

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

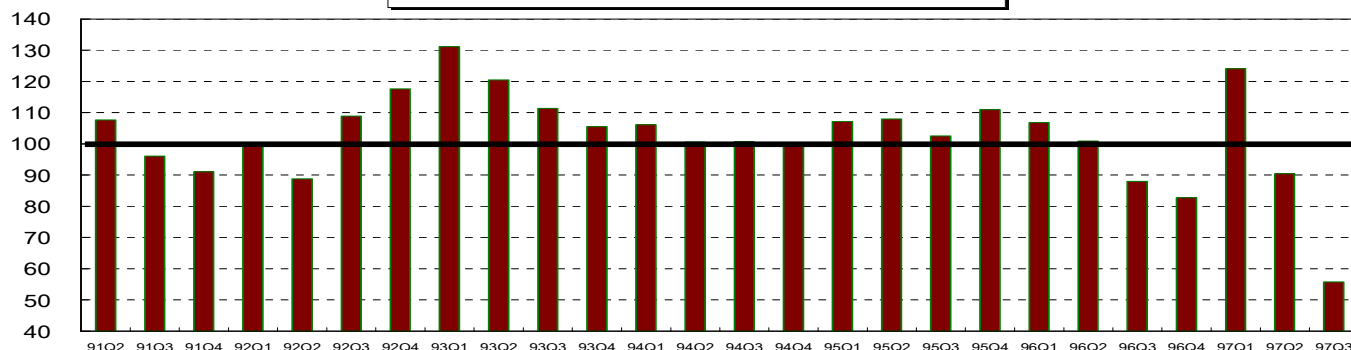
高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構有所變化，房價信心持續下滑。購屋動機轉為以首購自住需求，短期需求結構出現變化。就需求類型結構而言，仍以新成屋潛在需求為市場主流；主流產品需求則為大樓需求，公寓需求明顯增加，短期需求結構出現明顯變化。本季綜合、近期與未來三項房價信心分數仍維持在 100 分以下之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌，且看法相近。

三、 房價信心綜合分數

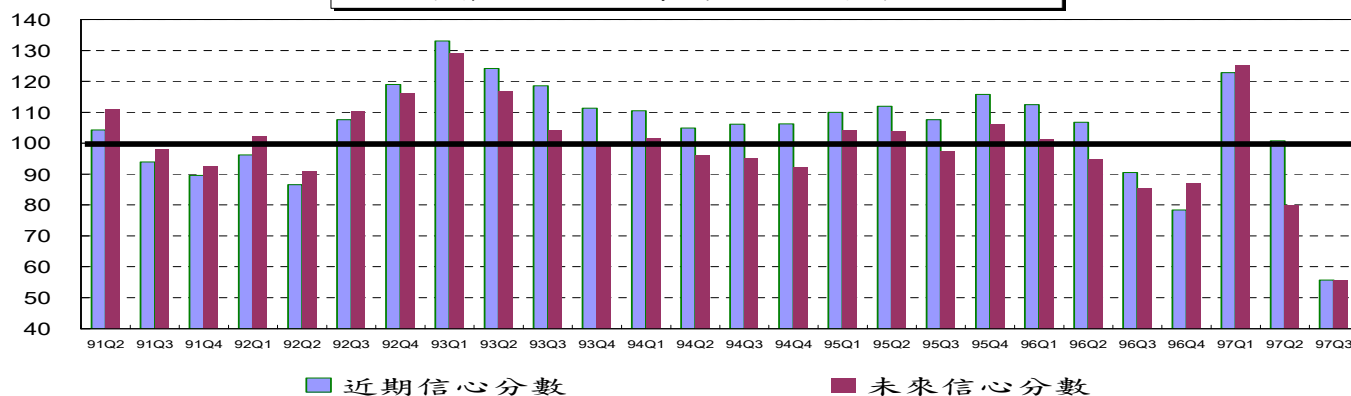
本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 55.74 分，由上季出現反轉後持續下修，較上季減少 34.68 分，較去年同季減少 32.23 分，購屋者對房價呈現保守態勢。對近期房價信心分數為 55.71 分，較上季減少 45.04 分，較去年同季減少 34.78 分；對未來房價信心分數為 55.77 分，較上季減少 24.31 分，相較去年同季減少 29.69 分。

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

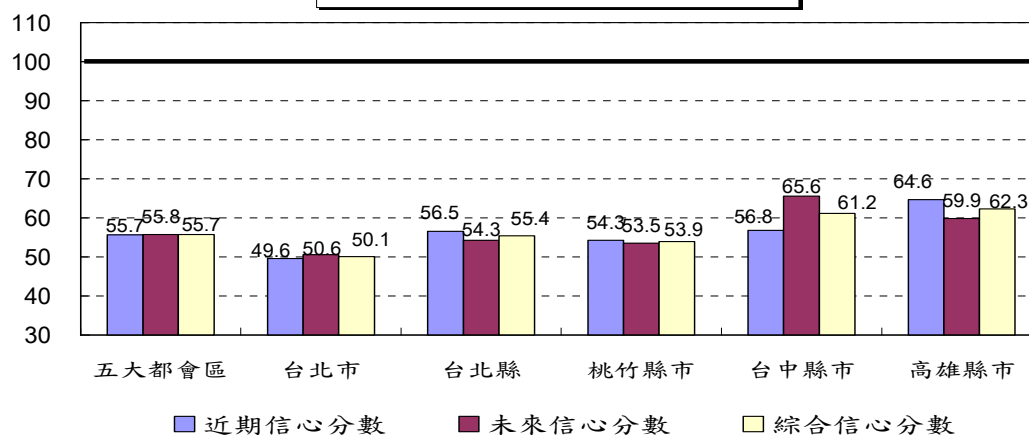


五大都會區購屋者房價近期與未來信心分數

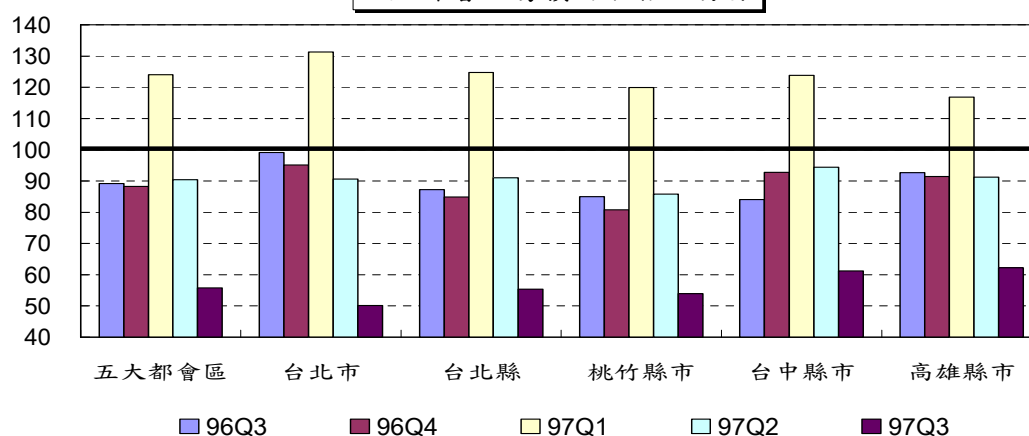


內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

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

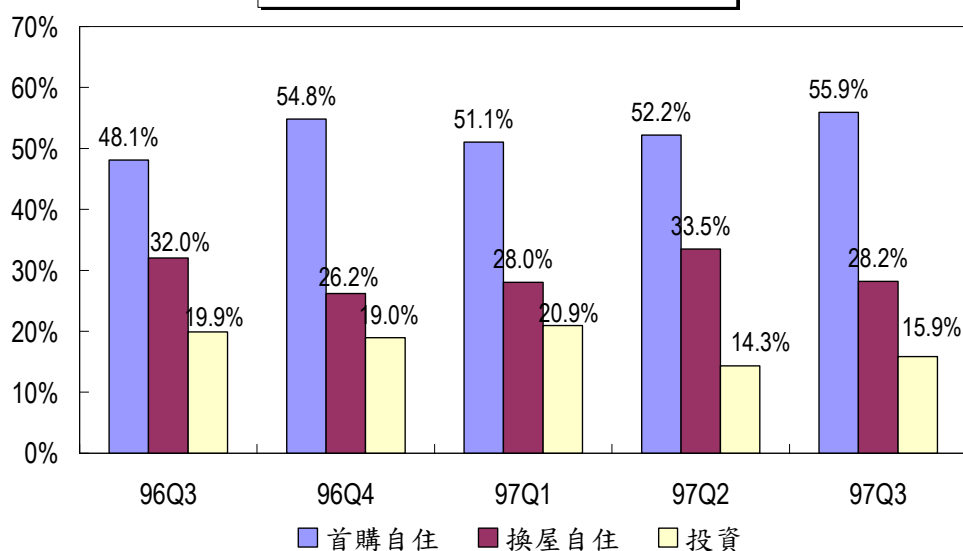
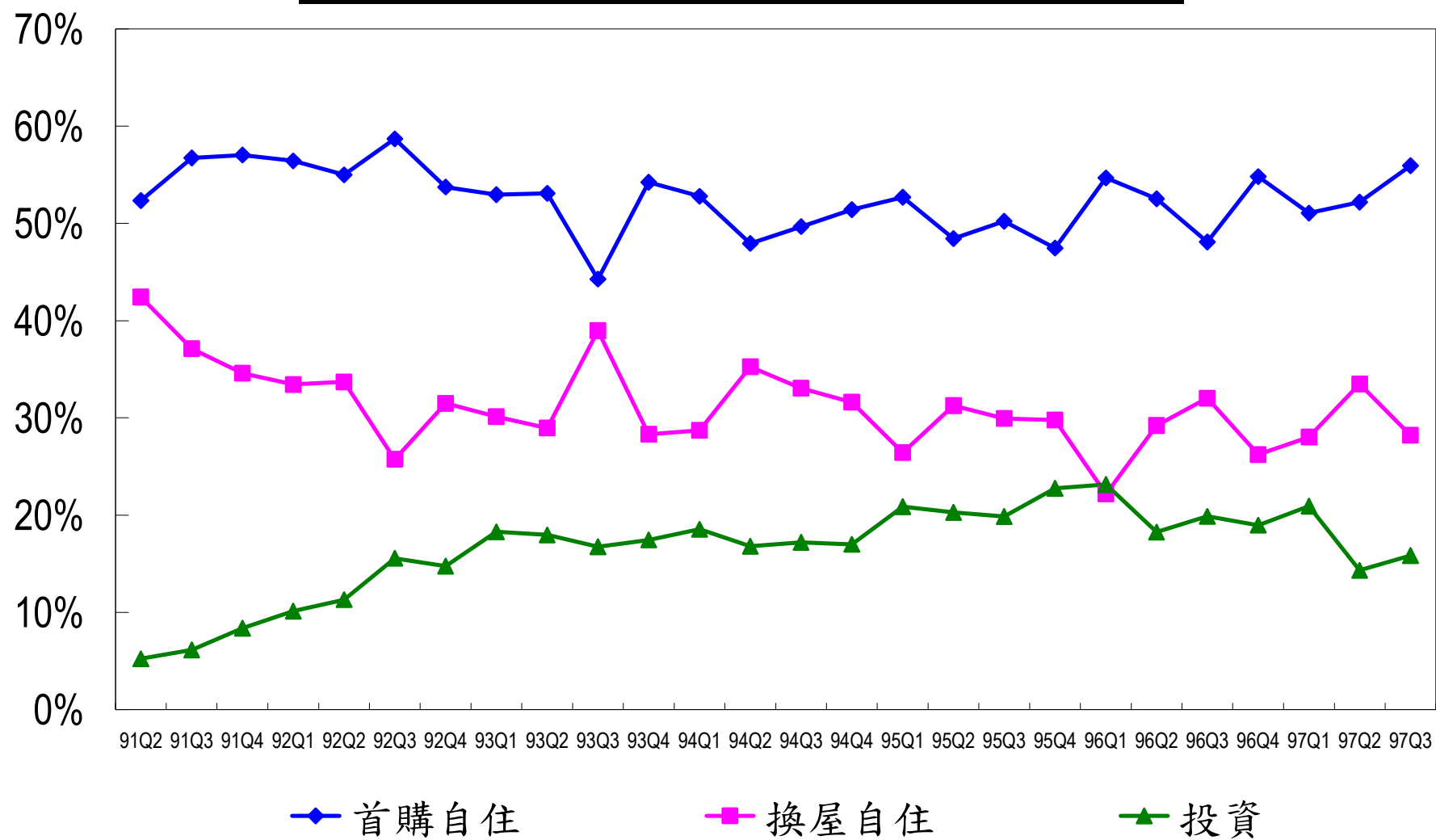


表 2.1.1 五大都會區已購屋者各季購屋動機比較

	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

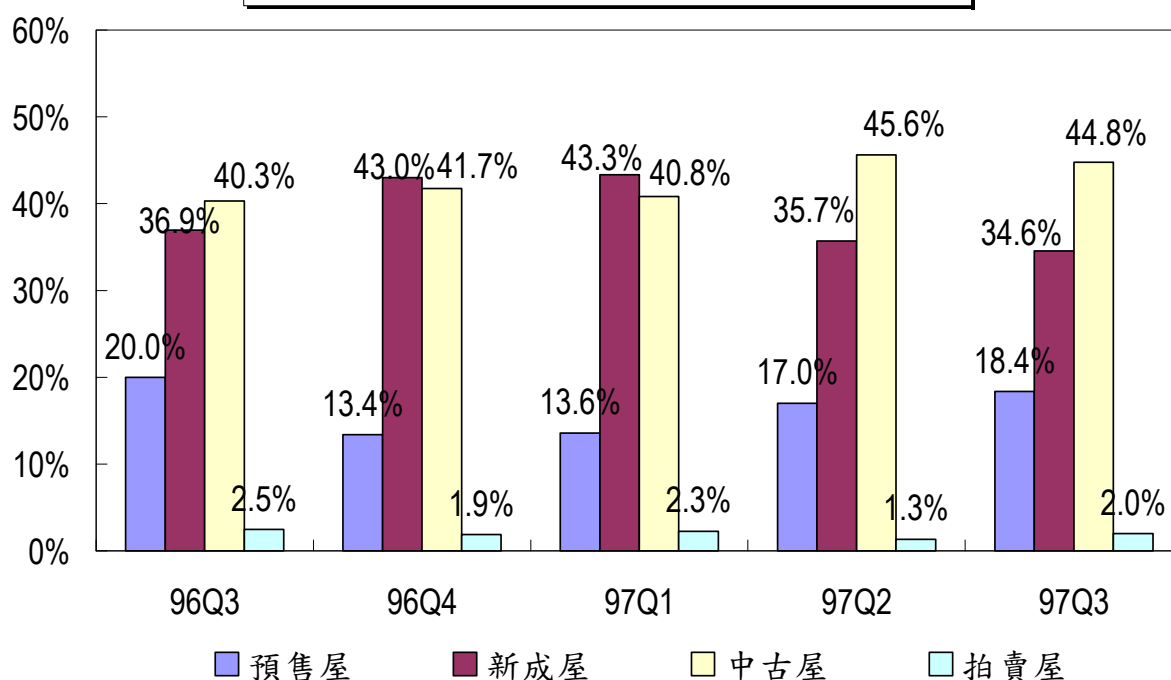
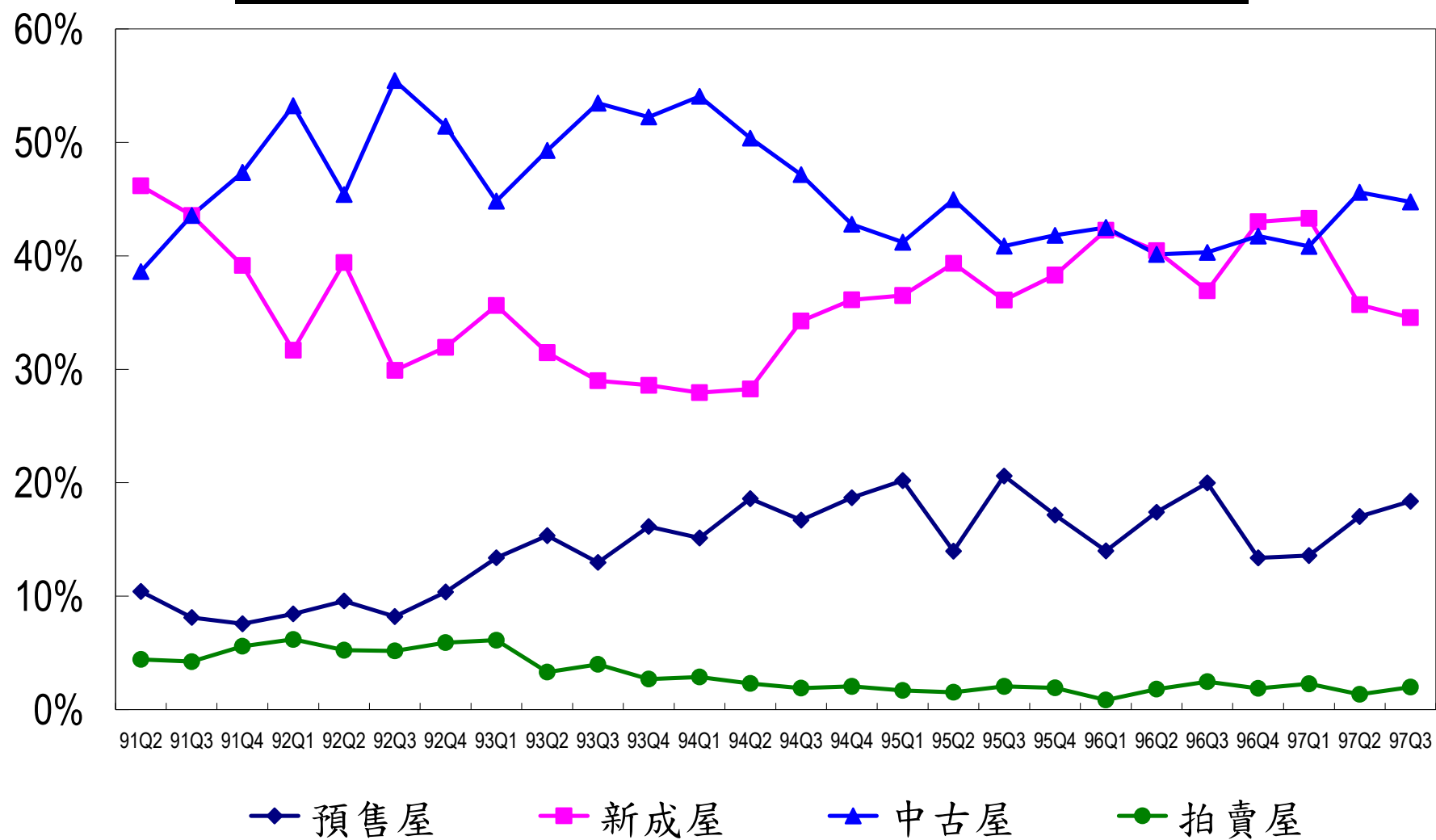


表 2.1.2 五大都會區已購屋者各季購屋市場類型比較

	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

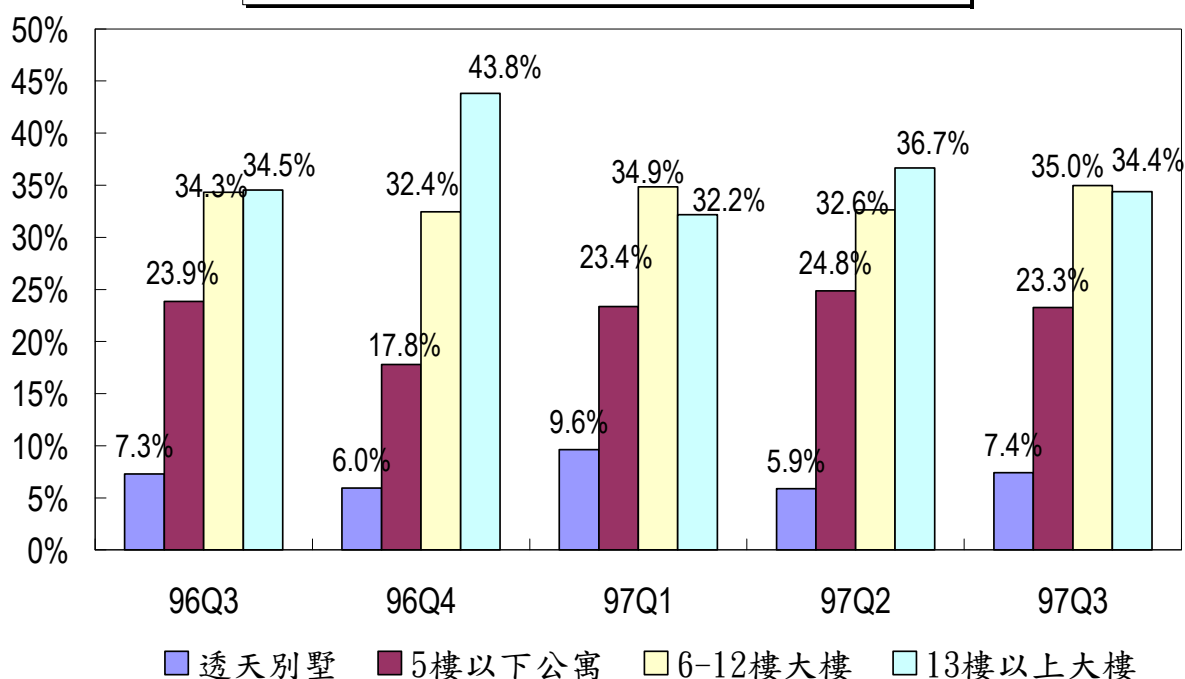
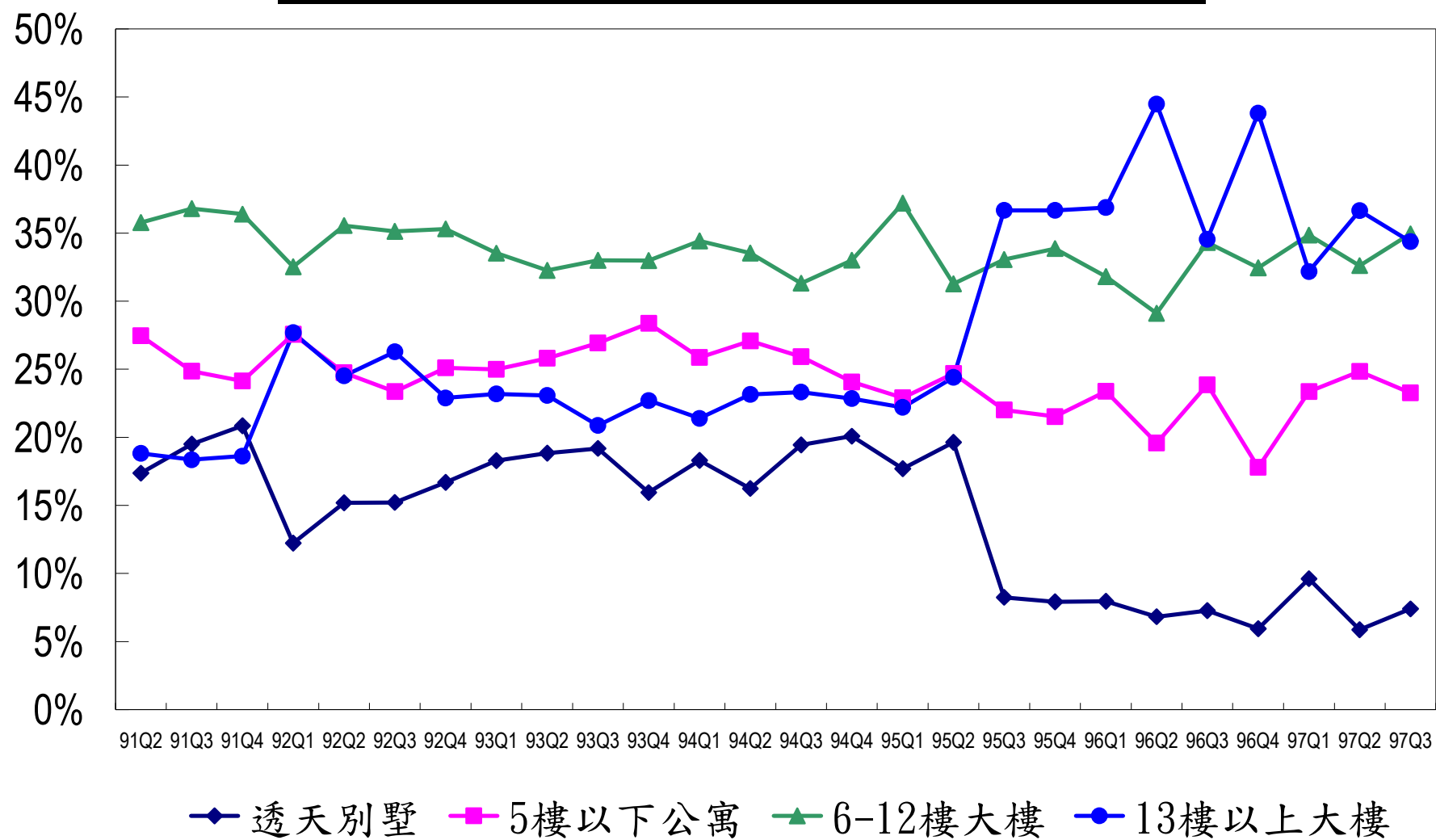


表 2.1.3 五大都會區已購屋者各季購買房屋類型比較

	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

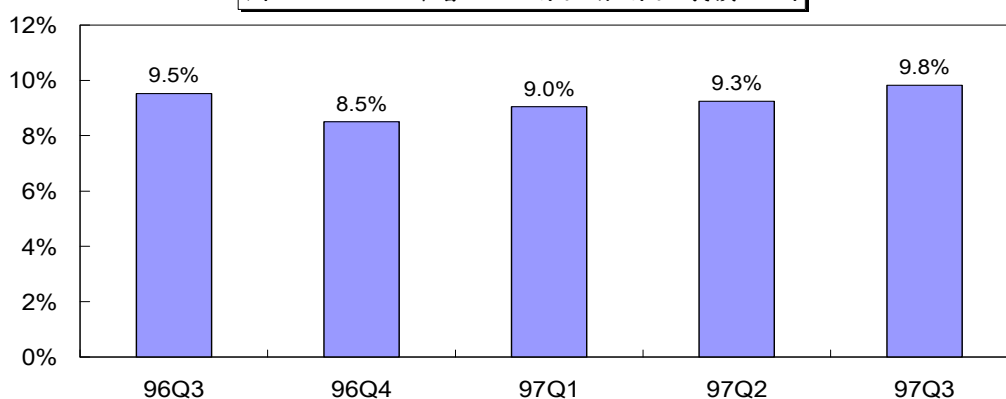


圖2.1.8 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

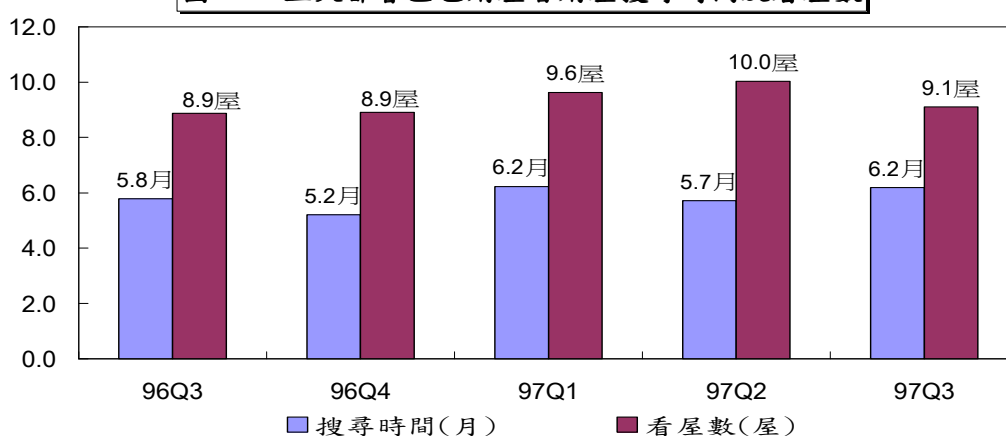
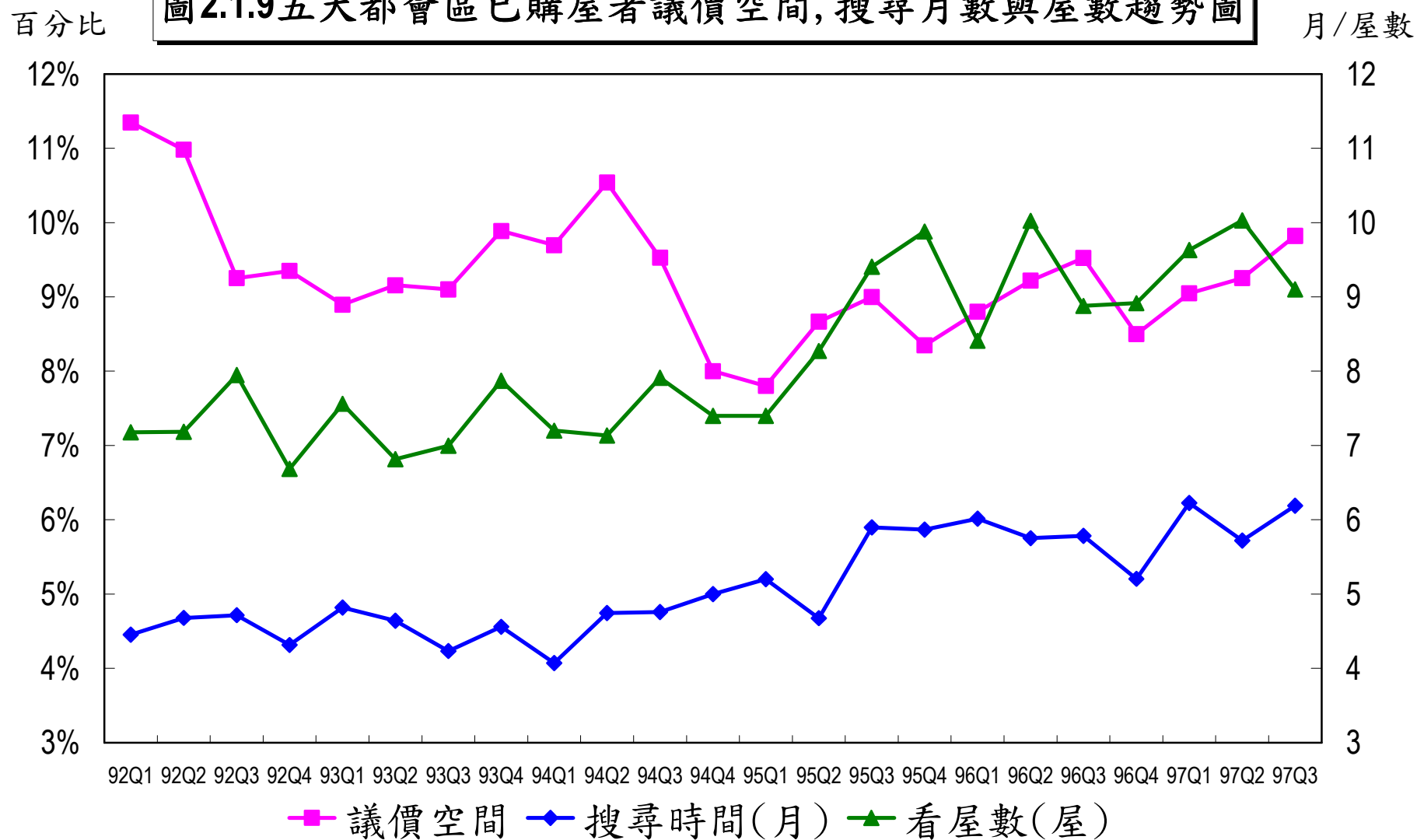


表 2.1.4 五大都會區已購屋者各季購屋搜尋比較

	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，較去年同季增加 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

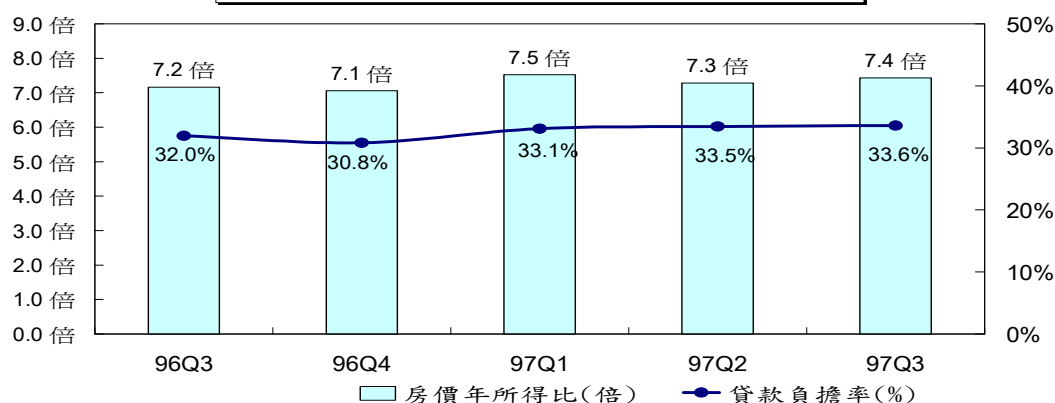


圖 2.1.11 五大都會區本季與上季貸款成數分配

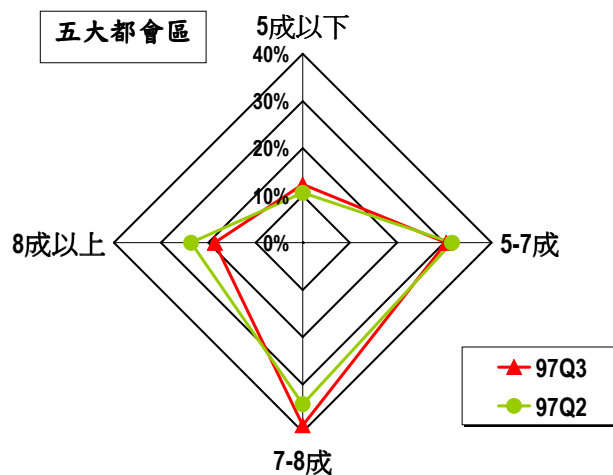
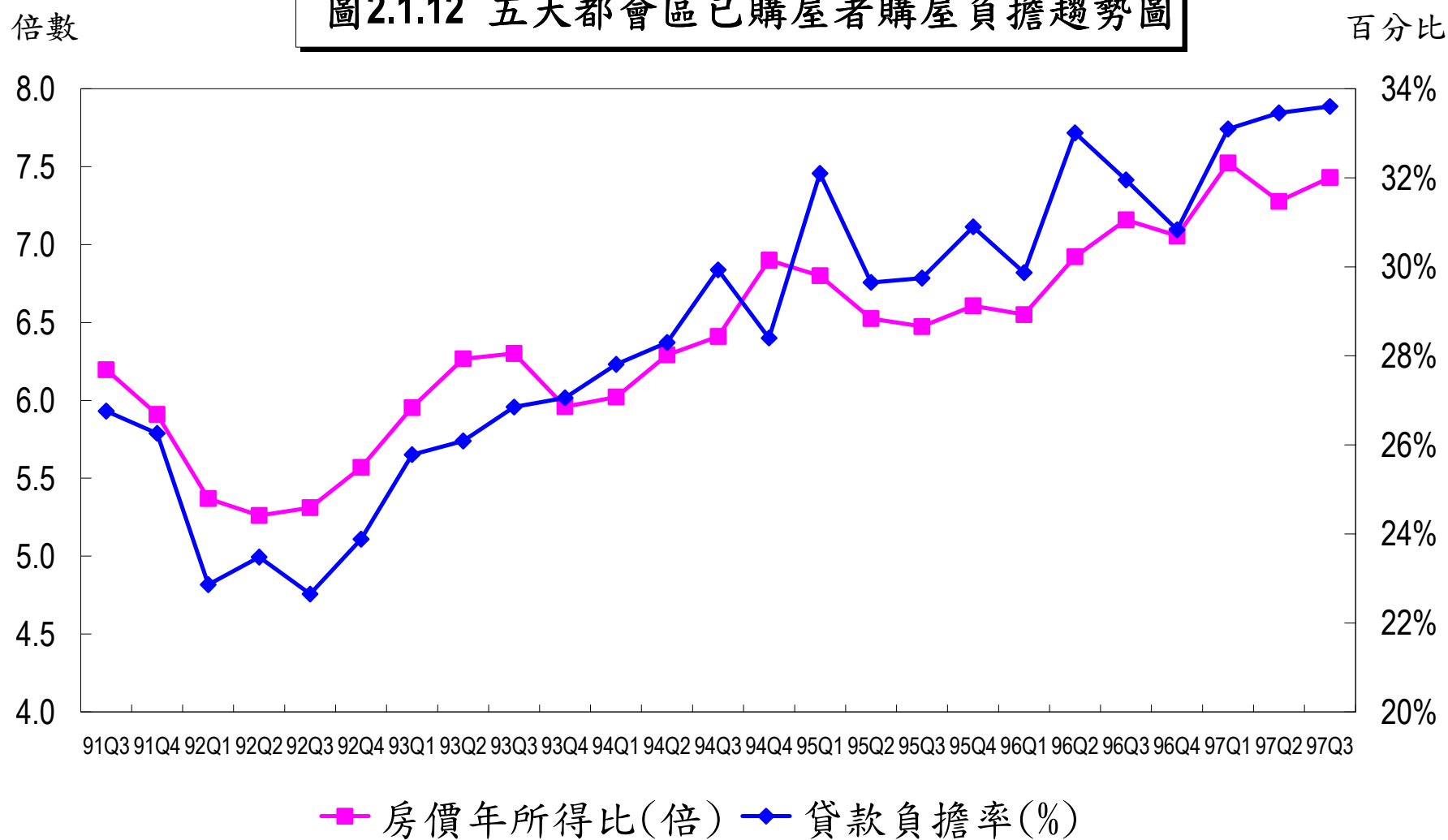


表 2.1.5 五大都會區購屋房價年所得比及購屋負擔比較

	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

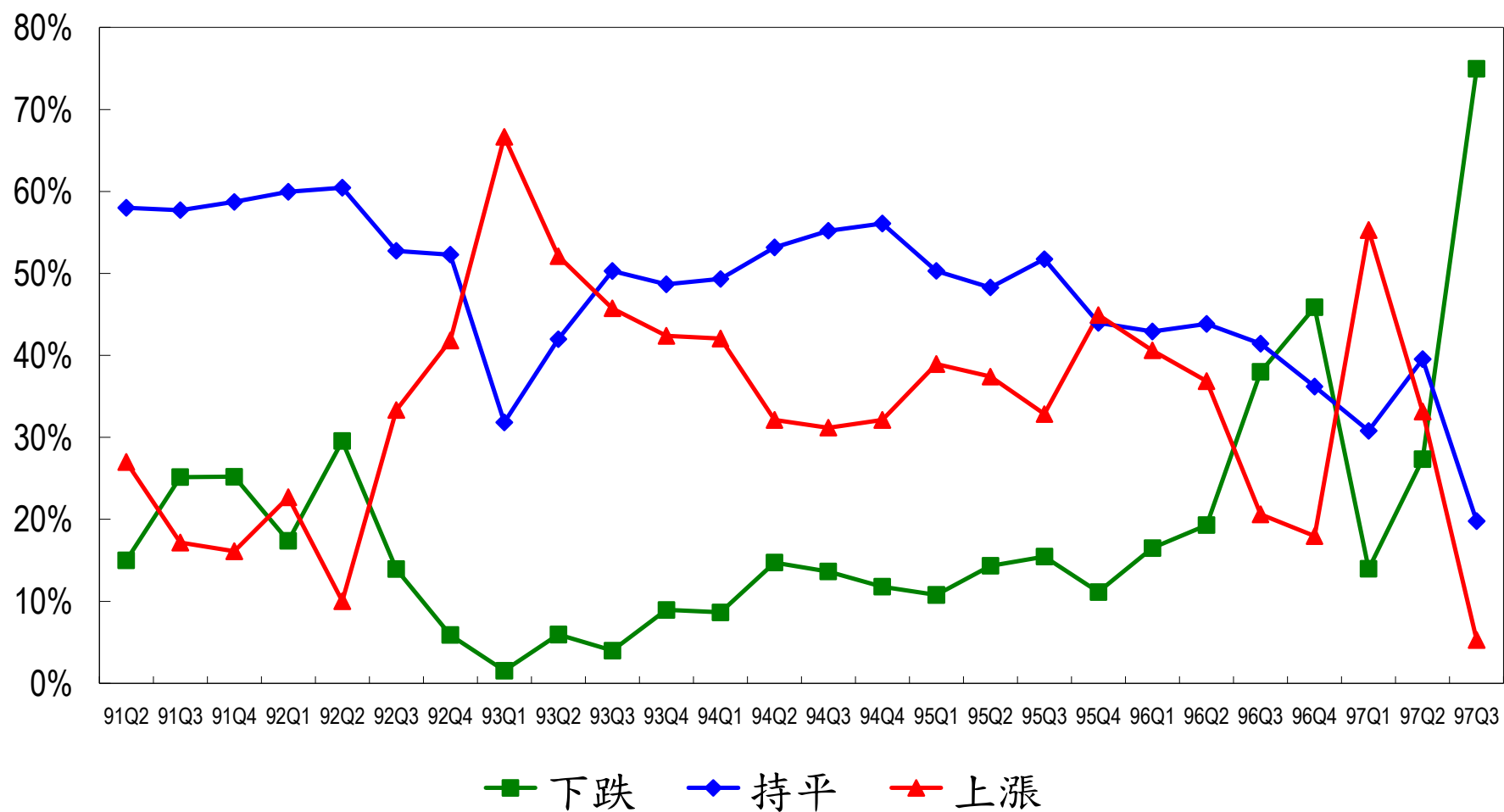
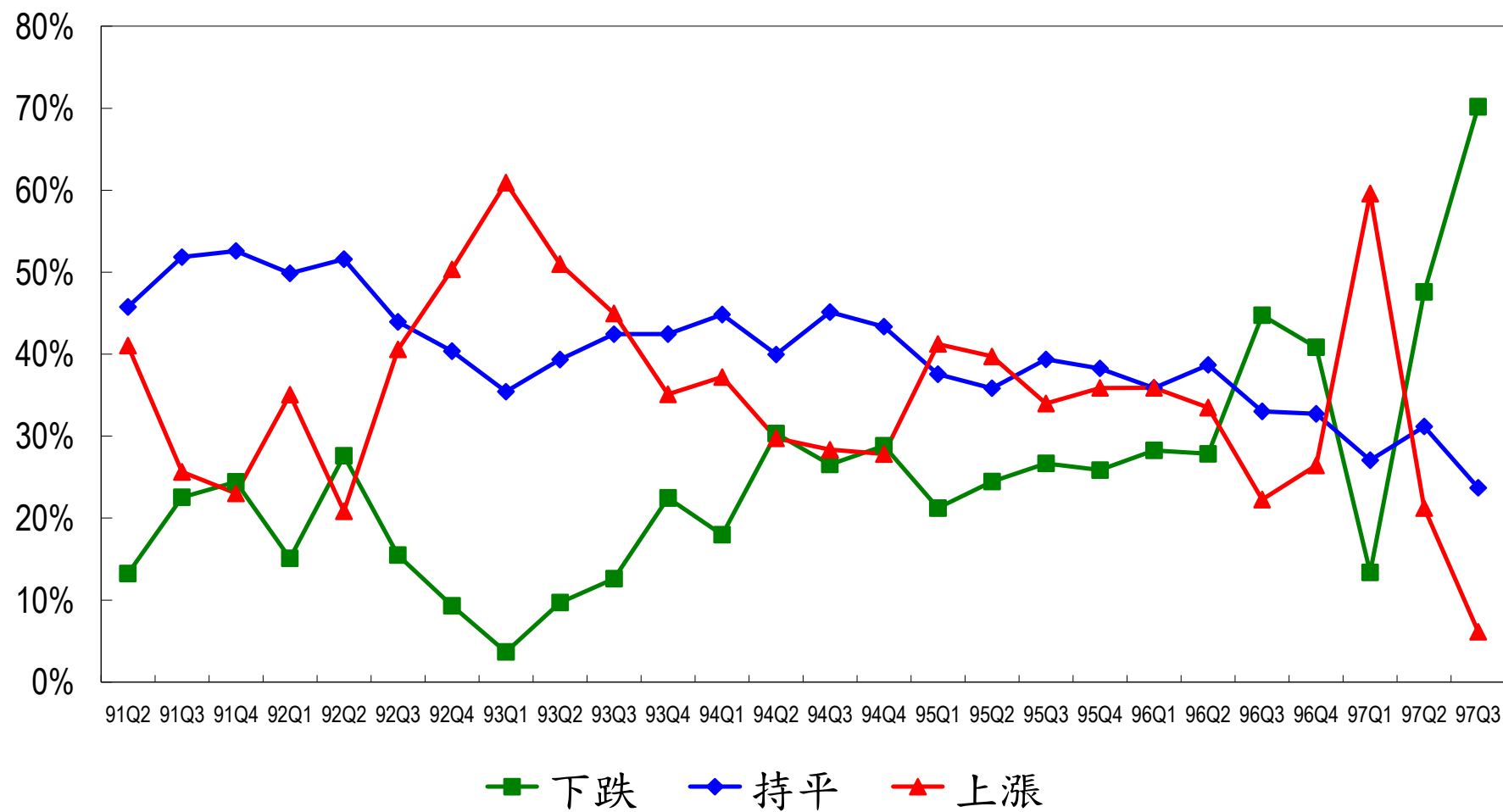


圖2.1.15五大都會區已購屋者對明年同季房價趨勢看法趨勢圖



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

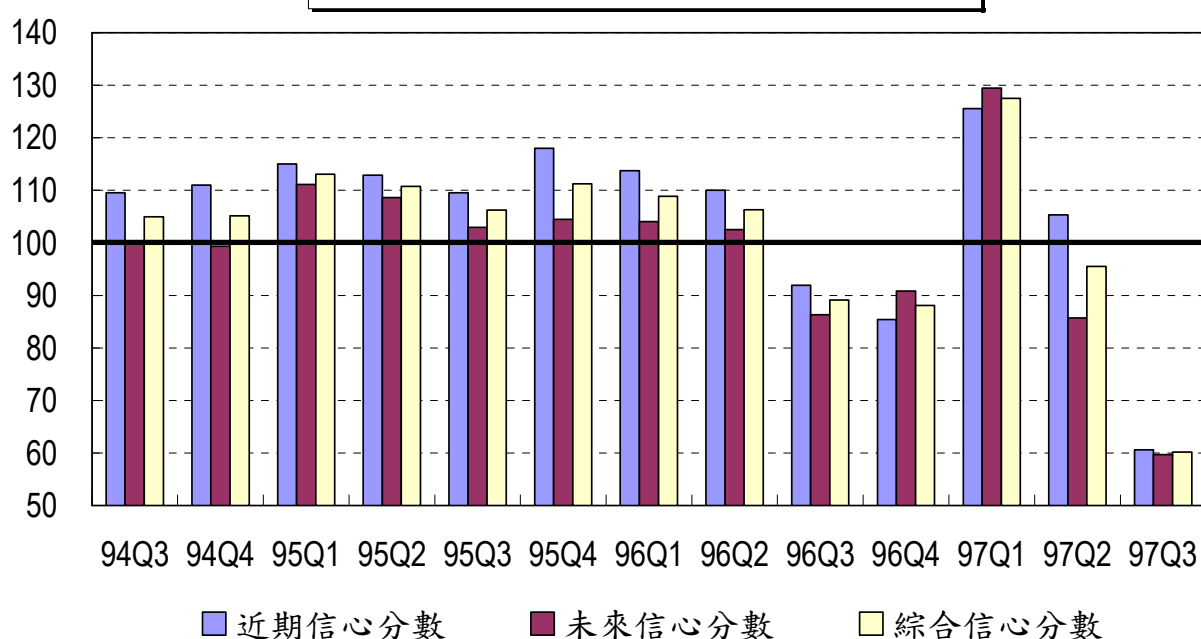


表 2.1.8 五大都會區已購屋者房價信心分數

	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

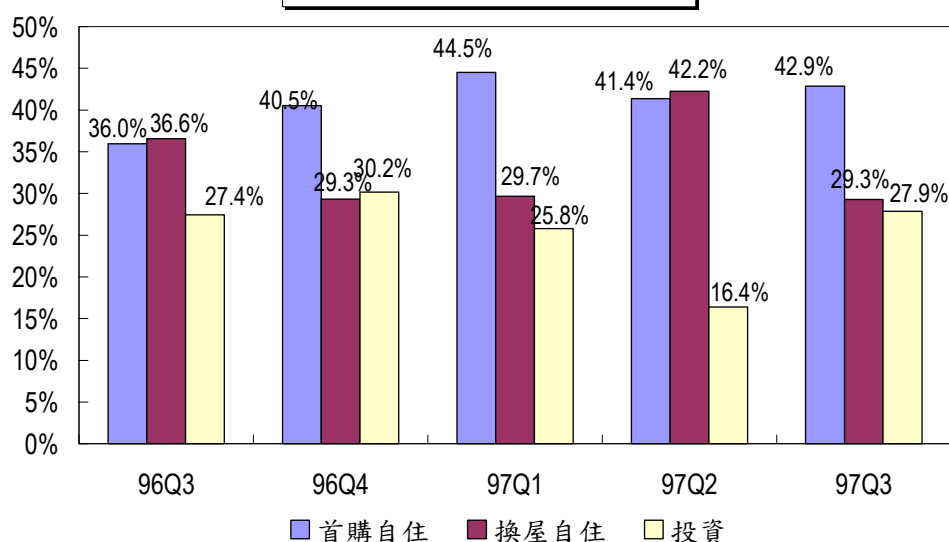
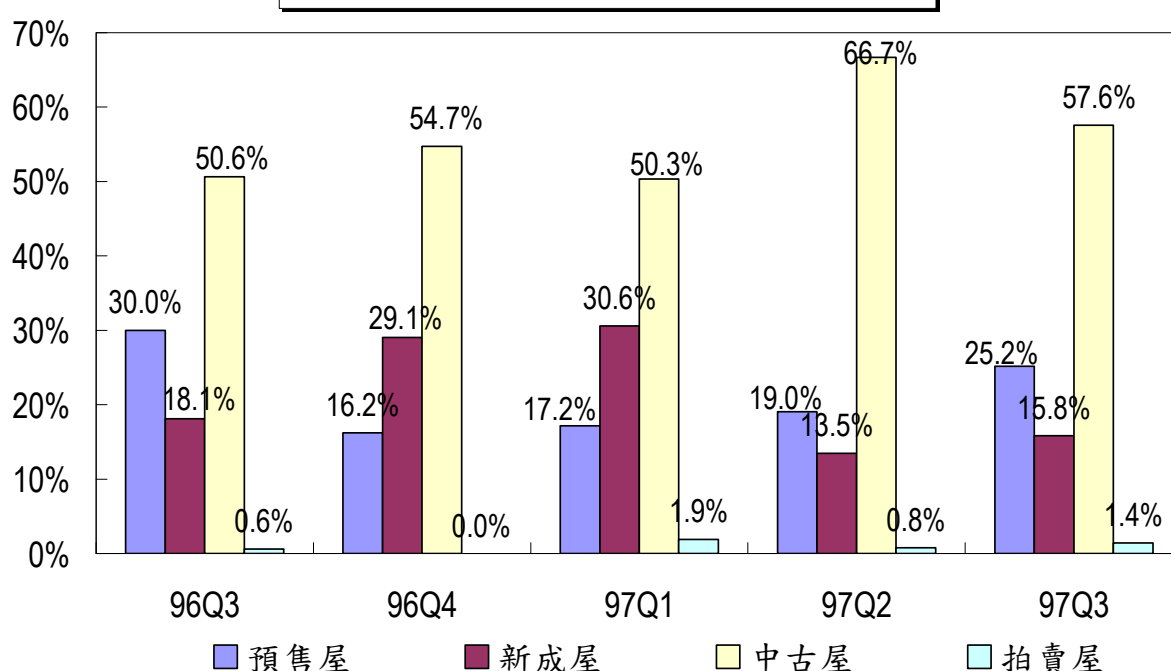


