

住宅需求動向調查

民國 102 年第四季

座談會

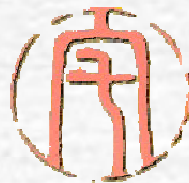
簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



中華民國住宅學會

計畫主持人：彭建文教授

民國 103 年 3 月 12 日

研究人員與調查單位

計畫主持人： 彭建文 (台北大學不動產與城鄉環境學系教授)

協同主持人： 林秋瑾 (政治大學地政系教授)

周美伶 (桃園創新技術學院助理教授)

專案研究員： 朱芳妮 (政治大學地政系博士)

林佩萱 (政治大學地政系博士生)

調查單位： 全國公信力民意調查股份有限公司

簡報內容

- 調查概要
- 房價趨勢分數
- 102年第四季住宅價格合理性看法
- 新購置住宅者調查結果分析
- 欲購置住宅者調查結果分析
- 綜合結論



調查概要

調查期間、範圍與對象

- 102年第四季留置填表調查期間為民國102年12月1日至12月31日止。
- 留置填表調查對象為新購置住宅者與欲購置住宅者。前者包括六大都會區至15家銀行共650家分行/區域中心核准辦理購屋貸款之新貸款戶；後者則為至10家主要連鎖仲介公司及其他獨立中小仲介公司共2,000家分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。
- 新購置住宅者統計推估方法，係採用多變數(單價、屋齡、面積，以「個別都會區」為加權統計單位)反覆加權法；並採分層比例推估法。

問卷回收狀況與抽樣誤差

- 留置填表調查之有效問卷數，新購置住宅者為**1,686份**，欲購置住宅者為**2,330份**；合計共**4,016份**。
- 留置填表在95%信心水準下，整體抽樣誤差在正負3.00%以內；各都會區在90%信心水準，抽樣誤差在正負7%以內。

單位：份數、%

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市	抽樣誤差
新購置住宅者	1,686	175	431	443	140	169	328	2.39%
欲購置住宅者	2,330	341	557	442	419	235	336	2.03%

住宅需求量

- 在留置填表調查，102年第四季新購置住宅者整體調查地區的住宅建物所有權移轉(買賣與拍賣)登記件數共計**53,485**戶，較上一季**增加903**戶(2%)，較去年同季**增加增加4,918**戶(10%)。
- 各地區戶數除**台北市、桃竹縣市、高雄市**以外，登記件數均較上季增加，尤以**台中市**增加比例最高；相較去年同季，僅**台南市**登記件數減少。

單位：戶、百分比

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
新購置住宅者							
102年第四季	53,485	6,030	14,772	11,888	8,688	4,363	7,744
102年第三季	52,582	6,248	14,412	12,364	7,656	4,107	7,795
相較上季變動(%)	1.7	-3.5	2.5	-3.8	13.5	6.2	-0.7
101年第四季	48,567	6,030	13,007	10,685	7,022	4,560	7,263
相較去年同季變動(%)	10.1	0.0	13.6	11.3	23.7	-4.3	6.6



房價趨勢分數

房價趨勢分數

- 房價綜合趨勢分數為**125分**，較上季減少2分、較去年同季增加5分。
- 房價近期趨勢分數(133分)高於房價未來趨勢分數(117分)。
- 房價近期趨勢分數以**高雄市(143分)**最高，**桃竹縣市(127分)**最低；房價未來趨勢分數以**高雄市(123分)**最高，**新北市(113分)**最低。
- 本季桃竹縣市本季近期與未來看漲比例，較其他地區減少幅度最大。

房價趨勢分數

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	132.9	128.3	131.9	127.4	135.6	134.7	142.5
	(1.5)	(1.8)	(4.5)	(-14.0)	(9.0)	(3.5)	(5.8)
	[9.6]	[15.4]	[18.0]	[-5.9]	[8.0]	[0.0]	[8.6]
未來趨勢分數	117.0	117.6	112.6	116.8	115.4	121.8	123.3
	(-6.2)	(-2.8)	(-7.9)	(-17.6)	(-2.1)	(1.0)	(-1.8)
	[0.0]	[10.7]	[-2.8]	[-5.3]	[-3.8]	[-1.8]	[1.7]
綜合趨勢分數	125.0	122.9	122.2	122.1	125.5	128.3	132.9
	(-2.3)	(-0.5)	(-1.7)	(-15.8)	(3.5)	(2.2)	(2.0)
	[4.8]	[13.0]	[7.6]	[-5.6]	[2.1]	[-0.9]	[5.2]

