

住宅需求動向調查

民國 106 年上半年

學者專家座談暨審查會議

(簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場)

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



中華民國住宅學會

協力廠商(調查單位)：財團法人國土規劃及不動產資訊中心
計畫主持人：林沛靜教授

協同主持人：周美伶助理教授、朱芳妮助理教授

研究人員：呂昭麟 博士

民國 106 年 10 月 11 日

簡報內容

- 調查概要
- 欲購置住宅者之調查結果分析
- 綜合結論

調查概要

調查期間、範圍與對象

- 106年上半年欲購置住宅者留置填表調查期間為民國106年6月26日至106年7月26日止。
- 欲購置住宅者留置填表調查地區範圍為臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市等六直轄市。
- 欲購置住宅者留置填表調查對象為至仲介公司(含主要之仲介業者)尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。

欲購置住宅者問卷回收與抽樣誤差

- 106年上半年欲購置住宅者留置填表有效問卷數為**2,208份**；各地區有效問卷數均超過300份。

單位：份數、%

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
欲購置住宅者							
有效問卷數	2,208	345	378	408	347	418	312
比例	100.0	15.6	17.1	18.5	15.7	18.9	14.1



欲購置住宅者 調查結果分析

欲購置住宅者調查分析內容項目

(一) 整體調查地區分析

1. 購屋需求動機：(1)整體購屋動機(2)自住者購屋最主要原因(3)投資者購屋最主要原因(4)自住與投資程度(5)欲購置住宅可能的決定因素
2. 目前居住情形：(1)目前正在居住的住宅權屬(2)目前與同住家人共同擁有房屋數(3)目前正在居住的房屋面積
3. 期望購屋類型：(1)期望市場類型(2)期望產品類型(3)期望公共設施(4)期望購屋面積
4. 可負擔購置住宅價格
5. 購屋消費偏好與負擔：(1)欲購置住宅之自備款資金可能來源(2)因購置住宅須減少的生活支出(3)購屋後生活支出的減少對實質生活的影響程度
6. 房價趨勢分數：(1)對最近住宅市場價格合理性之看法(2)房價看法(3)趨勢分數
7. 時事議題：(1)調整與檢討公告地價與房屋標準單價對購屋規劃之影響(2)公告地價三年一調改為二年一調對房價之影響(3)購買社會住宅社區周圍住宅的意願與考量因素(4)購買與社會住宅混居的集合住宅的意願之影響

欲購置住宅者調查分析內容項目

(二) 長期需求趨勢

1. 購屋動機

2. 期望購屋類型(1)期望市場類型(2)期望住宅類型

3. 房價趨勢分數(1)對近期房價趨勢看法(2)對未來房價趨勢看法(3)房價趨勢分數

(三) 其他需求項目簡表

綜合分析

(一) 整體調查地區分析

- | | | |
|-----------|-----------|--------------|
| 1. 需求動機 | 2. 購屋類型 | 3. 可負擔購置住宅價格 |
| 4. 購屋消費偏好 | 5. 房價趨勢看法 | 6. 時事議題 |

(二) 各地區分析

購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，**首購自住需求占44%**；換屋自住需求占**39%**；投資需求占**16%**。
- 臺北市以首購和換屋自住為主，各占約44%；臺南市以換屋自住需求比例較高，其餘地區均以首購自住需求為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
首購自住	44.3	43.8	50.8	42.9	43.7	39.3	46.6
換屋自住	38.7	43.5	37.2	36.7	37.0	40.2	37.9
投資	16.4	11.9	11.4	20.2	18.7	19.8	15.5
其他	0.5	0.9	0.5	0.2	0.6	0.7	0.0

