

住宅需求動向調查

民國 105 年上半年

學者專家座談暨審查會議

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



中華民國住宅學會

計畫主持人：林沛靜教授

民國 105 年 10 月 14 日

(簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場)

簡報內容

- 調查概要
- 欲購置住宅者之調查結果分析
- 綜合結論

調查概要

調查期間、範圍與對象

- 105年上半年欲購置住宅者留置填表調查期間為民國105年7月1日至7月31日止。
- 欲購置住宅者留置填表調查地區範圍為臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市等六直轄市。
- 欲購置住宅者留置填表調查對象為至約2,000家仲介分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。

問卷回收狀況與抽樣誤差

- 105年上半年欲購置住宅者留置填表有效問卷數為2,394份。
- 各都會區有效問卷數除了臺中市以外，均超過300份。

單位：份數、%

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
有效問卷數	2,394	411	434	394	284	476	395
比例	100.0%	17.2%	18.1%	16.5%	11.9%	19.9%	16.5%

欲購置住宅者調查分析內容項目

一、當期需求狀況

- (一) **需求動機**：1.整體購屋動機；2.自住者購屋最主要原因；3.投資者購屋最主要原因；4.自住與投資程度；5.欲購置住宅可能的決定因素
- (二) **目前居住情形**：1.目前正在居住的住宅權屬；2.目前與同住家人共同擁有房屋數；3.目前正在居住的房屋面積
- (三) **期望購屋類型**：1.期望市場類型；2.期望產品類型；3.期望公共設施；4.期望購屋面積
- (四) **可負擔購置住宅價格**
- (五) **購屋消費偏好與負擔**：1.欲購置住宅之自備款資金可能來源；2.因購置住宅須減少的生活支出；3.購屋後生活支出的減少對實質生活的影響程度
- (六) **房價趨勢分數**：1.對最近住宅市場價格合理性之看法；2.房價看法；3.趨勢分數
- (七) **時事議題**：1.央行解除房市信用管制對房價之影響；2.公告地價調升對房價影響之影響；3.實施房地合一課徵所得稅制度對房價之影響