●新購置住宅者各地區房價趨勢分數

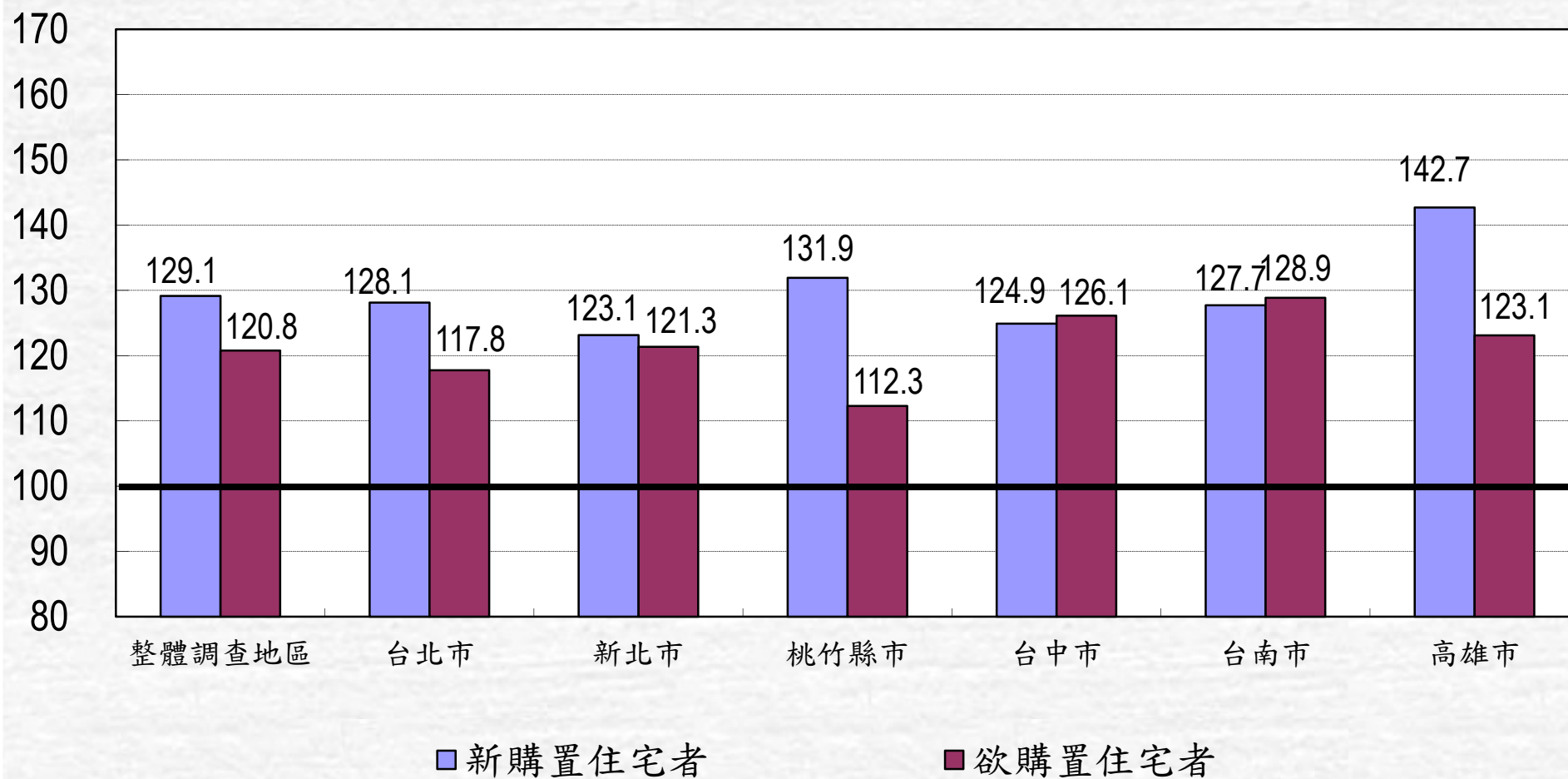
	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	134.1	130.1	130.2	133.2	131.8	130.9	150.2
未來趨勢分數	124.2	126.1	116.1	130.7	118.0	124.5	135.2
綜合趨勢分數	129.1	128.1	123.1	131.9	124.9	127.7	142.7