表 2.2.1 台北市已購屋者各季購屋動機比較

	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

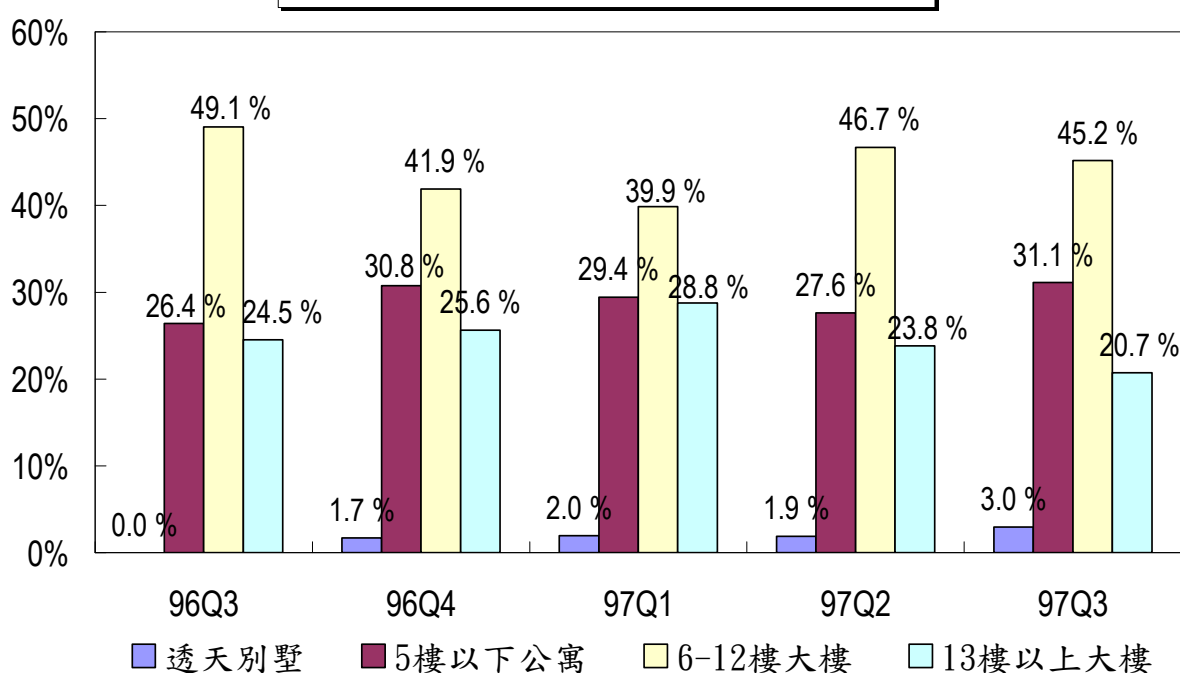


表 2.2.3 台北市已購屋者各季購買房屋類型比較

	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

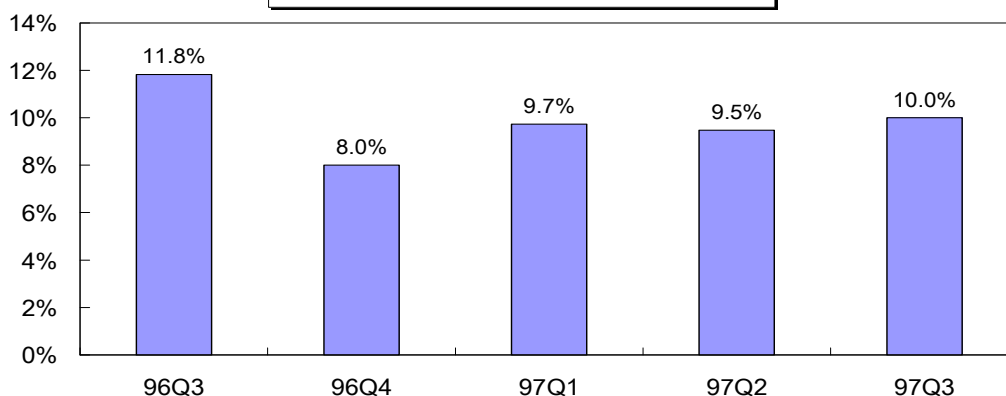


圖 2.2.5 台北市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

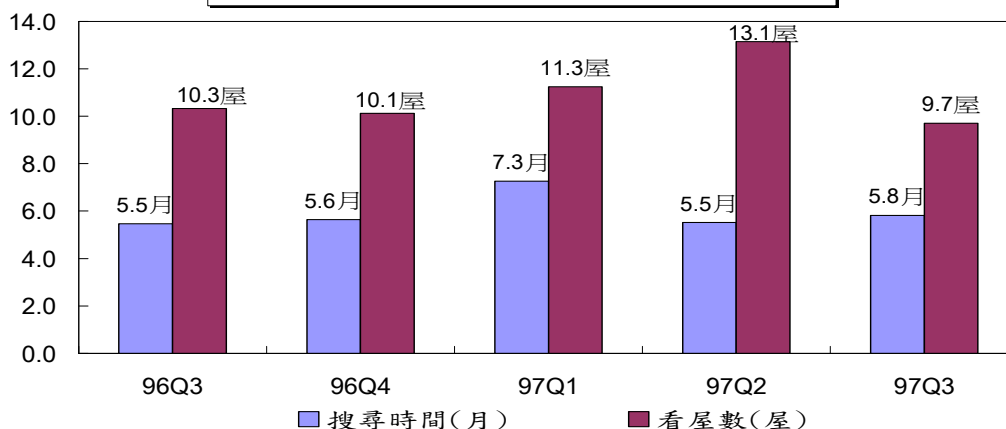


表 2.2.4 台北市已購屋者各季購屋搜尋比較

	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

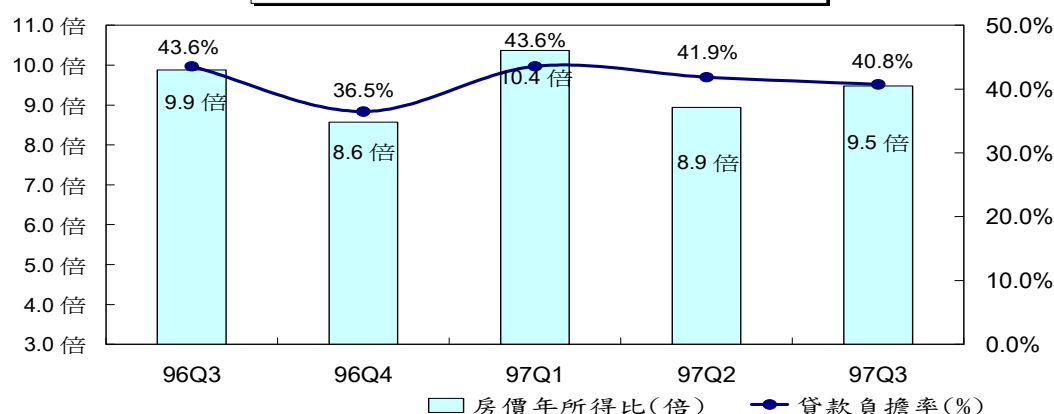


圖 2.2.7 台北市本季與上季貸款成數分配

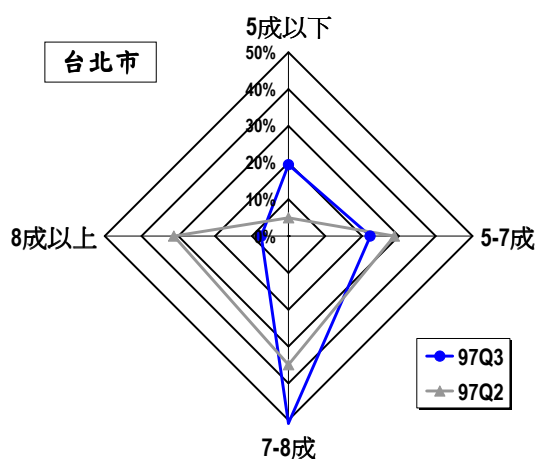


表 2.2.5 台北市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	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 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
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

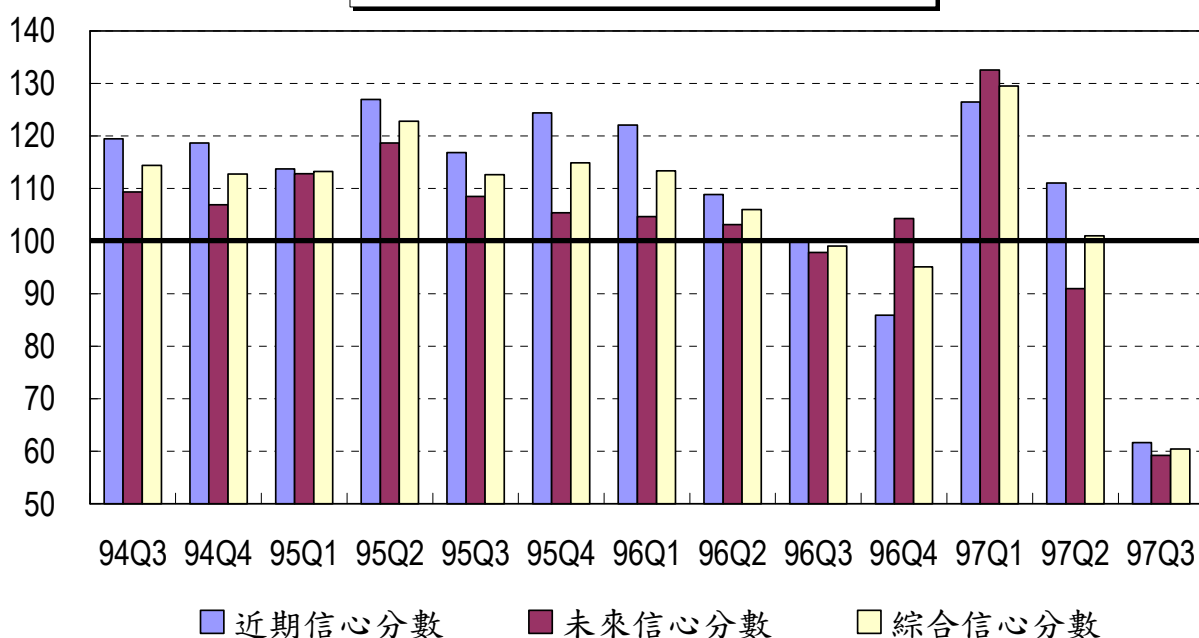


表 2.2.8 台北市各季已購屋者對房價信心分數比較

	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

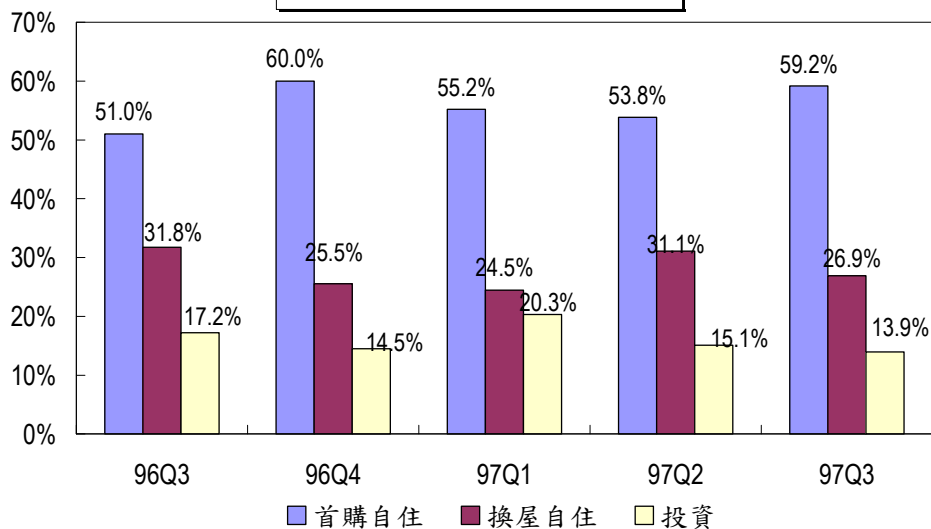


表 2.3.1 台北縣已購屋者各季購屋動機比較

	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

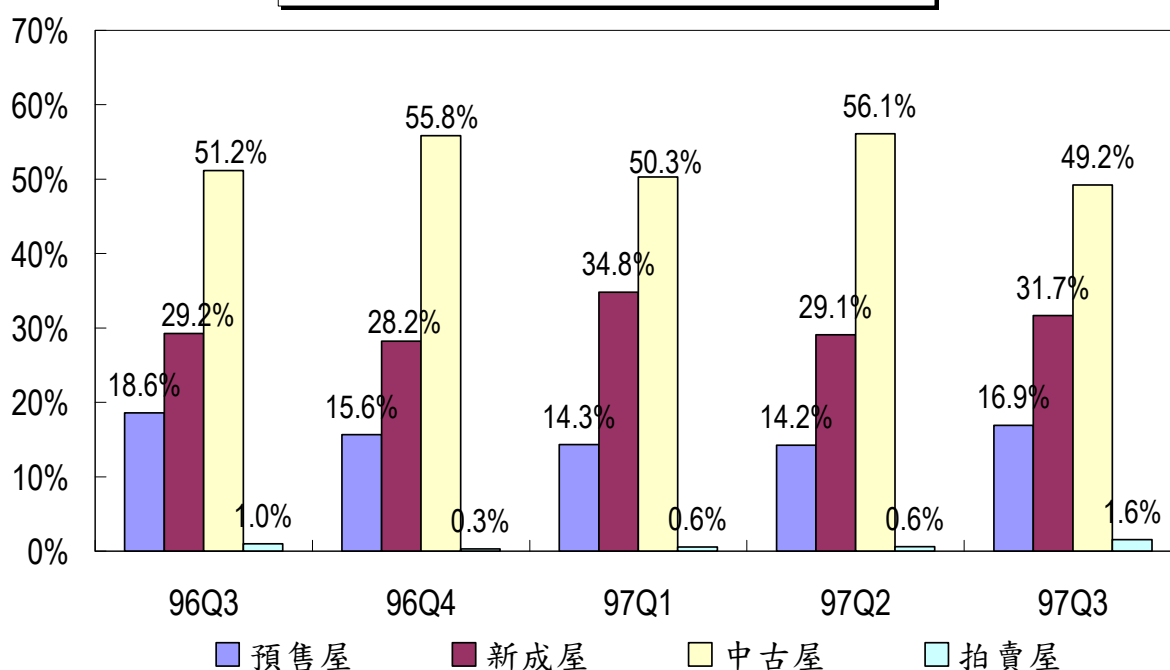


表 2.3.2 台北縣已購屋者各季購屋市場類型比較

	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

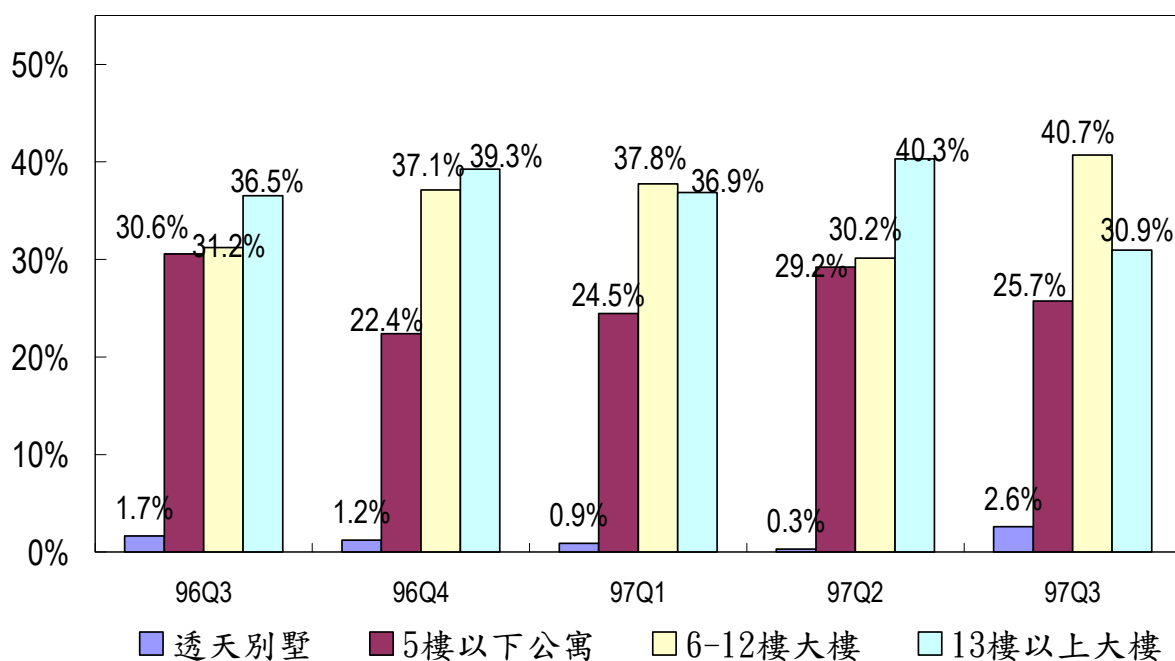


表 2.3.3 台北縣已購屋者各季購買房屋類型比較

	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

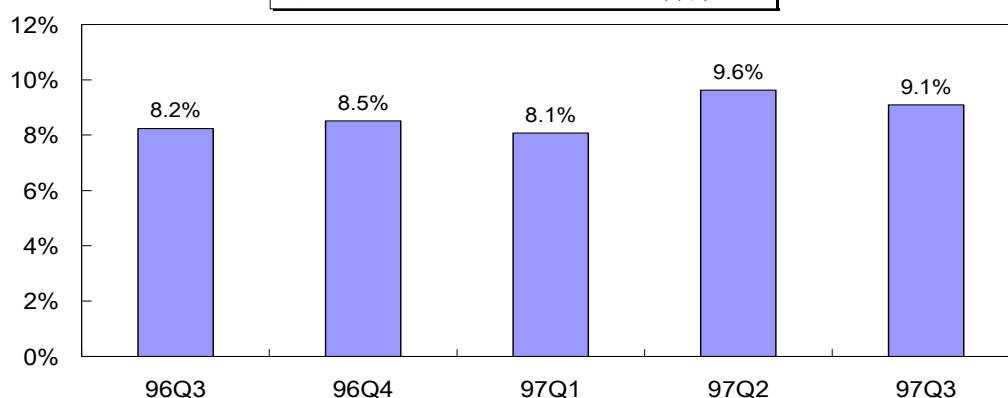


圖2.3.5 台北縣已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

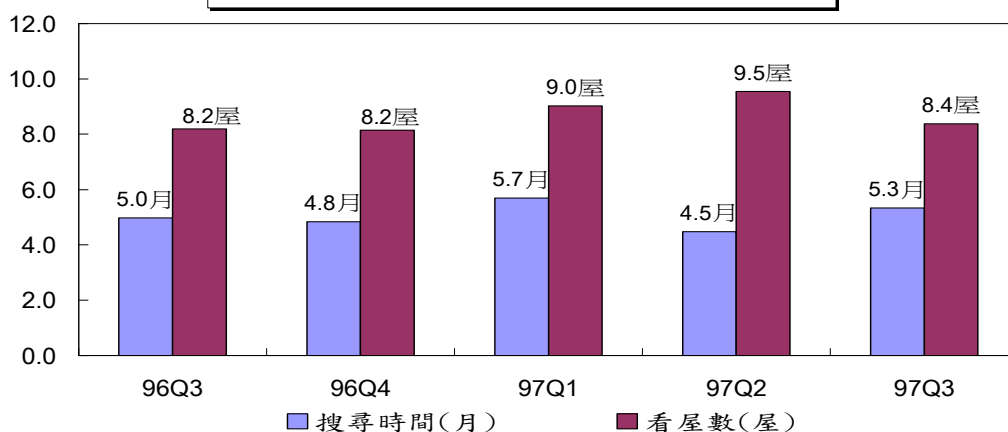
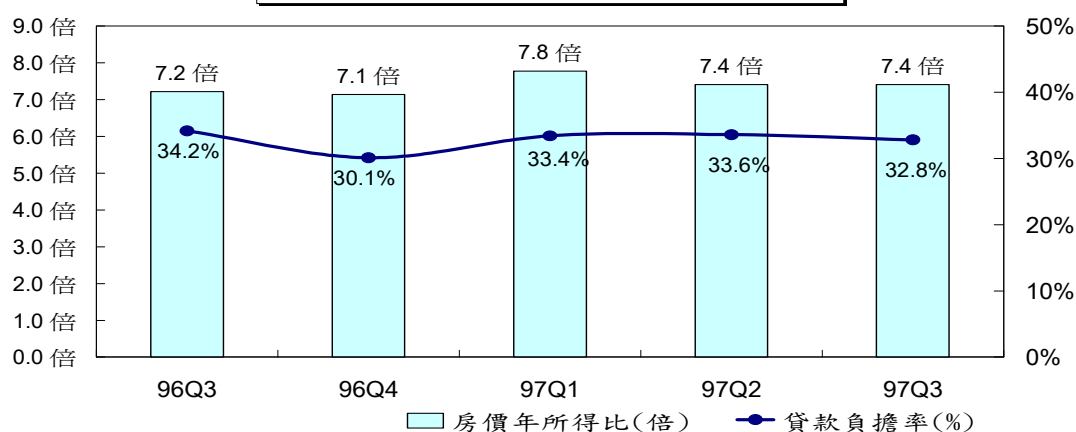
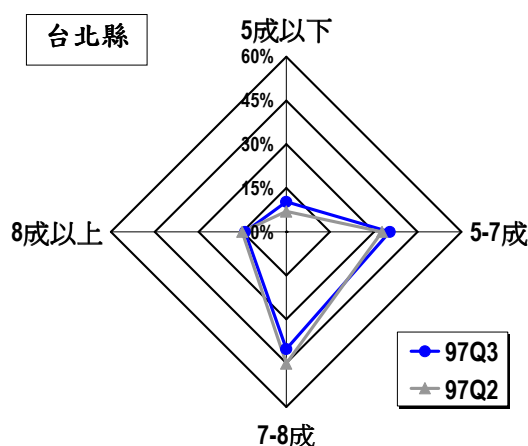


表 2.3.4 台北縣已購屋者各季購屋搜尋比較

	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

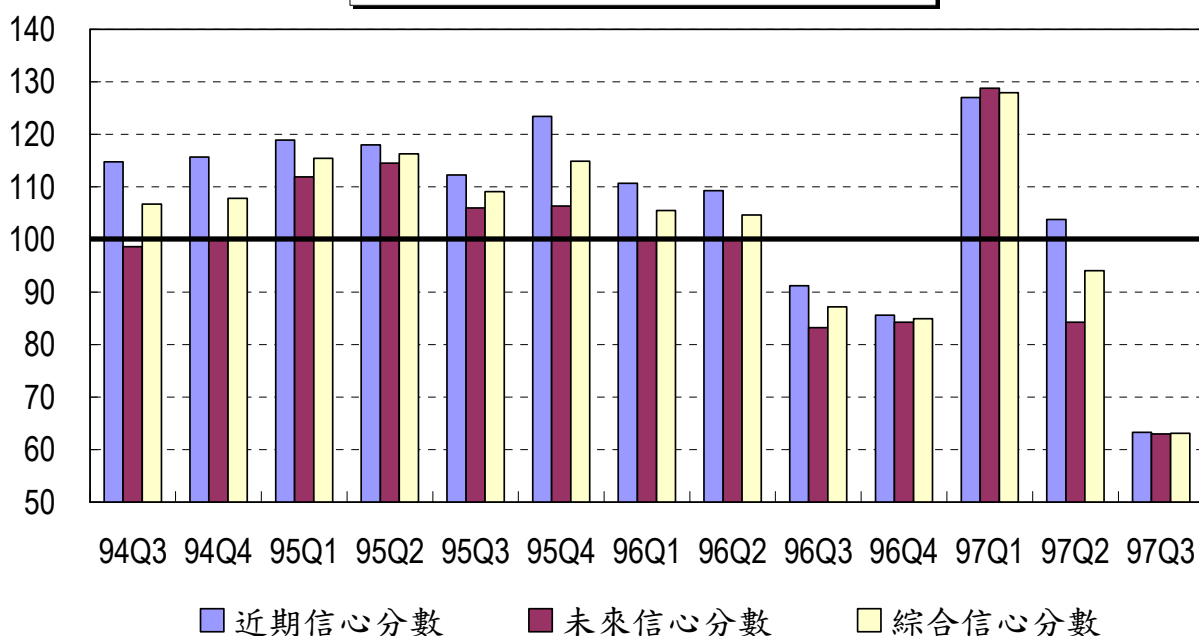


表 2.3.8 台北縣已購屋者對房價信心分數比較

	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

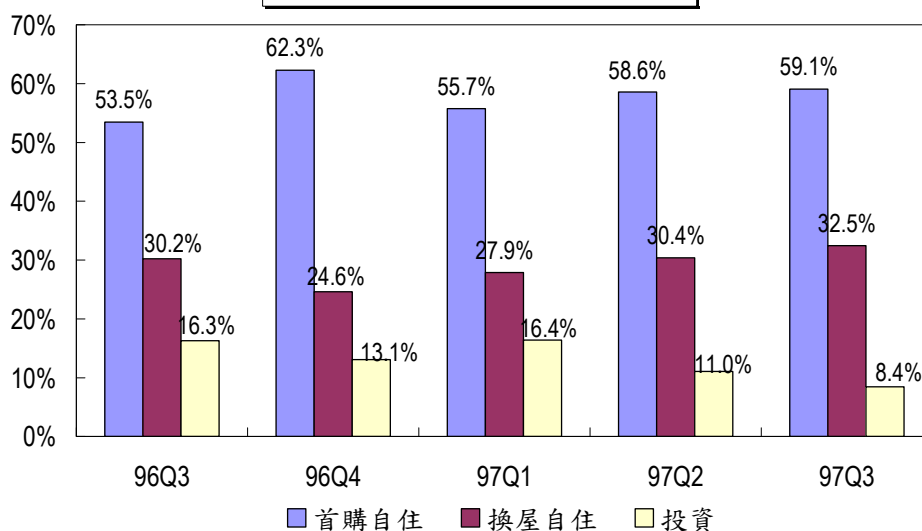
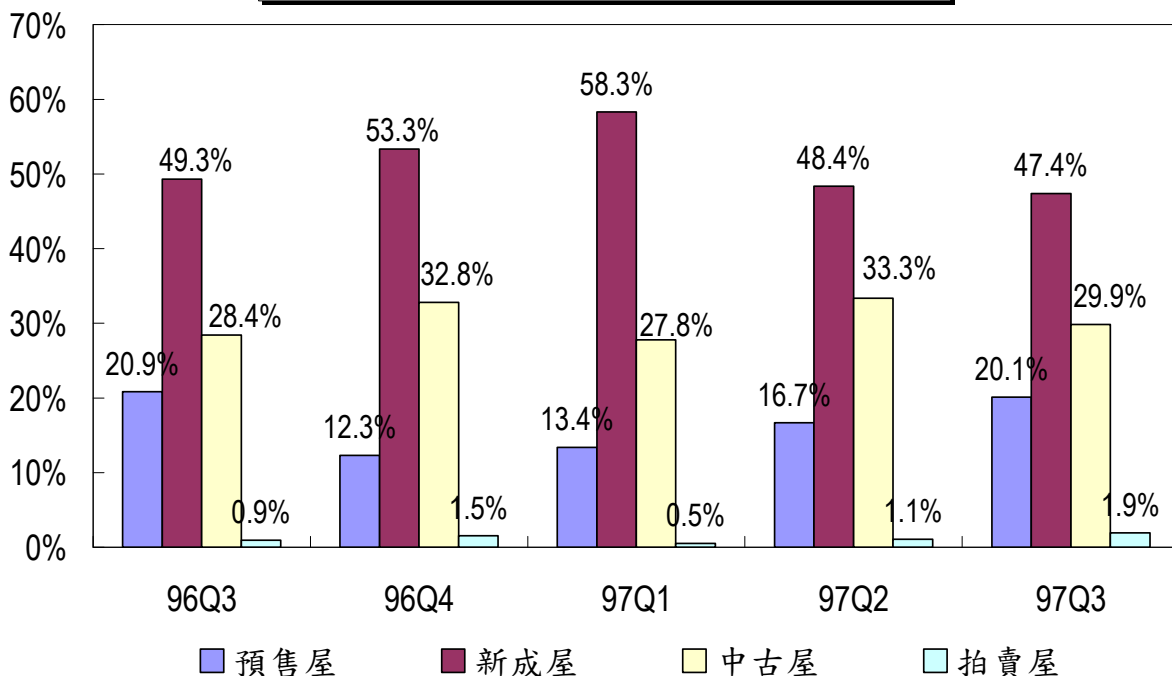


表 2.4.1 桃竹縣市已購屋者各季購屋動機比較

	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

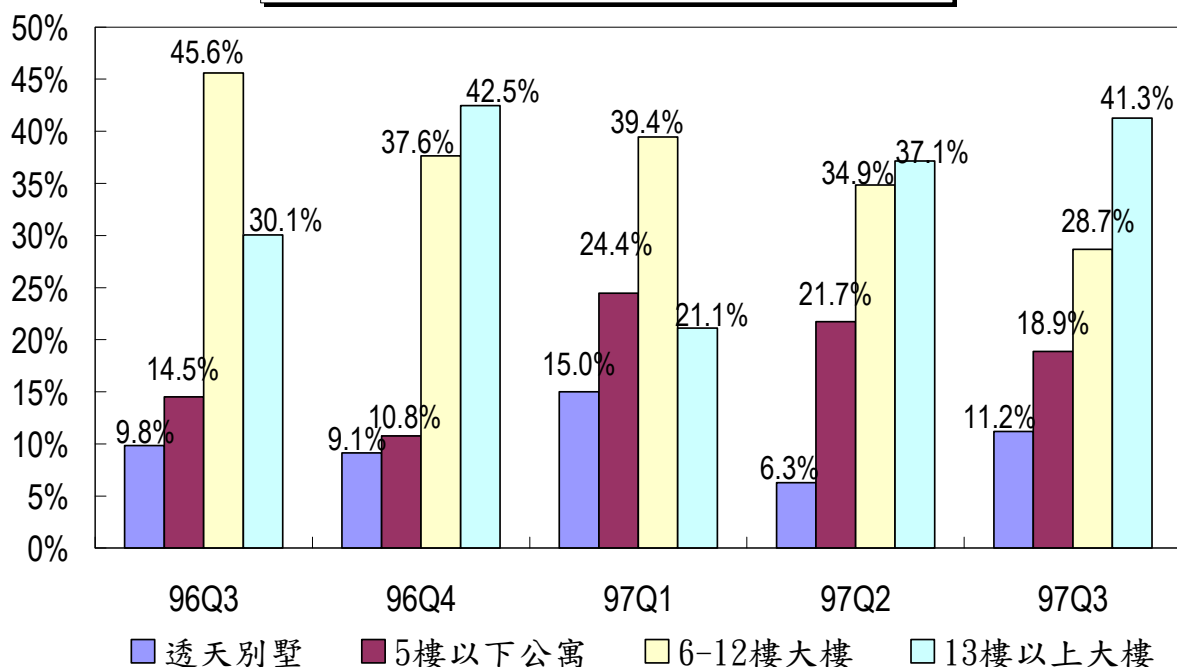


表 2.4.3 桃竹縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	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

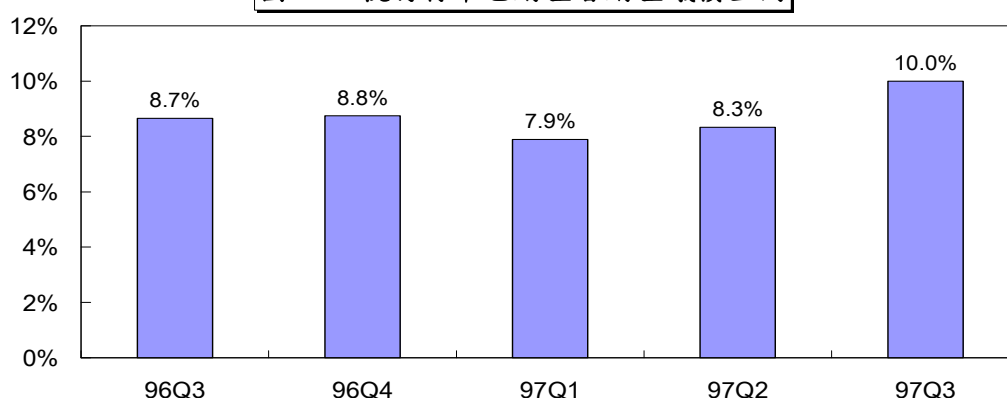


圖 2.4.5 桃竹縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

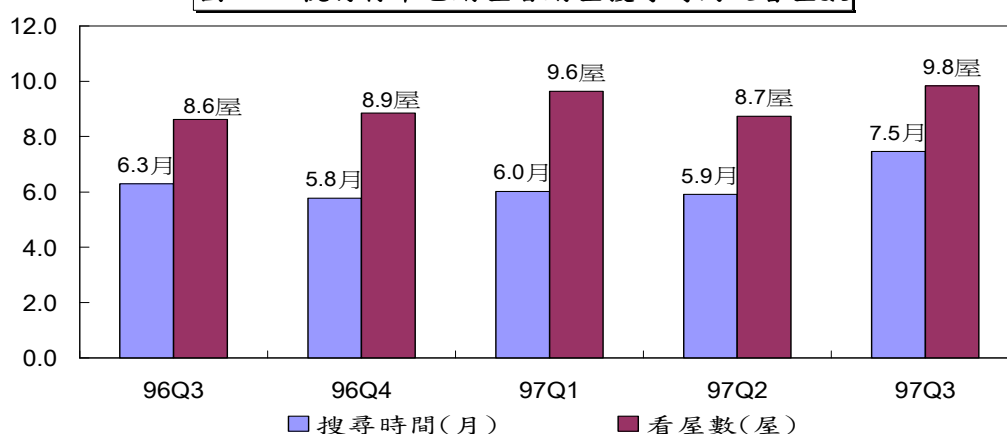


表 2.4.4 桃竹縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	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

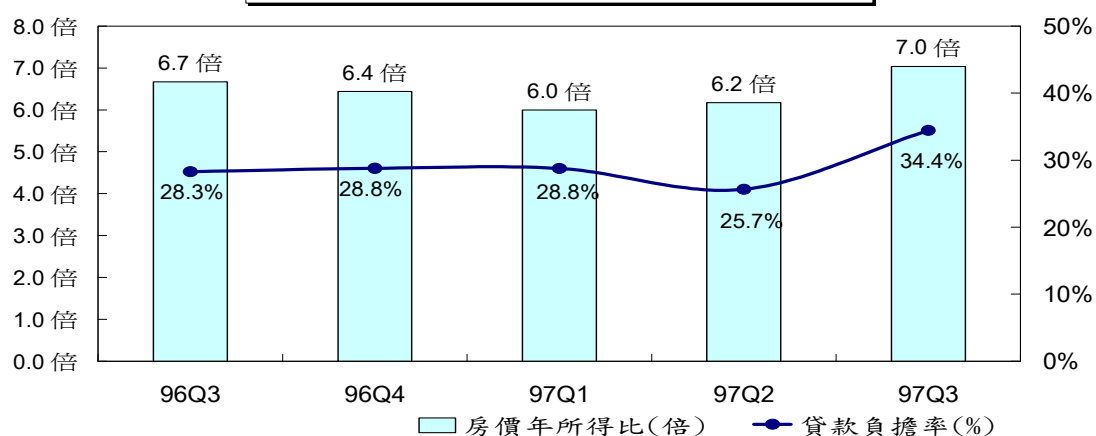


圖 2.4.7 桃竹縣市本季與上季貸款成數分配

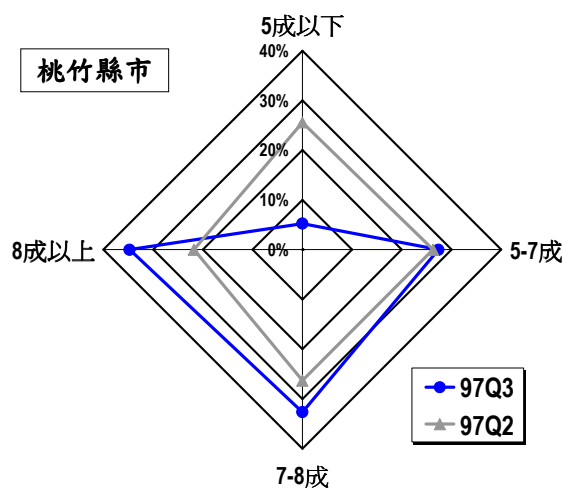


表 2.4.5 桃竹縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	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

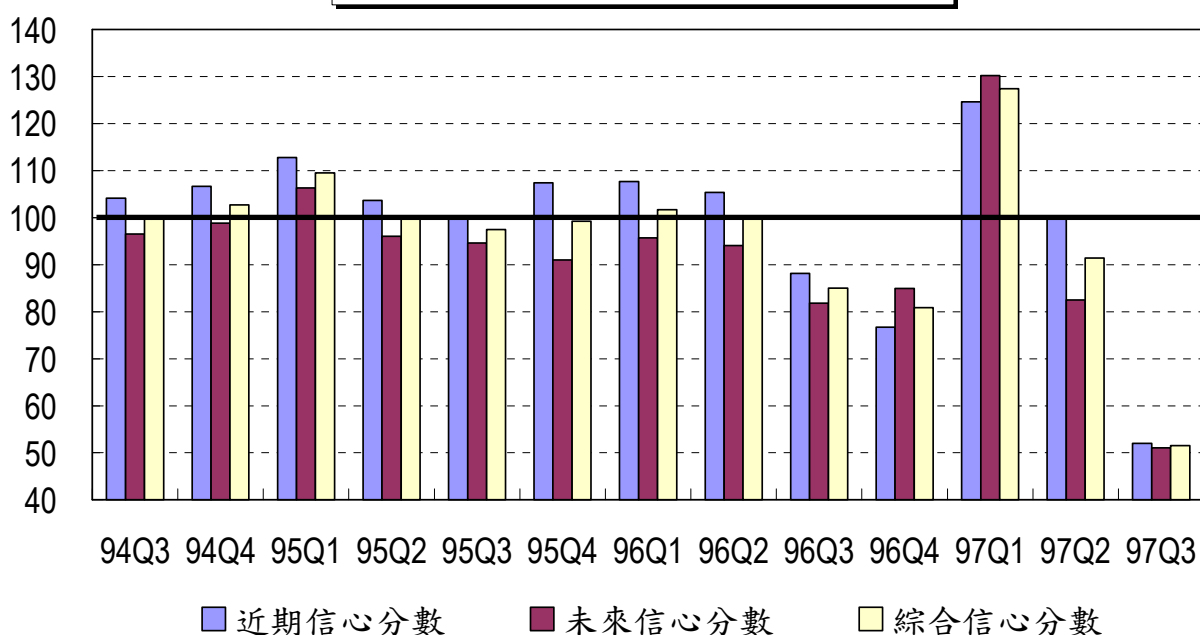


表 2.4.8 桃竹縣市已購屋者對房價信心分數比較

	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

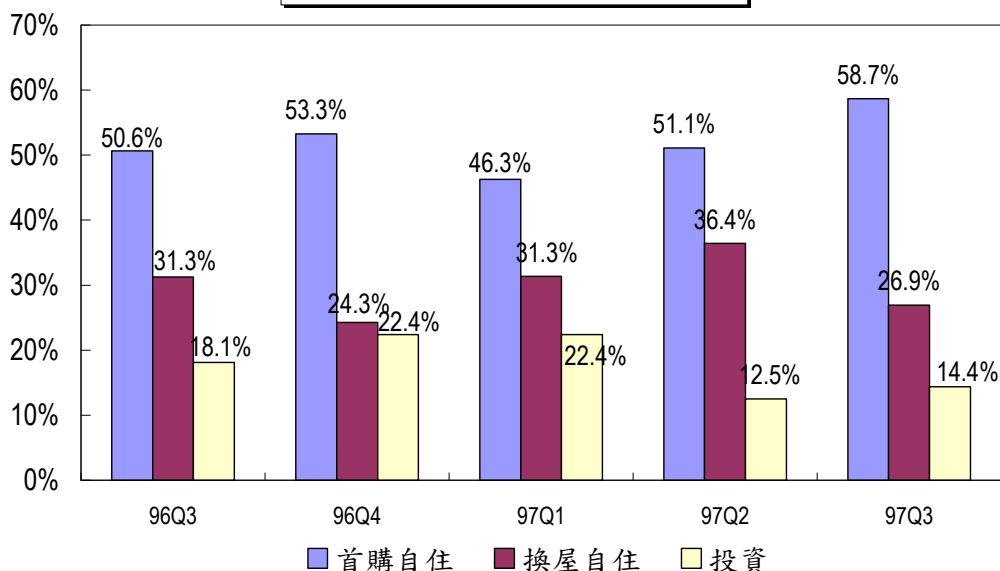


表 2.5.1 台中縣市已購屋者各季購屋動機比較

	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

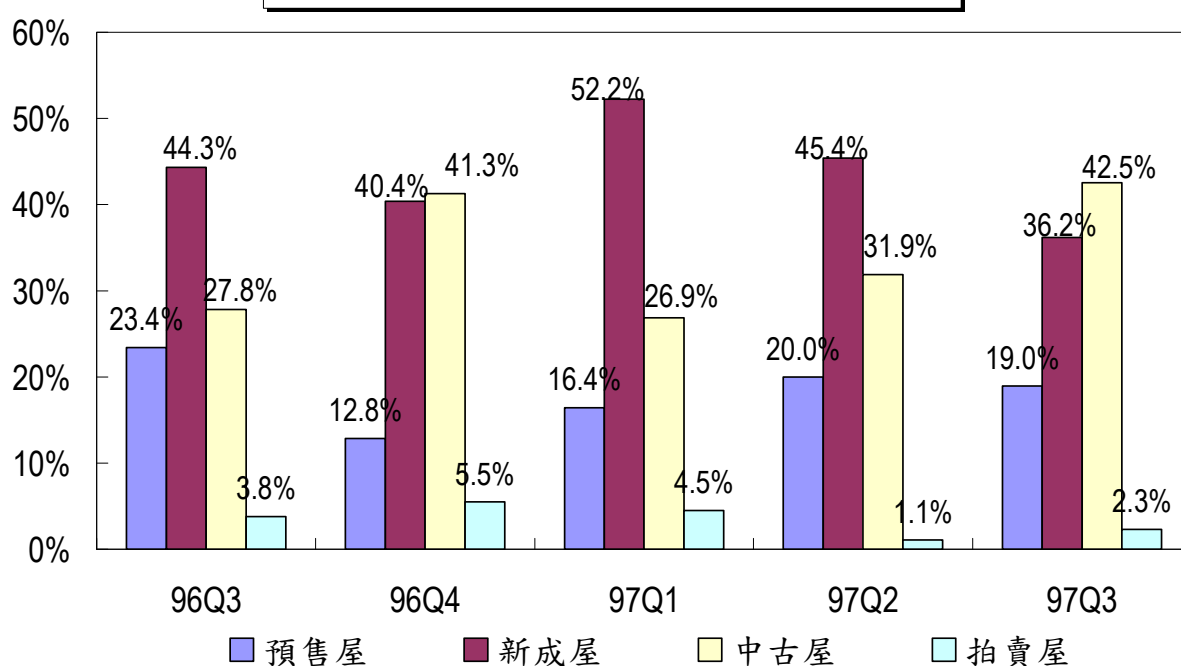


表 2.5.2 台中縣市已購屋者各季購屋市場類型比較

	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

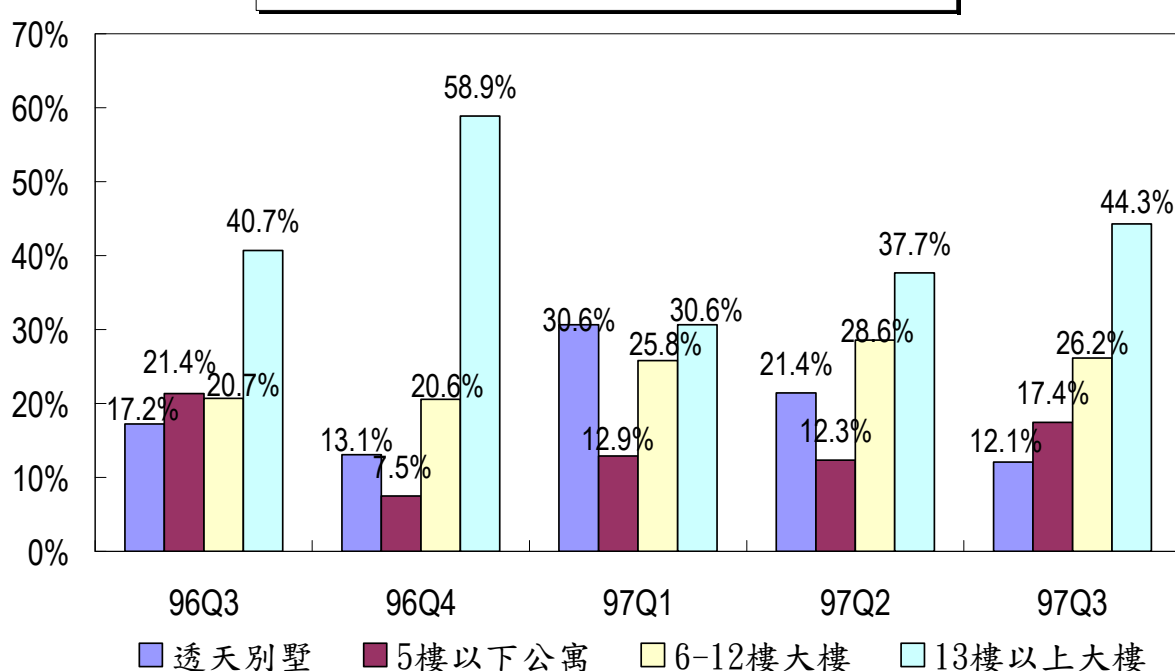


表 2.5.3 台中縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	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

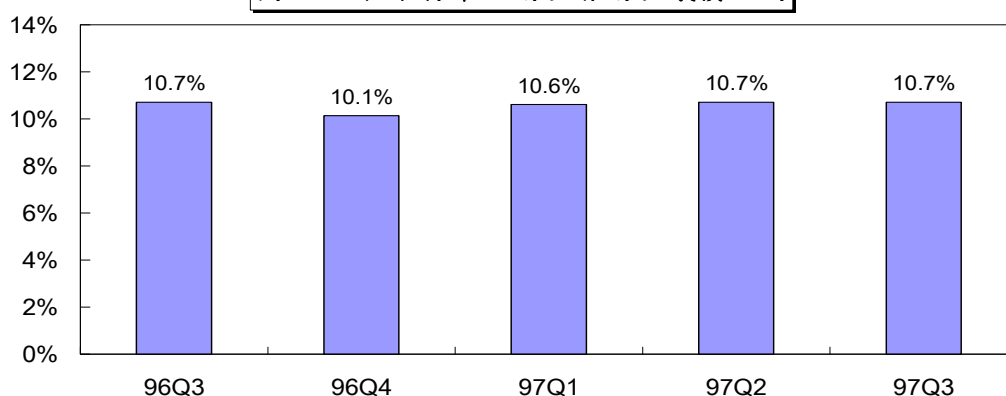


圖2.5.5 台中縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

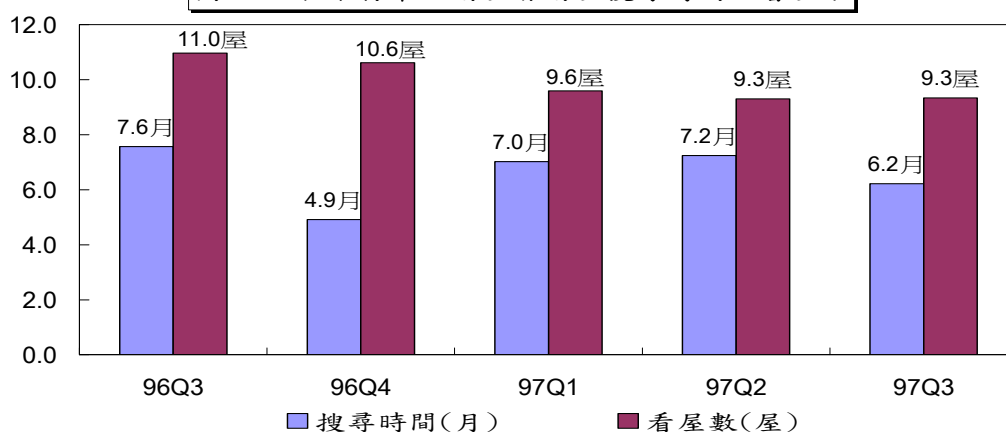
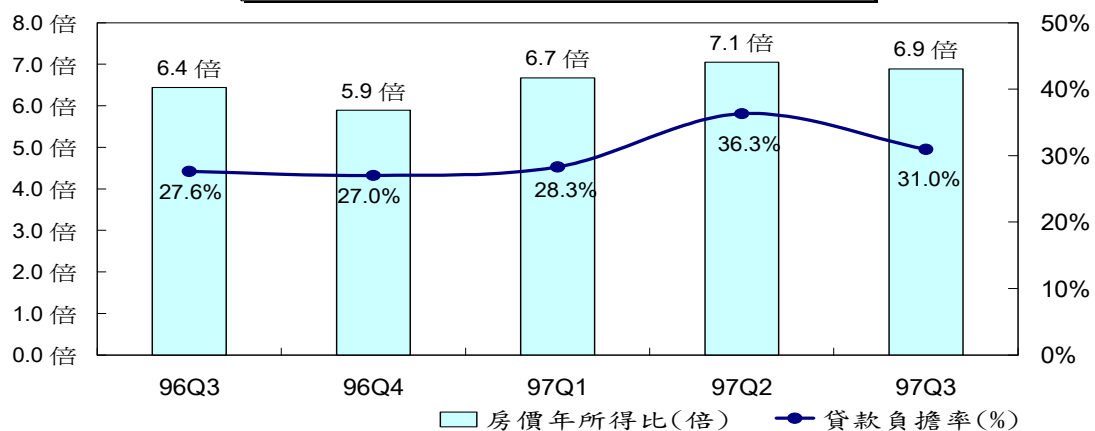
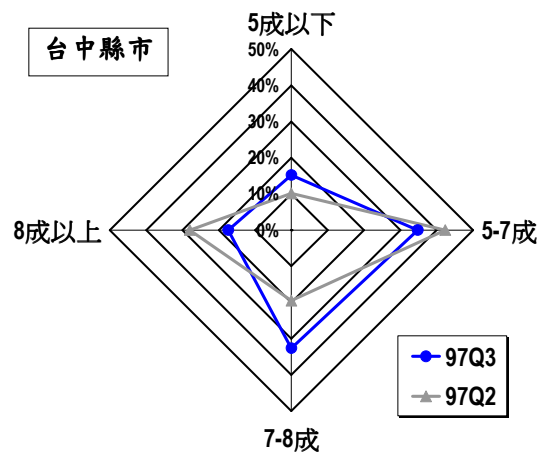


表 2.5.4 台中縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	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
看屋數 (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	9.3屋	9.3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 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

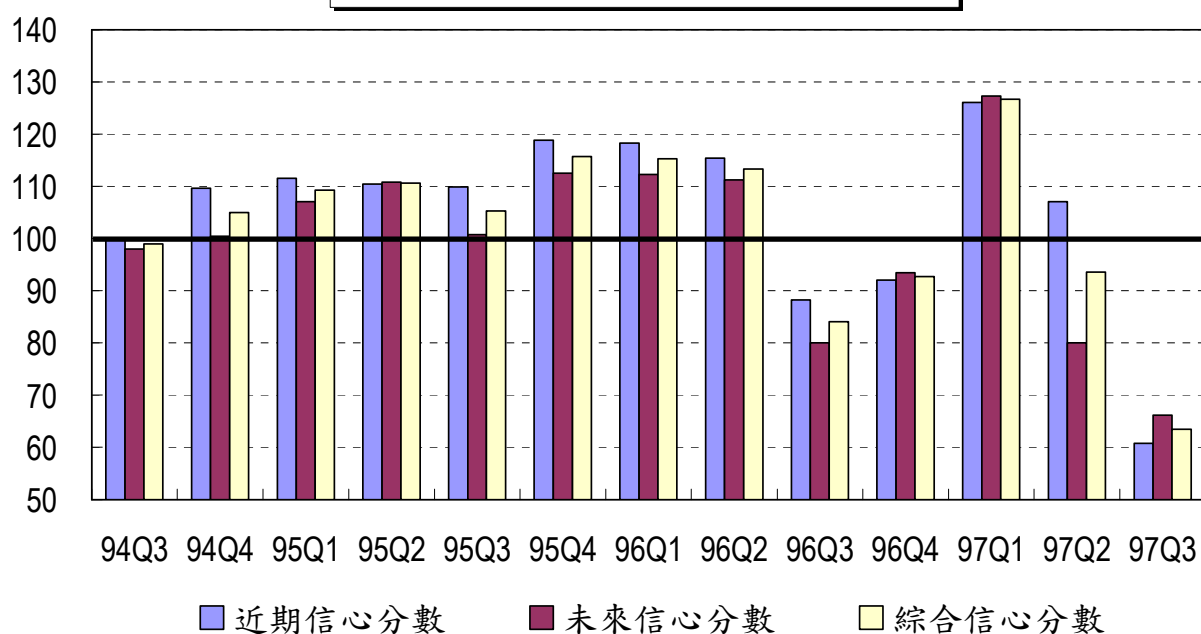


表 2.5.8 台中縣市已購屋者對房價信心分數比較

	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

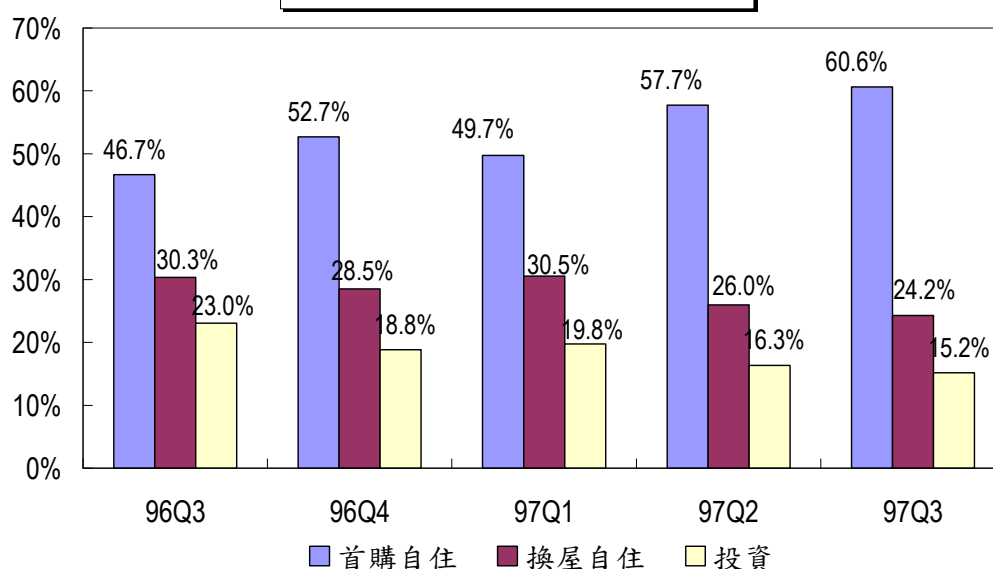
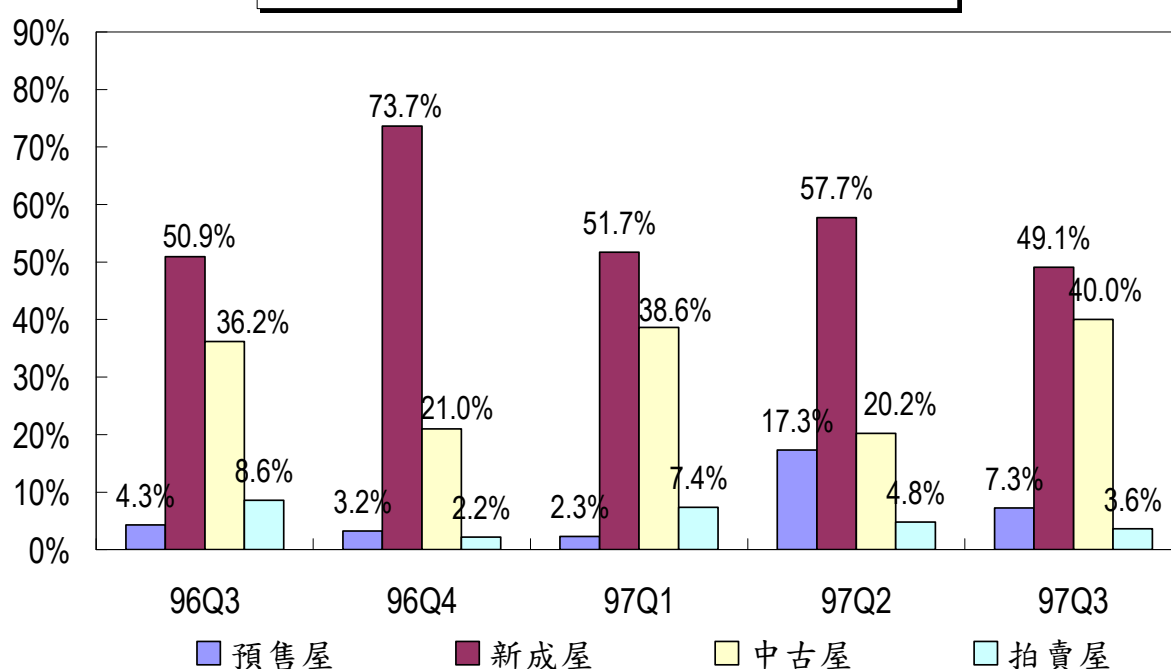


