

103 年第 2 季住宅需求動向調查結果

綜合分析

一、全體購置住宅者（含新購置住宅者及欲購置住宅者）

103 年第二季房價綜合趨勢分數為 105 分，低於上季(118 分)與去年同季(135 分)，自 102 年第一季始，連續第五季減少。房價近期趨勢分數 109 分，低於上季 121 分，六大都會區以台南市(120 分)最高，台北市(103 分)最低；房價未來趨勢分數為 100 分，低於上季 115 分，六大都會區以台南市(111 分)最高，新北市 95 分最低。本季新購者綜合趨勢分數連續第二季減少，而欲購者未來趨勢分數更降至自 100 年第二季相對低點，看跌幅度高於新購者。

二、新購置住宅者

本季整體調查地區房價近期趨勢分數，以台南市 (132.4 分)最高，台北市 (112.5 分)最低；房價未來趨勢分數同樣以台南市(124.5 分)最高，以新北市(105.5 分)最低。首購自住需求(49.0%)較上季減少，換屋自住需求(30.7%)與投資需求(20.3%)較上季增加。本季移轉登記戶數較去年同季減少 16.9%，平均購屋面積為 41.1 坪，購屋單價(26.2 萬元/坪)較上季(25.6 萬元/坪)增加 2.3%，較去年同季(23.3 萬元/坪)增加 12.4%。自住購屋者原因以改善居住環境為主(35.9%)，第二順位為結婚(20.7%)，第三順位為工作因素(15.3%)；投資動機主要購屋原因，持續為出租經營(35.1%)，第二順位為保值或增值置產(30.9%)，第三順位為賺取價差(24.4%)。自住動機者之平均擁屋數為 1.6 戶，投資動機者則為 2.4 戶。本季議價空間增至 12.1%，各地區以高雄市(13%)較高，新北市(11%)較低。平均搜尋期間減至 7 個月，但看屋數增至 12 屋，自住者平均換屋年數減至 12 年。實價登錄資訊之使用減至 62%，而影響程度以些微影響(48%)為主。

三、欲購置住宅者

本季房價近期(100.0分)、未來(89.1分)與綜合(94.6分)趨勢分數均較上季與去年同季明顯減少，顯示欲購置住宅者看跌未來房價的比例較看漲者比例高。購屋動機以首購自住需求為主，佔48.0%；換屋自住需求佔33.7%，投資需求比例佔17.6%。76.4%在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」的不動產買賣成交價格資訊；在有參考的人當中，有88.9%認為對於其最希望購置住宅價位有所影響，影響程度則以有些微影響(35.1%)或有部分影響(33.1%)為主。改善居住環境(33.4%)為自住購屋最主要原因，為保值或增值置產(35.7%)為投資購屋最主要原因。

四、調查說明

103年第二季調查中各類需求者之留置填表問卷回收狀況，新購置住宅者計抽樣15家銀行共754家分行/區域中心，合計回收問卷1,801份，其中有效問卷為1,753份；欲購置住宅者計抽樣2,000家仲介分店，合計回收問卷2,227份，其中有效問卷合計2,111份。留置填表合計共3,864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2.34%，欲購置住宅者留置填表抽樣誤差為正負2.13%，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，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

類別	指標類型	指標名稱	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	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)	139.6	131.4	132.9	121.3	109.1	-12.2	-30.5	
		未來(分數)	130.8	123.2	117.0	115.0	100.4	-14.6	-30.4	
		綜合(分數)	135.2	127.3	125.0	118.2	104.7	-13.5	-30.5	
	台北市	近期(分數)	129.7	126.5	128.3	120.3	103.3	-17.0	-26.4	
		未來(分數)	126.4	120.4	117.6	117.3	97.2	-20.1	-29.2	
		綜合(分數)	128.1	123.5	122.9	118.8	100.3	-18.5	-27.8	
	新北市	近期(分數)	132.3	127.4	131.9	112.1	106.8	-5.3	-25.5	
		未來(分數)	126.6	120.5	112.6	109.1	94.9	-14.2	-31.7	
		綜合(分數)	129.4	123.9	122.2	110.6	100.9	-9.7	-28.5	
	桃竹縣市	近期(分數)	148.5	141.4	127.4	122.1	107.4	-14.7	-41.1	
		未來(分數)	137.8	134.4	116.8	117.9	102.5	-15.4	-35.3	
		綜合(分數)	143.2	137.9	122.1	120.0	105.0	-15	-38.2	
	台中市	近期(分數)	144.2	126.6	135.6	129.0	109.9	-19.1	-34.3	
		未來(分數)	129.8	117.5	115.4	119.3	99.6	-19.7	-30.2	
		綜合(分數)	137.0	122.1	125.5	124.1	104.8	-19.3	-32.2	
	台南市	近期(分數)	144.0	131.3	134.7	137.4	120.0	-17.4	-24.0	
		未來(分數)	129.9	120.8	121.8	123.6	110.5	-13.1	-19.4	
		綜合(分數)	137.0	126.0	128.3	130.5	115.3	-15.2	-21.7	
	高雄市	近期(分數)	145.7	136.7	142.5	120.4	113.5	-6.9	-32.2	
		未來(分數)	136.1	125.1	123.3	109.6	103.5	-6.1	-32.6	
		綜合(分數)	140.9	130.9	132.9	115.0	108.5	-6.5	-32.4	
	新購置住宅者	整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	139.4	127.1	134.1	122.5	118.1	-4.4	-21.3
			未來(分數)	133.5	122.8	124.2	115.1	111.6	-3.5	-21.9
			綜合(分數)	136.4	125.0	129.1	118.8	114.9	-3.9	-21.5
		整體調查地區購屋動機	首購自住(%)	53.3	51.4	51.6	55.2	49.0	-6.2	-4.3
			換屋自住(%)	31.0	31.6	30.7	29.7	30.7	1.0	-0.3
			投資(%)	15.7	16.9	17.7	15.2	20.3	5.1	4.6
整體調查地區自住購屋動機		改善居住環境(%)	38.0	40.2	36.5	44.1	35.9	-8.2	-2.1	
		子女因素(%)	17.7	11.8	15.7	13.5	14.1	0.6	-3.6	
		父母因素(%)	6.5	6.6	6.6	7.2	9.3	2.1	2.8	
		工作因素(%)	14.3	13.7	15.4	14.5	15.3	0.8	1.0	

