

住宅需求動向季報

第六卷 第一期

民國九十七年第一季

Housing Demand Survey
of the First Quarter 2008



內政部營建署



財團法人國土規劃及不動產資訊中心

中華民國九十七年五月

綜合結論

民國 97 年第 1 季信心分數大幅回升至 120 分以上，顯示購屋需求者對本季及未來一年房價趨勢多持樂觀態度。已購屋者未來信心分數均高於近期信心分數，但差距拉近；房價相對較高的台北市、縣，購屋搜尋者對未來信心分數低於本季信心分數，顯示房價續漲可能產生負面影響。本季房價所得比與貸款負擔率較上季與去年同季均大幅增加，尤其台北市高達 10.4 倍與 43.6%，創下新高。已購屋者實際購屋價格超出預算之比例增加，隱含過度消費情形增加；加上購屋搜尋者期望購屋價格，及台北市、縣租屋者購屋預算與市場現況出現落差，且有四成租屋者認為買不起房子，顯示在所得未隨房價成等比例增加的情況下，房市未來發展隱憂浮現。

■房價信心分數：台中縣市與高雄縣市未來房價信心分數高於近期房價信心分數

本季整體購屋者房價信心分數回升到 124 分，且未來信心分數(125 分)與近期信心分數(123 分)拉近。惟房價相對較高的台北市、縣，購屋者對未來信心分數低於本季信心分數，顯示所得未隨房價成等比例增加時，房價持續攀升，可能對房市未來健全發展造成隱憂。近期信心分數以台北市(132 分)最高，高雄縣市(114 分)較低；未來信心分數以台北市(131 分)最高，高雄縣市(120 分)較低。

■已購屋者：實際購屋價格超出預算比例增加、房價所得比與貸款負擔率均大幅增加

已購屋者綜合信心分數上升至 100 分以上，近期與未來信心分數拉近，且各地區信心分數相近，顯示整體市場瀰漫房價持續攀升之氣氛。但本季已購屋者房價所得比與貸款負擔率較上季與去年同季均大幅增加，特別是台北市本季高達 10.4 倍及 44%，且五大都會區實際購屋價格超出預算 16% 以上之比例增加至 22%，台北市 31% 最高。購屋平均面積為 37.8 坪；購屋總價平均為 711 萬元；中古屋屋齡增加為 14.2 年；換屋時間也較上季增加 0.5 年，已購屋者持有多戶比例減少；投資者五成八選擇出售賺取價差。已購屋者購屋自備款資金來源以現金或存款為主(43%)，其次為金融機構貸款(27%)，在目前在所得未隨房價成等比例增加的情況下，若購屋負擔持續加重，對房市未來穩定發展不利。

■購屋搜尋者：北部縣市較看好近期房價、中南部縣市看好未來房價、投資需求增加

各縣市購屋搜尋者之近期、未來與綜合房價信心分數均較上季大幅增加而高於 100 分基準點；北部縣市購屋搜尋者相對看好近期房價趨勢，中南部縣市購屋搜尋者則相對看好未來房價趨勢，顯示房價持續上漲對房價相對較高之北部縣市後市發展產生影響。首購自住需求明顯減少，投資需求增加。購屋後擁屋數以二戶或一戶為主；30 坪~未滿 40 坪與 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望面積與價格，期望未來購屋面積較小者較上季增加至 28.8%；台北市以 1,200 萬元以上為主要期望購屋價格，且為較多外縣市購屋者期望遷入地區。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。

■租屋搜尋者：預期租金上漲比例增加、四成租屋者自認買不起房子、台北市購屋時程提前

台北市縣租屋搜尋者預期租金上漲比例增加、四成自認買不起房子，且購屋預算與市場現況持續出現落差。台北市購屋時程提前，期望三年內購屋者增加(29%)、台北縣則維持五年內購屋(35%)。

一、已購屋者

(一) 五大都會區住宅需求狀況

- 1. 購屋動機：換屋自住與投資需求增加，但台北市投資需求大幅減少，投資者改以賺取價差為主，已購屋者持有多戶以上比例減少至 15.5%**

各地區仍以首購自住需求為主，但換屋自住與投資需求增加。投資雖仍以台北市(25.8%)最高，但較上季與去年同季大幅減少。投資購屋動機改以賺取價差為主(57.7%)，以台北縣比例較高(59.3%)，而已購屋者擁有多戶以上比例降至 15.5%，顯示高房價使得投資者轉以房價相對較低地區為目標，藉以賺取價差。

2. 購屋類型

- (1) 平均屋齡較上季增至 14.2 年，拍賣屋需求微幅增加，透天別墅與 6-12 樓大樓需求大幅增加**

中古屋屋齡平均為 14.2 年，台北市屋齡更增至 20.5 年，桃竹縣市 5 年以下比例較高(30.8%)。本季新成屋與拍賣屋需求微幅增加，自住者部分，新成屋需求為主，台北市、縣五成以上以中古屋為主，其他地區以新成屋為主，拍賣屋需求增至 1.5%；投資者部分，中古屋需求增至四成，台北縣 48.6%較高，台中縣市則預售屋與中古屋需求並重(33.3%)。房屋類型部分，透天別墅與 6-12 樓大樓需求大幅增加，13 樓以上大樓需求大幅減少。購屋後距市中心距離不變與變遠者增加，屋況則不變者增加，顯示居住條件改善有限。

- (2) 購屋面積平均面積增為 37.8 坪，購屋者實際購買面積小於規劃面積 15%以上的比例增至 18.8%。**

購屋面積來看，平均為 37.8 坪，較上季增加 2 坪，各地區購屋面積均增加，台北市 50 坪以下需求增加(10.5%)，其他地區 40-未滿 50 坪之比例較上季增加。因同住人數增至 3.4 人，每人居住面積減至 14.5 坪。已購屋者實際購買面積小於規劃面積 15%以上的比例增至 18.8%，台北市較高(28.7%)。公設比集中於 16-25%，較上季減至 21.8%，台北市與台中縣市較高(25%)。

3.購屋價格：平均總價增至 711 萬元，平均單價為 18.9 萬元/坪，實際購買價格超出預算 16%以上的比例增至 22.4%

購屋總價來看，整體來說，平均為 711 萬元，較上季增加 104.3 萬元。台北市 900 萬元以上增加至 64.5%，高雄縣市 300 萬-未滿 400 萬元增至 20.9%。購屋單價增至 18.9 萬元/坪，台北市單價(32.4 萬元/坪)最高，高雄縣市(10.6 萬元/坪)最低。實際購屋價格與預算之百分比為 105.7%實際購買價格超出預算 16%以上的比例增至 22.4%，已購屋者過度消費情況增加。

4.議價及搜尋：議價空間增加，個別議價空間差異桃竹縣市較小、高雄縣市較大

本季議價空間平均為 9%，較上季小幅增加 0.5%，台中縣市議價空間仍較大，為 10.6%，以桃竹縣市議價空間最小為 7.9%，且個別差異同樣較小，而高雄縣市個別議價差異較大。本季搜尋期間與看屋數增加，搜尋期間與看屋數台北市較高、高雄縣市較少，加上高雄縣市議價空間相對較大，顯示高雄縣市本季為買方市場。有 46.5%過仲介購屋，有 69%中古屋透過仲介購買，且比例有持續增加之趨勢。

5.購屋消費偏好與負擔：房價所得比與貸款負擔率皆大幅增加，台北市購屋負擔較重、高雄縣市購屋負擔較輕

本季房價所得比與貸款負擔率大幅增加，其中，以台北市、縣之房價所得比均增加幅度較大，其中，台北市房價所得比 10.4 倍最高，高雄縣市 5.6 倍最低。貸款負擔率部份，則同樣以台北市 43.6%最高，高雄縣市以 27.5%最低。顯示本季台北市購屋負擔較重、高雄縣市購屋負擔較輕。

6.遷徙距離：同縣市同鄉鎮市區內遷移比例持續增加、購買地區與規劃地區不同縣市者增加

同縣市同鄉鎮市區內遷移之比例持續增加，以台北縣(56.1%)居多。桃竹縣市規劃與實際購買地區相同之比例較高(62%)，且為各地區中唯一增加者，台北縣則為跨縣市購買之比例最高，佔 34.9%。

7.購屋者屬性：台北市單身購屋比例為兩成，36-45 歲購屋比例居多，平均換屋時間較上季增加 0.5 年，個別換屋時間差異變大

每屋平均居住人數為 3.4 人，已購屋者家庭型態變化不大，仍以核心家庭為主，以台中縣市比例較高，且增加幅度較大，而單身購屋者仍以台北市較高，佔 20.6%。平均年齡較上季增加為 37.7 歲，且台北市購屋者平均年齡 39.2 歲最高，以 36-45 歲購屋比例居多。各縣市中僅台中縣市女性購屋者之比例高過男性購屋者，佔 53%。購屋者民間機構居多，主要為職員，教育程度多為大專。購屋者之家庭平均月收入，主要集中於 3 萬-未滿 6 萬元，但 6 萬-未滿 9 萬元與 12 萬元及以上之比例均增加。前屋居住年數平均為 12.2 年，換屋自住者平均前屋居住年數較上季增加為 11.2 年，個別換屋時間差異變大。

8.房價信心分數：綜合信心分數回到 100 分以上，未來信心分數與近期信心分數拉近

本季信心分數由上季 88 分上升至 128 分，而未來信心分數(129 分)與近期信心分數(126 分)相近。各地區中，以台北市的綜合信心分數 130 分最高；高雄縣市的綜合信心分數 124 分最低。近期信心分數則以台北縣 127 分最高；高雄縣市 121 分最低。未來信心分數以台北市 133 分最高；台中縣市 127 分最低。

9.購屋自備款資金來源：主要來源依序為現金或存款、金融機構貸款與父母資助。

已購屋者主要購屋資金來源，前三項依序為現金或存款(42.6%)、金融機構貸款(26.7%)及父母資助(14.4%)。桃竹縣市現金或存款之比例較高(46.1%)；台中縣市金融機構貸款與父母資助之比例較高(34.1%、16.7%)；台北市來自於股市資金或獲利比例較高(16.2%)。

(二) 各地區分析

1. 台北市：信心分數最高、購屋負擔最重、投資需求大幅減少

本季台北市已購屋者購屋者房價信心最高，回到 100 分以上屬樂觀。與去年同季相較，整體市場類型與房屋類型分配無特殊變化，而本季購屋總價增至 1100 萬元、房價所得比與貸款負擔率大幅增加，購屋負擔最沈重。投資需求大幅減少，議價空間、搜尋期間與看屋數增加，可能為高房價讓投資者獲利空間減少，且購屋者延遲購屋決策。

2. 台北縣：拍賣屋需求小幅增加、房價所得比大幅增加

本季台北縣信心分數次高，回到 100 分以上屬樂觀。與去年同季相較，自住需求增加，而房價上漲使得中古屋與拍賣屋需求小幅增加。而房價持續上漲、房價所得比大幅增加，購屋負擔依舊沈重。議價空間、搜尋期間與看屋數增加，有轉為買方市場之趨勢。

3. 桃竹縣市：換屋自住需求增加、公寓需求大幅增加、房價所得比與貸款負擔率增加

本季桃園新竹縣市已購屋者換屋需求增加，公寓需求大幅增加，而 13 樓以上大樓需求大幅減少，加上總價上升，顯示高房價的情況，讓已購屋者偏好選擇公設比較低之公寓。而房價所得比與貸款負擔率增加、高成數之貸款比例減少，顯示購屋者購屋負擔仍重，對後市可能有負向影響。

4. 台中縣市：換屋需求大幅增加、透天別墅需求大幅增加

台中縣市本季已購屋者換屋需求大幅增加，且透天別墅需求也大幅增加，大樓之需求相對減少，顯示房價上漲讓已購屋者選擇公設比較低之產品。議價空間、搜尋期間與看屋數增加，顯示市場有回到買方市場之趨勢。但房價持續攀升、房價所得比與貸款負擔率增加，顯示購屋負擔依舊沈重，加上近期與未來信心分數相近，對後市發展不利。

5. 高雄縣市：綜合信心分數最低、換屋與投資需求增加、購屋負擔較輕

高雄縣市本季已購屋者綜合信心分數最低，但綜合與未來信心分數均大幅增加，顯示已購屋者對房價看法屬樂觀。本季換屋與投資需求增加，中古屋與拍賣屋需求大幅增加。與去年同季相較，本季議價空間與搜尋期間增加，有轉為買方市場之趨勢。而房價所得比與貸款負擔率為各地區最低，購屋負擔較輕，對以自住為主的房市發展較為有利。

二、購屋搜尋者

(一)五大都會區住宅需求狀況

1. **購屋動機：首購自住需求明顯減少，投資需求增加；改善居住環境為自住者主要原因、賺取價差及出租經營均為投資者主要原因；購屋後擁屋數以二戶或一戶為主，投資型購屋搜尋者則以擁有二戶為主**

本季購屋搜尋者購屋動機，首購自住佔 42.8%，換屋自住佔 33.9%，投資需求佔 23.3%；相較於去年同季及上季，首購自住需求均大幅減少，換屋自住需求則均大幅增加，投資需求亦有所增加。自住購屋動機以改善居住環境為主要原因，其次依序為結婚、工作因素及子女/父母因素；投資購屋動機中賺取價差之比重略高於出租經營。購屋後擁屋數以擁有二戶或一戶者為主，分別佔 43.2%、41.1%；投資型購屋搜尋者則以擁有二戶為主。

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、大樓及公寓潛在需求大幅增加

本季中古屋潛在需求略多於新成屋，仍維持雙主流需求結構，分別佔 41.6%、39.9%。從房屋類型來看，大樓類型仍為潛在需求主流，且其比重持續大幅增加；公寓需求明顯增加，透天別墅需求則明顯減少。整體而言，本季期望購屋類型之需求結構於短期內略有變化，長期趨勢仍相對穩定。

(2)期望購屋後居住條件：屋況與鄰里環境仍為主要期望變好的居住條件、各項居住條件間具有抵換關係的比例較上季明顯增加

就購屋搜尋者而言，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 86.8%。就各項居住條件而言，均以期望能較現住房屋變好的比例為最高。分析兩項居住條件間的抵換(trade-off)關係可歸納出各居住條件的先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，且各條件間具抵換關係的比例較上季明顯增加。

(3)購屋面積：以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積；期望未來購屋面積接近於現住房屋面積者佔約四成比例；期望未來購屋面積較小者則佔 28.8%，較上季明顯增加

就購屋搜尋者而言，以 30 坪~未滿 40 坪為主要期望購屋面積，佔 38.2%。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；期望購買 50 坪以上的比例以中南部縣市相對較高。期望未來購屋面積相對於現住房屋面積為相近者佔約四成比例；就各地區購屋搜尋者而言，除了桃竹縣市以期望面積較小的比例為最高、台中縣市以期望面積較大的比例為最高之外，其餘各縣市均以期望面積相近的比例為最高。

(4)房廳衛數：平均期望房間數與衛浴數大致呈現由北往南遞增

就購屋搜尋者希望購買房屋具備的房廳衛數而言，台北市、縣平均為 3.2 房、3.1 房，中南部各縣市的期望房數則為 3.5~3.8 房；各地區期望廳數平均以 2 廳為主要需求；衛浴數則為 1.8~2.6 衛。房間數與衛浴數大致呈現由北向南增加的情形。

3. 期望購屋價格：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

就購屋搜尋者而言，以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格，佔 41.7%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 22.1%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 1,200 萬元以上為主要期望購屋價格，佔 39.2%；除了台北市以外的其他縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格。整體而言，台北市期望購屋價格明顯較其餘縣市高。

4. 期望遷徙距離：接近七成購屋搜尋者之期望購屋地區與原居住地區不同，該比重較上季增加；台北市為較多外來人口期望遷入之地區

各地區多期望進行同縣市內之遷移，且轉為以同縣市不同鄉鎮市區遷入者居多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例將近七成，較上季明顯增加。就各地區而言，台北市則為較多外來人口期望遷入之地區，佔 38.0%；其次則為高雄縣市。

- 5. 購屋搜尋者屬性：購屋後居住人數平均為 3.5 人，家庭型態以核心家庭為主，而購屋者以 26~45 歲較多，民間機構與自由業者合計接近七成。最高教育程度以大專學歷為主；高所得家戶以台北市所佔比例較高。平均現屋居住年數較上季略為縮短至 10.7 年**

購屋後居住人數平均為 3.5 人；購屋後家庭型態以核心家庭為主。平均為 38.4 歲，且以 26~45 歲所佔比例(70.7%)居多。職業以民間機構與自由業所佔比重較高，合計接近七成，且以職員居多。最高教育程度以大專學歷所佔比重最高。家庭平均月收入主要集中於 6 萬~未滿 9 萬元與 3 萬~未滿 6 萬元之間；12 萬元以上較高收入者則以台北市所佔比例 29.0% 較高。目前房屋居住時間平均為 10.7 年，顯示家戶約 10 年左右即有購屋搜尋意願。

- 6. 房價信心分數：近期、未來及綜合信心分數均大幅增加而回升至 100 分基準點之上；北部縣市較看好近期房價趨勢，中南部縣市則相對看好未來房價趨勢**

本季購屋搜尋者對近期、未來與綜合房價信心分數(分別為 120 分、121 分、121 分)均較去年同季增加，尤其相較上季均有大幅增加；三項信心分數均回升至 100 分基準點之上，顯示購屋搜尋者對於整體房價趨勢已轉為相對樂觀的態度。就各縣市而言，三項信心分數均回升至 100 分基準點之上；北部縣市購屋搜尋者對於近期房價信心較強，中南部縣市均呈現未來信心分數高於近期信心分數的情形。

- 7. 購屋自備款資金來源：以現金或存款為主，佔 42.7%；其次為金融機構貸款，佔 25.8%；以投入股市資金或獲利為主要自備款資金來源者僅佔 12.0%**

就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 42.7%；其次為金融機構貸款，佔 25.8%；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 12.0%。就各縣市而言，均以現金或存款為主要自備款資金來源，其次則為金融機構貸款。

(二)各地區分析

1. 台北市：房價信心明顯轉趨樂觀、投資需求略有增加

本季台北市購屋搜尋者的需求狀況呈現需求結構有所變化，房價信心明顯轉趨樂觀的現象。首購自住需求減少，投資需求略有增加。中古屋取代新成屋而成為市場類型主流，房屋類型潛在需求出現明顯變化，大樓需求仍維持主流地位。近期、未來與綜合房價信心分數均大幅增加而高於 100 分基準點，尤其近期及綜合房價信心分數均超過 130 分，顯示對於台北市房價信心明顯轉趨樂觀，尤其更看好近期房價走勢，惟應密切關注後市發展。

2. 台北縣：房價信心明顯增強、需求類型結構略有變化

本季台北縣購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心明顯增強。首購自住需求減少，換屋自住需求增加。中古屋仍為潛在需求主流，需求結構相較於去年同季略有變化；大樓類型仍為市場主要需求且比重持續大幅增加。對近期、未來及綜合房價信心分數均回升到 100 分基準點以上，顯示對近期及未來房價信心均有明顯增強。

3. 桃竹縣市：房價信心明顯回升、需求結構出現明顯變化

本季桃竹縣市購屋搜尋者住宅需求狀況為需求結構出現明顯變化，房價信心明顯回升。仍以首購自住需求為主但其需求比例明顯減少，投資需求則有所增加。新成屋取代上季之中古屋成為主流需求，而長期以來的雙主流房屋類型結構則轉為以大樓類型為主。近期、未來及綜合房價信心分數在連續四季低於 100 分基準點之後，本季則均大幅回升至 100 分水準之上，顯示對於近期及未來房價信心均有明顯增加，尤其對未來房價趨勢更為看好。

4. 台中縣市：房價信心轉趨樂觀、投資需求有逐漸增加趨勢

本季台中縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求比重略有變化，房價信心轉趨樂觀。首購自住需求仍為主流，投資需求有逐漸增加的趨勢。購屋類型需求結構仍以新成屋為主流，產品類型仍以透天別墅需求為主流，公寓需求有明顯增加。近期、未來與綜合房價信心分數均已大幅回升至 100 分水準之上，顯示台中購屋搜尋者的房價信心已轉為相對樂觀。

5. 高雄縣市：房價信心大幅回升、需求結構略有變化

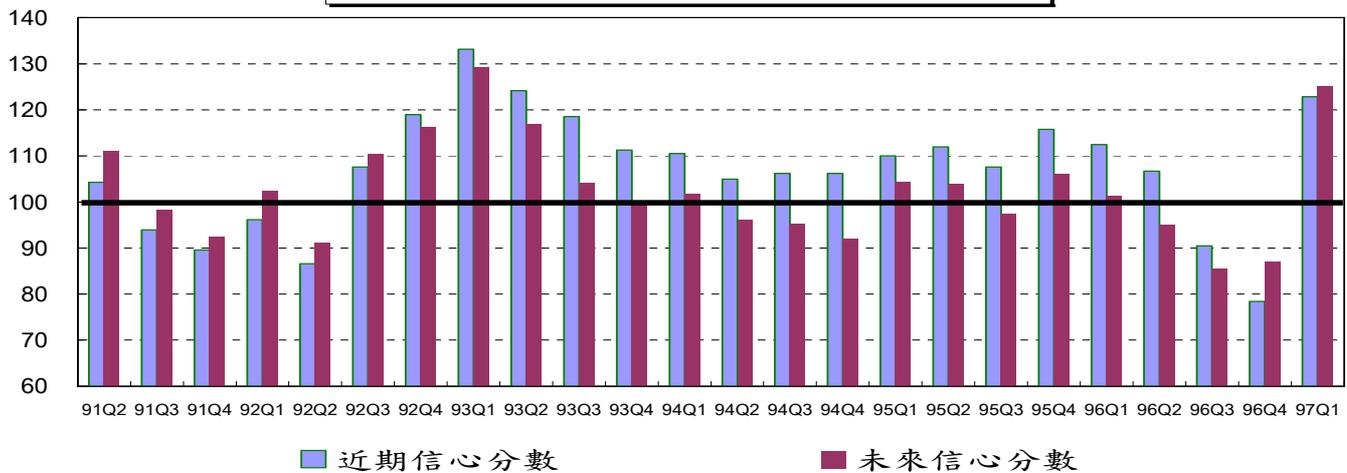
本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心大幅回升。仍以首購自住需求為主，投資需求有逐漸減少趨勢。仍以新成屋潛在需求為市場主流，但主流產品需求轉為大樓需求。綜合、近期與未來三項房價信心分數均較上季大幅增加且回升至 100 分以上之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價信心有明顯轉趨樂觀跡象。

三、 房價信心綜合分數

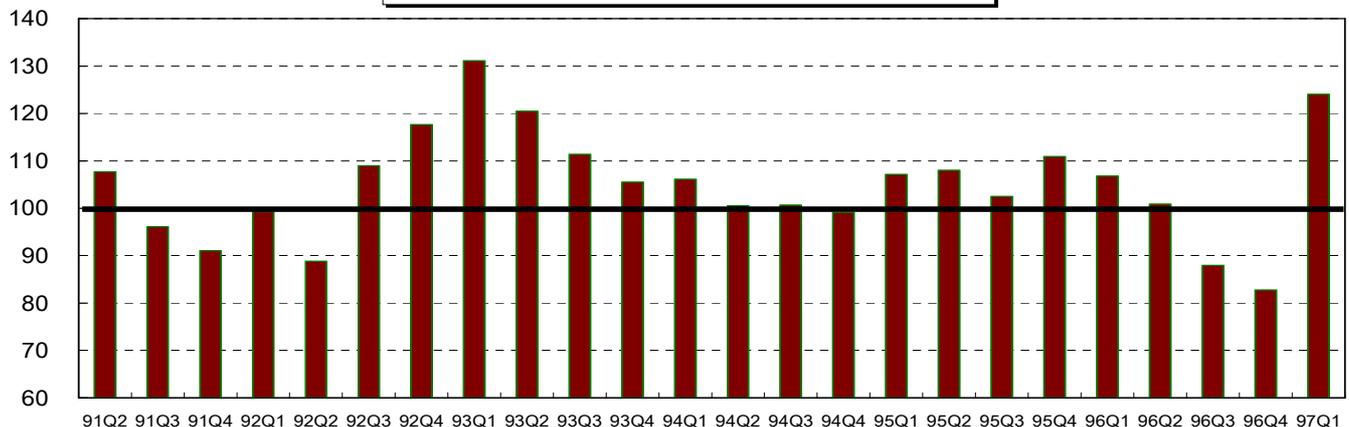
本季五大都會區整體購屋者對房價信心綜合分數為 124 分，出現反轉跡象，較上季大幅增加 41 分，較去年同季大幅增加 17 分，購屋者對房價呈現樂觀態勢。對近期房價信心分數為 123 分，較上季大幅增加 44 分，較去年同季大幅增加 10 分；對未來房價信心分數為 125 分，較上季大幅增加 38 分，相較去年同季大幅增加 24 分。

整體而言，本季購屋者對房價的信心回升至 100 分以上，且近期房價信心與未來信心分數拉近，顯示市場瀰漫房價持續攀升之氣氛。但房價相對較高之台北市、縣，未來信心分數略低於近期信心分數。本季各地區中，近期信心分數以台北市 132 分最高，高雄縣市 114 分較低；未來信心分數以台北市 131 分最高，高雄縣市 120 分較低。顯示所得未隨房價等比例變動、購屋壓力未有明顯紓緩，以及銀行核貸條件趨嚴的情況下，房價持續上漲，可能對後市之穩定發展造成衝擊。

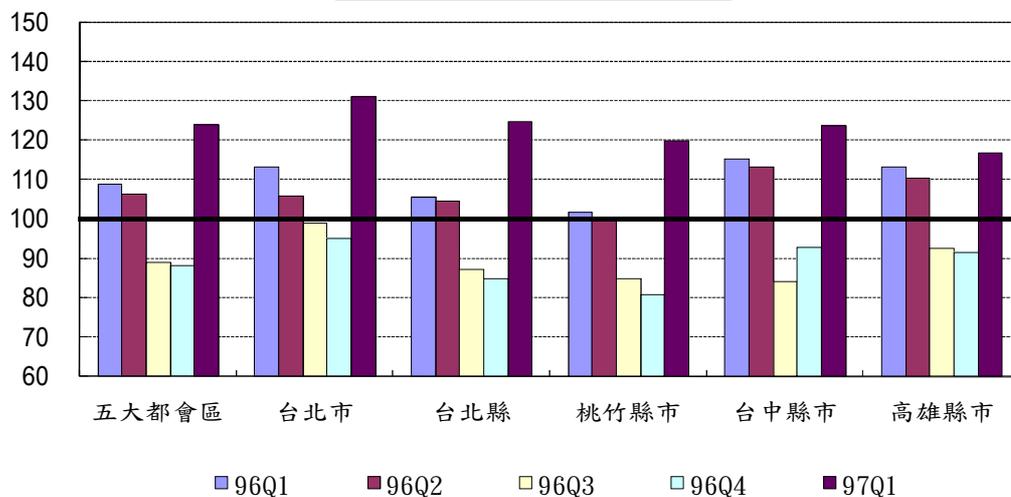
五大都會區購屋者房價近期與未來信心分數



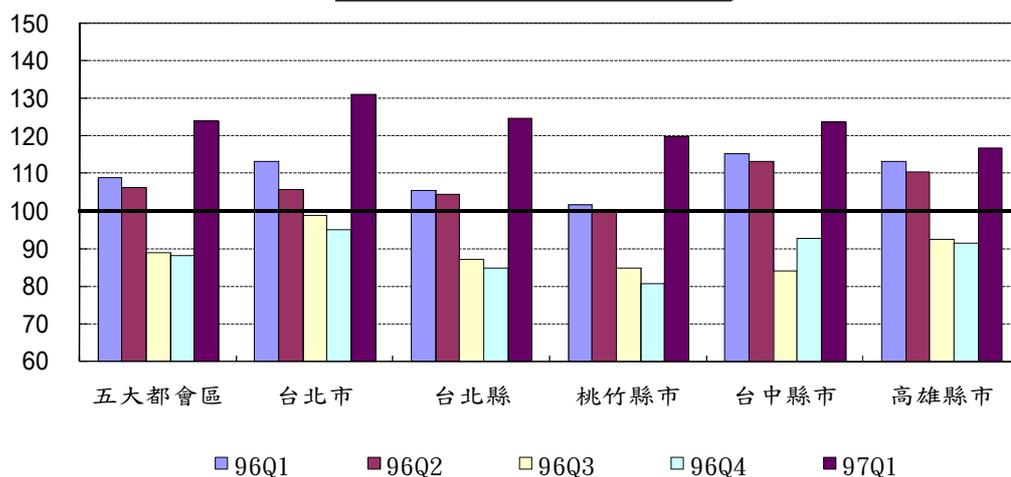
五大都會區購屋者房價信心綜合分數



五大都會區房價綜合信心分數



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

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	110.50	104.95	106.19	106.22	110.01	111.99	107.56	115.76	112.45	106.72	90.49	78.40	122.86
未來信心分數	101.72	96.11	95.16	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02	101.20	95.01	85.46	87.09	125.19
綜合信心分數	106.11	100.53	100.68	99.15	107.12	108.00	102.48	110.89	106.83	100.87	87.97	82.75	124.03

各地區購屋者(已購屋者及購屋搜尋者)97年第1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	122.86	131.53	125.43	117.71	119.86	113.89
未來信心分數	125.19	131.03	124.12	122.20	127.72	119.91
綜合信心分數	124.03	131.28	124.78	119.96	123.79	116.90

四、租屋搜尋者

1. 台北市：41%租屋者自認買不起房子、預期租金上漲比例大幅增加、期望三年內購屋比例增加

本季台北市租屋搜尋者之需求狀況，預期租金上漲之比例大幅增加，相對預期租金下跌比例則略為減少，顯示需求面對租金上漲支撐力增加，而受到房價持續攀升影響，長期租屋需求的比例為增加，且41%租屋者自認買不起房子。整戶住家類型需求減少，分租雅房需求則為增加，租屋後居住人數以2人為主。期望租屋遷徙距離，以同縣市同鄉鎮市區居多。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。希望未來月租金以介於6,000-12,000元的比例最高，而購屋預算長期而言有增加趨勢，顯示租屋者感受到房價上漲趨勢，向上修正購屋預算。希望購屋類型則以新成屋比例較高，且期望三年內購屋之比例增加。

2. 台北縣：42%租屋者自認買不起房子、轉租為買需求增加、購屋預算與市場現況持續出現落差

本季台北縣租屋搜尋者之需求，對近期租金趨勢看法多為看漲，對租金上漲支撐力增加。整戶住家潛在需求比例減少，但仍為租賃市場主流，20-未滿40坪的潛在購屋需求面積仍為主流。長期租屋需求較去年同季微幅增加，長期而言轉買為租意願的比例有增加跡象，但仍以五年內購屋為主要趨勢。購屋預算仍以300-未滿500萬元為主，500萬元及以上未明顯增加，購屋預算與市場現況持續出現落差，可能使得住宅市場購屋需求缺乏足夠支撐力。期望租屋遷徙距離以進行同縣市且同鄉鎮市區的比例最高，現住房屋權屬為租屋者居多。未來租屋的月租金以希望介於6,001-12,000元居多，未來希望購屋類型則以中古屋為主要對象。

五、問卷回收狀況與抽樣誤差

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	1,533	947	61.77%	3.18%
購屋搜尋者	663	660	99.55%	3.81%
租屋搜尋者	539	488	90.54%	4.44%

目 錄

壹、調查概要.....	1
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
貳、已購屋者住宅需求狀況.....	5
一、五大都會區	5
二、台北市	20
三、台北縣	27
四、桃竹縣市	34
五、台中縣市	41
六、高雄縣市	48
七、小結	55
八、已購屋者基本資料與需求分配	103
參、購屋搜尋者住宅需求狀況.....	113
一、五大都會區	113
二、台北市	122
三、台北縣	127
四、桃竹縣市	132
五、台中縣市	137
六、高雄縣市	142
七、小結	147
八、購屋搜尋者基本資料與需求分配	177
肆、租屋搜尋者住宅需求狀況.....	189
一、台北市	189
二、台北縣	211
三、台北縣市居住條件改變之比較	235
附錄 A 相關計算說明.....	238
附錄 B 已購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者問卷.....	249

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、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

九十七年第一季問卷調查期間由民國 97 年 4 月 1 日至 4 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

九十七年第一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)^{註1}。本季調查已購屋者計抽 16 家銀行共 311 家分行，已購屋者合計回收問卷 1,533 份，其中有效問卷為 947 份。承作分行回收率為 42.44%，平均每家分行完成約 10.5 份問卷；已購屋者問卷在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 3.18%。

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 663 份，其中有效問卷合計 660 份。承做仲介分店回收率為 24.4%，平均每家仲介分店完成約 15.0 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 3.81%。

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 539 份(台北市 360 份、台北縣 141 份)，其中有效問卷 488 份(台北市 350 份、台北縣 138 份)，在 95%的信心水準下，抽樣誤差為正負 4.44%。

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	372	159	35	90	38.89%	10.6
台北縣	487	347	30	67	44.78%	16.2
桃竹縣市	279	192	28	60	46.67%	10.0
台中縣市	124	70	15	45	33.33%	8.3
高雄縣市	271	179	24	49	48.98%	11.3
小計	1,533	947	132	311	42.44%	11.6

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	156	155	9	40	22.50%	17.2
台北縣	152	150	10	38	26.32%	15.0
桃竹縣市	136	136	10	42	23.81%	13.6
台中縣市	146	146	9	31	29.03%	16.2
高雄縣市	73	73	6	29	20.69%	12.2
小計	663	660	44	180	24.44%	15.0

^{註1} 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

本季五大都會區已購屋者信心分數高於 100 分，市場瀰漫房價持續攀升之氣氛。本季平均總價增至 711 萬元，平均單價為 18.9 萬元/坪，房價的持續攀升，讓負擔能力較佳之換屋自住與投資需求增加，而相對房價較低之拍賣屋需求微幅增加，且讓公設比較低之透天別墅與 6-12 樓大樓需求大幅增加。議價空間較去年同季微幅增加，但房價所得比與貸款負擔率皆大幅增加，對後市發展不利。

(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，首購比例較上季大幅減少 3.7 個百分點；換屋需求比重較上季小幅增加 1.8 個百分點；投資需求比重較上季大幅增加 1.9 個百分點。與去年同季相較，首購比例小幅減少 3.6 個百分點；換屋需求比重大幅增加 5.8 個百分點；投資需求比重大幅減少 5.2 個百分點。綜合觀察，本季購屋動機首購自住仍是市場主流需求。

圖 2.1.1 五大都會區已購屋者購屋動機

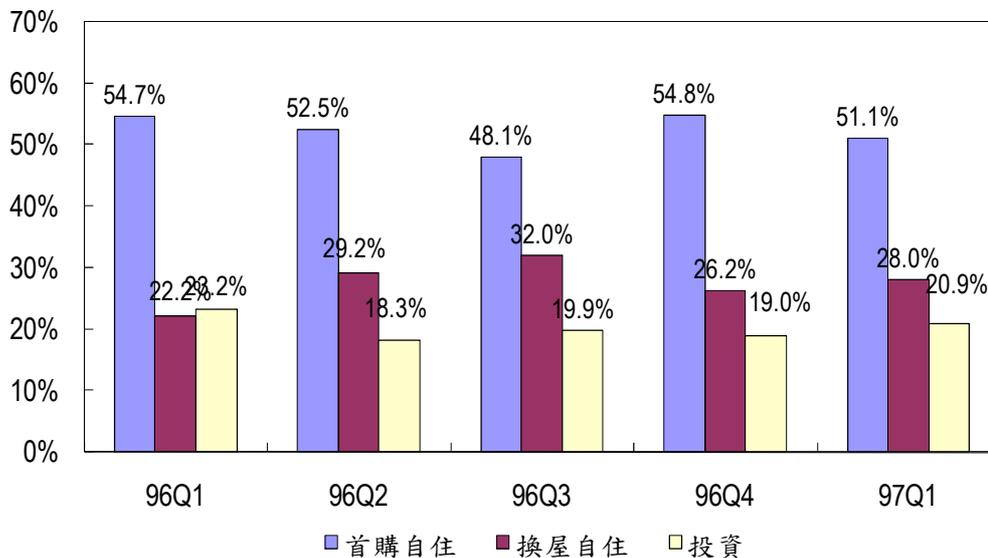
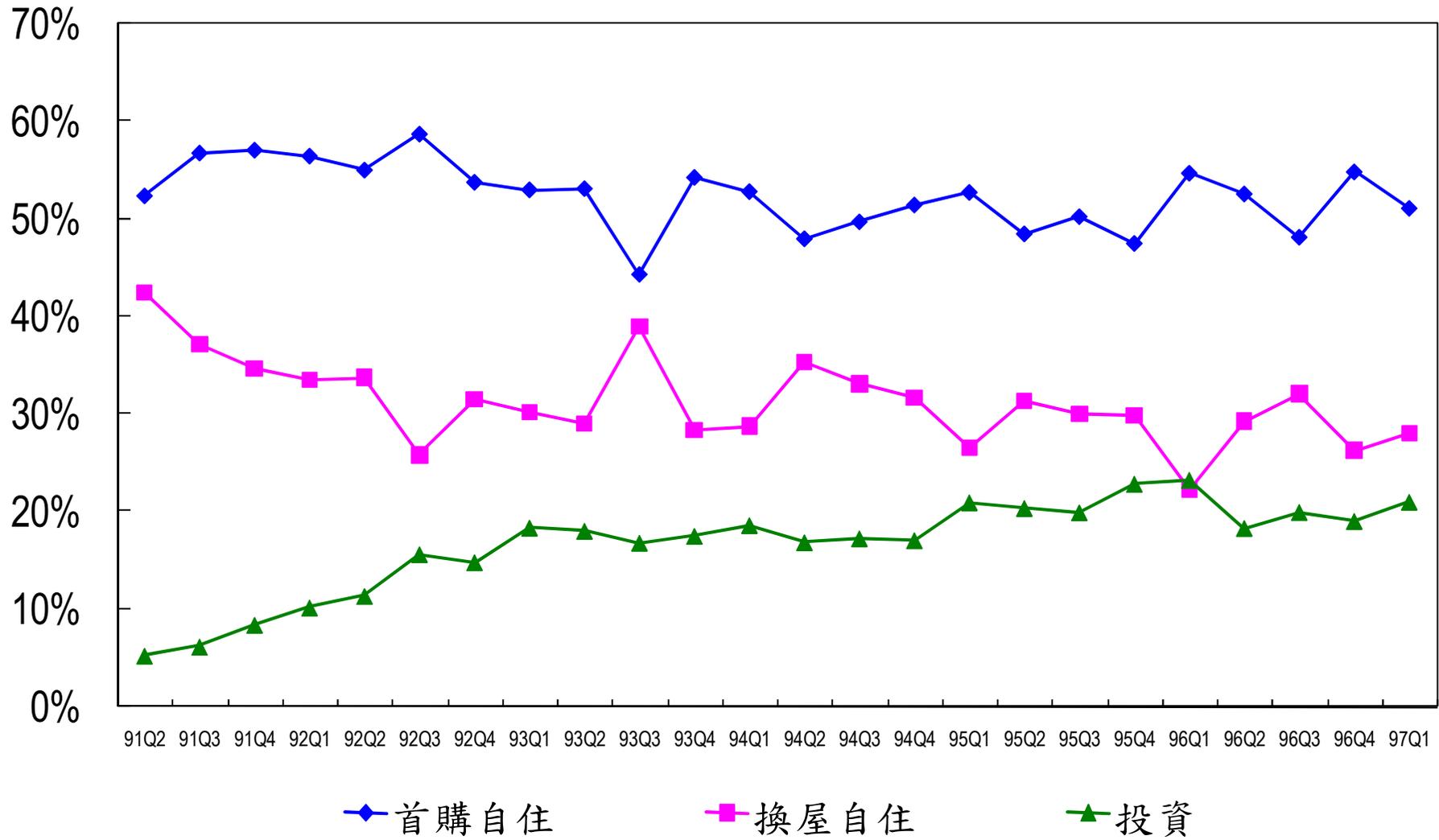


表 2.1.1 五大都會區已購屋者各季購屋動機比較

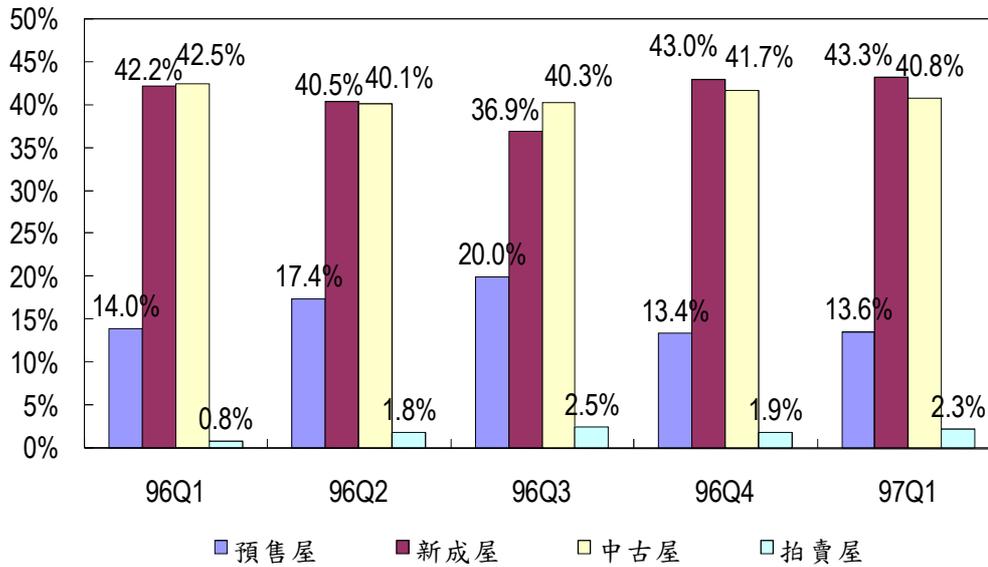
	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	52.8%	47.9%	49.7%	51.4%	52.7%	48.4%	50.2%	47.5%	54.7%	52.5%	48.1%	54.8%	51.1%
換屋自住	28.7%	35.3%	33.1%	31.6%	26.4%	31.3%	29.9%	29.8%	22.2%	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%
投資	18.5%	16.8%	17.2%	17.0%	20.9%	20.3%	19.8%	22.8%	23.2%	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%

圖2.1.2 五大都會區已購屋者購屋動機趨勢圖



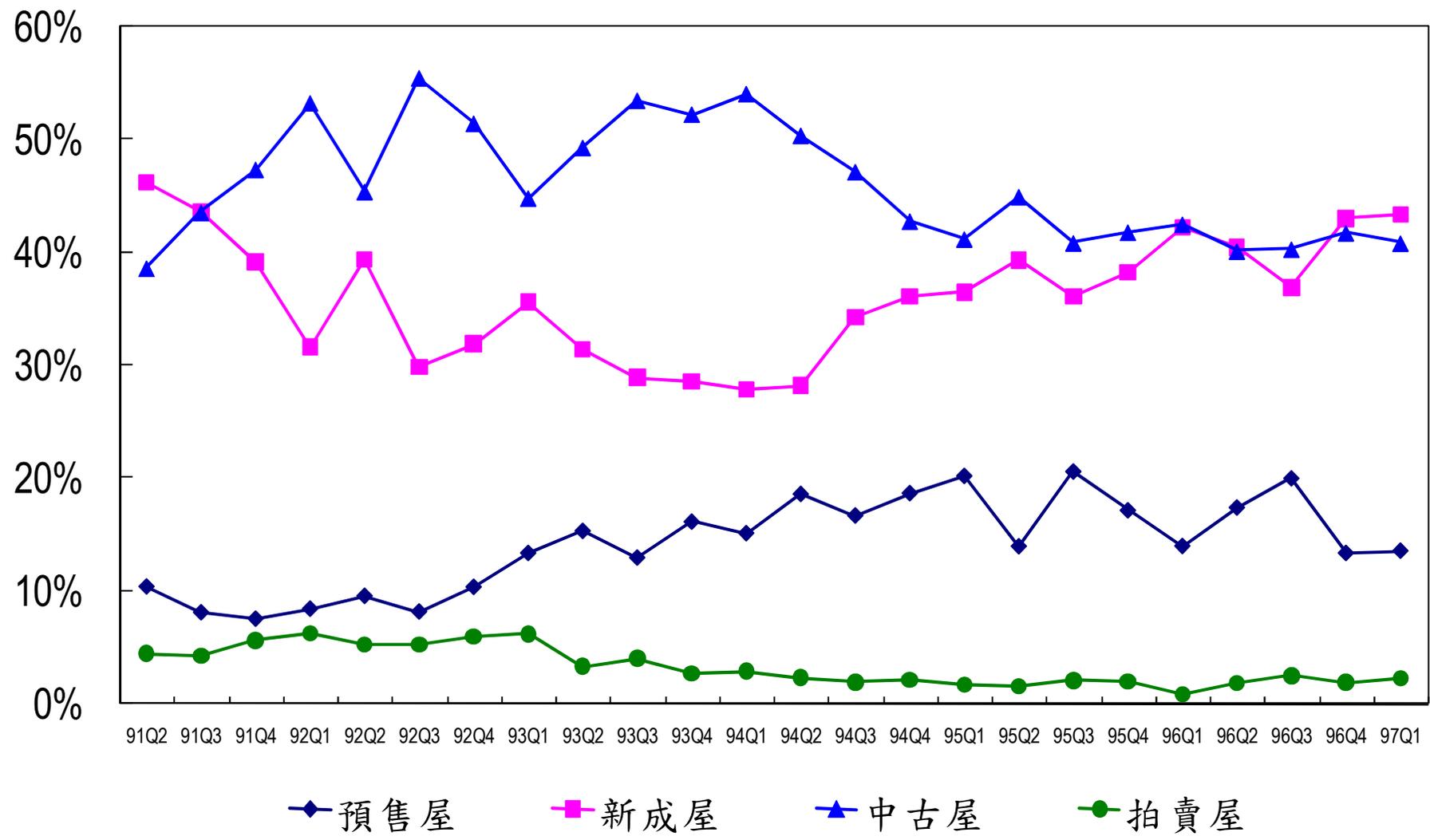
(二)市場類型

本季五大都會區已購屋者購屋類型主流以新成屋與中古屋並重，各佔 43.3%、40.8%，預售屋則佔 13.6%。與上季相較，中古屋比例微幅減少 0.9 個百分點；新成屋需求比重微幅增加 0.3 個百分點；預售屋需求比重微幅增加 0.2 個百分點；拍賣屋則微幅增加 0.4 個百分點。與去年同季相較，中古屋比例微幅減少 1.7 個百分點；新成屋需求比重微幅增加 1.1 個百分點；預售屋需求比重微幅減少 0.4 個百分點；拍賣屋則微幅增加 1.4 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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	15.1%	18.6%	16.7%	18.7%	20.2%	14.0%	20.6%	17.2%	14.0%	17.4%	20.0%	13.4%	13.6%
新成屋	27.9%	28.3%	34.2%	36.1%	36.5%	39.3%	36.1%	38.3%	42.2%	40.5%	36.9%	43.0%	43.3%
中古屋	54.1%	50.4%	47.2%	42.8%	41.2%	44.9%	40.9%	41.8%	42.5%	40.1%	40.3%	41.7%	40.8%
拍賣屋	2.9%	2.3%	1.9%	2.1%	1.7%	1.5%	2.0%	1.9%	0.8%	1.8%	2.5%	1.9%	2.3%

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與長期趨勢差異不大，依舊持續以大樓類型需求比重較高，合計佔 67%，13 樓以上大樓需求減少。相較於上季需求狀況，公寓需求大幅增加 5.6 個百分點，大樓需求大幅減少 9.2 個百分點，而透天別墅需求大幅增加 3.7 個百分點。與去年同季相較，大樓類型需求大幅減少 1.6 個百分點，公寓需求持平，透天別墅需求則大幅增加 1.6 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

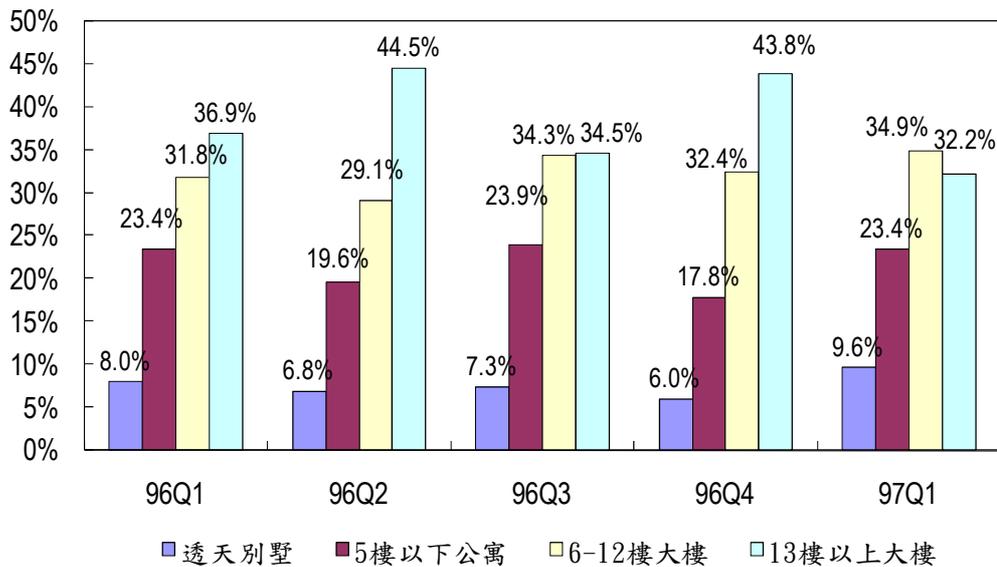
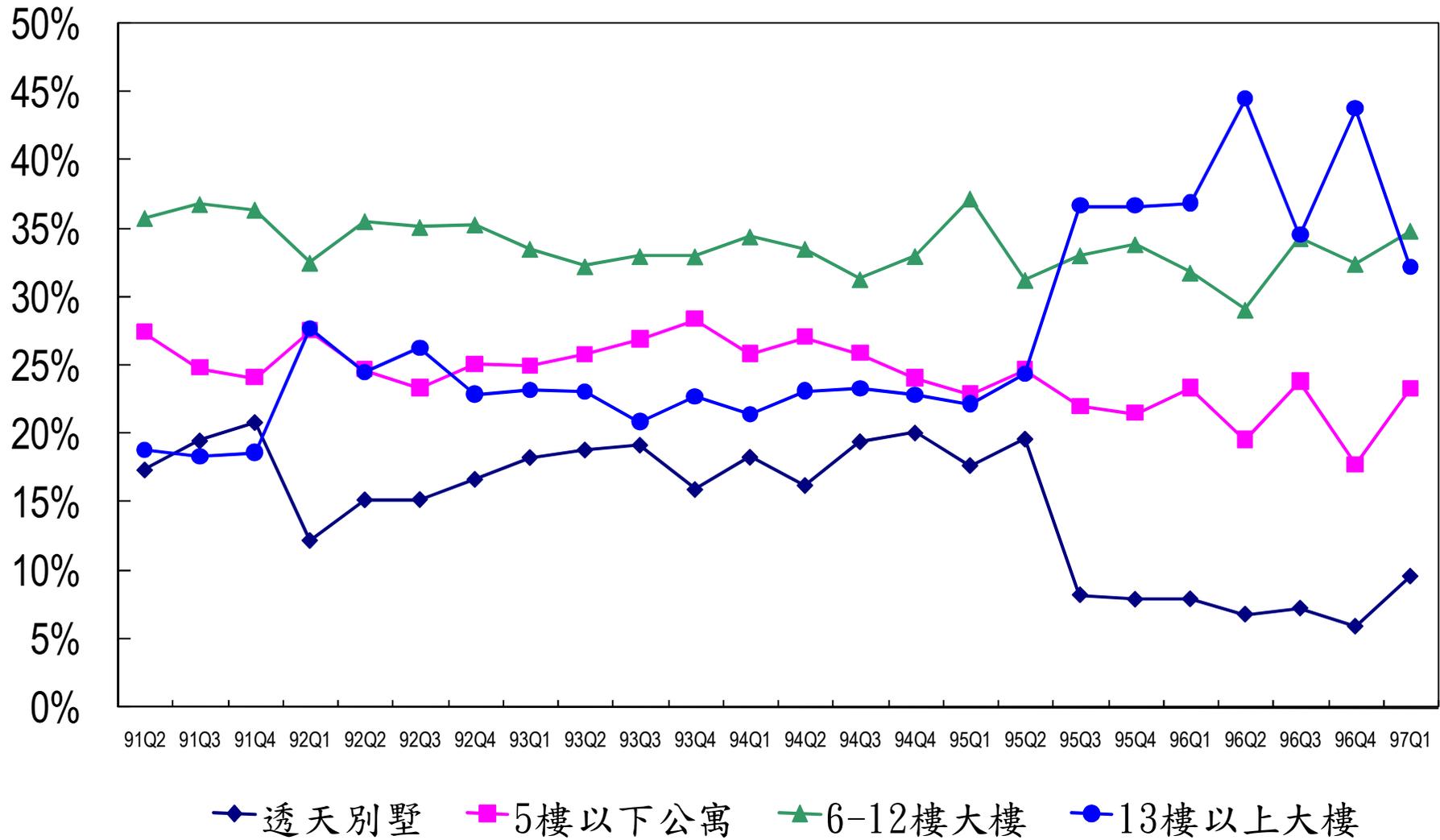


表 2.1.3 五大都會區已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	18.3%	16.2%	19.4%	20.1%	17.7%	19.6%	8.2%	7.9%	8.0%	6.8%	7.3%	6.0%	9.6%
5樓以下公寓	25.9%	27.1%	25.9%	24.1%	22.9%	24.7%	22.0%	21.5%	23.4%	19.6%	23.9%	17.8%	23.4%
6-12樓大樓	34.4%	33.5%	31.3%	33.0%	37.2%	31.3%	33.1%	33.9%	31.8%	29.1%	34.3%	32.4%	34.9%
13樓以上大樓	21.4%	23.1%	23.3%	22.8%	22.2%	24.4%	36.7%	36.7%	36.9%	44.5%	34.5%	43.8%	32.2%

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9%^{註2}，較上季小幅增加0.5個百分點，較去年同季微幅增加0.2個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為6.2個月，較上季大幅增加1個月，較去年同季小幅增加0.2個月；看屋間數為9.6屋，較上季大幅增加0.7屋，較去年同季大幅增加1.2屋。

圖 2.1.7 五大都會區已購屋者購屋議價空間

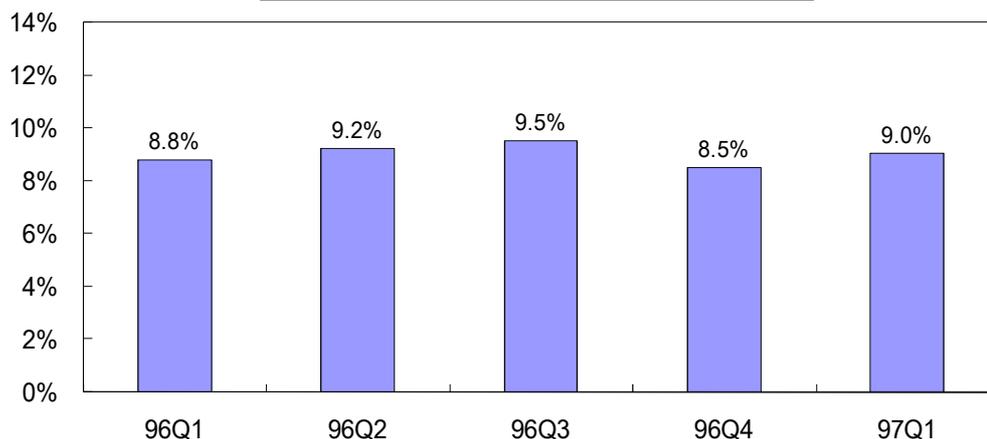


圖 2.1.8 五大都會區已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

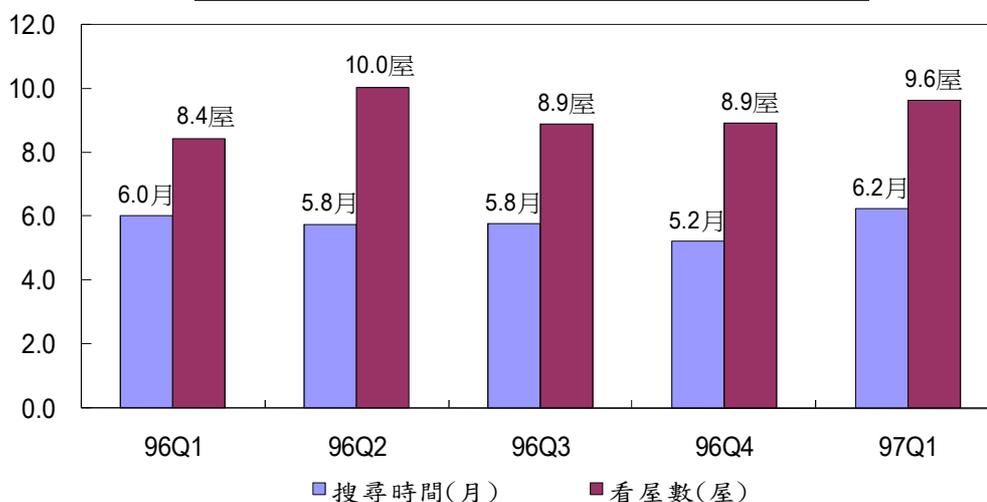
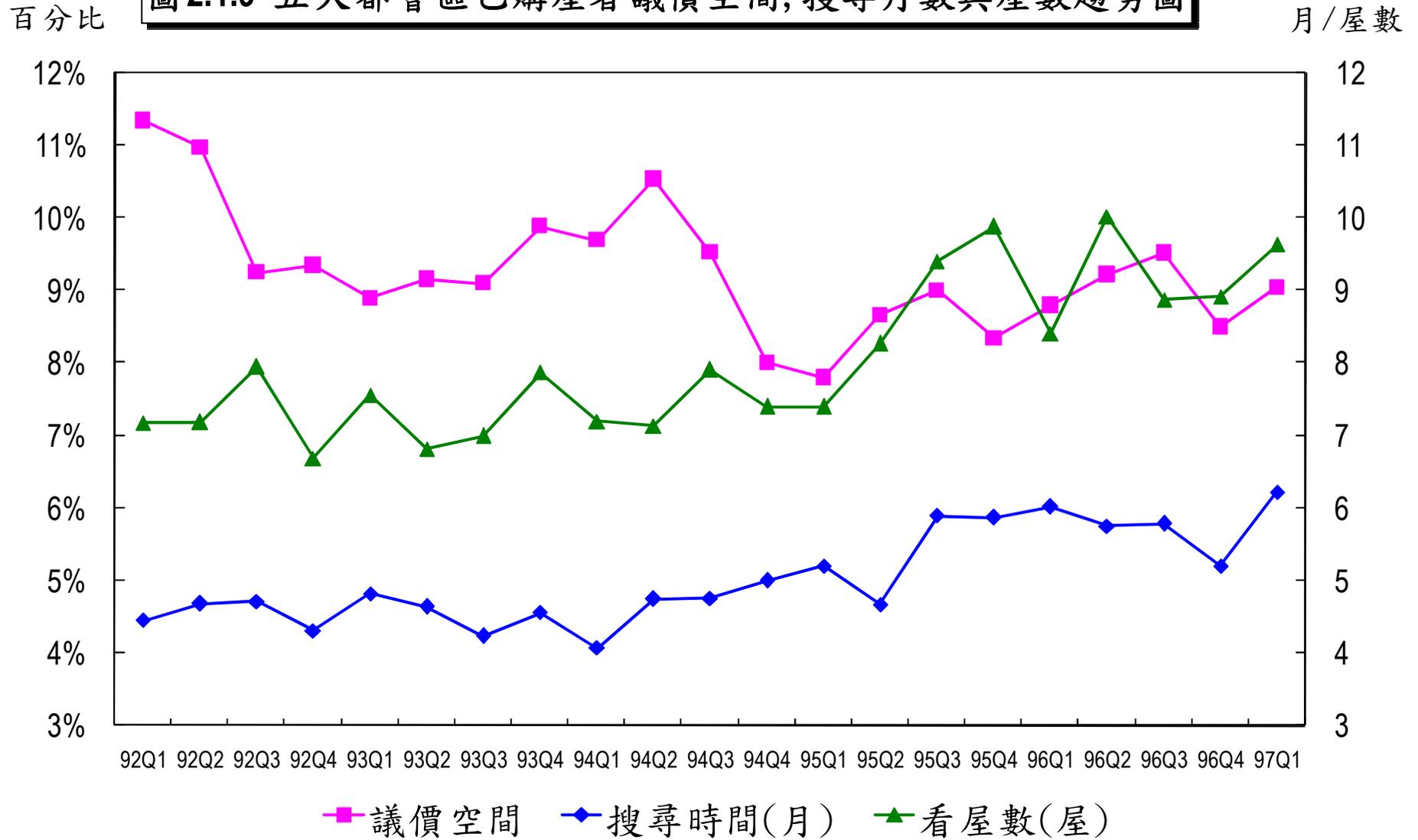


表 2.1.4 五大都會區已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	9.7%	10.5%	9.5%	8.0%	7.8%	8.7%	9.0%	8.3%	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%
搜尋時間(月)	4.1月	4.7月	4.8月	5.0月	5.2月	4.7月	5.9月	5.9月	6.0月	5.8月	5.8月	5.2月	6.2月
看屋數(屋)	7.2屋	7.1屋	7.9屋	7.4屋	7.4屋	8.3屋	9.4屋	9.9屋	8.4屋	10.0屋	8.9屋	8.9屋	9.6屋

^{註2} 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 711 萬元，平均單價為 18.9 萬元/坪，較上季增加 1.1 萬元/坪，較去年同季增加 1.2 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.5 倍^{註3}，與上季大幅增加 0.4 倍，較去年同季大幅增加 0.9 倍；而貸款負擔為月所得之 33.1%，較上季大幅增加 2.3 個百分點，而較去年同季大幅增加 3.2 個百分點。貸款成數仍以 7-8 成為主，而貸款八成以上之比例持續三季減少至 21.2%。綜合觀察，本季五大都會區已購屋者之房價增加，房價所得比與貸款負擔率處於長期之相對高點，貸款成數分配呈現相對穩定，加上所得相對房價的上漲速度較慢，購屋者在所得分配上的彈性持續受到壓縮，購屋者購屋負擔壓力沉重。

圖 2.1.10 五大都會區房價年所得比及貸款負擔分配

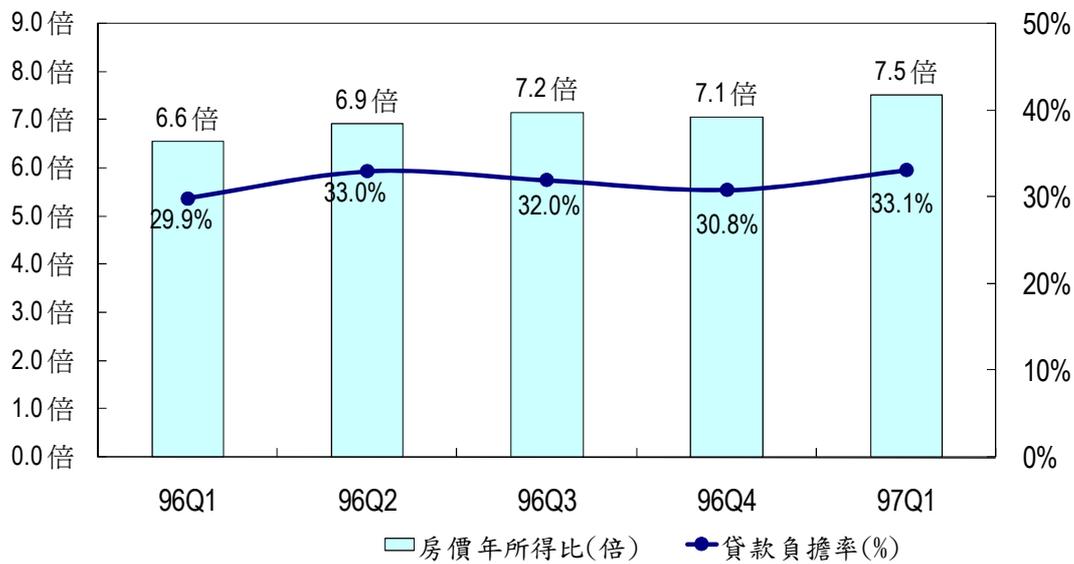
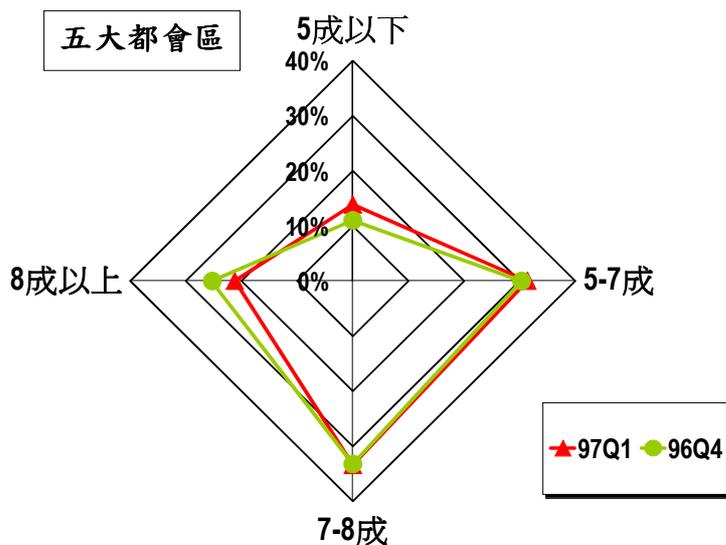


圖 2.1.11 五大都會區本季與上季貸款成數分配

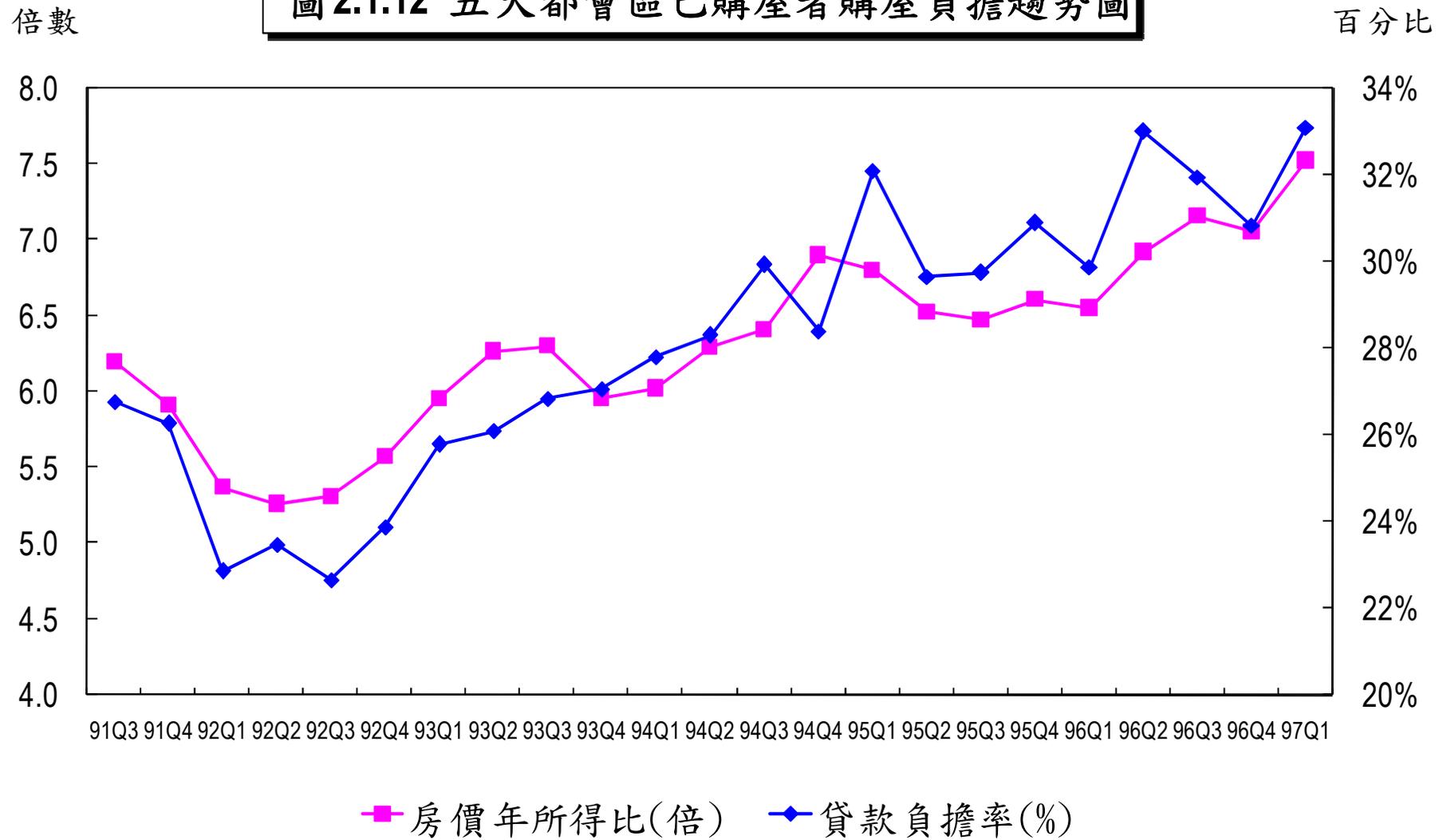


^{註3} 本季房價所得比因購屋總價不含車位，相對於以含車位的總價計算，該數值會較低；亦即，若以含車位的總價計算，房價所得比會較目前的數值更高。

表 2.1.5 五大都會區購屋房價年所得比及購屋負擔比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	519.7	565.7	552.5	567.3	597.8	596.7	588.1	599.9	599.8	578.9	620.4	606.7	711.0
單價	14.5	15.2	15.3	15.5	16.9	15.6	16.4	16.7	17.7	17.9	18.0	17.8	18.9
房價年 所得比 (倍)	6.0	6.3	6.4	6.9	6.8	6.5	6.5	6.6	6.6	6.9	7.2	7.1	7.5
貸款負 擔率(%)	27.8%	28.3%	29.9%	28.4%	32.1%	29.7%	29.7%	30.9%	29.9%	33.0%	32.0%	30.8%	33.1%

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近期房價趨勢看法，30.8%認為會持平，55.3%認為近期房價會上漲，明顯高於看跌者之13.9%。相較於上季，本季看漲者大幅增加37.3個百分點，看跌者大幅減少31.9個百分點。就未來一年後房價來看，27.1%維持房價持平看法，但看漲者比重為59.6%，較上季大幅增加33.2個百分點；而看跌者則大幅減少27.5個百分點。與去年同期相較，對近期房價趨勢看法，看漲者大幅增加14.7個百分點；看跌者小幅減少2.5個百分點。對未來一年房價趨勢看法，看漲者大幅增加23.7個百分點；看跌者則大幅減少14.9個百分點。整體來說，本季五大都會區已購屋者對三個月與一年後房價看法傾向看漲，看大漲者增加，整體房市處於似乎出現反轉狀態，是否能持續，值得持續觀察。

表 2.1.6 五大都會區各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.1%	0.9%	1.0%	0.4%	0.2%	0.1%	0.6%	1.4%	1.7%	0.6%	2.0%	2.6%	0.4%
小跌	8.5%	13.8%	12.6%	11.3%	10.5%	14.2%	14.9%	9.8%	14.8%	18.7%	35.9%	43.2%	13.5%
持平	49.3%	53.2%	55.2%	56.1%	50.3%	48.3%	51.7%	44.0%	42.9%	43.8%	41.4%	36.2%	30.8%
小漲	39.3%	29.8%	28.6%	30.1%	36.9%	34.6%	30.5%	41.3%	35.5%	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%
大漲	2.8%	2.3%	2.6%	2.1%	2.1%	2.8%	2.3%	3.6%	5.1%	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%

表 2.1.7 五大都會區各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.5%	2.0%	2.9%	2.1%	0.9%	1.5%	4.7%	3.2%	5.1%	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%
小跌	16.5%	28.4%	23.6%	26.7%	20.3%	23.0%	22.0%	22.6%	23.2%	24.1%	37.7%	34.1%	11.6%
持平	44.8%	40.0%	45.1%	43.4%	37.6%	35.8%	39.4%	38.3%	35.9%	38.7%	33.0%	32.7%	27.1%
小漲	35.2%	27.5%	26.5%	26.0%	38.1%	36.3%	30.7%	33.7%	30.4%	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%
大漲	2.0%	2.2%	1.8%	1.8%	3.1%	3.4%	3.3%	2.2%	5.5%	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%

圖 2.1.14 五大都會區已購屋者對近期房價趨勢看法趨勢圖

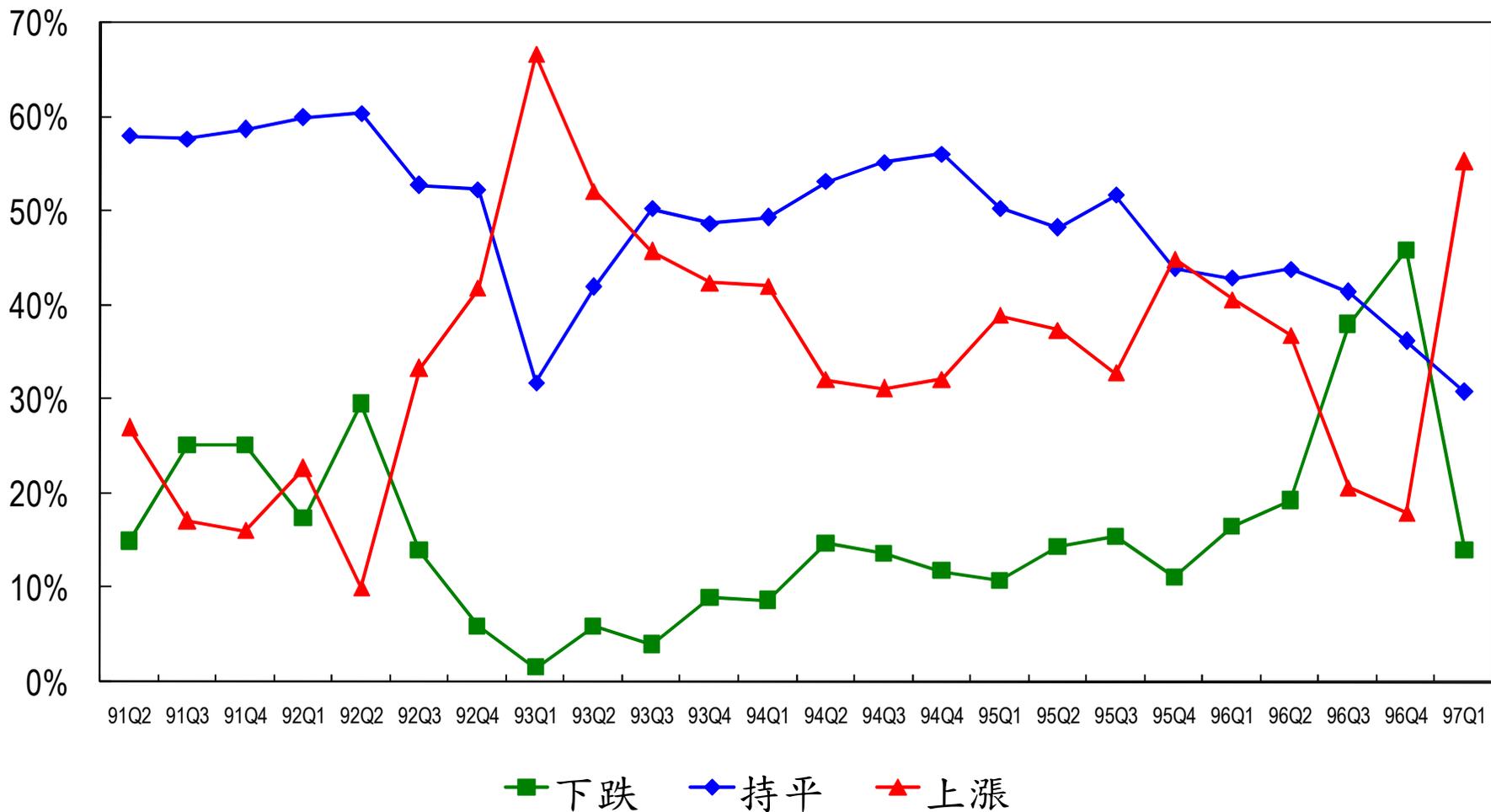
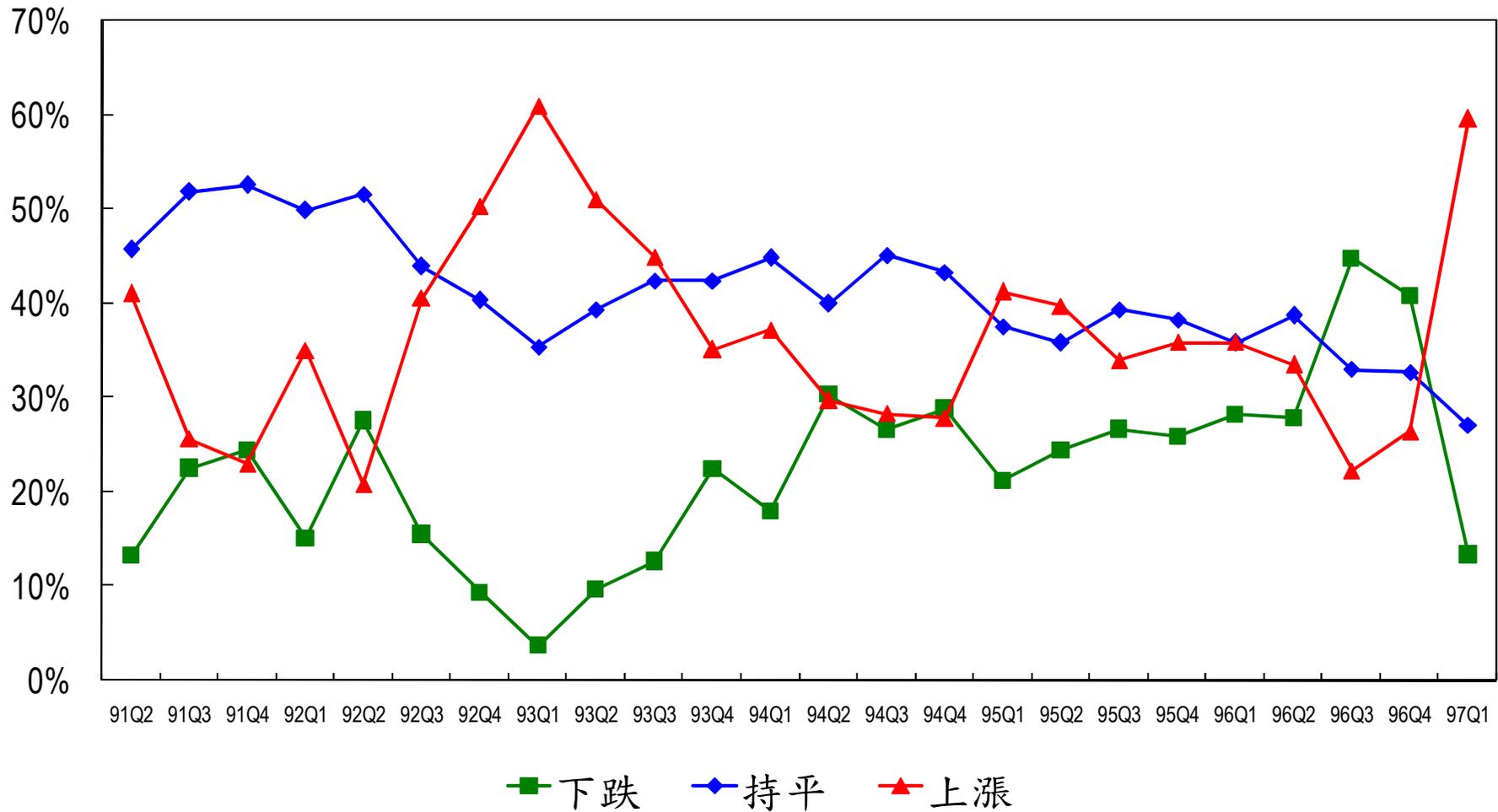


圖 2.1.15 五大都會區已購屋者對一年後房價趨勢看法趨勢圖



2.信心分數

就五大都會區已購屋者近期信心分數較上季大幅增加 40.14 個百分點，較去年同季大幅增加 11.8 分。未來信心分數則較上季大幅增加 38.65 個百分點，較去年同季大幅增加 25.43 分。房價綜合信心分數來看，本季分數為 127.5 分，較上季大幅增加 39.39 分；較去年同季大幅增加 18.62 分。整體來說，本季五大都會區房價信心分數回升至 100 分以上，能否繼續維持漲勢，值得持續注意後續變化。

五大都會區購屋者房價信心綜合分數

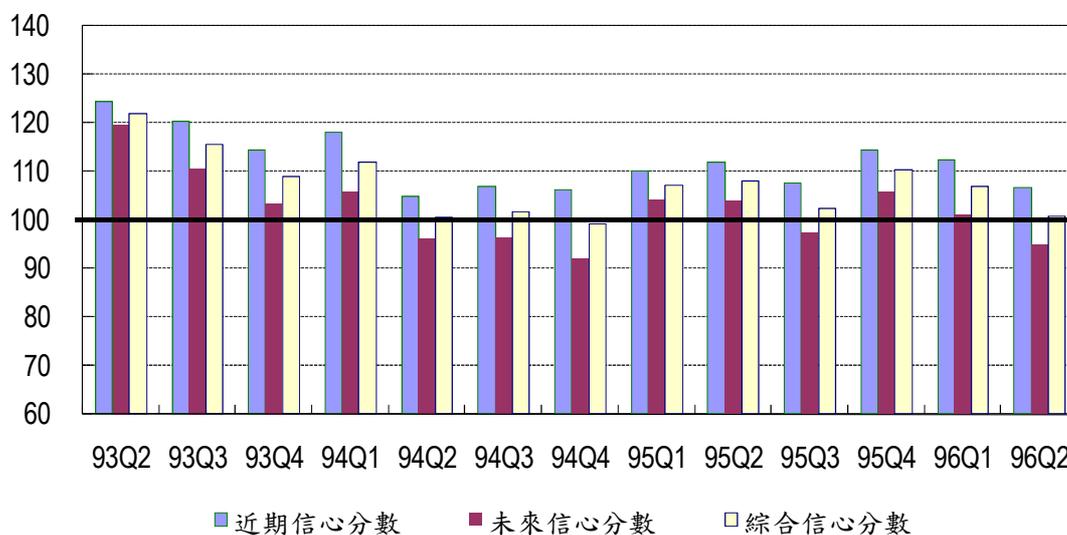


表 2.1.8 五大都會區已購屋者房價信心分數

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	118.02	109.41	109.55	110.99	115.01	112.92	109.57	118.03	113.74	110.02	91.96	85.40	125.54
未來信心分數	109.90	99.85	100.35	99.35	111.12	108.61	102.94	104.49	104.04	102.57	86.33	90.82	129.47
綜合信心分數	113.96	104.63	104.95	105.17	113.06	110.76	106.25	111.26	108.89	106.29	89.14	88.11	127.50

二、台北市

本季台北市已購屋者購屋者房價信心最高，回到 100 分以上屬樂觀。與去年同季相較，整體市場類型與房屋類型分配無特殊變化，而本季購屋總價增至 1100 萬元、房價所得比與貸款負擔率大幅增加，購屋負擔最沈重。投資需求大幅減少，議價空間、搜尋期間與看屋數增加，可能為高房價讓投資者獲利空間減少，且購屋者延遲購屋決策。

(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 74.2%，其中首購自住佔 44.5%，換屋自住佔 29.7%；投資需求則佔 25.8%。首購自住需求者比例較上季小幅增加 4 個百分點，較去年同季大幅減少 6.4 個百分點。換屋需求比重則較上季微幅增加 0.4 個百分點，較去年同季大幅增加 12.5 個百分點。投資需求比重則較上季大幅減少 4.4 個百分點，較去年同季也大幅減少 6.1 個百分點。綜合觀察，台北市本季改以首購自住為主流，整體需求狀態維持相對穩定。

圖2.2.1 台北市已購屋者購屋動機

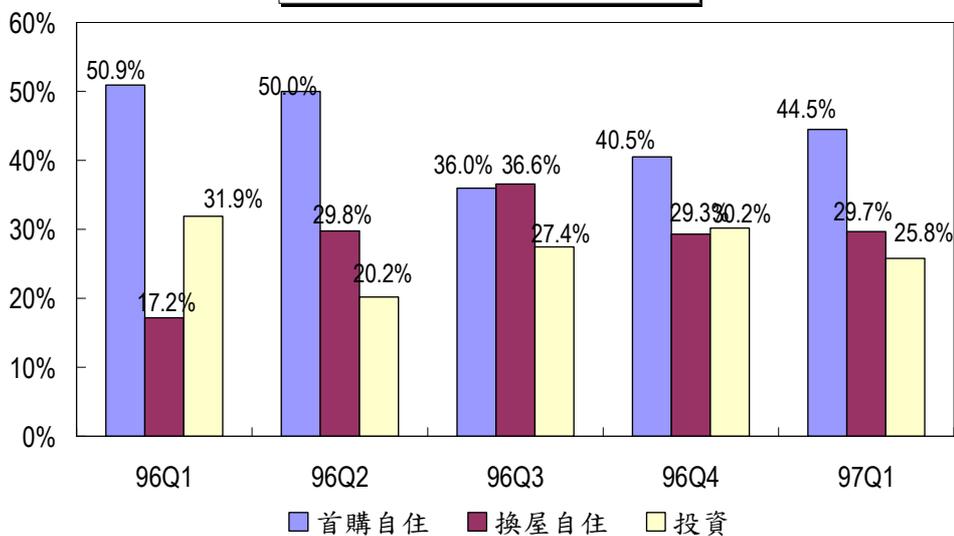


表 2.2.1 台北市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	47.6%	48.4%	42.2%	45.1%	49.1%	47.7%	37.4%	39.0%	50.9%	50.0%	36.0%	40.5%	44.5%
換屋自住	31.0%	35.2%	40.5%	31.9%	26.4%	28.4%	38.4%	29.7%	17.2%	29.8%	36.6%	29.3%	29.7%
投資	21.4%	16.5%	17.2%	23.0%	24.5%	23.9%	24.2%	31.4%	31.9%	20.2%	27.4%	30.2%	25.8%

(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 50.3%，其次為新成屋，佔 30.6%，預售屋佔 17.2%。相較於上季，中古屋需求較上季微幅減少 4.4 個百分點，而預售屋需求較上季微幅增加 1 個百分點；新成屋微幅增加 1.5 個百分點；拍賣屋小幅增加 1.9 個百分點。與去年同季相比，中古屋大幅減少 14.1 個百分點；預售屋小幅增加 3.7 個百分點；新成屋需求大幅增加 9.1 個百分點；拍賣屋小幅增加 1.3 個百分點。

圖2.2.2 台北市已購屋者購屋市場類型分配

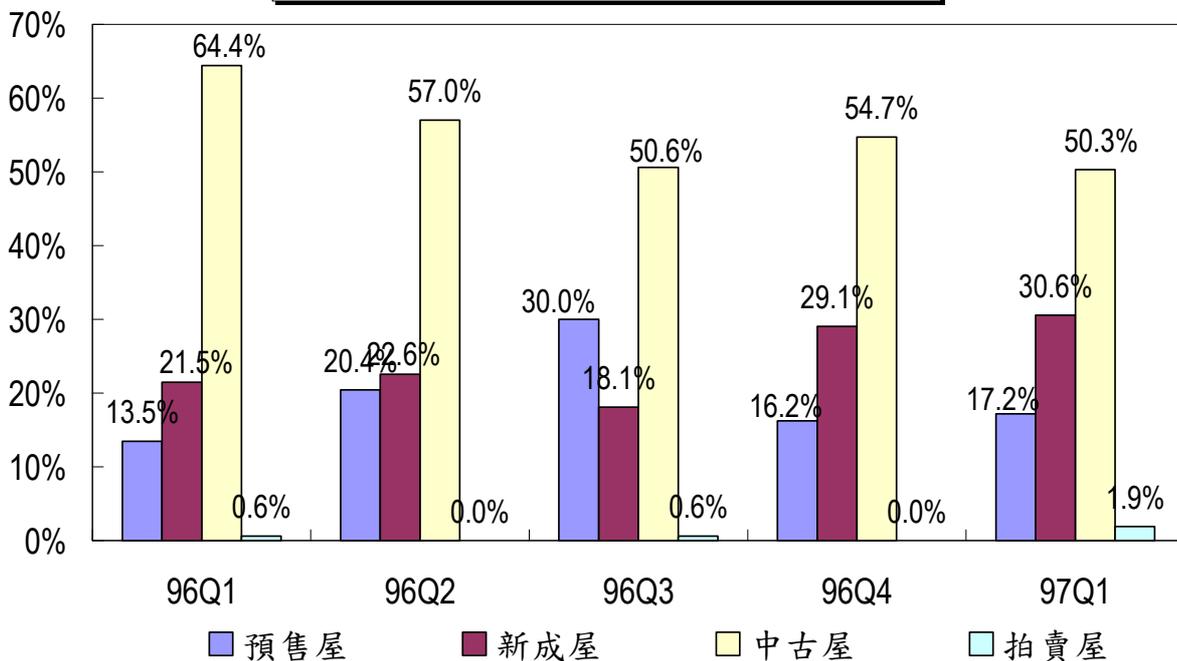
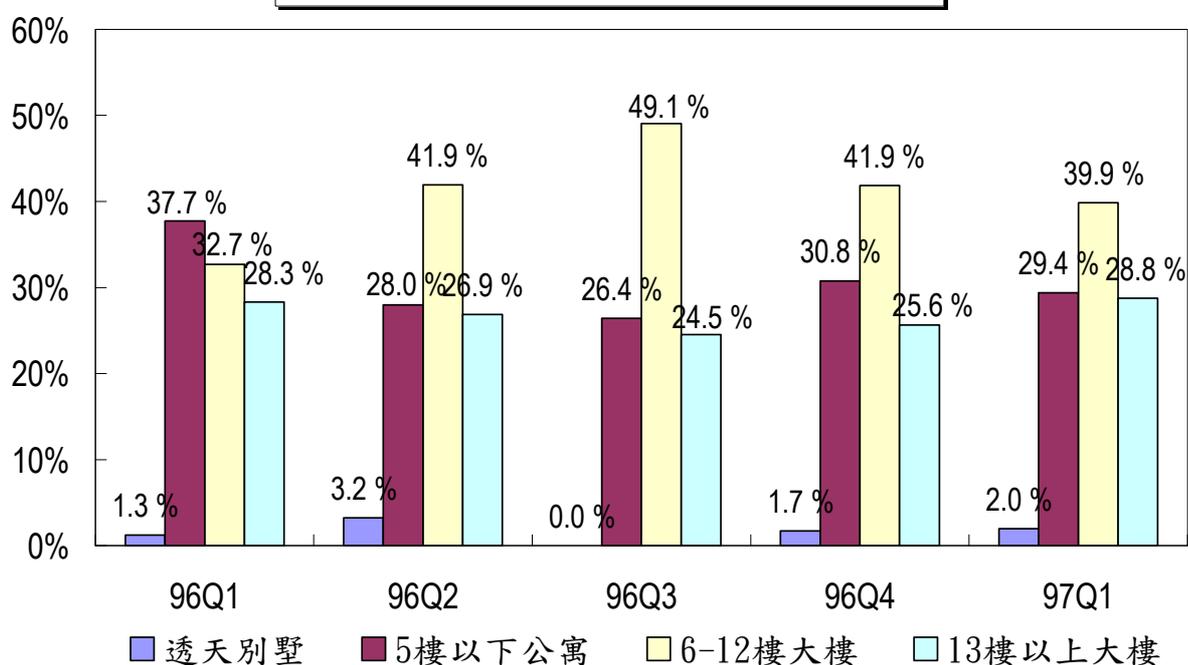


表 2.2.2 台北市已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	9.6%	6.5%	11.9%	20.7%	23.9%	9.6%	24.8%	15.7%	13.5%	20.4%	30.0%	16.2%	17.2%
新成屋	13.3%	18.3%	32.2%	14.7%	25.7%	35.1%	17.8%	23.1%	21.5%	22.6%	18.1%	29.1%	30.6%
中古屋	74.7%	73.1%	55.9%	61.2%	48.7%	51.8%	55.4%	57.0%	64.4%	57.0%	50.6%	54.7%	50.3%
拍賣屋	2.4%	0.0%	0.0%	2.6%	0.9%	2.6%	2.0%	4.1%	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	1.9%

(三)房屋類型

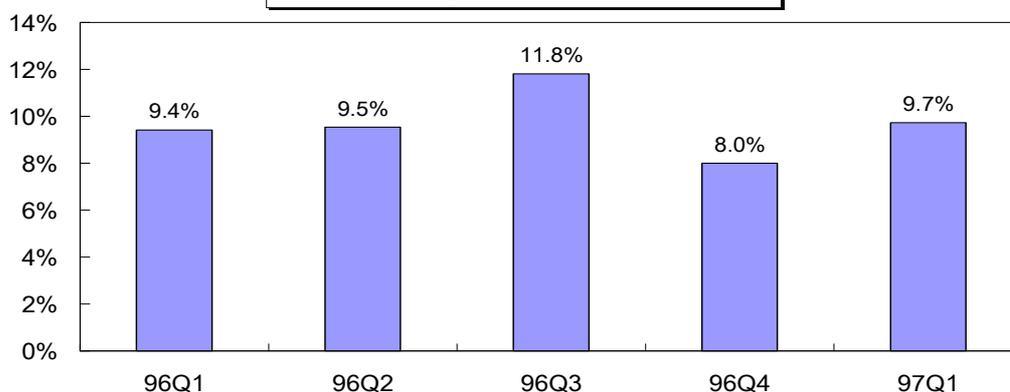
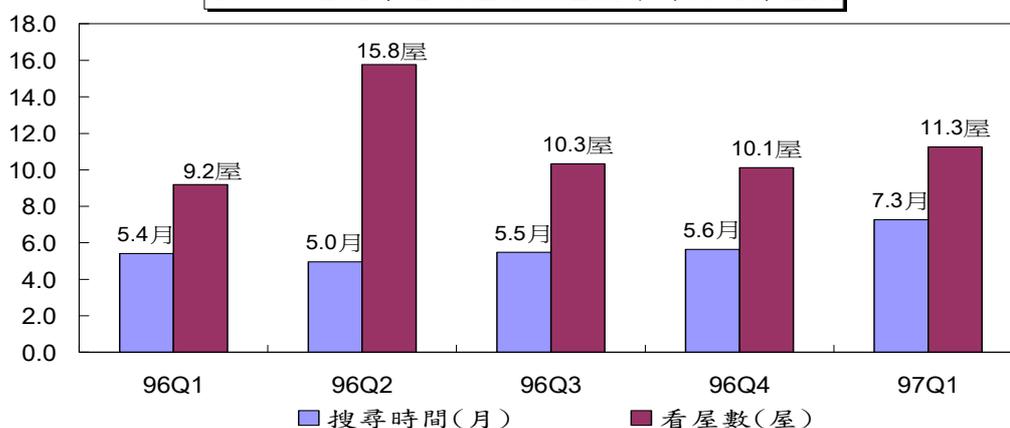
本季台北市住宅產品需求類型以大樓類型比重較高，合計佔 68.6%，公寓則佔 29.4%，透天別墅需求比例佔 2%。相較於上季需求狀況，6-12 層大樓需求微幅減少 2 個百分點，而 13 樓以上大樓需求小幅增加 3.1 個百分點，5 樓以下公寓類型的需求則微幅減少 1.4 個百分點。與去年同季相較，6-12 層大樓需求大幅增加 7.2 個百分點，而 13 樓以上大樓需求微幅增加 0.5 個百分點；公寓類型需求大幅減少 8.3 個百分點；透天別墅微幅增加 0.7 個百分點。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	1.2%	5.6%	5.0%	3.5%	2.7%	8.8%	5.0%	5.1%	1.3%	3.2%	0.0%	1.7%	2.0%
5樓以下公寓	33.3%	32.2%	32.8%	36.0%	16.8%	30.1%	33.0%	24.6%	37.7%	28.0%	26.4%	30.8%	29.4%
6-12樓大樓	45.2%	41.1%	40.3%	50.0%	54.0%	38.9%	38.0%	48.3%	32.7%	41.9%	49.1%	41.9%	39.9%
13樓以上大樓	20.2%	21.1%	21.8%	10.5%	26.5%	22.1%	24.0%	22.0%	28.3%	26.9%	24.5%	25.6%	28.8%

