

101 年 08 月 27 日

內政部營建署新聞

發言人：陳肇琦 主任秘書

聯絡電話：02-8771-2365

單位主管：王安強 組長

聯絡電話：02-8771-2625

發稿單位：國民住宅組

■新聞稿 1 則 □背景資料 份 □照片
□請立即發布 ■請於 101 年 8 月 27 日發布

101 年第二季住宅需求動向調查 綜合結論

本季房市受到油電雙漲之通膨預期、選舉結束與季節性因素之影響，整體呈現價漲量增、高檔盤整的情況。交易量為 53,502 戶，較上季增加 48%，較去年同季則減少 4%。對本季與未來一年房價看法傾向「小幅看漲」，台南市與高雄市趨勢分數(131 分、146 分)高於其他地區，呈現北溫南熱狀態。平均總價(922.8 萬元)、單價(22.4 萬元/坪)，新北市與高雄市單價較上季與去年同季增加 7%以上，而購屋負擔最重的台北市與新北市(房價所得比為 14 倍、9 倍，貸款負擔率為 46%、38%)，未來趨勢分數(115 分、118 分)較上季減少，顯示購屋者對高房價承接意願降低。新購者與欲購者投資需求(11%、13%)與上季相近，賺取價差不論新購者(85%)或欲購者(67%)均以桃竹縣市比例最高。而搜尋期間(6 月)與議價空間(12%)與上季相仿，台中市議價空間(13%)高於其他地區。本季房市面對內外夾擊，內有股市景氣表現不佳與選擇性金融管制之影響，外有歐債危機未明確解決與全球景氣復甦遲緩之隱憂。所以，對未來趨勢分數(122 分)低於近期(131 分)，而台北市未來趨勢分數下滑，是否帶動其他地區房價調整，值得密切觀察。

■房價趨勢分數：近期趨勢分數高於未來、台中市近期與未來趨勢分數最低、高雄市最高

整體調查地區房價綜合趨勢分數為 127 分，高於上季(119 分)與去年同季(114 分)。近期趨勢分數為 131 分，以高雄市 150 分最高，新北市 122 分較低；未來趨勢分數為 122 分，以高雄市 142 分最高，台中市 114 分較低。整體而言，100 年第二季新購置住宅者對於房價轉以看漲為主，且看漲比例較上季增加。但受到油電雙漲之預期通膨影響，不論新購置住宅者與欲購置住宅者近期趨勢分數(131 分、132 分)均高於未來(123 分、121 分)。各地區中，台中市近期與未來趨勢分數最低(122 分、114 分)，而高雄市最高(150 分、142 分)。桃竹縣市、高雄縣市之近期與未來趨勢分數，欲購者均高於新購者，而台北市則出現明顯差距，加上台北市趨勢分數僅高於台中市，隱含購屋者對追高意願降低，值得密切觀察。

■新購置住宅者：近期趨勢分數高於未來、總價與單價持續攀升、桃竹縣市賺取價差比例最高

本季房市面對油電雙漲與選舉結束之影響，看漲近期房價(57%)與未來一年房價(52%)比例較上季(42%、49%)與去年同季(40%、48%)增加，且平均總價(922.8 萬元)、單價(22.4 萬元/坪)較上季增加 10%、3%，處於長期相對高點。但國內外總體經濟環境不佳、金融機構資金管制，且購屋負擔依舊沈重(房價所得比為 8.5 倍，貸款負擔率為 34%)，且購置住宅後對基本日常必要開支影響增至 49%，反映在近期趨勢分數(131 分)高於未來(123 分)。而台北市負擔最重(房價所得比為 13.7 倍、貸

款負擔率為 46%)，使得台北市未來趨勢分數為本季唯一減少地區。換屋需求(33%)較上季(29%)與去年同季(28%)增加；投資需求(11%)與上季(12%)相近，台北市投資比例(21%)持續居冠，但賺取價差則以桃竹縣市(85%)比例較高，而出租經營則以台南市(87%)較高。議價空間(12%)與上季相仿，台中市(13%)高於其他地區。有 62%新購置住宅者透過仲介購屋，以新北市(71%)比例最高。每月每坪管理費平均為 43 元，以台北市 74 元最高。

■欲購置住宅者：房價趨勢分數增加、賺取價差為購屋投資主因、自住程度較上季增加

本季投資需求以賺取價差(48%)為主。純自住比重約佔 33.0%，自住程度較上季增加。以購屋後擁有一戶比例(45%)為主；自住者以擁有一戶(51%)為主，投資者以擁有二戶(42%)的比例較高。中古屋(52%)及電梯大樓(59%)仍分別為市場與產品類型主流需求；期望購屋面積超過 25 坪~35 坪(含)(41%)的住宅；期望購屋價格以 600 萬~未滿 900 萬元的住宅為主，佔 29%；其次是 300 萬~未滿 600 萬元的住宅(28%)。多數認為基本日常必要開支(50%)與休閒娛樂支出(50%)會因購置住宅而需減少或節省，且支出的減少或節省主要對實質生活產生部份影響(42%)。綜合趨勢分數(126 分)、近期趨勢分數(132 分)、未來趨勢分數 (121 分)均較上季增加。