類別	指標類型	指標名稱	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	相較上季	相較去年同季	
		結婚(%)	20.8	22.4	22.1	17.1	20.7	3.6	-0.1	
		休閒/養老(%)	2.8	5.0	3.1	3.0	4.4	1.4	1.6	
		其他(%)	0.0	0.2	0.6	0.7	0.3	-0.4	0.3	
	整體調查地區投資購屋動機	賺取價差(%)	37.0	19.7	23.9	22.2	24.4	2.2	-12.6	
		出租經營(%)	19.2	36.3	38.0	41.9	35.1	-6.8	15.9	
		為子女置產(%)	9.9	15.8	13.5	8.2	9.4	1.2	-0.5	
		為保值或增值置產(%)	33.8	28.1	24.7	27.7	30.9	3.2	-2.9	
		其他(%)	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0	
	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(%)	61.8	63.8	67.0	63.9	61.5	-2.4	-0.3
			否(%)	38.2	36.2	33.0	36.1	38.5	2.4	0.3
		有參考者，對本次購屋價格之影響	完全無影響(%)	9.8	8.1	8.9	7.4	12.7	5.3	2.9
			些微影響(%)	38.9	38.4	43.9	39.4	48.1	8.7	9.2
			部分影響(%)	36.0	38.2	32.9	38.2	29.1	-9.1	-6.9
			很大影響(%)	13.1	14.2	11.5	13.6	8.7	-4.9	-4.4
			非常大影響(%)	2.2	1.1	2.7	1.5	1.4	-0.1	-0.8
	整體調查地區平均購屋面積(坪)	41.6	41.9	41.9	42.0	41.1	-0.9	-0.5		
	整體調查地區自住者平均擁屋數(戶)	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	0.0	0.0		
	整體調查地區投資者平均擁屋數(戶)	2.7	2.5	2.7	2.6	2.4	-0.2	-0.3		
	整體調查地區平均搜尋期間(月)	6.4	7.9	8.5	7.6	6.8	-0.8	0.4		
	整體調查地區平均看屋數(屋)	10.8	12.1	14.1	9.8	12.1	2.3	1.3		
整體調查地區自住者平均換屋期間(年)	12.1	11.5	11.1	13.4	12.1	-1.3	0.0			
欲購置住宅者	整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	139.8	135.6	131.7	120.1	100.0	-20.1	-39.8	
		未來(分數)	128.1	123.6	109.9	114.8	89.1	-25.7	-39.0	
		綜合(分數)	134.0	129.6	120.8	117.5	94.6	-22.9	-39.4	
	整體調查地區購屋動機	首購自住(%)	46.9	45.2	44.9	47.5	48.0	0.5	1.1	
		換屋自住(%)	34.5	35.7	36.4	35.5	33.7	-1.8	-0.8	
		投資(%)	18.6	19.1	18.7	16.5	17.6	1.1	-1.0	
	整體調查地區自住購屋動機	改善居住環境(%)	35.2	35.0	33.2	34.8	33.4	-1.4	-1.8	
		子女因素(%)	15.3	14.2	16.0	17.4	17.2	-0.2	1.9	
		父母因素(%)	9.3	8.6	8.5	6.0	7.1	1.1	-2.2	

類別	指標類型	指標名稱	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	相較上季	相較去年同季	
		工作因素(%)	13.4	14.9	13.5	13.9	13.7	-0.2	0.3	
		結婚(%)	21.4	22.1	23.0	23.6	23.4	-0.2	2	
		休閒/養老(%)	4.3	4.2	4.3	3.3	3.3	0	-1	
		其他(%)	1.2	1.0	1.6	0.9	1.9	1	0.7	
	整體調查地區投資購屋動機	賺取價差(%)	25.2	24.7	21.3	22.1	25.1	3	-0.1	
		出租經營(%)	22.7	25.4	28.9	29.6	26.5	-3.1	3.8	
		為子女置產(%)	12.8	13.7	14.7	10.9	12.8	1.9	0	
		為保值或增值置產(%)	39.0	36.2	34.6	36.9	35.7	-1.2	-3.3	
		其他(%)	0.3	0.0	0.4	0.5	0.0	-0.5	-0.3	
	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(%)	71.2	75.5	75.4	75.8	76.4	0.6	5.2
			否(%)	28.8	24.5	24.6	24.2	23.6	-0.6	-5.2
		有參考者，對本次欲購屋價格之影響	完全無影響(%)	12.1	12.0	11.0	8.6	11.1	2.5	-1.0
			些微影響(%)	33.6	35.2	31.6	33.7	35.1	1.4	1.5
			部分影響(%)	34.8	33.5	32.8	36.1	33.1	-3.0	-1.7
很大影響(%)			14.5	13.7	18.4	16	15.6	-0.4	1.1	
非常大影響(%)	5.0	5.6	6.2	5.6	5.1	-0.5	0.1			
整體調查地區需求量(戶數)			56,569	52,585	53,485	40,625	47,017	15.7%	-16.9%	

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、整體調查地區需求為增減百分比(%)，其餘為相對增減的分數、百分點、坪數、戶數、年、月。

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。