欲購置住宅者調查分析內容項目

二、長期需求趨勢

(一) 購屋動機

(二) 期望購屋類型：1.期望市場類型；2.期望產品類型

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

三、其他需求項目簡表

本次搜尋購置住宅「最主要」管道；現住房屋面積；希望購置住宅房數、廳數、衛數；到目前為止搜尋購置住宅月數、看屋數

綜合分析

摘要

一、整體調查地區分析

(一) 需求動機；(二) 購屋類型；(三) 可負擔購置住宅價格；

(四) 購屋消費偏好；(五) 房價趨勢看法；(六) 時事議題

二、各地區分析

欲購置住宅者 調查結果分析

購屋動機

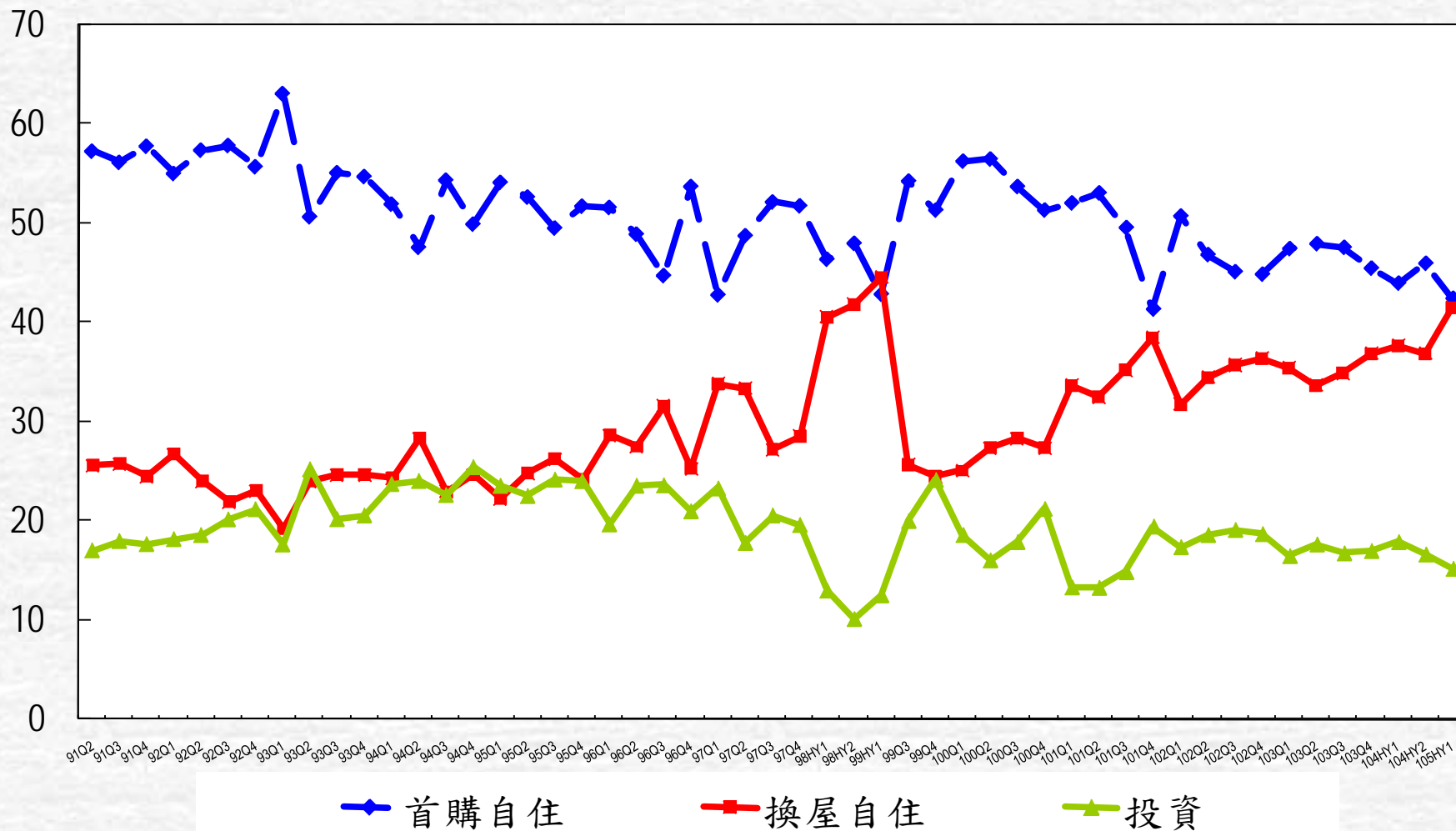
- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，首購自住需求占43%；換屋自住需求占42%，較104年下半年增加4.7個百分點；投資需求占15%。
- 各地區除臺北市以換屋比例(48%)為最高，高雄市以換屋(40%)與首購(40%)需求為主之外，其餘均以首購自住需求之比例為最高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
首購自住	42.5	41.9	45.0	42.0	43.3	43.0	39.6
換屋自住	41.6	48.0	42.5	39.9	36.6	40.5	40.4
投資	15.2	8.9	12.2	17.0	19.0	16.1	19.2
其他	0.8	1.2	0.2	1.0	1.1	0.4	0.8

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖

百分比



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

投資購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因以出租(33%)為主；其次是為保值或增值置產(31%)。
- 各地區中，臺北市和桃園市以為保值或增值置產為最主要原因，新北市、臺中市、高雄市以出租為最主，臺南市則以出租、為保值或增值置產為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
賺取價差	21.5	9.4	31.1	17.0	19.1	21.4	26.6
出租	33.1	25.0	46.7	30.2	40.4	28.6	29.7
為子女置產	13.8	15.6	6.7	13.2	6.4	20.0	17.2
為保值或增值置產	30.5	46.9	15.6	39.6	34.0	27.1	26.6
其他	1.0	3.1	0.0	0.0	0.0	2.9	0.0

欲購置住宅可能的主要決定因素

- 整體欲購置住宅者欲購置住宅可能的「主要」決定因素以價格(56%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
價格	55.9	55.1	59.0	57.1	57.3	53.8	53.5
屋況	10.8	8.1	9.7	8.5	9.0	15.3	13.3
住宅面積	3.6	2.9	3.5	3.3	3.2	3.0	5.9
交通便利性	8.3	11.0	9.3	7.7	10.8	4.4	7.9
社區環境	5.6	6.4	5.3	4.9	4.3	7.6	4.3
生活機能	7.1	6.4	5.3	8.7	8.6	5.7	8.7
鄰近學區	3.1	2.9	1.6	4.6	1.8	5.5	1.3
地緣關係	5.2	6.4	6.0	5.1	5.0	4.7	4.1
其他	0.3	0.7	0.2	0.0	0.0	0.0	1.0

期望住宅類型

- 電梯大樓為主要的潛在產品需求類型，占58%；其次為透天厝/別墅，占28%。
- 各地區除臺南市以期望購買透天厝/別墅(52%)為主之外，其餘地區均以期望購買電梯大樓為主，尤其新北市、臺北市比重超過七成。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
透天厝/ 別墅	28.3	2.0	4.7	39.1	34.4	51.9	38.7
公寓	13.3	26.1	21.3	7.0	6.2	10.8	5.4
電梯大樓	57.8	71.0	73.8	53.1	57.9	37.1	55.9
其他	0.6	1.0	0.2	0.8	1.5	0.2	0.0