一、新購置住宅者

(一) 整體調查地區住宅需求狀況

1. 購屋動機：投資需求減至 11%、自住購屋因素出現結構性改變、賺取價差增加

本次整體調查地區新購置住宅者持續以首購自主為主(54.6%)，投資需求為 10.9%，較上季(12.2%)減少 1.3 個百分點，較去年同季(16.2%)減少 5.4 個百分點。自住購屋者購屋原因似乎出現結構性轉變，改善居住環境(41%)較上季(33.6%)增加，因子女(16.3%)、工作(15%)、結婚(18.2%)而購屋之比例，則均較上季(13.7%、15.7%、22.9%)減少；投資動機主要購屋原因持續以出租經營比例較高(53%)，賺取價差比例則為 47%，較上季(25.9%)增加 21.1 個百分點，較去年同季(43.1%)增加 3.9 個百分點。自住動機擁有多戶比例減少，改以一戶(52.6%)為主；投資動機擁有二或三戶居多，佔 74.9%，較上季(88.4%)減少 13.5 個百分點。

2. 購屋類型：投資購買預售屋與新成屋增至 38%、平均購屋面積增至 43 坪

自住動機購買之市場類型比例與上季相近，中古屋需求為主(67.7%)；投資動機購買中古屋比例減至 52.1%，以新成屋需求(21.6%)與預售屋(16.1%)替代。本季購買之產品類型主要為電梯大樓(52.7%)，較上季(49.6%)增加 3.1 個百分點；公寓比例(26.1%)較上季(23.6%)增加 2.5 個百分點；透天厝/別墅(21.2%)則較上季(26.7%)減少 5.5 個百分點。平均購屋面積為 42.9 坪，較上季(40.1 坪)增加，並以 25 坪~未滿 35 坪 (24.9%)為主，有 6.7%購買未滿 15 坪之產品。

3. 購屋價格：平均購屋價格為 923 萬元、單價持續增加、7%購買 2000 萬以上之產品

平均購屋價格(922.8 萬元)與單價(22.4 萬元/坪)，較上季各增加 10.1%、2.7%，但較去年同季總價減少 1.5%、單價增加 2.2%。購屋價格集中在 600 萬~未滿 900 萬元，佔 23.1%，有 7.3%購買 2000 萬元以上產品，較上季(5.5%)增加。

4. 議價及搜尋：平均議價空間為 12%、搜尋期間約 6 月、62%透過仲介購屋

整體調查地區平均議價空間為 11.6%，較上季(11.8%)減少 0.2 個百分點，與去年同季

(11.5%)相近。本季有 62.3%透過仲介購屋，整體平均搜尋期間為 6.3 月，與上季(6.4 月)相近；看屋數為 9.5 屋，較上季 11.3 屋減少，而每月看屋數則以新北市 2 屋/月較高。

5. 購屋消費偏好與負擔：平均房價所得比為 8.5 倍，平均貸款負擔率為 34%、購置住宅後對基本日常必要開支影響增至 49%

整體調查地區之平均房價所得比為 8.5 倍，較上季(8.2 倍)增加 0.3 倍，較去年同季(8.4 倍)增加 0.1 倍；平均貸款負擔率為 33.5%，與上季(33.2%)與去年同季(32.9%)相近，購屋負擔依舊沈重。購置住宅後對實際生活影響程度以「部分影響」為主，佔 42.4%，與上季(43.1%)相近。購置住宅後需減少的生活支出項目，主要為休閒娛樂(53.5%)，較上季(56.7%)減少，其次為基本日常必要開支(48.7%)，較上季(45%)增加，再其次為投資理財(46.2%)，較上季(49.2%)減少。對第二季房價合理性之看法認為「不合理」或「非常不合理」之比例合計佔 49.6%，與上季(48.9%)相近，較去年同季(39.4%)增加 10.2 個百分點。認為房價「不合理」或「非常不合理」之比例，首購自住者有 50.2%，換屋自住者有 52.1%，投資者則有 34.3%。

6. 新購置住宅者屬性：自住動機者平均換屋期間為 13 年、家庭平均月收入在 3 萬元~未滿 6 萬元者佔 31%

整體調查地區換屋自住動機者平均換屋期間為 12.6 年，主要集中在 10 年~未滿 20 年，佔 37.8%。新購置住宅者家庭平均月收入在 3 萬元~未滿 6 萬元者佔 30.8%，在 6 萬元~未滿 9 萬元者則佔 26.8%，未滿 3 萬元為 2.4%，較上季(1.6%)增加；高於 33 萬元以上比例(2.7%)與上季(1.8%)增加。

7. 房價趨勢看法與房價趨勢分數：45%小幅看漲近期房價、43%小幅看漲未來一年房價、近期趨勢分數高於未來趨勢分數

整體調查地區新購置住宅者對第二季房價看法，以「小幅上漲」為主，佔 45.2%，較上季(32.7%)增加 12.5 個百分點，較去年同季(30.8%)增加 14.4 個百分點；對未來一年房價趨勢看法為「小幅上漲」，佔 43.1%，較上季(41%)增加 2.1 個百分點，較去年同季(38.6%)增加 4.5 個百分點。綜合趨勢分數為 126.6 分，較上季(120 分)增加 6.6 分，而近期趨勢分數(130.7 分)低於未來趨勢分數(122.5 分)。近期趨勢分數高於上季 11.4 分，高於去年同季 15.7 分；未來趨勢分數高於上季 1.9 分，高於去年同季 2.4 分。

(二) 各地區分析

1. 台北市：54%投資者為賺取價差、15%購買未滿 15 坪產品、30%購買 2,000 萬元以上產品、未來趨勢分數減少

台北市本季投資需求(21.2%)持續最高，賺取價差比例(54.1%)僅低於桃竹縣市與台中市。有 15%購買未滿 15 坪之產品，自住者平均每人居住面積 (14 坪/人)最小。平均購屋單價(50.6 萬元/坪)最高，而購買 2,000 萬元以上之產品比例(29.9%)，較上季(31.3%)減少，而議價空間(11.7%)僅次於台中市。有 61.7%認為第二季房價「不合理」或「非常不合理」，反映出購屋負擔持續沉重(房價所得比為 13.7 倍、貸款負擔率 46.1%)，而購屋後主要影響投資理財(50.1%)與休閒娛樂(60.3%)。未來趨勢分數(120.4 分)較上季與去年同季減少 13.4 分、3.4 分。