(四)議價及搜尋

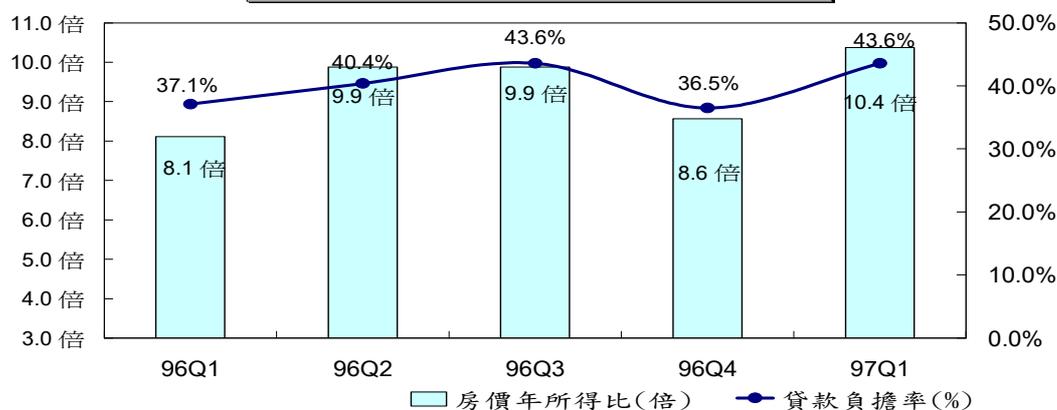
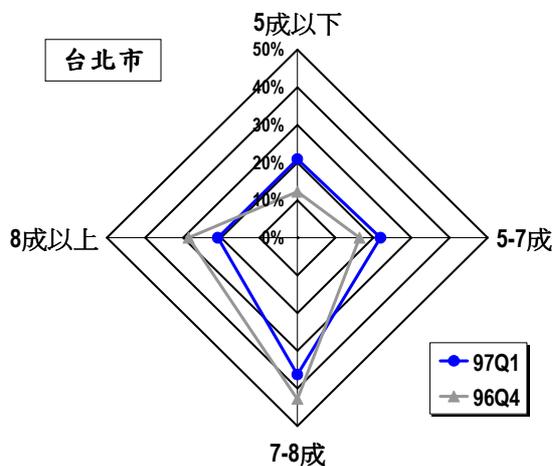
本季台北市已購屋者議價空間平均為 9.7%，而相較上季大幅增加 1.7 個百分點，與去年同季相較微幅增加 0.3 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季較上季大幅增加 1.6 個月，較去年同季小幅增加 1.9 個月；看屋間數為 11.3 屋，較上季小幅增加 1.1 屋，較去年同季大幅增加 2.1 屋。整體看來，台北市住宅市場的議價空間增加，而搜尋時間與看屋間數同樣增加，顯示本季台北市本季有轉為買方市場之趨勢。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	10.8%	10.4%	9.0%	8.6%	7.7%	10.0%	9.5%	8.9%	9.4%	9.5%	11.8%	8.0%	9.7%
搜尋時間(月)	3.6	5.0	5.2	5.2	5.0	4.9	4.5	6.0	5.4	5.0	5.5	5.6	7.3
看屋數(屋)	8.3	8.7	6.9	8.7	8.8	11.4	8.8	11.1	9.2	15.8	10.3	10.1	11.3

(五)購屋消費偏好與負擔

本季台北市平均總價為 1100 萬元，平均單價為 32.4 萬元/坪，較上季減少 2 萬元/坪，較去年同季增加 1.9 萬元/坪。已購屋者購買住宅之平均房價年所得比為 10.4 倍，較上季大幅增加 1.8 倍，較去年同季大幅增加 2.3 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 43.6%，較上季大幅增加 7.1 個百分點，較去年同季大幅增加 6.5 個百分點，顯示台北市已購屋者的貸款負擔壓力似乎未有減緩。而貸款成數分配中，貸款金額佔房價 5 成以下與 5-7 成之比例各佔二成。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	800.0	850.0	800.0	800.0	910.0	930.0	850.0	920.0	910.0	900.0	950.0	900.0	1100.0
單價	26.0	25.8	24.8	26.7	29.7	26.2	27.8	30.7	30.5	31.6	31.0	34.4	32.4
房價年所得比(倍)	8.0	8.0	7.8	8.9	9.5	8.7	8.0	8.8	8.1	9.9	9.9	8.6	10.4
貸款負擔率(%)	36.0%	35.4%	31.3%	31.9%	40.9%	38.6%	37.1%	39.4%	37.1%	40.4%	43.6%	36.5%	43.6%

(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近三個月房價趨勢看法，30.3%認為會持平，56.8%認為近期房價會上漲，明顯高於看跌者之12.9%。相較於上季，看漲者大幅增加38個百分點，看跌者大幅減少34.1個百分點，與去年同季相較，看漲者微幅減少4個百分點，看跌者微幅減少1.2個百分點。就未來一年後房價來看，27.7%仍維持房價持平，但看漲者比重為61.3%，相較上季大幅增加24.2個百分點，較去年同季大幅減少25.9個百分點；看跌者較上季大幅減少24.4個百分點，與去年同季相較大幅減少15.7個百分點。綜合觀察，本季台北市已購屋者對目前房價看法與對一年後房價趨勢均以看漲為主，但一年後看大漲者明顯高於目前看大漲者，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近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	1.1%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	3.7%	1.0%	0.6%	1.7%	0.6%
小跌	8.2%	6.5%	7.6%	7.0%	8.8%	8.7%	6.9%	8.3%	10.4%	24.0%	32.1%	45.3%	12.3%
持平	54.1%	55.9%	52.9%	50.4%	57.5%	37.4%	58.4%	37.2%	33.1%	38.5%	40.6%	34.2%	30.3%
小漲	34.1%	32.3%	36.1%	37.4%	31.0%	45.2%	28.7%	45.5%	43.6%	29.2%	19.4%	17.1%	47.1%
大漲	3.5%	4.3%	3.4%	4.3%	2.7%	8.7%	5.9%	7.4%	9.2%	7.3%	7.3%	1.7%	9.7%

表 2.2.7 台北市各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	2.2%	0.8%	0.9%	0.9%	2.6%	3.0%	2.5%	6.8%	4.2%	1.2%	2.6%	1.9%
小跌	20.0%	29.3%	17.6%	25.9%	17.7%	16.5%	14.0%	28.9%	19.9%	23.2%	36.0%	32.8%	9.0%
持平	45.9%	39.1%	50.4%	37.9%	41.6%	29.6%	50.0%	26.4%	37.9%	41.1%	34.1%	27.6%	27.7%
小漲	31.8%	26.1%	30.3%	29.3%	34.5%	43.5%	29.0%	39.7%	28.0%	25.3%	23.2%	27.6%	44.5%
大漲	2.4%	3.3%	0.8%	6.0%	5.3%	7.8%	4.0%	2.5%	7.5%	6.3%	5.5%	9.5%	16.8%

2.信心分數

本季台北市已購屋者對近期信心分數較上季大幅增加 40.55 分，較去年同季小幅增加 4.37 分。對未來信心分數則較上季大幅增加 28.27 分，較去年同季大幅增加 27.92 分。房價綜合信心分數為 129.52 分，較上季大幅增加 34.41 分，而相較去年同季則大幅增加 16.14 分。整體來說，本季台北市已購屋者之房價信心向上調整為樂觀，且對未來信心分數明顯高於近期信心分數，且為各地區最高，對後市發展之影響值得密切觀察。

圖2.2.8 台北市已購屋者房價信心分數

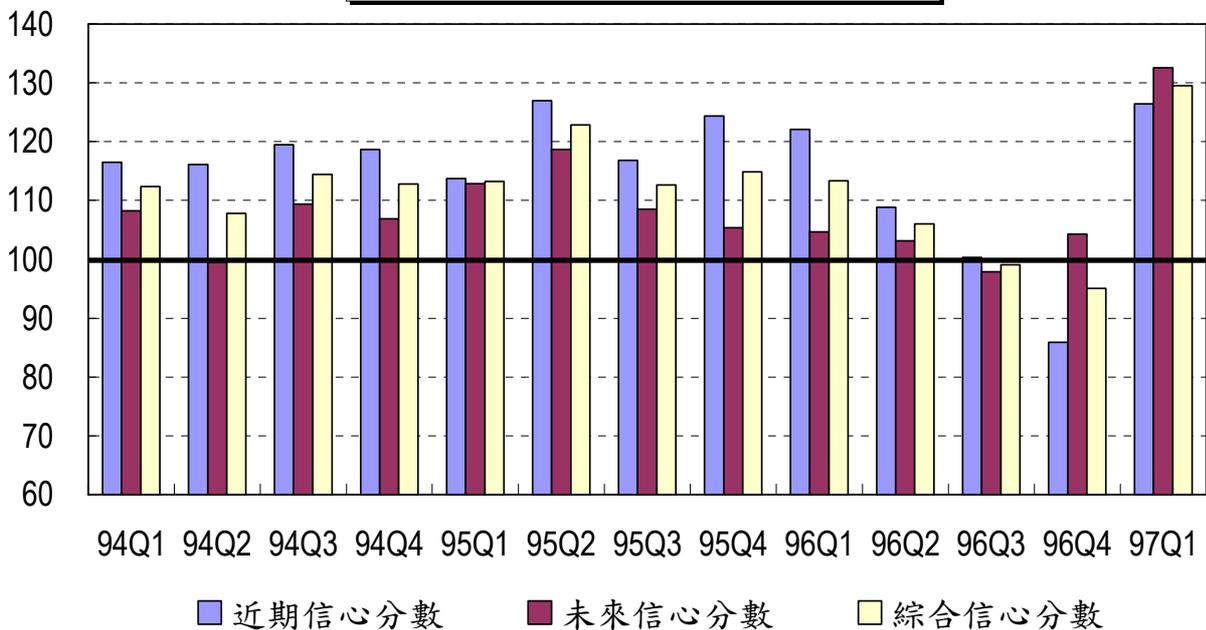


表 2.2.8 台北市各季已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	116.47	116.13	119.47	118.70	113.72	126.96	116.83	124.38	122.09	108.85	100.30	85.90	126.45
未來信心分數	108.24	99.46	109.38	106.90	112.83	118.70	108.50	105.37	104.66	103.16	97.87	104.31	132.58
綜合信心分數	112.35	107.79	114.43	112.80	113.27	122.83	112.67	114.88	113.37	106.01	99.08	95.10	129.52

三、台北縣

本季台北縣信心分數次高，回到 100 分以上屬樂觀。與去年同季相較，自住需求增加，而房價上漲使得中古屋與拍賣屋需求小幅增加。加上房價所得比大幅增加，購屋負擔依舊沉重。議價空間、搜尋期間與看屋數增加，有轉為買方市場之趨勢。

(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 79.7%，其中首購自住佔 55.2%，換屋自住佔 24.5%；投資需求則佔 20.3%。首購自住需求者較上季大幅減少 4.8 個百分點，較去年同季微幅增加 0.6 個百分點；換屋需求者比例較上季微幅減少 1.1 個百分點，較去年同季小幅增加 2 個百分點；投資需求較上季大幅增加 5.8 個百分點，較去年同季小幅減少 2.5 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。

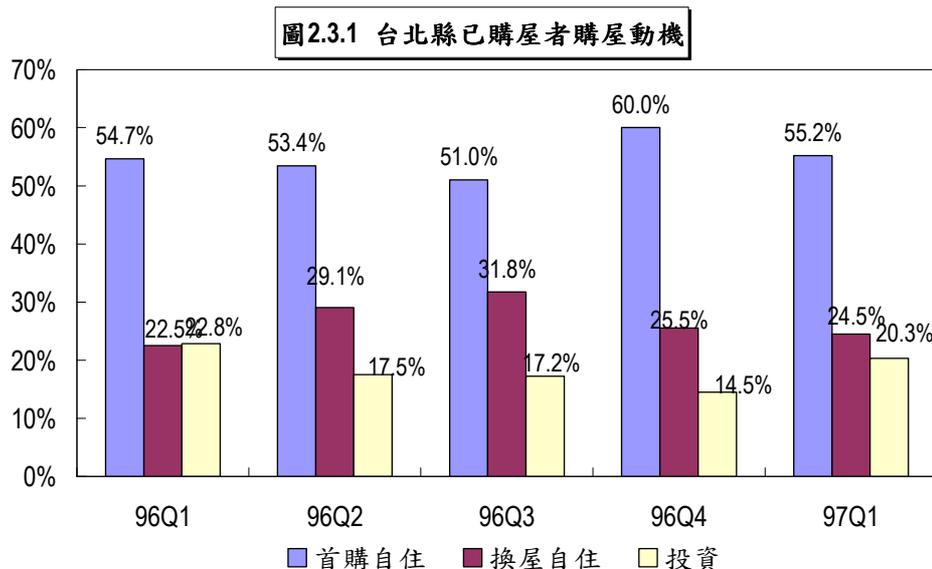
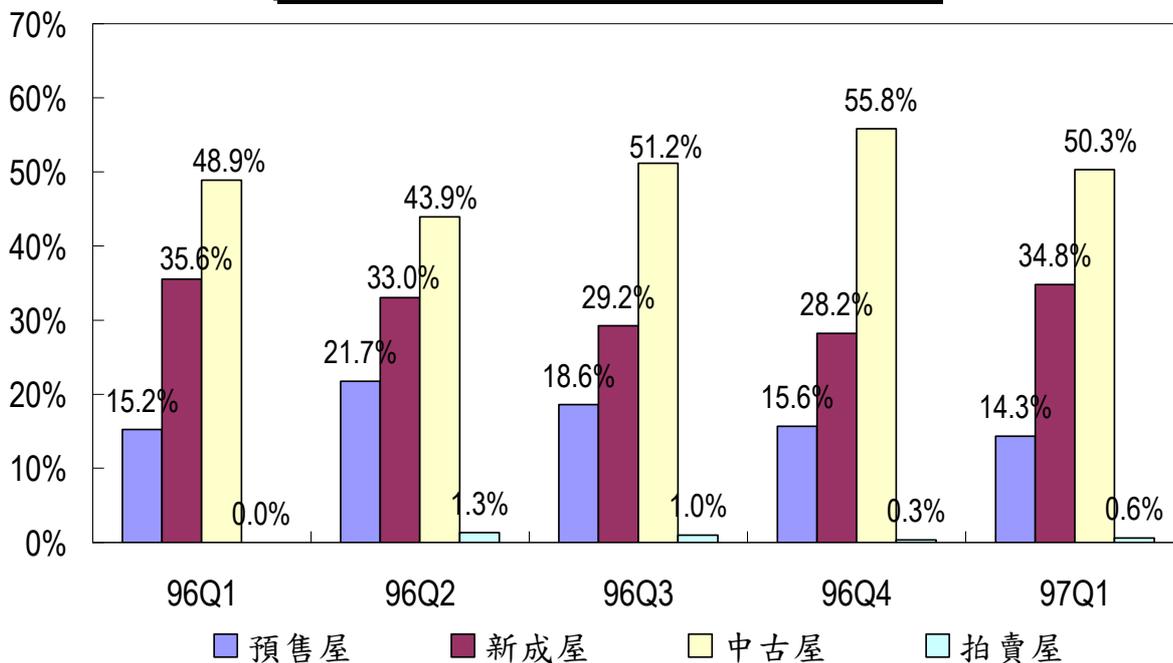


表 2.3.1 台北縣已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	57.6%	46.1%	49.2%	46.9%	61.0%	51.5%	51.1%	47.9%	54.7%	53.4%	51.0%	60.0%	55.2%
換屋自住	24.5%	35.2%	33.5%	28.9%	21.5%	24.5%	27.4%	31.8%	22.5%	29.1%	31.8%	25.5%	24.5%
投資	18.0%	18.7%	17.3%	24.2%	17.5%	24.0%	21.5%	20.4%	22.8%	17.5%	17.2%	14.5%	20.3%

(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 50.3%；其次為新成屋，佔 34.8%；預售屋則佔 14.3%。相較上季，預售屋、中古屋需求減少，而新成屋需求大幅增加。與去年同期相較，預售屋需求微幅減少 0.9 個百分點；新成屋需求微幅減少 0.8 個百分點，而中古屋需求則微幅增加 1.4 個百分點，拍賣屋則微幅增加 0.6 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之需求狀態。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	10.7%	19.0%	6.9%	12.7%	10.9%	16.0%	13.8%	16.2%	15.2%	21.7%	18.6%	15.6%	14.3%
新成屋	22.9%	16.9%	26.4%	26.4%	30.2%	22.9%	29.3%	26.6%	35.6%	33.0%	29.2%	28.2%	34.8%
中古屋	65.0%	61.6%	65.1%	60.4%	57.9%	59.7%	55.6%	56.3%	48.9%	43.9%	51.2%	55.8%	50.3%
拍賣屋	1.4%	2.5%	1.5%	0.5%	1.0%	1.3%	1.3%	0.5%	0.0%	1.3%	1.0%	0.3%	0.6%

(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 74.6%，公寓佔 24.5%，透天別墅僅佔 0.9%。相較於上季需求狀況，大樓類型微幅減少 1.8 個百分點，公寓小幅增加 2.1 個百分點；透天別墅類型微幅減少 0.3 個百分點。與去年同季相較，大樓類型微幅增加 1.9 個百分點；公寓微幅減少 0.2 個百分點；透天別墅類型大幅減少 1.7 個百分點。綜合觀察，本季台北縣房屋類型，以大樓需求為主，而公寓需求較去年同季微幅減少，顯示市場類型維持相對穩定。

圖2.3.3 台北縣已購屋者購買房屋類型分配

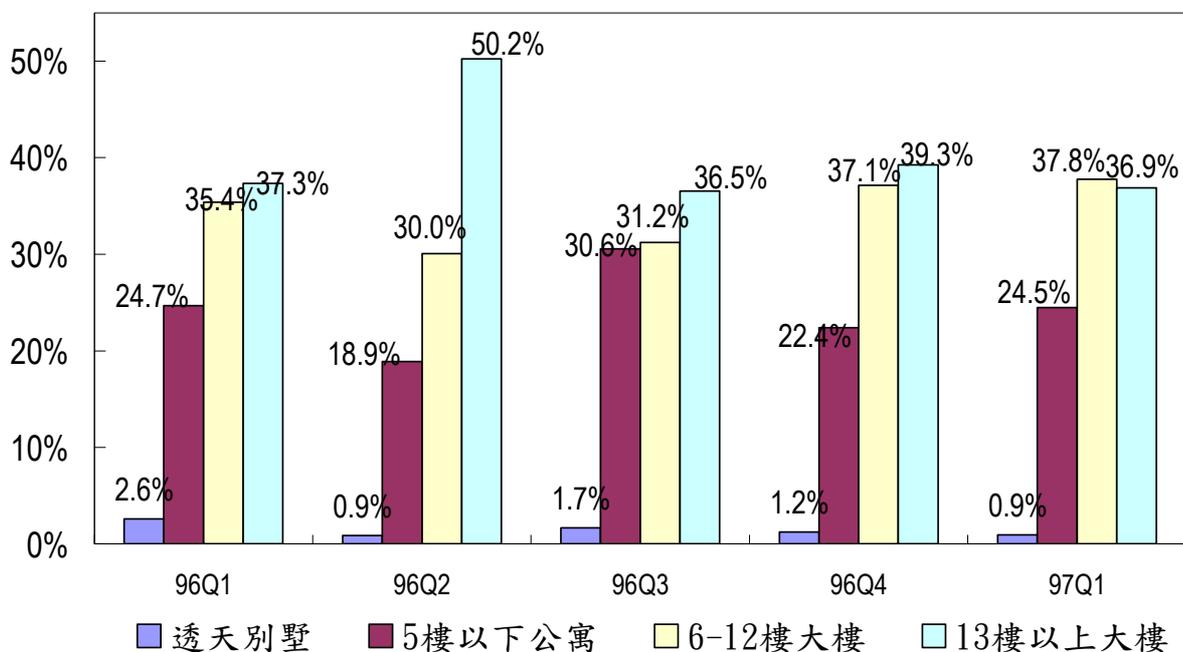
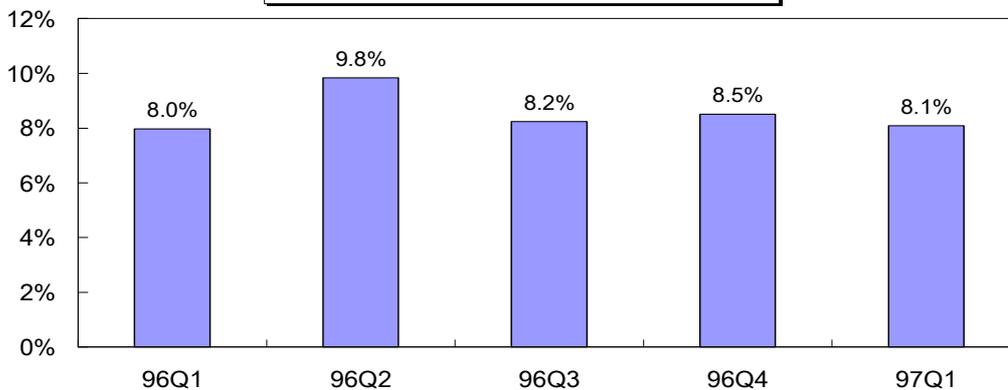
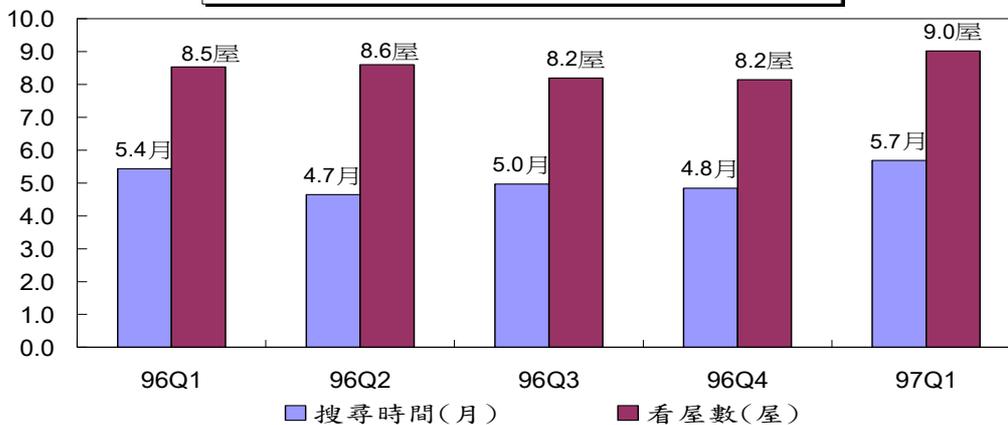


表 2.3.3 台北縣已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	2.9%	3.0%	6.9%	6.1%	3.5%	5.2%	1.4%	2.7%	2.6%	0.9%	1.7%	1.2%	0.9%
5樓以下公寓	34.3%	35.9%	32.7%	31.5%	33.2%	32.6%	27.2%	28.8%	24.7%	18.9%	30.6%	22.4%	24.5%
6-12樓大樓	40.7%	31.2%	36.2%	32.0%	36.6%	32.6%	36.9%	34.7%	35.4%	30.0%	31.2%	37.1%	37.8%
13樓以上大樓	22.1%	29.9%	24.2%	30.5%	26.7%	29.6%	34.6%	33.8%	37.3%	50.2%	36.5%	39.3%	36.9%

(四)議價及搜尋

本季台北縣已購屋者議價空間平均為 8.1%，較上季微幅減少 0.4 個百分點，相較於去年同季微幅增加 0.1 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.7 個月，較上季大幅增加 0.9 個月；看屋間數為 9 屋，較上季大幅增加 0.9 屋。相較去年同季，本季搜尋時間小幅增加 0.3 月，看屋間數小幅增加 0.5 屋。綜合觀察，台北縣住宅市場的議價空間較上季微幅減少，而搜尋期間與看屋間數均增加，值得持續觀察。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	9.3%	9.6%	8.7%	7.1%	6.6%	7.9%	8.6%	7.7%	8.0%	9.8%	8.2%	8.5%	8.1%
搜尋時間(月)	3.8月	3.5月	3.6月	3.9月	4.2月	4.1月	5.0月	4.9月	5.4月	4.7月	5.0月	4.8月	5.7月
看屋數(屋)	6.9屋	6.0屋	6.6屋	7.2屋	8.9屋	7.3屋	9.4屋	9.8屋	8.5屋	8.6屋	8.2屋	8.2屋	9.0屋

(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 680 萬元，平均單價為 20.6 萬元/坪，較上季增加 0.6 萬元/坪，較去年同季增加 1.2 萬元/坪。平均房價年所得比為 7.8 倍，較上季大幅增加 0.6 倍，較去年同季大幅增加 1.2 倍；平均貸款負擔佔月所得之比例(貸款負擔率)為 33.4%，較去年同季微幅減少 1.8 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處於相對高點，而貸款成數與上季、去年同季有些許差異，貸款 7-8 成比例增加至 40.8%。綜合顯示，台北縣已購屋者的購屋負擔在本季仍沈重。

圖 2.3.6 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配

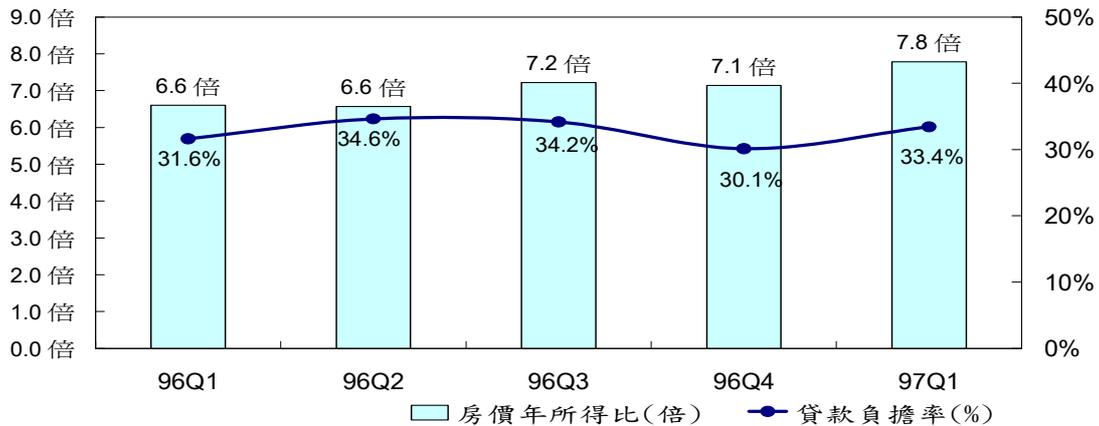


圖 2.3.7 台北縣本季與上季貸款成數分配

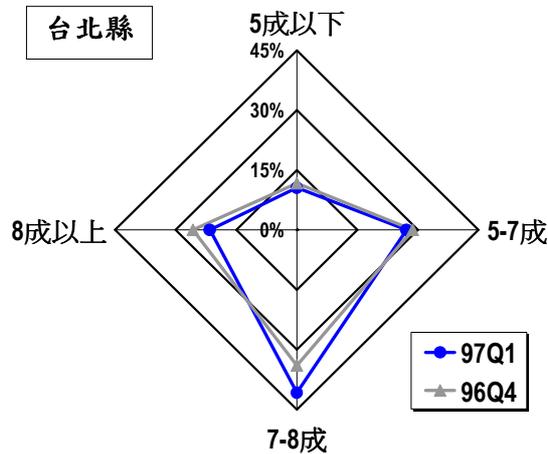


表 2.3.5 台北縣房價年所得比及貸款負擔分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	500.0	524.0	500.0	530.0	520.0	550.0	580.0	530.0	580.0	550.0	630.0	600.0	680.0
單價	15.4	16.0	16.7	15.8	18.1	16.7	16.9	17.2	18.8	20.0	20.0	17.5	20.6
房價年所得比(倍)	5.6 倍	6.4 倍	6.7 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
貸款負擔率(%)	29.0%	32.0%	31.9%	30.0%	35.4%	29.2%	32.7%	30.3%	31.6%	34.6%	34.2%	30.1%	33.4%

(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近期房價趨勢看法，34.3%認為會持平，54.1%認為近期房價會上漲，明顯高於看跌者之 11.6%；相較於上季，看漲者大幅增加 36.6 個百分點，與去年同季相較，看漲者則大幅增加 16.4 個百分點。就未來一年後房價來看，31.2%仍維持房價持平，但看跌者比重為 12.5%，較上季大幅減少 34.1 個百分點，較去年同季大幅減少 19.8 個百分點；而看漲者較上季大幅增加 33.2 個百分點，較去年同季大幅增加 20.9 個百分點。綜合觀察，本季台北縣已購屋者對近三個月房價看法與一年後房價均以看漲為主，且一年後房價趨勢看法看大漲者增加，顯示購屋者對台北縣未來房價上漲有一定期待，值得密切觀察。

表 2.3.6 台北縣各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	0.0%	0.8%	0.5%	0.0%	0.0%	0.4%	0.9%	1.3%	0.0%	3.0%	1.8%	0.6%
小跌	7.1%	11.4%	9.6%	9.1%	9.5%	9.1%	14.3%	7.3%	16.9%	16.9%	34.9%	43.9%	11.0%
持平	50.4%	52.1%	51.5%	52.0%	47.3%	48.3%	47.8%	41.4%	44.1%	48.5%	43.2%	36.8%	34.3%
小漲	39.7%	33.1%	35.4%	35.4%	39.3%	40.0%	35.3%	45.0%	34.5%	33.8%	14.6%	16.3%	41.9%
大漲	2.8%	3.4%	2.7%	3.0%	4.0%	2.6%	2.2%	5.5%	3.2%	0.9%	4.3%	1.2%	12.2%

表 2.3.7 台北縣各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.4%	2.6%	1.5%	2.0%	0.5%	0.0%	3.6%	2.7%	5.5%	4.3%	9.4%	8.6%	1.5%
小跌	16.3%	27.0%	29.2%	27.0%	18.4%	19.8%	21.4%	22.4%	26.8%	22.2%	36.2%	38.0%	11.0%
持平	48.9%	36.9%	41.2%	40.8%	39.8%	34.8%	37.1%	38.4%	32.3%	43.5%	34.2%	30.2%	31.2%
小漲	32.6%	32.6%	26.5%	29.1%	39.3%	41.9%	35.3%	32.4%	32.6%	29.1%	18.8%	22.5%	41.2%
大漲	0.7%	0.9%	1.5%	1.0%	2.0%	3.5%	2.7%	4.1%	2.9%	0.9%	1.3%	0.6%	15.1%

2.信心分數

本季台北縣已購屋者對近期信心分數較上季大幅增加 41.45 個百分點，較去年同季大幅增加 16.33 個百分點。對未來信心分數較上季大幅增加 44.52 個百分點，較去年同季大幅增加 28.46 個百分點。房價綜合信心分數為 127.91 分，較上季大幅增加 42.99 分，相較去年同季則大幅增加 22.4 分，顯示已購屋者的房價信心，本季信心分數屬於樂觀，但未來信心分數與近期信心分數相近，值得持續觀察。

圖2.3.8 台北縣已購屋者房價信心分數

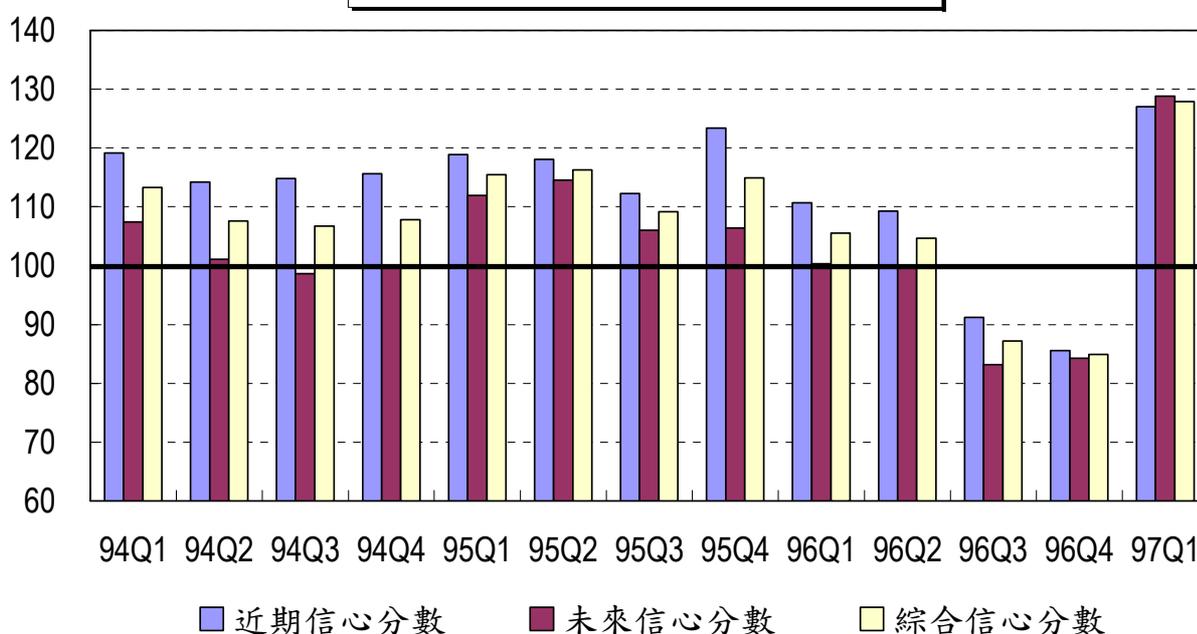


表 2.3.8 台北縣已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	119.15	114.19	114.81	115.66	118.91	118.04	112.28	123.41	110.70	109.31	91.20	85.58	127.03
未來信心分數	107.45	101.07	98.65	100.00	111.94	114.54	106.03	106.39	100.32	100.00	83.22	84.26	128.78
綜合信心分數	113.30	107.63	106.73	107.83	115.42	116.29	109.15	114.90	105.51	104.65	87.21	84.92	127.91

四、桃竹縣市

本季桃園新竹縣市已購屋者換屋需求增加，公寓需求大幅增加，而 13 樓以上大樓需求大幅減少，加上總價上升，顯示高房價的情況，讓已購屋者偏好選擇公設比較低之公寓。而房價所得比與貸款負擔率增加、高成數之貸款比例減少，顯示購屋者購屋負擔仍重，對後市可能有負向影響。

(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 83.6%，其中首購自住佔 55.7%，換屋自住佔 27.9%；投資需求佔 16.4%。首購需求較上季大幅減少 6.6 個百分點，較去年同季微幅減少 1.2 個百分點；換屋需求較上季小幅增加 3.3 個百分點，較去年同季大幅增加 5.9 個百分點。投資需求則較上季小幅增加 3.3 個百分點，較去年同季大幅減少 4.7 個百分點。

圖2.4.1 桃竹縣市已購屋者購屋動機

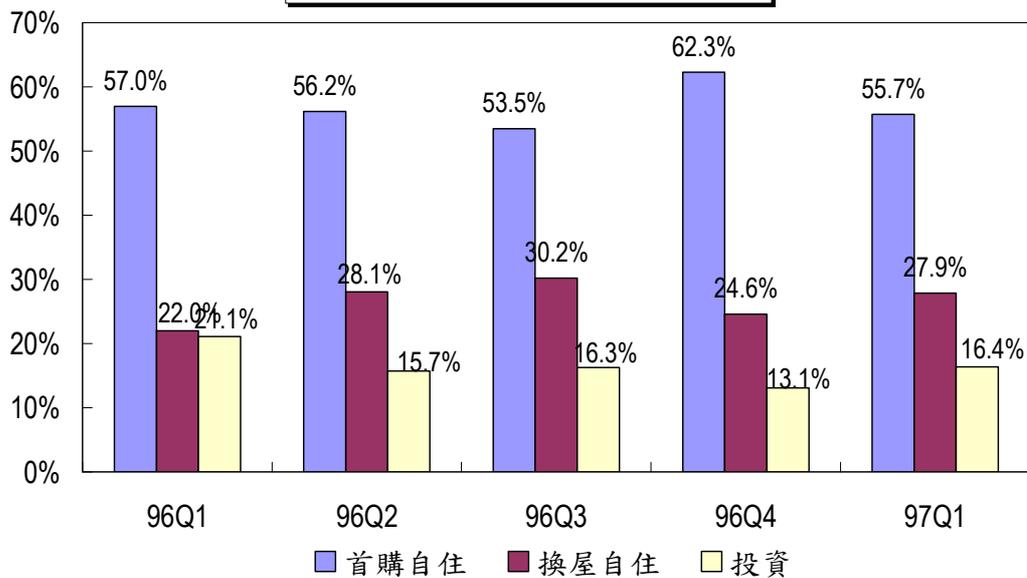


表 2.4.1 桃竹縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	53.9%	47.1%	46.5%	54.5%	49.6%	51.3%	56.0%	53.2%	57.0%	56.2%	53.5%	62.3%	55.7%
換屋自住	27.5%	34.6%	31.9%	35.9%	27.3%	33.0%	25.8%	25.0%	22.0%	28.1%	30.2%	24.6%	27.9%
投資	18.6%	18.3%	21.5%	9.6%	23.1%	15.7%	18.2%	21.8%	21.1%	15.7%	16.3%	13.1%	16.4%

(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 58.3%，其次為中古屋佔 27.8%，預售屋則佔 13.4%。相較於上季，中古屋需求微幅減少 5 個百分點，新成屋微幅增加 5 個百分點，預售屋微幅增加 1.1 個百分點，拍賣屋微幅減少 1 個百分點。相較於去年同季，預售屋需求同樣呈現微幅增加 1.7 個百分點，新成屋微幅增加 4.9 個百分點，中古屋為微幅減少 6.7 個百分點，拍賣屋微幅增加 0.5%。綜合觀察，桃竹縣市購屋類型需求，仍維持以新成屋為需求主流之狀態，整體新屋需求回到七成，中古屋需求減少，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

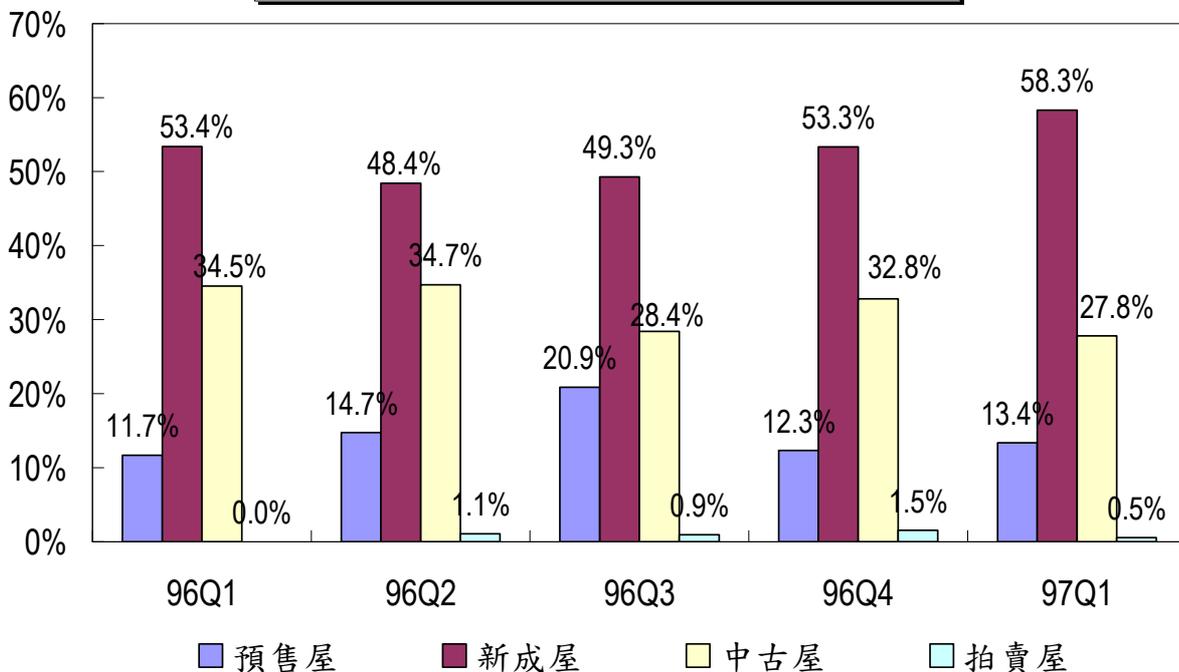
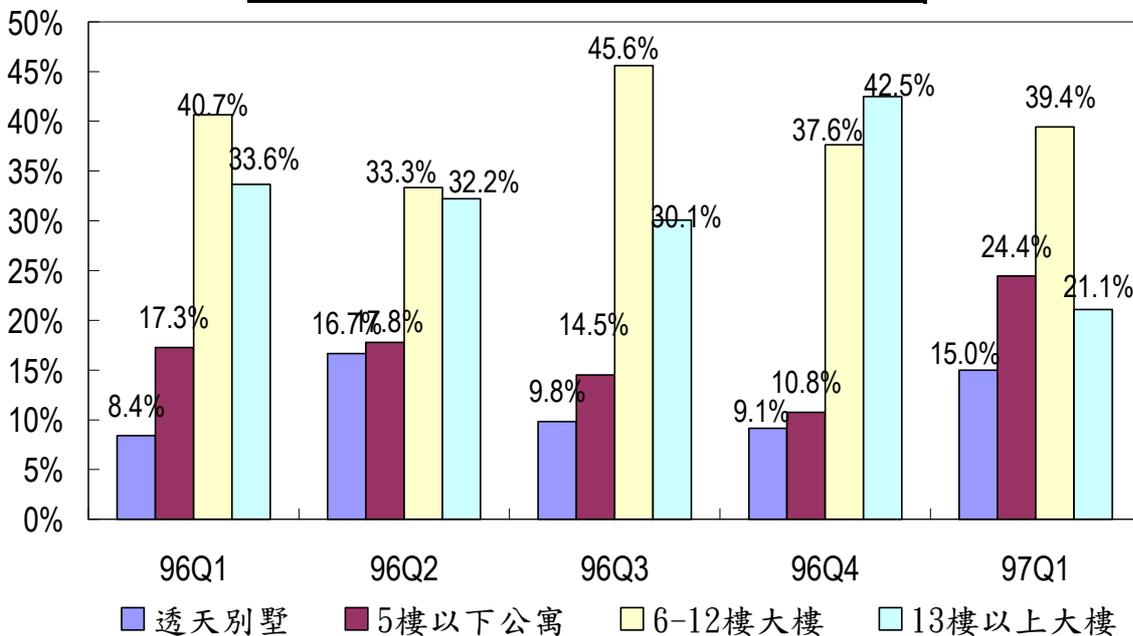


表 2.4.2 桃竹縣市已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	17.9%	26.5%	25.0%	26.9%	21.5%	13.1%	26.5%	14.9%	11.7%	14.7%	20.9%	12.3%	13.4%
新成屋	32.5%	34.3%	40.3%	46.8%	51.2%	52.4%	47.5%	51.5%	53.4%	48.4%	49.3%	53.3%	58.3%
中古屋	47.3%	37.1%	31.3%	22.2%	25.6%	33.5%	24.7%	27.6%	34.5%	34.7%	28.4%	32.8%	27.8%
拍賣屋	2.2%	2.0%	3.5%	3.5%	0.8%	1.0%	1.2%	3.0%	0.0%	1.1%	0.9%	1.5%	0.5%

(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 60.6%，其次為公寓佔 24.4%，再次之為透天別墅佔 15%。相較於上季，13 樓以上大樓類型大幅減少 21.4 個百分點；6-12 樓大樓微幅增加 1.8 個百分點；透天別墅則大幅增加 5.9 個百分點，而公寓大幅增加 13.7 個百分點。而與去年同季相較，本季 13 樓以上大樓需求大幅減少 12.5 個百分點，而透天別墅則大幅增加 6.6 個百分點，公寓大幅增加 7.2 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市改以 6-12 樓大樓為主，公寓與透天別墅需求大幅增加，值得持續觀察。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	26.2%	17.9%	22.1%	34.2%	16.8%	25.5%	12.4%	9.9%	8.4%	16.7%	9.8%	9.1%	15.0%
5樓以下公寓	18.4%	20.5%	24.3%	11.4%	20.2%	16.5%	19.0%	11.6%	17.3%	17.8%	14.5%	10.8%	24.4%
6-12樓大樓	37.9%	45.4%	35.3%	34.2%	42.0%	39.9%	41.8%	38.8%	40.7%	33.3%	45.6%	37.6%	39.4%
13樓以上大樓	17.5%	16.2%	18.4%	20.3%	21.0%	18.1%	26.8%	39.7%	33.6%	32.2%	30.1%	42.5%	21.1%

(四)議價及搜尋

本季桃竹縣市已購屋者議價空間平均為 7.9%，較上季小幅減少 0.9 個百分點，較去年同季微幅增加 0.2%。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 6 個月，較上季微幅增加 0.3 月，較去年同季大幅減少 1.2 個月；看屋間數為 9.6 屋，較上季小幅增加 0.8 屋，較去年同季微幅增加 0.4 屋。綜合觀察，本季議價空間增加，但搜尋時間相對穩定，而看屋數較去年同季減少，但較上季增加，似乎桃竹縣市買方可能轉為相對強勢。

圖2.4.4 桃竹縣市已購屋者購屋議價空間

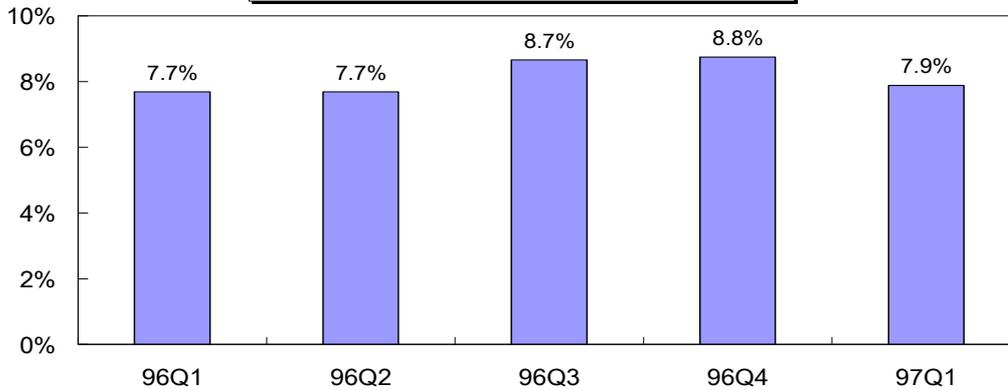


圖2.4.5 桃竹縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

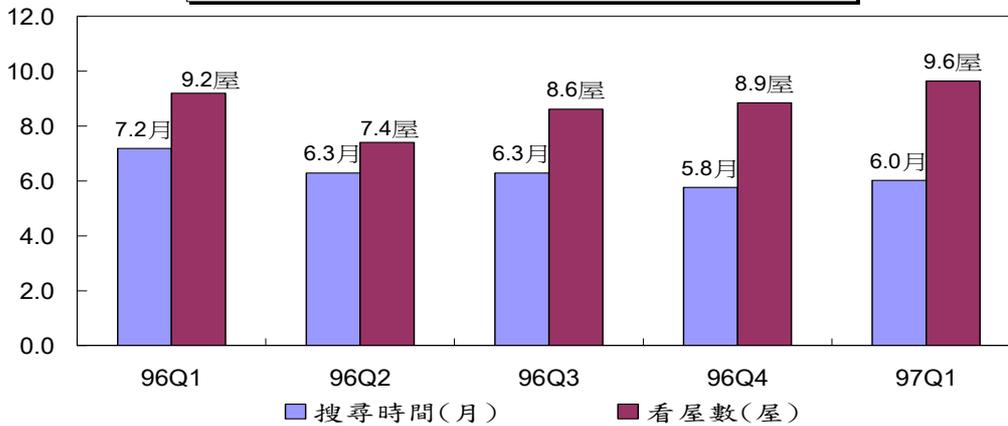
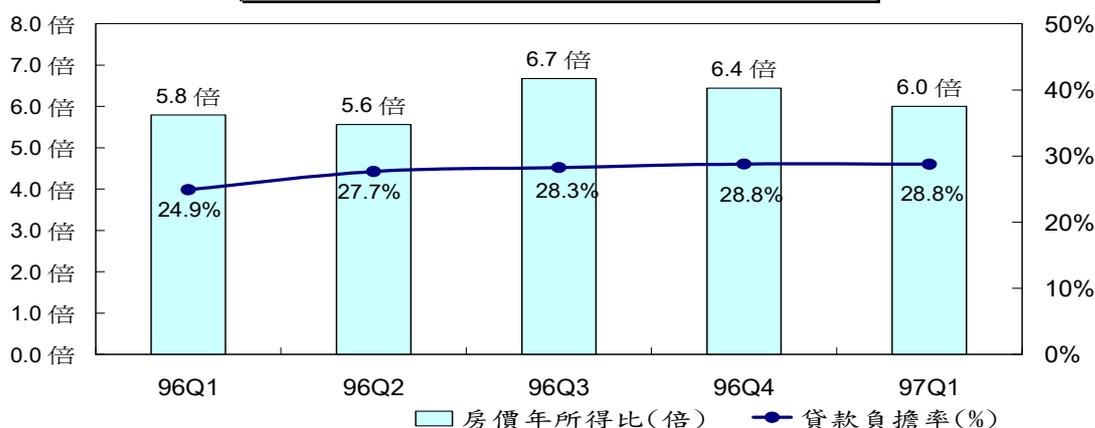
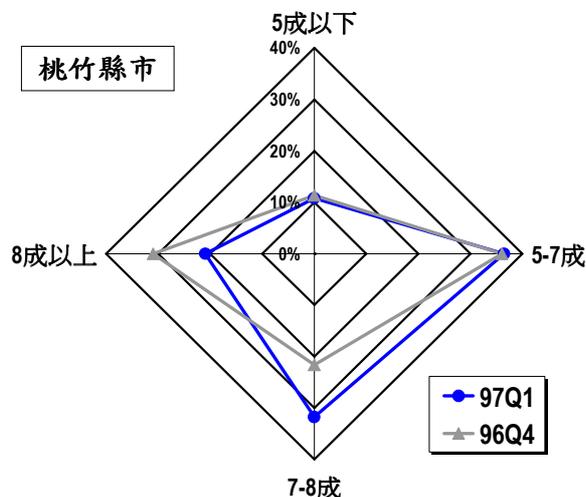


表 2.4.4 桃竹縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	8.0%	10.2%	9.3%	6.7%	8.2%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	7.7%	8.7%	8.8%	7.9%
搜尋時間(月)	4.0月	5.2月	5.0月	5.7月	5.7月	5.0月	6.4月	6.5月	7.2月	6.3月	6.3月	5.8月	6.0月
看屋數(屋)	5.8屋	6.2屋	8.8屋	7.7屋	7.2屋	7.2屋	8.9屋	9.9屋	9.2屋	7.4屋	8.6屋	8.9屋	9.6屋

(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 580 萬元，平均單價為 12.3 萬元/坪，較上季增加 0.6 萬元/坪，較去年同季減少 0.4 萬元/坪。平均房價年所得比為 6 倍，較去年同季微幅增加 0.2 倍。貸款負擔則為月所得之 28.8%，較去年同季大幅增加 3.9 個百分點。從貸款成數來看，本季桃竹縣市 8 成以上比例減少，主要集中於 5-7 成(36.5%)、7-8 成以上(31.8%)。整體來說，本季桃竹地區房價所得比、貸款負擔率增加，且貸款成數較低，顯示購屋者購屋負擔仍重。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	430.0	480.0	500.0	508.0	500.0	500.0	550.0	550.0	522.0	500.0	522.2	492.0	580.0
單價	10.8	11.4	11.9	11.6	12.5	11.7	11.8	12.0	12.7	10.9	12.9	11.7	12.3
房價年所得比(倍)	5.5	5.6	5.6	6.5	5.6	6.1	6.0	5.8	5.8	5.6	6.7	6.4	6.0
貸款負擔率(%)	24.0%	26.7%	28.6%	26.9%	28.4%	29.3%	25.9%	27.6%	24.9%	27.7%	28.3%	28.8%	28.8%

(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近期房價趨勢看法，29.3%認為會持平，55%認為近期房價會上漲，高於看跌者之15.7%。相較於上季，看漲者大幅增加42.5個百分點，與去年同季大幅增加21.6個百分點；而看跌者相較上季大幅減少40.3個百分點，較去年同季小幅減少3.7個百分點。就未來一年後房價來看，21.4%認為房價持平，但看跌者比重為13.9%，看漲者比重為64.7%。看漲者相較上季大幅增加45.5個百分點，較去年同季大幅增加36.8個百分點；而看跌者相較上季大幅減少32.2個百分點，較去年同季大幅減少19.4個百分點。整體來說，本季桃竹縣市已購屋者對近三個月與一年後的房價趨勢看法均以看漲為主，顯示桃竹縣市購屋者對房價趨勢有漲價之預期。

表 2.4.6 桃竹縣市各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	0.4%	0.7%	0.0%	0.0%	0.5%	0.6%	2.3%	1.4%	0.0%	2.3%	4.1%	0.5%
小跌	10.1%	15.9%	16.0%	14.5%	11.6%	21.5%	25.5%	16.4%	18.0%	28.0%	40.9%	51.8%	15.2%
持平	47.6%	53.1%	58.3%	59.0%	52.9%	48.8%	48.4%	47.7%	47.3%	36.6%	37.7%	31.6%	29.3%
小漲	38.9%	29.0%	24.3%	25.4%	33.9%	28.8%	23.6%	31.3%	30.6%	32.3%	16.4%	11.4%	44.5%
大漲	3.4%	1.6%	0.7%	1.2%	1.7%	0.5%	1.9%	2.3%	2.7%	3.2%	2.7%	1.0%	10.5%

表 2.4.7 桃竹縣市各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.6%	1.2%	4.9%	3.5%	1.7%	2.5%	9.5%	6.3%	6.8%	4.3%	8.2%	5.2%	1.1%
小跌	20.8%	32.2%	23.8%	21.5%	25.2%	32.0%	27.2%	28.9%	26.6%	37.6%	40.0%	40.9%	12.8%
持平	42.1%	37.2%	45.5%	50.0%	36.1%	36.9%	32.9%	41.4%	38.7%	25.8%	33.6%	34.7%	21.4%
小漲	33.7%	25.6%	25.2%	23.8%	32.8%	28.1%	25.3%	23.4%	24.3%	30.1%	16.4%	17.1%	54.0%
大漲	2.8%	3.7%	0.7%	1.2%	4.2%	0.5%	5.1%	0.0%	3.6%	2.2%	1.8%	2.1%	10.7%

2.信心分數

本季桃竹縣市已購屋者近期信心分數為 124.61 分，較上季大幅增加 47.92 分，較去年同季大幅增加 16.95 分。未來信心分數為 130.21 分，較上季大幅增加 45.24 分，較去年同季大幅增加 34.49 分。對房價綜合信心分數偏向樂觀為 127.41 分，較上季大幅增加 46.58 分，較去年同季大幅增加 25.72 分，整體出現反轉趨勢。

圖 2.4.8 桃竹縣市已購屋者房價信心分數

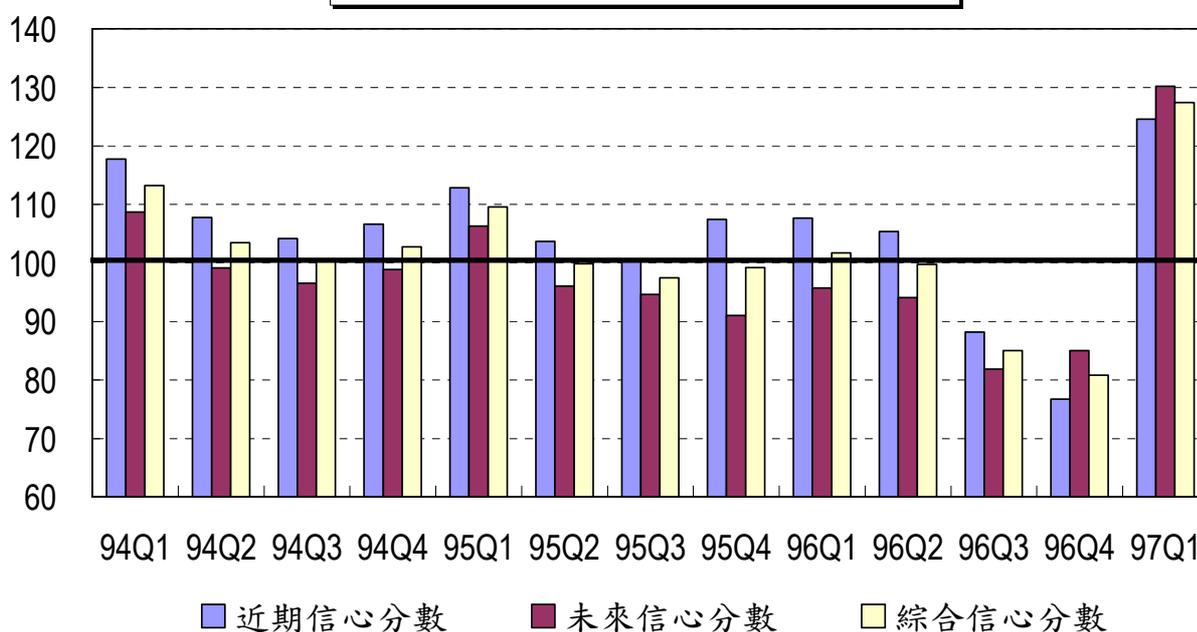


表 2.4.8 桃竹縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	117.75	107.76	104.17	106.65	112.81	103.66	100.31	107.42	107.66	105.38	88.18	76.68	124.61
未來信心分數	108.71	99.17	96.50	98.84	106.30	96.06	94.62	91.02	95.72	94.09	81.82	84.97	130.21
綜合信心分數	113.23	103.46	100.34	102.74	109.56	99.86	97.47	99.22	101.69	99.73	85.00	80.83	127.41

五、台中縣市

台中縣市本季已購屋者換屋需求大幅增加，且透天別墅需求也大幅增加，大樓之需求相對減少，顯示房價上漲讓已購屋者選擇公設比較低之產品。議價空間、搜尋期間與看屋數增加，顯示市場有回到買方市場之趨勢。但房價持續攀升、房價所得比與貸款負擔率增加，顯示購屋負擔依舊沉重，加上近期與未來信心分數相近，對後市發展不利。

(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 77.6%，其中首購自住佔 46.3%，換屋自住佔 31.3%；投資需求佔 22.4%。首購自住需求較上季小幅減少 7 個百分點，較去年同季則大幅減少 9.1 個百分點；換屋自住需求則較上季大幅增加 7 個百分點，較去年同季大幅增加 6.9 個百分點。投資需求較上季持平，而較於去年同季小幅增加 2.2 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市購屋動機需求與去年同季相較，首購自住需求減少、換屋自住需求增加、投資需求增加，但整體購屋動機需求結構仍維持穩定，以自住為主。

圖 2.5.1 台中縣市已購屋者購屋動機

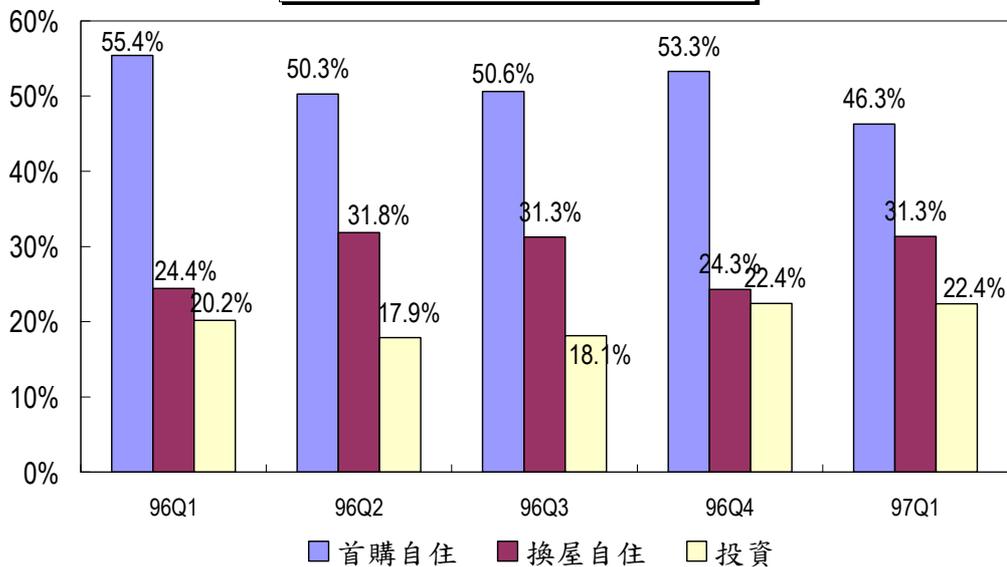


表 2.5.1 台中縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	49.6%	48.8%	58.3%	54.8%	47.4%	39.5%	50.8%	51.9%	55.4%	50.3%	50.6%	53.3%	46.3%
換屋自住	30.8%	35.4%	27.5%	29.6%	33.1%	41.5%	30.0%	23.3%	24.4%	31.8%	31.3%	24.3%	31.3%
投資	19.7%	15.9%	14.2%	15.6%	19.5%	19.0%	19.2%	24.9%	20.2%	17.9%	18.1%	22.4%	22.4%

(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 52.2%。相較於上季，中古屋需求大幅減少 14.4 個百分點；新成屋需求大幅增加 11.9 個百分點；預售屋需求小幅增加 3.6 個百分點，拍賣屋微幅減少 1 個百分點。與去年同季相較，預售屋需求微幅減少 1 個百分點，新成屋需求小幅減少 4.1 個百分點，而中古屋需求則小幅增加 3.4 個百分點，拍賣屋大幅增加 2.6 個百分點。綜合觀察，本季台中縣市的購屋類型結構，改以新成屋為市場主流，且中古屋需求大幅減少，值得持續觀察。

圖 2.5.2 台中縣市已購屋者購屋市場類型分配

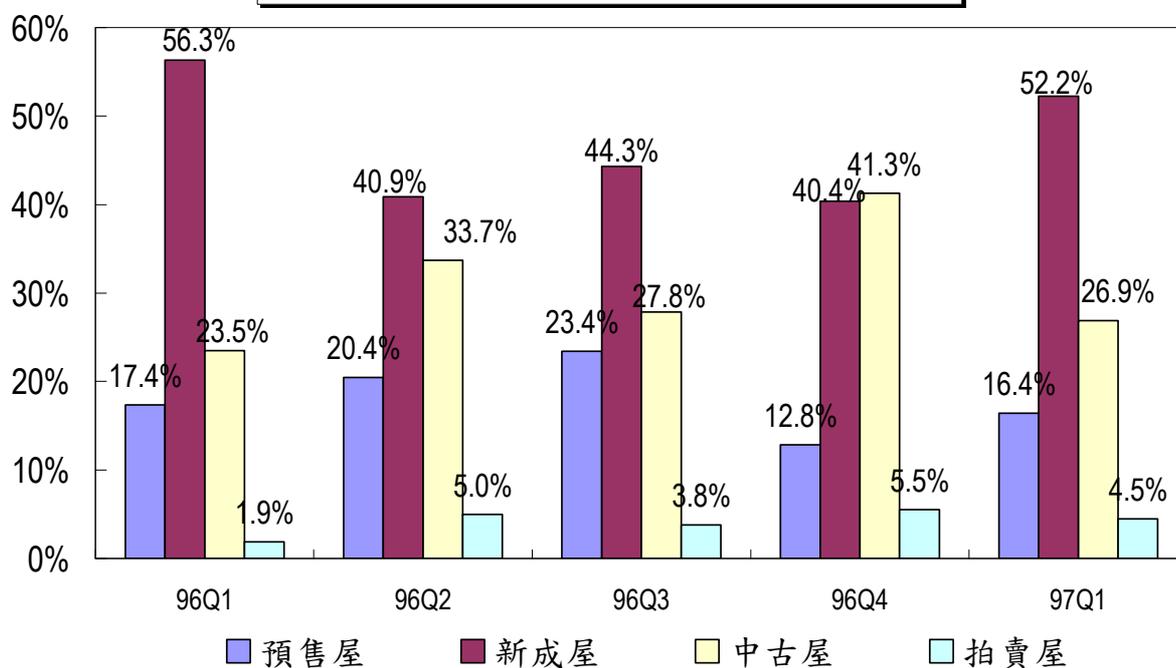


表 2.5.2 台中縣市已購屋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	25.5%	28.9%	29.8%	20.0%	35.8%	24.5%	31.0%	26.5%	17.4%	20.4%	23.4%	12.8%	16.4%
新成屋	37.7%	33.6%	33.1%	46.1%	29.9%	38.2%	43.0%	40.8%	56.3%	40.9%	44.3%	40.4%	52.2%
中古屋	33.1%	34.8%	35.5%	32.2%	33.6%	36.4%	22.5%	31.1%	23.5%	33.7%	27.8%	41.3%	26.9%
拍賣屋	3.8%	2.7%	1.6%	1.7%	0.7%	0.9%	2.1%	1.5%	1.9%	5.0%	3.8%	5.5%	4.5%

(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 56.5%，其次為透天別墅類型佔 30.6%，公寓佔 12.9%。相較於上季，透天別墅大幅增加 17.6 個百分點，大樓類型大幅減少 23 個百分點，公寓大幅增加 5.4 個百分點。綜合觀察，與去年同季相較之下，台中縣市住宅市場整體需求結構，本季出現較明顯之變化，雖仍以大樓為主流需求之狀態，但大樓需求大幅減少 11.1 個百分點、公寓需求微幅減少 1.2 個百分點，而透天別墅需求則大幅增加 9.8 個百分點。

圖 2.5.3 台中縣市已購屋者購買房屋類型分配

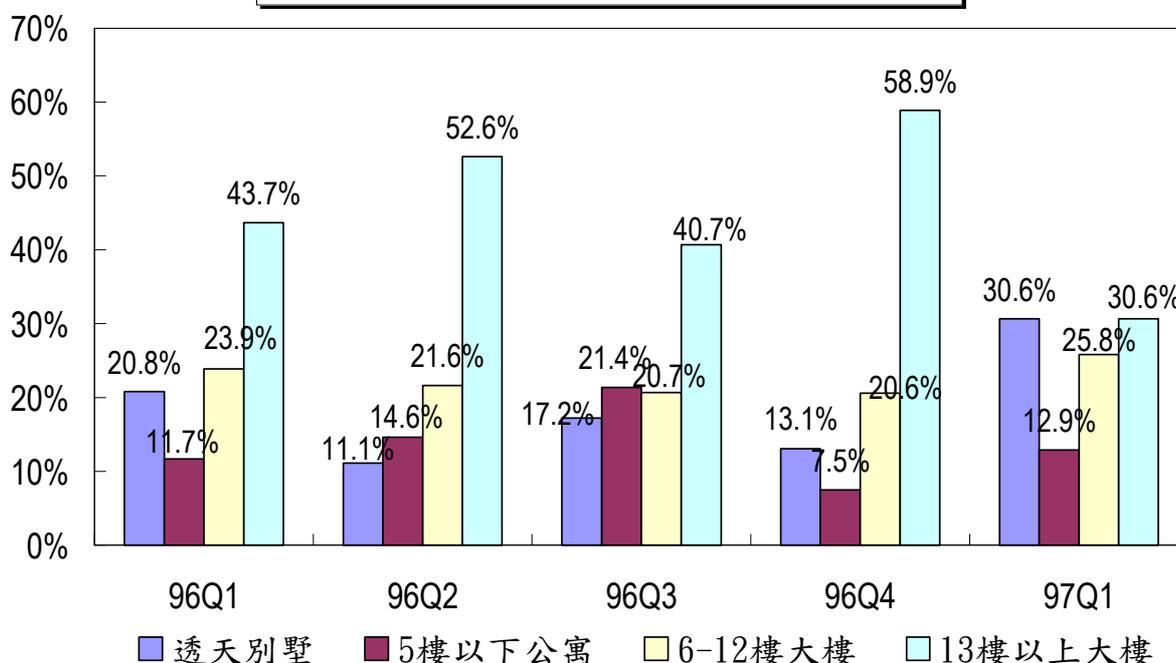
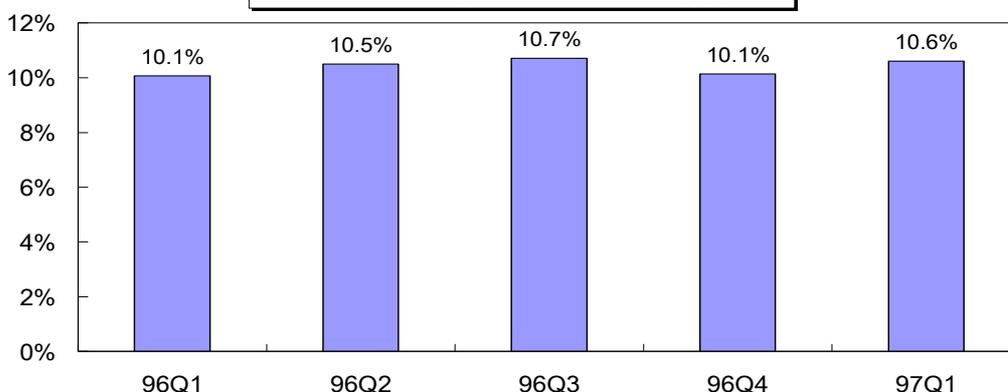
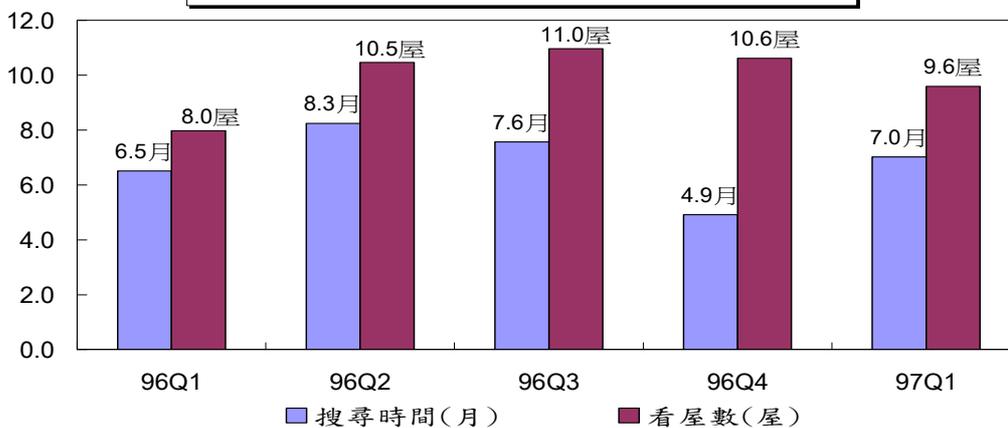


表 2.5.3 台中縣市已購屋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	37.2%	36.5%	40.8%	38.5%	38.0%	38.6%	15.9%	18.8%	20.8%	11.1%	17.2%	13.1%	30.6%
5樓以下公寓	18.2%	20.4%	20.8%	11.9%	22.5%	22.2%	7.9%	15.2%	11.7%	14.6%	21.4%	7.5%	12.9%
6-12樓大樓	20.8%	22.7%	19.2%	31.2%	26.4%	17.9%	18.3%	16.2%	23.9%	21.6%	20.7%	20.6%	25.8%
13樓以上大樓	23.8%	20.4%	19.2%	18.3%	13.2%	21.3%	57.9%	49.7%	43.7%	52.6%	40.7%	58.9%	30.6%

(四)議價及搜尋

本季台中縣市已購屋者議價空間平均為 10.6%，較上季微幅增加 0.5 個百分點，但較去年同季微幅增加 0.5 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 7 個月，較上季大幅增加 2.1 個月，較去年同季小幅增加 0.5 個月；看屋間數本季為 9.6 屋，較上季小幅減少 1 屋，較去年同季大幅增加 1.6 屋。綜合觀察，與去年同季相較，本季台中縣市的議價空間增加，且搜尋期間增加，顯示可能轉為買方市場。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	10.9%	12.9%	10.7%	9.4%	9.1%	9.1%	10.0%	9.3%	10.1%	10.5%	10.7%	10.1%	10.6%
搜尋時間(月)	5.0月	6.3月	5.7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
看屋數(屋)	9.5屋	8.9屋	11.2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

(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 625 萬元，平均單價為 12.6 萬元/坪，較上季增加 1.3 萬元/坪，較去年同季增加 0.3 萬元/坪。平均房價年所得比為 6.7 倍，較上季大幅增加 0.8 倍，較去年同季小幅減少 0.3 倍；而貸款負擔為月所得之 28.3%，較上季小幅增加 1.3 個百分點，較去年同季微幅增加 0.6 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(48.1%)，且較上季增加。綜合觀察，台中縣市房價、房價所得比與貸款負擔率均增加，整體來說，台中縣市購屋者購屋負擔有增加趨勢，值得密切注意。

圖 2.5.6 台中縣市房價年所得比及貸款負擔分配

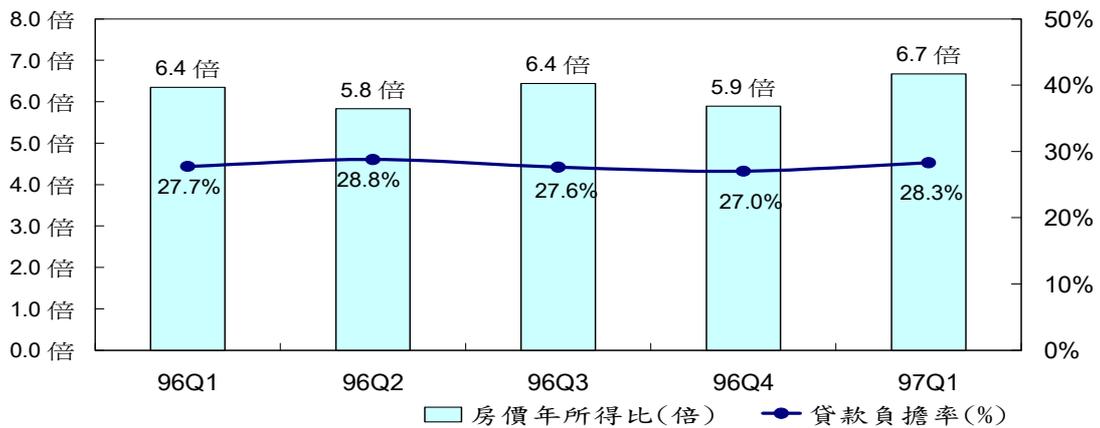


圖 2.5.7 台中縣市本季與上季貸款成數分配

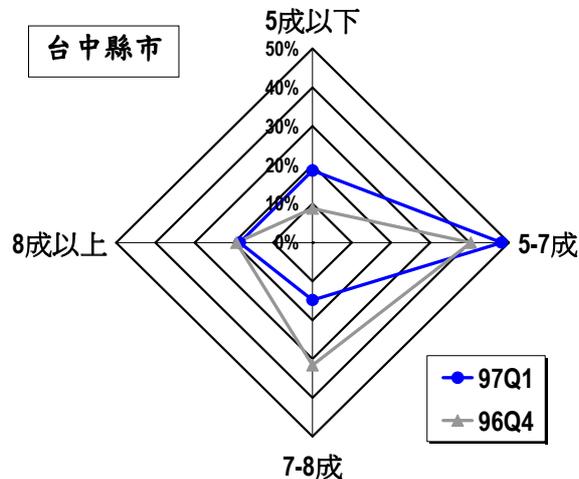


表 2.5.5 台中縣市購屋房價年所得比及貸款負擔分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	450.0	500.0	500.0	500.0	555.0	500.0	550.0	502.0	500.0	480.0	550.0	485.0	625.0
單價	10.0	10.8	10.7	11.4	11.7	10.0	11.8	10.6	12.3	11.1	12.8	11.3	12.6
房價年所得比(倍)	5.4 倍	5.7 倍	5.7 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
貸款負擔率(%)	23.0%	23.8%	26.9%	25.2%	29.0%	24.7%	25.5%	29.0%	27.7%	28.8%	27.6%	27.0%	28.3%

(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近期房價趨勢看法為傾向持平，20.3%認為會持平，60.9%認為近期房價會上漲，看跌者為 18.8%，看跌者較上季大幅減少 19.5 個百分點。與去年同季相較，看漲者大幅增加 14.9 個百分點，看跌者小幅增加 6.2 個百分點。就未來一年後房價來看，22.7%仍維持房價持平，看漲者比重為 59.1%，相較上季大幅增加 28.2 個百分點，較去年同季大幅增加 15.2 個百分點；看跌者為 18.2%，較上季大幅減少 20.1 個百分點，較去年同季小幅減少 5.4 個百分點。

表 2.5.6 台中縣市各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.0%	3.2%	4.1%	0.9%	1.5%	0.0%	1.4%	1.5%	0.9%	1.6%	3.2%	3.7%	0.0%
小跌	9.7%	23.5%	17.9%	7.9%	11.2%	14.5%	9.9%	4.1%	11.7%	13.0%	37.6%	34.6%	18.8%
持平	44.5%	49.0%	56.1%	63.2%	50.0%	51.4%	56.7%	50.0%	41.3%	42.2%	39.5%	37.4%	20.3%
小漲	44.1%	23.1%	17.9%	27.2%	37.3%	32.7%	31.2%	43.9%	41.8%	39.5%	19.1%	22.4%	50.7%
大漲	1.7%	1.2%	4.1%	0.9%	0.0%	1.4%	0.7%	0.5%	4.2%	3.8%	0.6%	1.9%	10.1%

表 2.5.7 台中縣市各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.4%	2.4%	4.9%	1.7%	1.5%	1.8%	3.5%	2.6%	2.8%	3.3%	11.0%	8.4%	1.5%
小跌	11.9%	26.5%	24.4%	20.9%	21.6%	20.3%	24.1%	10.8%	20.8%	15.9%	41.9%	29.9%	16.7%
持平	41.5%	42.7%	45.5%	53.0%	40.3%	36.9%	41.8%	46.7%	32.5%	40.1%	24.5%	30.8%	22.7%
小漲	40.3%	25.7%	20.3%	23.5%	34.3%	36.4%	28.4%	39.0%	36.8%	36.3%	21.3%	28.0%	43.9%
大漲	3.0%	2.8%	4.9%	0.9%	2.2%	4.6%	2.1%	1.0%	7.1%	4.4%	1.3%	2.8%	15.2%

2.信心分數

本季台中縣市已購屋者近期信心分數為 126.09 分，較上季大幅增加 34.03 分，較去年同季小幅增加 7.78 分。對未來信心分數為 127.27 分，較上季大幅增加 33.81 分，較去年同季大幅增加 15.01 分。對房價綜合信心分數為 126.68 分，較上季大幅增加 33.92 分，相較去年同季則大幅增加 11.39 分。從近期及未來信心分數來看，房價信心呈現樂觀態勢，近期與未來信心分數相近，值得密切觀察後市發展。

圖2.5.8 台中縣市已購屋者房價信心分數

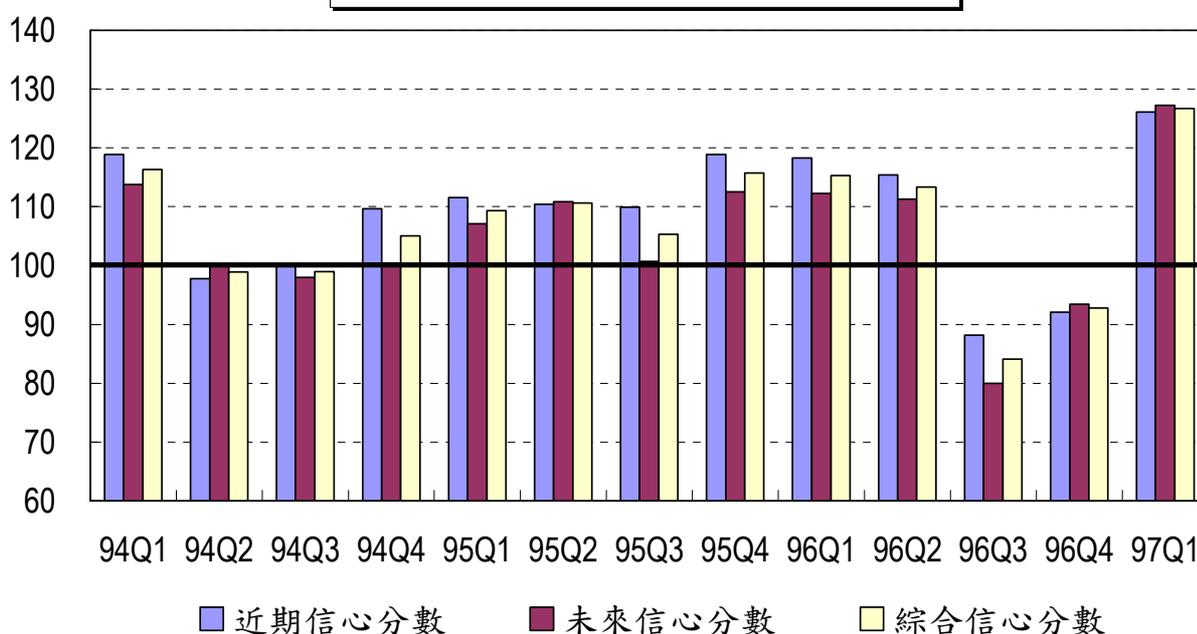


表 2.5.8 台中縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	118.91	97.81	100.00	109.65	111.57	110.45	109.93	118.88	118.31	115.41	88.22	92.06	126.09
未來信心分數	113.77	100.00	97.97	100.43	107.09	110.83	100.71	112.56	112.26	111.26	80.00	93.46	127.27
綜合信心分數	116.34	98.90	98.98	105.04	109.33	110.64	105.32	115.72	115.29	113.33	84.11	92.76	126.68

六、高雄縣市

高雄縣市本季已購屋者綜合信心分數最低，但綜合與未來信心分數均大幅增加，顯示已購屋者對房價看法屬樂觀。本季換屋與投資需求增加，中古屋與拍賣屋需求大幅增加。與去年同季相較，本季議價空間與搜尋期間增加，有轉為買方市場之趨勢。而房價所得比與貸款負擔率為各地區最低，購屋負擔較輕，對以自住為主的房市發展較為有利。

(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 80.2%，其中首購自住佔 49.7%，換屋自住佔 30.5%；投資需求佔 19.8%。首購自住需求較上季小幅減少 3 個百分點，較去年同季大幅減少 6 個百分點；換屋自住需求較上季微幅增加 2 個百分點，較去年同季小幅增加 4.3 個百分點。投資需求較上季微幅增加 0.9 個百分點，較去年同季微幅增加 1.7 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，換屋需求增加，市場需求動機分配仍維持相對的穩定。

圖2.6.1 高雄縣市已購屋者購屋動機

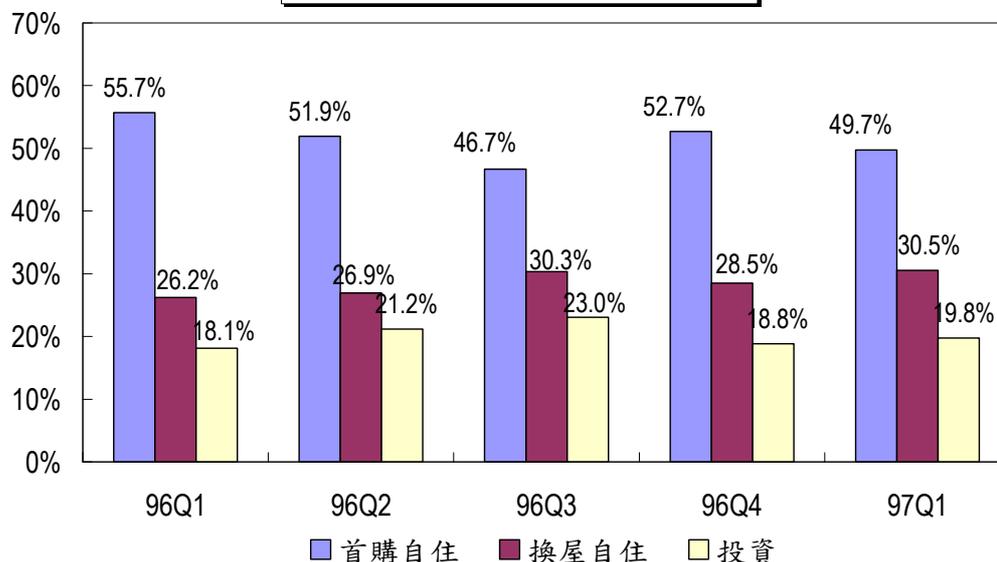
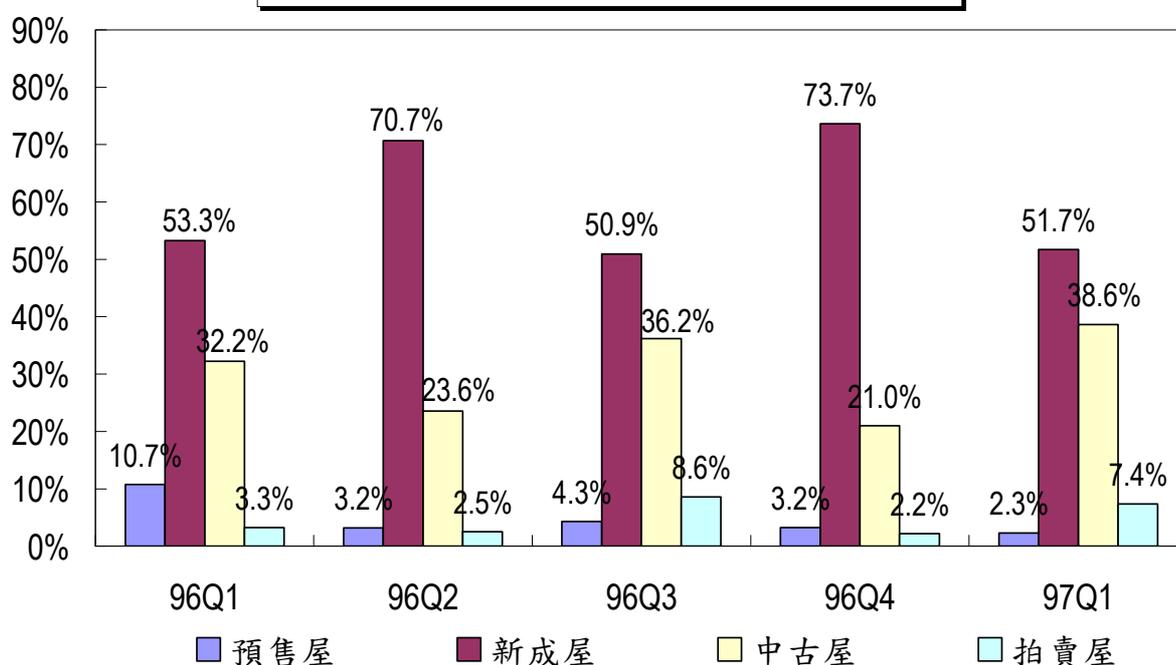


表 2.6.1 高雄縣市已購屋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	52.1%	51.6%	56.0%	59.9%	52.0%	50.2%	56.6%	43.1%	55.7%	51.9%	46.7%	52.7%	49.7%
換屋自住	33.8%	36.5%	30.6%	32.1%	27.3%	33.0%	30.2%	42.4%	26.2%	26.9%	30.3%	28.5%	30.5%
投資	14.1%	11.9%	13.4%	8.1%	20.7%	16.7%	13.2%	14.6%	18.1%	21.2%	23.0%	18.8%	19.8%

(二)購屋類型

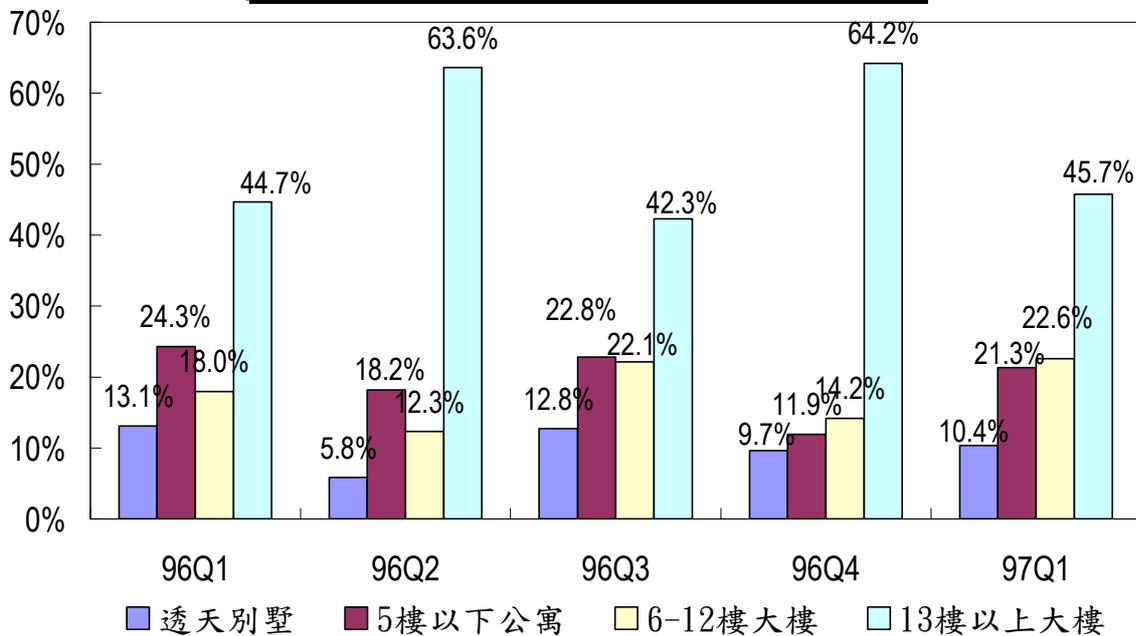
本季高雄縣市已購屋者購屋類型持續以新成屋為主流，佔 51.7%，其次為中古屋，佔 38.6%，預售屋佔 2.3%。相較於上季，新成屋需求大幅減少 22 個百分點，而中古屋需求大幅增加 17.7 個百分點，拍賣屋大幅增加 5.2 個百分點。相較去年同季，新成屋需求微幅減少 1.6 個百分點，預售屋與中古屋需求，前者大幅減少 8.5 個百分點，後者則大幅增加 6.4 個百分點，拍賣屋則大幅增加 4.1 個百分點。綜合觀察，高雄縣市的住宅市場類型需求，本季新成屋仍為主流，但較低價格之中古屋與拍賣屋需求大幅增加，整體市場結構仍處於調整狀態。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	13.5%	8.4%	13.9%	12.8%	13.6%	4.4%	5.2%	13.7%	10.7%	3.2%	4.3%	3.2%	2.3%
新成屋	38.1%	49.0%	44.5%	54.9%	46.8%	58.1%	49.6%	61.4%	53.3%	70.7%	50.9%	73.7%	51.7%
中古屋	41.9%	37.2%	38.7%	29.3%	31.8%	34.9%	38.5%	24.2%	32.2%	23.6%	36.2%	21.0%	38.6%
拍賣屋	6.5%	5.0%	2.9%	2.4%	7.1%	2.2%	5.2%	0.7%	3.3%	2.5%	8.6%	2.2%	7.4%

(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 68.3%；其次公寓，佔 21.3%。相較於上季，13 樓以上大樓類型大幅減少 18.5 個百分點，透天別墅類型微幅增加 0.7 個百分點，公寓類型需求則大幅增加 9.4 個百分點。相較去年同季各房屋類型之需求，13 樓以上大樓需求微幅減少 1.1 個百分點，透天別墅則微幅減少 2.7 個百分點，公寓小幅減少 2.9 個百分點。綜合觀察，持續上季之需求狀態，13 樓以上大樓持續第五季為房屋類型主要需求，但公設比較低之公寓需求大幅增加，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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	35.7%	30.3%	35.6%	25.2%	44.7%	30.0%	11.3%	6.9%	13.1%	5.8%	12.8%	9.7%	10.4%
5樓以下公寓	21.1%	21.2%	11.1%	28.9%	15.1%	17.5%	16.9%	26.2%	24.3%	18.2%	22.8%	11.9%	21.3%
6-12樓大樓	18.1%	21.2%	16.3%	12.6%	20.4%	20.7%	19.4%	23.4%	18.0%	12.3%	22.1%	14.2%	22.6%
13樓以上大樓	25.1%	27.4%	37.0%	33.3%	19.7%	31.8%	52.4%	43.4%	44.7%	63.6%	42.3%	64.2%	45.7%

(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 10.3%，較上季大幅增加 3.7 個百分點，較去年同季微幅增加 0.3 個百分點。在平均購屋搜尋時間方面，本季為 5.2 個月，較上季微幅增加 0.3 月，較去年同季小幅減少 0.6 個月；看屋間數為 8.5 屋，與上季相較大幅增加 1.5 屋，較去年同季大幅增加 2.3 屋。就長期趨勢來看，本季議價空間增加，搜尋期間與看屋數增加，顯示高雄縣市有轉為買方市場趨勢，值得持續注意。

圖2.6.4 高雄縣市已購屋者購屋議價空間

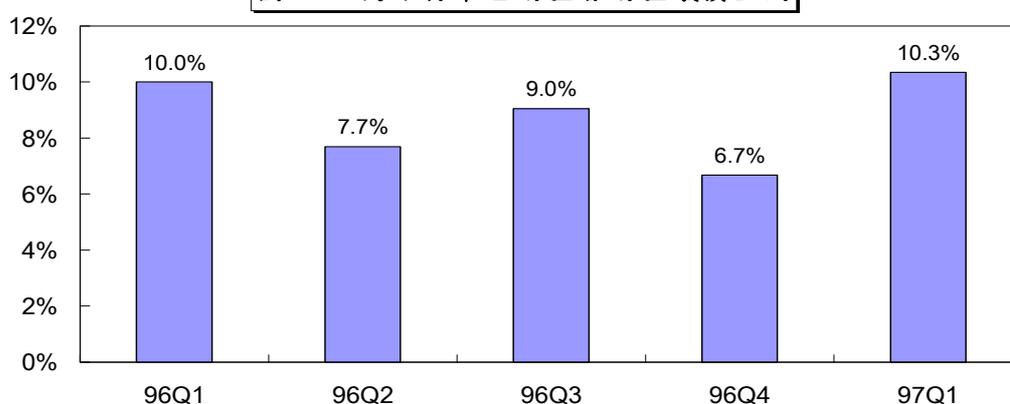


圖2.6.5 高雄縣市已購屋者購屋搜尋時間及看屋數

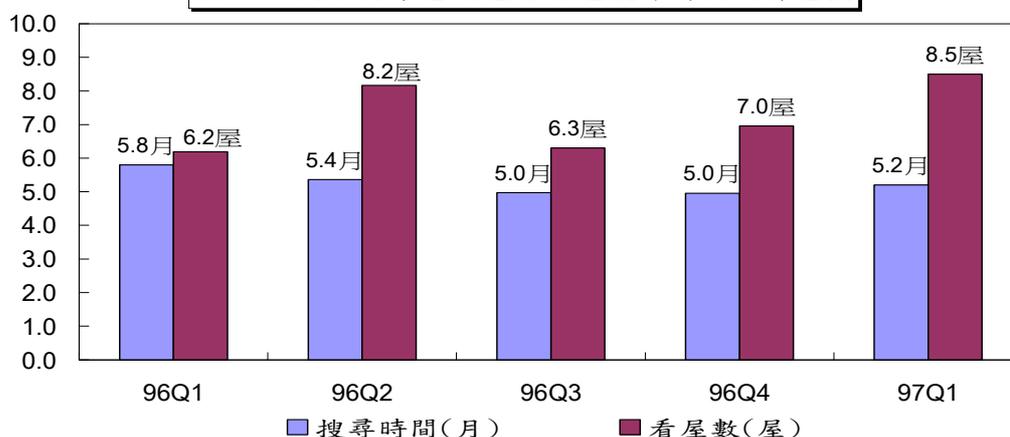
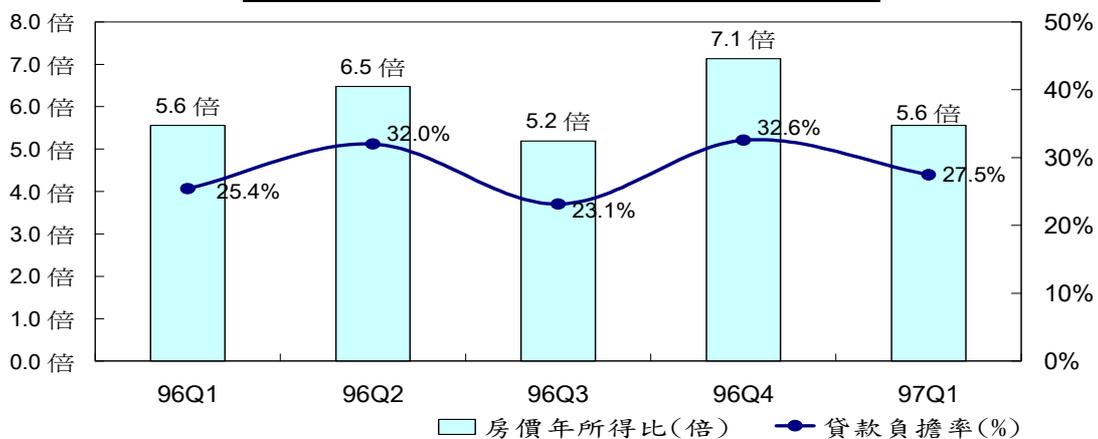
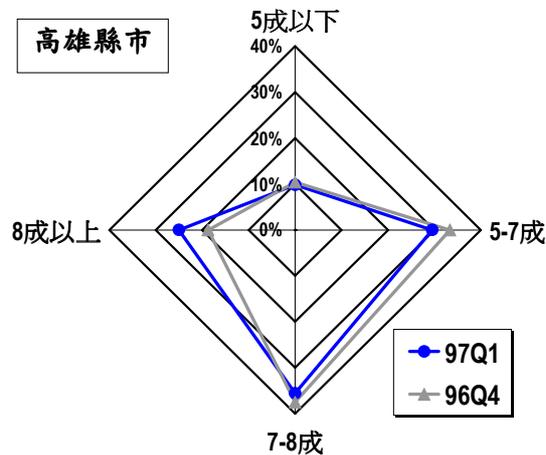


