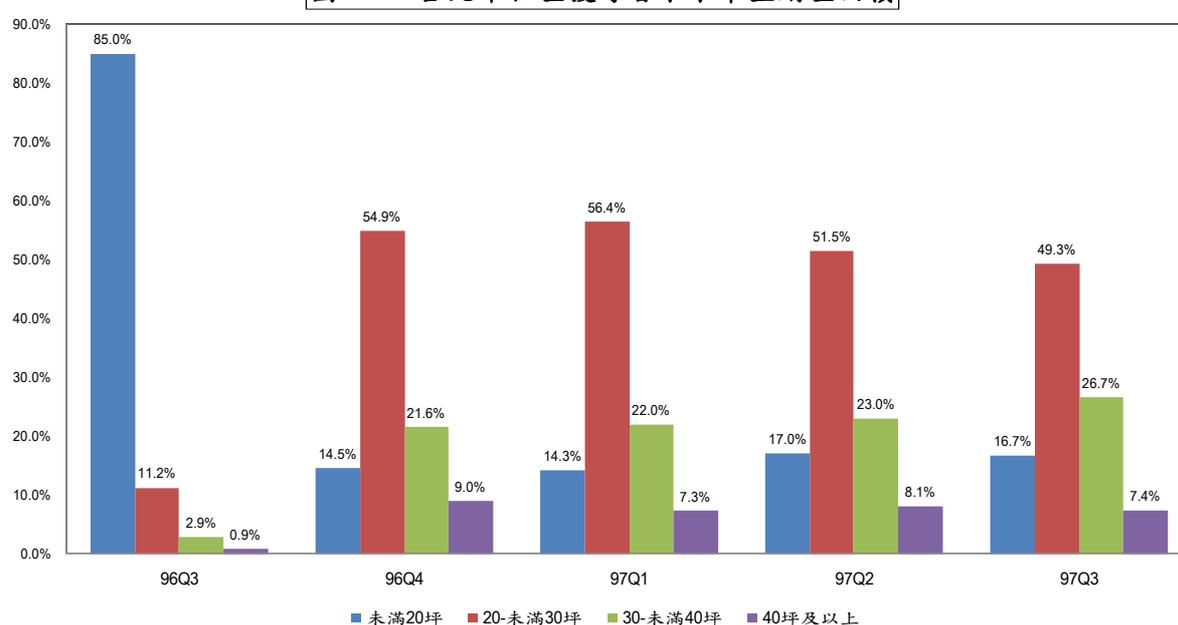


表 4.1.14 台北市租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
未滿20坪	14.6%	18.6%	12.2%	17.5%	14.7%	18.5%	15.4%	18.7%	85.0%	14.5%	14.3%	17.0%	16.7%
20-未滿30坪	50.2%	45.6%	47.8%	54.4%	52.4%	50.8%	50.3%	51.4%	11.2%	54.9%	56.4%	51.5%	49.3%
30-未滿40坪	24.8%	23.3%	29.0%	22.7%	24.9%	20.5%	26.8%	20.5%	2.9%	21.6%	22.0%	23.0%	26.7%
40坪及以上	10.4%	12.6%	10.9%	5.4%	8.1%	10.2%	7.4%	9.4%	0.9%	9.0%	7.3%	8.1%	7.4%

4.購屋預算

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋預算中，以 500-未滿 900 萬元為主，佔 46.8%。300-未滿 500 萬元為 25.9%，11.8%在未滿 300 萬元以內，15.6%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者增加 1.6 個百分點，未滿 300 萬元以內減少 0.8 個百分點，300-未滿 500 萬元減少 1.9 個百分點，900 萬元及以上的租屋搜尋者增加 1.3 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者減少 3.1 個百分點，未滿 300 萬元以內的租屋搜尋者增加 2.4 個百分點，300-未滿 500 萬元增加 0.9 個百分點，900 萬元及以上者則減少 0.2 個百分點。長期而言，本季未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元及 900 萬以上比例較上季增加，可能受到房價未如預期上漲影響修正可能購買預算價格。

圖 4.1.15 台北市租屋搜尋者未來希望購屋預算

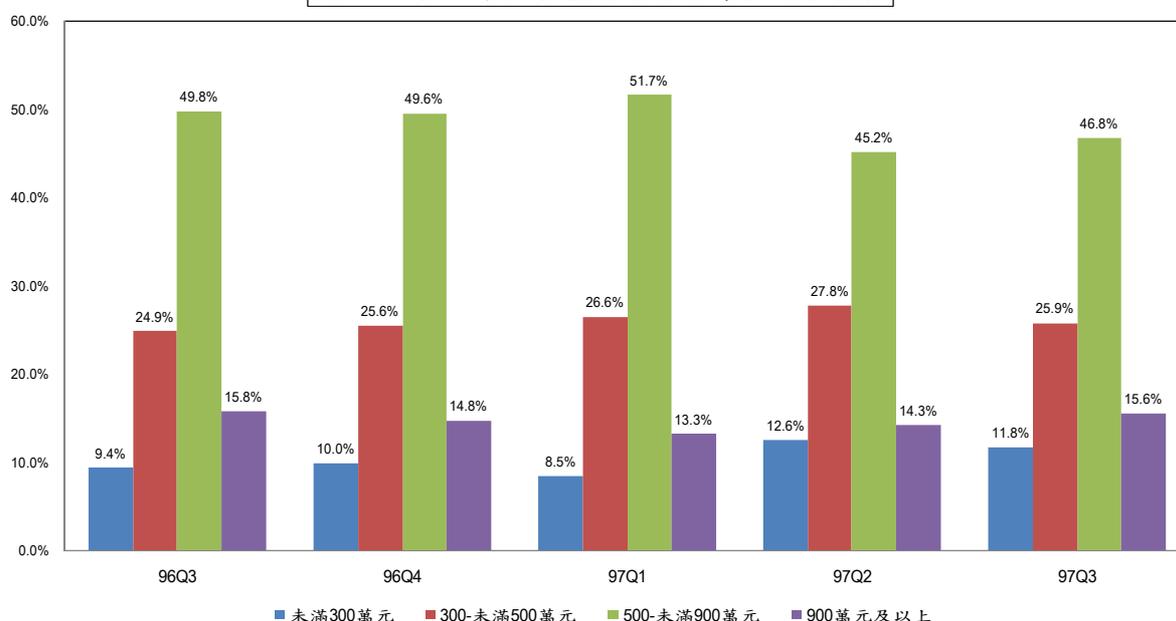


表 4.1.15 台北市租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
未滿300萬元	10.2%	13.5%	12.8%	11.3%	10.0%	14.9%	11.4%	12.1%	9.4%	10.0%	8.5%	12.6%	11.8%
300-未滿500萬元	31.5%	33.0%	31.7%	26.4%	32.0%	34.3%	31.5%	23.4%	24.9%	25.6%	26.6%	27.8%	25.9%
500-未滿900萬元	47.4%	43.7%	41.5%	54.4%	48.5%	40.5%	43.9%	49.5%	49.8%	49.6%	51.7%	45.2%	46.8%
900萬元及以上	10.9%	9.8%	14.0%	7.9%	9.4%	10.4%	13.1%	15.0%	15.8%	14.8%	13.3%	14.3%	15.6%

5.租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

台北市租屋搜尋者對於目前租金水準租屋對於日後一般生活支出是否造成壓力，本季調查結果可以發現大多數都認為部分有壓力佔 51.0%，較上季減少 1%，其次為有很大壓力佔 31.0%，較上季增加 3.0%，很小壓力及完全沒有壓力則分別佔 6.9%及 1.3%。調查結果顯示台北市租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多，租屋壓力指數為 2.41 較上季略為增加。

圖 4.1.16 台北市租屋搜尋者認為租金水準對一般日常支出造成壓力情況

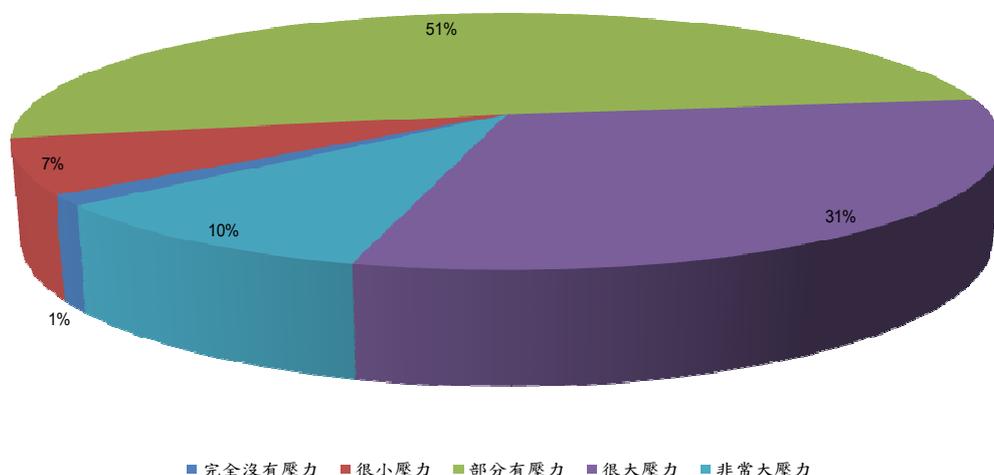


表 4.1.16 台北市租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

	97Q2	97Q3
完全沒有壓力	0.9%	1.3%
很小壓力	9.9%	6.9%
部分有壓力	52.0%	51.0%
很大壓力	28.1%	31.0%
非常大壓力	9.1%	9.8%
租屋壓力指數	2.35	2.41

6. 未來利率變動對於購屋意願影響情況

本季新增問項了解台北市租屋搜尋者對未來利率變動對於購屋意願影響的看法，本季調查結果可以發現租屋搜尋者對於未來利率變動對於購屋意願影響看法兩極，37.2%的租屋搜尋者認為未來利率變動顯著提升未來購屋意願，同時 24.3%的租屋搜尋者則認為有顯著降低未來購屋意願；而些微提升或降低未來購屋意願皆是 15.6%，認為無影響則佔 7.3%。整體來說對於租屋搜尋者認為未來利率變動對於購屋意願影響負面及正面各佔一半左右。

圖 4.1.17 台北市租屋搜尋者對於未來利率變動對於購屋意願影響情況

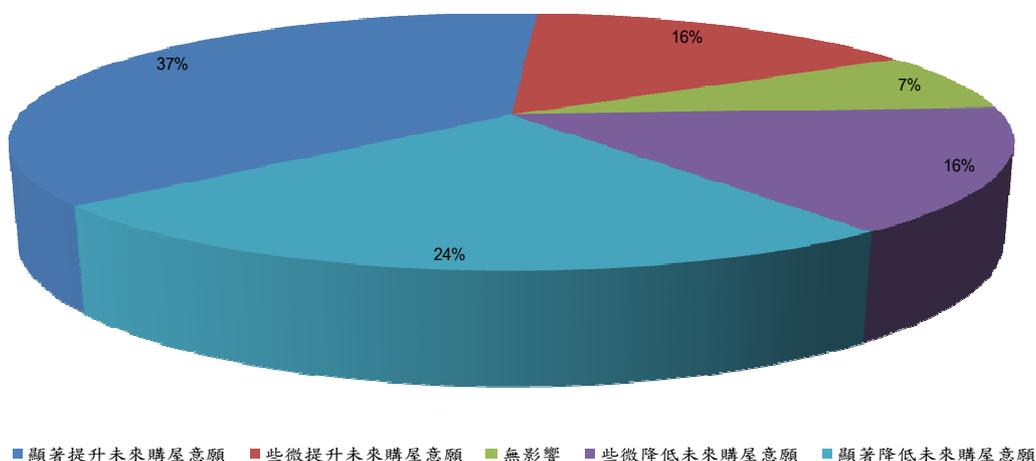


表 4.1.17 台北市租屋搜尋者認為未來利率變動對於購屋意願影響情況

	97Q3
顯著提升未來購屋意願	37.2%
些微提升未來購屋意願	15.6%
無影響	7.3%
些微降低未來購屋意願	15.6%
顯著降低未來購屋意願	24.3%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 家庭平均月收入

整體而言，台北市租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於 2-9 萬元，合計佔 78.6%，其中以 2-4 萬元所佔比例為最高，達 36.3%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖 4.1.18 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入

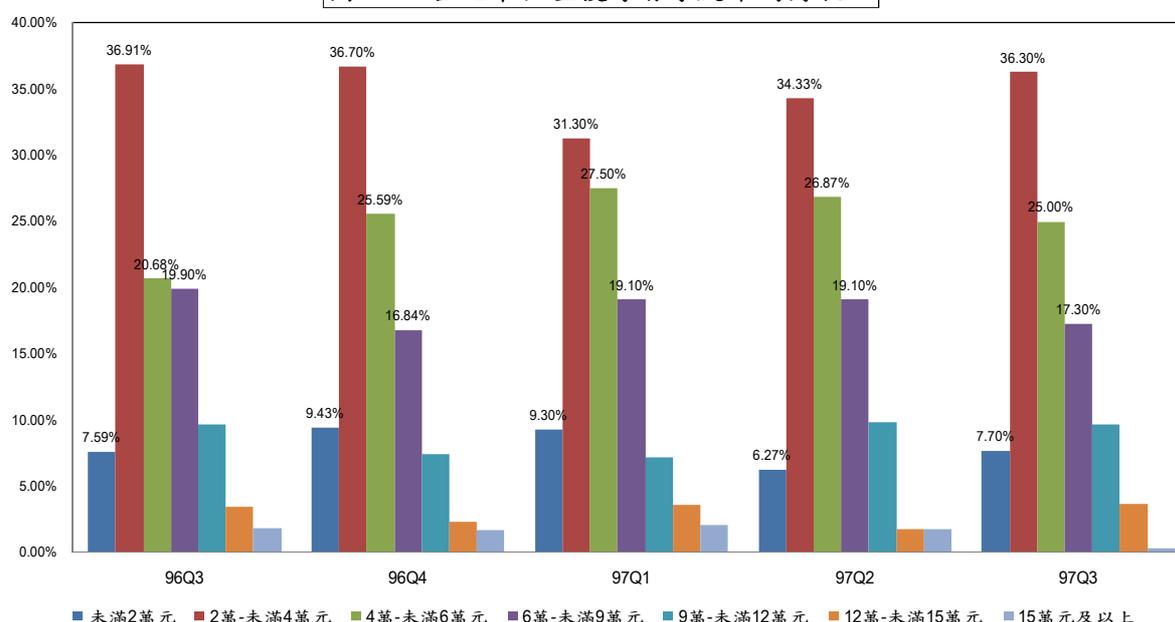


表 4.1.18 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
未滿2萬元	6.3%	11.6%	9.4%	10.1%	6.5%	8.7%	6.0%	7.3%	7.6%	9.4%	9.3%	6.3%	7.7%
2萬-未滿4萬元	36.7%	38.1%	37.5%	38.3%	38.4%	34.4%	34.1%	34.1%	36.9%	36.7%	31.3%	34.3%	36.3%
4萬-未滿6萬元	28.2%	25.1%	23.3%	24.7%	25.5%	28.9%	25.1%	25.3%	20.7%	25.6%	27.5%	26.9%	25.0%
6萬-未滿9萬元	17.0%	14.4%	17.5%	16.3%	17.4%	15.7%	20.5%	17.4%	19.9%	16.8%	19.1%	19.1%	17.3%
9萬-未滿12萬元	8.7%	6.5%	8.2%	7.9%	8.3%	8.5%	8.5%	8.9%	9.7%	7.4%	7.2%	9.9%	9.7%
12萬-未滿15萬元	1.5%	2.8%	1.4%	1.6%	1.6%	1.7%	3.3%	3.6%	3.4%	2.4%	3.6%	1.8%	3.7%
15萬元及以上	1.5%	1.4%	2.7%	1.1%	2.3%	2.0%	2.4%	3.4%	1.8%	1.7%	2.1%	1.8%	0.3%

2. 現住房屋權屬

本季台北市租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 75.9%，父母子女所有佔 14.1%，自有佔 5.8%。相較上季，租屋的比例減少 4.0 個百分點，父母子女所有的比例增加 0.6 個百分點，自有的比例則增加 2.0 個百分點。相較去年同季，租屋的比例減少 2.5 個百分點，父母子女所有的比例減少 1.4 個百分點，自有的比例也減少 1.6 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化不大，現住房屋權屬為租屋者期望於未來持續租屋的比例相當高。

圖4.1.19 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

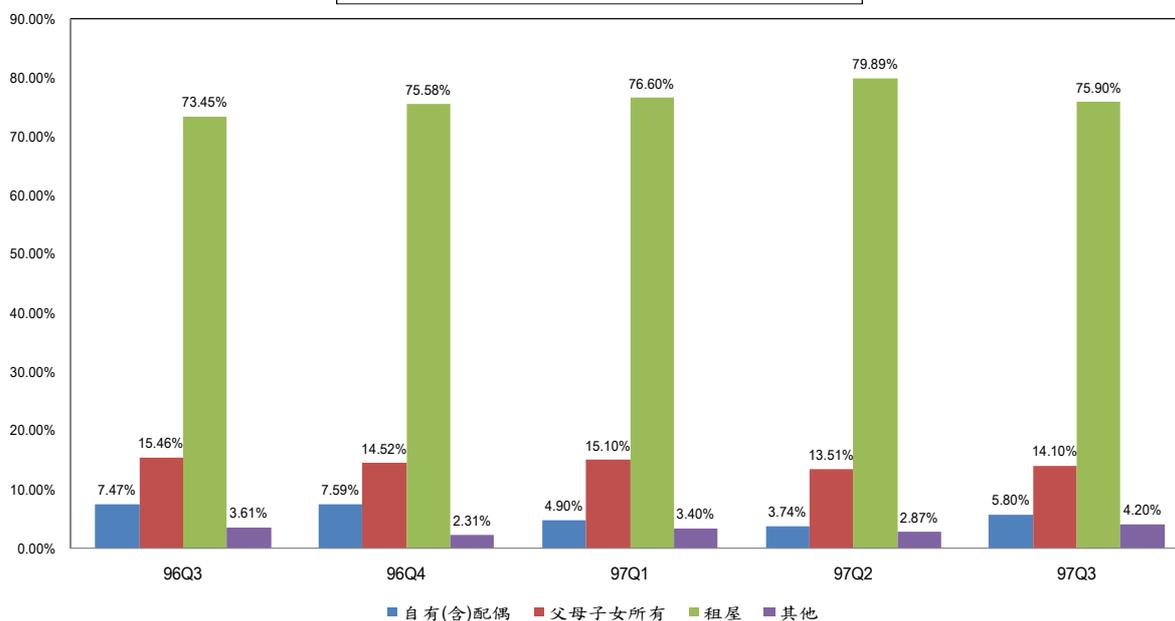


表 4.1.19 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
自有(含)配偶	7.2%	4.2%	5.1%	4.8%	3.8%	6.1%	7.0%	5.6%	7.5%	7.6%	4.9%	3.7%	5.8%
父母子女所有	13.3%	17.3%	14.4%	14.9%	12.3%	11.5%	15.2%	12.6%	15.5%	14.5%	15.1%	13.5%	14.1%
租屋	76.2%	74.8%	75.8%	77.1%	81.8%	78.1%	75.2%	79.7%	73.5%	75.6%	76.6%	79.9%	75.9%
其他	3.3%	3.7%	4.7%	3.2%	2.0%	4.3%	2.6%	2.1%	3.6%	2.3%	3.4%	2.9%	4.2%

5. 在目前房屋居住年數

台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年，佔 41.7%，次為三年以上不到十年佔 26.5%，而不到半年及半年以上不到一年皆為 9.0%，十年以上則佔 13.9%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.1.20 台北市租屋搜尋者目前房屋居住年數

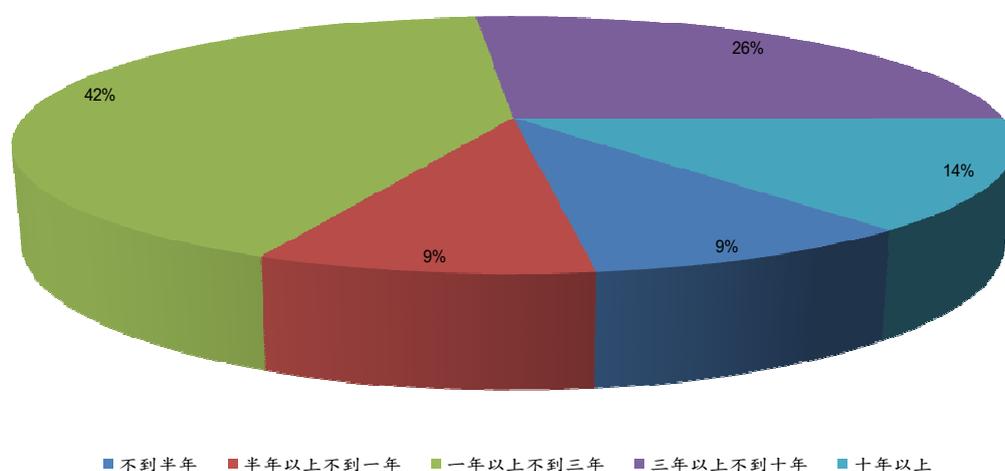


表 4.1.20 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
不到半年	12.0%	9.0%	7.5%	10.7%	6.9%	7.2%	5.8%	14.6%	9.0%
半年以上不到一年	8.8%	8.6%	8.3%	6.2%	9.8%	12.4%	7.3%	5.1%	9.0%
一年以上不到三年	42.0%	45.1%	44.4%	45.0%	38.7%	45.4%	45.0%	46.4%	41.7%
三年以上不到十年	23.0%	28.6%	26.6%	24.9%	27.9%	19.3%	22.3%	21.5%	26.5%
十年以上	14.1%	8.6%	13.1%	13.1%	16.7%	15.7%	19.6%	12.4%	13.9%

二、台北縣

本季台北縣租屋搜尋者對近期租金趨勢之看法，本季仍以看漲為主，但趨勢明顯減少至四成，而看跌比例(18%)為調查以來新高，顯示對租金上漲支撐力有減少的趨勢。有購屋規劃比例仍維持約八成，不願意購屋之比例占 15%，買不起房子之比例為 44%，整體購屋規劃時程變化不大，期望購屋面積集中在 20-未滿 30 坪約占五成五左右。購屋預算仍以 300-未滿 500 萬元為主，但本季 900 萬元以上購屋預算者比例有增加，顯示台北縣住宅市場高購屋預算需求比例上有增加。台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準對於日後一般生活支出影響情況，較上季而言部分有壓力增加至六成二，而很大壓力則降低至一成九，顯示可能在租金上漲預期減少情況之下，台北縣租屋者租屋壓力(2.18)較上季減輕，本季調查台北縣租屋者認為未來利率變動對於購屋意願影響情況，呈現兩極化結果，提升與降低未來購屋意願都約占四成七左右。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北縣租屋搜尋者之租屋原因，有 40.8%租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子則佔 43.5%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 9.8%、4.9%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者較上季減少 3.0 個百分點，較去年同季增加 3.1 個百分點。綜合觀察，本季持續租屋需求的比例持穩，但買不起房屋比例較上季減少。

圖 4.2.1 台北縣租屋搜尋者租屋原因

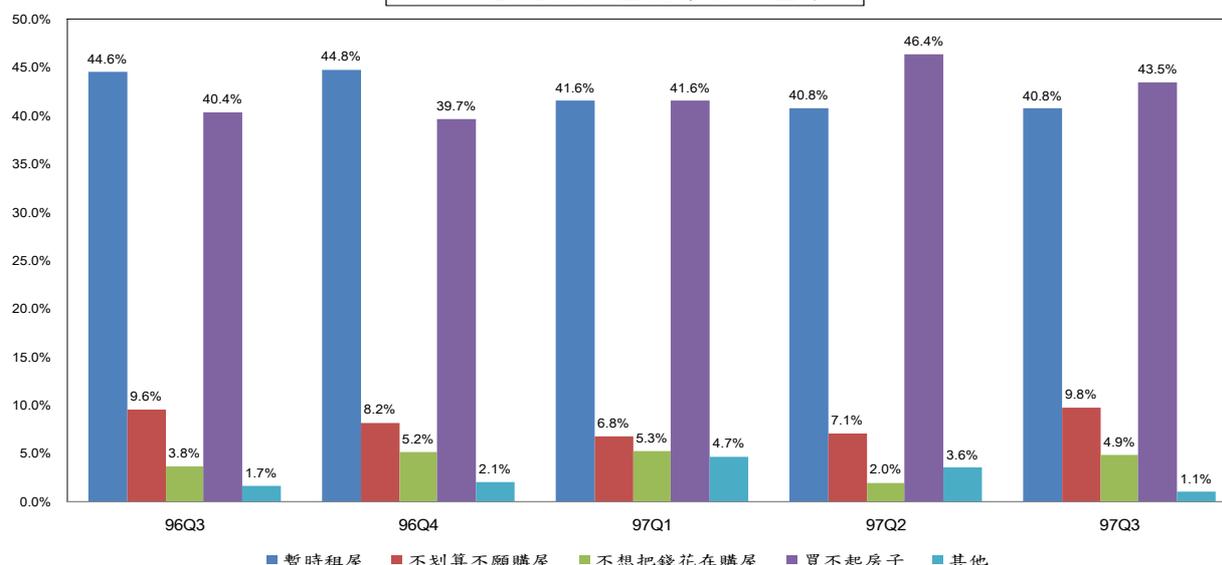


表 4.2.1 台北縣租屋搜尋者各季租屋原因比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
暫時租屋	50.0%	48.4%	48.5%	47.8%	47.1%	38.9%	45.4%	40.3%	44.6%	44.8%	41.6%	40.8%	40.8%
不划算不願購屋	3.7%	2.3%	4.6%	7.0%	3.4%	8.2%	4.8%	7.9%	9.6%	8.2%	6.8%	7.1%	9.8%
不想把錢花在購屋	3.2%	6.3%	4.2%	3.2%	3.4%	4.3%	3.2%	5.5%	3.8%	5.2%	5.3%	2.0%	4.9%
買不起房子	35.8%	42.2%	36.5%	36.9%	39.9%	43.8%	42.6%	40.7%	40.4%	39.7%	41.6%	46.4%	43.5%
其他	7.3%	0.8%	6.2%	5.1%	6.3%	4.8%	4.0%	5.5%	1.7%	2.1%	4.7%	3.6%	1.1%

2. 期望租屋類型

本季台北縣租屋搜尋者租屋類型中，63.4%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求約19.7%，小套房需求約12.0%，分租雅房約4.9%。相較上季，整戶住家潛在需求增加5.3個百分點，分租雅房減少2.5個百分點，小套房與獨立套房則分別增加2.5與減少5.3個百分點。相較去年同季，整戶住家減少2.9個百分點，分租雅房增加3.2個百分點，小套房增加3.0個百分點、獨立套房持平。綜合觀察，本季台北縣整戶住家潛在需求增加，仍為租賃市場主流。

圖4.2.2 台北縣租屋搜尋者租屋類型

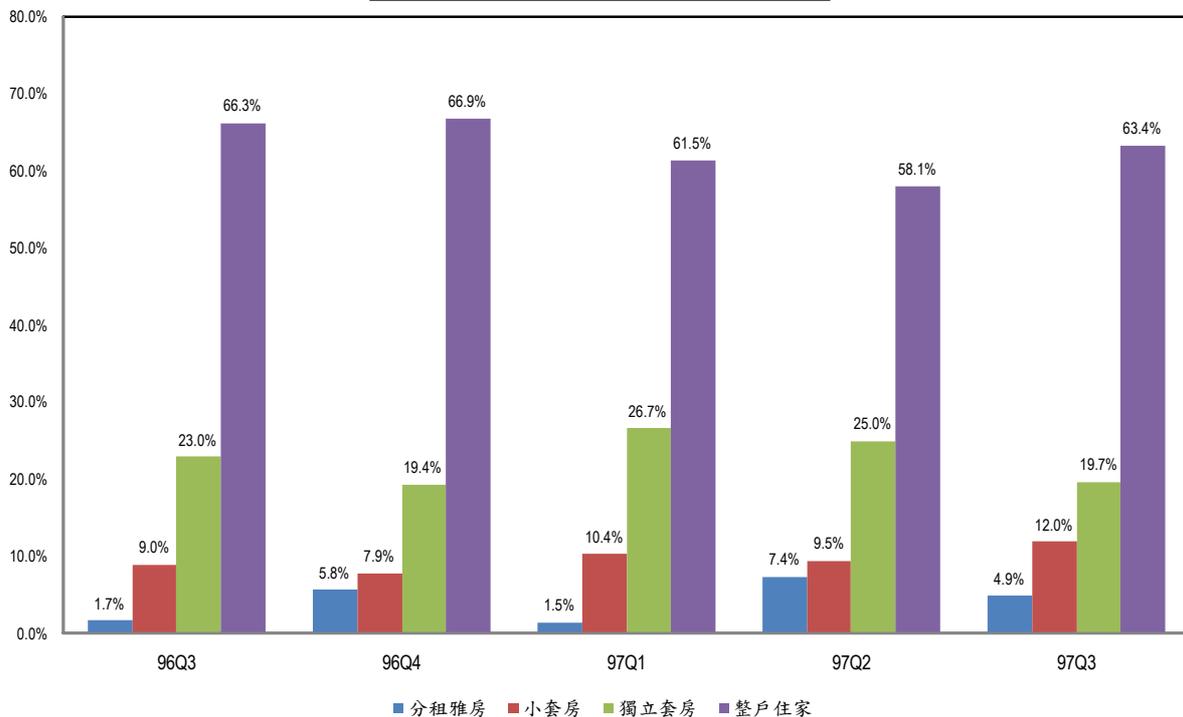


表 4.2.2 台北縣租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
分租雅房	3.4%	6.0%	8.5%	6.5%	3.7%	3.1%	5.0%	5.0%	1.7%	5.8%	1.5%	7.4%	4.9%
小套房	12.3%	9.0%	10.5%	8.9%	12.3%	6.3%	12.3%	7.5%	9.0%	7.9%	10.4%	9.5%	12.0%
獨立套房	29.1%	27.0%	32.3%	33.3%	24.1%	21.9%	28.5%	25.0%	23.0%	19.4%	26.7%	25.0%	19.7%
整戶住家	55.3%	58.0%	48.8%	51.2%	59.9%	68.8%	54.2%	62.5%	66.3%	66.9%	61.5%	58.1%	63.4%

3. 期望租屋面積

本季台北縣租屋搜尋者租屋面積中，44.0%租屋搜尋者偏好 21-30 坪的住家，10 坪及以下的需求佔 30.5%，11-20 坪需求佔 17.7%，31 坪及以上需求佔 7.8%。本季 11-20 坪之需求較上季減少 6.8 個百分點，較去年同季減少 8.6 個百分點，10 坪及以下則較上季及去年同季增加 1.2 及 4.8 個百分點，31 坪及以上較上季增加 0.3 個百分點，較去年同季減少 8.2 個百分點，21-30 坪的需求比例則較上季增加 5.2 個百分點，較去年增加 12.0 個百分點。綜合觀察，租屋搜尋者多尋找 21-30 坪，為長期需求主流。

圖4.2.3 台北縣租屋搜尋者租屋面積

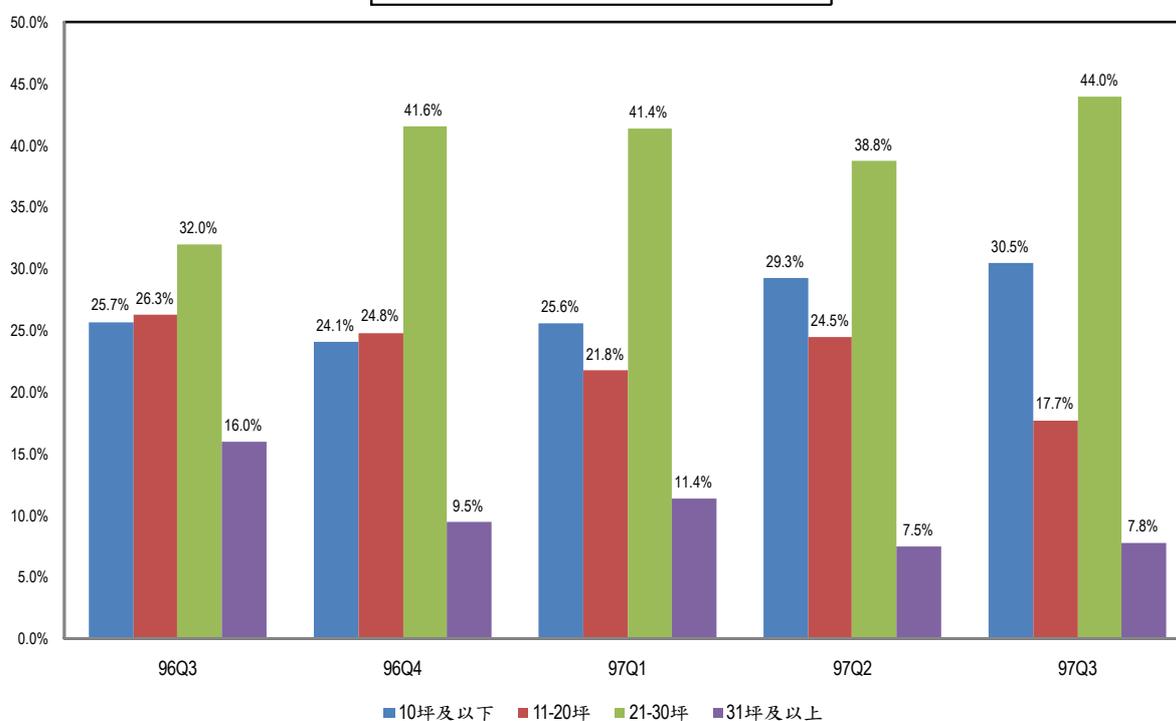


表 4.2.3 台北縣租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
10坪及以下	32.2%	24.8%	35.2%	30.1%	31.2%	21.4%	34.3%	27.6%	25.7%	24.1%	25.6%	29.3%	30.5%
11-20坪	26.0%	29.7%	21.6%	29.3%	21.5%	27.9%	24.9%	27.1%	26.3%	24.8%	21.8%	24.5%	17.7%
21-30坪	33.3%	40.6%	35.7%	31.7%	40.3%	41.6%	29.8%	38.2%	32.0%	41.6%	41.4%	38.8%	44.0%
31坪及以上	8.5%	5.0%	7.5%	8.9%	7.0%	9.1%	11.0%	7.0%	16.0%	9.5%	11.4%	7.5%	7.8%

4. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北縣有 48.0% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-未滿 12,000 元，較上季及去年同季減少 3.7、13.4 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-未滿 18,000 元的比例佔 28.18%，較上季及去年同季增加 2.3 及 4.9 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 14.55%，較上季及去年同季減少 5.2 及增加 2.6 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 9.32%，比上季增加 6.6 個百分點，較去年同季減少 5.9 個百分點。綜合觀察，台北縣租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-未滿 12,000 元的比例為最高，以介於 12,001-18,000 元的比例為次高。長期而言，各類希望月租金所佔比例變化不大。

圖 4.2.4 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

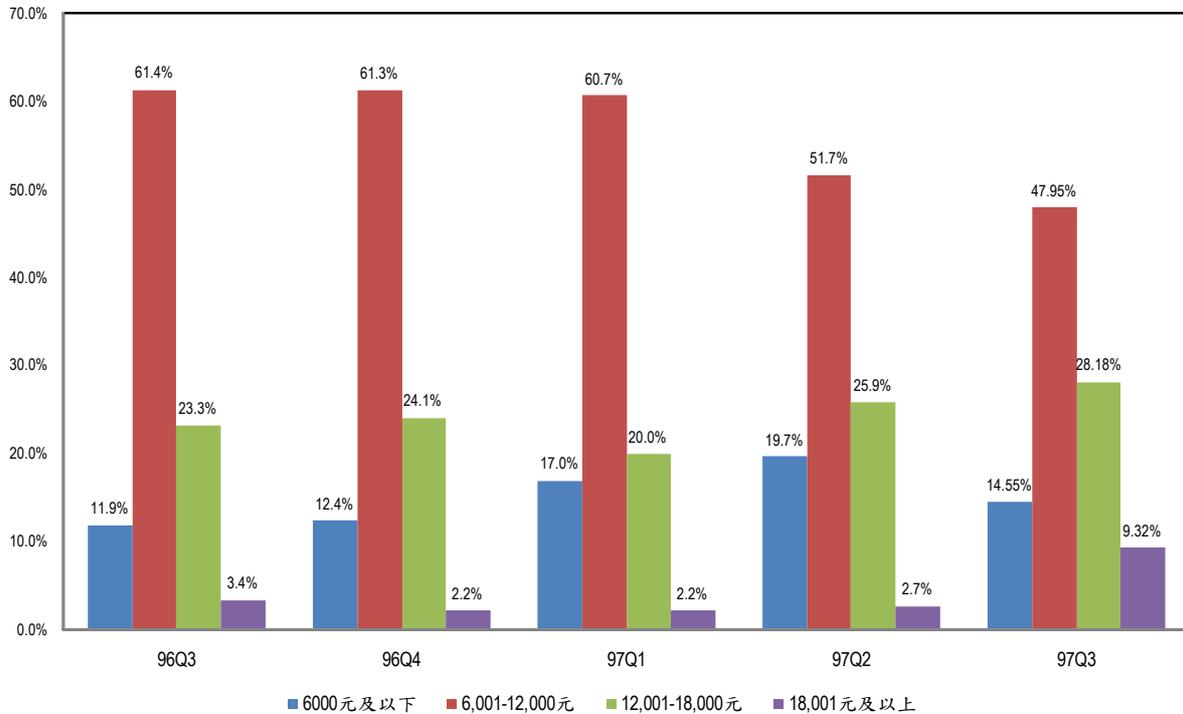


表 4.2.4 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
6000元及以下	14.0%	14.9%	13.9%	13.7%	16.8%	13.5%	17.4%	15.2%	11.9%	12.4%	17.0%	19.7%	14.5%
6,001-12,000元	60.9%	56.4%	50.7%	58.1%	56.8%	51.9%	53.9%	56.3%	61.4%	61.3%	60.7%	51.7%	48.0%
12,001-18,000元	21.8%	28.7%	25.4%	27.4%	24.9%	32.7%	25.8%	23.9%	23.3%	24.1%	20.0%	25.9%	28.2%
18,001元及以上	3.3%	0.0%	10.0%	0.8%	1.6%	1.9%	2.8%	4.6%	3.4%	2.2%	2.2%	2.7%	9.3%

5. 租屋後居住人數

台北縣租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 28.17%，次為 3 人，佔 26.76%，而 1 人佔 21.1%，4 人佔 17.6%，5 人及 5 人以上則佔 5.6% 及 0.7%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

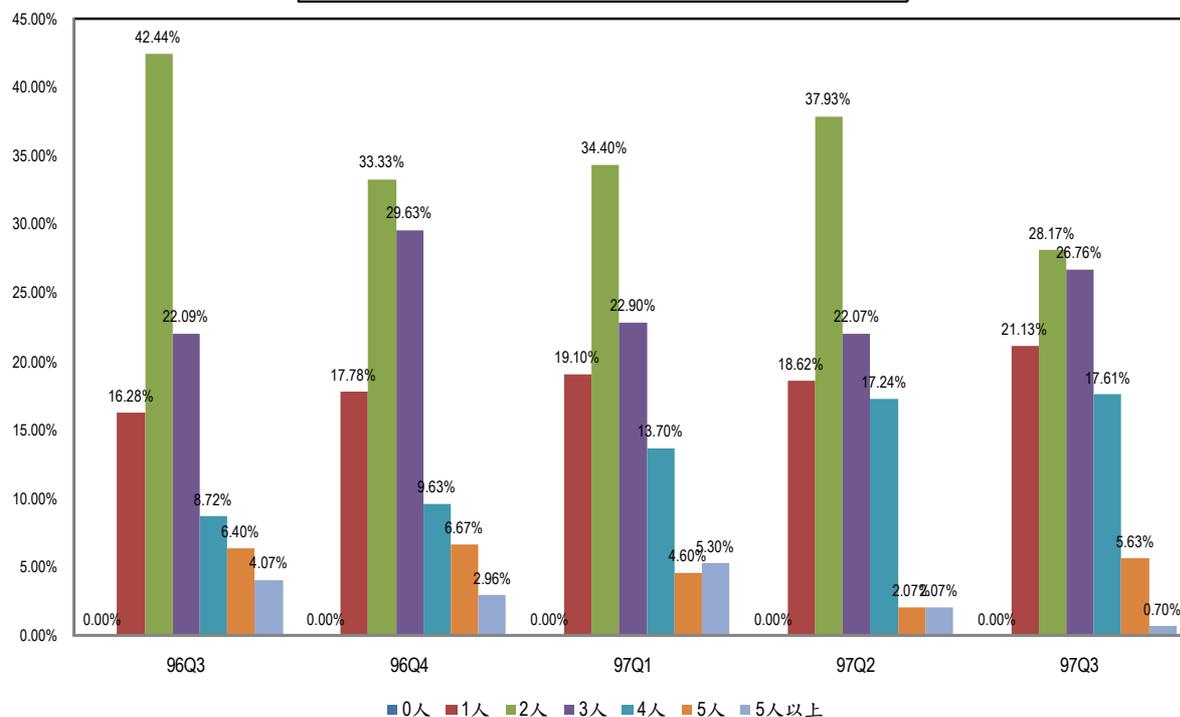


表 4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
0人	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	26.7%	21.4%	26.7%	36.1%	22.1%	16.7%	17.7%	17.6%	16.3%	17.8%	19.1%	18.6%	21.1%
2人	38.1%	42.9%	38.1%	34.4%	28.2%	42.3%	43.4%	39.4%	42.4%	33.3%	34.4%	37.9%	28.2%
3人	18.8%	16.3%	18.8%	17.2%	26.0%	21.8%	25.1%	21.2%	22.1%	29.6%	22.9%	22.1%	26.8%
4人	8.0%	14.3%	8.0%	7.4%	16.0%	14.7%	9.1%	10.4%	8.7%	9.6%	13.7%	17.2%	17.6%
5人	5.1%	3.1%	5.1%	4.1%	5.0%	3.2%	2.9%	8.3%	6.4%	6.7%	4.6%	2.1%	5.6%
5人以上	2.8%	2.0%	2.8%	0.8%	2.8%	1.3%	1.7%	3.1%	4.1%	3.0%	5.3%	2.1%	0.7%

6. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身及夫婦與未婚子女，分別佔 32.6%、25.5%，而夫婦則佔 23.4%，夫婦及已婚子女佔 2.1%，三代同堂佔 5.7%，其他的情況則佔 10.3%，顯示租屋族群主要以單身、夫婦及夫婦與未婚子女為主。

圖4.2.6 台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

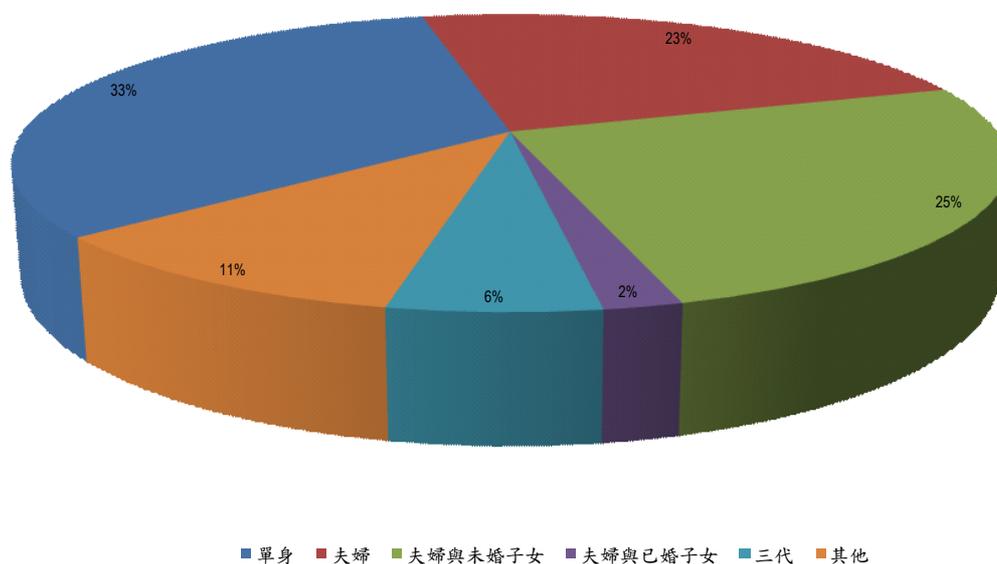


表 4.2.6 台北縣購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
單身	32.6%	31.6%	25.0%	27.2%	30.5%	31.4%	33.8%	37.2%	32.6%
夫婦	23.4%	31.0%	31.3%	30.3%	25.3%	32.1%	24.1%	19.3%	23.4%
夫婦與未婚子女	16.8%	17.7%	21.6%	20.0%	27.6%	19.7%	23.3%	27.6%	25.5%
夫婦與已婚子女	3.3%	1.9%	2.3%	2.6%	3.4%	2.2%	3.0%	2.8%	2.1%
三代	7.6%	5.7%	6.3%	6.7%	6.9%	8.8%	7.5%	2.8%	5.7%
其他	16.3%	12.0%	13.6%	13.3%	6.3%	5.8%	8.3%	10.3%	10.6%

7. 期望租屋遷徙距離

就台北縣租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙的比例居多，佔92.9%；其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為73.2%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為19.1%；跨縣市遷入的比例則佔7.1%。顯示原居住地區在台北縣者，傾向繼續居住在原鄉鎮市的比例相當高，由外縣市遷徙至台北縣租屋的比例則較台北市為少。

圖4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷移距離

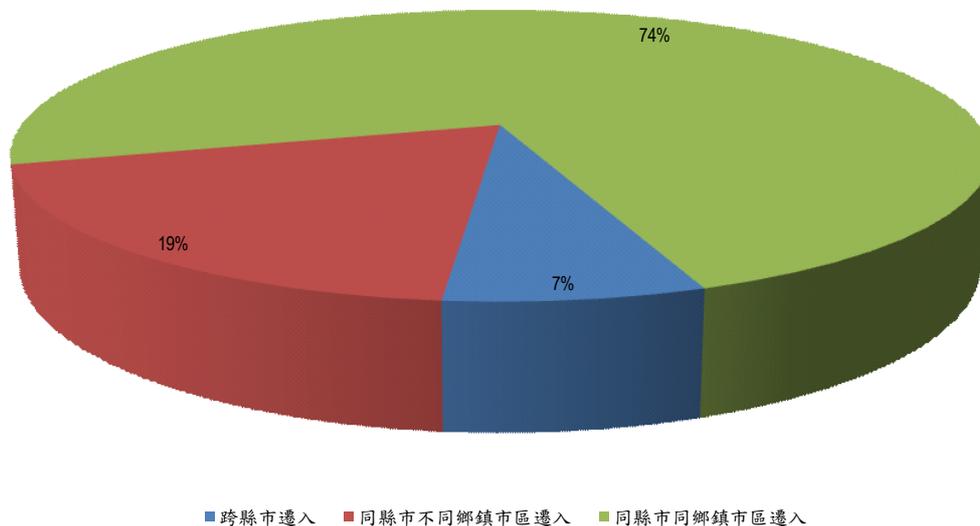


表 4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
跨縣市遷入	12.2%	10.7%	12.0%	11.8%	9.8%	14.7%	11.90%	12.07%	7.1%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	27.2%	23.5%	20.6%	26.7%	23.1%	16.3%	30.15%	27.45%	19.1%
同縣市同鄉鎮市區遷入	60.6%	65.8%	67.4%	61.5%	67.1%	69.0%	57.93%	60.48%	73.8%

8. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之，多為預期變好之狀況，其中整體狀況變好佔 72.8%，房屋面積變大佔 51.7%，距市中心距離變近佔 59.2%，鄰里環境變好佔 61.7%，屋況變好則佔 75.5%。

圖 4.2.8 台北縣租屋搜尋者期望租屋變化

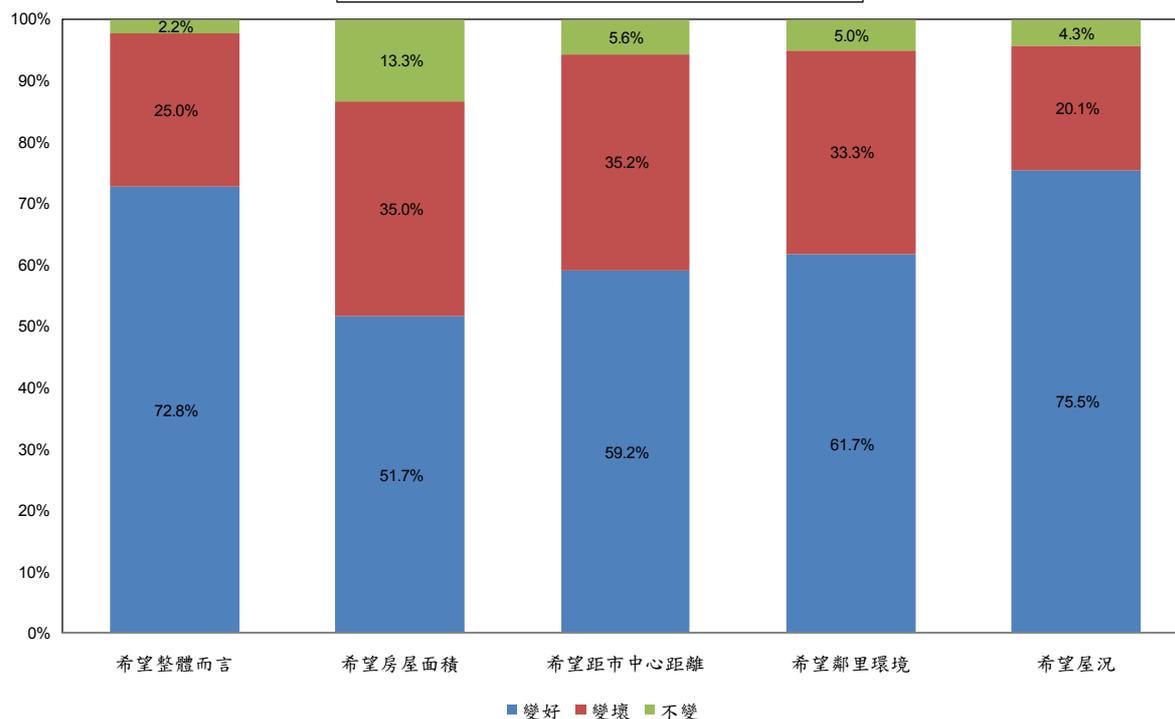


表 4.2.8 台北縣租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	希望整體而言	希望房屋面積	希望距市中心距離	希望鄰里環境	希望屋況
變好	72.8%	51.7%	59.2%	61.7%	75.5%
變壞	25.0%	35.0%	35.2%	33.3%	20.1%
不變	2.2%	13.3%	5.6%	5.0%	4.3%

9. 租金趨勢看法

本季台北縣租屋搜尋者對租金趨勢的看法，有 26.2%的租屋搜尋者認為租金將維持平穩，有 42.6%認為租金有可能上漲，看跌租金的租屋搜尋者佔 17.7%，此外 13.5%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，認為租金可能上漲的人減少 15.7 個百分點，認為租金會維持平穩者增加 7.1 個百分點，看跌租金的租屋搜尋者則增加 8.8 個百分點；相較去年同季，認為租金可能上漲的人增加 7.5 個百分點，認為租金會維持平穩則減少 7.7 個百分點，看跌租金者則增加 6.8 個百分點。綜合觀察，本季租屋搜尋者對租金趨勢看法認為持平或下跌者明顯增加，但認為上漲的看法仍為主流。

圖4.2.9 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法

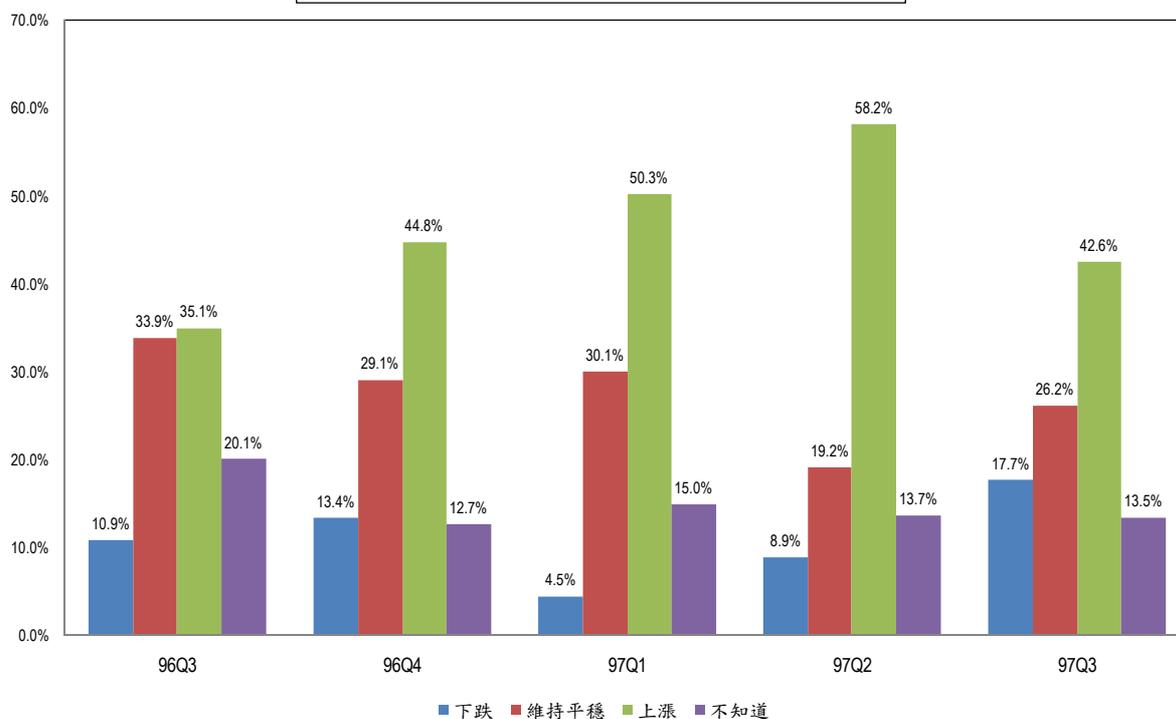
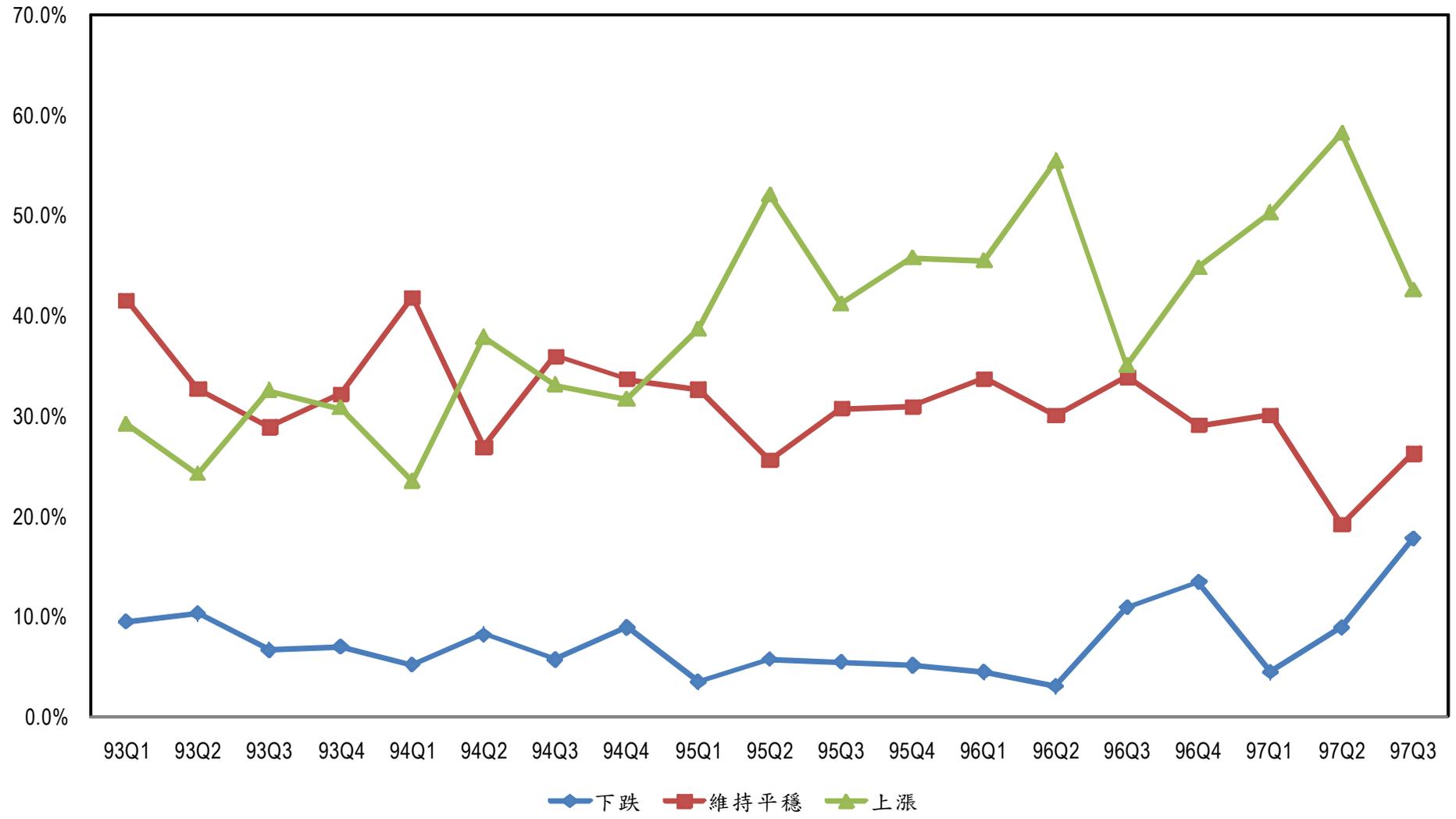


表 4.2.9 台北縣租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
下跌	5.7%	8.9%	3.5%	5.8%	5.5%	5.2%	4.5%	3.1%	10.9%	13.4%	4.5%	8.9%	17.7%
維持平穩	36.0%	33.7%	32.7%	25.6%	30.8%	31.0%	33.7%	30.1%	33.9%	29.1%	30.1%	19.2%	26.2%
上漲	33.1%	31.7%	38.7%	52.1%	41.2%	45.8%	45.5%	55.4%	35.1%	44.8%	50.3%	58.2%	42.6%
不知道	25.1%	25.7%	25.1%	16.5%	22.5%	18.1%	16.3%	11.4%	20.1%	12.7%	15.0%	13.7%	13.5%

圖 4.2.10 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



(二) 購屋意願

1. 購屋時程規劃

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，約八成租屋搜尋者未來有購屋規劃，但購屋時程延後至五年內購屋。其中，一年內購屋比例為 5.0%，較上季及去年同季皆增加 0.2、1.5 個百分點；長期租屋潛在需求則佔約 19.9%。相較上季，有購屋規劃需求比例減少 1.5 個百分點，而長期潛在租屋需求則增加 1.5 個百分點；相較去年同季，有購屋規劃需求比例減少 1.6 個百分點，而長期潛在租屋需求則增加 1.6 個百分點。

圖4.2.11 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃

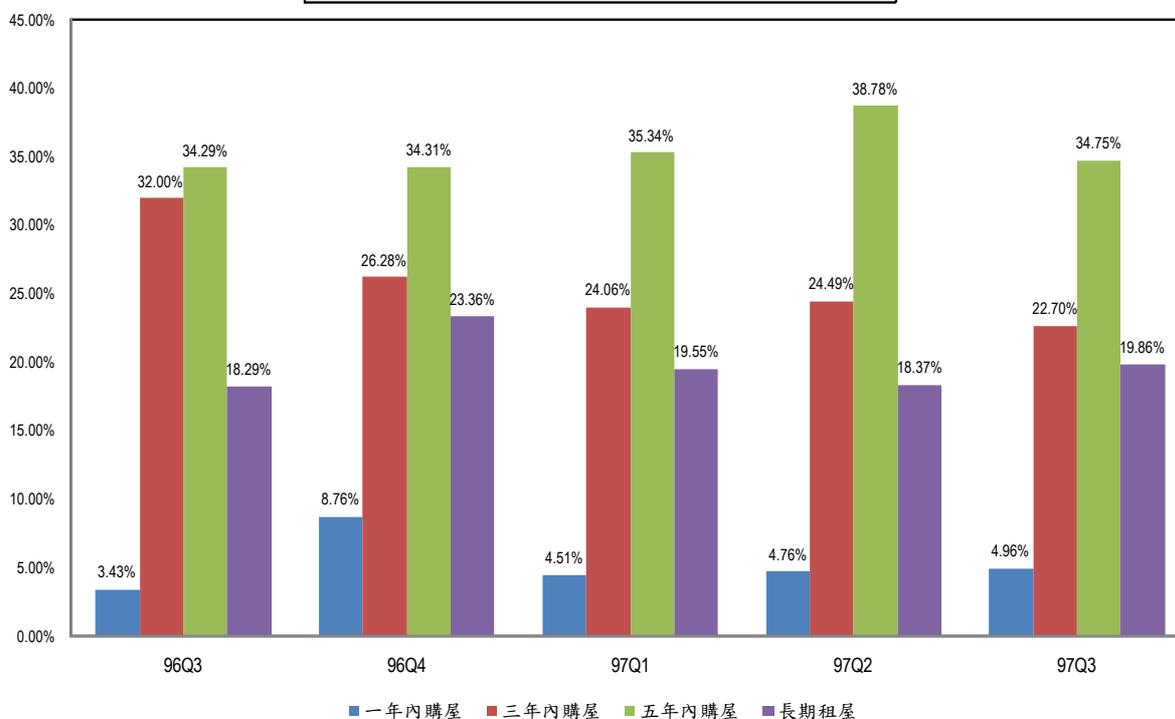
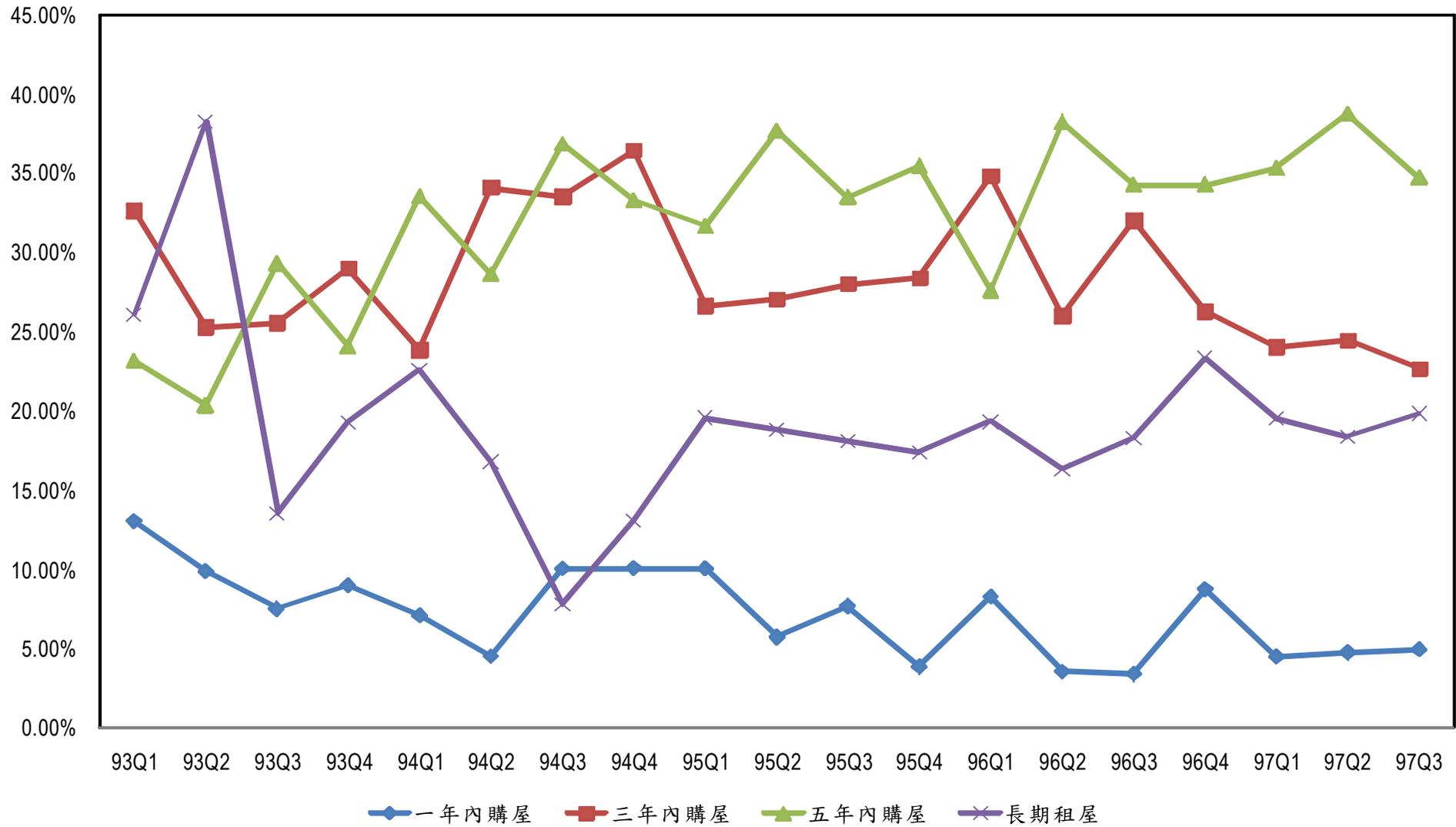


表 4.2.11 台北縣租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
一年內購屋	10.1%	10.1%	10.1%	5.7%	7.7%	3.9%	8.3%	3.6%	3.4%	8.8%	4.5%	4.8%	5.0%
三年內購屋	33.5%	36.4%	26.6%	27.0%	28.0%	28.4%	34.8%	26.0%	32.0%	26.3%	24.1%	24.5%	22.7%
五年內購屋	36.9%	33.3%	31.7%	37.7%	33.5%	35.5%	27.6%	38.3%	34.3%	34.3%	35.3%	38.8%	34.8%
長期租屋	7.8%	13.1%	19.6%	18.9%	18.1%	17.4%	19.3%	16.3%	18.3%	23.4%	19.5%	18.4%	19.9%

圖 4.2.12 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



2. 未來希望購屋類型

就台北縣租屋搜尋者而言，新成屋為其本季主要考慮對象，佔 43.97%，較上季與去年同季皆增加 3.6、0.1 個百分點；其次 39.7% 會優先考慮中古屋，相較上季增加 0.8 個百分點、較去年同季增加 9.3 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 4.26%，較上季減少 2.0 個百分點，較去年同季減少 2.8 個百分點。綜合觀察，本季台北縣中古屋潛在需求的比例增加，相對新成屋需求比例減少。

圖 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

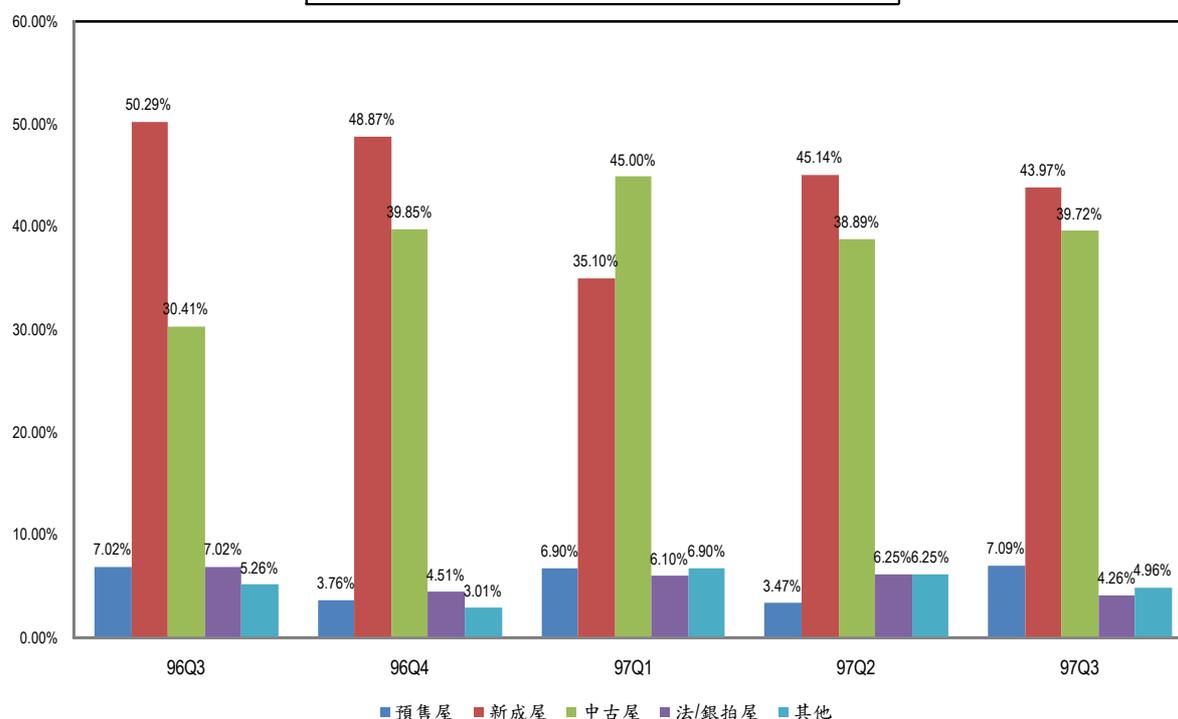


表 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
預售屋	5.6%	6.1%	7.1%	6.5%	4.4%	5.2%	3.4%	5.1%	7.0%	3.8%	6.9%	3.5%	7.1%
新成屋	57.6%	54.5%	50.0%	53.7%	54.4%	48.1%	49.2%	45.1%	50.3%	48.9%	35.1%	45.1%	44.0%
中古屋	26.0%	28.3%	33.7%	32.5%	28.0%	34.4%	39.0%	35.9%	30.4%	39.8%	45.0%	38.9%	39.7%
法/銀拍屋	5.6%	8.1%	6.1%	4.1%	6.6%	7.1%	2.3%	7.2%	7.0%	4.5%	6.1%	6.3%	4.3%
其他	5.1%	3.0%	3.1%	3.3%	6.6%	5.2%	6.2%	6.7%	5.3%	3.0%	6.9%	6.3%	5.0%

3. 期望購屋面積

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，期望購屋面積以 20-未滿 30 坪的比例較高，佔 54.8%，較上季增加 0.4 個百分點，較去年同季增加 45.6 個百分點；期望購屋面積為 30-未滿 40 坪的比例佔 25.9%，較上季增加 4.6 個百分點、與去年同季增加 18.7 個百分點。就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪的潛在購屋需求面積仍為主流，佔八成左右的比例。

圖 4.2.14 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋面積

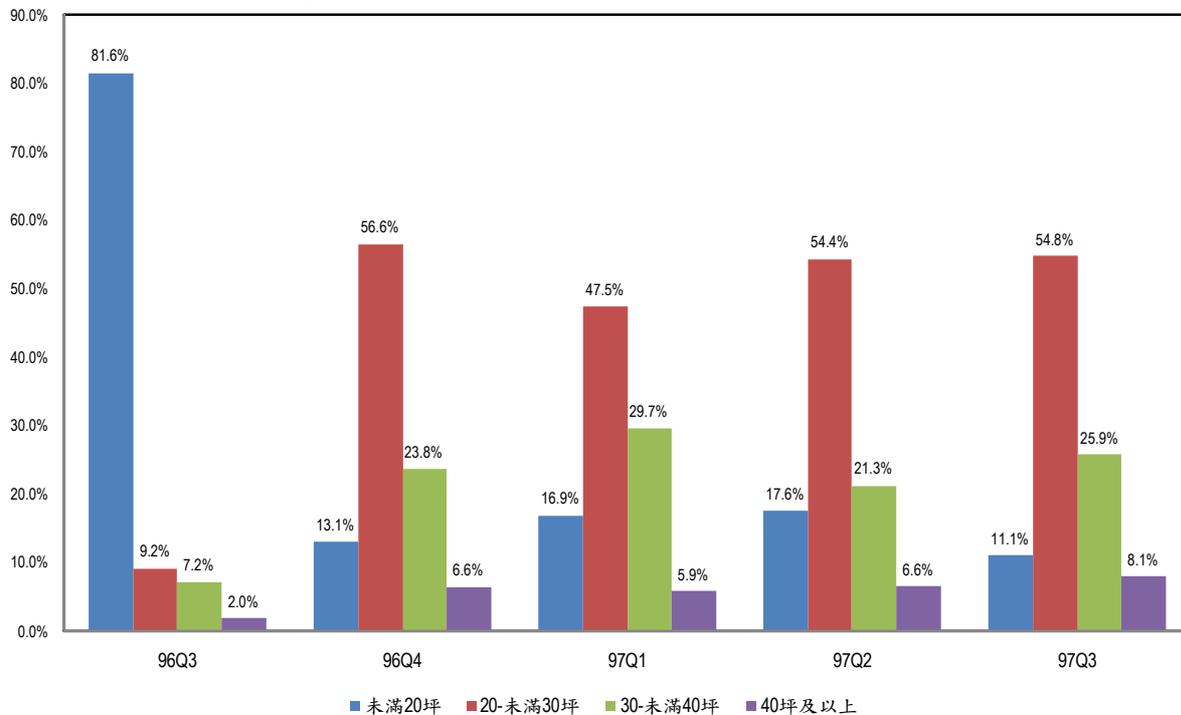


表 4.2.14 台北縣租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
未滿20坪	14.5%	7.9%	17.0%	9.4%	11.3%	16.3%	19.4%	13.5%	81.6%	13.1%	16.9%	17.6%	11.1%
20-未滿30坪	50.3%	55.4%	44.9%	51.9%	50.9%	53.9%	49.4%	56.7%	9.2%	56.6%	47.5%	54.4%	54.8%
30-未滿40坪	29.6%	30.7%	30.1%	29.2%	28.3%	24.8%	26.3%	19.1%	7.2%	23.8%	29.7%	21.3%	25.9%
40坪及以上	5.6%	5.9%	8.0%	9.4%	9.4%	5.0%	5.0%	10.7%	2.0%	6.6%	5.9%	6.6%	8.1%

4. 購屋預算

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋預算中，有 42.2%的租屋搜尋者未來購屋預算為未滿 300-未滿 500 萬元，35.9%未來購屋預算為 500-未滿 900 萬元，14.8%在 300 萬元及以內，7.0%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元減少 3.3 個百分點，而 300 萬元以下增加 4.8 個百分點，300-未滿 500 萬元相較上季則減少 4.7 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 300-未滿 500 萬元租屋者增加 9.3 個百分點，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元之租屋者則減少 5.7 個百分點，而 300 萬元及以下則減少 4.0 個百分點，900 萬元及以上則增加 0.3 個百分點。綜合觀察，台北縣未來主要購屋預算在本季的需求比例落於 300-900 萬元區間。

圖 4.2.15 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋預算

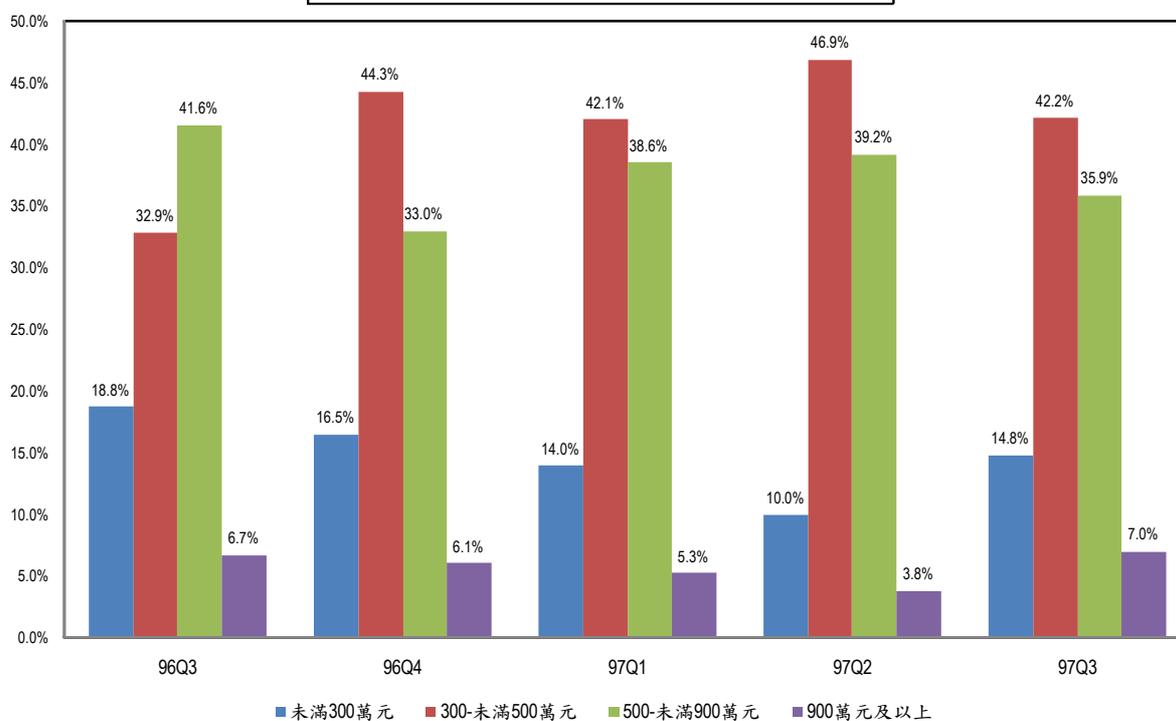


表 4.2.15 台北縣租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
未滿300萬元	12.8%	10.9%	14.9%	11.7%	16.6%	20.2%	22.9%	13.0%	18.8%	16.5%	14.0%	10.0%	14.8%
300-未滿500萬元	48.0%	47.5%	35.1%	47.6%	41.7%	43.4%	34.0%	42.6%	32.9%	44.3%	42.1%	46.9%	42.2%
500-未滿900萬元	35.8%	36.6%	42.3%	35.0%	36.4%	33.3%	37.3%	38.5%	41.6%	33.0%	38.6%	39.2%	35.9%
900萬元及以上	3.4%	5.0%	7.7%	5.8%	5.3%	3.1%	5.9%	5.9%	6.7%	6.1%	5.3%	3.8%	7.0%

5. 租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

對於台北縣租屋搜尋者對於目前租金水準租屋對於日後一般生活支出是否造成壓力，本季調查結果可以發現大多數都認為部分有壓力，其佔 62.2%，其次為有很大壓力佔 18.9%，很小壓力及完全沒有壓力則分別佔 11.2%及 1.4%。調查結果顯示台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多；本季台北縣租屋搜尋者壓力指數為 2.18 較上季降低，相對台北市租屋壓力指數上升的情況，台北縣租屋壓力較小。

圖 4.2.16 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對一般日常支出造成壓力情況

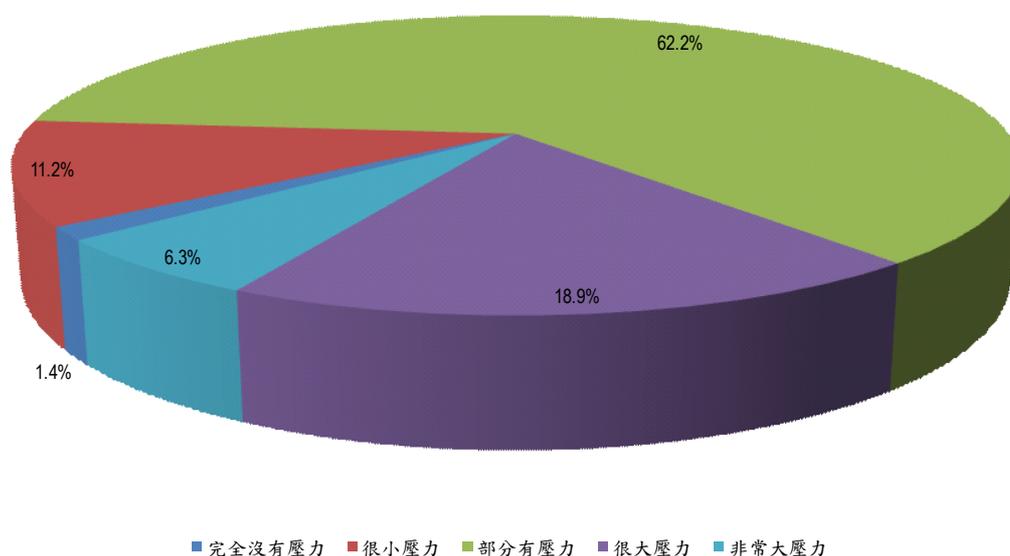


表 4.2.16 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

	97Q2	97Q3
完全沒有壓力	1.4%	1.4%
很小壓力	13.5%	11.2%
部分有壓力	49.3%	62.2%
很大壓力	27.0%	18.9%
非常大壓力	8.8%	6.3%
租屋壓力指數	2.28	2.18

6.未來利率變動對於購屋意願影響情況

本季新增問項係了解台北縣租屋搜尋者對未來利率變動對於購屋意願的看法，本季調查結果可以發現租屋搜尋者對於通貨膨脹影響未來購屋意願看法兩極，37.9%的租屋搜尋者認為利率變動因素顯著提升其未來購屋意願，同時 28.6%的租屋搜尋者則認為顯著降低未來購屋意願；其次是 18.6%些微降低未來購屋意願及 10.7 些微提升未來購屋意願，認為無影響則佔 4.3%。

圖4.2.17 台北縣租屋搜尋者未來利率變動對於購屋意願影響情況

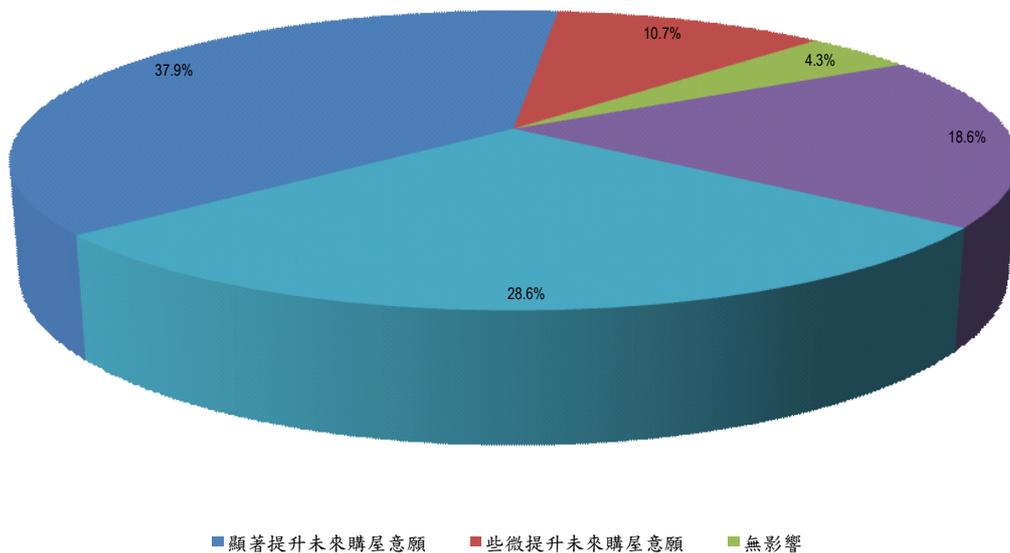


表 4.2.17 台北縣未來利率變動對於購屋意願影響情況

	97Q3
顯著提升未來購屋意願	37.9%
些微提升未來購屋意願	10.7%
無影響	4.3%
些微降低未來購屋意願	18.6%
顯著降低未來購屋意願	28.6%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 家庭平均月收入

整體而言，台北縣租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於2萬-未滿9萬元之間，合計佔84.6%，其中以2萬-未滿4萬元所佔比例為最高，達35.0%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入亦有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖4.2.18 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入

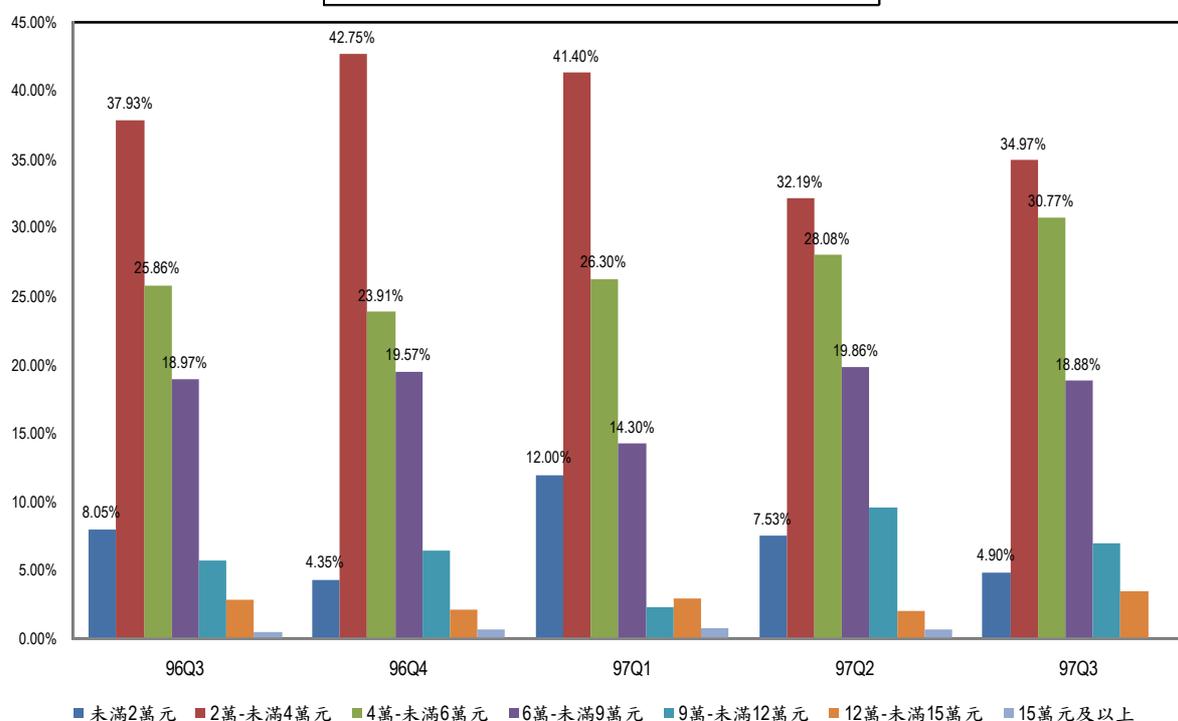


表 4.2.18 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
未滿2萬元	5.0%	8.0%	5.0%	12.3%	6.0%	3.8%	3.9%	5.1%	8.0%	4.3%	12.0%	7.5%	4.9%
2萬-未滿4萬元	44.1%	38.0%	44.1%	40.2%	47.8%	44.7%	38.8%	39.0%	37.9%	42.8%	41.4%	32.2%	35.0%
4萬-未滿6萬元	29.6%	31.0%	29.6%	26.2%	24.5%	26.4%	33.7%	29.2%	25.9%	23.9%	26.3%	28.1%	30.8%
6萬-未滿9萬元	15.1%	11.0%	15.1%	13.1%	13.6%	13.8%	17.4%	19.5%	19.0%	19.6%	14.3%	19.9%	18.9%
9萬-未滿12萬元	4.5%	6.0%	4.5%	6.6%	6.0%	7.5%	5.6%	3.6%	5.7%	6.5%	2.3%	9.6%	7.0%
12萬-未滿15萬元	0.6%	5.0%	0.6%	1.6%	0.5%	0.6%	0.0%	2.1%	2.9%	2.2%	3.0%	2.1%	3.5%
15萬元及以上	1.1%	1.0%	1.1%	0.0%	1.6%	3.1%	0.6%	1.5%	0.6%	0.7%	0.8%	0.7%	0.0%

2. 現住房屋權屬

本季台北縣租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 82.5%，父母子女所有佔 13.3%，自有佔 2.8%。相較上季，租屋的比例減少 2.6 個百分點，父母子女所有的比例增加 3.8 個百分點，自有的比例則增加 0.1 個百分點；相較去年同季，租屋的比例減少 1.8 個百分點，父母子女所有的比例增加 3.8 個百分點，自有的比例則減少 1.1 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化不大，現住房屋權屬為租屋者，傾向未來持續租屋的比例較高。

圖4.2.19 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

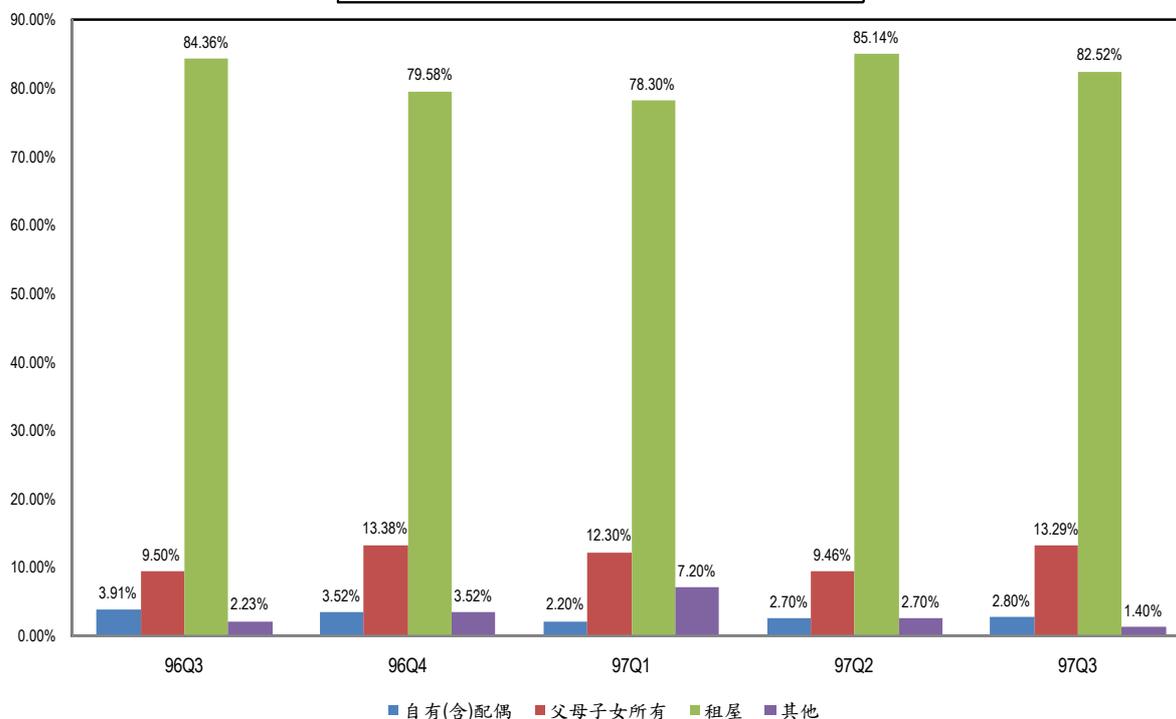


表 4.2.19 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
自有(含)配偶	5.0%	8.0%	2.4%	4.7%	4.7%	6.3%	3.3%	4.5%	3.9%	3.5%	2.2%	2.7%	2.8%
父母子女所有	17.3%	13.0%	13.6%	14.2%	17.9%	11.3%	12.6%	10.9%	9.5%	13.4%	12.3%	9.5%	13.3%
租屋	74.3%	77.0%	80.6%	77.2%	75.3%	78.0%	81.3%	81.7%	84.4%	79.6%	78.3%	85.1%	82.5%
其他	3.4%	2.0%	3.4%	3.9%	2.1%	4.4%	2.7%	3.0%	2.2%	3.5%	7.2%	2.7%	1.4%

3. 現屋居住年數

台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年，佔 43.3%，次為三年以上不到十年，佔 25.0%，而不到半年及半年以上不到一年分別佔 10.6%、0%，十年以上則佔 21.2%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.2.20 台北縣租屋搜尋者目前房屋居住年數

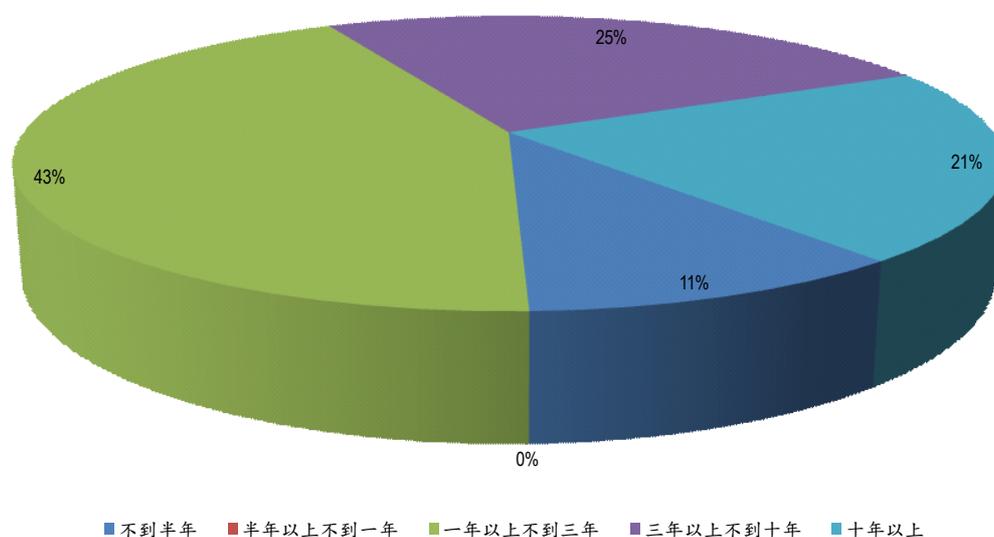


表 4.2.20 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3
不到半年	8.8%	8.5%	6.9%	2.0%	5.7%	9.0%	4.5%	7.0%	10.6%
半年以上不到一年	8.8%	6.8%	3.8%	10.5%	7.1%	6.3%	5.4%	2.6%	0.0%
一年以上不到三年	43.5%	49.2%	52.7%	45.4%	51.4%	49.5%	48.6%	42.6%	43.3%
三年以上不到十年	21.1%	22.0%	27.5%	30.9%	24.3%	19.8%	27.9%	33.9%	25.0%
十年以上	17.7%	13.6%	9.2%	11.2%	11.4%	15.3%	13.5%	13.9%	21.2%

表 4.3.1 台北縣市租屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
租屋原因				未來希望購屋類型			
暫時租屋	42.4%	40.8%	41.9%	預售屋	4.7%	7.1%	5.5%
購屋不划算	8.0%	9.8%	8.5%	新成屋	41.0%	44.0%	42.0%
不想把錢放在購屋上	5.3%	4.9%	5.2%	中古屋	41.7%	39.7%	41.1%
買不起房子	40.1%	43.5%	41.1%	法/銀拍屋	5.4%	4.3%	5.0%
其他	4.1%	1.1%	3.2%	其他	7.1%	5.0%	6.4%
現住房屋權屬				希望購屋面積			
自有	5.8%	2.8%	4.8%	20坪以下	16.7%	11.1%	14.8%
父母子女有	14.1%	13.3%	13.9%	21-30坪	49.3%	54.8%	51.1%
租屋	75.9%	82.5%	78.0%	31-40坪	26.7%	25.9%	26.4%
其他	4.2%	1.4%	3.3%	41-50坪	4.4%	5.9%	4.9%
				51坪以上	3.0%	2.2%	2.7%
希望租屋類型				希望購屋價位			
分租雅房	6.3%	4.9%	5.8%	200萬元以下	6.1%	7.0%	6.4%
小套房	13.2%	12.0%	12.8%	201-300萬元	5.7%	7.8%	6.4%
獨立套房	29.3%	19.7%	26.2%	301-400萬元	12.2%	28.1%	17.4%
整戶住家	51.3%	63.4%	55.2%	401-500萬元	13.7%	14.1%	13.8%
				501-600萬元	12.2%	17.2%	13.8%
希望租屋面積				601-900萬元	34.6%	18.8%	29.4%
10坪以下	39.6%	30.5%	36.7%	901-1200萬元	8.4%	3.9%	6.9%
10-20坪	21.8%	17.7%	20.5%	1201-2000萬元	6.8%	2.3%	5.4%
20-30坪	29.4%	44.0%	34.0%	2001萬元以上	0.4%	0.8%	0.5%
30-40坪	8.9%	6.4%	8.1%	未來購屋期望			
40-50坪	0.3%	1.4%	0.7%	預計一年內購屋	7.3%	5.0%	6.6%
50坪以上	0.0%	0.0%	0.0%	預計三年內購屋	26.7%	22.7%	25.4%
希望房租月租金				預計五年內購屋	30.3%	34.8%	31.7%
3000元以下	0.3%	1.4%	0.7%	希望長期租屋	19.7%	19.9%	19.7%
3,000元-6,000元	13.7%	14.3%	13.9%	其他	16.0%	17.7%	16.6%
6,000元-9,000元	24.7%	28.6%	25.9%	未來租屋後家庭形態			
9,000元-12,000元	19.0%	28.6%	22.0%	單身	34.8%	32.6%	34.1%
12,000元-15,000元	18.7%	17.1%	18.2%	夫婦	24.3%	23.4%	24.0%
15,000元-18,000元	11.7%	6.4%	10.0%	夫婦與未婚子女	25.0%	25.5%	25.2%
18,000元-21,000元	4.3%	2.1%	3.6%	夫婦與已婚子女	3.0%	2.1%	2.7%
21,000元以上	7.7%	1.4%	5.7%	三代	4.4%	5.7%	4.8%
近三個月租金趨勢看法				其他	8.4%	10.6%	9.2%
大幅下跌	2.4%	4.3%	3.0%	分租雅房 平均租屋面積(坪)	5.3	5.1	5.2
微幅下跌	23.9%	13.5%	20.5%	分租雅房 平均租金(元/月)	5,281	4,300	5,048
維持平穩	27.9%	26.2%	27.4%	小套房 平均租屋面積(坪)	7.4	7.3	7.4
微幅上漲	26.3%	33.3%	28.5%	小套房 平均租金(元/月)	7,167	6,115	6,888
大幅上漲	9.8%	9.2%	9.6%	獨立套房 平均租屋面積(坪)	11.1	10.9	11.1
不知道	9.8%	13.5%	11.0%	獨立套房 平均租金(元/月)	9,748	8,570	9,513
希望遷移距離				整戶住家 平均租屋面積(坪)	26.1	26.7	26.3
跨縣市遷入	24.9%	7.1%	19.0%	整戶住家 平均租金(元/月)	14,986	11,503	13,686
同縣市不同鄉鎮市區遷入	22.8%	19.1%	21.6%	未來希望平均購屋面積(坪)	31.1	31.0	31.1
同縣市同鄉鎮市區遷入	52.3%	73.8%	59.5%	未來希望平均購屋預算(萬)	649.0	511.0	604.3
平均搜尋時間(週)	4.3	4.4	4.3				
平均看屋間數(屋)	8.9	7.5	8.5				

表 4.3.2 台北縣市租屋搜尋者需求分配

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
平均家庭月收入				租屋搜尋者教育狀況			
2萬元以下	7.7%	4.9%	6.8%	小學以下	0.0%	0.7%	0.2%
2-4萬元	36.3%	35.0%	35.9%	初(國)中/職	0.0%	1.4%	0.5%
4-6萬元	25.0%	30.8%	26.9%	高中/職	6.7%	21.6%	11.2%
6-9萬元	17.3%	18.9%	17.8%	大專	72.5%	62.6%	67.2%
9-12萬元	9.7%	7.0%	8.8%	研究所以上	20.8%	13.7%	17.9%
12-15萬元	3.7%	3.5%	3.6%	在目前房屋居住年數			
15萬元以上	0.3%	0.0%	0.2%	不到半年	9.0%	10.6%	9.5%
租屋搜尋者年齡				半年以上不到一年	9.0%	0.0%	6.1%
25歲以下	16.3%	13.6%	15.4%	一年以上不到三年	41.7%	43.3%	42.2%
25-35歲	53.9%	62.9%	56.8%	三年以上不到十年	26.5%	25.0%	26.0%
35-45歲	26.1%	22.9%	25.1%	十年以上	13.9%	21.2%	16.2%
45-55歲	3.7%	0.7%	2.8%	租屋搜尋者職業			
55歲以上	0.0%	0.0%	0.0%	軍公教	9.7%	7.1%	8.9%
租屋後居住人數				民間機構	48.2%	44.7%	47.0%
0~1人	20.8%	21.1%	20.9%	自由業	11.7%	14.9%	12.7%
2~3人	57.7%	54.9%	56.8%	家管	3.3%	5.0%	3.9%
4~5人	19.5%	23.2%	20.7%	無	2.3%	2.1%	2.3%
5人以上	2.0%	0.7%	1.6%	學生	13.4%	7.8%	11.6%
租金水準對生活壓力				其他	11.4%	18.4%	13.6%
完全沒有壓力	1.3%	1.4%	1.4%	未來利率變動是否影響購屋意願			
很小壓力	6.9%	11.2%	8.5%	顯著提升未來購屋意願	37.2%	37.9%	37.4%
部分有壓力	51.0%	62.2%	56.2%	些微提升未來購屋意願	15.6%	10.7%	14.0%
很大壓力	31.0%	18.9%	28.0%	無影響	7.3%	4.3%	6.3%
非常大壓力	9.8%	6.3%	8.9%	些微降低未來購屋意願	15.6%	18.6%	16.6%
租屋後居住人數(人)	2.5	2.6	2.5	顯著降低未來購屋意願	24.3%	28.6%	25.7%
				平均年齡(歲)	31.7	30.5	31.3

三、台北縣市居住條件改變之比較

就 4.1.8、4.2.8 台北縣市四項居住條件而言，台北市租屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況，其餘依序為距市中心距離、鄰里環境、房屋面積；台北縣租屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況，其餘依序為鄰里環境、距市中心距離、房屋面積。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將台北縣市四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨(trade-off)關係。

就房屋面積與距市中心距離兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 37.16%，不變者佔 17.12%，變壞者僅佔 1.35%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 44.37%，其中期望房屋面積變大但距市中心距離不變者佔 13.06%，期望房屋面積變大但距市中心距離變遠者佔 0.90%，期望距市中心距離變近但房屋面積不變者佔 16.89%，期望距市中心距離變近但房屋面積變小者佔 6.31%；期望兩者間一項不變一項變壞者則佔 23.20%。由此可知，當房屋面積與距市中心距離兩項居住條件間必須取捨時，期望房屋面積變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 37.47%，不變者佔 17.12%，變壞者佔 1.35%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 44.37%，且期望鄰里環境變好者相對於期望房屋面積變大者的比例較高，佔 23.20%。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 41.61%，不變者佔 12.64%，變壞者佔 2.67%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 42.99%，且期望屋況變好者相對於期望房屋面積變大者的比例較高，佔 25.98%。

就距市中心距離與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 47.64%，不變者佔 23.15%，變壞者僅佔 1.12%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 28.09%，且期望鄰里環境變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高，佔 12.14%。

就距市中心距離與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 47.24%，不變者佔 14.45%，變壞者僅佔 1.83%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 36.47%，且期望屋況變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高，佔 20.41%。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 52.18%，不變者佔 18.39%，變壞者僅佔 1.84%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 27.59%，且期望屋況變好者相對於期望鄰里環境變好者的比例較高，佔 15.63%。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於距市中心距離、屋況先決於房屋面積、距市中心距離先決於房屋面積、距市中心距離先決於鄰里環境、鄰里環境先決於房

屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、距市中心距離、鄰里環境、房屋面積。

表 4.3.3 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與距市中心距離變化比較

房屋面積	距市中心距離			合計
	變近	不變	變遠	
變大	37.16%	13.06%	0.90%	51.12%
不變	16.89%	17.12%	1.35%	35.36%
變小	6.31%	5.86%	1.35%	13.52%
合計	60.36%	36.04%	3.60%	100.00%

表 4.3.4 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與鄰里環境變化比較

房屋面積	鄰里環境			合計
	變好	不變	變壞	
變大	37.47%	11.96%	1.81%	51.24%
不變	17.16%	17.38%	0.90%	35.44%
變小	4.97%	7.00%	1.35%	13.32%
合計	59.60%	36.34%	4.06%	100.00%

表 4.3.5 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與屋況變化比較

房屋面積	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變大	41.61%	9.20%	0.68%	51.49%
不變	20.23%	12.64%	2.30%	35.17%
變小	5.75%	4.83%	2.76%	13.34%
合計	67.59%	26.67%	5.74%	100.00%

表 4.3.6 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與鄰里環境變化比較

距市中心距離	鄰里環境			合計
	變好	不變	變壞	
變近	47.64%	11.23%	1.80%	60.67%
不變	11.69%	23.15%	1.12%	35.96%
變遠	0.45%	1.80%	1.12%	3.37%
合計	59.78%	36.18%	4.04%	100.00%

表 4.3.7 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與屋況變化比較

距市中心距離	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變好	47.25%	10.78%	2.29%	60.32%
不變	19.95%	14.45%	1.61%	36.01%
變壞	0.46%	1.38%	1.83%	3.67%
合計	67.66%	26.61%	5.73%	100.00%

表 4.3.8 台北縣市租屋搜尋者希望租屋鄰里環境與屋況變化比較

鄰里環境	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變好	52.18%	6.67%	1.15%	60.00%
不變	14.71%	18.39%	2.76%	35.86%
變壞	0.92%	1.38%	1.84%	4.14%
合計	67.81%	26.44%	5.75%	100.00%

附錄 A 相關計算說明

一、房價年所得比及房貸支出佔家庭月所得比計算說明

本調查應用銀行貸款購屋者所填寫之房價、貸款金額、利率、家庭所得等資訊，計算「房價年所得比」及「房貸支出佔家庭月所得比」二項資訊^{註5}，計算方式說明如下：

一、房價年所得比

房價年所得比=購買房屋總價/[(家庭月所得)*12]

由於問卷中之家庭所得為級距式問法，基本上採取組中點做為所得試算依據。如填寫所得 3-6 萬元者，以 4.5 萬元計；6-9 萬元者，以 7.5 萬元計；9-12 萬元者，以 10.5 萬元計；12-15 萬元者，以 13.5 萬元計；15 萬元以上者，以 17.5 萬元計。但在 3 萬元之最低級距方面，如以 1.5 萬元計，似與現行勞動條件之基本工資 15,840 元有相當落差，因此對填寫 3 萬元級距者，設定以 $(15,840+30,000)/2=22,920$ 元為實際計算標準。

二、房貸支出佔家庭月所得比

此項資訊是以有向銀行貸款之問卷為主，假設 20 年本利平均攤還模式，並固定利率在目前水準，設算出購屋者平均每月應有之房貸支出，再除上家庭月所得，得到房貸佔家庭月所得比。

^{註5} 本調查所計算出房貸支出佔家庭月所得比(購屋負擔)與行政院主計處之「家庭收支調查」中之「房地租及水電佔家庭消費支出」比例仍有所不同，最大差異在於本調查所運用之所得為「家庭名目所得」，而「家庭收支調查」所運用之所得為「可支配所得」。一般而言，可支配所得會較名目所得低，故本調查所計算出之房貸支出佔家庭月所得比指標，相對會較「家庭收支調查」之負擔比例略低。這也是由於本調查是短問卷形式，無法從調查表中分離出可支配所得所致。

二、購屋者對房價信心分數計算方法說明

本調查綜合參考中央大學台灣經濟發展研究中心之「台灣消費者信心指數，Taiwan Consumer Confidence Index」及美國經濟諮商局(The Conference Board, U.S.)「消費者信心指數，Consumer Confidence Index」之編制方式，以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重，分數介於 0 至 200 分間。100 分代表看漲者與看跌者比例相同，分數若高於 100，代表看漲者比例較看跌者多，顯示購屋者對房價上漲的信心較強；若低於 100，則看跌者比例較多，顯示購屋者對房價傾向看跌。

由於本調查具有已購屋者及購屋搜尋者二種購屋者族群，且各別調查皆有對本季及明年同季之房價看法，因此做法是先計算分類信心分數，共計有「已購屋者對近期(本季)房價信心分數」、「已購屋者對未來(明年同季)房價信心分數」、「購屋搜尋者對近期(本季)房價信心分數」、「購屋搜尋者對未來(明年同季)房價信心分數」等四項。最後再將各分類分數加總平均，得到購屋者對房價信心綜合分數。

計算程序及公式如下：

1. 先統計『對本季房地產價格趨勢看法』及『對明年同季房地產價格趨勢看法』各選項之次數分配百分比 ($X_1 \sim X_5$)
2. 依照不同選項，分別給予不同加權如下：
 - (1) 大幅下跌 (X_1)：負向加權 100%
 - (2) 小幅下跌 (X_2)：負向加權 50%
 - (3) 持平 (X_3)：不加權
 - (4) 小幅上漲 (X_4)：正向加權 50%
 - (5) 大幅上漲 (X_5)：正向加權 100%

公式如下式：

$$\text{房價信心分數} = 100 + \{[X_5 \times 100\%] + [X_4 \times 50\%] + [X_3 \times 0\%] + [X_2 \times (-50\%)] + [X_1 \times (-100\%)]\}$$

三、購屋與租屋壓力指數計算方法說明

本調查所建立之購屋與租屋壓力指數，係依據本季對於已購屋者及購屋搜尋者之新增問項「(本次)購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力」以及租屋搜尋者之新增問項「以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力」，賦予各選項權重所計算而得；指數介於 0 至 4 之間，數值愈大表示購屋壓力愈重，反之則表示購屋壓力愈輕。

計算程序及公式如下：

1. 先統計上述新增問項各選項之次數分配百分比 ($X_1 \sim X_5$)
2. 依照不同選項，分別給予不同權重如下：
 - (1) 完全沒有壓力 (X_1)：權重為 0
 - (2) 很小壓力 (X_2)：權重為 1
 - (3) 部分有壓力 (X_3)：權重為 2
 - (4) 很大壓力 (X_4)：權重為 3
 - (5) 非常大壓力 (X_5)：權重為 4

公式如下式：

$$\text{購屋(租屋)壓力指數} = X_1 \times 0 + X_2 \times 1 + X_3 \times 2 + X_4 \times 3 + X_5 \times 4$$

四、無效樣本或缺失資料之處理

所謂缺失資料為問卷中間項有未填寫、填寫不完整或答案不合常理者。對於缺失資料的處理，本研究有二種處理方式：

- (6) 針對回答的邏輯不合常理的問卷，認為問卷填寫人應為胡亂填寫，故問卷採全數剔除法(list-wise deletion)，而不合常理的篩選標準及理由如下：

購屋單價：購屋單價小於 1 萬/坪或大於 100 萬/坪者。購屋單價小於 1 萬及大於 100 萬在目前台灣地區主要住宅市場皆非屬正常價格，因此判定該筆資料為無效資料，同時此準則也包含未填購屋總價致使單價為 0 的問卷，故單價合乎上述標準及將整份問卷列為無效問卷。

- (7) 除上述狀況外，基於保全所有可用資訊及避免因全數剔除方式使得樣本數過少而產生未知的統計偏誤，因此其他問項的缺失資料採用逐對剔除法(pair-wise deletion)處理，即就分析時用到的變數出現缺失值者(如拒答)進行剔除，但保留缺失值以外的變項資料納入統計中。

關於無效樣本的處理，若購屋區位不在本案之九縣市內者，即視為無效樣本。而因銀行問卷有部分問項反映受訪者並非於本季購屋(詳見附錄 G 貸款購屋者問卷第五題後段)，研判可能基於單純借款需求而貸款。此外，購屋過程中，從決定購屋、過戶到貸款，一般會有時間落差，且購預售屋者可能在數年前即已簽約，故本調查就以下條件進行有效樣本的判定：

- (一)購屋時間在當季及上一季的樣本視為有效樣本。
- (二)購屋類型為預售屋，且購屋時間在三年以內者視為有效樣本。

五、五大都會區統計加權方式說明

就五大都會區統計的必要性，本調查將調查範圍內的九縣市(五大地區)之統計結果，予以加權，得出五大都會區性的統計。加權方式則依照九縣市房屋買賣移轉交易量作為權重，做法如下：

1. 依近六個月五大地區之房屋交易量，在五大地區之分配比例，作為權重。
2. 將上述權重對各地區之統計分配或平均值進行加權，得出五大地區平均分配或統計，並以此基礎計算五大都會區之統計結果。

六、本季季報內容調整說明

(一) 新增調查分析項目

1. 已購屋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：

請問未來利率變動對於您本次購屋決策的影響程度為：1. 完全無影響 2. 很小影響 3. 部分有影響 4. 很大影響 5. 非常大影響

2. 購屋搜尋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：

(1) 請問未來利率變動對於您本次購屋決策的影響程度為：1. 完全無影響 2. 很小影響 3. 部分有影響 4. 很大影響 5. 非常大影響

(2) 請問政府推出的優惠房貸措施是否會影響您的購屋意願？1. 完全無影響 2. 很小影響 3. 部分有影響 4. 很大影響 5. 非常大影響

3. 租屋搜尋者

台北市、縣之新增調查分析項目：

請問未來利率變動是否會影響您的未來購屋意願？1. 顯著提升未來購屋意願 2. 些微提升未來購屋意願 3. 無影響 4. 些微降低未來購屋意願 5. 顯著降低未來購屋意願

(二) 既有調查修改項目

無。

(三) 既有調查移除項目

1. 已購屋者

請問通貨膨脹因素對於您本次購屋決策的影響程度為：1. 完全無影響 2. 很小影響 3. 部分有影響 4. 很大影響 5. 非常大影響

2. 購屋搜尋者

請問通貨膨脹因素是否會影響您的購屋意願？1. 顯著正面影響 2. 些微正面影響 3. 無影響 4. 些微負面影響 5. 顯著負面影響

3. 租屋搜尋者

請問通貨膨脹因素是否會影響您的未來購屋意願？1. 顯著正面影響 2. 些微正面影響 3. 無影響 4. 些微負面影響 5. 顯著負面影響

(四) 本季調查項目之問題

無。

附錄 B 貸款購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷

住宅需求動向調查(已購屋者)

《購屋日期：購買成屋者需在 97 年 4 月至 97 年 9 月間，購買預售屋者需在 94 年 10 月至 97 年 9 月間》

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮
財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥一、(一)請問您貸款購屋之目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資

(二)請問促使您貸款購屋之最主要原因為 (單選)

購屋目的勾選自住或偏向自住者，請勾選下列選項	購屋目的勾選投資或偏向投資者，請勾選下列選項
1. <input type="checkbox"/> 改善居住環境 2. <input type="checkbox"/> 子女/父母因素 3. <input type="checkbox"/> 工作因素 4. <input type="checkbox"/> 結婚 5. <input type="checkbox"/> 休閒/養老 6. <input type="checkbox"/> 其他	1. <input type="checkbox"/> 賺取價差 2. <input type="checkbox"/> 出租經營 3. <input type="checkbox"/> 其他_____

(三)本次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (____戶)(四)請問您本次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.): 1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或股市獲利 7. 其他_____(五)請問您認為購買此屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力(六)請問未來利率變動對於您本次購屋決策的影響程度為：1. 完全無影響 2. 很小影響 3. 部分有影響 4. 很大影響 5. 非常大影響二、請問您購此屋前所居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他_____；
又在上述房屋居住多久？_____年

三、請問您貸款購屋的地區為 _____ 縣市 _____ 區(鄉鎮市)

請問您購此屋前的居住地區為 _____ 縣市 _____ 區(鄉鎮市)

請問您原先規劃最希望購屋的地區為 _____ 縣市 _____ 區(鄉鎮市)

四、請問您貸款購買的房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他_____五、請問您貸款購買的房屋位於 _____ 樓，樓高 _____ 層，屋齡 _____ 年，民國 _____ 年 _____ 月購買
請問您本次購屋居住條件相較前屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞；就各條件而言，

房屋面積	交通便利性	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞

六、請問您購屋的權狀總面積(不含車位)為 _____ 坪，原先規劃的購屋總面積為 _____ 坪，前屋權狀總面積(不含車位) _____ 坪；有無透過仲介 有 無；房廳數為 _____ 房 _____ 廳 _____ 衛；公設比 _____ %

七、請問您購買的房屋總價(不含車位) _____ 萬，原先規劃最高預算總價 _____ 萬，

賣方最初開價 _____ 萬

八、請問您的貸款中優惠利率貸款金額 _____ 萬元，優惠利率 _____ %，期限 _____ 年；

一般利率貸款金額 _____ 萬元，目前利率 _____ %

九、從開始找房子到購買此屋為止，您總共花了 _____ 個月，總共看了 _____ 戶(間)房屋

十、請問您對於近期(97 年第 3 季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您對於未來(98 年第 3 季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

十一、請問您(購屋者)年齡 _____ 歲；性別、職業與職位分別為

性別	職業	職位
1. <input type="checkbox"/> 男 2. <input type="checkbox"/> 女	1. <input type="checkbox"/> 軍公教 4. <input type="checkbox"/> 家管 5. <input type="checkbox"/> 無 6. <input type="checkbox"/> 其他_____	1. <input type="checkbox"/> 負責人 2. <input type="checkbox"/> 主管 3. <input type="checkbox"/> 職員 4. <input type="checkbox"/> 不適用

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 國(初)中 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上在此貸款購買房屋中的居住人數 _____ 人；又此屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他_____；十二、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 3 萬元 2. 3 萬元~未滿 6 萬元 3. 6 萬元~未滿 9 萬元 4. 9 萬元~未滿 12 萬元 5. 12 萬元~未滿 15 萬元 6. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

內政部營建署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

住宅需求動向調查(購屋搜尋者)

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮
財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

- 一、(一)請問您此次購屋的目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資
- (二)請問促使您此次想購屋的最主要原因為 (單選)

購屋目的勾選自住或偏向自住者，請勾選下列選項	購屋目的勾選投資或偏向投資者，請勾選下列選項
1. <input type="checkbox"/> 改善居住環境 2. <input type="checkbox"/> 子女/父母因素 3. <input type="checkbox"/> 工作因素 4. <input type="checkbox"/> 結婚 5. <input type="checkbox"/> 休閒/養老 6. <input type="checkbox"/> 其他	1. <input type="checkbox"/> 賺取價差 2. <input type="checkbox"/> 出租經營 3. <input type="checkbox"/> 其他

(三)此次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (戶)

(四)請問您此次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.): 1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或股市獲利 7. 其他

(五)請問您認為此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力? 1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力

(六)請問未來利率變動是否會影響您的購屋意願? 1. 顯著提升購屋意願 2. 些微提升購屋意願 3. 無影響 4. 些微降低購屋意願 5. 顯著降低購屋意願

(七)請問政府推出的優惠房貸措施是否會影響您的購屋意願? 1. 完全無影響 2. 很小影響 3. 部分有影響 4. 很大影響 5. 非常大影響

二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他; 又在上述房屋居住多久? 年

三、請問您希望購屋區位之優先順序為 1. 縣市 區(鄉鎮市)
2. 縣市 區(鄉鎮市)

四、請問您目前居住的區位為 縣市 區(鄉鎮市)

五、請問您希望購屋的優先選擇類型為 (請依重要性選出3項，依序填上 1.2.3.)

