

102年6月19日

內政部營建署新聞

■新聞稿 1 則 背景資料 份 照片
請立即發布 請於 102 年 6 月 19 日發布

發言人：陳肇琦 主任秘書

聯絡電話：02-8771-2365

聯絡人：王安強 組長、鄭勝元 副主任

聯絡電話：02-8771-2625、02-8771-2455

發稿單位：國民住宅組、主計室

內政部營建署公布 102 年第一季 住宅需求動向調查結果

102 年第一季整體調查地區整體購屋者之房價綜合趨勢分數為 137.4 分(較上季增加 17.3 分,較去年同季增加 18.7 分)。近期趨勢分數為 136.6 分(較上季增加 13.3 分,較去年同季增加 17.8 分),其中以桃竹縣市 144.0 分最高(較上季增加 10.7 分,較去年同季增加 21.0 分),新北市 128.9 分較低(較上季增加 15.1 分,較去年同季增加 15.5 分)。未來趨勢分數為 138.3 分(較上季增加 21.3 分,較去年同季增加 19.7 分);其中以桃竹縣市 145.4 分最高(較上季增加 23.4 分,較去年同季增加 25.2 分),新北市 133.8 分較低(較上季增加 18.3 分,較去年同季增加 15.8 分)。

就新購置住宅者的需求動態而言,本季首購自住為 58.0% (較上季增加 4.7 個百分點,較去年同季減少 0.5 個百分點),投資需求為 15.2% (較上季減少 0.6 個百分點,較去年同季增加 3.1 個百分點)。交易量為 42,690 戶(較上一季減少 5,877 戶,約 12.1%;較去年同季增加 6,542 戶,約 18.1%)。平均購屋面積為 41.0 坪(較上季減少 0.1 坪,較去年同季增加 0.9 坪)。平均購屋總價為 913.2 萬元(較上季增加 2.1%,較去年同季增加 8.9%),平均單價為 24.5 萬元/坪(較上季增加 9.9%,較去年同季增加 12.4%)。房價所得比為 8.9 倍(較上季增加 0.6 倍,較去年同季增加 0.7 倍),

貸款負擔率為 33.9%（較上季增加 1.9 個百分點，較去年同季增加 0.7 個百分點）；尤其持續以台北市負擔最重，其房價所得比為 13.5 倍（較上季增加 0.4 倍，較去年同季增加 1.3 倍），貸款負擔率為 48.2%（較上季增加 0.6 個百分點，較去年同季增加 3.1 個百分點）。房價綜合趨勢分數為 136.3 分（較上季增加 14.5 分，較去年同季增加 16.3 分），近期趨勢分數為 135.0 分（較上季增加 10.8 分，較去年同季增加 15.8 分），未來趨勢分數為 137.6 分（較上季增加 18.2 分，較去年同季增加 16.9 分）。本季有 67.8%受訪者於購置住宅前有參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」（較上季增加 15.1 個百分點），其中有 91.6%（較上季減少 1.0 個百分點）認為參考該價格資訊後，對於本次購置住宅價格有所影響，影響程度以部分影響（44.2%）（較上季增加 9.3 個百分點）為主。就欲購置住宅者的需求動態而言，本季首購自住需求比例為 50.8%（較上季增加 9.4 個百分點，較去年同季減少 1.3 個百分點）仍是主要市場需求；投資需求為 17.3%（較上季減少 2.1 個百分點，較去年同季增加 4.0 個百分點）。房價綜合趨勢分數為 138.5 分（較上季增加 20.0 分，較去年同季增加 21.1 分），近期趨勢分數為 138.1 分（較上季增加 15.8 分，較去年同季增加 19.8 分），未來趨勢分數為 138.9 分（較上季增加 24.2 分，較去年同季增加 22.4 分）。本季有 75.0%受訪者於本次搜尋購置住宅期間有參考內政部「不動產交易實價查詢服務網」（較上季增加 0.7 個百分點），其中有 91.5%（較上季增加 0.9 個百分點）認為參考該價格資訊後，對於本次購置住宅價格有所影響，影響程度以部分影響（46.1%）（較上季增加 5.4 個百分點）為主。