表 2.6.4 高雄縣市已購屋者各季購屋搜尋比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
議價空間	10.4%	10.4%	11.0%	9.4%	10.8%	9.4%	10.4%	9.1%	10.0%	7.7%	9.0%	6.7%	10.3%
搜尋時間(月)	4.2月	4.2月	5.1月	5.1月	4.7月	4.7月	5.8月	6.3月	5.8月	5.4月	5.0月	5.0月	5.2月
看屋數(屋)	5.3屋	6.5屋	6.6屋	6.6屋	5.7屋	6.5屋	8.1屋	8.7屋	6.2屋	8.2屋	6.3屋	7.0屋	8.5屋

(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 450 萬元，平均單價為 10.6 萬元/坪，較上季減少 2.2 萬元/坪，較去年同季減少 0.1 萬元/坪。平均房價年所得比為 5.6 倍，相較上季大幅減少 1.6 倍，與去年同季持平；而購屋負擔為月所得之 27.5%，較上季大幅減少 5.1 個百分點，較去年同季相較小幅增加 2.1 個百分點；貸款成數集中於 7-8 成之比例(35.6%)，8 成以上則較上季增加 6.2%。綜合觀察，本季高雄縣市購屋總價下降，且房價所得比與貸款負擔率降低，顯示購屋者負擔較輕。

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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
總價	422.0	480.0	480.0	515.0	550.0	500.0	450.0	500.0	440.0	480.0	400.0	536.0	450.0
單價	9.4	10.3	10.6	11.7	11.0	12.1	11.1	11.3	10.7	12.4	10.5	12.8	10.6
房價年所得比(倍)	5.9 倍	5.6 倍	6.3 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
貸款負擔率(%)	27.0%	24.1%	29.8%	26.5%	24.7%	24.7%	24.3%	28.4%	25.4%	32.0%	23.1%	32.6%	27.5%

(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近期房價趨勢看法，37.8%認為會持平，49.4%認為近期房價會上漲，明顯高於看跌者之 12.8%。相較於上季，看漲者大幅增加 31 個百分點，看跌者大幅減少 25.6 個百分點。與去年同季相較，看跌者小幅減少 3.6 個百分點，看漲者則大幅增加 15.8 個百分點。就未來一年後房價來看，29.8%仍維持房價持平；看漲者比重為 57.3%，相較上季大幅增加 32.3 個百分點；而看跌者則大幅減少 16.5 個百分點。與去年同季相較，看跌者小幅減少 5.7 個百分點，看漲者大幅增加 17.8 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市已購屋者對房價看法，不論近期或未來房價看法，均以看漲為主，是否能持續維持相同發展趨勢，值得持續觀察。

表 2.6.6 高雄縣市各季已購屋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	0.9%	0.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	1.4%	0.6%	0.0%	2.2%	0.0%
小跌	7.5%	13.5%	13.5%	20.6%	12.3%	19.3%	14.9%	12.9%	15.0%	9.7%	33.9%	36.2%	12.8%
持平	49.8%	56.9%	59.6%	58.8%	42.9%	58.3%	50.0%	45.8%	50.0%	53.5%	46.4%	43.2%	37.8%
小漲	39.9%	29.3%	24.1%	20.6%	44.2%	21.1%	34.3%	41.3%	25.2%	35.5%	19.6%	17.3%	44.2%
大漲	1.9%	0.0%	2.8%	0.0%	0.6%	1.3%	0.0%	0.0%	8.4%	0.6%	0.0%	1.1%	5.2%

表 2.6.7 高雄縣市各季已購屋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	2.8%	1.0%	2.9%	1.8%	0.0%	0.9%	2.3%	0.6%	1.9%	1.3%	3.0%	8.7%	3.5%
小跌	10.4%	25.5%	18.7%	43.3%	17.5%	25.9%	23.3%	17.4%	16.7%	21.2%	34.3%	20.7%	9.4%
持平	43.9%	48.6%	45.3%	32.9%	26.6%	43.3%	36.8%	39.4%	41.9%	41.1%	38.6%	45.7%	29.8%
小漲	41.0%	24.5%	30.9%	22.0%	53.9%	29.0%	36.1%	40.0%	29.3%	32.5%	22.9%	25.0%	43.3%
大漲	1.9%	0.3%	2.2%	0.0%	1.9%	0.9%	1.5%	2.6%	10.2%	4.0%	1.2%	0.0%	14.0%

2.信心分數

本季高雄縣市購屋者近期信心分數為 120.93 分，較上季大幅增加 31.47 分，較去年同季小幅增加 8.78 分。對未來信心分數為 127.49 分，較上季大幅增加 34.01 分，較去年同季大幅增加 12.83 分。綜合信心分數為 124.21 分，較上季大幅增加 32.74 分，相較去年同季，則大幅增加 10.81 分。整體來看，高雄縣市購屋者房價信心分數相對其他地區較低，但相對購屋負擔較輕，對後市是否具有支撐力，值得密切觀察。

圖 2.6.8 高雄縣市已購屋者房價信心分數

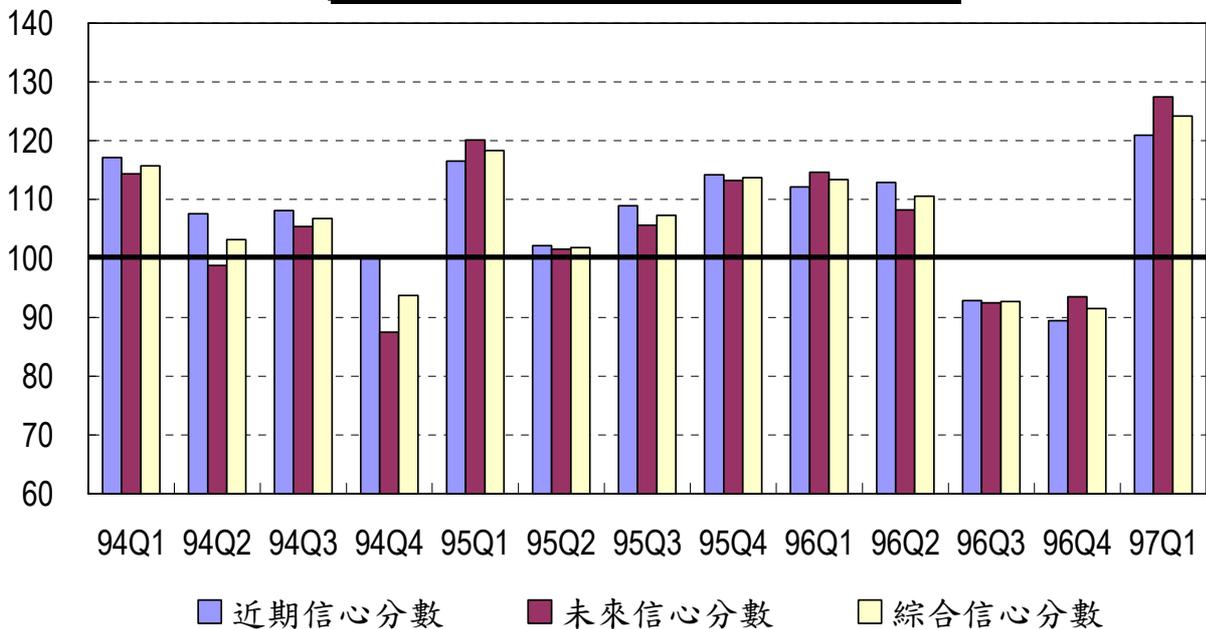


表 2.6.8 高雄縣市已購屋者對房價信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	117.14	107.58	108.16	100.00	116.56	102.19	108.96	114.19	112.15	112.90	92.86	89.46	120.93
未來信心分數	114.39	98.81	105.40	87.50	120.13	101.56	105.64	113.23	114.65	108.28	92.47	93.48	127.49
綜合信心分數	115.76	103.19	106.78	93.75	118.34	101.88	107.30	113.71	113.40	110.59	92.66	91.47	124.21

七、小結

(一)購屋動機

1. 整體已購屋者

就五大都會區各地區已購屋者購屋動機來看，各地區仍以首購自住需求為主，但換屋需求多有增加。其中，首購自住以桃竹縣市最高(55.7%)；台中縣市的換屋需求比例最高 31.3%。本季投資需求各縣市各有增減，其中，台北市(25.8%)最高。

圖 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機分配

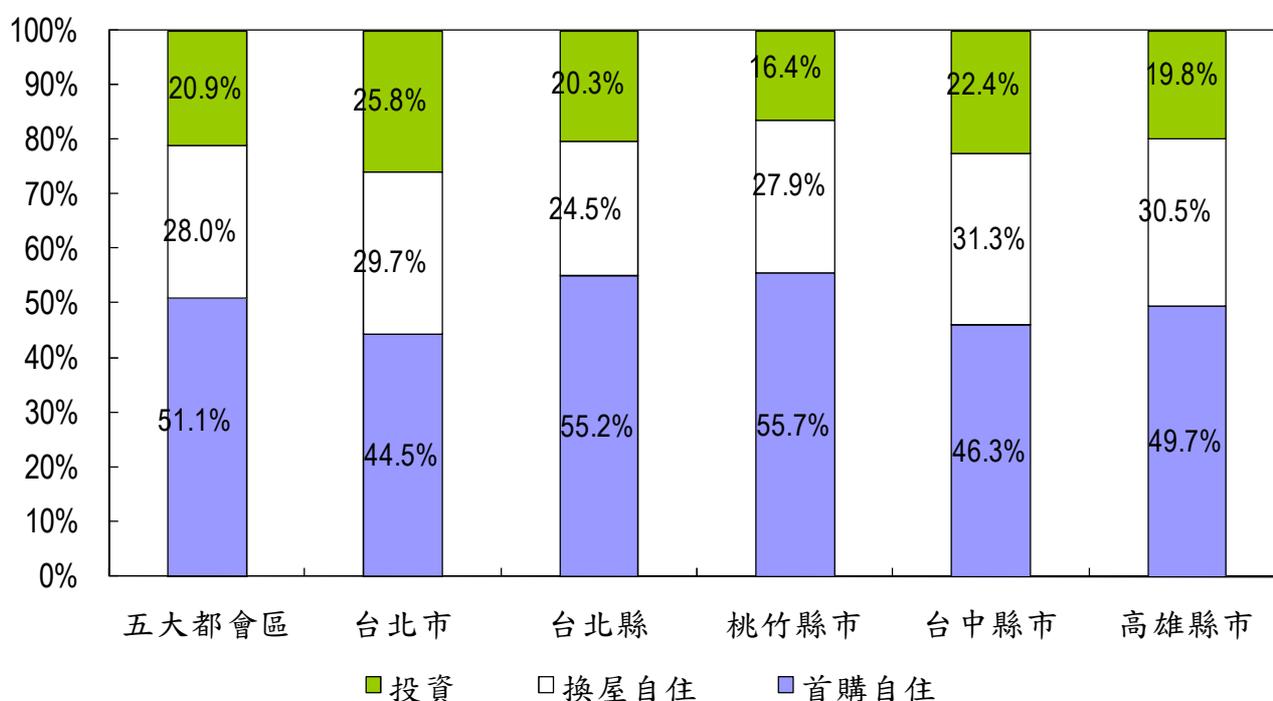


表 2.7.1 五大都會區已購屋者購屋動機比較

	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	51.1%	44.5%	55.2%	55.7%	46.3%	49.7%
換屋自住	28.0%	29.7%	24.5%	27.9%	31.3%	30.5%
投資	20.9%	25.8%	20.3%	16.4%	22.4%	19.8%

2. 自住購屋動機分析

就五大都會區各地區已購屋者的自住購屋動機來看，與上季相仿，均以改善居住環境(40.2%)為主要原因。除改善居住環境外，各縣市中，台北縣(20.5%)以結婚因素居次；台北市(17.5%)、台中縣市(22.4%)則以子女/父母因素居次；桃竹縣市(24.6%)、高雄縣市(20.3%)則以工作因素居次。

圖 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機分配

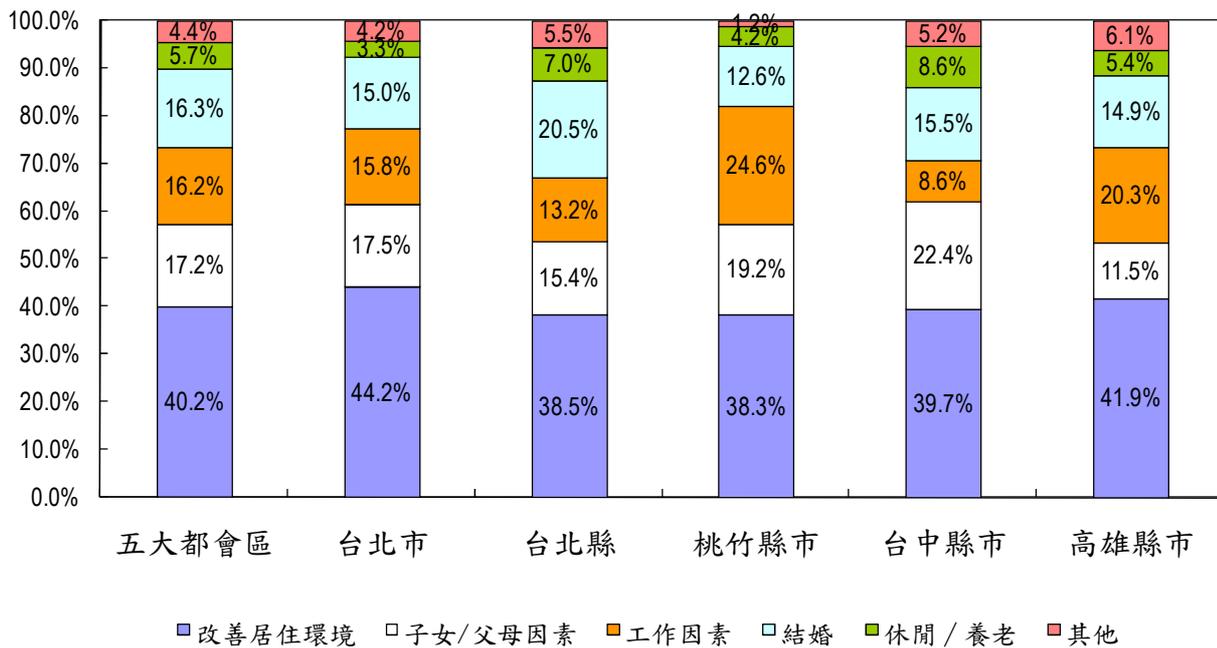


表 2.7.2 五大都會區已購屋者自住購屋動機比較

	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	40.2%	44.2%	38.5%	38.3%	39.7%	41.9%
子女/父母因素	17.2%	17.5%	15.4%	19.2%	22.4%	11.5%
工作因素	16.2%	15.8%	13.2%	24.6%	8.6%	20.3%
結婚	16.3%	15.0%	20.5%	12.6%	15.5%	14.9%
休閒/養老	5.7%	3.3%	7.0%	4.2%	8.6%	5.4%
其他	4.4%	4.2%	5.5%	1.2%	5.2%	6.1%

3.投資購屋動機分析

就五大都會區各地區已購屋者的投資購屋動機來看，以賺取價差(57.7%)為主要原因，較上季增加。各地區中，上季各地區以出租經營為主，本季各地區均以賺取價差為主，整體來說，投資型購屋者在市場整體瀰漫房價可能持續攀升的氣氛下，傾向以賺取價差為投資動機。

圖 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機分配

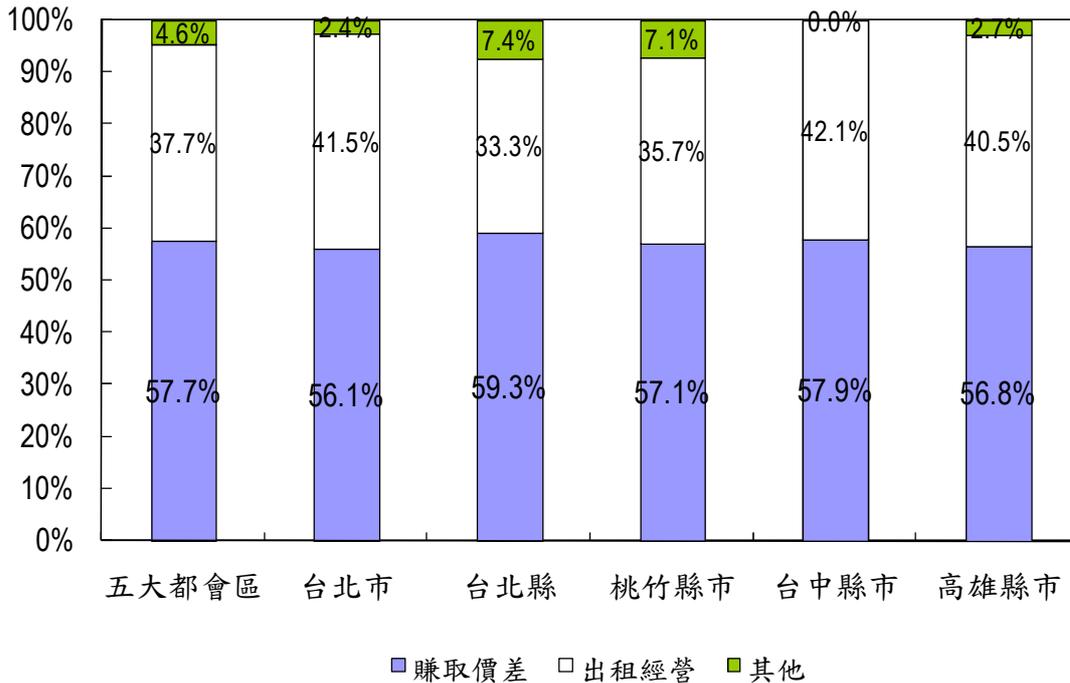


表 2.7.3 五大都會區已購屋者投資購屋動機比較

	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	57.7%	56.1%	59.3%	57.1%	57.9%	56.8%
出租經營	37.7%	41.5%	33.3%	35.7%	42.1%	40.5%
其他	4.6%	2.4%	7.4%	7.1%	0.0%	2.7%

4.購屋後家戶擁屋數

就五大都會區各地區已購屋者購屋後家戶擁屋數來看，普遍為二戶(42.9%)，與持有一戶之比例相近(41.5%)。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，不論自住或投資者持有多戶之比例減少，投資購屋者主要持有二至三戶，合計佔 75.3%，且持有三戶之比例較上季減少。

圖2.7.4 五大都會區已購屋者擁屋數分配

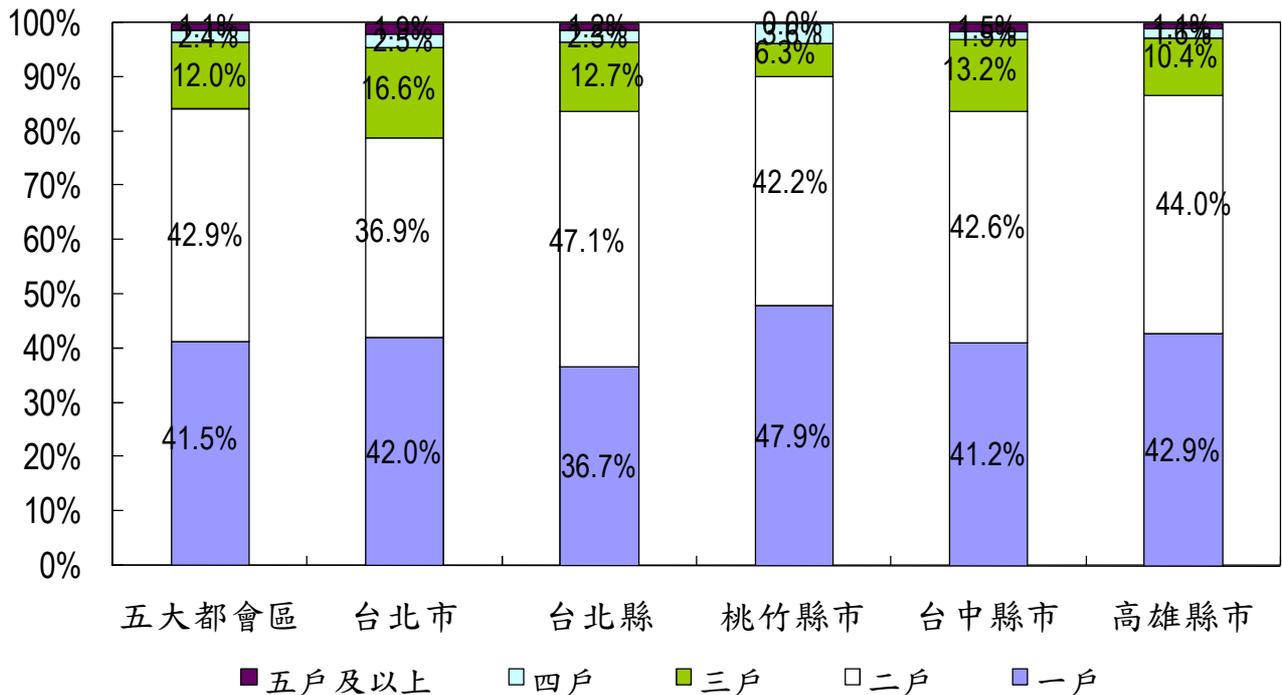


表 2.7.4 五大都會區已購屋者購屋後擁屋數比較

	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	41.5%	42.0%	36.7%	47.9%	41.2%	42.9%
二戶	42.9%	36.9%	47.1%	42.2%	42.6%	44.0%
三戶	12.0%	16.6%	12.7%	6.3%	13.2%	10.4%
四戶	2.4%	2.5%	2.3%	3.6%	1.5%	1.6%
五戶及以上	1.1%	1.9%	1.2%	0.0%	1.5%	1.1%

表 2.7.5 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					合計
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及五戶以上	
自住	47.6%	42.9%	7.7%	1.4%	0.4%	100.0%
投資	14.2%	47.9%	27.4%	6.8%	3.7%	100.0%

(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

就五大都會區各地區已購屋者購屋市場類型來看，整體來說以新成屋為主要需求市場類型，但各地區各有消長，且有明顯地區性次市場差異的情況存在。其中，台北市縣明顯以中古屋為主要市場類型，分別為 50.3%、50.1%，均較上季減少；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市則以新成屋為主，但比例有降低，而本季預售屋需求普遍增加，台北市增至 17.2%，但高雄縣市則減少為 2.3%。

圖 2.7.5 五大都會區已購屋者實際購買市場類型分配

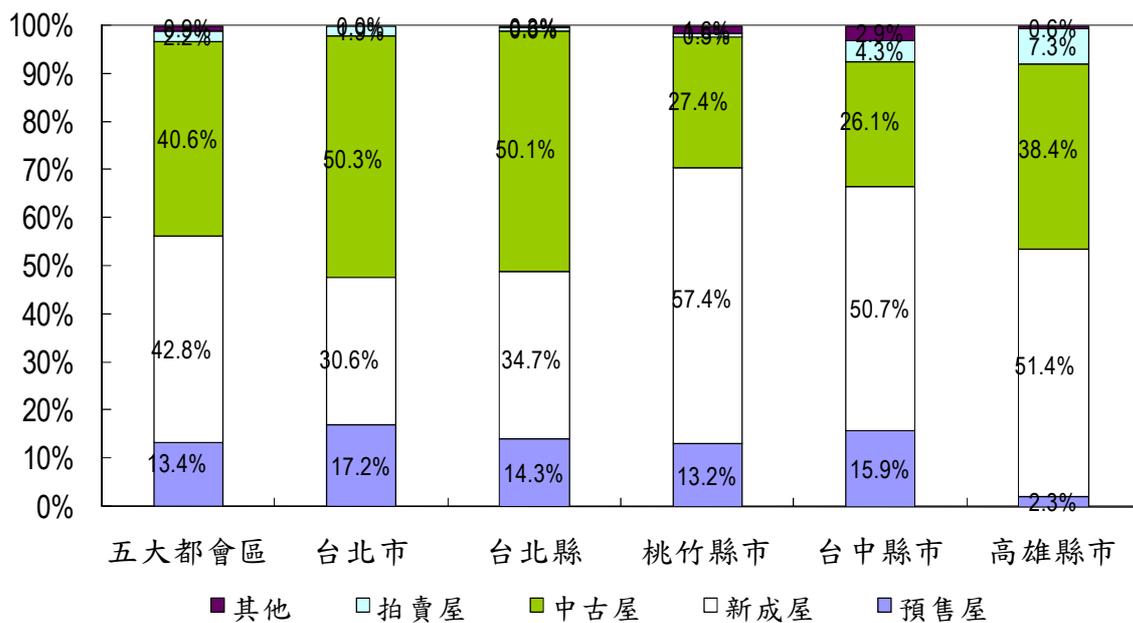


表 2.7.6 五大都會區已購屋者購屋市場類型比較

	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	13.4%	17.2%	14.3%	13.2%	15.9%	2.3%
新成屋	42.8%	30.6%	34.7%	57.4%	50.7%	51.4%
中古屋	40.6%	50.3%	50.1%	27.4%	26.1%	38.4%
拍賣屋	2.2%	1.9%	0.6%	0.5%	4.3%	7.3%
其他	0.9%	0.0%	0.3%	1.6%	2.9%	0.6%

② 整體已購屋者中古屋屋齡

就五大都會區各地區已購屋者中古屋屋齡平均為 14.2 年。與上季相較，本季中古屋屋齡分布 5 年以下與 21 年及以上之比例增加。其中，台北市中古屋屋齡最高，平均屋齡為 20.9 年，且五成六為 21 年以上中古屋，台北縣 75.5% 為 11 年以上中古屋，其中四成三為 11-20 年之中古屋；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市本季同樣以 11-20 年中古屋居多，顯示房價上漲，房價較高地區，購屋者受限預算可能選擇屋齡較高之中古屋。

圖 2.7.6 五大都會區已購屋者中古屋屋齡分配

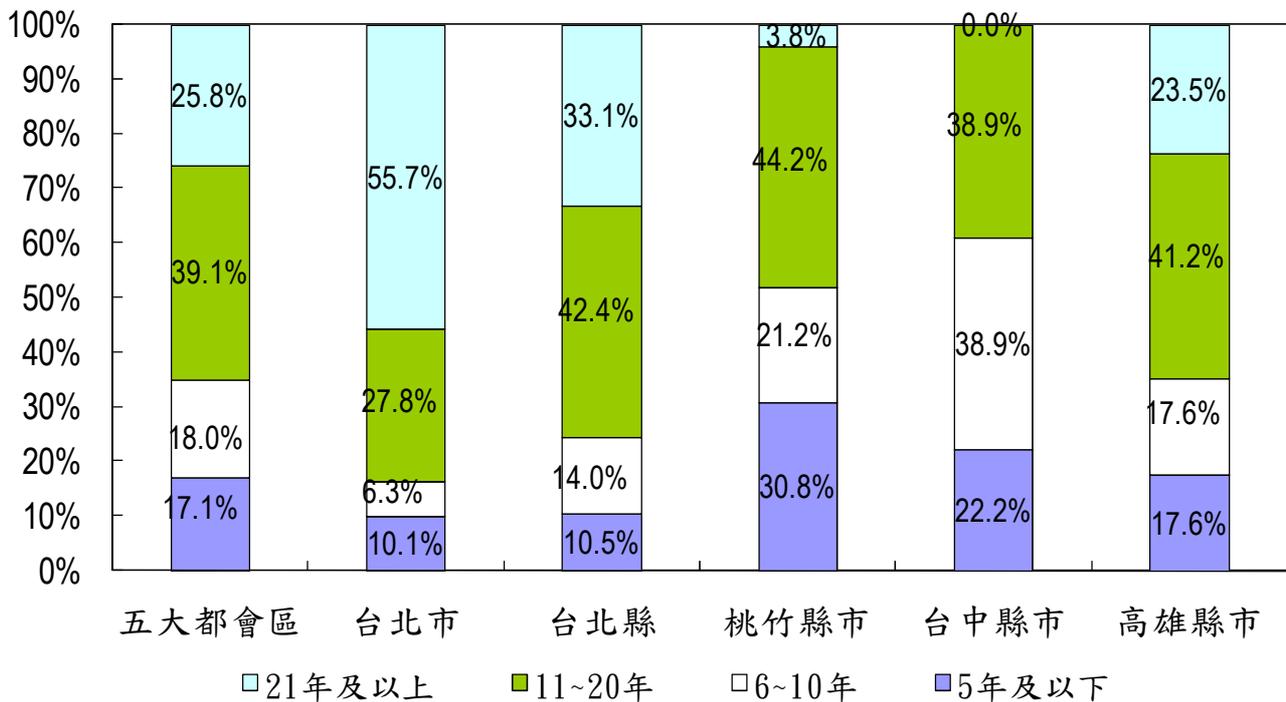


表 2.7.7 五大都會區已購屋者中古屋屋齡比較

	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	17.1%	10.1%	10.5%	30.8%	22.2%	17.6%
6~10年	18.0%	6.3%	14.0%	21.2%	38.9%	17.6%
11~20年	39.1%	27.8%	42.4%	44.2%	38.9%	41.2%
21年及以上	25.8%	55.7%	33.1%	3.8%	0.0%	23.5%
平均數(標準差)	14.2(6.9)	20.5(9.0)	15.5(8.1)	9.4(4.9)	8.7(3.8)	14.7(7.6)

(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，以新成屋居多(44.3%)，但中古屋比例相近(41.2%)。各地區中，台北市縣以中古屋(53.9%、50.7%)為主，但較上季減少；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市則以新成屋居多；預售屋則以高雄縣市最低，佔 2.9%。投資者部分，各地區同樣以中古屋(40.1%)居多，台北縣(48.6%)最高；高雄縣市則拍賣屋比例最高(27.3%)；多數地區預售屋需求比重多為增加。此結果與前述購屋動機相對應後，因房價上漲，自住者仍以改善居住環境為主要購買動機，在預期未來房價上漲的情況下，改以屋況較佳的新屋成為新的選擇。投資者以賺取價差為主，可能會選擇屋況與地點較佳之房屋，故市場類型無特定偏好。

圖 2.7.7 五大都會區自住已購屋者購買市場類型分配

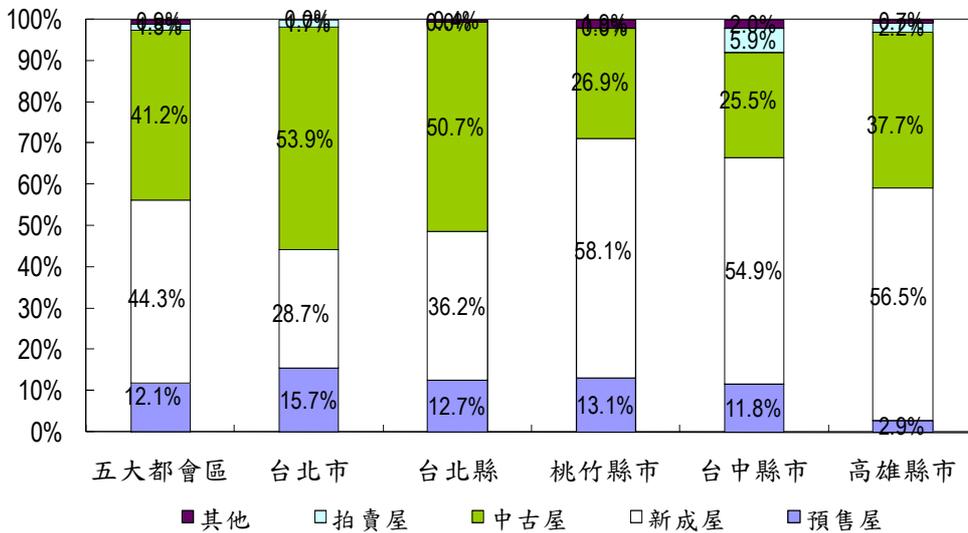


圖 2.7.8 五大都會區投資已購屋者購買市場類型分配

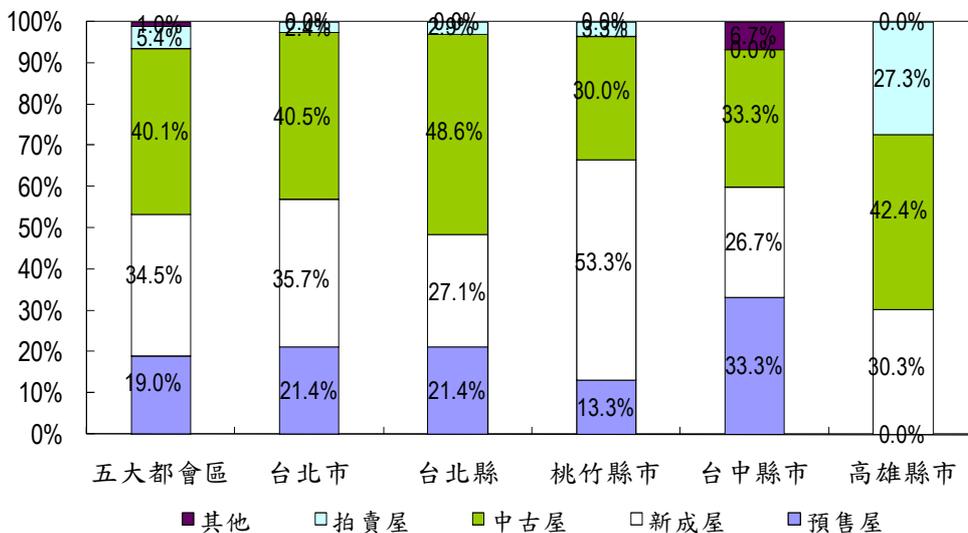


表 2.7.8 五大都會區自住之已購屋者實際購買市場類型比較

	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	12.1%	15.7%	12.7%	13.1%	11.8%	2.9%
新成屋	44.3%	28.7%	36.2%	58.1%	54.9%	56.5%
中古屋	41.2%	53.9%	50.7%	26.9%	25.5%	37.7%
拍賣屋	1.5%	1.7%	0.0%	0.0%	5.9%	2.2%
其他	0.9%	0.0%	0.4%	1.9%	2.0%	0.7%

表 2.7.9 五大都會區投資之已購屋者實際購買市場類型比較

	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	19.0%	21.4%	21.4%	13.3%	33.3%	0.0%
新成屋	34.5%	35.7%	27.1%	53.3%	26.7%	30.3%
中古屋	40.1%	40.5%	48.6%	30.0%	33.3%	42.4%
拍賣屋	5.4%	2.4%	2.9%	3.3%	0.0%	27.3%
其他	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.7%	0.0%

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樓以上大樓需求減少。延續上季，台北市、台北縣、桃竹縣市以 6-12 樓大樓為主要需求類型，台中縣市以透天別墅與 13 樓以上大樓為主，高雄縣市本季則以 13 樓以上大樓為主要需求類型。

圖 2.7.9 五大都會區已購屋者購買房屋類型分配

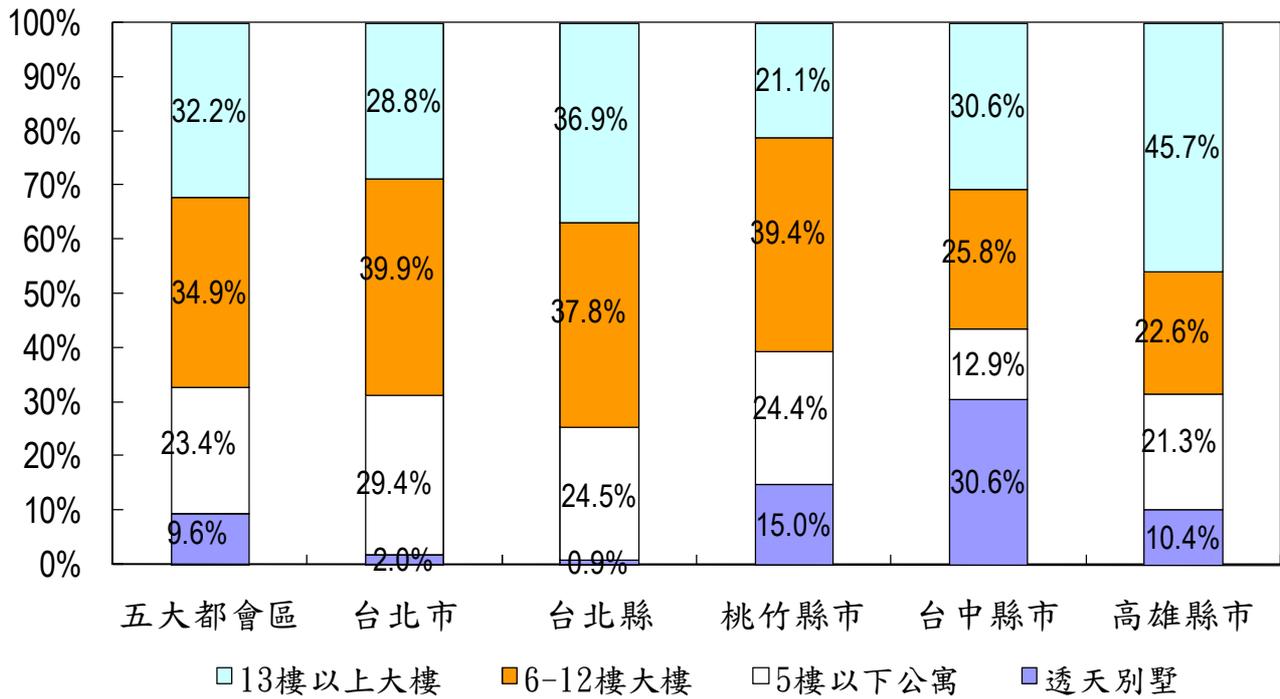


表 2.7.10 五大都會區已購屋者購買房屋類型比較

	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	9.6%	2.0%	0.9%	15.0%	30.6%	10.4%
5樓以下公寓	23.4%	29.4%	24.5%	24.4%	12.9%	21.3%
6-12樓大樓	34.9%	39.9%	37.8%	39.4%	25.8%	22.6%
13樓以上大樓	32.2%	28.8%	36.9%	21.1%	30.6%	45.7%

3.購屋後居住條件改變情形

(1)整體條件

就五大都會區各地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 75.2%，較上季增加。其中以桃竹縣市比例最高，佔 83.7%，台北市比例最低，佔 67.6%，且五大都會區整體居住條件變壞(2.6%)之比例較上季減少。

圖 2.7.10 五大都會區已購屋者整體居住條件變化分配

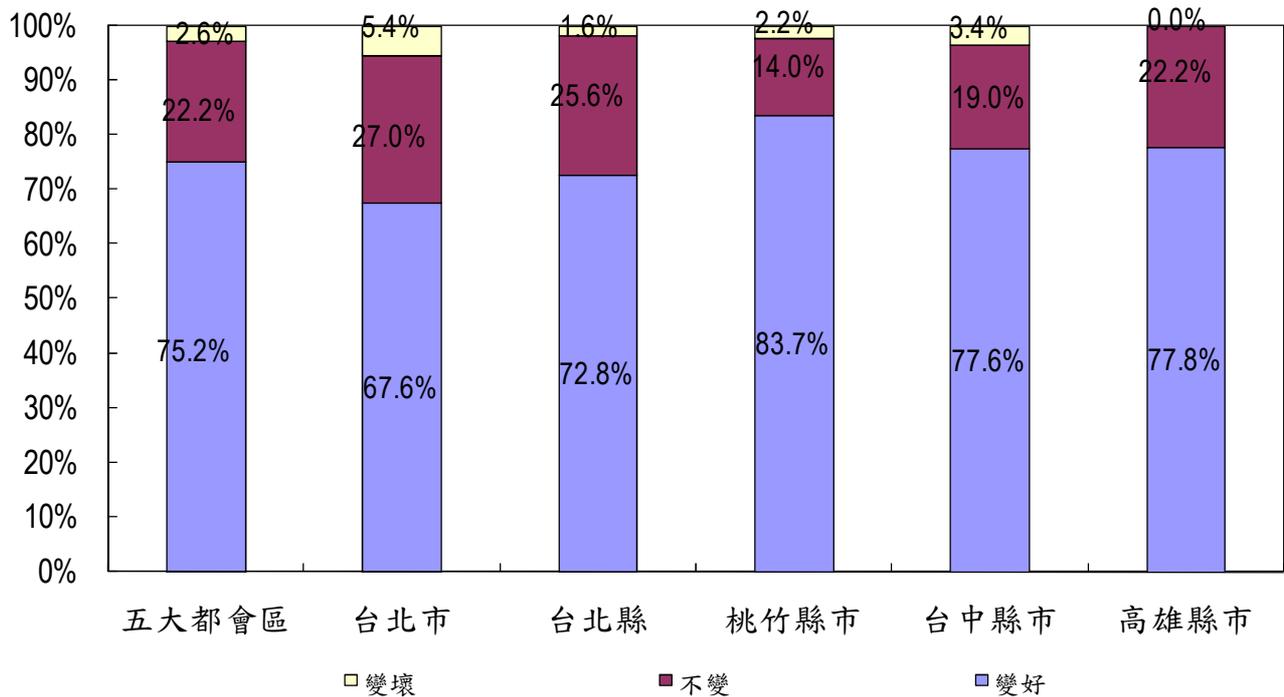


表 2.7.11 五大都會區已購屋者整體居住條件變化比較

	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	75.2%	67.6%	72.8%	83.7%	77.6%	77.8%
不變	22.2%	27.0%	25.6%	14.0%	19.0%	22.2%
變壞	2.6%	5.4%	1.6%	2.2%	3.4%	0.0%

(2)房屋面積

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後房屋面積改變情形來看，普遍為變好，佔59.4%，變好比例持續減少，且台北市變好比例較低，降至44.1%，可能與台北市房價高漲，購屋者受限於購屋能力僅能在面積上妥協。

圖 2.7.11 五大都會區已購屋者房屋面積變化分配

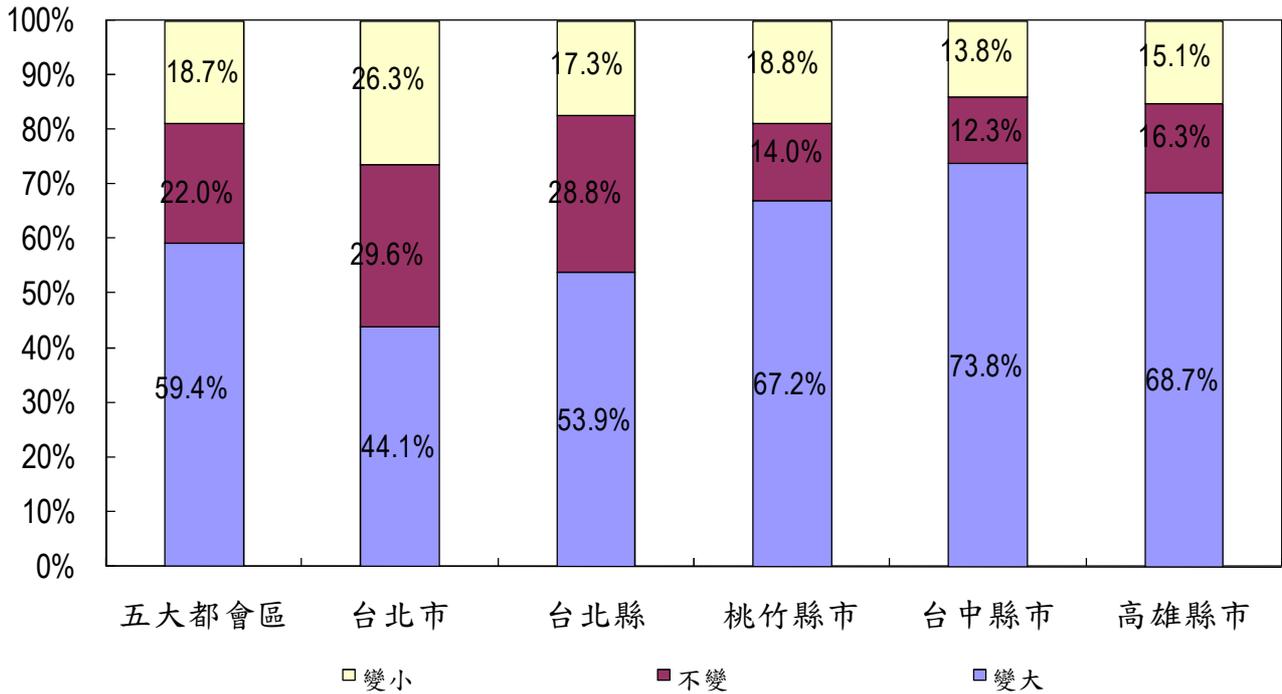


表 2.7.12 五大都會區已購屋者購買房屋面積變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變大	59.4%	44.1%	53.9%	67.2%	73.8%	68.7%
不變	22.0%	29.6%	28.8%	14.0%	12.3%	16.3%
變小	18.7%	26.3%	17.3%	18.8%	13.8%	15.1%

(3)距市中心距離

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後距市中心距離改變情形來看，普遍為變近，佔43.9%，但不變之比例相近(40.9%)，台中縣市不變之比例更達五成五。各地區中，桃竹縣市變近比例最高，佔51.1%，台中縣市變近比例最低(29.2%)。

圖2.7.12 五大都會區已購屋者距市中心距離變化分配

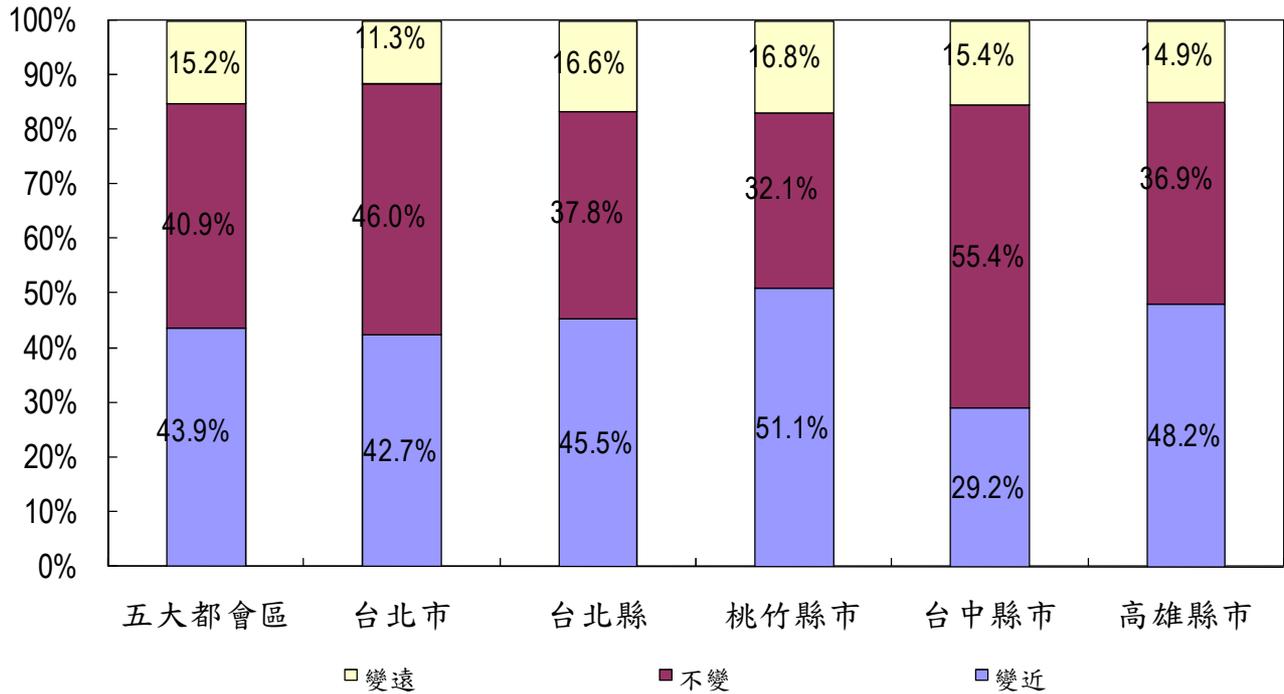


表 2.7.13 五大都會區已購屋者購買房屋距市中心距離變化比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
變近	43.9%	42.7%	45.5%	51.1%	29.2%	48.2%
不變	40.9%	46.0%	37.8%	32.1%	55.4%	36.9%
變遠	15.2%	11.3%	16.6%	16.8%	15.4%	14.9%

(4) 鄰里環境

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後鄰里環境改變情形來看，普遍為變好(61.3%)，與上季相近，各地區購屋者居住面積條件為變好之比例均降至七成以下。其中，高雄縣市最高(66.9%)，台北市最低(56.8%)。

圖 2.7.13 五大都會區已購屋者鄰里環境變化分配

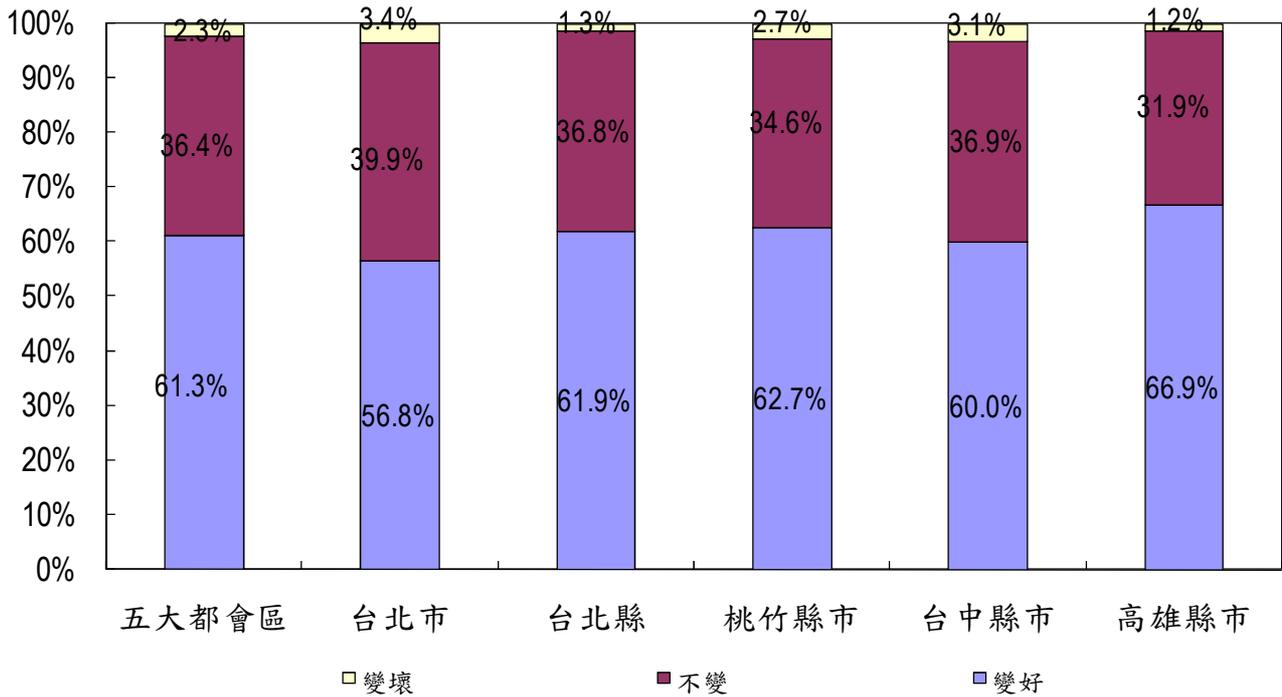


表 2.7.14 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境變化比較

	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	61.3%	56.8%	61.9%	62.7%	60.0%	66.9%
不變	36.4%	39.9%	36.8%	34.6%	36.9%	31.9%
變壞	2.3%	3.4%	1.3%	2.7%	3.1%	1.2%

(5)屋況

就五大都會區各地區已購屋者本次購屋後屋況改變情形來看，普遍為變好(72.4%)，且各地區變好比例變化不一，其中，變好比例以台中縣市最高(83.1%)，台北市最低(61.9%)。

圖2.7.14 五大都會區已購屋者屋況變化分配

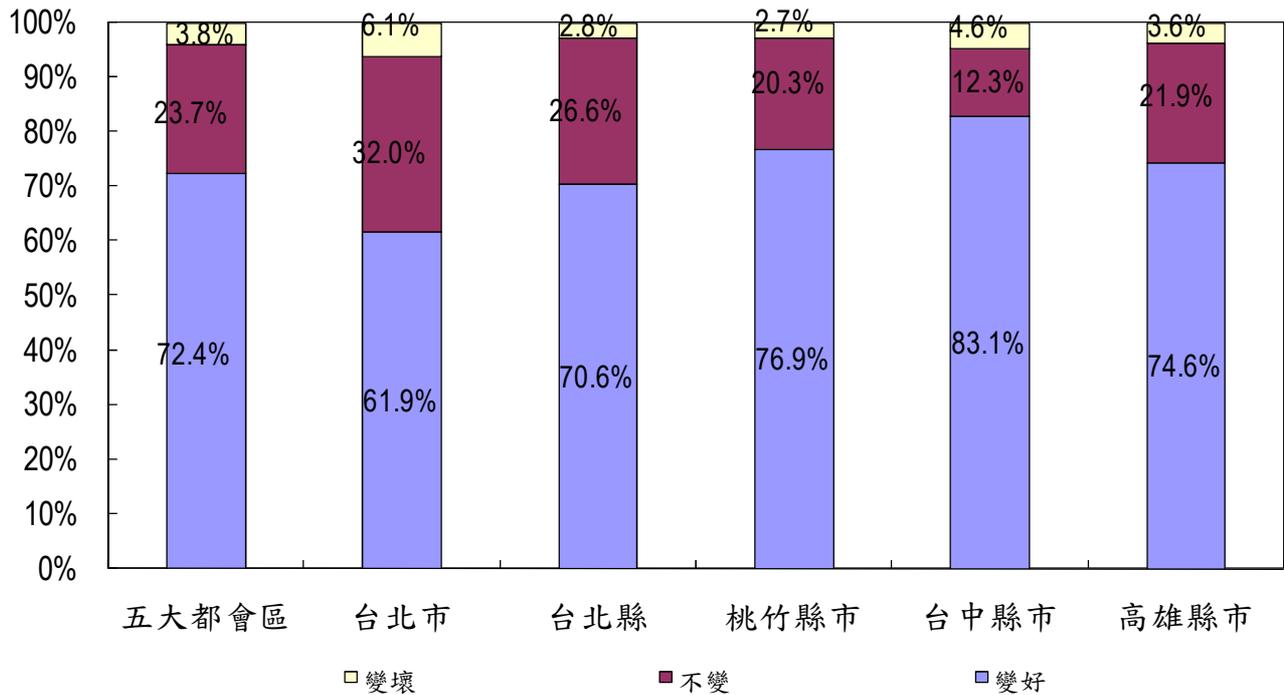


表 2.7.15 五大都會區已購屋者購買房屋屋況變化比較

	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	72.4%	61.9%	70.6%	76.9%	83.1%	74.6%
不變	23.7%	32.0%	26.6%	20.3%	12.3%	21.9%
變壞	3.8%	6.1%	2.8%	2.7%	4.6%	3.6%

(6) 居住條件改變之比較

就上述四項居住條件而言，五大都會區購屋者購屋後能較現住房屋變好者延續上季，依序為屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘幾項則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨(trade-off)關係。

就房屋面積與距市中心距離兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 29.3%，不變者佔 14.2%，變壞者僅佔 3%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 53.4%，其中房屋面積變大但距市中心距離不變者佔 19.8%，房屋面積變大但距市中心距離變遠者僅佔 10.5%，距市中心距離變近但房屋面積不變者佔 6.3%，距市中心距離變近但房屋面積變小者佔 9.8%；兩者間一項不變一項變壞者則僅佔 7%。由此可知，當房屋面積與距市中心距離兩項居住條件間必須取捨時，房屋面積變好者相對於距市中心距離變近者的比例較高。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 44.3%，不變者佔 12.7%，變壞者僅佔 1.3%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 41.8%，且鄰里環境變好者相對於房屋面積變大者的比例高 2.2%。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 50%，不變者佔 11.1%，變壞者僅佔 1.8%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 37.1%，且屋況變好者相對於房屋面積變大者的比例高 12.6%。

就距市中心距離與鄰里環境兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 38.3%，不變者佔 24.3%，變壞者僅佔 0.8%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 36.6%，且鄰里環境變好者相對於距市中心距離變近者的比例高 16.1%。

就距市中心距離與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 38.3%，不變者佔 15.6%，變壞者僅佔 1.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 44.9%，且屋況變好者相對於距市中心距離變近者的比例高 26.7%。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，兩項均能較現住房屋變好者佔 54.6%，不變者佔 17.2%，變壞者僅佔 0.7%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 27.5%，且屋況變好者相對於鄰里環境變好者的比例高 10.4%。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於距市中心距離、屋況先決於房屋面積、房屋面積先決於距市中心距離、鄰里環境先決於距市中心距離、鄰里環境先決於房屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，與上述四項個別分析所發現的現象一致。

表 2.7.16 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與距市中心距離變化比較

總百分比		距市中心距離			合計
		變近	不變	變遠	
房屋面積	變大	29.3%	19.8%	10.5%	59.6%
	不變	6.3%	14.2%	1.8%	22.3%
	變小	9.8%	5.2%	3.0%	18.1%
合計		45.5%	39.2%	15.3%	100.0%

表 2.7.17 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與鄰里環境變化比較

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	44.3%	14.7%	0.8%	59.8%
	不變	9.4%	12.7%	0.0%	22.0%
	變小	8.3%	8.6%	1.3%	18.2%
合計		62.0%	36.0%	2.1%	100.0%

表 2.7.18 五大都會區已購屋者購買房屋房屋面積與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變大	50.0%	8.2%	1.4%	59.5%
	不變	10.9%	11.1%	0.5%	22.4%
	變小	11.2%	5.0%	1.8%	18.0%
合計		72.1%	24.3%	3.6%	100.0%

表 2.7.19 五大都會區已購屋者購買房屋距市中心距離與鄰里環境變化比較

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
距市中心 距離	變近	38.3%	6.7%	0.9%	46.0%
	不變	14.4%	24.3%	0.3%	39.0%
	變遠	9.4%	4.9%	0.8%	15.1%
合計		62.0%	35.9%	2.1%	100.0%

表 2.7.20 五大都會區已購屋者購買房屋距市中心距離與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
距市中心 距離	變近	38.3%	6.2%	0.9%	45.4%
	不變	22.2%	15.6%	1.5%	39.3%
	變遠	11.6%	2.5%	1.2%	15.3%
合計		72.1%	24.3%	3.6%	100.0%

表 2.7.21 五大都會區已購屋者購買房屋鄰里環境與屋況變化比較

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
鄰里環境	變好	54.6%	6.3%	1.0%	61.9%
	不變	17.0%	17.2%	1.8%	36.0%
	變壞	0.8%	0.6%	0.7%	2.1%
合計		72.4%	24.1%	3.6%	100.0%

3.房屋面積

(1)購屋面積

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋之購屋面積來看，平均為 37.8 坪，較上季增加。市場面積需求分佈，與上季相似，集中於 20-未滿 30 坪與 30-未滿 40 坪之產品。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，桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市以 50 坪及以上居多，分佔 33.5%、39.1%、32.1%；台北市與台北縣則集中於 30-未滿 40 坪之換屋三房產品。

圖 2.7.15 五大都會區已購屋者購買房屋面積分配

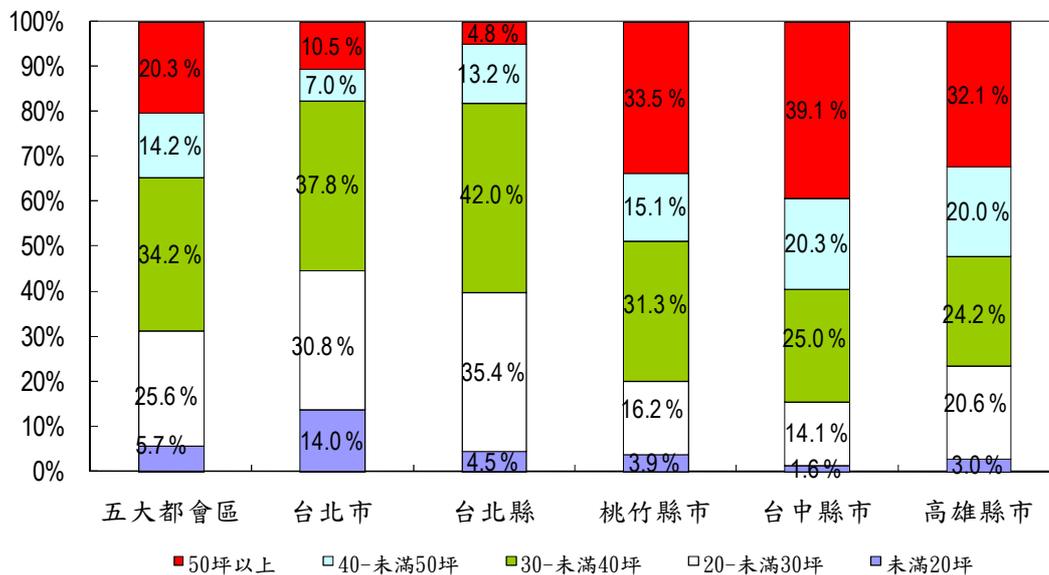


圖 2.7.16 五大都會區已購屋者平均購屋面積連續五季圖

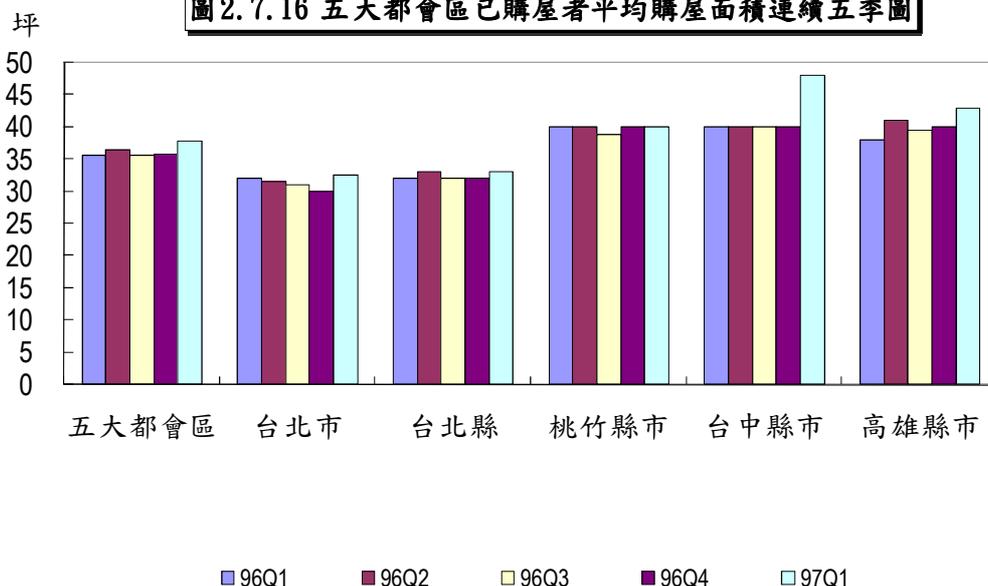


表 2.7.22 五大都會區已購屋者購買房屋面積比較

	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	5.7 %	14.0 %	4.5 %	3.9 %	1.6 %	3.0 %
20-未滿30坪	25.6 %	30.8 %	35.4 %	16.2 %	14.1 %	20.6 %
30-未滿40坪	34.2 %	37.8 %	42.0 %	31.3 %	25.0 %	24.2 %
40-未滿50坪	14.2 %	7.0 %	13.2 %	15.1 %	20.3 %	20.0 %
50坪以上	20.3 %	10.5 %	4.8 %	33.5 %	39.1 %	32.1 %
平均數(標準差)	37.8(20.3)	32.5(15.8)	33.0(12.7)	40.0(23.1)	48.0(22.0)	43.0(40.6)

(2)每人居住面積

本季已購屋者之每人居住面積上，平均為 14.5 坪，較上季減少，但仍集中於 9-16 坪之比例，較上季增至 53.5%。各地區中，桃竹縣市的居住面積仍舊最大，為 17.5 坪，台北市居住面積本季最小，為 12.3 坪，台中縣市本季則減少為 14.9 坪，可能與同住人數增加有關。

圖 2.7.17 五大都會區已購屋者每人居住面積分配

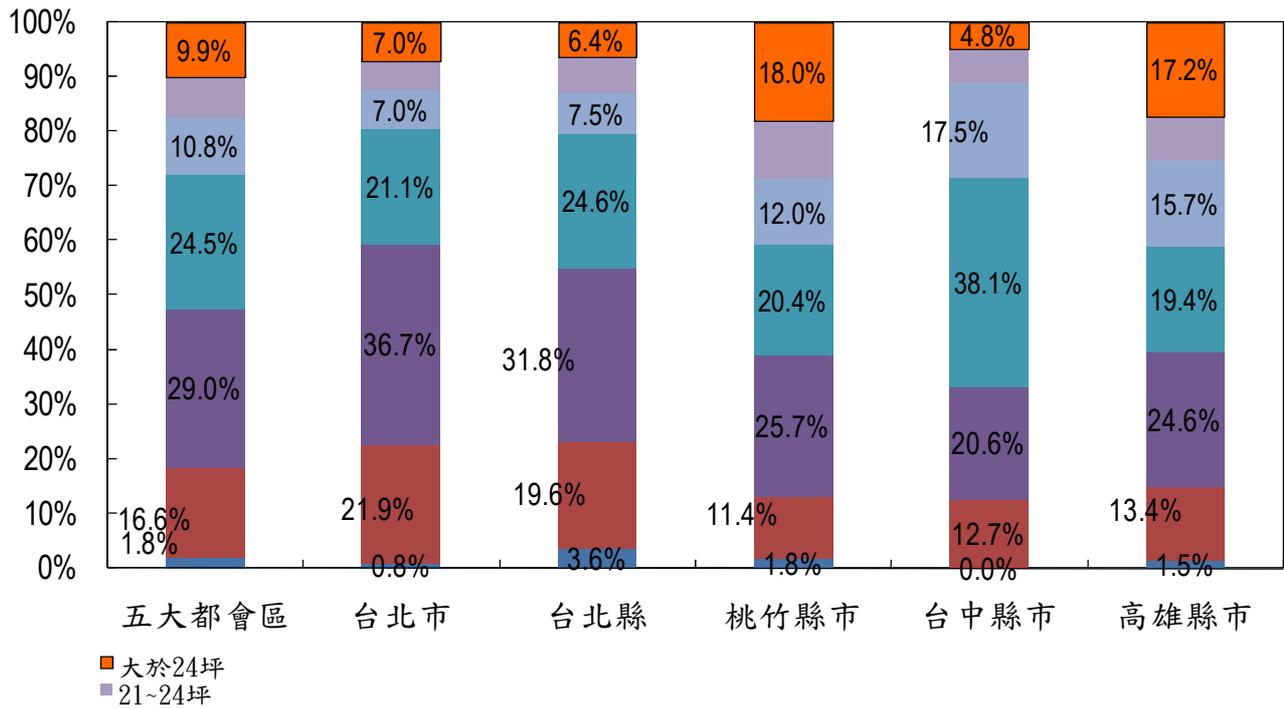


表 2.7.23 五大都會區已購屋者每人居住面積比較

	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	1.8%	0.8%	3.6%	1.8%	0.0%	1.5%
5~8坪	16.6%	21.9%	19.6%	11.4%	12.7%	13.4%
9~12坪	29.0%	36.7%	31.8%	25.7%	20.6%	24.6%
13~16坪	24.5%	21.1%	24.6%	20.4%	38.1%	19.4%
17~20坪	10.8%	7.0%	7.5%	12.0%	17.5%	15.7%
21~24坪	7.3%	5.5%	6.4%	10.8%	6.3%	8.2%
大於24坪	9.9%	7.0%	6.4%	18.0%	4.8%	17.2%
平均數 (標準差)	14.5(8.9)	12.3(6.4)	12.9(6.8)	17.5(12.7)	14.9(10.5)	16.8(10.2)

(3) 規劃與實際購屋面積

本季已購屋者之規劃與實際購屋面積的差異，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，且比例分布情形與上季相近。已購屋者實際購買面積小於規劃面積15%以上的比例佔18.8%，且以台北市比例最高，佔28.7%。與上季相較，本季規劃與實際購屋面積差異之標準差減少，顯示已購屋者已漸能將本身之需求與市場行情作一調整。有29.2%已購屋者，其實際購買面積超過規劃面積105%以上，購屋能力呈現兩極化的現象，而各縣市僅台北市受限於現有房價較高之情況，超過105%之比例較低，佔20.2%。

圖 2.7.18 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積分配

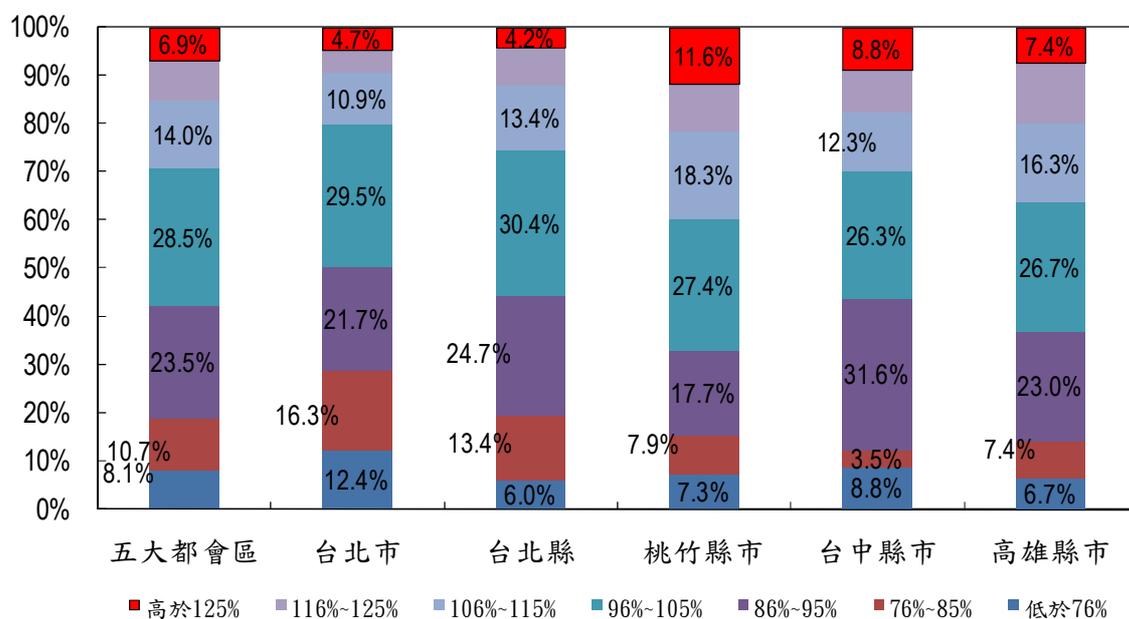


表 2.7.24 五大都會區已購屋者規劃與實際購買面積比較

	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%	8.1%	12.4%	6.0%	7.3%	8.8%	6.7%
76%~85%	10.7%	16.3%	13.4%	7.9%	3.5%	7.4%
86%~95%	23.5%	21.7%	24.7%	17.7%	31.6%	23.0%
96%~105%	28.5%	29.5%	30.4%	27.4%	26.3%	26.7%
106%~115%	14.0%	10.9%	13.4%	18.3%	12.3%	16.3%
116%~125%	8.3%	4.7%	7.8%	9.8%	8.8%	12.6%
高於125%	6.9%	4.7%	4.2%	11.6%	8.8%	7.4%
平均數 (標準差)	99.0(18.0)	94.9(16.9)	97.7(15.7)	102.4(20.1)	101.0(22.2)	101.1(17.6)

4.房廳衛數

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋之房廳衛數來看，僅台中縣市之平均房廳衛數較多，而桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市之平均衛數較台北市縣高。

圖2.7.19 五大都會區已購屋者購屋房廳衛數分配

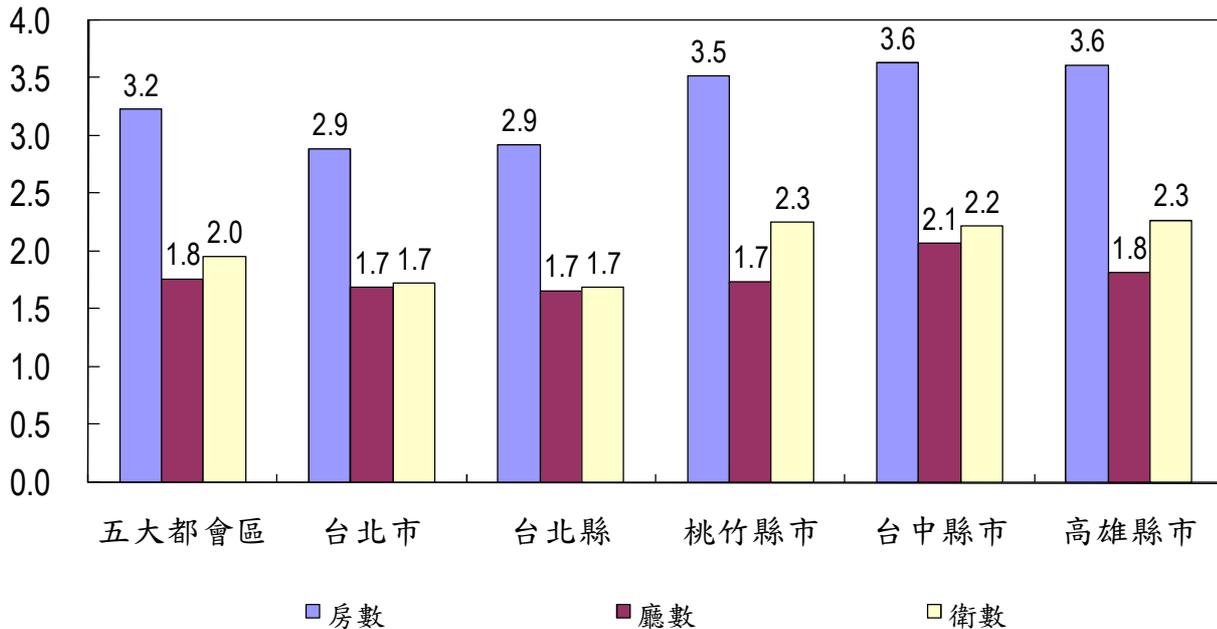


表 2.7.25 五大都會區已購屋者購買房屋房廳衛數比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房數	3.2	2.9	2.9	3.5	3.6	3.6
廳數	1.8	1.7	1.7	1.7	2.1	1.8
衛數	2.0	1.7	1.7	2.3	2.2	2.3

5.公設比^{註4}

就五大都會區各地區已購屋者購買房屋之公設比與上季差異不大，各縣市公設比主要集中於 16%-25%(38.3%)，各地區公設比增減幅度不一，台北市與台中縣市較高為 25%、25%，特別是台中縣市公設比例大於 26%的比例為 44.4%，高於其他地區，可能與本季大樓產品增加有關。

圖 2.7.20 五大都會區已購屋者公設比分配

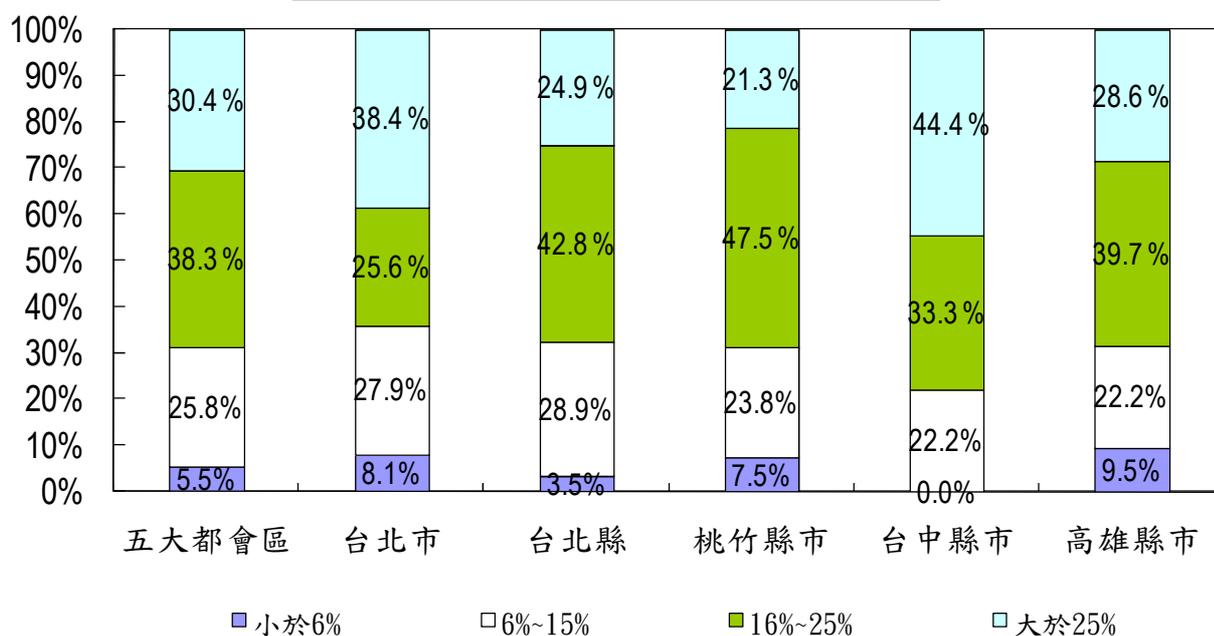


表 2.7.26 五大都會區已購屋者購買房屋公設比比較

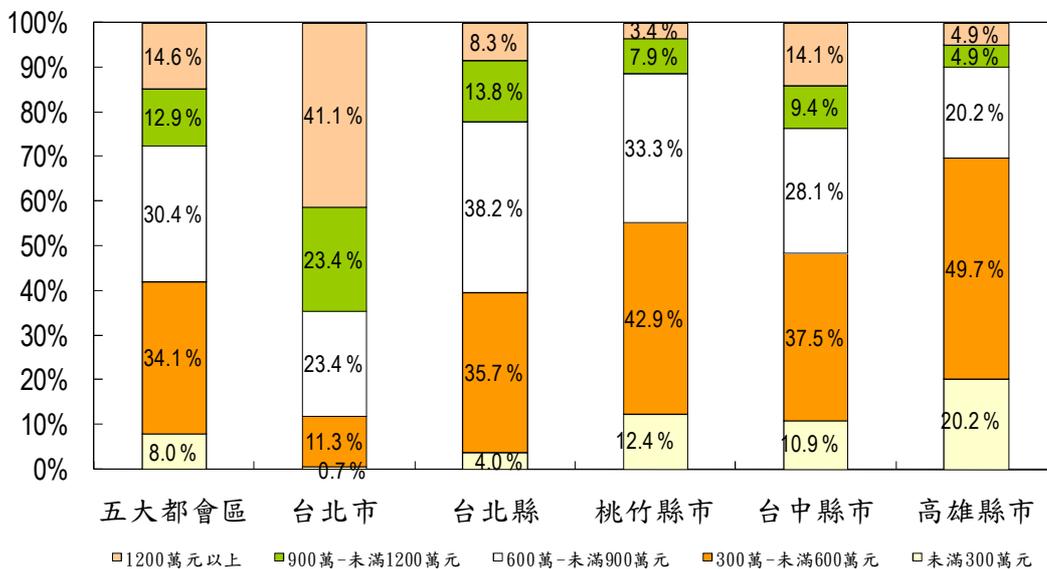
	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小於6%	5.5 %	8.1 %	3.5 %	7.5 %	0.0 %	9.5 %
6%~15%	25.8 %	27.9 %	28.9 %	23.8 %	22.2 %	22.2 %
16%~25%	38.3 %	25.6 %	42.8 %	47.5 %	33.3 %	39.7 %
大於25%	30.4 %	38.4 %	24.9 %	21.3 %	44.4 %	28.6 %
平均數(標準差)	21.8(8.2)	25.0(9.6)	20.0(7.7)	20.0(7.6)	25.0(8.1)	20.0(8.4)

^{註4} 公設比的統計不含透天/別墅以及公設比為 0 的資料。

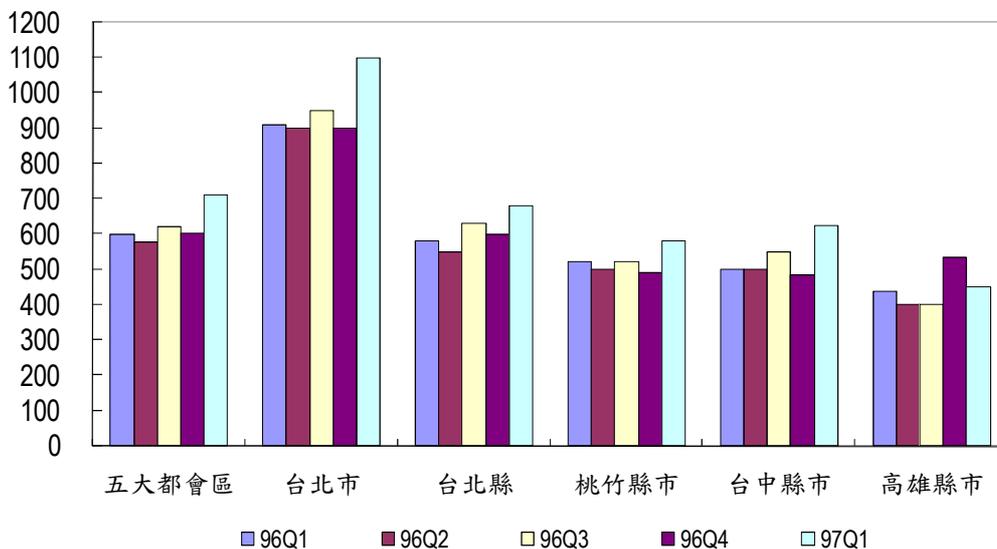
(三)購屋價格

1.購屋總價

就五大都會區各地區已購屋者之購屋總價來看，整體來說，平均為 711 萬元，較上季增加。各地區中，台北市以 1200 萬元以上之產品為主力價位，佔 44.1%；台北縣仍以 600-未滿 900 萬元為主(38.2%)；桃竹縣市、台中縣市與高雄縣市之主力價位則以 300 萬-未滿 600 萬元為主，分佔 42.9%、37.5%與 49.7%。

圖 2.7.21 五大都會區已購屋者購買房屋總價分配

萬元

圖 2.7.22 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 2.7.27 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	2.1 %	0.0 %	0.6 %	3.4 %	3.1 %	6.1 %
200萬-未滿300萬元	5.9 %	0.7 %	3.4 %	9.0 %	7.8 %	14.1 %
300萬-未滿400萬元	9.2 %	2.8 %	5.5 %	13.0 %	10.9 %	20.9 %
400萬-未滿500萬元	13.3 %	4.3 %	14.2 %	16.9 %	17.2 %	15.3 %
501萬-未滿600萬元	11.6 %	4.3 %	16.0 %	13.0 %	9.4 %	13.5 %
600萬-未滿900萬元	30.4 %	23.4 %	38.2 %	33.3 %	28.1 %	20.2 %
900萬-未滿1200萬元	12.9 %	23.4 %	13.8 %	7.9 %	9.4 %	4.9 %
1200萬-未滿2000萬元	12.3 %	34.0 %	8.0 %	2.8 %	10.9 %	3.7 %
2000萬元以上	2.3 %	7.1 %	0.3 %	0.6 %	3.1 %	1.2 %
平均數(標準差)	711.0(444.0)	1100.0(720.0)	680.0(324.0)	580.0(320.7)	625.0(468.5)	450.0(457.3)

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 18.9 萬元/坪，較上季增加 1.2 萬元/坪，且集中於 11-15 萬元/坪，佔 26.9%。各地區中，台北市單價最高，平均 32.4 萬元/坪，集中於 31 萬元/坪及以上(59.7%)；台北縣次之，平均 20.6 萬元/坪，集中於 16-20 萬元/坪(31.9%)；桃竹縣市五成以上以 11-15 萬元/坪為主；高雄縣市本季需求單價最低，以 10 萬元/坪及以下(44.2%)為主。

圖 2.7.23 五大都會區已購屋者購買房屋單價分配

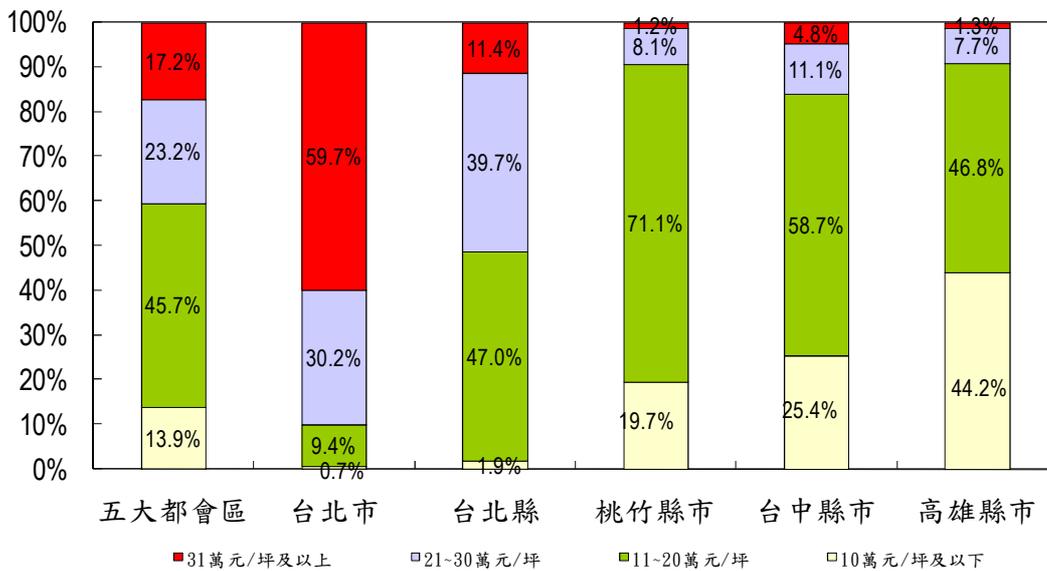


圖 2.7.24 五大都會區已購屋者購屋單價連續五季圖

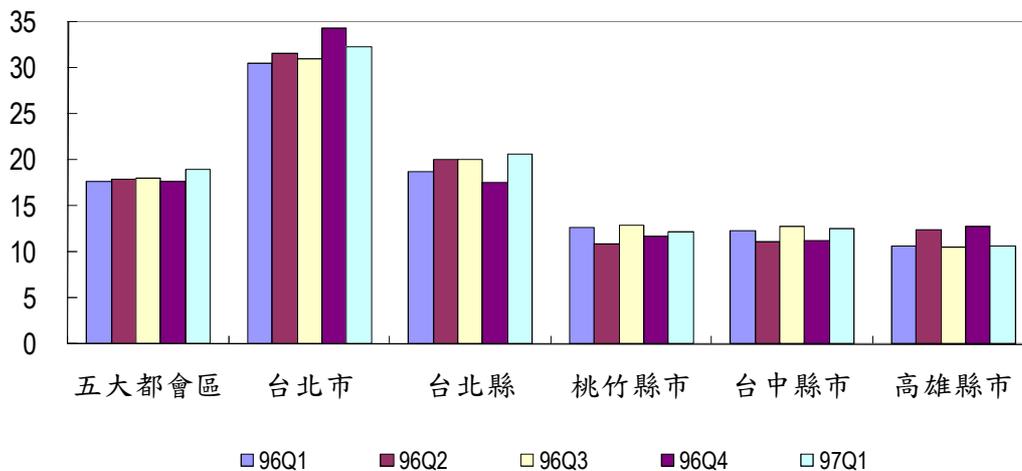


表 2.7.28 五大都會區已購屋者購屋單價比較

	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	1.3%	0.0%	0.0%	1.2%	1.6%	6.4%
6~10萬元/坪	12.7%	0.7%	1.9%	18.5%	23.8%	37.8%
11~15萬元/坪	26.9%	1.4%	15.1%	56.1%	38.1%	39.7%
16~20萬元/坪	18.8%	7.9%	31.9%	15.0%	20.6%	7.1%
21~25萬元/坪	12.5%	7.9%	25.6%	6.9%	4.8%	5.1%
26~30萬元/坪	10.7%	22.3%	14.2%	1.2%	6.3%	2.6%
31萬元/坪及以上	17.2%	59.7%	11.4%	1.2%	4.8%	1.3%
平均數(標準差)	18.9(7.9)	32.4(13.7)	20.6(7.5)	12.3(4.9)	12.6(6.6)	10.6(5.4)

3.預算與實際購屋價格

就五大都會區各地區已購屋者之預算與實際購屋價格差異來看，整體來說，實際購屋價格與預算之百分比為 105.7%，顯示實際價格與預算差異不大。以各地區來看，多集中於 86%~105%，顯示受到各地區房價影響，整體來說，實際購買價格超出預算 16% 以上的比例佔 22.4%，已購屋者過度消費情況增加，且個別購屋者差異程度增加，顯示房價上漲持續上漲，購屋者預算的調整未能立即跟上市場價格。其中，台北市高於預算 116% 之比例最高，佔 31.3%，台中縣市次之，佔 22.4%。

圖 2.7.25 五大都會區已購屋者購屋預算與實際價格分配

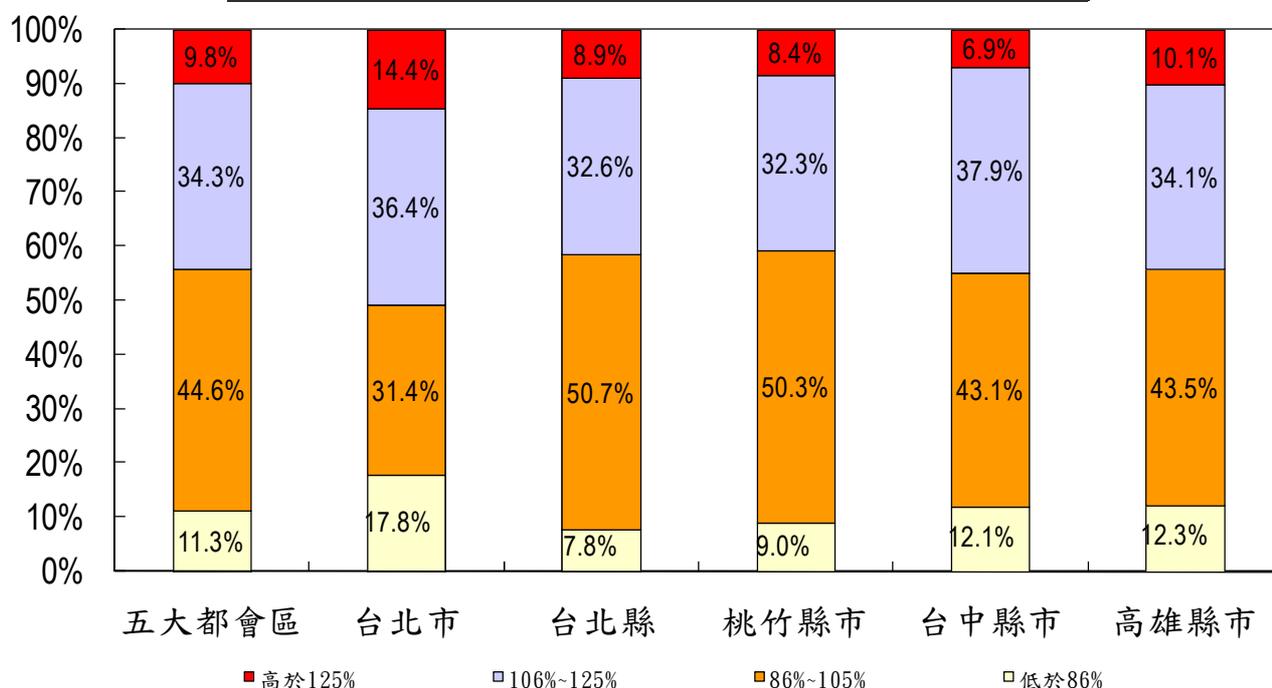


表 2.7.29 五大都會區已購屋者預算與實際購屋價格比較

	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%	5.4%	10.2%	4.6%	3.6%	1.7%	7.2%
76%~85%	5.9%	7.6%	3.2%	5.4%	10.3%	5.1%
86%~95%	16.7%	11.9%	19.5%	13.8%	19.0%	19.6%
96%~105%	27.9%	19.5%	31.2%	36.5%	24.1%	23.9%
106%~115%	21.7%	19.5%	21.3%	21.6%	22.4%	26.1%
116%~125%	12.6%	16.9%	11.3%	10.8%	15.5%	8.0%
高於125%	9.8%	14.4%	8.9%	8.4%	6.9%	10.1%
平均數 (標準差)	105.7(30.1)	106.5(33.1)	105.2(28.9)	107.8(41.0)	104.9(18.2)	103.0(25.2)

(四)搜尋與議價

1.議價

整體來說，本季議價空間平均為 9%，較上季增加 0.5%。其中，以台中縣市議價空間較大，為 10.6%，以桃竹縣市議價空間最小為 7.9%。個別已購屋者的議價空間差異較上季增加，以高雄縣市較大(9.7)，其餘縣市差異不大。此外，本季自住者議價空間較大，而中古屋之議價空間又較預售屋與新成屋高，有購屋經驗者平均議價空間也增加，顯示議價空間可能受到屋況複雜程度、市場需求量、購買類型，以及個人經驗影響，同時也可能反映目前預售屋定價可能較市場預期高的情況。而台中縣市預售屋議價空間較大，可能與新屋推案量增加有關。

圖 2.7.26 五大都會區已購屋者購屋議價空間分配

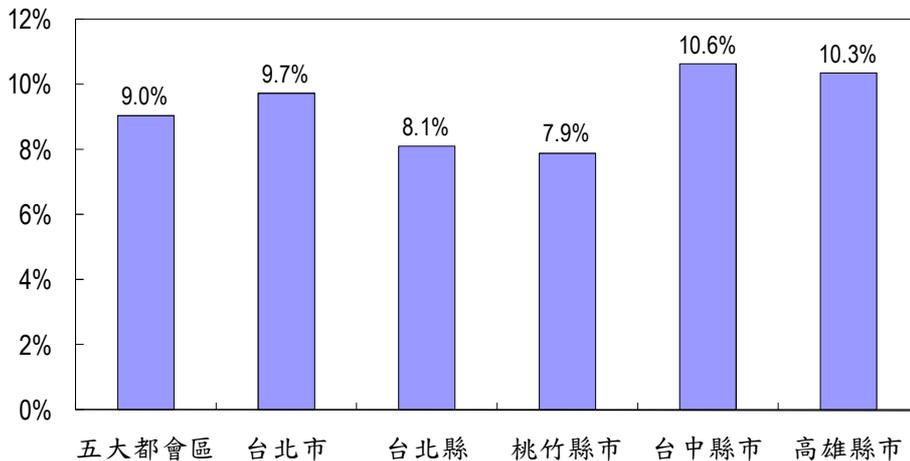


圖 2.7.27 五大都會區已購屋者議價空間連續五季圖

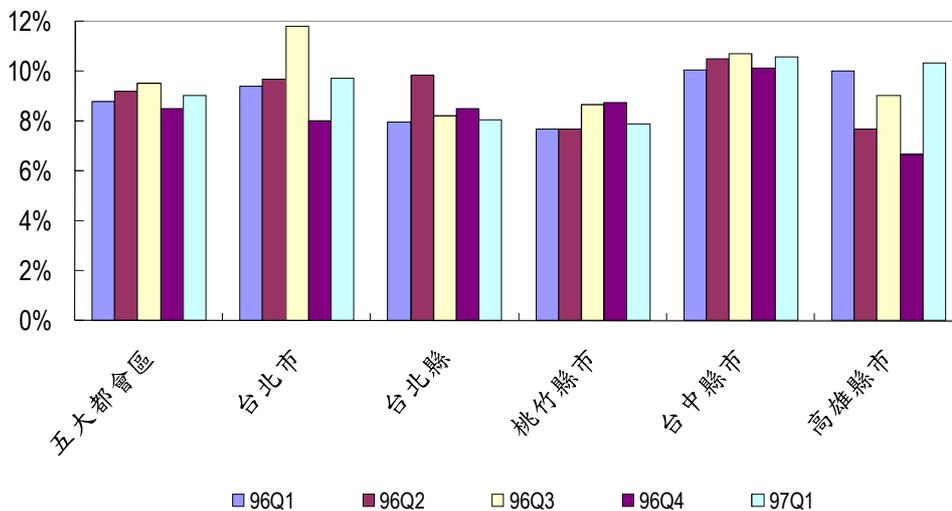


表 2.7.30 五大都會區已購屋者議價空間比較

	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	9.0%(6.7)	9.7%(6.5)	8.1%(6.4)	7.9%(5.7)	10.6%(6.4)	10.3%(9.7)