預售屋 新成屋 中古屋 法/銀拍屋 其他

希望本次購屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞; 就各條件而言，

房屋面積	交通便利性	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞

六、請問您希望購買的房屋產品類型為 1. 透天厝/別墅 2. 公寓 3. 電梯大樓 4. 其他

七、請問您希望購屋的面積為 (不含車位) 1. 未滿 20 坪 2. 20 坪~未滿 30 坪 3. 30 坪~未滿 40 坪 4. 40 坪~未滿 50 坪 5. 50 坪以上; 希望房廳數為 房 廳 衛;

現屋權狀總面積為 (不含車位) 坪

八、請問您希望購屋的價位為 (不含車位): 1. 未滿 200 萬元 2. 200 萬~未滿 300 萬元 3. 300 萬~未滿 400 萬元 4. 400 萬~未滿 500 萬元 5. 500 萬~未滿 600 萬元 6. 600 萬~未滿 900 萬元

7. 900 萬~未滿 1200 萬元 8. 1200 萬~未滿 2000 萬元 9. 2000 萬元以上

九、從開始找房子到目前為止，您總共花了 個月，總共看了 戶(間)房屋

十、請問您對於近期(97年第3季)房地產市場價格趨勢之看法:

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您對於未來(98年第3季)房地產市場價格趨勢之看法:

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

十一、請問您(購屋者)年齡 歲; 性別、職業與職位分別為

性別	1. <input type="checkbox"/> 男	職業	1. <input type="checkbox"/> 軍公教	2. <input type="checkbox"/> 民間機構	3. <input type="checkbox"/> 自由業	職位	1. <input type="checkbox"/> 負責人	2. <input type="checkbox"/> 主管
	2. <input type="checkbox"/> 女		4. <input type="checkbox"/> 家管	5. <input type="checkbox"/> 無	6. <input type="checkbox"/> 其他		3. <input type="checkbox"/> 職員	4. <input type="checkbox"/> 不適用

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 國(初)中 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上

未來購屋後在該房屋中的居住人數 人; 又未來該房屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他;

十二、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 3 萬元 2. 3 萬元~未滿 6 萬元 3. 6 萬元~未滿 9 萬元 4. 9 萬元~未滿 12 萬元 5. 12 萬元~未滿 15 萬元 6. 15 萬元以上

謝謝您的合作!!

住宅需求動向調查(租屋搜尋者)

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心、崔媽媽基金會共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以**無記名並採保密方式**處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，**填寫問卷者將獲提供崔媽媽租屋點數 20 點**，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 林欽榮

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

財團法人崔媽媽基金會執行長 呂秉怡

一、請問您想租屋的原因為(可複選) 1. 暫時租屋 2. 買房子不划算不願購屋
3. 不想把錢花在購屋上 4. 買不起房子 5. 其他_____

二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他_____；
又在上述房屋居住多久？_____年

三、請問您希望租屋區位之優先順序 1. _____縣市_____區(鄉鎮市)
2. _____縣市_____區(鄉鎮市)

四、請問您目前居住的區位為_____縣市_____區(鄉鎮市)

五、請問您希望租屋類型為 1. 分租雅房 2. 小套房 3. 獨立套房 4. 整戶住家

六、請問您希望租屋面積為_____坪；希望的月租金為_____元至_____元；

請問您認為以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力
2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力

七、請問您**希望**本次租屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞；就各條件而言，

房屋面積	交通便利性	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞

八、從開始找房子到目前為止，您總共花了_____週，總共現場看了_____戶(間)房屋。

九、請問您對未來購屋之期望為 1. 預期一年內購屋 2. 預計三年內購屋 3. 預計五年內購屋
4. 長期租屋 5. 其他_____

未來若想購屋之房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他_____

未來若想購屋之房屋面積為_____坪；購屋預算為_____萬元至_____萬元

請問未來利率變動是否會影響您的未來購屋意願？1. 顯著提升未來購屋意願 2. 些微提升未來購屋意願
3. 無影響 4. 些微降低未來購屋意願 5. 顯著降低未來購屋意願

十、請問您對於**近期(97年第3季)**租金趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲 6. 不知道

十一、請問您(租屋者)年齡_____歲；性別為 男 女；職業為 1. 軍公教 2. 民間機構 3.
自由業 4. 家管 5. 無 6. 學生 7. 其他_____；最高教育程度為 1. 小學以下 2.
初(國)中/職 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上

十二、請問您(租屋者)未來租屋後在該房屋中的居住人數_____人；又未來該房屋的家庭型態為 1.
單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他_____

十三、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿2萬元 2. 2萬元~未滿4萬元 3. 4萬元~未滿6萬元
4. 6萬元~未滿9萬元 5. 9萬元~未滿12萬元 6. 12萬元~未滿15萬元 7. 15萬元
以上

謝謝您的合作！！

委託研究單位：內政部營建署
受託研究單位：財團法人國土規劃及不動產資訊中心
計畫主持人：張金鶚
研究人員：周美伶、朱芳妮、林佑儒、王俊鈞、黃一敏、李婉菁
聯絡地址：106 台北市大安區羅斯福路三段 277 號 5 樓
聯絡電話：(02) 2367-2179
網 址：<http://www.ippi.org.tw/>

中華民國 92 年 5 月/創刊 中華民國 97 年 11 月/出版 (第六卷第三期)

住宅需求動向季報

第六卷 第四期

民國九十七年第四季

Housing Demand Survey
of the Fourth Quarter 2008



內 政 部 營 建 署



財團法人國土規劃及不動產資訊中心

中華民國九十八年二月

綜合結論

本季五大都會區綜合信心分數持續下降至 50 分，再創 91Q2 開始調查以來新低。近期與未來信心分數同時呈現看跌態勢，購屋搜尋者(47 分)低於已購屋者(53 分)。已購屋者房價所得比為 7.1 倍，台北市更達到 10.2 倍，購屋負擔仍相對沉重；首購需求增加、換屋需求減少，低價位房屋需求增加，市場將轉為保守。拍賣屋的逐漸增加，則要注意是否為房市下滑的警訊。購屋搜尋者期望購屋價格較上季降低，且預期未來房價跌幅(2.3 成)高於近期房價跌幅(2 成)。台北市縣預期租金下跌比例(47%、42%)首次超過看漲者，顯示需求面對租金上漲支撐力不足。在供需對價格認知差異擴大的環境下，未來應注意不動產是否因價量的縮減而出現流動性不足的問題。整體而言，本季市場房價信心持續下滑，未來一年依舊處於低檔，能否反轉，應更審慎觀察。

■房價信心分數：綜合信心分數降至歷來新低之 50 分、台北市購屋搜尋者更下跌至 47 分

本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 50 分，由上季出現反轉後持續下修，近期與未來房價信心分數均呈現看跌態勢，尤其台北縣及台中縣市對房價信心更顯不足，隱含現有房價可能因供需對價格認知的差異擴大而有強烈下修的壓力。本季在上季的信心分數大幅下滑後仍持續下降，顯示購屋者更加看跌房價趨勢，未來一年依舊處於低檔，能否反轉，應更審慎觀察。

■已購屋者：首購需求增加、市場觀望氣氛濃厚、議價空間增加、房市下修壓力持續

本季五大都會區綜合信心分數(53 分)降至 91Q2 調查以來之新低，近期與未來信心分數均呈現悲觀態勢；高雄縣市信心分數均在 50 分以下，且更看跌未來房價趨勢。已購屋者房價所得比因購屋價位下滑而略降至 7.1 倍、貸款負擔率 29.6%，但台北市購屋負擔(10.2 倍、43%)仍持續增加；首購自住需求持續增加至六成，為歷來調查最高；拍賣屋需求逐漸增加，應注意是否為房市下滑的警訊，未來亦應觀察拍賣屋市場是否持續擴大；而議價空間上升至 10.2%，顯示買方市場逐漸成形，預料將對房價造成更明顯的下修壓力。

■購屋搜尋者：房價信心持續看跌、五大都會區綜合信心分數降至 47 分、期望購屋價格減少

本季五大都會區房價信心分數持續減少，綜合信心分數(47 分)更降至 91Q2 調查以來之新低，台北縣及台中縣市近期信心分數更降至 40 分以下；預期未來房價平均跌幅(2.3 成)大於近期房價平均跌幅(2.0 成)。期望購屋價格較上季減少，期望購屋地區與原居住地區不同的比例較上季減少，台中縣市持續為較多外來人口期望遷入地區；居住單元、社區環境及價格依序為購屋主要決定因素；近五成購屋搜尋者認為本次購屋會對於日後一般生活支出產生部分壓力。

■租屋搜尋者：預期租金下跌比例首度超過看漲者、台北市由自有住宅轉為租屋的比例增加至 12%

本季臺北市縣預期租金看跌比例(47%、42%)為自開始調查以來之新高，且首度超過看漲者比例(17%、19%)，顯示需求面對租金上漲支撐力不足。原有自有住宅而欲轉為租屋者之比例增加。購屋預算以 500-900 萬元為主(54%)，低於目前市價，顯示租屋搜尋者對現有房價認同度不高。租屋的主要決定因素以租金與居住單元為主(各佔 3 成)，其次為社區環境。

一、已購屋者

(一) 五大都會區住宅需求狀況

1. 購屋動機：換屋自住需求持續減少，首購自住需求持續增加至六成

各地區持續以首購自住為主，比重逐漸增加至六成，是歷來調查最高；換屋需求持續減少降至 23.7%，整體投資需求雖小幅增加，但仍低於年初高點，顯示不動產投資的需求仍受到景氣衰退影響，預料未來整體投資需求的比例有機會下滑，值得特別注意。自住購屋動機為以改善居住環境為主；投資購屋動機以出租經營為主(53.5%)，但比例已較賺取價差(40.1%)差距增大。

2. 購屋類型

(1) 仍以中古屋需求為主且有持續增加跡象，拍賣屋需求增加，預售屋需求降至近五年新低，投資者購買拍賣屋比例增至一成三

本季仍以中古屋為主要需求市場類型，且比例有增加的跡象；預售屋需求下降至 12.7%，為近五年來最低點；拍賣屋需求增加至 3.4%，也為近四年來新高，整體顯示交易類型開始出現景氣衰退的徵兆。自住者除台北縣市以中古屋為主外，其他地區均以新成屋為主。投資者購買中古屋為主，但購買拍賣屋的比例增加到 12.6%，桃竹縣市、高雄縣市更有超過四分之一的投資者購買拍賣屋，顯示投資需求的類型有逐漸轉換的跡象。

(2) 購屋面積平均面積為 37.1 坪，購屋者實際購買面積大於規劃面積 5% 以上的比例為 32.6%，低於其實際購買面積小於規劃面積 95% 之 41.8%。

購屋面積來看，平均為 37.1 坪，較上季小幅下降 0.3 坪，50 坪以上之大坪數產品需求快速下降，顯示大面積住宅的需求有減少趨勢；已購屋者實際購買面積超出於規劃面積 15% 以上的比例為 16.8% 與小於 15% 之比例差不多；但實際購買面積超出於規劃面積 5% 以上的比例為 32.6%，則少於實際購買面積小於規劃面積 95% 之 41.8%，顯示多數人購屋面積會略低於規劃需求。

3. 購屋價格：平均總價為 623 萬元，平均單價為 17.5 萬元/坪，實際購買價格超出預算 15%

以上的比例增至 22.3%。

購屋總價來看，整體來說，平均為 623 萬元，較上季略減。台北市主力價位降至 900-未滿 1200 萬元(27.5%)，且已與 600-未滿 900 萬元的比例(26.5%)接近，其他地區則多以 600-未滿 900 萬元為主，比例與上季相近。購屋單價減至 17.5 萬元/坪，台北市單價(31.3 萬元/坪)最高，台中及高雄縣市(11.3 萬元/坪)最低。實際購買價格超出預算 15%以上的比例增至 22.3%，台北市高於預算 15%以上之比例最高，佔 30.7%。

4. 議價及搜尋：議價空間增加至 10.2%，為近三年半新高，各地區差異大

本季議價空間平均為 10.2%，較上季增加 0.4 個百分點，各地區議價差異大，台中縣市議價空間仍較大，為 12.4%，其次是台北市也增加到 11.2%，以桃竹縣市議價空間最小為 8.7%，個別議價空間差異增加；看屋數增加到 9.9 屋，搜尋投入長期仍有增加趨勢。

5. 購屋消費偏好與負擔：購屋負擔下降，台北市負擔增加，高雄縣市負擔仍最低

本季房價所得比降至 7.1 倍，貸款負擔率(29.6%)也較上季減少；但台北市負擔則增加，購屋負擔仍最沈重(10.2 倍、43%)，其他地區則負擔減輕，負擔最輕仍為高雄縣市(5.3 倍、19.7%)。

6. 遷徙距離：同縣市同鄉鎮市區內遷移比例為 53.1%，購買地區與規劃地區不同縣市者減少

同縣市同鄉鎮市區內遷移之比例增至 53.1%，持續以台北縣(59.4%)居多。台中縣市規劃與實際購買地區相同之比例較高(60.3%)，台北縣則為跨縣市購買之比例最高，增至 28.3%。

7. 購屋者屬性：單身購屋仍以台北市 20%最高，前屋居住時間增至 12.5 年，換屋者之前屋居住期間為 10.7 年

每屋平均居住人數為 3.2 人，已購屋者家庭型態變化不大，仍以核心家庭為主。單身購屋者佔 13%，且仍以台北市較高，佔 20%。五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於 3 萬-未滿 6 萬元與 6 萬-未滿 9 萬元之間，合計佔 63.9%，但台北市 12 萬元及以上

之比例持續居冠(23.2%)。前屋居住年數平均增為 12.5 年，換屋自住者平均前屋居住年數為 11.7 年。

8. 房價信心分數：綜合信心分數大幅下滑至 53.33 分，未來信心分數為 55.28 分，房市有持續下修壓力

本季信心分數持續由上季 60.18 分持續下修降至 53.33 分，續創調查以來之最低點，且近期信心分數更低(51.38 分)顯示買方短期對房市有相當大的期待下修壓力。各地區中，以桃竹縣市的綜合信心分數 56.01 分最高；高雄縣市的綜合信心分數 48.21 分最低。近期與未來信心分數以桃竹縣市最高；高雄縣市最低。綜合而言，信心分數下跌雖趨緩，但下跌趨勢仍未見停歇，不論短期與中長期房價下跌的壓力仍相當大，預料供需間對房價認知的差異仍將持續擴大。

9. 購屋自備款資金來源：現金或存款比例 42.9%，其次為金融機構貸款 27%

已購屋者主要購屋資金來源，前三項依序為現金或存款(42.9%)、金融機構貸款(27%)及父母資助(17%)。金融機構貸款比例最高為高雄縣市，佔 30.9%；父母資助比例最高為台北市，佔 18.1%；投入股市資金或獲利比例最高為台北市，佔 6.3%。

10. 購屋主要決定因素：居住單元與社區環境為最主要購屋重視因素，價格反而不是最重要的因素

各有 26.5%的已購屋者的購屋主要決定因素是居住單元與社區環境，認為價格比較重要者僅 22.7%，顯示價格並非是最多數購屋者的主要考量因素；中南部購屋者比較重視居住單元，台北市購屋者比較重視鄰里環境與價格。

(二) 各地區分析

1. 台北市：八成以上看跌房價、購屋負擔持續增加、議價空間增加

本季台北市已購屋者房價綜合信心分數下修至 53.1 分，持續創調查以來之最低，且有 86% 以上已購屋者均看跌近期之房價，在預期心理因素下，預料本季房價將有向下修正的壓力。以外，本季房價所得比增至 10.2 倍，貸款負擔率增至 43%，顯示購屋負擔依舊沉重，加上議價空間增加至 11.2%，為近一年最高，房市衰退跡象明顯。

2. 台北縣：議價空間與搜尋屋數增加、拍賣屋需求增加、房價看跌之預期心理強烈

本季台北縣綜合信心分數為 54.05 分，超過八成已購屋者看跌近期房價；房價年所得比及貸款負擔率雖較上季下降，但購屋的平均價位也減少，顯示購屋者已轉為購買較低總價的產品；而拍賣屋較上季增加，加上議價空間的持續增加，市場需求有偏向保守、交易規模有逐漸縮小的跡象。整體而言，本季台北縣已購屋者持續上一季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯，對長期房價的看跌心理相當強烈，房價恐面臨較大下修壓力。

3. 桃竹縣市：拍賣屋需求快速增加、購屋價格及議價空間皆降、市場相對穩健

本季桃園新竹縣市拍賣屋需求從上季 1.9% 快速增加到本季之 6%，加上購屋價格也較上季下降，顯示購屋者的需求朝向較為保守的方向；但議價空間較上季下降，且為五大都會區最低(8.7%)，意謂桃竹縣市市場的供需雙方對價格認知差異較小，在當前總體市場衰退的格局中相對穩健；然而，仍有逾八成已購屋者看跌近期房價，房價續跌的壓力仍存在。

4. 台中縣市：首購自住需求及議價空間皆為近三年最高，衰退中回歸基本需求面

台中縣市本季八成以上已購屋者看跌近期房價，房價信心分數僅 52.04 分，顯示房價有相當大下跌壓力；首購自住需求比重達 62% 為近三年最高，加上議價空間增加至 12.4% 也是近期新高，顯示購屋者對目前賣方的開價相當不認同，預料交易量將隨對價格認知差異的擴大而減少，整體衰退的格局將持續，而需求面則將回到基本需求，以首購者為主。

5. 高雄縣市：拍賣屋增加、房價信心分數 48.21 分全國最低、購屋負擔持續下降

高雄縣市本季房價綜合信心分數僅 48.21 分，為全國最低，83.9% 已購屋者看跌近期房價，加上投資需求減少、拍賣屋需求增加，顯示高雄縣市房價雖已屬五大都會區最低，但短期仍有下修壓力。此外，房價年所得比與貸款負擔率均較上季下降(5.3 倍、19.7%)，但由於需求者對未來的信心不足，預料高雄縣市的房市仍將持續盤跌。

二、購屋搜尋者

(一)五大都會區住宅需求狀況

1. **購屋動機：首購自住需求為主流；改善居住環境及賺取價差分別為自住者及投資者之購屋主因；居住單元、社區環境及價格為購屋主要決定因素；購屋後擁有多戶之比例，自住型為四成八，投資型則約八成五**

本季購屋搜尋者購屋動機，首購自住佔 51.8%，換屋自住佔 28.6%；投資需求佔 19.6%。自住購屋動機以改善居住環境為主要原因，其次為工作因素；投資購屋動機則轉為以賺取價差(50.8%)為主。自住型購屋搜尋者購屋後擁有一戶(含)以上之比例為四成八，投資型購屋搜尋者則約八成五，比例均與上季相近。購屋主要決定因素為居住單元者佔 26.8%，社區環境佔 24.9%，價格則佔 22.2%。

2. 期望購屋類型

(1)類型：中古屋與新成屋仍為市場類型雙主流、大樓為主要潛在產品需求

本季中古屋及新成屋潛在需求仍維持雙主流需求結構，分別佔 45.4%、43.6%。除桃竹縣市以大樓及透天別墅為潛在需求雙主流之外，其餘縣市均以大樓為主要優先搜尋類型。整體而言，本季期望購屋類型之需求結構於短期內並無明顯變化，長期趨勢仍相對穩定。

(2)期望購屋後整體居住條件：期望整體居住條件較現住房屋變好的比例較上季增加

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件較現住房屋整體居住條件變好的比例為最高，佔 80.8%，較上季增加 11.4 個百分點。各地區購屋搜尋者均以期望變好的比例(約八成上下)為最高，顯示多數期望能擁有較現住房屋更好的居住條件。

(3)購屋面積：以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望未來購屋面積較現住房屋面積大者的比重增加

五大都會區購屋搜尋者以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 40.6%；其次則為 20 坪~未滿 30 坪，佔 21.1%；桃竹、台中及高雄縣市期望購買 40 坪以上者則約佔五成上下。期望未來購屋面積相對於現住房屋面積較大者佔 47.7%，較上季增加 9.9 個百分點。尤其中南部購屋搜尋者期望購買面積較大且較現屋面積大的住宅。

3. 期望購屋價格：五大都會區以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望價格；台北市期望購屋價格仍相對較高，其他縣市期望購屋價格在 600 萬元以上的比例均較上季減少

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 49%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 19.0%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 1200 萬元以上(36.7%)為主要期望購屋價格，較上季略減 3.3 個百分點，其主要期望購屋價格仍明顯較其他縣市高。除台北市以外縣市的期望價格在 600 萬元以上的比例均較上季減少。

4. 期望遷徙距離：各縣市均以期望同縣市同鄉鎮市區遷入比例為最高，期望購屋地區與原居住地區不同的比例較上季減少；台中縣市持續為較多外來人口期望遷入地區

各地區多期望進行同縣市內之遷移，且持續以同縣市同鄉鎮市區遷入者較多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例為 45.9%，較上季減少 12.1 個百分點。就各地區而言，較多外來人口期望遷入之地區仍為台中縣市，佔 20.1%。

5. 購屋搜尋者屬性：購屋後居住人數平均為 3.6 人，家庭型態以核心家庭及主幹家庭為主；高所得家戶以台北市所佔比例較高。平均 10.9 年會想購屋

購屋後居住人數以 3~4 人所佔比例(54.3%)較高；購屋後家庭型態以核心家庭及主幹家庭為主。家庭平均月收入主要為 3 萬~未滿 6 萬元(39.5%)，其次為 6 萬~未滿 9 萬元(24.8%)；12 萬元以上較高收入者以台北市的 30.7%相對較高。家戶約 11 年左右即有購屋搜尋意願。

6. 房價信心分數：各縣市近期、未來與綜合信心分數均持續在 100 分基準點之下；僅台北市三項信心分數較上季回升、高雄縣市未來信心分數較上季略增，其餘縣市信心分數持續減少。預期未來房價平均跌幅會大於近期房價平均跌幅

本季五大都會區購屋搜尋者對近期、未來與綜合房價信心分數(分別為 43.39 分、50.20

分、46.80 分)均較去年同季與上季減少；各地區三項信心分數均落在 100 分基準點之下，顯示購屋搜尋者對於整體房價趨勢仍持續傾向看跌，尤其更看跌近期房價。就各縣市而言，僅台北市三項信心分數較上季回升、高雄縣市未來信心分數較上季略增，其餘縣市信心分數則持續減少，而下降幅度已有減緩跡象。看跌近期房價者的預期平均下跌幅度為 2.02 成，看跌未來房價者的預期平均下跌幅度為 2.30 成，顯示購屋搜尋者預期未來房價平均下跌幅度會大於近期房價平均下跌幅度。

7. 購屋自備款資金來源：以現金或存款為主，其次為金融機構貸款

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，以現金或存款為主，佔 37.5%；其次為金融機構貸款，佔 27.4%；以投入股市資金或獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 8.1%，且以台北市 10.7%的比例相對較高。就各縣市而言，均以現金或存款為主要購屋自備款資金來源，其次則為金融機構貸款，再者為父母資助。

8. 購屋壓力情形：近五成購屋搜尋者認為本次購屋會對於日後一般生活支出產生部分壓力；整體購屋壓力指數相較上季無明顯變化

47.2%的購屋搜尋者認為本次購屋將會對於日後一般生活支出造成部分壓力；認為有很大壓力及非常大壓力之比例合計佔 27.5%，僅較上季略增 1.0 個百分點。五大都會區購屋壓力指數為 1.98，相較上季無明顯變化；高雄縣市購屋壓力指數(2.23)相對較高，較上季增加 0.21；台北市及台中縣市購屋壓力指數(均為 1.85)則相對較低，指數均較上季減少。

(二)各地區分析

1. 台北市：房價信心下滑趨勢有減緩跡象、投資需求增加

台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構穩定，房價信心下滑趨勢有減緩跡象。首購自住需求仍為主要需求動機，投資需求增加。中古屋仍為市場類型之主流且其比重增加；大樓仍為主要房屋類型需求。近期、未來與綜合房價信心分數仍低於傾向看跌房價的水準值，雖較去年同季仍有明顯減少，但較上季均有所增加，顯示信心下滑趨勢已減緩。

2. 台北縣：房價信心持續下滑、需求類型結構相對穩定

台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構仍相對穩定，房價信心持續看跌。首購自住需求持續為需求動機主流，其比重略有減少。中古屋仍為潛在需求主流，新成屋需求增加；大樓類型仍為市場主要需求且其比重略有增加。對近期、未來及綜合房價信心分數仍持續下降，尤其近期與綜合信心分數已低於 40 分，顯示其對於近期房價更傾向看跌。

3. 桃竹縣市：持續看跌房價，新成屋、大樓與透天別墅分別成為市場及房屋類型主流

桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構有所變化，持續看跌房價。首購自住需求仍為需求動機主流，投資需求較上季減少。市場類型轉由新成屋居於主流地位，房屋類型則回歸到長期的大樓與透天別墅雙主流結構。近期、未來及綜合房價信心分數均持續下降至 50 分以下，顯示對於近期及未來房價均明顯看跌，尤其更看跌近期房價趨勢。

4. 台中縣市：持續看跌房價趨勢、購屋市場類型形成新成屋與中古屋雙主流需求

台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構出現較明顯變化，持續看跌房價趨勢。首購自住需求仍為需求動機主流，投資需求有逐漸減少跡象。購屋市場類型由上季的新成屋主流轉為本季的新成屋與中古屋雙主流需求；產品類型仍以大樓為主流且其比重逐漸增加，但需求結構明顯異於去年同季。近期、未來與綜合房價信心分數均持續下降，近期信心分數更下降至 40 分之下，顯示其對近期房價更加看跌。

5. 高雄縣市：傾向看跌房價趨勢、產品需求類型結構有所變化

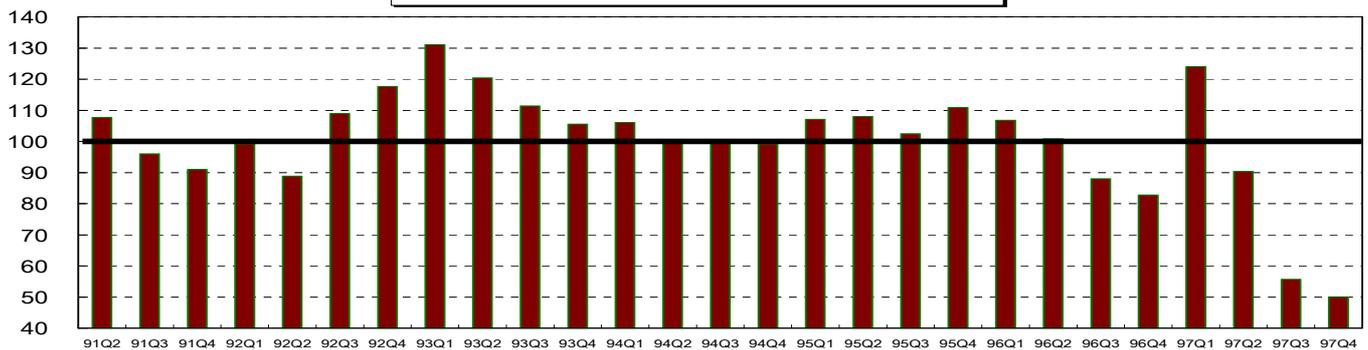
高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為產品需求結構有所變化，持續看跌房價趨勢。購屋動機仍以首購自住需求為主，各類需求比重無明顯變化。新成屋潛在需求仍為市場需求類型主流；主流產品需求則為大樓，且需求結構相較於去年同季出現明顯變化。近期、未來與綜合房價信心分數仍維持在 60 分上下，對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌。

三、 房價信心綜合分數

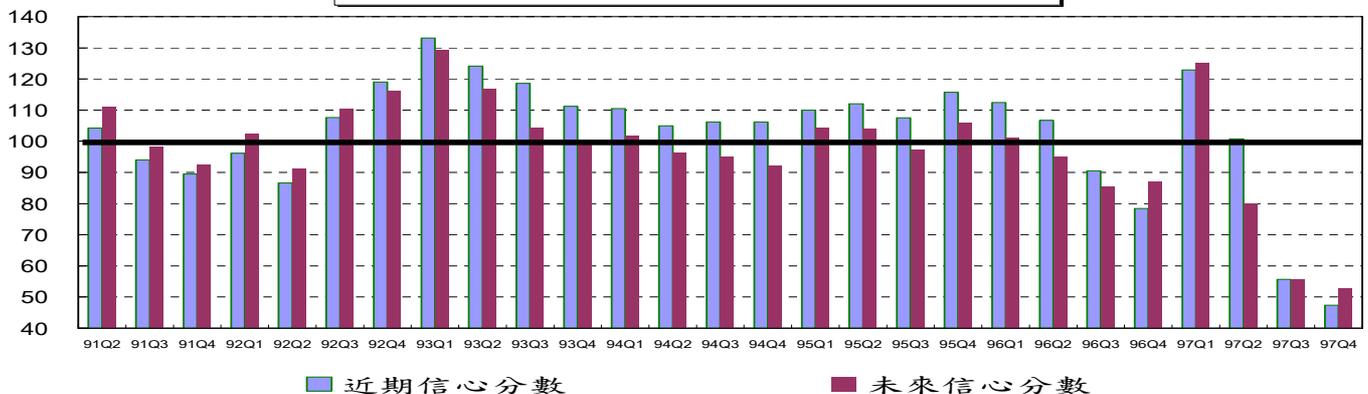
本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 50.06 分，持續上季的下修趨勢，較上季減少 5.68 分，較去年同季減少 31.01 分，購屋者對房價呈現保守態勢。對近期房價信心分數為 47.39 分，較上季減少 8.32 分，較去年同季減少 31.01 分；對未來房價信心分數為 52.74 分，較上季減少 3.03 分，相較去年同季減少 34.35 分。

本季五大都會區中，台北市持續有較強的抗跌優勢，而高雄縣市挾持較低房價的優勢，在經濟不景氣時，跌勢較其他地區和緩，反映出台北市與高雄縣市房價信心綜合分數相對其他地區高。本季各地區中，近期信心分數以高雄縣市 53.77 分最高，台中縣市 43.08 分較低；未來信心分數以台北市 59.25 分最高，台北縣 47.98 分較低。整體而言，本季購屋者對房價信心綜合分數連續下修，未來一年仍處於低檔，能否反轉，應更審慎觀察。

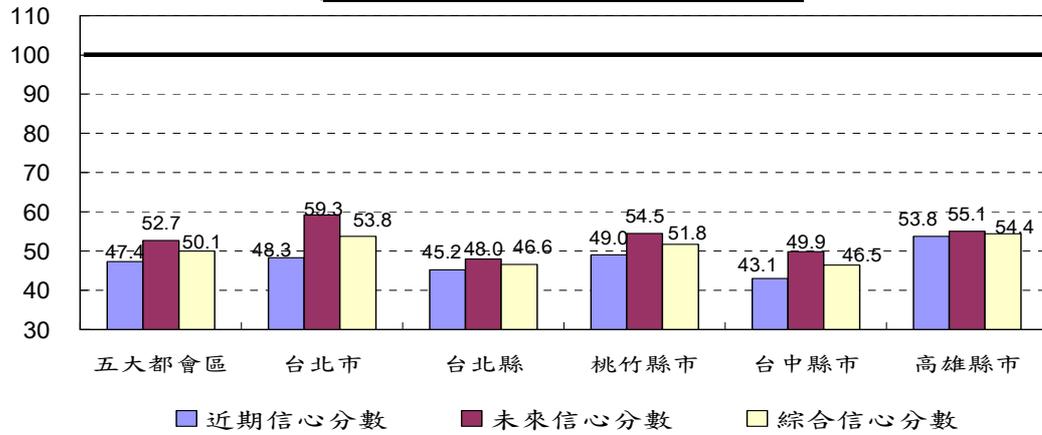
五大都會區購屋者房價信心綜合分數



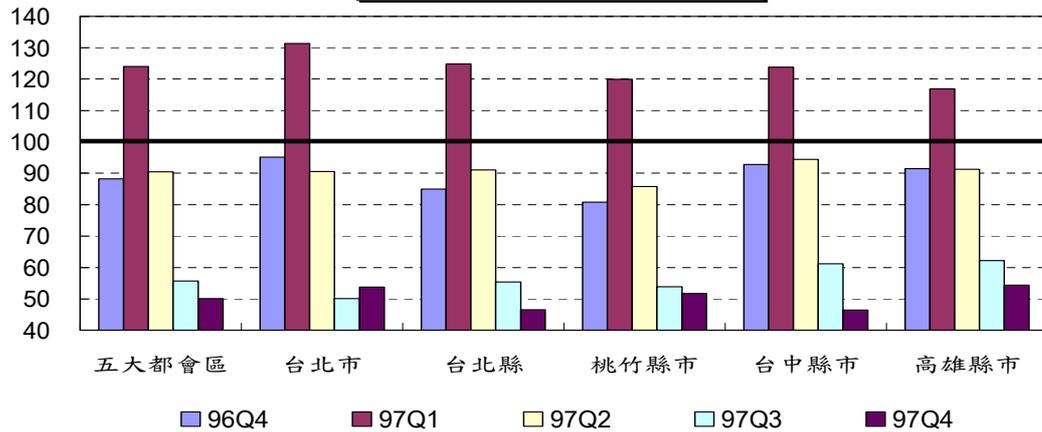
五大都會區購屋者房價近期與未來信心分數



五大都會區97年第4季房價信心分數



五大都會區房價綜合信心分數



五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)對房價信心綜合分數

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	106.22	110.01	111.99	107.56	115.76	112.45	106.72	90.49	78.40	122.86	100.75	55.71	47.39
未來信心分數	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02	101.20	95.01	85.46	87.09	125.19	80.08	55.77	52.74
綜合信心分數	99.15	107.12	108.00	102.48	110.89	106.83	100.87	87.97	82.75	124.03	90.42	55.74	50.06

五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)97年第4季對房價信心綜合分數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	47.39	48.35	45.23	49.04	43.08	53.77
未來信心分數	52.74	59.25	47.98	54.50	49.90	55.06
綜合信心分數	50.06	53.80	46.61	51.77	46.49	54.42

四、租屋搜尋者

1. 台北市：預期租金下跌比例(47%)首次超過看漲者(17%)、租屋的主要決定因素以租金與居住單元為主(各約三成)、12.1%由自有住宅轉為租屋

本季台北市租屋者之需求狀況，認為租金將趨於下跌之比例，首次超過看漲比例且為調查以來新高，對於高租金之接受比例降至一成以下，顯見租金上漲後市支撐力道不足。本季租屋搜尋者租屋的主要決定因素以租金(29.9%)與居住單元(29.7%)為主，其次為社區環境(17.5%)。本季台北市租屋搜尋者預期長期租屋比例維持二成一，而有購屋規劃需求的比例較上季減少 1.6 個百分點，顯示台北市租屋搜尋者在房市盤整、外在經濟環境不佳時，認為買不如租。加上由自有住宅轉為租屋者由以往的 7% 以下，增至 12.1%，為調查以來新高，對房市之影響尚不明確，值得密切注意。購屋預算以 500-900 萬元為主(53.5%)，低於目前市價，顯示租屋搜尋者對現有房價認同度不高。

2. 台北縣：預期租金下跌比例首度增至 42.4%、租屋主要決定因素以租金與居住單元為主(各約三成)

本季台北縣租屋搜尋者對近期租金趨勢之看法，由以往的二成以下增至調查以來新高(42.4%)，顯示租屋搜尋者對整體經濟環境不佳的預期下，對未來租金漲勢明顯看壞，租金上漲後市支撐力道不足。決定租屋的因素，以租金與居住單元(分別為 31.4%、30.6%)為主，而整體購屋規劃時程變化不大，八成租屋搜尋者在五年內有購屋意願，而一年內購屋意願維持相對低點(5.8%)。本季 900 萬元以上購屋預算者比例有減少，300 萬元以下之比例有增加，顯示台北縣住宅市場對高房價接受力不高。

五、問卷回收狀況與抽樣誤差

本季問卷調查期間由民國 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日止。

調查對象	回覆份數	有效份數	有效回收率	抽樣誤差
已購屋者	1,225	803	65.55%	3.46%
購屋搜尋者	548	546	99.64%	4.19%
租屋搜尋者	623	502	80.58%	4.37%

目 錄

壹、調查概要.....	1
一、調查參與單位	1
二、調查對象、時間、方法	2
三、問卷回收狀況與抽樣誤差	3
貳、已購屋者住宅需求狀況.....	5
一、五大都會區	5
二、台北市	19
三、台北縣	26
四、桃竹縣市	33
五、台中縣市	40
六、高雄縣市	47
七、小結	54
八、已購屋者基本資料與需求分配	91
參、購屋搜尋者住宅需求狀況.....	101
一、五大都會區	101
二、台北市	110
三、台北縣	115
四、桃竹縣市	120
五、台中縣市	125
六、高雄縣市	130
七、小結	135
八、購屋搜尋者基本資料與需求分配	157
肆、租屋搜尋者住宅需求狀況.....	169
一、台北市	169
二、台北縣	189
三、台北縣市租屋搜尋者基本資料與需求分配	209
附錄 A 相關計算說明.....	211
附錄 B 貸款購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷.....	215

壹、調查概要

一、調查參與單位

(一)銀行部份

台灣銀行、台灣土地銀行、合作金庫銀行、彰化商業銀行、華南商業銀行、第一商業銀行、中國信託商業銀行、渣打銀行、花旗銀行、安泰商業銀行、日盛國際商業銀行、萬泰商業銀行、聯邦商業銀行、京城銀行、板信商業銀行、華泰商業銀行等共 16 家銀行。

(二)仲介公司部分

21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、台灣房屋、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、住商不動產等 9 家仲介公司。

(三)租屋資訊服務

崔媽媽基金會。

二、調查對象、時間、方法

(一)調查對象

- 1.已購屋者：針對土地銀行、台灣銀行等 16 家銀行核准辦理購屋貸款的新貸款戶為主。為已經購屋之需求者。
- 2.購屋搜尋者：針對到 21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、北區房屋、永慶房屋、永慶不動產、有巢氏房屋、住商不動產等 9 家主要仲介公司各分店尋找房屋的「帶看」或「上店」顧客。為有意願購屋但尚未購屋者。
- 3.租屋搜尋者：針對崔媽媽基金會所提供租屋服務，有意願租屋但尚未租屋者。

(二)實施期間

九十七年第四季問卷調查期間由民國 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日止。

(三)調查方法

已購屋者方面則由銀行已核貸客戶填寫問卷；購屋搜尋者方面由到仲介公司看屋並由房仲經紀人帶看房屋的顧客填寫問卷；租屋搜尋者則由到崔媽媽基金會租屋時填寫問卷。在調查期間結束後，由各銀行分行、仲介公司分店與崔媽媽基金會彙總填寫完成之問卷，統一寄回。

三、問卷回收狀況與抽樣誤差

九十七年第四季調查回收狀況如表 1.3.1(已購屋者)及表 1.3.2(購屋搜尋者)^{註1}。本季調查已購屋者計抽 16 家銀行共 322 家分行，已購屋者合計回收問卷 1,225 份，其中有效問卷為 803 份。承作分行回收率為 38.20%，平均每家分行完成約 10.0 份問卷；已購屋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 3.46%。

本季購屋搜尋者問卷計抽樣 9 家仲介公司共 180 家分店，合計回收問卷 548 份，其中有效問卷合計 546 份。承做仲介分店回收率為 22.78%，平均每家仲介分店完成約 13.4 份問卷。購屋搜尋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.19%。

租屋搜尋者主要由崔媽媽基金會負責調查，調查對象為至台北縣市搜尋出租住宅者，共計完成回覆問卷 623 份，其中有效問卷 502 份(台北市 342 份、台北縣 160 份)，在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.37%。

表 1.3.1 各調查縣市已購屋者問卷回覆情形(銀行貸款購屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分行數	抽樣分行總數	回覆分行比例	平均每家分行份數
台北市	157	108	27	88	30.68%	5.8
台北縣	341	244	23	68	33.82%	14.8
桃竹縣市	242	152	25	61	40.98%	9.7
台中縣市	200	126	19	51	37.25%	10.5
高雄縣市	285	173	29	54	53.70%	9.8
小計	1,225	803	123	322	38.20%	10.0

表 1.3.2 各調查縣市購屋搜尋者問卷回覆情形(仲介公司尋屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分店數	抽樣分店總數	回覆分店比例	平均每家分店份數
台北市	160	160	11	40	27.50%	14.5
台北縣	172	171	12	38	31.58%	14.3
桃竹縣市	87	87	7	42	16.67%	12.4
台中縣市	85	84	7	31	22.58%	12.1
高雄縣市	44	44	4	29	13.79%	11.0
小計	548	546	41	180	22.78%	13.4

^{註1} 表 1.3.1 及表 1.3.2 中之樣本數及分行/店頭數皆為以調查分行/店頭所在縣市為統計分類，而報告書內文分析則以購屋者實際購屋/第一優先購屋縣市為統計分類。

貳、已購屋者住宅需求狀況

一、五大都會區

本季信心分數持續由上季 60.18 分持續下修降至 53.33 分，續創調查以來之最低點，且近期信心分數更低(51.38 分)顯示買方短期對房市有相當大的期待下修壓力。各地區持續以首購自住為主，比重逐漸增加至六成，是歷來調查最高。中古屋需求為市場主流，拍賣屋需求快速增加至 3.4%，也為近四年來新高，加上購屋總價(623 萬元)，較上季略減。整體顯示市場開始出現景氣衰退的徵兆。

(一)購屋動機

本季五大都會區已購屋者之購屋動機，自住需求者中，首購比例較上季增加 3.5 個百分點；換屋需求比重較上季減少 4.5 個百分點；投資需求比重較上季增加 1 個百分點。與去年同季相較，首購比例增加 4.6 個百分點；換屋需求比重減少 2.5 個百分點；投資需求比重減少 2.1 個百分點。綜合觀察，本季仍以首購自住需求為主，投資需求雖有增加，但仍處近五年低點，值得持續觀察。

圖2.1.1 五大都會區已購屋者購屋動機

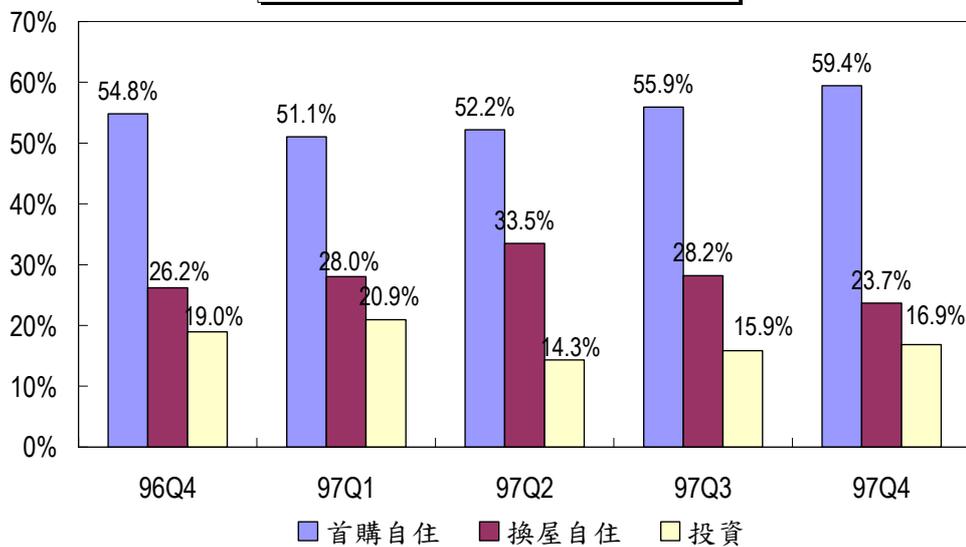
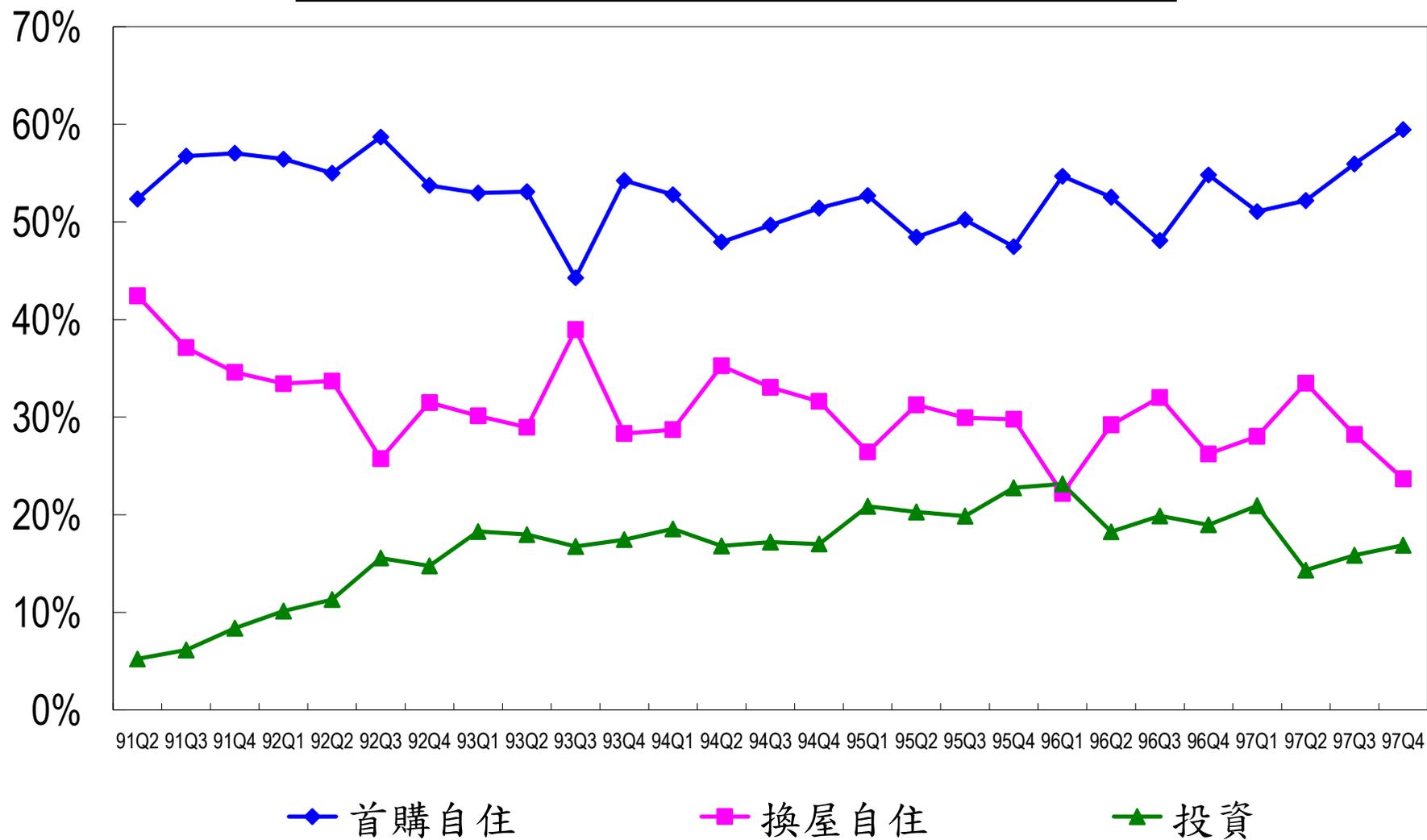


表 2.1.1 五大都會區已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	51.4%	52.7%	48.4%	50.2%	47.5%	54.7%	52.5%	48.1%	54.8%	51.1%	52.2%	55.9%	59.4%
換屋自住	31.6%	26.4%	31.3%	29.9%	29.8%	22.2%	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%	33.5%	28.2%	23.7%
投資	17.0%	20.9%	20.3%	19.8%	22.8%	23.2%	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%	14.3%	15.9%	16.9%

圖2.1.2 五大都會區已購屋者購屋動機趨勢圖



(二)市場類型

本季五大都會區已購屋者購屋類型以中古屋為主，佔 46.1%；其次為新成屋，佔 37.5%；預售屋佔 12.7%；拍賣屋佔 3.4%。與上季相較，中古屋比例增加 1.3 個百分點；新成屋需求比重增加 2.9 個百分點；預售屋需求比重減少 5.7 個百分點；拍賣屋則增加 1.4 個百分點。與去年同季相較，中古屋比例增加 2.6 個百分點；新成屋需求比重減少 4.4 個百分點；預售屋需求比重減少 0.1 個百分點；拍賣屋則增加 1.7 個百分點。

圖2.1.3 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配

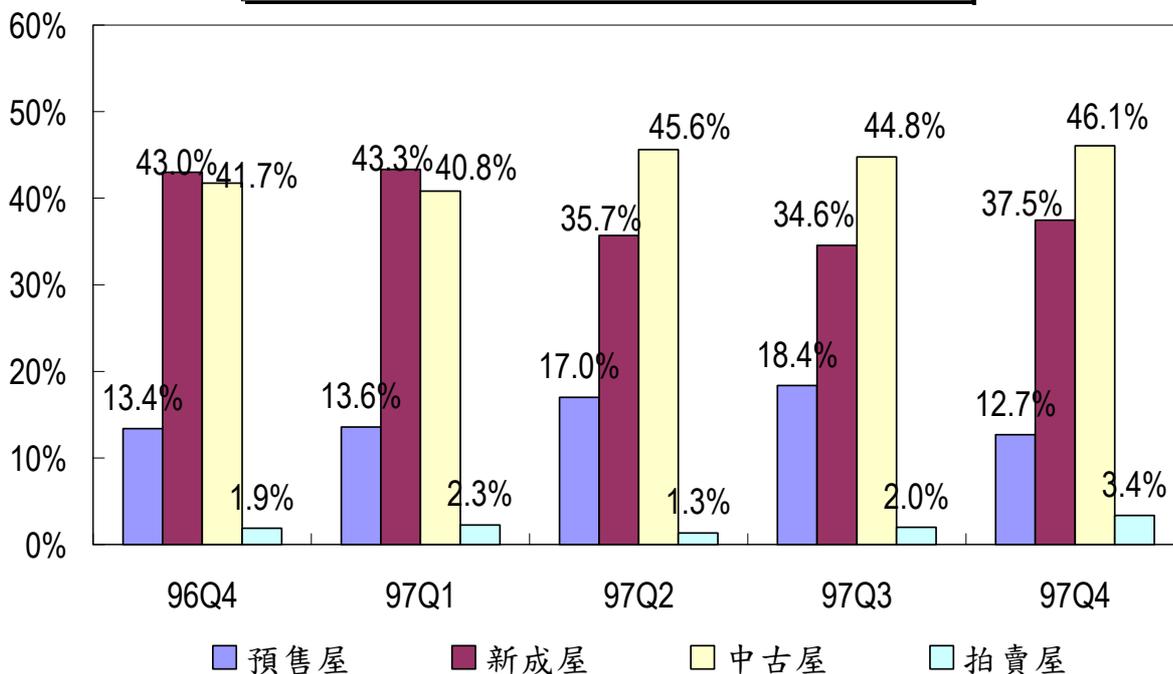
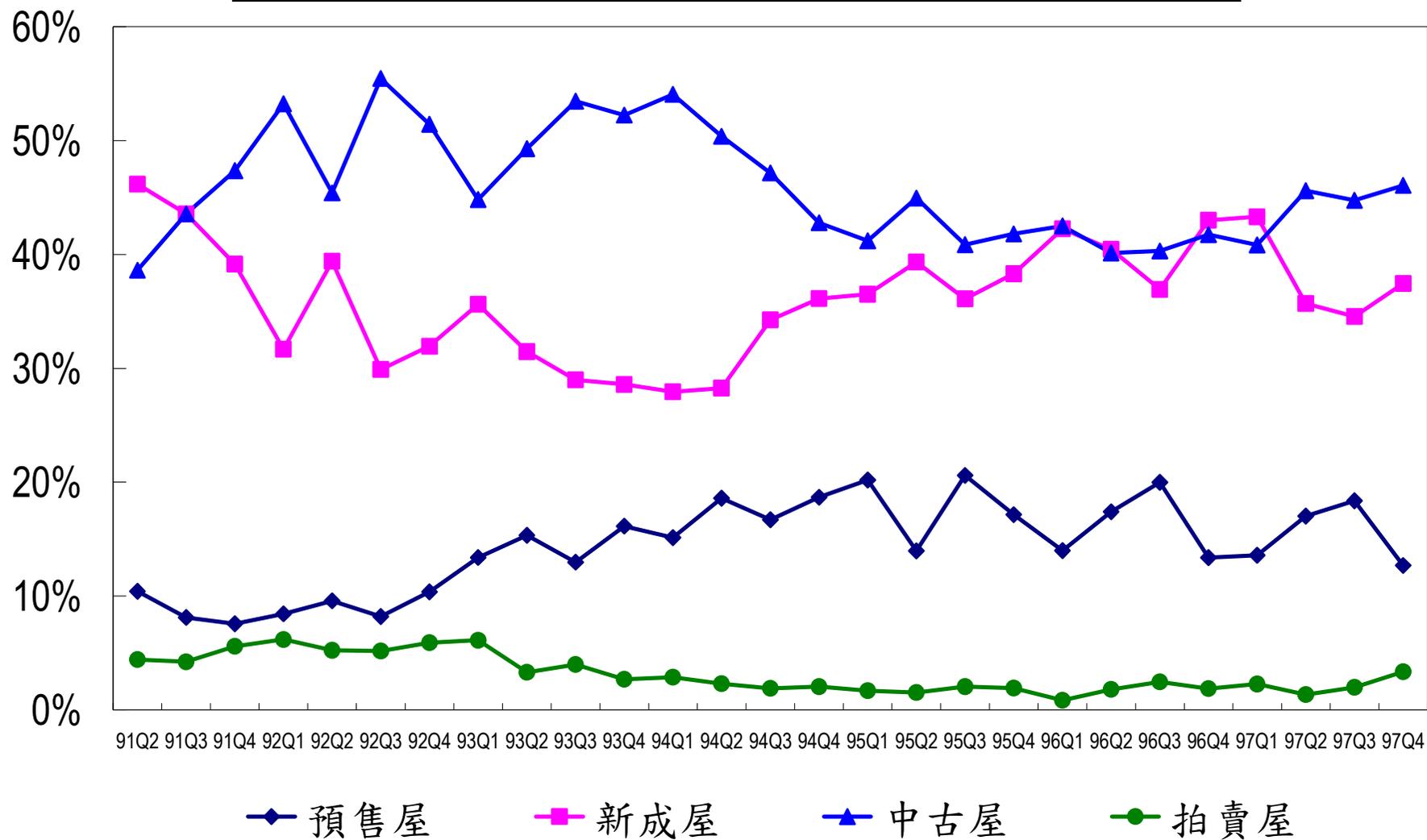


表 2.1.2 五大都會區已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	18.7%	20.2%	14.0%	20.6%	17.2%	14.0%	17.4%	20.0%	12.8%	13.4%	17.0%	18.4%	12.7%
新成屋	36.1%	36.5%	39.3%	36.1%	38.3%	42.2%	40.5%	36.9%	41.8%	42.8%	35.7%	34.6%	37.5%
中古屋	42.8%	41.2%	44.9%	40.9%	41.8%	42.5%	40.1%	40.3%	43.4%	40.6%	45.6%	44.8%	46.1%
拍賣屋	2.1%	1.7%	1.5%	2.0%	1.9%	0.8%	1.8%	2.5%	1.7%	2.2%	1.3%	2.0%	3.4%
其他	0.4%	0.4%	0.2%	0.4%	0.8%	0.4%	0.2%	0.3%	0.2%	0.9%	0.4%	0.3%	0.4%

圖2.1.4 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配趨勢圖



(三)房屋類型

本季五大都會區住宅產品需求類型，持續以大樓類型需求比重較高，合計佔 71.1%。相較於上季需求狀況，公寓需求減少 1.1 個百分點，大樓需求減少 5.2 個百分點，而透天別墅需求減少 0.6 個百分點。與去年同季相較，大樓類型需求增加 1.7 個百分點，公寓需求增加 4.4 個百分點，透天別墅需求則增加 0.8 個百分點。

圖2.1.5 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

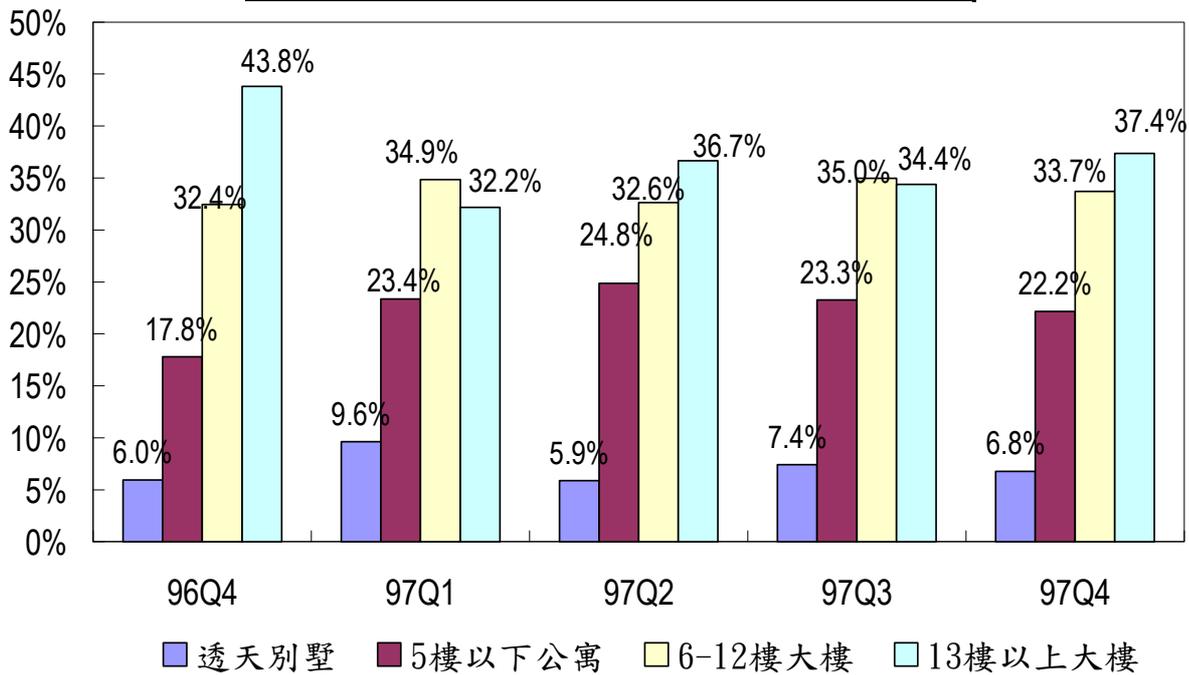
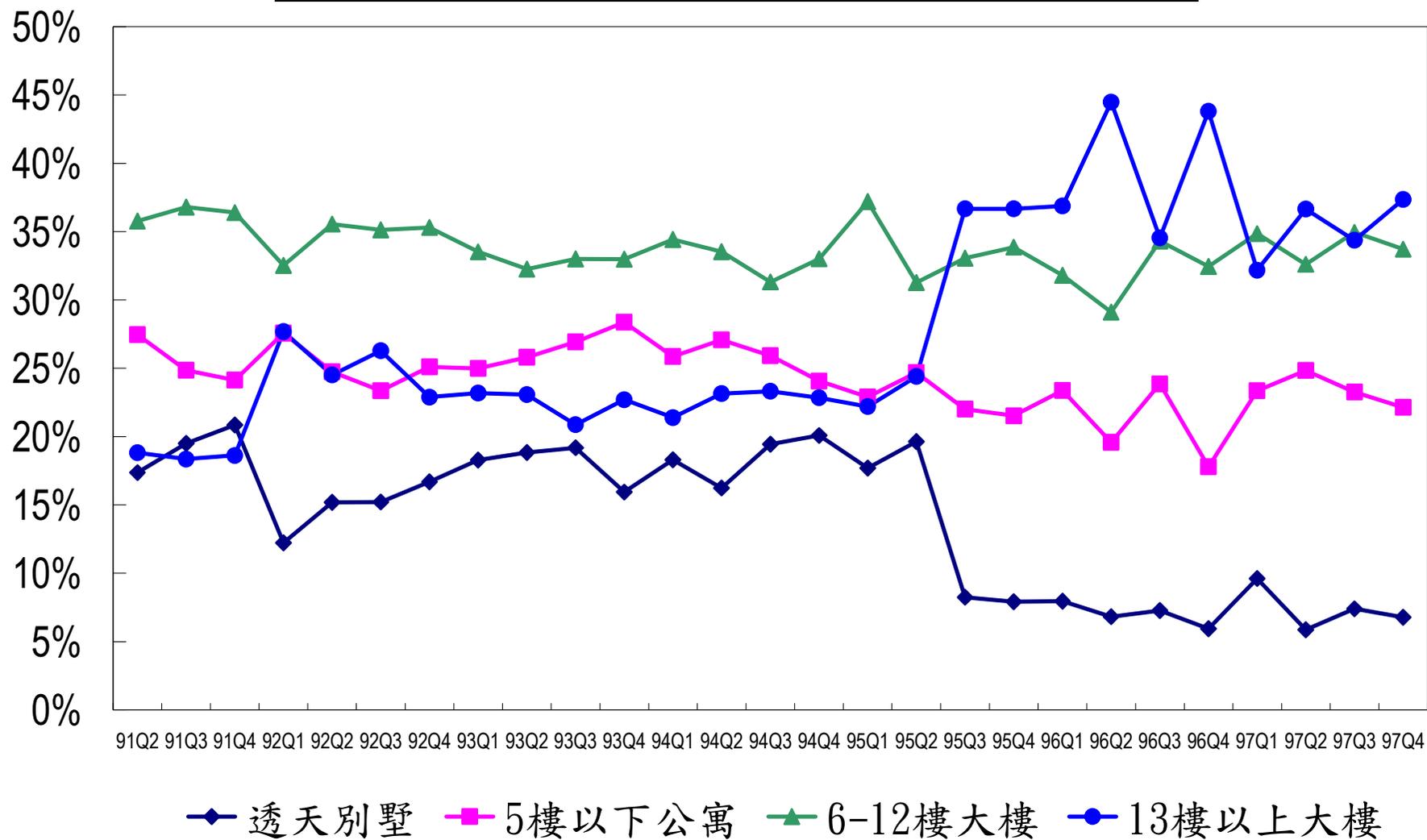


表 2.1.3 五大都會區已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	20.1%	17.7%	19.6%	8.2%	7.9%	8.0%	6.8%	7.3%	6.0%	9.6%	5.9%	7.4%	6.8%
5樓以下公寓	24.1%	22.9%	24.7%	22.0%	21.5%	23.4%	19.6%	23.9%	17.8%	23.4%	24.8%	23.3%	22.2%
6-12樓大樓	33.0%	37.2%	31.3%	33.1%	33.9%	31.8%	29.1%	34.3%	32.4%	34.9%	32.6%	35.0%	33.7%
13樓以上大樓	22.8%	22.2%	24.4%	36.7%	36.7%	36.9%	44.5%	34.5%	43.8%	32.2%	36.7%	34.4%	37.4%

圖2.1.6 五大都會區已購屋者購買房屋類型趨勢圖



(四)議價及搜尋

本季五大都會區已購屋者議價空間方面平均為 10.2%^{註2}，較上季增加 0.4 個百分點，較去年同季增加 1.7 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.6 個月，較上季減少 0.6 個月，較去年同季增加 0.4 個月；看屋間數為 9.9 屋，較上季增加 0.8 屋，較去年同季增加 1 個百分點。

圖2.1.7 五大都會區已購屋者購屋議價空間

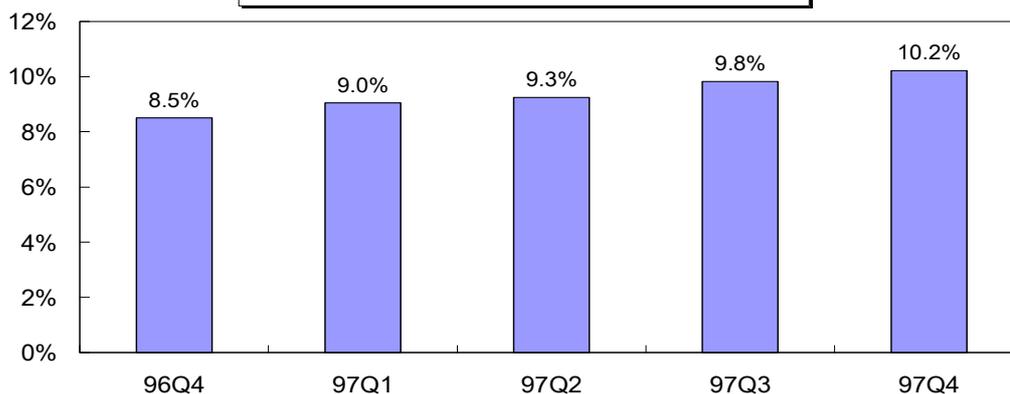


圖2.1.8 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

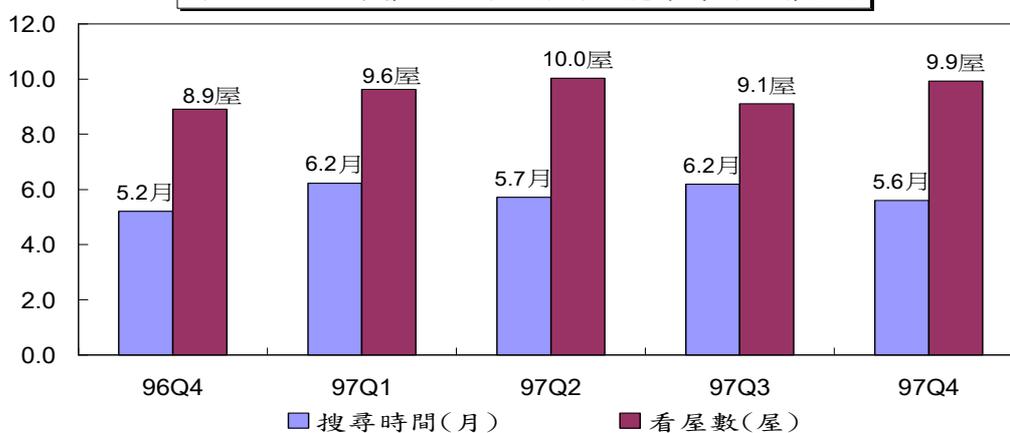
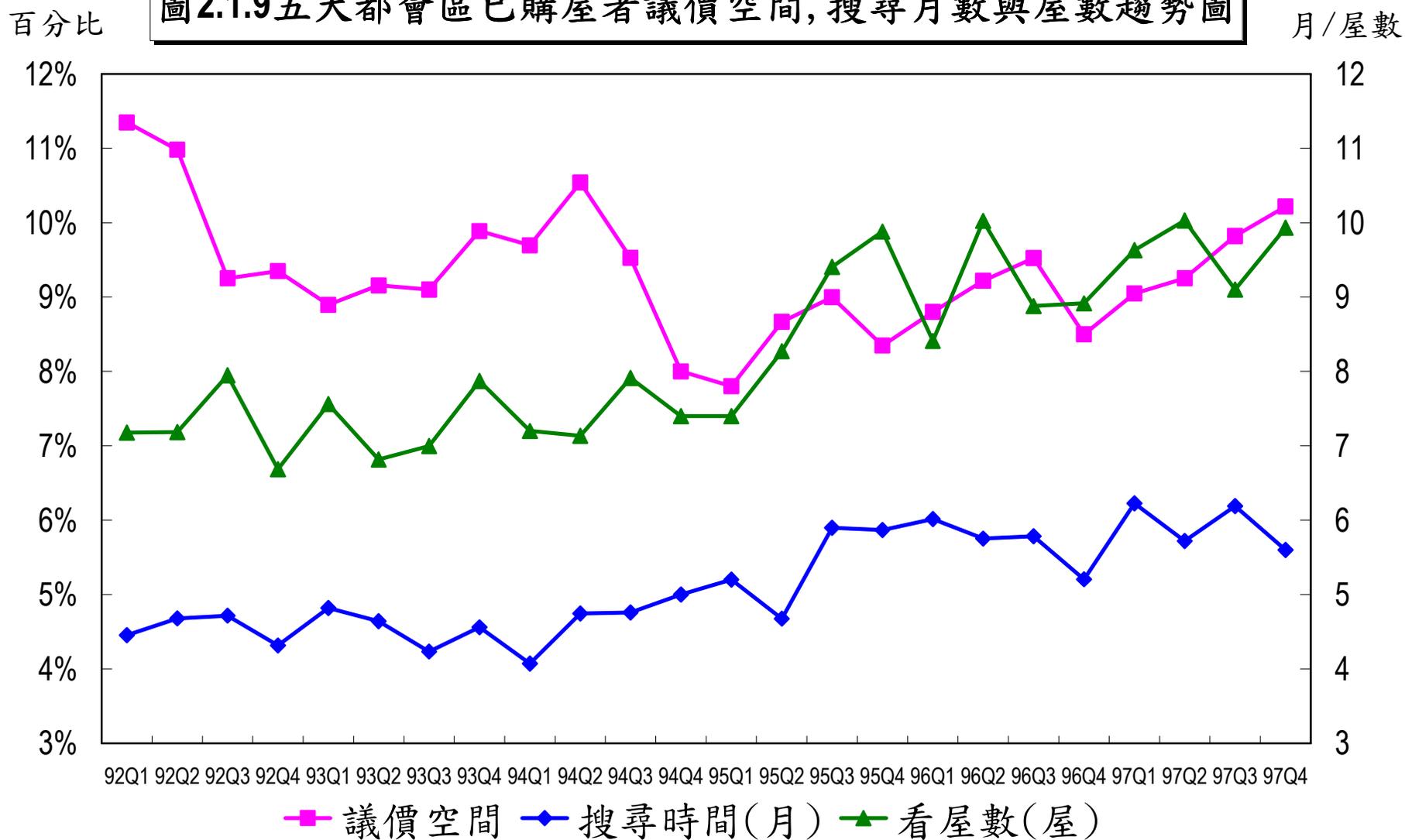


表 2.1.4 五大都會區已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	8.0%	7.8%	8.7%	9.0%	8.3%	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%	9.3%	9.8%	10.2%
搜尋時間 (月)	5.0	5.2	4.7	5.9	5.9	6.0	5.8	5.8	5.2	6.2	5.7	6.2	5.6
看屋數 (屋)	7.4	7.4	8.3	9.4	9.9	8.4	10.0	8.9	8.9	9.6	10.0	9.1	9.9

^{註2} 由於原先的問項無法確定車位的實際價格及面積，將使購屋單價無法精確估計，因此本季購屋總價及面積均不含車位；以下與購屋總價及面積有關的分析均同。本季議價空間因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較高；亦即，若以含車位的總價計算，議價空間會較目前的數值更低。

圖2.1.9五大都會區已購屋者議價空間, 搜尋月數與屋數趨勢圖



(五)購屋消費偏好與負擔

本季五大都會區已購買者購屋之平均房價為 623 萬元，平均單價為 17.5 萬元/坪，較上季減少 1 萬元/坪，較去年同季減少 0.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.1 倍^{註3}，與上季減少 0.4 倍，較去年同持平；而貸款負擔為月所得之 29.6%，較上季減少 4 個百分點，而較去年同季減少 1.2 個百分點。貸款成數由上季 7-8 成，改以 5-7 成為主(37%)，8 成以上之比例持續降至 15%。

圖2.1.10 五大都會區房價年所得比及貸款負擔分配

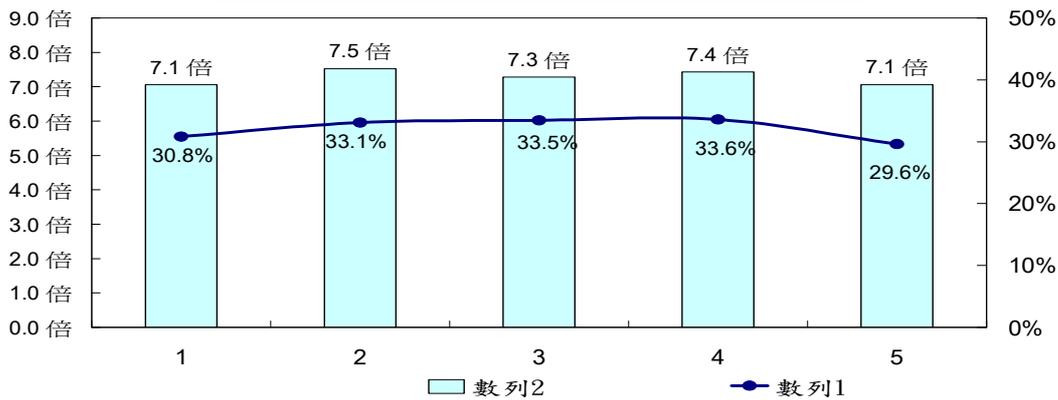


圖 2.1.11 五大都會區本季與上季貸款成數分配

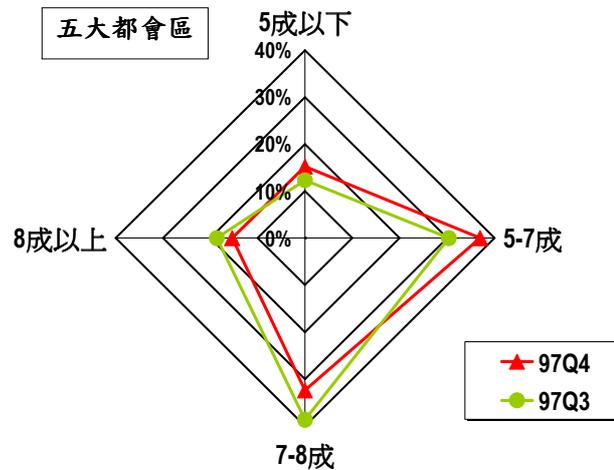
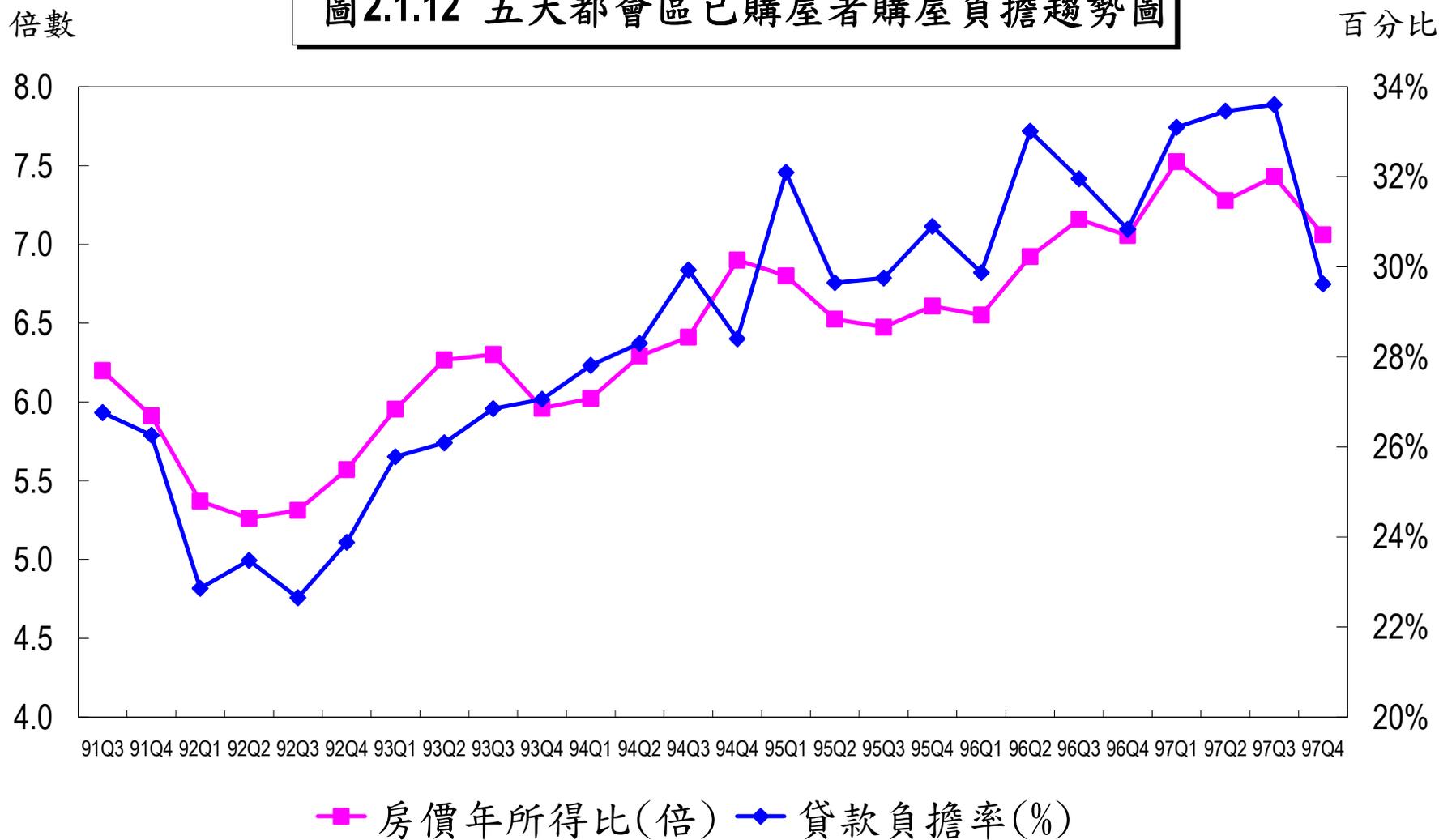


表 2.1.5 五大都會區購屋房價年所得比及購屋負擔比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	567.3	597.8	596.7	588.1	599.9	599.8	578.9	620.4	606.7	711.0	625.8	636.1	623.0
單價	15.5	16.9	15.6	16.4	16.7	17.7	17.9	18.0	17.8	18.9	18.2	18.5	17.5
房價年所得比(倍)	6.9	6.8	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	7.2	7.1	7.5	7.3	7.4	7.1
貸款負擔率(%)	28.4%	32.1%	29.7%	29.7%	30.9%	29.9%	33.0%	32.0%	30.8%	33.1%	33.5%	33.6%	29.6%

^{註3} 本季房價所得比因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較低；亦即，若以含車位的總價計算，房價所得比會較目前的數值更高。

圖2.1.12 五大都會區已購屋者購屋負擔趨勢圖



(六)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季五大都會區已購屋者對本季房價趨勢看法，14.2%認為會持平，2.1%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之 83.6%。相較於上季，本季看漲者減少 3.2 個百分點，看跌者增加 8.6 個百分點。就明年同季後房價來看，20%維持房價持平看法，看漲者比重為 5.5%，低於看跌者之 74.5%。看漲者較上季減少 0.6 個百分點；而看跌者則增加 4.3 個百分點。與去年同季相較，對本季房價趨勢看法，看漲者減少 15.8 個百分點；看跌者增加 37.7 個百分點。對明年同季房價趨勢看法，看漲者減少 20.9 個百分點；看跌者則增加 33.7 個百分點。整體來說，本季五大都會區已購屋者對本季房價看法延續第二季的看跌趨勢，有七成以上看跌本季房價與明年同季房價，整體房市處於保守態勢。

表 2.1.6 五大都會區各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.4%	0.2%	0.1%	0.6%	1.4%	1.7%	0.6%	2.0%	2.6%	0.4%	3.1%	9.9%	15.7%
小跌	11.3%	10.5%	14.2%	14.9%	9.8%	14.8%	18.7%	35.9%	43.2%	13.5%	24.2%	65.1%	67.9%
持平	56.1%	50.3%	48.3%	51.7%	44.0%	42.9%	43.8%	41.4%	36.2%	30.8%	39.5%	19.8%	14.2%
小漲	30.1%	36.9%	34.6%	30.5%	41.3%	35.5%	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%	25.2%	4.5%	2.1%
大漲	2.1%	2.1%	2.8%	2.3%	3.6%	5.1%	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%	8.0%	0.8%	0.0%

表 2.1.7 五大都會區各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	2.1%	0.9%	1.5%	4.7%	3.2%	5.1%	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%	7.4%	17.2%	20.5%
小跌	26.7%	20.3%	23.0%	22.0%	22.6%	23.2%	24.1%	37.7%	34.1%	11.6%	40.2%	52.9%	54.0%
持平	43.4%	37.6%	35.8%	39.4%	38.3%	35.9%	38.7%	33.0%	32.7%	27.1%	31.2%	23.7%	20.0%
小漲	26.0%	38.1%	36.3%	30.7%	33.7%	30.4%	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%	16.1%	5.4%	5.5%
大漲	1.8%	3.1%	3.4%	3.3%	2.2%	5.5%	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%	5.1%	0.7%	0.0%

圖2.1.14 五大都會區已購屋者對本季房價趨勢看法趨勢圖

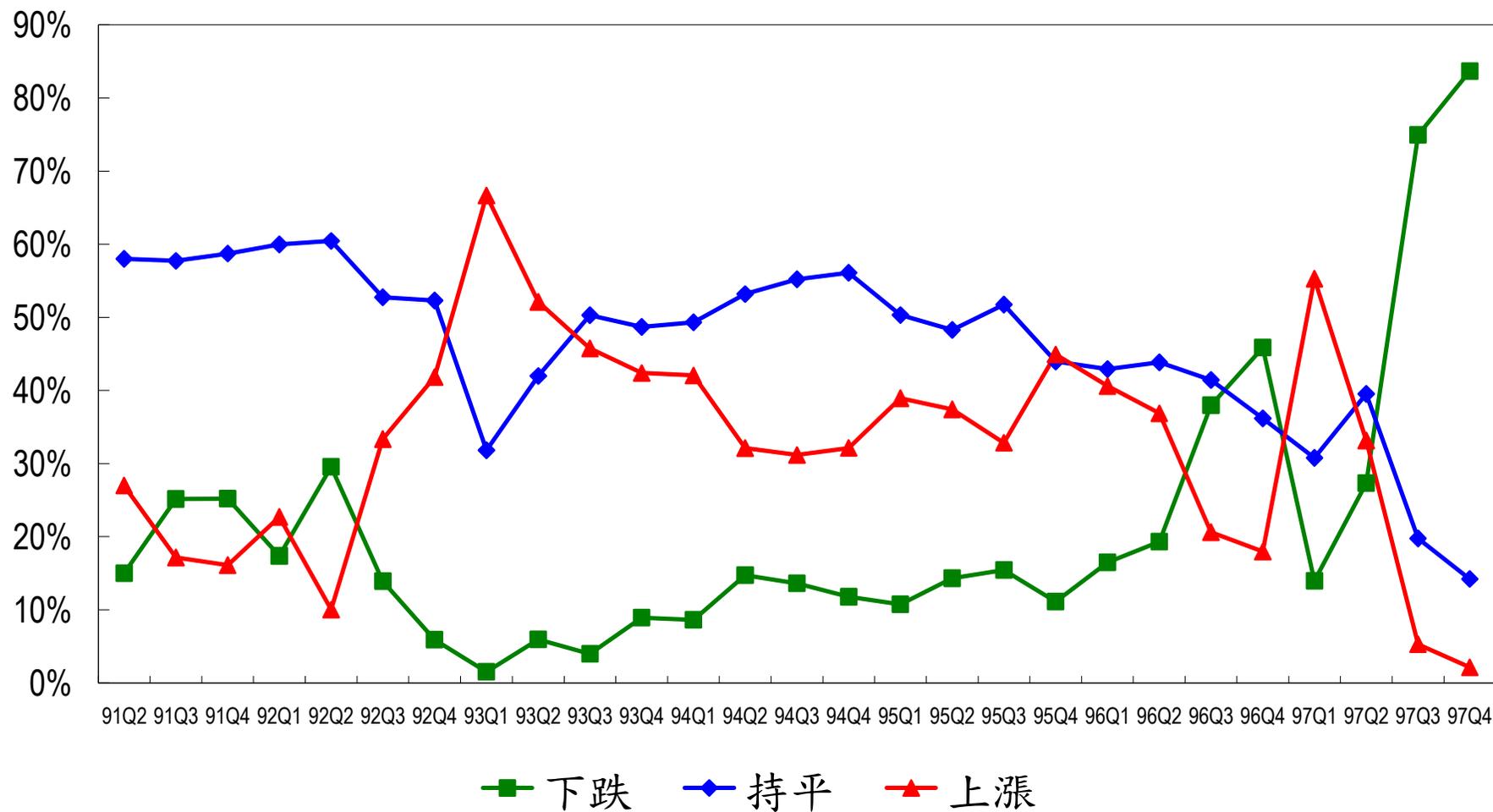
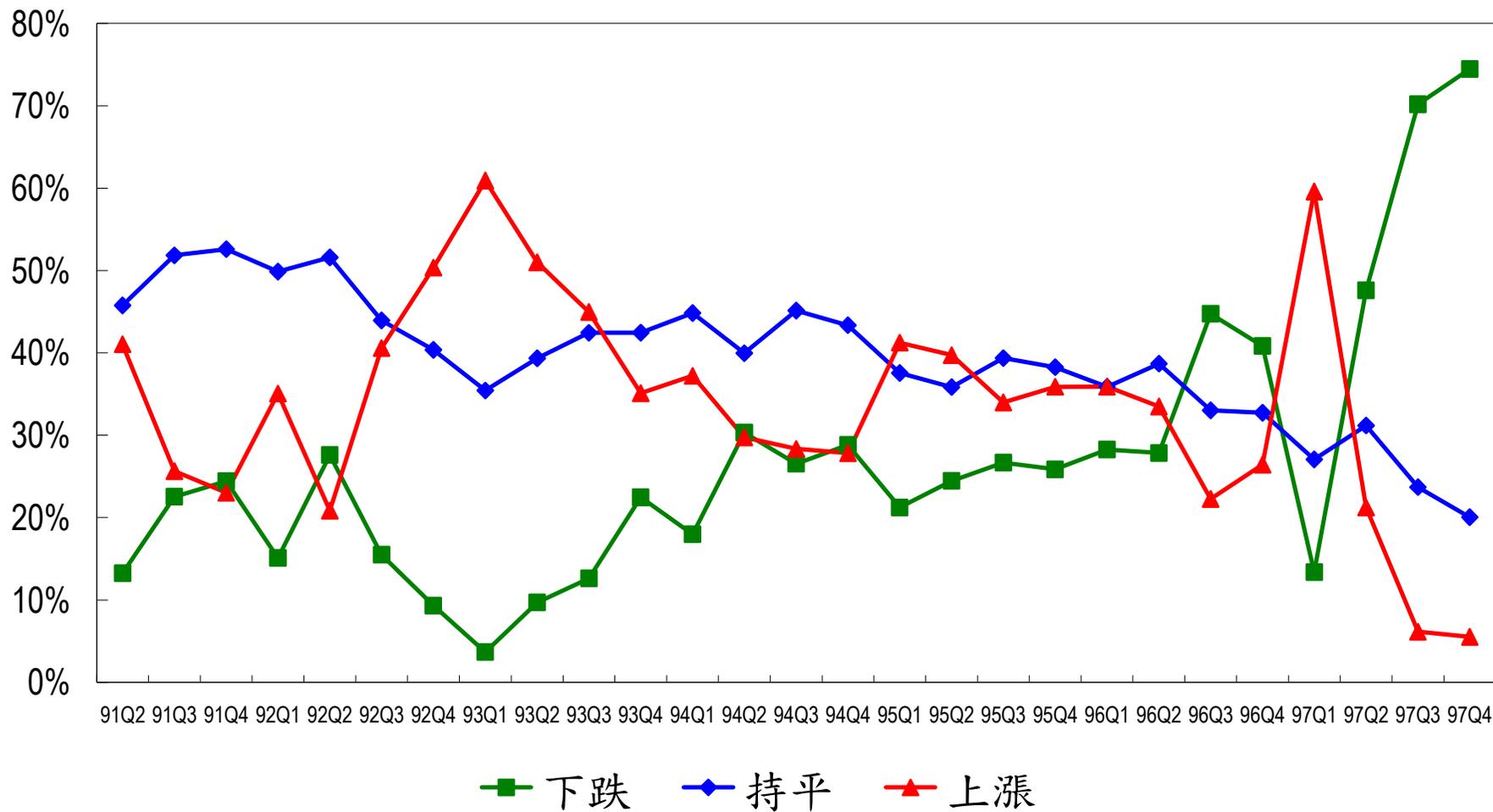


圖2.1.15五大都會區已購屋者對明年同季房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

就五大都會區已購屋者近期信心分數較上季減少 9.25 個百分點，較去年同季減少 34.02 分。未來信心分數則較上季減少 4.44 個百分點，較去年同季減少 35.54 分。房價綜合信心分數來看，本季分數為 53.33 分，較上季減少 6.85 分；較去年同季減少 34.78 分。整體來說，本季五大都會區房價信心分數回到 100 分以下，對本季與未來看跌的預期心理延續上季趨勢持續增加，且分數相近，顯示已購屋者對房價看跌已成為確定之趨勢。

圖 2.1.13 五大都會區已購屋者房價信心分數

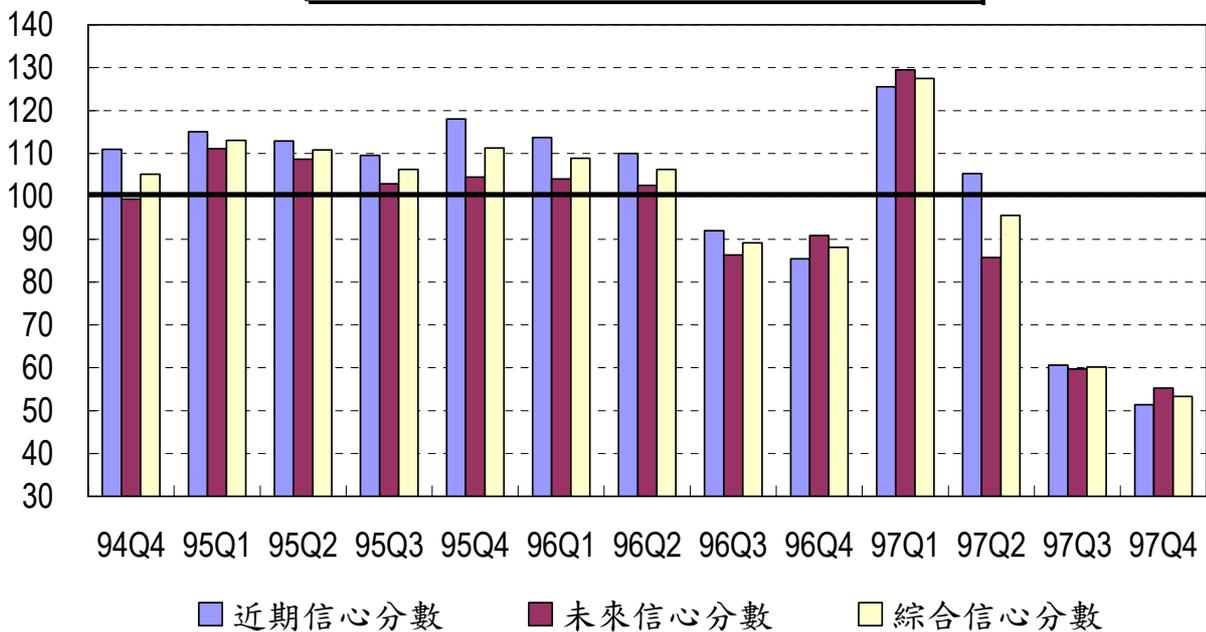


表 2.1.8 五大都會區已購屋者房價信心分數

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	110.99	115.01	112.92	109.57	118.03	113.74	110.02	91.96	85.40	125.54	105.33	60.63	51.38
未來信心分數	99.35	111.12	108.61	102.94	104.49	104.04	102.57	86.33	90.82	129.47	85.70	59.72	55.28
綜合信心分數	105.17	113.06	110.76	106.25	111.26	108.89	106.29	89.14	88.11	127.50	95.51	60.18	53.33

