

住宅需求動向調查

民國 102 年第二季

學者專家座談暨審查會議

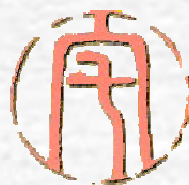
簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



中華民國住宅學會

計畫主持人：彭建文教授

民國 102 年 9 月 11 日

研究人員與調查單位

計畫主持人： 彭建文 (台北大學不動產與城鄉環境學系教授)

協同主持人： 林秋瑾 (政治大學地政系教授)

專案研究員： 周美伶 (桃園創新技術學院助理教授)

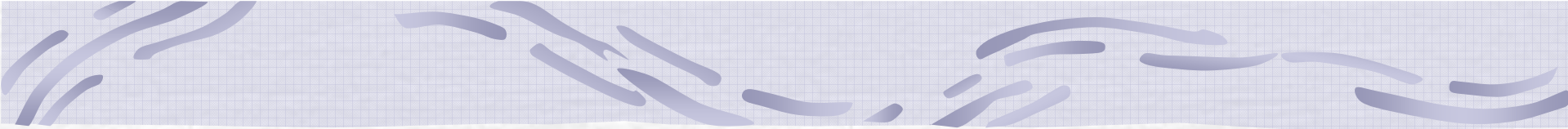
朱芳妮 (政治大學地政系博士)

林佩萱 (政治大學地政系博士生)

調查單位： 全國公信力民意調查股份有限公司

簡報內容

- 調查概要
- 房價趨勢綜合分數
- 102年第二季住宅價格合理性看法
- 新購置住宅者之調查結果分析
- 欲購置住宅者之調查結果分析
- 綜合結論



調査概要

調查期間、範圍與對象

- 102年第二季留置填表調查期間為民國102年6月1日至6月30日止。
- 留置填表調查對象為新購置住宅者與欲購置住宅者。前者包括六大都會區至15家銀行共600家分行/區域中心核准辦理購屋貸款之新貸款戶；後者則為至10家主要連鎖仲介公司及其他獨立中小仲介公司共2,000家分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。
- 新購置住宅者統計推估方法，係採用多變數(單價、屋齡、面積，以「個別都會區」為加權統計單位)反覆加權法；並採分層比例推估法。

問卷回收狀況與抽樣誤差

- 留置填表調查之有效問卷數，新購置住宅者為**1,659份**，欲購置住宅者為**2,421份**；合計共**4,080份**。
- 留置填表在95%信心水準下，整體抽樣誤差在正負3.00%以內；各都會區在90%信心水準，抽樣誤差在正負7%以內。

單位：份數、%

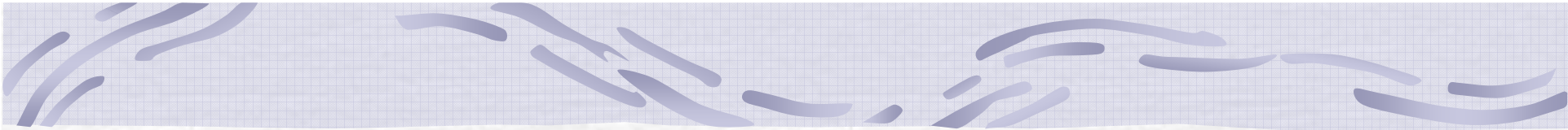
	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市	抽樣誤差
新購置住宅者	1,659	140	292	365	248	287	327	2.41%
欲購置住宅者	2,421	369	562	469	453	241	327	1.99%

住宅需求量

- 在留置填表調查，102年第二季新購置住宅者整體調查地區的住宅建物所有權移轉(買賣或拍賣)登記件數共計**56,569戶**，較上一季**增加13,879戶(33%)**，較去年同季增加**增加3,067戶(6%)**。
- 各地區戶數均較上季與去年同季增加；相較於上季，以**高雄市**增加**45%**為最高。

單位：戶、百分比

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
新購置住宅者							
102年第二季	56,569	6,956	14,400	13,697	7,973	4,504	9,039
102年第一季	42,690	5,677	10,944	10,026	5,894	3,895	6,254
相較上季變動(%)	32.5	22.5	31.6	36.6	35.3	15.6	44.5
101年第二季	53,502	6,852	14,129	12,060	7,484	4,204	8,773
相較去年同季變動(%)	5.7	1.5	1.9	13.6	6.5	7.1	3.0



房價趨勢綜合分數

房價趨勢分數

- 綜合趨勢分數為**135分**，較上季減少2分、較去年同季增加8分。
- 近期趨勢分數(140分) 高於未來趨勢分數(131分)。
- **近期**趨勢分數以**桃竹縣市**(149分)最高，**台北市**(130分)最低；**未來**趨勢分數以**桃竹縣市**(138分)最高，**台北市**(126分)最低。
- 不論新購置住宅者或欲購置住宅者，對未來一年**桃竹縣市**房價看漲比例高於其他地區。

房價趨勢分數

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	139.6	129.7	132.3	148.5	144.2	144.0	145.7
	(16.3)	(16.8)	(18.5)	(15.2)	(16.6)	(9.2)	(11.7)
	[20.8]	[14.6]	[18.9]	[25.5]	[28.3]	[18.4]	[14.5]
未來趨勢分數	130.8	126.4	126.6	137.8	129.8	129.9	136.1
	(13.8)	(19.6)	(11.1)	(15.7)	(10.5)	(6.3)	(14.6)
	[12.2]	[5.8]	[8.6]	[17.6]	[17.3]	[9.7]	[10.1]
綜合趨勢分數	135.2	128.1	129.4	143.2	137.0	137.0	140.9
	(15.0)	(18.2)	(14.8)	(15.5)	(13.6)	(7.8)	(13.2)
	[16.5]	[10.2]	[13.8]	[21.6]	[22.8]	[14.0]	[12.3]

●新購置住宅者各地區房價趨勢分數

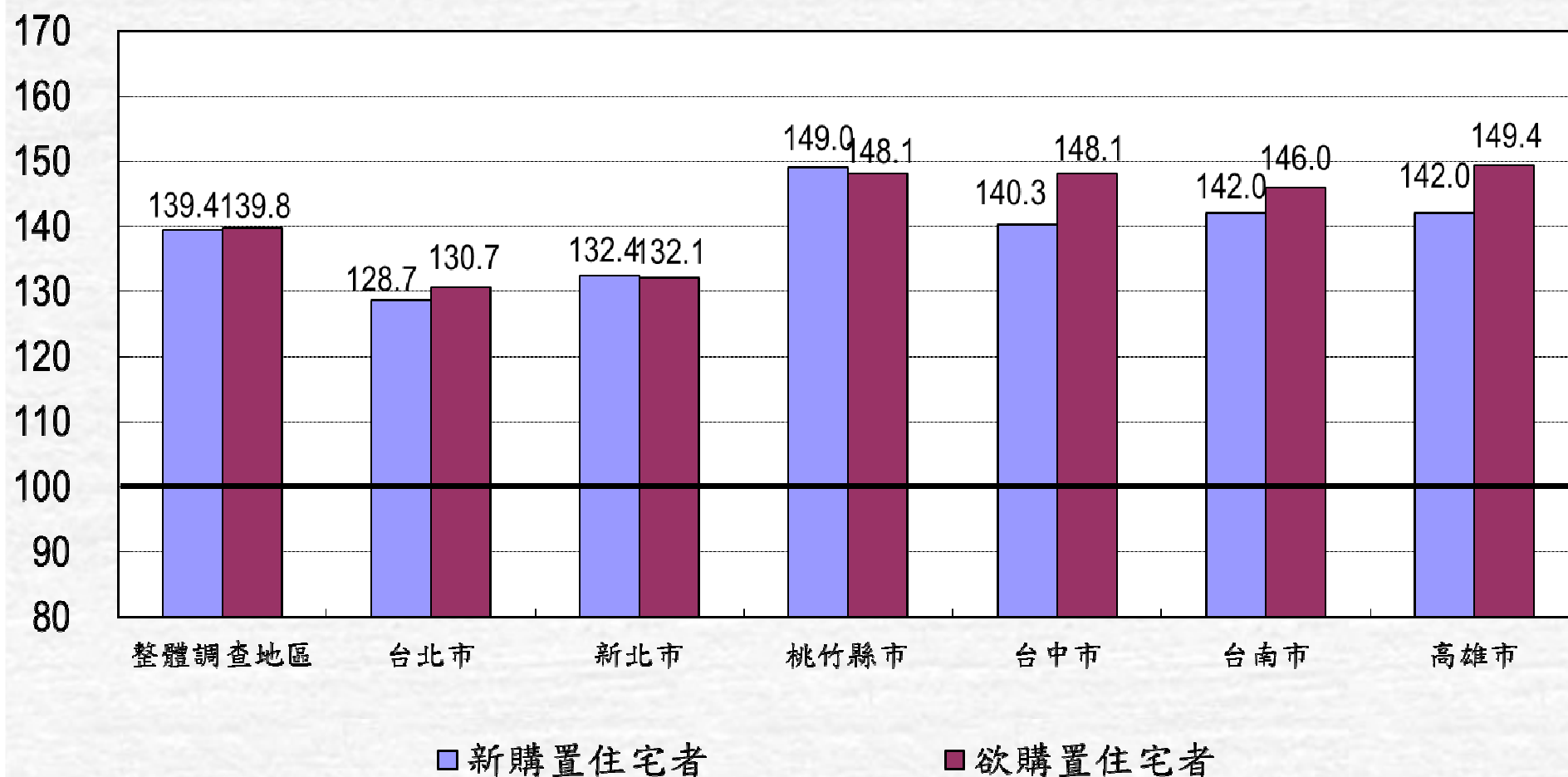
	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	139.4	128.7	132.4	149.0	140.3	142.0	142.0
未來趨勢分數	133.5	129.5	131.3	141.3	130.0	125.9	135.0
綜合趨勢分數	136.4	129.1	131.9	145.2	135.1	133.9	138.5

●欲購置住宅者各地區房價趨勢分數

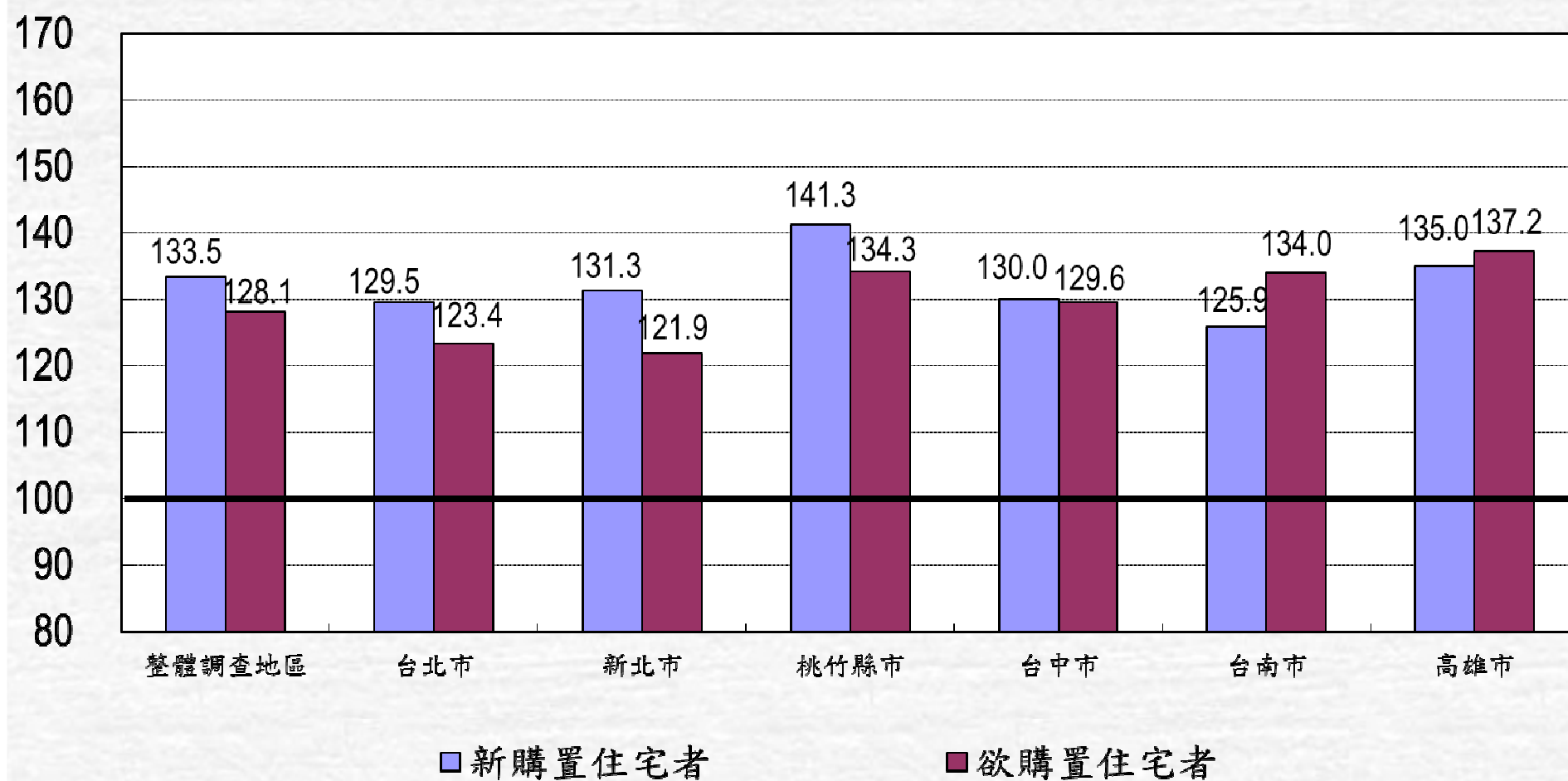
	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	139.8	130.7	132.1	148.1	148.1	146.0	149.4
未來趨勢分數	128.1	123.4	121.9	134.3	129.6	134.0	137.2
綜合趨勢分數	134.0	127.0	127.0	141.2	138.8	140.0	143.3