2. 新北市：因結婚購屋比例(26%)高、購屋後影響日常必要開支比例(54%)次高、近期趨勢分數僅高於台中市

新北市本季有 85%之自住需求，改善居住環境(35.6%)與結婚(26.4%)為主，且因結婚購屋比例高於其他地區。購買中古屋比例(74.9%)與購買公寓比例(36.8%)均高於其他地區。71%透過仲介購屋高於其他地區，而每月看屋數則以新北市(2 屋/月)較高。購置住宅對基本日常必要開支之影響(53.8%)僅次於高雄市，購屋負擔(房價所得比 9 倍、貸款負擔率 37.6%)為 91Q3 以來相對高點。近期趨勢分數(127.3 分)僅高於台中市，但未來趨勢分數(124 分)僅次於台南市與高雄市。

3. 桃竹縣市：41%換屋自住、20%自住者因工作購屋、81%投資者以新屋為投資標的

桃竹縣市本季換屋自住需求比例(40.5%)僅低於台南市，因工作而購屋比例(19.8%)也高於其他地區。僅 5%投資需求，但賺取價差(84.7%)比例較高，且以預售屋(45%)與新成屋(35.8%)較多，但未來趨勢分數(118.3 分)僅高於台中市。平均單價 14.6 萬元/坪，有 11%自住購屋者認為購屋對日常生活「完全無影響」，購屋後主要影響休閒娛樂(55.9%)與投資理財(50%)。

4. 台中市：61%首購自住需求、議價空間(13%)最大、近期與未來房價趨勢分數最低

台中市首購自住需求比例(60.9%)較高，且較上季增加 10.7 個百分點，增加比例最多。自住購買中古屋比例(74.9%)、投資購買法/銀拍屋比例(57.3%)，均高於其他地區。台中市 12.8%議價空間較大；台中市房價所得比為 6.1 倍、貸款負擔率 25.7%，購屋負擔低於其

他地區。近期趨勢分數(120.5 分)、未來趨勢分數(114.6 分)均最低。

5. 台南市：52%自住者為改善居住環境購屋、議價空間最低、近期與未來趨勢分數最高

台南市本季投資需求(6.8%)較上季與去年同季增加(3.1 個百分點、3.9 個百分點)。自住購屋購置住宅後所影響生活支出層面較廣，購屋因素以改善居住環境之比例(52.3%)最高；投資者欲出租經營比例(87.1%)也最高，而 86.5%投資動機者持有二戶及二戶以上。54.1%購買透天厝/別墅，而購買 65 坪及以上(18.9%)僅次於高雄市。議價空間(10.2%)最小，透過仲介購屋比例也最低(41.1%)。近期趨勢分數(139 分)與未來趨勢分數(136.1 分)最高。

6. 高雄市：20%購買 65 坪及以上產品、購屋負擔為 91Q3 以來之相對高點、購屋後影響基本日常生活必要開支比例(54%)最高

本季高雄市換屋自住需求(41.7%)高於其他地區，投資需求為 10.7%，而出租經營(80.8%)增加幅度(30.3 個百分點)最多。自住動機者持有二戶與二戶以上比例(57.7%)較高，且購買新成屋需求比例(36%)同樣較高。19.8%購買 65 坪及以上產品，單價較上季與去年同季各增加 8%、10.8%。房價所得比(7.9 倍)、貸款負擔率(29.9%)來到 91Q3 以來之長期相對高點，且購屋後有 54%會影響基本日常生活必要開支，僅次於新北市。近期趨勢分數(137.1 分)與未來趨勢分數(127.2 分)僅次於台南市。

二、欲購置住宅者

(一) 整體調查地區住宅需求狀況

1. 購屋動機：首購自住需求為主流，北部投資需求減少；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

欲購置住宅者之購屋動機，以首購自住需求為主，佔 53.1%；換屋自住需求佔 32.5%；投資需求佔 13.3%，比例與上季相同。欲購置住宅自住者以改善居住環境(30.3%)為購屋最主要原因，購置住宅後擁有房屋數以一戶(50.7%)為主。欲購置住宅投資者以賺取價差(47.7%)為其購屋最主要原因；購置住宅後擁有房屋數以二戶(42.4%)為主，其次則為擁有三戶(23.0%)。

2. 期望購屋類型：中古屋及電梯大樓分別為市場類型與產品類型之主流需求；以超過 25 坪~35 坪(含)為主要期望購屋面積；捷運站/火車站為期望鄰近之最重要公共設施

就期望購屋市場類型而言，51.6%欲購置住宅者以中古屋為第一優先選擇；另有 37.6%以新成屋為主。就期望住宅類型而言，欲購置住宅者有 59.1%期望購買電梯大樓型住宅，23.5%期望購買透天厝或別墅型住宅。從期望購屋面積來看，欲購置住宅者期望購買面積在超過 25 坪~35 坪(含)的住宅，佔 40.5%；其次為期望購買超過 35 坪~45 坪(含)(18.3%)或超過 15 坪~25 坪(含)(18.0%)的住宅。捷運站/火車站(46.9%)為欲購置住宅者期望鄰近之最重要公共設施且需求比例略增，其次則為公園(17.7%)或學校(16.9%)。

