

# 104 年下半年住宅需求動向調查結果 綜合分析

(內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場)

## 一、調查說明

104 年上半年欲購置住宅者調查之留置填表問卷回收狀況，由六直轄市地區內之 21 世紀房屋、東森房屋、太平洋房屋、中信房屋、臺灣房屋、有巢氏房屋、住商不動產等七家主要仲介之分店以及區域性連鎖加盟分店協助調查，加上永慶房屋與信義房屋總公司協助分派問卷至各分店，共計抽取約 2,000 家仲介分店，合計回收問卷 2,675 份，其中有效問卷合計 2,372 份，各都會區有效問卷數均超過 200 份。

104 年租用住宅者調查係針對申請 104 年度申請租金補貼之申請者採「受訪者自填問卷」之全查方式，已租用住宅者(目前租屋者)回收 21,307 份有效問卷；欲租用住宅者(未來一年欲租屋者)回收 271 份有效問卷，因欲租用住宅者之有效問卷數偏少，僅分析整體調查地區。

## 二、調查結果

### (一) 欲購置住宅者

104 年下半年房價近期(73.0 分)、未來(71.6 分)與綜合(72.3 分)趨勢分數持續低於 100 分之水準，且均較上半年減少；未來趨勢分數仍低於近期趨勢分數，顯示欲購置住宅者認為未來房價下跌的幅度較大或認為會下跌的比例較高。購屋動機以首購自住需求為主，占 46.0%；換屋自住需求占 36.9%，投資需求比例占 16.6%。欲購置住宅自住者以改善居住環境(34.5%)為購屋最主要原因；投資者購屋最主要原因轉以出租(34.9%)為主，比例較上半年增加 9.2 個百分點，其次是為保值或增值置產(28.3%)和賺取價差(23.0%)。

期望購置住宅類型以電梯大樓型住宅(59.2%)為主，其次為透天厝或別墅型住宅(25.7%)。期望購置住宅面積以 25 坪~35 坪住宅者為主，占 42.3%；其次為 35 坪~45 坪(21.2%)、再其次為 15 坪~25 坪(16.5%)住宅。可負擔購置住宅的總價位(不含車位)以 300 萬~600 萬元之需求比例(29.6%)為最高，其次為 600 萬~900 萬元(25.9%)。整體調查地區欲購置住宅自住者，有 40.4%認為於購置住宅後所須減少的生活支出，對於實質生活會產生部分影響，認為會產生很大或非常大影響者之合計比重為 28.3%。

欲購置住宅者在本次搜尋購置住宅期間，有 81.1%曾經參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」的不動產買賣成交價格資訊；在有參考的人當中，有 92.4%認為對於其欲購置住宅價位有所影響，影響程度則以部分影響(41.5%)為主，其次為有些微影響(30.5%)。

## (二) 已租用住宅者

104 年申請租金補貼之已租用住宅者，整體調查地區之目前租屋房屋面積以 25 坪至未滿 35 坪(36.2%)為主，其次為 15 坪至未滿 25 坪(27.8%)；且各地區目前租屋房屋面積皆以 25 坪至未滿 35 坪為主。整體調查地區目前租屋月租金以 8,000 元~未滿 12,000 元(33.4%)為主，其次為 5,000 元~未滿 8,000 元(29.9%)；各地區中，臺北市月租金相對較高，以 12,000 元~未滿 16,000 元(26.5%)及 8,000 元~未滿 12,000 元(24.6%)為主。

整體調查地區未來租賃房屋期望面積，以 25 坪至未滿 35 坪(45.6%)為主，其次為 15 坪至未滿 25 坪(21.2%)；且各地區皆以 25 坪至未滿 35 坪為主。整體調查地區未來租賃房屋每月租金可接受金額以 5,000 元~未滿 8,000 元(39.1%)為主；各地區中，臺北市以 12,000 元~未滿 16,000 元(28.3%)為主，新北市以 8,000 元~未滿 12,000 元(48.5%)為主，其餘地區皆以 5,000 元~未滿 8,000 元為主。

整體調查地區已租用住宅者認為政府合理租金補貼金額應以當地租屋行情價格的二分之一(57.0%)為主；各地區已租用住宅者認為政府合理租金補貼金額均以租金的二分之一為主。若政府同時提供租金補貼及出租住宅，有 76.8%已租用住宅者會優先選擇租金補貼，23.0%會優先選擇出租住宅；各地區均以優先選擇租金補貼之比例為主。若欲承租政府提供的出租住宅，已租用住宅者每月能支付「最高」租金以 5,000 元~未滿 8,000 元(40.5%)為主；各地區中，臺北市及新北市 8,000 元~未滿 12,000 元之比例相對較高；臺南市以未滿 8 千元(85.3%)為主，其餘地區均以 5,000 元~未滿 8,000 元為主。