期望鄰近之最重要公共設施

- 整體欲購置住宅者期望購置住宅地點鄰近之「最重要」公共設施以大眾運輸車站(45%)為主
- 各地區除臺南市以公園綠地(27%)為主外，其餘均以大眾運輸車站為主，尤其臺北市(68%)和新北市(65%)比例較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大眾運輸車站	44.6	68.0	65.3	38.3	33.2	18.1	43.7
公園綠地	19.8	13.9	14.8	20.8	22.1	27.4	19.7
學區	16.9	10.3	9.0	18.0	20.0	25.5	18.7
市場（含超市量販）	14.3	4.2	8.1	18.3	18.9	21.9	15.3
郵局/銀行	1.3	0.7	0.7	1.5	1.1	2.5	0.8
醫療機構	2.9	2.7	1.9	2.3	4.6	4.4	1.8
其他	0.2	0.2	0.2	0.8	0.0	0.0	0.0

期望購屋面積

- 以期望購買面積在25坪~35坪住宅者為主，占41%；其次期望購買35坪~45坪(22%)、15坪~25坪(16%)住宅。
- 各地區均以25坪~35坪的住宅為主流需求，其中以新北市(47%)之比重相對較高。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
未滿15坪	1.1	1.7	1.4	1.3	0.0	0.9	1.3
15坪~未滿25坪	15.6	25.7	22.0	6.5	10.3	15.6	11.3
25坪~未滿35坪	40.9	42.3	46.7	38.2	38.1	37.3	41.8
35坪~未滿45坪	21.7	18.1	20.8	25.8	23.5	21.1	22.1
45坪~未滿55坪	9.6	5.7	6.3	12.4	11.4	11.1	11.5
55坪~未滿65坪	6.4	2.5	1.9	9.3	10.7	8.3	7.4
65坪以上	4.5	4.0	0.9	6.5	6.0	5.8	4.6

可負擔之購置住宅價格

- 整體欲購置住宅者以300~600萬元(32%)為可負擔之購置住宅總價，其次為600萬~900萬元(27%)。
- 臺北市有50%可負擔購買總價在1,200萬元以上之住宅。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
未滿300萬元	11.8	7.6	12.5	10.9	11.3	13.3	14.7
300~未滿600萬元	32.1	5.1	16.3	43.4	32.9	48.1	46.0
600~未滿900萬元	27.0	15.2	30.9	33.0	31.8	25.7	27.4
900~未滿1,200萬元	14.1	21.8	23.5	9.6	14.5	7.4	7.9
1,200萬元以上	15.0	50.4	16.8	3.0	9.6	5.3	4.0