分

整體調查地區各類型購屋者102年第二季房價近期趨勢分數

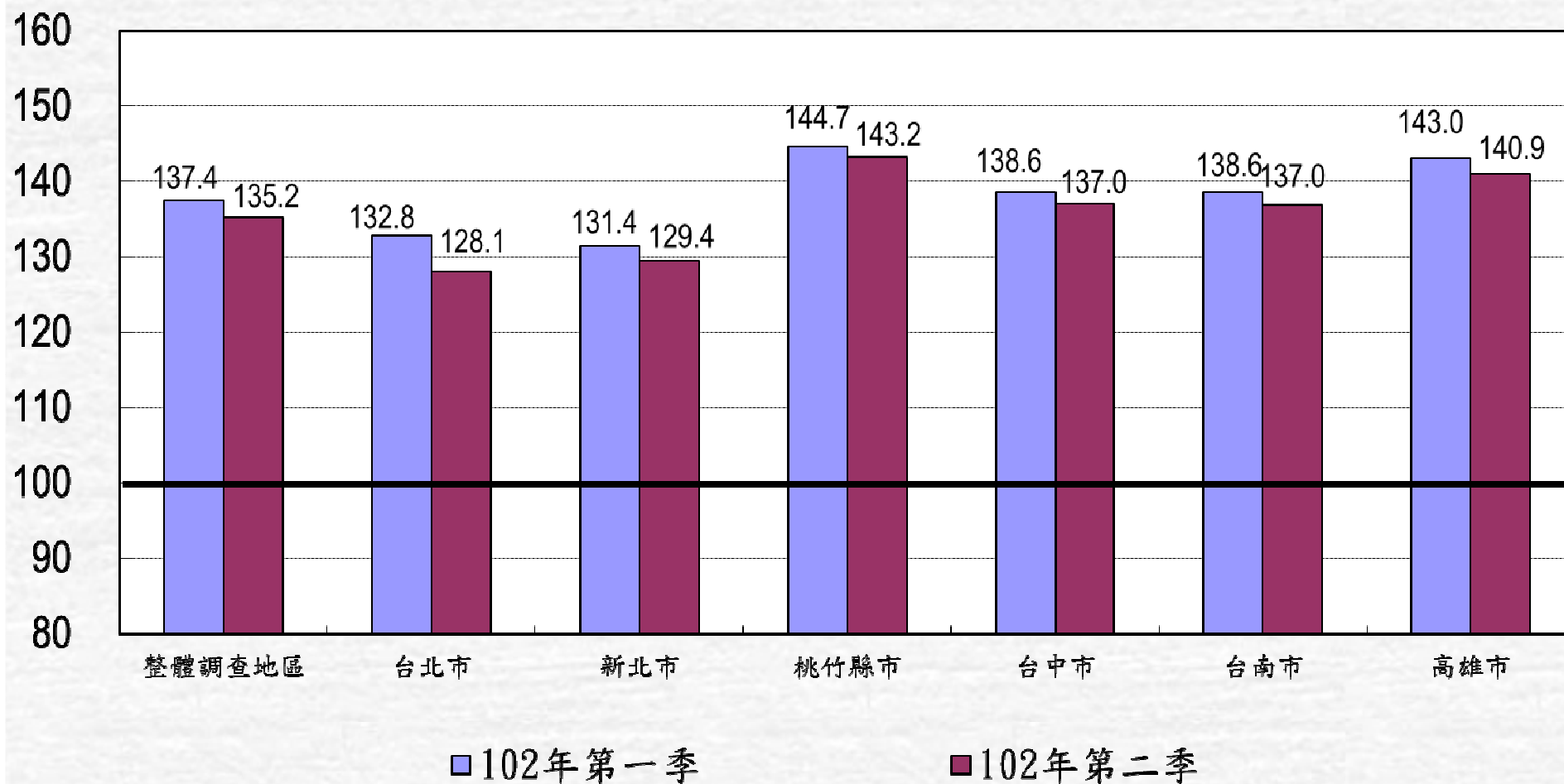


分 整體調查地區各類型購屋者102年第二季房價未來趨勢分數

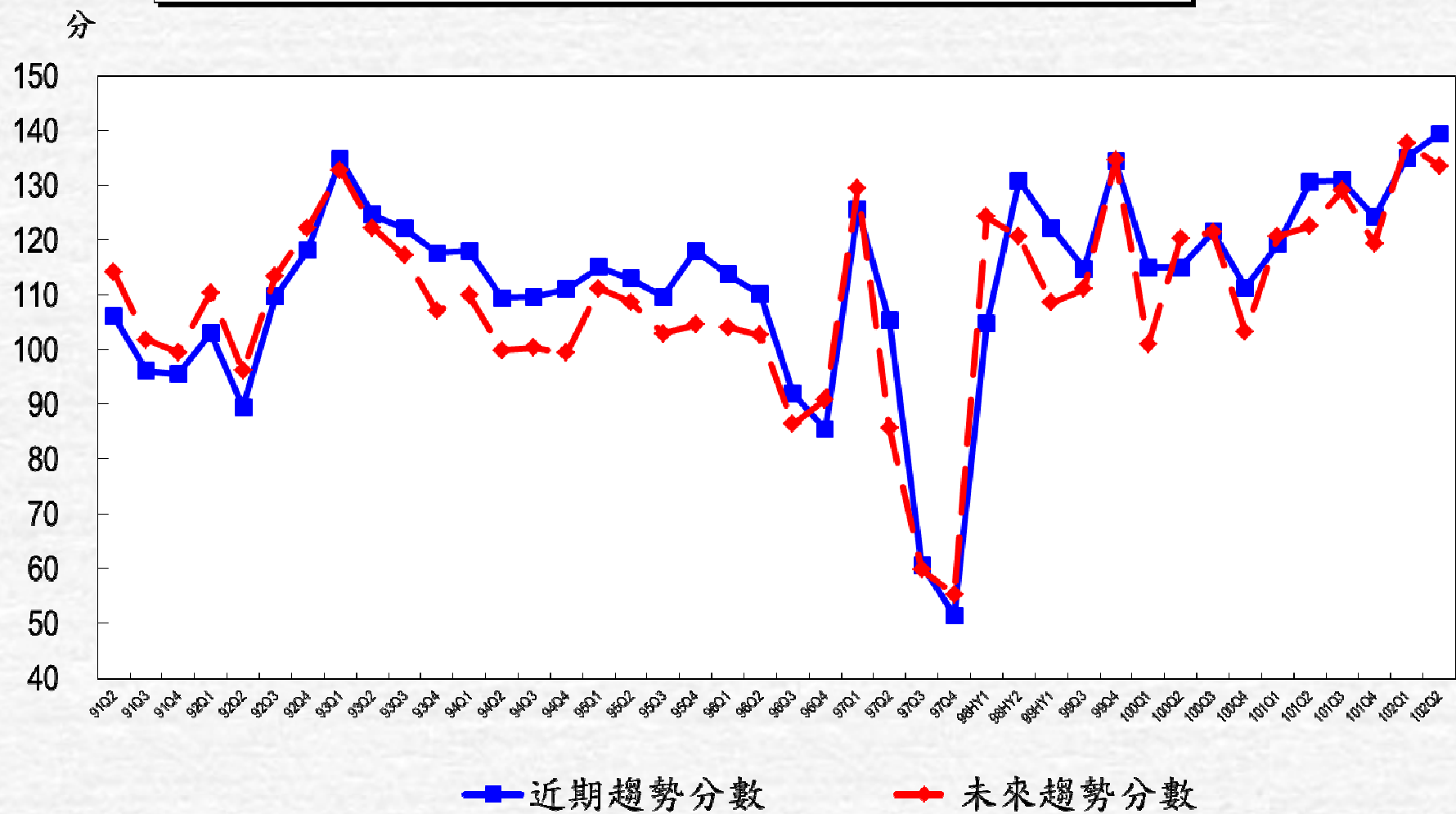


整體調查地區整體購屋者102年**第二季與前季**房價綜合趨勢分數

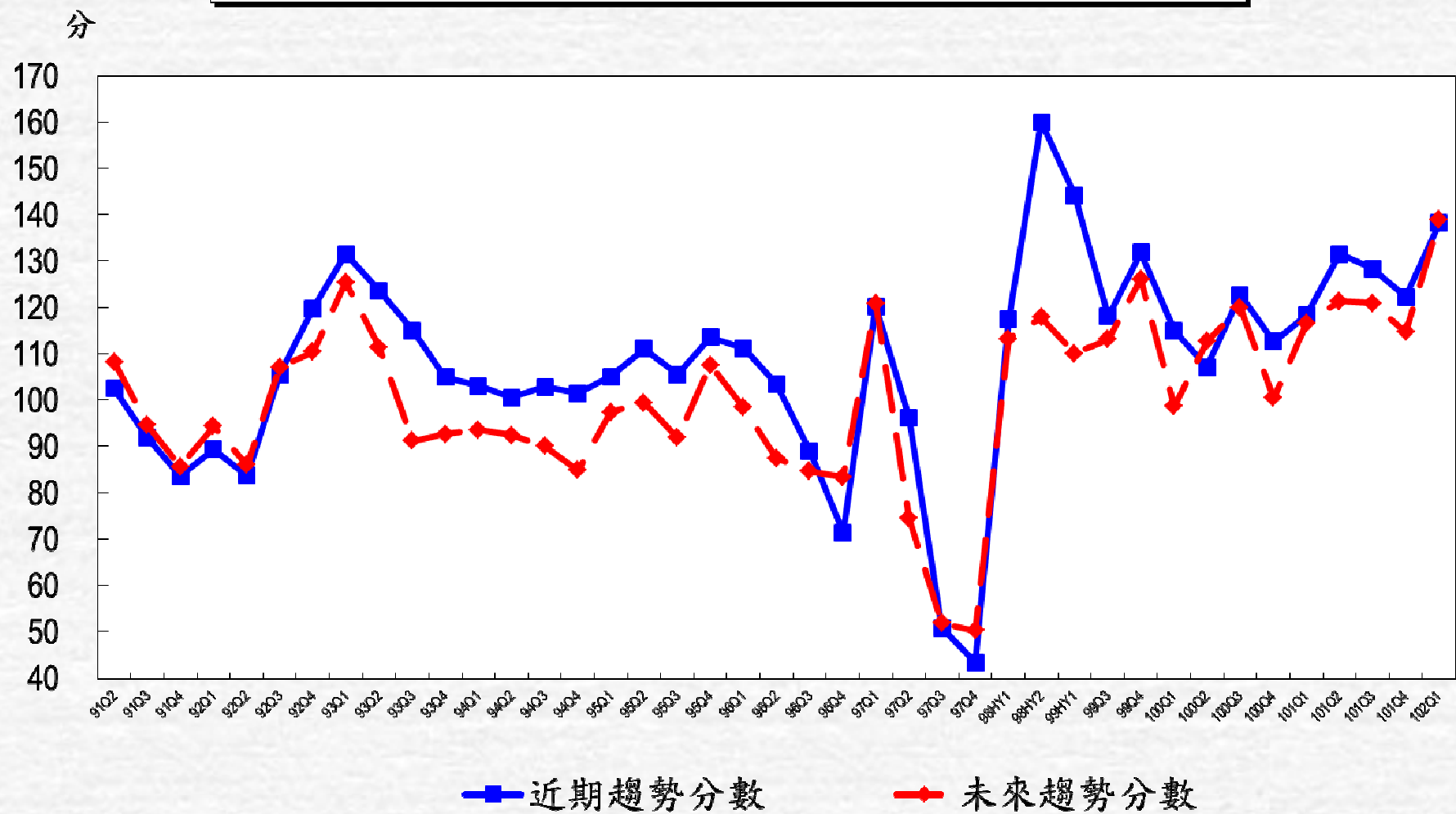
分

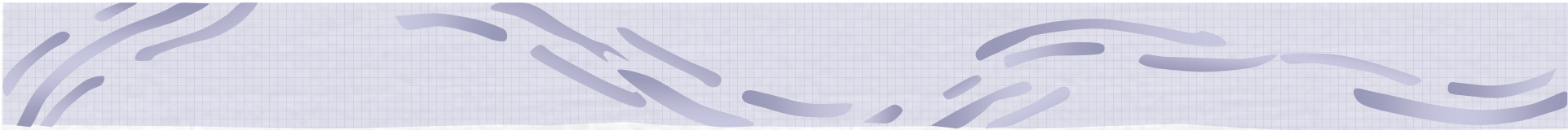


整體調查地區新購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



整體調查地區欲購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



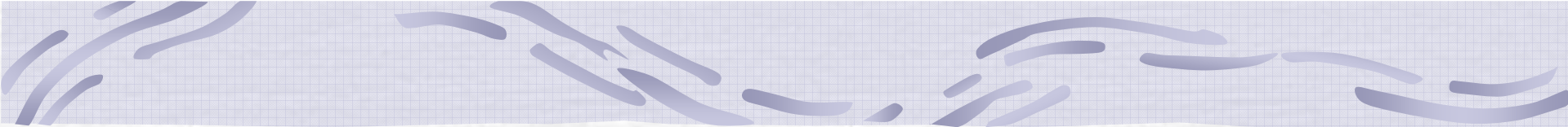


102年第二季 住宅價格合理性看法

二類需求者本季房價合理性看法

- 整體調查地區，對於102年第二季住宅價格合理性看法以**不合理**為主，佔**38%**；而認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例合計達**56%**。
- 各地區中，認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例以**新北市**之**61%**較高，**桃竹縣市****60%**次之。

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
非常不合理	18.2	16.2	20.9	19.8	19.3	12.8	17.3
不合理	38.0	40.0	40.1	40.1	37.4	33.3	33.6
普通	35.7	35.9	30.0	35.1	35.9	40.2	40.8
合理	7.3	7.2	7.8	4.1	7.0	13.8	7.7
非常合理	0.8	0.7	1.3	0.9	0.5	0.0	0.5