●欲購置住宅者各地區房價趨勢分數

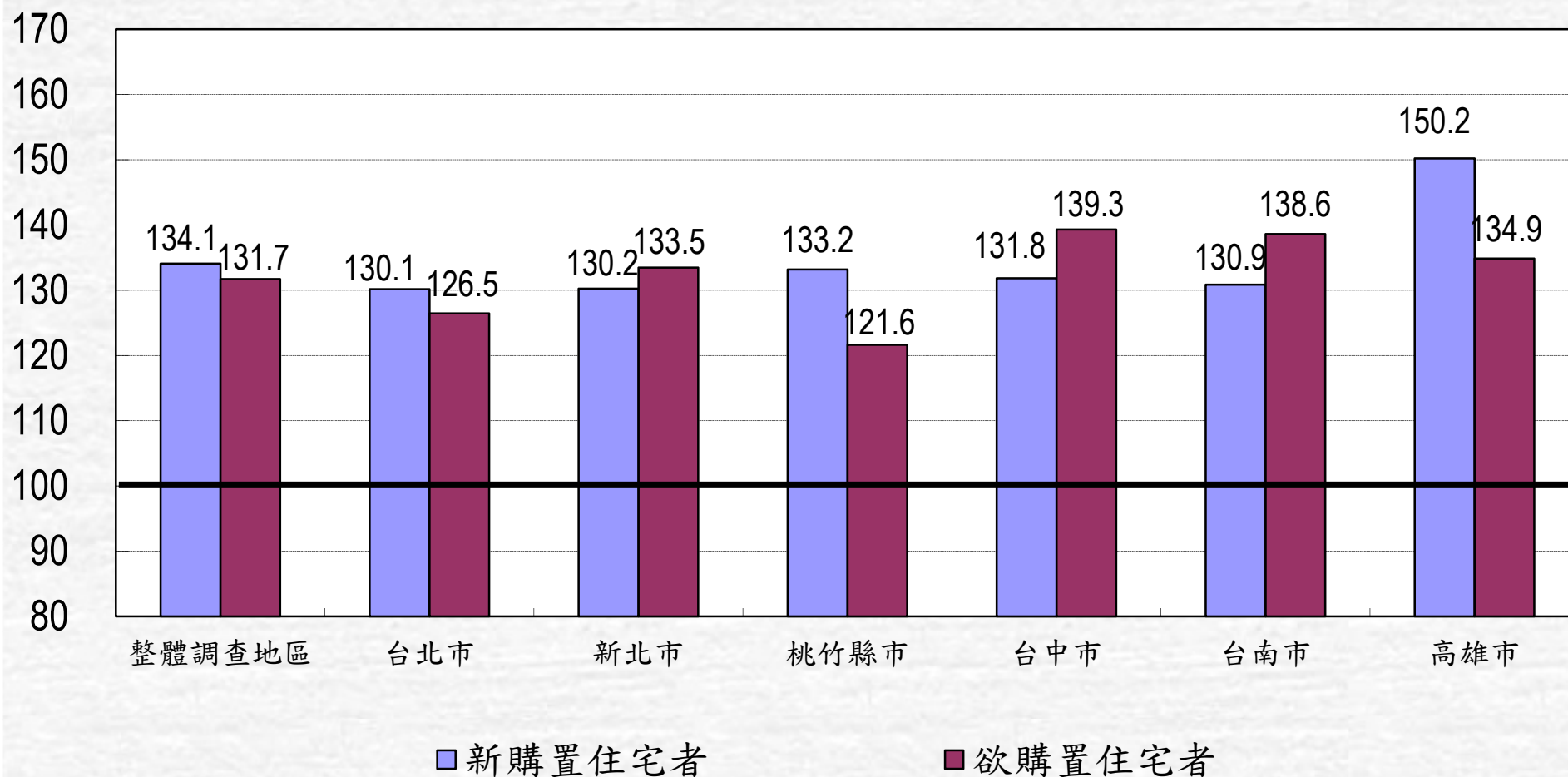
	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	131.7	126.5	133.5	121.6	139.3	138.6	134.9
未來趨勢分數	109.9	109.0	109.2	102.9	112.9	119.1	111.3
綜合趨勢分數	120.8	117.8	121.3	112.3	126.1	128.9	123.1