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖

百分比

70

60

50

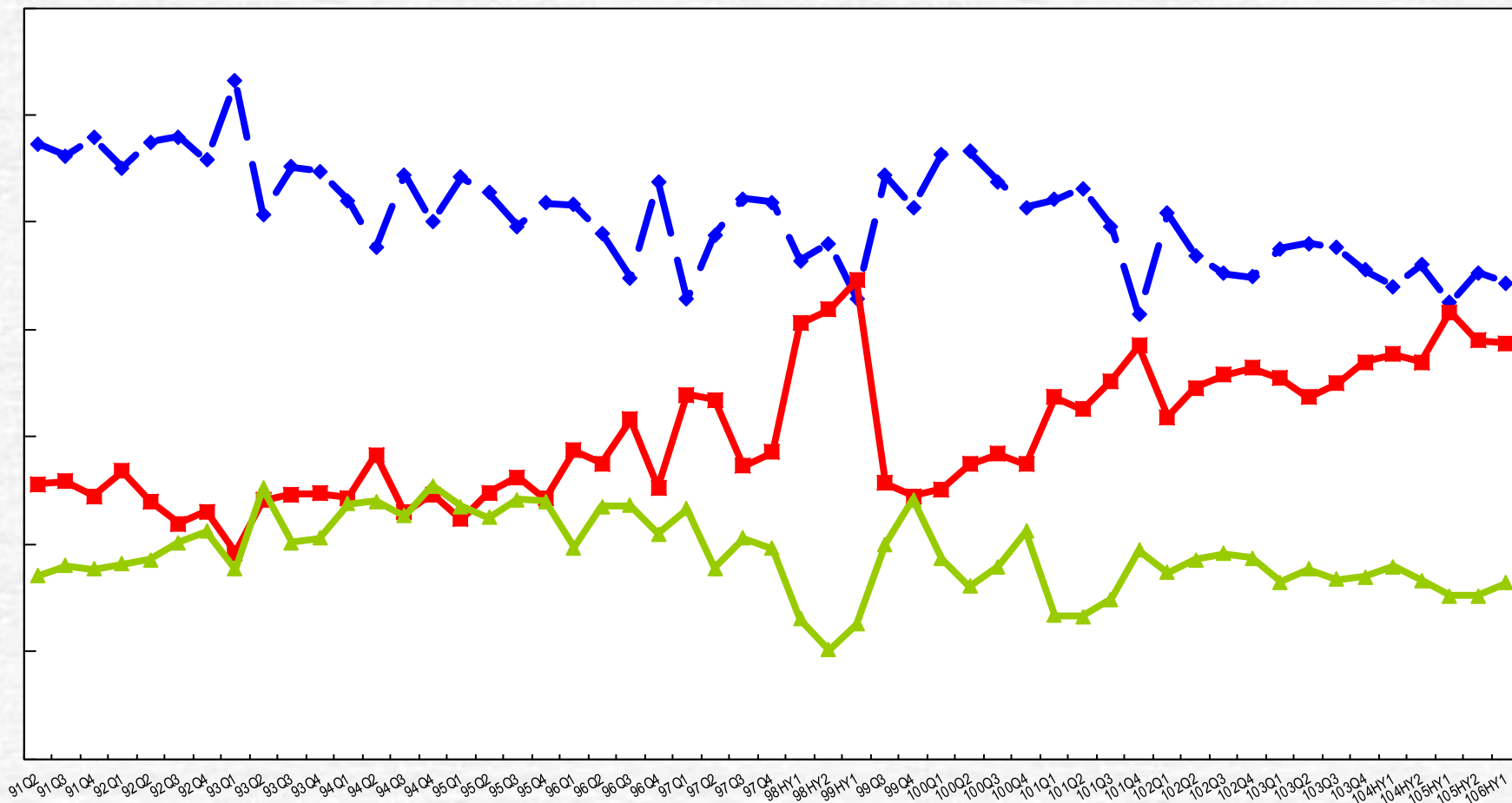
40

30

20

10

0



◆ 首購自住

■ 換屋自住

▲ 投資

註：104年上半年開始將原調查地區桃竹縣市改為桃園市，不再調查新竹縣市，因此整體調查地區之組成有所改變，各趨勢圖僅供參考。

投資購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因以**出租(33%)**為主；其次是為**保值或增值置產(28%)**。
- 各地區中，臺北市、臺南市以為**保值或增值置產**為最主要原因，高雄市、新北市皆以**出租**為主；臺中市以**出租與為保值或增值置產**為主；。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
賺取價差	26.8	21.6	20.0	33.3	28.3	27.4	23.8
出租	33.3	32.4	35.0	29.0	30.0	27.4	54.8
為子女置產	11.2	10.8	12.5	8.7	11.7	15.1	7.1
為保值或增值置產	28.3	35.1	32.5	29.0	30.0	28.8	14.3
其他	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0

欲購置住宅可能的主要決定因素

- 整體調查地區欲購置住宅可能的「主要」決定因素以價格(57%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
價格	57.0	56.4	56.5	58.2	59.4	59.1	51.1
屋況	11.4	10.5	12.9	10.9	11.1	9.4	14.5
住宅面積	3.2	2.6	3.8	3.2	4.7	2.4	2.6
交通便利性	7.9	8.1	7.0	8.4	5.0	9.7	9.0
社區環境	5.5	6.1	5.9	4.7	4.1	5.1	7.4
生活機能	6.9	5.2	6.2	8.4	9.6	6.1	5.5
鄰近學區	3.1	2.6	2.2	3.0	2.3	4.1	4.5
地緣關係	4.7	7.8	5.4	2.7	3.5	3.9	5.5
其他	0.3	0.6	0.3	0.5	0.3	0.2	0.0

期望住宅類型

- 電梯大樓為主要的潛在產品需求類型，占**57%**；其次為透天厝/別墅，占29%。期望購買公寓住宅占13%。需求結構與105年下半年相近。
- 各地區除臺南市以期望購買透天厝/別墅(50%)為主、臺中市以電梯大樓及透天厝/別墅為主外，其餘地區均以期望購買電梯大樓為主，尤其臺北市和新北市比重超過七成。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
透天厝/別墅	29.4	4.4	4.0	38.9	45.5	49.6	30.6
公寓	12.7	23.4	18.0	9.0	8.2	9.6	8.6
電梯大樓	57.2	71.6	77.4	51.0	45.7	39.5	60.9
其他	0.7	0.6	0.5	1.0	0.6	1.2	0.0