3. 期望購屋價格：以 600 萬~未滿 900 萬元或 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格；因購置住宅須減少的生活支出主要為基本日常必要開支及休閒娛樂支出，對實質生活將產生部分影響

就整體調查地區欲購置住宅者而言，期望購買價格以 600 萬~未滿 900 萬元的住宅為主，佔 29.4%；其次為 300 萬~未滿 600 萬元的住宅，佔 27.5%。欲購置住宅者中有 50.4%認為基本日常必要開支須因此減少，有 50.1%認為休閒娛樂的支出須因此減少；會對實質生活產生部分影響。

4. 房價趨勢分數：房價趨勢分數三項指標均高於 100 分水準；認為最近房價水準不合理與非常不合理之比重合計達五成五

整體調查地區欲購置住宅者對於最近房價趨勢之看法而言，認為房價上漲之比例(56.8%)較上季增加 11.0 個百分點；對未來一年房價趨勢看法，看漲比例佔 52.9%，看跌者佔 21.8%，比例與上季相近。近期(131.5 分)、未來(121.3 分)與綜合(126.4 分)趨勢分數，分別均較上季增加 13.2 分、4.8 分、9.0 分，顯示欲購置住宅者持續轉為傾向看漲近期與未來房價。

從整體調查地區欲購置住宅者對於最近(101 年 4~6 月)住宅市場價格合理性之看法來觀察，以認為不合理者為主，佔 36.3%；認為普通者為主，佔 32.2%；認為非常不合理者則佔 24.5%，認為不合理與非常不合理兩者合計比重為 60.8%，相較上季增加 5.8 個百分點。

(二) 各地區分析

1. 台北市：投資需求比例減少且以出租經營為主、期望購屋價格較高、三項房價趨勢分數均呈現房價上漲為主流看法

投資比例減少，投資者購屋最主要原因為出租經營，市場需求類型以中古屋為主且比重相對較高（約六成五）。有 46.9% 期望購買 1,200 萬元以上之住宅，比重略為下降 3.5 個百分點；且以 1,200 萬~未滿 2,000 萬元之總價為主要需求(29.4%)。近期(121.2 分)、未來(110.1 分)及綜合(115.6 分)三項房價趨勢分數均維持在 100 分水準之上。

2. 新北市：投資比例減少、投資動機以出租經營為主、未來房價趨勢分數減少

投資比例減少，以改善居住環境與結婚並列自住者購屋最主要原因，投資者購屋最主要原因為出租經營；自住程度最高，達到 78.2%。中古屋和新成屋需求比例各佔約四成，以期望購買 600 萬~未滿 900 萬元的價格為主。近期(126.4 分)、未來(110.9 分)與綜合(118.7 分)房價趨勢分數仍高於 100 分水準，未來趨勢分數下降，其他兩項房價趨勢分數增加。

3. 桃竹縣市：首購自住需求為主、投資需求比例增加、房價趨勢分數增加

投資需求比例(16.5%)增加，投資者購屋最主要原因為賺取價差。期望購屋價格相對較低，以期望購買 300 萬~未滿 600 萬元之住宅為主。近期(137.2 分)、未來(130.0 分)與綜合(133.6 分)房價趨勢分數明顯高於 100 分水準。

4. 台中市：投資動機以賺取價差為主、購屋後擁有二戶比例相對較高、未來和綜合房價趨勢分數減少

投資需求增加，換屋自住需求比例較其他地區稍高，佔 39.1%。投資者購屋最主要原因為賺取價差。投資程度相對較高，為 34.0%。以購屋後擁有二戶的比例較高，以期望購買透天厝/別墅型住宅(44.0%)或電梯大樓(43.3%)為主；44.4% 期望購買超過 45 坪較大大面積的住宅，以期望購買 600 萬~未滿 900 萬元的價格為主；未來(113.1 分)和綜合(117.9 分)趨勢分數減少，近期(122.8 分)趨勢分數增加。

