

# 住宅需求動向季報

第六卷 第四期

民國九十七年第四季

Housing Demand Survey  
of the Fourth Quarter 2008



內 政 部 營 建 署



財團法人國土規劃及不動產資訊中心

中華民國九十八年二月



## 綜合結論

本季五大都會區綜合信心分數持續下降至 50 分，再創 91Q2 開始調查以來新低。近期與未來信心分數同時呈現看跌態勢，購屋搜尋者(47 分)低於已購屋者(53 分)。已購屋者房價所得比為 7.1 倍，台北市更達到 10.2 倍，購屋負擔仍相對沉重；首購需求增加、換屋需求減少，低價位房屋需求增加，市場將轉為保守。拍賣屋的逐漸增加，則要注意是否為房市下滑的警訊。購屋搜尋者期望購屋價格較上季降低，且預期未來房價跌幅(2.3 成)高於近期房價跌幅(2 成)。台北市縣預期租金下跌比例(47%、42%)首次超過看漲者，顯示需求面對租金上漲支撐力不足。在供需對價格認知差異擴大的環境下，未來應注意不動產是否因價量的縮減而出現流動性不足的問題。整體而言，本季市場房價信心持續下滑，未來一年依舊處於低檔，能否反轉，應更審慎觀察。

### ■房價信心分數：綜合信心分數降至歷來新低之 50 分、台北市購屋搜尋者更下跌至 47 分

本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 50 分，由上季出現反轉後持續下修，近期與未來房價信心分數均呈現看跌態勢，尤其台北縣及台中縣市對房價信心更顯不足，隱含現有房價可能因供需對價格認知的差異擴大而有強烈下修的壓力。本季在上季的信心分數大幅下滑後仍持續下降，顯示購屋者更加看跌房價趨勢，未來一年依舊處於低檔，能否反轉，應更審慎觀察。

### ■已購屋者：首購需求增加、市場觀望氣氛濃厚、議價空間增加、房市下修壓力持續

本季五大都會區綜合信心分數(53 分)降至 91Q2 調查以來之新低，近期與未來信心分數均呈現悲觀態勢；高雄縣市信心分數均在 50 分以下，且更看跌未來房價趨勢。已購屋者房價所得比因購屋價位下滑而略降至 7.1 倍、貸款負擔率 29.6%，但台北市購屋負擔(10.2 倍、43%)仍持續增加；首購自住需求持續增加至六成，為歷來調查最高；拍賣屋需求逐漸增加，應注意是否為房市下滑的警訊，未來亦應觀察拍賣屋市場是否持續擴大；而議價空間上升至 10.2%，顯示買方市場逐漸成形，預料將對房價造成更明顯的下修壓力。

### ■購屋搜尋者：房價信心持續看跌、五大都會區綜合信心分數降至 47 分、期望購屋價格減少

本季五大都會區房價信心分數持續減少，綜合信心分數(47 分)更降至 91Q2 調查以來之新低，台北縣及台中縣市近期信心分數更降至 40 分以下；預期未來房價平均跌幅(2.3 成)大於近期房價平均跌幅(2.0 成)。期望購屋價格較上季減少，期望購屋地區與原居住地區不同的比例較上季減少，台中縣市持續為較多外來人口期望遷入地區；居住單元、社區環境及價格依序為購屋主要決定因素；近五成購屋搜尋者認為本次購屋會對於日後一般生活支出產生部分壓力。

### ■租屋搜尋者：預期租金下跌比例首度超過看漲者、台北市由自有住宅轉為租屋的比例增加至 12%

本季臺北市縣預期租金看跌比例(47%、42%)為自開始調查以來之新高，且首度超過看漲者比例(17%、19%)，顯示需求面對租金上漲支撐力不足。原有自有住宅而欲轉為租屋者之比例增加。購屋預算以 500-900 萬元為主(54%)，低於目前市價，顯示租屋搜尋者對現有房價認同度不高。租屋的主要決定因素以租金與居住單元為主(各佔 3 成)，其次為社區環境。

## 一、已購屋者

### (一) 五大都會區住宅需求狀況

#### 1. 購屋動機：換屋自住需求持續減少，首購自住需求持續增加至六成

各地區持續以首購自住為主，比重逐漸增加至六成，是歷來調查最高；換屋需求持續減少降至 23.7%，整體投資需求雖小幅增加，但仍低於年初高點，顯示不動產投資的需求仍受到景氣衰退影響，預料未來整體投資需求的比例有機會下滑，值得特別注意。自住購屋動機為以改善居住環境為主；投資購屋動機以出租經營為主(53.5%)，但比例已較賺取價差(40.1%)差距增大。

#### 2. 購屋類型

##### (1) 仍以中古屋需求為主且有持續增加跡象，拍賣屋需求增加，預售屋需求降至近五年新低，投資者購買拍賣屋比例增至一成三

本季仍以中古屋為主要需求市場類型，且比例有增加的跡象；預售屋需求下降至 12.7%，為近五年來最低點；拍賣屋需求增加至 3.4%，也為近四年來新高，整體顯示交易類型開始出現景氣衰退的徵兆。自住者除台北縣市以中古屋為主外，其他地區均以新成屋為主。投資者購買中古屋為主，但購買拍賣屋的比例增加到 12.6%，桃竹縣市、高雄縣市更有超過四分之一的投資者購買拍賣屋，顯示投資需求的類型有逐漸轉換的跡象。

##### (2) 購屋面積平均面積為 37.1 坪，購屋者實際購買面積大於規劃面積 5% 以上的比例為 32.6%，低於其實際購買面積小於規劃面積 95% 之 41.8%。

購屋面積來看，平均為 37.1 坪，較上季小幅下降 0.3 坪，50 坪以上之大坪數產品需求快速下降，顯示大面積住宅的需求有減少趨勢；已購屋者實際購買面積超出於規劃面積 15% 以上的比例為 16.8% 與小於 15% 之比例差不多；但實際購買面積超出於規劃面積 5% 以上的比例為 32.6%，則少於實際購買面積小於規劃面積 95% 之 41.8%，顯示多數人購屋面積會略低於規劃需求。

#### 3. 購屋價格：平均總價為 623 萬元，平均單價為 17.5 萬元/坪，實際購買價格超出預算 15%

以上的比例增至 22.3%。

購屋總價來看，整體來說，平均為 623 萬元，較上季略減。台北市主力價位降至 900-未滿 1200 萬元(27.5%)，且已與 600-未滿 900 萬元的比例(26.5%)接近，其他地區則多以 600-未滿 900 萬元為主，比例與上季相近。購屋單價減至 17.5 萬元/坪，台北市單價(31.3 萬元/坪)最高，台中及高雄縣市(11.3 萬元/坪)最低。實際購買價格超出預算 15%以上的比例增至 22.3%，台北市高於預算 15%以上之比例最高，佔 30.7%。

#### 4. 議價及搜尋：議價空間增加至 10.2%，為近三年半新高，各地區差異大

本季議價空間平均為 10.2%，較上季增加 0.4 個百分點，各地區議價差異大，台中縣市議價空間仍較大，為 12.4%，其次是台北市也增加到 11.2%，以桃竹縣市議價空間最小為 8.7%，個別議價空間差異增加；看屋數增加到 9.9 屋，搜尋投入長期仍有增加趨勢。

#### 5. 購屋消費偏好與負擔：購屋負擔下降，台北市負擔增加，高雄縣市負擔仍最低

本季房價所得比降至 7.1 倍，貸款負擔率(29.6%)也較上季減少；但台北市負擔則增加，購屋負擔仍最沈重(10.2 倍、43%)，其他地區則負擔減輕，負擔最輕仍為高雄縣市(5.3 倍、19.7%)。

#### 6. 遷徙距離：同縣市同鄉鎮市區內遷移比例為 53.1%，購買地區與規劃地區不同縣市者減少

同縣市同鄉鎮市區內遷移之比例增至 53.1%，持續以台北縣(59.4%)居多。台中縣市規劃與實際購買地區相同之比例較高(60.3%)，台北縣則為跨縣市購買之比例最高，增至 28.3%。

#### 7. 購屋者屬性：單身購屋仍以台北市 20%最高，前屋居住時間增至 12.5 年，換屋者之前屋居住期間為 10.7 年

每屋平均居住人數為 3.2 人，已購屋者家庭型態變化不大，仍以核心家庭為主。單身購屋者佔 13%，且仍以台北市較高，佔 20%。五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於 3 萬-未滿 6 萬元與 6 萬-未滿 9 萬元之間，合計佔 63.9%，但台北市 12 萬元及以上

之比例持續居冠(23.2%)。前屋居住年數平均增為 12.5 年，換屋自住者平均前屋居住年數為 11.7 年。

#### **8. 房價信心分數：綜合信心分數大幅下滑至 53.33 分，未來信心分數為 55.28 分，房市有持續下修壓力**

本季信心分數持續由上季 60.18 分持續下修降至 53.33 分，續創調查以來之最低點，且近期信心分數更低(51.38 分)顯示買方短期對房市有相當大的期待下修壓力。各地區中，以桃竹縣市的綜合信心分數 56.01 分最高；高雄縣市的綜合信心分數 48.21 分最低。近期與未來信心分數以桃竹縣市最高；高雄縣市最低。綜合而言，信心分數下跌雖趨緩，但下跌趨勢仍未見停歇，不論短期與中長期房價下跌的壓力仍相當大，預料供需間對房價認知的差異仍將持續擴大。

#### **9. 購屋自備款資金來源：現金或存款比例 42.9%，其次為金融機構貸款 27%**

已購屋者主要購屋資金來源，前三項依序為現金或存款(42.9%)、金融機構貸款(27%)及父母資助(17%)。金融機構貸款比例最高為高雄縣市，佔 30.9%；父母資助比例最高為台北市，佔 18.1%；投入股市資金或獲利比例最高為台北市，佔 6.3%。

#### **10. 購屋主要決定因素：居住單元與社區環境為最主要購屋重視因素，價格反而不是最重要的因素**

各有 26.5%的已購屋者的購屋主要決定因素是居住單元與社區環境，認為價格比較重要者僅 22.7%，顯示價格並非是最多數購屋者的主要考量因素；中南部購屋者比較重視居住單元，台北市購屋者比較重視鄰里環境與價格。

## (二) 各地區分析

### 1. 台北市：八成以上看跌房價、購屋負擔持續增加、議價空間增加

本季台北市已購屋者房價綜合信心分數下修至 53.1 分，持續創調查以來之最低，且有 86% 以上已購屋者均看跌近期之房價，在預期心理因素下，預料本季房價將有向下修正的壓力。以外，本季房價所得比增至 10.2 倍，貸款負擔率增至 43%，顯示購屋負擔依舊沉重，加上議價空間增加至 11.2%，為近一年最高，房市衰退跡象明顯。

### 2. 台北縣：議價空間與搜尋屋數增加、拍賣屋需求增加、房價看跌之預期心理強烈

本季台北縣綜合信心分數為 54.05 分，超過八成已購屋者看跌近期房價；房價年所得比及貸款負擔率雖較上季下降，但購屋的平均價位也減少，顯示購屋者已轉為購買較低總價的產品；而拍賣屋較上季增加，加上議價空間的持續增加，市場需求有偏向保守、交易規模有逐漸縮小的跡象。整體而言，本季台北縣已購屋者持續上一季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯，對長期房價的看跌心理相當強烈，房價恐面臨較大下修壓力。

### 3. 桃竹縣市：拍賣屋需求快速增加、購屋價格及議價空間皆降、市場相對穩健

本季桃園新竹縣市拍賣屋需求從上季 1.9% 快速增加到本季之 6%，加上購屋價格也較上季下降，顯示購屋者的需求朝向較為保守的方向；但議價空間較上季下降，且為五大都會區最低(8.7%)，意謂桃竹縣市市場的供需雙方對價格認知差異較小，在當前總體市場衰退的格局中相對穩健；然而，仍有逾八成已購屋者看跌近期房價，房價續跌的壓力仍存在。

### 4. 台中縣市：首購自住需求及議價空間皆為近三年最高，衰退中回歸基本需求面

台中縣市本季八成以上已購屋者看跌近期房價，房價信心分數僅 52.04 分，顯示房價有相當大下跌壓力；首購自住需求比重達 62% 為近三年最高，加上議價空間增加至 12.4% 也是近期新高，顯示購屋者對目前賣方的開價相當不認同，預料交易量將隨對價格認知差異的擴大而減少，整體衰退的格局將持續，而需求面則將回到基本需求，以首購者為主。

### 5. 高雄縣市：拍賣屋增加、房價信心分數 48.21 分全國最低、購屋負擔持續下降

高雄縣市本季房價綜合信心分數僅 48.21 分，為全國最低，83.9% 已購屋者看跌近期房價，加上投資需求減少、拍賣屋需求增加，顯示高雄縣市房價雖已屬五大都會區最低，但短期仍有下修壓力。此外，房價年所得比與貸款負擔率均較上季下降(5.3 倍、19.7%)，但由於需求者對未來的信心不足，預料高雄縣市的房市仍將持續盤跌。

## 二、購屋搜尋者

### (一)五大都會區住宅需求狀況

1. **購屋動機：首購自住需求為主流；改善居住環境及賺取價差分別為自住者及投資者之購屋主因；居住單元、社區環境及價格為購屋主要決定因素；購屋後擁有多戶之比例，自住型為四成八，投資型則約八成五**

本季購屋搜尋者購屋動機，首購自住佔 51.8%，換屋自住佔 28.6%；投資需求佔 19.6%。自住購屋動機以改善居住環境為主要原因，其次為工作因素；投資購屋動機則轉為以賺取價差(50.8%)為主。自住型購屋搜尋者購屋後擁有一戶(含)以上之比例為四成八，投資型購屋搜尋者則約八成五，比例均與上季相近。購屋主要決定因素為居住單元者佔 26.8%，社區環境佔 24.9%，價格則佔 22.2%。

### 2. 期望購屋類型

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

本季中古屋及新成屋潛在需求仍維持雙主流需求結構，分別佔 45.4%、43.6%。除桃竹縣市以大樓及透天別墅為潛在需求雙主流之外，其餘縣市均以大樓為主要優先搜尋類型。整體而言，本季期望購屋類型之需求結構於短期內並無明顯變化，長期趨勢仍相對穩定。

#### (2)期望購屋後整體居住條件：期望整體居住條件較現住房屋變好的比例較上季增加

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件較現住房屋整體居住條件變好的比例為最高，佔 80.8%，較上季增加 11.4 個百分點。各地區購屋搜尋者均以期望變好的比例(約八成上下)為最高，顯示多數期望能擁有較現住房屋更好的居住條件。

#### (3)購屋面積：以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望未來購屋面積較現住房屋面積大者的比重增加

五大都會區購屋搜尋者以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 40.6%；其次則為 20 坪~未滿 30 坪，佔 21.1%；桃竹、台中及高雄縣市期望購買 40 坪以上者則約佔五成上下。期望未來購屋面積相對於現住房屋面積較大者佔 47.7%，較上季增加 9.9 個百分點。尤其中南部購屋搜尋者期望購買面積較大且較現屋面積大的住宅。

**3. 期望購屋價格：五大都會區以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望價格；台北市期望購屋價格仍相對較高，其他縣市期望購屋價格在 600 萬元以上的比例均較上季減少**

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 49%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 19.0%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 1200 萬元以上(36.7%)為主要期望購屋價格，較上季略減 3.3 個百分點，其主要期望購屋價格仍明顯較其他縣市高。除台北市以外縣市的期望價格在 600 萬元以上的比例均較上季減少。

**4. 期望遷徙距離：各縣市均以期望同縣市同鄉鎮市區遷入比例為最高，期望購屋地區與原居住地區不同的比例較上季減少；台中縣市持續為較多外來人口期望遷入地區**

各地區多期望進行同縣市內之遷移，且持續以同縣市同鄉鎮市區遷入者較多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例為 45.9%，較上季減少 12.1 個百分點。就各地區而言，較多外來人口期望遷入之地區仍為台中縣市，佔 20.1%。

**5. 購屋搜尋者屬性：購屋後居住人數平均為 3.6 人，家庭型態以核心家庭及主幹家庭為主；高所得家戶以台北市所佔比例較高。平均 10.9 年會想購屋**

購屋後居住人數以 3~4 人所佔比例(54.3%)較高；購屋後家庭型態以核心家庭及主幹家庭為主。家庭平均月收入主要為 3 萬~未滿 6 萬元(39.5%)，其次為 6 萬~未滿 9 萬元(24.8%)；12 萬元以上較高收入者以台北市的 30.7%相對較高。家戶約 11 年左右即有購屋搜尋意願。

**6. 房價信心分數：各縣市近期、未來與綜合信心分數均持續在 100 分基準點之下；僅台北市三項信心分數較上季回升、高雄縣市未來信心分數較上季略增，其餘縣市信心分數持續減少。預期未來房價平均跌幅會大於近期房價平均跌幅**

本季五大都會區購屋搜尋者對近期、未來與綜合房價信心分數(分別為 43.39 分、50.20

分、46.80 分)均較去年同季與上季減少；各地區三項信心分數均落在 100 分基準點之下，顯示購屋搜尋者對於整體房價趨勢仍持續傾向看跌，尤其更看跌近期房價。就各縣市而言，僅台北市三項信心分數較上季回升、高雄縣市未來信心分數較上季略增，其餘縣市信心分數則持續減少，而下降幅度已有減緩跡象。看跌近期房價者的預期平均下跌幅度為 2.02 成，看跌未來房價者的預期平均下跌幅度為 2.30 成，顯示購屋搜尋者預期未來房價平均下跌幅度會大於近期房價平均下跌幅度。

#### **7. 購屋自備款資金來源：以現金或存款為主，其次為金融機構貸款**

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，以現金或存款為主，佔 37.5%；其次為金融機構貸款，佔 27.4%；以投入股市資金或獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 8.1%，且以台北市 10.7%的比例相對較高。就各縣市而言，均以現金或存款為主要購屋自備款資金來源，其次則為金融機構貸款，再者為父母資助。

#### **8. 購屋壓力情形：近五成購屋搜尋者認為本次購屋會對於日後一般生活支出產生部分壓力；整體購屋壓力指數相較上季無明顯變化**

47.2%的購屋搜尋者認為本次購屋將會對於日後一般生活支出造成部分壓力；認為有很大壓力及非常大壓力之比例合計佔 27.5%，僅較上季略增 1.0 個百分點。五大都會區購屋壓力指數為 1.98，相較上季無明顯變化；高雄縣市購屋壓力指數(2.23)相對較高，較上季增加 0.21；台北市及台中縣市購屋壓力指數(均為 1.85)則相對較低，指數均較上季減少。

## (二)各地區分析

### 1. 台北市：房價信心下滑趨勢有減緩跡象、投資需求增加

台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構穩定，房價信心下滑趨勢有減緩跡象。首購自住需求仍為主要需求動機，投資需求增加。中古屋仍為市場類型之主流且其比重增加；大樓仍為主要房屋類型需求。近期、未來與綜合房價信心分數仍低於傾向看跌房價的水準值，雖較去年同季仍有明顯減少，但較上季均有所增加，顯示信心下滑趨勢已減緩。

### 2. 台北縣：房價信心持續下滑、需求類型結構相對穩定

台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構仍相對穩定，房價信心持續看跌。首購自住需求持續為需求動機主流，其比重略有減少。中古屋仍為潛在需求主流，新成屋需求增加；大樓類型仍為市場主要需求且其比重略有增加。對近期、未來及綜合房價信心分數仍持續下降，尤其近期與綜合信心分數已低於 40 分，顯示其對於近期房價更傾向看跌。

### 3. 桃竹縣市：持續看跌房價，新成屋、大樓與透天別墅分別成為市場及房屋類型主流

桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構有所變化，持續看跌房價。首購自住需求仍為需求動機主流，投資需求較上季減少。市場類型轉由新成屋居於主流地位，房屋類型則回歸到長期的大樓與透天別墅雙主流結構。近期、未來及綜合房價信心分數均持續下降至 50 分以下，顯示對於近期及未來房價均明顯看跌，尤其更看跌近期房價趨勢。

### 4. 台中縣市：持續看跌房價趨勢、購屋市場類型形成新成屋與中古屋雙主流需求

台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構出現較明顯變化，持續看跌房價趨勢。首購自住需求仍為需求動機主流，投資需求有逐漸減少跡象。購屋市場類型由上季的新成屋主流轉為本季的新成屋與中古屋雙主流需求；產品類型仍以大樓為主流且其比重逐漸增加，但需求結構明顯異於去年同季。近期、未來與綜合房價信心分數均持續下降，近期信心分數更下降至 40 分之下，顯示其對近期房價更加看跌。

### 5. 高雄縣市：傾向看跌房價趨勢、產品需求類型結構有所變化

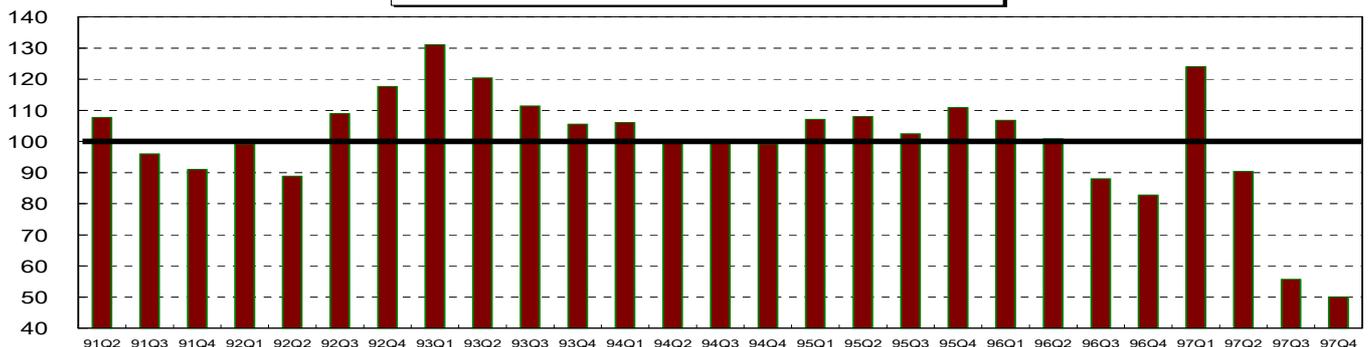
高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為產品需求結構有所變化，持續看跌房價趨勢。購屋動機仍以首購自住需求為主，各類需求比重無明顯變化。新成屋潛在需求仍為市場需求類型主流；主流產品需求則為大樓，且需求結構相較於去年同季出現明顯變化。近期、未來與綜合房價信心分數仍維持在 60 分上下，對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌。

### 三、 房價信心綜合分數

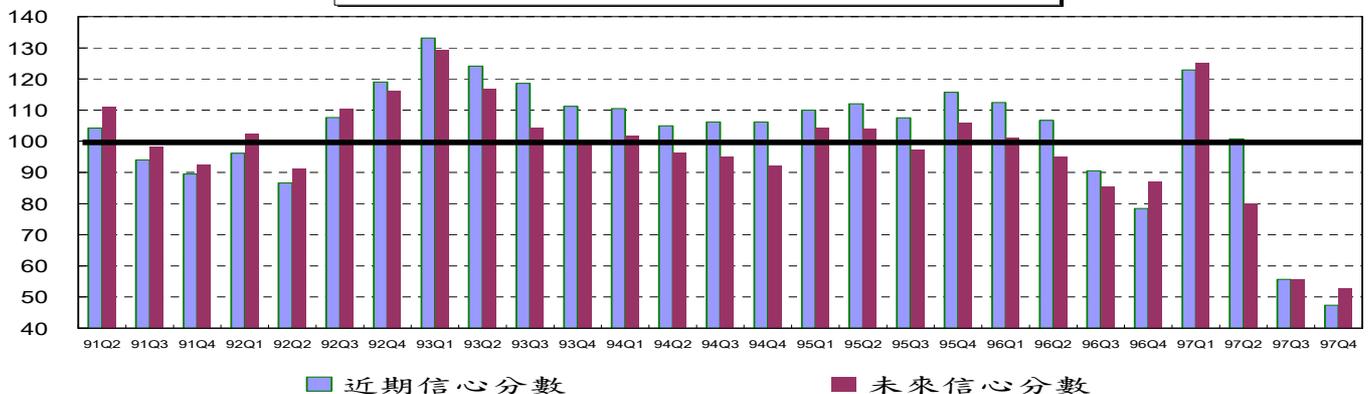
本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 50.06 分，持續上季的下修趨勢，較上季減少 5.68 分，較去年同季減少 31.01 分，購屋者對房價呈現保守態勢。對近期房價信心分數為 47.39 分，較上季減少 8.32 分，較去年同季減少 31.01 分；對未來房價信心分數為 52.74 分，較上季減少 3.03 分，相較去年同季減少 34.35 分。

本季五大都會區中，台北市持續有較強的抗跌優勢，而高雄縣市挾持較低房價的優勢，在經濟不景氣時，跌勢較其他地區和緩，反映出台北市與高雄縣市房價信心綜合分數相對其他地區高。本季各地區中，近期信心分數以高雄縣市 53.77 分最高，台中縣市 43.08 分較低；未來信心分數以台北市 59.25 分最高，台北縣 47.98 分較低。整體而言，本季購屋者對房價信心綜合分數連續下修，未來一年仍處於低檔，能否反轉，應更審慎觀察。

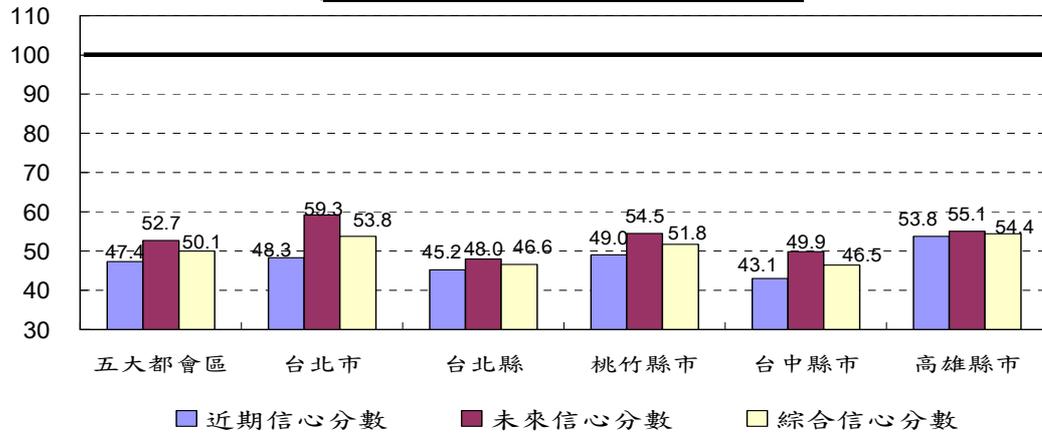
五大都會區購屋者房價信心綜合分數



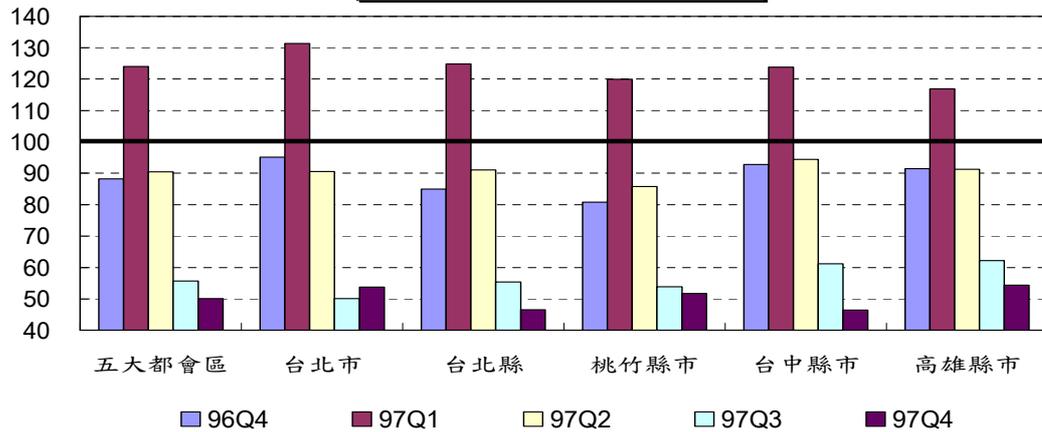
五大都會區購屋者房價近期與未來信心分數



五大都會區97年第4季房價信心分數



五大都會區房價綜合信心分數



五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)對房價信心綜合分數

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	106.22	110.01	111.99	107.56	115.76	112.45	106.72	90.49	78.40	122.86	100.75	55.71	47.39
未來信心分數	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02	101.20	95.01	85.46	87.09	125.19	80.08	55.77	52.74
綜合信心分數	99.15	107.12	108.00	102.48	110.89	106.83	100.87	87.97	82.75	124.03	90.42	55.74	50.06

五大都會區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)97年第4季對房價信心綜合分數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	47.39	48.35	45.23	49.04	43.08	53.77
未來信心分數	52.74	59.25	47.98	54.50	49.90	55.06
綜合信心分數	50.06	53.80	46.61	51.77	46.49	54.42

#### 四、租屋搜尋者

##### 1. 台北市：預期租金下跌比例(47%)首次超過看漲者(17%)、租屋的主要決定因素以租金與居住單元為主(各約三成)、12.1%由自有住宅轉為租屋

本季台北市租屋者之需求狀況，認為租金將趨於下跌之比例，首次超過看漲比例且為調查以來新高，對於高租金之接受比例降至一成以下，顯見租金上漲後市支撐力道不足。本季租屋搜尋者租屋的主要決定因素以租金(29.9%)與居住單元(29.7%)為主，其次為社區環境(17.5%)。本季台北市租屋搜尋者預期長期租屋比例維持二成一，而有購屋規劃需求的比例較上季減少 1.6 個百分點，顯示台北市租屋搜尋者在房市盤整、外在經濟環境不佳時，認為買不如租。加上由自有住宅轉為租屋者由以往的 7% 以下，增至 12.1%，為調查以來新高，對房市之影響尚不明確，值得密切注意。購屋預算以 500-900 萬元為主(53.5%)，低於目前市價，顯示租屋搜尋者對現有房價認同度不高。

##### 2. 台北縣：預期租金下跌比例首度增至 42.4%、租屋主要決定因素以租金與居住單元為主(各約三成)

本季台北縣租屋搜尋者對近期租金趨勢之看法，由以往的二成以下增至調查以來新高(42.4%)，顯示租屋搜尋者對整體經濟環境不佳的預期下，對未來租金漲勢明顯看壞，租金上漲後市支撐力道不足。決定租屋的因素，以租金與居住單元(分別為 31.4%、30.6%)為主，而整體購屋規劃時程變化不大，八成租屋搜尋者在五年內有購屋意願，而一年內購屋意願維持相對低點(5.8%)。本季 900 萬元以上購屋預算者比例有減少，300 萬元以下之比例有增加，顯示台北縣住宅市場對高房價接受力不高。

#### 五、問卷回收狀況與抽樣誤差

本季問卷調查期間由民國 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日止。

調查對象	回覆份數	有效份數	有效回收率	抽樣誤差
已購屋者	1,225	803	65.55%	3.46%
購屋搜尋者	548	546	99.64%	4.19%
租屋搜尋者	623	502	80.58%	4.37%



# 目 錄

<b>壹、調查概要</b> .....	<b>1</b>
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
<b>貳、已購屋者住宅需求狀況</b> .....	<b>5</b>
一、五大都會區	5
二、台北市	19
三、台北縣	26
四、桃竹縣市	33
五、台中縣市	40
六、高雄縣市	47
七、小結	54
八、已購屋者基本資料與需求分配	91
<b>參、購屋搜尋者住宅需求狀況</b> .....	<b>101</b>
一、五大都會區	101
二、台北市	110
三、台北縣	115
四、桃竹縣市	120
五、台中縣市	125
六、高雄縣市	130
七、小結	135
八、購屋搜尋者基本資料與需求分配	157
<b>肆、租屋搜尋者住宅需求狀況</b> .....	<b>169</b>
一、台北市	169
二、台北縣	189
三、台北縣市租屋搜尋者基本資料與需求分配	209
附錄 A 相關計算說明.....	211
附錄 B 貸款購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷.....	215

## 壹、調查概要

### 一、調查參與單位

#### (一)銀行部份

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

#### (二)仲介公司部分

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

#### (三)租屋資訊服務

崔媽媽基金會。

## 二、調查對象、時間、方法

### (一)調查對象

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

### (二)實施期間

九十七年第四季問卷調查期間由民國 98 年 1 月 1 日至 1 月 15 日止。

### (三)調查方法

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

### 三、問卷回收狀況與抽樣誤差

九十七年第四季調查回收狀況如表 1.3.1(已購屋者)及表 1.3.2(購屋搜尋者)<sup>註1</sup>。本季調查已購屋者計抽 16 家銀行共 322 家分行，已購屋者合計回收問卷 1,225 份，其中有效問卷為 803 份。承作分行回收率為 38.20%，平均每家分行完成約 10.0 份問卷；已購屋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 3.46%。

本季購屋搜尋者問卷計抽樣 9 家仲介公司共 180 家分店，合計回收問卷 548 份，其中有效問卷合計 546 份。承做仲介分店回收率為 22.78%，平均每家仲介分店完成約 13.4 份問卷。購屋搜尋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.19%。

租屋搜尋者主要由崔媽媽基金會負責調查，調查對象為至台北縣市搜尋出租住宅者，共計完成回覆問卷 623 份，其中有效問卷 502 份(台北市 342 份、台北縣 160 份)，在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.37%。

表 1.3.1 各調查縣市已購屋者問卷回覆情形(銀行貸款購屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分行數	抽樣分行總數	回覆分行比例	平均每家分行份數
台北市	157	108	27	88	30.68%	5.8
台北縣	341	244	23	68	33.82%	14.8
桃竹縣市	242	152	25	61	40.98%	9.7
台中縣市	200	126	19	51	37.25%	10.5
高雄縣市	285	173	29	54	53.70%	9.8
小計	1,225	803	123	322	38.20%	10.0

表 1.3.2 各調查縣市購屋搜尋者問卷回覆情形(仲介公司尋屋客戶問卷)

調查縣市	回覆份數	有效樣本	回覆分店數	抽樣分店總數	回覆分店比例	平均每家分店份數
台北市	160	160	11	40	27.50%	14.5
台北縣	172	171	12	38	31.58%	14.3
桃竹縣市	87	87	7	42	16.67%	12.4
台中縣市	85	84	7	31	22.58%	12.1
高雄縣市	44	44	4	29	13.79%	11.0
小計	548	546	41	180	22.78%	13.4

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



## 貳、已購屋者住宅需求狀況

### 一、五大都會區

本季信心分數持續由上季 60.18 分持續下修降至 53.33 分，續創調查以來之最低點，且近期信心分數更低(51.38 分)顯示買方短期對房市有相當大的期待下修壓力。各地區持續以首購自住為主，比重逐漸增加至六成，是歷來調查最高。中古屋需求為市場主流，拍賣屋需求快速增加至 3.4%，也為近四年來新高，加上購屋總價(623 萬元)，較上季略減。整體顯示市場開始出現景氣衰退的徵兆。

#### (一)購屋動機

本季五大都會區已購屋者之購屋動機，自住需求者中，首購比例較上季增加 3.5 個百分點；換屋需求比重較上季減少 4.5 個百分點；投資需求比重較上季增加 1 個百分點。與去年同季相較，首購比例增加 4.6 個百分點；換屋需求比重減少 2.5 個百分點；投資需求比重減少 2.1 個百分點。綜合觀察，本季仍以首購自住需求為主，投資需求雖有增加，但仍處近五年低點，值得持續觀察。

圖2.1.1 五大都會區已購屋者購屋動機

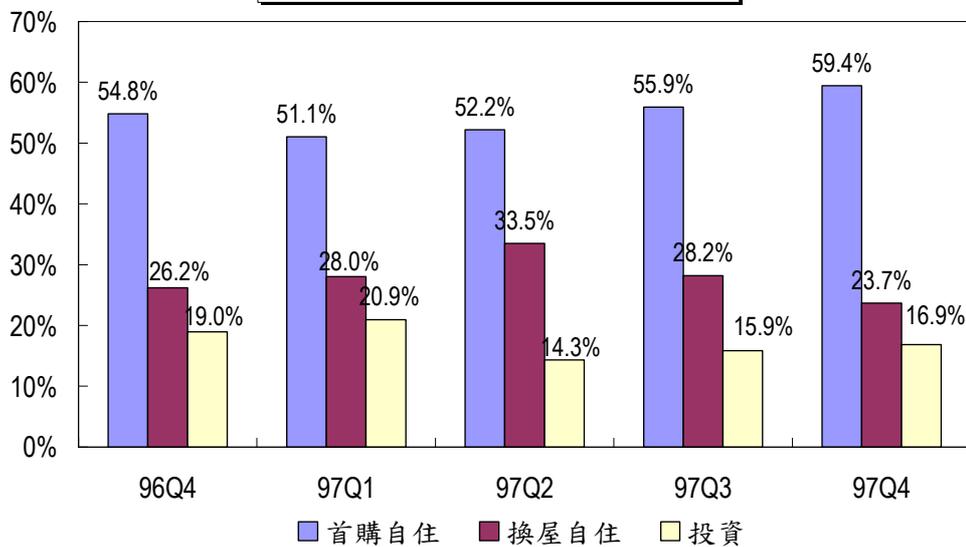
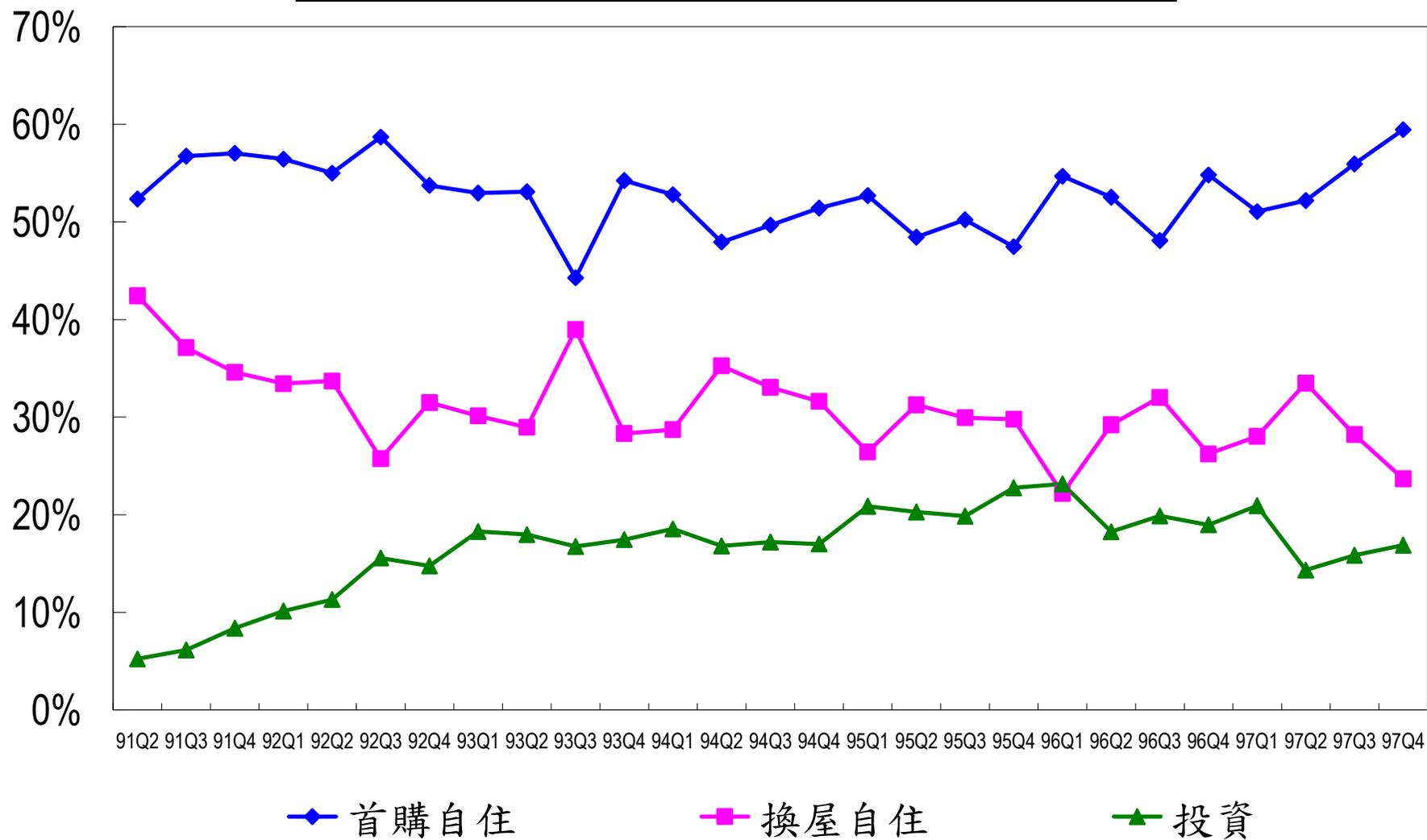


表 2.1.1 五大都會區已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	51.4%	52.7%	48.4%	50.2%	47.5%	54.7%	52.5%	48.1%	54.8%	51.1%	52.2%	55.9%	59.4%
換屋自住	31.6%	26.4%	31.3%	29.9%	29.8%	22.2%	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%	33.5%	28.2%	23.7%
投資	17.0%	20.9%	20.3%	19.8%	22.8%	23.2%	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%	14.3%	15.9%	16.9%

圖2.1.2 五大都會區已購屋者購屋動機趨勢圖



## (二)市場類型

本季五大都會區已購屋者購屋類型以中古屋為主，佔 46.1%；其次為新成屋，佔 37.5%；預售屋佔 12.7%；拍賣屋佔 3.4%。與上季相較，中古屋比例增加 1.3 個百分點；新成屋需求比重增加 2.9 個百分點；預售屋需求比重減少 5.7 個百分點；拍賣屋則增加 1.4 個百分點。與去年同季相較，中古屋比例增加 2.6 個百分點；新成屋需求比重減少 4.4 個百分點；預售屋需求比重減少 0.1 個百分點；拍賣屋則增加 1.7 個百分點。

圖2.1.3 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配

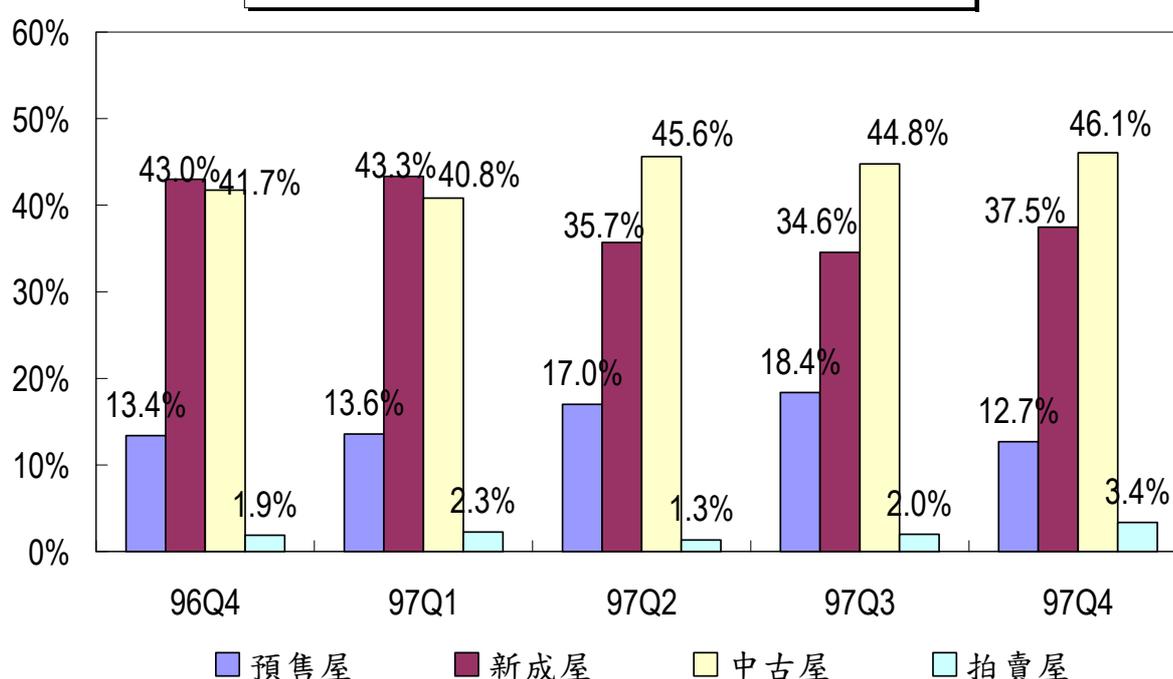
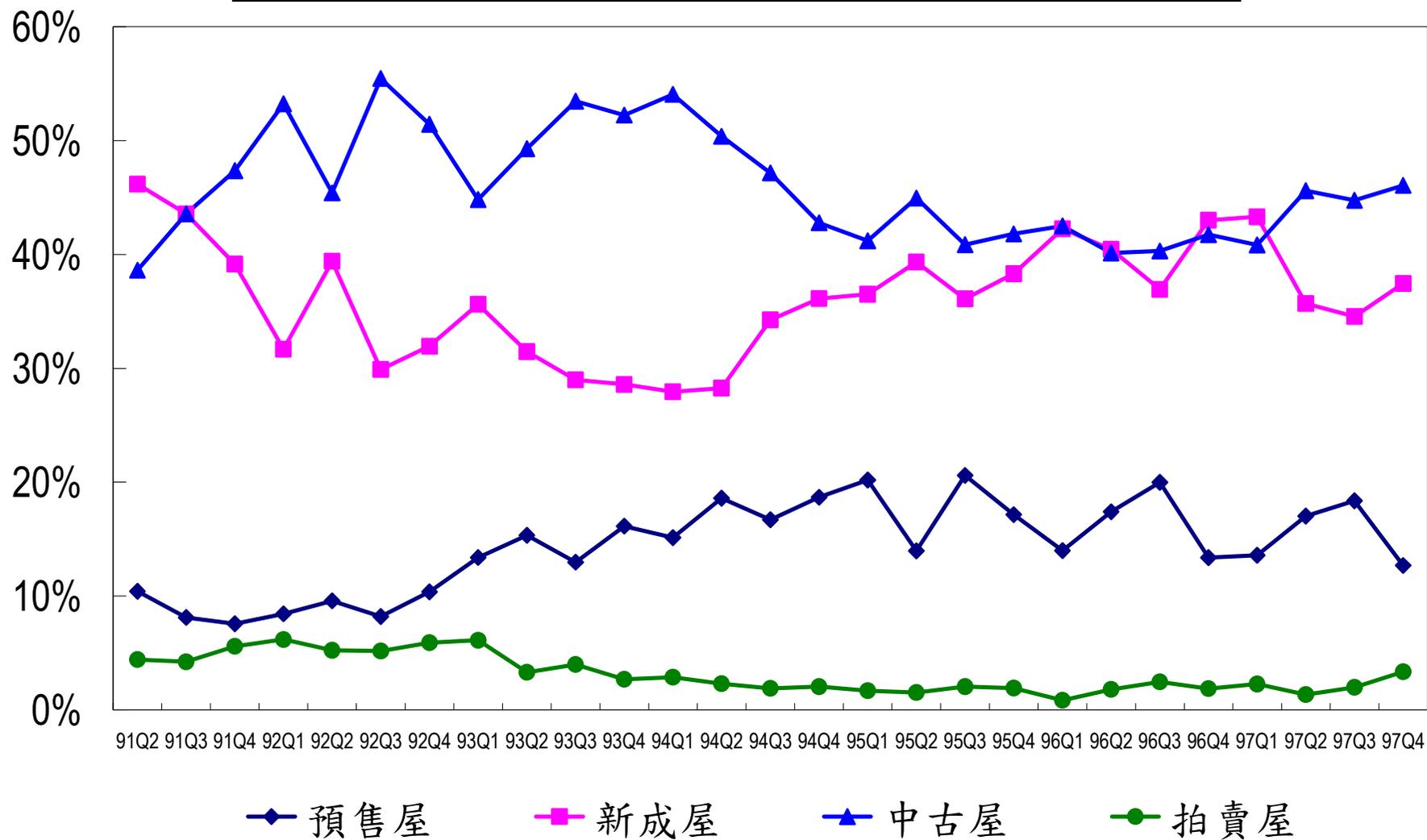


表 2.1.2 五大都會區已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	18.7%	20.2%	14.0%	20.6%	17.2%	14.0%	17.4%	20.0%	12.8%	13.4%	17.0%	18.4%	12.7%
新成屋	36.1%	36.5%	39.3%	36.1%	38.3%	42.2%	40.5%	36.9%	41.8%	42.8%	35.7%	34.6%	37.5%
中古屋	42.8%	41.2%	44.9%	40.9%	41.8%	42.5%	40.1%	40.3%	43.4%	40.6%	45.6%	44.8%	46.1%
拍賣屋	2.1%	1.7%	1.5%	2.0%	1.9%	0.8%	1.8%	2.5%	1.7%	2.2%	1.3%	2.0%	3.4%
其他	0.4%	0.4%	0.2%	0.4%	0.8%	0.4%	0.2%	0.3%	0.2%	0.9%	0.4%	0.3%	0.4%

圖2.1.4 五大都會區已購屋者購屋市場類型分配趨勢圖



### (三)房屋類型

本季五大都會區住宅產品需求類型，持續以大樓類型需求比重較高，合計佔 71.1%。相較於上季需求狀況，公寓需求減少 1.1 個百分點，大樓需求減少 5.2 個百分點，而透天別墅需求減少 0.6 個百分點。與去年同季相較，大樓類型需求增加 1.7 個百分點，公寓需求增加 4.4 個百分點，透天別墅需求則增加 0.8 個百分點。

圖2.1.5 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

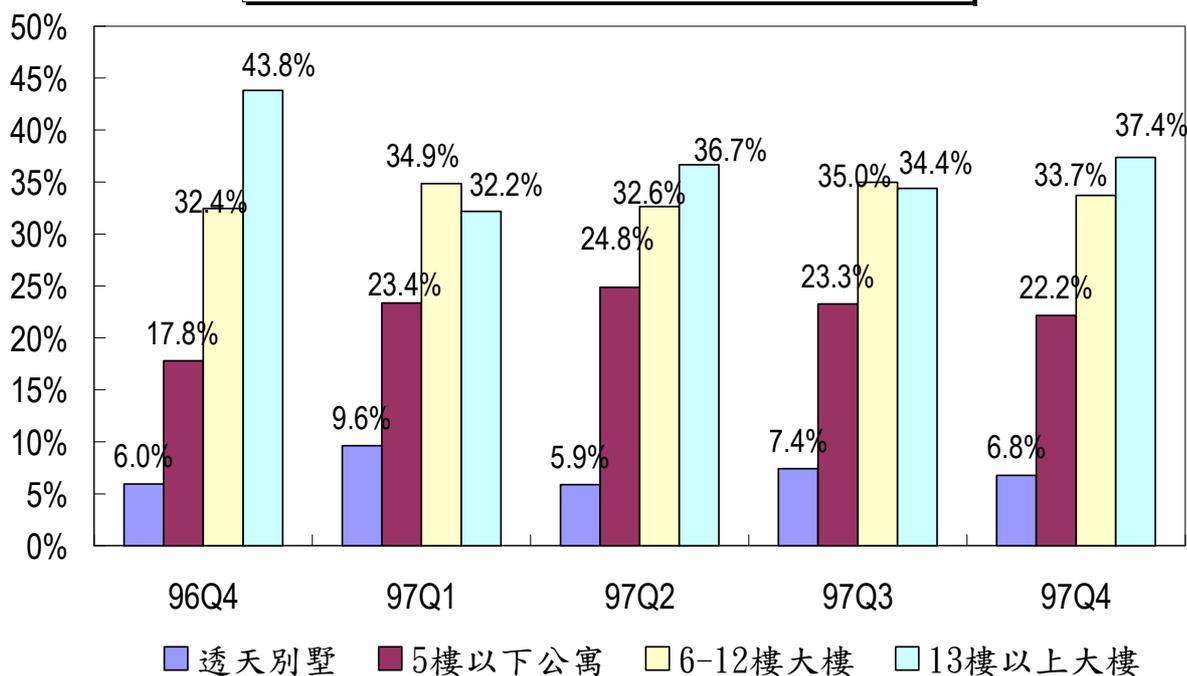
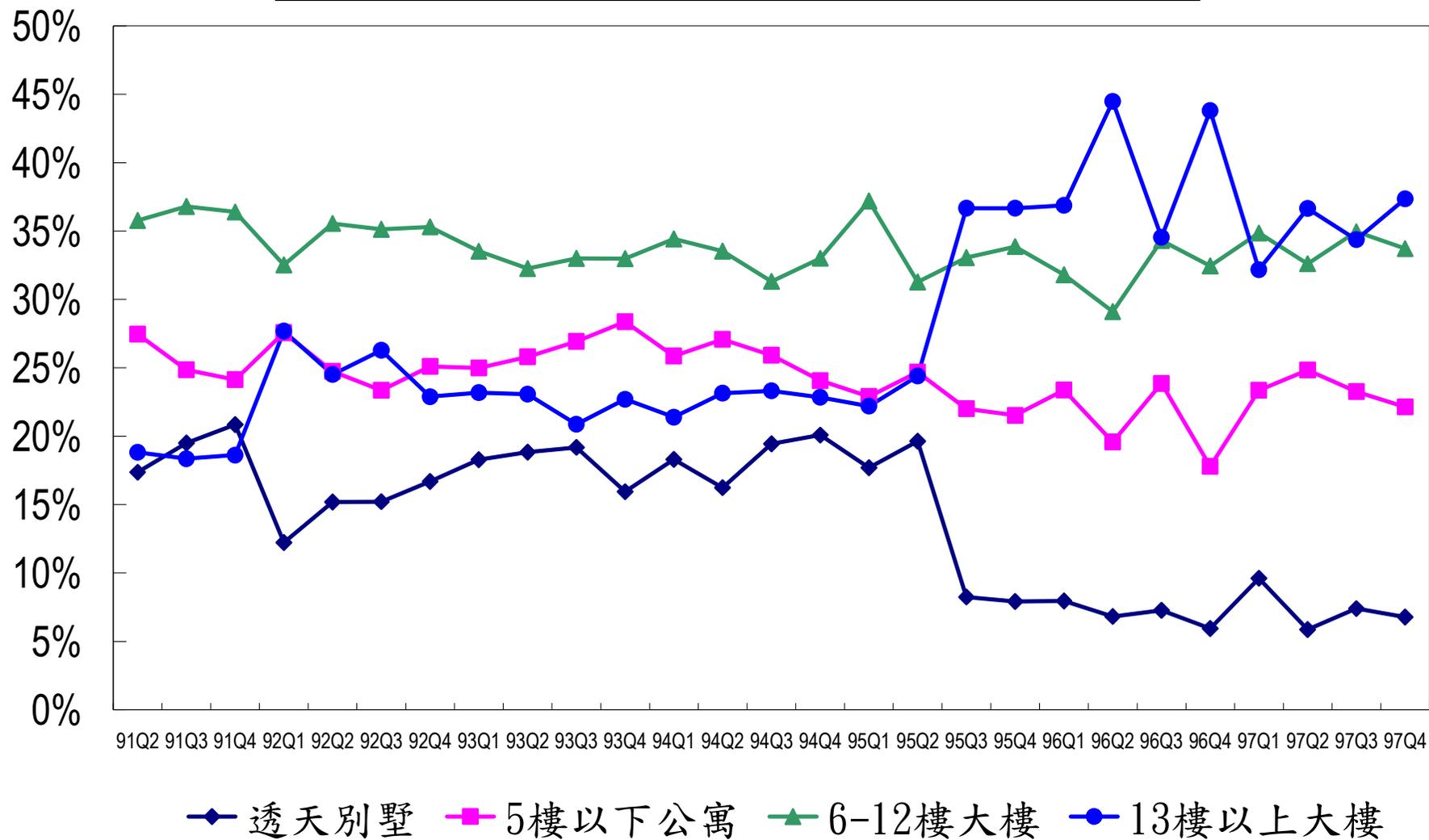


表 2.1.3 五大都會區已購屋者各季購買房屋類型比較

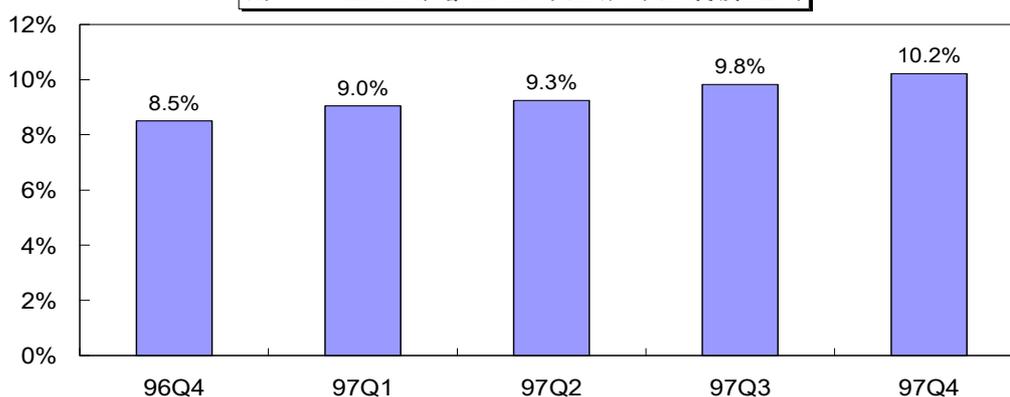
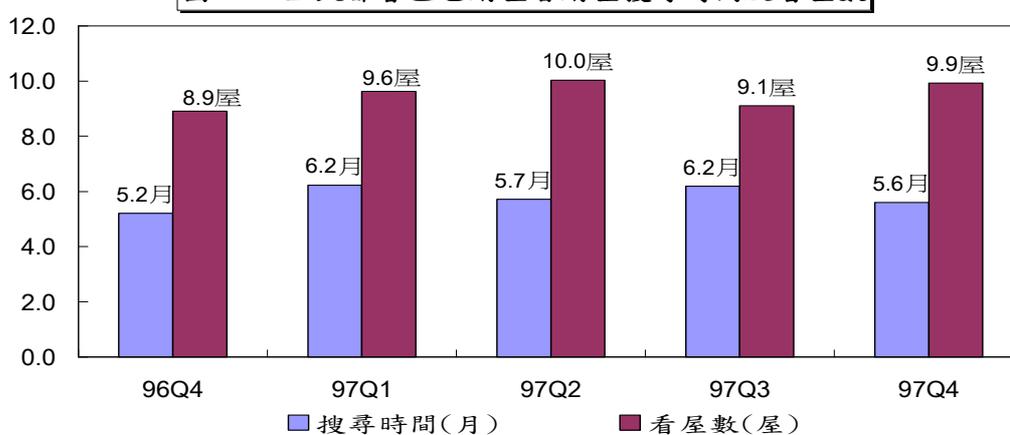
	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	20.1%	17.7%	19.6%	8.2%	7.9%	8.0%	6.8%	7.3%	6.0%	9.6%	5.9%	7.4%	6.8%
5樓以下公寓	24.1%	22.9%	24.7%	22.0%	21.5%	23.4%	19.6%	23.9%	17.8%	23.4%	24.8%	23.3%	22.2%
6-12樓大樓	33.0%	37.2%	31.3%	33.1%	33.9%	31.8%	29.1%	34.3%	32.4%	34.9%	32.6%	35.0%	33.7%
13樓以上大樓	22.8%	22.2%	24.4%	36.7%	36.7%	36.9%	44.5%	34.5%	43.8%	32.2%	36.7%	34.4%	37.4%

圖2.1.6 五大都會區已購屋者購買房屋類型趨勢圖



**(四)議價及搜尋**

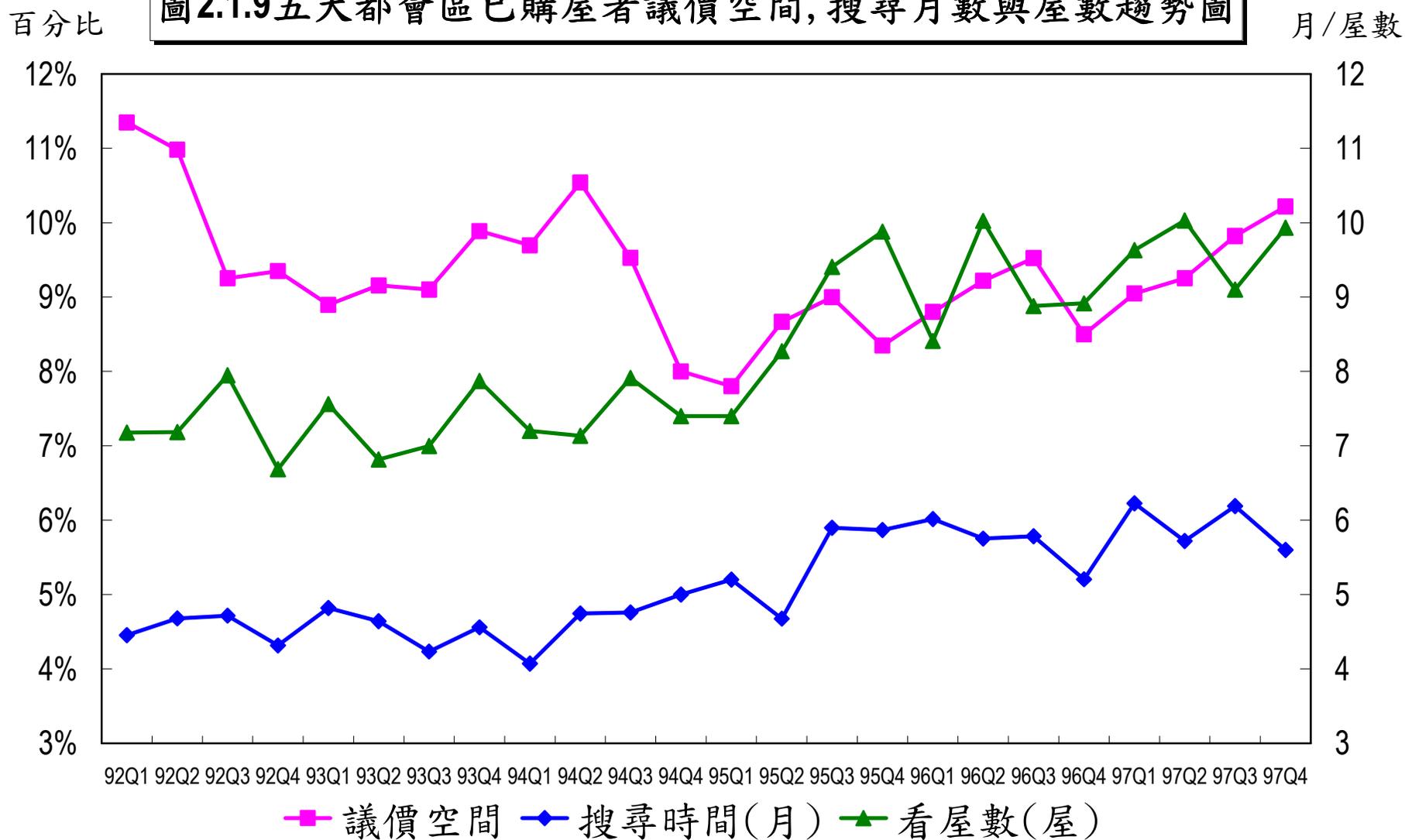
本季五大都會區已購屋者議價空間方面平均為 10.2%<sup>註2</sup>，較上季增加 0.4 個百分點，較去年同季增加 1.7 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.6 個月，較上季減少 0.6 個月，較去年同季增加 0.4 個月；看屋間數為 9.9 屋，較上季增加 0.8 屋，較去年同季增加 1 個百分點。

**圖2.1.7 五大都會區已購屋者購屋議價空間****圖2.1.8 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.1.4 五大都會區已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	8.0%	7.8%	8.7%	9.0%	8.3%	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%	9.3%	9.8%	10.2%
搜尋時間 (月)	5.0	5.2	4.7	5.9	5.9	6.0	5.8	5.8	5.2	6.2	5.7	6.2	5.6
看屋數 (屋)	7.4	7.4	8.3	9.4	9.9	8.4	10.0	8.9	8.9	9.6	10.0	9.1	9.9

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

圖2.1.9五大都會區已購屋者議價空間, 搜尋月數與屋數趨勢圖



### (五)購屋消費偏好與負擔

本季五大都會區已購買者購屋之平均房價為 623 萬元，平均單價為 17.5 萬元/坪，較上季減少 1 萬元/坪，較去年同季減少 0.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.1 倍<sup>註3</sup>，與上季減少 0.4 倍，較去年同持平；而貸款負擔為月所得之 29.6%，較上季減少 4 個百分點，而較去年同季減少 1.2 個百分點。貸款成數由上季 7-8 成，改以 5-7 成為主(37%)，8 成以上之比例持續降至 15%。

圖2.1.10 五大都會區房價年所得比及貸款負擔分配

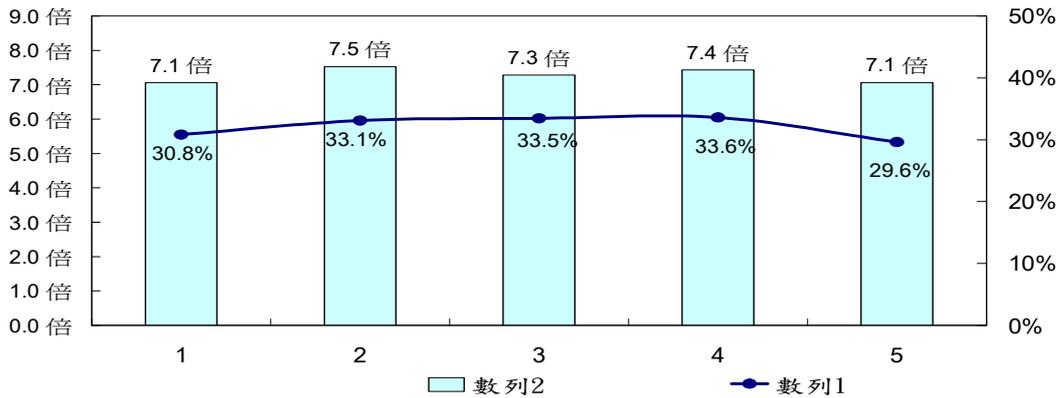


圖 2.1.11 五大都會區本季與上季貸款成數分配

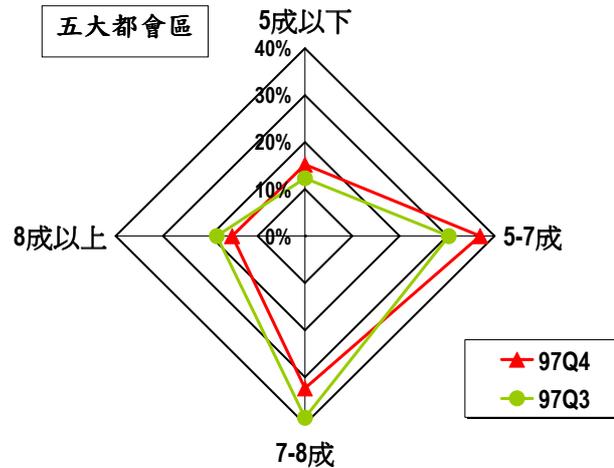
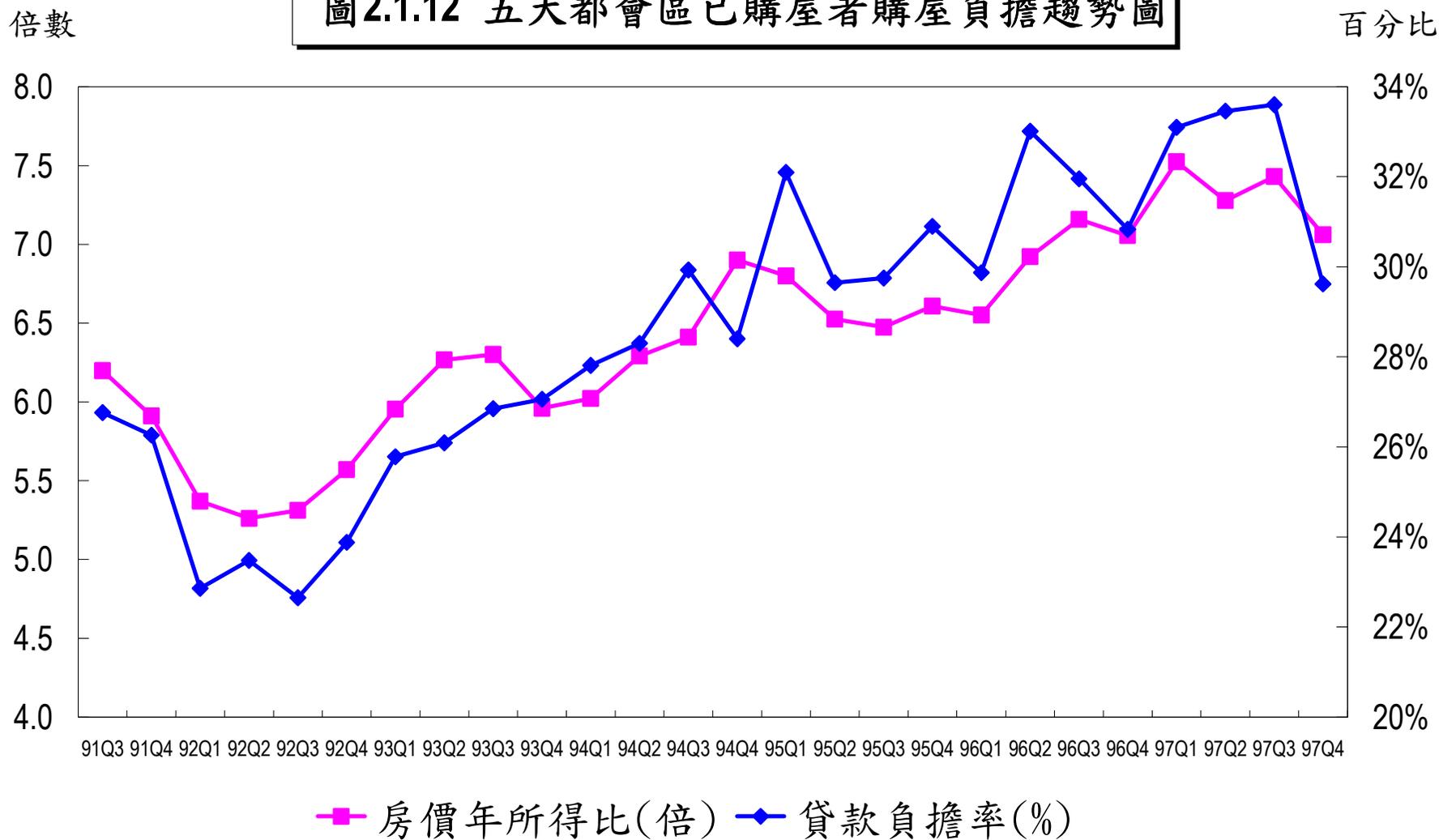


表 2.1.5 五大都會區購屋房價年所得比及購屋負擔比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	567.3	597.8	596.7	588.1	599.9	599.8	578.9	620.4	606.7	711.0	625.8	636.1	623.0
單價	15.5	16.9	15.6	16.4	16.7	17.7	17.9	18.0	17.8	18.9	18.2	18.5	17.5
房價年所得比(倍)	6.9	6.8	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	7.2	7.1	7.5	7.3	7.4	7.1
貸款負擔率(%)	28.4%	32.1%	29.7%	29.7%	30.9%	29.9%	33.0%	32.0%	30.8%	33.1%	33.5%	33.6%	29.6%

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

圖2.1.12 五大都會區已購屋者購屋負擔趨勢圖



**(六)房價看法及信心分數**

## 1.房價看法

本季五大都會區已購屋者對本季房價趨勢看法，14.2%認為會持平，2.1%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之 83.6%。相較於上季，本季看漲者減少 3.2 個百分點，看跌者增加 8.6 個百分點。就明年同季後房價來看，20%維持房價持平看法，看漲者比重為 5.5%，低於看跌者之 74.5%。看漲者較上季減少 0.6 個百分點；而看跌者則增加 4.3 個百分點。與去年同季相較，對本季房價趨勢看法，看漲者減少 15.8 個百分點；看跌者增加 37.7 個百分點。對明年同季房價趨勢看法，看漲者減少 20.9 個百分點；看跌者則增加 33.7 個百分點。整體來說，本季五大都會區已購屋者對本季房價看法延續第二季的看跌趨勢，有七成以上看跌本季房價與明年同季房價，整體房市處於保守態勢。

表 2.1.6 五大都會區各季已購屋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.4%	0.2%	0.1%	0.6%	1.4%	1.7%	0.6%	2.0%	2.6%	0.4%	3.1%	9.9%	15.7%
小跌	11.3%	10.5%	14.2%	14.9%	9.8%	14.8%	18.7%	35.9%	43.2%	13.5%	24.2%	65.1%	67.9%
持平	56.1%	50.3%	48.3%	51.7%	44.0%	42.9%	43.8%	41.4%	36.2%	30.8%	39.5%	19.8%	14.2%
小漲	30.1%	36.9%	34.6%	30.5%	41.3%	35.5%	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%	25.2%	4.5%	2.1%
大漲	2.1%	2.1%	2.8%	2.3%	3.6%	5.1%	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%	8.0%	0.8%	0.0%

表 2.1.7 五大都會區各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	2.1%	0.9%	1.5%	4.7%	3.2%	5.1%	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%	7.4%	17.2%	20.5%
小跌	26.7%	20.3%	23.0%	22.0%	22.6%	23.2%	24.1%	37.7%	34.1%	11.6%	40.2%	52.9%	54.0%
持平	43.4%	37.6%	35.8%	39.4%	38.3%	35.9%	38.7%	33.0%	32.7%	27.1%	31.2%	23.7%	20.0%
小漲	26.0%	38.1%	36.3%	30.7%	33.7%	30.4%	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%	16.1%	5.4%	5.5%
大漲	1.8%	3.1%	3.4%	3.3%	2.2%	5.5%	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%	5.1%	0.7%	0.0%

圖2.1.14 五大都會區已購屋者對本季房價趨勢看法趨勢圖

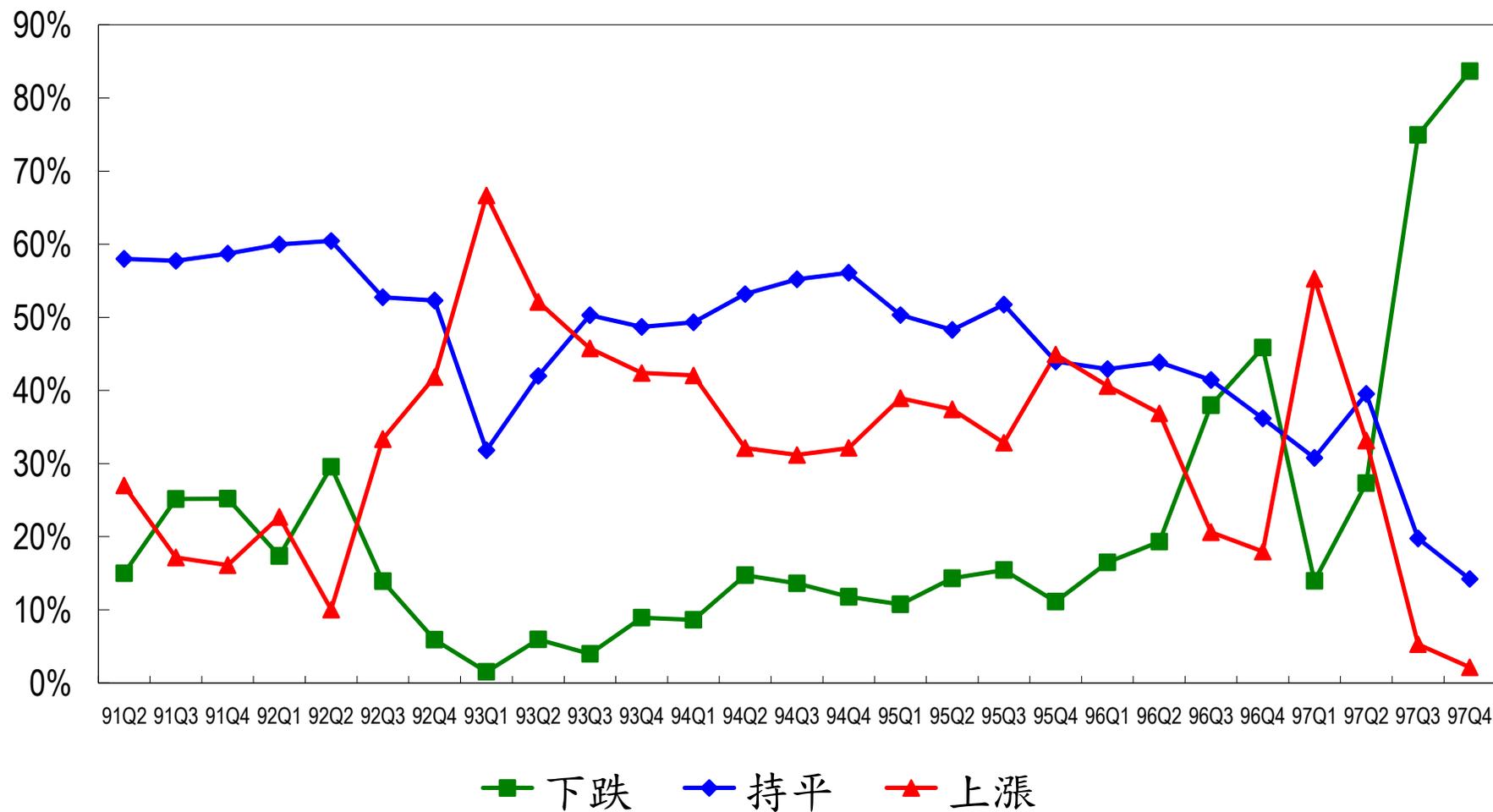
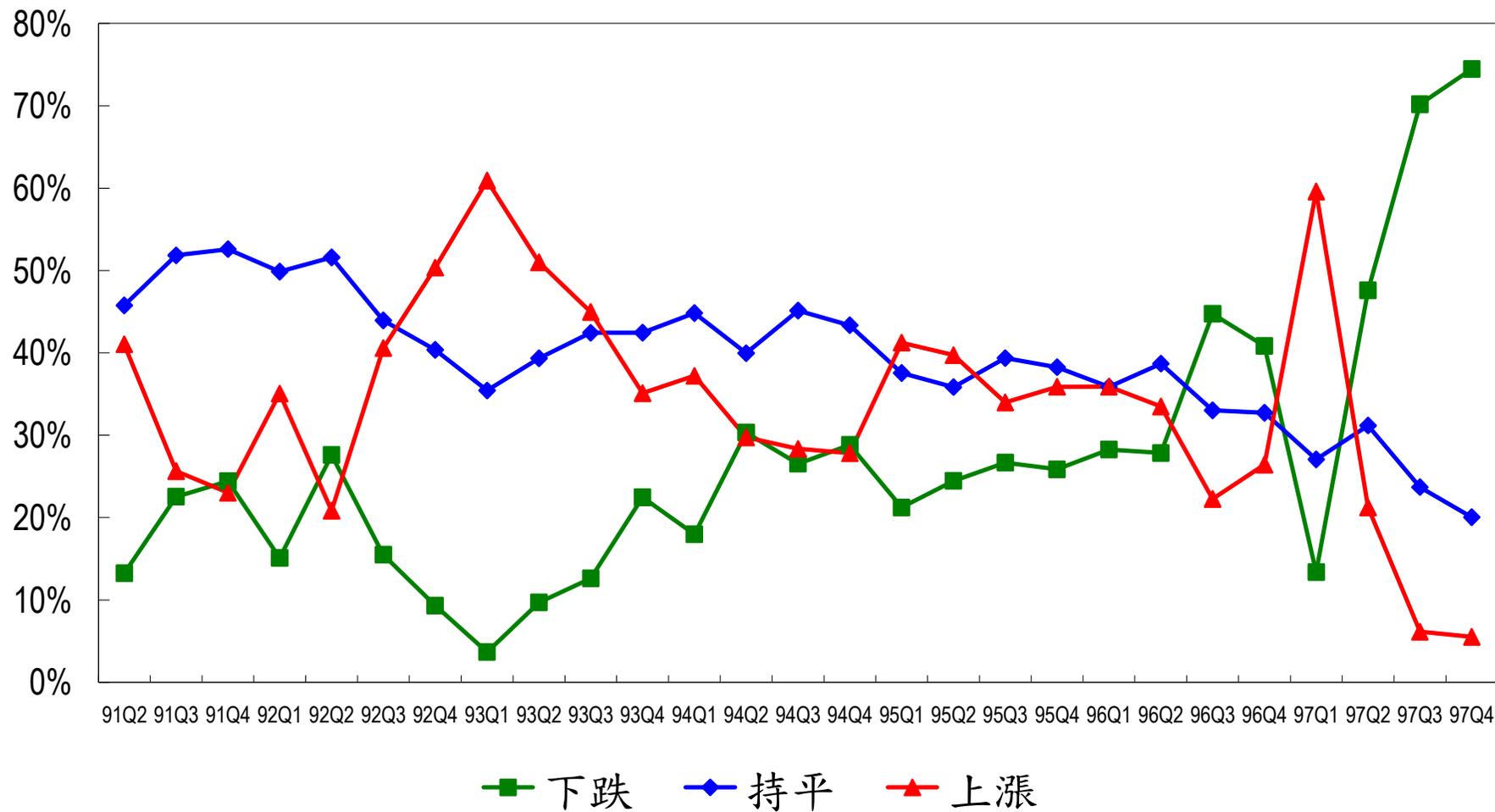


圖2.1.15五大都會區已購屋者對明年同季房價趨勢看法趨勢圖



## 2.信心分數

就五大都會區已購屋者近期信心分數較上季減少 9.25 個百分點，較去年同季減少 34.02 分。未來信心分數則較上季減少 4.44 個百分點，較去年同季減少 35.54 分。房價綜合信心分數來看，本季分數為 53.33 分，較上季減少 6.85 分；較去年同季減少 34.78 分。整體來說，本季五大都會區房價信心分數回到 100 分以下，對本季與未來看跌的預期心理延續上季趨勢持續增加，且分數相近，顯示已購屋者對房價看跌已成為確定之趨勢。

圖 2.1.13 五大都會區已購屋者房價信心分數

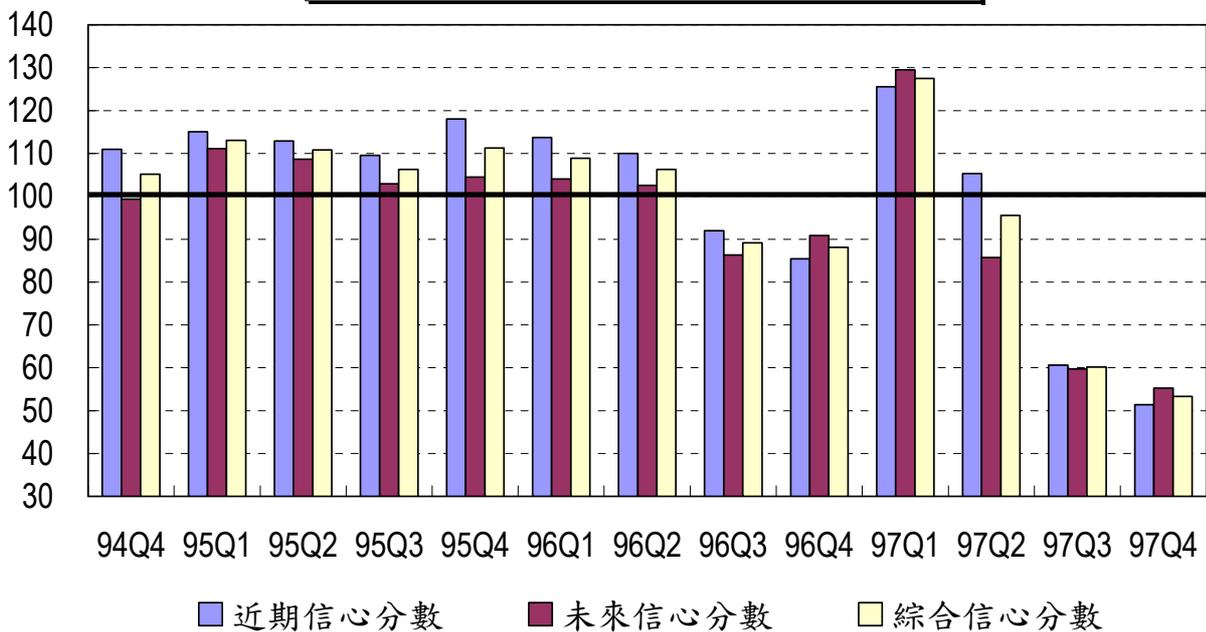


表 2.1.8 五大都會區已購屋者房價信心分數

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	110.99	115.01	112.92	109.57	118.03	113.74	110.02	91.96	85.40	125.54	105.33	60.63	51.38
未來信心分數	99.35	111.12	108.61	102.94	104.49	104.04	102.57	86.33	90.82	129.47	85.70	59.72	55.28
綜合信心分數	105.17	113.06	110.76	106.25	111.26	108.89	106.29	89.14	88.11	127.50	95.51	60.18	53.33

## 二、台北市

本季台北市已購屋者房價綜合信心分數下修至 53.1 分，持續創調查以來之最低，且有 86% 以上已購屋者均看跌近期之房價，在預期心理因素下，預料本季房價將有向下修正的壓力，且供需間的價格認知差異會快速擴大，交易量也會因此快速減少。以外，本季房價所得比增至 10.2 倍，貸款負擔率增至 43%，顯示購屋負擔依舊沉重，加上議價空間增加至 11.2%，為近一年最高，房市衰退跡象明顯。

### (一)購屋動機

本季台北市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 78.1%，其中首購自住佔 58.1%，換屋自住佔 20%；投資需求則佔 21.9%。首購自住需求者比例較上季增加 15.2 個百分點，較去年同季增加 17.6 個百分點。換屋需求比重則較上季減少 9.3 個百分點，較去年同季減少 9.3 個百分點。投資需求比重則較上季減少 6 個百分點，較去年同季也減少 8.3 個百分點。綜合觀察，台北市本季持續上季以首購自住為主流，換屋自住需求比重為近三年來之相對低點，首購成為市場主流趨勢。

圖 2.2.1 台北市已購屋者購屋動機

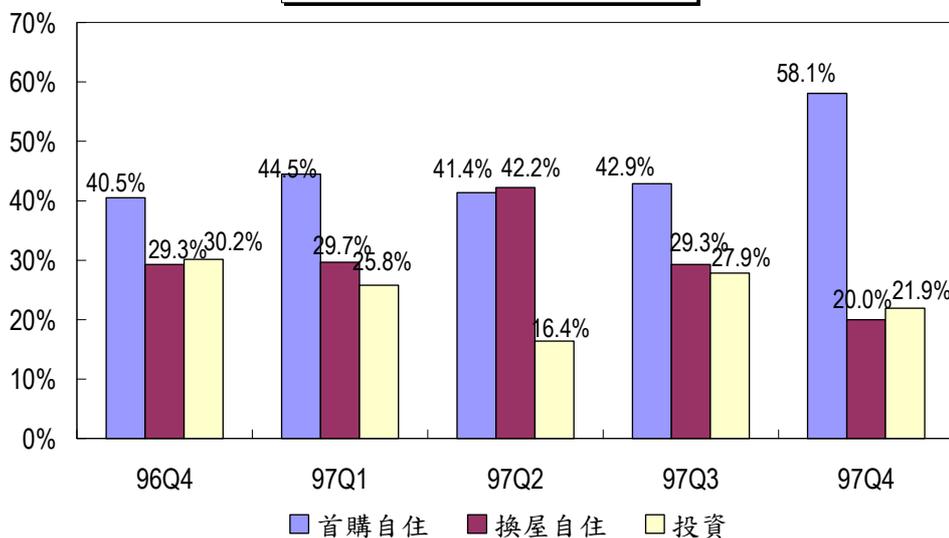
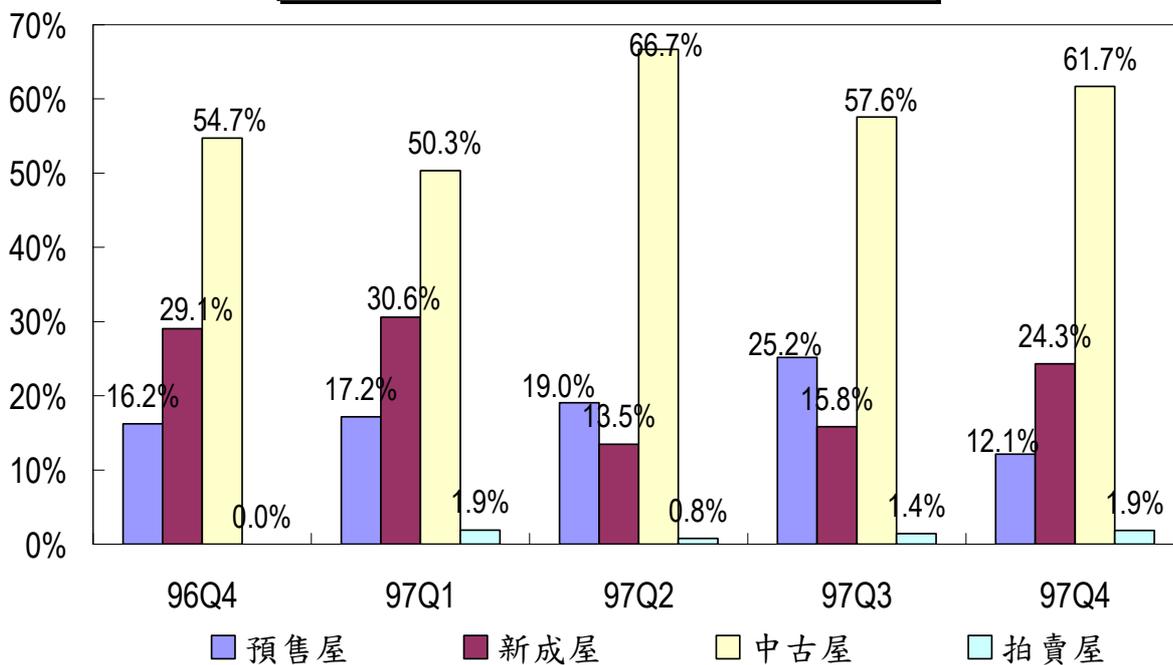


