

103年7月2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 年 月 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
：黃毓怡 副主任
聯絡電話：0932-356-887、02-8771-2625
：0937-612-739、02-8771-2455
發稿單位：國民住宅組、主計室

內政部營建署公布 103 年第 1 季 住宅需求動向調查結果

本次「住宅需求動向調查」係委託中華民國住宅學會(計畫主持人—彭建文教授)，調查時間為 103 年第 1 季(1-3月)，調查地區為台北市、新北市、桃竹縣市、台中市、台南市、高雄市等縣市，前開縣市總和即為本調查之整體調查地區。

一、全體購置住宅者(含新購置住宅者及欲購置住宅者)

103 年第一季整體調查地區購屋者之房價綜合趨勢分數為 118.2 分(較上季減少 6.8 分，較去年同季減少 19.2 分)。近期趨勢分數為 121.3 分(較上季減少 11.6 分，較去年同季減少 15.3 分)，其中以台南市 137.4 分最高(較上季增加 2.7 分，較去年同季減少 1.4 分)，新北市 112.1 分較低(較上季減少 19.8 分，較去年同季減少 16.8 分)。未來趨勢分數為 115.0 分(較上季減少 2.0 分，與去年減少 23.3 分)；其中以台南市 123.6 分最高(較上季增加 1.8 分，較去年同季減少 14.9 分)，新北市 109.1 分較低(較上季減少 3.5 分，較去年同季減少 24.7 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 55.2% (較上季增加 3.6 個百分點，較去年同季減少 2.8 個百分點)，投資需求為 15.2% (較上季減少 2.5 個百分點，與去

年同季相同)。交易量為 40,625 戶(較上一季減少 12,860 戶,約 24.0%;較去年同季減少 2,065 戶,約 4.8%)。平均購屋面積為 42.0 坪(較上季增加 0.1 坪,較去年同季增加 1.0 坪)。平均購屋總價為 1041.3 萬元(較上季增加 8.3%,較去年同季增加 14.0%),平均單價為 25.6 萬元/坪(較上季增加 4.1%,較去年同季增加 4.5%),係因台北市本季購屋市場類型為預售屋及新成屋的比例較上季增加,平均購屋面積亦較上季增加 0.8 坪。整體調查地區房價綜合趨勢分數為 118.8 分(較上季減少 10.3 分,較去年同季減少 17.5 分),近期趨勢分數為 122.5 分(較上季減少 11.6 分,較去年同季減少 12.5 分),未來趨勢分數為 115.1 分(較上季減少 9.1 分,較去年同季減少 22.5 分)。本季有 63.9%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」(較上季減少 3.1 個百分點),其中有 92.7%(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,影響程度以此微影響(39.4%)(較上季減少 4.5 個百分點,較去年同季增加 6.2 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 47.5%(較上季增加 2.6 個百分點,較去年同季減少 3.3 個百分點)仍是主要市場需求;投資需求為 16.5%(較上季減少 2.2 個百分點,較去年同季減少 0.8 個百分點)。房價綜合趨勢分數為 117.5 分(較上季減少 3.3 分,較去年同季減少 21.0 分),近期趨勢分數為 120.1 分(較上季減少 11.6 分,較去年同季減少 18.0 分),未來趨勢分數為 114.8 分(較上季增加 4.9 分,較去年同季減少 24.1 分)。本季有 75.8%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 0.4 個百分點),其中有 91.4% (較上季增加 2.4 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,影響程度以部份影響(36.1%)(較上季增加 3.3 個百分點,較去年同季減少 10.0 個百分點)為主。

四、全體租用住宅者(含已租用住宅者及欲租用住宅者)

就整體租屋者的需求動態而言,本季租金綜合趨勢分數為 133.4 分(較去年同季增加 3.1 分),其中以高雄市 140.0 分最高(較去年同季增加 15.8 分),桃竹縣市 129.8 分較低(較去年同季增加 1.9 分);近期趨勢分數為 135.2 分(較去年同季增加 6.1 分),未來趨勢分數為 131.5 分(與去年同季同分)。已租用住宅者本季租金綜合趨勢分數為 133.4 分(較去年同季增加 8.0 分),近期趨勢分數為 134.4 分(較去年同季增加 10.4 分),未來趨勢分數為 132.4 分(較去年同季增加 5.5 分)。欲租用住宅者本季租金綜合趨勢分數為 133.3 分(較去年同季減少 1.8 分),近期趨勢分數為 136.0 分(較去年同季增加 1.9 分),未來趨勢分數為 130.6 分(較去年同季減少 5.5 分)。

103 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 102 年新購屋)、欲購置住宅者(未來一年內,即 103 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 103 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 103 年第一季新購屋)與欲購置住宅者(未來一年內,即 103 年第二季至 104 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103年3月1日至3月31日止。