二、台北市

本季台北市已購屋者房價綜合信心分數下修至 53.1 分，持續創調查以來之最低，且有 86% 以上已購屋者均看跌近期之房價，在預期心理因素下，預料本季房價將有向下修正的壓力，且供需間的價格認知差異會快速擴大，交易量也會因此快速減少。以外，本季房價所得比增至 10.2 倍，貸款負擔率增至 43%，顯示購屋負擔依舊沉重，加上議價空間增加至 11.2%，為近一年最高，房市衰退跡象明顯。

(一)購屋動機

本季台北市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 78.1%，其中首購自住佔 58.1%，換屋自住佔 20%；投資需求則佔 21.9%。首購自住需求者比例較上季增加 15.2 個百分點，較去年同季增加 17.6 個百分點。換屋需求比重則較上季減少 9.3 個百分點，較去年同季減少 9.3 個百分點。投資需求比重則較上季減少 6 個百分點，較去年同季也減少 8.3 個百分點。綜合觀察，台北市本季持續上季以首購自住為主流，換屋自住需求比重為近三年來之相對低點，首購成為市場主流趨勢。

圖 2.2.1 台北市已購屋者購屋動機

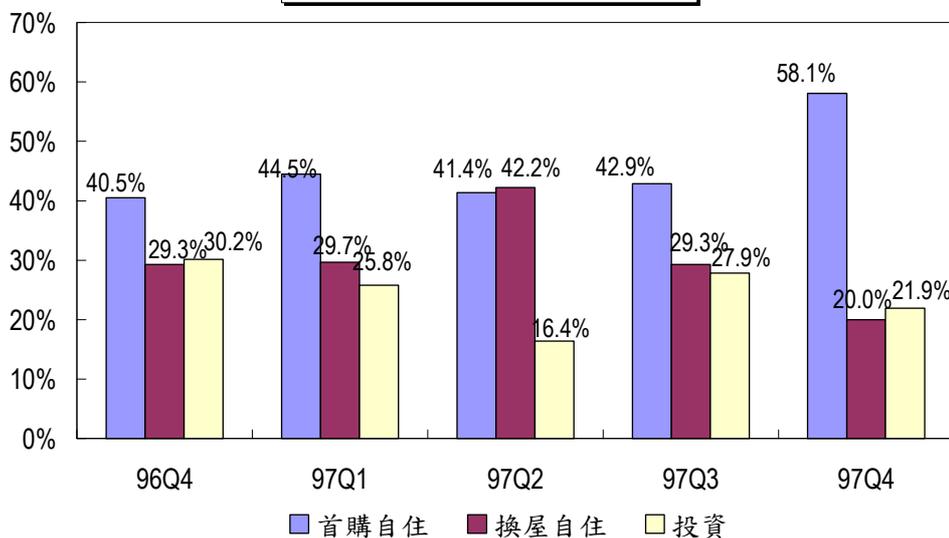
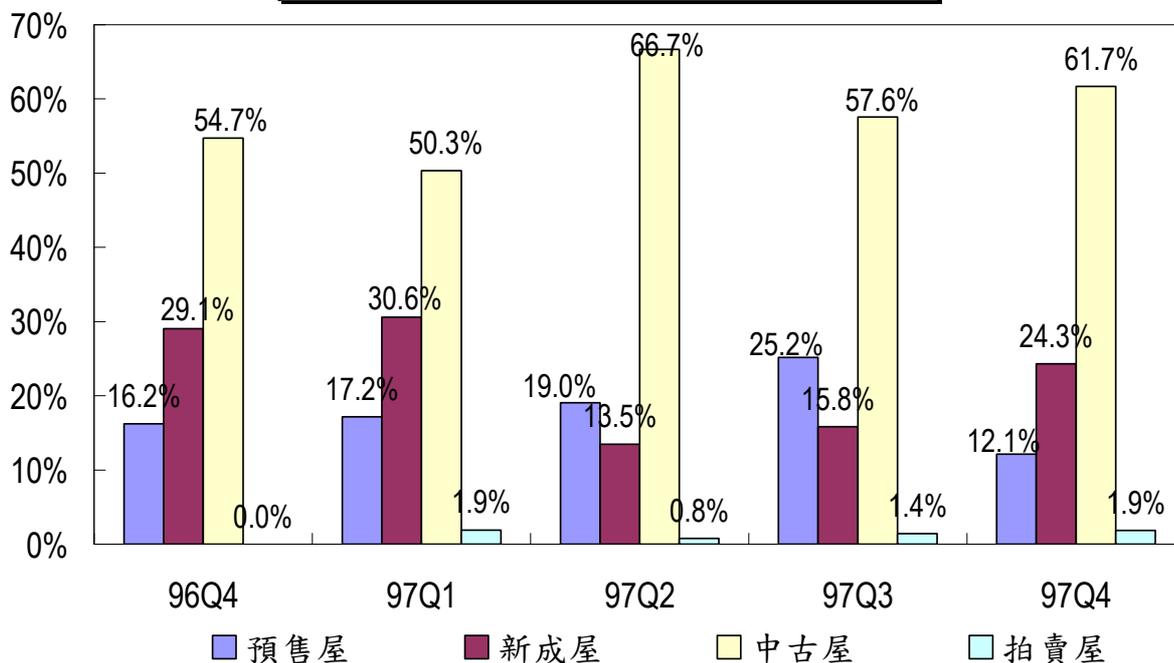


表 2.2.1 台北市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	42.2%	45.1%	49.1%	47.7%	37.4%	39.0%	50.9%	50.0%	36.0%	40.5%	44.5%	41.4%	42.9%	58.1%
換屋自住	40.5%	31.9%	26.4%	28.4%	38.4%	29.7%	17.2%	29.8%	36.6%	29.3%	29.7%	42.2%	29.3%	20.0%
投資	17.2%	23.0%	24.5%	23.9%	24.2%	31.4%	31.9%	20.2%	27.4%	30.2%	25.8%	16.4%	27.9%	21.9%

(二)購屋類型

本季台北市已購屋者之購屋類型仍以中古屋為主，佔 61.7%，其次為新成屋，佔 24.3%，預售屋佔 12.1%。相較於上季，中古屋需求較上季增加 4.1 個百分點，而預售屋需求較上季減少 13 個百分點；新成屋增加 8.5 個百分點；拍賣屋增加 0.4 個百分點。與去年同季相比，中古屋增加 7 個百分點；預售屋減少 4.1 個百分點；新成屋需求減少 4.8 個百分點；拍賣屋增加 1.9 個百分點。

圖 2.2.2 台北市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.2.2 台北市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	11.9 %	20.7 %	23.9 %	9.6 %	24.8 %	15.7 %	13.5 %	20.4 %	30.0 %	16.2 %	17.2 %	19.0 %	25.2 %	12.1 %
新成屋	32.2 %	14.7 %	25.7 %	35.1 %	17.8 %	23.1 %	21.5 %	22.6 %	18.1 %	29.1 %	30.6 %	13.5 %	15.8 %	24.3 %
中古屋	55.9 %	61.2 %	48.7 %	51.8 %	55.4 %	57.0 %	64.4 %	57.0 %	50.6 %	54.7 %	50.3 %	66.7 %	57.6 %	61.7 %
拍賣屋	0.0 %	2.6 %	0.9 %	2.6 %	2.0 %	4.1 %	0.6 %	0.0 %	0.6 %	0.0 %	1.9 %	0.8 %	1.4 %	1.9 %
其他	0.0 %	0.9 %	0.9 %	0.9 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.6 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %

(三)房屋類型

本季台北市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 67%，公寓則佔 31.1%，透天別墅需求比例佔 1.9%。相較於上季需求狀況，6-12 層大樓需求減少 2.7 個百分點，而 13 樓以上大樓需求增加 3.8 個百分點，5 樓以下公寓類型的需求持平。與去年同季相較，6-12 層大樓需求增加 0.6 個百分點，而 13 樓以上大樓需求減少 1.1 個百分點；公寓類型需求增加 0.4 個百分點；透天別墅增加 0.2 個百分點。

圖2.2.3 台北市已購屋者購買房屋類型分配

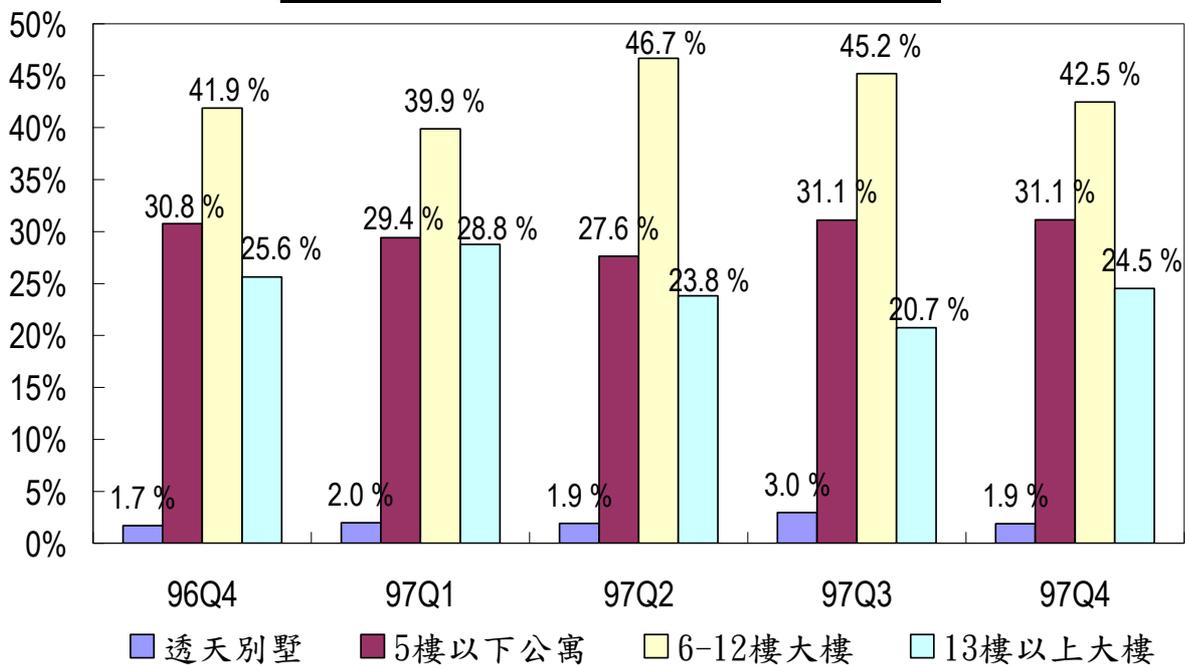
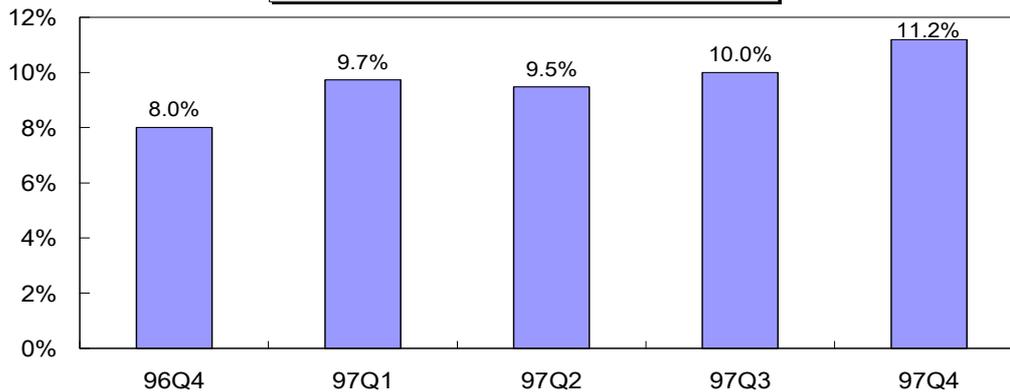
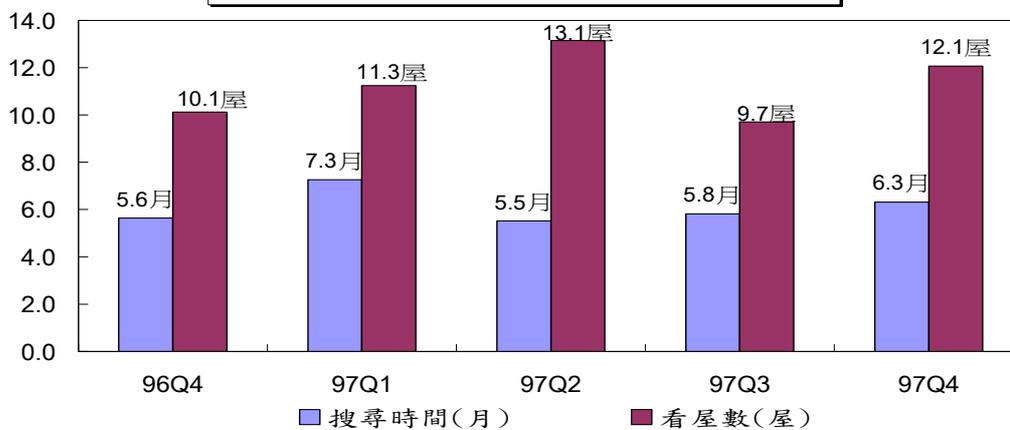


表 2.2.3 台北市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	5.0%	3.5%	2.7%	8.8%	5.0%	5.1%	1.3%	3.2%	0.0%	1.7%	2.0%	1.9%	3.0%	1.9%
5樓以下公寓	32.8%	36.0%	16.8%	30.1%	33.0%	24.6%	37.7%	28.0%	26.4%	30.8%	29.4%	27.6%	31.1%	31.1%
6-12樓大樓	40.3%	50.0%	54.0%	38.9%	38.0%	48.3%	32.7%	41.9%	49.1%	41.9%	39.9%	46.7%	45.2%	42.5%
13樓以上大樓	21.8%	10.5%	26.5%	22.1%	24.0%	22.0%	28.3%	26.9%	24.5%	25.6%	28.8%	23.8%	20.7%	24.5%

(四)議價及搜尋

本季台北市已購屋者議價空間平均為 11.2%，而相較上季增加 1.2 個百分點，與去年同季增加 3.2 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季較上季增加 0.5 個月，較去年同季增加 0.7 個月；看屋間數為 12.1 屋，較上季增加 2.4 屋，較去年同季增加 2 屋。

圖 2.2.4 台北市已購屋者購屋議價空間**圖 2.2.5 台北市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.2.4 台北市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	9.0%	8.6%	7.7%	10.0%	9.5%	8.9%	9.4%	9.5%	11.8%	8.0%	9.7%	9.5%	10.0%	11.2%
搜尋時間 (月)	5.2月	5.2月	5.0月	4.9月	4.5月	6.0月	5.4月	5.0月	5.5月	5.6月	7.3月	5.5月	5.8月	6.3月
看屋數 (屋)	6.9屋	8.7屋	8.8屋	11.4屋	8.8屋	11.1屋	9.2屋	15.8屋	10.3屋	10.1屋	11.3屋	13.1屋	9.7屋	12.1屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北市平均總價為 960 萬元，平均單價為 31.3 萬元/坪，較上季減少 0.8 萬元/坪，較去年同季減少 3.1 萬元/坪。已購屋者購買住宅之平均房價年所得比為 10.2 倍，較上季增加 0.7 倍，較去年同季增加 1.6 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 43%，較上季增加 2.2 個百分點，較去年同季增加 6.5 個百分點，顯示台北市已購屋者的貸款負擔壓力依舊沉重。而貸款成數分配中，貸款金額 7-8 成之比例為主，佔 36%，5-7 成增加至三成。

圖 2.2.6 台北市房價年所得比及貸款負擔分配

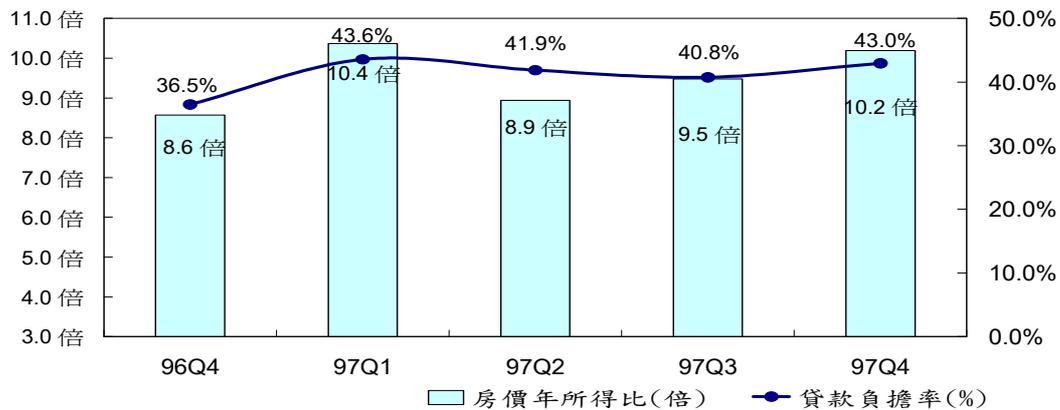


圖 2.2.7 台北市本季與上季貸款成數分配

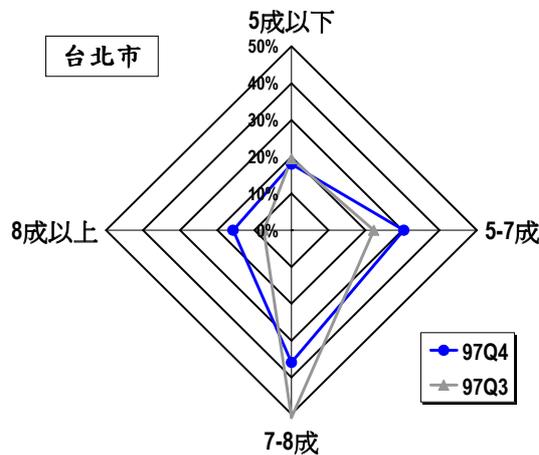


表 2.2.5 台北市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	800.0	800.0	910.0	930.0	850.0	920.0	910.0	900.0	950.0	900.0	1100.0	850.0	900.0	960.0
單價	24.8	26.7	29.7	26.2	27.8	30.7	30.5	31.6	31.0	34.4	32.4	29.8	32.0	31.3
房價年所得比(倍)	7.8 倍	8.9 倍	9.5 倍	8.7 倍	8.0 倍	8.8 倍	8.1 倍	9.9 倍	9.9 倍	8.6 倍	10.4 倍	8.9 倍	9.5 倍	10.2 倍
貸款負擔率(%)	31.3%	31.9%	40.9%	38.6%	37.1%	39.4%	37.1%	40.4%	43.6%	36.5%	43.6%	41.9%	40.8%	43.0%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北市已購屋者對本季房價趨勢看法，10.5%認為會持平，2.9%認為本季房價會上漲，明顯低於看跌者之 86.7%。相較於上季，看漲者減少 5.2 個百分點，看跌者增加 10.8 個百分點，與去年同季相較，看漲者減少 15.9 個百分點，看跌者增加 39.7 個百分點。就明年同季後房價來看，14.3%仍維持房價持平，但看漲者比重為 7.6%，相較上季減少 1.9 個百分點，較去年同季減少 29.4 個百分點；看跌者較上季增加 8.2 個百分點，與去年同季相較增加 42.8 個百分點。綜合觀察，本季台北市已購屋者對本季與明年同季房價看法均傾向看跌，且持續第三季的看跌趨勢，對後市之影響值得密切觀察。

表 2.2.6 台北市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	3.7%	1.0%	0.6%	1.7%	0.6%	4.9%	10.2%	17.1%
小跌	7.6%	7.0%	8.8%	8.7%	6.9%	8.3%	10.4%	24.0%	32.1%	45.3%	12.3%	18.9%	65.7%	69.5%
持平	52.9%	50.4%	57.5%	37.4%	58.4%	37.2%	33.1%	38.5%	40.6%	34.2%	30.3%	35.2%	16.1%	10.5%
小漲	36.1%	37.4%	31.0%	45.2%	28.7%	45.5%	43.6%	29.2%	19.4%	17.1%	47.1%	31.1%	6.6%	2.9%
大漲	3.4%	4.3%	2.7%	8.7%	5.9%	7.4%	9.2%	7.3%	7.3%	1.7%	9.7%	9.8%	1.5%	0.0%

表 2.2.7 台北市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.8%	0.9%	0.9%	2.6%	3.0%	2.5%	6.8%	4.2%	1.2%	2.6%	1.9%	6.6%	22.1%	16.2%
小跌	17.6%	25.9%	17.7%	16.5%	14.0%	28.9%	19.9%	23.2%	36.0%	32.8%	9.0%	42.6%	47.8%	61.9%
持平	50.4%	37.9%	41.6%	29.6%	50.0%	26.4%	37.9%	41.1%	34.1%	27.6%	27.7%	23.0%	20.6%	14.3%
小漲	30.3%	29.3%	34.5%	43.5%	29.0%	39.7%	28.0%	25.3%	23.2%	27.6%	44.5%	18.0%	8.8%	7.6%
大漲	0.8%	6.0%	5.3%	7.8%	4.0%	2.5%	7.5%	6.3%	5.5%	9.5%	16.8%	9.8%	0.7%	0.0%

2.信心分數

本季台北市已購屋者對本季近期信心分數為 49.52 分，較上季減少 12.16 分，較去年同季減少 36.37 分。對未來信心分數為 56.67 分，較上季減少 2.52 分，較去年同季則減少 47.64 分。房價綜合信心分數為 53.1 分，較上季減少 7.34 分，而相較去年同季則減少 42.01 分。整體來說，本季台北市已購屋者之房價信心跌至 100 分以下，迅速調整為保守格局，且信心分數下跌至調查以來之低點，值得密切觀察。

圖2.2.8 台北市已購屋者房價信心分數

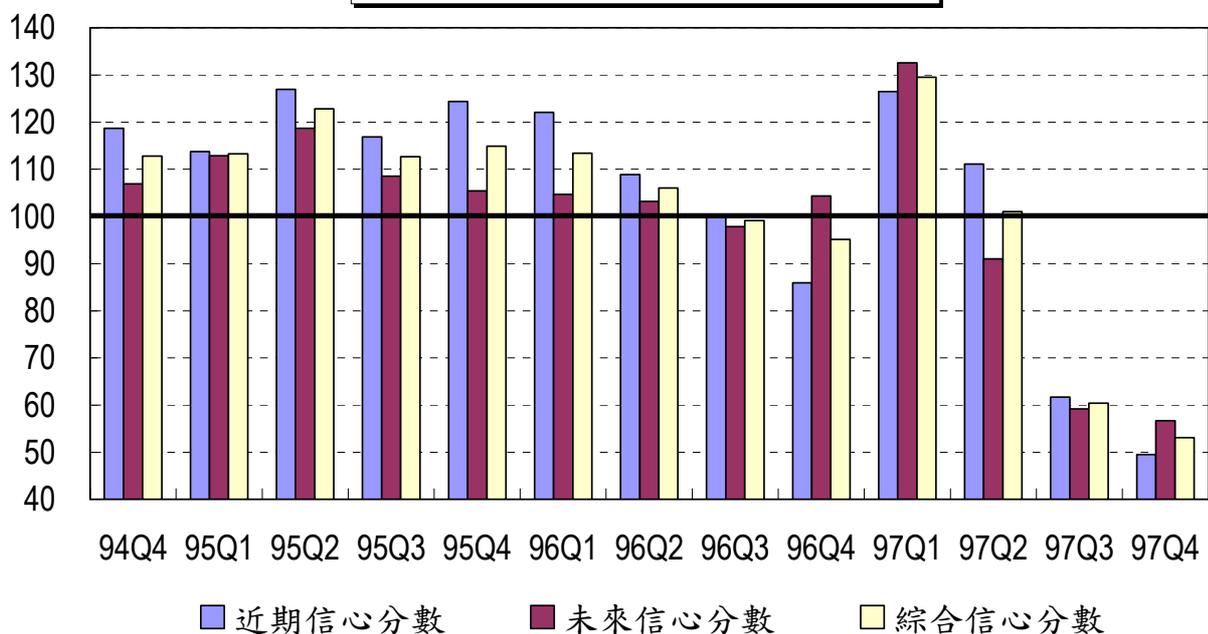


表 2.2.8 台北市各季已購屋者對房價信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	119.47	118.70	113.72	126.96	116.83	124.38	122.09	108.85	100.30	85.90	126.45	111.07	61.68	49.52
未來信心分數	109.38	106.90	112.83	118.70	108.50	105.37	104.66	103.16	97.87	104.31	132.58	90.98	59.19	56.67
綜合信心分數	114.43	112.80	113.27	122.83	112.67	114.88	113.37	106.01	99.08	95.10	129.52	101.02	60.44	53.10

三、台北縣

本季台北縣綜合信心分數為 54.05 分，超過八成已購屋者看跌近期房價，顯示短期房價下修壓力極大；房價年所得比及貸款負擔率雖較上季下降，但購屋的平均價位也減少，顯示購屋者已轉為購買較低總價的產品；而拍賣屋較上季增加，加上議價空間的持續增加，市場需求有偏向保守、交易規模有逐漸縮小的跡象。整體而言，本季台北縣已購屋者持續上一季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯，對長期房價的看跌心理相當強烈，房價恐面臨較大下修壓力。

(一)購屋動機

本季台北縣已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 81.7%，其中首購自住佔 59.6%，換屋自住佔 22.1%；投資需求則佔 18.3%。首購自住需求者較上季增加 0.4 個百分點，較去年同季減少 0.4 個百分點；換屋需求者比例較上季減少 4.8 個百分點，較去年同季減少 3.4 個百分點；投資需求較上季增加 4.4 個百分點，較去年同季增加 3.8 個百分點。綜合觀察，本季市場需求仍以首購自住為主，整體需求狀態維持相對穩定，投資需求增加。

圖2.3.1 台北縣已購屋者購屋動機

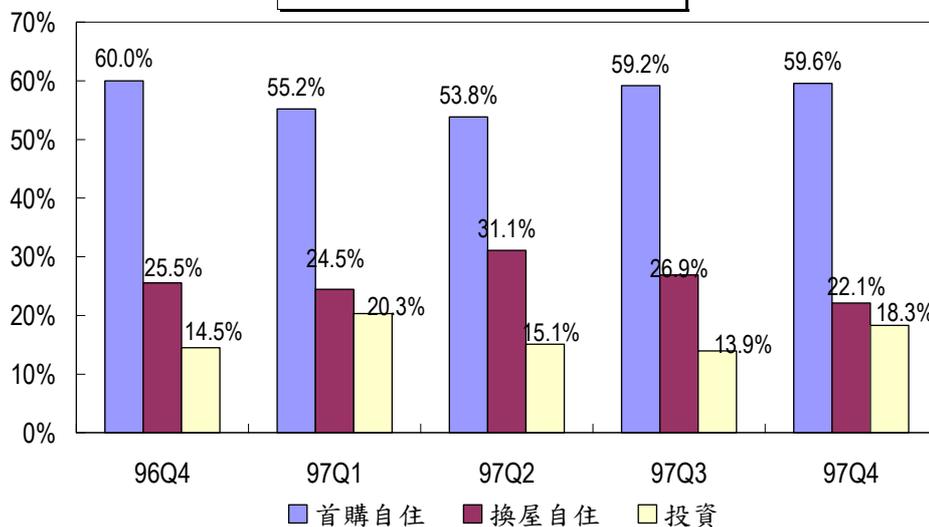


表 2.3.1 台北縣已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	46.9%	61.0%	51.5%	51.1%	47.9%	54.7%	53.4%	51.0%	60.0%	55.2%	53.8%	59.2%	59.6%
換屋自住	28.9%	21.5%	24.5%	27.4%	31.8%	22.5%	29.1%	31.8%	25.5%	24.5%	31.1%	26.9%	22.1%
投資	24.2%	17.5%	24.0%	21.5%	20.4%	22.8%	17.5%	17.2%	14.5%	20.3%	15.1%	13.9%	18.3%

(二)購屋類型

本季台北縣已購屋者之購屋類型中古屋需求佔半數，為 57.7%；其次為新成屋，佔 24.9%；預售屋則佔 14.1%。相較上季，預售屋減少 2.8 個百分點；新成屋需求減少 6.8 個百分點，而中古屋需求增加 8.5 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求減少 1.5 個百分點；新成屋需求減少 3.3 個百分點，而中古屋需求則增加 1.8 個百分點，拍賣屋則增加 2.6 個百分點。由 94Q4 開始，整體來說，台北縣購屋類型需求持續以往以中古屋為主，而拍賣屋比例持續增加。

圖2.3.2 台北縣已購屋者購屋市場類型分配

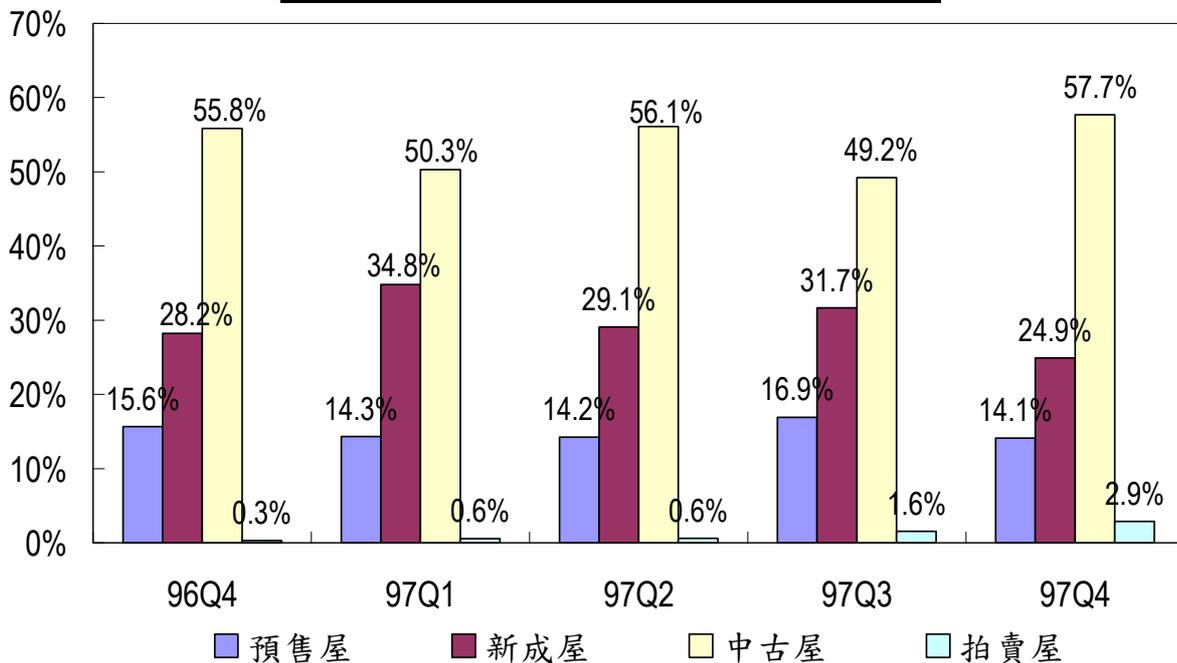
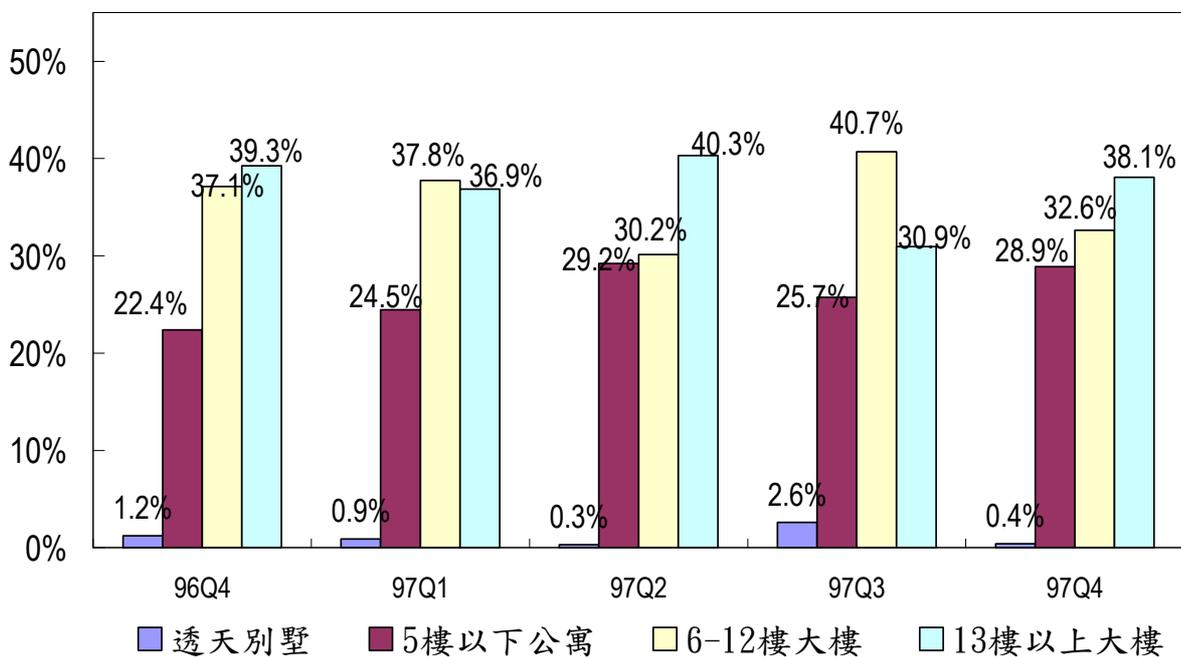


表 2.3.2 台北縣已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	12.7%	10.9%	16.0%	13.8%	16.2%	15.2%	21.7%	18.6%	15.6%	14.3%	14.2%	16.9%	14.1%
新成屋	26.4%	30.2%	22.9%	29.3%	26.6%	35.6%	33.0%	29.2%	28.1%	34.7%	29.1%	31.7%	24.9%
中古屋	60.4%	57.9%	59.7%	55.6%	56.3%	48.9%	43.9%	51.2%	55.7%	50.1%	56.1%	49.2%	57.7%
拍賣屋	0.5%	1.0%	1.3%	1.3%	0.5%	0.0%	1.3%	1.0%	0.3%	0.6%	0.6%	1.6%	2.9%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%	0.6%	0.4%

(三)房屋類型

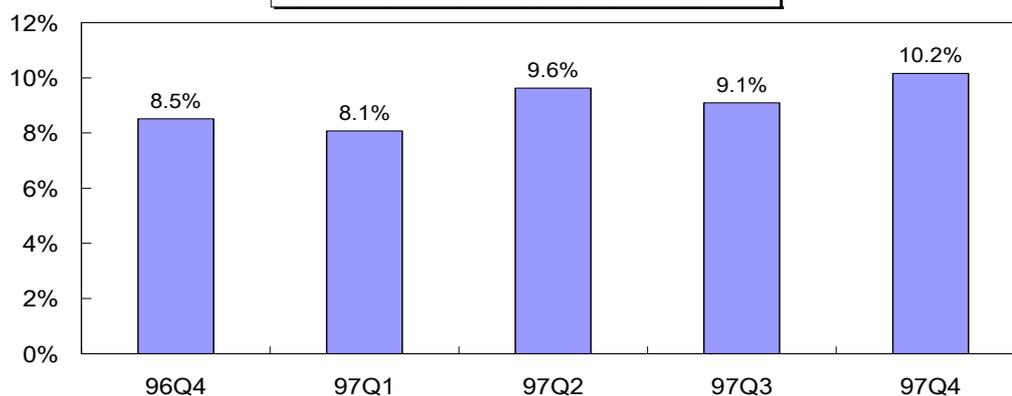
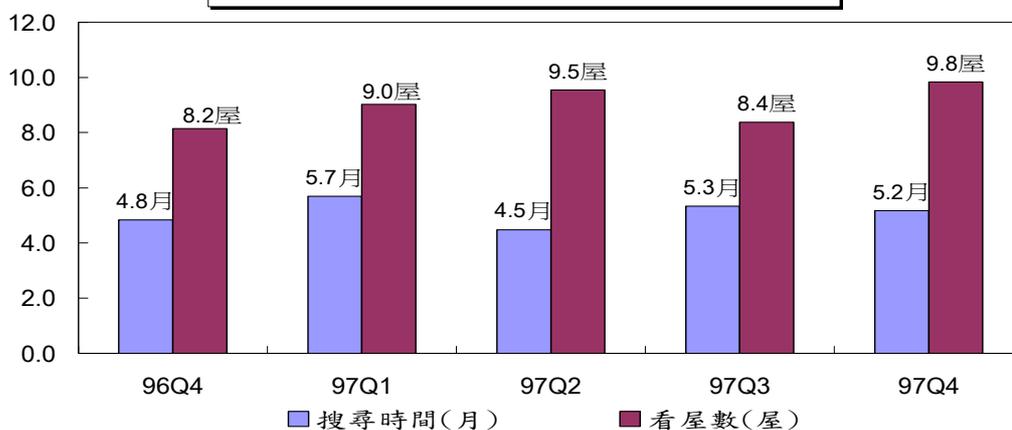
本季台北縣住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 70.7%，公寓佔 28.9%，透天別墅僅佔 0.4%。相較於上季需求狀況，大樓類型減少 0.9 個百分點，公寓增加 3.1 個百分點；透天別墅類型減少 2.2 個百分點。與去年同季相較，大樓類型減少 5.7 個百分點；公寓增加 6.5 個百分點；透天別墅類型減少 0.8 個百分點。

圖2.3.3 台北縣已購屋者購買房屋類型分配**表 2.3.3 台北縣已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	6.1%	3.5%	5.2%	1.4%	2.7%	2.6%	0.9%	1.7%	1.2%	0.9%	0.3%	2.6%	0.4%
5樓以下公寓	31.5%	33.2%	32.6%	27.2%	28.8%	24.7%	18.9%	30.6%	22.4%	24.5%	29.2%	25.7%	28.9%
6-12樓大樓	32.0%	36.6%	32.6%	36.9%	34.7%	35.4%	30.0%	31.2%	37.1%	37.8%	30.2%	40.7%	32.6%
13樓以上大樓	30.5%	26.7%	29.6%	34.6%	33.8%	37.3%	50.2%	36.5%	39.3%	36.9%	40.3%	30.9%	38.1%

(四)議價及搜尋

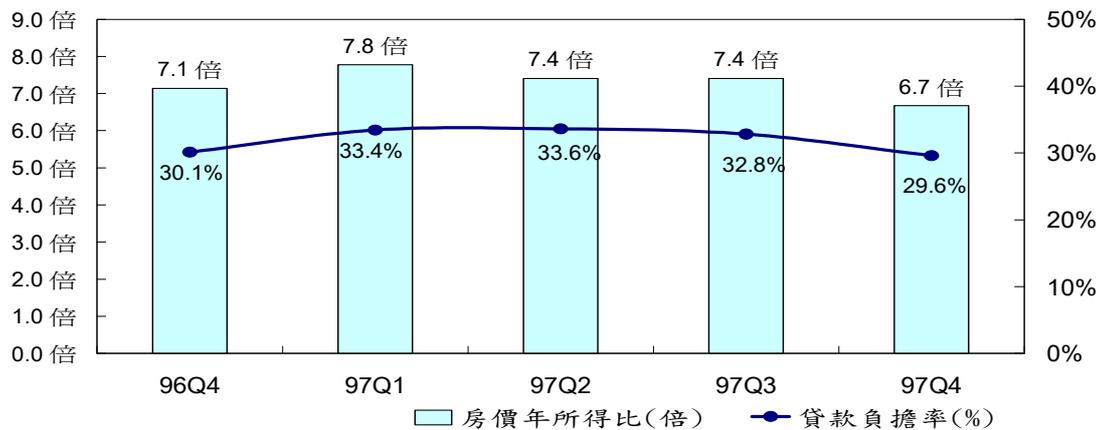
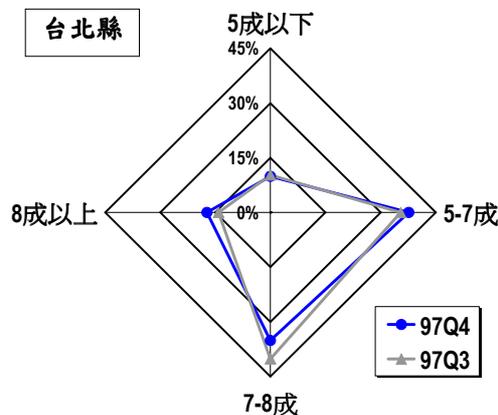
本季台北縣已購屋者議價空間平均為 10.2%，較上季增加 1.1 個百分點，相較於去年同季增加 1.7 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.2 個月，較上季減少 0.2 個月；看屋間數為 9.8 屋，較上季增加 1.5 屋。相較去年同季，本季搜尋時間增加 0.3 月，看屋間數增加 1.7 屋。

圖 2.3.4 台北縣已購屋者購屋議價空間**圖 2.3.5 台北縣已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.3.4 台北縣已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	7.1%	6.6%	7.9%	8.6%	7.7%	8.0%	9.8%	8.2%	8.5%	8.1%	9.6%	9.1%	10.2%
搜尋時間 (月)	3.9	4.2	4.1	5.0	4.9	5.4	4.7	5.0	4.8	5.7	4.5	5.3	5.2
看屋數 (屋)	7.2	8.9	7.3	9.4	9.8	8.5	8.6	8.2	8.2	9.0	9.5	8.4	9.8

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北縣已購屋者購買住宅之平均價格為 580 萬元，平均單價為 18 萬元/坪，較上季減少 1.7 萬元/坪，較去年同季增加 0.5 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.7 倍，較上季減少 0.7 倍，較去年同季減少 0.5 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 29.6%，較去年同季減少 0.5 個百分點。相較於過去幾季購屋負擔，本季之平均房價年所得比及貸款負擔率仍處於相對高點，但有稍緩趨勢。貸款成數以 5-7 成為主，佔 37.6%，貸款 8 成以上比例持續連續第三季低於二成。

圖 2.3.6 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.3.7 台北縣本季與上季貸款成數分配****表 2.3.5 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	530.0	520.0	550.0	580.0	530.0	580.0	550.0	630.0	600.0	680.0	600.0	610.0	580.0
單價	15.8	18.1	16.7	16.9	17.2	18.8	20.0	20.0	17.5	20.6	18.8	19.7	18.0
房價年所得比(倍)	6.7 倍	7.0 倍	6.2 倍	6.7 倍	6.4 倍	6.6 倍	6.6 倍	7.2 倍	7.1 倍	7.8 倍	7.4 倍	7.4 倍	6.7 倍
貸款負擔率(%)	30.0%	35.4%	29.2%	32.7%	30.3%	31.6%	34.6%	34.2%	30.1%	33.4%	33.6%	32.8%	29.6%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北縣已購屋者對本季房價趨勢看法，16.6%認為會持平，0%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之 83.4%；相較於上季，看漲者減少 5.3 個百分點，與去年同季相較，看漲者則減少 17.5 個百分點。就明年同季後房價來看，21.2%仍維持房價持平，但看跌者比重為 75.5%，較上季增加 9.1 個百分點，較去年同季增加 28.9 個百分點；而看漲者較上季減少 2.3 個百分點，較去年同季減少 19.8 個百分點。綜合觀察，本季台北縣已購屋者對本季與明年同季房價看法以看跌為主，持續第三季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯。

表 2.3.6 台北縣各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.5%	0.0%	0.0%	0.4%	0.9%	1.3%	0.0%	3.0%	1.8%	0.6%	4.7%	7.6%	10.8%
小跌	9.1%	9.5%	9.1%	14.3%	7.3%	16.9%	16.9%	34.9%	43.9%	11.0%	21.2%	64.8%	72.6%
持平	52.0%	47.3%	48.3%	47.8%	41.4%	44.1%	48.5%	43.2%	36.8%	34.3%	43.4%	22.4%	16.6%
小漲	35.4%	39.3%	40.0%	35.3%	45.0%	34.5%	33.8%	14.6%	16.3%	41.9%	23.0%	3.9%	0.0%
大漲	3.0%	4.0%	2.6%	2.2%	5.5%	3.2%	0.9%	4.3%	1.2%	12.2%	7.7%	1.3%	0.0%

表 2.3.7 台北縣各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	2.0%	0.5%	0.0%	3.6%	2.7%	5.5%	4.3%	9.4%	8.6%	1.5%	9.0%	14.5%	17.4%
小跌	27.0%	18.4%	19.8%	21.4%	22.4%	26.8%	22.2%	36.2%	38.0%	11.0%	36.5%	52.0%	58.1%
持平	40.8%	39.8%	34.8%	37.1%	38.4%	32.3%	43.5%	34.2%	30.2%	31.2%	36.8%	28.0%	21.2%
小漲	29.1%	39.3%	41.9%	35.3%	32.4%	32.6%	29.1%	18.8%	22.5%	41.2%	12.3%	4.3%	3.3%
大漲	1.0%	2.0%	3.5%	2.7%	4.1%	2.9%	0.9%	1.3%	0.6%	15.1%	5.4%	1.3%	0.0%

2.信心分數

本季台北縣已購屋者對本季信心分數為 52.9 分，較上季減少 10.42 個百分點，較去年同季減少 32.68 個百分點。對未來信心分數為 55.19 分，較上季減少 7.81 個百分點，較去年同季減少 29.07 個百分點。房價綜合信心分數為 54.05 分，較上季減少 9.11 分，相較去年同季減少 30.88 分，顯示已購屋者的房價信心，本季房價綜合信心分數已下降至 100 分以下，整體偏向看跌，對市場價格的影響不可忽視，值得持續觀察。

圖2.3.8 台北縣已購屋者房價信心分數

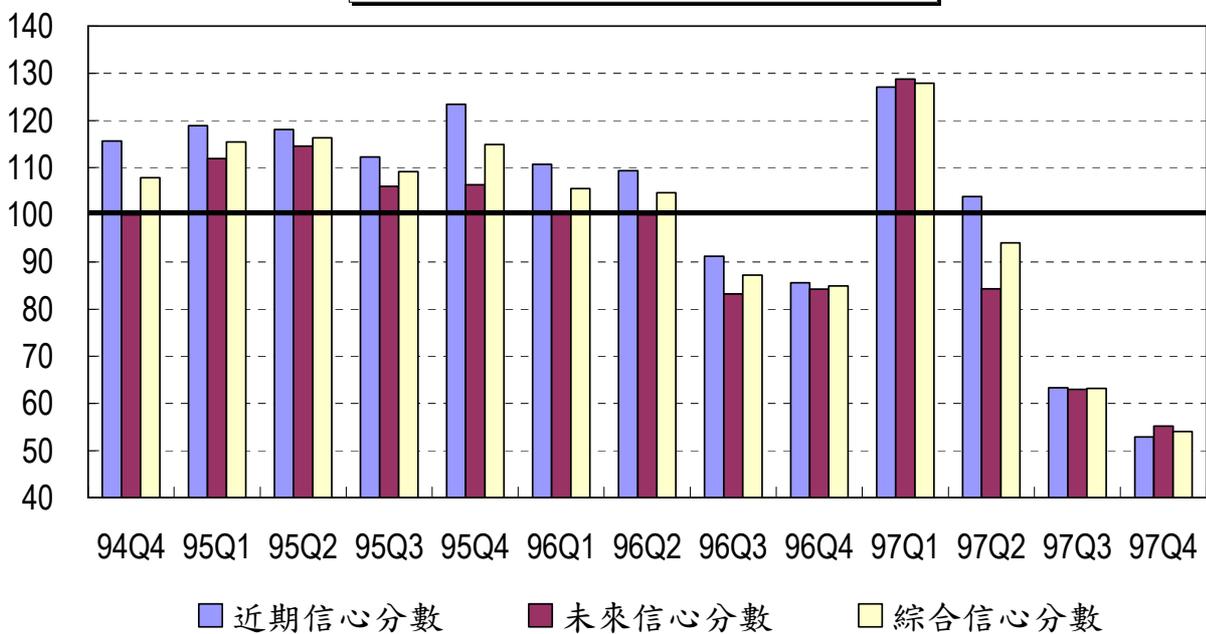


表 2.3.8 台北縣已購屋者對房價信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	115.66	118.91	118.04	112.28	123.41	110.70	109.31	91.20	85.58	127.03	103.83	63.32	52.90
未來信心分數	100.00	111.94	114.54	106.03	106.39	100.32	100.00	83.22	84.26	128.78	84.28	62.99	55.19
綜合信心分數	107.83	115.42	116.29	109.15	114.90	105.51	104.65	87.21	84.92	127.91	94.06	63.16	54.05

四、桃竹縣市

本季桃園新竹縣市拍賣屋需求從上季 1.9%快速增加到本季之 6%，且投資需求有小幅增加，顯示桃竹縣市的需求有結構性轉變，加上購屋價格也較上季下降，顯示購屋者的需求朝向較為保守的方向；但由於議價空間較上季下降，且平均 8.7%為五大都會區最低，意味桃竹縣市市場的供需雙方對價格認知差異較小，在當前總體市場衰退的格局中相對穩健；然而，仍有逾八成已購屋者看跌近期房價，房價信心分數也持續降至 56.1 分，顯示房價續跌的壓力仍存在，整體仍為衰退格局。

(一)購屋動機

本季桃竹縣市之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 86.2%，其中首購自住佔 59.3%，換屋自住佔 26.9%；投資需求佔 13.8%。首購需求較上季增加 0.2 個百分點，較去年同季減少 3 個百分點；換屋需求較上季減少 5.6 個百分點，較去年同季增加 2.3 個百分點。投資需求則較上季增加 5.4 個百分點，較去年同季增加 0.7 個百分點。綜合觀察，桃竹縣市購屋者本季購屋動機仍維持以首購自住為主，換屋自住為輔之狀態，但投資需求的增加，值得密切注意。

圖2.4.1 桃竹縣市已購屋者購屋動機

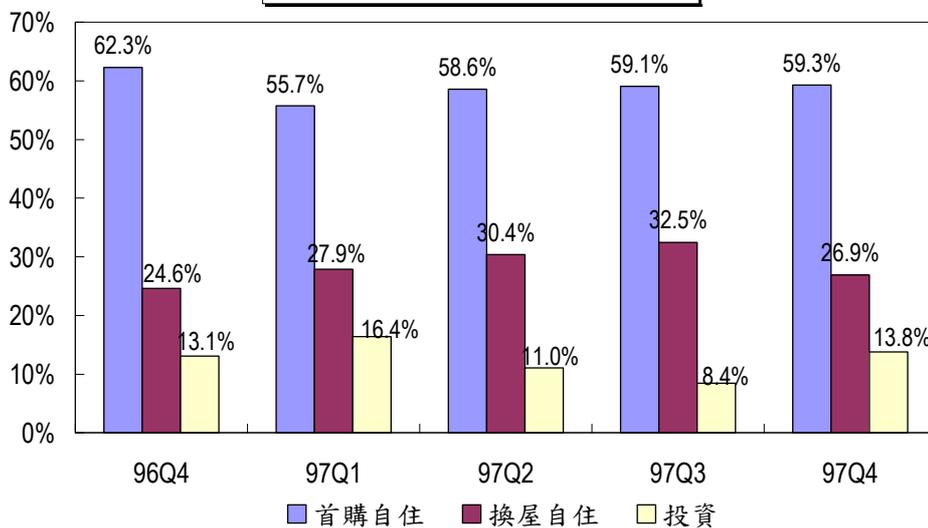
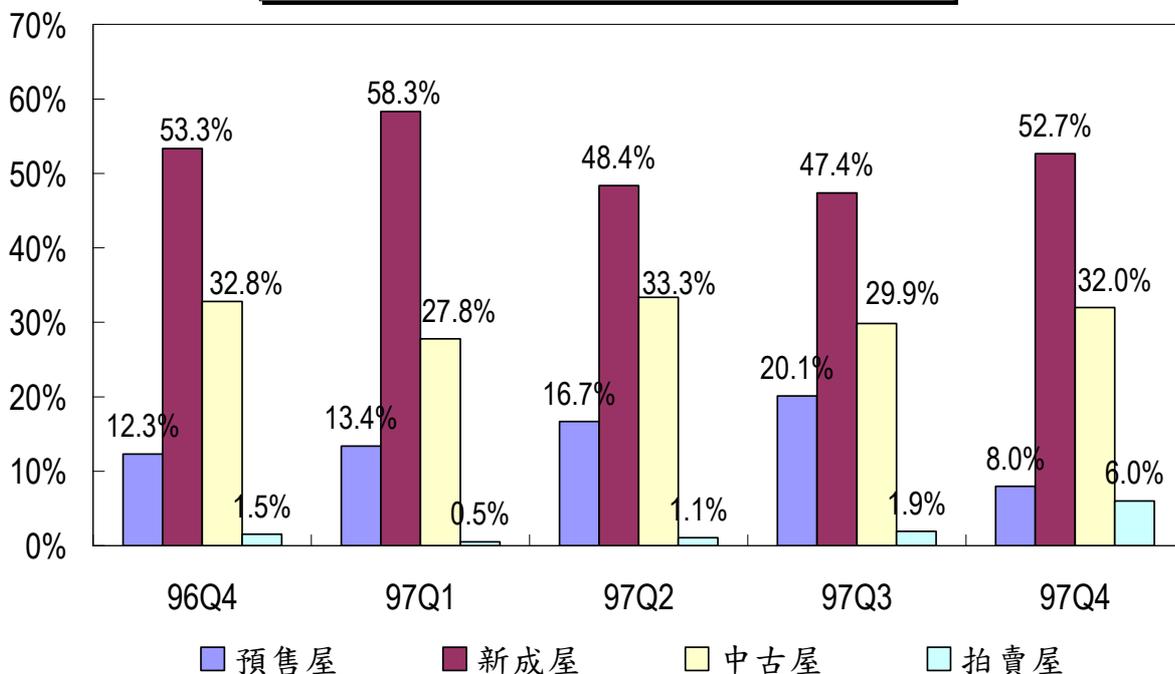


表 2.4.1 桃竹縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	54.5%	49.6%	51.3%	56.0%	53.2%	57.0%	56.2%	53.5%	62.3%	55.7%	58.6%	59.1%	59.3%
換屋自住	35.9%	27.3%	33.0%	25.8%	25.0%	22.0%	28.1%	30.2%	24.6%	27.9%	30.4%	32.5%	26.9%
投資	9.6%	23.1%	15.7%	18.2%	21.8%	21.1%	15.7%	16.3%	13.1%	16.4%	11.0%	8.4%	13.8%

(二)購屋類型

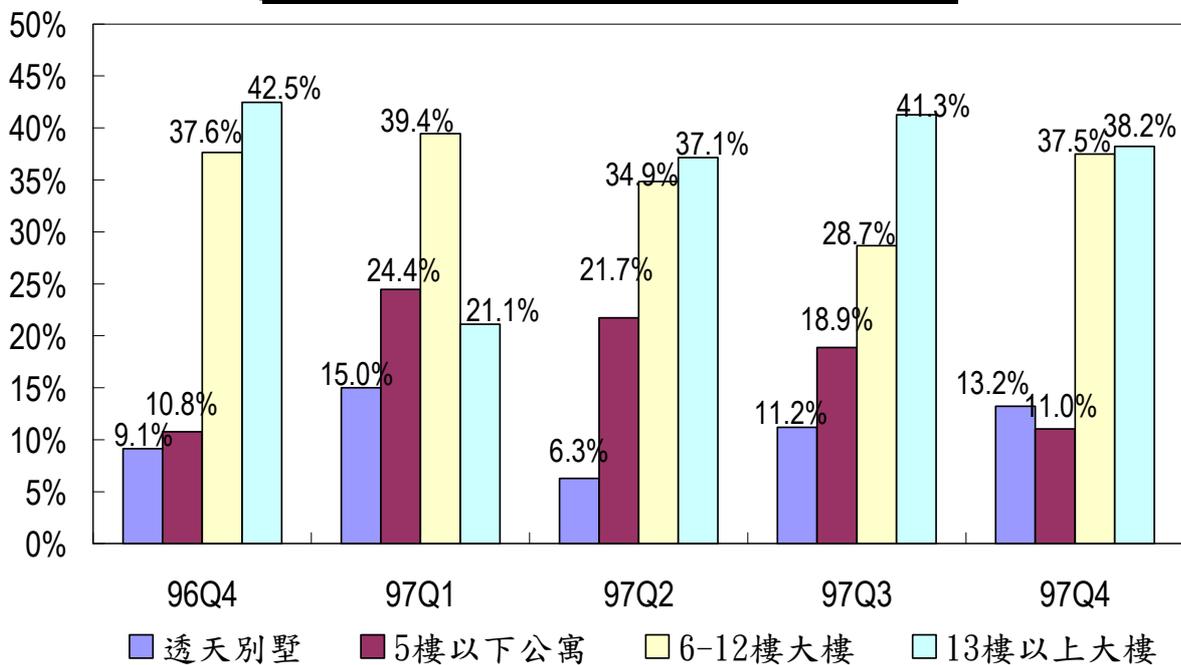
本季桃竹縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 52.7%，其次為中古屋佔 32%，預售屋則佔 8%。相較於上季，中古屋需求增加 2.1 個百分點，新成屋增加 5.3 個百分點，預售屋減少 12.1 個百分點，拍賣屋增加 4.1 個百分點。相較於去年同季，預售屋需求減少 4.3 個百分點，新成屋減少 0.7 個百分點，中古屋減少 0.8 個百分點，拍賣屋增加 4.5 個百分點。綜合觀察，桃竹縣市購屋類型需求，回到以中古屋為需求主流、新成屋為輔之狀態，拍賣屋需求持續增加，整體市場結構出現變化。

圖2.4.2 桃竹縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.4.2 桃竹縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	26.9%	21.5%	13.1%	26.5%	14.9%	11.7%	14.7%	20.9%	12.3%	13.2%	16.7%	20.1%	8.0%
新成屋	46.8%	51.2%	52.4%	47.5%	51.5%	53.4%	48.4%	49.3%	53.3%	57.4%	48.4%	47.4%	52.7%
中古屋	22.2%	25.6%	33.5%	24.7%	27.6%	34.5%	34.7%	28.4%	32.8%	27.4%	33.3%	29.9%	32.0%
拍賣屋	3.5%	0.8%	1.0%	1.2%	3.0%	0.0%	1.1%	0.9%	1.5%	0.5%	1.1%	1.9%	6.0%
其他	0.6%	0.8%	0.0%	0.0%	3.0%	0.4%	1.1%	0.5%	0.0%	1.6%	0.5%	0.6%	1.3%

(三)房屋類型

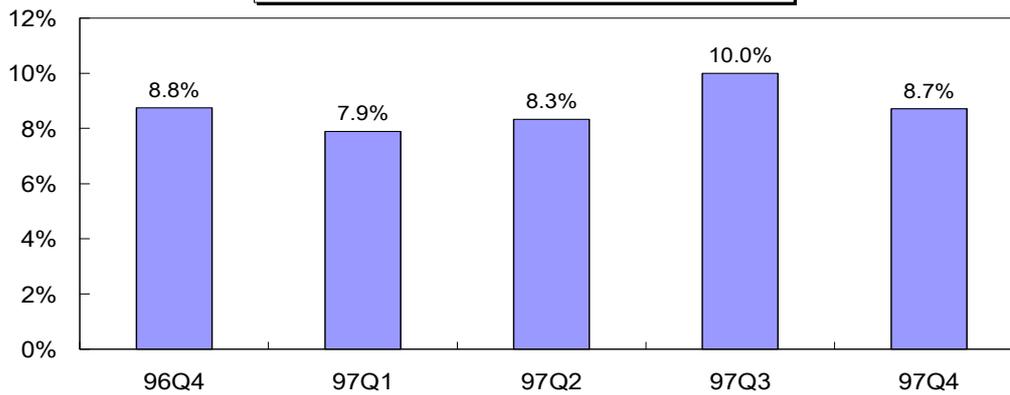
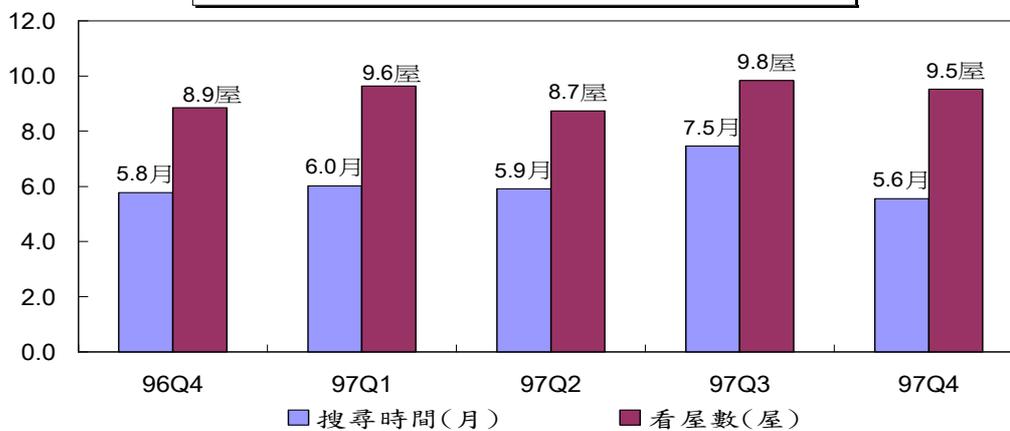
本季桃竹縣市住宅產品需求類型整體以大樓類型比重較高，佔 75.7%，其次為透天別墅佔 13.2%，再次之為公寓佔 11%。相較於上季，13 樓以上大樓類型減少 3 個百分點；6-12 樓大樓增加 8.8 個百分點；透天別墅則增加 2 個百分點，而公寓減少 7.9 個百分點。而與去年同季相較，本季 13 樓以上大樓需求減少 4.2 個百分點，而透天別墅則增加 4.1 個百分點，公寓增加 0.3 個百分點。

圖2.4.3 桃竹縣市已購屋者購買房屋類型分配**表 2.4.3 桃竹縣市已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	34.2%	16.8%	25.5%	12.4%	9.9%	8.4%	16.7%	9.8%	9.1%	15.0%	6.3%	11.2%	13.2%
5樓以下公寓	11.4%	20.2%	16.5%	19.0%	11.6%	17.3%	17.8%	14.5%	10.8%	24.4%	21.7%	18.9%	11.0%
6-12樓大樓	34.2%	42.0%	39.9%	41.8%	38.8%	40.7%	33.3%	45.6%	37.6%	39.4%	34.9%	28.7%	37.5%
13樓以上大樓	20.3%	21.0%	18.1%	26.8%	39.7%	33.6%	32.2%	30.1%	42.5%	21.1%	37.1%	41.3%	38.2%

(四)議價及搜尋

本季桃竹縣市已購屋者議價空間平均為 8.7%，較上季減少 1.3 個百分點，較去年同季增加 0.1 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.6 個月，較上季減少 1.9 月，較去年同季減少 0.2 個月；看屋間數為 9.5 屋，較上季減少 0.3 屋，較去年同季增加 0.7 屋。

圖2.4.4 桃竹縣市已購屋者購屋議價空間**圖2.4.5 桃竹縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.4.4 桃竹縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	6.7%	8.2%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	8.7%	8.8%	7.9%	8.3%	10.0%	8.7%
搜尋時間 (月)	5.7	5.7	5.0	6.4	6.5	7.2	6.3	6.3	5.8	6.0	5.9	7.5	5.6
看屋數 (屋)	7.7	7.2	7.2	8.9	9.9	9.2	7.4	8.6	8.9	9.6	8.7	9.8	9.5

(五)購屋消費偏好與負擔

本季桃竹縣市已購屋者平均房價為 500 萬元，平均單價為 11.9 萬元/坪，較上季減少 0.8 萬元/坪，較去年同季增加 0.2 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.2 倍，較去年同季減少 0.3 倍。貸款負擔則為月所得之 24.5%，較去年同季減少 4.3 個百分點。從貸款成數來看，本季桃竹縣市貸款成數以 5-7 成為主，增至 39.2%，8 成以上比例持續下降。

圖 2.4.6 桃竹縣市房價年所得比及貸款負擔分配

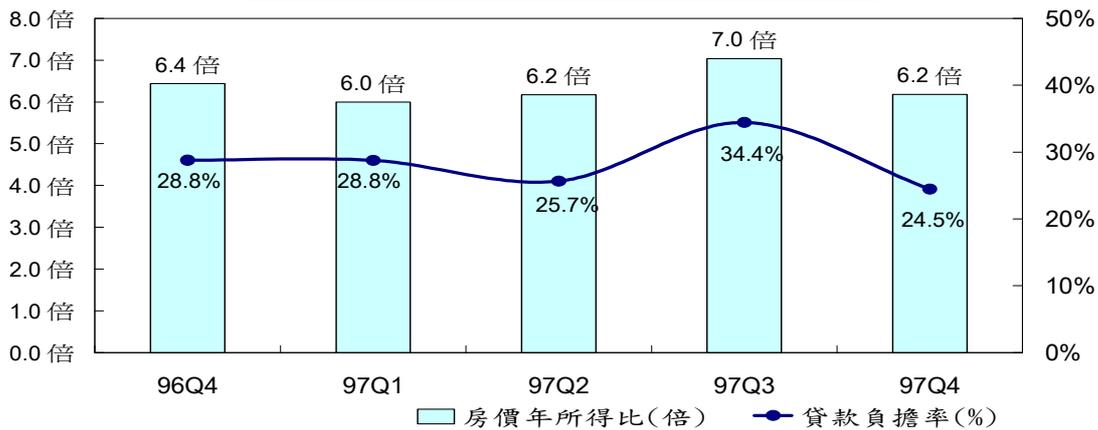


圖 2.4.7 桃竹縣市本季與上季貸款成數分配

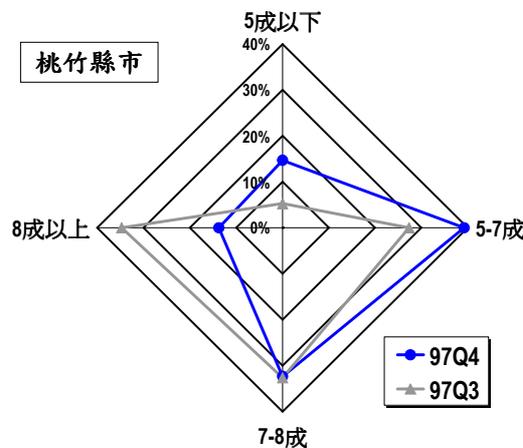


表 2.4.5 桃竹縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	508.0	500.0	500.0	480.0	550.0	522.0	500.0	522.2	492.0	580.0	500.0	585.0	500.0
單價	11.6	12.5	11.7	12.4	12.0	12.7	10.9	12.9	11.7	12.3	13.2	12.7	11.9
房價年所得比(倍)	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	6.0 倍	5.8 倍	5.8 倍	5.6 倍	6.7 倍	6.4 倍	6.0 倍	6.2 倍	7.0 倍	6.2 倍
貸款負擔率(%)	26.9%	28.4%	29.3%	25.9%	27.6%	24.9%	27.7%	28.3%	28.8%	28.8%	25.7%	34.4%	24.5%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季桃竹縣市已購屋者對本季房價趨勢看法，14.5%認為會持平，3.4%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之 82.1%。相較於上季，看漲者減少 0.6 個百分點，與去年同季減少 9 個百分點；而看跌者相較上季減少 3.1 個百分點，較去年同季增加 26.1 個百分點。就明年同季後房價來看，24.7%認為房價持平，但看跌者比重為 69.9%，看漲者比重為 5.5%。看漲者相較上季增加 2.1 個百分點，較去年同季減少 13.7 個百分點；而看跌者相較上季減少 11 個百分點，較去年同季增加 23.7 個百分點。

表 2.4.6 桃竹縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.0%	0.0%	0.5%	0.6%	2.3%	1.4%	0.0%	2.3%	4.1%	0.5%	2.7%	14.9%	13.8%
小跌	14.5%	11.6%	21.5%	25.5%	16.4%	18.0%	28.0%	40.9%	51.8%	15.2%	27.2%	70.3%	68.3%
持平	59.0%	52.9%	48.8%	48.4%	47.7%	47.3%	36.6%	37.7%	31.6%	29.3%	42.4%	10.8%	14.5%
小漲	25.4%	33.9%	28.8%	23.6%	31.3%	30.6%	32.3%	16.4%	11.4%	44.5%	22.3%	4.1%	3.4%
大漲	1.2%	1.7%	0.5%	1.9%	2.3%	2.7%	3.2%	2.7%	1.0%	10.5%	5.4%	0.0%	0.0%

表 2.4.7 桃竹縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	3.5%	1.7%	2.5%	9.5%	6.3%	6.8%	4.3%	8.2%	5.2%	1.1%	6.6%	20.5%	19.2%
小跌	21.5%	25.2%	32.0%	27.2%	28.9%	26.6%	37.6%	40.0%	40.9%	12.8%	41.0%	60.3%	50.7%
持平	50.0%	36.1%	36.9%	32.9%	41.4%	38.7%	25.8%	33.6%	34.7%	21.4%	36.6%	15.8%	24.7%
小漲	23.8%	32.8%	28.1%	25.3%	23.4%	24.3%	30.1%	16.4%	17.1%	54.0%	12.6%	3.4%	5.5%
大漲	1.2%	4.2%	0.5%	5.1%	0.0%	3.6%	2.2%	1.8%	2.1%	10.7%	3.3%	0.0%	0.0%

2.信心分數

本季桃竹縣市已購屋者近期信心分數為 53.79 分，較上季增加 1.77 分，較去年同季減少 22.89 分。未來信心分數為 58.22 分，較上季增加 7.19 分，較去年同季減少 26.75 分。對房價綜合信心分數偏向看跌為 56.01 分，較上季增加 4.48 分，較去年同季減少 24.82 分。

圖2.4.8 桃竹縣市已購屋者房價信心分數

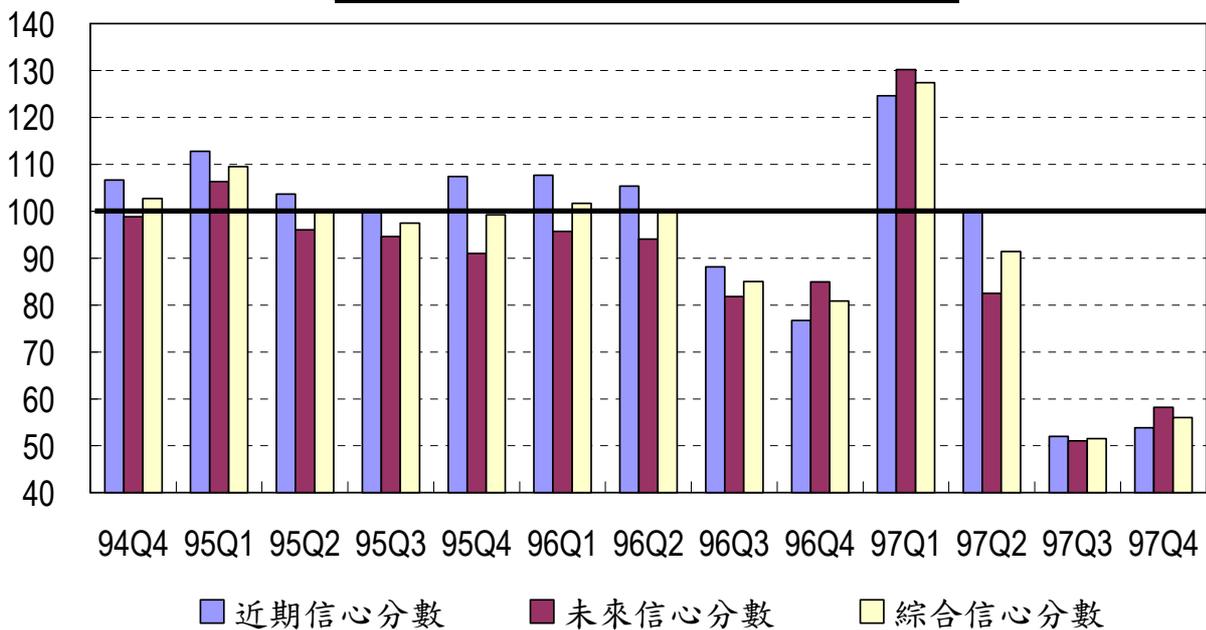


表 2.4.8 桃竹縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	106.65	112.81	103.66	100.31	107.42	107.66	105.38	88.18	76.68	124.61	100.27	52.03	53.79
未來信心分數	98.84	106.30	96.06	94.62	91.02	95.72	94.09	81.82	84.97	130.21	82.51	51.03	58.22
綜合信心分數	102.74	109.56	99.86	97.47	99.22	101.69	99.73	85.00	80.83	127.41	91.39	51.53	56.01

五、台中縣市

台中縣市本季八成以上已購屋者看跌近期房價，房價信心分數僅 52.04 分，顯示房價有相當大下跌壓力；首購自住需求比重達 62% 為近三年最高，加上議價空間增加至 12.4% 也是近期新高，顯示購屋者對目前賣方的開價相當不認同，預料交易量將隨對價格認知差異的擴大而減少，整體衰退的格局將持續，而需求面則將回到基本需求，以首購者為主。

(一)購屋動機

本季台中縣市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 82.6%，其中首購自住佔 62%，換屋自住佔 20.7%；投資需求佔 17.4%。首購自住需求較上季增加 3.3 個百分點，較去年同季則增加 8.7 個百分點；換屋自住需求則較上季減少 6.3 個百分點，較去年同季減少 3.6 個百分點。投資需求較上季增加 3 個百分點，而較於去年同季減少 5.1 個百分點。

圖2.5.1 台中縣市已購屋者購屋動機

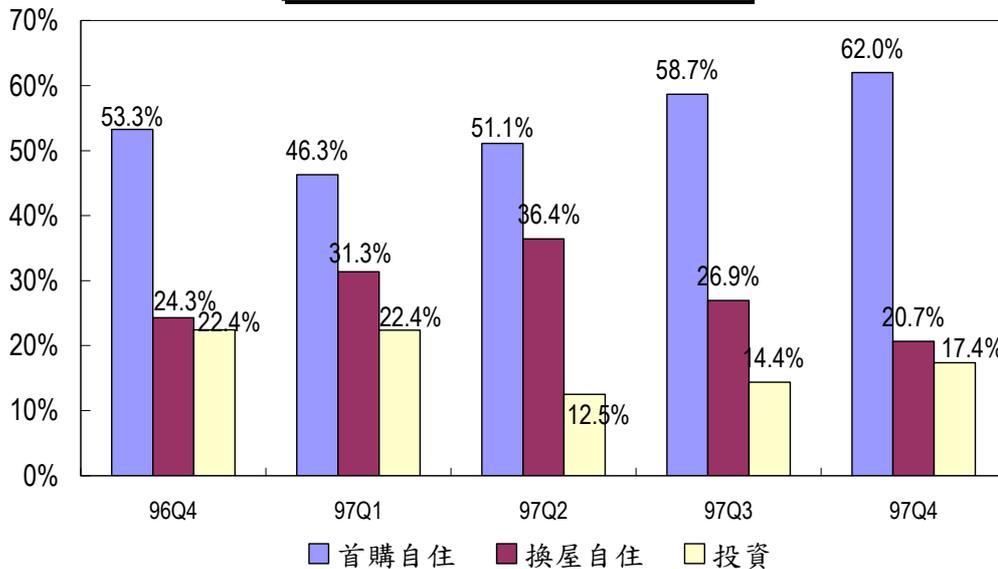


表 2.5.1 台中縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	54.8%	47.4%	39.5%	50.8%	51.9%	55.4%	50.3%	50.6%	53.3%	46.3%	51.1%	58.7%	62.0%
換屋自住	29.6%	33.1%	41.5%	30.0%	23.3%	24.4%	31.8%	31.3%	24.3%	31.3%	36.4%	26.9%	20.7%
投資	15.6%	19.5%	19.0%	19.2%	24.9%	20.2%	17.9%	18.1%	22.4%	22.4%	12.5%	14.4%	17.4%

(二)購屋類型

本季台中縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 46%。相較於上季，新成屋需求增加 9.8 個百分點；中古屋需求減少 11.6 個百分點；預售屋需求增加 3.3 個百分點，拍賣屋減少 1.5 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求增加 9.4 個百分點，新成屋需求增加 5.7 個百分點，而中古屋需求則減少 10.3 個百分點，拍賣屋減少 4.7 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市的購屋類型結構，以新成屋為市場主流，中古屋需求次之。

圖2.5.2 台中縣市已購屋者購屋市場類型分配

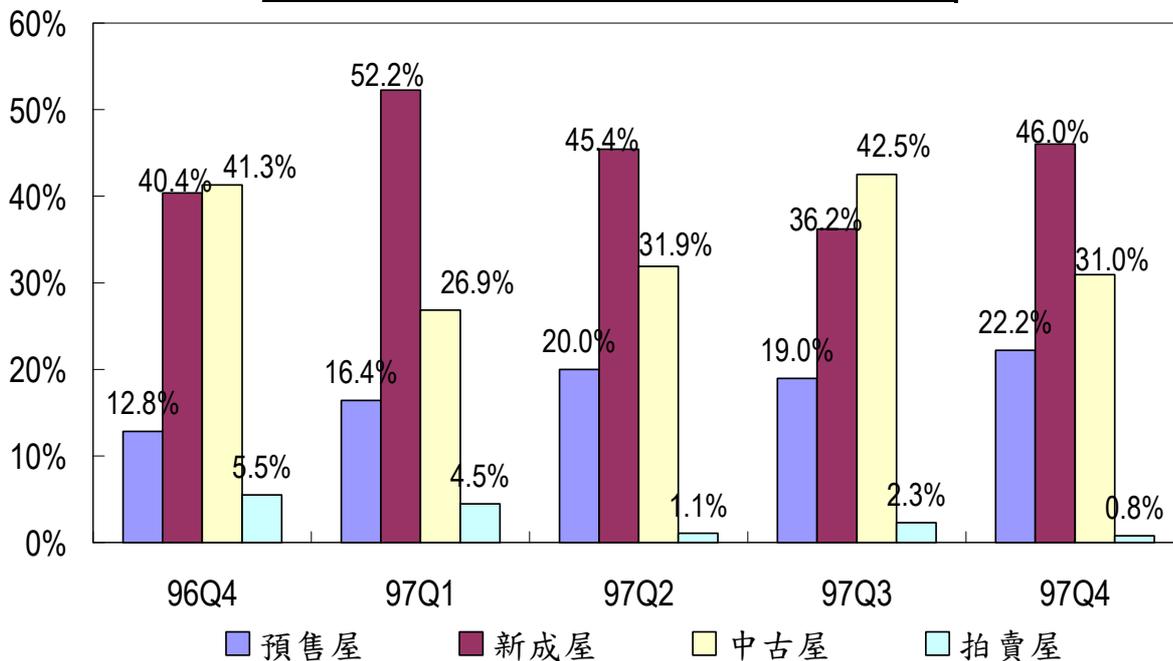
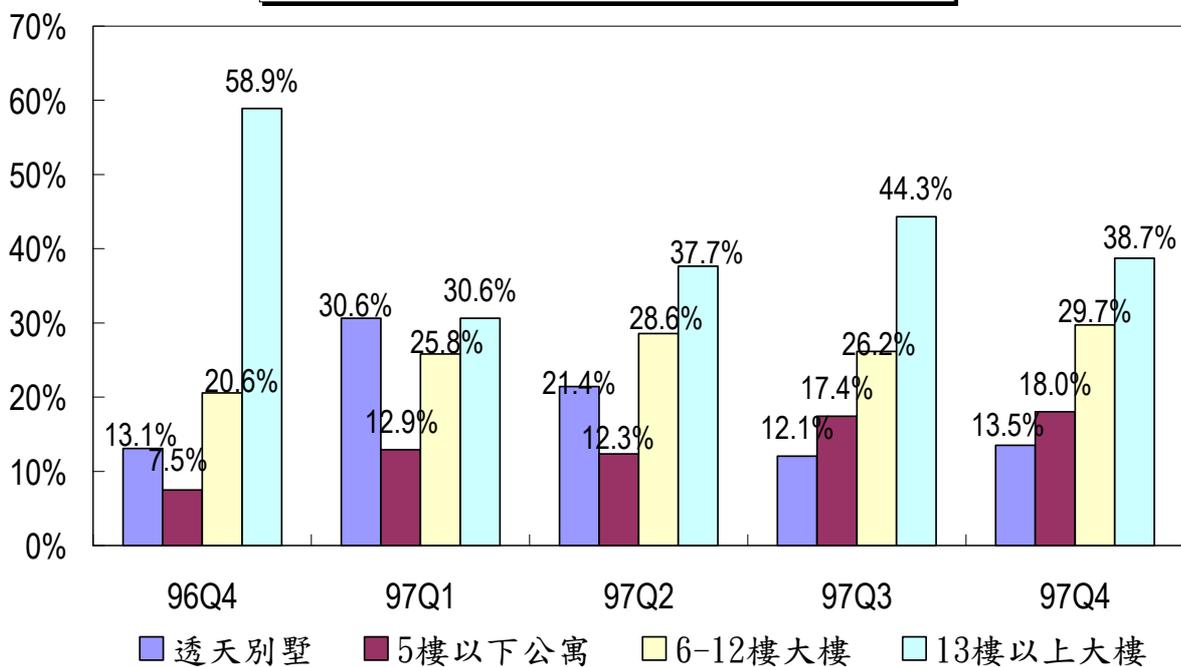


表 2.5.2 台中縣市已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	20.0%	35.8%	24.5%	31.0%	26.5%	17.4%	20.4%	23.4%	12.7%	15.9%	20.0%	19.0%	22.2%
新成屋	46.1%	29.9%	38.2%	43.0%	40.8%	56.3%	40.9%	44.3%	40.0%	50.7%	45.4%	36.2%	46.0%
中古屋	32.2%	33.6%	36.4%	22.5%	31.1%	23.5%	33.7%	27.8%	40.9%	26.1%	31.9%	42.5%	31.0%
拍賣屋	1.7%	0.7%	0.9%	2.1%	1.5%	1.9%	5.0%	3.8%	5.5%	4.3%	1.1%	2.3%	0.8%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.9%	0.0%	0.6%	0.9%	2.9%	1.6%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

本季台中縣市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，佔 68.5%，其次為公寓佔 18%，透天別墅類型佔 13.5%。相較於上季，透天別墅增加 1.4 個百分點，大樓類型減少 2 個百分點，公寓增加 0.6 個百分點。與去年同季相較之下，大樓需求減少 11 個百分點、公寓需求增加 10.5 個百分點，而透天別墅需求則增加 0.4 個百分點，顯示市場房屋類型結構受到高房價的影響持續調整。

圖2.5.3 台中縣市已購屋者購買房屋類型分配**表 2.5.3 台中縣市已購屋者各季購買房屋類型比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	38.5%	38.0%	38.6%	15.9%	18.8%	20.8%	11.1%	17.2%	13.1%	30.6%	21.4%	12.1%	13.5%
5樓以下公寓	11.9%	22.5%	22.2%	7.9%	15.2%	11.7%	14.6%	21.4%	7.5%	12.9%	12.3%	17.4%	18.0%
6-12樓大樓	31.2%	26.4%	17.9%	18.3%	16.2%	23.9%	21.6%	20.7%	20.6%	25.8%	28.6%	26.2%	29.7%
13樓以上大樓	18.3%	13.2%	21.3%	57.9%	49.7%	43.7%	52.6%	40.7%	58.9%	30.6%	37.7%	44.3%	38.7%

(四)議價及搜尋

本季台中縣市已購屋者議價空間平均為 12.4%，較上季增加 1.7 個百分點，較去年同季增加 2.3 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.1 個月，較上季減少 1.1 個月，較去年同季增加 0.2 個月；看屋間數本季為 8.6 屋，較上季減少 0.8 屋，較去年同季減少 2 屋。

圖2.5.4 台中縣市已購屋者購屋議價空間

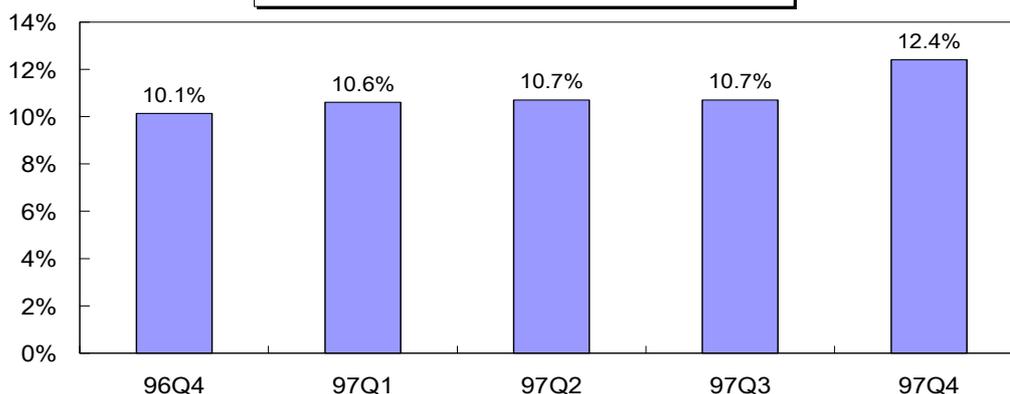


圖2.5.5 台中縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

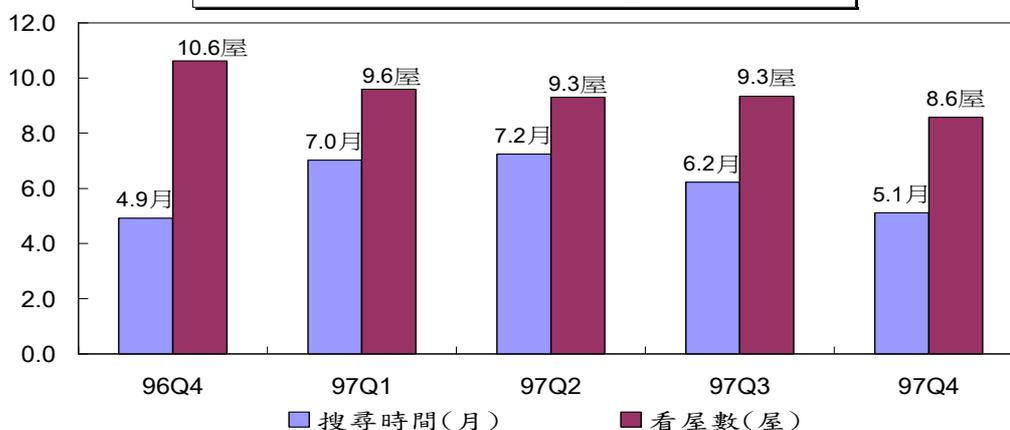
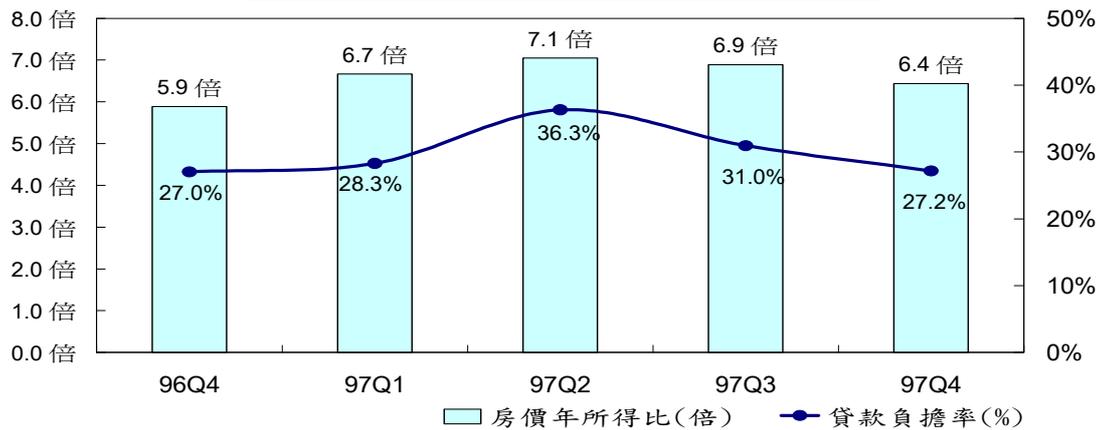
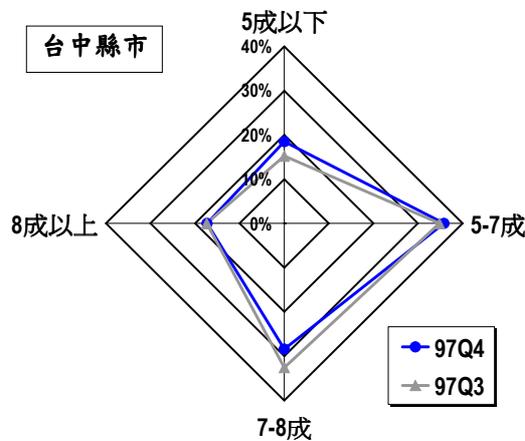


表 2.5.4 台中縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	9.4%	9.1%	9.1%	10.0%	9.3%	10.1%	10.5%	10.7%	10.1%	10.6%	10.7%	10.7%	12.4%
搜尋時間 (月)	5.5月	6.5月	5.0月	8.5月	6.4月	6.5月	8.3月	7.6月	4.9月	7.0月	7.2月	6.2月	5.1月
看屋數 (屋)	6.7屋	9.0屋	9.2屋	12.1屋	9.5屋	8.0屋	10.5屋	11.0屋	10.6屋	9.6屋	9.3屋	9.3屋	8.6屋

(五)購屋消費者偏好及貸款負擔

本季台中縣市已購屋者平均房價為 545 萬元，平均單價為 11.3 萬元/坪，較上季減少 0.7 萬元/坪，較去年同季減少 0.1 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.4 倍，較上季減少 0.4 倍，較去年同季增加 0.6 倍；而貸款負擔為月所得之 27.2%，較上季減少 3.8 個百分點，較去年同季增加 0.1 個百分點。在貸款成數方面，與上季相較之下，本季台中縣市貸款成數之比例仍舊集中於 5-7 成(35.8%)，而 8 成以上降至 17.3%。

圖 2.5.6 台中縣市房價年所得比及貸款負擔分配**圖 2.5.7 台中縣市本季與上季貸款成數分配****表 2.5.5 台中縣市購屋房價年所得比及貸款負擔分配**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	500.0	555.0	500.0	550.0	502.0	500.0	480.0	550.0	485.0	625.0	550.0	550.0	545.0
單價	11.4	11.7	10.0	11.8	10.6	12.3	11.1	12.8	11.3	12.6	12.0	11.9	11.3
房價年所得比(倍)	6.1 倍	6.0 倍	5.6 倍	6.0 倍	6.0 倍	6.4 倍	5.8 倍	6.4 倍	5.9 倍	6.7 倍	7.1 倍	6.9 倍	6.4 倍
貸款負擔率(%)	25.2%	29.0%	24.7%	25.5%	29.0%	27.7%	28.8%	27.6%	27.0%	28.3%	36.3%	31.0%	27.2%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台中縣市已購屋者對本季房價趨勢看法為傾向看跌，16.1%認為會持平，1.6%認為本季房價會上漲，看跌者為 82.3%；看跌者較上季增加 8.6 個百分點，看漲者減少 2.6%。與去年同季相較，看漲者減少 22.7 個百分點，看跌者增加 43.9 個百分點。就明年同季後房價來看，24.4%仍維持房價持平，看漲者比重為 4.1%，相較上季減少 4.9 個百分點，較去年同季減少 26.8 個百分點；看跌者為 71.5%，較上季增加 8.1 個百分點，較去年同季增加 33.2 個百分點。

表 2.5.6 台中縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.9%	1.5%	0.0%	1.4%	1.5%	0.9%	1.6%	3.2%	3.7%	0.0%	0.6%	9.0%	21.0%
小跌	7.9%	11.2%	14.5%	9.9%	4.1%	11.7%	13.0%	37.6%	34.6%	18.8%	30.8%	64.7%	61.3%
持平	63.2%	50.0%	51.4%	56.7%	50.0%	41.3%	42.2%	39.5%	37.4%	20.3%	32.5%	22.2%	16.1%
小漲	27.2%	37.3%	32.7%	31.2%	43.9%	41.8%	39.5%	19.1%	22.4%	50.7%	26.0%	4.2%	1.6%
大漲	0.9%	0.0%	1.4%	0.7%	0.5%	4.2%	3.8%	0.6%	1.9%	10.1%	10.1%	0.0%	0.0%

表 2.5.7 台中縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	1.7%	1.5%	1.8%	3.5%	2.6%	2.8%	3.3%	11.0%	8.4%	1.5%	8.9%	13.8%	22.8%
小跌	20.9%	21.6%	20.3%	24.1%	10.8%	20.8%	15.9%	41.9%	29.9%	16.7%	44.0%	49.7%	48.8%
持平	53.0%	40.3%	36.9%	41.8%	46.7%	32.5%	40.1%	24.5%	30.8%	22.7%	26.2%	27.5%	24.4%
小漲	23.5%	34.3%	36.4%	28.4%	39.0%	36.8%	36.3%	21.3%	28.0%	43.9%	19.6%	8.4%	4.1%
大漲	0.9%	2.2%	4.6%	2.1%	1.0%	7.1%	4.4%	1.3%	2.8%	15.2%	1.2%	0.6%	0.0%

2.信心分數

本季台中縣市已購屋者近期信心分數為 49.19 分，較上季減少 11.58 分，較去年同季減少 42.86 分。對未來信心分數為 54.88 分，較上季減少 11.29 分，較去年同季減少 38.58 分。對房價綜合信心分數為 52.04 分，較上季減少 11.44 分，相較去年同季減少 40.72 分。

圖2.5.8 台中縣市已購屋者房價信心分數

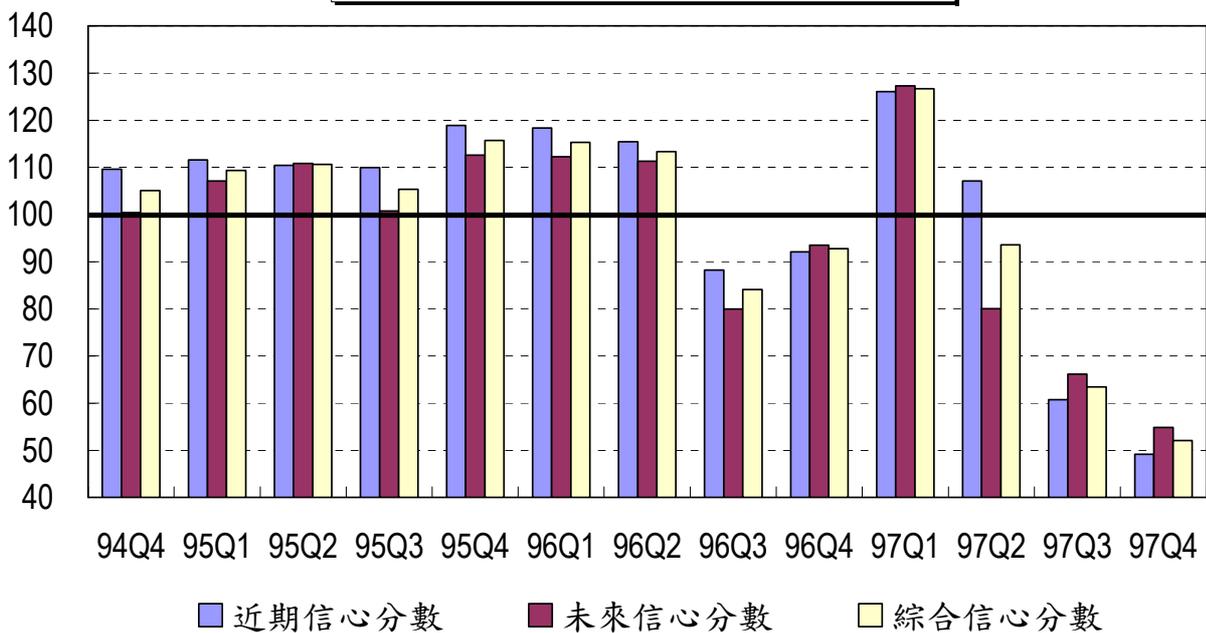


表 2.5.8 台中縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	109.65	111.57	110.45	109.93	118.88	118.31	115.41	88.22	92.06	126.09	107.10	60.78	49.19
未來信心分數	100.43	107.09	110.83	100.71	112.56	112.26	111.26	80.00	93.46	127.27	80.06	66.17	54.88
綜合信心分數	105.04	109.33	110.64	105.32	115.72	115.29	113.33	84.11	92.76	126.68	93.58	63.47	52.04

六、高雄縣市

高雄縣市本季對房價信心分數持續下降，本季房價綜合信心分數僅 48.21 分，為全國最低，83.9% 已購屋者看跌近期房價，加上投資需求減少、拍賣屋需求增加，顯示雖然高雄縣市房價已屬五大都會區最低，但房價短期仍有下修壓力。此外，已購屋者的購屋負擔持續下降，房價年所得比本季為 5.3 倍，貸款負擔率為 19.7% 均較上季下降，雖然購屋負擔下降，但由於需求者對未來的信心不足，僅具有負擔能力者才會進場購屋，預料高雄縣市的房市仍將持續盤跌。

(一)購屋動機

本季高雄縣市已購屋者購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 90.2%，其中首購自住佔 58.5%，換屋自住佔 31.7%；投資需求佔 9.8%。首購自住需求較上季減少 2.1 個百分點，較去年同季增加 5.8 個百分點；換屋自住需求較上季增加 7.5 個百分點，較去年同季增加 3.2 個百分點。投資需求較上季減少 5.4 個百分點，較去年同季減少 9.1 個百分點。綜合觀察，就長期來說，高雄縣市仍以首購自住需求為主，市場需求動機分配仍維持相對的穩定，但投資需求減少則值得注意。

圖 2.6.1 高雄縣市已購屋者購屋動機

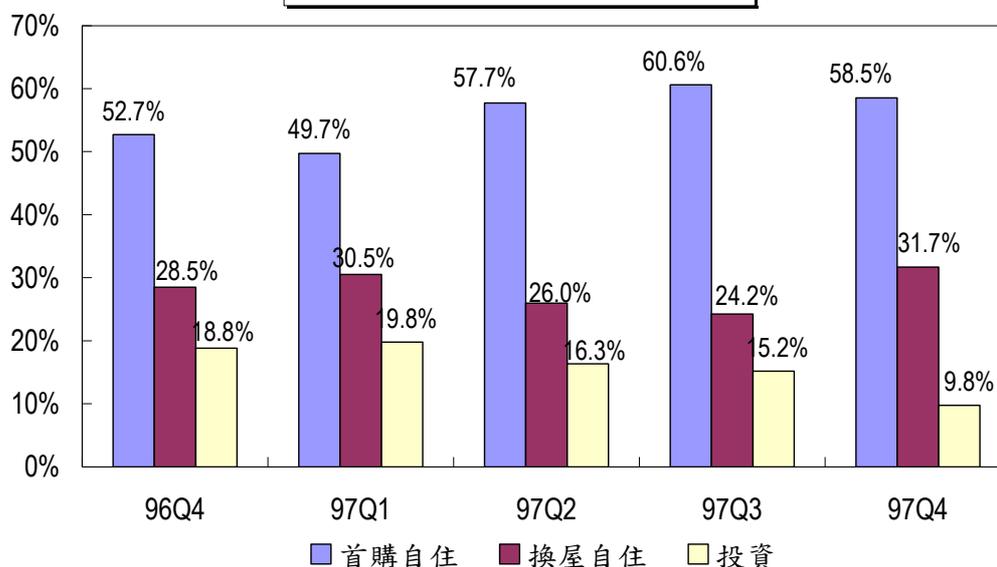
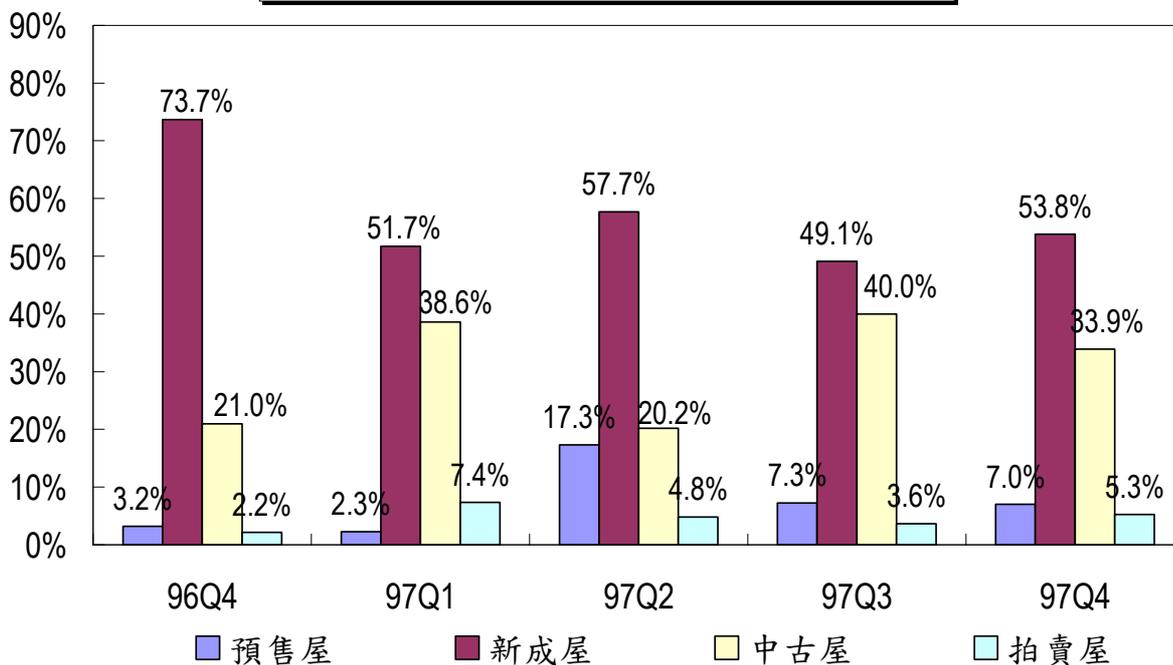


表 2.6.1 高雄縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	59.9%	52.0%	50.2%	56.6%	43.1%	55.7%	51.9%	46.7%	52.7%	49.7%	57.7%	60.6%	58.5%
換屋自住	32.1%	27.3%	33.0%	30.2%	42.4%	26.2%	26.9%	30.3%	28.5%	30.5%	26.0%	24.2%	31.7%
投資	8.1%	20.7%	16.7%	13.2%	14.6%	18.1%	21.2%	23.0%	18.8%	19.8%	16.3%	15.2%	9.8%

(二)購屋類型

本季高雄縣市已購屋者購屋類型持續以新成屋為主流，佔 53.8%，其次為中古屋，佔 33.9%，預售屋佔 7%。相較於上季，新成屋需求增加 4.7 個百分點，而中古屋需求減少 6.1 個百分點，拍賣屋增加 1.6 個百分點。相較去年同季，新成屋需求減少 19.9 個百分點，預售屋與中古屋需求，前者增加 3.8 個百分點，後者則增加 13 個百分點，拍賣屋則增加 3.1 個百分點。

圖2.6.2 高雄縣市已購屋者購屋市場類型分配**表 2.6.2 高雄縣市已購屋者各季購屋市場類型比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	12.8%	13.6%	4.4%	5.2%	13.7%	10.7%	3.2%	4.3%	3.2%	2.3%	17.3%	7.3%	7.0%
新成屋	54.9%	46.8%	58.1%	49.6%	61.4%	53.3%	70.7%	50.9%	73.7%	51.4%	57.7%	49.1%	53.8%
中古屋	29.3%	31.8%	34.9%	38.5%	24.2%	32.2%	23.6%	36.2%	21.0%	38.4%	20.2%	40.0%	33.9%
拍賣屋	2.4%	7.1%	2.2%	5.2%	0.7%	3.3%	2.5%	8.6%	2.2%	7.3%	4.8%	3.6%	5.3%
其他	0.6%	0.6%	0.4%	1.5%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

本季高雄縣市住宅房屋需求類型以大樓類型比重較高，佔 73.2%；其次公寓，佔 15.3%。相較於上季，13 樓以上大樓類型增加 12.2 個百分點，透天別墅類型減少 3.3 個百分點，公寓類型需求則減少 3.2 個百分點。相較去年同季各房屋類型之需求，13 樓以上大樓需求減少 10.1 個百分點，透天別墅則增加 1.8 個百分點，公寓增加 3.4 個百分點。綜合觀察，持續上季之需求狀態，13 樓以上大樓自 95Q3 以來，持續為房屋類型主要需求，但公寓類型減少，顯示高雄縣市房屋類型需求尚在變動調整中。