期望鄰近之最重要公共設施

- 整體欲購置住宅者期望購置住宅地點鄰近之「最重要」公共設施以**大眾運輸車站(45%)**為主，尤其以臺北市(69%)和新北市(68%)之比例相對較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大眾運輸車站	45.0	69.3	67.7	40.0	29.0	23.9	42.9
公園綠地	18.0	12.8	11.5	21.6	19.4	23.6	18.1
學區	16.1	8.7	9.3	17.9	22.9	22.2	14.2
市場（含超市、量販）	14.8	5.8	8.5	16.2	19.7	20.7	17.1
郵局/銀行	1.5	0.6	0.8	2.0	2.0	2.2	1.6
醫療機構	3.8	2.0	1.6	2.0	4.6	6.7	6.1
其他	0.8	0.9	0.5	0.2	2.3	0.7	0.0

期望購屋面積

- 以期望購買面積在**25坪~未滿35坪**住宅者為主，占**40%**；其次為期望購買35坪~未滿45坪(23%)住宅。
- 各地區均以25坪~未滿35坪的住宅為主流需求，其中以**新北市(45%)**之比重相對較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
未滿15坪	1.3	1.2	2.7	0.8	0.9	1.2	1.0
15坪～未滿25坪	16.0	25.4	24.7	10.8	11.4	11.4	13.3
25坪～未滿35坪	39.5	42.8	44.9	39.3	34.2	36.8	39.0
35坪～未滿45坪	23.4	18.9	19.7	24.4	25.1	26.9	25.0
45坪～未滿55坪	8.0	5.7	2.9	8.3	10.5	9.2	11.7
55坪～未滿65坪	6.9	3.6	3.2	7.8	10.2	9.4	6.5
65坪以上	4.9	2.4	1.9	8.6	7.6	5.1	3.6

可負擔之購置住宅價格

- 整體欲購置住宅者可負擔之購置住宅總價以**300~600萬元(29%)**為主，其次為600~900萬元(27%)。
- 臺北市有約**52%**可負擔購買總價在1,200萬元以上之住宅。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
未滿300萬元	10.3	8.1	8.8	9.1	12.0	13.7	9.8
300~未滿600萬元	28.6	8.4	9.9	37.1	29.9	41.6	43.8
600~未滿900萬元	26.7	13.3	30.1	34.3	27.0	26.5	27.5
900~未滿1,200萬元	17.1	18.6	29.3	12.1	18.6	12.7	11.1
1,200萬元以上	17.3	51.7	21.9	7.4	12.5	5.5	7.8