表 2.6.1 高雄縣市已購屋者各季購屋動機比較

	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

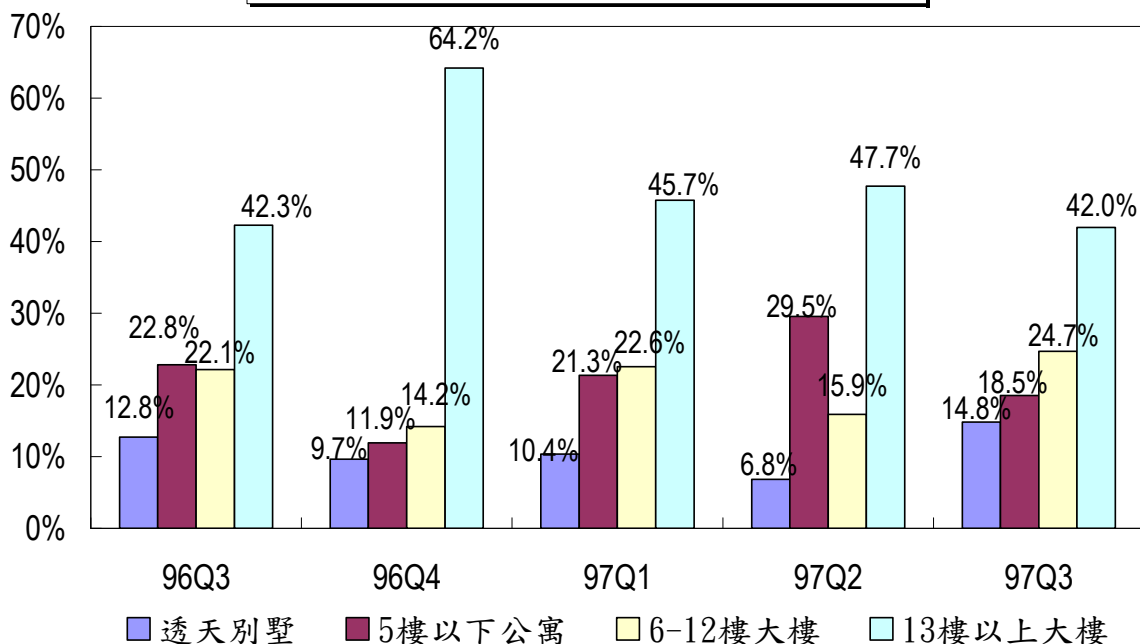


表 2.6.3 高雄縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	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

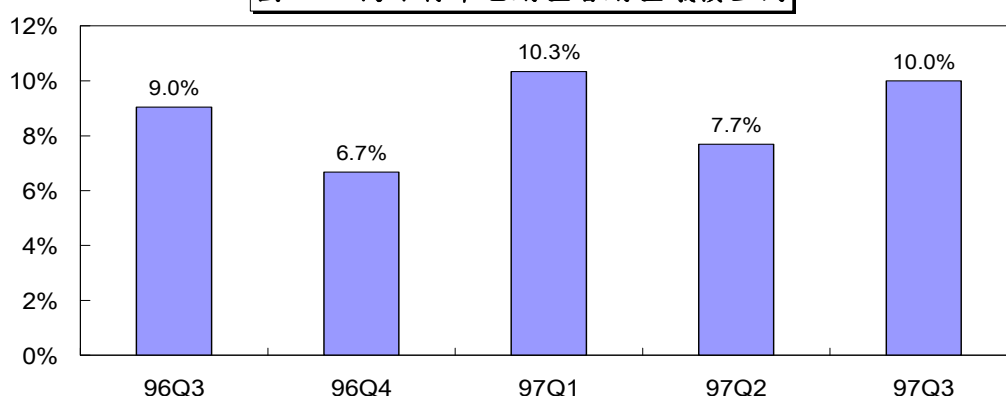


圖 2.6.5 高雄縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

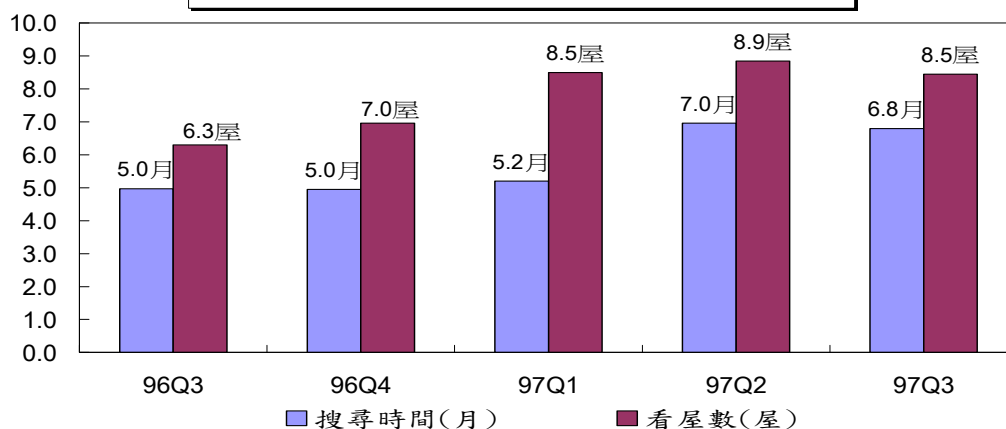


表 2.6.4 高雄縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	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

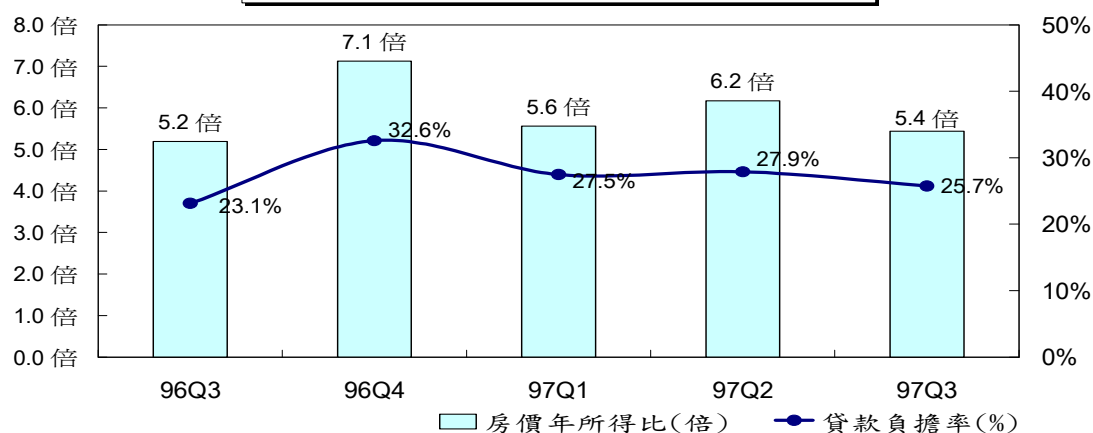


圖 2.6.7 高雄縣市本季與上季貸款成數分配

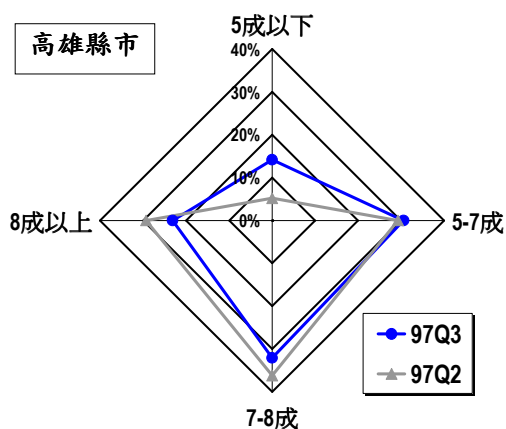


表 2.6.5 高雄縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	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

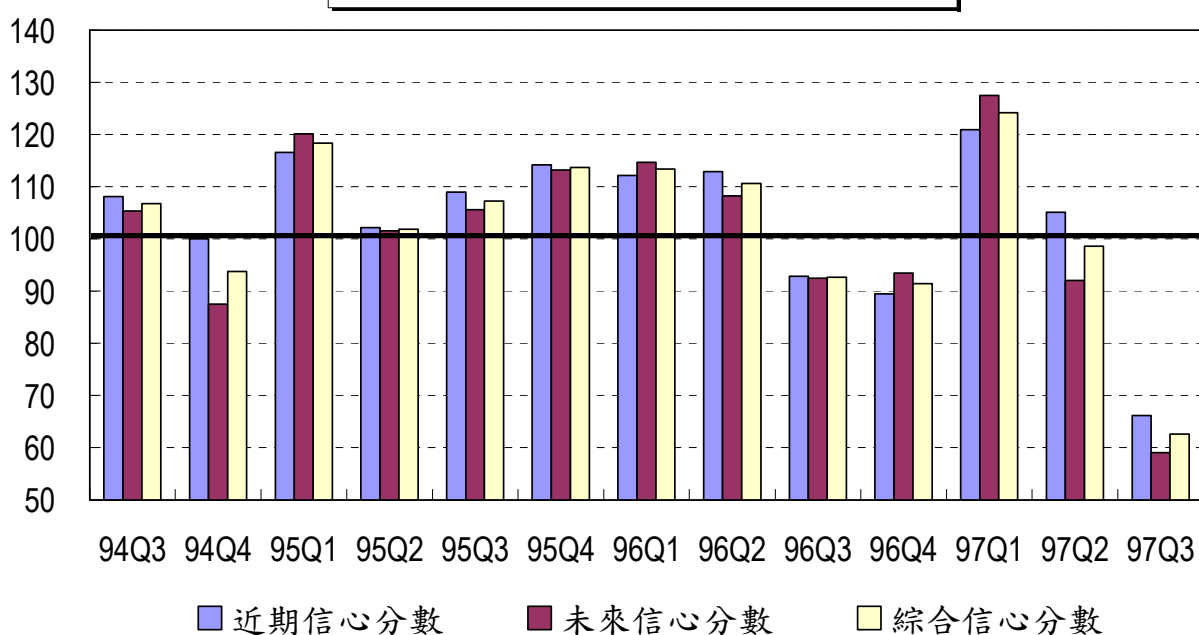


表 2.6.8 高雄縣市已購屋者對房價信心分數比較

	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

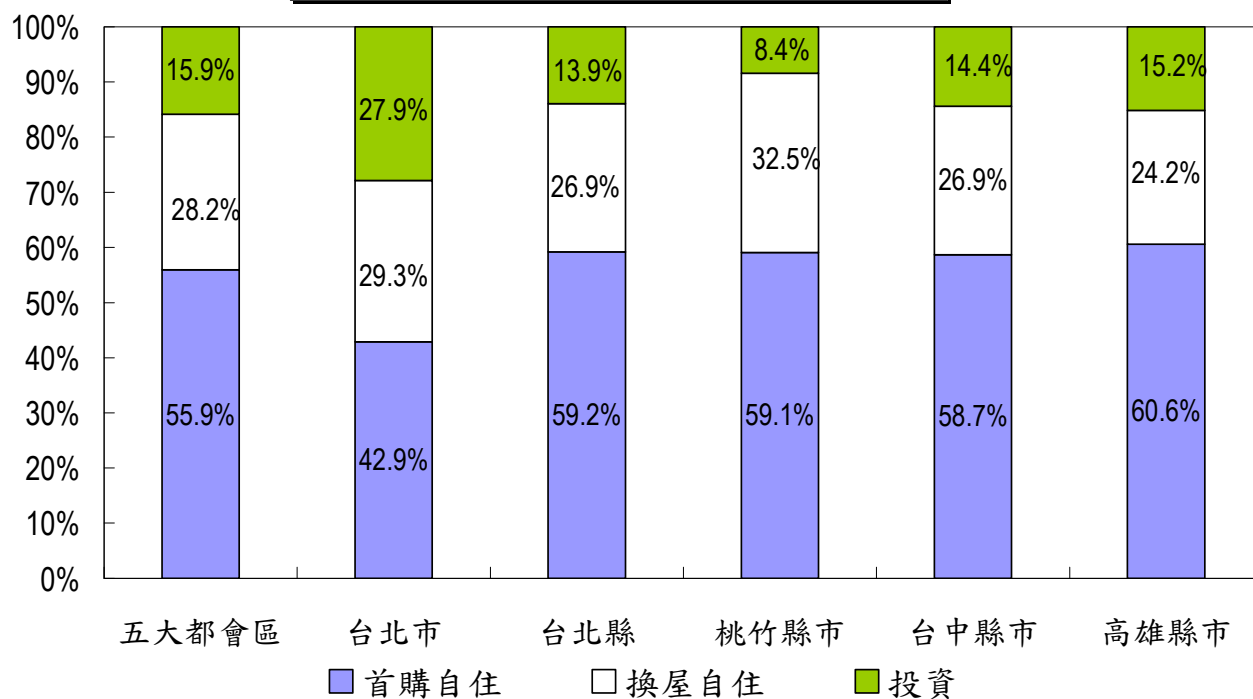


表 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機比較

	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

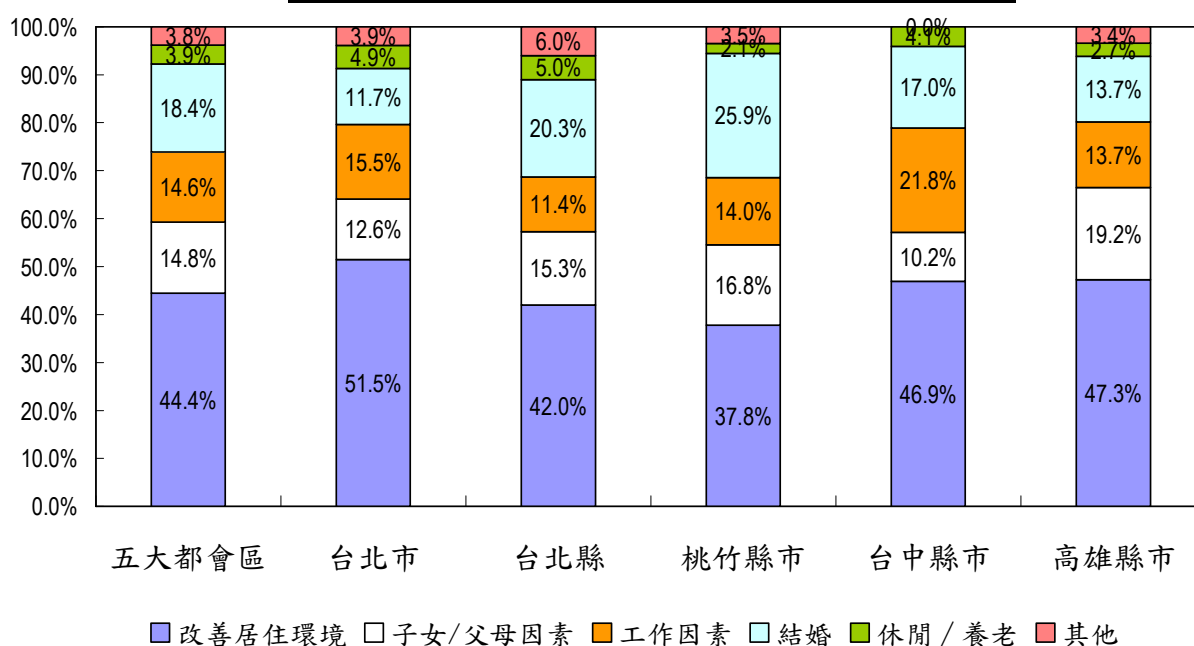


表 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機比較

	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

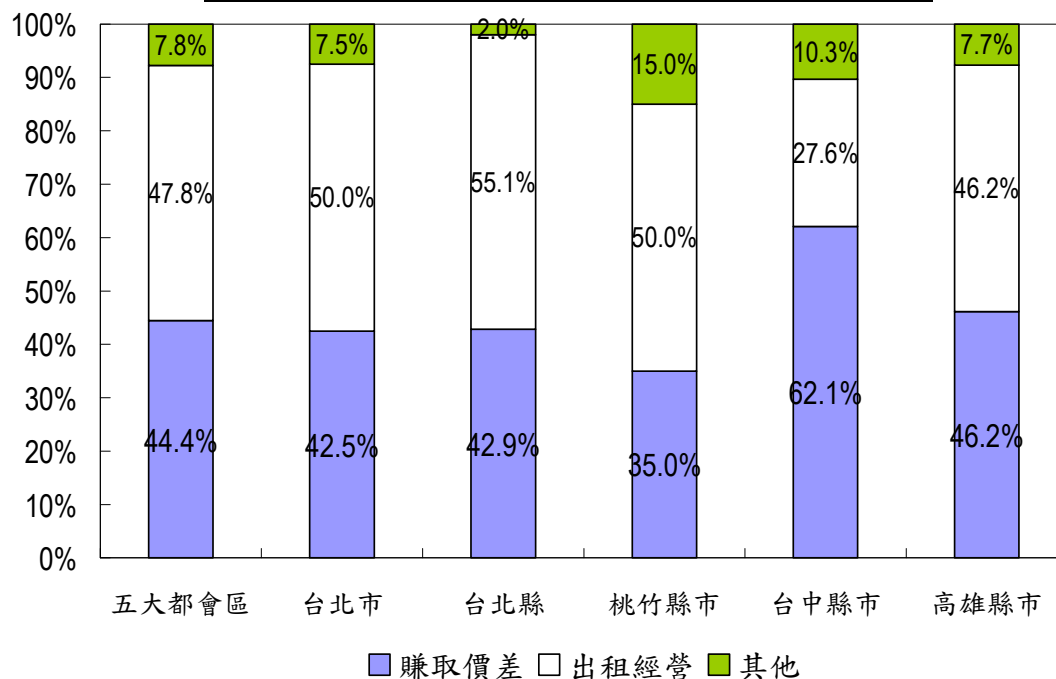


表 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機比較

	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

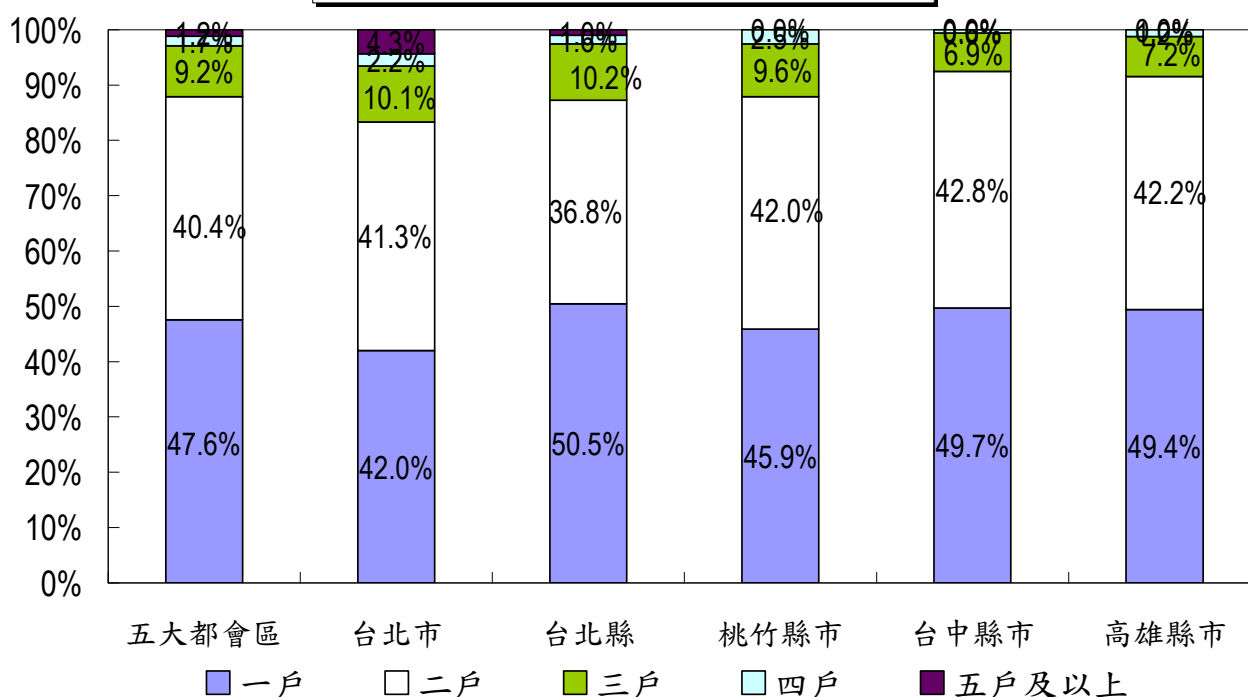


圖2.7.5 五大都會區已購屋者連續五季平均家戶擁屋數

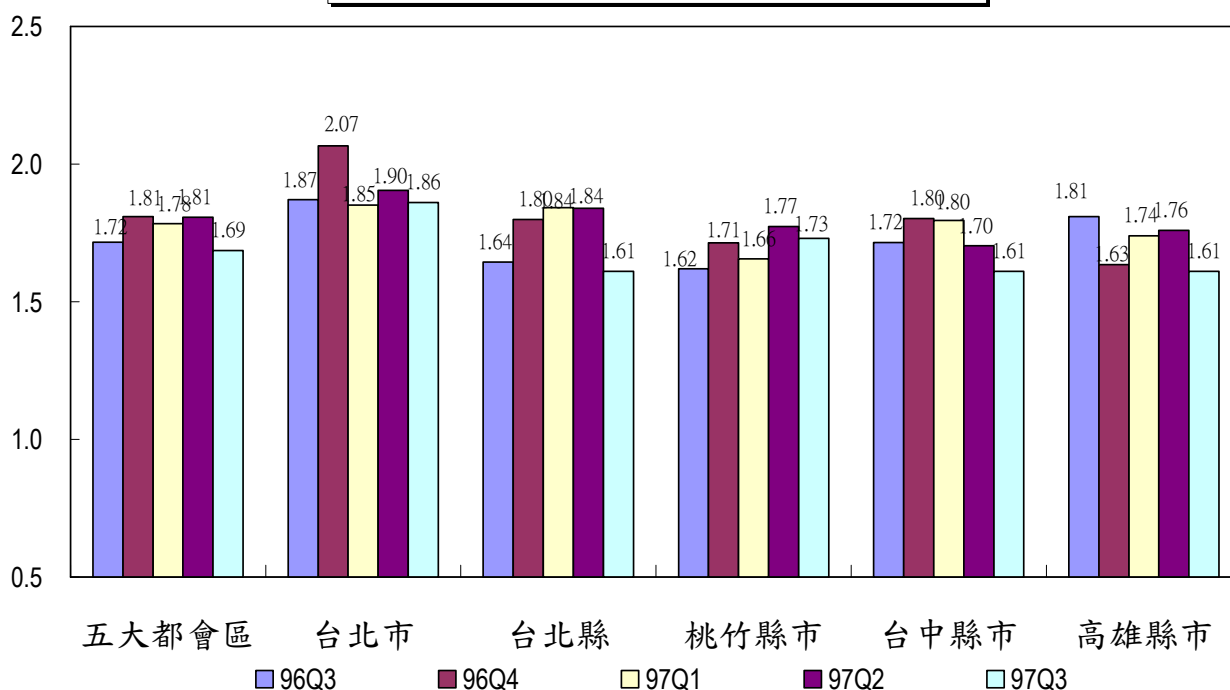


圖2.7.6 五大都會區自住型及投資型已購屋者五季平均家戶擁屋數

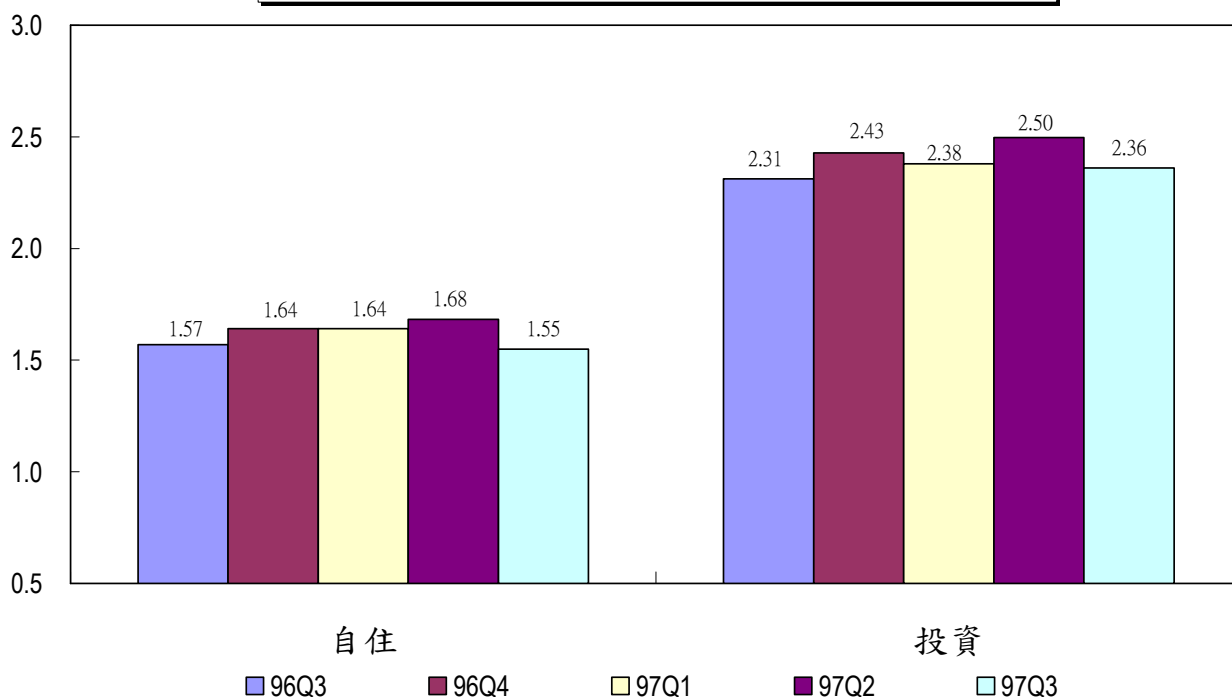


表 2.7.4 五大都會區已購屋者購屋後擁屋數比較

	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

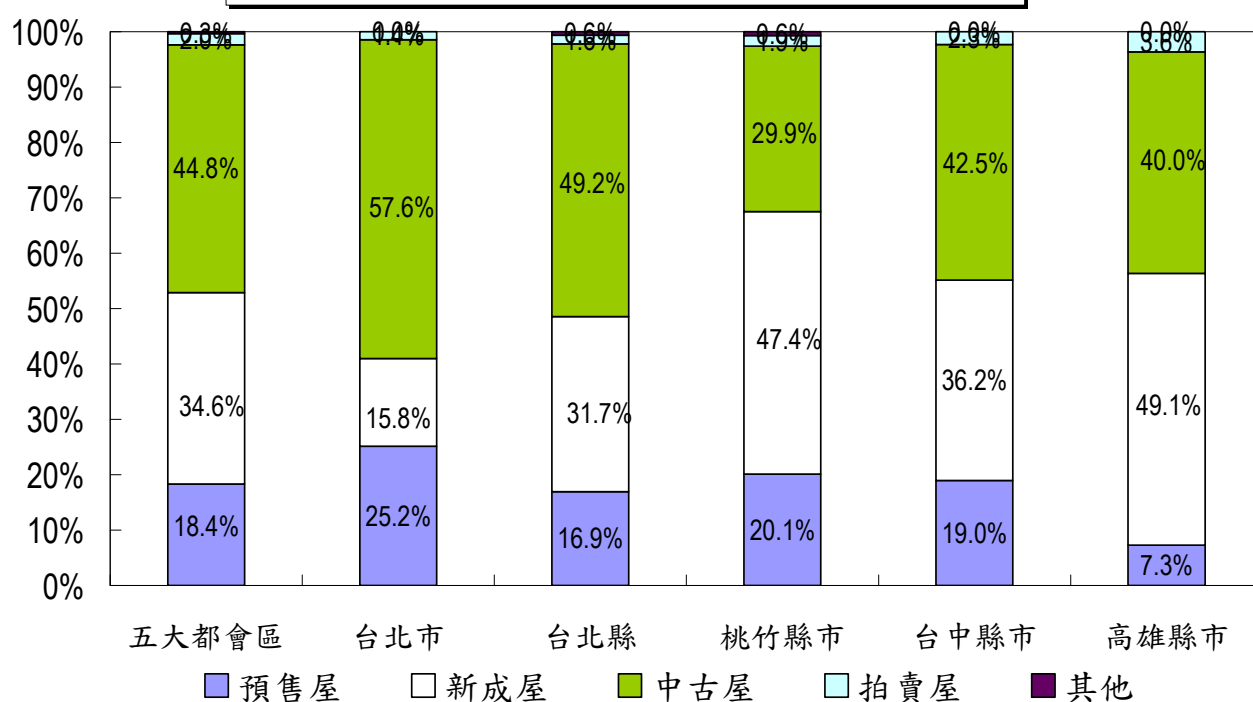


表 2.7.6 五大都會區已購屋者購屋市場類型比較

	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

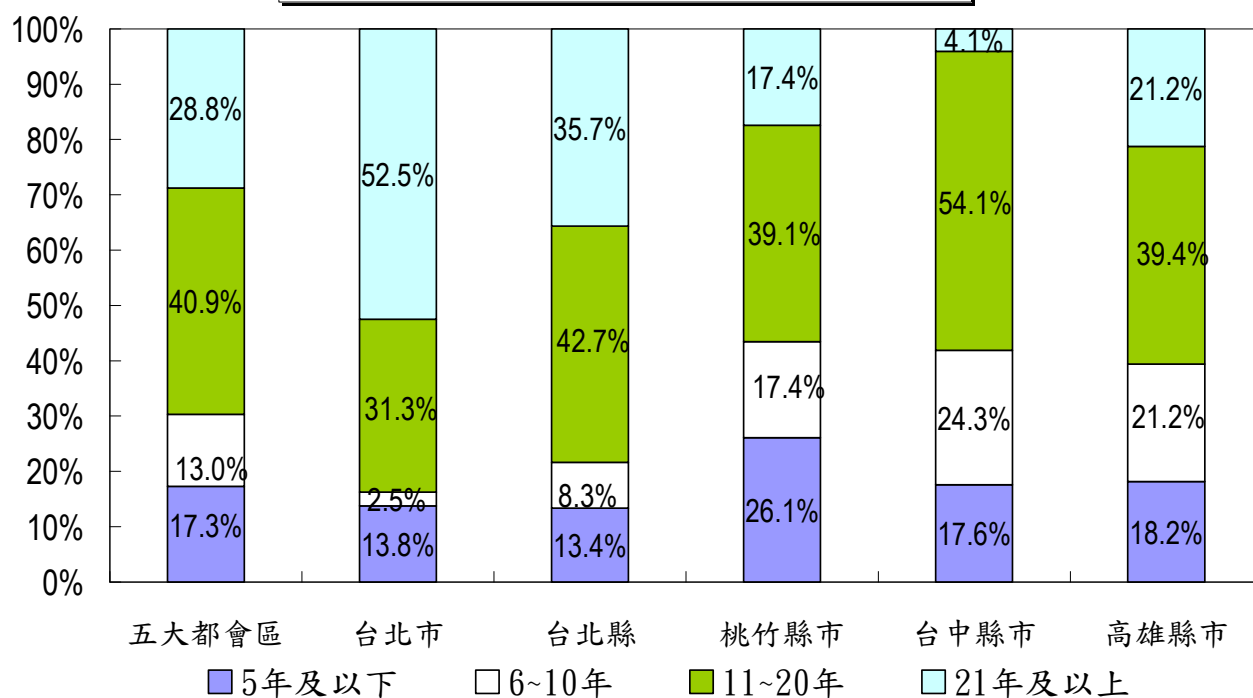


表 2.7.7 五大都會區已購屋者中古屋屋齡比較

	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

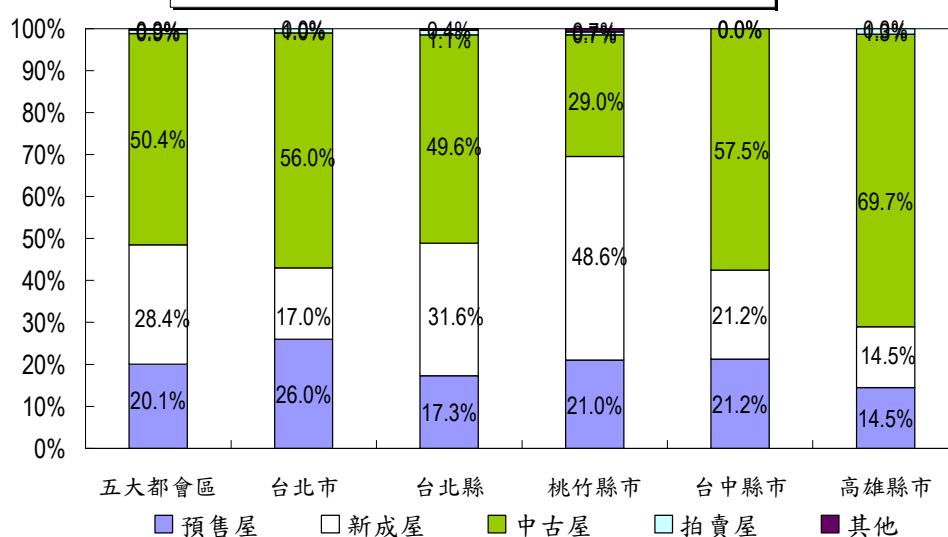


圖2.7.10 五大都會區投資已購屋者購買市場類型分配

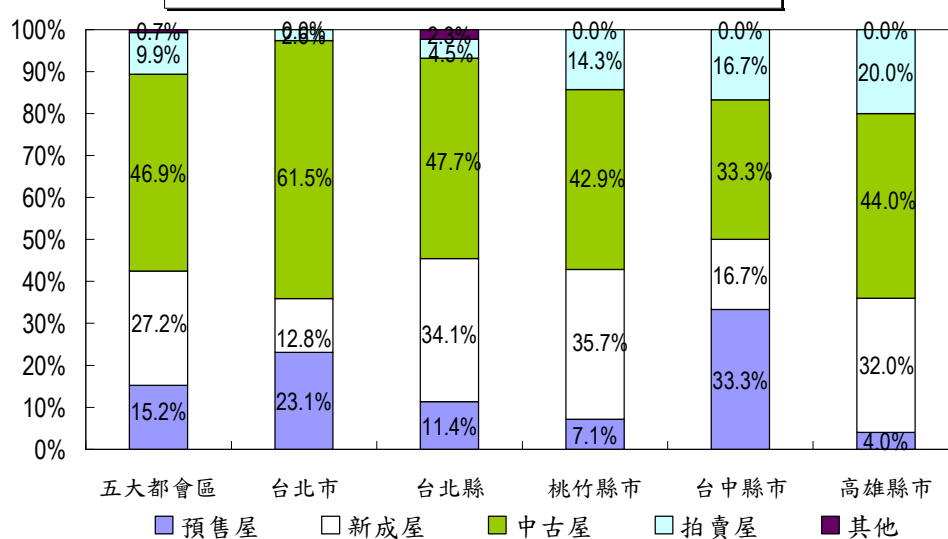


表 2.7.8 五大都會區自住之已購屋者實際購買市場類型比較

	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

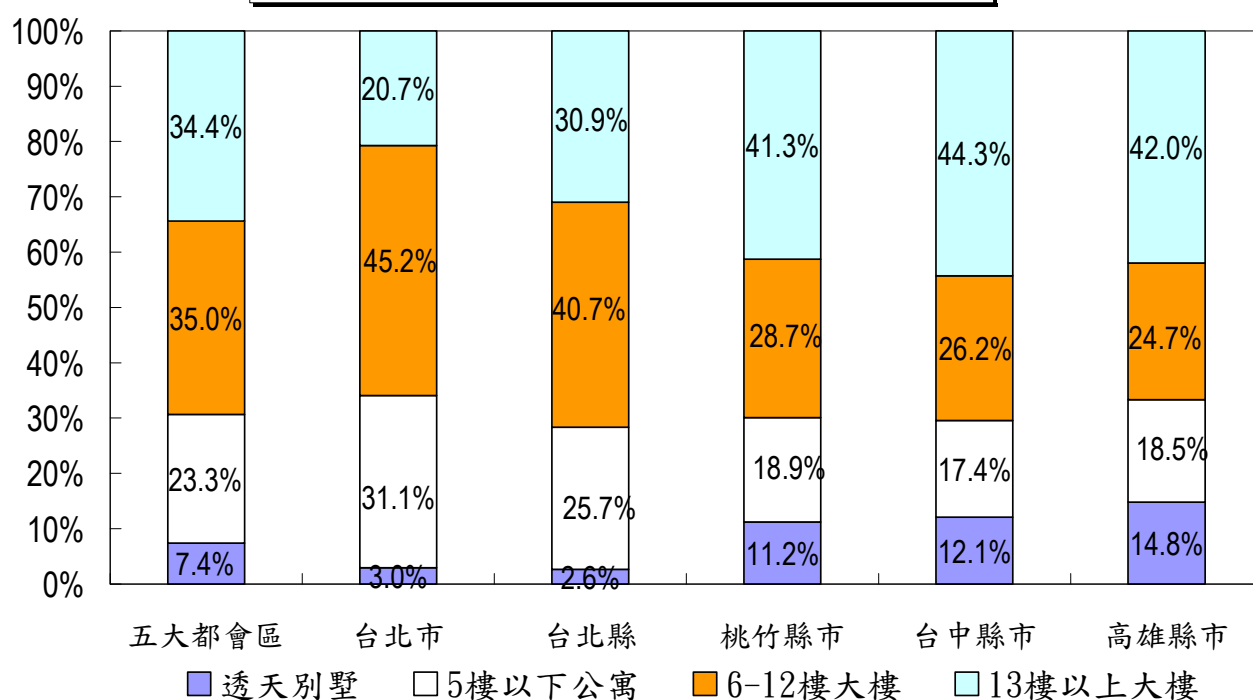


表 2.7.10 五大都會區已購屋者購買房屋類型比較

	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

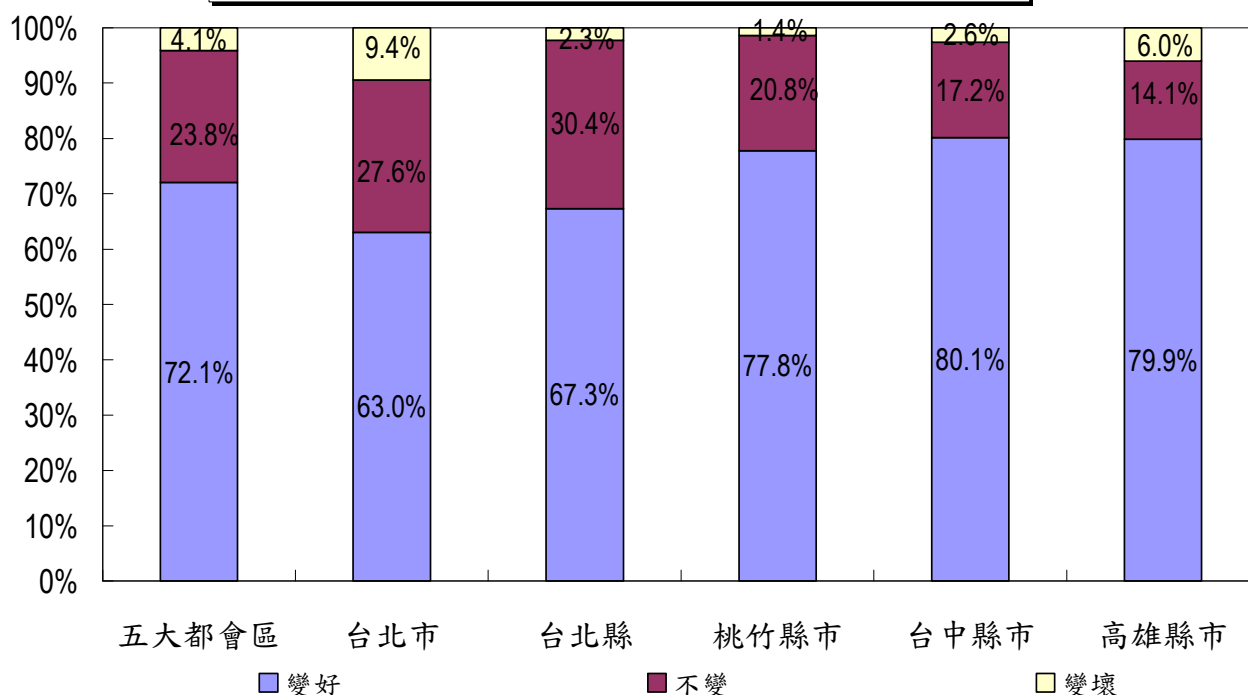


表 2.7.11 五大都會區已購屋者整體居住條件變化比較

	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

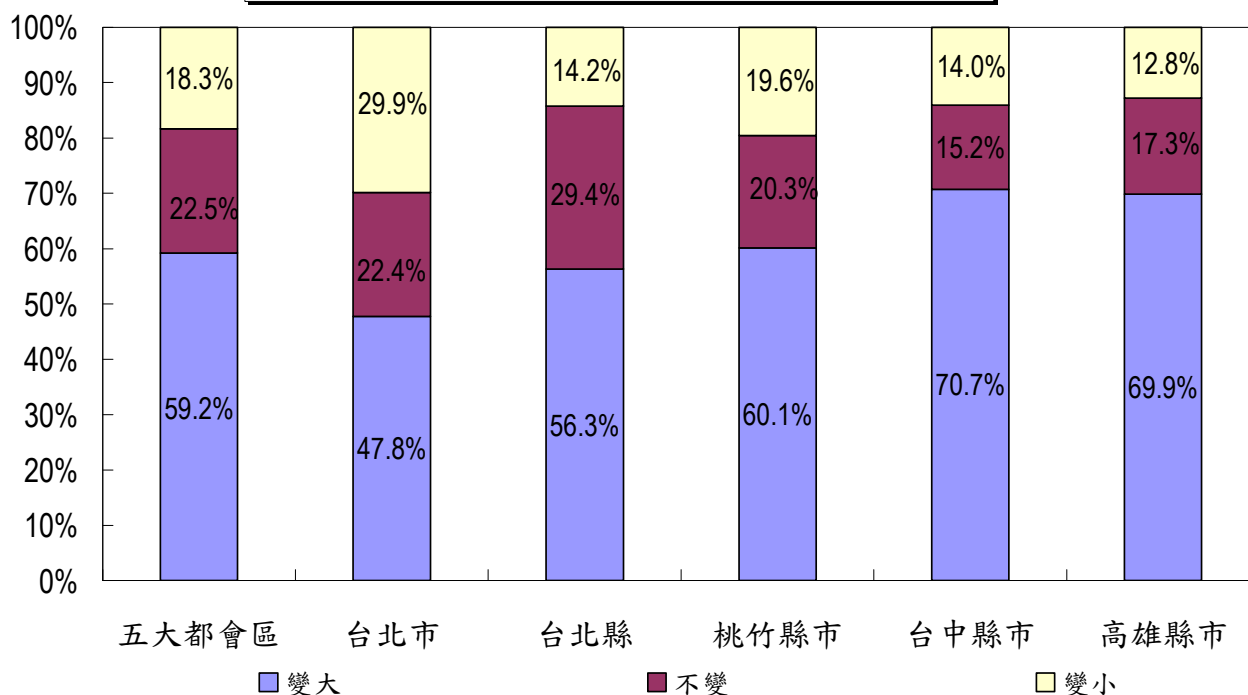


表 2.7.12 五大都會區已購屋者購買房屋面積變化比較

	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

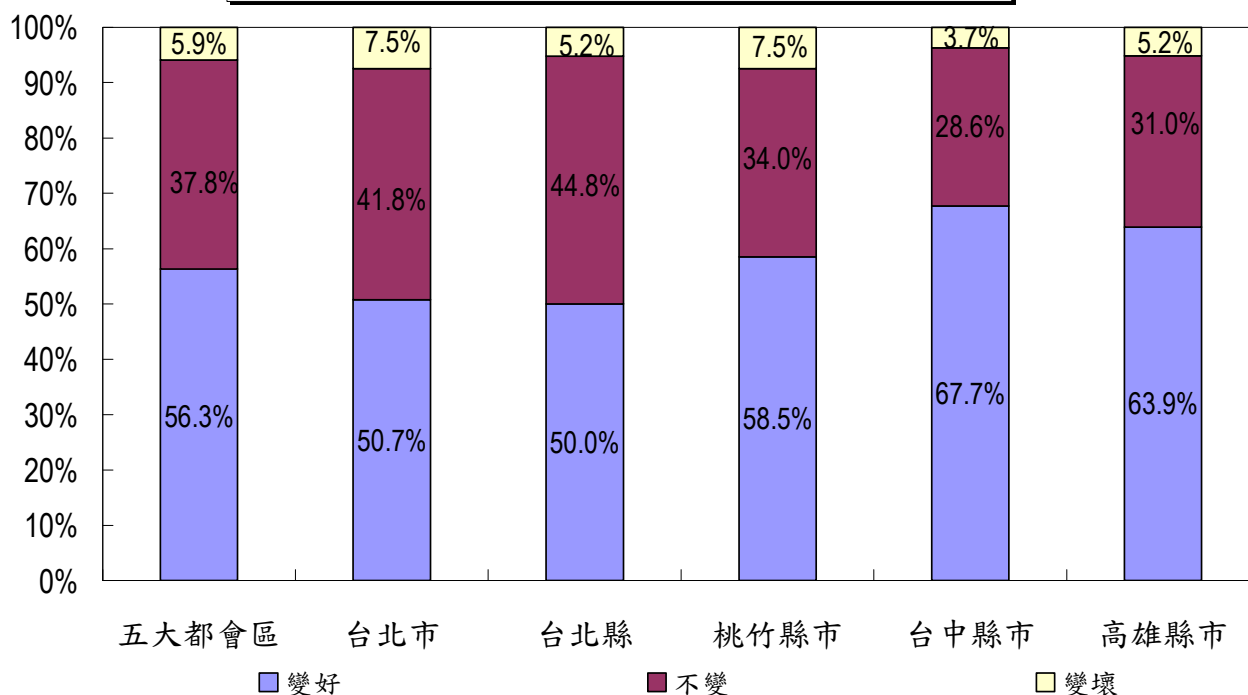


表 2.7.13 五大都會區已購屋者購買房屋交通便利性變化比較

	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

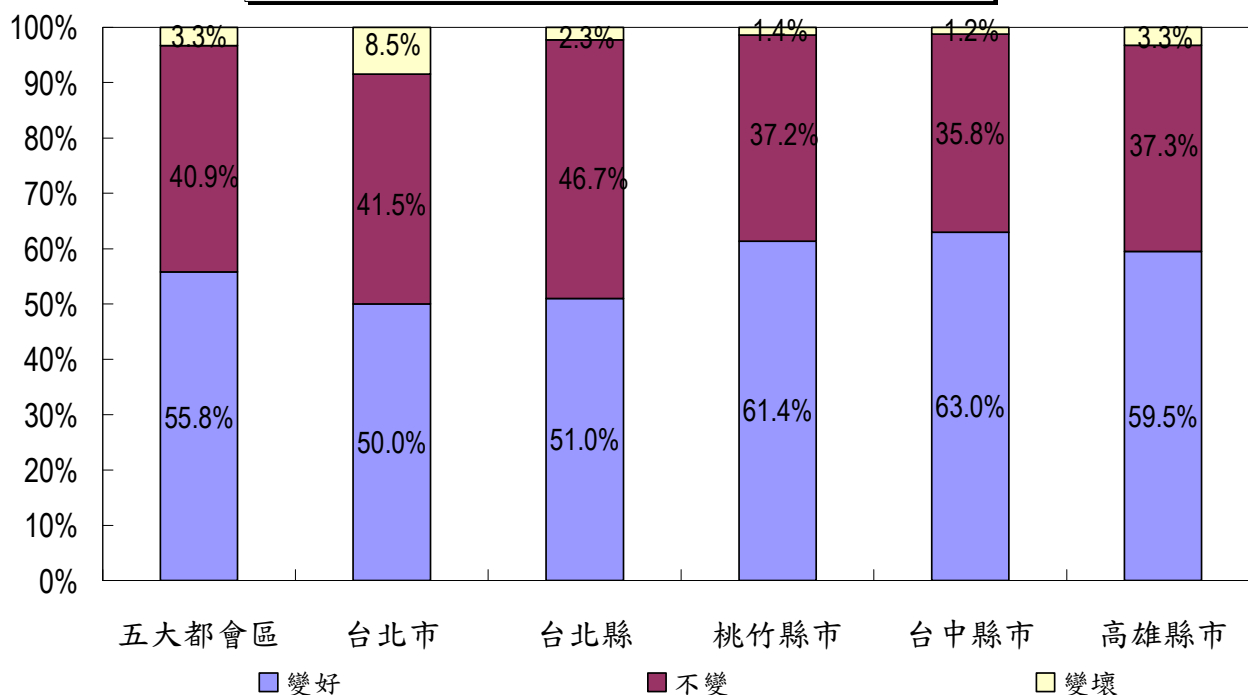


表 2.7.14 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境變化比較

	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

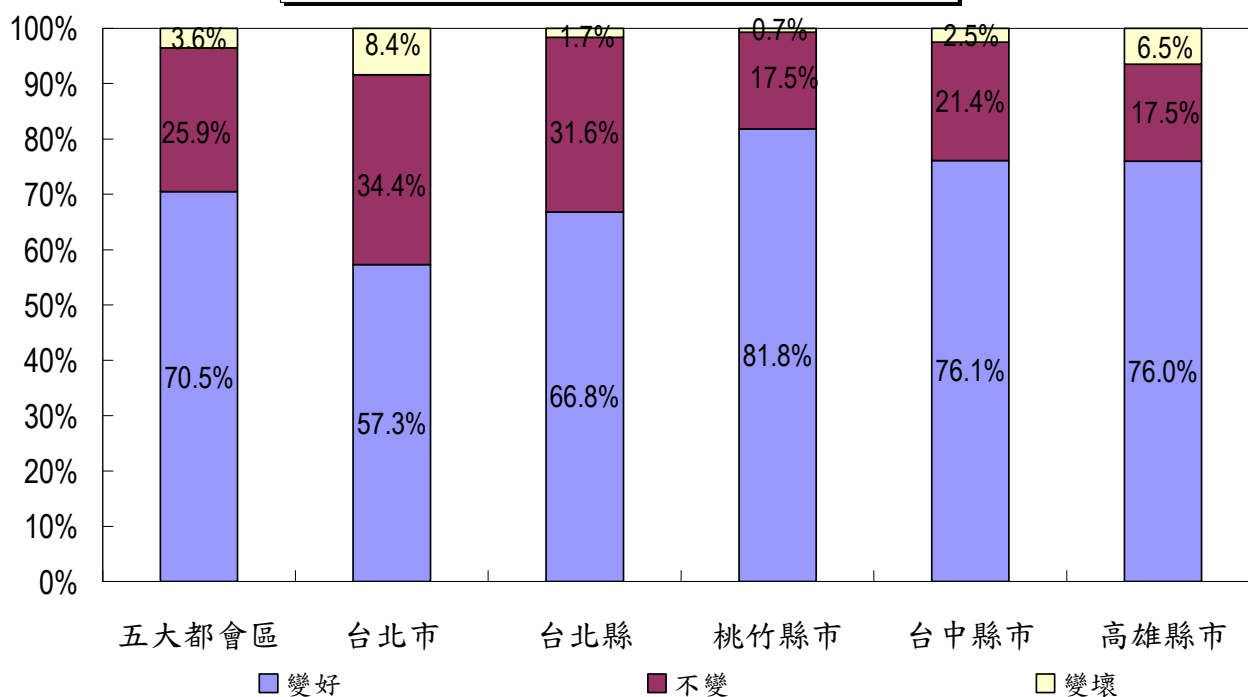


表 2.7.15 五大都會區已購屋者購買房屋屋況變化比較

	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

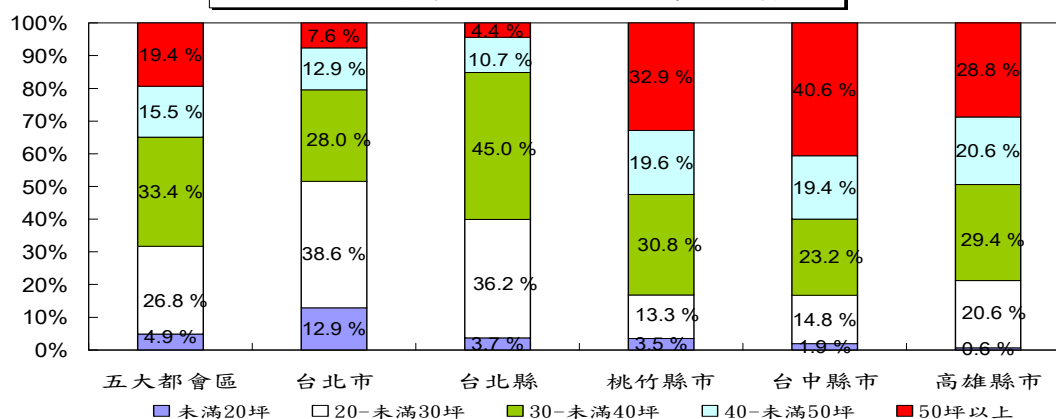


圖 2.7.18 五大都會區已購屋者平均購屋面積連續五季圖

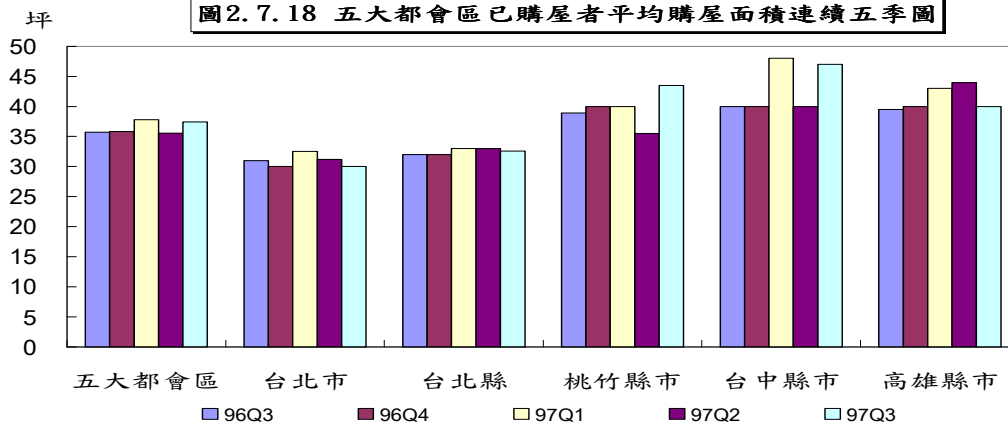


表 2.7.22 五大都會區已購屋者購買房屋面積比較

	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

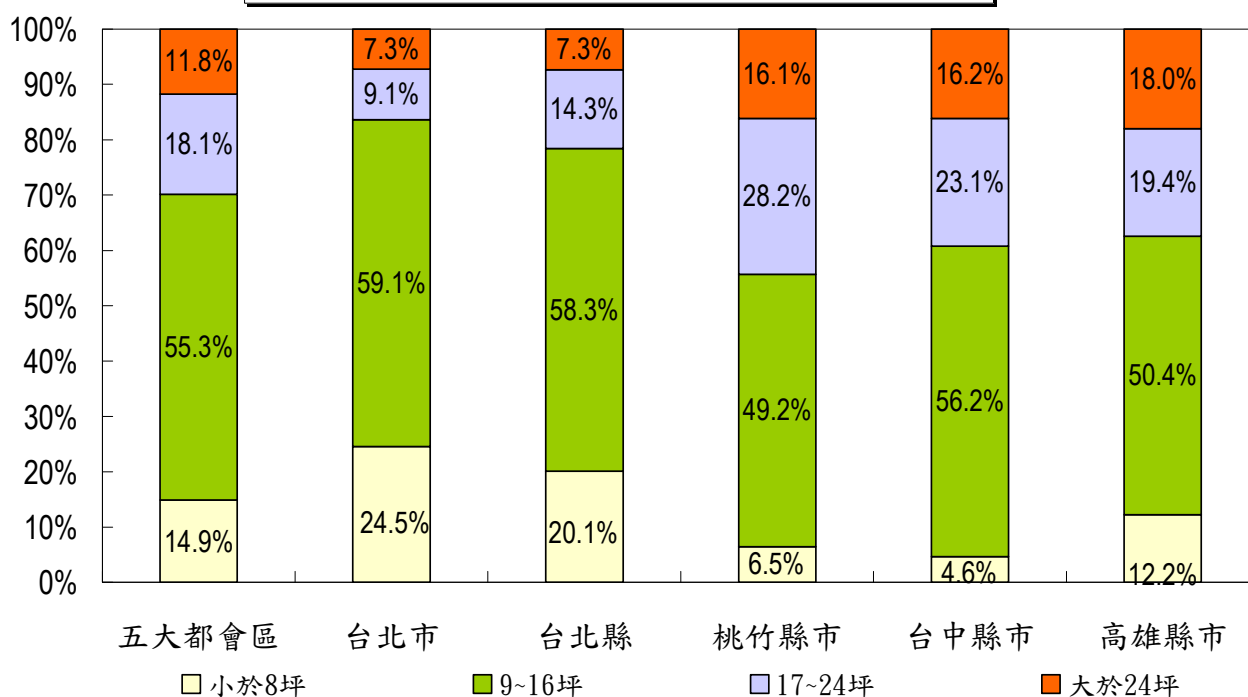


表 2.7.23 五大都會區已購屋者每人居住面積比較

	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%。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