表 2.7.31 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	9.6 %	9.5 %	8.3 %	8.5 %	13.3 %	10.2 %
換屋自住	8.4 %	10.4 %	6.9 %	8.2 %	9.2 %	8.3 %
投資	8.8 %	8.6 %	7.6 %	9.1 %	9.1 %	11.8 %

表 2.7.32 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	7.1%	6.8%	5.4%	7.1%	11.1%	7.1%
新成屋	8.5%	9.3%	7.8%	7.7%	8.8%	10.0%
中古屋	9.6%	10.0%	9.1%	9.1%	10.1%	10.7%

表 2.7.33 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	9.4 %	9.6 %	8.3 %	8.2 %	12.1 %	10.3 %
無購屋經驗	8.4 %	10.4 %	6.9 %	8.2 %	9.2 %	8.3 %

2. 搜尋

就搜尋狀況來看，搜尋期間平均為 6.2 月，各地區中以台北縣延續上季為最短(5.7 月)，台北市本季則最長(7.3 月)。看屋間數部分，以台北市 11.3 屋最多，高雄縣市的 8.5 屋最少。整體來看，台北市購屋者購屋搜尋時間較長(7.3 月)，且看屋間數居高(11.3 屋)，顯示本季台北市轉為買方市場趨勢較強。而五大都會區有四成七的購屋者透過仲介購屋，台北市縣比例高於中南部且比例有持續增加之趨勢。

圖 2.7.28 五大都會區已購屋者搜尋時間及看屋數分配

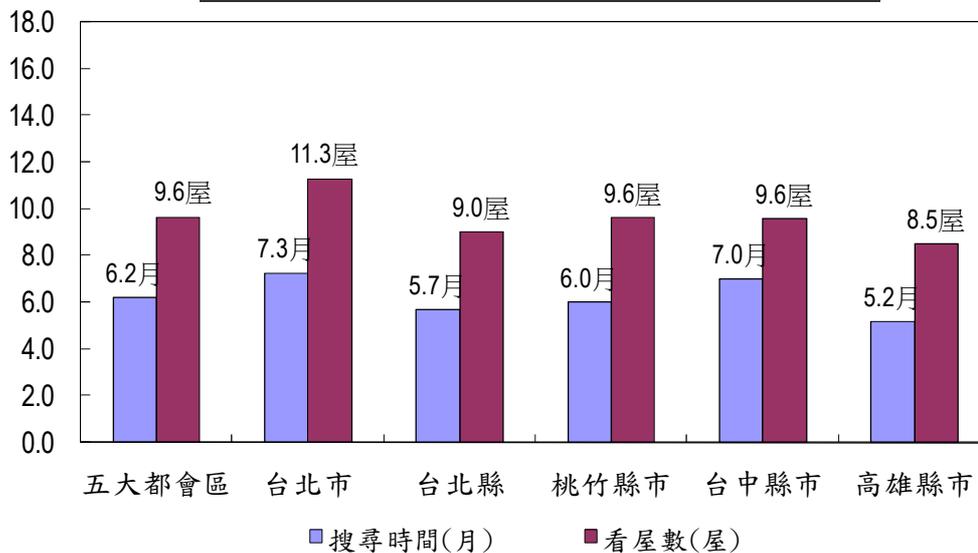


圖 2.7.29 五大都會區已購屋者仲介協助購屋分配

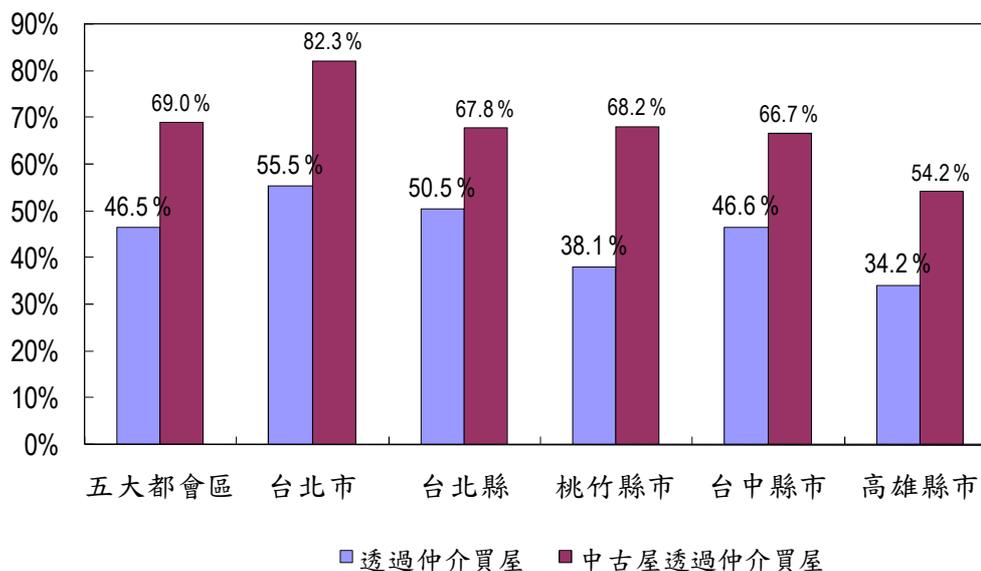


圖 2.7.30 五大都會區已購屋者透過仲介購屋比例連續五季圖

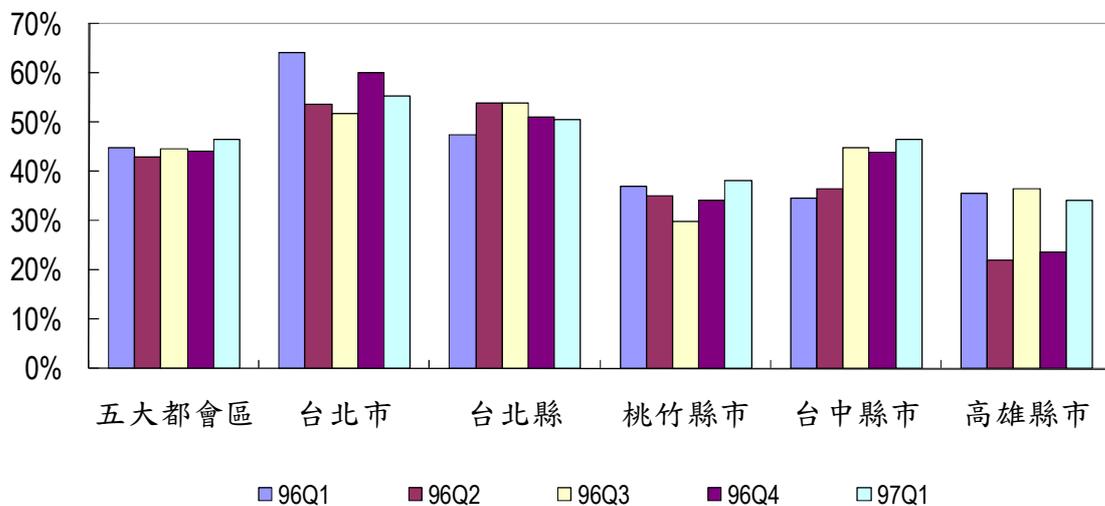


表 2.7.34 五大都會區已購屋者購屋搜尋比較

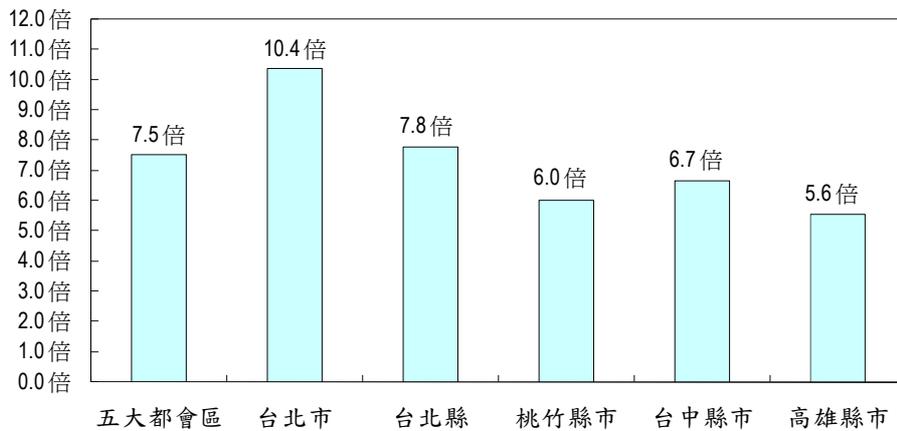
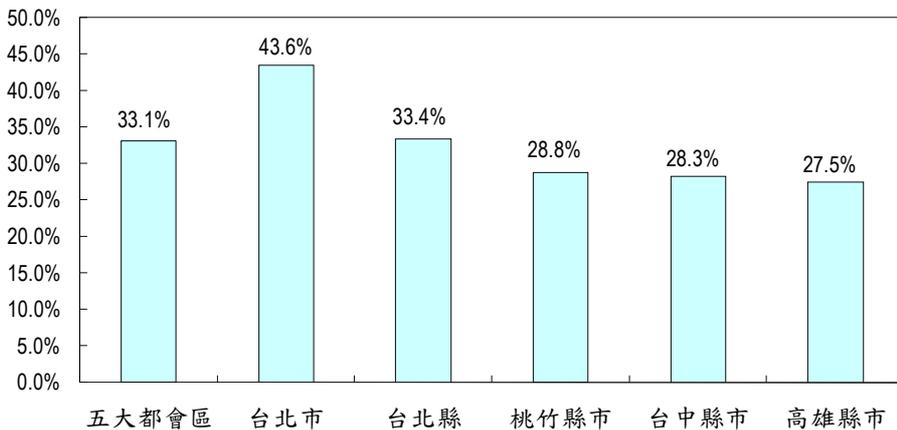
	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
搜尋時間(月)	6.2月(5.5)	7.3月(7.7)	5.7月(4.8)	6.0月(5.0)	7.0月(6.2)	5.2月(3.6)
看屋數(屋)	9.6屋(11.8)	11.3屋(19.7)	9.0屋(10.3)	9.6屋(11.2)	9.6屋(7.7)	8.5屋(8.1)

表 2.7.35 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	46.5 %	55.5 %	50.5 %	38.1 %	46.6 %	34.2 %
中古屋透過仲介買屋	69.0 %	82.3 %	67.8 %	68.2 %	66.7 %	54.2 %

(五)購屋消費偏好與負擔

就五大都會區各地區已購屋者購屋負擔來看，整體來說，房價所得比較上季增加 0.5 倍。在房價所得比部分，台北市房價所得比 10.4 倍持續居冠，高雄縣市 5.6 倍最低。貸款負擔率部份，則同樣以台北市 43.6% 最高，高雄縣市以 27.5% 最低。整體來說，本季購屋負擔普遍較上季增加，台北市購屋負擔最沈重，高雄縣市購屋者本季負擔較其他地區輕。

圖 2.7.31 五大都會區已購屋者房價年所得比分配**圖 2.7.32 五大都會區已購屋者貸款負擔分配****表 2.7.36 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)	7.5 倍	10.4 倍	7.8 倍	6.0 倍	6.7 倍	5.6 倍
貸款負擔率(%)	33.1%	43.6%	33.4%	28.8%	28.3%	27.5%

(六)遷徙距離

1.實際遷徙距離

就五大都會區各地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，比例較上季減少(48.1%)。其中，同縣市且同鄉鎮市區遷入者，以台北縣之 56.1%居多。而高雄縣市為同縣市不同鄉鎮市區遷移較多之地區，佔 45.7%，跨縣市遷移者，以台北市居多，佔 23.2%。

圖 2.7.33 五大都會區已購屋者實際遷徙距離分配

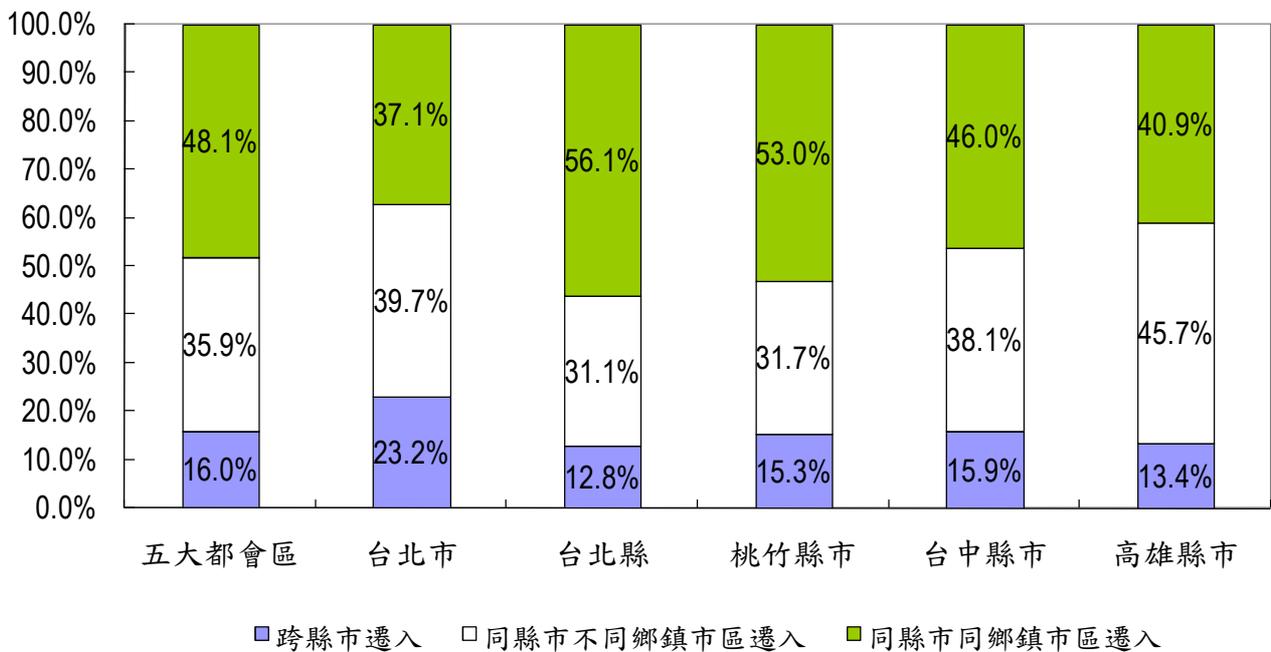


表 2.7.37 五大都會區已購屋者遷移距離比較

	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	16.0%	23.2%	12.8%	15.3%	15.9%	13.4%
同縣市不同鄉鎮市區	35.9%	39.7%	31.1%	31.7%	38.1%	45.7%
同縣市同鄉鎮市區	48.1%	37.1%	56.1%	53.0%	46.0%	40.9%

2. 規劃與實際購買地區

就五大都會區各地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，佔五成以上。其中，以桃竹縣市之 62% 居多。而台北縣跨縣市購買之比例最高，佔 34.9%，顯示相較於台北市的高房價，台北縣吸引不少非北縣之外來人口。

圖 2.7.34 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區分配

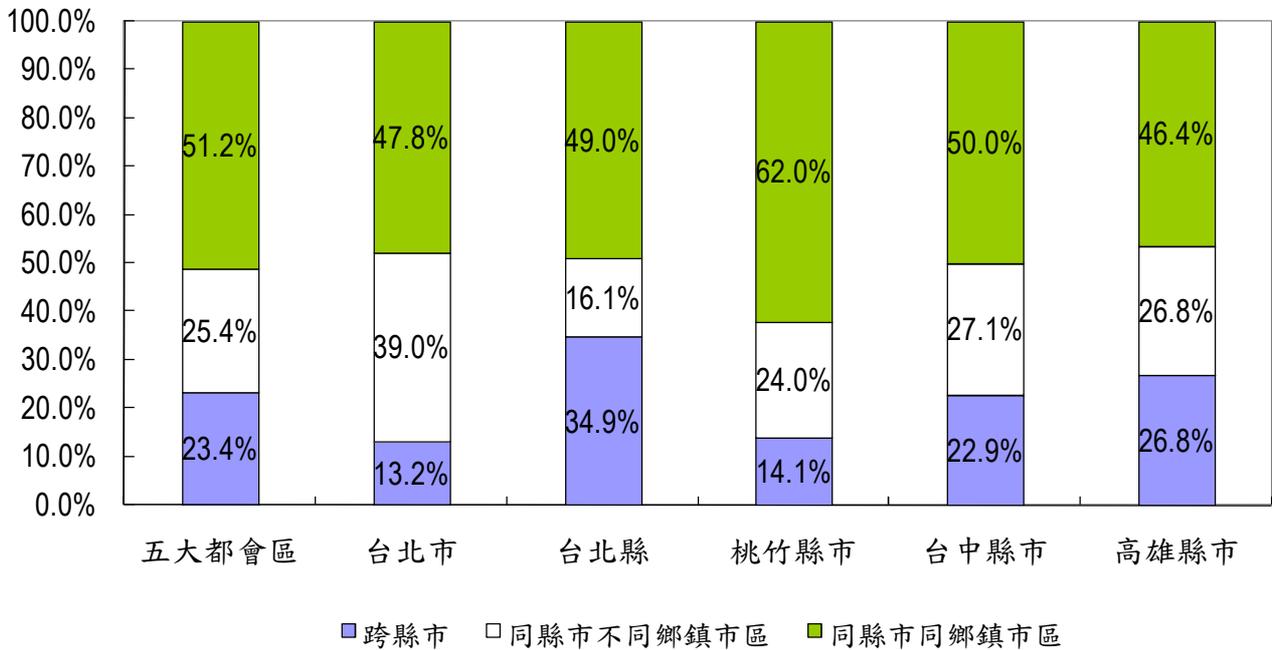


表 2.7.38 五大都會區已購屋者規劃與實際購買地區比較

	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	23.4%	13.2%	34.9%	14.1%	22.9%	26.8%
同縣市不同鄉鎮市區	25.4%	39.0%	16.1%	24.0%	27.1%	26.8%
同縣市同鄉鎮市區	51.2%	47.8%	49.0%	62.0%	50.0%	46.4%

(七)已購屋者屬性

1.居住人數

就五大都會區各地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3.4人，較上季增加0.2人。各地區中，台中縣市平均居住人數最高(4人)，台北縣為3.1人最低。

圖 2.7.35 五大都會區已購屋者居住人數分配

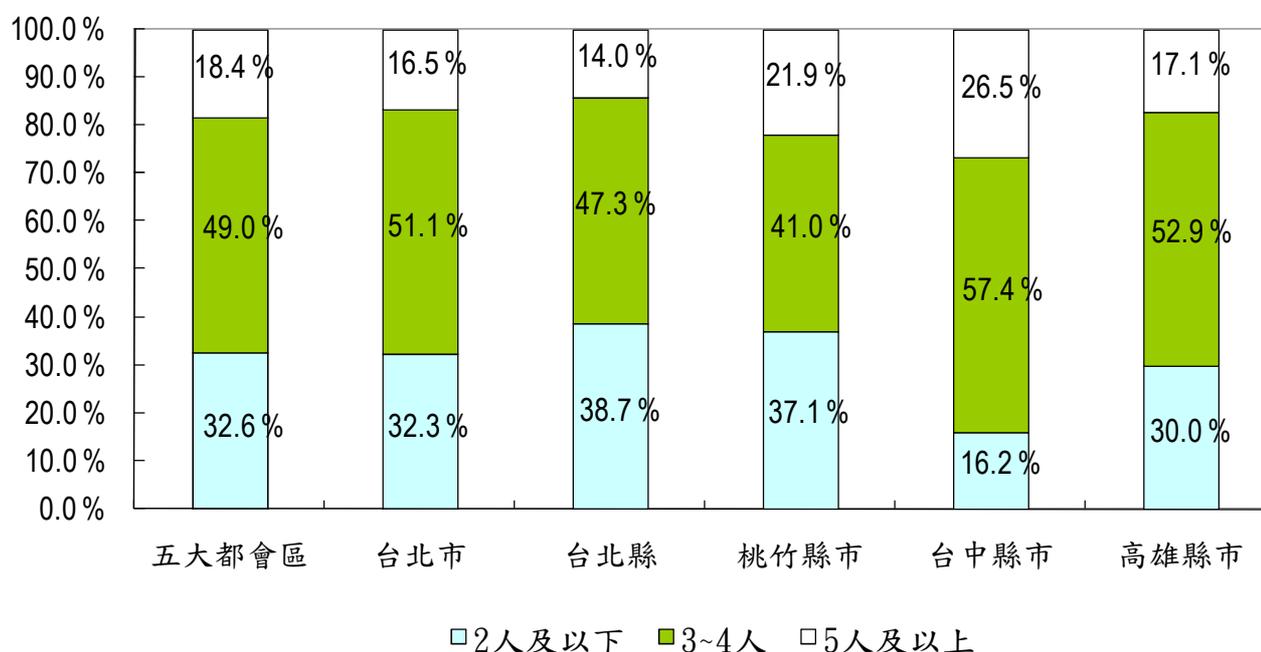


表 2.7.39 五大都會區已購屋者居住人數比較

	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	1.4 %	0.0 %	3.4 %	1.1 %	0.0 %	0.7 %
1人	8.4 %	10.5 %	6.8 %	10.7 %	5.9 %	7.9 %
2人	22.8 %	21.8 %	28.4 %	25.3 %	10.3 %	21.4 %
3人	20.0 %	19.5 %	23.3 %	14.6 %	16.2 %	25.7 %
4人	29.0 %	31.6 %	24.0 %	26.4 %	41.2 %	27.1 %
5人	12.2 %	12.0 %	11.3 %	14.6 %	13.2 %	10.0 %
5人以上	6.2 %	4.5 %	2.7 %	7.3 %	13.2 %	7.1 %
平均數 (標準差)	3.4(1.5)	3.3(1.4)	3.1(1.3)	3.4(1.6)	4.0(1.8)	3.3(1.3)

2. 家庭型態

就五大都會區各地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 42.3%，比例較上季增加 2.3%。而單身購屋人口以台北市 20.6% 最高。台中縣市則三代同堂比例最高，佔 11.8%。

圖 2.7.36 五大都會區已購屋者家庭型態分配

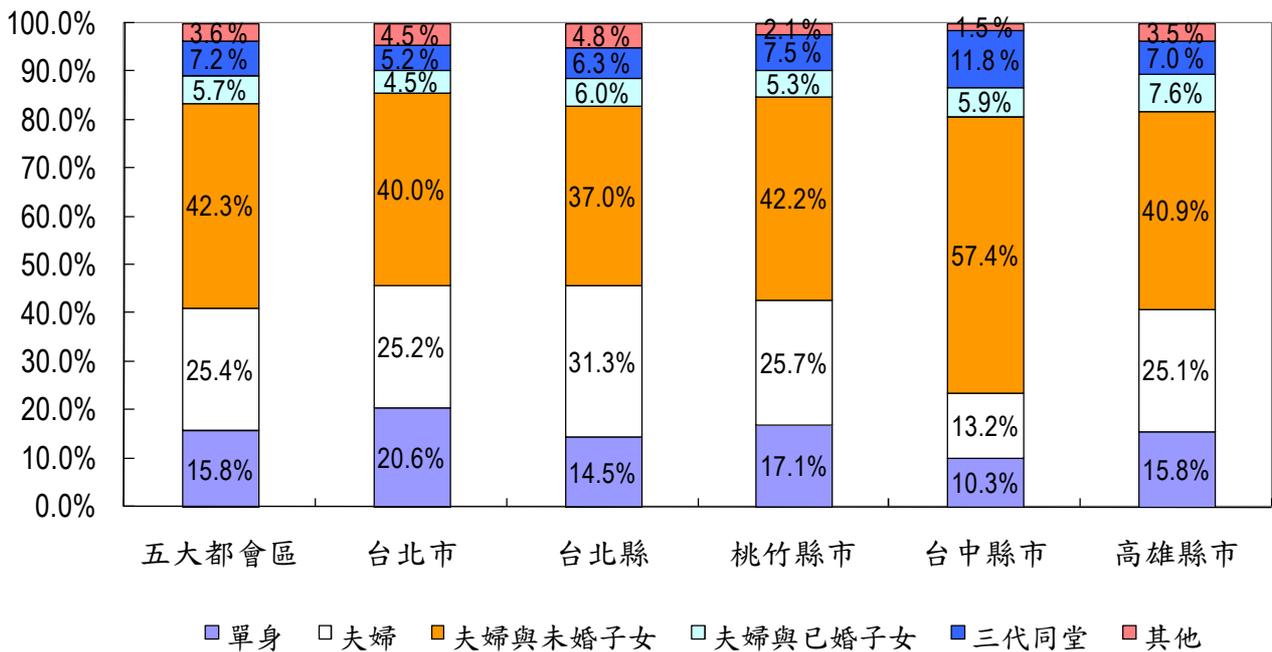


表 2.7.40 五大都會區已購屋者家庭型態比較

	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	15.8%	20.6%	14.5%	17.1%	10.3%	15.8%
夫婦	25.4%	25.2%	31.3%	25.7%	13.2%	25.1%
夫婦與未婚子女	42.3%	40.0%	37.0%	42.2%	57.4%	40.9%
夫婦與已婚子女	5.7%	4.5%	6.0%	5.3%	5.9%	7.6%
三代同堂	7.2%	5.2%	6.3%	7.5%	11.8%	7.0%
其他	3.6%	4.5%	4.8%	2.1%	1.5%	3.5%

3. 年齡

就五大都會區各地區已購屋者之年齡來看，整體來說購屋者平均年齡為 37.7 歲，較上季增加 0.7 歲。其中以 36-45 歲居多，佔 39.5%，而 25 歲以下之購屋者較上季增加 0.4%。本季台北市平均年齡為 39.2 歲最高；台北縣平均年齡為 36.8 歲較低，本季購屋年齡的增加，同時也反應本季換屋需求的增加。而桃竹縣市與台北縣 26-35 歲之購屋者，相對其他縣市較多，分別為 41.5%、41.7%，顯示這兩個地區相對於台北市之高價位房價，持續受到年輕購屋者之歡迎。

圖 2.7.37 五大都會區已購屋者年齡分配

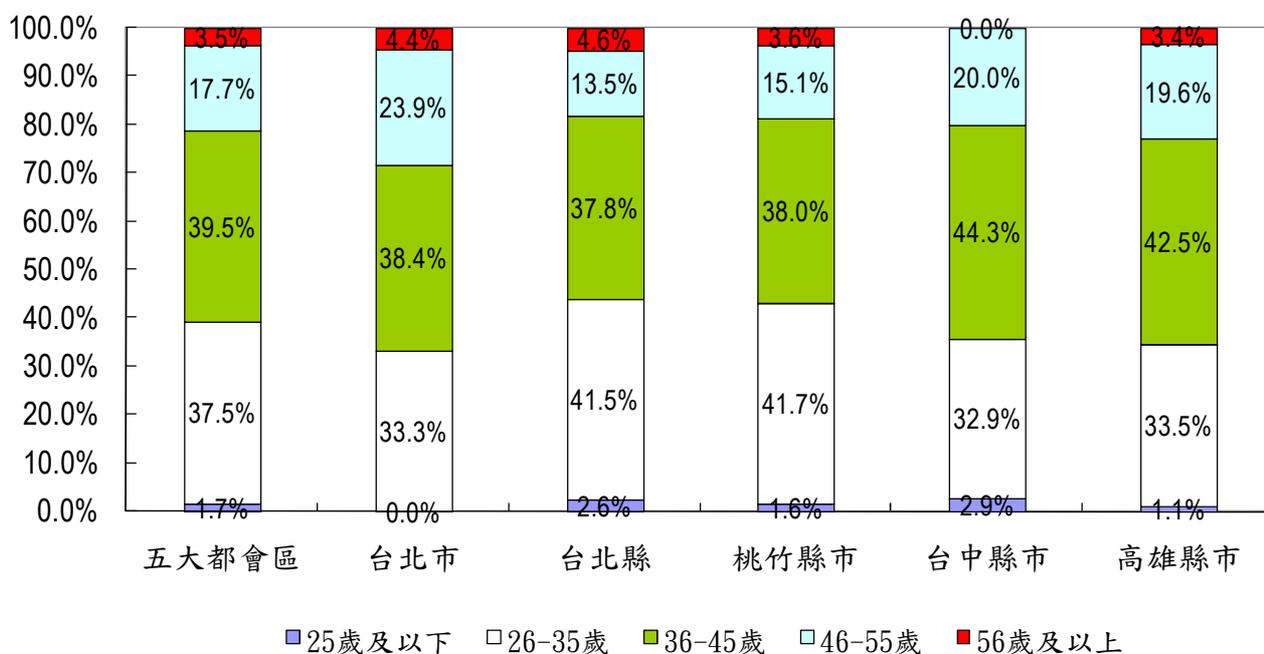


表 2.7.41 五大都會區已購屋者年齡比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
25歲及以下	1.7%	0.0%	2.6%	1.6%	2.9%	1.1%
26-35歲	37.5%	33.3%	41.5%	41.7%	32.9%	33.5%
36-45歲	39.5%	38.4%	37.8%	38.0%	44.3%	42.5%
46-55歲	17.7%	23.9%	13.5%	15.1%	20.0%	19.6%
56歲及以上	3.5%	4.4%	4.6%	3.6%	0.0%	3.4%
平均數 (標準差)	37.7(8.3)	39.2(8.6)	36.8(8.1)	37.4(9.3)	37.5(7.2)	38.1(8.3)

4.性別

就五大都會區各地區已購屋者之性別來看，整體來說，五大都會區購屋者之性別，以男性居多，佔 54.9%，各縣市中僅台北縣、高雄縣市女性購屋者之比例高過男性購屋者，佔 60.2%、61.3%，此現象值得密切觀察。

圖 2.7.38 五大都會區已購屋者性別分配

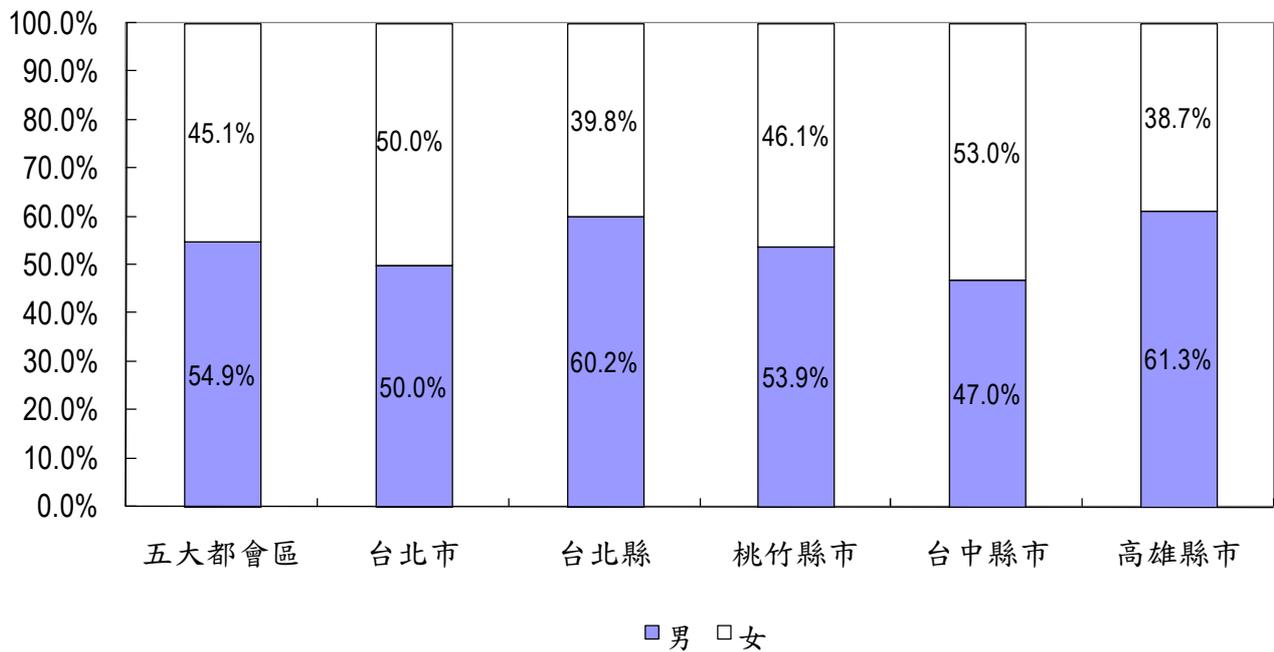


表 2.7.42 五大都會區已購屋者性別比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
男	54.9%	50.0%	60.2%	53.9%	47.0%	61.3%
女	45.1%	50.0%	39.8%	46.1%	53.0%	38.7%

5.職業

就五大都會區各地區已購屋者之職業來看，整體來說，五大都會區購屋者之職業，以民間機構居多，佔 58.4%，其次為軍公教。其中，民間機構以台北縣最高(62.5%)。軍公教以桃竹縣市較高，佔 22.8%。自由業以高雄縣市較高，佔 19.1%。

圖 2.7.39 五大都會區已購屋者職業分配

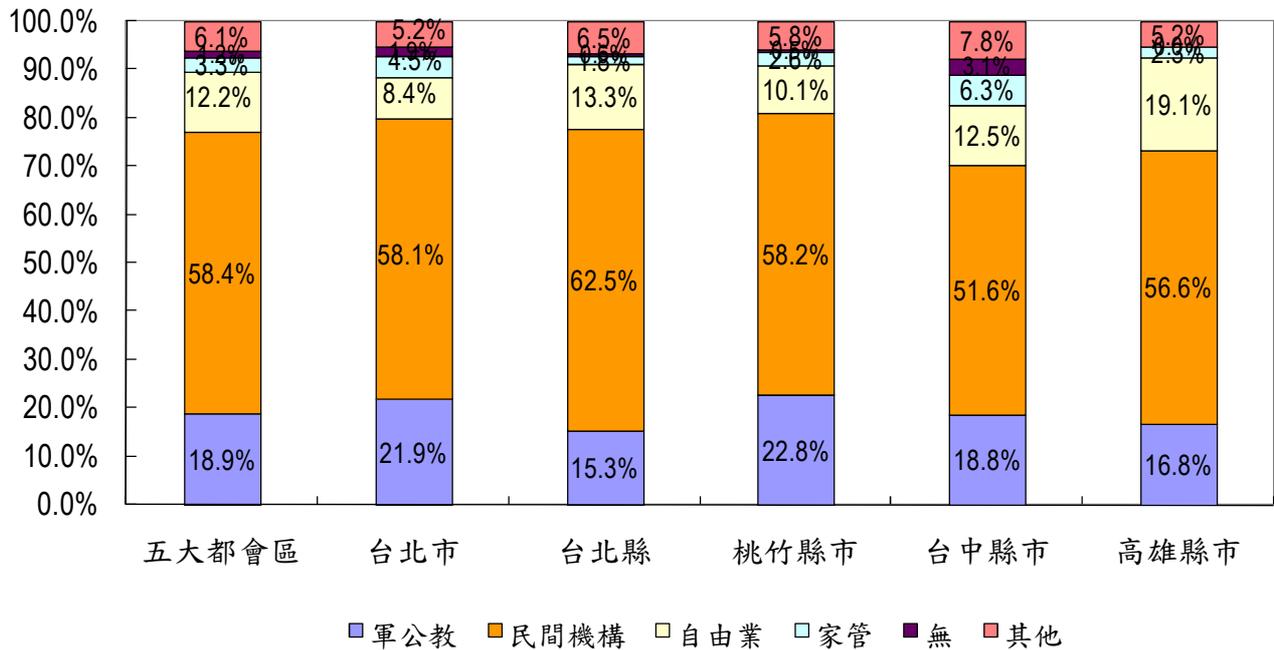


表 2.7.43 五大都會區已購屋者職業比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
軍公教	18.9%	21.9%	15.3%	22.8%	18.8%	16.8%
民間機構	58.4%	58.1%	62.5%	58.2%	51.6%	56.6%
自由業	12.2%	8.4%	13.3%	10.1%	12.5%	19.1%
家管	3.3%	4.5%	1.8%	2.6%	6.3%	2.3%
無	1.2%	1.9%	0.6%	0.5%	3.1%	0.0%
其他	6.1%	5.2%	6.5%	5.8%	7.8%	5.2%

6. 職位

就五大都會區各地區已購屋者職位來看，整體來說，五大都會區購屋者之職位，主要為職員，佔 69.8%。負責人以台中縣市較高，佔 10.9%；主管部分台北市、台北縣與桃竹縣市比例相近，約一成八；職員以台中縣市最高，佔 76.4%。

圖 2.7.40 五大都會區已購屋者職位分配

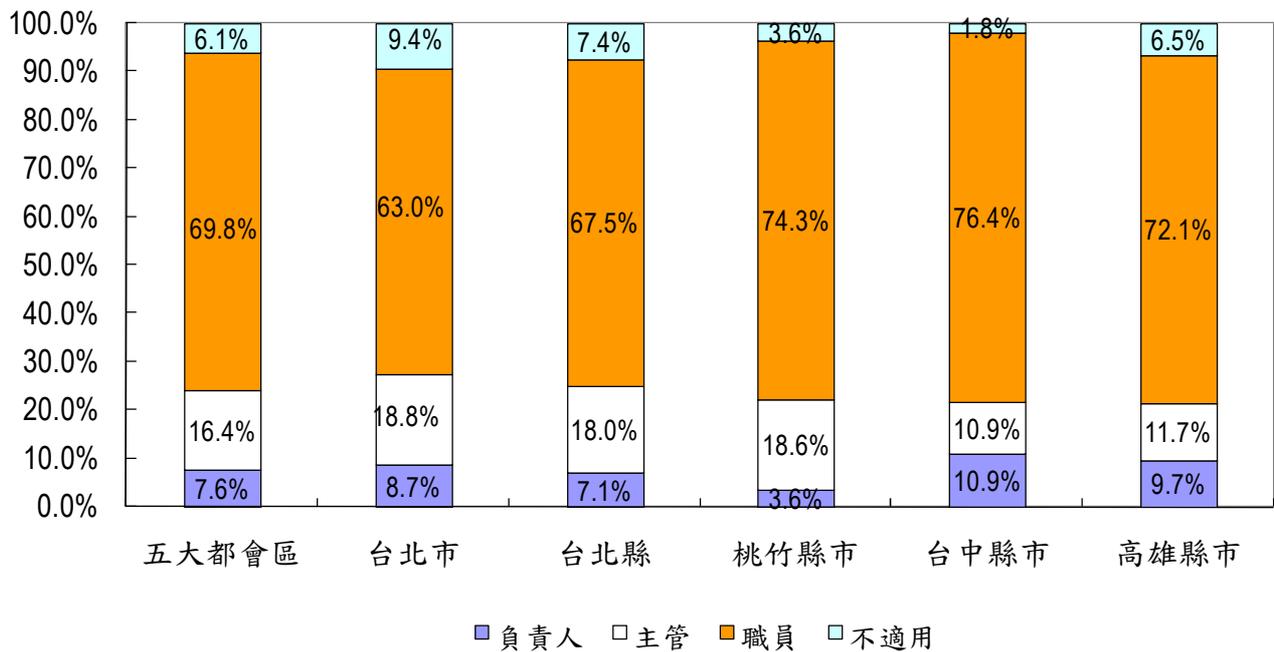


表 2.7.44 五大都會區已購屋者職位比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
負責人	7.6%	8.7%	7.1%	3.6%	10.9%	9.7%
主管	16.4%	18.8%	18.0%	18.6%	10.9%	11.7%
職員	69.8%	63.0%	67.5%	74.3%	76.4%	72.1%
不適用	6.1%	9.4%	7.4%	3.6%	1.8%	6.5%

7.教育程度

就五大都會區各地區已購屋者教育程度，整體來說，五大都會區購屋者之購屋教育程度以大專居多，佔 71.8%，其次為高中/職，佔 15.9%。各縣市中，研究所以上以台北市、縣最多，佔 11%、11.6%；大專以桃竹縣市較多，佔 77.6%；高中/職以高雄縣市較多，佔 18.9%。

圖 2.7.41 五大都會區已購屋者教育程度分配

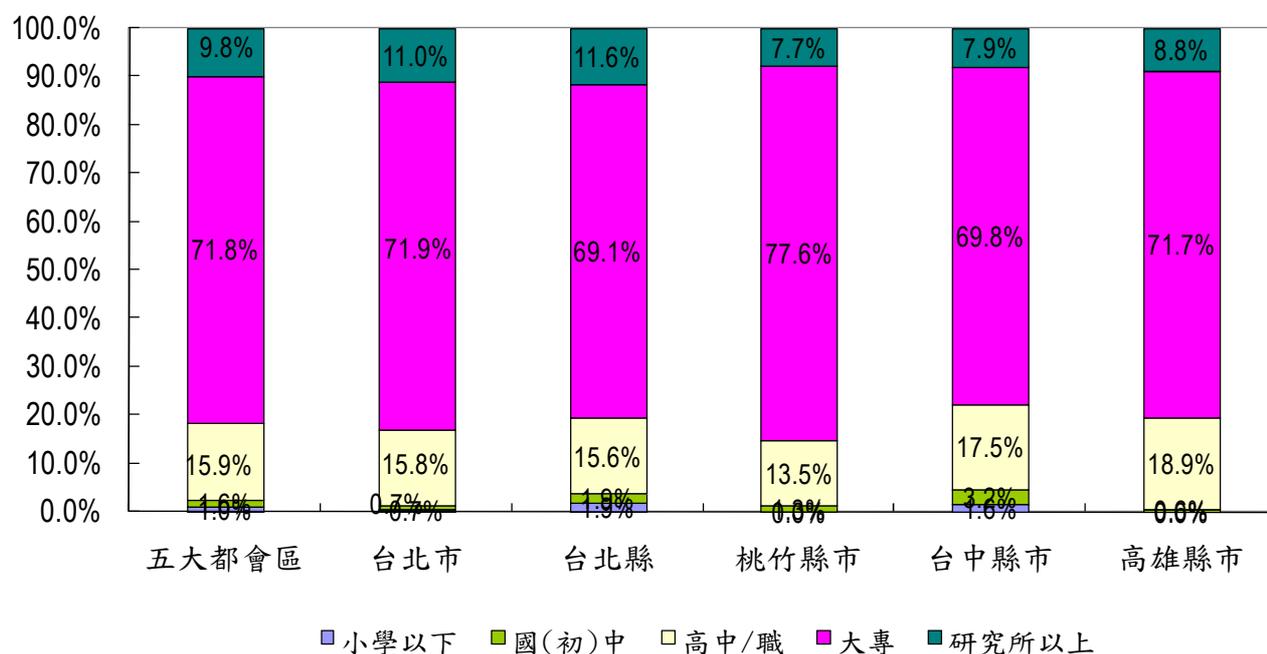


表 2.7.45 五大都會區已購屋者教育程度比較

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小學以下	1.0%	0.7%	1.9%	0.0%	1.6%	0.0%
國(初)中	1.6%	0.7%	1.9%	1.3%	3.2%	0.6%
高中/職	15.9%	15.8%	15.6%	13.5%	17.5%	18.9%
大專	71.8%	71.9%	69.1%	77.6%	69.8%	71.7%
研究所以上	9.8%	11.0%	11.6%	7.7%	7.9%	8.8%

8.家庭平均月收入

就五大都會區各地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58.7%，但所得分佈情形仍存在部分之地區性差異。台北市因房價較高，家庭平均月收入12萬元及以上者居冠(27.2%)；台北縣與高雄縣市以3萬-未滿6萬元居多，佔32.7%、38.1%；桃竹縣市則以6萬-未滿9萬元居多(33.7%)；台中縣市則集中於3萬元-未滿9萬元。

圖 2.7.42 五大都會區已購屋者家庭平均月收入分配

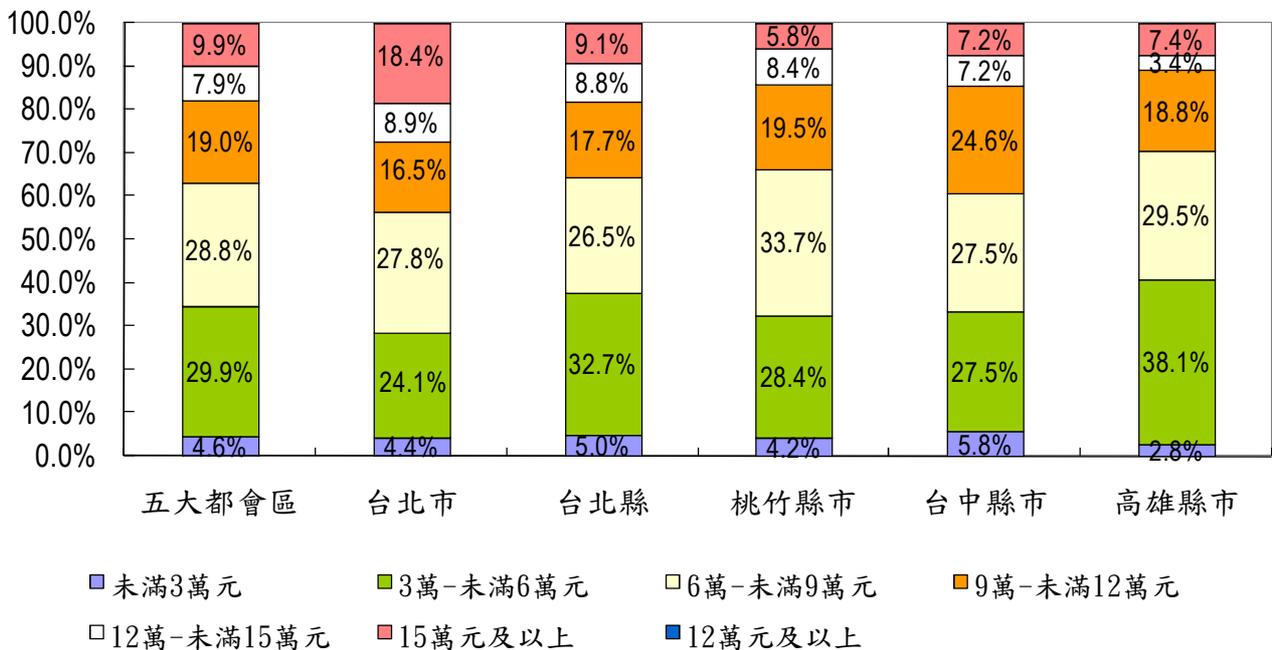


表 2.7.46 五大都會區已購屋者家庭平均月收入比較

	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	4.6%	4.4%	5.0%	4.2%	5.8%	2.8%
3萬-未滿6萬元	29.9%	24.1%	32.7%	28.4%	27.5%	38.1%
6萬-未滿9萬元	28.8%	27.8%	26.5%	33.7%	27.5%	29.5%
9萬-未滿12萬元	19.0%	16.5%	17.7%	19.5%	24.6%	18.8%
12萬-未滿15萬元	7.9%	8.9%	8.8%	8.4%	7.2%	3.4%
15萬元及以上	9.9%	18.4%	9.1%	5.8%	7.2%	7.4%

9.前屋居住年數

就五大都會區各地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 12.2 年，較上季減少 0.4 年，且主要集中於 11-20 年，佔 34.6%。換屋自住者平均前屋居住年數為 11.2 年，較上季減少 0.5 年，同樣集中於 11-20 年，佔 43.3%，換屋時間拉長，顯示購屋者出現觀望態度。

圖 2.7.43 五大都會區已購屋者前屋居住年數分配

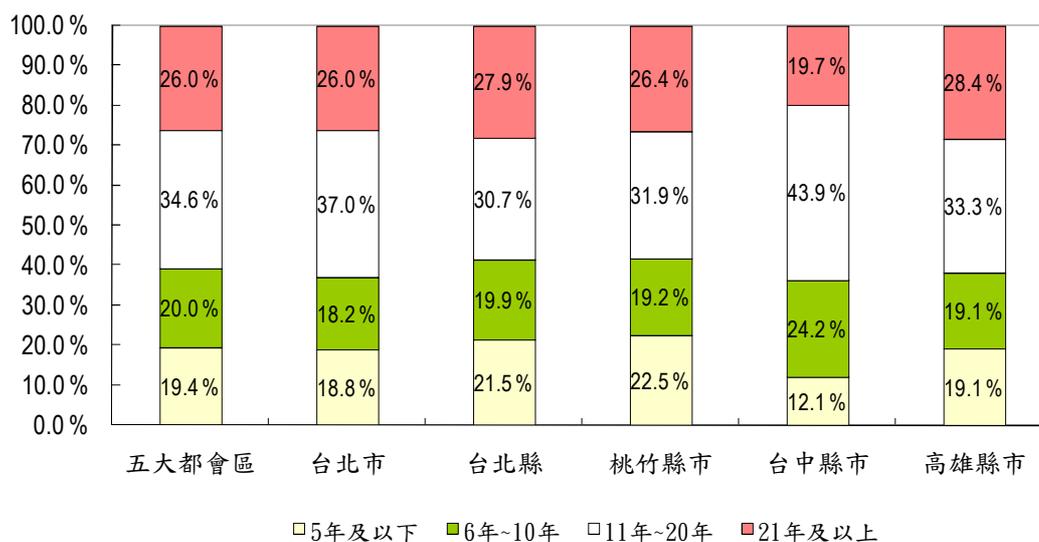


表 2.7.47 五大都會區已購屋者前屋居住年數比較

	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	3.9%	3.2%	4.3%	5.5%	1.5%	4.3%
3年~5年	15.5%	15.6%	17.2%	17.0%	10.6%	14.8%
6年~10年	20.0%	18.2%	19.9%	19.2%	24.2%	19.1%
11年~20年	34.6%	37.0%	30.7%	31.9%	43.9%	33.3%
21年及以上	26.0%	26.0%	27.9%	26.4%	19.7%	28.4%
平均數(標準差)	12.2(8.4)	12.4(8.8)	12.1(8.2)	12.3(9.3)	11.5(6.9)	12.6(8.8)

表 2.7.48 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	2.3%	2.2%	3.8%	2.1%	0.0%	2.3%
3年~5年	13.5%	13.0%	11.3%	16.7%	14.3%	14.0%
6年~10年	24.6%	28.3%	20.0%	16.7%	33.3%	32.6%
11年~20年	43.3%	43.5%	42.5%	45.8%	42.9%	41.9%
21年及以上	16.2%	13.0%	22.5%	18.8%	9.5%	9.3%
平均數(標準差)	11.2(6.8)	10.6(7.0)	12.0(6.8)	12.5(8.2)	10.1(5.8)	9.3(5.6)

(八)房價信心綜合分數

就本季五大都會區各地區已購屋者對房價近期與未來信心分數，均高於 100 分，顯示購屋者本季對近期與未來房價看法屬樂觀。而本季未來信心分數與近期信心分數拉近，顯示購屋者對未來房價提升有疑慮。各地區中，近期信心分數以高雄縣市的信心分數 120.93 分最低，未來信心分數同樣以高雄縣市 127.49 分最低；綜合信心分數以台北市 129.52 分最高，台北縣 127.91 分次之，由北部向中南部遞減。

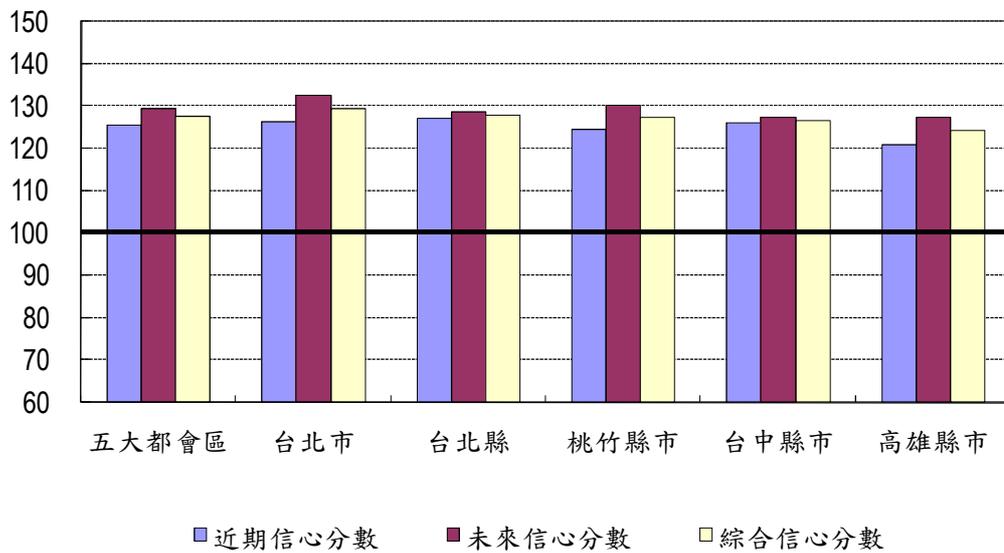
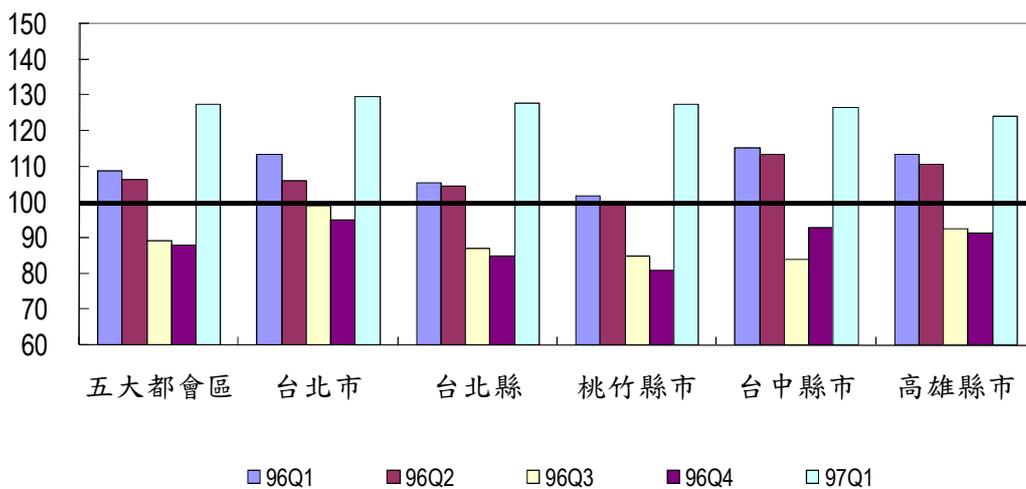
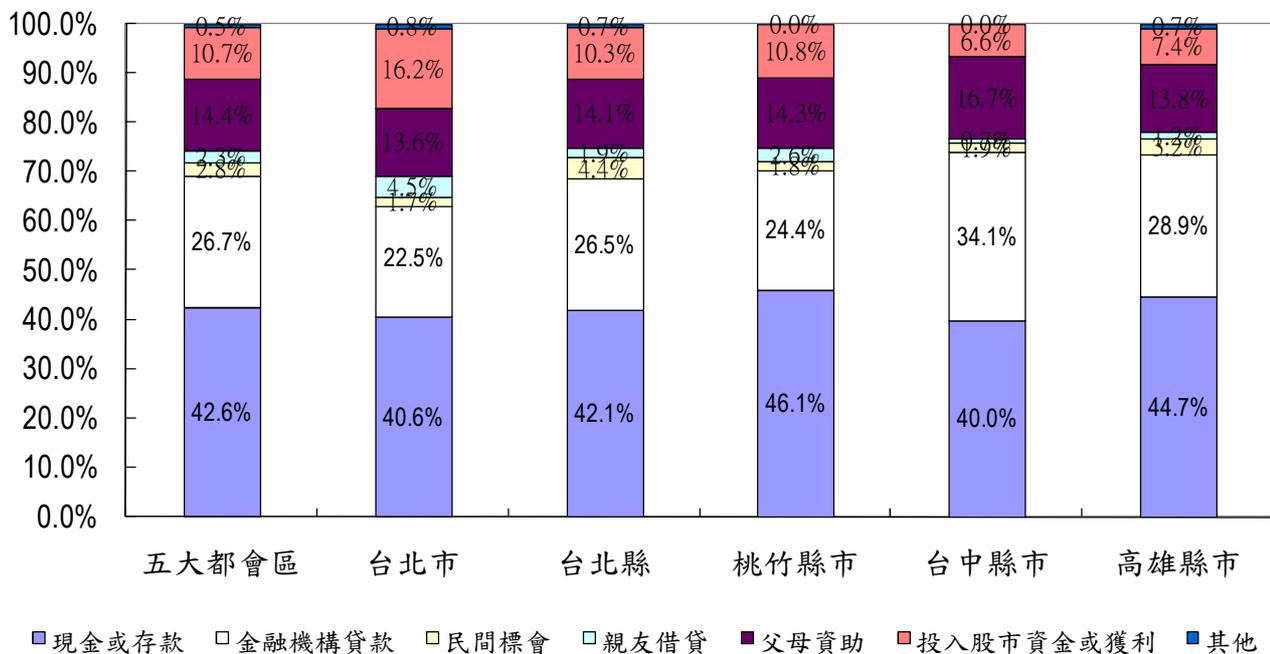
圖 2.7.44 五大都會區已購屋者房價信心分數**圖 2.7.45 五大都會區已購屋者房價綜合信心分數連續五季圖**

表 2.7.49 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	125.54	126.45	127.03	124.61	126.09	120.93
未來信心分數	129.47	132.58	128.78	130.21	127.27	127.49
綜合信心分數	127.50	129.52	127.91	127.41	126.68	124.21

(九)已購屋者購屋自備款取得情形

就五大都會區各地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(42.6%)為主，其次為金融機構貸款(26.7%)，再次之為父母資助(14.4%)，顯示購屋者多數以自有資金配合貸款購屋。各地區中，現金或存款比例最高為桃竹縣市，佔 46.1%；金融機構貸款比例最高為台中縣市，佔 34.1%；父母資助比例最高為台中縣市，佔 16.7%；投入股市資金或獲利比例最高為台北市，佔 16.2%。

圖 2.7.46 五大都會區已購屋者購屋自備款主要來源分配**表 2.7.50 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	42.6%	40.6%	42.1%	46.1%	40.0%	44.7%
金融機構貸款	26.7%	22.5%	26.5%	24.4%	34.1%	28.9%
民間標會	2.8%	1.7%	4.4%	1.8%	1.9%	3.2%
親友借貸	2.3%	4.5%	1.9%	2.6%	0.7%	1.2%
父母資助	14.4%	13.6%	14.1%	14.3%	16.7%	13.8%
投入股市資金或獲	10.7%	16.2%	10.3%	10.8%	6.6%	7.4%
其他	0.5%	0.8%	0.7%	0.0%	0.0%	0.7%

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。

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
購屋者家庭平均月收入						
入						
未滿3萬元	4.4%	5.0%	4.2%	5.8%	2.8%	4.6%
3萬-未滿6萬元	24.1%	32.7%	28.4%	27.5%	38.1%	29.9%
6萬-未滿9萬元	27.8%	26.5%	33.7%	27.5%	29.5%	28.8%
9萬-未滿12萬元	16.5%	17.7%	19.5%	24.6%	18.8%	19.0%
12萬-未滿15萬元	8.9%	8.8%	8.4%	7.2%	3.4%	7.9%
15萬元及以上	18.4%	9.1%	5.8%	7.2%	7.4%	9.9%
購屋者年齡						
25歲及以下	0.0%	2.6%	1.6%	2.9%	1.1%	1.7%
26-35歲	33.3%	41.5%	41.7%	32.9%	33.5%	37.5%
36-45歲	38.4%	37.8%	38.0%	44.3%	42.5%	39.5%
46-55歲	23.9%	13.5%	15.1%	20.0%	19.6%	17.7%
56歲及以上	4.4%	4.6%	3.6%	0.0%	3.4%	3.5%
購屋後居住人數						
0人	0.0%	3.4%	1.1%	0.0%	0.7%	1.4%
1人	10.5%	6.8%	10.7%	5.9%	7.9%	8.4%
2人	21.8%	28.4%	25.3%	10.3%	21.4%	22.8%
3人	19.5%	23.3%	14.6%	16.2%	25.7%	20.0%
4人	31.6%	24.0%	26.4%	41.2%	27.1%	29.0%
5人	12.0%	11.3%	14.6%	13.2%	10.0%	12.2%
5人以上	4.5%	2.7%	7.3%	13.2%	7.1%	6.2%
購屋者家庭型態						
單身	20.6%	14.5%	17.1%	10.3%	15.8%	15.8%
夫婦	25.2%	31.3%	25.7%	13.2%	25.1%	25.4%
夫婦與未婚子女	40.0%	37.0%	42.2%	57.4%	40.9%	42.3%
夫婦與已婚子女	4.5%	6.0%	5.3%	5.9%	7.6%	5.7%
三代同堂	5.2%	6.3%	7.5%	11.8%	7.0%	7.2%
其他	4.5%	4.8%	2.1%	1.5%	3.5%	3.6%
性別						
男	50.0%	60.2%	53.9%	47.0%	61.3%	54.9%
女	50.0%	39.8%	46.1%	53.0%	38.7%	45.1%
職業						
軍公教	21.9%	15.3%	22.8%	18.8%	16.8%	18.9%
民間企業	58.1%	62.5%	58.2%	51.6%	56.6%	58.4%
自由業	8.4%	13.3%	10.1%	12.5%	19.1%	12.2%
家管	4.5%	1.8%	2.6%	6.3%	2.3%	3.3%
無	1.9%	0.6%	0.5%	3.1%	0.0%	1.2%
其他	5.2%	6.5%	5.8%	7.8%	5.2%	6.1%

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
職位						
負責人	8.7%	7.1%	3.6%	10.9%	9.7%	7.6%
主管	18.8%	18.0%	18.6%	10.9%	11.7%	16.4%
職員	63.0%	67.5%	74.3%	76.4%	72.1%	69.8%
不適用	9.4%	7.4%	3.6%	1.8%	6.5%	6.1%
教育程度						
小學以下	0.7%	1.9%	0.0%	1.6%	0.0%	1.0%
國(初)中	0.7%	1.9%	1.3%	3.2%	0.6%	1.6%
高中/職	15.8%	15.6%	13.5%	17.5%	18.9%	15.9%
大專	71.9%	69.1%	77.6%	69.8%	71.7%	71.8%
研究所以上	11.0%	11.6%	7.7%	7.9%	8.8%	9.8%
擁屋數						
一戶	42.0%	36.7%	47.9%	41.2%	42.9%	41.5%
二戶	36.9%	47.1%	42.2%	42.6%	44.0%	42.9%
三戶	16.6%	12.7%	6.3%	13.2%	10.4%	12.0%
四戶	2.5%	2.3%	3.6%	1.5%	1.6%	2.4%
五戶及五戶以上	1.9%	1.2%	0.0%	1.5%	1.1%	1.1%
前屋居住年數						
2年及以下	3.2%	4.3%	5.5%	1.5%	4.3%	3.9%
3年-5年	15.6%	17.2%	17.0%	10.6%	14.8%	15.5%
6年-10年	18.2%	19.9%	19.2%	24.2%	19.1%	20.0%
11年-20年	37.0%	30.7%	31.9%	43.9%	33.3%	34.6%
21年及以上	26.0%	27.9%	26.4%	19.7%	28.4%	26.0%
購屋者平均年齡(歲)	39.2	36.8	37.4	37.5	38.1	37.7
購屋後居住人數(人)	3.3	3.1	3.4	4.0	3.3	3.4

內 政 部 營 建 署
財團法人國土規劃及不動產資訊中心

表 2.8.2 歷次已購屋者基本資料

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
購屋者家庭平均月收入					
未滿3萬元	3.4%	3.4%	3.4%	3.8%	4.6%
3萬-未滿6萬元	27.8%	31.0%	33.4%	35.7%	29.9%
6萬-未滿9萬元	31.0%	29.6%	31.9%	27.6%	28.8%
9萬-未滿12萬元	19.6%	16.9%	16.5%	19.2%	19.0%
12萬-未滿15萬元	9.0%	10.4%	6.9%	6.0%	7.9%
15萬元及以上	9.2%	8.6%	7.9%	7.7%	9.9%
購屋者年齡					
25歲及以下	1.3%	1.9%	1.1%	1.2%	1.7%
26-35歲	34.3%	30.8%	34.2%	39.5%	37.5%
36-45歲	40.5%	46.2%	41.5%	38.5%	39.5%
46-55歲	19.1%	18.3%	19.8%	17.9%	17.7%
56歲及以上	4.8%	2.8%	3.4%	2.8%	3.5%
購屋後居住人數					
0人	0.8%	0.6%	1.0%	1.7%	1.4%
1人	8.9%	8.1%	8.1%	9.7%	8.4%
2人	24.8%	23.6%	21.7%	25.1%	22.8%
3人	19.0%	21.8%	19.6%	22.5%	20.0%
4人	28.9%	27.3%	30.7%	26.5%	29.0%
5人	12.2%	13.2%	14.1%	10.1%	12.2%
5人以上	5.4%	5.3%	4.8%	4.5%	6.2%
購屋者平均年齡(歲)	38.0	37.0	38.2	36.9	37.7
購屋後居住人數(人)	3.3	3.3	3.4	3.1	3.4

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
購屋目的						
純自住	55.3%	53.2%	65.1%	65.7%	58.4%	58.6%
偏自住	18.2%	26.3%	19.3%	11.9%	22.0%	20.5%
偏投資	19.5%	14.6%	10.4%	17.9%	14.5%	15.3%
純投資	6.9%	5.8%	5.2%	4.5%	5.2%	5.7%
前屋權屬						
自有	47.1%	42.8%	39.3%	51.4%	43.9%	44.4%
父母子女有	40.6%	39.8%	37.7%	30.0%	45.1%	38.7%
租屋	11.0%	15.6%	22.4%	15.7%	9.8%	15.3%
其他	1.3%	1.8%	0.5%	2.9%	1.2%	1.5%
購屋族群						
首購自住	44.5%	55.2%	55.7%	46.3%	49.7%	51.1%
換屋自住	29.7%	24.5%	27.9%	31.3%	30.5%	28.0%
投資	25.8%	20.3%	16.4%	22.4%	19.8%	20.9%
市場類型						
預售屋	17.2%	14.3%	13.2%	15.9%	2.3%	13.4%
新成屋	30.6%	34.7%	57.4%	50.7%	51.4%	42.8%
中古屋	50.3%	50.1%	27.4%	26.1%	38.4%	40.6%
拍賣屋	1.9%	0.6%	0.5%	4.3%	7.3%	2.2%
其他	0.0%	0.3%	1.6%	2.9%	0.6%	0.9%
房屋類型						
透天厝/別墅	2.0%	0.9%	15.0%	30.6%	10.4%	9.6%
5樓以下公寓	29.4%	24.5%	24.4%	12.9%	21.3%	23.4%
6-12樓大廈	39.9%	37.8%	39.4%	25.8%	22.6%	34.9%
13樓以上大廈	28.8%	36.9%	21.1%	30.6%	45.7%	32.2%
購屋面積						
未滿20坪	14.0%	4.5%	3.9%	1.6%	3.0%	5.7%
21-未滿30坪	30.8%	35.4%	16.2%	14.1%	20.6%	25.6%
31-未滿40坪	37.8%	42.0%	31.3%	25.0%	24.2%	34.2%
41-未滿50坪	7.0%	13.2%	15.1%	20.3%	20.0%	14.2%
50坪及以上	10.5%	4.8%	33.5%	39.1%	32.1%	20.3%

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
房屋總價						
未滿200萬元	0.0%	0.6%	3.4%	3.1%	6.1%	2.1%
200萬-未滿300萬元	0.7%	3.4%	9.0%	7.8%	14.1%	5.9%
300萬-未滿400萬元	2.8%	5.5%	13.0%	10.9%	20.9%	9.2%
400萬-未滿500萬元	4.3%	14.2%	16.9%	17.2%	15.3%	13.3%
500萬-未滿600萬元	4.3%	16.0%	13.0%	9.4%	13.5%	11.6%
600萬-未滿900萬元	23.4%	38.2%	33.3%	28.1%	20.2%	30.4%
900萬-未滿1200萬元	23.4%	13.8%	7.9%	9.4%	4.9%	12.9%
1200萬-未滿2000萬元	34.0%	8.0%	2.8%	10.9%	3.7%	12.3%
2000萬元及以上	7.1%	0.3%	0.6%	3.1%	1.2%	2.3%
房屋單價						
5萬元/坪及以下	0.0%	0.0%	1.2%	1.6%	6.4%	1.3%
6-10萬元/坪	0.7%	1.9%	18.5%	23.8%	37.8%	12.7%
11-15萬元/坪	1.4%	15.1%	56.1%	38.1%	39.7%	26.9%
16-20萬元/坪	7.9%	31.9%	15.0%	20.6%	7.1%	18.8%
21-25萬元/坪	7.9%	25.6%	6.9%	4.8%	5.1%	12.5%
26-30萬元/坪	22.3%	14.2%	1.2%	6.3%	2.6%	10.7%
31萬元/坪及以上	59.7%	11.4%	1.2%	4.8%	1.3%	17.2%
預算與實際購屋價格						
低於76%	10.2%	4.6%	3.6%	1.7%	7.2%	5.4%
76%~85%	7.6%	3.2%	5.4%	10.3%	5.1%	5.9%
86%~95%	11.9%	19.5%	13.8%	19.0%	19.6%	16.7%
96%~105%	19.5%	31.2%	36.5%	24.1%	23.9%	27.9%
106%~115%	19.5%	21.3%	21.6%	22.4%	26.1%	21.7%
116%~125%	16.9%	11.3%	10.8%	15.5%	8.0%	12.6%
高於125%	14.4%	8.9%	8.4%	6.9%	10.1%	9.8%
規劃與實際房屋面積						
低於76%	12.4%	6.0%	7.3%	8.8%	6.7%	8.1%
76%~85%	16.3%	13.4%	7.9%	3.5%	7.4%	10.7%
86%~95%	21.7%	24.7%	17.7%	31.6%	23.0%	23.5%
96%~105%	29.5%	30.4%	27.4%	26.3%	26.7%	28.5%
106%~115%	10.9%	13.4%	18.3%	12.3%	16.3%	14.0%
116%~125%	4.7%	7.8%	9.8%	8.8%	12.6%	8.3%
高於125%	4.7%	4.2%	11.6%	8.8%	7.4%	6.9%
公設比						
小於6%	8.1%	3.5%	7.5%	0.0%	9.5%	5.5%
6%~15%	27.9%	28.9%	23.8%	22.2%	22.2%	25.8%
16%~25%	25.6%	42.8%	47.5%	33.3%	39.7%	38.3%
大於25%	38.4%	24.9%	21.3%	44.4%	28.6%	30.4%

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
中古屋屋齡						
5年及以下	10.1%	10.5%	30.8%	22.2%	17.6%	17.1%
6~10年	6.3%	14.0%	21.2%	38.9%	17.6%	18.0%
11~20年	27.8%	42.4%	44.2%	38.9%	41.2%	39.1%
21年及以上	55.7%	33.1%	3.8%	0.0%	23.5%	25.8%
整體房屋居住條件						
變好	67.6%	72.8%	83.7%	77.6%	77.8%	75.2%
不變	27.0%	25.6%	14.0%	19.0%	22.2%	22.2%
變壞	5.4%	1.6%	2.2%	3.4%	0.0%	2.6%
房屋面積						
變大	44.1%	53.9%	67.2%	73.8%	68.7%	59.4%
不變	29.6%	28.8%	14.0%	12.3%	16.3%	22.0%
變小	26.3%	17.3%	18.8%	13.8%	15.1%	18.7%
距市中心距離						
變近	42.7%	45.5%	51.1%	29.2%	48.2%	43.9%
不變	46.0%	37.8%	32.1%	55.4%	36.9%	40.9%
變遠	11.3%	16.6%	16.8%	15.4%	14.9%	15.2%
鄰里環境						
變好	56.8%	61.9%	62.7%	60.0%	66.9%	61.3%
不變	39.9%	36.8%	34.6%	36.9%	31.9%	36.4%
變壞	3.4%	1.3%	2.7%	3.1%	1.2%	2.3%
屋況						
變好	61.9%	70.6%	76.9%	83.1%	74.6%	72.4%
不變	32.0%	26.6%	20.3%	12.3%	21.9%	23.7%
變壞	6.1%	2.8%	2.7%	4.6%	3.6%	3.8%
遷徙距離						
跨縣市遷入	23.2%	12.8%	15.3%	15.9%	13.4%	16.0%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	39.7%	31.1%	31.7%	38.1%	45.7%	35.9%
同縣市同鄉鎮市區遷入	37.1%	56.1%	53.0%	46.0%	40.9%	48.1%
規劃與實際購買地區						
不同縣市	13.2%	34.9%	14.1%	22.9%	26.8%	23.4%
同縣市不同鄉鎮市區	39.0%	16.1%	24.0%	27.1%	26.8%	25.4%
同縣市同鄉鎮市區	47.8%	49.0%	62.0%	50.0%	46.4%	51.2%

內政營建署
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
對目前房價趨勢看法						
大幅下跌	0.6%	0.6%	0.5%	0.0%	0.0%	0.4%
微幅下跌	12.3%	11.0%	15.2%	18.8%	12.8%	13.5%
維持平穩	30.3%	34.3%	29.3%	20.3%	37.8%	30.8%
微幅上漲	47.1%	41.9%	44.5%	50.7%	44.2%	45.1%
大幅上漲	9.7%	12.2%	10.5%	10.1%	5.2%	10.2%
對半年後房價趨勢看法						
大幅下跌	1.9%	1.5%	1.1%	1.5%	3.5%	1.7%
微幅下跌	9.0%	11.0%	12.8%	16.7%	9.4%	11.6%
維持平穩	27.7%	31.2%	21.4%	22.7%	29.8%	27.1%
微幅上漲	44.5%	41.2%	54.0%	43.9%	43.3%	45.1%
大幅上漲	16.8%	15.1%	10.7%	15.2%	14.0%	14.5%
購屋自備款主要來源						
現金或存款	39.1%	35.8%	37.5%	34.3%	40.2%	37.1%
金融機構貸款	38.4%	41.4%	43.1%	43.1%	40.8%	41.4%
民間標會	1.0%	2.7%	1.7%	3.1%	1.5%	2.1%
親友借貸	1.4%	1.1%	1.8%	1.2%	0.2%	1.2%
父母資助	9.6%	13.7%	10.9%	12.7%	12.1%	12.0%
投入股市資金或獲利	9.6%	3.9%	3.9%	4.7%	4.0%	5.1%
其他	1.0%	1.4%	1.0%	0.8%	1.2%	1.1%
購屋平均搜尋時間(月)	7.3	5.7	6.0	7.0	5.2	6.2
平均看屋間數(屋)	11.3	9.0	9.6	9.6	8.5	9.6
購屋平均面積(坪)	32.5	33.0	40.0	48.0	43.0	37.8
購屋平均總價(萬元)	1100.0	680.0	580.0	625.0	450.0	711.0
購屋平均單價(萬元/坪)	32.4	20.6	12.3	12.6	10.6	18.9
平均房數	2.9	2.9	3.5	3.6	3.6	3.2
平均廳數	1.7	1.7	1.7	2.1	1.8	1.8
平均衛數	1.7	1.7	2.3	2.2	2.3	2.0
購屋平均議價空間	9.7%	8.1%	7.9%	10.6%	10.3%	9.0%
房價年所得比(倍)	10.4	7.8	6.0	6.7	5.6	7.5
房貸支出佔每月所得比	43.6%	33.4%	28.8%	28.3%	27.5%	33.1%
透過仲介購屋比例	55.5%	50.5%	38.1%	46.6%	34.2%	46.5%
透過仲介購置中古屋比例	82.3%	67.8%	68.2%	66.7%	54.2%	69.0%

表 2.8.4 歷次調查已購屋者購屋需求

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
購屋目的					
純自住	54.7%	58.1%	59.4%	57.1%	58.6%
偏自住	22.2%	23.2%	20.8%	23.8%	20.5%
偏投資	15.6%	12.0%	15.2%	14.4%	15.3%
純投資	7.5%	6.7%	4.7%	4.6%	5.7%
前屋權屬					
自有	46.9%	43.0%	46.3%	39.3%	44.4%
父母子女有	34.3%	37.5%	35.8%	44.9%	38.7%
租屋	16.6%	17.5%	16.6%	14.2%	15.3%
其他	2.1%	2.1%	1.3%	1.6%	1.5%
購屋族群					
首購自住	48.7%	52.5%	48.1%	54.8%	51.1%
換屋自住	28.5%	29.2%	32.0%	26.2%	28.0%
投資	22.8%	18.3%	19.9%	19.0%	20.9%
住宅市場類型					
預售屋	14.0%	17.4%	20.0%	13.0%	13.4%
新成屋	42.2%	40.5%	36.9%	41.2%	42.8%
中古屋	42.5%	40.1%	40.3%	44.0%	40.6%
拍賣屋	0.8%	1.8%	2.5%	1.6%	2.2%
其他	0.4%	0.2%	0.3%	0.2%	0.9%
購屋產品類型					
透天厝/別墅	8.0%	6.8%	7.3%	6.0%	9.6%
5樓以下公寓	23.4%	19.6%	23.9%	17.8%	23.4%
6~12樓大廈	31.8%	29.1%	34.3%	32.4%	34.9%
13樓以上大廈	36.9%	44.5%	34.5%	43.8%	32.2%
購屋面積					
未滿20坪	7.7%	8.1%	7.0%	7.2%	5.7%
21-未滿30坪	29.0%	26.9%	27.9%	30.2%	25.6%
31-未滿40坪	32.9%	30.9%	31.9%	32.8%	34.2%
41-未滿50坪	13.7%	12.4%	14.5%	10.6%	14.2%
50坪及以上	16.6%	21.7%	18.8%	19.1%	20.3%
購屋總價					
未滿200萬元	3.5%	3.6%	3.2%	3.4%	2.1%
200萬-未滿300萬元	7.0%	8.3%	7.1%	8.5%	5.9%
300萬-未滿400萬元	12.4%	12.4%	13.0%	11.1%	9.2%
400萬-未滿500萬元	17.1%	12.6%	14.8%	16.0%	13.3%
500萬-未滿600萬元	14.9%	12.7%	14.3%	12.7%	11.6%
600萬-未滿900萬元	25.3%	29.2%	28.0%	29.2%	30.4%
900萬-未滿1200萬元	9.9%	10.4%	8.3%	7.9%	12.9%
1200萬-未滿2000萬元	7.1%	7.0%	8.1%	9.6%	12.3%
2000萬元及以上	2.8%	3.7%	3.1%	1.7%	2.3%

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1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	1.7%	0.6%	2.0%	2.6%	0.4%
微幅下跌	14.8%	18.7%	35.9%	43.2%	13.5%
維持平穩	42.9%	43.8%	41.4%	36.2%	30.8%
微幅上漲	35.5%	33.8%	17.3%	16.6%	45.1%
大幅上漲	5.1%	3.0%	3.3%	1.4%	10.2%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	5.1%	3.7%	7.0%	6.8%	1.7%
微幅下跌	23.2%	24.1%	37.7%	34.1%	11.6%
維持平穩	35.9%	38.7%	33.0%	32.7%	27.1%
微幅上漲	30.4%	30.3%	20.1%	23.6%	45.1%
大幅上漲	5.5%	3.2%	2.2%	2.8%	14.5%
平均房廳衛數	3.1/1.7/1.9	3.2/1.7/2.1	3.1/1.8/1.9	3.1/1.7/2.0	3.2/1.8/2.0
平均搜尋時間(月)/看屋間數(屋)	6.0/8.4	5.8/10.0	5.8/8.9	5.2/8.9	6.2/9.6
購屋平均面積(坪)	35.7	36.4	35.7	35.6	37.8
購屋平均總價/單價(萬元)	599.8/17.7	578.9/17.9	620.4/18.0	606.7/17.8	711.0/18.9
購屋平均議價空間(%)	8.8%	9.2%	9.5%	8.5%	9.0%
房價年所得比/房貸支出佔每月所得比(%)	6.6/29.9%	6.9/33.0%	7.2/32.0%	7.1/30.8%	7.5/33.1%
透過仲介購屋比例/透過仲介購置 中古屋比例	44.8%/66.6%	42.9%/69.5%	44.6%/67.5%	44.7%/69.4%	46.5%/69.0%

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略有變化，房價信心明顯增加的狀況。就需求動機結構而言，首購自住需求明顯減少，投資需求增加；中古屋及新成屋仍為市場類型需求之雙主流，但需求略有減少；大樓類型仍為主要潛在需求，公寓需求大幅增加。近期、未來與綜合房價信心分數均有明顯增加而回升至 100 分基準點之上，顯示本季對房價趨勢的態度轉為相對樂觀。

(一)購屋動機

本季購屋搜尋者購屋動機，自住需求佔全部購屋搜尋者的 76.7%，其中首購自住佔 42.8%，換屋自住佔 33.9%；投資需求佔 23.3%。相較於去年同季，首購自住需求大幅減少 8.9 個百分點，換屋自住需求及投資需求則分別大幅增加 5.2 個、3.7 個百分點；相較於上季，首購自住需求大幅減少 11.0 個百分點，換屋自住需求大幅增加 8.6 個百分點，投資需求小幅增加 2.3 個百分點。綜合觀察，本季首購自住需求有明顯減少跡象，換屋需求及投資需求則有所增加；長期而言，購屋動機結構仍維持相對穩定。

圖3.1.1 五大都會區購屋搜尋者購屋動機

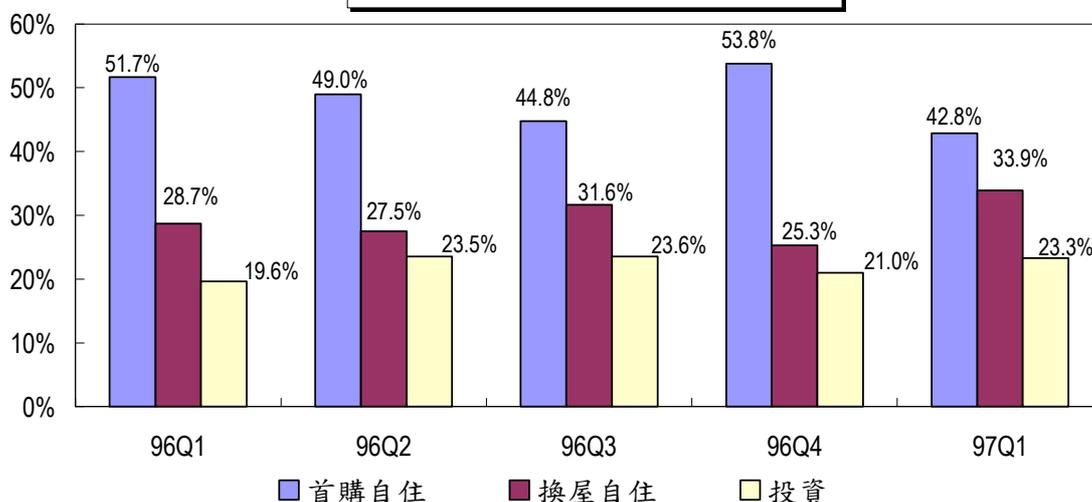
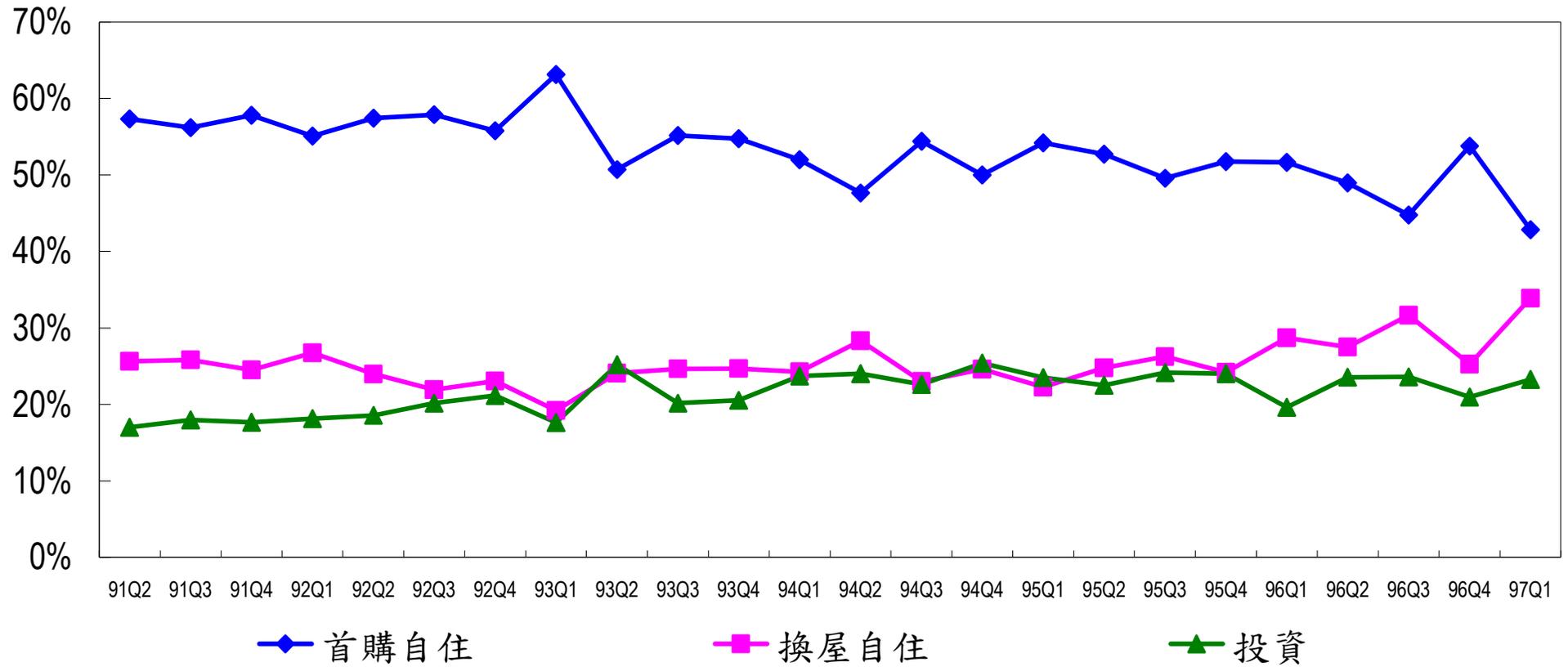


表 3.1.1 五大都會區購屋搜尋者各季購屋動機比較

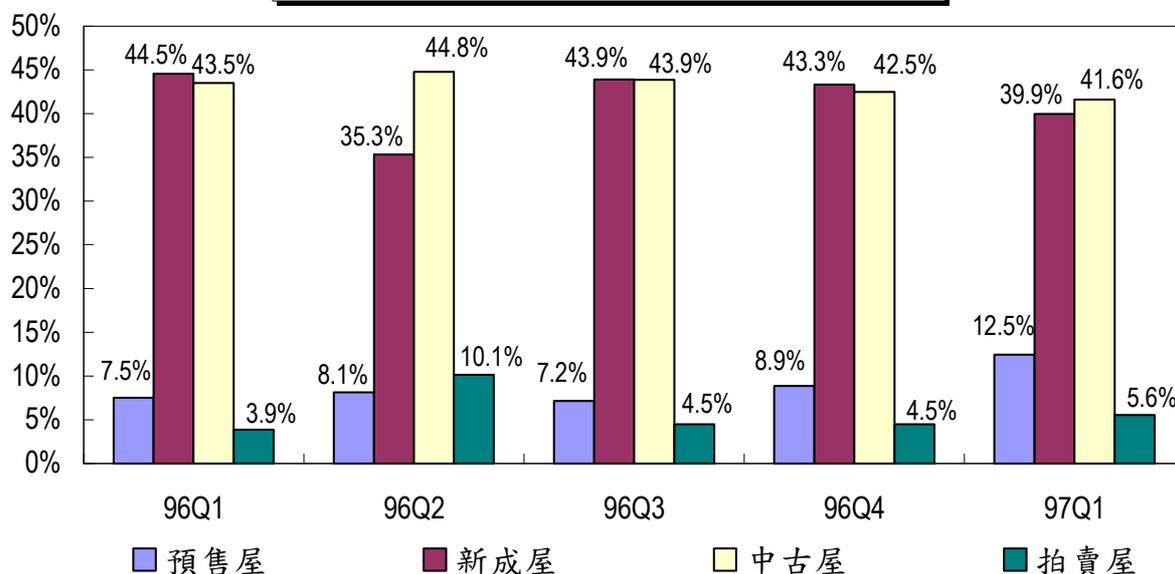
	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	52.0%	47.6%	54.4%	50.0%	54.2%	52.7%	49.6%	51.8%	51.7%	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%
換屋自住	24.3%	28.3%	23.0%	24.6%	22.3%	24.8%	26.3%	24.2%	28.7%	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%
投資	23.7%	24.0%	22.6%	25.4%	23.5%	22.5%	24.2%	24.0%	19.6%	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%

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，本季中古屋潛在需求略多於新成屋，仍維持雙主流需求結構，分別佔 41.6%、39.9%。相較去年同季與上季，中古屋需求分別微幅減少 1.9 個、0.9 個百分點，新成屋需求則分別小幅減少 4.6 個、3.4 個百分點，預售屋及拍賣屋需求則均有較明顯的增加。綜合觀察，本季五大都會區地區仍以中古屋及新成屋潛在需求的比重較高；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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	9.8%	11.2%	6.5%	6.4%	8.9%	6.1%	8.1%	7.0%	7.5%	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%
新成屋	39.3%	35.9%	38.3%	32.1%	39.4%	29.7%	35.7%	38.1%	44.5%	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%
中古屋	44.9%	46.1%	49.3%	54.5%	47.1%	58.7%	49.2%	49.6%	43.5%	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%
拍賣屋	5.5%	6.7%	5.7%	6.8%	3.9%	5.1%	6.8%	5.1%	3.9%	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，以大樓比重最高，為 59.1%，其次是公寓需求的 20.8%，透天別墅需求則佔 19.0%。相較於去年同季及上季，大樓及公寓需求比重均大幅增加，前者分別增加 10.1 個、7.6 個百分點，後者則分別增加 3.2 個、8.7 個百分點；透天別墅需求則分別大幅減少 9.4 個、12.0 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；由於公寓需求明顯增加，透天別墅需求大幅減少，使得公寓需求比重高於透天別墅需求，短期需求結構出現變化。

圖3.1.4 五大都會區購屋搜尋者購買房屋類型分配

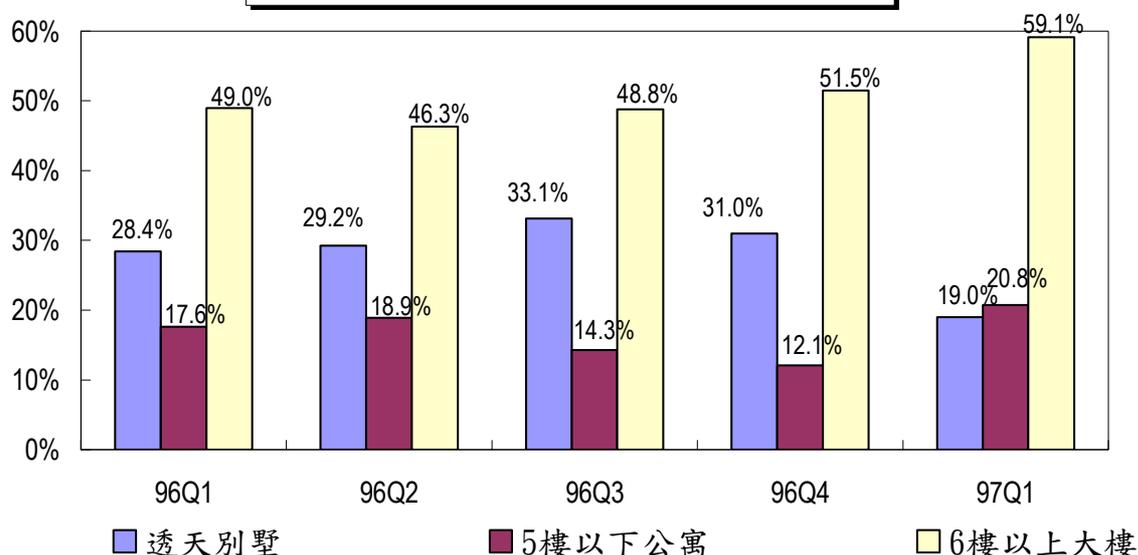
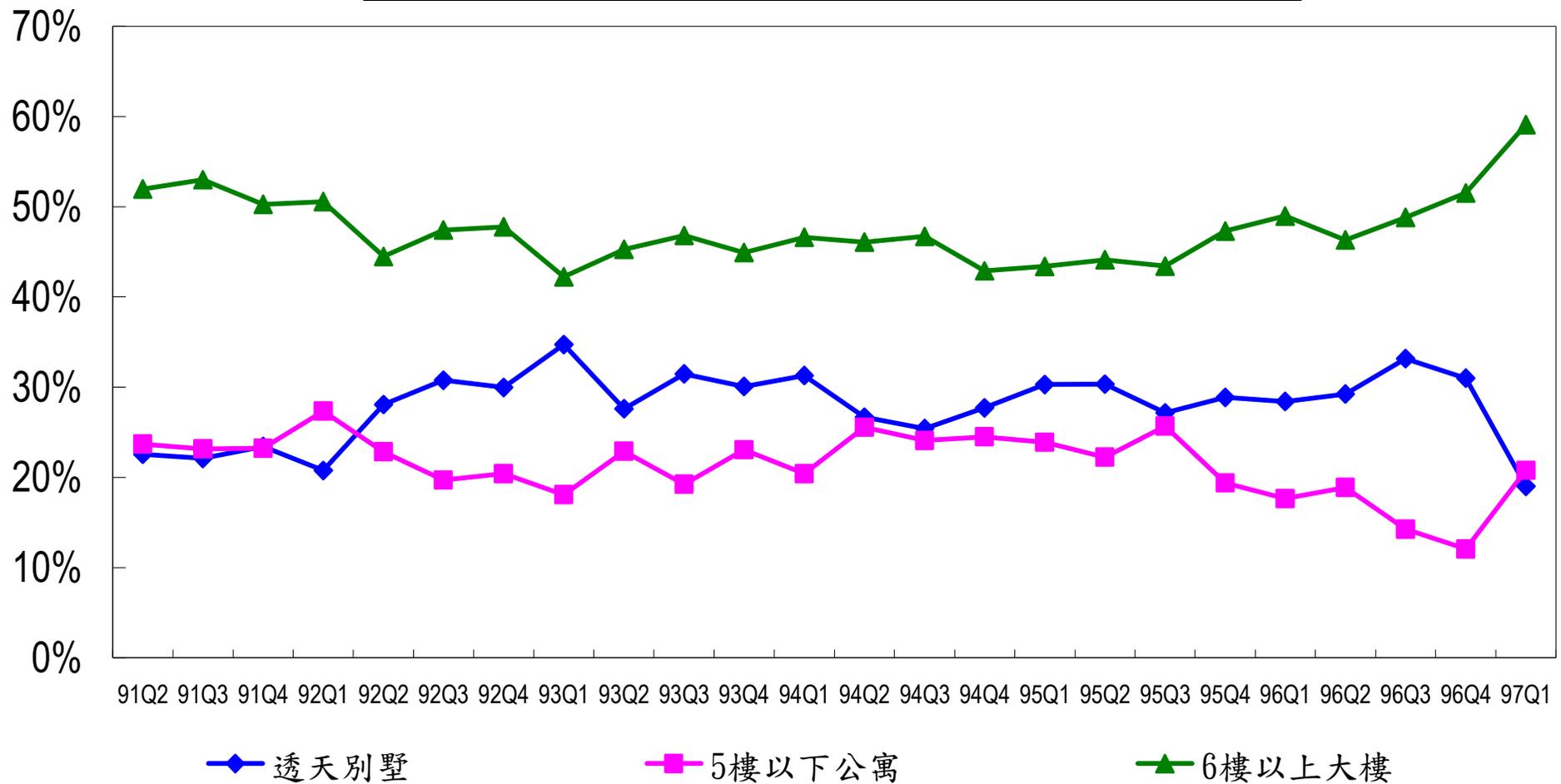


表 3.1.3 五大都會區購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	31.3%	26.7%	25.4%	27.7%	30.3%	30.3%	27.1%	28.9%	28.4%	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%
5樓以下公寓	20.4%	25.6%	24.1%	24.5%	23.9%	22.2%	25.7%	19.4%	17.6%	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%
6樓以上大樓	46.6%	46.1%	46.7%	42.9%	43.4%	44.1%	43.4%	47.3%	49.0%	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%