就整體租屋者的需求動態而言，本季租金綜合趨勢分數

為 130.1 分(較去年同季增加 5.7 分),其中以桃竹縣市 136.8 分最高(較去年同季增加 10.5 分),台北市 120.6 分較低(較去年同季增加 3.6 分);近期趨勢分數為 131.0 分(較去年同季增加 6.9 分),未來趨勢分數為 129.2 分(較去年同季增加 4.4 分)。已租用住宅者本季租金綜合趨勢分數為 127.1 分(較去年同季增加 4.2 分),近期趨勢分數為 126.6 分(較去年同季增加 4.2 分),未來趨勢分數為 127.5 分(較去年同季增加 4.1 分)。欲租用住宅者本季租金綜合趨勢分數為 133.2 分(較去年同季增加 7.2 分),近期趨勢分數為 135.4 分(較去年同季增加 9.7 分),未來趨勢分數為 130.9 分(較去年同季增加 4.7 分)。本季已租用住宅者有 82.7%之租屋原因主要為買不起房屋只好租屋(較去年同季減少 3.2 百分點),其次為因工作或就學需短期租屋(較去年同季增加 1.2 百分點)。本季已租用住宅者租用雅房平均月租金為 6,396 元,租用套房平均月租金為 8,223 元,租用整戶住家平均月租金為 12,680 元。本季欲租用住宅者有 69.7%之租屋原因主要為買不起房屋只好租屋(較去年同季減少 3.1 百分點),其次為因工作或就學需短期租屋為 17.4%(較去年同季減少 4.2 百分點)。

102 年第一季電話訪問調查對象為臺灣六大都會區(包含台北市、新北市、桃園縣及新竹縣市、台中市、台南市、高雄市等 8 縣市)之新購置住宅者(過去一年內,即 101 年新購屋)、欲購置住宅者(未來一年內,即 102 年欲購屋,且已開始搜尋者)、已租用住宅者(目前正在租屋)及欲租用住宅者(未來一年內,即 102 年欲租屋,且已開始搜尋者)等四類家戶。留置填表調查對象為新購置住宅者(過去一季內,即 102 年第一季新購屋)與欲購置住宅者(未來一年內,即 102

年第二季至 103 年第一季欲購屋)，其中新購置住宅者包括六大都會區透過購置住宅貸款承作量大之銀行核准辦理購屋貸款之新貸款戶，欲購置住宅者則為至仲介公司(含主要之仲介業者)尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。填表期間為民國 102 年 3 月 1 日至 3 月 31 日止。

102 年第一季調查中各類需求者之問卷回收狀況，就電話訪問有效問卷數而言，新購置住宅者為 775 份，欲購置住宅者為 1,935 份，已租用住宅者為 3,360 份，欲租用住宅者為 195 份；電話訪問合計共 6,265 份有效問卷。就留置填表而言，新購置住宅者計抽樣 15 家銀行共 500 家分行/區域中心，合計回收問卷 1,478 份，其中有效問卷為 1,448 份；欲購置住宅者計抽樣 2,000 家仲介分店，合計回收問卷 2,325 份，其中有效問卷合計 2,172 份。留置填表合計共 3,620 份有效問卷。

就抽樣誤差而言，在 95%的信心水準下，新購置住宅者電話訪問抽樣誤差為正負 3.52%，留置填表抽樣誤差為正負 2.58%；欲購置住宅者電話訪問抽樣誤差為正負 2.23%，留置填表抽樣誤差為正負 2.10%；已租用住宅者電話訪問抽樣誤差為正負 1.69%，欲租用住宅者電話訪問抽樣誤差為正負 7.02%。其中新購置住宅者及欲購置住宅者留置填表有效問卷數皆達到 1,300 份以上，均滿足在 95%之信心水準，抽樣誤差 3%以內之條件；各都會區有效問卷數均超過 138 份，可滿足在 90%之信心水準，抽樣誤差 7%以內之條件下，可進行各都會區之比較分析。