圖2.6.3 高雄縣市已購屋者購買房屋類型分配

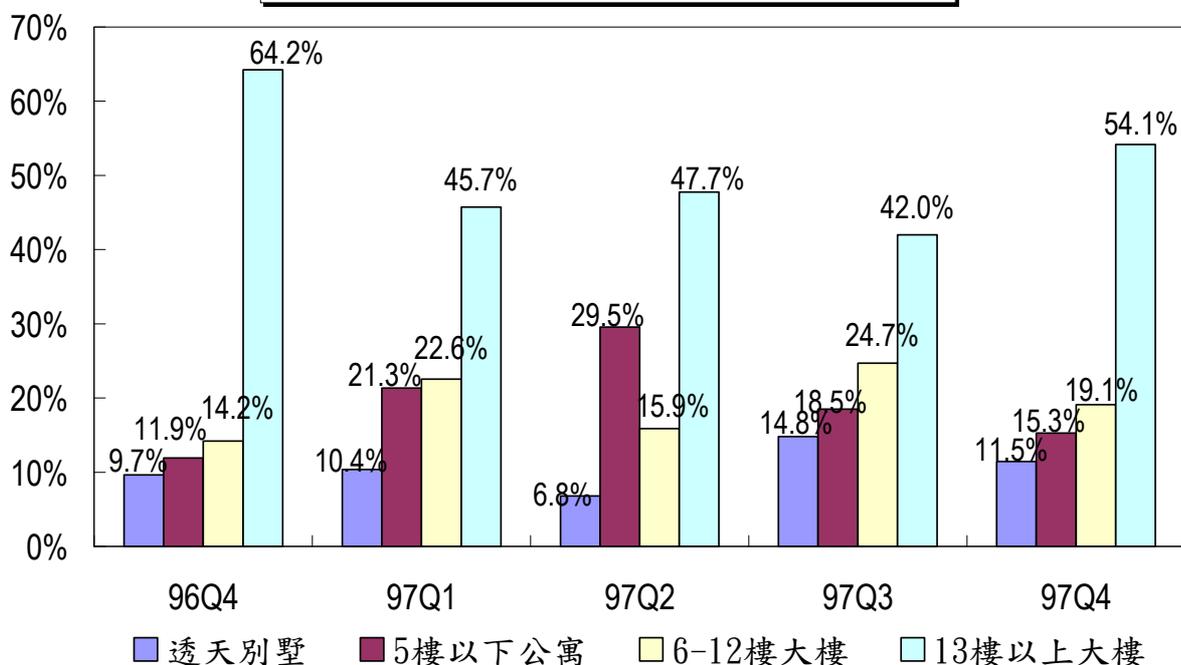
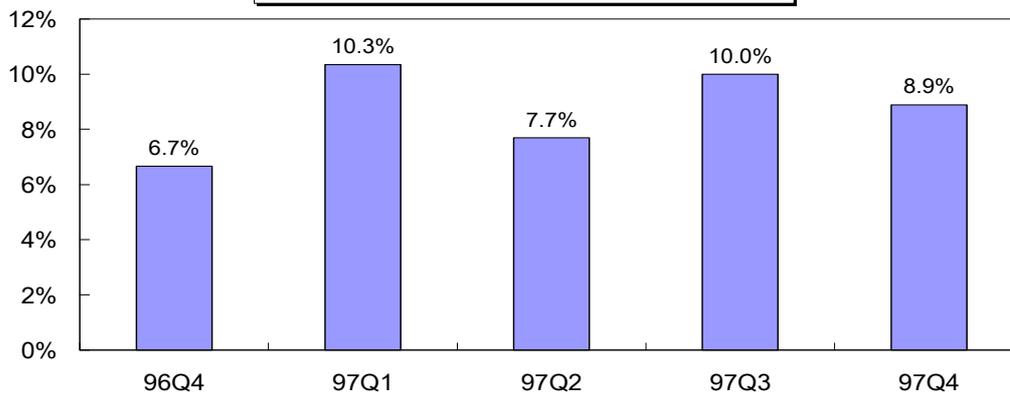
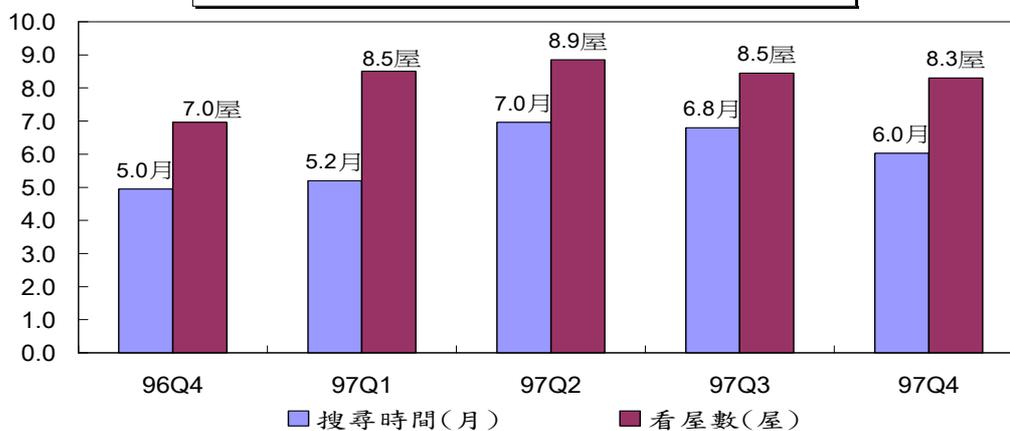


表 2.6.3 高雄縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	25.2%	44.7%	30.0%	11.3%	6.9%	13.1%	5.8%	12.8%	9.7%	10.4%	6.8%	14.8%	11.5%
5樓以下公寓	28.9%	15.1%	17.5%	16.9%	26.2%	24.3%	18.2%	22.8%	11.9%	21.3%	29.5%	18.5%	15.3%
6-12樓大樓	12.6%	20.4%	20.7%	19.4%	23.4%	18.0%	12.3%	22.1%	14.2%	22.6%	15.9%	24.7%	19.1%
13樓以上大樓	33.3%	19.7%	31.8%	52.4%	43.4%	44.7%	63.6%	42.3%	64.2%	45.7%	47.7%	42.0%	54.1%

(四)議價及搜尋

綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者議價空間平均為 8.9%，較上季減少 1.1 個百分點，與去年同季增加 2.2 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 6 個月，較上季減少 0.8 月，較去年同季增加 1.1 個月；看屋間數為 8.3 屋，與上季相較減少 0.1 屋，較去年同季增加 1.3 屋。

圖2.6.4 高雄縣市已購屋者購屋議價空間**圖2.6.5 高雄縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.6.4 高雄縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	9.4%	10.8%	9.4%	10.4%	9.1%	10.0%	7.7%	9.0%	6.7%	10.3%	7.7%	10.0%	8.9%
搜尋時間 (月)	5.1月	4.7月	4.7月	5.8月	6.3月	5.8月	5.4月	5.0月	5.0月	5.2月	7.0月	6.8月	6.0月
看屋數 (屋)	6.6屋	5.7屋	6.5屋	8.1屋	8.7屋	6.2屋	8.2屋	6.3屋	7.0屋	8.5屋	8.9屋	8.5屋	8.3屋

(五)購屋消費偏好與負擔

本季高雄縣市已購屋者平均房價為 494 萬元，平均單價為 11.3 萬元/坪，較上季增加 0.6 萬元/坪，較去年同季減少 1.5 萬元/坪。平均房價年所得比為 5.3 倍，相較上季減少 0.2 倍，與去年同季減少 1.9 倍；而購屋負擔為月所得之 19.7%，較上季減少 6 個百分點，較去年同季相較減少 12.8 個百分點；貸款成數集中於 5-7 成之比例(43.9%)，5 成以下則較上季增加至 21.1%。

圖 2.6.6 高雄縣市房價年所得比及貸款負擔分配

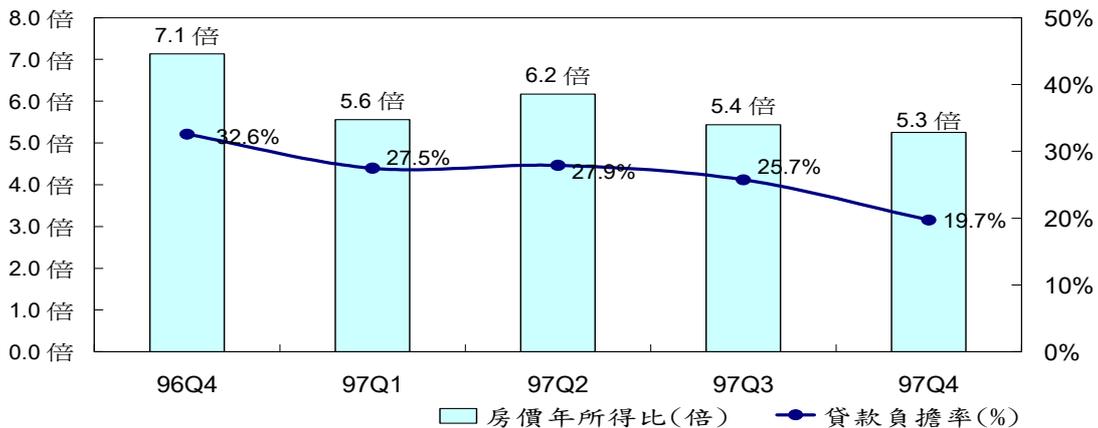


圖 2.6.7 高雄縣市本季與上季貸款成數分配

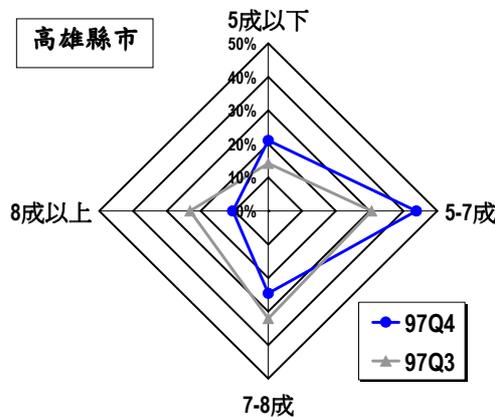


表 2.6.5 高雄縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	515.0	550.0	500.0	450.0	500.0	440.0	480.0	400.0	536.0	450.0	600.0	460.0	494.0
單價	11.7	11.0	12.1	11.1	11.3	10.7	12.4	10.5	12.8	10.6	12.6	10.7	11.3
房價年所得比(倍)	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	5.2 倍	6.1 倍	5.6 倍	6.5 倍	5.2 倍	7.1 倍	5.6 倍	6.2 倍	5.4 倍	5.3 倍
貸款負擔率(%)	26.5%	24.7%	24.7%	24.3%	28.4%	25.4%	32.0%	23.1%	32.6%	27.5%	27.9%	25.7%	19.7%

(六)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季高雄縣市已購屋者對本季房價趨勢看法，11.3%認為會持平，4.8%認為本季房價會上漲，高於看跌者之 83.9%。相較於上季，看漲者增加 0.6 個百分點，看跌者增加 19.3 個百分點。與去年同季相較，看跌者增加 45.6 個百分點，看漲者則減少 13.6 個百分點。就明年同季後房價來看，12.6%仍維持房價持平；看漲者比重為 9.6%，相較上季增加 6.6 個百分點；而看跌者則增加 7.4 個百分點。與去年同季相較，看跌者增加 48.5 個百分點，看漲者減少 15.4 個百分點。

表 2.6.6 高雄縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	1.4%	0.6%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	7.8%	23.8%
小跌	20.6%	12.3%	19.3%	14.9%	12.9%	15.0%	9.7%	33.9%	36.2%	12.8%	27.8%	56.9%	60.1%
持平	58.8%	42.9%	58.3%	50.0%	45.8%	50.0%	53.5%	46.4%	43.2%	37.8%	41.2%	31.1%	11.3%
小漲	20.6%	44.2%	21.1%	34.3%	41.3%	25.2%	35.5%	19.6%	17.3%	44.2%	23.7%	3.6%	4.8%
大漲	0.0%	0.6%	1.3%	0.0%	0.0%	8.4%	0.6%	0.0%	1.1%	5.2%	7.2%	0.6%	0.0%

表 2.6.7 高雄縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	1.8%	0.0%	0.9%	2.3%	0.6%	1.9%	1.3%	3.0%	8.7%	3.5%	4.3%	15.1%	35.9%
小跌	43.3%	17.5%	25.9%	23.3%	17.4%	16.7%	21.2%	34.3%	20.7%	9.4%	39.4%	55.4%	41.9%
持平	32.9%	26.6%	43.3%	36.8%	39.4%	41.9%	41.1%	38.6%	45.7%	29.8%	28.7%	26.5%	12.6%
小漲	22.0%	53.9%	29.0%	36.1%	40.0%	29.3%	32.5%	22.9%	25.0%	43.3%	23.4%	2.4%	9.6%
大漲	0.0%	1.9%	0.9%	1.5%	2.6%	10.2%	4.0%	1.2%	0.0%	14.0%	4.3%	0.6%	0.0%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋者近期信心分數為 48.51 分，較上季減少 17.66 分，較去年同季減少 40.95 分。對未來信心分數為 47.9 分，較上季減少 11.13 分，較去年同季減少 45.57 分。綜合信心分數為 48.21 分，較上季減少 14.39 分，相較去年同季則減少 43.26 分。

圖2.6.8 高雄縣市已購屋者房價信心分數

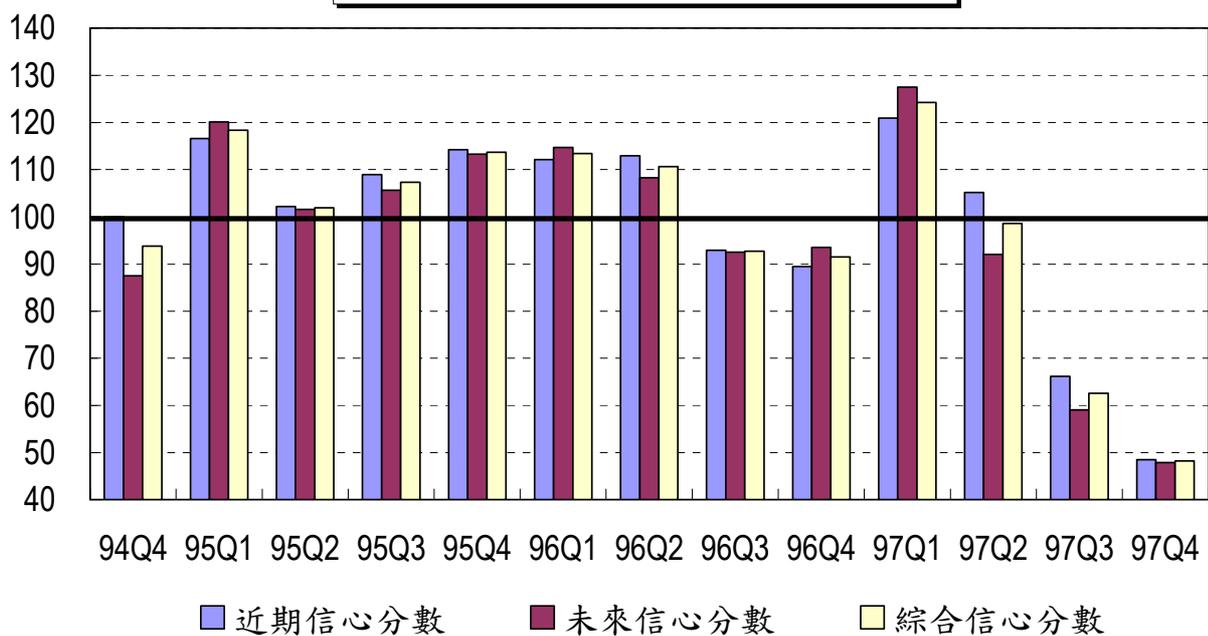


表 2.6.8 高雄縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	100.00	116.56	102.19	108.96	114.19	112.15	112.90	92.86	89.46	120.93	105.15	66.17	48.51
未來信心分數	87.50	120.13	101.56	105.64	113.23	114.65	108.28	92.47	93.48	127.49	92.02	59.04	47.90
綜合信心分數	93.75	118.34	101.88	107.30	113.71	113.40	110.59	92.66	91.47	124.21	98.59	62.60	48.21

七、小結

(一)購屋動機

1.整體已購屋者

就五大都會區已購屋者購屋動機來看，各地區以自住需求為主，且換屋需求降至 23.7%。其中，首購自住以台中縣市最高(62.0%)；高雄縣市的換屋需求比例最高(31.7%)。本季投資需求較上季稍有增加，是否受到其他投資工具投資績效不佳影響，值得持續注意。

圖 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機分配

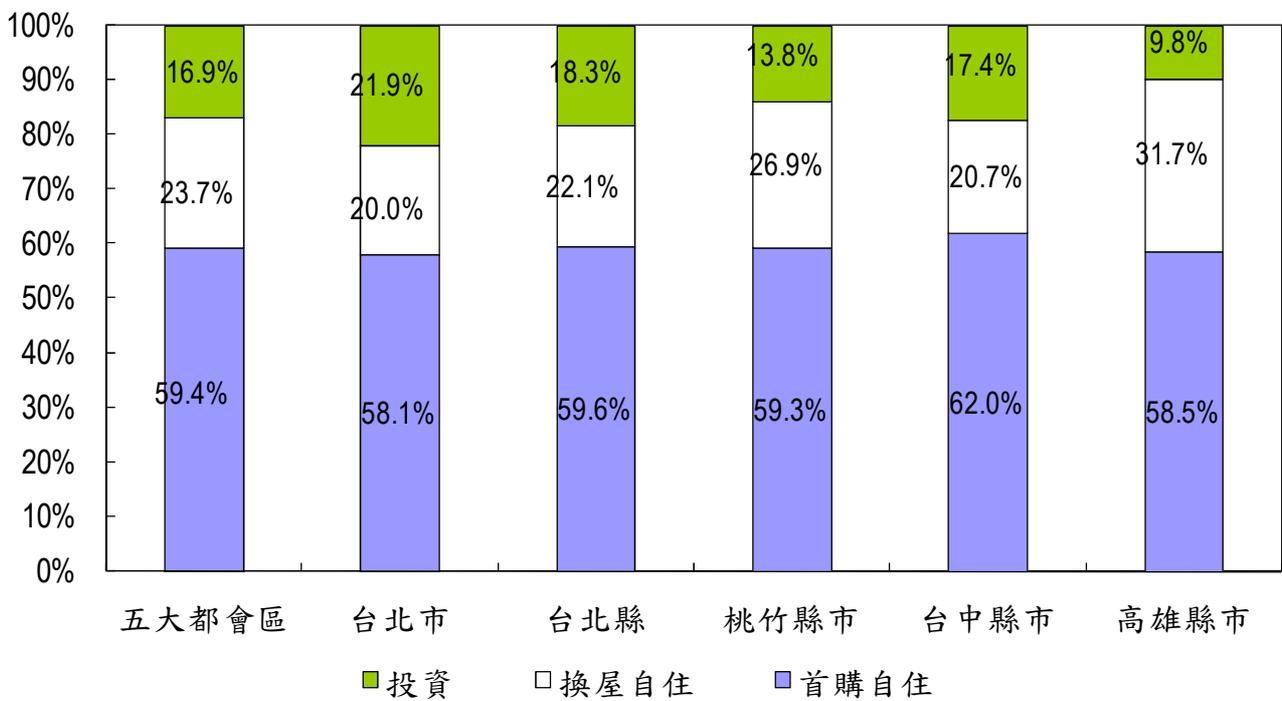


表 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	59.4%	58.1%	59.6%	59.3%	62.0%	58.5%
換屋自住	23.7%	20.0%	22.1%	26.9%	20.7%	31.7%
投資	16.9%	21.9%	18.3%	13.8%	17.4%	9.8%

2.自住購屋動機分析

就五大都會區已購屋者的自住購屋動機來看，均以改善居住環境(42.5%)為主要原因，比例較上季增加。各縣市中，台北縣(22.2%)、台中縣市(20.4%)與桃竹縣市(22.1%)以結婚因素居次；高雄縣市(26.3%)則以子女/父母因素居次；台北市(19.3%)則以結婚以及工作因素同時居次。

圖 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機分配

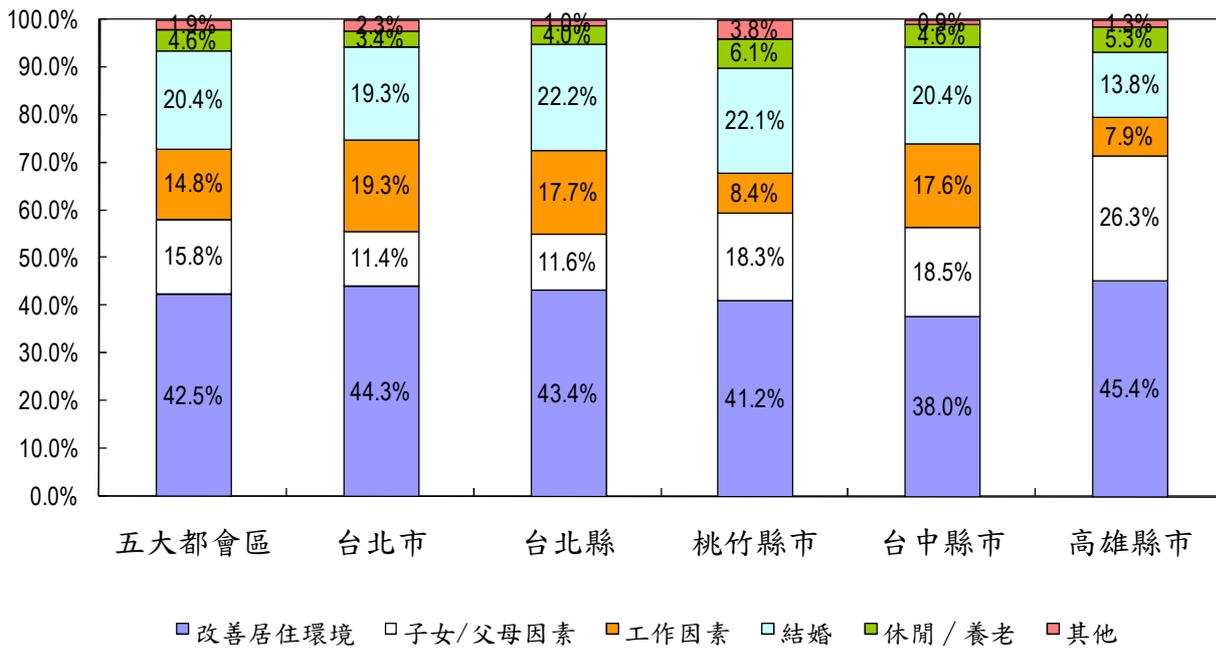


表 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	42.5%	44.3%	43.4%	41.2%	38.0%	45.4%
子女/父母因素	15.8%	11.4%	11.6%	18.3%	18.5%	26.3%
工作因素	14.8%	19.3%	17.7%	8.4%	17.6%	7.9%
結婚	20.4%	19.3%	22.2%	22.1%	20.4%	13.8%
休閒/養老	4.6%	3.4%	4.0%	6.1%	4.6%	5.3%
其他	1.9%	2.3%	1.0%	3.8%	0.9%	1.3%

3.投資購屋動機分析

就五大都會區已購屋者的投資購屋動機來看，以出租經營(53.5%)為主要原因，賺取價差則佔 40.1%。各地區中，本季台北縣出租經營比例較高(59.1%)，台北市以賺取價差比例較高，佔至 54.5%。

圖 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機分配

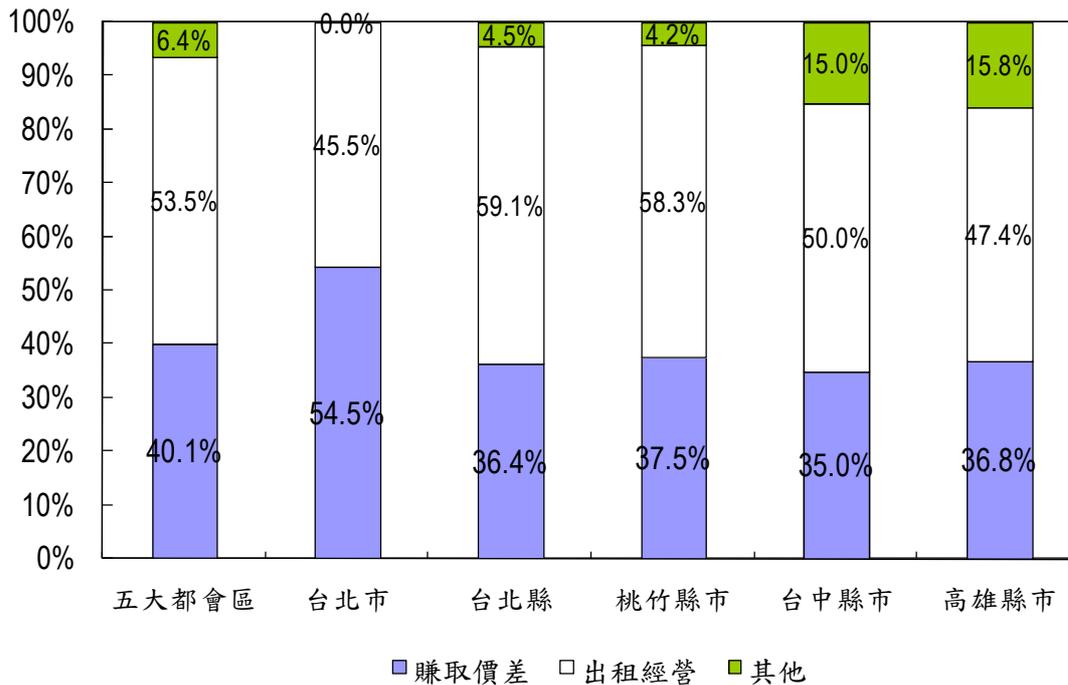


表 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	40.1%	54.5%	36.4%	37.5%	35.0%	36.8%
出租經營	53.5%	45.5%	59.1%	58.3%	50.0%	47.4%
其他	6.4%	0.0%	4.5%	4.2%	15.0%	15.8%

4.購屋主要決定因素

就五大都會區已購屋者購屋主要重視因素來看，以居住單元與社區環境居冠，合計 53%，其次為價格，佔 22.7%，顯示購屋者在購屋時主要考量居住環境優先於價格。各地區中，僅台北市已購屋者較重視價格，應與台北市房價較高有關。

圖2.7.4 五大都會區已購屋者購屋主要決定因素分配

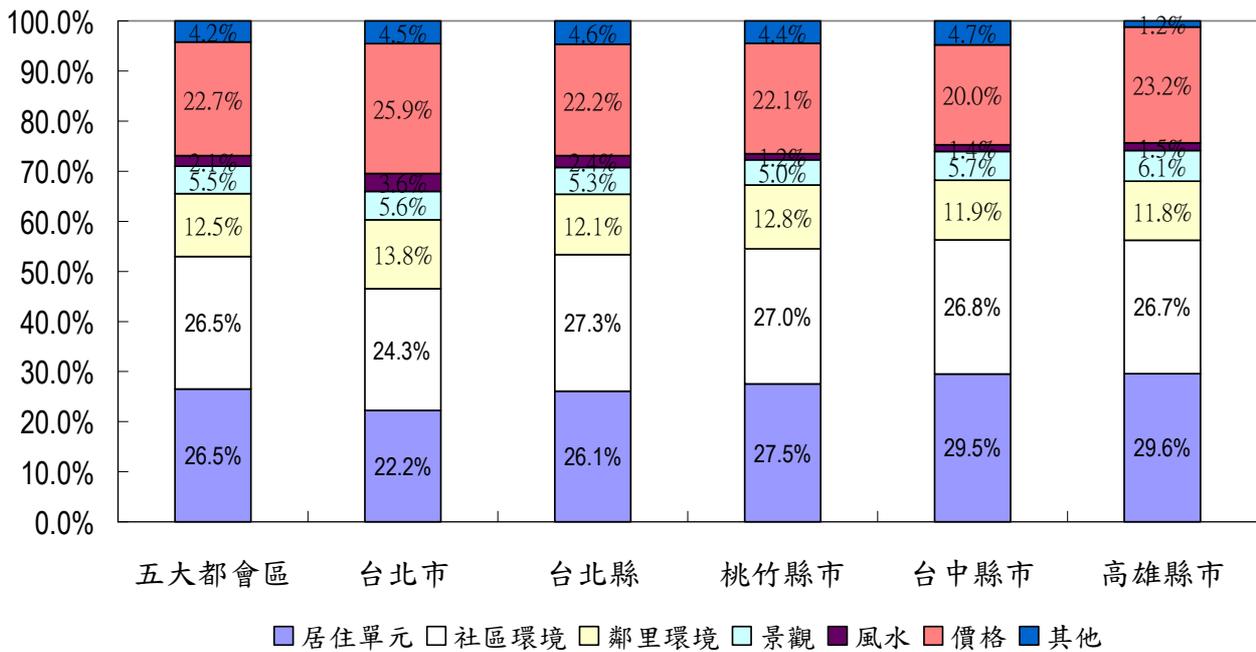


表 2.7.4 五大都會區已購屋者購屋主要決定因素比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
居住單元	26.5%	22.2%	26.1%	27.5%	29.5%	29.6%
社區環境	26.5%	24.3%	27.3%	27.0%	26.8%	26.7%
鄰里環境	12.5%	13.8%	12.1%	12.8%	11.9%	11.8%
景觀	5.5%	5.6%	5.3%	5.0%	5.7%	6.1%
風水	2.1%	3.6%	2.4%	1.2%	1.4%	1.5%
價格	22.7%	25.9%	22.2%	22.1%	20.0%	23.2%
其他	4.2%	4.5%	4.6%	4.4%	4.7%	1.2%

5.購屋後家戶擁屋數

就五大都會區已購屋者購屋後家戶擁屋數來看，五成四已購屋者擁有一戶以上的房屋，比例與上季相近。與購屋目的交叉分析後，與上季相較，自住者以持有一戶為主，投資者以持有二戶為主，均佔五成以上。自住者持有多戶比例增加，投資購屋者主要持有二至三戶，合計佔 81.3%，比例較上季增加。

圖2.7.5 五大都會區已購屋者擁屋數分配

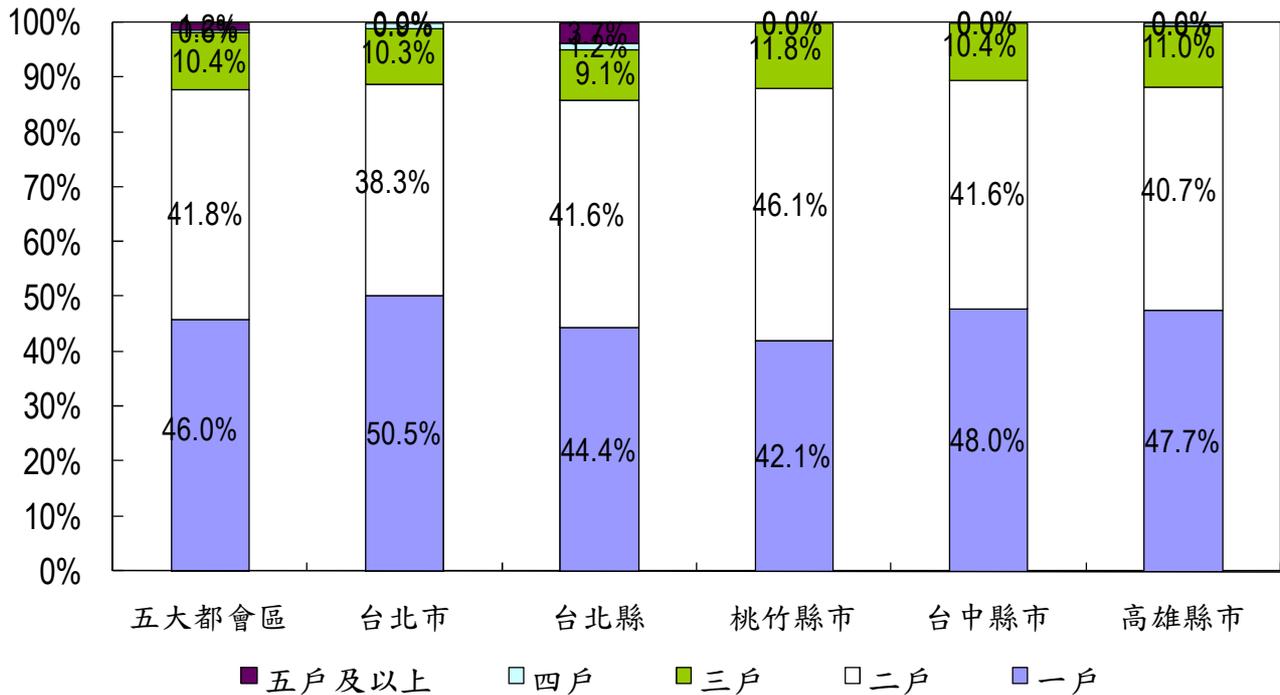


圖2.7.6 五大都會區已購屋者連續五季平均家戶擁屋數

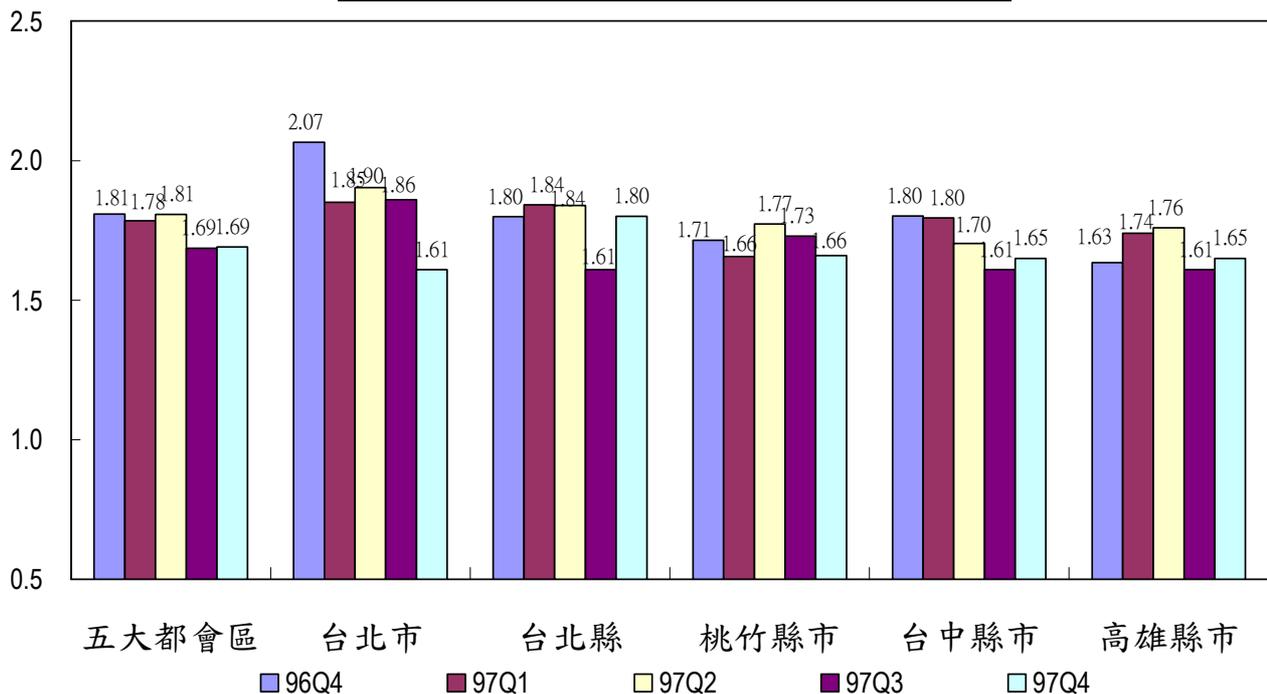


圖 2.7.7 五大都會區自住型及投資型已購屋者五季平均家戶擁屋數

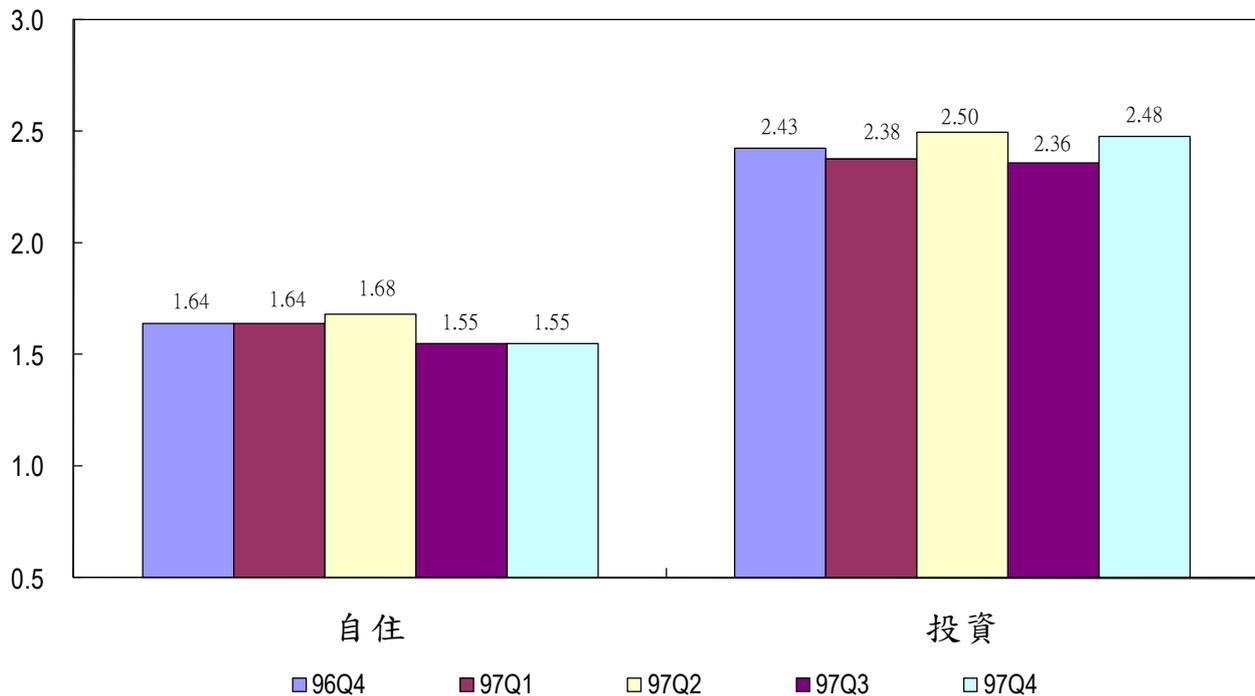


表 2.7.5 五大都會區已購屋者購屋後擁屋數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	46.0%	50.5%	44.4%	42.1%	48.0%	47.7%
二戶	41.8%	38.3%	41.6%	46.1%	41.6%	40.7%
三戶	10.4%	10.3%	9.1%	11.8%	10.4%	11.0%
四戶	0.6%	0.9%	1.2%	0.0%	0.0%	0.6%
五戶及以上	1.2%	0.0%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%
平均家戶擁屋數	1.7(0.7)	1.6(0.7)	1.8(0.9)	1.7(0.7)	1.7(0.7)	1.7(0.7)

表 2.7.6 五大都會區已購屋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					平均家戶 擁屋數
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及五 戶以上	
自住	52.5%	40.5%	6.7%	0.1%	0.1%	1.55
投資	8.9%	50.4%	30.9%	3.3%	6.5%	2.48

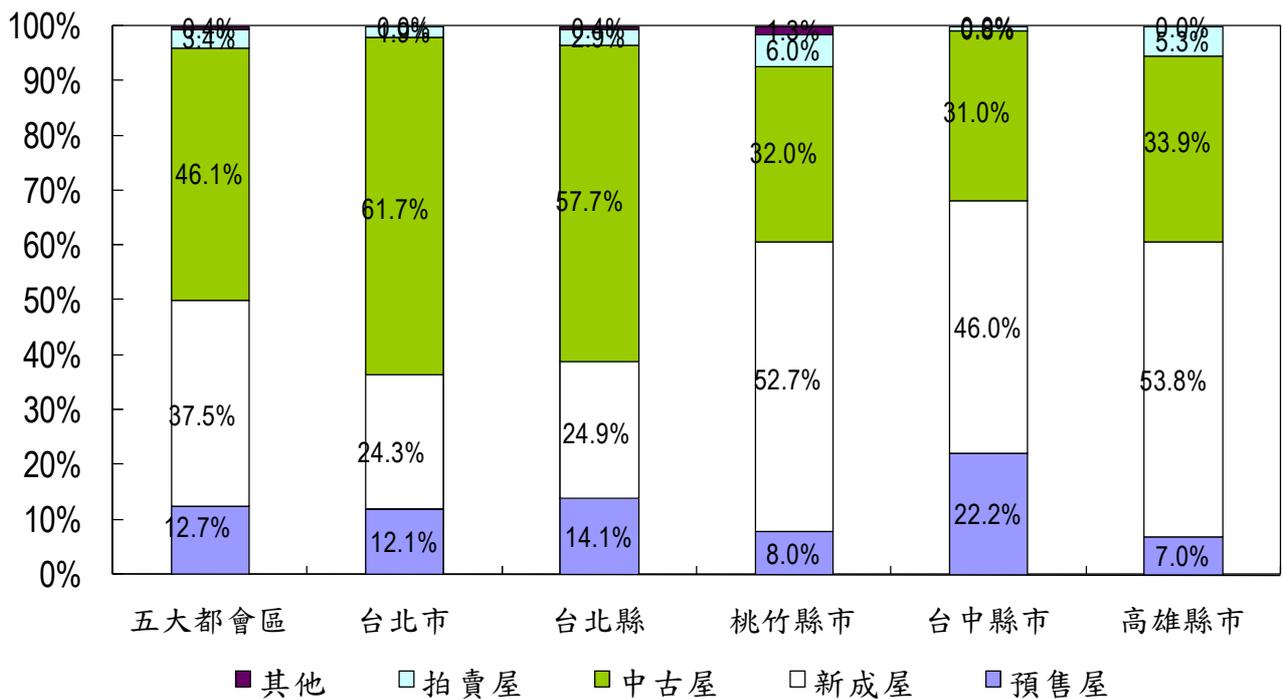
(二)購屋類型

1.市場類型

(1)實際購買市場類型

①整體已購屋者實際購買市場類型

就五大都會區已購屋者購屋市場類型來看，整體來說本季仍以中古屋為主要需求市場類型，拍賣屋需求略有增加，整體比例分配情形與上季差異不大。其中，台北市縣明顯以中古屋為主要市場類型，分別為 61.7%與 57.7%；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市則以新成屋為主，而本季預售屋需求，以台中市 22.2%較高。

圖 2.7.8 五大都會區已購屋者實際購買市場類型分配**表 2.7.7 五大都會區已購屋者購屋市場類型比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	12.7%	12.1%	14.1%	8.0%	22.2%	7.0%
新成屋	37.5%	24.3%	24.9%	52.7%	46.0%	53.8%
中古屋	46.1%	61.7%	57.7%	32.0%	31.0%	33.9%
拍賣屋	3.4%	1.9%	2.9%	6.0%	0.8%	5.3%
其他	0.4%	0.0%	0.4%	1.3%	0.0%	0.0%

② 整體已購屋者中古屋屋齡

就五大都會區已購屋者中古屋屋齡平均為 14.7 年，與上季差異不大，但 5 年之比例降至 16.5%。其中，台北市中古屋屋齡最高，平均屋齡為 19.1 年，但平均屋齡以台中縣市最低。台北市 21 年以上以及 5 年以下的中古屋比例，與上季相近，除台中縣市以 6-10 年為主外，其他地區與上季相同，以 11-20 年之中古屋為主。

圖 2.7.9 五大都會區已購屋者中古屋屋齡分配

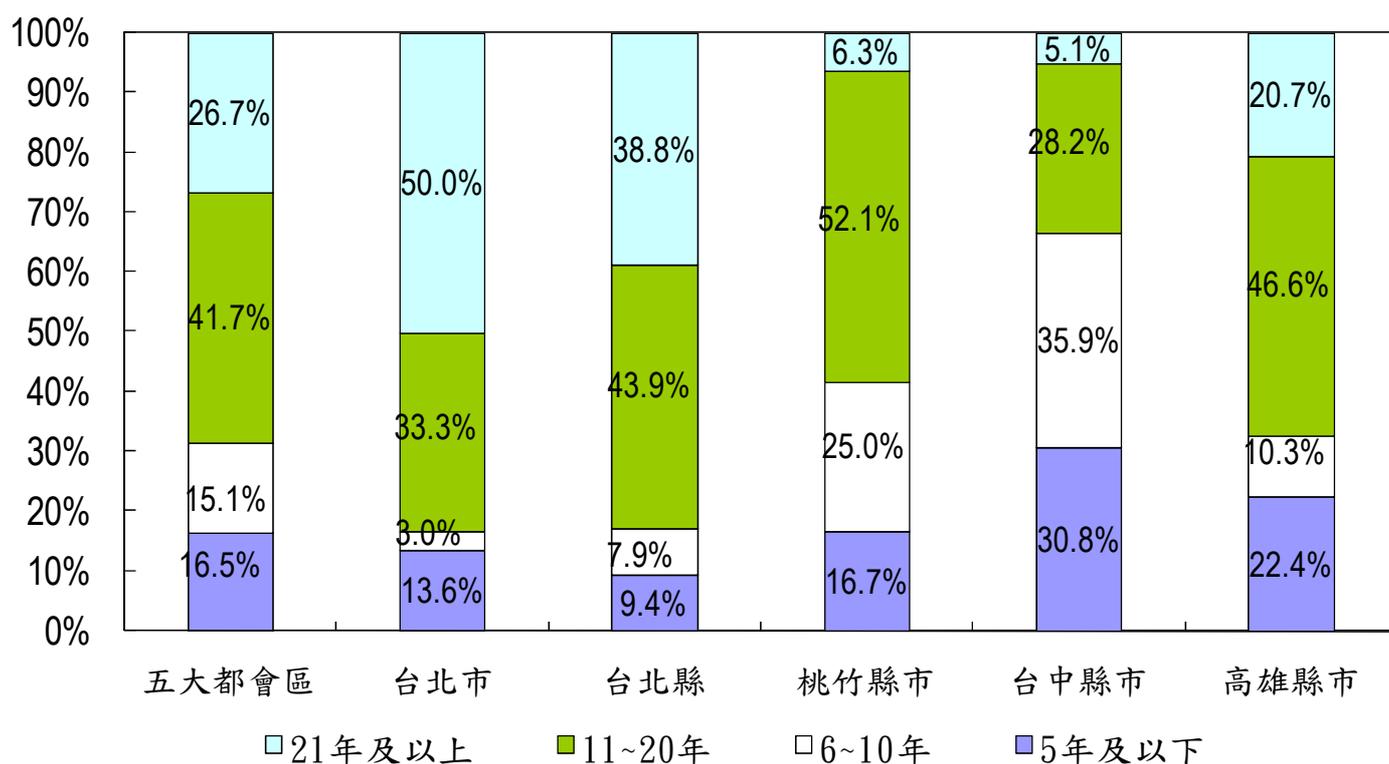


表 2.7.8 五大都會區已購屋者中古屋屋齡比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5年及以下	16.5%	13.6%	9.4%	16.7%	30.8%	22.4%
6~10年	15.1%	3.0%	7.9%	25.0%	35.9%	10.3%
11~20年	41.7%	33.3%	43.9%	52.1%	28.2%	46.6%
21年及以上	26.7%	50.0%	38.8%	6.3%	5.1%	20.7%
平均數(標準差)	14.7(7.5)	19.1(8.4)	17.9(7.9)	10.7(6.1)	9.2(7.3)	12.9(7.7)

(2)不同購屋動機者購屋市場類型

就五大都會區各地區不同購屋動機已購屋者購屋市場類型來看，自住者部分，以中古屋居多(46.8%)，新成屋比例增至 39.0%。各地區中，桃竹縣市(53.1%)、台中縣市(50.0%)、高雄縣市(54.2%)以新成屋為主，台北市縣地區以中古屋需求為主，分別占 62.4%、55.8%；預售屋則以桃竹縣市最低，佔 7.0%。投資者部分，各地區同樣以中古屋(42.0%)居多，台北縣(67.4%)最高；高雄縣市則拍賣屋比例持續最高(33.3%)；僅台北縣新成屋需求比重減少。

圖 2.7.10 五大都會區自住已購屋者購買市場類型分配

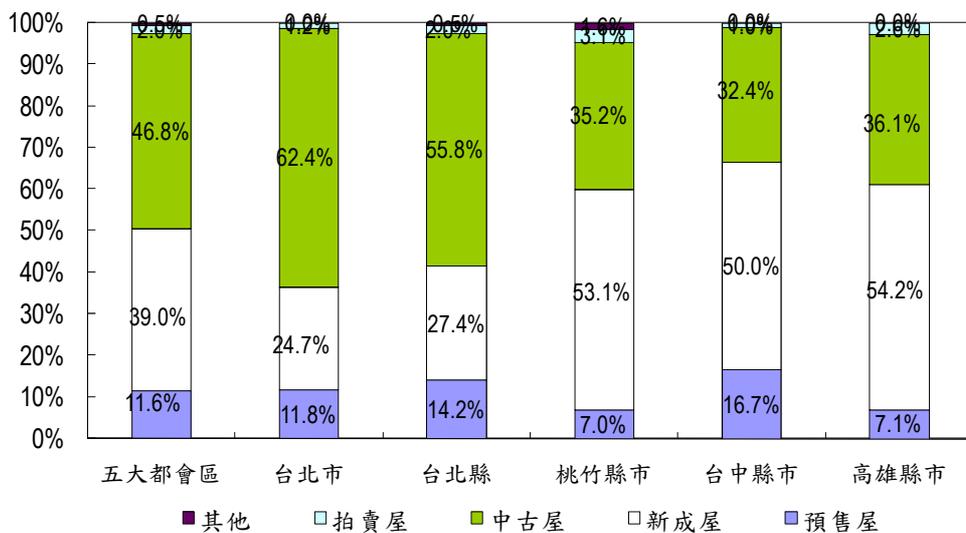
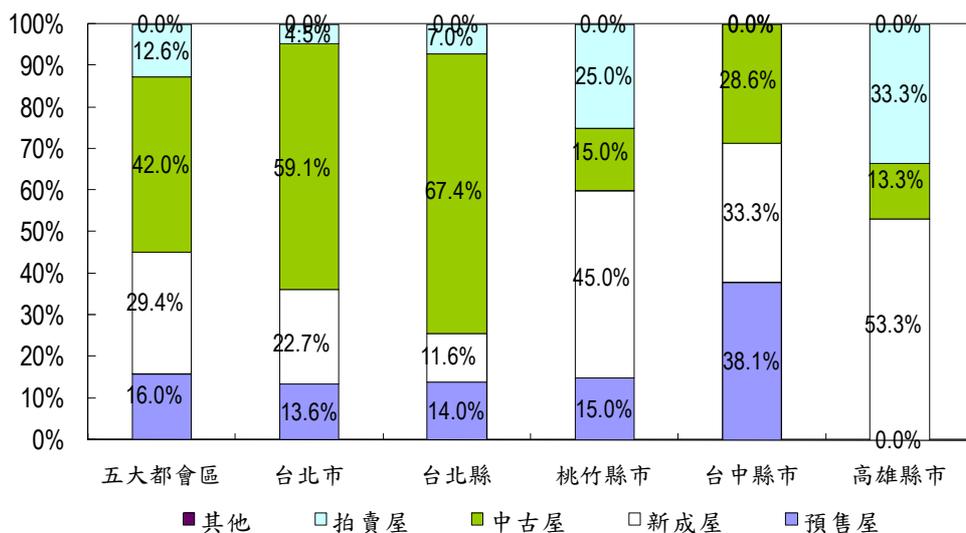


圖 2.7.11 五大都會區投資已購屋者購買市場類型分配



2.房屋類型

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋類型來看，各地區延續上季仍以大樓需求為主，13樓以上大樓需求增加。台北縣、桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市13樓以上大樓之比例為主流，透天別墅需求則以桃竹縣市與台中縣市較高(13.2%、13.5%)。

圖 2.7.12 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

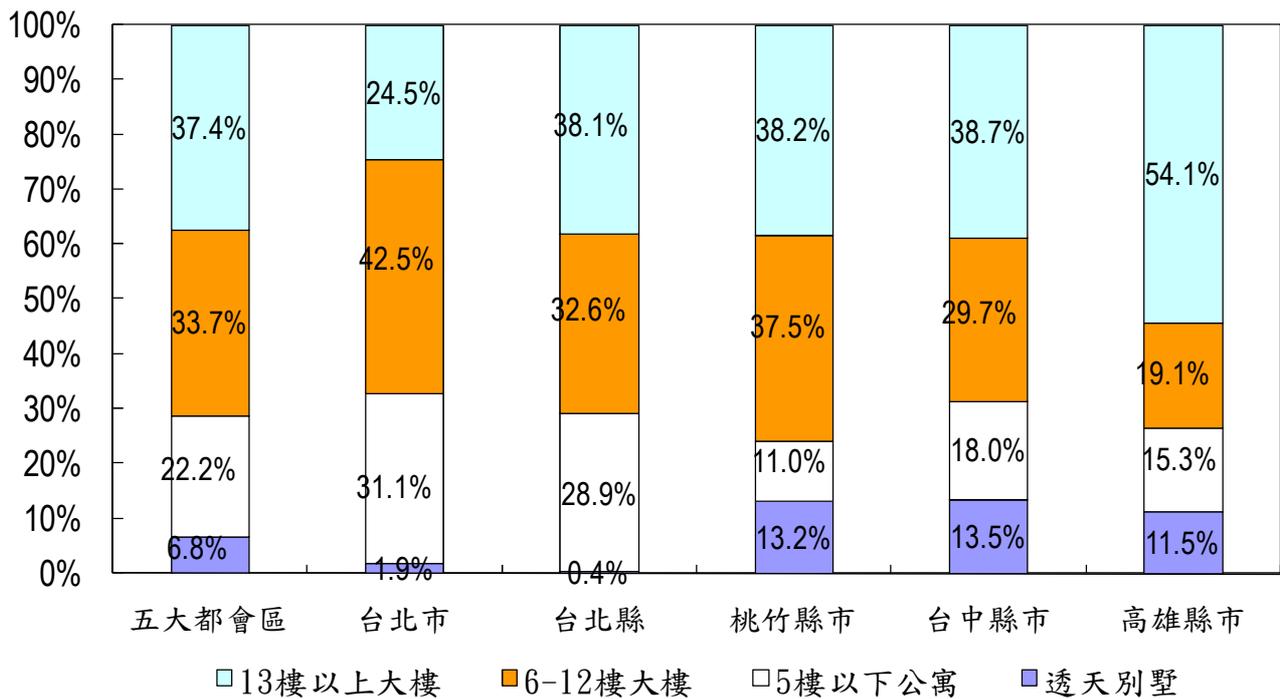


表 2.7.11 五大都會區已購屋者購買房屋類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	6.8%	1.9%	0.4%	13.2%	13.5%	11.5%
5樓以下公寓	22.2%	31.1%	28.9%	11.0%	18.0%	15.3%
6-12樓大樓	33.7%	42.5%	32.6%	37.5%	29.7%	19.1%
13樓以上大樓	37.4%	24.5%	38.1%	38.2%	38.7%	54.1%

3.購屋後整體居住條件改變情形

就五大都會區已購屋者購買房屋居住條件改變情形來看，整體來說，居住條件在本次購屋後普遍變好，佔 74.8%，較上季增加。其中居住條件變好比重以台中縣市最高，佔 83.0%，台北縣比例最低，佔 67.6%，且五大都會區整體居住條件變壞(3.5%)之比例較上季減少。

圖 2.7.13 五大都會區已購屋者整體居住條件變化分配

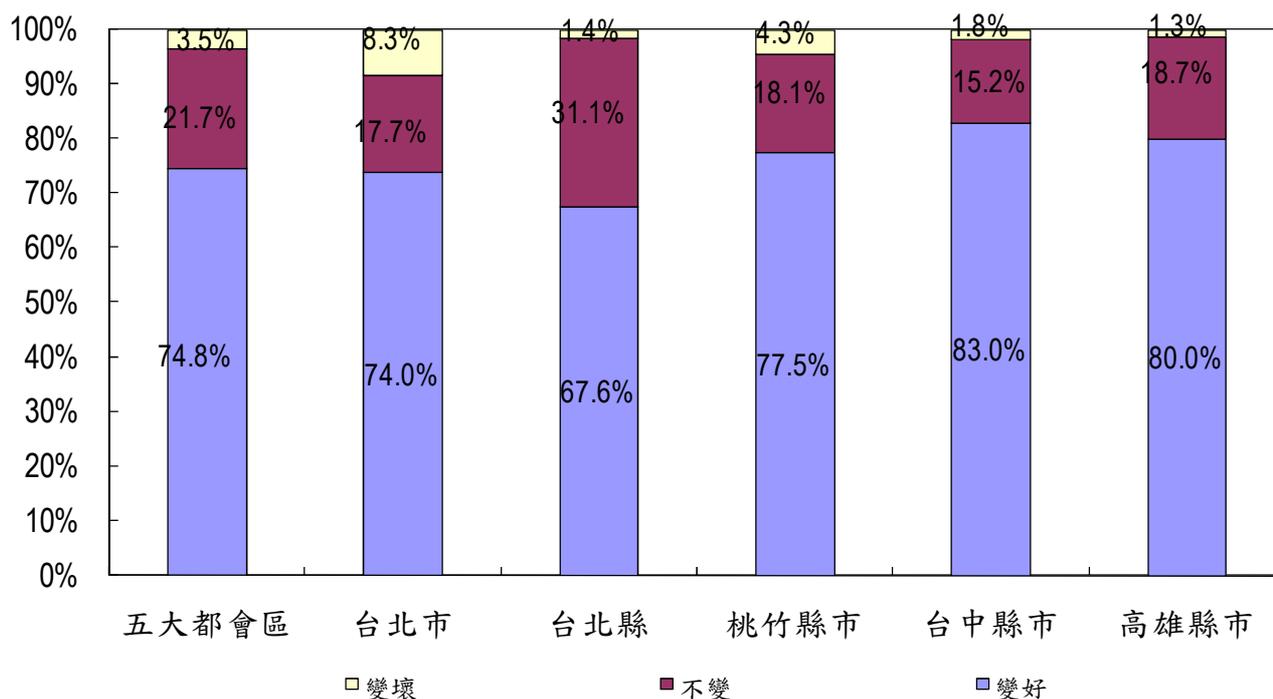


表 2.7.12 五大都會區已購屋者整體居住條件變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	74.8%	74.0%	67.6%	77.5%	83.0%	80.0%
不變	21.7%	17.7%	31.1%	18.1%	15.2%	18.7%
變壞	3.5%	8.3%	1.4%	4.3%	1.8%	1.3%

3.房屋面積

(1)購屋面積

就五大都會區已購屋者購買房屋之購屋面積來看，平均為 37.1 坪，較上季減少。市場面積需求分佈，與上季相較，市場需求集中於 30-未滿 40 坪需求，但 50 坪以上之大坪數產品需求減少。受到土地取得價格與市場接受價格影響，面積以中南部較大。其中，台中縣市與高雄縣市以 50 坪及以上居多，分佔 32.1%、33.8%；台北市、桃竹縣市以 30-未滿 40 坪居多，分佔 39.2%、34.5%；台北縣則未滿 20 坪 41.0%之比例最高。

圖 2.7.14 五大都會區已購屋者購買房屋面積分配

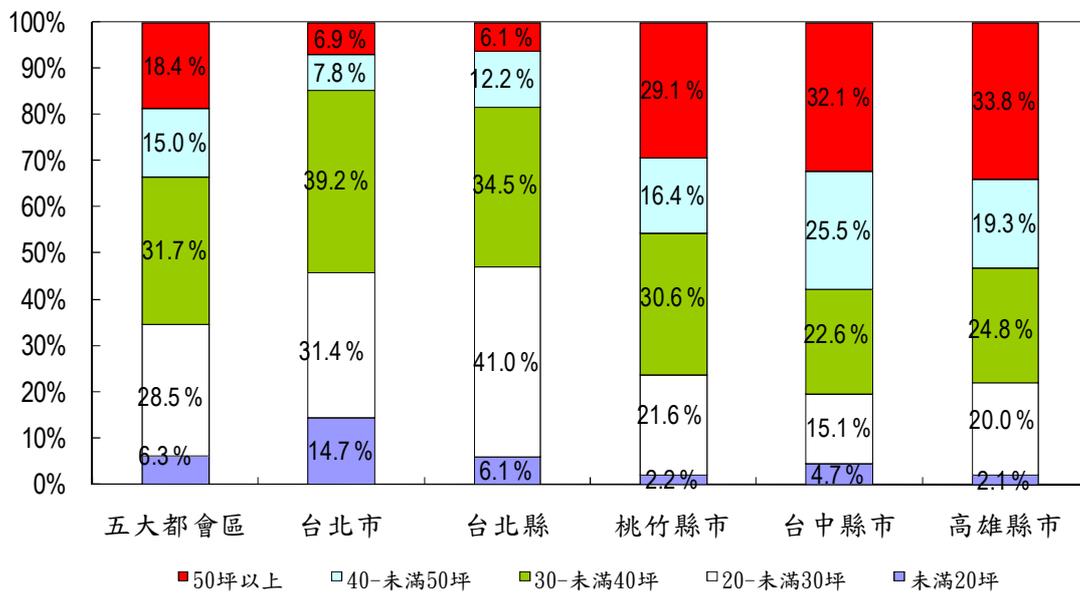


圖 2.7.15 五大都會區已購屋者平均購屋面積連續五季圖

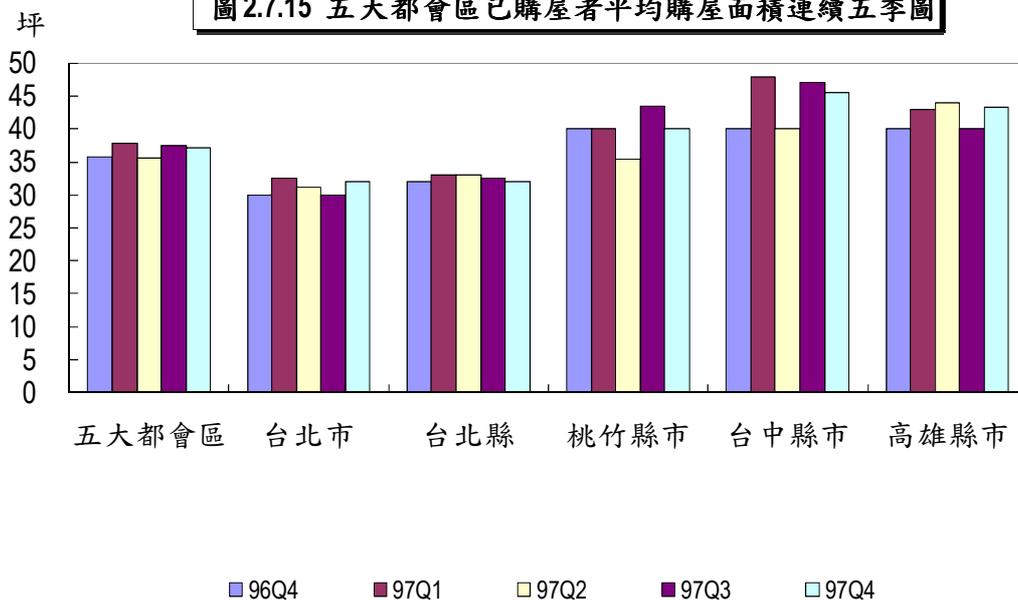


表 2.7.13 五大都會區已購屋者購買房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿20坪	6.3 %	14.7 %	6.1 %	2.2 %	4.7 %	2.1 %
20-未滿30坪	28.5 %	31.4 %	41.0 %	21.6 %	15.1 %	20.0 %
30-未滿40坪	31.7 %	39.2 %	34.5 %	30.6 %	22.6 %	24.8 %
40-未滿50坪	15.0 %	7.8 %	12.2 %	16.4 %	25.5 %	19.3 %
50坪以上	18.4 %	6.9 %	6.1 %	29.1 %	32.1 %	33.8 %
平均數(標準差)	37.1(17.1)	32.0(14.7)	32.0(13.2)	40.0(24.0)	45.5(14.4)	43.3(21.6)

(2)每人居住面積

本季已購屋者之每人居住面積上，平均為 14.2 坪，較上季減少，但整體比例分配與上季差異不大。各地區中，高雄縣市的居住面積最大，為 15.7 坪；台北市居住面積本季最小，較上季增加，為 13.1 坪。

圖 2.7.16 五大都會區已購屋者每人居住面積分配

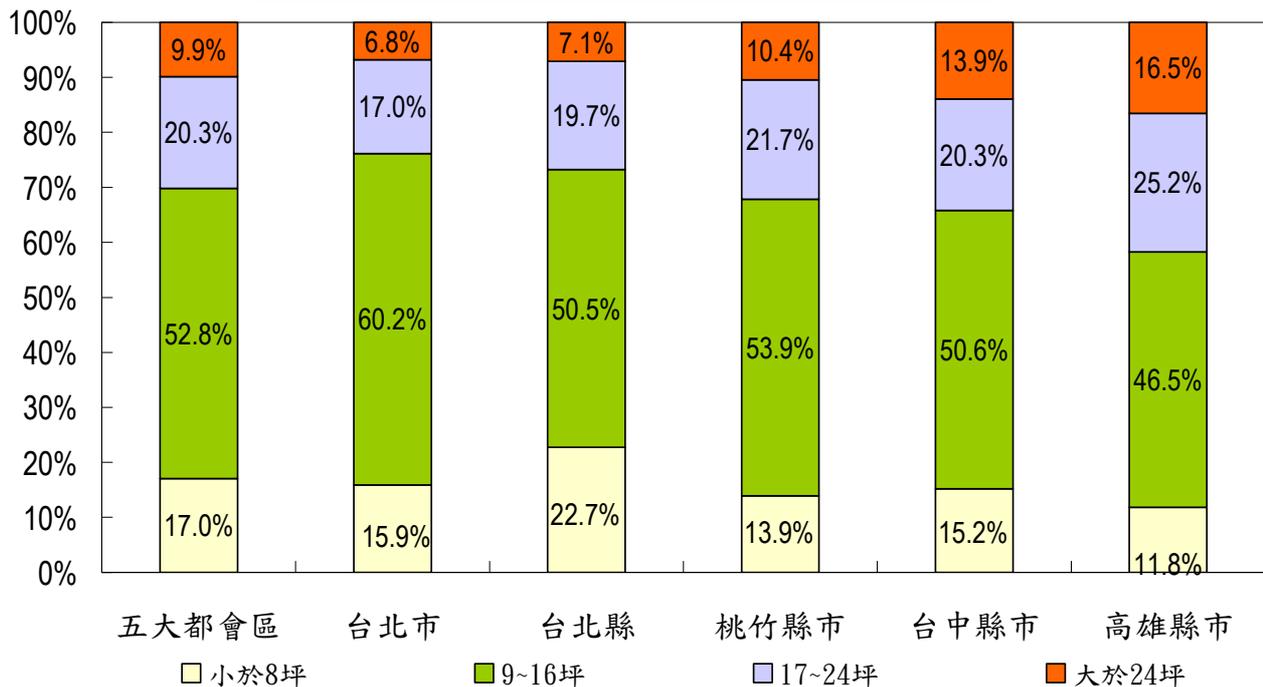


表 2.7.14 五大都會區已購屋者每人居住面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小於5坪	1.0%	0.0%	0.0%	3.5%	1.3%	0.0%
5~8坪	16.0%	15.9%	22.7%	10.4%	13.9%	11.8%
9~12坪	27.5%	31.8%	28.3%	25.2%	26.6%	23.6%
13~16坪	25.3%	28.4%	22.2%	28.7%	24.1%	22.8%
17~20坪	12.1%	12.5%	11.6%	13.9%	7.6%	15.0%
21~24坪	8.2%	4.5%	8.1%	7.8%	12.7%	10.2%
大於24坪	9.9%	6.8%	7.1%	10.4%	13.9%	16.5%
平均數 (標準差)	14.2(7.7)	13.1(5.8)	13.4(8.6)	15.1(8.2)	15.1(7.9)	15.7(7.6)

(3) 實際與規劃購屋面積

本季已購屋者之實際與規劃購屋面積的差異，整體來說實際購買面積主要為規劃面積的86%-105%，顯示購屋者實際購買面積與當初規劃面積兩者差異不大。已購屋者實際購買面積小於規劃面積15%以上的比例佔16.5%，且以台北市比例最高，佔21.6%，高雄縣市比例較低，佔13%。

圖2.7.17 五大都會區已購屋者實際與規劃購買面積分配

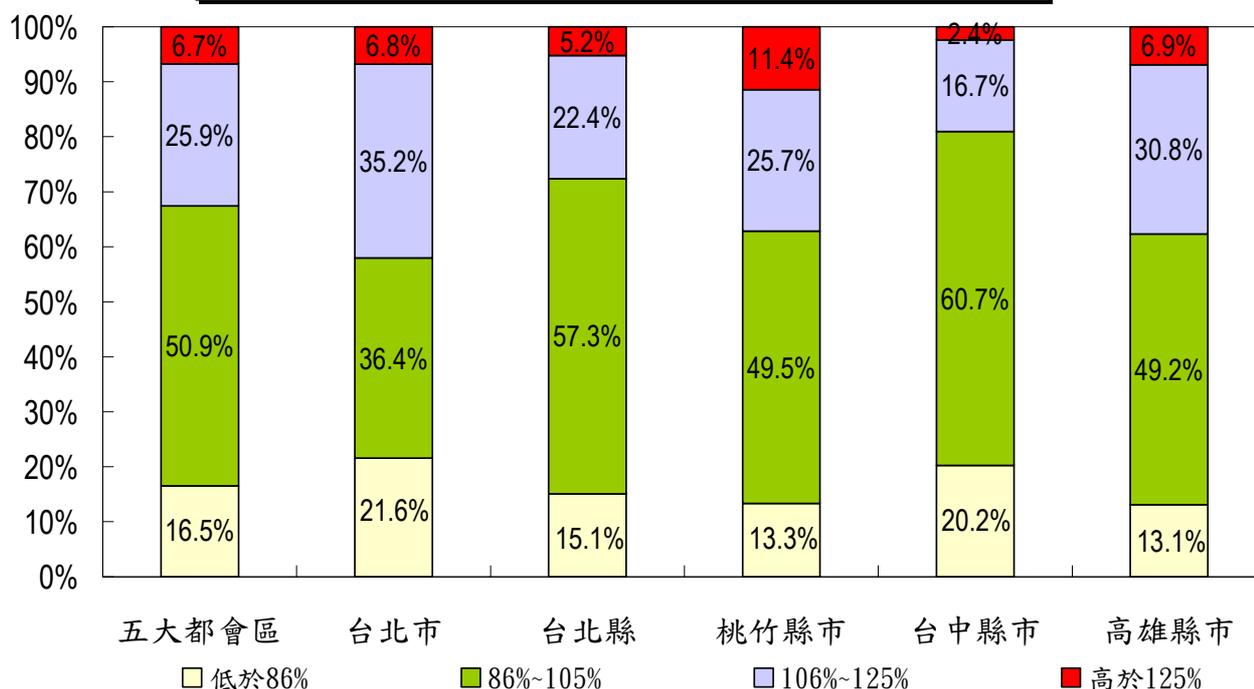


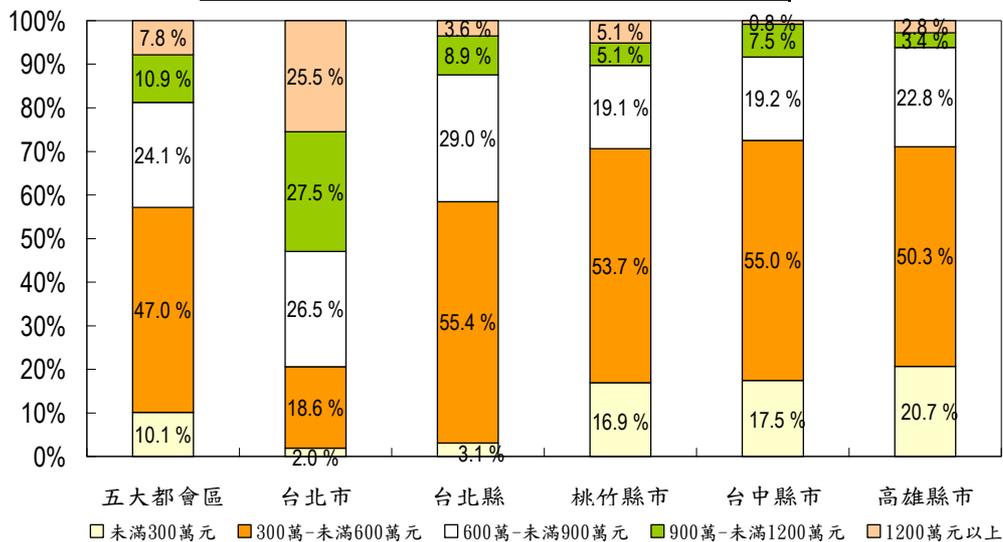
表 2.7.15 五大都會區已購屋者實際與規劃購買面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	4.9%	8.0%	5.7%	2.9%	4.8%	1.5%
76%~85%	11.6%	13.6%	9.4%	10.5%	15.5%	11.5%
86%~95%	25.3%	25.0%	30.2%	19.0%	27.4%	22.3%
96%~105%	25.6%	11.4%	27.1%	30.5%	33.3%	26.9%
106%~115%	15.8%	19.3%	14.6%	16.2%	10.7%	18.5%
116%~125%	10.1%	15.9%	7.8%	9.5%	6.0%	12.3%
高於125%	6.7%	6.8%	5.2%	11.4%	2.4%	6.9%
平均數 (標準差)	100.6(19.1)	100.4(21.8)	99.3(17.0)	104.0(20.3)	96.9(20.5)	102.2(16.3)

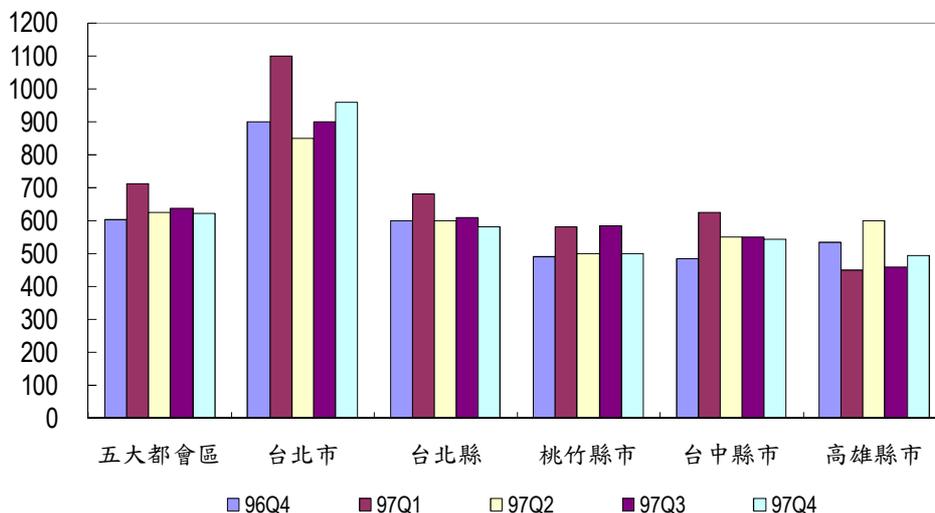
(三)購屋價格

1.購屋總價

就五大都會區已購屋者之購屋總價來看，整體來說，平均為 623.0 萬元，較上季減少，且集中於 600-未滿 900 萬元(24.1%)。各地區中，台北市以 1200 萬元以上之產品佔 25.5%，比例較上季為低，台北市以 900 萬-未滿 1200 萬元為主，占 27.5%；台北縣與高雄縣市以 600-未滿 900 萬元比例最高，分佔 29.0%、22.8%；而桃竹縣市則以 400-未滿 500 萬元比例最高，占 19.9%；而台中縣市以 400-未滿 600 萬元為主，占 40.0%。

圖2.7.18 五大都會區已購屋者購買房屋總價分配

萬元

圖2.7.19 五大都會區已購屋者購屋總價連續五季圖

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

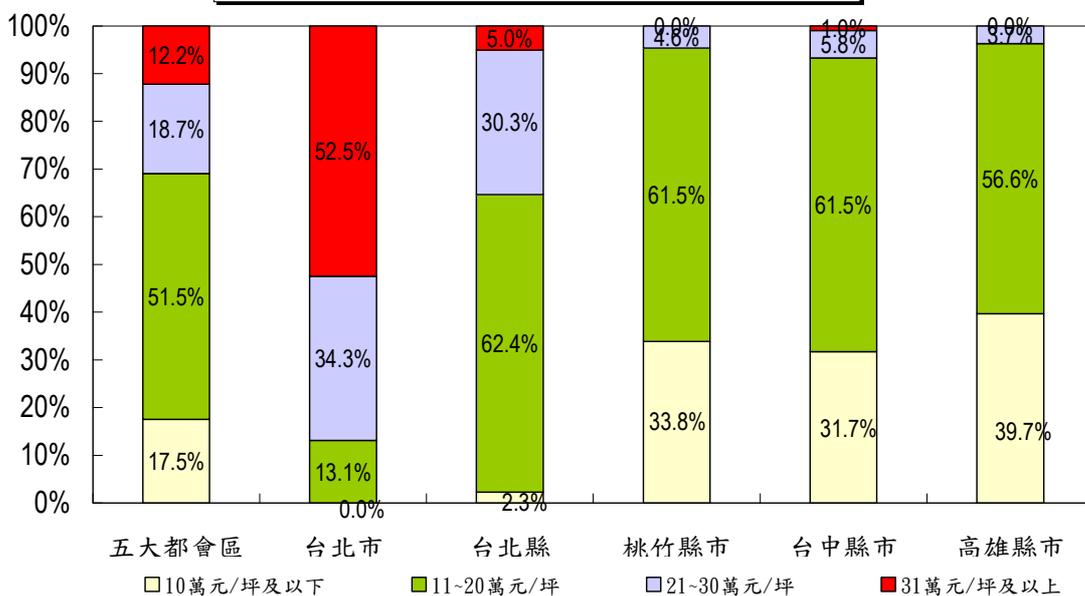
表 2.7.16 五大都會區已購屋者購屋總價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	2.0 %	0.0 %	0.4 %	2.9 %	2.5 %	6.9 %
200萬-未滿300萬元	8.2 %	2.0 %	2.7 %	14.0 %	15.0 %	13.8 %
300萬-未滿400萬元	12.6 %	1.0 %	14.3 %	17.6 %	15.0 %	15.2 %
400萬-未滿500萬元	18.6 %	7.8 %	23.2 %	19.9 %	20.0 %	20.7 %
501萬-未滿600萬元	15.8 %	9.8 %	17.9 %	16.2 %	20.0 %	14.5 %
600萬-未滿900萬元	24.1 %	26.5 %	29.0 %	19.1 %	19.2 %	22.8 %
900萬-未滿1200萬元	10.9 %	27.5 %	8.9 %	5.1 %	7.5 %	3.4 %
1200萬-未滿2000萬元	5.3 %	14.7 %	3.6 %	3.7 %	0.8 %	2.1 %
2000萬元以上	2.6 %	10.8 %	0.0 %	1.5 %	0.0 %	0.7 %
平均數(標準差)	623.0(381.0)	960.0(675.7)	580.0(267.6)	500.0(431.6)	545.0(246.2)	494.0(248.1)

2.購屋單價

就五大都會區各地區已購屋者之購屋單價來看，平均為 17.5 萬元/坪，較上季減少 1.0 萬元/坪，且集中於 11-15 萬元/坪，佔 32.3%。各地區中，台北市單價最高，平均 31.3 元/坪，集中於 31 萬元/坪及以上(52.5%)；台北縣次之，平均 18.0 萬元/坪，集中於 11-15 萬元/坪(32.6%)；桃竹縣市 43.8%以 11-15 萬元/坪為主；台中縣市及高雄縣市本季購屋單價最低，其 10 萬元/坪及以下之比例分別為 31.7%、39.7%，較其他縣市為高。

圖2.7.20 五大都會區已購屋者購買房屋單價分配



萬元/坪

圖2.7.21 五大都會區已購屋者購屋單價連續五季圖

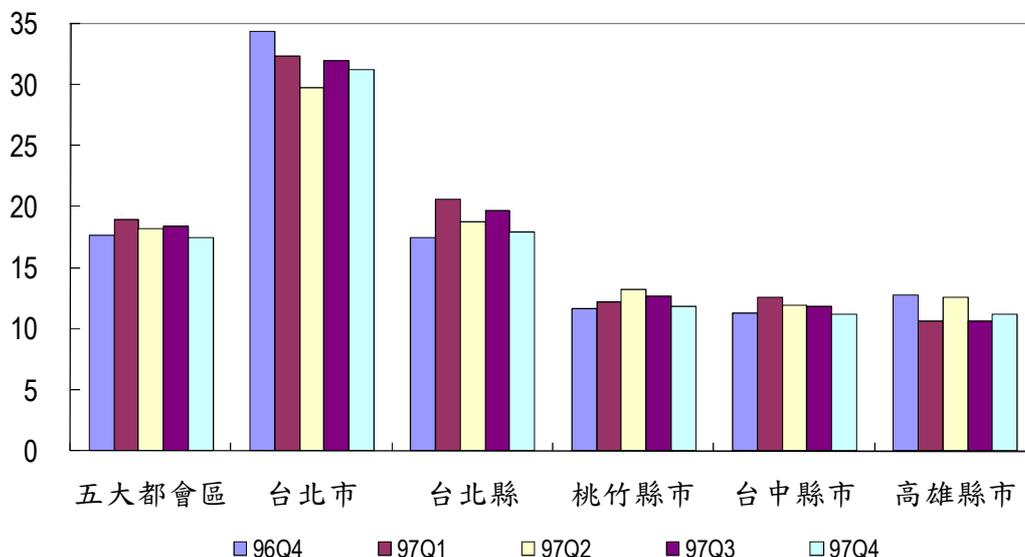


表 2.7.17 五大都會區已購屋者購屋單價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5萬元/坪及以下	0.9%	0.0%	0.0%	0.8%	0.0%	5.9%
6~10萬元/坪	16.7%	0.0%	2.3%	33.1%	31.7%	33.8%
11~15萬元/坪	32.3%	1.0%	32.6%	43.8%	48.1%	43.4%
16~20萬元/坪	19.3%	12.1%	29.8%	17.7%	13.5%	13.2%
21~25萬元/坪	11.4%	15.2%	21.1%	3.8%	2.9%	3.7%
26~30萬元/坪	7.3%	19.2%	9.2%	0.8%	2.9%	0.0%
31萬元/坪及以上	12.2%	52.5%	5.0%	0.0%	1.0%	0.0%
平均數(標準差)	17.5(6.2)	31.3(10.8)	18.0(6.0)	11.9(4.3)	11.3(4.8)	11.3(4.2)

3. 實際與預算購屋價格

就五大都會區已購屋者之預算與實際購屋價格差異來看，整體來說，實際購屋價格除以預算之百分比為 105.8%，顯示實際購買價格與預算差異不大。整體來說，實際購買價格超出預算 16% 以上的比例佔 22.3%，其中，台北市高於預算 116% 之比例最高，佔 30.7%，台北縣次之，佔 23.5%，高雄縣市較低，佔 11.4%。

圖 2.7.22 五大都會區已購屋者購屋實際與預算價格分配

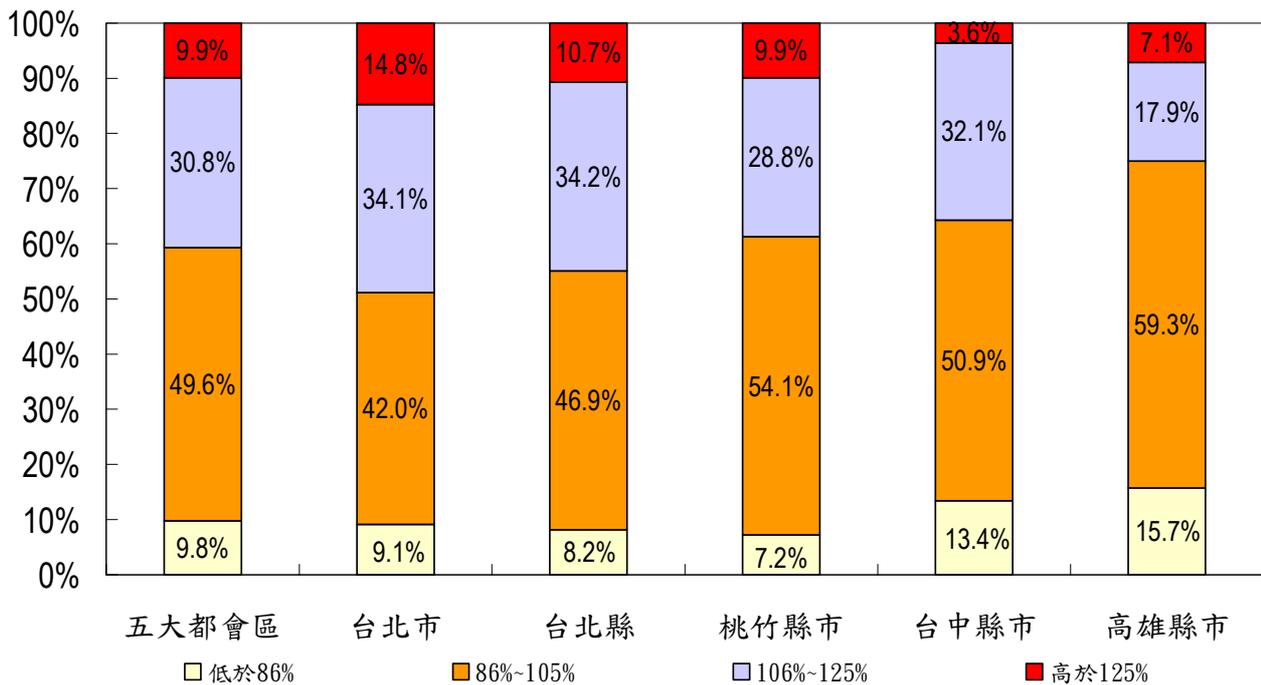


表 2.7.18 五大都會區已購屋者實際與預算購屋價格比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	3.7%	3.4%	2.6%	3.6%	4.5%	6.4%
76%~85%	6.1%	5.7%	5.6%	3.6%	8.9%	9.3%
86%~95%	24.7%	21.6%	20.9%	33.3%	27.7%	20.0%
96%~105%	24.8%	20.5%	26.0%	20.7%	23.2%	39.3%
106%~115%	18.4%	18.2%	21.4%	17.1%	17.9%	13.6%
116%~125%	12.4%	15.9%	12.8%	11.7%	14.3%	4.3%
高於125%	9.9%	14.8%	10.7%	9.9%	3.6%	7.1%
平均數 (標準差)	105.8(34.1)	117.7(53.1)	105.2(18.3)	106.6(40.7)	102.2(34.3)	100.3(31.4)

(四) 搜尋與議價

1. 議價

整體來說，本季議價空間平均為 10.2%，較上季增加 0.4%。其中，以台中縣市議價空間較大，為 12.4%，以桃竹縣市議價空間最小為 8.7%。個別已購屋者的議價空間差異較上季縮小，以桃竹縣市(5.3)較低，台北縣(6.9)較大。此外，本季自住或投資者議價空間差異不大，而中古屋之議價空間又較預售屋與新成屋高，有無購屋經驗者平均議價空間差異不大，顯示本季議價空間可能主要受到購買類型之影響。

圖 2.7.23 五大都會區已購屋者購屋議價空間分配

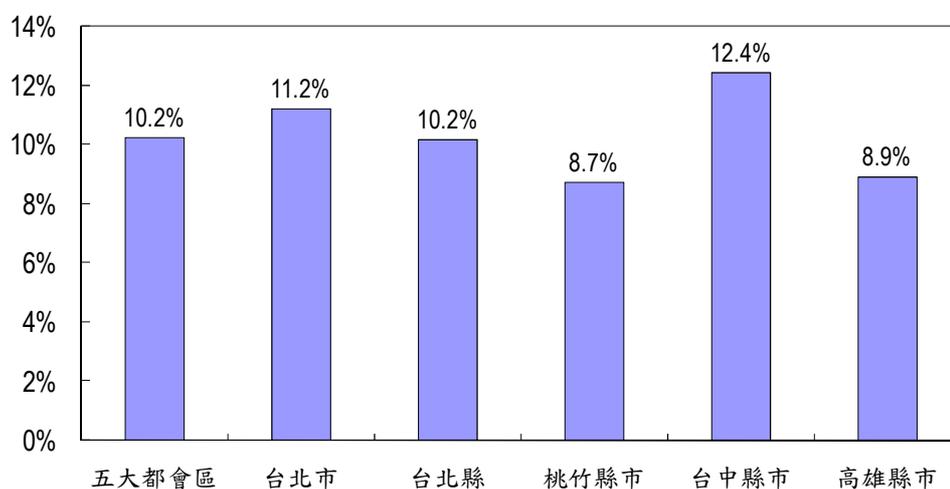


圖 2.7.24 五大都會區已購屋者議價空間連續五季圖

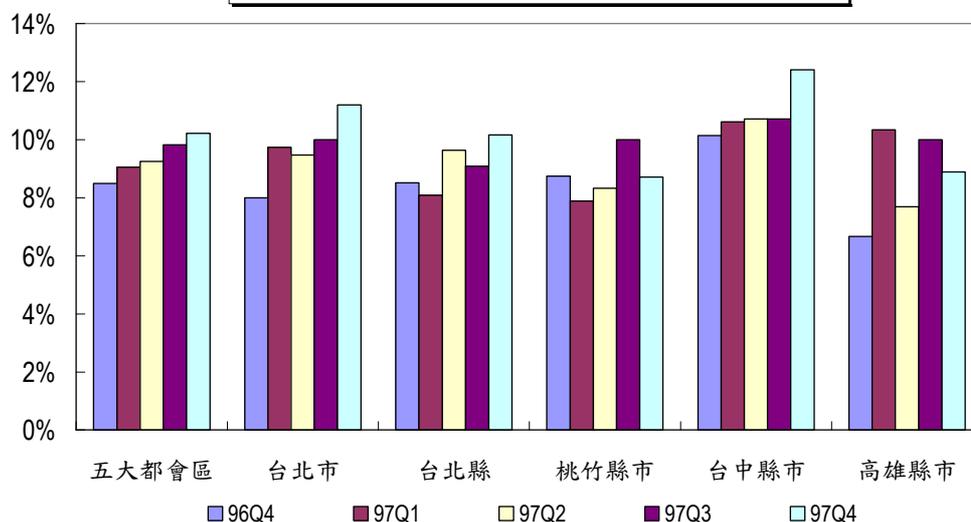


表 2.7.19 五大都會區已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
議價空間	10.2%(6.3)	11.2%(6.8)	10.2%(6.9)	8.7%(5.3)	12.4%(6.2)	8.9%(6.0)

表 2.7.20 五大都會區不同購屋動機之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	10.3 %	11.0 %	10.0 %	9.6 %	12.0 %	9.3 %
換屋自住	10.3 %	12.5 %	9.3 %	8.7 %	13.5 %	8.7 %
投資	10.3 %	11.4 %	11.1 %	9.1 %	11.7 %	7.1 %

表 2.7.21 五大都會區不同購屋購屋市場類型之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	7.6%	9.5%	7.5%	6.0%	11.7%	3.1%
新成屋	9.1%	8.5%	9.5%	8.7%	11.1%	7.1%
中古屋	11.1%	13.0%	10.7%	9.1%	14.3%	9.1%

表 2.7.22 五大都會區不同購屋經驗之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
有購屋經驗	10.3 %	12.5 %	9.3 %	8.7 %	13.5 %	8.7 %
無購屋經驗	10.4 %	10.9 %	10.0 %	10.0 %	12.0 %	9.2 %

2. 搜尋

就搜尋狀況來看，搜尋期間平均為 5.6 月，各地區以台中縣市搜尋期間最短(5.1 月)，台北市本季則最長(6.3 月)。看屋間數部分，以台北市 12.1 屋最多，高雄縣市的 8.3 屋最少。整體來看，台北市購屋者購屋搜尋時間較長，且看屋間數較多，顯示本季台北市購屋者搜尋較無效率。而五大都會區透過仲介購屋之比例為 53.6%，較上季增加，各地區中，僅桃竹縣市與台中縣市透過仲介購買之比例較上季減少，其餘地區透過仲介購買之比例均較上季增加。

圖 2.7.25 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數分配

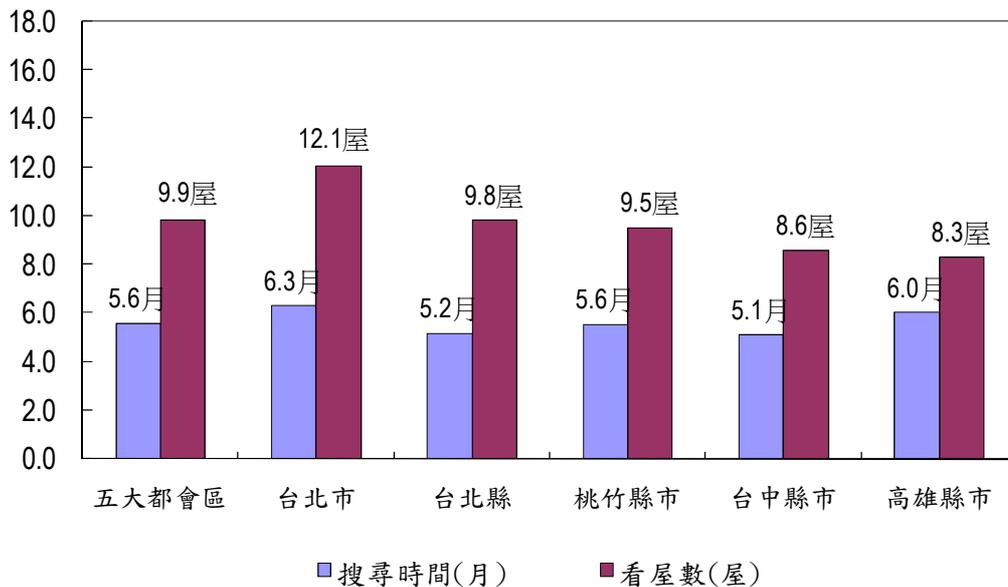


圖 2.7.26 五大都會區已購屋者仲介協助購屋分配

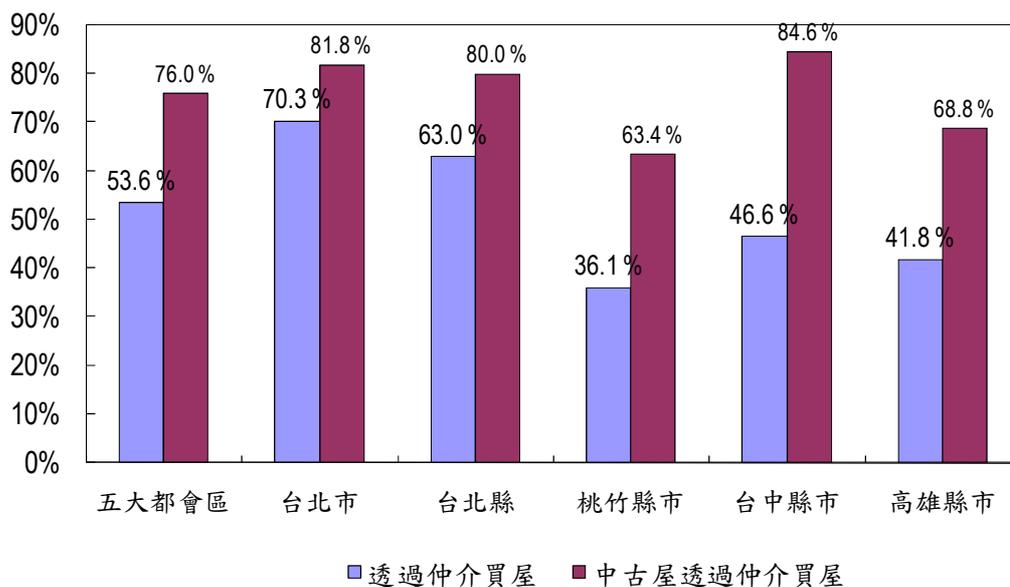


圖 2.7.27 五大都會區已購屋者透過仲介購屋比例連續五季圖

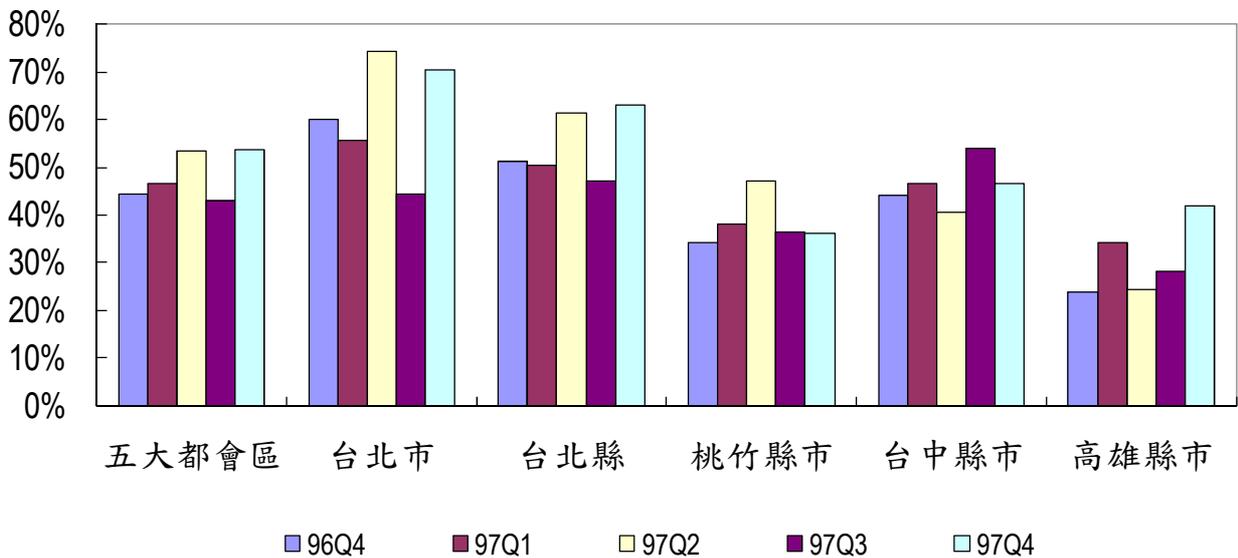


表 2.7.23 五大都會區已購屋者購屋搜尋比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
搜尋時間(月)	5.6月(4.9)	6.3月(6.0)	5.2月(4.5)	5.5月(5.7)	5.1月(4.0)	6.0月(3.7)
看屋數(屋)	9.9屋(10.2)	12.1屋(11.6)	9.8屋(13.0)	9.5屋(9.3)	8.6屋(6.7)	8.3屋(6.4)

表 2.7.24 五大都會區已購屋者仲介協助購屋比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透過仲介買屋	53.6 %	70.3 %	63.0 %	36.1 %	46.6 %	41.8 %
中古屋透過仲介買屋	76.0 %	81.8 %	80.0 %	63.4 %	84.6 %	68.8 %

(五)購屋消費偏好與負擔

就五大都會區已購屋者購屋負擔來看，整體來說，房價所得比較上季減少 0.3 倍。在房價所得比部分，台北市房價所得比 10.2 倍持續居冠，高雄縣市 5.3 倍最低。貸款負擔率部份，則同樣以台北市 43.0% 最高，高雄縣市以 19.7% 最低。整體來說，本季購屋負擔未獲明顯減輕，台北市購屋負擔依舊最沈重，高雄縣市購屋者本季負擔較其他地區輕。

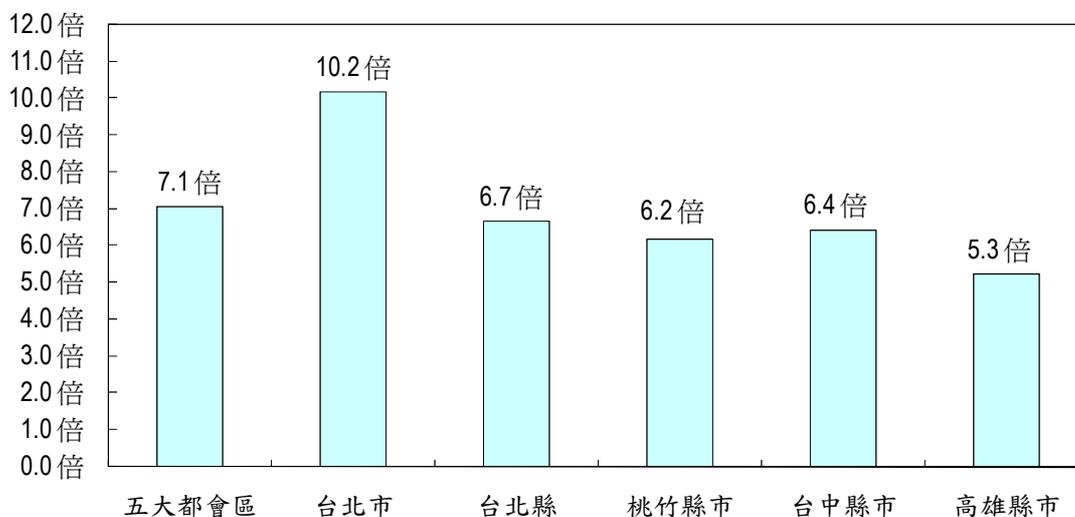
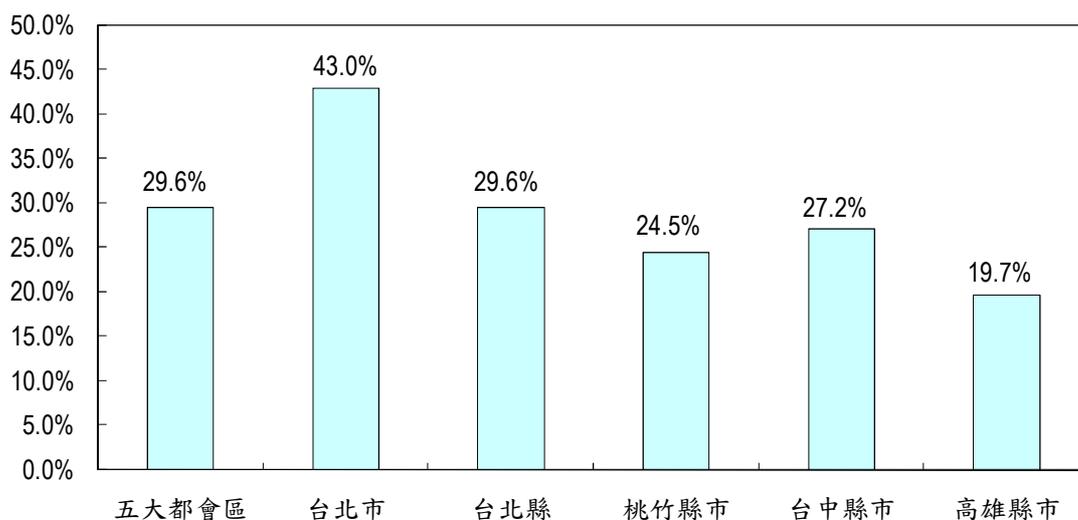
圖 2.7.28 五大都會區已購屋者房價年所得比分配**圖 2.7.29 五大都會區已購屋者貸款負擔分配**

表 2.7.25 五大都會區已購屋者房價年所得比及貸款負擔率比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房價年所得比(倍)	7.1 倍	10.2 倍	6.7 倍	6.2 倍	6.4 倍	5.3 倍
貸款負擔率(%)	29.6%	43.0%	29.6%	24.5%	27.2%	19.7%

(六)遷徙距離

1.實際遷徙距離

就五大都會區已購屋者之實際遷移距離來看，整體來說各地區多為同縣市內之遷移，且以同縣市同鄉鎮市區遷入者居多(53.1%)，比例較上季增加。其中，同縣市且同鄉鎮市區遷入者，以台北縣之 59.4% 居多。而台中縣市為同縣市不同鄉鎮市區遷移較多之地區，佔 39.5%，跨縣市遷移者，以台北市居多，佔 23.0%。

圖 2.7.30 五大都會區已購屋者實際遷徙距離分配

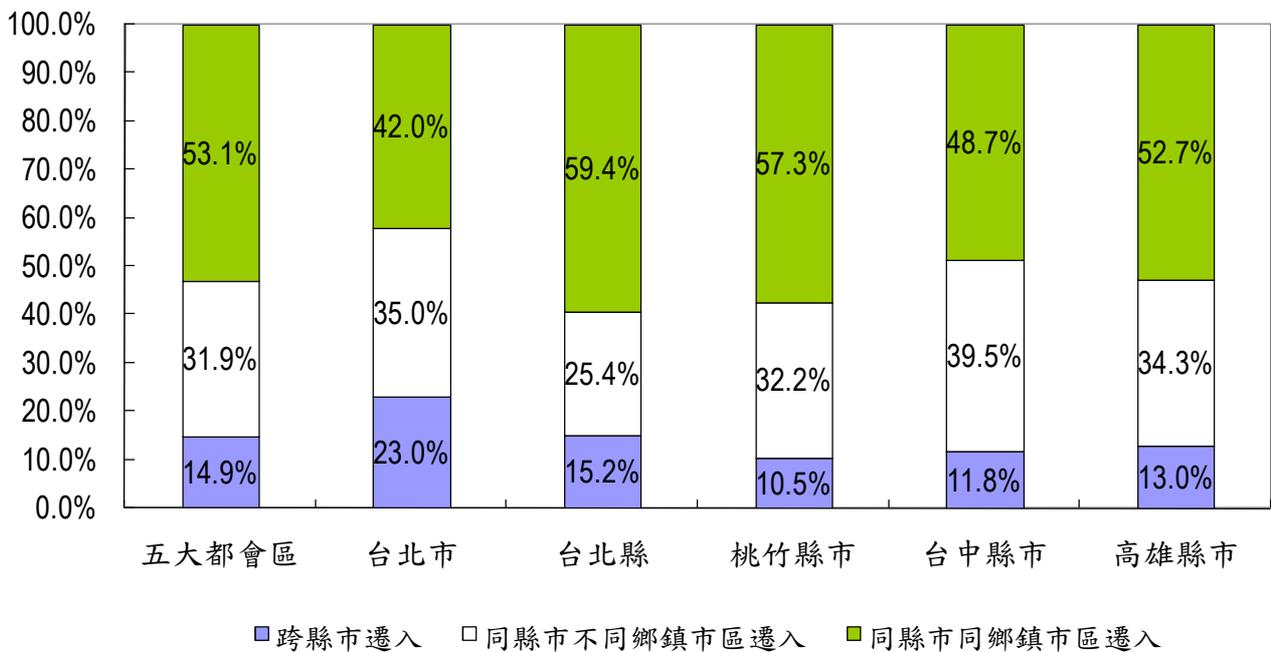


表 2.7.26 五大都會區已購屋者遷移距離比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	14.9%	23.0%	15.2%	10.5%	11.8%	13.0%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	31.9%	35.0%	25.4%	32.2%	39.5%	34.3%
同縣市同鄉鎮市區遷入	53.1%	42.0%	59.4%	57.3%	48.7%	52.7%

