

102 年 12 月 18 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 12 月 18 日發布

發 言 人：陳肇琦 主任秘書
聯絡電話：0928-233-823、02-8771-2365
聯 絡 人：王安強 組長、鄭勝元 副主任
聯絡電話：0932-356-887、02-8771-2625
0989-752-272、02-8771-2455
發稿單位：國民住宅組、主計室

內政部營建署公布 102 年第三季 住宅需求動向調查結果

一、全體購置住宅者(含新購置住宅者及欲購置住宅者)

102 年第三季整體調查地區購屋者之房價綜合趨勢分數為 127.3 分(較上季減少 7.9 分,與去年同季同分)。近期趨勢分數為 131.4 分(較上季減少 8.2 分,較去年同季增加 1.7 分),其中以桃竹縣市 141.4 分最高(較上季減少 7.1 分,較去年同季增加 7.7 分),臺北市 126.5 分較低(較上季減少 3.2 分,較去年同季增加 9.9 分)。未來趨勢分數為 123.2 分(較上季減少 7.6 分,較去年同季減少 1.8 分);其中以桃竹縣市 134.4 分最高(較上季減少 3.4 分,較去年同季增加 7.2 分),臺中市 117.5 分較低(較上季減少 12.3 分,較去年同季減少 12.7 分)。

二、新購置住宅者

就新購置住宅者的需求動態而言,本季首購自住為 51.4%(較上季減少 1.9 個百分點,較去年同季減少 6.1 個百分點),投資需求為 16.9%(較上季增加 1.2 個百分點,較去年同季增加 4.8 個百分點)。交易量為 52,582 戶(較上一季減少 3,987 戶,約 7.05%;較去年同季增加 5,408 戶,約 11.46%)。平均購屋面積為 41.9 坪(較上季增加 0.3 坪,較去年同季減少 0.1 坪)。平均購屋總價為 960.8 萬元(較上季增加 6.3%,較去年同季增加 3.8%),平均單價為 24.1 萬元/坪(較上季增加 3.4%,較去年同季增加 2.6%)。房價所得比為 9.2 倍(較上季增加 0.8 倍,較去年同季增加 0.1 倍),貸款負擔率為 33.7%(較

上季增加 0.4 個百分點，較去年同季減少 1.6 個百分點)；尤其持續以台北市負擔最重，其房價所得比為 14.7 倍(較上季增加 2.3 倍，較去年同季增加 0.7 倍)，貸款負擔率為 48.8%(較上季增加 4.0 個百分點，較去年同季減少 2.6 個百分點)。整體調查地區房價綜合趨勢分數為 125.0 分(較上季減少 11.4 分，較去年同季減少 5.0 分)，近期趨勢分數為 127.1 分(較上季減少 12.3 分，較去年同季減少 3.8 分)，未來趨勢分數為 122.8 分(較上季減少 10.7 分，較去年同季減少 6.2 分)。本季有 63.8%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 2.0 個百分點)，其中有 91.9%(較上季增加 1.7 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，影響程度以些微影響(38.4%)(較上季減少 0.5 個百分點)為主。

三、欲購置住宅者

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 45.2%(較上季減少 1.7 個百分點，較去年同季減少 4.4 個百分點)仍是主要市場需求；投資需求為 19.1%(較上季增加 0.5 個百分點，較去年同季增加 4.3 個百分點)。房價綜合趨勢分數為 129.6 分(較上季減少 4.4 分，較去年同季增加 4.9 分)，近期趨勢分數為 135.6 分(較上季減少 4.2 分，較去年同季增加 7.2 分)，未來趨勢分數為 123.6 分(較上季減少 4.5 分，較去年同季增加 2.7 分)。本季有 75.5%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 4.3 個百分點)，其中有 88.0%(較上季增加 0.1 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，影響程度以些微影響(35.2%)(較上季增加 1.6 個百分點)為主。

102 年第三季留置填表調查對象為新購置住宅者(過去一季內，即 102 年第三季新購屋)與欲購置住宅者(未來一年內，即 102 年第四季

至 103 年第三季欲購屋)，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 9 月 1 日至 9 月 30 日止。