住宅需求動向調查統計摘要表

表 1 新購置住宅者與欲購置住宅者統計摘要表

類別	指標類型	指標名稱	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	相較 上季	相較 去年 同季	
整體購屋者	整體調查地區	近期(分數)	118.8	131.1	129.7	123.3	136.6	13.3	17.8	
		未來(分數)	118.6	121.9	125.0	117.0	138.3	21.3	19.7	
		綜合(分數)	118.7	126.5	127.3	120.1	137.4	17.3	18.7	
	台北市	近期(分數)	115.1	124.9	116.6	112.9	131.1	18.2	16.0	
		未來(分數)	120.6	115.2	115.2	106.9	134.6	27.7	14.0	
		綜合(分數)	117.8	120.1	115.9	109.9	132.8	22.9	15.0	
	新北市	近期(分數)	113.4	126.9	126.9	113.8	128.9	15.1	15.5	
		未來(分數)	118.0	117.5	121.1	115.5	133.8	18.3	15.8	
		綜合(分數)	115.7	122.2	124.0	114.7	131.4	16.7	15.7	
	桃竹縣市	近期(分數)	123.0	135.7	133.7	133.3	144.0	10.7	21.0	
		未來(分數)	120.2	124.1	127.2	122.0	145.4	23.4	25.2	
		綜合(分數)	121.6	129.9	130.4	127.7	144.7	17.0	23.1	
	台中市	近期(分數)	115.9	121.6	134.3	127.6	138.9	11.3	23.0	
		未來(分數)	112.5	113.8	130.2	119.3	138.3	19.0	25.8	
		綜合(分數)	114.2	117.7	132.2	123.4	138.6	15.2	24.4	
	台南市	近期(分數)	125.6	131.3	127.2	134.7	138.8	4.1	13.2	
		未來(分數)	120.2	130.6	122.3	123.6	138.5	14.9	18.3	
		綜合(分數)	122.9	130.9	124.8	129.2	138.6	9.4	15.7	
	高雄市	近期(分數)	131.2	150.0	147.1	134.0	143.7	9.7	12.5	
		未來(分數)	126.0	141.6	141.3	121.5	142.4	20.9	16.4	
		綜合(分數)	128.6	145.8	144.2	127.7	143.0	15.3	14.4	
	新購置住宅者	整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	119.2	130.7	130.9	124.2	135.0	10.8	15.8
			未來(分數)	120.7	122.5	129.0	119.4	137.6	18.2	16.9
			綜合(分數)	120.0	126.6	130.0	121.8	136.3	14.5	16.3
	置住動機	整體調查	首購自住(%)	58.5	54.6	57.5	53.3	58.0	4.7	-0.5
		地區購屋	換屋自住(%)	28.7	32.8	30.2	29.4	26.8	-2.6	-1.9
		動機	投資(%)	12.1	10.9	12.1	15.8	15.2	-0.6	3.1
者	整體調查地區「不參考服	是否有	是(%)	--	--	--	52.7	67.8	15.1	--
		否(%)	--	--	--	47.3	32.2	-15.1	--	

類別	指標類型	指標名稱	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	相較上季	相較去年同季
動產交易 實價查詢 服務網」 之影響性	務網								
		有參考者，對 本次購屋價格 之影響	完全無影響 (%)	--	--	--	7.4	8.4	1.0
	些微影響 (%)		--	--	--	43.3	33.2	-10.1	--
	部分影響 (%)		--	--	--	34.9	44.2	9.3	--
	很大影響 (%)		--	--	--	12.3	10.9	-1.4	--
	非常大影響 (%)		--	--	--	2.1	3.4	1.3	--
	整體調查地區平均購屋面積 (坪)			40.1	42.9	42.0	41.1	41.0	-0.1
購屋價格	整體 調查 地區	總價(萬元)	838.2	922.8	925.4	894.4	913.2	2.1	8.9
		單價(萬元/坪)	21.8	22.4	23.5	22.3	24.5	9.9	12.4
	台北 市	總價(萬元)	1,852.7	2,053.8	2,039.6	2,081.7	2,031.5	-2.4	9.7
		單價(萬元/坪)	51.0	50.6	52.8	51.6	55.4	7.4	8.6
	新北 市	總價(萬元)	839.7	904.7	928.5	910.2	987.6	8.5	17.6
		單價(萬元/坪)	24.5	26.1	26.8	26.4	28.6	8.3	16.7
	桃竹 縣市	總價(萬元)	579.5	626.2	713.5	635.1	631.8	-0.5	9.0
		單價(萬元/坪)	13.7	14.6	15.5	14.6	15.5	6.2	13.1
	台中 市	總價(萬元)	613.4	527.5	619.1	627.8	621.6	-1.0	1.3
		單價(萬元/坪)	14.1	13.3	14.5	15.4	18.3	18.8	29.8
	台南 市	總價(萬元)	520.1	754.6	512.3	547.7	548.8	0.2	5.5
		單價(萬元/坪)	11.5	10.6	11.4	12.7	12.1	-4.7	5.2
	高雄 市	總價(萬元)	626.6	749.7	660.8	737.4	720.8	-2.3	15.0
		單價(萬元/坪)	13.4	14.5	15.6	14.8	17.5	18.2	30.6
購屋負擔	整體 調查 地區	房價所得比(倍)	8.2	8.5	9.1	8.3	8.9	0.6	0.7
		貸款負擔率(%)	33.2	33.5	35.3	32.0	33.9	1.9	0.7
	台北 市	房價所得比(倍)	12.2	13.7	14.0	13.1	13.5	0.4	1.3
		貸款負擔率(%)	45.1	46.1	51.4	47.6	48.2	0.6	3.1
	新北 市	房價所得比(倍)	9.2	9.0	10.2	9.4	10.0	0.6	0.8
		貸款負擔率(%)	37.8	37.6	41.5	35.6	37.6	2.0	-0.2