2. 規劃與實際購買地區

就五大都會區已購屋者之規劃與實際購買地區差異來看，整體來說，各地區已購屋者規劃與實際購買地區多為同縣市同鄉鎮市區，佔 53.8%，其中，以台中縣市之 60.3% 居多。而台北縣跨縣市購買之比例最高，佔 28.3%。

圖 2.7.31 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區分配

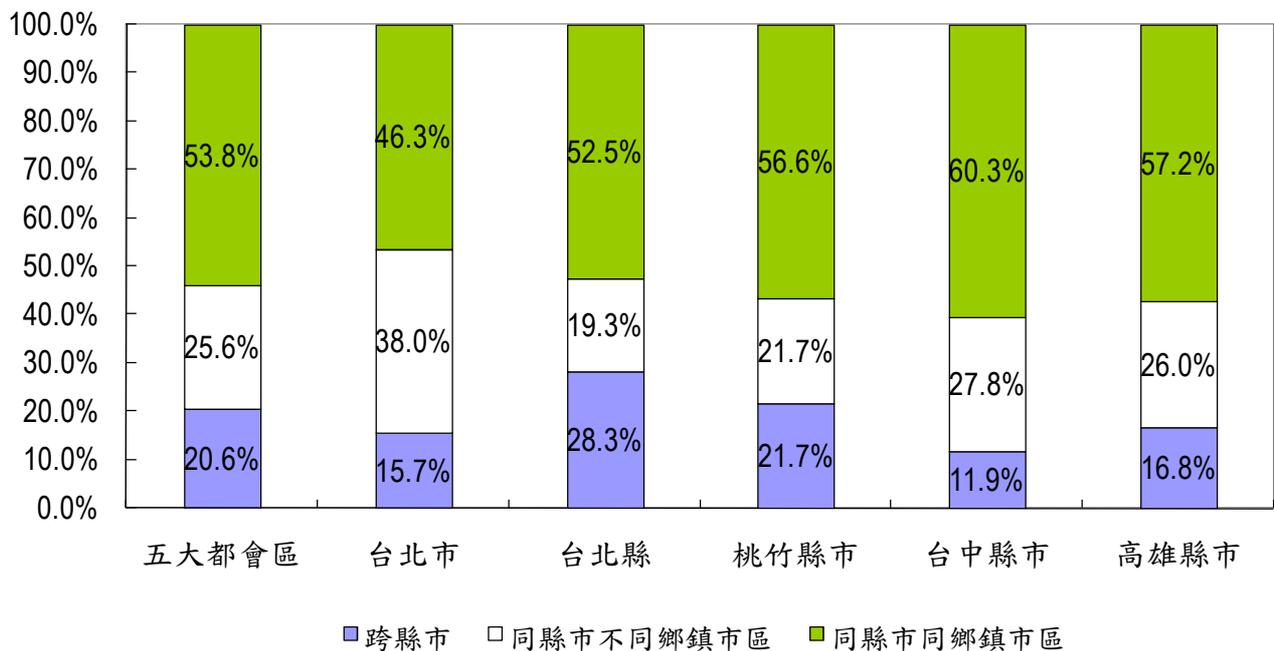


表 2.7.27 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市	20.6%	15.7%	28.3%	21.7%	11.9%	16.8%
同縣市不同鄉鎮市區	25.6%	38.0%	19.3%	21.7%	27.8%	26.0%
同縣市同鄉鎮市區	53.8%	46.3%	52.5%	56.6%	60.3%	57.2%

(七)已購屋者屬性

1.居住人數

就五大都會區已購屋者之居住人數來看，整體來說購屋者每屋平均居住人數為 3.2 人，較上季相同。各地區中，台中縣市平均居住人數最高(3.5 人)，桃竹縣市與高雄縣市以 3.4 人居次，台北市為 2.8 人最低。

圖2.7.32 五大都會區已購屋者居住人數分配

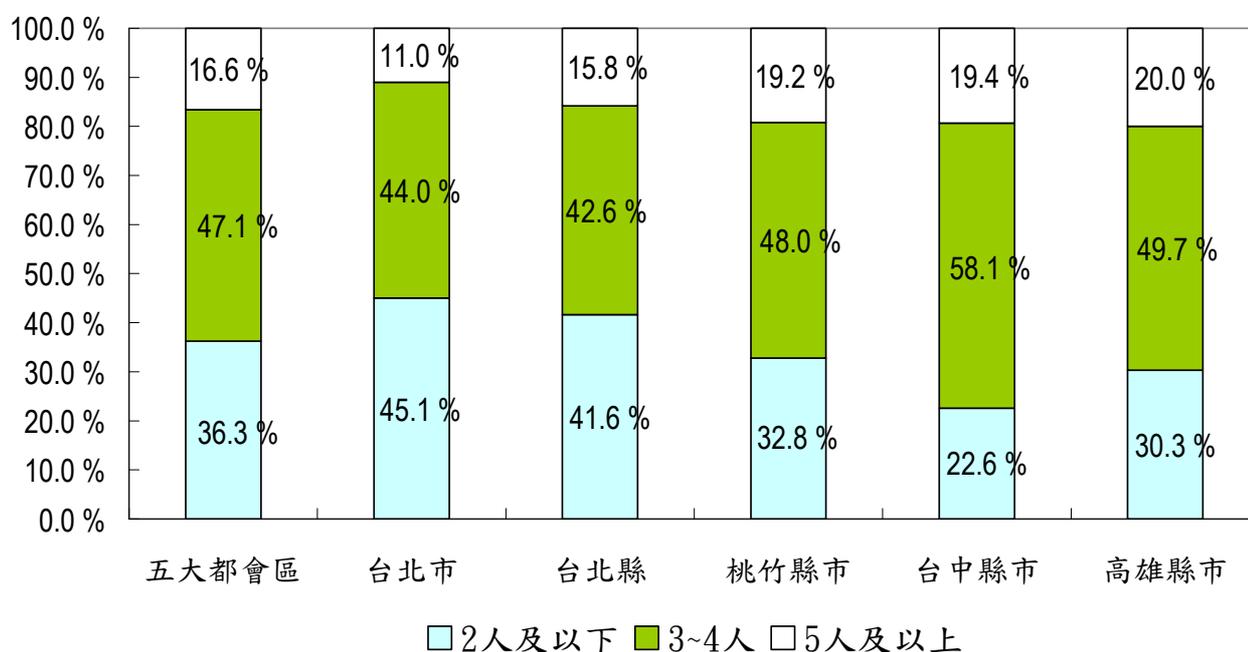


表 2.7.28 五大都會區已購屋者居住人數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	7.8%	12.1%	9.6%	6.4%	2.2%	5.5%
2人	28.4%	33.0%	32.1%	26.4%	20.4%	24.8%
3人	20.8%	24.2%	21.1%	19.2%	21.5%	16.6%
4人	26.3%	19.8%	21.5%	28.8%	36.6%	33.1%
5人	10.6%	8.8%	10.0%	10.4%	12.9%	13.1%
5人以上	6.0%	2.2%	5.7%	8.8%	6.5%	6.9%
平均數 (標準差)	3.2(1.3)	2.8(1.2)	3.1(1.4)	3.4(1.4)	3.5(1.2)	3.4(1.3)

2. 家庭型態

就五大都會區已購屋者之家庭型態來看，整體來說購屋者家庭型態普遍為夫婦與未婚子女同住，佔 35.3%，比例較上季減少 3.3%。而單身購屋人口比較上季減少 3.3%，且以台北市 20.0% 最高。台中縣市則三代同堂比例最高，佔 16.3%。

圖 2.7.33 五大都會區已購屋者家庭型態分配

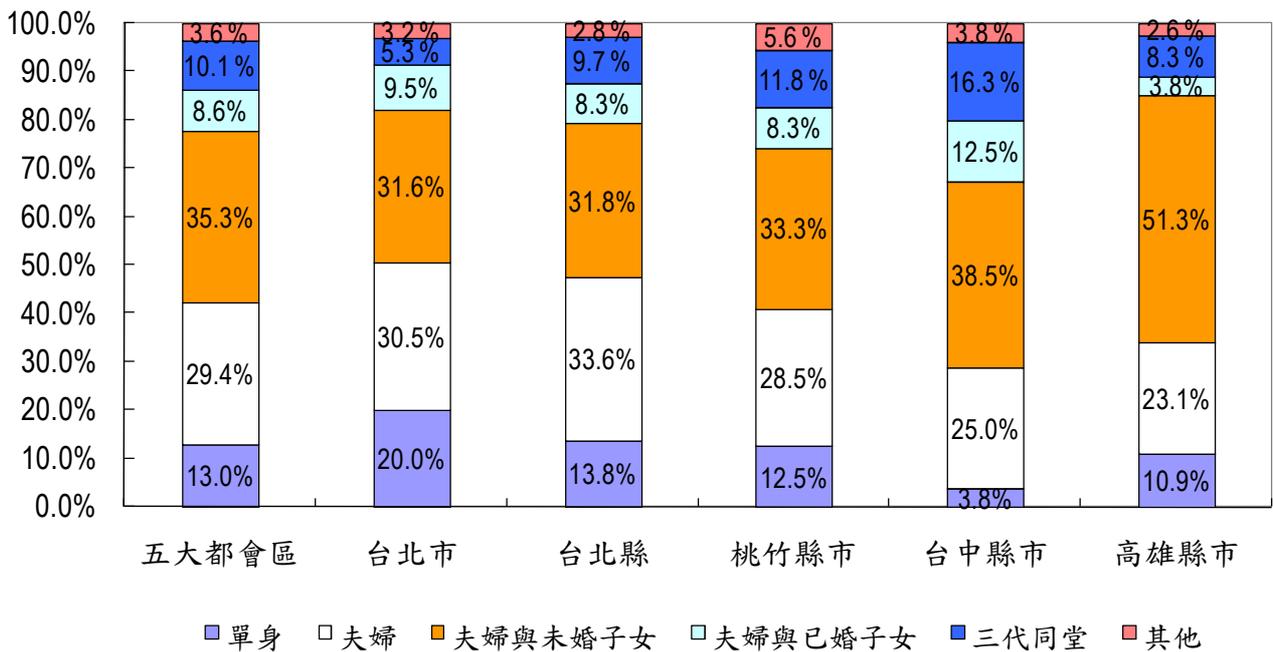


表 2.7.29 五大都會區已購屋者家庭型態比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	13.0%	20.0%	13.8%	12.5%	3.8%	10.9%
夫婦	29.4%	30.5%	33.6%	28.5%	25.0%	23.1%
夫婦與未婚子女	35.3%	31.6%	31.8%	33.3%	38.5%	51.3%
夫婦與已婚子女	8.6%	9.5%	8.3%	8.3%	12.5%	3.8%
三代同堂	10.1%	5.3%	9.7%	11.8%	16.3%	8.3%
其他	3.6%	3.2%	2.8%	5.6%	3.8%	2.6%

3.家庭平均月收入

就五大都會區已購屋者之家庭平均月收入來看，整體來說，五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於3萬-未滿6萬元與6萬-未滿9萬元之間，合計佔63.9%，但所得分佈情形仍存在部分之地區性差異。台北市以6萬-未滿9萬元居多，佔32.4%，且台北市因房價較高，家庭平均月收入12萬元及以上者居冠(23.2%)。

圖2.7.34 五大都會區已購屋者家庭平均月收入分配

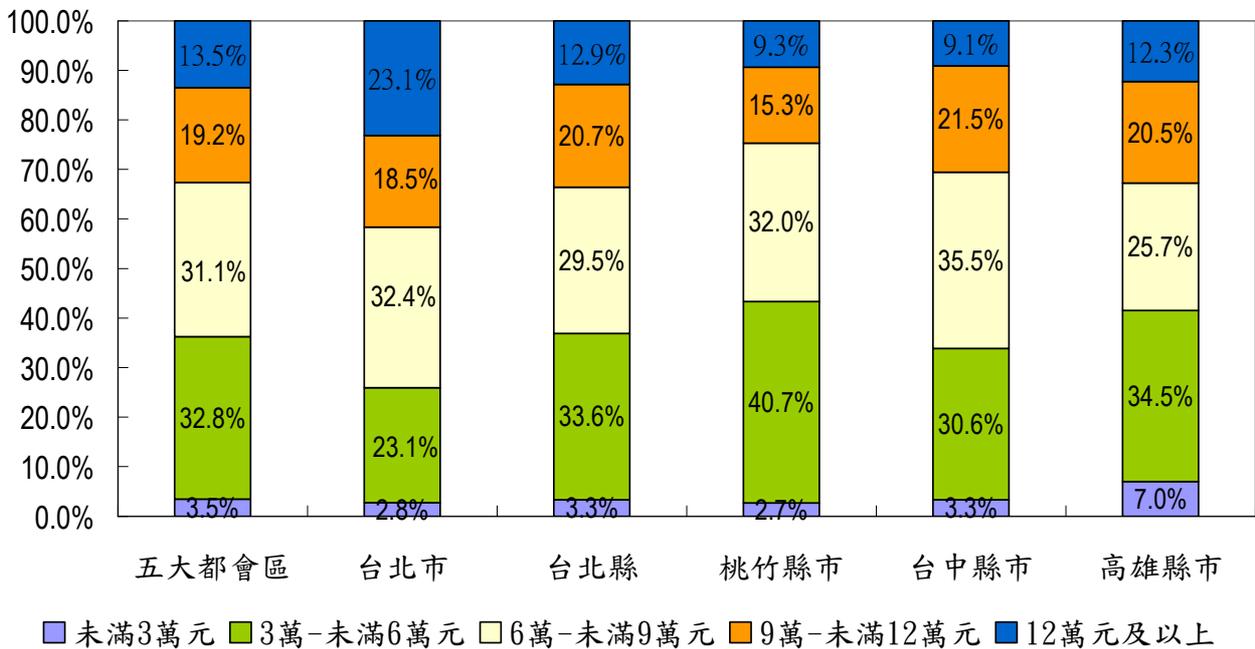


表 2.7.30 五大都會區已購屋者家庭平均月收入比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	3.5%	2.8%	3.3%	2.7%	3.3%	7.0%
3萬-未滿6萬元	32.8%	23.1%	33.6%	40.7%	30.6%	34.5%
6萬-未滿9萬元	31.1%	32.4%	29.5%	32.0%	35.5%	25.7%
9萬-未滿12萬元	19.2%	18.5%	20.7%	15.3%	21.5%	20.5%
12萬-未滿15萬元	6.6%	5.6%	8.3%	6.0%	5.0%	7.0%
15萬元及以上	6.9%	17.6%	4.6%	3.3%	4.1%	5.3%

9.前屋居住年數

就五大都會區已購屋者之前屋居住年數來看，整體來說五大都會區購屋者之前屋居住年數平均為 12.5 年，較上季增加 0.5 年，且主要集中於 11-20 年，佔 36.3%。換屋自住者平均前屋居住年數為 11.7 年，較上季增加 1.0 年，同樣集中於 11-20 年，佔 42.4%。

圖 2.7.35 五大都會區已購屋者前屋居住年數分配

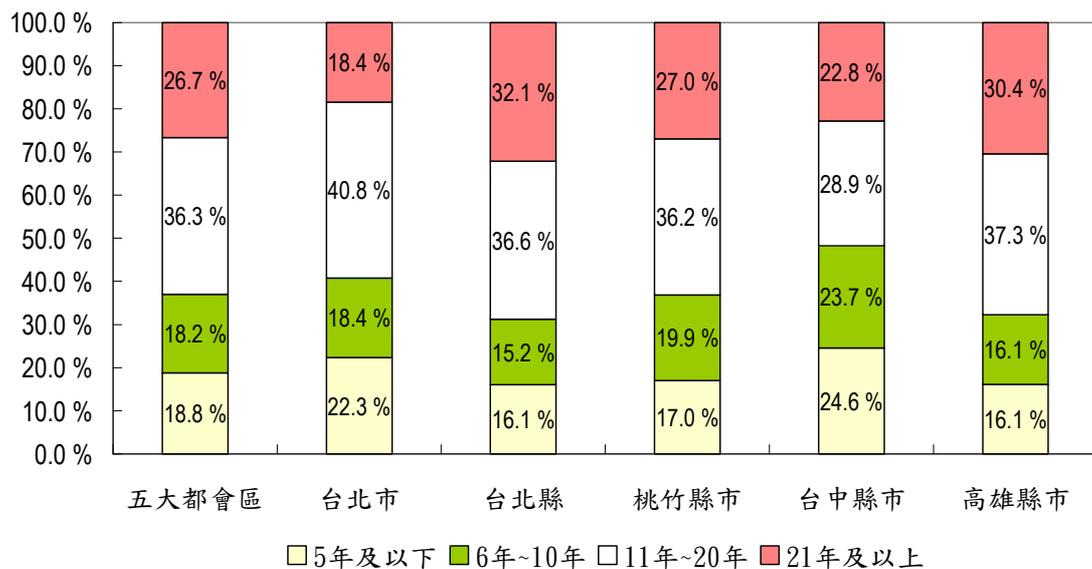


表 2.7.31 五大都會區已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	3.1%	3.9%	4.0%	1.4%	3.5%	1.9%
3年~5年	15.7%	18.4%	12.1%	15.6%	21.1%	14.3%
6年~10年	18.2%	18.4%	15.2%	19.9%	23.7%	16.1%
11年~20年	36.3%	40.8%	36.6%	36.2%	28.9%	37.3%
21年及以上	26.7%	18.4%	32.1%	27.0%	22.8%	30.4%
平均數(標準差)	12.5(8.3)	10.5(7.1)	13.9(9.0)	12.5(8.0)	11.2(8.6)	13.8(8.6)

表 2.7.32 五大都會區換屋自住已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	3.2%	0.0%	4.2%	5.9%	4.2%	0.0%
3年~5年	13.2%	26.3%	2.1%	17.6%	12.5%	13.0%
6年~10年	21.9%	15.8%	31.3%	20.6%	20.8%	10.9%
11年~20年	42.4%	47.4%	39.6%	38.2%	33.3%	60.9%
21年及以上	19.3%	10.5%	22.9%	17.6%	29.2%	15.2%
平均數(標準差)	11.7(7.6)	9.6(5.6)	13.2(9.4)	10.4(6.8)	12.5(9.3)	13.1(5.9)

(八)房價信心綜合分數

就本季五大都會區已購屋者對房價近期、未來與綜合信心分數均低於 100 分，除桃竹縣市較上季增加外，其他地區為調查歷年之新低，顯示購屋者本季對房價看法屬悲觀，但未來房價信心分數高於近期信心分數，顯示已購屋者認為在現有經濟環境下，未來房價仍不至於崩盤。各地區中，本季信心分數以高雄縣市的信心分數 48.51 分最低，未來信心分數同樣以高雄縣市 47.90 分最低；綜合信心分數以桃竹縣市 56.01 分最高，台北縣 54.05 分次之，高雄縣市 48.21 分最低。對近期房價看跌者，平均成數為 1.82；對未來房價看跌者，平均成數為 2.17。

圖2.7.36 五大都會區已購屋者房價信心分數

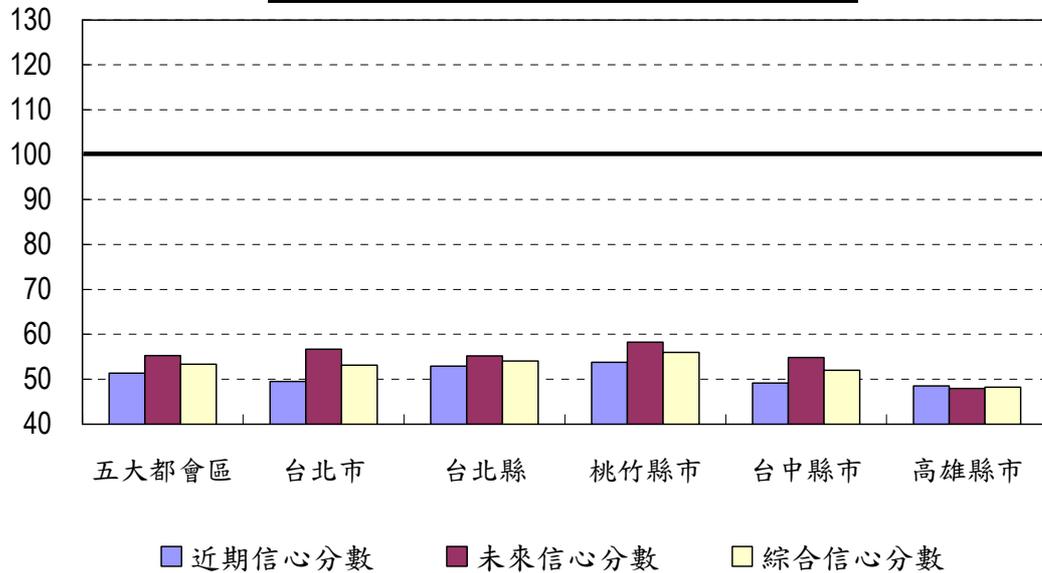


圖2.7.37 五大都會區已購屋者房價綜合信心分數連續五季圖

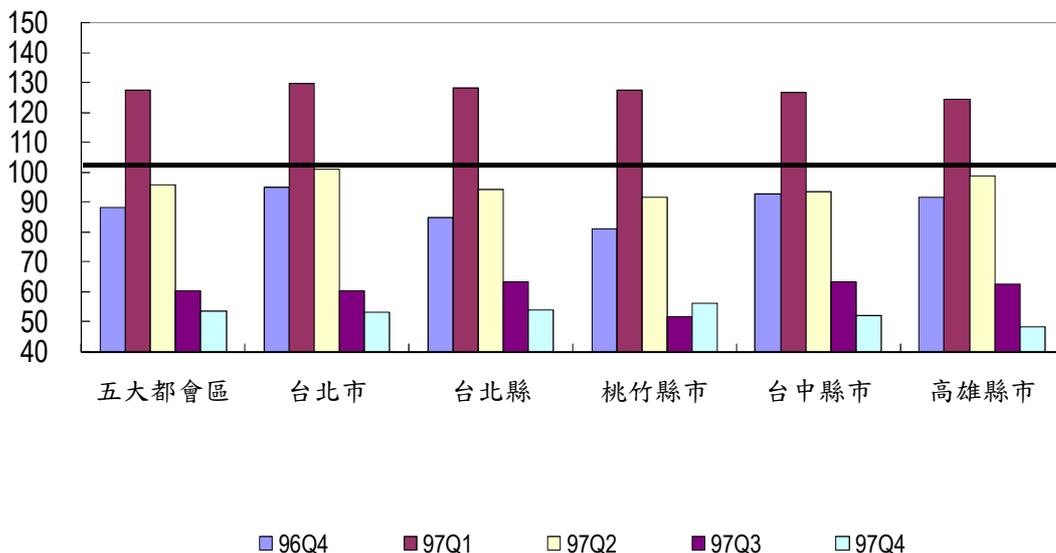


表 2.7.33 五大都會區已購屋者對房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	51.38	49.52	52.90	53.79	49.19	48.51
未來信心分數	55.28	56.67	55.19	58.22	54.88	47.90
綜合信心分數	53.33	53.10	54.05	56.01	52.04	48.21

表 2.7.34 五大都會區已購屋者房價漲跌看法比較

		五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期房價漲跌成數	上漲	1.05(9)	0.833(3)	N/A(0)	N/A(0)	1(1)	1.2(5)
	下跌	1.82(394)	1.98(60)	1.67(110)	1.88(63)	1.92(70)	1.79(91)
未來房價漲跌成數	上漲	1.64(21)	1.36(7)	2(3)	N/A(0)	2.33(3)	1.5(8)
	下跌	2.17(382)	2.29(56)	2.05(107)	2.23(63)	2.22(63)	2.16(88)

註：括弧內數據為樣本數

(九)已購屋者購屋自備款取得情形

就五大都會區已購屋者購屋自備款資金取得情形來看，整體來說以現金或存款(42.9%)為主，其次為金融機構貸款(27%)，再次之為父母資助(17%)。各地區中，現金或存款比例均超過四成；金融機構貸款比例最高為高雄縣市，佔 30.9%；父母資助比例最高為台北市，佔 18.1%；投入股市資金或獲利比例最高為台北市，佔 6.3%。

圖2.7.38 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源分配

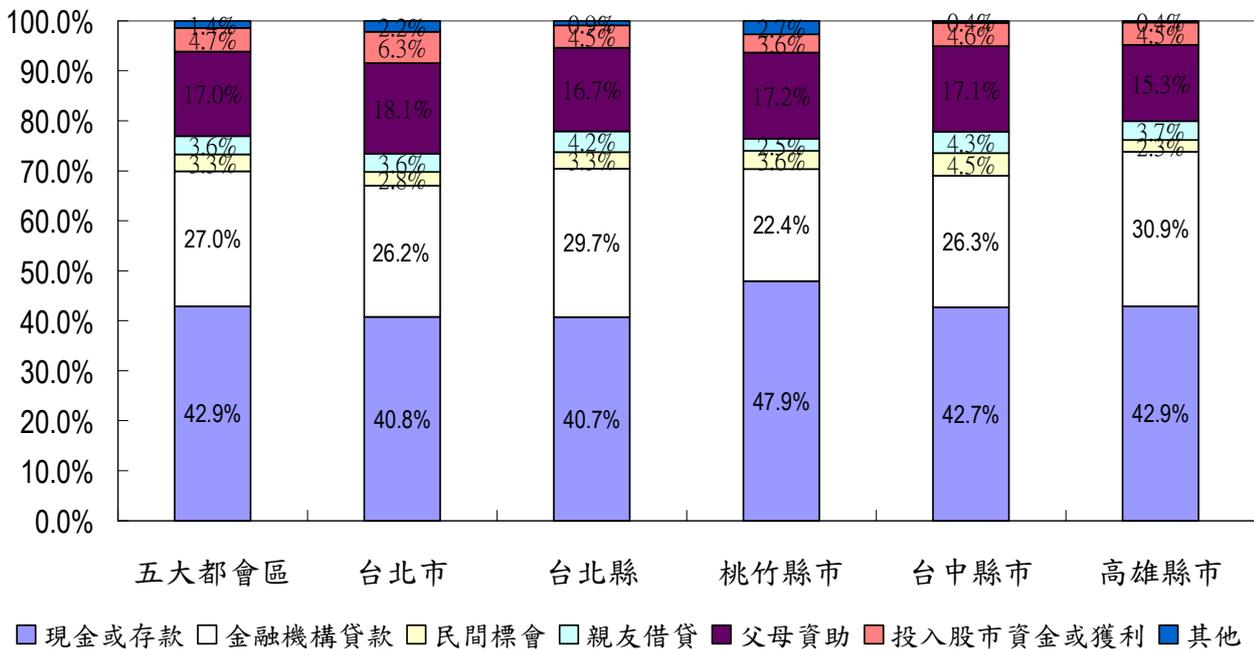


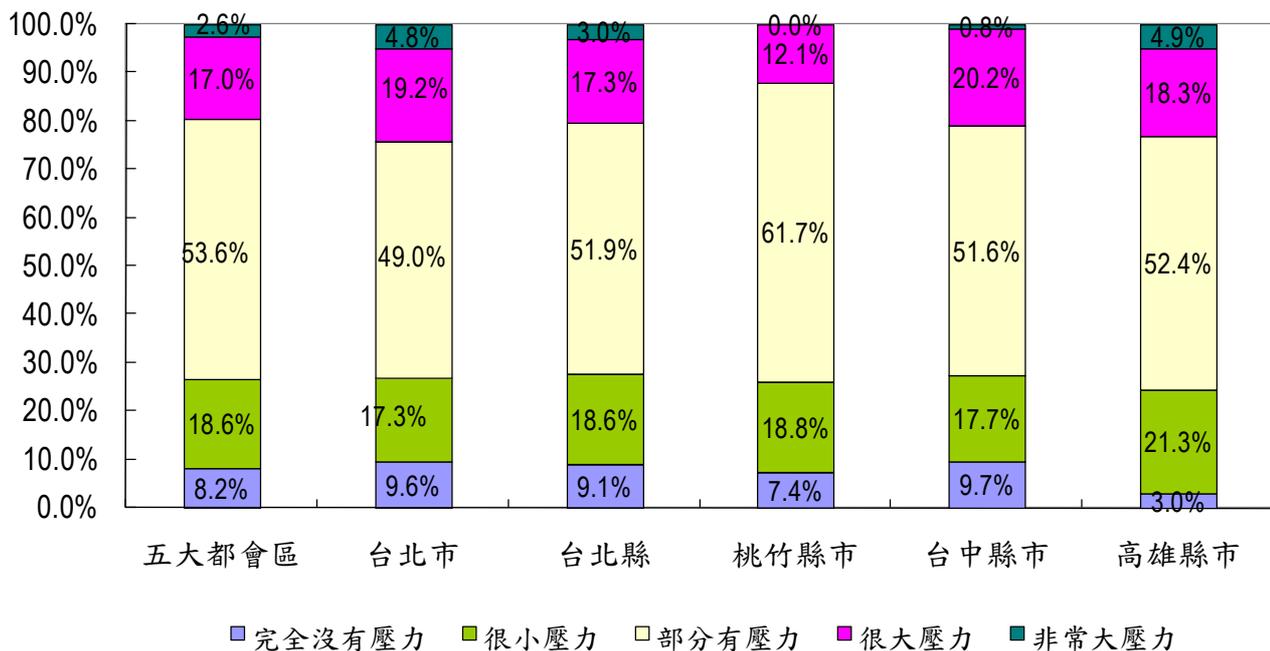
表 2.7.35 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	42.9%	40.8%	40.7%	47.9%	42.7%	42.9%
金融機構貸款	27.0%	26.2%	29.7%	22.4%	26.3%	30.9%
民間標會	3.3%	2.8%	3.3%	3.6%	4.5%	2.3%
親友借貸	3.6%	3.6%	4.2%	2.5%	4.3%	3.7%
父母資助	17.0%	18.1%	16.7%	17.2%	17.1%	15.3%
投入股市資金或獲利	4.7%	6.3%	4.5%	3.6%	4.6%	4.5%
其他	1.4%	2.2%	0.9%	2.7%	0.4%	0.4%

註：表中百分比數據係取各個購屋搜尋者投入購屋金額最多的三項資金來源，並依據金額多寡的排序進行加權計算。

(十)已購屋者購屋壓力情形

就五大都會區已購屋者購屋壓力來看，整體來說以部分有壓力(53.6%)為主，感到很大壓力或非常大壓力之比例達 19.6%。各地區購屋壓力指數與上季差異不大，且各地區間也同樣差異不大。

圖 2.7.39 五大都會區已購屋者購屋壓力分配**表 2.7.36 五大都會區已購屋者購屋壓力分配情形比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全沒有壓力	8.2%	9.6%	9.1%	7.4%	9.7%	3.0%
很小壓力	18.6%	17.3%	18.6%	18.8%	17.7%	21.3%
部分有壓力	53.6%	49.0%	51.9%	61.7%	51.6%	52.4%
很大壓力	17.0%	19.2%	17.3%	12.1%	20.2%	18.3%
非常大壓力	2.6%	4.8%	3.0%	0.0%	0.8%	4.9%
購屋壓力指數	1.87	1.92	1.87	1.79	1.85	2.01

八、已購屋者基本資料與需求分配

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者家庭平均月收入						
入						
未滿3萬元	2.8%	3.3%	2.7%	3.3%	7.0%	3.5%
3萬-未滿6萬元	23.1%	33.6%	40.7%	30.6%	34.5%	32.8%
6萬-未滿9萬元	32.4%	29.5%	32.0%	35.5%	25.7%	31.1%
9萬-未滿12萬元	18.5%	20.7%	15.3%	21.5%	20.5%	19.2%
12萬-未滿15萬元	5.6%	8.3%	6.0%	5.0%	7.0%	6.6%
15萬元及以上	17.6%	4.6%	3.3%	4.1%	5.3%	6.9%
購屋者年齡						
25歲及以下	1.0%	1.3%	0.0%	0.8%	0.0%	0.7%
26-35歲	35.3%	41.9%	48.6%	22.7%	27.8%	37.7%
36-45歲	43.1%	35.9%	36.6%	56.3%	48.1%	41.9%
46-55歲	20.6%	16.7%	13.4%	17.6%	20.3%	17.3%
56歲及以上	0.0%	4.3%	1.4%	2.5%	3.8%	2.5%
購屋後居住人數						
0人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	12.1%	9.6%	6.4%	2.2%	5.5%	7.8%
2人	33.0%	32.1%	26.4%	20.4%	24.8%	28.4%
3人	24.2%	21.1%	19.2%	21.5%	16.6%	20.8%
4人	19.8%	21.5%	28.8%	36.6%	33.1%	26.3%
5人	8.8%	10.0%	10.4%	12.9%	13.1%	10.6%
5人以上	2.2%	5.7%	8.8%	6.5%	6.9%	6.0%
購屋者家庭型態						
單身	20.0%	13.8%	12.5%	3.8%	10.9%	13.0%
夫婦	30.5%	33.6%	28.5%	25.0%	23.1%	29.4%
夫婦與未婚子女	31.6%	31.8%	33.3%	38.5%	51.3%	35.3%
夫婦與已婚子女	9.5%	8.3%	8.3%	12.5%	3.8%	8.6%
三代同堂	5.3%	9.7%	11.8%	16.3%	8.3%	10.1%
其他	3.2%	2.8%	5.6%	3.8%	2.6%	3.6%
性別						
男	55.3%	61.9%	52.1%	66.4%	55.3%	58.3%
女	44.7%	38.1%	47.9%	33.6%	44.7%	41.7%
職業						
軍公教	9.7%	15.4%	11.1%	13.3%	20.0%	13.5%
民間企業	64.1%	59.2%	72.9%	70.0%	49.4%	63.7%
自由業	14.6%	14.0%	3.5%	13.3%	21.3%	12.5%
家管	2.9%	4.4%	5.6%	2.5%	1.9%	3.8%
無	1.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%
其他	7.8%	6.6%	6.9%	0.8%	7.5%	6.2%

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
職位						
負責人	10.9%	11.8%	7.4%	5.2%	8.5%	9.3%
主管	18.5%	13.7%	5.0%	17.7%	14.9%	13.4%
職員	67.4%	68.7%	83.5%	71.9%	68.1%	72.2%
不適用	3.3%	5.7%	4.1%	5.2%	8.5%	5.1%
教育程度						
小學以下	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
國(初)中	2.8%	4.3%	3.4%	2.5%	3.0%	3.4%
高中/職	13.2%	13.6%	18.9%	21.3%	21.9%	16.8%
大專	63.2%	72.3%	66.9%	71.3%	63.3%	68.1%
研究所以上	20.8%	9.4%	10.8%	4.9%	11.8%	11.6%
擁屋數						
一戶	50.5%	44.4%	42.1%	48.0%	47.7%	46.0%
二戶	38.3%	41.6%	46.1%	41.6%	40.7%	41.8%
三戶	10.3%	9.1%	11.8%	10.4%	11.0%	10.4%
四戶	0.9%	1.2%	0.0%	0.0%	0.6%	0.6%
五戶及五戶以上	0.0%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%
前屋居住年數						
2年及以下	3.9%	4.0%	1.4%	3.5%	1.9%	3.1%
3年-5年	18.4%	12.1%	15.6%	21.1%	14.3%	15.7%
6年-10年	18.4%	15.2%	19.9%	23.7%	16.1%	18.2%
11年-20年	40.8%	36.6%	36.2%	28.9%	37.3%	36.3%
21年及以上	18.4%	32.1%	27.0%	22.8%	30.4%	26.7%
購屋者平均年齡(歲)	37.7	37.6	36.2	38.5	38.9	37.6
購屋後居住人數(人)	2.8	3.1	3.4	3.5	3.4	3.2

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.2 歷次已購屋者基本資料

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
購屋者家庭平均月收入					
未滿3萬元	3.9%	4.6%	3.7%	2.5%	3.5%
3萬-未滿6萬元	35.9%	29.9%	29.6%	31.8%	32.8%
6萬-未滿9萬元	27.6%	28.8%	38.1%	32.2%	31.1%
9萬-未滿12萬元	19.0%	19.0%	17.2%	18.1%	19.2%
12萬-未滿15萬元	6.0%	7.9%	6.0%	6.9%	6.6%
15萬元及以上	7.7%	9.9%	5.4%	8.5%	6.9%
購屋者年齡					
25歲及以下	1.3%	1.7%	2.2%	1.3%	0.7%
26-35歲	39.2%	37.5%	36.5%	39.4%	37.7%
36-45歲	38.6%	39.5%	39.7%	38.4%	41.9%
46-55歲	18.1%	17.7%	18.0%	16.2%	17.3%
56歲及以上	2.8%	3.5%	3.6%	4.6%	2.5%
購屋後居住人數					
0人	1.7%	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	9.5%	8.4%	6.7%	10.3%	7.8%
2人	25.1%	22.8%	27.1%	25.2%	28.4%
3人	22.6%	20.0%	17.5%	20.2%	20.8%
4人	26.5%	29.0%	33.8%	27.0%	26.3%
5人	10.0%	12.2%	11.4%	12.7%	10.6%
5人以上	4.6%	6.2%	3.5%	4.6%	6.0%
購屋者平均年齡(歲)	37.0	37.7	37.5	37.3	37.6
購屋後居住人數(人)	3.2	3.4	3.3	3.2	3.2

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋目的						
純自住	57.4%	60.1%	70.0%	65.0%	70.3%	63.7%
偏自住	21.3%	22.2%	16.7%	17.9%	20.3%	19.9%
偏投資	17.6%	13.2%	12.0%	10.6%	8.7%	12.9%
純投資	3.7%	4.5%	1.3%	6.5%	0.6%	3.5%
前屋權屬						
自有	37.1%	35.6%	38.1%	34.1%	38.8%	36.6%
父母子女有	39.0%	45.8%	51.7%	43.1%	46.1%	45.4%
租屋	21.9%	17.4%	10.2%	22.0%	13.3%	16.9%
其他	1.9%	1.3%	0.0%	0.8%	1.8%	1.1%
購屋族群						
首購自住	58.1%	59.6%	59.3%	62.0%	58.5%	59.4%
換屋自住	20.0%	22.1%	26.9%	20.7%	31.7%	23.7%
投資	21.9%	18.3%	13.8%	17.4%	9.8%	16.9%
購屋壓力						
完全沒有壓力	9.6%	9.1%	7.4%	9.7%	3.0%	8.2%
很小壓力	17.3%	18.6%	18.8%	17.7%	21.3%	18.6%
部分有壓力	49.0%	51.9%	61.7%	51.6%	52.4%	53.6%
很大壓力	19.2%	17.3%	12.1%	20.2%	18.3%	17.0%
非常大壓力	4.8%	3.0%	0.0%	0.8%	4.9%	2.6%
市場類型						
預售屋	12.1%	14.1%	8.0%	22.2%	7.0%	12.7%
新成屋	24.3%	24.9%	52.7%	46.0%	53.8%	37.5%
中古屋	61.7%	57.7%	32.0%	31.0%	33.9%	46.1%
拍賣屋	1.9%	2.9%	6.0%	0.8%	5.3%	3.4%
其他	0.0%	0.4%	1.3%	0.0%	0.0%	0.4%
房屋類型						
透天厝/別墅	1.9%	0.4%	13.2%	13.5%	11.5%	6.8%
5樓以下公寓	31.1%	28.9%	11.0%	18.0%	15.3%	22.2%
6-12樓大廈	42.5%	32.6%	37.5%	29.7%	19.1%	33.7%
13樓以上大廈	24.5%	38.1%	38.2%	38.7%	54.1%	37.4%
購屋面積						
未滿20坪	14.7%	6.1%	2.2%	4.7%	2.1%	6.3%
21-未滿30坪	31.4%	41.0%	21.6%	15.1%	20.0%	28.5%
31-未滿40坪	39.2%	34.5%	30.6%	22.6%	24.8%	31.7%
41-未滿50坪	7.8%	12.2%	16.4%	25.5%	19.3%	15.0%
50坪及以上	6.9%	6.1%	29.1%	32.1%	33.8%	18.4%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
房屋總價						
未滿200萬元	0.0%	0.4%	2.9%	2.5%	6.9%	2.0%
200萬-未滿300萬元	2.0%	2.7%	14.0%	15.0%	13.8%	8.2%
300萬-未滿400萬元	1.0%	14.3%	17.6%	15.0%	15.2%	12.6%
400萬-未滿500萬元	7.8%	23.2%	19.9%	20.0%	20.7%	18.6%
500萬-未滿600萬元	9.8%	17.9%	16.2%	20.0%	14.5%	15.8%
600萬-未滿900萬元	26.5%	29.0%	19.1%	19.2%	22.8%	24.1%
900萬-未滿1200萬元	27.5%	8.9%	5.1%	7.5%	3.4%	10.9%
1200萬-未滿2000萬元	14.7%	3.6%	3.7%	0.8%	2.1%	5.3%
2000萬元及以上	10.8%	0.0%	1.5%	0.0%	0.7%	2.6%
房屋單價						
5萬元/坪及以下	0.0%	0.0%	0.8%	0.0%	5.9%	0.9%
6-10萬元/坪	0.0%	2.3%	33.1%	31.7%	33.8%	16.7%
11-15萬元/坪	1.0%	32.6%	43.8%	48.1%	43.4%	32.3%
16-20萬元/坪	12.1%	29.8%	17.7%	13.5%	13.2%	19.3%
21-25萬元/坪	15.2%	21.1%	3.8%	2.9%	3.7%	11.4%
26-30萬元/坪	19.2%	9.2%	0.8%	2.9%	0.0%	7.3%
31萬元/坪及以上	52.5%	5.0%	0.0%	1.0%	0.0%	12.2%
預算與實際購屋價格						
低於76%	3.4%	2.6%	3.6%	4.5%	6.4%	3.7%
76%~85%	5.7%	5.6%	3.6%	8.9%	9.3%	6.1%
86%~95%	21.6%	20.9%	33.3%	27.7%	20.0%	24.7%
96%~105%	20.5%	26.0%	20.7%	23.2%	39.3%	24.8%
106%~115%	18.2%	21.4%	17.1%	17.9%	13.6%	18.4%
116%~125%	15.9%	12.8%	11.7%	14.3%	4.3%	12.4%
高於125%	14.8%	10.7%	9.9%	3.6%	7.1%	9.9%
規劃與實際房屋面積						
低於76%	8.0%	5.7%	2.9%	4.8%	1.5%	4.9%
76%~85%	13.6%	9.4%	10.5%	15.5%	11.5%	11.6%
86%~95%	25.0%	30.2%	19.0%	27.4%	22.3%	25.3%
96%~105%	11.4%	27.1%	30.5%	33.3%	26.9%	25.6%
106%~115%	19.3%	14.6%	16.2%	10.7%	18.5%	15.8%
116%~125%	15.9%	7.8%	9.5%	6.0%	12.3%	10.1%
高於125%	6.8%	5.2%	11.4%	2.4%	6.9%	6.7%
公設比						
小於6%	12.9%	2.9%	3.2%	7.7%	3.7%	5.8%
6%~15%	14.5%	19.0%	14.5%	12.8%	31.5%	17.6%
16%~25%	40.3%	42.3%	54.8%	64.1%	33.3%	46.9%
大於25%	32.3%	35.8%	27.4%	15.4%	31.5%	29.7%

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
中古屋屋齡						
5年及以下	13.6%	9.4%	16.7%	30.8%	22.4%	16.5%
6~10年	3.0%	7.9%	25.0%	35.9%	10.3%	15.1%
11~20年	33.3%	43.9%	52.1%	28.2%	46.6%	41.7%
21年及以上	50.0%	38.8%	6.3%	5.1%	20.7%	26.7%
整體房屋居住條件						
變好	74.0%	67.6%	77.5%	83.0%	80.0%	74.8%
不變	17.7%	31.1%	18.1%	15.2%	18.7%	21.7%
變壞	8.3%	1.4%	4.3%	1.8%	1.3%	3.5%
遷徙距離						
跨縣市遷入	23.0%	15.2%	10.5%	11.8%	13.0%	14.9%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	35.0%	25.4%	32.2%	39.5%	34.3%	31.9%
同縣市同鄉鎮市區遷入	42.0%	59.4%	57.3%	48.7%	52.7%	53.1%
規劃與實際購買地區						
不同縣市	15.7%	28.3%	21.7%	11.9%	16.8%	20.6%
同縣市不同鄉鎮市區	38.0%	19.3%	21.7%	27.8%	26.0%	25.6%
同縣市同鄉鎮市區	46.3%	52.5%	56.6%	60.3%	57.2%	53.8%
購屋自備款主要來源						
現金或存款	40.8%	40.6%	47.9%	41.2%	43.3%	42.7%
金融機構貸款	26.5%	29.5%	22.2%	26.3%	30.8%	27.0%
民間標會	2.8%	3.2%	3.6%	4.7%	2.3%	3.3%
親友借貸	3.6%	3.9%	2.7%	4.5%	3.7%	3.7%
父母資助	17.7%	16.9%	16.6%	18.5%	15.2%	17.1%
投入股市資金或獲利	6.4%	4.7%	4.0%	4.4%	4.2%	4.8%
其他	2.2%	1.0%	3.0%	0.5%	0.4%	1.5%
購屋主要重視條件						
居住單元	22.7%	25.2%	27.5%	28.9%	29.5%	26.2%
社區環境	24.6%	26.9%	26.7%	26.9%	26.8%	26.4%
鄰里環境	13.9%	11.6%	12.9%	11.8%	11.7%	12.4%
景觀	5.8%	5.6%	5.1%	5.9%	6.1%	5.6%
風水	3.7%	2.3%	1.3%	1.5%	1.5%	2.2%
價格	24.5%	23.7%	21.9%	19.5%	23.2%	22.8%
其他	4.7%	4.7%	4.7%	5.5%	1.2%	4.4%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
對近期房價趨勢看法						
大幅下跌	17.1%	10.8%	13.8%	21.0%	23.8%	15.7%
微幅下跌	69.5%	72.6%	68.3%	61.3%	60.1%	67.9%
維持平穩	10.5%	16.6%	14.5%	16.1%	11.3%	14.2%
微幅上漲	2.9%	0.0%	3.4%	1.6%	4.8%	2.1%
大幅上漲	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
對未來房價趨勢看法						
大幅下跌	16.2%	17.4%	19.2%	22.8%	35.9%	20.5%
微幅下跌	61.9%	58.1%	50.7%	48.8%	41.9%	54.0%
維持平穩	14.3%	21.2%	24.7%	24.4%	12.6%	20.0%
微幅上漲	7.6%	3.3%	5.5%	4.1%	9.6%	5.5%
大幅上漲	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
購屋平均搜尋時間(月)	6.3	5.2	5.6	5.1	6.0	5.6
平均看屋間數(屋)	12.1	9.8	9.5	8.6	8.3	9.9
購屋平均面積(坪)	32.0	32.0	40.0	45.5	43.3	37.1
購屋平均總價(萬元)	960.0	580.0	500.0	545.0	494.0	623.0
購屋平均單價(萬元/坪)	31.3	18.0	11.9	11.3	11.3	17.5
平均房數	2.7	2.8	3.3	3.4	3.4	3.0
平均廳數	1.6	1.6	1.8	1.9	1.8	1.7
平均衛數	1.5	1.8	2.2	2.2	2.2	1.9
購屋平均議價空間	11.2%	10.2%	8.7%	12.4%	8.9%	10.2%
房價年所得比(倍)	10.2	6.7	6.2	6.4	5.3	7.1
房貸支出佔每月所得比	43.0%	29.6%	24.5%	27.2%	19.7%	29.6%
透過仲介購屋比例	70.3%	63.0%	36.1%	46.6%	41.8%	53.6%
透過仲介購置中古屋比例	81.8%	80.0%	63.4%	84.6%	68.8%	76.0%

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
購屋目的					
純自住	57.2%	58.6%	60.9%	59.7%	63.7%
偏自住	23.7%	20.5%	24.6%	24.4%	19.9%
偏投資	14.5%	15.3%	10.1%	11.8%	12.9%
純投資	4.7%	5.7%	4.4%	4.1%	3.5%
前屋權屬					
自有	39.3%	44.4%	43.8%	39.5%	36.6%
父母子女有	44.9%	38.7%	38.6%	41.6%	45.4%
租屋	14.2%	15.3%	16.3%	17.5%	16.9%
其他	1.7%	1.5%	1.4%	1.4%	1.1%
購屋族群					
首購自住	54.7%	51.1%	52.2%	55.9%	59.4%
換屋自住	26.2%	28.0%	33.5%	28.2%	23.7%
投資	19.0%	20.9%	14.3%	15.9%	16.9%
住宅市場類型					
預售屋	12.8%	13.4%	17.0%	18.4%	12.7%
新成屋	41.8%	42.8%	35.7%	34.6%	37.5%
中古屋	43.4%	40.6%	45.6%	44.8%	46.1%
拍賣屋	1.7%	2.2%	1.3%	2.0%	3.4%
其他	0.2%	0.9%	0.4%	0.3%	0.4%
購屋產品類型					
透天厝/別墅	6.2%	9.6%	5.9%	7.4%	6.8%
5樓以下公寓	17.5%	23.4%	24.8%	23.3%	22.2%
6~12樓大廈	32.0%	34.9%	32.6%	35.0%	33.7%
13樓以上大廈	44.3%	32.2%	36.7%	34.4%	37.4%
購屋面積					
未滿20坪	7.1%	5.7%	5.0%	4.9%	6.3%
21-未滿30坪	30.0%	25.6%	30.9%	26.8%	28.5%
31-未滿40坪	32.5%	34.2%	33.0%	33.4%	31.7%
41-未滿50坪	10.7%	14.2%	11.4%	15.5%	15.0%
50坪及以上	19.7%	20.3%	19.7%	19.4%	18.4%
購屋總價					
未滿200萬元	3.5%	2.1%	1.5%	2.8%	2.0%
200萬-未滿300萬元	8.7%	5.9%	5.5%	7.4%	8.2%
300萬-未滿400萬元	11.2%	9.2%	10.0%	9.2%	12.6%
400萬-未滿500萬元	16.0%	13.3%	18.2%	14.5%	18.6%
500萬-未滿600萬元	12.7%	11.6%	15.1%	14.1%	15.8%
600萬-未滿900萬元	29.0%	30.4%	31.2%	28.0%	24.1%
900萬-未滿1200萬元	7.8%	12.9%	7.6%	11.7%	10.9%
1200萬-未滿2000萬元	9.5%	12.3%	9.4%	8.3%	5.3%
2000萬元及以上	1.7%	2.3%	1.4%	3.9%	2.6%

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求(續)

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
對近期房價趨勢看法					
大幅下跌	2.7%	0.4%	3.1%	9.9%	15.7%
微幅下跌	43.1%	13.5%	24.2%	65.1%	67.9%
維持平穩	36.3%	30.8%	39.5%	19.8%	14.2%
微幅上漲	16.6%	45.1%	25.2%	4.5%	2.1%
大幅上漲	1.4%	10.2%	8.0%	0.8%	0.0%
對未來房價趨勢看法					
大幅下跌	6.8%	1.7%	7.4%	17.2%	20.5%
微幅下跌	33.8%	11.6%	40.2%	52.9%	54.0%
維持平穩	32.9%	27.1%	31.2%	23.7%	20.0%
微幅上漲	23.6%	45.1%	16.1%	5.4%	5.5%
大幅上漲	2.8%	14.5%	5.2%	0.7%	0.0%
平均房廳衛數	3.1/1.7/2.0	3.2/1.8/2.0	3.1/1.7/1.9	3.1/1.7/1.9	3.0/1.7/1.9
平均搜尋時間(月)/看屋間數(屋)	5.2/8.9	6.2/9.6	5.7/10.0	6.2/9.1	5.6/9.9
購屋平均面積(坪)	35.8	37.8	35.6	37.4	37.1
購屋平均總價/單價(萬元)	603.8/17.7	711.0/18.9	625.8/18.2	636.1/18.5	623.0/17.5
購屋平均議價空間(%)	8.5%	9.0%	9.3%	9.8%	10.2%
房價年所得比/房貸支出佔每月所得比(%)	7.0/30.8%	7.5/33.1%	7.3/33.5%	7.4/33.6%	7.1/29.6%
透過仲介購屋比例/透過仲介購置 中古屋比例	44.2%/69.3%	46.5%/69.0%	53.4%/68.0%	43.0%/63.6%	53.6%/76.0%

參、購屋搜尋者住宅需求狀況

一、五大都會區

本季五大都會區購屋搜尋者需求動向呈現需求結構無明顯變化，且持續傾向看跌房價。本季需求動機結構並無明顯變化，首購自住需求仍維持主流地位；中古屋及新成屋仍為市場類型需求之雙主流，需求結構無明顯變化；大樓類型仍為潛在需求主流。近期、未來與綜合房價信心分數均持續下降，下降幅度已有減緩跡象，惟近期與綜合信心分數均低於 50 分，顯示購屋搜尋者對於房價仍傾向看跌。

(一)購屋動機

本季購屋搜尋者自住需求佔全部購屋搜尋者的 80.4%，其中首購自住佔 51.8%，換屋自住佔 28.6%；投資需求佔 19.6%。相較於去年同季，首購自住需求減少 2.0 個百分點，換屋自住需求增加 3.3 個百分點，投資需求則減少 1.4 個百分點；相較於上季，首購自住需求減少 0.4 個百分點，換屋自住需求增加 1.4 個百分點，投資需求則減少 0.9 個百分點。綜合觀察，本季購屋動機並無明顯變化；長期而言，購屋動機結構仍維持以首購自住需求為主流。

圖 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者購屋動機

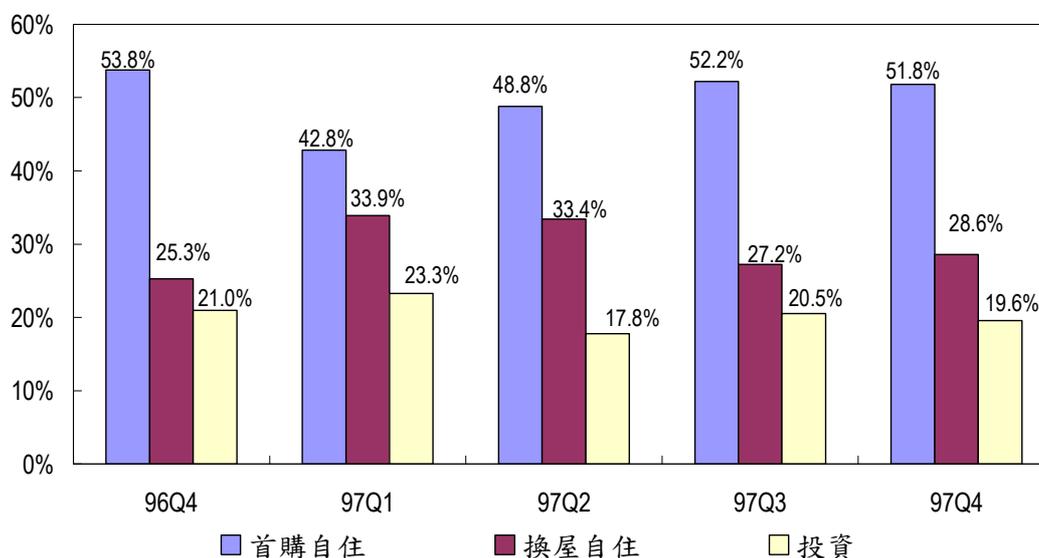
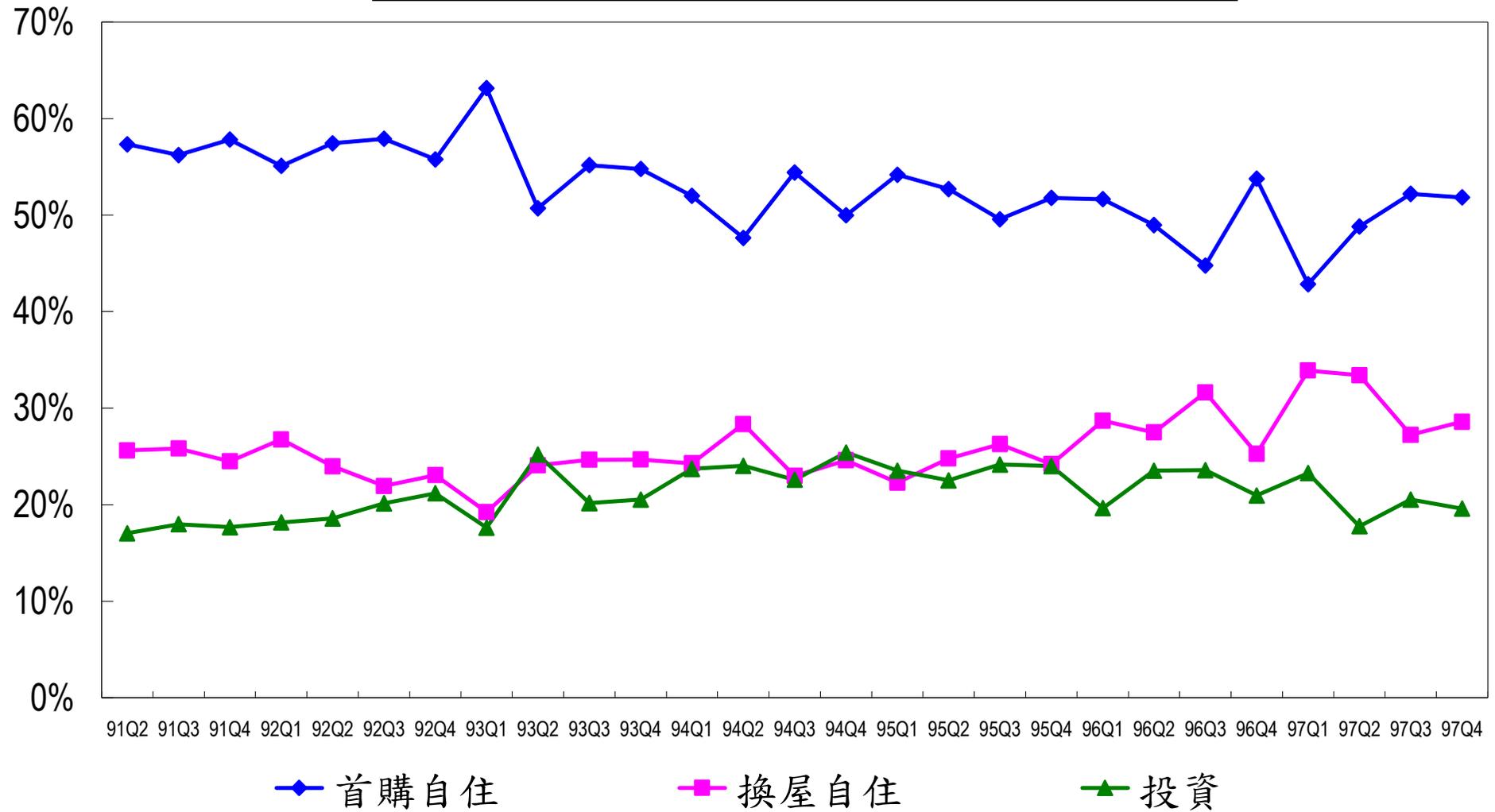


表 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	50.0%	54.2%	52.7%	49.6%	51.8%	51.7%	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%	48.8%	52.2%	51.8%
換屋自住	24.6%	22.3%	24.8%	26.3%	24.2%	28.7%	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%	33.4%	27.2%	28.6%
投資	25.4%	23.5%	22.5%	24.2%	24.0%	19.6%	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%	17.8%	20.5%	19.6%

圖3.1.2 五大都會區購屋搜尋者購屋動機趨勢圖



(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋與新成屋潛在需求，仍維持雙主流需求結構，分別佔45.4%、43.6%。相較去年同季，中古屋需求增加2.9個百分點，新成屋需求則增加0.3個百分點；相較於上季，中古屋需求減少3.5個百分點，新成屋需求則增加0.8個百分點。長期而言，維持以中古屋及新成屋為主的需求趨勢，兩者比重略有消長，需求結構無明顯變化。

圖3.1.3 五大都會區購屋搜尋者購屋市場類型分配

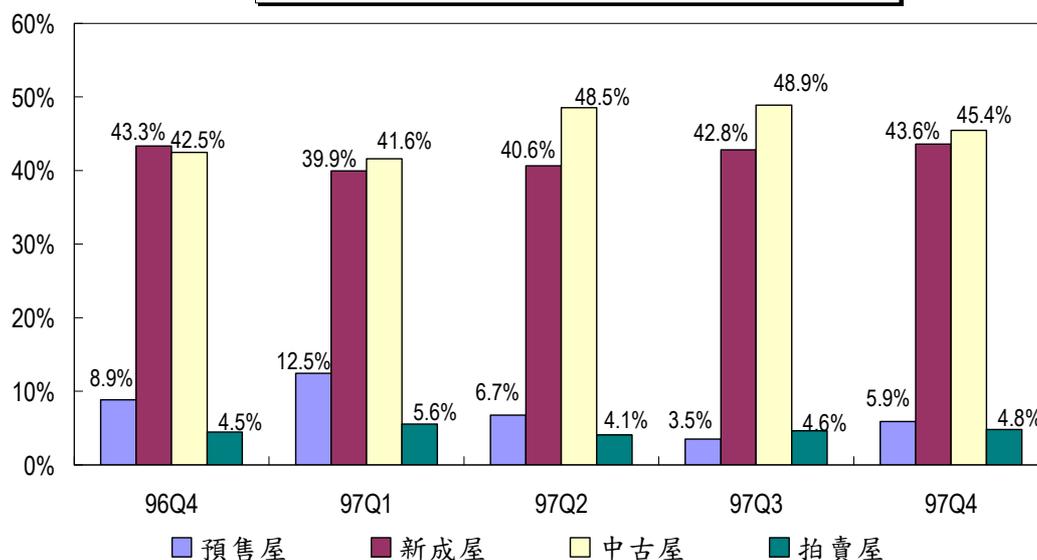
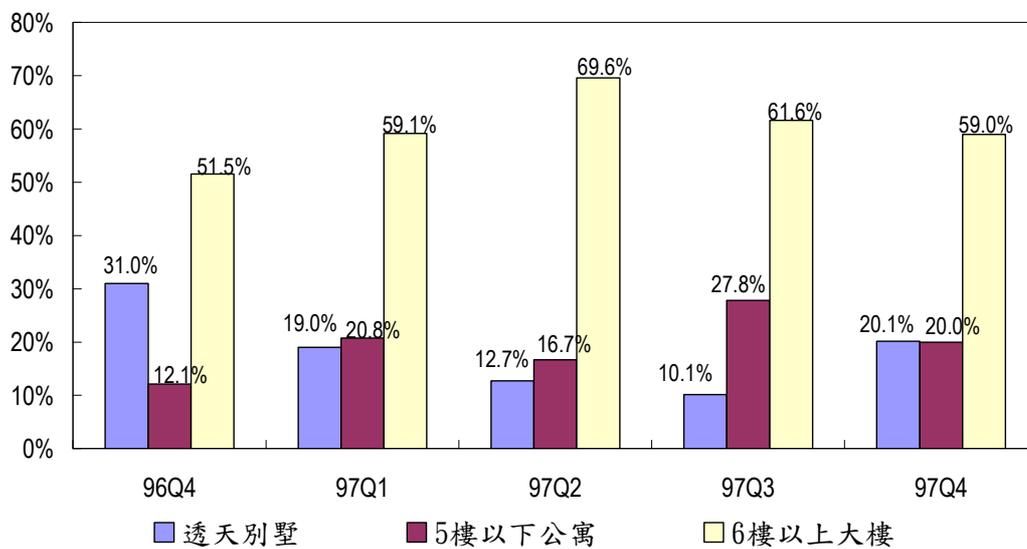


表 3.1.2 五大都會區購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	6.4%	8.9%	6.1%	8.1%	7.0%	7.5%	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%	6.7%	3.5%	5.9%
新成屋	32.1%	39.4%	29.7%	35.7%	38.1%	44.5%	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%	40.6%	42.8%	43.6%
中古屋	54.5%	47.1%	58.7%	49.2%	49.6%	43.5%	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%	48.5%	48.9%	45.4%
拍賣屋	6.8%	3.9%	5.1%	6.8%	5.1%	3.9%	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%	4.1%	4.6%	4.8%
其他	0.2%	0.7%	0.4%	0.2%	0.3%	0.6%	1.6%	0.6%	0.9%	0.5%	0.0%	0.2%	0.3%

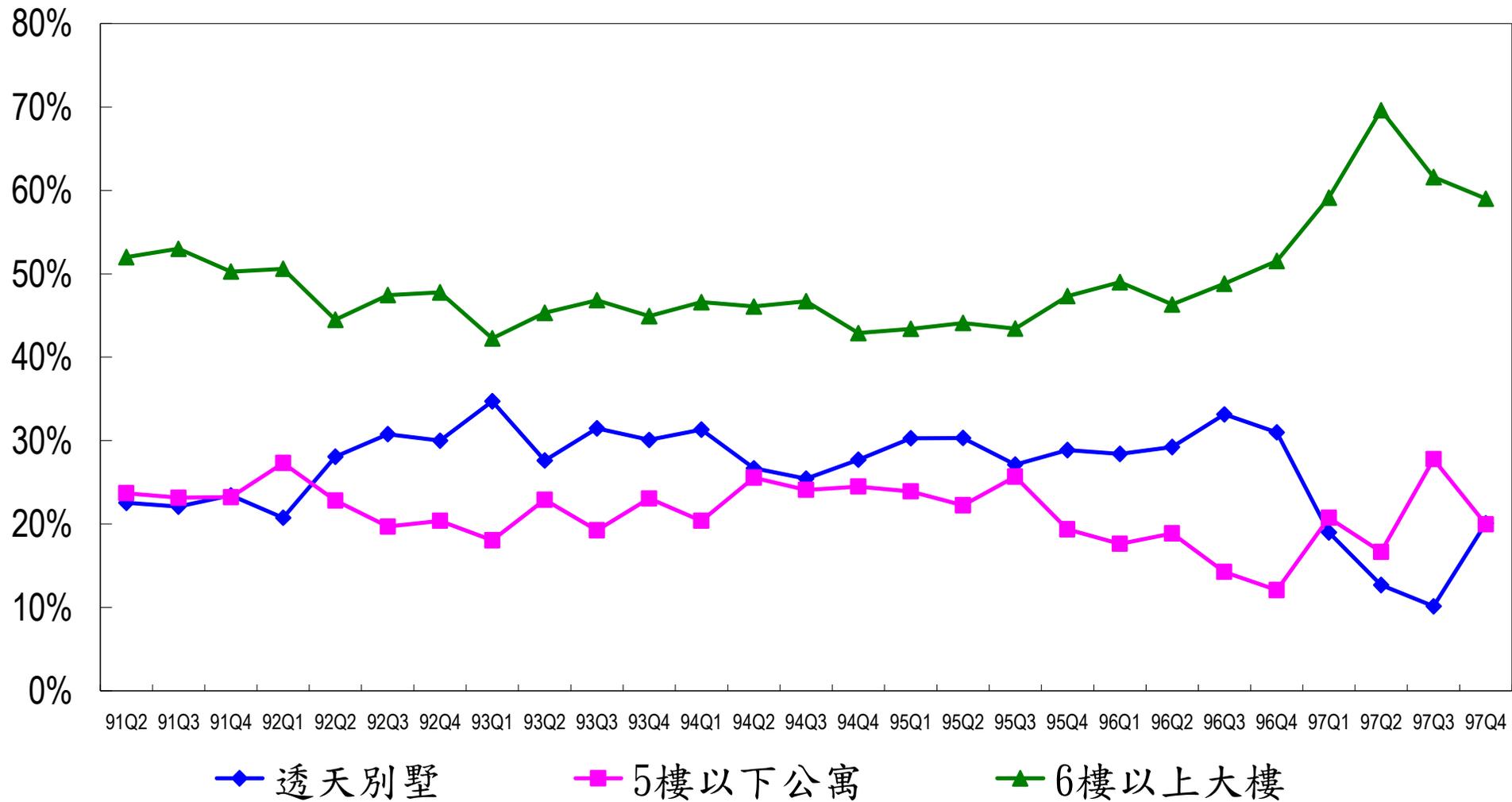
(三)房屋類型

從房屋類型來看，以大樓比重最高，為 59.0%，公寓需求及透天別墅需求則分別各佔約兩成之比重。相較於去年同季，大樓及公寓需求比重分別增加 7.5 個、7.9 個百分點，透天別墅需求比重則減少 10.9 個百分點；相較於上季，大樓及公寓需求比重分別減少 2.6 個、7.8 個百分點，透天別墅需求比重則增加 10.0 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為五大都會區潛在需求主流，透天別墅及公寓需求比重互有消長；長期而言，大樓仍為主要需求產品。

圖3.1.4 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型分配**表 3.1.3 五大都會區購屋搜尋者各季購買房屋類型比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	27.7%	30.3%	30.3%	27.1%	28.9%	28.4%	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%	12.7%	10.1%	20.1%
5樓以下公寓	24.5%	23.9%	22.2%	25.7%	19.4%	17.6%	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%	16.7%	27.8%	20.0%
6樓以上大樓	42.9%	43.4%	44.1%	43.4%	47.3%	49.0%	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%	69.6%	61.6%	59.0%
其他	4.9%	2.4%	3.3%	3.8%	4.5%	5.0%	5.6%	3.8%	5.4%	1.1%	1.1%	0.5%	0.9%

圖3.1.5 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型趨勢圖



(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季五大都會區購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，看跌者比例佔 86.6%，11.0%認為會持平，僅 2.4%認為本季房價會上漲；相較於去年同季及上季，看跌者分別增加 23.5 個、4.9 個百分點，看漲者則分別減少 9.0 個、1.7 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者比重為 76.6%，16.6%仍維持房價持平，看漲者比重僅佔 6.8%；相較於去年同季，看跌者比重明顯增加 29.1 個百分點，看漲者則減少 16.9 個百分點，相較於上季則無明顯變化。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者對於本季及明年同季房價看法延續上季而持續看跌，看跌者比重仍維持在八成上下，尤其大幅看跌的比例均為自 91Q2 開始調查以來之新高；看跌明年同季房價的比例較看跌本季房價的比例略低，後續變化應予關注。

表 3.1.4 五大都會區各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	2.6%	3.1%	3.6%	2.2%	2.5%	2.9%	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%	6.3%	22.3%	30.2%
小跌	28.7%	21.0%	18.8%	21.7%	16.8%	13.7%	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%	35.3%	59.4%	56.4%
持平	38.5%	43.4%	39.3%	45.4%	40.0%	47.9%	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%	27.0%	14.2%	11.0%
小漲	23.6%	27.7%	28.6%	24.1%	32.8%	29.2%	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%	22.4%	2.5%	1.2%
大漲	6.6%	4.8%	9.7%	6.6%	8.0%	6.3%	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%	8.9%	1.6%	1.2%

表 3.1.5 五大都會區各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	11.5%	9.1%	7.3%	8.3%	4.4%	6.2%	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%	15.5%	26.4%	31.1%
小跌	34.8%	24.4%	24.1%	30.3%	23.1%	25.8%	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%	42.7%	50.5%	45.5%
持平	29.9%	35.2%	37.1%	35.3%	32.7%	38.7%	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%	22.9%	17.2%	16.6%
小漲	20.3%	25.6%	25.6%	21.4%	32.7%	23.7%	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%	15.5%	5.0%	5.5%
大漲	3.5%	5.8%	5.9%	4.6%	7.1%	5.6%	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%	3.5%	0.9%	1.3%

圖3.1.6 五大都會區購屋搜尋者對本季房價趨勢看法趨勢圖

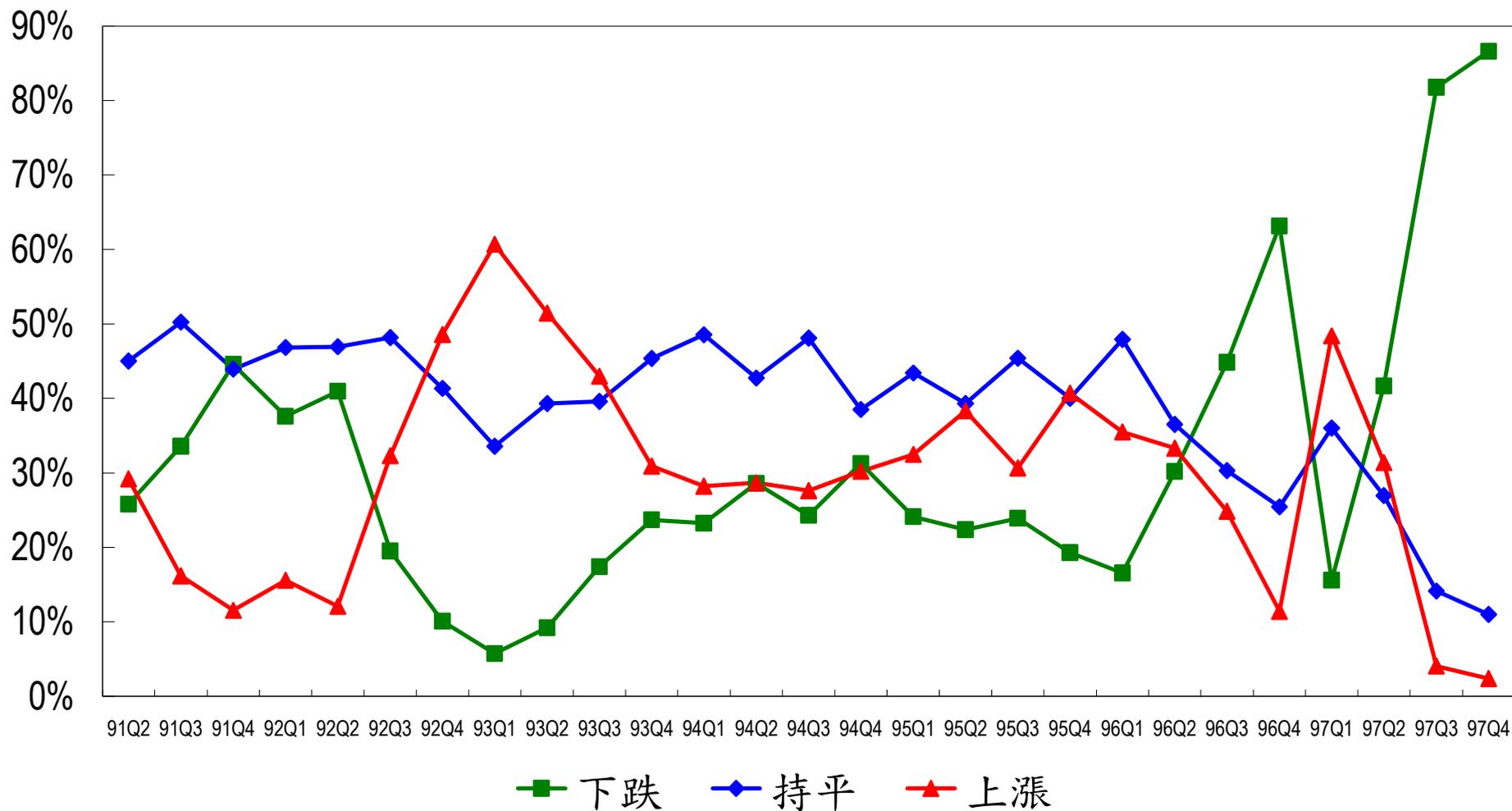
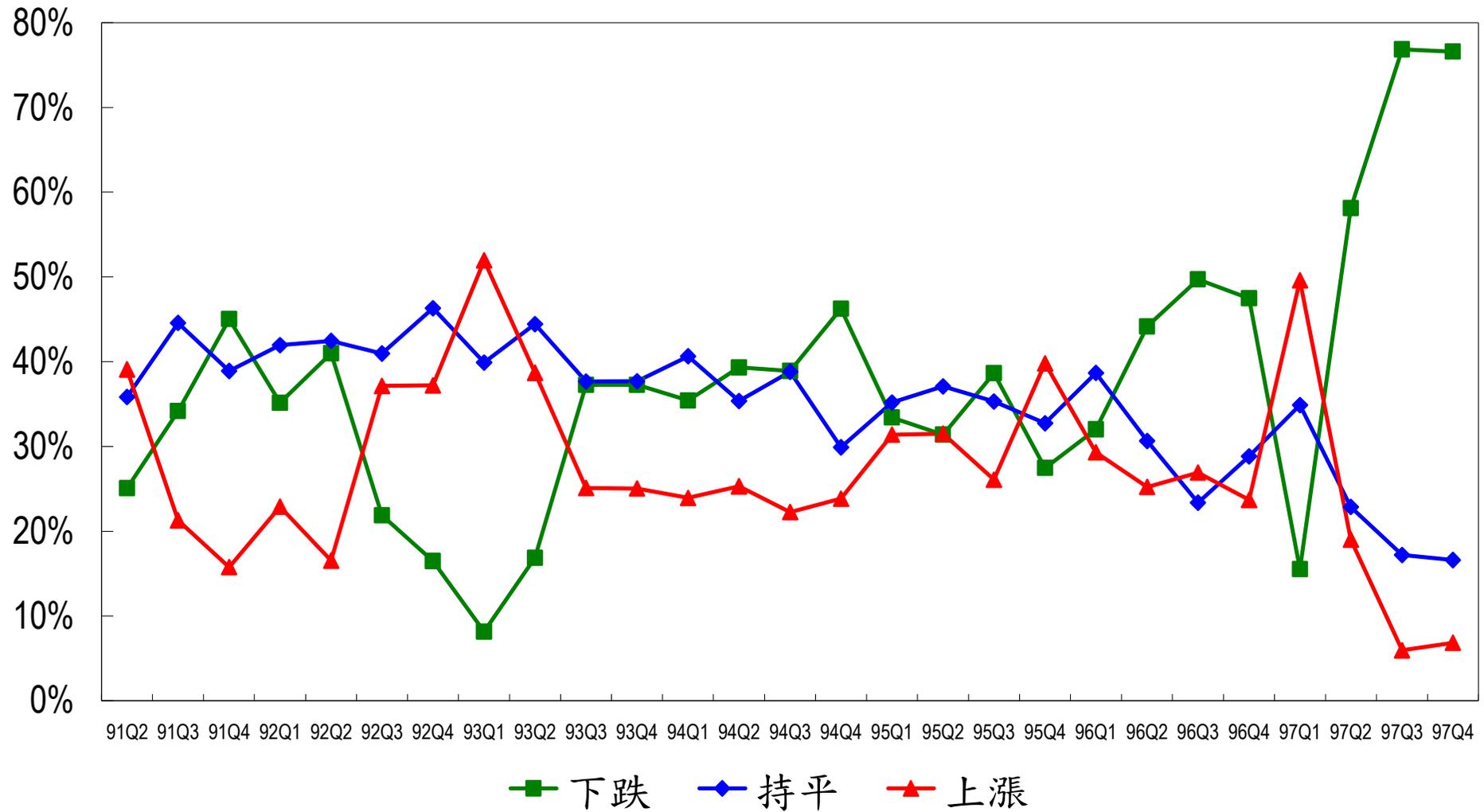


圖3.1.7 五大都會區購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

本季五大都會區購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 46.80 分，近期信心分數為 43.39 分，對未來信心分數則為 50.20 分。相較於去年同季，近期、未來及綜合信心分數分別大幅減少 28.01 分、33.17 分、30.58 分；相較於上季，近期、未來及綜合信心分數則分別減少 7.39 分、1.61 分、4.50 分。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者的三項信心分數均持續下降，下降幅度已有減緩跡象，惟近期與綜合信心分數均低於 50 分，顯示購屋搜尋者對於房價仍傾向看跌。

圖3.1.8 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

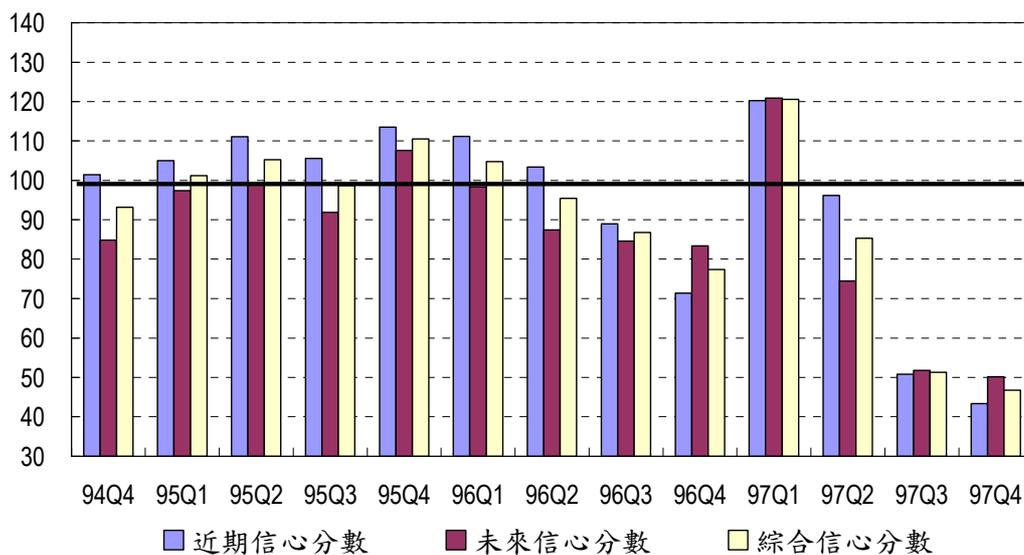


表 3.1.6 五大都會區購屋搜尋者信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	101.45	105.01	111.06	105.54	113.48	111.17	103.42	89.02	71.40	120.19	96.17	50.78	43.39
未來信心分數	84.82	97.36	99.39	91.86	107.54	98.37	87.46	84.58	83.37	120.92	74.47	51.81	50.20
綜合信心分數	93.14	101.18	105.23	98.70	110.51	104.77	95.44	86.80	77.38	120.55	85.32	51.30	46.80

二、台北市

本季台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構穩定，房價信心下滑趨勢有減緩跡象。就需求動機而言，仍以首購自住需求為主，投資需求增加。就需求類型而言，中古屋仍為市場類型之主流且其比重增加；大樓仍為主要房屋類型需求。近期、未來與綜合房價信心分數仍低於傾向看跌房價的水準值，三項分數相較去年同季雖仍有明顯減少，但較上季均有所增加，顯示房價信心的下滑趨勢已出現減緩跡象。

(一)購屋動機

本季台北市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 73.1%，其中首購自住需求佔 47.4%，換屋自住需求則佔 25.7%，投資需求佔 27.0%。首購自住需求較於去年同季減少 1.9 個百分點，較上季增加 2.2 個百分點；換屋自住需求較去年同季及上季分別減少 1.2 個、9.9 個百分點；投資需求則分別較去年同季及上季增加 3.1 個、7.9 個百分點。綜合觀察，本季投資需求增加，其比重略為超過換屋自住需求；長期需求結構則仍以首購自住需求為主，無明顯變化。

圖3.2.1 台北市購屋搜尋者購屋動機

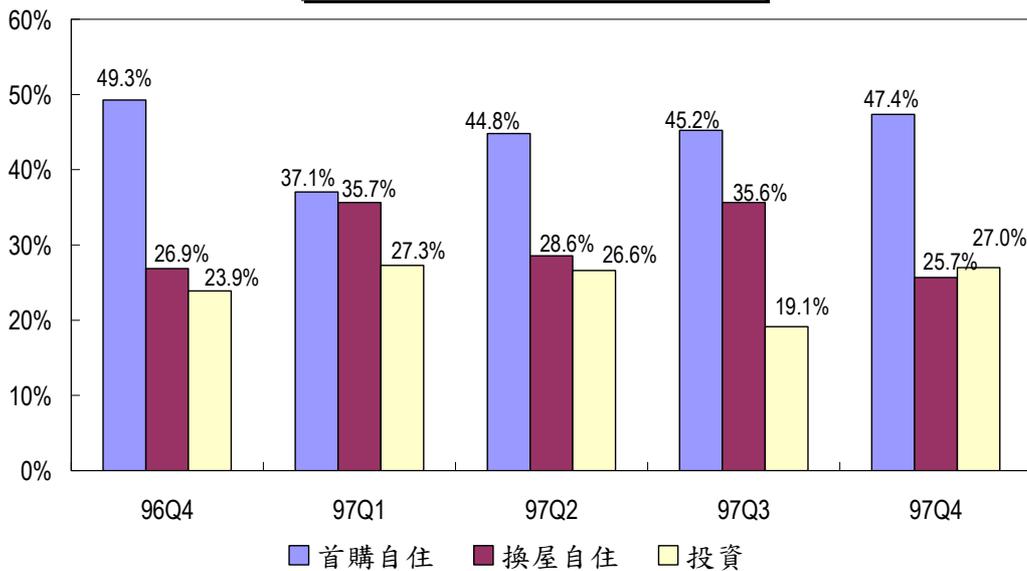


表 3.2.1 台北市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	44.7%	48.0%	41.9%	41.0%	44.1%	37.6%	43.7%	48.8%	49.3%	37.1%	44.8%	45.2%	47.4%
換屋自住	27.7%	24.0%	31.4%	30.9%	30.6%	37.6%	27.0%	31.8%	26.9%	35.7%	28.6%	35.6%	25.7%
投資	27.7%	28.1%	26.6%	28.1%	25.3%	24.8%	29.3%	19.4%	23.9%	27.3%	26.6%	19.1%	27.0%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋仍為市場類型之主流，佔 59.5%，其次為新成屋需求的 27.2%；拍賣屋需求則佔 7.0%。相較去年同季及上季，中古屋需求分別增加 26.2 個、10.0 個百分點，新成屋需求則分別減少 22.4 個、14.3 個百分點。綜合觀察，本季購屋市場類型之需求仍以中古屋需求為主且其比重增加，新成屋需求減少；長期需求結構仍以中古屋需求為主流，堪稱穩定。

圖3.2.2 台北市購屋搜尋者購屋市場類型分配

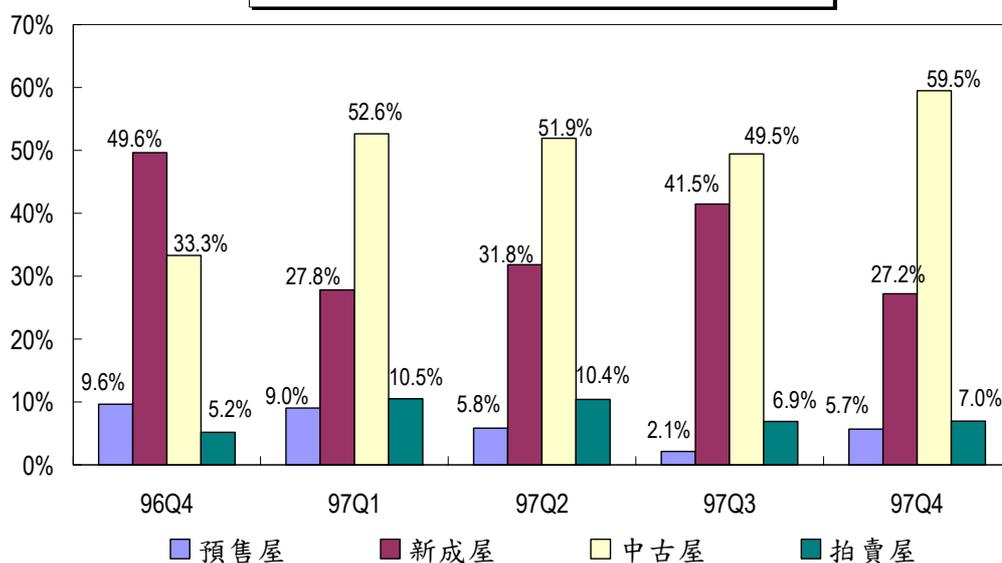


表 3.2.2 台北市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	2.4%	7.4%	7.2%	4.9%	11.9%	7.5%	8.9%	6.5%	9.6%	9.0%	5.8%	2.1%	5.7%
新成屋	36.0%	39.4%	35.5%	29.1%	34.2%	39.6%	34.1%	47.0%	49.6%	27.8%	31.8%	41.5%	27.2%
中古屋	59.1%	48.3%	51.4%	61.5%	51.8%	44.0%	50.8%	40.5%	33.3%	52.6%	51.9%	49.5%	59.5%
拍賣屋	2.4%	4.4%	5.2%	4.4%	2.1%	7.5%	5.6%	4.8%	5.2%	10.5%	10.4%	6.9%	7.0%
其他	0.0%	0.5%	0.8%	0.0%	0.0%	1.3%	0.6%	1.2%	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 52.9%；其次是公寓需求佔 35.5%，透天別墅需求則佔 9.7%。較於去年同季及上季，大樓需求相分別減少 18.4 個、12.1 個百分點，公寓需求分別增加 17.9 個、5.5 個百分點，透天別墅則是分別增加 2.3 個、5.8 個百分點。綜合觀察，本季台北市整體房屋類型潛在需求相較去年同季略有變化，大樓及公寓需求比例間互有消長；長期而言，大樓需求仍維持房屋類型需求之主流地位。

圖3.2.3 台北市購屋搜尋者購買房屋類型分配

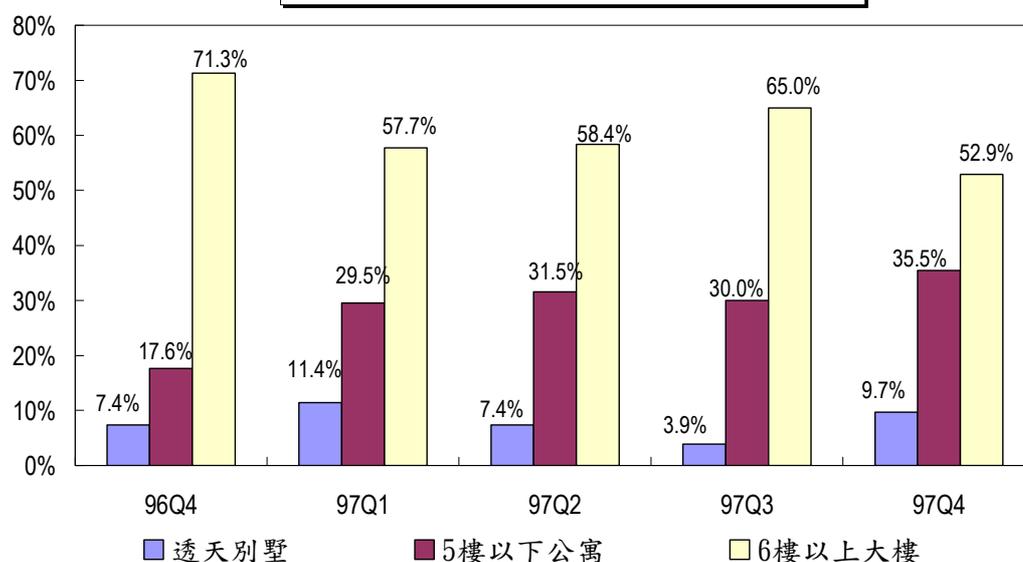


表 3.2.3 台北市各季購屋搜尋者購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	5.6%	7.8%	8.1%	9.7%	12.6%	27.8%	9.3%	13.9%	7.4%	11.4%	7.4%	3.9%	9.7%
5樓以下公寓	34.3%	33.6%	40.5%	40.0%	31.1%	24.4%	31.6%	24.9%	17.6%	29.5%	31.5%	30.0%	35.5%
6樓以上大樓	57.6%	55.7%	49.3%	49.7%	54.4%	47.2%	58.0%	60.1%	71.3%	57.7%	58.4%	65.0%	52.9%
其他	2.5%	2.9%	2.1%	0.6%	1.9%	0.6%	1.0%	1.2%	3.7%	1.3%	2.7%	1.1%	1.9%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季台北市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，高達 86.7%看跌，9.5%認為會持平，僅 3.8%認為本季房價會上漲。相較於去年同季，看跌者明顯增加 27.7 個百分點，看漲者則減少 12.6 個百分點；相較於上季則無明顯變化。就對明年同季的房價趨勢看法而言，67.5%看跌，19.7%認為會持平，12.7%認為本季房價會上漲。相較於去年同季，看跌者明顯增加 23.9 個百分點，看漲者則減少 17.4 個百分點；相較於上季，看跌者減少 14.8 個百分點，看漲者則增加 10.3 個百分點。綜合觀察，本季台北市購屋搜尋者對於房價趨勢持續傾向看跌，其中看跌本季房價的比重高於看跌明年同季房價的比重。

表 3.2.4 台北市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	1.8%	0.5%	1.2%	0.6%	2.1%	2.1%	3.3%	5.2%	11.2%	1.3%	11.0%	40.4%	27.2%
小跌	24.5%	10.4%	7.3%	10.0%	9.8%	13.8%	31.3%	44.8%	47.8%	9.8%	36.8%	48.4%	59.5%
持平	35.0%	41.1%	31.9%	41.1%	36.3%	51.3%	37.9%	29.9%	24.6%	20.9%	21.3%	7.4%	9.5%
小漲	30.7%	42.1%	39.9%	31.7%	29.5%	29.1%	20.3%	12.1%	11.9%	50.3%	14.2%	3.2%	1.3%
大漲	8.0%	5.9%	19.8%	16.7%	22.3%	3.7%	7.1%	8.0%	4.5%	17.6%	16.8%	0.5%	2.5%

表 3.2.5 台北市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	7.9%	4.5%	4.5%	1.1%	5.3%	6.0%	11.6%	16.5%	14.3%	0.7%	24.3%	36.1%	28.0%
小跌	38.4%	15.4%	19.5%	21.0%	25.4%	22.8%	43.1%	36.5%	29.3%	10.6%	36.8%	46.2%	39.5%
持平	31.1%	36.3%	37.0%	40.3%	31.7%	45.7%	23.2%	21.2%	26.3%	31.1%	25.0%	15.4%	19.7%
小漲	18.3%	36.8%	31.3%	30.7%	25.9%	22.3%	18.2%	21.2%	18.8%	44.4%	10.5%	2.4%	8.9%
大漲	4.3%	7.0%	7.7%	6.8%	11.6%	3.3%	3.9%	4.7%	11.3%	13.2%	3.3%	0.0%	3.8%

2.信心分數

本季台北市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 53.36 分，近期信心分數為 46.20 分，未來信心分數則為 60.51 分。相較於去年同季，三項信心分數分別大幅減少 30.19 分、29.17 分、31.22 分；相較於上季，三項信心分數則分別增加 13.60 分、8.7 分、18.5 分。綜合顯示，本季台北市購屋搜尋者三項房價信心分數相較去年同季雖仍有明顯減少，但相較上季則均有所增加，顯示房價信心的下滑趨勢已出現減緩跡象；其中未來信心分數高於近期信心分數，顯示購屋搜尋者看跌未來房價的比重相對於看跌近期房價的比重呈現較少的情形。

圖3.2.4 台北市購屋搜尋者房價信心分數

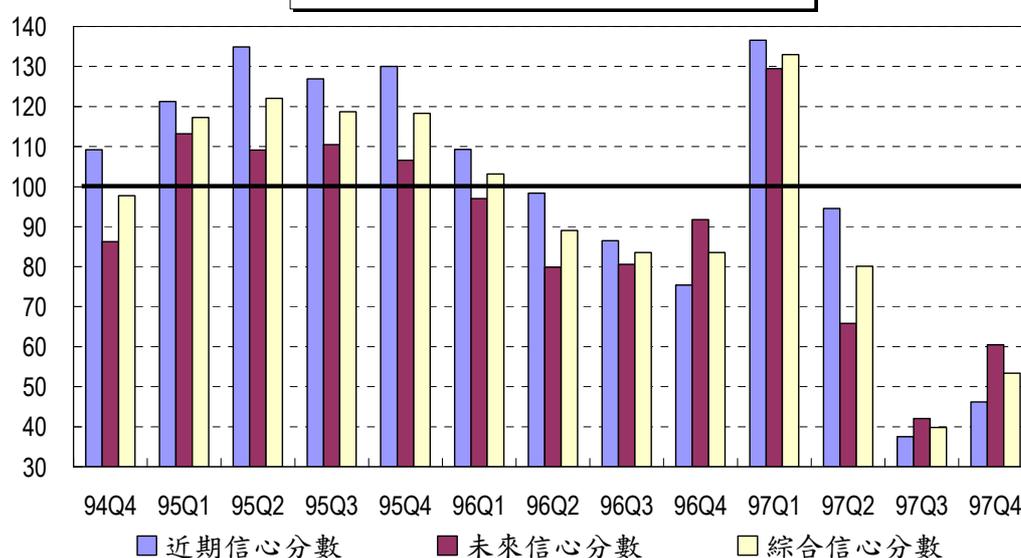


表 3.2.6 台北市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	109.20	121.29	134.88	126.94	130.05	109.26	98.35	86.49	75.37	136.60	94.52	37.50	46.20
未來信心分數	86.28	113.18	109.15	110.51	106.61	97.01	79.83	80.59	91.73	129.47	65.79	42.01	60.51
綜合信心分數	97.74	117.24	122.01	118.73	118.33	103.14	89.09	83.54	83.55	133.04	80.15	39.76	53.36

三、台北縣

本季台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構仍相對穩定，房價信心持續看跌。就需求動機而言，首購自住需求持續為需求主流，其比重略有減少。就需求類型而言，中古屋仍為潛在需求主流，新成屋需求增加；大樓類型仍為市場主要需求且其比重略有增加。對近期、未來及綜合房價信心分數仍持續下降，尤其綜合與近期信心分數已低於 40 分，顯示購屋搜尋者對於近期房價更傾向看跌。

(一)購屋動機

本季台北縣購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 80.8%，其中首購自住佔 46.6%，換屋自住佔 34.2%；投資需求佔 19.3%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別減少 3.4 個、9.5 個百分點，換屋自住需求分別增加 7.4 個、9.3 個百分點；投資需求較去年同季減少 3.9 個百分點，較上季則增加 0.2 個百分點。綜合觀察，台北縣本季首購自住需求減少，換屋自住需求增加；長期而言，首購自住需求持續為主流，需求結構相對穩定。

圖 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機

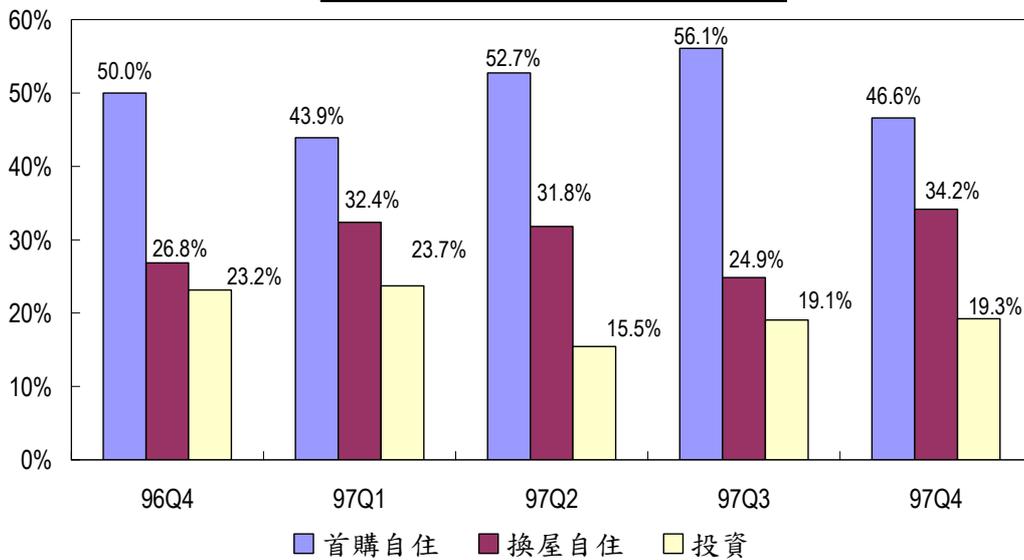


表 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	52.0%	52.3%	53.3%	46.1%	45.0%	48.7%	54.0%	47.5%	50.0%	43.9%	52.7%	56.1%	46.6%
換屋自住	25.6%	19.0%	20.3%	22.8%	25.8%	29.1%	23.2%	27.9%	26.8%	32.4%	31.8%	24.9%	34.2%
投資	22.4%	28.7%	26.4%	31.1%	29.1%	22.2%	22.7%	24.6%	23.2%	23.7%	15.5%	19.1%	19.3%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季主要搜尋對象仍以中古屋為主，佔 50.6%，其次為新成屋需求的 42.4%，拍賣屋需求則佔 2.9%。中古屋需求相較去年同季增加 0.1 個百分點、較上季減少 6.4 個百分點；新成屋需求則較去年同季及上季分別增加 7.0 個、8.1 個百分點。綜合觀察，本季仍以中古屋為潛在需求主流，新成屋需求增加；就短期需求結構而言，相較於去年同季並無明顯變化，長期需求結構亦相對穩定。

圖3.3.2 台北縣購屋搜尋者購屋市場類型分配

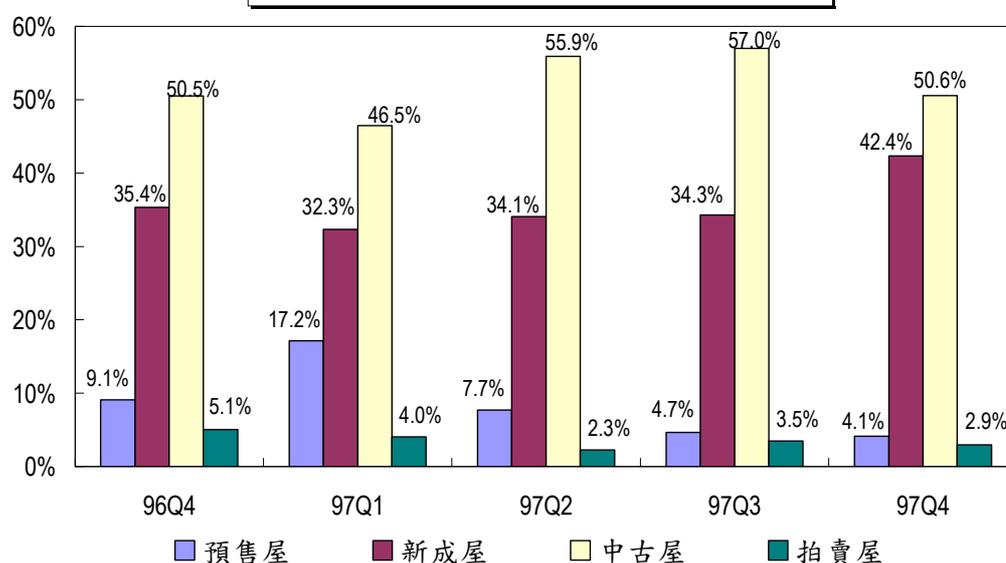


表 3.3.2 台北縣購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	6.0%	9.7%	3.3%	7.4%	5.2%	11.0%	7.4%	6.3%	9.1%	17.2%	7.7%	4.7%	4.1%
新成屋	35.5%	34.1%	36.5%	31.2%	34.6%	44.1%	27.9%	37.5%	35.4%	32.3%	34.1%	34.3%	42.4%
中古屋	48.8%	51.0%	54.1%	52.9%	54.2%	43.2%	58.9%	52.3%	50.5%	46.5%	55.9%	57.0%	50.6%
拍賣屋	9.7%	4.4%	5.7%	8.5%	5.9%	1.7%	5.8%	3.4%	5.1%	4.0%	2.3%	3.5%	2.9%
其他	0.0%	0.8%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 66.9%，其次是公寓需求為 23.1%，透天別墅需求為 8.9%。大樓需求相較於去年同季與上季分別增加 1.7 個、6.2 個百分點，公寓需求則較去年同季增加 2.7 個百分點、較上季減少 8.8 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為市場主要需求且其比重略有增加；長期而言，需求類型結構並無明顯變化。

圖3.3.3 台北縣購屋搜尋者購買房屋類型分配

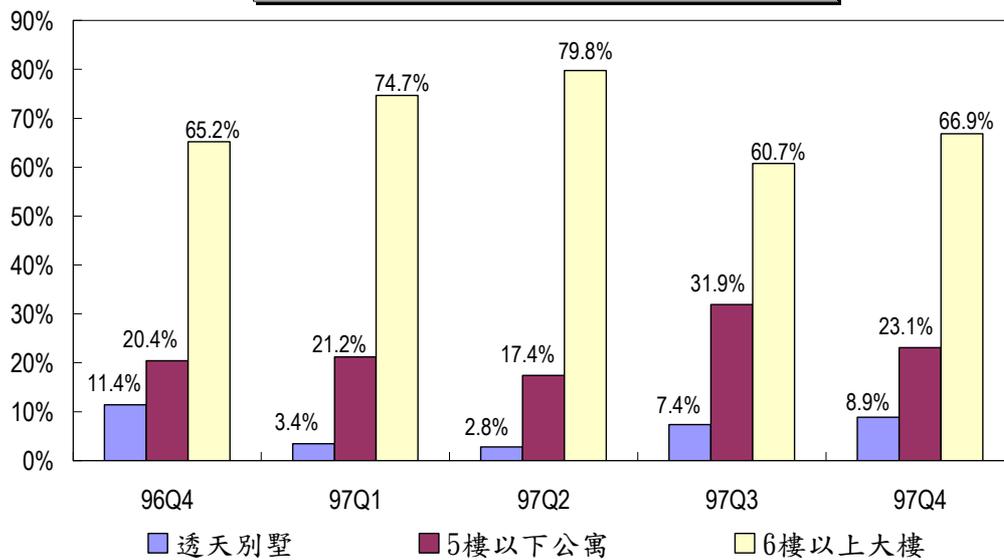


表 3.3.3 台北縣購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	10.0%	8.8%	10.0%	8.3%	13.0%	6.7%	10.2%	12.0%	11.4%	3.4%	2.8%	7.4%	8.9%
5樓以下公寓	38.8%	39.0%	33.8%	39.4%	27.8%	25.2%	29.8%	25.5%	20.4%	21.2%	17.4%	31.9%	23.1%
6樓以上大樓	50.4%	50.1%	54.3%	50.3%	56.8%	67.2%	58.2%	60.9%	65.2%	74.7%	79.8%	60.7%	66.9%
其他	0.8%	2.0%	1.9%	2.1%	2.5%	0.8%	1.8%	1.6%	3.0%	0.7%	0.0%	0.0%	1.2%