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近期房價趨勢看法，36.0%認為會持平，48.4%認為近期房價會上漲，看跌者比例僅佔 15.6%；相較於去年同季及上季，看漲者分別大幅增加 12.9 個、37.0 個百分點，看跌者則分別微幅減少 1.0 個、大幅減少 47.5 個百分點。就未來一年後房價來看，34.9%仍維持房價持平，看漲者比重為 49.6%，看跌者比重則為 15.5%；相較於去年同季及上季，看漲者分別大幅增加 20.3 個、25.9 個百分點，看跌者則分別大幅減少 16.5 個、32.0 個百分點。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者對於近期及未來房價看法明顯轉為看漲，看漲者大幅增加，其比重已接近五成，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近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	2.1%	3.3%	2.7%	2.6%	3.1%	3.6%	2.2%	2.5%	2.9%	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%
小跌	21.2%	25.3%	21.6%	28.7%	21.0%	18.8%	21.7%	16.8%	13.7%	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%
持平	48.6%	42.7%	48.1%	38.5%	43.4%	39.3%	45.4%	40.0%	47.9%	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%
小漲	25.2%	24.4%	22.6%	23.6%	27.7%	28.6%	24.1%	32.8%	29.2%	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%
大漲	3.0%	4.3%	5.0%	6.6%	4.8%	9.7%	6.6%	8.0%	6.3%	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%

表 3.1.5 五大都會區各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	4.5%	7.9%	6.2%	11.5%	9.1%	7.3%	8.3%	4.4%	6.2%	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%
小跌	30.9%	31.4%	32.7%	34.8%	24.4%	24.1%	30.3%	23.1%	25.8%	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%
持平	40.6%	35.4%	38.8%	29.9%	35.2%	37.1%	35.3%	32.7%	38.7%	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%
小漲	20.9%	18.7%	19.4%	20.3%	25.6%	25.6%	21.4%	32.7%	23.7%	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%
大漲	3.1%	6.6%	2.8%	3.5%	5.8%	5.9%	4.6%	7.1%	5.6%	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%

圖3.1.6 五大都會區購屋搜尋者對近期房價趨勢看法趨勢圖

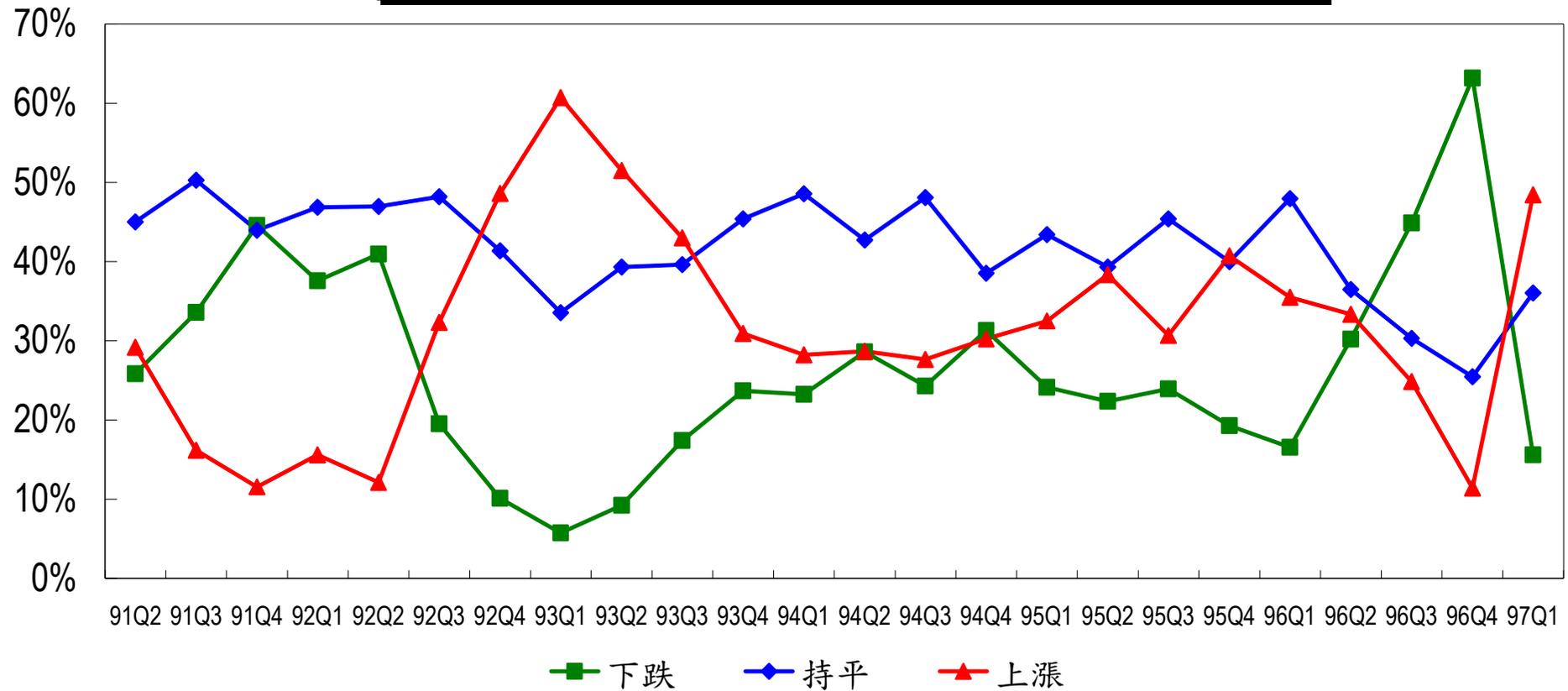
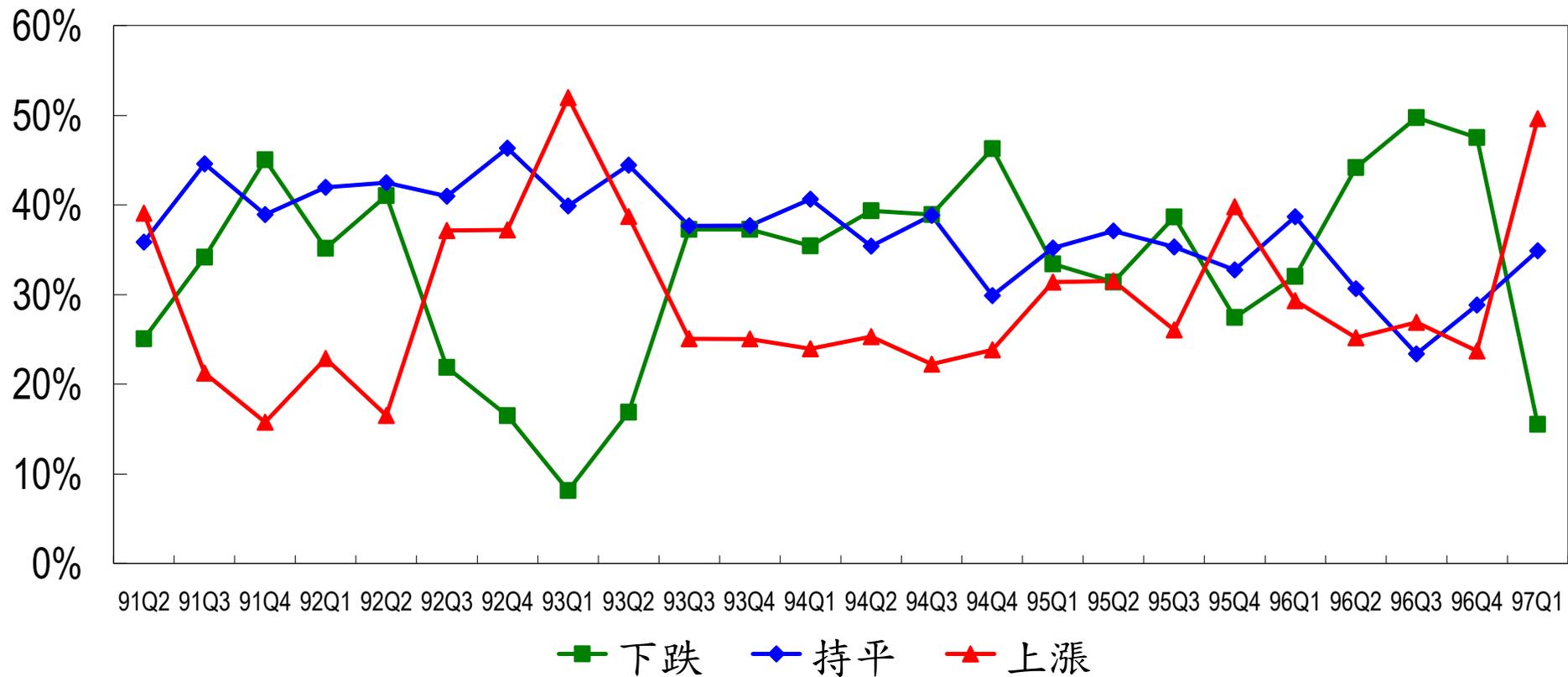


圖3.1.7 五大都會區購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法趨勢圖



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 120.55 分，近期信心分數為 120.19 分，對未來信心分數則為 120.92 分。相較於去年同季，近期信心分數小幅增加 9.02 分，未來及綜合信心分數則分別大幅增加 22.55 分、15.78 分；相較於上季，近期、未來及綜合信心分數均分別大幅增加 48.79 分、37.55 分、43.17 分。綜合觀察，本季五大都會區購屋搜尋者對房價的信心呈現明顯增加的情形，三項信心分數均回升且高於 100 分基準點，顯示對於整體房價趨勢已轉為相對樂觀的態度。

圖3.1.8 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

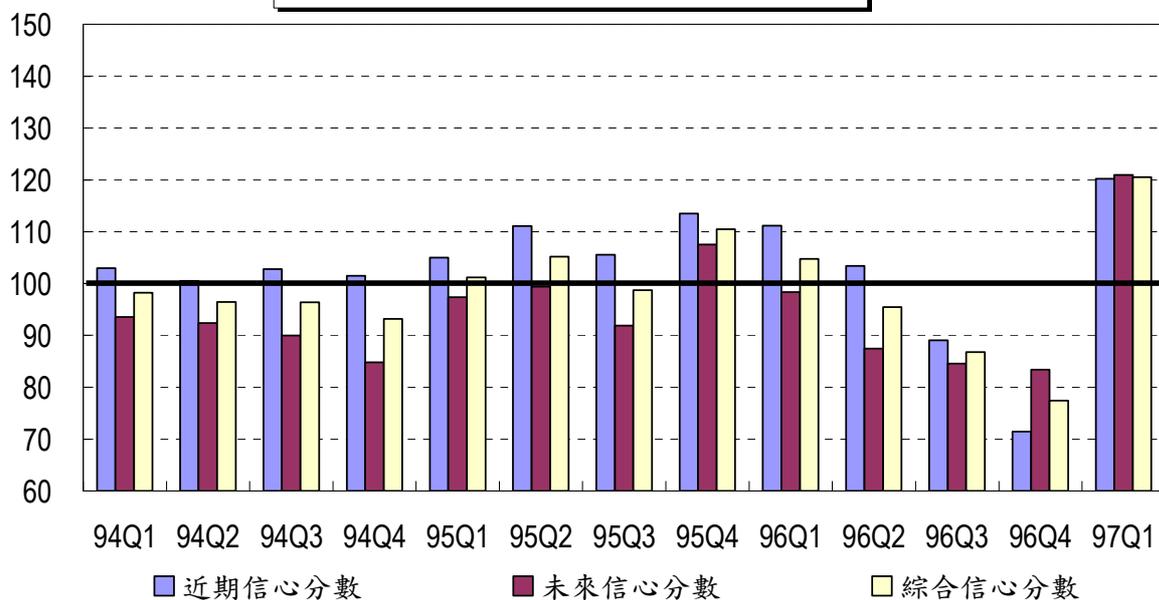


表 3.1.6 五大都會區購屋搜尋者信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	102.97	100.49	102.82	101.45	105.01	111.06	105.54	113.48	111.17	103.42	89.02	71.40	120.19
未來信心分數	93.53	92.37	89.98	84.82	97.36	99.39	91.86	107.54	98.37	87.46	84.58	83.37	120.92
綜合信心分數	98.25	96.43	96.40	93.14	101.18	105.23	98.70	110.51	104.77	95.44	86.80	77.38	120.55

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有所變化，房價信心明顯轉趨樂觀的現象。就需求動機而言，首購自住需求減少，投資需求略有增加。就需求類型而言，中古屋取代新成屋而成為市場類型主流，且中古屋及拍賣屋需求均有大幅增加；房屋類型潛在需求出現明顯變化，大樓需求仍維持主流地位。近期、未來與綜合房價信心分數均大幅增加而高於 100 分基準點，尤其近期及綜合房價信心分數均超過 130 分，顯示購屋搜尋者對於台北市房價信心明顯轉趨樂觀，尤其更看好近期房價走勢，惟應密切關注後市發展。

(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 72.8%，其中首購自住需求佔 37.1%，換屋自住需求則佔 35.7%，投資需求佔 27.3%。相較於去年同季，首購自住需求微幅減少 0.5 個百分點，換屋自住需求亦微幅減少 1.9 個百分點，投資需求則小幅增加 2.5 個百分點。綜合觀察，本季整體購屋動機結構與去年同季相近；就短期而言，首購及換屋需求相較上季有較明顯的變化，換屋需求大幅增加；投資需求相較去年同季及上季則均有小幅增加，呈現回溫趨勢。

圖3.2.1 台北市購屋搜尋者購屋動機

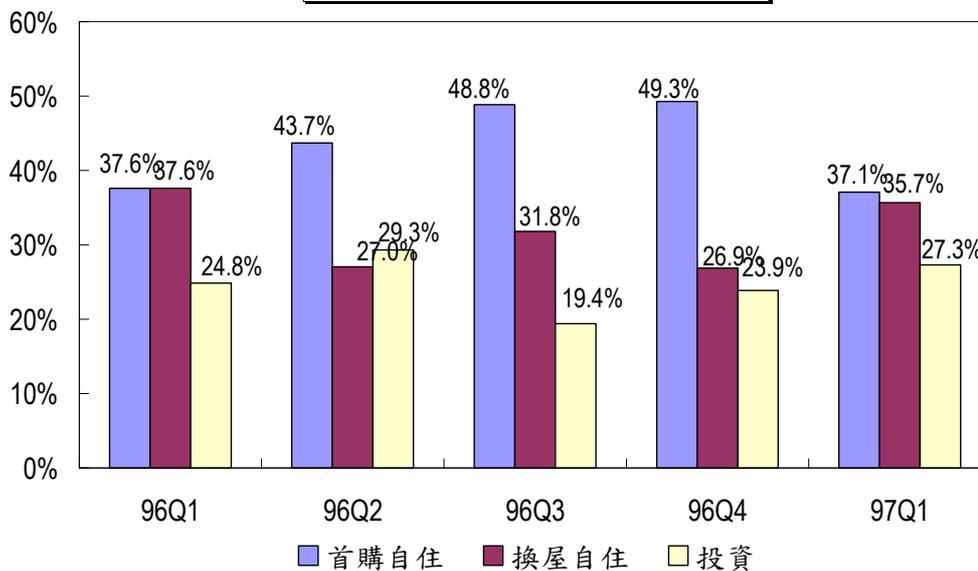


表 3.2.1 台北市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	47.0%	41.4%	45.8%	44.7%	48.0%	41.9%	41.0%	44.1%	37.6%	43.7%	48.8%	49.3%	37.1%
換屋自住	30.0%	37.8%	29.6%	27.7%	24.0%	31.4%	30.9%	30.6%	37.6%	27.0%	31.8%	26.9%	35.7%
投資	23.1%	20.7%	24.6%	27.7%	28.1%	26.6%	28.1%	25.3%	24.8%	29.3%	19.4%	23.9%	27.3%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季由中古屋取代新成屋而成為市場類型之主流，分別佔 52.6%、27.8%；拍賣屋需求則佔 10.5%。相較去年同季及上季，中古屋分別大幅增加 8.6 個、19.3 個百分點，新成屋分別大幅減少 11.8 個、21.8 個百分點，拍賣屋則大幅增加 3.0 個、5.3 個百分點。綜合觀察，本季購屋市場類型之需求結構出現明顯變化，中古屋及拍賣屋需求均有大幅增加情形。

圖3.2.2 台北市購屋搜尋者購屋市場類型分配

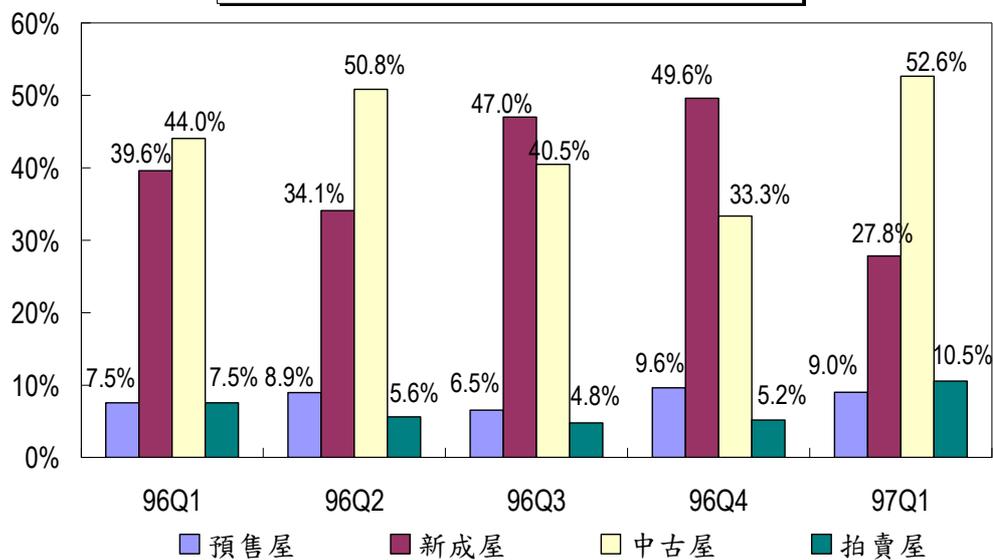
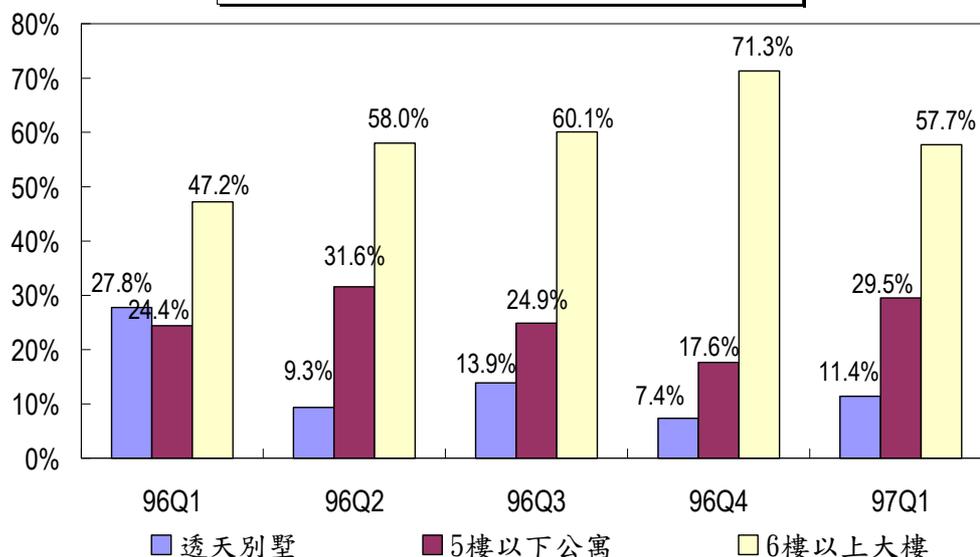


表 3.2.2 台北市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	6.1%	4.2%	10.0%	2.4%	7.4%	7.2%	4.9%	11.9%	7.5%	8.9%	6.5%	9.6%	9.0%
新成屋	33.5%	42.9%	37.3%	36.0%	39.4%	35.5%	29.1%	34.2%	39.6%	34.1%	47.0%	49.6%	27.8%
中古屋	55.9%	48.7%	43.1%	59.1%	48.3%	51.4%	61.5%	51.8%	44.0%	50.8%	40.5%	33.3%	52.6%
拍賣屋	4.6%	4.2%	9.6%	2.4%	4.4%	5.2%	4.4%	2.1%	7.5%	5.6%	4.8%	5.2%	10.5%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 57.7%；其次是公寓需求佔 29.5%，透天別墅需求則佔 11.4%。相較於去年同季，大樓及公寓需求分別大幅增加 10.5 個、5.1 個百分點，透天別墅需求則大幅減少 16.4 個百分點。綜合觀察，本季台北市整體房屋類型潛在需求結構相較去年同季出現明顯變化，短期需求比例亦有明顯的相互消長；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**

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	11.9%	9.7%	9.2%	5.6%	7.8%	8.1%	9.7%	12.6%	27.8%	9.3%	13.9%	7.4%	11.4%
5樓以下公寓	34.8%	35.4%	31.1%	34.3%	33.6%	40.5%	40.0%	31.1%	24.4%	31.6%	24.9%	17.6%	29.5%
6樓以上大樓	51.9%	53.5%	58.4%	57.6%	55.7%	49.3%	49.7%	54.4%	47.2%	58.0%	60.1%	71.3%	57.7%

(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近期房價趨勢看法，20.9%認為會持平，67.9%認為近期房價會上漲，看跌者則佔 11.1%。相較於去年同季與上季，看漲者分別大幅增加 35.1 個、51.5 個百分點，看跌者則分別小幅減少 4.8 個百分點、大幅減少 47.9 個百分點，認為將持平者之比例則均減少。就對未來一年後的房價趨勢看法而言，31.1%仍維持房價持平，看漲者比重為 57.6%，看跌者比重則為 11.3%。相較於去年同季與上季，看漲者分別大幅增加 32.0 個、27.5 個百分點，看跌者則分別大幅減少 17.5 個、32.3 個百分點。綜合觀察，本季台北市購屋搜尋者有高達近七成之比重看漲近期房價趨勢，亦有近六成之比重看漲未來房價趨勢，看跌者均僅佔約一成之比重，顯示過去連續三季的悲觀氛圍已然消散。

表 3.2.4 台北市各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.4%	5.0%	2.4%	1.8%	0.5%	1.2%	0.6%	2.1%	2.1%	3.3%	5.2%	11.2%	1.3%
小跌	17.6%	21.7%	17.8%	24.5%	10.4%	7.3%	10.0%	9.8%	13.8%	31.3%	44.8%	47.8%	9.8%
持平	39.7%	33.3%	38.0%	35.0%	41.1%	31.9%	41.1%	36.3%	51.3%	37.9%	29.9%	24.6%	20.9%
小漲	33.6%	29.2%	28.8%	30.7%	42.1%	39.9%	31.7%	29.5%	29.1%	20.3%	12.1%	11.9%	50.3%
大漲	5.7%	10.8%	13.0%	8.0%	5.9%	19.8%	16.7%	22.3%	3.7%	7.1%	8.0%	4.5%	17.6%

表 3.2.5 台北市各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	6.7%	8.3%	10.6%	7.9%	4.5%	4.5%	1.1%	5.3%	6.0%	11.6%	16.5%	14.3%	0.7%
小跌	28.9%	29.2%	27.9%	38.4%	15.4%	19.5%	21.0%	25.4%	22.8%	43.1%	36.5%	29.3%	10.6%
持平	31.2%	28.3%	36.5%	31.1%	36.3%	37.0%	40.3%	31.7%	45.7%	23.2%	21.2%	26.3%	31.1%
小漲	25.7%	21.7%	21.6%	18.3%	36.8%	31.3%	30.7%	25.9%	22.3%	18.2%	21.2%	18.8%	44.4%
大漲	7.5%	12.5%	3.4%	4.3%	7.0%	7.7%	6.8%	11.6%	3.3%	3.9%	4.7%	11.3%	13.2%

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 133.04 分，近期信心分數為 136.60 分，未來信心分數則為 129.47 分。相較於去年同季，三項信心分數分別均大幅增加 29.90 分、27.34 分、32.46 分；相較於上季，三項信心分數亦分別大幅增加 49.49 分、61.23 分、37.74 分。

綜合顯示，本季台北市購屋搜尋者三項房價信心分數均大幅增加至 130 分上下之分數，已終結過去連續三季低於 100 分基準點之情形；其中近期房價信心分數高於未來房價信心分數，顯示購屋搜尋者對於近期房價更具信心。惟房價信心分數驟升，可能隱含預期房價會有過高之漲幅，實應密切關注後市發展。

圖3.2.4 台北市購屋搜尋者房價信心分數

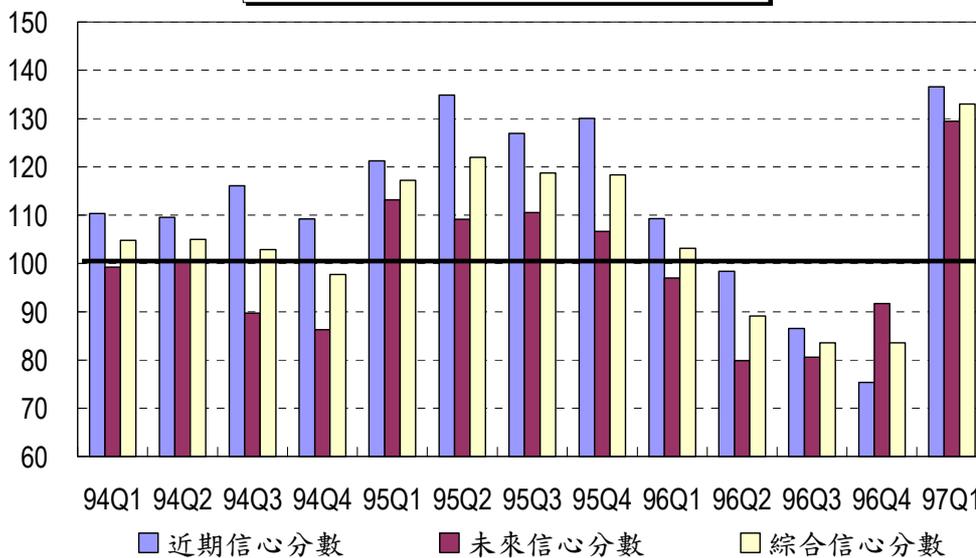


表 3.2.6 台北市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	110.31	109.58	116.11	109.20	121.29	134.88	126.94	130.05	109.26	98.35	86.49	75.37	136.60
未來信心分數	99.21	100.42	89.66	86.28	113.18	109.15	110.51	106.61	97.01	79.83	80.59	91.73	129.47
綜合信心分數	104.76	105.00	102.88	97.74	117.24	122.01	118.73	118.33	103.14	89.09	83.54	83.55	133.04

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略有變化，房價信心明顯增強。就需求動機而言，首購自住需求減少，換屋自住需求增加；長期而言仍以首購自住需求為主流。就需求類型而言，中古屋仍為潛在需求主流，需求結構相較於去年同季略有變化；大樓類型仍為市場主要需求且比重持續大幅增加。對近期、未來及綜合房價信心分數均回升到 100 分基準點以上，顯示對近期及未來房價信心均有明顯增強。

(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 76.3%，其中首購自住佔 43.9%，換屋自住佔 32.4%；投資需求佔 23.7%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別大幅減少 4.8 個、6.1 個百分點，換屋自住需求分別大幅增加 3.3 個、5.6 個百分點，投資需求則分別微幅增加 1.5 個、0.5 個百分點。綜合觀察，台北縣本季首購自住需求減少，換屋自住需求則有所增加；長期而言，首購自住需求持續為主流，需求結構相對穩定。

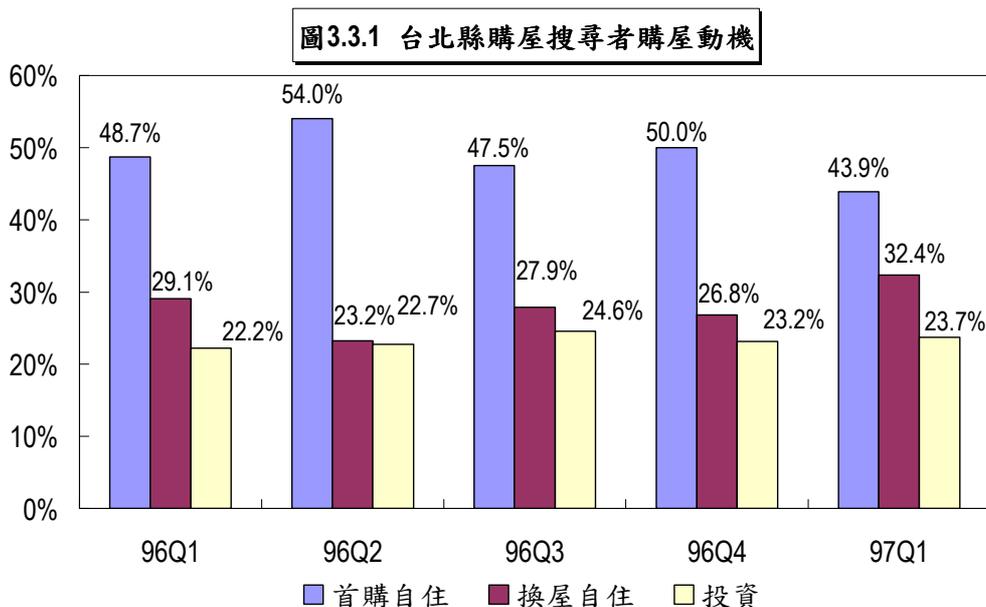


表 3.3.1 台北縣購屋搜尋者購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	54.9%	52.6%	57.4%	52.0%	52.3%	53.3%	46.1%	45.0%	48.7%	54.0%	47.5%	50.0%	43.9%
換屋自住	22.2%	23.4%	20.2%	25.6%	19.0%	20.3%	22.8%	25.8%	29.1%	23.2%	27.9%	26.8%	32.4%
投資	22.9%	24.1%	22.4%	22.4%	28.7%	26.4%	31.1%	29.1%	22.2%	22.7%	24.6%	23.2%	23.7%

(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 46.5%，其次為新成屋需求的 32.3%，拍賣屋需求則佔 4.0%。相較去年同季，中古屋需求小幅增加 3.3 個百分點，新成屋需求大幅減少 11.8 個百分點，拍賣屋需求則大幅增加 2.3 個百分點。綜合觀察，本季仍以中古屋為潛在需求主流；需求結構相較於去年同季略有變化，於短期內僅需求比例有所變化。

圖3.3.2 台北縣購屋搜尋者購屋市場類型分配

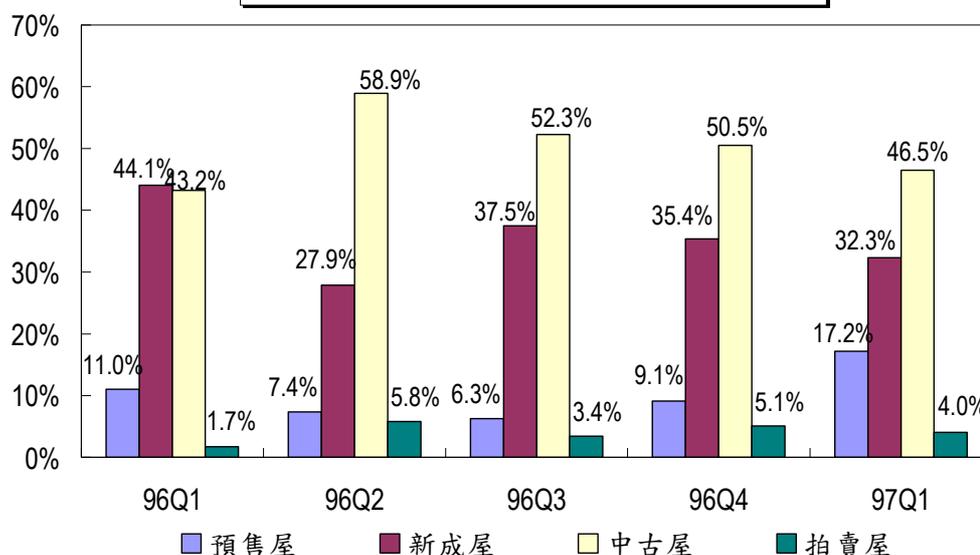


表 3.3.2 台北縣購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	8.2%	5.7%	6.3%	6.0%	9.7%	3.3%	7.4%	5.2%	11.0%	7.4%	6.3%	9.1%	17.2%
新成屋	37.1%	37.1%	47.1%	35.5%	34.1%	36.5%	31.2%	34.6%	44.1%	27.9%	37.5%	35.4%	32.3%
中古屋	48.1%	52.9%	42.3%	48.8%	51.0%	54.1%	52.9%	54.2%	43.2%	58.9%	52.3%	50.5%	46.5%
拍賣屋	6.5%	4.3%	4.2%	9.7%	4.4%	5.7%	8.5%	5.9%	1.7%	5.8%	3.4%	5.1%	4.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，仍以大樓比重最高，為 74.7%，其次是公寓需求為 21.2%，透天別墅需求為 3.4%。大樓需求相較於去年同季與上季均分別大幅增加 7.5 個、9.5 個百分點，公寓及透天別墅需求則較去年同季分別小幅減少 4.0 個、3.3 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大幅增加；長期而言，需求結構仍相對穩定，大樓需求類型維持主流地位。

圖3.3.3 台北縣購屋搜尋者購買房屋類型分配

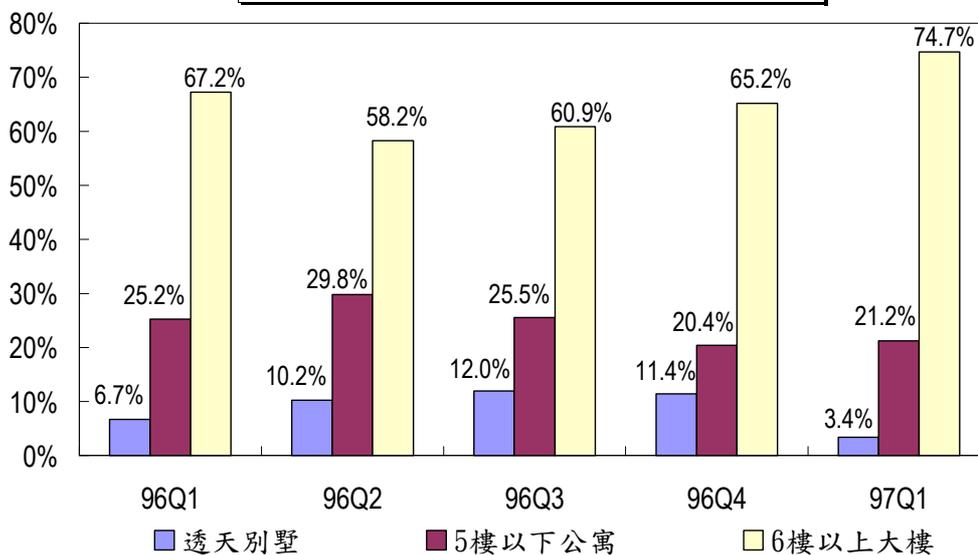


表 3.3.3 台北縣購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	10.5%	10.0%	11.8%	10.0%	8.8%	10.0%	8.3%	13.0%	6.7%	10.2%	12.0%	11.4%	3.4%
5樓以下公寓	35.5%	40.0%	41.2%	38.8%	39.0%	33.8%	39.4%	27.8%	25.2%	29.8%	25.5%	20.4%	21.2%
6樓以上大樓	52.8%	48.8%	45.5%	50.4%	50.1%	54.3%	50.3%	56.8%	67.2%	58.2%	60.9%	65.2%	74.7%

(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近期房價趨勢看法，36.2%認為會持平，49.7%認為近期房價會上漲，看跌者比重則佔 14.1%；相較於去年同季，看漲者大幅增加 12.1 個百分點，看跌者則微幅增加 2.1 個百分點，認為會持平者之比重則大幅減少；相較於上季，看漲者比重大幅增加，看跌者比重則大幅減少。就未來一年後房價來看，32.9%仍維持房價持平，看漲者比重為 50.3%，看跌者比重則佔 16.8%。相較於去年同季及上季，看漲者分別大幅增加 17.5 個、29.2 個百分點，看跌者則分別大幅減少 12.4 個、37.8 個百分點。綜合觀察，本季台北縣有約五成之購屋搜尋者看漲近期及未來房價趨勢，看跌者比重不到二成，顯示多數購屋搜尋者對於房價走勢已轉趨看好。

表 3.3.4 台北縣各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.4%	4.3%	2.1%	2.4%	1.9%	1.2%	2.2%	2.0%	0.9%	2.0%	5.7%	7.7%	0.0%
小跌	22.3%	21.6%	22.8%	32.0%	17.8%	21.0%	13.8%	19.7%	11.1%	26.9%	47.7%	52.8%	14.1%
持平	43.0%	46.8%	36.5%	33.6%	42.8%	39.1%	55.8%	38.2%	50.4%	31.5%	30.1%	24.1%	36.2%
小漲	27.1%	20.9%	30.2%	23.1%	28.9%	29.2%	19.3%	30.3%	26.5%	26.9%	15.3%	10.3%	37.6%
大漲	6.2%	6.5%	8.5%	8.9%	8.6%	9.5%	8.8%	9.9%	11.1%	12.7%	1.1%	5.1%	12.1%

表 3.3.5 台北縣各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	4.5%	7.2%	4.9%	12.3%	5.3%	5.0%	5.0%	6.0%	5.3%	10.2%	14.4%	17.5%	4.0%
小跌	33.9%	38.4%	35.0%	40.6%	24.6%	27.0%	27.1%	18.5%	23.9%	40.6%	46.0%	37.1%	12.8%
持平	38.4%	34.8%	35.5%	26.6%	35.6%	34.0%	35.9%	35.1%	38.1%	23.9%	19.0%	24.2%	32.9%
小漲	20.4%	13.0%	17.5%	18.9%	26.3%	28.2%	26.0%	31.8%	25.7%	20.3%	19.0%	17.0%	40.9%
大漲	2.8%	6.5%	7.1%	1.6%	8.1%	5.8%	6.1%	8.6%	7.1%	5.1%	1.7%	4.1%	9.4%

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 121.64 分，近期信心分數為 123.83 分，未來信心分數則為 119.46 分。相較於去年同季，綜合房價信心分數小幅增加 11.34 分，近期信心分數小幅增加 5.88 分，未來信心分數則大幅增加 16.81 分；相較於上季，三項信心分數均大幅增加。綜合觀察，本季台北縣購屋搜尋者三項信心分數均回升到 100 分基準點以上，顯示購屋搜尋者對近期及未來房價信心均有明顯增強。

圖3.3.4 台北縣購屋搜尋者房價信心分數

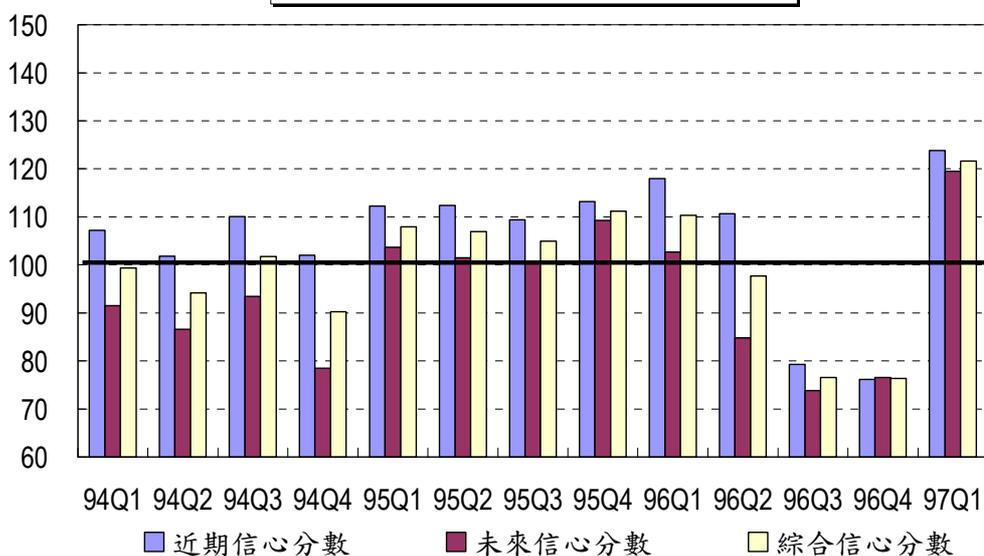


表 3.3.6 台北縣購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	107.22	101.80	110.05	102.02	112.22	112.35	109.39	113.16	117.95	110.66	79.26	76.15	123.83
未來信心分數	91.52	86.59	93.44	78.48	103.64	101.45	100.55	109.27	102.65	84.77	73.85	76.55	119.46
綜合信心分數	99.37	94.20	101.75	90.25	107.93	106.90	104.97	111.21	110.30	97.72	76.56	76.35	121.64

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出現明顯變化，房價信心明顯回升。在需求動機結構上，仍以首購自住需求為主但其需求比例明顯減少，投資需求則有所增加。市場類型由新成屋取代上季之中古屋成為主流需求；房屋類型從長期以來的雙主流結構轉為以大樓類型為主，其與透天別墅的比例差距明顯拉大。近期、未來及綜合房價信心分數在連續四季低於 100 分基準點之後，本季則均大幅回升至 100 分水準之上，顯示對於近期及未來房價信心均有明顯增加，尤其對於未來房價趨勢更為看好。

(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 78.6%，其中首購自住佔 48.4%，換屋自住佔 30.2%；投資需求佔 21.4%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別大幅減少 15.8 個、24.5 個百分點，換屋自住需求分別大幅增加 10.5 個、12.4 個百分點，投資需求則分別小幅增加 5.2 個、大幅增加 12.1 個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市仍以首購自住需求為主但其需求比例明顯減少，換屋需求則明顯增加，投資需求亦有所增加；長期而言，首購自住需求為市場主流。

圖3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者購屋動機

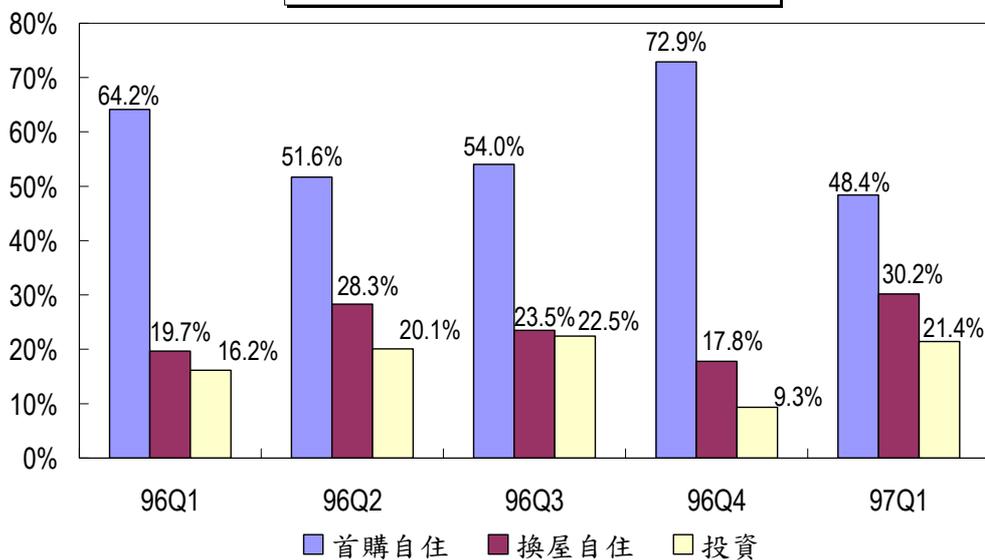


表 3.4.1 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	54.8%	52.6%	65.2%	47.2%	61.8%	65.8%	66.3%	65.7%	64.2%	51.6%	54.0%	72.9%	48.4%
換屋自住	23.9%	23.4%	12.1%	25.0%	16.4%	21.9%	16.5%	18.2%	19.7%	28.3%	23.5%	17.8%	30.2%
投資	21.3%	24.1%	22.7%	27.8%	21.8%	12.2%	17.2%	16.1%	16.2%	20.1%	22.5%	9.3%	21.4%

(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新成屋取代上季之中古屋，佔45.1%，其次為中古屋的39.2%；拍賣屋需求則佔3.9%。相較去年同季，新成屋需求小幅減少11.3個百分點，中古屋需求微幅減少0.5個百分點，拍賣屋需求則大幅增加3.9個百分點。綜合觀察，本季桃竹縣市之潛在購屋需求類型轉以新成屋為主流，中古屋需求比例減少；整體需求結構與去年同季相近，但於短期內則有明顯變化。

圖3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

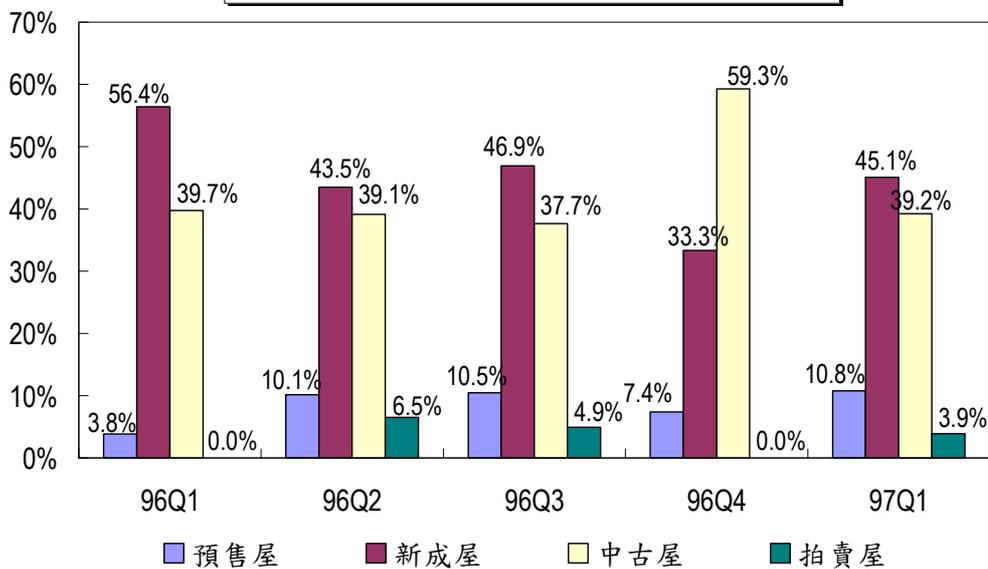


表 3.4.2 桃竹縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	18.0%	19.2%	2.6%	2.8%	9.6%	2.2%	8.0%	4.3%	3.8%	10.1%	10.5%	7.4%	10.8%
新成屋	38.9%	19.4%	14.0%	17.1%	42.2%	8.8%	36.3%	47.8%	56.4%	43.5%	46.9%	33.3%	45.1%
中古屋	33.5%	52.8%	79.2%	77.7%	42.7%	89.0%	45.1%	37.0%	39.7%	39.1%	37.7%	59.3%	39.2%
拍賣屋	7.8%	8.3%	4.2%	2.4%	4.6%	0.0%	10.6%	9.8%	0.0%	6.5%	4.9%	0.0%	3.9%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季由上季的透天別墅與大樓雙主流需求結構，轉為以大樓潛在需求為主；大樓需求佔 59.8%，透天別墅需求佔 24.2%，公寓需求則佔 14.4%。相較於去年同季，大樓需求大幅增加 22.4 個百分點，透天別墅需求小幅減少 8.4 個百分點，公寓需求則小幅增加 7.9 個百分點。綜合觀察，本季潛在需求從長期以來的雙主流結構轉為以大樓類型為主，與透天別墅的比例差距明顯拉大，後續應持續關注其變化趨勢。

圖3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

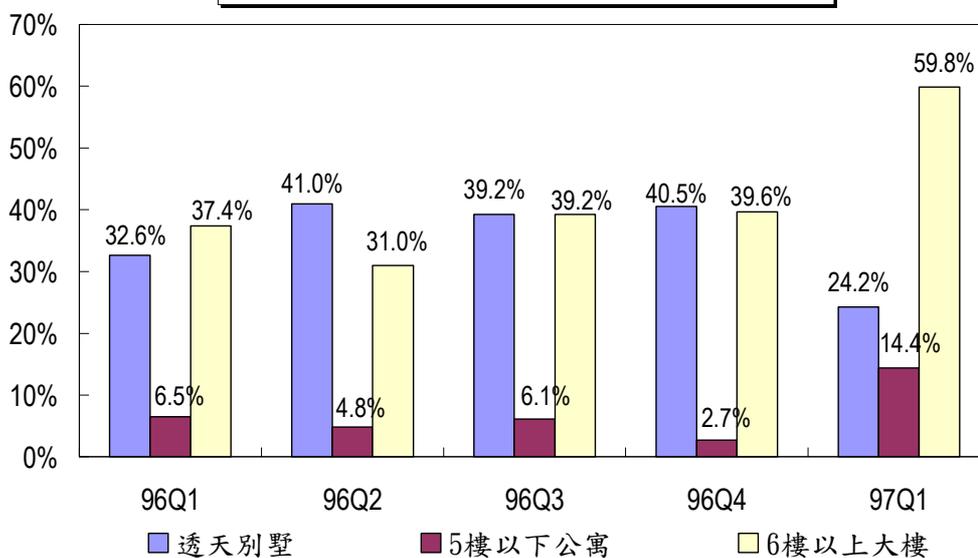


表 3.4.3 桃竹縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	45.5%	10.0%	32.3%	41.0%	39.1%	41.9%	37.0%	35.4%	32.6%	41.0%	39.2%	40.5%	24.2%
5樓以下公寓	11.5%	40.0%	9.4%	9.2%	13.4%	8.7%	10.6%	8.9%	6.5%	4.8%	6.1%	2.7%	14.4%
6樓以上大樓	39.4%	48.8%	46.2%	33.6%	42.0%	39.3%	40.2%	41.8%	37.4%	31.0%	39.2%	39.6%	59.8%

(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近期房價趨勢看法，44.8%認為會持平，認為近期房價會上漲的比例為 38.8%，下跌的比例則佔 16.4%；相較去年同季與上季，看漲者分別均大幅增加 20.0 個、38.8 個百分點，看跌者分別均大幅減少 17.4 個、65.7 個百分點。就未來一年後房價來看，50.7%認為房價持平，看漲者比重為 36.6%，看跌者比重佔 12.6%；相較於去年同季與上季，看漲者比重分別大幅增加 23.4 個、22.3 個百分點，看跌者比重則分別大幅減少 37.4 個、44.5 個百分點，認為持平者之比重則均有大幅增加。綜合觀察，本季桃竹縣市購屋搜尋者對近期及未來房價趨勢之看法為持平偏向看漲；均以認為房價會持平者為主，均佔約五成之比重，看漲者比重則大幅增加且高於看跌者之比重。

表 3.4.4 桃竹縣市各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.4%	3.1%	0.9%	0.0%	1.6%	5.1%	5.3%	3.2%	11.3%	7.9%	11.0%	7.1%	4.5%
小跌	14.9%	27.1%	22.3%	29.7%	25.7%	22.0%	37.2%	21.5%	22.5%	34.5%	35.6%	75.0%	11.9%
持平	58.8%	48.0%	63.4%	44.6%	48.1%	45.8%	38.9%	45.2%	47.5%	38.1%	36.2%	17.9%	44.8%
小漲	24.3%	21.8%	13.4%	20.3%	22.5%	16.9%	17.7%	29.0%	17.5%	12.9%	17.2%	0.0%	35.1%
大漲	0.7%	0.0%	0.0%	5.4%	2.1%	10.2%	0.9%	1.1%	1.3%	6.5%	0.0%	0.0%	3.7%

表 3.4.5 桃竹縣市各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.4%	7.0%	0.9%	8.2%	7.5%	12.1%	15.0%	0.0%	15.8%	15.9%	21.1%	7.1%	2.2%
小跌	16.9%	27.9%	36.6%	32.9%	29.9%	15.5%	50.4%	28.3%	34.2%	33.3%	39.1%	50.0%	10.4%
持平	52.7%	44.5%	45.5%	38.4%	38.5%	44.8%	22.1%	39.1%	36.8%	31.9%	21.1%	28.6%	50.7%
小漲	25.0%	14.8%	17.0%	15.1%	23.0%	17.2%	12.4%	30.4%	13.2%	15.9%	14.3%	14.3%	29.9%
大漲	2.0%	5.7%	0.0%	5.5%	1.1%	10.3%	0.0%	2.2%	0.0%	2.9%	4.3%	0.0%	6.7%

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 112.50 分，近期與未來房價信心分數則分別為 110.82 分、114.18 分。相較於去年同季及上季，三項信心分數均大幅增加；其中綜合信心分數分別增加 31.91 分、47.32 分，近期信心分數分別增加 23.32 分、55.46 分，未來信心分數分別增加 40.50 分、39.18 分。綜合觀察，桃竹縣市購屋搜尋者三項信心分數在連續四季低於 100 分基準點之後，本季則均大幅回升至 100 分水準之上，顯示對於近期及未來房價信心均有明顯增加，尤其對於未來房價趨勢更為看好。

圖3.4.4 桃竹縣市購屋搜尋者房價信心分數

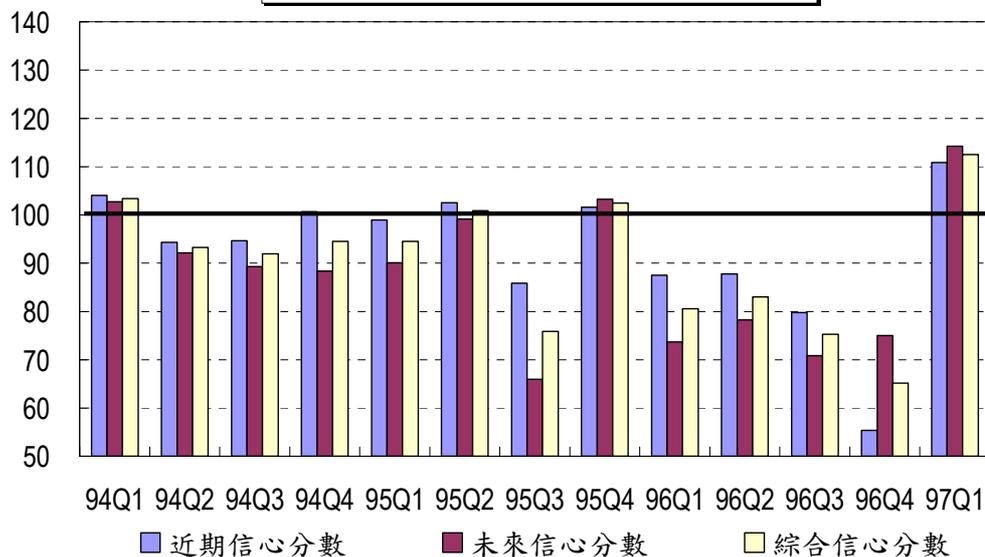


表 3.4.6 桃竹縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	104.05	94.32	94.64	100.68	98.93	102.54	85.84	101.61	87.50	87.77	79.75	55.36	110.82
未來信心分數	102.70	92.14	89.29	88.36	90.11	99.14	65.93	103.26	73.68	78.26	70.81	75.00	114.18
綜合信心分數	103.38	93.23	91.96	94.52	94.52	100.84	75.88	102.44	80.59	83.02	75.28	65.18	112.50

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比重略有變化，房價信心轉趨樂觀。就需求動機而言，首購自住需求雖仍為主流但其比重明顯減少，投資需求則有逐漸增加的趨勢。就需求結構而言，本季購屋類型需求結構仍以新成屋為主流，與中古屋需求比重互有消長；產品類型仍以透天別墅需求為主流，公寓需求出現明顯增加的跡象。近期、未來與綜合房價信心分數均已大幅回升至 100 分水準之上，尤其對於未來房價信心更高於近期房價信心，顯示台中縣市購屋搜尋者的房價信心已轉為相對樂觀。

(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 71.0%；首購自住與換屋自住需求分別佔 38.2%、32.8%，投資需求則佔 29.0%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別均大幅減少 21.8 個、10.8 個百分點，換屋自住需求分別小幅增加 3.7 個、大幅增加 8.3 個百分點，投資需求則分別大幅增加 18.1 個、微幅增加 2.5 個百分點。綜合觀察，台中縣市購屋搜尋者本季雖仍以首購自住需求為主流，但其比例明顯減少，換屋自住需求則有所增加，投資需求則有逐漸增加的趨勢；長期而言，以首購自住需求為主流，惟近一年來的需求結構相對較不穩定。

圖3.5.1 台中縣市購屋搜尋者購屋動機

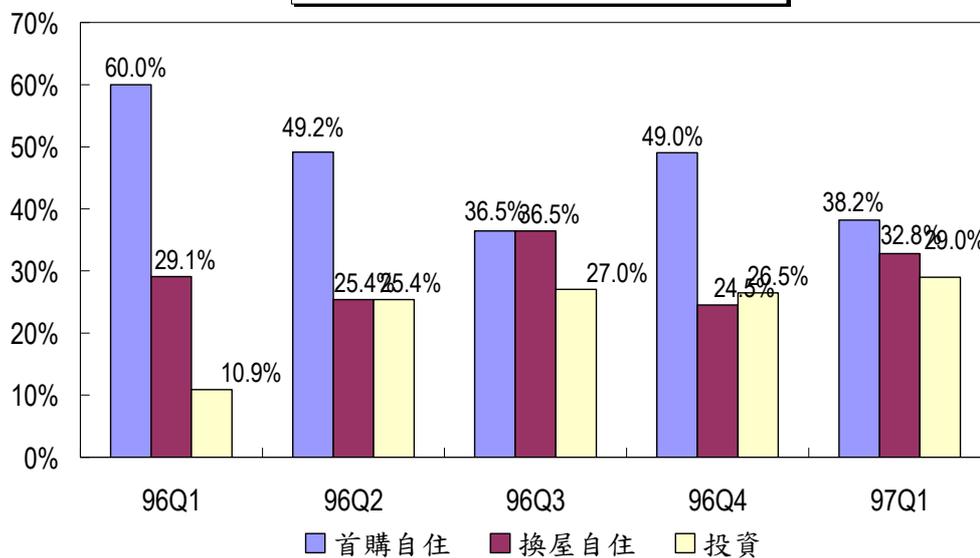


表 3.5.1 台中縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	50.9%	38.2%	47.9%	54.8%	59.6%	39.4%	38.7%	53.4%	60.0%	49.2%	36.5%	49.0%	38.2%
換屋自住	19.9%	32.4%	28.7%	14.3%	23.6%	27.7%	30.7%	22.3%	29.1%	25.4%	36.5%	24.5%	32.8%
投資	29.2%	29.5%	23.4%	31.0%	16.9%	33.0%	30.7%	24.3%	10.9%	25.4%	27.0%	26.5%	29.0%

(二)購屋類型

從購屋搜尋者來看，本季仍以新成屋為購屋搜尋者的主要對象，佔 46.6%；其次為中古屋需求，佔 29.3%；拍賣屋需求則佔 8.6%。相較於去年同季，新成屋需求比重微幅減少 1.6 個百分點，中古屋需求比重大幅減少 13.6 個百分點，拍賣屋需求比重則大幅增加 6.8 個百分點。綜合觀察，本季購屋類型仍以新成屋為主流，其次則為中古屋需求；新成屋及中古屋需求比重在長期互有明顯消長，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

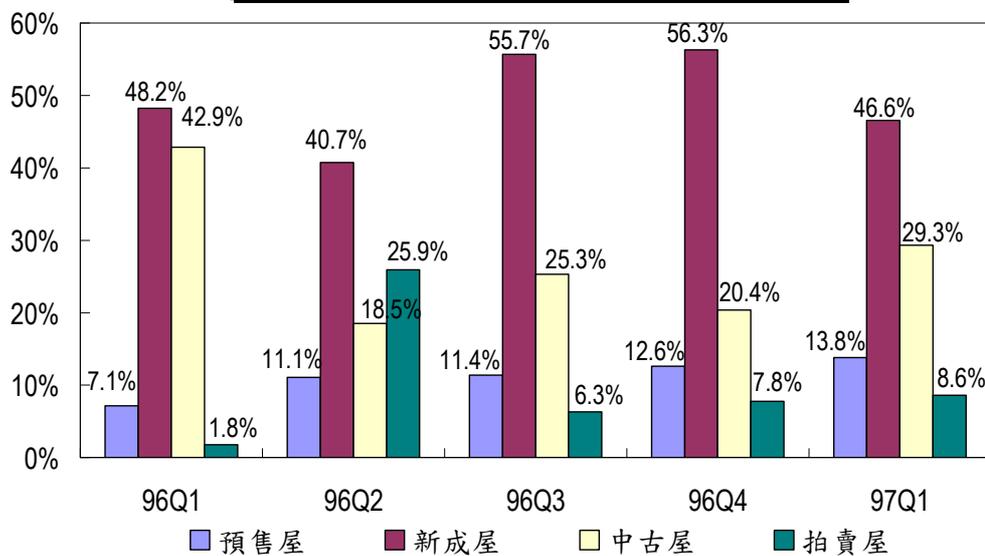


表 3.5.2 台中縣市各季購屋搜尋者購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	9.7%	8.7%	10.8%	17.1%	9.1%	16.3%	19.5%	8.1%	7.1%	11.1%	11.4%	12.6%	13.8%
新成屋	56.8%	57.1%	62.7%	39.0%	52.3%	45.2%	50.6%	43.2%	48.2%	40.7%	55.7%	56.3%	46.6%
中古屋	29.2%	29.8%	20.6%	29.3%	36.4%	23.1%	27.3%	44.1%	42.9%	18.5%	25.3%	20.4%	29.3%
拍賣屋	4.3%	4.4%	5.9%	14.6%	1.1%	14.4%	1.3%	4.5%	1.8%	25.9%	6.3%	7.8%	8.6%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，需求比重最高者仍為透天別墅，佔 45.0%；其次為大樓潛在需求，佔 40.0%；公寓需求則佔 12.9%。相較於去年同季，透天別墅需求比重小幅增加 8.6 個百分點，大樓需求大幅減少 9.1 個百分點，公寓需求則微幅減少 1.6 個百分點；相較於上季，透天別墅需求比重大幅減少，大樓需求小幅增加，公寓需求則大幅增加。綜合觀察，本季房屋需求類型持續以透天別墅為主流，短期而言與大樓需求的差距逐漸縮小，長期而言則維持以透天別墅及大樓為主要需求類型的結構；公寓需求在連續三季持續減少後，本季出現明顯增加的跡象。

圖3.5.3 台中縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

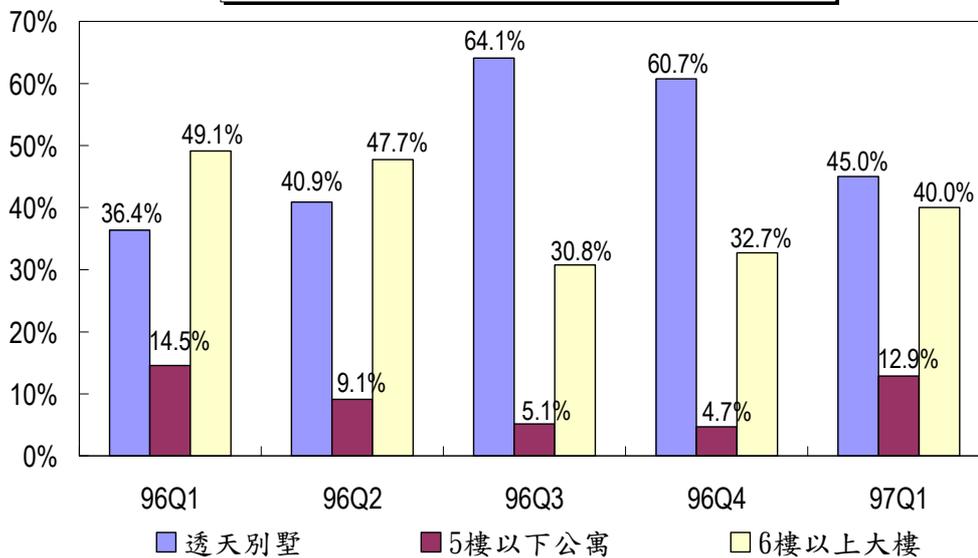


表 3.5.3 台中縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	53.3%	51.6%	43.0%	47.9%	53.0%	51.9%	51.9%	46.4%	36.4%	40.9%	64.1%	60.7%	45.0%
5樓以下公寓	5.6%	10.1%	11.2%	16.7%	9.6%	13.5%	10.4%	7.1%	14.5%	9.1%	5.1%	4.7%	12.9%
6樓以上大樓	40.6%	36.0%	44.9%	33.3%	37.3%	33.7%	36.4%	45.5%	49.1%	47.7%	30.8%	32.7%	40.0%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季台中縣市購屋搜尋者對近期房價趨勢看法，39.2%認為會持平，41.3%認為近期房價會上漲，看跌者則佔19.6%。相較於去年同季，看漲者小幅減少12.2個百分點，看跌者比重小幅增加8.9個百分點；相較於上季，看漲者大幅增加30.6個百分點，看跌者比重大幅減少36.7個百分點。就未來一年後房價來看，24.6%仍維持房價持平，看漲者比重為59.2%，看跌者比重則為16.2%。相較於去年同季及上季，看漲者比重均分別大幅增加16.4個、33.7個百分點，看跌者比重則分別小幅減少8.8個百分點、大幅減少21.6個百分點。綜合觀察，本季購屋搜尋者對於近期房價趨勢的看法轉為以看漲為主，且佔約四成之比重；對未來房價趨勢的看法亦轉為以看漲為主，有將近六成之比重。顯示本季台中縣市購屋搜尋者對於近期與未來房價趨勢多抱持相對樂觀的態度。

表 3.5.4 台中縣市各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.3%	2.8%	8.8%	4.8%	2.3%	0.0%	0.0%	4.6%	0.0%	1.6%	6.4%	1.9%	0.7%
小跌	23.9%	36.6%	35.3%	23.8%	19.3%	17.8%	9.1%	15.6%	10.7%	19.4%	42.3%	54.4%	18.9%
持平	47.3%	35.4%	48.0%	40.5%	46.6%	38.6%	50.6%	40.4%	35.7%	40.3%	21.8%	33.0%	39.2%
小漲	25.0%	24.4%	7.8%	23.8%	28.4%	37.6%	36.4%	35.8%	46.4%	37.1%	16.7%	9.7%	35.0%
大漲	0.5%	0.8%	0.0%	7.1%	3.4%	5.9%	3.9%	3.7%	7.1%	1.6%	12.8%	1.0%	6.3%

表 3.5.5 台中縣市各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	4.3%	8.1%	14.7%	16.7%	9.1%	5.0%	1.3%	10.2%	1.8%	4.9%	11.4%	9.2%	1.4%
小跌	39.7%	39.7%	39.2%	26.2%	17.0%	32.7%	14.7%	23.1%	23.2%	29.5%	34.2%	28.6%	14.8%
持平	38.0%	31.2%	30.4%	23.8%	40.9%	36.6%	38.7%	32.4%	32.1%	42.6%	26.6%	36.7%	24.6%
小漲	16.3%	16.6%	14.7%	31.0%	25.0%	22.8%	34.7%	27.8%	32.1%	21.3%	17.7%	24.5%	44.4%
大漲	1.6%	4.5%	1.0%	2.4%	8.0%	3.0%	10.7%	6.5%	10.7%	1.6%	10.1%	1.0%	14.8%

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 120.90 分，對近期房價信心分數為 113.64 分，對未來信心分數則為 128.17 分。相較於去年同季，近期信心分數小幅減少 11.36 分，未來信心分數小幅增加 14.78 分，綜合信心分數則微幅減少 1.70 分；相較於上季，三項信心分數則分別均大幅增加 36.94 分、38.37 分、37.65 分。綜合判斷，本季台中縣市購屋搜尋者的三項房價信心分數已大幅回升至 100 分水準之上，雖然近期與綜合信心分數均較去年同季減少，但較上季均有大幅增加，尤其對於未來房價信心更高於近期房價信心，顯示台中縣市購屋搜尋者的房價信心已轉為相對樂觀。

圖3.5.4 台中縣市購屋搜尋者房價信心分數

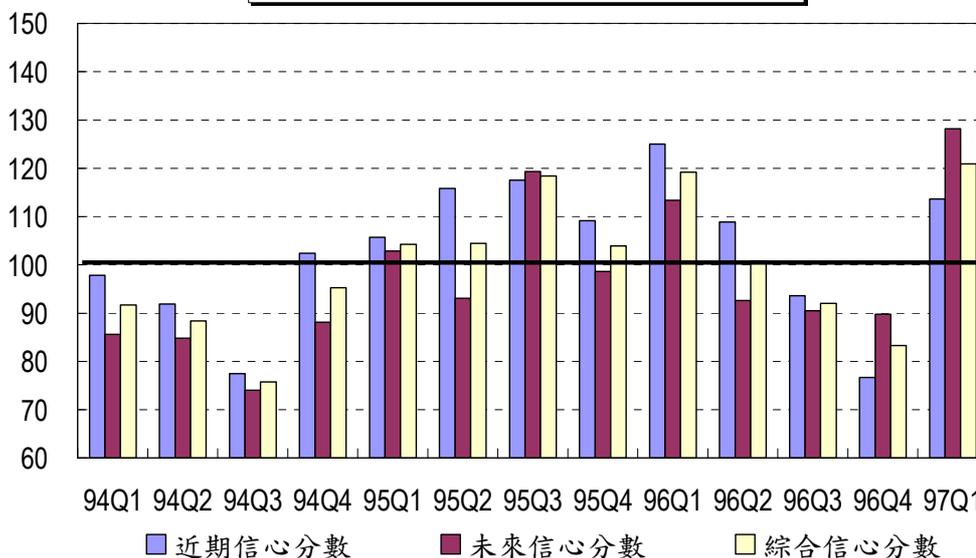


表 3.5.6 台中縣市購屋搜尋者各季信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	97.83	91.87	77.45	102.38	105.68	115.84	117.53	109.17	125.00	108.87	93.59	76.70	113.64
未來信心分數	85.60	84.82	74.02	88.10	102.84	93.07	119.33	98.61	113.39	92.62	90.51	89.80	128.17
綜合信心分數	91.71	88.34	75.74	95.24	104.26	104.46	118.43	103.89	119.20	100.75	92.05	83.25	120.90

六、高雄縣市

本季高雄縣市購屋搜尋者之住宅需求狀況為需求結構略有變化，房價信心大幅回升。就需求動機而言，本季購屋動機仍以首購自住需求為主，投資需求有逐漸減少趨勢。就需求類型結構而言，仍以新成屋潛在需求為市場主流，但主流產品需求轉為大樓需求。本季綜合、近期與未來三項房價信心分數均較上季大幅增加且回升至 100 分以上之水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價信心有明顯轉趨樂觀的跡象。

(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 88.8%，其中首購自住需求佔 46.5%，換屋自住需求佔 42.3%；投資需求則佔 11.3%。相較於去年同季及上季，首購自住需求分別小幅減少 3.5 個百分點、微幅增加 1.0 個百分點，換屋自住需求均分別大幅增加 14.8 個、10.5 個百分點，投資需求則均分別大幅減少 11.2 個、11.4 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，但與換屋需求比重差距已縮小，投資需求有逐漸減少趨勢。雖然短期需求結構略有變化，但長期而言仍以首購自住需求為最主要購屋動機。

圖3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者購屋動機

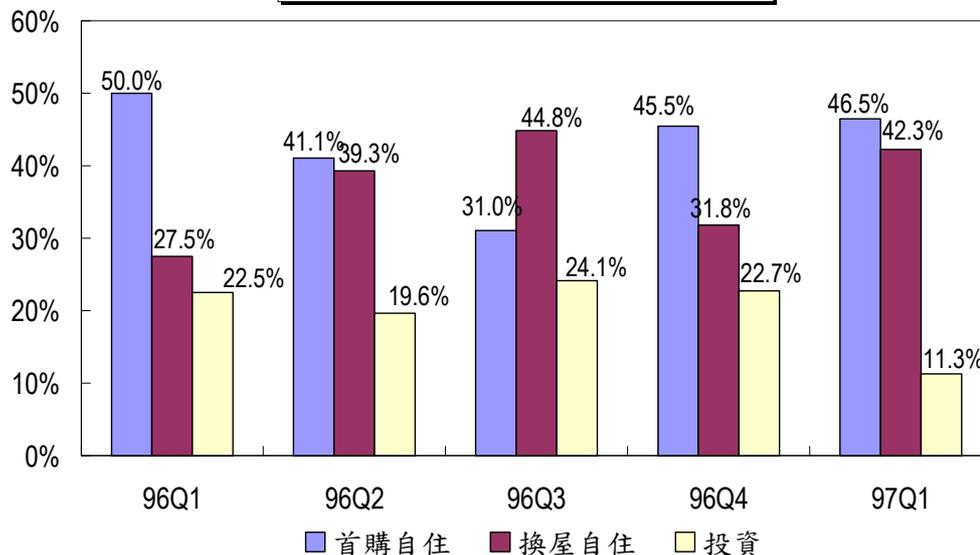


表 3.6.1 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋動機比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
首購自住	49.3%	36.7%	49.2%	51.8%	46.9%	62.7%	53.5%	51.7%	50.0%	41.1%	31.0%	45.5%	46.5%
換屋自住	27.4%	37.8%	31.7%	30.1%	34.4%	25.4%	39.5%	24.1%	27.5%	39.3%	44.8%	31.8%	42.3%
投資	23.3%	25.5%	19.0%	18.1%	18.8%	11.9%	7.0%	24.1%	22.5%	19.6%	24.1%	22.7%	11.3%

(二)購屋類型

從購屋市場類型來看，本季仍以新成屋為主要搜尋對象，佔 63.0%，分別較去年同季及上季均大幅增加 33.0 個、10.6 個百分點；其次有 29.6% 會優先考慮中古屋，較去年同季及上季分別大幅減少 20.4 個百分點、小幅減少 8.5 個百分點。綜合觀察，本季高雄縣市仍以新成屋潛在需求為市場主流，近一年來的需求結構有所變化。

圖 3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者購屋市場類型分配

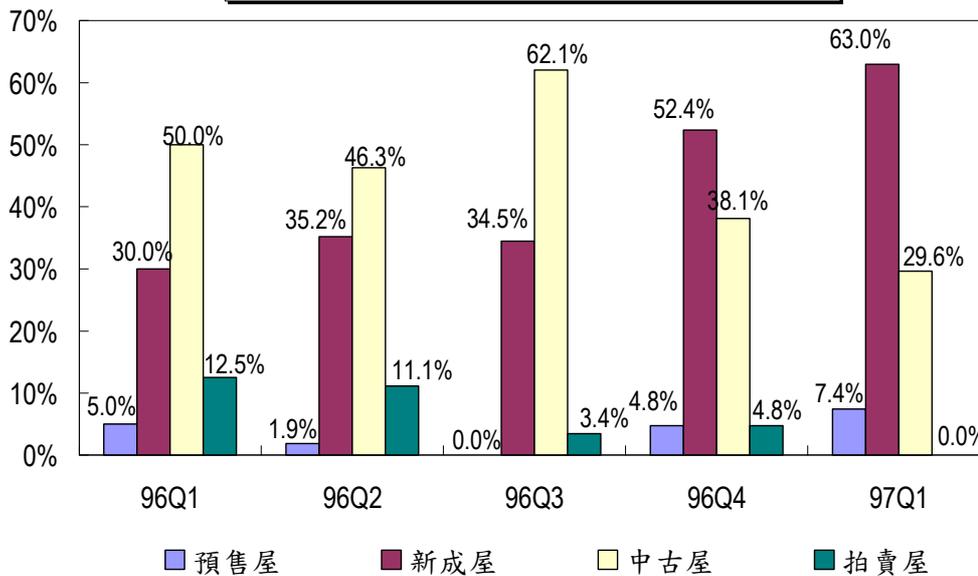


表 3.6.2 高雄縣市購屋搜尋者各季購屋市場類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	3.8%	2.9%	3.1%	5.7%	7.7%	3.1%	0.0%	6.9%	5.0%	1.9%	0.0%	4.8%	7.4%
新成屋	30.0%	35.9%	33.8%	37.5%	29.2%	21.9%	36.2%	27.6%	30.0%	35.2%	34.5%	52.4%	63.0%
中古屋	63.8%	48.5%	55.4%	51.1%	58.5%	75.0%	57.4%	65.5%	50.0%	46.3%	62.1%	38.1%	29.6%
拍賣屋	2.5%	12.6%	6.2%	4.5%	4.6%	0.0%	6.4%	0.0%	12.5%	11.1%	3.4%	4.8%	0.0%

(三)房屋類型

從房屋類型來看，本季由大樓需求取代上季的透天別墅需求而成為需求主流，分別佔44.4%、30.6%；公寓需求則佔25.0%。相較於去年同季及上季，大樓需求分別均大幅增加19.4個、9.6個百分點，透天別墅需求分別均大幅減少34.4個、25.9個百分點，公寓需求則分別均大幅增加15.0個、16.3個百分點。綜合觀察，本季以大樓潛在需求為主流，短期房屋類型需求結構出現變化；長期而言，透天別墅與大樓需求比重互有消長。

圖3.6.3 高雄縣市購屋搜尋者購買房屋類型分配

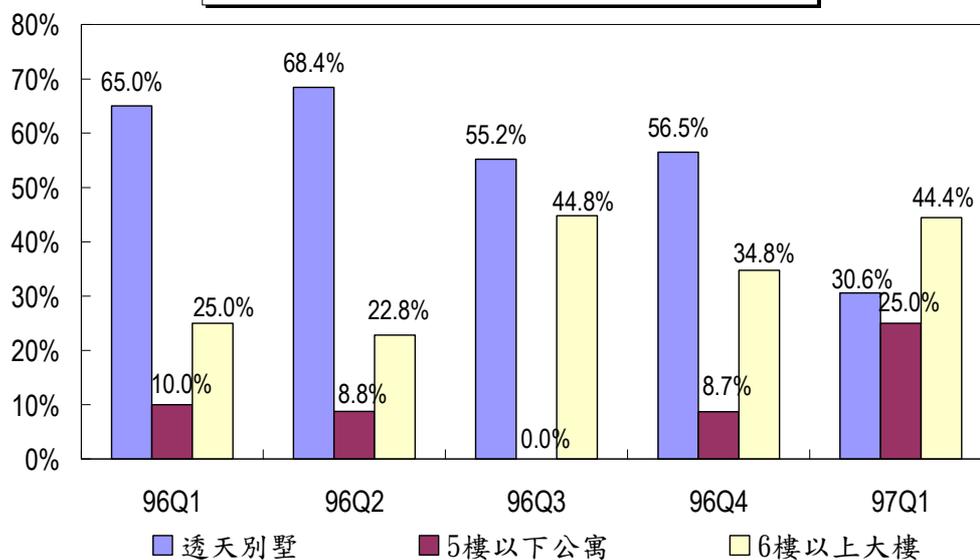


表 3.6.3 高雄縣市購屋搜尋者各季購買房屋類型分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
透天別墅	48.1%	46.0%	42.9%	47.2%	59.7%	56.3%	46.7%	56.7%	65.0%	68.4%	55.2%	56.5%	30.6%
5樓以下公寓	3.8%	18.6%	19.5%	16.9%	16.4%	6.3%	20.0%	16.7%	10.0%	8.8%	0.0%	8.7%	25.0%
6樓以上大樓	46.8%	34.5%	36.4%	34.8%	23.9%	37.5%	33.3%	26.7%	25.0%	22.8%	44.8%	34.8%	44.4%

(四)房價看法及信心分數

1.房價看法

本季高雄縣市購屋搜尋者對近期房價趨勢看法，42.5%認為會持平，36.9%認為近期房價會上漲，高於看跌者之 20.6%；相較於去年同季，看漲者比重微幅增加 1.0 個百分點，看跌者比重小幅增加 10.3 個百分點；相較於上季，看漲者比重大幅增加 23.3 個百分點，看跌者比重則大幅減少 33.9 個百分點。就未來一年後房價趨勢看法而言，32.9%認為會持平，43.8%認為近期房價會上漲，高於看跌者之 23.3%；相較於去年同季及上季，看漲者比重分別均小幅增加 10.5 個百分點，看跌者比重則分別微幅減少 2.3 個百分點、小幅減少 10.0 個百分點。

綜合觀察，高雄縣市購屋搜尋者對於近期房價趨勢看法，已由上季的看跌轉為本季以持平偏看漲為主；對未來房價趨勢看法則呈現以看漲為主，看漲者比重超過四成。顯示高雄縣市購屋搜尋者對於房價信心已逐漸轉趨樂觀，尤其更相對看好未來房價走勢。

表 3.6.4 高雄縣市各季購屋搜尋者對近三個月房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	1.3%	0.0%	0.0%	5.8%	12.5%	14.1%	2.1%	0.0%	0.0%	3.8%	0.0%	13.6%	5.5%
小跌	31.3%	20.6%	6.2%	31.4%	35.9%	26.6%	44.7%	13.3%	10.3%	17.3%	13.3%	40.9%	15.1%
持平	56.3%	48.0%	60.0%	40.7%	35.9%	40.6%	34.0%	40.0%	53.8%	38.5%	33.3%	31.8%	42.5%
小漲	11.3%	29.4%	32.3%	20.9%	14.1%	18.8%	19.1%	46.7%	30.8%	36.5%	53.3%	13.6%	34.2%
大漲	0.0%	2.0%	1.5%	1.2%	1.6%	0.0%	0.0%	0.0%	5.1%	3.8%	0.0%	0.0%	2.7%

表 3.6.5 高雄縣市各季購屋搜尋者對一年後房價趨勢看法

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
大跌	3.8%	9.8%	1.5%	14.0%	25.0%	10.9%	6.5%	0.0%	0.0%	5.9%	0.0%	14.3%	0.0%
小跌	40.5%	15.7%	20.0%	31.4%	35.9%	28.1%	34.8%	20.7%	25.6%	13.7%	13.8%	19.0%	23.3%
持平	40.5%	36.3%	47.7%	27.9%	20.3%	31.3%	34.8%	17.2%	41.0%	39.2%	34.5%	33.3%	32.9%
小漲	13.9%	35.3%	30.8%	22.1%	14.1%	29.7%	23.9%	55.2%	25.6%	35.3%	41.4%	33.3%	39.7%
大漲	1.3%	2.9%	0.0%	4.7%	4.7%	0.0%	0.0%	6.9%	7.7%	5.9%	10.3%	0.0%	4.1%

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 109.59 分，近期信心分數為 106.85 分，未來信心分數則為 112.33 分。相較於去年同季，近期及綜合信心分數分別均微幅減少 8.53 分、1.95 分，未來信心分數則微幅增加 4.64 分；相較於上季，近期、未來及綜合信心分數分別均大幅增加 34.12 分、19.47 分、26.80 分。綜合觀察，本季高雄縣市購屋搜尋者雖然僅未來信心分數較去年同季增加，但三項信心分數均較上季大幅增加，且均回升至 100 分以上的水準，顯示本季高雄縣市購屋搜尋者對房價信心出現明顯轉趨樂觀的跡象。

圖3.6.4 高雄縣市購屋搜尋者房價信心分數

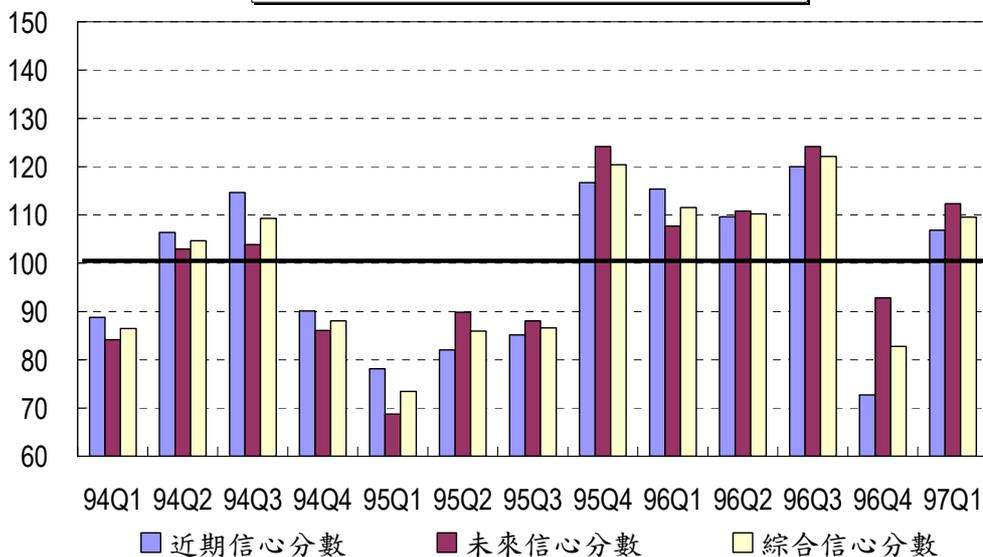


表 3.6.6 高雄縣市購屋搜尋者信心分數比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
近期信心分數	88.75	106.37	114.62	90.12	78.13	82.03	85.11	116.67	115.38	109.62	120.00	72.73	106.85
未來信心分數	84.18	102.94	103.85	86.05	68.75	89.84	88.04	124.14	107.69	110.78	124.14	92.86	112.33
綜合信心分數	86.46	104.66	109.23	88.08	73.44	85.94	86.57	120.40	111.54	110.20	122.07	82.79	109.59

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，其中台北市首購及換屋需求比重相近。首購自住需求仍以桃竹縣市之比重為最高；換屋自住需求亦持續以高雄縣市比重為最高，投資需求比重最高者則仍為台中縣市。

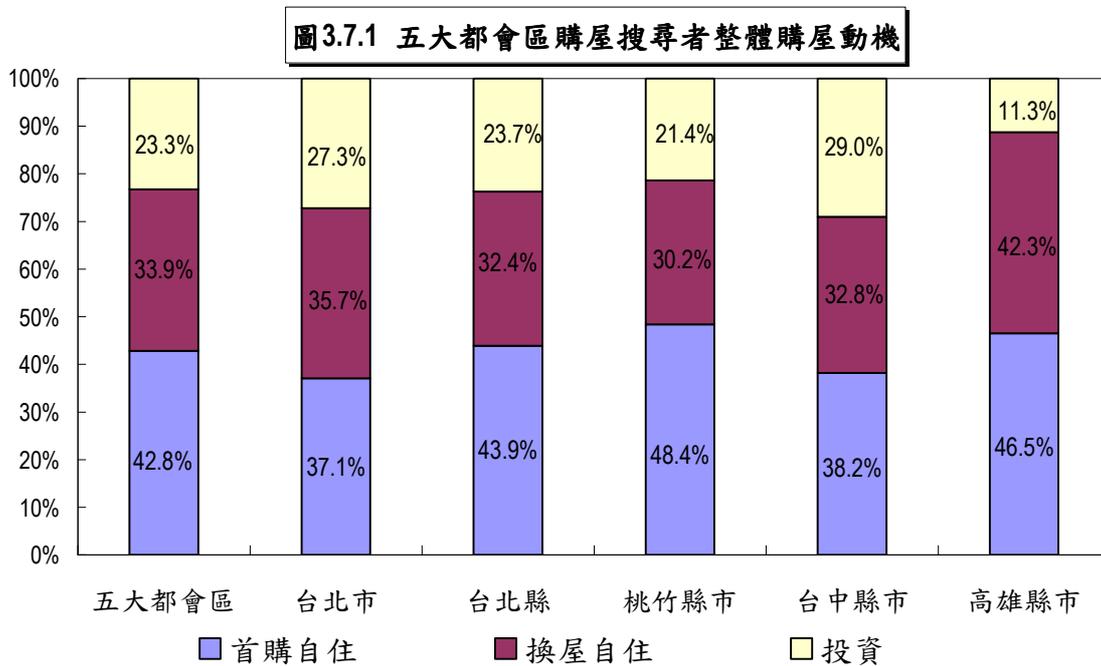


表 3.7.1 五大都會區購屋搜尋者整體購屋動機

	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	42.8%	37.1%	43.9%	48.4%	38.2%	46.5%
換屋自住	33.9%	35.7%	32.4%	30.2%	32.8%	42.3%
投資	23.3%	27.3%	23.7%	21.4%	29.0%	11.3%

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 43.0%，其次則為結婚、工作因素及子女/父母因素，分別佔 17.0%、16.3%、15.6%。就各地區而言，均以改善居住環境為首要原因，其中以台北市的 48.6% 為最高；相較其他縣市，高雄縣市考量子女/父母因素之比重為最高，桃竹縣市考量工作因素的比重為最高。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，較少因休閒養老等特殊因素而引起購屋需求。

圖3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

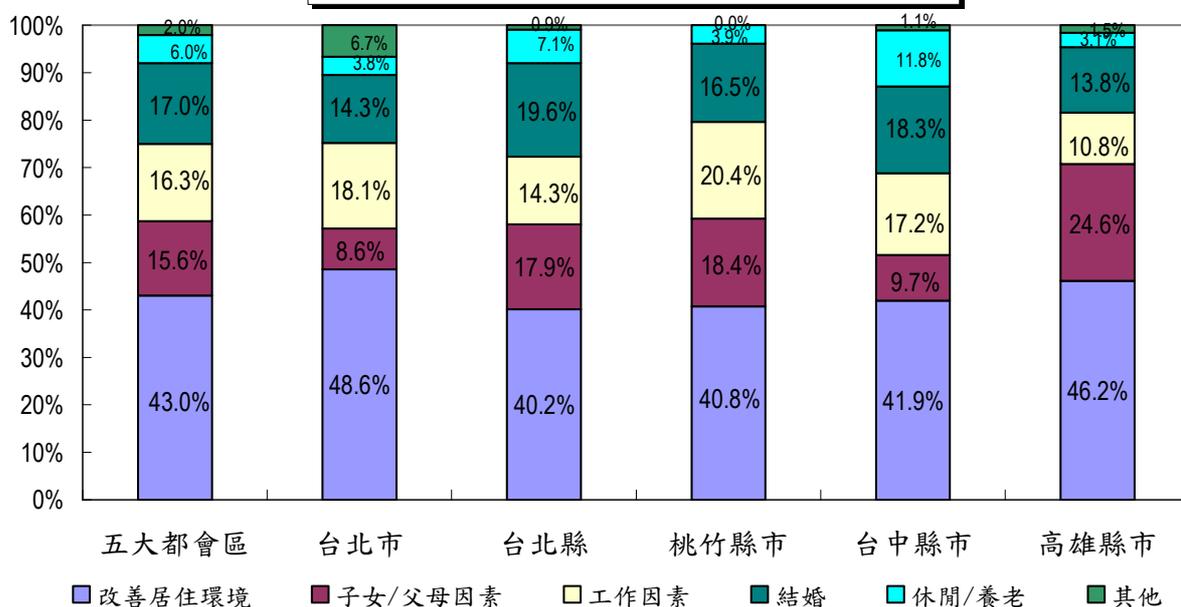


表 3.7.2 五大都會區購屋搜尋者自住購屋動機

	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	43.0%	48.6%	40.2%	40.8%	41.9%	46.2%
子女/父母因素	15.6%	8.6%	17.9%	18.4%	9.7%	24.6%
工作因素	16.3%	18.1%	14.3%	20.4%	17.2%	10.8%
結婚	17.0%	14.3%	19.6%	16.5%	18.3%	13.8%
休閒/養老	6.0%	3.8%	7.1%	3.9%	11.8%	3.1%
其他	2.0%	6.7%	0.9%	0.0%	1.1%	1.5%

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，賺取價差之比重略高於出租經營，分別佔49.7%、47.0%。就各地區而言，台北市本季轉為以賺取價差為主要投資動機，台北縣仍以出租經營為主，桃竹縣市則轉為以出租經營為主要投資動機，台中縣市及高雄縣市則仍以賺取價差為主要投資動機，與上季相較均有相當變化。

圖3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

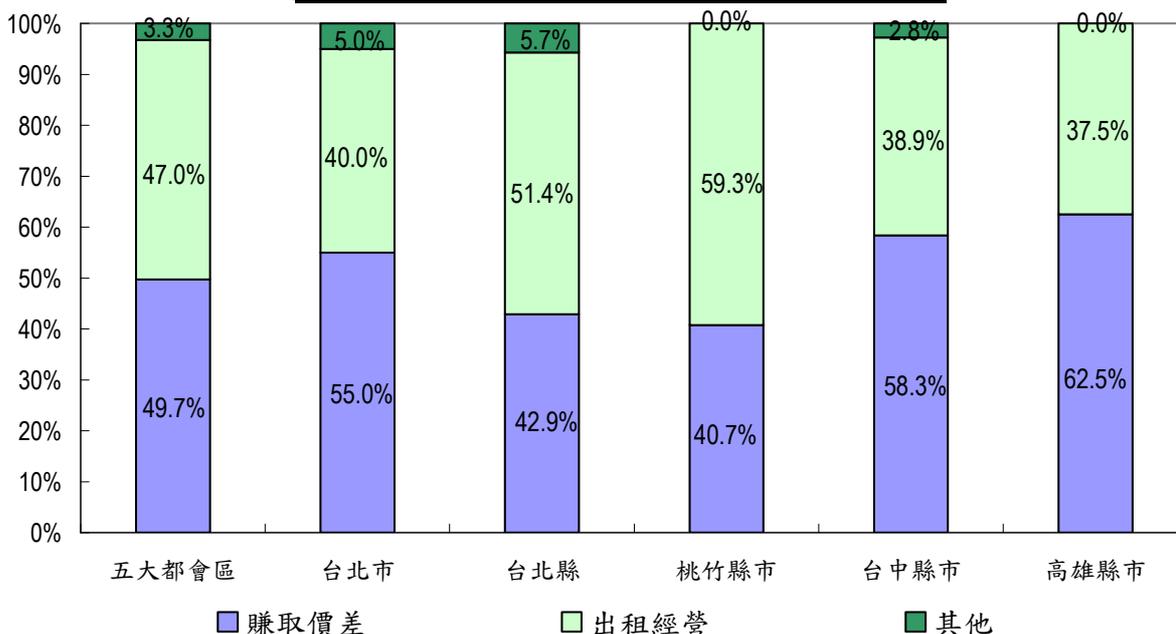


表 3.7.3 五大都會區購屋搜尋者投資購屋動機

	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	49.7%	55.0%	42.9%	40.7%	58.3%	62.5%
出租經營	47.0%	40.0%	51.4%	59.3%	38.9%	37.5%
其他	3.3%	5.0%	5.7%	0.0%	2.8%	0.0%

4. 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，本季轉為以擁有一戶或二戶者為主，分別佔 43.2%、41.1%。就各地區而言，除了台北縣與高雄縣市購屋搜尋者以擁有一戶的比例為主之外，其餘各縣市均以擁有一戶為主。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 46.9%；投資型購屋搜尋者則以購屋後擁有一戶為主，佔 45.2%，較上季增加 8.8 個百分點，且擁有三戶以上的比例均較自住型購屋搜尋者高。

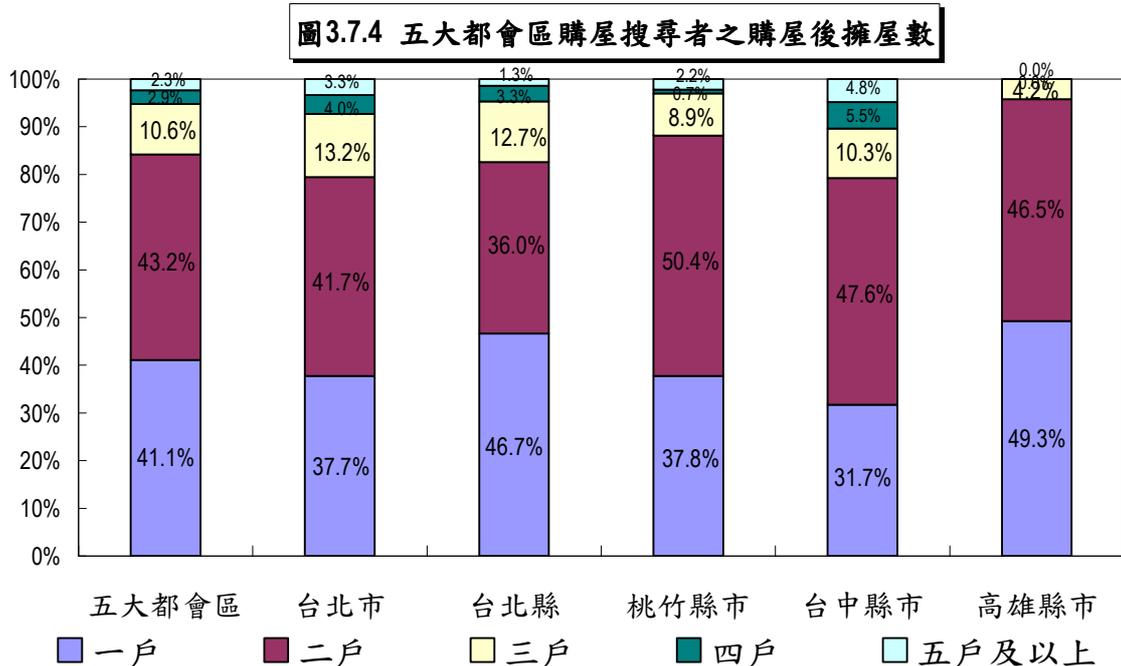


表 3.7.4 五大都會區購屋搜尋者購屋後擁屋數

	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	41.1%	37.7%	46.7%	37.8%	31.7%	49.3%
二戶	43.2%	41.7%	36.0%	50.4%	47.6%	46.5%
三戶	10.6%	13.2%	12.7%	8.9%	10.3%	4.2%
四戶	2.9%	4.0%	3.3%	0.7%	5.5%	0.0%
五戶及以上	2.3%	3.3%	1.3%	2.2%	4.8%	0.0%