類別	指標類型	指標名稱	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	相較上季	相較去年同季	
			桃竹縣市	房價所得比(倍)	6.5	6.9	7.8	7.5	6.8	-0.7
		貸款負擔率(%)	28.6	29.4	32.6	27.6	30.1	2.5	1.5	
	台中市	房價所得比(倍)	6.8	6.1	6.1	5.9	8.6	2.7	1.8	
		貸款負擔率(%)	28.5	25.7	24.0	26.0	22.6	-3.4	-5.9	
	台南市	房價所得比(倍)	6.8	6.3	6.2	6.8	6.3	-0.5	-0.5	
		貸款負擔率(%)	25.4	27.7	22.3	28.0	24.3	-3.7	-1.1	
	高雄市	房價所得比(倍)	7.0	7.9	7.0	6.9	8.3	1.4	1.3	
		貸款負擔率(%)	28.1	29.9	27.8	27.6	37.6	10.0	9.5	
欲購置住宅者	整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	118.3	131.5	128.4	122.3	138.1	15.8	19.8	
		未來(分數)	116.5	121.3	120.9	114.7	138.9	24.2	22.4	
		綜合(分數)	117.4	126.4	124.7	118.5	138.5	20.0	21.1	
	整體調查地區購屋動機	首購自住(%)	52.1	53.1	49.6	41.4	50.8	9.4	-1.3	
		換屋自住(%)	33.7	32.5	35.2	38.5	31.8	-6.7	-1.9	
		投資(%)	13.3	13.3	14.8	19.4	17.3	-2.1	4.0	
	整體調查地區「不動產交易實價查詢服務網」之影響性	是否有參考服務網	是(%)	--	--	--	74.3	75.0	0.7	--
			否(%)	--	--	--	25.7	25.0	-0.7	--
		有參考者，對本次欲購屋價格之影響	完全無影響(%)	--	--	--	9.4	8.5	-0.9	--
			些微影響(%)	--	--	--	33.2	27.7	-5.5	--
			部分影響(%)	--	--	--	40.7	46.1	5.4	--
很大影響(%)	--		--	--	15.3	15.5	0.2	--		
	非常大影響(%)	--	--	--	1.4	2.2	0.8	--		
整體調查地區需求量(戶數)			36,148	53,502	47,174	48,567	42,690	-5,877	6,542	