表 2.2.1 台北市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	42.2%	45.1%	49.1%	47.7%	37.4%	39.0%	50.9%	50.0%	36.0%	40.5%	44.5%	41.4%	42.9%	58.1%
換屋自住	40.5%	31.9%	26.4%	28.4%	38.4%	29.7%	17.2%	29.8%	36.6%	29.3%	29.7%	42.2%	29.3%	20.0%
投資	17.2%	23.0%	24.5%	23.9%	24.2%	31.4%	31.9%	20.2%	27.4%	30.2%	25.8%	16.4%	27.9%	21.9%

**(二)購屋類型**

本季台北市已購屋者之購屋類型仍以中古屋為主，佔 61.7%，其次為新成屋，佔 24.3%，預售屋佔 12.1%。相較於上季，中古屋需求較上季增加 4.1 個百分點，而預售屋需求較上季減少 13 個百分點；新成屋增加 8.5 個百分點；拍賣屋增加 0.4 個百分點。與去年同季相比，中古屋增加 7 個百分點；預售屋減少 4.1 個百分點；新成屋需求減少 4.8 個百分點；拍賣屋增加 1.9 個百分點。

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

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	11.9 %	20.7 %	23.9 %	9.6 %	24.8 %	15.7 %	13.5 %	20.4 %	30.0 %	16.2 %	17.2 %	19.0 %	25.2 %	12.1 %
新成屋	32.2 %	14.7 %	25.7 %	35.1 %	17.8 %	23.1 %	21.5 %	22.6 %	18.1 %	29.1 %	30.6 %	13.5 %	15.8 %	24.3 %
中古屋	55.9 %	61.2 %	48.7 %	51.8 %	55.4 %	57.0 %	64.4 %	57.0 %	50.6 %	54.7 %	50.3 %	66.7 %	57.6 %	61.7 %
拍賣屋	0.0 %	2.6 %	0.9 %	2.6 %	2.0 %	4.1 %	0.6 %	0.0 %	0.6 %	0.0 %	1.9 %	0.8 %	1.4 %	1.9 %
其他	0.0 %	0.9 %	0.9 %	0.9 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.6 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %

### (三)房屋類型

本季台北市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 67%，公寓則佔 31.1%，透天別墅需求比例佔 1.9%。相較於上季需求狀況，6-12 層大樓需求減少 2.7 個百分點，而 13 樓以上大樓需求增加 3.8 個百分點，5 樓以下公寓類型的需求持平。與去年同季相較，6-12 層大樓需求增加 0.6 個百分點，而 13 樓以上大樓需求減少 1.1 個百分點；公寓類型需求增加 0.4 個百分點；透天別墅增加 0.2 個百分點。

圖2.2.3 台北市已購屋者購買房屋類型分配

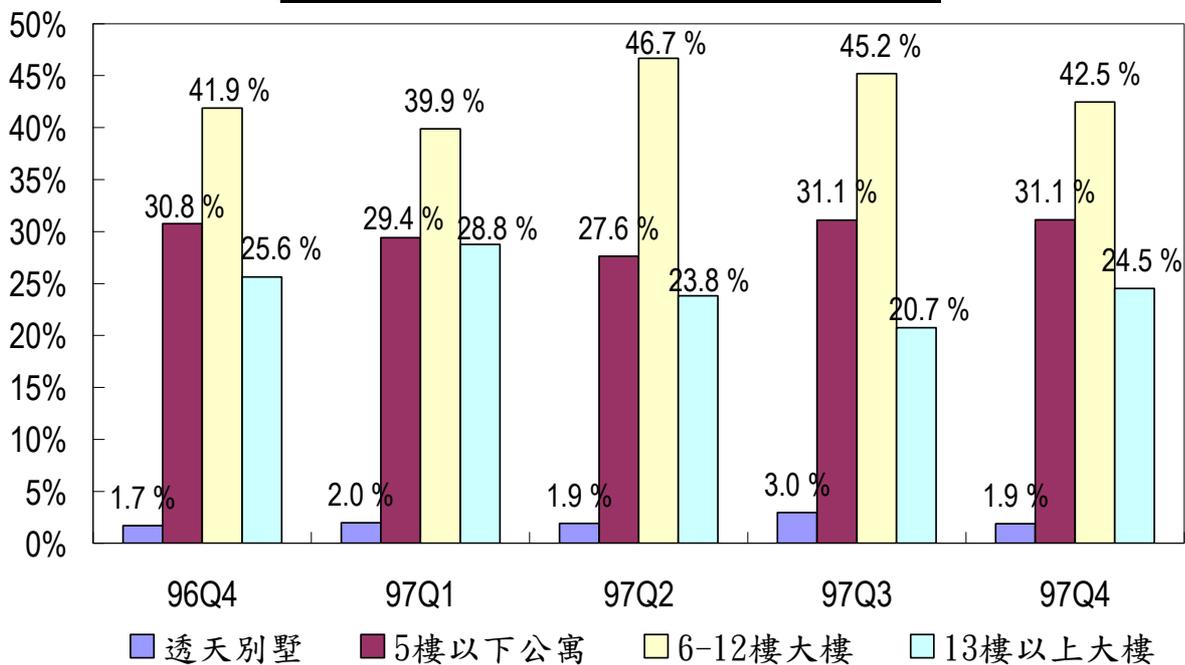
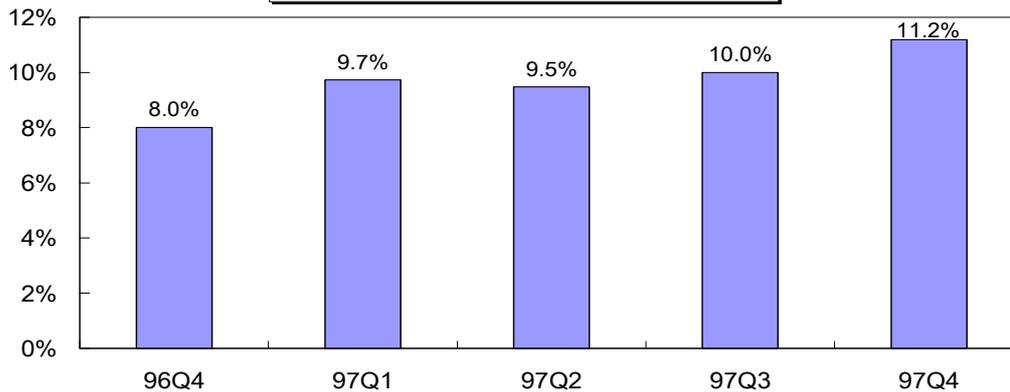
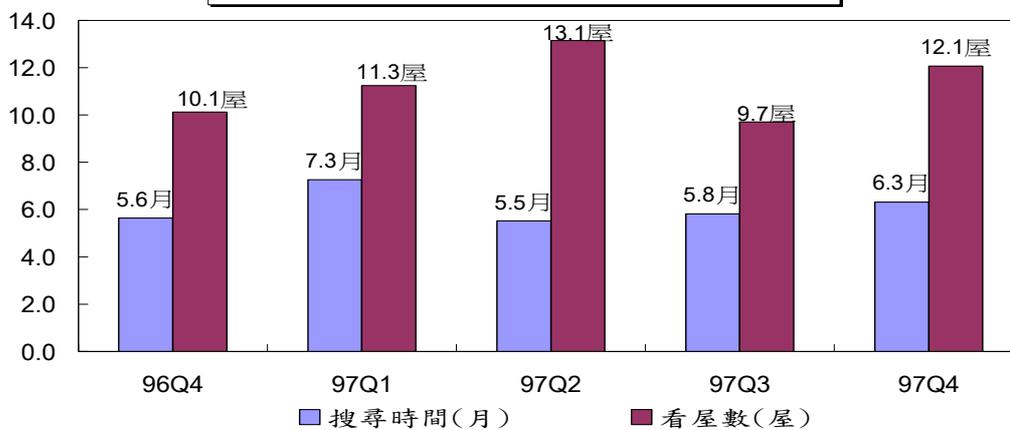


表 2.2.3 台北市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	5.0%	3.5%	2.7%	8.8%	5.0%	5.1%	1.3%	3.2%	0.0%	1.7%	2.0%	1.9%	3.0%	1.9%
5樓以下公寓	32.8%	36.0%	16.8%	30.1%	33.0%	24.6%	37.7%	28.0%	26.4%	30.8%	29.4%	27.6%	31.1%	31.1%
6-12樓大樓	40.3%	50.0%	54.0%	38.9%	38.0%	48.3%	32.7%	41.9%	49.1%	41.9%	39.9%	46.7%	45.2%	42.5%
13樓以上大樓	21.8%	10.5%	26.5%	22.1%	24.0%	22.0%	28.3%	26.9%	24.5%	25.6%	28.8%	23.8%	20.7%	24.5%

**(四)議價及搜尋**

本季台北市已購屋者議價空間平均為 11.2%，而相較上季增加 1.2 個百分點，與去年同季增加 3.2 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季較上季增加 0.5 個月，較去年同季增加 0.7 個月；看屋間數為 12.1 屋，較上季增加 2.4 屋，較去年同季增加 2 屋。

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

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	9.0%	8.6%	7.7%	10.0%	9.5%	8.9%	9.4%	9.5%	11.8%	8.0%	9.7%	9.5%	10.0%	11.2%
搜尋時間 (月)	5.2月	5.2月	5.0月	4.9月	4.5月	6.0月	5.4月	5.0月	5.5月	5.6月	7.3月	5.5月	5.8月	6.3月
看屋數 (屋)	6.9屋	8.7屋	8.8屋	11.4屋	8.8屋	11.1屋	9.2屋	15.8屋	10.3屋	10.1屋	11.3屋	13.1屋	9.7屋	12.1屋

### (五)購屋消費偏好與負擔

本季台北市平均總價為 960 萬元，平均單價為 31.3 萬元/坪，較上季減少 0.8 萬元/坪，較去年同季減少 3.1 萬元/坪。已購屋者購買住宅之平均房價年所得比為 10.2 倍，較上季增加 0.7 倍，較去年同季增加 1.6 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 43%，較上季增加 2.2 個百分點，較去年同季增加 6.5 個百分點，顯示台北市已購屋者的貸款負擔壓力依舊沉重。而貸款成數分配中，貸款金額 7-8 成之比例為主，佔 36%，5-7 成增加至三成。

圖 2.2.6 台北市房價年所得比及貸款負擔分配

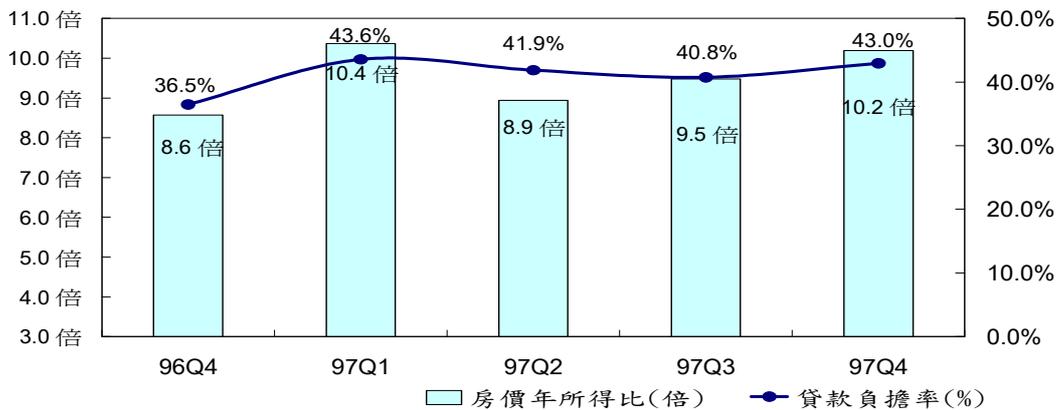


圖 2.2.7 台北市本季與上季貸款成數分配

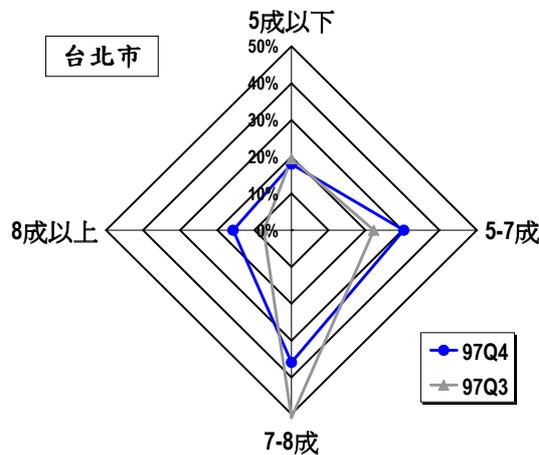


表 2.2.5 台北市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	800.0	800.0	910.0	930.0	850.0	920.0	910.0	900.0	950.0	900.0	1100.0	850.0	900.0	960.0
單價	24.8	26.7	29.7	26.2	27.8	30.7	30.5	31.6	31.0	34.4	32.4	29.8	32.0	31.3
房價年所得比(倍)	7.8 倍	8.9 倍	9.5 倍	8.7 倍	8.0 倍	8.8 倍	8.1 倍	9.9 倍	9.9 倍	8.6 倍	10.4 倍	8.9 倍	9.5 倍	10.2 倍
貸款負擔率(%)	31.3%	31.9%	40.9%	38.6%	37.1%	39.4%	37.1%	40.4%	43.6%	36.5%	43.6%	41.9%	40.8%	43.0%

**(六)房價看法及信心分數****1.房價看法**

本季台北市已購屋者對本季房價趨勢看法，10.5%認為會持平，2.9%認為本季房價會上漲，明顯低於看跌者之 86.7%。相較於上季，看漲者減少 5.2 個百分點，看跌者增加 10.8 個百分點，與去年同季相較，看漲者減少 15.9 個百分點，看跌者增加 39.7 個百分點。就明年同季後房價來看，14.3%仍維持房價持平，但看漲者比重為 7.6%，相較上季減少 1.9 個百分點，較去年同季減少 29.4 個百分點；看跌者較上季增加 8.2 個百分點，與去年同季相較增加 42.8 個百分點。綜合觀察，本季台北市已購屋者對本季與明年同季房價看法均傾向看跌，且持續第三季的看跌趨勢，對後市之影響值得密切觀察。

**表 2.2.6 台北市各季已購屋者對本季房價趨勢看法**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	3.7%	1.0%	0.6%	1.7%	0.6%	4.9%	10.2%	17.1%
小跌	7.6%	7.0%	8.8%	8.7%	6.9%	8.3%	10.4%	24.0%	32.1%	45.3%	12.3%	18.9%	65.7%	69.5%
持平	52.9%	50.4%	57.5%	37.4%	58.4%	37.2%	33.1%	38.5%	40.6%	34.2%	30.3%	35.2%	16.1%	10.5%
小漲	36.1%	37.4%	31.0%	45.2%	28.7%	45.5%	43.6%	29.2%	19.4%	17.1%	47.1%	31.1%	6.6%	2.9%
大漲	3.4%	4.3%	2.7%	8.7%	5.9%	7.4%	9.2%	7.3%	7.3%	1.7%	9.7%	9.8%	1.5%	0.0%

**表 2.2.7 台北市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法**

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.8%	0.9%	0.9%	2.6%	3.0%	2.5%	6.8%	4.2%	1.2%	2.6%	1.9%	6.6%	22.1%	16.2%
小跌	17.6%	25.9%	17.7%	16.5%	14.0%	28.9%	19.9%	23.2%	36.0%	32.8%	9.0%	42.6%	47.8%	61.9%
持平	50.4%	37.9%	41.6%	29.6%	50.0%	26.4%	37.9%	41.1%	34.1%	27.6%	27.7%	23.0%	20.6%	14.3%
小漲	30.3%	29.3%	34.5%	43.5%	29.0%	39.7%	28.0%	25.3%	23.2%	27.6%	44.5%	18.0%	8.8%	7.6%
大漲	0.8%	6.0%	5.3%	7.8%	4.0%	2.5%	7.5%	6.3%	5.5%	9.5%	16.8%	9.8%	0.7%	0.0%

## 2.信心分數

本季台北市已購屋者對本季近期信心分數為 49.52 分，較上季減少 12.16 分，較去年同季減少 36.37 分。對未來信心分數為 56.67 分，較上季減少 2.52 分，較去年同季則減少 47.64 分。房價綜合信心分數為 53.1 分，較上季減少 7.34 分，而相較去年同季則減少 42.01 分。整體來說，本季台北市已購屋者之房價信心跌至 100 分以下，迅速調整為保守格局，且信心分數下跌至調查以來之低點，值得密切觀察。

圖2.2.8 台北市已購屋者房價信心分數

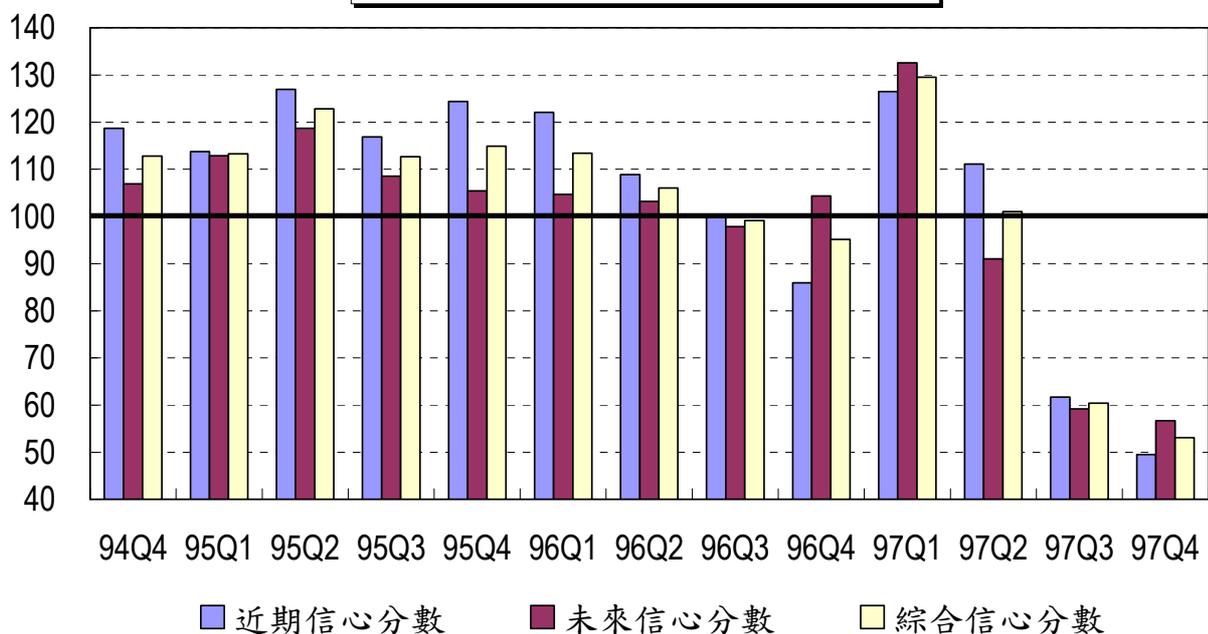


表 2.2.8 台北市各季已購屋者對房價信心分數比較

	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	119.47	118.70	113.72	126.96	116.83	124.38	122.09	108.85	100.30	85.90	126.45	111.07	61.68	49.52
未來信心分數	109.38	106.90	112.83	118.70	108.50	105.37	104.66	103.16	97.87	104.31	132.58	90.98	59.19	56.67
綜合信心分數	114.43	112.80	113.27	122.83	112.67	114.88	113.37	106.01	99.08	95.10	129.52	101.02	60.44	53.10

### 三、台北縣

本季台北縣綜合信心分數為 54.05 分，超過八成已購屋者看跌近期房價，顯示短期房價下修壓力極大；房價年所得比及貸款負擔率雖較上季下降，但購屋的平均價位也減少，顯示購屋者已轉為購買較低總價的產品；而拍賣屋較上季增加，加上議價空間的持續增加，市場需求有偏向保守、交易規模有逐漸縮小的跡象。整體而言，本季台北縣已購屋者持續上一季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯，對長期房價的看跌心理相當強烈，房價恐面臨較大下修壓力。

#### (一)購屋動機

本季台北縣已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 81.7%，其中首購自住佔 59.6%，換屋自住佔 22.1%；投資需求則佔 18.3%。首購自住需求者較上季增加 0.4 個百分點，較去年同季減少 0.4 個百分點；換屋需求者比例較上季減少 4.8 個百分點，較去年同季減少 3.4 個百分點；投資需求較上季增加 4.4 個百分點，較去年同季增加 3.8 個百分點。綜合觀察，本季市場需求仍以首購自住為主，整體需求狀態維持相對穩定，投資需求增加。

圖2.3.1 台北縣已購屋者購屋動機

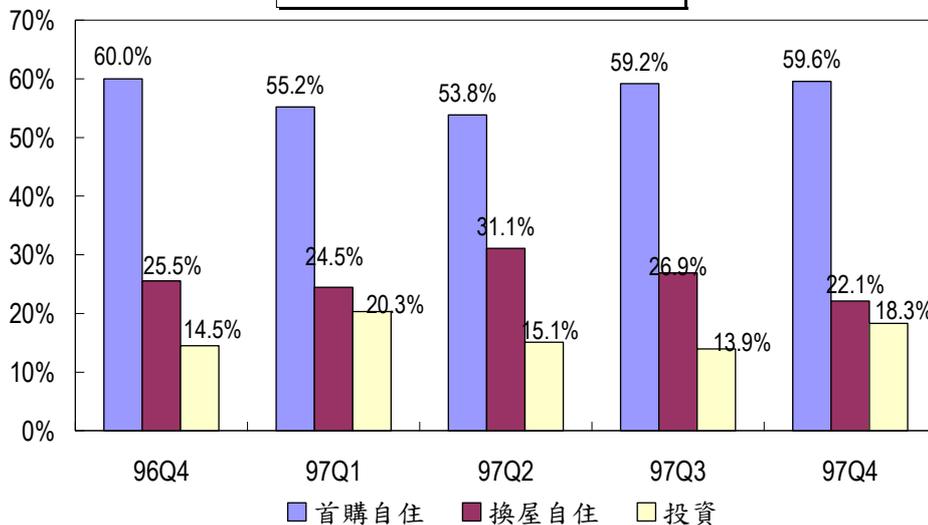


表 2.3.1 台北縣已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	46.9%	61.0%	51.5%	51.1%	47.9%	54.7%	53.4%	51.0%	60.0%	55.2%	53.8%	59.2%	59.6%
換屋自住	28.9%	21.5%	24.5%	27.4%	31.8%	22.5%	29.1%	31.8%	25.5%	24.5%	31.1%	26.9%	22.1%
投資	24.2%	17.5%	24.0%	21.5%	20.4%	22.8%	17.5%	17.2%	14.5%	20.3%	15.1%	13.9%	18.3%

## (二)購屋類型

本季台北縣已購屋者之購屋類型中古屋需求佔半數，為 57.7%；其次為新成屋，佔 24.9%；預售屋則佔 14.1%。相較上季，預售屋減少 2.8 個百分點；新成屋需求減少 6.8 個百分點，而中古屋需求增加 8.5 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求減少 1.5 個百分點；新成屋需求減少 3.3 個百分點，而中古屋需求則增加 1.8 個百分點，拍賣屋則增加 2.6 個百分點。由 94Q4 開始，整體來說，台北縣購屋類型需求持續以往以中古屋為主，而拍賣屋比例持續增加。

圖2.3.2 台北縣已購屋者購屋市場類型分配

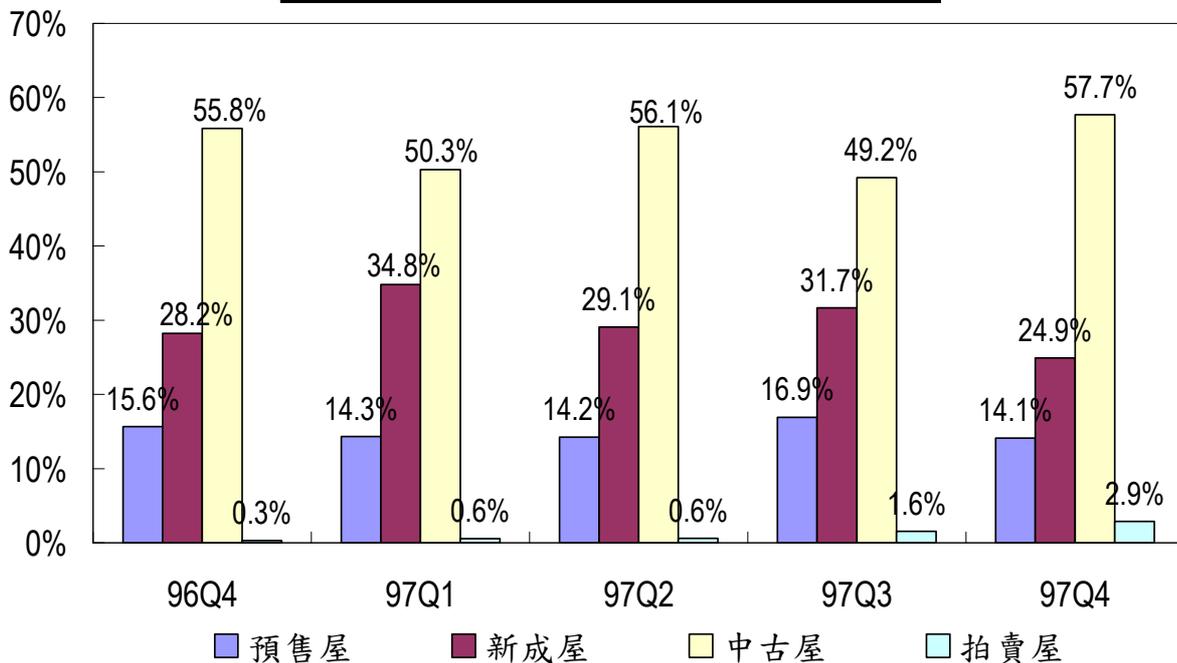
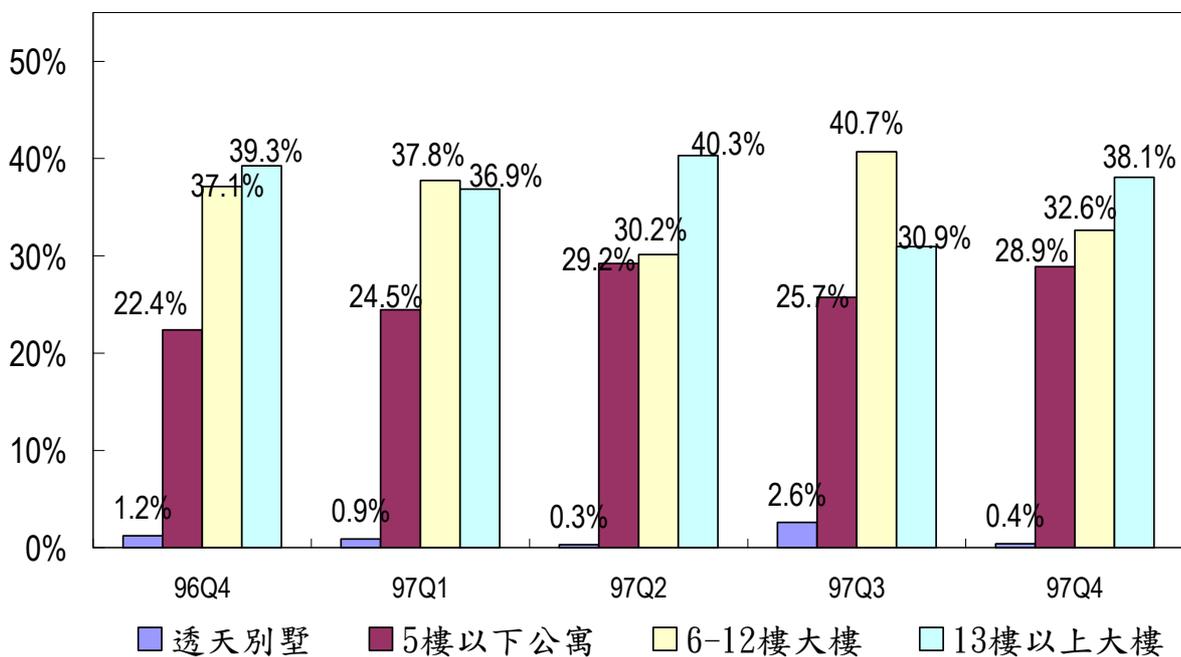


表 2.3.2 台北縣已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	12.7%	10.9%	16.0%	13.8%	16.2%	15.2%	21.7%	18.6%	15.6%	14.3%	14.2%	16.9%	14.1%
新成屋	26.4%	30.2%	22.9%	29.3%	26.6%	35.6%	33.0%	29.2%	28.1%	34.7%	29.1%	31.7%	24.9%
中古屋	60.4%	57.9%	59.7%	55.6%	56.3%	48.9%	43.9%	51.2%	55.7%	50.1%	56.1%	49.2%	57.7%
拍賣屋	0.5%	1.0%	1.3%	1.3%	0.5%	0.0%	1.3%	1.0%	0.3%	0.6%	0.6%	1.6%	2.9%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.3%	0.0%	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%	0.6%	0.4%

### (三)房屋類型

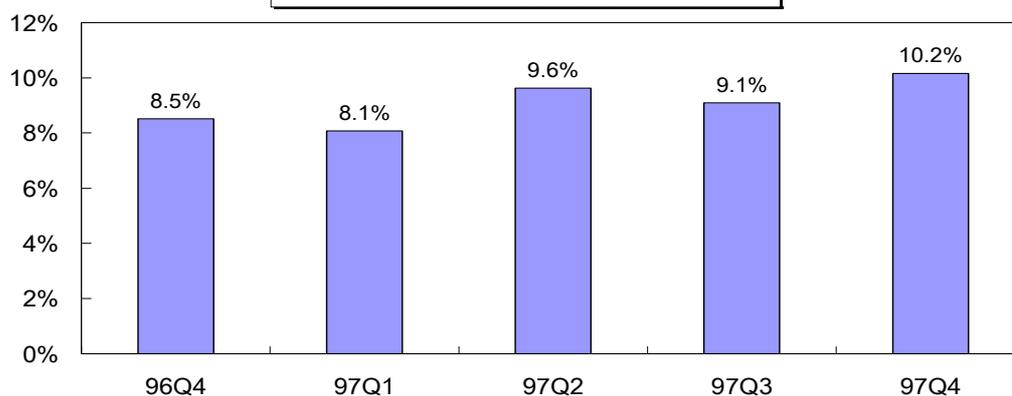
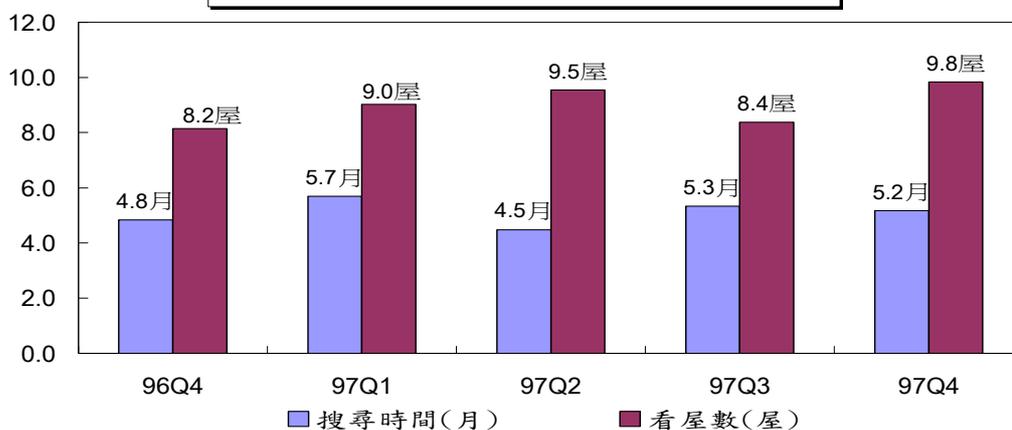
本季台北縣住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 70.7%，公寓佔 28.9%，透天別墅僅佔 0.4%。相較於上季需求狀況，大樓類型減少 0.9 個百分點，公寓增加 3.1 個百分點；透天別墅類型減少 2.2 個百分點。與去年同季相較，大樓類型減少 5.7 個百分點；公寓增加 6.5 個百分點；透天別墅類型減少 0.8 個百分點。

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

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	6.1%	3.5%	5.2%	1.4%	2.7%	2.6%	0.9%	1.7%	1.2%	0.9%	0.3%	2.6%	0.4%
5樓以下公寓	31.5%	33.2%	32.6%	27.2%	28.8%	24.7%	18.9%	30.6%	22.4%	24.5%	29.2%	25.7%	28.9%
6-12樓大樓	32.0%	36.6%	32.6%	36.9%	34.7%	35.4%	30.0%	31.2%	37.1%	37.8%	30.2%	40.7%	32.6%
13樓以上大樓	30.5%	26.7%	29.6%	34.6%	33.8%	37.3%	50.2%	36.5%	39.3%	36.9%	40.3%	30.9%	38.1%

**(四)議價及搜尋**

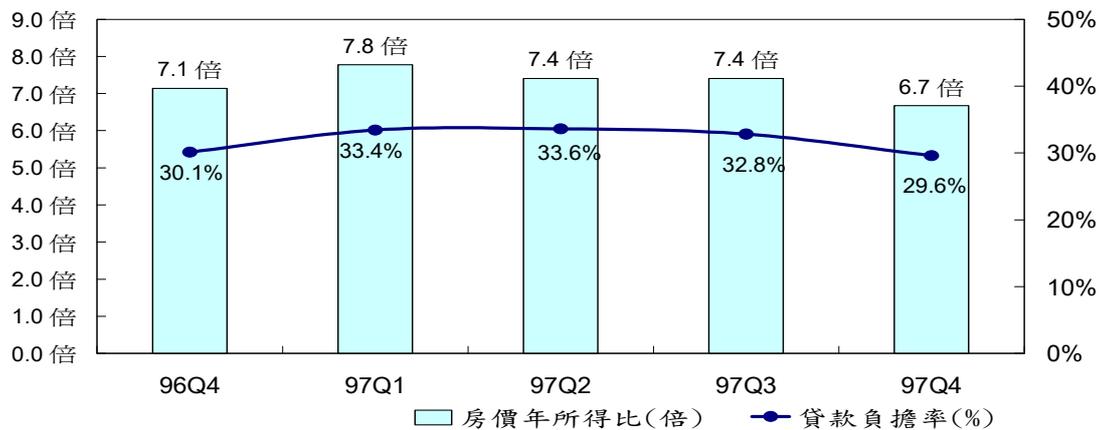
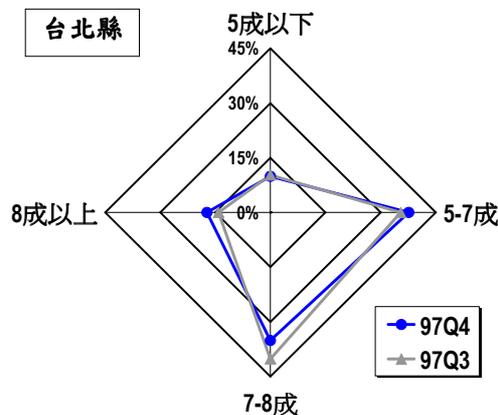
本季台北縣已購屋者議價空間平均為 10.2%，較上季增加 1.1 個百分點，相較於去年同季增加 1.7 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.2 個月，較上季減少 0.2 個月；看屋間數為 9.8 屋，較上季增加 1.5 屋。相較去年同季，本季搜尋時間增加 0.3 月，看屋間數增加 1.7 屋。

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

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	7.1%	6.6%	7.9%	8.6%	7.7%	8.0%	9.8%	8.2%	8.5%	8.1%	9.6%	9.1%	10.2%
搜尋時間 (月)	3.9	4.2	4.1	5.0	4.9	5.4	4.7	5.0	4.8	5.7	4.5	5.3	5.2
看屋數 (屋)	7.2	8.9	7.3	9.4	9.8	8.5	8.6	8.2	8.2	9.0	9.5	8.4	9.8

**(五)購屋消費偏好與負擔**

本季台北縣已購屋者購買住宅之平均價格為 580 萬元，平均單價為 18 萬元/坪，較上季減少 1.7 萬元/坪，較去年同季增加 0.5 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.7 倍，較上季減少 0.7 倍，較去年同季減少 0.5 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 29.6%，較去年同季減少 0.5 個百分點。相較於過去幾季購屋負擔，本季之平均房價年所得比及貸款負擔率仍處於相對高點，但有稍緩趨勢。貸款成數以 5-7 成為主，佔 37.6%，貸款 8 成以上比例持續連續第三季低於二成。

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

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	530.0	520.0	550.0	580.0	530.0	580.0	550.0	630.0	600.0	680.0	600.0	610.0	580.0
單價	15.8	18.1	16.7	16.9	17.2	18.8	20.0	20.0	17.5	20.6	18.8	19.7	18.0
房價年所得比(倍)	6.7 倍	7.0 倍	6.2 倍	6.7 倍	6.4 倍	6.6 倍	6.6 倍	7.2 倍	7.1 倍	7.8 倍	7.4 倍	7.4 倍	6.7 倍
貸款負擔率(%)	30.0%	35.4%	29.2%	32.7%	30.3%	31.6%	34.6%	34.2%	30.1%	33.4%	33.6%	32.8%	29.6%

**(六)房價看法及信心分數****1.房價看法**

本季台北縣已購屋者對本季房價趨勢看法，16.6%認為會持平，0%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之 83.4%；相較於上季，看漲者減少 5.3 個百分點，與去年同季相較，看漲者則減少 17.5 個百分點。就明年同季後房價來看，21.2%仍維持房價持平，但看跌者比重為 75.5%，較上季增加 9.1 個百分點，較去年同季增加 28.9 個百分點；而看漲者較上季減少 2.3 個百分點，較去年同季減少 19.8 個百分點。綜合觀察，本季台北縣已購屋者對本季與明年同季房價看法以看跌為主，持續第三季的看跌趨勢，已購屋看法反轉的跡象相當明顯。

**表 2.3.6 台北縣各季已購屋者對本季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.5%	0.0%	0.0%	0.4%	0.9%	1.3%	0.0%	3.0%	1.8%	0.6%	4.7%	7.6%	10.8%
小跌	9.1%	9.5%	9.1%	14.3%	7.3%	16.9%	16.9%	34.9%	43.9%	11.0%	21.2%	64.8%	72.6%
持平	52.0%	47.3%	48.3%	47.8%	41.4%	44.1%	48.5%	43.2%	36.8%	34.3%	43.4%	22.4%	16.6%
小漲	35.4%	39.3%	40.0%	35.3%	45.0%	34.5%	33.8%	14.6%	16.3%	41.9%	23.0%	3.9%	0.0%
大漲	3.0%	4.0%	2.6%	2.2%	5.5%	3.2%	0.9%	4.3%	1.2%	12.2%	7.7%	1.3%	0.0%

**表 2.3.7 台北縣各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	2.0%	0.5%	0.0%	3.6%	2.7%	5.5%	4.3%	9.4%	8.6%	1.5%	9.0%	14.5%	17.4%
小跌	27.0%	18.4%	19.8%	21.4%	22.4%	26.8%	22.2%	36.2%	38.0%	11.0%	36.5%	52.0%	58.1%
持平	40.8%	39.8%	34.8%	37.1%	38.4%	32.3%	43.5%	34.2%	30.2%	31.2%	36.8%	28.0%	21.2%
小漲	29.1%	39.3%	41.9%	35.3%	32.4%	32.6%	29.1%	18.8%	22.5%	41.2%	12.3%	4.3%	3.3%
大漲	1.0%	2.0%	3.5%	2.7%	4.1%	2.9%	0.9%	1.3%	0.6%	15.1%	5.4%	1.3%	0.0%

## 2.信心分數

本季台北縣已購屋者對本季信心分數為 52.9 分，較上季減少 10.42 個百分點，較去年同季減少 32.68 個百分點。對未來信心分數為 55.19 分，較上季減少 7.81 個百分點，較去年同季減少 29.07 個百分點。房價綜合信心分數為 54.05 分，較上季減少 9.11 分，相較去年同季減少 30.88 分，顯示已購屋者的房價信心，本季房價綜合信心分數已下降至 100 分以下，整體偏向看跌，對市場價格的影響不可忽視，值得持續觀察。

圖2.3.8 台北縣已購屋者房價信心分數

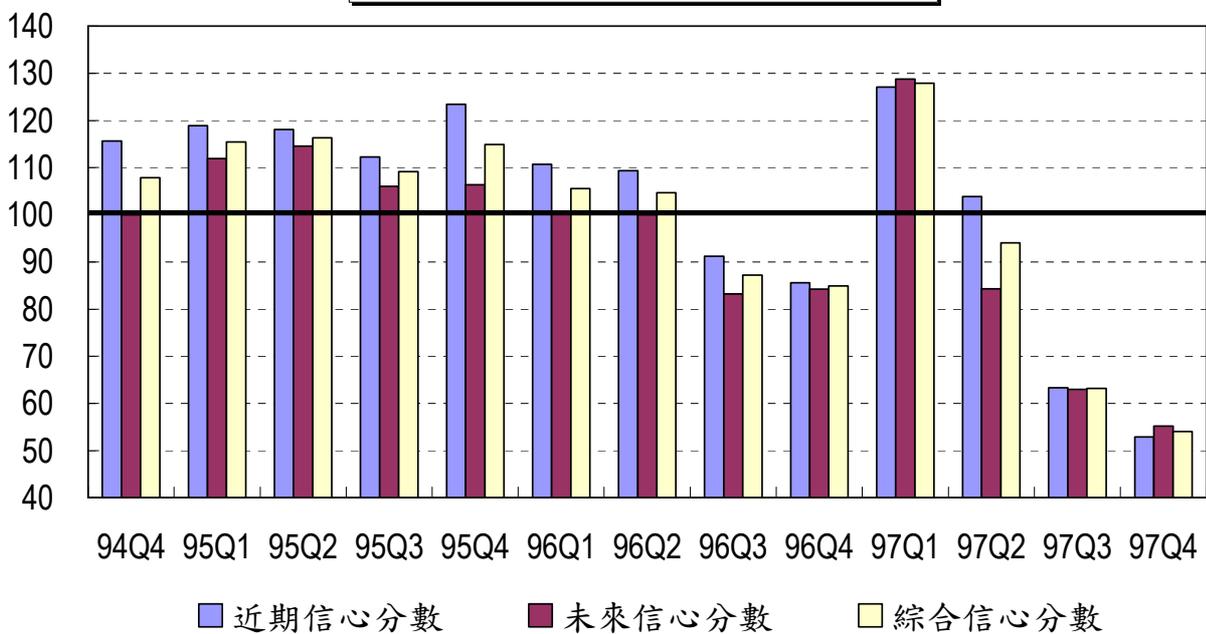


表 2.3.8 台北縣已購屋者對房價信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	115.66	118.91	118.04	112.28	123.41	110.70	109.31	91.20	85.58	127.03	103.83	63.32	<b>52.90</b>
未來信心分數	100.00	111.94	114.54	106.03	106.39	100.32	100.00	83.22	84.26	128.78	84.28	62.99	<b>55.19</b>
綜合信心分數	107.83	115.42	116.29	109.15	114.90	105.51	104.65	87.21	84.92	127.91	94.06	63.16	<b>54.05</b>

## 四、桃竹縣市

本季桃園新竹縣市拍賣屋需求從上季 1.9%快速增加到本季之 6%，且投資需求有小幅增加，顯示桃竹縣市的需求有結構性轉變，加上購屋價格也較上季下降，顯示購屋者的需求朝向較為保守的方向；但由於議價空間較上季下降，且平均 8.7%為五大都會區最低，意味桃竹縣市市場的供需雙方對價格認知差異較小，在當前總體市場衰退的格局中相對穩健；然而，仍有逾八成已購屋者看跌近期房價，房價信心分數也持續降至 56.1 分，顯示房價續跌的壓力仍存在，整體仍為衰退格局。

### (一)購屋動機

本季桃竹縣市之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 86.2%，其中首購自住佔 59.3%，換屋自住佔 26.9%；投資需求佔 13.8%。首購需求較上季增加 0.2 個百分點，較去年同季減少 3 個百分點；換屋需求較上季減少 5.6 個百分點，較去年同季增加 2.3 個百分點。投資需求則較上季增加 5.4 個百分點，較去年同季增加 0.7 個百分點。綜合觀察，桃竹縣市購屋者本季購屋動機仍維持以首購自住為主，換屋自住為輔之狀態，但投資需求的增加，值得密切注意。

圖2.4.1 桃竹縣市已購屋者購屋動機

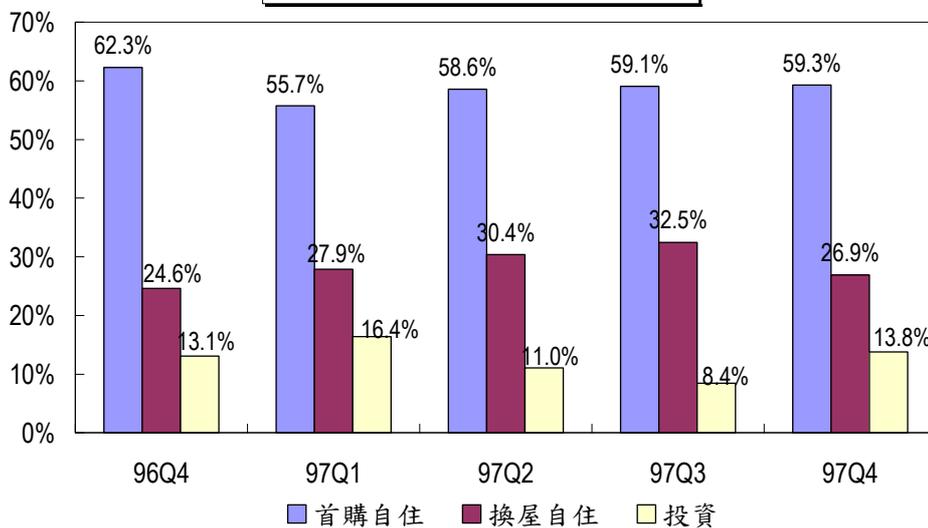
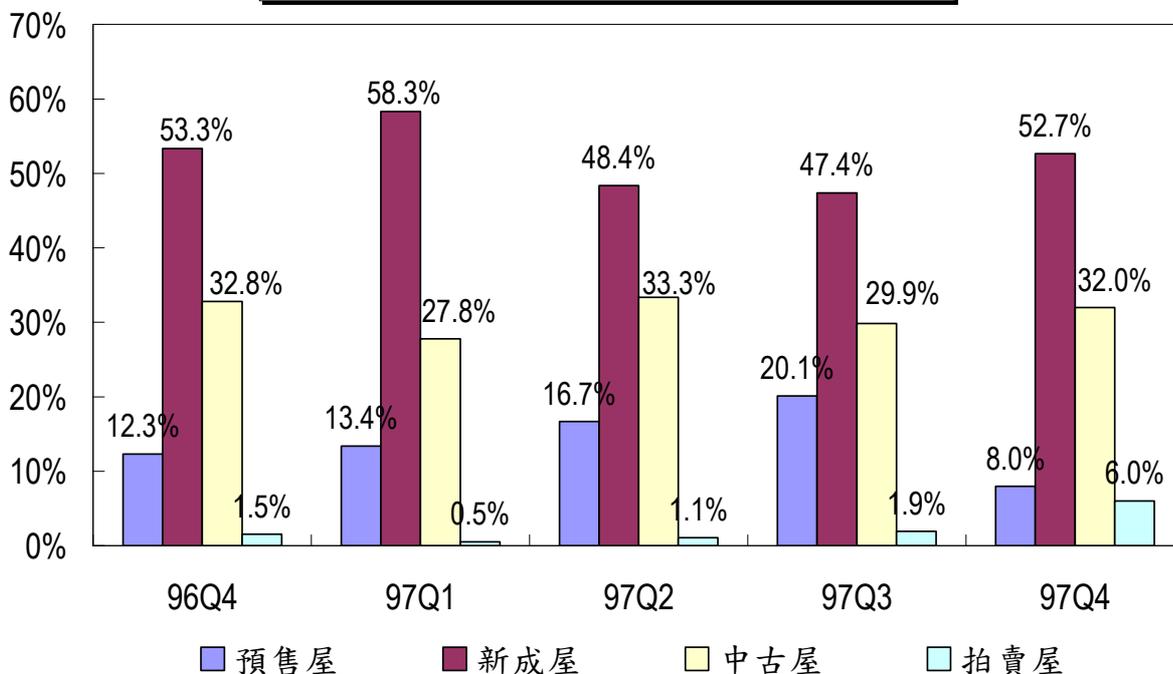


表 2.4.1 桃竹縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	54.5%	49.6%	51.3%	56.0%	53.2%	57.0%	56.2%	53.5%	62.3%	55.7%	58.6%	59.1%	59.3%
換屋自住	35.9%	27.3%	33.0%	25.8%	25.0%	22.0%	28.1%	30.2%	24.6%	27.9%	30.4%	32.5%	26.9%
投資	9.6%	23.1%	15.7%	18.2%	21.8%	21.1%	15.7%	16.3%	13.1%	16.4%	11.0%	8.4%	13.8%

**(二)購屋類型**

本季桃竹縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 52.7%，其次為中古屋佔 32%，預售屋則佔 8%。相較於上季，中古屋需求增加 2.1 個百分點，新成屋增加 5.3 個百分點，預售屋減少 12.1 個百分點，拍賣屋增加 4.1 個百分點。相較於去年同季，預售屋需求減少 4.3 個百分點，新成屋減少 0.7 個百分點，中古屋減少 0.8 個百分點，拍賣屋增加 4.5 個百分點。綜合觀察，桃竹縣市購屋類型需求，回到以中古屋為需求主流、新成屋為輔之狀態，拍賣屋需求持續增加，整體市場結構出現變化。

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

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	26.9%	21.5%	13.1%	26.5%	14.9%	11.7%	14.7%	20.9%	12.3%	13.2%	16.7%	20.1%	8.0%
新成屋	46.8%	51.2%	52.4%	47.5%	51.5%	53.4%	48.4%	49.3%	53.3%	57.4%	48.4%	47.4%	52.7%
中古屋	22.2%	25.6%	33.5%	24.7%	27.6%	34.5%	34.7%	28.4%	32.8%	27.4%	33.3%	29.9%	32.0%
拍賣屋	3.5%	0.8%	1.0%	1.2%	3.0%	0.0%	1.1%	0.9%	1.5%	0.5%	1.1%	1.9%	6.0%
其他	0.6%	0.8%	0.0%	0.0%	3.0%	0.4%	1.1%	0.5%	0.0%	1.6%	0.5%	0.6%	1.3%

### (三)房屋類型

本季桃竹縣市住宅產品需求類型整體以大樓類型比重較高，佔 75.7%，其次為透天別墅佔 13.2%，再次之為公寓佔 11%。相較於上季，13 樓以上大樓類型減少 3 個百分點；6-12 樓大樓增加 8.8 個百分點；透天別墅則增加 2 個百分點，而公寓減少 7.9 個百分點。而與去年同季相較，本季 13 樓以上大樓需求減少 4.2 個百分點，而透天別墅則增加 4.1 個百分點，公寓增加 0.3 個百分點。

圖2.4.3 桃竹縣市已購屋者購買房屋類型分配

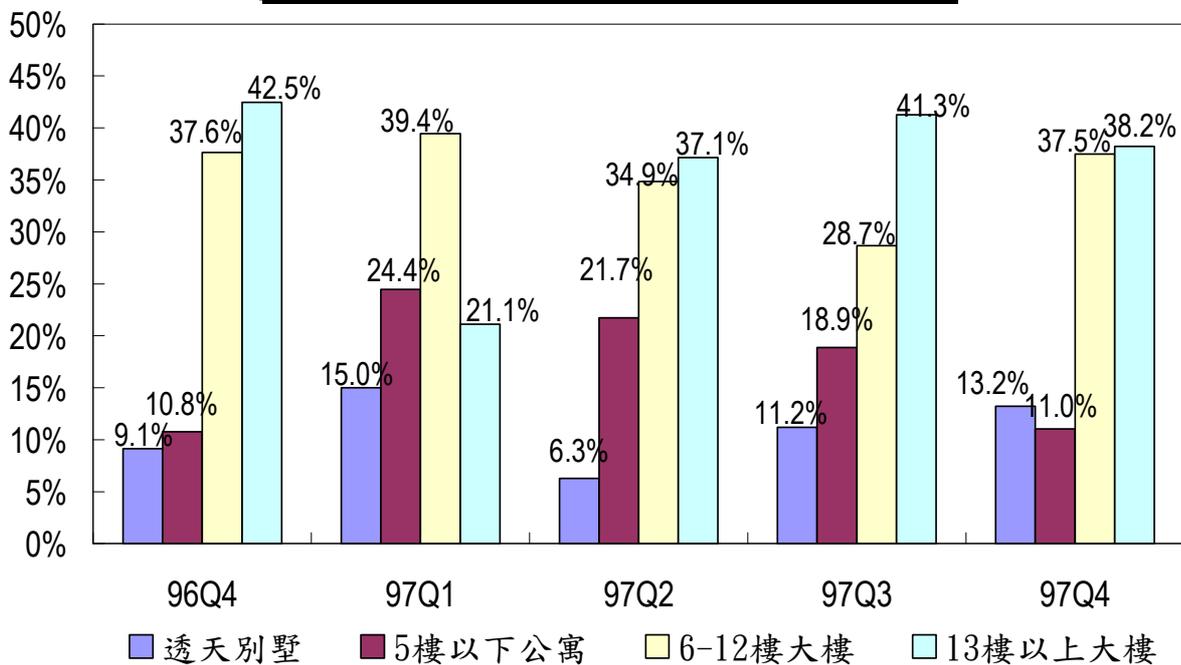
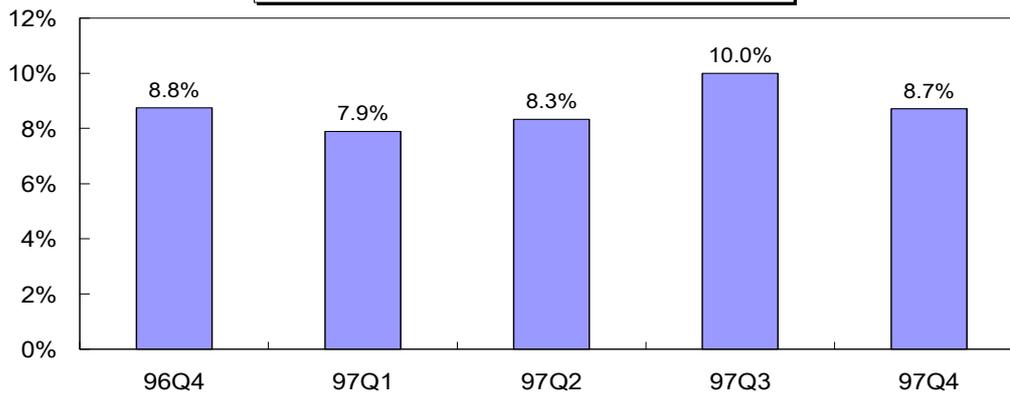
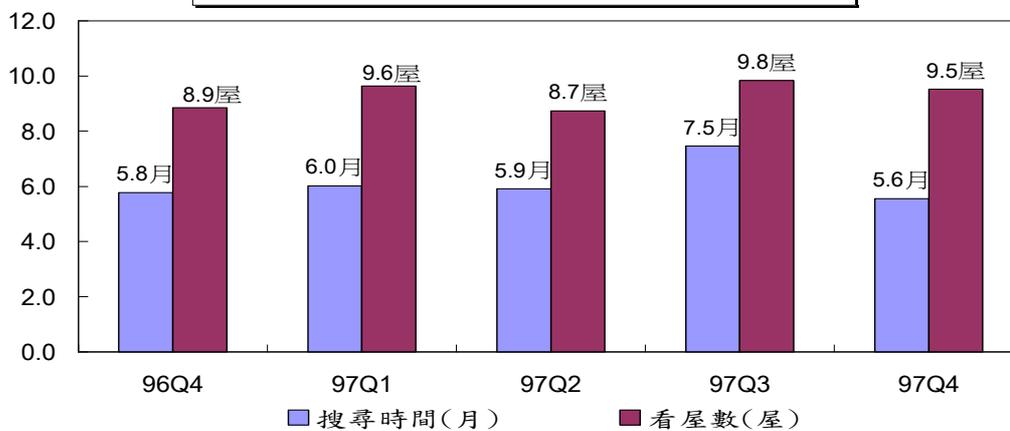


表 2.4.3 桃竹縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	34.2%	16.8%	25.5%	12.4%	9.9%	8.4%	16.7%	9.8%	9.1%	15.0%	6.3%	11.2%	13.2%
5樓以下公寓	11.4%	20.2%	16.5%	19.0%	11.6%	17.3%	17.8%	14.5%	10.8%	24.4%	21.7%	18.9%	11.0%
6-12樓大樓	34.2%	42.0%	39.9%	41.8%	38.8%	40.7%	33.3%	45.6%	37.6%	39.4%	34.9%	28.7%	37.5%
13樓以上大樓	20.3%	21.0%	18.1%	26.8%	39.7%	33.6%	32.2%	30.1%	42.5%	21.1%	37.1%	41.3%	38.2%

**(四)議價及搜尋**

本季桃竹縣市已購屋者議價空間平均為 8.7%，較上季減少 1.3 個百分點，較去年同季增加 0.1 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.6 個月，較上季減少 1.9 月，較去年同季減少 0.2 個月；看屋間數為 9.5 屋，較上季減少 0.3 屋，較去年同季增加 0.7 屋。

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

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	6.7%	8.2%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	8.7%	8.8%	7.9%	8.3%	10.0%	8.7%
搜尋時間 (月)	5.7	5.7	5.0	6.4	6.5	7.2	6.3	6.3	5.8	6.0	5.9	7.5	5.6
看屋數 (屋)	7.7	7.2	7.2	8.9	9.9	9.2	7.4	8.6	8.9	9.6	8.7	9.8	9.5

### (五)購屋消費偏好與負擔

本季桃竹縣市已購屋者平均房價為 500 萬元，平均單價為 11.9 萬元/坪，較上季減少 0.8 萬元/坪，較去年同季增加 0.2 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.2 倍，較去年同季減少 0.3 倍。貸款負擔則為月所得之 24.5%，較去年同季減少 4.3 個百分點。從貸款成數來看，本季桃竹縣市貸款成數以 5-7 成為主，增至 39.2%，8 成以上比例持續下降。

圖 2.4.6 桃竹縣市房價年所得比及貸款負擔分配

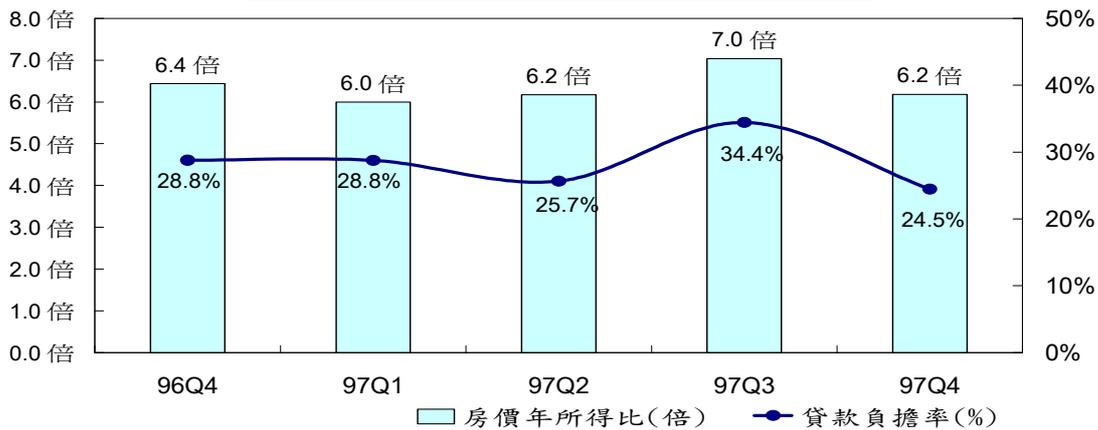


圖 2.4.7 桃竹縣市本季與上季貸款成數分配

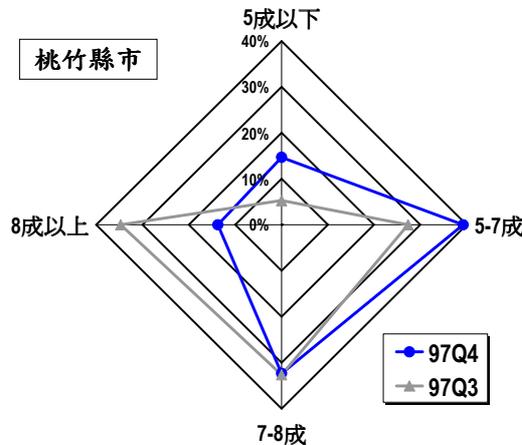


表 2.4.5 桃竹縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	508.0	500.0	500.0	480.0	550.0	522.0	500.0	522.2	492.0	580.0	500.0	585.0	500.0
單價	11.6	12.5	11.7	12.4	12.0	12.7	10.9	12.9	11.7	12.3	13.2	12.7	11.9
房價年所得比(倍)	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	6.0 倍	5.8 倍	5.8 倍	5.6 倍	6.7 倍	6.4 倍	6.0 倍	6.2 倍	7.0 倍	6.2 倍
貸款負擔率(%)	26.9%	28.4%	29.3%	25.9%	27.6%	24.9%	27.7%	28.3%	28.8%	28.8%	25.7%	34.4%	24.5%

**(六)房價看法及信心分數****1.房價看法**

本季桃竹縣市已購屋者對本季房價趨勢看法，14.5%認為會持平，3.4%認為本季房價會上漲，遠低於看跌者之 82.1%。相較於上季，看漲者減少 0.6 個百分點，與去年同季減少 9 個百分點；而看跌者相較上季減少 3.1 個百分點，較去年同季增加 26.1 個百分點。就明年同季後房價來看，24.7%認為房價持平，但看跌者比重為 69.9%，看漲者比重為 5.5%。看漲者相較上季增加 2.1 個百分點，較去年同季減少 13.7 個百分點；而看跌者相較上季減少 11 個百分點，較去年同季增加 23.7 個百分點。

**表 2.4.6 桃竹縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.0%	0.0%	0.5%	0.6%	2.3%	1.4%	0.0%	2.3%	4.1%	0.5%	2.7%	14.9%	<b>13.8%</b>
小跌	14.5%	11.6%	21.5%	25.5%	16.4%	18.0%	28.0%	40.9%	51.8%	15.2%	27.2%	70.3%	<b>68.3%</b>
持平	59.0%	52.9%	48.8%	48.4%	47.7%	47.3%	36.6%	37.7%	31.6%	29.3%	42.4%	10.8%	<b>14.5%</b>
小漲	25.4%	33.9%	28.8%	23.6%	31.3%	30.6%	32.3%	16.4%	11.4%	44.5%	22.3%	4.1%	<b>3.4%</b>
大漲	1.2%	1.7%	0.5%	1.9%	2.3%	2.7%	3.2%	2.7%	1.0%	10.5%	5.4%	0.0%	<b>0.0%</b>

**表 2.4.7 桃竹縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	3.5%	1.7%	2.5%	9.5%	6.3%	6.8%	4.3%	8.2%	5.2%	1.1%	6.6%	20.5%	<b>19.2%</b>
小跌	21.5%	25.2%	32.0%	27.2%	28.9%	26.6%	37.6%	40.0%	40.9%	12.8%	41.0%	60.3%	<b>50.7%</b>
持平	50.0%	36.1%	36.9%	32.9%	41.4%	38.7%	25.8%	33.6%	34.7%	21.4%	36.6%	15.8%	<b>24.7%</b>
小漲	23.8%	32.8%	28.1%	25.3%	23.4%	24.3%	30.1%	16.4%	17.1%	54.0%	12.6%	3.4%	<b>5.5%</b>
大漲	1.2%	4.2%	0.5%	5.1%	0.0%	3.6%	2.2%	1.8%	2.1%	10.7%	3.3%	0.0%	<b>0.0%</b>

## 2.信心分數

本季桃竹縣市已購屋者近期信心分數為 53.79 分，較上季增加 1.77 分，較去年同季減少 22.89 分。未來信心分數為 58.22 分，較上季增加 7.19 分，較去年同季減少 26.75 分。對房價綜合信心分數偏向看跌為 56.01 分，較上季增加 4.48 分，較去年同季減少 24.82 分。

圖2.4.8 桃竹縣市已購屋者房價信心分數

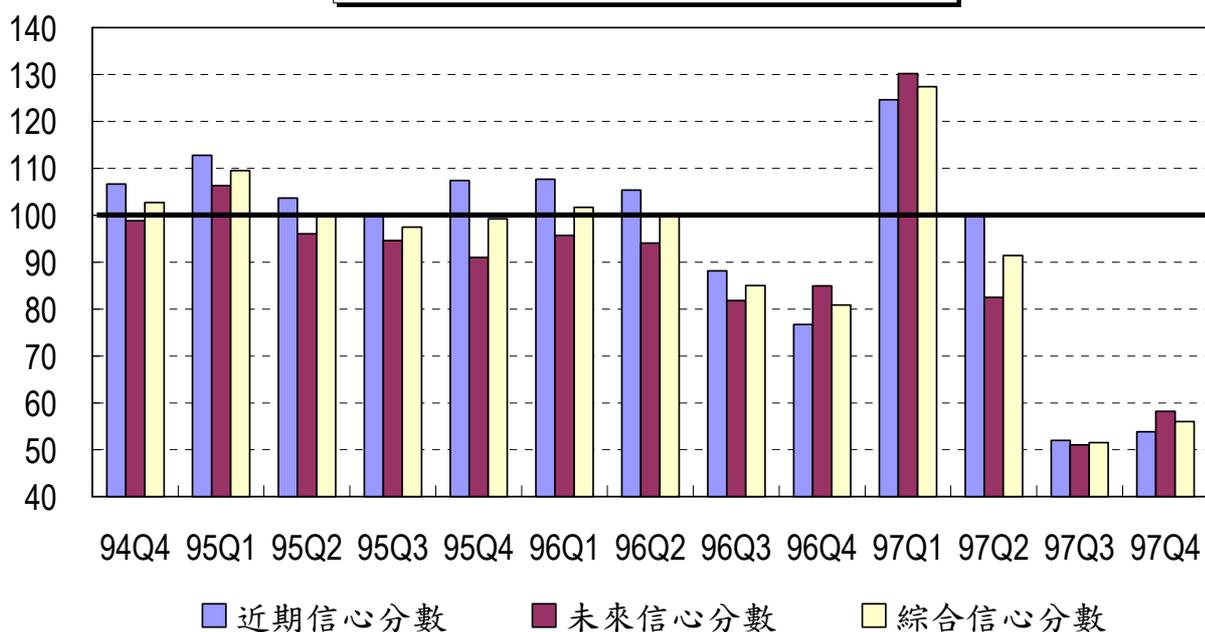


表 2.4.8 桃竹縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	106.65	112.81	103.66	100.31	107.42	107.66	105.38	88.18	76.68	124.61	100.27	52.03	53.79
未來信心分數	98.84	106.30	96.06	94.62	91.02	95.72	94.09	81.82	84.97	130.21	82.51	51.03	58.22
綜合信心分數	102.74	109.56	99.86	97.47	99.22	101.69	99.73	85.00	80.83	127.41	91.39	51.53	56.01

## 五、台中縣市

台中縣市本季八成以上已購屋者看跌近期房價，房價信心分數僅 52.04 分，顯示房價有相當大下跌壓力；首購自住需求比重達 62% 為近三年最高，加上議價空間增加至 12.4% 也是近期新高，顯示購屋者對目前賣方的開價相當不認同，預料交易量將隨對價格認知差異的擴大而減少，整體衰退的格局將持續，而需求面則將回到基本需求，以首購者為主。

### (一)購屋動機

本季台中縣市已購屋者之購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 82.6%，其中首購自住佔 62%，換屋自住佔 20.7%；投資需求佔 17.4%。首購自住需求較上季增加 3.3 個百分點，較去年同季則增加 8.7 個百分點；換屋自住需求則較上季減少 6.3 個百分點，較去年同季減少 3.6 個百分點。投資需求較上季增加 3 個百分點，而較於去年同季減少 5.1 個百分點。

圖2.5.1 台中縣市已購屋者購屋動機

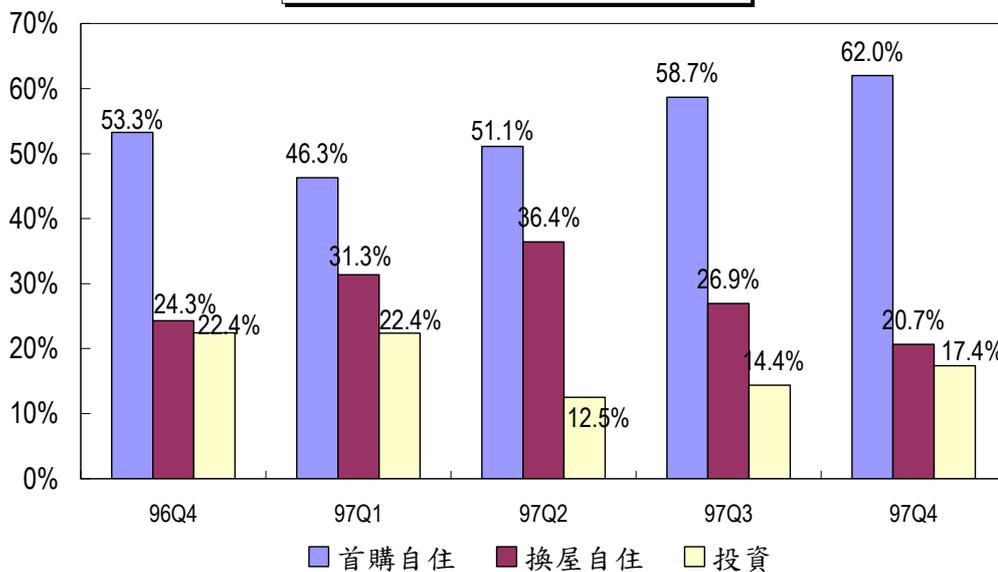


表 2.5.1 台中縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	54.8%	47.4%	39.5%	50.8%	51.9%	55.4%	50.3%	50.6%	53.3%	46.3%	51.1%	58.7%	<b>62.0%</b>
換屋自住	29.6%	33.1%	41.5%	30.0%	23.3%	24.4%	31.8%	31.3%	24.3%	31.3%	36.4%	26.9%	<b>20.7%</b>
投資	15.6%	19.5%	19.0%	19.2%	24.9%	20.2%	17.9%	18.1%	22.4%	22.4%	12.5%	14.4%	<b>17.4%</b>

## (二)購屋類型

本季台中縣市已購屋者之購屋類型以新成屋為主流，佔 46%。相較於上季，新成屋需求增加 9.8 個百分點；中古屋需求減少 11.6 個百分點；預售屋需求增加 3.3 個百分點，拍賣屋減少 1.5 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求增加 9.4 個百分點，新成屋需求增加 5.7 個百分點，而中古屋需求則減少 10.3 個百分點，拍賣屋減少 4.7 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市的購屋類型結構，以新成屋為市場主流，中古屋需求次之。

圖2.5.2 台中縣市已購屋者購屋市場類型分配

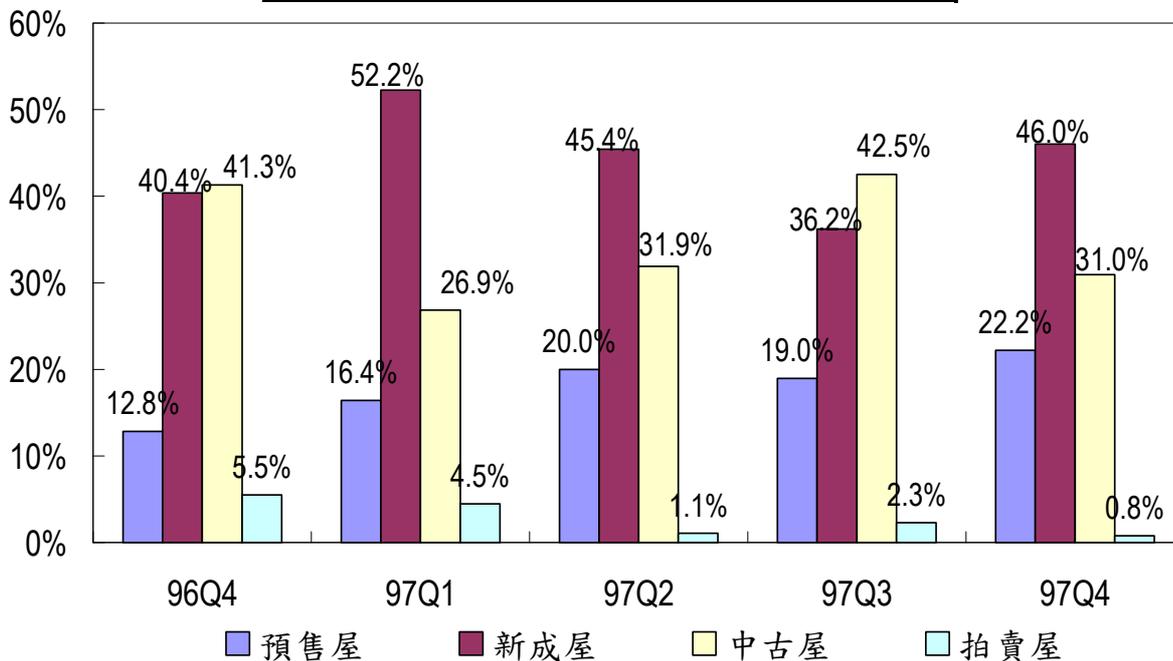
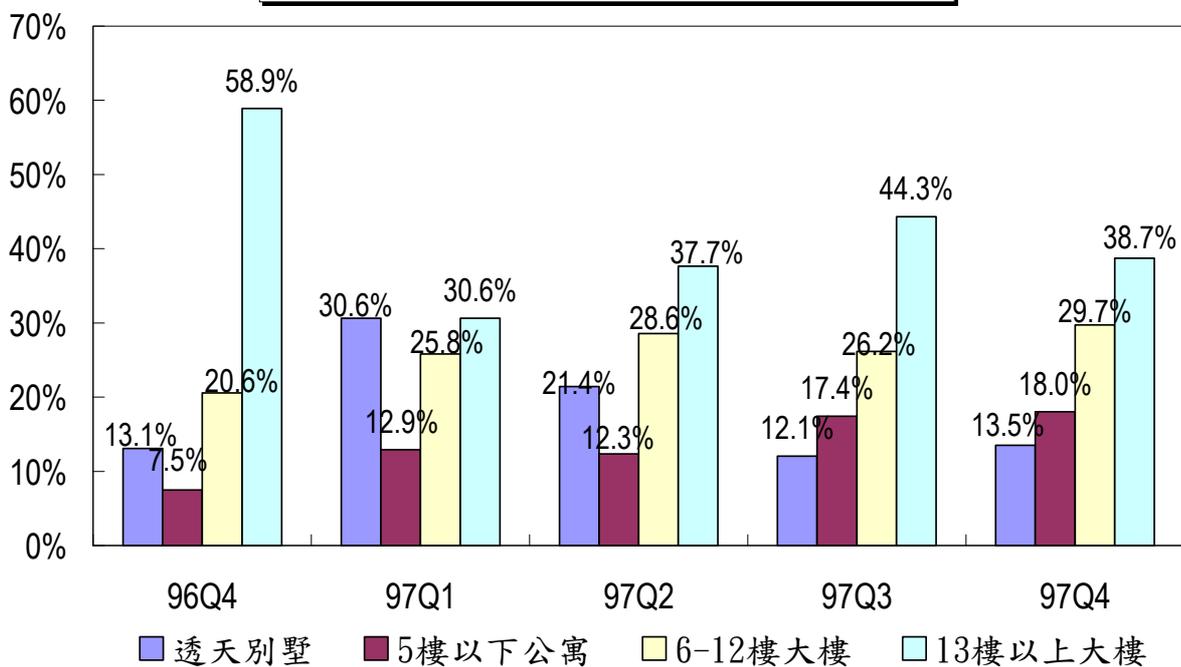


表 2.5.2 台中縣市已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	20.0%	35.8%	24.5%	31.0%	26.5%	17.4%	20.4%	23.4%	12.7%	15.9%	20.0%	19.0%	22.2%
新成屋	46.1%	29.9%	38.2%	43.0%	40.8%	56.3%	40.9%	44.3%	40.0%	50.7%	45.4%	36.2%	46.0%
中古屋	32.2%	33.6%	36.4%	22.5%	31.1%	23.5%	33.7%	27.8%	40.9%	26.1%	31.9%	42.5%	31.0%
拍賣屋	1.7%	0.7%	0.9%	2.1%	1.5%	1.9%	5.0%	3.8%	5.5%	4.3%	1.1%	2.3%	0.8%
其他	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	0.0%	0.9%	0.0%	0.6%	0.9%	2.9%	1.6%	0.0%	0.0%

### (三)房屋類型

本季台中縣市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，佔 68.5%，其次為公寓佔 18%，透天別墅類型佔 13.5%。相較於上季，透天別墅增加 1.4 個百分點，大樓類型減少 2 個百分點，公寓增加 0.6 個百分點。與去年同季相較之下，大樓需求減少 11 個百分點、公寓需求增加 10.5 個百分點，而透天別墅需求則增加 0.4 個百分點，顯示市場房屋類型結構受到高房價的影響持續調整。

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

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	38.5%	38.0%	38.6%	15.9%	18.8%	20.8%	11.1%	17.2%	13.1%	30.6%	21.4%	12.1%	13.5%
5樓以下公寓	11.9%	22.5%	22.2%	7.9%	15.2%	11.7%	14.6%	21.4%	7.5%	12.9%	12.3%	17.4%	18.0%
6-12樓大樓	31.2%	26.4%	17.9%	18.3%	16.2%	23.9%	21.6%	20.7%	20.6%	25.8%	28.6%	26.2%	29.7%
13樓以上大樓	18.3%	13.2%	21.3%	57.9%	49.7%	43.7%	52.6%	40.7%	58.9%	30.6%	37.7%	44.3%	38.7%

#### (四)議價及搜尋

本季台中縣市已購屋者議價空間平均為 12.4%，較上季增加 1.7 個百分點，較去年同季增加 2.3 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.1 個月，較上季減少 1.1 個月，較去年同季增加 0.2 個月；看屋間數本季為 8.6 屋，較上季減少 0.8 屋，較去年同季減少 2 屋。

圖2.5.4 台中縣市已購屋者購屋議價空間

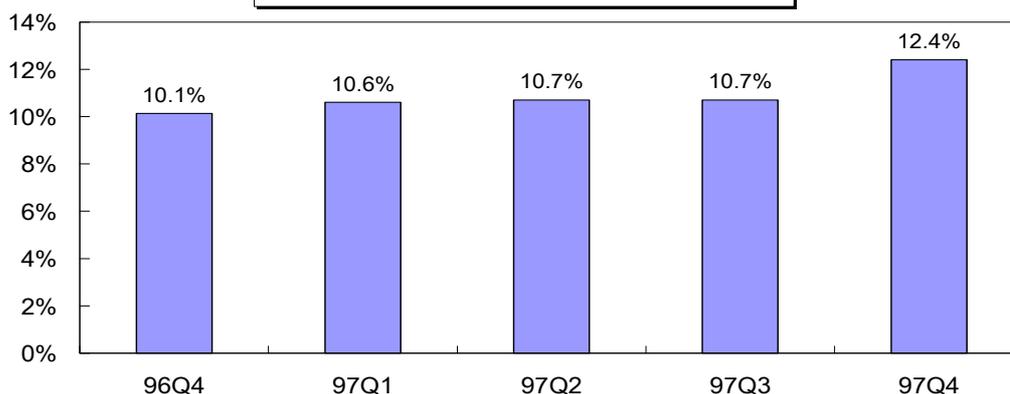


圖2.5.5 台中縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

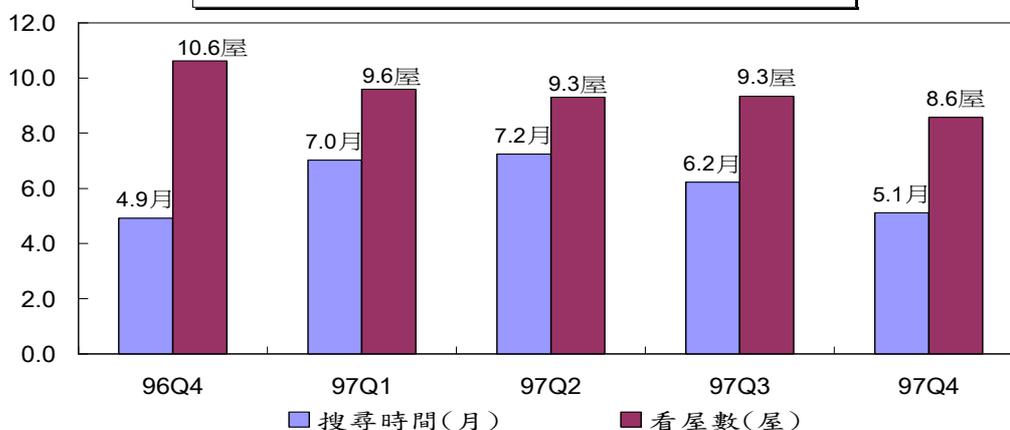
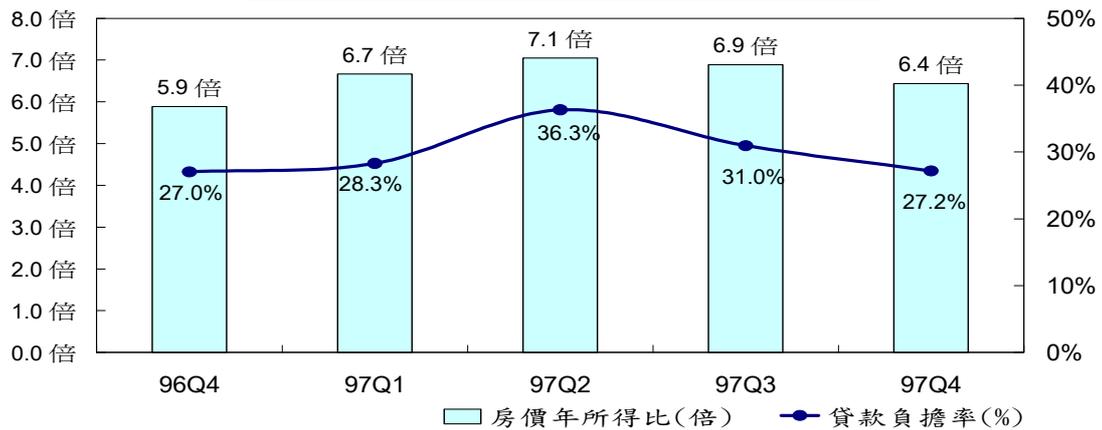
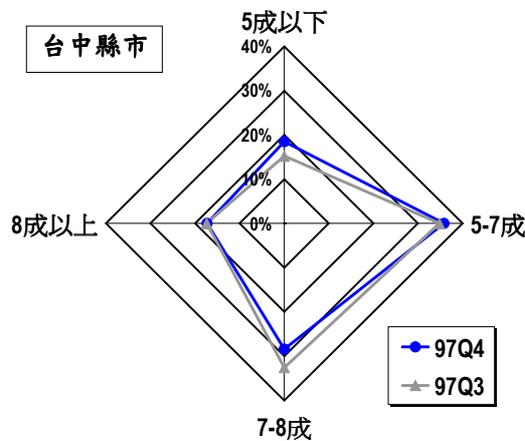


表 2.5.4 台中縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	9.4%	9.1%	9.1%	10.0%	9.3%	10.1%	10.5%	10.7%	10.1%	10.6%	10.7%	10.7%	12.4%
搜尋時間 (月)	5.5月	6.5月	5.0月	8.5月	6.4月	6.5月	8.3月	7.6月	4.9月	7.0月	7.2月	6.2月	5.1月
看屋數 (屋)	6.7屋	9.0屋	9.2屋	12.1屋	9.5屋	8.0屋	10.5屋	11.0屋	10.6屋	9.6屋	9.3屋	9.3屋	8.6屋

**(五)購屋消費者偏好及貸款負擔**

本季台中縣市已購屋者平均房價為 545 萬元，平均單價為 11.3 萬元/坪，較上季減少 0.7 萬元/坪，較去年同季減少 0.1 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.4 倍，較上季減少 0.4 倍，較去年同季增加 0.6 倍；而貸款負擔為月所得之 27.2%，較上季減少 3.8 個百分點，較去年同季增加 0.1 個百分點。在貸款成數方面，與上季相較之下，本季台中縣市貸款成數之比例仍舊集中於 5-7 成(35.8%)，而 8 成以上降至 17.3%。

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

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	500.0	555.0	500.0	550.0	502.0	500.0	480.0	550.0	485.0	625.0	550.0	550.0	545.0
單價	11.4	11.7	10.0	11.8	10.6	12.3	11.1	12.8	11.3	12.6	12.0	11.9	11.3
房價年所得比(倍)	6.1 倍	6.0 倍	5.6 倍	6.0 倍	6.0 倍	6.4 倍	5.8 倍	6.4 倍	5.9 倍	6.7 倍	7.1 倍	6.9 倍	6.4 倍
貸款負擔率(%)	25.2%	29.0%	24.7%	25.5%	29.0%	27.7%	28.8%	27.6%	27.0%	28.3%	36.3%	31.0%	27.2%

**(六)房價看法及信心分數****1.房價看法**

本季台中縣市已購屋者對本季房價趨勢看法為傾向看跌，16.1%認為會持平，1.6%認為本季房價會上漲，看跌者為 82.3%；看跌者較上季增加 8.6 個百分點，看漲者減少 2.6%。與去年同季相較，看漲者減少 22.7 個百分點，看跌者增加 43.9 個百分點。就明年同季後房價來看，24.4%仍維持房價持平，看漲者比重為 4.1%，相較上季減少 4.9 個百分點，較去年同季減少 26.8 個百分點；看跌者為 71.5%，較上季增加 8.1 個百分點，較去年同季增加 33.2 個百分點。

**表 2.5.6 台中縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.9%	1.5%	0.0%	1.4%	1.5%	0.9%	1.6%	3.2%	3.7%	0.0%	0.6%	9.0%	21.0%
小跌	7.9%	11.2%	14.5%	9.9%	4.1%	11.7%	13.0%	37.6%	34.6%	18.8%	30.8%	64.7%	61.3%
持平	63.2%	50.0%	51.4%	56.7%	50.0%	41.3%	42.2%	39.5%	37.4%	20.3%	32.5%	22.2%	16.1%
小漲	27.2%	37.3%	32.7%	31.2%	43.9%	41.8%	39.5%	19.1%	22.4%	50.7%	26.0%	4.2%	1.6%
大漲	0.9%	0.0%	1.4%	0.7%	0.5%	4.2%	3.8%	0.6%	1.9%	10.1%	10.1%	0.0%	0.0%

**表 2.5.7 台中縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	1.7%	1.5%	1.8%	3.5%	2.6%	2.8%	3.3%	11.0%	8.4%	1.5%	8.9%	13.8%	22.8%
小跌	20.9%	21.6%	20.3%	24.1%	10.8%	20.8%	15.9%	41.9%	29.9%	16.7%	44.0%	49.7%	48.8%
持平	53.0%	40.3%	36.9%	41.8%	46.7%	32.5%	40.1%	24.5%	30.8%	22.7%	26.2%	27.5%	24.4%
小漲	23.5%	34.3%	36.4%	28.4%	39.0%	36.8%	36.3%	21.3%	28.0%	43.9%	19.6%	8.4%	4.1%
大漲	0.9%	2.2%	4.6%	2.1%	1.0%	7.1%	4.4%	1.3%	2.8%	15.2%	1.2%	0.6%	0.0%

## 2.信心分數

本季台中縣市已購屋者近期信心分數為 49.19 分，較上季減少 11.58 分，較去年同季減少 42.86 分。對未來信心分數為 54.88 分，較上季減少 11.29 分，較去年同季減少 38.58 分。對房價綜合信心分數為 52.04 分，較上季減少 11.44 分，相較去年同季減少 40.72 分。

圖2.5.8 台中縣市已購屋者房價信心分數

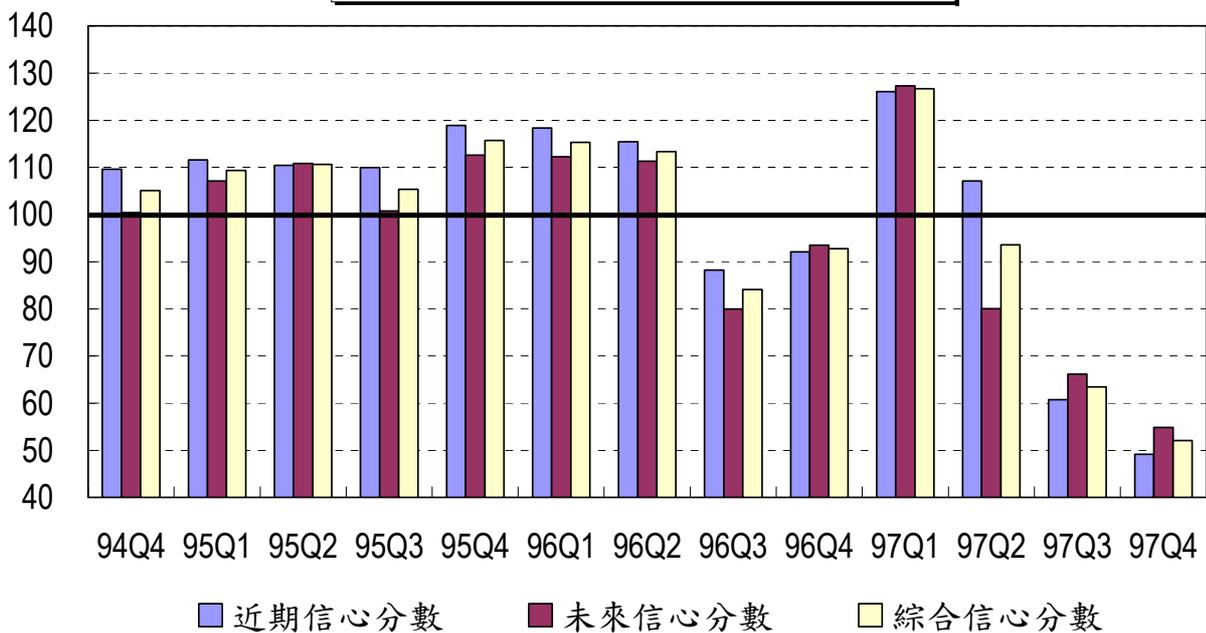


表 2.5.8 台中縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	109.65	111.57	110.45	109.93	118.88	118.31	115.41	88.22	92.06	126.09	107.10	60.78	49.19
未來信心分數	100.43	107.09	110.83	100.71	112.56	112.26	111.26	80.00	93.46	127.27	80.06	66.17	54.88
綜合信心分數	105.04	109.33	110.64	105.32	115.72	115.29	113.33	84.11	92.76	126.68	93.58	63.47	52.04