欲購置住宅者欲購置住宅總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖

百分比

70

60

50

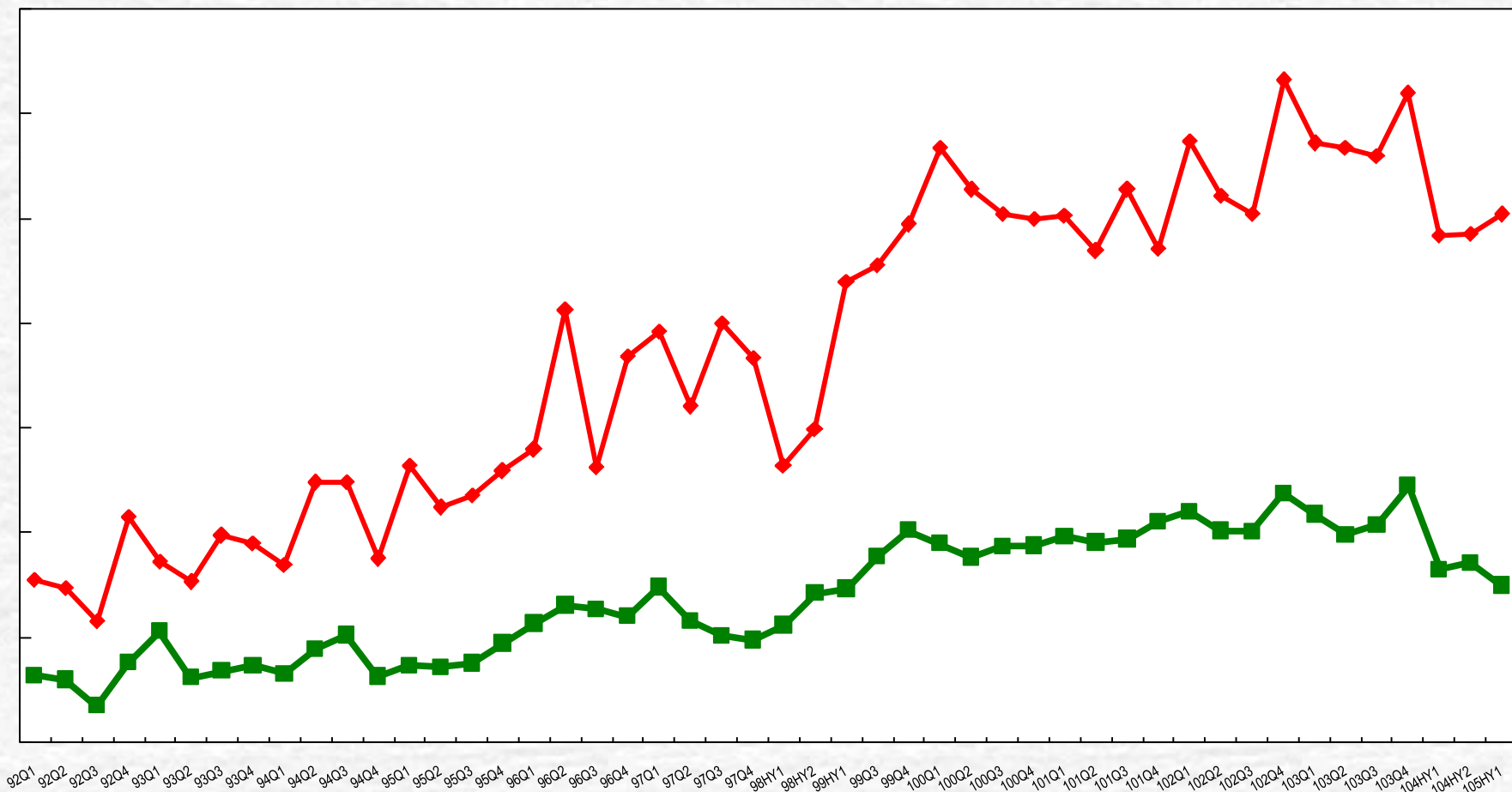
40

30

20

10

0



■ 整體調查地區

◆ 台北市

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

欲購置住宅之自備款資金來源

- 整體欲購置住宅者本次自備款資金可能的「主要」來源以自有儲蓄現金或存款(64%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
自有儲蓄現金或存款	64.4	65.4	57.0	69.6	73.5	62.2	62.5
金融機構貸款	16.2	12.8	18.9	12.8	12.2	20.4	17.9
民間標會	0.7	0.5	0.5	0.5	0.7	0.8	1.3
親友借貸	1.8	1.2	4.4	0.5	3.2	1.3	0.5
父母資助	7.5	7.7	9.2	8.2	5.0	6.4	7.9
投入股市(含基金)資金或獲利	0.5	1.2	0.5	0.3	0.0	0.4	0.8
出售原有房地產	8.6	11.1	9.2	7.9	5.0	8.1	8.9
其他	0.3	0.0	0.2	0.3	0.4	0.4	0.3

購屋後需減少最多的日常生活支出

- 整體欲購置住宅者購屋後須減少「最多」的支出以基本日常必要開支(34%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
基本日常必要開支	33.5	34.3	31.9	35.6	37.5	31.7	31.7
子女教養	2.2	1.0	2.8	1.6	1.8	3.2	2.6
老人照護	1.0	0.7	0.0	1.6	2.1	0.6	1.3
醫療及保險	2.1	1.0	3.8	1.1	1.8	2.1	2.3
休閒娛樂	29.6	26.6	31.5	26.1	29.6	31.9	31.4
進修學習	1.4	0.5	1.4	1.1	1.4	1.7	2.3
投資理財	10.8	12.9	10.8	9.5	9.6	10.7	10.9
儲蓄	12.5	17.4	11.5	15.8	8.2	11.3	9.9
沒有任何項目因此減少	6.8	5.5	6.3	7.7	7.9	6.4	7.5
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0

購屋自住後生活支出減少對生活影響

- 欲購置住宅「自住」者於購屋後所須減少的最多生活支出，對實質生活的影響程度，46%認為會產生部分影響。
- 各地區中，臺北市認為有很大與非常大影響之合計比例為26%，較其他地區高，但該比例較104年下半年減少9.5個百分點。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
完全無影響	2.4	2.3	1.7	2.1	3.3	3.0	2.1
些微影響	27.7	22.9	26.6	28.7	30.3	32.3	25.8
部分影響	45.8	48.4	46.7	44.6	42.2	43.3	48.5
很大影響	19.2	19.9	18.7	18.7	19.9	19.4	18.9
非常大影響	5.0	6.5	6.2	5.9	4.3	2.2	4.8

對房價合理性之看法

- 整體欲購置住宅者對於105年上半年住宅價格合理性看法以普通為主，佔48%；而認為「非常不合理」與「不合理」之比例合計達45%，較104年下半年減少7.4個百分點。
- 各地區中，均以普通為主要看法；臺南市認為不合理與非常不合理之合計比重為50%，較其他地區高，但該比例較104年下半年減少11.7個百分點。