新購置住宅者 調查結果分析

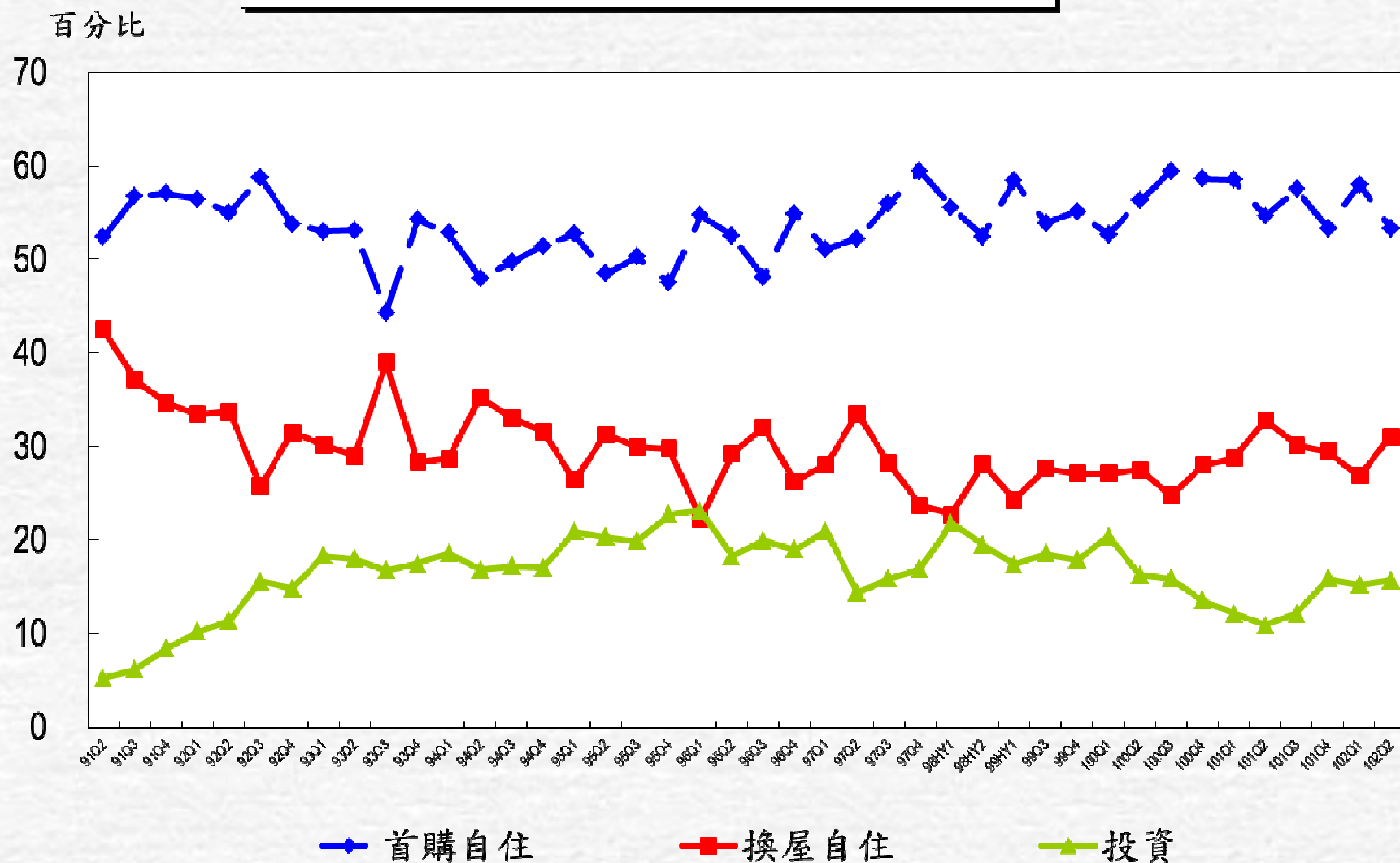
購屋動機

- 整體調查地區家戶中，**首購**族群為市場主流，**53%**；投資比例佔**16%**。

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	53.3	48.5	47.5	60.2	60.8	57.2	47.2
	(-4.7)	(1.1)	(-15.0)	(2.0)	(2.1)	(-1.8)	(-10.6)
	[-1.3]	[-4.0]	[-9.3]	[5.7]	[-0.1]	[1.3]	[1.3]
換屋自住	31.0	32.1	37.2	24.8	22.0	32.4	37.1
	(4.2)	(1.5)	(13.6)	(2.1)	(-6.8)	(4.7)	(3.9)
	[-1.8]	[7.6]	[8.9]	[-15.7]	[-4.9]	[-2.2]	[-4.6]
投資	15.7	19.4	15.3	15.0	17.3	10.4	15.7
	(0.5)	(-2.5)	(1.5)	(-4.1)	(4.8)	(-2.8)	(6.7)
	[4.8]	[-1.8]	[3.9]	[10.0]	[5.2]	[3.6]	[5.0]
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
	[-1.7]	[-1.8]	[-3.5]	[0.0]	[0.0]	[-2.6]	[-1.7]

整體調查地區新購置住宅者購屋動機趨勢圖



投資購屋動機

- 整體調查地區，以賺取價差(37%)為投資購屋動機居多，各地區中，保值或資質置產以台中市(48%)最高，賺取價差以台北市(50%)最高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	37.0 (13.0)	50.1 (22.6)	43.4 (30.3)	40.8 (30.4)	21.5 (-37.2)	31.5 (-18.2)	27.4 (14.6)
長期出租經營	19.2 (-7.9)	10.0 (-0.2)	10.0 (-36.8)	22.4 (11.5)	26.5 (8.7)	20.9 (-2.8)	28.7 (-16.3)
為子女置產	9.9 (1.4)	11.0 (-1.8)	10.9 (1.5)	6.1 (-3.2)	4.5 (1.3)	14.9 (9.9)	15.6 (6.9)
為保值或增值置產	33.8 (-6.6)	29.0 (-20.5)	35.7 (5.0)	30.3 (-38.7)	47.5 (27.1)	32.7 (11.1)	28.3 (-5.1)
其他	0.1 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.4 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)

自住與投資程度

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

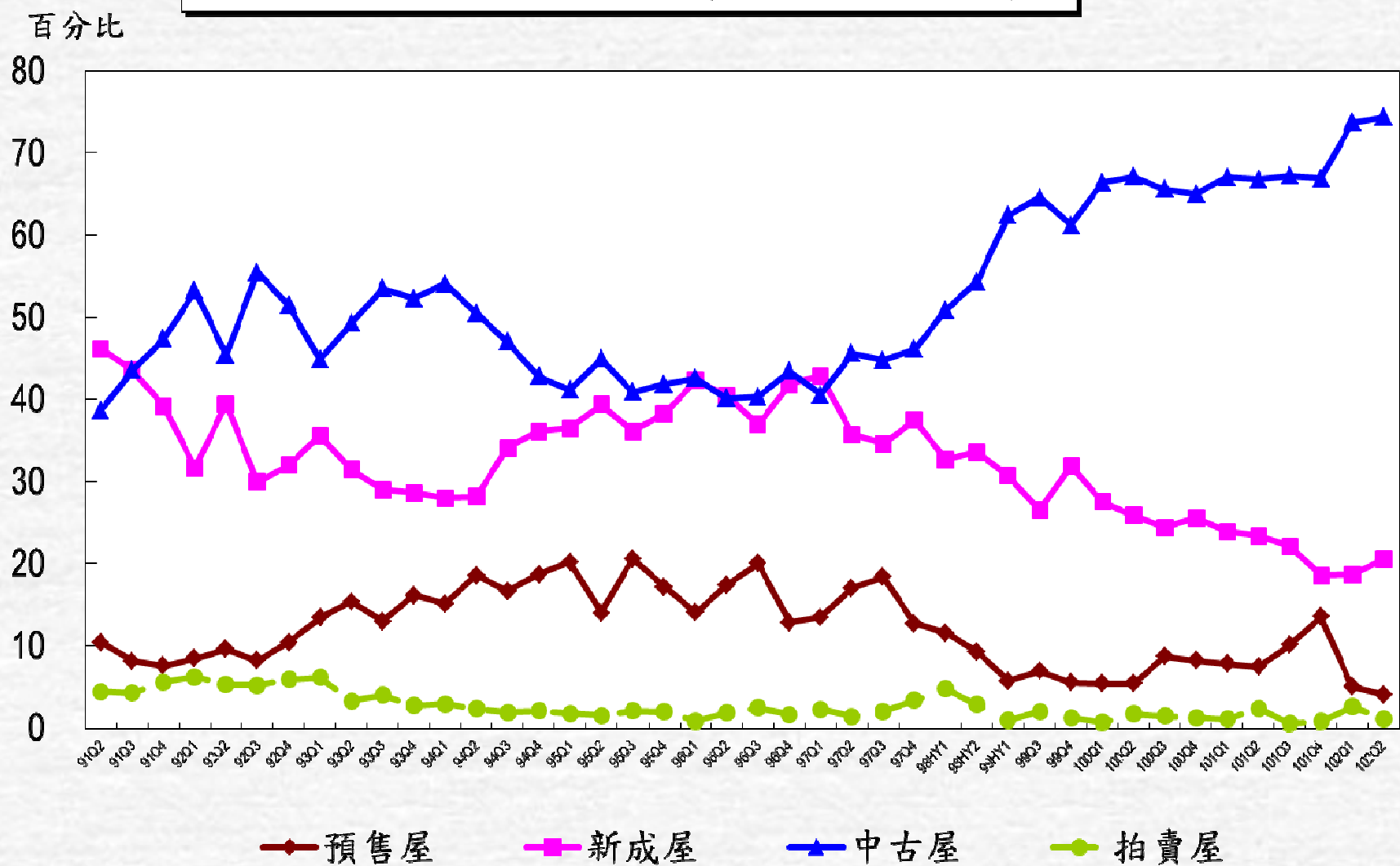
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	76.7 (1.2) [-6.1]	77.7 (5.6) [5.9]	78.4 (3.1) [-6.8]	77.9 (4.5) [-12.1]	80.9 (6.2) [3.0]	61.7 (-12.8) [-28.3]	75.3 (-8.6) [-1.5]
自住 60%~40%	11.9 (-1.7) [1.9]	8.4 (-9.0) [-5.4]	10.4 (-3.5) [3.3]	12.8 (-3.9) [7.1]	10.3 (-0.6) [-10.1]	14.6 (-0.3) [9.5]	15.6 (9.1) [2.5]
自住 30%~0%	11.4 (0.50) [4.2]	14.0 (3.5) [-0.4]	11.2 (0.3) [3.6]	9.3 (-0.6) [5.0]	8.8 (-5.6) [7.1]	23.7 (13.1) [18.8]	9.0 (-0.6) [-1.1]
自住程度	77.0 (0.7) [-6.2]	74.8 (0.7) [-0.3]	78.5 (2.6) [-4.2]	79.1 (4.2) [-9.6]	79.4 (5.1) [-3.7]	63.5 (-12.7) [-27.1]	77.7 (-5.7) [-0.7]
投資程度	23.0 (-0.7) [6.2]	25.2 (-0.7) [0.3]	21.5 (-2.6) [4.2]	20.9 (-4.2) [9.6]	20.6 (-5.1) [3.7]	36.5 (12.7) [27.1]	22.3 (5.7) [0.7]

購屋市場類型

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預售屋	4.0	5.4	2.8	4.6	7.7	4.2	0.7
	(-1.0)	(-5.8)	(-2.1)	(0.5)	(4.7)	(-0.1)	(-2.6)
	[-3.4]	[-3.6]	[-2.7]	[-7.3]	[2.7]	[-3.0]	[-3.8]
新成屋	20.5	23.4	17.4	22.3	16.0	20.9	24.2
	(1.8)	(1.3)	(0.9)	(1.4)	(-1.6)	(4.8)	(5.7)
	[-2.9]	[1.7]	[-2.2]	[-2.3]	[-2.1]	[-3.1]	[-10.8]
中古屋	74.4	70.9	79.6	71.1	74.6	74.9	73.3
	(0.7)	(4.5)	(1.2)	(-3.6)	(8.2)	(-1.9)	(-2.3)
	[7.6]	[2.4]	[4.7]	[13.5]	[4.7]	[6.1]	[13.4]
法/銀拍屋	1.1	0.3	0.3	2.1	1.7	0.0	1.8
	(-1.5)	(0.0)	(0.1)	(1.8)	(-11.4)	(-2.9)	(-0.8)
	[-1.3]	[-0.6]	[0.3]	[-3.8]	[-5.2]	[0.0]	[1.1]
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
	[0.0]	[0.0]	[0.0]	[0.0]	[0.0]	[0.0]	[0.0]