### (三) 欲租用住宅者

104 年申請租金補貼之欲租用住宅者，未來租賃房屋期望面積，以 25 坪至未滿 35 坪(37.8%)為主，其次為 15 坪至未滿 25 坪(26.3%)。未來租賃房屋每月租金可接受金額以 8,000 元~未滿 12,000 元(36.7%)為主，其次為 5,000 元~未滿 8,000 元(32.2%)。

欲租用住宅者認為政府合理租金補貼金額應以當地租屋行情價格的二分之一(60.7%)為主。若政府同時提供租金補貼及出租住宅，已租用住宅者有 68.6%會優先選擇租金補貼，31.4%會優先選擇出租住宅。

# 附件

## 住宅需求動向調查統計摘要表

表 1 欲購置住宅者統計摘要表

指標類型	指標名稱	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104HY1	104HY2	相較上半年 (百分點)
整體調查地區 房價趨勢分數	近期(分數)	120.1	100.0	91.1	89.9	80.6	<b>73.0</b>	<b>-7.6</b>
	未來(分數)	114.8	89.1	85.7	80.8	74.1	<b>71.6</b>	-2.5
	綜合(分數)	117.5	94.6	88.4	85.4	77.4	<b>72.3</b>	-5.1
整體調查地區 購屋動機	首購自住(%)	47.5	48.0	47.6	45.5	44.0	<b>46.0</b>	2.0
	換屋自住(%)	35.5	33.7	34.9	36.9	37.7	<b>36.9</b>	-0.8
	投資(%)	16.5	17.6	16.7	17.0	17.9	<b>16.6</b>	-1.3
	其他(%)	0.6	0.7	0.7	0.6	0.4	<b>0.4</b>	0.0
整體調查地區 購屋自住最主要原因	改善居住環境(%)	34.8	33.4	35.3	34.6	35.1	<b>34.5</b>	-0.6
	子女因素(%)	17.4	17.2	14.7	15.0	18.1	<b>17.6</b>	-0.5
	父母因素(%)	6.0	7.1	8.4	6.9	7.7	<b>7.0</b>	-0.7
	工作因素(%)	13.9	13.7	15.1	14.3	11.2	<b>13.4</b>	2.2
	結婚(%)	23.6	23.4	21.6	22.8	22.5	<b>22.5</b>	0.0
	休閒/養老(%)	3.3	3.3	3.5	5.2	3.8	<b>3.6</b>	-0.2
	其他(%)	0.9	1.9	1.4	1.1	1.6	<b>1.4</b>	-0.2
整體調查地區 購屋投資最主要原因	賺取價差(%)	22.1	25.1	19.8	20.7	24.4	<b>23.0</b>	-1.4
	出租(%)	29.6	26.5	31.9	32.5	25.7	<b>34.9</b>	<b>9.2</b>
	為子女置產(%)	10.9	12.8	13.9	14.6	18.6	<b>13.3</b>	-5.3
	為保值或增值置產(%)	36.9	35.7	33.9	32.2	31.0	<b>28.3</b>	-2.7
	其他(%)	0.5	0.0	0.4	0.0	0.3	<b>0.6</b>	0.3
整體調查地區 欲購置住宅類型	透天厝/別墅(%)	26.8	27.7	25.3	25.5	26.3	<b>25.7</b>	-0.6
	公寓(%)	12.8	13.6	14.2	15.9	16.6	<b>14.6</b>	-2.0
	電梯大樓(%)	59.7	57.9	59.6	58.5	56.4	<b>59.2</b>	2.8
	其他(%)	0.6	0.8	1.0	0.1	0.7	<b>0.5</b>	-0.2
整體調查地區 欲購置住宅面積	15坪(含)以下(%)	2.5	2.4	2.9	1.7	2.0	<b>1.5</b>	-0.5
	超過 15坪~25坪(含)(%)	20.4	18.4	20.0	18.1	17.2	<b>16.5</b>	-0.7
	超過 25坪~35坪(含)(%)	40.7	38.5	40.5	41.1	43.1	<b>42.3</b>	-0.8
	超過 35坪~45坪(含)(%)	18.7	20.3	18.0	19.3	19.1	<b>21.2</b>	2.1
	超過 45坪~55坪(含)(%)	8.5	10.7	9.2	11.2	8.3	<b>8.2</b>	-0.1
	超過 55坪~65坪(含)(%)	4.9	5.2	5.6	5.1	5.7	<b>6.2</b>	0.5
	超過 65坪(%)	4.3	4.4	3.8	3.5	4.7	<b>4.2</b>	-0.5