單位：百分比

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
非常不合理	10.6	8.3	11.4	11.8	13.1	12.9	6.2
不合理	34.2	31.2	36.8	34.6	30.1	36.6	34.1
普通	48.4	52.9	44.5	48.7	49.6	44.8	50.8
合理	6.4	6.3	6.8	4.4	7.1	5.7	8.5
非常合理	0.5	1.2	0.5	0.5	0.0	0.0	0.5

對近半年及未來一年房價趨勢看法

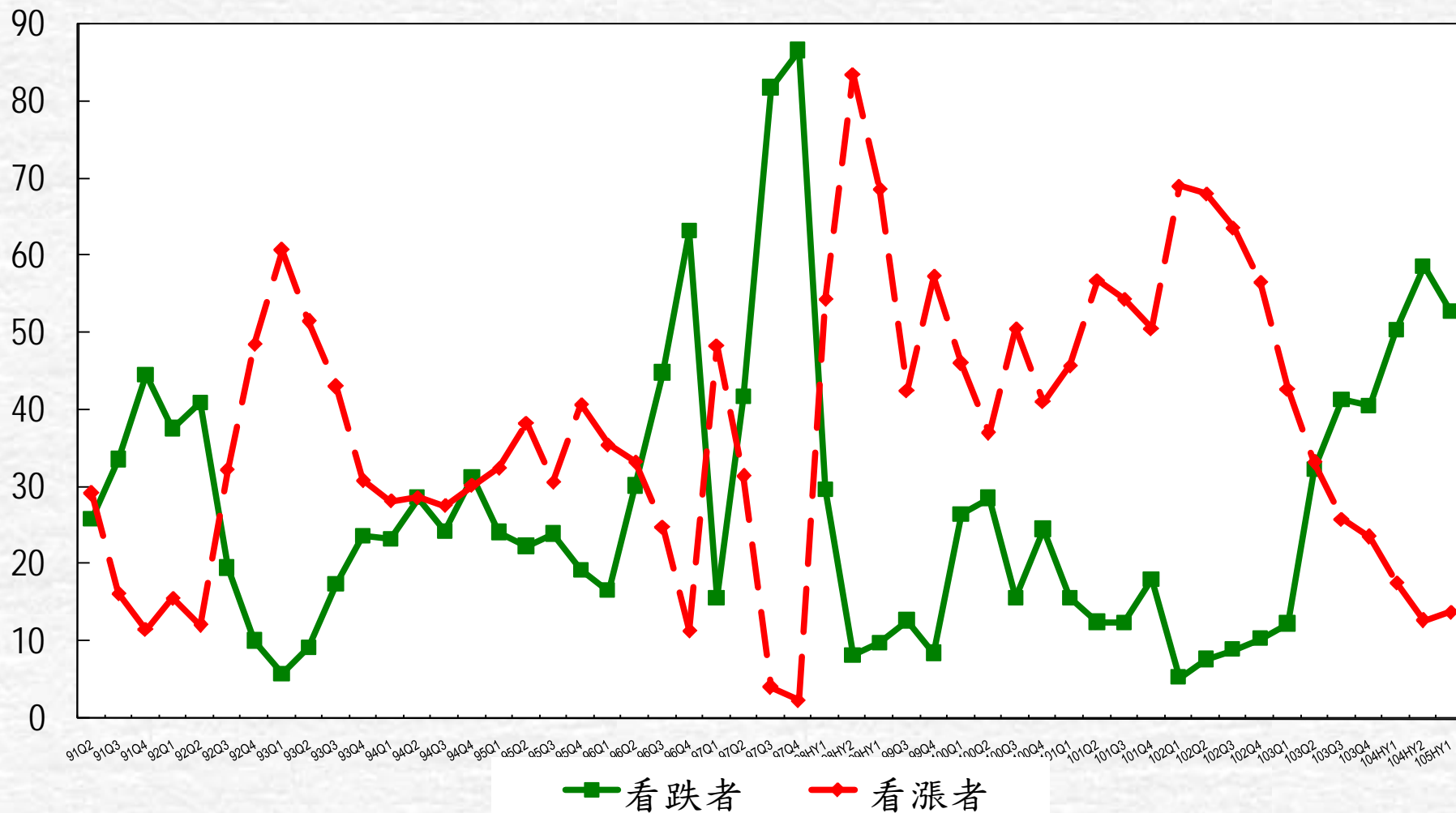
單位：百分比

- 14%欲購置住宅者認為近期房價上漲；認為下跌者占53%。
- 15%看漲未來一年房價，看跌者占52%。
- 整體調查地區以與未來房價維持平穩為主流，看跌比例減少。

