

102 年 2 月 27 日

內政部營建署新聞

■新聞稿 1 則 ☐背景資料 份 ☐照片
☐請立即發布 ☐請於 102 年 2 月 27 日發布

發 言 人：陳肇琦 主任秘書

聯絡電話：02-8771-2365

聯 絡 人：王安強 組長、鄭勝元 副主任

聯絡電話：02-8771-2625、02-8771-2455

發稿單位：國民住宅組、主計室

內政部營建署公布 101 年第四季住宅需求動向調查之 新購置住宅者與欲購置住宅者之需求動態

101 年第四季整體調查地區整體購屋者之房價綜合趨勢分數為 120.1 分，與上季(127.3 分)減少 7.2 分，較去年同季(106.9 分)增加 13.2 分。近期趨勢分數為 123.3 分，較上季減少 6.4 分，較去年同季增加 11.3 分；其中以台南市 134.7 分最高（較上季增加 7.5 分，較去年同季增加 6.9 分），台北市 112.9 分較低（較上季減少 3.7 分，較去年同季增加 7.2 分）。未來趨勢分數為 117.0 分，較上季減少 8.0 分，較去年同季增加 15.2 分；其中以台南市 123.6 分最高（較上季略增 1.3 分，較去年同季增加 6.4 分），台北市 106.9 分較低（較上季減少 8.3 分，較去年同季增加 5.5 分）。

就新購置住宅者的需求動態而言，本季首購自住為 53.3%，較上季 57.5%減少 4.2 個百分點，較去年同季 58.6%減少 5.3 個百分點；投資需求為 15.8%，較上季 12.1%增加 3.7 個百分點，較去年同季 13.5%增加 2.3 個百分點。交易量 48,567 戶較上季增加 1,393 戶(3.0%)，較去年同季增加 5,163 戶(11.9%)。平均購屋面積(41.1 坪)較上季(42 坪)減少 0.9 坪，較去年同季(40.8 坪)無變化。平均購屋總價(894.4 萬元)與單價(22.3 萬元/坪)，相較上季和相較去年同季，總價分別減少 31 萬元、增加 11.3 萬元，單價分別減少 1.2 萬元、增加 0.7 萬元。房價所得比為 8.3 倍（較上季減少 0.8 倍，

較去年同季減少 0.4 倍)、貸款負擔率為 32.0%(較上季減少 3.3 個百分點,較去年同季增加 0.4 個百分點),尤其持續以台北市負擔最重,其房價所得比 13.1 倍(較上季減少 0.9 倍,較去年同季減少 1.6 倍),貸款負擔率為 47.6%(較上季減少 3.8 個百分點,較去年同季增加 2.3 個百分點)。房價綜合趨勢分數為 121.8 分(較上季減少 8.2 分,較去年同季增加 14.5 分),近期趨勢分數為 124.2 分(較上季減少 6.7 分,較去年同季增加 12.9 分),未來趨勢分數為 119.4 分(較上季減少 9.6 分,較去年同季增加 16.2 分)。本季有 52.7%購置住宅前有參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」,其中有 92.6%認為參考該價格資訊後,對於本次購置住宅價格有所影響,影響程度以些微影響(43.3%)為主。

就欲購置住宅者的需求動態而言,本季首購自住需求比例為 41.4%(較上季減少 8.2 個百分點,較去年同季減少 10.0 個百分點)仍是主要市場需求;投資需求為 19.4%(較上季增加 4.6 個百分點,較去年同季減少 1.8 個百分點)。期望購屋面積主要是在超過 25 坪~35 坪(含)的住宅;期望購屋價格以 300 萬~未滿 600 萬元的住宅為主,其次是 600 萬~未滿 900 萬元的住宅。近期(122.3 分)、未來(114.7 分)與綜合(118.5 分)趨勢分數,分別較上季減少 6.1 分、6.2 分、6.2 分,分別較去年同季增加 9.7 分、14.2 分、12.0 分。74.3%在本次搜尋購置住宅期間有參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」的不動產買賣成交價格資訊,且其中有 90.6%認為參考該價格資訊後對其最希望購置住宅價位有所影響,影響程度以部分影響(40.7%)為主。