欲購置住宅者欲購置住宅總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖

百分比

70

60

50

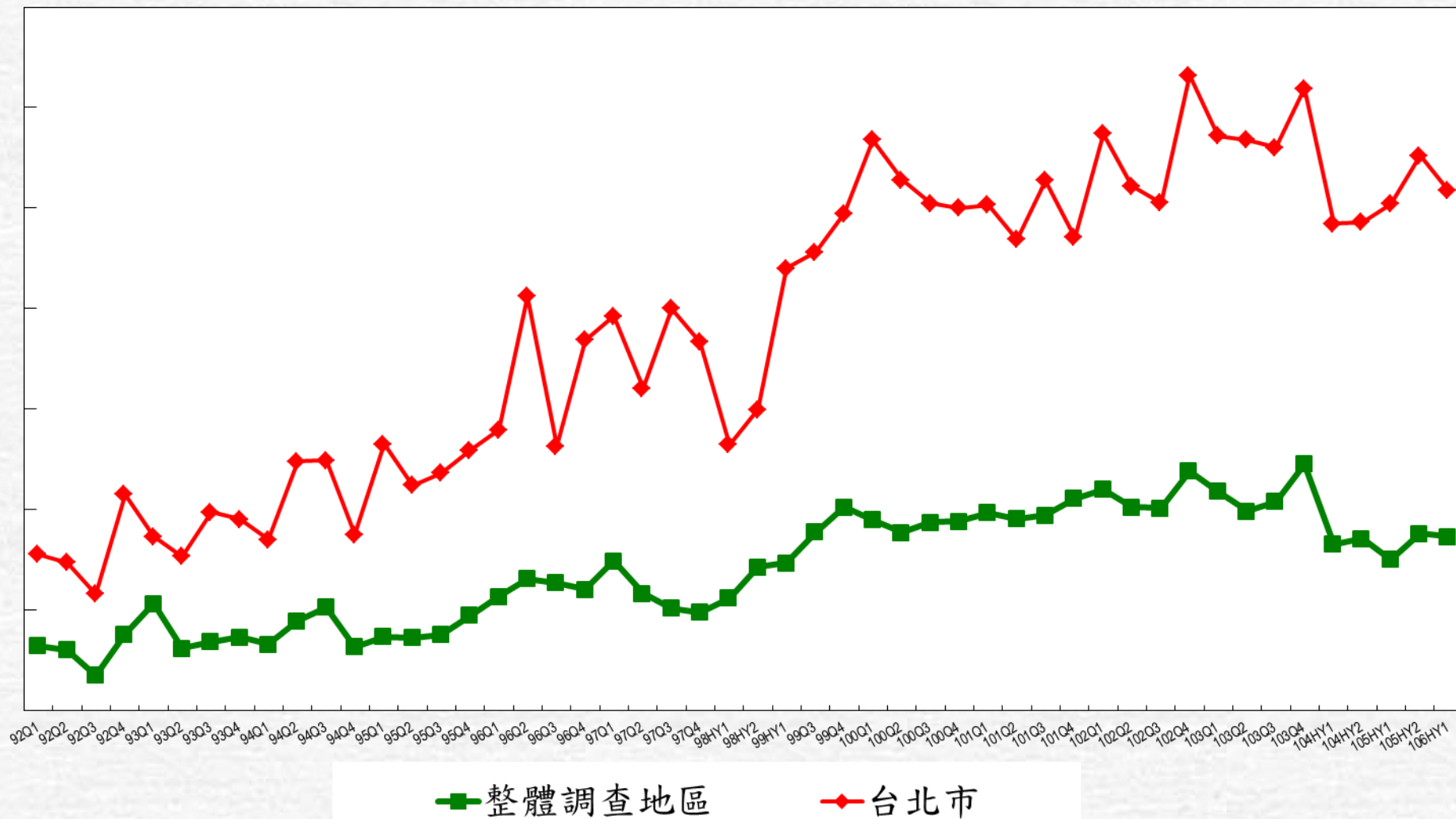
40

30

20

10

0



■ 整體調查地區

◆ 台北市

註：104年上半年開始將欲購置住宅總價調查問項調整為「可負擔購置住宅價格」，因此長期趨勢圖僅供參考。

欲購置住宅之自備款資金來源

- 整體欲購置住宅者本次自備款資金可能的「主要」來源以自有儲蓄現金或存款(65%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
自有儲蓄現金或存款	64.9	65.1	66.6	70.5	64.7	58.9	63.3
金融機構貸款	14.1	13.7	11.7	9.1	13.0	20.7	16.4
民間標會	1.3	0.6	0.3	2.2	3.5	0.2	1.0
親友借貸	2.1	1.2	1.9	1.5	4.0	1.9	2.3
父母資助	6.7	7.3	9.3	5.7	6.6	4.6	7.1
投入股市(含基金)資金或獲利	1.1	2.3	0.8	1.0	0.3	1.4	0.6
出售原有房地產	9.9	9.6	9.5	10.1	7.8	12.3	9.3
其他	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

購屋後需減少最多的日常生活支出

- 整體欲購置住宅者購屋後須減少「最多」的支出以**基本日常必要開支(37%)**為主，其次是**休閒娛樂(29%)**。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
基本日常必要開支	36.5	31.4	35.7	44.2	38.8	37.3	29.2
子女教養	2.8	1.8	2.1	4.2	5.0	1.5	1.9
老人照護	1.7	0.9	1.9	2.2	2.4	0.7	1.9
醫療及保險	1.9	2.1	2.4	1.0	3.6	0.7	2.3
休閒娛樂	28.9	30.8	34.9	23.0	22.2	30.9	31.8
進修學習	1.2	1.5	0.8	1.0	0.9	0.2	3.2
投資理財	8.3	10.3	7.2	7.4	8.9	6.9	9.7
儲蓄	11.2	16.7	9.6	8.9	8.9	11.6	12.3
沒有任何項目因此減少	7.6	4.4	5.3	8.1	9.5	10.1	7.5
其他	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

購屋自住後生活支出減少對生活影響

- 欲購置住宅「自住」者於購屋後所須減少的最多生活支出，對實質生活的影響程度，**42%**認為會產生**部分影響**。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
完全無影響	5.0	3.1	4.1	5.7	10.2	3.7	3.3
些微影響	27.2	25.4	24.8	28.0	23.6	29.2	32.8
部分影響	41.8	43.9	41.7	42.0	44.5	40.6	37.8
很大影響	20.7	22.6	22.0	19.0	16.9	22.1	21.2
非常大影響	5.3	4.9	7.3	5.3	4.7	4.4	5.0