表 3.7.5 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					合計
	一戶	二戶	三戶	四戶	五戶及以上	
自住	46.9%	44.1%	7.1%	1.2%	0.6%	100.0%
投資	15.9%	45.2%	21.7%	8.3%	8.9%	100.0%

(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，以中古屋與新成屋兩者並重。就各地區購屋搜尋者而言，除了台北市與台北縣以中古屋為優先搜尋類型之外，其餘縣市均以新成屋為優先搜尋類型。

圖3.7.5 五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型

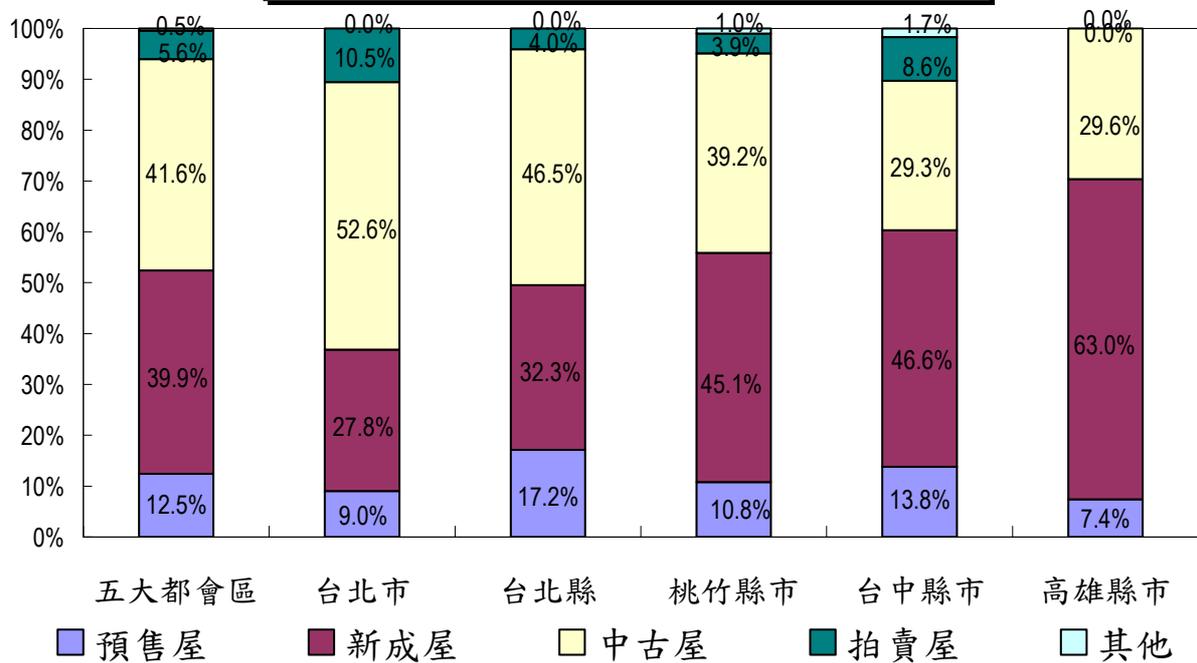


表 3.7.6 五大都會區購屋搜尋者優先購屋市場類型

	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	12.5%	9.0%	17.2%	10.8%	13.8%	7.4%
新成屋	39.9%	27.8%	32.3%	45.1%	46.6%	63.0%
中古屋	41.6%	52.6%	46.5%	39.2%	29.3%	29.6%
拍賣屋	5.6%	10.5%	4.0%	3.9%	8.6%	0.0%
其他	0.5%	0.0%	0.0%	1.0%	1.7%	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，台北市與台北縣均仍以電梯大樓為主要優先搜尋類型，桃竹縣市及高雄縣市則轉為以電梯大樓為主要優先搜尋類型；僅台中縣市是透天別墅與電梯大樓並重。除了台北市、縣的公寓潛在需求自以往即相對較多之外，本季高雄縣市的公寓需求比例則有大幅增加跡象。

圖3.7.6 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

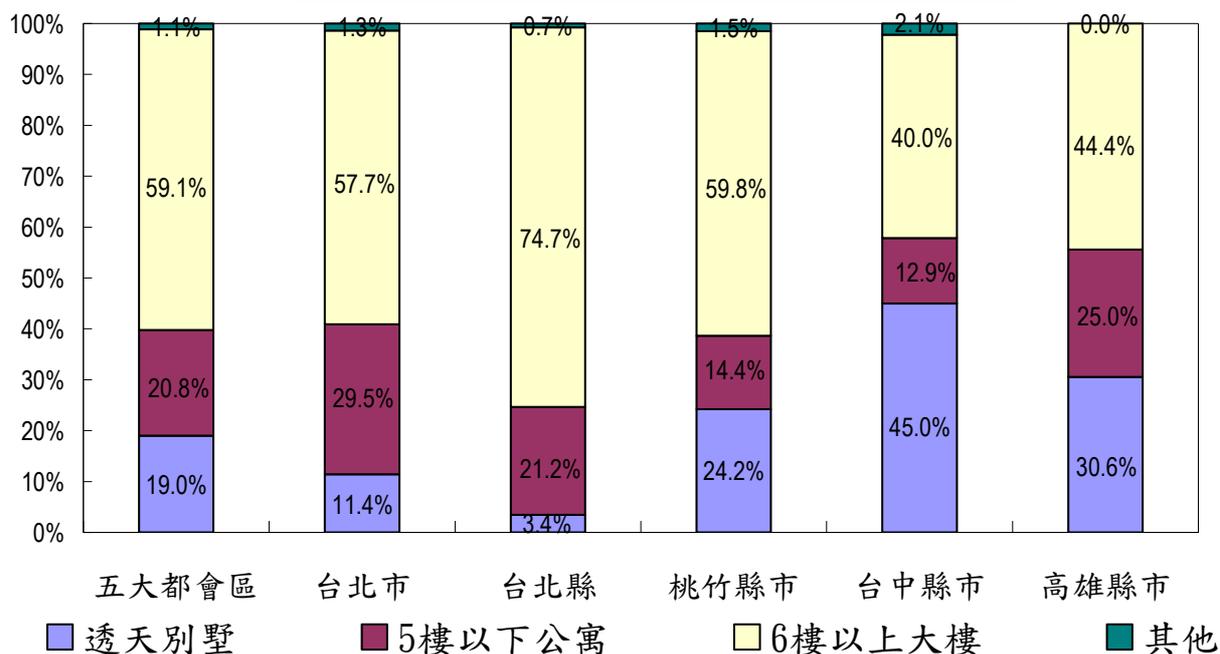


表 3.7.7 五大都會區購屋搜尋者優先購買房屋類型

	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	19.0%	11.4%	3.4%	24.2%	45.0%	30.6%
5樓以下公寓	20.8%	29.5%	21.2%	14.4%	12.9%	25.0%
6樓以上大樓	59.1%	57.7%	74.7%	59.8%	40.0%	44.4%
其他	1.1%	1.3%	0.7%	1.5%	2.1%	0.0%

3. 期望購屋後居住條件改變情形

(1) 整體條件

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 86.8%，較上季增加 1.5 個百分點；期望不變者佔 12.4%，期望變壞者僅佔 0.8%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以台北市的 91.3% 相對最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望能擁有較現住房屋更好的居住條件。

圖3.7.7 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之整體居住條件

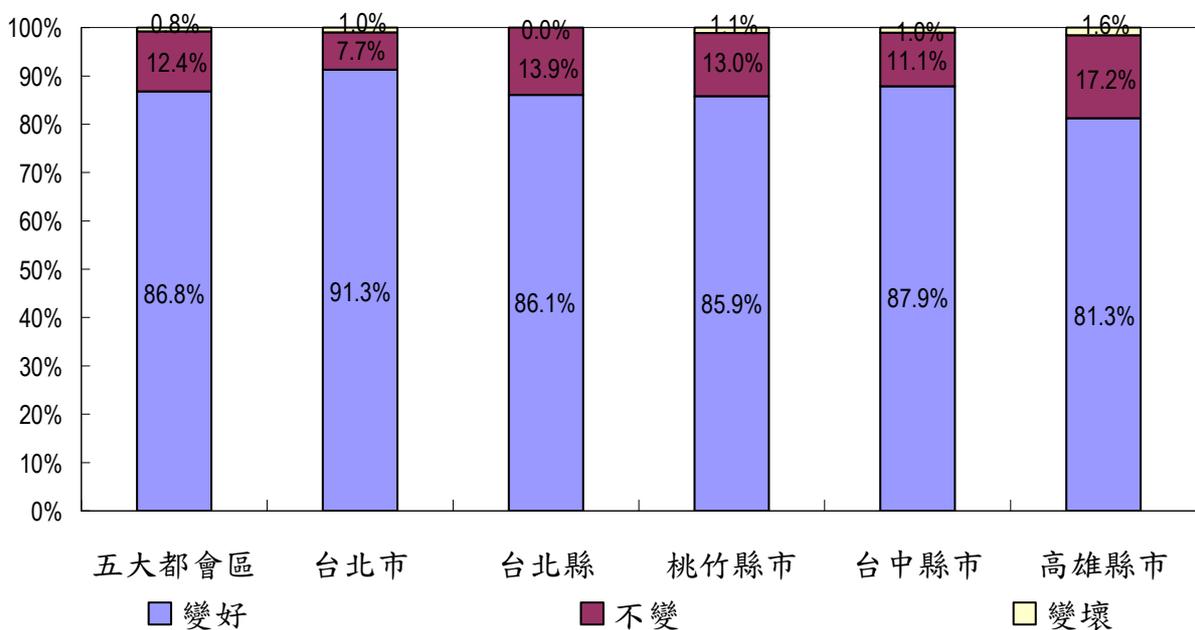


表 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後整體居住條件變化

	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	86.8%	91.3%	86.1%	85.9%	87.9%	81.3%
不變	12.4%	7.7%	13.9%	13.0%	11.1%	17.2%
變壞	0.8%	1.0%	0.0%	1.1%	1.0%	1.6%

(2) 房屋面積

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋面積相較於現住房屋面積的改變，以變好的比例為最高，佔 60.9%，較上季明顯減少 13.6 個百分點；期望不變者佔 26.8%；期望變壞者則佔 12.2%，較上季明顯增加 10.2 個百分點。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以台中縣市的 67.9% 相對最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望能擁有較現住房屋更好的居住面積；期望購屋後房屋面積不變者，則以高雄縣市的 31.4% 及台北市的 30.3% 相對較高，顯示此兩地區有較多購屋搜尋者對於現有房屋面積感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同的居住面積。

圖 3.7.8 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之房屋面積

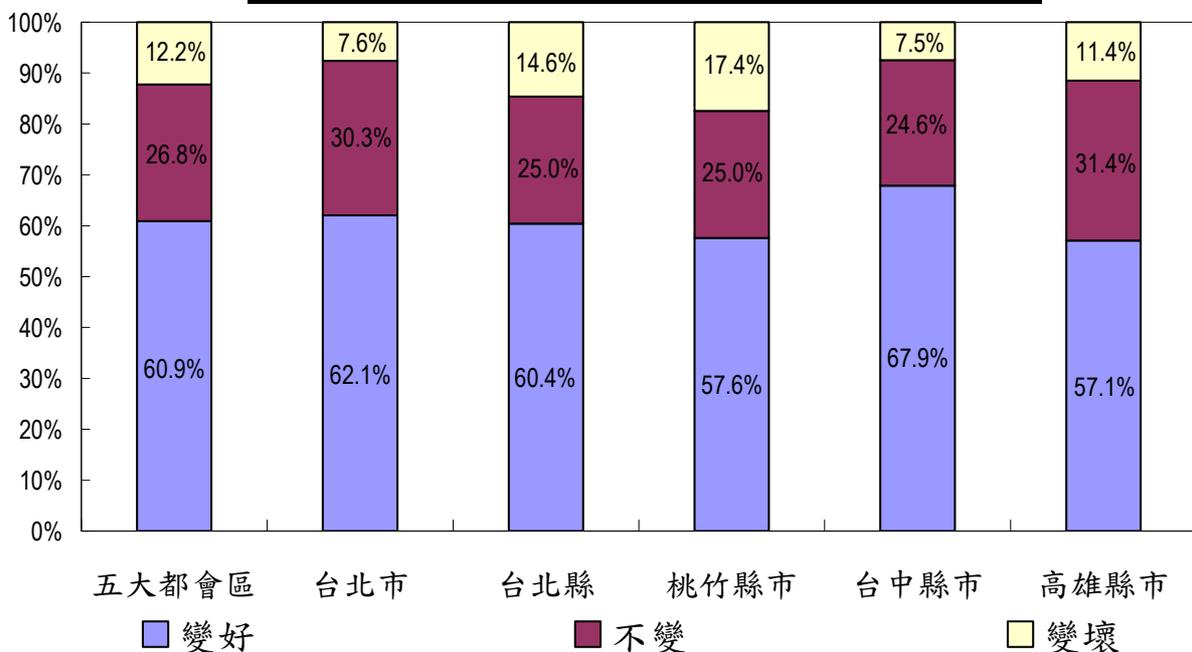


表 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積變化

	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	60.9%	62.1%	60.4%	57.6%	67.9%	57.1%
不變	26.8%	30.3%	25.0%	25.0%	24.6%	31.4%
變壞	12.2%	7.6%	14.6%	17.4%	7.5%	11.4%

(3) 距市中心距離

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋距市中心距離的改變，以變好的比例為最高，佔 52.5%，較上季減少 16.1 個百分點；期望不變者佔 38.1%，較上季增加 9.0 個百分點；期望變壞者則佔 9.4%，較上季增加 7.1 個百分點。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高；然而其中以台北市的 46.9% 相對較低，較上季大幅減少 27.0 個百分點，進一步可發現，台北市期望距市中心距離不變的比例明顯較高，佔 43.4%；顯示有較多期望在台北市購屋的搜尋者對於現有房屋距市中心距離感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同的距離。

圖 3.7.9 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後距市中心距離

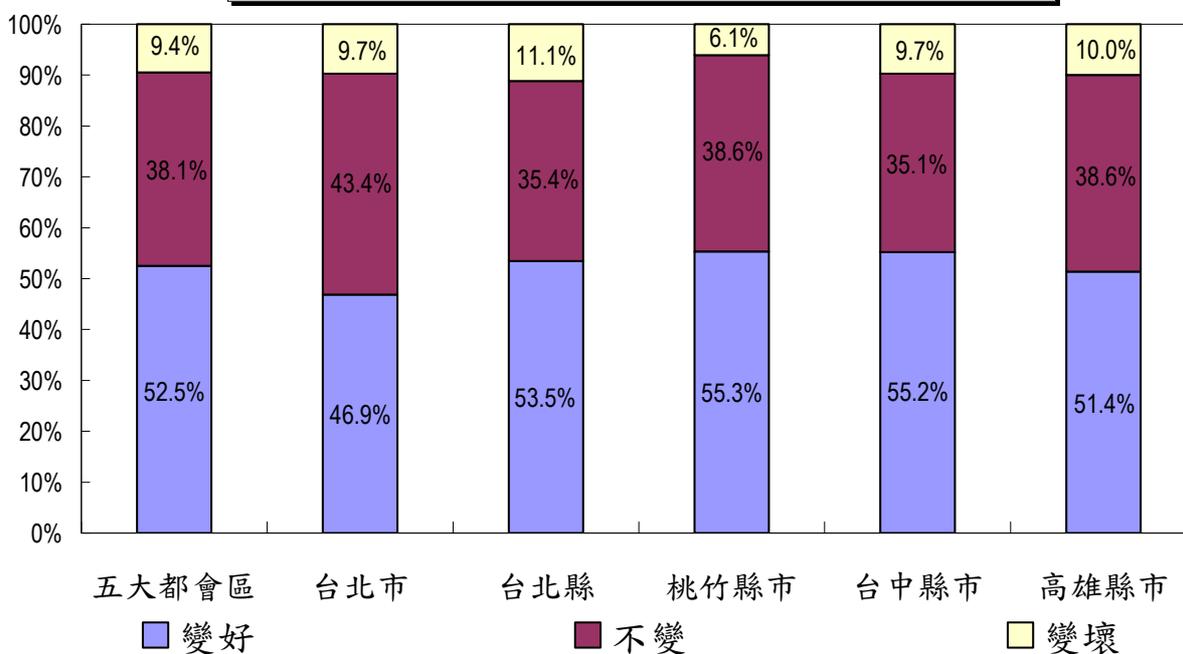


表 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後距市中心距離變化

	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	52.5%	46.9%	53.5%	55.3%	55.2%	51.4%
不變	38.1%	43.4%	35.4%	38.6%	35.1%	38.6%
變壞	9.4%	9.7%	11.1%	6.1%	9.7%	10.0%

(4) 鄰里環境

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋鄰里環境的改變，以變好的比例為最高，佔 76.3%，較上季減少 3.2 個百分點；期望不變者佔 22.4%，期望變壞者僅佔 1.4%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望未來購屋後能擁有較現住房屋更好的鄰里環境；此外，期望購屋後鄰里環境不變者，以桃竹縣市的 25.0% 為最高，顯示桃竹縣市購屋搜尋者對於現有房屋鄰里環境相對感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同水準的鄰里環境。

圖 3.7.10 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之鄰里環境

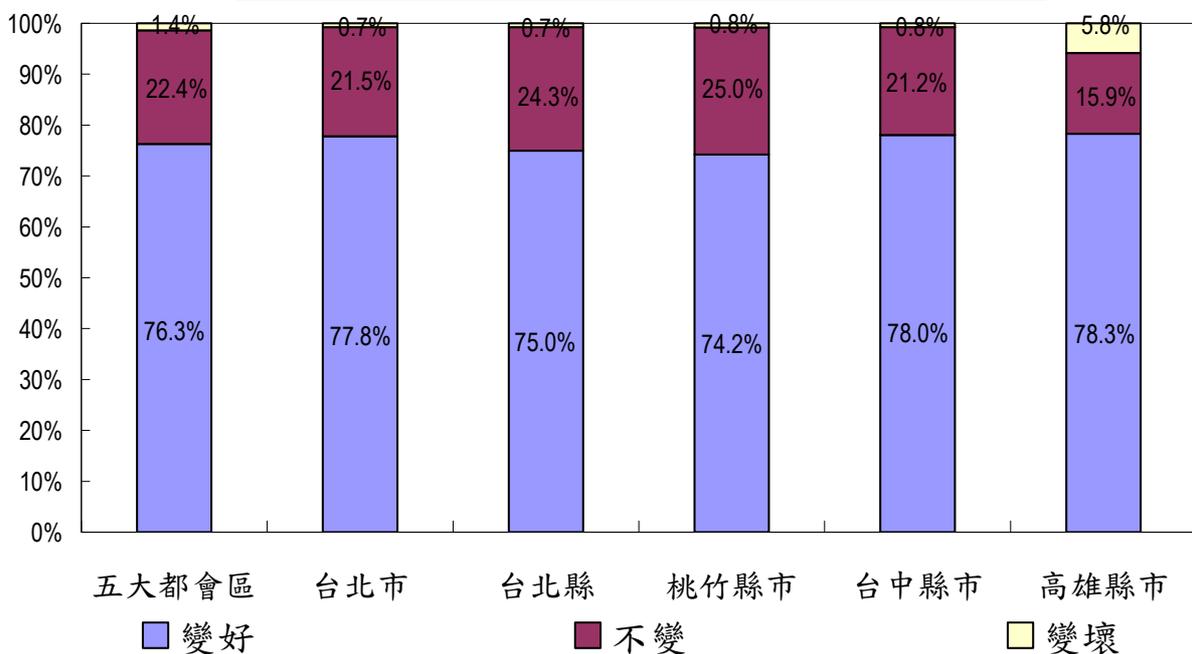


表 3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境變化

	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	76.3%	77.8%	75.0%	74.2%	78.0%	78.3%
不變	22.4%	21.5%	24.3%	25.0%	21.2%	15.9%
變壞	1.4%	0.7%	0.7%	0.8%	0.8%	5.8%

(5) 屋況

就五大都會區購屋搜尋者而言，期望購屋後房屋相較於現住房屋屋況(如屋齡、結構、設施等)的改變，以變好的比例為最高，佔 79.3%，較上季減少 5.5 個百分點；期望不變者佔 20.0%，期望變壞者僅佔 0.7%。就各地區購屋搜尋者而言，均以期望變好的比例為最高，其中並以高雄縣市的比例相對較高，顯示各地區購屋搜尋者有多數期望未來購屋後能擁有較現住房屋更好的屋況；期望購屋後屋況不變者，則以台北市的 23.8% 相對較高，顯示台北市有較多購屋搜尋者對於現有房屋屋況感到滿意，或因預算限制而僅能維持相同水準的屋況。

圖 3.7.11 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後之屋況

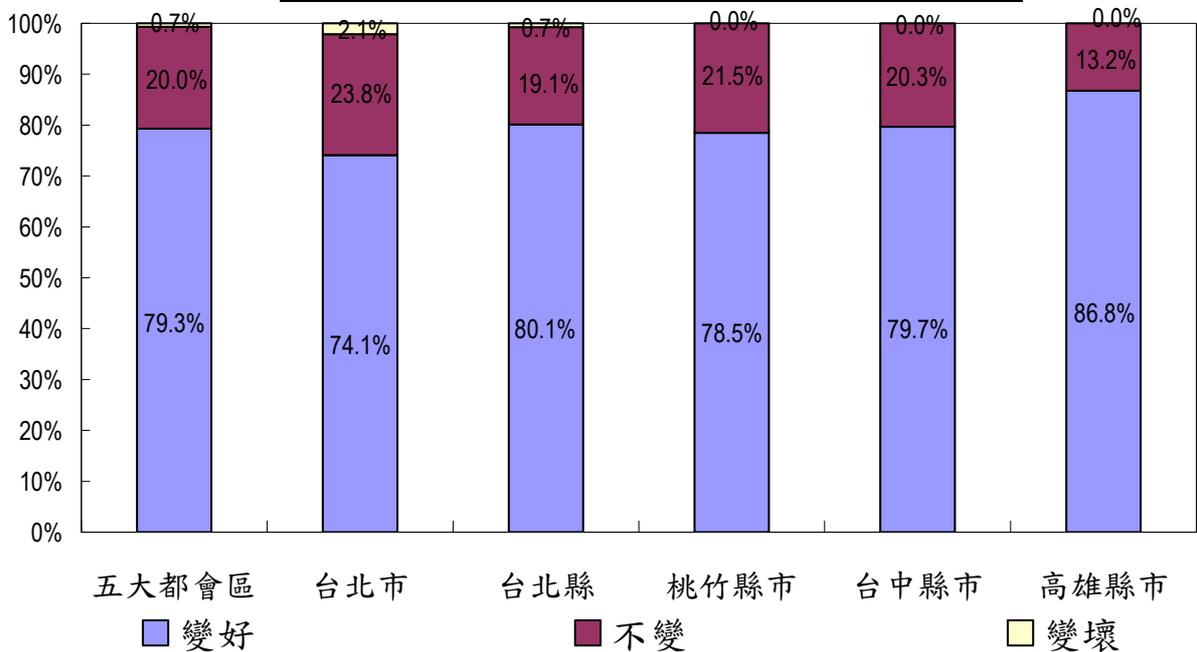


表 3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後屋況變化

	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	79.3%	74.1%	80.1%	78.5%	79.7%	86.8%
不變	20.0%	23.8%	19.1%	21.5%	20.3%	13.2%
變壞	0.7%	2.1%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%

(6) 居住條件間變化之比較

就上述四項居住條件而言，五大都會區購屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況(79.3%)，其餘依序為鄰里環境(76.3%)、房屋面積(60.9%)、距市中心距離(52.5%)。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘幾項則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨/抵換(trade-off)關係。

就房屋面積與距市中心距離兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 36.2%，不變者佔 16.9%，變壞者僅佔 2.1%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 44.7%，其中期望房屋面積變好但距市中心距離不變者佔 19.3%，期望房屋面積變好但距市中心距離變壞者僅佔 5.8%，期望距市中心距離變好但房屋面積不變者佔 8.5%，期望距市中心距離變好但房屋面積變壞者佔 7.6%；期望兩者間一項不變一項變壞者則僅佔 3.5%。由此可知，當房屋面積與距市中心距離兩項居住條件間必須取捨時，期望房屋面積變好卻要犧牲或捨棄距市中心距離變好的比例為 25.1%，而期望距市中心距離變好者的比例為 16.1%，前者比例高出 9.0 個百分點。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 54.4%，期望均不變者佔 11.7%，變壞者僅佔 0.7%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 33.3%，且期望鄰里環境變好者(佔 22.0%)相對於期望房屋面積變好者(佔 7.2%)的比例高出 14.8 個百分點，較上季增加。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 55.7%，較上季減少；期望均不變者佔 9.9%，變壞者僅佔 0.3%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 34.1%，且期望屋況變好者(佔 23.3%)相對於期望房屋面積變好者(佔 6.2%)的比例高出 17.1 個百分點，較上季略有增加。

就距市中心距離與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 48.5%，較上季減少；期望均不變者佔 17.1%，變壞者僅佔 0.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 34.5%，且期望鄰里環境變好者(佔 28.0%)相對於期望距市中心距離變好者(佔 4.0%)的比例高出 24.0 個百分點，較上季明顯增加。

就距市中心距離與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 47.2%，較上季減少；期望均不變者佔 12.3%，變壞者僅佔 0.3%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 40.3%，且期望屋況變好者(佔 31.8%)相對於期望距市中心距離變好者(佔 5.5%)的比例高出 26.3 個百分點，較上季明顯增加 13.2 個百分點。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 69.0%，較上季減少；期望均不變者佔 12.4%，變壞者僅佔 0.2%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 18.3%，且期望屋況變好者(佔 9.9%)相對於期望鄰里環境變好者(佔 7.4%)的比例高出 2.5 個百分點，較上季微幅減少。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於距市中心距離、屋況先決於房屋面積、房屋面積先決於距市中心距離、鄰里環境先決於距市中心距離、鄰里環境先決於房屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，與上述四項個別分析所發現的現象一致。此外，各項條件兩兩間具有抵換關係的比例較上季明顯增加，顯示購屋搜尋者為追求某一居住條件，必須犧牲另一居住條件的情形愈為增加。

表 3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與距市中心距離間之變化

總百分比		距市中心距離			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	36.2%	19.3%	5.8%	61.4%
	不變	8.5%	16.9%	1.4%	26.9%
	變壞	7.6%	2.1%	2.1%	11.8%
合計		52.3%	38.3%	9.3%	100.0%

表 3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與鄰里環境間之變化

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	54.4%	6.7%	0.5%	61.6%
	不變	14.7%	11.7%	0.2%	26.5%
	變壞	7.3%	3.9%	0.7%	11.9%
合計		76.4%	22.3%	1.3%	100.0%

表 3.7.15 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後房屋面積與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
房屋面積	變好	55.7%	5.9%	0.3%	61.9%
	不變	16.6%	9.9%	0.0%	26.4%
	變壞	6.7%	4.6%	0.3%	11.7%
合計		79.0%	20.4%	0.7%	100.0%

表 3.7.16 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後距市中心距離與鄰里環境間之變化

總百分比		鄰里環境			合計
		變好	不變	變壞	
距市中心距離	變好	48.5%	3.3%	0.7%	52.4%
	不變	20.8%	17.1%	0.5%	38.4%
	變壞	7.2%	2.0%	0.2%	9.3%
合計		76.4%	22.3%	1.3%	100.0%

表 3.7.17 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後距市中心距離與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
距市中心距離	變好	47.2%	5.3%	0.2%	52.6%
	不變	25.5%	12.3%	0.2%	38.0%
	變壞	6.3%	2.8%	0.3%	9.4%
合計		78.9%	20.4%	0.7%	100.0%

表 3.7.18 五大都會區購屋搜尋者期望購屋後鄰里環境與屋況間之變化

總百分比		屋況			合計
		變好	不變	變壞	
鄰里環境	變好	69.0%	7.1%	0.3%	76.5%
	不變	9.6%	12.4%	0.2%	22.2%
	變壞	0.3%	0.8%	0.2%	1.3%
合計		79.0%	20.4%	0.7%	100.0%

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 38.2%；其次為 20 坪~未滿 30 坪，佔 25.0%。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；期望購買 50 坪以上的比例以中南部縣市相對較高。

圖3.7.12 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

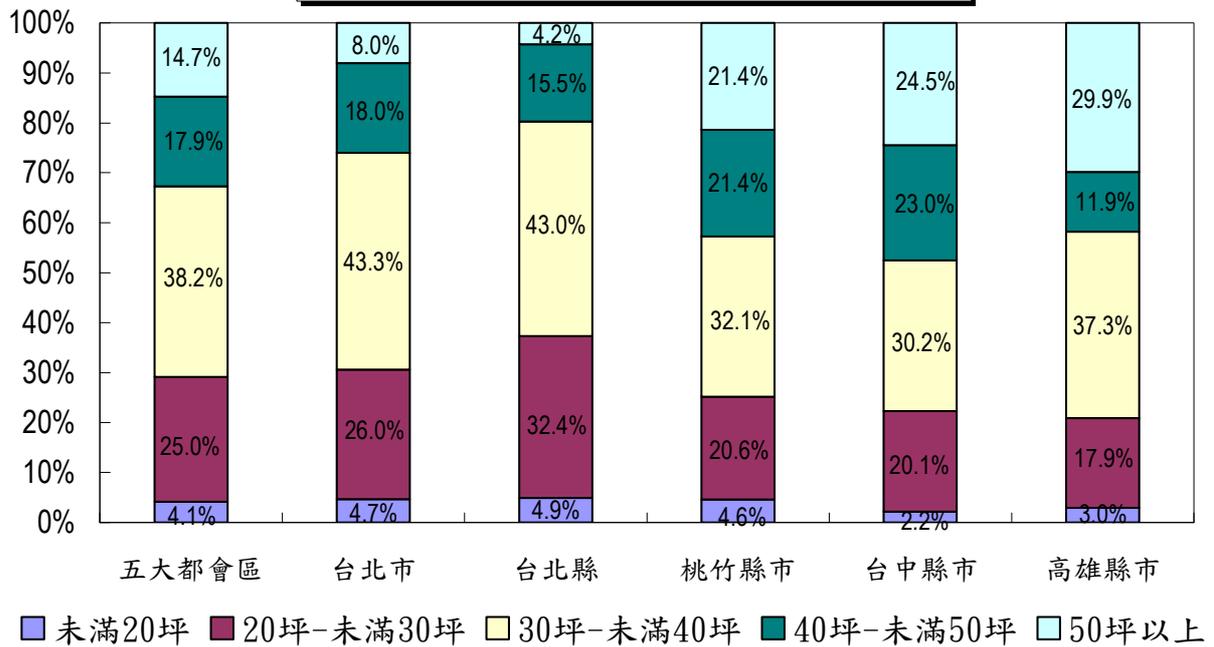


表 3.7.19 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積

	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	4.1%	4.7%	4.9%	4.6%	2.2%	3.0%
20坪-未滿30坪	25.0%	26.0%	32.4%	20.6%	20.1%	17.9%
30坪-未滿40坪	38.2%	43.3%	43.0%	32.1%	30.2%	37.3%
40坪-未滿50坪	17.9%	18.0%	15.5%	21.4%	23.0%	11.9%
50坪以上	14.7%	8.0%	4.2%	21.4%	24.5%	29.9%

(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為相近者佔 41.3%；期望未來購屋面積較大者則佔 29.9%，較上季減少 2.5 個百分點；較小者佔 28.8%，較上季增加 8.2 個百分點。可能的原因為在既定購屋預算限制下，有約四成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 28.8%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，除了桃竹縣市以期望面積較小的比例為最高、台中縣市以期望面積較大的比例為最高之外，其餘各縣市均以期望面積相近的比例為最高。

圖3.7.13 五大都會區購屋搜尋者期望購屋與現屋面積比較

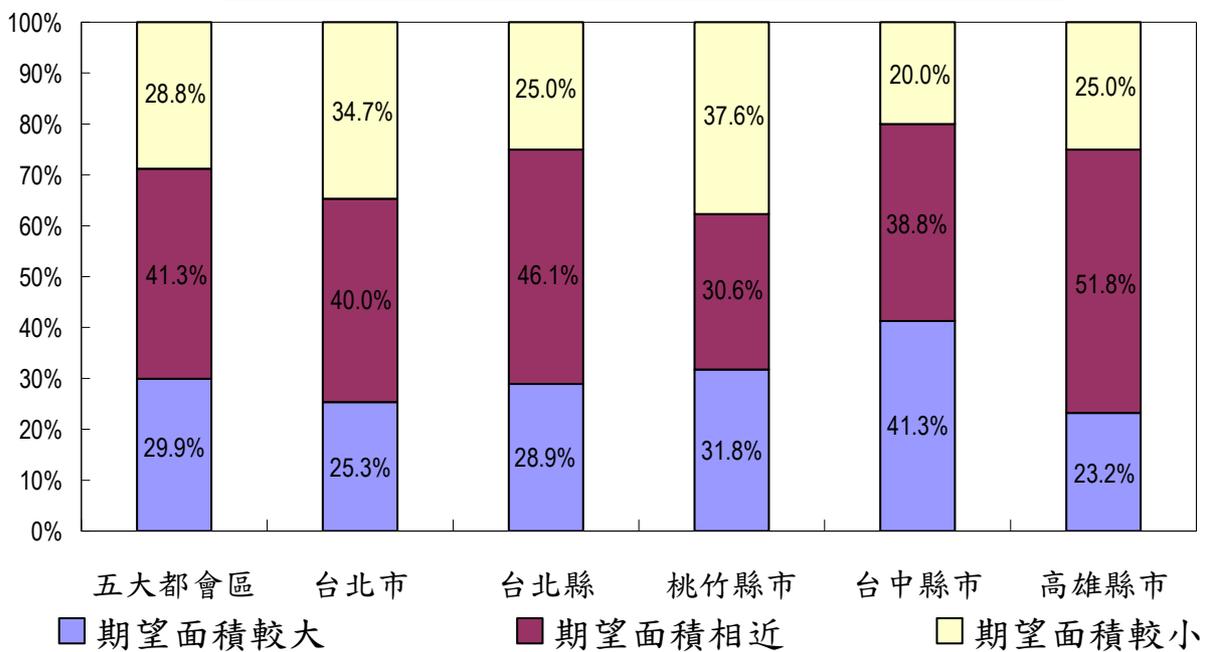


表 3.7.20 五大都會區購屋搜尋者期望購屋面積與現住房屋面積比較

	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	29.9%	25.3%	28.9%	31.8%	41.3%	23.2%
期望面積相近	41.3%	40.0%	46.1%	30.6%	38.8%	51.8%
期望面積較小	28.8%	34.7%	25.0%	37.6%	20.0%	25.0%

5. 房廳衛數

就五大都會區各地區購屋搜尋者希望購買房屋具備的房廳衛數來看，各地區差異不大。台北市、縣平均為 3.2 房、3.1 房，中、南部各縣市的期望房數則為 3.5~3.8 房；各地區期望廳數平均而言以 2 廳為主要需求；衛浴數則為 1.8~2.6 衛。房間數與衛浴數大致呈現由北向南增加的情形，顯示中、南部各縣市相較於北部地區，期望有較多的房間數與衛浴數。

圖3.7.14 五大都會區購屋搜尋者期望購屋房廳衛數

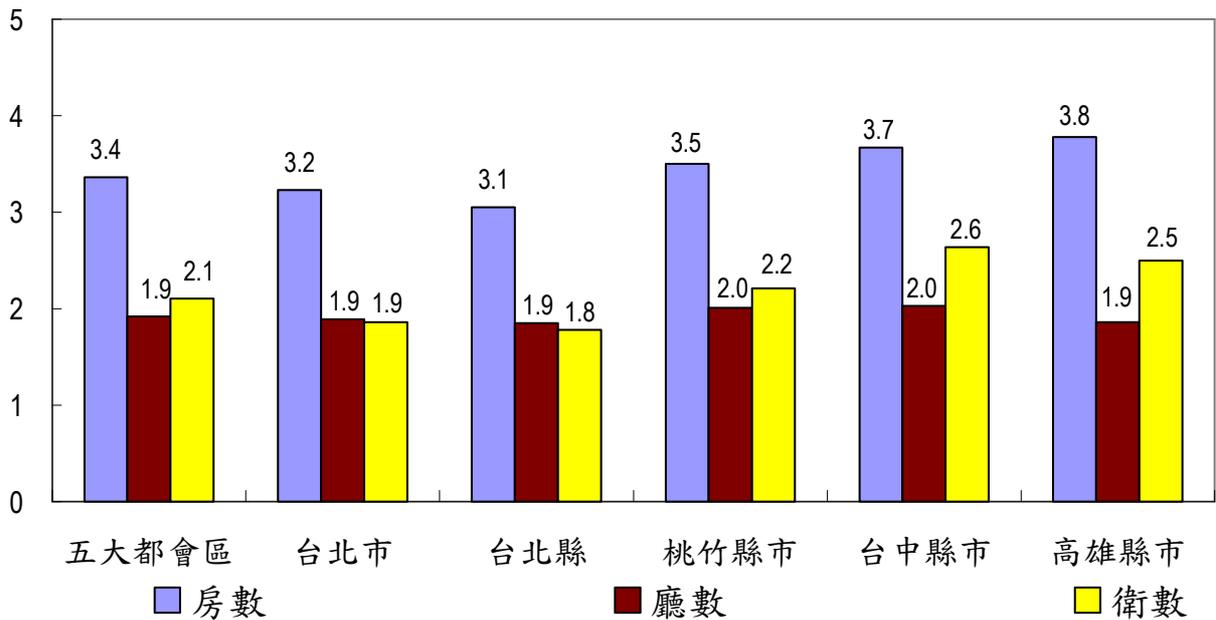


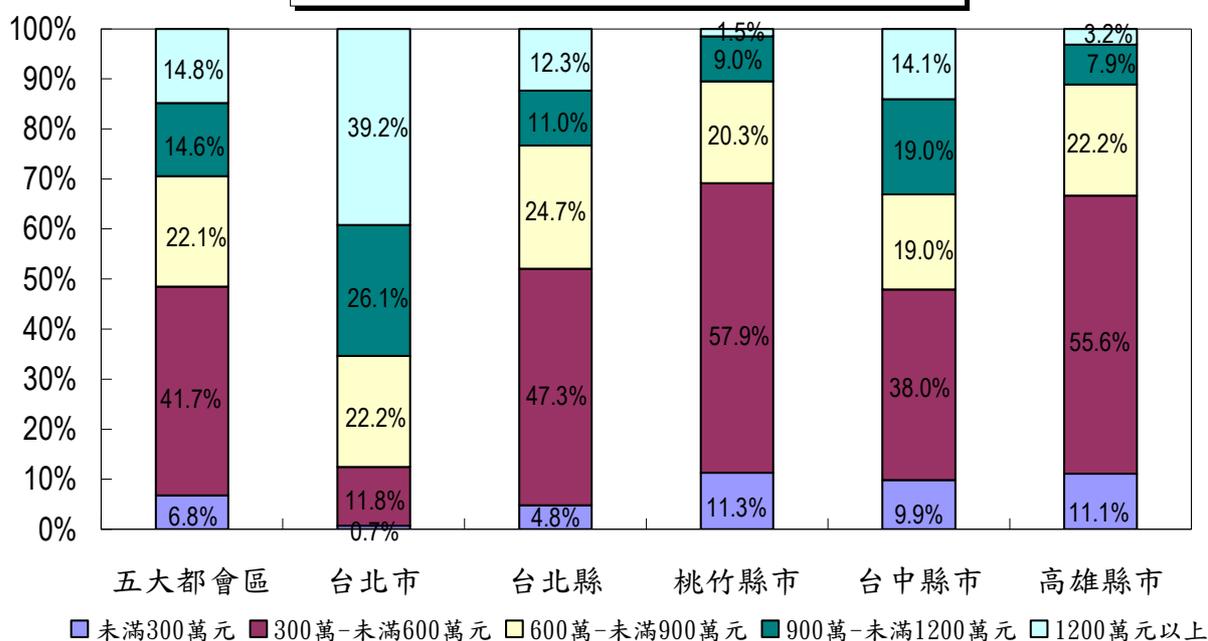
表 3.7.21 五大都會區購屋搜尋者期望購屋房廳衛數

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
房數	3.4 (0.8)	3.2 (0.7)	3.1 (0.8)	3.5 (0.8)	3.7 (0.8)	3.8 (0.9)
廳數	1.9 (0.4)	1.9 (0.4)	1.9 (0.4)	2.0 (0.4)	2.0 (0.5)	1.9 (0.5)
衛數	2.1 (0.6)	1.9 (0.4)	1.8 (0.5)	2.2 (0.7)	2.6 (0.9)	2.5 (0.8)

註：表中括弧內數據為標準差。

(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 41.7%；其次為 600 萬~未滿 900 萬元，佔 22.1%。就各地區購屋搜尋者而言，台北市以 1,200 萬元以上為主要期望購屋價格，佔 39.2%，較上季增加 2.4 個百分點，該比例明顯高於其他縣市；其次則為 900 萬~未滿 1,200 萬元，佔 26.1%。除了台北市以外的其他縣市均以 300 萬~未滿 600 萬元為主要期望購屋價格。整體而言，台北市的期望購屋價格明顯較其餘縣市高；此外，期望購屋價格在 901 萬元以上的比例，則以桃竹縣市及高雄縣市相對較低。

圖 3.7.15 五大都會區購屋搜尋者期望購屋價格**表 3.7.22 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	2.4%	0.0%	3.4%	3.0%	2.1%	3.2%
200萬-未滿300萬元	4.4%	0.7%	1.4%	8.3%	7.7%	7.9%
300萬-未滿400萬元	10.4%	1.3%	7.5%	14.3%	12.7%	23.8%
400萬-未滿500萬元	16.9%	5.9%	21.9%	23.3%	14.1%	15.9%
500萬-未滿600萬元	14.3%	4.6%	17.8%	20.3%	11.3%	15.9%
600萬-未滿900萬元	22.1%	22.2%	24.7%	20.3%	19.0%	22.2%
900萬-未滿1200萬元	14.6%	26.1%	11.0%	9.0%	19.0%	7.9%
1200萬-未滿2000萬元	11.5%	27.5%	10.3%	1.5%	12.7%	3.2%
2000萬元以上	3.3%	11.8%	2.1%	0.0%	1.4%	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，且轉為以同縣市不同鄉鎮市區遷入者居多；此外，期望購屋地區與原居住地區不同的比例將近七成，較上季明顯增加，值得注意。就各地區而言，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入者，以桃竹縣市及台北縣所佔比例較高；台中縣市期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例較高，達六成。台北市則為較多外來人口期望遷入之地區，佔 38.0%，較上季增加 8.7 個百分點；其次則為高雄縣市的 36.7%，較上季增加 10.0 個百分點。

圖3.7.16 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

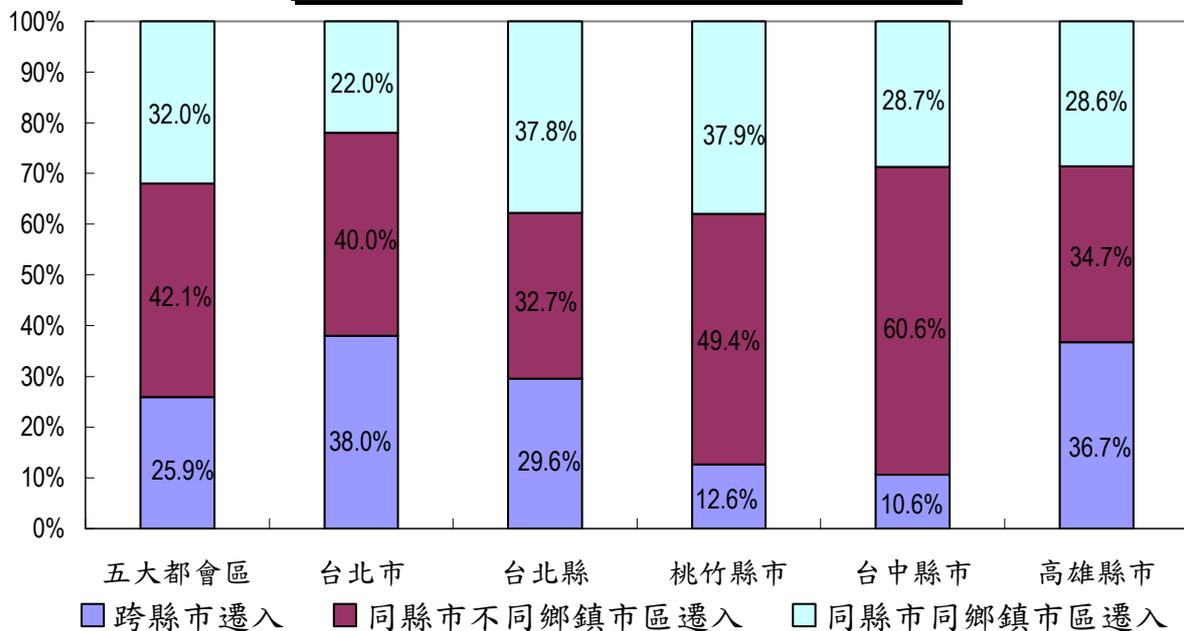


表 3.7.23 五大都會區購屋搜尋者期望遷徙距離

	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	25.9%	38.0%	29.6%	12.6%	10.6%	36.7%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	42.1%	40.0%	32.7%	49.4%	60.6%	34.7%
同縣市同鄉鎮市區遷入	32.0%	22.0%	37.8%	37.9%	28.7%	28.6%

(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 3.5 人，且以 3~4 人所佔比例較高，合計為 53.2%。就各地區購屋搜尋者而言，均以 3~4 人所佔比例為較高，尤其以台北市的 58.7% 為最高；台北縣 2 人以下的比例相對較高。

圖3.7.17 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數

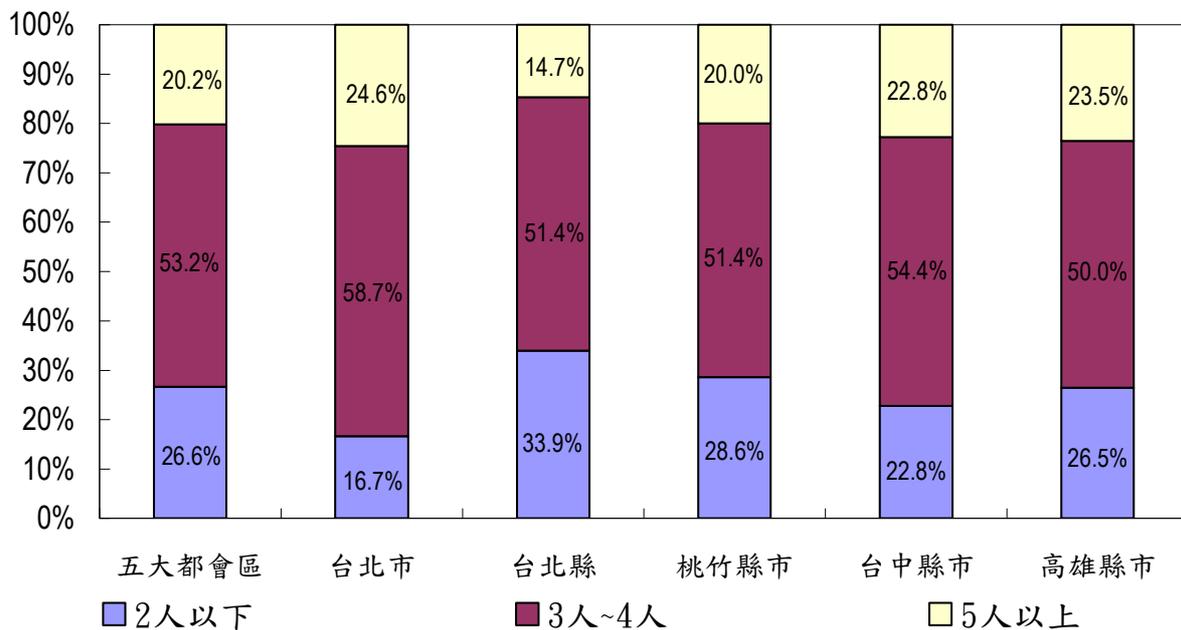


表 3.7.24 五大都會區購屋搜尋者購屋後居住人數

	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	1.8%	2.4%	1.8%	1.0%	0.9%	2.9%
1人	3.3%	0.8%	5.5%	4.8%	2.6%	0.0%
2人	21.6%	13.5%	26.6%	22.9%	19.3%	23.5%
3人	20.9%	27.8%	22.9%	11.4%	26.3%	13.2%
4人	32.3%	31.0%	28.4%	40.0%	28.1%	36.8%
5人	13.1%	16.7%	11.0%	9.5%	14.9%	16.2%
5人以上	7.0%	7.9%	3.7%	10.5%	7.9%	7.4%
平均數(標準差)	3.5 (1.3)	3.7 (1.2)	3.2 (1.2)	3.6 (1.4)	3.6 (1.3)	3.7 (1.3)

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46.1%；其次為夫婦兩人，佔26.1%。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，單身戶及夫婦家庭均以台北縣所佔比例相對較高，三代同堂家庭則以高雄及台中縣市所佔比例較高。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)為主，與現階段台灣主要家庭結構大致相符。

圖3.7.18 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

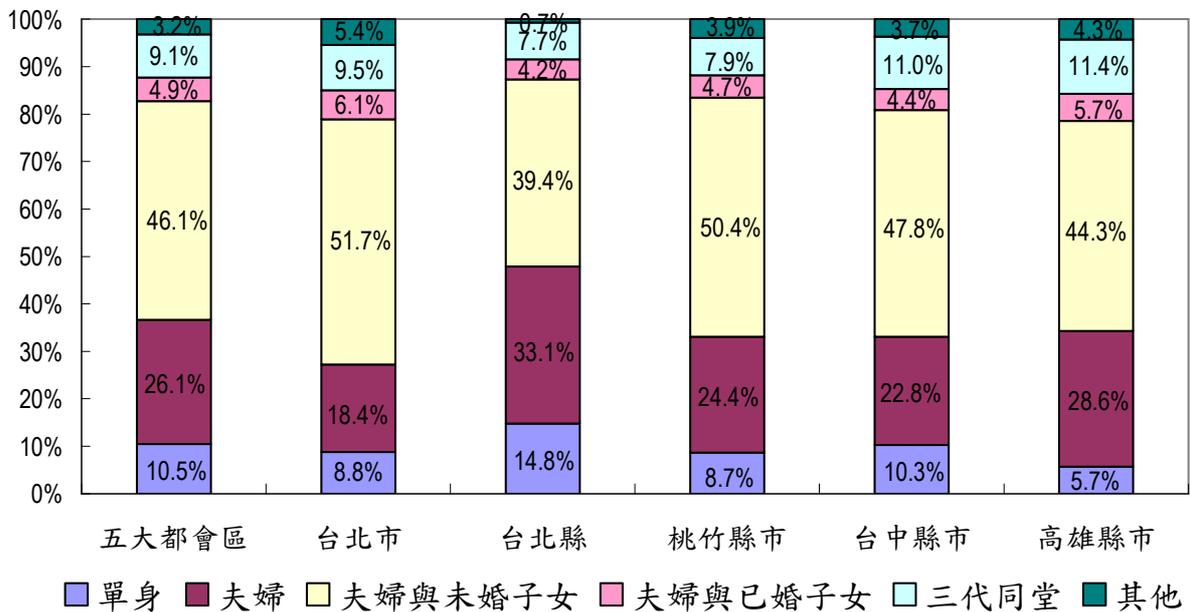


表 3.7.25 五大都會區購屋搜尋者購屋後家庭型態

	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	10.5%	8.8%	14.8%	8.7%	10.3%	5.7%
夫婦	26.1%	18.4%	33.1%	24.4%	22.8%	28.6%
夫婦與未婚子女	46.1%	51.7%	39.4%	50.4%	47.8%	44.3%
夫婦與已婚子女	4.9%	6.1%	4.2%	4.7%	4.4%	5.7%
三代同堂	9.1%	9.5%	7.7%	7.9%	11.0%	11.4%
其他	3.2%	5.4%	0.7%	3.9%	3.7%	4.3%

3. 購屋搜尋者年齡

就五大都會區購屋搜尋者之年齡來看，平均為 38.4 歲，且購屋者以 26~45 歲所佔比例居多，佔 70.7%；而 25 歲及以下之青年購屋搜尋者較少，顯示購屋受到經濟負擔能力的影響。就各地區購屋搜尋者而言，台北市購屋搜尋者之年齡以 46~55 歲居多，台北縣及台中縣市均以 36~45 歲所佔比例較高，桃竹及高雄縣市則以 26~35 歲所佔比例較高。

圖3.7.19 五大都會區購屋搜尋者年齡

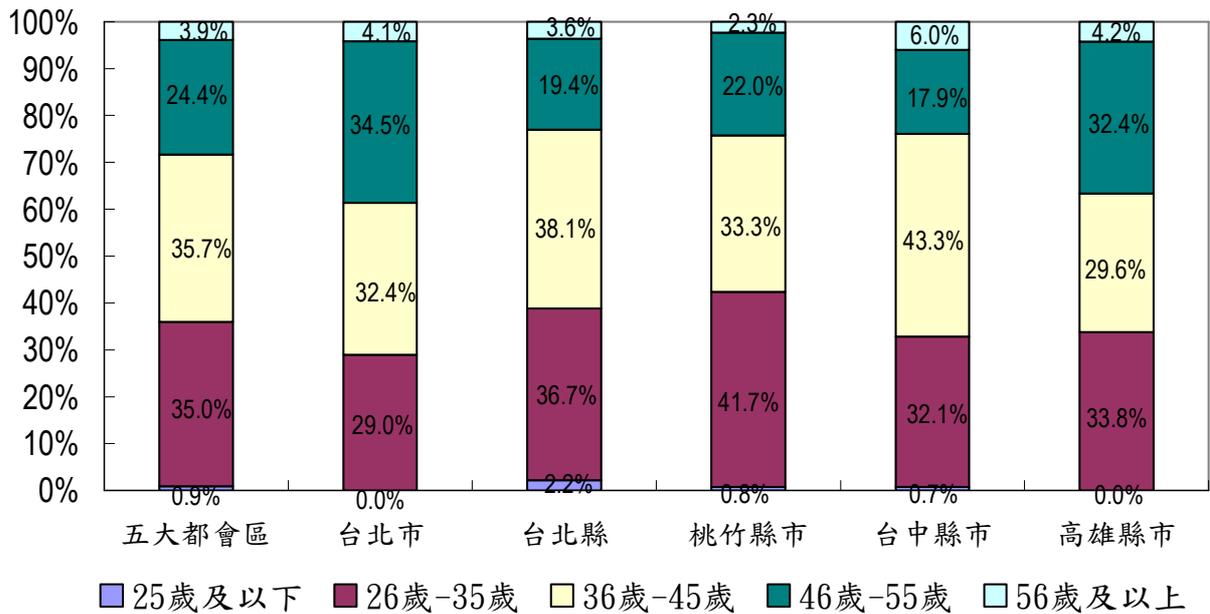


表 3.7.26 五大都會區購屋搜尋者年齡

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
25歲及以下	0.9%	0.0%	2.2%	0.8%	0.7%	0.0%
26歲-35歲	35.0%	29.0%	36.7%	41.7%	32.1%	33.8%
36歲-45歲	35.7%	32.4%	38.1%	33.3%	43.3%	29.6%
46歲-55歲	24.4%	34.5%	19.4%	22.0%	17.9%	32.4%
56歲及以上	3.9%	4.1%	3.6%	2.3%	6.0%	4.2%
平均數(標準差)	38.4 (8.3)	40.4 (8.4)	37.5 (8.2)	37.3 (8.0)	38.3 (8.5)	39.3 (8.2)

4. 購屋搜尋者性別

就五大都會區購屋搜尋者之性別來看，男性佔 62.2%，女性則佔 37.8%，顯示購屋搜尋者主要以男性居多。就各地區而言，台中縣市男性購屋搜尋者的比重相對較高，台北市女性購屋搜尋者的比重則相對較高。

圖3.7.20 五大都會區購屋搜尋者性別

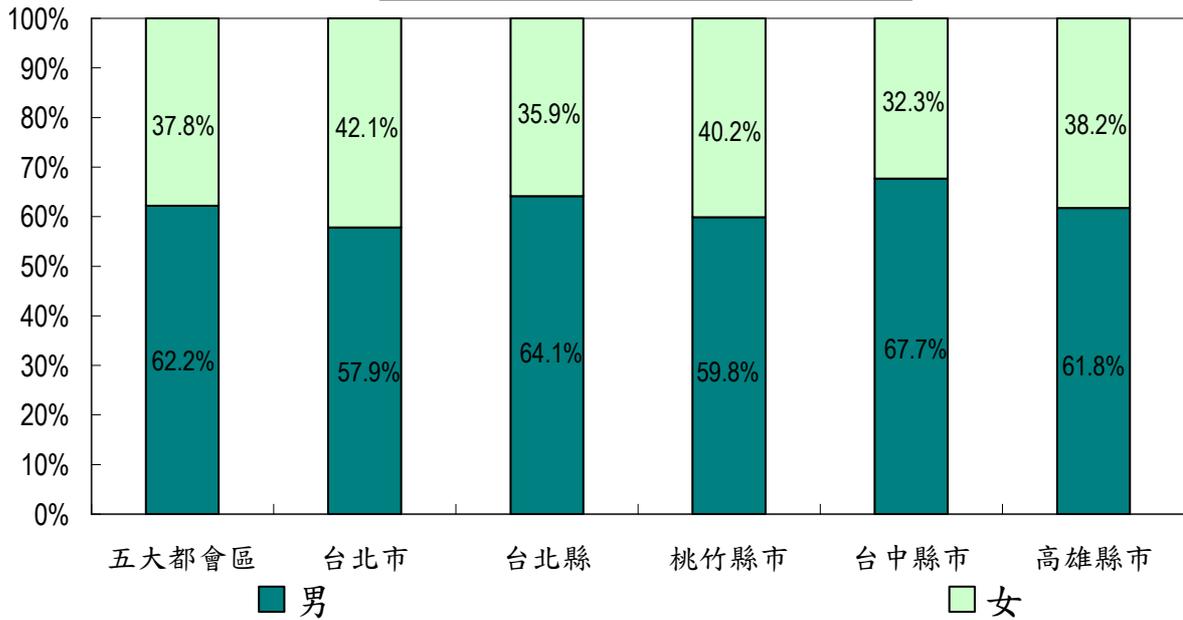


表 3.7.27 五大都會區購屋搜尋者性別

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
男	62.2%	57.9%	64.1%	59.8%	67.7%	61.8%
女	37.8%	42.1%	35.9%	40.2%	32.3%	38.2%

5. 購屋搜尋者職業

就五大都會區購屋搜尋者之職業來看，以民間機構與自由業所佔比重較高，分別佔 46.2% 與 21.9%。就各縣市而言，均以民間機構為主，且佔超過四成之比重；就職業別而言，相對於其他縣市，高雄縣市軍公教比例較高。

圖3.7.21 五大都會區購屋搜尋者職業

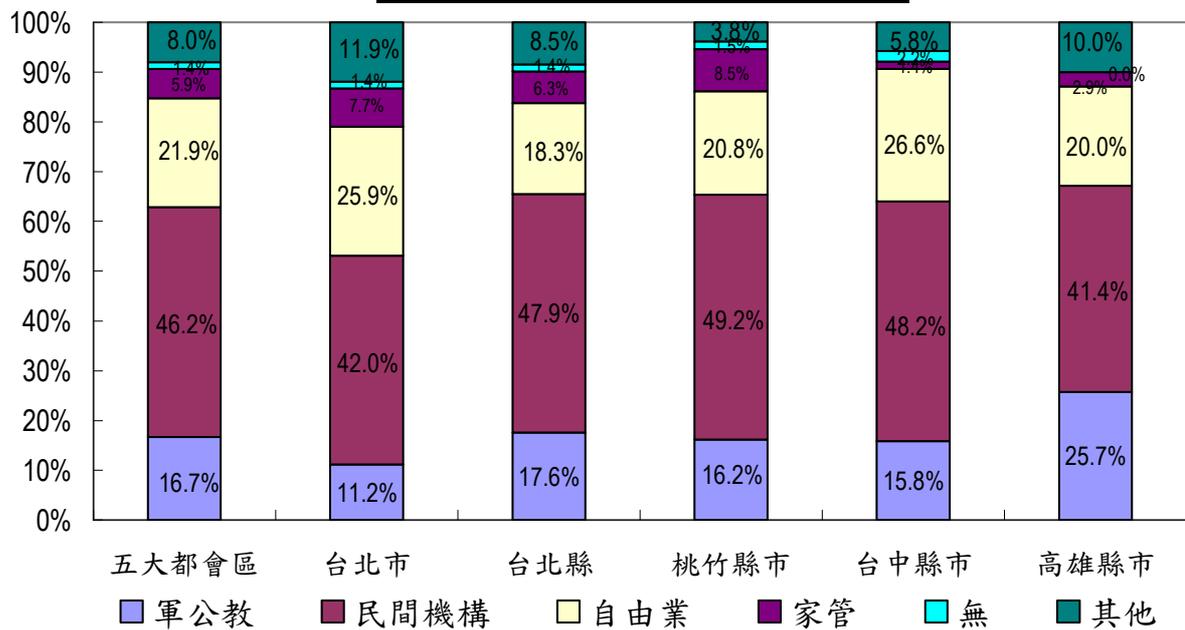


表 3.7.28 五大都會區購屋搜尋者職業

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
軍公教	16.7%	11.2%	17.6%	16.2%	15.8%	25.7%
民間機構	46.2%	42.0%	47.9%	49.2%	48.2%	41.4%
自由業	21.9%	25.9%	18.3%	20.8%	26.6%	20.0%
家管	5.9%	7.7%	6.3%	8.5%	1.4%	2.9%
無	1.4%	1.4%	1.4%	1.5%	2.2%	0.0%
其他	8.0%	11.9%	8.5%	3.8%	5.8%	10.0%

6. 購屋搜尋者職位

就五大都會區購屋搜尋者之職位來看，以職員所佔比重最高，佔 62.6%；其次為主管，佔 18.4%。各縣市均以職員所佔比重最高，其次為主管。相較於其他縣市，台北市購屋搜尋者是負責人的比例較高，台北市及台中縣市購屋搜尋者是主管的比例較高，職員則以台北縣所佔比例較高。

圖3.7.22 五大都會區購屋搜尋者職位

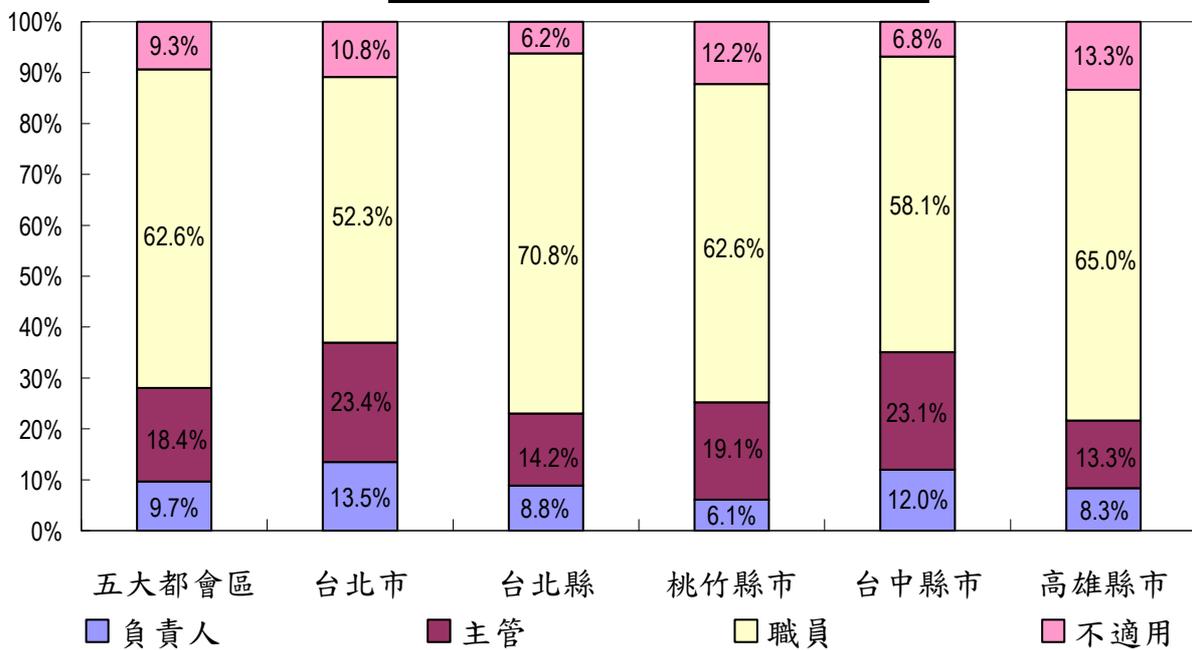


表 3.7.29 五大都會區購屋搜尋者職位

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
負責人	9.7%	13.5%	8.8%	6.1%	12.0%	8.3%
主管	18.4%	23.4%	14.2%	19.1%	23.1%	13.3%
職員	62.6%	52.3%	70.8%	62.6%	58.1%	65.0%
不適用	9.3%	10.8%	6.2%	12.2%	6.8%	13.3%

7. 購屋者最高教育程度

就五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度來看，以大專學歷所佔比重最高，佔 67.5%；其次為高中/職，佔 19.0%。就各縣市而言，以大專學歷為主。相較其他地區，台北市購屋搜尋者擁有研究所以上學歷之比重相對較高。

圖3.7.23 五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度

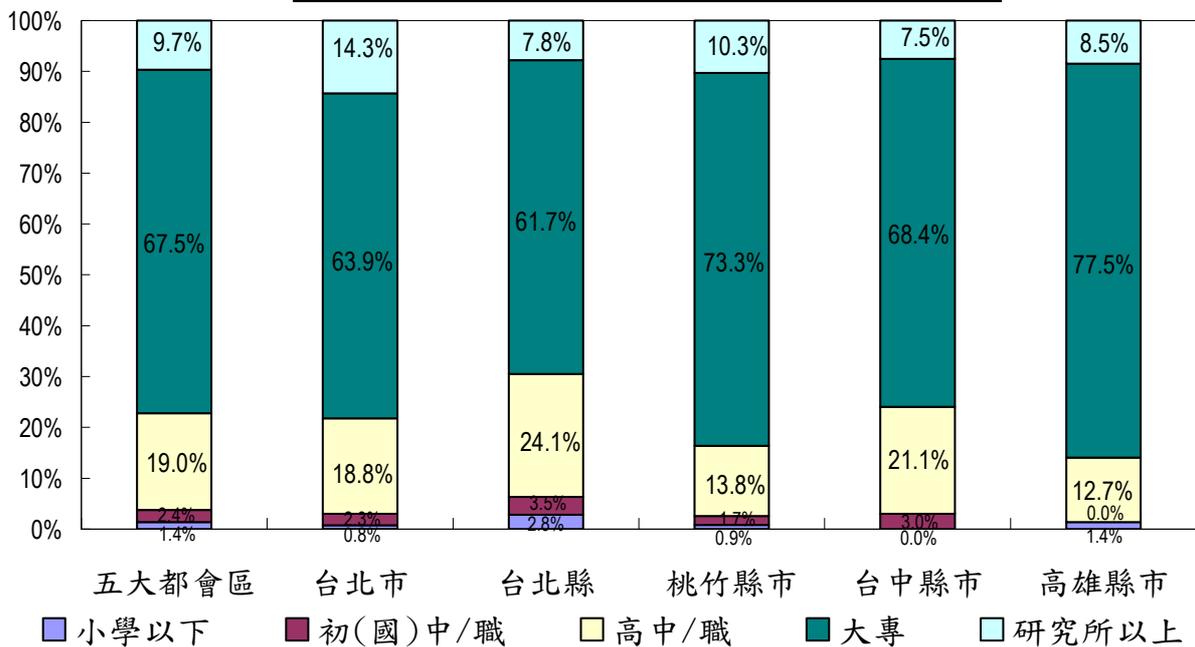


表 3.7.30 五大都會區購屋搜尋者之最高教育程度

	五大都會區	台北市	台北縣	桃竹縣市	台中縣市	高雄縣市
小學以下	1.4%	0.8%	2.8%	0.9%	0.0%	1.4%
初(國)中/職	2.4%	2.3%	3.5%	1.7%	3.0%	0.0%
高中/職	19.0%	18.8%	24.1%	13.8%	21.1%	12.7%
大專	67.5%	63.9%	61.7%	73.3%	68.4%	77.5%
研究所以上	9.7%	14.3%	7.8%	10.3%	7.5%	8.5%

8. 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，主要集中於6萬~未滿9萬元與3萬~未滿6萬元之間，合計佔62.7%。各縣市所得分佈情形則具有部分地區性差異；相對而言，家庭平均月收入主要界在3萬~未滿6萬元者以台中縣市的36.6%為最高；12萬元以上較高收入者則以台北市所佔比例29.0%較高。

圖3.7.24 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

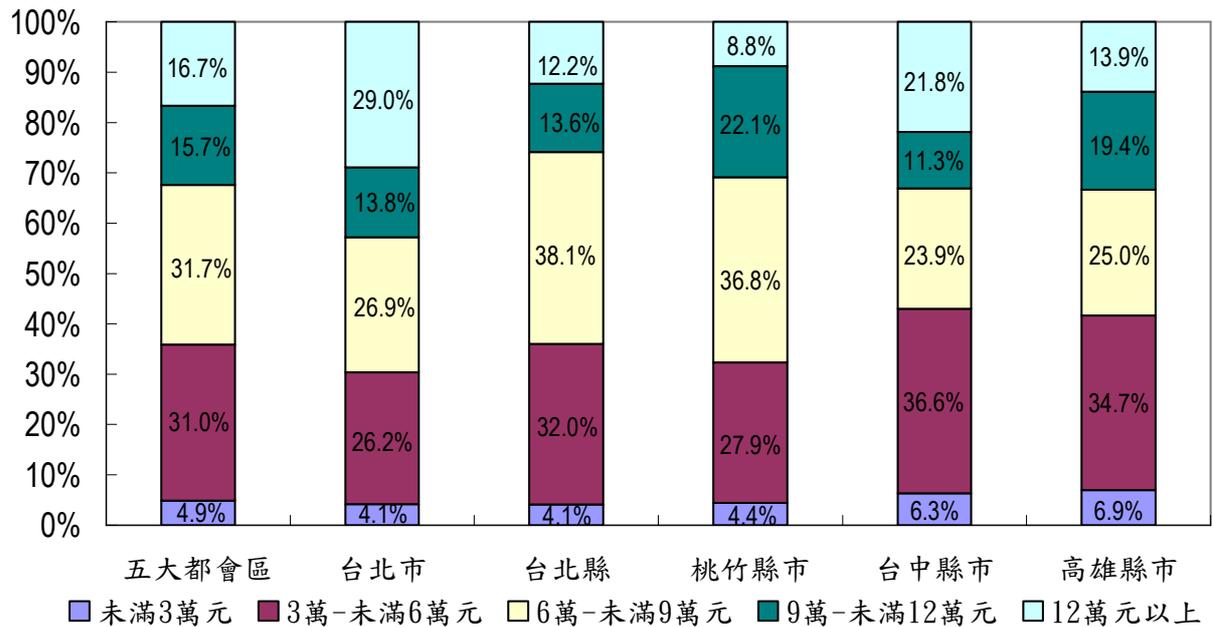


表 3.7.31 五大都會區購屋搜尋者家庭平均月收入

	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	4.9%	4.1%	4.1%	4.4%	6.3%	6.9%
3萬-未滿6萬元	31.0%	26.2%	32.0%	27.9%	36.6%	34.7%
6萬-未滿9萬元	31.7%	26.9%	38.1%	36.8%	23.9%	25.0%
9萬-未滿12萬元	15.7%	13.8%	13.6%	22.1%	11.3%	19.4%
12萬-未滿15萬元	9.6%	17.2%	8.8%	5.9%	7.7%	6.9%
15萬元以上	7.1%	11.7%	3.4%	2.9%	14.1%	6.9%

9. 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 10.7 年，顯示家戶大約 10 年左右就會有購屋搜尋的意願，且以 11~20 年所佔比例居多，佔 33.1%；各地區已居住時間以台中縣市平均 9.5 年為最短，以高雄縣市平均 13.3 年為最長。

圖3.7.25 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

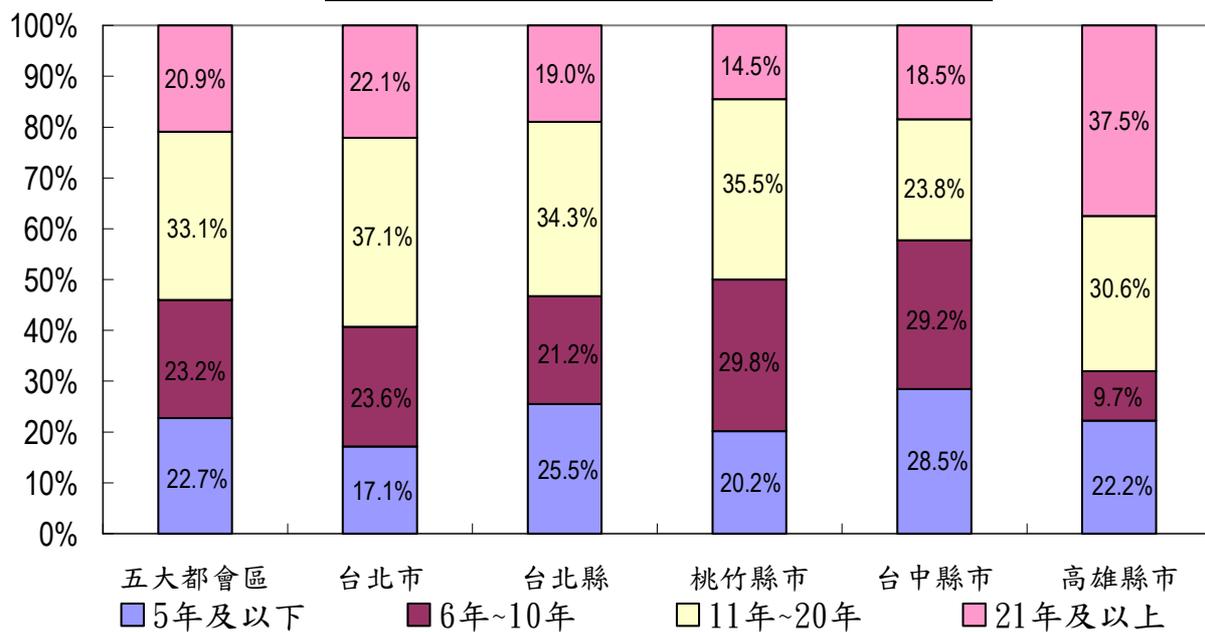


表 3.7.32 五大都會區購屋搜尋者現屋居住年數

	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	4.8%	2.1%	5.8%	4.8%	7.7%	2.8%
3年~5年	18.0%	15.0%	19.7%	15.3%	20.8%	19.4%
6年~10年	23.2%	23.6%	21.2%	29.8%	29.2%	9.7%
11年~20年	33.1%	37.1%	34.3%	35.5%	23.8%	30.6%
21年及以上	20.9%	22.1%	19.0%	14.5%	18.5%	37.5%
平均數(標準差)	10.7 (7.6)	11.5 (7.5)	10.1 (7.3)	10.1 (7.1)	9.5 (8.0)	13.3 (9.0)

(六)房價信心綜合分數

就各縣市而言，近期、未來與綜合信心分數均回升至 100 分基準點以上，顯示各縣市購屋搜尋者對房價走勢均轉為較樂觀的態度。其中，台北市購屋搜尋者三項信心分數均為最高，高雄縣市則相對較低；除台北市及台北縣的近期信心分數高於未來信心分數之外，其於中南部縣市均呈現未來信心分數高於近期信心分數的情形，顯示其相對看好未來房價走勢。

圖 3.7.26 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數

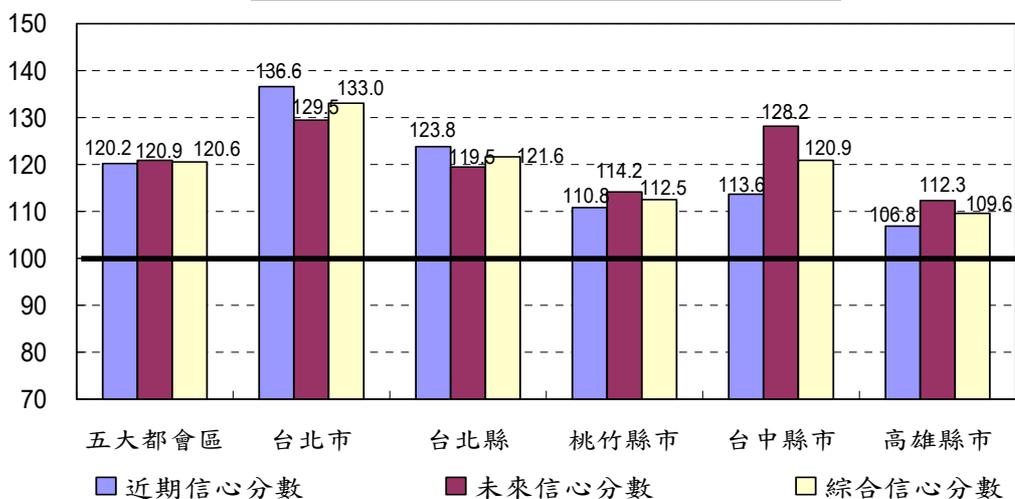


圖 3.7.27 五大都會區購屋搜尋者五季綜合房價信心分數

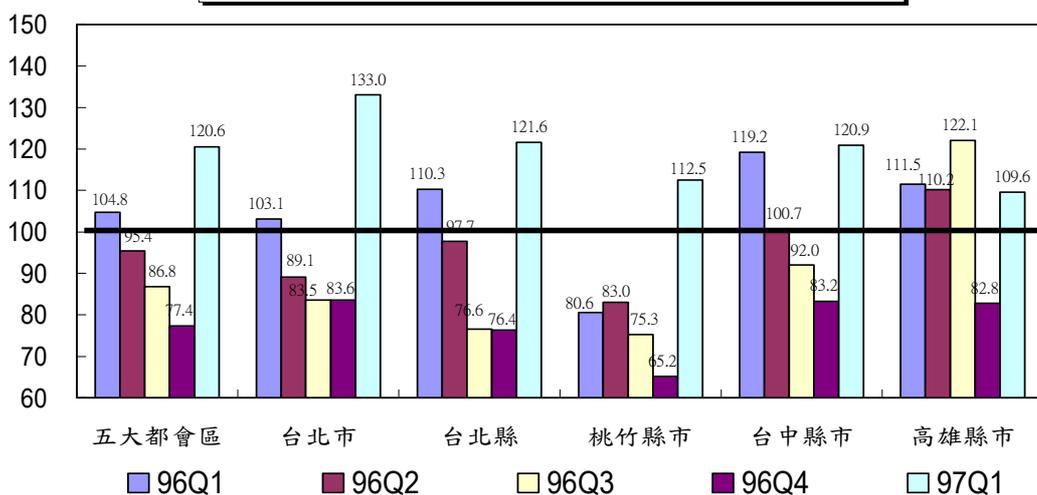


表 3.7.33 五大都會區購屋搜尋者房價信心分數比較

	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	120.19	136.60	123.83	110.82	113.64	106.85
未來信心分數	120.92	129.47	119.46	114.18	128.17	112.33
綜合信心分數	120.55	133.04	121.64	112.50	120.90	109.59

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 42.7%；其次為金融機構貸款，佔 25.8%；至於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 12.0%。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。

圖3.7.28 五大都會區購屋搜尋者購屋自備款資金來源

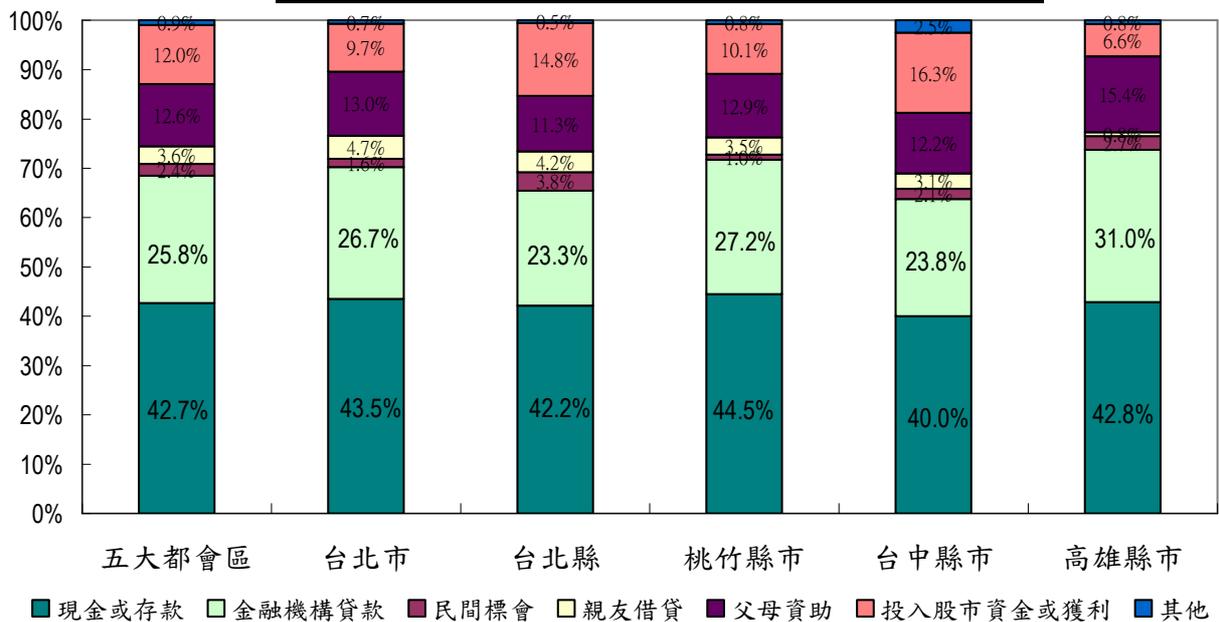


表 3.7.34 五大都會區購屋搜尋者之購屋自備款資金來源

	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	42.7%	43.5%	42.2%	44.5%	40.0%	42.8%
金融機構貸款	25.8%	26.7%	23.3%	27.2%	23.8%	31.0%
民間標會	2.4%	1.6%	3.8%	1.0%	2.1%	2.7%
親友借貸	3.6%	4.7%	4.2%	3.5%	3.1%	0.8%
父母資助	12.6%	13.0%	11.3%	12.9%	12.2%	15.4%
投入股市資金或獲利	12.0%	9.7%	14.8%	10.1%	16.3%	6.6%
其他	0.9%	0.7%	0.5%	0.8%	2.5%	0.8%

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
購屋者平均家庭月收入						
未滿3萬元	4.1%	4.1%	4.4%	6.3%	6.9%	4.9%
3萬-未滿6萬元	26.2%	32.0%	27.9%	36.6%	34.7%	31.0%
6萬-未滿9萬元	26.9%	38.1%	36.8%	23.9%	25.0%	31.7%
9萬-未滿12萬元	13.8%	13.6%	22.1%	11.3%	19.4%	15.7%
12萬-未滿15萬元	17.2%	8.8%	5.9%	7.7%	6.9%	9.6%
15萬元以上	11.7%	3.4%	2.9%	14.1%	6.9%	7.1%
購屋者年齡						
25歲及以下	0.0%	2.2%	0.8%	0.7%	0.0%	0.9%
26歲-35歲	29.0%	36.7%	41.7%	32.1%	33.8%	35.0%
36歲-45歲	32.4%	38.1%	33.3%	43.3%	29.6%	35.7%
46歲-55歲	34.5%	19.4%	22.0%	17.9%	32.4%	24.4%
56歲及以上	4.1%	3.6%	2.3%	6.0%	4.2%	3.9%
目前房屋居住年數						
2年及以下	2.1%	5.8%	4.8%	7.7%	2.8%	4.8%
3年~5年	15.0%	19.7%	15.3%	20.8%	19.4%	18.0%
6年~10年	23.6%	21.2%	29.8%	29.2%	9.7%	23.2%
11年~20年	37.1%	34.3%	35.5%	23.8%	30.6%	33.1%
21年及以上	22.1%	19.0%	14.5%	18.5%	37.5%	20.9%
購屋後家庭型態						
單身	8.8%	14.8%	8.7%	10.3%	5.7%	10.5%
夫婦	18.4%	33.1%	24.4%	22.8%	28.6%	26.1%
夫婦與未婚子女	51.7%	39.4%	50.4%	47.8%	44.3%	46.1%
夫婦與已婚子女	6.1%	4.2%	4.7%	4.4%	5.7%	4.9%
三代同堂	9.5%	7.7%	7.9%	11.0%	11.4%	9.1%
其他	5.4%	0.7%	3.9%	3.7%	4.3%	3.2%
購屋後居住人數						
0人	2.4%	1.8%	1.0%	0.9%	2.9%	1.8%
1人	0.8%	5.5%	4.8%	2.6%	0.0%	3.3%
2人	13.5%	26.6%	22.9%	19.3%	23.5%	21.6%
3人	27.8%	22.9%	11.4%	26.3%	13.2%	20.9%
4人	31.0%	28.4%	40.0%	28.1%	36.8%	32.3%
5人	16.7%	11.0%	9.5%	14.9%	16.2%	13.1%
5人以上	7.9%	3.7%	10.5%	7.9%	7.4%	7.0%

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
購屋者性別						
男	57.9%	64.1%	59.8%	67.7%	61.8%	62.2%
女	42.1%	35.9%	40.2%	32.3%	38.2%	37.8%
購屋者職業						
軍公教	11.2%	17.6%	16.2%	15.8%	25.7%	16.7%
民間機構	42.0%	47.9%	49.2%	48.2%	41.4%	46.2%
自由業	25.9%	18.3%	20.8%	26.6%	20.0%	21.9%
家管	7.7%	6.3%	8.5%	1.4%	2.9%	5.9%
無	1.4%	1.4%	1.5%	2.2%	0.0%	1.4%
其他	11.9%	8.5%	3.8%	5.8%	10.0%	8.0%
購屋者職位						
負責人	13.5%	8.8%	6.1%	12.0%	8.3%	9.7%
主管	23.4%	14.2%	19.1%	23.1%	13.3%	18.4%
職員	52.3%	70.8%	62.6%	58.1%	65.0%	62.6%
不適用	10.8%	6.2%	12.2%	6.8%	13.3%	9.3%
購屋者教育程度						
小學以下	0.8%	2.8%	0.9%	0.0%	1.4%	1.4%
初(國)中/職	2.3%	3.5%	1.7%	3.0%	0.0%	2.4%
高中/職	18.8%	24.1%	13.8%	21.1%	12.7%	19.0%
大專	63.9%	61.7%	73.3%	68.4%	77.5%	67.5%
研究所以上	14.3%	7.8%	10.3%	7.5%	8.5%	9.7%
購屋後擁屋數						
一戶	37.7%	46.7%	37.8%	31.7%	49.3%	41.1%
二戶	41.7%	36.0%	50.4%	47.6%	46.5%	43.2%
三戶	13.2%	12.7%	8.9%	10.3%	4.2%	10.6%
四戶	4.0%	3.3%	0.7%	5.5%	0.0%	2.9%
五戶及以上	3.3%	1.3%	2.2%	4.8%	0.0%	2.3%
購屋者平均年齡(歲)	40.4	37.5	37.3	38.3	39.3	38.4
購屋後居住人數(人)	3.7	3.2	3.6	3.6	3.7	3.5

表 3.8.2 歷次購屋搜尋者基本資料

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
購屋者平均家庭月收入					
未滿3萬元	7.1%	4.4%	7.7%	7.8%	4.9%
3萬-未滿6萬元	33.4%	33.4%	30.3%	41.9%	31.0%
6萬-未滿9萬元	27.7%	29.7%	27.2%	24.4%	31.7%
9萬-未滿12萬元	13.0%	13.0%	13.7%	11.6%	15.7%
12萬-未滿15萬元	7.6%	10.8%	11.2%	6.6%	9.6%
15萬元以上	11.1%	8.7%	9.9%	7.7%	7.1%
購屋者年齡					
25歲及以下	1.5%	9.3%	6.4%	12.4%	0.9%
26歲-35歲	40.2%	35.4%	35.5%	30.2%	35.0%
36歲-45歲	40.7%	35.2%	35.1%	36.7%	35.7%
46歲-55歲	15.1%	17.0%	19.3%	17.5%	24.4%
56歲及以上	2.5%	3.1%	3.6%	3.3%	3.9%
購屋後居住人數					
0人	13.1%	12.9%	9.0%	13.1%	1.8%
1人	8.0%	5.3%	3.8%	5.0%	3.3%
2人	21.3%	15.1%	16.2%	15.8%	21.6%
3人	14.4%	19.6%	20.0%	18.5%	20.9%
4人	25.9%	26.4%	26.6%	26.5%	32.3%
5人	10.9%	11.5%	15.8%	12.0%	13.1%
5人以上	6.4%	9.2%	8.6%	9.2%	7.0%
購屋者平均年齡	36.4	35.8	37.0	35.8	38.4
預計居住人數	3.2	3.5	3.6	3.4	3.5

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
購屋目的						
純自住	52.3%	42.0%	60.4%	51.4%	61.6%	51.7%
偏自住	19.6%	34.0%	17.9%	19.4%	27.4%	24.7%
偏投資	20.3%	16.7%	17.2%	17.4%	6.8%	16.4%
純投資	7.8%	7.3%	4.5%	11.8%	4.1%	7.1%
購屋原因(自住)						
改善居住環境	48.6%	40.2%	40.8%	41.9%	46.2%	43.0%
子女/父母因素	8.6%	17.9%	18.4%	9.7%	24.6%	15.6%
工作因素	18.1%	14.3%	20.4%	17.2%	10.8%	16.3%
結婚	14.3%	19.6%	16.5%	18.3%	13.8%	17.0%
休閒/養老	3.8%	7.1%	3.9%	11.8%	3.1%	6.0%
其他	6.7%	0.9%	0.0%	1.1%	1.5%	2.0%
購屋原因(投資)						
賺取價差	55.0%	42.9%	40.7%	58.3%	62.5%	49.7%
出租經營	40.0%	51.4%	59.3%	38.9%	37.5%	47.0%
其他	5.0%	5.7%	0.0%	2.8%	0.0%	3.3%
現住房屋權屬						
自有	53.8%	50.4%	47.7%	59.4%	50.7%	52.0%
父母子女有	28.7%	30.2%	40.6%	24.8%	38.0%	32.1%
租屋	16.8%	18.0%	9.4%	15.0%	11.3%	14.7%
其他	0.7%	1.4%	2.3%	0.8%	0.0%	1.2%
購屋目的/現住屋權屬						
首購自住	37.1%	43.9%	48.4%	38.2%	46.5%	42.8%
換屋自住	35.7%	32.4%	30.2%	32.8%	42.3%	33.9%
投資	27.3%	23.7%	21.4%	29.0%	11.3%	23.3%
期望購買的房屋產品類型						
透天厝/別墅	11.4%	3.4%	24.2%	45.0%	30.6%	19.0%
公寓	29.5%	21.2%	14.4%	12.9%	25.0%	20.8%
電梯大樓	57.7%	74.7%	59.8%	40.0%	44.4%	59.1%
其他	1.3%	0.7%	1.5%	2.1%	0.0%	1.1%
優先考慮住宅市場類型						
預售屋	9.0%	17.2%	10.8%	13.8%	7.4%	12.5%
新成屋	27.8%	32.3%	45.1%	46.6%	63.0%	39.9%
中古屋	52.6%	46.5%	39.2%	29.3%	29.6%	41.6%
法拍/銀拍屋	10.5%	4.0%	3.9%	8.6%	0.0%	5.6%
其他	0.0%	0.0%	1.0%	1.7%	0.0%	0.5%

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
期望購屋面積						
未滿20坪	4.7%	4.9%	4.6%	2.2%	3.0%	4.1%
20坪-未滿30坪	26.0%	32.4%	20.6%	20.1%	17.9%	25.0%
30坪-未滿40坪	43.3%	43.0%	32.1%	30.2%	37.3%	38.2%
40坪-未滿50坪	18.0%	15.5%	21.4%	23.0%	11.9%	17.9%
50坪以上	8.0%	4.2%	21.4%	24.5%	29.9%	14.7%
期望購屋價位						
未滿200萬元	0.0%	3.4%	3.0%	2.1%	3.2%	2.4%
200萬-未滿300萬元	0.7%	1.4%	8.3%	7.7%	7.9%	4.4%
300萬-未滿400萬元	1.3%	7.5%	14.3%	12.7%	23.8%	10.4%
400萬-未滿500萬元	5.9%	21.9%	23.3%	14.1%	15.9%	16.9%
500萬-未滿600萬元	4.6%	17.8%	20.3%	11.3%	15.9%	14.3%
600萬-未滿900萬元	22.2%	24.7%	20.3%	19.0%	22.2%	22.1%
900萬-未滿1200萬元	26.1%	11.0%	9.0%	19.0%	7.9%	14.6%
1200萬-未滿2000萬元	27.5%	10.3%	1.5%	12.7%	3.2%	11.5%
2000萬元以上	11.8%	2.1%	0.0%	1.4%	0.0%	3.3%
對近三個月房價趨勢看法						
大幅下跌	1.3%	0.0%	4.5%	0.7%	5.5%	2.0%
微幅下跌	9.8%	14.1%	11.9%	18.9%	15.1%	13.6%
維持平穩	20.9%	36.2%	44.8%	39.2%	42.5%	36.0%
微幅上漲	50.3%	37.6%	35.1%	35.0%	34.2%	38.9%
大幅上漲	17.6%	12.1%	3.7%	6.3%	2.7%	9.5%
對一年後房價趨勢看法						
大幅下跌	0.7%	4.0%	2.2%	1.4%	0.0%	2.1%
微幅下跌	10.6%	12.8%	10.4%	14.8%	23.3%	13.4%
維持平穩	31.1%	32.9%	50.7%	24.6%	32.9%	34.9%
微幅上漲	44.4%	40.9%	29.9%	44.4%	39.7%	39.8%
大幅上漲	13.2%	9.4%	6.7%	14.8%	4.1%	9.8%
期望遷移距離						
跨縣市遷入	24.5%	19.0%	12.1%	15.3%	22.8%	18.6%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	23.7%	24.1%	28.2%	35.1%	24.6%	26.6%
同縣市同鄉鎮市區遷入	51.8%	56.9%	59.7%	49.6%	52.6%	54.8%
平均房數	3.2	3.1	3.5	3.7	3.8	3.4
平均廳數	1.9	1.9	2.0	2.0	1.9	1.9
平均衛數	1.9	1.8	2.2	2.6	2.5	2.1