(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

本季台北縣購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，90.0%認為本季房價會下跌，8.3%認為會持平，看漲者比重則僅佔1.8%；看跌者比重相較於去年同季與上季分別增加29.5個、4.0個百分點，看漲者比重則較去年同季減少13.6個百分點。就明年同季房價來看，80.6%認為房價會下跌，17.0%認為會持平，看漲者比重則僅佔2.4%。看跌者比重較去年同季增加26.0個百分點、較上季減少2.4個百分點，看漲者比重相較於去年同季及上季則分別減少18.7個、1.7個百分點。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者對於本季房價趨勢仍傾向看跌，其中有九成比重看跌本季房價趨勢，看跌明年同季房價趨勢之比重則約佔八成，顯示多數購屋搜尋者對於本季房價走勢更為看壞。

表 3.3.4 台北縣各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	2.4%	1.9%	1.2%	2.2%	2.0%	0.9%	2.0%	5.7%	7.7%	0.0%	3.3%	17.0%	37.9%
小跌	32.0%	17.8%	21.0%	13.8%	19.7%	11.1%	26.9%	47.7%	52.8%	14.1%	34.4%	69.0%	52.1%
持平	33.6%	42.8%	39.1%	55.8%	38.2%	50.4%	31.5%	30.1%	24.1%	36.2%	31.6%	12.3%	8.3%
小漲	23.1%	28.9%	29.2%	19.3%	30.3%	26.5%	26.9%	15.3%	10.3%	37.6%	22.8%	1.2%	1.2%
大漲	8.9%	8.6%	9.5%	8.8%	9.9%	11.1%	12.7%	1.1%	5.1%	12.1%	7.9%	0.6%	0.6%

表 3.3.5 台北縣各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	12.3%	5.3%	5.0%	5.0%	6.0%	5.3%	10.2%	14.4%	17.5%	4.0%	13.5%	30.6%	39.4%
小跌	40.6%	24.6%	27.0%	27.1%	18.5%	23.9%	40.6%	46.0%	37.1%	12.8%	41.4%	52.4%	41.2%
持平	26.6%	35.6%	34.0%	35.9%	35.1%	38.1%	23.9%	19.0%	24.2%	32.9%	26.5%	12.9%	17.0%
小漲	18.9%	26.3%	28.2%	26.0%	31.8%	25.7%	20.3%	19.0%	17.0%	40.9%	14.4%	3.5%	2.4%
大漲	1.6%	8.1%	5.8%	6.1%	8.6%	7.1%	5.1%	1.7%	4.1%	9.4%	4.2%	0.6%	0.0%

2.信心分數

本季台北縣購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 39.25 分，近期信心分數為 37.28 分，未來信心分數則為 41.21 分。相較於去年同季，三項信心分數分別大幅減少 37.10 分、38.87 分、35.34 分，相較於上季則分別減少 8.40 分、12.43 分、4.38 分。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者三項信心分數仍持續下降，尤其綜合與近期信心分數已低於 40 分，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價均傾向看跌，尤其對於近期房價更顯看跌。

圖3.3.4 台北縣購屋搜尋者房價信心分數

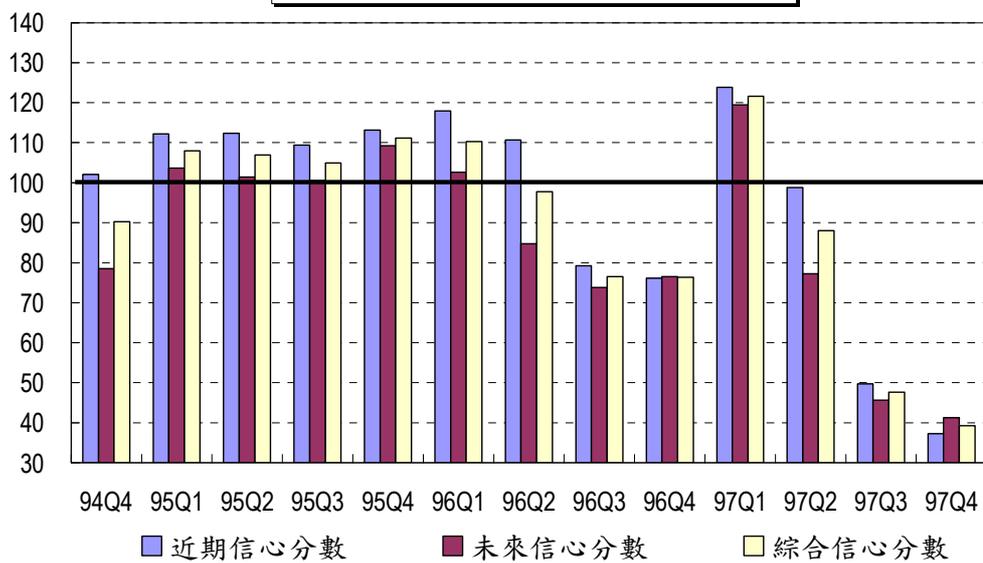


表 3.3.6 台北縣購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	102.02	112.22	112.35	109.39	113.16	117.95	110.66	79.26	76.15	123.83	98.84	49.71	37.28
未來信心分數	78.48	103.64	101.45	100.55	109.27	102.65	84.77	73.85	76.55	119.46	77.21	45.59	41.21
綜合信心分數	90.25	107.93	106.90	104.97	111.21	110.30	97.72	76.56	76.35	121.64	88.02	47.65	39.25

四、桃竹縣市

本季桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構有所變化，房價信心持續看跌。在需求動機結構上，仍以首購自住需求為主流，投資需求較上季減少。市場類型則轉由新成屋居於主流地位；房屋類型則由上季的大樓類型主流回歸到長期的大樓與透天別墅雙主流結構。近期、未來及綜合房價信心分數均持續下降至 50 分以下，顯示對於近期及未來房價均明顯看跌，尤其更看跌近期房價趨勢。

(一)購屋動機

本季桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 82.9%，其中首購自住佔 62.2%，換屋自住佔 20.7%；投資需求佔 17.1%。相較於去年同季，首購自住需求減少 10.7 個百分點，換屋自住需求增加 2.9 個百分點，投資需求則增加 7.8 個百分點；相較於上季，首購自住需求增加 5.6 個百分點，換屋自住需求增加 6.2 個百分點，投資需求則減少 11.8 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市仍以首購自住需求為主，投資需求較上季減少；長期而言，以首購自住需求為市場主流，需求結構相對穩定。

圖3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機

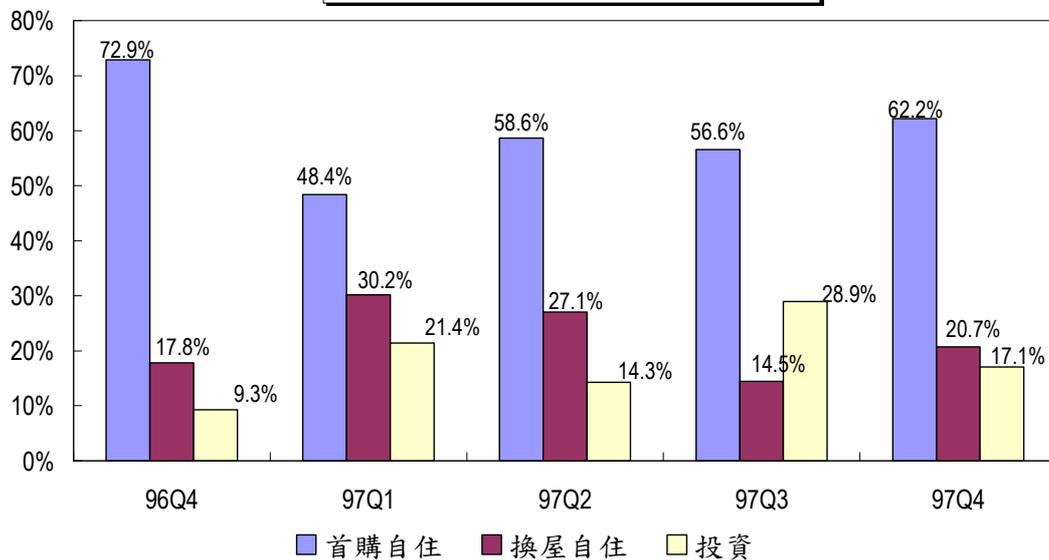


表 3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	47.2%	61.8%	65.8%	66.3%	65.7%	64.2%	51.6%	54.0%	72.9%	48.4%	58.6%	56.6%	62.2%
換屋自住	25.0%	16.4%	21.9%	16.5%	18.2%	19.7%	28.3%	23.5%	17.8%	30.2%	27.1%	14.5%	20.7%
投資	27.8%	21.8%	12.2%	17.2%	16.1%	16.2%	20.1%	22.5%	9.3%	21.4%	14.3%	28.9%	17.1%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季購屋搜尋者的首要需求對象由上季的中古屋轉為本季的新成屋，佔 51.8%，其次為中古屋的 31.8%；拍賣屋需求則佔 3.5%。相較去年同季與上季，新成屋需求分別增加 18.5 個、13.1 個百分點，中古屋需求分別明顯減少 27.5 個、21.5 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市之潛在購屋需求類型轉為以新成屋為主流，整體需求結構較去年同季有所不同；長期而言則呈現中古屋與新成屋為雙主流需求的趨勢，兩者需求比重互有消長。

圖3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

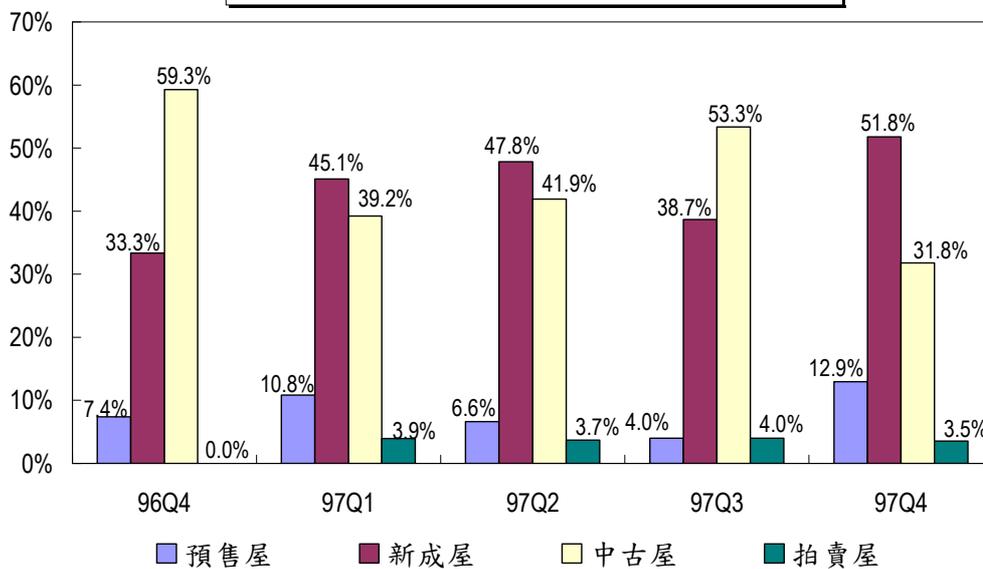


表 3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	2.8%	9.6%	2.2%	8.0%	4.3%	3.8%	10.1%	10.5%	7.4%	10.8%	6.6%	4.0%	12.9%
新成屋	17.1%	42.2%	8.8%	36.3%	47.8%	56.4%	43.5%	46.9%	33.3%	45.1%	47.8%	38.7%	51.8%
中古屋	77.7%	42.7%	89.0%	45.1%	37.0%	39.7%	39.1%	37.7%	59.3%	39.2%	41.9%	53.3%	31.8%
拍賣屋	2.4%	4.6%	0.0%	10.6%	9.8%	0.0%	6.5%	4.9%	0.0%	3.9%	3.7%	4.0%	3.5%
其他	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季仍以大樓潛在需求的比重相對較高，佔 48.2%；其次則由上季的公寓需求轉為本季的透天別墅需求，佔 43.4%；公寓需求僅佔 8.4%。大樓需求較於去年同季增加 8.6 個百分點、較上季減少 15.0 個百分點，透天別墅需求相較於去年同季與上季分別增加 2.9 個、34.2 個百分點，公寓需求則較於去年同季增加 5.7 百分點、較上季減少 17.9 個百分點。綜合觀察，本季透天別墅需求比重超越了公寓需求比重，需求結構相較去年同季出現類似的變化，呈現大樓及透天別墅的雙主流結構；長期而言，過去需求結構係以大樓及透天別墅為雙主流，本季則由上季的大樓類型主流回歸此雙主流結構。

圖3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

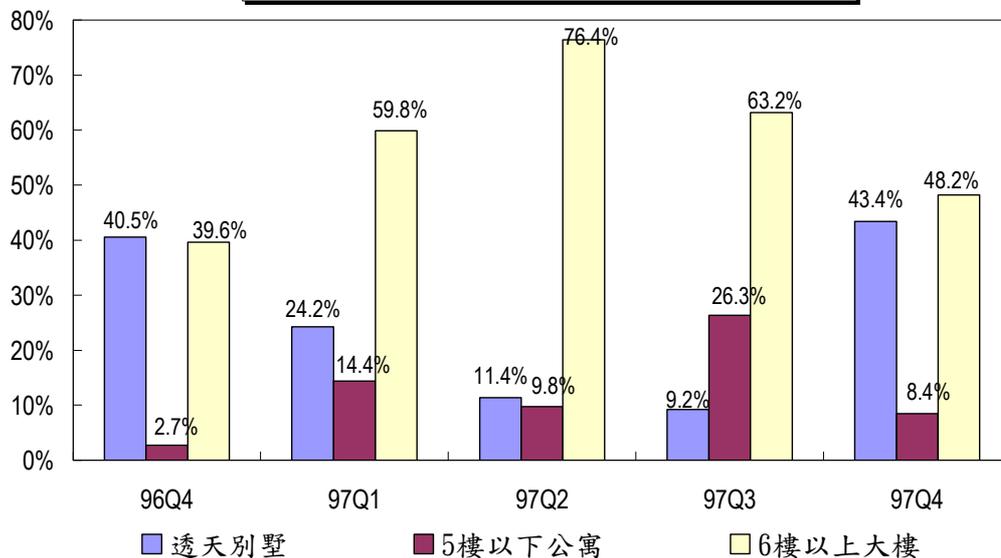


表 3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	41.0%	39.1%	41.9%	37.0%	35.4%	32.6%	41.0%	39.2%	40.5%	24.2%	11.4%	9.2%	43.4%
5樓以下公寓	9.2%	13.4%	8.7%	10.6%	8.9%	6.5%	4.8%	6.1%	2.7%	14.4%	9.8%	26.3%	8.4%
6樓以上大樓	33.6%	42.0%	39.3%	40.2%	41.8%	37.4%	31.0%	39.2%	39.6%	59.8%	76.4%	63.2%	48.2%
其他	16.1%	5.4%	10.1%	12.2%	13.9%	23.5%	23.2%	15.4%	17.1%	1.5%	2.4%	1.3%	0.0%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季桃竹縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，認為本季房價會下跌的比例為 84.7%，12.9%認為會持平，認為會上漲的比例則佔 2.4%；看跌者比重較去年同季與上季分別增加 2.6 個、7.1 個百分點，看漲者比重則較去年同季增加 2.4 個百分點、較上季減少 4.1 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者比重仍為 74.7%，18.1%認為房價持平，看漲者比重佔 7.2%；看跌者比重較去年同季增加 17.6 個百分點、相較於上季則無異，看漲者比重則較去年同季與上季分別減少 7.1 個、2.1 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者對本季及明年同季房價趨勢之看法仍傾向看跌，尤其看跌近期房價的比重持續增加。

表 3.4.4 桃竹縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.0%	1.6%	5.1%	5.3%	3.2%	11.3%	7.9%	11.0%	7.1%	4.5%	6.0%	18.4%	29.4%
小跌	29.7%	25.7%	22.0%	37.2%	21.5%	22.5%	34.5%	35.6%	75.0%	11.9%	38.8%	59.2%	55.3%
持平	44.6%	48.1%	45.8%	38.9%	45.2%	47.5%	38.1%	36.2%	17.9%	44.8%	25.4%	15.8%	12.9%
小漲	20.3%	22.5%	16.9%	17.7%	29.0%	17.5%	12.9%	17.2%	0.0%	35.1%	24.6%	3.9%	2.4%
大漲	5.4%	2.1%	10.2%	0.9%	1.1%	1.3%	6.5%	0.0%	0.0%	3.7%	5.2%	2.6%	0.0%

表 3.4.5 桃竹縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	8.2%	7.5%	12.1%	15.0%	0.0%	15.8%	15.9%	21.1%	7.1%	2.2%	12.2%	24.0%	33.7%
小跌	32.9%	29.9%	15.5%	50.4%	28.3%	34.2%	33.3%	39.1%	50.0%	10.4%	53.4%	50.7%	41.0%
持平	38.4%	38.5%	44.8%	22.1%	39.1%	36.8%	31.9%	21.1%	28.6%	50.7%	22.1%	16.0%	18.1%
小漲	15.1%	23.0%	17.2%	12.4%	30.4%	13.2%	15.9%	14.3%	14.3%	29.9%	9.9%	8.0%	6.0%
大漲	5.5%	1.1%	10.3%	0.0%	2.2%	0.0%	2.9%	4.3%	0.0%	6.7%	2.3%	1.3%	1.2%

2.信心分數

本季桃竹縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 47.06 分，近期與未來房價信心分數則分別為 44.12 分、50.00 分。相較於去年同季及上季，綜合信心分數分別減少 18.12 分、9.23 分，近期信心分數分別減少 11.24 分、12.46 分，未來信心分數亦分別減少 25.00 分、6.00 分。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者的三項信心分數均持續下降至 50 分以下，顯示對於近期及未來房價均明顯看跌，尤其更看跌近期房價趨勢。

圖3.4.4 桃竹縣市購屋搜尋者房價信心分數

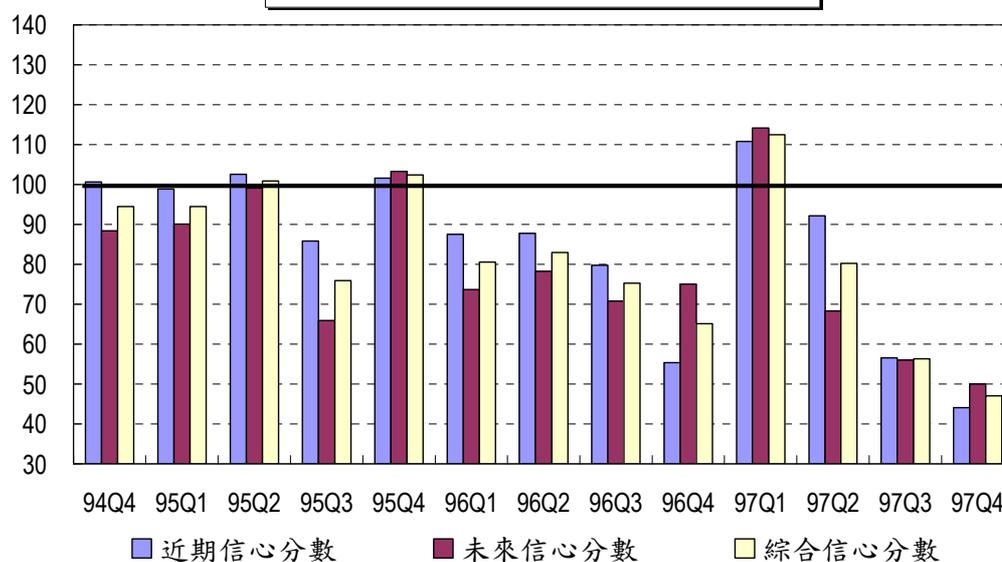


表 3.4.6 桃竹縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	100.68	98.93	102.54	85.84	101.61	87.50	87.77	79.75	55.36	110.82	92.16	56.58	44.12
未來信心分數	88.36	90.11	99.14	65.93	103.26	73.68	78.26	70.81	75.00	114.18	68.32	56.00	50.00
綜合信心分數	94.52	94.52	100.84	75.88	102.44	80.59	83.02	75.28	65.18	112.50	80.24	56.29	47.06

五、台中縣市

本季台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構出現較明顯變化，持續看跌房價趨勢。就需求動機而言，首購自住需求仍為主流，投資需求有逐漸減少跡象。就需求結構而言，購屋類型由上季的新成屋主流需求轉為本季的新成屋與中古屋雙主流需求；產品類型仍以大樓為主流且其比重逐漸增加，但需求結構明顯異於去年同季。近期、未來與綜合房價信心分數均持續下降，其中近期信心分數更下降至 40 分之下，顯示其對房價上漲信心仍持續薄弱，尤其對近期房價更加看跌。

(一)購屋動機

本季台中縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 85.2%；首購自住與換屋自住需求分別佔 59.3%、25.9%，投資需求則佔 14.8%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別增加 10.3 個、7.6 個百分點，換屋自住需求分別增加 1.4 個百分點、減少 6.7 個百分點，投資需求則分別減少 11.7 個、0.9 個百分點。綜合觀察，台中縣市購屋搜尋者本季仍以首購自住需求為主流且其比重增加，投資需求有逐漸減少跡象；長期而言，以首購自住需求為主流，且其比重有逐漸增加的趨勢。

圖3.5.1 台中縣市購屋搜尋者購屋動機

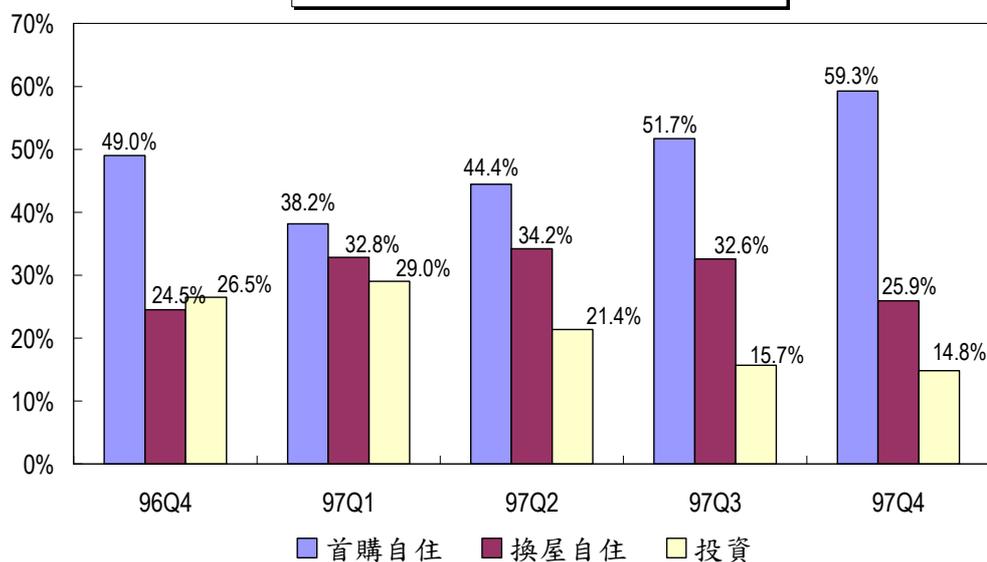


表 3.5.1 台中縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	54.8%	59.6%	39.4%	38.7%	53.4%	60.0%	49.2%	36.5%	49.0%	38.2%	44.4%	51.7%	59.3%
換屋自住	14.3%	23.6%	27.7%	30.7%	22.3%	29.1%	25.4%	36.5%	24.5%	32.8%	34.2%	32.6%	25.9%
投資	31.0%	16.9%	33.0%	30.7%	24.3%	10.9%	25.4%	27.0%	26.5%	29.0%	21.4%	15.7%	14.8%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季仍以新成屋的需求比重相對較高，佔 48.2%；其次為中古屋的 44.6%。相較於去年同季與上季，新成屋需求比重分別減少 8.1 個、4.6 個百分點，中古屋需求比重則分別增加 24.2 個、5.3 個百分點。綜合觀察，購屋類型由上季的新成屋主流需求轉為本季的新成屋與中古屋雙主流需求，需求結構較去年同季有所不同；長期而言，新成屋及中古屋需求比重互有明顯消長，值得關注。

圖 3.5.2 台中縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

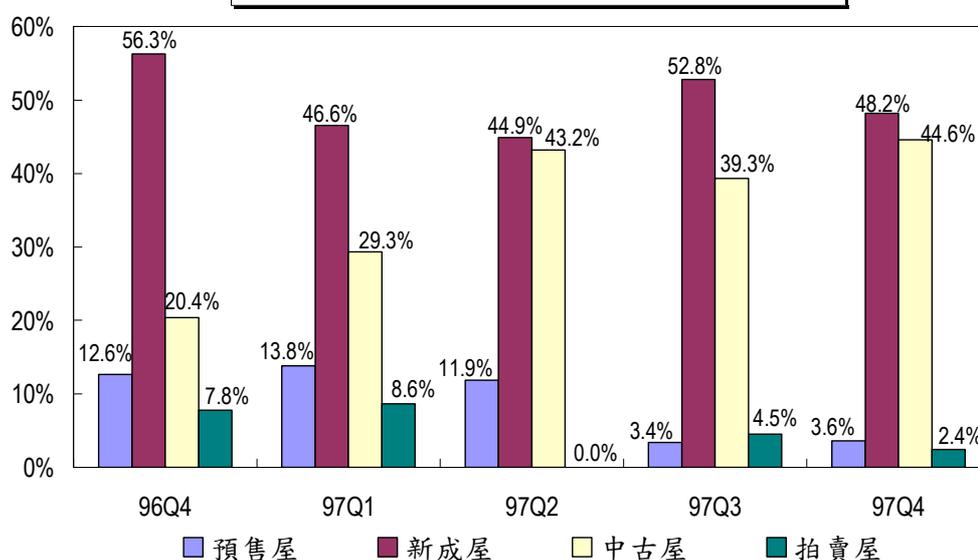


表 3.5.2 台中縣市各季購屋搜尋者購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	17.1%	9.1%	16.3%	19.5%	8.1%	7.1%	11.1%	11.4%	12.6%	13.8%	11.9%	3.4%	3.6%
新成屋	39.0%	52.3%	45.2%	50.6%	43.2%	48.2%	40.7%	55.7%	56.3%	46.6%	44.9%	52.8%	48.2%
中古屋	29.3%	36.4%	23.1%	27.3%	44.1%	42.9%	18.5%	25.3%	20.4%	29.3%	43.2%	39.3%	44.6%
拍賣屋	14.6%	1.1%	14.4%	1.3%	4.5%	1.8%	25.9%	6.3%	7.8%	8.6%	0.0%	4.5%	2.4%
其他	0.0%	1.1%	1.0%	1.3%	0.0%	0.0%	3.7%	1.3%	2.9%	1.7%	0.0%	0.0%	1.2%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季大樓仍為潛在主流需求，其比重為 61.7%；其次則由透天別墅需求 (22.2%) 取代上季的公寓潛在需求 (14.8%)，惟兩者比重相近。大樓需求比重相較於去年同季與上季分別增加 29.0 個、0.5 個百分點，透天別墅需求比重較去年同季大幅減少 38.5 個百分點、較上季則增加 4.3 個百分點，公寓需求則較去年同季增加 10.1 個百分點、較上季減少 6.1 個百分點。綜合觀察，本季房屋需求類型仍以大樓為主流，但需求結構相較於去年同季有明顯的不同，大樓需求比重則有逐漸增加的趨勢。

圖3.5.3 台中縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

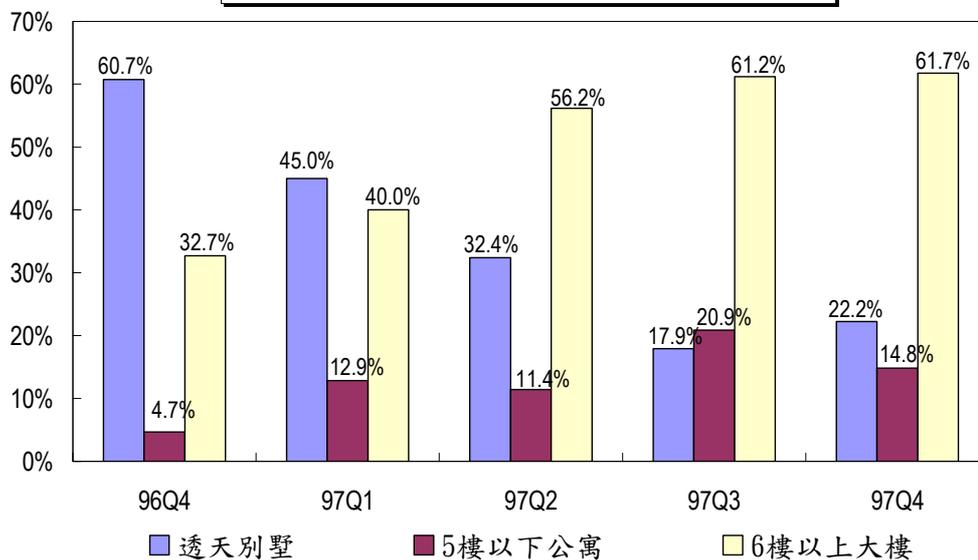


表 3.5.3 台中縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	47.9%	53.0%	51.9%	51.9%	46.4%	36.4%	40.9%	64.1%	60.7%	45.0%	32.4%	17.9%	22.2%
5樓以下公寓	16.7%	9.6%	13.5%	10.4%	7.1%	14.5%	9.1%	5.1%	4.7%	12.9%	11.4%	20.9%	14.8%
6樓以上大樓	33.3%	37.3%	33.7%	36.4%	45.5%	49.1%	47.7%	30.8%	32.7%	40.0%	56.2%	61.2%	61.7%
其他	2.1%	0.0%	1.0%	1.3%	0.9%	0.0%	2.3%	0.0%	1.9%	2.1%	0.0%	0.0%	1.2%

(四)房價看法及信心分數**1.房價看法**

台中縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，看跌者佔 86.4%，13.6%認為會持平，無受訪者認為本季房價會上漲。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加 30.1 個、8.6 個百分點，看漲者則分別減少 10.7 個、3.3 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者佔 85.2%，認為會持平及上漲的比例則各佔 7.4%。相較於去年同季及上季，看跌者比重分別大幅增加 47.4 個、20.7 個百分點，看漲者比重則分別減少 18.1 個、1.5 個百分點。綜合觀察，購屋搜尋者對於本季與明年同季房價趨勢的看法持續以看跌為主，各有超過八成五之比重，顯示本季台中縣市購屋搜尋者對於房價上漲的信心相對較弱。

表 3.5.4 台中縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	4.8%	2.3%	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	1.6%	6.4%	1.9%	0.7%	0.9%	21.1%	35.8%
小跌	23.8%	19.3%	17.8%	9.1%	15.6%	10.7%	19.4%	42.3%	54.4%	18.9%	30.4%	56.7%	50.6%
持平	40.5%	46.6%	38.6%	50.6%	40.4%	35.7%	40.3%	21.8%	33.0%	39.2%	31.3%	18.9%	13.6%
小漲	23.8%	28.4%	37.6%	36.4%	35.8%	46.4%	37.1%	16.7%	9.7%	35.0%	30.4%	2.2%	0.0%
大漲	7.1%	3.4%	5.9%	3.9%	3.7%	7.1%	1.6%	12.8%	1.0%	6.3%	7.0%	1.1%	0.0%

表 3.5.5 台中縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	16.7%	9.1%	5.0%	1.3%	10.2%	1.8%	4.9%	11.4%	9.2%	1.4%	5.2%	15.6%	30.9%
小跌	26.2%	17.0%	32.7%	14.7%	23.1%	23.2%	29.5%	34.2%	28.6%	14.8%	47.8%	48.9%	54.3%
持平	23.8%	40.9%	36.6%	38.7%	32.4%	32.1%	42.6%	26.6%	36.7%	24.6%	21.7%	26.7%	7.4%
小漲	31.0%	25.0%	22.8%	34.7%	27.8%	32.1%	21.3%	17.7%	24.5%	44.4%	23.5%	7.8%	7.4%
大漲	2.4%	8.0%	3.0%	10.7%	6.5%	10.7%	1.6%	10.1%	1.0%	14.8%	1.7%	1.1%	0.0%

2.信心分數

本季台中縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 42.28 分，近期房價信心分數為 38.89 分，未來信心分數則為 45.68 分。近期、未來與綜合信心分數相較於去年同季分別大幅減少 37.81 分、44.12 分、40.97 分，相較上季則亦分別減少 13.89 分、19.32 分、16.61 分。綜合判斷，本季台中縣市購屋搜尋者三項信心分數均持續下降，其中近期信心分數更下降至 40 分之下，顯示其對房價上漲信心仍持續薄弱，尤其對近期房價更加看跌。

圖3.5.4 台中縣市購屋搜尋者房價信心分數

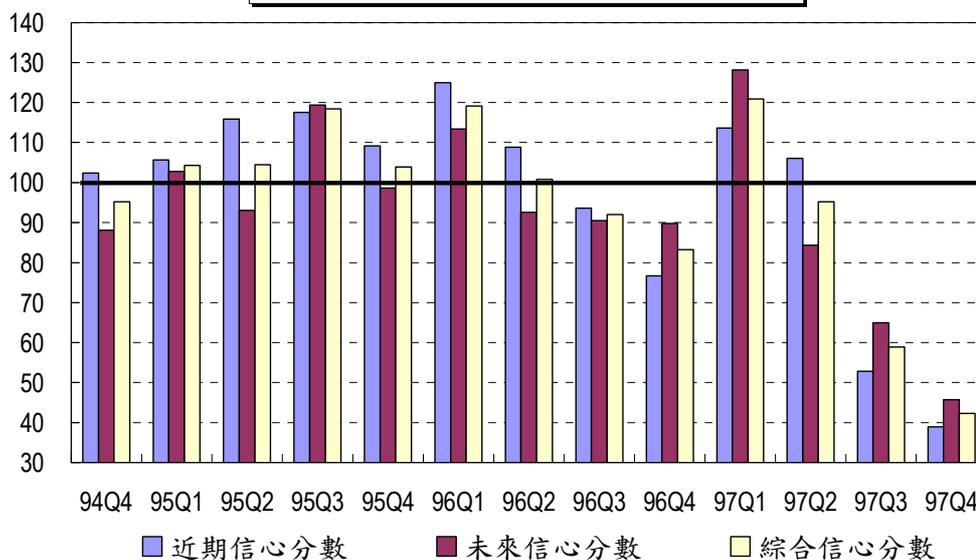


表 3.5.6 台中縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	102.38	105.68	115.84	117.53	109.17	125.00	108.87	93.59	76.70	113.64	106.09	52.78	38.89
未來信心分數	88.10	102.84	93.07	119.33	98.61	113.39	92.62	90.51	89.80	128.17	84.35	65.00	45.68
綜合信心分數	95.24	104.26	104.46	118.43	103.89	119.20	100.75	92.05	83.25	120.90	95.22	58.89	42.28

六、高雄縣市

本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為產品需求結構有所變化，持續看跌房價趨勢。本季購屋動機仍以首購自住需求為主，各類需求比重並無明顯變化。就需求類型結構而言，仍以新成屋潛在需求為市場主流；主流產品需求則為大樓需求，且需求結構相較於去年同季出現明顯變化。本季近期、未來與綜合房價信心分數仍維持在 60 分上下，顯示高雄縣市購屋搜尋者對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌。

(一)購屋動機

本季高雄縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔 81.4%，其中首購自住需求佔 44.2%，換屋自住需求佔 37.2%；投資需求則佔 18.6%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別減少 1.3 個、3.2 個百分點，換屋自住需求則分別增加 5.4 個、3.0 個百分點；投資需求則較去年同季減少 4.1 個百分點，較上季增加 0.2 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者之購屋動機仍以首購自住需求為主，各類需求比重並無明顯變化。就過去長期趨勢而言，係以首購自住需求為最主要購屋動機，需求結構相對穩定。

圖3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者購屋動機

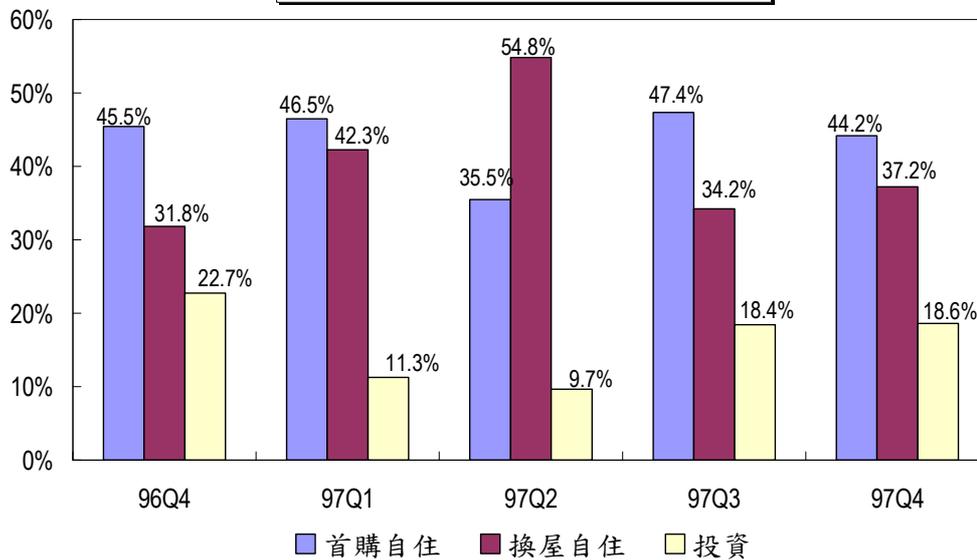


表 3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	51.8%	46.9%	62.7%	53.5%	51.7%	50.0%	41.1%	31.0%	45.5%	46.5%	35.5%	47.4%	44.2%
換屋自住	30.1%	34.4%	25.4%	39.5%	24.1%	27.5%	39.3%	44.8%	31.8%	42.3%	54.8%	34.2%	37.2%
投資	18.1%	18.8%	11.9%	7.0%	24.1%	22.5%	19.6%	24.1%	22.7%	11.3%	9.7%	18.4%	18.6%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

高雄縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，81.4%認為本季房價會下跌，14.0%認為會持平，看漲者僅佔4.7%。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加26.9個、10.0個百分點，看漲者比重則分別減少8.9個、2.5個百分點。就明年同季房價趨勢看法而言，74.4%認為本季房價會下跌，18.6%認為會持平，看漲者僅佔7.0%。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加41.1個、2.9個百分點，看漲者比重則分別減少26.3個、0.2個百分點。綜合觀察，高雄縣市購屋搜尋者對於本季及明年同季房價看法均傾向看跌，且看跌近期房價的比重相對較高，顯示購屋搜尋者對於房價趨勢仍以看跌為主，尤其較不看好近期房價。

表 3.6.4 高雄縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	5.8%	12.5%	14.1%	2.1%	0.0%	0.0%	3.8%	0.0%	13.6%	5.5%	12.9%	14.3%	9.3%
小跌	31.4%	35.9%	26.6%	44.7%	13.3%	10.3%	17.3%	13.3%	40.9%	15.1%	35.5%	57.1%	72.1%
持平	40.7%	35.9%	40.6%	34.0%	40.0%	53.8%	38.5%	33.3%	31.8%	42.5%	22.6%	21.4%	14.0%
小漲	20.9%	14.1%	18.8%	19.1%	46.7%	30.8%	36.5%	53.3%	13.6%	34.2%	22.6%	2.4%	0.0%
大漲	1.2%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	3.8%	0.0%	0.0%	2.7%	6.5%	4.8%	4.7%

表 3.6.5 高雄縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	14.0%	25.0%	10.9%	6.5%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	14.3%	0.0%	22.6%	16.7%	9.3%
小跌	31.4%	35.9%	28.1%	34.8%	20.7%	25.6%	13.7%	13.8%	19.0%	23.3%	32.3%	54.8%	65.1%
持平	27.9%	20.3%	31.3%	34.8%	17.2%	41.0%	39.2%	34.5%	33.3%	32.9%	12.9%	21.4%	18.6%
小漲	22.1%	14.1%	29.7%	23.9%	55.2%	25.6%	35.3%	41.4%	33.3%	39.7%	25.8%	4.8%	4.7%
大漲	4.7%	4.7%	0.0%	0.0%	6.9%	7.7%	5.9%	10.3%	0.0%	4.1%	6.5%	2.4%	2.3%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 61.05 分，近期信心分數為 59.30 分，未來信心分數則為 62.79 分。近期信心分數較去年同季與上季分別減少 13.43 分、3.8 分，未來信心分數較去年同季明顯減少 30.07 分、但較上季增加 2.08 分，綜合信心分數則較去年同季與上季分別減少 21.74 分、0.85 分。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者三項信心分數仍維持在 60 分上下，其中未來信心分數略高於近期信心分數，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌。

圖3.6.4 高雄縣市購屋搜尋者房價信心分數

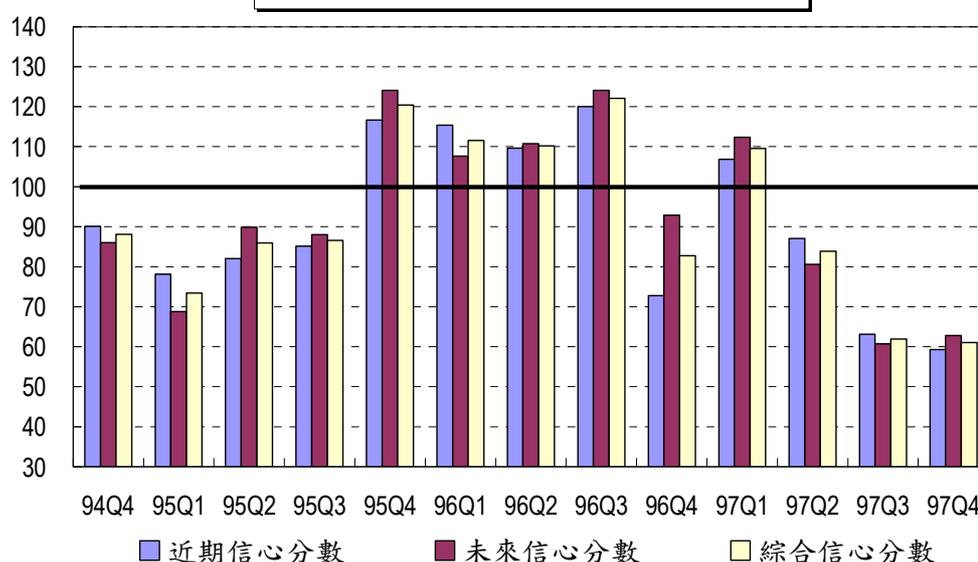


表 3.6.6 高雄縣市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	90.12	78.13	82.03	85.11	116.67	115.38	109.62	120.00	72.73	106.85	87.10	63.10	59.30
未來信心分數	86.05	68.75	89.84	88.04	124.14	107.69	110.78	124.14	92.86	112.33	80.65	60.71	62.79
綜合信心分數	88.08	73.44	85.94	86.57	120.40	111.54	110.20	122.07	82.79	109.59	83.87	61.90	61.05

七、小結

(一)購屋動機

1. 整體購屋動機

就五大都會區各地區購屋搜尋者購屋動機來看，各縣市均以首購自住需求為主流。首購自住需求以桃竹縣市超過六成之比重為最高，換屋自住需求則以高雄縣市的比重相對較高，投資需求比重最高者則由上季的桃竹縣市轉為本季的台北市。

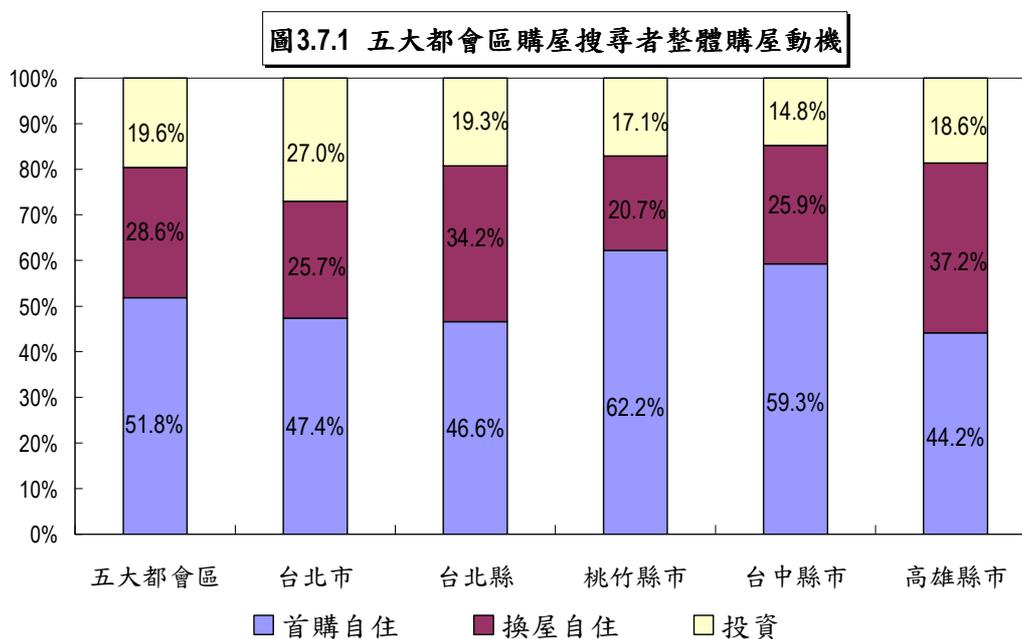


表 3.7.1 五大都會區購屋搜尋者整體購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	51.8%	47.4%	46.6%	62.2%	59.3%	44.2%
換屋自住	28.6%	25.7%	34.2%	20.7%	25.9%	37.2%
投資	19.6%	27.0%	19.3%	17.1%	14.8%	18.6%

2. 自住者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的自住購屋動機來看，以改善居住環境為主要原因，佔 38.5%；其次則為工作因素，佔 18.7%。就各地區而言，均以改善居住環境為首要原因，比重約落在三至五成之間；相較其他縣市，台北市考量子女/父母因素的比重相對較高，桃竹縣市考量工作因素之比重相對較高，台北縣考量結婚因素的比重相對較高。整體而言，自住型購屋搜尋者多以改善居住條件以及實際生活需求為考量。

圖3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

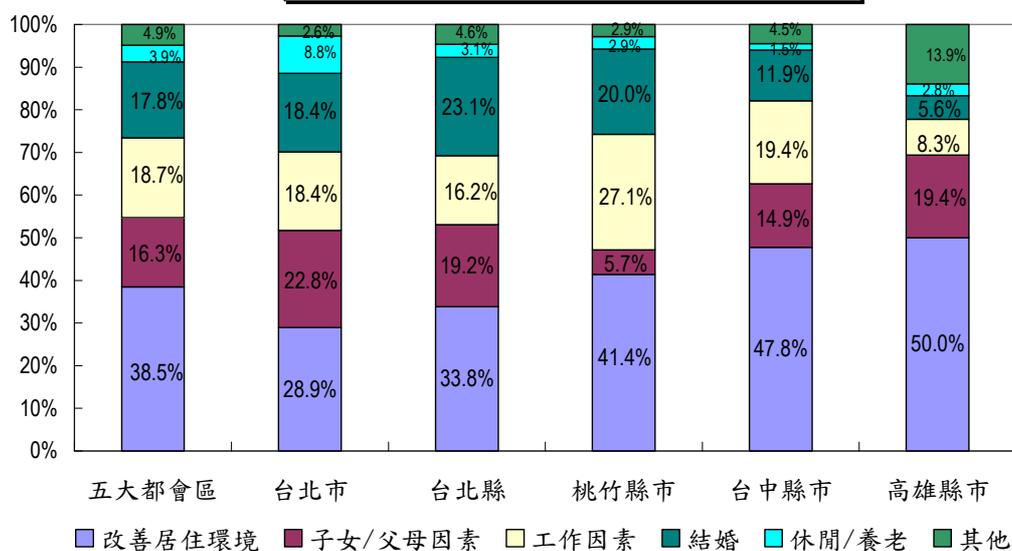


表 3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	38.5%	28.9%	33.8%	41.4%	47.8%	50.0%
子女/父母因素	16.3%	22.8%	19.2%	5.7%	14.9%	19.4%
工作因素	18.7%	18.4%	16.2%	27.1%	19.4%	8.3%
結婚	17.8%	18.4%	23.1%	20.0%	11.9%	5.6%
休閒/養老	3.9%	8.8%	3.1%	2.9%	1.5%	2.8%
其他	4.9%	2.6%	4.6%	2.9%	4.5%	13.9%

3. 投資者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的投資購屋動機來看，本季轉為以賺取價差為主要動機。賺取價差之比重較上季增加 7.2 個百分點，佔 50.8%；出租經營則佔 46.6%，較上季減少 4.5 個百分點。就各地區而言，台北市持續以出租經營為主，高雄縣市則是賺取價差及出租經營各半，其餘縣市則以轉取價差為主。

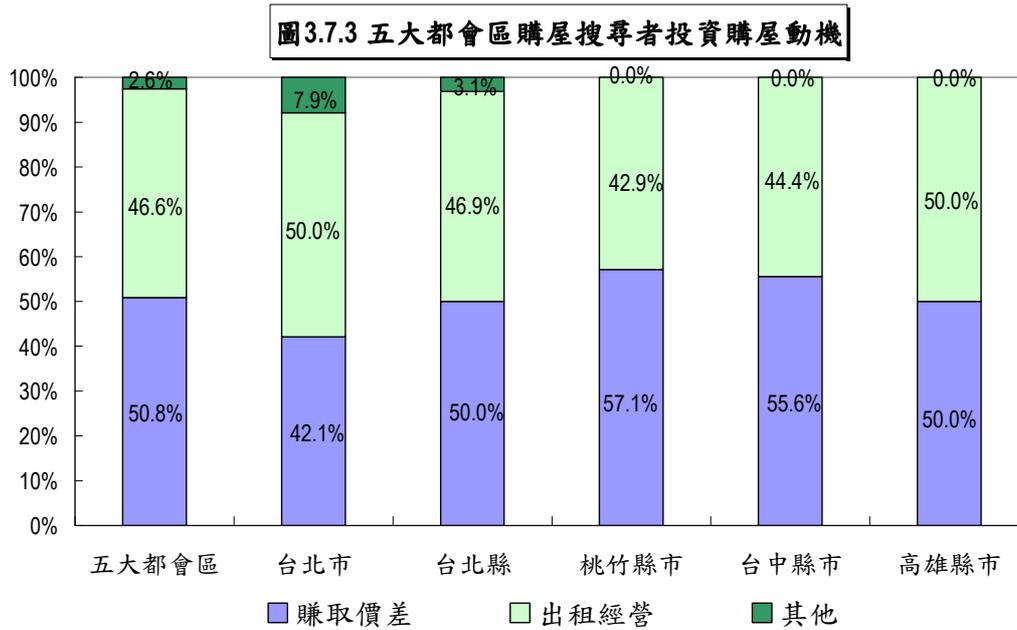


表 3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	50.8%	42.1%	50.0%	57.1%	55.6%	50.0%
出租經營	46.6%	50.0%	46.9%	42.9%	44.4%	50.0%
其他	2.6%	7.9%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%

4. 購屋主要決定因素

就五大都會區購屋搜尋者的購屋主要決定因素來看，居住單元佔 26.8%，社區環境佔 24.9%，價格則佔 22.2%，顯示購屋搜尋者較重視居住單元的屋況、面積及格局，所處社區的人、事、物環境，以及房屋價格。就各地區而言，台北市、桃竹縣市及台中縣市購屋主要決定因素依序為居住單元、價格及社區環境，台北縣及高雄縣市則依序為社區環境、居住單元及價格。相較於其他縣市，桃竹縣市重視居住單元的比重相對較高，台北縣重視社區環境的比重相對較高，台北市重視鄰里環境的比例則相對較高。

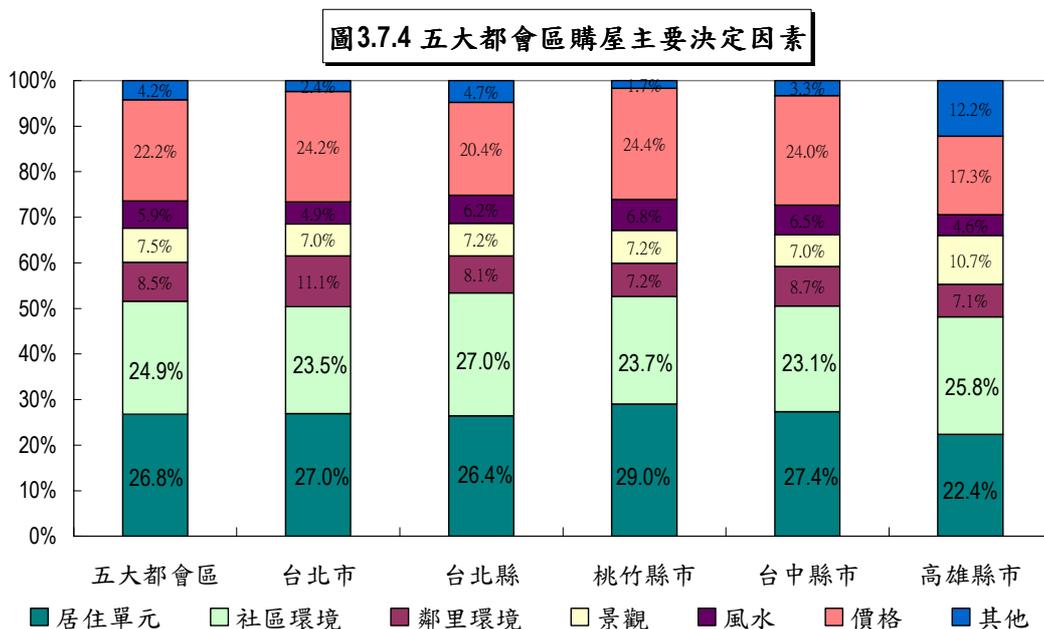


表 3.7.4 五大都會區購屋搜尋者購屋主要決定因素

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
居住單元	26.8%	27.0%	26.4%	29.0%	27.4%	22.4%
社區環境	24.9%	23.5%	27.0%	23.7%	23.1%	25.8%
鄰里環境	8.5%	11.1%	8.1%	7.2%	8.7%	7.1%
景觀	7.5%	7.0%	7.2%	7.2%	7.0%	10.7%
風水	5.9%	4.9%	6.2%	6.8%	6.5%	4.6%
價格	22.2%	24.2%	20.4%	24.4%	24.0%	17.3%
其他	4.2%	2.4%	4.7%	1.7%	3.3%	12.2%

5. 購屋後擁屋數

就五大都會區購屋搜尋者於購屋後與同住家人共同擁有的房屋數來看，本季仍以擁有一戶為主，其次為擁有一戶，分別佔 45.2%、41.8%；平均家戶擁屋數則為 1.76 戶，雖較上季略增，相較去年同季仍呈現減少趨勢。就各地區而言，台北縣及高雄縣市購屋搜尋者以擁有一戶的比例為主，台北市及台中縣市則以擁有一戶為主，但均與擁有一戶的比例相當接近，桃竹縣市則是擁有一戶與二戶的比例相同。平均家戶擁屋數則以台北市的 1.90 戶相對較高，以高雄縣市的 1.67 戶相對較低。

進一步以購屋目的與購屋後擁屋數進行交叉分析可發現，自住型購屋搜尋者以購屋後擁有一戶為主，佔 51.9%；投資型購屋搜尋者則以購屋後擁有一戶為主，佔 44.0%。購屋後擁屋數為二戶及二戶以上之比例，自住型為四成八，投資型則約八成五。就平均家戶擁屋數而言，自住型為 1.58 戶，投資型為 2.56 戶，均較上季略增。就連續五季的趨勢而言，五大都會區的平均家戶擁屋數不論整體或分成自住型及投資型來看，仍呈現逐漸減少的趨勢。

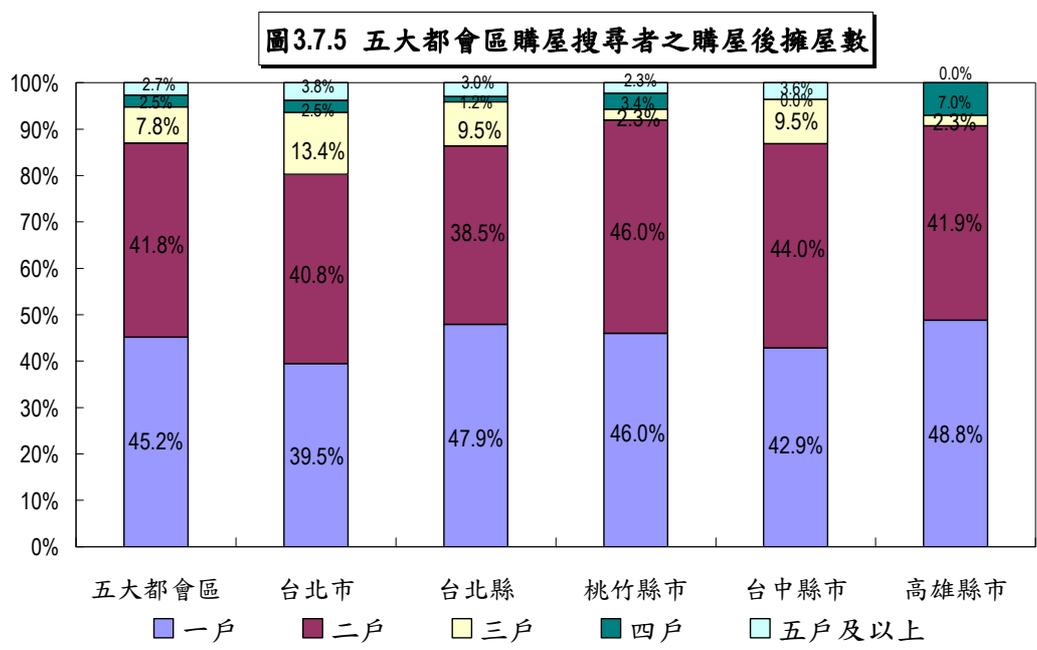


表 3.7.5 五大都會區購屋搜尋者購屋後擁屋數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	45.2%	39.5%	47.9%	46.0%	42.9%	48.8%
二戶	41.8%	40.8%	38.5%	46.0%	44.0%	41.9%
三戶	7.8%	13.4%	9.5%	2.3%	9.5%	2.3%
四戶	2.5%	2.5%	1.2%	3.4%	0.0%	7.0%
五戶及以上	2.7%	3.8%	3.0%	2.3%	3.6%	0.0%
平均家戶擁屋數	1.76	1.90	1.73	1.70	1.77	1.67

圖3.7.6 五大都會區購屋搜尋者連續五季平均家戶擁屋數

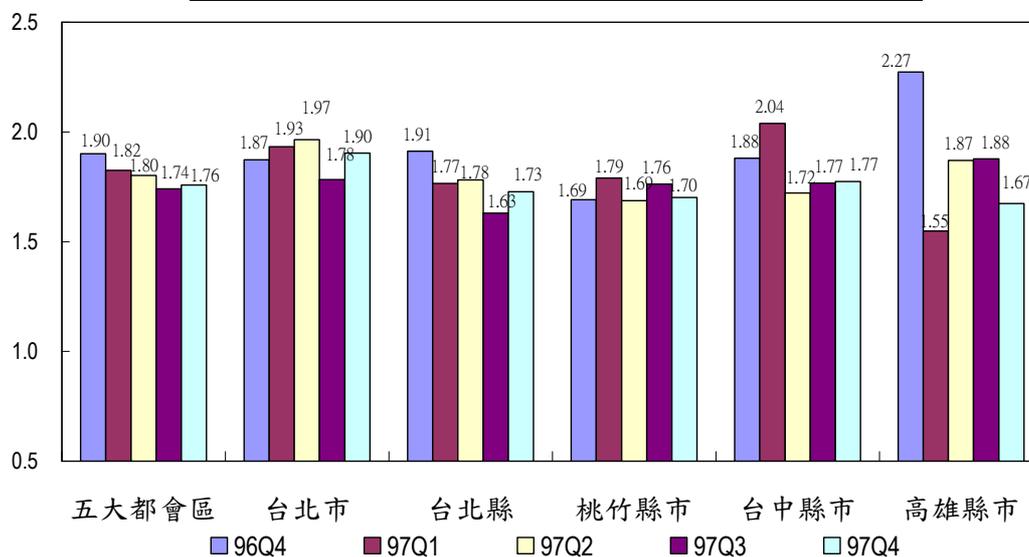


圖3.7.7 五大都會區自住型及投資型購屋搜尋者連續五季平均家戶擁屋數

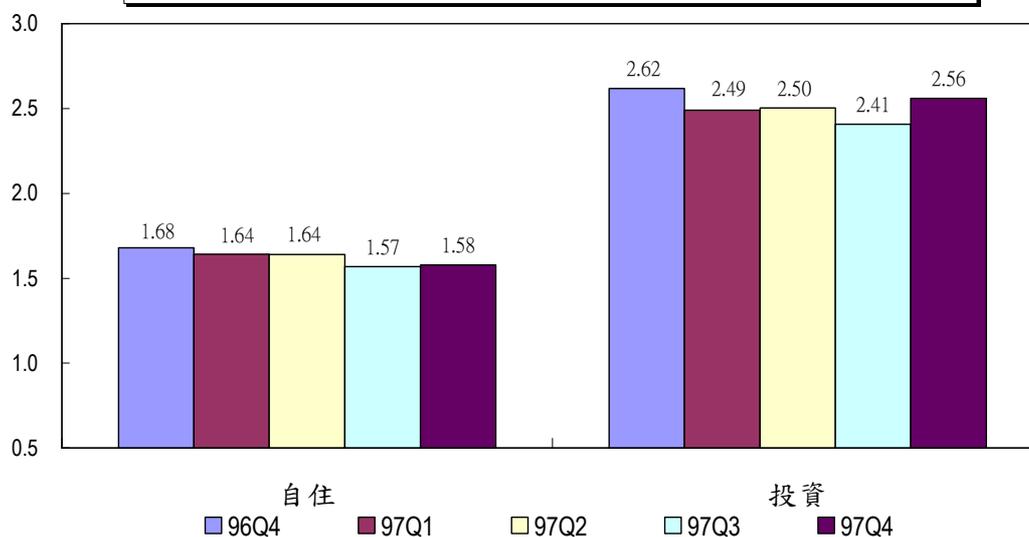


表 3.7.6 五大都會區購屋搜尋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					平均家戶 擁屋數
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及以上	
自住	51.9%	41.3%	5.2%	0.5%	1.2%	1.58
投資	14.7%	44.0%	22.0%	9.2%	10.1%	2.56

(二)購屋類型

1. 市場類型

就五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型來看，以中古屋需求為主、新成屋需求次之，兩者比重接近，為雙主流需求。就各地區購屋搜尋者而言，台北市及台北縣均以中古屋為優先搜尋類型，桃竹及高雄縣市以新成屋為主流需求，台中縣市則以新成屋及中古屋為雙主流需求。

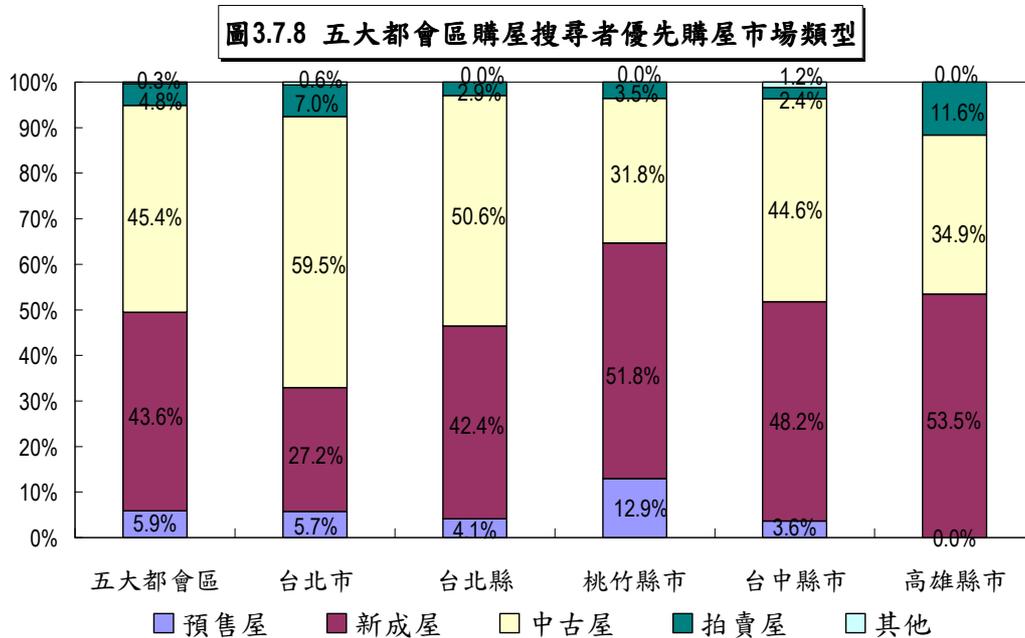


表 3.7.7 五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	5.9%	5.7%	4.1%	12.9%	3.6%	0.0%
新成屋	43.6%	27.2%	42.4%	51.8%	48.2%	53.5%
中古屋	45.4%	59.5%	50.6%	31.8%	44.6%	34.9%
拍賣屋	4.8%	7.0%	2.9%	3.5%	2.4%	11.6%
其他	0.3%	0.6%	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%

2. 房屋類型

就五大都會區各地區購屋搜尋者優先搜尋的房屋類型來看，除了桃竹縣市以大樓及透天別墅為潛在需求的雙主流之外，其餘各縣市均以大樓為主要優先搜尋類型。相較其他縣市，台北市及台北縣公寓需求相對較高，其他縣市的公寓需求比重則較上季減少。

圖3.7.9 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

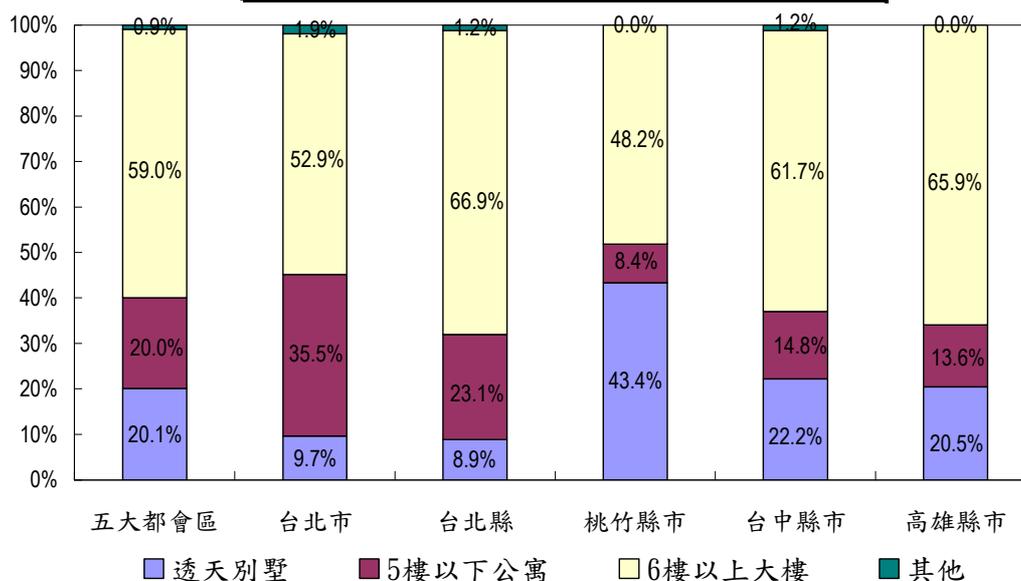


表 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	20.1%	9.7%	8.9%	43.4%	22.2%	20.5%
5樓以下公寓	20.0%	35.5%	23.1%	8.4%	14.8%	13.6%
6樓以上大樓	59.0%	52.9%	66.9%	48.2%	61.7%	65.9%
其他	0.9%	1.9%	1.2%	0.0%	1.2%	0.0%

3. 期望購屋後整體居住條件改變情形

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件相較於現住房屋整體居住條件的改變，以變好的比例為最高，佔 80.8%，較上季增加 11.4 個百分點；期望不變者則佔 16.0%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，均有約八成上下的比重，顯示各地區多數購屋搜尋者期望能擁有較現住房屋更好的居住條件。

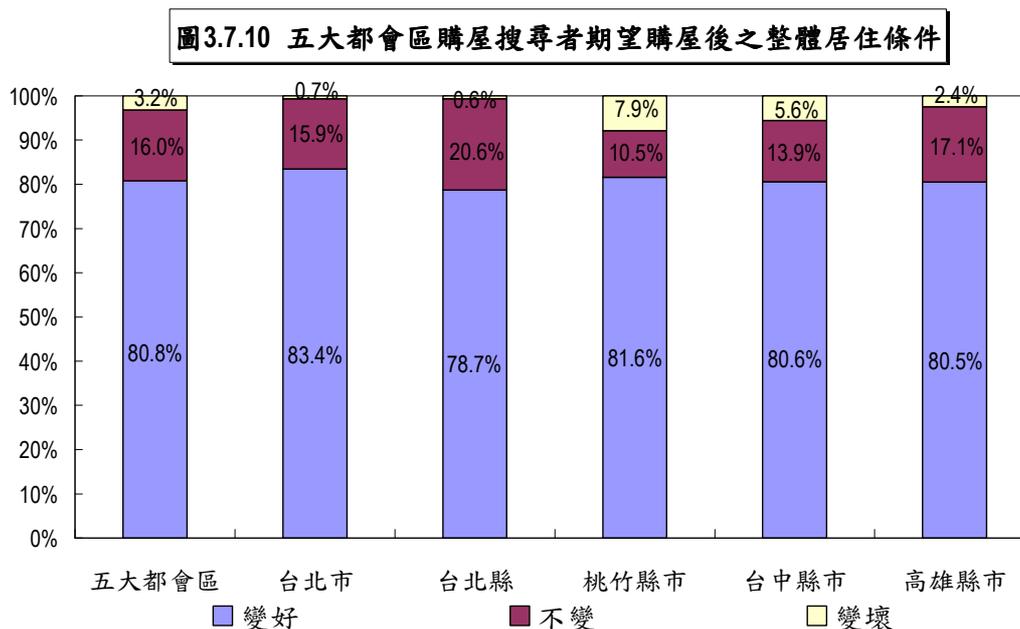


表 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後整體居住條件變化

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	80.8%	83.4%	78.7%	81.6%	80.6%	80.5%
不變	16.0%	15.9%	20.6%	10.5%	13.9%	17.1%
變壞	3.2%	0.7%	0.6%	7.9%	5.6%	2.4%

4. 購屋面積

(1) 期望購屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 40.6%；其次則為 20 坪~未滿 30 坪，佔 21.1%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，其中桃竹、台中及高雄縣市期望購買 40 坪以上者則約佔五成上下，顯示中南部購屋搜尋者期望購買面積較大的住宅。

圖3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

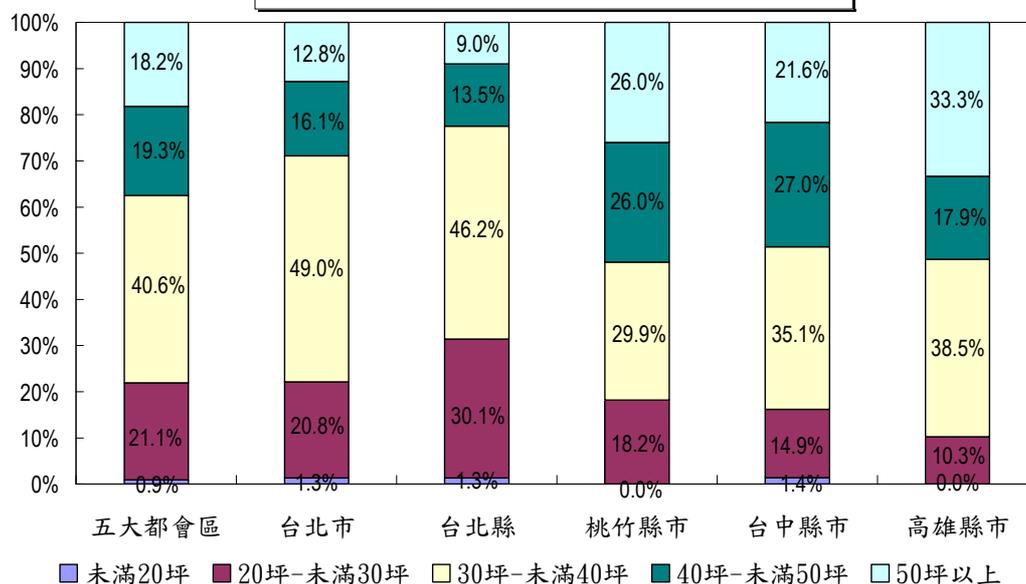


表 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿20坪	0.9%	1.3%	1.3%	0.0%	1.4%	0.0%
20坪-未滿30坪	21.1%	20.8%	30.1%	18.2%	14.9%	10.3%
30坪-未滿40坪	40.6%	49.0%	46.2%	29.9%	35.1%	38.5%
40坪-未滿50坪	19.3%	16.1%	13.5%	26.0%	27.0%	17.9%
50坪以上	18.2%	12.8%	9.0%	26.0%	21.6%	33.3%

(2) 期望購屋面積與現住房屋面積之比較

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望未來購屋面積相對於現住房屋面積較大者佔 47.7%，較上季增加 9.9 個百分點；期望未來購屋面積相近者佔 35.4%，較小者佔 16.9%。顯示有六成五購屋搜尋者期望未來購屋面積較現屋能有所調整，其中近半數購屋搜尋者追求更大的居住空間，以提升居住品質。而可能在既定購屋預算限制下，有約三成五的購屋搜尋者僅能維持現住水準或滿意於現住房屋面積大小，有約一成七購屋搜尋者則需犧牲現住水準或認為現住房屋面積過大不符經濟效益。就各地區購屋搜尋者而言，除了台北市及台北縣以期望面積相近的比例為最高之外，其餘縣市均以期望面積較大的比例為最高。

圖3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋與現屋面積比較

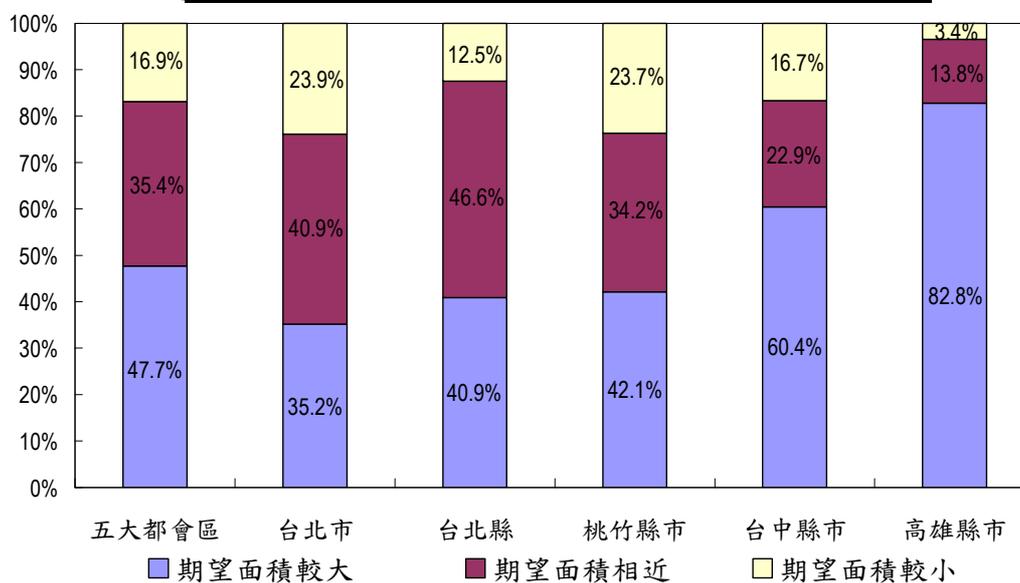


表 3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積與現住房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
期望面積較大	47.7%	35.2%	40.9%	42.1%	60.4%	82.8%
期望面積相近	35.4%	40.9%	46.6%	34.2%	22.9%	13.8%
期望面積較小	16.9%	23.9%	12.5%	23.7%	16.7%	3.4%

(三) 房屋價格

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 48.9%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 19.0%。就各地區購屋搜尋者而言，除了台北市以 1200 萬元以上(佔 36.7%，較上季略減 3.3 個百分點)為主要期望購屋價格之外，其餘各縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，均佔接近六成之比重。整體而言，台北市的期望購屋價格明顯較其餘縣市高；此外，除台北市之外的其餘縣市，期望購買 600 萬元以上的比例均較上季減少。

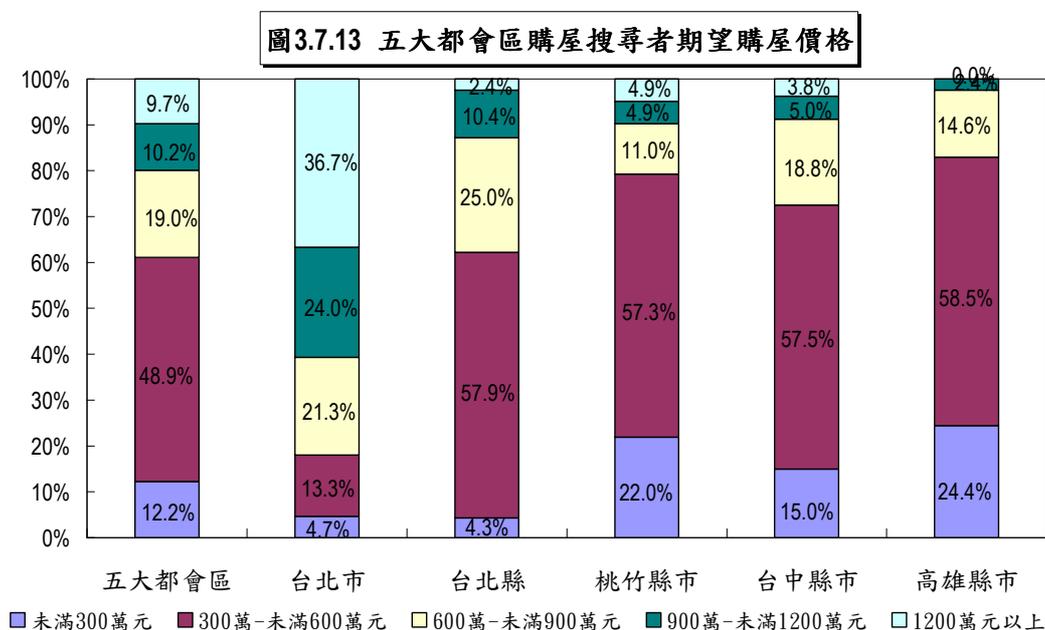


表 3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	2.8%	3.3%	1.2%	2.4%	2.5%	7.3%
200萬-未滿300萬元	9.4%	1.3%	3.0%	19.5%	12.5%	17.1%
300萬-未滿400萬元	14.9%	2.7%	15.2%	13.4%	23.8%	26.8%
400萬-未滿500萬元	18.1%	4.7%	20.7%	25.6%	23.8%	12.2%
500萬-未滿600萬元	15.9%	6.0%	22.0%	18.3%	10.0%	19.5%
600萬-未滿900萬元	19.0%	21.3%	25.0%	11.0%	18.8%	14.6%
900萬-未滿1200萬元	10.2%	24.0%	10.4%	4.9%	5.0%	2.4%
1200萬-未滿2000萬元	6.7%	24.0%	2.4%	2.4%	3.8%	0.0%
2000萬元以上	3.1%	12.7%	0.0%	2.4%	0.0%	0.0%

(四) 遷徙距離

就五大都會區各地區購屋搜尋者之期望遷移距離來看，整體而言，各地區多期望進行同縣市內之遷移，且持續以同縣市同鄉鎮市區遷入者較多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例為 45.9%，較上季減少 12.1 個百分點。就各地區而言，均以期望同縣市同鄉鎮市區遷入的比例為最高，其中桃竹縣市更有超過七成之比重。較多外來人口期望遷入之地區則持續為台中縣市，佔 20.1%。

圖3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

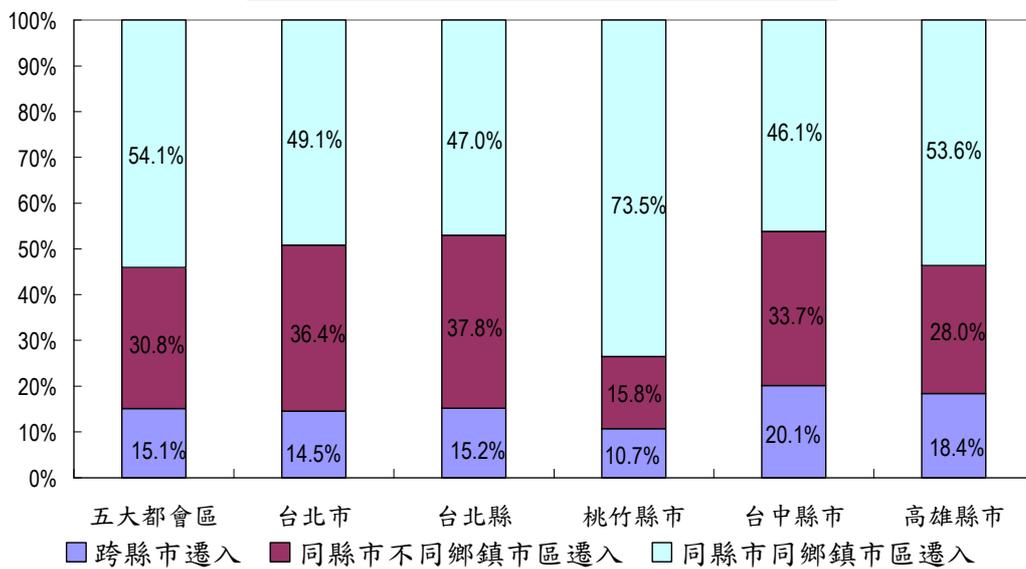
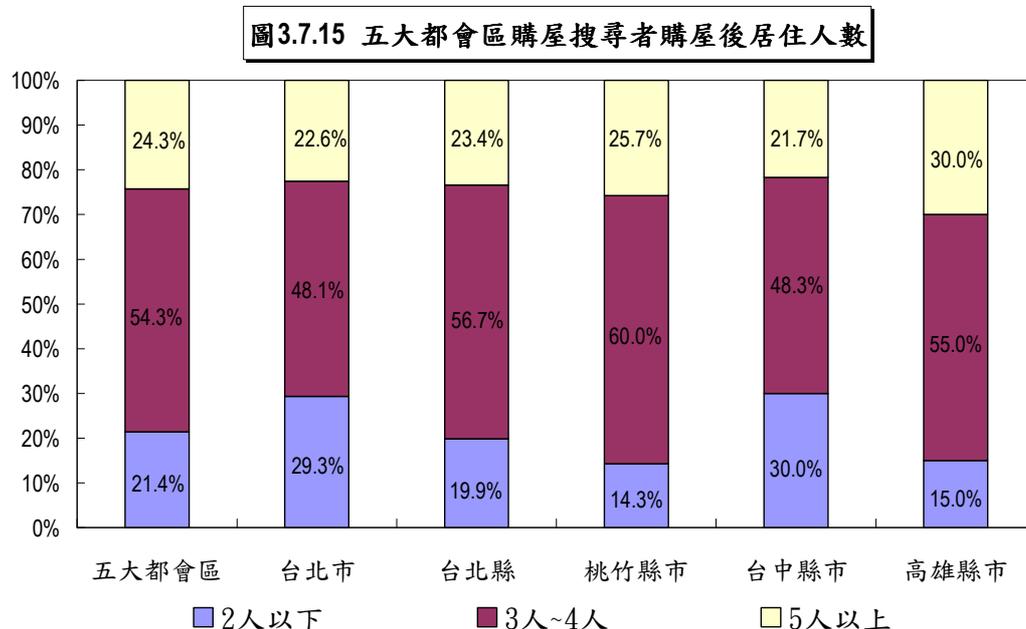


表 3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	15.1%	14.5%	15.2%	10.7%	20.1%	18.4%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	30.8%	36.4%	37.8%	15.8%	33.7%	28.0%
同縣市同鄉鎮市區遷入	54.1%	49.1%	47.0%	73.5%	46.1%	53.6%

(五)購屋搜尋者屬性**1. 購屋後居住人數**

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後居住人數平均而言為 3.6 人，且以 3~4 人所佔比例較高，合計為 54.3%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 3~4 人所佔比例為較高，尤其以桃竹縣市的 60.0% 為最高；2 人以下的比例則以台中縣市及台北市相對較高，五人(含)以上的比例則以高雄縣市的 30.0% 相對較高。

**表 3.7.14 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	0.6%	1.5%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%
1人	4.5%	5.3%	2.8%	5.7%	6.7%	2.5%
2人	16.3%	22.6%	17.0%	7.1%	23.3%	12.5%
3人	21.3%	21.1%	22.7%	25.7%	15.0%	17.5%
4人	33.0%	27.1%	34.0%	34.3%	33.3%	37.5%
5人	18.8%	18.8%	17.0%	20.0%	20.0%	20.0%
5人以上	5.4%	3.8%	6.4%	5.7%	1.7%	10.0%
平均數(標準差)	3.6 (1.2)	3.4 (1.3)	3.7 (1.2)	3.7 (1.2)	3.4 (1.3)	3.9 (1.2)

2. 購屋後家庭型態

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後以夫婦與未婚子女所組成的家庭型態為主，佔 39.2%；其次為夫婦兩人，佔 20.3%；再者為三代同堂的 15.2%。各縣市均以夫婦與未婚子女家庭為主。就各種家庭型態而言，夫婦家庭以台中縣市所佔比例相對較高，三代同堂家庭則以高雄縣市所佔比例較高。整體而言，購屋搜尋者購屋後的家庭型態主要以核心家庭(夫婦、夫婦與未婚子女)及主幹家庭(三代同堂家庭)為主，與現階段台灣主要家庭結構大致相符。

圖 3.7.16 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

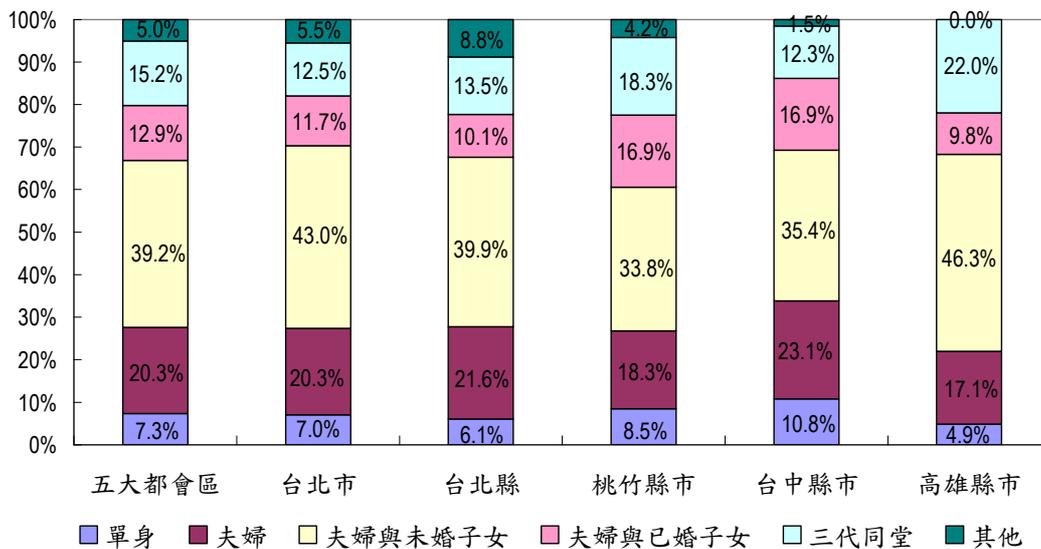


表 3.7.15 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	7.3%	7.0%	6.1%	8.5%	10.8%	4.9%
夫婦	20.3%	20.3%	21.6%	18.3%	23.1%	17.1%
夫婦與未婚子女	39.2%	43.0%	39.9%	33.8%	35.4%	46.3%
夫婦與已婚子女	12.9%	11.7%	10.1%	16.9%	16.9%	9.8%
三代同堂	15.2%	12.5%	13.5%	18.3%	12.3%	22.0%
其他	5.0%	5.5%	8.8%	4.2%	1.5%	0.0%

3. 家庭平均月收入

整體而言，五大都會區購屋搜尋者之家庭平均月收入，主要為 3 萬~未滿 6 萬元，佔 39.5%，其次為 6 萬~未滿 9 萬元，佔 24.8%，合計為 64.3%。各縣市所得分佈情形則具有部分地區性差異，除了台北市以 9 萬~未滿 12 萬元的比例為最高之外，其餘縣市均以 3 萬~未滿 6 萬元為主；相對而言，家庭平均月收入界在 3 萬~未滿 6 萬元者以桃竹及台中縣市的比重相對較高，各佔約五成比重；12 萬元以上較高收入者則以台北市的 30.7% 相對較高。

圖3.7.17 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

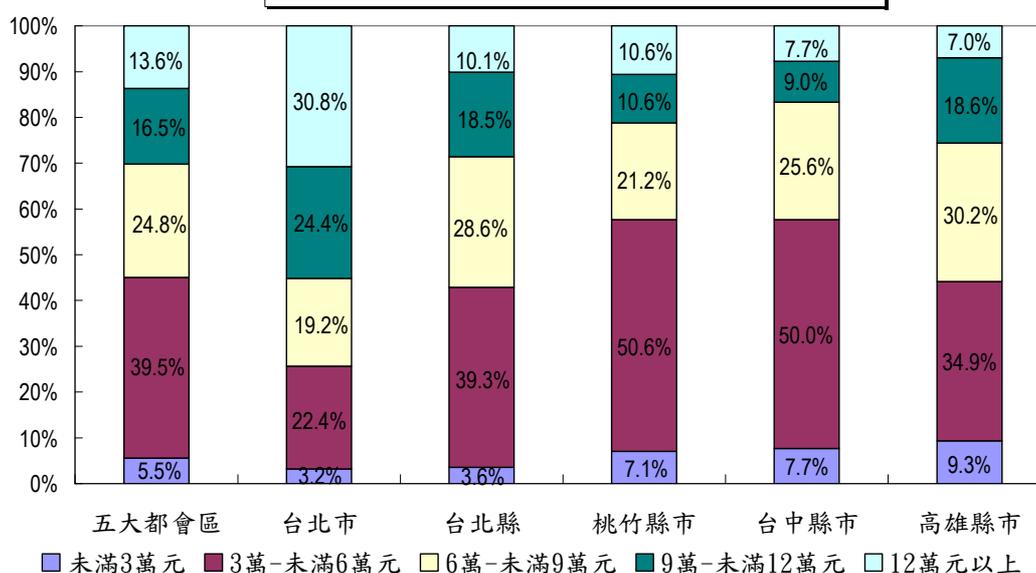


表 3.7.16 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	5.5%	3.2%	3.6%	7.1%	7.7%	9.3%
3萬-未滿6萬元	39.5%	22.4%	39.3%	50.6%	50.0%	34.9%
6萬-未滿9萬元	24.8%	19.2%	28.6%	21.2%	25.6%	30.2%
9萬-未滿12萬元	16.5%	24.4%	18.5%	10.6%	9.0%	18.6%
12萬-未滿15萬元	7.6%	16.0%	5.4%	5.9%	3.8%	7.0%
15萬元以上	6.1%	14.7%	4.8%	4.7%	3.8%	0.0%

4. 現屋居住年數

就五大都會區購屋搜尋者在目前房屋的居住時間來看，平均為 10.9 年，顯示家戶大約 11 年左右就會有購屋搜尋的意願；各地區已居住時間以桃竹縣市平均 10.1 年為最短，以高雄縣市平均 12.3 年為最長，各地區差異不大。

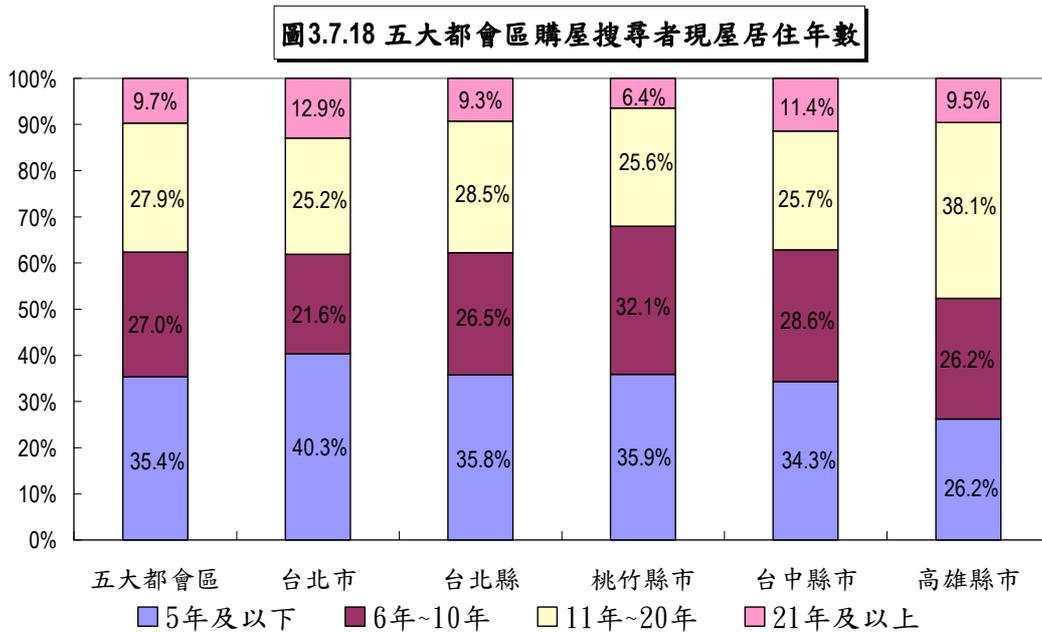


表 3.7.17 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	11.0%	15.1%	11.3%	10.3%	7.1%	9.5%
3年~5年	24.4%	25.2%	24.5%	25.6%	27.1%	16.7%
6年~10年	27.0%	21.6%	26.5%	32.1%	28.6%	26.2%
11年~20年	27.9%	25.2%	28.5%	25.6%	25.7%	38.1%
21年及以上	9.7%	12.9%	9.3%	6.4%	11.4%	9.5%
平均數(標準差)	10.9 (7.8)	10.8 (8.3)	10.9 (7.8)	10.1 (7.1)	11.4(8.4)	12.3 (7.7)

(六)房價信心綜合分數

本季各縣市近期、未來與綜合信心分數均持續在 100 分基準點之下，顯示各縣市購屋搜尋者對房價走勢持續以傾向看跌為主。其中，除了台北市三項信心分數較上季均有回升、高雄縣市未來信心分數較上季略為增加之外，其餘縣市的信心分數相較上季與去年同季均持續減少。高雄縣市購屋搜尋者的三項信心分數相對最高，台北縣則是三項信心分數均為最低，尤其近期信心分數更是下降至 37.28 分。此外，各縣市近期信心分數均低於未來信心分數，顯示各縣市購屋搜尋者更看跌近期房價走勢。

關於本季對於近期與未來房價預期漲跌成數之新增調查，由於預期上漲的比例相當低，在樣本數過少的情形下不適合進一步分析，故以下就預期房價下跌的平均成數來說明。從購屋搜尋者對於近期(本季)與未來(明年同季)房價趨勢的「預期」下跌平均成數來看，五大都會區購屋搜尋者認為近期房價會下跌者所預期的下跌幅度為 2.02 成，認為未來房價會下跌者所預期的下跌幅度為 2.30 成，顯示購屋搜尋者預期未來房價下跌幅度會大於近期房價下跌幅度。

圖3.7.19 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

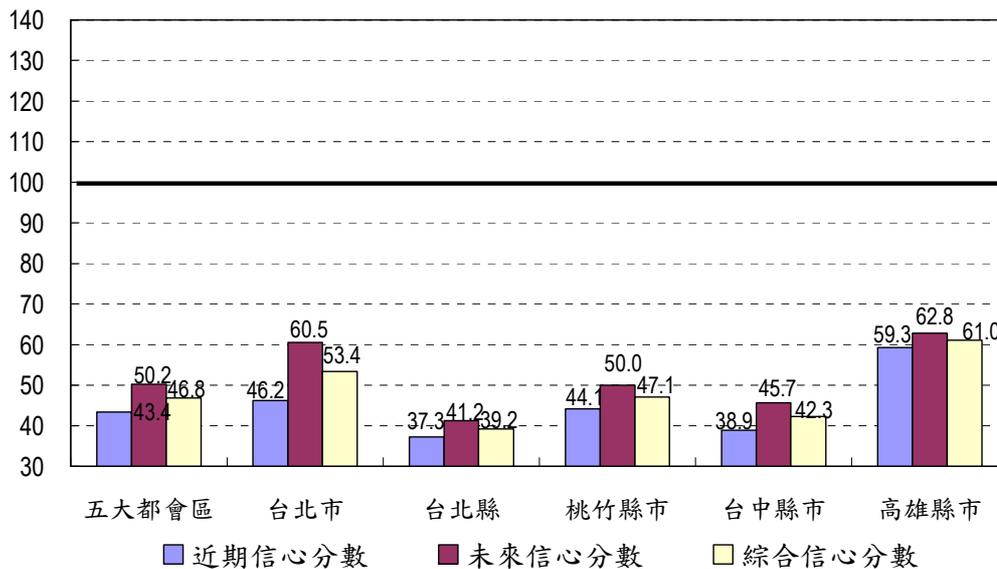


表 3.7.18 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	43.39	46.20	37.28	44.12	38.89	59.30
未來信心分數	50.20	60.51	41.21	50.00	45.68	62.79
綜合信心分數	46.80	53.36	39.25	47.06	42.28	61.05

圖3.7.20 五大都會區購屋搜尋者五季綜合房價信心分數

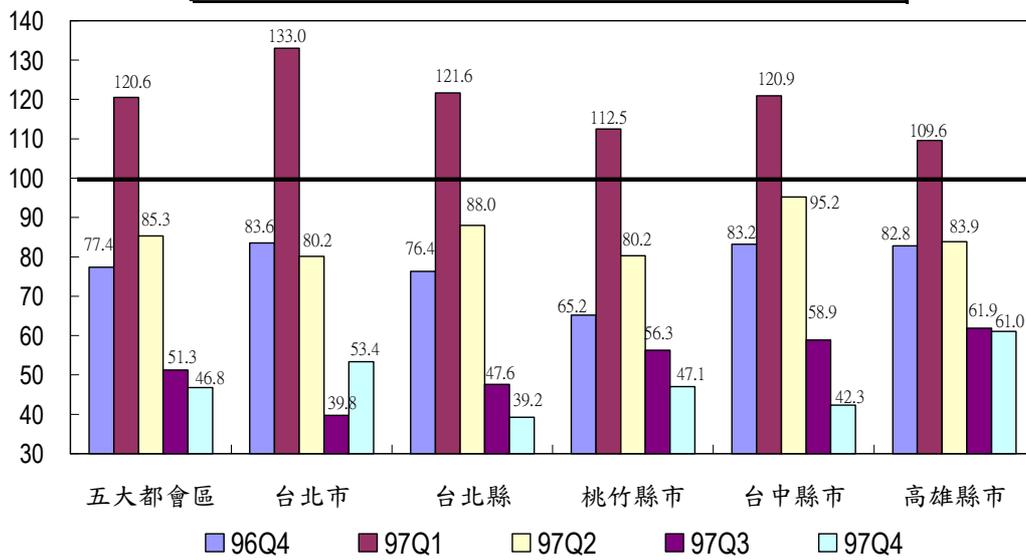


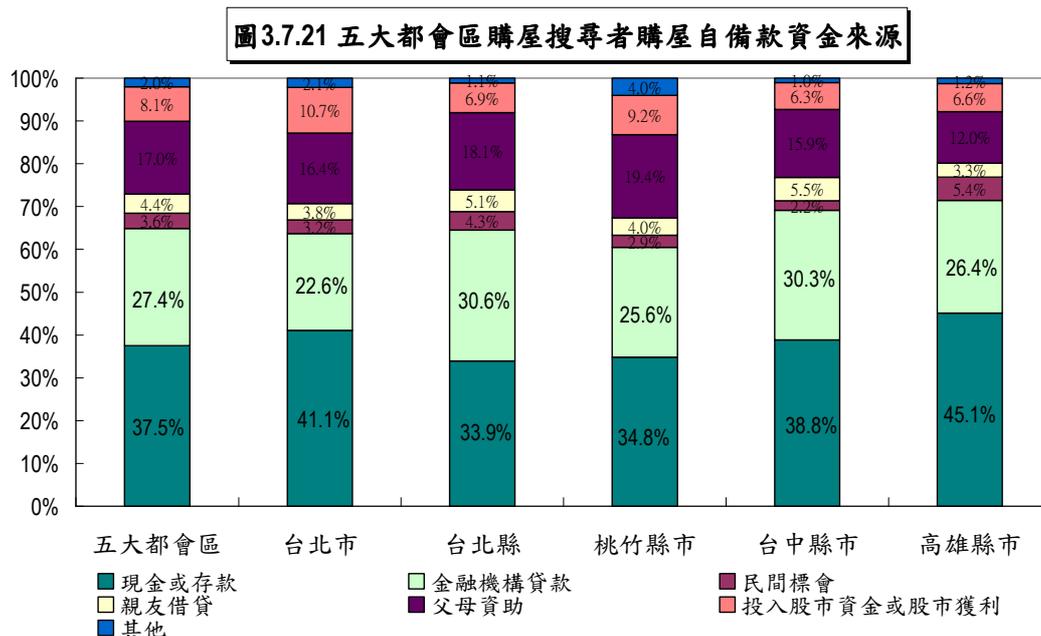
表 3.7.19 五大都會區購屋搜尋者預期房價漲跌平均成數比較

		五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期房價	上漲	1.80 (10)	2.00 (3)	2.33 (3)	1.00 (2)	N/A (0)	1.50 (2)
	下跌	2.02 (370)	2.03 (109)	2.07 (116)	2.13 (54)	1.88 (63)	1.86 (28)
未來房價	上漲	2.47 (32)	2.89 (19)	1.17 (3)	1.67 (3)	2.10 (5)	2.50 (2)
	下跌	2.30 (308)	2.43 (74)	2.25 (104)	2.41 (43)	2.30 (59)	1.98 (28)

註：括弧內數據為樣本數。

(七) 購屋自備款資金來源

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，係以現金或存款為主，佔 37.5%；其次為金融機構貸款，佔 27.4%；再者為父母資助，佔 17.0%。至於以投入股市資金或股市獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 8.1%，且以台北市 10.7%的比例相對較高。就各縣市而言，均以現金或存款為主要購屋自備款資金來源，其次則為金融機構貸款，再者為父母資助。

**表 3.7.20 五大都會區購屋搜尋者之購屋自備款資金來源**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	37.5%	41.1%	33.9%	34.8%	38.8%	45.1%
金融機構貸款	27.4%	22.6%	30.6%	25.6%	30.3%	26.4%
民間標會	3.6%	3.2%	4.3%	2.9%	2.2%	5.4%
親友借貸	4.4%	3.8%	5.1%	4.0%	5.5%	3.3%
父母資助	17.0%	16.4%	18.1%	19.4%	15.9%	12.0%
投入股市資金或股市獲利	8.1%	10.7%	6.9%	9.2%	6.3%	6.6%
其他	2.0%	2.1%	1.1%	4.0%	1.0%	1.2%

註：表中百分比數據係取各個購屋搜尋者投入購屋金額最多的三項自備款資金來源，並依據金額多寡的排序進行加權計算。

(八) 購屋壓力情形

關於五大都會區購屋搜尋者於此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力之議題，有 47.2%的購屋搜尋者認為本次購屋將會對於日後一般生活支出造成部分壓力，有 22.7%認為會造成很大壓力，有 15.9%則認為僅會產生很小的壓力，認為完全沒壓力者僅佔 9.3%；認為有很大壓力及非常大壓力之比例合計佔 27.5%，僅較上季略增 1.0 個百分點。就各縣市而言，均以認為會造成部份壓力的比重為最高，認為有非常大壓力的則以台北市及高雄縣市之比例相對較高。就購屋壓力指數而言，本季五大都會區壓力指數為 1.98，相較上季無明顯變化；高雄縣市購屋壓力指數(2.23)相對較高，較上季增加 0.21；台北市及台中縣市購屋壓力指數(均為 1.85)則相對較低，指數均較上季減少。