欲購置住宅者對本季房價合理性之看法

- 整體欲購置住宅者對於106年上半年住宅價格合理性看法以普通(49%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
非常不合理	11.3	9.9	12.1	12.1	10.2	13.7	8.8
不合理	33.6	34.9	30.9	35.8	34.6	29.6	36.7
普通	49.3	49.1	51.3	48.1	47.4	52.2	46.8
合理	5.4	5.8	4.3	3.7	7.6	4.6	7.5
非常合理	0.4	0.3	1.3	0.2	0.3	0.0	0.3

對近半年及未來一年房價趨勢看法

單位：百分比

- 13%欲購置住宅者認為近半年房價上漲；認為下跌者占49%，較105年下半年減少12個百分點。

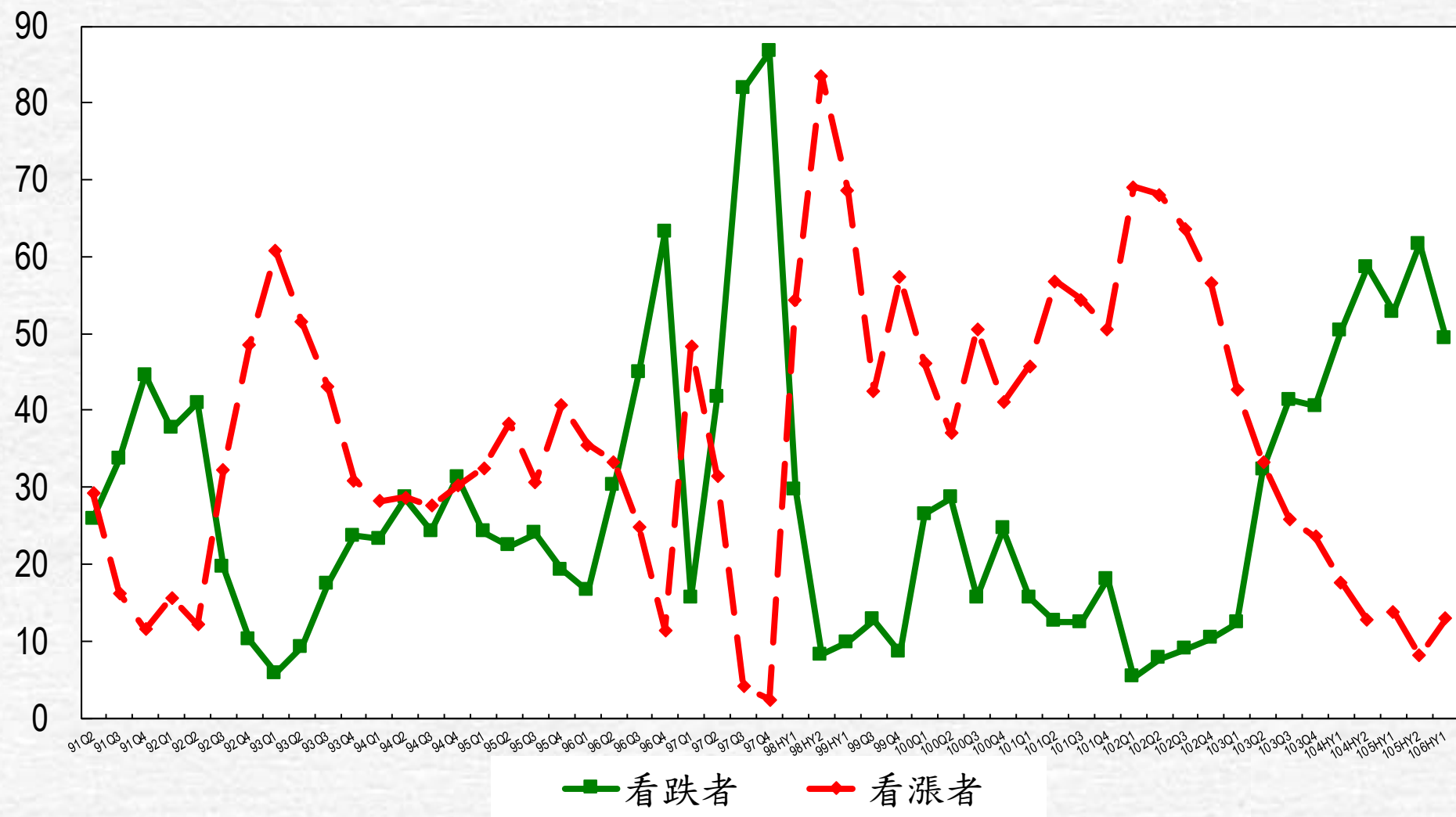
- 13%看漲未來一年房價；看跌者占49%，較105年下半年減少11個百分點。

- 整體調查地區以認為未來房價維持小幅下跌為主。

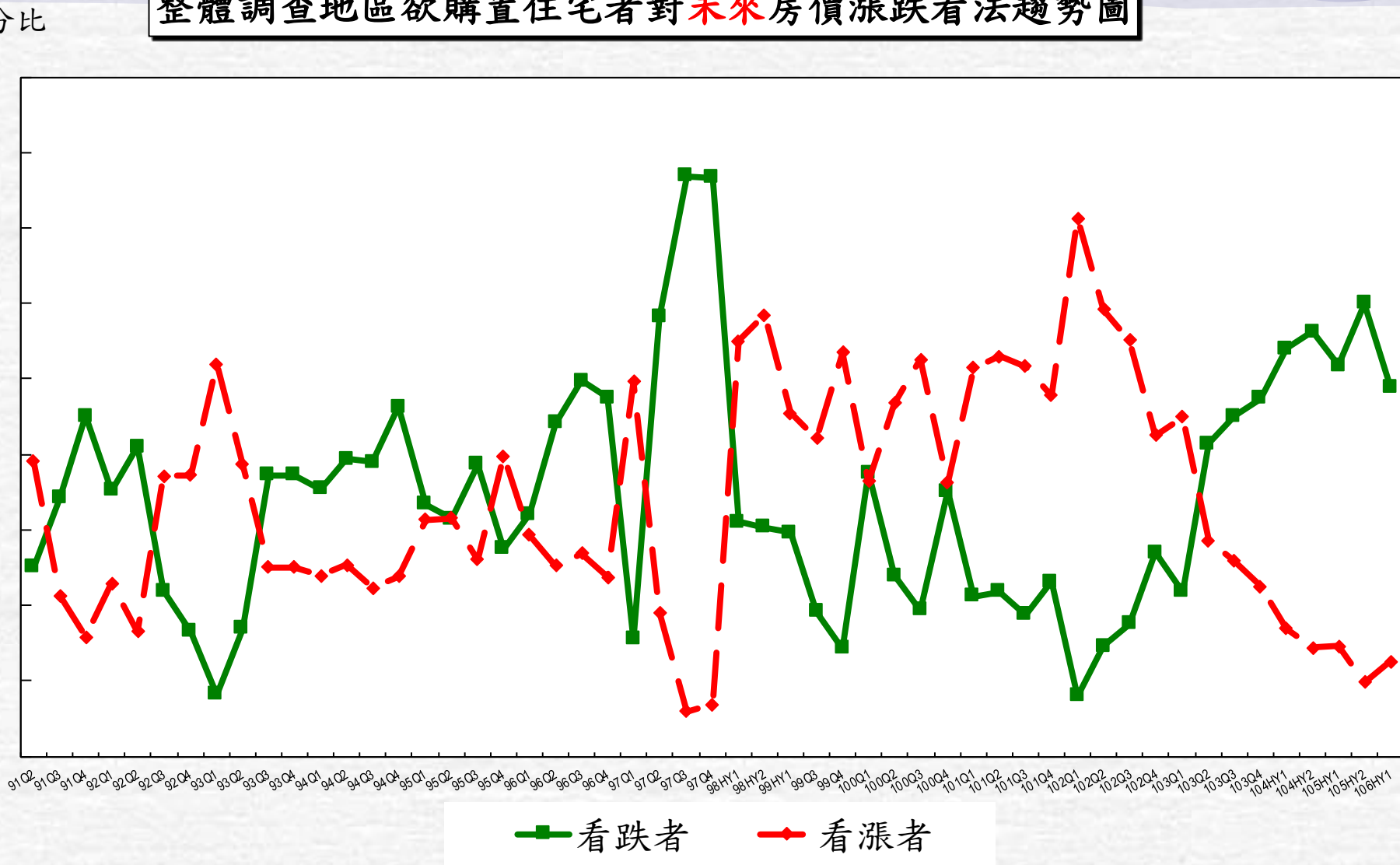
對近一季房價看法	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大幅下跌	10.3	11.8	8.5	11.6	9.9	11.1	8.7
小幅下跌	39.1	41.5	46.8	47.0	32.6	26.8	40.4
維持平穩	37.6	37.6	32.4	33.3	44.2	40.6	38.5
小幅上漲	10.0	7.6	8.2	7.4	10.5	14.3	11.9
大幅上漲	3.0	1.5	4.0	0.7	2.9	7.2	0.6
對未來一年房價看法	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大幅下跌	15.6	14.3	18.3	15.4	13.7	18.8	11.9
小幅下跌	33.3	38.5	34.9	38.0	32.3	25.6	30.6
維持平穩	38.5	35.9	40.1	34.3	39.8	38.8	43.5
小幅上漲	10.5	9.6	6.2	10.8	12.2	12.0	12.6
大幅上漲	2.1	1.7	0.5	1.5	2.0	4.9	1.3