整體調查地區新購置住宅者市場類型分配趨勢圖



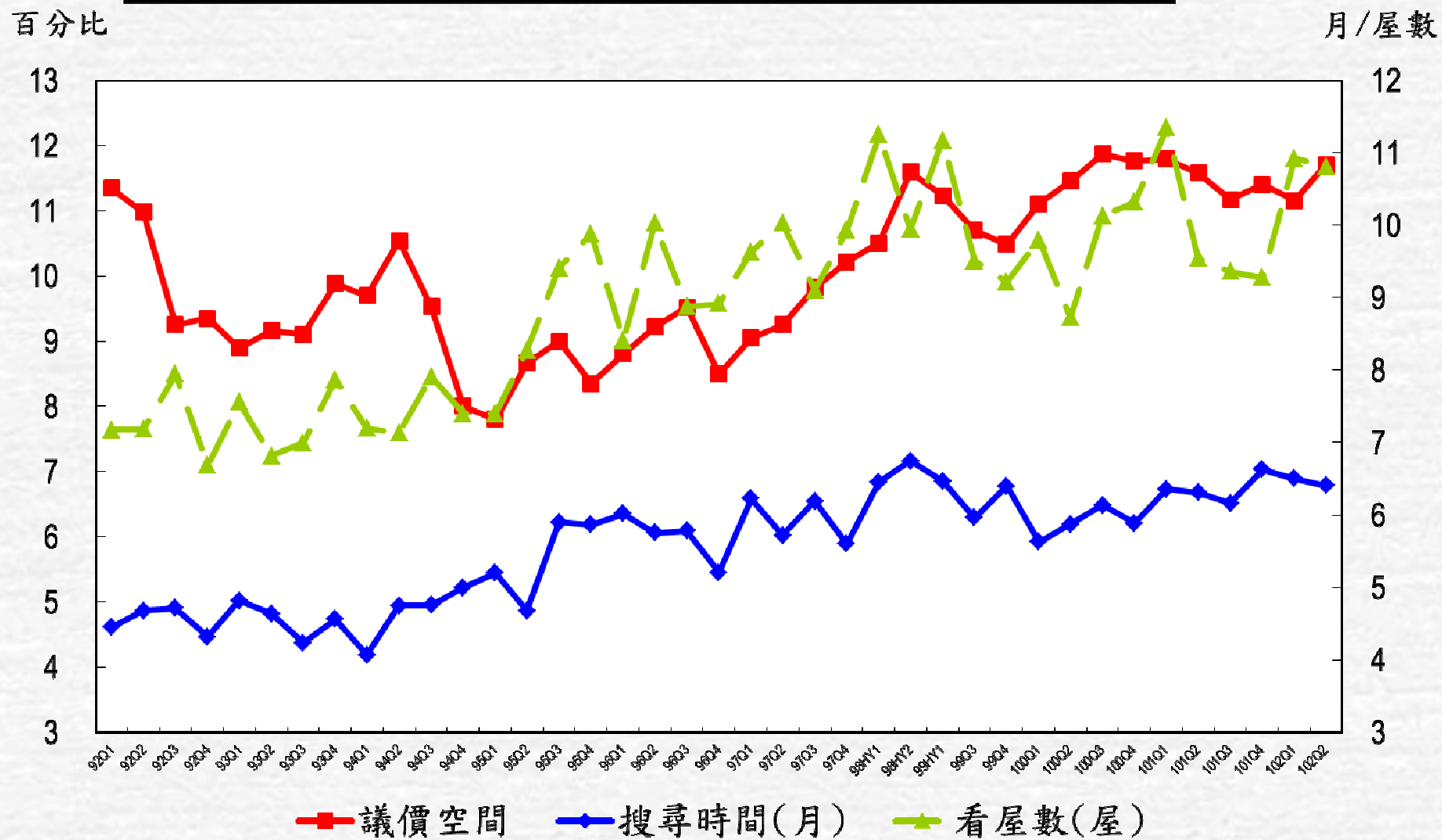
購屋搜尋與議價

- 整體調查地區平均議價空間與上季相近；搜尋期間為6個月，看屋數為12屋。台北市議價空間最大(13%)，每月看屋數則以台北市2屋/月較高。

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

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均議價空間(%)	11.7	13.1	10.9	11.0	13.0	12.3	11.7
	(0.5)	(-0.1)	(-0.1)	(-1.3)	(2.8)	(3.5)	(1.6)
	[0.1]	[1.4]	[-0.7]	[-0.5]	[0.2]	[2.1]	[0.3]
平均搜尋期間(月)	6.4	6.7	5.3	6.3	6.6	8.7	6.7
	(-0.1)	(-0.8)	(-0.6)	(0.5)	(2.0)	(-2.4)	(0.0)
	[0.1]	[0.2]	[-0.4]	[-0.9]	[0.5]	[2.0]	[1.0]
平均看屋數(屋)	10.8	15.3	11.6	8.8	10.9	8.1	10.4
	(-0.1)	(-1.7)	(-0.1)	(-0.8)	(4.7)	(-3.7)	(0.2)
	[1.3]	[3.5]	[0.4]	[0.1]	[3.3]	[0.4]	[2.2]

整體調查地區新購置住宅者議價空間, 搜尋月數與看屋數趨勢圖



購屋面積

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

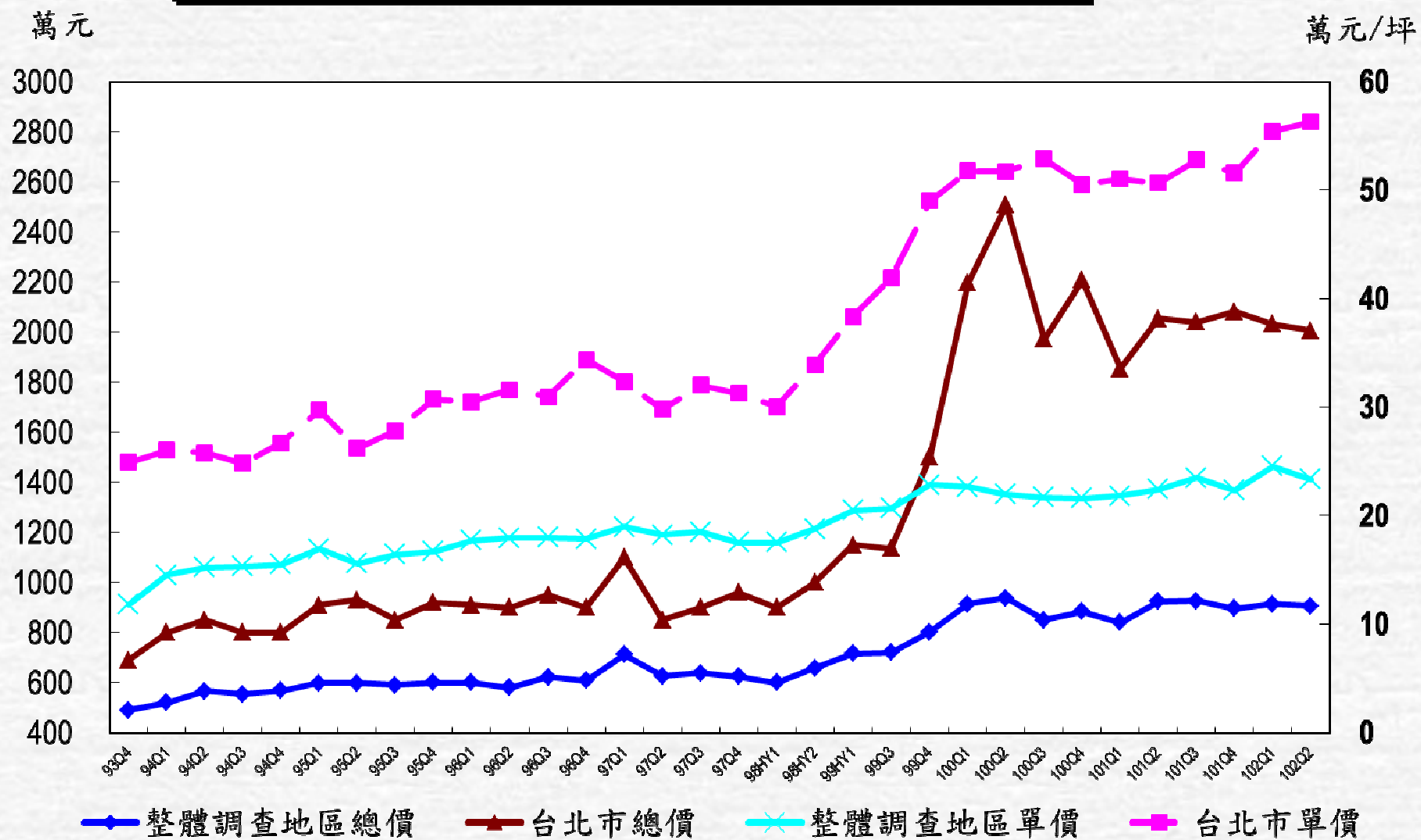
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿15坪	5.9	15.8	9.2	6.6	0.0	0.0	0.0
15坪~未滿25坪	18.6	18.3	21.9	11.8	22.6	25.2	17.2
25坪~未滿35坪	25.1	25.7	30.8	24.2	23.2	20.1	21.2
35坪~未滿45坪	18.5	16.1	17.2	19.8	19.4	15.4	21.0
45坪~未滿55坪	12.3	8.5	10.4	14.4	11.9	14.5	14.7
55坪~未滿65坪	8.2	6.5	4.7	8.9	9.0	11.7	11.5
65坪及以上	11.4	9.2	5.8	14.3	13.8	13.1	14.4
平均購屋面積(坪)	41.6	36.9	37.4	43.4	44.7	43.9	45.5
	(0.6)	(0.9)	(1.7)	(-1.3)	(3.8)	(-2.8)	(-0.1)
	[-1.3]	[-1.8]	[2.2]	[-0.7]	[4.9]	[-19.4]	[-4.8]
平均每人居住房面積 (坪/人)	14.0	11.9	13.2	15.3	12.1	13.6	16.6
	(0.8)	(1.6)	(0.5)	(1.5)	(-1.7)	(-1.1)	(2.3)

購屋價格

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

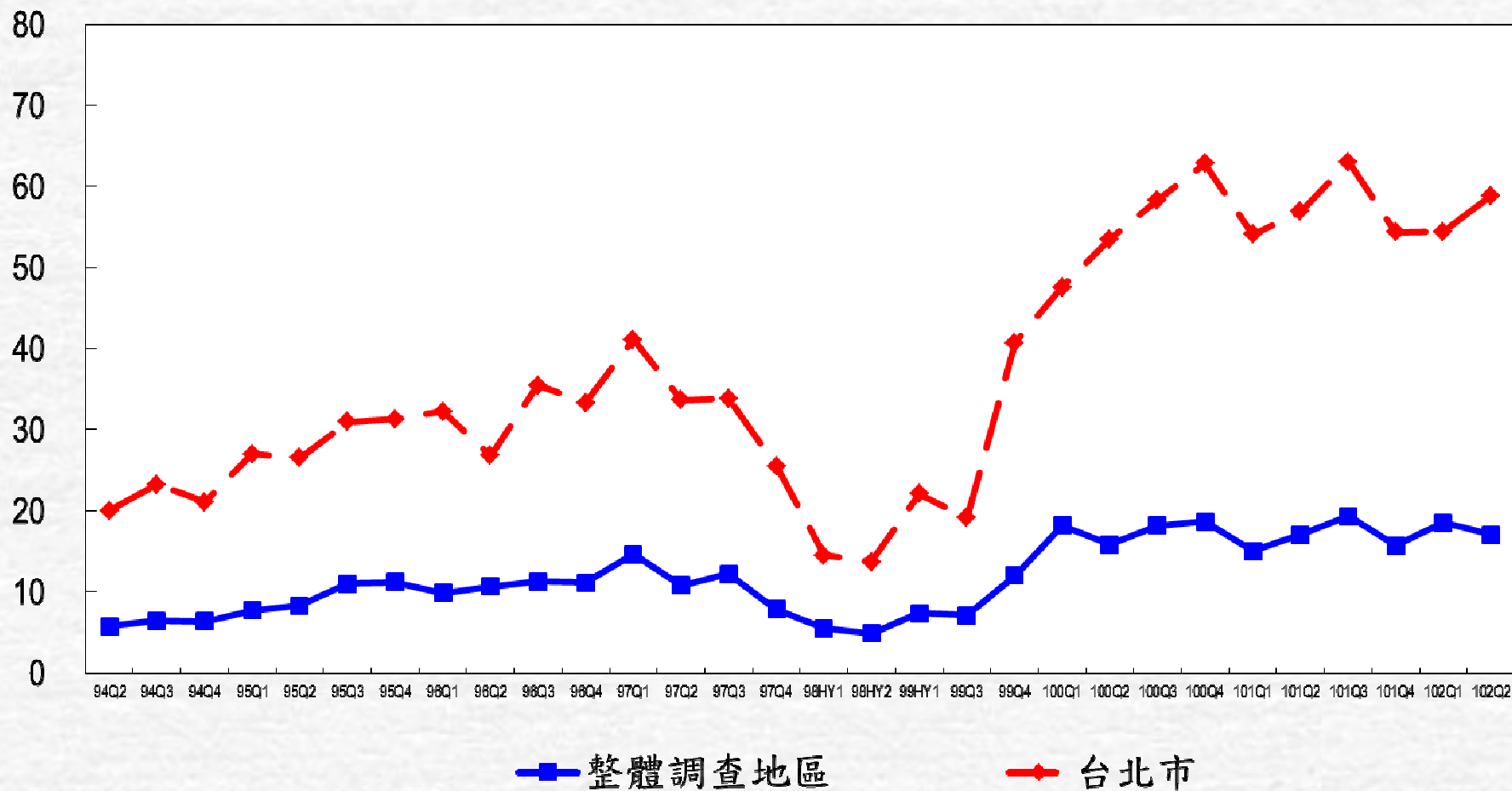
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	15.9	0.0	9.4	20.2	19.8	42.6	15.4
300萬~未滿600萬元	28.4	7.7	20.3	36.8	33.9	35.1	36.6
600萬~未滿900萬元	22.1	10.0	27.2	20.3	26.0	16.0	25.8
900萬~未滿1,200萬元	16.5	23.5	22.0	16.6	11.5	3.3	13.0
1,200萬元以上	17.1	58.8	21.1	6.2	8.8	3.0	9.2
平均購屋總價(萬元)	904.0	2005.1	974.3	655.7	689.2	493.7	715.1
	(-1.0%)	(-1.3%)	(-1.3%)	(3.8%)	(10.9%)	(-10.0%)	(-0.8%)
	[-2.0%]	[-2.4%]	[7.7%]	[4.7%]	[30.7%]	[-34.6%]	[-4.6%]
平均購屋單價(萬元/坪)	23.3	56.3	27.5	15.4	15.7	11.9	15.9
	(-4.9%)	(1.6%)	(-3.8%)	(-0.6%)	(-14.2%)	(-1.7%)	(-9.1%)
	[4.0%]	[11.3%]	[5.4%]	[5.5%]	[18.0%]	[12.3%]	[9.7%]