103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842份，欲購置住宅者為1,379份，已租用住宅者為3,141份，欲租用住宅者為187份，電話訪問合計共5,549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710家分行/區域中心，合計回收問卷1,483份，其中有效問卷為1,450份；欲購置住宅者計抽樣2,000家仲介分店，合計回收問卷1,447份，其中有效問卷合計1,380份，留置填表合計共2,830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3.38%，留置填表抽樣誤差為正負2.57%；欲購置住宅者電話訪問抽樣誤差為正負2.64%，留置填表抽樣誤差為正負2.64%；已租用住宅者電話訪問抽樣誤差為正負1.75%，欲租用住宅者電話訪問抽樣誤差為正負7.17%。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。

附件

住宅需求動向調查統計摘要表

表 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	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	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)	136.6	139.6	131.4	132.9	121.3	-11.6	-15.3	
		未來(分數)	138.3	130.8	123.2	117.0	115.0	-2.0	-23.3	
		綜合(分數)	137.4	135.2	127.3	125.0	118.2	-6.8	-19.2	
	台北市	近期(分數)	131.1	129.7	126.5	128.3	120.3	-8.0	-10.8	
		未來(分數)	134.6	126.4	120.4	117.6	117.3	-0.3	-17.3	
		綜合(分數)	132.8	128.1	123.5	122.9	118.8	-4.1	-14.0	
	新北市	近期(分數)	128.9	132.3	127.4	131.9	112.1	-19.8	-16.8	
		未來(分數)	133.8	126.6	120.5	112.6	109.1	-3.5	-24.7	
		綜合(分數)	131.4	129.4	123.9	122.2	110.6	-11.6	-20.8	
	桃竹縣市	近期(分數)	144.0	148.5	141.4	127.4	122.1	-5.3	-21.9	
		未來(分數)	145.4	137.8	134.4	116.8	117.9	1.1	-27.5	
		綜合(分數)	144.7	143.2	137.9	122.1	120.0	-2.1	-24.7	
	台中市	近期(分數)	138.9	144.2	126.6	135.6	129.0	-6.6	-9.9	
		未來(分數)	138.3	129.8	117.5	115.4	119.3	3.9	-19.0	
		綜合(分數)	138.6	137.0	122.1	125.5	124.1	-1.4	-14.5	
	台南市	近期(分數)	138.8	144.0	131.3	134.7	137.4	2.7	-1.4	
		未來(分數)	138.5	129.9	120.8	121.8	123.6	1.8	-14.9	
		綜合(分數)	138.6	137.0	126.0	128.3	130.5	2.2	-8.1	
	高雄市	近期(分數)	143.7	145.7	136.7	142.5	120.4	-22.1	-23.3	
		未來(分數)	142.4	136.1	125.1	123.3	109.6	-13.7	-32.8	
		綜合(分數)	143.0	140.9	130.9	132.9	115.0	-17.9	-28.0	
	新購置住宅者	整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	135.0	139.4	127.1	134.1	122.5	-11.6	-12.5
			未來(分數)	137.6	133.5	122.8	124.2	115.1	-9.1	-22.5
			綜合(分數)	136.3	136.4	125.0	129.1	118.8	-10.3	-17.5
		整體調查地區購屋動機	首購自住(%)	58.0	53.3	51.4	51.6	55.2	3.6	-2.8
			換屋自住(%)	26.8	31.0	31.6	30.7	29.7	-1.0	2.9
			投資(%)	15.2	15.7	16.9	17.7	15.2	-2.5	0.0
整體調查地區「不動產交易實價查詢參考服務網」		是否有	是(%)	61.8	61.8	63.8	67.0	63.9	-3.1	2.1
		否(%)	38.2	38.2	36.2	33.0	36.1	3.1	-2.1	