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
期望整體房屋居住條件						
變好	91.3%	86.1%	85.9%	87.9%	81.3%	86.8%
不變	7.7%	13.9%	13.0%	11.1%	17.2%	12.4%
變壞	1.0%	0.0%	1.1%	1.0%	1.6%	0.8%
期望房屋面積						
變好	62.1%	60.4%	57.6%	67.9%	57.1%	60.9%
不變	30.3%	25.0%	25.0%	24.6%	31.4%	26.8%
變壞	7.6%	14.6%	17.4%	7.5%	11.4%	12.2%
期望距市中心距離						
變好	46.9%	53.5%	55.3%	55.2%	51.4%	52.5%
不變	43.4%	35.4%	38.6%	35.1%	38.6%	38.1%
變壞	9.7%	11.1%	6.1%	9.7%	10.0%	9.4%
期望鄰里環境						
變好	77.8%	75.0%	74.2%	78.0%	78.3%	76.3%
不變	21.5%	24.3%	25.0%	21.2%	15.9%	22.4%
變壞	0.7%	0.7%	0.8%	0.8%	5.8%	1.4%
期望屋況						
變好	74.1%	80.1%	78.5%	79.7%	86.8%	79.3%
不變	23.8%	19.1%	21.5%	20.3%	13.2%	20.0%
變壞	2.1%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%
期望購屋面積與現屋面積						
期望購屋面積較大	25.3%	28.9%	31.8%	41.3%	23.2%	29.9%
期望購屋面積相近	40.0%	46.1%	30.6%	38.8%	51.8%	41.3%
期望購屋面積較小	34.7%	25.0%	37.6%	20.0%	25.0%	28.8%
購屋自備款資金來源						
現金或存款	43.5%	42.2%	44.5%	40.0%	42.8%	42.7%
金融機構貸款	26.7%	23.3%	27.2%	23.8%	31.0%	25.8%
民間標會	1.6%	3.8%	1.0%	2.1%	2.7%	2.4%
親友借貸	4.7%	4.2%	3.5%	3.1%	0.8%	3.6%
父母資助	13.0%	11.3%	12.9%	12.2%	15.4%	12.6%
投入股市資金或獲利	9.7%	14.8%	10.1%	16.3%	6.6%	12.0%
其他	0.7%	0.5%	0.8%	2.5%	0.8%	0.9%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
購屋目的					
純自住	55.1%	56.0%	52.0%	55.4%	51.7%
偏自住	23.7%	19.3%	24.0%	23.4%	24.7%
偏投資	15.3%	16.4%	18.9%	16.1%	16.4%
純投資	5.9%	8.3%	5.1%	5.1%	7.1%
現住房屋權屬註					
自有	43.2%	48.8%	48.8%	38.8%	52.0%
父母子女有	34.6%	31.8%	32.7%	39.7%	32.1%
租屋	19.7%	18.7%	17.2%	20.6%	14.7%
其他	2.6%	0.7%	1.3%	0.9%	1.2%
購屋目的/現住屋權屬					
首購自住	51.7%	49.0%	44.8%	53.8%	42.8%
換屋自住	28.7%	27.5%	31.6%	25.3%	33.9%
投資	19.6%	23.5%	23.6%	21.0%	23.3%
期望購買的房屋產品類型					
透天厝/別墅	28.4%	29.2%	33.1%	31.0%	19.0%
公寓	17.6%	18.9%	14.3%	12.1%	20.8%
電梯大樓	49.0%	46.3%	48.8%	51.5%	59.1%
其他	5.0%	5.6%	3.8%	5.4%	1.1%
期望購屋的面積					
未滿20坪	8.5%	5.3%	3.9%	3.8%	4.1%
20坪-未滿30坪	30.0%	30.2%	29.7%	32.8%	25.0%
30坪-未滿40坪	30.8%	34.8%	31.0%	31.1%	38.2%
40坪-未滿50坪	16.0%	14.9%	21.4%	18.2%	17.9%
50坪以上	14.6%	14.7%	13.9%	14.2%	14.7%
優先考慮住宅市場類型					
預售屋	7.5%	8.1%	7.2%	8.9%	12.5%
新成屋	44.5%	35.3%	43.9%	43.3%	39.9%
中古屋	43.5%	44.8%	43.9%	42.5%	41.6%
法拍/銀拍屋	3.9%	10.1%	4.5%	4.5%	5.6%
其他	0.6%	1.6%	0.6%	0.9%	0.5%

表 3.8.4 歷次調查購屋搜尋者購屋需求 (續)

	96年第1季	96年第2季	96年第3季	96年第4季	97年第1季
期望購屋價位					
未滿200萬元	6.9%	3.5%	3.0%	2.7%	2.4%
200萬-未滿300萬元	10.4%	6.9%	8.2%	8.7%	4.4%
300萬-未滿400萬元	14.8%	14.0%	13.1%	15.7%	10.4%
400萬-未滿500萬元	14.9%	17.2%	14.5%	14.1%	16.9%
500萬-未滿600萬元	15.3%	14.6%	15.8%	15.1%	14.3%
600萬-未滿900萬元	14.0%	19.1%	19.9%	18.1%	22.1%
900萬-未滿1200萬元	12.5%	11.7%	12.8%	13.5%	14.6%
1200萬-未滿2000萬元	8.0%	10.2%	10.0%	8.1%	11.5%
2000萬元以上	3.3%	2.9%	2.7%	3.9%	3.3%
對近三個月房價趨勢看法					
大幅下跌	2.9%	3.6%	6.0%	8.0%	2.0%
微幅下跌	13.7%	26.6%	38.9%	55.1%	13.6%
維持平穩	47.9%	36.5%	30.3%	25.5%	36.0%
微幅上漲	29.2%	26.0%	20.8%	8.8%	38.9%
大幅上漲	6.3%	7.3%	4.0%	2.6%	9.5%
對一年後房價趨勢看法					
大幅下跌	6.2%	10.1%	13.5%	13.0%	2.1%
微幅下跌	25.8%	34.1%	36.2%	34.5%	13.4%
維持平穩	38.7%	30.6%	23.4%	28.8%	34.9%
微幅上漲	23.7%	21.3%	21.4%	20.2%	39.8%
大幅上漲	5.6%	3.9%	5.5%	3.5%	9.8%

表 3.8.5 五大都會區及各地區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	9.0%	27.8%	52.6%	10.5%	0.0%
第二順位	12.4%	48.1%	26.4%	13.2%	0.0%
第三順位	38.1%	28.8%	19.5%	10.2%	3.4%
加權平均	15.0%	34.7%	38.3%	11.4%	0.6%
台北縣					
第一順位	17.2%	32.3%	46.5%	4.0%	0.0%
第二順位	7.8%	65.2%	21.7%	2.6%	2.6%
第三順位	38.0%	31.0%	20.0%	10.0%	1.0%
加權平均	17.5%	43.1%	33.8%	4.6%	1.0%
桃竹縣市					
第一順位	10.8%	45.1%	39.2%	3.9%	1.0%
第二順位	8.1%	43.2%	36.9%	10.8%	0.9%
第三順位	45.2%	22.6%	18.3%	14.0%	0.0%
加權平均	15.6%	40.7%	35.0%	7.9%	0.8%
台中縣市					
第一順位	13.8%	46.6%	29.3%	8.6%	1.7%
第二順位	14.7%	39.7%	37.1%	8.6%	0.0%
第三順位	35.1%	22.7%	24.7%	13.4%	4.1%
加權平均	17.6%	40.3%	31.1%	9.4%	1.5%
高雄縣市					
第一順位	7.4%	63.0%	29.6%	0.0%	0.0%
第二順位	11.8%	64.7%	15.7%	7.8%	0.0%
第三順位	19.5%	46.3%	22.0%	4.9%	7.3%
加權平均	10.9%	60.8%	23.7%	3.4%	1.2%
全國地區					
第一順位	12.5%	39.9%	41.6%	5.6%	0.5%
第二順位	10.4%	53.2%	27.4%	8.0%	1.0%
第三順位	36.7%	29.5%	20.5%	10.7%	2.6%
加權平均	15.8%	42.6%	33.3%	7.2%	1.0%

表 3.8.6 五大都會區及各地區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	24.5%	23.7%	51.8%
第二順位	38.0%	40.0%	22.0%
加權平均	29.0%	29.2%	41.9%
台北縣			
第一順位	19.0%	24.1%	56.9%
第二順位	29.6%	32.7%	37.8%
加權平均	22.5%	26.9%	50.5%
桃竹縣市			
第一順位	12.1%	28.2%	59.7%
第二順位	12.6%	49.4%	37.9%
加權平均	12.3%	35.3%	52.4%
台中縣市			
第一順位	15.3%	35.1%	49.6%
第二順位	10.6%	60.6%	28.7%
加權平均	13.7%	43.6%	42.7%
高雄縣市			
第一順位	22.8%	24.6%	52.6%
第二順位	36.7%	34.7%	28.6%
加權平均	27.4%	27.9%	44.6%
全國地區			
第一順位	18.4%	26.8%	54.8%
第二順位	25.4%	42.4%	32.2%
加權平均	21.0%	31.8%	47.2%

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 五大都會區及各地區購屋搜尋者購屋資金來源

台北市	現金或存款	金融機構貸款	民間標會	親友借貸	父母資助	投入股市資金或獲利	其他
第一順位	71.1%	14.8%	0.0%	2.0%	5.4%	5.4%	1.3%
第二順位	23.8%	45.2%	2.4%	4.8%	14.3%	9.5%	0.0%
第三順位	0.0%	25.6%	5.1%	12.8%	33.3%	23.1%	0.0%
加權平均	43.5%	26.7%	1.6%	4.7%	13.0%	9.7%	0.7%
台北縣							
第一順位	68.5%	11.6%	1.4%	1.4%	8.2%	8.9%	0.0%
第二順位	19.7%	44.3%	6.6%	6.6%	6.6%	14.8%	1.6%
第三順位	8.1%	16.2%	5.4%	8.1%	29.7%	32.4%	0.0%
加權平均	42.2%	23.3%	3.8%	4.2%	11.3%	14.8%	0.5%
桃竹縣市							
第一順位	65.1%	19.4%	0.0%	0.0%	8.5%	5.4%	1.6%
第二順位	34.5%	47.3%	1.8%	0.0%	12.7%	3.6%	0.0%
第三順位	2.6%	10.5%	2.6%	21.1%	26.3%	36.8%	0.0%
加權平均	44.5%	27.2%	1.0%	3.5%	12.9%	10.1%	0.8%
台中縣市							
第一順位	58.0%	20.3%	1.4%	0.7%	9.8%	8.4%	1.4%
第二順位	26.5%	29.4%	2.9%	4.4%	11.8%	23.5%	1.5%
第三順位	12.8%	23.1%	2.6%	7.7%	20.5%	25.6%	7.7%
加權平均	40.0%	23.8%	2.1%	3.1%	12.2%	16.3%	2.5%
高雄縣市							
第一順位	60.6%	22.5%	1.4%	0.0%	8.5%	7.0%	0.0%
第二順位	30.8%	50.0%	3.8%	0.0%	15.4%	0.0%	0.0%
第三順位	13.6%	18.2%	4.5%	4.5%	36.4%	18.2%	4.5%
加權平均	42.8%	31.0%	2.7%	0.8%	15.4%	6.6%	0.8%
全國地區							
第一順位	65.8%	16.5%	0.8%	1.0%	8.0%	7.2%	0.8%
第二順位	26.0%	43.5%	3.8%	3.7%	11.3%	10.9%	0.7%
第三順位	6.7%	18.3%	4.2%	11.2%	29.2%	28.6%	1.7%
加權平均	42.7%	25.8%	2.4%	3.6%	12.6%	12.0%	0.9%

肆、租屋搜尋者住宅需求狀況

一、 台北市

本季台北市租屋搜尋者之需求狀況，預期租金上漲之比例大幅增加，相對預期租金下跌比例則略為減少，顯示需求面對租金上漲支撐力增加，而受到房價持續攀升影響，長期租屋需求的比例為增加。整戶住家類型需求減少，分租雅房需求則為增加。期望租屋遷徙距離，以同縣市同鄉鎮市區居多。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。希望未來月租金以介於 6,000-12,000 元的比例最高，而購屋預算長期而言有增加趨勢，顯示租屋者感受到房價上漲趨勢，向上修正購屋預算。希望購屋類型則以新成屋比例較高。年齡以 25-35 歲居多，家庭平均月收入則集中於 2 萬-未滿 9 萬元之間，職業別則以民間機構為主，最高教育程度則集中於大專及以上。

(一) 租屋意願

1. 租屋原因

本季台北市之租屋原因，有 39.9% 租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子佔 41.2%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 5.9% 及 7.1%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者可視為未來的購屋需求，這類需求本季比上季微幅上升，比去年同季同樣微幅上升；暫時租屋的比例較上季小幅減少 3.3 個百分點，較去年同季小幅減少 2.7 個百分點；顯示租買選擇上，租屋的選擇比例減少，相對未來的購屋需求比例增加。

圖 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因

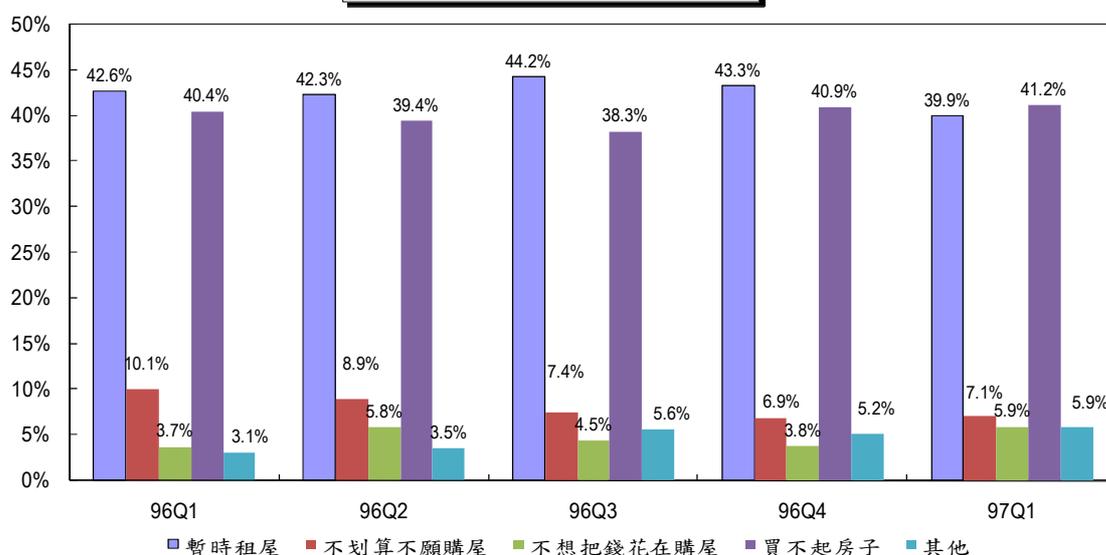


表 4.1.1 台北市租屋搜尋者租屋原因比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
暫時租屋	56.6%	51.0%	48.6%	50.0%	45.6%	44.6%	44.1%	39.9%	42.6%	42.3%	44.2%	43.3%	39.9%
不划算不願購屋	3.7%	3.3%	4.8%	5.4%	6.2%	6.7%	6.1%	6.5%	10.1%	8.9%	7.4%	6.9%	7.1%
不想把錢花在購屋	3.7%	3.6%	5.6%	4.6%	5.3%	4.4%	4.7%	6.3%	3.7%	5.8%	4.5%	3.8%	5.9%
買不起房子	28.6%	39.5%	35.5%	36.4%	37.6%	39.9%	39.8%	44.0%	40.4%	39.4%	38.3%	40.9%	41.2%
其他	7.4%	2.5%	5.5%	3.6%	5.3%	4.4%	5.3%	3.3%	3.1%	3.5%	5.6%	5.2%	5.9%

2.期望租屋類型

本季台北市租屋搜尋者租屋類型中，51.9%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求為27.9%，小套房需求為10.0%，分租雅房為10.3%。相較上季，整戶住家潛在需求大幅減少5.0個百分點；分租雅房與獨立套房潛在需求大幅增加2.9、4.6個百分點，小套房潛在需求大幅減少2.5個百分點；相較去年同季，獨立套房小幅增加了0.9個百分點，整戶住家潛在需求則微幅減少1.3個百分點，分租雅房潛在需求則大幅增加4.6個百分點，小套房則大幅減少了4.1個百分點。綜合觀察，本季分租雅房需求有大幅增加的趨勢，相對本季對於整戶住家需求減少。

圖 4.1.2 台北市租屋搜尋者租屋類型

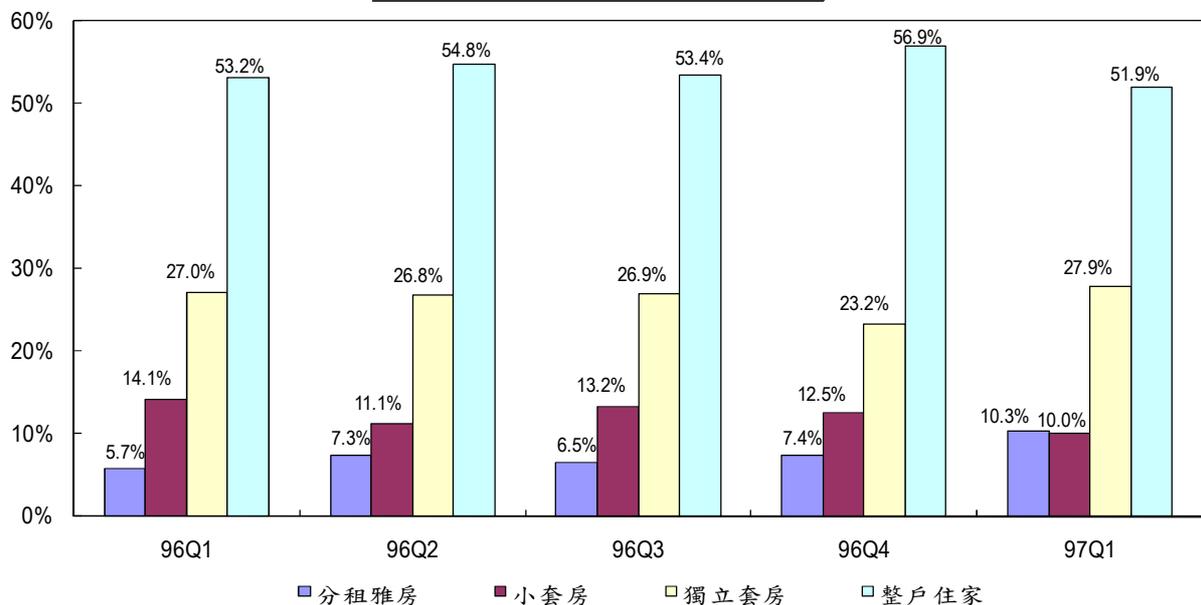


表 4.1.2 台北市租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
分租雅房	6.9%	8.7%	6.3%	7.9%	6.4%	7.0%	7.2%	8.0%	5.7%	7.3%	6.5%	7.4%	10.3%
小套房	15.0%	15.7%	12.0%	16.4%	13.6%	16.4%	15.2%	12.3%	14.1%	11.1%	13.2%	12.5%	10.0%
獨立套房	30.8%	26.6%	33.6%	30.4%	25.6%	29.2%	27.1%	26.9%	27.0%	26.8%	26.9%	23.2%	27.9%
整戶住家	47.3%	49.0%	48.0%	45.3%	54.4%	47.5%	50.4%	52.7%	53.2%	54.8%	53.4%	56.9%	51.9%

3. 期望租屋面積

本季台北市租屋搜尋者租屋面積中，35.9%租屋搜尋者偏好 10 坪及以下的套雅房，11-20 坪需求佔 22.5%，21-30 坪佔 32.9%，31 坪及以上則佔 8.7%。相較於上季，10 坪及以下住家需求小幅增加 3.2%，11-20 坪之住家小幅減少 1.6%，21-30 坪住家需求則小幅減少 3.5%、31 坪及以上則小幅增加 1.9 個百分點；相較於去年同季，10 坪及以下住家需求大幅增加 4.2 個百分點，11-20 坪需求大幅減少 5.6 個百分點，21-30 坪需求微幅增加 1.5%，31 坪及以上需求則微幅減少 0.1 個百分點。整體情況，長期呈現穩定。

圖 4.1.3 台北市租屋搜尋者租屋面積

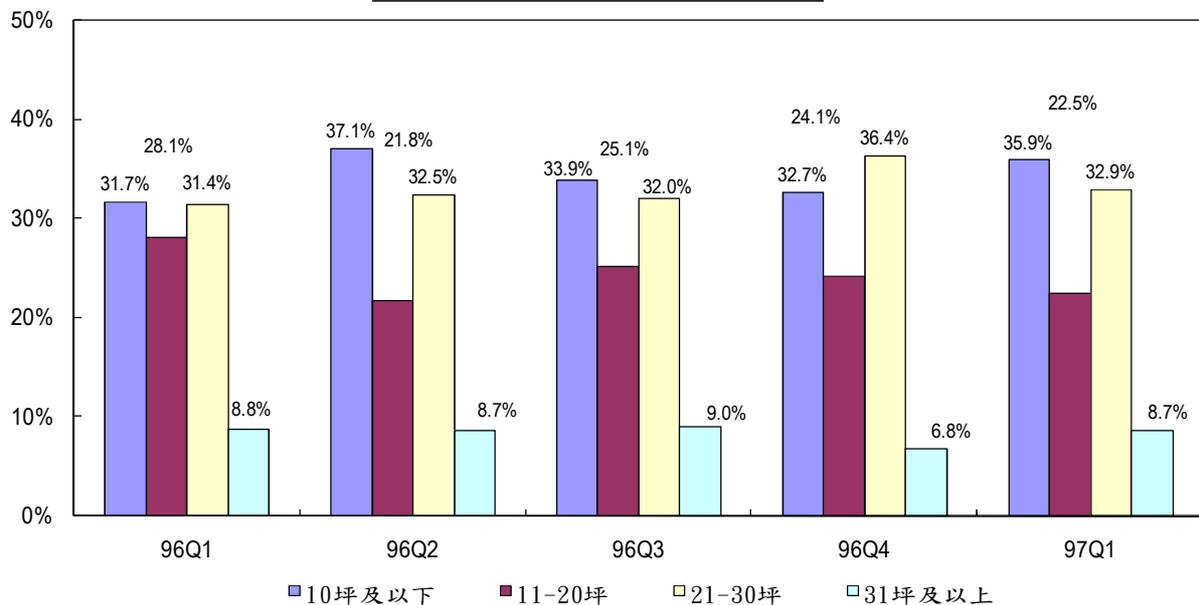


表 4.1.3 台北市租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
10坪及以下	40.8%	39.7%	38.7%	42.7%	34.2%	37.6%	38.3%	35.9%	31.7%	37.1%	33.9%	32.7%	35.9%
11-20坪	25.5%	20.6%	22.5%	23.0%	21.3%	26.8%	24.9%	25.9%	28.1%	21.8%	25.1%	24.1%	22.5%
21-30坪	27.6%	29.0%	28.4%	21.6%	33.8%	30.3%	27.8%	30.9%	31.4%	32.5%	32.0%	36.4%	32.9%
31坪及以上	6.2%	10.7%	10.3%	12.7%	7.2%	5.4%	8.9%	7.4%	8.8%	8.7%	9.0%	6.8%	8.7%

4. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北市有 43.7% 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微幅與小幅增加 0.9、1.5 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-18,000 元的比例佔 31.7%，較上季小幅增加 2.0 個百分點，較去年同季小幅減少 2.0 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 12.3%，較上季小幅減少 1.1 個百分點，較去年同季小幅增加 1.7 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 8.1%，較上季大幅減少 6.0 個百分點，與去年同季大幅減少 5.3 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 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

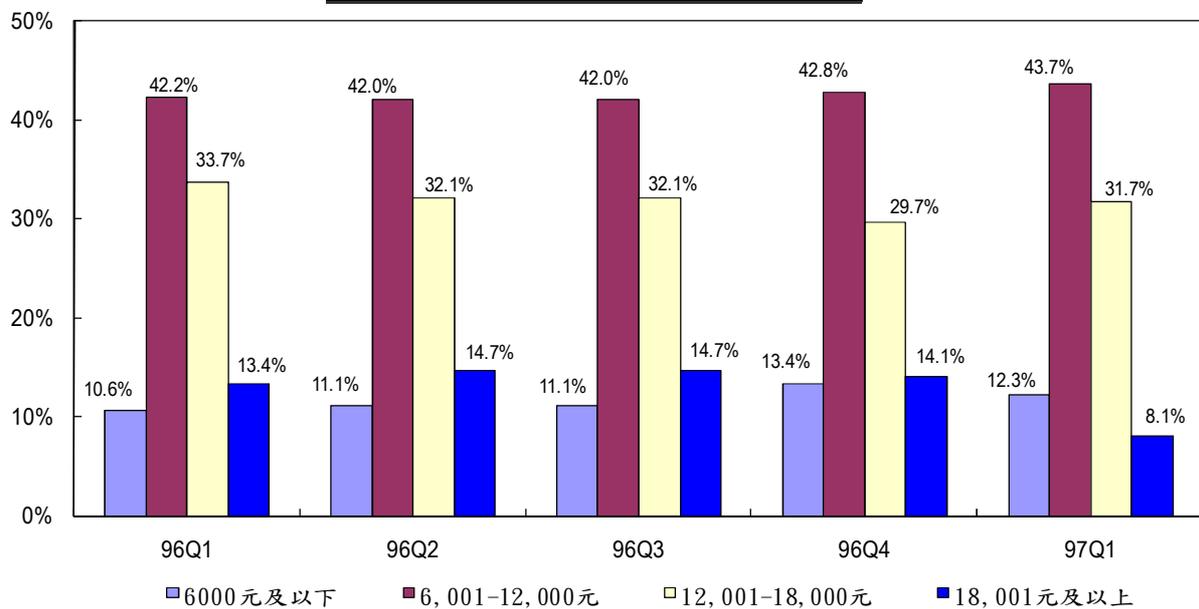


表 4.1.4 台北市租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
6000元及以下	15.1%	14.2%	12.4%	15.8%	14.5%	12.3%	12.2%	12.6%	10.6%	11.1%	11.1%	13.4%	12.3%
6,001-12,000元	42.3%	44.5%	45.0%	44.7%	47.3%	43.6%	45.4%	39.7%	42.2%	42.0%	42.0%	42.8%	43.7%
12,001-18,000元	29.3%	31.0%	29.8%	28.8%	30.1%	34.9%	32.5%	33.5%	33.7%	32.1%	32.1%	29.7%	31.7%
18,001元及以上	13.3%	10.4%	12.9%	10.7%	8.2%	9.3%	10.0%	14.1%	13.4%	14.7%	14.7%	14.1%	8.1%

5. 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 32.8%，次為 1 人，佔 25.0%，而 3 人佔 23.2%，4 人佔 12.7%，5 人及 5 人以上分別 4.2%、1.8%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

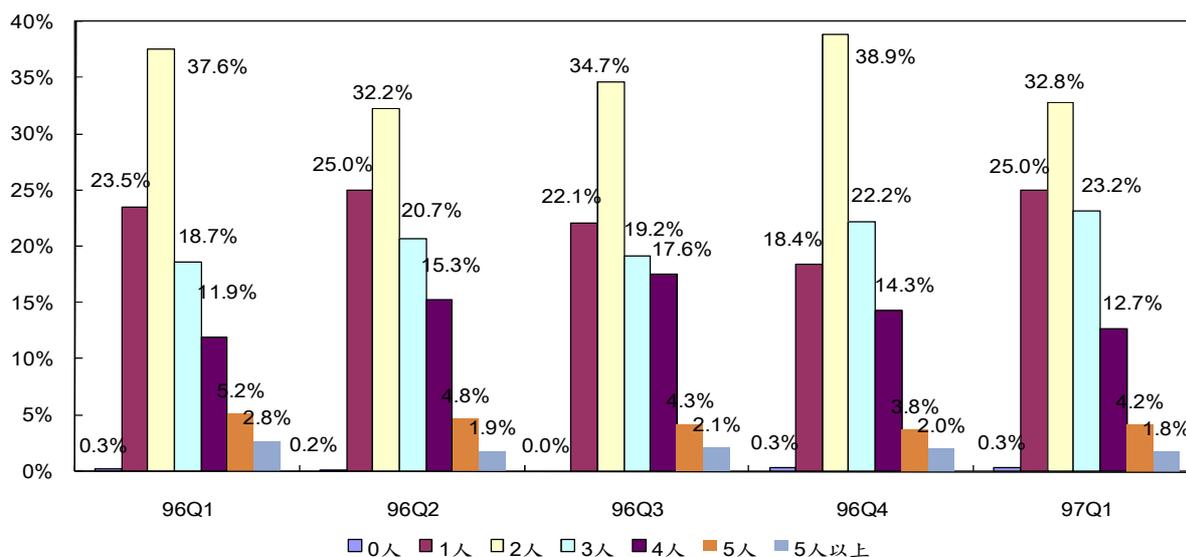


表 4.1.5 台北市租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
0人	NA	0.0%	0.2%	0.5%	0.2%	0.3%	0.0%	0.3%	0.3%	0.2%	0.0%	0.3%	0.3%
1人	NA	33.8%	32.8%	31.9%	27.0%	31.1%	22.0%	22.6%	23.5%	25.0%	22.1%	18.4%	25.0%
2人	NA	26.8%	28.9%	39.0%	34.8%	34.2%	36.2%	35.9%	37.6%	32.2%	34.7%	38.9%	32.8%
3人	NA	20.5%	20.8%	13.6%	19.6%	20.1%	18.8%	21.8%	18.7%	20.7%	19.2%	22.2%	23.2%
4人	NA	11.8%	10.7%	6.1%	12.8%	8.5%	14.6%	14.7%	11.9%	15.3%	17.6%	14.3%	12.7%
5人	NA	5.0%	3.5%	5.6%	3.6%	3.6%	6.1%	2.9%	5.2%	4.8%	4.3%	3.8%	4.2%
5人以上	NA	2.2%	3.1%	3.3%	2.0%	2.2%	2.4%	1.8%	2.8%	1.9%	2.1%	2.0%	1.8%

6. 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 35.2%、23.9%、25.2%，夫婦與已婚子女、三代同堂及其他的情況則分別佔 1.2%、4.8%、9.7%，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 4.1.6 台北市租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

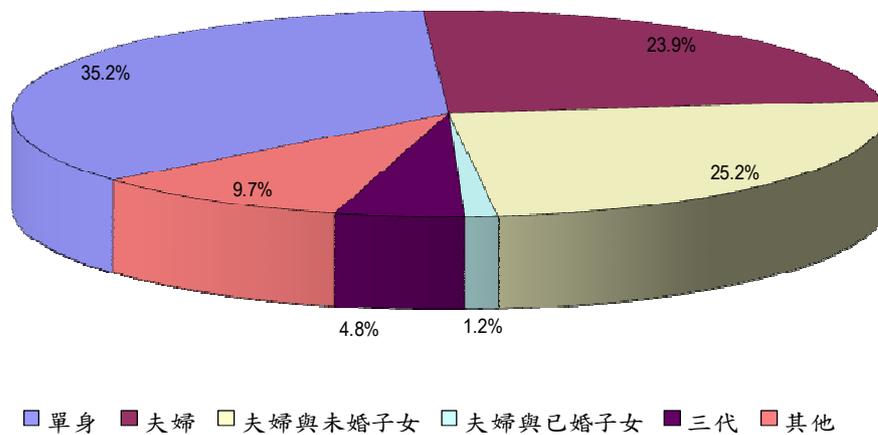


表 4.1.6 台北市購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
單身	31.2%	35.2%	35.2%	34.3%	34.0%	32.5%	35.2%
夫婦	29.9%	26.7%	26.6%	23.8%	21.7%	23.4%	23.9%
夫婦與未婚子女	19.4%	20.2%	19.6%	22.0%	22.5%	25.4%	25.2%
夫婦與已婚子女	2.1%	0.9%	2.4%	2.7%	3.4%	2.4%	1.2%
三代	8.1%	5.9%	5.8%	6.2%	8.6%	4.4%	4.8%
其他	9.2%	11.1%	10.4%	11.1%	9.7%	11.9%	9.7%

7. 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 48.0%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 24.9%，跨縣市遷入的比例則佔 27.1%。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 4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷移距離

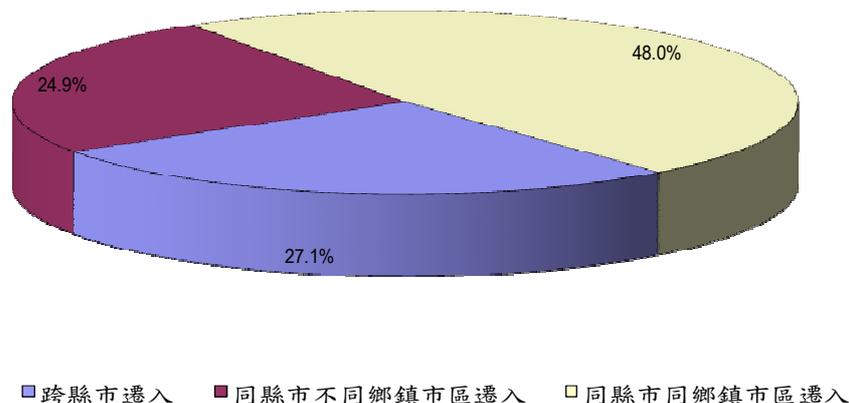


表 4.1.7 台北市租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
跨縣市遷入	25.9%	22.9%	18.9%	22.7%	28.8%	28.4%	27.1%
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%
同縣市同鄉鎮市區遷入	48.9%	41.9%	51.6%	53.5%	46.5%	46.0%	48.0%

8. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之多為變好之預期狀況，其中整體狀況變好佔 75.4%，房屋面積變大佔 49.7%，距市中心距離變近佔 45.2%，鄰里環境變好佔 61.1%，屋況變好則佔 63.3%。

圖 4.1.8 台北市租屋搜尋者期望租屋變化

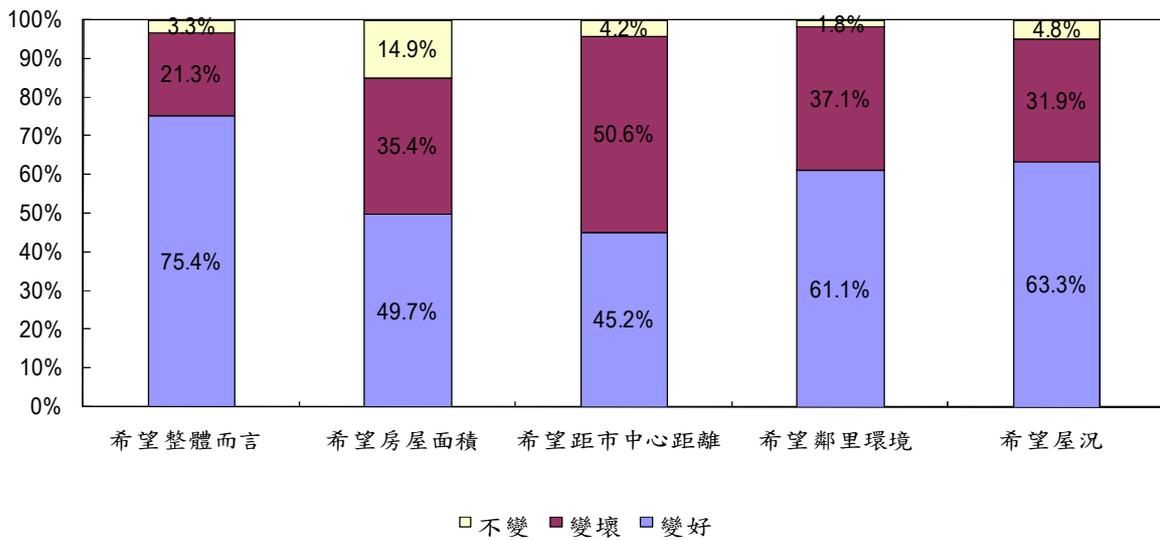


表 4.1.8 台北市租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	希望整體而言	希望房屋面積	希望距市中心距離	希望鄰里環境	希望屋況
變好	75.4%	49.7%	45.2%	61.1%	63.3%
變壞	21.3%	35.4%	50.6%	37.1%	31.9%
不變	3.3%	14.9%	4.2%	1.8%	4.8%

9. 租金趨勢看法

本季台北市租屋搜尋者對租金趨勢的看法，56.4%租屋搜尋者認為租金將趨於上漲，23.8%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7.2%，但尚有12.7%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，看漲租金的租屋者大幅增加24.3個百分點，看跌的比例大幅減少6.8個百分點，認為房租會持平者比例則大幅減少12.4個百分點；相較去年同季，看漲租金的租屋者大幅增加10.8個百分點，看跌的比例微幅增加0.6個百分點，認為房租會持平者比例則大幅減少4.0個百分點。綜合觀察，租屋搜尋者認為租金將趨於上漲的比例大幅增加，看跌比例則大幅減少。

圖 4.1.9 台北市租屋搜尋者對近三個月租金看法

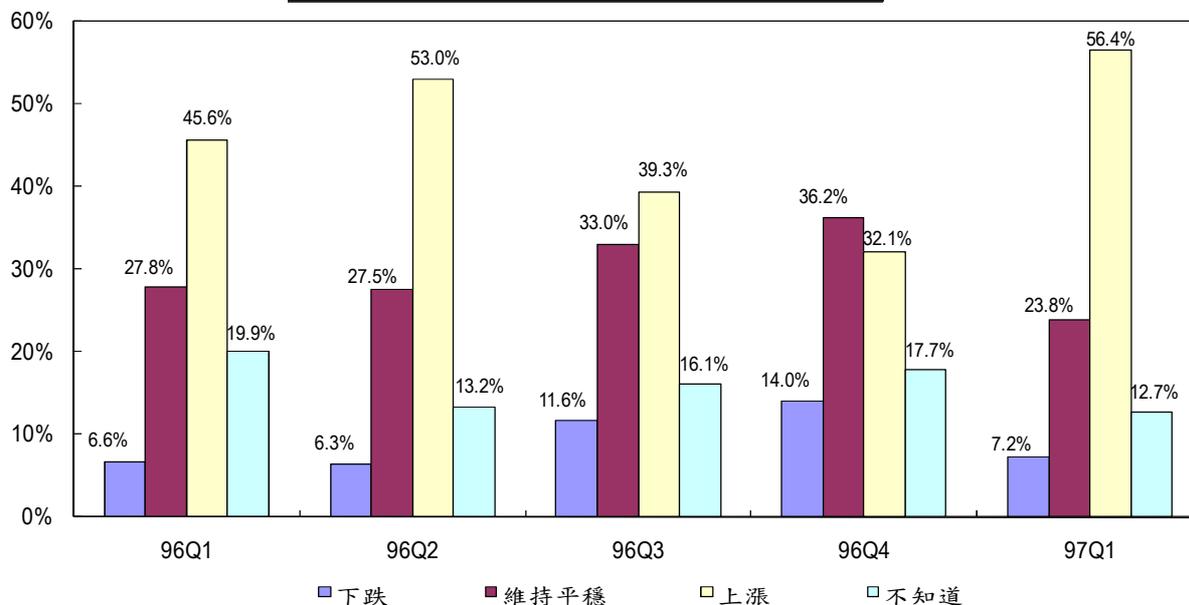
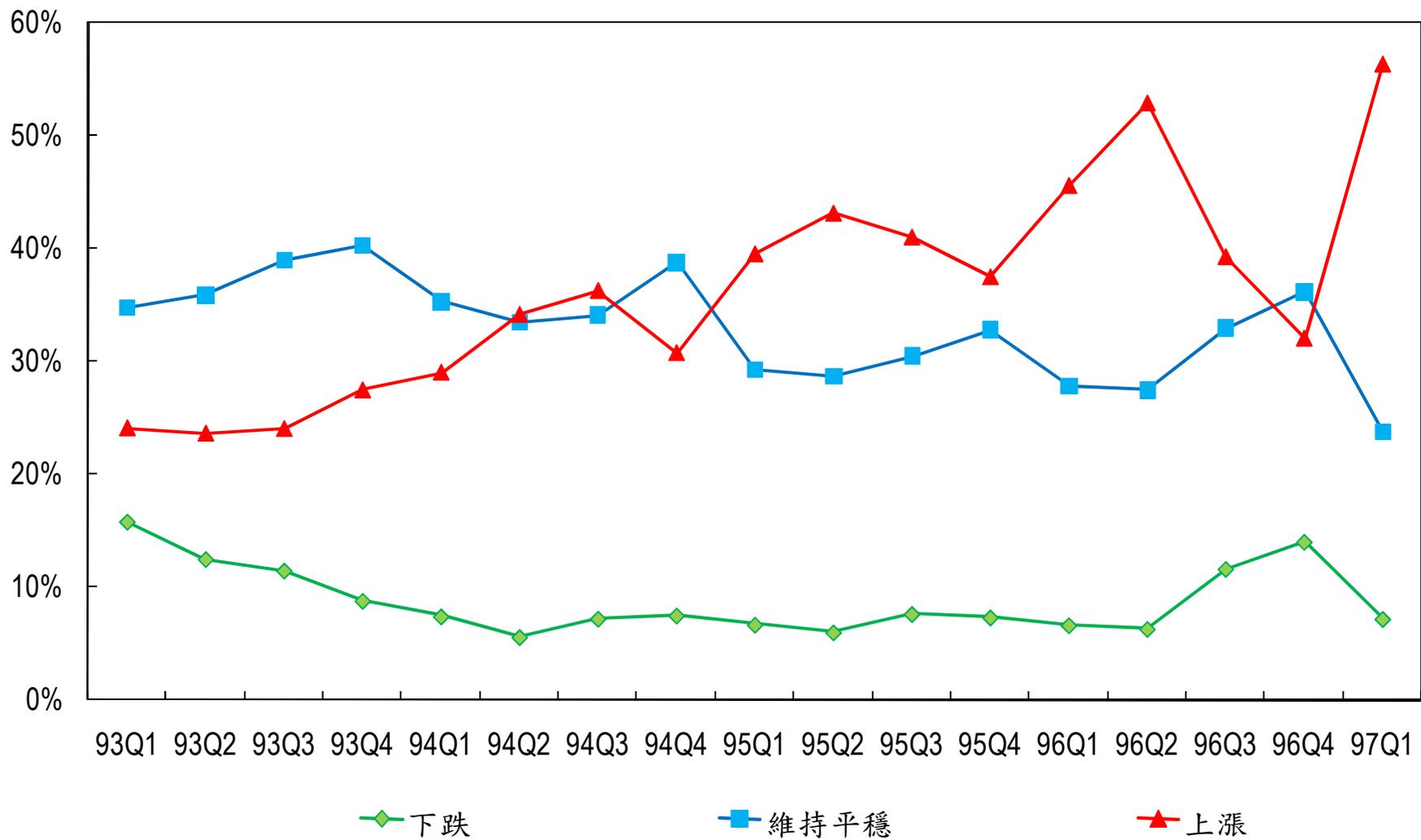


表 4.1.9 台北市租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
下跌	7.4%	5.6%	7.2%	7.5%	6.7%	6.0%	7.6%	7.3%	6.6%	6.3%	11.6%	14.0%	7.2%
維持平穩	35.3%	33.5%	34.1%	38.8%	29.3%	28.7%	30.5%	32.8%	27.8%	27.5%	33.0%	36.2%	23.8%
上漲	29.1%	34.2%	36.3%	30.8%	39.6%	43.2%	41.1%	37.5%	45.6%	53.0%	39.3%	32.1%	56.4%
不知道	28.2%	26.6%	22.3%	22.9%	24.4%	22.1%	20.8%	22.3%	19.9%	13.2%	16.1%	17.7%	12.7%

圖 4.1.10 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，超過七成租屋搜尋者未來有購屋規劃。其中，一年內購屋比例約 4.5%，三年內購屋比例約 28.5%，五年內購屋比例約 27.6%；長期租屋潛在需求則佔約 24.3%。本季有購屋規劃需求的比例較上季減少 3.1 個百分點，較去年同季則減少 6.3 個百分點；長期租屋需求的比例較上季微幅增加 0.3 個百分點，較去年同季則大幅增加 7.2 個百分點。綜合觀之，長期租屋需求有增加趨勢。

圖 4.1.11 台北市租屋搜尋者未來購屋時程規劃

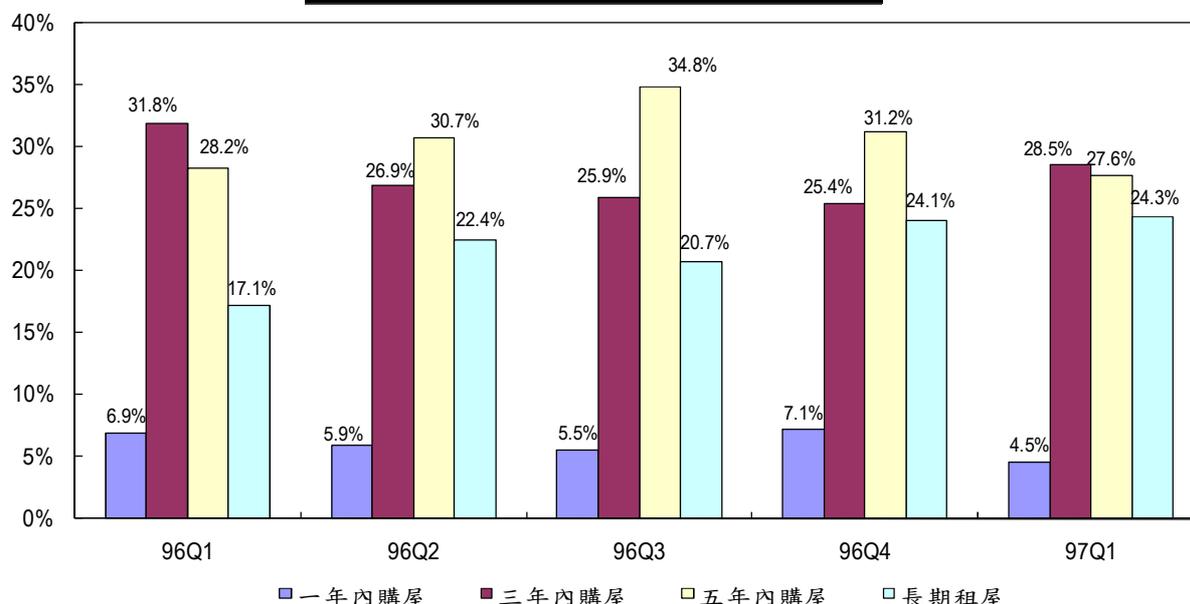
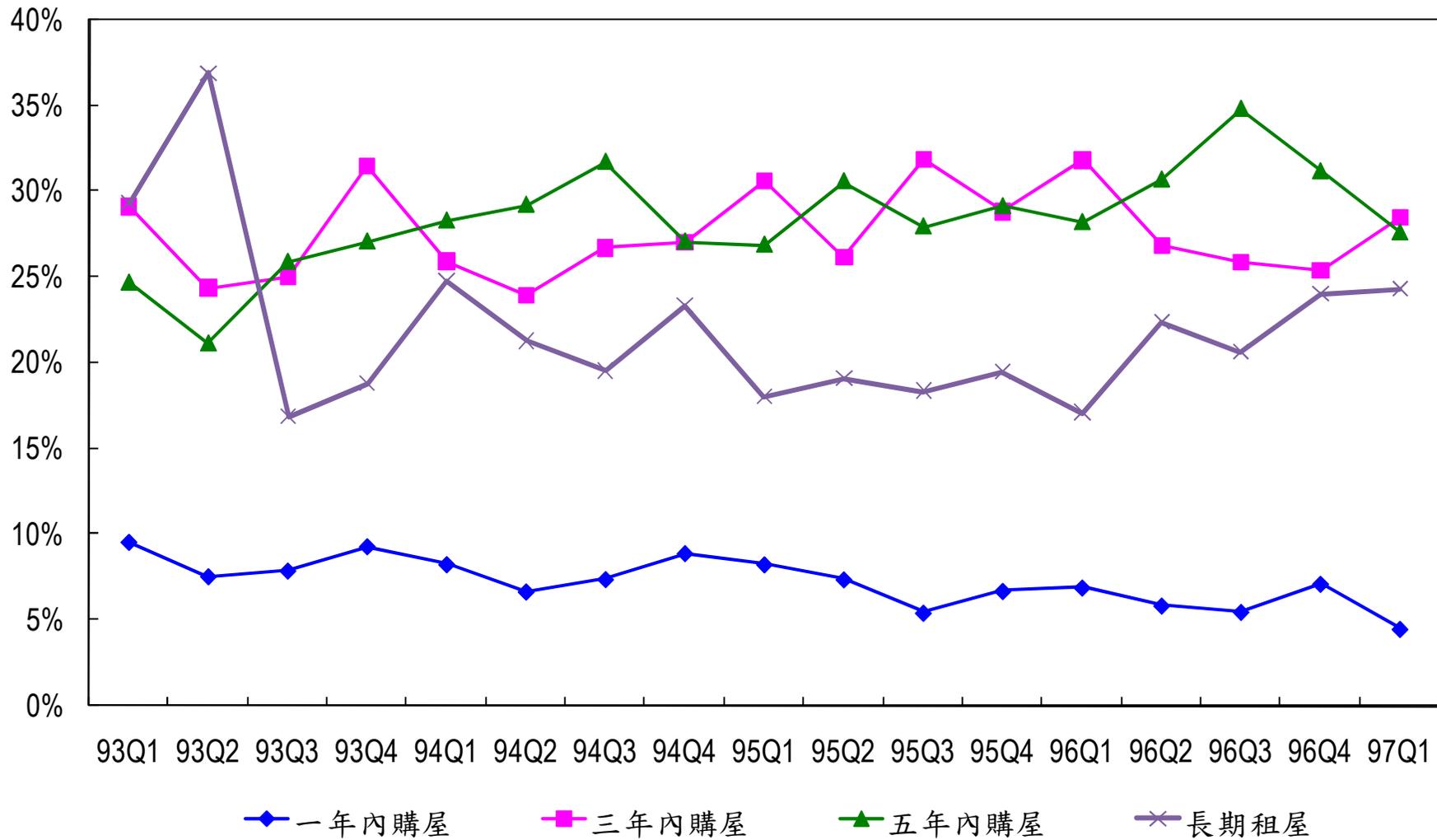


表 4.1.11 台北市租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
一年內購屋	8.3%	6.7%	7.4%	8.9%	8.3%	7.4%	5.4%	6.7%	6.9%	5.9%	5.5%	7.1%	4.5%
三年內購屋	26.0%	24.0%	26.7%	27.1%	30.6%	26.2%	31.9%	28.9%	31.8%	26.9%	25.9%	25.4%	28.5%
五年內購屋	28.3%	29.2%	31.7%	27.1%	26.9%	30.6%	28.0%	29.2%	28.2%	30.7%	34.8%	31.2%	27.6%
長期租屋	24.8%	21.3%	19.6%	23.4%	18.1%	19.1%	18.4%	19.5%	17.1%	22.4%	20.7%	24.1%	24.3%

圖 4.1.12 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，新成屋為其本季主要考慮對象，佔 42.1%，較上季與去年同季分別小幅增加 2.7、大幅減少 5.0 個百分點；其次 40.9% 會優先考慮中古屋，相較上季與去年同季分別大幅減少 5.8、小幅增加 2.4 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 7.4%，較上季與去年同季分別大幅增加 4.3、微幅增加 0.6 個百分點。綜合觀察，本季台北市以新成屋潛在需求的比例較高，但與中古屋比例相近。

圖 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

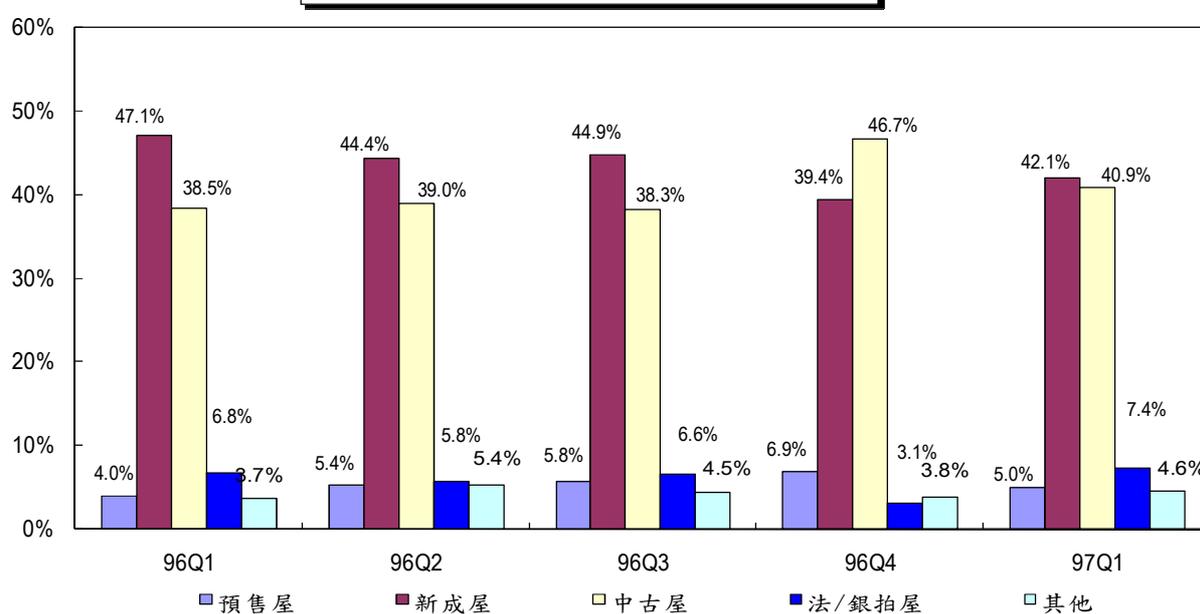


表 4.1.13 台北市租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q1	94Q2	94Q3	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	7.3%	7.4%	5.5%	4.8%	6.9%	7.4%	5.7%	4.0%	5.4%	5.8%	6.9%	5.0%
新成屋	58.5%	59.4%	54.9%	49.6%	50.3%	44.6%	46.7%	47.1%	44.4%	44.9%	39.4%	42.1%
中古屋	25.5%	23.0%	32.4%	35.5%	34.5%	36.1%	37.4%	38.5%	39.0%	38.3%	46.7%	40.9%
法/銀拍屋	5.8%	6.8%	3.9%	4.4%	2.8%	5.6%	5.7%	6.8%	5.8%	6.6%	3.1%	7.4%
其他	3.0%	3.5%	3.3%	5.6%	5.5%	6.4%	4.5%	3.7%	5.4%	4.5%	3.8%	4.6%

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 56.4%，較上季微幅增加 1.5 個百分點，較去年同季大幅增加 6.1 個百分點；未來規劃購買 31-未滿 40 坪住宅的比例佔 22.0%，較上季與去年同季分別微幅增加 0.4%及大幅減少 4.9%。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。

圖 4.1.14 台北市租屋搜尋者未來規劃購屋面積

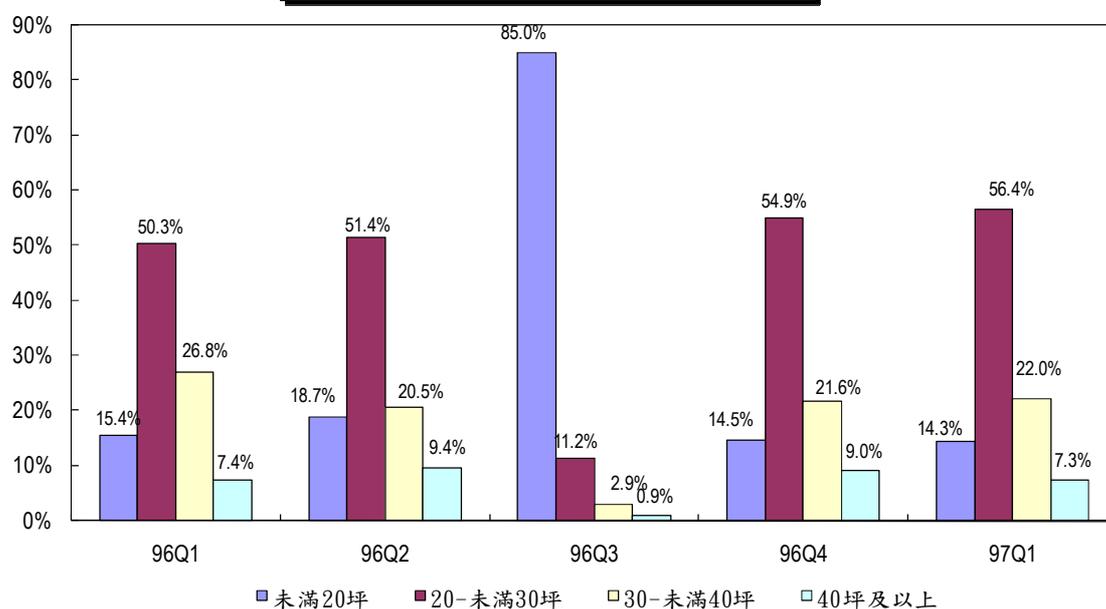


表 4.1.14 台北市租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿20坪	13.3%	9.5%	14.6%	18.6%	12.2%	17.5%	14.7%	18.5%	15.4%	18.7%	85.0%	14.5%	14.3%
20-未滿30坪	45.3%	49.3%	50.2%	45.6%	47.8%	54.4%	52.4%	50.8%	50.3%	51.4%	11.2%	54.9%	56.4%
30-未滿40坪	29.5%	32.1%	24.8%	23.3%	29.0%	22.7%	24.9%	20.5%	26.8%	20.5%	2.9%	21.6%	22.0%
40坪及以上	11.9%	9.1%	10.4%	12.6%	10.9%	5.4%	8.1%	10.2%	7.4%	9.4%	0.9%	9.0%	7.3%

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 51.7%。300-未滿 500 萬元為 26.6%，8.5%在未滿 300 萬元以內，13.3%在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者微幅增加 2.1 個百分點，未滿 300 萬元以內小幅減少 1.5，300-未滿 500 萬元微幅增加 1.0 個百分點，900 萬元及以上的租屋搜尋者小幅減少 1.5 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元的租屋搜尋者大幅增加 7.7 個百分點，未滿 300 萬元以內的租屋搜尋者小幅減少 2.9 個百分點，300-未滿 500 萬元大幅減少 4.9 個百分點，900 萬元及以上者則微幅增加 0.1 個百分點。長期而言，本季未來購屋預算在 500-900 萬元及 900 萬元以上的比例均較去年同期為增加，顯示租屋者多感受到房價上漲趨勢，而向上修正購屋預算。

圖 4.1.15 台北市租屋搜尋者未來規劃購屋預算

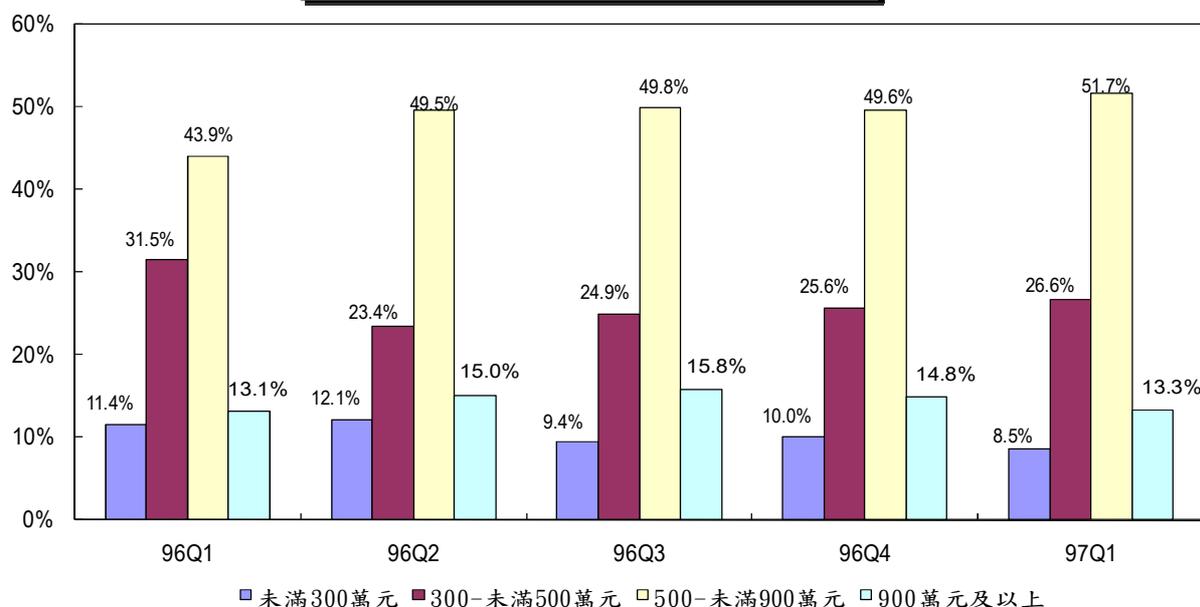


表 4.1.15 台北市租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿300萬元	11.7%	11.1%	10.2%	13.5%	12.8%	11.3%	10.0%	14.9%	11.4%	12.1%	9.4%	10.0%	8.5%
300-未滿500萬元	36.8%	33.4%	31.5%	33.0%	31.7%	26.4%	32.0%	34.3%	31.5%	23.4%	24.9%	25.6%	26.6%
500-未滿900萬元	40.2%	46.9%	47.4%	43.7%	41.5%	54.4%	48.5%	40.5%	43.9%	49.5%	49.8%	49.6%	51.7%
900萬元及以上	11.3%	8.5%	10.9%	9.8%	14.0%	7.9%	9.4%	10.4%	13.1%	15.0%	15.8%	14.8%	13.3%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 租屋搜尋者年齡

就台北市租屋搜尋者之年齡來看，整體而言明顯以 25~35 歲居多，佔 57.4%，亦即以青壯年族群為主；25 歲以下之青年租屋搜尋者佔 14.7%，但相較於購屋者而言，該比例明顯較高，顯示 25 歲以下之青年，受到經濟負擔能力的影響，較傾向選擇租屋方式。

圖 4.1.16 台北市租屋搜尋者年齡分配

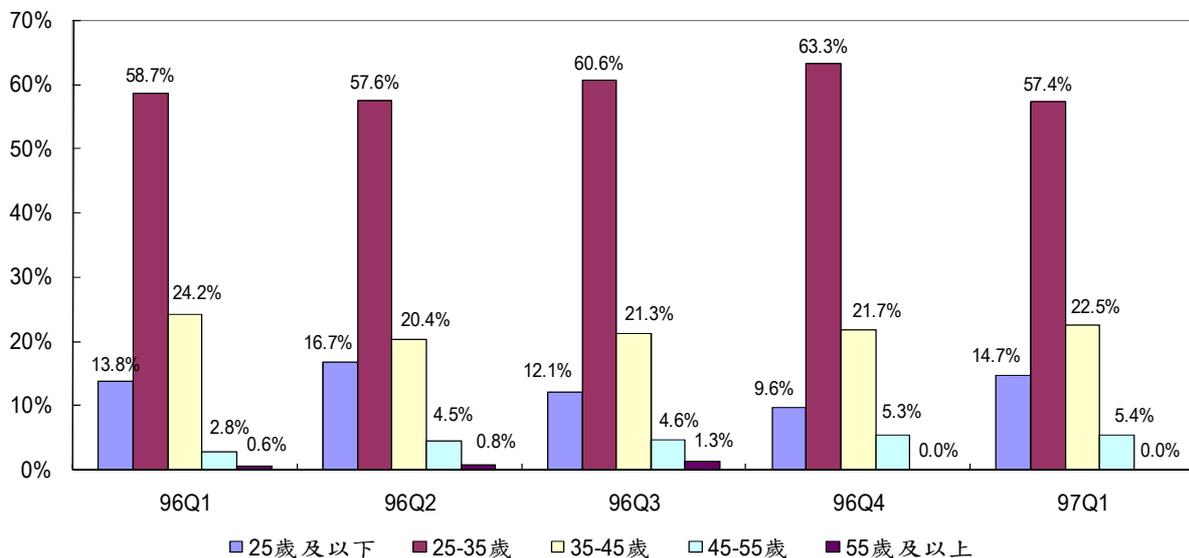


表 4.1.16 台北市租屋搜尋者年齡分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
25歲及以下	NA	19.2%	16.9%	15.9%	17.2%	15.3%	20.7%	15.8%	13.8%	16.7%	12.1%	9.6%	14.7%
25-35歲	NA	63.9%	61.4%	56.5%	59.3%	62.3%	52.4%	55.1%	58.7%	57.6%	60.6%	63.3%	57.4%
35-45歲	NA	13.2%	16.6%	23.8%	18.4%	16.9%	21.5%	25.5%	24.2%	20.4%	21.3%	21.7%	22.5%
45-55歲	NA	3.6%	4.4%	3.3%	4.3%	4.6%	5.2%	3.5%	2.8%	4.5%	4.6%	5.3%	5.4%
55歲及以上	NA	0.2%	0.7%	0.5%	0.8%	0.8%	0.3%	0.0%	0.6%	0.8%	1.3%	0.0%	0.0%

2. 租屋搜尋者性別

台北市租屋搜尋者性別男性佔 39.9%，女性佔 60.1%，女性較男性佔較高比例。

圖 4.1.17 台北市租屋搜尋者性別

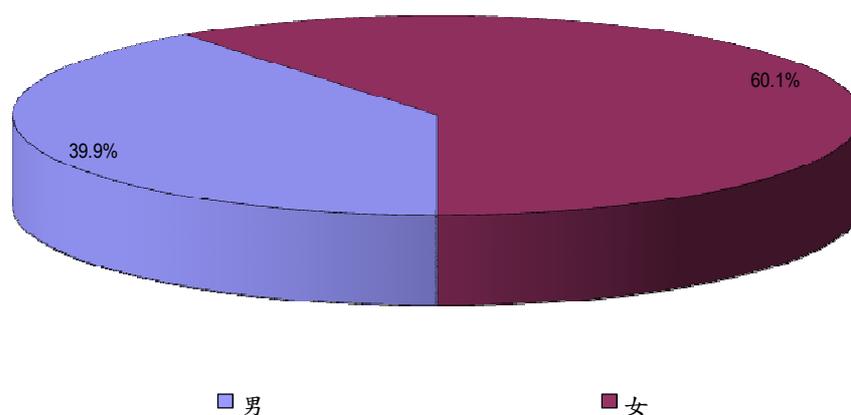


表 4.1.17 台北市租屋搜尋者租屋搜尋者性別

	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
男	41.9%	41.2%	42.6%	42.3%	39.9%
女	58.1%	58.8%	57.4%	57.7%	60.1%

3. 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 77.9%，其中以 2-4 萬元所佔比例為最高，達 31.3%。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 4.1.18 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

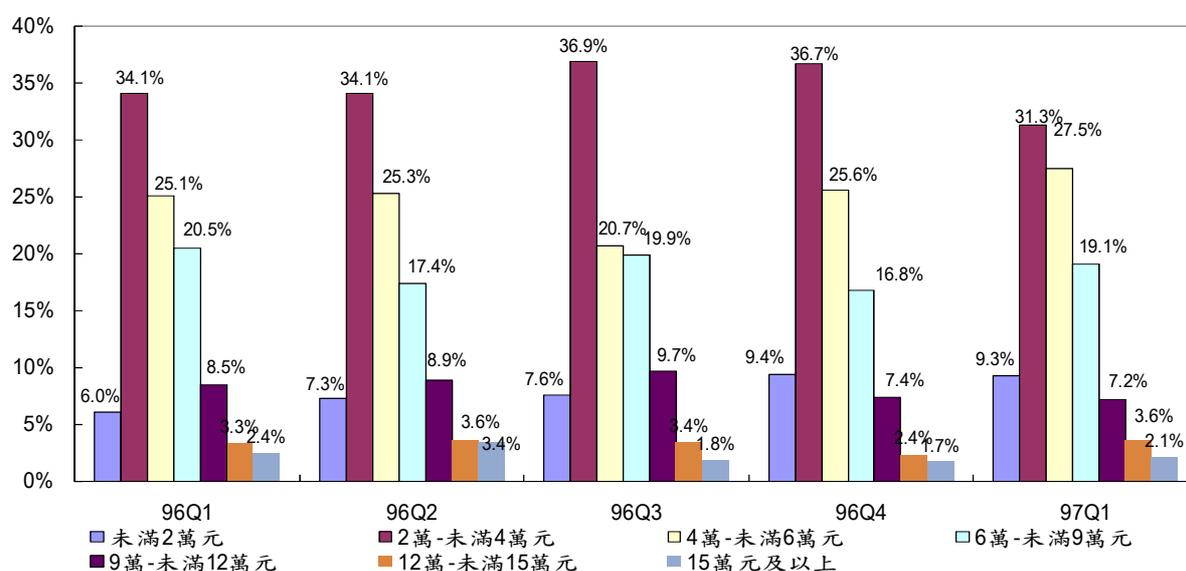


表 4.1.18 台北市租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿2萬元	NA	11.3%	6.3%	11.6%	9.4%	10.1%	6.5%	8.7%	6.0%	7.3%	7.6%	9.4%	9.3%
2萬-未滿4萬元	NA	39.3%	36.7%	38.1%	37.5%	38.3%	38.4%	34.4%	34.1%	34.1%	36.9%	36.7%	31.3%
4萬-未滿6萬元	NA	23.9%	28.2%	25.1%	23.3%	24.7%	25.5%	28.9%	25.1%	25.3%	20.7%	25.6%	27.5%
6萬-未滿9萬元	NA	15.3%	17.0%	14.4%	17.5%	16.3%	17.4%	15.7%	20.5%	17.4%	19.9%	16.8%	19.1%
9萬-未滿12萬元	NA	7.2%	8.7%	6.5%	8.2%	7.9%	8.3%	8.5%	8.5%	8.9%	9.7%	7.4%	7.2%
12萬-未滿15萬元	NA	2.2%	1.5%	2.8%	1.4%	1.6%	1.6%	1.7%	3.3%	3.6%	3.4%	2.4%	3.6%
15萬元及以上	NA	0.9%	1.5%	1.4%	2.7%	1.1%	2.3%	2.0%	2.4%	3.4%	1.8%	1.7%	2.1%

4. 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 76.6%，父母子女所有佔 15.1%，自有佔 4.9%。相較上季，租屋的比例微幅增加 1.0 個百分點，父母子女所有的比例小幅增加 0.6 個百分點，自有的比例則大幅減少 2.7 個百分點。相較去年同季，租屋的比例微幅增加 1.4 個百分點，父母子女所有的比例微幅減少 0.1 個百分點，自有的比例則大幅減少 2.1 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化不大，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。

圖 4.1.19 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

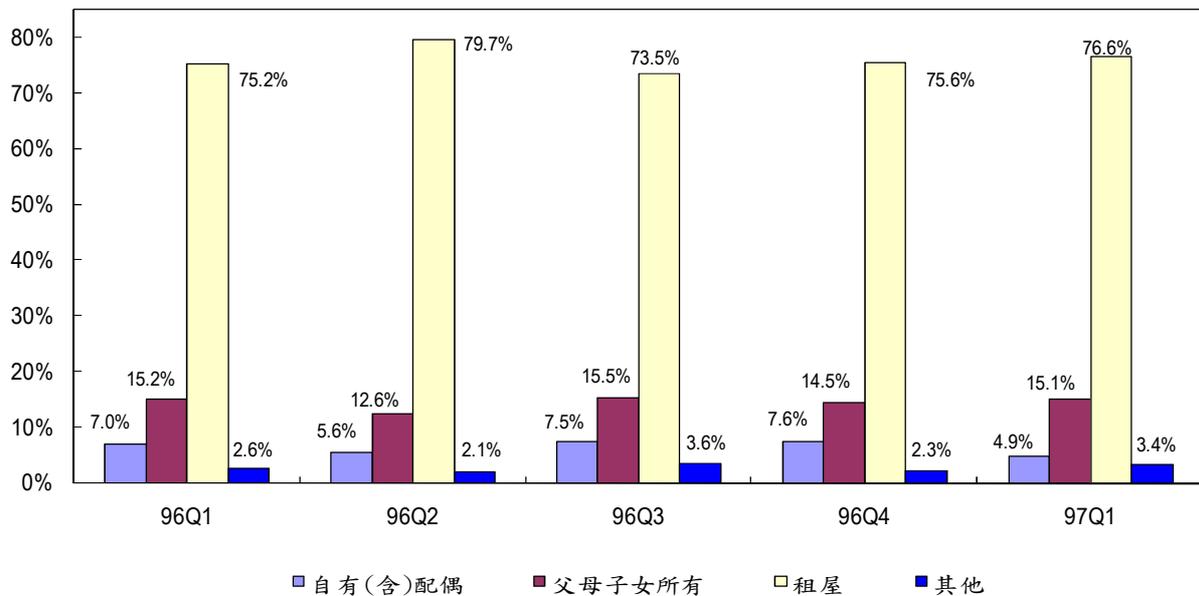


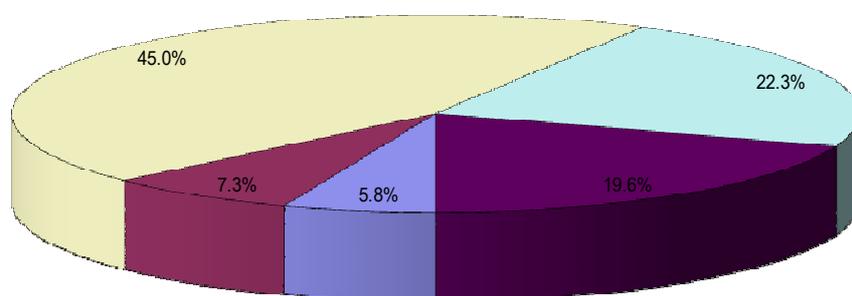
表 4.1.19 台北市租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
自有(含)配偶	6.3%	4.6%	7.2%	4.2%	5.1%	4.8%	3.8%	6.1%	7.0%	5.6%	7.5%	7.6%	4.9%
父母子女所有	17.6%	17.5%	13.3%	17.3%	14.4%	14.9%	12.3%	11.5%	15.2%	12.6%	15.5%	14.5%	15.1%
租屋	69.2%	72.2%	76.2%	74.8%	75.8%	77.1%	81.8%	78.1%	75.2%	79.7%	73.5%	75.6%	76.6%
其他	6.9%	5.8%	3.3%	3.7%	4.7%	3.2%	2.0%	4.3%	2.6%	2.1%	3.6%	2.3%	3.4%

5. 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 45.0%，次為三年以上不到十年佔 22.3%，而不到半年及半年以上不到一年分別 5.8%、7.3%，十年以上則佔 19.6%，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 4.1.20 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數



■ 不到半年 ■ 半年以上不到一年 ■ 一年以上不到三年 ■ 三年以上不到十年 ■ 十年以上

表 4.1.20 台北市租屋搜尋者在目前房屋居住年數

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

6. 職業別

台北市租屋搜尋者之職業別，主要為民間機構，佔 49.8%，次為自由業為 15.3%，而學生為 10.5%，軍公教為 9.9%，顯示租屋者目前以民間機構為主。

圖 4.1.21 台北市租屋搜尋者職業

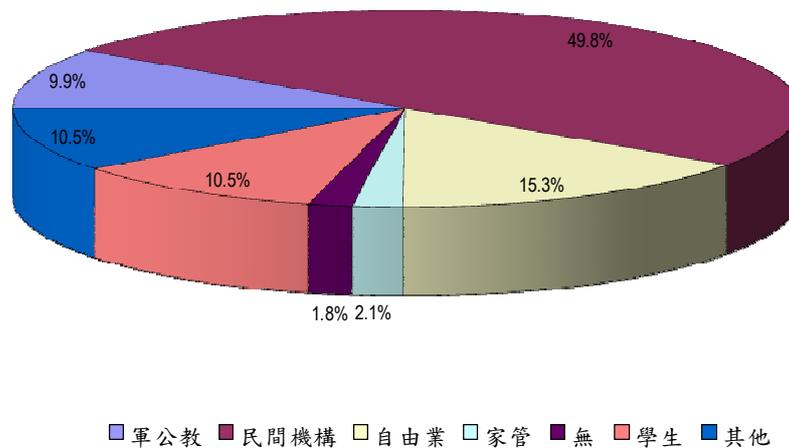


表 4.1.21 台北市租屋搜尋者職業

	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
軍公教	11.1%	8.8%	10.2%	13.4%	10.1%	9.9%
民間機構	50.6%	52.4%	50.1%	50.5%	52.7%	49.8%
自由業	11.7%	13.0%	12.2%	9.7%	11.1%	15.3%
家管	2.0%	3.3%	2.0%	1.3%	4.1%	2.1%
無	2.6%	2.7%	1.0%	2.1%	1.4%	1.8%
學生	9.1%	9.4%	13.0%	12.9%	9.5%	10.5%
其他	12.9%	10.3%	11.4%	10.0%	11.1%	10.5%

7. 最高教育程度

台北市租屋搜尋者最高教育程度，主要為大專，佔 64.4%，次為研究所以上佔 22.6%，而高中/職佔 12.4%，初(國)中/職及小學以下分別為 0.9%、0.3%，顯示租屋者最高教育程度多在大專以上。

圖 4.1.22 台北市租屋搜尋者最高教育程度

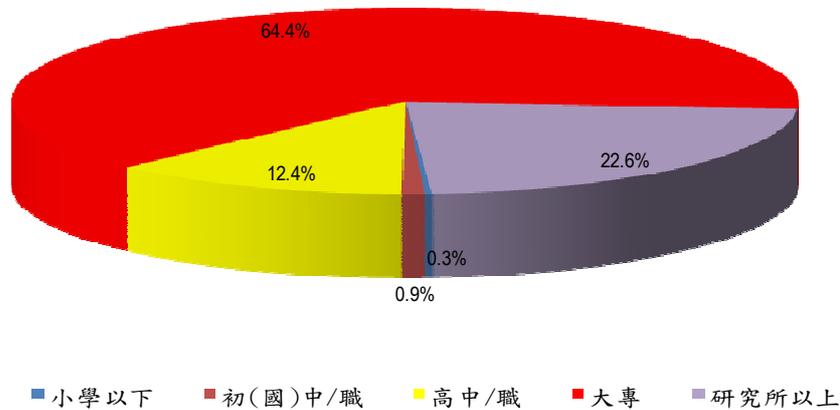


表 4.1.22 台北市租屋搜尋者最高教育程度

	97Q1
小學以下	0.3%
初(國)中/職	0.9%
高中/職	12.4%
大專	64.4%
研究所以上	22.6%

二、台北縣

本季台北縣租屋搜尋者之需求，對近期租金趨勢看法多為看漲，對租金上漲支撐力增加。整戶住家潛在需求比例出現減少，但仍為租賃市場主流，20-未滿 40 坪的潛在購屋需求面積仍為主流。長期租屋需求較去年同季微幅增加，長期而言轉買為租意願的比例有增加跡象。購屋預算仍以 300-未滿 500 萬元為主，500 萬元及以上未有明顯增加，可能使得住宅市場購屋需求缺乏足夠支撐力。期望租屋遷徙距離以進行同縣市且同鄉鎮市區的比例最高，現住房屋權屬為租屋者居多。未來租屋的月租金以希望介於 6,001-12,000 元者居多，未來希望購屋類型則以中古屋為主要對象。年齡以 25-35 歲居多，家庭平均月收入則集中於 2 萬-未滿 9 萬元之間，職業別多為民間機構，最高教育程度主要為大專。

(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 41.6% 租屋搜尋者為暫時租屋，買不起房子則佔 41.6%，不想把錢花在購屋及認為購屋不划算者分別佔 5.3%、6.8%。就租屋需求動機結構來看，買不起房子者較上季微幅增加 1.9 個百分點，較去年同季微幅減少 1.0 個百分點；持續租屋的需求較上季與去年同季分別小幅減少 3.3、小幅減少 3.8 個百分點。綜合觀察，本季持續租屋需求的比例小幅減少，買不起房屋比例微幅增加。

圖 4.2.1 台北縣租屋搜尋者租屋原因

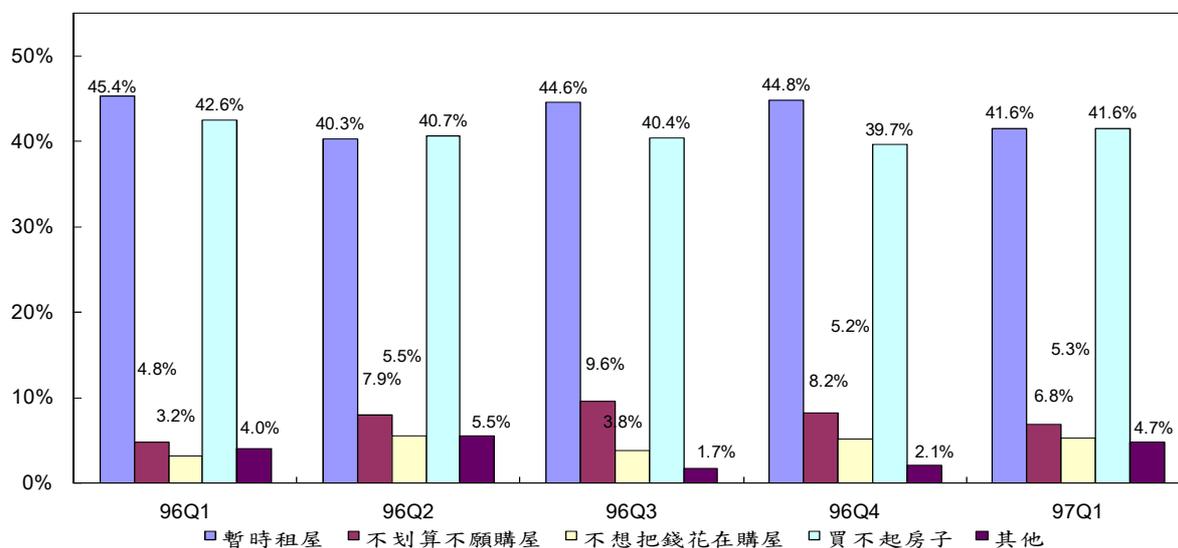


表 4.2.1 台北縣租屋搜尋者各季租屋原因比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
暫時租屋	56.5%	55.3%	50.0%	48.4%	48.5%	47.8%	47.1%	38.9%	45.4%	40.3%	44.6%	44.8%	41.6%
不划算不願購屋	8.1%	2.9%	3.7%	2.3%	4.6%	7.0%	3.4%	8.2%	4.8%	7.9%	9.6%	8.2%	6.8%
不想把錢花在購屋	6.2%	3.2%	3.2%	6.3%	4.2%	3.2%	3.4%	4.3%	3.2%	5.5%	3.8%	5.2%	5.3%
買不起房子	24.2%	37.0%	35.8%	42.2%	36.5%	36.9%	39.9%	43.8%	42.6%	40.7%	40.4%	39.7%	41.6%
其他	5.0%	1.6%	7.3%	0.8%	6.2%	5.1%	6.3%	4.8%	4.0%	5.5%	1.7%	2.1%	4.7%

2. 期望租屋類型

本季台北縣租屋搜尋者租屋類型中，61.5%租屋搜尋者偏好整戶住家，獨立套房需求約26.7%，小套房需求約10.4%，分租雅房約1.5%。相較上季，整戶住家潛在需求大幅減少5.4個百分點，分租雅房大幅減少4.3百分點，小套房與獨立套房則分別小幅增加2.5與大幅增加7.2個百分點。相較去年同季，整戶住家大幅增加7.3個百分點，分租雅房大幅減少3.5個百分點，小套房、獨立套房與與則分別小幅減少1.9、小幅減少1.8個百分點。綜合觀察，本季台北縣整戶住家潛在需求比例大幅減少，但仍為租賃市場主流。

圖 4.2.2 台北縣租屋搜尋者租屋類型

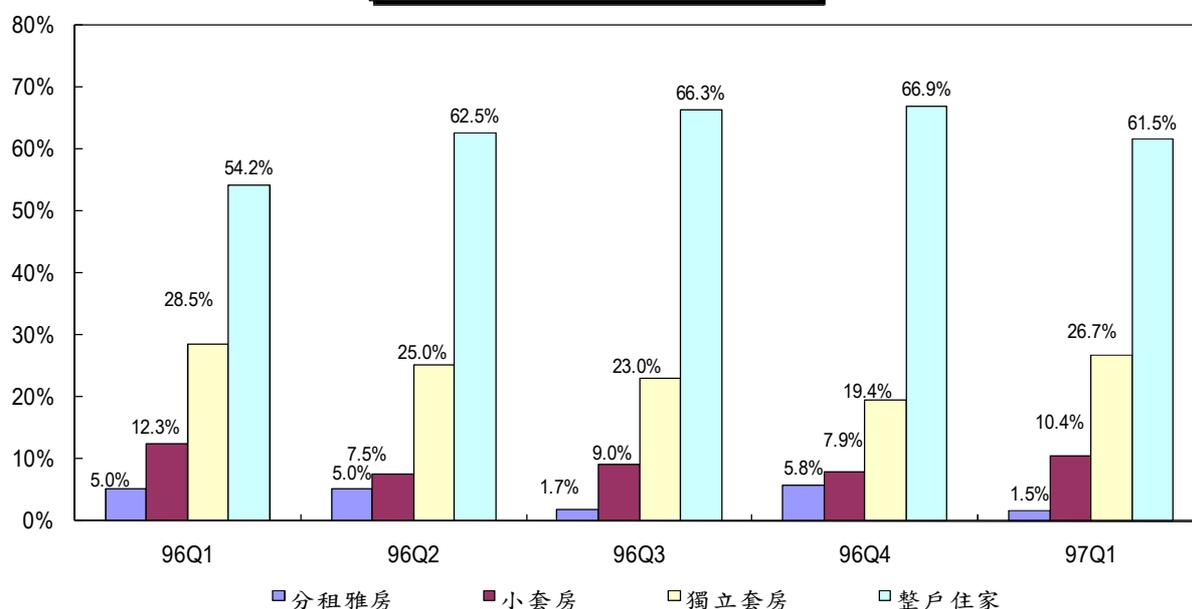


表 4.2.2 台北縣租屋搜尋者各季租屋類型比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
分租雅房	3.2%	2.6%	3.4%	6.0%	8.5%	6.5%	3.7%	3.1%	5.0%	5.0%	1.7%	5.8%	1.5%
小套房	12.7%	12.3%	12.3%	9.0%	10.5%	8.9%	12.3%	6.3%	12.3%	7.5%	9.0%	7.9%	10.4%
獨立套房	28.5%	30.4%	29.1%	27.0%	32.3%	33.3%	24.1%	21.9%	28.5%	25.0%	23.0%	19.4%	26.7%
整戶住家	55.7%	54.6%	55.3%	58.0%	48.8%	51.2%	59.9%	68.8%	54.2%	62.5%	66.3%	66.9%	61.5%

3. 期望租屋面積

本季台北縣租屋搜尋者租屋面積中，41.4%租屋搜尋者偏好 21-30 坪的住家，10 坪及以下的需求佔 25.6%，11-20 坪需求佔 21.8%，31 坪及以上需求佔 11.4%。綜合觀察，本季 11-20 坪之需求較上季大幅減少 3.0 個百分點，較去年同季亦大幅減少 3.1 個百分點，10 坪及以下則較上季微幅增加 1.5 個百分點，較去年同季大幅減少 8.7 個百分點，31 坪及以上較上季小幅增加 1.9 個百分點，較去年同季微幅增加 0.4 個百分點，21-30 坪的需求比例則較上季微幅減少 0.3 個百分點，較去年大幅增加 11.5 個百分點。綜合觀察，租屋搜尋者 21-30 坪長期需求趨勢增加，值得持續觀察。

圖 4.2.3 台北縣租屋搜尋者租屋面積

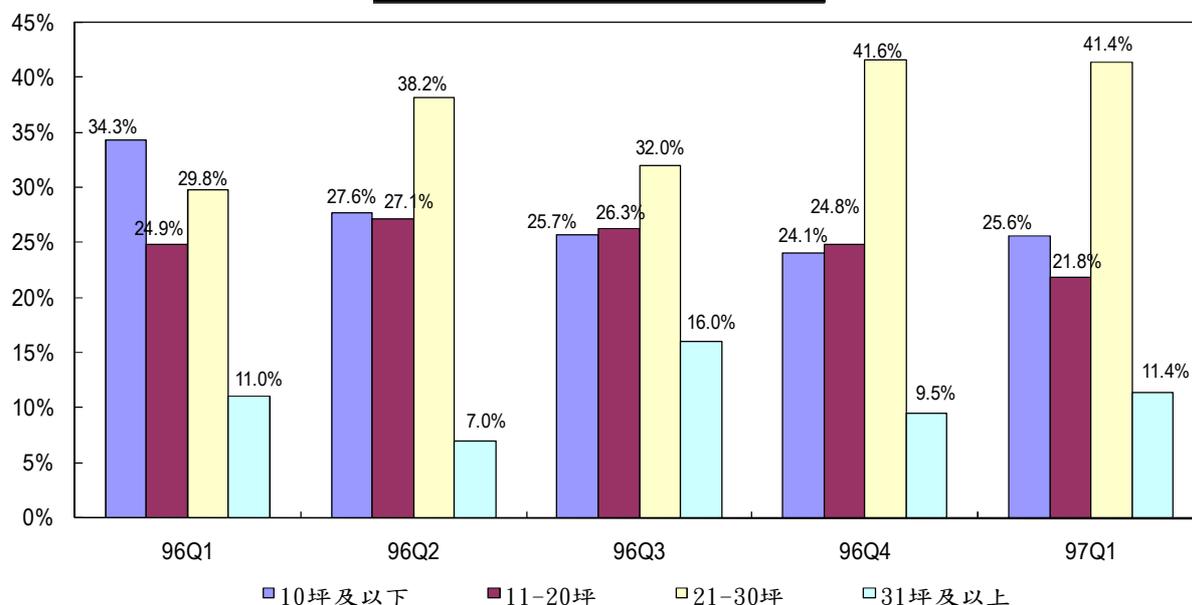


表 4.2.3 台北縣租屋搜尋者各季租屋面積比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
10坪及以下	30.7%	33.6%	32.2%	24.8%	35.2%	30.1%	31.2%	21.4%	34.3%	27.6%	25.7%	24.1%	25.6%
11-20坪	26.8%	24.1%	26.0%	29.7%	21.6%	29.3%	21.5%	27.9%	24.9%	27.1%	26.3%	24.8%	21.8%
21-30坪	30.1%	34.1%	33.3%	40.6%	35.7%	31.7%	40.3%	41.6%	29.8%	38.2%	32.0%	41.6%	41.4%
31坪及以上	12.4%	8.2%	8.5%	5.0%	7.5%	8.9%	7.0%	9.1%	11.0%	7.0%	16.0%	9.5%	11.4%

4. 期望房租月租金

關於未來租屋的月租金，本季台北縣有 60.7% 的租屋搜尋者希望未來房租月租金介於 6,001-未滿 12,000 元，較上季微幅減少 0.6 個百分點，較去年同季大幅增加 6.8 個百分點；希望房租月租金介於 12,001-未滿 18,000 元的比例佔 20.0%，較上季大幅減少 4.1 個百分點，較去年同季大幅減少 5.8 個百分點；希望在 6,000 元及以下者佔 17.0%，較上季大幅增加 4.6 個百分點，較去年同季微幅減少 0.4 個百分點；希望在 18,001 元及以上者佔 2.2%，與上季持平，較去年同季微幅減少 0.6 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。長期而言，各類希望月租金所佔比例變化不大，而台北市租屋搜尋者較台北縣租屋搜尋者願意負擔較高的月租金。

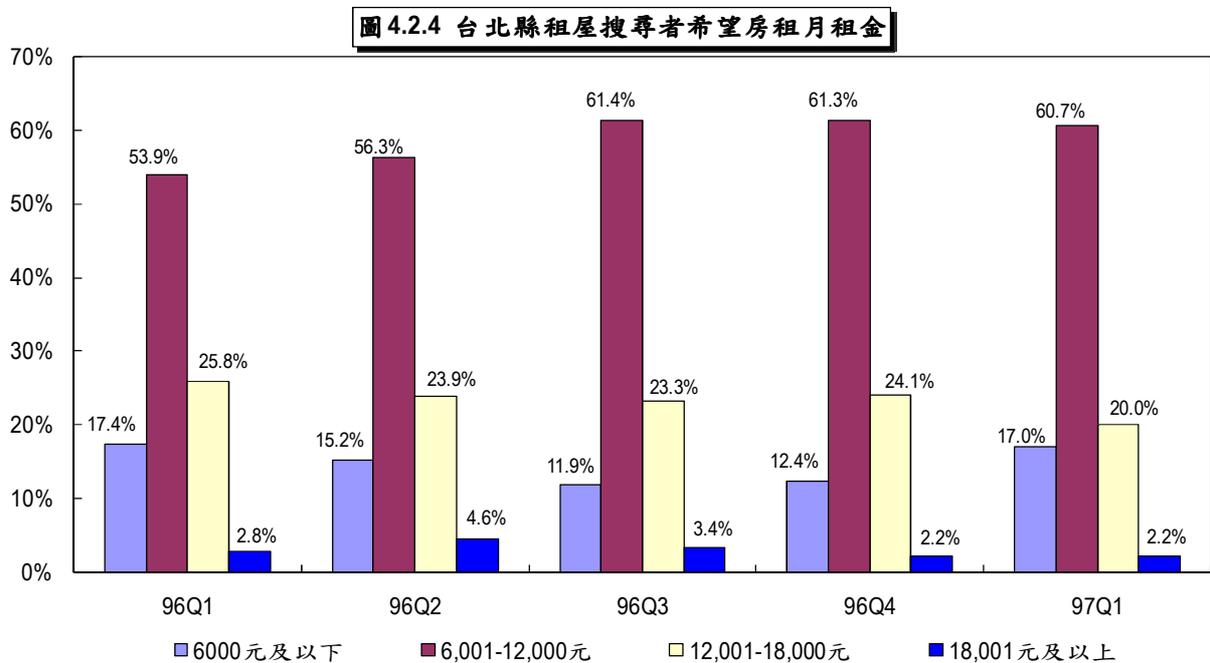


表 4.2.4 台北縣租屋搜尋者希望房租月租金

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
6000元及以下	16.6%	20.0%	14.0%	14.9%	13.9%	13.7%	16.8%	13.5%	17.4%	15.2%	11.9%	12.4%	17.0%
6,001-12,000元	56.3%	54.5%	60.9%	56.4%	50.7%	58.1%	56.8%	51.9%	53.9%	56.3%	61.4%	61.3%	60.7%
12,001-18,000元	23.2%	21.4%	21.8%	28.7%	25.4%	27.4%	24.9%	32.7%	25.8%	23.9%	23.3%	24.1%	20.0%
18,001元及以上	4.0%	4.1%	3.3%	0.0%	10.0%	0.8%	1.6%	1.9%	2.8%	4.6%	3.4%	2.2%	2.2%

5. 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 34.4%，次為 3 人，佔 22.9%，而 1 人佔 19.1%，4 人佔 13.7%，5 人及 5 人以上分別 4.6%、5.3%，顯示租屋者目前居住人數主要以一到三人為主。

圖 4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

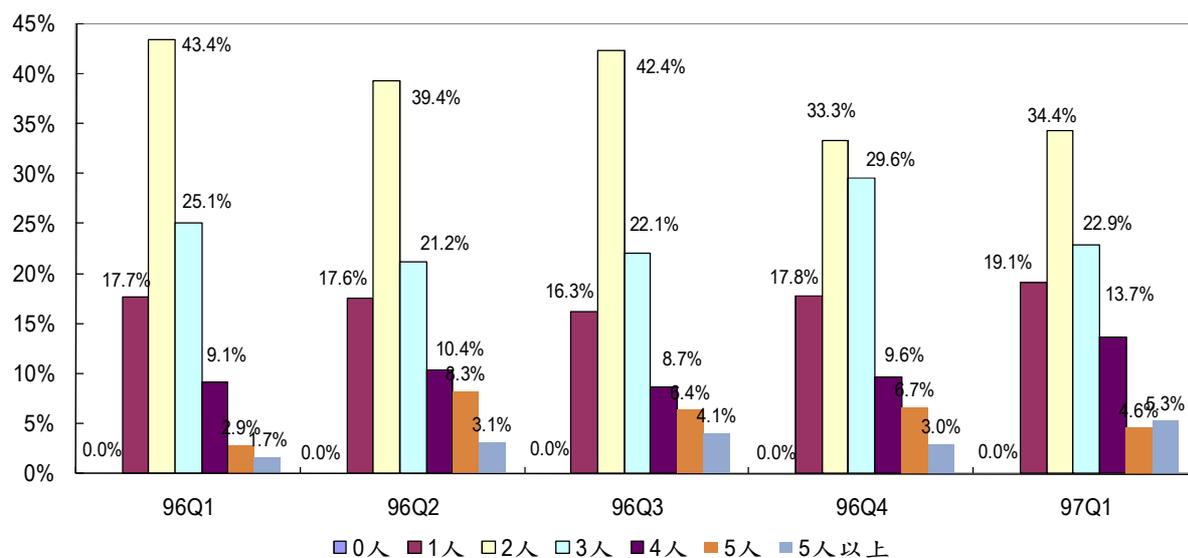


表 4.2.5 台北縣租屋搜尋者租屋後預計居住人數

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
0人	NA	0.0%	0.6%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
1人	NA	30.1%	26.7%	21.4%	26.7%	36.1%	22.1%	16.7%	17.7%	17.6%	16.3%	17.8%	19.1%
2人	NA	37.0%	38.1%	42.9%	38.1%	34.4%	28.2%	42.3%	43.4%	39.4%	42.4%	33.3%	34.4%
3人	NA	19.6%	18.8%	16.3%	18.8%	17.2%	26.0%	21.8%	25.1%	21.2%	22.1%	29.6%	22.9%
4人	NA	9.1%	8.0%	14.3%	8.0%	7.4%	16.0%	14.7%	9.1%	10.4%	8.7%	9.6%	13.7%
5人	NA	2.3%	5.1%	3.1%	5.1%	4.1%	5.0%	3.2%	2.9%	8.3%	6.4%	6.7%	4.6%
5人以上	NA	1.8%	2.8%	2.0%	2.8%	0.8%	2.8%	1.3%	1.7%	3.1%	4.1%	3.0%	5.3%