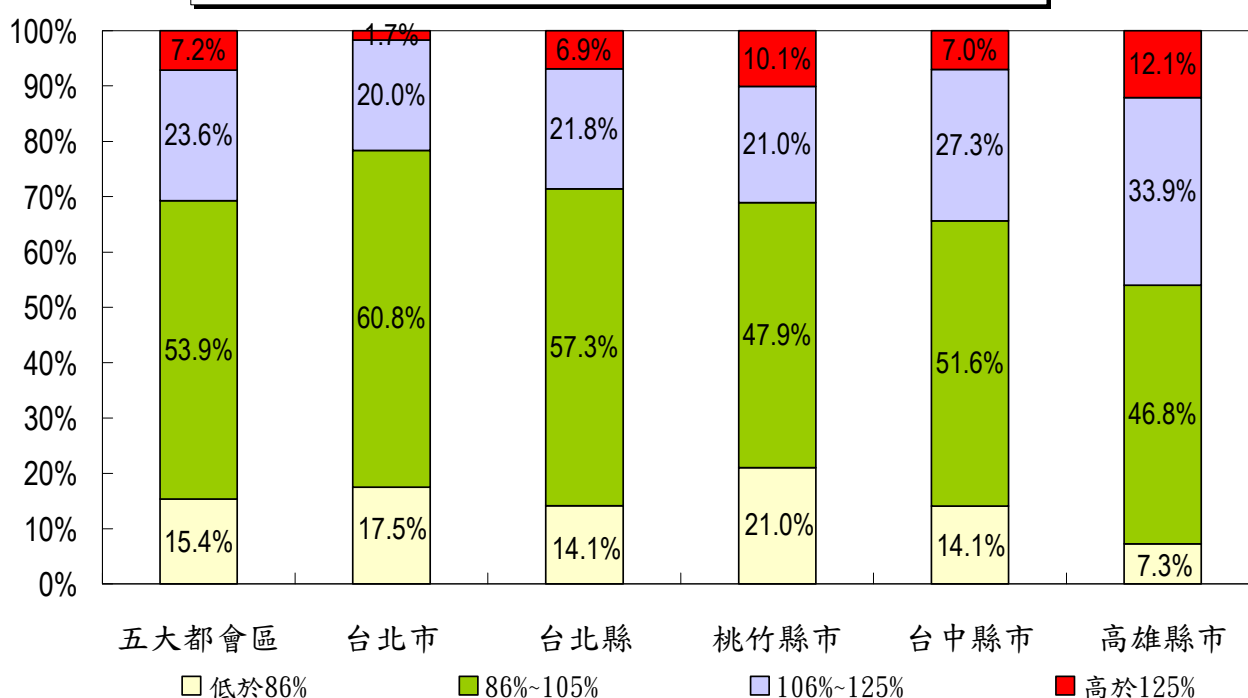


表 2.7.24 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積比較

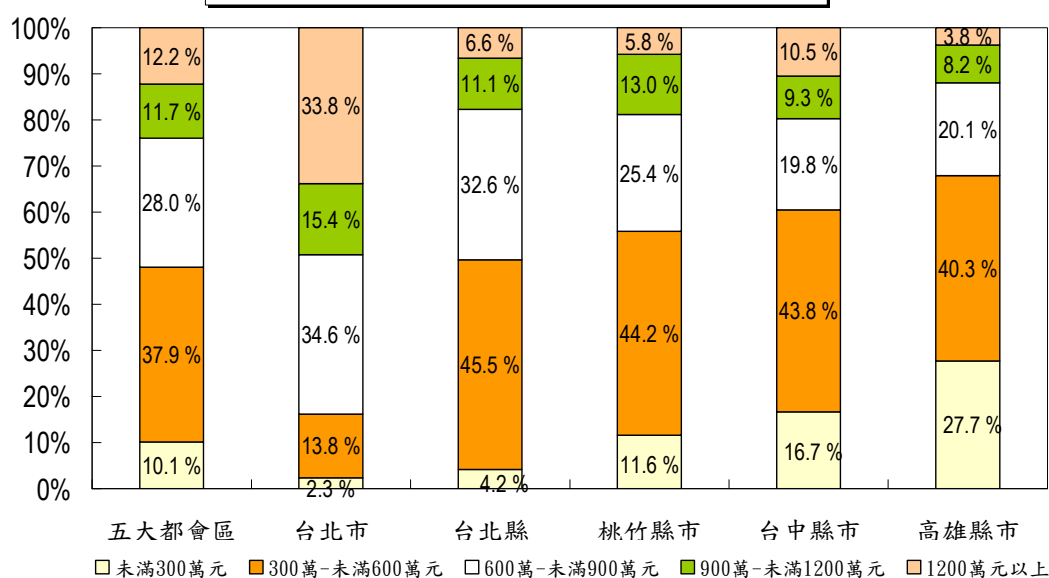
	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	4.6%	6.7%	3.4%	5.9%	3.1%	4.0%
76%~85%	10.7%	10.8%	10.7%	15.1%	10.9%	3.2%
86%~95%	24.5%	34.2%	26.7%	18.5%	21.1%	16.9%
96%~105%	29.4%	26.7%	30.5%	29.4%	30.5%	29.8%
106%~115%	15.0%	11.7%	14.9%	13.4%	17.2%	21.0%
116%~125%	8.6%	8.3%	6.9%	7.6%	10.2%	12.9%
高於125%	7.2%	1.7%	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

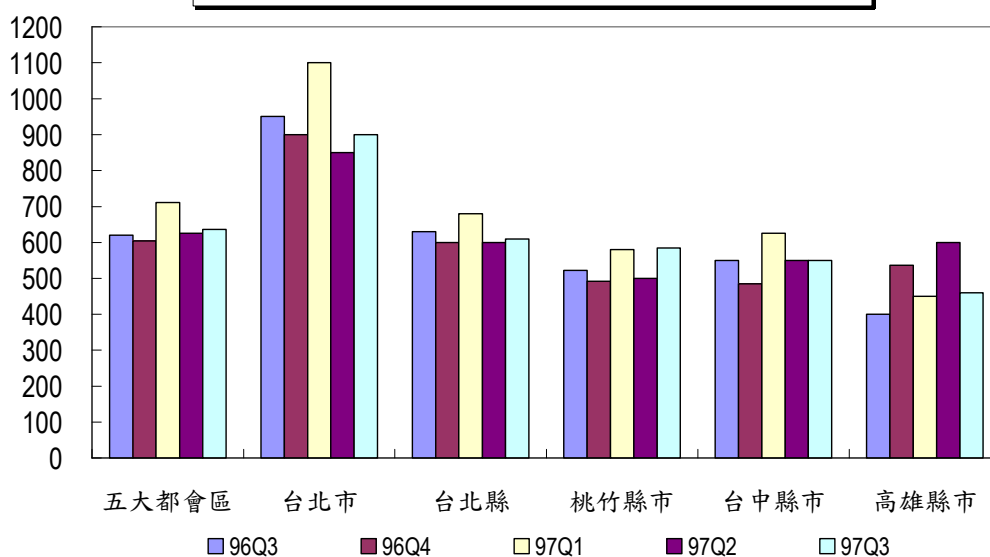


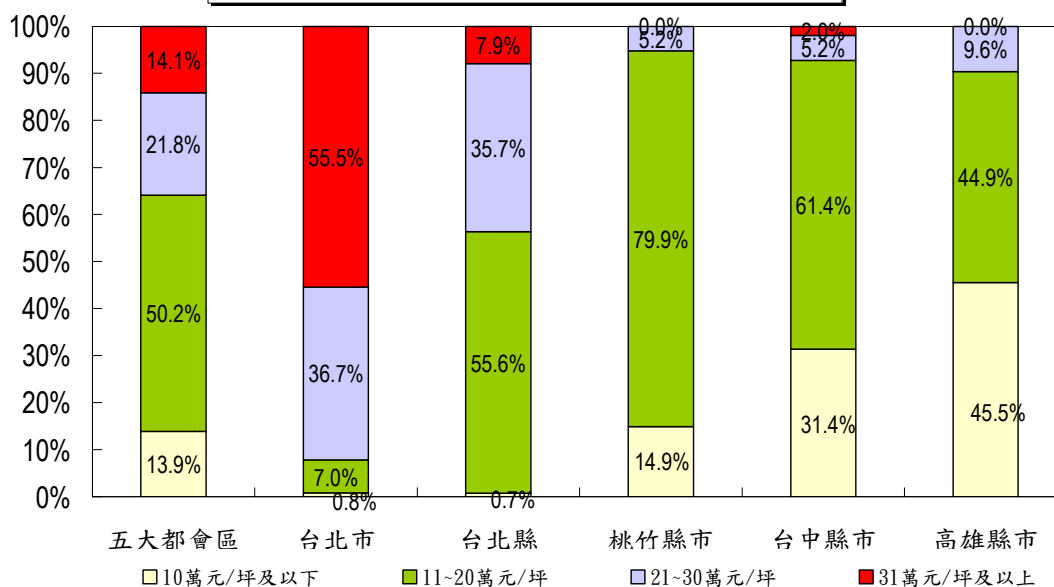
表 2.7.25 五大都會區已購屋者購屋總價比較

	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

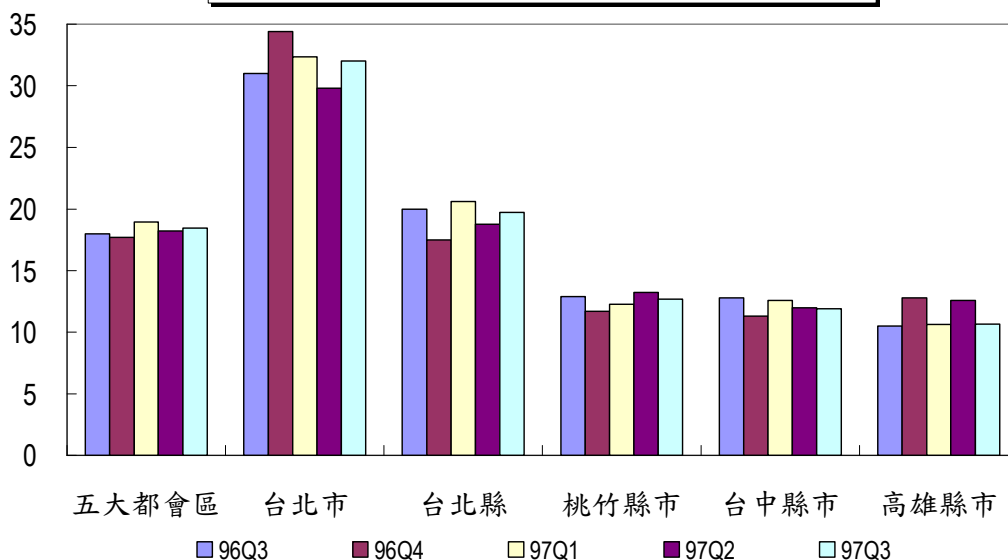


表 2.7.26 五大都會區已購屋者購屋單價比較

	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

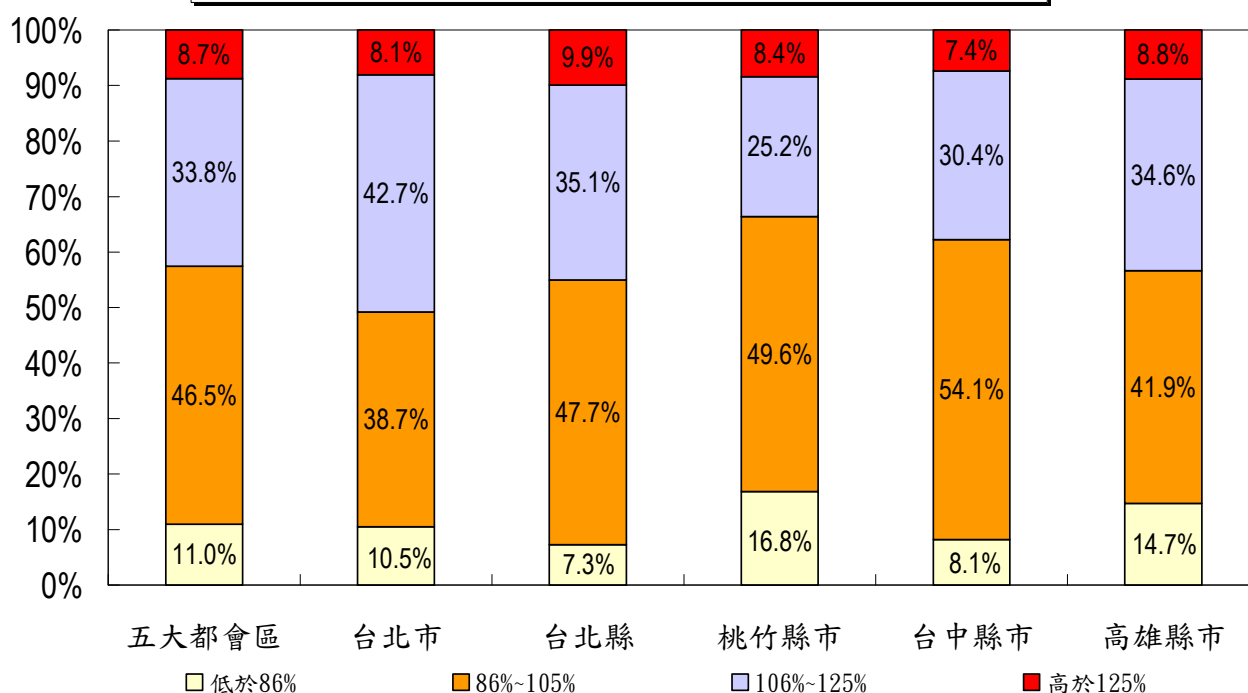


表 2.7.27 五大都會區已購屋者預算與實際購屋價格比較

	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

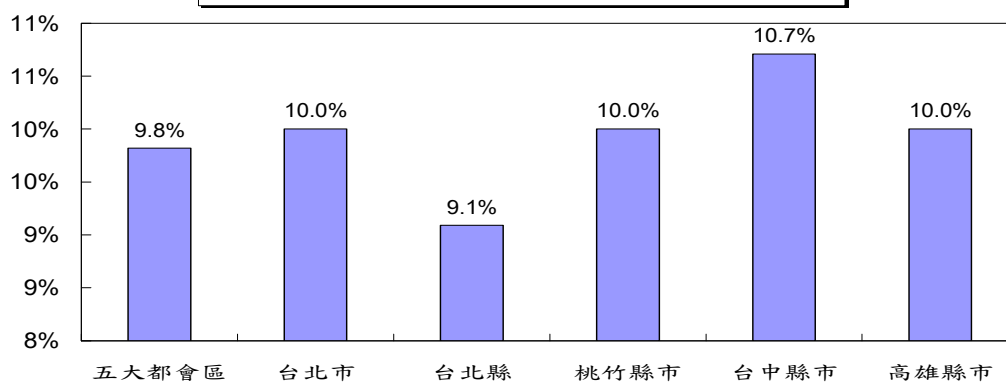


圖2.7.27 五大都會區已購屋者議價空間連續五季圖

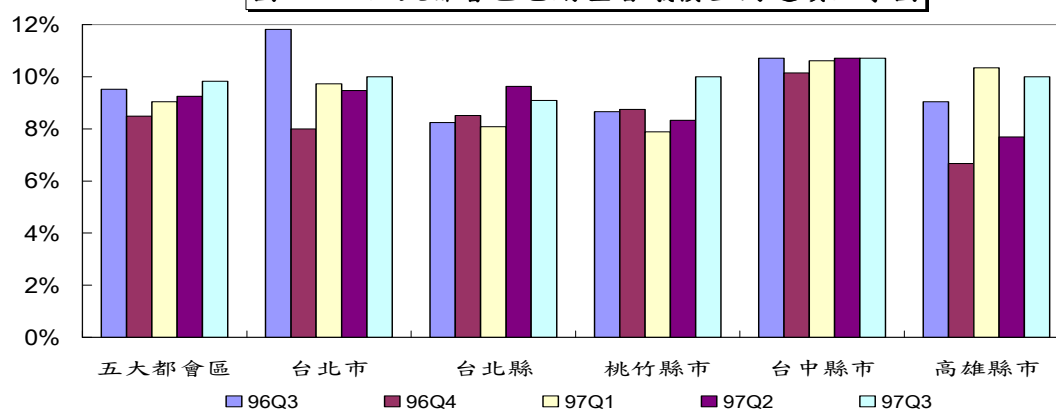


表 2.7.28 五大都會區已購屋者議價空間比較

	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

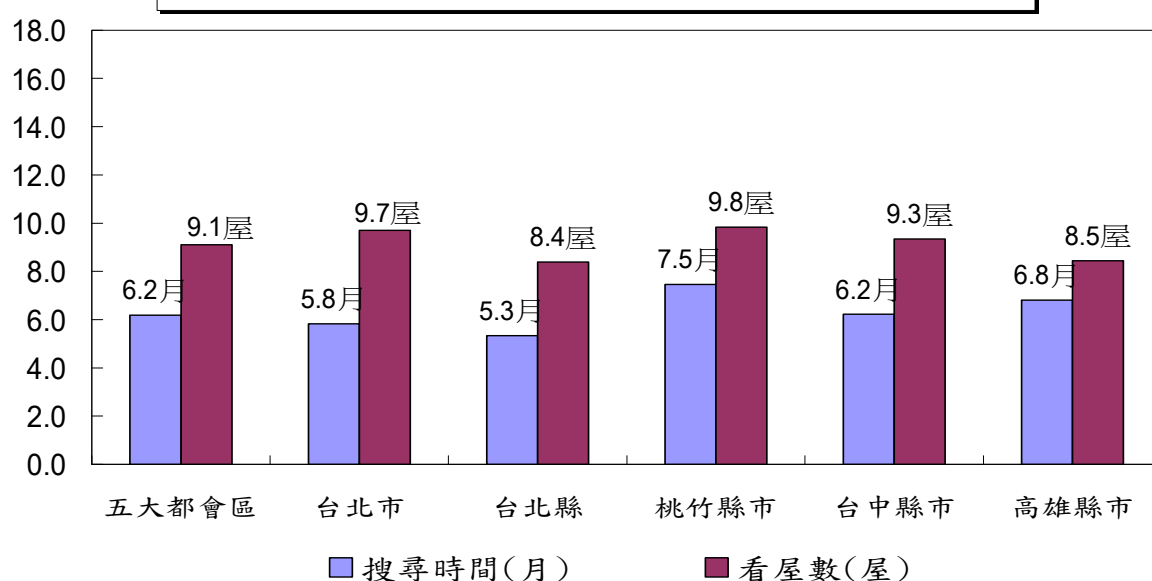


圖2.7.29 五大都會區已購屋者仲介協助購屋分配

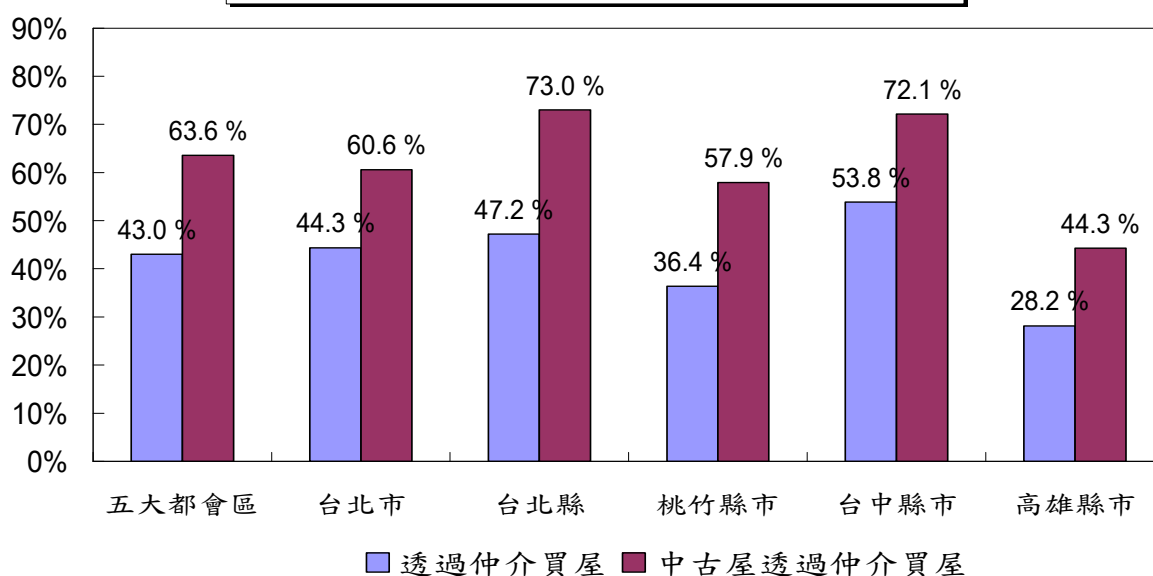


圖2.7.30五大都會區已購屋者透過仲介購屋比例連續五季圖

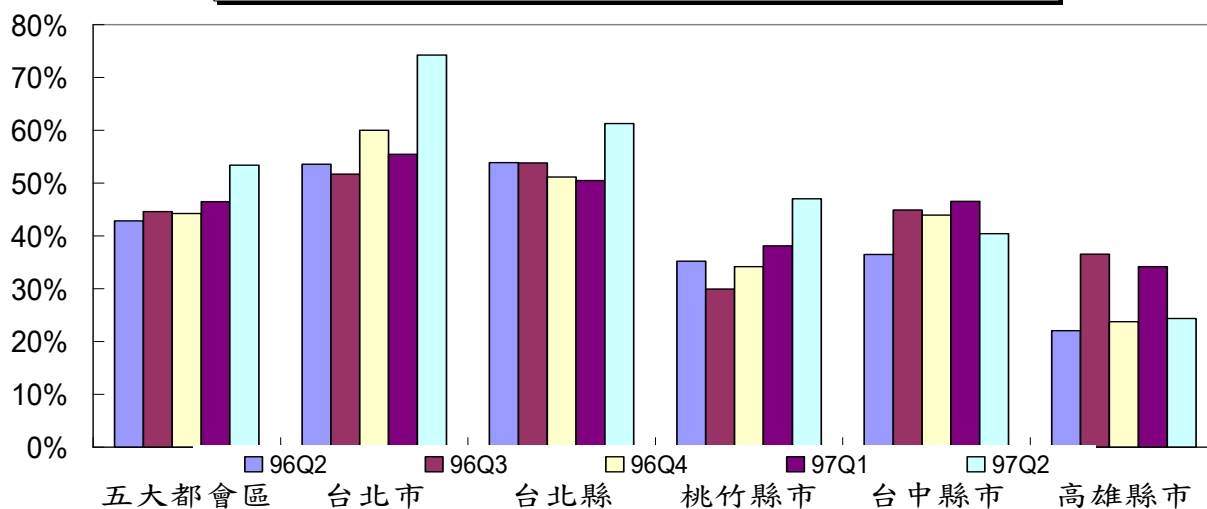


表 2.7.32 五大都會區已購屋者購屋搜尋比較

	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

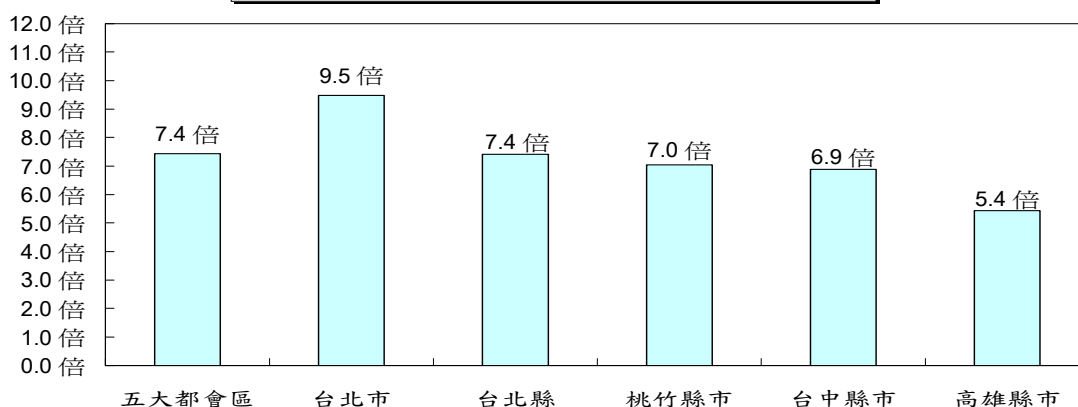


圖 2.7.32 五大都會區已購屋者貸款負擔分配

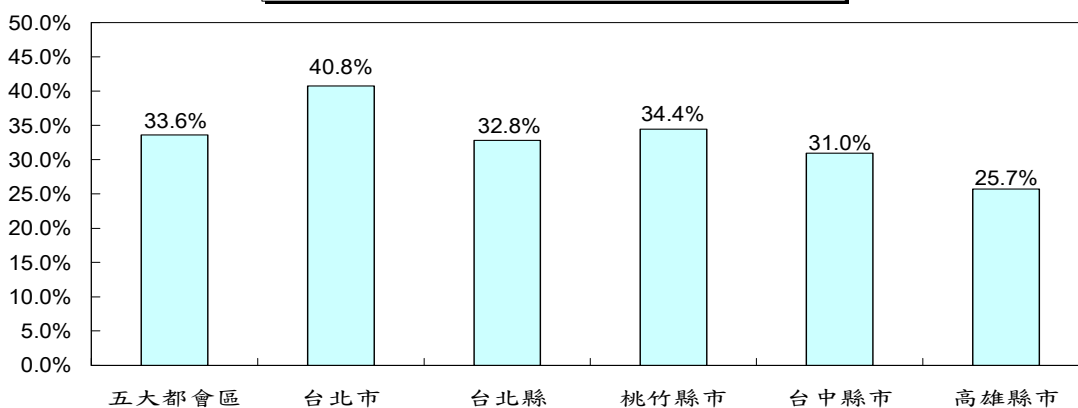


表 2.7.34 五大都會區已購屋者房價年所得比及貸款負擔率比較

	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

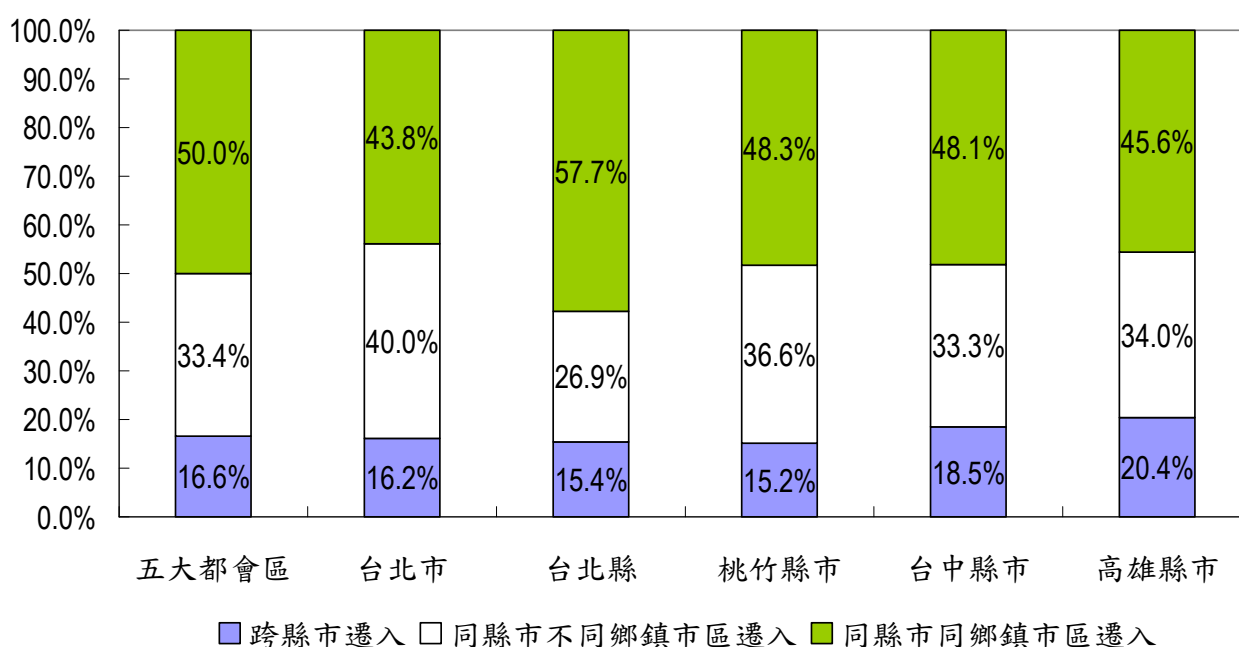


表 2.7.35 五大都會區已購屋者遷移距離比較

	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

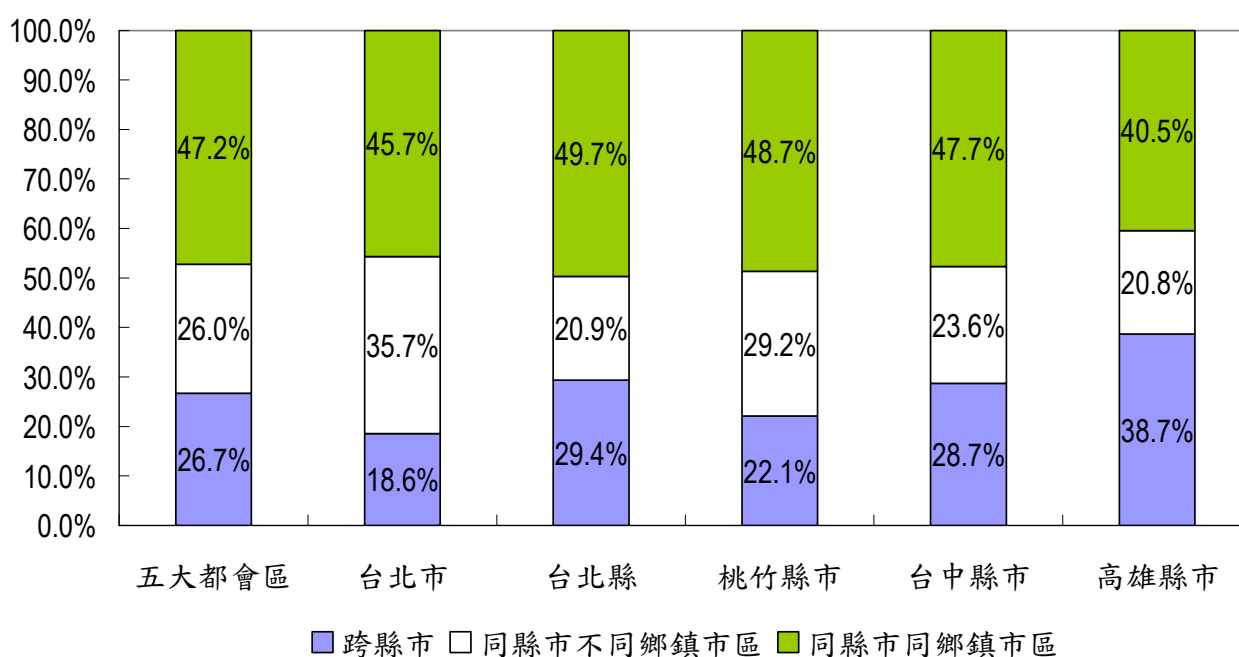


表 2.7.36 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區比較

	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

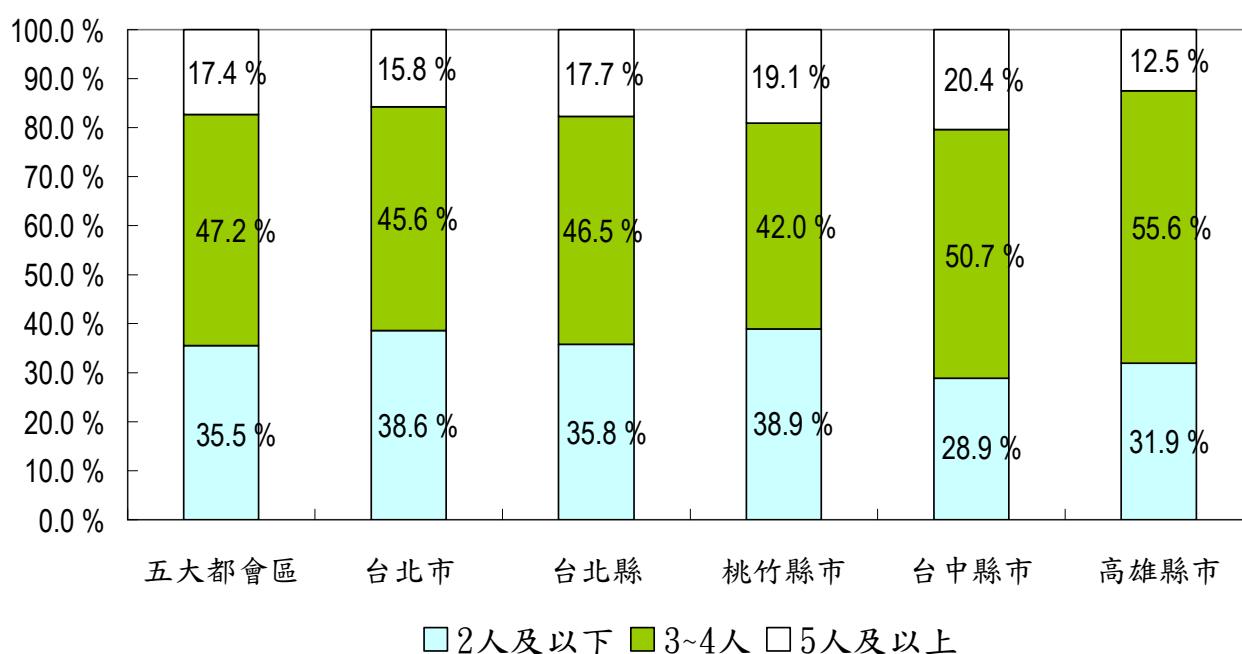


表 2.7.37 五大都會區已購屋者居住人數比較

	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

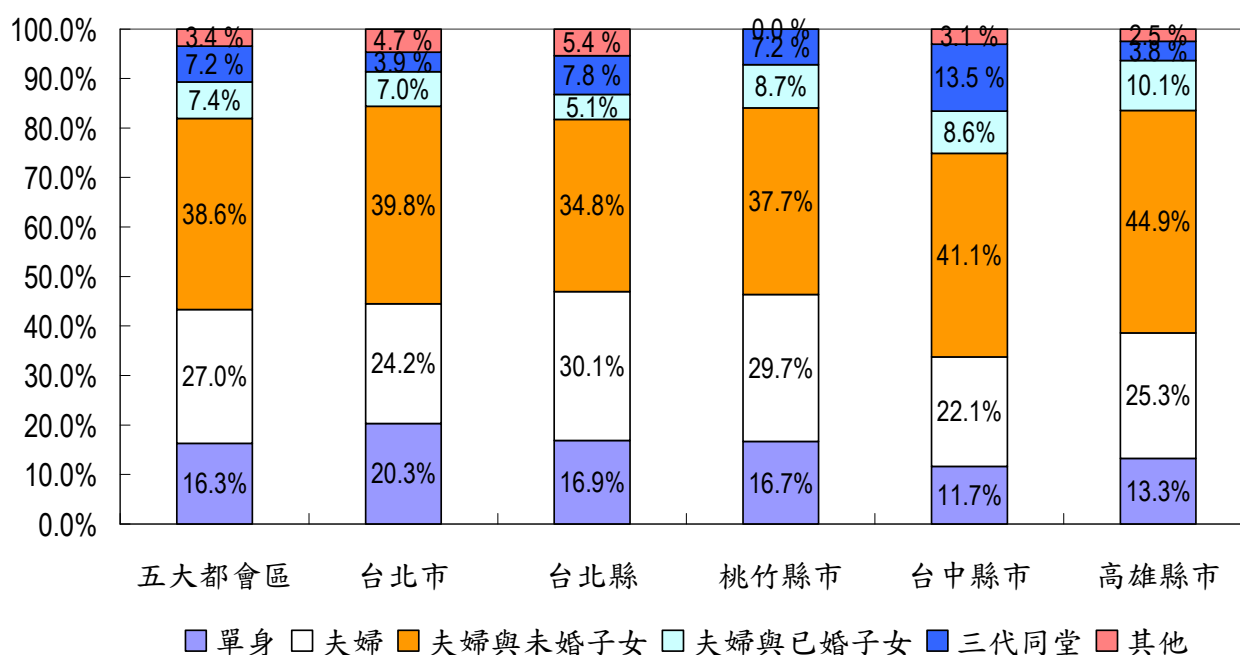


表 2.7.38 五大都會區已購屋者家庭型態比較

	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

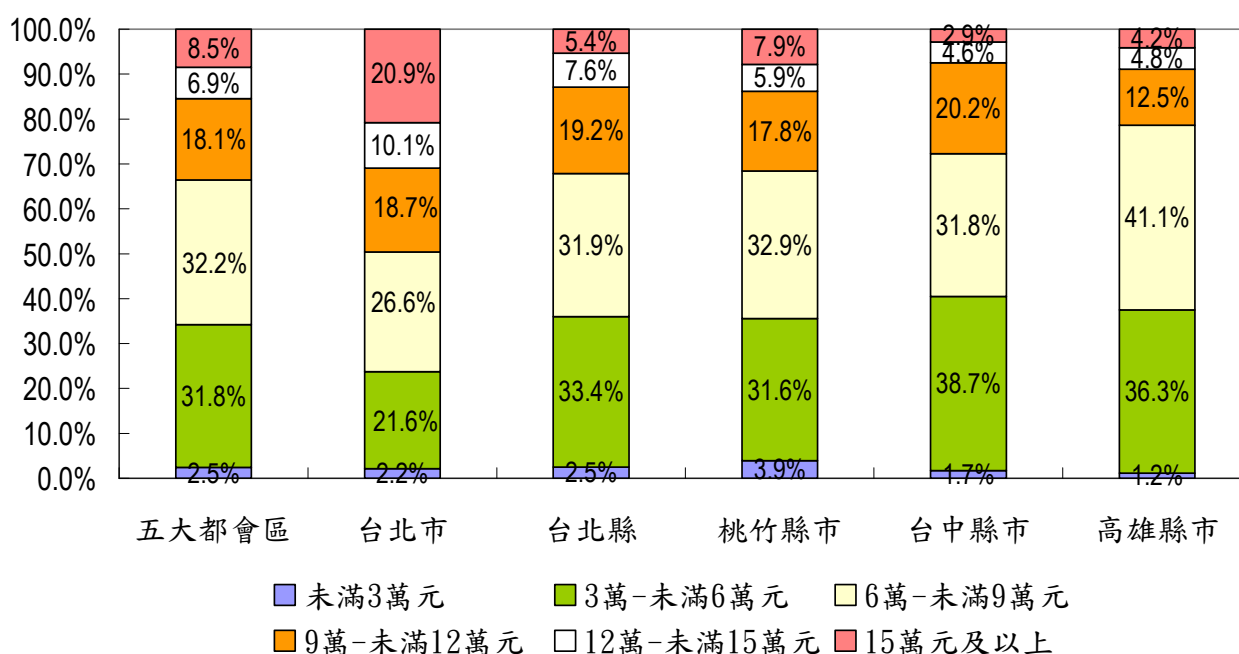


表 2.7.39 五大都會區已購屋者家庭平均月收入比較

	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

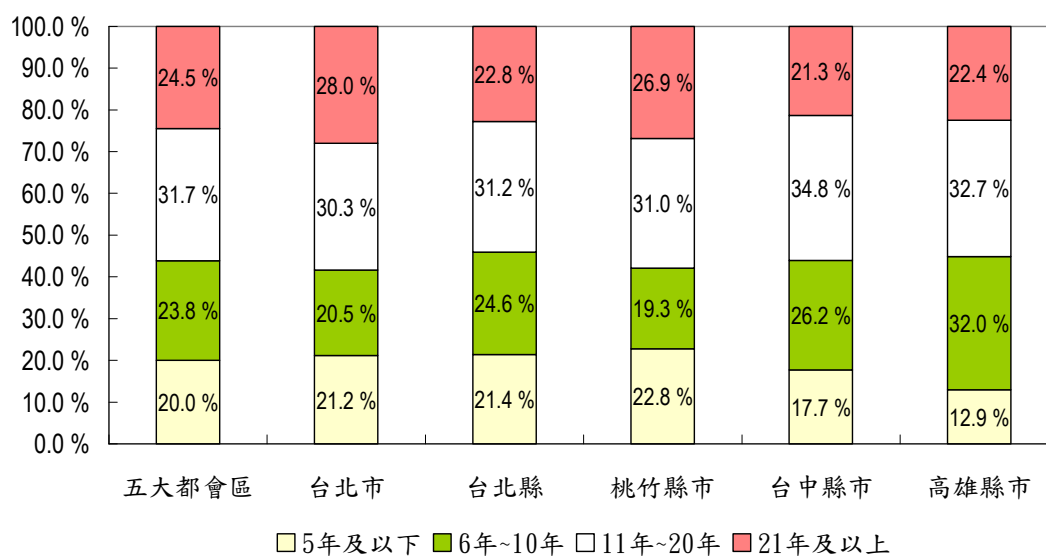


表 2.7.40 五大都會區已購屋者前屋居住年數比較

	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

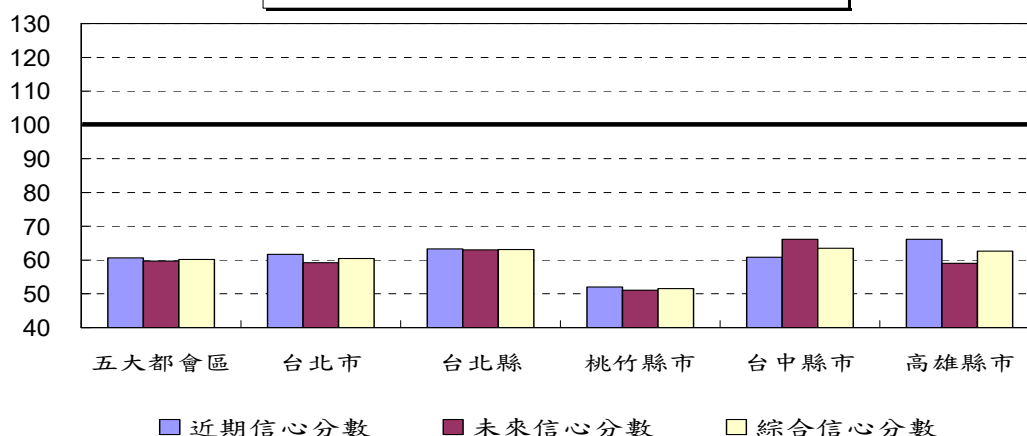


圖2.7.40 五大都會區已購屋者房價綜合信心分數連續五季圖

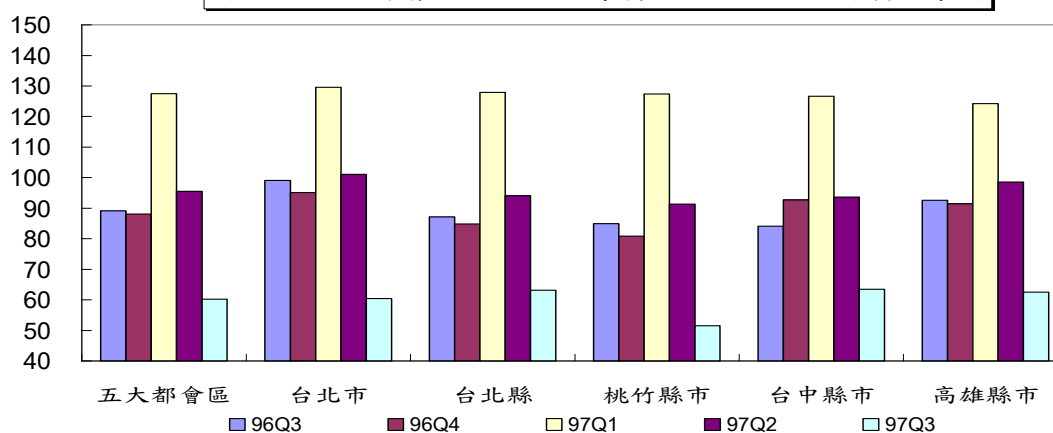
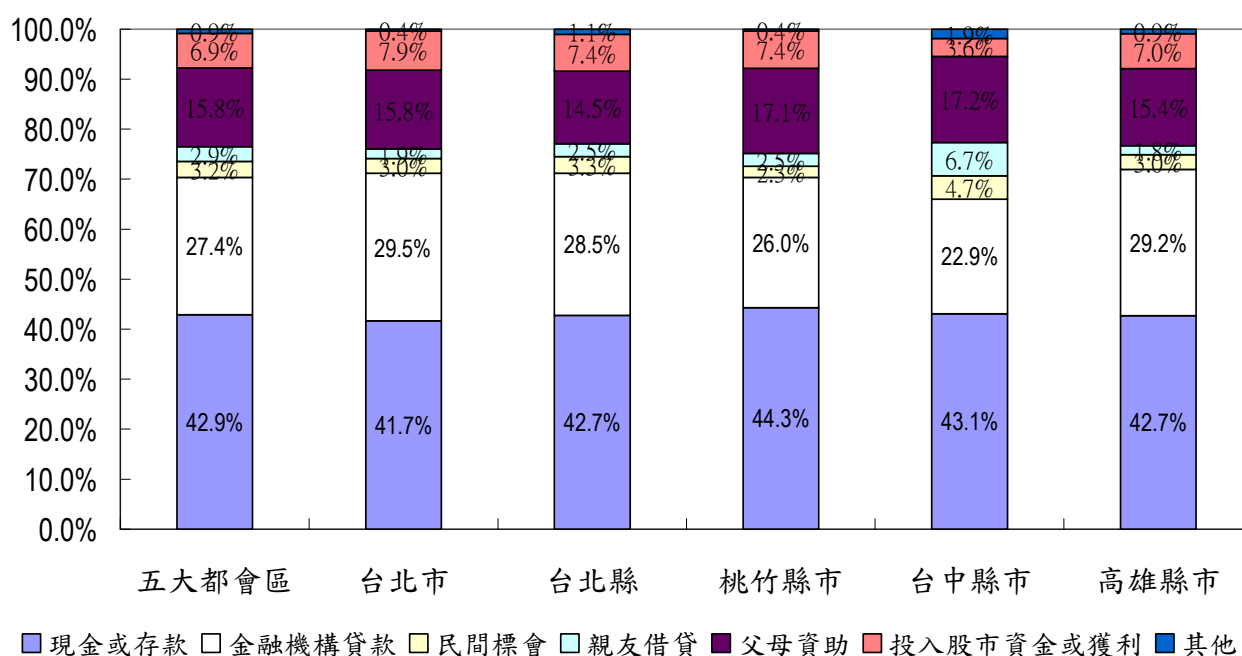


表 2.7.42 五大都會區已購屋者對房價信心分數比較

	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

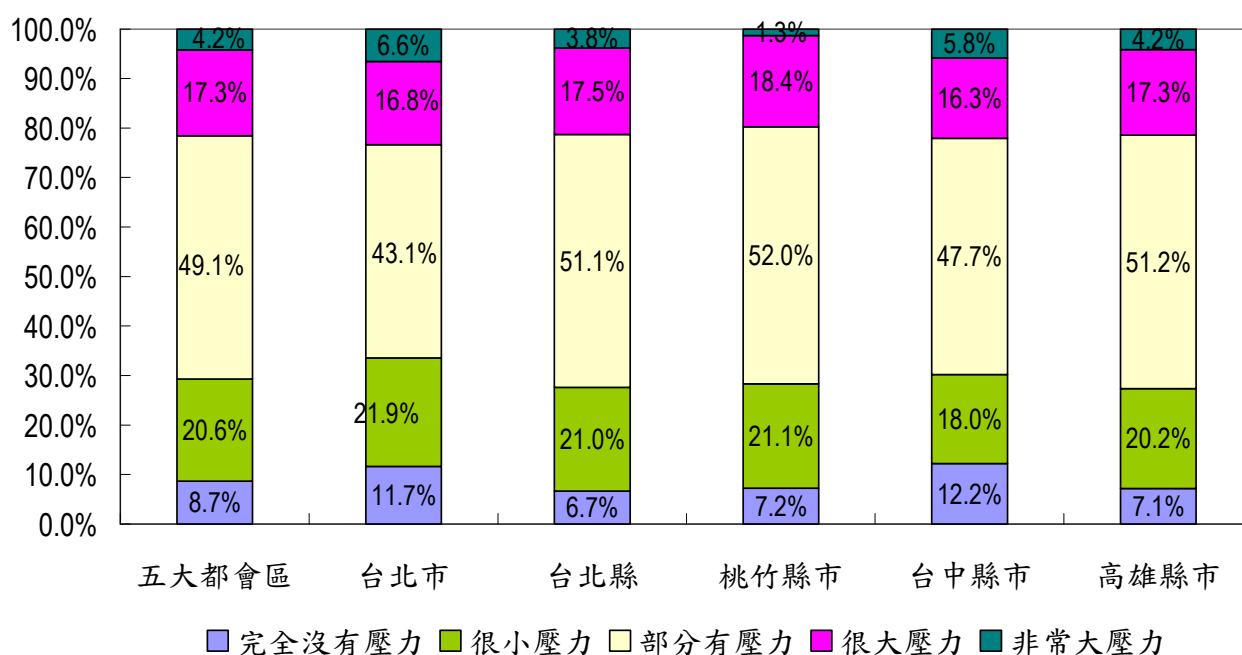


表 2.7.44 五大都會區已購屋者購屋壓力分配情形比較

	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

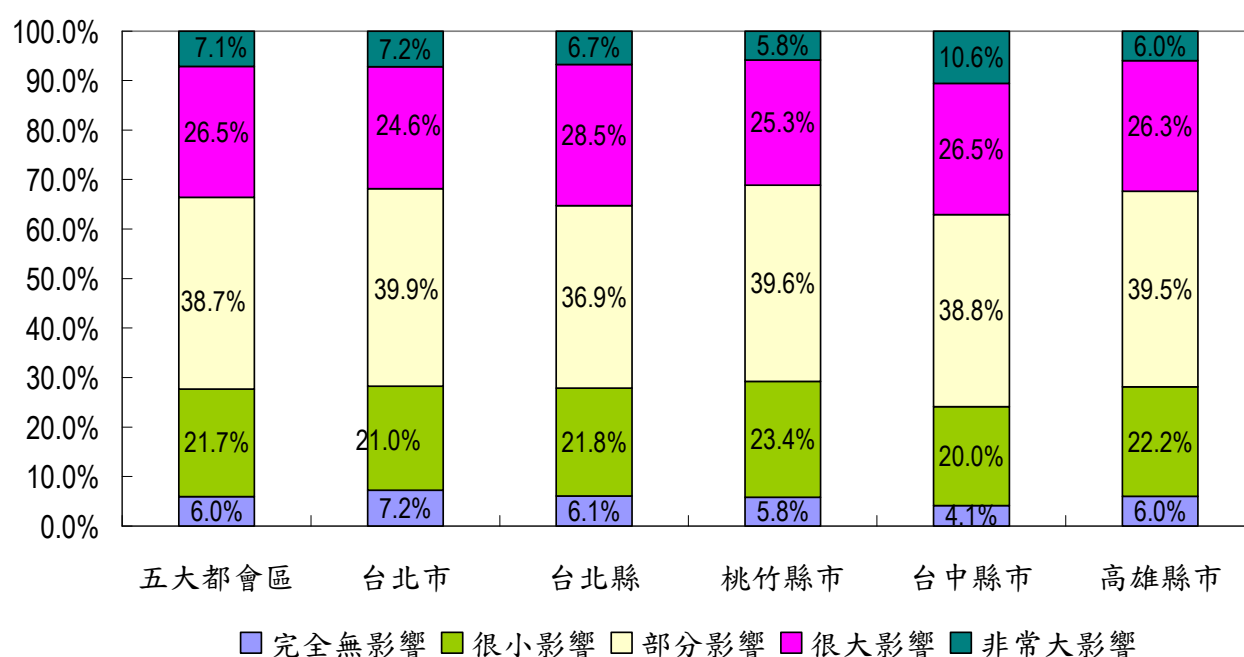


表 2.7.45 五大都會區已購屋者購屋決策受未來利率變動影響情形比較

	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%

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	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