指標類型	指標名稱	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	104HY1	104HY2	相較上半年	
整體調查地區 欲購置住宅 (可負擔)價格 (註 2)	未滿 300 萬元(%)	6.2	6.1	7.7	6.7	12.7	<b>13.1</b>	0.4	
	300 萬-未滿 600 萬元(%)	31.1	31.1	31.2	27.5	30.8	<b>29.6</b>	-1.2	
	600 萬-未滿 900 萬元(%)	21.6	25.0	21.9	22.0	25.7	<b>25.9</b>	0.2	
	900 萬-未滿 1,200 萬元(%)	19.3	17.9	18.5	19.3	14.3	<b>14.4</b>	0.1	
	1,200 萬元以上(%)	21.8	19.9	20.8	24.5	16.5	<b>17.1</b>	0.6	
整體調查地區 欲購置住宅 「自住」者購 屋後生活支出 減少對實質生 活影響(%)	完全無影響	3.0	4.5	3.9	3.7	3.3	<b>5.8</b>	2.5	
	些微影響	19.6	23.0	22.7	22.4	26.6	<b>25.6</b>	-1.0	
	部分影響	43.2	40.7	41.2	45.0	41.8	<b>40.4</b>	-1.4	
	很大影響	27.2	24.8	25.1	22.5	23.0	<b>21.5</b>	-1.5	
	非常大影響	6.9	7.0	7.1	6.4	5.3	<b>6.8</b>	1.5	
整體調查地區 「不動產交易 實價查詢服務 網」之影響性	是否有 參考	是(%)	75.8	76.4	75.0	75.4	79.6	<b>81.1</b>	1.5
		否(%)	24.2	23.6	25.0	24.6	20.4	<b>18.9</b>	-1.5
	有參考 者，對 本次欲 購屋價 格影響	完全無影響(%)	8.6	11.1	12.1	9.7	7.6	<b>7.6</b>	0.0
		些微影響(%)	33.7	35.1	34.1	37.7	34.0	<b>30.5</b>	-3.5
		部分影響(%)	36.1	33.1	33.0	33.7	39.7	<b>41.5</b>	1.8
		很大影響(%)	16.0	15.6	15.1	15.0	15.8	<b>16.9</b>	1.1
	非常大影響(%)	5.6	5.1	5.7	4.0	2.9	<b>3.5</b>	0.6	

