

103 年第 4 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 年第四季房價綜合趨勢分數為 95 分，低於上季(101 分)與去年同季(125 分)，自 102 年第一季始，連續第七季減少。房價近期趨勢分數 99 分，低於上季(103 分)，六大都會區以高雄市(110.9 分)最高，新北市(86.6 分)最低；房價未來趨勢分數為 90 分，低於上季 99 分，六大都會區以桃竹縣市(103.0 分)最高，新北市(80.1 分)最低。本季新購者綜合趨勢分數連續第四季減少，而新購者與欲購者未來趨勢分數更降至近五年相對低點，且跌至 100 分以下。

二、新購置住宅者

本季新購置住宅市場為價穩量縮，移轉登記戶數較去年同季減少 34%，以桃竹縣市減少 48%最多。平均購屋單價(26.4 萬元/坪)較上季(25.8 萬元/坪)增加 2%。本季首購(53%)、換屋(29%)與投資(18%)購屋需求與上季相近，自住動機以改善居住環境(33%)、結婚(22%)、工作(18%)為主；投資動機以出租經營(42%)為主，保值或增值購屋(32%)次之，而賺取價差比例以台北市(44%)與新北市(31%)較高。平均購買面積為 41 坪，主力坪數為超過 15 坪~35 坪(含) (45%)，且超過 15 坪~25 坪(含)之比例增至 21%，以桃竹縣市增加幅度較大。平均議價空間(12.5%)與上季(12.4%)與去年同季(12.3%)相近，各地區以高雄市(13.1%)最高，新北市(12.2%)較低。平均搜尋期間連三季維持 7 個月左右，看屋數則減至 12 屋，自住者平均換屋年數維持約 12 年，以台南市 14 年較長。房價綜合趨勢分數減至 104 分，房價近期趨勢分數以高雄市 (125 分)最高，新北市 (94 分)最低；房價未來趨勢分數同樣以高雄市(112 分)最高，以新北市(88 分)最低。未來開徵不動產資本利得稅對住宅價格影響看法分歧，除了 27%的不知道/無意見外，25%認為為助跌效果、24%認為助漲助跌效果兼具、10%

認為助漲房價。

三、欲購置住宅者

本季首購自住需求占 46%，換屋自住需求占 37%；投資需求占 17%。投資購屋主因以出租經營(33%)和為保值或增值置產(32%)為主。主要認為休閒娛樂支出(25%)與基本日常必要開支(21%)須因購屋減少，43%認為購屋後生活支出減少會對實質生活產生部分影響。房價近期(90 分)、未來(81 分)與綜合(85 分)趨勢分數均較上季與去年同季減少。75%欲購屋者有參考實價登錄資訊，且當中有 90%認為參考資訊後對最希望購置住宅價位有影響。未來開徵不動產資本利得稅對房價之影響效果，欲購置住宅者呈現分歧看法。

四、調查說明

103 年第四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 905 家分行/區域中心，合計回收問卷 1,633 份，其中有效問卷為 1,578 份；欲購置住宅者計抽樣 2,000 家仲介分店，合計回收問卷 1,847 份，其中有效問卷合計 1,745 份。留置填表合計共 3,323 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 2.47%，欲購置住宅者留置填表抽樣誤差為正負 2.35%，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

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	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	相較上季	相較去年同期	
整體購屋者	整體調查地區	近期(分數)	132.9	121.3	109.1	103.1	99.0	-4.1	-33.9	
		未來(分數)	117.0	115.0	100.4	98.9	89.9	-9.0	-27.1	
		綜合(分數)	125.0	118.2	104.7	101.0	94.5	-6.5	-30.5	
	台北市	近期(分數)	128.3	120.3	103.3	102.2	92.4	-9.8	-35.9	
		未來(分數)	117.6	117.3	97.2	99.9	87.3	-12.6	-30.3	
		綜合(分數)	122.9	118.8	100.3	101.0	89.8	-11.2	-33.1	
	新北市	近期(分數)	131.9	112.1	106.8	99.4	86.6	-12.8	-45.3	
		未來(分數)	112.6	109.1	94.9	97.0	80.1	-16.9	-32.5	
		綜合(分數)	122.2	110.6	100.9	98.2	83.4	-14.8	-38.8	
	桃竹縣市	近期(分數)	127.4	122.1	107.4	101.7	106.7	5.0	-20.7	
		未來(分數)	116.8	117.9	102.5	105.4	103.0	-2.4	-13.8	
		綜合(分數)	122.1	120.0	105.0	103.5	104.9	1.4	-17.2	
	台中市	近期(分數)	135.6	129.0	109.9	103.2	99.5	-3.7	-36.1	
		未來(分數)	115.4	119.3	99.6	91.2	87.9	-3.3	-27.5	
		綜合(分數)	125.5	124.1	104.8	97.2	93.7	-3.5	-31.8	
	台南市	近期(分數)	134.7	137.4	120.0	118.3	103.6	-14.7	-31.1	
		未來(分數)	121.8	123.6	110.5	96.6	87.0	-9.6	-34.8	
		綜合(分數)	128.3	130.5	115.3	107.5	95.3	-12.2	-33.0	
	高雄市	近期(分數)	142.5	120.4	113.5	101.9	110.9	9.0	-31.6	
		未來(分數)	123.3	109.6	103.5	96.1	95.0	-1.1	-28.3	
		綜合(分數)	132.9	115.0	108.5	99.0	103.0	4.0	-29.9	
	新購置住宅者	整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	134.1	122.5	118.1	115.0	108.1	-6.9	-26.0
			未來(分數)	124.2	115.1	111.6	112.2	99.0	-13.2	-25.2
			綜合(分數)	129.1	118.8	114.9	113.6	103.6	-10.0	-25.5
		整體調查地區購屋動機	首購自住(%)	51.6	55.2	49.0	54.6	53.3	-1.3	1.7
			換屋自住(%)	30.7	29.7	30.7	29.5	28.8	-0.7	-1.9
			投資(%)	17.7	15.2	20.3	15.8	17.9	2.1	0.2
整體調查地區自住購屋動機		改善居住環境(%)	36.5	44.1	35.9	37.2	32.9	-4.3	-3.6	
		子女因素(%)	15.7	13.5	14.1	16.0	12.9	-3.1	-2.8	
		父母因素(%)	6.6	7.2	9.3	7.6	10.0	2.4	3.4	