101 年第四季整體調查地區購屋價格單價 22.3 萬元/坪,較上季(23.5 萬元/坪)減少 1.2 萬元/坪,較去年同季

(21.6 萬元/坪) 增加 0.7 萬元/坪，整體調查地區需求量为 48,567 戶數，較上季 (47,174 戶) 增加 1,393 戶，較去年同季 (43,404 戶) 增加 5,163 戶。本季綜合趨勢分數 120.1 分，不論新購者或欲購者房價未來趨勢分數(119.4 分、114.7 分) 均低於近期趨勢分數 (124.2 分、122.3 分)。

101 年第四季留置填表調查對象為新購置住宅者(過去一季內，即 101 年第四季新購屋)與欲購置住宅者(未來一年內，即 102 年第一季至 102 年第四季欲購屋)，其中新購置住宅者包括六大都會區(係指台北市、新北市、桃竹縣市、台中市、台南市與高雄市等六大都會區，其中桃竹縣市包含桃園縣、新竹縣與新竹市三縣市，因此總共涵蓋 8 縣市)透過購置住宅貸款承作量大之銀行核准辦理購屋貸款之新貸款戶，欲購置住宅者則為至仲介公司(含主要之仲介業者)尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。填表期間為民國 101 年 12 月 1 日至 12 月 31 日止。各類需求者之問卷回收狀況，新購置住宅者計抽樣 14 家銀行共 558 家分行/區域中心，合計回收問卷 1,788 份，其中有效問卷為 1,332 份；欲購置住宅者計抽樣 2,000 家仲介分店，合計回收問卷 1,308 份，其中有效問卷合計 1,304 份。留置填表合計共 2,636 份有效問卷。就抽樣誤差而言，在 95%的信心水準下，新購置住宅者留置填表抽樣誤差為正負 2.69%；欲購置住宅者為正負 2.71%。

住宅需求動向調查統計摘要表

類別	指標類型		指標名稱	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	相較上季	相較去年同季	
整體購屋者	房價趨勢分數	整體調查地區	近期(分數)	112.0	118.8	131.1	129.7	123.3	-6.4	11.3	
			未來(分數)	101.8	118.6	121.9	125.0	117.0	-8.0	15.2	
			綜合(分數)	106.9	118.7	126.5	127.3	120.1	-7.2	13.2	
		台北市	近期(分數)	105.7	115.1	124.9	116.6	112.9	-3.7	7.2	
			未來(分數)	101.4	120.6	115.2	115.2	106.9	-8.3	5.5	
			綜合(分數)	103.5	117.8	120.1	115.9	109.9	-6.0	6.4	
		新北市	近期(分數)	101.9	113.4	126.9	126.9	113.8	-13.1	11.9	
			未來(分數)	93.4	118.0	117.5	121.1	115.5	-5.6	22.1	
			綜合(分數)	97.7	115.7	122.2	124.0	114.7	-9.3	17.0	
		桃竹縣市	近期(分數)	119.8	123.0	135.7	133.7	133.3	-0.4	13.5	
			未來(分數)	107.6	120.2	124.1	127.2	122.0	-5.2	14.4	
			綜合(分數)	113.7	121.6	129.9	130.4	127.7	-2.7	14.0	
		台中市	近期(分數)	116.6	115.9	121.6	134.3	127.6	-6.7	11.0	
			未來(分數)	101.4	112.5	113.8	130.2	119.3	-10.9	17.9	
			綜合(分數)	109.0	114.2	117.7	132.2	123.4	-8.8	14.4	
		台南市	近期(分數)	127.8	125.6	131.3	127.2	134.7	7.5	6.9	
			未來(分數)	117.2	120.2	130.6	122.3	123.6	1.3	6.4	
			綜合(分數)	122.5	122.9	130.9	124.8	129.2	4.4	6.7	
		高雄市	近期(分數)	117.8	131.2	150.0	147.1	134.0	-13.1	16.2	
			未來(分數)	105.0	126.0	141.6	141.3	121.5	-19.8	16.5	
			綜合(分數)	111.4	128.6	145.8	144.2	127.7	-16.5	16.3	
新購置住宅者		整體調查地區房價趨勢分數		近期(分數)	111.3	119.2	130.7	130.9	124.2	-6.7	12.9
				未來(分數)	103.2	120.7	122.5	129.0	119.4	-9.6	16.2
				綜合(分數)	107.3	120.0	126.6	130.0	121.8	-8.2	14.5
	整體調查地區購屋動機		首購自住(%)	58.6	58.5	54.6	57.5	53.3	-4.2	-5.3	
			換屋自住(%)	28.0	28.7	32.8	30.2	29.4	-0.8	1.4	
			投資(%)	13.5	12.1	10.9	12.1	15.8	3.7	2.3	
	整體調查地區平均購屋面積(坪)			40.8	40.1	42.9	42.0	41.1	-0.9	0.3	
	購屋價格	整體調查地區	總價(萬元)	883.1	838.2	922.8	925.4	894.4	-31.0	11.3	
			單價(萬元/坪)	21.6	21.8	22.4	23.5	22.3	-1.2	0.7	