整體調查地區各類型購屋者102年第四季房價綜合趨勢分數

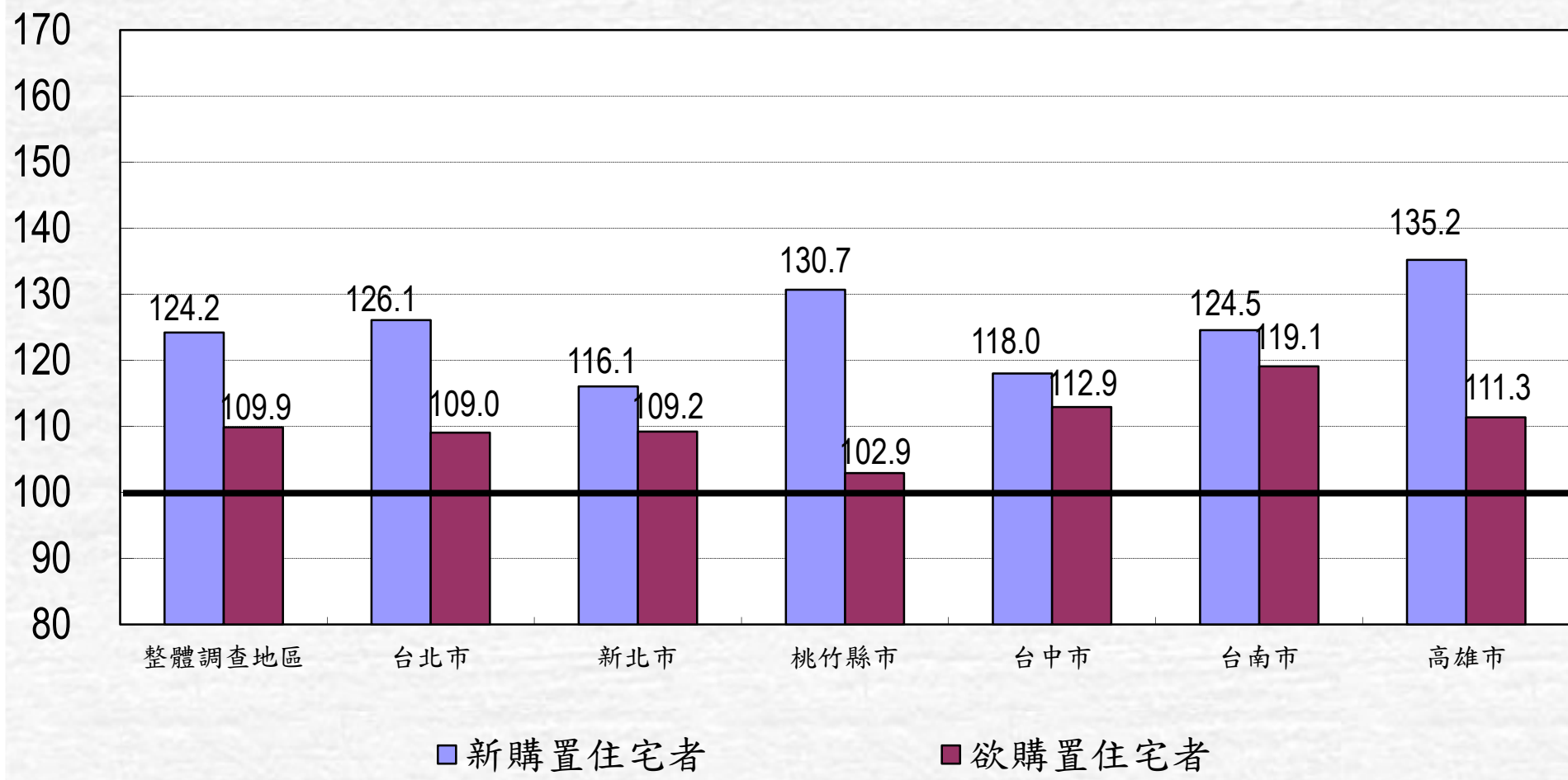
分



分 整體調查地區各類型購屋者102年第四季房價近期趨勢分數

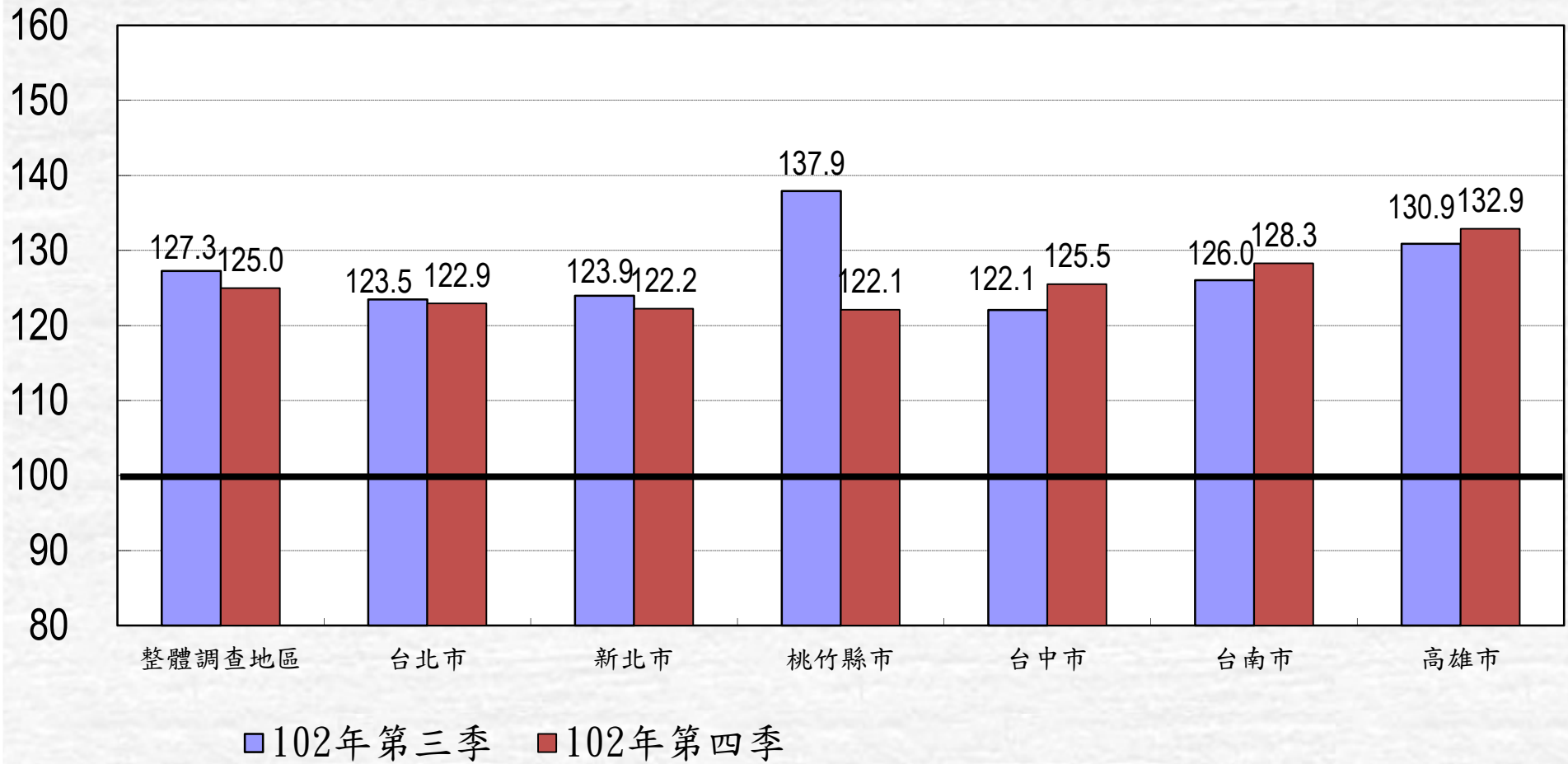


分 整體調查地區各類型購屋者102年第四季房價未來趨勢分數

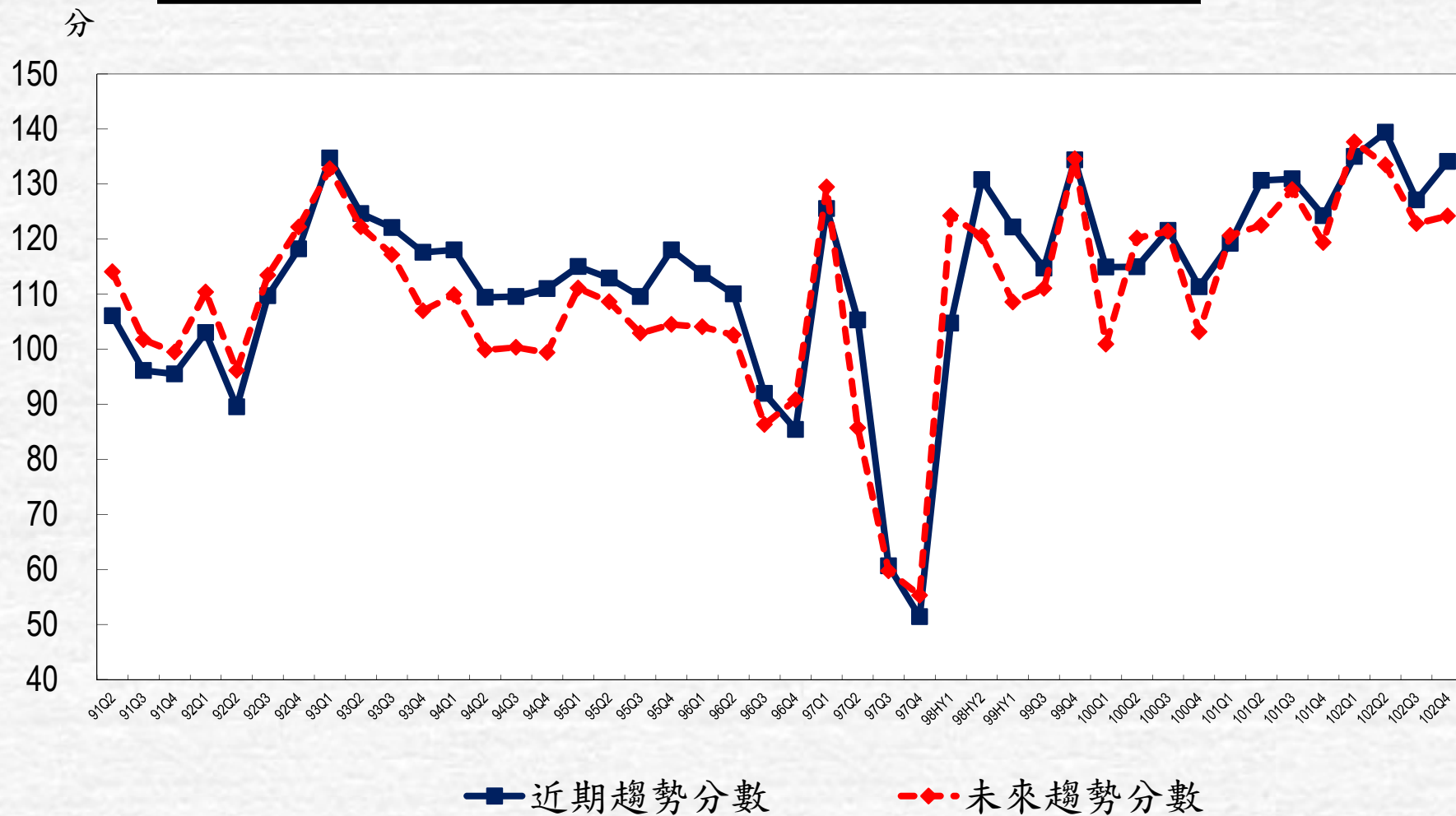


整體調查地區整體購屋者102年**第四季**與**前季**房價綜合趨勢分數

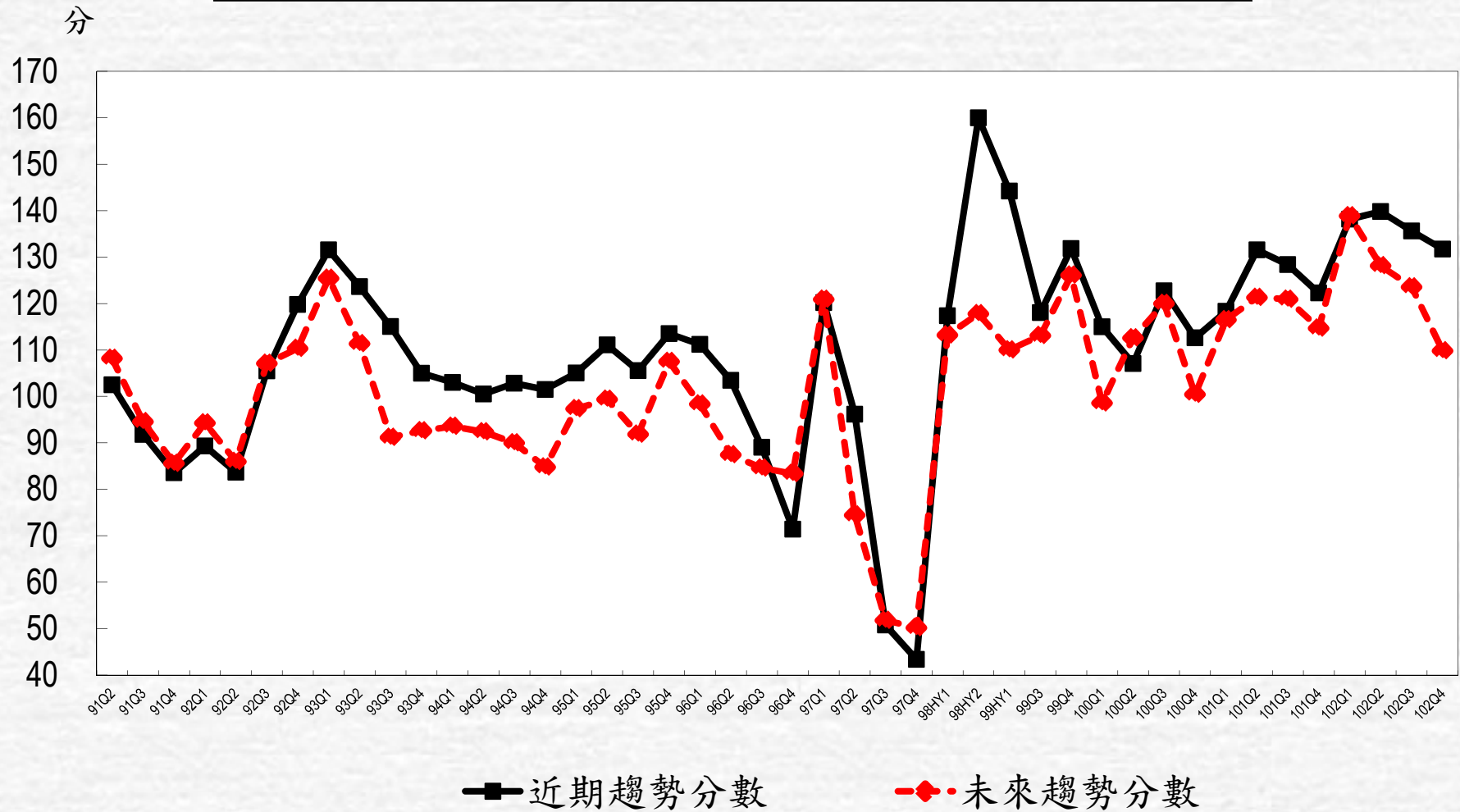
分



整體調查地區新購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖



整體調查地區欲購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖





**102年第四季
住宅價格合理性看法**

二類需求者本季房價合理性看法

- 整體調查地區，對於102年第四季住宅價格合理性看法以**不合理、普通**為主，分佔**36%、33%**；而認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例合計達**58%**。
- 各地區中，認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例以**新北市63%**較高，**台北市之59%**次之。

	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
非常不合理	25.0	23.6	28.6	19.8	28.0	19.7	27.4
不合理	32.9	35.3	34.0	33.6	30.2	34.1	29.9
普通	35.8	35.7	31.7	40.7	37.0	32.2	35.9
合理	5.7	4.4	4.7	5.4	4.6	13.5	6.7
非常合理	0.6	0.9	1.0	0.6	0.2	0.5	0.2