類別	指標類型	指標名稱	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	相較上季	相較去年同季	
		工作因素(%)	15.4	14.5	15.3	19.2	18.2	-1.0	2.8	
		結婚(%)	22.1	17.1	20.7	16.6	22.2	5.6	0.1	
		休閒/養老(%)	3.1	3.0	4.4	3.4	2.4	-1.0	-0.7	
		其他(%)	0.6	0.7	0.3	0.0	1.4	1.4	0.8	
	整體調查地區投資購屋動機	賺取價差(%)	23.9	22.2	24.4	23.4	20.9	-2.5	-3.0	
		出租經營(%)	38.0	41.9	35.1	36.1	42.0	5.9	4.0	
		為子女置產(%)	13.5	8.2	9.4	12.5	4.7	-7.8	-8.8	
		為保值或增值置產(%)	24.7	27.7	30.9	27.7	32.4	4.7	7.7	
	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(%)	67.0	63.9	61.5	63.4	62.2	-1.2	-4.8
			否(%)	33.0	36.1	38.5	36.6	37.8	1.2	4.8
		有參考者，對本次購屋價格之影響	完全無影響(%)	8.9	7.4	12.7	8.3	8.3	0.0	-0.6
			些微影響(%)	43.9	39.4	48.1	39.9	38.4	-1.5	-5.5
			部分影響(%)	32.9	38.2	29.1	35.1	35.1	0.0	2.2
			很大影響(%)	11.5	13.6	8.7	14.1	12.5	-1.6	1.0
			非常大影響(%)	2.7	1.5	1.4	2.5	5.7	3.2	3.0
	整體調查地區平均購屋面積(坪)	41.9	42.0	41.1	40.6	41.4	0.8	-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	2.6	2.4	2.6	2.5	-0.1	-0.2		
	整體調查地區平均搜尋期間(月)	8.5	7.6	6.8	6.6	7.2	0.6	-1.3		
	整體調查地區平均看屋數(屋)	14.1	9.8	12.1	13.1	11.7	-1.4	-2.4		
整體調查地區自住者平均換屋期間(年)	11.1	13.4	12.1	12.4	12.3	-0.1	1.2			
欲購置住宅者	整體調查地區房價趨勢分數	近期(分數)	131.7	120.1	100.0	91.1	89.9	-1.2	-41.8	
		未來(分數)	109.9	114.8	89.1	85.7	80.8	-4.9	-29.1	
		綜合(分數)	120.8	117.5	94.6	88.4	85.4	-3.0	-35.4	
	整體調查地區購屋動機	首購自住(%)	44.9	47.5	48.0	47.6	45.5	-2.1	0.6	
		換屋自住(%)	36.4	35.5	33.7	34.9	36.9	2.0	0.5	
		投資(%)	18.7	16.5	17.6	16.7	17.0	0.3	-1.7	
整體調查地區	是否有	是(%)	75.4	75.8	76.4	75.0	75.4	0.4	0.0	

類別	指標類型	指標名稱	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4	相較上季	相較去年同季	
	區「不動產交易實價查詢服務網」之影響性	參考服務網	否(%)	24.6	24.2	23.6	25.0	24.6	-0.4	0.0
		有參考者，對本次欲購屋價格之影響	完全無影響(%)	11.0	8.6	11.1	12.1	9.7	-2.4	-1.3
			些微影響(%)	31.6	33.7	35.1	34.1	37.7	3.6	6.1
			部分影響(%)	32.8	36.1	33.1	33.0	33.7	0.7	0.9
			很大影響(%)	18.4	16	15.6	15.1	15.0	-0.1	-3.4
			非常大影響(%)	6.2	5.6	5.1	5.7	4.0	-1.7	-2.2
整體調查地區需求量(戶數)			53,485	40,625	47,017	31,825	35,594	11.8	-33.5	

註 1：相較上季與相較去年同季的欄位數據，除了整體調查地區需求量为增減百分比(%)，其餘為相對增減的分數、百分點、坪數、戶數、屋數、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。