## 六、高雄縣市

高雄縣市本季對房價信心分數持續下降，本季房價綜合信心分數僅 48.21 分，為全國最低，83.9% 已購屋者看跌近期房價，加上投資需求減少、拍賣屋需求增加，顯示雖然高雄縣市房價已屬五大都會區最低，但房價短期仍有下修壓力。此外，已購屋者的購屋負擔持續下降，房價年所得比本季為 5.3 倍，貸款負擔率為 19.7% 均較上季下降，雖然購屋負擔下降，但由於需求者對未來的信心不足，僅具有負擔能力者才會進場購屋，預料高雄縣市的房市仍將持續盤跌。

### (一)購屋動機

本季高雄縣市已購屋者購屋動機，自住需求佔全部購屋者的 90.2%，其中首購自住佔 58.5%，換屋自住佔 31.7%；投資需求佔 9.8%。首購自住需求較上季減少 2.1 個百分點，較去年同季增加 5.8 個百分點；換屋自住需求較上季增加 7.5 個百分點，較去年同季增加 3.2 個百分點。投資需求較上季減少 5.4 個百分點，較去年同季減少 9.1 個百分點。綜合觀察，就長期來說，高雄縣市仍以首購自住需求為主，市場需求動機分配仍維持相對的穩定，但投資需求減少則值得注意。

圖 2.6.1 高雄縣市已購屋者購屋動機

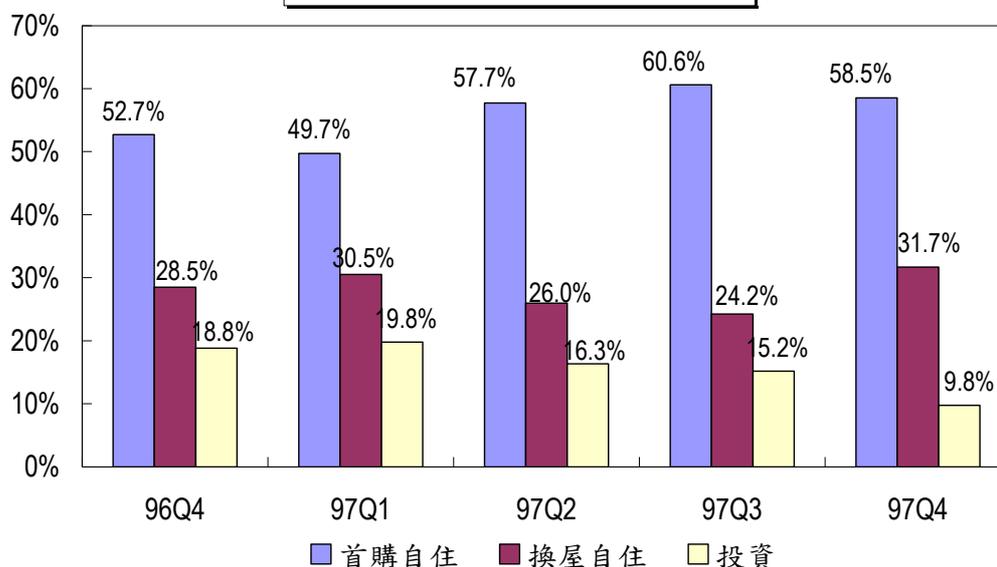
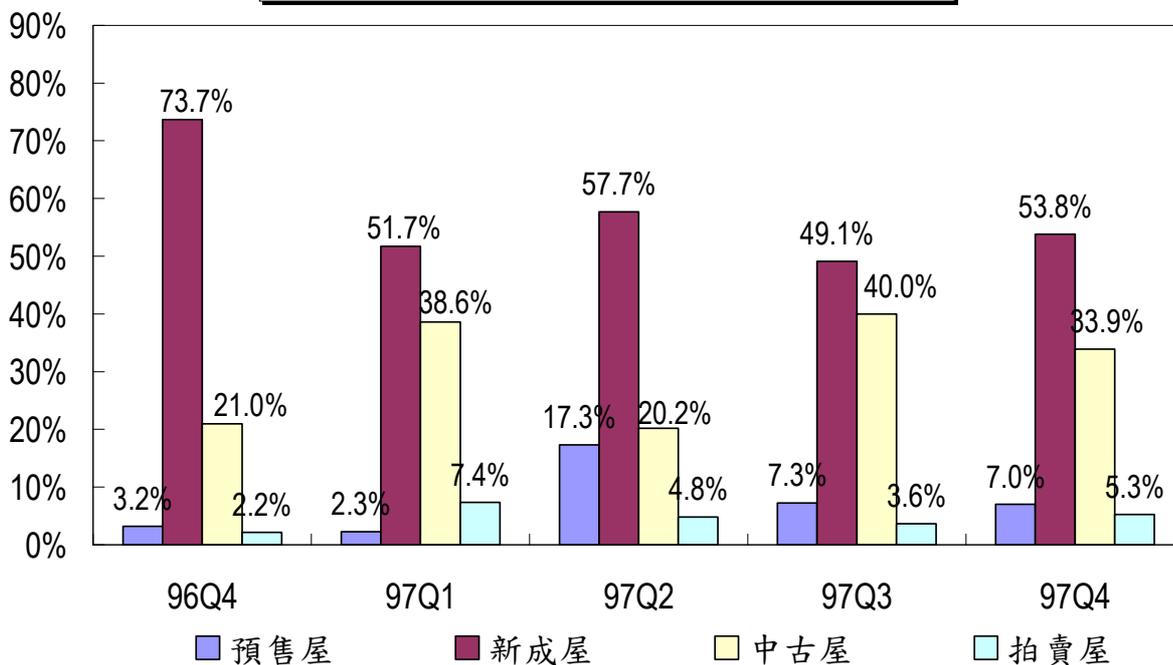


表 2.6.1 高雄縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	59.9%	52.0%	50.2%	56.6%	43.1%	55.7%	51.9%	46.7%	52.7%	49.7%	57.7%	60.6%	58.5%
換屋自住	32.1%	27.3%	33.0%	30.2%	42.4%	26.2%	26.9%	30.3%	28.5%	30.5%	26.0%	24.2%	31.7%
投資	8.1%	20.7%	16.7%	13.2%	14.6%	18.1%	21.2%	23.0%	18.8%	19.8%	16.3%	15.2%	9.8%

**(二)購屋類型**

本季高雄縣市已購屋者購屋類型持續以新成屋為主流，佔 53.8%，其次為中古屋，佔 33.9%，預售屋佔 7%。相較於上季，新成屋需求增加 4.7 個百分點，而中古屋需求減少 6.1 個百分點，拍賣屋增加 1.6 個百分點。相較去年同季，新成屋需求減少 19.9 個百分點，預售屋與中古屋需求，前者增加 3.8 個百分點，後者則增加 13 個百分點，拍賣屋則增加 3.1 個百分點。

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

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	12.8%	13.6%	4.4%	5.2%	13.7%	10.7%	3.2%	4.3%	3.2%	2.3%	17.3%	7.3%	7.0%
新成屋	54.9%	46.8%	58.1%	49.6%	61.4%	53.3%	70.7%	50.9%	73.7%	51.4%	57.7%	49.1%	53.8%
中古屋	29.3%	31.8%	34.9%	38.5%	24.2%	32.2%	23.6%	36.2%	21.0%	38.4%	20.2%	40.0%	33.9%
拍賣屋	2.4%	7.1%	2.2%	5.2%	0.7%	3.3%	2.5%	8.6%	2.2%	7.3%	4.8%	3.6%	5.3%
其他	0.6%	0.6%	0.4%	1.5%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%

### (三)房屋類型

本季高雄縣市住宅房屋需求類型以大樓類型比重較高，佔 73.2%；其次公寓，佔 15.3%。相較於上季，13 樓以上大樓類型增加 12.2 個百分點，透天別墅類型減少 3.3 個百分點，公寓類型需求則減少 3.2 個百分點。相較去年同季各房屋類型之需求，13 樓以上大樓需求減少 10.1 個百分點，透天別墅則增加 1.8 個百分點，公寓增加 3.4 個百分點。綜合觀察，持續上季之需求狀態，13 樓以上大樓自 95Q3 以來，持續為房屋類型主要需求，但公寓類型減少，顯示高雄縣市房屋類型需求尚在變動調整中。

圖 2.6.3 高雄縣市已購屋者購買房屋類型分配

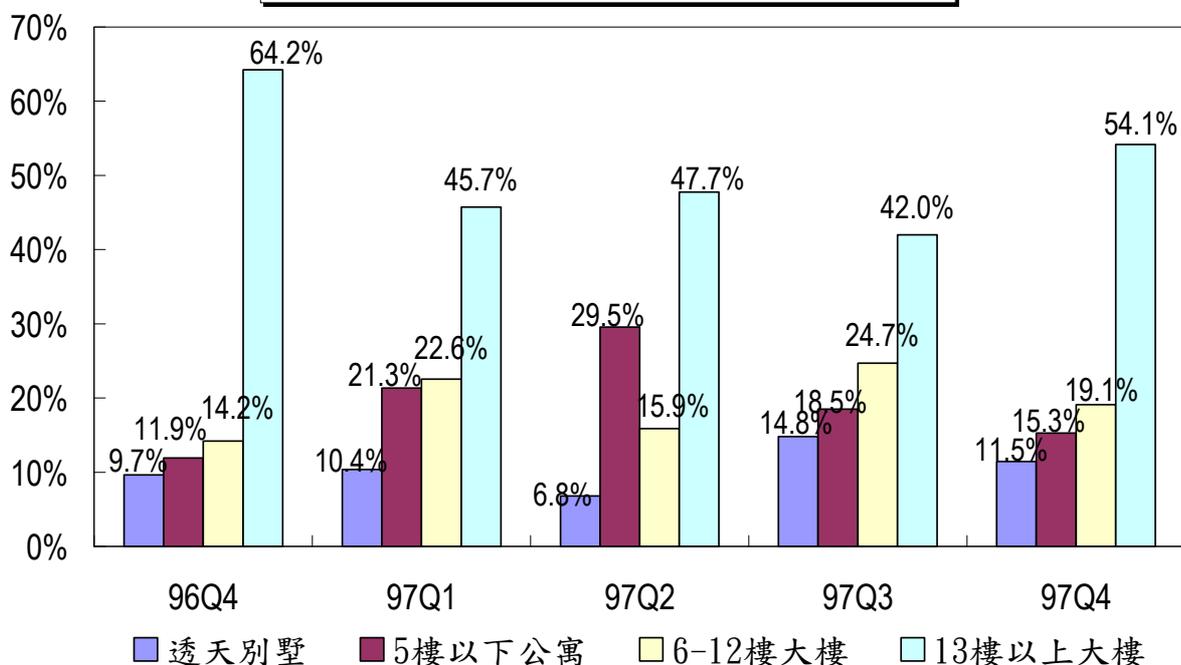
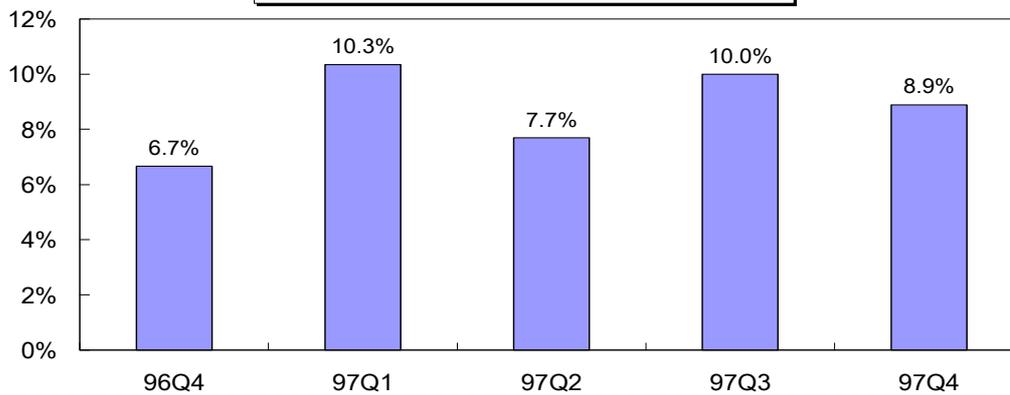
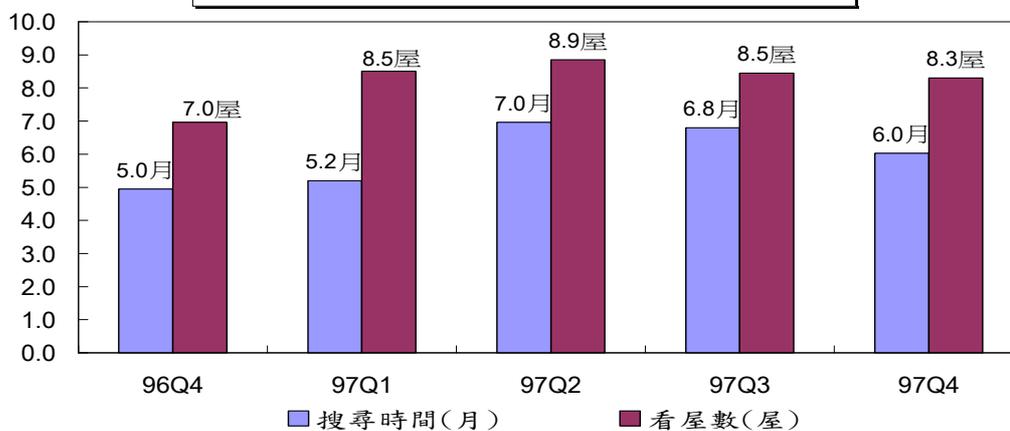


表 2.6.3 高雄縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	25.2%	44.7%	30.0%	11.3%	6.9%	13.1%	5.8%	12.8%	9.7%	10.4%	6.8%	14.8%	11.5%
5樓以下公寓	28.9%	15.1%	17.5%	16.9%	26.2%	24.3%	18.2%	22.8%	11.9%	21.3%	29.5%	18.5%	15.3%
6-12樓大樓	12.6%	20.4%	20.7%	19.4%	23.4%	18.0%	12.3%	22.1%	14.2%	22.6%	15.9%	24.7%	19.1%
13樓以上大樓	33.3%	19.7%	31.8%	52.4%	43.4%	44.7%	63.6%	42.3%	64.2%	45.7%	47.7%	42.0%	54.1%

**(四)議價及搜尋**

綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者議價空間平均為 8.9%，較上季減少 1.1 個百分點，與去年同季增加 2.2 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 6 個月，較上季減少 0.8 月，較去年同季增加 1.1 個月；看屋間數為 8.3 屋，與上季相較減少 0.1 屋，較去年同季增加 1.3 屋。

**圖2.6.4 高雄縣市已購屋者購屋議價空間****圖2.6.5 高雄縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數****表 2.6.4 高雄縣市已購屋者各季購屋搜尋比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
議價空間	9.4%	10.8%	9.4%	10.4%	9.1%	10.0%	7.7%	9.0%	6.7%	10.3%	7.7%	10.0%	8.9%
搜尋時間 (月)	5.1	4.7	4.7	5.8	6.3	5.8	5.4	5.0	5.0	5.2	7.0	6.8	6.0
看屋數 (屋)	6.6	5.7	6.5	8.1	8.7	6.2	8.2	6.3	7.0	8.5	8.9	8.5	8.3

### (五)購屋消費偏好與負擔

本季高雄縣市已購屋者平均房價為 494 萬元，平均單價為 11.3 萬元/坪，較上季增加 0.6 萬元/坪，較去年同季減少 1.5 萬元/坪。平均房價年所得比為 5.3 倍，相較上季減少 0.2 倍，與去年同季減少 1.9 倍；而購屋負擔為月所得之 19.7%，較上季減少 6 個百分點，較去年同季相較減少 12.8 個百分點；貸款成數集中於 5-7 成之比例(43.9%)，5 成以下則較上季增加至 21.1%。

圖 2.6.6 高雄縣市房價年所得比及貸款負擔分配

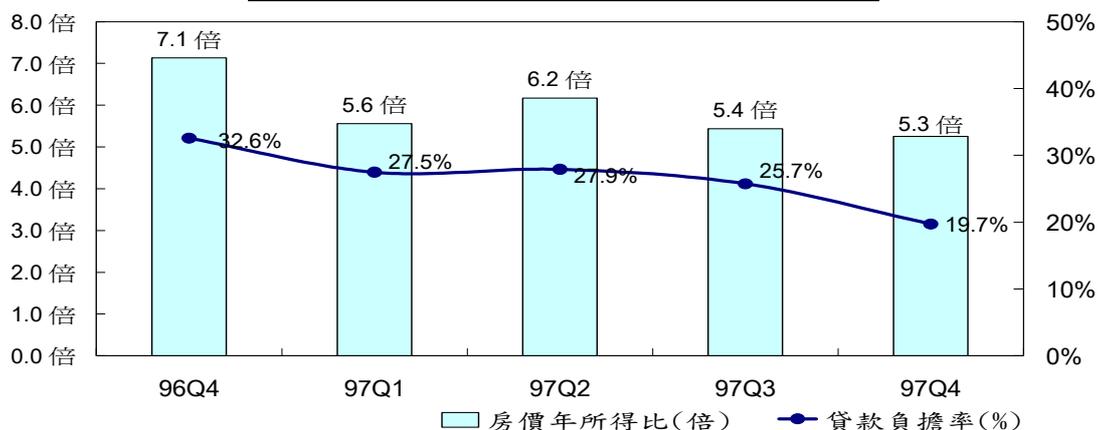


圖 2.6.7 高雄縣市本季與上季貸款成數分配

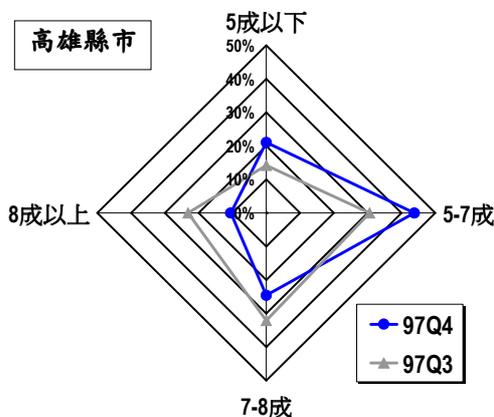


表 2.6.5 高雄縣市購屋房價年所得比及貸款負擔比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
總價	515.0	550.0	500.0	450.0	500.0	440.0	480.0	400.0	536.0	450.0	600.0	460.0	494.0
單價	11.7	11.0	12.1	11.1	11.3	10.7	12.4	10.5	12.8	10.6	12.6	10.7	11.3
房價年所得比(倍)	6.5 倍	5.6 倍	6.1 倍	5.2 倍	6.1 倍	5.6 倍	6.5 倍	5.2 倍	7.1 倍	5.6 倍	6.2 倍	5.4 倍	5.3 倍
貸款負擔率(%)	26.5%	24.7%	24.7%	24.3%	28.4%	25.4%	32.0%	23.1%	32.6%	27.5%	27.9%	25.7%	19.7%

**(六)房價看法及信心分數****1.房價看法**

本季高雄縣市已購屋者對本季房價趨勢看法，11.3%認為會持平，4.8%認為本季房價會上漲，高於看跌者之 83.9%。相較於上季，看漲者增加 0.6 個百分點，看跌者增加 19.3 個百分點。與去年同季相較，看跌者增加 45.6 個百分點，看漲者則減少 13.6 個百分點。就明年同季後房價來看，12.6%仍維持房價持平；看漲者比重為 9.6%，相較上季增加 6.6 個百分點；而看跌者則增加 7.4 個百分點。與去年同季相較，看跌者增加 48.5 個百分點，看漲者減少 15.4 個百分點。

**表 2.6.6 高雄縣市各季已購屋者對本季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	1.4%	0.6%	0.0%	2.2%	0.0%	0.0%	7.8%	<b>23.8%</b>
小跌	20.6%	12.3%	19.3%	14.9%	12.9%	15.0%	9.7%	33.9%	36.2%	12.8%	27.8%	56.9%	<b>60.1%</b>
持平	58.8%	42.9%	58.3%	50.0%	45.8%	50.0%	53.5%	46.4%	43.2%	37.8%	41.2%	31.1%	<b>11.3%</b>
小漲	20.6%	44.2%	21.1%	34.3%	41.3%	25.2%	35.5%	19.6%	17.3%	44.2%	23.7%	3.6%	<b>4.8%</b>
大漲	0.0%	0.6%	1.3%	0.0%	0.0%	8.4%	0.6%	0.0%	1.1%	5.2%	7.2%	0.6%	<b>0.0%</b>

**表 2.6.7 高雄縣市各季已購屋者對明年同季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	1.8%	0.0%	0.9%	2.3%	0.6%	1.9%	1.3%	3.0%	8.7%	3.5%	4.3%	15.1%	<b>35.9%</b>
小跌	43.3%	17.5%	25.9%	23.3%	17.4%	16.7%	21.2%	34.3%	20.7%	9.4%	39.4%	55.4%	<b>41.9%</b>
持平	32.9%	26.6%	43.3%	36.8%	39.4%	41.9%	41.1%	38.6%	45.7%	29.8%	28.7%	26.5%	<b>12.6%</b>
小漲	22.0%	53.9%	29.0%	36.1%	40.0%	29.3%	32.5%	22.9%	25.0%	43.3%	23.4%	2.4%	<b>9.6%</b>
大漲	0.0%	1.9%	0.9%	1.5%	2.6%	10.2%	4.0%	1.2%	0.0%	14.0%	4.3%	0.6%	<b>0.0%</b>

## 2.信心分數

本季高雄縣市購屋者近期信心分數為 48.51 分，較上季減少 17.66 分，較去年同季減少 40.95 分。對未來信心分數為 47.9 分，較上季減少 11.13 分，較去年同季減少 45.57 分。綜合信心分數為 48.21 分，較上季減少 14.39 分，相較去年同季則減少 43.26 分。

圖2.6.8 高雄縣市已購屋者房價信心分數

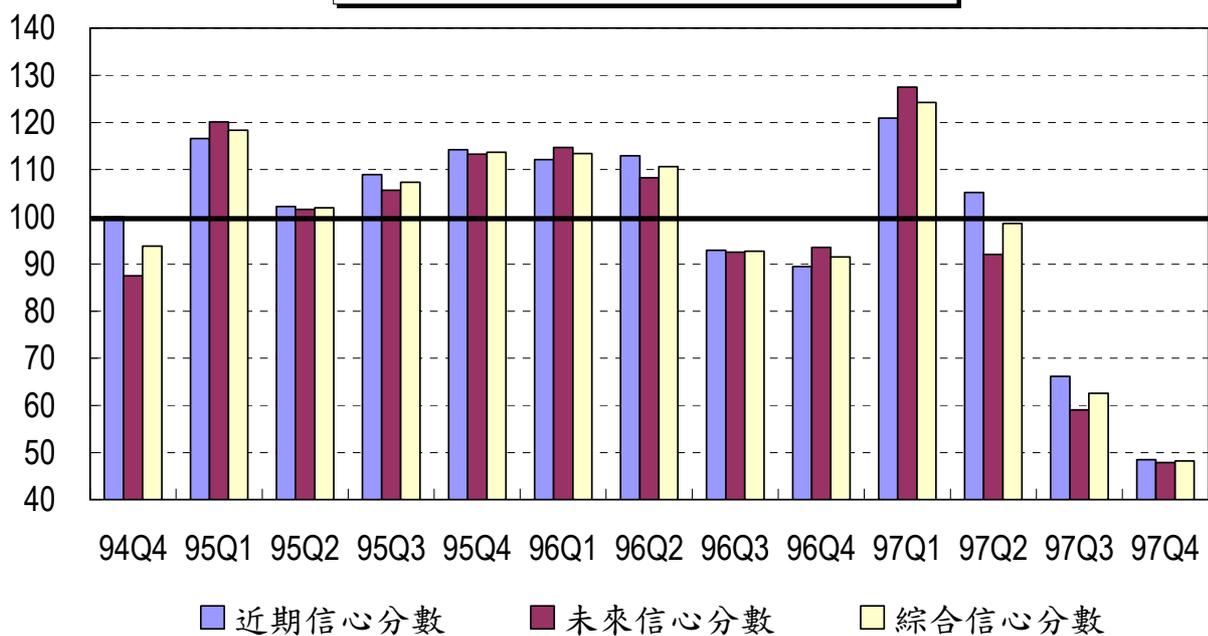


表 2.6.8 高雄縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	100.00	116.56	102.19	108.96	114.19	112.15	112.90	92.86	89.46	120.93	105.15	66.17	48.51
未來信心分數	87.50	120.13	101.56	105.64	113.23	114.65	108.28	92.47	93.48	127.49	92.02	59.04	47.90
綜合信心分數	93.75	118.34	101.88	107.30	113.71	113.40	110.59	92.66	91.47	124.21	98.59	62.60	48.21

## 七、小結

### (一)購屋動機

#### 1.整體已購屋者

就五大都會區已購屋者購屋動機來看，各地區以自住需求為主，且換屋需求降至 23.7%。其中，首購自住以台中縣市最高(62.0%)；高雄縣市的換屋需求比例最高(31.7%)。本季投資需求較上季稍有增加，是否受到其他投資工具投資績效不佳影響，值得持續注意。

圖 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機分配

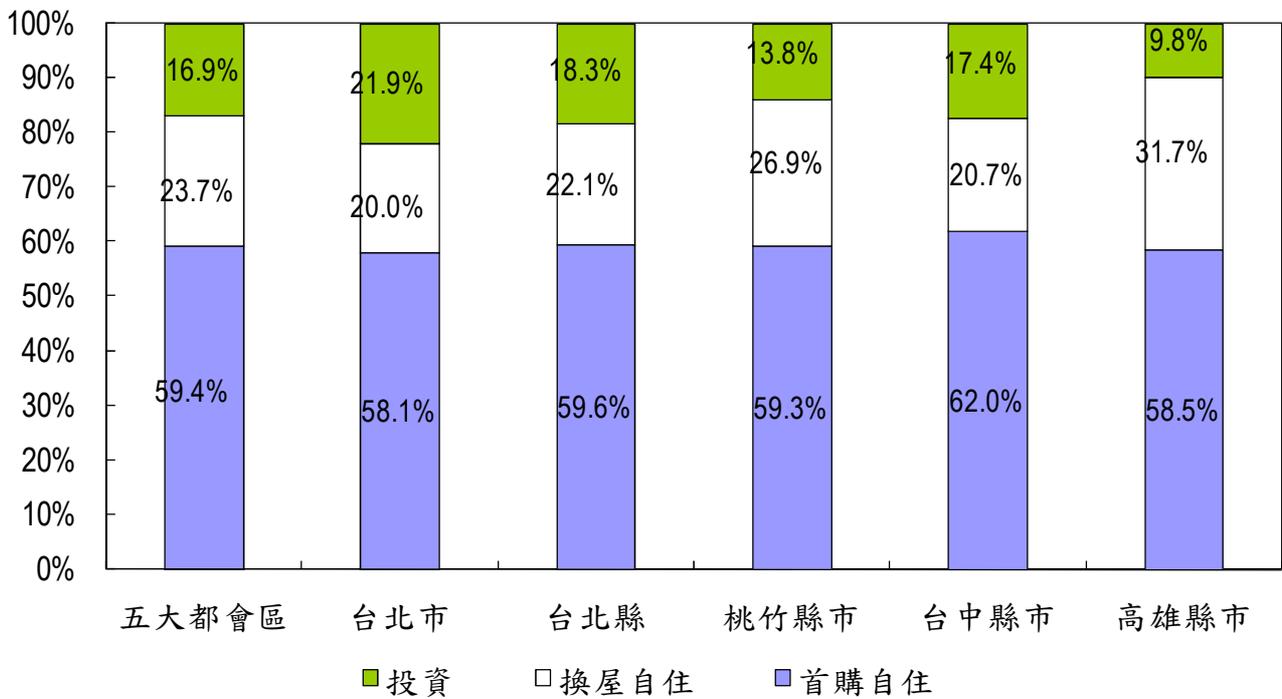


表 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	59.4%	58.1%	59.6%	59.3%	62.0%	58.5%
換屋自住	23.7%	20.0%	22.1%	26.9%	20.7%	31.7%
投資	16.9%	21.9%	18.3%	13.8%	17.4%	9.8%

## 2.自住購屋動機分析

就五大都會區已購屋者的自住購屋動機來看，均以改善居住環境(42.5%)為主要原因，比例較上季增加。各縣市中，台北縣(22.2%)、台中縣市(20.4%)與桃竹縣市(22.1%)以結婚因素居次；高雄縣市(26.3%)則以子女/父母因素居次；台北市(19.3%)則以結婚以及工作因素同時居次。

圖 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機分配

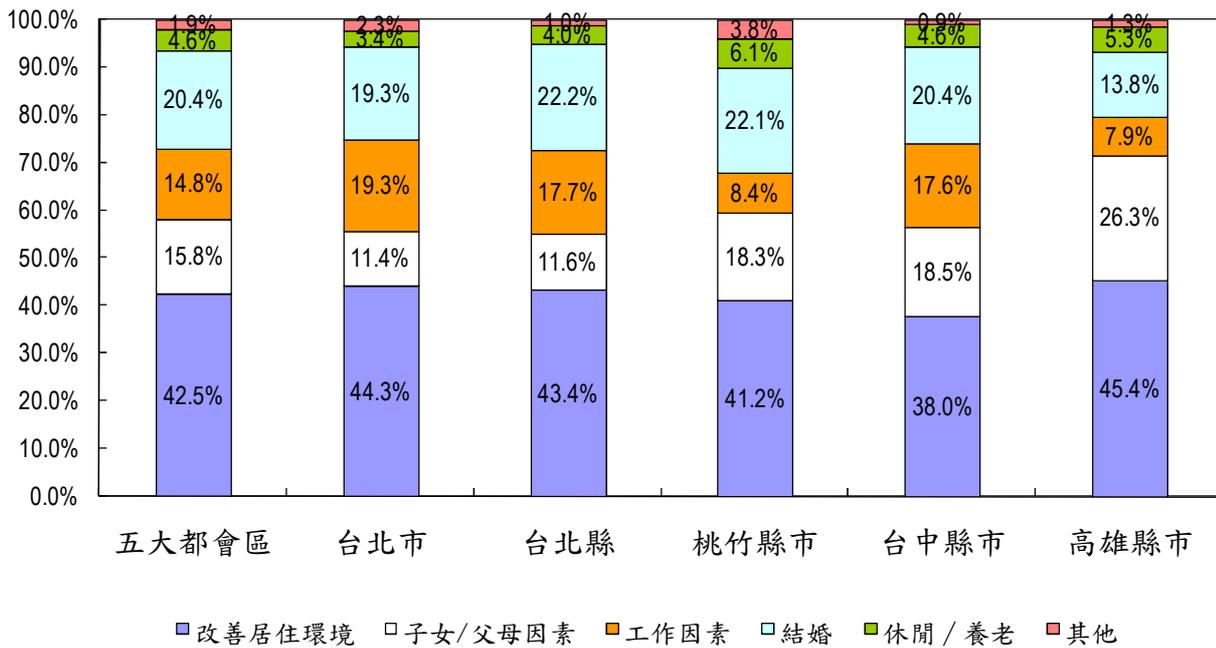


表 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	42.5%	44.3%	43.4%	41.2%	38.0%	45.4%
子女/父母因素	15.8%	11.4%	11.6%	18.3%	18.5%	26.3%
工作因素	14.8%	19.3%	17.7%	8.4%	17.6%	7.9%
結婚	20.4%	19.3%	22.2%	22.1%	20.4%	13.8%
休閒/養老	4.6%	3.4%	4.0%	6.1%	4.6%	5.3%
其他	1.9%	2.3%	1.0%	3.8%	0.9%	1.3%

## 3.投資購屋動機分析

就五大都會區已購屋者的投資購屋動機來看，以出租經營(53.5%)為主要原因，賺取價差則佔 40.1%。各地區中，本季台北縣出租經營比例較高(59.1%)，台北市以賺取價差比例較高，佔至 54.5%。

圖 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機分配

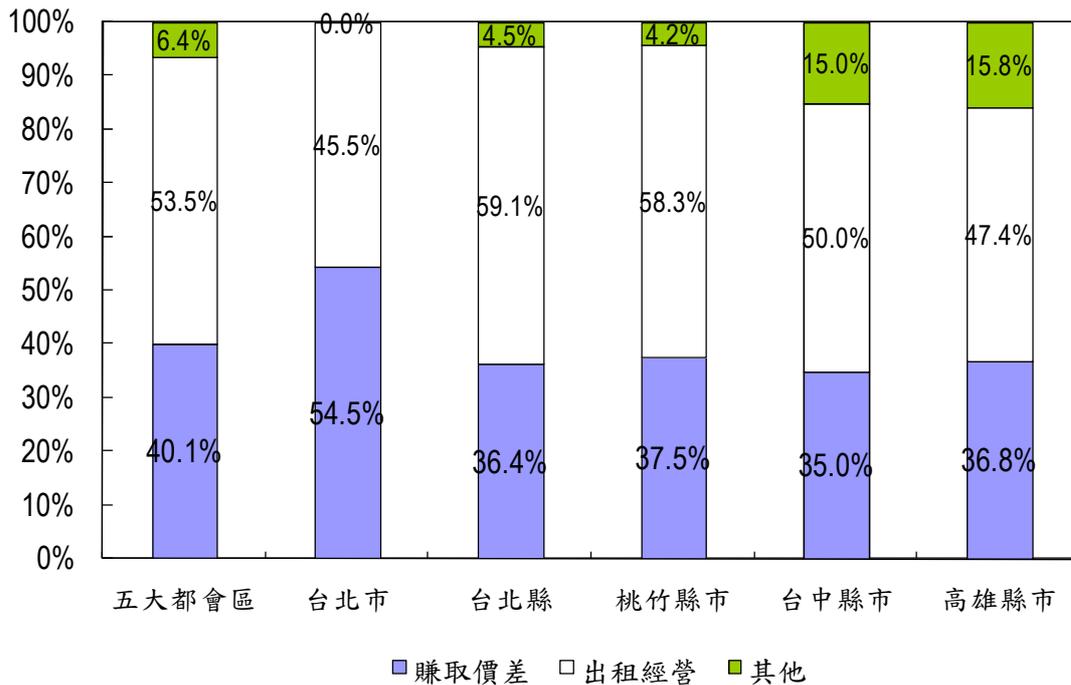


表 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	40.1%	54.5%	36.4%	37.5%	35.0%	36.8%
出租經營	53.5%	45.5%	59.1%	58.3%	50.0%	47.4%
其他	6.4%	0.0%	4.5%	4.2%	15.0%	15.8%

#### 4.購屋主要決定因素

就五大都會區已購屋者購屋主要重視因素來看，以居住單元與社區環境居冠，合計 53%，其次為價格，佔 22.7%，顯示購屋者在購屋時主要考量居住環境優先於價格。各地區中，僅台北市已購屋者較重視價格，應與台北市房價較高有關。

圖2.7.4 五大都會區已購屋者購屋主要決定因素分配

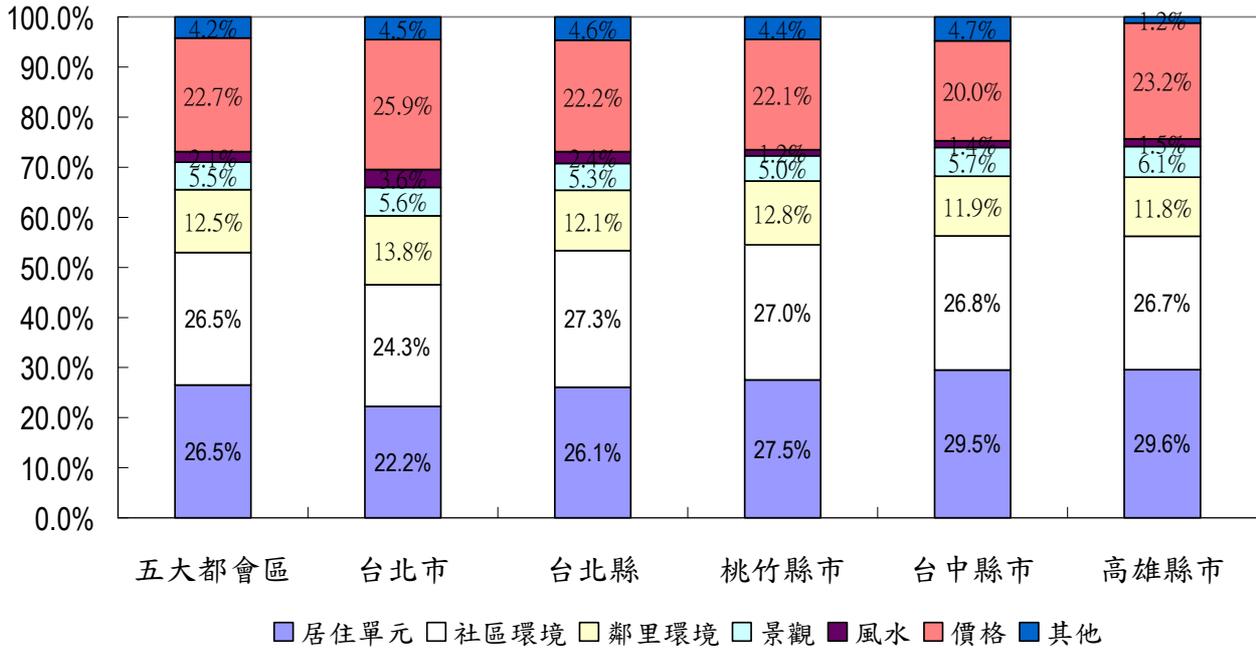


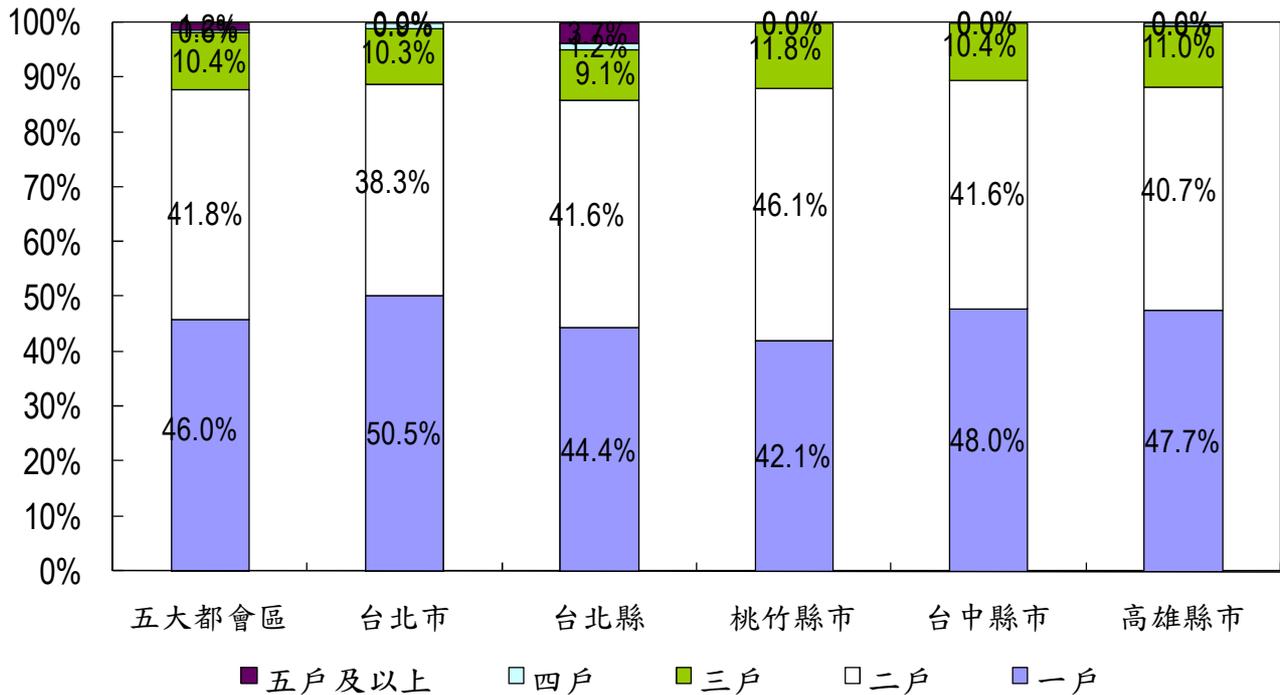
表 2.7.4 五大都會區已購屋者購屋主要決定因素比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
居住單元	26.5%	22.2%	26.1%	27.5%	29.5%	29.6%
社區環境	26.5%	24.3%	27.3%	27.0%	26.8%	26.7%
鄰里環境	12.5%	13.8%	12.1%	12.8%	11.9%	11.8%
景觀	5.5%	5.6%	5.3%	5.0%	5.7%	6.1%
風水	2.1%	3.6%	2.4%	1.2%	1.4%	1.5%
價格	22.7%	25.9%	22.2%	22.1%	20.0%	23.2%
其他	4.2%	4.5%	4.6%	4.4%	4.7%	1.2%

### 5.購屋後家戶擁屋數

就五大都會區已購屋者購屋後家戶擁屋數來看，五成四已購屋者擁有一戶以上的房屋，比例與上季相近。與購屋目的交叉分析後，與上季相較，自住者以持有一戶為主，投資者以持有二戶為主，均佔五成以上。自住者持有多戶比例增加，投資購屋者主要持有二至三戶，合計佔 81.3%，比例較上季增加。

**圖2.7.5 五大都會區已購屋者擁屋數分配**



**圖2.7.6 五大都會區已購屋者連續五季平均家戶擁屋數**

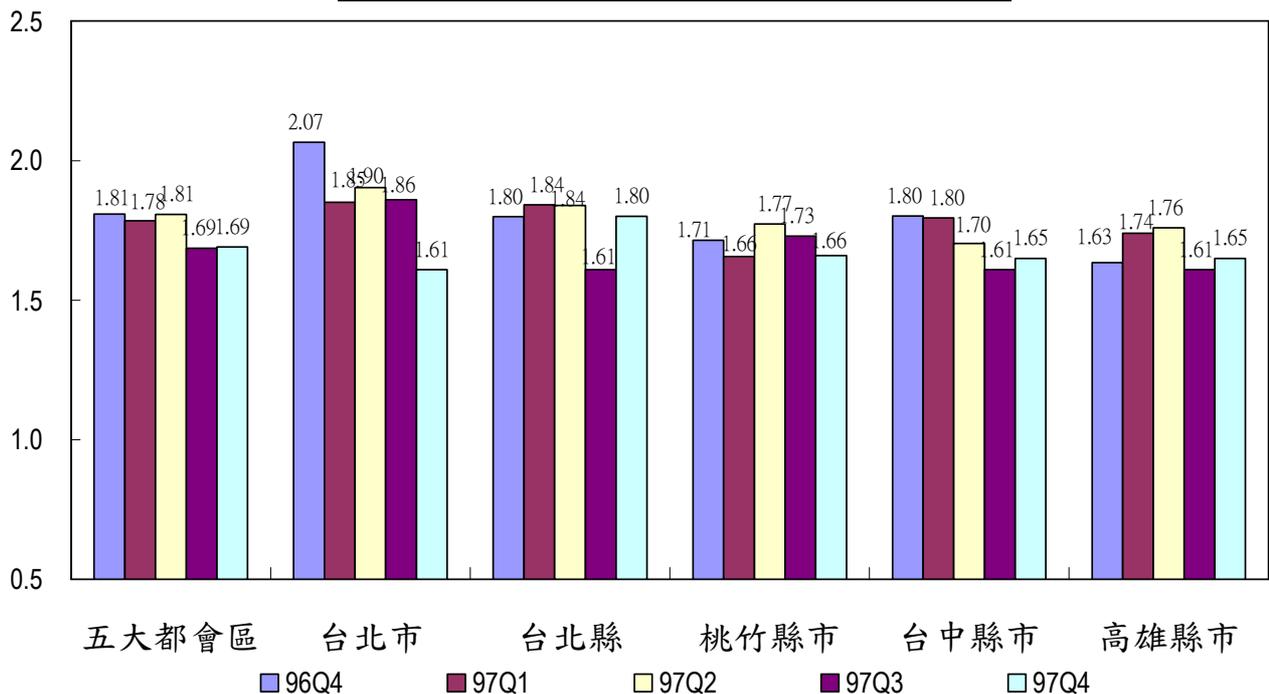


圖 2.7.7 五大都會區自住型及投資型已購屋者五季平均家戶擁屋數

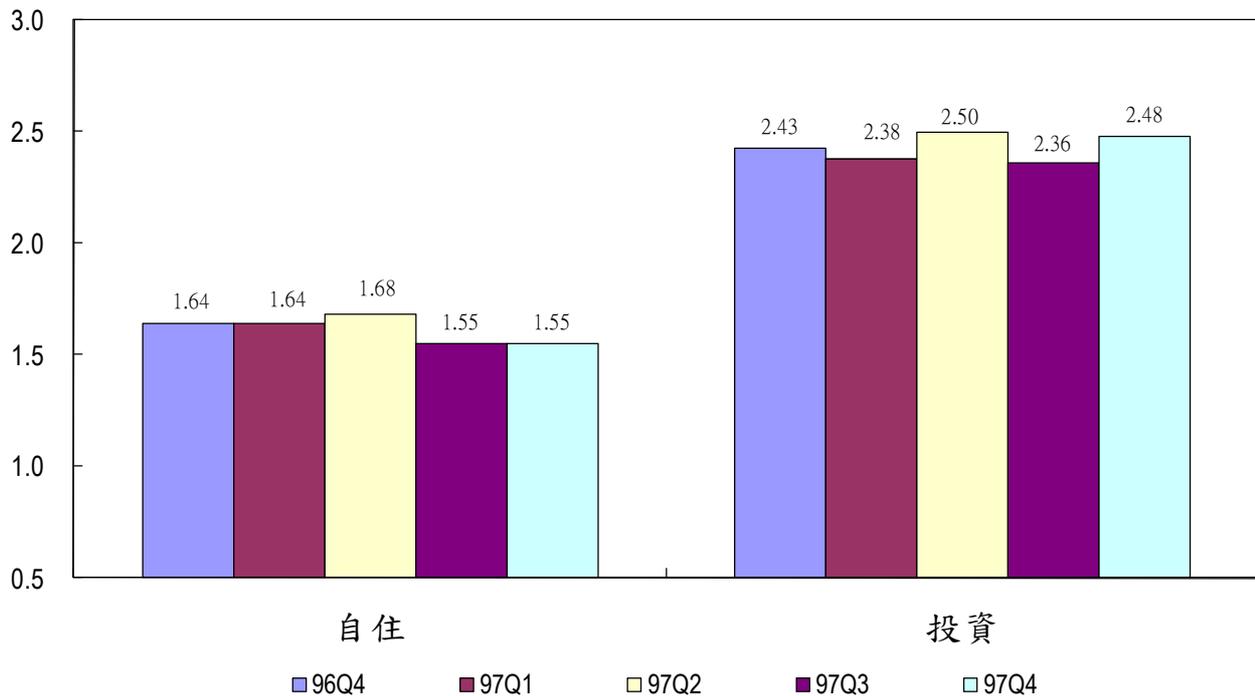


表 2.7.5 五大都會區已購屋者購屋後擁屋數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	46.0%	50.5%	44.4%	42.1%	48.0%	47.7%
二戶	41.8%	38.3%	41.6%	46.1%	41.6%	40.7%
三戶	10.4%	10.3%	9.1%	11.8%	10.4%	11.0%
四戶	0.6%	0.9%	1.2%	0.0%	0.0%	0.6%
五戶及以上	1.2%	0.0%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%
平均家戶擁屋數	1.7(0.7)	1.6(0.7)	1.8(0.9)	1.7(0.7)	1.7(0.7)	1.7(0.7)

表 2.7.6 五大都會區已購屋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					平均家戶 擁屋數
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及五 戶以上	
自住	52.5%	40.5%	6.7%	0.1%	0.1%	1.55
投資	8.9%	50.4%	30.9%	3.3%	6.5%	2.48

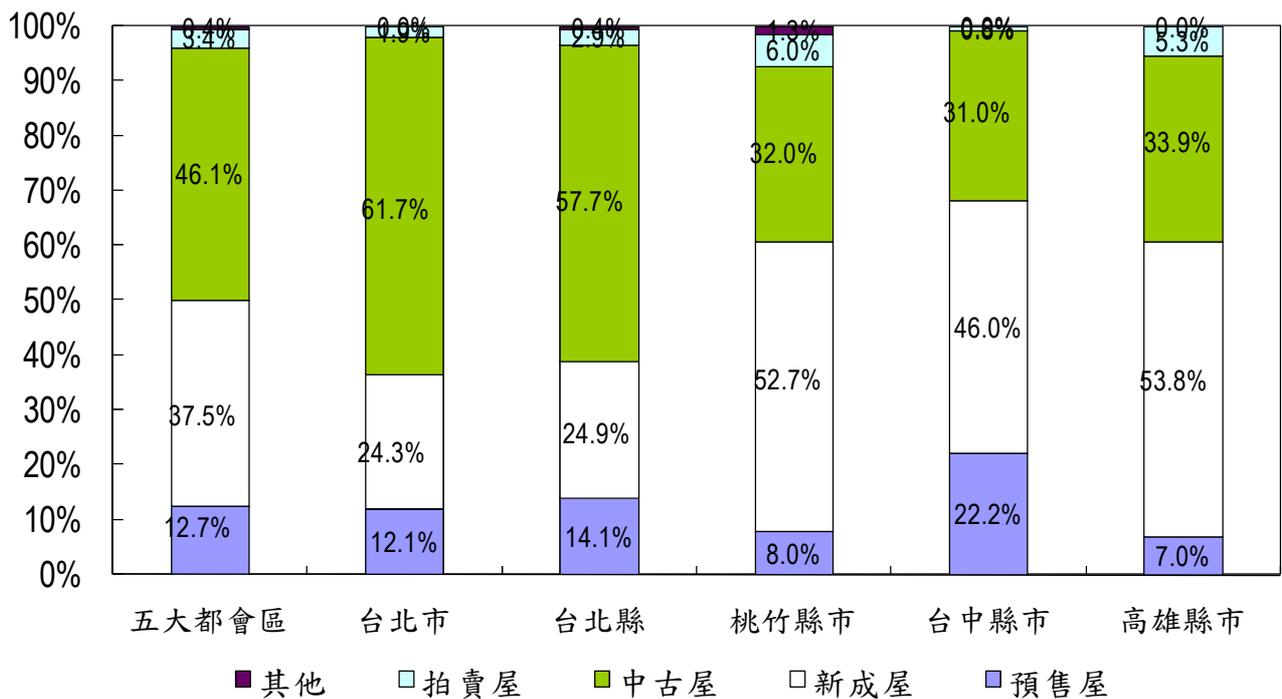
**(二)購屋類型**

## 1.市場類型

## (1)實際購買市場類型

## ①整體已購屋者實際購買市場類型

就五大都會區已購屋者購屋市場類型來看，整體來說本季仍以中古屋為主要需求市場類型，拍賣屋需求略有增加，整體比例分配情形與上季差異不大。其中，台北市縣明顯以中古屋為主要市場類型，分別為61.7%與57.7%；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市則以新成屋為主，而本季預售屋需求，以台中市22.2%較高。

**圖2.7.8 五大都會區已購屋者實際購買市場類型分配****表 2.7.7 五大都會區已購屋者購屋市場類型比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	12.7%	12.1%	14.1%	8.0%	22.2%	7.0%
新成屋	37.5%	24.3%	24.9%	52.7%	46.0%	53.8%
中古屋	46.1%	61.7%	57.7%	32.0%	31.0%	33.9%
拍賣屋	3.4%	1.9%	2.9%	6.0%	0.8%	5.3%
其他	0.4%	0.0%	0.4%	1.3%	0.0%	0.0%

## ② 整體已購屋者中古屋屋齡

就五大都會區已購屋者中古屋屋齡平均為 14.7 年，與上季差異不大，但 5 年之比例降至 16.5%。其中，台北市中古屋屋齡最高，平均屋齡為 19.1 年，但平均屋齡以台中縣市最低。台北市 21 年以上以及 5 年以下的中古屋比例，與上季相近，除台中縣市以 6-10 年為主外，其他地區與上季相同，以 11-20 年之中古屋為主。

圖 2.7.9 五大都會區已購屋者中古屋屋齡分配

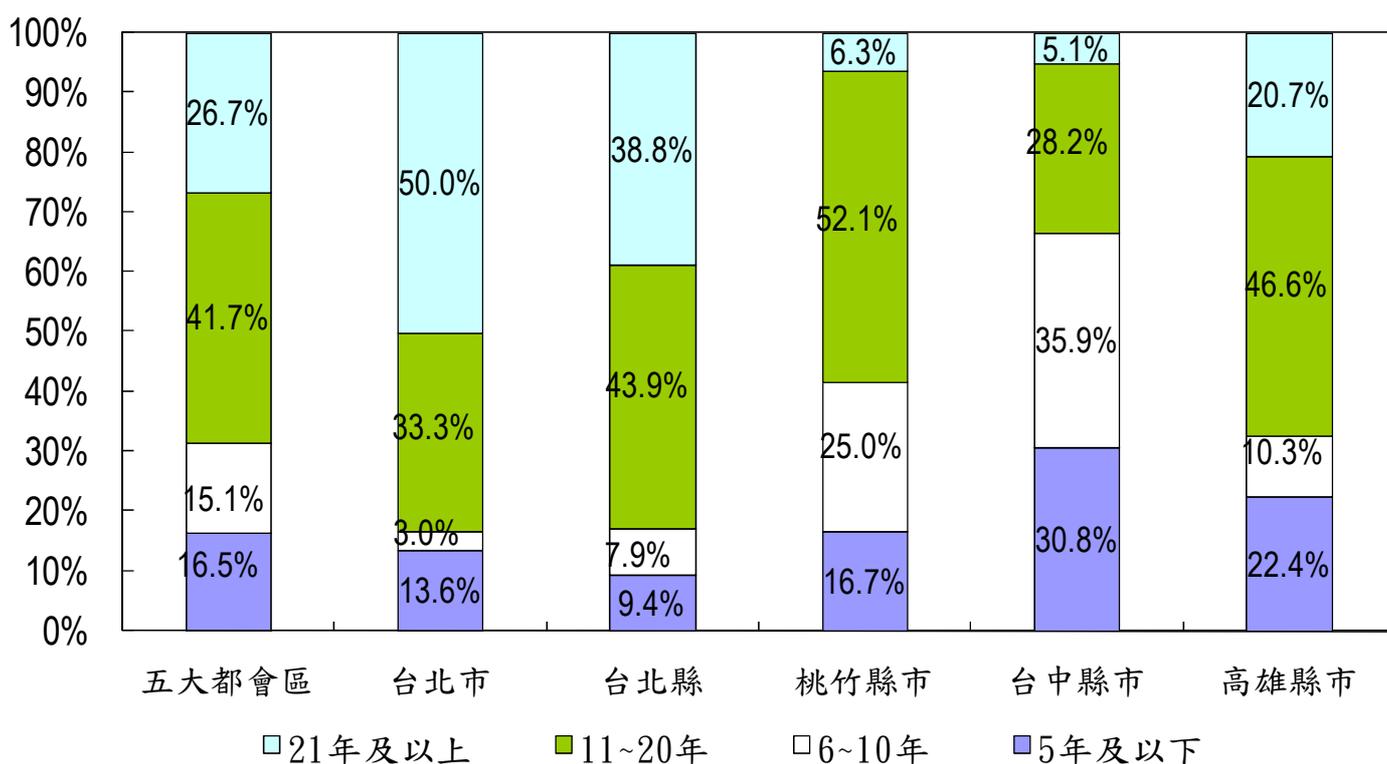


表 2.7.8 五大都會區已購屋者中古屋屋齡比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5年及以下	16.5%	13.6%	9.4%	16.7%	30.8%	22.4%
6~10年	15.1%	3.0%	7.9%	25.0%	35.9%	10.3%
11~20年	41.7%	33.3%	43.9%	52.1%	28.2%	46.6%
21年及以上	26.7%	50.0%	38.8%	6.3%	5.1%	20.7%
平均數(標準差)	14.7(7.5)	19.1(8.4)	17.9(7.9)	10.7(6.1)	9.2(7.3)	12.9(7.7)

## (2)不同購屋動機者購屋市場類型

就五大都會區各地區不同購屋動機已購屋者購屋市場類型來看，自住者部分，以中古屋居多(46.8%)，新成屋比例增至 39.0%。各地區中，桃竹縣市(53.1%)、台中縣市(50.0%)、高雄縣市(54.2%)以新成屋為主，台北市縣地區以中古屋需求為主，分別占 62.4%、55.8%；預售屋則以桃竹縣市最低，佔 7.0%。投資者部分，各地區同樣以中古屋(42.0%)居多，台北縣(67.4%)最高；高雄縣市則拍賣屋比例持續最高(33.3%)；僅台北縣新成屋需求比重減少。

圖 2.7.10 五大都會區自住已購屋者購買市場類型分配

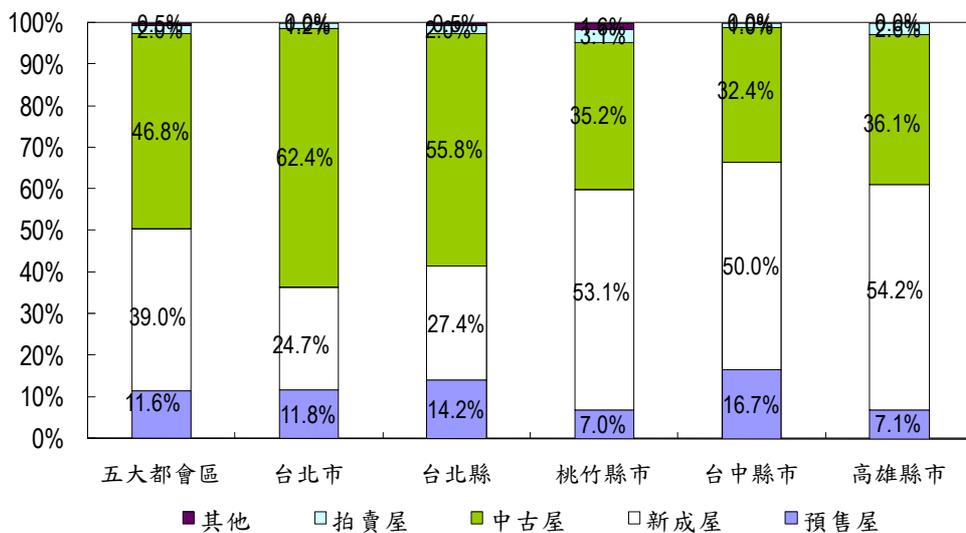
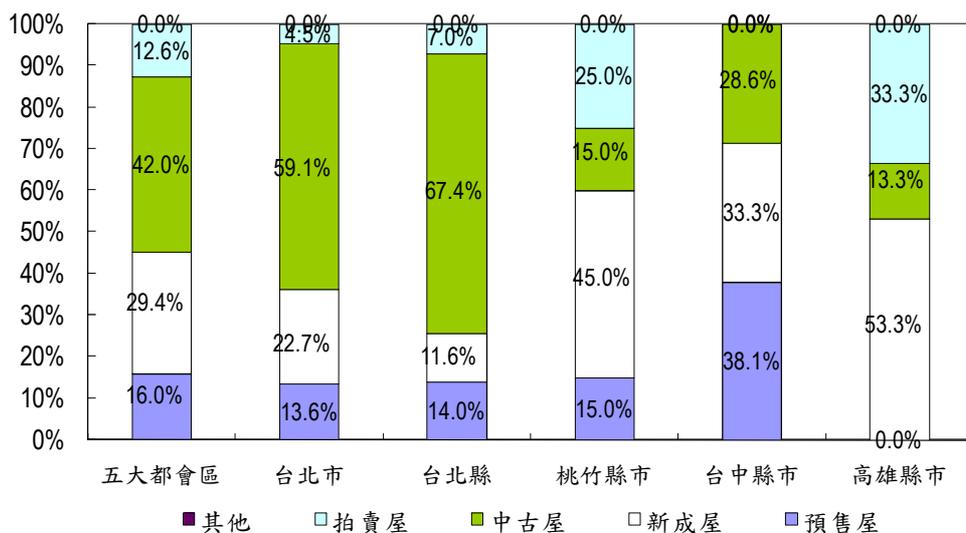


圖 2.7.11 五大都會區投資已購屋者購買市場類型分配





## 2.房屋類型

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋類型來看，各地區延續上季仍以大樓需求為主，13樓以上大樓需求增加。台北縣、桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市13樓以上大樓之比例為主流，透天別墅需求則以桃竹縣市與台中縣市較高(13.2%、13.5%)。

圖 2.7.12 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

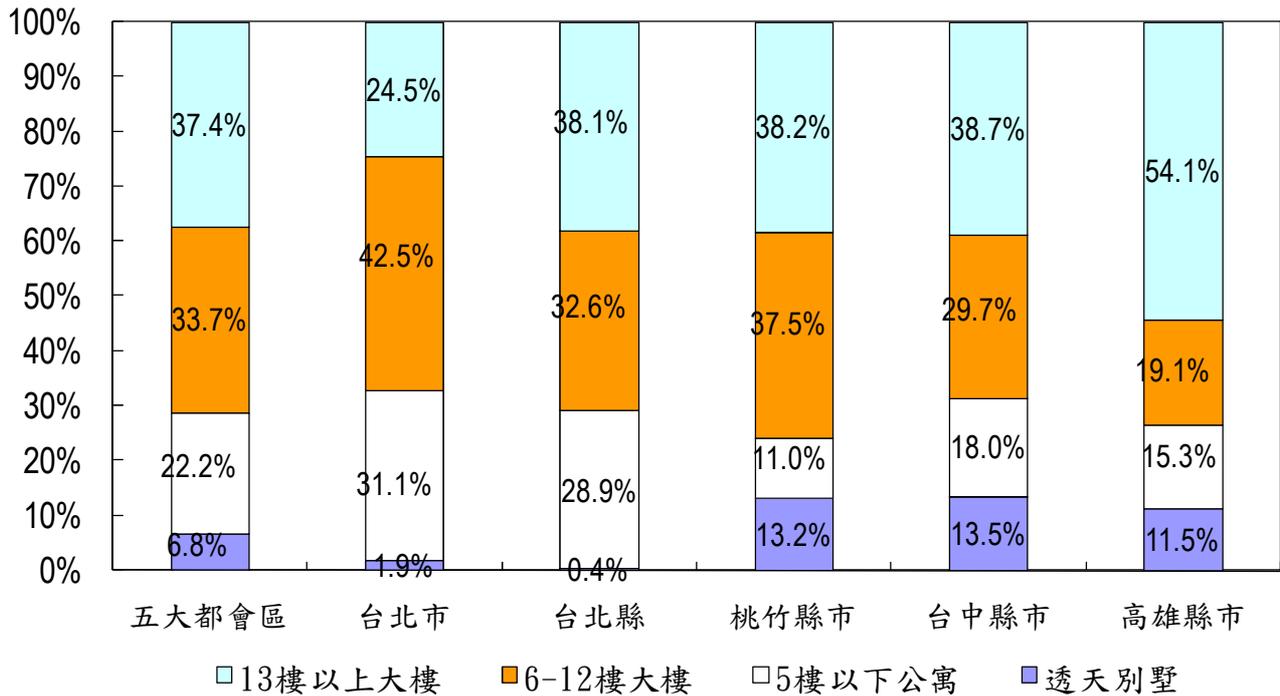


表 2.7.11 五大都會區已購屋者購買房屋類型比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	6.8%	1.9%	0.4%	13.2%	13.5%	11.5%
5樓以下公寓	22.2%	31.1%	28.9%	11.0%	18.0%	15.3%
6-12樓大樓	33.7%	42.5%	32.6%	37.5%	29.7%	19.1%
13樓以上大樓	37.4%	24.5%	38.1%	38.2%	38.7%	54.1%

### 3.購屋後整體居住條件改變情形

就五大都會區已購屋者購買房屋居住條件改變情形來看，整體來說，居住條件在本次購屋後普遍變好，佔 74.8%，較上季增加。其中居住條件變好比重以台中縣市最高，佔 83.0%，台北縣比例最低，佔 67.6%，且五大都會區整體居住條件變壞(3.5%)之比例較上季減少。

圖 2.7.13 五大都會區已購屋者整體居住條件變化分配

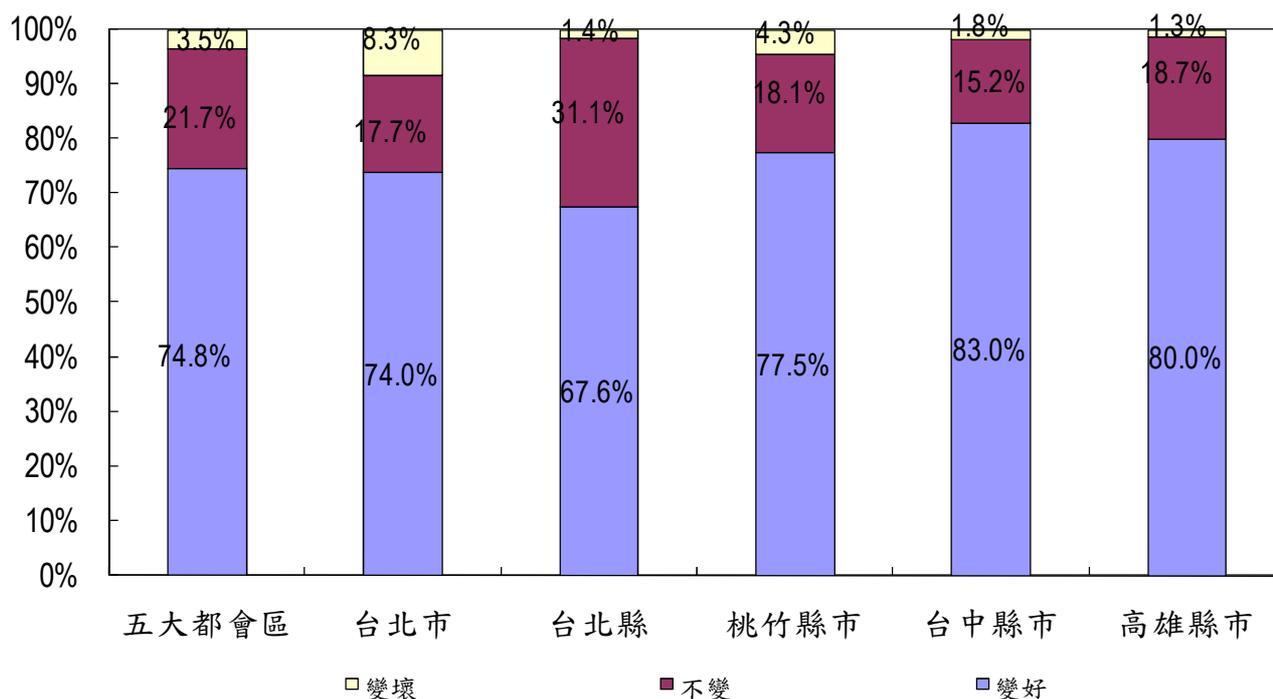


表 2.7.12 五大都會區已購屋者整體居住條件變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	74.8%	74.0%	67.6%	77.5%	83.0%	80.0%
不變	21.7%	17.7%	31.1%	18.1%	15.2%	18.7%
變壞	3.5%	8.3%	1.4%	4.3%	1.8%	1.3%

### 3.房屋面積

#### (1)購屋面積

就五大都會區已購屋者購買房屋之購屋面積來看，平均為 37.1 坪，較上季減少。市場面積需求分佈，與上季相較，市場需求集中於 30-未滿 40 坪需求，但 50 坪以上之大坪數產品需求減少。受到土地取得價格與市場接受價格影響，面積以中南部較大。其中，台中縣市與高雄縣市以 50 坪及以上居多，分佔 32.1%、33.8%；台北市、桃竹縣市以 30-未滿 40 坪居多，分佔 39.2%、34.5%；台北縣則未滿 20 坪 41.0%之比例最高。

圖 2.7.14 五大都會區已購屋者購買房屋面積分配

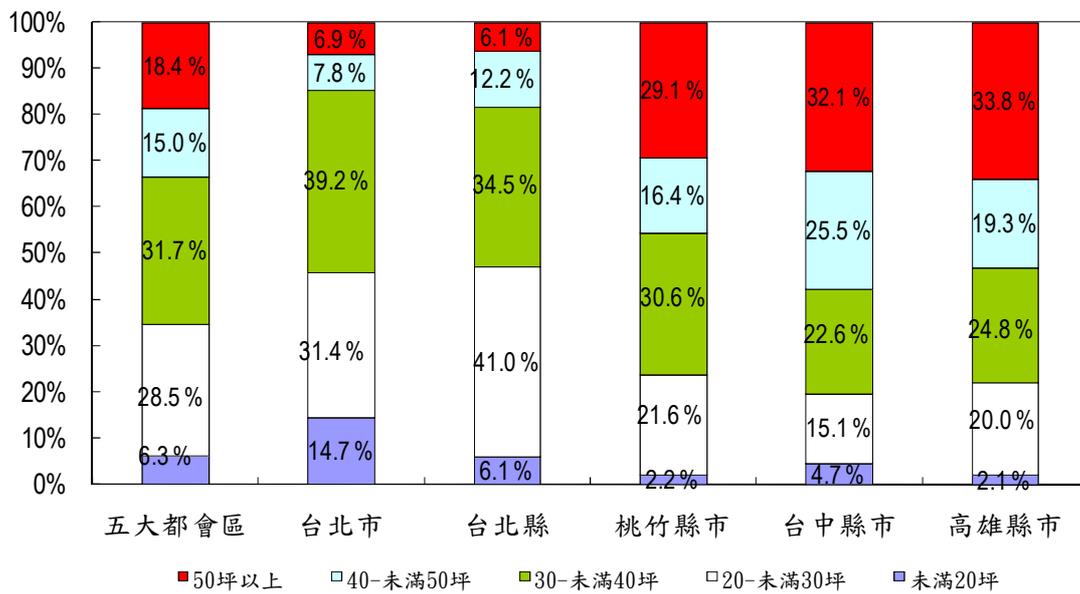


圖 2.7.15 五大都會區已購屋者平均購屋面積連續五季圖

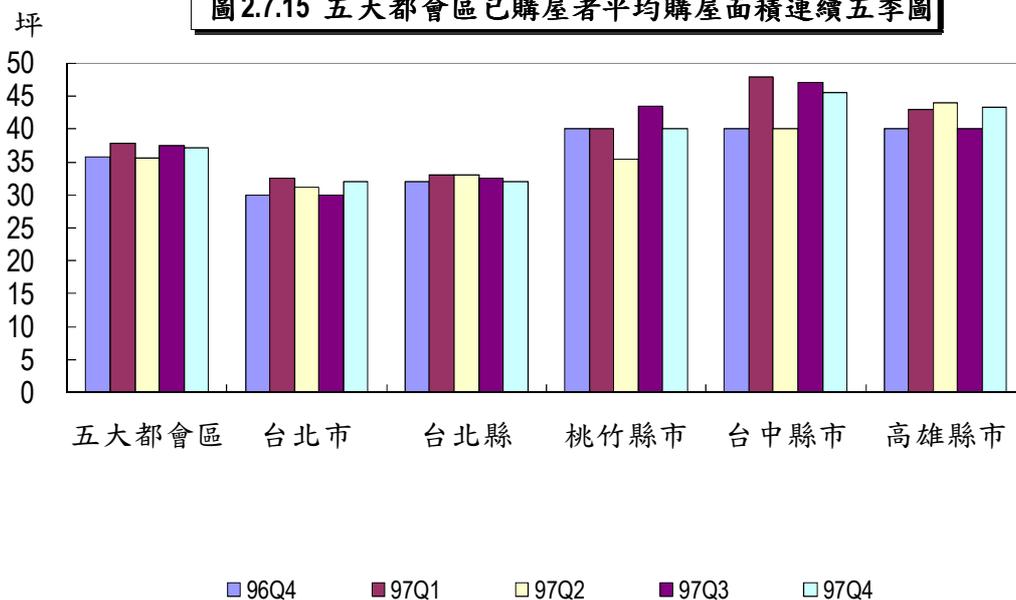


表 2.7.13 五大都會區已購屋者購買房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿20坪	6.3 %	14.7 %	6.1 %	2.2 %	4.7 %	2.1 %
20-未滿30坪	28.5 %	31.4 %	41.0 %	21.6 %	15.1 %	20.0 %
30-未滿40坪	31.7 %	39.2 %	34.5 %	30.6 %	22.6 %	24.8 %
40-未滿50坪	15.0 %	7.8 %	12.2 %	16.4 %	25.5 %	19.3 %
50坪以上	18.4 %	6.9 %	6.1 %	29.1 %	32.1 %	33.8 %
平均數(標準差)	37.1(17.1)	32.0(14.7)	32.0(13.2)	40.0(24.0)	45.5(14.4)	43.3(21.6)

## (2)每人居住面積

本季已購屋者之每人居住面積上，平均為 14.2 坪，較上季減少，但整體比例分配與上季差異不大。各地區中，高雄縣市的居住面積最大，為 15.7 坪；台北市居住面積本季最小，較上季增加，為 13.1 坪。

圖 2.7.16 五大都會區已購屋者每人居住面積分配

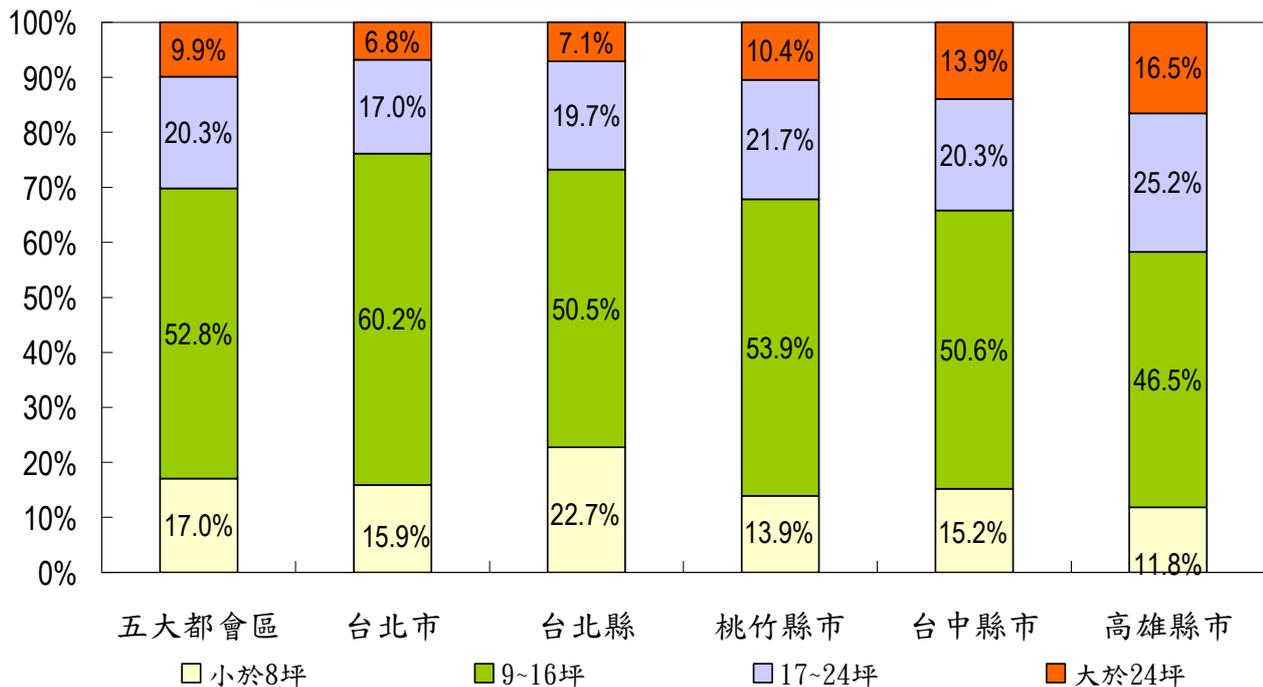


表 2.7.14 五大都會區已購屋者每人居住面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小於5坪	1.0%	0.0%	0.0%	3.5%	1.3%	0.0%
5~8坪	16.0%	15.9%	22.7%	10.4%	13.9%	11.8%
9~12坪	27.5%	31.8%	28.3%	25.2%	26.6%	23.6%
13~16坪	25.3%	28.4%	22.2%	28.7%	24.1%	22.8%
17~20坪	12.1%	12.5%	11.6%	13.9%	7.6%	15.0%
21~24坪	8.2%	4.5%	8.1%	7.8%	12.7%	10.2%
大於24坪	9.9%	6.8%	7.1%	10.4%	13.9%	16.5%
平均數 (標準差)	14.2(7.7)	13.1(5.8)	13.4(8.6)	15.1(8.2)	15.1(7.9)	15.7(7.6)

### (3) 實際與規劃購屋面積

本季已購屋者之實際與規劃購屋面積的差異，整體來說實際購買面積主要為規劃面積的86%-105%，顯示購屋者實際購買面積與當初規劃面積兩者差異不大。已購屋者實際購買面積小於規劃面積15%以上的比例佔16.5%，且以台北市比例最高，佔21.6%，高雄縣市比例較低，佔13%。

圖2.7.17 五大都會區已購屋者實際與規劃購買面積分配

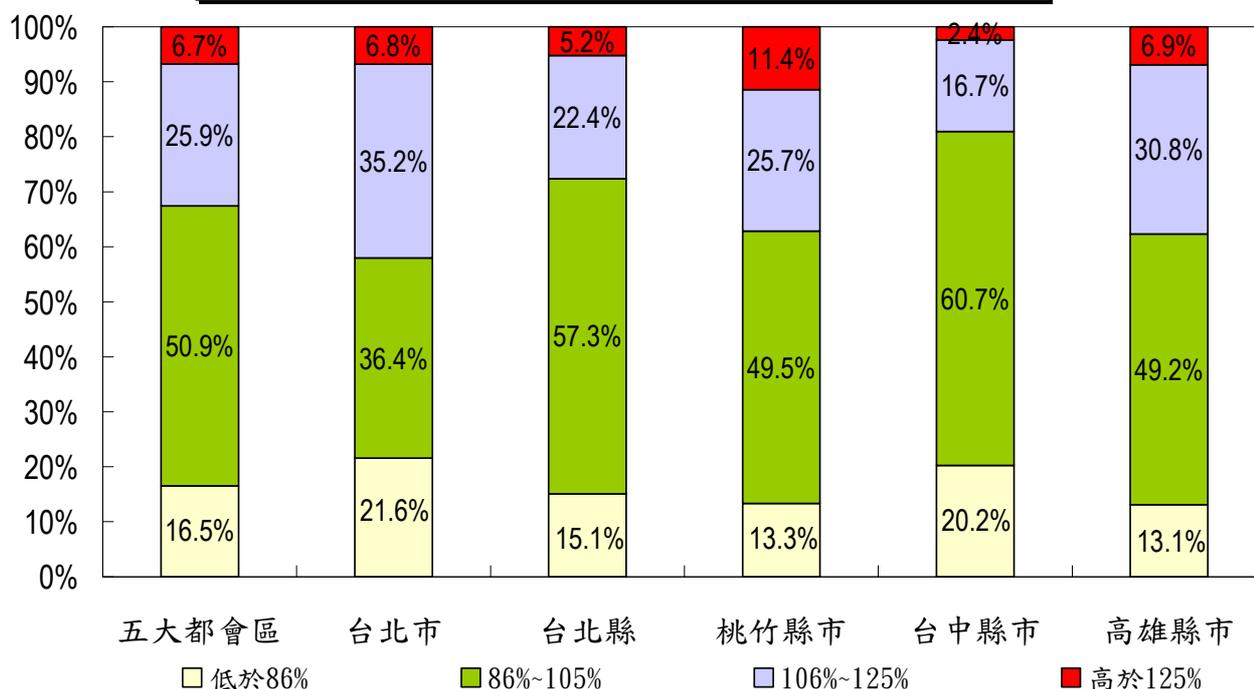


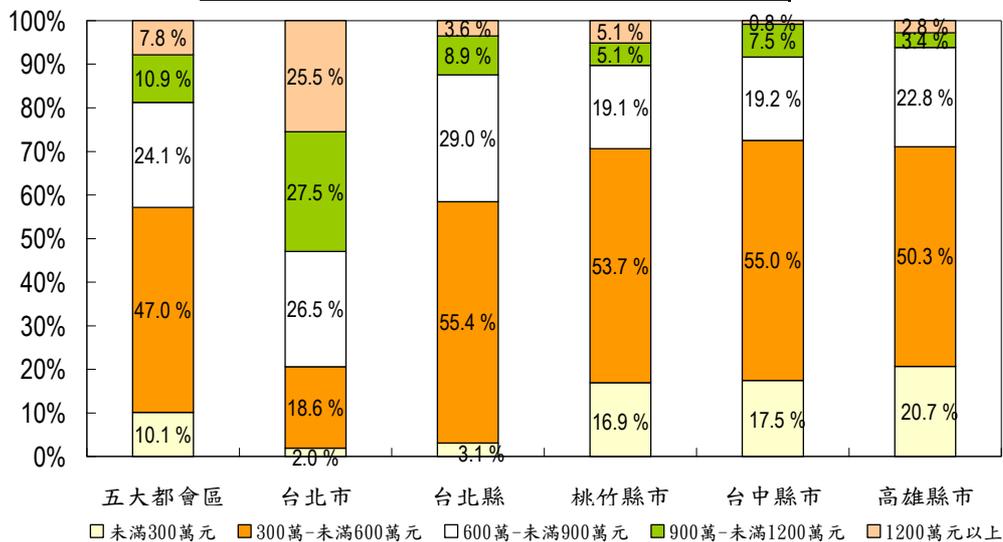
表 2.7.15 五大都會區已購屋者實際與規劃購買面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	4.9%	8.0%	5.7%	2.9%	4.8%	1.5%
76%~85%	11.6%	13.6%	9.4%	10.5%	15.5%	11.5%
86%~95%	25.3%	25.0%	30.2%	19.0%	27.4%	22.3%
96%~105%	25.6%	11.4%	27.1%	30.5%	33.3%	26.9%
106%~115%	15.8%	19.3%	14.6%	16.2%	10.7%	18.5%
116%~125%	10.1%	15.9%	7.8%	9.5%	6.0%	12.3%
高於125%	6.7%	6.8%	5.2%	11.4%	2.4%	6.9%
平均數 (標準差)	100.6(19.1)	100.4(21.8)	99.3(17.0)	104.0(20.3)	96.9(20.5)	102.2(16.3)

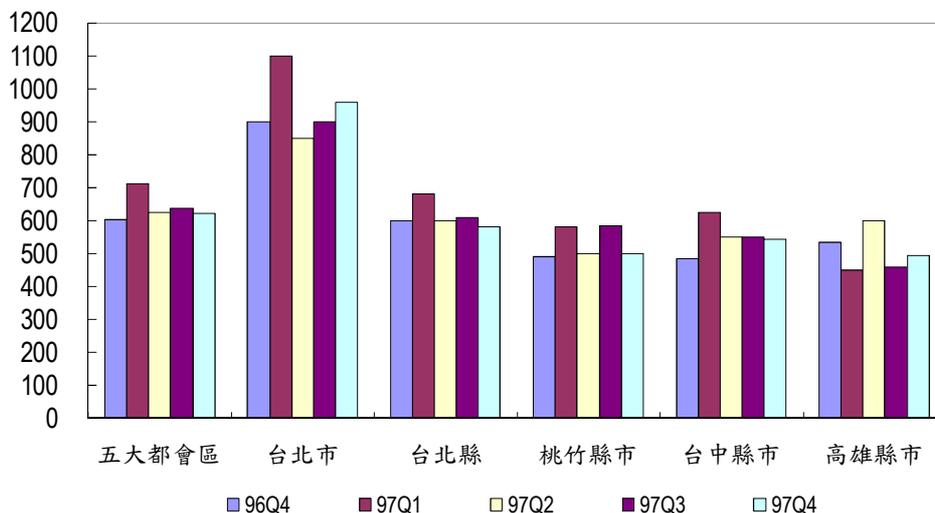
### (三)購屋價格

#### 1.購屋總價

就五大都會區已購屋者之購屋總價來看，整體來說，平均為 623.0 萬元，較上季減少，且集中於 600-未滿 900 萬元(24.1%)。各地區中，台北市以 1200 萬元以上之產品佔 25.5%，比例較上季為低，台北市以 900 萬-未滿 1200 萬元為主，占 27.5%；台北縣與高雄縣市以 600-未滿 900 萬元比例最高，分佔 29.0%、22.8%；而桃竹縣市則以 400-未滿 500 萬元比例最高，占 19.9%；而台中縣市以 400-未滿 600 萬元為主，占 40.0%。

**圖2.7.18 五大都會區已購屋者購買房屋總價分配**

萬元

**圖2.7.19 五大都會區已購屋者購屋總價連續五季圖**

內 政 部 營 建 署  
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

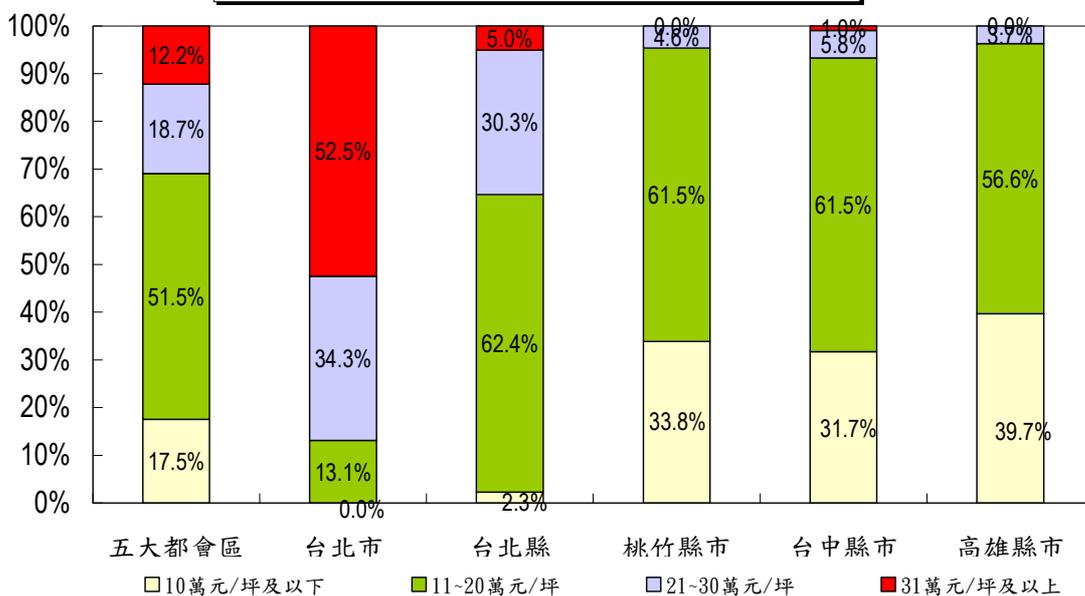
表 2.7.16 五大都會區已購屋者購屋總價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	2.0 %	0.0 %	0.4 %	2.9 %	2.5 %	6.9 %
200萬-未滿300萬元	8.2 %	2.0 %	2.7 %	14.0 %	15.0 %	13.8 %
300萬-未滿400萬元	12.6 %	1.0 %	14.3 %	17.6 %	15.0 %	15.2 %
400萬-未滿500萬元	18.6 %	7.8 %	23.2 %	19.9 %	20.0 %	20.7 %
501萬-未滿600萬元	15.8 %	9.8 %	17.9 %	16.2 %	20.0 %	14.5 %
600萬-未滿900萬元	24.1 %	26.5 %	29.0 %	19.1 %	19.2 %	22.8 %
900萬-未滿1200萬元	10.9 %	27.5 %	8.9 %	5.1 %	7.5 %	3.4 %
1200萬-未滿2000萬元	5.3 %	14.7 %	3.6 %	3.7 %	0.8 %	2.1 %
2000萬元以上	2.6 %	10.8 %	0.0 %	1.5 %	0.0 %	0.7 %
平均數(標準差)	623.0(381.0)	960.0(675.7)	580.0(267.6)	500.0(431.6)	545.0(246.2)	494.0(248.1)

## 2.購屋單價

就五大都會區各地區已購屋者之購屋單價來看，平均為 17.5 萬元/坪，較上季減少 1.0 萬元/坪，且集中於 11-15 萬元/坪，佔 32.3%。各地區中，台北市單價最高，平均 31.3 元/坪，集中於 31 萬元/坪及以上(52.5%)；台北縣次之，平均 18.0 萬元/坪，集中於 11-15 萬元/坪(32.6%)；桃竹縣市 43.8%以 11-15 萬元/坪為主；台中縣市及高雄縣市本季購屋單價最低，其 10 萬元/坪及以下之比例分別為 31.7%、39.7%，較其他縣市為高。

圖2.7.20 五大都會區已購屋者購買房屋單價分配



萬元/坪

圖2.7.21 五大都會區已購屋者購屋單價連續五季圖

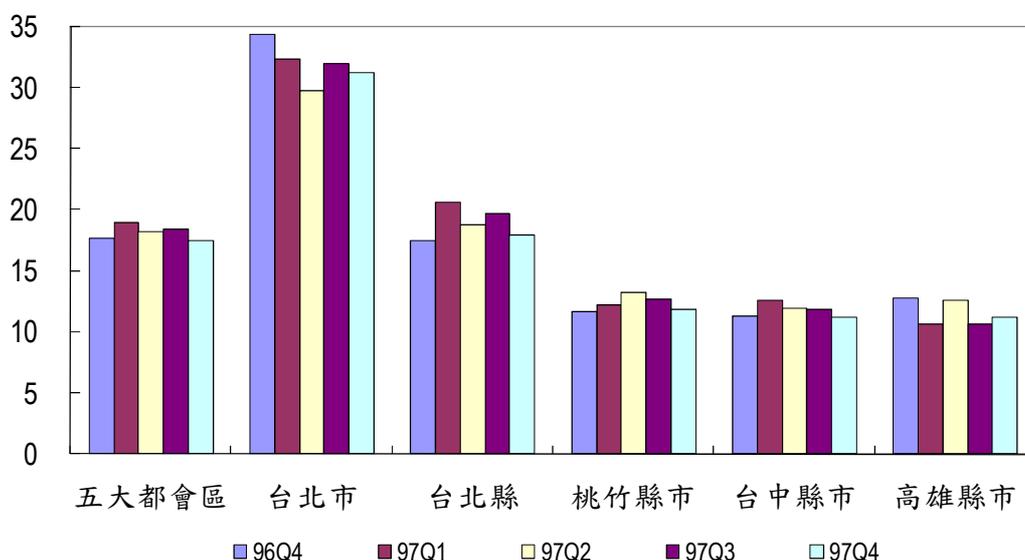


表 2.7.17 五大都會區已購屋者購屋單價比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
5萬元/坪及以下	0.9%	0.0%	0.0%	0.8%	0.0%	5.9%
6~10萬元/坪	16.7%	0.0%	2.3%	33.1%	31.7%	33.8%
11~15萬元/坪	32.3%	1.0%	32.6%	43.8%	48.1%	43.4%
16~20萬元/坪	19.3%	12.1%	29.8%	17.7%	13.5%	13.2%
21~25萬元/坪	11.4%	15.2%	21.1%	3.8%	2.9%	3.7%
26~30萬元/坪	7.3%	19.2%	9.2%	0.8%	2.9%	0.0%
31萬元/坪及以上	12.2%	52.5%	5.0%	0.0%	1.0%	0.0%
平均數(標準差)	17.5(6.2)	31.3(10.8)	18.0(6.0)	11.9(4.3)	11.3(4.8)	11.3(4.2)