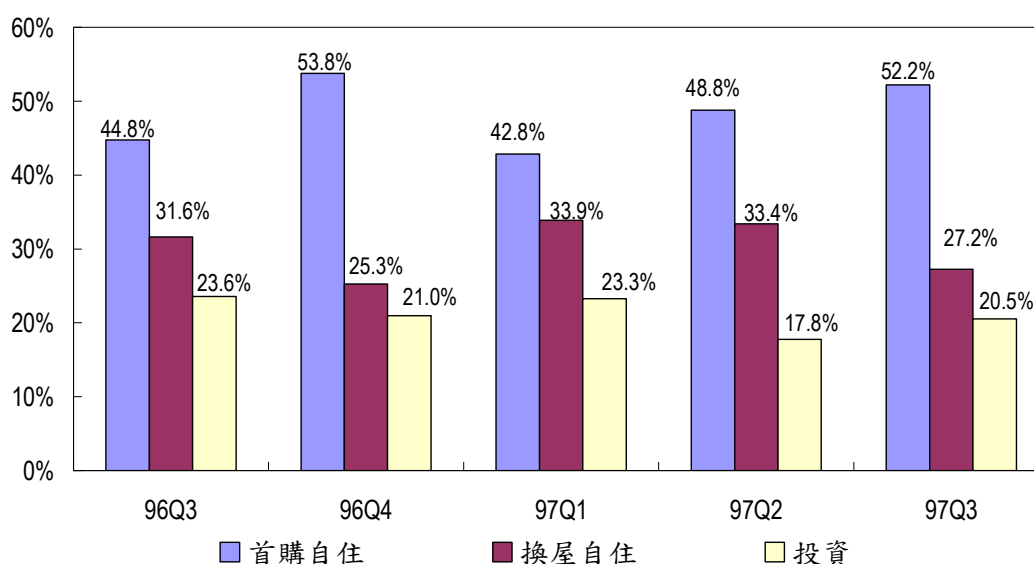
本季五大都會區購屋搜尋者需求動向呈現需求結構無明顯變化，對房價上漲信心明顯減少。就需求動機結構而言，本季首購自住需求出現增加的跡象且維持主流地位；中古屋及新成屋仍為市場類型需求之雙主流，需求結構無明顯變化；大樓類型仍為潛在需求主流。近期、未來與綜合房價信心分數均持續下降，僅有約 50 分的水準，未來信心分數與近期信心分數相當接近，顯示購屋搜尋者對於整體房價均傾向看跌。

(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。

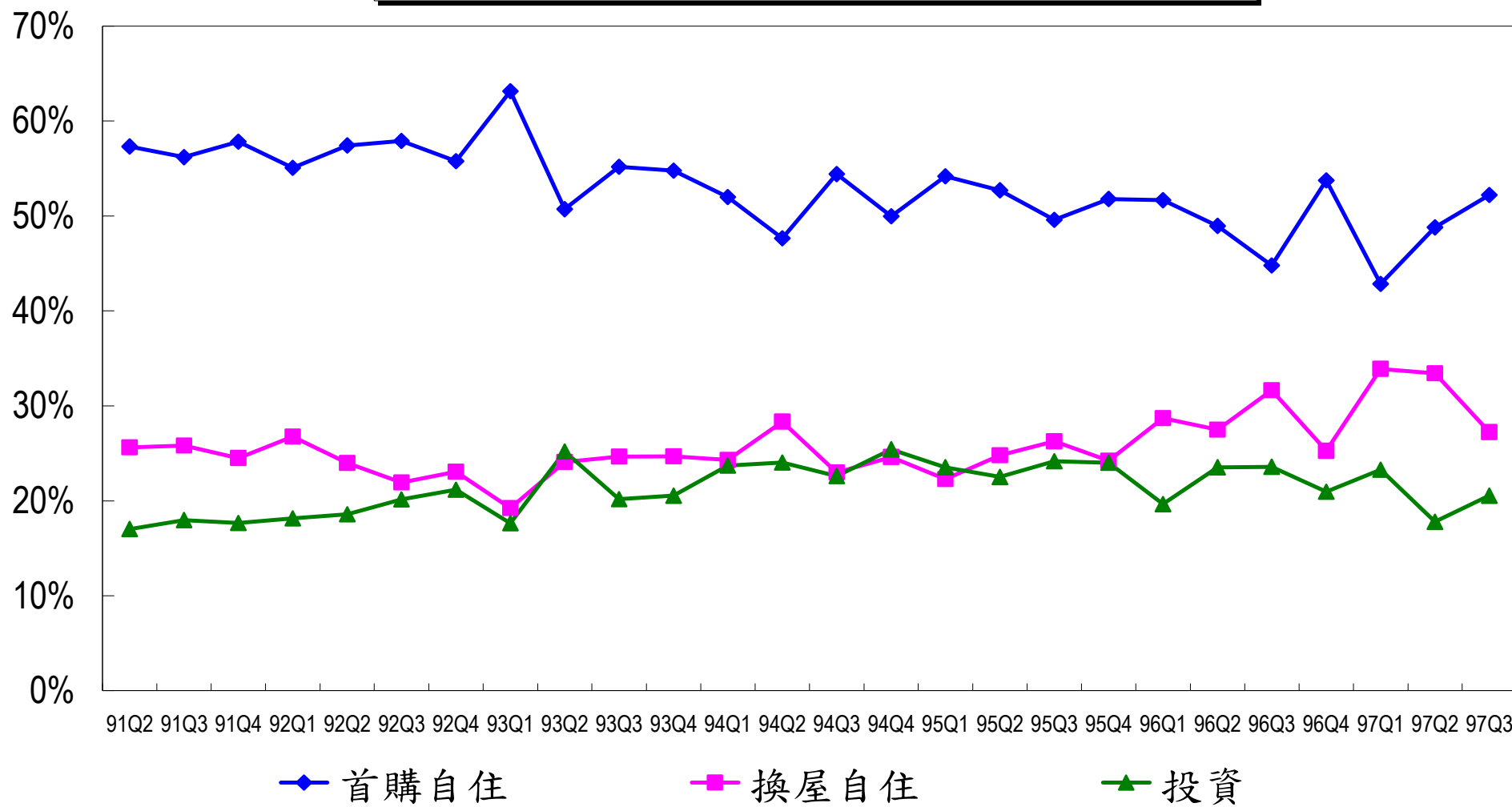
表 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者各季購屋動機比較

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

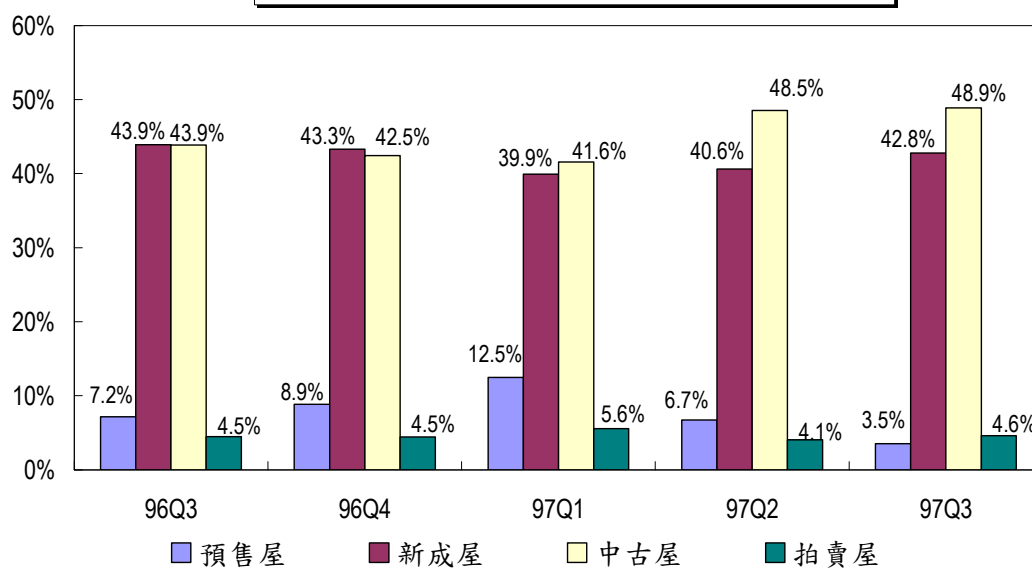


表 3.1.2 五大都會區購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	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

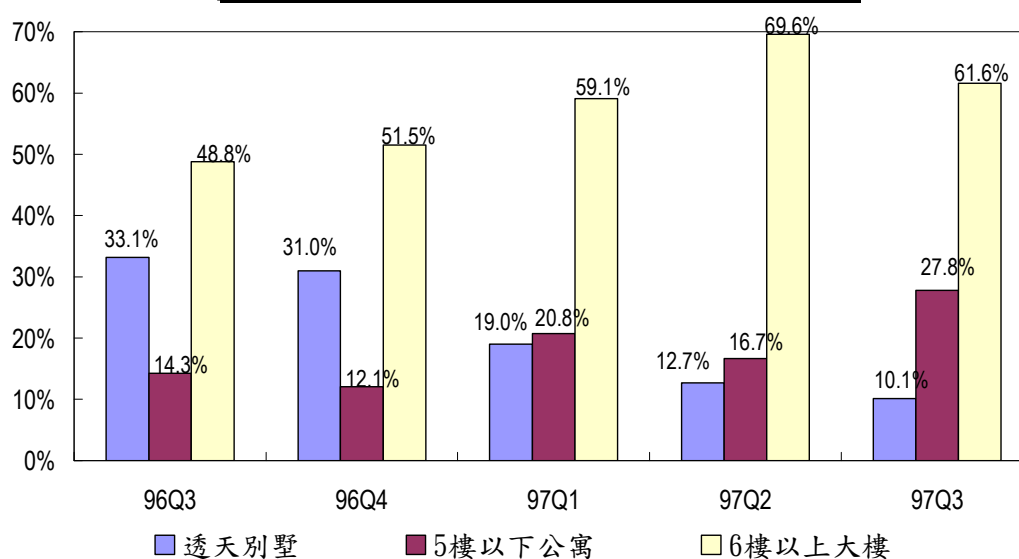
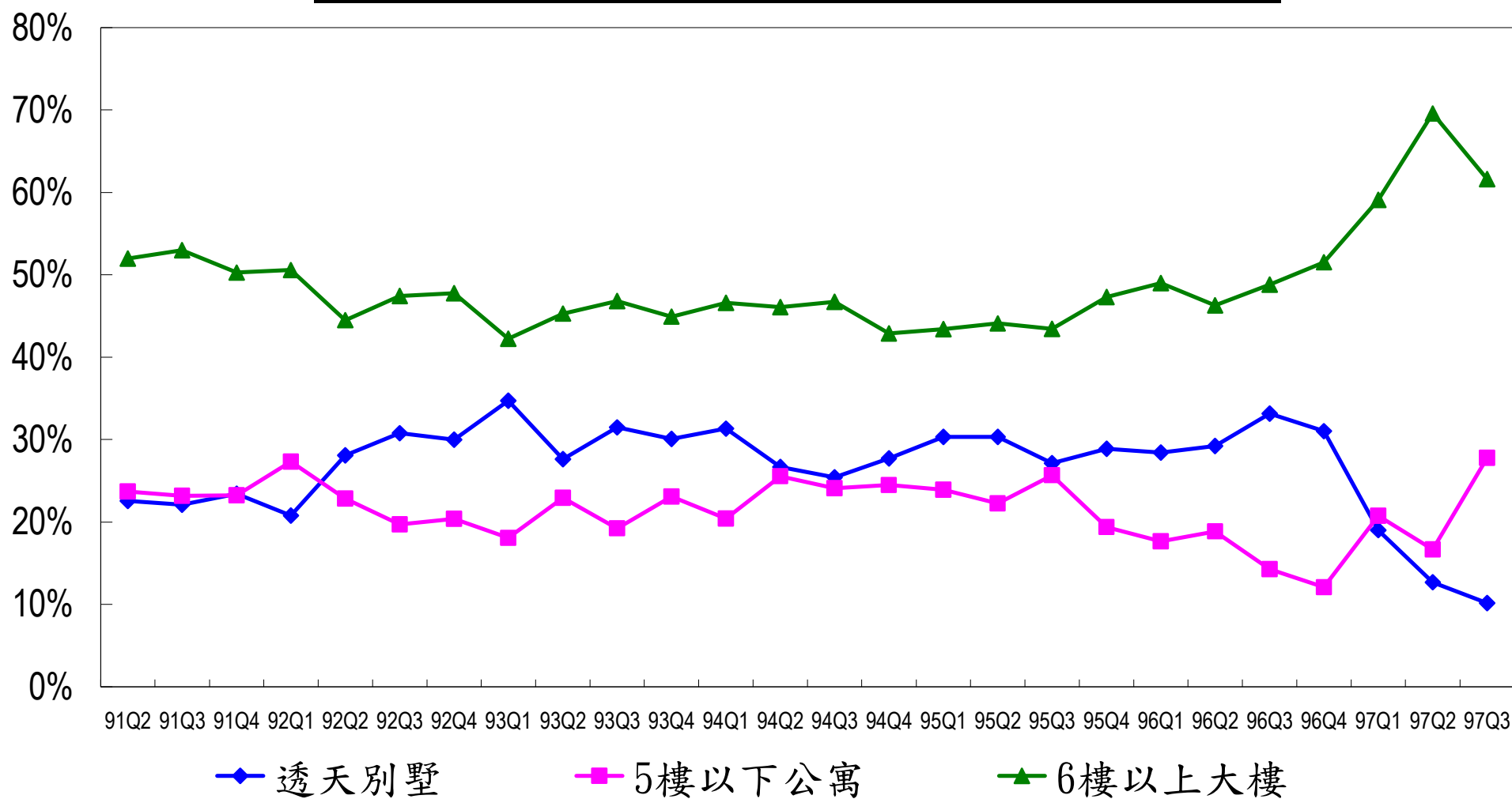


表 3.1.3 五大都會區購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	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

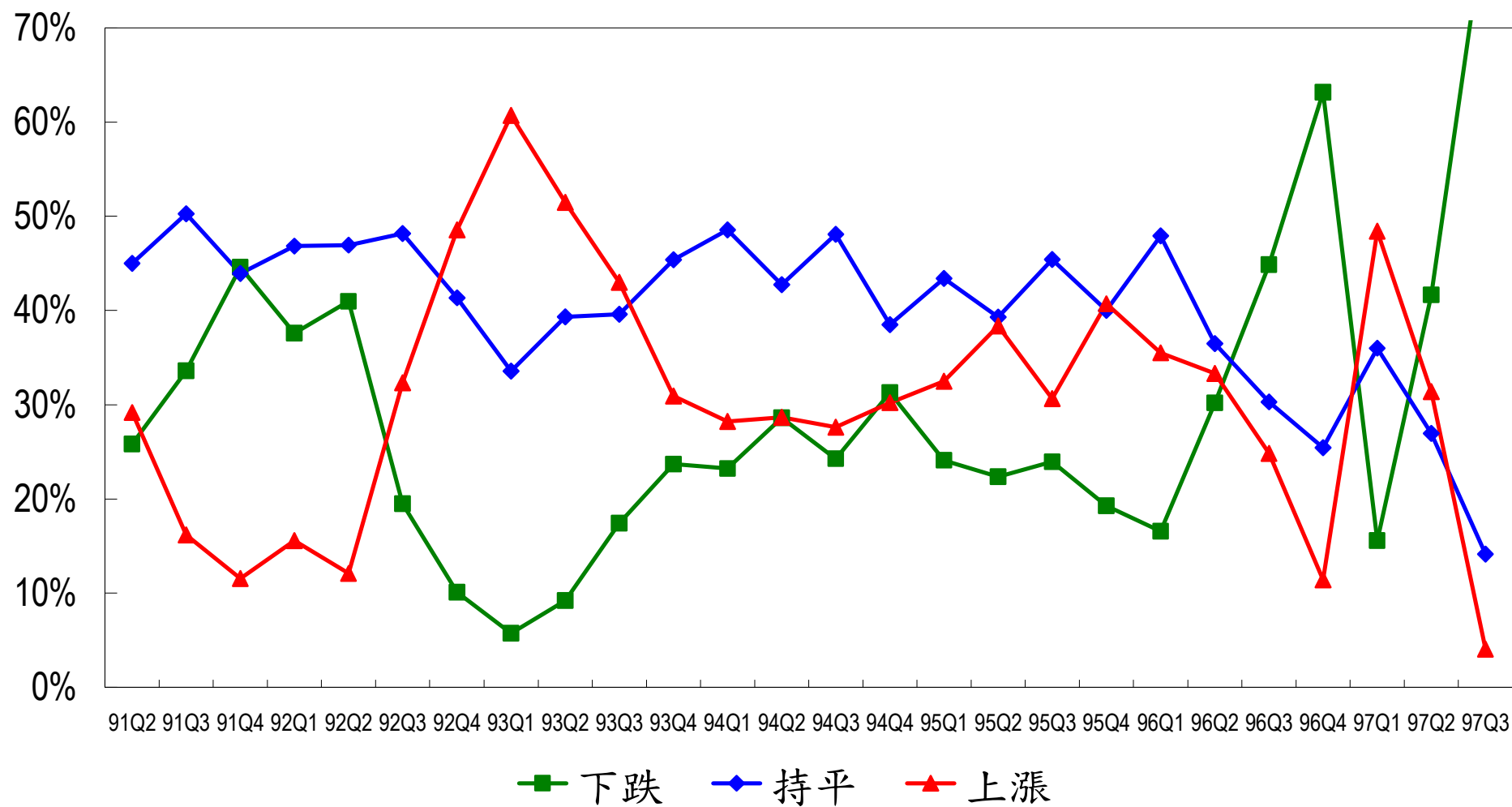
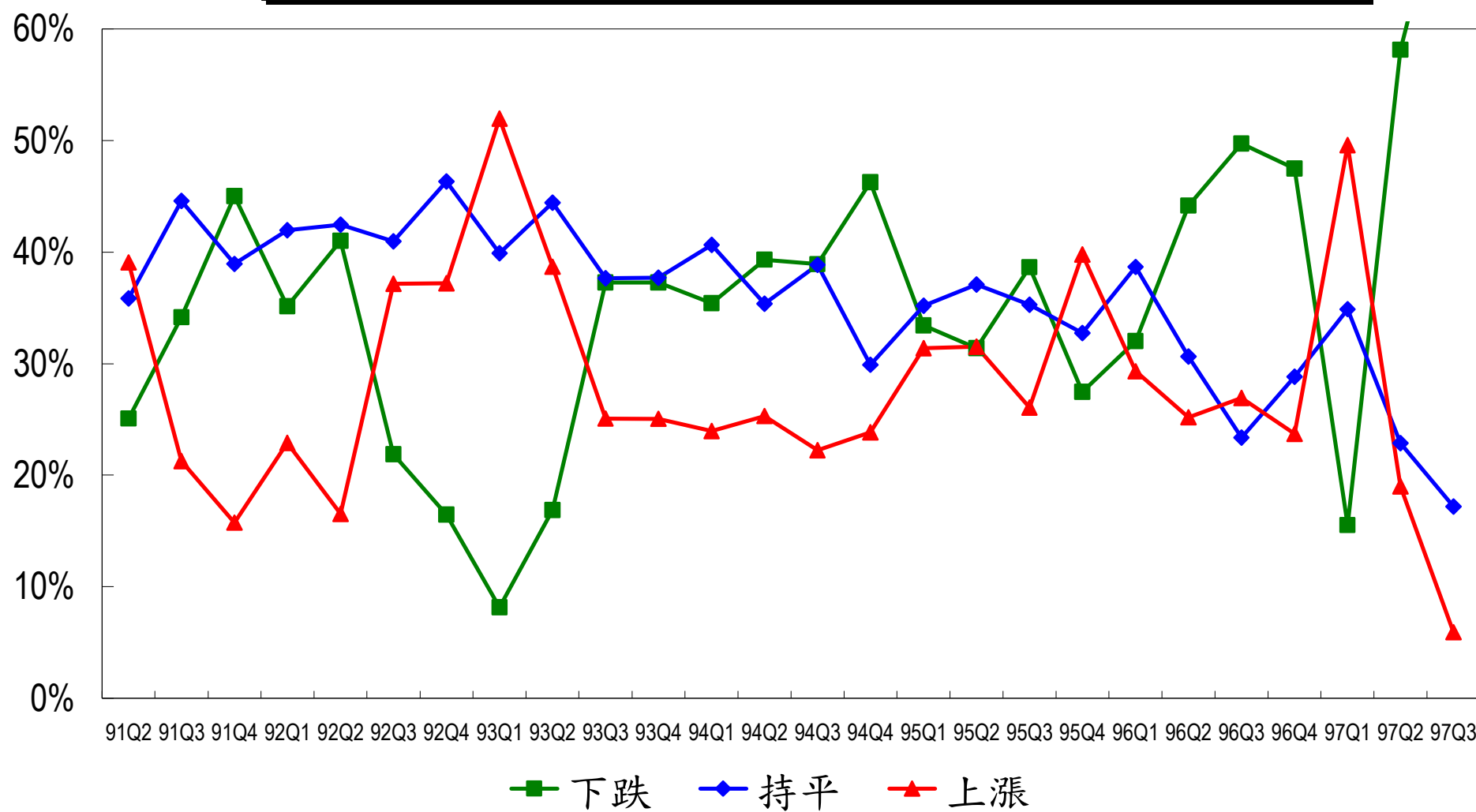


圖3.1.7 五大都會區購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法趨勢圖



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

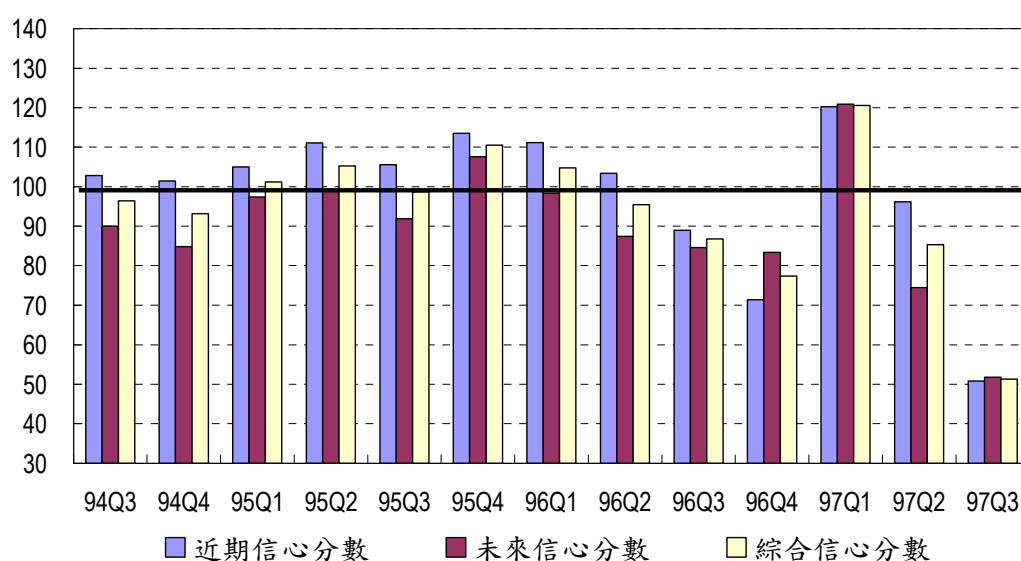


表 3.1.6 五大都會區購屋搜尋者信心分數比較

	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別減少 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

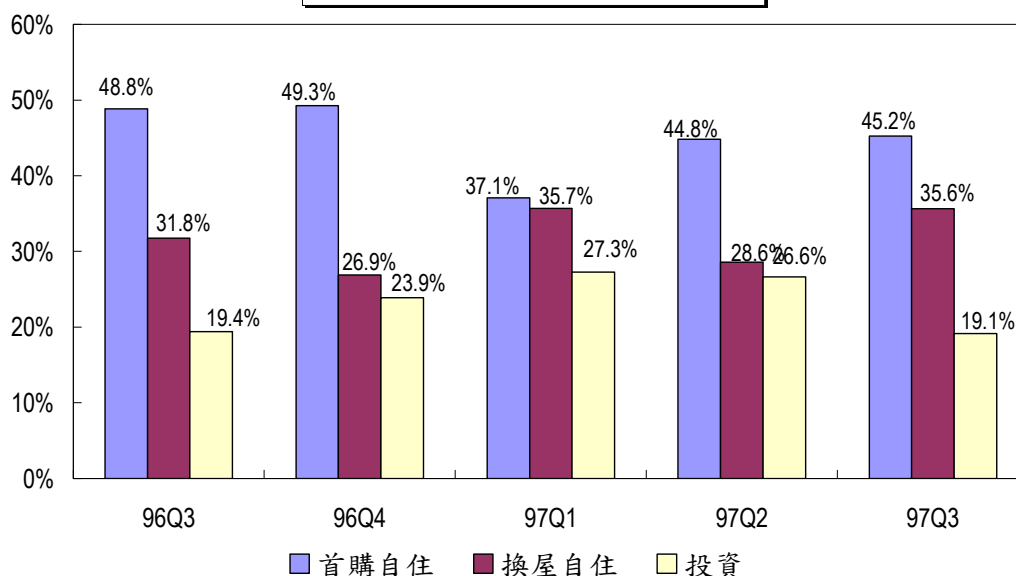


表 3.2.1 台北市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	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

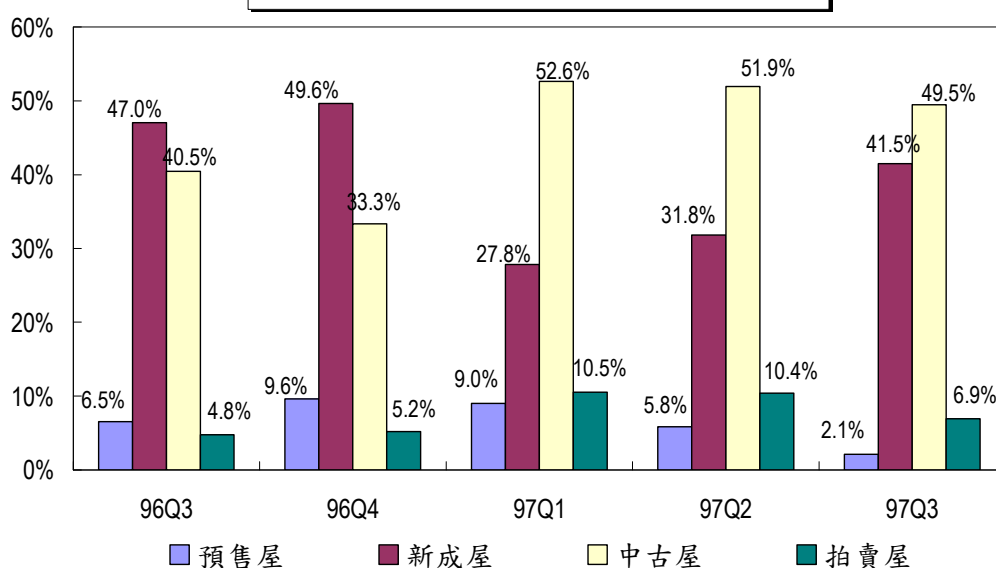


表 3.2.2 台北市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	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

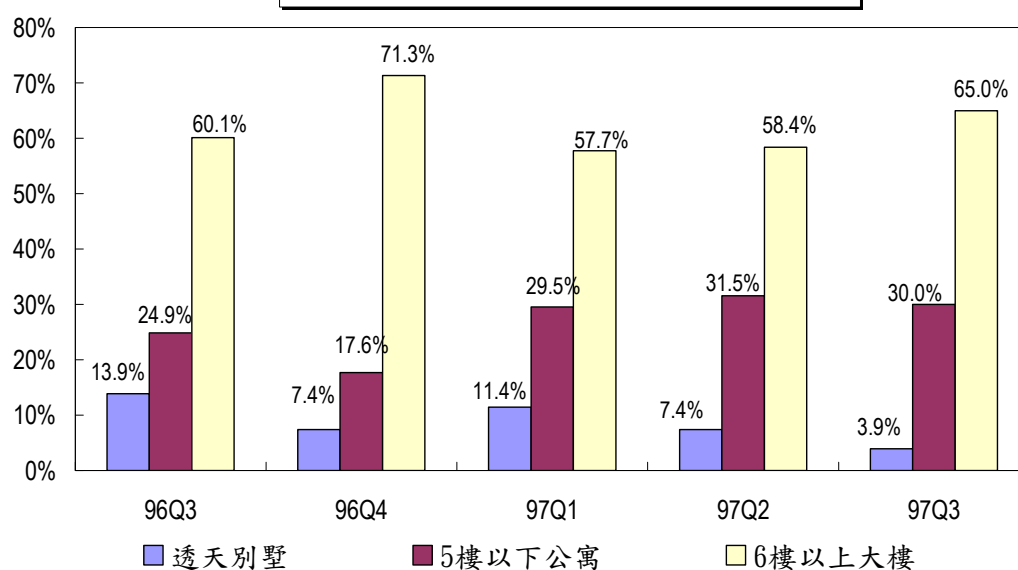


表 3.2.3 台北市各季購屋搜尋者購買房屋類型比較

	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

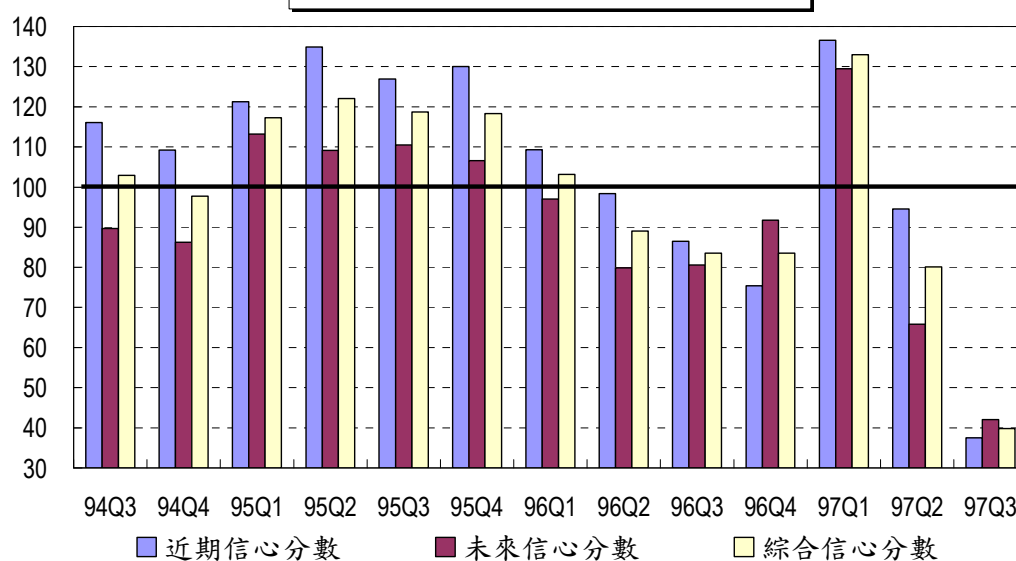


表 3.2.6 台北市購屋搜尋者信心分數比較

	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

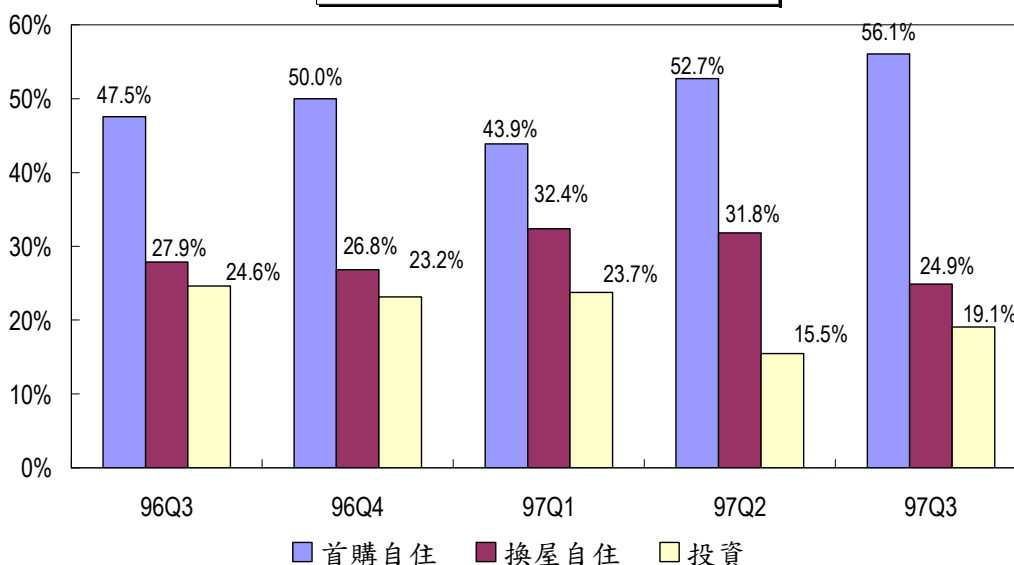


表 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機比較

	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

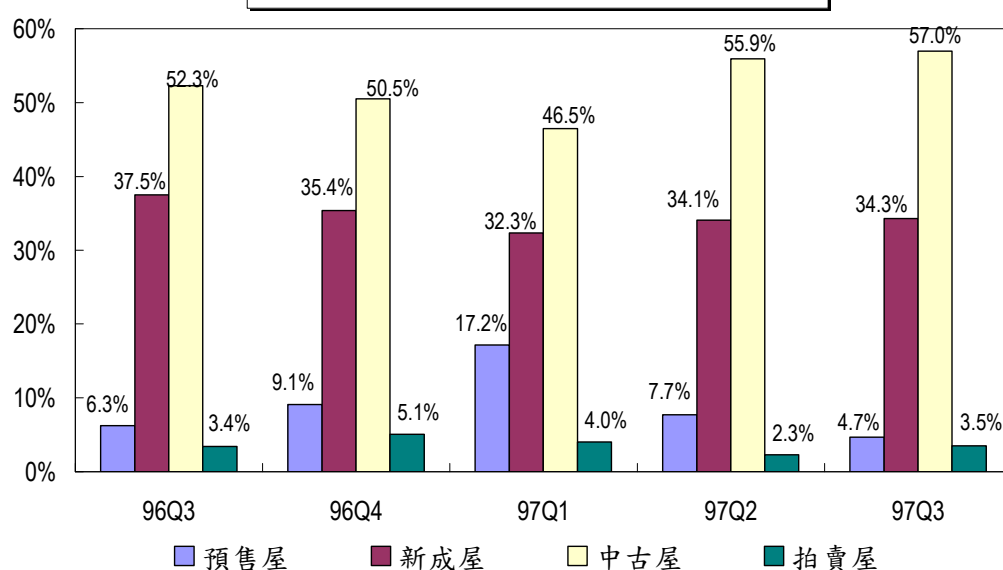


表 3.3.2 台北縣購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	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

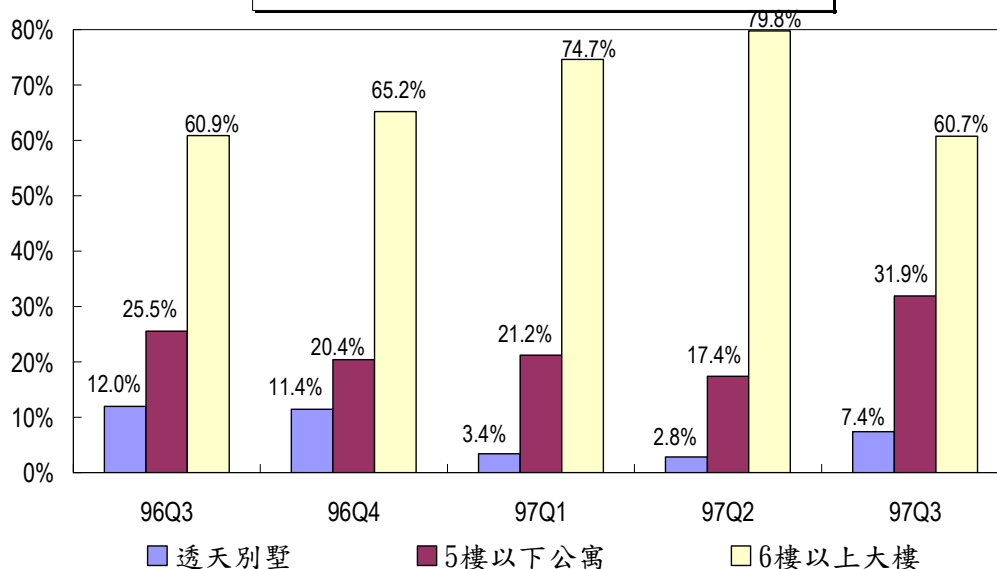


表 3.3.3 台北縣購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	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

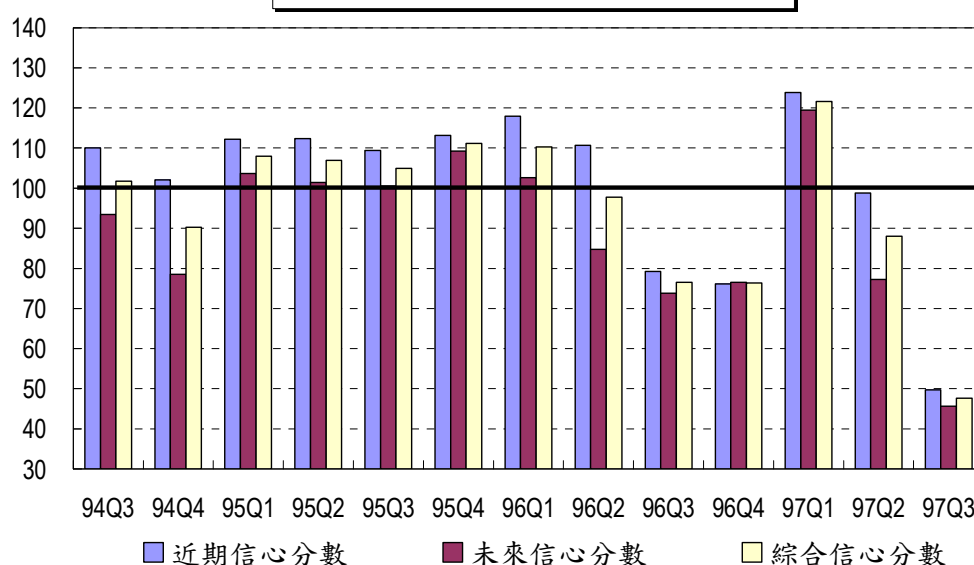


表 3.3.6 台北縣購屋搜尋者各季信心分數比較

	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

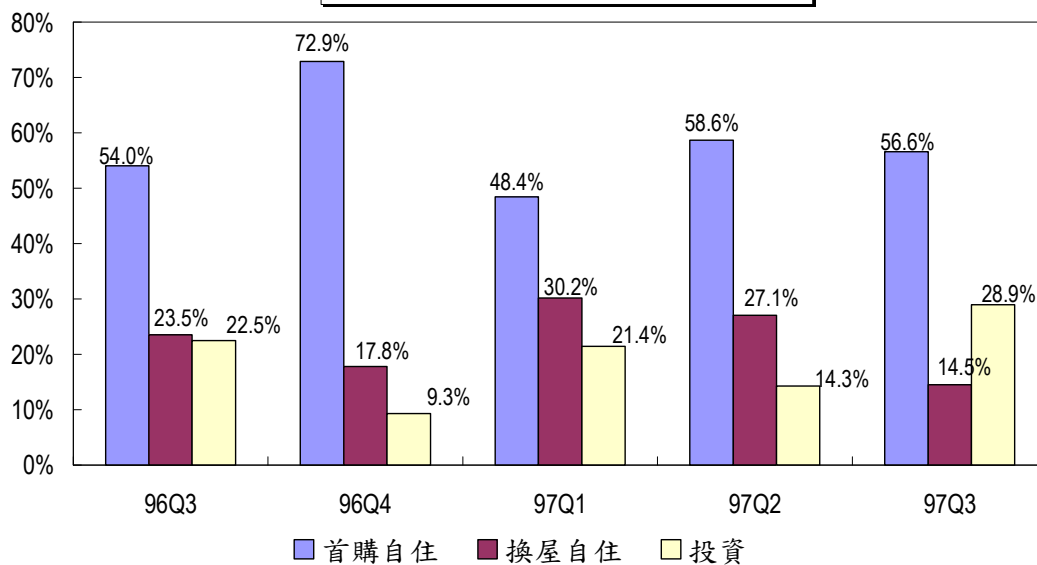


表 3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	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

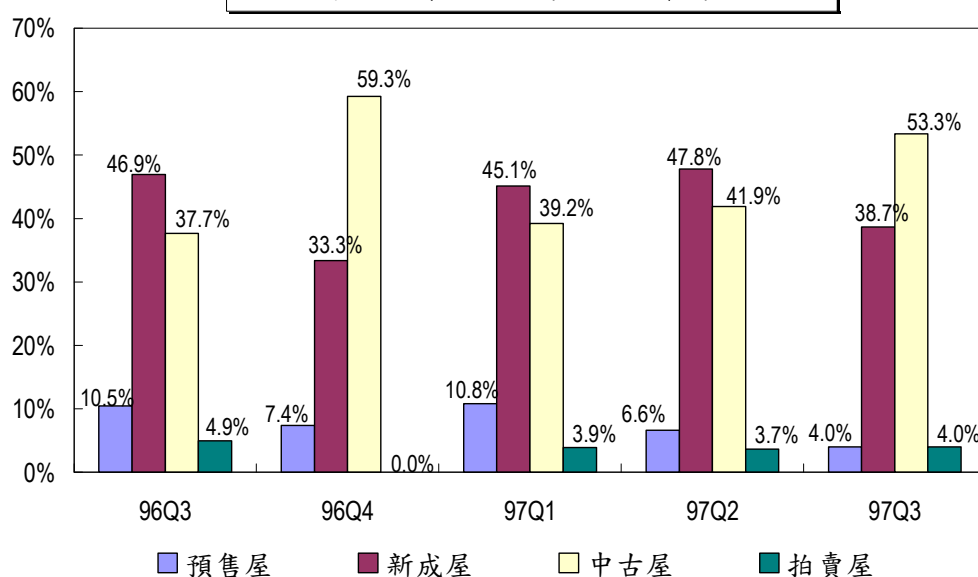


表 3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	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

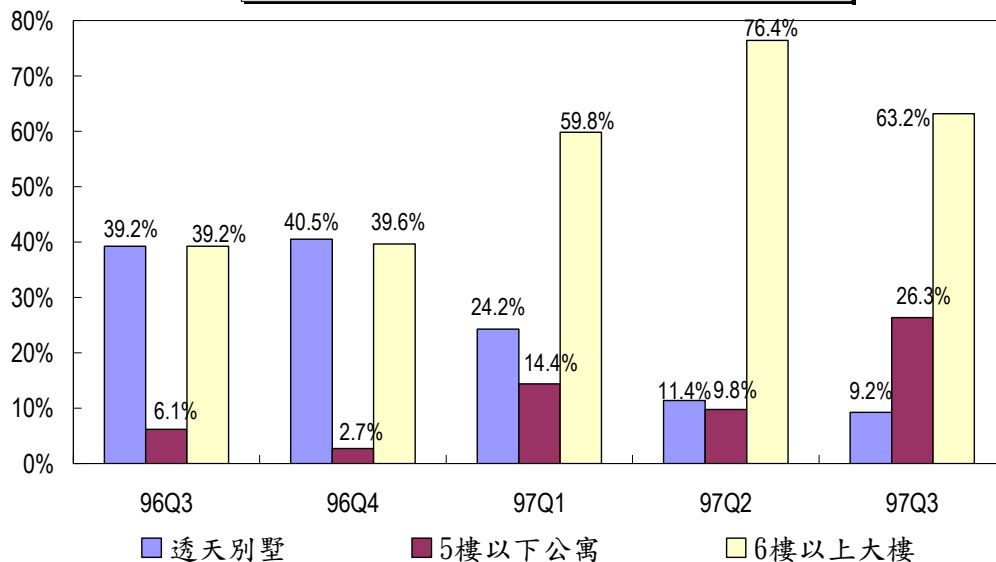


表 3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	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

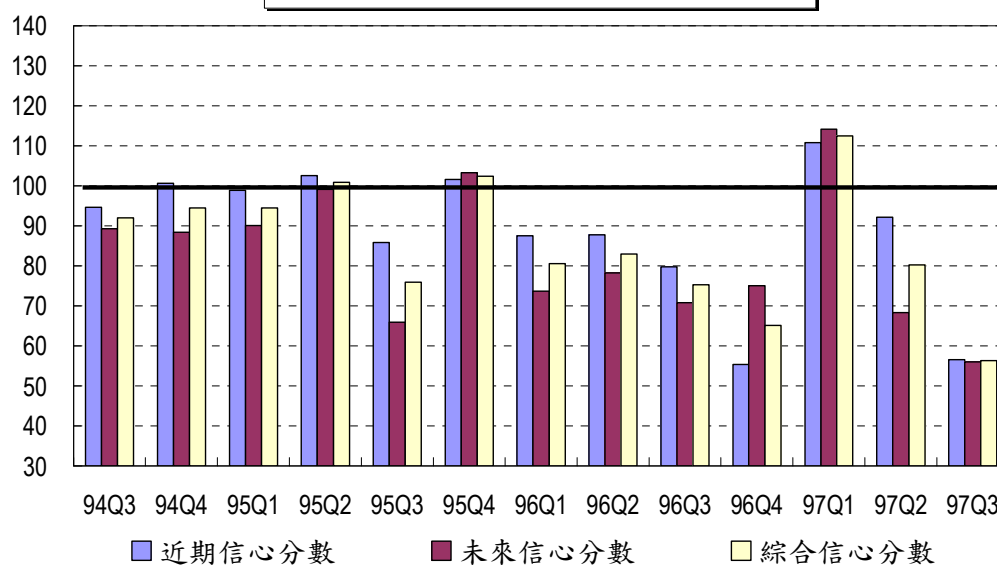


表 3.4.6 桃竹縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	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

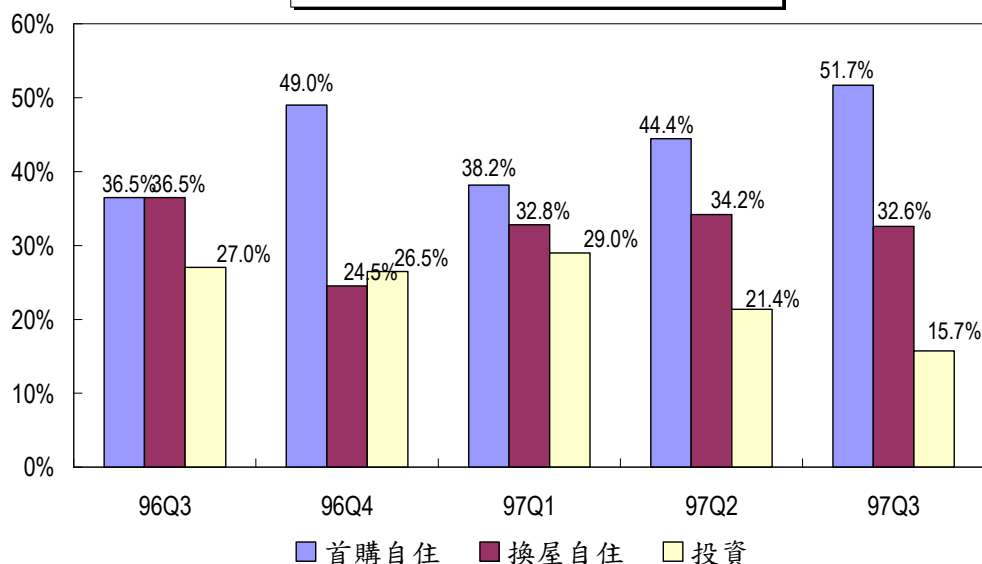


表 3.5.1 台中縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	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

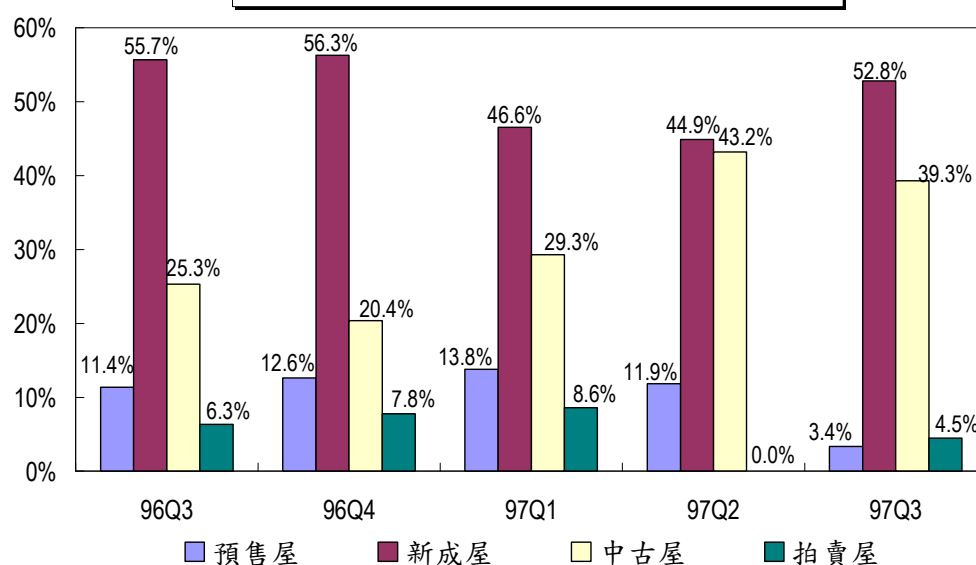


表 3.5.2 台中縣市各季購屋搜尋者購屋市場類型比較

	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

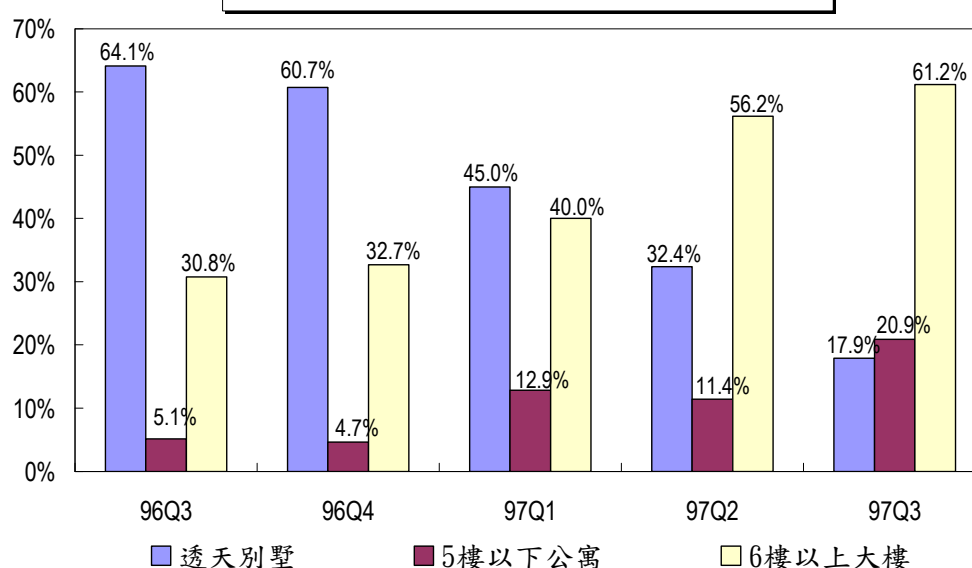


表 3.5.3 台中縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	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