整體調查地區欲購置住宅者對**近期**房價漲跌看法趨勢圖

百分比



整體調查地區欲購置住宅者對未來房價漲跌看法趨勢圖



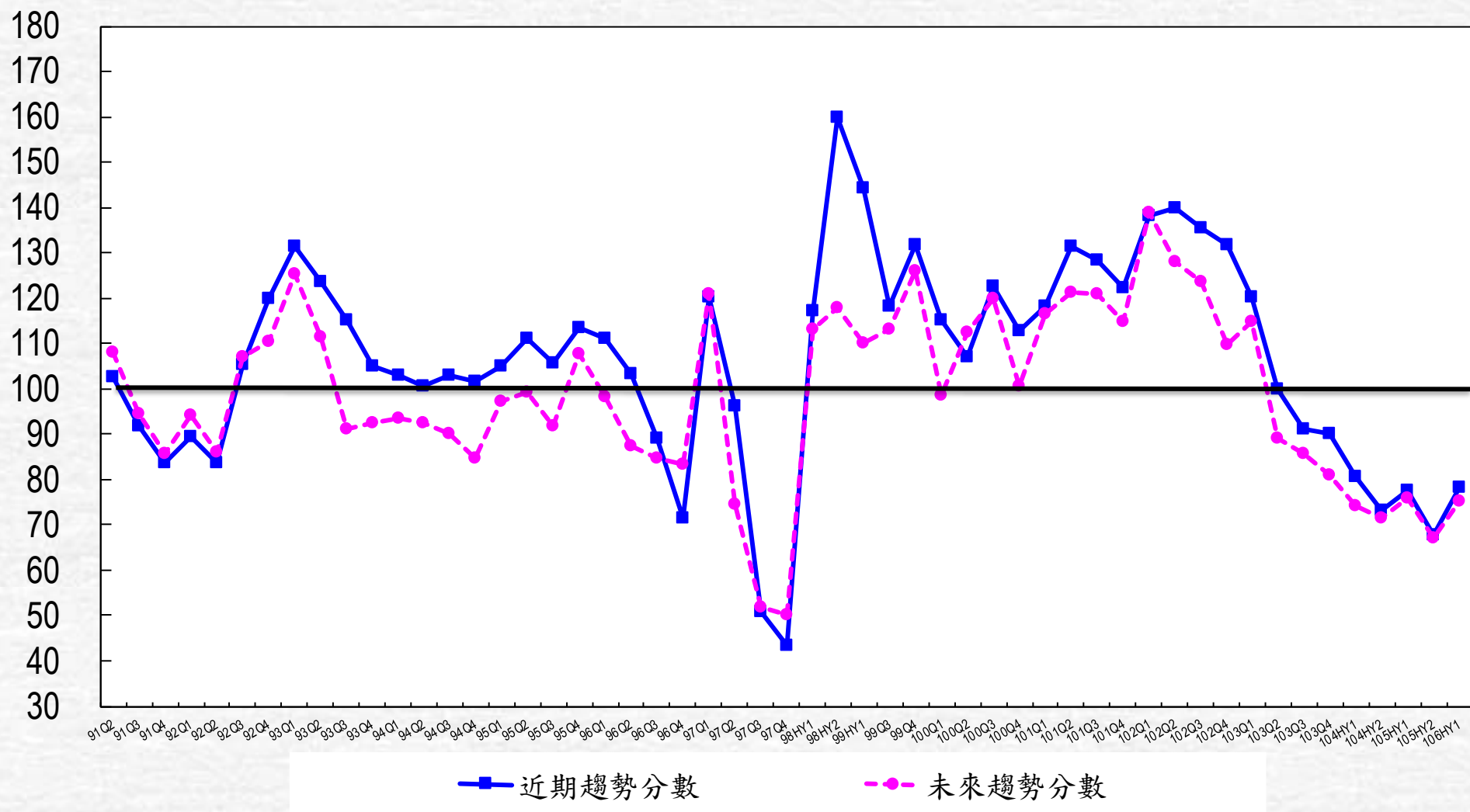
房價趨勢分數

- 整體欲購置住宅者之房價趨勢分數，近期、未來與綜合趨勢分數分別為**78分**、**75分**、**77分**。分別較105年下半年增加10分、8分及9分。
- 在各地區中，桃園市近期與綜合趨勢分數均為最低，臺南市近期與綜合趨勢分數均為最高；新北市未來趨勢分數為最低，高雄市未來趨勢分數為最高。

單位：分數

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
近期趨勢分數	78.1	72.8	76.2	69.3	82.0	89.9	77.7
未來趨勢分數	75.1	73.0	67.9	72.4	78.3	79.3	80.3
綜合趨勢分數	76.6	72.9	72.0	70.9	80.2	84.6	79.0