整體調查地區與台北市新購置住宅者總價與單價趨勢圖



整體調查地區與台北市新購置住宅者購屋總價1,200萬元以上趨勢圖

百分比



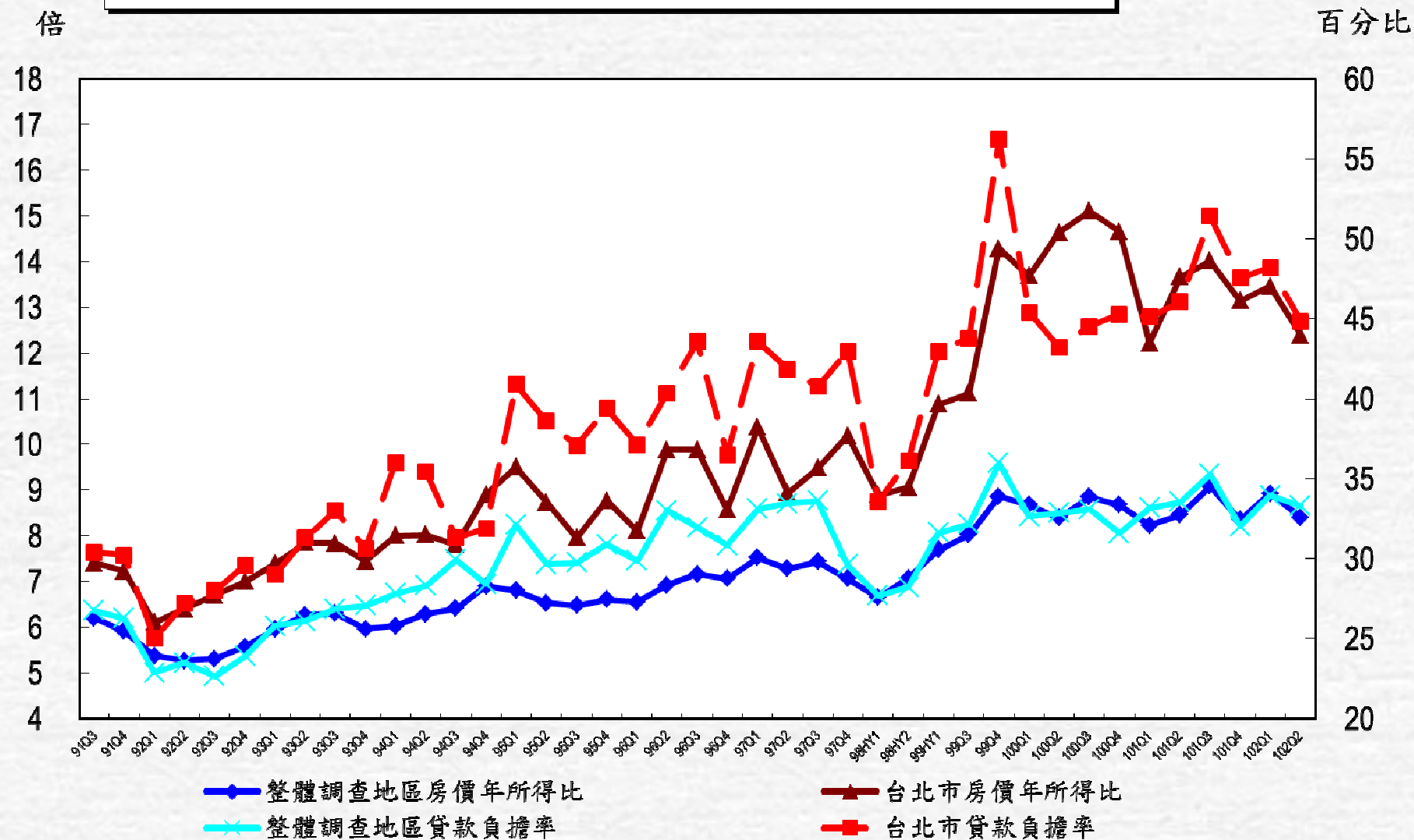
購屋負擔

- 整體調查地區房價所得比為**8.3倍**，較上季(8.7倍)與去年同季(8.5倍)減少。
- 購屋負擔**台北市**持續最重(房價所得比為12.4倍、貸款負擔率45%)，其次為**新北市**(房價所得比為10倍、貸款負擔率37%)。

單位：倍 (較上季增減倍數)、百分比 (較上季增減百分點)、[較去年同季]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均房價所得比(倍)	8.4	12.4	9.6	7.5	7.4	5.5	7.2
	(-0.5)	(-1.1)	(-0.4)	(0.7)	(-1.2)	(-0.8)	(-1.1)
	[-0.1]	[-1.3]	[0.6]	[0.6]	[1.3]	[-0.8]	[-0.7]
平均貸款負擔率(%)	33.3	44.8	37.0	32.2	29.5	21.3	29.4
	(-0.6)	(-3.4)	(-0.6)	(2.1)	(6.9)	(-3.0)	(-8.2)
	[-0.2]	[-1.3]	[-0.6]	[2.8]	[3.8]	[-6.4]	[-0.5]

整體調查地區與台北市新購置住宅者房價所得比與貸款負擔率趨勢圖



● 整體調查地區新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2
總價 (萬元)	937.0	848.2	883.1	838.2	922.8	925.4	894.4	913.2	904.0
單價 (萬元/坪)	21.9	21.7	21.6	21.8	22.4	23.5	22.3	24.5	23.3
房價所得 比(倍)	8.4	8.8	8.7	8.2	8.5	9.1	8.3	8.9	8.4
貸款負擔 率(%)	32.9	33.1	31.6	33.2	33.5	35.3	32.0	33.9	33.3

● 台北市新購置住宅者價格與購屋負擔比較

	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2
總價 (萬元)	2507.9	1970.4	2207.1	1852.7	2053.8	2039.6	2081.7	2031.5	2005.1
單價 (萬元/坪)	51.7	52.9	50.5	51.0	50.6	52.8	51.6	55.4	56.3
房價所得 比(倍)	14.6	15.1	14.7	12.2	13.7	14.0	13.1	13.5	12.4
貸款負擔 率(%)	43.2	44.5	45.3	45.1	46.1	51.4	47.6	48.2	44.8

註：99Q4(含)之前採用中位數方式計算，無加權；100Q1以後採用新加權方式，且以「個別都會區」為統計單位計算加權平均數；100Q1~101Q4採單價、面積和屋齡加權，102Q1採單價、面積加權。

購屋後需減少的最主要日常生活支出

註：本題為排序題

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	16.3	18.8	17.3	12.8	18.5	15.1	16.8
子女教養	3.8	3.6	2.9	3.4	5.4	4.4	4.4
老人照護	0.9	2.2	0.6	1.2	0.8	0.4	0.5
醫療及保險	2.6	4.8	2.1	2.5	3.2	1.2	1.8
進修學習	2.6	1.4	2.3	3.3	4.6	1.4	1.9
休閒娛樂	26.0	25.8	24.6	28.8	27.2	23.3	24.8
投資理財	21.8	18.7	22.6	21.2	21.4	27.2	21.6
儲蓄	23.3	21.7	23.8	24.7	17.7	25.5	25.4
毫無影響	2.5	3.0	3.8	1.8	1.1	1.5	2.8
其他	0.1	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.1

購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 整體調查地區自住者購屋後生活支出減少，對實際生活的影響以「部分影響」(45%)為主。
- 「非常大影響」與「很大影響」合計以台北市(22%)最高，其次為高雄市(21%)。

單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	8.0 (-0.3)	9.0 (6.5)	8.7 (0.9)	9.7 (-3.9)	6.7 (1.6)	3.5 (-6.4)	6.6 (-1.2)
些微影響	29.0 (-3.2)	29.0 (-5.4)	26.3 (1.3)	28.0 (-8.3)	34.5 (1.5)	24.4 (-6.6)	32.4 (-3.8)
部分影響	45.2 (5.2)	40.5 (2.9)	44.6 (0.8)	49.2 (16.9)	42.2 (2.4)	58.1 (16.9)	39.8 (-7.4)
很大影響	16.2 (-0.8)	18.1 (2.3)	19.3 (-1.6)	11.9 (-4.6)	14.8 (-6.4)	12.8 (-3.3)	19.3 (10.4)
非常大影響	1.6 (-0.9)	3.4 (-6.3)	1.2 (-1.2)	1.2 (-0.2)	1.8 (0.9)	1.1 (-0.6)	1.8 (1.8)

對近一季及未來一年房價趨勢看法

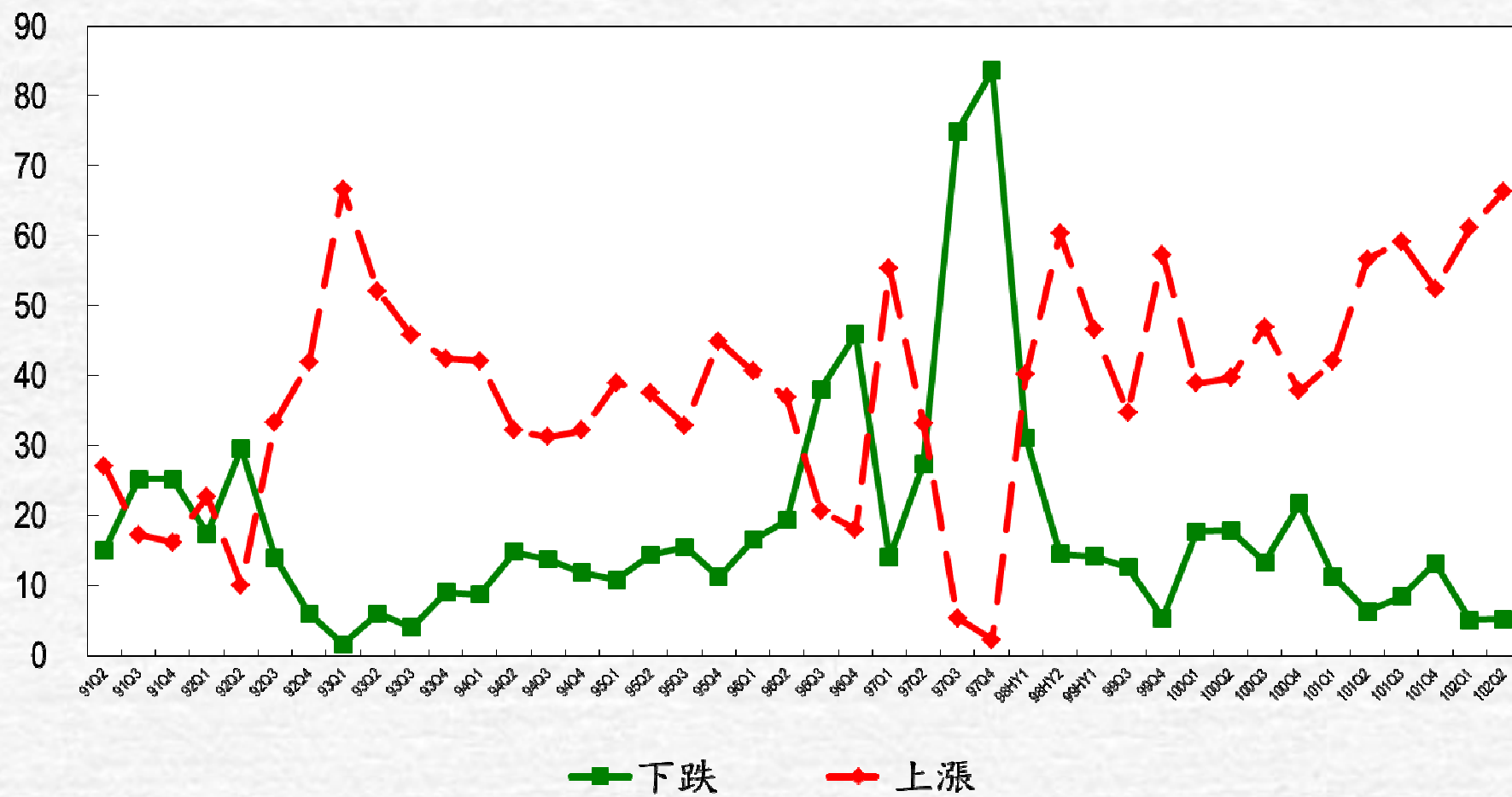
單位：百分比

- 對近一季房價看法，以「小幅上漲」(48%)為主，較上季增加1.3個百分點。
- 49% 未來一年房價小幅上漲，較上季減少3.2個百分點。
- 近期趨勢分數(139分)高於未來趨勢分數(134分)。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	0.5	0.0	0.0	1.5	0.2	0.0	0.6
小幅下跌	4.6	5.9	6.9	3.9	5.5	2.9	1.3
維持平穩	28.5	38.4	31.3	18.6	26.8	27.4	33.7
小幅上漲	48.3	48.2	51.9	47.1	48.5	52.6	42.3
大幅上漲	18.0	7.6	9.9	28.9	19.0	17.1	22.1
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.4	0.9	2.3	1.5	0.3	0.6	1.7
小幅下跌	7.9	11.8	7.7	5.5	13.3	4.3	6.0
維持平穩	27.3	25.2	25.3	23.5	25.2	48.0	29.2
小幅上漲	49.1	51.5	54.6	48.0	48.6	37.1	46.8
大幅上漲	14.3	10.6	10.1	21.5	12.6	10.1	16.3