## 3. 實際與預算購屋價格

就五大都會區已購屋者之預算與實際購屋價格差異來看，整體來說，實際購屋價格除以預算之百分比為 105.8%，顯示實際購買價格與預算差異不大。整體來說，實際購買價格超出預算 16% 以上的比例佔 22.3%，其中，台北市高於預算 116% 之比例最高，佔 30.7%，台北縣次之，佔 23.5%，高雄縣市較低，佔 11.4%。

圖 2.7.22 五大都會區已購屋者購屋實際與預算價格分配

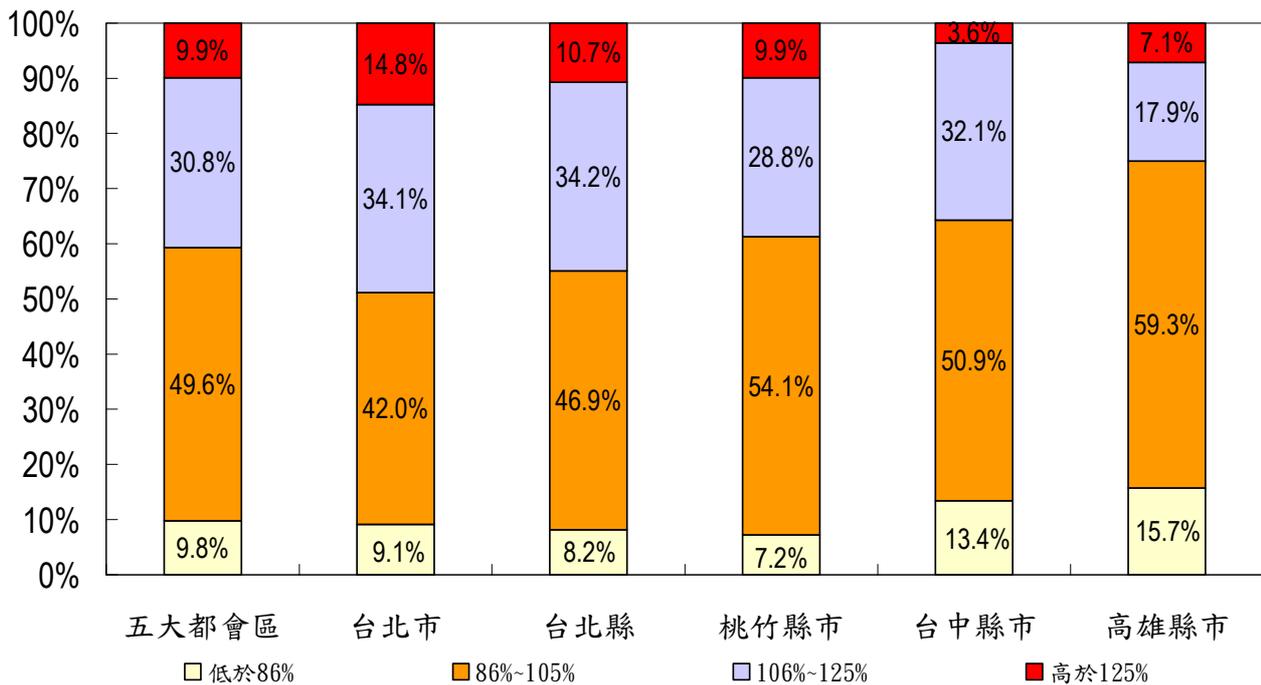


表 2.7.18 五大都會區已購屋者實際與預算購屋價格比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
低於76%	3.7%	3.4%	2.6%	3.6%	4.5%	6.4%
76%~85%	6.1%	5.7%	5.6%	3.6%	8.9%	9.3%
86%~95%	24.7%	21.6%	20.9%	33.3%	27.7%	20.0%
96%~105%	24.8%	20.5%	26.0%	20.7%	23.2%	39.3%
106%~115%	18.4%	18.2%	21.4%	17.1%	17.9%	13.6%
116%~125%	12.4%	15.9%	12.8%	11.7%	14.3%	4.3%
高於125%	9.9%	14.8%	10.7%	9.9%	3.6%	7.1%
平均數 (標準差)	105.8(34.1)	117.7(53.1)	105.2(18.3)	106.6(40.7)	102.2(34.3)	100.3(31.4)

#### (四)搜尋與議價

##### 1.議價

整體來說，本季議價空間平均為 10.2%，較上季增加 0.4%。其中，以台中縣市議價空間較大，為 12.4%，以桃竹縣市議價空間最小為 8.7%。個別已購屋者的議價空間差異較上季縮小，以桃竹縣市(5.3)較低，台北縣(6.9)較大。此外，本季自住或投資者議價空間差異不大，而中古屋之議價空間又較預售屋與新成屋高，有無購屋經驗者平均議價空間差異不大，顯示本季議價空間可能主要受到購買類型之影響。

圖 2.7.23 五大都會區已購屋者購屋議價空間分配

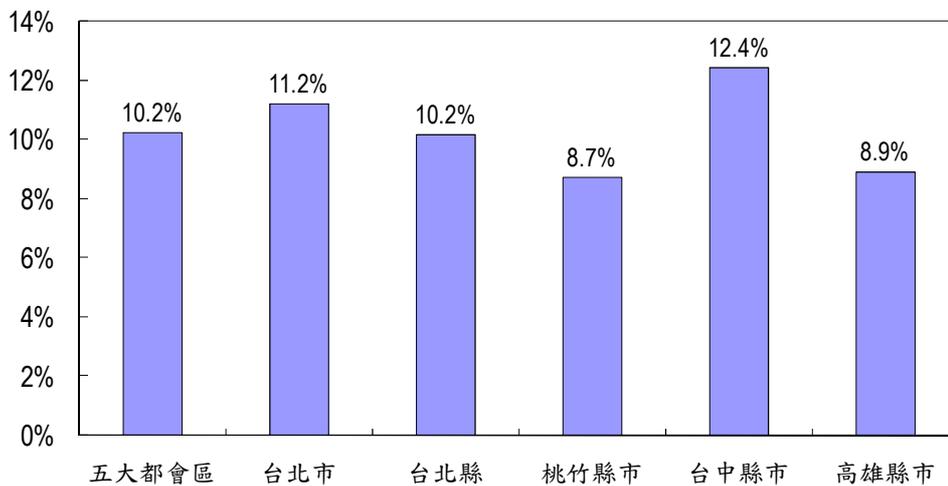


圖 2.7.24 五大都會區已購屋者議價空間連續五季圖

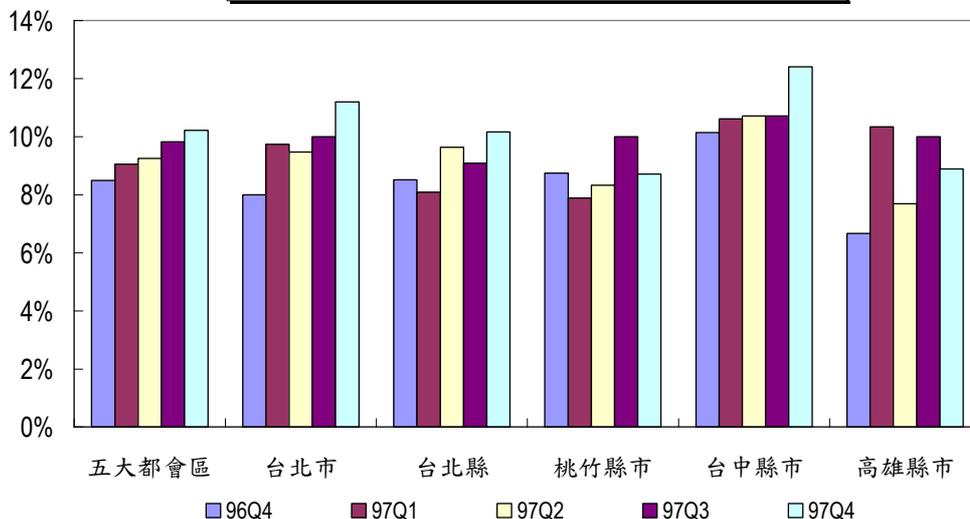


表 2.7.19 五大都會區已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
議價空間	10.2%(6.3)	11.2%(6.8)	10.2%(6.9)	8.7%(5.3)	12.4%(6.2)	8.9%(6.0)

表 2.7.20 五大都會區不同購屋動機之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	10.3 %	11.0 %	10.0 %	9.6 %	12.0 %	9.3 %
換屋自住	10.3 %	12.5 %	9.3 %	8.7 %	13.5 %	8.7 %
投資	10.3 %	11.4 %	11.1 %	9.1 %	11.7 %	7.1 %

表 2.7.21 五大都會區不同購屋購屋市場類型之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	7.6%	9.5%	7.5%	6.0%	11.7%	3.1%
新成屋	9.1%	8.5%	9.5%	8.7%	11.1%	7.1%
中古屋	11.1%	13.0%	10.7%	9.1%	14.3%	9.1%

表 2.7.22 五大都會區不同購屋經驗之已購屋者議價空間比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
有購屋經驗	10.3 %	12.5 %	9.3 %	8.7 %	13.5 %	8.7 %
無購屋經驗	10.4 %	10.9 %	10.0 %	10.0 %	12.0 %	9.2 %

## 2. 搜尋

就搜尋狀況來看，搜尋期間平均為 5.6 月，各地區以台中縣市搜尋期間最短(5.1 月)，台北市本季則最長(6.3 月)。看屋間數部分，以台北市 12.1 屋最多，高雄縣市的 8.3 屋最少。整體來看，台北市購屋者購屋搜尋時間較長，且看屋間數較多，顯示本季台北市購屋者搜尋較無效率。而五大都會區透過仲介購屋之比例為 53.6%，較上季增加，各地區中，僅桃竹縣市與台中縣市透過仲介購買之比例較上季減少，其餘地區透過仲介購買之比例均較上季增加。

圖 2.7.25 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數分配

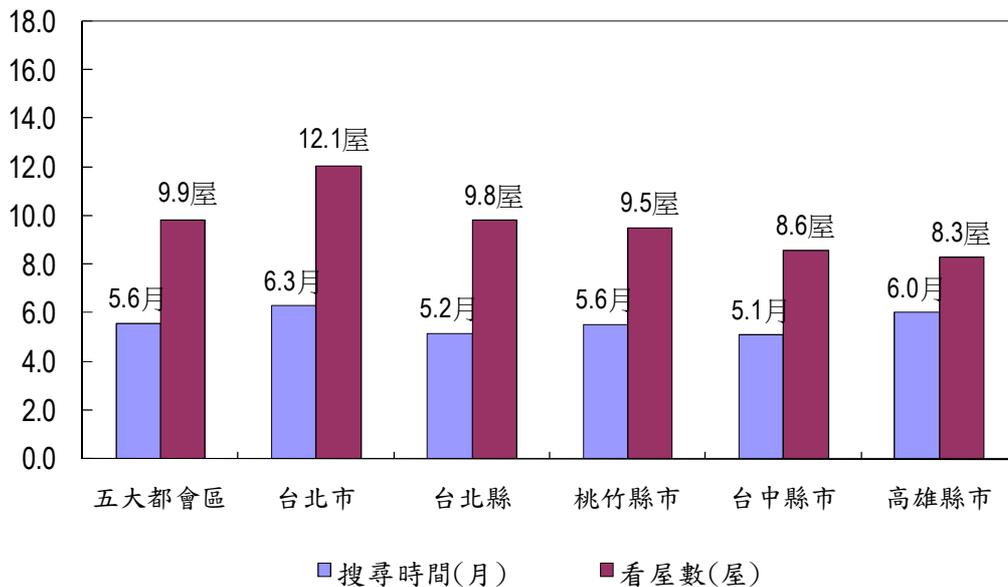


圖 2.7.26 五大都會區已購屋者仲介協助購屋分配

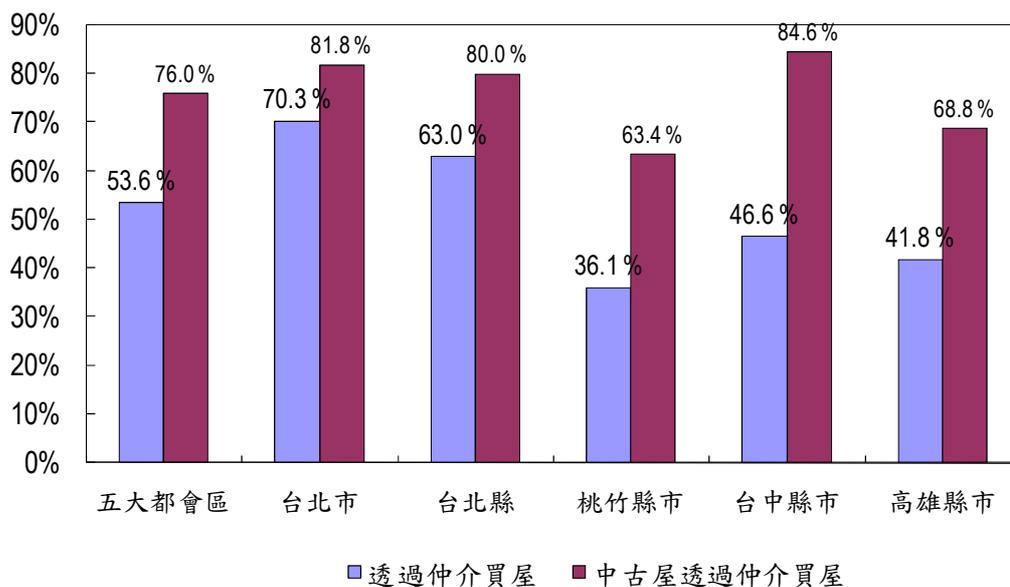


圖 2.7.27 五大都會區已購屋者透過仲介購屋比例連續五季圖

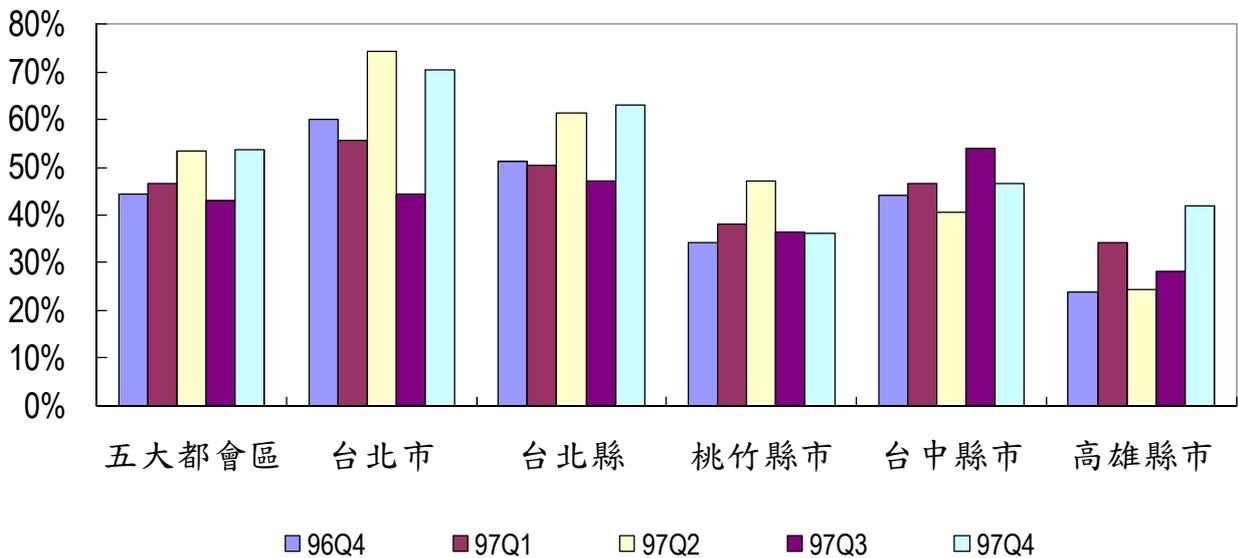


表 2.7.23 五大都會區已購屋者購屋搜尋比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
搜尋時間(月)	5.6月(4.9)	6.3月(6.0)	5.2月(4.5)	5.5月(5.7)	5.1月(4.0)	6.0月(3.7)
看屋數(屋)	9.9屋(10.2)	12.1屋(11.6)	9.8屋(13.0)	9.5屋(9.3)	8.6屋(6.7)	8.3屋(6.4)

表 2.7.24 五大都會區已購屋者仲介協助購屋比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透過仲介買屋	53.6 %	70.3 %	63.0 %	36.1 %	46.6 %	41.8 %
中古屋透過仲介買屋	76.0 %	81.8 %	80.0 %	63.4 %	84.6 %	68.8 %

**(五)購屋消費偏好與負擔**

就五大都會區已購屋者購屋負擔來看，整體來說，房價所得比較上季減少 0.3 倍。在房價所得比部分，台北市房價所得比 10.2 倍持續居冠，高雄縣市 5.3 倍最低。貸款負擔率部份，則同樣以台北市 43.0% 最高，高雄縣市以 19.7% 最低。整體來說，本季購屋負擔未獲明顯減輕，台北市購屋負擔依舊最沈重，高雄縣市購屋者本季負擔較其他地區輕。

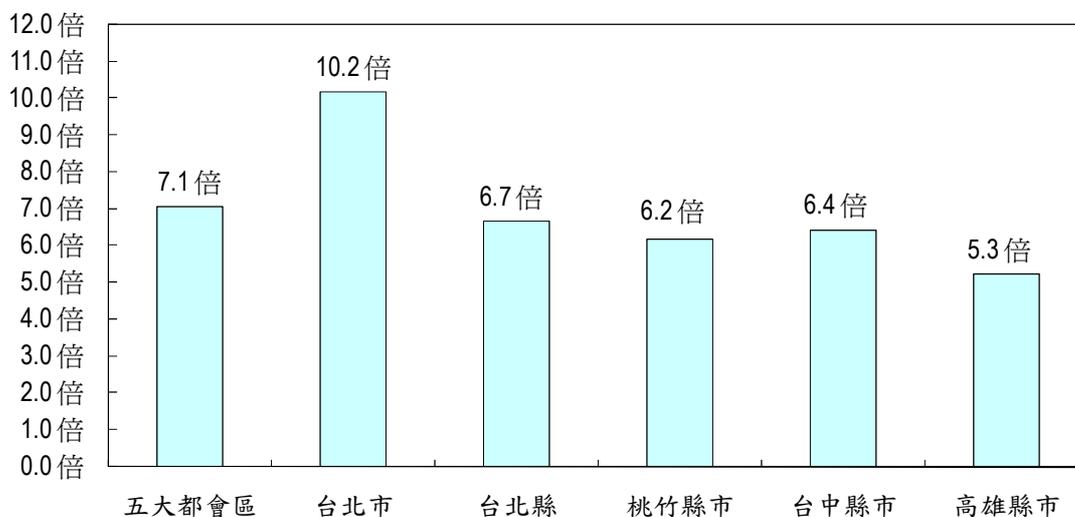
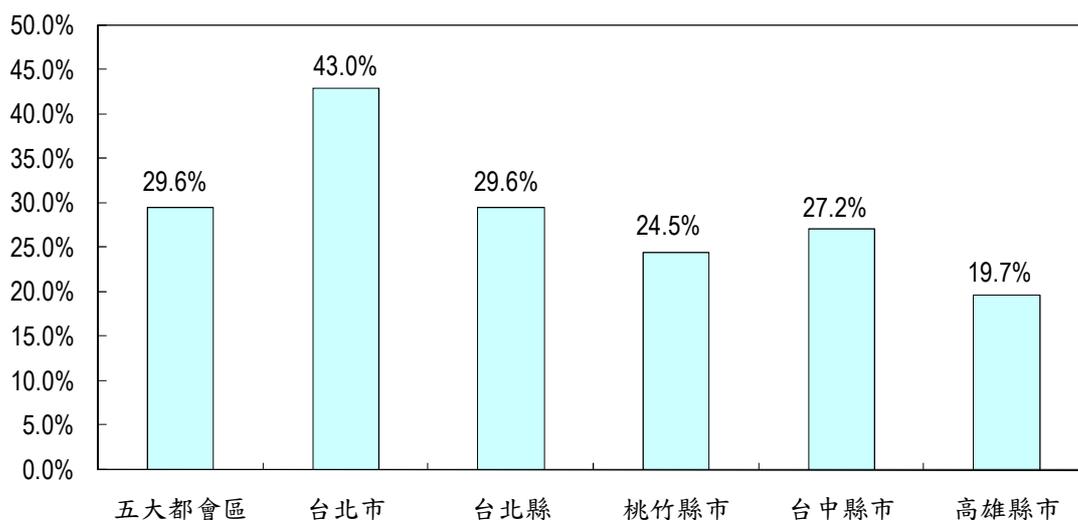
**圖 2.7.28 五大都會區已購屋者房價年所得比分配****圖 2.7.29 五大都會區已購屋者貸款負擔分配**

表 2.7.25 五大都會區已購屋者房價年所得比及貸款負擔率比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房價年所得比(倍)	7.1 倍	10.2 倍	6.7 倍	6.2 倍	6.4 倍	5.3 倍
貸款負擔率(%)	29.6%	43.0%	29.6%	24.5%	27.2%	19.7%

## (六)遷徙距離

### 1.實際遷徙距離

就五大都會區已購屋者之實際遷移距離來看，整體來說各地區多為同縣市內之遷移，且以同縣市同鄉鎮市區遷入者居多(53.1%)，比例較上季增加。其中，同縣市且同鄉鎮市區遷入者，以台北縣之 59.4% 居多。而台中縣市為同縣市不同鄉鎮市區遷移較多之地區，佔 39.5%，跨縣市遷移者，以台北市居多，佔 23.0%。

圖 2.7.30 五大都會區已購屋者實際遷徙距離分配

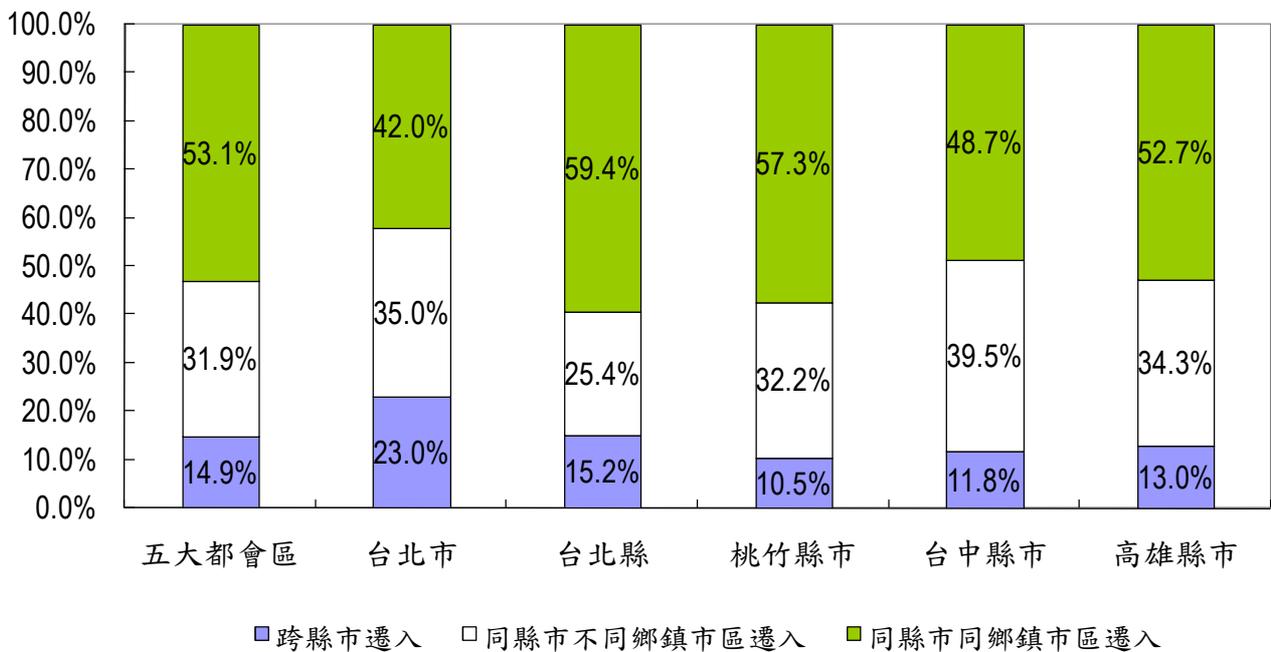


表 2.7.26 五大都會區已購屋者遷移距離比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	14.9%	23.0%	15.2%	10.5%	11.8%	13.0%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	31.9%	35.0%	25.4%	32.2%	39.5%	34.3%
同縣市同鄉鎮市區遷入	53.1%	42.0%	59.4%	57.3%	48.7%	52.7%

## 2. 規劃與實際購買地區

就五大都會區已購屋者之規劃與實際購買地區差異來看，整體來說，各地區已購屋者規劃與實際購買地區多為同縣市同鄉鎮市區，佔 53.8%，其中，以台中縣市之 60.3% 居多。而台北縣跨縣市購買之比例最高，佔 28.3%。

圖 2.7.31 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區分配

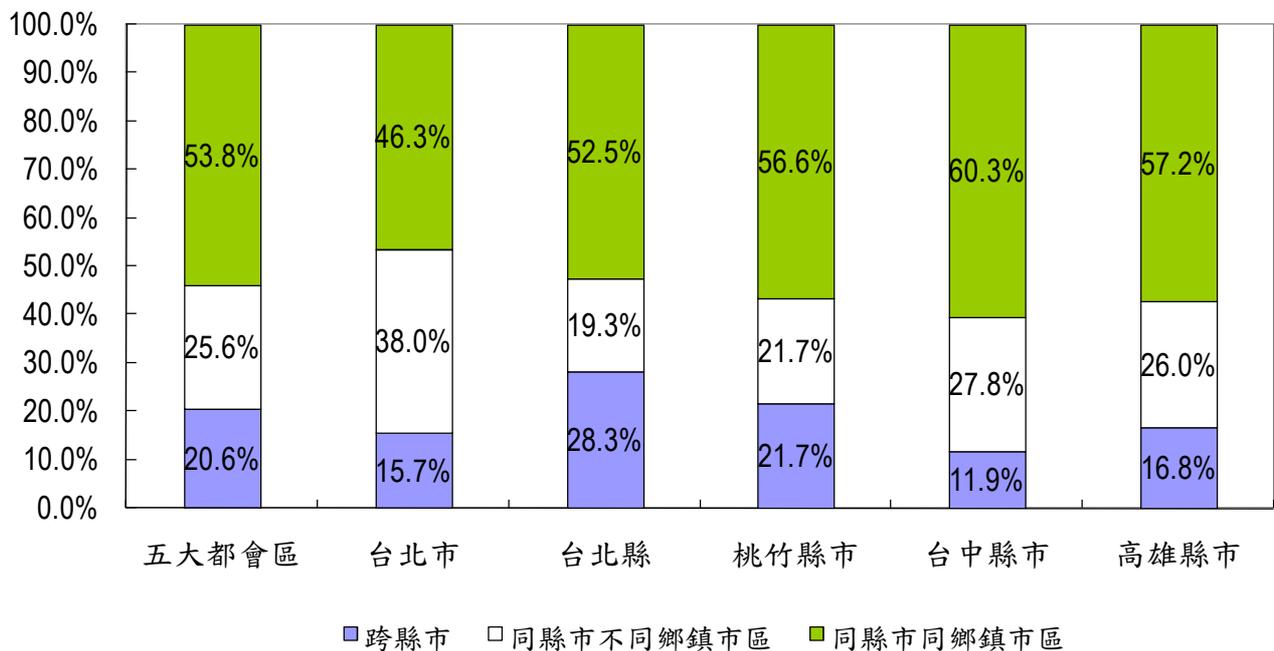


表 2.7.27 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市	20.6%	15.7%	28.3%	21.7%	11.9%	16.8%
同縣市不同鄉鎮市區	25.6%	38.0%	19.3%	21.7%	27.8%	26.0%
同縣市同鄉鎮市區	53.8%	46.3%	52.5%	56.6%	60.3%	57.2%

## (七)已購屋者屬性

### 1.居住人數

就五大都會區已購屋者之居住人數來看，整體來說購屋者每屋平均居住人數為 3.2 人，較上季相同。各地區中，台中縣市平均居住人數最高(3.5 人)，桃竹縣市與高雄縣市以 3.4 人居次，台北市為 2.8 人最低。

圖2.7.32 五大都會區已購屋者居住人數分配

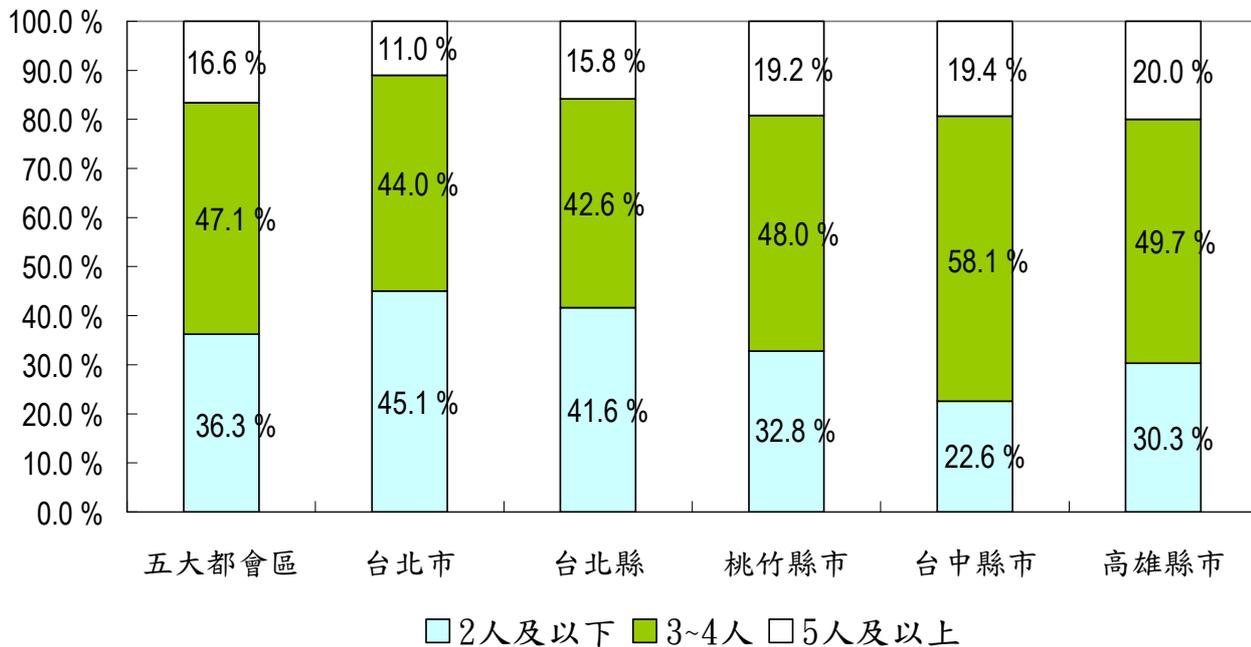


表 2.7.28 五大都會區已購屋者居住人數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	7.8%	12.1%	9.6%	6.4%	2.2%	5.5%
2人	28.4%	33.0%	32.1%	26.4%	20.4%	24.8%
3人	20.8%	24.2%	21.1%	19.2%	21.5%	16.6%
4人	26.3%	19.8%	21.5%	28.8%	36.6%	33.1%
5人	10.6%	8.8%	10.0%	10.4%	12.9%	13.1%
5人以上	6.0%	2.2%	5.7%	8.8%	6.5%	6.9%
平均數 (標準差)	3.2(1.3)	2.8(1.2)	3.1(1.4)	3.4(1.4)	3.5(1.2)	3.4(1.3)

## 2. 家庭型態

就五大都會區已購屋者之家庭型態來看，整體來說購屋者家庭型態普遍為夫婦與未婚子女同住，佔 35.3%，比例較上季減少 3.3%。而單身購屋人口比較上季減少 3.3%，且以台北市 20.0% 最高。台中縣市則三代同堂比例最高，佔 16.3%。

圖 2.7.33 五大都會區已購屋者家庭型態分配

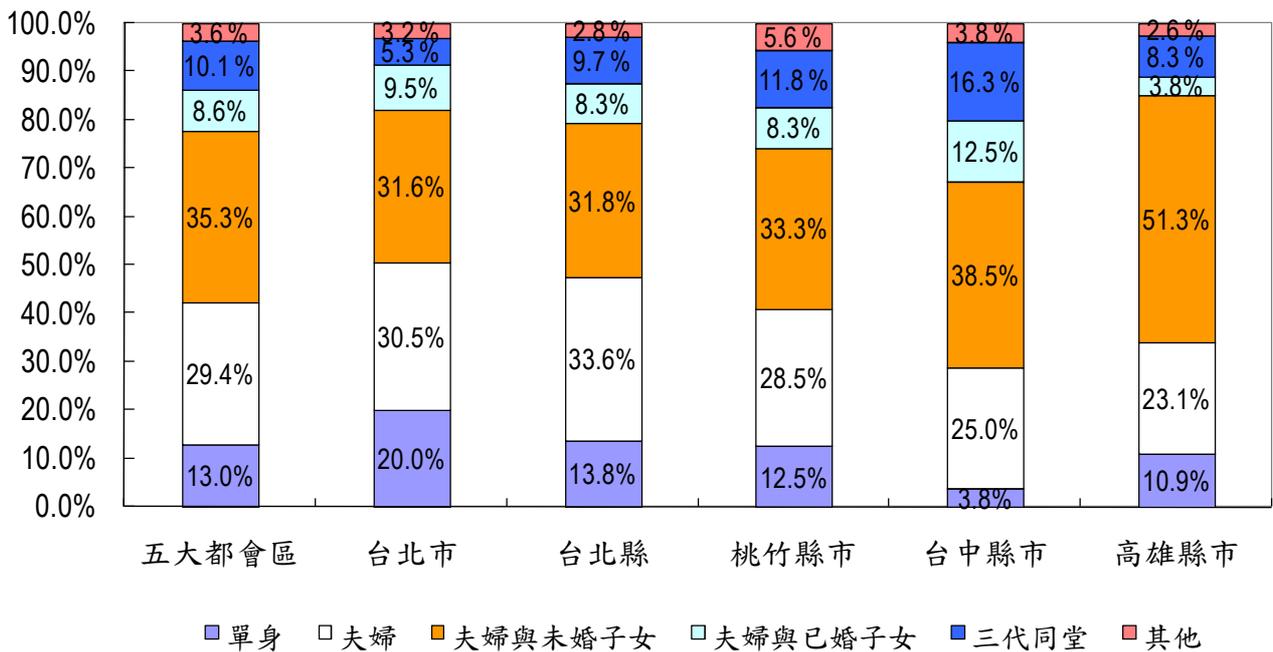


表 2.7.29 五大都會區已購屋者家庭型態比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	13.0%	20.0%	13.8%	12.5%	3.8%	10.9%
夫婦	29.4%	30.5%	33.6%	28.5%	25.0%	23.1%
夫婦與未婚子女	35.3%	31.6%	31.8%	33.3%	38.5%	51.3%
夫婦與已婚子女	8.6%	9.5%	8.3%	8.3%	12.5%	3.8%
三代同堂	10.1%	5.3%	9.7%	11.8%	16.3%	8.3%
其他	3.6%	3.2%	2.8%	5.6%	3.8%	2.6%

### 3.家庭平均月收入

就五大都會區已購屋者之家庭平均月收入來看，整體來說，五大都會區購屋者之家庭平均月收入，主要集中於3萬-未滿6萬元與6萬-未滿9萬元之間，合計佔63.9%，但所得分佈情形仍存在部分之地區性差異。台北市以6萬-未滿9萬元居多，佔32.4%，且台北市因房價較高，家庭平均月收入12萬元及以上者居冠(23.2%)。

圖2.7.34 五大都會區已購屋者家庭平均月收入分配

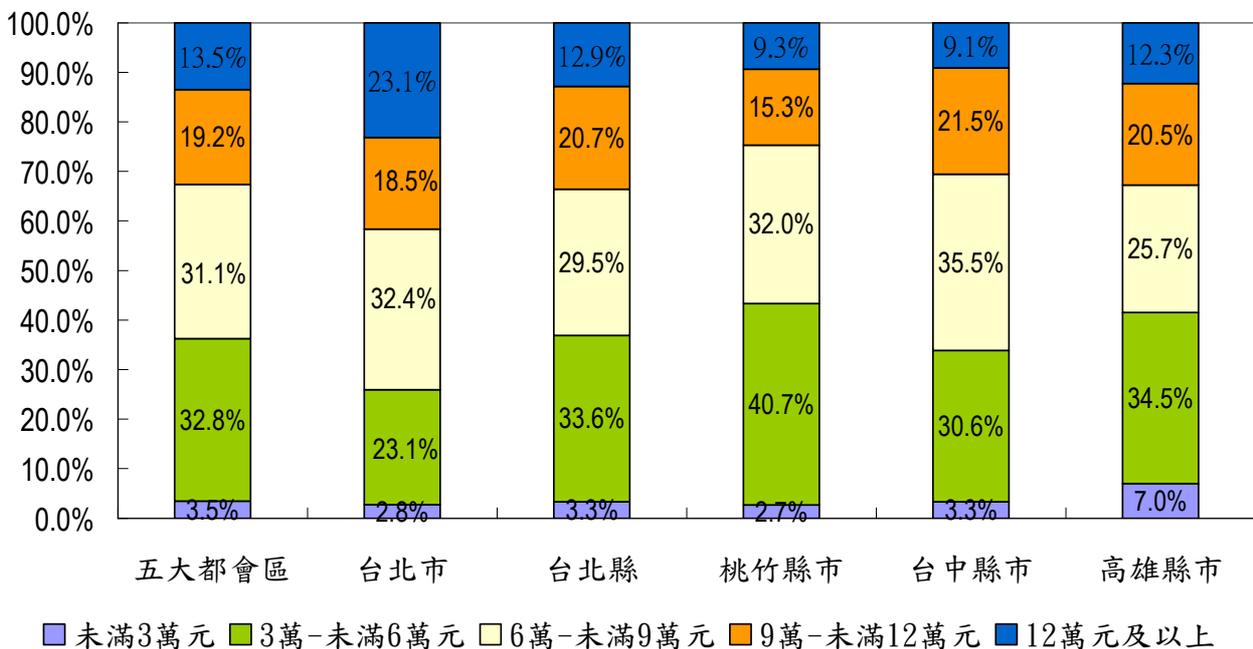


表 2.7.30 五大都會區已購屋者家庭平均月收入比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	3.5%	2.8%	3.3%	2.7%	3.3%	7.0%
3萬-未滿6萬元	32.8%	23.1%	33.6%	40.7%	30.6%	34.5%
6萬-未滿9萬元	31.1%	32.4%	29.5%	32.0%	35.5%	25.7%
9萬-未滿12萬元	19.2%	18.5%	20.7%	15.3%	21.5%	20.5%
12萬-未滿15萬元	6.6%	5.6%	8.3%	6.0%	5.0%	7.0%
15萬元及以上	6.9%	17.6%	4.6%	3.3%	4.1%	5.3%

## 9.前屋居住年數

就五大都會區已購屋者之前屋居住年數來看，整體來說五大都會區購屋者之前屋居住年數平均為 12.5 年，較上季增加 0.5 年，且主要集中於 11-20 年，佔 36.3%。換屋自住者平均前屋居住年數為 11.7 年，較上季增加 1.0 年，同樣集中於 11-20 年，佔 42.4%。

圖 2.7.35 五大都會區已購屋者前屋居住年數分配

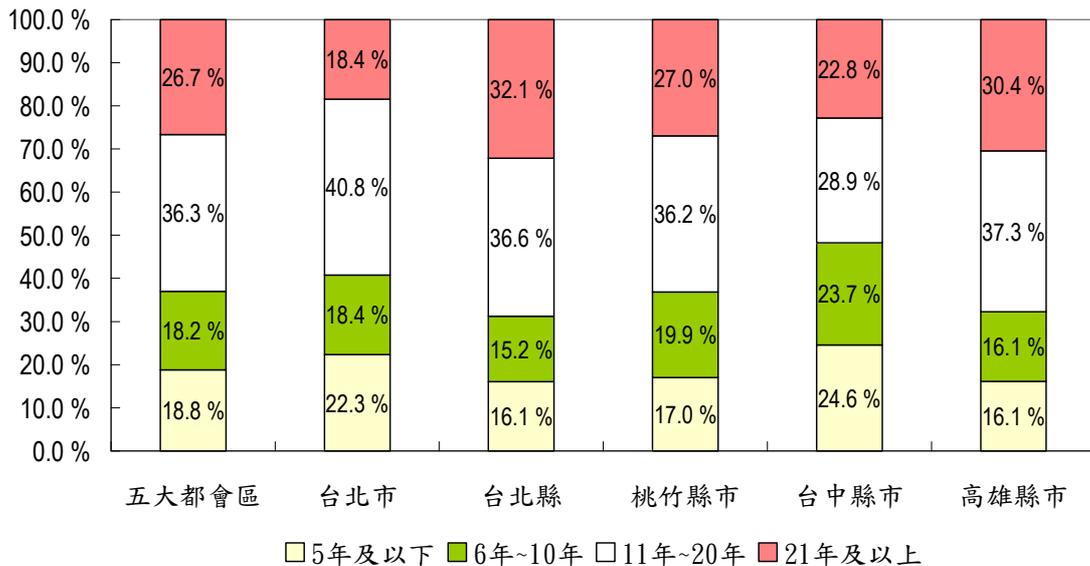


表 2.7.31 五大都會區已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	3.1%	3.9%	4.0%	1.4%	3.5%	1.9%
3年~5年	15.7%	18.4%	12.1%	15.6%	21.1%	14.3%
6年~10年	18.2%	18.4%	15.2%	19.9%	23.7%	16.1%
11年~20年	36.3%	40.8%	36.6%	36.2%	28.9%	37.3%
21年及以上	26.7%	18.4%	32.1%	27.0%	22.8%	30.4%
平均數(標準差)	12.5(8.3)	10.5(7.1)	13.9(9.0)	12.5(8.0)	11.2(8.6)	13.8(8.6)

表 2.7.32 五大都會區換屋自住已購屋者前屋居住年數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	3.2%	0.0%	4.2%	5.9%	4.2%	0.0%
3年~5年	13.2%	26.3%	2.1%	17.6%	12.5%	13.0%
6年~10年	21.9%	15.8%	31.3%	20.6%	20.8%	10.9%
11年~20年	42.4%	47.4%	39.6%	38.2%	33.3%	60.9%
21年及以上	19.3%	10.5%	22.9%	17.6%	29.2%	15.2%
平均數(標準差)	11.7(7.6)	9.6(5.6)	13.2(9.4)	10.4(6.8)	12.5(9.3)	13.1(5.9)

## (八)房價信心綜合分數

就本季五大都會區已購屋者對房價近期、未來與綜合信心分數均低於 100 分，除桃竹縣市較上季增加外，其他地區為調查歷年之新低，顯示購屋者本季對房價看法屬悲觀，但未來房價信心分數高於近期信心分數，顯示已購屋者認為在現有經濟環境下，未來房價仍不至於崩盤。各地區中，本季信心分數以高雄縣市的信心分數 48.51 分最低，未來信心分數同樣以高雄縣市 47.90 分最低；綜合信心分數以桃竹縣市 56.01 分最高，台北縣 54.05 分次之，高雄縣市 48.21 分最低。對近期房價看跌者，平均成數為 1.82；對未來房價看跌者，平均成數為 2.17。

圖2.7.36 五大都會區已購屋者房價信心分數

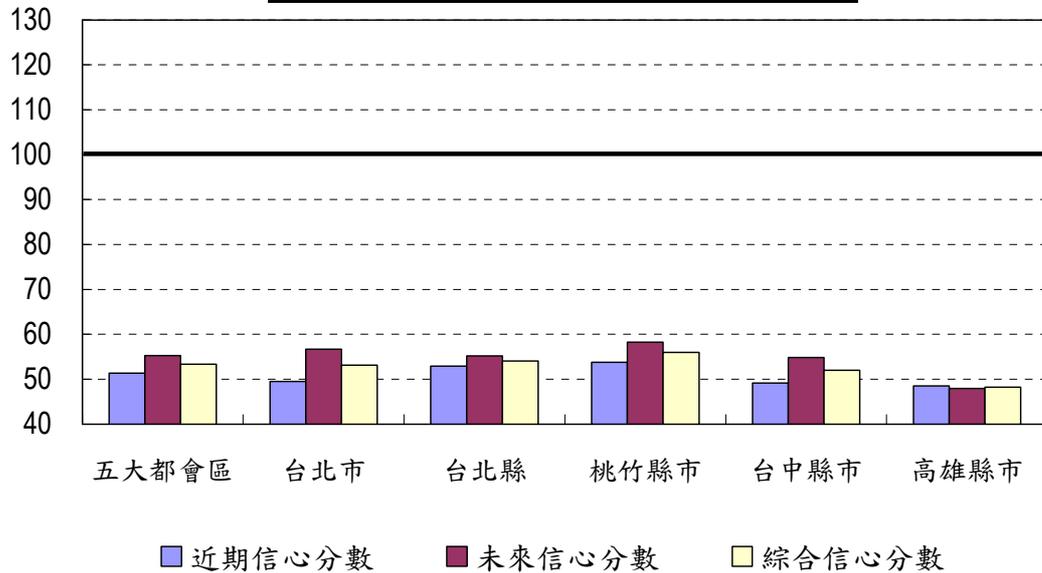


圖2.7.37 五大都會區已購屋者房價綜合信心分數連續五季圖

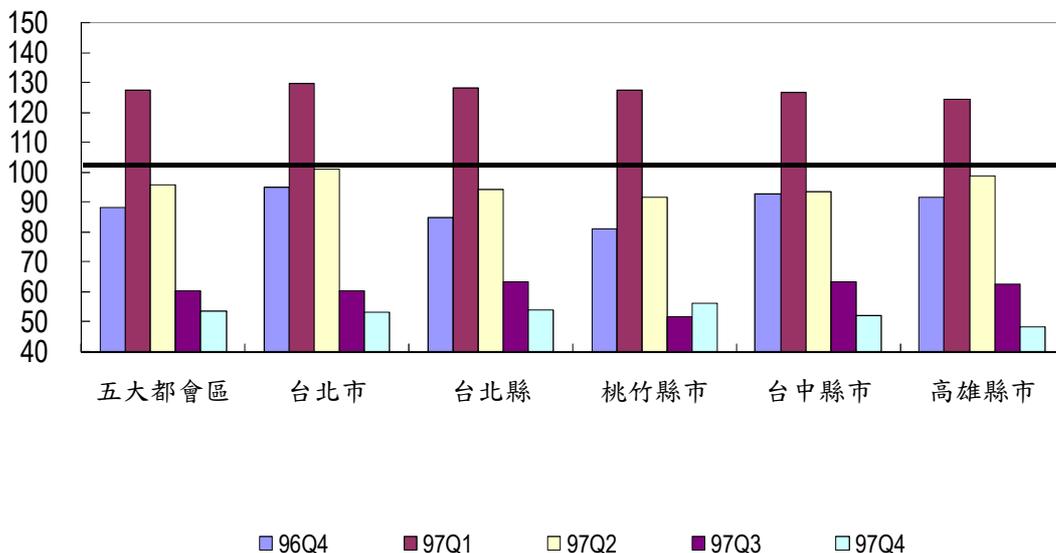


表 2.7.33 五大都會區已購屋者對房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	51.38	49.52	52.90	53.79	49.19	48.51
未來信心分數	55.28	56.67	55.19	58.22	54.88	47.90
綜合信心分數	53.33	53.10	54.05	56.01	52.04	48.21

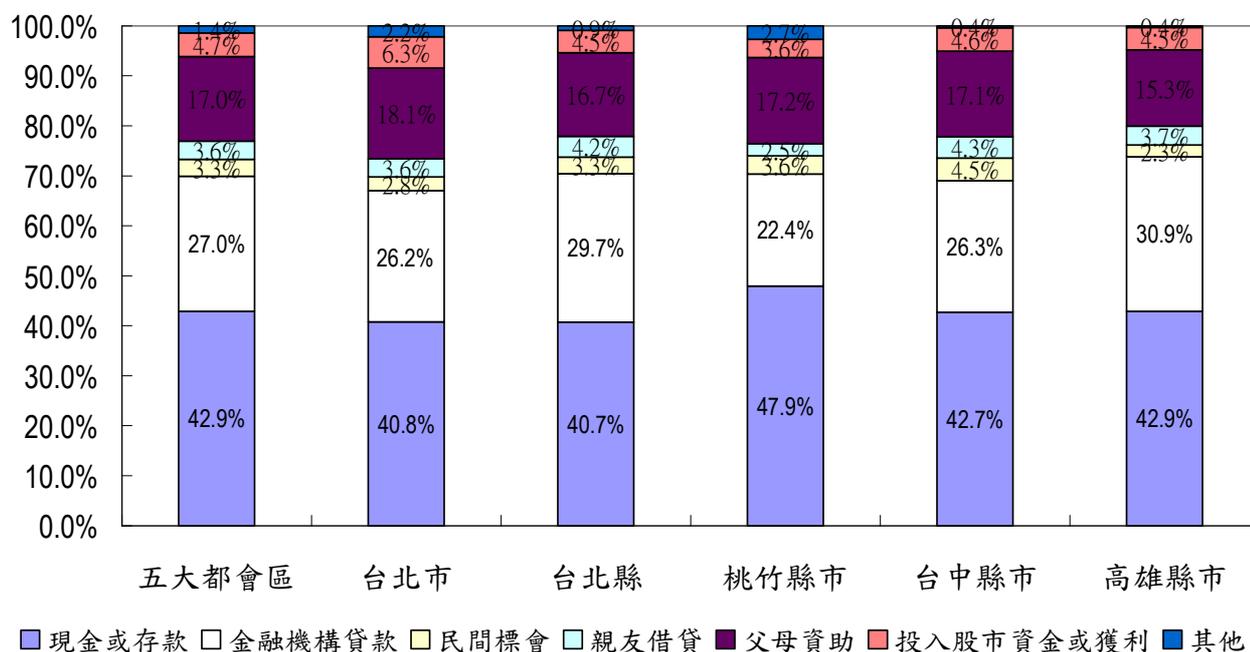
表 2.7.34 五大都會區已購屋者房價漲跌看法比較

		五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期房價漲跌成數	上漲	1.05(9)	0.833(3)	N/A(0)	N/A(0)	1(1)	1.2(5)
	下跌	1.82(394)	1.98(60)	1.67(110)	1.88(63)	1.92(70)	1.79(91)
未來房價漲跌成數	上漲	1.64(21)	1.36(7)	2(3)	N/A(0)	2.33(3)	1.5(8)
	下跌	2.17(382)	2.29(56)	2.05(107)	2.23(63)	2.22(63)	2.16(88)

註：括弧內數據為樣本數

**(九)已購屋者購屋自備款取得情形**

就五大都會區已購屋者購屋自備款資金取得情形來看，整體來說以現金或存款(42.9%)為主，其次為金融機構貸款(27%)，再次之為父母資助(17%)。各地區中，現金或存款比例均超過四成；金融機構貸款比例最高為高雄縣市，佔 30.9%；父母資助比例最高為台北市，佔 18.1%；投入股市資金或獲利比例最高為台北市，佔 6.3%。

**圖2.7.38 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源分配****表 2.7.35 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源比較**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	42.9%	40.8%	40.7%	47.9%	42.7%	42.9%
金融機構貸款	27.0%	26.2%	29.7%	22.4%	26.3%	30.9%
民間標會	3.3%	2.8%	3.3%	3.6%	4.5%	2.3%
親友借貸	3.6%	3.6%	4.2%	2.5%	4.3%	3.7%
父母資助	17.0%	18.1%	16.7%	17.2%	17.1%	15.3%
投入股市資金或獲利	4.7%	6.3%	4.5%	3.6%	4.6%	4.5%
其他	1.4%	2.2%	0.9%	2.7%	0.4%	0.4%

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

## (十)已購屋者購屋壓力情形

就五大都會區已購屋者購屋壓力來看，整體來說以部分有壓力(53.6%)為主，感到很大壓力或非常大壓力之比例達 19.6%。各地區購屋壓力指數與上季差異不大，且各地區間也同樣差異不大。

圖 2.7.39 五大都會區已購屋者購屋壓力分配

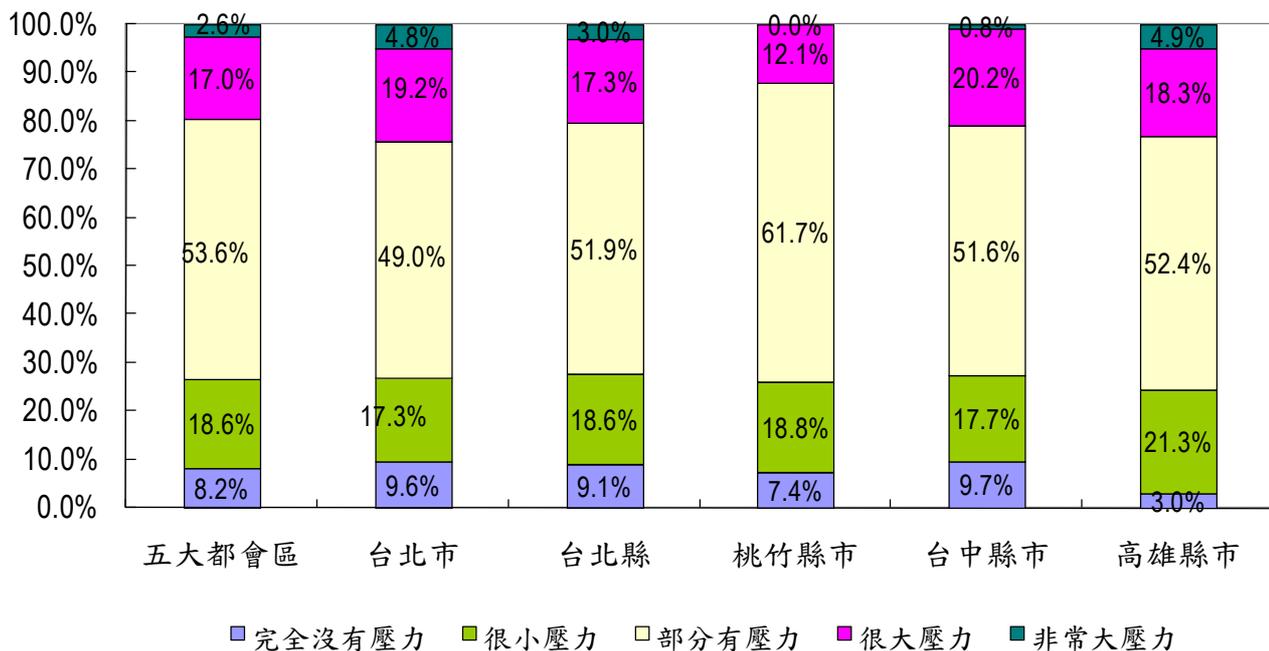


表 2.7.36 五大都會區已購屋者購屋壓力分配情形比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全沒有壓力	8.2%	9.6%	9.1%	7.4%	9.7%	3.0%
很小壓力	18.6%	17.3%	18.6%	18.8%	17.7%	21.3%
部分有壓力	53.6%	49.0%	51.9%	61.7%	51.6%	52.4%
很大壓力	17.0%	19.2%	17.3%	12.1%	20.2%	18.3%
非常大壓力	2.6%	4.8%	3.0%	0.0%	0.8%	4.9%
購屋壓力指數	1.87	1.92	1.87	1.79	1.85	2.01

## 八、已購屋者基本資料與需求分配

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>購屋者家庭平均月收入</b>						
入						
未滿3萬元	2.8%	3.3%	2.7%	3.3%	7.0%	3.5%
3萬-未滿6萬元	23.1%	33.6%	40.7%	30.6%	34.5%	32.8%
6萬-未滿9萬元	32.4%	29.5%	32.0%	35.5%	25.7%	31.1%
9萬-未滿12萬元	18.5%	20.7%	15.3%	21.5%	20.5%	19.2%
12萬-未滿15萬元	5.6%	8.3%	6.0%	5.0%	7.0%	6.6%
15萬元及以上	17.6%	4.6%	3.3%	4.1%	5.3%	6.9%
<b>購屋者年齡</b>						
25歲及以下	1.0%	1.3%	0.0%	0.8%	0.0%	0.7%
26-35歲	35.3%	41.9%	48.6%	22.7%	27.8%	37.7%
36-45歲	43.1%	35.9%	36.6%	56.3%	48.1%	41.9%
46-55歲	20.6%	16.7%	13.4%	17.6%	20.3%	17.3%
56歲及以上	0.0%	4.3%	1.4%	2.5%	3.8%	2.5%
<b>購屋後居住人數</b>						
0人	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	12.1%	9.6%	6.4%	2.2%	5.5%	7.8%
2人	33.0%	32.1%	26.4%	20.4%	24.8%	28.4%
3人	24.2%	21.1%	19.2%	21.5%	16.6%	20.8%
4人	19.8%	21.5%	28.8%	36.6%	33.1%	26.3%
5人	8.8%	10.0%	10.4%	12.9%	13.1%	10.6%
5人以上	2.2%	5.7%	8.8%	6.5%	6.9%	6.0%
<b>購屋者家庭型態</b>						
單身	20.0%	13.8%	12.5%	3.8%	10.9%	13.0%
夫婦	30.5%	33.6%	28.5%	25.0%	23.1%	29.4%
夫婦與未婚子女	31.6%	31.8%	33.3%	38.5%	51.3%	35.3%
夫婦與已婚子女	9.5%	8.3%	8.3%	12.5%	3.8%	8.6%
三代同堂	5.3%	9.7%	11.8%	16.3%	8.3%	10.1%
其他	3.2%	2.8%	5.6%	3.8%	2.6%	3.6%
<b>性別</b>						
男	55.3%	61.9%	52.1%	66.4%	55.3%	58.3%
女	44.7%	38.1%	47.9%	33.6%	44.7%	41.7%
<b>職業</b>						
軍公教	9.7%	15.4%	11.1%	13.3%	20.0%	13.5%
民間企業	64.1%	59.2%	72.9%	70.0%	49.4%	63.7%
自由業	14.6%	14.0%	3.5%	13.3%	21.3%	12.5%
家管	2.9%	4.4%	5.6%	2.5%	1.9%	3.8%
無	1.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.3%
其他	7.8%	6.6%	6.9%	0.8%	7.5%	6.2%

表 2.8.1 各縣市已購屋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>職位</b>						
負責人	10.9%	11.8%	7.4%	5.2%	8.5%	9.3%
主管	18.5%	13.7%	5.0%	17.7%	14.9%	13.4%
職員	67.4%	68.7%	83.5%	71.9%	68.1%	72.2%
不適用	3.3%	5.7%	4.1%	5.2%	8.5%	5.1%
<b>教育程度</b>						
小學以下	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%
國(初)中	2.8%	4.3%	3.4%	2.5%	3.0%	3.4%
高中/職	13.2%	13.6%	18.9%	21.3%	21.9%	16.8%
大專	63.2%	72.3%	66.9%	71.3%	63.3%	68.1%
研究所以上	20.8%	9.4%	10.8%	4.9%	11.8%	11.6%
<b>擁屋數</b>						
一戶	50.5%	44.4%	42.1%	48.0%	47.7%	46.0%
二戶	38.3%	41.6%	46.1%	41.6%	40.7%	41.8%
三戶	10.3%	9.1%	11.8%	10.4%	11.0%	10.4%
四戶	0.9%	1.2%	0.0%	0.0%	0.6%	0.6%
五戶及五戶以上	0.0%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%
<b>前屋居住年數</b>						
2年及以下	3.9%	4.0%	1.4%	3.5%	1.9%	3.1%
3年-5年	18.4%	12.1%	15.6%	21.1%	14.3%	15.7%
6年-10年	18.4%	15.2%	19.9%	23.7%	16.1%	18.2%
11年-20年	40.8%	36.6%	36.2%	28.9%	37.3%	36.3%
21年及以上	18.4%	32.1%	27.0%	22.8%	30.4%	26.7%
<b>購屋者平均年齡(歲)</b>	37.7	37.6	36.2	38.5	38.9	37.6
<b>購屋後居住人數(人)</b>	2.8	3.1	3.4	3.5	3.4	3.2

表 2.8.2 歷次已購屋者基本資料

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
<b>購屋者家庭平均月收入</b>					
未滿3萬元	3.9%	4.6%	3.7%	2.5%	3.5%
3萬-未滿6萬元	35.9%	29.9%	29.6%	31.8%	32.8%
6萬-未滿9萬元	27.6%	28.8%	38.1%	32.2%	31.1%
9萬-未滿12萬元	19.0%	19.0%	17.2%	18.1%	19.2%
12萬-未滿15萬元	6.0%	7.9%	6.0%	6.9%	6.6%
15萬元及以上	7.7%	9.9%	5.4%	8.5%	6.9%
<b>購屋者年齡</b>					
25歲及以下	1.3%	1.7%	2.2%	1.3%	0.7%
26-35歲	39.2%	37.5%	36.5%	39.4%	37.7%
36-45歲	38.6%	39.5%	39.7%	38.4%	41.9%
46-55歲	18.1%	17.7%	18.0%	16.2%	17.3%
56歲及以上	2.8%	3.5%	3.6%	4.6%	2.5%
<b>購屋後居住人數</b>					
0人	1.7%	1.4%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	9.5%	8.4%	6.7%	10.3%	7.8%
2人	25.1%	22.8%	27.1%	25.2%	28.4%
3人	22.6%	20.0%	17.5%	20.2%	20.8%
4人	26.5%	29.0%	33.8%	27.0%	26.3%
5人	10.0%	12.2%	11.4%	12.7%	10.6%
5人以上	4.6%	6.2%	3.5%	4.6%	6.0%
<b>購屋者平均年齡(歲)</b>	37.0	37.7	37.5	37.3	37.6
<b>購屋後居住人數(人)</b>	3.2	3.4	3.3	3.2	3.2

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>購屋目的</b>						
純自住	57.4%	60.1%	70.0%	65.0%	70.3%	63.7%
偏自住	21.3%	22.2%	16.7%	17.9%	20.3%	19.9%
偏投資	17.6%	13.2%	12.0%	10.6%	8.7%	12.9%
純投資	3.7%	4.5%	1.3%	6.5%	0.6%	3.5%
<b>前屋權屬</b>						
自有	37.1%	35.6%	38.1%	34.1%	38.8%	36.6%
父母子女有	39.0%	45.8%	51.7%	43.1%	46.1%	45.4%
租屋	21.9%	17.4%	10.2%	22.0%	13.3%	16.9%
其他	1.9%	1.3%	0.0%	0.8%	1.8%	1.1%
<b>購屋族群</b>						
首購自住	58.1%	59.6%	59.3%	62.0%	58.5%	59.4%
換屋自住	20.0%	22.1%	26.9%	20.7%	31.7%	23.7%
投資	21.9%	18.3%	13.8%	17.4%	9.8%	16.9%
<b>購屋壓力</b>						
完全沒有壓力	9.6%	9.1%	7.4%	9.7%	3.0%	8.2%
很小壓力	17.3%	18.6%	18.8%	17.7%	21.3%	18.6%
部分有壓力	49.0%	51.9%	61.7%	51.6%	52.4%	53.6%
很大壓力	19.2%	17.3%	12.1%	20.2%	18.3%	17.0%
非常大壓力	4.8%	3.0%	0.0%	0.8%	4.9%	2.6%
<b>市場類型</b>						
預售屋	12.1%	14.1%	8.0%	22.2%	7.0%	12.7%
新成屋	24.3%	24.9%	52.7%	46.0%	53.8%	37.5%
中古屋	61.7%	57.7%	32.0%	31.0%	33.9%	46.1%
拍賣屋	1.9%	2.9%	6.0%	0.8%	5.3%	3.4%
其他	0.0%	0.4%	1.3%	0.0%	0.0%	0.4%
<b>房屋類型</b>						
透天厝/別墅	1.9%	0.4%	13.2%	13.5%	11.5%	6.8%
5樓以下公寓	31.1%	28.9%	11.0%	18.0%	15.3%	22.2%
6-12樓大廈	42.5%	32.6%	37.5%	29.7%	19.1%	33.7%
13樓以上大廈	24.5%	38.1%	38.2%	38.7%	54.1%	37.4%
<b>購屋面積</b>						
未滿20坪	14.7%	6.1%	2.2%	4.7%	2.1%	6.3%
21-未滿30坪	31.4%	41.0%	21.6%	15.1%	20.0%	28.5%
31-未滿40坪	39.2%	34.5%	30.6%	22.6%	24.8%	31.7%
41-未滿50坪	7.8%	12.2%	16.4%	25.5%	19.3%	15.0%
50坪及以上	6.9%	6.1%	29.1%	32.1%	33.8%	18.4%

內 政 部 營 建 署  
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>房屋總價</b>						
未滿200萬元	0.0%	0.4%	2.9%	2.5%	6.9%	2.0%
200萬-未滿300萬元	2.0%	2.7%	14.0%	15.0%	13.8%	8.2%
300萬-未滿400萬元	1.0%	14.3%	17.6%	15.0%	15.2%	12.6%
400萬-未滿500萬元	7.8%	23.2%	19.9%	20.0%	20.7%	18.6%
500萬-未滿600萬元	9.8%	17.9%	16.2%	20.0%	14.5%	15.8%
600萬-未滿900萬元	26.5%	29.0%	19.1%	19.2%	22.8%	24.1%
900萬-未滿1200萬元	27.5%	8.9%	5.1%	7.5%	3.4%	10.9%
1200萬-未滿2000萬元	14.7%	3.6%	3.7%	0.8%	2.1%	5.3%
2000萬元及以上	10.8%	0.0%	1.5%	0.0%	0.7%	2.6%
<b>房屋單價</b>						
5萬元/坪及以下	0.0%	0.0%	0.8%	0.0%	5.9%	0.9%
6-10萬元/坪	0.0%	2.3%	33.1%	31.7%	33.8%	16.7%
11-15萬元/坪	1.0%	32.6%	43.8%	48.1%	43.4%	32.3%
16-20萬元/坪	12.1%	29.8%	17.7%	13.5%	13.2%	19.3%
21-25萬元/坪	15.2%	21.1%	3.8%	2.9%	3.7%	11.4%
26-30萬元/坪	19.2%	9.2%	0.8%	2.9%	0.0%	7.3%
31萬元/坪及以上	52.5%	5.0%	0.0%	1.0%	0.0%	12.2%
<b>預算與實際購屋價格</b>						
低於76%	3.4%	2.6%	3.6%	4.5%	6.4%	3.7%
76%~85%	5.7%	5.6%	3.6%	8.9%	9.3%	6.1%
86%~95%	21.6%	20.9%	33.3%	27.7%	20.0%	24.7%
96%~105%	20.5%	26.0%	20.7%	23.2%	39.3%	24.8%
106%~115%	18.2%	21.4%	17.1%	17.9%	13.6%	18.4%
116%~125%	15.9%	12.8%	11.7%	14.3%	4.3%	12.4%
高於125%	14.8%	10.7%	9.9%	3.6%	7.1%	9.9%
<b>規劃與實際房屋面積</b>						
低於76%	8.0%	5.7%	2.9%	4.8%	1.5%	4.9%
76%~85%	13.6%	9.4%	10.5%	15.5%	11.5%	11.6%
86%~95%	25.0%	30.2%	19.0%	27.4%	22.3%	25.3%
96%~105%	11.4%	27.1%	30.5%	33.3%	26.9%	25.6%
106%~115%	19.3%	14.6%	16.2%	10.7%	18.5%	15.8%
116%~125%	15.9%	7.8%	9.5%	6.0%	12.3%	10.1%
高於125%	6.8%	5.2%	11.4%	2.4%	6.9%	6.7%
<b>公設比</b>						
小於6%	12.9%	2.9%	3.2%	7.7%	3.7%	5.8%
6%~15%	14.5%	19.0%	14.5%	12.8%	31.5%	17.6%
16%~25%	40.3%	42.3%	54.8%	64.1%	33.3%	46.9%
大於25%	32.3%	35.8%	27.4%	15.4%	31.5%	29.7%

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>中古屋屋齡</b>						
5年及以下	13.6%	9.4%	16.7%	30.8%	22.4%	16.5%
6~10年	3.0%	7.9%	25.0%	35.9%	10.3%	15.1%
11~20年	33.3%	43.9%	52.1%	28.2%	46.6%	41.7%
21年及以上	50.0%	38.8%	6.3%	5.1%	20.7%	26.7%
<b>整體房屋居住條件</b>						
變好	74.0%	67.6%	77.5%	83.0%	80.0%	74.8%
不變	17.7%	31.1%	18.1%	15.2%	18.7%	21.7%
變壞	8.3%	1.4%	4.3%	1.8%	1.3%	3.5%
<b>遷徙距離</b>						
跨縣市遷入	23.0%	15.2%	10.5%	11.8%	13.0%	14.9%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	35.0%	25.4%	32.2%	39.5%	34.3%	31.9%
同縣市同鄉鎮市區遷入	42.0%	59.4%	57.3%	48.7%	52.7%	53.1%
<b>規劃與實際購買地區</b>						
不同縣市	15.7%	28.3%	21.7%	11.9%	16.8%	20.6%
同縣市不同鄉鎮市區	38.0%	19.3%	21.7%	27.8%	26.0%	25.6%
同縣市同鄉鎮市區	46.3%	52.5%	56.6%	60.3%	57.2%	53.8%
<b>購屋自備款主要來源</b>						
現金或存款	40.8%	40.6%	47.9%	41.2%	43.3%	42.7%
金融機構貸款	26.5%	29.5%	22.2%	26.3%	30.8%	27.0%
民間標會	2.8%	3.2%	3.6%	4.7%	2.3%	3.3%
親友借貸	3.6%	3.9%	2.7%	4.5%	3.7%	3.7%
父母資助	17.7%	16.9%	16.6%	18.5%	15.2%	17.1%
投入股市資金或獲利	6.4%	4.7%	4.0%	4.4%	4.2%	4.8%
其他	2.2%	1.0%	3.0%	0.5%	0.4%	1.5%
<b>購屋主要重視條件</b>						
居住單元	22.7%	25.2%	27.5%	28.9%	29.5%	26.2%
社區環境	24.6%	26.9%	26.7%	26.9%	26.8%	26.4%
鄰里環境	13.9%	11.6%	12.9%	11.8%	11.7%	12.4%
景觀	5.8%	5.6%	5.1%	5.9%	6.1%	5.6%
風水	3.7%	2.3%	1.3%	1.5%	1.5%	2.2%
價格	24.5%	23.7%	21.9%	19.5%	23.2%	22.8%
其他	4.7%	4.7%	4.7%	5.5%	1.2%	4.4%

內 政 部 營 建 署  
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.3 各縣市已購屋者購屋需求分配(續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>對近期房價趨勢看法</b>						
大幅下跌	17.1%	10.8%	13.8%	21.0%	23.8%	15.7%
微幅下跌	69.5%	72.6%	68.3%	61.3%	60.1%	67.9%
維持平穩	10.5%	16.6%	14.5%	16.1%	11.3%	14.2%
微幅上漲	2.9%	0.0%	3.4%	1.6%	4.8%	2.1%
大幅上漲	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>對未來房價趨勢看法</b>						
大幅下跌	16.2%	17.4%	19.2%	22.8%	35.9%	20.5%
微幅下跌	61.9%	58.1%	50.7%	48.8%	41.9%	54.0%
維持平穩	14.3%	21.2%	24.7%	24.4%	12.6%	20.0%
微幅上漲	7.6%	3.3%	5.5%	4.1%	9.6%	5.5%
大幅上漲	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>購屋平均搜尋時間(月)</b>	6.3	5.2	5.6	5.1	6.0	5.6
<b>平均看屋間數(屋)</b>	12.1	9.8	9.5	8.6	8.3	9.9
<b>購屋平均面積(坪)</b>	32.0	32.0	40.0	45.5	43.3	37.1
<b>購屋平均總價(萬元)</b>	960.0	580.0	500.0	545.0	494.0	623.0
<b>購屋平均單價(萬元/坪)</b>	31.3	18.0	11.9	11.3	11.3	17.5
<b>平均房數</b>	2.7	2.8	3.3	3.4	3.4	3.0
<b>平均廳數</b>	1.6	1.6	1.8	1.9	1.8	1.7
<b>平均衛數</b>	1.5	1.8	2.2	2.2	2.2	1.9
<b>購屋平均議價空間</b>	11.2%	10.2%	8.7%	12.4%	8.9%	10.2%
<b>房價年所得比(倍)</b>	10.2	6.7	6.2	6.4	5.3	7.1
<b>房貸支出佔每月所得比</b>	43.0%	29.6%	24.5%	27.2%	19.7%	29.6%
<b>透過仲介購屋比例</b>	70.3%	63.0%	36.1%	46.6%	41.8%	53.6%
<b>透過仲介購置中古屋比例</b>	81.8%	80.0%	63.4%	84.6%	68.8%	76.0%

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
<b>購屋目的</b>					
純自住	57.2%	58.6%	60.9%	59.7%	63.7%
偏自住	23.7%	20.5%	24.6%	24.4%	19.9%
偏投資	14.5%	15.3%	10.1%	11.8%	12.9%
純投資	4.7%	5.7%	4.4%	4.1%	3.5%
<b>前屋權屬</b>					
自有	39.3%	44.4%	43.8%	39.5%	36.6%
父母子女有	44.9%	38.7%	38.6%	41.6%	45.4%
租屋	14.2%	15.3%	16.3%	17.5%	16.9%
其他	1.7%	1.5%	1.4%	1.4%	1.1%
<b>購屋族群</b>					
首購自住	54.7%	51.1%	52.2%	55.9%	59.4%
換屋自住	26.2%	28.0%	33.5%	28.2%	23.7%
投資	19.0%	20.9%	14.3%	15.9%	16.9%
<b>住宅市場類型</b>					
預售屋	12.8%	13.4%	17.0%	18.4%	12.7%
新成屋	41.8%	42.8%	35.7%	34.6%	37.5%
中古屋	43.4%	40.6%	45.6%	44.8%	46.1%
拍賣屋	1.7%	2.2%	1.3%	2.0%	3.4%
其他	0.2%	0.9%	0.4%	0.3%	0.4%
<b>購屋產品類型</b>					
透天厝/別墅	6.2%	9.6%	5.9%	7.4%	6.8%
5樓以下公寓	17.5%	23.4%	24.8%	23.3%	22.2%
6~12樓大廈	32.0%	34.9%	32.6%	35.0%	33.7%
13樓以上大廈	44.3%	32.2%	36.7%	34.4%	37.4%
<b>購屋面積</b>					
未滿20坪	7.1%	5.7%	5.0%	4.9%	6.3%
21-未滿30坪	30.0%	25.6%	30.9%	26.8%	28.5%
31-未滿40坪	32.5%	34.2%	33.0%	33.4%	31.7%
41-未滿50坪	10.7%	14.2%	11.4%	15.5%	15.0%
50坪及以上	19.7%	20.3%	19.7%	19.4%	18.4%
<b>購屋總價</b>					
未滿200萬元	3.5%	2.1%	1.5%	2.8%	2.0%
200萬-未滿300萬元	8.7%	5.9%	5.5%	7.4%	8.2%
300萬-未滿400萬元	11.2%	9.2%	10.0%	9.2%	12.6%
400萬-未滿500萬元	16.0%	13.3%	18.2%	14.5%	18.6%
500萬-未滿600萬元	12.7%	11.6%	15.1%	14.1%	15.8%
600萬-未滿900萬元	29.0%	30.4%	31.2%	28.0%	24.1%
900萬-未滿1200萬元	7.8%	12.9%	7.6%	11.7%	10.9%
1200萬-未滿2000萬元	9.5%	12.3%	9.4%	8.3%	5.3%
2000萬元及以上	1.7%	2.3%	1.4%	3.9%	2.6%

內 政 部 營 建 署  
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求(續)

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
<b>對近期房價趨勢看法</b>					
大幅下跌	2.7%	0.4%	3.1%	9.9%	15.7%
微幅下跌	43.1%	13.5%	24.2%	65.1%	67.9%
維持平穩	36.3%	30.8%	39.5%	19.8%	14.2%
微幅上漲	16.6%	45.1%	25.2%	4.5%	2.1%
大幅上漲	1.4%	10.2%	8.0%	0.8%	0.0%
<b>對未來房價趨勢看法</b>					
大幅下跌	6.8%	1.7%	7.4%	17.2%	20.5%
微幅下跌	33.8%	11.6%	40.2%	52.9%	54.0%
維持平穩	32.9%	27.1%	31.2%	23.7%	20.0%
微幅上漲	23.6%	45.1%	16.1%	5.4%	5.5%
大幅上漲	2.8%	14.5%	5.2%	0.7%	0.0%
平均房廳衛數	3.1/1.7/2.0	3.2/1.8/2.0	3.1/1.7/1.9	3.1/1.7/1.9	3.0/1.7/1.9
平均搜尋時間(月)/看屋間數(屋)	5.2/8.9	6.2/9.6	5.7/10.0	6.2/9.1	5.6/9.9
購屋平均面積(坪)	35.8	37.8	35.6	37.4	37.1
購屋平均總價/單價(萬元)	603.8/17.7	711.0/18.9	625.8/18.2	636.1/18.5	623.0/17.5
購屋平均議價空間(%)	8.5%	9.0%	9.3%	9.8%	10.2%
房價年所得比/房貸支出佔每月所得比(%)	7.0/30.8%	7.5/33.1%	7.3/33.5%	7.4/33.6%	7.1/29.6%
透過仲介購屋比例/透過仲介購置 中古屋比例	44.2%/69.3%	46.5%/69.0%	53.4%/68.0%	43.0%/63.6%	53.6%/76.0%



## 參、購屋搜尋者住宅需求狀況

### 一、五大都會區

本季五大都會區購屋搜尋者需求動向呈現需求結構無明顯變化，且持續傾向看跌房價。本季需求動機結構並無明顯變化，首購自住需求仍維持主流地位；中古屋及新成屋仍為市場類型需求之雙主流，需求結構無明顯變化；大樓類型仍為潛在需求主流。近期、未來與綜合房價信心分數均持續下降，下降幅度已有減緩跡象，惟近期與綜合信心分數均低於 50 分，顯示購屋搜尋者對於房價仍傾向看跌。

#### (一)購屋動機

本季購屋搜尋者自住需求佔全部購屋搜尋者的 80.4%，其中首購自住佔 51.8%，換屋自住佔 28.6%；投資需求佔 19.6%。相較於去年同季，首購自住需求減少 2.0 個百分點，換屋自住需求增加 3.3 個百分點，投資需求則減少 1.4 個百分點；相較於上季，首購自住需求減少 0.4 個百分點，換屋自住需求增加 1.4 個百分點，投資需求則減少 0.9 個百分點。綜合觀察，本季購屋動機並無明顯變化；長期而言，購屋動機結構仍維持以首購自住需求為主流。

圖3.1.1 五大都會區購屋搜尋者購屋動機

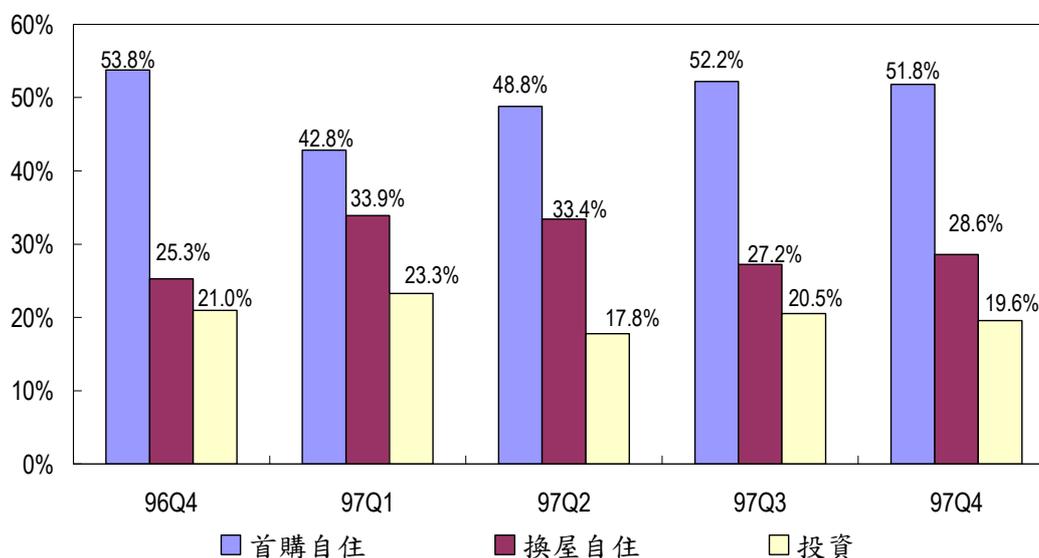
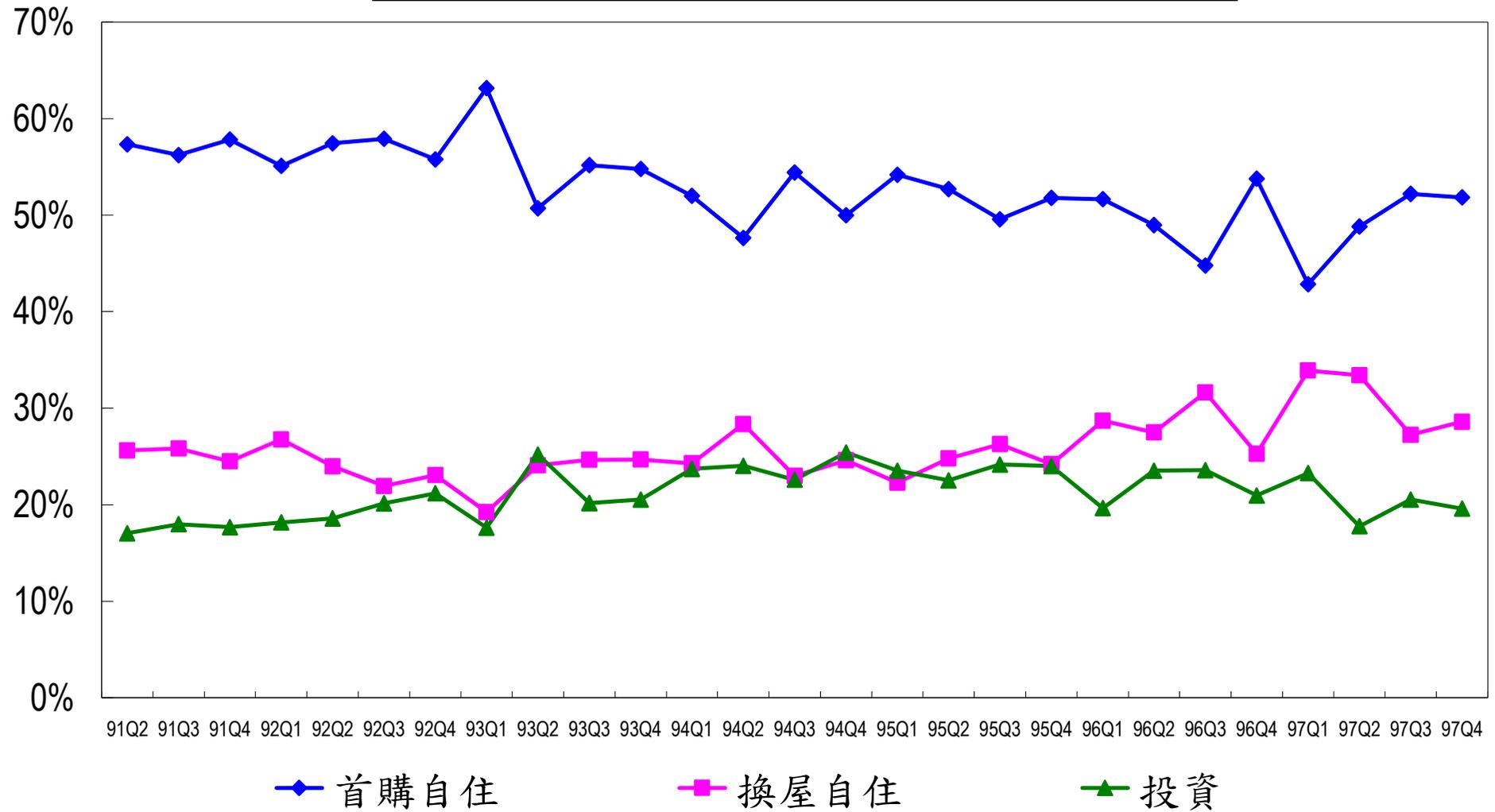


表 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	50.0%	54.2%	52.7%	49.6%	51.8%	51.7%	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%	48.8%	52.2%	51.8%
換屋自住	24.6%	22.3%	24.8%	26.3%	24.2%	28.7%	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%	33.4%	27.2%	28.6%
投資	25.4%	23.5%	22.5%	24.2%	24.0%	19.6%	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%	17.8%	20.5%	19.6%

圖3.1.2 五大都會區購屋搜尋者購屋動機趨勢圖



## (二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋與新成屋潛在需求，仍維持雙主流需求結構，分別佔45.4%、43.6%。相較去年同季，中古屋需求增加2.9個百分點，新成屋需求則增加0.3個百分點；相較於上季，中古屋需求減少3.5個百分點，新成屋需求則增加0.8個百分點。長期而言，維持以中古屋及新成屋為主的需求趨勢，兩者比重略有消長，需求結構無明顯變化。

圖3.1.3 五大都會區購屋搜尋者購屋市場類型分配

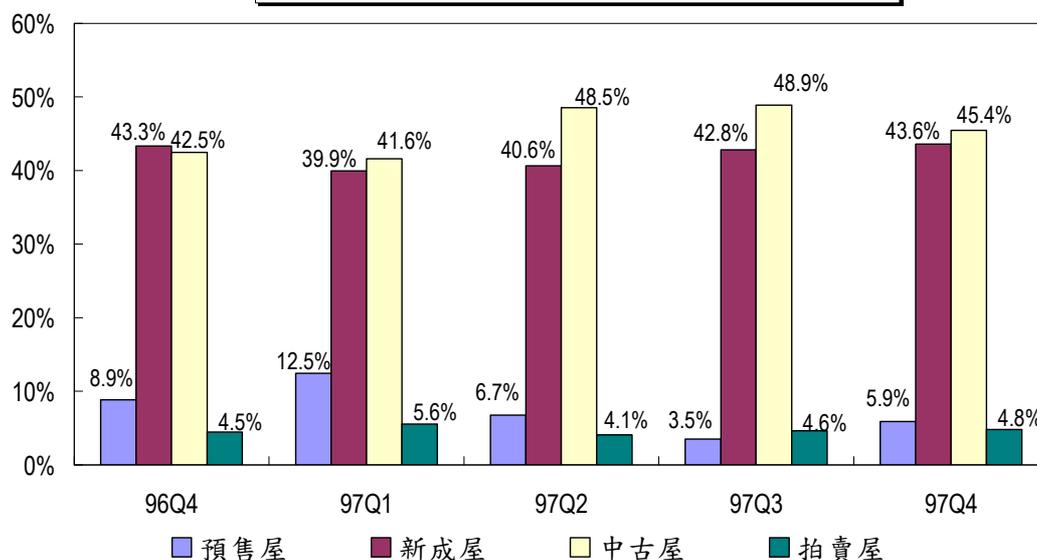


表 3.1.2 五大都會區購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	6.4%	8.9%	6.1%	8.1%	7.0%	7.5%	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%	6.7%	3.5%	5.9%
新成屋	32.1%	39.4%	29.7%	35.7%	38.1%	44.5%	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%	40.6%	42.8%	43.6%
中古屋	54.5%	47.1%	58.7%	49.2%	49.6%	43.5%	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%	48.5%	48.9%	45.4%
拍賣屋	6.8%	3.9%	5.1%	6.8%	5.1%	3.9%	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%	4.1%	4.6%	4.8%
其他	0.2%	0.7%	0.4%	0.2%	0.3%	0.6%	1.6%	0.6%	0.9%	0.5%	0.0%	0.2%	0.3%

### (三)房屋類型

從房屋類型來看，以大樓比重最高，為 59.0%，公寓需求及透天別墅需求則分別各佔約兩成之比重。相較於去年同季，大樓及公寓需求比重分別增加 7.5 個、7.9 個百分點，透天別墅需求比重則減少 10.9 個百分點；相較於上季，大樓及公寓需求比重分別減少 2.6 個、7.8 個百分點，透天別墅需求比重則增加 10.0 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為五大都會區潛在需求主流，透天別墅及公寓需求比重互有消長；長期而言，大樓仍為主要需求產品。