5. 台南市：投資動機持續以出租經營為主、期望購買中價位總價住宅、未來與綜合房價趨勢分數增加

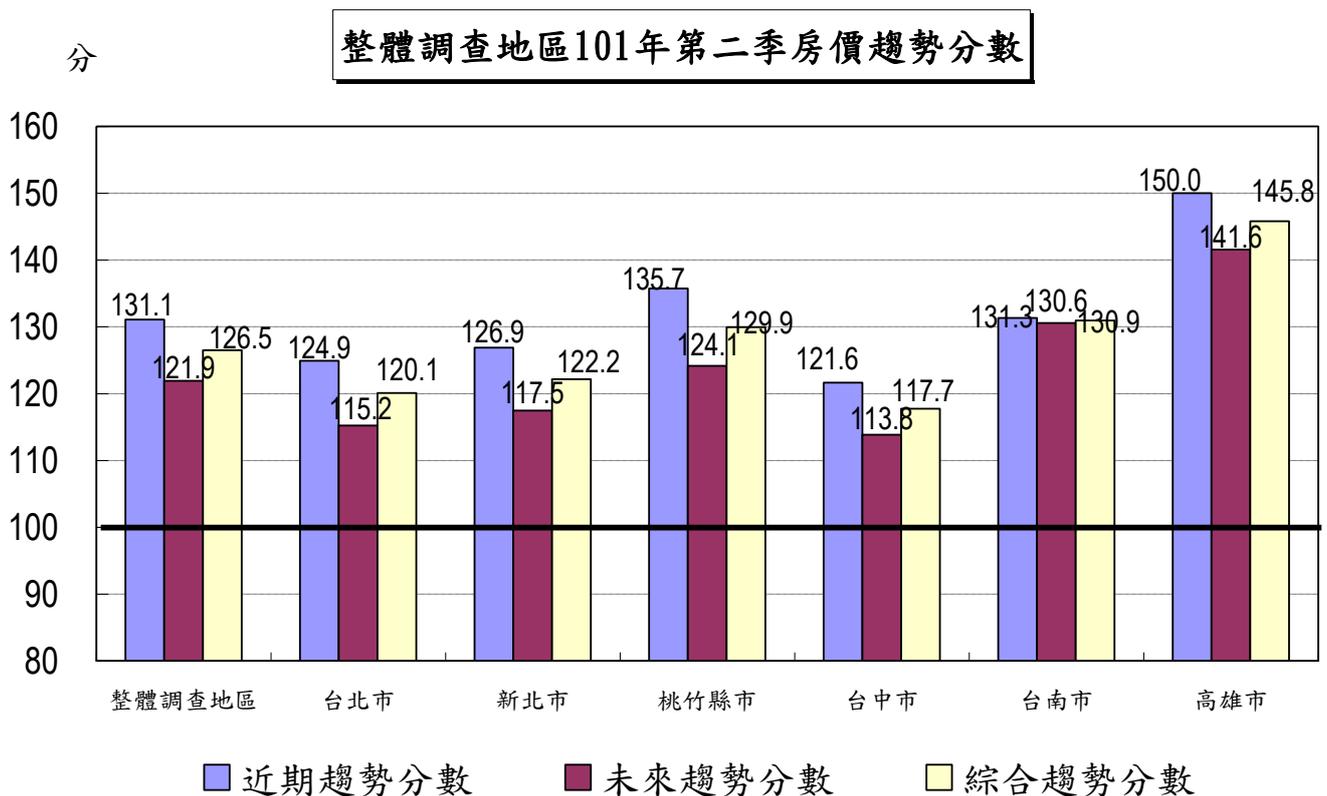
投資者購屋最主要原因為出租經營。以購屋後擁有二戶的比例較高。以期望購買透天厝/別墅型住宅為主(55.4%)，以期望購買 600 萬~未滿 900 萬元的價格為主。除了近期(123.7 分)趨勢分數減少，未來(125.0 分)與綜合(124.3 分)趨勢分數增加。

6. 高雄市：投資動機以賺取價差為主、房價趨勢分數大幅增加

以結婚(41.3%)為自住者購屋最主要原因，投資者購屋最主要原因為賺取價差，購屋後擁有一戶的比例較高(53.3%)、市場類型以新成屋為主；期望購屋價格相對較低，以期望購買 300 萬~未滿 600 萬元之住宅為主。購屋後生活支出的減少對實質生活的影響程度以產生非常大影響或部分影響為主要看法；有 41.5%認為房價非常不合理，近期房價看法以大幅上漲(51.7%)為主，對未來房價亦為大幅上漲(51.3%)為主；高雄市三項趨勢分數均較上季分別增加 30.0 分，增加幅度最大。