6. 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，分別佔 33.8%、24.1%，而夫婦與未婚子女及夫婦與已婚子女則分別佔 23.3%、3.0%，三代同堂及其他的情況則分別佔 7.5%、8.3%，顯示租屋族群主要以單身及夫婦為主。

圖 4.2.6 台北縣租屋搜尋者未來租屋後家庭型態

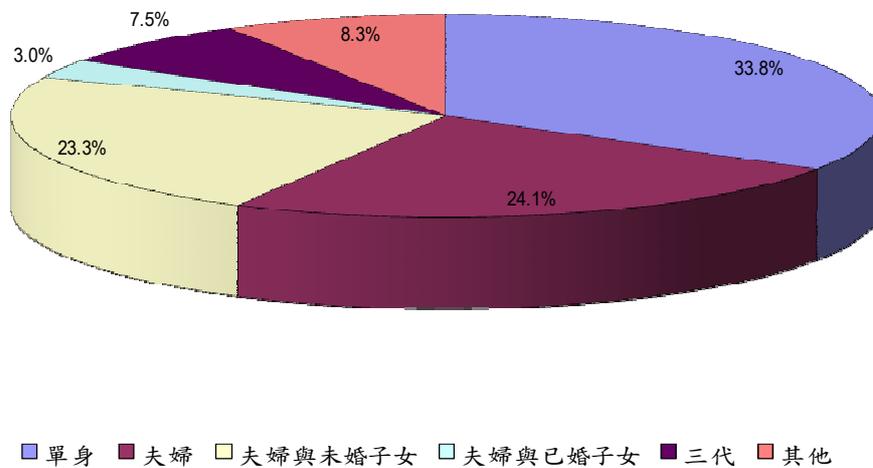


表 4.2.6 台北縣購屋搜尋者未來租屋後家庭型態

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
單身	32.6%	31.6%	25.0%	27.2%	30.5%	31.4%	33.8%
夫婦	23.4%	31.0%	31.3%	30.3%	25.3%	32.1%	24.1%
夫婦與未婚子女	16.8%	17.7%	21.6%	20.0%	27.6%	19.7%	23.3%
夫婦與已婚子女	3.3%	1.9%	2.3%	2.6%	3.4%	2.2%	3.0%
三代	7.6%	5.7%	6.3%	6.7%	6.9%	8.8%	7.5%
其他	16.3%	12.0%	13.6%	13.3%	6.3%	5.8%	8.3%

7. 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 88.1%；其中，期望同縣市且同鄉鎮市區遷入的比例為 57.9%，期望同縣市不同鄉鎮市區遷入的比例為 30.2%；跨縣市遷入的比例則佔 11.9%。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 4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷移距離

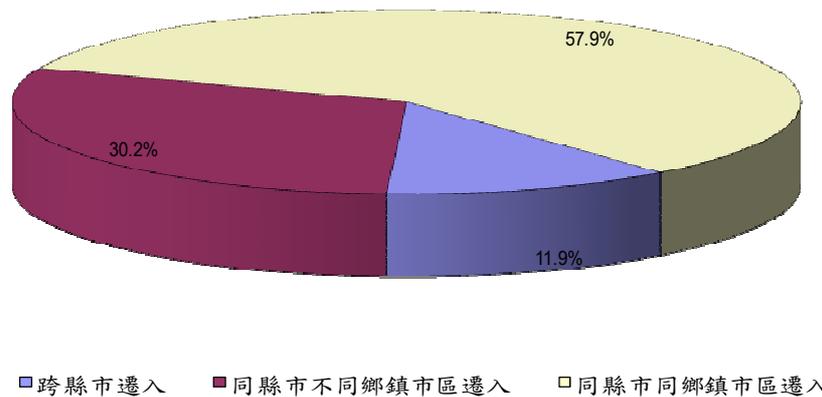


表 4.2.7 台北縣租屋搜尋者期望遷徙距離

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
跨縣市遷入	12.2%	10.7%	12.0%	11.8%	9.8%	14.7%	11.9%
同縣市不同鄉鎮市區遷入	27.2%	23.5%	20.6%	26.7%	23.1%	16.3%	30.2%
同縣市同鄉鎮市區遷入	60.6%	65.8%	67.4%	61.5%	67.1%	69.0%	57.9%

8. 租屋後居住條件改變情形

綜合觀之多為變好之預期狀況，其中整體狀況變好佔 73.1%，房屋面積變大佔 53.0%，距市中心距離變近佔 42.9%，鄰里環境變好佔 55.2%，屋況變好則佔 61.7%。

圖 4.2.8 台北縣租屋搜尋者期望租屋變化

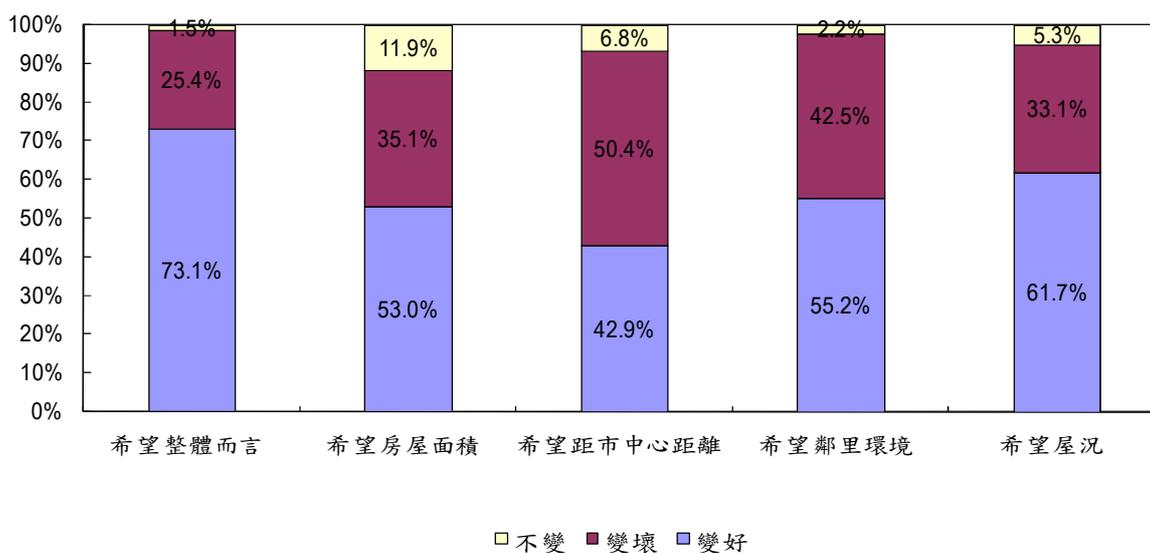


表 4.2.8 台北縣租屋搜尋者租屋後居住條件改變情形

	希望整體而言	希望房屋面積	希望距市中心距離	希望鄰里環境	希望屋況
變好	73.1%	53.0%	42.9%	55.2%	61.7%
變壞	25.4%	35.1%	50.4%	42.5%	33.1%
不變	1.5%	11.9%	6.8%	2.2%	5.3%

9. 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 30.1%的租屋搜尋者認為租金將維持平穩，有 50.3%認為租金有可能上漲，看跌租金的租屋搜尋者 4.5%，此外 15.0%的租屋搜尋者無法評估租金的變化。相較上季，認為租金可能上漲的人大幅增加 5.5 個百分點，認為租金會維持平穩者微幅增加 1.0 個百分點，看跌租金的租屋搜尋者則大幅減少 8.9 個百分點；相較去年同季，認為租金可能上漲的人大幅增加 4.8 個百分點，認為租金會維持平穩則小幅減少 3.6 個百分點，看跌租金者則持平。綜合觀察，本季租屋搜尋者對租金趨勢上漲的看法比例大幅提升。

圖 4.2.9 台北縣租屋搜尋者對近三個月租金看法

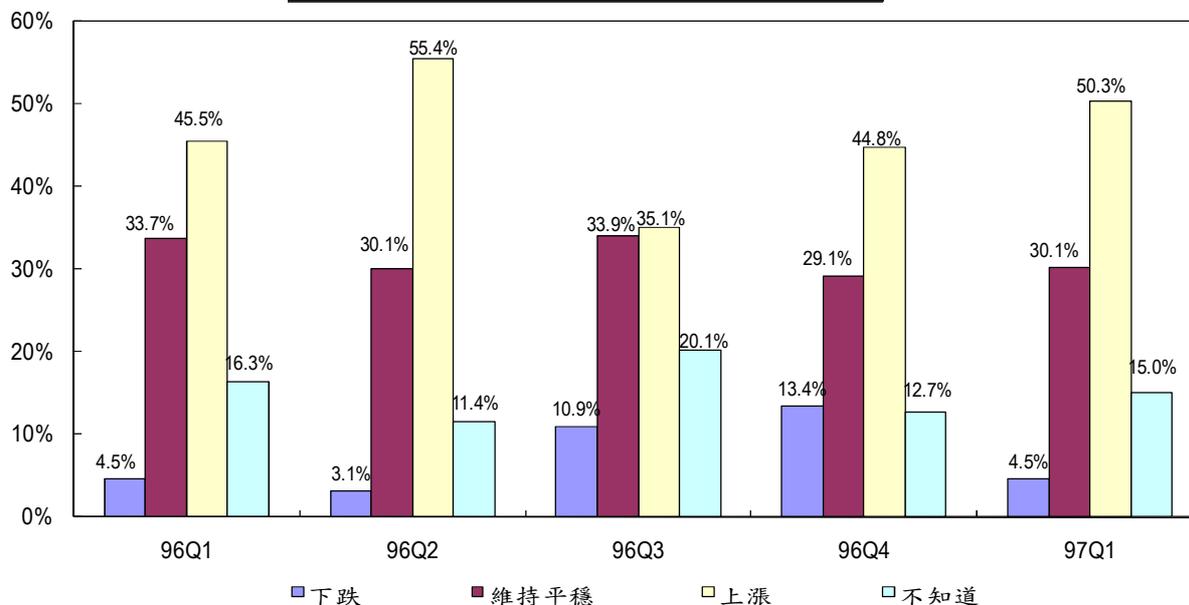
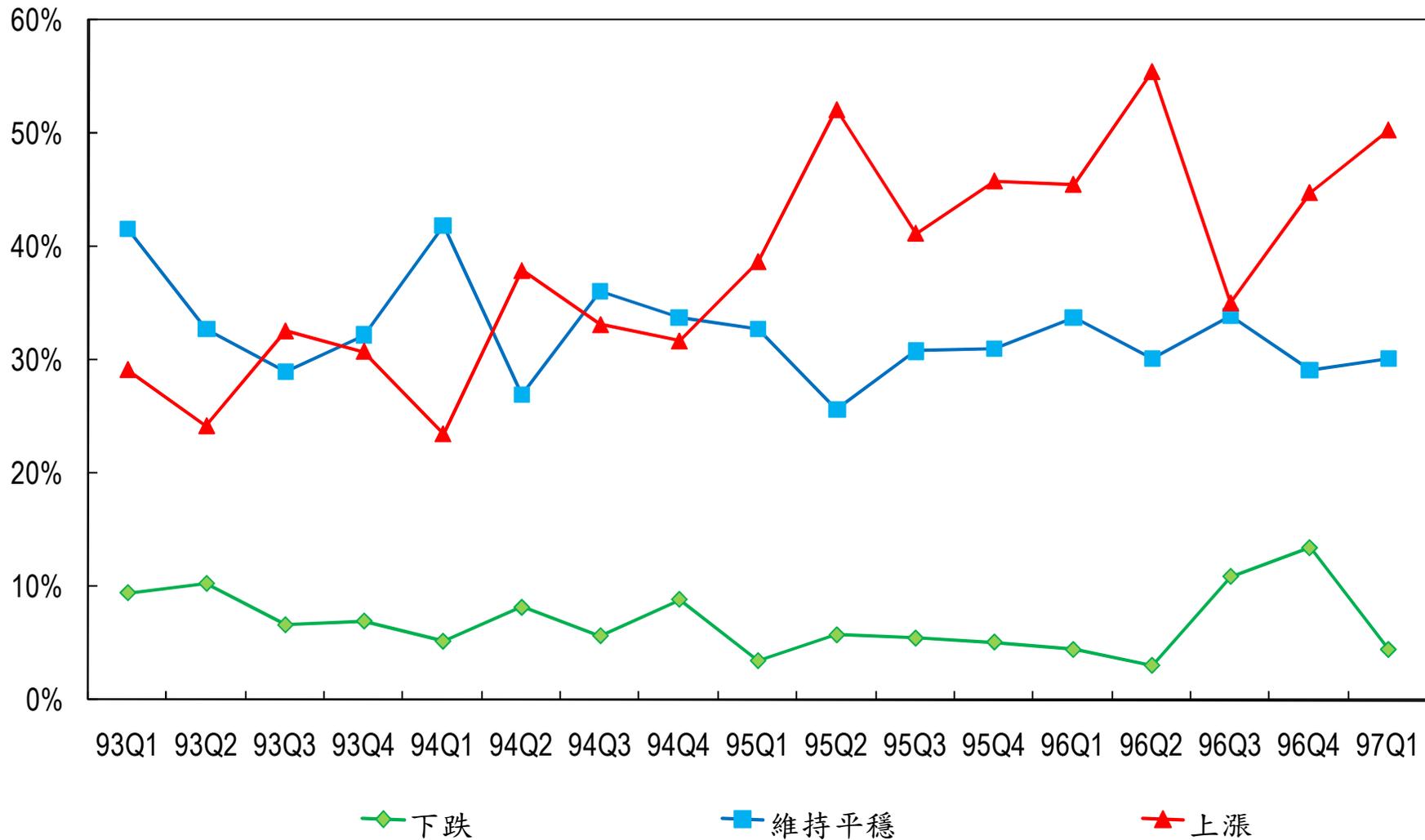


表 4.2.9 台北縣租屋搜尋者各季租金看法比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
下跌	5.2%	8.2%	5.7%	8.9%	3.5%	5.8%	5.5%	5.2%	4.5%	3.1%	10.9%	13.4%	4.5%
維持平穩	41.8%	26.9%	36.0%	33.7%	32.7%	25.6%	30.8%	31.0%	33.7%	30.1%	33.9%	29.1%	30.1%
上漲	23.5%	37.9%	33.1%	31.7%	38.7%	52.1%	41.2%	45.8%	45.5%	55.4%	35.1%	44.8%	50.3%
不知道	29.4%	26.9%	25.1%	25.7%	25.1%	16.5%	22.5%	18.1%	16.3%	11.4%	20.1%	12.7%	15.0%

圖 4.2.10 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，七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 4.5%，較上季及去年同季皆大幅減少 4.2、3.8 個百分點；長期租屋潛在需求則佔約 19.5%。相較上季，有購屋規劃需求比例減少 5.4 個百分點，而長期潛在租屋需求則微幅減少 3.8 個百分點；相較去年同季，有購屋規劃需求比例減少 3.8 個百分點，而長期潛在租屋需求則微幅增加 0.2 個百分點。

圖 4.2.11 台北縣租屋搜尋者未來購屋時程規劃

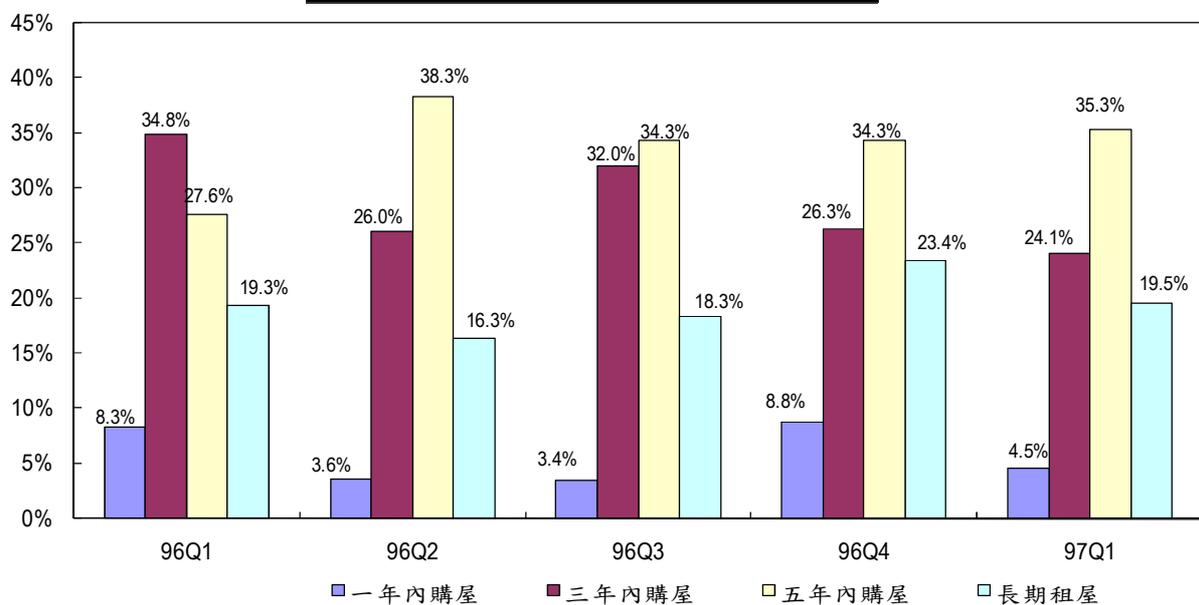
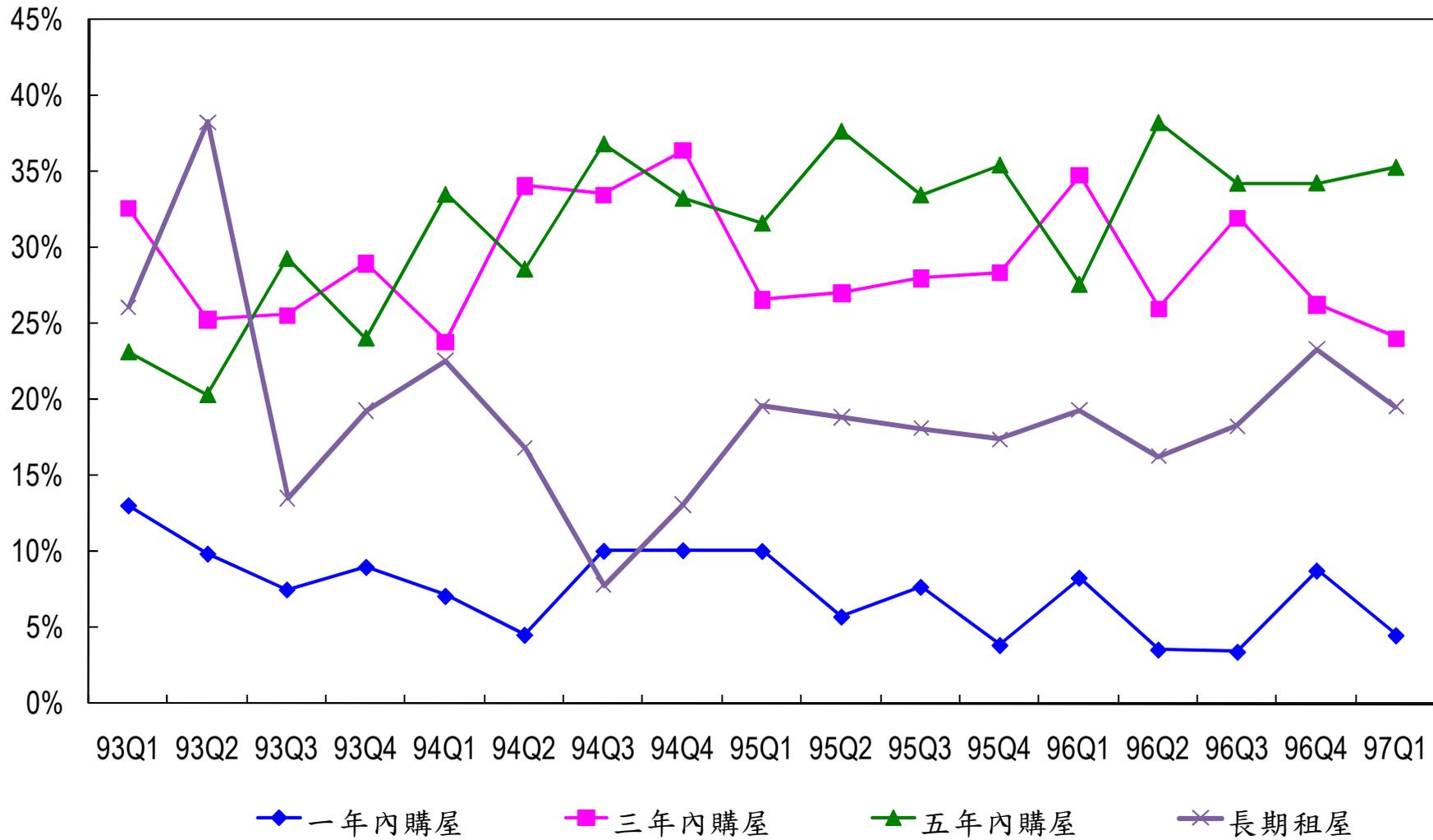


表 4.2.11 台北縣租屋搜尋者各季購屋規劃比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
一年內購屋	7.1%	4.5%	10.1%	10.1%	10.1%	5.7%	7.7%	3.9%	8.3%	3.6%	3.4%	8.8%	4.5%
三年內購屋	23.9%	34.1%	33.5%	36.4%	26.6%	27.0%	28.0%	28.4%	34.8%	26.0%	32.0%	26.3%	24.1%
五年內購屋	33.5%	28.6%	36.9%	33.3%	31.7%	37.7%	33.5%	35.5%	27.6%	38.3%	34.3%	34.3%	35.3%
長期租屋	22.6%	16.8%	7.8%	13.1%	19.6%	18.9%	18.1%	17.4%	19.3%	16.3%	18.3%	23.4%	19.5%

圖4.2.12 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，中古屋為其本季主要考慮對象，佔 45.0%，較上季與去年同季皆大幅增加 5.2、6.0 個百分點；其次 35.1% 會優先考慮新成屋，相較上季及去年同季皆大幅減少 13.8、14.1 個百分點；而考慮拍賣屋之租屋搜尋者，佔 6.1%，較上季與去年同季小幅增加 1.6、大幅增加 3.8 個百分點。綜合觀察，本季台北縣中古屋潛在需求的比例增加，新成屋需求比例減少，顯示對於高房價情況下需求者轉而投向中古屋市場。

圖 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

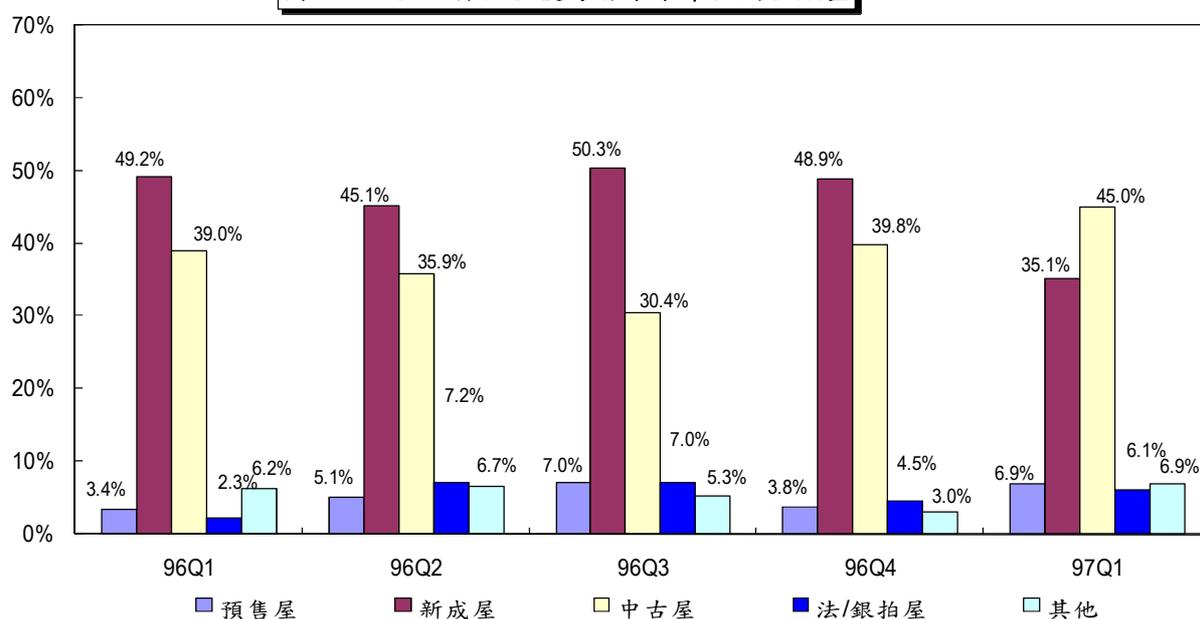


表 4.2.13 台北縣租屋搜尋者未來希望購屋類型

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
預售屋	5.3%	8.3%	5.6%	6.1%	7.1%	6.5%	4.4%	5.2%	3.4%	5.1%	7.0%	3.8%	6.9%
新成屋	59.3%	60.6%	57.6%	54.5%	50.0%	53.7%	54.4%	48.1%	49.2%	45.1%	50.3%	48.9%	35.1%
中古屋	24.7%	20.4%	26.0%	28.3%	33.7%	32.5%	28.0%	34.4%	39.0%	35.9%	30.4%	39.8%	45.0%
法/銀拍屋	7.3%	3.7%	5.6%	8.1%	6.1%	4.1%	6.6%	7.1%	2.3%	7.2%	7.0%	4.5%	6.1%
其他	3.3%	6.9%	5.1%	3.0%	3.1%	3.3%	6.6%	5.2%	6.2%	6.7%	5.3%	3.0%	6.9%

2. 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 坪的比例較高，佔 47.5%，較上季大幅減少 9.1 個百分點，較去年同季小幅減少 1.9 個百分點；期望購屋面積為 30-未滿 40 坪的比例佔 29.7%，較上季與去年同季皆大幅增加 5.9 及 3.4 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，佔八成左右的比例。

圖 4.2.14 台北縣租屋搜尋者未來規劃購屋面積

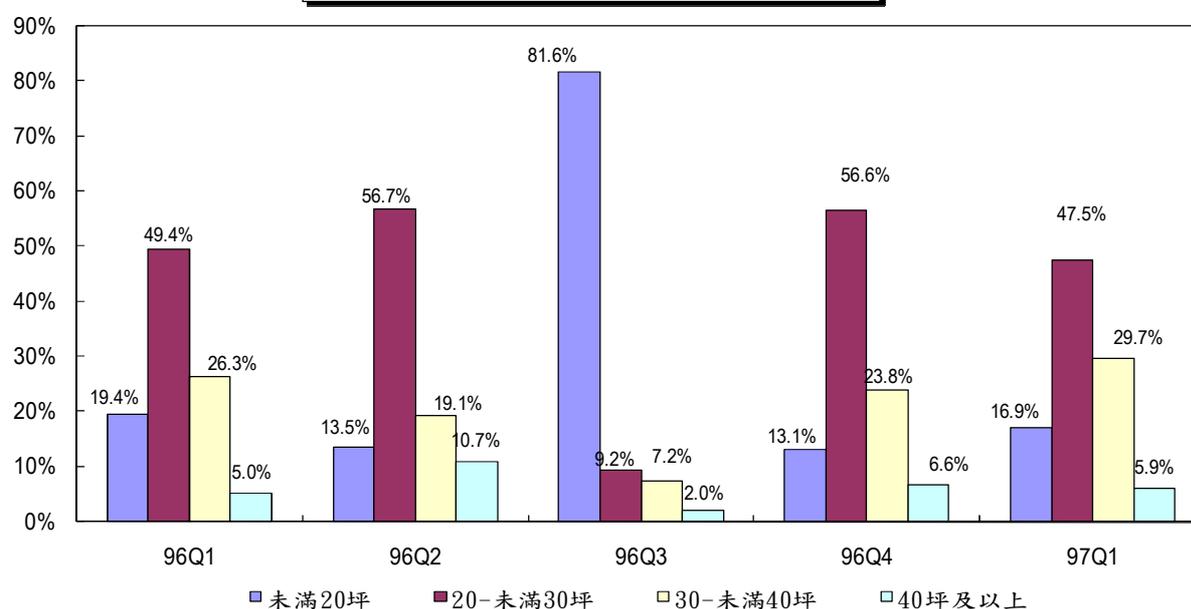


表 4.2.14 台北縣租屋搜尋者各季購屋面積比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿20坪	12.1%	9.9%	14.5%	7.9%	17.0%	9.4%	11.3%	16.3%	19.4%	13.5%	81.6%	13.1%	16.9%
20-未滿30坪	47.0%	47.4%	50.3%	55.4%	44.9%	51.9%	50.9%	53.9%	49.4%	56.7%	9.2%	56.6%	47.5%
30-未滿40坪	32.6%	32.3%	29.6%	30.7%	30.1%	29.2%	28.3%	24.8%	26.3%	19.1%	7.2%	23.8%	29.7%
40坪及以上	8.3%	10.4%	5.6%	5.9%	8.0%	9.4%	9.4%	5.0%	5.0%	10.7%	2.0%	6.6%	5.9%

3. 購屋預算

本季台北縣租屋搜尋者未來的購屋預算中，有 42.1% 的租屋搜尋者未來購屋預算為未滿 300-未滿 500 萬元，38.6% 未來購屋預算為 500-未滿 900 萬元，14.0% 在 300 萬元及以內，5.3% 在 900 萬元及以上。相較上季，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元大幅增加 5.6 個百分點，而 300 萬元以下則小幅減少 2.5 個百分點，300-未滿 500 萬元相較上季則小幅減少 2.2 個百分點。相較去年同季，未來購屋預算在 300-未滿 500 萬元租屋者大幅增加 8.1 個百分點，未來購屋預算在 500-未滿 900 萬元之租屋者則小幅增加 1.3 個百分點，而 300 萬元及以下則大幅減少 8.9 個百分點，900 萬元及以上則微幅減少 0.6 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，隨房價上漲，本季預算提高到 500-未滿 900 萬比例增加。

圖 4.2.15 台北縣租屋搜尋者未來購屋預算

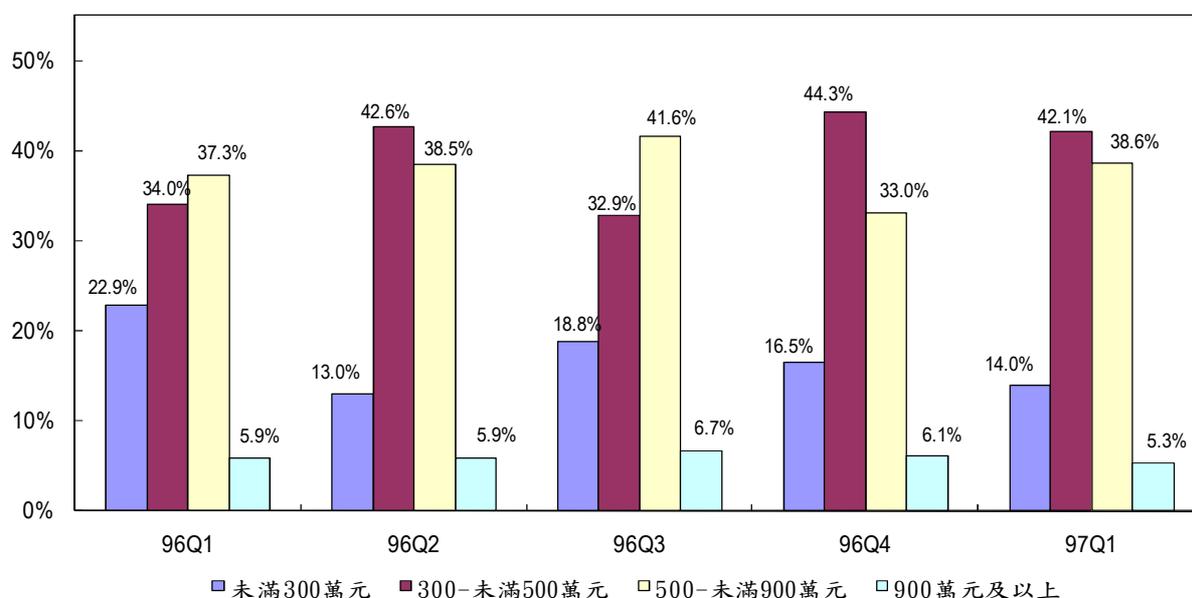


表 4.2.15 台北縣租屋搜尋者各季購屋預算比較

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿300萬元	17.2%	18.8%	12.8%	10.9%	14.9%	11.7%	16.6%	20.2%	22.9%	13.0%	18.8%	16.5%	14.0%
300-未滿500萬元	49.2%	42.5%	48.0%	47.5%	35.1%	47.6%	41.7%	43.4%	34.0%	42.6%	32.9%	44.3%	42.1%
500-未滿900萬元	31.1%	32.0%	35.8%	36.6%	42.3%	35.0%	36.4%	33.3%	37.3%	38.5%	41.6%	33.0%	38.6%
900萬元及以上	2.5%	6.6%	3.4%	5.0%	7.7%	5.8%	5.3%	3.1%	5.9%	5.9%	6.7%	6.1%	5.3%

(三) 租屋搜尋者屬性

1. 租屋搜尋者年齡

就台北縣租屋搜尋者之年齡來看，整體而言明顯以 25~35 歲居多，佔 61.8%，亦即以青壯年族群為主；25 歲以下之青年租屋搜尋者佔 19.8%，相較於購屋者而言，該比例亦明顯較高，顯示 25 歲以下之青年，受到經濟負擔能力的影響，較傾向選擇租屋方式。

圖 4.2.16 台北縣租屋搜尋者年齡分配

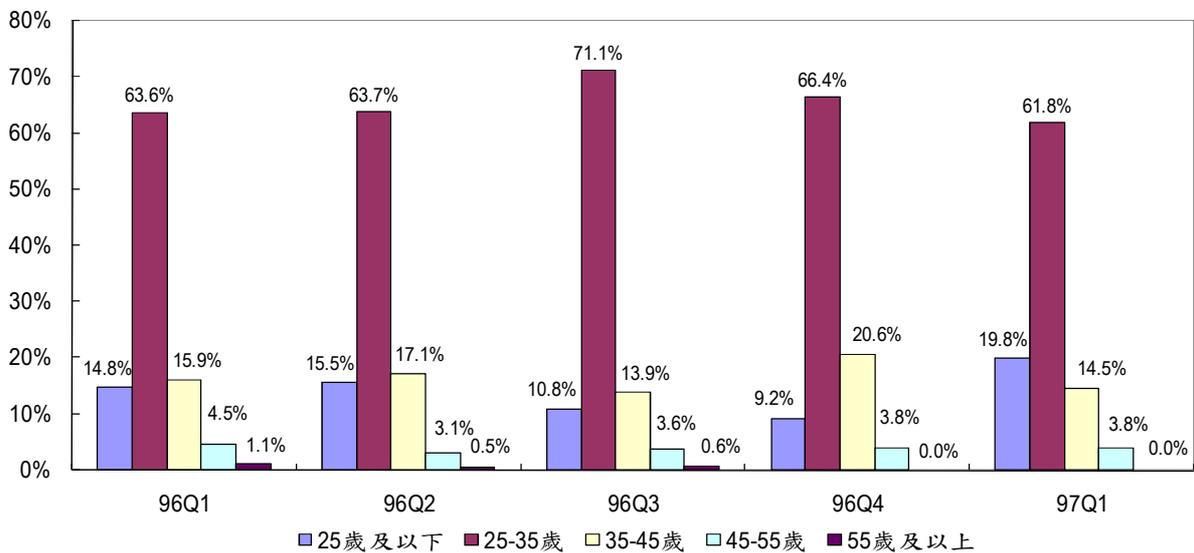


表 4.2.16 台北縣租屋搜尋者年齡分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
25歲及以下	NA	18.3%	10.8%	15.0%	10.8%	20.3%	18.0%	13.4%	14.8%	15.5%	10.8%	9.2%	19.8%
25-35歲	NA	64.4%	72.2%	62.0%	72.2%	61.8%	60.1%	59.9%	63.6%	63.7%	71.1%	66.4%	61.8%
35-45歲	NA	13.7%	14.2%	19.0%	14.2%	17.1%	17.5%	23.6%	15.9%	17.1%	13.9%	20.6%	14.5%
45-55歲	NA	1.4%	1.7%	4.0%	1.7%	0.0%	4.4%	2.5%	4.5%	3.1%	3.6%	3.8%	3.8%
55歲及以上	NA	2.3%	1.1%	0.0%	1.1%	0.8%	0.0%	0.6%	1.1%	0.5%	0.6%	0.0%	0.0%

2. 租屋搜尋者性別

台北縣租屋搜尋者性別男性佔 37.2%，女性佔 62.8%，女性較男性佔較高比例。

圖 4.2.17 台北縣租屋搜尋者性別

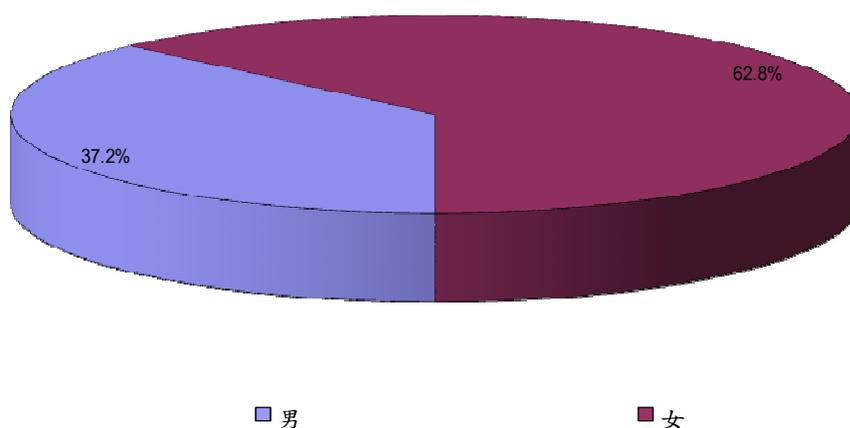


表 4.2.17 台北縣租屋搜尋者性別

	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
男	38.8%	41.4%	30.9%	34.5%	37.2%
女	61.2%	58.6%	69.1%	65.5%	62.8%

3. 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82.0%，其中以2萬-未滿4萬元所佔比例為最高，達41.4%。相較於台北市租屋搜尋者，6萬元以上所佔比例稍低。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 4.2.18 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

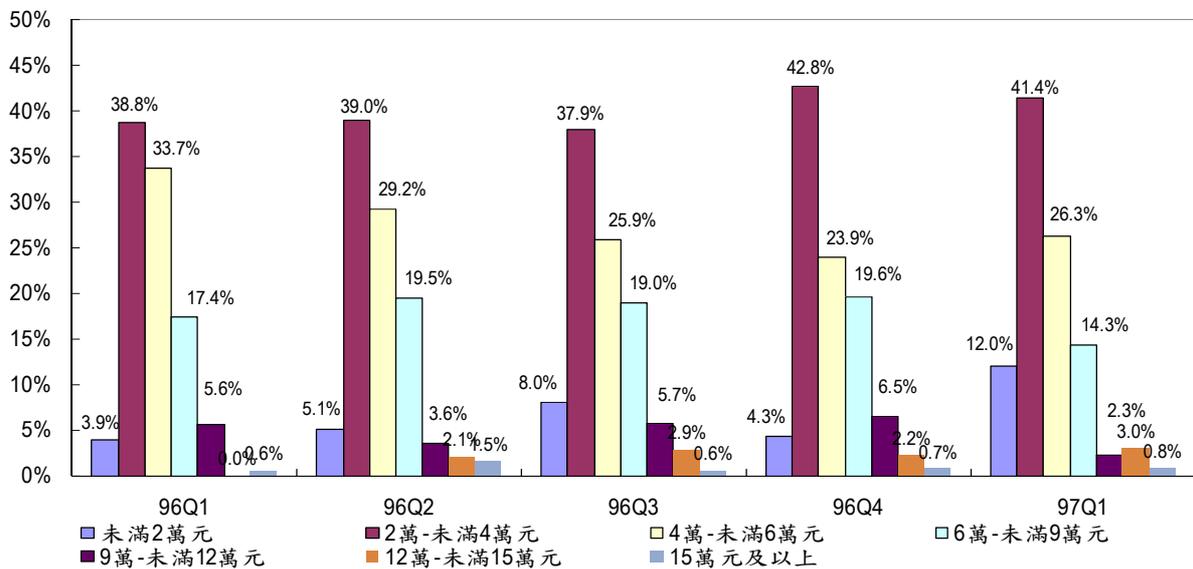


表 4.2.18 台北縣租屋搜尋者家庭平均月收入分配

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
未滿2萬元	NA	12.2%	5.0%	8.0%	5.0%	12.3%	6.0%	3.8%	3.9%	5.1%	8.0%	4.3%	12.0%
2萬-未滿4萬元	NA	41.9%	44.1%	38.0%	44.1%	40.2%	47.8%	44.7%	38.8%	39.0%	37.9%	42.8%	41.4%
4萬-未滿6萬元	NA	25.2%	29.6%	31.0%	29.6%	26.2%	24.5%	26.4%	33.7%	29.2%	25.9%	23.9%	26.3%
6萬-未滿9萬元	NA	11.7%	15.1%	11.0%	15.1%	13.1%	13.6%	13.8%	17.4%	19.5%	19.0%	19.6%	14.3%
9萬-未滿12萬元	NA	5.0%	4.5%	6.0%	4.5%	6.6%	6.0%	7.5%	5.6%	3.6%	5.7%	6.5%	2.3%
12萬-未滿15萬元	NA	0.9%	0.6%	5.0%	0.6%	1.6%	0.5%	0.6%	0.0%	2.1%	2.9%	2.2%	3.0%
15萬元及以上	NA	3.2%	1.1%	1.0%	1.1%	0.0%	1.6%	3.1%	0.6%	1.5%	0.6%	0.7%	0.8%

4. 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 78.3%，父母子女所有佔 12.3%，自有佔 2.2%。相較上季，租屋的比例微幅減少 1.3 個百分點，父母子女所有的比例微幅減少 1.1 個百分點，自有的比例則大幅減少 1.3 個百分點；相較去年同季，租屋的比例小幅減少 3.0 個百分點，父母子女所有的比例微幅減少 0.3 個百分點，自有的比例則大幅減少 1.1 個百分點。長期而言，各類型現住房屋權屬的比例變化不大，現住房屋權屬為租屋者，傾向未來持續租屋的比例較高。

圖 4.2.19 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

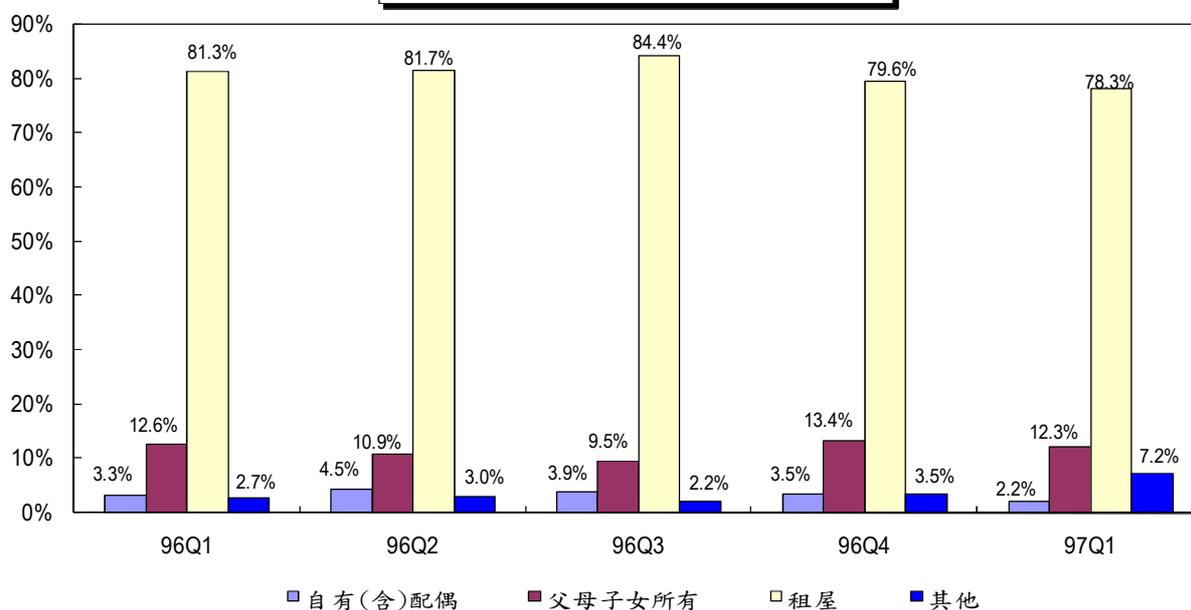


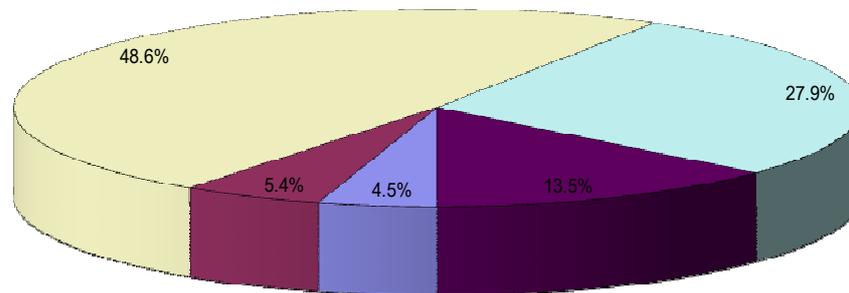
表 4.2.19 台北縣租屋搜尋者現住房屋權屬

	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
自有(含)配偶	8.1%	6.9%	5.0%	8.0%	2.4%	4.7%	4.7%	6.3%	3.3%	4.5%	3.9%	3.5%	2.2%
父母子女所有	20.0%	18.0%	17.3%	13.0%	13.6%	14.2%	17.9%	11.3%	12.6%	10.9%	9.5%	13.4%	12.3%
租屋	68.1%	72.1%	74.3%	77.0%	80.6%	77.2%	75.3%	78.0%	81.3%	81.7%	84.4%	79.6%	78.3%
其他	3.8%	3.0%	3.4%	2.0%	3.4%	3.9%	2.1%	4.4%	2.7%	3.0%	2.2%	3.5%	7.2%

5. 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，佔 48.6%，次為三年以上不到十年，佔 27.9%，而不到半年及半年以上不到一年分別佔 4.5%、5.4%，十年以上則佔 13.5%，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 4.2.20 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數



■ 不到半年 ■ 半年以上不到一年 ■ 一年以上不到三年 ■ 三年以上不到十年 ■ 十年以上

表 4.2.20 台北縣租屋搜尋者在目前房屋居住年數

	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
不到半年	8.8%	8.5%	6.9%	2.0%	5.7%	9.0%	4.5%
半年以上不到一年	8.8%	6.8%	3.8%	10.5%	7.1%	6.3%	5.4%
一年以上不到三年	43.5%	49.2%	52.7%	45.4%	51.4%	49.5%	48.6%
三年以上不到十年	21.1%	22.0%	27.5%	30.9%	24.3%	19.8%	27.9%
十年以上	17.7%	13.6%	9.2%	11.2%	11.4%	15.3%	13.5%

6. 職業別

台北縣租屋搜尋者之職業別，主要為民間機構，佔 49.6%，次為自由業 19.5%，學生佔 10.5%，軍公教與家管分別佔 3.0%、4.5%，顯示租屋者目前職業以民間機構為主。

圖 4.2.21 台北縣租屋搜尋者職業

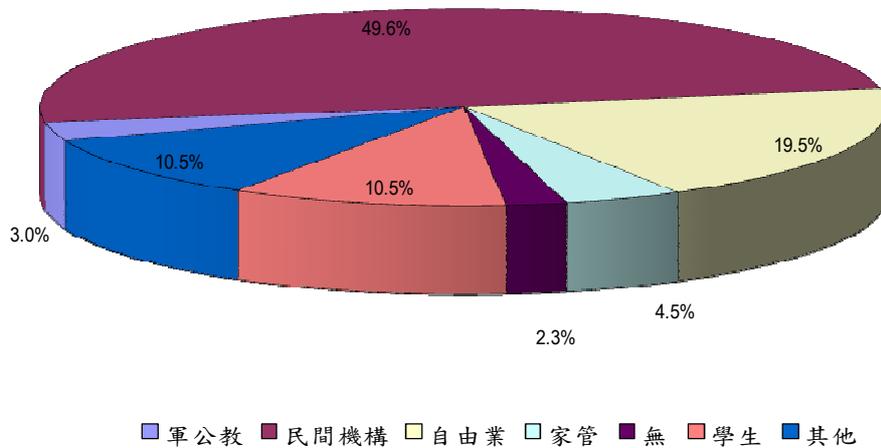


表 4.2.21 台北縣租屋搜尋者職業

	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4	97Q1
軍公教	8.9%	7.3%	10.8%	5.7%	11.7%	3.0%
民間機構	48.1%	55.4%	50.0%	56.9%	53.3%	49.6%
自由業	17.1%	15.3%	14.9%	12.6%	10.2%	19.5%
家管	1.3%	1.1%	1.5%	3.4%	3.6%	4.5%
無	0.6%	0.0%	2.1%	0.6%	1.5%	2.3%
學生	9.5%	9.0%	8.8%	8.6%	7.3%	10.5%
其他	14.6%	11.9%	11.9%	12.1%	12.4%	10.5%

7. 最高教育程度

台北縣租屋搜尋者最高教育程度，主要為大專，佔 61.1%，次為高中/職佔 24.4%，而研究所以上佔 11.5%，初(國)中/職及小學以下分別為 1.5%、0.8%，顯示租屋者最高教育程度多在中/職及以上。

圖 4.2.22 台北縣租屋搜尋者最高教育程度

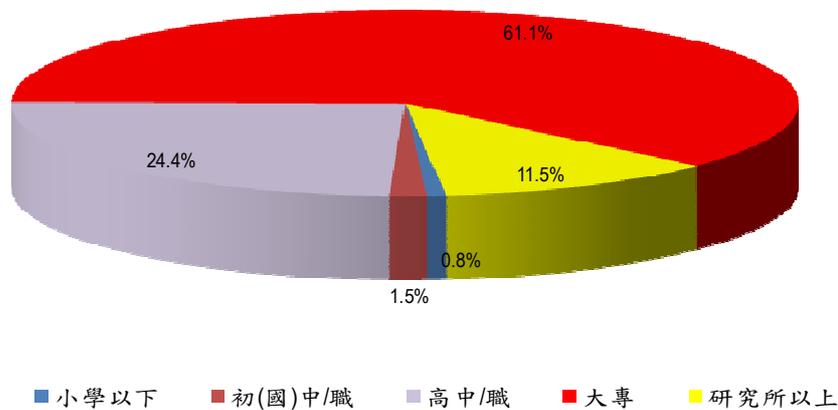


表 4.2.22 台北縣租屋搜尋者最高教育程度

	97Q1
小學以下	0.8%
初(國)中/職	1.5%
高中/職	24.4%
大專	61.1%
研究所以上	11.5%

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
租屋原因				未來希望購屋類型			
暫時租屋	39.9%	41.6%	40.4%	預售屋	5.0%	6.9%	5.5%
購屋不划算	7.1%	6.8%	7.1%	新成屋	42.1%	35.1%	40.1%
不想把錢放在購屋上	5.9%	5.3%	5.7%	中古屋	40.9%	45.0%	42.1%
買不起房子	41.2%	41.6%	41.3%	法/銀拍屋	7.4%	6.1%	7.0%
其他	5.9%	4.7%	5.6%	其他	4.6%	6.9%	5.3%
現住房屋權屬				希望購屋面積			
自有	4.9%	2.2%	4.1%	20坪以下	14.3%	16.9%	15.1%
父母子女有	15.1%	12.3%	14.3%	21-30坪	56.4%	47.5%	53.8%
租屋	76.6%	78.3%	77.0%	31-40坪	22.0%	29.7%	24.2%
其他	3.4%	7.2%	4.5%	41-50坪	5.6%	5.1%	5.4%
希望租屋類型				51坪以上	1.7%	0.8%	1.5%
分租雅房	10.3%	1.5%	7.8%	希望購屋價位			
小套房	10.0%	10.4%	10.1%	200萬元以下	4.1%	2.6%	3.6%
獨立套房	27.9%	26.7%	27.5%	201-300萬元	4.4%	11.4%	6.5%
整戶住家	51.9%	61.5%	54.6%	301-400萬元	14.8%	16.7%	15.3%
希望租屋面積				401-500萬元	11.8%	25.4%	15.8%
10坪以下	35.9%	25.6%	33.0%	501-600萬元	14.0%	13.2%	13.8%
10-20坪	22.5%	21.8%	22.3%	601-900萬元	37.6%	25.4%	34.0%
20-30坪	32.9%	41.4%	35.3%	901-1200萬元	8.9%	4.4%	7.5%
30-40坪	8.4%	9.8%	8.8%	1201-2000萬元	4.4%	0.9%	3.4%
40-50坪	0.3%	0.8%	0.4%	2001萬元以上	0.0%	0.0%	0.0%
50坪以上	0.0%	0.8%	0.2%	未來購屋期望			
希望房租月租金				預計一年內購屋	4.5%	4.5%	4.5%
3000元以下	0.3%	0.0%	0.2%	預計三年內購屋	28.5%	24.1%	27.3%
3,000元-6,000元	12.0%	17.0%	13.5%	預計五年內購屋	27.6%	35.3%	29.8%
6,000元-9,000元	25.6%	33.3%	27.8%	希望長期租屋	24.3%	19.5%	23.0%
9,000元-12,000元	18.1%	27.4%	20.8%	其他	15.0%	16.5%	15.5%
12,000元-15,000元	17.5%	12.6%	16.1%	未來租屋後家庭形態			
15,000元-18,000元	14.2%	7.4%	12.2%	單身	35.2%	33.8%	34.8%
18,000元-21,000元	4.2%	1.5%	3.4%	夫婦	23.9%	24.1%	24.0%
21,000元以上	8.1%	0.7%	6.0%	夫婦與未婚子女	25.2%	23.3%	24.6%
近三個月租金趨勢看法				夫婦與已婚子女	1.2%	3.0%	1.7%
大幅下跌	0.3%	1.5%	0.6%	三代	4.8%	7.5%	5.6%
微幅下跌	6.9%	3.0%	5.8%	其他	9.7%	8.3%	9.3%
維持平穩	23.8%	30.1%	25.6%	分租雅房 平均租屋面積(坪)	5.2	3.5	5.2
微幅上漲	43.4%	38.3%	41.9%	分租雅房 平均租金(元/月)	5,782	4,125	5,782
大幅上漲	13.0%	12.0%	12.7%	小套房 平均租屋面積(坪)	7.0	8.0	7.2
不知道	12.7%	15.0%	13.3%	小套房 平均租金(元/月)	6,952	6,354	6,785
希望遷移距離				獨立套房 平均租屋面積(坪)	11.1	12.0	11.4
跨縣市遷入	27.1%	11.9%	22.9%	獨立套房 平均租金(元/月)	9,213	7,478	8,734
同縣市不同鄉鎮市區遷入	24.9%	30.2%	26.4%	整戶住家 平均租屋面積(坪)	26.4	27.3	26.7
同縣市同鄉鎮市區遷入	48.0%	57.9%	50.8%	整戶住家 平均租金(元/月)	15,372	11,561	14,132
平均搜尋時間(週)	3.9	4.6	4.1	未來希望平均購屋面積(坪)	30.7	30.5	30.7
平均看屋間數(屋)	7.6	7.5	7.6	未來希望平均購屋預算(萬)	651.1	533.0	616.3

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
平均家庭月收入				租屋搜尋者教育狀況			
2萬元以下	9.3%	12.0%	10.0%	小學以下	0.3%	0.8%	0.4%
2-4萬元	31.3%	41.4%	34.2%	初(國)中/職	0.9%	1.5%	1.1%
4-6萬元	27.5%	26.3%	27.1%	高中/職	12.4%	24.4%	15.9%
6-9萬元	19.1%	14.3%	17.7%	大專	64.4%	61.1%	63.4%
9-12萬元	7.2%	2.3%	5.8%	研究所以上	22.6%	11.5%	19.4%
12-15萬元	3.6%	3.0%	3.4%	在目前房屋居住年數			
15萬元以上	2.1%	0.8%	1.7%	不到半年	5.8%	4.5%	5.4%
租屋搜尋者年齡				半年以上不到一年	7.3%	5.4%	6.7%
25歲以下	14.7%	19.8%	16.2%	一年以上不到三年	45.0%	48.6%	46.1%
25-35歲	57.4%	61.8%	58.6%	三年以上不到十年	22.3%	27.9%	24.0%
35-45歲	22.5%	14.5%	20.3%	十年以上	19.6%	13.5%	17.8%
45-55歲	5.4%	3.8%	5.0%	租屋搜尋者職業			
55歲以上	0.0%	0.0%	0.0%	軍公教	9.9%	3.0%	7.9%
租屋後居住人數				民間機構	49.8%	49.6%	49.8%
0~1人	25.3%	19.1%	23.5%	自由業	15.3%	19.5%	16.5%
2~3人	56.0%	57.3%	56.4%	家管	2.1%	4.5%	2.8%
4~5人	16.9%	18.3%	17.3%	無	1.8%	2.3%	1.9%
5人以上	1.8%	5.3%	2.8%	學生	10.5%	10.5%	10.5%
租屋後居住人數(人)	2.4	2.6	2.5	其他	10.5%	10.5%	10.5%
				平均年齡(歲)	30.7	29.4	30.4

三、台北縣市居住條件改變之比較

就 4.1.9、4.2.9 台北縣市四項居住條件而言，台北市租屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況，其餘依序為鄰里環境、房屋面積、距市中心距離；台北縣租屋搜尋者最期望未來購屋後能較現住房屋變好者為屋況，其餘依序為鄰里環境、房屋面積、距市中心距離。由於一般家戶通常會受到購屋預算的限制，在諸多居住條件中僅能改善其中幾項，其餘則可能必須維持現有水準甚至有所犧牲。此處將台北縣市四項居住條件兩兩交叉比較，以分析兩項居住條件間的取捨(trade-off)關係。

就房屋面積與距市中心距離兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 26.01%，不變者佔 21.75%，變壞者僅佔 1.92%。兩項居住條件間產生取捨關係者佔 50.32%，其中期望房屋面積變好但距市中心距離不變者佔 19.86%，期望房屋面積變大但距市中心距離變遠者佔 1.92%，期望距市中心距離變近但房屋面積不變者佔 12.58%，期望距市中心距離變近但房屋面積變小者佔 5.97%；期望兩者間一項不變一項變壞者則佔 18.55%。由此可知，當房屋面積與距市中心距離兩項居住條件間必須取捨時，期望房屋面積變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高。

就房屋面積與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 34.89%，不變者佔 17.02%，變壞者佔 0.85%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 47.23%，且期望鄰里環境變好者相對於期望房屋面積變大者的比例較高，佔 24.47%。

就房屋面積與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 38.15%，不變者佔 14.66%，變壞者佔 2.16%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 45.04%，且期望屋況變好者相對於期望房屋面積變大者的比例較高，佔 24.57%。

就距市中心距離與鄰里環境兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 35.18%，不變者佔 28.14%，變壞者僅佔 1.07%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 35.62%，且期望鄰里環境變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高，佔 24.09%。

就距市中心距離與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 33.05%，不變者佔 20.73%，變壞者僅佔 0.86%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 45.35%，且期望屋況變好者相對於期望距市中心距離變好者的比例較高，佔 29.59%。

就鄰里環境與屋況兩項居住條件而言，期望兩項均能較現住房屋變好者佔 48.60%，不變者佔 21.94%，變壞者僅佔 0.65%。兩項居住條件間會產生取捨關係者佔 28.84%，且期望屋況變好者相對於期望鄰里環境變好者的比例較高，佔 14.20%。

由上述六種組合可以得到：屋況先決於鄰里環境、屋況先決於距市中心距離、屋況先決於房屋面積、房屋面積先決於距市中心距離、鄰里環境先決於距市中心距離、鄰里環境先決於房

屋面積等六種兩兩取捨關係，並歸納出先決順序為：屋況、鄰里環境、房屋面積、距市中心距離，與上述四項個別分析所發現的現象一致。

表 4.3.3 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與距市中心距離變化比較

房屋面積	距市中心距離			合計
	變近	不變	變遠	
變大	26.01%	22.60%	1.92%	50.53%
不變	12.58%	21.75%	1.07%	35.40%
變小	5.97%	6.18%	1.92%	14.07%
合計	44.56%	50.53%	4.91%	100.00%

表 4.3.4 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與鄰里環境變化比較

房屋面積	鄰里環境			合計
	變好	不變	變壞	
變大	34.89%	14.89%	0.85%	50.63%
不變	18.09%	17.02%	0.21%	35.32%
變小	6.38%	6.81%	0.85%	14.04%
合計	59.36%	38.72%	1.91%	100.00%

表 4.3.5 台北縣市租屋搜尋者希望租屋面積與屋況變化比較

房屋面積	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變大	38.15%	10.56%	1.51%	50.22%
不變	19.61%	14.66%	1.29%	35.56%
變小	4.96%	7.11%	2.16%	14.22%
合計	62.72%	32.33%	4.96%	100.00%

表 4.3.6 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與鄰里環境變化比較

距市中心距離	鄰里環境			合計
	變好	不變	變壞	
變近	35.18%	8.96%	0.43%	44.56%
不變	21.96%	28.14%	0.43%	50.53%
變遠	2.13%	1.71%	1.07%	4.91%
合計	59.27%	38.81%	1.93%	100.00%

表 4.3.7 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與屋況變化比較

距市中心距離	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變好	33.05%	9.07%	2.59%	44.71%
不變	28.29%	20.73%	1.51%	50.54%
變壞	1.30%	2.59%	0.86%	4.75%
合計	62.64%	32.39%	4.96%	100.00%

表 4.3.8 台北縣市租屋搜尋者希望租屋距市中心距離與屋況變化比較

鄰里環境	屋況			合計
	變好	不變	變壞	
變好	48.60%	9.25%	1.51%	59.35%
不變	13.98%	21.94%	2.80%	38.71%
變壞	0.22%	1.08%	0.65%	1.94%
合計	62.80%	32.27%	4.96%	100.00%

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^{註5}，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 15,840 元有相當落差，因此對填寫 3 萬元級距者，設定以 $(15,840 + 30,000) / 2 = 22,920$ 元為實際計算標準。

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。

^{註5} 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，且各別調查皆有最近三個月及一年後之房價看法，因此做法是先計算分類信心分數，共計有「已購屋者對近期房價信心分數」、「已購屋者對一年後房價信心分數」、「購屋搜尋者對近期房價信心分數」、「購屋搜尋者對一年後房價信心分數」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。

計算程序及公式如下：

1. 先統計『對最近三個月內房地產價格趨勢看法』及『對一年後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%

公式如下式：

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

三、無效樣本或缺失資料之處理

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，本研究有二種處理方式：

(一) 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，故問卷採全數剔除法(list-wise deletion)，而不合常理的篩選標準及理由如下：

購屋單價：購屋單價小於 1 萬/坪或大於 100 萬/坪者。購屋單價小於 1 萬及大於 100 萬在目前台灣地區主要住宅市場皆非屬正常價格，因此判定該筆資料為無效資料，同時此準則也包含未填購屋總價致使單價為 0 的問卷，故單價合乎上述標準及將整份問卷列為無效問卷。

(二) 除上述狀況外，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。

關於無效樣本的處理，若購屋區位不在本案之九縣市內者，即視為無效樣本。而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 G 貸款購屋者問卷第五題後段)，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：

(一) 購屋時間在當季及上一季的樣本視為有效樣本。

(二) 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。

四、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，得出五大都會區性的統計。加權方式則依照九縣市房屋買賣移轉交易量作為權重，做法如下：

1. 依近六個月五大地區之房屋交易量，在五大地區之分配比例，作為權重。
2. 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。

五、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：本季無新增問項。

2. 購屋搜尋者

綜合結論與小結部份之新增調查分析項目：本季無新增問項。

3. 租屋搜尋者

台北市、縣之新增調查分析項目：本季無新增問項。

(二) 既有調查修改項目

已購屋者、購屋搜尋者及租屋搜尋者修改問項：

1. 本次(此次)購屋「自備款」資金來源。
2. (希望)本次購屋(租屋)居住條件相較(現屋)前屋，就各條件而言，房屋面積 1. 「變大」2. 不變 3. 「變小」，距市中心距離 1. 「變近」2. 不變 3. 「變遠」。
3. 對於「近期(97年第1季)」、「未來(98年第1季)」房地產市場價格趨勢(租金趨勢)之看法。
4. 家庭平均月收入問項中，各選項「間距值」之調整，例如：6.1萬元~9.0萬元。

(三) 既有調查移除項目

已購屋者、購屋搜尋者及租屋搜尋者之近半年來投資股市行為。

(四) 本季調查項目之問題

無。

(五) 數據變動幅度說明

本季關於各項數據相較上季與去年同季之變動幅度說明，已購屋者與購屋搜尋者係依據 92Q3~95Q2 三年期間各項數據標準差與變動幅度之比較，租屋搜尋者則依據 93Q1~94Q4 兩年期間(租屋原因計算期間為 93Q3~95Q2)各項數據標準差與變動幅度之比較。變動幅度與其對應之文字說明如下：

1. 微幅變動：百分點變動幅度 $\leq \pm 0.5$ 個標準差
2. 小幅變動： ± 0.5 個標準差 $<$ 百分點變動幅度 $\leq \pm 1$ 個標準差
3. 大幅變動：百分點變動幅度 $> \pm 1$ 個標準差

已購屋者、購屋搜尋者與租屋搜尋者各項數據之標準差如下列表附 5.1、附 5.2、附 5.3 所示。

附 5.1 已購屋者各項數據變動幅度標準差

單位：百分點

標準差	全國		台北市		台北縣		桃竹縣市		台中縣市		高雄縣市	
	0.5 S.D.	1 S.D.										
購屋目的												
首購自住	1.84	3.68	2.53	5.06	2.81	5.62	2.13	4.26	3.67	7.35	2.34	4.68
換屋自住	1.86	3.72	3.34	6.68	2.01	4.02	2.25	4.50	3.16	6.32	2.16	4.33
投資	0.87	1.75	1.98	3.96	2.23	4.46	1.92	3.84	1.66	3.31	2.44	4.87
市場類型												
預售屋	1.74	3.48	3.12	6.24	1.95	3.91	2.85	5.70	3.34	6.67	1.70	3.40
新成屋	1.92	3.85	3.40	6.79	2.68	5.36	5.01	10.02	2.34	4.67	2.91	5.83
中古屋	2.35	4.69	4.80	9.60	2.41	4.81	5.44	10.87	2.53	5.06	2.11	4.22
拍賣屋	0.82	1.64	1.00	1.99	1.44	2.88	1.03	2.06	1.26	2.53	1.59	3.17
房屋類型												
透天別墅	0.80	1.60	1.18	2.36	0.67	1.34	2.88	5.76	2.11	4.21	3.05	6.11
5樓以下公寓	0.79	1.58	2.56	5.13	2.10	4.20	2.14	4.28	2.06	4.12	2.65	5.30
6-12樓大樓	0.86	1.72	2.41	4.82	2.18	4.37	2.03	4.05	2.83	5.65	1.29	2.57
13樓以上大樓	0.69	1.37	2.52	5.04	1.52	3.03	1.00	2.01	1.98	3.95	2.79	5.57
議價空間	0.38	0.76	0.63	1.25	0.49	0.98	0.58	1.16	0.53	1.06	0.58	1.15
搜尋時間	0.16	0.32	0.25	0.51	0.20	0.40	0.49	0.99	0.34	0.67	0.34	0.68
看屋數	0.25	0.49	0.63	1.26	0.38	0.76	0.46	0.92	0.76	1.52	0.44	0.89
房價年所得比	0.23	0.46	0.40	0.80	0.30	0.60	0.29	0.58	0.22	0.43	0.28	0.57
貸款負擔率	1.31	2.62	1.99	3.97	1.90	3.79	1.47	2.95	1.17	2.35	1.31	2.63
對近三個月房價趨勢看法												
下跌	2.21	4.42	1.73	3.46	2.12	4.23	2.56	5.13	3.49	6.98	3.25	6.50
大跌	0.16	0.32	0.25	0.50	0.22	0.43	0.20	0.39	0.69	1.37	0.16	0.32
小跌	2.13	4.25	1.65	3.30	2.09	4.18	2.55	5.10	2.96	5.91	3.28	6.56
持平	3.30	6.60	4.10	8.19	5.31	10.61	2.51	5.02	3.57	7.13	3.57	7.14
上漲	5.08	10.16	4.97	9.95	6.80	13.60	4.07	8.14	5.97	11.95	6.42	12.84
小漲	4.74	9.48	4.82	9.64	5.97	11.94	3.81	7.62	5.68	11.35	6.30	12.60
大漲	0.53	1.07	1.20	2.40	0.97	1.95	0.55	1.09	0.79	1.57	0.41	0.81
對一年後房價趨勢看法												
下跌	4.25	8.50	3.80	7.60	4.43	8.86	5.18	10.36	4.20	8.40	5.28	10.56
大跌	0.42	0.84	0.45	0.91	0.39	0.79	0.78	1.57	0.72	1.45	0.50	1.00
小跌	3.94	7.87	3.52	7.03	4.24	8.47	4.80	9.61	3.81	7.62	5.13	10.27
持平	1.68	3.36	2.82	5.64	3.25	6.51	2.62	5.24	2.49	4.98	3.01	6.03
上漲	5.02	10.05	4.91	9.82	5.99	11.99	5.24	10.49	5.58	11.16	5.94	11.87
小漲	4.26	8.51	4.55	9.10	4.75	9.50	4.38	8.76	5.28	10.57	5.29	10.58
大漲	0.97	1.94	1.16	2.33	1.50	3.00	1.61	3.22	1.07	2.15	1.21	2.41
信心分數												
近期信心分數	3.71	7.41	3.28	6.56	4.64	9.27	3.37	6.74	4.93	9.85	4.75	9.51
未來信心分數	5.01	10.02	4.37	8.75	5.58	11.15	5.81	11.61	5.05	10.10	5.87	11.73
綜合信心分數	4.22	8.43	3.50	7.01	4.86	9.72	4.41	8.82	4.89	9.78	5.09	10.18
綜合信心分數												
近期信心分數	4.30	8.60	5.54	11.08	6.25	12.49	4.26	8.53	6.89	13.78	6.87	13.73
未來信心分數	5.63	11.26	5.14	10.28	6.33	12.66	5.22	10.43	6.63	13.26	6.34	12.68
綜合信心分數	4.83	9.67	5.02	10.03	6.02	12.04	4.69	9.37	6.56	13.12	6.29	12.58

附 5.2 購屋搜尋者各項數據變動幅度標準差

單位：百分點

標準差	全國		台北市		台北縣		桃竹縣市		台中縣市		高雄縣市	
	0.5 S.D.	1 S.D.										
購屋目的												
首購自住	2.01	4.02	2.44	4.88	1.89	3.79	4.50	9.00	4.53	9.06	5.35	10.69
換屋自住	1.09	2.18	2.50	5.00	0.90	1.80	2.74	5.49	3.00	5.99	3.37	6.73
投資	1.17	2.34	1.72	3.44	2.11	4.23	2.73	5.47	2.84	5.67	3.02	6.05
市場類型												
預售屋	1.28	2.56	1.81	3.62	1.22	2.45	2.94	5.89	2.71	5.43	1.75	3.51
新成屋	3.11	6.23	1.93	3.86	2.63	5.27	8.99	17.97	4.60	9.20	4.90	9.81
中古屋	3.22	6.45	3.18	6.37	2.87	5.74	11.13	22.27	2.94	5.87	6.15	12.30
拍賣屋	0.60	1.21	0.85	1.69	1.11	2.21	1.70	3.41	2.16	4.32	2.05	4.10
房屋類型												
透天別墅	1.25	2.50	1.02	2.04	1.68	3.37	4.77	9.54	5.43	10.85	3.80	7.59
5樓以下公寓	1.19	2.38	1.45	2.90	2.13	4.26	4.66	9.32	2.29	4.57	3.12	6.24
6樓以上大樓	0.92	1.85	1.46	2.92	1.80	3.60	3.36	6.72	3.64	7.28	3.05	6.10
對近三個月房價趨勢看法												
下跌	3.96	7.93	3.95	7.91	3.89	7.78	3.79	7.57	6.53	13.06	7.50	14.99
大跌	0.51	1.01	0.82	1.65	0.47	0.94	0.76	1.52	1.47	2.93	2.54	5.08
小跌	3.58	7.16	3.41	6.81	3.65	7.30	3.57	7.15	5.70	11.40	5.62	11.24
持平	2.31	4.62	3.76	7.51	2.28	4.56	4.19	8.39	2.58	5.16	5.17	10.34
上漲	5.43	10.86	5.97	11.94	5.15	10.31	5.94	11.88	7.69	15.38	8.65	17.29
小漲	5.07	10.15	5.40	10.79	5.10	10.19	6.05	12.11	6.45	12.90	7.78	15.57
大漲	1.28	2.56	2.76	5.51	1.46	2.93	1.66	3.31	2.23	4.45	1.14	2.28
對一年後房價趨勢看法												
下跌	5.80	11.59	6.20	12.39	6.06	12.13	5.06	10.12	8.72	17.44	9.20	18.40
大跌	1.42	2.84	1.66	3.32	1.23	2.46	1.75	3.49	2.72	5.44	4.64	9.29
小跌	4.65	9.31	4.77	9.54	5.22	10.43	4.65	9.29	7.12	14.24	5.83	11.65
持平	2.17	4.34	3.57	7.13	2.34	4.69	2.41	4.82	4.02	8.04	4.96	9.91
上漲	4.41	8.82	4.42	8.84	4.83	9.67	3.69	7.39	6.90	13.79	8.65	17.31
小漲	3.91	7.81	3.62	7.25	3.87	7.74	4.30	8.60	5.80	11.60	8.26	16.52
大漲	1.10	2.19	1.68	3.36	1.81	3.61	1.61	3.22	2.10	4.20	1.19	2.38
信心分數												
近期信心分數	5.04	10.07	4.62	9.25	5.16	10.33	4.94	9.87	7.70	15.40	8.55	17.10
未來信心分數	6.34	12.69	5.86	11.72	6.94	13.87	5.87	11.74	8.54	17.09	8.86	17.72
綜合信心分數	5.54	11.08	4.89	9.78	5.89	11.79	5.23	10.46	7.85	15.70	8.22	16.44

附 5.3 租屋搜尋者各項數據變動幅度標準差

單位：百分點

標準差	台北市		台北縣		標準差	台北市		台北縣	
	0.5 S.D.	1 S.D.	0.5 S.D.	1 S.D.		0.5 S.D.	1 S.D.	0.5 S.D.	1 S.D.
租屋原因					對租金趨勢看法				
暫時租屋	2.10	4.20	2.24	4.49	下跌	1.70	3.41	0.91	1.82
不划算不願購屋	0.67	1.33	0.99	1.97	維持平穩	1.27	2.54	2.70	5.40
不想把錢花在購屋	0.78	1.55	0.77	1.54	上漲	2.41	4.81	2.37	4.74
買不起房子	2.34	4.68	3.06	6.12	不知道	1.12	2.25	2.12	4.25
其他	0.73	1.47	1.23	2.47	希望房租月租金				
租屋類型					6000元以下	0.91	1.83	1.38	2.77
分租雅房	0.65	1.30	0.89	1.77	6,000-12,000元	1.45	2.90	2.25	4.50
小套房	1.16	2.33	1.29	2.59	12,000-18,000元	1.22	2.45	1.99	3.98
獨立套房	1.22	2.43	2.00	3.99	18,000元以上	0.82	1.64	0.79	1.59
整戶住家	1.63	3.26	1.60	3.20	現住房屋權屬				
租屋面積					自有	0.78	1.56	0.54	1.07
10坪以下	1.78	3.56	1.93	3.86	父母子女有	1.07	2.14	1.77	3.54
10-20坪	0.86	1.72	1.25	2.49	租屋	1.70	3.40	1.91	3.82
20-30坪	1.97	3.93	2.61	5.22	其他	0.95	1.90	0.72	1.44
30坪以上	1.14	2.27	1.28	2.57	家庭平均月收入				
未來購屋規劃					2萬元以下	2.29	4.58	2.00	4.01
一年內購屋	0.50	1.00	1.27	2.54	2-4萬元	6.94	13.88	7.54	15.09
三年內購屋	1.27	2.53	2.37	4.74	4-6萬元	4.77	9.54	5.44	10.87
五年內購屋	1.58	3.15	2.88	5.77	6-9萬元	2.97	5.94	2.78	5.55
長期租屋	3.28	6.56	4.73	9.45	9-12萬元	1.28	2.57	0.97	1.95
未來購屋可能面積					12-15萬元	0.44	0.88	0.86	1.72
20坪以下	1.72	3.45	1.14	2.27	15萬元以上	0.35	0.69	0.51	1.02
21-30坪	1.53	3.05	1.72	3.45	年齡分配				
31-40坪	1.77	3.55	0.80	1.61	25歲以下	3.72	7.43	3.11	6.22
41坪以上	0.78	1.56	1.50	2.99	25-35歲	10.59	21.18	11.62	23.24
未來購屋預算					35-45歲	3.97	7.93	3.21	6.42
300萬元以下	1.46	2.92	1.69	3.38	45-55歲	0.86	1.71	0.83	1.67
300-500萬元	1.08	2.16	2.10	4.20	55歲以上	0.36	0.72	0.47	0.94
500-900萬元	2.47	4.93	1.23	2.45	租屋後預計居住人數				
900萬元以上	0.87	1.74	0.97	1.94	0人	0.10	0.20	0.14	0.28
未來希望購屋類型					1人	5.89	11.77	4.79	9.58
預售屋	0.65	1.30	0.50	0.99	2人	6.07	12.14	6.69	13.39
新成屋	2.10	4.21	1.73	3.46	3人	3.55	7.09	3.59	7.18
中古屋	2.37	4.74	1.64	3.27	4人	2.07	4.15	2.35	4.69
法/銀拍屋	0.72	1.43	1.07	2.14	5人	0.89	1.78	0.86	1.71
其他	0.89	1.79	0.79	1.57	5人以上	0.52	1.03	0.54	1.08

六、歷季房價信心分數調整說明

過去有數季的季報採用 SAS 統計軟體計算房價信心分數，與目前採用 Excel 軟體計算的方式不同。由於採用 SAS 統計軟體計算房價信心分數，係針對個別購屋者在『對最近三個月內房地產價格趨勢看法』及『對一年後房地產價格趨勢看法』所勾選的選項對應值先依據公式進行加權，再將加權後的數值予以加總平均，以求得信心分數；然而，以 Excel 軟體計算的方式，則是先統計所有購屋者在各選項之次數分配百分比，接著依照不同選項分別給予不同加權，再依據公式求得信心分數，因而導致兩種軟體所計算之房價信心分數產生小數點後數值或個位數值上的差異。

為避免因計算程序不一致而使房價信心分數產生些微差異，又以 Excel 的計算程序較符合房價信心分數之演算概念，故本季將過去各季之房價信心分數統一採用 Excel 軟體重新計算，以供參考，如表附 6.2~附 6.7 所示。表附 6.1 則說明重新計算之數據與原季報數據不同之年季。

附 6.1 新計算數據與原季報數據不同之年季

	已購屋者	購屋搜尋者
全國	94Q3、95Q1、95Q4	91Q2~94Q1、95Q1
台北市	94Q3	91Q2~94Q1
台北縣	94Q3	91Q2~94Q1
桃竹縣市	94Q3	91Q2~94Q1
台中縣市	94Q3	91Q2~94Q1
高雄縣市	94Q3	91Q2~94Q1

附 6.2 五大都會區歷季房價信心分數

全國	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	106.07	96.14	95.51	103.01	89.50	109.72	118.20	134.70	124.64	122.07	117.58	118.02	109.41	109.55	110.99	115.01	112.92	109.57	118.03	113.74	110.02	91.96	85.40
未來信心分數	114.05	101.71	99.45	110.37	96.14	113.44	122.17	132.77	122.26	117.16	106.97	109.90	99.85	100.35	99.35	111.12	108.61	102.94	104.49	104.04	102.57	86.33	90.82
綜合信心分數	110.06	98.93	97.48	106.69	92.82	111.58	120.18	133.74	123.45	119.62	112.28	113.96	104.63	104.95	105.17	113.06	110.76	106.25	111.26	108.89	106.29	89.14	88.11
購屋搜尋者																							
近期信心分數	102.49	91.79	83.56	89.31	83.69	105.49	119.77	131.55	123.63	115.03	104.95	102.97	100.49	102.82	101.45	105.01	111.06	105.54	113.48	111.17	103.42	89.02	71.40
未來信心分數	108.17	94.60	85.57	94.31	85.97	107.11	110.36	125.44	111.35	91.16	92.61	93.53	92.37	89.98	84.82	97.36	99.39	91.86	107.54	98.37	87.46	84.58	83.37
綜合信心分數	105.33	93.19	84.56	91.81	84.83	106.30	115.07	128.49	117.49	103.10	98.78	98.25	96.43	96.40	93.14	101.18	105.23	98.70	110.51	104.77	95.44	86.80	77.38
整體購屋者																							
近期信心分數	104.28	93.97	89.53	96.16	86.60	107.60	118.99	133.12	124.14	118.55	111.27	110.50	104.95	106.19	106.22	110.01	111.99	107.56	115.76	112.45	106.72	90.49	78.40
未來信心分數	111.11	98.15	92.51	102.34	91.05	110.27	116.26	129.11	116.81	104.16	99.79	101.72	96.11	95.16	92.09	104.24	104.00	97.40	106.02	101.20	95.01	85.46	87.09
綜合信心分數	107.70	96.06	91.02	99.25	88.82	108.94	117.62	131.11	120.47	111.36	105.53	106.11	100.53	100.68	99.15	107.12	108.00	102.48	110.89	106.83	100.87	87.97	82.75

附 6.3 台北市歷季房價信心分數

台北市	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	105.00	96.30	92.16	102.74	93.93	117.65	125.00	137.40	119.90	127.40	122.16	116.47	116.13	117.65	118.70	113.72	126.96	116.83	124.38	122.09	108.85	100.30	85.90
未來信心分數	112.58	101.51	96.27	110.43	99.41	118.14	127.98	128.29	123.79	115.97	112.64	108.24	99.46	106.30	106.90	112.83	118.70	108.50	105.37	104.66	103.16	97.87	104.31
綜合信心分數	108.79	98.90	94.22	106.59	96.67	117.89	126.49	132.85	121.84	121.68	117.40	112.35	107.79	111.97	112.80	113.27	122.83	112.67	114.88	113.37	106.01	99.08	95.10
購屋搜尋者																							
近期信心分數	102.95	89.03	86.95	94.77	80.59	109.33	126.17	140.51	125.49	114.75	107.75	110.31	109.58	116.11	109.20	121.29	134.88	126.94	130.05	109.26	98.35	86.49	75.37
未來信心分數	105.17	91.06	89.28	100.15	81.08	101.88	106.90	125.60	110.71	85.03	90.98	99.21	100.42	89.66	86.28	113.18	109.15	110.51	106.61	97.01	79.83	80.59	91.73
綜合信心分數	104.06	90.05	88.11	97.46	80.84	105.60	116.53	133.06	118.10	99.89	99.37	104.76	105.00	102.88	97.74	117.24	122.01	118.73	118.33	103.14	89.09	83.54	83.55
整體購屋者																							
近期信心分數	103.97	92.67	89.55	98.76	87.26	113.49	125.59	138.96	122.70	121.07	114.96	113.39	112.86	116.88	113.95	117.50	130.92	121.89	127.22	115.67	103.60	93.40	80.64
未來信心分數	108.88	96.28	92.78	105.29	90.25	110.01	117.44	126.95	117.25	100.50	101.81	103.72	99.94	97.98	96.59	113.01	113.92	109.51	105.99	100.83	91.50	89.23	98.02
綜合信心分數	106.43	94.47	91.17	102.02	88.75	111.75	121.51	132.95	119.97	110.79	108.38	108.56	106.40	107.43	105.27	115.25	122.42	115.70	116.60	108.25	97.55	91.31	89.33

附 6.4 台北縣歷季房價信心分數

台北縣	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	105.40	95.66	98.44	102.58	89.26	105.98	118.72	140.95	134.49	126.15	120.70	119.15	114.19	114.81	115.66	118.91	118.04	112.28	123.41	110.70	109.31	91.20	85.58
未來信心分數	112.50	100.17	100.89	109.29	93.89	108.70	119.85	136.89	124.36	119.69	103.87	107.45	101.07	98.65	100.00	111.94	114.54	106.03	106.39	100.32	100.00	83.22	84.26
綜合信心分數	108.95	97.91	99.67	105.94	91.58	107.34	119.28	138.92	129.43	122.92	112.29	113.30	107.63	106.73	107.83	115.42	116.29	109.15	114.90	105.51	104.65	87.21	84.92
購屋搜尋者																							
近期信心分數	109.82	96.99	86.77	93.77	80.78	110.84	122.79	129.26	127.56	114.07	102.38	107.22	101.80	110.05	102.02	112.22	112.35	109.39	113.16	117.95	110.66	79.26	76.15
未來信心分數	116.32	98.63	88.19	97.28	82.02	106.62	105.41	123.49	109.17	92.11	83.04	91.52	86.59	93.44	78.48	103.64	101.45	100.55	109.27	102.65	84.77	73.85	76.55
綜合信心分數	113.07	97.81	87.48	95.52	81.40	108.73	114.10	126.38	118.37	103.09	92.71	99.37	94.20	101.75	90.25	107.93	106.90	104.97	111.21	110.30	97.72	76.56	76.35
整體購屋者																							
近期信心分數	107.61	96.33	92.61	98.17	85.02	108.41	120.75	135.11	131.03	120.11	111.54	113.18	108.00	112.43	108.84	115.56	115.19	110.83	118.28	114.33	109.98	85.23	80.87
未來信心分數	114.41	99.40	94.54	103.29	87.96	107.66	112.63	130.19	116.77	105.90	93.45	99.48	93.83	96.05	89.24	107.79	107.99	103.29	107.83	101.49	92.39	78.54	80.40
綜合信心分數	111.01	97.86	93.57	100.73	86.49	108.03	116.69	132.65	123.90	113.00	102.50	106.33	100.92	104.24	99.04	111.68	111.59	107.06	113.06	107.91	101.18	81.88	80.64

附 6.5 桃竹縣市歷季房價信心分數

桃竹縣市	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	NA	NA	NA	NA	89.14	107.38	110.23	126.63	116.89	114.88	114.21	117.75	107.76	104.17	106.65	112.81	103.66	100.31	107.42	107.66	105.38	88.18	76.68
未來信心分數	NA	NA	NA	NA	94.34	111.23	120.18	135.16	120.35	112.80	106.41	108.71	99.17	96.50	98.84	106.30	96.06	94.62	91.02	95.72	94.09	81.82	84.97
綜合信心分數	NA	NA	NA	NA	91.74	109.31	115.20	130.90	118.62	113.84	110.31	113.23	103.46	100.34	102.74	109.56	99.86	97.47	99.22	101.69	99.73	85.00	80.83
購屋搜尋者																							
近期信心分數	NA	NA	NA	NA	88.50	98.96	111.29	120.09	116.18	119.16	111.89	104.05	94.32	94.64	100.68	98.93	102.54	85.84	101.61	87.50	87.77	79.75	55.36
未來信心分數	NA	NA	NA	NA	91.07	103.13	111.29	115.32	102.48	108.55	103.66	102.70	92.14	89.29	88.36	90.11	99.14	65.93	103.26	73.68	78.26	70.81	75.00
綜合信心分數	NA	NA	NA	NA	89.78	101.04	111.29	117.70	109.33	113.85	107.77	103.38	93.23	91.96	94.52	94.52	100.84	75.88	102.44	80.59	83.02	75.28	65.18
整體購屋者																							
近期信心分數	NA	NA	NA	NA	88.82	103.17	110.76	123.36	116.53	117.02	113.05	110.90	101.04	99.40	103.66	105.87	103.10	93.08	104.52	97.58	96.57	83.97	66.02
未來信心分數	NA	NA	NA	NA	92.71	107.18	115.73	125.24	111.41	110.68	105.03	105.71	95.66	92.89	93.60	98.20	97.60	80.27	97.14	84.70	86.17	76.31	79.99
綜合信心分數	NA	NA	NA	NA	90.76	105.17	113.25	124.30	113.97	113.85	109.04	108.30	98.35	96.15	98.63	102.04	100.35	86.68	100.83	91.14	91.37	80.14	73.00

附 6.6 台中縣市歷季房價信心分數

台中縣市	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	107.12	96.63	92.16	102.35	86.03	113.31	115.52	134.74	120.66	123.40	111.39	118.91	97.81	100.00	109.65	111.57	110.45	109.93	118.88	118.31	115.41	88.22	92.06
未來信心分數	116.15	102.74	98.14	110.51	97.47	118.15	119.70	132.14	119.10	123.02	108.15	113.77	100.00	97.97	100.43	107.09	110.83	100.71	112.56	112.26	111.26	80.00	93.46
綜合信心分數	111.63	99.69	95.15	106.43	91.75	115.73	117.61	133.44	119.88	123.21	109.77	116.34	98.90	98.98	105.04	109.33	110.64	105.32	115.72	115.29	113.33	84.11	92.76
購屋搜尋者																							
近期信心分數	95.43	88.33	77.60	81.03	86.96	105.60	115.33	139.47	129.00	103.87	96.73	97.83	91.87	77.45	102.38	105.68	115.84	117.53	109.17	125.00	108.87	93.59	76.70
未來信心分數	101.71	98.33	79.69	87.36	89.49	117.20	109.33	136.84	123.49	94.35	93.67	85.60	84.82	74.02	88.10	102.84	93.07	119.33	98.61	113.39	92.62	90.51	89.80
綜合信心分數	98.57	93.33	78.65	84.20	88.22	111.40	112.33	138.16	126.24	99.11	95.20	91.71	88.34	75.74	95.24	104.26	104.46	118.43	103.89	119.20	100.75	92.05	83.25
整體購屋者																							
近期信心分數	101.27	92.48	84.88	91.69	86.50	109.46	115.43	137.11	124.83	113.64	104.06	108.37	94.84	88.73	106.02	108.62	113.15	113.73	114.03	121.65	112.14	90.90	84.38
未來信心分數	108.93	100.53	88.91	98.94	93.48	117.68	114.52	134.49	121.30	108.69	100.91	99.68	92.41	85.99	94.27	104.97	101.95	110.02	105.59	112.83	101.94	85.25	91.63
綜合信心分數	105.10	96.51	86.90	95.31	89.99	113.57	114.97	135.80	123.06	111.16	102.49	104.03	93.62	87.36	100.14	106.79	107.55	111.88	109.81	117.24	107.04	88.08	88.00

附 6.7 高雄縣市歷季房價信心分數

高雄縣市	91Q2	91Q3	91Q4	92Q1	92Q2	92Q3	92Q4	93Q1	93Q2	93Q3	93Q4	94Q1	94Q2	94Q3	94Q4	95Q1	95Q2	95Q3	95Q4	96Q1	96Q2	96Q3	96Q4
已購屋者																							
近期信心分數	107.92	96.58	96.68	104.98	88.03	105.85	124.10	129.21	126.94	117.35	119.15	117.14	107.58	108.16	100.00	116.56	102.19	108.96	114.19	112.15	112.90	92.86	89.46
未來信心分數	117.42	104.39	101.70	112.55	97.64	114.97	125.15	126.74	122.19	113.82	105.32	114.39	98.81	105.40	87.50	120.13	101.56	105.64	113.23	114.65	108.28	92.47	93.48
綜合信心分數	112.67	100.49	99.19	108.76	92.83	110.41	124.62	127.97	124.57	115.59	112.23	115.76	103.19	106.78	93.75	118.34	101.88	107.30	113.71	113.40	110.59	92.66	91.47
購屋搜尋者																							
近期信心分數	92.31	87.17	77.81	80.70	84.02	98.66	123.53	133.04	117.59	124.29	104.43	88.75	106.37	114.62	90.12	78.13	82.03	85.11	116.67	115.38	109.62	120.00	72.73
未來信心分數	100.00	87.83	80.52	87.17	90.72	110.71	126.15	133.64	116.04	64.71	93.04	84.18	102.94	103.85	86.05	68.75	89.84	88.04	124.14	107.69	110.78	124.14	92.86
綜合信心分數	96.15	87.50	79.16	83.93	87.37	104.69	124.84	133.34	116.82	94.50	98.73	86.46	104.66	109.23	88.08	73.44	85.94	86.57	120.40	111.54	110.20	122.07	82.79
整體購屋者																							
近期信心分數	100.11	91.88	87.25	92.84	86.02	102.26	123.81	131.12	122.27	120.82	111.79	102.94	106.97	111.39	95.06	97.34	92.11	97.03	115.43	113.77	111.26	106.43	81.09
未來信心分數	108.71	96.11	91.11	99.86	94.18	112.84	125.65	130.19	119.11	89.26	99.18	99.28	100.88	104.62	86.77	94.44	95.70	96.84	118.68	111.17	109.53	108.30	93.17
綜合信心分數	104.41	93.99	89.18	96.35	90.10	107.55	124.73	130.66	120.69	105.04	105.48	101.11	103.92	108.00	90.92	95.89	93.91	96.94	117.06	112.47	110.40	107.37	87.13

附錄 B 貸款購屋者、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 96 年 10 月至 97 年 3 月間，購買預售屋者需在 94 年 4 月至 97 年 3 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 林欽榮
財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥一、(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. 投入股市資金或獲利 7. 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 日購買

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；就各條件而言，

房屋面積	距市中心距離	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變近 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變遠	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 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1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1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

十一、請問您(購屋者)年齡 歲；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；請問您(購屋者)的性別、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"/> 自由業 2. <input type="checkbox"/> 民間機構 3. <input type="checkbox"/> 負責人 4. <input type="checkbox"/> 不適用 職 位

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、請問您家庭平均月收入為 1. 3.0 萬元內 2. 3.1 萬元~6.0 萬元 3. 6.1 萬元~9.0 萬元 4. 9.1 萬元~12.0 萬元 5. 12.1 萬元~15.0 萬元 6. 15.1 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 林欽榮

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

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 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. 投入股市資金或獲利 7. 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

請問您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；就各條件而言，

房屋面積	距市中心距離	鄰里環境	屋況(如屋齡、結構、設施等)
1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小	1. <input type="checkbox"/> 變近 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變遠	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞	1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 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. 20 坪以下 2. 21-30 坪 3. 31-40 坪 4. 41-50 坪5. 51 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. 200 萬元以下 2. 201-300 萬元 3. 301-400 萬元 4. 401-500 萬元 5. 501-600 萬元6. 601-900 萬元 7. 901-1200 萬元 8. 1201-2000 萬元 9. 2001 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1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1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

十一、請問您(購屋者)年齡 _____歲；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_____；請問您(購屋者)的性別、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. 初(國)中/職 3. 高中/職 4. 大專 5. 研究所以上十二、請問您家庭平均月收入為 1. 3.0 萬元內 2. 3.1 萬元~6.0 萬元 3. 6.1 萬元~9.0 萬元 4. 9.1 萬元~12.0 萬元 5. 12.1 萬元~15.0 萬元 6. 15.1 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 林欽榮

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長 黃瑞祥

財團法人崔媽媽基金會執行長 呂秉怡

- 一、(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_____
- (二)請問您近半年來是否有投資股市？1. 是 2. 否；獲利情形：1. 獲利 2. 尚未獲利
3. 虧損；投入股市資金：1. 50 萬元內 2. 51 萬~100 萬 3. 101 萬~200 萬
4. 201 萬~500 萬 5. 501 萬~1,000 萬 6. 1,001 萬元以上
- 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
- 七、請問您希望租屋地點鄰近的三個公共設施為 (請依重要性填上 1.2.3.)
_____捷運站/火車站 _____公車站 _____公園 _____學校 _____超市/市場 _____其他
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；就各條件而言，
- | 房屋面積 | 距市中心距離 | 鄰里環境 | 屋況(如屋齡、結構、設施等) |
|--|--|--|--|
| 1. <input type="checkbox"/> 變大 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變小 | 1. <input type="checkbox"/> 變近 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變遠 | 1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 變壞 | 1. <input type="checkbox"/> 變好 2. <input type="checkbox"/> 不變 3. <input type="checkbox"/> 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1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；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_____
- 十二、請問您(租屋者)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_____；性別為 男 女
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
- 十三、請問您家庭平均月收入為 1. 2.0 萬元內 2. 2.1 萬元~4.0 萬元 3. 4.1 萬元~6.0 萬元
4. 6.1 萬元~9.0 萬元 5. 9.1 萬元~12.0 萬元 6. 12.1 萬元~15.0 萬元 7. 15.1 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
協同主持人：周美伶、蔡佳明
研究人員：朱芳妮、張維升、林佑儒、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 97 年 5 月/出版 (第六卷第一期)