圖3.1.4 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型分配

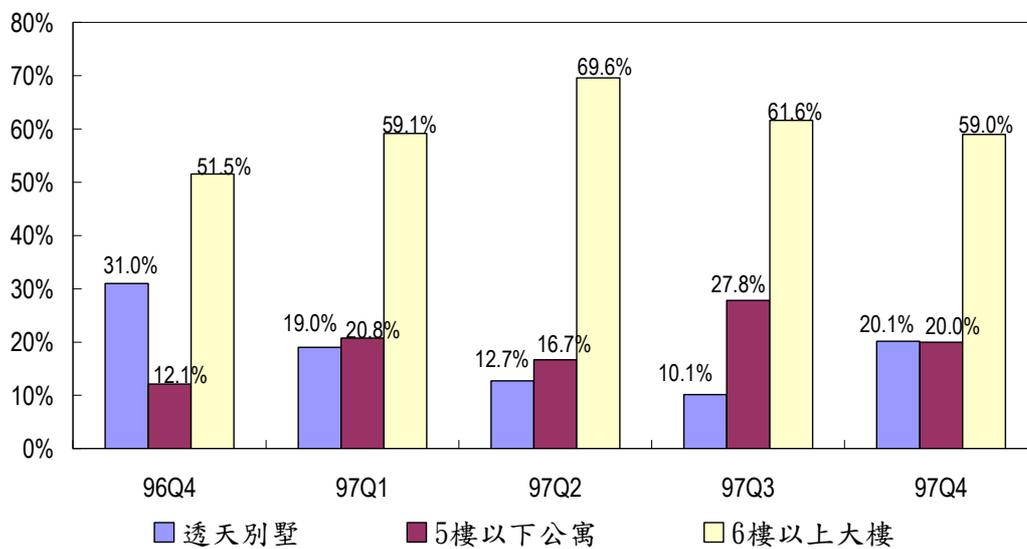
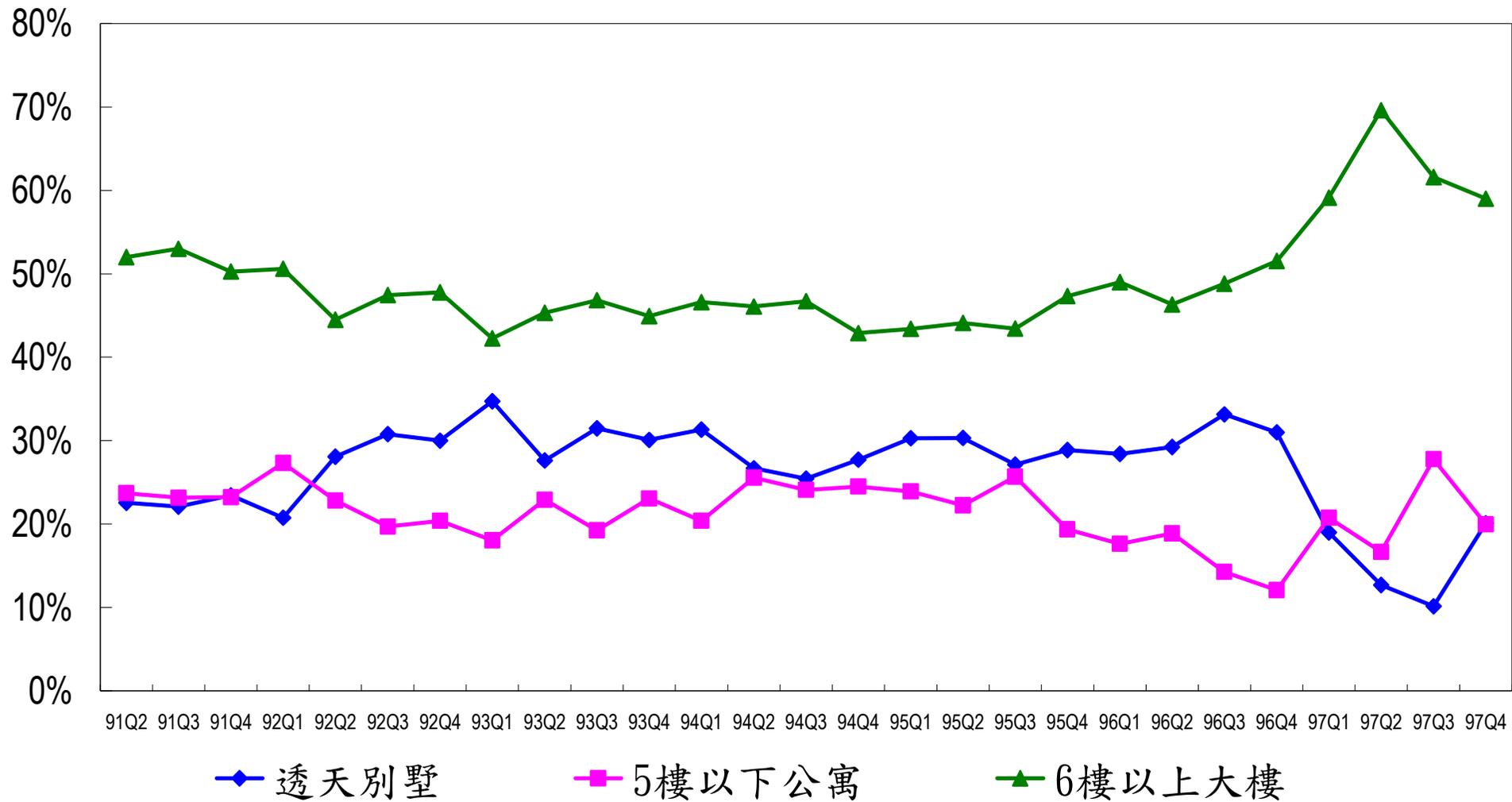


表 3.1.3 五大都會區購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	27.7%	30.3%	30.3%	27.1%	28.9%	28.4%	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%	12.7%	10.1%	20.1%
5樓以下公寓	24.5%	23.9%	22.2%	25.7%	19.4%	17.6%	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%	16.7%	27.8%	20.0%
6樓以上大樓	42.9%	43.4%	44.1%	43.4%	47.3%	49.0%	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%	69.6%	61.6%	59.0%
其他	4.9%	2.4%	3.3%	3.8%	4.5%	5.0%	5.6%	3.8%	5.4%	1.1%	1.1%	0.5%	0.9%

圖3.1.5 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型趨勢圖



**(四)房價看法及信心分數****1.房價看法**

本季五大都會區購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，看跌者比例佔 86.6%，11.0%認為會持平，僅 2.4%認為本季房價會上漲；相較於去年同季及上季，看跌者分別增加 23.5 個、4.9 個百分點，看漲者則分別減少 9.0 個、1.7 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者比重為 76.6%，16.6%仍維持房價持平，看漲者比重僅佔 6.8%；相較於去年同季，看跌者比重明顯增加 29.1 個百分點，看漲者則減少 16.9 個百分點，相較於上季則無明顯變化。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者對於本季及明年同季房價看法延續上季而持續看跌，看跌者比重仍維持在八成上下，尤其大幅看跌的比例均為自 91Q2 開始調查以來之新高；看跌明年同季房價的比例較看跌本季房價的比例略低，後續變化應予關注。

**表 3.1.4 五大都會區各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	2.6%	3.1%	3.6%	2.2%	2.5%	2.9%	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%	6.3%	22.3%	<b>30.2%</b>
小跌	28.7%	21.0%	18.8%	21.7%	16.8%	13.7%	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%	35.3%	59.4%	<b>56.4%</b>
持平	38.5%	43.4%	39.3%	45.4%	40.0%	47.9%	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%	27.0%	14.2%	<b>11.0%</b>
小漲	23.6%	27.7%	28.6%	24.1%	32.8%	29.2%	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%	22.4%	2.5%	<b>1.2%</b>
大漲	6.6%	4.8%	9.7%	6.6%	8.0%	6.3%	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%	8.9%	1.6%	<b>1.2%</b>

**表 3.1.5 五大都會區各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	11.5%	9.1%	7.3%	8.3%	4.4%	6.2%	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%	15.5%	26.4%	<b>31.1%</b>
小跌	34.8%	24.4%	24.1%	30.3%	23.1%	25.8%	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%	42.7%	50.5%	<b>45.5%</b>
持平	29.9%	35.2%	37.1%	35.3%	32.7%	38.7%	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%	22.9%	17.2%	<b>16.6%</b>
小漲	20.3%	25.6%	25.6%	21.4%	32.7%	23.7%	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%	15.5%	5.0%	<b>5.5%</b>
大漲	3.5%	5.8%	5.9%	4.6%	7.1%	5.6%	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%	3.5%	0.9%	<b>1.3%</b>

圖3.1.6 五大都會區購屋搜尋者對本季房價趨勢看法趨勢圖

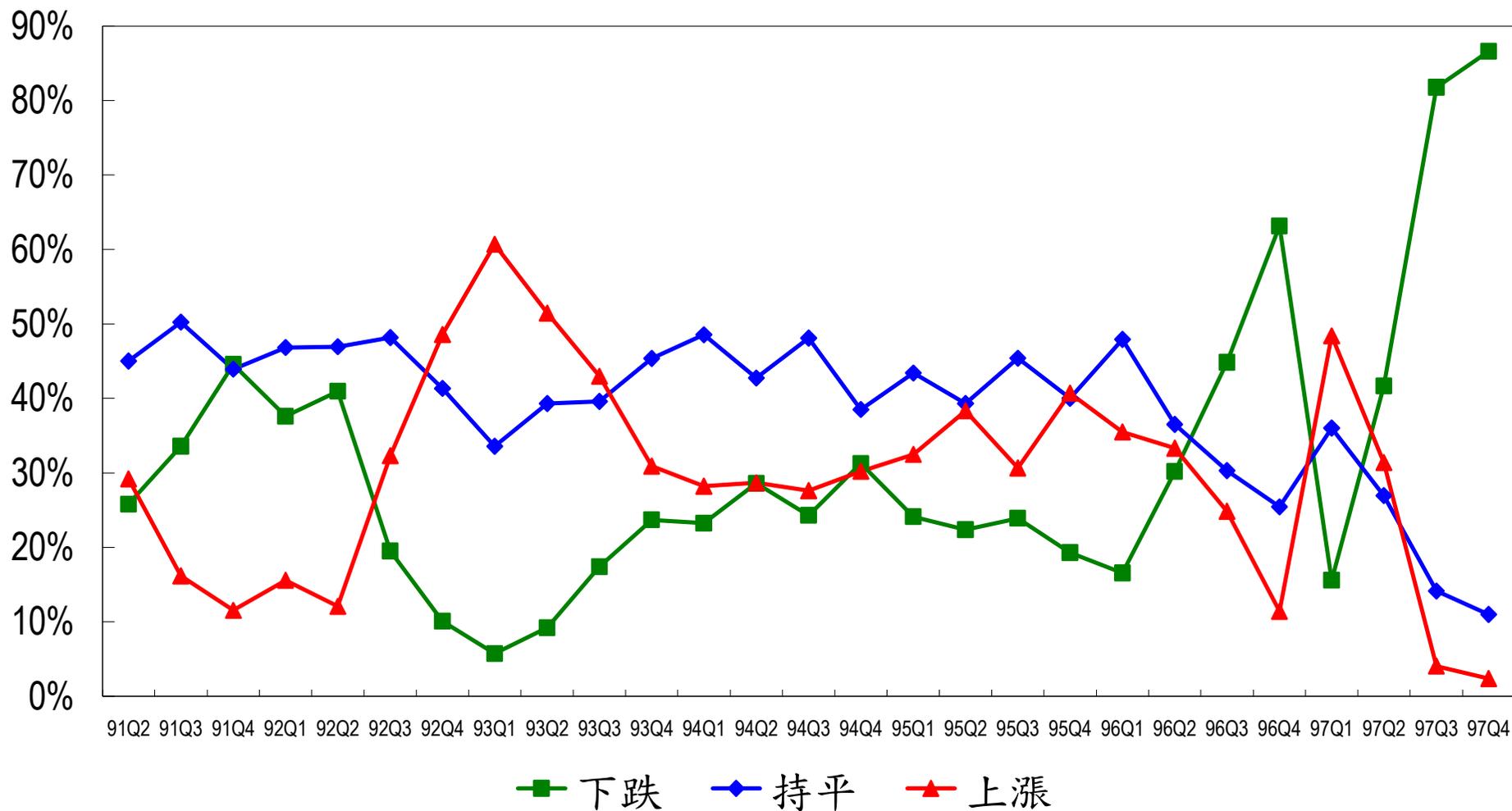
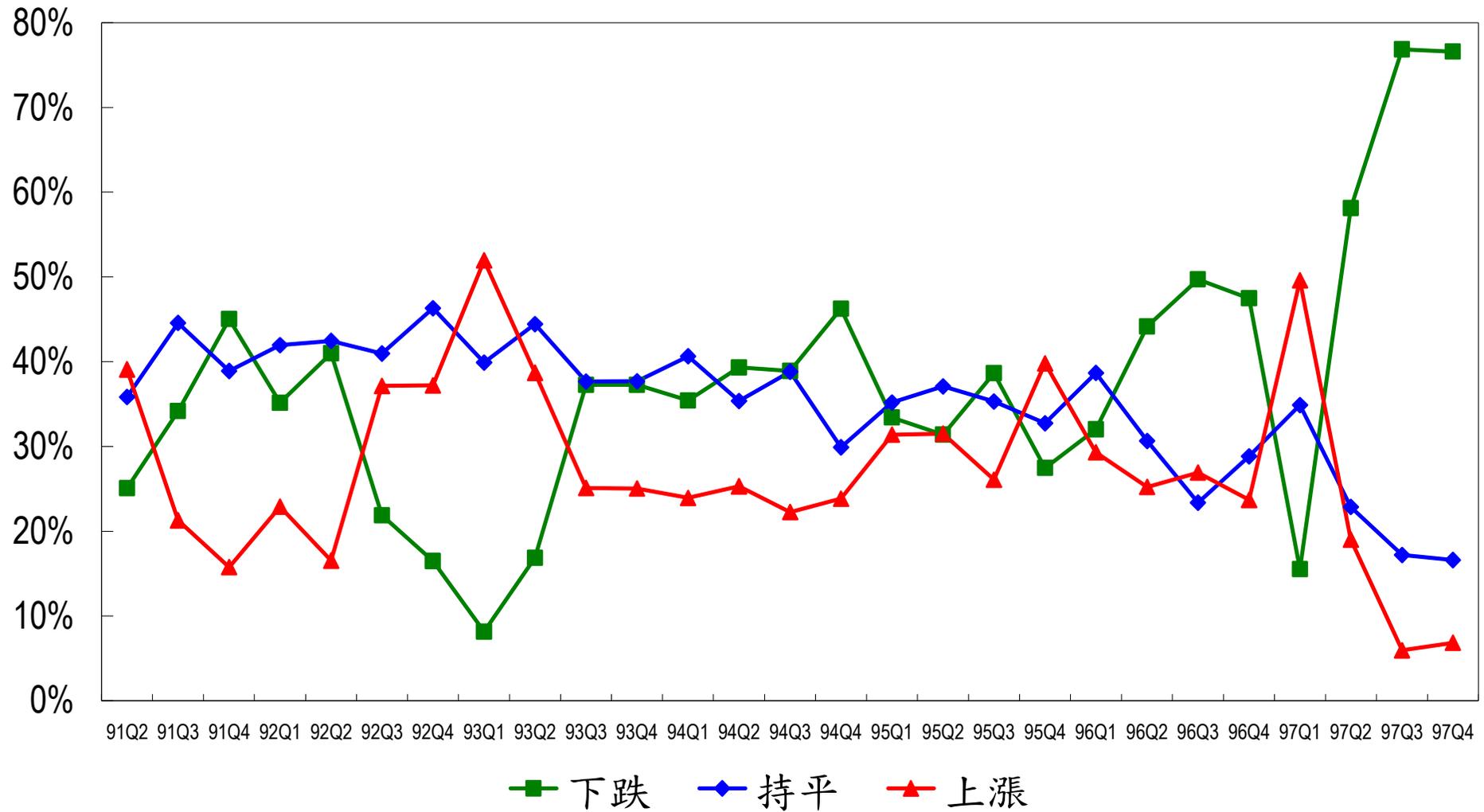


圖3.1.7 五大都會區購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法趨勢圖



## 2.信心分數

本季五大都會區購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 46.80 分，近期信心分數為 43.39 分，對未來信心分數則為 50.20 分。相較於去年同季，近期、未來及綜合信心分數分別大幅減少 28.01 分、33.17 分、30.58 分；相較於上季，近期、未來及綜合信心分數則分別減少 7.39 分、1.61 分、4.50 分。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者的三項信心分數均持續下降，下降幅度已有減緩跡象，惟近期與綜合信心分數均低於 50 分，顯示購屋搜尋者對於房價仍傾向看跌。

圖3.1.8 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

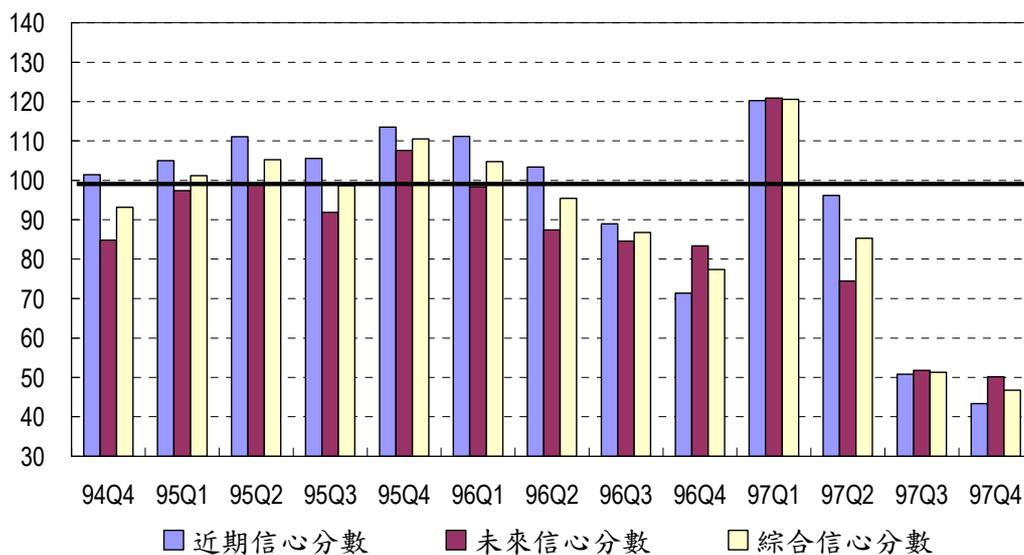


表 3.1.6 五大都會區購屋搜尋者信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	101.45	105.01	111.06	105.54	113.48	111.17	103.42	89.02	71.40	120.19	96.17	50.78	43.39
未來信心分數	84.82	97.36	99.39	91.86	107.54	98.37	87.46	84.58	83.37	120.92	74.47	51.81	50.20
綜合信心分數	93.14	101.18	105.23	98.70	110.51	104.77	95.44	86.80	77.38	120.55	85.32	51.30	46.80

## 二、台北市

本季台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構穩定，房價信心下滑趨勢有減緩跡象。就需求動機而言，仍以首購自住需求為主，投資需求增加。就需求類型而言，中古屋仍為市場類型之主流且其比重增加；大樓仍為主要房屋類型需求。近期、未來與綜合房價信心分數仍低於傾向看跌房價的水準值，三項分數相較去年同季雖仍有明顯減少，但較上季均有所增加，顯示房價信心的下滑趨勢已出現減緩跡象。

### (一)購屋動機

本季台北市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 73.1%，其中首購自住需求佔 47.4%，換屋自住需求則佔 25.7%，投資需求佔 27.0%。首購自住需求較於去年同季減少 1.9 個百分點，較上季增加 2.2 個百分點；換屋自住需求較去年同季及上季分別減少 1.2 個、9.9 個百分點；投資需求則分別較去年同季及上季增加 3.1 個、7.9 個百分點。綜合觀察，本季投資需求增加，其比重略為超過換屋自住需求；長期需求結構則仍以首購自住需求為主，無明顯變化。

圖3.2.1 台北市購屋搜尋者購屋動機

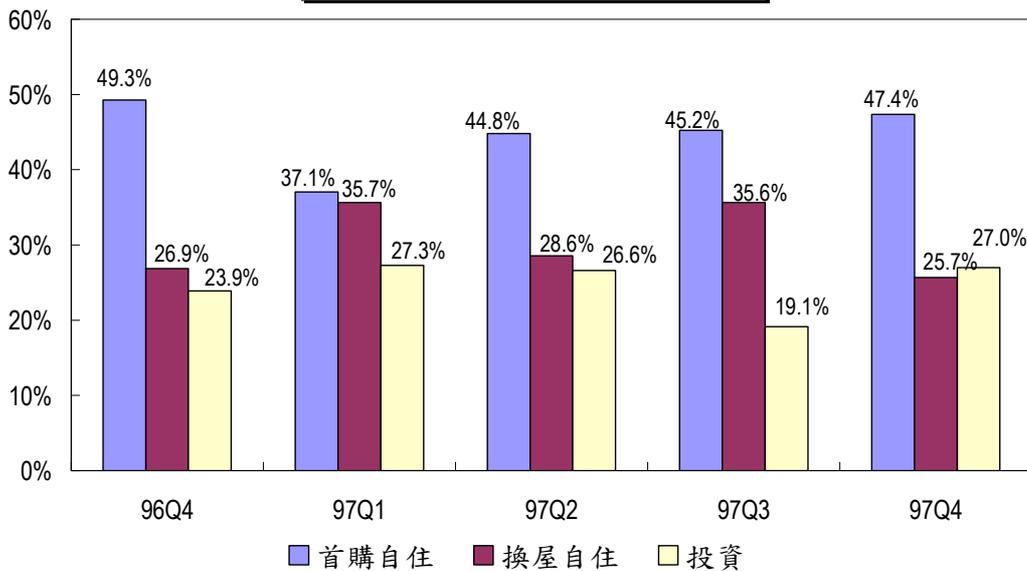


表 3.2.1 台北市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	44.7%	48.0%	41.9%	41.0%	44.1%	37.6%	43.7%	48.8%	49.3%	37.1%	44.8%	45.2%	47.4%
換屋自住	27.7%	24.0%	31.4%	30.9%	30.6%	37.6%	27.0%	31.8%	26.9%	35.7%	28.6%	35.6%	25.7%
投資	27.7%	28.1%	26.6%	28.1%	25.3%	24.8%	29.3%	19.4%	23.9%	27.3%	26.6%	19.1%	27.0%

## (二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季中古屋仍為市場類型之主流，佔 59.5%，其次為新成屋需求的 27.2%；拍賣屋需求則佔 7.0%。相較去年同季及上季，中古屋需求分別增加 26.2 個、10.0 個百分點，新成屋需求則分別減少 22.4 個、14.3 個百分點。綜合觀察，本季購屋市場類型之需求仍以中古屋需求為主且其比重增加，新成屋需求減少；長期需求結構仍以中古屋需求為主流，堪稱穩定。

圖3.2.2 台北市購屋搜尋者購屋市場類型分配

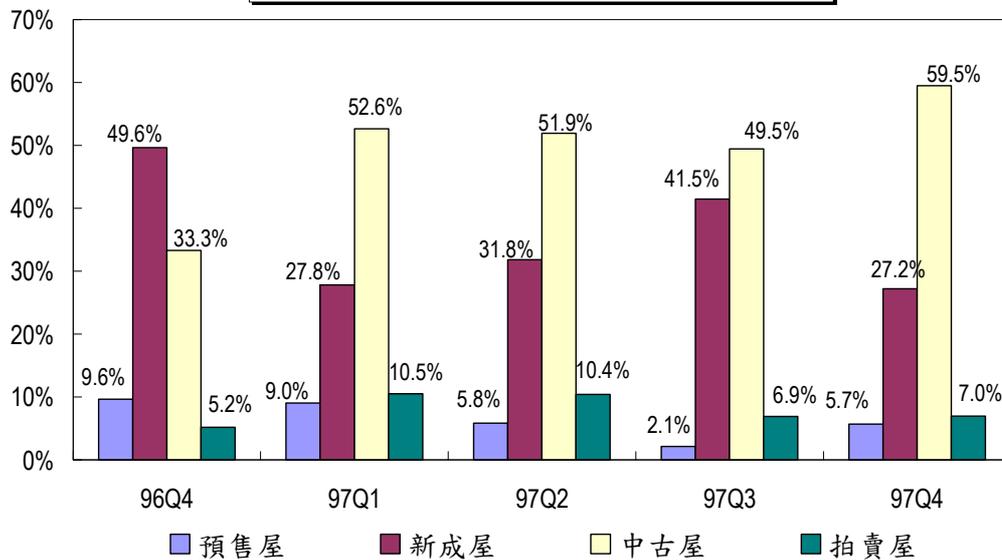


表 3.2.2 台北市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	2.4%	7.4%	7.2%	4.9%	11.9%	7.5%	8.9%	6.5%	9.6%	9.0%	5.8%	2.1%	5.7%
新成屋	36.0%	39.4%	35.5%	29.1%	34.2%	39.6%	34.1%	47.0%	49.6%	27.8%	31.8%	41.5%	27.2%
中古屋	59.1%	48.3%	51.4%	61.5%	51.8%	44.0%	50.8%	40.5%	33.3%	52.6%	51.9%	49.5%	59.5%
拍賣屋	2.4%	4.4%	5.2%	4.4%	2.1%	7.5%	5.6%	4.8%	5.2%	10.5%	10.4%	6.9%	7.0%
其他	0.0%	0.5%	0.8%	0.0%	0.0%	1.3%	0.6%	1.2%	2.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%

### (三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 52.9%；其次是公寓需求佔 35.5%，透天別墅需求則佔 9.7%。較於去年同季及上季，大樓需求相分別減少 18.4 個、12.1 個百分點，公寓需求分別增加 17.9 個、5.5 個百分點，透天別墅則是分別增加 2.3 個、5.8 個百分點。綜合觀察，本季台北市整體房屋類型潛在需求相較去年同季略有變化，大樓及公寓需求比例間互有消長；長期而言，大樓需求仍維持房屋類型需求之主流地位。

圖3.2.3 台北市購屋搜尋者購買房屋類型分配

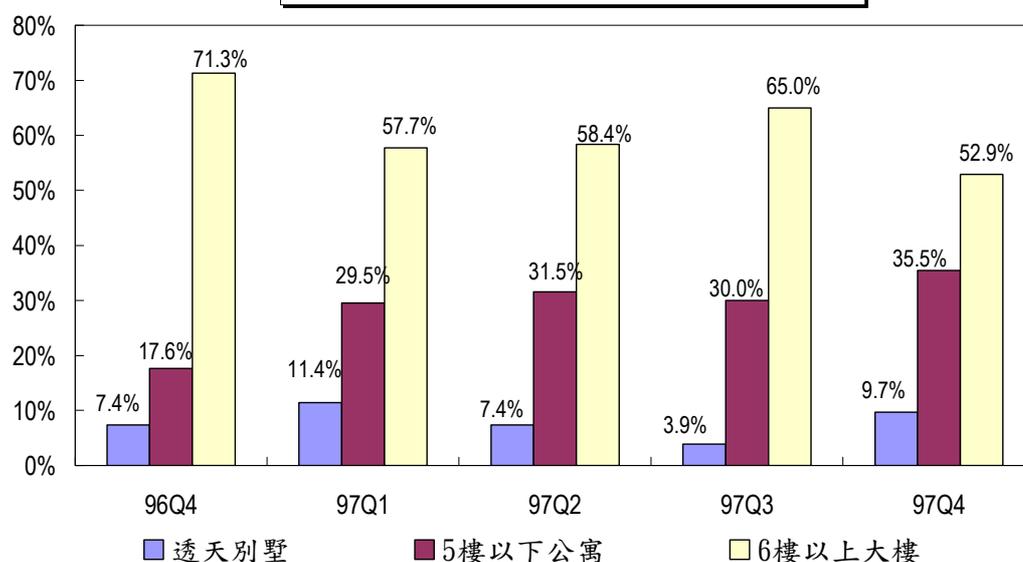


表 3.2.3 台北市各季購屋搜尋者購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	5.6%	7.8%	8.1%	9.7%	12.6%	27.8%	9.3%	13.9%	7.4%	11.4%	7.4%	3.9%	9.7%
5樓以下公寓	34.3%	33.6%	40.5%	40.0%	31.1%	24.4%	31.6%	24.9%	17.6%	29.5%	31.5%	30.0%	35.5%
6樓以上大樓	57.6%	55.7%	49.3%	49.7%	54.4%	47.2%	58.0%	60.1%	71.3%	57.7%	58.4%	65.0%	52.9%
其他	2.5%	2.9%	2.1%	0.6%	1.9%	0.6%	1.0%	1.2%	3.7%	1.3%	2.7%	1.1%	1.9%

#### (四)房價看法及信心分數

##### 1.房價看法

本季台北市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，高達 86.7%看跌，9.5%認為會持平，僅 3.8%認為本季房價會上漲。相較於去年同季，看跌者明顯增加 27.7 個百分點，看漲者則減少 12.6 個百分點；相較於上季則無明顯變化。就對明年同季的房價趨勢看法而言，67.5%看跌，19.7%認為會持平，12.7%認為本季房價會上漲。相較於去年同季，看跌者明顯增加 23.9 個百分點，看漲者則減少 17.4 個百分點；相較於上季，看跌者減少 14.8 個百分點，看漲者則增加 10.3 個百分點。綜合觀察，本季台北市購屋搜尋者對於房價趨勢持續傾向看跌，其中看跌本季房價的比重高於看跌明年同季房價的比重。

表 3.2.4 台北市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	1.8%	0.5%	1.2%	0.6%	2.1%	2.1%	3.3%	5.2%	11.2%	1.3%	11.0%	40.4%	<b>27.2%</b>
小跌	24.5%	10.4%	7.3%	10.0%	9.8%	13.8%	31.3%	44.8%	47.8%	9.8%	36.8%	48.4%	<b>59.5%</b>
持平	35.0%	41.1%	31.9%	41.1%	36.3%	51.3%	37.9%	29.9%	24.6%	20.9%	21.3%	7.4%	<b>9.5%</b>
小漲	30.7%	42.1%	39.9%	31.7%	29.5%	29.1%	20.3%	12.1%	11.9%	50.3%	14.2%	3.2%	<b>1.3%</b>
大漲	8.0%	5.9%	19.8%	16.7%	22.3%	3.7%	7.1%	8.0%	4.5%	17.6%	16.8%	0.5%	<b>2.5%</b>

表 3.2.5 台北市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	7.9%	4.5%	4.5%	1.1%	5.3%	6.0%	11.6%	16.5%	14.3%	0.7%	24.3%	36.1%	<b>28.0%</b>
小跌	38.4%	15.4%	19.5%	21.0%	25.4%	22.8%	43.1%	36.5%	29.3%	10.6%	36.8%	46.2%	<b>39.5%</b>
持平	31.1%	36.3%	37.0%	40.3%	31.7%	45.7%	23.2%	21.2%	26.3%	31.1%	25.0%	15.4%	<b>19.7%</b>
小漲	18.3%	36.8%	31.3%	30.7%	25.9%	22.3%	18.2%	21.2%	18.8%	44.4%	10.5%	2.4%	<b>8.9%</b>
大漲	4.3%	7.0%	7.7%	6.8%	11.6%	3.3%	3.9%	4.7%	11.3%	13.2%	3.3%	0.0%	<b>3.8%</b>

## 2.信心分數

本季台北市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 53.36 分，近期信心分數為 46.20 分，未來信心分數則為 60.51 分。相較於去年同季，三項信心分數分別大幅減少 30.19 分、29.17 分、31.22 分；相較於上季，三項信心分數則分別增加 13.60 分、8.7 分、18.5 分。綜合顯示，本季台北市購屋搜尋者三項房價信心分數相較去年同季雖仍有明顯減少，但相較上季則均有所增加，顯示房價信心的下滑趨勢已出現減緩跡象；其中未來信心分數高於近期信心分數，顯示購屋搜尋者看跌未來房價的比重相對於看跌近期房價的比重呈現較少的情形。

圖3.2.4 台北市購屋搜尋者房價信心分數

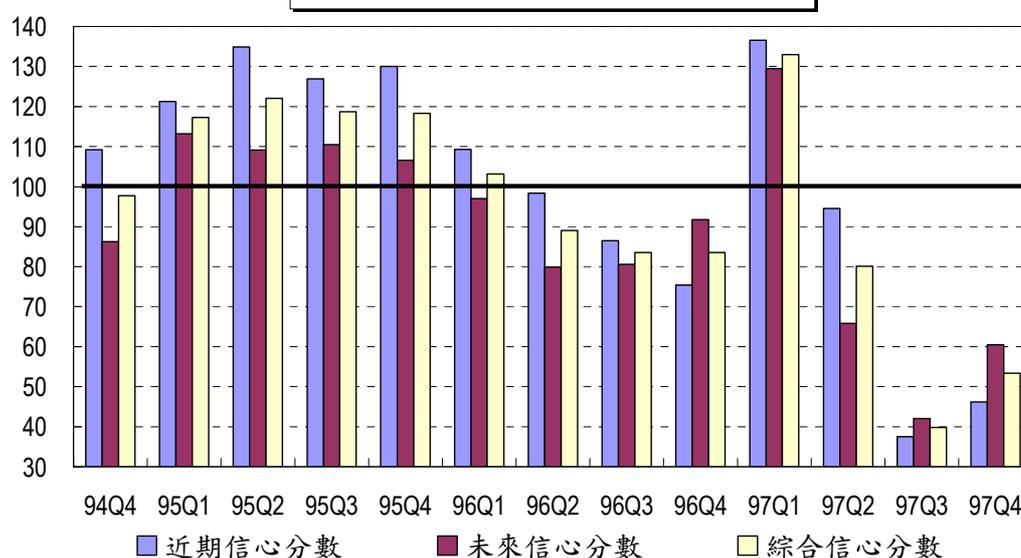


表 3.2.6 台北市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	109.20	121.29	134.88	126.94	130.05	109.26	98.35	86.49	75.37	136.60	94.52	37.50	46.20
未來信心分數	86.28	113.18	109.15	110.51	106.61	97.01	79.83	80.59	91.73	129.47	65.79	42.01	60.51
綜合信心分數	97.74	117.24	122.01	118.73	118.33	103.14	89.09	83.54	83.55	133.04	80.15	39.76	53.36

### 三、台北縣

本季台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構仍相對穩定，房價信心持續看跌。就需求動機而言，首購自住需求持續為需求主流，其比重略有減少。就需求類型而言，中古屋仍為潛在需求主流，新成屋需求增加；大樓類型仍為市場主要需求且其比重略有增加。對近期、未來及綜合房價信心分數仍持續下降，尤其綜合與近期信心分數已低於 40 分，顯示購屋搜尋者對於近期房價更傾向看跌。

#### (一)購屋動機

本季台北縣購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 80.8%，其中首購自住佔 46.6%，換屋自住佔 34.2%；投資需求佔 19.3%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別減少 3.4 個、9.5 個百分點，換屋自住需求分別增加 7.4 個、9.3 個百分點；投資需求較去年同季減少 3.9 個百分點，較上季則增加 0.2 個百分點。綜合觀察，台北縣本季首購自住需求減少，換屋自住需求增加；長期而言，首購自住需求持續為主流，需求結構相對穩定。

圖 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機

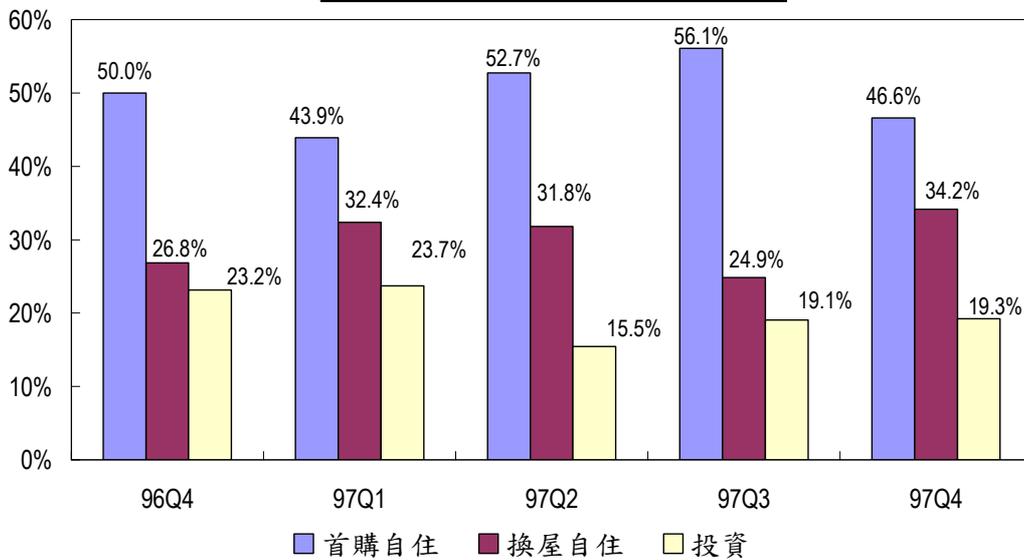


表 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	52.0%	52.3%	53.3%	46.1%	45.0%	48.7%	54.0%	47.5%	50.0%	43.9%	52.7%	56.1%	46.6%
換屋自住	25.6%	19.0%	20.3%	22.8%	25.8%	29.1%	23.2%	27.9%	26.8%	32.4%	31.8%	24.9%	34.2%
投資	22.4%	28.7%	26.4%	31.1%	29.1%	22.2%	22.7%	24.6%	23.2%	23.7%	15.5%	19.1%	19.3%

## (二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季主要搜尋對象仍以中古屋為主，佔 50.6%，其次為新成屋需求的 42.4%，拍賣屋需求則佔 2.9%。中古屋需求相較去年同季增加 0.1 個百分點、較上季減少 6.4 個百分點；新成屋需求則較去年同季及上季分別增加 7.0 個、8.1 個百分點。綜合觀察，本季仍以中古屋為潛在需求主流，新成屋需求增加；就短期需求結構而言，相較於去年同季並無明顯變化，長期需求結構亦相對穩定。

圖3.3.2 台北縣購屋搜尋者購屋市場類型分配

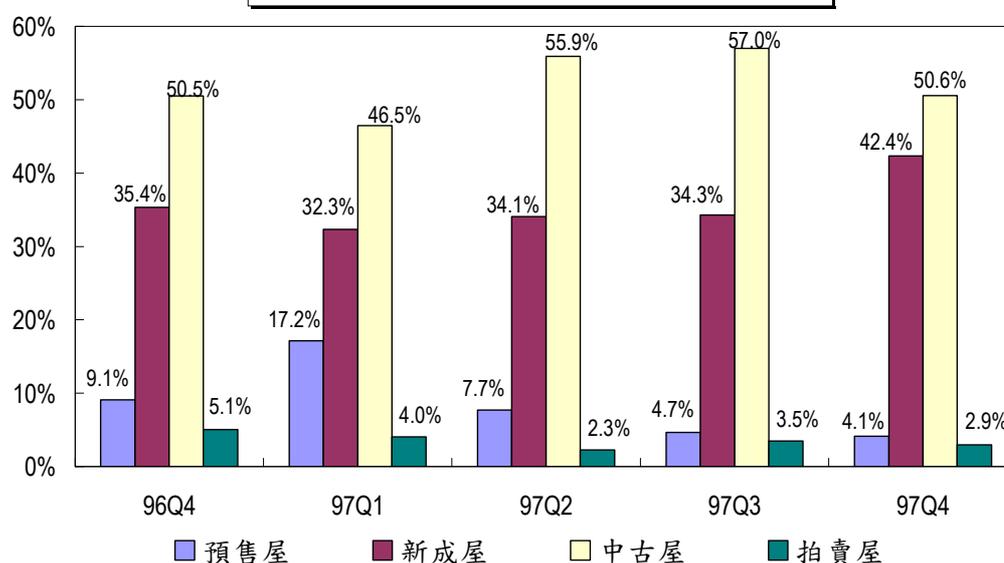


表 3.3.2 台北縣購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	6.0%	9.7%	3.3%	7.4%	5.2%	11.0%	7.4%	6.3%	9.1%	17.2%	7.7%	4.7%	4.1%
新成屋	35.5%	34.1%	36.5%	31.2%	34.6%	44.1%	27.9%	37.5%	35.4%	32.3%	34.1%	34.3%	42.4%
中古屋	48.8%	51.0%	54.1%	52.9%	54.2%	43.2%	58.9%	52.3%	50.5%	46.5%	55.9%	57.0%	50.6%
拍賣屋	9.7%	4.4%	5.7%	8.5%	5.9%	1.7%	5.8%	3.4%	5.1%	4.0%	2.3%	3.5%	2.9%
其他	0.0%	0.8%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.6%	0.0%

### (三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 66.9%，其次是公寓需求為 23.1%，透天別墅需求為 8.9%。大樓需求相較於去年同季與上季分別增加 1.7 個、6.2 個百分點，公寓需求則較去年同季增加 2.7 個百分點、較上季減少 8.8 個百分點。綜合觀察，本季大樓類型仍為市場主要需求且其比重略有增加；長期而言，需求類型結構並無明顯變化。

圖3.3.3 台北縣購屋搜尋者購買房屋類型分配

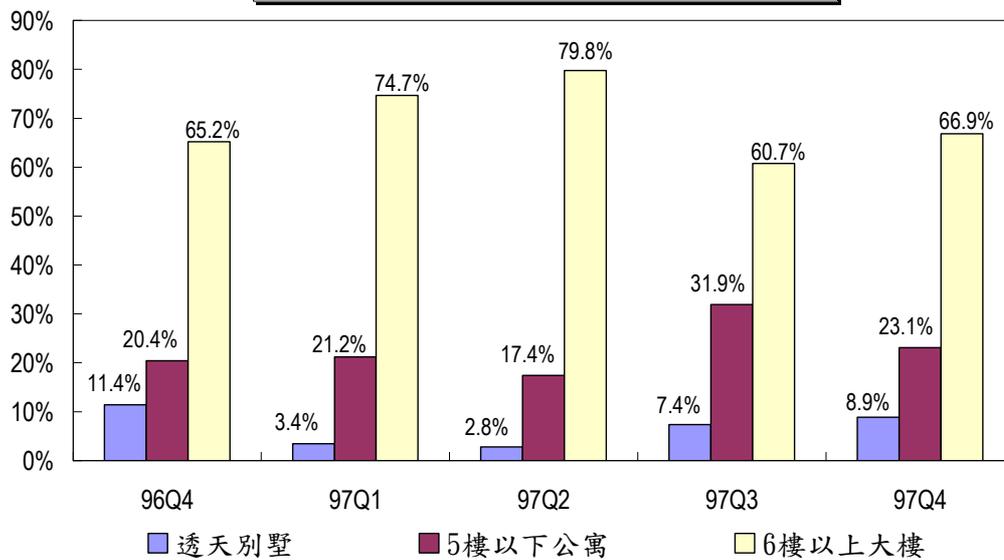


表 3.3.3 台北縣購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	10.0%	8.8%	10.0%	8.3%	13.0%	6.7%	10.2%	12.0%	11.4%	3.4%	2.8%	7.4%	8.9%
5樓以下公寓	38.8%	39.0%	33.8%	39.4%	27.8%	25.2%	29.8%	25.5%	20.4%	21.2%	17.4%	31.9%	23.1%
6樓以上大樓	50.4%	50.1%	54.3%	50.3%	56.8%	67.2%	58.2%	60.9%	65.2%	74.7%	79.8%	60.7%	66.9%
其他	0.8%	2.0%	1.9%	2.1%	2.5%	0.8%	1.8%	1.6%	3.0%	0.7%	0.0%	0.0%	1.2%

**(四)房價看法及信心分數****1.房價看法**

本季台北縣購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，90.0%認為本季房價會下跌，8.3%認為會持平，看漲者比重則僅佔1.8%；看跌者比重相較於去年同季與上季分別增加29.5個、4.0個百分點，看漲者比重則較去年同季減少13.6個百分點。就明年同季房價來看，80.6%認為房價會下跌，17.0%認為會持平，看漲者比重則僅佔2.4%。看跌者比重較去年同季增加26.0個百分點、較上季減少2.4個百分點，看漲者比重相較於去年同季及上季則分別減少18.7個、1.7個百分點。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者對於本季房價趨勢仍傾向看跌，其中有九成比重看跌本季房價趨勢，看跌明年同季房價趨勢之比重則約佔八成，顯示多數購屋搜尋者對於本季房價走勢更為看壞。

**表 3.3.4 台北縣各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	2.4%	1.9%	1.2%	2.2%	2.0%	0.9%	2.0%	5.7%	7.7%	0.0%	3.3%	17.0%	<b>37.9%</b>
小跌	32.0%	17.8%	21.0%	13.8%	19.7%	11.1%	26.9%	47.7%	52.8%	14.1%	34.4%	69.0%	<b>52.1%</b>
持平	33.6%	42.8%	39.1%	55.8%	38.2%	50.4%	31.5%	30.1%	24.1%	36.2%	31.6%	12.3%	<b>8.3%</b>
小漲	23.1%	28.9%	29.2%	19.3%	30.3%	26.5%	26.9%	15.3%	10.3%	37.6%	22.8%	1.2%	<b>1.2%</b>
大漲	8.9%	8.6%	9.5%	8.8%	9.9%	11.1%	12.7%	1.1%	5.1%	12.1%	7.9%	0.6%	<b>0.6%</b>

**表 3.3.5 台北縣各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	12.3%	5.3%	5.0%	5.0%	6.0%	5.3%	10.2%	14.4%	17.5%	4.0%	13.5%	30.6%	<b>39.4%</b>
小跌	40.6%	24.6%	27.0%	27.1%	18.5%	23.9%	40.6%	46.0%	37.1%	12.8%	41.4%	52.4%	<b>41.2%</b>
持平	26.6%	35.6%	34.0%	35.9%	35.1%	38.1%	23.9%	19.0%	24.2%	32.9%	26.5%	12.9%	<b>17.0%</b>
小漲	18.9%	26.3%	28.2%	26.0%	31.8%	25.7%	20.3%	19.0%	17.0%	40.9%	14.4%	3.5%	<b>2.4%</b>
大漲	1.6%	8.1%	5.8%	6.1%	8.6%	7.1%	5.1%	1.7%	4.1%	9.4%	4.2%	0.6%	<b>0.0%</b>

## 2.信心分數

本季台北縣購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 39.25 分，近期信心分數為 37.28 分，未來信心分數則為 41.21 分。相較於去年同季，三項信心分數分別大幅減少 37.10 分、38.87 分、35.34 分，相較於上季則分別減少 8.40 分、12.43 分、4.38 分。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者三項信心分數仍持續下降，尤其綜合與近期信心分數已低於 40 分，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價均傾向看跌，尤其對於近期房價更顯看跌。

圖3.3.4 台北縣購屋搜尋者房價信心分數

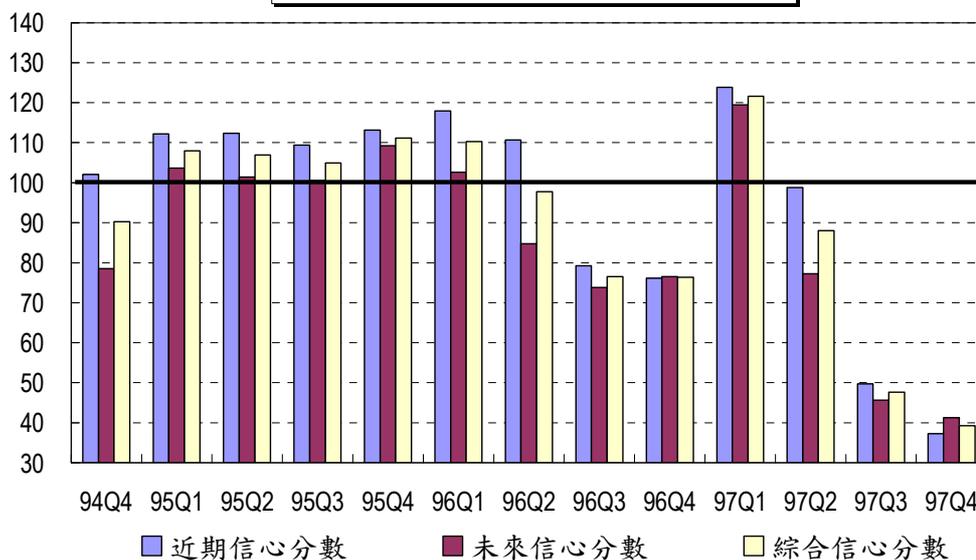


表 3.3.6 台北縣購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	102.02	112.22	112.35	109.39	113.16	117.95	110.66	79.26	76.15	123.83	98.84	49.71	37.28
未來信心分數	78.48	103.64	101.45	100.55	109.27	102.65	84.77	73.85	76.55	119.46	77.21	45.59	41.21
綜合信心分數	90.25	107.93	106.90	104.97	111.21	110.30	97.72	76.56	76.35	121.64	88.02	47.65	39.25

## 四、桃竹縣市

本季桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構有所變化，房價信心持續看跌。在需求動機結構上，仍以首購自住需求為主流，投資需求較上季減少。市場類型則轉由新成屋居於主流地位；房屋類型則由上季的大樓類型主流回歸到長期的大樓與透天別墅雙主流結構。近期、未來及綜合房價信心分數均持續下降至 50 分以下，顯示對於近期及未來房價均明顯看跌，尤其更看跌近期房價趨勢。

### (一)購屋動機

本季桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 82.9%，其中首購自住佔 62.2%，換屋自住佔 20.7%；投資需求佔 17.1%。相較於去年同季，首購自住需求減少 10.7 個百分點，換屋自住需求增加 2.9 個百分點，投資需求則增加 7.8 個百分點；相較於上季，首購自住需求增加 5.6 個百分點，換屋自住需求增加 6.2 個百分點，投資需求則減少 11.8 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市仍以首購自住需求為主，投資需求較上季減少；長期而言，以首購自住需求為市場主流，需求結構相對穩定。

圖3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機

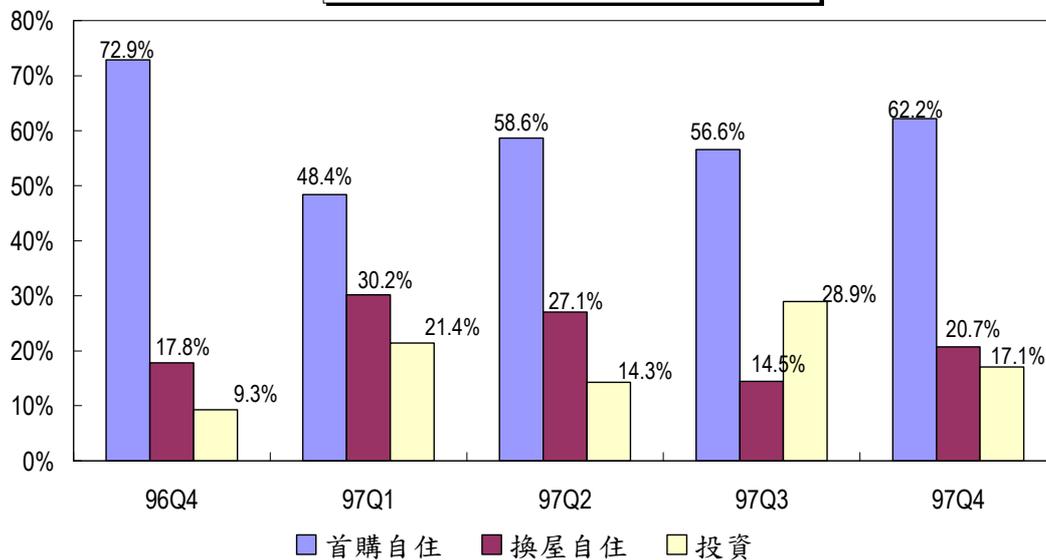


表 3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	47.2%	61.8%	65.8%	66.3%	65.7%	64.2%	51.6%	54.0%	72.9%	48.4%	58.6%	56.6%	62.2%
換屋自住	25.0%	16.4%	21.9%	16.5%	18.2%	19.7%	28.3%	23.5%	17.8%	30.2%	27.1%	14.5%	20.7%
投資	27.8%	21.8%	12.2%	17.2%	16.1%	16.2%	20.1%	22.5%	9.3%	21.4%	14.3%	28.9%	17.1%

## (二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季購屋搜尋者的首要需求對象由上季的中古屋轉為本季的新成屋，佔 51.8%，其次為中古屋的 31.8%；拍賣屋需求則佔 3.5%。相較去年同季與上季，新成屋需求分別增加 18.5 個、13.1 個百分點，中古屋需求分別明顯減少 27.5 個、21.5 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市之潛在購屋需求類型轉為以新成屋為主流，整體需求結構較去年同季有所不同；長期而言則呈現中古屋與新成屋為雙主流需求的趨勢，兩者需求比重互有消長。

圖3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

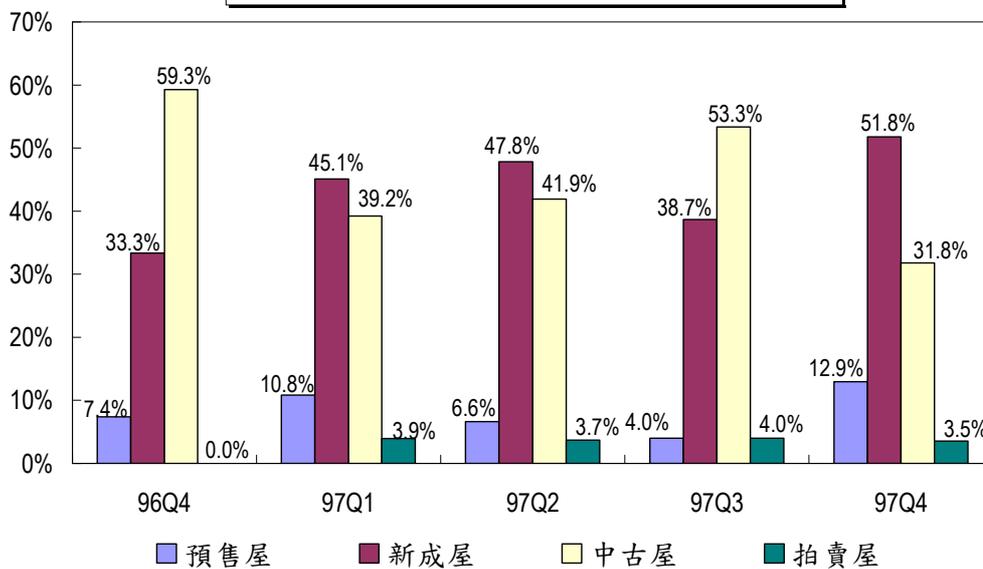


表 3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	2.8%	9.6%	2.2%	8.0%	4.3%	3.8%	10.1%	10.5%	7.4%	10.8%	6.6%	4.0%	12.9%
新成屋	17.1%	42.2%	8.8%	36.3%	47.8%	56.4%	43.5%	46.9%	33.3%	45.1%	47.8%	38.7%	51.8%
中古屋	77.7%	42.7%	89.0%	45.1%	37.0%	39.7%	39.1%	37.7%	59.3%	39.2%	41.9%	53.3%	31.8%
拍賣屋	2.4%	4.6%	0.0%	10.6%	9.8%	0.0%	6.5%	4.9%	0.0%	3.9%	3.7%	4.0%	3.5%
其他	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	1.1%	0.0%	0.7%	0.0%	0.0%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%

### (三)房屋類型

從房屋類型來看，本季仍以大樓潛在需求的比重相對較高，佔 48.2%；其次則由上季的公寓需求轉為本季的透天別墅需求，佔 43.4%；公寓需求僅佔 8.4%。大樓需求較於去年同季增加 8.6 個百分點、較上季減少 15.0 個百分點，透天別墅需求相較於去年同季與上季分別增加 2.9 個、34.2 個百分點，公寓需求則較於去年同季增加 5.7 百分點、較上季減少 17.9 個百分點。綜合觀察，本季透天別墅需求比重超越了公寓需求比重，需求結構相較去年同季出現類似的變化，呈現大樓及透天別墅的雙主流結構；長期而言，過去需求結構係以大樓及透天別墅為雙主流，本季則由上季的大樓類型主流回歸此雙主流結構。

圖3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

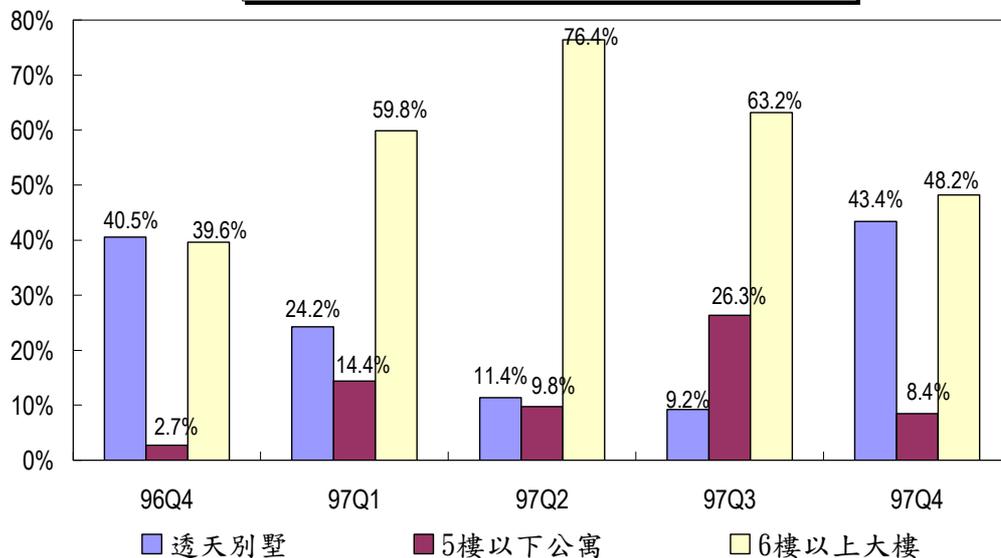


表 3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	41.0%	39.1%	41.9%	37.0%	35.4%	32.6%	41.0%	39.2%	40.5%	24.2%	11.4%	9.2%	43.4%
5樓以下公寓	9.2%	13.4%	8.7%	10.6%	8.9%	6.5%	4.8%	6.1%	2.7%	14.4%	9.8%	26.3%	8.4%
6樓以上大樓	33.6%	42.0%	39.3%	40.2%	41.8%	37.4%	31.0%	39.2%	39.6%	59.8%	76.4%	63.2%	48.2%
其他	16.1%	5.4%	10.1%	12.2%	13.9%	23.5%	23.2%	15.4%	17.1%	1.5%	2.4%	1.3%	0.0%

#### (四)房價看法及信心分數

##### 1.房價看法

本季桃竹縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，認為本季房價會下跌的比例為 84.7%，12.9%認為會持平，認為會上漲的比例則佔 2.4%；看跌者比重較去年同季與上季分別增加 2.6 個、7.1 個百分點，看漲者比重則較去年同季增加 2.4 個百分點、較上季減少 4.1 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者比重仍為 74.7%，18.1%認為房價持平，看漲者比重佔 7.2%；看跌者比重較去年同季增加 17.6 個百分點、相較於上季則無異，看漲者比重則較去年同季與上季分別減少 7.1 個、2.1 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者對本季及明年同季房價趨勢之看法仍傾向看跌，尤其看跌近期房價的比重持續增加。

表 3.4.4 桃竹縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	0.0%	1.6%	5.1%	5.3%	3.2%	11.3%	7.9%	11.0%	7.1%	4.5%	6.0%	18.4%	<b>29.4%</b>
小跌	29.7%	25.7%	22.0%	37.2%	21.5%	22.5%	34.5%	35.6%	75.0%	11.9%	38.8%	59.2%	<b>55.3%</b>
持平	44.6%	48.1%	45.8%	38.9%	45.2%	47.5%	38.1%	36.2%	17.9%	44.8%	25.4%	15.8%	<b>12.9%</b>
小漲	20.3%	22.5%	16.9%	17.7%	29.0%	17.5%	12.9%	17.2%	0.0%	35.1%	24.6%	3.9%	<b>2.4%</b>
大漲	5.4%	2.1%	10.2%	0.9%	1.1%	1.3%	6.5%	0.0%	0.0%	3.7%	5.2%	2.6%	<b>0.0%</b>

表 3.4.5 桃竹縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	8.2%	7.5%	12.1%	15.0%	0.0%	15.8%	15.9%	21.1%	7.1%	2.2%	12.2%	24.0%	<b>33.7%</b>
小跌	32.9%	29.9%	15.5%	50.4%	28.3%	34.2%	33.3%	39.1%	50.0%	10.4%	53.4%	50.7%	<b>41.0%</b>
持平	38.4%	38.5%	44.8%	22.1%	39.1%	36.8%	31.9%	21.1%	28.6%	50.7%	22.1%	16.0%	<b>18.1%</b>
小漲	15.1%	23.0%	17.2%	12.4%	30.4%	13.2%	15.9%	14.3%	14.3%	29.9%	9.9%	8.0%	<b>6.0%</b>
大漲	5.5%	1.1%	10.3%	0.0%	2.2%	0.0%	2.9%	4.3%	0.0%	6.7%	2.3%	1.3%	<b>1.2%</b>

## 2.信心分數

本季桃竹縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 47.06 分，近期與未來房價信心分數則分別為 44.12 分、50.00 分。相較於去年同季及上季，綜合信心分數分別減少 18.12 分、9.23 分，近期信心分數分別減少 11.24 分、12.46 分，未來信心分數亦分別減少 25.00 分、6.00 分。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者的三項信心分數均持續下降至 50 分以下，顯示對於近期及未來房價均明顯看跌，尤其更看跌近期房價趨勢。

圖 3.4.4 桃竹縣市購屋搜尋者房價信心分數

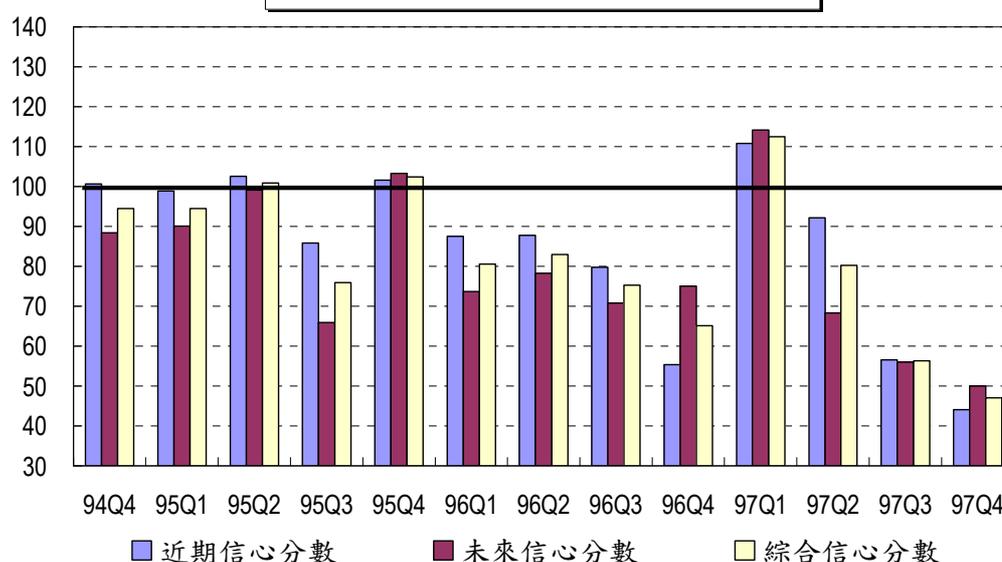


表 3.4.6 桃竹縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	100.68	98.93	102.54	85.84	101.61	87.50	87.77	79.75	55.36	110.82	92.16	56.58	44.12
未來信心分數	88.36	90.11	99.14	65.93	103.26	73.68	78.26	70.81	75.00	114.18	68.32	56.00	50.00
綜合信心分數	94.52	94.52	100.84	75.88	102.44	80.59	83.02	75.28	65.18	112.50	80.24	56.29	47.06

## 五、台中縣市

本季台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構出現較明顯變化，持續看跌房價趨勢。就需求動機而言，首購自住需求仍為主流，投資需求有逐漸減少跡象。就需求結構而言，購屋類型由上季的新成屋主流需求轉為本季的新成屋與中古屋雙主流需求；產品類型仍以大樓為主流且其比重逐漸增加，但需求結構明顯異於去年同季。近期、未來與綜合房價信心分數均持續下降，其中近期信心分數更下降至 40 分之下，顯示其對房價上漲信心仍持續薄弱，尤其對近期房價更加看跌。

### (一)購屋動機

本季台中縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 85.2%；首購自住與換屋自住需求分別佔 59.3%、25.9%，投資需求則佔 14.8%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別增加 10.3 個、7.6 個百分點，換屋自住需求分別增加 1.4 個百分點、減少 6.7 個百分點，投資需求則分別減少 11.7 個、0.9 個百分點。綜合觀察，台中縣市購屋搜尋者本季仍以首購自住需求為主流且其比重增加，投資需求有逐漸減少跡象；長期而言，以首購自住需求為主流，且其比重有逐漸增加的趨勢。

圖3.5.1 台中縣市購屋搜尋者購屋動機

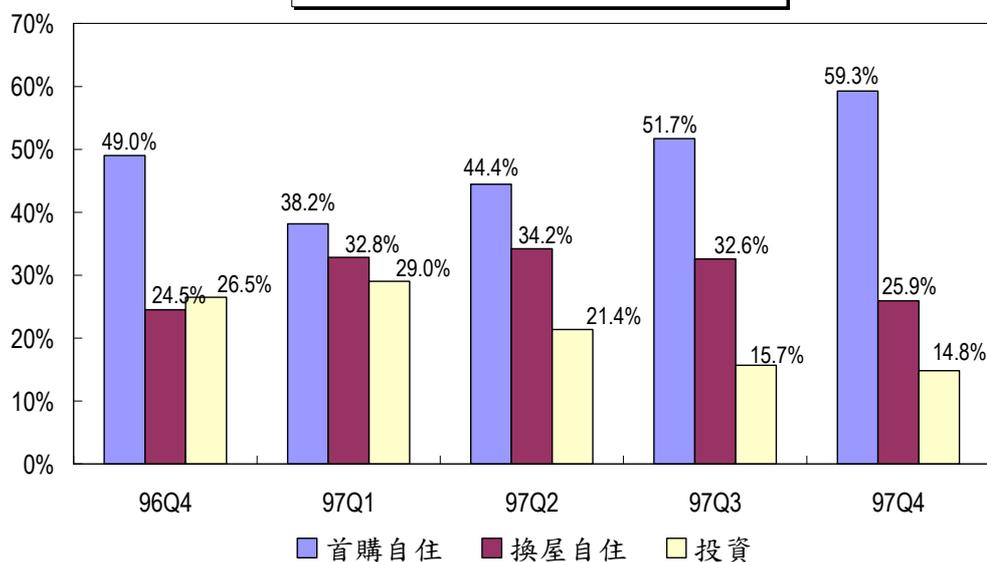


表 3.5.1 台中縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	54.8%	59.6%	39.4%	38.7%	53.4%	60.0%	49.2%	36.5%	49.0%	38.2%	44.4%	51.7%	59.3%
換屋自住	14.3%	23.6%	27.7%	30.7%	22.3%	29.1%	25.4%	36.5%	24.5%	32.8%	34.2%	32.6%	25.9%
投資	31.0%	16.9%	33.0%	30.7%	24.3%	10.9%	25.4%	27.0%	26.5%	29.0%	21.4%	15.7%	14.8%

## (二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季仍以新成屋的需求比重相對較高，佔 48.2%；其次為中古屋的 44.6%。相較於去年同季與上季，新成屋需求比重分別減少 8.1 個、4.6 個百分點，中古屋需求比重則分別增加 24.2 個、5.3 個百分點。綜合觀察，購屋類型由上季的新成屋主流需求轉為本季的新成屋與中古屋雙主流需求，需求結構較去年同季有所不同；長期而言，新成屋及中古屋需求比重互有明顯消長，值得關注。

圖 3.5.2 台中縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

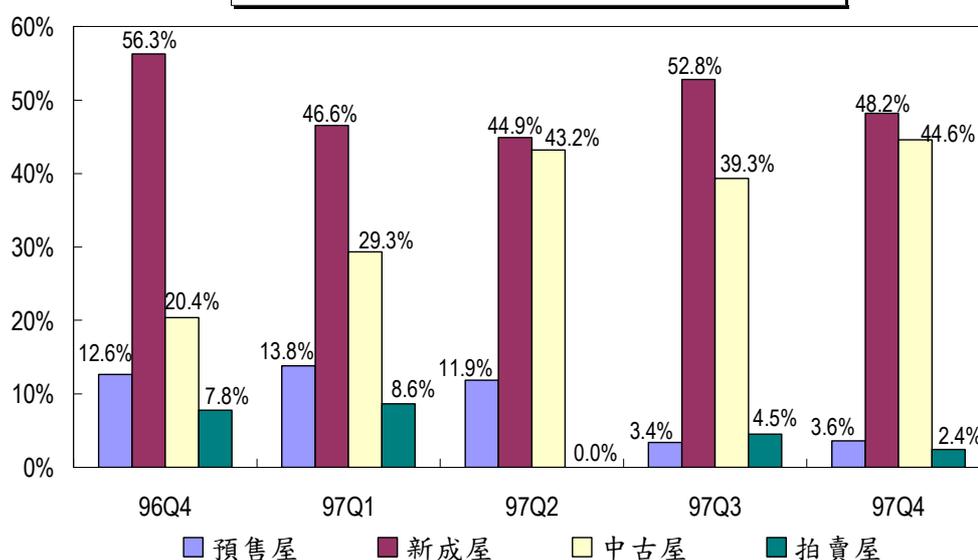


表 3.5.2 台中縣市各季購屋搜尋者購屋市場類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	17.1%	9.1%	16.3%	19.5%	8.1%	7.1%	11.1%	11.4%	12.6%	13.8%	11.9%	3.4%	3.6%
新成屋	39.0%	52.3%	45.2%	50.6%	43.2%	48.2%	40.7%	55.7%	56.3%	46.6%	44.9%	52.8%	48.2%
中古屋	29.3%	36.4%	23.1%	27.3%	44.1%	42.9%	18.5%	25.3%	20.4%	29.3%	43.2%	39.3%	44.6%
拍賣屋	14.6%	1.1%	14.4%	1.3%	4.5%	1.8%	25.9%	6.3%	7.8%	8.6%	0.0%	4.5%	2.4%
其他	0.0%	1.1%	1.0%	1.3%	0.0%	0.0%	3.7%	1.3%	2.9%	1.7%	0.0%	0.0%	1.2%

### (三)房屋類型

從房屋類型來看，本季大樓仍為潛在主流需求，其比重為 61.7%；其次則由透天別墅需求 (22.2%) 取代上季的公寓潛在需求 (14.8%)，惟兩者比重相近。大樓需求比重相較於去年同季與上季分別增加 29.0 個、0.5 個百分點，透天別墅需求比重較去年同季大幅減少 38.5 個百分點、較上季則增加 4.3 個百分點，公寓需求則較去年同季增加 10.1 個百分點、較上季減少 6.1 個百分點。綜合觀察，本季房屋需求類型仍以大樓為主流，但需求結構相較於去年同季有明顯的不同，大樓需求比重則有逐漸增加的趨勢。

圖3.5.3 台中縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

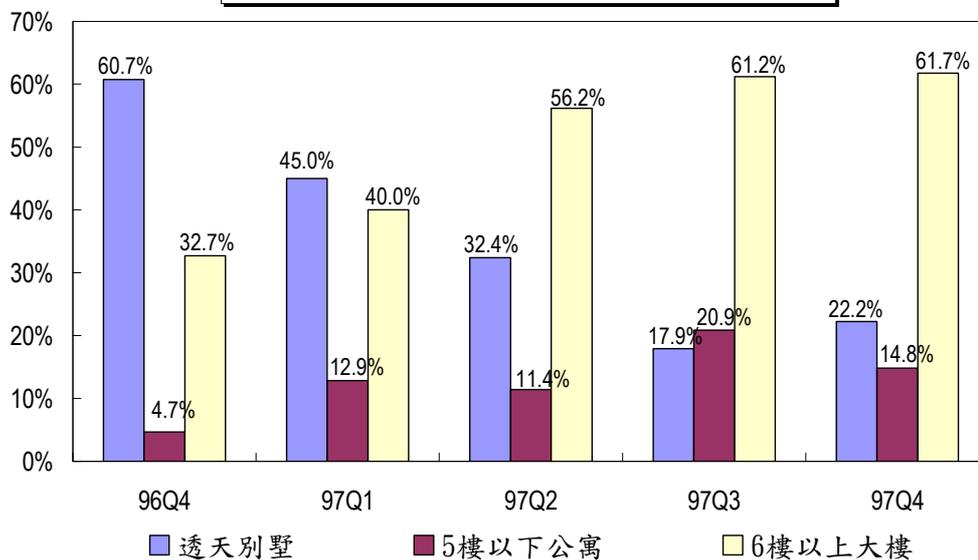


表 3.5.3 台中縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
透天別墅	47.9%	53.0%	51.9%	51.9%	46.4%	36.4%	40.9%	64.1%	60.7%	45.0%	32.4%	17.9%	22.2%
5樓以下公寓	16.7%	9.6%	13.5%	10.4%	7.1%	14.5%	9.1%	5.1%	4.7%	12.9%	11.4%	20.9%	14.8%
6樓以上大樓	33.3%	37.3%	33.7%	36.4%	45.5%	49.1%	47.7%	30.8%	32.7%	40.0%	56.2%	61.2%	61.7%
其他	2.1%	0.0%	1.0%	1.3%	0.9%	0.0%	2.3%	0.0%	1.9%	2.1%	0.0%	0.0%	1.2%

**(四)房價看法及信心分數****1.房價看法**

台中縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，看跌者佔 86.4%，13.6%認為會持平，無受訪者認為本季房價會上漲。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加 30.1 個、8.6 個百分點，看漲者則分別減少 10.7 個、3.3 個百分點。就明年同季房價來看，看跌者佔 85.2%，認為會持平及上漲的比例則各佔 7.4%。相較於去年同季及上季，看跌者比重分別大幅增加 47.4 個、20.7 個百分點，看漲者比重則分別減少 18.1 個、1.5 個百分點。綜合觀察，購屋搜尋者對於本季與明年同季房價趨勢的看法持續以看跌為主，各有超過八成五之比重，顯示本季台中縣市購屋搜尋者對於房價上漲的信心相對較弱。

**表 3.5.4 台中縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	4.8%	2.3%	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	1.6%	6.4%	1.9%	0.7%	0.9%	21.1%	<b>35.8%</b>
小跌	23.8%	19.3%	17.8%	9.1%	15.6%	10.7%	19.4%	42.3%	54.4%	18.9%	30.4%	56.7%	<b>50.6%</b>
持平	40.5%	46.6%	38.6%	50.6%	40.4%	35.7%	40.3%	21.8%	33.0%	39.2%	31.3%	18.9%	<b>13.6%</b>
小漲	23.8%	28.4%	37.6%	36.4%	35.8%	46.4%	37.1%	16.7%	9.7%	35.0%	30.4%	2.2%	<b>0.0%</b>
大漲	7.1%	3.4%	5.9%	3.9%	3.7%	7.1%	1.6%	12.8%	1.0%	6.3%	7.0%	1.1%	<b>0.0%</b>

**表 3.5.5 台中縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	16.7%	9.1%	5.0%	1.3%	10.2%	1.8%	4.9%	11.4%	9.2%	1.4%	5.2%	15.6%	<b>30.9%</b>
小跌	26.2%	17.0%	32.7%	14.7%	23.1%	23.2%	29.5%	34.2%	28.6%	14.8%	47.8%	48.9%	<b>54.3%</b>
持平	23.8%	40.9%	36.6%	38.7%	32.4%	32.1%	42.6%	26.6%	36.7%	24.6%	21.7%	26.7%	<b>7.4%</b>
小漲	31.0%	25.0%	22.8%	34.7%	27.8%	32.1%	21.3%	17.7%	24.5%	44.4%	23.5%	7.8%	<b>7.4%</b>
大漲	2.4%	8.0%	3.0%	10.7%	6.5%	10.7%	1.6%	10.1%	1.0%	14.8%	1.7%	1.1%	<b>0.0%</b>

## 2.信心分數

本季台中縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 42.28 分，近期房價信心分數為 38.89 分，未來信心分數則為 45.68 分。近期、未來與綜合信心分數相較於去年同季分別大幅減少 37.81 分、44.12 分、40.97 分，相較上季則亦分別減少 13.89 分、19.32 分、16.61 分。綜合判斷，本季台中縣市購屋搜尋者三項信心分數均持續下降，其中近期信心分數更下降至 40 分之下，顯示其對房價上漲信心仍持續薄弱，尤其對近期房價更加看跌。

圖3.5.4 台中縣市購屋搜尋者房價信心分數

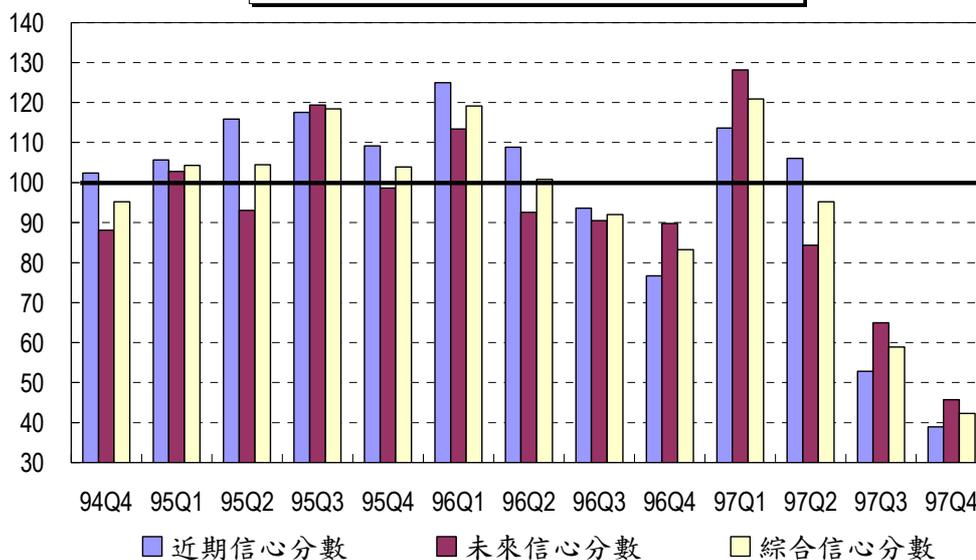


表 3.5.6 台中縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	102.38	105.68	115.84	117.53	109.17	125.00	108.87	93.59	76.70	113.64	106.09	52.78	<b>38.89</b>
未來信心分數	88.10	102.84	93.07	119.33	98.61	113.39	92.62	90.51	89.80	128.17	84.35	65.00	<b>45.68</b>
綜合信心分數	95.24	104.26	104.46	118.43	103.89	119.20	100.75	92.05	83.25	120.90	95.22	58.89	<b>42.28</b>

## 六、高雄縣市

本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為產品需求結構有所變化，持續看跌房價趨勢。本季購屋動機仍以首購自住需求為主，各類需求比重並無明顯變化。就需求類型結構而言，仍以新成屋潛在需求為市場主流；主流產品需求則為大樓需求，且需求結構相較於去年同季出現明顯變化。本季近期、未來與綜合房價信心分數仍維持在 60 分上下，顯示高雄縣市購屋搜尋者對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌。

### (一)購屋動機

本季高雄縣市購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔 81.4%，其中首購自住需求佔 44.2%，換屋自住需求佔 37.2%；投資需求則佔 18.6%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別減少 1.3 個、3.2 個百分點，換屋自住需求則分別增加 5.4 個、3.0 個百分點；投資需求則較去年同季減少 4.1 個百分點，較上季增加 0.2 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者之購屋動機仍以首購自住需求為主，各類需求比重並無明顯變化。就過去長期趨勢而言，係以首購自住需求為最主要購屋動機，需求結構相對穩定。

圖3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者購屋動機

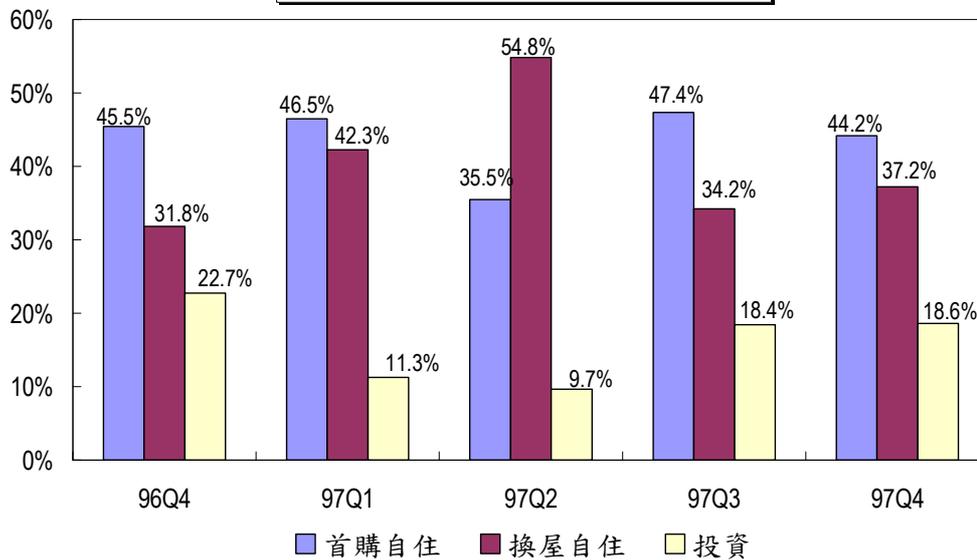


表 3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
首購自住	51.8%	46.9%	62.7%	53.5%	51.7%	50.0%	41.1%	31.0%	45.5%	46.5%	35.5%	47.4%	44.2%
換屋自住	30.1%	34.4%	25.4%	39.5%	24.1%	27.5%	39.3%	44.8%	31.8%	42.3%	54.8%	34.2%	37.2%
投資	18.1%	18.8%	11.9%	7.0%	24.1%	22.5%	19.6%	24.1%	22.7%	11.3%	9.7%	18.4%	18.6%





#### (四)房價看法及信心分數

##### 1.房價看法

高雄縣市購屋搜尋者對本季房價趨勢看法，81.4%認為本季房價會下跌，14.0%認為會持平，看漲者僅佔4.7%。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加26.9個、10.0個百分點，看漲者比重則分別減少8.9個、2.5個百分點。就明年同季房價趨勢看法而言，74.4%認為本季房價會下跌，18.6%認為會持平，看漲者僅佔7.0%。相較於去年同季與上季，看跌者比重分別增加41.1個、2.9個百分點，看漲者比重則分別減少26.3個、0.2個百分點。綜合觀察，高雄縣市購屋搜尋者對於本季及明年同季房價看法均傾向看跌，且看跌近期房價的比重相對較高，顯示購屋搜尋者對於房價趨勢仍以看跌為主，尤其較不看好近期房價。

表 3.6.4 高雄縣市各季購屋搜尋者對本季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	5.8%	12.5%	14.1%	2.1%	0.0%	0.0%	3.8%	0.0%	13.6%	5.5%	12.9%	14.3%	9.3%
小跌	31.4%	35.9%	26.6%	44.7%	13.3%	10.3%	17.3%	13.3%	40.9%	15.1%	35.5%	57.1%	72.1%
持平	40.7%	35.9%	40.6%	34.0%	40.0%	53.8%	38.5%	33.3%	31.8%	42.5%	22.6%	21.4%	14.0%
小漲	20.9%	14.1%	18.8%	19.1%	46.7%	30.8%	36.5%	53.3%	13.6%	34.2%	22.6%	2.4%	0.0%
大漲	1.2%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	3.8%	0.0%	0.0%	2.7%	6.5%	4.8%	4.7%

表 3.6.5 高雄縣市各季購屋搜尋者對明年同季房價趨勢看法

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
大跌	14.0%	25.0%	10.9%	6.5%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	14.3%	0.0%	22.6%	16.7%	9.3%
小跌	31.4%	35.9%	28.1%	34.8%	20.7%	25.6%	13.7%	13.8%	19.0%	23.3%	32.3%	54.8%	65.1%
持平	27.9%	20.3%	31.3%	34.8%	17.2%	41.0%	39.2%	34.5%	33.3%	32.9%	12.9%	21.4%	18.6%
小漲	22.1%	14.1%	29.7%	23.9%	55.2%	25.6%	35.3%	41.4%	33.3%	39.7%	25.8%	4.8%	4.7%
大漲	4.7%	4.7%	0.0%	0.0%	6.9%	7.7%	5.9%	10.3%	0.0%	4.1%	6.5%	2.4%	2.3%

## 2.信心分數

本季高雄縣市購屋搜尋者對房價綜合信心分數為 61.05 分，近期信心分數為 59.30 分，未來信心分數則為 62.79 分。近期信心分數較去年同季與上季分別減少 13.43 分、3.8 分，未來信心分數較去年同季明顯減少 30.07 分、但較上季增加 2.08 分，綜合信心分數則較去年同季與上季分別減少 21.74 分、0.85 分。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者三項信心分數仍維持在 60 分上下，其中未來信心分數略高於近期信心分數，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對本季及明年同季的房價信心均傾向看跌。

圖3.6.4 高雄縣市購屋搜尋者房價信心分數

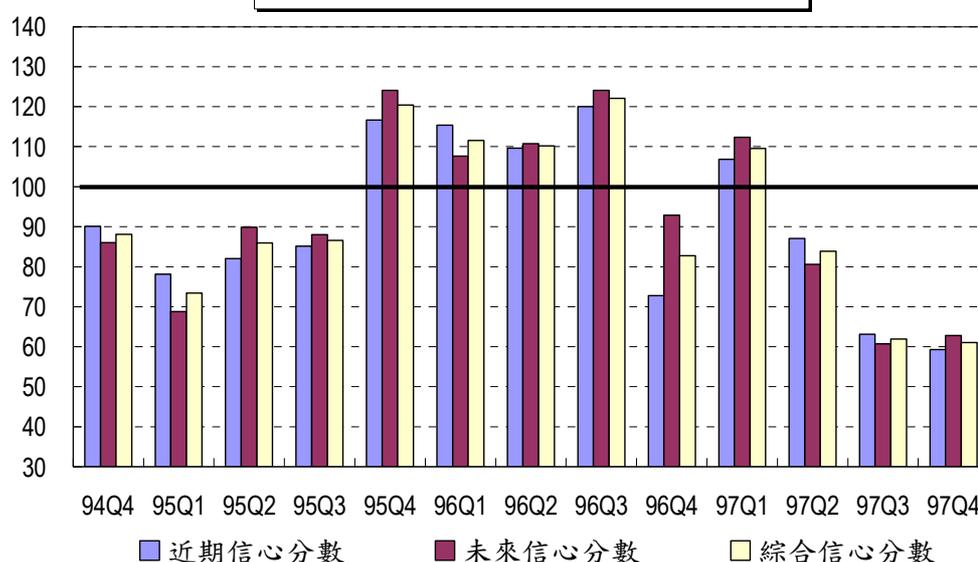


表 3.6.6 高雄縣市購屋搜尋者信心分數比較

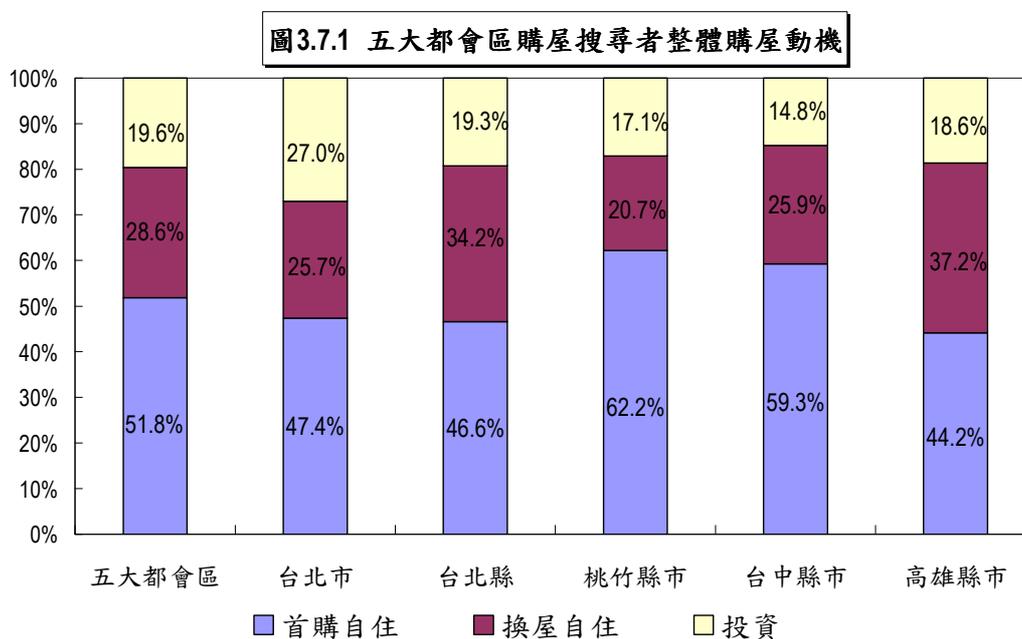
	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
近期信心分數	90.12	78.13	82.03	85.11	116.67	115.38	109.62	120.00	72.73	106.85	87.10	63.10	59.30
未來信心分數	86.05	68.75	89.84	88.04	124.14	107.69	110.78	124.14	92.86	112.33	80.65	60.71	62.79
綜合信心分數	88.08	73.44	85.94	86.57	120.40	111.54	110.20	122.07	82.79	109.59	83.87	61.90	61.05

## 七、小結

### (一)購屋動機

#### 1. 整體購屋動機

就五大都會區各地區購屋搜尋者購屋動機來看，各縣市均以首購自住需求為主流。首購自住需求以桃竹縣市超過六成之比重為最高，換屋自住需求則以高雄縣市的比重相對較高，投資需求比重最高者則由上季的桃竹縣市轉為本季的台北市。



**表 3.7.1 五大都會區購屋搜尋者整體購屋動機**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
首購自住	51.8%	47.4%	46.6%	62.2%	59.3%	44.2%
換屋自住	28.6%	25.7%	34.2%	20.7%	25.9%	37.2%
投資	19.6%	27.0%	19.3%	17.1%	14.8%	18.6%

## 2. 自住者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的自住購屋動機來看，以改善居住環境為主要原因，佔 38.5%；其次則為工作因素，佔 18.7%。就各地區而言，均以改善居住環境為首要原因，比重約落在三至五成之間；相較其他縣市，台北市考量子女/父母因素的比重相對較高，桃竹縣市考量工作因素之比重相對較高，台北縣考量結婚因素的比重相對較高。整體而言，自住型購屋搜尋者多以改善居住條件以及實際生活需求為考量。