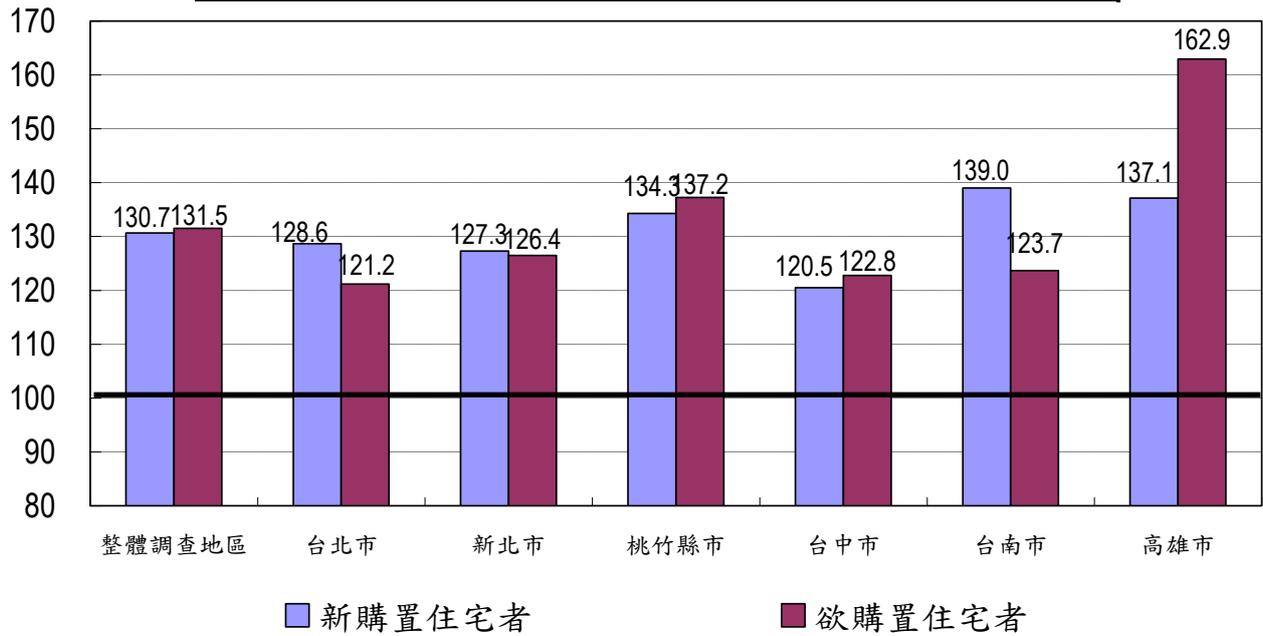
三、房價趨勢分數

整體調查地區房價綜合趨勢分數為 126.5 分，高於上季(118.7 分)與去年同季(113.7 分)。近期趨勢分數為 131.1 分，以高雄市 150 分最高，新北市 121.6 分較低；未來趨勢分數為 121.9 分，以高雄市 141.6 分最高，台中市 113.8 分較低。整體而言，100 年第二季新購置住宅者對於房價轉以看漲為主，且看漲比例較上季增加。但受到油電雙漲之預期通膨影響，不論新購置住宅者與欲購置住宅者近期趨勢分數(130.7 分、131.5 分)均高於未來(122.5 分、121.3 分)。各地區中，桃竹縣市高雄縣市之近期與未來趨勢分數，欲購者均高於新購者，而台北市則出現明顯差距，加上台北市本季趨勢分數僅高於台中市，隱含購屋者對追高意願降低，值得密切觀察。



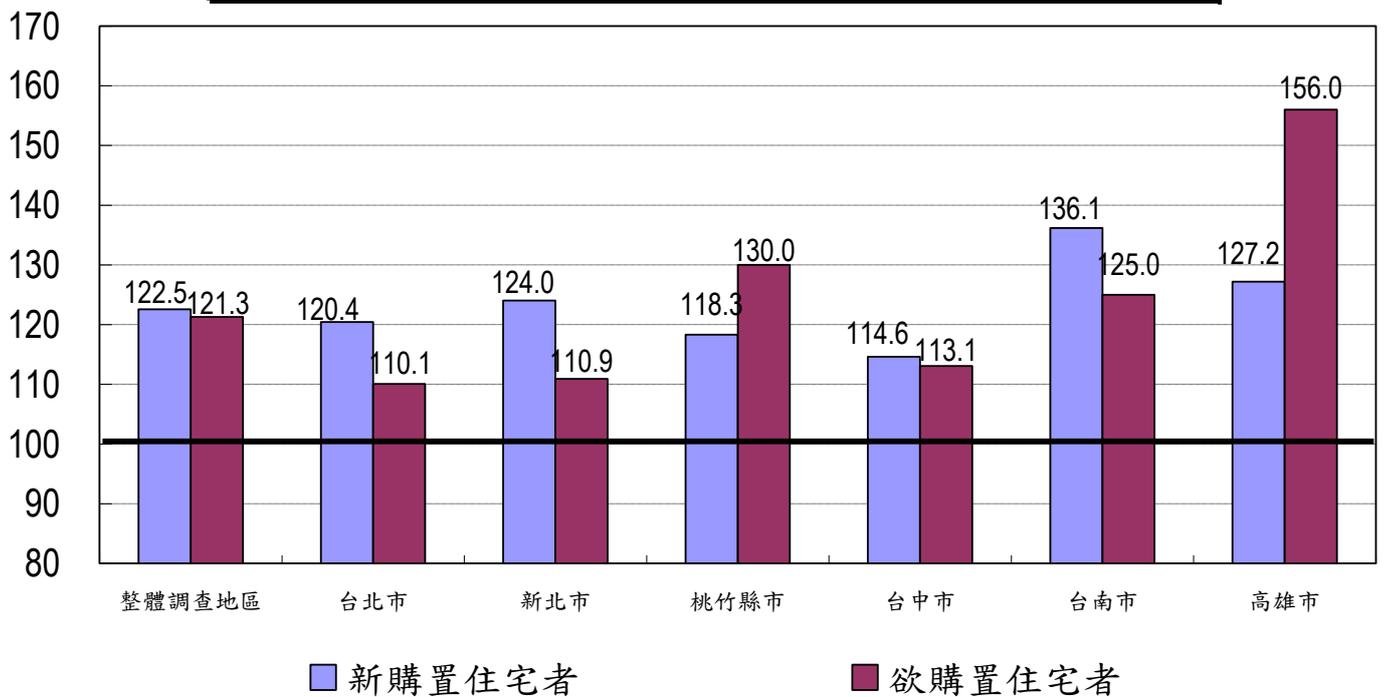
分

整體調查地區各類型購屋者101年第二季房價近期趨勢分數



分

整體調查地區各類型購屋者101年第二季房價未來趨勢分數



整體調查地區購置住宅者（新購置住宅者及欲購置住宅者）101年第二季房價趨勢分數

	整體調查 地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
101年第二季調查							
近期趨勢分數	131.1	124.9	126.9	135.7	121.6	131.3	150.0
未來趨勢分數	121.9	115.2	117.5	124.1	113.8	130.6	141.6
綜合趨勢分數	126.5	120.1	122.2	129.9	117.7	130.9	145.8

整體調查地區新購置住宅者房價趨勢分數¹

單位：分數

	97Q3	97Q4	98HY1	98HY2	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2
近期趨勢分數	60.6	51.4	104.7	130.8	122.2	114.7	134.4	114.9	115.0	121.6	111.3	119.2	130.7
未來趨勢分數	59.7	55.3	124.2	120.6	108.6	111.0	134.6	100.9	120.2	121.4	103.2	120.7	122.5
綜合趨勢分數	60.2	53.3	114.5	125.7	115.4	112.9	134.5	107.9	117.6	121.5	107.3	120.0	126.6