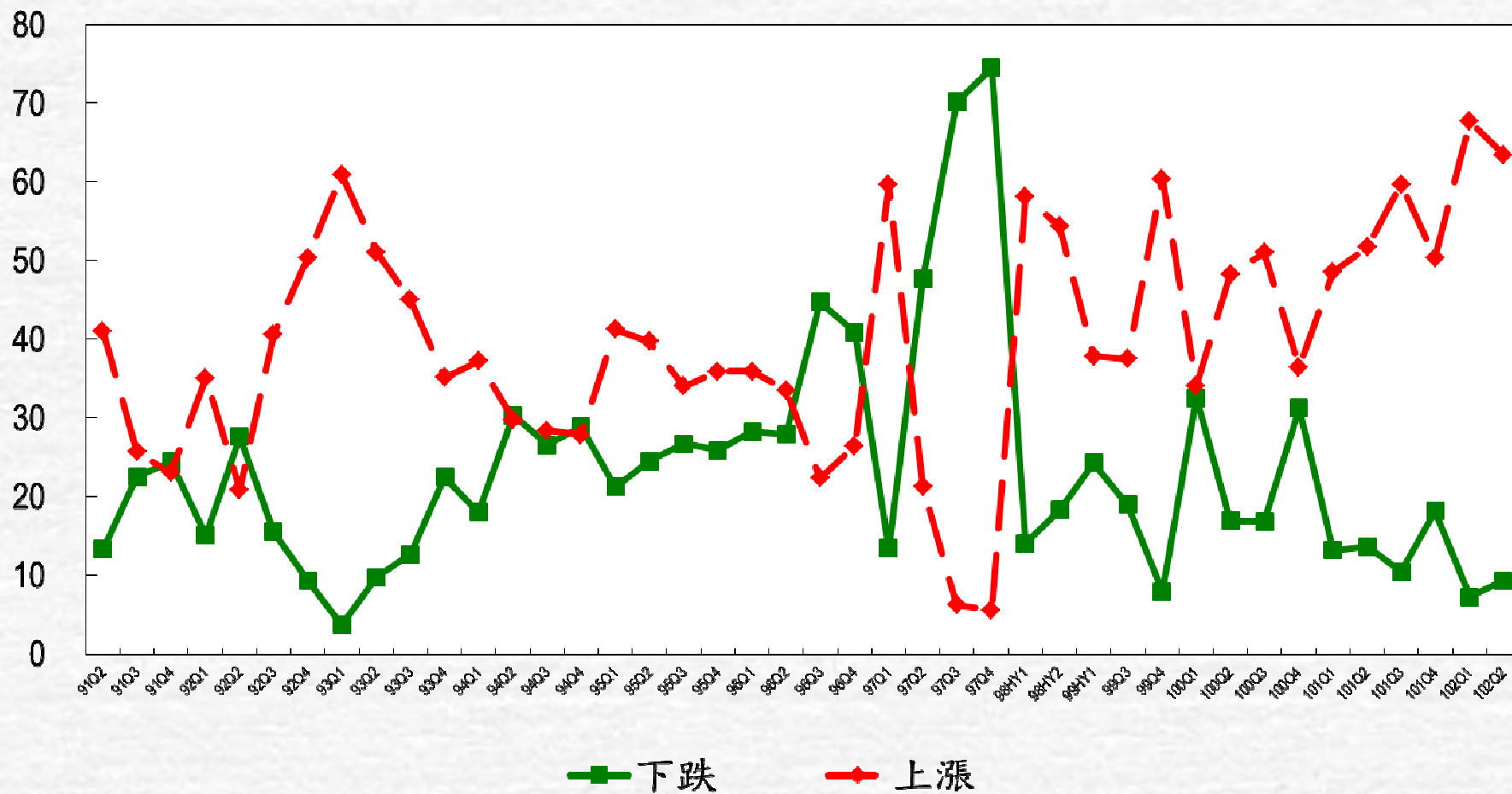
整體調查地區新購置住宅者對近期房價趨勢看法趨勢圖

百分比



整體調查地區新購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比



此次購置住宅是否參考實價登錄資料

- 整體調查地區有**62%**曾經查詢過實價登錄資訊，較上季(68%)減少。
- 比例以**新北市(70%)**較高，其次為**台北市(67%)**。

單位：百分比（較上季增減百分點）

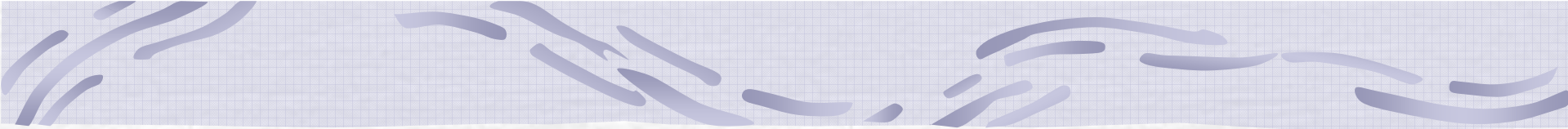
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
是	61.8 (-6.0)	67.1 (3.7)	70.0 (-1.0)	57.0 (-4.2)	62.8 (-9.5)	46.4 (-8.5)	58.3 (-22.3)
否	38.2 (6.0)	32.9 (-3.7)	30.0 (1.0)	43.0 (4.2)	37.2 (9.5)	53.6 (8.5)	41.7 (22.3)

有查詢實價登錄對本次購置價格之影響

- 「部分影響」以**台南市**比例較高(46%)；「很大影響」以**新北市**較高(17%)；「非常很大影響」以**台中市**(6%)比例較高。

單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	9.8 (1.4)	10.5 (3.6)	7.5 (-3.3)	12.5 (8.6)	9.6 (-8.3)	10.3 (-2.3)	8.9 (7.8)
些微影響	38.9 (5.7)	41.9 (11.6)	46.2 (14.7)	35.5 (-0.1)	36.8 (15.6)	32.9 (4.1)	35.1 (-13.7)
部分影響	36.0 (-8.2)	41.4 (-12.6)	27.3 (-20.1)	39.2 (-3.3)	31.2 (-0.5)	45.5 (-12.0)	40.2 (4.3)
很大影響	13.1 (2.2)	6.2 (-2.3)	16.5 (6.3)	12.0 (-5.2)	16.0 (9.2)	9.7 (8.6)	14.2 (0.0)
非常大影響	2.2 (-1.2)	0.0 (-0.4)	2.6 (2.4)	0.8 (0.0)	6.4 (-16.0)	1.7 (1.7)	1.7 (1.7)



欲購置住宅者 調查結果分析

購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，首購自住需求佔**47%**，比例減少；換屋自住需求佔**35%**；投資需求佔**19%**。

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	46.9	43.9	47.0	43.5	55.4	42.7	48.3
	(-3.9)	(-7.4)	(-8.2)	(-3.0)	(4.9)	(-1.7)	(-0.7)
	[-6.2]	[-8.4]	[-17.3]	[-6.0]	[8.8]	[-0.5]	[1.6]
換屋自住	34.5	35.5	34.5	35.2	28.0	42.3	34.9
	(2.7)	(5.4)	(5.3)	(0.1)	(-4.1)	(3.3)	(2.2)
	[2.0]	[0.5]	[7.7]	[4.1]	[-11.1]	[5.0]	[2.1]
投資	18.6	20.6	18.5	21.3	16.6	14.9	16.8
	(1.3)	(2.1)	(2.9)	(2.9)	(-0.8)	(-1.7)	(-1.5)
	[5.3]	[8.7]	[10.6]	[4.8]	[2.3]	[-2.9]	[-2.9]

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖

百分比

70

60

50

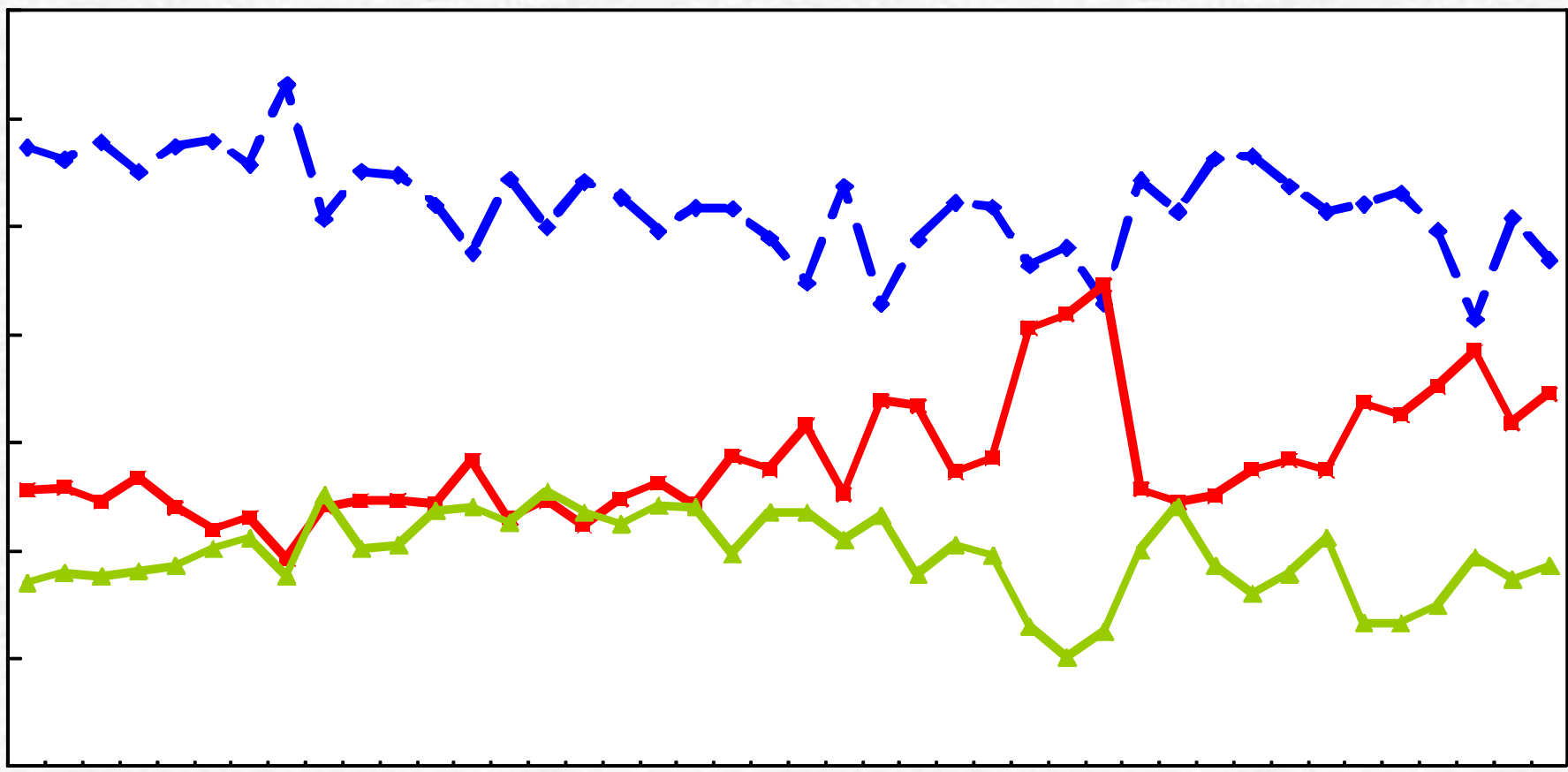
40

30

20

10

0



● 首購自住

■ 換屋自住

▲ 投資

自住與投資程度

- 透過加權方式計算所得之自住程度為69%，投資程度為31%；高雄市、台北市投資程度(均為33%)較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	62.0 (-0.7) [-5.6]	59.8 (0.8) [-8.4]	62.4 (-3.9) [-13.6]	59.8 (-7.0) [-1.7]	64.7 (3.2) [10.2]	71.8 (8.2) [8.8]	59.0 (0.5) [-11.5]
自住 60%~40%	26.3 (1.7) [4.9]	25.5 (0.3) [3.9]	27.2 (5.2) [8.5]	29.2 (5.6) [1.3]	23.9 (-3.9) [-8.2]	17.6 (-5.9) [0.0]	29.9 (3.1) [17.8]
自住 30%~0%	11.7 (-1.0) [0.7]	14.7 (-1.2) [4.5]	10.4 (-1.2) [5.1]	11.0 (1.3) [0.4]	11.4 (0.6) [-2.0]	10.5 (-2.4) [-8.8]	11.1 (-3.5) [-6.3]
自住程度	68.6 (0.8) [-4.2]	66.8 (2.0) [-6.0]	69.3 (1.0) [-8.9]	67.6 (-2.9) [-4.4]	71.0 (3.1) [5.0]	72.9 (4.0) [4.4]	66.6 (-1.3) [-4.8]
投資程度	31.4 (-0.8) [4.2]	33.2 (-2.0) [6.0]	30.7 (-1.0) [8.9]	32.4 (2.9) [4.4]	29.0 (-3.1) [-5.0]	27.1 (-4.0) [-4.4]	33.4 (1.3) [4.8]

投資購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因，為保值或增值置產佔39%，其次為賺取價差佔25%。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	25.2 (7.6)	24.6 (11.8)	25.0 (8.3)	24.5 (-1.3)	27.8 (8.2)	26.5 (18.2)	24.5 (3.4)
長期出租經營	22.7 (-9.7)	20.3 (-10.0)	22.0 (-10.1)	18.1 (-9.3)	26.4 (-3.0)	32.4 (-20.4)	26.4 (-7.8)
為子女置產	12.8 (0.0)	15.9 (4.0)	12.0 (1.7)	14.9 (-6.1)	13.9 (-1.8)	11.8 (-2.1)	5.7 (-2.2)
為保值或增值置產	39.0 (2.9)	39.1 (-4.0)	40.0 (1.5)	42.6 (16.8)	31.9 (-3.4)	29.4 (4.4)	43.4 (6.6)
其他	0.3 (-0.8)	0.0 (-1.8)	1.0 (-1.6)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)