新購置住宅者 調查結果分析

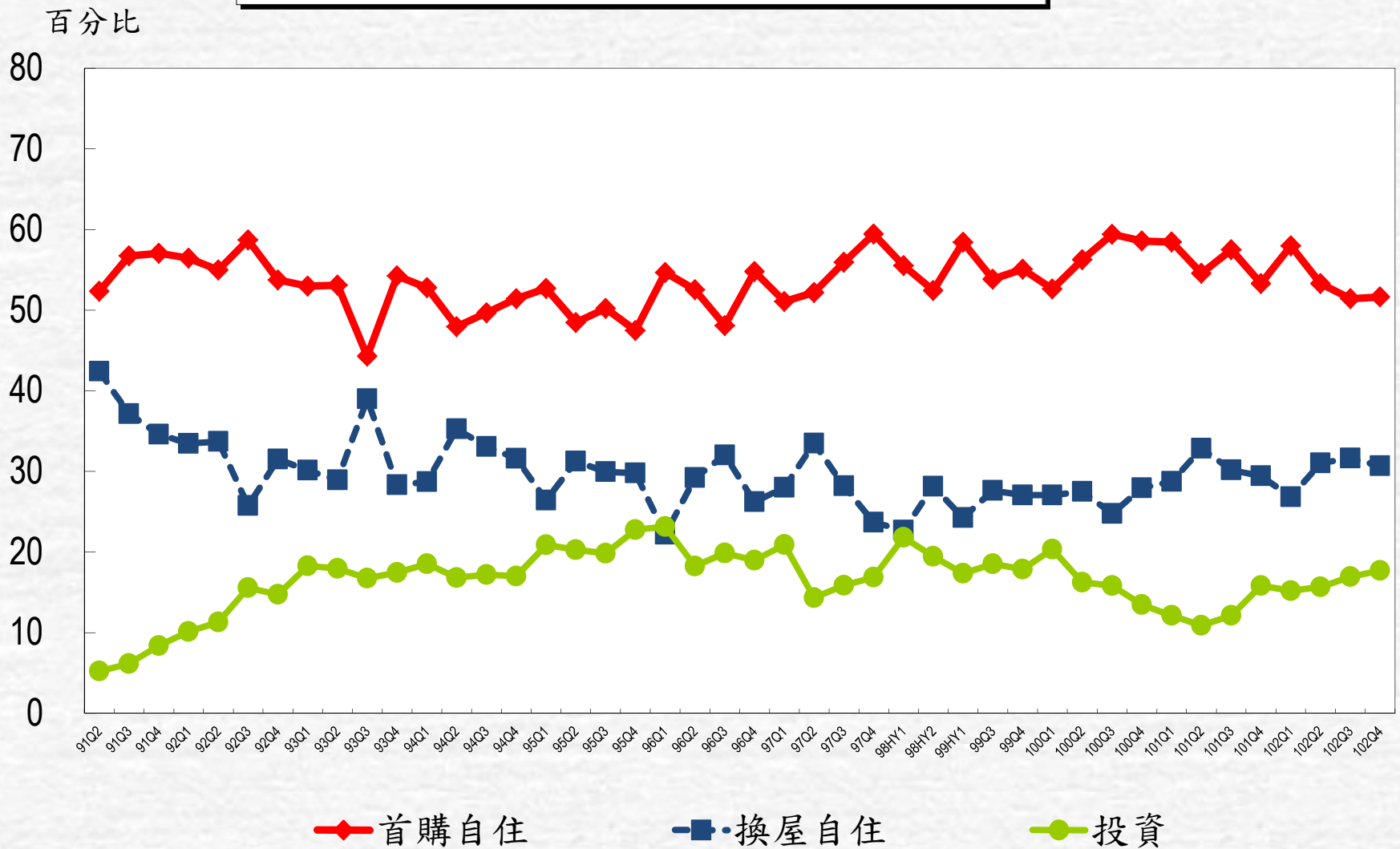
購屋動機

- 整體調查地區家戶中，首購族群為市場主流，**52%**；投資比例佔**18%**。

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	51.6	42.6	48.5	58.2	60.9	52.9	43.5
	(0.2)	(-4.8)	(-6.6)	(3.2)	(9.4)	(6.5)	(-1.1)
	[-1.7]	[-11.6]	[-5.5]	[5.7]	[5.1]	[-2.3]	[-5.2]
換屋自住	30.7	32.4	33.2	26.6	28.1	35.3	30.8
	(-0.9)	(-1.6)	(7.0)	(-6.3)	(-4.6)	(-8.6)	(0.4)
	[1.3]	[-0.2]	[8.1]	[-0.1]	[5.2]	[-4.8]	[-7.3]
投資	17.7	25.0	18.3	15.2	11.0	11.8	25.7
	(0.8)	(6.4)	(-0.4)	(3.2)	(-4.7)	(2.1)	(0.7)
	[1.9]	[12.7]	[-2.4]	[-3.1]	[-5.6]	[7.6]	[12.6]

整體調查地區新購置住宅者購屋動機趨勢圖



投資購屋動機

- 整體調查地區，以出租經營(38%)為投資購屋動機居多，各地區中，出租經營以**高雄市**(45%)最高，保值或資質置產以**台中市**(33%)最高，賺取價差以**桃竹縣市**(38%)最高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	23.9 (4.2)	37.2 (-4.7)	32.0 (12.3)	38.0 (9.0)	0.0 (-9.8)	1.7 (-3.0)	15.8 (11.2)
出租經營	38.0 (1.7)	31.0 (15.8)	34.0 (-3.5)	32.1 (7.1)	55.7 (8.7)	28.5 (-20.2)	45.4 (-6.2)
為子女置產	13.5 (-2.3)	11.1 (3.0)	12.1 (-14.7)	3.5 (-4.1)	11.1 (-5.4)	54.3 (39.2)	12.8 (-1.7)
為保值或增值置產	24.7 (-3.4)	20.7 (-14.0)	21.8 (5.9)	26.5 (-11.6)	33.2 (6.6)	15.4 (-16.0)	26.1 (-3.1)
其他	0.0 (-0.1)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (-0.4)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)