102 年第三季調查中各類需求者之問卷回收狀況，留置填表新購置住宅者計抽樣 15 家銀行共 703 家分行/區域中心，合計回收問卷 1,893 份，其中有效問卷為 1,848 份；欲購置住宅者計抽樣 2,000 家仲介分店，合計回收問卷 2,831 份，其中有效問卷合計 2,684 份。留置填表合計共 4,532 份有效問卷。

就抽樣誤差而言，在 95%的信心水準下，新購置住宅者留置填表抽樣誤差為正負 2.28%；欲購置住宅者留置填表抽樣誤差為正負 1.89%。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

類別	指標類型	指標名稱	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	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)	129.7	123.3	136.6	139.6	131.4	-8.2	1.7
		未來(分數)	125.0	117.0	138.3	130.8	123.2	-7.6	-1.8
		綜合(分數)	127.3	120.1	137.4	135.2	127.3	-7.9	0
	台北市	近期(分數)	116.6	112.9	131.1	129.7	126.5	-3.2	9.9
		未來(分數)	115.2	106.9	134.6	126.4	120.4	-6.0	5.2
		綜合(分數)	115.9	109.9	132.8	128.1	123.5	-4.6	7.6
	新北市	近期(分數)	126.9	113.8	128.9	132.3	127.4	-4.9	0.5
		未來(分數)	121.1	115.5	133.8	126.6	120.5	-6.1	-0.6
		綜合(分數)	124.0	114.7	131.4	129.4	123.9	-5.5	-0.1
	桃竹縣市	近期(分數)	133.7	133.3	144.0	148.5	141.4	-7.1	7.7
		未來(分數)	127.2	122.0	145.4	137.8	134.4	-3.4	7.2
		綜合(分數)	130.4	127.7	144.7	143.2	137.9	-5.3	7.5
	台中市	近期(分數)	134.3	127.6	138.9	144.2	126.6	-17.6	-7.7
		未來(分數)	130.2	119.3	138.3	129.8	117.5	-12.3	-12.7
		綜合(分數)	132.2	123.4	138.6	137.0	122.1	-14.9	-10.1
	台南市	近期(分數)	127.2	134.7	138.8	144.0	131.3	-12.7	4.1
		未來(分數)	122.3	123.6	138.5	129.9	120.8	-9.1	-1.5
		綜合(分數)	124.8	129.2	138.6	137.0	126.0	-11.0	1.2
	高雄市	近期(分數)	147.1	134.0	143.7	145.7	136.7	-9.0	-10.4
		未來(分數)	141.3	121.5	142.4	136.1	125.1	-11.0	-16.2
		綜合(分數)	144.2	127.7	143.0	140.9	130.9	-10.0	-13.3
新購置住宅者	整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	130.9	124.2	135.0	139.4	127.1	-12.3	-3.8
		未來(分數)	129.0	119.4	137.6	133.5	122.8	-10.7	-6.2
		綜合(分數)	130.0	121.8	136.3	136.4	125.0	-11.4	-5
購屋動機	首購自住(%)	57.5	53.3	58.0	53.3	51.4	-1.9	-6.1	
	換屋自住(%)	30.2	29.4	26.8	31.0	31.6	0.6	1.4	
	投資(%)	12.1	15.8	15.2	15.7	16.9	1.2	4.8	
整體調查地區「不動	是否有參考	是(%)	--	52.7	61.8	61.8	63.8	2.0	--
		否(%)	--	47.3	38.2	38.2	36.2	-2.0	--