期望住宅類型

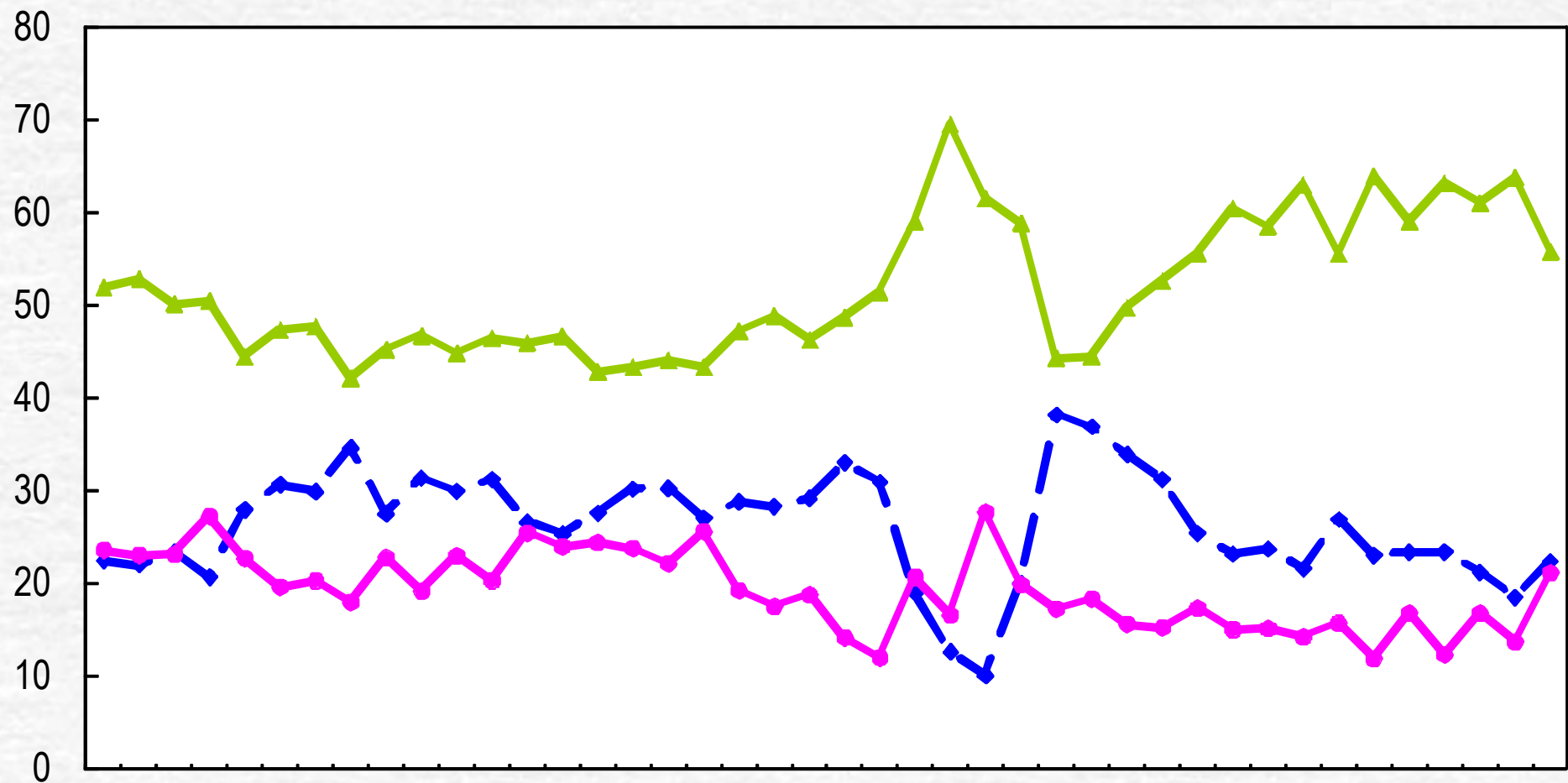
- 電梯大樓為主要的潛在產品需求類型，佔56%；其次為透天厝/別墅，佔23%。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
透天厝/ 別墅	22.5 (3.9) [-1.0]	6.0 (2.1) [-0.3]	7.4 (4.6) [-1.2]	28.1 (-0.7) [-1.7]	36.6 (8.3) [-7.4]	61.5 (2.5) [6.1]	38.0 (5.6) [-2.0]
公寓	21.2 (7.4) [4.3]	31.5 (9.4) [4.8]	31.8 (12.7) [11.1]	11.6 (5.7) [5.8]	10.6 (3.4) [-2.1]	15.9 (6.4) [9.3]	7.5 (0.3) [-5.1]
電梯大樓	55.9 (-8.0) [-3.2]	62.5 (-5.9) [-4.0]	60.6 (-13.6) [-9.2]	59.9 (-4.2) [-4.5]	51.9 (-11.2) [8.6]	21.8 (-6.6) [-15.4]	53.9 (-1.7) [7.2]
其他	0.4 (-3.3) [-0.2]	0.0 (-5.7) [-0.6]	0.2 (-3.8) [-0.8]	0.4 (-0.8) [0.4]	0.9 (-0.5) [0.9]	0.8 (-2.4) [0.0]	0.6 (-4.2) [-0.1]

整體調查地區欲購置住宅者期望購屋住宅類型趨勢圖

百分比



◆ 透天別墅

◆ 5樓以下公寓

◆ 6樓以上大樓

期望購屋面積

- 以超過25坪~35坪(含)為主要期望購屋面積，佔約40%。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	2.4 (0.0) [1.0]	3.6 (-1.1) [1.9]	2.7 (0.7) [1.1]	0.6 (-0.6) [-2.4]	2.9 (1.9) [2.1]	2.5 (1.6) [1.7]	1.5 (-1.4) [1.5]
超過15坪~25坪(含)	21.2 (-1.1) [3.2]	31.4 (-5.0) [2.8]	28.8 (-2.1) [7.8]	9.6 (-0.7) [-2.3]	14.9 (4.0) [8.1]	10.0 (2.4) [-2.5]	13.8 (-0.2) [0.0]
超過25坪~35坪(含)	40.2 (-0.3) [-0.3]	38.5 (-1.6) [-1.8]	44.1 (-2.2) [-4.0]	39.2 (-1.2) [12.5]	37.5 (1.3) [10.4]	41.3 (0.0) [2.1]	38.2 (4.4) [-13.3]
超過35坪~45坪(含)	18.3 (0.4) [0.0]	16.1 (2.9) [-0.8]	15.5 (0.1) [-0.9]	23.7 (-0.8) [0.9]	18.6 (0.2) [-2.5]	19.2 (-1.4) [2.5]	21.1 (-0.6) [2.6]
超過45坪~55坪(含)	10.1 (1.5) [-2.3]	7.1 (4.9) [0.2]	6.4 (3.0) [-2.5]	12.4 (0.3) [-10.4]	11.5 (-3.9) [-11.1]	16.3 (2.8) [6.3]	15.0 (-1.4) [5.0]
超過55坪~65坪(含)	3.9 (-0.6) [-2.1]	1.6 (-0.6) [-2.0]	0.7 (-0.5) [-2.3]	7.7 (3.3) [-0.2]	9.3 (-0.9) [-4.2]	6.3 (-2.7) [-5.4]	3.7 (-3.1) [-0.9]
超過65坪	3.9 (0.2) [0.6]	1.6 (0.4) [-0.3]	1.8 (1.0) [0.9]	6.8 (-0.3) [1.8]	5.3 (-2.5) [-3.0]	4.6 (-2.6) [-4.6]	6.7 (2.4) [5.2]

期望購屋價格

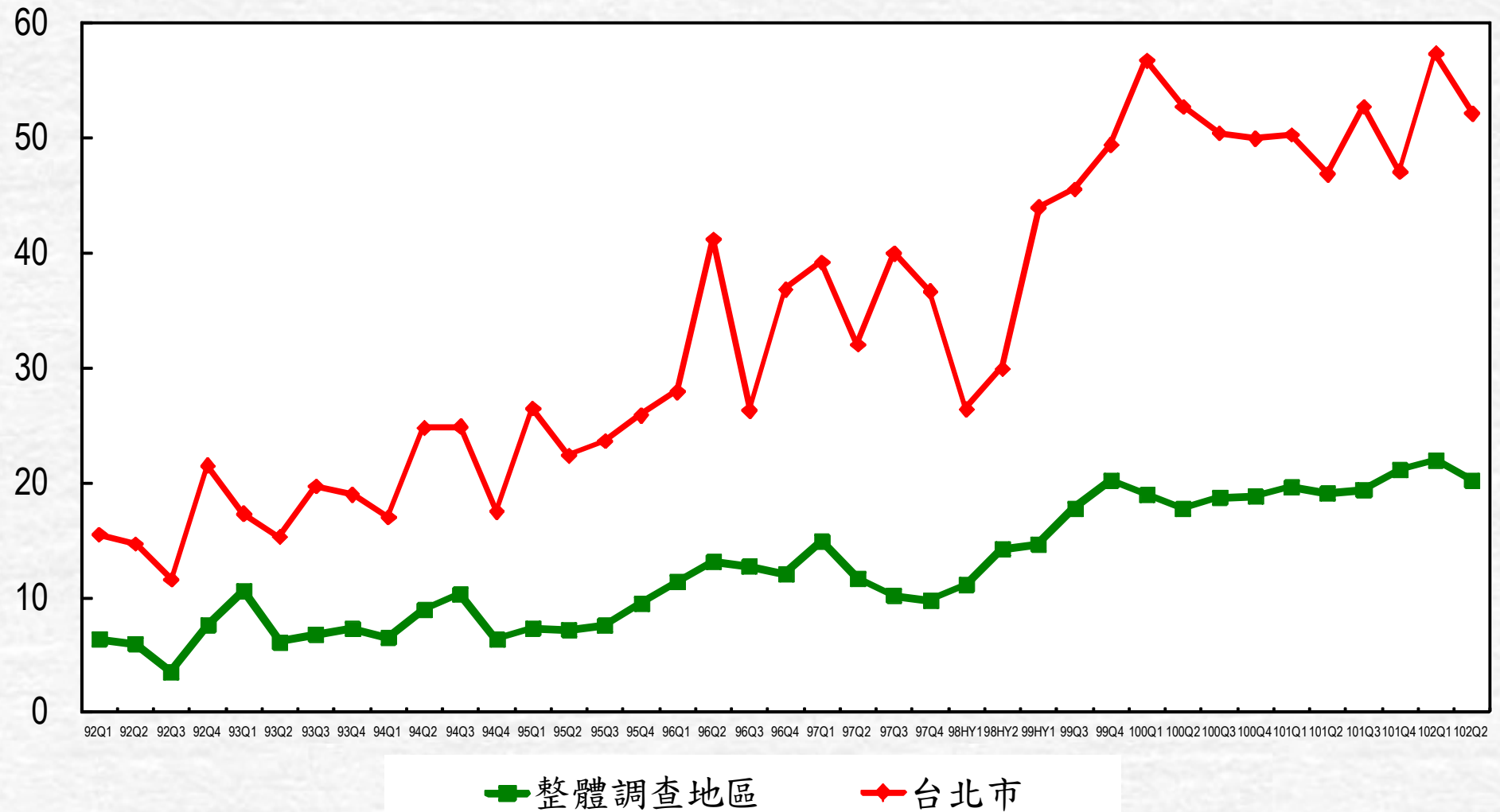
- 整體欲購置住宅者以300~600未滿萬元(33%)為主要期望購屋價格。台北市有52%欲購買1,200萬元以上住宅。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	8.3 (0.4) [-0.8]	4.3 (1.5) [1.8]	3.7 (2.7) [0.1]	8.6 (-2.3) [-0.6]	15.3 (3.4) [11.0]	21.6 (1.4) [1.3]	9.5 (-6.4) [-19.1]
300~未滿600萬元	32.6 (4.3) [5.1]	6.3 (2.6) [-0.8]	21.2 (10.0) [-5.7]	46.5 (1.9) [0.5]	42.3 (-4.1) [24.0]	57.3 (2.6) [16.6]	59.5 (7.1) [13.1]
600~未滿900萬元	21.5 (-0.3) [-7.9]	13.6 (3.1) [-7.6]	32.4 (-1.7) [-9.6]	21.0 (-8.9) [-8.9]	21.5 (5.1) [-12.4]	14.1 (0.6) [-10.5]	16.9 (0.1) [0.8]
900~未滿1,200萬元	17.3 (-2.8) [2.4]	23.6 (-2.0) [1.3]	23.7 (-8.3) [6.0]	14.1 (4.7) [4.9]	13.7 (-1.0) [-6.3]	5.8 (-1.4) [-0.1]	8.0 (-2.6) [5.3]
1,200萬元以上	20.3 (-1.7) [1.2]	52.2 (-5.2) [5.3]	19.0 (-2.7) [9.2]	9.9 (4.6) [4.2]	7.3 (-3.3) [-16.2]	1.2 (-3.3) [-7.3]	6.1 (1.8) [-0.2]

欲購置住宅者期望購屋總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖

百分比



購屋後需減少的日常生活支出

- 整體欲購置住宅者購屋後須減少的支出以休閒娛樂(25%)與基本日常必要開支(23%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	22.7	21.9	22.8	21.6	25.4	22.9	22.4
子女教養	6.8	5.3	6.9	6.5	7.4	8.4	7.6
老人照護	2.5	2.4	2.4	2.9	2.2	3.7	2.4
醫療及保險	3.7	3.6	3.5	3.7	3.5	4.4	4.2
進修學習	4.4	4.4	4.6	3.7	4.0	4.3	4.7
休閒娛樂	24.8	24.8	26.5	26.0	25.2	22.4	21.6
投資理財	15.7	17.3	15.6	16.5	13.4	14.1	15.4
儲蓄	17.1	18.3	15.9	16.5	15.9	18.3	18.4
沒有任何項目因此減少	2.2	1.9	1.8	2.6	3.0	1.5	2.8
其他	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.1	0.4