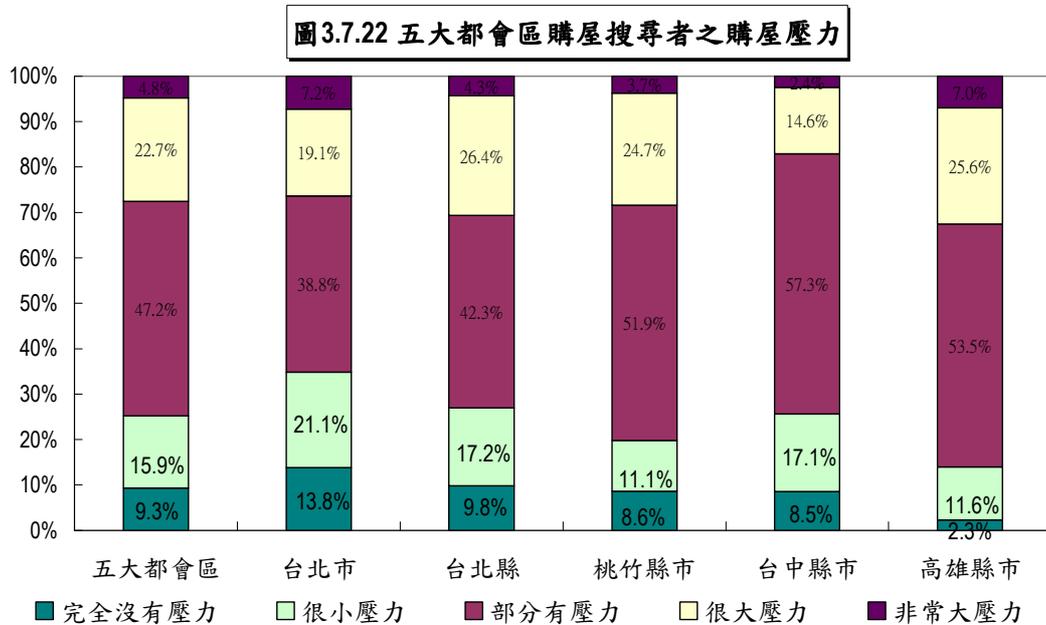


表 3.7.21 五大都會區購屋搜尋者之購屋壓力情形

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全沒有壓力	9.3%	13.8%	9.8%	8.6%	8.5%	2.3%
很小壓力	15.9%	21.1%	17.2%	11.1%	17.1%	11.6%
部分有壓力	47.2%	38.8%	42.3%	51.9%	57.3%	53.5%
很大壓力	22.7%	19.1%	26.4%	24.7%	14.6%	25.6%
非常大壓力	4.8%	7.2%	4.3%	3.7%	2.4%	7.0%
購屋壓力指數	1.98	1.85	1.98	2.04	1.85	2.23

八、購屋搜尋者基本資料與需求分配

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者平均家庭月收入						
未滿3萬元	3.2%	3.6%	7.1%	7.7%	9.3%	5.5%
3萬-未滿6萬元	22.4%	39.3%	50.6%	50.0%	34.9%	39.5%
6萬-未滿9萬元	19.2%	28.6%	21.2%	25.6%	30.2%	24.8%
9萬-未滿12萬元	24.4%	18.5%	10.6%	9.0%	18.6%	16.5%
12萬-未滿15萬元	16.0%	5.4%	5.9%	3.8%	7.0%	7.6%
15萬元以上	14.7%	4.8%	4.7%	3.8%	0.0%	6.1%
購屋者年齡						
25歲及以下	0.7%	4.4%	1.2%	1.3%	2.3%	2.3%
26歲-35歲	38.2%	51.3%	47.6%	48.0%	27.9%	44.6%
36歲-45歲	31.6%	34.8%	42.7%	44.0%	65.1%	40.8%
46歲-55歲	23.0%	9.5%	7.3%	6.7%	4.7%	10.7%
56歲及以上	6.6%	0.0%	1.2%	0.0%	0.0%	1.6%
目前房屋居住年數						
2年及以下	15.1%	11.3%	10.3%	7.1%	9.5%	11.0%
3年-5年	25.2%	24.5%	25.6%	27.1%	16.7%	24.4%
6年-10年	21.6%	26.5%	32.1%	28.6%	26.2%	27.0%
11年-20年	25.2%	28.5%	25.6%	25.7%	38.1%	27.9%
21年及以上	12.9%	9.3%	6.4%	11.4%	9.5%	9.7%
購屋後家庭型態						
單身	7.0%	6.1%	8.5%	10.8%	4.9%	7.3%
夫婦	20.3%	21.6%	18.3%	23.1%	17.1%	20.3%
夫婦與未婚子女	43.0%	39.9%	33.8%	35.4%	46.3%	39.2%
夫婦與已婚子女	11.7%	10.1%	16.9%	16.9%	9.8%	12.9%
三代同堂	12.5%	13.5%	18.3%	12.3%	22.0%	15.2%
其他	5.5%	8.8%	4.2%	1.5%	0.0%	5.0%
購屋後居住人數						
0人	1.5%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	0.6%
1人	5.3%	2.8%	5.7%	6.7%	2.5%	4.5%
2人	22.6%	17.0%	7.1%	23.3%	12.5%	16.3%
3人	21.1%	22.7%	25.7%	15.0%	17.5%	21.3%
4人	27.1%	34.0%	34.3%	33.3%	37.5%	33.0%
5人	18.8%	17.0%	20.0%	20.0%	20.0%	18.8%
5人以上	3.8%	6.4%	5.7%	1.7%	10.0%	5.4%

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋者性別						
男	72.1%	66.4%	69.3%	66.2%	32.5%	64.3%
女	27.9%	33.6%	30.7%	33.8%	67.5%	35.7%
購屋者職業						
軍公教	12.4%	12.0%	11.3%	6.8%	25.6%	12.7%
民間機構	42.8%	41.9%	50.0%	63.5%	41.9%	47.0%
自由業	28.3%	28.7%	22.5%	23.0%	20.9%	25.5%
家管	2.8%	3.6%	3.8%	0.0%	4.7%	3.1%
無	4.1%	1.8%	2.5%	0.0%	0.0%	2.0%
其他	9.7%	12.0%	10.0%	6.8%	7.0%	9.7%
購屋者職位						
負責人	15.7%	5.7%	8.5%	7.7%	2.8%	8.3%
主管	20.4%	10.6%	11.9%	10.8%	5.6%	12.3%
職員	47.2%	71.5%	78.0%	80.0%	80.6%	70.4%
不適用	16.7%	12.2%	1.7%	1.5%	11.1%	9.1%
購屋者教育程度						
小學以下	3.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%
國(初)中	5.3%	2.5%	1.3%	3.8%	0.0%	2.7%
高中/職	17.1%	32.5%	24.1%	20.0%	20.9%	24.4%
大專	57.2%	58.3%	65.8%	67.5%	74.4%	63.0%
研究所以上	17.1%	6.7%	8.9%	8.8%	4.7%	9.3%
購屋後擁屋數						
一戶	39.5%	47.9%	46.0%	42.9%	48.8%	45.2%
二戶	40.8%	38.5%	46.0%	44.0%	41.9%	41.8%
三戶	13.4%	9.5%	2.3%	9.5%	2.3%	7.8%
四戶	2.5%	1.2%	3.4%	0.0%	7.0%	2.5%
五戶及以上	3.8%	3.0%	2.3%	3.6%	0.0%	2.7%
購屋者平均年齡(歲)	40.5	36.3	36.1	36.4	38.0	37.3
購屋後居住人數(人)	3.4	3.7	3.7	3.4	3.9	3.6

表 3.8.2 歷次購屋搜尋者基本資料

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
購屋者平均家庭月收入					
未滿3萬元	7.8%	4.9%	4.3%	4.7%	5.5%
3萬-未滿6萬元	41.9%	31.0%	30.3%	33.5%	39.5%
6萬-未滿9萬元	24.4%	31.7%	31.0%	30.4%	24.8%
9萬-未滿12萬元	11.6%	15.7%	19.2%	18.9%	16.5%
12萬-未滿15萬元	6.6%	9.6%	7.4%	7.2%	7.6%
15萬元以上	7.7%	7.1%	7.8%	5.4%	6.1%
購屋者年齡					
25歲及以下	12.4%	0.9%	4.1%	2.2%	2.3%
26歲-35歲	30.2%	35.0%	40.7%	46.4%	44.6%
36歲-45歲	36.7%	35.7%	37.4%	38.2%	40.8%
46歲-55歲	17.5%	24.4%	13.5%	11.1%	10.7%
56歲及以上	3.3%	3.9%	4.4%	2.1%	1.6%
購屋後居住人數					
0人	13.1%	1.8%	1.0%	0.4%	0.6%
1人	5.0%	3.3%	5.5%	4.1%	4.5%
2人	15.8%	21.6%	19.9%	22.0%	16.3%
3人	18.5%	20.9%	23.2%	23.4%	21.3%
4人	26.5%	32.3%	31.0%	31.2%	33.0%
5人	12.0%	13.1%	14.5%	11.4%	18.8%
5人以上	9.2%	7.0%	4.8%	7.5%	5.4%
購屋者平均年齡	35.8	38.4	38.1	37.2	37.3
預計居住人數	3.4	3.5	3.4	3.5	3.6

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
購屋目的						
純自住	50.3%	59.3%	55.2%	59.8%	63.6%	57.1%
偏自住	22.6%	21.6%	27.6%	25.6%	18.2%	23.3%
偏投資	19.5%	13.2%	12.6%	9.8%	18.2%	14.4%
純投資	7.5%	6.0%	4.6%	4.9%	0.0%	5.1%
購屋原因(自住)						
改善居住環境	28.9%	33.8%	41.4%	47.8%	50.0%	38.5%
子女/父母因素	22.8%	19.2%	5.7%	14.9%	19.4%	16.3%
工作因素	18.4%	16.2%	27.1%	19.4%	8.3%	18.7%
結婚	18.4%	23.1%	20.0%	11.9%	5.6%	17.8%
休閒/養老	8.8%	3.1%	2.9%	1.5%	2.8%	3.9%
其他	2.6%	4.6%	2.9%	4.5%	13.9%	4.9%
購屋原因(投資)						
賺取價差	42.1%	50.0%	57.1%	55.6%	50.0%	50.8%
出租經營	50.0%	46.9%	42.9%	44.4%	50.0%	46.6%
其他	7.9%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%
現住房屋權屬						
自有	49.0%	47.0%	31.7%	34.9%	53.5%	42.9%
父母子女有	30.7%	29.3%	47.6%	45.8%	34.9%	36.7%
租屋	19.6%	22.6%	20.7%	19.3%	9.3%	19.5%
其他	0.7%	1.2%	0.0%	0.0%	2.3%	0.8%
購屋目的/現住屋權屬						
首購自住	47.4%	46.6%	62.2%	59.3%	44.2%	51.8%
換屋自住	25.7%	34.2%	20.7%	25.9%	37.2%	28.6%
投資	27.0%	19.3%	17.1%	14.8%	18.6%	19.6%
期望購買的房屋產品類型						
透天厝/別墅	9.7%	8.9%	43.4%	22.2%	20.5%	20.1%
公寓	35.5%	23.1%	8.4%	14.8%	13.6%	20.0%
電梯大樓	52.9%	66.9%	48.2%	61.7%	65.9%	59.0%
其他	1.9%	1.2%	0.0%	1.2%	0.0%	0.9%
優先考慮住宅市場類型						
預售屋	5.7%	4.1%	12.9%	3.6%	0.0%	5.9%
新成屋	27.2%	42.4%	51.8%	48.2%	53.5%	43.6%
中古屋	59.5%	50.6%	31.8%	44.6%	34.9%	45.4%
法拍/銀拍屋	7.0%	2.9%	3.5%	2.4%	11.6%	4.8%
其他	0.6%	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%	0.3%

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 1)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
期望購屋面積						
未滿20坪	1.3%	1.3%	0.0%	1.4%	0.0%	0.9%
20坪-未滿30坪	20.8%	30.1%	18.2%	14.9%	10.3%	21.1%
30坪-未滿40坪	49.0%	46.2%	29.9%	35.1%	38.5%	40.6%
40坪-未滿50坪	16.1%	13.5%	26.0%	27.0%	17.9%	19.3%
50坪以上	12.8%	9.0%	26.0%	21.6%	33.3%	18.2%
期望購屋價位						
未滿200萬元	3.3%	1.2%	2.4%	2.5%	7.3%	2.8%
200萬-未滿300萬元	1.3%	3.0%	19.5%	12.5%	17.1%	9.4%
300萬-未滿400萬元	2.7%	15.2%	13.4%	23.8%	26.8%	14.9%
400萬-未滿500萬元	4.7%	20.7%	25.6%	23.8%	12.2%	18.1%
500萬-未滿600萬元	6.0%	22.0%	18.3%	10.0%	19.5%	15.9%
600萬-未滿900萬元	21.3%	25.0%	11.0%	18.8%	14.6%	19.0%
900萬-未滿1200萬元	24.0%	10.4%	4.9%	5.0%	2.4%	10.2%
1200萬-未滿2000萬元	24.0%	2.4%	2.4%	3.8%	0.0%	6.7%
2000萬元以上	12.7%	0.0%	2.4%	0.0%	0.0%	3.1%
對近三個月房價趨勢看法						
大幅下跌	27.2%	37.9%	29.4%	35.8%	9.3%	30.2%
微幅下跌	59.5%	52.1%	55.3%	50.6%	72.1%	56.4%
維持平穩	9.5%	8.3%	12.9%	13.6%	14.0%	11.0%
微幅上漲	1.3%	1.2%	2.4%	0.0%	0.0%	1.2%
大幅上漲	2.5%	0.6%	0.0%	0.0%	4.7%	1.2%
對一年後房價趨勢看法						
大幅下跌	28.0%	39.4%	33.7%	30.9%	9.3%	31.1%
微幅下跌	39.5%	41.2%	41.0%	54.3%	65.1%	45.5%
維持平穩	19.7%	17.0%	18.1%	7.4%	18.6%	16.6%
微幅上漲	8.9%	2.4%	6.0%	7.4%	4.7%	5.5%
大幅上漲	3.8%	0.0%	1.2%	0.0%	2.3%	1.3%
平均房數	3.1	3.0	3.5	3.2	3.5	3.2
平均廳數	1.9	1.9	2.0	1.9	1.7	1.9
平均衛數	1.9	1.9	2.0	1.9	1.7	1.9

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 2)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
期望整體房屋居住條件						
變好	83.4%	78.7%	81.6%	80.6%	80.5%	80.8%
不變	15.9%	20.6%	10.5%	13.9%	17.1%	16.0%
變壞	0.7%	0.6%	7.9%	5.6%	2.4%	3.2%
期望購屋面積與現屋面積						
期望購屋面積較大	35.2%	40.9%	42.1%	60.4%	82.8%	47.7%
期望購屋面積相近	40.9%	46.6%	34.2%	22.9%	13.8%	35.4%
期望購屋面積較小	23.9%	12.5%	23.7%	16.7%	3.4%	16.9%
期望遷移距離						
跨縣市遷入	12.3%	13.5%	4.4%	15.8%	19.5%	12.2%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	27.7%	29.0%	10.3%	30.3%	24.4%	24.2%
同縣市同鄉鎮市區遷入	60.0%	57.4%	85.3%	53.9%	56.1%	63.6%
購屋自備款資金來源						
現金或存款	41.1%	33.9%	34.8%	38.8%	45.1%	37.5%
金融機構貸款	22.6%	30.6%	25.6%	30.3%	26.4%	27.4%
民間標會	3.2%	4.3%	2.9%	2.2%	5.4%	3.6%
親友借貸	3.8%	5.1%	4.0%	5.5%	3.3%	4.4%
父母資助	16.4%	18.1%	19.4%	15.9%	12.0%	17.0%
投入股市資金或股市獲利	10.7%	6.9%	9.2%	6.3%	6.6%	8.1%
其他	2.1%	1.1%	4.0%	1.0%	1.2%	2.0%
購屋壓力						
完全沒有壓力	13.8%	9.8%	8.6%	8.5%	2.3%	9.3%
很小壓力	21.1%	17.2%	11.1%	17.1%	11.6%	15.9%
部分有壓力	38.8%	42.3%	51.9%	57.3%	53.5%	47.2%
很大壓力	19.1%	26.4%	24.7%	14.6%	25.6%	22.7%
非常大壓力	7.2%	4.3%	3.7%	2.4%	7.0%	4.8%
購屋主要決定因素						
居住單元	27.0%	26.4%	29.0%	27.4%	22.4%	26.8%
社區環境	23.5%	27.0%	23.7%	23.1%	25.8%	24.9%
鄰里環境	11.1%	8.1%	7.2%	8.7%	7.1%	8.5%
景觀	7.0%	7.2%	7.2%	7.0%	10.7%	7.5%
風水	4.9%	6.2%	6.8%	6.5%	4.6%	5.9%
價格	24.2%	20.4%	24.4%	24.0%	17.3%	22.2%
其他	2.4%	4.7%	1.7%	3.3%	12.2%	4.2%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
購屋目的					
純自住	55.4%	51.7%	54.9%	52.9%	57.1%
偏自住	23.4%	24.7%	27.2%	26.5%	23.3%
偏投資	16.1%	16.4%	12.2%	16.7%	14.4%
純投資	5.1%	7.1%	5.7%	4.0%	5.1%
現住房屋權屬註					
自有	38.8%	52.0%	46.6%	42.3%	42.9%
父母子女有	39.7%	32.1%	32.3%	38.4%	36.7%
租屋	20.6%	14.7%	20.8%	18.1%	19.5%
其他	0.9%	1.2%	0.3%	1.1%	0.8%
購屋目的/現住屋權屬					
首購自住	53.8%	42.8%	48.8%	52.2%	51.8%
換屋自住	25.3%	33.9%	33.4%	27.2%	28.6%
投資	21.0%	23.3%	17.8%	20.5%	19.6%
期望購買的房屋產品類型					
透天厝/別墅	31.0%	19.0%	12.7%	10.1%	20.1%
公寓	12.1%	20.8%	16.7%	27.8%	20.0%
電梯大樓	51.5%	59.1%	69.6%	61.6%	59.0%
其他	5.4%	1.1%	1.1%	0.5%	0.9%
期望購屋的面積					
未滿20坪	3.8%	4.1%	5.5%	1.7%	0.9%
20坪-未滿30坪	32.8%	25.0%	18.3%	18.9%	21.1%
30坪-未滿40坪	31.1%	38.2%	37.1%	40.8%	40.6%
40坪-未滿50坪	18.2%	17.9%	19.3%	21.9%	19.3%
50坪以上	14.2%	14.7%	19.7%	16.7%	18.2%
優先考慮住宅市場類型					
預售屋	8.9%	12.5%	6.7%	3.5%	5.9%
新成屋	43.3%	39.9%	40.6%	42.8%	43.6%
中古屋	42.5%	41.6%	48.5%	48.9%	45.4%
法拍/銀拍屋	4.5%	5.6%	4.1%	4.6%	4.8%
其他	0.9%	0.5%	0.0%	0.2%	0.3%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求 (續)

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
期望購屋價位					
未滿200萬元	2.7%	2.4%	2.7%	3.1%	2.8%
200萬-未滿300萬元	8.7%	4.4%	7.6%	7.2%	9.4%
300萬-未滿400萬元	15.7%	10.4%	12.5%	12.6%	14.9%
400萬-未滿500萬元	14.1%	16.9%	12.5%	13.7%	18.1%
500萬-未滿600萬元	15.1%	14.3%	14.4%	18.8%	15.9%
600萬-未滿900萬元	18.1%	22.1%	21.7%	26.9%	19.0%
900萬-未滿1200萬元	13.5%	14.6%	16.9%	7.4%	10.2%
1200萬-未滿2000萬元	8.1%	11.5%	9.2%	7.3%	6.7%
2000萬元以上	3.9%	3.3%	2.4%	2.9%	3.1%
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	8.0%	2.0%	6.3%	22.3%	30.2%
微幅下跌	55.1%	13.6%	35.3%	59.4%	56.4%
維持平穩	25.5%	36.0%	27.0%	14.2%	11.0%
微幅上漲	8.8%	38.9%	22.4%	2.5%	1.2%
大幅上漲	2.6%	9.5%	8.9%	1.6%	1.2%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	13.0%	2.1%	15.5%	26.4%	31.1%
微幅下跌	34.5%	13.4%	42.7%	50.5%	45.5%
維持平穩	28.8%	34.9%	22.9%	17.2%	16.6%
微幅上漲	20.2%	39.8%	15.5%	5.0%	5.5%
大幅上漲	3.5%	9.8%	3.5%	0.9%	1.3%

表 3.8.5 各縣市購屋搜尋者購屋市場類型需求

台北市	預售屋	新成屋	中古屋	法/銀拍屋	其他
第一順位	5.7%	27.2%	59.5%	7.0%	0.6%
第二順位	8.8%	53.5%	25.4%	11.4%	0.9%
第三順位	46.6%	17.5%	13.6%	18.4%	3.9%
加權平均	13.5%	34.4%	40.5%	10.4%	1.3%
台北縣					
第一順位	4.1%	42.4%	50.6%	2.9%	0.0%
第二順位	11.7%	40.8%	35.8%	10.8%	0.8%
第三順位	42.0%	10.7%	12.5%	27.7%	7.1%
加權平均	12.9%	36.6%	39.3%	9.7%	1.5%
桃竹縣市					
第一順位	12.9%	51.8%	31.8%	3.5%	0.0%
第二順位	15.5%	39.7%	39.7%	3.4%	1.7%
第三順位	31.9%	8.5%	34.0%	17.0%	8.5%
加權平均	17.0%	40.5%	34.8%	5.8%	2.0%
台中縣市					
第一順位	3.6%	48.2%	44.6%	2.4%	1.2%
第二順位	2.9%	34.3%	48.6%	14.3%	0.0%
第三順位	41.4%	10.3%	13.8%	31.0%	3.4%
加權平均	9.7%	37.2%	40.8%	11.1%	1.2%
高雄縣市					
第一順位	0.0%	53.5%	34.9%	11.6%	0.0%
第二順位	14.3%	14.3%	42.9%	28.6%	0.0%
第三順位	0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%
加權平均	4.8%	41.5%	38.4%	15.3%	0.0%
五大都會區					
第一順位	5.9%	43.6%	45.4%	4.8%	0.3%
第二順位	11.0%	39.1%	37.3%	11.8%	0.8%
第三順位	35.7%	17.2%	21.0%	20.7%	5.4%
加權平均	12.5%	37.7%	38.6%	9.8%	1.3%

表 3.8.6 各縣市購屋搜尋者期望遷移距離

台北市	跨縣市遷入	同縣市不同鄉鎮市區遷入	同縣市同鄉鎮市區遷入
第一順位	12.3%	27.7%	60.0%
第二順位	18.9%	53.7%	27.4%
加權平均	14.5%	36.4%	49.1%
台北縣			
第一順位	13.5%	29.0%	57.4%
第二順位	18.4%	55.3%	26.2%
加權平均	15.2%	37.8%	47.0%
桃竹縣市			
第一順位	4.4%	10.3%	85.3%
第二順位	23.3%	26.7%	50.0%
加權平均	10.7%	15.8%	73.5%
台中縣市			
第一順位	15.8%	30.3%	53.9%
第二順位	28.8%	40.7%	30.5%
加權平均	20.1%	33.7%	46.1%
高雄縣市			
第一順位	19.5%	24.4%	56.1%
第二順位	16.2%	35.1%	48.6%
加權平均	18.4%	28.0%	53.6%
五大都會區			
第一順位	12.2%	24.2%	63.6%
第二順位	20.9%	44.1%	35.0%
加權平均	15.1%	30.8%	54.1%

註：第一順位數據為希望購屋區位的第一順位與其目前居住區位的遷入距離；
同理，第二順位係指希望購屋區位的第二順位。

表 3.8.7 各縣市購屋搜尋者購屋資金來源

	現金或存款	金融機構 貸款	民間標會	親友借貸	父母資助	投入股市資金 或股市獲利	其他
台北市							
第一順位	61.7%	16.3%	1.4%	1.4%	10.6%	7.8%	0.7%
第二順位	28.8%	30.5%	1.7%	3.4%	18.6%	13.6%	3.4%
第三順位	3.9%	25.5%	11.8%	11.8%	29.4%	13.7%	3.9%
加權平均	41.1%	22.6%	3.2%	3.8%	16.4%	10.7%	2.1%
台北縣							
第一順位	56.3%	18.1%	3.1%	5.0%	12.5%	3.8%	1.3%
第二順位	12.9%	58.8%	4.7%	1.2%	12.9%	9.4%	0.0%
第三順位	8.7%	11.6%	7.2%	13.0%	44.9%	11.6%	2.9%
加權平均	33.9%	30.6%	4.3%	5.1%	18.1%	6.9%	1.1%
桃竹縣市							
第一順位	55.4%	18.1%	2.4%	2.4%	14.5%	4.8%	2.4%
第二順位	13.8%	44.8%	0.0%	3.4%	24.1%	10.3%	3.4%
第三順位	15.0%	10.0%	10.0%	10.0%	25.0%	20.0%	10.0%
加權平均	34.8%	25.6%	2.9%	4.0%	19.4%	9.2%	4.0%
台中縣市							
第一順位	58.0%	22.2%	0.0%	2.5%	16.0%	1.2%	0.0%
第二順位	13.8%	48.3%	3.4%	3.4%	17.2%	13.8%	0.0%
第三順位	31.3%	18.8%	6.3%	18.8%	12.5%	6.3%	6.3%
加權平均	38.8%	30.3%	2.2%	5.5%	15.9%	6.3%	1.0%
高雄縣市							
第一順位	61.0%	19.5%	2.4%	2.4%	7.3%	4.9%	2.4%
第二順位	43.8%	37.5%	0.0%	6.3%	6.3%	6.3%	0.0%
第三順位	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	37.5%	12.5%	0.0%
加權平均	45.1%	26.4%	5.4%	3.3%	12.0%	6.6%	1.2%
五大都會區							
第一順位	58.0%	18.5%	2.1%	3.0%	12.5%	4.6%	1.4%
第二順位	20.0%	46.0%	2.3%	3.0%	16.5%	10.7%	1.5%
第三順位	11.4%	16.6%	10.7%	11.4%	31.8%	13.3%	4.9%
加權平均	37.5%	27.4%	3.6%	4.4%	17.0%	8.1%	2.0%

表 3.8.8 各縣市購屋搜尋者購屋重視因素

台北市	居住單元	社區環境	鄰里環境	景觀	風水	價格	其他
第一順位	28.9%	22.2%	7.4%	3.7%	2.2%	33.3%	2.2%
第二順位	28.4%	29.1%	12.7%	9.7%	7.5%	10.4%	2.2%
第三順位	18.3%	16.0%	19.1%	11.5%	7.6%	24.4%	3.1%
加權平均	27.0%	23.5%	11.1%	7.0%	4.9%	24.2%	2.4%
台北縣							
第一順位	30.8%	21.9%	4.1%	4.1%	4.1%	28.8%	6.2%
第二順位	23.6%	38.9%	9.7%	9.7%	7.6%	8.3%	2.1%
第三順位	18.7%	18.7%	16.5%	11.5%	9.4%	19.4%	5.8%
加權平均	26.4%	27.0%	8.1%	7.2%	6.2%	20.4%	4.7%
桃竹縣市							
第一順位	37.3%	16.0%	1.3%	5.3%	8.0%	30.7%	1.3%
第二順位	21.2%	34.8%	9.1%	10.6%	4.5%	18.2%	1.5%
第三順位	19.7%	24.2%	21.2%	6.1%	7.6%	18.2%	3.0%
加權平均	29.0%	23.7%	7.2%	7.2%	6.8%	24.4%	1.7%
台中縣市							
第一順位	34.6%	20.5%	7.7%	3.8%	3.8%	25.6%	3.8%
第二順位	20.8%	29.9%	7.8%	10.4%	10.4%	20.8%	0.0%
第三順位	18.9%	17.6%	13.5%	9.5%	6.8%	25.7%	8.1%
加權平均	27.4%	23.1%	8.7%	7.0%	6.5%	24.0%	3.3%
高雄縣市							
第一順位	21.2%	30.3%	3.0%	12.1%	3.0%	12.1%	18.2%
第二順位	18.2%	30.3%	9.1%	6.1%	6.1%	24.2%	6.1%
第三順位	34.4%	3.1%	15.6%	15.6%	6.3%	18.8%	6.3%
加權平均	22.4%	25.8%	7.1%	10.7%	4.6%	17.3%	12.2%
五大都會區							
第一順位	31.3%	21.4%	4.5%	5.2%	4.4%	27.7%	5.3%
第二順位	23.0%	33.7%	9.8%	9.6%	7.1%	14.6%	2.1%
第三順位	20.7%	17.5%	17.6%	10.4%	7.9%	21.0%	5.0%
加權平均	26.8%	24.9%	8.5%	7.5%	5.9%	22.2%	4.2%

肆、租屋搜尋者住宅需求狀況

一、 台北市

本季台北市租屋者之需求狀況，認為租金將趨於下跌之比例，首次超過看漲比例，且對於高租金之接受比例降至一成以下，顯見租金上漲後市支撐力道不足。本季租屋搜尋者租屋的主要決定因素以租金(29.9%)與居住單元(29.7%)為主，其次為社區環境(17.5%)。本季台北市租屋搜尋者預期長期租屋比例維持二成一，而有購屋規劃需求的比例較上季減少 1.6 個百分點，顯示台北市租屋搜尋者在房市盤整、外在經濟環境不佳時，認為買不如租。加上由自有住宅轉為租屋者由以往的七成，增至一成二，為調查以來新高，對房市之影響尚不明確，值得密切注意。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北市之租屋原因，有 42.5%租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子佔 40.2%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 4.0%及 7.6%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子此類需求本季比上季增加 0.1 個百分點，同時也比去年同季減少 0.7 個百分點；暫時租屋的比例與上季持平，較去年同季減少 1.8 個百分點。

圖 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因

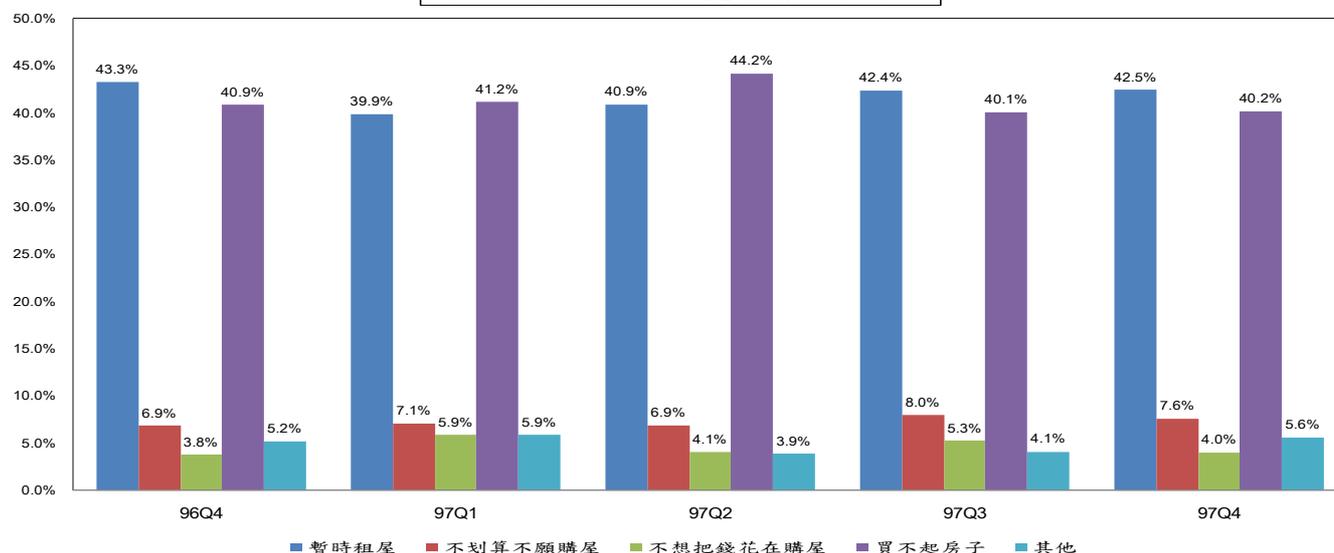


表 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
暫時租屋	50.0%	45.6%	44.6%	44.1%	39.9%	42.6%	42.3%	44.2%	43.3%	39.9%	40.9%	42.4%	42.5%
不划算不願購屋	5.4%	6.2%	6.7%	6.1%	6.5%	10.1%	8.9%	7.4%	6.9%	7.1%	6.9%	8.0%	7.6%
不想把錢花在購屋	4.6%	5.3%	4.4%	4.7%	6.3%	3.7%	5.8%	4.5%	3.8%	5.9%	4.1%	5.3%	4.0%
買不起房子	36.4%	37.6%	39.9%	39.8%	44.0%	40.4%	39.4%	38.3%	40.9%	41.2%	44.2%	40.1%	40.2%
其他	3.6%	5.3%	4.4%	5.3%	3.3%	3.1%	3.5%	5.6%	5.2%	5.9%	3.9%	4.1%	5.6%

2. 本次租屋主要決定因素

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，租金與居住單元(屋況及格局)為主要決定因素，分別佔 29.9%及 29.7%，其次為社區環境佔了 17.5%，而鄰里環境佔了 13.7%，租約規定佔 5.2%，景觀與其他分別佔 5.2%與 2.3%。

圖4.1.2 台北市租屋搜尋者決定租屋主要因素

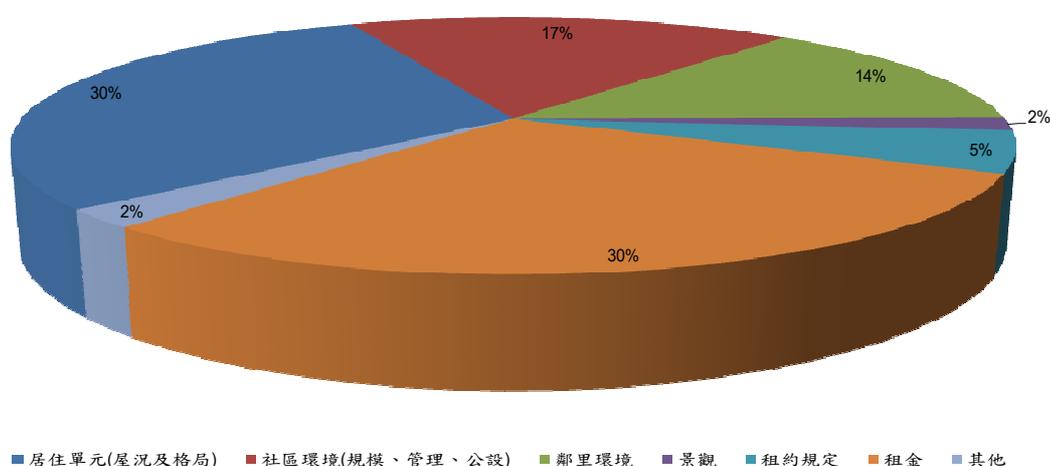


表 4.1.2 台北市租屋搜尋者決定本次租屋主要決定因素

	97Q4
居住單元	29.7%
社區環境	17.5%
鄰里環境	13.7%
景觀	1.7%
租約規定	5.2%
租金	29.9%
其他	2.3%

3.期望租屋類型

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，45.0%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求為32.2%，小套房需求為13.3%，分租雅房為9.5%。相較上季，整戶住家潛在需求減少6.3，而獨立套房與分租雅房則分別增加3.0及3.2個百分點，小套房潛在需求則是增加0.2個百分點；相較去年同季，整戶住家潛在需求則減少11.9個百分點，獨立套房增加了9.0個百分點，分租雅房及小套房潛在需求也增加2.1及0.9個百分點。綜合觀察，本季整戶住家需求有減少的趨勢。

圖4.1.3 台北市租屋搜尋者租屋類型

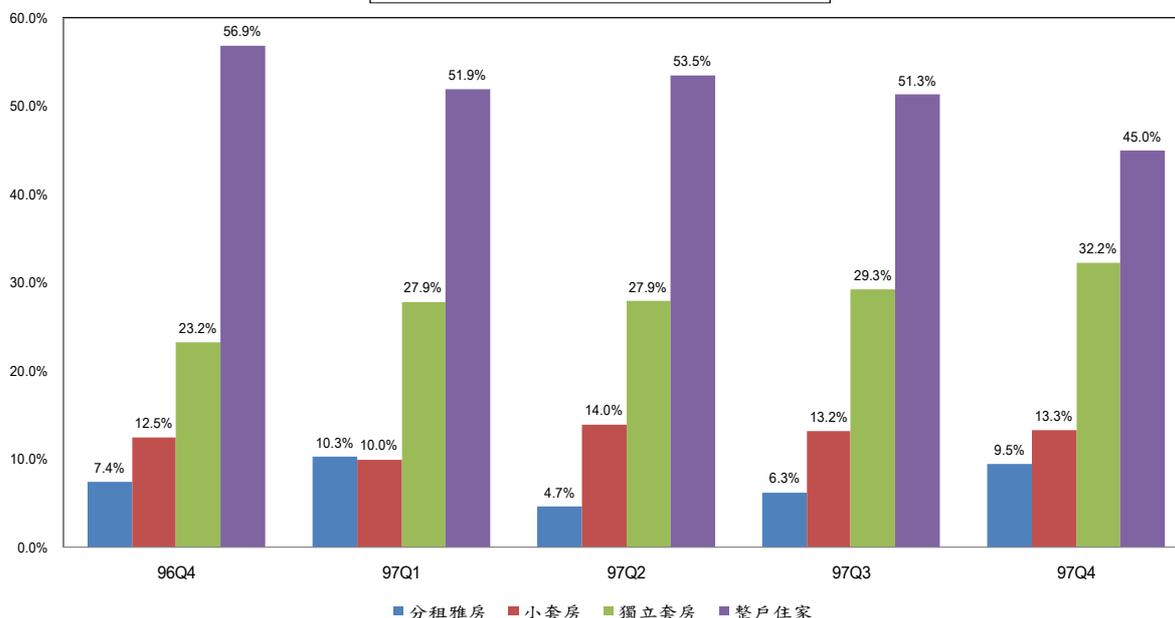


表 4.1.3 台北市租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
分租雅房	7.9%	6.4%	7.0%	7.2%	8.0%	5.7%	7.3%	6.5%	7.4%	10.3%	4.7%	6.3%	9.5%
小套房	16.4%	13.6%	16.4%	15.2%	12.3%	14.1%	11.1%	13.2%	12.5%	10.0%	14.0%	13.2%	13.3%
獨立套房	30.4%	25.6%	29.2%	27.1%	26.9%	27.0%	26.8%	26.9%	23.2%	27.9%	27.9%	29.3%	32.2%
整戶住家	45.3%	54.4%	47.5%	50.4%	52.7%	53.2%	54.8%	53.4%	56.9%	51.9%	53.5%	51.3%	45.0%

4. 期望租屋面積

本季台北市租屋搜尋者租屋面積中，44.4%租屋搜尋者偏好 10 坪及以下的套雅房，11-20 坪需求佔 22.2%，21-30 坪佔 26.9%，31 坪及以上則佔 6.5%。相較於上季，10 坪及以下住家需求增加 4.8%，11-20 坪之住家增加 0.4%，21-30 坪住家需求則減少 2.5%、31 坪及以上也減少 2.8 個百分點；相較於去年同季，10 坪及以下住家需求增加 11.8 個百分點，11-20 坪需求減少 1.9 個百分點，21-30 坪需求減少 9.5%，31 坪及以上需求則減少 0.3 個百分點。整體情況，本季租屋小面積需求增加。

圖4.1.4 台北市租屋搜尋者租屋面積

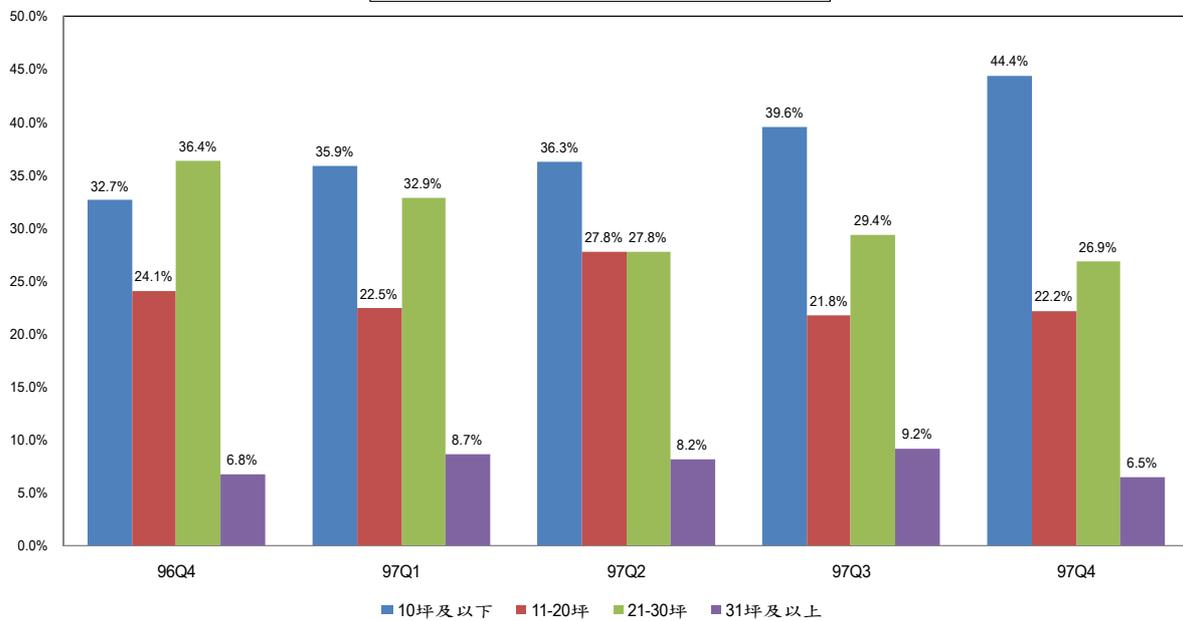


表 4.1.4 台北市租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
10坪及以下	42.7%	34.2%	37.6%	38.3%	35.9%	31.7%	37.1%	33.9%	32.7%	35.9%	36.3%	39.6%	44.4%
11-20坪	23.0%	21.3%	26.8%	24.9%	25.9%	28.1%	21.8%	25.1%	24.1%	22.5%	27.8%	21.8%	22.2%
21-30坪	21.6%	33.8%	30.3%	27.8%	30.9%	31.4%	32.5%	32.0%	36.4%	32.9%	27.8%	29.4%	26.9%
31坪及以上	12.7%	7.2%	5.4%	8.9%	7.4%	8.8%	8.7%	9.0%	6.8%	8.7%	8.2%	9.2%	6.5%

5. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北市有 45.8% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-12,000 元，較上季與去年同季分別增加 2.1 及 3.0 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-18,000 元的比例佔 28.5%，較上季及去年同季減少 1.9 及 1.2 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 16.7%，較上季及去年同季增加 2.7、3.3 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 9.0%，較上季增加與去年同季減少 3.0 及 5.1 個百分點。綜合觀察，台北市租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-12,000 元的比例為最高，介於 12,001-18,000 元的比例次之。

圖 4.1.5 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

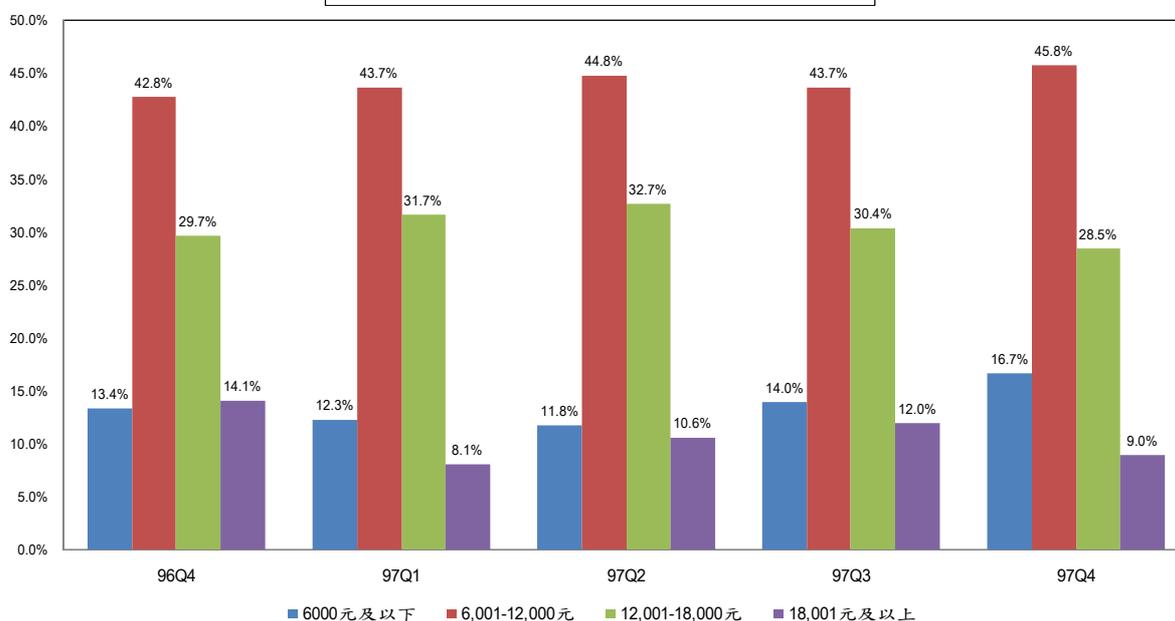


表 4.1.5 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
6000元及以下	15.8%	14.5%	12.3%	12.2%	12.6%	10.6%	11.1%	11.1%	13.4%	12.3%	11.8%	14.0%	16.7%
6,001-12,000元	44.7%	47.3%	43.6%	45.4%	39.7%	42.2%	42.0%	42.0%	42.8%	43.7%	44.8%	43.7%	45.8%
12,001-18,000元	28.8%	30.1%	34.9%	32.5%	33.5%	33.7%	32.1%	32.1%	29.7%	31.7%	32.7%	30.4%	28.5%
18,001元及以上	10.7%	8.2%	9.3%	10.0%	14.1%	13.4%	14.7%	14.7%	14.1%	8.1%	10.6%	12.0%	9.0%

6. 租屋後居住人數

台北市租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 34.0%，次為 3 人，佔 24.8%，而 1 人佔 24.8%，4 人佔 12.9%，5 人及 5 人以上分別 4.0%、1.2%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.1.6 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

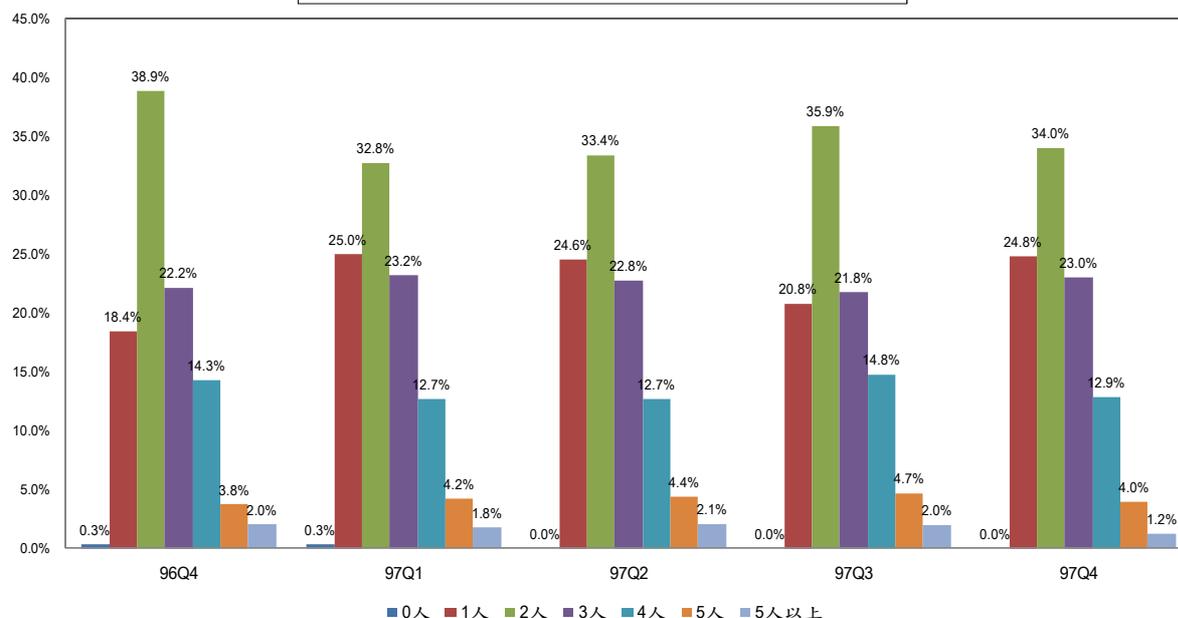


表 4.1.6 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
0人	0.5%	0.2%	0.3%	0.0%	0.3%	0.3%	0.2%	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	31.9%	27.0%	31.1%	22.0%	22.6%	23.5%	25.0%	22.1%	18.4%	25.0%	24.6%	20.8%	24.8%
2人	39.0%	34.8%	34.2%	36.2%	35.9%	37.6%	32.2%	34.7%	38.9%	32.8%	33.4%	35.9%	34.0%
3人	13.6%	19.6%	20.1%	18.8%	21.8%	18.7%	20.7%	19.2%	22.2%	23.2%	22.8%	21.8%	23.0%
4人	6.1%	12.8%	8.5%	14.6%	14.7%	11.9%	15.3%	17.6%	14.3%	12.7%	12.7%	14.8%	12.9%
5人	5.6%	3.6%	3.6%	6.1%	2.9%	5.2%	4.8%	4.3%	3.8%	4.2%	4.4%	4.7%	4.0%
5人以上	3.3%	2.0%	2.2%	2.4%	1.8%	2.8%	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%	2.1%	2.0%	1.2%

7. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身、夫婦與未婚子女及夫婦，分別佔 36.4%、22.2%、24.7%，夫婦與已婚子女、三代同堂及其他的情況則分別佔 3.1%、5.2%、8.3%，顯示租屋族群主要以單身、夫婦與未婚子女及夫婦為主，夫婦及已婚子女等仍為少數。

圖 4.1.7 台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

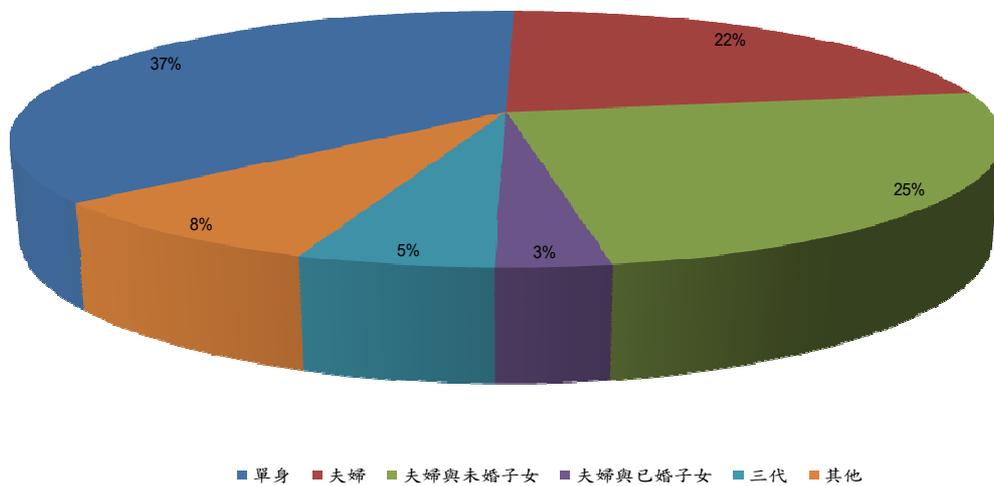


表 4.1.7 台北市購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
單身	31.2%	35.2%	35.2%	34.3%	34.0%	32.5%	35.2%	38.0%	34.8%	36.4%
夫婦	29.9%	26.7%	26.6%	23.8%	21.7%	23.4%	23.9%	20.2%	24.3%	22.2%
夫婦與未婚子女	19.4%	20.2%	19.6%	22.0%	22.5%	25.4%	25.2%	23.1%	25.0%	24.7%
夫婦與已婚子女	2.1%	0.9%	2.4%	2.7%	3.4%	2.4%	1.2%	1.5%	3.0%	3.1%
三代	8.1%	5.9%	5.8%	6.2%	8.6%	4.4%	4.8%	5.9%	4.4%	5.2%
其他	9.2%	11.1%	10.4%	11.1%	9.7%	11.9%	9.7%	11.3%	8.4%	8.3%

8. 期望租屋遷徙距離

就台北市租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙，尤其是同縣市同鄉鎮市區遷入者居多。其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 49.7%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 28.0%，跨縣市遷入的比例則佔 22.3%。顯示台北市不論對於既有租屋者或潛在租屋者均具有相當吸引力。

圖4.1.8 台北市租屋搜尋者期望遷移距離

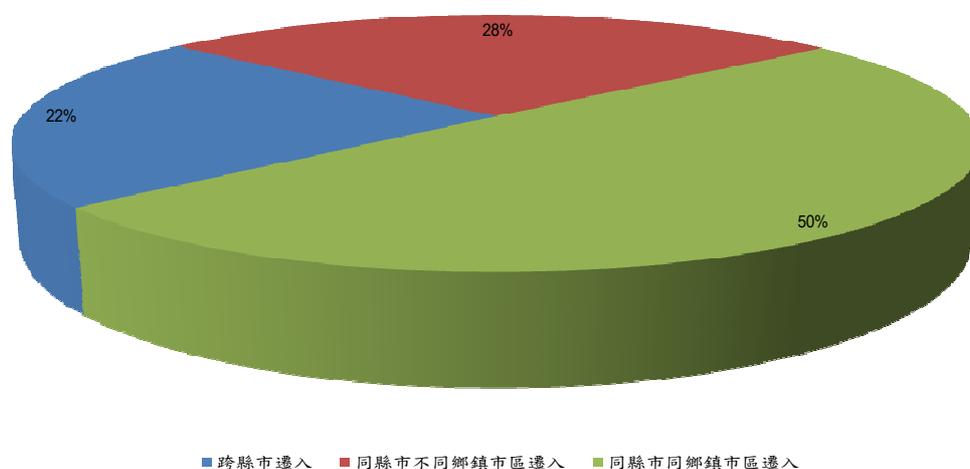


表 4.1.8 台北市租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
跨縣市遷入	25.9%	22.9%	18.9%	22.7%	28.8%	28.4%	27.1%	20.0%	24.9%	22.3%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	25.1%	35.2%	29.5%	23.8%	24.7%	25.6%	24.9%	25.4%	22.8%	28.0%
同縣市同鄉鎮市區遷入	48.9%	41.9%	51.6%	53.5%	46.5%	46.0%	48.0%	54.6%	52.3%	49.7%

9. 租屋後整體居住條件改變情形

綜合觀察租屋者對於租屋後的居住條件整體變化預期，其中整體狀況變好佔 76.9%，不變佔 3.6%，而變差則是 19.5%。

圖4.1.9 台北市租屋搜尋者期望租屋整體變化

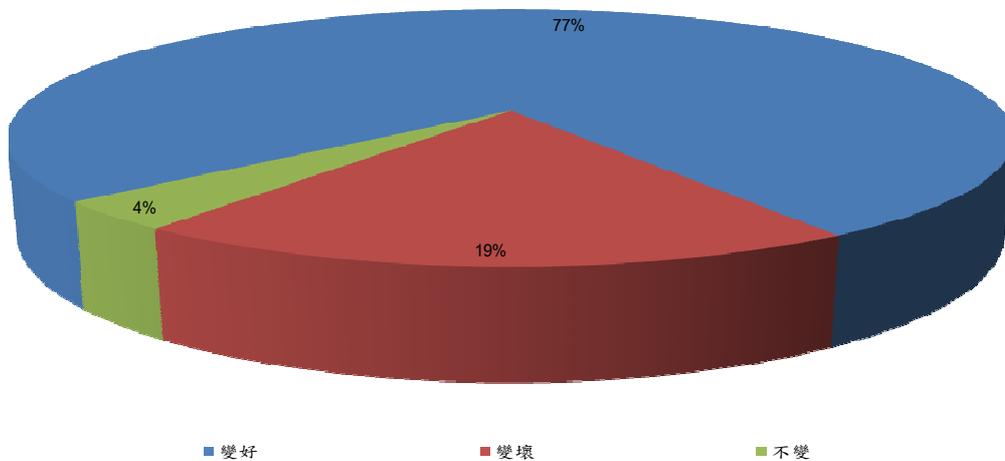


表 4.1.9 台北市租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	變好	變壞	不變
希望整體而言	76.9%	19.5%	3.6%

10. 租金趨勢看法

本季台北市租屋搜尋者對租金趨勢的看法，17.0%租屋搜尋者認為租金將趨於上漲，21.5%租屋搜尋者認為租金將維持平穩，看跌租金的租屋搜尋者佔 47.0%，但尚有 14.5%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，看漲租金的租屋者減少 19.1 個百分點，看跌的比例增加 20.7 個百分點，認為房租會持平者比例則減少 6.4 個百分點；相較去年同季，看漲租金的租屋者減少 15.1 個百分點，看跌的比例增加 33.0 個百分點，認為房租會持平者比例則減少 14.7 個百分點。綜合觀察，本季租屋搜尋者認為租金將趨於下跌的比例超過看漲比例。

圖 4.1.10 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法

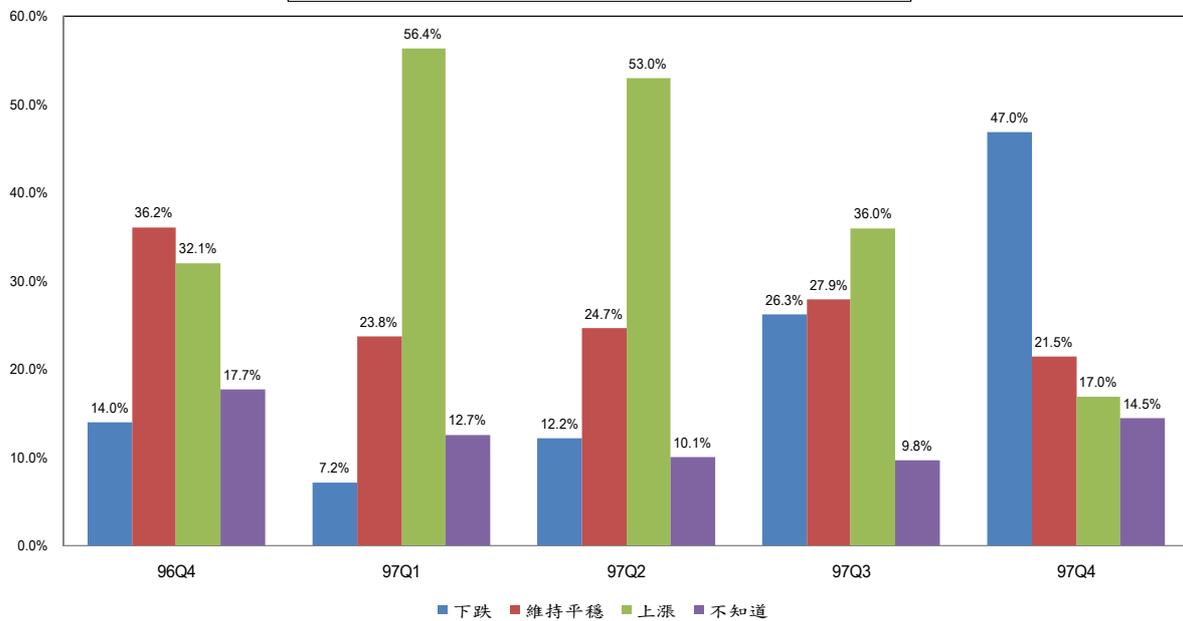
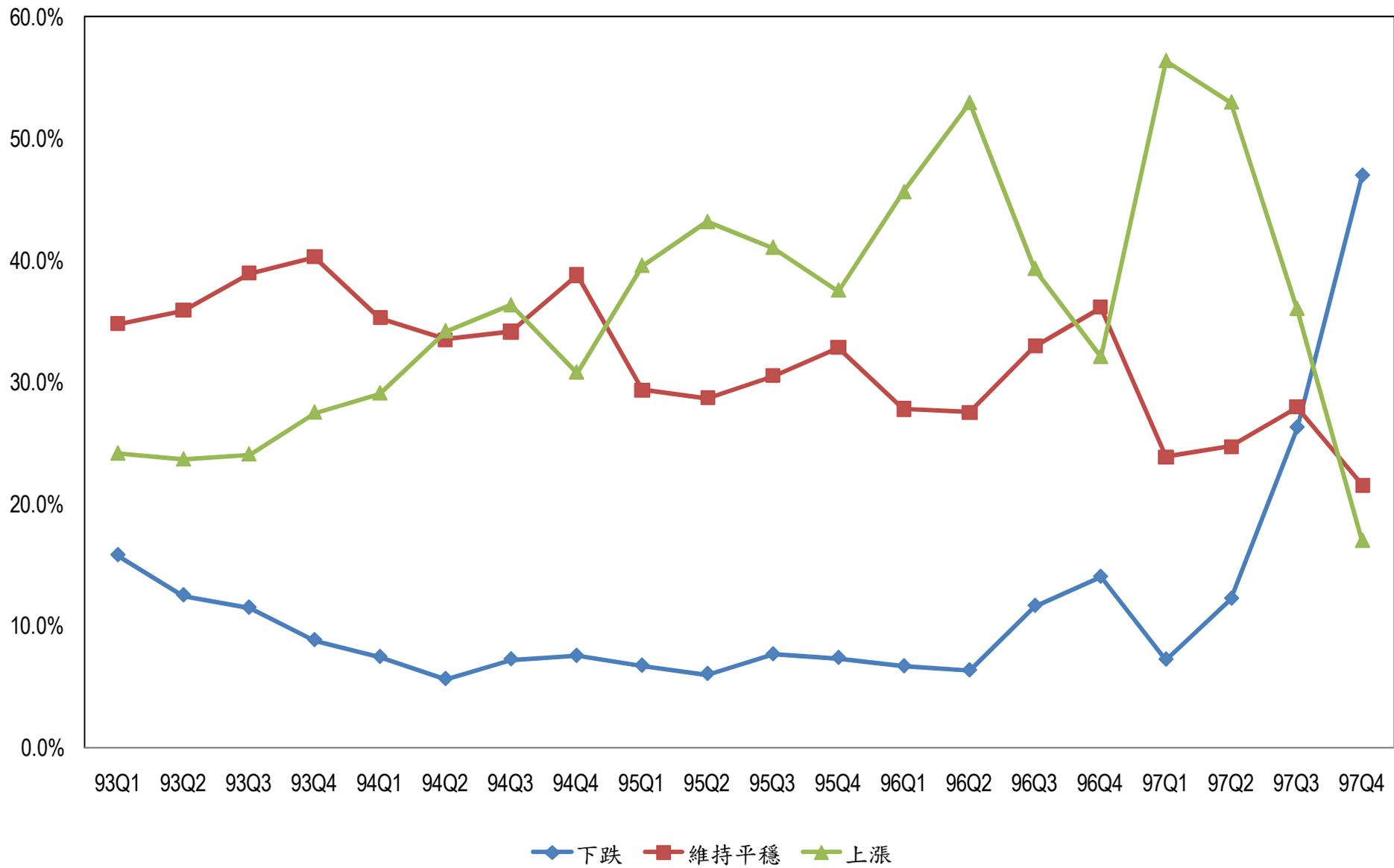


表 4.1.10 台北市租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
下跌	7.5%	6.7%	6.0%	7.6%	7.3%	6.6%	6.3%	11.6%	14.0%	7.2%	12.2%	26.3%	47.0%
維持平穩	38.8%	29.3%	28.7%	30.5%	32.8%	27.8%	27.5%	33.0%	36.2%	23.8%	24.7%	27.9%	21.5%
上漲	30.8%	39.6%	43.2%	41.1%	37.5%	45.6%	53.0%	39.3%	32.1%	56.4%	53.0%	36.0%	17.0%
不知道	22.9%	24.4%	22.1%	20.8%	22.3%	19.9%	13.2%	16.1%	17.7%	12.7%	10.1%	9.8%	14.5%

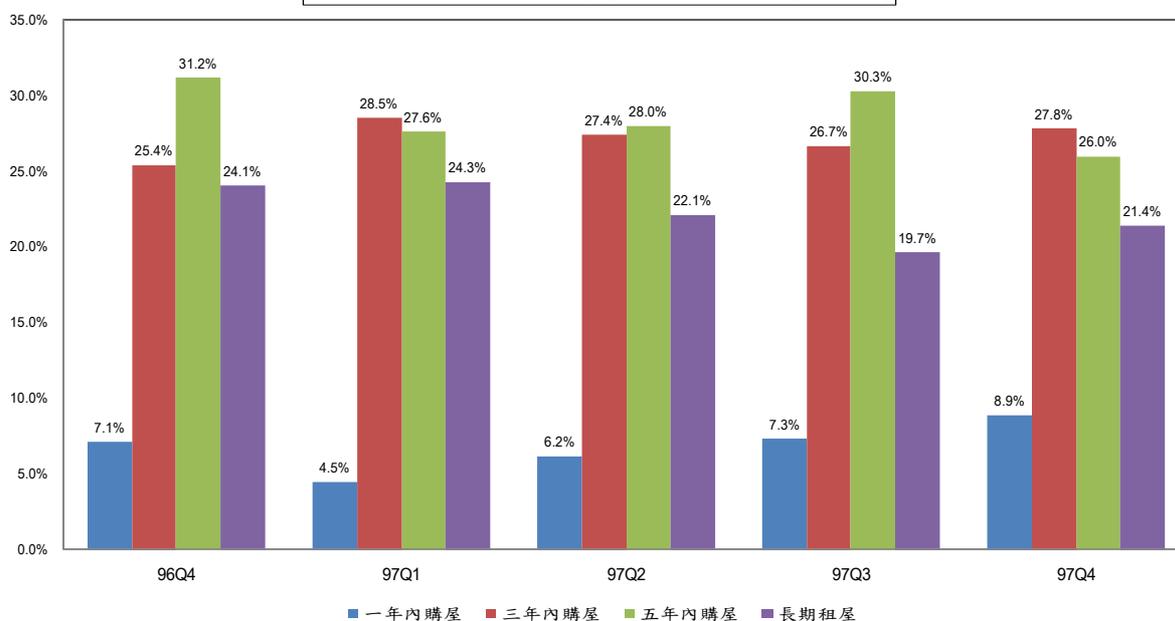
圖 4.1.11 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



(二) 購屋意願

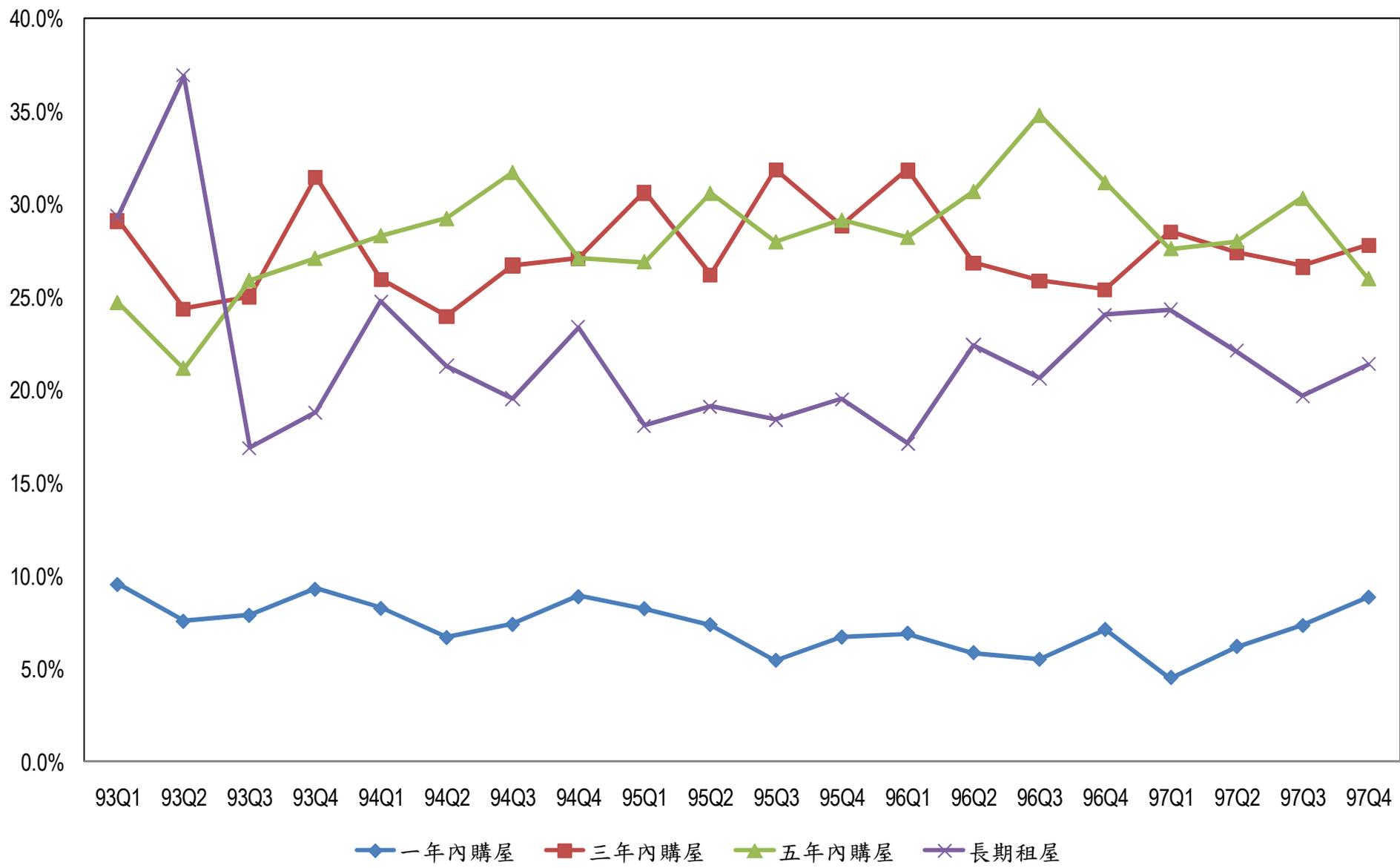
1. 購屋時程規劃

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，超過八成租屋搜尋者未來有購屋規劃。其中，一年內購屋比例約 8.9%，三年內購屋比例約 27.8%，五年內購屋比例約 26.0%；長期租屋潛在需求則佔約 21.4%。本季有購屋規劃需求的比例較上季減少 1.6 個百分點，較去年同季則減少 1.0 個百分點；長期租屋需求的比例較上季增加 1.7 個百分點，較去年同季也增加 2.7 個百分點。綜合觀之，本季長期租屋需求增加。

圖 4.1.12 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃**表 4.1.11 台北市租屋搜尋者各季購屋規劃比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
一年內購屋	8.9%	8.3%	7.4%	5.4%	6.7%	6.9%	5.9%	5.5%	7.1%	4.5%	6.2%	7.3%	8.9%
三年內購屋	27.1%	30.6%	26.2%	31.9%	28.9%	31.8%	26.9%	25.9%	25.4%	28.5%	27.4%	26.7%	27.8%
五年內購屋	27.1%	26.9%	30.6%	28.0%	29.2%	28.2%	30.7%	34.8%	31.2%	27.6%	28.0%	30.3%	26.0%
長期租屋	23.4%	18.1%	19.1%	18.4%	19.5%	17.1%	22.4%	20.7%	24.1%	24.3%	22.1%	19.7%	21.4%

圖 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



2. 未來希望購屋類型

就台北市租屋搜尋者而言，中古屋為其本季主要考慮對象，佔 43.7%，較上季與去年同季分別增加 2.0%及減少 3.0；其次 37.2%會優先考慮新成屋，相較上季與去年同季分別減少 3.8 及 2.2 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 5.2%，較上季與去年同季減少 0.2 及增加 2.1 個百分點。綜合觀察，本季台北市以中古屋潛在需求的比例較高，新成屋需求比例則較為下降。

圖 4.1.14 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

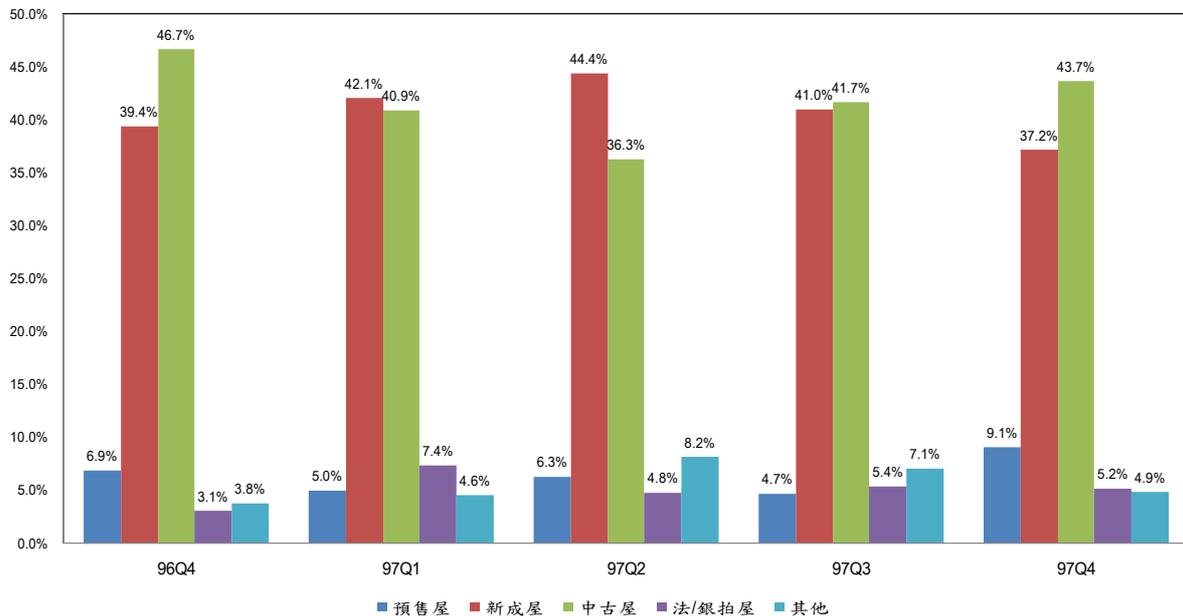


表 4.1.12 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	8.0%	4.8%	6.9%	7.4%	5.7%	4.0%	5.4%	5.8%	6.9%	5.0%	6.3%	4.7%	9.1%
新成屋	50.7%	49.6%	50.3%	44.6%	46.7%	47.1%	44.4%	44.9%	39.4%	42.1%	44.4%	41.0%	37.2%
中古屋	32.9%	35.5%	34.5%	36.1%	37.4%	38.5%	39.0%	38.3%	46.7%	40.9%	36.3%	41.7%	43.7%
法/銀拍屋	4.7%	4.4%	2.8%	5.6%	5.7%	6.8%	5.8%	6.6%	3.1%	7.4%	4.8%	5.4%	5.2%
其他	3.8%	5.6%	5.5%	6.4%	4.5%	3.7%	5.4%	4.5%	3.8%	4.6%	8.2%	7.1%	4.9%

3.期望購屋面積

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，未來規劃購買 20-未滿 30 坪住宅的比例佔 51.0%，較上季增加 1.7 個百分點，較去年同季減少 3.9 個百分點；未來規劃購買 30-未滿 40 坪住宅的比例佔 18.0%，較上季與去年同季減少 8.7%及 3.6%，而購買未滿 20 坪者佔 22.6%，較上季及去年同季增加 5.9%及 8.1%。綜合觀察，就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪面積為主要需求區間，且小坪數需求增加。

圖4.1.15 台北市租屋搜尋者未來希望購屋面積

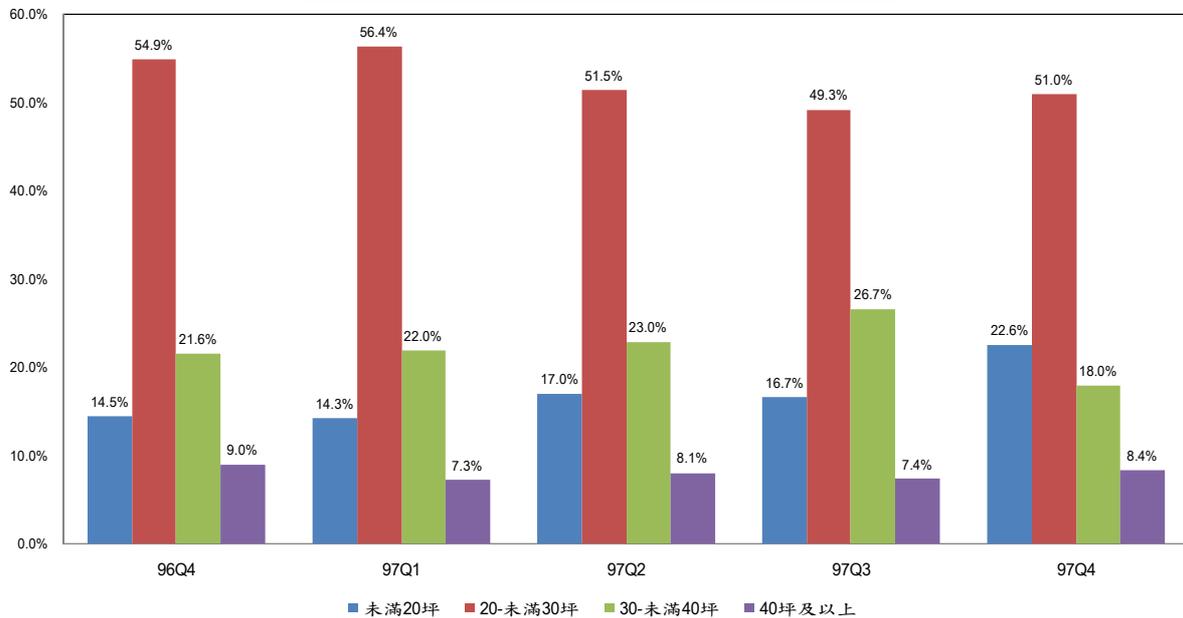


表 4.1.13 台北市租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿20坪	18.6%	12.2%	17.5%	14.7%	18.5%	15.4%	18.7%	85.0%	14.5%	14.3%	17.0%	16.7%	22.6%
20-未滿30坪	45.6%	47.8%	54.4%	52.4%	50.8%	50.3%	51.4%	11.2%	54.9%	56.4%	51.5%	49.3%	51.0%
30-未滿40坪	23.3%	29.0%	22.7%	24.9%	20.5%	26.8%	20.5%	2.9%	21.6%	22.0%	23.0%	26.7%	18.0%
40坪及以上	12.6%	10.9%	5.4%	8.1%	10.2%	7.4%	9.4%	0.9%	9.0%	7.3%	8.1%	7.4%	8.4%

4.購屋預算

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋預算中，以 500-未滿 900 萬元為主，佔 53.5%。300-未滿 500 萬元為 22.0%，10.6%在未滿 300 萬元以內，13.9%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者增加 6.7 個百分點，未滿 300 萬元以內減少 1.2 個百分點，300-未滿 500 萬元減少 3.8 個百分點，900 萬元及以上的租屋搜尋者減少 1.7 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者增加 3.9 個百分點，未滿 300 萬元以內的租屋搜尋者增加 0.6 個百分點，300-未滿 500 萬元減少 3.6 個百分點，900 萬元及以上者則減少 0.9 個百分點。長期而言，本季未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元比例較上季增加。

圖 4.1.16 台北市租屋搜尋者未來希望購屋預算

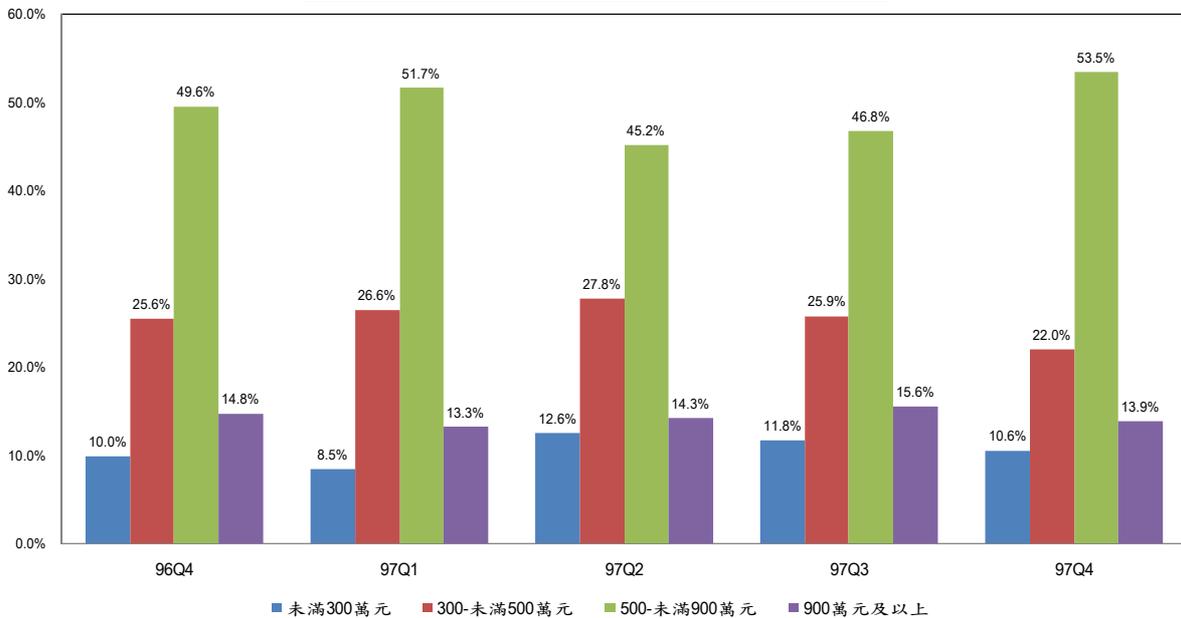


表 4.1.14 台北市租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿300萬元	13.5%	12.8%	11.3%	10.0%	14.9%	11.4%	12.1%	9.4%	10.0%	8.5%	12.6%	11.8%	10.6%
300-未滿500萬元	33.0%	31.7%	26.4%	32.0%	34.3%	31.5%	23.4%	24.9%	25.6%	26.6%	27.8%	25.9%	22.0%
500-未滿900萬元	43.7%	41.5%	54.4%	48.5%	40.5%	43.9%	49.5%	49.8%	49.6%	51.7%	45.2%	46.8%	53.5%
900萬元及以上	9.8%	14.0%	7.9%	9.4%	10.4%	13.1%	15.0%	15.8%	14.8%	13.3%	14.3%	15.6%	13.9%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 家庭平均月收入

整體而言，台北市租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於2-9萬元，合計佔81.2%，其中以2-4萬元所佔比例為最高，達36.1%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖4.1.17 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入

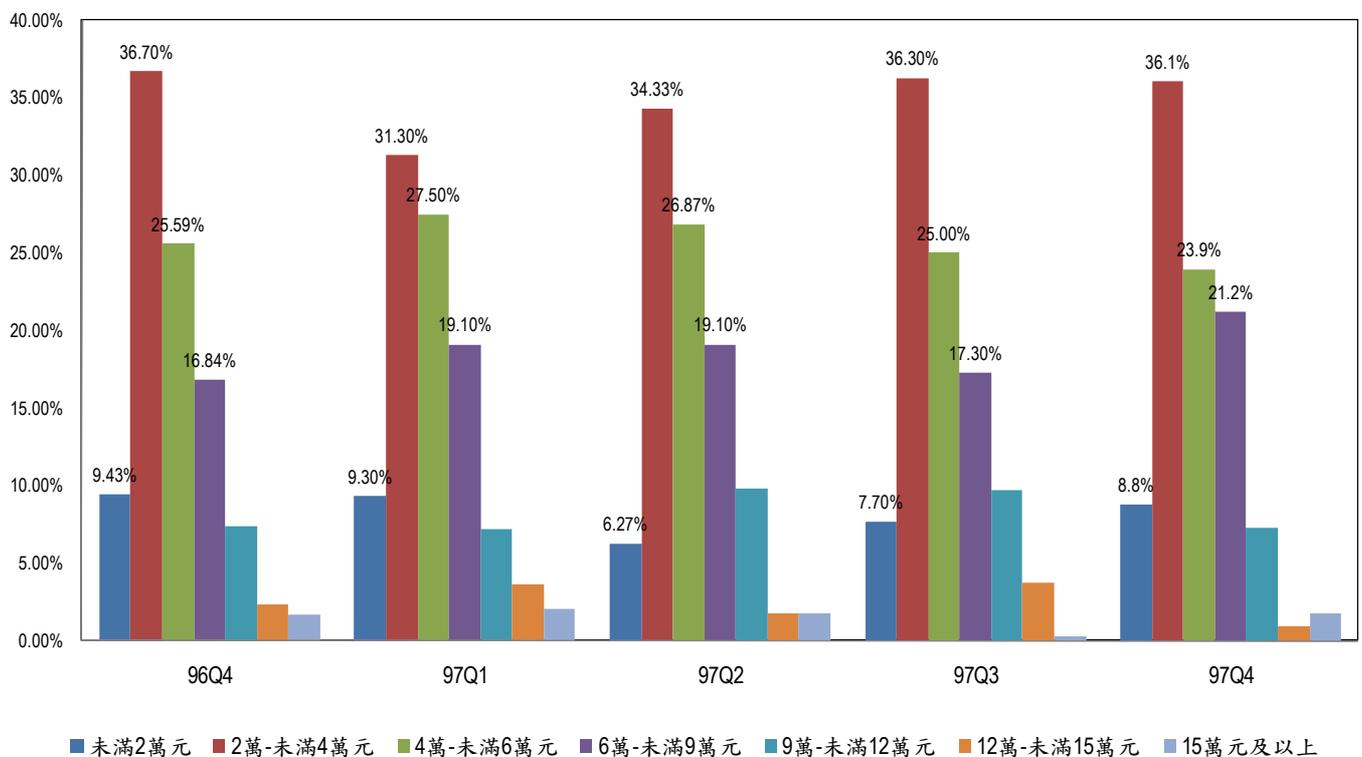


表 4.1.15 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿2萬元	11.6%	9.4%	10.1%	6.5%	8.7%	6.0%	7.3%	7.6%	9.4%	9.3%	6.3%	7.7%	8.8%
2萬-未滿4萬元	38.1%	37.5%	38.3%	38.4%	34.4%	34.1%	34.1%	36.9%	36.7%	31.3%	34.3%	36.3%	36.1%
4萬-未滿6萬元	25.1%	23.3%	24.7%	25.5%	28.9%	25.1%	25.3%	20.7%	25.6%	27.5%	26.9%	25.0%	23.9%
6萬-未滿9萬元	14.4%	17.5%	16.3%	17.4%	15.7%	20.5%	17.4%	19.9%	16.8%	19.1%	19.1%	17.3%	21.2%
9萬-未滿12萬元	6.5%	8.2%	7.9%	8.3%	8.5%	8.5%	8.9%	9.7%	7.4%	7.2%	9.9%	9.7%	7.3%
12萬-未滿15萬元	2.8%	1.4%	1.6%	1.6%	1.7%	3.3%	3.6%	3.4%	2.4%	3.6%	1.8%	3.7%	0.9%
15萬元及以上	1.4%	2.7%	1.1%	2.3%	2.0%	2.4%	3.4%	1.8%	1.7%	2.1%	1.8%	0.3%	1.8%

2. 現住房屋權屬

本季台北市租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 63.2%，父母子女所有佔 20.6%，自有佔 12.1%。相較上季，租屋的比例減少 12.7 個百分點，父母子女所有的比例增加 6.5 個百分點，自有的比例則增加 6.3 個百分點。相較去年同季，租屋的比例減少 12.4 個百分點，父母子女所有的比例增加 6.1 個百分點，自有的比例也增加 4.5 個百分點。現住房屋權屬為租屋者期望於未來持續租屋的比例相當高，但本季租屋者比例減少相對前屋自有與父母子女有的轉為租屋比例增加。

圖 4.1.18 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

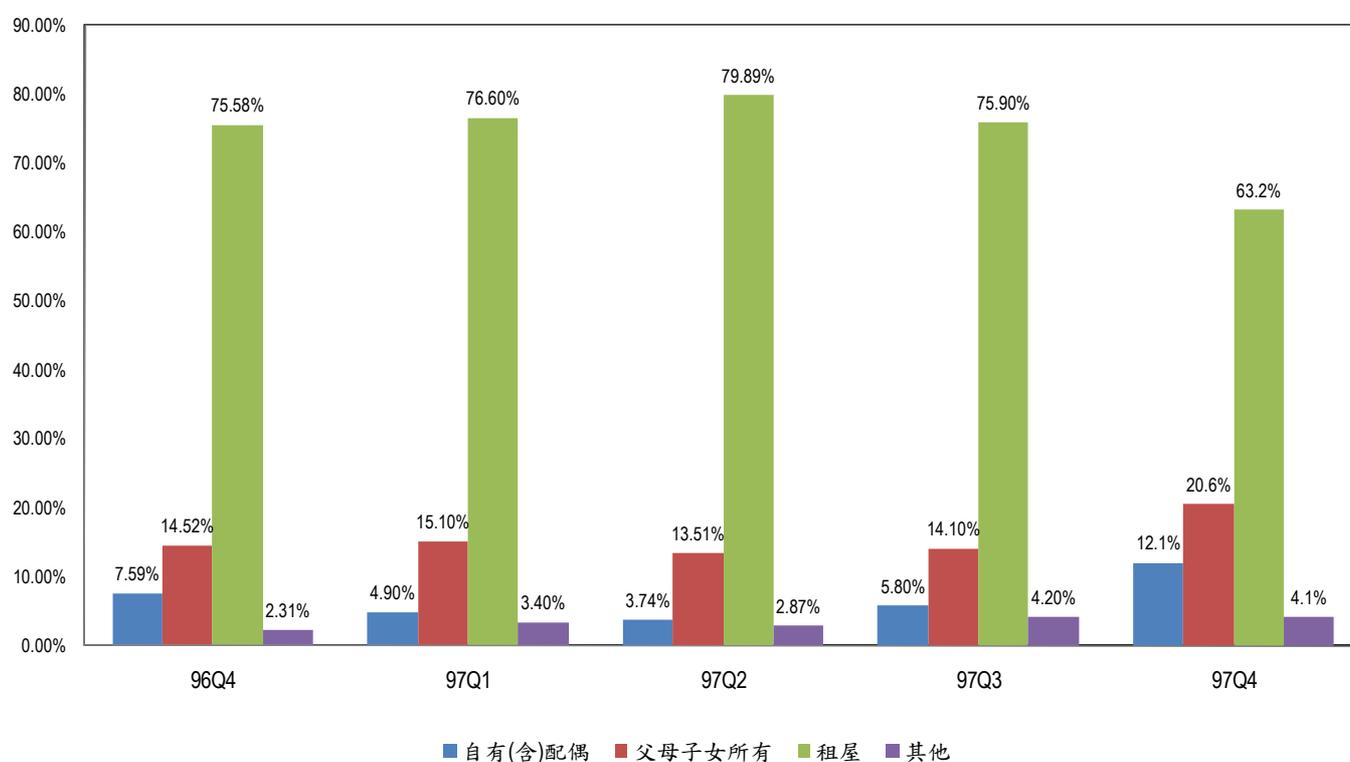


表 4.1.16 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
自有(含)配偶	4.2%	5.1%	4.8%	3.8%	6.1%	7.0%	5.6%	7.5%	7.6%	4.9%	3.7%	5.8%	12.1%
父母子女所有	17.3%	14.4%	14.9%	12.3%	11.5%	15.2%	12.6%	15.5%	14.5%	15.1%	13.5%	14.1%	20.6%
租屋	74.8%	75.8%	77.1%	81.8%	78.1%	75.2%	79.7%	73.5%	75.6%	76.6%	79.9%	75.9%	63.2%
其他	3.7%	4.7%	3.2%	2.0%	4.3%	2.6%	2.1%	3.6%	2.3%	3.4%	2.9%	4.2%	4.1%

3. 在目前房屋居住年數

台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年，佔 41.9%，次為三年以上不到十年佔 23.1%，而不到半年及半年以上不到一年為 5.6、6.0%，十年以上則佔 23.5%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.1.19 台北市租屋搜尋者目前房屋居住年數

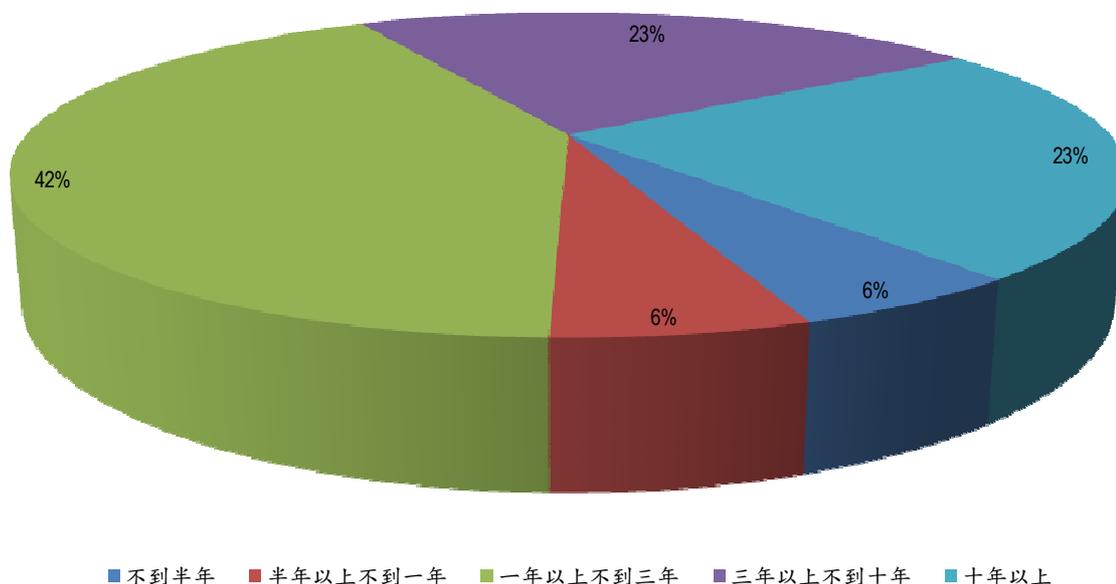
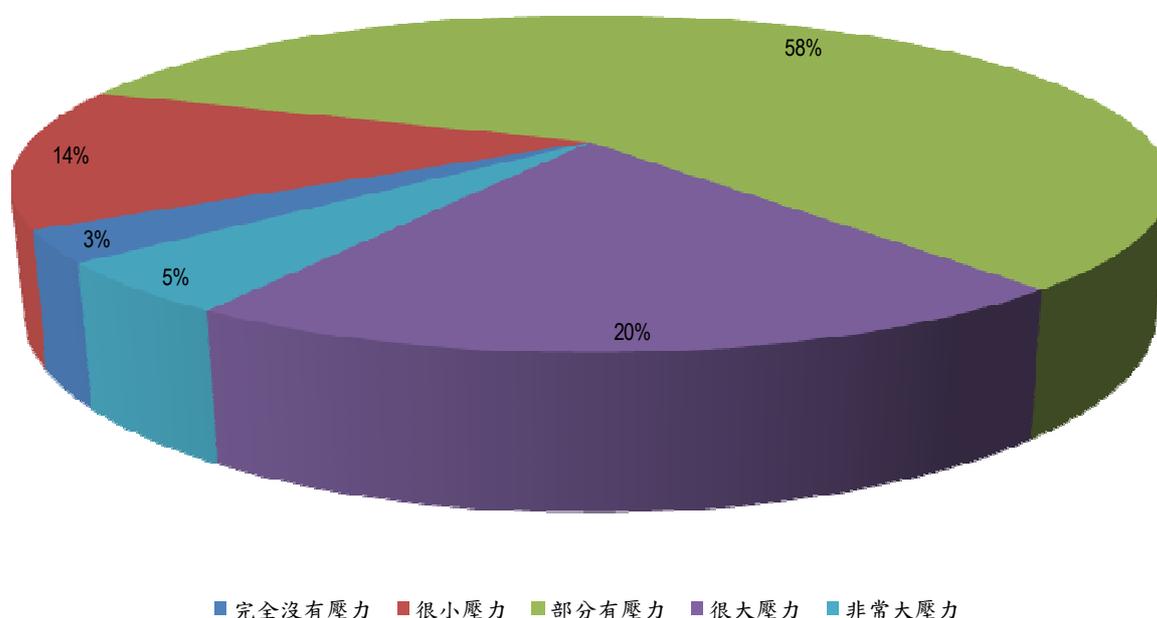


表 4.1.17 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
不到半年	12.0%	9.0%	7.5%	10.7%	6.9%	7.2%	5.8%	14.6%	9.0%	5.6%
半年以上不到一年	8.8%	8.6%	8.3%	6.2%	9.8%	12.4%	7.3%	5.1%	9.0%	6.0%
一年以上不到三年	42.0%	45.1%	44.4%	45.0%	38.7%	45.4%	45.0%	46.4%	41.7%	41.9%
三年以上不到十年	23.0%	28.6%	26.6%	24.9%	27.9%	19.3%	22.3%	21.5%	26.5%	23.1%
十年以上	14.1%	8.6%	13.1%	13.1%	16.7%	15.7%	19.6%	12.4%	13.9%	23.5%

(四) 租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

台北市租屋搜尋者對於目前租金水準租屋對於日後一般生活支出是否造成壓力，本季調查結果可以發現大多數都認為部分有壓力佔 58.3%，其次為有很大壓力佔 20.4%，很小壓力及完全沒有壓力則分別佔 13.5%及 3.0%。調查結果顯示台北市租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多，租屋壓力指數為 2.11 較前兩季減少。

圖4.1.20 台北市租屋搜尋者認為租金水準對一般日常支出造成壓力情況**表 4.1.18 台北市租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況**

租金壓力指數	台北市		
	97Q2	97Q3	97Q4
完全沒有壓力	0.9%	1.3%	3.0%
很小壓力	9.9%	6.9%	13.5%
部分有壓力	52.0%	51.0%	58.3%
很大壓力	28.1%	31.0%	20.4%
非常大壓力	9.1%	9.8%	4.8%
租屋壓力指數	2.35	2.41	2.11

二、台北縣

本季台北縣租屋搜尋者對近期租金趨勢之看法，由以往的二成以下增至調查以來新高(42%)，顯示租屋搜尋者對整體經濟環境不佳的預期下，對未來租金漲勢明顯看壞，租金上漲後市支撐力不足。決定租屋的因素，以租金與居住單元(各 31%)為主，而整體購屋規劃時程變化不大，八成租屋搜尋者在五年內有購屋意願，而一年內購屋意願維持相對低點(6%)。本季 900 萬元以上購屋預算者比例有減少，300 萬元以下之比例有增加，顯示台北縣住宅市場對高房價接受力不高。台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準對於日後一般生活支出影響情況，認為有壓力者佔八成四左右，其中部分有壓力者為多數，占五成六，本季台北縣租屋壓力(2.12)較上季減輕。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北縣租屋搜尋者之租屋原因，有 44.7%租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子則佔 39.8%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 4.4%、8.7%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者較上季減少 3.7 個百分點，較去年同季增加 0.1 個百分點。綜合觀察，本季暫時租屋者比例較上季增加，買不起房屋者比例較上季減少。

圖 4.2.1 台北縣租屋搜尋者租屋原因

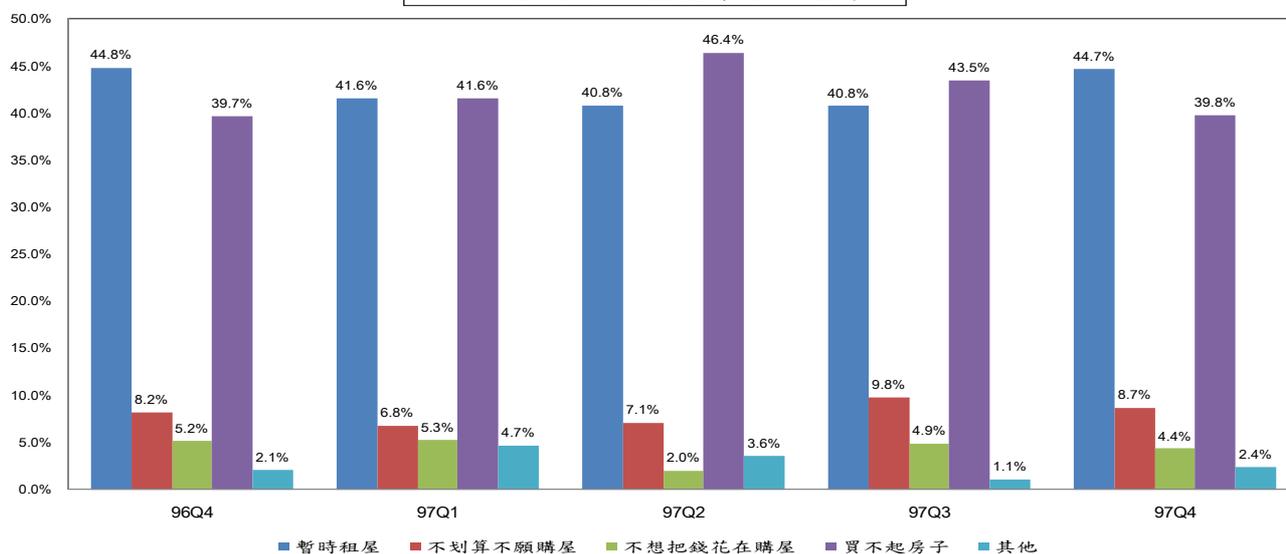


表 4.2.1 台北縣租屋搜尋者各季租屋原因比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
暫時租屋	48.4%	48.5%	47.8%	47.1%	38.9%	45.4%	40.3%	44.6%	44.8%	41.6%	40.8%	40.8%	44.7%
不划算不願購屋	2.3%	4.6%	7.0%	3.4%	8.2%	4.8%	7.9%	9.6%	8.2%	6.8%	7.1%	9.8%	8.7%
不想把錢花在購屋	6.3%	4.2%	3.2%	3.4%	4.3%	3.2%	5.5%	3.8%	5.2%	5.3%	2.0%	4.9%	4.4%
買不起房子	42.2%	36.5%	36.9%	39.9%	43.8%	42.6%	40.7%	40.4%	39.7%	41.6%	46.4%	43.5%	39.8%
其他	0.8%	6.2%	5.1%	6.3%	4.8%	4.0%	5.5%	1.7%	2.1%	4.7%	3.6%	1.1%	2.4%

2. 本次租屋主要決定因素

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，租金與居住單元(屋況及格局)為主要決定因素，分別佔 31.43%及 30.59%，其次為社區環境佔了 19.0%，而鄰里環境佔了 10.3%，租約規定佔 4.9%，景觀與其他則均占 1.9%。

圖4.2.2 台北租屋搜尋者決定租屋主要因素

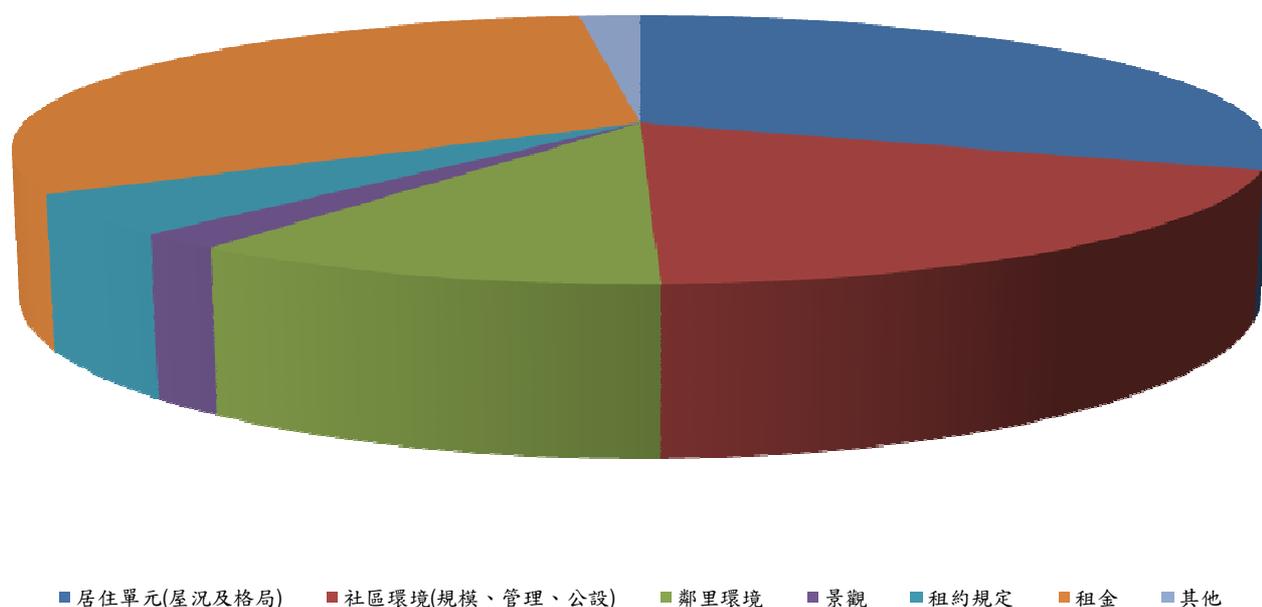


表 4.2.2 台北縣租屋搜尋者決定本次租屋主要因素

	97Q4
居住單元	30.6%
社區環境	19.0%
鄰里環境	10.3%
景觀	1.9%
租約規定	4.9%
租金	31.4%
其他	1.9%

3. 期望租屋類型

本季台北縣租屋搜尋者租屋類型中，60.9%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求約23.1%，小套房需求約12.0%，分租雅房約3.8%。相較上季，整戶住家潛在需求減少2.5個百分點，分租雅房減少1.1個百分點，小套房與獨立套房則分別增加0.2與減少3.4個百分點。相較去年同季，整戶住家減少6.0個百分點，分租雅房減少1.9個百分點，小套房增加4.3個百分點、獨立套房增加3.7個百分點。綜合觀察，本季台北縣整戶住家潛在需求些微減少，獨立套房部分增加，但整戶住家仍為租賃市場主流。