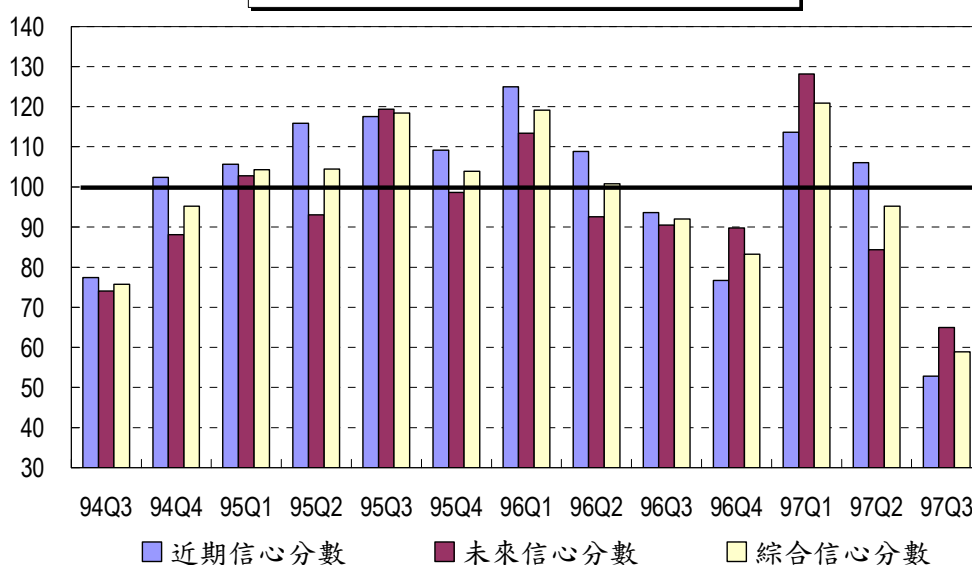


表 3.5.6 台中縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	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

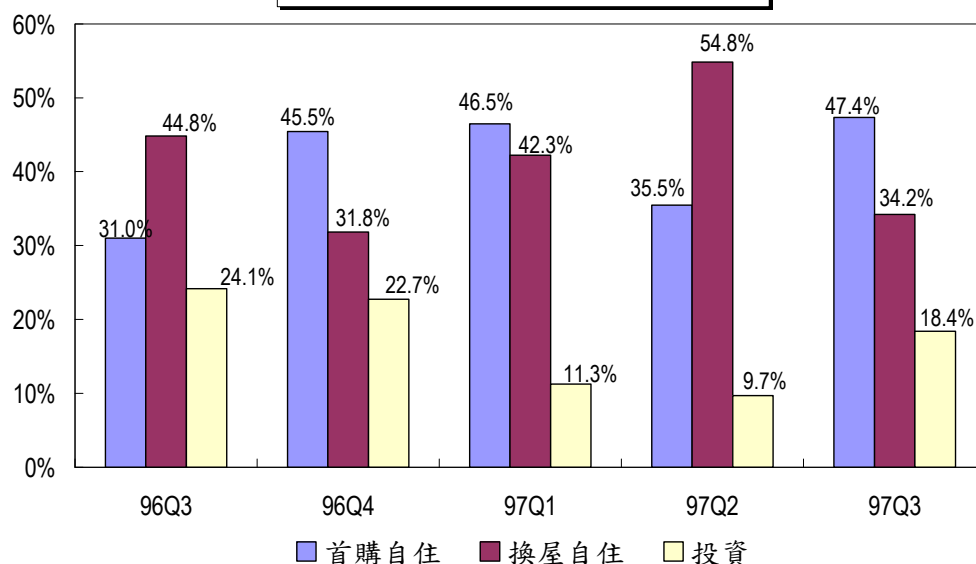


表 3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	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

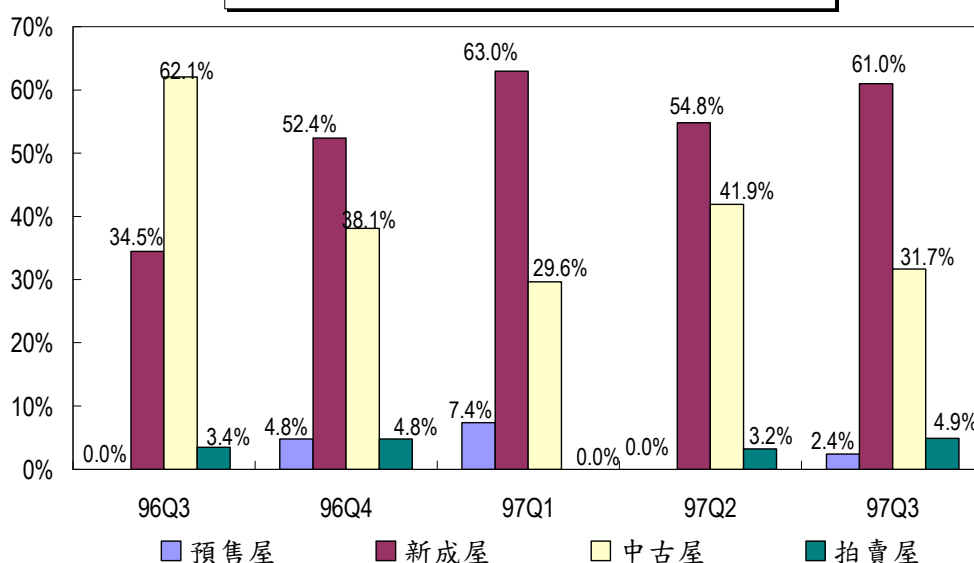


表 3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	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%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季仍由大樓需求為主流，佔 56.1%；其次則由公寓需求(24.2%)取代透天別墅需求(19.5%)。相較於去年同季及上季，大樓需求分別增加 11.3 個百分點、減少 12.9 個百分點，公寓需求分別明顯增加 24.4 個、17.5 個百分點，透天別墅需求則分別減少 35.7 個、4.6 個百分點。綜合觀察，本季仍以大樓潛在需求為主流，惟短期房屋類型需求結構出現明顯變化。

圖3.6.3 高雄縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

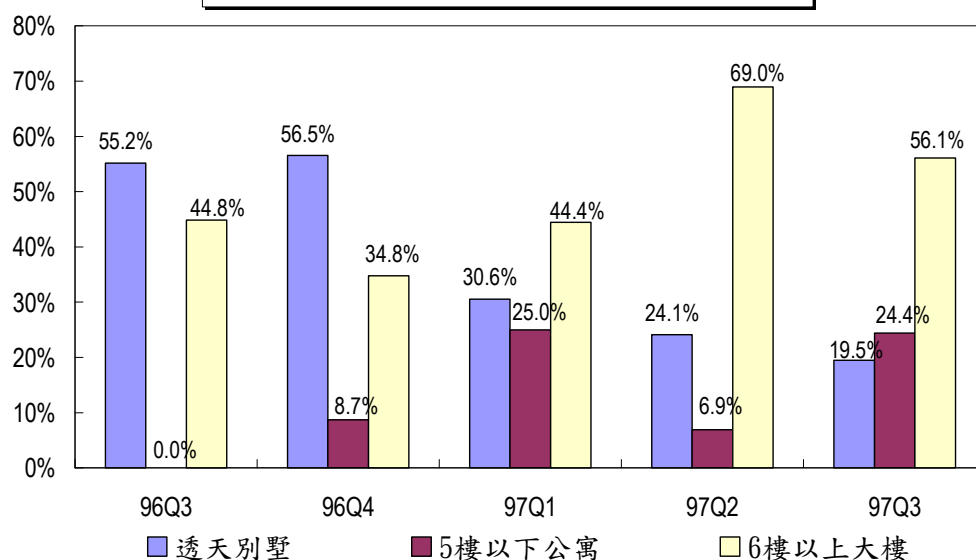


表 3.6.3 高雄縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型分配

[illegible]

(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

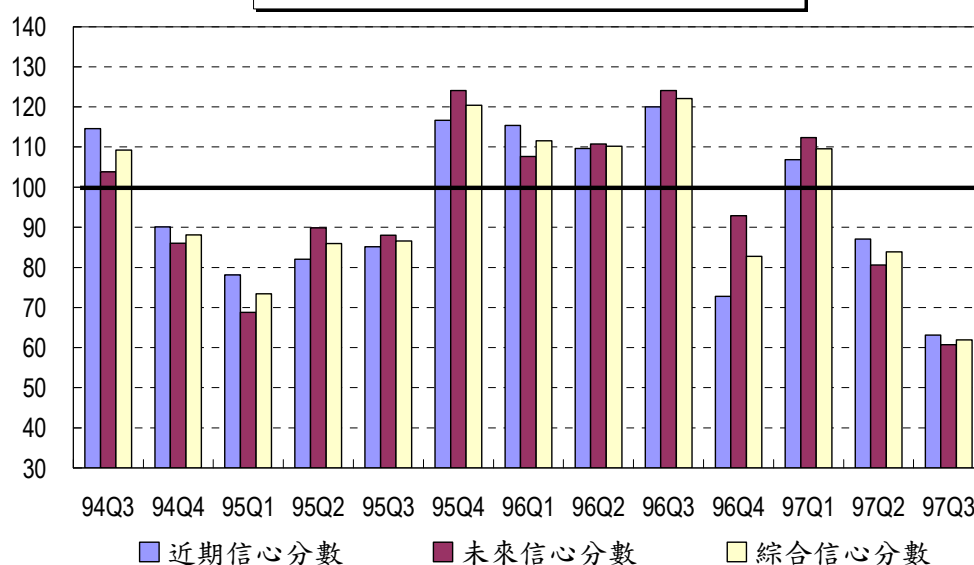


表 3.6.6 高雄縣市購屋搜尋者信心分數比較

	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。

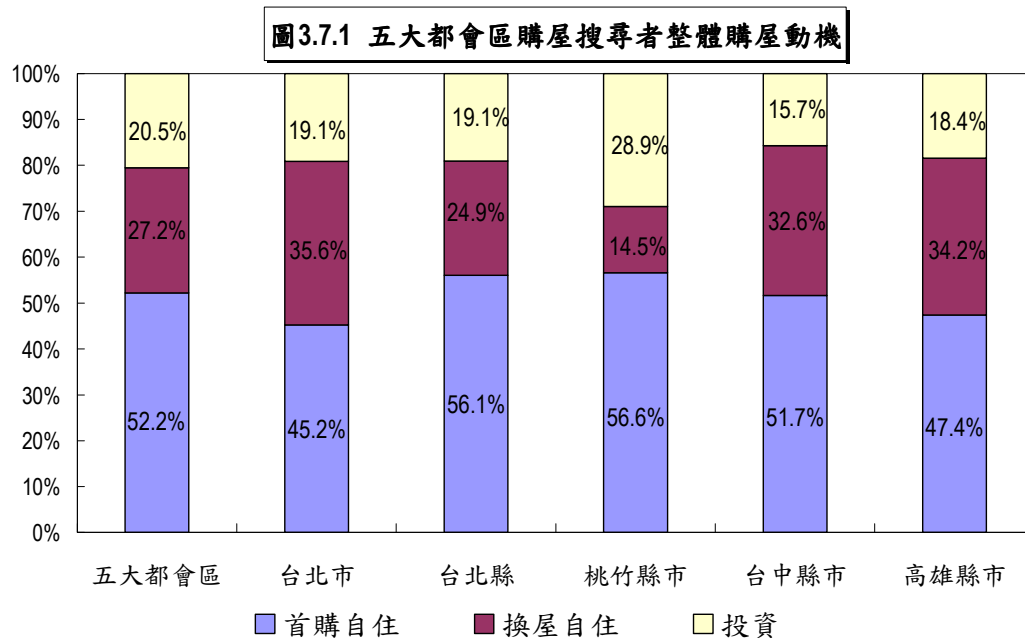


表 3.7.1 五大都會區購屋搜尋者整體購屋動機

	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

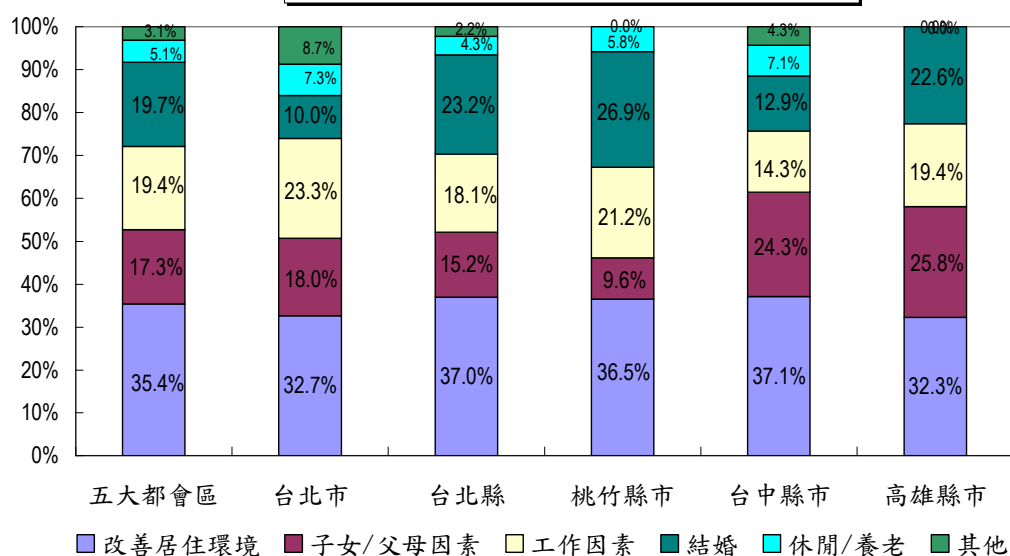


表 3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

	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。

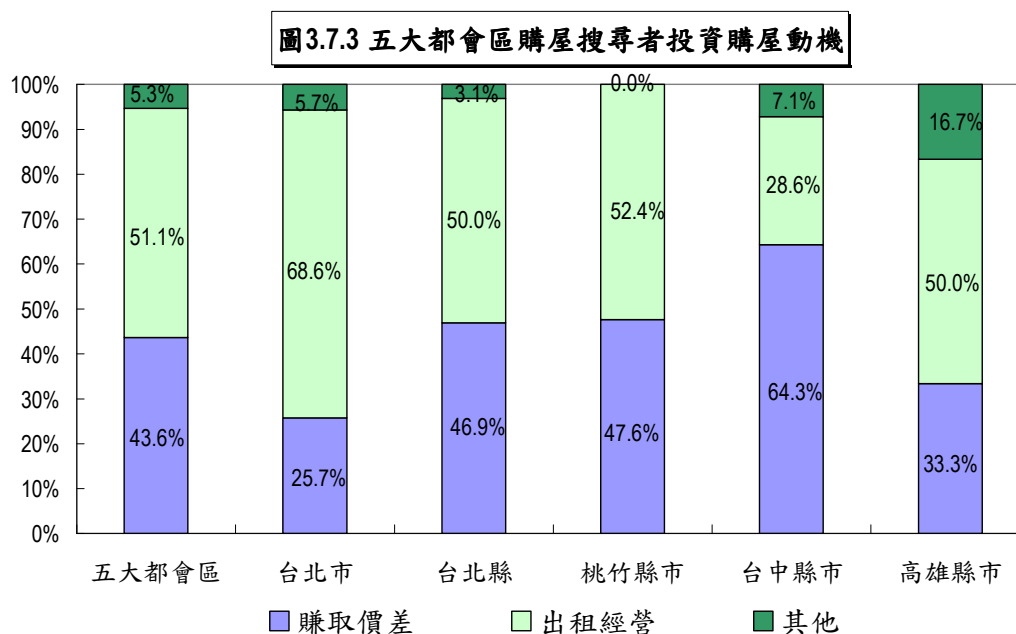


表 3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

	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。

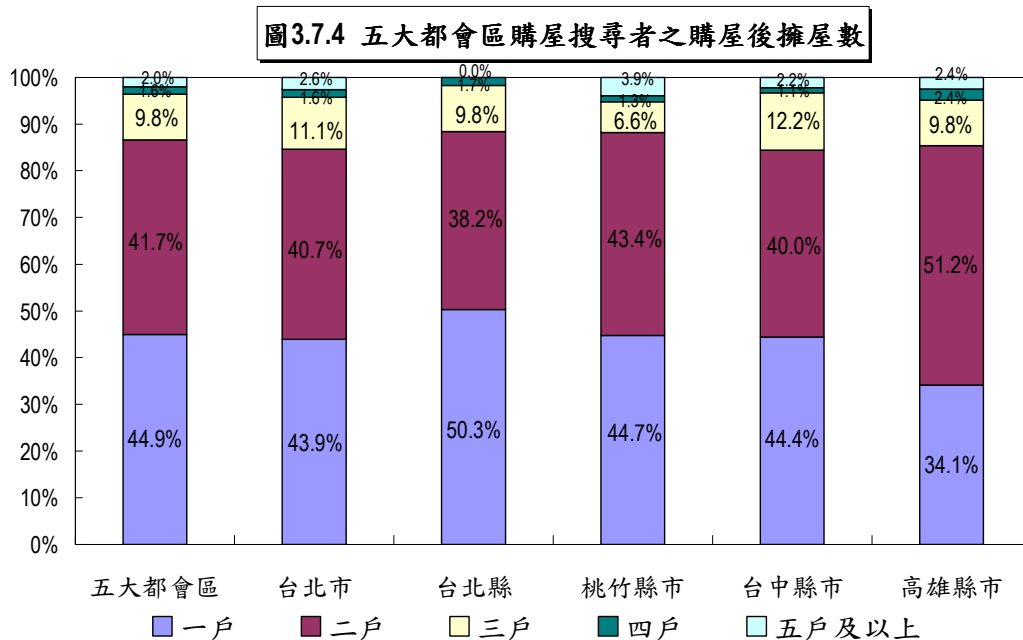


表 3.7.4 五大都會區購屋搜尋者購屋後擁屋數

	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

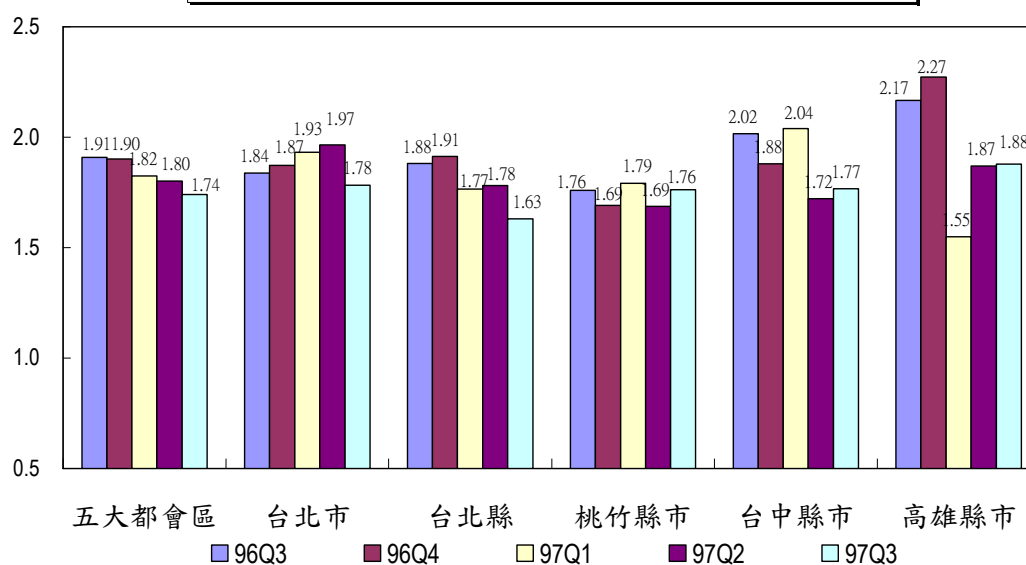
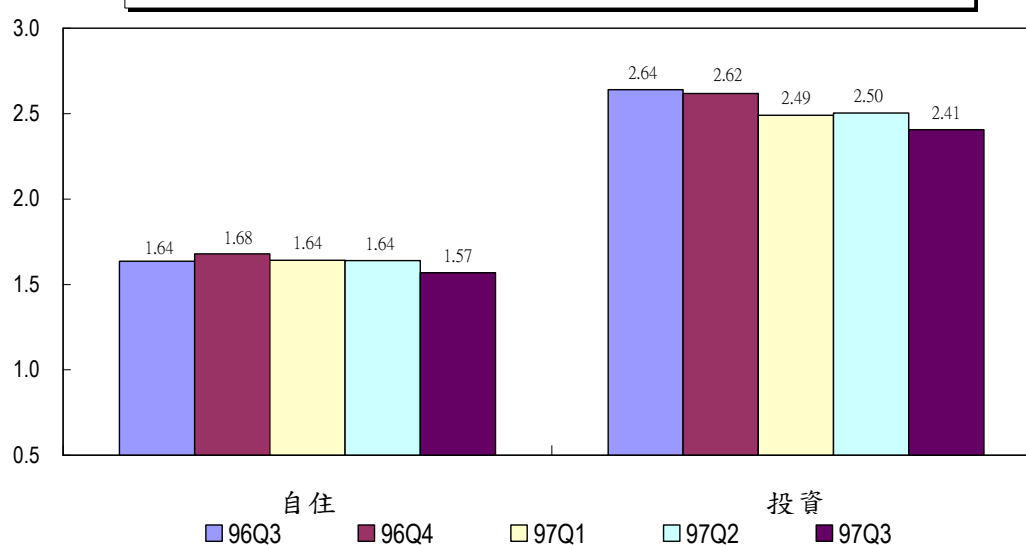


圖3.7.6 五大都會區自住型及投資型購屋搜尋者連續五季平均家戶擁屋數



(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。

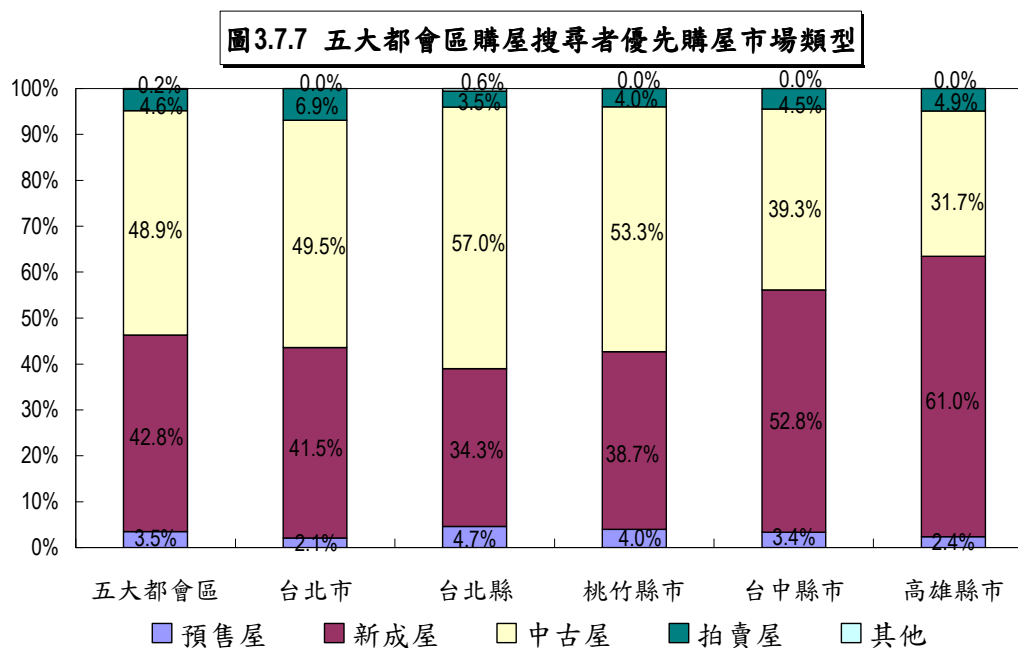


表 3.7.6 五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型

	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。

圖3.7.8 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

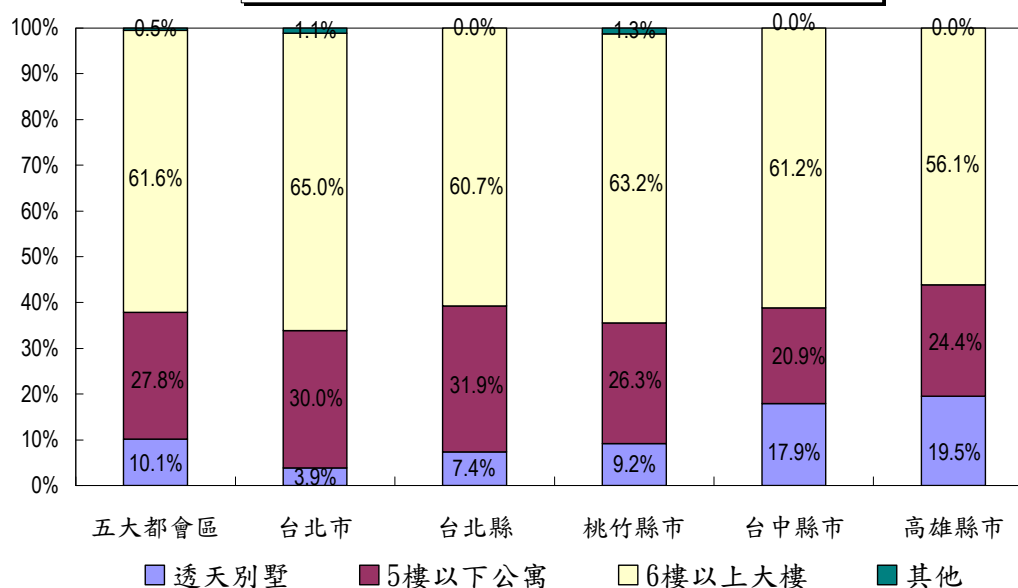


表 3.7.7 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

	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	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

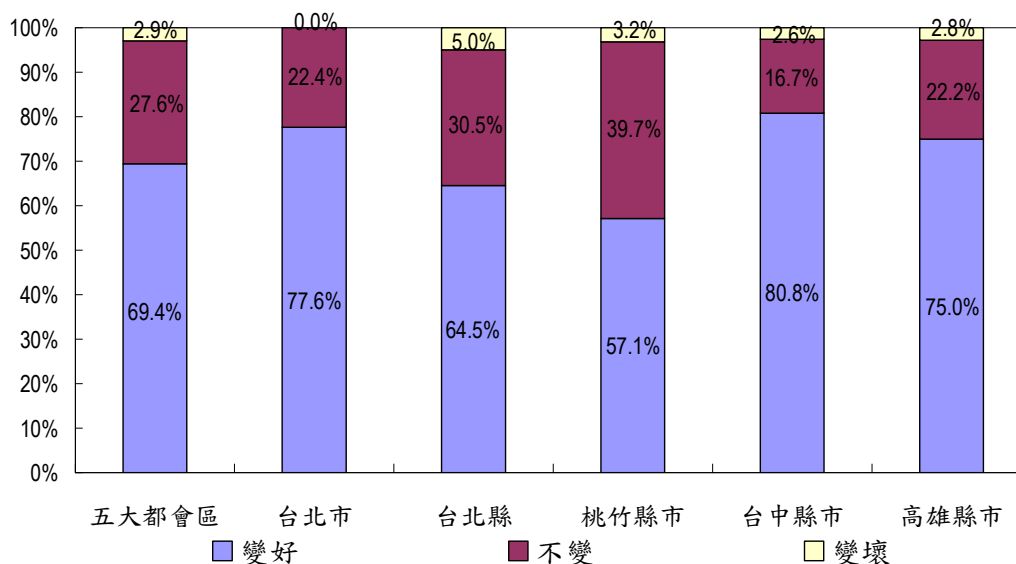


表 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後整體居住條件變化

	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。

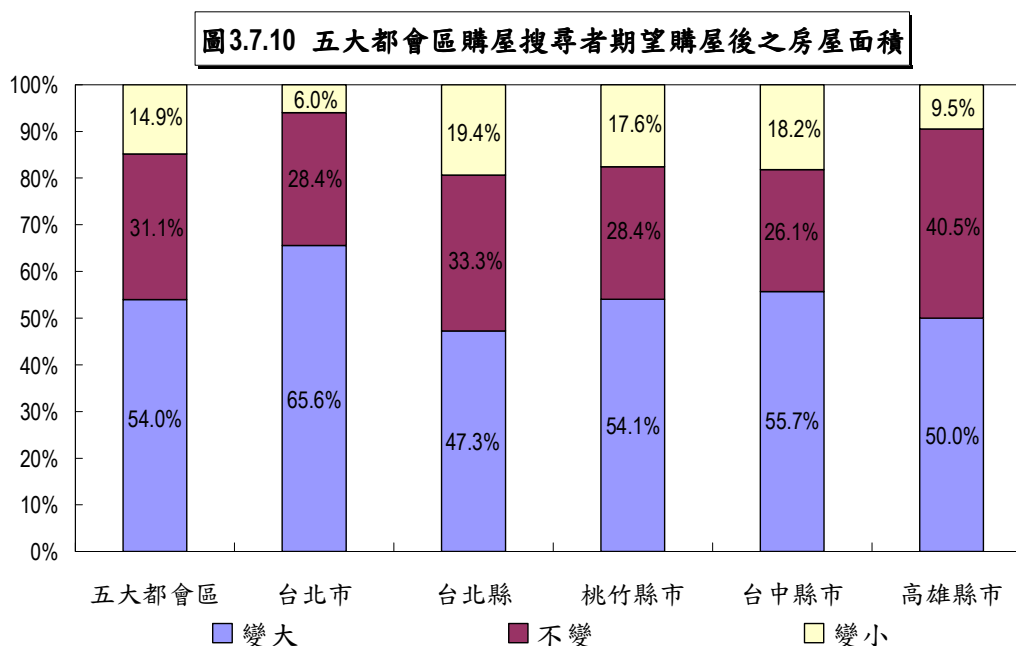


表 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積變化

	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%。

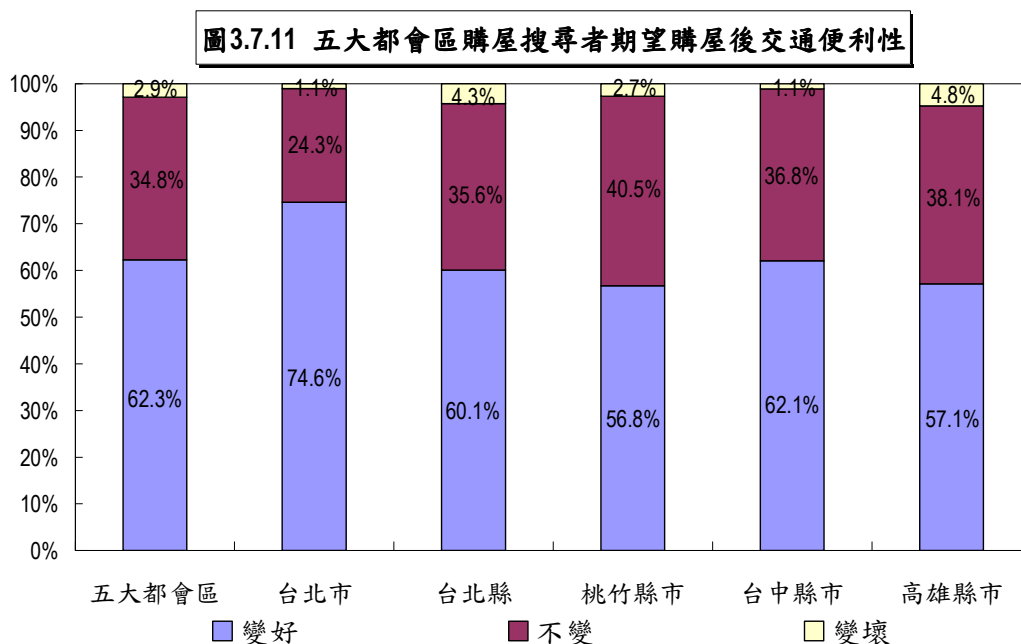


表 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後交通便利性

	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。

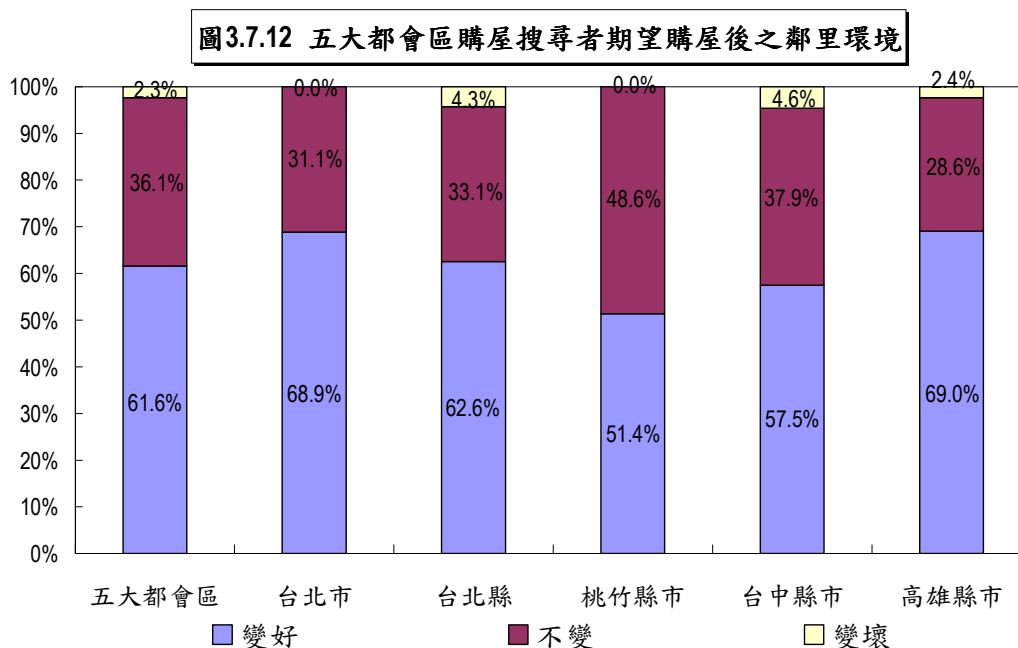


表 3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境變化

	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

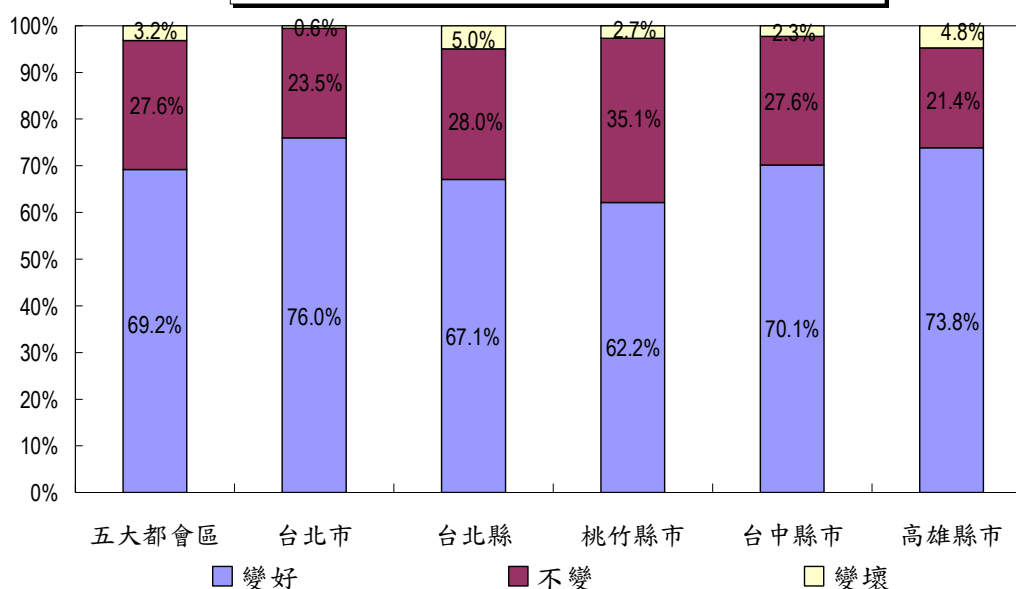


表 3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後屋況變化

	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，其於縣市均以 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。

圖3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

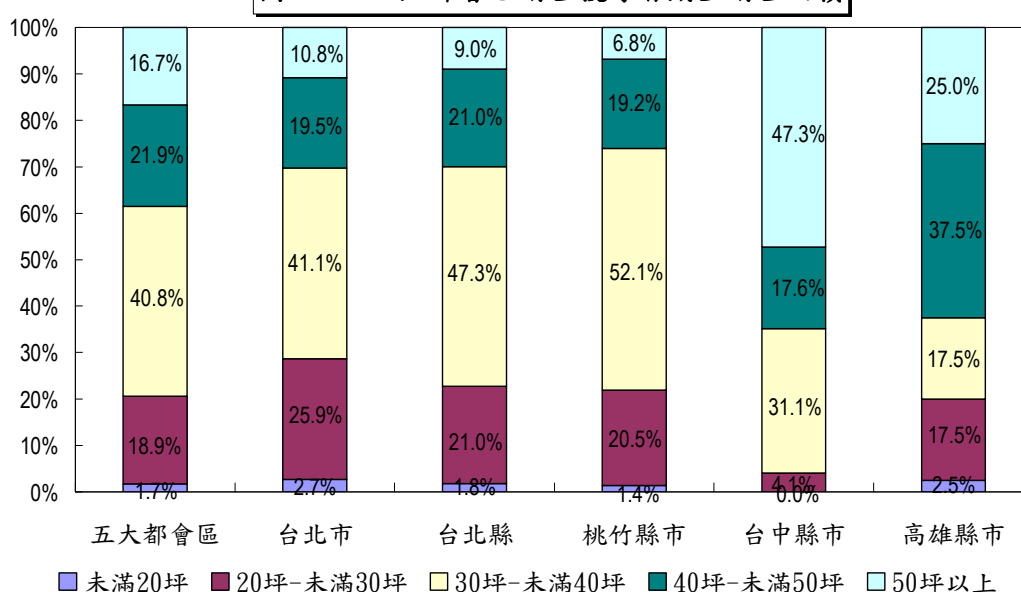


表 3.7.19 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

	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	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