註：表中數據係依據減少金額多寡依序加權而得。

購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 欲購置住宅「自住」者於購屋後所須減少的生活支出，對實質生活的影響程度，**45%**認為會產生**部分影響**；認為會產生很大或非常大影響者合計佔32%，新北市佔36%。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	3.4 (-0.9) [0.5]	3.5 (-1.8) [1.8]	1.6 (-2.0) [-0.9]	3.4 (-2.1) [-0.9]	5.0 (0.9) [-0.4]	2.5 (-0.2) [-3.2]	5.7 (2.0) [4.5]
些微影響	20.3 (-3.3) [1.5]	23.5 (-0.6) [6.5]	17.8 (-6.2) [1.8]	19.8 (-3.9) [1.0]	18.3 (-3.3) [-3.2]	20.8 (-4.9) [-3.1]	22.5 (-0.3) [-0.4]
部分影響	44.5 (0.8) [1.3]	42.8 (0.1) [3.0]	44.9 (0.8) [-2.2]	43.5 (-1.8) [-13.0]	45.4 (3.1) [2.4]	44.7 (-3.4) [-4.2]	45.9 (3.9) [19.4]
很大影響	25.9 (2.4) [1.8]	24.2 (2.4) [-6.6]	31.0 (7.0) [1.5]	26.3 (6.2) [10.4]	23.8 (-3.2) [-2.0]	24.9 (1.9) [4.4]	20.9 (-4.4) [12.5]
非常大影響	5.9 (1.0) [-5.1]	6.0 (0.0) [-4.7]	4.6 (0.2) [-0.4]	7.1 (1.6) [2.8]	7.5 (2.5) [3.2]	7.1 (6.6) [6.0]	4.9 (-1.3) [-36.1]

對近一季及未來一年房價趨勢看法

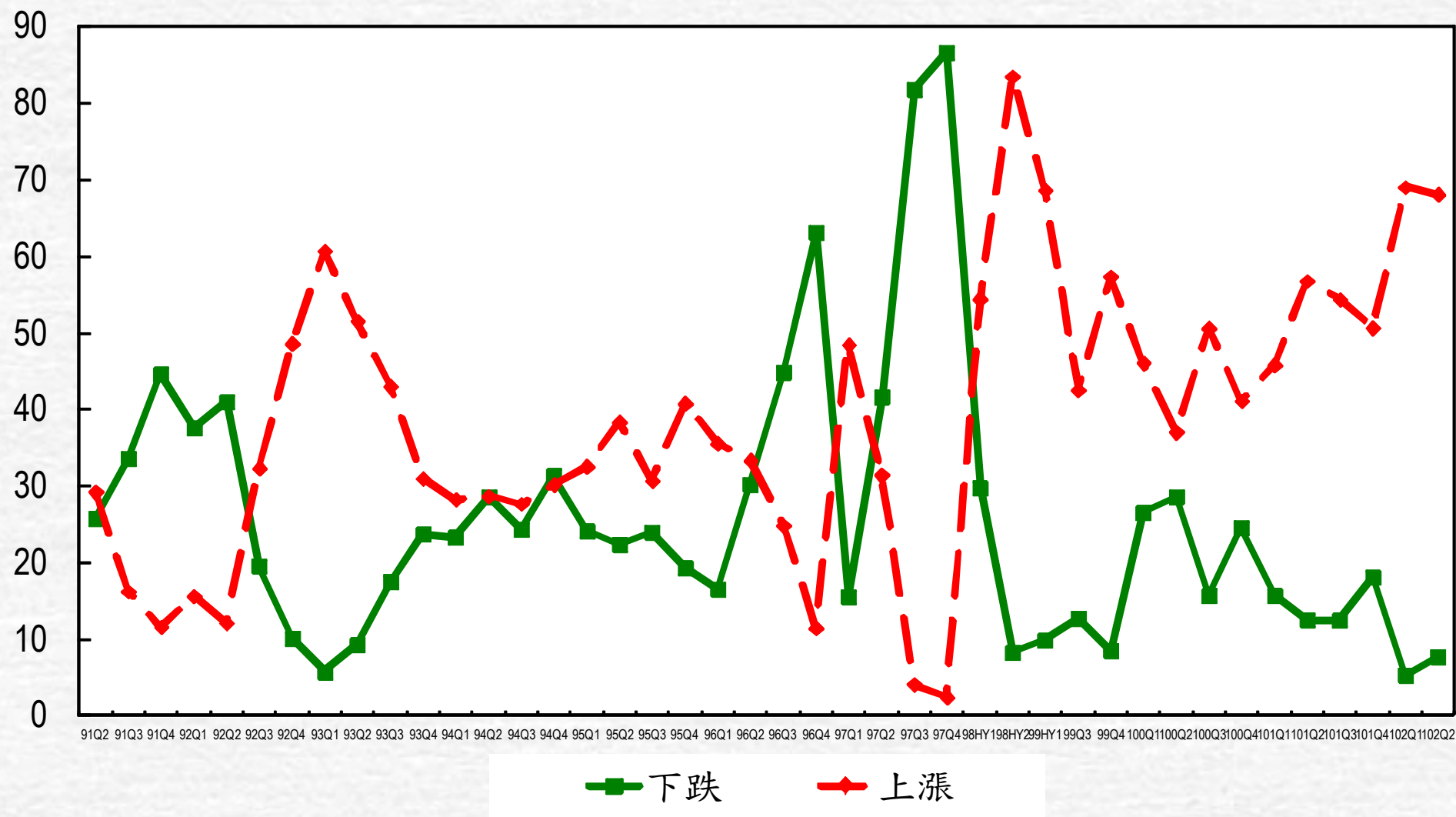
單位：百分比

- 68%欲購置住宅者看漲近一季房價；看跌者佔8%且比例增加。
- 59%看漲未來一年房價，看跌者佔15%。看漲者明顯減少。
- 整體調查地區以房價為小幅上漲為主，小法來較上季減少。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	2.0	1.1	4.5	0.6	0.7	1.7	0.9
小幅下跌	5.7	4.7	9.0	4.5	4.5	5.5	3.4
維持平穩	24.2	34.0	22.6	20.6	22.8	19.5	19.9
小幅上漲	47.0	52.3	45.5	46.5	42.2	45.8	47.4
大幅上漲	21.1	7.9	18.4	27.7	29.9	27.5	28.3
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	3.8	1.6	7.6	2.4	2.0	3.4	2.8
小幅下跌	10.8	11.0	12.7	9.7	9.8	9.4	9.4
維持平穩	26.3	34.6	23.9	21.6	30.1	23.9	20.3
小幅上漲	43.8	44.5	40.1	49.8	43.1	42.3	45.6
大幅上漲	15.4	8.2	15.7	16.6	15.0	20.9	21.9

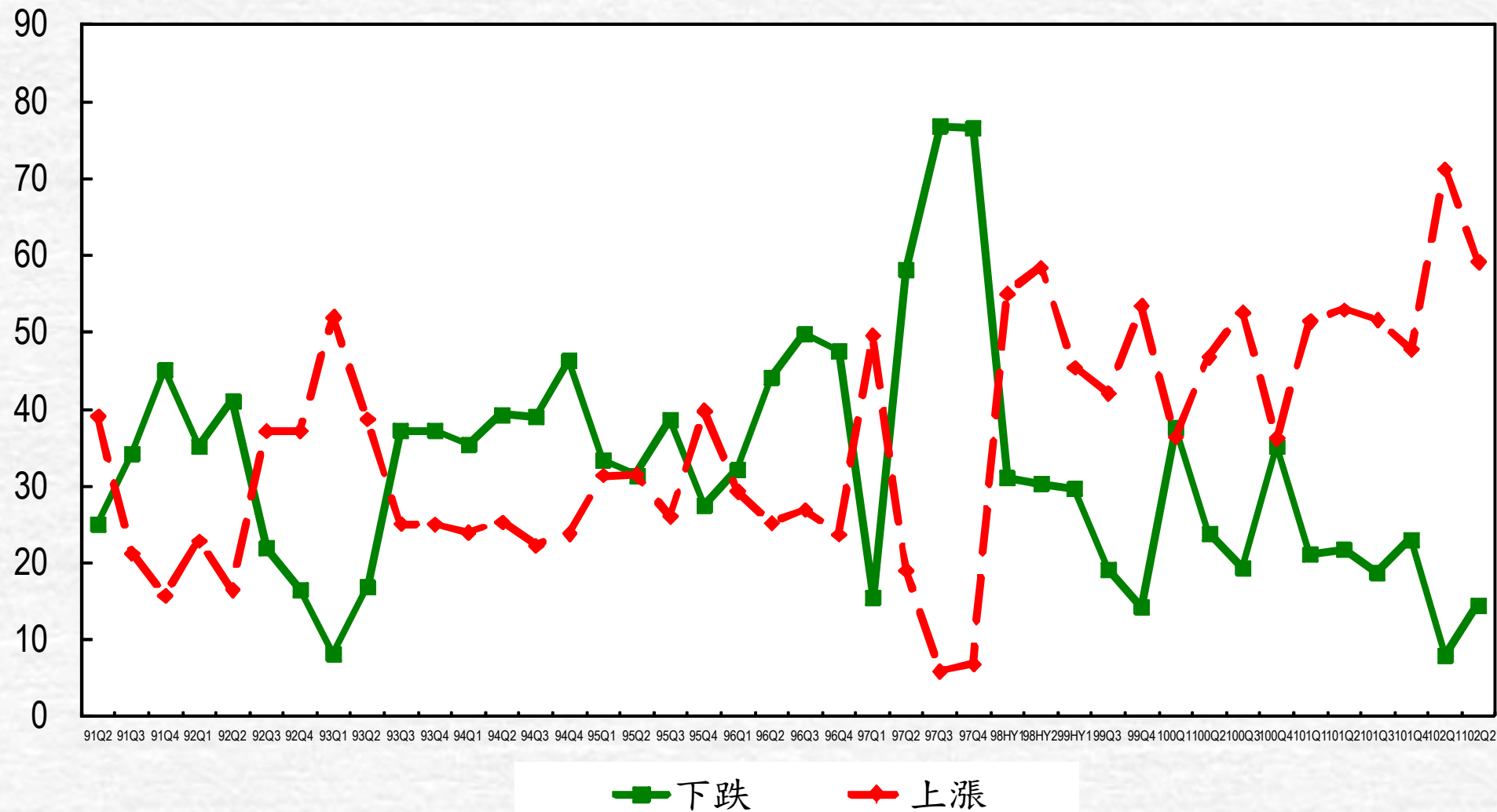
百分比

整體調查地區欲購置住宅者對**近期**房價趨勢看法趨勢圖



整體調查地區欲購置住宅者對未來房價趨勢看法趨勢圖

百分比



此次欲購住宅是否有參考實價登錄資料

- 整體調查地區欲購置住宅者在本次搜尋購置住宅期間有**71%**曾經參考實價登錄資訊，但比例較上季減少。
- 有參考的比例以**高雄市(77%)**較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
是	71.2 (-3.8)	71.5 (-8.8)	75.6 (-3.4)	70.0 (4.2)	63.7 (-7.3)	57.9 (-8.6)	77.1 (1.3)
否	28.8 (3.8)	28.5 (8.8)	24.4 (3.4)	30.0 (-4.2)	36.3 (7.3)	42.1 (8.6)	22.9 (-1.3)

參考實價登錄資訊對欲購價格之影響

- 曾參考實價登錄資訊之欲購置住宅者，以認為對本次購屋價格產生**部份影響(35%)**與**些微影響(34%)**為主。
- 認為有「很大與非常大影響」之合計比例，**台南市(27%)**與**高雄市(24%)**均超過兩成。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

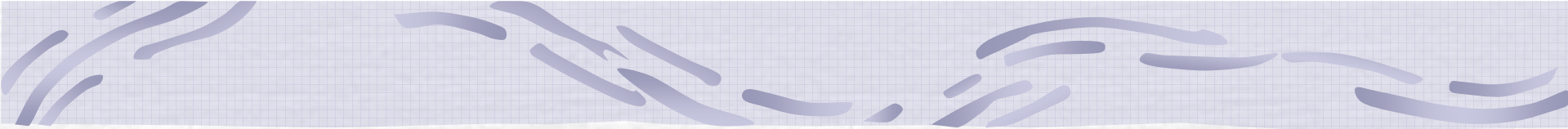
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	12.1 (3.6)	10.6 (-0.1)	13.7 (4.4)	13.4 (6.6)	14.7 (5.7)	8.6 (3.7)	9.6 (3.2)
些微影響	33.6 (5.9)	36.2 (9.3)	32.1 (4.6)	32.2 (3.6)	29.7 (2.8)	27.3 (1.6)	39.1 (9.2)
部分影響	34.8 (-11.3)	35.4 (-10.1)	35.5 (-13.3)	36.9 (-4.0)	38.1 (-12.6)	37.5 (-15.3)	27.4 (-11.5)
很大影響	14.5 (-1.0)	13.4 (-1.3)	14.2 (2.1)	12.4 (-10.8)	12.1 (-0.8)	22.7 (8.1)	17.0 (-2.7)
非常大影響	5.0 (2.8)	4.3 (2.2)	4.4 (2.1)	5.1 (4.6)	5.5 (5.0)	3.9 (1.8)	7.0 (1.9)

綜合結論

- 整體較上季與去年同季，均呈現價穩量增。
- 交易量(56,569戶)較上季增加33%，較去年同季增加6%。平均成交單價每坪23.3萬元，較上季減少5%，較去年同季增加4%。
- 房價趨勢分數135分，較上季(137分)減少，但較去年同季(127分)增加，近期趨勢分數(140分)高於未來趨勢分數(131分)。
- 桃竹縣市新購者(149分)與高雄市欲購者(149分)的近期房價趨勢分數為最高，未來趨勢分數則以桃竹縣市新購者(141分)與高雄市欲購者(137分)最高。

綜合結論

- 本季購屋負擔 (房價所得比8.4倍、貸款負擔率33%)較上季、去年同季各減少0.5倍、0.1倍，持續以**台北市**最重(房價所得比12.4倍、貸款負擔率45%)。
- **台北市**投資比例為**19%**，**高雄市**增加至16%。而**台北市**投資需求中賺取價差比例**(50%)**最高。
- 新購置與欲購置住宅者參考實價登錄資訊比例(62%、71%)，則較上季(68%、75%)減少。認為該資訊對購屋價格有影響，新購者有九成、欲購者八成九。



簡報結束
敬請指教