類別	指標類型	指標名稱	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	相較上季	相較去年同季	
欲購置住宅者	服務網」之影響性	有參考者，對本次購屋價格之影響	完全無影響(%)	9.8	9.8	8.1	8.9	7.4	-1.5	-2.4
		些微影響(%)	33.2	38.9	38.4	43.9	39.4	-4.5	6.2	
		部分影響(%)	44.2	36.0	38.2	32.9	38.2	5.3	-6.0	
		很大影響(%)	10.9	13.1	14.2	11.5	13.6	2.1	2.7	
		非常大影響(%)	3.4	2.2	1.1	2.7	1.5	-1.2	-1.9	
	整體調查地區平均購屋面積(坪)			41.0	41.6	41.9	41.9	42.0	0.1	1.0
	購屋價格	整體調查地區	總價(萬元)	913.2	904	960.8	961.1	1041.3	8.3	14.0
			單價(萬元/坪)	24.5	23.3	24.1	24.6	25.6	4.1	4.5
		台北市	總價(萬元)	2,031.5	2005.1	1984.3	2144.2	2401.9	12.0	18.2
			單價(萬元/坪)	55.4	56.3	56.2	58.0	59.4	2.4	7.2
		新北市	總價(萬元)	987.6	974.3	1133.0	1041.1	1037.5	-0.3	5.1
			單價(萬元/坪)	28.6	27.5	29.4	30.0	30.7	2.3	7.3
		桃竹縣市	總價(萬元)	631.8	655.7	696.9	746.6	745.4	-0.2	18.0
			單價(萬元/坪)	15.5	15.4	15.9	16.5	17.1	3.6	10.3
		台中市	總價(萬元)	621.6	689.2	664.8	688.6	752.7	9.3	21.1
			單價(萬元/坪)	18.3	15.7	16.5	16.4	17.8	8.5	-2.7
		台南市	總價(萬元)	548.8	493.7	462.1	515.4	772.9	50.0	40.8
			單價(萬元/坪)	12.1	11.9	11.4	12.2	13	6.6	7.4
		高雄市	總價(萬元)	720.8	715.1	794.1	773.0	811.2	4.9	12.5
			單價(萬元/坪)	17.5	15.9	15.9	16.9	17.2	1.8	-1.7
		整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	138.1	139.8	135.6	131.7	120.1	-11.6	-18.0
			未來(分數)	138.9	128.1	123.6	109.9	114.8	4.9	-24.1
			綜合(分數)	138.5	134.0	129.6	120.8	117.5	-3.3	-21.0
		整體調查地區購屋動機	首購自住(%)	50.8	46.9	45.2	44.9	47.5	2.6	-3.3
	換屋自住(%)		31.8	34.5	35.7	36.4	35.5	-0.9	3.7	
投資(%)	17.3		18.6	19.1	18.7	16.5	-2.2	-0.8		
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(%)	75.0	71.2	75.5	75.4	75.8	0.4	0.8	
		否(%)	25.0	28.8	24.5	24.6	24.2	-0.4	-0.8	
	有參考者，對本次欲購屋價格之影響	完全無影響(%)	8.5	12.1	12.0	11.0	8.6	-2.4	0.1	
		些微影響(%)	27.7	33.6	35.2	31.6	33.7	2.1	6.0	
		部分影響(%)	46.1	34.8	33.5	32.8	36.1	3.3	-10.0	
		很大影響(%)	15.5	14.5	13.7	18.4	16	-2.4	0.5	
非常大影響(%)	2.2	5.0	5.6	6.2	5.6	-0.6	3.4			

類別	指標類型	指標名稱	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	相較上季	相較去年同季
		響							
		整體調查地區需求量(戶數)	42,690	56,569	52,585	53,485	40,625	- 12,860	-2,065

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，因此無法計算增減百分點或百分比。

註 4：本署於 102 年 11 月 29 日召集相關專家學者及機關代表共同研議，考量與國際接軌、實價登錄制度實施後具有完善公務統計資料，爰於 102 年第 4 季起不再發布本調查所編之「房價所得比」與「貸款負擔率」兩項統計指標。上述指標改由「房價負擔能力資訊統計分析與發布」案於本署網站按季發布。

表 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	100Q1	101Q1	102Q1	103Q1	相較去年同季
整體租屋者	整體調查地區	近期(分數)	129.1	124.1	131.0	135.2	6.1
		未來(分數)	131.5	124.8	129.2	131.5	0.0
		綜合(分數)	130.3	124.45	130.1	133.4	3.1
	台北市	近期(分數)	128.9	117.55	119.2	134.3	5.4
		未來(分數)	125.3	116.4	122.0	127.1	1.8
		綜合(分數)	127.1	117.0	120.6	130.7	3.6
	新北市	近期(分數)	136.2	130.1	135.1	132.1	-4.1
		未來(分數)	137.8	127.9	130.6	129.6	-8.2
		綜合(分數)	137.0	129.0	132.9	130.8	-6.2
	桃竹縣市	近期(分數)	125.3	125.3	137.4	132.1	6.8
		未來(分數)	130.5	127.4	136.2	127.4	-3.1
		綜合(分數)	127.9	126.4	136.8	129.8	1.9
	台中市	近期(分數)	128.5	129.3	133.4	139.6	11.1
		未來(分數)	134.2	132.0	130.9	139.4	5.2
		綜合(分數)	131.4	130.6	132.2	139.5	8.1
	台南市	近期(分數)	120.6	118.2	133.4	137.6	17.0
		未來(分數)	131.5	114.0	134.2	136.7	5.2
		綜合(分數)	126.0	116.1	133.8	137.2	11.2
	高雄市	近期(分數)	123.1	119.0	137.4	142.4	19.3
		未來(分數)	125.2	127.1	129.8	137.6	12.4
		綜合(分數)	124.2	123.0	133.6	140.0	15.8
已租用住宅者	整體調查地區租金趨勢分數	近期(分數)	124.0	122.4	126.6	134.4	10.4
		未來(分數)	126.9	123.4	127.5	132.4	5.5
		綜合(分數)	125.4	122.9	127.1	133.4	8.0
欲租用住宅者	整體調查地區租金趨勢分數	近期(分數)	134.1	125.7	135.4	136.0	1.9
		未來(分數)	136.1	126.2	130.9	130.6	-5.5
		綜合(分數)	135.1	126.0	133.2	133.3	-1.8