類別	指標類型	指標名稱	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	相較 上季	相較 去年 同季	
	台北市	總價(萬元)	2,207.1	1,852.7	2,053.8	2,039.6	2,081.7	42.1	-125.4	
		單價(萬元/坪)	50.5	51.0	50.6	52.8	51.6	-1.2	1.1	
	新北市	總價(萬元)	866.3	839.7	904.7	928.5	910.2	-18.3	43.9	
		單價(萬元/坪)	24.5	24.5	26.1	26.8	26.4	-0.4	1.9	
	桃竹 縣市	總價(萬元)	586.3	579.5	626.2	713.5	635.1	-78.4	48.8	
		單價(萬元/坪)	13.4	13.7	14.6	15.5	14.6	-0.9	1.2	
	台中市	總價(萬元)	506.9	613.4	527.5	619.1	627.8	8.7	120.9	
		單價(萬元/坪)	11.6	14.1	13.3	14.5	15.4	0.9	3.8	
	台南市	總價(萬元)	500.8	520.1	754.6	512.3	547.7	35.4	46.9	
		單價(萬元/坪)	12.4	11.5	10.6	11.4	12.7	1.3	0.3	
	高雄市	總價(萬元)	628.1	626.6	749.7	660.8	737.4	76.6	109.3	
		單價(萬元/坪)	14.4	13.4	14.5	15.6	14.8	-0.8	0.4	
	購屋 負擔	整體調 查地區	房價所得比 (倍)	8.7	8.2	8.5	9.1	8.3	-0.8	-0.4
			貸款負擔率(%)	31.6	33.2	33.5	35.3	32.0	-3.3	0.4
		台北市	房價所得比 (倍)	14.7	12.2	13.7	14.0	13.1	-0.9	-1.6
			貸款負擔率(%)	45.3	45.1	46.1	51.4	47.6	-3.8	2.3
		新北市	房價所得比 (倍)	9.1	9.2	9.0	10.2	9.4	-0.8	0.3
			貸款負擔率(%)	35.4	37.8	37.6	41.5	35.6	-5.9	0.2
		桃竹 縣市	房價所得比 (倍)	7.3	6.5	6.9	7.8	7.5	-0.3	0.2
			貸款負擔率(%)	27.2	28.6	29.4	32.6	27.6	-5.0	0.4
		台中市	房價所得比 (倍)	6.9	6.8	6.1	6.1	5.9	-0.2	-1.0
			貸款負擔率(%)	25.1	28.5	25.7	24.0	26.0	2.0	0.9
		台南市	房價所得比 (倍)	6.5	6.8	6.3	6.2	6.8	0.6	0.3
			貸款負擔率(%)	31.9	25.4	27.7	22.3	28.0	5.7	-3.9
		高雄市	房價所得比 (倍)	6.9	7.0	7.9	7.0	6.9	-0.1	0.0
貸款負擔率(%)			22.7	28.1	29.9	27.8	27.6	-0.2	4.9	

類別	指標類型	指標名稱	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	相較 上季	相較 去年 同季
欲購置 住宅者	整體調查地區 房價趨勢分數	近期(分數)	112.6	118.3	131.5	128.4	122.3	-6.1	9.7
		未來(分數)	100.5	116.5	121.3	120.9	114.7	-6.2	14.2
		綜合(分數)	106.5	117.4	126.4	124.7	118.5	-6.2	12.0
	整體調查地區 購屋動機	首購自住(%)	51.4	52.1	53.1	49.6	41.4	-8.2	-10.0
		換屋自住(%)	27.4	33.7	32.5	35.2	38.5	3.3	11.1
		投資(%)	21.2	13.3	13.3	14.8	19.4	4.6	-1.8
整體調查地區需求量(戶數)			43,404	36,148	53,502	47,174	48,567	1,393	5,163

備註 1：相對上季與相對去年同季的欄位數據為相對增減的分數、百分點、倍數、坪數、戶數、萬元、萬元/坪。

備註 2：整體調查地區需求量(戶數)係以建物所有權移轉(買賣或拍賣)登記戶數表示。