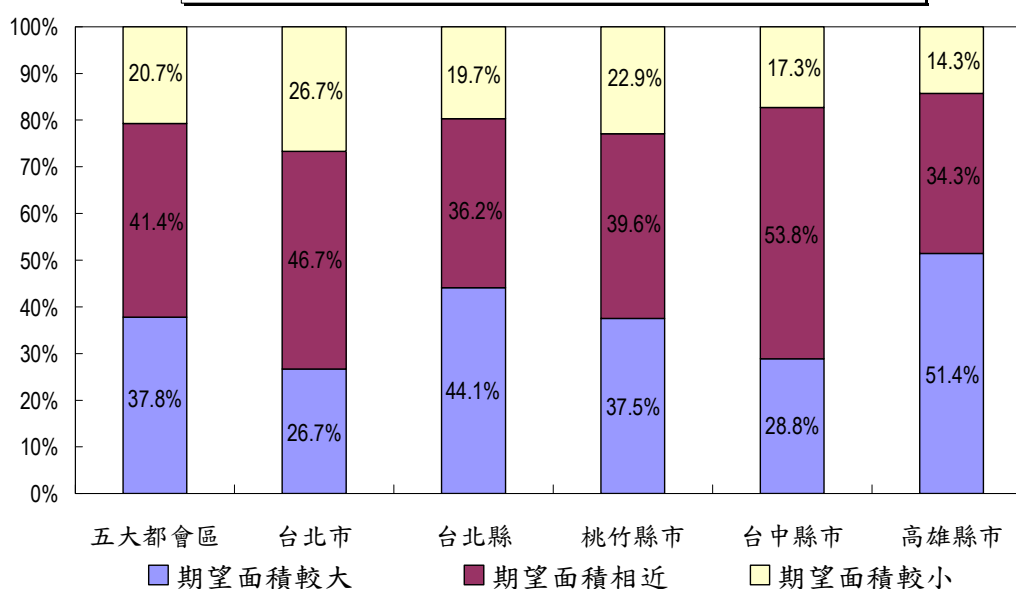


表 3.7.20 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積與現住房屋面積比較

	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

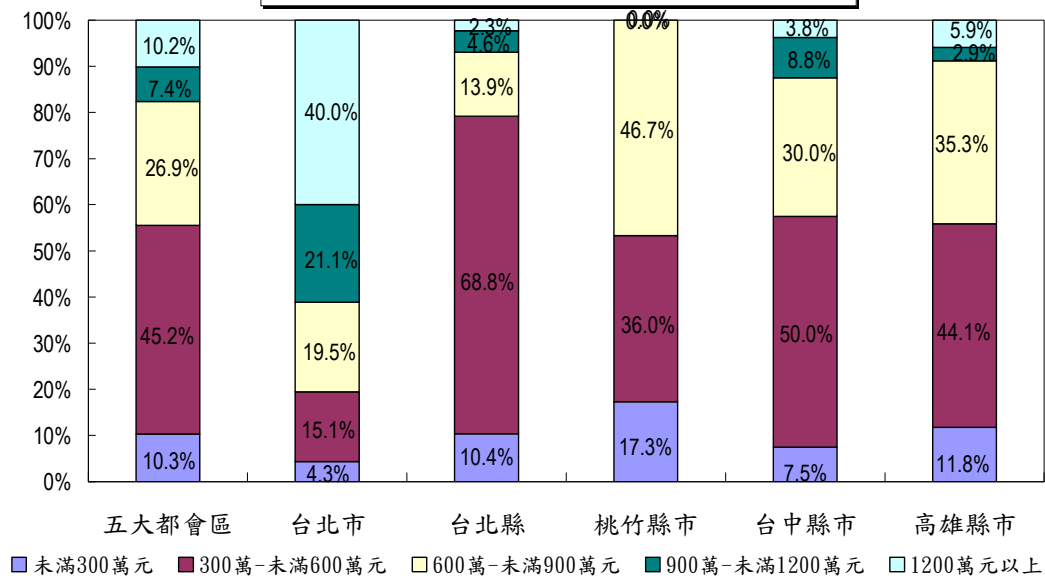


表 3.7.21 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格

	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

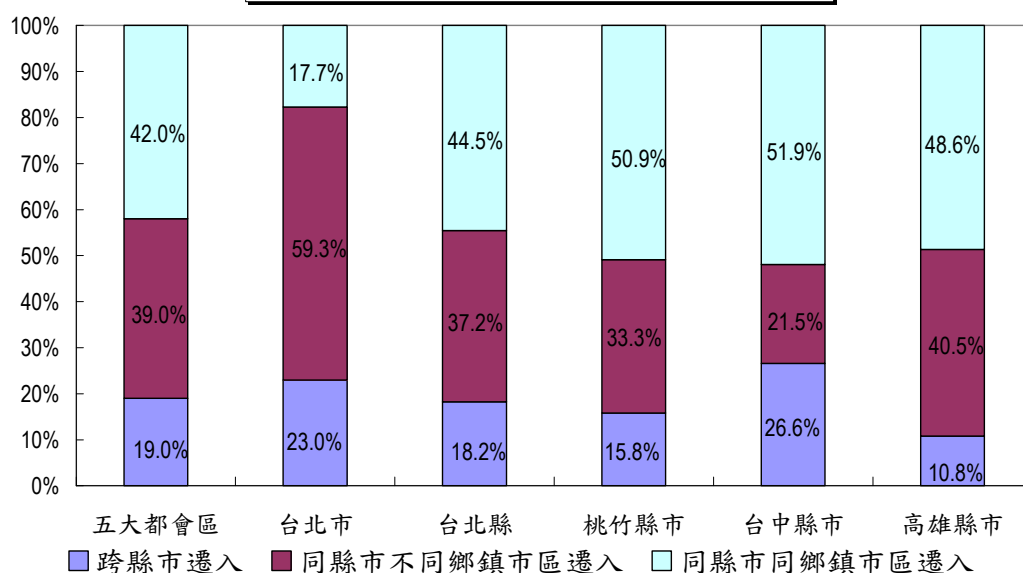


表 3.7.22 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

	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。

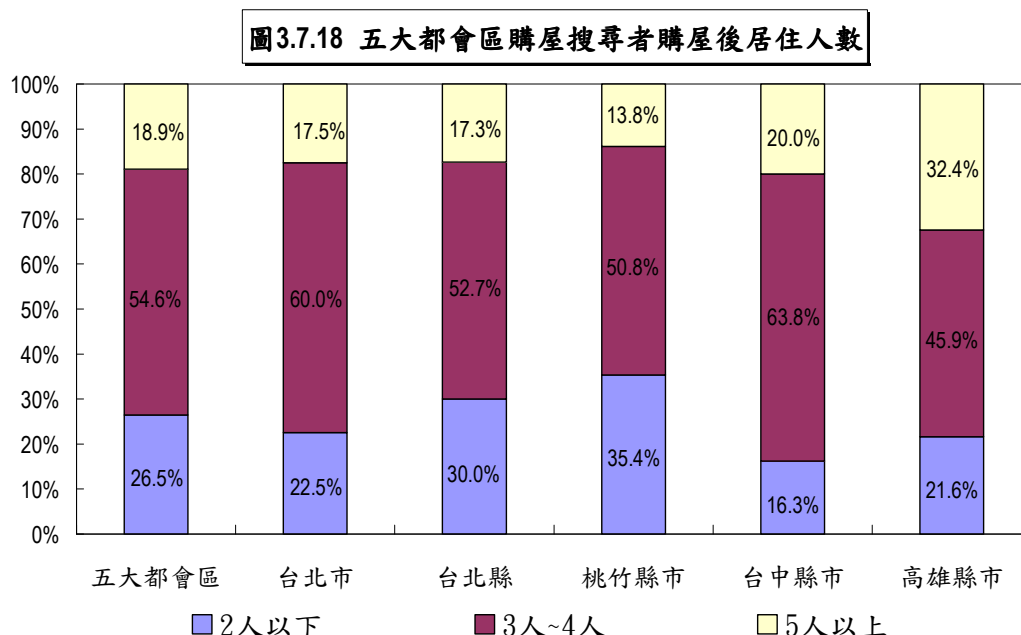


表 3.7.23 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數

	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

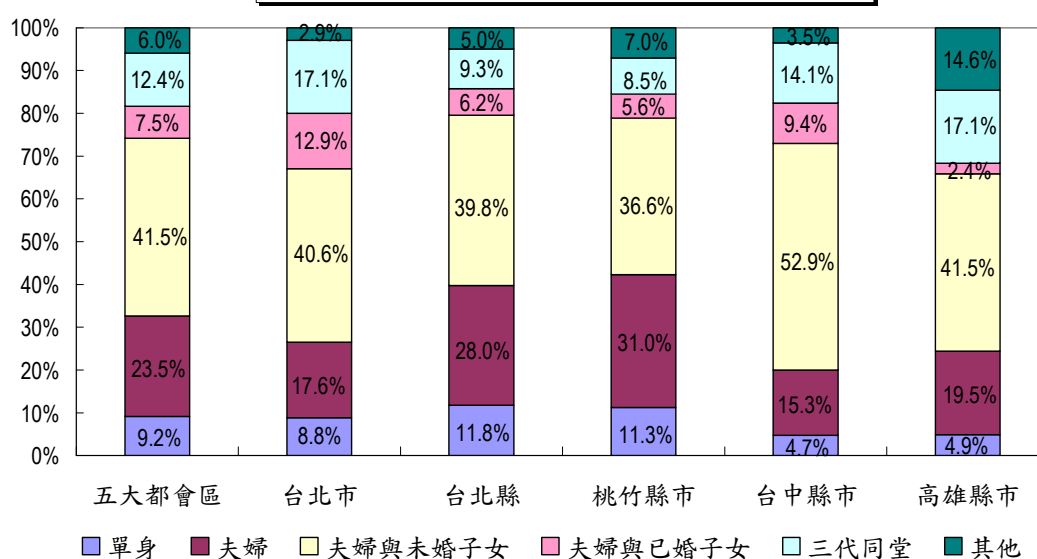


表 3.7.24 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

	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

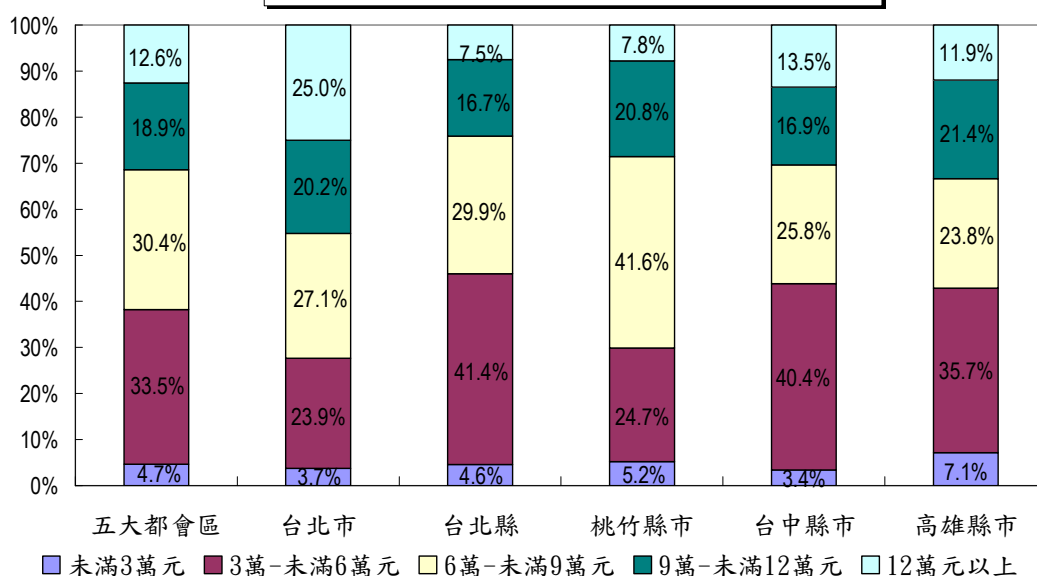


表 3.7.25 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

	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。

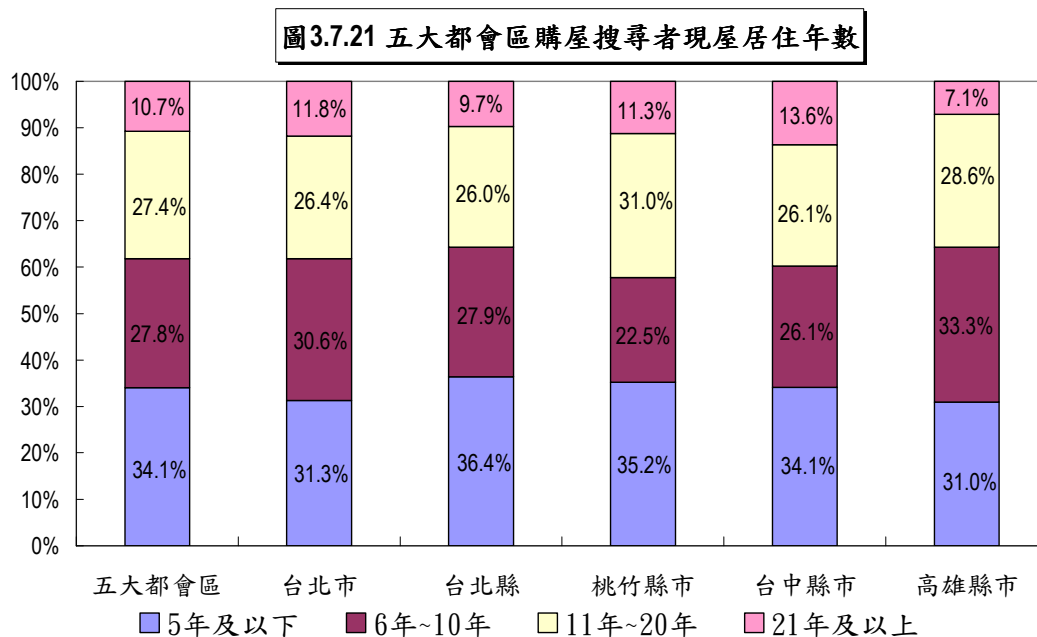


表 3.7.26 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

	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

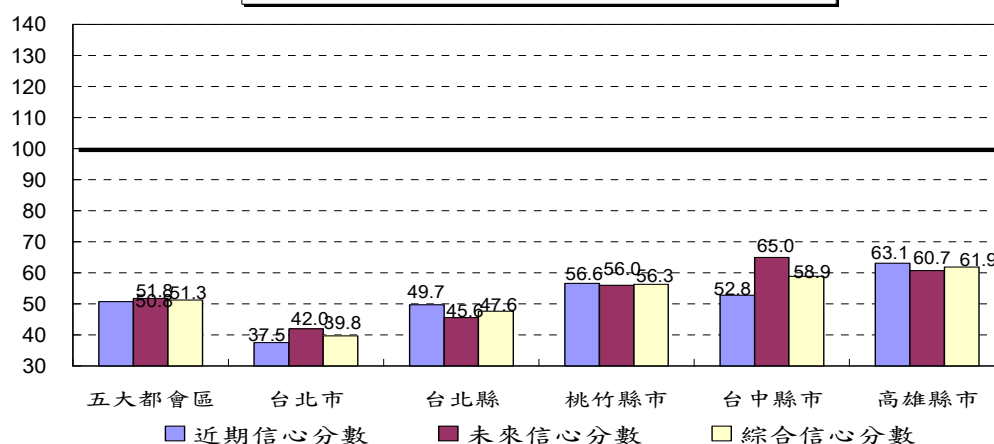


圖3.7.23 五大都會區購屋搜尋者五季綜合房價信心分數

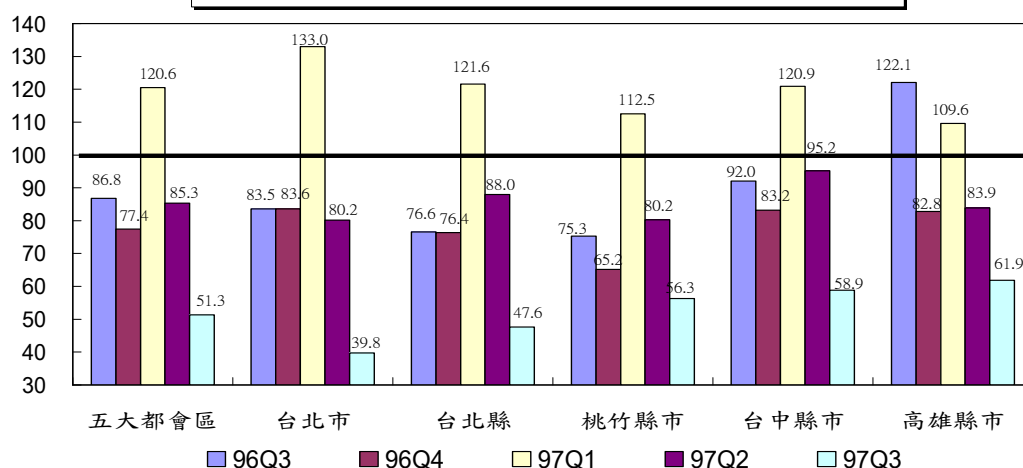


表 3.7.27 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數比較

	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。

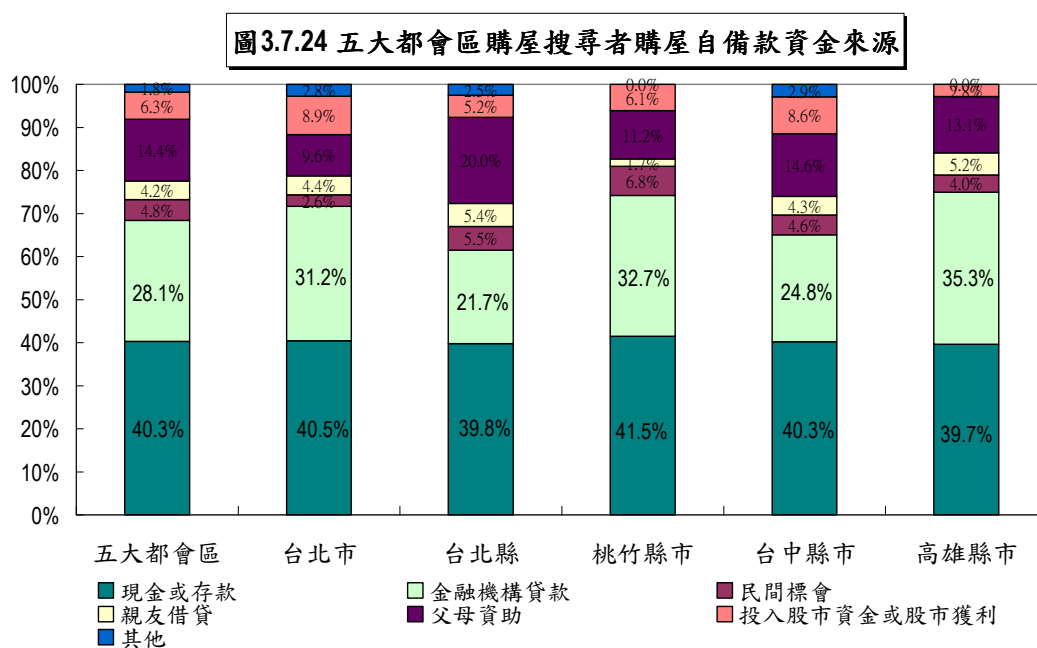


表 3.7.28 五大都會區購屋搜尋者之購屋自備款資金來源

	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。

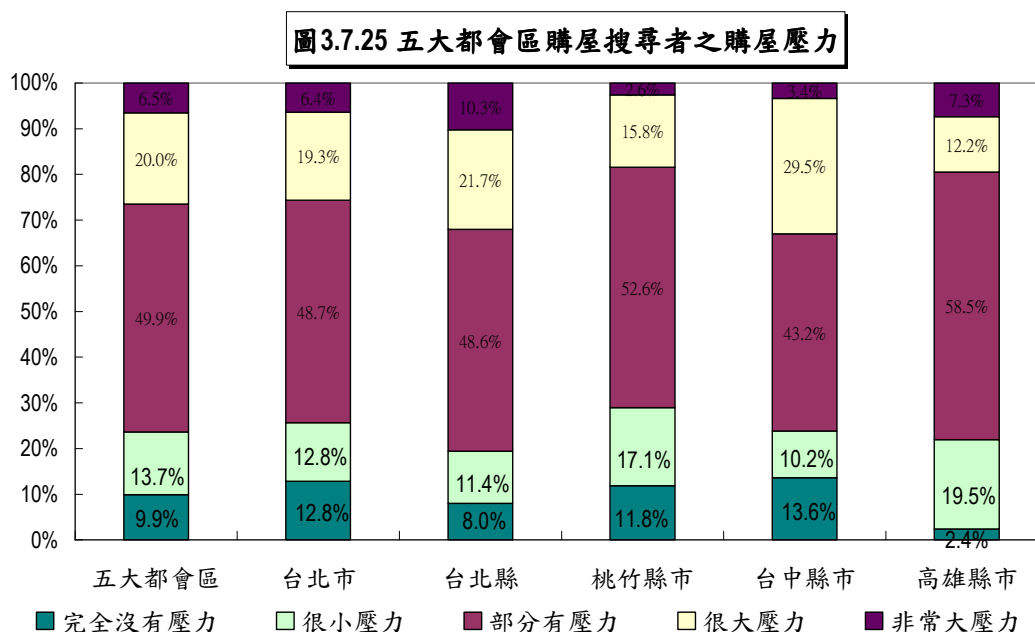


表 3.7.29 五大都會區購屋搜尋者之購屋壓力情形

	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

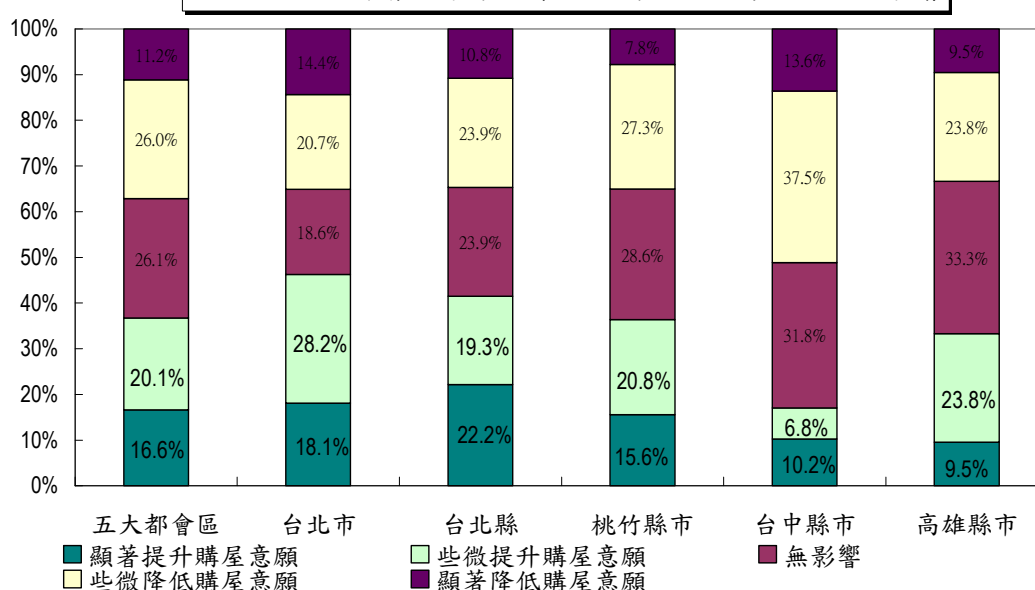


表 3.7.30 五大都會區購屋搜尋者之購屋意願受未來利率變動影響情形

	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

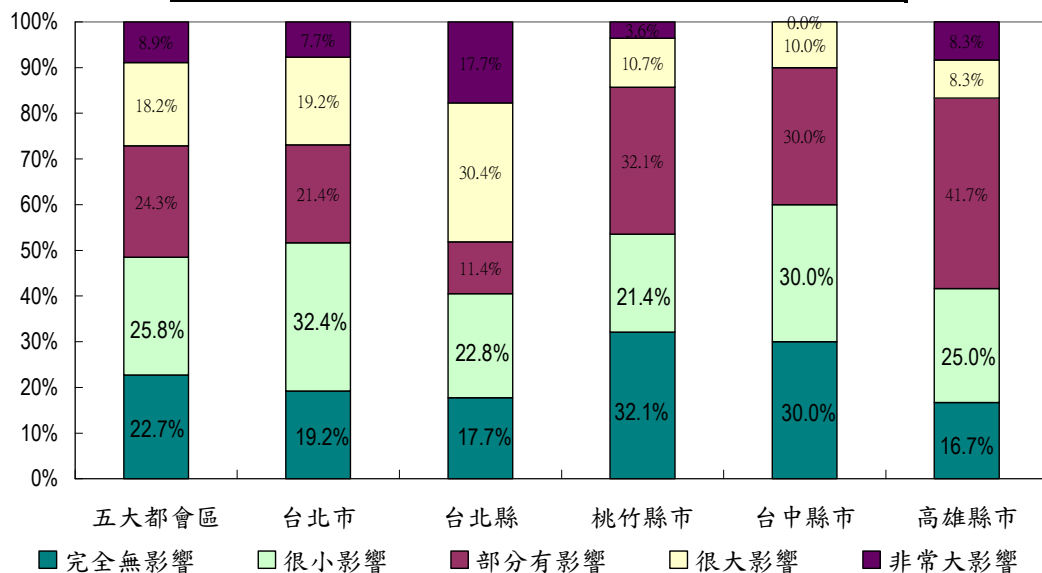


表 3.7.31 五大都會區購屋搜尋者之購屋意願受政府優惠房貸措施影響情形

	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

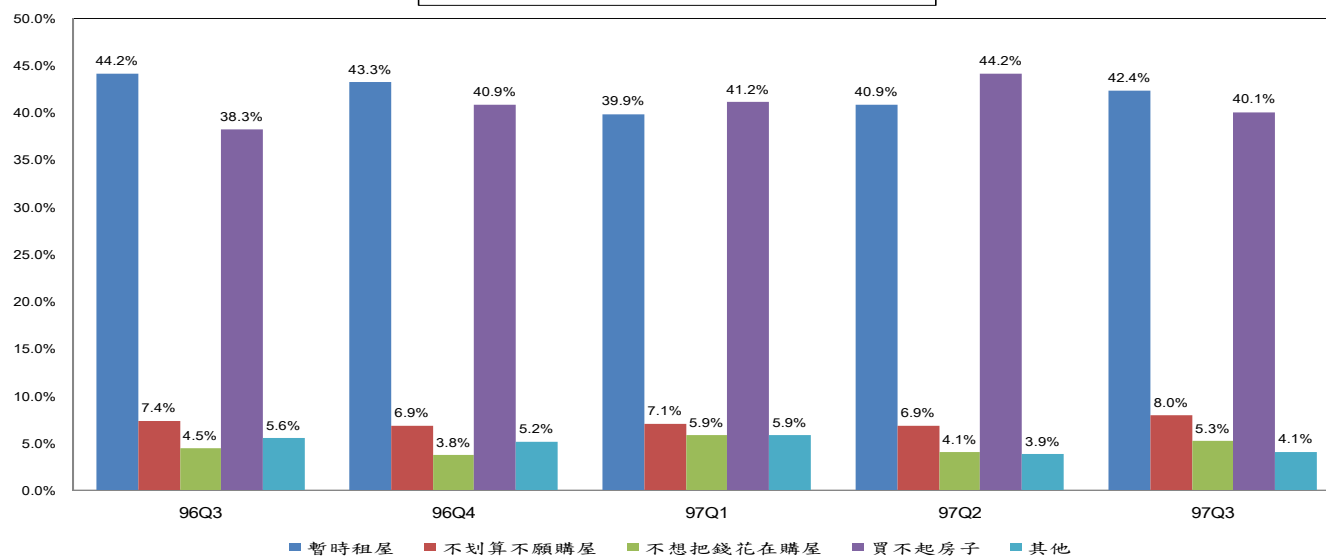


表 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因比較

	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

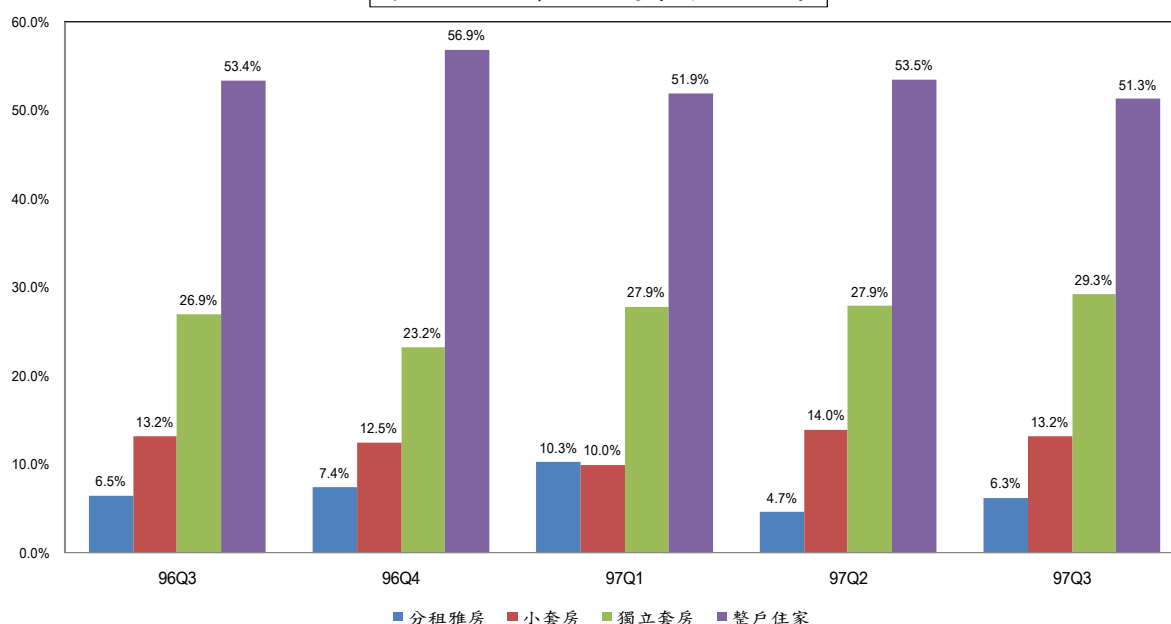


表 4.1.2 台北市租屋搜尋者各季租屋類型比較

	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

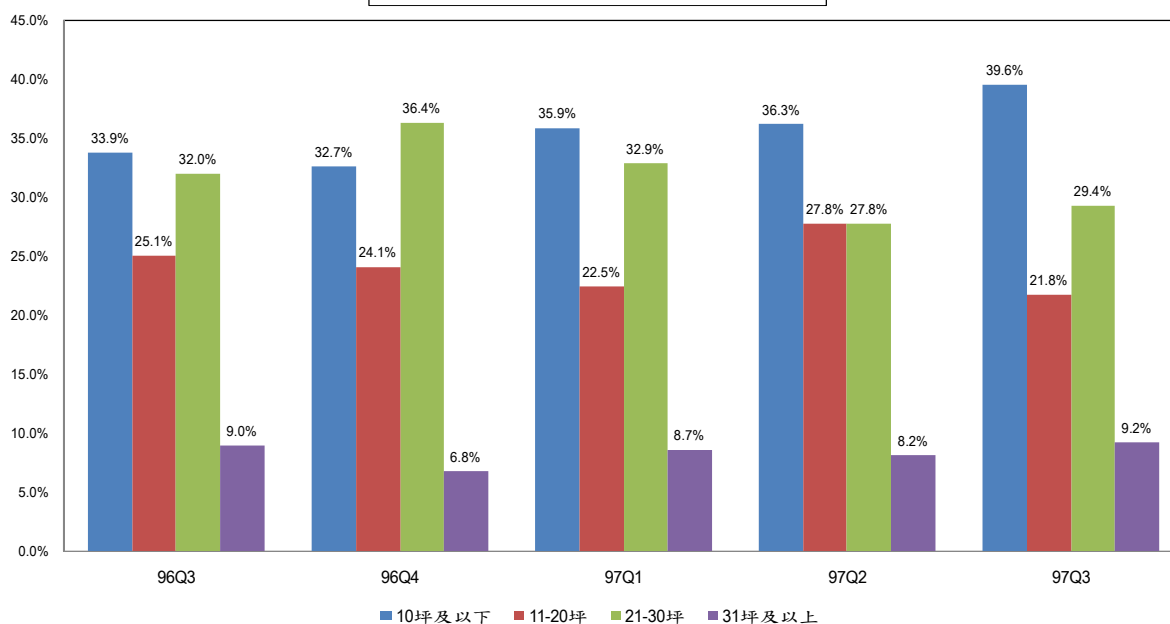


表 4.1.3 台北市租屋搜尋者各季租屋面積比較

	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

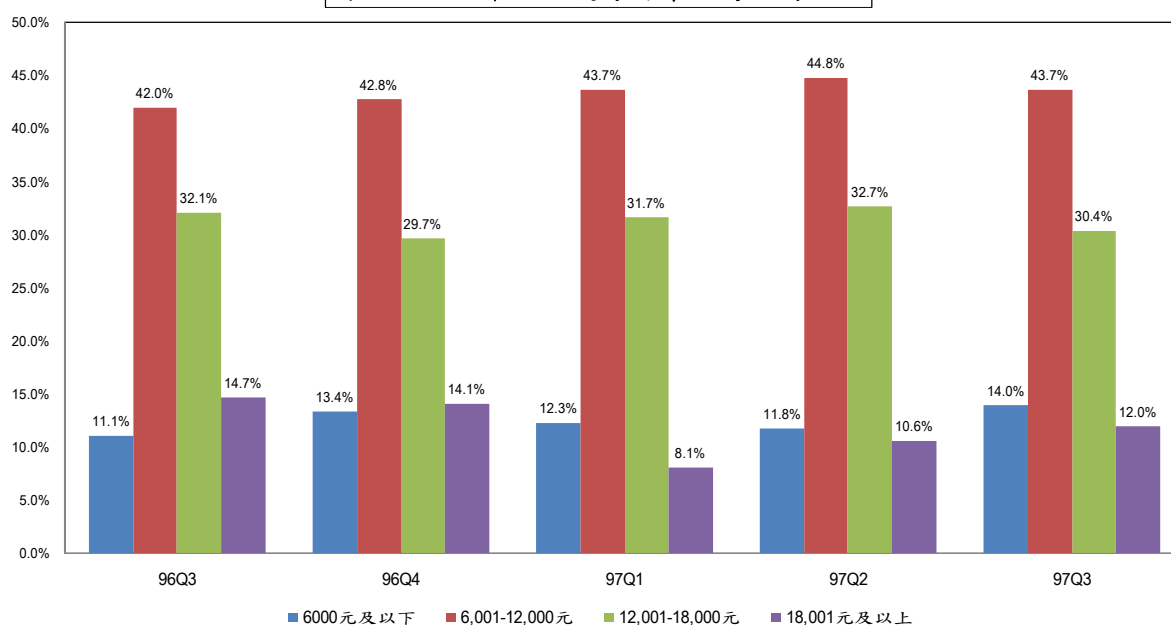


表 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

	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

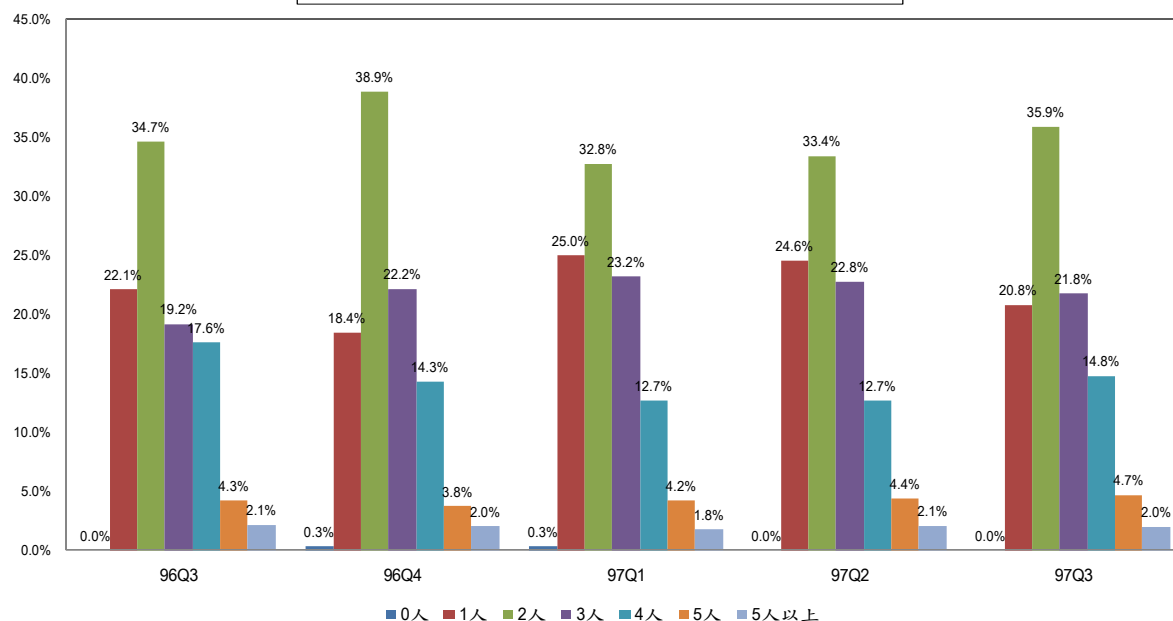


表 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	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

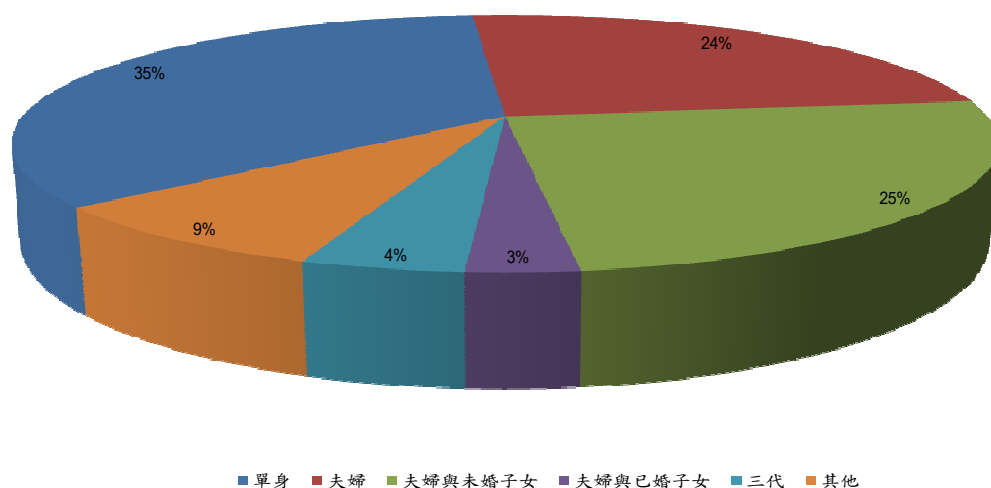


表 4.1.6 台北市購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	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

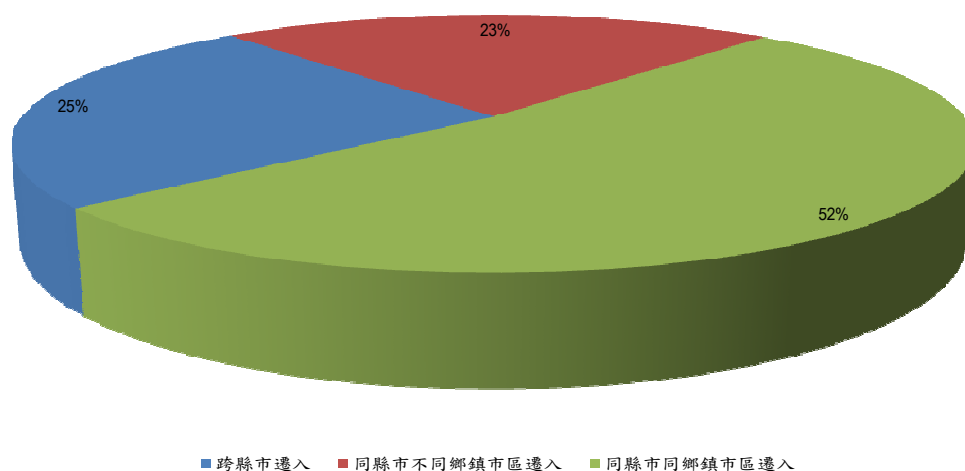


表 4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷徙距離

	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

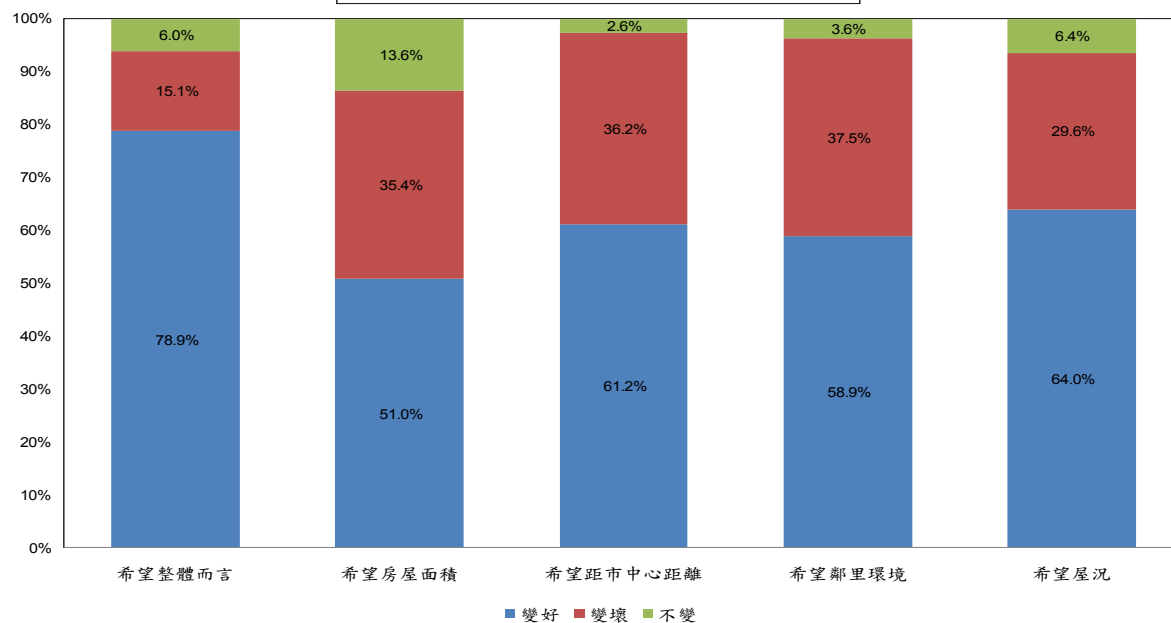


表 4.1.8 台北市租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	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

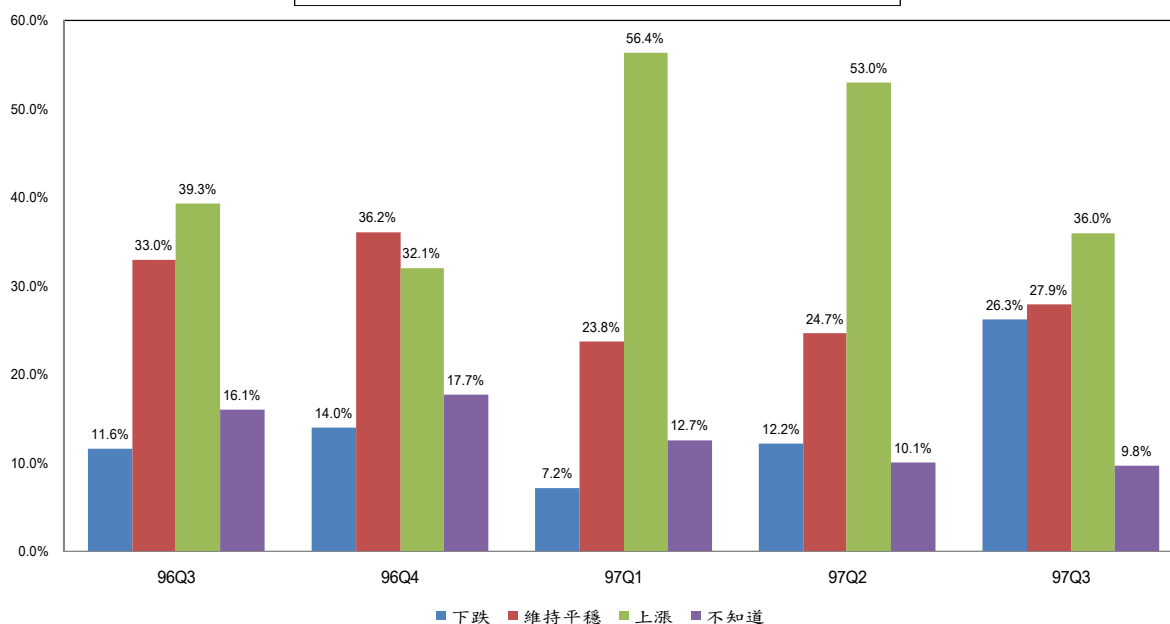
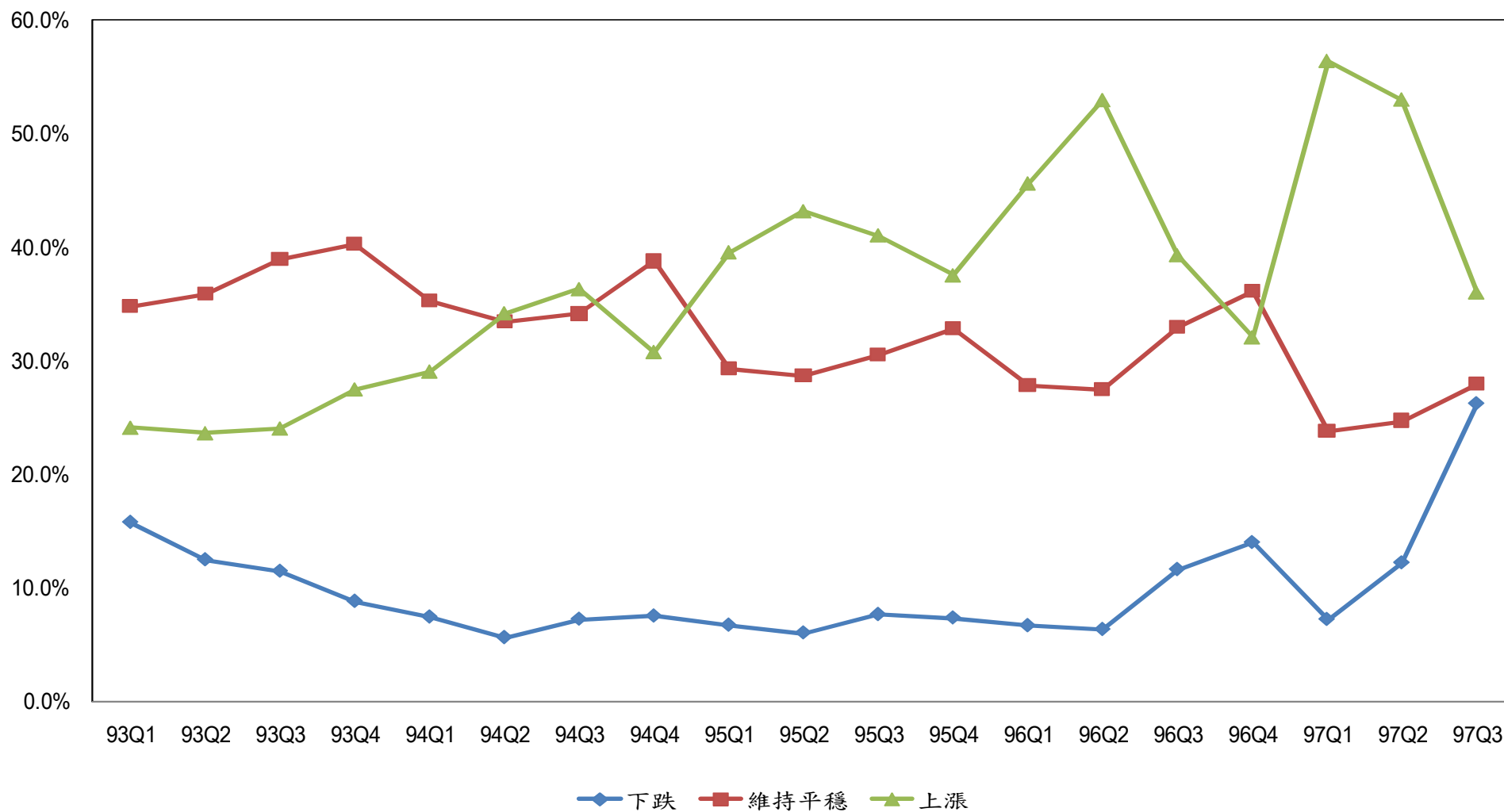


表 4.1.9 台北市租屋搜尋者各季租金看法比較

	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

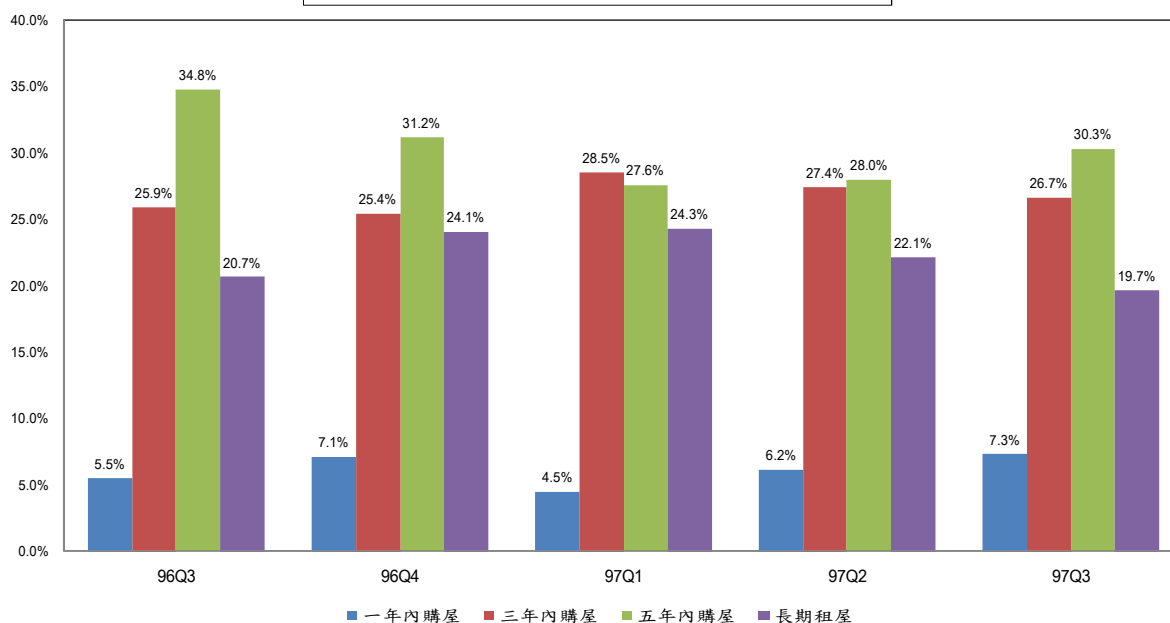
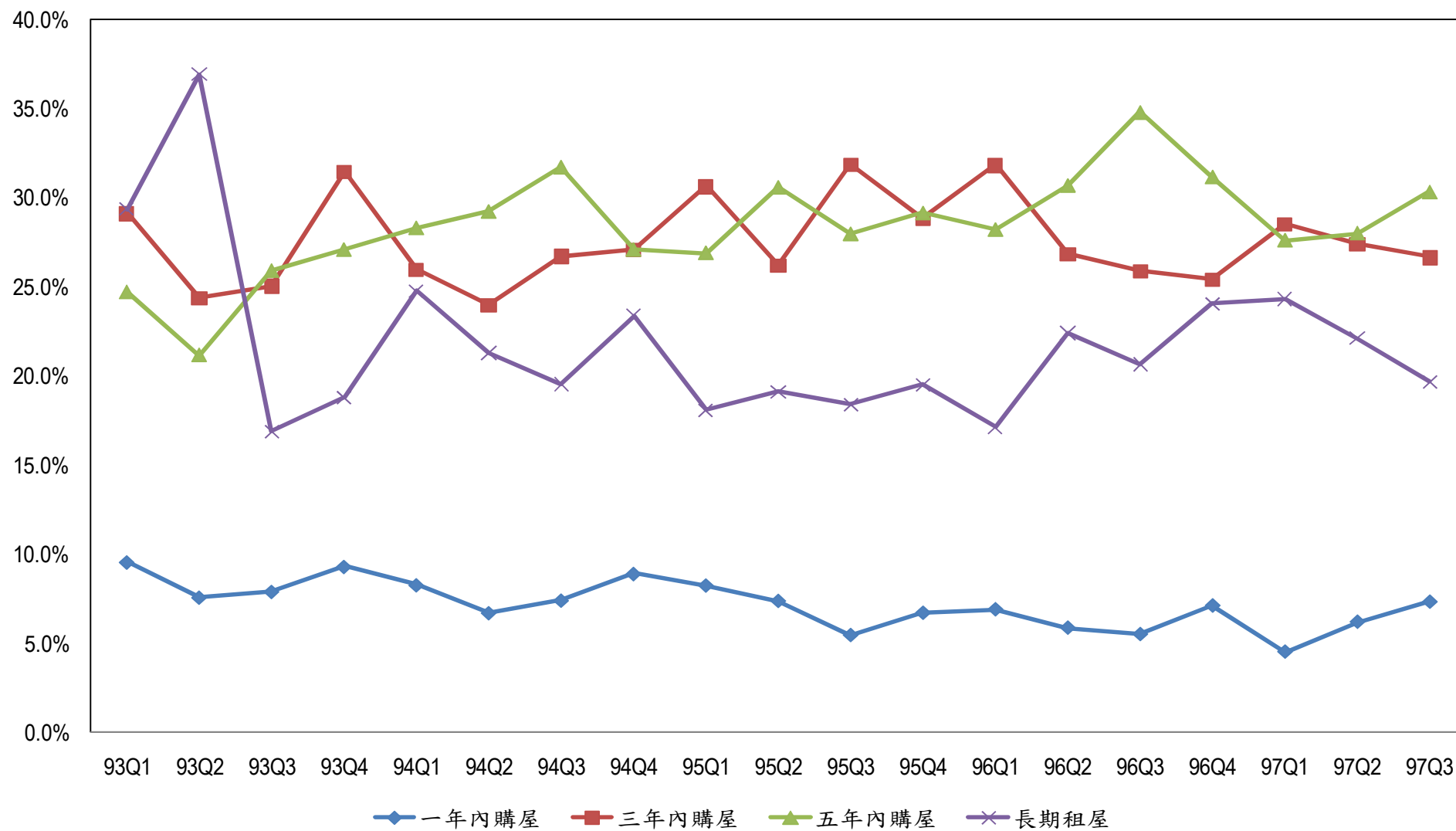


表 4.1.11 台北市租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	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

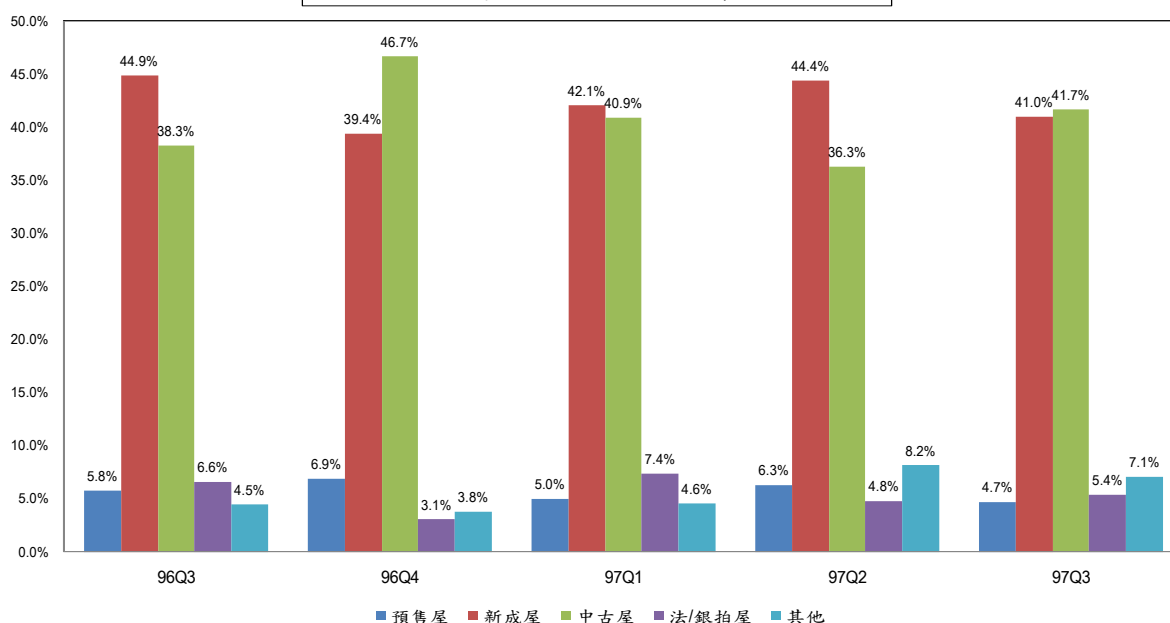


表 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

	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

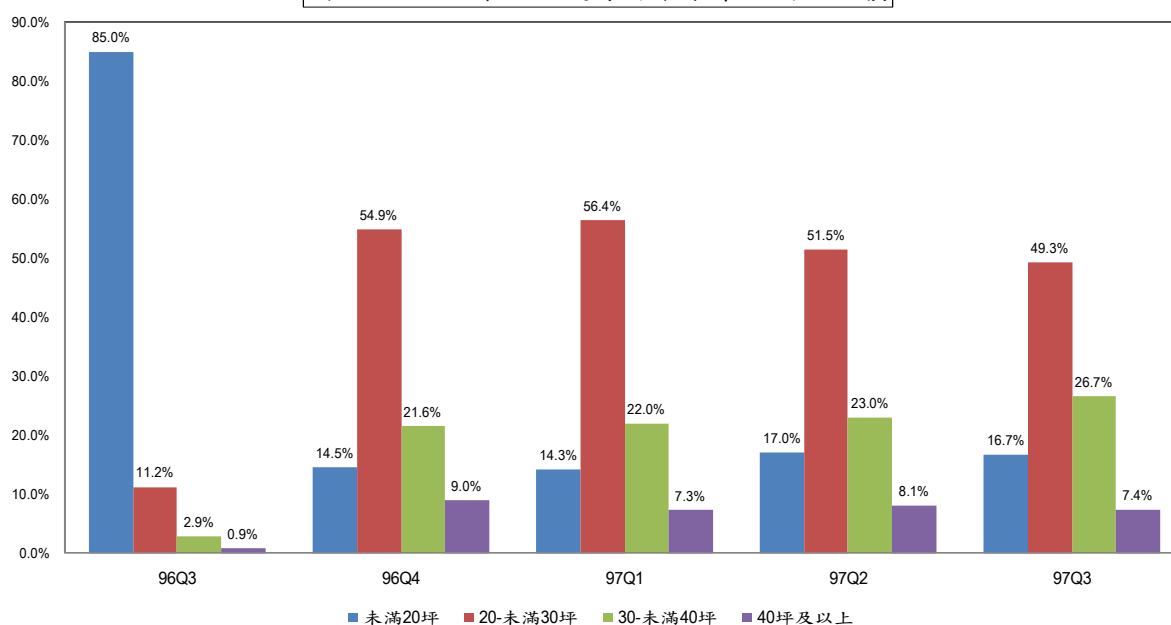


表 4.1.14 台北市租屋搜尋者各季購屋面積比較

	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

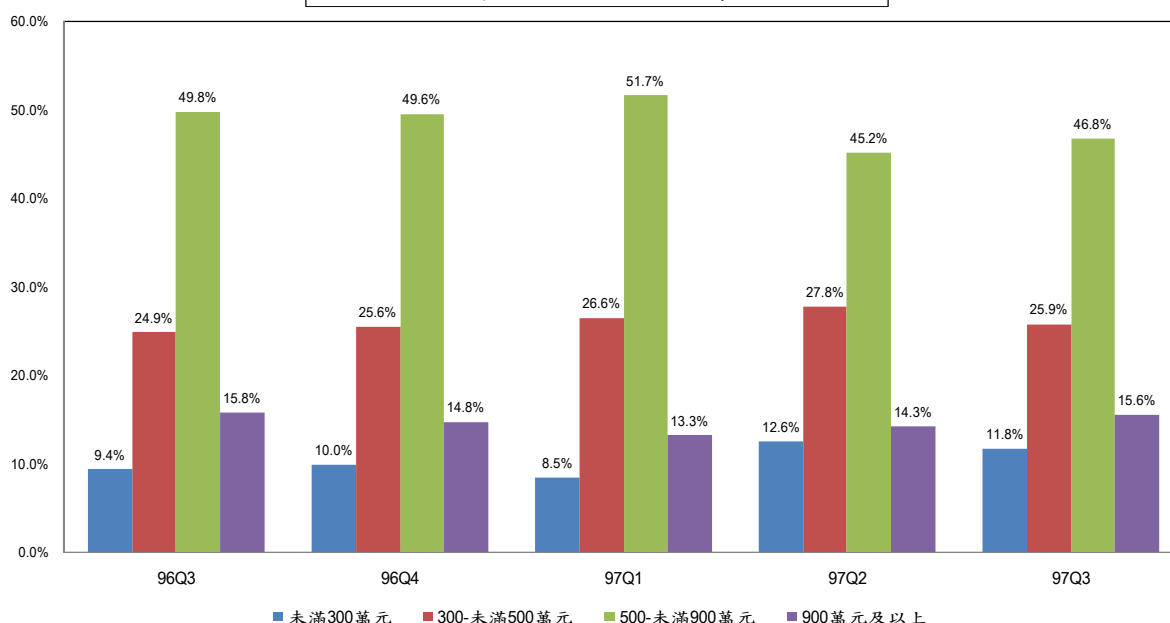


表 4.1.15 台北市租屋搜尋者各季購屋預算比較

	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

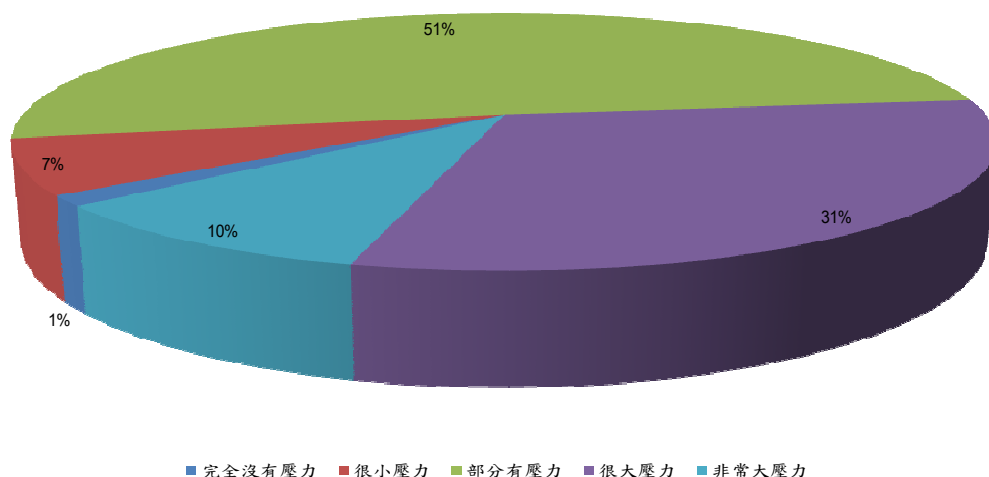


表 4.1.16 台北市租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

	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

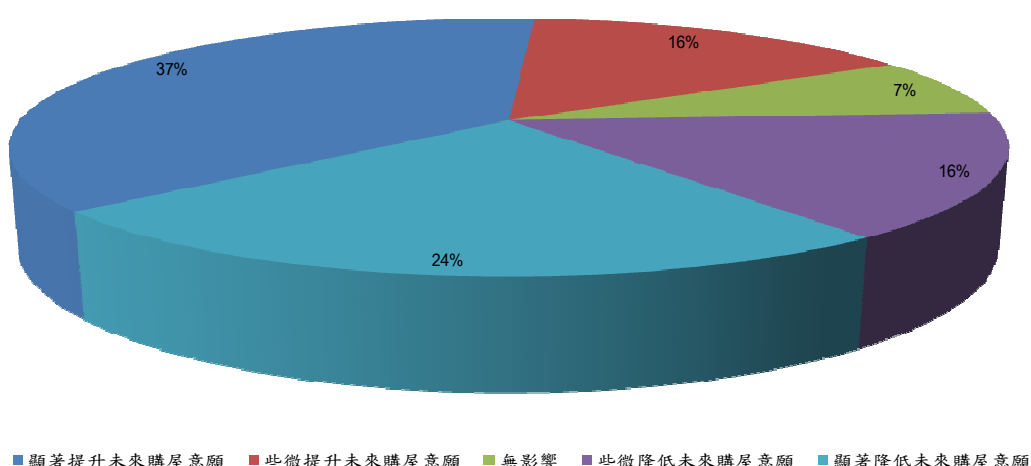


表 4.1.17 台北市租屋搜尋者認為未來利率變動對於購屋意願影響情況

	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

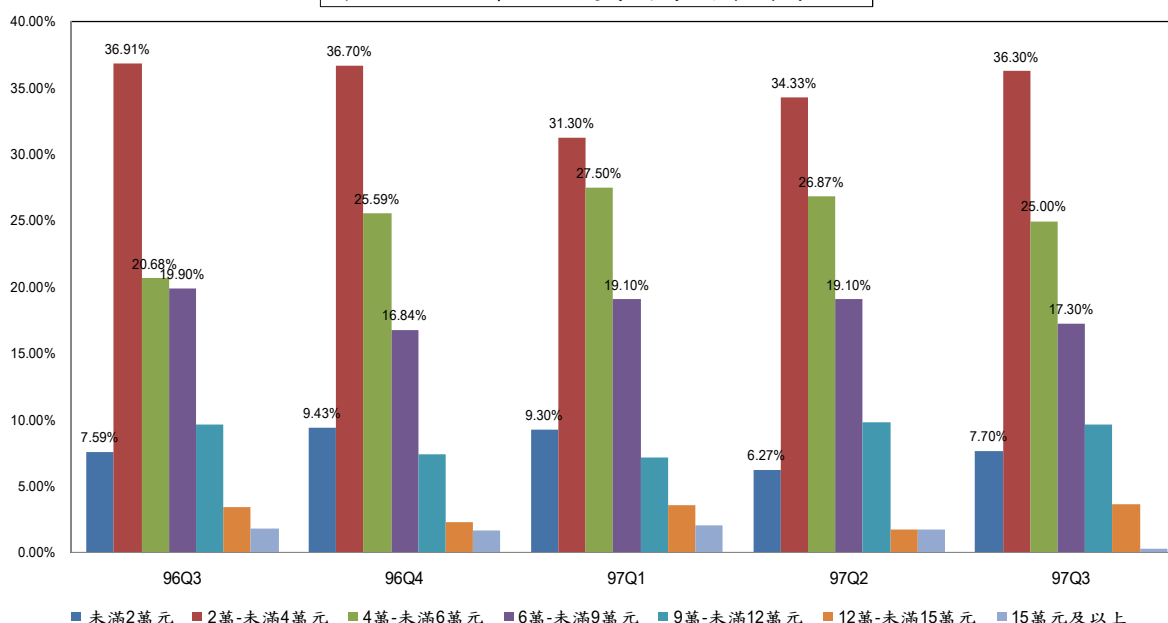


表 4.1.18 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	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

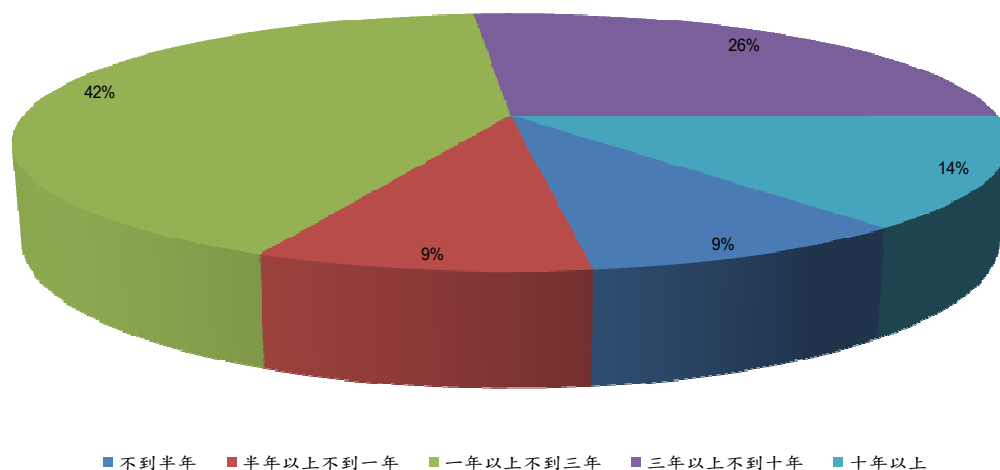


表 4.1.20 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	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