圖3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

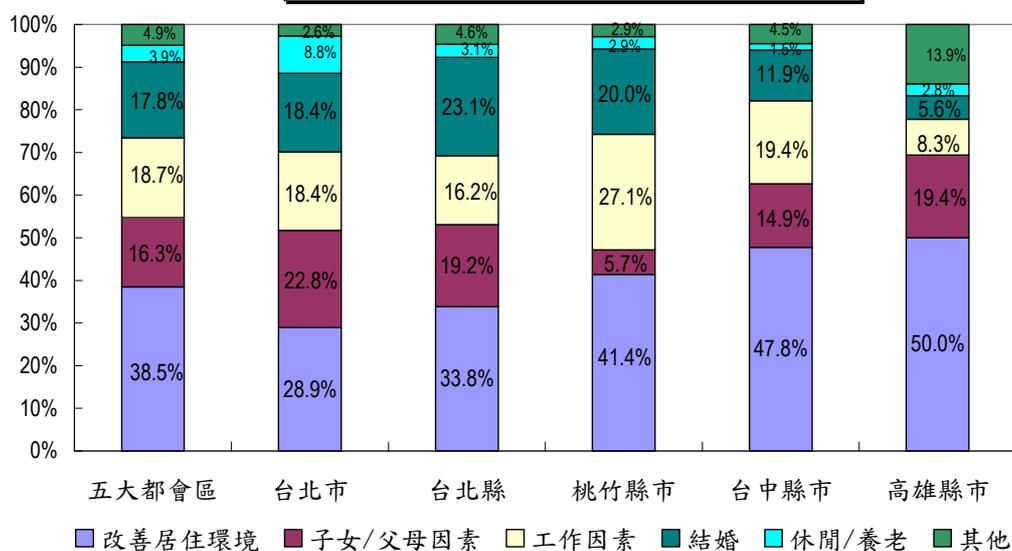


表 3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
改善居住環境	38.5%	28.9%	33.8%	41.4%	47.8%	50.0%
子女/父母因素	16.3%	22.8%	19.2%	5.7%	14.9%	19.4%
工作因素	18.7%	18.4%	16.2%	27.1%	19.4%	8.3%
結婚	17.8%	18.4%	23.1%	20.0%	11.9%	5.6%
休閒/養老	3.9%	8.8%	3.1%	2.9%	1.5%	2.8%
其他	4.9%	2.6%	4.6%	2.9%	4.5%	13.9%

### 3. 投資者購屋動機

就五大都會區購屋搜尋者的投資購屋動機來看，本季轉為以賺取價差為主要動機。賺取價差之比重較上季增加 7.2 個百分點，佔 50.8%；出租經營則佔 46.6%，較上季減少 4.5 個百分點。就各地區而言，台北市持續以出租經營為主，高雄縣市則是賺取價差及出租經營各半，其餘縣市則以轉取價差為主。

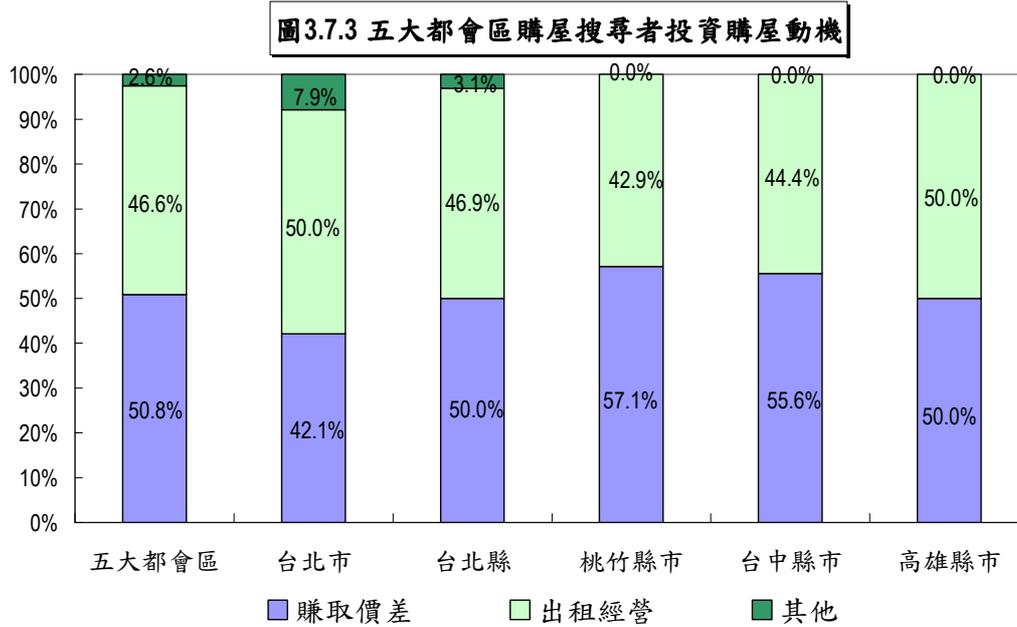


表 3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
賺取價差	50.8%	42.1%	50.0%	57.1%	55.6%	50.0%
出租經營	46.6%	50.0%	46.9%	42.9%	44.4%	50.0%
其他	2.6%	7.9%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%

#### 4. 購屋主要決定因素

就五大都會區購屋搜尋者的購屋主要決定因素來看，居住單元佔 26.8%，社區環境佔 24.9%，價格則佔 22.2%，顯示購屋搜尋者較重視居住單元的屋況、面積及格局，所處社區的人、事、物環境，以及房屋價格。就各地區而言，台北市、桃竹縣市及台中縣市購屋主要決定因素依序為居住單元、價格及社區環境，台北縣及高雄縣市則依序為社區環境、居住單元及價格。相較於其他縣市，桃竹縣市重視居住單元的比重相對較高，台北縣重視社區環境的比重相對較高，台北市重視鄰里環境的比例則相對較高。

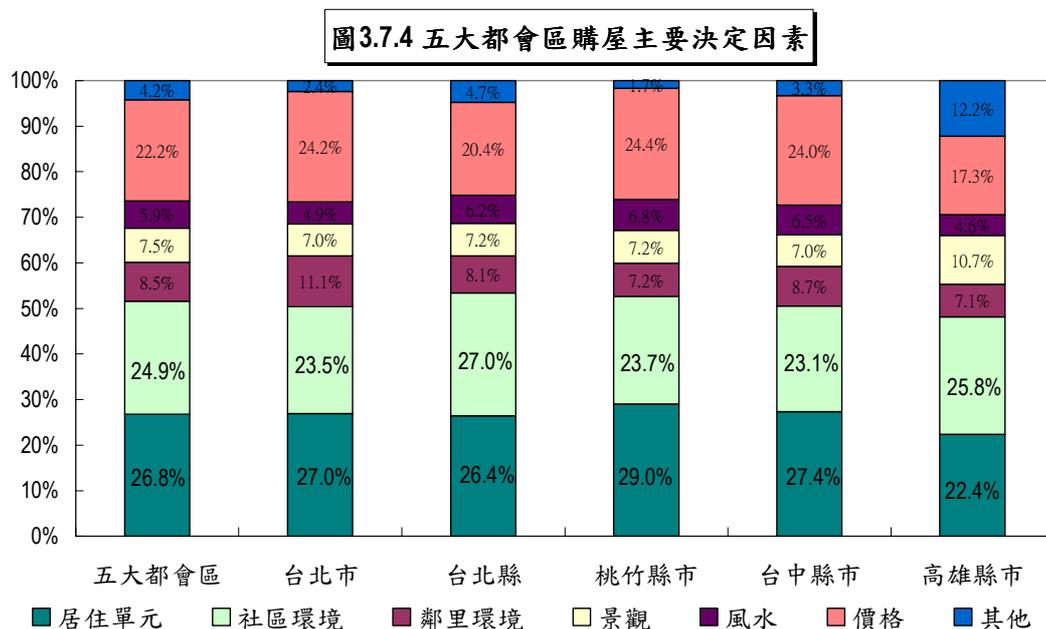


表 3.7.4 五大都會區購屋搜尋者購屋主要決定因素

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
居住單元	26.8%	27.0%	26.4%	29.0%	27.4%	22.4%
社區環境	24.9%	23.5%	27.0%	23.7%	23.1%	25.8%
鄰里環境	8.5%	11.1%	8.1%	7.2%	8.7%	7.1%
景觀	7.5%	7.0%	7.2%	7.2%	7.0%	10.7%
風水	5.9%	4.9%	6.2%	6.8%	6.5%	4.6%
價格	22.2%	24.2%	20.4%	24.4%	24.0%	17.3%
其他	4.2%	2.4%	4.7%	1.7%	3.3%	12.2%

### 5. 購屋後擁屋數

就五大都會區購屋搜尋者於購屋後與同住家人共同擁有的房屋數來看，本季仍以擁有一戶為主，其次為擁有一戶，分別佔 45.2%、41.8%；平均家戶擁屋數則為 1.76 戶，雖較上季略增，相較去年同季仍呈現減少趨勢。就各地區而言，台北縣及高雄縣市購屋搜尋者以擁有一戶的比例為主，台北市及台中縣市則以擁有一戶為主，但均與擁有一戶的比例相當接近，桃竹縣市則是擁有一戶與二戶的比例相同。平均家戶擁屋數則以台北市的 1.90 戶相對較高，以高雄縣市的 1.67 戶相對較低。

進一步以購屋目的與購屋後擁屋數進行交叉分析可發現，自住型購屋搜尋者以購屋後擁有一戶為主，佔 51.9%；投資型購屋搜尋者則以購屋後擁有一戶為主，佔 44.0%。購屋後擁屋數為二戶及二戶以上之比例，自住型為四成八，投資型則約八成五。就平均家戶擁屋數而言，自住型為 1.58 戶，投資型為 2.56 戶，均較上季略增。就連續五季的趨勢而言，五大都會區的平均家戶擁屋數不論整體或分成自住型及投資型來看，仍呈現逐漸減少的趨勢。

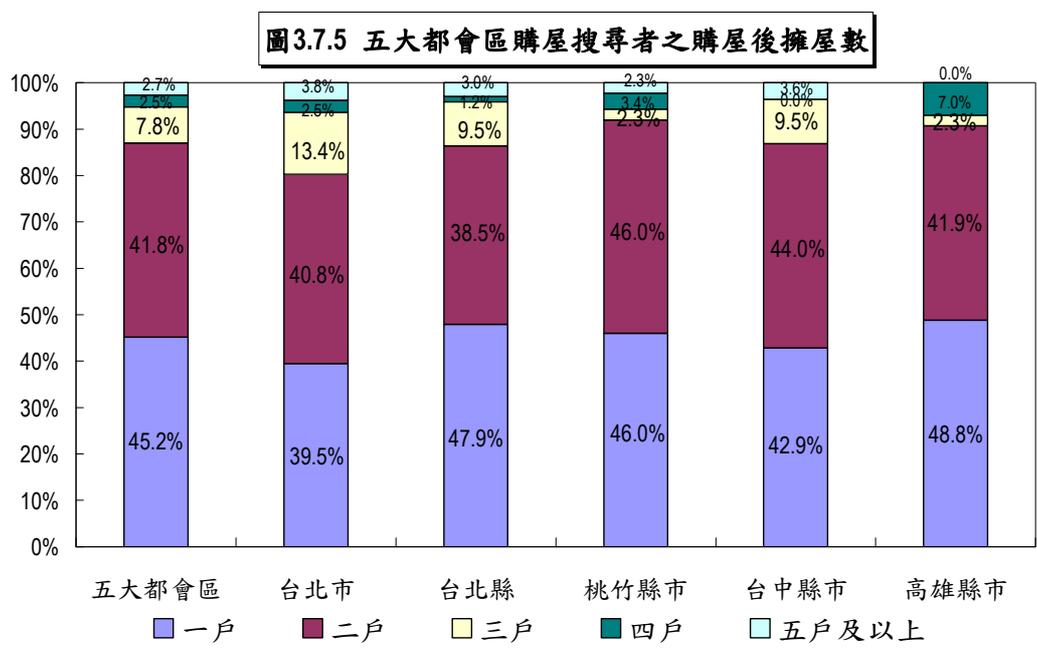


表 3.7.5 五大都會區購屋搜尋者購屋後擁屋數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
一戶	45.2%	39.5%	47.9%	46.0%	42.9%	48.8%
二戶	41.8%	40.8%	38.5%	46.0%	44.0%	41.9%
三戶	7.8%	13.4%	9.5%	2.3%	9.5%	2.3%
四戶	2.5%	2.5%	1.2%	3.4%	0.0%	7.0%
五戶及以上	2.7%	3.8%	3.0%	2.3%	3.6%	0.0%
平均家戶擁屋數	1.76	1.90	1.73	1.70	1.77	1.67

圖3.7.6 五大都會區購屋搜尋者連續五季平均家戶擁屋數

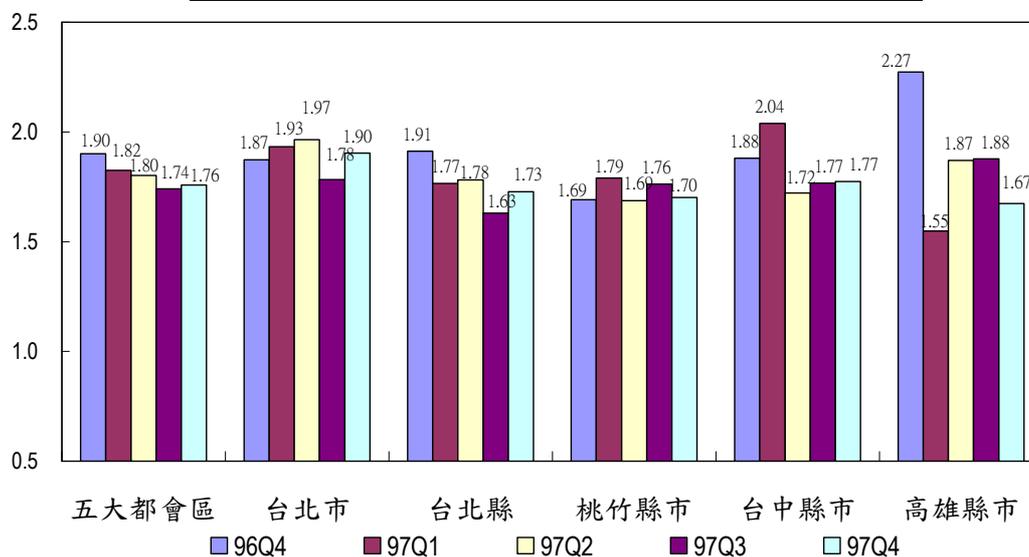


圖3.7.7 五大都會區自住型及投資型購屋搜尋者連續五季平均家戶擁屋數

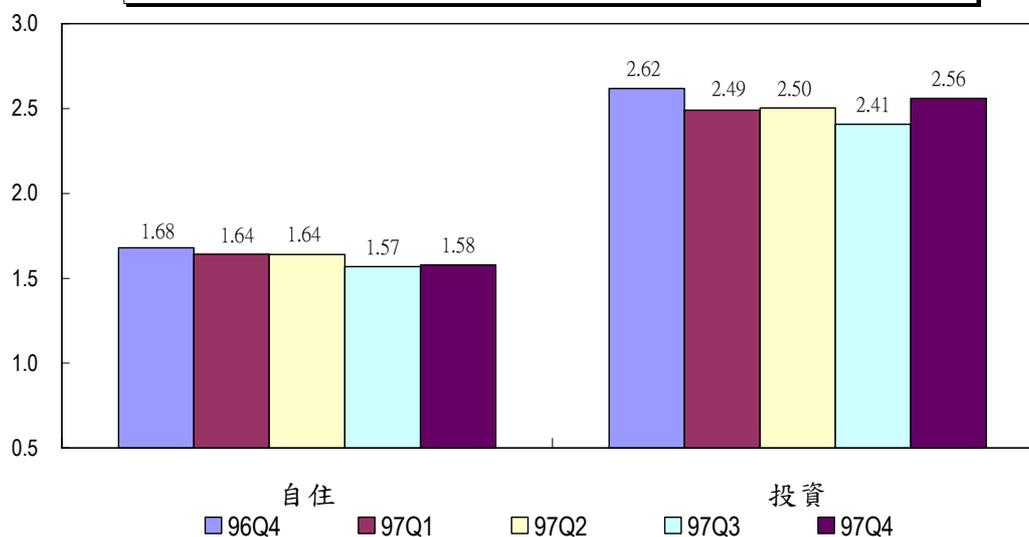


表 3.7.6 五大都會區購屋搜尋者購屋目的與購屋後擁屋數比較

購屋目的	家戶擁屋數					平均家戶 擁屋數
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及以上	
自住	51.9%	41.3%	5.2%	0.5%	1.2%	1.58
投資	14.7%	44.0%	22.0%	9.2%	10.1%	2.56

## (二)購屋類型

### 1. 市場類型

就五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型來看，以中古屋需求為主、新成屋需求次之，兩者比重接近，為雙主流需求。就各地區購屋搜尋者而言，台北市及台北縣均以中古屋為優先搜尋類型，桃竹及高雄縣市以新成屋為主流需求，台中縣市則以新成屋及中古屋為雙主流需求。

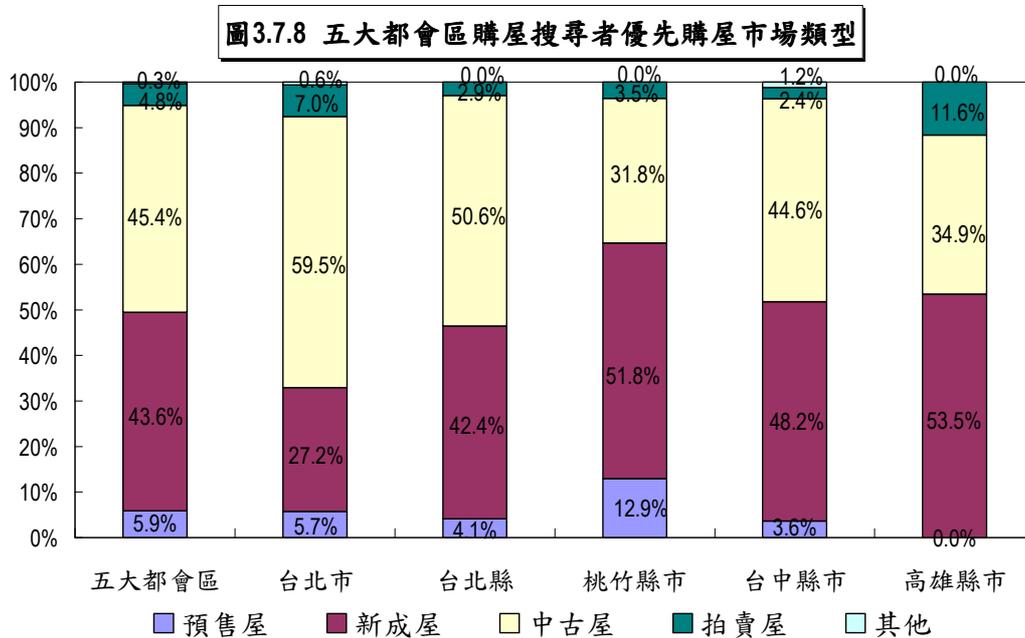


表 3.7.7 五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
預售屋	5.9%	5.7%	4.1%	12.9%	3.6%	0.0%
新成屋	43.6%	27.2%	42.4%	51.8%	48.2%	53.5%
中古屋	45.4%	59.5%	50.6%	31.8%	44.6%	34.9%
拍賣屋	4.8%	7.0%	2.9%	3.5%	2.4%	11.6%
其他	0.3%	0.6%	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%

## 2. 房屋類型

就五大都會區各地區購屋搜尋者優先搜尋的房屋類型來看，除了桃竹縣市以大樓及透天別墅為潛在需求的雙主流之外，其餘各縣市均以大樓為主要優先搜尋類型。相較其他縣市，台北市及台北縣公寓需求相對較高，其他縣市的公寓需求比重則較上季減少。

圖3.7.9 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

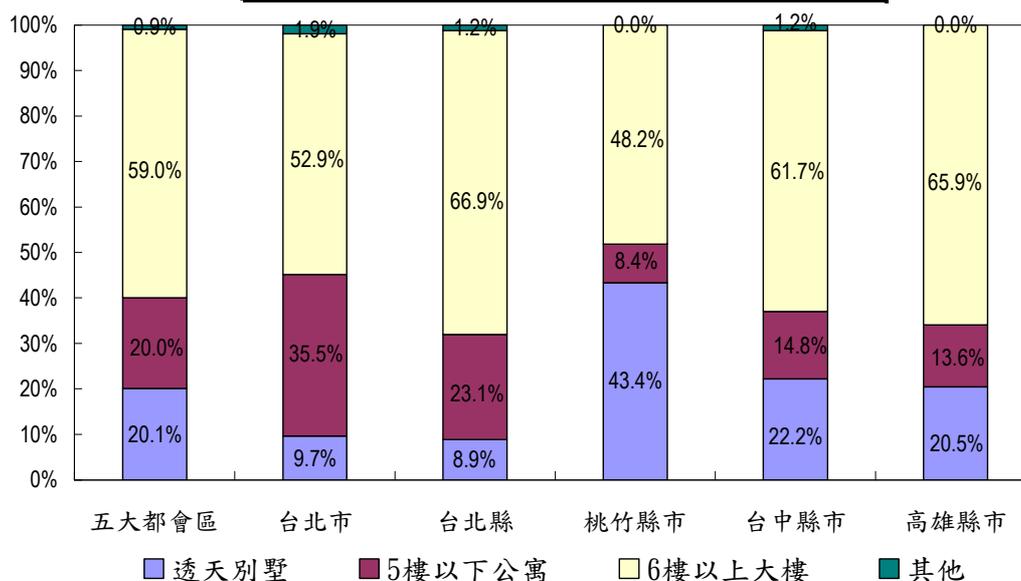
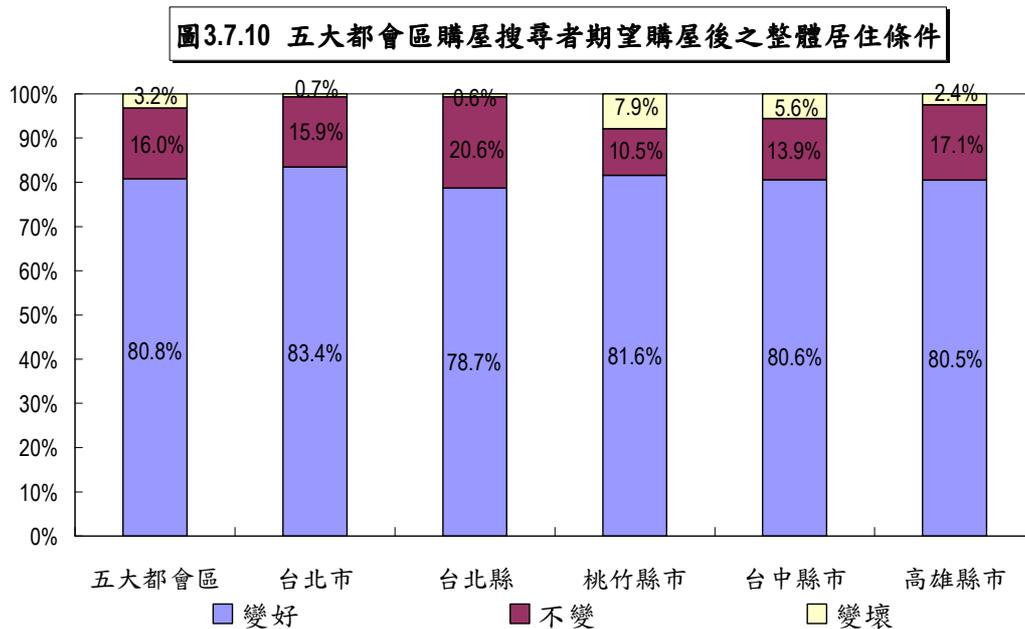


表 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
透天別墅	20.1%	9.7%	8.9%	43.4%	22.2%	20.5%
5樓以下公寓	20.0%	35.5%	23.1%	8.4%	14.8%	13.6%
6樓以上大樓	59.0%	52.9%	66.9%	48.2%	61.7%	65.9%
其他	0.9%	1.9%	1.2%	0.0%	1.2%	0.0%

### 3. 期望購屋後整體居住條件改變情形

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後整體居住條件相較於現住房屋整體居住條件的改變，以變好的比例為最高，佔 80.8%，較上季增加 11.4 個百分點；期望不變者則佔 16.0%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，均有約八成上下的比重，顯示各地區多數購屋搜尋者期望能擁有較現住房屋更好的居住條件。



**表 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後整體居住條件變化**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變好	80.8%	83.4%	78.7%	81.6%	80.6%	80.5%
不變	16.0%	15.9%	20.6%	10.5%	13.9%	17.1%
變壞	3.2%	0.7%	0.6%	7.9%	5.6%	2.4%

## 4. 購屋面積

### (1) 期望購屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 40.6%；其次則為 20 坪~未滿 30 坪，佔 21.1%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，其中桃竹、台中及高雄縣市期望購買 40 坪以上者則約佔五成上下，顯示中南部購屋搜尋者期望購買面積較大的住宅。

圖3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

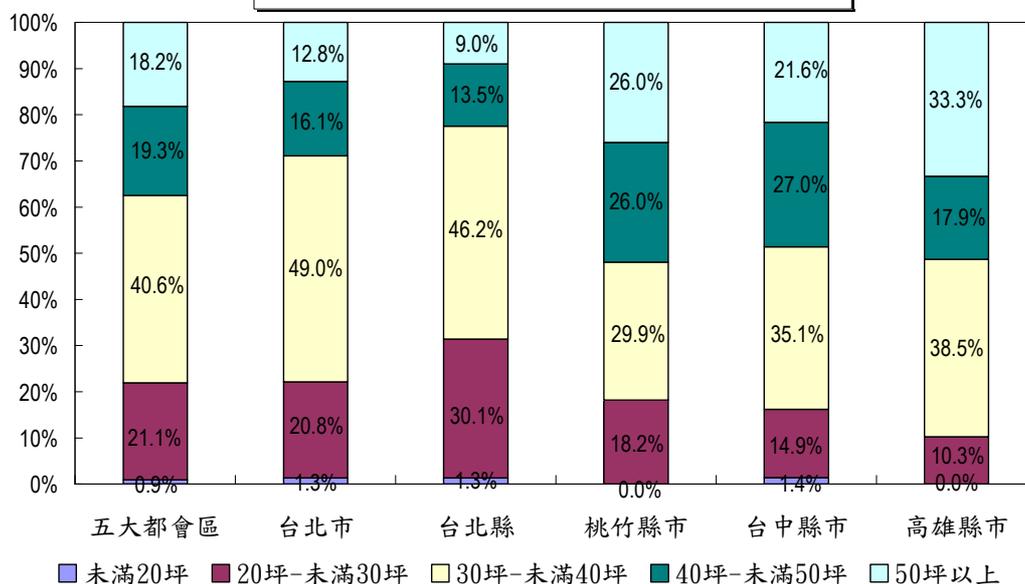


表 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿20坪	0.9%	1.3%	1.3%	0.0%	1.4%	0.0%
20坪-未滿30坪	21.1%	20.8%	30.1%	18.2%	14.9%	10.3%
30坪-未滿40坪	40.6%	49.0%	46.2%	29.9%	35.1%	38.5%
40坪-未滿50坪	19.3%	16.1%	13.5%	26.0%	27.0%	17.9%
50坪以上	18.2%	12.8%	9.0%	26.0%	21.6%	33.3%

(2) 期望購屋面積與現住房屋面積之比較

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望未來購屋面積相對於現住房屋面積較大者佔 47.7%，較上季增加 9.9 個百分點；期望未來購屋面積相近者佔 35.4%，較小者佔 16.9%。顯示有六成五購屋搜尋者期望未來購屋面積較現屋能有所調整，其中近半數購屋搜尋者追求更大的居住空間，以提升居住品質。而可能在既定購屋預算限制下，有約三成五的購屋搜尋者僅能維持現住水準或滿意於現住房屋面積大小，有約一成七購屋搜尋者則需犧牲現住水準或認為現住房屋面積過大不符經濟效益。就各地區購屋搜尋者而言，除了台北市及台北縣以期望面積相近的比例為最高之外，其餘縣市均以期望面積較大的比例為最高。

圖3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋與現屋面積比較

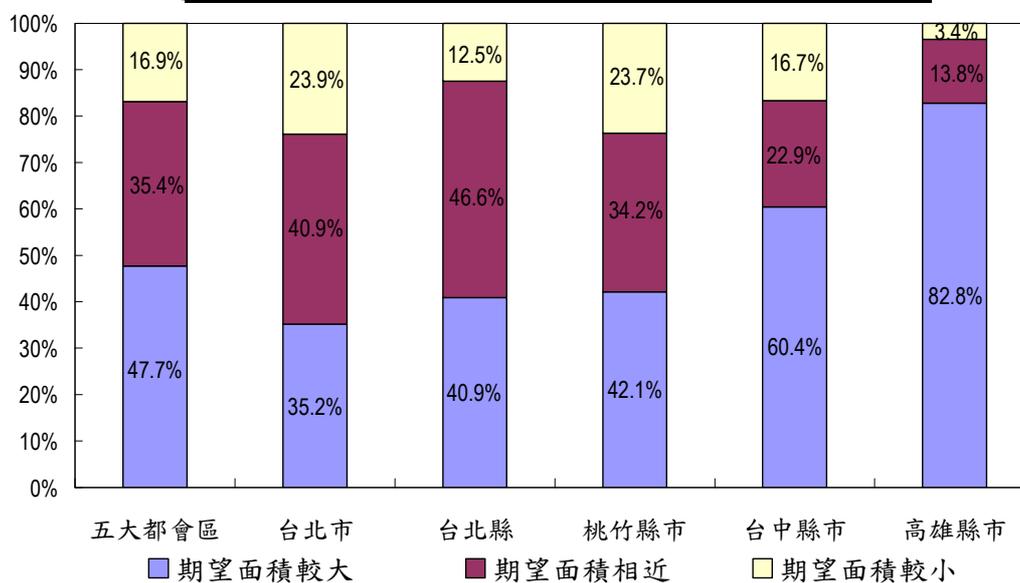
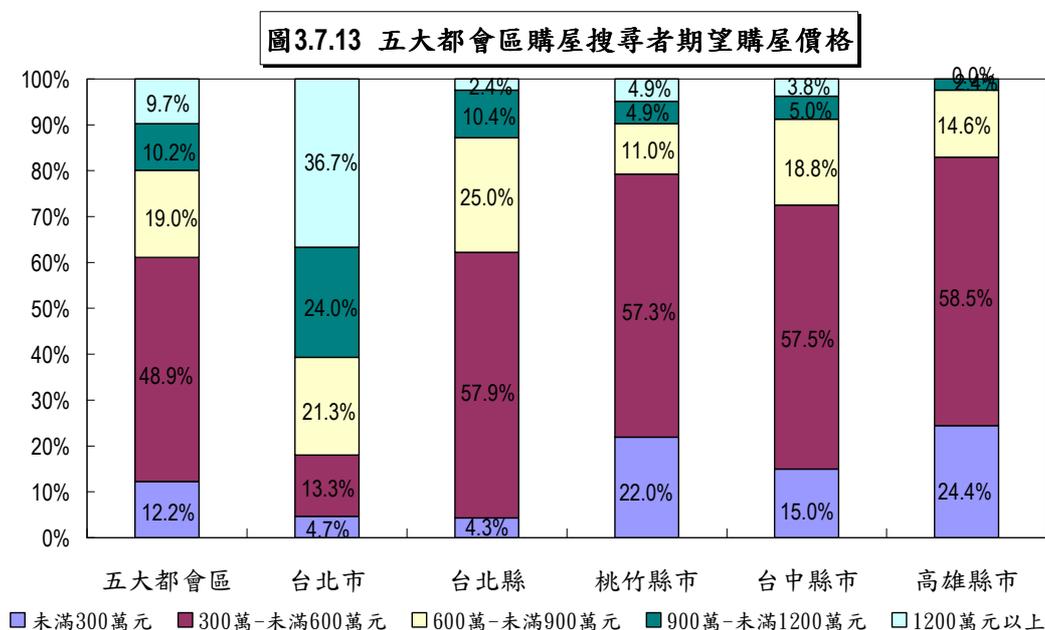


表 3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積與現住房屋面積比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
期望面積較大	47.7%	35.2%	40.9%	42.1%	60.4%	82.8%
期望面積相近	35.4%	40.9%	46.6%	34.2%	22.9%	13.8%
期望面積較小	16.9%	23.9%	12.5%	23.7%	16.7%	3.4%

### (三) 房屋價格

就五大都會區購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 48.9%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 19.0%。就各地區購屋搜尋者而言，除了台北市以 1200 萬元以上(佔 36.7%，較上季略減 3.3 個百分點)為主要期望購屋價格之外，其餘各縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，均佔接近六成之比重。整體而言，台北市的期望購屋價格明顯較其餘縣市高；此外，除台北市之外的其餘縣市，期望購買 600 萬元以上的比例均較上季減少。



**表 3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿200萬元	2.8%	3.3%	1.2%	2.4%	2.5%	7.3%
200萬-未滿300萬元	9.4%	1.3%	3.0%	19.5%	12.5%	17.1%
300萬-未滿400萬元	14.9%	2.7%	15.2%	13.4%	23.8%	26.8%
400萬-未滿500萬元	18.1%	4.7%	20.7%	25.6%	23.8%	12.2%
500萬-未滿600萬元	15.9%	6.0%	22.0%	18.3%	10.0%	19.5%
600萬-未滿900萬元	19.0%	21.3%	25.0%	11.0%	18.8%	14.6%
900萬-未滿1200萬元	10.2%	24.0%	10.4%	4.9%	5.0%	2.4%
1200萬-未滿2000萬元	6.7%	24.0%	2.4%	2.4%	3.8%	0.0%
2000萬元以上	3.1%	12.7%	0.0%	2.4%	0.0%	0.0%

#### (四) 遷徙距離

就五大都會區各地區購屋搜尋者之期望遷移距離來看，整體而言，各地區多期望進行同縣市內之遷移，且持續以同縣市同鄉鎮市區遷入者較多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例為 45.9%，較上季減少 12.1 個百分點。就各地區而言，均以期望同縣市同鄉鎮市區遷入的比例為最高，其中桃竹縣市更有超過七成之比重。較多外來人口期望遷入之地區則持續為台中縣市，佔 20.1%。

圖3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

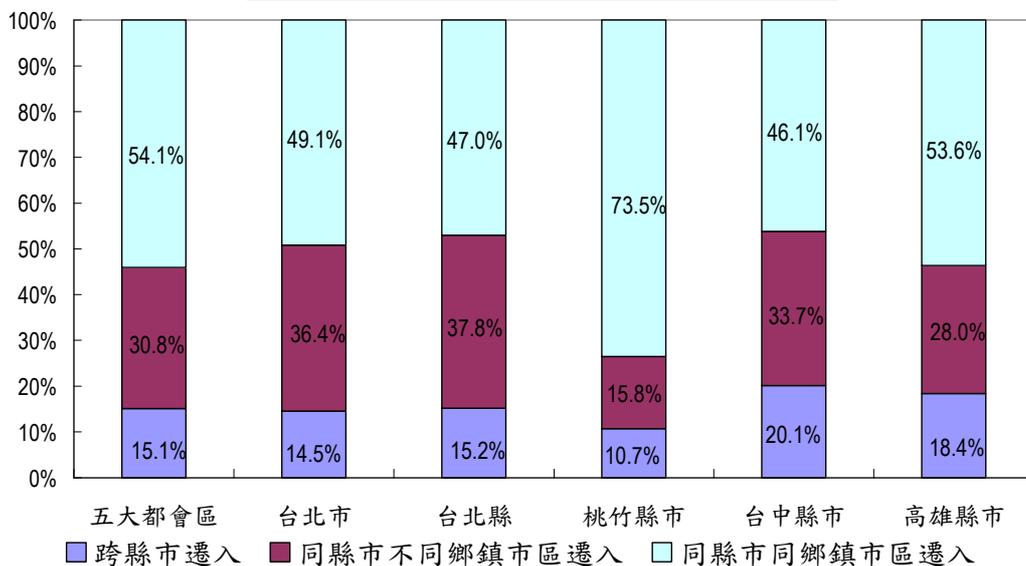
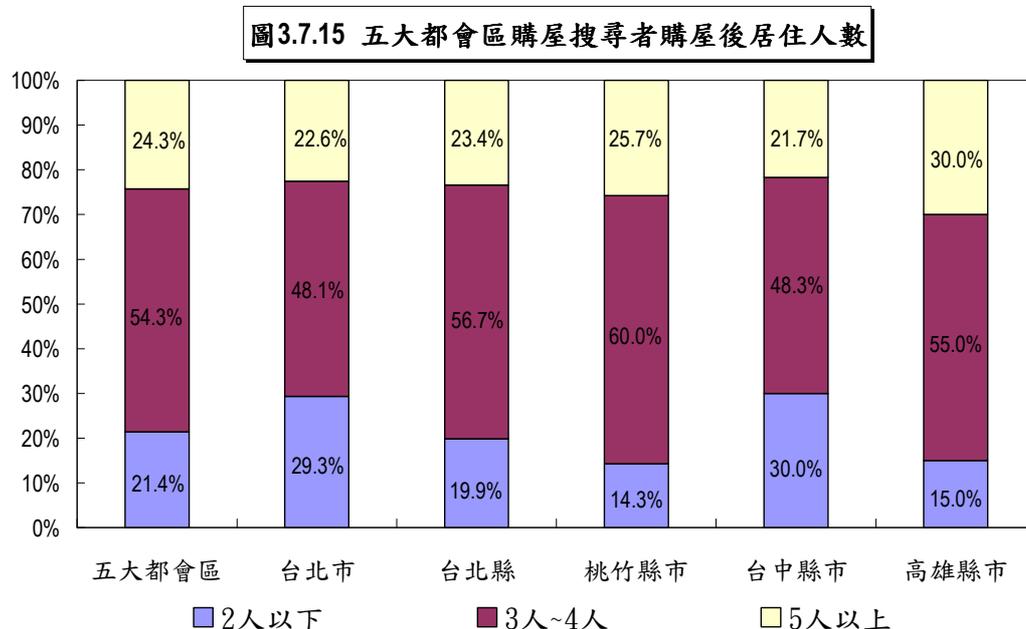


表 3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
跨縣市遷入	15.1%	14.5%	15.2%	10.7%	20.1%	18.4%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	30.8%	36.4%	37.8%	15.8%	33.7%	28.0%
同縣市同鄉鎮市區遷入	54.1%	49.1%	47.0%	73.5%	46.1%	53.6%

**(五)購屋搜尋者屬性****1. 購屋後居住人數**

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後居住人數平均而言為 3.6 人，且以 3~4 人所佔比例較高，合計為 54.3%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 3~4 人所佔比例為較高，尤其以桃竹縣市的 60.0% 為最高；2 人以下的比例則以台中縣市及台北市相對較高，五人(含)以上的比例則以高雄縣市的 30.0% 相對較高。

**表 3.7.14 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
0人	0.6%	1.5%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%
1人	4.5%	5.3%	2.8%	5.7%	6.7%	2.5%
2人	16.3%	22.6%	17.0%	7.1%	23.3%	12.5%
3人	21.3%	21.1%	22.7%	25.7%	15.0%	17.5%
4人	33.0%	27.1%	34.0%	34.3%	33.3%	37.5%
5人	18.8%	18.8%	17.0%	20.0%	20.0%	20.0%
5人以上	5.4%	3.8%	6.4%	5.7%	1.7%	10.0%
平均數(標準差)	3.6 (1.2)	3.4 (1.3)	3.7 (1.2)	3.7 (1.2)	3.4 (1.3)	3.9 (1.2)

## 2. 購屋後家庭型態

就五大都會區購屋搜尋者而言，購屋後以夫婦與未婚子女所組成的家庭型態為主，佔 39.2%；其次為夫婦兩人，佔 20.3%；再者為三代同堂的 15.2%。各縣市均以夫婦與未婚子女家庭為主。就各種家庭型態而言，夫婦家庭以台中縣市所佔比例相對較高，三代同堂家庭則以高雄縣市所佔比例較高。整體而言，購屋搜尋者購屋後的家庭型態主要以核心家庭(夫婦、夫婦與未婚子女)及主幹家庭(三代同堂家庭)為主，與現階段台灣主要家庭結構大致相符。

圖 3.7.16 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

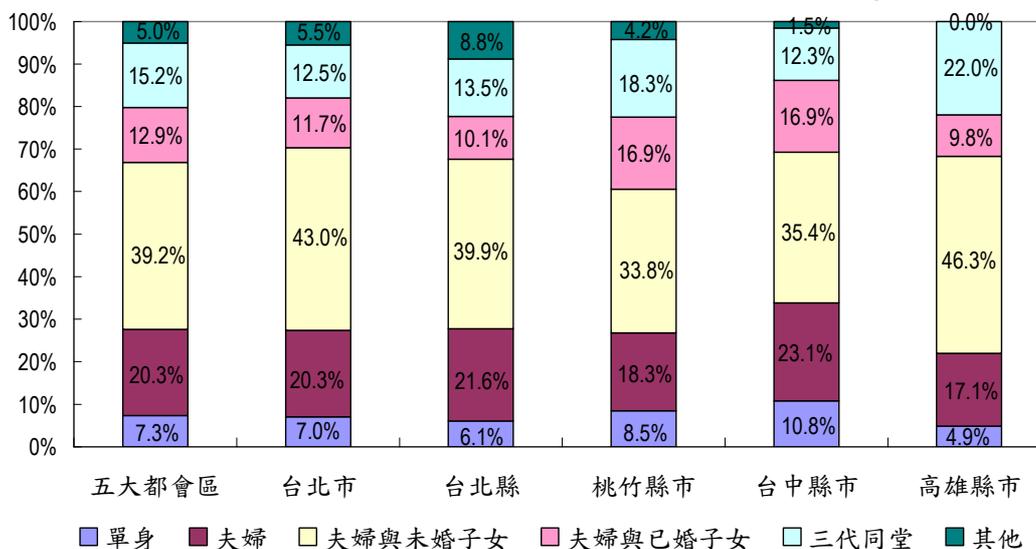


表 3.7.15 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
單身	7.3%	7.0%	6.1%	8.5%	10.8%	4.9%
夫婦	20.3%	20.3%	21.6%	18.3%	23.1%	17.1%
夫婦與未婚子女	39.2%	43.0%	39.9%	33.8%	35.4%	46.3%
夫婦與已婚子女	12.9%	11.7%	10.1%	16.9%	16.9%	9.8%
三代同堂	15.2%	12.5%	13.5%	18.3%	12.3%	22.0%
其他	5.0%	5.5%	8.8%	4.2%	1.5%	0.0%

### 3. 家庭平均月收入

整體而言，五大都會區購屋搜尋者之家庭平均月收入，主要為 3 萬~未滿 6 萬元，佔 39.5%，其次為 6 萬~未滿 9 萬元，佔 24.8%，合計為 64.3%。各縣市所得分佈情形則具有部分地區性差異，除了台北市以 9 萬~未滿 12 萬元的比例為最高之外，其餘縣市均以 3 萬~未滿 6 萬元為主；相對而言，家庭平均月收入界在 3 萬~未滿 6 萬元者以桃竹及台中縣市的比重相對較高，各佔約五成比重；12 萬元以上較高收入者則以台北市的 30.7% 相對較高。

圖3.7.17 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

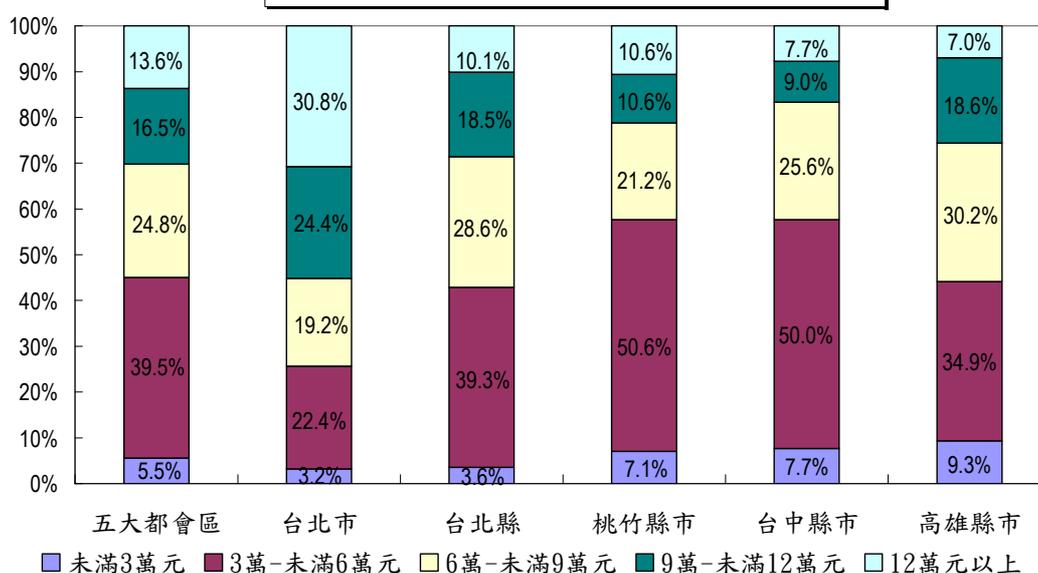


表 3.7.16 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
未滿3萬元	5.5%	3.2%	3.6%	7.1%	7.7%	9.3%
3萬-未滿6萬元	39.5%	22.4%	39.3%	50.6%	50.0%	34.9%
6萬-未滿9萬元	24.8%	19.2%	28.6%	21.2%	25.6%	30.2%
9萬-未滿12萬元	16.5%	24.4%	18.5%	10.6%	9.0%	18.6%
12萬-未滿15萬元	7.6%	16.0%	5.4%	5.9%	3.8%	7.0%
15萬元以上	6.1%	14.7%	4.8%	4.7%	3.8%	0.0%

#### 4. 現屋居住年數

就五大都會區購屋搜尋者在目前房屋的居住時間來看，平均為 10.9 年，顯示家戶大約 11 年左右就會有購屋搜尋的意願；各地區已居住時間以桃竹縣市平均 10.1 年為最短，以高雄縣市平均 12.3 年為最長，各地區差異不大。

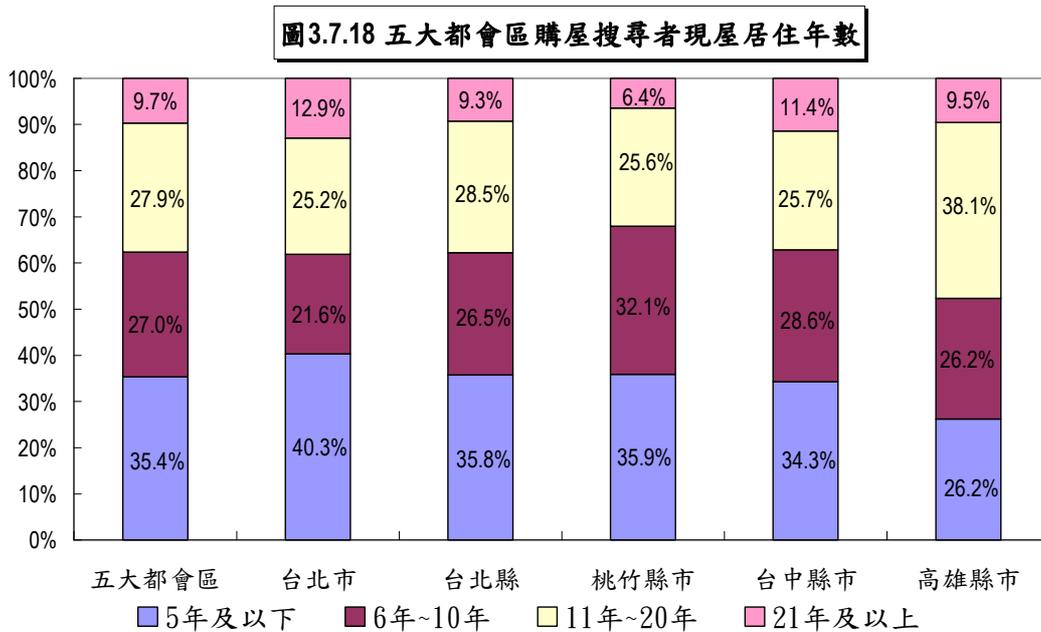


表 3.7.17 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
2年及以下	11.0%	15.1%	11.3%	10.3%	7.1%	9.5%
3年~5年	24.4%	25.2%	24.5%	25.6%	27.1%	16.7%
6年~10年	27.0%	21.6%	26.5%	32.1%	28.6%	26.2%
11年~20年	27.9%	25.2%	28.5%	25.6%	25.7%	38.1%
21年及以上	9.7%	12.9%	9.3%	6.4%	11.4%	9.5%
平均數(標準差)	10.9 (7.8)	10.8 (8.3)	10.9 (7.8)	10.1 (7.1)	11.4(8.4)	12.3 (7.7)

## (六)房價信心綜合分數

本季各縣市近期、未來與綜合信心分數均持續在 100 分基準點之下，顯示各縣市購屋搜尋者對房價走勢持續以傾向看跌為主。其中，除了台北市三項信心分數較上季均有回升、高雄縣市未來信心分數較上季略為增加之外，其餘縣市的信心分數相較上季與去年同季均持續減少。高雄縣市購屋搜尋者的三項信心分數相對最高，台北縣則是三項信心分數均為最低，尤其近期信心分數更是下降至 37.28 分。此外，各縣市近期信心分數均低於未來信心分數，顯示各縣市購屋搜尋者更看跌近期房價走勢。

關於本季對於近期與未來房價預期漲跌成數之新增調查，由於預期上漲的比例相當低，在樣本數過少的情形下不適合進一步分析，故以下就預期房價下跌的平均成數來說明。從購屋搜尋者對於近期(本季)與未來(明年同季)房價趨勢的「預期」下跌平均成數來看，五大都會區購屋搜尋者認為近期房價會下跌者所預期的下跌幅度為 2.02 成，認為未來房價會下跌者所預期的下跌幅度為 2.30 成，顯示購屋搜尋者預期未來房價下跌幅度會大於近期房價下跌幅度。

圖3.7.19 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

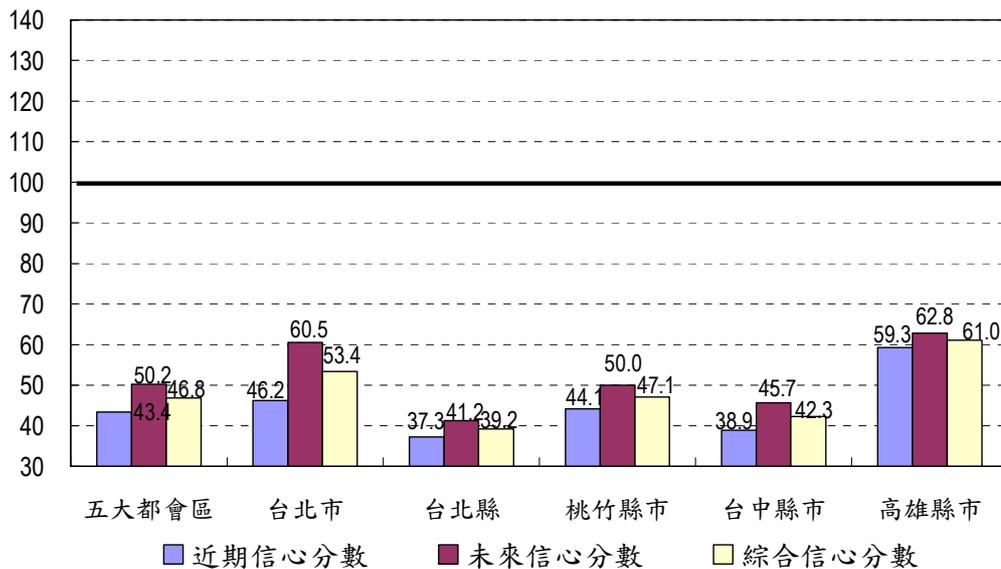


表 3.7.18 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期信心分數	43.39	46.20	37.28	44.12	38.89	59.30
未來信心分數	50.20	60.51	41.21	50.00	45.68	62.79
綜合信心分數	46.80	53.36	39.25	47.06	42.28	61.05

圖3.7.20 五大都會區購屋搜尋者五季綜合房價信心分數

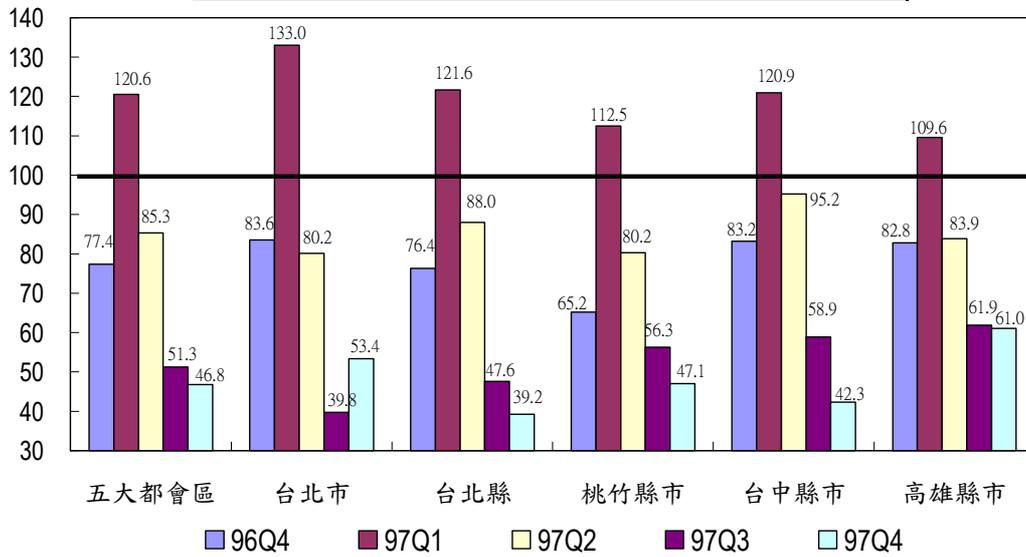


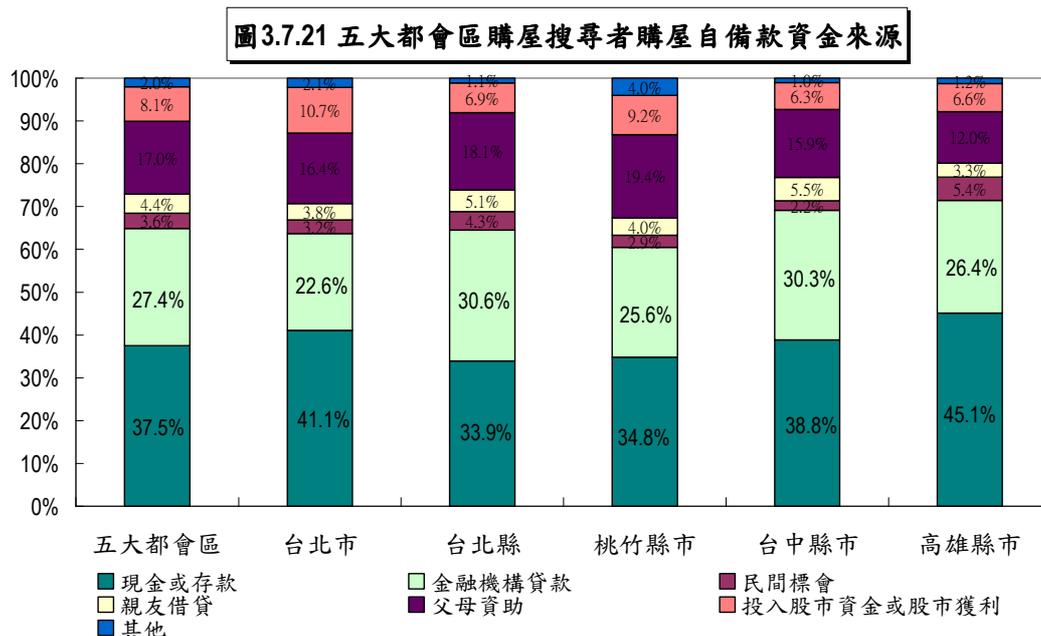
表 3.7.19 五大都會區購屋搜尋者預期房價漲跌平均成數比較

		五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
近期房價	上漲	1.80 (10)	2.00 (3)	2.33 (3)	1.00 (2)	N/A (0)	1.50 (2)
	下跌	2.02 (370)	2.03 (109)	2.07 (116)	2.13 (54)	1.88 (63)	1.86 (28)
未來房價	上漲	2.47 (32)	2.89 (19)	1.17 (3)	1.67 (3)	2.10 (5)	2.50 (2)
	下跌	2.30 (308)	2.43 (74)	2.25 (104)	2.41 (43)	2.30 (59)	1.98 (28)

註：括弧內數據為樣本數。

**(七) 購屋自備款資金來源**

就五大都會區購屋搜尋者的購屋自備款資金來源而言，係以現金或存款為主，佔 37.5%；其次為金融機構貸款，佔 27.4%；再者為父母資助，佔 17.0%。至於以投入股市資金或股市獲利做為購屋自備款資金主要來源者僅佔 8.1%，且以台北市 10.7%的比例相對較高。就各縣市而言，均以現金或存款為主要購屋自備款資金來源，其次則為金融機構貸款，再者為父母資助。

**表 3.7.20 五大都會區購屋搜尋者之購屋自備款資金來源**

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
現金或存款	37.5%	41.1%	33.9%	34.8%	38.8%	45.1%
金融機構貸款	27.4%	22.6%	30.6%	25.6%	30.3%	26.4%
民間標會	3.6%	3.2%	4.3%	2.9%	2.2%	5.4%
親友借貸	4.4%	3.8%	5.1%	4.0%	5.5%	3.3%
父母資助	17.0%	16.4%	18.1%	19.4%	15.9%	12.0%
投入股市資金或股市獲利	8.1%	10.7%	6.9%	9.2%	6.3%	6.6%
其他	2.0%	2.1%	1.1%	4.0%	1.0%	1.2%

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

### (八) 購屋壓力情形

關於五大都會區購屋搜尋者於此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力之議題，有 47.2%的購屋搜尋者認為本次購屋將會對於日後一般生活支出造成部分壓力，有 22.7%認為會造成很大壓力，有 15.9%則認為僅會產生很小的壓力，認為完全沒壓力者僅佔 9.3%；認為有很大壓力及非常大壓力之比例合計佔 27.5%，僅較上季略增 1.0 個百分點。就各縣市而言，均以認為會造成部份壓力的比重為最高，認為有非常大壓力的則以台北市及高雄縣市之比例相對較高。就購屋壓力指數而言，本季五大都會區壓力指數為 1.98，相較上季無明顯變化；高雄縣市購屋壓力指數(2.23)相對較高，較上季增加 0.21；台北市及台中縣市購屋壓力指數(均為 1.85)則相對較低，指數均較上季減少。

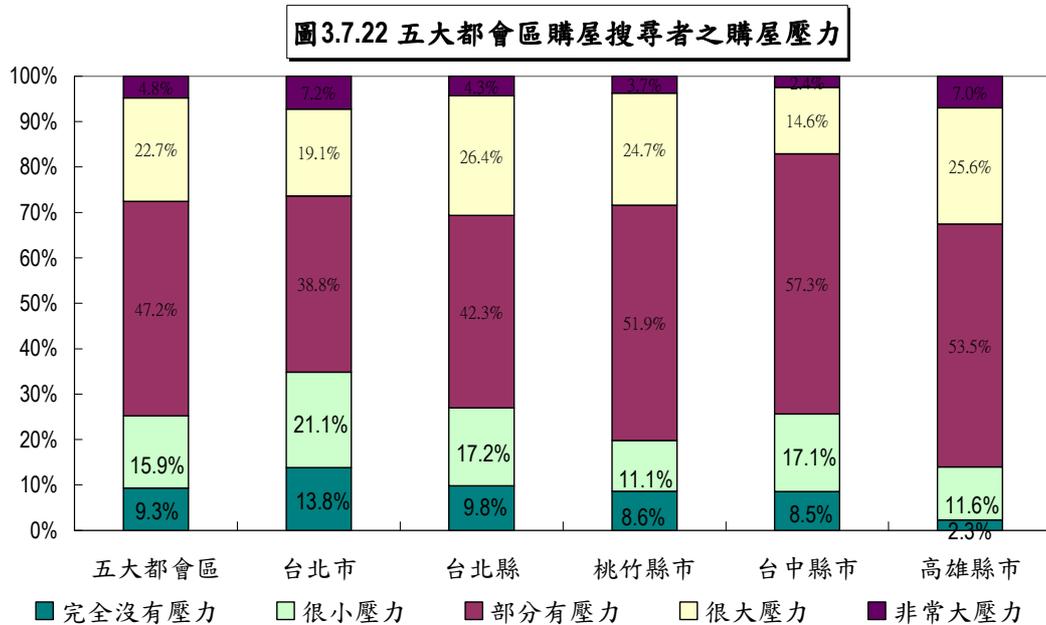


表 3.7.21 五大都會區購屋搜尋者之購屋壓力情形

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
完全沒有壓力	9.3%	13.8%	9.8%	8.6%	8.5%	2.3%
很小壓力	15.9%	21.1%	17.2%	11.1%	17.1%	11.6%
部分有壓力	47.2%	38.8%	42.3%	51.9%	57.3%	53.5%
很大壓力	22.7%	19.1%	26.4%	24.7%	14.6%	25.6%
非常大壓力	4.8%	7.2%	4.3%	3.7%	2.4%	7.0%
購屋壓力指數	1.98	1.85	1.98	2.04	1.85	2.23



## 八、購屋搜尋者基本資料與需求分配

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>購屋者平均家庭月收入</b>						
未滿3萬元	3.2%	3.6%	7.1%	7.7%	9.3%	5.5%
3萬-未滿6萬元	22.4%	39.3%	50.6%	50.0%	34.9%	39.5%
6萬-未滿9萬元	19.2%	28.6%	21.2%	25.6%	30.2%	24.8%
9萬-未滿12萬元	24.4%	18.5%	10.6%	9.0%	18.6%	16.5%
12萬-未滿15萬元	16.0%	5.4%	5.9%	3.8%	7.0%	7.6%
15萬元以上	14.7%	4.8%	4.7%	3.8%	0.0%	6.1%
<b>購屋者年齡</b>						
25歲及以下	0.7%	4.4%	1.2%	1.3%	2.3%	2.3%
26歲-35歲	38.2%	51.3%	47.6%	48.0%	27.9%	44.6%
36歲-45歲	31.6%	34.8%	42.7%	44.0%	65.1%	40.8%
46歲-55歲	23.0%	9.5%	7.3%	6.7%	4.7%	10.7%
56歲及以上	6.6%	0.0%	1.2%	0.0%	0.0%	1.6%
<b>目前房屋居住年數</b>						
2年及以下	15.1%	11.3%	10.3%	7.1%	9.5%	11.0%
3年-5年	25.2%	24.5%	25.6%	27.1%	16.7%	24.4%
6年-10年	21.6%	26.5%	32.1%	28.6%	26.2%	27.0%
11年-20年	25.2%	28.5%	25.6%	25.7%	38.1%	27.9%
21年及以上	12.9%	9.3%	6.4%	11.4%	9.5%	9.7%
<b>購屋後家庭型態</b>						
單身	7.0%	6.1%	8.5%	10.8%	4.9%	7.3%
夫婦	20.3%	21.6%	18.3%	23.1%	17.1%	20.3%
夫婦與未婚子女	43.0%	39.9%	33.8%	35.4%	46.3%	39.2%
夫婦與已婚子女	11.7%	10.1%	16.9%	16.9%	9.8%	12.9%
三代同堂	12.5%	13.5%	18.3%	12.3%	22.0%	15.2%
其他	5.5%	8.8%	4.2%	1.5%	0.0%	5.0%
<b>購屋後居住人數</b>						
0人	1.5%	0.0%	1.4%	0.0%	0.0%	0.6%
1人	5.3%	2.8%	5.7%	6.7%	2.5%	4.5%
2人	22.6%	17.0%	7.1%	23.3%	12.5%	16.3%
3人	21.1%	22.7%	25.7%	15.0%	17.5%	21.3%
4人	27.1%	34.0%	34.3%	33.3%	37.5%	33.0%
5人	18.8%	17.0%	20.0%	20.0%	20.0%	18.8%
5人以上	3.8%	6.4%	5.7%	1.7%	10.0%	5.4%

表 3.8.1 各縣市購屋搜尋者基本資料 (續)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>購屋者性別</b>						
男	72.1%	66.4%	69.3%	66.2%	32.5%	64.3%
女	27.9%	33.6%	30.7%	33.8%	67.5%	35.7%
<b>購屋者職業</b>						
軍公教	12.4%	12.0%	11.3%	6.8%	25.6%	12.7%
民間機構	42.8%	41.9%	50.0%	63.5%	41.9%	47.0%
自由業	28.3%	28.7%	22.5%	23.0%	20.9%	25.5%
家管	2.8%	3.6%	3.8%	0.0%	4.7%	3.1%
無	4.1%	1.8%	2.5%	0.0%	0.0%	2.0%
其他	9.7%	12.0%	10.0%	6.8%	7.0%	9.7%
<b>購屋者職位</b>						
負責人	15.7%	5.7%	8.5%	7.7%	2.8%	8.3%
主管	20.4%	10.6%	11.9%	10.8%	5.6%	12.3%
職員	47.2%	71.5%	78.0%	80.0%	80.6%	70.4%
不適用	16.7%	12.2%	1.7%	1.5%	11.1%	9.1%
<b>購屋者教育程度</b>						
小學以下	3.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%
國(初)中	5.3%	2.5%	1.3%	3.8%	0.0%	2.7%
高中/職	17.1%	32.5%	24.1%	20.0%	20.9%	24.4%
大專	57.2%	58.3%	65.8%	67.5%	74.4%	63.0%
研究所以上	17.1%	6.7%	8.9%	8.8%	4.7%	9.3%
<b>購屋後擁屋數</b>						
一戶	39.5%	47.9%	46.0%	42.9%	48.8%	45.2%
二戶	40.8%	38.5%	46.0%	44.0%	41.9%	41.8%
三戶	13.4%	9.5%	2.3%	9.5%	2.3%	7.8%
四戶	2.5%	1.2%	3.4%	0.0%	7.0%	2.5%
五戶及以上	3.8%	3.0%	2.3%	3.6%	0.0%	2.7%
<b>購屋者平均年齡(歲)</b>	40.5	36.3	36.1	36.4	38.0	37.3
<b>購屋後居住人數(人)</b>	3.4	3.7	3.7	3.4	3.9	3.6

表 3.8.2 歷次購屋搜尋者基本資料

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
<b>購屋者平均家庭月收入</b>					
未滿3萬元	7.8%	4.9%	4.3%	4.7%	5.5%
3萬-未滿6萬元	41.9%	31.0%	30.3%	33.5%	39.5%
6萬-未滿9萬元	24.4%	31.7%	31.0%	30.4%	24.8%
9萬-未滿12萬元	11.6%	15.7%	19.2%	18.9%	16.5%
12萬-未滿15萬元	6.6%	9.6%	7.4%	7.2%	7.6%
15萬元以上	7.7%	7.1%	7.8%	5.4%	6.1%
<b>購屋者年齡</b>					
25歲及以下	12.4%	0.9%	4.1%	2.2%	2.3%
26歲-35歲	30.2%	35.0%	40.7%	46.4%	44.6%
36歲-45歲	36.7%	35.7%	37.4%	38.2%	40.8%
46歲-55歲	17.5%	24.4%	13.5%	11.1%	10.7%
56歲及以上	3.3%	3.9%	4.4%	2.1%	1.6%
<b>購屋後居住人數</b>					
0人	13.1%	1.8%	1.0%	0.4%	0.6%
1人	5.0%	3.3%	5.5%	4.1%	4.5%
2人	15.8%	21.6%	19.9%	22.0%	16.3%
3人	18.5%	20.9%	23.2%	23.4%	21.3%
4人	26.5%	32.3%	31.0%	31.2%	33.0%
5人	12.0%	13.1%	14.5%	11.4%	18.8%
5人以上	9.2%	7.0%	4.8%	7.5%	5.4%
<b>購屋者平均年齡</b>	35.8	38.4	38.1	37.2	37.3
<b>預計居住人數</b>	3.4	3.5	3.4	3.5	3.6

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>購屋目的</b>						
純自住	50.3%	59.3%	55.2%	59.8%	63.6%	57.1%
偏自住	22.6%	21.6%	27.6%	25.6%	18.2%	23.3%
偏投資	19.5%	13.2%	12.6%	9.8%	18.2%	14.4%
純投資	7.5%	6.0%	4.6%	4.9%	0.0%	5.1%
<b>購屋原因(自住)</b>						
改善居住環境	28.9%	33.8%	41.4%	47.8%	50.0%	38.5%
子女/父母因素	22.8%	19.2%	5.7%	14.9%	19.4%	16.3%
工作因素	18.4%	16.2%	27.1%	19.4%	8.3%	18.7%
結婚	18.4%	23.1%	20.0%	11.9%	5.6%	17.8%
休閒/養老	8.8%	3.1%	2.9%	1.5%	2.8%	3.9%
其他	2.6%	4.6%	2.9%	4.5%	13.9%	4.9%
<b>購屋原因(投資)</b>						
賺取價差	42.1%	50.0%	57.1%	55.6%	50.0%	50.8%
出租經營	50.0%	46.9%	42.9%	44.4%	50.0%	46.6%
其他	7.9%	3.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%
<b>現住房屋權屬</b>						
自有	49.0%	47.0%	31.7%	34.9%	53.5%	42.9%
父母子女有	30.7%	29.3%	47.6%	45.8%	34.9%	36.7%
租屋	19.6%	22.6%	20.7%	19.3%	9.3%	19.5%
其他	0.7%	1.2%	0.0%	0.0%	2.3%	0.8%
<b>購屋目的/現住屋權屬</b>						
首購自住	47.4%	46.6%	62.2%	59.3%	44.2%	51.8%
換屋自住	25.7%	34.2%	20.7%	25.9%	37.2%	28.6%
投資	27.0%	19.3%	17.1%	14.8%	18.6%	19.6%
<b>期望購買的房屋產品類型</b>						
透天厝/別墅	9.7%	8.9%	43.4%	22.2%	20.5%	20.1%
公寓	35.5%	23.1%	8.4%	14.8%	13.6%	20.0%
電梯大樓	52.9%	66.9%	48.2%	61.7%	65.9%	59.0%
其他	1.9%	1.2%	0.0%	1.2%	0.0%	0.9%
<b>優先考慮住宅市場類型</b>						
預售屋	5.7%	4.1%	12.9%	3.6%	0.0%	5.9%
新成屋	27.2%	42.4%	51.8%	48.2%	53.5%	43.6%
中古屋	59.5%	50.6%	31.8%	44.6%	34.9%	45.4%
法拍/銀拍屋	7.0%	2.9%	3.5%	2.4%	11.6%	4.8%
其他	0.6%	0.0%	0.0%	1.2%	0.0%	0.3%

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 1)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>期望購屋面積</b>						
未滿20坪	1.3%	1.3%	0.0%	1.4%	0.0%	0.9%
20坪-未滿30坪	20.8%	30.1%	18.2%	14.9%	10.3%	21.1%
30坪-未滿40坪	49.0%	46.2%	29.9%	35.1%	38.5%	40.6%
40坪-未滿50坪	16.1%	13.5%	26.0%	27.0%	17.9%	19.3%
50坪以上	12.8%	9.0%	26.0%	21.6%	33.3%	18.2%
<b>期望購屋價位</b>						
未滿200萬元	3.3%	1.2%	2.4%	2.5%	7.3%	2.8%
200萬-未滿300萬元	1.3%	3.0%	19.5%	12.5%	17.1%	9.4%
300萬-未滿400萬元	2.7%	15.2%	13.4%	23.8%	26.8%	14.9%
400萬-未滿500萬元	4.7%	20.7%	25.6%	23.8%	12.2%	18.1%
500萬-未滿600萬元	6.0%	22.0%	18.3%	10.0%	19.5%	15.9%
600萬-未滿900萬元	21.3%	25.0%	11.0%	18.8%	14.6%	19.0%
900萬-未滿1200萬元	24.0%	10.4%	4.9%	5.0%	2.4%	10.2%
1200萬-未滿2000萬元	24.0%	2.4%	2.4%	3.8%	0.0%	6.7%
2000萬元以上	12.7%	0.0%	2.4%	0.0%	0.0%	3.1%
<b>對近三個月房價趨勢看法</b>						
大幅下跌	27.2%	37.9%	29.4%	35.8%	9.3%	30.2%
微幅下跌	59.5%	52.1%	55.3%	50.6%	72.1%	56.4%
維持平穩	9.5%	8.3%	12.9%	13.6%	14.0%	11.0%
微幅上漲	1.3%	1.2%	2.4%	0.0%	0.0%	1.2%
大幅上漲	2.5%	0.6%	0.0%	0.0%	4.7%	1.2%
<b>對一年後房價趨勢看法</b>						
大幅下跌	28.0%	39.4%	33.7%	30.9%	9.3%	31.1%
微幅下跌	39.5%	41.2%	41.0%	54.3%	65.1%	45.5%
維持平穩	19.7%	17.0%	18.1%	7.4%	18.6%	16.6%
微幅上漲	8.9%	2.4%	6.0%	7.4%	4.7%	5.5%
大幅上漲	3.8%	0.0%	1.2%	0.0%	2.3%	1.3%
<b>平均房數</b>	3.1	3.0	3.5	3.2	3.5	3.2
<b>平均廳數</b>	1.9	1.9	2.0	1.9	1.7	1.9
<b>平均衛數</b>	1.9	1.9	2.0	1.9	1.7	1.9

表 3.8.3 各縣市購屋搜尋者購屋需求分配 (續 2)

	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市	合計
<b>期望整體房屋居住條件</b>						
變好	83.4%	78.7%	81.6%	80.6%	80.5%	80.8%
不變	15.9%	20.6%	10.5%	13.9%	17.1%	16.0%
變壞	0.7%	0.6%	7.9%	5.6%	2.4%	3.2%
<b>期望購屋面積與現屋面積</b>						
期望購屋面積較大	35.2%	40.9%	42.1%	60.4%	82.8%	47.7%
期望購屋面積相近	40.9%	46.6%	34.2%	22.9%	13.8%	35.4%
期望購屋面積較小	23.9%	12.5%	23.7%	16.7%	3.4%	16.9%
<b>期望遷移距離</b>						
跨縣市遷入	12.3%	13.5%	4.4%	15.8%	19.5%	12.2%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	27.7%	29.0%	10.3%	30.3%	24.4%	24.2%
同縣市同鄉鎮市區遷入	60.0%	57.4%	85.3%	53.9%	56.1%	63.6%
<b>購屋自備款資金來源</b>						
現金或存款	41.1%	33.9%	34.8%	38.8%	45.1%	37.5%
金融機構貸款	22.6%	30.6%	25.6%	30.3%	26.4%	27.4%
民間標會	3.2%	4.3%	2.9%	2.2%	5.4%	3.6%
親友借貸	3.8%	5.1%	4.0%	5.5%	3.3%	4.4%
父母資助	16.4%	18.1%	19.4%	15.9%	12.0%	17.0%
投入股市資金或股市獲利	10.7%	6.9%	9.2%	6.3%	6.6%	8.1%
其他	2.1%	1.1%	4.0%	1.0%	1.2%	2.0%
<b>購屋壓力</b>						
完全沒有壓力	13.8%	9.8%	8.6%	8.5%	2.3%	9.3%
很小壓力	21.1%	17.2%	11.1%	17.1%	11.6%	15.9%
部分有壓力	38.8%	42.3%	51.9%	57.3%	53.5%	47.2%
很大壓力	19.1%	26.4%	24.7%	14.6%	25.6%	22.7%
非常大壓力	7.2%	4.3%	3.7%	2.4%	7.0%	4.8%
<b>購屋主要決定因素</b>						
居住單元	27.0%	26.4%	29.0%	27.4%	22.4%	26.8%
社區環境	23.5%	27.0%	23.7%	23.1%	25.8%	24.9%
鄰里環境	11.1%	8.1%	7.2%	8.7%	7.1%	8.5%
景觀	7.0%	7.2%	7.2%	7.0%	10.7%	7.5%
風水	4.9%	6.2%	6.8%	6.5%	4.6%	5.9%
價格	24.2%	20.4%	24.4%	24.0%	17.3%	22.2%
其他	2.4%	4.7%	1.7%	3.3%	12.2%	4.2%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
<b>購屋目的</b>					
純自住	55.4%	51.7%	54.9%	52.9%	57.1%
偏自住	23.4%	24.7%	27.2%	26.5%	23.3%
偏投資	16.1%	16.4%	12.2%	16.7%	14.4%
純投資	5.1%	7.1%	5.7%	4.0%	5.1%
<b>現住房屋權屬註</b>					
自有	38.8%	52.0%	46.6%	42.3%	42.9%
父母子女有	39.7%	32.1%	32.3%	38.4%	36.7%
租屋	20.6%	14.7%	20.8%	18.1%	19.5%
其他	0.9%	1.2%	0.3%	1.1%	0.8%
<b>購屋目的/現住屋權屬</b>					
首購自住	53.8%	42.8%	48.8%	52.2%	51.8%
換屋自住	25.3%	33.9%	33.4%	27.2%	28.6%
投資	21.0%	23.3%	17.8%	20.5%	19.6%
<b>期望購買的房屋產品類型</b>					
透天厝/別墅	31.0%	19.0%	12.7%	10.1%	20.1%
公寓	12.1%	20.8%	16.7%	27.8%	20.0%
電梯大樓	51.5%	59.1%	69.6%	61.6%	59.0%
其他	5.4%	1.1%	1.1%	0.5%	0.9%
<b>期望購屋的面積</b>					
未滿20坪	3.8%	4.1%	5.5%	1.7%	0.9%
20坪-未滿30坪	32.8%	25.0%	18.3%	18.9%	21.1%
30坪-未滿40坪	31.1%	38.2%	37.1%	40.8%	40.6%
40坪-未滿50坪	18.2%	17.9%	19.3%	21.9%	19.3%
50坪以上	14.2%	14.7%	19.7%	16.7%	18.2%
<b>優先考慮住宅市場類型</b>					
預售屋	8.9%	12.5%	6.7%	3.5%	5.9%
新成屋	43.3%	39.9%	40.6%	42.8%	43.6%
中古屋	42.5%	41.6%	48.5%	48.9%	45.4%
法拍/銀拍屋	4.5%	5.6%	4.1%	4.6%	4.8%
其他	0.9%	0.5%	0.0%	0.2%	0.3%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求 (續)

	96年第4季	97年第1季	97年第2季	97年第3季	97年第4季
<b>期望購屋價位</b>					
未滿200萬元	2.7%	2.4%	2.7%	3.1%	2.8%
200萬-未滿300萬元	8.7%	4.4%	7.6%	7.2%	9.4%
300萬-未滿400萬元	15.7%	10.4%	12.5%	12.6%	14.9%
400萬-未滿500萬元	14.1%	16.9%	12.5%	13.7%	18.1%
500萬-未滿600萬元	15.1%	14.3%	14.4%	18.8%	15.9%
600萬-未滿900萬元	18.1%	22.1%	21.7%	26.9%	19.0%
900萬-未滿1200萬元	13.5%	14.6%	16.9%	7.4%	10.2%
1200萬-未滿2000萬元	8.1%	11.5%	9.2%	7.3%	6.7%
2000萬元以上	3.9%	3.3%	2.4%	2.9%	3.1%
<b>對近三個月房價趨勢看法</b>					
大幅下跌	8.0%	2.0%	6.3%	22.3%	30.2%
微幅下跌	55.1%	13.6%	35.3%	59.4%	56.4%
維持平穩	25.5%	36.0%	27.0%	14.2%	11.0%
微幅上漲	8.8%	38.9%	22.4%	2.5%	1.2%
大幅上漲	2.6%	9.5%	8.9%	1.6%	1.2%
<b>對一年後房價趨勢看法</b>					
大幅下跌	13.0%	2.1%	15.5%	26.4%	31.1%
微幅下跌	34.5%	13.4%	42.7%	50.5%	45.5%
維持平穩	28.8%	34.9%	22.9%	17.2%	16.6%
微幅上漲	20.2%	39.8%	15.5%	5.0%	5.5%
大幅上漲	3.5%	9.8%	3.5%	0.9%	1.3%

表 3.8.5 各縣市購屋搜尋者購屋市場類型需求

台北市	預售屋	新成屋	中古屋	法/銀拍屋	其他
第一順位	5.7%	27.2%	59.5%	7.0%	0.6%
第二順位	8.8%	53.5%	25.4%	11.4%	0.9%
第三順位	46.6%	17.5%	13.6%	18.4%	3.9%
加權平均	13.5%	34.4%	40.5%	10.4%	1.3%
<b>台北縣</b>					
第一順位	4.1%	42.4%	50.6%	2.9%	0.0%
第二順位	11.7%	40.8%	35.8%	10.8%	0.8%
第三順位	42.0%	10.7%	12.5%	27.7%	7.1%
加權平均	12.9%	36.6%	39.3%	9.7%	1.5%
<b>桃竹縣市</b>					
第一順位	12.9%	51.8%	31.8%	3.5%	0.0%
第二順位	15.5%	39.7%	39.7%	3.4%	1.7%
第三順位	31.9%	8.5%	34.0%	17.0%	8.5%
加權平均	17.0%	40.5%	34.8%	5.8%	2.0%
<b>台中縣市</b>					
第一順位	3.6%	48.2%	44.6%	2.4%	1.2%
第二順位	2.9%	34.3%	48.6%	14.3%	0.0%
第三順位	41.4%	10.3%	13.8%	31.0%	3.4%
加權平均	9.7%	37.2%	40.8%	11.1%	1.2%
<b>高雄縣市</b>					
第一順位	0.0%	53.5%	34.9%	11.6%	0.0%
第二順位	14.3%	14.3%	42.9%	28.6%	0.0%
第三順位	0.0%	60.0%	40.0%	0.0%	0.0%
加權平均	4.8%	41.5%	38.4%	15.3%	0.0%
<b>五大都會區</b>					
第一順位	5.9%	43.6%	45.4%	4.8%	0.3%
第二順位	11.0%	39.1%	37.3%	11.8%	0.8%
第三順位	35.7%	17.2%	21.0%	20.7%	5.4%
加權平均	12.5%	37.7%	38.6%	9.8%	1.3%

表 3.8.6 各縣市購屋搜尋者期望遷移距離

台北市	跨縣市遷入	同縣市不同鄉鎮市區遷入	同縣市同鄉鎮市區遷入
第一順位	12.3%	27.7%	60.0%
第二順位	18.9%	53.7%	27.4%
加權平均	14.5%	36.4%	49.1%
<b>台北縣</b>			
第一順位	13.5%	29.0%	57.4%
第二順位	18.4%	55.3%	26.2%
加權平均	15.2%	37.8%	47.0%
<b>桃竹縣市</b>			
第一順位	4.4%	10.3%	85.3%
第二順位	23.3%	26.7%	50.0%
加權平均	10.7%	15.8%	73.5%
<b>台中縣市</b>			
第一順位	15.8%	30.3%	53.9%
第二順位	28.8%	40.7%	30.5%
加權平均	20.1%	33.7%	46.1%
<b>高雄縣市</b>			
第一順位	19.5%	24.4%	56.1%
第二順位	16.2%	35.1%	48.6%
加權平均	18.4%	28.0%	53.6%
<b>五大都會區</b>			
第一順位	12.2%	24.2%	63.6%
第二順位	20.9%	44.1%	35.0%
加權平均	15.1%	30.8%	54.1%

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

表 3.8.7 各縣市購屋搜尋者購屋資金來源

	現金或存款	金融機構 貸款	民間標會	親友借貸	父母資助	投入股市資金 或股市獲利	其他
<b>台北市</b>							
第一順位	61.7%	16.3%	1.4%	1.4%	10.6%	7.8%	0.7%
第二順位	28.8%	30.5%	1.7%	3.4%	18.6%	13.6%	3.4%
第三順位	3.9%	25.5%	11.8%	11.8%	29.4%	13.7%	3.9%
加權平均	41.1%	22.6%	3.2%	3.8%	16.4%	10.7%	2.1%
<b>台北縣</b>							
第一順位	56.3%	18.1%	3.1%	5.0%	12.5%	3.8%	1.3%
第二順位	12.9%	58.8%	4.7%	1.2%	12.9%	9.4%	0.0%
第三順位	8.7%	11.6%	7.2%	13.0%	44.9%	11.6%	2.9%
加權平均	33.9%	30.6%	4.3%	5.1%	18.1%	6.9%	1.1%
<b>桃竹縣市</b>							
第一順位	55.4%	18.1%	2.4%	2.4%	14.5%	4.8%	2.4%
第二順位	13.8%	44.8%	0.0%	3.4%	24.1%	10.3%	3.4%
第三順位	15.0%	10.0%	10.0%	10.0%	25.0%	20.0%	10.0%
加權平均	34.8%	25.6%	2.9%	4.0%	19.4%	9.2%	4.0%
<b>台中縣市</b>							
第一順位	58.0%	22.2%	0.0%	2.5%	16.0%	1.2%	0.0%
第二順位	13.8%	48.3%	3.4%	3.4%	17.2%	13.8%	0.0%
第三順位	31.3%	18.8%	6.3%	18.8%	12.5%	6.3%	6.3%
加權平均	38.8%	30.3%	2.2%	5.5%	15.9%	6.3%	1.0%
<b>高雄縣市</b>							
第一順位	61.0%	19.5%	2.4%	2.4%	7.3%	4.9%	2.4%
第二順位	43.8%	37.5%	0.0%	6.3%	6.3%	6.3%	0.0%
第三順位	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	37.5%	12.5%	0.0%
加權平均	45.1%	26.4%	5.4%	3.3%	12.0%	6.6%	1.2%
<b>五大都會區</b>							
第一順位	58.0%	18.5%	2.1%	3.0%	12.5%	4.6%	1.4%
第二順位	20.0%	46.0%	2.3%	3.0%	16.5%	10.7%	1.5%
第三順位	11.4%	16.6%	10.7%	11.4%	31.8%	13.3%	4.9%
加權平均	37.5%	27.4%	3.6%	4.4%	17.0%	8.1%	2.0%

表 3.8.8 各縣市購屋搜尋者購屋重視因素

台北市	居住單元	社區環境	鄰里環境	景觀	風水	價格	其他
第一順位	28.9%	22.2%	7.4%	3.7%	2.2%	33.3%	2.2%
第二順位	28.4%	29.1%	12.7%	9.7%	7.5%	10.4%	2.2%
第三順位	18.3%	16.0%	19.1%	11.5%	7.6%	24.4%	3.1%
加權平均	27.0%	23.5%	11.1%	7.0%	4.9%	24.2%	2.4%
<b>台北縣</b>							
第一順位	30.8%	21.9%	4.1%	4.1%	4.1%	28.8%	6.2%
第二順位	23.6%	38.9%	9.7%	9.7%	7.6%	8.3%	2.1%
第三順位	18.7%	18.7%	16.5%	11.5%	9.4%	19.4%	5.8%
加權平均	26.4%	27.0%	8.1%	7.2%	6.2%	20.4%	4.7%
<b>桃竹縣市</b>							
第一順位	37.3%	16.0%	1.3%	5.3%	8.0%	30.7%	1.3%
第二順位	21.2%	34.8%	9.1%	10.6%	4.5%	18.2%	1.5%
第三順位	19.7%	24.2%	21.2%	6.1%	7.6%	18.2%	3.0%
加權平均	29.0%	23.7%	7.2%	7.2%	6.8%	24.4%	1.7%
<b>台中縣市</b>							
第一順位	34.6%	20.5%	7.7%	3.8%	3.8%	25.6%	3.8%
第二順位	20.8%	29.9%	7.8%	10.4%	10.4%	20.8%	0.0%
第三順位	18.9%	17.6%	13.5%	9.5%	6.8%	25.7%	8.1%
加權平均	27.4%	23.1%	8.7%	7.0%	6.5%	24.0%	3.3%
<b>高雄縣市</b>							
第一順位	21.2%	30.3%	3.0%	12.1%	3.0%	12.1%	18.2%
第二順位	18.2%	30.3%	9.1%	6.1%	6.1%	24.2%	6.1%
第三順位	34.4%	3.1%	15.6%	15.6%	6.3%	18.8%	6.3%
加權平均	22.4%	25.8%	7.1%	10.7%	4.6%	17.3%	12.2%
<b>五大都會區</b>							
第一順位	31.3%	21.4%	4.5%	5.2%	4.4%	27.7%	5.3%
第二順位	23.0%	33.7%	9.8%	9.6%	7.1%	14.6%	2.1%
第三順位	20.7%	17.5%	17.6%	10.4%	7.9%	21.0%	5.0%
加權平均	26.8%	24.9%	8.5%	7.5%	5.9%	22.2%	4.2%

## 肆、租屋搜尋者住宅需求狀況

### 一、 台北市

本季台北市租屋者之需求狀況，認為租金將趨於下跌之比例，首次超過看漲比例，且對於高租金之接受比例降至一成以下，顯見租金上漲後市支撐力道不足。本季租屋搜尋者租屋的主要決定因素以租金(29.9%)與居住單元(29.7%)為主，其次為社區環境(17.5%)。本季台北市租屋搜尋者預期長期租屋比例維持二成一，而有購屋規劃需求的比例較上季減少 1.6 個百分點，顯示台北市租屋搜尋者在房市盤整、外在經濟環境不佳時，認為買不如租。加上由自有住宅轉為租屋者由以往的七成，增至一成二，為調查以來新高，對房市之影響尚不明確，值得密切注意。

#### (一) 租屋意願

##### 1. 租屋原因

本季台北市之租屋原因，有 42.5%租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子佔 40.2%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 4.0%及 7.6%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子此類需求本季比上季增加 0.1 個百分點，同時也比去年同季減少 0.7 個百分點；暫時租屋的比例與上季持平，較去年同季減少 1.8 個百分點。