對近半年房價看法	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大幅下跌	8.8	8.0	6.5	10.8	10.3	10.0	7.6
小幅下跌	44.0	60.0	52.4	45.6	41.5	28.0	37.2
維持平穩	33.4	27.8	31.6	31.8	35.5	33.8	41.2
小幅上漲	11.2	3.9	7.0	9.0	11.3	22.7	12.0
大幅上漲	2.6	0.2	2.6	2.8	1.4	5.5	2.0
對未來一年房價看法	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大幅下跌	13.6	13.2	11.6	14.6	16.0	15.4	11.2
小幅下跌	38.2	48.0	45.1	35.6	35.1	27.1	38.2
維持平穩	33.7	28.0	32.6	35.1	35.8	34.0	37.4
小幅上漲	12.0	9.0	8.1	12.6	11.3	18.2	12.0
大幅上漲	2.6	1.7	2.5	2.1	1.8	5.3	1.3

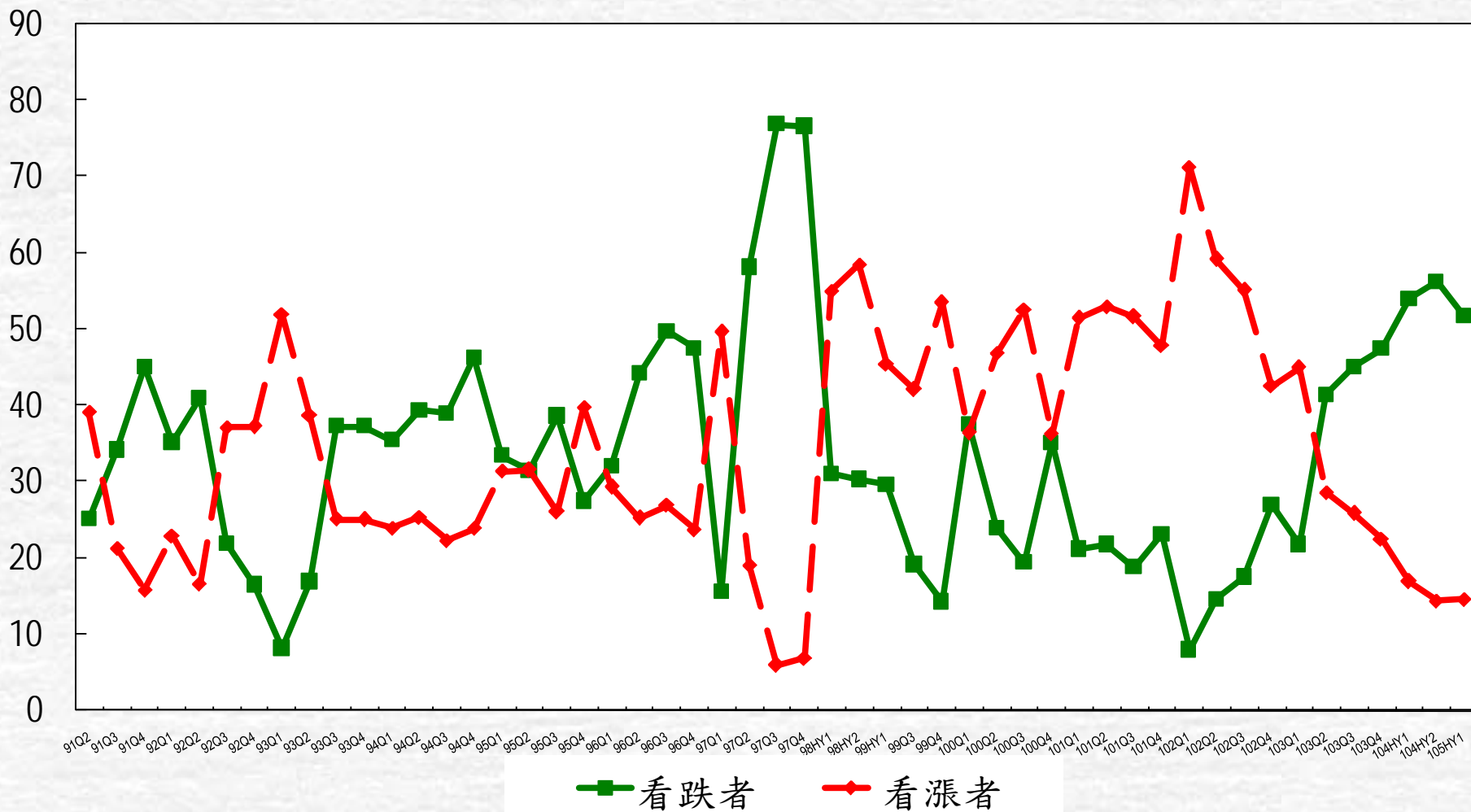
整體調查地區欲購置住宅者對**近期**房價漲跌看法趨勢圖

百分比



整體調查地區欲購置住宅者對未來房價漲跌看法趨勢圖

百分比



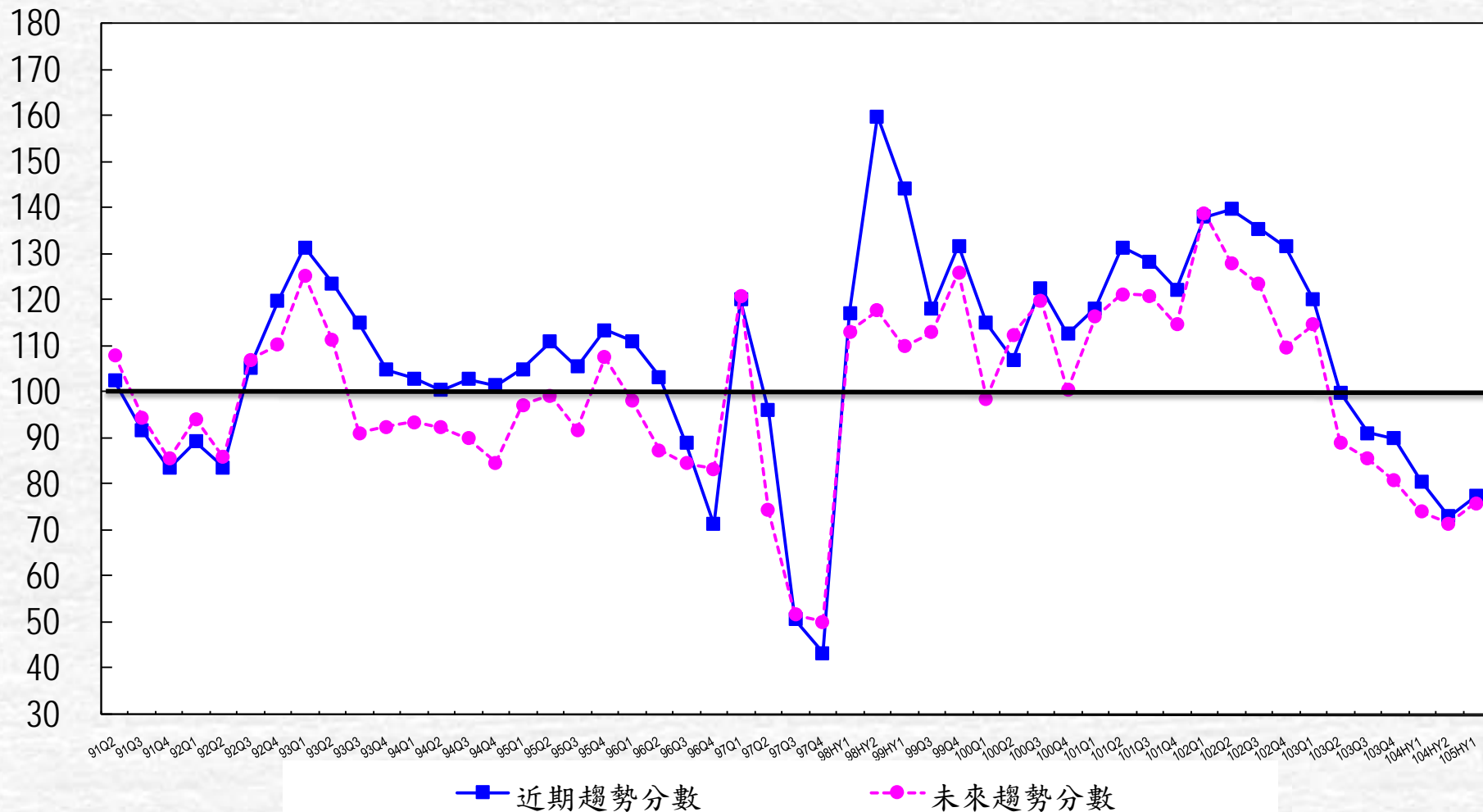
房價趨勢分數

- 整體欲購置住宅者之房價趨勢分數，近期、未來與綜合趨勢分數分別為77分、76分、77分，分別較104年下半年增加4.4分、4.3分、4.4分。
- 在各地區除高雄市和臺北市外，其他地區三項房價趨勢分數均較104年下半年增加，近期趨勢分數以**新北市**增加最多(9.9分)，未來趨勢分數以**桃園市**增加最多(10.9分)。

單位：分數

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
近期趨勢分數	77.4	64.1	73.3	73.7	76.1	92.9	81.8
未來趨勢分數	75.9	69.0	72.5	75.9	73.9	85.4	77.0
綜合趨勢分數	76.7	66.6	72.9	74.8	75.0	89.1	79.4