註 1：相較上季與相較去年同季的欄位數據，除了購屋價格的總價與單價為增減百分比(%)，其餘為相對增減的分數、百分點、倍數、坪數、戶數。

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

註 3：符號「--」表示當季沒有該項調查數據，以及因此無法計算增減百分點。

表 2 已租用住宅者與欲租用住宅者統計摘要表

類別	指標類型		指標名稱	99HY1	100Q1	101Q1	102Q1	相較去年同季	
整體租屋者	整體調查地區	租金趨勢分數	近期(分數)	120.0	129.0	124.1	131.0	6.9	
			未來(分數)	121.3	131.5	124.8	129.2	4.4	
			綜合(分數)	120.7	130.2	124.4	130.1	5.7	
		台北市	租金趨勢分數	近期(分數)	111.8	128.9	117.5	119.2	1.7
				未來(分數)	116.4	125.3	116.4	122.0	5.6
				綜合(分數)	114.1	127.1	117.0	120.6	3.6
		新北市	租金趨勢分數	近期(分數)	124.7	136.2	130.0	135.1	5.1
				未來(分數)	121.6	137.8	127.9	130.6	2.7
				綜合(分數)	123.1	137.0	129.0	132.9	3.9
	桃竹縣市	租金趨勢分數	近期(分數)	120.7	125.3	125.3	137.4	12.1	
			未來(分數)	126.1	130.5	127.4	136.2	8.8	
			綜合(分數)	123.4	127.9	126.3	136.8	10.5	
	台中市	租金趨勢分數	近期(分數)	118.3	128.5	129.3	133.4	4.1	
			未來(分數)	124.5	134.2	132.0	130.9	-1.1	
			綜合(分數)	121.4	131.4	130.6	132.2	1.6	
	台南市	租金趨勢分數	近期(分數)	121.0	120.6	118.2	133.4	15.2	
			未來(分數)	115.6	131.5	114.0	134.2	20.2	
			綜合(分數)	118.3	126.0	116.1	133.8	17.7	
	高雄市	租金趨勢分數	近期(分數)	119.3	123.1	119.0	137.4	18.4	
			未來(分數)	122.0	125.2	127.1	129.8	2.7	
			綜合(分數)	120.6	124.2	123.0	133.6	10.6	
已租用住宅者	整體調查地區	租金趨勢分數	近期(分數)	116.0	124.0	122.4	126.6	4.2	
			未來(分數)	116.4	126.9	123.4	127.5	4.1	
			綜合(分數)	116.2	125.4	122.9	127.1	4.2	
	租屋月租金	整體調查地區	雅房	5,545	5,420	6,654	6,396	-258	
			套房	8,327	7,292	7,658	8,223	565	
			整戶住家	12,668	12,037	12,458	12,680	222	
		台北市	租屋月租金	雅房	8,537	7,981	10,322	7,321	-3,001
				套房	11,828	9,696	10,053	11,843	1,790
				整戶住家	18,632	18,196	19,205	19,304	99
		新北市	租屋月租金	雅房	5,109	5,386	6,011	5,700	-311
				套房	8,784	8,296	8,263	8,350	87
				整戶住家	12,621	12,074	12,439	12,822	383

類別	指標類型	指標名稱	99HY1	100Q1	101Q1	102Q1	相較去年同季
	桃竹縣市	雅房	5,219	5,058	6,456	6,431	-25
		套房	7,626	5,919	7,103	7,513	410
		整戶住家	10,989	11,355	10,773	10,857	84
	台中市	雅房	3,913	4,661	4,254	6,417	2,163
		套房	6,810	6,465	6,638	6,674	36
		整戶住家	11,003	10,118	11,263	10,573	-690
	台南市	雅房	4,234	4,417	4,250	5,200	950
		套房	6,056	4,461	5,414	5,779	365
		整戶住家	9,208	8,512	8,738	9,568	830
	高雄市	雅房	4,175	4,300	5,633	5,300	-333
		套房	5,497	5,675	6,732	6,363	-369
		整戶住家	10,033	9,107	8,982	9,051	69
欲租用住宅者	整體調查地區 租金趨勢分數	近期(分數)	124.1	134.1	125.7	135.4	9.7
		未來(分數)	126.2	136.1	126.2	130.9	4.7
		綜合(分數)	125.1	135.1	126.0	133.2	7.2

註 1：相較去年同季的欄位數據為相對增減的分數。

註 2：99HY1、100Q1 及 101Q1 租屋類型之租屋月租金分為小套房及獨立套房，惟 102Q1 租屋類型之套房類型不再分類，為利比較將 99HY1、100Q1 及 101Q1 小套房及獨立套房之租屋月租金取平均數作為套房的月租金。