註 1：自 104HY1 開始，由季報改為半年報。

註 2：欲購置住宅價格原為「期望」總價，自 104HY1 開始改為「可負擔」總價。

表 2 已租用住宅者統計摘要表

指標類型	指標名稱	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
目前租屋房屋面積	未滿 5 坪	0.1	0.3	0.1	0.1	0.1	0.5	0.0
	5 坪至未滿 15 坪	9.3	18.5	6.5	7.5	7.6	8.2	7.5
	15 坪至未滿 25 坪	27.8	32.0	33.3	30.6	19.7	22.2	26.0
	25 坪至未滿 35 坪	<b>36.2</b>	<b>35.6</b>	<b>42.7</b>	<b>41.4</b>	<b>33.9</b>	<b>36.0</b>	<b>29.9</b>
	35 坪至未滿 45 坪	13.9	10.0	11.6	8.2	19.8	11.8	18.4
	45 坪以上	12.7	3.7	5.8	12.2	18.8	21.3	18.2
目前租屋月租金	未滿 5,000 元	8.2	2.2	3.5	9.0	9.8	18.6	17.2
	5,000 元~未滿 8,000 元	29.9	17.0	17.6	<b>37.7</b>	34.3	<b>46.0</b>	<b>48.4</b>
	8,000 元~未滿 12,000 元	<b>33.4</b>	24.6	<b>41.1</b>	<b>36.2</b>	<b>38.7</b>	28.7	26.0
	12,000 元~未滿 16,000 元	18.0	<b>26.5</b>	27.4	13.2	12.9	5.3	6.3
	16,000 元~未滿 20,000 元	6.2	16.1	6.9	2.8	2.5	1.4	1.2
	20,000 元~未滿 24,000 元	2.8	7.9	2.1	1.0	1.8	0.0	0.8
	24,000 元以上	1.5	5.7	1.4	0.0	0.0	0.0	0.0
未來租賃房屋期望面積	未滿 5 坪	0.4	1.3	0.0	0.0	0.0	0.4	0.5
	5 坪至未滿 15 坪	9.8	12.3	9.5	20.5	3.6	8.5	5.2
	15 坪至未滿 25 坪	21.2	26.4	15.3	19.2	16.2	12.1	31.3
	25 坪至未滿 35 坪	<b>45.6</b>	<b>54.5</b>	<b>47.4</b>	<b>32.8</b>	<b>52.7</b>	<b>45.9</b>	<b>39.6</b>
	35 坪至未滿 45 坪	16.9	5.5	24.6	18.8	18.6	14.3	18.0
	45 坪以上	6.1	0.0	3.2	8.8	8.9	18.8	5.3
未來租賃房屋月租金可接受金額	未滿 5,000 元	10.1	1.1	0.8	13.3	2.9	18.3	28.1
	5,000 元~未滿 8,000 元	<b>39.1</b>	22.0	21.0	<b>45.6</b>	<b>52.4</b>	<b>56.5</b>	<b>48.9</b>
	8,000 元~未滿 12,000 元	31.6	26.2	<b>48.5</b>	35.5	33.5	22.6	17.6
	12,000 元~未滿 16,000 元	12.7	<b>28.3</b>	19.6	5.6	11.3	2.5	3.2
	16,000 元~未滿 20,000 元	5.2	15.6	9.7	0.0	0.0	0.0	2.2
	20,000 元~未滿 24,000 元	1.1	6.1	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0
	24,000 元以上	0.1	0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
政府應提供合理租金補貼金額	當地租屋行情價格的四分之一	6.6	8.2	8.0	5.6	4.6	5.7	5.9
	當地租屋行情價格的三分之一	28.5	35.5	41.4	22.7	22.6	17.1	19.6
	當地租屋行情價格的二分之一	<b>57.0</b>	<b>49.9</b>	<b>47.0</b>	<b>64.0</b>	<b>64.5</b>	<b>62.8</b>	<b>61.9</b>
	其他	8.0	6.5	3.5	7.7	8.3	14.3	12.6

指標類型	指標名稱	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
若政府同時提供租金補貼及出租住宅，會優先選擇何者	租金補貼	<b>76.8</b>	<b>72.8</b>	<b>76.7</b>	<b>83.7</b>	<b>78.2</b>	<b>73.8</b>	<b>75.4</b>
	出租住宅	23.0	26.6	23.3	16.3	21.8	26.2	24.6
	其他	0.1	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
若欲承租政府提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金	無法支付租金	6.0	3.7	3.1	5.7	9.3	6.4	9.3
	未滿5千元	27.6	17.0	16.8	33.0	32.5	<b>42.5</b>	38.6
	5千元~未滿8千元	<b>40.5</b>	<b>30.9</b>	<b>37.2</b>	<b>47.6</b>	<b>42.7</b>	<b>42.8</b>	<b>46.0</b>
	8千元~未滿1萬2千元	19.0	28.8	35.1	10.9	13.2	7.5	4.9
	1萬2千元~未滿1萬6千元	5.8	14.9	7.3	2.3	2.3	0.8	1.9
	1萬6千元~未滿2萬元	0.9	3.9	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	2萬元以上	0.2	0.8	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0



表 3 欲租用住宅者統計摘要表

指標類型	指標名稱	整體調查地區
未來租賃房屋 期望面積	未滿 5 坪	2.2
	5 坪至未滿 15 坪	14.3
	15 坪至未滿 25 坪	26.3
	25 坪至未滿 35 坪	<b>37.8</b>
	35 坪至未滿 45 坪	17.5
	45 坪以上	1.9
未來租賃房屋 月租金可接受 金額	未滿 5,000 元	15.0
	5,000 元~未滿 8,000 元	32.2
	8,000 元~未滿 12,000 元	<b>36.7</b>
	12,000 元~未滿 16,000 元	12.3
	16,000 元~未滿 20,000 元	3.4
	20,000 元~未滿 24,000 元	0.3
	24,000 元以上	0.0
政府應提供合 理租金補貼金 額	當地租屋行情價格的四 分之一	4.1
	當地租屋行情價格的三 分之一	30.2
	當地租屋行情價格的二 分之一	<b>60.7</b>
	其他	5.1
若政府同時提 供租金補貼及 出租住宅，會 優先選擇何者	租金補貼	<b>68.6</b>
	出租住宅	31.4
	其他	0.0

註 1：因欲租用住宅者之有效問卷數計 271 份，僅分析整體調查地區。