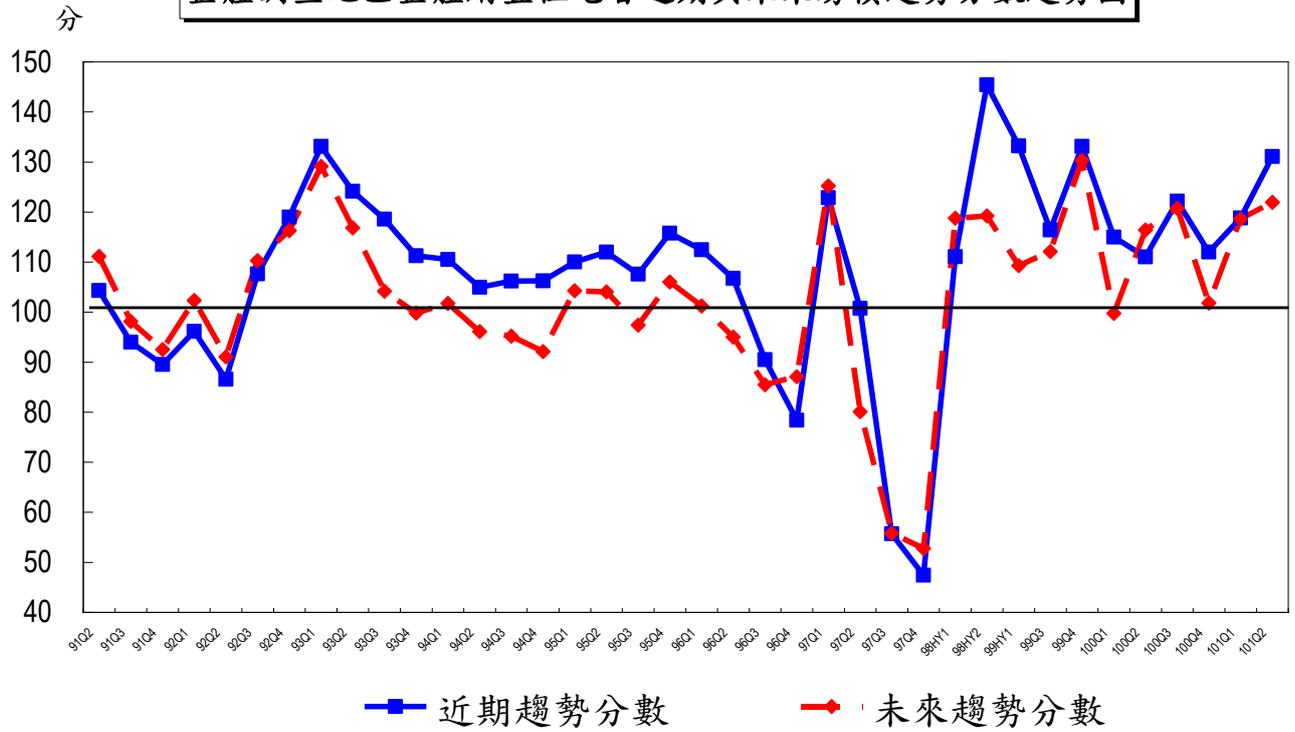
整體調查地區欲購置住宅者房價趨勢分數

單位：分數

	97Q3	97Q4	98HY1	98HY2	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2
近期趨勢分數	50.8	43.4	117.3	160.0	144.2	118.1	131.8	115.0	107.0	122.7	112.6	118.3	131.5
未來趨勢分數	51.8	50.2	113.2	117.8	110.0	113.1	126.1	98.6	112.6	120.0	100.5	116.5	121.3
綜合趨勢分數	51.3	46.8	115.3	138.9	127.1	115.6	129.0	106.8	109.8	121.4	106.5	117.4	126.4

¹ 99年上半年房價與租金趨勢分數，其計算方式與過去調查報告書之「房價與租金信心分數」相同。由於不同購屋目的之需求者對於分數之變化趨勢會產生不同解讀，為避免讀者誤解「信心」分數之意涵，本次調查更改為「趨勢」分數。