圖 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因

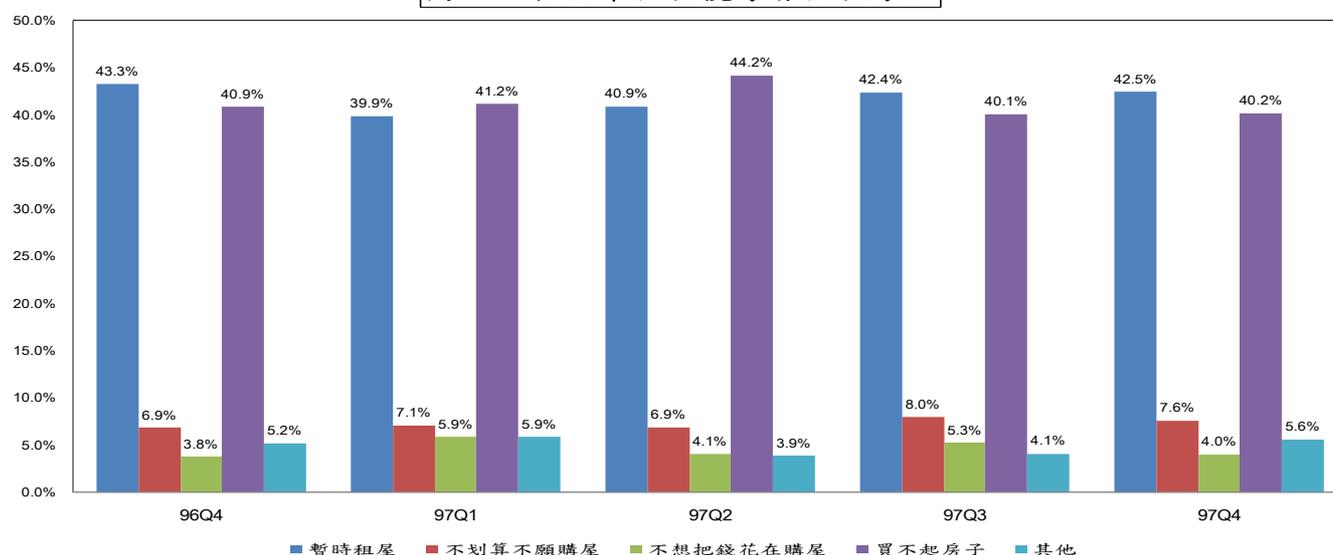


表 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
暫時租屋	50.0%	45.6%	44.6%	44.1%	39.9%	42.6%	42.3%	44.2%	43.3%	39.9%	40.9%	42.4%	42.5%
不划算不願購屋	5.4%	6.2%	6.7%	6.1%	6.5%	10.1%	8.9%	7.4%	6.9%	7.1%	6.9%	8.0%	7.6%
不想把錢花在購屋	4.6%	5.3%	4.4%	4.7%	6.3%	3.7%	5.8%	4.5%	3.8%	5.9%	4.1%	5.3%	4.0%
買不起房子	36.4%	37.6%	39.9%	39.8%	44.0%	40.4%	39.4%	38.3%	40.9%	41.2%	44.2%	40.1%	40.2%
其他	3.6%	5.3%	4.4%	5.3%	3.3%	3.1%	3.5%	5.6%	5.2%	5.9%	3.9%	4.1%	5.6%

## 2. 本次租屋主要決定因素

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，租金與居住單元(屋況及格局)為主要決定因素，分別佔 29.9%及 29.7%，其次為社區環境佔了 17.5%，而鄰里環境佔了 13.7%，租約規定佔 5.2%，景觀與其他分別佔 5.2%與 2.3%。

圖4.1.2 台北市租屋搜尋者決定租屋主要因素

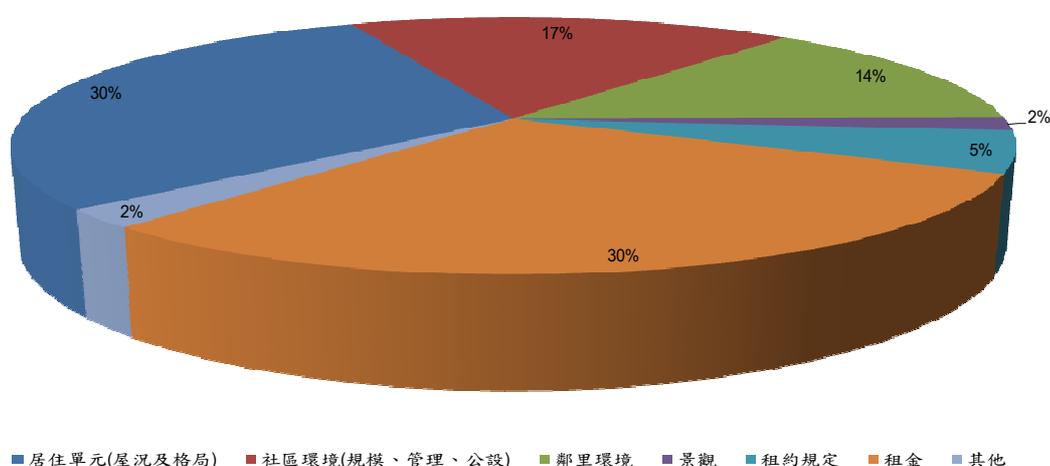


表 4.1.2 台北市租屋搜尋者決定本次租屋主要決定因素

	97Q4
居住單元	29.7%
社區環境	17.5%
鄰里環境	13.7%
景觀	1.7%
租約規定	5.2%
租金	29.9%
其他	2.3%

### 3.期望租屋類型

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，45.0%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求為32.2%，小套房需求為13.3%，分租雅房為9.5%。相較上季，整戶住家潛在需求減少6.3，而獨立套房與分租雅房則分別增加3.0及3.2個百分點，小套房潛在需求則是增加0.2個百分點；相較去年同季，整戶住家潛在需求則減少11.9個百分點，獨立套房增加了9.0個百分點，分租雅房及小套房潛在需求也增加2.1及0.9個百分點。綜合觀察，本季整戶住家需求有減少的趨勢。

圖4.1.3 台北市租屋搜尋者租屋類型

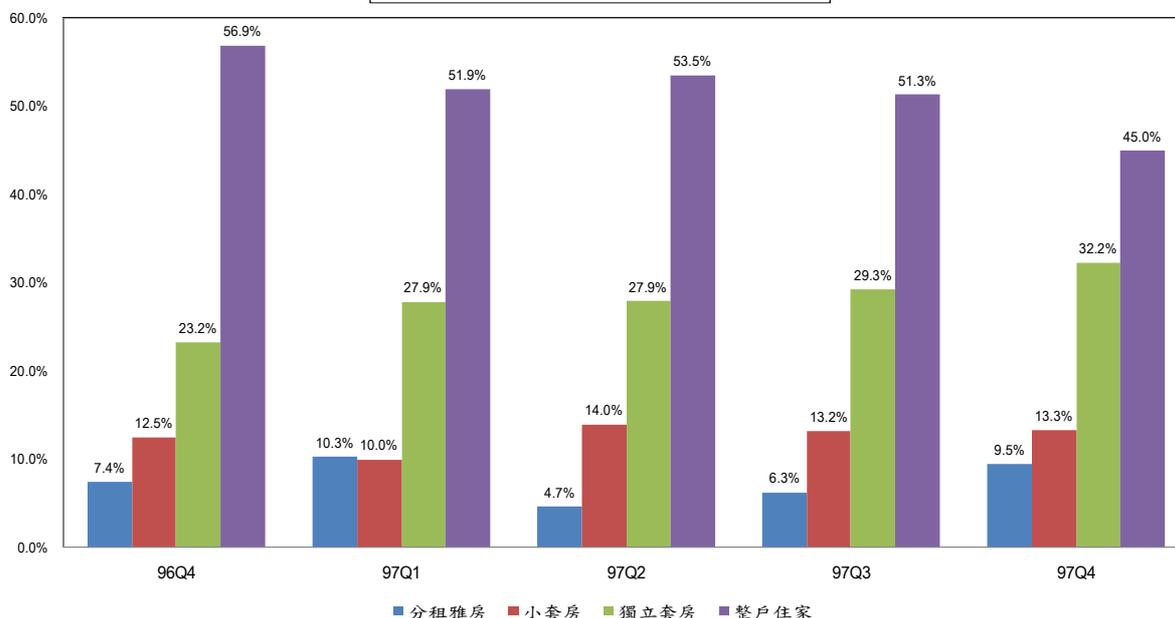


表 4.1.3 台北市租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
分租雅房	7.9%	6.4%	7.0%	7.2%	8.0%	5.7%	7.3%	6.5%	7.4%	10.3%	4.7%	6.3%	9.5%
小套房	16.4%	13.6%	16.4%	15.2%	12.3%	14.1%	11.1%	13.2%	12.5%	10.0%	14.0%	13.2%	13.3%
獨立套房	30.4%	25.6%	29.2%	27.1%	26.9%	27.0%	26.8%	26.9%	23.2%	27.9%	27.9%	29.3%	32.2%
整戶住家	45.3%	54.4%	47.5%	50.4%	52.7%	53.2%	54.8%	53.4%	56.9%	51.9%	53.5%	51.3%	45.0%

## 4. 期望租屋面積

本季台北市租屋搜尋者租屋面積中，44.4%租屋搜尋者偏好 10 坪及以下的套雅房，11-20 坪需求佔 22.2%，21-30 坪佔 26.9%，31 坪及以上則佔 6.5%。相較於上季，10 坪及以下住家需求增加 4.8%，11-20 坪之住家增加 0.4%，21-30 坪住家需求則減少 2.5%、31 坪及以上也減少 2.8 個百分點；相較於去年同季，10 坪及以下住家需求增加 11.8 個百分點，11-20 坪需求減少 1.9 個百分點，21-30 坪需求減少 9.5%，31 坪及以上需求則減少 0.3 個百分點。整體情況，本季租屋小面積需求增加。

圖4.1.4 台北市租屋搜尋者租屋面積

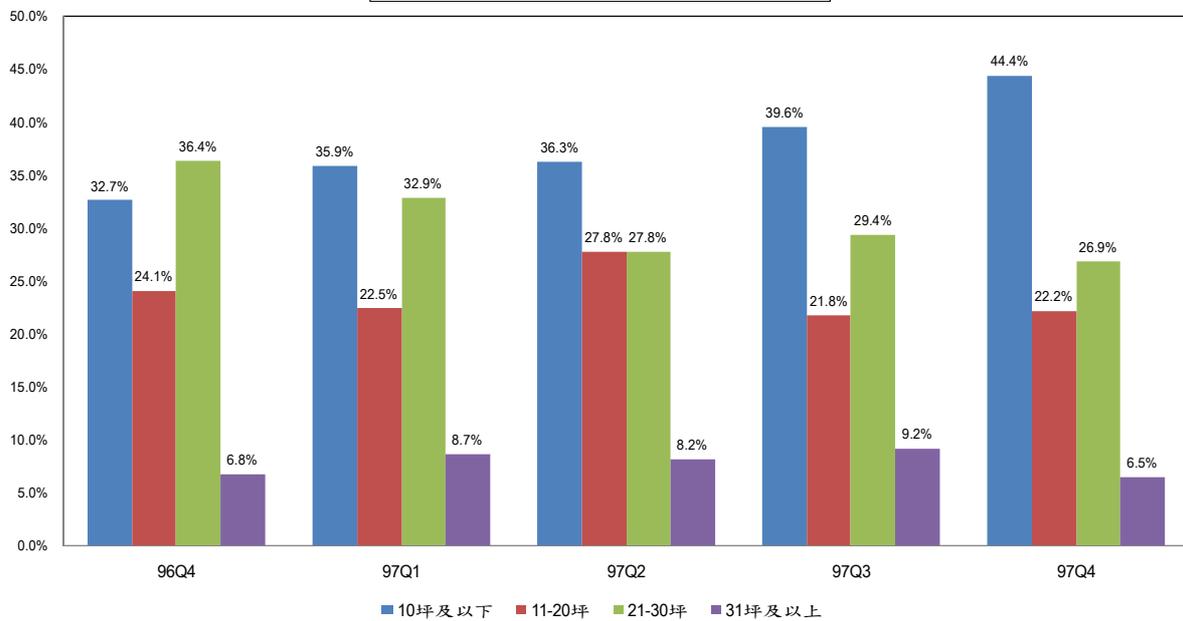


表 4.1.4 台北市租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
10坪及以下	42.7%	34.2%	37.6%	38.3%	35.9%	31.7%	37.1%	33.9%	32.7%	35.9%	36.3%	39.6%	44.4%
11-20坪	23.0%	21.3%	26.8%	24.9%	25.9%	28.1%	21.8%	25.1%	24.1%	22.5%	27.8%	21.8%	22.2%
21-30坪	21.6%	33.8%	30.3%	27.8%	30.9%	31.4%	32.5%	32.0%	36.4%	32.9%	27.8%	29.4%	26.9%
31坪及以上	12.7%	7.2%	5.4%	8.9%	7.4%	8.8%	8.7%	9.0%	6.8%	8.7%	8.2%	9.2%	6.5%

### 5. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北市有 45.8% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-12,000 元，較上季與去年同季分別增加 2.1 及 3.0 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-18,000 元的比例佔 28.5%，較上季及去年同季減少 1.9 及 1.2 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 16.7%，較上季及去年同季增加 2.7、3.3 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 9.0%，較上季增加與去年同季減少 3.0 及 5.1 個百分點。綜合觀察，台北市租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-12,000 元的比例為最高，介於 12,001-18,000 元的比例次之。

圖 4.1.5 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

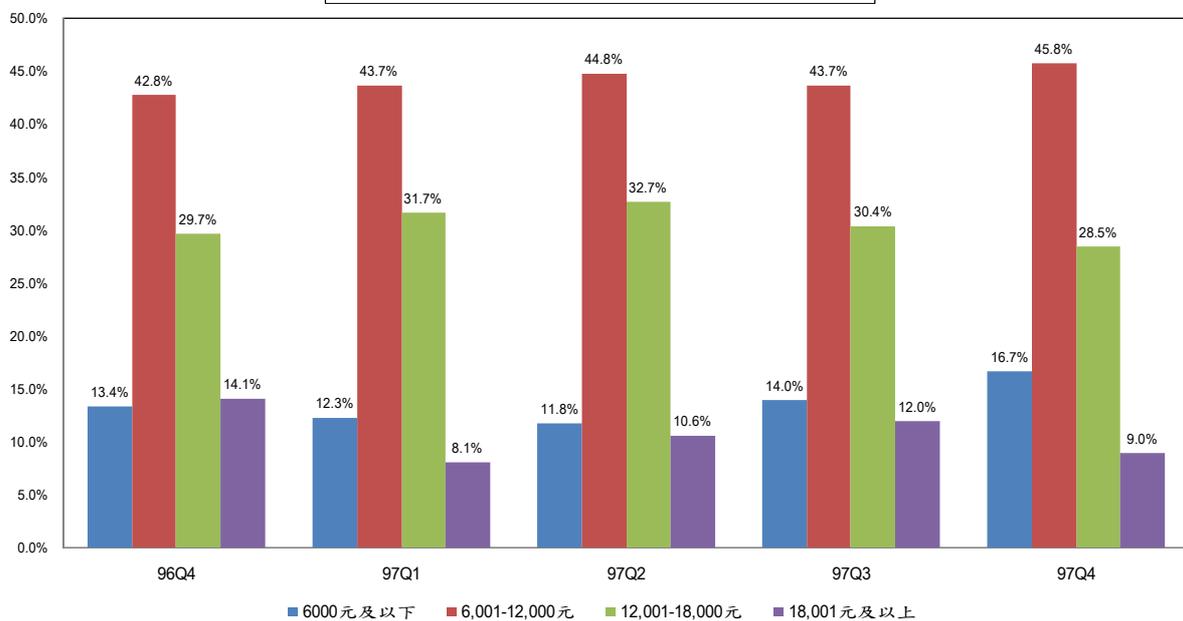


表 4.1.5 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
6000元及以下	15.8%	14.5%	12.3%	12.2%	12.6%	10.6%	11.1%	11.1%	13.4%	12.3%	11.8%	14.0%	16.7%
6,001-12,000元	44.7%	47.3%	43.6%	45.4%	39.7%	42.2%	42.0%	42.0%	42.8%	43.7%	44.8%	43.7%	45.8%
12,001-18,000元	28.8%	30.1%	34.9%	32.5%	33.5%	33.7%	32.1%	32.1%	29.7%	31.7%	32.7%	30.4%	28.5%
18,001元及以上	10.7%	8.2%	9.3%	10.0%	14.1%	13.4%	14.7%	14.7%	14.1%	8.1%	10.6%	12.0%	9.0%

## 6. 租屋後居住人數

台北市租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 34.0%，次為 3 人，佔 24.8%，而 1 人佔 24.8%，4 人佔 12.9%，5 人及 5 人以上分別 4.0%、1.2%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.1.6 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

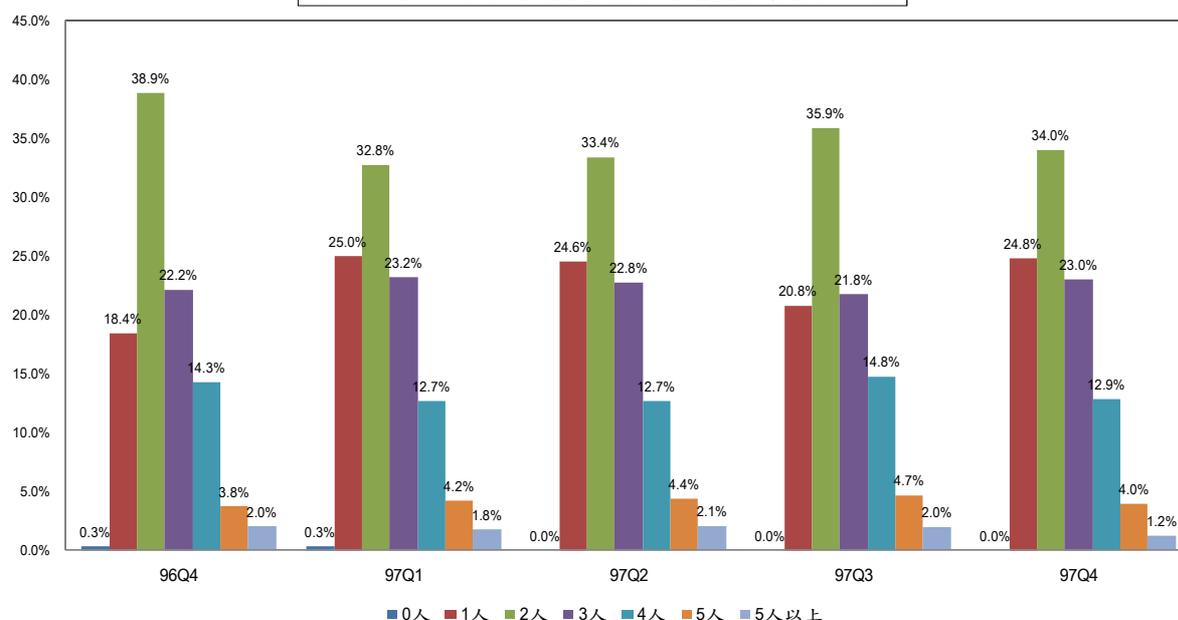


表 4.1.6 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
0人	0.5%	0.2%	0.3%	0.0%	0.3%	0.3%	0.2%	0.0%	0.3%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	31.9%	27.0%	31.1%	22.0%	22.6%	23.5%	25.0%	22.1%	18.4%	25.0%	24.6%	20.8%	24.8%
2人	39.0%	34.8%	34.2%	36.2%	35.9%	37.6%	32.2%	34.7%	38.9%	32.8%	33.4%	35.9%	34.0%
3人	13.6%	19.6%	20.1%	18.8%	21.8%	18.7%	20.7%	19.2%	22.2%	23.2%	22.8%	21.8%	23.0%
4人	6.1%	12.8%	8.5%	14.6%	14.7%	11.9%	15.3%	17.6%	14.3%	12.7%	12.7%	14.8%	12.9%
5人	5.6%	3.6%	3.6%	6.1%	2.9%	5.2%	4.8%	4.3%	3.8%	4.2%	4.4%	4.7%	4.0%
5人以上	3.3%	2.0%	2.2%	2.4%	1.8%	2.8%	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%	2.1%	2.0%	1.2%

### 7. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身、夫婦與未婚子女及夫婦，分別佔 36.4%、22.2%、24.7%，夫婦與已婚子女、三代同堂及其他的情況則分別佔 3.1%、5.2%、8.3%，顯示租屋族群主要以單身、夫婦與未婚子女及夫婦為主，夫婦及已婚子女等仍為少數。

圖 4.1.7 台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

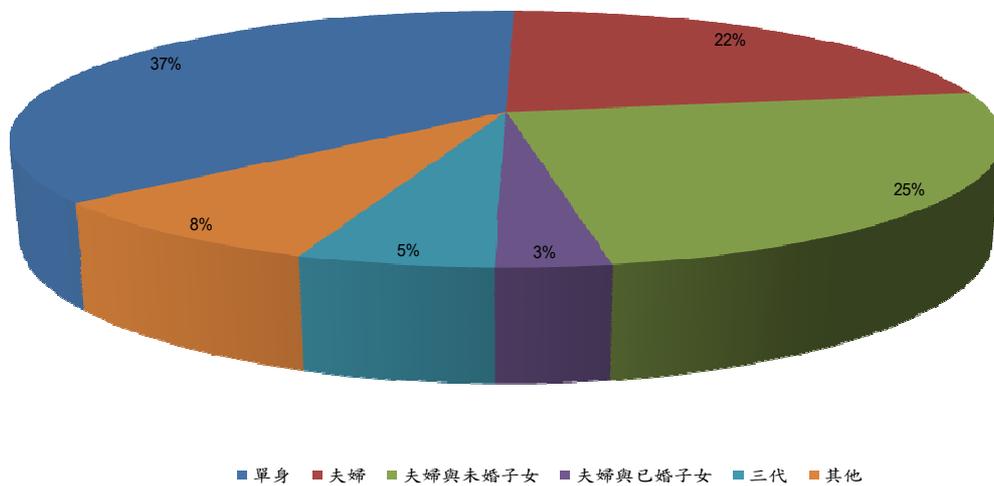


表 4.1.7 台北市購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
單身	31.2%	35.2%	35.2%	34.3%	34.0%	32.5%	35.2%	38.0%	34.8%	36.4%
夫婦	29.9%	26.7%	26.6%	23.8%	21.7%	23.4%	23.9%	20.2%	24.3%	22.2%
夫婦與未婚子女	19.4%	20.2%	19.6%	22.0%	22.5%	25.4%	25.2%	23.1%	25.0%	24.7%
夫婦與已婚子女	2.1%	0.9%	2.4%	2.7%	3.4%	2.4%	1.2%	1.5%	3.0%	3.1%
三代	8.1%	5.9%	5.8%	6.2%	8.6%	4.4%	4.8%	5.9%	4.4%	5.2%
其他	9.2%	11.1%	10.4%	11.1%	9.7%	11.9%	9.7%	11.3%	8.4%	8.3%

## 8. 期望租屋遷徙距離

就台北市租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙，尤其是同縣市同鄉鎮市區遷入者居多。其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 49.7%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 28.0%，跨縣市遷入的比例則佔 22.3%。顯示台北市不論對於既有租屋者或潛在租屋者均具有相當吸引力。

圖4.1.8 台北市租屋搜尋者期望遷移距離

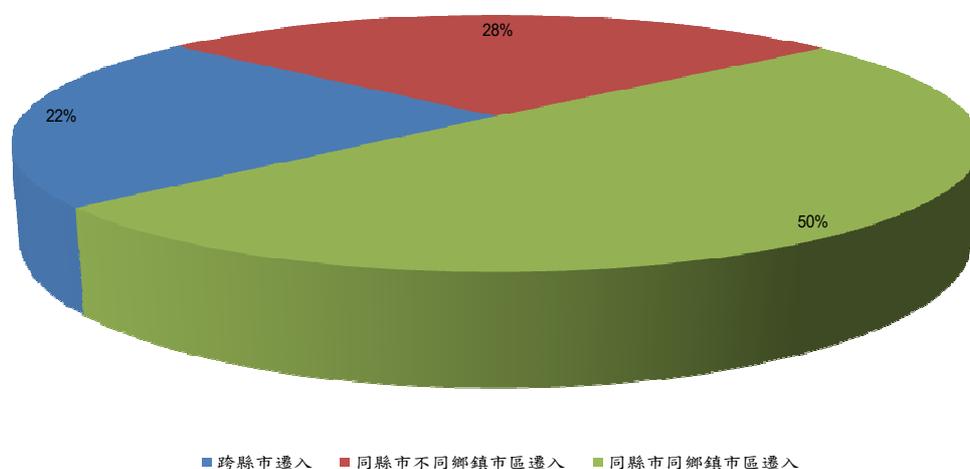


表 4.1.8 台北市租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
跨縣市遷入	25.9%	22.9%	18.9%	22.7%	28.8%	28.4%	27.1%	20.0%	24.9%	22.3%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	25.1%	35.2%	29.5%	23.8%	24.7%	25.6%	24.9%	25.4%	22.8%	28.0%
同縣市同鄉鎮市區遷入	48.9%	41.9%	51.6%	53.5%	46.5%	46.0%	48.0%	54.6%	52.3%	49.7%

### 9. 租屋後整體居住條件改變情形

綜合觀察租屋者對於租屋後的居住條件整體變化預期，其中整體狀況變好佔 76.9%，不變佔 3.6%，而變差則是 19.5%。

圖4.1.9 台北市租屋搜尋者期望租屋整體變化

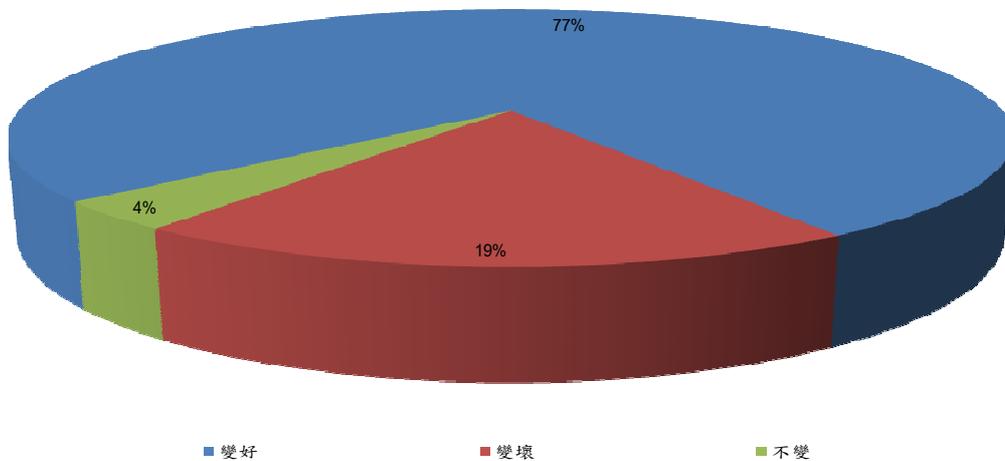


表 4.1.9 台北市租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	變好	變壞	不變
希望整體而言	76.9%	19.5%	3.6%

## 10. 租金趨勢看法

本季台北市租屋搜尋者對租金趨勢的看法，17.0%租屋搜尋者認為租金將趨於上漲，21.5%租屋搜尋者認為租金將維持平穩，看跌租金的租屋搜尋者佔 47.0%，但尚有 14.5%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，看漲租金的租屋者減少 19.1 個百分點，看跌的比例增加 20.7 個百分點，認為房租會持平者比例則減少 6.4 個百分點；相較去年同季，看漲租金的租屋者減少 15.1 個百分點，看跌的比例增加 33.0 個百分點，認為房租會持平者比例則減少 14.7 個百分點。綜合觀察，本季租屋搜尋者認為租金將趨於下跌的比例超過看漲比例。

圖 4.1.10 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法

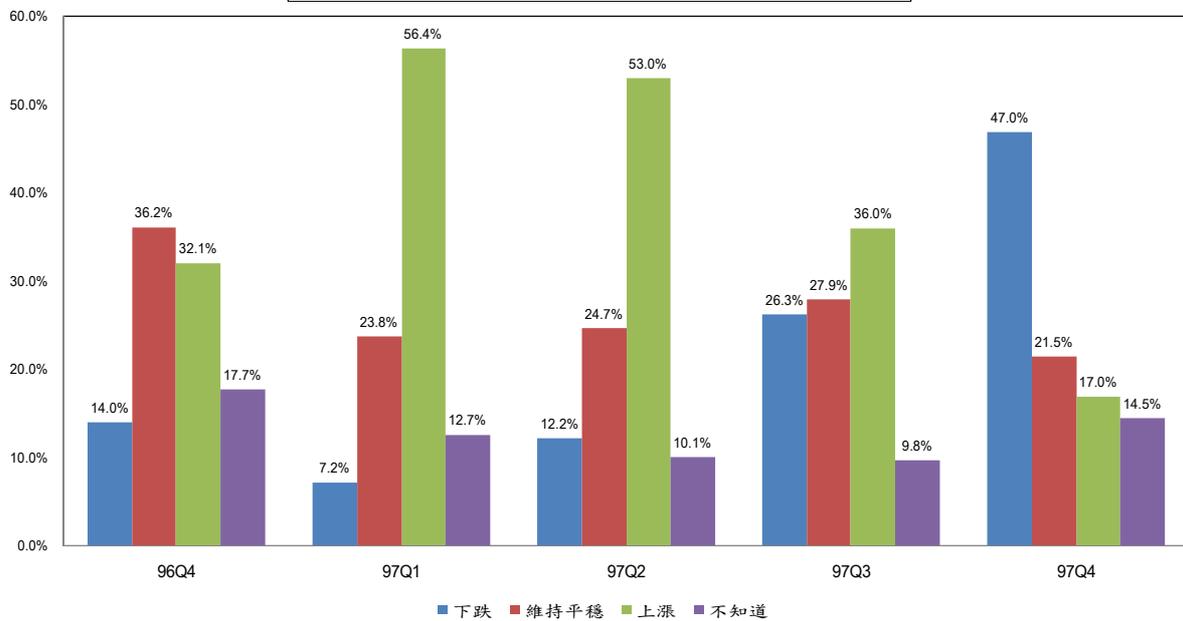
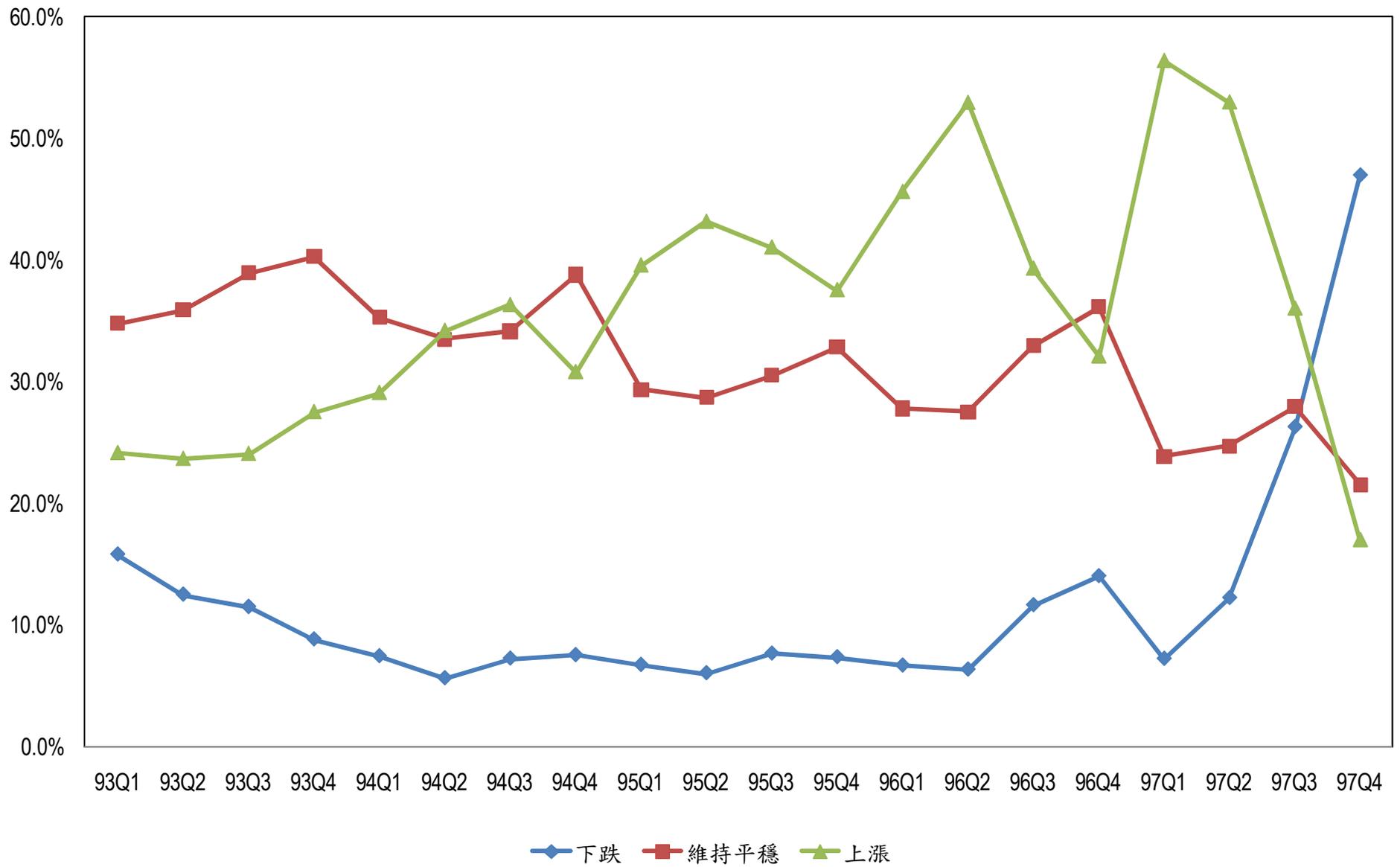


表 4.1.10 台北市租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
下跌	7.5%	6.7%	6.0%	7.6%	7.3%	6.6%	6.3%	11.6%	14.0%	7.2%	12.2%	26.3%	47.0%
維持平穩	38.8%	29.3%	28.7%	30.5%	32.8%	27.8%	27.5%	33.0%	36.2%	23.8%	24.7%	27.9%	21.5%
上漲	30.8%	39.6%	43.2%	41.1%	37.5%	45.6%	53.0%	39.3%	32.1%	56.4%	53.0%	36.0%	17.0%
不知道	22.9%	24.4%	22.1%	20.8%	22.3%	19.9%	13.2%	16.1%	17.7%	12.7%	10.1%	9.8%	14.5%

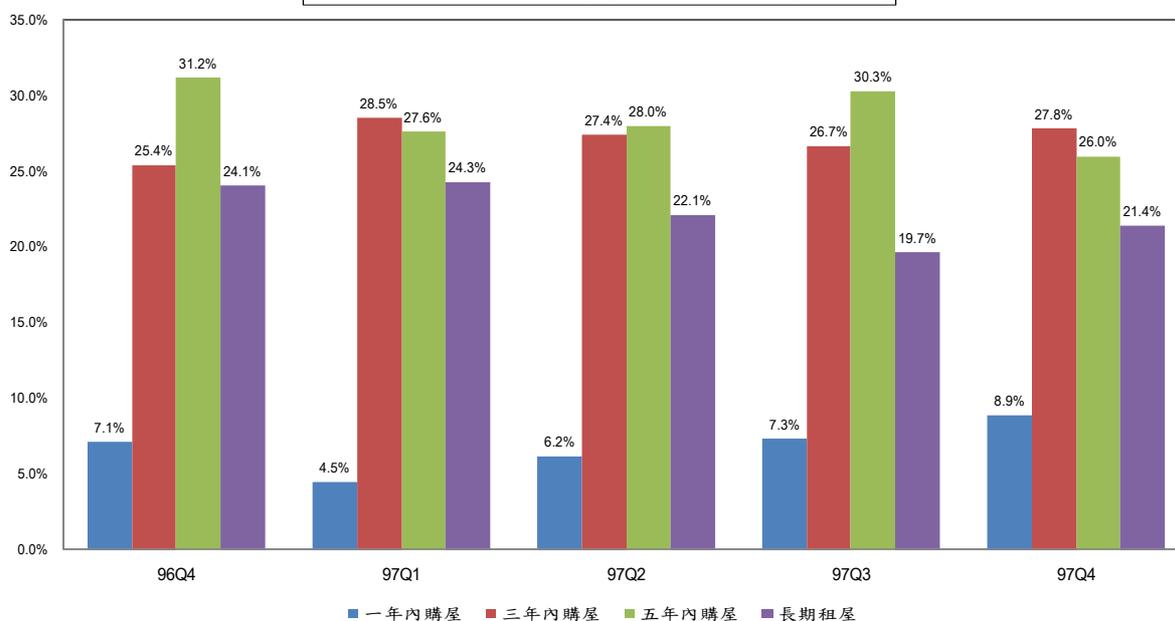
圖 4.1.11 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



## (二) 購屋意願

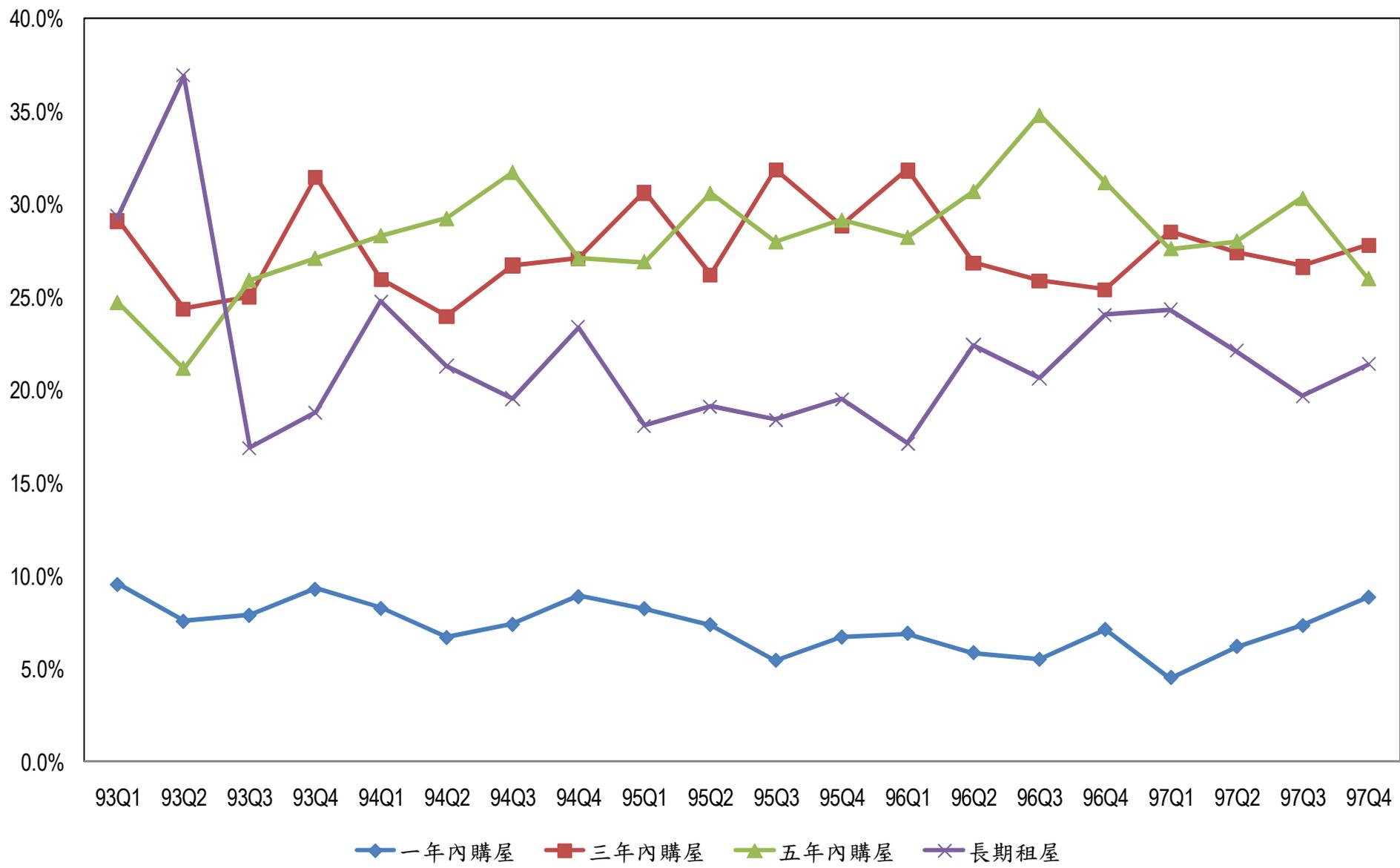
### 1. 購屋時程規劃

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，超過八成租屋搜尋者未來有購屋規劃。其中，一年內購屋比例約 8.9%，三年內購屋比例約 27.8%，五年內購屋比例約 26.0%；長期租屋潛在需求則佔約 21.4%。本季有購屋規劃需求的比例較上季減少 1.6 個百分點，較去年同季則減少 1.0 個百分點；長期租屋需求的比例較上季增加 1.7 個百分點，較去年同季也增加 2.7 個百分點。綜合觀之，本季長期租屋需求增加。

**圖 4.1.12 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃****表 4.1.11 台北市租屋搜尋者各季購屋規劃比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
一年內購屋	8.9%	8.3%	7.4%	5.4%	6.7%	6.9%	5.9%	5.5%	7.1%	4.5%	6.2%	7.3%	8.9%
三年內購屋	27.1%	30.6%	26.2%	31.9%	28.9%	31.8%	26.9%	25.9%	25.4%	28.5%	27.4%	26.7%	27.8%
五年內購屋	27.1%	26.9%	30.6%	28.0%	29.2%	28.2%	30.7%	34.8%	31.2%	27.6%	28.0%	30.3%	26.0%
長期租屋	23.4%	18.1%	19.1%	18.4%	19.5%	17.1%	22.4%	20.7%	24.1%	24.3%	22.1%	19.7%	21.4%

圖 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



## 2. 未來希望購屋類型

就台北市租屋搜尋者而言，中古屋為其本季主要考慮對象，佔 43.7%，較上季與去年同季分別增加 2.0%及減少 3.0；其次 37.2%會優先考慮新成屋，相較上季與去年同季分別減少 3.8 及 2.2 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 5.2%，較上季與去年同季減少 0.2 及增加 2.1 個百分點。綜合觀察，本季台北市以中古屋潛在需求的比例較高，新成屋需求比例則較為下降。

圖 4.1.14 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

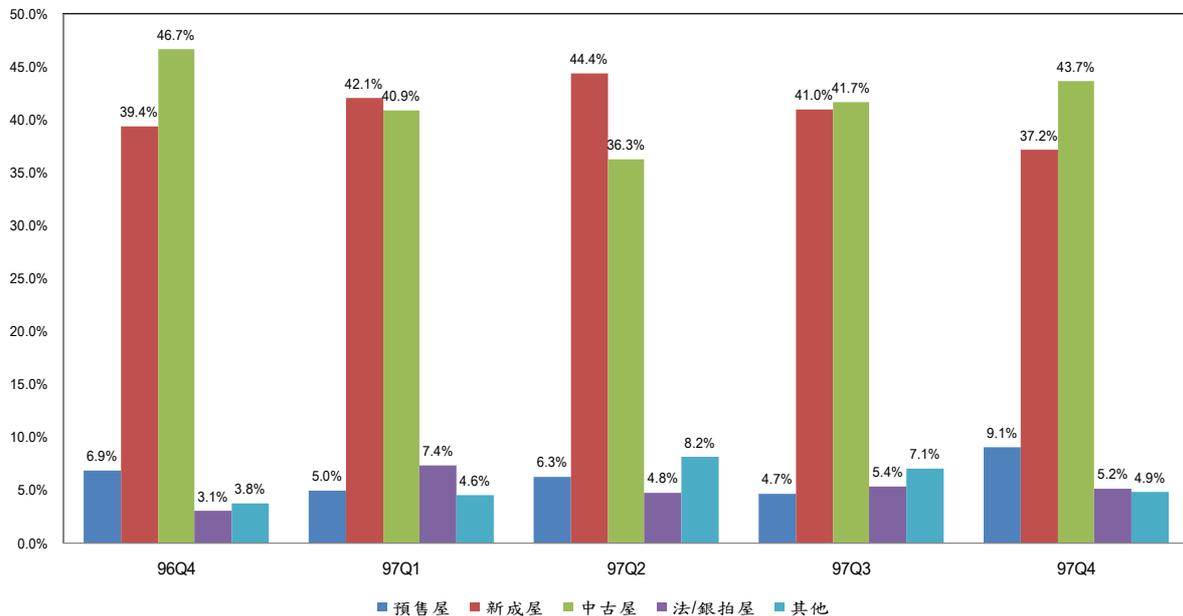


表 4.1.12 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	8.0%	4.8%	6.9%	7.4%	5.7%	4.0%	5.4%	5.8%	6.9%	5.0%	6.3%	4.7%	9.1%
新成屋	50.7%	49.6%	50.3%	44.6%	46.7%	47.1%	44.4%	44.9%	39.4%	42.1%	44.4%	41.0%	37.2%
中古屋	32.9%	35.5%	34.5%	36.1%	37.4%	38.5%	39.0%	38.3%	46.7%	40.9%	36.3%	41.7%	43.7%
法/銀拍屋	4.7%	4.4%	2.8%	5.6%	5.7%	6.8%	5.8%	6.6%	3.1%	7.4%	4.8%	5.4%	5.2%
其他	3.8%	5.6%	5.5%	6.4%	4.5%	3.7%	5.4%	4.5%	3.8%	4.6%	8.2%	7.1%	4.9%

### 3.期望購屋面積

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋計畫中，未來規劃購買 20-未滿 30 坪住宅的比例佔 51.0%，較上季增加 1.7 個百分點，較去年同季減少 3.9 個百分點；未來規劃購買 30-未滿 40 坪住宅的比例佔 18.0%，較上季與去年同季減少 8.7%及 3.6%，而購買未滿 20 坪者佔 22.6%，較上季及去年同季增加 5.9%及 8.1%。綜合觀察，就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪面積為主要需求區間，且小坪數需求增加。

圖4.1.15 台北市租屋搜尋者未來希望購屋面積

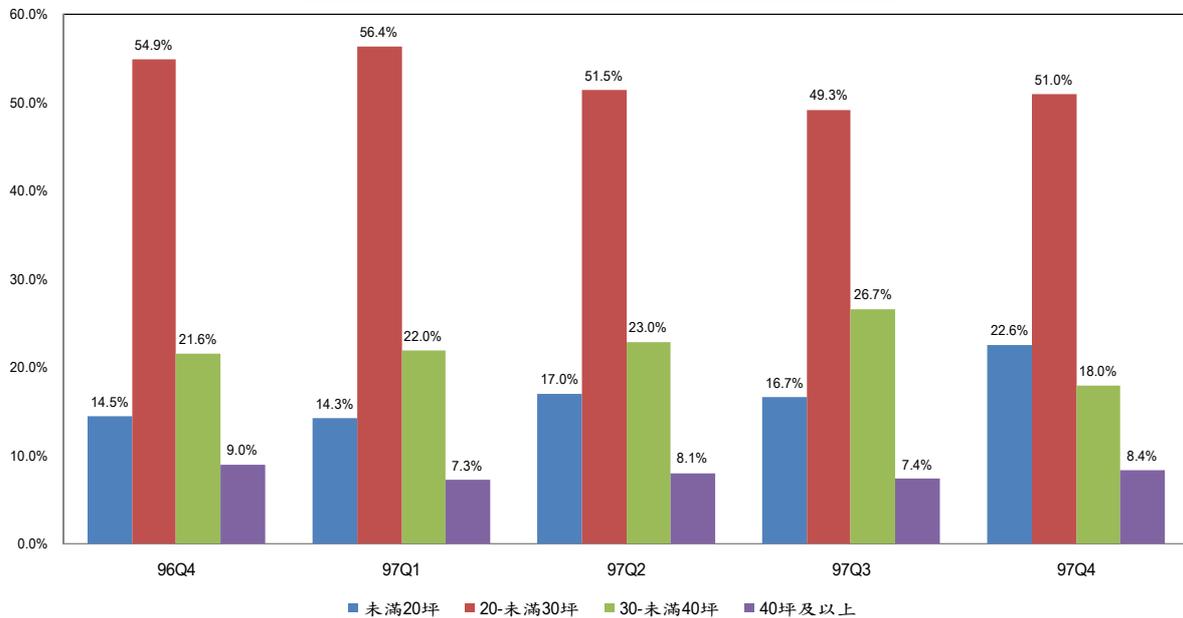


表 4.1.13 台北市租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿20坪	18.6%	12.2%	17.5%	14.7%	18.5%	15.4%	18.7%	85.0%	14.5%	14.3%	17.0%	16.7%	22.6%
20-未滿30坪	45.6%	47.8%	54.4%	52.4%	50.8%	50.3%	51.4%	11.2%	54.9%	56.4%	51.5%	49.3%	51.0%
30-未滿40坪	23.3%	29.0%	22.7%	24.9%	20.5%	26.8%	20.5%	2.9%	21.6%	22.0%	23.0%	26.7%	18.0%
40坪及以上	12.6%	10.9%	5.4%	8.1%	10.2%	7.4%	9.4%	0.9%	9.0%	7.3%	8.1%	7.4%	8.4%

## 4.購屋預算

本季台北市租屋搜尋者未來的購屋預算中，以 500-未滿 900 萬元為主，佔 53.5%。300-未滿 500 萬元為 22.0%，10.6%在未滿 300 萬元以內，13.9%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者增加 6.7 個百分點，未滿 300 萬元以內減少 1.2 個百分點，300-未滿 500 萬元減少 3.8 個百分點，900 萬元及以上的租屋搜尋者減少 1.7 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者增加 3.9 個百分點，未滿 300 萬元以內的租屋搜尋者增加 0.6 個百分點，300-未滿 500 萬元減少 3.6 個百分點，900 萬元及以上者則減少 0.9 個百分點。長期而言，本季未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元比例較上季增加。

圖 4.1.16 台北市租屋搜尋者未來希望購屋預算

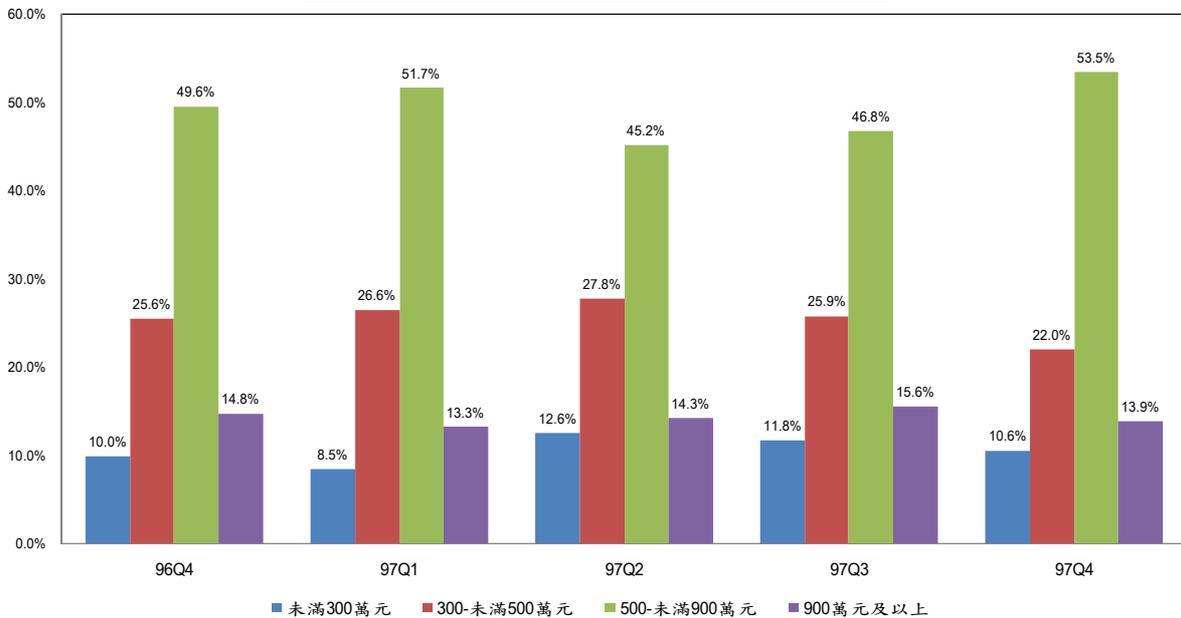


表 4.1.14 台北市租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿300萬元	13.5%	12.8%	11.3%	10.0%	14.9%	11.4%	12.1%	9.4%	10.0%	8.5%	12.6%	11.8%	10.6%
300-未滿500萬元	33.0%	31.7%	26.4%	32.0%	34.3%	31.5%	23.4%	24.9%	25.6%	26.6%	27.8%	25.9%	22.0%
500-未滿900萬元	43.7%	41.5%	54.4%	48.5%	40.5%	43.9%	49.5%	49.8%	49.6%	51.7%	45.2%	46.8%	53.5%
900萬元及以上	9.8%	14.0%	7.9%	9.4%	10.4%	13.1%	15.0%	15.8%	14.8%	13.3%	14.3%	15.6%	13.9%

### (三) 租屋搜尋者屬性

#### 1. 家庭平均月收入

整體而言，台北市租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於 2-9 萬元，合計佔 81.2%，其中以 2-4 萬元所佔比例為最高，達 36.1%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖 4.1.17 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入

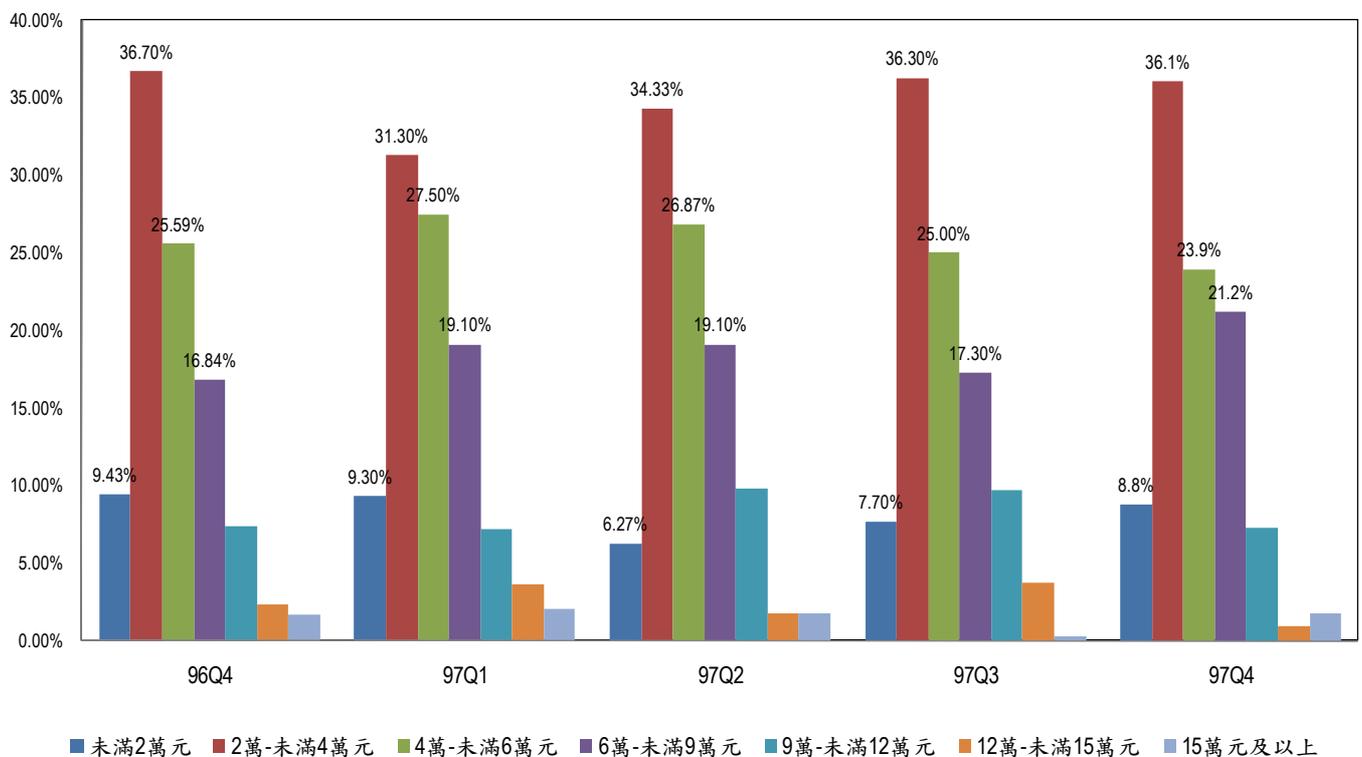


表 4.1.15 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿2萬元	11.6%	9.4%	10.1%	6.5%	8.7%	6.0%	7.3%	7.6%	9.4%	9.3%	6.3%	7.7%	8.8%
2萬-未滿4萬元	38.1%	37.5%	38.3%	38.4%	34.4%	34.1%	34.1%	36.9%	36.7%	31.3%	34.3%	36.3%	36.1%
4萬-未滿6萬元	25.1%	23.3%	24.7%	25.5%	28.9%	25.1%	25.3%	20.7%	25.6%	27.5%	26.9%	25.0%	23.9%
6萬-未滿9萬元	14.4%	17.5%	16.3%	17.4%	15.7%	20.5%	17.4%	19.9%	16.8%	19.1%	19.1%	17.3%	21.2%
9萬-未滿12萬元	6.5%	8.2%	7.9%	8.3%	8.5%	8.5%	8.9%	9.7%	7.4%	7.2%	9.9%	9.7%	7.3%
12萬-未滿15萬元	2.8%	1.4%	1.6%	1.6%	1.7%	3.3%	3.6%	3.4%	2.4%	3.6%	1.8%	3.7%	0.9%
15萬元及以上	1.4%	2.7%	1.1%	2.3%	2.0%	2.4%	3.4%	1.8%	1.7%	2.1%	1.8%	0.3%	1.8%

## 2. 現住房屋權屬

本季台北市租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 63.2%，父母子女所有佔 20.6%，自有佔 12.1%。相較上季，租屋的比例減少 12.7 個百分點，父母子女所有的比例增加 6.5 個百分點，自有的比例則增加 6.3 個百分點。相較去年同季，租屋的比例減少 12.4 個百分點，父母子女所有的比例增加 6.1 個百分點，自有的比例也增加 4.5 個百分點。現住房屋權屬為租屋者期望於未來持續租屋的比例相當高，但本季租屋者比例減少相對前屋自有與父母子女有的轉為租屋比例增加。

圖 4.1.18 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

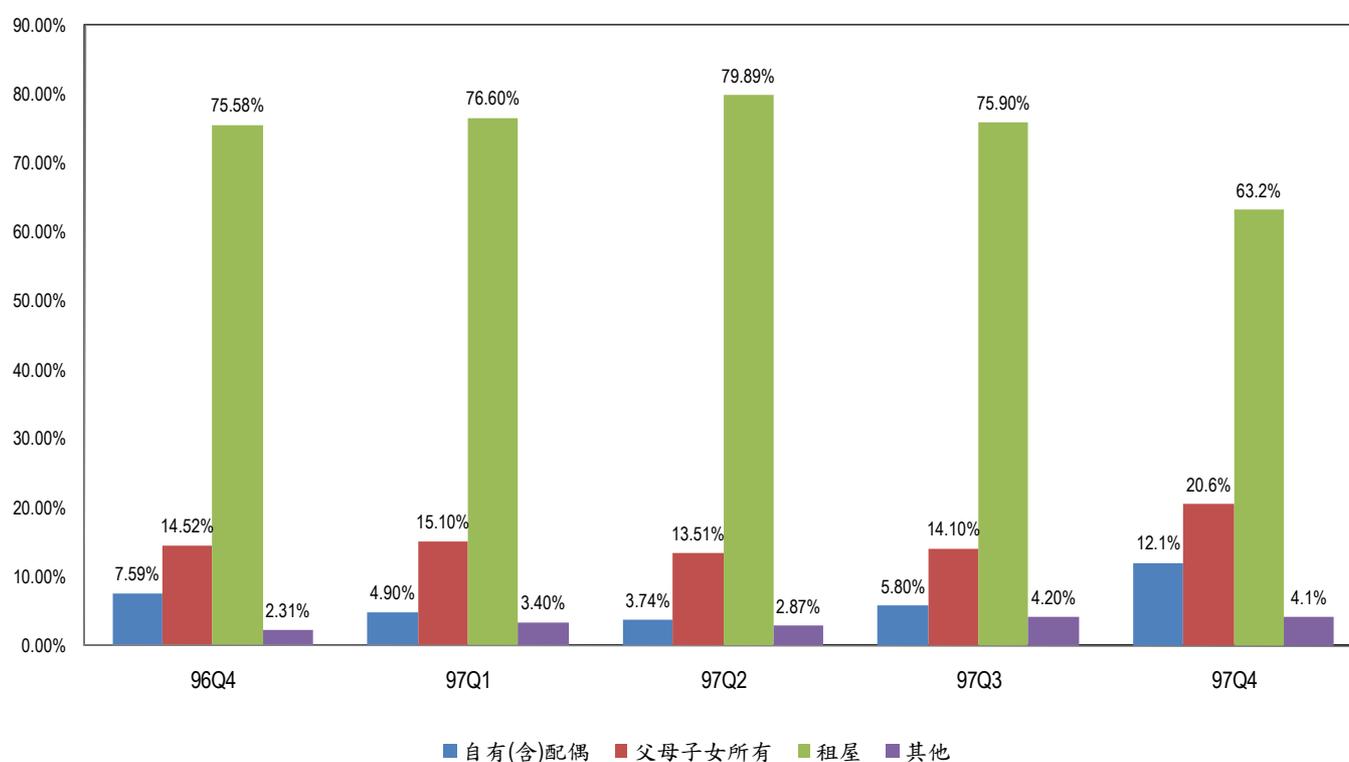


表 4.1.16 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
自有(含)配偶	4.2%	5.1%	4.8%	3.8%	6.1%	7.0%	5.6%	7.5%	7.6%	4.9%	3.7%	5.8%	12.1%
父母子女所有	17.3%	14.4%	14.9%	12.3%	11.5%	15.2%	12.6%	15.5%	14.5%	15.1%	13.5%	14.1%	20.6%
租屋	74.8%	75.8%	77.1%	81.8%	78.1%	75.2%	79.7%	73.5%	75.6%	76.6%	79.9%	75.9%	63.2%
其他	3.7%	4.7%	3.2%	2.0%	4.3%	2.6%	2.1%	3.6%	2.3%	3.4%	2.9%	4.2%	4.1%

### 3. 在目前房屋居住年數

台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年，佔 41.9%，次為三年以上不到十年佔 23.1%，而不到半年及半年以上不到一年為 5.6、6.0%，十年以上則佔 23.5%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖 4.1.19 台北市租屋搜尋者目前房屋居住年數

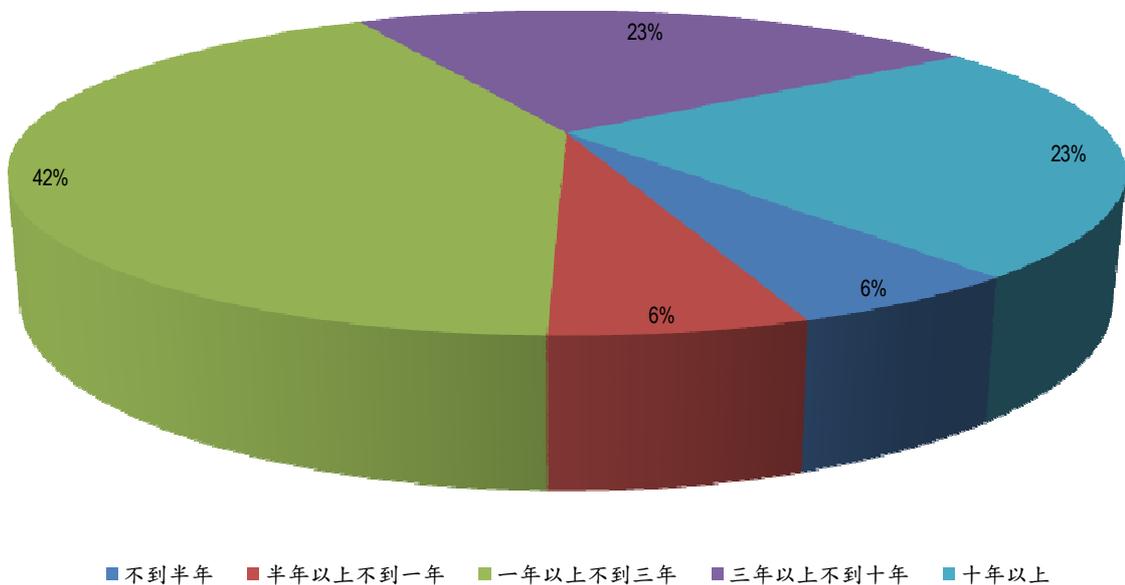
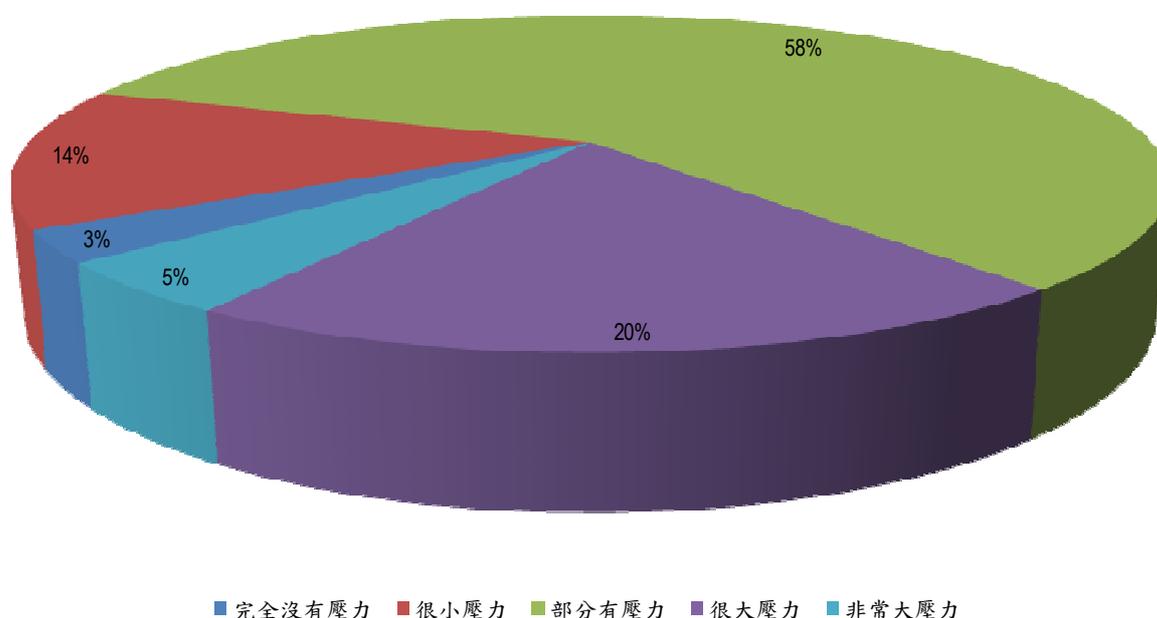


表 4.1.17 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
不到半年	12.0%	9.0%	7.5%	10.7%	6.9%	7.2%	5.8%	14.6%	9.0%	5.6%
半年以上不到一年	8.8%	8.6%	8.3%	6.2%	9.8%	12.4%	7.3%	5.1%	9.0%	6.0%
一年以上不到三年	42.0%	45.1%	44.4%	45.0%	38.7%	45.4%	45.0%	46.4%	41.7%	41.9%
三年以上不到十年	23.0%	28.6%	26.6%	24.9%	27.9%	19.3%	22.3%	21.5%	26.5%	23.1%
十年以上	14.1%	8.6%	13.1%	13.1%	16.7%	15.7%	19.6%	12.4%	13.9%	23.5%

**(四) 租金水準對於一般日常支出造成壓力情況**

台北市租屋搜尋者對於目前租金水準租屋對於日後一般生活支出是否造成壓力，本季調查結果可以發現大多數都認為部分有壓力佔 58.3%，其次為有很大壓力佔 20.4%，很小壓力及完全沒有壓力則分別佔 13.5%及 3.0%。調查結果顯示台北市租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多，租屋壓力指數為 2.11 較前兩季減少。

**圖4.1.20 台北市租屋搜尋者認為租金水準對一般日常支出造成壓力情況****表 4.1.18 台北市租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況**

租金壓力指數	台北市		
	97Q2	97Q3	97Q4
完全沒有壓力	0.9%	1.3%	3.0%
很小壓力	9.9%	6.9%	13.5%
部分有壓力	52.0%	51.0%	58.3%
很大壓力	28.1%	31.0%	20.4%
非常大壓力	9.1%	9.8%	4.8%
租屋壓力指數	2.35	2.41	2.11

## 二、台北縣

本季台北縣租屋搜尋者對近期租金趨勢之看法，由以往的二成以下增至調查以來新高(42%)，顯示租屋搜尋者對整體經濟環境不佳的預期下，對未來租金漲勢明顯看壞，租金上漲後市支撐力不足。決定租屋的因素，以租金與居住單元(各 31%)為主，而整體購屋規劃時程變化不大，八成租屋搜尋者在五年內有購屋意願，而一年內購屋意願維持相對低點(6%)。本季 900 萬元以上購屋預算者比例有減少，300 萬元以下之比例有增加，顯示台北縣住宅市場對高房價接受力不高。台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準對於日後一般生活支出影響情況，認為有壓力者佔八成四左右，其中部分有壓力者為多數，占五成六，本季台北縣租屋壓力(2.12)較上季減輕。

### (一) 租屋意願

#### 1. 租屋原因

本季台北縣租屋搜尋者之租屋原因，有 44.7%租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子則佔 39.8%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 4.4%、8.7%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者較上季減少 3.7 個百分點，較去年同季增加 0.1 個百分點。綜合觀察，本季暫時租屋者比例較上季增加，買不起房屋者比例較上季減少。

圖 4.2.1 台北縣租屋搜尋者租屋原因

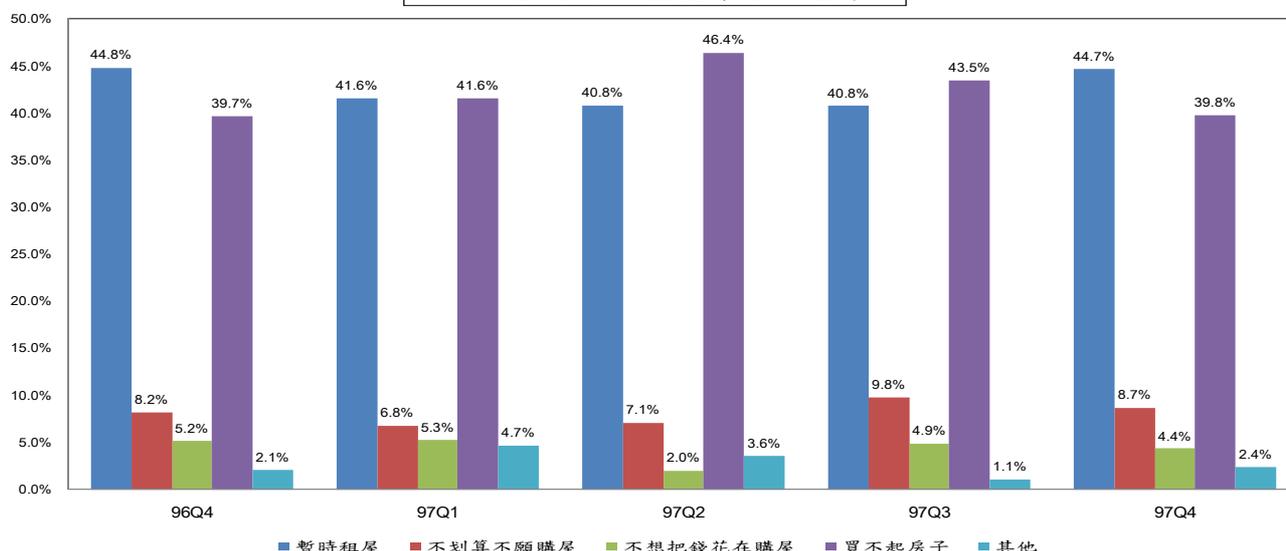


表 4.2.1 台北縣租屋搜尋者各季租屋原因比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
暫時租屋	48.4%	48.5%	47.8%	47.1%	38.9%	45.4%	40.3%	44.6%	44.8%	41.6%	40.8%	40.8%	44.7%
不划算不願購屋	2.3%	4.6%	7.0%	3.4%	8.2%	4.8%	7.9%	9.6%	8.2%	6.8%	7.1%	9.8%	8.7%
不想把錢花在購屋	6.3%	4.2%	3.2%	3.4%	4.3%	3.2%	5.5%	3.8%	5.2%	5.3%	2.0%	4.9%	4.4%
買不起房子	42.2%	36.5%	36.9%	39.9%	43.8%	42.6%	40.7%	40.4%	39.7%	41.6%	46.4%	43.5%	39.8%
其他	0.8%	6.2%	5.1%	6.3%	4.8%	4.0%	5.5%	1.7%	2.1%	4.7%	3.6%	1.1%	2.4%

## 2. 本次租屋主要決定因素

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，租金與居住單元(屋況及格局)為主要決定因素，分別佔 31.43%及 30.59%，其次為社區環境佔了 19.0%，而鄰里環境佔了 10.3%，租約規定佔 4.9%，景觀與其他則均占 1.9%。

圖4.2.2 台北租屋搜尋者決定租屋主要因素

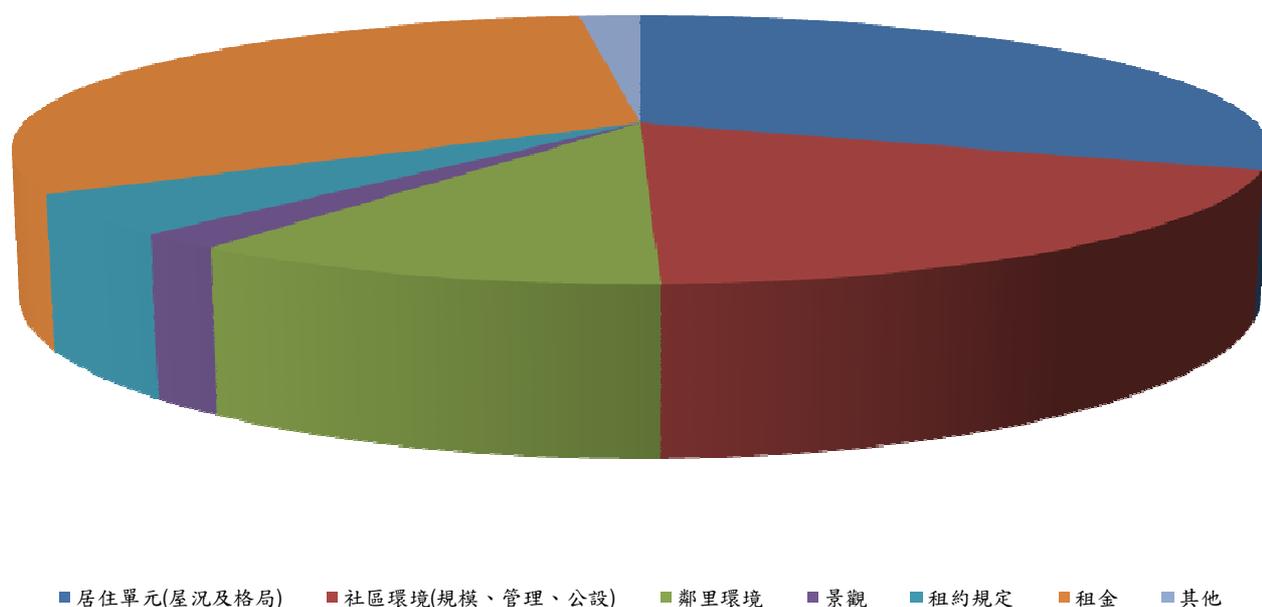


表 4.2.2 台北縣租屋搜尋者決定本次租屋主要因素

	97Q4
居住單元	30.6%
社區環境	19.0%
鄰里環境	10.3%
景觀	1.9%
租約規定	4.9%
租金	31.4%
其他	1.9%

### 3. 期望租屋類型

本季台北縣租屋搜尋者租屋類型中，60.9%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求約23.1%，小套房需求約12.0%，分租雅房約3.8%。相較上季，整戶住家潛在需求減少2.5個百分點，分租雅房減少1.1個百分點，小套房與獨立套房則分別增加0.2與減少3.4個百分點。相較去年同季，整戶住家減少6.0個百分點，分租雅房減少1.9個百分點，小套房增加4.3個百分點、獨立套房增加3.7個百分點。綜合觀察，本季台北縣整戶住家潛在需求些微減少，獨立套房部分增加，但整戶住家仍為租賃市場主流。

圖4.2.3 台北縣租屋搜尋者租屋類型

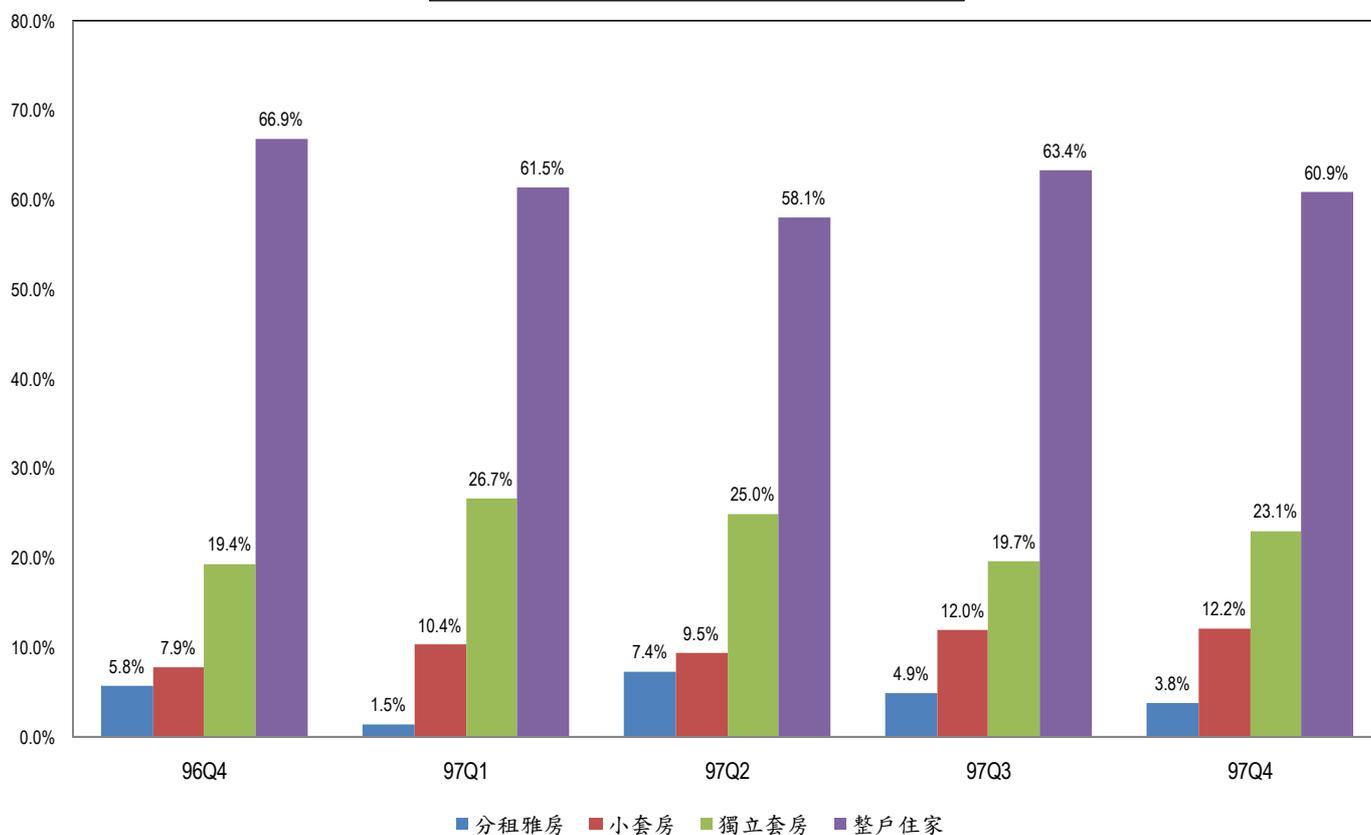


表 4.2.3 台北縣租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
分租雅房	6.0%	8.5%	6.5%	3.7%	3.1%	5.0%	5.0%	1.7%	5.8%	1.5%	7.4%	4.9%	3.8%
小套房	9.0%	10.5%	8.9%	12.3%	6.3%	12.3%	7.5%	9.0%	7.9%	10.4%	9.5%	12.0%	12.2%
獨立套房	27.0%	32.3%	33.3%	24.1%	21.9%	28.5%	25.0%	23.0%	19.4%	26.7%	25.0%	19.7%	23.1%
整戶住家	58.0%	48.8%	51.2%	59.9%	68.8%	54.2%	62.5%	66.3%	66.9%	61.5%	58.1%	63.4%	60.9%

## 4. 期望租屋面積

本季台北縣租屋搜尋者租屋面積中，38.8%租屋搜尋者偏好 21-30 坪的住家，10 坪及以下的需求佔 30.3%，11-20 坪需求佔 21.7%，31 坪及以上需求佔 9.2%。本季 11-20 坪之需求較上季增加 4.0 個百分點，較去年同季減少 3.1 個百分點，10 坪及以下則較上季減少 0.2 個百分點，較去年同季增加 6.2 個百分點，31 坪及以上較上季增加 1.4 個百分點，較去年同季減少 0.3 個百分點，21-30 坪的需求比例則較上季減少 5.2 個百分點，較去年減少 2.8 個百分點。綜合觀察，租屋搜尋者多尋找 21-30 坪，雖本季些微下降，但仍為長期需求主流。

圖4.2.4 台北縣租屋搜尋者租屋面積

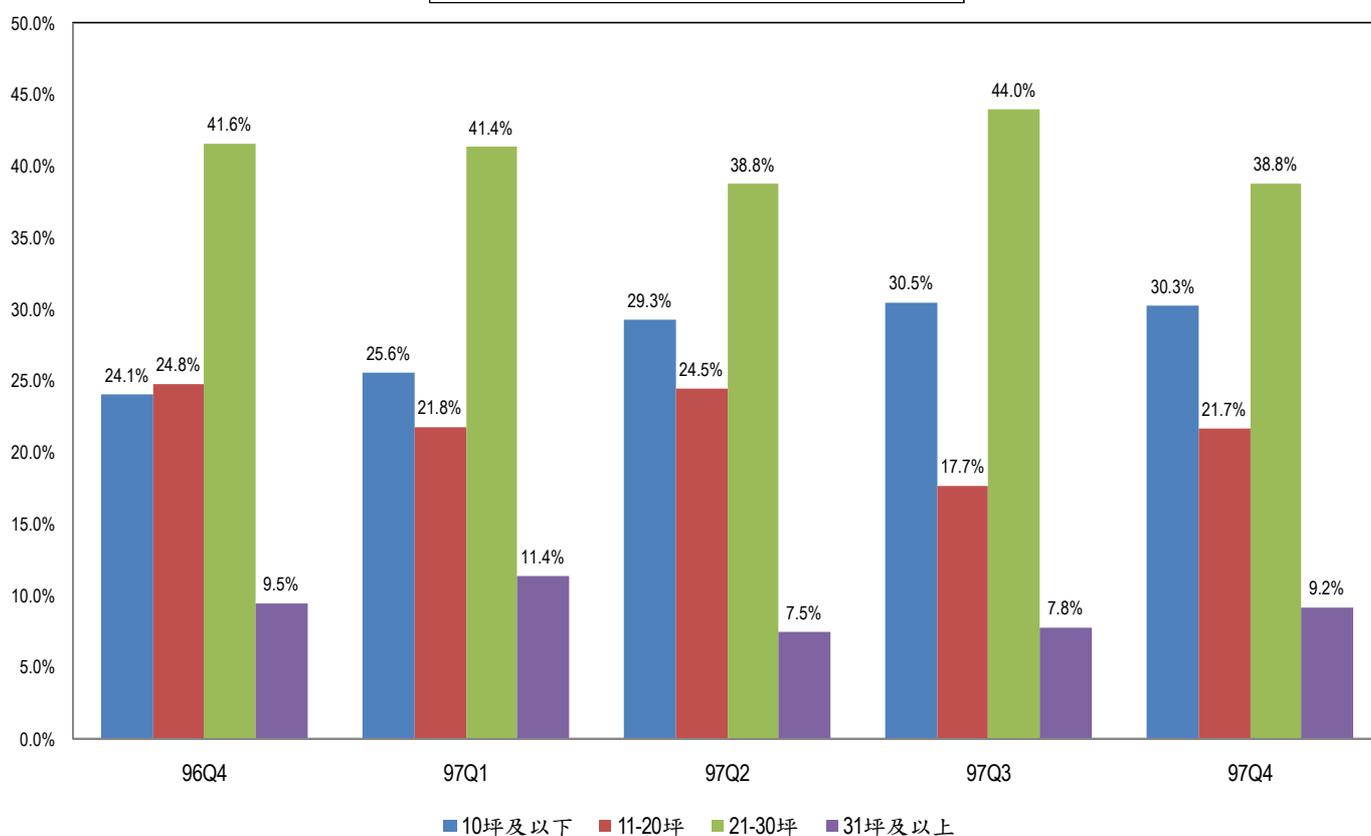


表 4.2.4 台北縣租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
10坪及以下	24.8%	35.2%	30.1%	31.2%	21.4%	34.3%	27.6%	25.7%	24.1%	25.6%	29.3%	30.5%	30.3%
11-20坪	29.7%	21.6%	29.3%	21.5%	27.9%	24.9%	27.1%	26.3%	24.8%	21.8%	24.5%	17.7%	21.7%
21-30坪	40.6%	35.7%	31.7%	40.3%	41.6%	29.8%	38.2%	32.0%	41.6%	41.4%	38.8%	44.0%	38.8%
31坪及以上	5.0%	7.5%	8.9%	7.0%	9.1%	11.0%	7.0%	16.0%	9.5%	11.4%	7.5%	7.8%	9.2%

### 5. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北縣有 56.6% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-未滿 12,000 元，較上季增加 3.2 個百分點，較去年同季增加 5.4 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-未滿 18,000 元的比例佔 23.0%，較上季及去年同季減少 5.2 及 1.1 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 17.7%，較上季及去年同季增加 3.2 以及 5.4 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 2.6%，比上季減少 6.7 個百分點，較去年同季減少 0.4 個百分點。綜合觀察，台北縣租屋搜尋者以希望未來月租金介於 6,001-未滿 12,000 元的比例為最高，以介於 12,001-18,000 元的比例為次高，期望月租金 18000 元以上者較上季減少許多，可見租屋者對高價租屋產品之需求減少。

圖 4.2.5 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

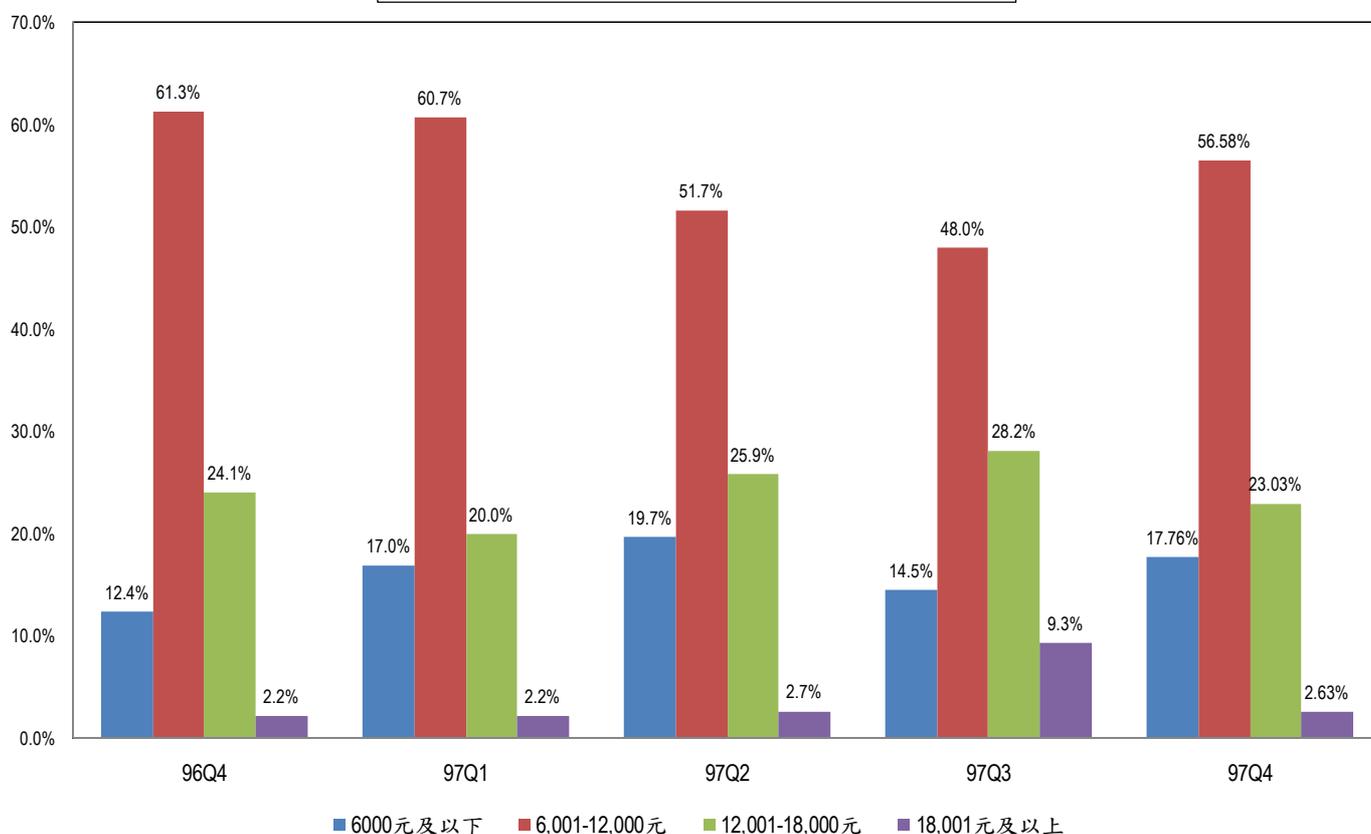


表 4.2.5 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
6000元及以下	14.9%	13.9%	13.7%	16.8%	13.5%	17.4%	15.2%	11.9%	12.4%	17.0%	19.7%	14.5%	17.8%
6,001-12,000元	56.4%	50.7%	58.1%	56.8%	51.9%	53.9%	56.3%	61.4%	61.3%	60.7%	51.7%	48.0%	56.6%
12,001-18,000元	28.7%	25.4%	27.4%	24.9%	32.7%	25.8%	23.9%	23.3%	24.1%	20.0%	25.9%	28.2%	23.0%
18,001元及以上	0.0%	10.0%	0.8%	1.6%	1.9%	2.8%	4.6%	3.4%	2.2%	2.2%	2.7%	9.3%	2.6%

## 6. 租屋後居住人數

台北縣租屋搜尋者租屋後居住人數，主要為 2 人型態，佔 32.5%，次為 3 人以及 1 人，均佔 21.4%，再次為 4 人佔 17.5%，5 人及 5 人以上則佔 5.2% 及 2.0%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.2.6 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