整體調查地區欲購置住宅者房價趨勢分數



央行解除房市信用管制對房價之影響

- 整體調查地區欲購置住宅者中有**33%**認為央行於今年3月解除房市信用管制將對欲購置住宅地區的房價產生**助漲與助跌效果兼具**之影響，**33%**則認為**無影響**。
- 各地區中，臺北市和新北市以助漲與助跌效果兼具之看法為主，桃園市以助漲與助跌效果兼具和無影響為主，其他地區則以無影響為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
助漲效果	19.8	19.6	20.3	21.0	13.4	25.0	16.7
助跌效果	14.2	12.3	14.9	21.9	15.6	8.7	13.4
助漲與助跌效果兼具	33.4	35.9	36.9	28.6	34.2	32.1	33.0
無影響	32.5	32.2	28.0	28.6	36.8	34.2	36.9

註：上表為排除「不知道/無意見」之統計。在原始資料中，整體調查地區「不知道/無意見」之比例為20.0%，各地區依序為：臺北市19.7%、新北市18.6%、桃園市19.2%、臺中市17.8%、臺南市22.2%、高雄市21.5%。

公告地價調升對房價影響之影響

- 整體調查地區欲購置住宅者中，有33%認為政府於105年調升公告地價將對欲購置住宅地區的房價產生助漲效果，28%則認為助漲與助跌效果兼具。
- 各地區中，臺北市和新北市以助漲與助跌效果兼具之看法為主，其他地區以有助漲效果為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
助漲效果	32.6	19.9	27.5	36.8	33.3	43.3	33.4
助跌效果	19.0	25.9	19.5	19.7	14.1	14.8	19.7
助漲與助跌效果兼具	27.6	29.3	31.7	27.4	27.4	24.0	25.6
無影響	20.9	24.9	21.2	16.1	25.2	17.9	21.3

註：上表為排除「不知道/無意見」之統計。在原始資料中，整體調查地區「不知道/無意見」之比例為20.0%，各地區依序為：臺北市22.5%、新北市17.5%、桃園市20.7%、臺中市17.3%、臺南市19.5%、高雄市21.8%。

實施房地合一稅制度對房價之影響

- 財政部於今年一月實施「房地合一課徵所得稅」制度，整體欲購置住宅者有28%認為對欲購置住宅地區房價將產生助漲與助跌效果兼具之效果，25%認為具有助跌效果，24%認為具有助漲效果。
- 各地區中，臺北市認為有助跌效果，桃園市、臺南市認為有助漲效果；其餘以助漲與助跌效果兼具為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
助漲效果	23.9	13.2	21.9	29.0	25.9	36.2	14.3
助跌效果	25.1	32.5	24.4	27.1	21.8	18.8	26.5
助漲與助跌效果兼具	27.9	30.9	30.1	19.9	28.9	27.5	30.3
無影響	23.2	23.3	23.6	24.0	23.4	17.5	28.9

註：上表為排除「不知道/無意見」之統計。在原始資料中，整體調查地區「不知道/無意見」之比例為19.1%，各地區依序為：臺北市22.3%、新北市17.0%、桃園市17.7%、臺中市15.3%、臺南市17.8%、高雄市23.8%。


綜合結論

綜合結論

- 105年上半年欲購置住宅者首購自住需求占43%；換屋自住需求占42%，較104年下半年增加4.7個百分點，且為近5年來首次超過四成之比重；投資需求占15%；各地區中，臺北市以換屋自住需求比例(48%)為最高。
- 期望購屋面積以25坪~35坪(43%)為主，桃園市期望購買45坪以上面積較大住宅之比例較高，四成欲購者期望購買較現屋面積大之住宅。
- 購屋市場類型以中古屋(71%)為主，需求比例自99HY1後呈現增加趨勢，新成屋需求則自99Q3後呈現減少趨勢，兩者比例差距逐漸擴大。期望購買產品類型以電梯大樓(58%)為主，中南部透天厝/別墅需求較北部高，尤其臺南市達52%；高雄市電梯大樓需求自104年上半年開始均有五成以上比重。

綜合結論

- 期望購買面積以25坪~35坪(41%)為主，其次是35坪~45坪(22%)；桃園市(28%)、臺中市(28%)期望購買45坪以上面積較大住宅之比例較高，臺北市(28%)和新北市(23%)未滿25坪之需求比例明顯較中南部高。可負擔購置住宅總價位以300萬~600萬元比例(32%)為最高，其次為600萬~900萬元(27%)；五成臺北市欲購者可負擔1,200萬元以上住宅。
- 房價近期(77分)、未來(76分)與綜合(77分)趨勢分數分別較104年下半年增加4.4分、4.3分、4.4分；其中綜合趨勢分數乃是自102Q2開始下降的趨勢以來，首次出現增加的情形。
- 33%認為央行解除房市信用管制將對房價產生助漲與助跌效果兼具之影響，33%認為無影響；33%認為政府於105年調升公告地價將對房價產生助漲效果，28%認為助漲與助跌效果兼具；實施「房地合一稅」制度對房價之影響，則是看法分歧。



簡報結束
敬請指教