整體調查地區整體購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



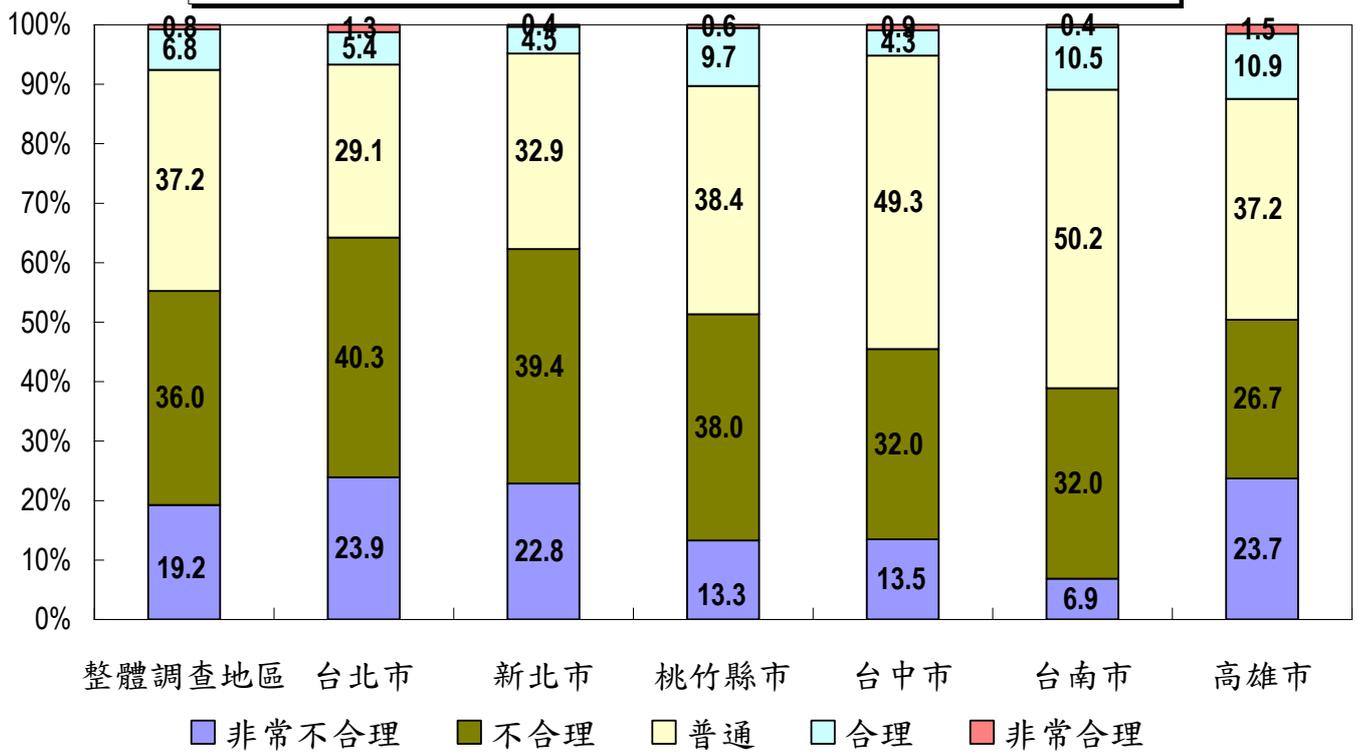
四、對於最近住宅市場價格合理性看法

101年第二季整體調查地區購置住宅者，包含新購置住宅者及欲購置住宅者，對於最近住宅市場價格合理性看法，持續上季「普通」為主(39.2%)，本季仍以「普通」為主(37.2%)，但「不合理」之比例(36%)拉近。而認為「非常不合理」與「不合理」之比例為55.2%。各地區中，認為「非常不合理」與「不合理」之比例，持續上季以台北市之64.2%較高，其次為新北市62.3%；最低為台南市38.9%。

整體調查地區新購置住宅與欲購置住宅者對於最近住宅市場價格合理性之看法

	整體 調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
101年第二季調查							
非常不合理	19.2	23.9	22.8	13.3	13.5	6.9	23.7
不合理	36.0	40.3	39.4	38.0	32.0	32.0	26.7
普通	37.2	29.1	32.9	38.4	49.3	50.2	37.2
合理	6.8	5.4	4.5	9.7	4.3	10.5	10.9
非常合理	0.8	1.3	0.4	0.6	0.9	0.4	1.5

整體調查地區購置住宅者對最近住宅市場價格合理性看法



五、問卷回收狀況與抽樣誤差

101 年第二季留置填表調查中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 1,677 份，其中有效問卷為 1,310 份；欲購置住宅者計抽樣 2,000 家仲介分店，合計回收問卷 1,312 份，其中有效問卷合計 1,304 份。留置填表合計共 2,614 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 2.71%；欲購置住宅者為正負 2.71%。新購置住宅者及欲購置住宅者留置填表有效問卷數皆達到 1,300 份以上，均滿足在 95% 之信心水準，抽樣誤差 3% 以內之條件。

附件：近年新購置住宅者之購屋價格與購屋負擔

表 1 整體調查地區新購置住宅者之價格與購屋負擔比較

單位：萬元、萬元/坪、倍、百分比										
	98HY2	99HY1	99Q3	99Q4	100Q1	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2
總價	656.1	714.4	718.6	800.1	912.2	937.0	848.2	883.1	838.2	922.8
單價	18.8	20.4	20.7	22.8	22.6	21.9	21.7	21.6	21.8	22.4
房價所得比	7.1	7.7	8.0	8.9	8.7	8.4	8.8	8.7	8.2	8.5
貸款負擔率	28.2	31.6	32.2	36.0	32.6	32.9	33.1	31.6	33.2	33.5

表 2 各地區新購置住宅者之價格與購屋負擔比較

單位：萬元、萬元/坪、倍、百分比										
	台北市					新北市				
	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2
總價	2507.9	1970.4	2207.1	1852.7	2053.8	838.7	836.9	866.3	839.7	904.7
單價	51.7	52.9	50.5	51.0	50.6	24.6	23.6	24.5	24.5	26.1
房價所得比	14.6	15.1	14.7	12.2	13.7	8.6	9.0	9.1	9.2	9.0
貸款負擔率	43.2	44.5	45.3	45.1	46.1	36.2	39.4	35.4	37.8	37.6
	桃竹縣市					台中市				
	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2
總價	575.1	561.4	586.3	579.5	626.2	572.9	558.5	506.9	613.4	527.5
單價	14.2	12.9	13.4	13.7	14.6	11.6	13.0	11.6	14.1	13.3
房價所得比	6.4	7.1	7.3	6.5	6.9	6.5	7.2	6.9	6.8	6.1
貸款負擔率	29.5	27.1	27.2	28.6	29.4	26.3	28.5	25.1	28.5	25.7
	台南市					高雄市				
	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2	100Q2	100Q3	100Q4	101Q1	101Q2
總價	497.5	545.3	500.8	520.1	754.6	627.6	648.4	628.1	626.6	749.7
單價	11.1	12.5	12.4	11.5	10.6	13.1	13.9	14.4	13.4	14.5
房價所得比	7.0	6.4	6.5	6.8	6.3	7.0	7.8	6.9	7.0	7.9
貸款負擔率	32.9	26.1	31.9	25.4	27.7	26.4	26.3	22.7	28.1	29.9

註：從開始調查至 99Q4 為止之數值為未加權之中位數。100Q1 之後則調整為單價、面積、屋齡三項變數的多變數反覆加權平均數。