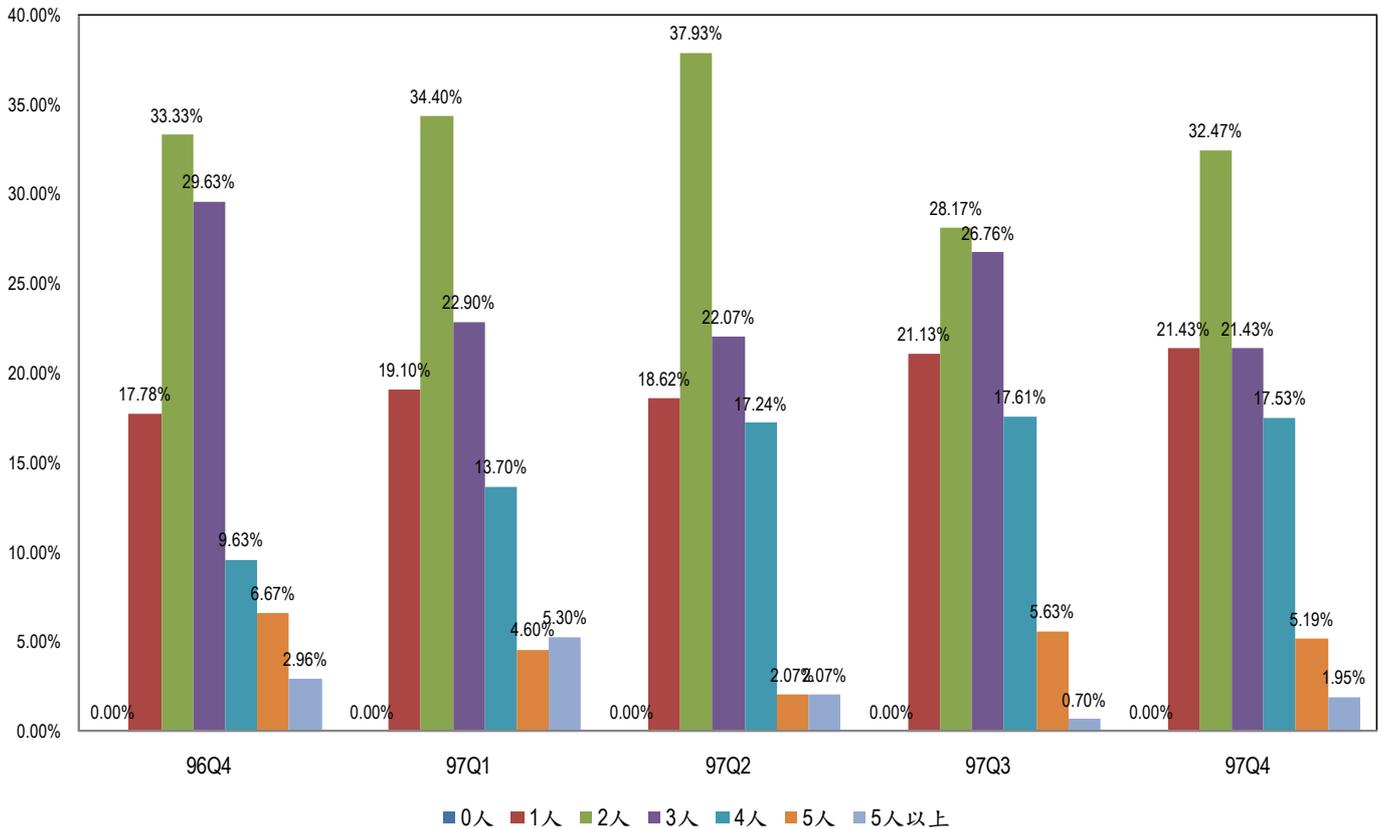


表 4.2.6 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
0人	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	21.4%	26.7%	36.1%	22.1%	16.7%	17.7%	17.6%	16.3%	17.8%	19.1%	18.6%	21.1%	21.4%
2人	42.9%	38.1%	34.4%	28.2%	42.3%	43.4%	39.4%	42.4%	33.3%	34.4%	37.9%	28.2%	32.5%
3人	16.3%	18.8%	17.2%	26.0%	21.8%	25.1%	21.2%	22.1%	29.6%	22.9%	22.1%	26.8%	21.4%
4人	14.3%	8.0%	7.4%	16.0%	14.7%	9.1%	10.4%	8.7%	9.6%	13.7%	17.2%	17.6%	17.5%
5人	3.1%	5.1%	4.1%	5.0%	3.2%	2.9%	8.3%	6.4%	6.7%	4.6%	2.1%	5.6%	5.2%
5人以上	2.0%	2.8%	0.8%	2.8%	1.3%	1.7%	3.1%	4.1%	3.0%	5.3%	2.1%	0.7%	1.9%

### 7. 未來租屋後家庭型態

整體而言，台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態，主要為單身及夫婦與未婚子女，分別佔 34.4%、22.1%，而夫婦則佔 18.8%，夫婦及已婚子女佔 4.5%，三代同堂佔 6.5%，其他的情況則佔 13.6%，顯示租屋族群主要以單身、夫婦及夫婦與未婚子女為主。

圖4.2.7台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

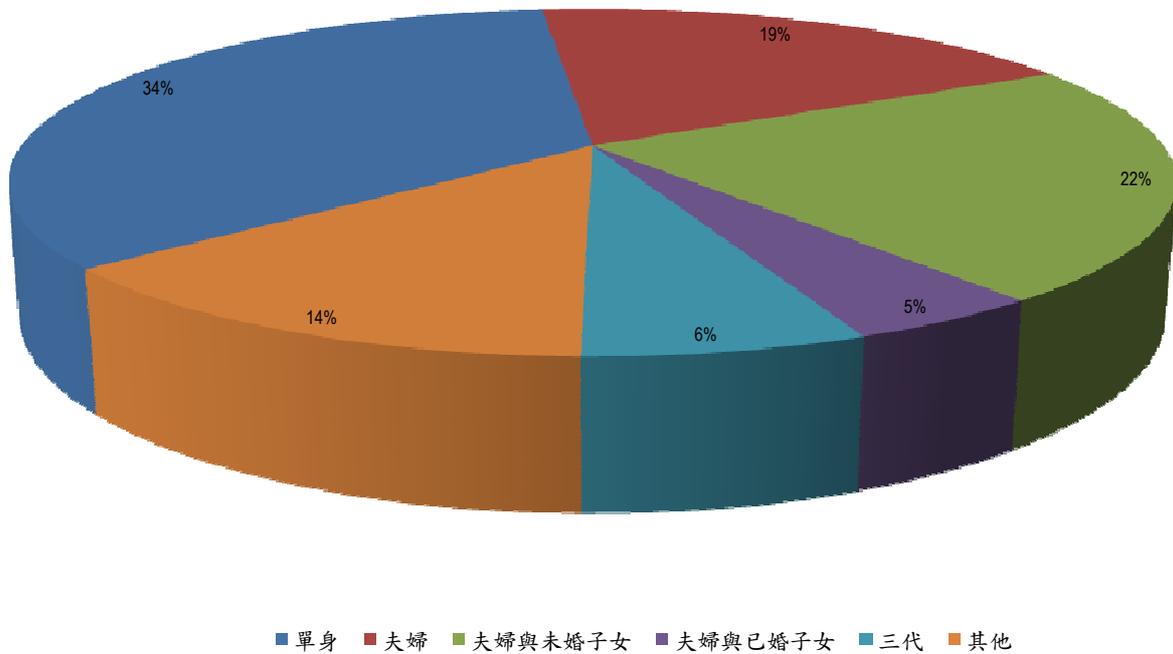


表 4.2.7 台北縣購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
單身	32.6%	31.6%	25.0%	27.18%	30.5%	31.4%	33.8%	37.2%	32.6%	<b>34.4%</b>
夫婦	23.4%	31.0%	31.3%	30.26%	25.3%	32.1%	24.1%	19.3%	23.4%	<b>18.8%</b>
夫婦與未婚子女	16.8%	17.7%	21.6%	20.00%	27.6%	19.7%	23.3%	27.6%	25.5%	<b>22.1%</b>
夫婦與已婚子女	3.3%	1.9%	2.3%	2.56%	3.4%	2.2%	3.0%	2.8%	2.1%	<b>4.5%</b>
三代	7.6%	5.7%	6.3%	6.67%	6.9%	8.8%	7.5%	2.8%	5.7%	<b>6.5%</b>
其他	16.3%	12.0%	13.6%	13.33%	6.3%	5.8%	8.3%	10.3%	10.6%	<b>13.6%</b>

## 8. 期望租屋遷徙距離

就台北縣租屋搜尋者之期望遷徙距離而言，以期望進行同縣市內遷徙的比例居多，佔 86.1%；其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 65.6%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 20.5%；跨縣市遷入的比例則佔 13.9%。顯示原居住地區在台北縣者，傾向繼續居住在原鄉鎮市的比例相當高，由外縣市遷徙至台北縣租屋的比例則較台北市為少。

圖4.2.8 台北縣租屋搜尋者期望遷移距離

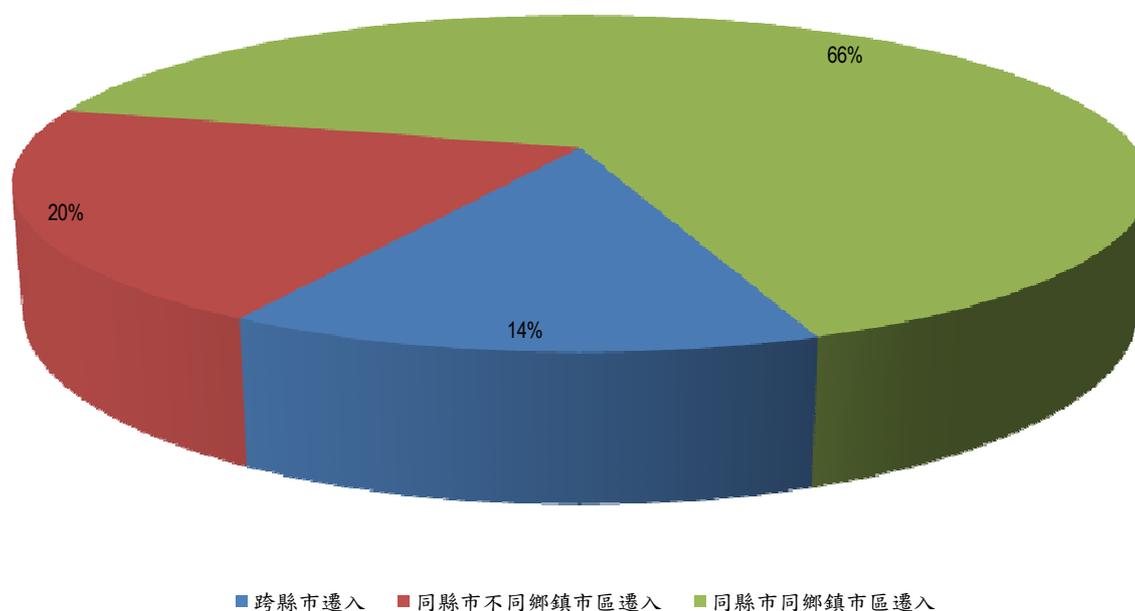


表 4.2.8 台北縣租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
跨縣市遷入	12.2%	10.7%	12.0%	11.8%	9.8%	14.7%	11.90%	12.07%	7.09%	13.9%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	27.2%	23.5%	20.6%	26.7%	23.1%	16.3%	30.15%	27.45%	19.15%	20.5%
同縣市同鄉鎮市區遷入	60.6%	65.8%	67.4%	61.5%	67.1%	69.0%	57.93%	60.48%	73.76%	65.6%

### 9. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之，希望整體狀況變好佔 74.4%，希望整體狀況不變者佔 22.4%，而希望整體重況變差者僅佔 3.2%。顯現多數的租屋搜尋者均希望租屋的整體條件能較前屋改善。

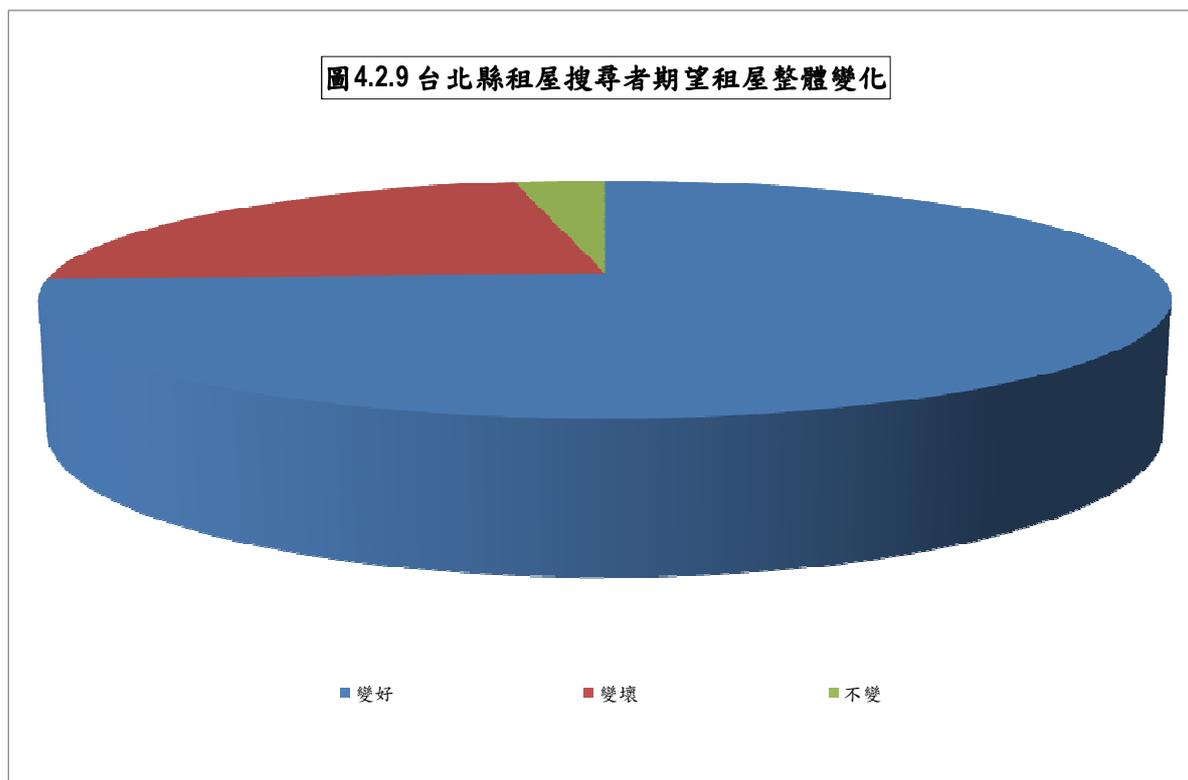


表 4.2.9 台北縣租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	變好	變壞	不變
希望整體而言	74.4%	22.4%	3.2%

## 10. 租金趨勢看法

本季台北縣租屋搜尋者對租金趨勢的看法，有 19.9%的租屋搜尋者認為租金將維持平穩，有 19.2%認為租金有可能上漲，看跌租金的租屋搜尋者佔 42.4%，此外 18.5%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較於上季，認為租金可能上漲的人減少 23.4 個百分點，認為租金會維持平穩者減少 6.4 個百分點，看跌租金的租屋搜尋者則大幅增加 24.7 個百分點；相較去年同季，認為租金可能上漲的人減少 25.6 個百分點，認為租金會維持平穩則減少 9.2 個百分點，看跌租金者則增加 29.0 個百分點。綜合觀察，本季租屋搜尋者對租金趨勢看法持平或下跌者明顯增加，且一反過去以看漲租金為主流之趨勢，本季租屋搜尋者以看跌租金者為主流趨勢。

圖 4.2.10 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法

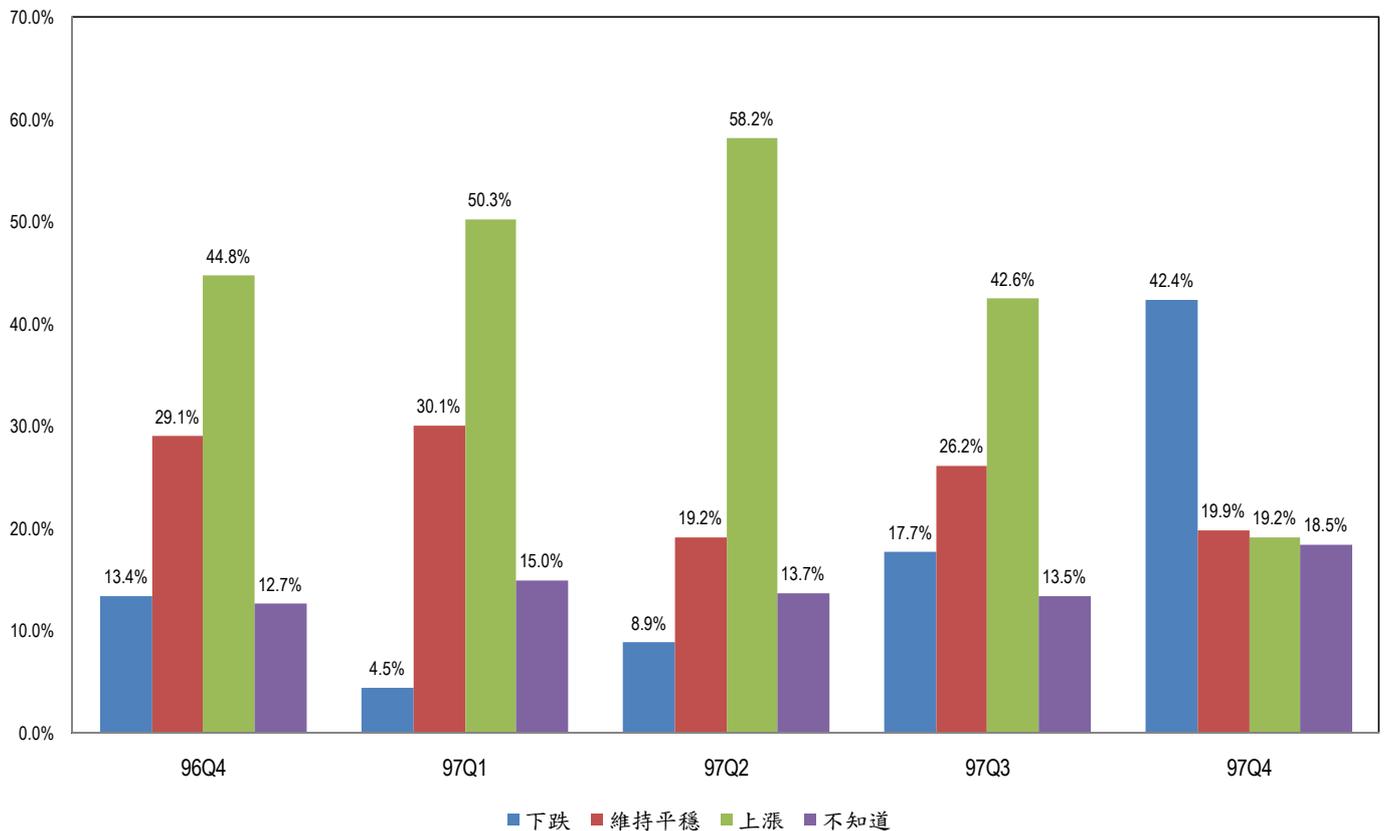
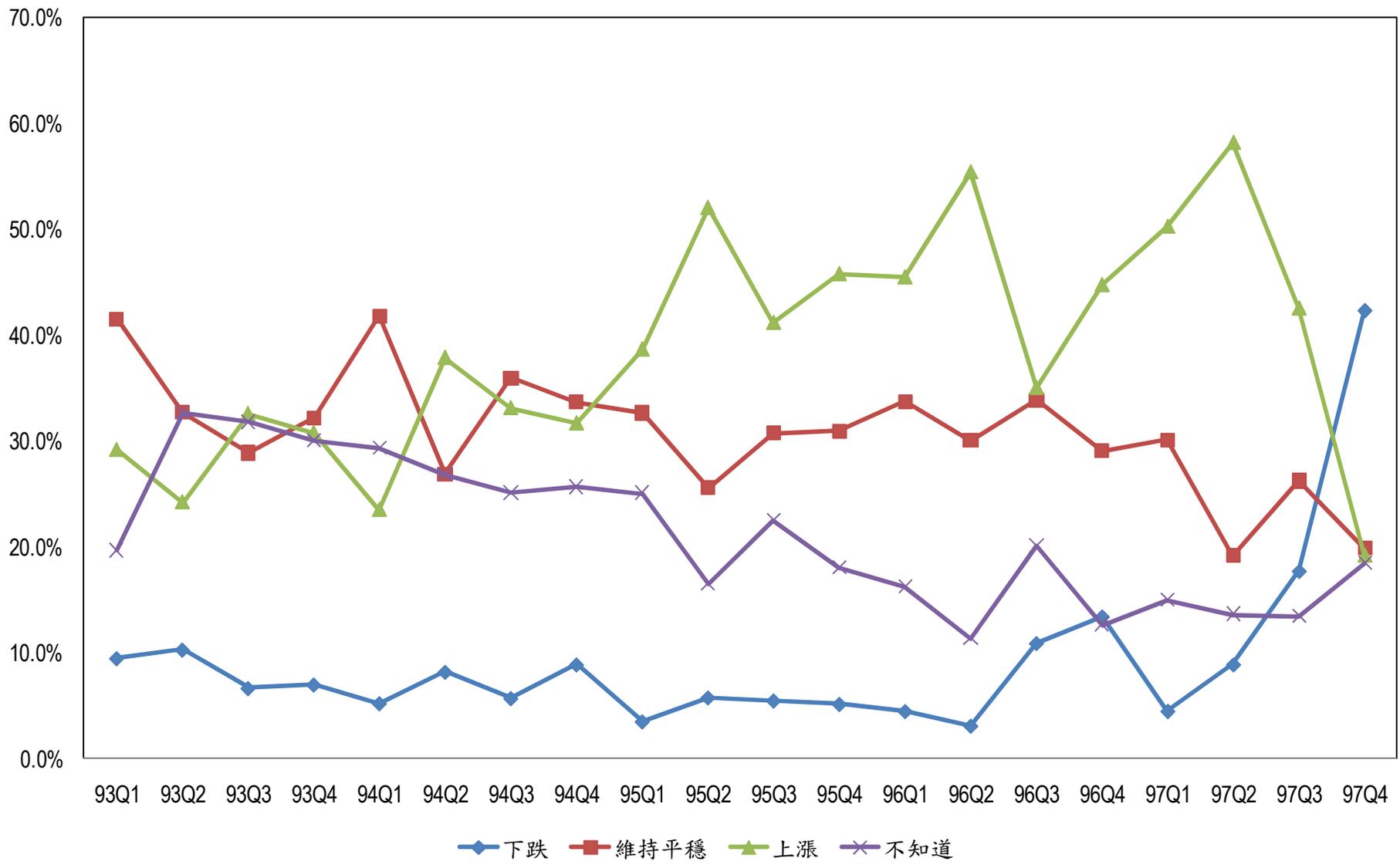


表 4.2.10 台北縣租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
下跌	8.9%	3.5%	5.8%	5.5%	5.2%	4.5%	3.1%	10.9%	13.4%	4.5%	8.9%	17.7%	42.4%
維持平穩	33.7%	32.7%	25.6%	30.8%	31.0%	33.7%	30.1%	33.9%	29.1%	30.1%	19.2%	26.2%	19.9%
上漲	31.7%	38.7%	52.1%	41.2%	45.8%	45.5%	55.4%	35.1%	44.8%	50.3%	58.2%	42.6%	19.2%
不知道	25.7%	25.1%	16.5%	22.5%	18.1%	16.3%	11.4%	20.1%	12.7%	15.0%	13.7%	13.5%	18.5%

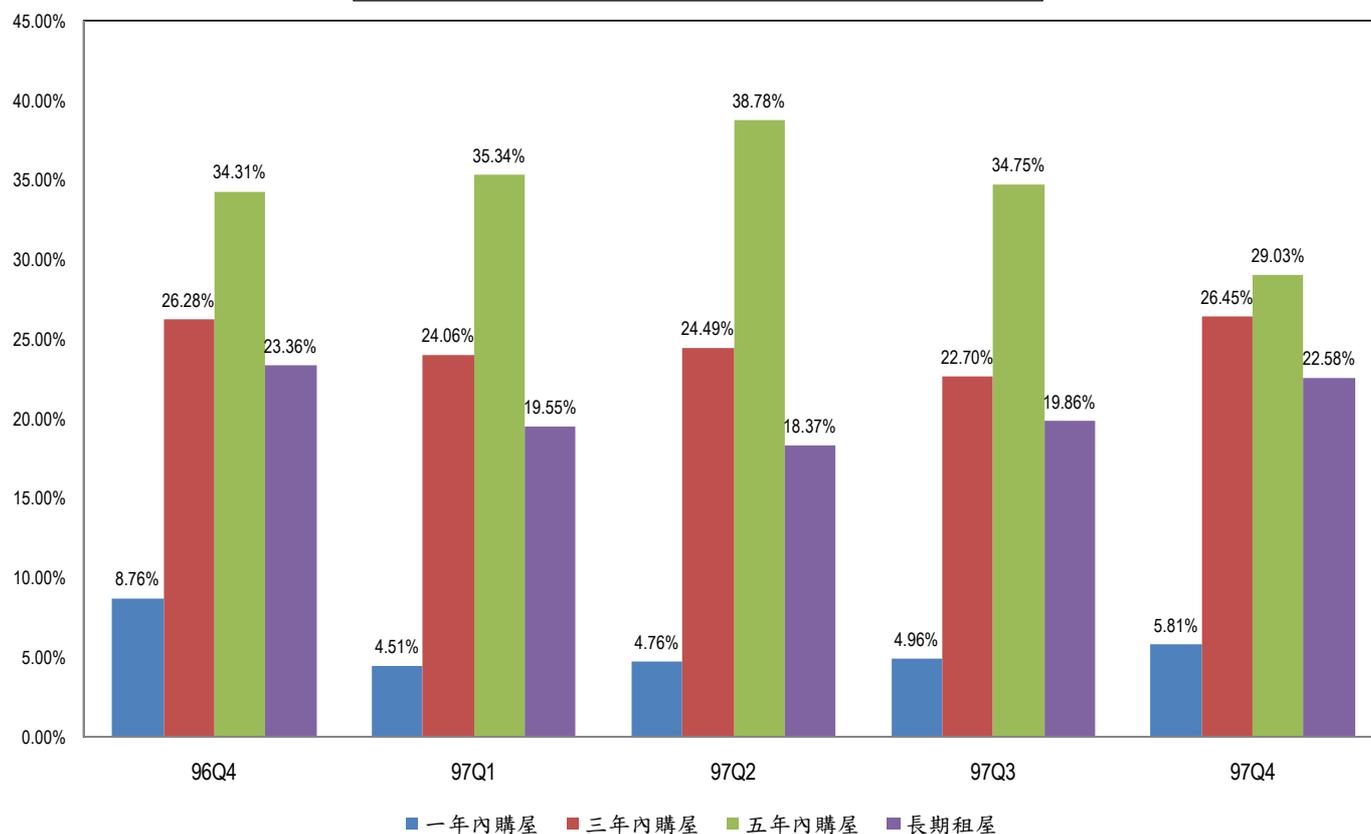
圖 4.2.11 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法趨勢圖



## (二) 購屋意願

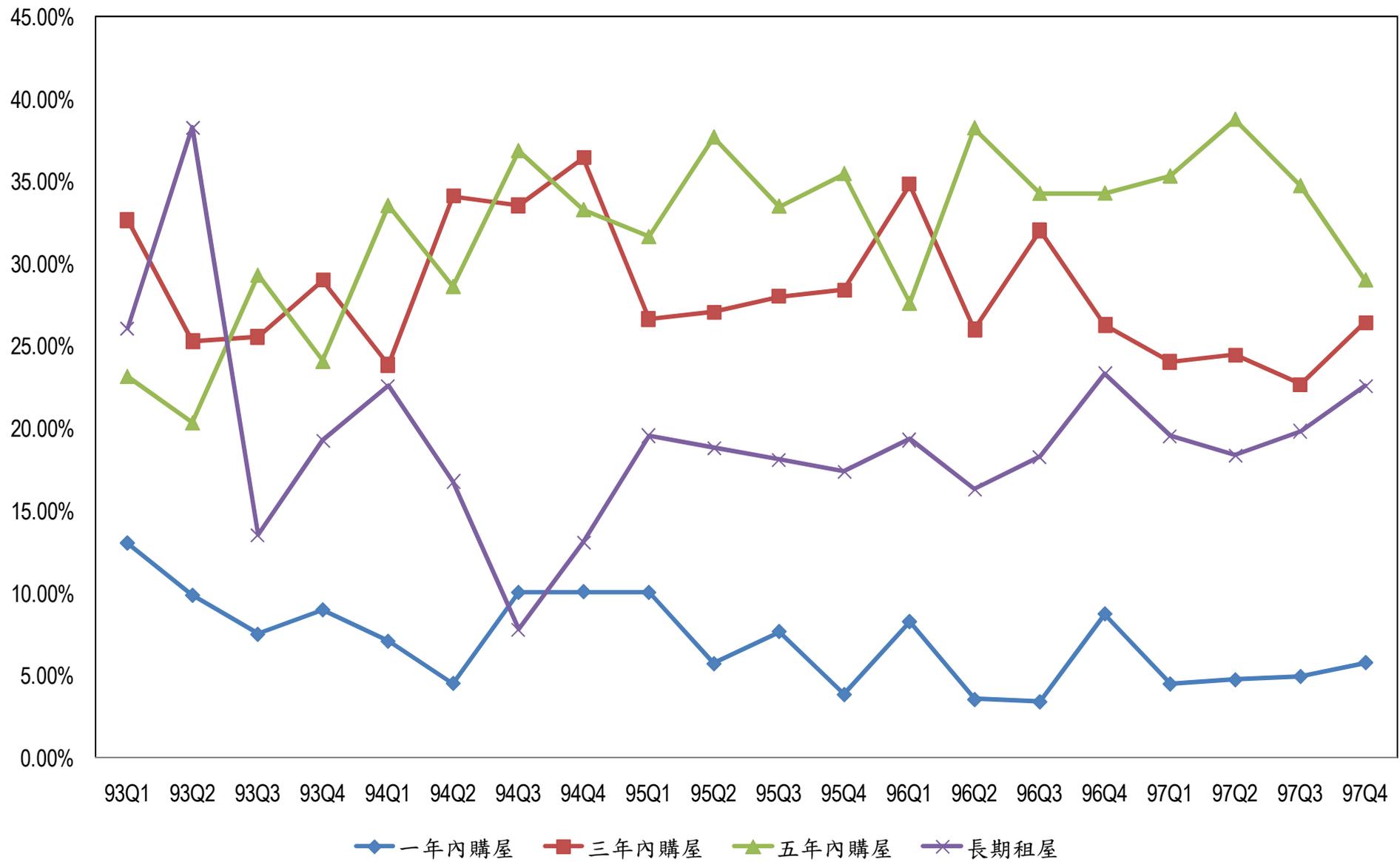
### 1. 購屋時程規劃

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，近八成租屋搜尋者未來有購屋規劃，但購屋時程延後至五年內購屋。其中，一年內購屋比例為 5.0%，較上季增加 0.8 個百分點，較去年同季減少 3.0 個百分點；長期租屋潛在需求則佔約 19.9%。相較上季，有購屋規劃需求比例減少 2.7 個百分點，而長期潛在租屋需求則增加 2.7 個百分點；相較去年同季，有購屋規劃需求比例增加 0.8 個百分點，而長期潛在租屋需求則減少 0.8 個百分點。

**圖4.2.12 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃****表 4.2.11 台北縣租屋搜尋者各季購屋規劃比較**

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
一年內購屋	10.1%	10.1%	5.7%	7.7%	3.9%	8.3%	3.6%	3.4%	8.8%	4.5%	4.8%	5.0%	5.8%
三年內購屋	36.4%	26.6%	27.0%	28.0%	28.4%	34.8%	26.0%	32.0%	26.3%	24.1%	24.5%	22.7%	26.5%
五年內購屋	33.3%	31.7%	37.7%	33.5%	35.5%	27.6%	38.3%	34.3%	34.3%	35.3%	38.8%	34.8%	29.0%
長期租屋	13.1%	19.6%	18.9%	18.1%	17.4%	19.3%	16.3%	18.3%	23.4%	19.5%	18.4%	19.9%	22.6%

圖 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃趨勢圖



## 2. 未來希望購屋類型

就台北縣租屋搜尋者而言，新成屋為其本季主要考慮對象，佔 44.3%，較上季增加 0.3 個百分點，較去年同季減少 4.6 個百分點；其次 36.9% 會優先考慮中古屋，相較上季減少 2.8 個百分點、較去年同季減少 2.9 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 6.7%，較上季及去年同季增加 2.5 及 2.4 個百分點。綜合觀察，本季台北縣預售屋以及中古屋潛在需求的比例減少，相對的，拍賣屋需求比例則增加。

圖 4.2.14 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

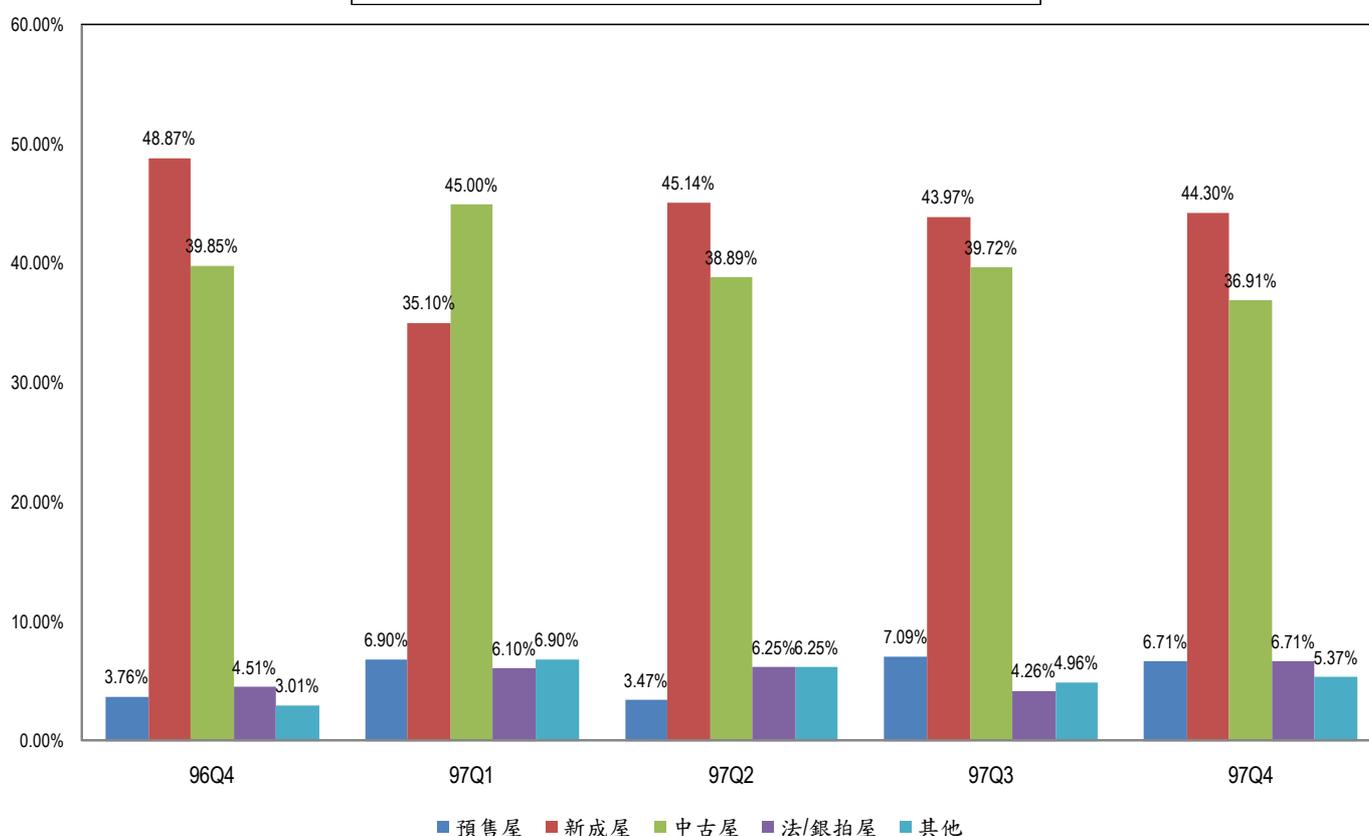


表 4.2.12 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
預售屋	6.1%	7.1%	6.5%	4.4%	5.2%	3.4%	5.1%	7.0%	3.8%	6.9%	3.5%	7.1%	6.7%
新成屋	54.5%	50.0%	53.7%	54.4%	48.1%	49.2%	45.1%	50.3%	48.9%	35.1%	45.1%	44.0%	44.3%
中古屋	28.3%	33.7%	32.5%	28.0%	34.4%	39.0%	35.9%	30.4%	39.8%	45.0%	38.9%	39.7%	36.9%
法/銀拍屋	8.1%	6.1%	4.1%	6.6%	7.1%	2.3%	7.2%	7.0%	4.5%	6.1%	6.3%	4.3%	6.7%
其他	3.0%	3.1%	3.3%	6.6%	5.2%	6.2%	6.7%	5.3%	3.0%	6.9%	6.3%	5.0%	5.4%

### 3. 期望購屋面積

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋計畫中，期望購屋面積以 20-未滿 30 坪的比例為主，佔 59.5%，較上季增加 4.7 個百分點，較去年同季增加 3.0 個百分點；期望購屋面積為 30-未滿 40 坪的比例佔 22.9%，較上季減少 3.0 個百分點、較去年同季減少 0.9 個百分點。就未來可能轉租為買的租屋者而言，20-未滿 40 坪的潛在購屋需求面積仍為主流，佔超過八成左右的比例。

圖4.2.15 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋面積

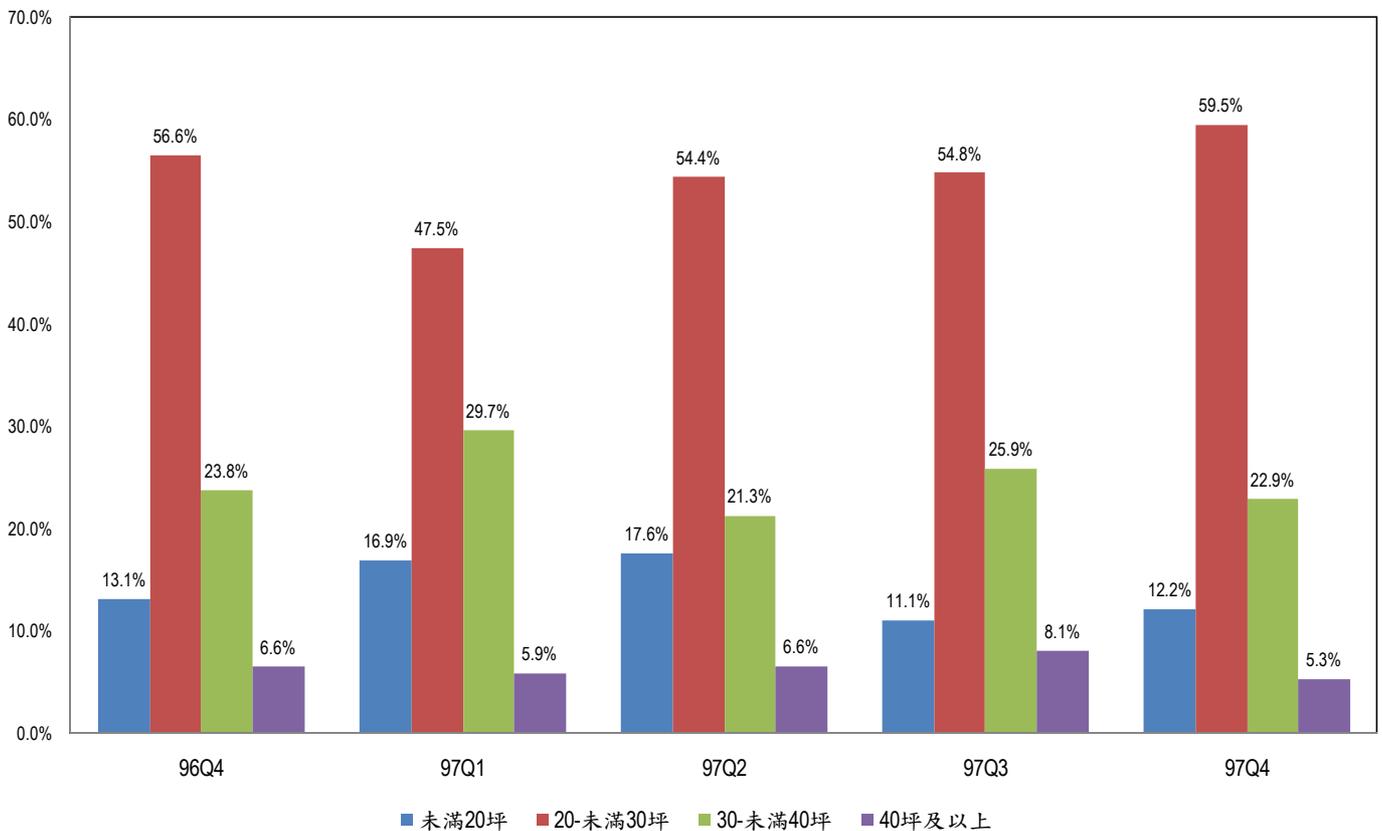


表 4.2.13 台北縣租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿20坪	7.9%	17.0%	9.4%	11.3%	16.3%	19.4%	13.5%	81.6%	13.1%	16.9%	17.6%	11.1%	12.2%
20-未滿30坪	55.4%	44.9%	51.9%	50.9%	53.9%	49.4%	56.7%	9.2%	56.6%	47.5%	54.4%	54.8%	59.5%
30-未滿40坪	30.7%	30.1%	29.2%	28.3%	24.8%	26.3%	19.1%	7.2%	23.8%	29.7%	21.3%	25.9%	22.9%
40坪及以上	5.9%	8.0%	9.4%	9.4%	5.0%	5.0%	10.7%	2.0%	6.6%	5.9%	6.6%	8.1%	5.3%

## 4. 購屋預算

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋預算中，有 37.8% 的租屋搜尋者未來購屋預算為 300-未滿 500 萬元，38.6% 未來購屋預算為 500-未滿 900 萬元，21.3% 在 300 萬元及以下，2.4% 在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元增加 2.7 個百分點，而 300 萬元以下增加 6.4 個百分點，300-未滿 500 萬元相較上季則減少 4.4 個百分點，九百萬元以上者則減少 4.67 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 300-未滿 500 萬元租屋者減少 6.6 個百分點，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元之租屋者則增加 5.5 個百分點，而 300 萬元及以下則增加 4.7 個百分點，900 萬元及以上則減少 3.7 個百分點。綜合觀察，台北縣未來主要購屋預算在本季的需求比例落於 300-900 萬元區間，且九百萬以上者是過去五季最低。

圖 4.2.16 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋預算

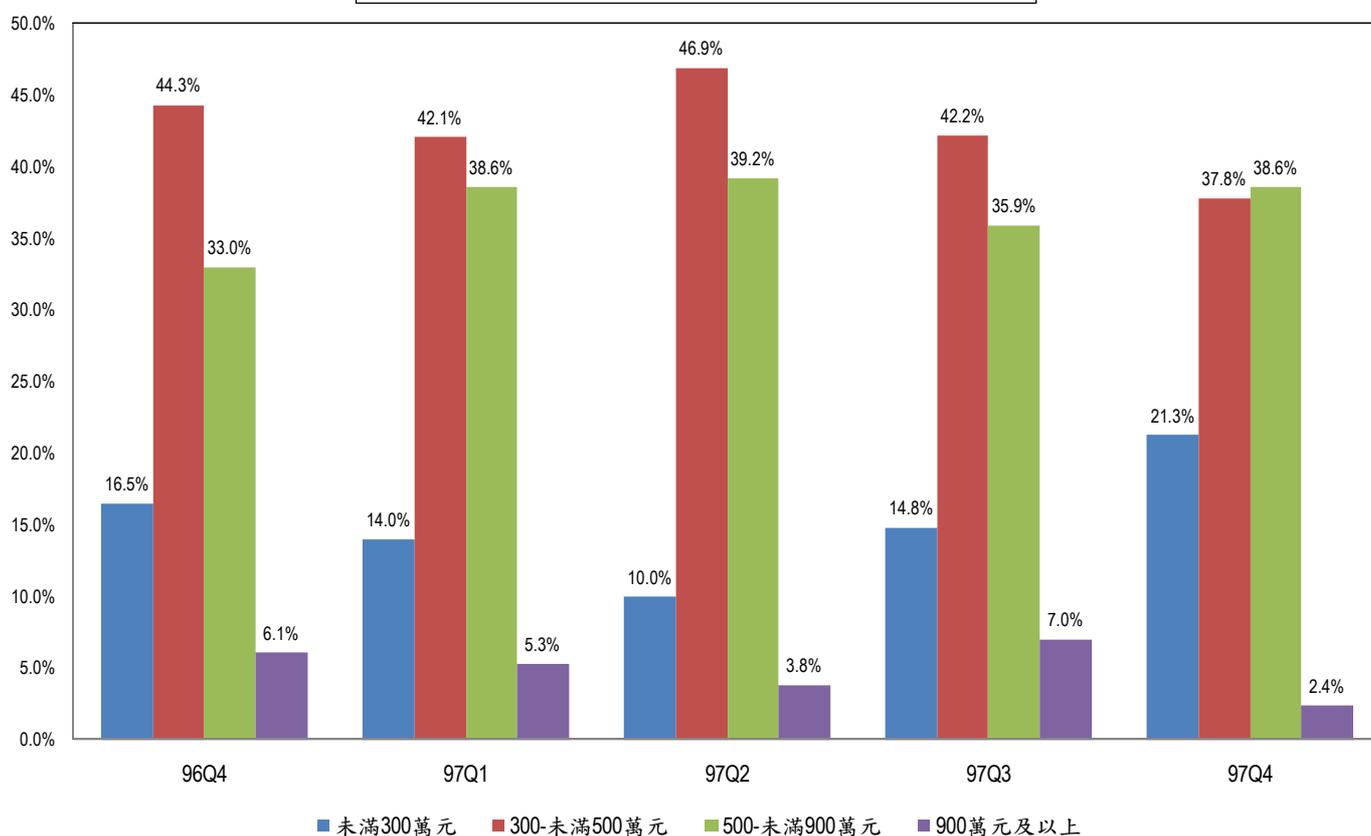


表 4.2.14 台北縣租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿300萬元	10.9%	14.9%	11.7%	16.6%	20.2%	22.9%	13.0%	18.8%	16.5%	14.0%	10.0%	14.8%	21.3%
300-未滿500萬元	47.5%	35.1%	47.6%	41.7%	43.4%	34.0%	42.6%	32.9%	44.3%	42.1%	46.9%	42.2%	37.8%
500-未滿900萬元	36.6%	42.3%	35.0%	36.4%	33.3%	37.3%	38.5%	41.6%	33.0%	38.6%	39.2%	35.9%	38.6%
900萬元及以上	5.0%	7.7%	5.8%	5.3%	3.1%	5.9%	5.9%	6.7%	6.1%	5.3%	3.8%	7.0%	2.4%

### (三) 租屋搜尋者屬性

#### 1. 家庭平均月收入

整體而言，台北縣租屋搜尋者之家庭平均月收入，主要集中於2萬-未滿9萬元之間，合計佔83.8%，其中以2萬-未滿4萬元所佔比例為最高，達43.5%。相較於購屋者而言，租屋搜尋者的家庭平均月收入亦有較低的情形，顯示家庭平均月收入對於住宅的租買選擇應有一定程度的影響。

圖4.2.17 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入

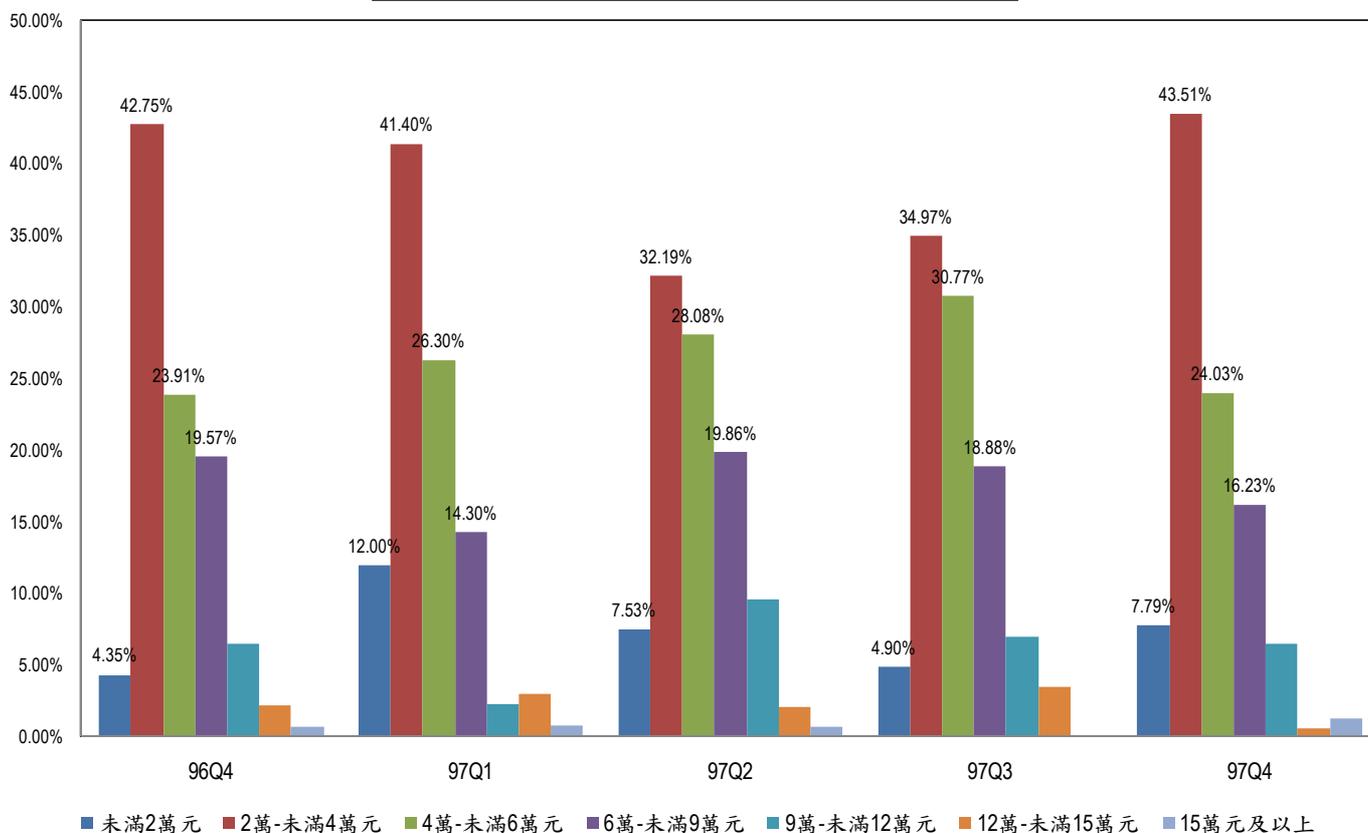


表 4.2.15 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
未滿2萬元	8.0%	5.0%	12.3%	6.0%	3.8%	3.9%	5.1%	8.0%	4.3%	12.0%	7.5%	4.9%	7.8%
2萬-未滿4萬元	38.0%	44.1%	40.2%	47.8%	44.7%	38.8%	39.0%	37.9%	42.8%	41.4%	32.2%	35.0%	43.5%
4萬-未滿6萬元	31.0%	29.6%	26.2%	24.5%	26.4%	33.7%	29.2%	25.9%	23.9%	26.3%	28.1%	30.8%	24.0%
6萬-未滿9萬元	11.0%	15.1%	13.1%	13.6%	13.8%	17.4%	19.5%	19.0%	19.6%	14.3%	19.9%	18.9%	16.2%
9萬-未滿12萬元	6.0%	4.5%	6.6%	6.0%	7.5%	5.6%	3.6%	5.7%	6.5%	2.3%	9.6%	7.0%	6.5%
12萬-未滿15萬元	5.0%	0.6%	1.6%	0.5%	0.6%	0.0%	2.1%	2.9%	2.2%	3.0%	2.1%	3.5%	0.6%
15萬元及以上	1.0%	1.1%	0.0%	1.6%	3.1%	0.6%	1.5%	0.6%	0.7%	0.8%	0.7%	0.0%	1.3%

## 2. 現住房屋權屬

本季台北縣租屋搜尋者的現住房屋權屬，租屋佔 66.3%，父母子女所有佔 22.5%，自有佔 7.5%。相較上季，租屋的比例減少 16.3 個百分點，父母子女所有的比例增加 9.2 個百分點，自有的比例則增加 4.7 個百分點；相較去年同季，租屋的比例減少 13.3 個百分點，父母子女所有的比例增加 9.1 個百分點，自有的比例則增加 4.0 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化雖不大，但可看出原本係租屋者之比例下降，而自有及父母子女所有者之比例增加，顯是有更多人投入租屋市場。

圖 4.2.18 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

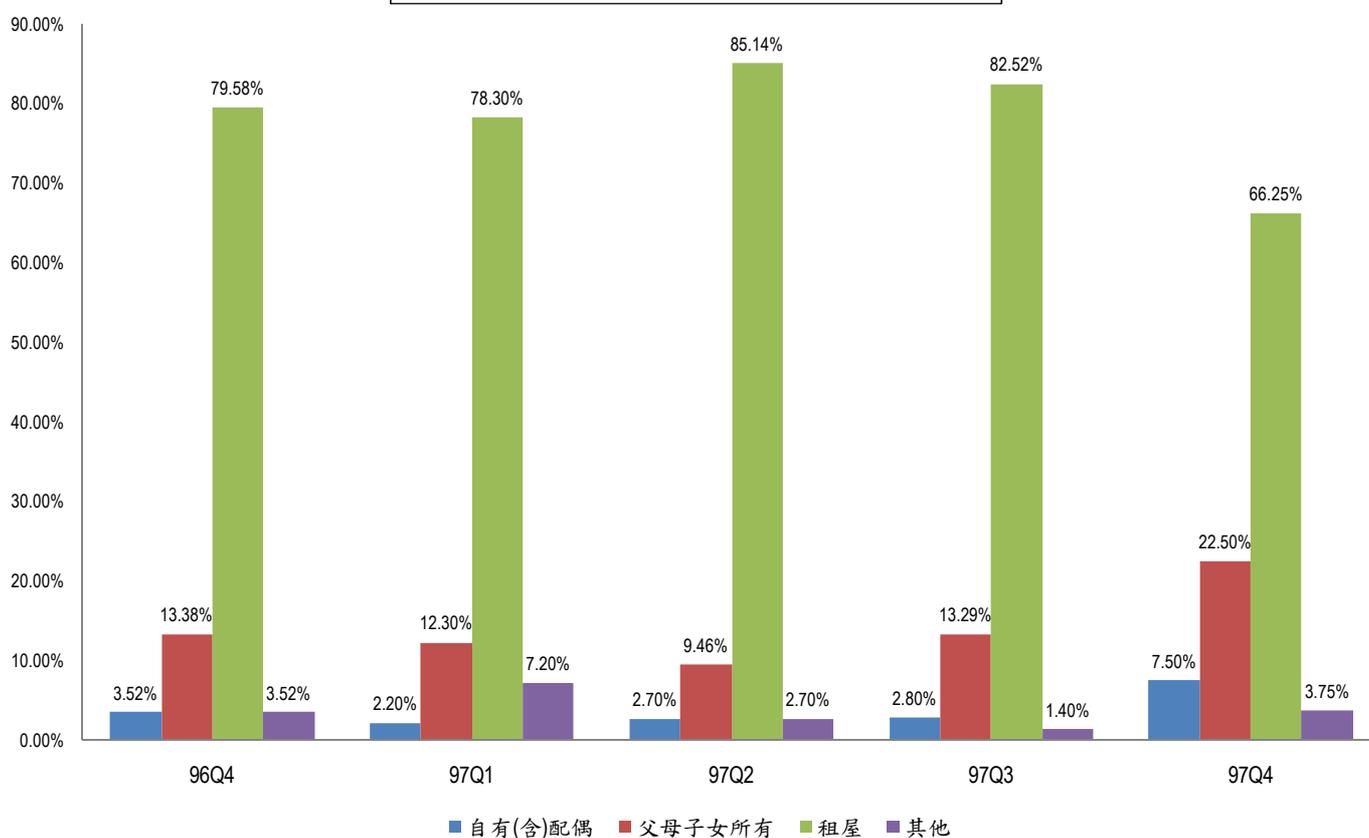


表 4.2.16 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
自有(含)配偶	8.0%	2.4%	4.7%	4.7%	6.3%	3.3%	4.5%	3.9%	3.5%	2.2%	2.7%	2.8%	7.5%
父母子女所有	13.0%	13.6%	14.2%	17.9%	11.3%	12.6%	10.9%	9.5%	13.4%	12.3%	9.5%	13.3%	22.5%
租屋	77.0%	80.6%	77.2%	75.3%	78.0%	81.3%	81.7%	84.4%	79.6%	78.3%	85.1%	82.5%	66.3%
其他	2.0%	3.4%	3.9%	2.1%	4.4%	2.7%	3.0%	2.2%	3.5%	7.2%	2.7%	1.4%	3.8%

### 3. 現屋居住年數

台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數，主要一年以上不到三年為主，佔 43.6%，次為三年以上不到十年，佔 22.7%，而不到半年及半年以上不到一年分別佔 3.6%、4.5%，十年以上則佔 25.5%，顯示租屋者目前居住年數主要以一年以上不到三年為主。

圖4.2.19 台北縣租屋搜尋者目前房屋居住年數

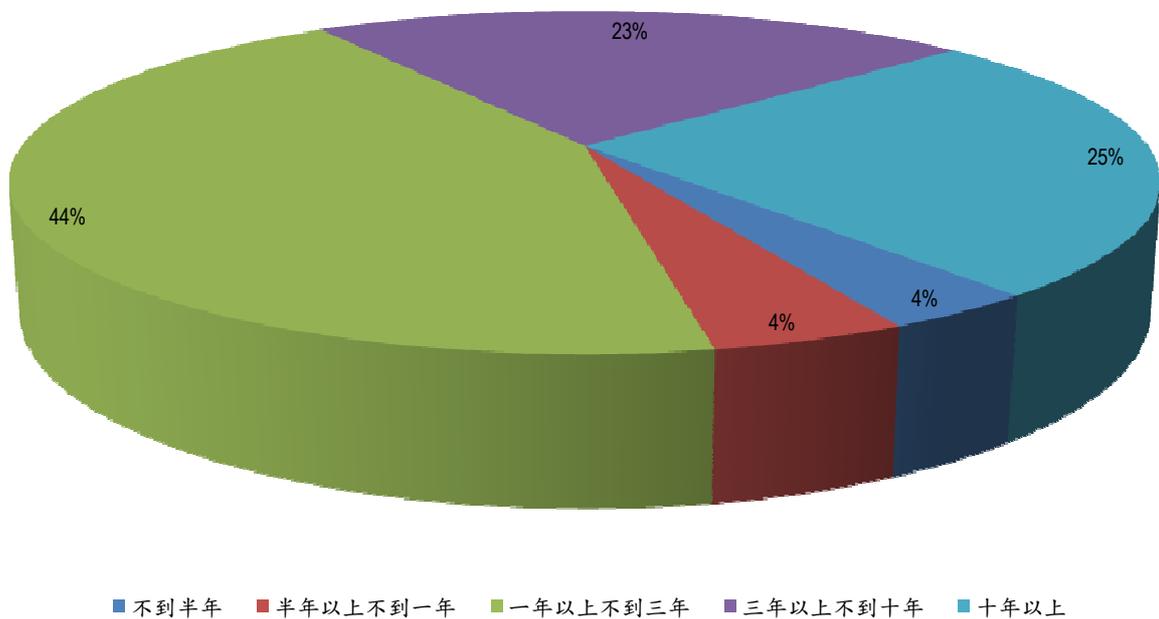
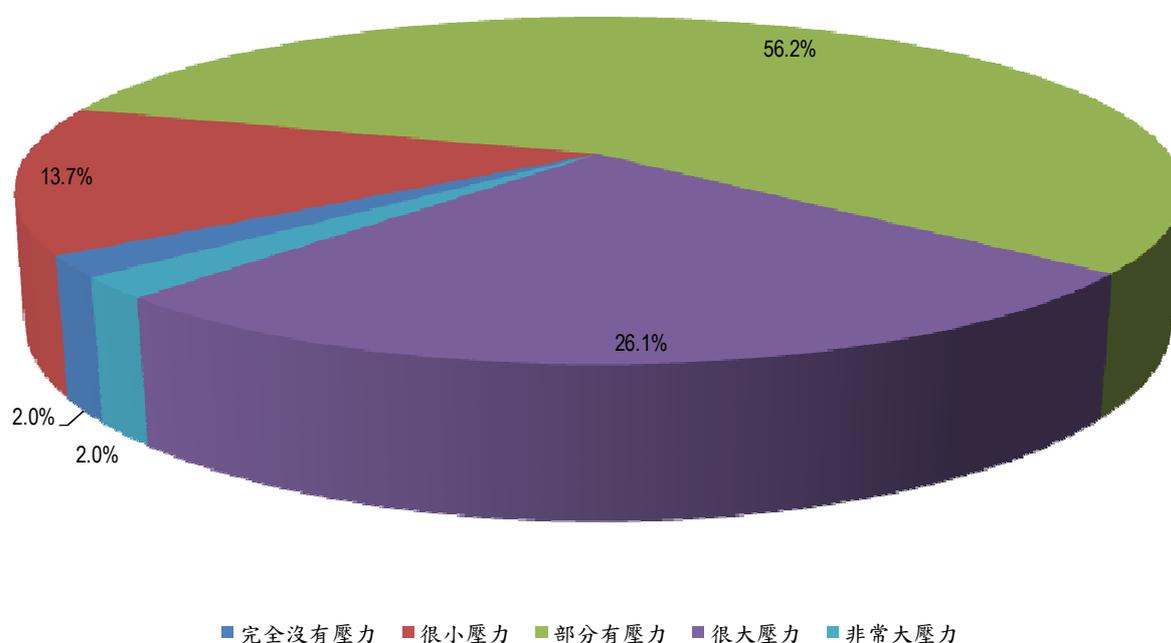


表 4.2.17 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1	97Q2	97Q3	97Q4
不到半年	8.8%	8.5%	6.9%	2.0%	5.7%	9.0%	4.5%	7.0%	10.6%	<b>3.6%</b>
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%	<b>4.5%</b>
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%	<b>43.6%</b>
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%	<b>22.7%</b>
十年以上	17.7%	13.6%	9.2%	11.2%	11.4%	15.3%	13.5%	13.9%	21.2%	<b>25.5%</b>

**(四) 租金水準對於一般日常支出造成壓力情況**

對於台北縣租屋搜尋者對於目前租金水準租屋對於日後一般生活支出是否造成壓力，本季調查結果可以發現大多數都認為部分有壓力，其佔 56.2%，其次為有很大壓力佔 26.1%，很小壓力及完全沒有壓力則分別佔 13.7%及 2.0%。調查結果顯示台北縣租屋搜尋者認為目前租金水準租屋搜尋者對於日後一般生活支出有部分壓力及很大壓力居多，佔 82.3%；本季台北縣租屋搜尋者壓力指數為 2.1，較上季降低。

**圖 4.2.20 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對一般日常支出造成壓力情況****表 4.2.18 台北縣租屋搜尋者認為租金水準對於一般日常支出造成壓力情況**

租金壓力指數	台北縣		
	97Q2	97Q3	97Q4
完全沒有壓力	1.4%	1.4%	2.0%
很小壓力	13.5%	11.2%	13.7%
部分有壓力	49.3%	62.2%	56.2%
很大壓力	27.0%	18.9%	26.1%
非常大壓力	8.8%	6.3%	2.0%
租屋壓力指數	2.28	2.18	2.12

### 三、台北縣市租屋搜尋者基本資料與需求分配

表 4.3.1 台北縣市租屋搜尋者基本資料

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
<b>租屋原因</b>				<b>未來希望購屋類型</b>			
暫時租屋	42.5%	44.7%	43.2%	預售屋	9.1%	6.7%	8.3%
購屋不划算	7.6%	8.7%	8.0%	新成屋	37.2%	44.3%	39.5%
不想把錢放在購屋上	4.0%	4.4%	4.1%	中古屋	43.7%	36.9%	41.5%
買不起房子	40.2%	39.8%	40.1%	法/銀拍屋	5.2%	6.7%	5.7%
其他	5.6%	2.4%	4.6%	其他	4.9%	5.4%	5.0%
<b>現住房屋權屬</b>				<b>希望購屋面積</b>			
自有	12.1%	7.5%	10.6%	20坪以下	22.6%	12.2%	19.1%
父母子女有	20.6%	22.5%	21.2%	21-30坪	51.0%	59.5%	53.8%
租屋	63.2%	66.3%	64.2%	31-40坪	18.0%	22.9%	19.6%
其他	4.1%	3.8%	4.0%	41-50坪	5.7%	3.8%	5.1%
<b>希望租屋類型</b>				51坪以上	2.7%	1.5%	2.3%
分租雅房	9.5%	3.8%	7.7%	<b>希望購屋價位</b>			
小套房	13.3%	12.2%	13.0%	200萬元以下	6.1%	7.9%	6.7%
獨立套房	32.2%	23.1%	29.4%	201-300萬元	4.5%	13.4%	7.5%
整戶住家	45.0%	60.9%	50.0%	301-400萬元	6.5%	16.5%	9.9%
<b>希望租屋面積</b>				401-500萬元	15.5%	21.3%	17.5%
10坪以下	44.4%	30.3%	39.9%	501-600萬元	15.9%	20.5%	17.5%
10-20坪	22.2%	21.7%	22.1%	601-900萬元	37.6%	18.1%	30.9%
20-30坪	26.9%	38.8%	30.7%	901-1200萬元	8.2%	1.6%	5.9%
30-40坪	4.6%	9.2%	6.1%	1201-2000萬元	4.1%	0.0%	2.7%
40-50坪	1.9%	0.0%	1.3%	2001萬元以上	1.6%	0.8%	1.3%
50坪以上	0.0%	0.0%	0.0%	<b>未來購屋期望</b>			
<b>希望房租月租金</b>				預計一年內購屋	8.9%	5.8%	7.9%
3000元以下	0.3%	0.0%	0.2%	預計三年內購屋	27.8%	26.5%	27.4%
3,000元-6,000元	16.4%	17.8%	16.8%	預計五年內購屋	26.0%	29.0%	27.0%
6,000元-9,000元	29.7%	29.6%	29.7%	希望長期租屋	21.4%	22.6%	21.8%
9,000元-12,000元	16.1%	27.0%	19.6%	其他	15.9%	16.1%	16.0%
12,000元-15,000元	18.0%	21.1%	18.9%	<b>未來租屋後家庭形態</b>			
15,000元-18,000元	10.5%	2.0%	7.8%	單身	36.4%	34.4%	35.8%
18,000元-21,000元	4.0%	0.7%	2.9%	夫婦	22.2%	18.8%	21.1%
21,000元以上	5.0%	2.0%	4.0%	夫婦與未婚子女	24.7%	22.1%	23.8%
<b>近三個月租金趨勢看法</b>				夫婦與已婚子女	3.1%	4.5%	3.6%
大幅下跌	6.1%	4.6%	5.6%	三代	5.2%	6.5%	5.6%
微幅下跌	40.9%	37.7%	39.9%	其他	8.3%	13.6%	10.0%
維持平穩	21.5%	19.9%	21.0%	<b>分租雅房 平均租屋面積(坪)</b>	5.1	5.5	5.1
微幅上漲	14.8%	18.5%	16.0%	<b>分租雅房 平均租金(元/月)</b>	5,421	4,833	5,358
大幅上漲	2.1%	0.7%	1.7%	<b>小套房 平均租屋面積(坪)</b>	7.5	8.0	7.6
不知道	14.5%	18.5%	15.8%	<b>小套房 平均租金(元/月)</b>	7,323	5,950	6,955
<b>希望遷移距離</b>				<b>獨立套房 平均租屋面積(坪)</b>	10.8	10.2	10.6
跨縣市遷入	22.3%	13.9%	19.6%	<b>獨立套房 平均租金(元/月)</b>	8,862	7,813	8,604
同縣市不同鄉鎮市區遷入	28.0%	20.5%	25.6%	<b>整戶住家 平均租屋面積(坪)</b>	26.2	26.8	26.4
同縣市同鄉鎮市區遷入	49.7%	65.6%	54.8%	<b>整戶住家 平均租金(元/月)</b>	14,733	11,056	13,328
<b>平均搜尋時間(週)</b>	3.6	2.9	3.4	<b>未來希望平均購屋面積(坪)</b>	30.1	30.9	30.3
<b>平均看屋間數(屋)</b>	8.3	8.7	8.4	<b>未來希望平均購屋預算(萬)</b>	651.6	479.0	593.7

表 4.3.2 台北縣市租屋搜尋者需求分配

	台北市	台北縣	合計		台北市	台北縣	合計
<b>平均家庭月收入</b>				<b>租屋搜尋者教育狀況</b>			
2萬元以下	8.8%	7.8%	8.5%	小學以下	0.0%	0.0%	0.0%
2-4萬元	36.1%	43.5%	38.4%	初(國)中/職	0.3%	0.7%	0.4%
4-6萬元	23.9%	24.0%	24.0%	高中/職	12.3%	23.8%	16.2%
6-9萬元	21.2%	16.2%	19.6%	大專	64.2%	63.9%	65.1%
9-12萬元	7.3%	6.5%	7.0%	研究所以上	23.3%	11.6%	19.9%
12-15萬元	0.9%	0.6%	0.8%	<b>在目前房屋居住年數</b>			
15萬元以上	1.8%	1.3%	1.7%	不到半年	5.6%	3.6%	4.9%
<b>租屋後居住人數</b>				半年以上不到一年	6.0%	4.5%	5.5%
0~1人	24.8%	21.4%	23.8%	一年以上不到三年	41.9%	43.6%	42.4%
2~3人	57.1%	53.9%	56.0%	三年以上不到十年	23.1%	22.7%	23.0%
4~5人	16.9%	22.7%	18.8%	十年以上	23.5%	25.5%	24.1%
5人以上	1.2%	1.9%	1.5%	<b>租屋搜尋者職業</b>			
<b>租金水準對生活壓力</b>				軍公教	10.6%	7.1%	9.5%
完全沒有壓力	3.0%	2.0%	2.8%	民間機構	37.6%	44.8%	39.9%
很小壓力	13.5%	13.7%	14.4%	自由業	15.8%	13.6%	15.1%
部分有壓力	58.3%	56.2%	61.1%	家管	4.2%	7.1%	5.2%
很大壓力	20.4%	26.1%	23.6%	無	1.2%	5.8%	2.7%
非常大壓力	4.8%	2.0%	4.1%	學生	14.8%	7.1%	12.4%
<b>決定租屋的主要因素</b>				其他	15.8%	14.3%	15.3%
居住單元	29.7%	30.6%	30.0%	<b>租屋搜尋者年齡</b>			
社區環境	17.5%	19.0%	18.0%	25歲以下	17.0%	16.1%	16.7%
鄰里環境	13.7%	10.3%	12.7%	25-35歲	51.4%	54.4%	52.3%
景觀	1.7%	1.9%	1.8%	35-45歲	24.1%	22.1%	23.5%
租約規定	5.2%	4.9%	5.1%	45-55歲	6.8%	6.7%	6.8%
租金	29.9%	31.4%	30.4%	55歲以上	0.6%	0.7%	0.6%
其他	2.3%	1.9%	2.2%	<b>租屋後居住人數(人)</b>	2.4	2.6	2.4

## 附錄 A 相關計算說明

### 一、房價年所得比及房貸支出佔家庭月所得比計算說明

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

#### (一) 房價年所得比

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

由於問卷中之家庭所得為級距式問法，基本上採取組中點做為所得試算依據。如填寫所得 3-6 萬元者，以 4.5 萬元計；6-9 萬元者，以 7.5 萬元計；9-12 萬元者，以 10.5 萬元計；12-15 萬元者，以 13.5 萬元計；15 萬元以上者，以 17.5 萬元計。但在 3 萬元之最低級距方面，如以 1.5 萬元計，似與現行勞動條件之基本工資有相當落差，因此對填寫 3 萬元級距者，設定以(現行勞動基本工資+30,000)/2 為實際計算標準。勞委會自 96 年 7 月 1 日將基本工資由 15,840 元調高到 17,280 元，因此自 96Q3 開始，對填寫 3 萬元級距者，以(17,280+30,000)/2=23,640 元計。

#### (二) 房貸支出佔家庭月所得比

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

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

## 二、購屋者對房價信心分數計算方法說明

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

由於本調查具有已購屋者及購屋搜尋者二種購屋者族群，且各別調查皆有對本季及明年同季之房價看法，因此做法是先計算分類信心分數，共計有「已購屋者對近期(本季)房價信心分數」、「已購屋者對未來(明年同季)房價信心分數」、「購屋搜尋者對近期(本季)房價信心分數」、「購屋搜尋者對未來(明年同季)房價信心分數」等四項。最後再將各分類分數加總平均，得到購屋者對房價信心綜合分數。

### (一) 計算程序

1. 先統計『對本季房地產價格趨勢看法』及『對明年同季房地產價格趨勢看法』各選項之次數分配百分比 ( $X_1 \sim X_5$ )
2. 依照不同選項，分別給予不同加權如下：
  - (1) 大幅下跌 ( $X_1$ )：負向加權 100%
  - (2) 小幅下跌 ( $X_2$ )：負向加權 50%
  - (3) 持平 ( $X_3$ )：不加權
  - (4) 小幅上漲 ( $X_4$ )：正向加權 50%
  - (5) 大幅上漲 ( $X_5$ )：正向加權 100%

### (二) 公式

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

## 三、購屋與租屋壓力指數計算方法說明

本調查所建立之購屋與租屋壓力指數，係依據本季對於已購屋者及購屋搜尋者之新增問項「(本次)購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力」以及租屋搜尋者之新增問項「以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力」，賦予各選項權重所計算而得；指數介於 0 至 4 之間，數值愈大表示購屋壓力愈重，反之則表示購屋壓力愈輕。

### (一) 計算程序

1. 先統計上述新增問項各選項之次數分配百分比 ( $X_1 \sim X_5$ )
2. 依照不同選項，分別給予不同權重如下：
  - (1) 完全沒有壓力 ( $X_1$ )：權重為 0
  - (2) 很小壓力 ( $X_2$ )：權重為 1
  - (3) 部分有壓力 ( $X_3$ )：權重為 2
  - (4) 很大壓力 ( $X_4$ )：權重為 3
  - (5) 非常大壓力 ( $X_5$ )：權重為 4

### (二) 公式

$$\text{購屋(租屋)壓力指數} = X_1 \times 0 + X_2 \times 1 + X_3 \times 2 + X_4 \times 3 + X_5 \times 4$$

## 四、無效樣本或缺失資料之處理

### (一) 無效樣本處理

關於無效樣本的判定依據，主要有三：

1. 購屋區位：若購屋區位不在本案之九縣市內者，即視為無效樣本。
2. 購屋時間：

因銀行問卷有部分問項反映受訪者並非於本季購屋(詳見附錄B已購屋者問卷第五題購買年月問項)，研判可能基於單純借款需求而貸款。此外，購屋過程中，從決定購屋、過戶到貸款，一般會有時間落差，且購買預售屋者可能在數年前即已簽約，故本調查就以下條件進行有效樣本的判定：

- (1) 購屋時間在當季及上一季的樣本視為有效樣本。
- (2) 購屋類型為預售屋，且購屋時間在三年以內者視為有效樣本。

3. 回答的邏輯不合常理：

針對回答的邏輯不合常理的問卷，認為問卷填寫人應為胡亂填寫，故該類問卷採全數剔除法(list-wise deletion)，而不合常理的篩選標準，主要為購屋單價。依據研究單位之專業判斷，當購屋單價明顯低於或高於該地區之房價區間時，再依據購屋類型、房屋類型、屋齡、樓高、交易時間等資料進行判斷，排除資料輸入錯誤之可能性後，篩選出不合常理的單價，因此判定該筆資料為異常點，在進行統計分析時視為無效資料加以剔除。

### (二) 缺失資料處理

所謂缺失資料為問卷中問項有未填寫、填寫不完整或答案不合常理者。對於缺失資料的處理，基於保全所有可用資訊及避免因全數剔除方式使得樣本數過少而產生未知的統計偏誤，因此其他問項的缺失資料採用逐對剔除法(pair-wise deletion)處理，即就分析時用到的變數出現缺失值者(如拒答)進行剔除，但保留缺失值以外的變項資料納入統計中。

## 五、五大都會區統計加權方式說明

就五大都會區統計的必要性，本調查將調查範圍內的九縣市(五大地區)之統計結果，予以加權，得出五大都會區的統計結果。加權方式則依照九縣市房屋買賣移轉交易量(即買賣移轉登記棟數，資料來源為內政統計資訊服務網)作為權重，做法如下：

- (一) 依近六個月九縣市之房屋交易量，在五大都會區之分配比例，作為權重。
- (二) 將上述權重對各地區之統計分配或平均值進行加權，得出五大地區平均分配或統計，並以此基礎計算五大都會區之統計結果。

## 六、本季季報內容調整說明

### (一) 新增調查分析項目

#### 1. 已購屋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：

- (1) 請問您決定購買此屋的主要因素為(請依重要性選出 3 項, 依序填上 1.2.3.): \_\_\_居住單元(屋況及格局) \_\_\_社區環境(規模、管理、公設) \_\_\_鄰里環境 \_\_\_景觀 \_\_\_風水 \_\_\_價格 \_\_\_其他
- (2) 請問您認為近期房地產市場價格會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成, 未來房地產市場價格會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成

#### 2. 購屋搜尋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：

- (1) 請問您此次決定購屋的主要因素為(請依重要性選出 3 項, 依序填上 1.2.3.): \_\_\_居住單元(屋況及格局) \_\_\_社區環境(規模、管理、公設) \_\_\_鄰里環境 \_\_\_景觀 \_\_\_風水 \_\_\_價格 \_\_\_其他
- (2) 請問您認為近期房地產市場價格會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成, 未來房地產市場價格會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成

#### 3. 租屋搜尋者

台北市、縣之新增調查分析項目：

- (1) 請問您此次決定租屋的主要因素為(請依重要性選出 3 項, 依序填上 1.2.3.) \_\_\_居住單元(屋況及格局) \_\_\_社區環境(規模、管理、公設) \_\_\_鄰里環境 \_\_\_景觀 \_\_\_租約規定 \_\_\_租金 \_\_\_其他\_\_\_
- (2) 請問您認為近期租金會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成

### (二) 既有調查修改項目

無。

### (三) 既有調查移除項目

已購屋者、購屋搜尋者及租屋搜尋者三份問卷均移除「未來利率變動對於您本次購屋決策的影響程度(是否會影響您的未來購屋意願)」、「購屋(租屋)各居住條件相較前屋變好、不變或變壞」(保留整體居住條件問項)問項。購屋搜尋者尚移除「政府推出的優惠房貸措施是否會影響您的購屋意願」問項。

## 附錄 B 已購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷

住宅需求動向調查(已購屋者)

《購屋日期：購買成屋者需在 97 年 7 月至 97 年 12 月間，購買預售屋者需在 95 年 1 月至 97 年 12 月間》

敬啟者：

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

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

內政部營建署署長 葉世文  
財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 張元旭

- 一、(一)請問您貸款購屋之目的為 1. 純粹自住 2. 偏向自住 3. 偏向投資 4. 純粹投資  
(二)請問促使您貸款購屋之最主要原因為 (單選)

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

(三)本次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (\_\_\_\_戶)(四)請問您本次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.)：1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或股市獲利 7. 其他\_\_\_\_\_(五)請問您認為購買此屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力

(六)請問您決定購買此屋的主要因素為 (請依重要性選出 3 項，依序填上 1.2.3.)：\_\_\_\_居住單元(屋況及格局) \_\_\_\_社區環境(規模、管理、公設) \_\_\_\_鄰里環境 \_\_\_\_景觀 \_\_\_\_風水 \_\_\_\_價格 \_\_\_\_其他\_\_\_\_\_

- 二、請問您購此屋前所居住的房屋為 1.
- 
- 自有(含配偶) 2.
- 
- 父母子女所有 3.
- 
- 租屋 4.
- 
- 其他\_\_\_\_\_；又在上述房屋居住多久？\_\_\_\_\_年

三、請問您貸款購屋的地區為 \_\_\_\_\_縣市 \_\_\_\_\_區(鄉鎮市)  
請問您購此屋前的居住地區為 \_\_\_\_\_縣市 \_\_\_\_\_區(鄉鎮市)  
請問您原先規劃最希望購屋的地區為 \_\_\_\_\_縣市 \_\_\_\_\_區(鄉鎮市)四、請問您貸款購買的房屋類型為 1. 預售屋 2. 新成屋 3. 中古屋 4. 法/銀拍屋 5. 其他\_\_\_\_\_五、請問您貸款購買的房屋位於 \_\_\_\_\_樓，樓高 \_\_\_\_\_層，屋齡 \_\_\_\_\_年，民國 \_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月購買  
請問您本次購屋居住條件相較前屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞六、請問您購屋的權狀總面積(不含車位)為 \_\_\_\_\_坪，原先規劃的購屋總面積為 \_\_\_\_\_坪，前屋權狀總面積(不含車位) \_\_\_\_\_坪；有無透過仲介 有 無；房廳數為 \_\_\_\_\_房 \_\_\_\_\_廳 \_\_\_\_\_衛；公設比 \_\_\_\_\_%

七、請問您購買的房屋總價(不含車位) \_\_\_\_\_萬，原先規劃最高預算總價 \_\_\_\_\_萬，賣方最初開價 \_\_\_\_\_萬

八、請問您的貸款中優惠利率貸款金額 \_\_\_\_\_萬元，優惠利率 \_\_\_\_\_%，期限 \_\_\_\_\_年；一般利率貸款金額 \_\_\_\_\_萬元，目前利率 \_\_\_\_\_%

九、從開始找房子到購買此屋為止，您總共花了 \_\_\_\_\_個月，總共看了 \_\_\_\_\_戶(間)房屋

十、請問您對於近期(97 年第 4 季)房地產市場價格趨勢之看法：

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

請問您對於未來(98 年第 4 季)房地產市場價格趨勢之看法：

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

請問您認為近期房地產市場價格會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成，未來房地產市場價格會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成

十一、請問您(購屋者)年齡 \_\_\_\_\_歲；性別、職業與職位分別為

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

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 國(初)中 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上在此貸款購買房屋中的居住人數 \_\_\_\_\_人；又此屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他\_\_\_\_\_；十二、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 3 萬元 2. 3 萬元~未滿 6 萬元 3. 6 萬元~未滿 9 萬元 4. 9 萬元~未滿 12 萬元 5. 12 萬元~未滿 15 萬元 6. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

## 住宅需求動向調查(購屋搜尋者)

敬啟者：

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

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

內政部營建署署長 葉世文

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 張元旭

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

(二)請問促使您此次想購屋的最主要原因為 (單選)

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

(三)此次購屋後您與同住家人共擁有房屋 1. 一戶 2. 二戶 3. 三戶 4. 四戶 5. 五戶以上 (\_\_\_\_戶)(四)請問您此次購屋自備款資金來源為 (請依金額多寡，依序填上 1.2.3.): 1. 現金或存款 2. 金融機構貸款 3. 民間標會 4. 親友借貸 5. 父母資助 6. 投入股市資金或股市獲利 7. 其他\_\_\_\_\_(五)請問您認為此次購屋後是否會對於日後一般生活支出造成壓力？ 1. 完全沒有壓力 2. 很小壓力 3. 部分有壓力 4. 很大壓力 5. 非常大壓力

(六)請問您此次決定購屋的主要因素為 (請依重要性選出 3 項，依序填上 1.2.3.): \_\_\_\_居住單元(屋況及格局) \_\_\_\_社區環境(規模、管理、公設) \_\_\_\_鄰里環境 \_\_\_\_景觀 \_\_\_\_風水 \_\_\_\_價格 \_\_\_\_其他\_\_\_\_

二、請問您目前居住的房屋為 1. 自有(含配偶) 2. 父母子女所有 3. 租屋 4. 其他\_\_\_\_\_；  
又在上述房屋居住多久？ \_\_\_\_\_年三、請問您希望購屋區位之優先順序為 1. \_\_\_\_\_縣市 \_\_\_\_\_區(鄉鎮市)  
2. \_\_\_\_\_縣市 \_\_\_\_\_區(鄉鎮市)

四、請問您目前居住的區位為 \_\_\_\_\_縣市 \_\_\_\_\_區(鄉鎮市)

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

\_\_\_\_預售屋 \_\_\_\_新成屋 \_\_\_\_中古屋 \_\_\_\_法/銀拍屋 \_\_\_\_其他

希望本次購屋居住條件相較現屋，整體而言 1. 變好 2. 不變 3. 變壞六、請問您希望購買的房屋產品類型為 1. 透天厝/別墅 2. 公寓 3. 電梯大樓 4. 其他七、請問您希望購屋的面積為 (不含車位) 1. 未滿 20 坪 2. 20 坪~未滿 30 坪 3. 30 坪~未滿 40 坪  
4. 40 坪~未滿 50 坪 5. 50 坪以上；希望房廳數為 \_\_\_\_房 \_\_\_\_廳 \_\_\_\_衛；

現屋權狀總面積為 (不含車位) \_\_\_\_\_坪

八、請問您希望購屋的價位為 (不含車位)： 1. 未滿 200 萬元 2. 200 萬~未滿 300 萬元 3. 300 萬~未滿 400 萬元 4. 400 萬~未滿 500 萬元 5. 500 萬~未滿 600 萬元 6. 600 萬~未滿 900 萬元7. 900 萬~未滿 1200 萬元 8. 1200 萬~未滿 2000 萬元 9. 2000 萬元以上

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

十、請問您對於近期(97 年第 4 季)房地產市場價格趨勢之看法：

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

請問您對於未來(98 年第 4 季)房地產市場價格趨勢之看法：

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

請問您認為近期房地產市場價格會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成，未來房地產市場價格會下跌(或上漲) \_\_\_\_\_成

十一、請問您(購屋者)年齡 \_\_\_\_\_歲；性別、職業與職位分別為

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

最高教育程度為 1. 小學以下 2. 國(初)中 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上未來購屋後在該房屋中的居住人數 \_\_\_\_\_人；又未來該房屋的家庭型態為 1. 單身 2. 夫婦 3. 夫婦與未婚子女 4. 夫婦與已婚子女 5. 三代同堂 6. 其他\_\_\_\_\_；十二、請問您家庭平均月收入為 1. 未滿 3 萬元 2. 3 萬元~未滿 6 萬元 3. 6 萬元~未滿 9 萬元 4. 9 萬元~未滿 12 萬元 5. 12 萬元~未滿 15 萬元 6. 15 萬元以上

謝謝您的合作！！

住宅需求動向調查(租屋搜尋者)

敬啟者：

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

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

內政部營建署署長 葉世文

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 張元旭

財團法人崔媽媽基金會執行長 呂秉怡

- 一、請問您想租屋的原因為 (可複選) 1.  暫時租屋 2.  買房子不划算不願購屋 3.  不想把錢花在購屋上 4.  買不起房子 5.  其他\_\_\_\_\_
- 請問您此次決定租屋的主要因素為(請依重要性選出 3 項，依序填上 1.2.3.) \_\_\_居住單元(屋況及格局) \_\_\_社區環境(規模、管理、公設) \_\_\_鄰里環境 \_\_\_景觀 \_\_\_租約規定 \_\_\_租金 \_\_\_其他\_\_\_
- 二、請問您目前居住的房屋為 1.  自有(含配偶) 2.  父母子女所有 3.  租屋 4.  其他\_\_\_\_\_；又在上述房屋居住多久？\_\_\_\_\_年
- 三、請問您希望租屋區位之優先順序 1. \_\_\_\_\_縣市\_\_\_\_\_區(鄉鎮市)  
2. \_\_\_\_\_縣市\_\_\_\_\_區(鄉鎮市)
- 四、請問您目前居住的區位為\_\_\_\_\_縣市\_\_\_\_\_區(鄉鎮市)
- 五、請問您希望租屋類型為 1.  分租雅房 2.  小套房 3.  獨立套房 4.  整戶住家
- 六、請問您希望租屋面積為\_\_\_\_\_坪；希望的月租金為\_\_\_\_\_元至\_\_\_\_\_元；請問您認為以目前的租金水準租屋是否會對於日後一般生活支出造成壓力？1.  完全沒有壓力 2.  很小壓力 3.  部分有壓力 4.  很大壓力 5.  非常大壓力
- 七、請問您希望本次租屋居住條件相較現屋，整體而言 1.  變好 2.  不變 3.  變壞
- 八、從開始找房子到目前為止，您總共花了\_\_\_\_\_週，總共現場看了\_\_\_\_\_戶(間)房屋。
- 九、請問您對未來購屋之期望為 1.  預期一年內購屋 2.  預計三年內購屋 3.  預計五年內購屋 4.  長期租屋 5.  其他\_\_\_\_\_
- 未來若想購屋之房屋類型為 1.  預售屋 2.  新成屋 3.  中古屋 4.  法/銀拍屋 5.  其他\_\_\_\_\_
- 未來若想購屋之房屋面積為\_\_\_\_\_坪；購屋預算為\_\_\_\_\_萬元至\_\_\_\_\_萬元
- 十、請問您對於近期(97 年第 4 季)租金趨勢之看法：
1.  大幅下跌 2.  微幅下跌 3.  維持平穩 4.  微幅上漲 5.  大幅上漲 6.  不知道
- 十一、請問您(租屋者)年齡\_\_\_\_\_歲；性別為  男  女；職業為 1.  軍公教 2.  民間機構 3.  自由業 4.  家管 5.  無 6.  學生 7.  其他\_\_\_\_\_；最高教育程度為 1.  小學以下 2.  初(國)中/職 3.  高中/職 4.  大專 5.  研究所以上
- 十二、請問您(租屋者)未來租屋後在該房屋中的居住人數 \_\_\_\_\_人；又未來該房屋的家庭型態為 1.  單身 2.  夫婦 3.  夫婦與未婚子女 4.  夫婦與已婚子女 5.  三代同堂 6.  其他\_\_\_\_\_
- 十三、請問您家庭平均月收入為 1.  未滿 2 萬元 2.  2 萬元～未滿 4 萬元 3.  4 萬元～未滿 6 萬元 4.  6 萬元～未滿 9 萬元 5.  9 萬元～未滿 12 萬元 6.  12 萬元～未滿 15 萬元 7.  15 萬元以上

謝謝您的合作！！

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

中華民國 92 年 5 月/創刊      中華民國 98 年 2 月/出版 (第六卷第四期)