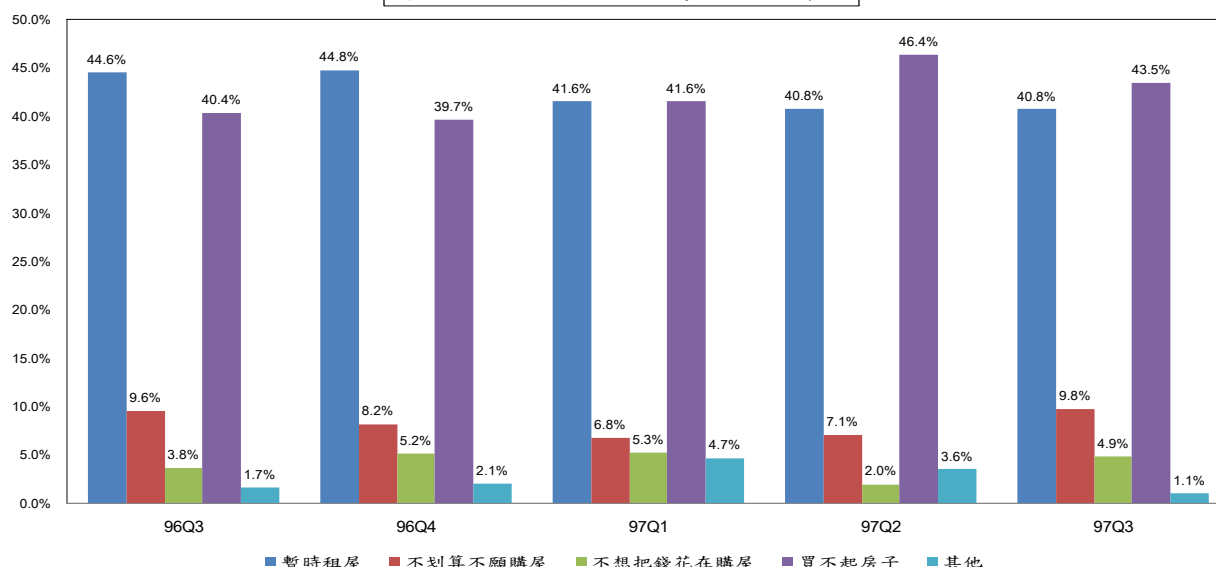


表 4.2.1 台北縣租屋搜尋者各季租屋原因比較

	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

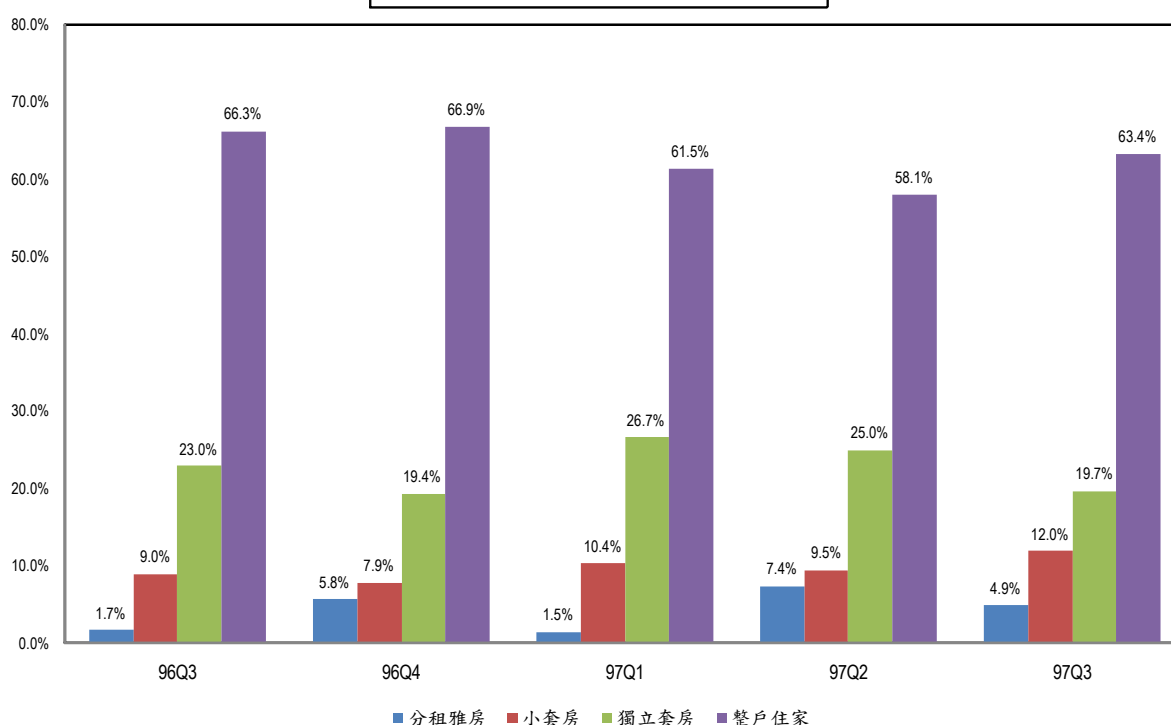


表 4.2.2 台北縣租屋搜尋者各季租屋類型比較

	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

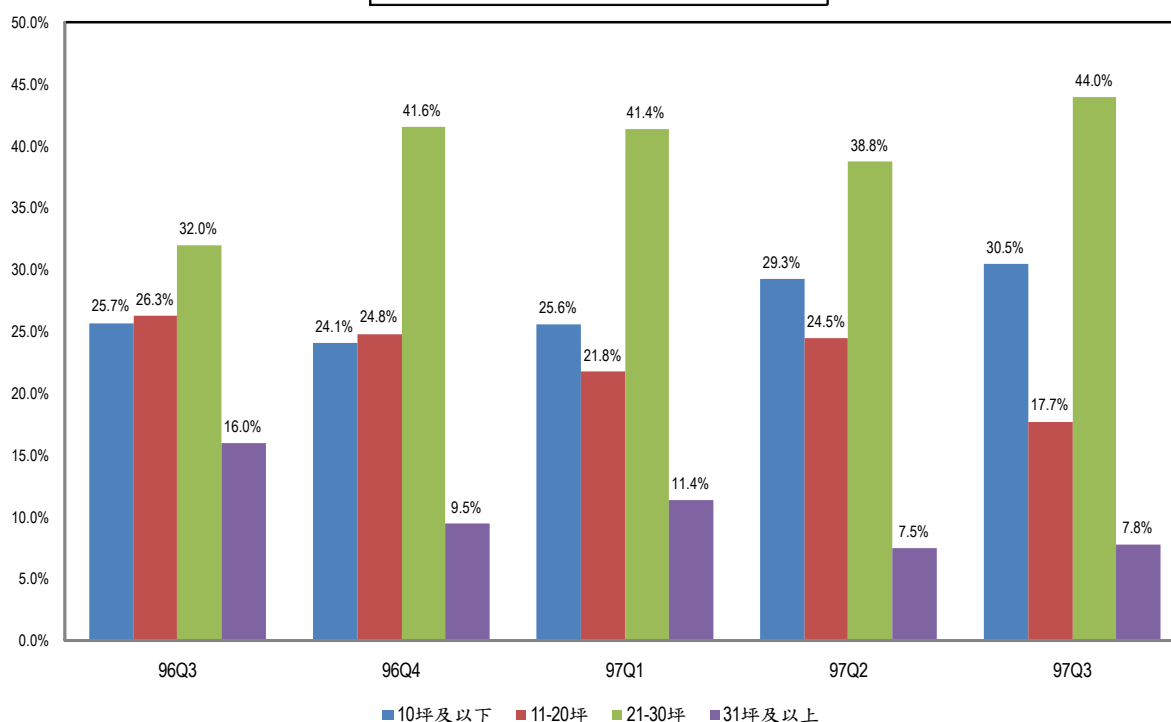


表 4.2.3 台北縣租屋搜尋者各季租屋面積比較

	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

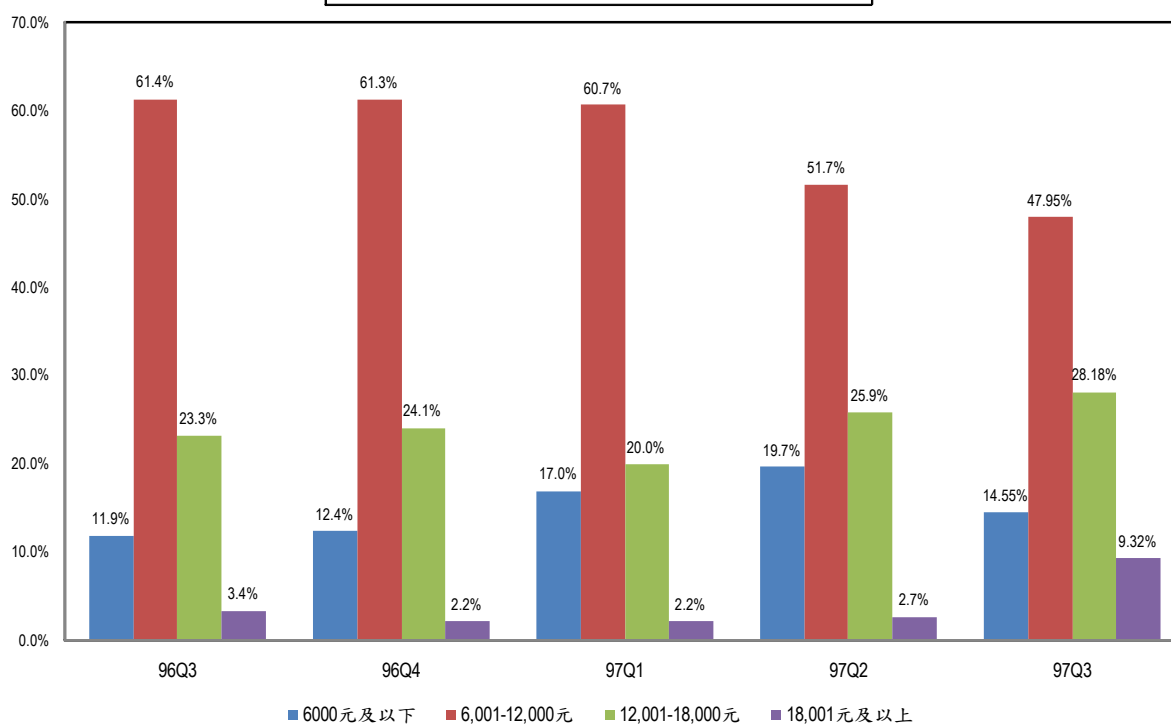


表 4.2.4 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

	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

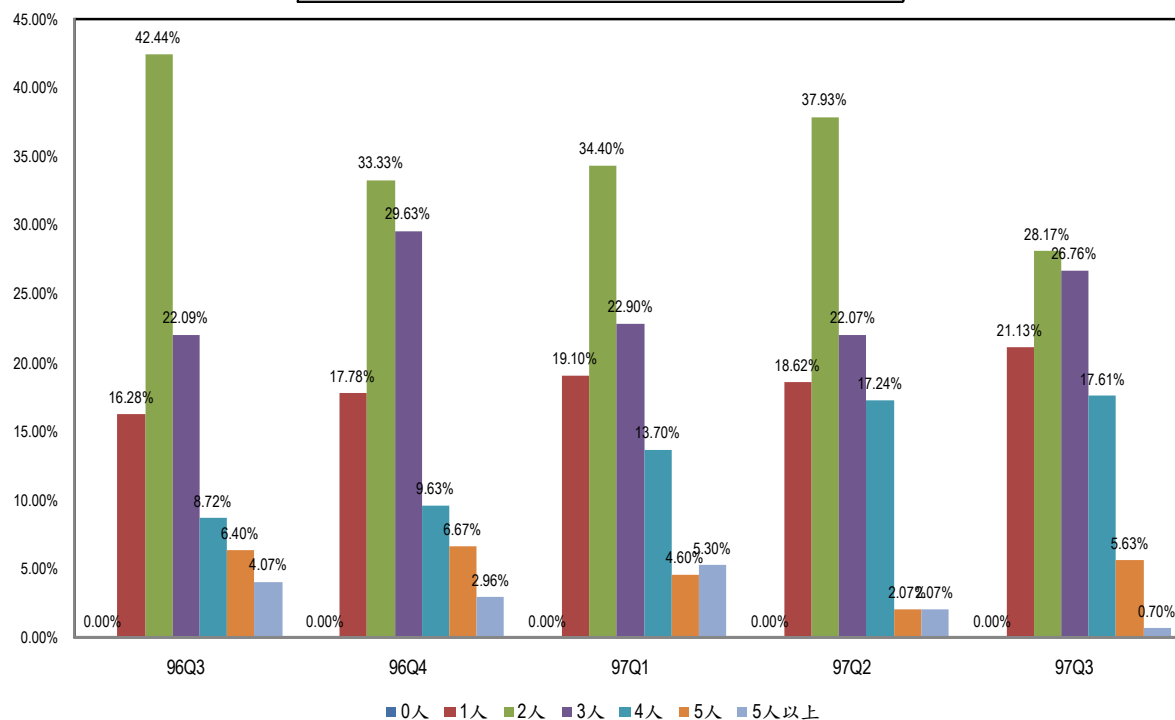


表 4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	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

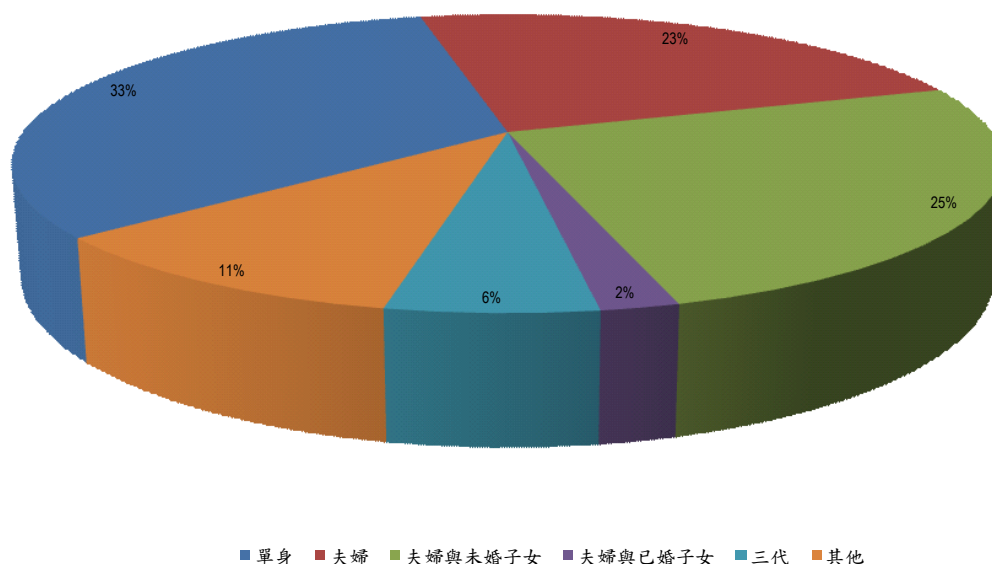


表 4.2.6 台北縣購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	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

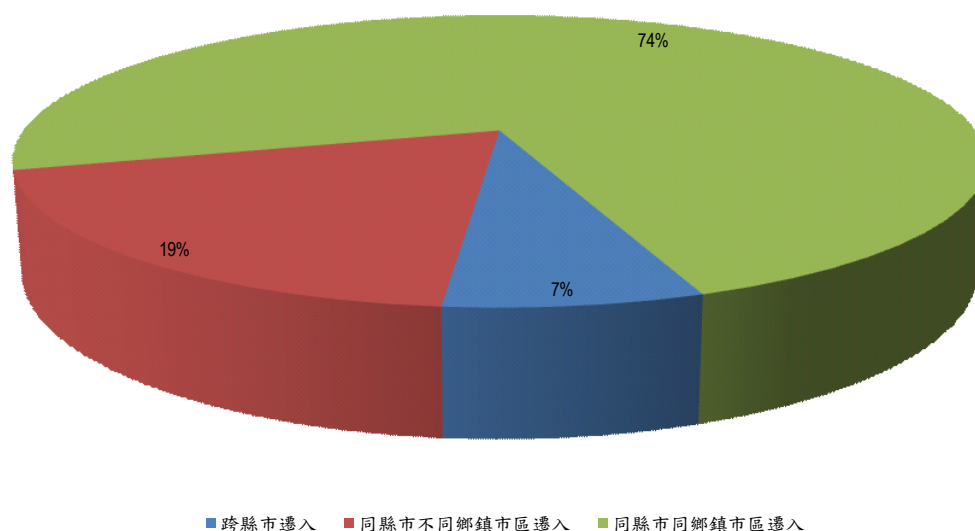


表 4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷徙距離

	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

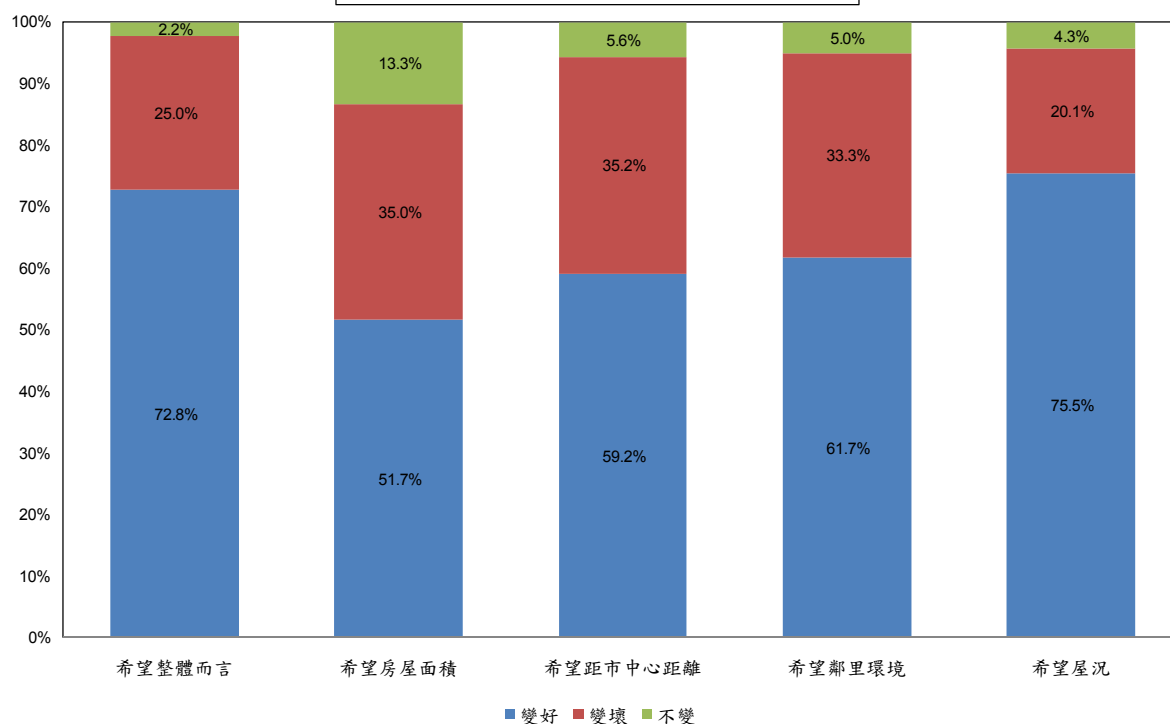


表 4.2.8 台北縣租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	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

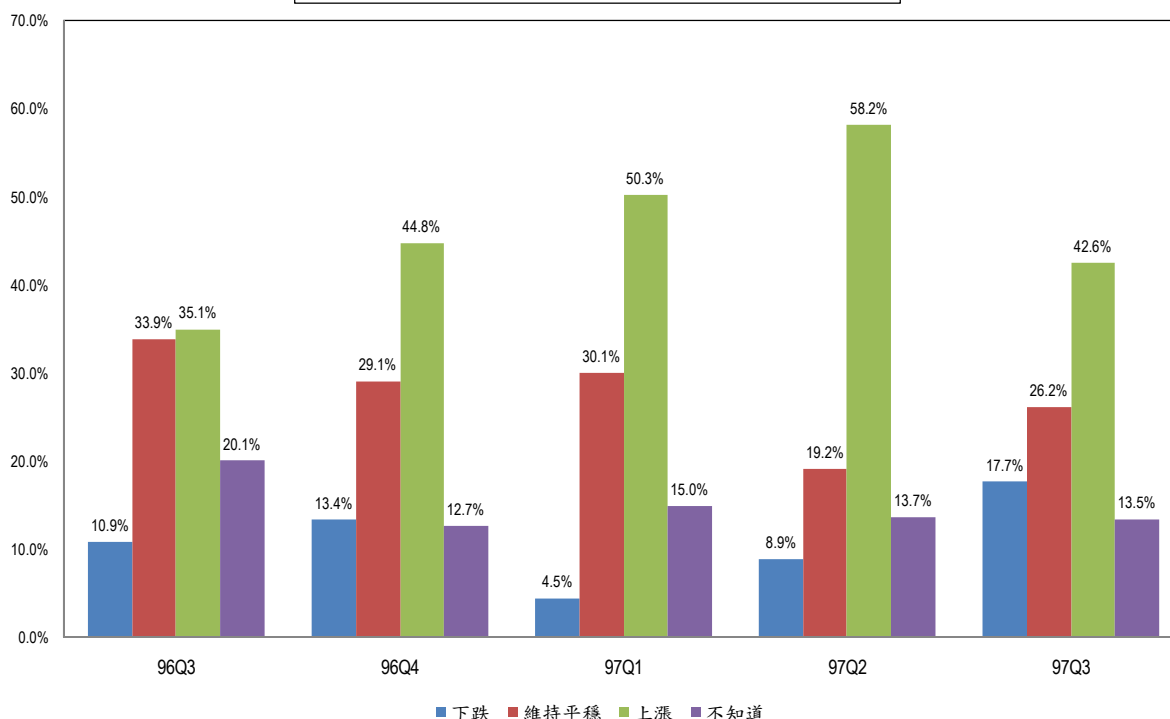
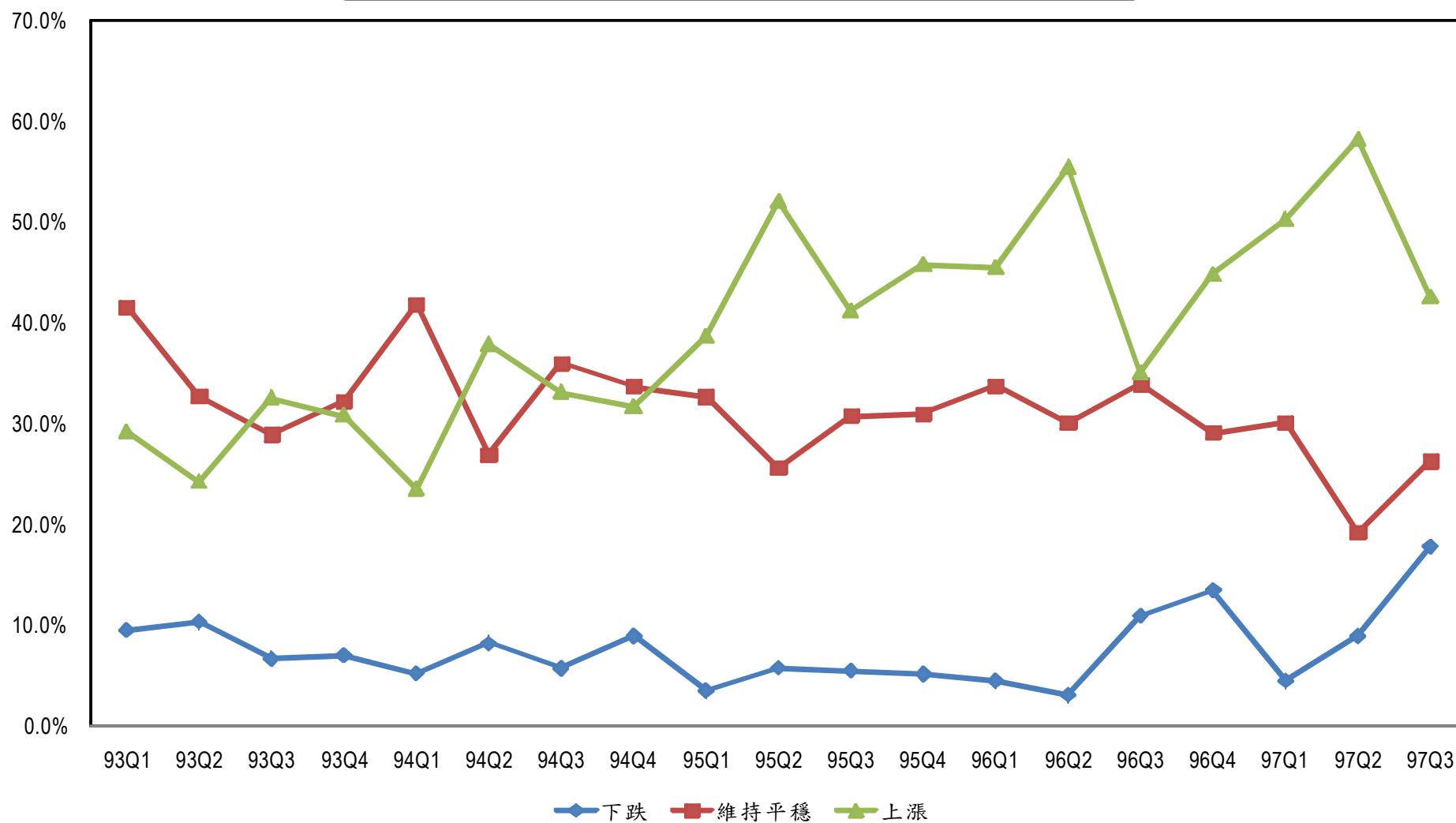


表 4.2.9 台北縣租屋搜尋者各季租金看法比較

	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

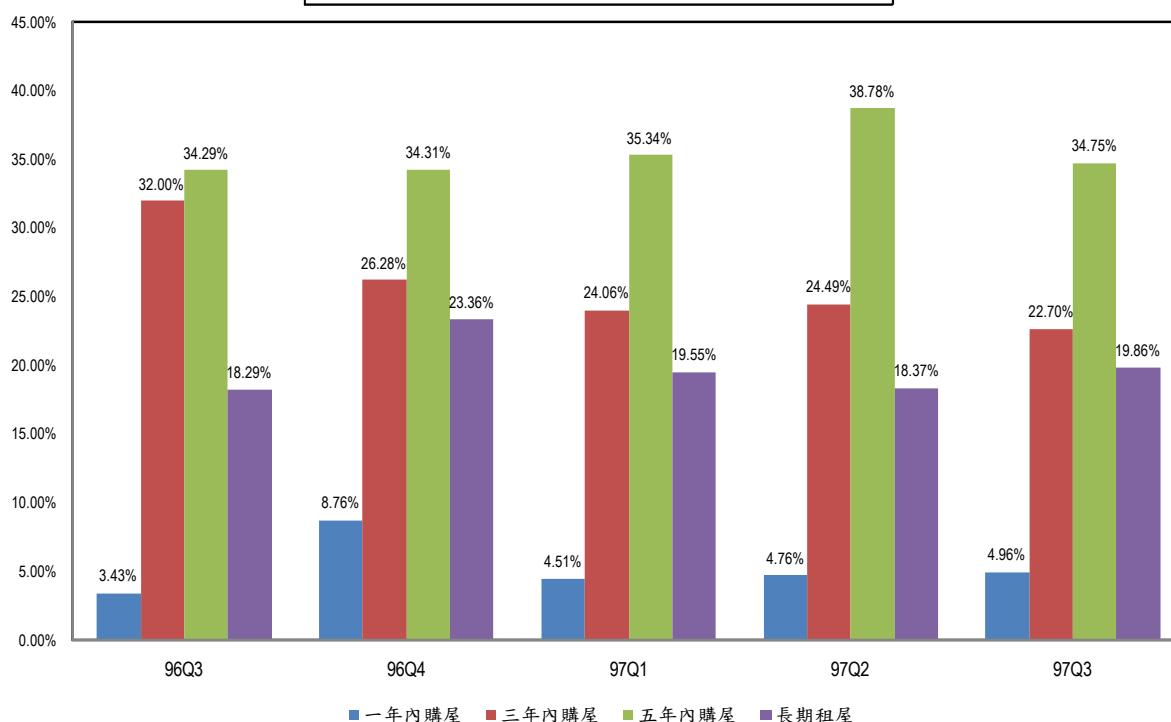
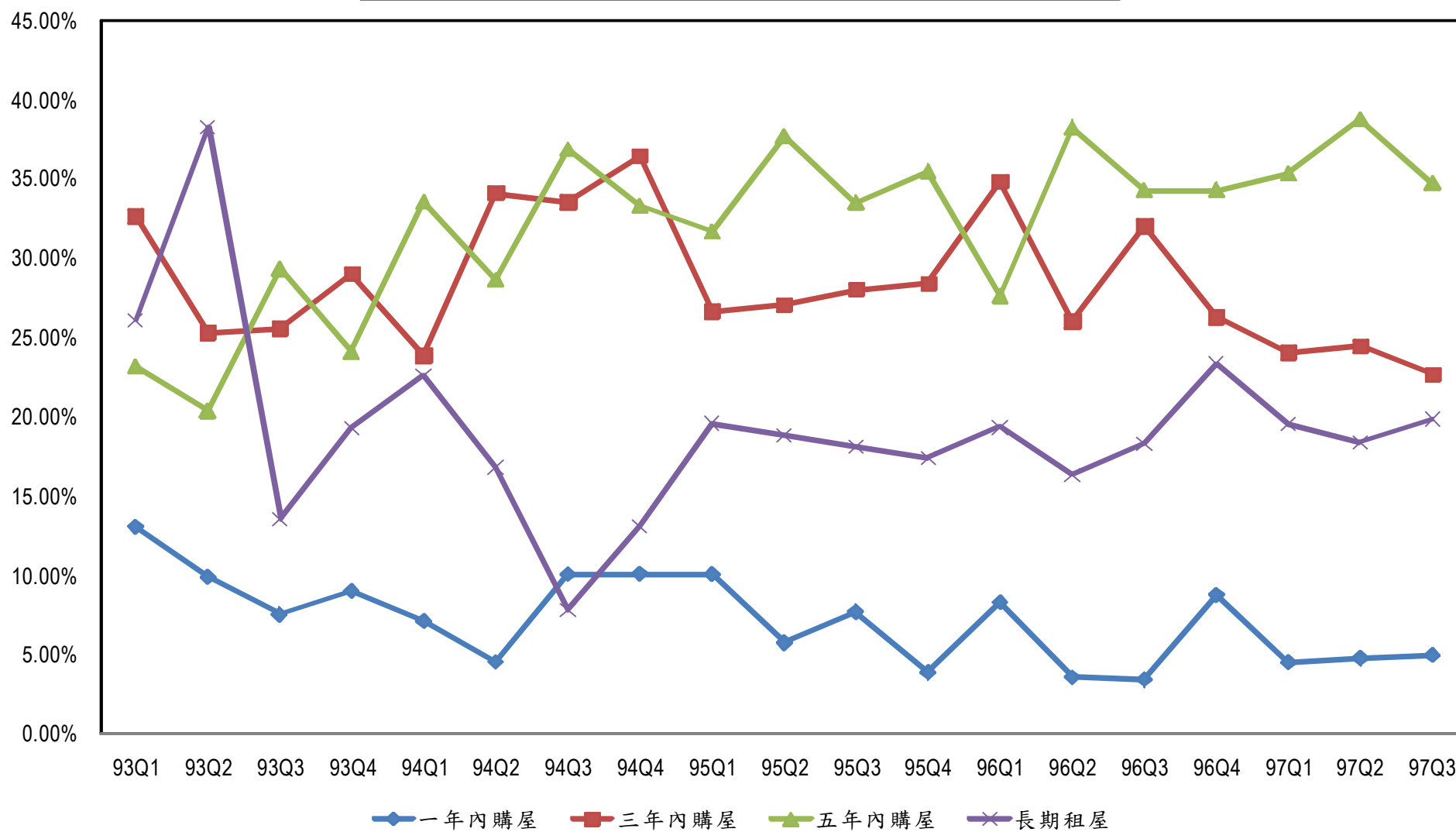


表 4.2.11 台北縣租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	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

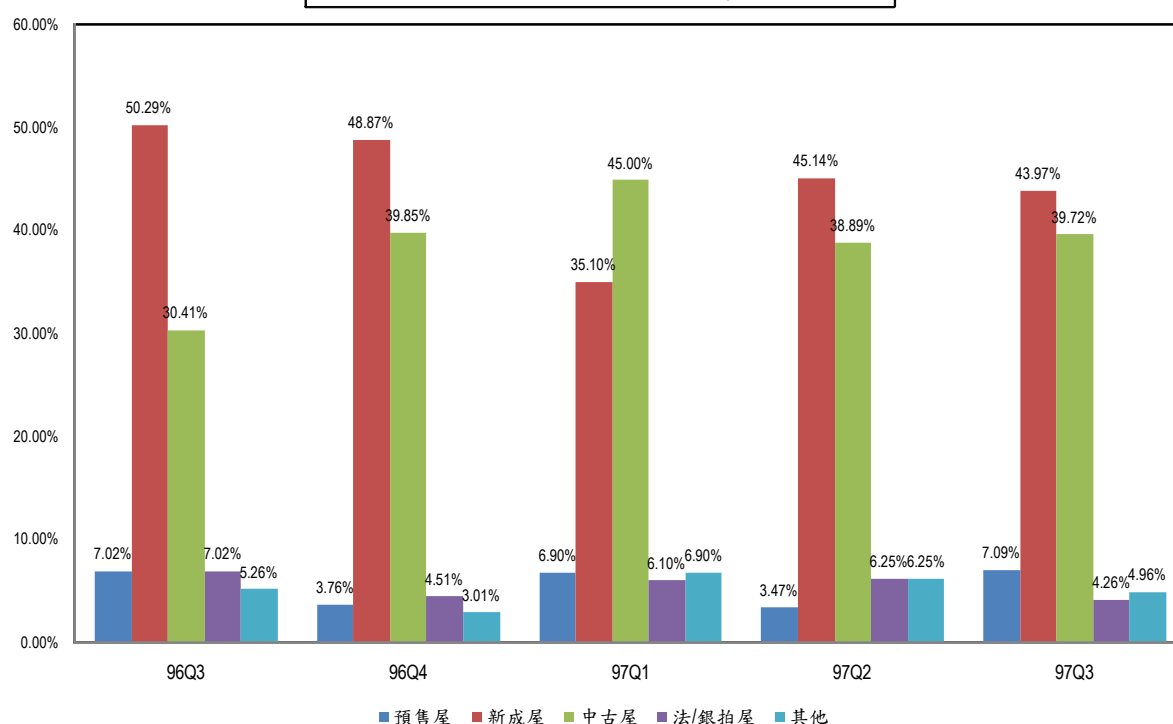


表 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

	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

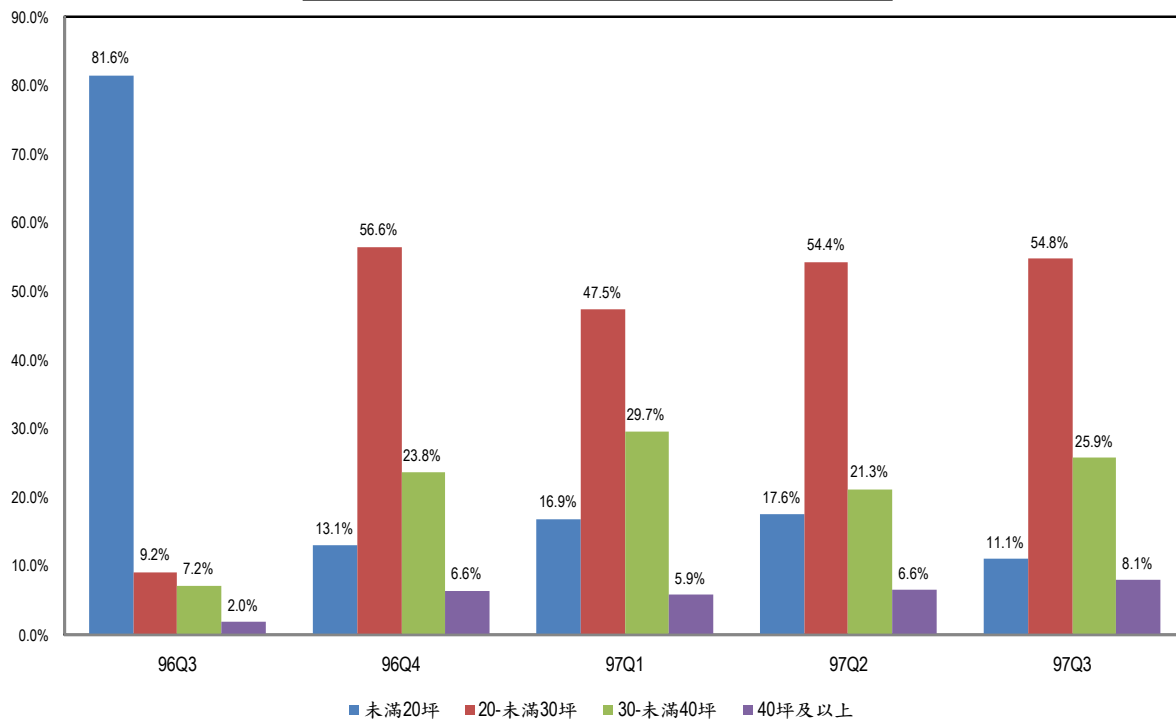


表 4.2.14 台北縣租屋搜尋者各季購屋面積比較

	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 萬元及以下，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

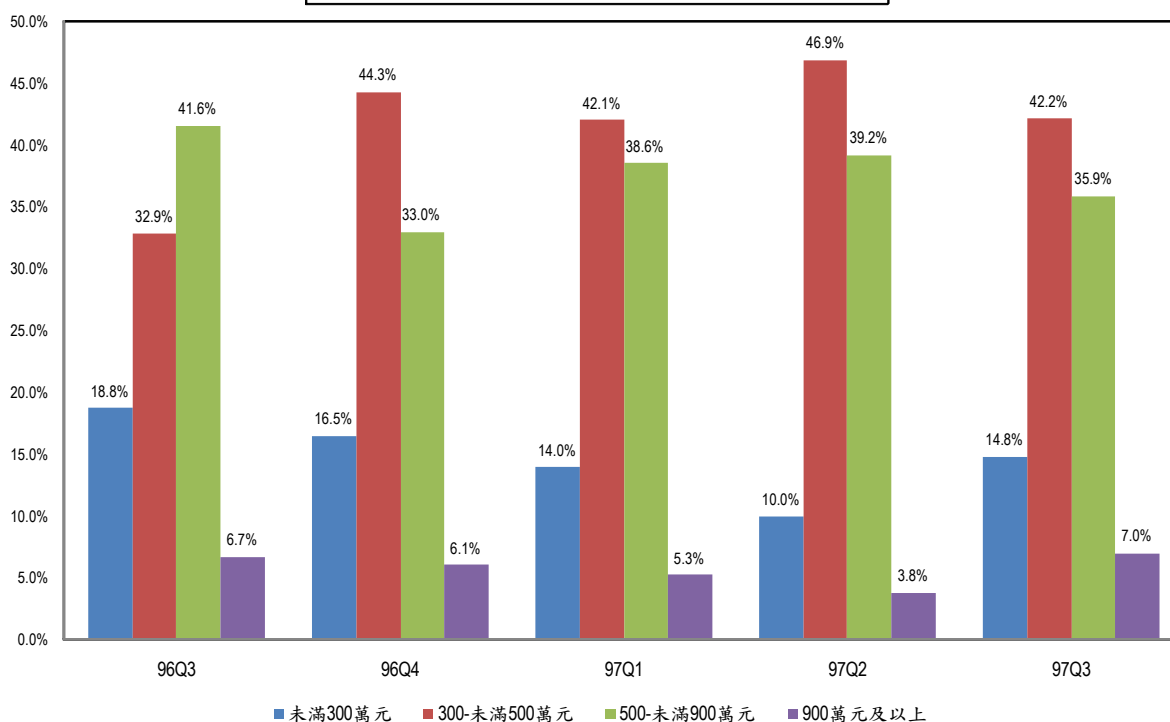


表 4.2.15 台北縣租屋搜尋者各季購屋預算比較

	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

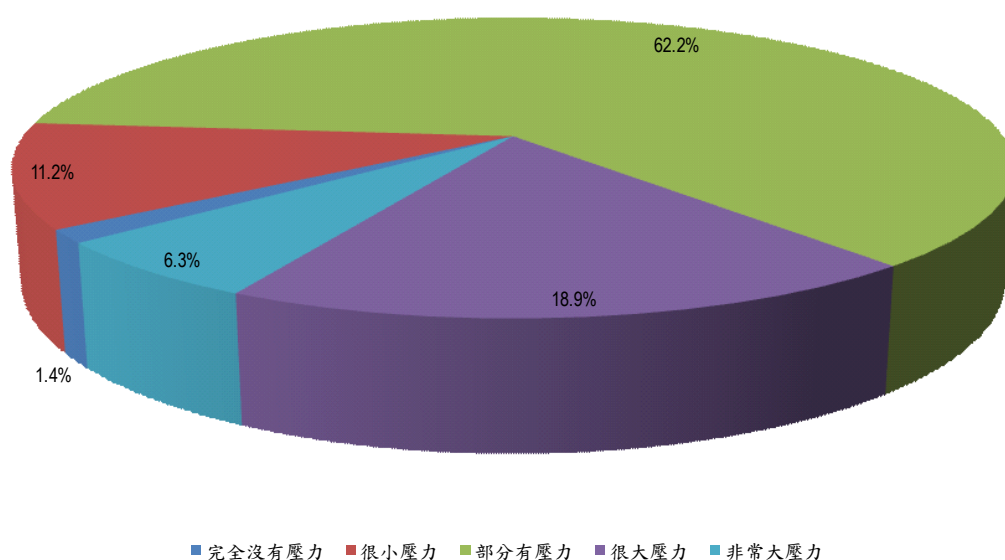


表 4.2.16 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況

	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

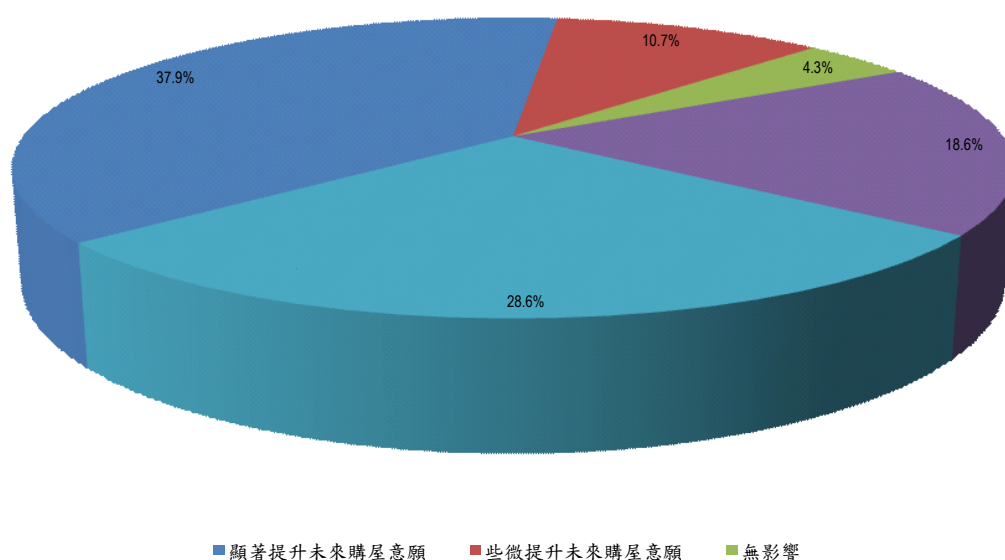


表 4.2.17 台北縣未來利率變動對於購屋意願影響情況

	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

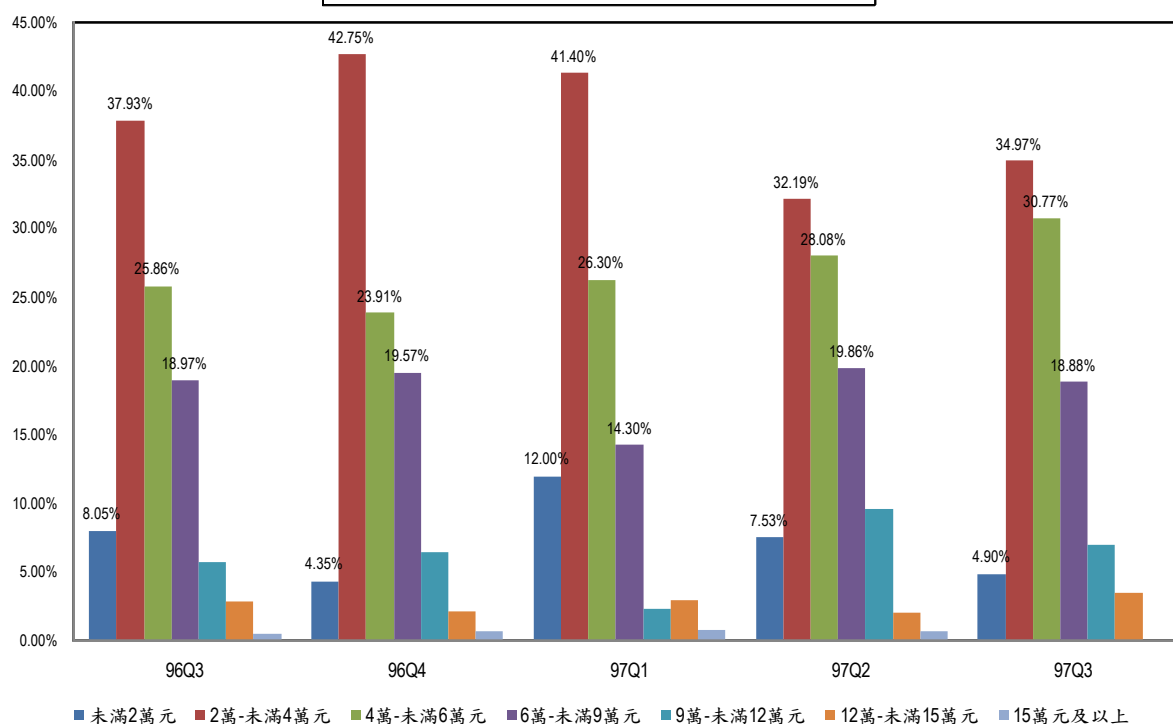


表 4.2.18 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	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

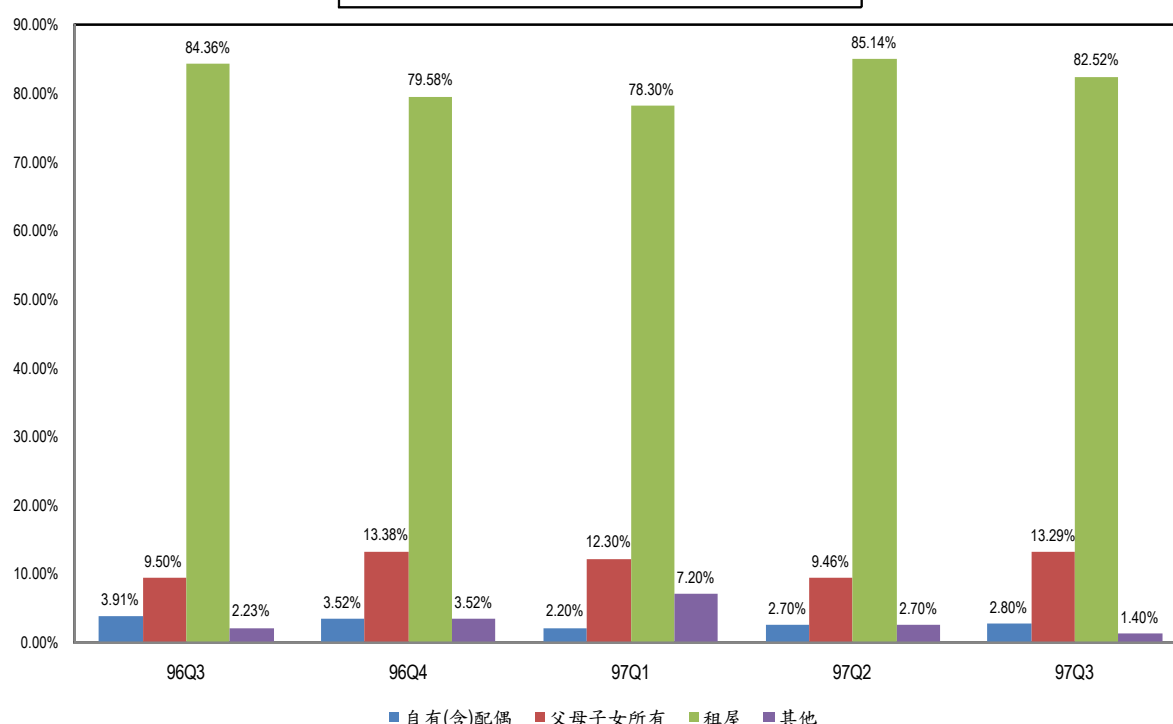


表 4.2.19 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

	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

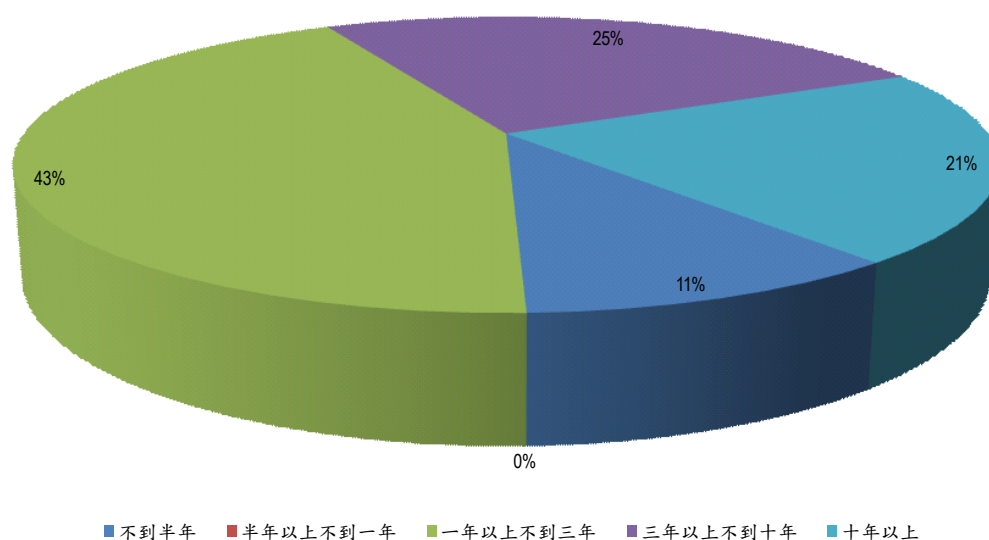


表 4.2.20 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	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%
希望租屋類型				51坪以上	3.0%	2.2%	2.7%
分租雅房	6.3%	4.9%	5.8%	希望購屋價位			
小套房	13.2%	12.0%	12.8%	200萬元以下	6.1%	7.0%	6.4%
獨立套房	29.3%	19.7%	26.2%	201-300萬元	5.7%	7.8%	6.4%
整戶住家	51.3%	63.4%	55.2%	301-400萬元	12.2%	28.1%	17.4%
希望租屋面積				401-500萬元	13.7%	14.1%	13.8%
10坪以下	39.6%	30.5%	36.7%	501-600萬元	12.2%	17.2%	13.8%
10-20坪	21.8%	17.7%	20.5%	601-900萬元	34.6%	18.8%	29.4%
20-30坪	29.4%	44.0%	34.0%	901-1200萬元	8.4%	3.9%	6.9%
30-40坪	8.9%	6.4%	8.1%	1201-2000萬元	6.8%	2.3%	5.4%
40-50坪	0.3%	1.4%	0.7%	2001萬元以上	0.4%	0.8%	0.5%
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	7.3%	5.0%	6.6%
3000元以下	0.3%	1.4%	0.7%	預計三年內購屋	26.7%	22.7%	25.4%
3,000元-6,000元	13.7%	14.3%	13.9%	預計五年內購屋	30.3%	34.8%	31.7%
6,000元-9,000元	24.7%	28.6%	25.9%	希望長期租屋	19.7%	19.9%	19.7%
9,000元-12,000元	19.0%	28.6%	22.0%	其他	16.0%	17.7%	16.6%
12,000元-15,000元	18.7%	17.1%	18.2%	未來租屋後家庭形態			
15,000元-18,000元	11.7%	6.4%	10.0%	單身	34.8%	32.6%	34.1%
18,000元-21,000元	4.3%	2.1%	3.6%	夫婦	24.3%	23.4%	24.0%
21,000元以上	7.7%	1.4%	5.7%	夫婦與未婚子女	25.0%	25.5%	25.2%
近三個月租金趨勢看法				夫婦與已婚子女	3.0%	2.1%	2.7%
大幅下跌	2.4%	4.3%	3.0%	三代	4.4%	5.7%	4.8%
微幅下跌	23.9%	13.5%	20.5%	其他	8.4%	10.6%	9.2%
維持平穩	27.9%	26.2%	27.4%	分租雅房 平均租屋面積(坪)	5.3	5.1	5.2
微幅上漲	26.3%	33.3%	28.5%	分租雅房 平均租金(元/月)	5,281	4,300	5,048
大幅上漲	9.8%	9.2%	9.6%	小套房 平均租屋面積(坪)	7.4	7.3	7.4
不知道	9.8%	13.5%	11.0%	小套房 平均租金(元/月)	7,167	6,115	6,888
希望遷移距離				獨立套房 平均租屋面積(坪)	11.1	10.9	11.1
跨縣市遷入	24.9%	7.1%	19.0%	獨立套房 平均租金(元/月)	9,748	8,570	9,513
同縣市不同鄉鎮市區遷入	22.8%	19.1%	21.6%	整戶住家 平均租屋面積(坪)	26.1	26.7	26.3
同縣市同鄉鎮市區遷入	52.3%	73.8%	59.5%	整戶住家 平均租金(元/月)	14,986	11,503	13,686
平均搜尋時間(週)	4.3	4.4	4.3	未來希望平均購屋面積(坪)	31.1	31.0	31.1
平均看屋間數(屋)	8.9	7.5	8.5	未來希望平均購屋預算(萬)	649.0	511.0	604.3

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	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. ☐ 改善居住環境 2. ☐ 子女/父母因素 3. ☐ 工作因素 4. ☐ 結婚 5. ☐ 休閒/養老 6. ☐ 其他	1. ☐ 賺取價差 2. ☐ 出租經營 3. ☐ 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. ☐ 變大 2. ☐ 不變 3. ☐ 變小	1. ☐ 變好 2. ☐ 不變 3. ☐ 變壞	1. ☐ 變好 2. ☐ 不變 3. ☐ 變壞	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 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. ☐ 男 2. ☐ 女	1. ☐ 軍公教 4. ☐ 家管 5. ☐ 無 6. ☐ 其他	1. ☐ 負責人 2. ☐ 主管 3. ☐ 職員 4. ☐ 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. ☐ 改善居住環境 2. ☐ 子女/父母因素 3. ☐ 工作因素 4. ☐ 結婚 5. ☐ 休閒/養老 6. ☐ 其他	1. ☐ 賺取價差 2. ☐ 出租經營 3. ☐ 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. ☐ 變大 2. ☐ 不變 3. ☐ 變小	1. ☐ 變好 2. ☐ 不變 3. ☐ 變壞	1. ☐ 變好 2. ☐ 不變 3. ☐ 變壞	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 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. ☐ 男 2. ☐ 女	1. ☐ 軍公教 4. ☐ 家管 5. ☐ 無 6. ☐ 其他	1. ☐ 負責人 2. ☐ 主管 3. ☐ 職員 4. ☐ 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. ☐ 變大 2. ☐ 不變 3. ☐ 變小	1. ☐ 變好 2. ☐ 不變 3. ☐ 變壞	1. ☐ 變好 2. ☐ 不變 3. ☐ 變壞	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

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)