圖4.2.3 台北縣租屋搜尋者租屋類型

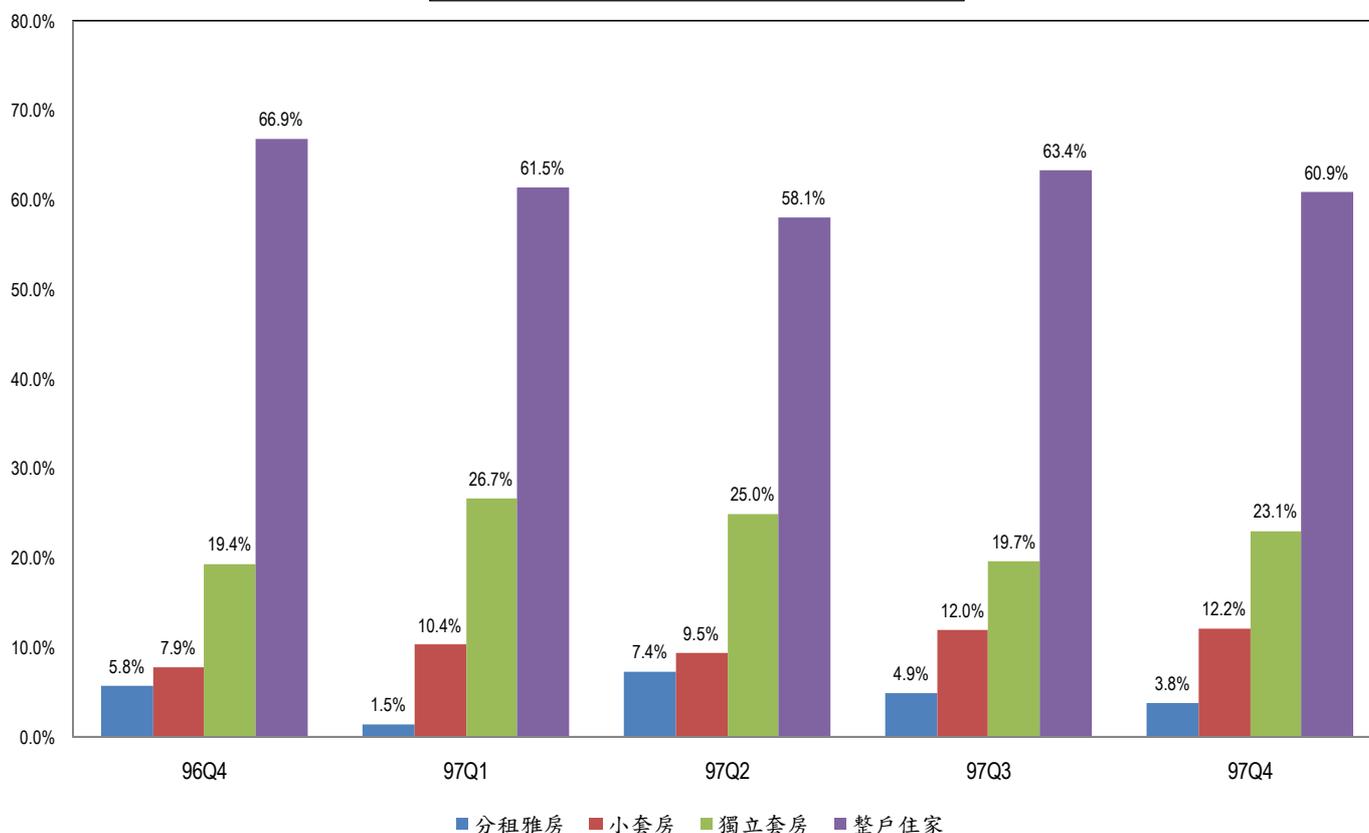


表 4.2.3 台北縣租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
分租雅房	6.0%	8.5%	6.5%	3.7%	3.1%	5.0%	5.0%	1.7%	5.8%	1.5%	7.4%	4.9%	3.8%
小套房	9.0%	10.5%	8.9%	12.3%	6.3%	12.3%	7.5%	9.0%	7.9%	10.4%	9.5%	12.0%	12.2%
獨立套房	27.0%	32.3%	33.3%	24.1%	21.9%	28.5%	25.0%	23.0%	19.4%	26.7%	25.0%	19.7%	23.1%
整戶住家	58.0%	48.8%	51.2%	59.9%	68.8%	54.2%	62.5%	66.3%	66.9%	61.5%	58.1%	63.4%	60.9%

4. 期望租屋面積

本季台北縣租屋搜尋者租屋面積中，38.8%租屋搜尋者偏好 21-30 坪的住家，10 坪及以下的需求佔 30.3%，11-20 坪需求佔 21.7%，31 坪及以上需求佔 9.2%。本季 11-20 坪之需求較上季增加 4.0 個百分點，較去年同季減少 3.1 個百分點，10 坪及以下則較上季減少 0.2 個百分點，較去年同季增加 6.2 個百分點，31 坪及以上較上季增加 1.4 個百分點，較去年同季減少 0.3 個百分點，21-30 坪的需求比例則較上季減少 5.2 個百分點，較去年減少 2.8 個百分點。綜合觀察，租屋搜尋者多尋找 21-30 坪，雖本季些微下降，但仍為長期需求主流。

圖4.2.4 台北縣租屋搜尋者租屋面積

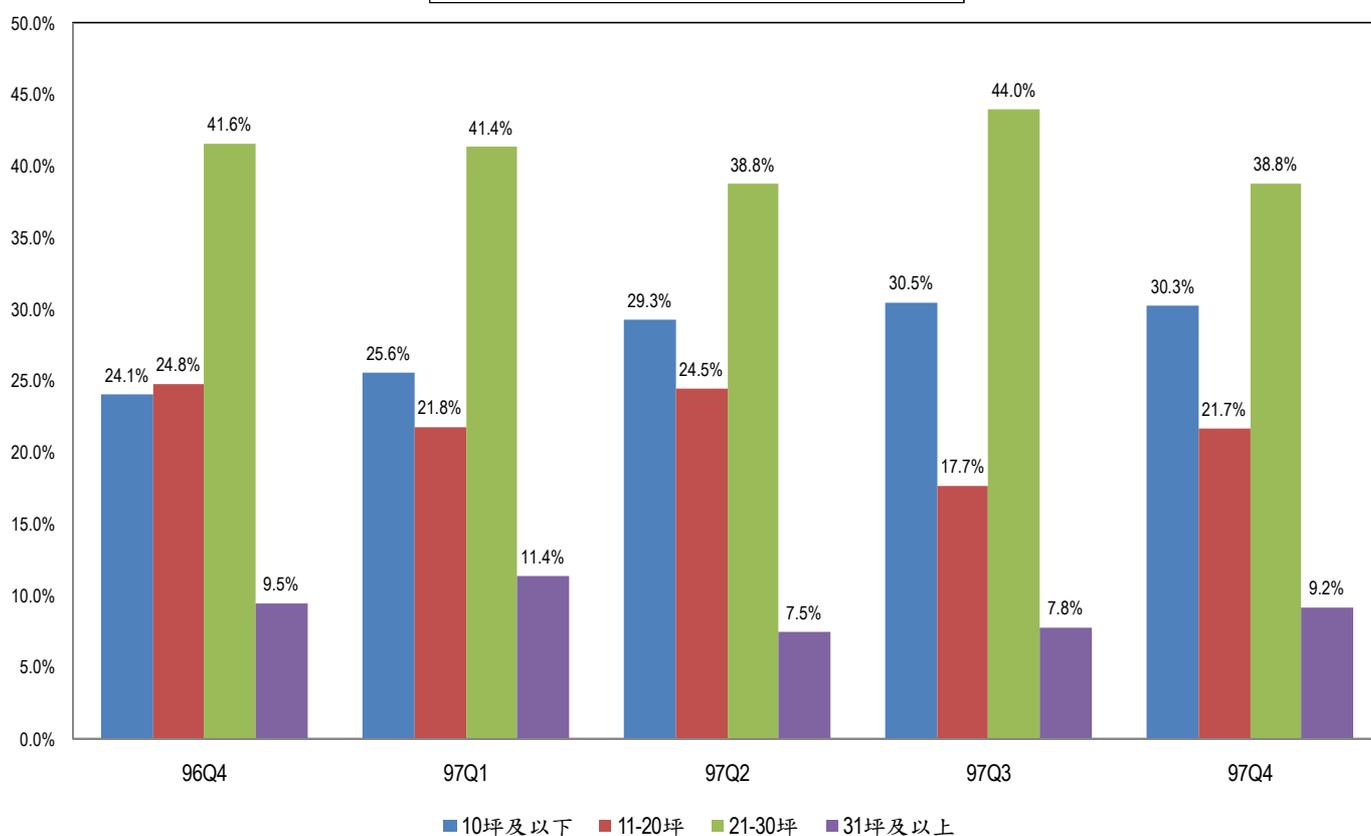


表 4.2.4 台北縣租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
10坪及以下	24.8%	35.2%	30.1%	31.2%	21.4%	34.3%	27.6%	25.7%	24.1%	25.6%	29.3%	30.5%	30.3%
11-20坪	29.7%	21.6%	29.3%	21.5%	27.9%	24.9%	27.1%	26.3%	24.8%	21.8%	24.5%	17.7%	21.7%
21-30坪	40.6%	35.7%	31.7%	40.3%	41.6%	29.8%	38.2%	32.0%	41.6%	41.4%	38.8%	44.0%	38.8%
31坪及以上	5.0%	7.5%	8.9%	7.0%	9.1%	11.0%	7.0%	16.0%	9.5%	11.4%	7.5%	7.8%	9.2%

5. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北縣有 56.6% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-未滿 12,000 元，較上季增加 3.2 個百分點，較去年同季增加 5.4 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-未滿 18,000 元的比例佔 23.0%，較上季及去年同季減少 5.2 及 1.1 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 17.7%，較上季及去年同季增加 3.2 以及 5.4 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 2.6%，比上季減少 6.7 個百分點，較去年同季減少 0.4 個百分點。綜合觀察，台北縣租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-未滿 12,000 元的比例為最高，以介於 12,001-18,000 元的比例為次高，期望月租金 18000 元以上者較上季減少許多，可見租屋者對高價租屋產品之需求減少。

圖 4.2.5 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

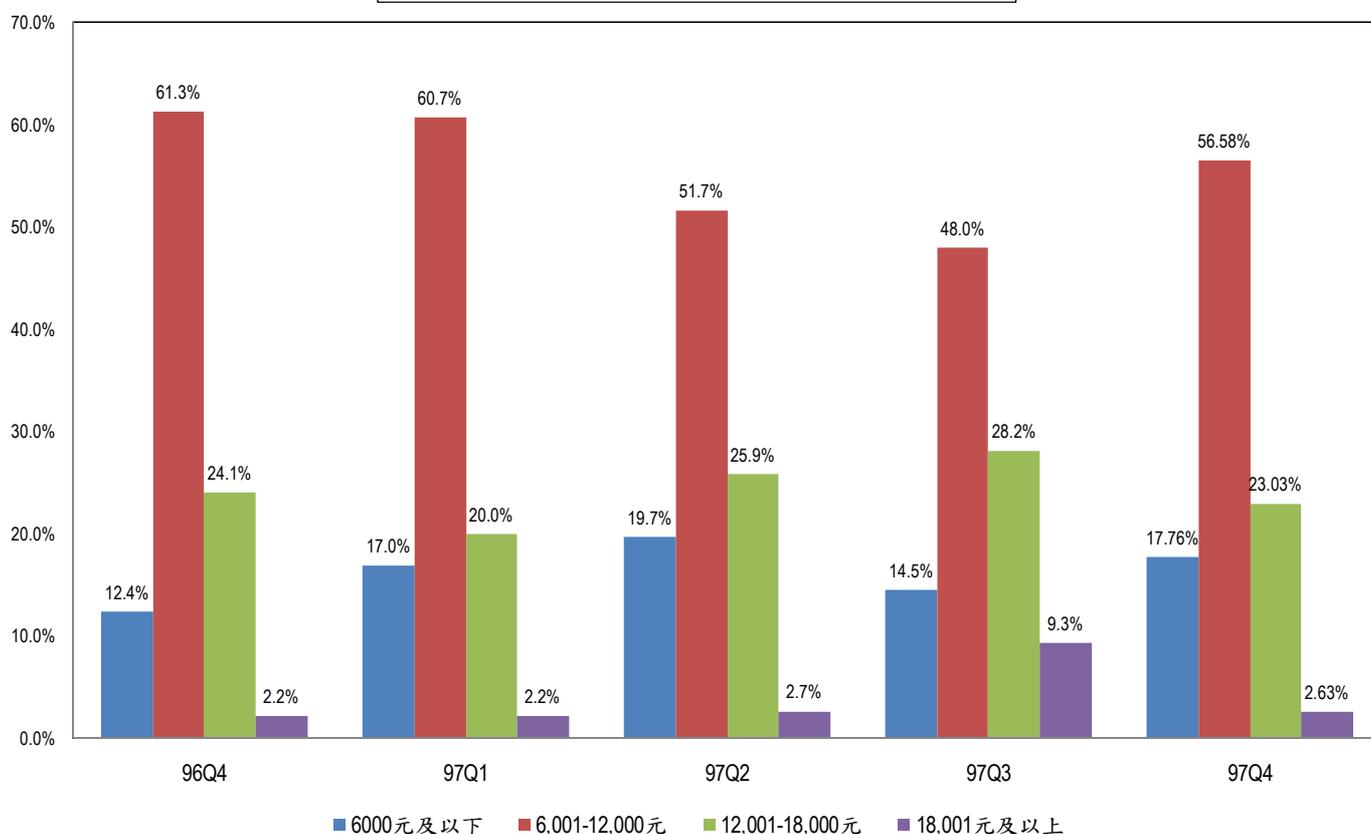


表 4.2.5 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
6000元及以下	14.9%	13.9%	13.7%	16.8%	13.5%	17.4%	15.2%	11.9%	12.4%	17.0%	19.7%	14.5%	17.8%
6,001-12,000元	56.4%	50.7%	58.1%	56.8%	51.9%	53.9%	56.3%	61.4%	61.3%	60.7%	51.7%	48.0%	56.6%
12,001-18,000元	28.7%	25.4%	27.4%	24.9%	32.7%	25.8%	23.9%	23.3%	24.1%	20.0%	25.9%	28.2%	23.0%
18,001元及以上	0.0%	10.0%	0.8%	1.6%	1.9%	2.8%	4.6%	3.4%	2.2%	2.2%	2.7%	9.3%	2.6%

6. 租屋後居住人數

台北縣租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 32.5%，次為 3 人以及 1 人，均佔 21.4%，再次為 4 人佔 17.5%，5 人及 5 人以上則佔 5.2% 及 2.0%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.2.6 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

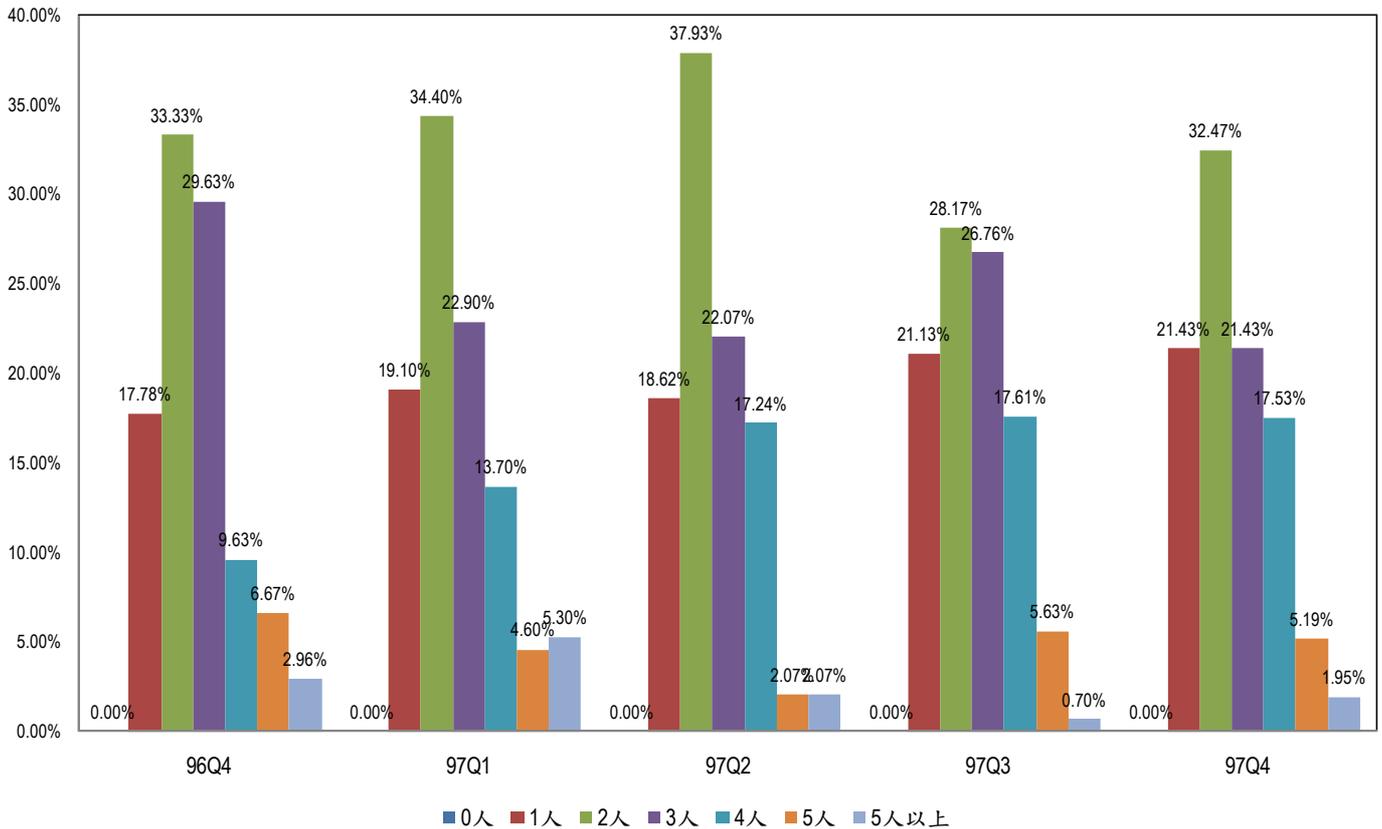


表 4.2.6 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
0人	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	21.4%	26.7%	36.1%	22.1%	16.7%	17.7%	17.6%	16.3%	17.8%	19.1%	18.6%	21.1%	21.4%
2人	42.9%	38.1%	34.4%	28.2%	42.3%	43.4%	39.4%	42.4%	33.3%	34.4%	37.9%	28.2%	32.5%
3人	16.3%	18.8%	17.2%	26.0%	21.8%	25.1%	21.2%	22.1%	29.6%	22.9%	22.1%	26.8%	21.4%
4人	14.3%	8.0%	7.4%	16.0%	14.7%	9.1%	10.4%	8.7%	9.6%	13.7%	17.2%	17.6%	17.5%
5人	3.1%	5.1%	4.1%	5.0%	3.2%	2.9%	8.3%	6.4%	6.7%	4.6%	2.1%	5.6%	5.2%
5人以上	2.0%	2.8%	0.8%	2.8%	1.3%	1.7%	3.1%	4.1%	3.0%	5.3%	2.1%	0.7%	1.9%

7. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身及夫婦與未婚子女，分別佔 34.4%、22.1%，而夫婦則佔 18.8%，夫婦及已婚子女佔 4.5%，三代同堂佔 6.5%，其他的情況則佔 13.6%，顯示租屋族群主要以單身、夫婦及夫婦與未婚子女為主。

圖4.2.7台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

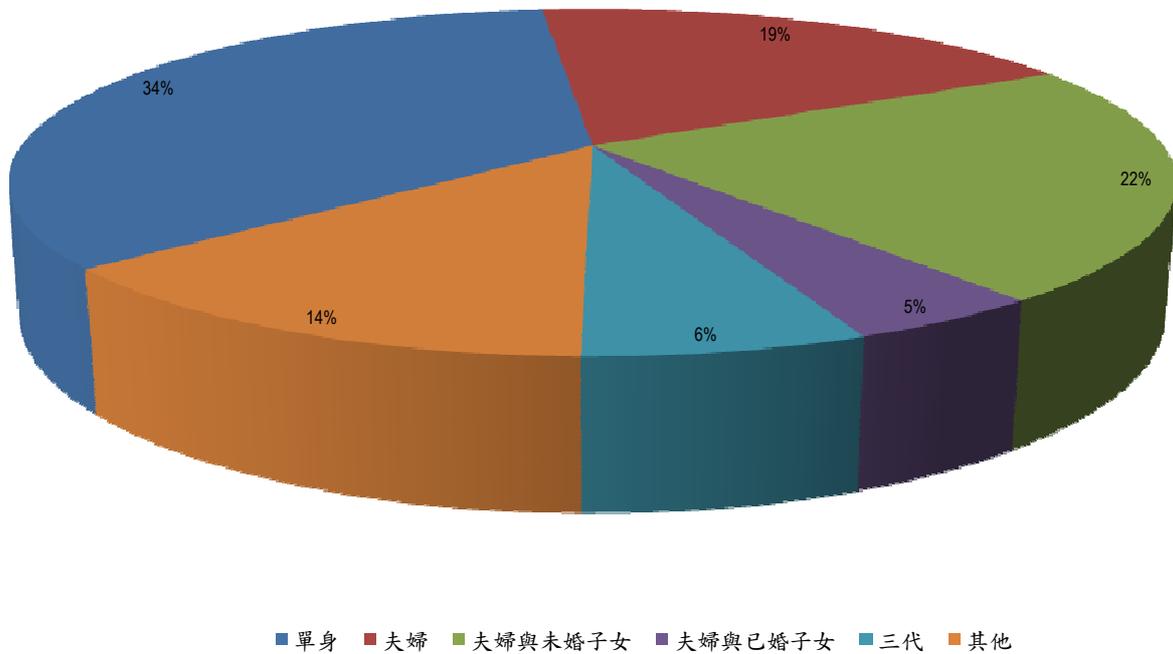


表 4.2.7 台北縣購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
單身	32.6%	31.6%	25.0%	27.18%	30.5%	31.4%	33.8%	37.2%	32.6%	34.4%
夫婦	23.4%	31.0%	31.3%	30.26%	25.3%	32.1%	24.1%	19.3%	23.4%	18.8%
夫婦與未婚子女	16.8%	17.7%	21.6%	20.00%	27.6%	19.7%	23.3%	27.6%	25.5%	22.1%
夫婦與已婚子女	3.3%	1.9%	2.3%	2.56%	3.4%	2.2%	3.0%	2.8%	2.1%	4.5%
三代	7.6%	5.7%	6.3%	6.67%	6.9%	8.8%	7.5%	2.8%	5.7%	6.5%
其他	16.3%	12.0%	13.6%	13.33%	6.3%	5.8%	8.3%	10.3%	10.6%	13.6%

8. 期望租屋遷徙距離

就台北縣租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙的比例居多，佔 86.1%；其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 65.6%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 20.5%；跨縣市遷入的比例則佔 13.9%。顯示原居住地區在台北縣者，傾向繼續居住在原鄉鎮市的比例相當高，由外縣市遷徙至台北縣租屋的比例則較台北市為少。

圖4.2.8 台北縣租屋搜尋者期望遷移距離

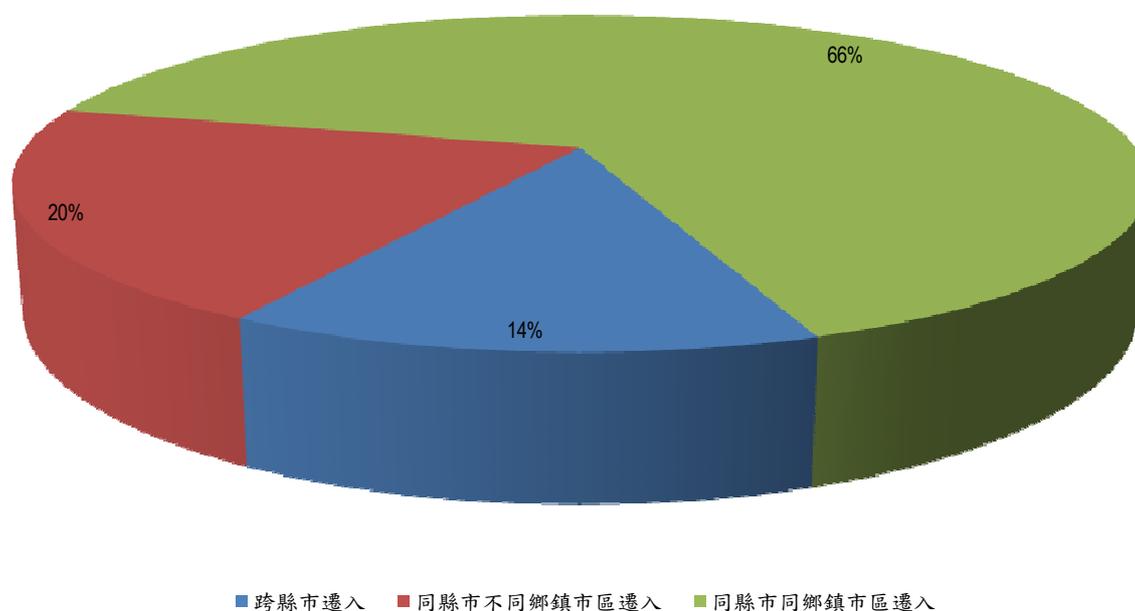


表 4.2.8 台北縣租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
跨縣市遷入	12.2%	10.7%	12.0%	11.8%	9.8%	14.7%	11.90%	12.07%	7.09%	13.9%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	27.2%	23.5%	20.6%	26.7%	23.1%	16.3%	30.15%	27.45%	19.15%	20.5%
同縣市同鄉鎮市區遷入	60.6%	65.8%	67.4%	61.5%	67.1%	69.0%	57.93%	60.48%	73.76%	65.6%

9. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之，希望整體狀況變好佔 74.4%，希望整體狀況不變者佔 22.4%，而希望整體重況變差者僅佔 3.2%。顯現多數的租屋搜尋者均希望租屋的整體條件能較前屋改善。

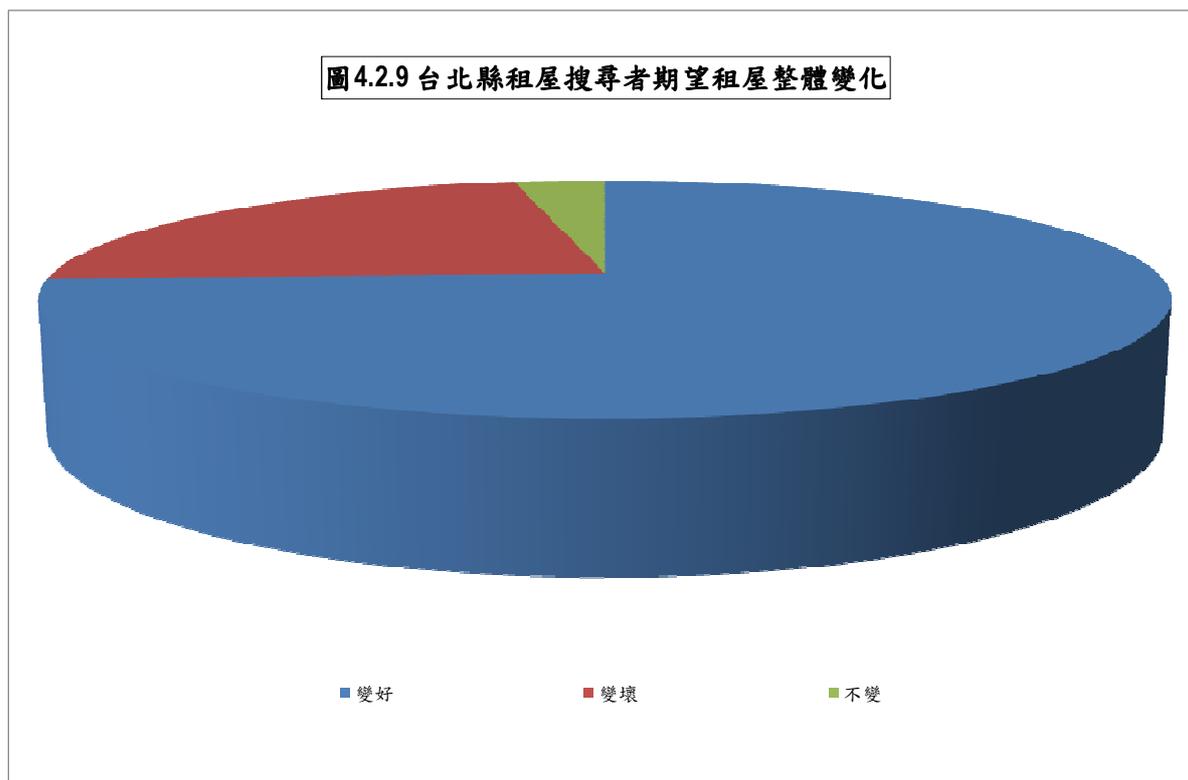


表 4.2.9 台北縣租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	變好	變壞	不變
希望整體而言	74.4%	22.4%	3.2%

10. 租金趨勢看法

本季台北縣租屋搜尋者對租金趨勢的看法，有 19.9% 的租屋搜尋者認為租金將維持平穩，有 19.2% 認為租金有可能上漲，看跌租金的租屋搜尋者佔 42.4%，此外 18.5% 的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較於上季，認為租金可能上漲的人減少 23.4 個百分點，認為租金會維持平穩者減少 6.4 個百分點，看跌租金的租屋搜尋者則大幅增加 24.7 個百分點；相較去年同季，認為租金可能上漲的人減少 25.6 個百分點，認為租金會維持平穩則減少 9.2 個百分點，看跌租金者則增加 29.0 個百分點。綜合觀察，本季租屋搜尋者對租金趨勢看法持平或下跌者明顯增加，且一反過去以看漲租金為主流之趨勢，本季租屋搜尋者以看跌租金者為主流趨勢。

圖 4.2.10 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法

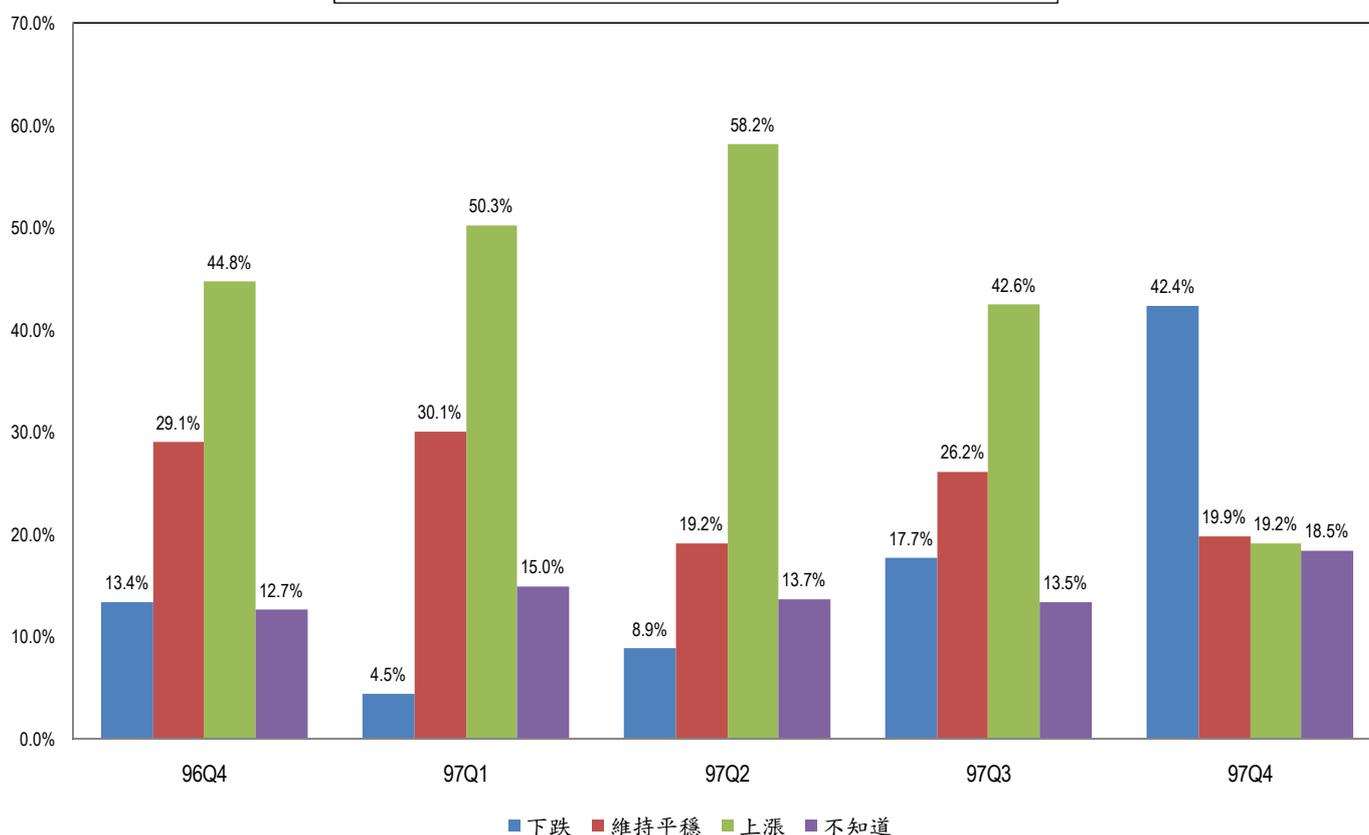
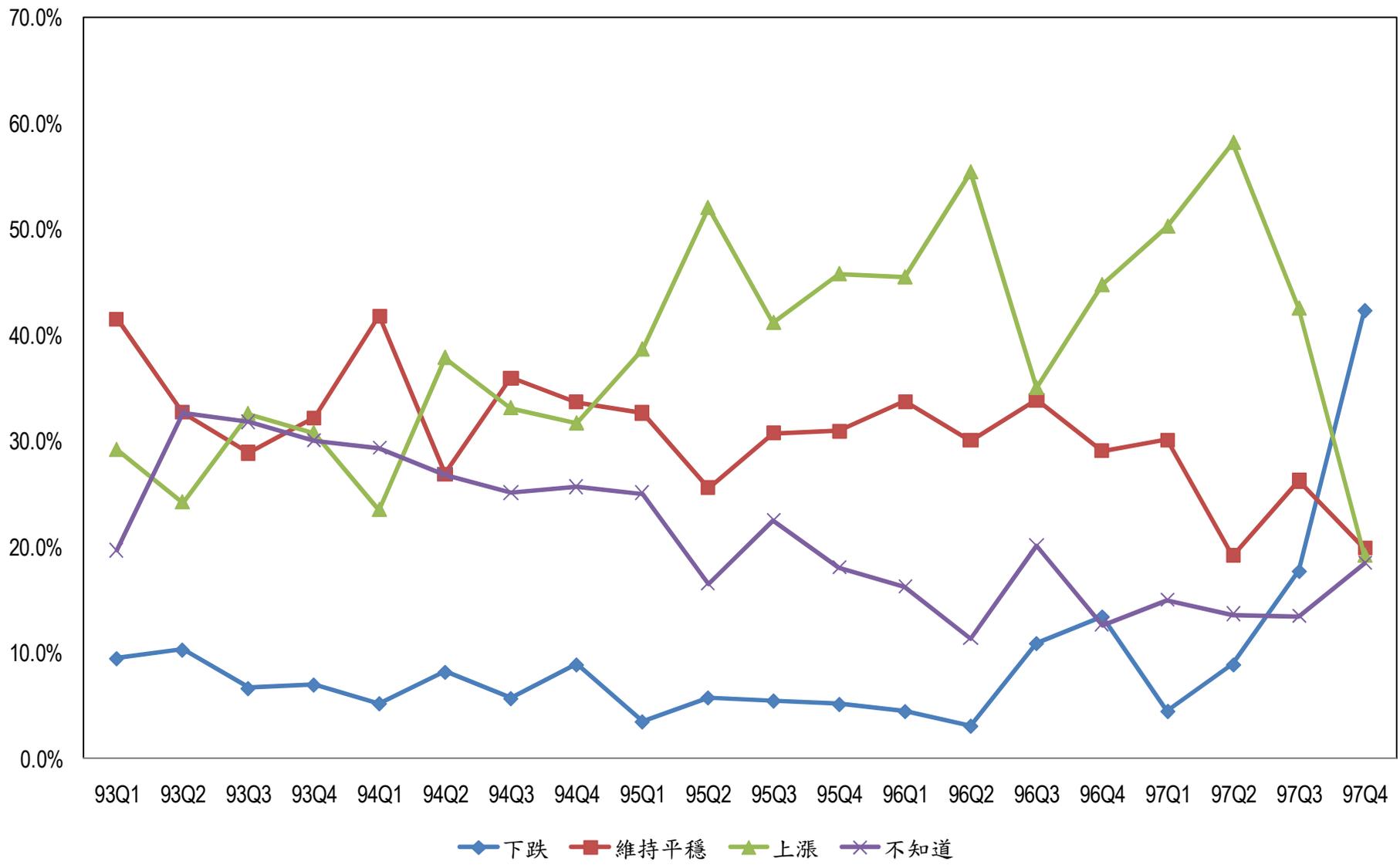


表 4.2.10 台北縣租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
下跌	8.9%	3.5%	5.8%	5.5%	5.2%	4.5%	3.1%	10.9%	13.4%	4.5%	8.9%	17.7%	42.4%
維持平穩	33.7%	32.7%	25.6%	30.8%	31.0%	33.7%	30.1%	33.9%	29.1%	30.1%	19.2%	26.2%	19.9%
上漲	31.7%	38.7%	52.1%	41.2%	45.8%	45.5%	55.4%	35.1%	44.8%	50.3%	58.2%	42.6%	19.2%
不知道	25.7%	25.1%	16.5%	22.5%	18.1%	16.3%	11.4%	20.1%	12.7%	15.0%	13.7%	13.5%	18.5%

圖 4.2.11 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



(二) 購屋意願

1. 購屋時程規劃

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，近八成租屋搜尋者未來有購屋規劃，但購屋時程延後至五年內購屋。其中，一年內購屋比例為 5.0%，較上季增加 0.8 個百分點，較去年同季減少 3.0 個百分點；長期租屋潛在需求則佔約 19.9%。相較上季，有購屋規劃需求比例減少 2.7 個百分點，而長期潛在租屋需求則增加 2.7 個百分點；相較去年同季，有購屋規劃需求比例增加 0.8 個百分點，而長期潛在租屋需求則減少 0.8 個百分點。

圖4.2.12 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃

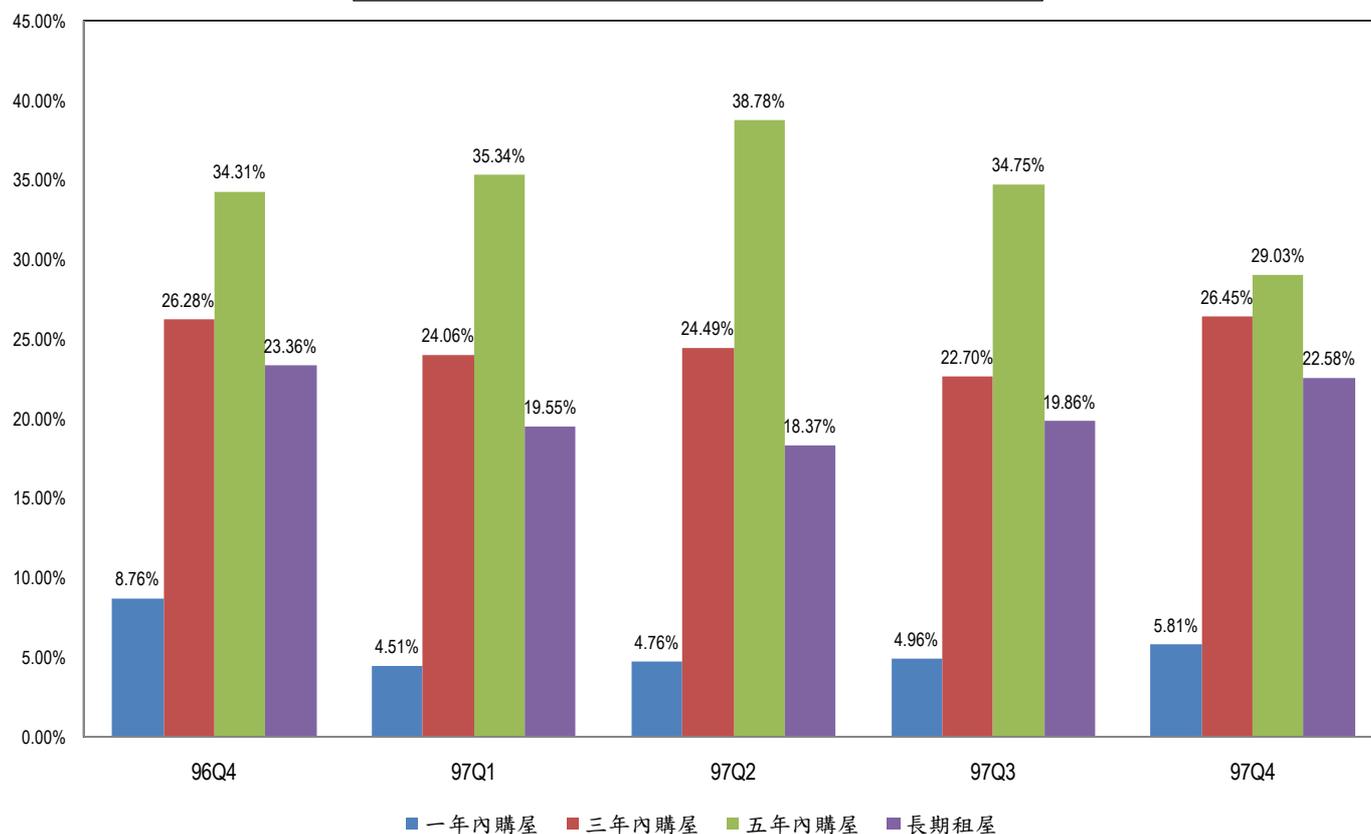
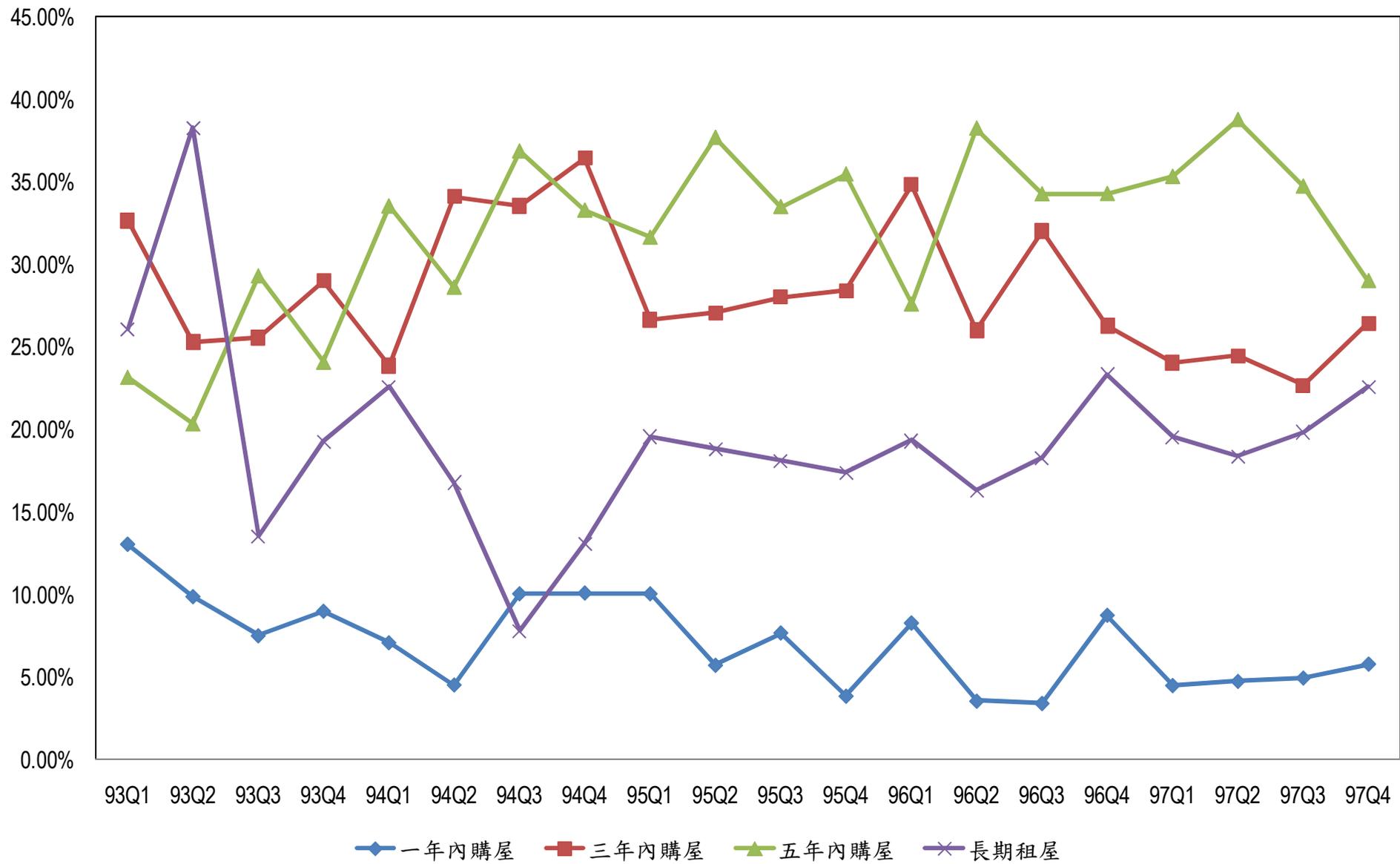


表 4.2.11 台北縣租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
一年內購屋	10.1%	10.1%	5.7%	7.7%	3.9%	8.3%	3.6%	3.4%	8.8%	4.5%	4.8%	5.0%	5.8%
三年內購屋	36.4%	26.6%	27.0%	28.0%	28.4%	34.8%	26.0%	32.0%	26.3%	24.1%	24.5%	22.7%	26.5%
五年內購屋	33.3%	31.7%	37.7%	33.5%	35.5%	27.6%	38.3%	34.3%	34.3%	35.3%	38.8%	34.8%	29.0%
長期租屋	13.1%	19.6%	18.9%	18.1%	17.4%	19.3%	16.3%	18.3%	23.4%	19.5%	18.4%	19.9%	22.6%

圖 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



2. 未來希望購屋類型

就台北縣租屋搜尋者而言，新成屋為其本季主要考慮對象，佔 44.3%，較上季增加 0.3 個百分點，較去年同季減少 4.6 個百分點；其次 36.9% 會優先考慮中古屋，相較上季減少 2.8 個百分點、較去年同季減少 2.9 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 6.7%，較上季及去年同季增加 2.5 及 2.4 個百分點。綜合觀察，本季台北縣預售屋以及中古屋潛在需求的比例減少，相對的，拍賣屋需求比例則增加。

圖 4.2.14 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

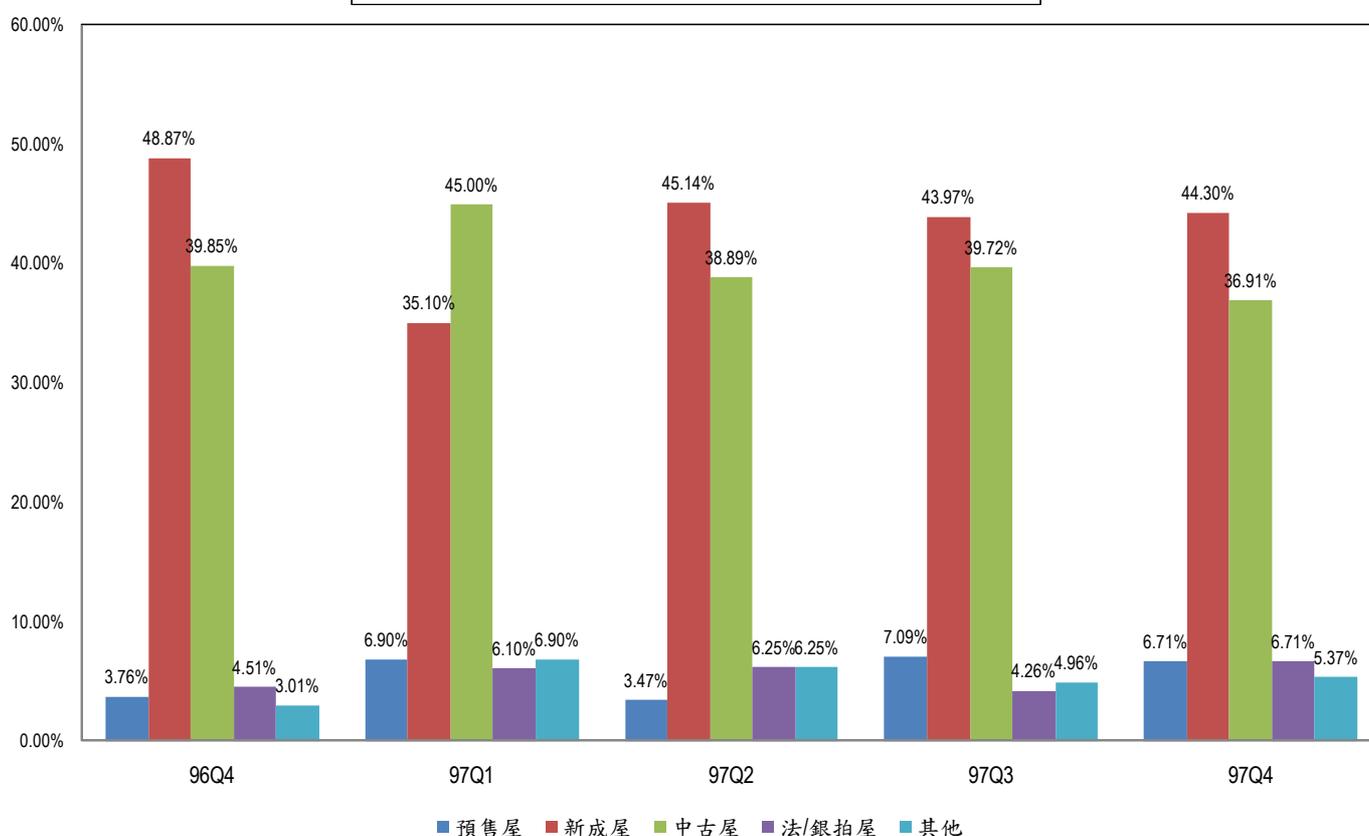


表 4.2.12 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	6.1%	7.1%	6.5%	4.4%	5.2%	3.4%	5.1%	7.0%	3.8%	6.9%	3.5%	7.1%	6.7%
新成屋	54.5%	50.0%	53.7%	54.4%	48.1%	49.2%	45.1%	50.3%	48.9%	35.1%	45.1%	44.0%	44.3%
中古屋	28.3%	33.7%	32.5%	28.0%	34.4%	39.0%	35.9%	30.4%	39.8%	45.0%	38.9%	39.7%	36.9%
法/銀拍屋	8.1%	6.1%	4.1%	6.6%	7.1%	2.3%	7.2%	7.0%	4.5%	6.1%	6.3%	4.3%	6.7%
其他	3.0%	3.1%	3.3%	6.6%	5.2%	6.2%	6.7%	5.3%	3.0%	6.9%	6.3%	5.0%	5.4%

3. 期望購屋面積

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，期望購屋面積以 20-未滿 30 坪的比例為主，佔 59.5%，較上季增加 4.7 個百分點，較去年同季增加 3.0 個百分點；期望購屋面積為 30-未滿 40 坪的比例佔 22.9%，較上季減少 3.0 個百分點、較去年同季減少 0.9 個百分點。就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪的潛在購屋需求面積仍為主流，佔超過八成左右的比例。

圖 4.2.15 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋面積

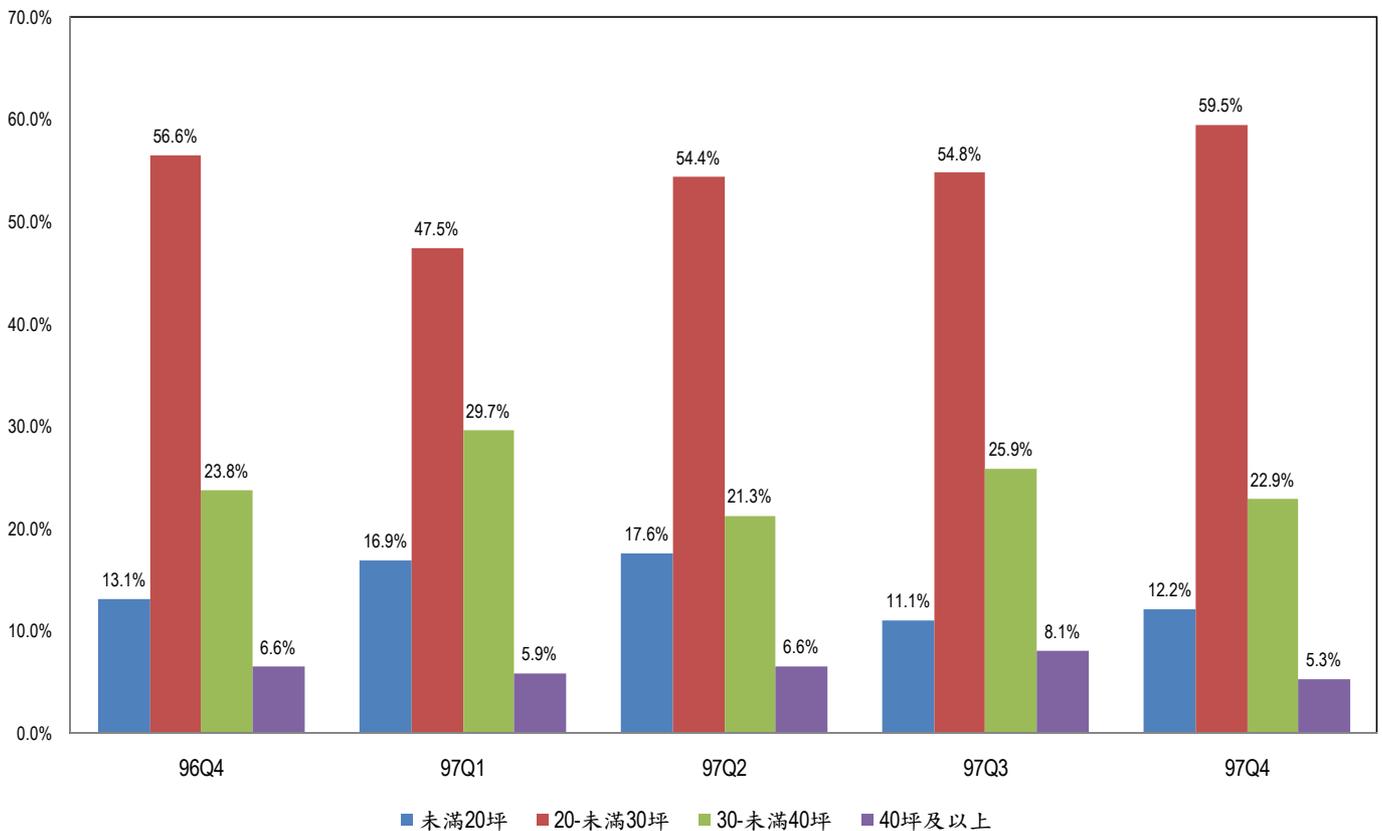


表 4.2.13 台北縣租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿20坪	7.9%	17.0%	9.4%	11.3%	16.3%	19.4%	13.5%	81.6%	13.1%	16.9%	17.6%	11.1%	12.2%
20-未滿30坪	55.4%	44.9%	51.9%	50.9%	53.9%	49.4%	56.7%	9.2%	56.6%	47.5%	54.4%	54.8%	59.5%
30-未滿40坪	30.7%	30.1%	29.2%	28.3%	24.8%	26.3%	19.1%	7.2%	23.8%	29.7%	21.3%	25.9%	22.9%
40坪及以上	5.9%	8.0%	9.4%	9.4%	5.0%	5.0%	10.7%	2.0%	6.6%	5.9%	6.6%	8.1%	5.3%

4. 購屋預算

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋預算中，有 37.8% 的租屋搜尋者未來購屋預算為 300-未滿 500 萬元，38.6% 未來購屋預算為 500-未滿 900 萬元，21.3% 在 300 萬元及以下，2.4% 在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元增加 2.7 個百分點，而 300 萬元以下增加 6.4 個百分點，300-未滿 500 萬元相較上季則減少 4.4 個百分點，九百萬元以上者則減少 4.67 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 300-未滿 500 萬元租屋者減少 6.6 個百分點，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元之租屋者則增加 5.5 個百分點，而 300 萬元及以下則增加 4.7 個百分點，900 萬元及以上則減少 3.7 個百分點。綜合觀察，台北縣未來主要購屋預算在本季的需求比例落於 300-900 萬元區間，且九百萬以上者是過去五季最低。

圖 4.2.16 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋預算

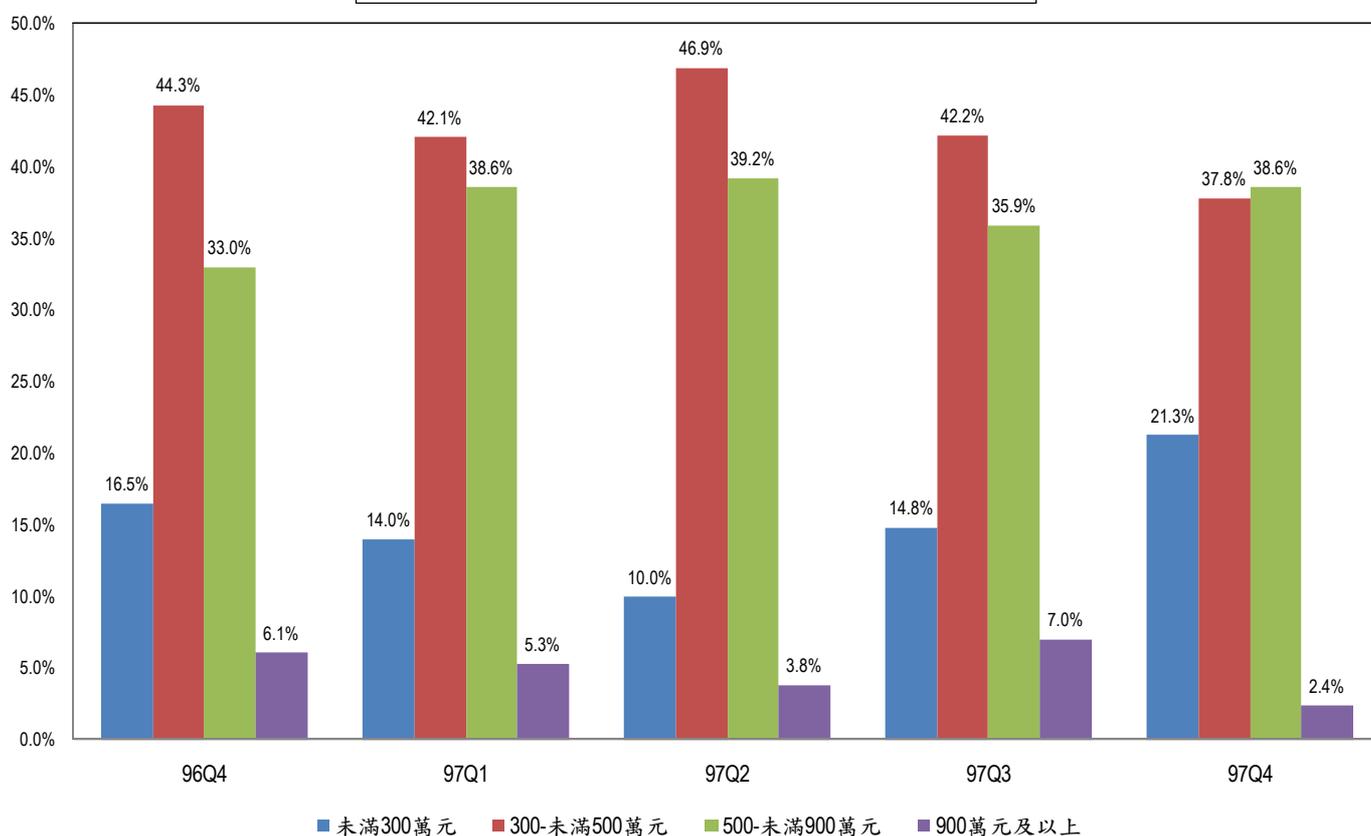


表 4.2.14 台北縣租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿300萬元	10.9%	14.9%	11.7%	16.6%	20.2%	22.9%	13.0%	18.8%	16.5%	14.0%	10.0%	14.8%	21.3%
300-未滿500萬元	47.5%	35.1%	47.6%	41.7%	43.4%	34.0%	42.6%	32.9%	44.3%	42.1%	46.9%	42.2%	37.8%
500-未滿900萬元	36.6%	42.3%	35.0%	36.4%	33.3%	37.3%	38.5%	41.6%	33.0%	38.6%	39.2%	35.9%	38.6%
900萬元及以上	5.0%	7.7%	5.8%	5.3%	3.1%	5.9%	5.9%	6.7%	6.1%	5.3%	3.8%	7.0%	2.4%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 家庭平均月收入

整體而言，台北縣租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於2萬-未滿9萬元之間，合計佔83.8%，其中以2萬-未滿4萬元所佔比例為最高，達43.5%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入亦有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖4.2.17 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入

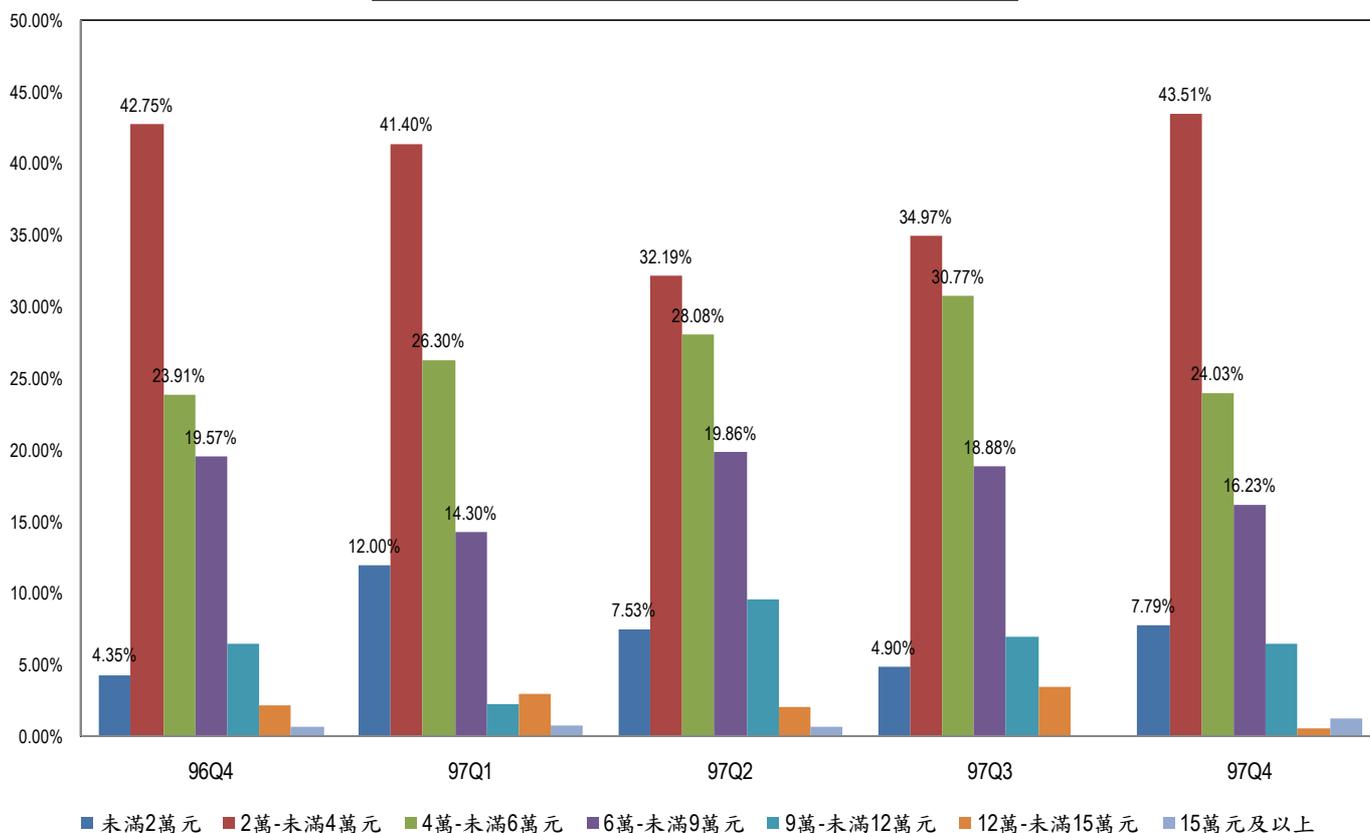


表 4.2.15 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿2萬元	8.0%	5.0%	12.3%	6.0%	3.8%	3.9%	5.1%	8.0%	4.3%	12.0%	7.5%	4.9%	7.8%
2萬-未滿4萬元	38.0%	44.1%	40.2%	47.8%	44.7%	38.8%	39.0%	37.9%	42.8%	41.4%	32.2%	35.0%	43.5%
4萬-未滿6萬元	31.0%	29.6%	26.2%	24.5%	26.4%	33.7%	29.2%	25.9%	23.9%	26.3%	28.1%	30.8%	24.0%
6萬-未滿9萬元	11.0%	15.1%	13.1%	13.6%	13.8%	17.4%	19.5%	19.0%	19.6%	14.3%	19.9%	18.9%	16.2%
9萬-未滿12萬元	6.0%	4.5%	6.6%	6.0%	7.5%	5.6%	3.6%	5.7%	6.5%	2.3%	9.6%	7.0%	6.5%
12萬-未滿15萬元	5.0%	0.6%	1.6%	0.5%	0.6%	0.0%	2.1%	2.9%	2.2%	3.0%	2.1%	3.5%	0.6%
15萬元及以上	1.0%	1.1%	0.0%	1.6%	3.1%	0.6%	1.5%	0.6%	0.7%	0.8%	0.7%	0.0%	1.3%

2. 現住房屋權屬

本季台北縣租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 66.3%，父母子女所有佔 22.5%，自有佔 7.5%。相較上季，租屋的比例減少 16.3 個百分點，父母子女所有的比例增加 9.2 個百分點，自有的比例則增加 4.7 個百分點；相較去年同季，租屋的比例減少 13.3 個百分點，父母子女所有的比例增加 9.1 個百分點，自有的比例則增加 4.0 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化雖不大，但可看出原本係租屋者之比例下降，而自有及父母子女所有者之比例增加，顯是有更多人投入租屋市場。

圖 4.2.18 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

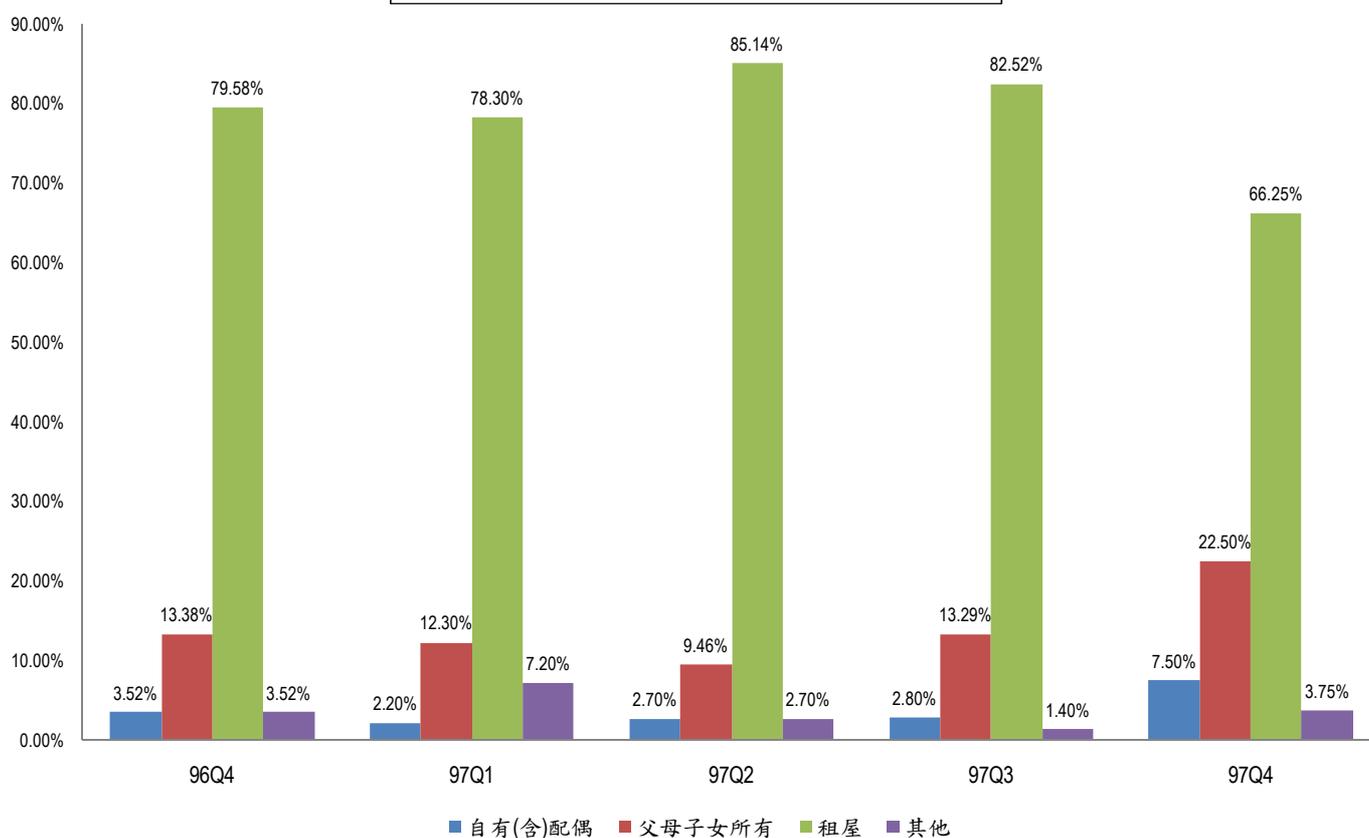


表 4.2.16 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
自有(含)配偶	8.0%	2.4%	4.7%	4.7%	6.3%	3.3%	4.5%	3.9%	3.5%	2.2%	2.7%	2.8%	7.5%
父母子女所有	13.0%	13.6%	14.2%	17.9%	11.3%	12.6%	10.9%	9.5%	13.4%	12.3%	9.5%	13.3%	22.5%
租屋	77.0%	80.6%	77.2%	75.3%	78.0%	81.3%	81.7%	84.4%	79.6%	78.3%	85.1%	82.5%	66.3%
其他	2.0%	3.4%	3.9%	2.1%	4.4%	2.7%	3.0%	2.2%	3.5%	7.2%	2.7%	1.4%	3.8%

3. 現屋居住年數

台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年為主，佔 43.6%，次為三年以上不到十年，佔 22.7%，而不到半年及半年以上不到一年分別佔 3.6%、4.5%，十年以上則佔 25.5%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.2.19 台北縣租屋搜尋者目前房屋居住年數

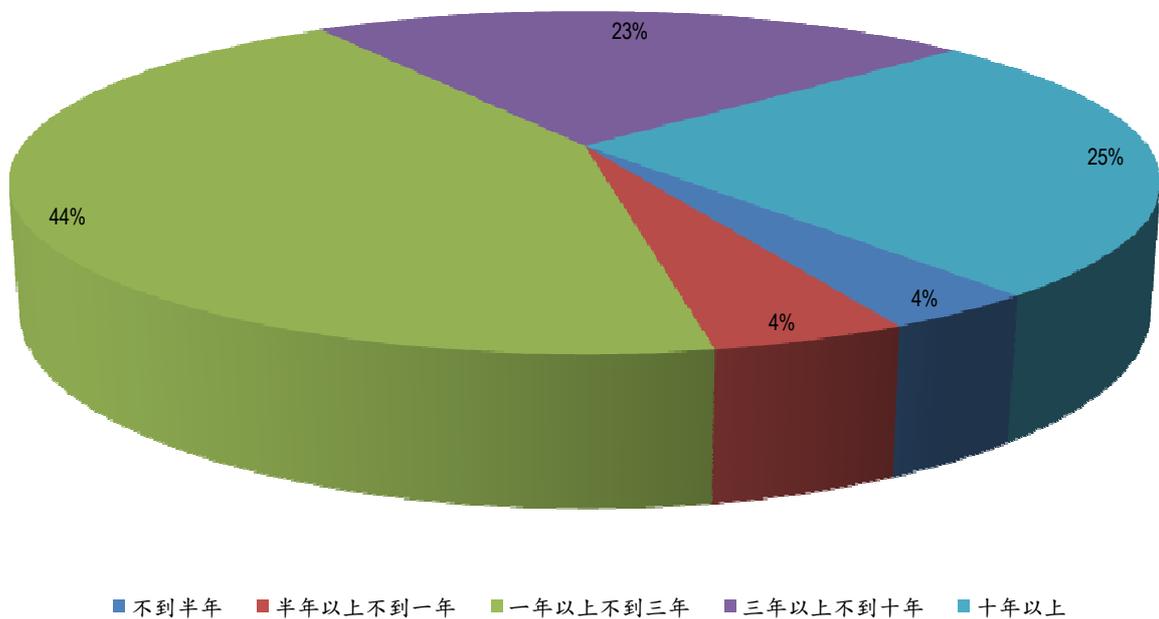


表 4.2.17 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
不到半年	8.8%	8.5%	6.9%	2.0%	5.7%	9.0%	4.5%	7.0%	10.6%	3.6%
半年以上不到一年	8.8%	6.8%	3.8%	10.5%	7.1%	6.3%	5.4%	2.6%	0.0%	4.5%
一年以上不到三年	43.5%	49.2%	52.7%	45.4%	51.4%	49.5%	48.6%	42.6%	43.3%	43.6%
三年以上不到十年	21.1%	22.0%	27.5%	30.9%	24.3%	19.8%	27.9%	33.9%	25.0%	22.7%
十年以上	17.7%	13.6%	9.2%	11.2%	11.4%	15.3%	13.5%	13.9%	21.2%	25.5%

(四) 租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

對於台北縣租屋搜尋者對於目前租金水準租屋對於日後一般生活支出是否造成壓力，本季調查結果可以發現大多數都認為部分有壓力，其佔 56.2%，其次為有很大壓力佔 26.1%，很小壓力及完全沒有壓力則分別佔 13.7%及 2.0%。調查結果顯示台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多，佔 82.3%；本季台北縣租屋搜尋者壓力指數為 2.1，較上季降低。

圖 4.2.20 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對一般日常支出造成壓力情況

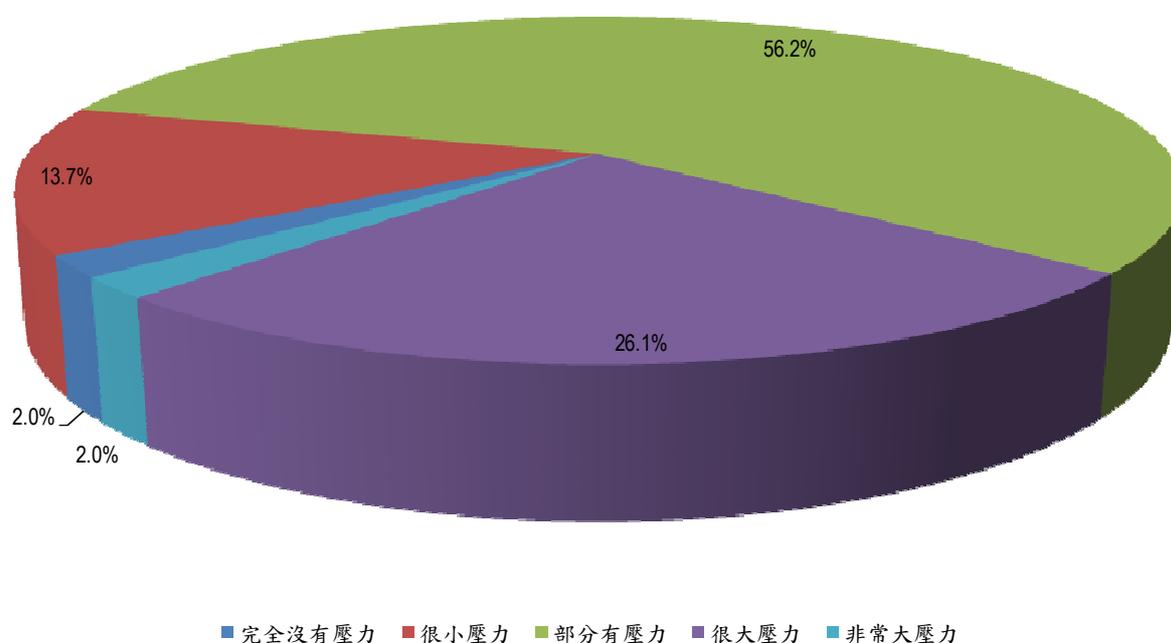


表 4.2.18 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

租金壓力指數	台北縣		
	97Q2	97Q3	97Q4
完全沒有壓力	1.4%	1.4%	2.0%
很小壓力	13.5%	11.2%	13.7%
部分有壓力	49.3%	62.2%	56.2%
很大壓力	27.0%	18.9%	26.1%
非常大壓力	8.8%	6.3%	2.0%
租屋壓力指數	2.28	2.18	2.12

三、台北縣市租屋搜尋者基本資料與需求分配

表 4.3.1 台北縣市租屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
租屋原因				未來希望購屋類型			
暫時租屋	42.5%	44.7%	43.2%	預售屋	9.1%	6.7%	8.3%
購屋不划算	7.6%	8.7%	8.0%	新成屋	37.2%	44.3%	39.5%
不想把錢放在購屋上	4.0%	4.4%	4.1%	中古屋	43.7%	36.9%	41.5%
買不起房子	40.2%	39.8%	40.1%	法/銀拍屋	5.2%	6.7%	5.7%
其他	5.6%	2.4%	4.6%	其他	4.9%	5.4%	5.0%
現住房屋權屬				希望購屋面積			
自有	12.1%	7.5%	10.6%	20坪以下	22.6%	12.2%	19.1%
父母子女有	20.6%	22.5%	21.2%	21-30坪	51.0%	59.5%	53.8%
租屋	63.2%	66.3%	64.2%	31-40坪	18.0%	22.9%	19.6%
其他	4.1%	3.8%	4.0%	41-50坪	5.7%	3.8%	5.1%
希望租屋類型				51坪以上	2.7%	1.5%	2.3%
分租雅房	9.5%	3.8%	7.7%	希望購屋價位			
小套房	13.3%	12.2%	13.0%	200萬元以下	6.1%	7.9%	6.7%
獨立套房	32.2%	23.1%	29.4%	201-300萬元	4.5%	13.4%	7.5%
整戶住家	45.0%	60.9%	50.0%	301-400萬元	6.5%	16.5%	9.9%
希望租屋面積				401-500萬元	15.5%	21.3%	17.5%
10坪以下	44.4%	30.3%	39.9%	501-600萬元	15.9%	20.5%	17.5%
10-20坪	22.2%	21.7%	22.1%	601-900萬元	37.6%	18.1%	30.9%
20-30坪	26.9%	38.8%	30.7%	901-1200萬元	8.2%	1.6%	5.9%
30-40坪	4.6%	9.2%	6.1%	1201-2000萬元	4.1%	0.0%	2.7%
40-50坪	1.9%	0.0%	1.3%	2001萬元以上	1.6%	0.8%	1.3%
50坪以上	0.0%	0.0%	0.0%	未來購屋期望			
希望房租月租金				預計一年內購屋	8.9%	5.8%	7.9%
3000元以下	0.3%	0.0%	0.2%	預計三年內購屋	27.8%	26.5%	27.4%
3,000元-6,000元	16.4%	17.8%	16.8%	預計五年內購屋	26.0%	29.0%	27.0%
6,000元-9,000元	29.7%	29.6%	29.7%	希望長期租屋	21.4%	22.6%	21.8%
9,000元-12,000元	16.1%	27.0%	19.6%	其他	15.9%	16.1%	16.0%
12,000元-15,000元	18.0%	21.1%	18.9%	未來租屋後家庭形態			
15,000元-18,000元	10.5%	2.0%	7.8%	單身	36.4%	34.4%	35.8%
18,000元-21,000元	4.0%	0.7%	2.9%	夫婦	22.2%	18.8%	21.1%
21,000元以上	5.0%	2.0%	4.0%	夫婦與未婚子女	24.7%	22.1%	23.8%
近三個月租金趨勢看法				夫婦與已婚子女	3.1%	4.5%	3.6%
大幅下跌	6.1%	4.6%	5.6%	三代	5.2%	6.5%	5.6%
微幅下跌	40.9%	37.7%	39.9%	其他	8.3%	13.6%	10.0%
維持平穩	21.5%	19.9%	21.0%	分租雅房 平均租屋面積(坪)	5.1	5.5	5.1
微幅上漲	14.8%	18.5%	16.0%	分租雅房 平均租金(元/月)	5,421	4,833	5,358
大幅上漲	2.1%	0.7%	1.7%	小套房 平均租屋面積(坪)	7.5	8.0	7.6
不知道	14.5%	18.5%	15.8%	小套房 平均租金(元/月)	7,323	5,950	6,955
希望遷移距離				獨立套房 平均租屋面積(坪)	10.8	10.2	10.6
跨縣市遷入	22.3%	13.9%	19.6%	獨立套房 平均租金(元/月)	8,862	7,813	8,604
同縣市不同鄉鎮市區遷入	28.0%	20.5%	25.6%	整戶住家 平均租屋面積(坪)	26.2	26.8	26.4
同縣市同鄉鎮市區遷入	49.7%	65.6%	54.8%	整戶住家 平均租金(元/月)	14,733	11,056	13,328
平均搜尋時間(週)	3.6	2.9	3.4	未來希望平均購屋面積(坪)	30.1	30.9	30.3
平均看屋間數(屋)	8.3	8.7	8.4	未來希望平均購屋預算(萬)	651.6	479.0	593.7

表 4.3.2 台北縣市租屋搜尋者需求分配

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
平均家庭月收入				租屋搜尋者教育狀況			
2萬元以下	8.8%	7.8%	8.5%	小學以下	0.0%	0.0%	0.0%
2-4萬元	36.1%	43.5%	38.4%	初(國)中/職	0.3%	0.7%	0.4%
4-6萬元	23.9%	24.0%	24.0%	高中/職	12.3%	23.8%	16.2%
6-9萬元	21.2%	16.2%	19.6%	大專	64.2%	63.9%	65.1%
9-12萬元	7.3%	6.5%	7.0%	研究所以上	23.3%	11.6%	19.9%
12-15萬元	0.9%	0.6%	0.8%	在目前房屋居住年數			
15萬元以上	1.8%	1.3%	1.7%	不到半年	5.6%	3.6%	4.9%
租屋後居住人數				半年以上不到一年	6.0%	4.5%	5.5%
0~1人	24.8%	21.4%	23.8%	一年以上不到三年	41.9%	43.6%	42.4%
2~3人	57.1%	53.9%	56.0%	三年以上不到十年	23.1%	22.7%	23.0%
4~5人	16.9%	22.7%	18.8%	十年以上	23.5%	25.5%	24.1%
5人以上	1.2%	1.9%	1.5%	租屋搜尋者職業			
租金水準對生活壓力				軍公教	10.6%	7.1%	9.5%
完全沒有壓力	3.0%	2.0%	2.8%	民間機構	37.6%	44.8%	39.9%
很小壓力	13.5%	13.7%	14.4%	自由業	15.8%	13.6%	15.1%
部分有壓力	58.3%	56.2%	61.1%	家管	4.2%	7.1%	5.2%
很大壓力	20.4%	26.1%	23.6%	無	1.2%	5.8%	2.7%
非常大壓力	4.8%	2.0%	4.1%	學生	14.8%	7.1%	12.4%
決定租屋的主要因素				其他	15.8%	14.3%	15.3%
居住單元	29.7%	30.6%	30.0%	租屋搜尋者年齡			
社區環境	17.5%	19.0%	18.0%	25歲以下	17.0%	16.1%	16.7%
鄰里環境	13.7%	10.3%	12.7%	25-35歲	51.4%	54.4%	52.3%
景觀	1.7%	1.9%	1.8%	35-45歲	24.1%	22.1%	23.5%
租約規定	5.2%	4.9%	5.1%	45-55歲	6.8%	6.7%	6.8%
租金	29.9%	31.4%	30.4%	55歲以上	0.6%	0.7%	0.6%
其他	2.3%	1.9%	2.2%	租屋後居住人數(人)	2.4	2.6	2.4

附錄 A 相關計算說明

一、房價年所得比及房貸支出佔家庭月所得比計算說明

本調查應用銀行貸款購屋者所填寫之房價、貸款金額、利率、家庭所得等資訊，計算「房價年所得比」及「房貸支出佔家庭月所得比」二項資訊^{註5}，計算方式說明如下：

(一) 房價年所得比

$$\text{房價年所得比} = \text{購買房屋總價} / (\text{家庭月所得}) * 12$$

由於問卷中之家庭所得為級距式問法，基本上採取組中點做為所得試算依據。如填寫所得 3-6 萬元者，以 4.5 萬元計；6-9 萬元者，以 7.5 萬元計；9-12 萬元者，以 10.5 萬元計；12-15 萬元者，以 13.5 萬元計；15 萬元以上者，以 17.5 萬元計。但在 3 萬元之最低級距方面，如以 1.5 萬元計，似與現行勞動條件之基本工資有相當落差，因此對填寫 3 萬元級距者，設定以(現行勞動基本工資+30,000)/2 為實際計算標準。勞委會自 96 年 7 月 1 日將基本工資由 15,840 元調高到 17,280 元，因此自 96Q3 開始，對填寫 3 萬元級距者，以(17,280+30,000)/2=23,640 元計。

(二) 房貸支出佔家庭月所得比

此項資訊是以有向銀行貸款之問卷為主，假設 20 年本利平均攤還模式，並固定利率在目前水準，設算出購屋者平均每月應有之房貸支出，再除上家庭月所得，得到房貸佔家庭月所得比。

^{註5} 本調查所計算出房貸支出佔家庭月所得比(購屋負擔)與行政院主計處之「家庭收支調查」中之「房地租及水電佔家庭消費支出」比例仍有所不同，最大差異在於本調查所運用之所得為「家庭名目所得」，而「家庭收支調查」所運用之所得為「可支配所得」。一般而言，可支配所得會較名目所得低，故本調查所計算出之房貸支出佔家庭月所得比指標，相對會較「家庭收支調查」之負擔比例略低。這也是由於本調查是短問卷形式，無法從調查表中分離出可支配所得所致。

二、購屋者對房價信心分數計算方法說明

本調查綜合參考中央大學台灣經濟發展研究中心之「台灣消費者信心指數，Taiwan Consumer Confidence Index」及美國經濟諮商局(The Conference Board, U.S.)「消費者信心指數，Consumer Confidence Index」之編制方式，以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重，分數介於 0 至 200 分間。100 分代表看漲者與看跌者比例相同，分數若高於 100，代表看漲者比例較看跌者多，顯示購屋者對房價上漲的信心較強；若低於 100，則看跌者比例較多，顯示購屋者對房價傾向看跌。

由於本調查具有已購屋者及購屋搜尋者二種購屋者族群，且各別調查皆有對本季及明年同季之房價看法，因此做法是先計算分類信心分數，共計有「已購屋者對近期(本季)房價信心分數」、「已購屋者對未來(明年同季)房價信心分數」、「購屋搜尋者對近期(本季)房價信心分數」、「購屋搜尋者對未來(明年同季)房價信心分數」等四項。最後再將各分類分數加總平均，得到購屋者對房價信心綜合分數。

(一) 計算程序

1. 先統計『對本季房地產價格趨勢看法』及『對明年同季房地產價格趨勢看法』各選項之次數分配百分比 ($X_1 \sim X_5$)
2. 依照不同選項，分別給予不同加權如下：
 - (1) 大幅下跌 (X_1)：負向加權 100%
 - (2) 小幅下跌 (X_2)：負向加權 50%
 - (3) 持平 (X_3)：不加權
 - (4) 小幅上漲 (X_4)：正向加權 50%
 - (5) 大幅上漲 (X_5)：正向加權 100%

(二) 公式

$$\text{房價信心分數} = 100 + \{[X_5 \times 100\%] + [X_4 \times 50\%] + [X_3 \times 0\%] + [X_2 \times (-50\%)] + [X_1 \times (-100\%)]\}$$

三、購屋與租屋壓力指數計算方法說明

本調查所建立之購屋與租屋壓力指數，係依據本季對於已購屋者及購屋搜尋者之新增問項「(本次)購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力」以及租屋搜尋者之新增問項「以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力」，賦予各選項權重所計算而得；指數介於 0 至 4 之間，數值愈大表示購屋壓力愈重，反之則表示購屋壓力愈輕。

(一) 計算程序

1. 先統計上述新增問項各選項之次數分配百分比 ($X_1 \sim X_5$)
2. 依照不同選項，分別給予不同權重如下：
 - (1) 完全沒有壓力 (X_1)：權重為 0
 - (2) 很小壓力 (X_2)：權重為 1
 - (3) 部分有壓力 (X_3)：權重為 2
 - (4) 很大壓力 (X_4)：權重為 3
 - (5) 非常大壓力 (X_5)：權重為 4

(二) 公式

$$\text{購屋(租屋)壓力指數} = X_1 \times 0 + X_2 \times 1 + X_3 \times 2 + X_4 \times 3 + X_5 \times 4$$

四、無效樣本或缺失資料之處理

(一) 無效樣本處理

關於無效樣本的判定依據，主要有三：

1. 購屋區位：若購屋區位不在本案之九縣市內者，即視為無效樣本。
2. 購屋時間：

因銀行問卷有部分問項反映受訪者並非於本季購屋(詳見附錄B已購屋者問卷第五題購買年月問項)，研判可能基於單純借款需求而貸款。此外，購屋過程中，從決定購屋、過戶到貸款，一般會有時間落差，且購買預售屋者可能在數年前即已簽約，故本調查就以下條件進行有效樣本的判定：

- (1) 購屋時間在當季及上一季的樣本視為有效樣本。
- (2) 購屋類型為預售屋，且購屋時間在三年以內者視為有效樣本。

3. 回答的邏輯不合常理：

針對回答的邏輯不合常理的問卷，認為問卷填寫人應為胡亂填寫，故該類問卷採全數剔除法(list-wise deletion)，而不合常理的篩選標準，主要為購屋單價。依據研究單位之專業判斷，當購屋單價明顯低於或高於該地區之房價區間時，再依據購屋類型、房屋類型、屋齡、樓高、交易時間等資料進行判斷，排除資料輸入錯誤之可能性後，篩選出不合常理的單價，因此判定該筆資料為異常點，在進行統計分析時視為無效資料加以剔除。

(二) 缺失資料處理

所謂缺失資料為問卷中問項有未填寫、填寫不完整或答案不合常理者。對於缺失資料的處理，基於保全所有可用資訊及避免因全數剔除方式使得樣本數過少而產生未知的統計偏誤，因此其他問項的缺失資料採用逐對剔除法(pair-wise deletion)處理，即就分析時用到的變數出現缺失值者(如拒答)進行剔除，但保留缺失值以外的變項資料納入統計中。

五、五大都會區統計加權方式說明

就五大都會區統計的必要性，本調查將調查範圍內的九縣市(五大地區)之統計結果，予以加權，得出五大都會區的統計結果。加權方式則依照九縣市房屋買賣移轉交易量(即買賣移轉登記棟數，資料來源為內政統計資訊服務網)作為權重，做法如下：

- (一) 依近六個月九縣市之房屋交易量，在五大都會區之分配比例，作為權重。
- (二) 將上述權重對各地區之統計分配或平均值進行加權，得出五大地區平均分配或統計，並以此基礎計算五大都會區之統計結果。

六、本季季報內容調整說明

(一) 新增調查分析項目

1. 已購屋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：

- (1) 請問您決定購買此屋的主要因素為(請依重要性選出 3 項, 依序填上 1.2.3.): ___居住單元(屋況及格局) ___社區環境(規模、管理、公設) ___鄰里環境 ___景觀 ___風水 ___價格 ___其他
- (2) 請問您認為近期房地產市場價格會下跌(或上漲) _____成, 未來房地產市場價格會下跌(或上漲) _____成

2. 購屋搜尋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：

- (1) 請問您此次決定購屋的主要因素為(請依重要性選出 3 項, 依序填上 1.2.3.): ___居住單元(屋況及格局) ___社區環境(規模、管理、公設) ___鄰里環境 ___景觀 ___風水 ___價格 ___其他
- (2) 請問您認為近期房地產市場價格會下跌(或上漲) _____成, 未來房地產市場價格會下跌(或上漲) _____成

3. 租屋搜尋者

台北市、縣之新增調查分析項目：

- (1) 請問您此次決定租屋的主要因素為(請依重要性選出 3 項, 依序填上 1.2.3.) ___居住單元(屋況及格局) ___社區環境(規模、管理、公設) ___鄰里環境 ___景觀 ___租約規定 ___租金 ___其他___
- (2) 請問您認為近期租金會下跌(或上漲) _____成

(二) 既有調查修改項目

無。

(三) 既有調查移除項目

已購屋者、購屋搜尋者及租屋搜尋者三份問卷均移除「未來利率變動對於您本次購屋決策的影響程度(是否會影響您的未來購屋意願)」、「購屋(租屋)各居住條件相較前屋變好、不變或變壞」(保留整體居住條件問項)問項。購屋搜尋者尚移除「政府推出的優惠房貸措施是否會影響您的購屋意願」問項。

附錄 B 已購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷

住宅需求動向調查(已購屋者)

《購屋日期：購買成屋者需在 97 年 7 月至 97 年 12 月間，購買預售屋者需在 95 年 1 月至 97 年 12 月間》

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 葉世文
財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 張元旭

- 一、(一)請問您貸款購屋之目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資
(二)請問促使您貸款購屋之最主要原因為 (單選)

購屋目的勾選自住或偏向自住者，請勾選下列選項	購屋目的勾選投資或偏向投資者，請勾選下列選項
1. <input type="checkbox"/> 改善居住環境 2. <input type="checkbox"/> 子女/父母因素 3. <input type="checkbox"/> 工作因素 4. <input type="checkbox"/> 結婚 5. <input type="checkbox"/> 休閒/養老 6. <input type="checkbox"/> 其他	1. <input type="checkbox"/> 賺取價差 2. <input type="checkbox"/> 出租經營 3. <input type="checkbox"/> 其他_____

(三)本次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (____戶)(四)請問您本次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.)：1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或股市獲利 7. 其他_____(五)請問您認為購買此屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力

(六)請問您決定購買此屋的主要因素為 (請依重要性選出 3 項，依序填上 1.2.3.)：____居住單元(屋況及格局) ____社區環境(規模、管理、公設) ____鄰里環境 ____景觀 ____風水 ____價格 ____其他_____

- 二、請問您購此屋前所居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他_____；
又在上述房屋居住多久？_____年

- 三、請問您貸款購屋的地區為 _____縣市 _____區(鄉鎮市)
請問您購此屋前的居住地區為 _____縣市 _____區(鄉鎮市)
請問您原先規劃最希望購屋的地區為 _____縣市 _____區(鄉鎮市)

- 四、請問您貸款購買的房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他_____

- 五、請問您貸款購買的房屋位於 _____樓，樓高 _____層，屋齡 _____年，民國 _____年 _____月購買
請問您本次購屋居住條件相較前屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞

- 六、請問您購屋的權狀總面積(不含車位)為 _____坪，原先規劃的購屋總面積為 _____坪，前屋權狀總面積(不含車位) _____坪；有無透過仲介 有 無；房廳數為 _____房 _____廳 _____衛；公設比 _____%

- 七、請問您購買的房屋總價(不含車位) _____萬，原先規劃最高預算總價 _____萬，
賣方最初開價 _____萬

- 八、請問您的貸款中優惠利率貸款金額 _____萬元，優惠利率 _____%，期限 _____年；
一般利率貸款金額 _____萬元，目前利率 _____%

- 九、從開始找房子到購買此屋為止，您總共花了 _____個月，總共看了 _____戶(間)房屋

- 十、請問您對於近期(97 年第 4 季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您對於未來(98 年第 4 季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您認為近期房地產市場價格會下跌(或上漲) _____成，未來房地產市場價格會下跌(或上漲) _____成

- 十一、請問您(購屋者)年齡 _____歲；性別、職業與職位分別為

性別	職業	職位
1. <input type="checkbox"/> 男 2. <input type="checkbox"/> 女	1. <input type="checkbox"/> 軍公教 4. <input type="checkbox"/> 家管 5. <input type="checkbox"/> 無 6. <input type="checkbox"/> 其他_____	1. <input type="checkbox"/> 負責人 2. <input type="checkbox"/> 主管 3. <input type="checkbox"/> 職員 4. <input type="checkbox"/> 不適用

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 國(初)中 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上在此貸款購買房屋中的居住人數 _____人；又此屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他_____；

- 十二、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 3 萬元 2. 3 萬元~未滿 6 萬元 3. 6 萬元~未滿 9 萬元 4. 9 萬元~未滿 12 萬元 5. 12 萬元~未滿 15 萬元 6. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

住宅需求動向調查(購屋搜尋者)

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 葉世文

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 張元旭

一、(一)請問您此次購屋的目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資

(二)請問促使您此次想購屋的最主要原因為 (單選)

購屋目的勾選自住或偏向自住者，請勾選下列選項	購屋目的勾選投資或偏向投資者，請勾選下列選項
1. <input type="checkbox"/> 改善居住環境 2. <input type="checkbox"/> 子女/父母因素 3. <input type="checkbox"/> 工作因素	1. <input type="checkbox"/> 賺取價差 2. <input type="checkbox"/> 出租經營 3. <input type="checkbox"/> 其他_____
4. <input type="checkbox"/> 結婚 5. <input type="checkbox"/> 休閒/養老 6. <input type="checkbox"/> 其他	

(三)此次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (____戶)(四)請問您此次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.): 1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或股市獲利 7. 其他_____(五)請問您認為此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力？ 1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力

(六)請問您此次決定購屋的主要因素為 (請依重要性選出 3 項，依序填上 1.2.3.): ____居住單元(屋況及格局) ____社區環境(規模、管理、公設) ____鄰里環境 ____景觀 ____風水 ____價格 ____其他____

二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他____; 又在上述房屋居住多久? _____年三、請問您希望購屋區位之優先順序為 1. _____縣市 _____區(鄉鎮市)
2. _____縣市 _____區(鄉鎮市)

四、請問您目前居住的區位為 _____縣市 _____區(鄉鎮市)

五、請問您希望購屋的優先選擇類型為 (請依重要性選出 3 項，依序填上 1.2.3.)

____預售屋 ____新成屋 ____中古屋 ____法/銀拍屋 ____其他

希望本次購屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞六、請問您希望購買的房屋產品類型為 1. 透天厝/別墅 2. 公寓 3. 電梯大樓 4. 其他七、請問您希望購屋的面積為 (不含車位) 1. 未滿 20 坪 2. 20 坪~未滿 30 坪 3. 30 坪~未滿 40 坪
4. 40 坪~未滿 50 坪 5. 50 坪以上；希望房廳數為 ____房 ____廳 ____衛；

現屋權狀總面積為 (不含車位) _____坪

八、請問您希望購屋的價位為 (不含車位)： 1. 未滿 200 萬元 2. 200 萬~未滿 300 萬元 3. 300 萬~未滿 400 萬元 4. 400 萬~未滿 500 萬元 5. 500 萬~未滿 600 萬元 6. 600 萬~未滿 900 萬元7. 900 萬~未滿 1200 萬元 8. 1200 萬~未滿 2000 萬元 9. 2000 萬元以上

九、從開始找房子到目前為止，您總共花了 _____個月，總共看了 _____戶(間)房屋

十、請問您對於近期(97 年第 4 季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您對於未來(98 年第 4 季)房地產市場價格趨勢之看法：

1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲

請問您認為近期房地產市場價格會下跌(或上漲) _____成，未來房地產市場價格會下跌(或上漲) _____成

十一、請問您(購屋者)年齡 _____歲；性別、職業與職位分別為

性別	職業	職位
1. <input type="checkbox"/> 男 2. <input type="checkbox"/> 女	1. <input type="checkbox"/> 軍公教 4. <input type="checkbox"/> 家管 2. <input type="checkbox"/> 民間機構 5. <input type="checkbox"/> 無 3. <input type="checkbox"/> 自由業 6. <input type="checkbox"/> 其他	1. <input type="checkbox"/> 負責人 2. <input type="checkbox"/> 主管 3. <input type="checkbox"/> 職員 4. <input type="checkbox"/> 不適用

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 國(初)中 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上未來購屋後在該房屋中的居住人數 _____人；又未來該房屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他_____；十二、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 3 萬元 2. 3 萬元~未滿 6 萬元 3. 6 萬元~未滿 9 萬元 4. 9 萬元~未滿 12 萬元 5. 12 萬元~未滿 15 萬元 6. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

住宅需求動向調查(租屋搜尋者)

敬啟者：

內政部營建署與財團法人國土規劃及不動產資訊中心、崔媽媽基金會共同進行「住宅需求動向調查」，期能即時反映消費者的住宅需求，以提供政府、業者與社會大眾決策參考。

本調查所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人隱私與權益，請您放心作答，填寫問卷者將獲提供崔媽媽租屋點數 20 點，謝謝撥冗填寫此問卷！！

內政部營建署署長 葉世文

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 張元旭

財團法人崔媽媽基金會執行長 呂秉怡

- 一、請問您想租屋的原因為 (可複選) 1. 暫時租屋 2. 買房子不划算不願購屋 3. 不想把錢花在購屋上 4. 買不起房子 5. 其他_____
- 請問您此次決定租屋的主要因素為(請依重要性選出 3 項，依序填上 1.2.3.) ___ 居住單元(屋況及格局) ___ 社區環境(規模、管理、公設) ___ 鄰里環境 ___ 景觀 ___ 租約規定 ___ 租金 ___ 其他___
- 二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他_____；又在上述房屋居住多久？_____年
- 三、請問您希望租屋區位之優先順序 1. _____ 縣市_____ 區(鄉鎮市)
2. _____ 縣市_____ 區(鄉鎮市)
- 四、請問您目前居住的區位為_____ 縣市_____ 區(鄉鎮市)
- 五、請問您希望租屋類型為 1. 分租雅房 2. 小套房 3. 獨立套房 4. 整戶住家
- 六、請問您希望租屋面積為_____ 坪；希望的月租金為_____元至_____元；請問您認為以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力
- 七、請問您希望本次租屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞
- 八、從開始找房子到目前為止，您總共花了_____週，總共現場看了_____戶(間)房屋。
- 九、請問您對未來購屋之期望為 1. 預期一年內購屋 2. 預計三年內購屋 3. 預計五年內購屋 4. 長期租屋 5. 其他_____
- 未來若想購屋之房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他_____
- 未來若想購屋之房屋面積為_____坪；購屋預算為_____萬元至_____萬元
- 十、請問您對於近期(97 年第 4 季)租金趨勢之看法：
1. 大幅下跌 2. 微幅下跌 3. 維持平穩 4. 微幅上漲 5. 大幅上漲 6. 不知道
- 十一、請問您(租屋者)年齡_____歲；性別為 男 女；職業為 1. 軍公教 2. 民間機構 3. 自由業 4. 家管 5. 無 6. 學生 7. 其他_____；最高教育程度為 1. 小學以下 2. 初(國)中/職 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上
- 十二、請問您(租屋者)未來租屋後在該房屋中的居住人數 _____人；又未來該房屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他_____
- 十三、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 2 萬元 2. 2 萬元～未滿 4 萬元 3. 4 萬元～未滿 6 萬元 4. 6 萬元～未滿 9 萬元 5. 9 萬元～未滿 12 萬元 6. 12 萬元～未滿 15 萬元 7. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

委託研究單位：內政部營建署
受託研究單位：財團法人國土規劃及不動產資訊中心
計畫主持人：張金鶚
研究人員：周美伶、朱芳妮、林佑儒、王俊鈞、黃一敏、李婉菁
聯絡地址：106 台北市大安區羅斯福路三段 277 號 5 樓
聯絡電話：(02) 2367-2179
網 址：<http://www.ippi.org.tw/>

中華民國 92 年 5 月/創刊 中華民國 98 年 2 月/出版 (第六卷第四期)