整體調查地區欲購置住宅者房價趨勢分數



調整公告地價與房屋標準單價對購屋規劃之影響

- 整體而言，不會因縣市調整與檢討公告地價與房屋標準單價而改變購屋規劃之比例較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
購屋時程							
提前	7.4	8.5	7.3	5.9	8.0	7.4	7.2
不變	63.1	66.4	61.2	69.4	61.9	57.8	62.2
延後	29.5	25.2	31.4	24.7	30.1	34.7	30.6
規劃購屋面積							
變大	11.5	8.3	8.4	11.3	23.6	8.4	10.6
不變	74.7	81.3	73.1	78.3	60.0	77.2	77.2
變小	13.8	10.4	18.5	10.4	16.4	14.4	12.2
購買地區之公告地價漲幅							
改買漲幅低地區	21.7	17.1	22.1	20.8	19.9	26.5	22.7
不變	73.8	79.8	74.0	74.1	72.5	70.1	72.7
改買漲幅高地區	4.6	3.1	3.9	5.1	7.6	3.4	4.5
購買房屋之評定房屋現值漲幅							
改買漲幅低地區	22.6	16.3	22.8	20.1	23.5	28.5	23.2
不變	72.6	79.6	73.8	73.0	71.3	65.8	73.4
改買漲幅高地區	4.8	4.1	3.3	6.9	5.2	5.7	3.4

公告地價改為二年一調對欲購置住宅地區房價影響

- 整體而言，認為有影響的比例達**59%**。就影響程度而言，認為**助漲與助跌效果兼具(24%)**之比例最高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
助漲效果	22.9	12.8	20.6	18.7	25.2	29.8	30.9
助跌效果	12.8	14.6	10.7	15.2	14.8	13.4	7.5
助漲與助跌效果兼具	23.7	23.9	20.1	28.1	22.9	23.2	23.8
無影響	19.9	22.2	23.8	16.9	21.7	14.9	20.8
不知道	20.7	26.5	24.9	21.1	15.4	18.8	16.9

購買社會住宅周圍鄰近住宅的意願與考量因素

- 就整體調查地區而言，57%欲購置住宅者購買社會住宅周圍鄰近住宅之意願將視情況而定；考量因素以房價(54%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
購屋意願							
非常願意	3.9	2.6	4.5	6.9	2.6	2.9	3.5
願意	19.1	14.9	15.6	17.8	19.9	23.9	22.2
看情況	57.2	59.6	62.2	51.2	58.8	57.6	53.7
不願意	16.4	19.0	15.9	17.6	15.8	13.5	17.0
非常不願意	3.5	3.8	1.9	6.4	2.9	2.2	3.5
考量因素(本題為複選題)							
房價因素	53.9	55.4	53.7	52.6	57.7	57.0	46.2
治安因素	35.7	38.5	39.3	39.7	39.1	26.7	31.7
生活品質因素	50.9	55.7	53.2	48.6	51.0	45.9	52.2
經濟/社會地位因素	18.3	15.5	15.2	16.5	20.9	22.4	19.6
其他	1.2	1.5	1.3	0.7	0.6	1.2	2.2

購買與社會住宅混居的集合住宅之意願與考量因素

- 就整體調查地區而言，**53%**欲購置住宅者購買與社會住宅混居的集合住宅之意願將**視情況而定**；考量因素以**生活品質(54%)**為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
購屋意願							
非常願意	3.3	1.5	2.9	6.0	3.2	3.6	2.3
願意	15.7	13.1	14.4	13.8	13.7	19.6	19.7
看情況	53.3	54.8	56.7	49.6	57.3	54.3	46.1
不願意	22.3	24.2	20.6	23.8	19.9	19.6	26.5
非常不願意	5.4	6.4	5.3	6.8	5.8	2.9	5.5
考量因素(本題為複選題)							
房價因素	47.2	48.0	46.3	48.9	50.6	48.2	40.1
治安因素	40.1	44.7	42.5	44.1	41.9	33.4	33.7
生活品質因素	54.4	60.2	54.3	46.6	57.2	55.2	53.8
經濟/社會地位因素	17.6	14.0	15.5	18.2	20.8	19.4	17.6
其他	1.2	1.5	0.8	0.7	0.3	1.7	2.2



綜合結論

綜合結論

- 106年上半年欲購置住宅者購屋動機以**首購**自住需求(44%)為主，其次為換屋自住需求(39%)，投資需求占16%。投資者以**出租**(33%)為其購屋主因，其次是為保值或增值置產(28%)。購屋可能決定因素依據主要程度依序為**價格、屋況、交通便利性**。
- 期望購屋面積以**25坪~未滿35坪**為主(40%)；臺中市期望購買45坪以上住宅比例(28%)相對較高；臺南市有**38%**期望購買面積較現屋面積大之住宅。
- 期望產品類型以**電梯大樓**型住宅(57%)為主；中南部透天厝/別墅需求比例較北部高，尤其**臺南市**需求達50%。購屋期望鄰近之最重要公共設施以大眾捷運車站(45%)為主。
- 可負擔購屋總價以300萬~600萬比例(29%)最高；臺北市**52%**可負擔1,200萬元以上住宅。
- 房價**近期(78分)、未來(75分)與綜合(77分)**趨勢分數持續低於100分之水準，然而分數均較105年下半年**增加**。



簡報結束
敬請指教