類別	指標類型	指標名稱	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	相較上季	相較去年同季	
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	9.8	9.8	8.1	-1.7	--	
		些微影響(%)	--	43.3	33.2	38.9	38.4	-0.5	--	
		部分影響(%)	--	34.9	44.2	36.0	38.2	2.2	--	
		很大影響(%)	--	12.3	10.9	13.1	14.2	1.1	--	
		非常大影響(%)	--	2.1	3.4	2.2	1.1	-1.1	--	
		整體調查地區平均購屋面積(坪)		42.0	41.1	41.0	41.6	41.9	0.3	-0.1
		購屋價格	整體調查地區	總價(萬元)	925.4	894.4	913.2	904	960.8	6.3
單價(萬元/坪)	23.5			22.3	24.5	23.3	24.1	3.4	2.6	
台北市	總價(萬元)		2,039.6	2,081.7	2,031.5	2005.1	1984.3	-1.0	-2.7	
	單價(萬元/坪)		52.8	51.6	55.4	56.3	56.2	-0.2	6.4	
新北市	總價(萬元)		928.5	910.2	987.6	974.3	1133.0	16.3	22.0	
	單價(萬元/坪)		26.8	26.4	28.6	27.5	29.4	6.9	9.7	
桃竹縣市	總價(萬元)		713.5	635.1	631.8	655.7	696.9	6.3	-2.3	
	單價(萬元/坪)		15.5	14.6	15.5	15.4	15.9	3.2	2.6	
台中市	總價(萬元)		619.1	627.8	621.6	689.2	664.8	-3.5	7.4	
	單價(萬元/坪)		14.5	15.4	18.3	15.7	16.5	5.1	13.8	
台南市	總價(萬元)		512.3	547.7	548.8	493.7	462.1	-6.4	-9.8	
	單價(萬元/坪)		11.4	12.7	12.1	11.9	11.4	-4.2	0.0	
高雄市	總價(萬元)		660.8	737.4	720.8	715.1	794.1	11.0	20.2	
	單價(萬元/坪)		15.6	14.8	17.5	15.9	15.9	0.0	1.9	
購屋負擔	整體調查地區		房價所得比(倍)	9.1	8.3	8.9	8.4	9.2	0.8	0.1
			貸款負擔率(%)	35.3	32.0	33.9	33.3	33.7	0.4	-1.6
	台北市		房價所得比(倍)	14.0	13.1	13.5	12.4	14.7	2.3	0.7
			貸款負擔率(%)	51.4	47.6	48.2	44.8	48.8	4.0	-2.6
	新北市	房價所得比(倍)	10.2	9.4	10.0	9.6	11.4	1.8	1.2	
		貸款負擔率(%)	41.5	35.6	37.6	37	40.7	3.7	-0.8	

類別	指標類型	指標名稱	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	相較上季	相較去年同季	
	桃竹 縣市	房價所得比(倍)	7.8	7.5	6.8	7.5	7.4	-0.1	-0.4	
		貸款負擔率(%)	32.6	27.6	30.1	32.2	28.5	-3.7	-4.1	
	台中 市	房價所得比(倍)	6.1	5.9	8.6	7.4	7.6	0.2	1.5	
		貸款負擔率(%)	24.0	26.0	22.6	29.5	27.8	-1.7	3.8	
	台南 市	房價所得比(倍)	6.2	6.8	6.3	5.5	5.8	0.3	-0.4	
		貸款負擔率(%)	22.3	28.0	24.3	21.3	22.2	0.9	-0.1	
	高雄 市	房價所得比(倍)	7.0	6.9	8.3	7.2	7.3	0.1	0.3	
		貸款負擔率(%)	27.8	27.6	37.6	29.4	28.6	-0.8	0.8	
欲購置住宅者	整體調查地區 房價趨勢分數	近期(分數)	128.4	122.3	138.1	139.8	135.6	-4.2	7.2	
		未來(分數)	120.9	114.7	138.9	128.1	123.6	-4.5	2.7	
		綜合(分數)	124.7	118.5	138.5	134.0	129.6	-4.4	4.9	
	整體調查地區 購屋動機	首購自住(%)	49.6	41.4	50.8	46.9	45.2	-1.7	-4.4	
		換屋自住(%)	35.2	38.5	31.8	34.5	35.7	1.2	0.5	
		投資(%)	14.8	19.4	17.3	18.6	19.1	0.5	4.3	
	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	71.2	75.5	4.3	--
			否(%)	--	25.7	25.0	28.8	24.5	-4.3	--
		有參考者，對本次欲購置價格之影響	完全無影響(%)	--	9.4	8.5	12.1	12.0	-0.1	--
			些微影響(%)	--	33.2	27.7	33.6	35.2	1.6	--
			部分影響(%)	--	40.7	46.1	34.8	33.5	-1.3	--
			很大影響(%)	--	15.3	15.5	14.5	13.7	-0.8	--
			非常大影響(%)	--	1.4	2.2	5.0	5.6	0.6	--
整體調查地區需求量(戶數)			47,174	48,567	42,690	56,569	52,582	-3,987	5,408	

註 1：相較上季與相較去年同季的欄位數據，除了購置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。