自住與投資程度

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

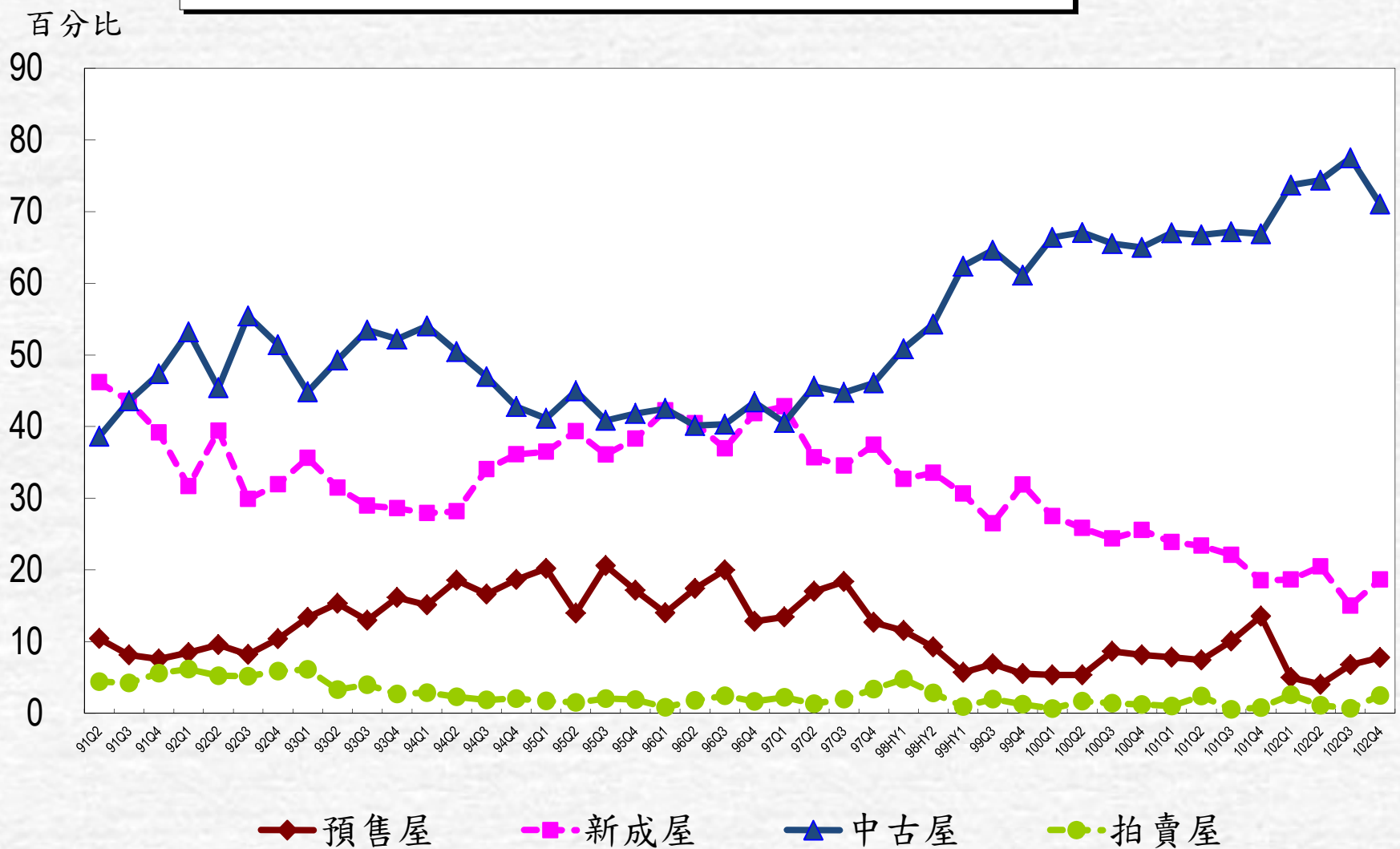
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹市	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	74.0	60.1	71.8	82.1	76.2	79.3	70.9
	(2.6)	(-6.1)	(-3.7)	(7.4)	(4.5)	(9.0)	(7.7)
	[-6.4]	[-21.6]	[-3.1]	[6.7]	[-8.0]	[-12.7]	[-14.4]
自住 60%~40%	15.1	23.8	17.1	9.2	18.6	11.1	11.7
	(-3.2)	(1.0)	(1.2)	(-9.0)	(0.7)	(-11.7)	(-5.3)
	[5.0]	[11.4]	[3.2]	[-4.1]	[15.5]	[8.0]	[4.0]
自住 30%~0%	11.0	16.2	11.1	8.7	5.1	9.6	17.5
	(0.7)	(5.2)	(2.5)	(1.6)	(-5.3)	(2.8)	(-2.3)
	[1.5]	[10.3]	[-0.1]	[-2.5]	[-7.6]	[4.7]	[10.5]
自住程度	76.0	68.0	73.3	81.1	78.5	81.9	73.6
	(1.00)	(-3.0)	(-2.1)	(2.3)	(2.7)	(3.6)	(5.1)
	[-2.9]	[-10.6]	[-2.3]	[2.8]	[0.7]	[-5.2]	[-8.0]
投資程度	24.0	32.0	26.7	18.9	21.5	18.1	26.4
	(-1.0)	(3.0)	(2.1)	(-2.3)	(-2.7)	(-3.6)	(-5.1)
	[2.9]	[10.6]	[2.3]	[-2.8]	[-0.7]	[5.2]	[8.0]

購屋市場類型

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
預售屋	7.8	6.9	7.7	10.7	8.2	7.1	4.3
	(1.0)	(-1.5)	(0.0)	(0.1)	(3.3)	(3.0)	(3.4)
	[-5.7]	[-12.5]	[-6.7]	[-2.4]	[0.4]	[-11.6]	[-5.7]
新成屋	18.7	16.8	19.6	17.9	17.7	16.1	22.2
	(3.7)	(4.0)	(7.0)	(4.3)	(5.8)	(0.0)	(-3.9)
	[0.1]	[-1.0]	[7.4]	[-2.7]	[3.9]	[-9.2]	[-5.6]
中古屋	71.1	76.3	70.1	71.3	73.1	69.1	67.3
	(-6.4)	(-1.8)	(-9.0)	(-4.1)	(-9.0)	(-10.3)	(-4.6)
	[4.2]	[13.5]	[-3.2]	[5.8]	[-4.1]	[13.1]	[9.4]
法/銀拍屋	2.5	0.0	2.7	0.1	1.1	7.7	6.3
	(1.8)	(-0.7)	(2.1)	(-0.3)	(0.0)	(7.3)	(5.2)
	[1.7]	[0.0]	[2.7]	[-0.7]	[-0.1]	[7.7]	[3.1]
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
	[-0.2]	[0.0]	[0.0]	[0.0]	[0.0]	[-0.1]	[-1.1]

整體調查地區新購置住宅者市場類型分配趨勢圖



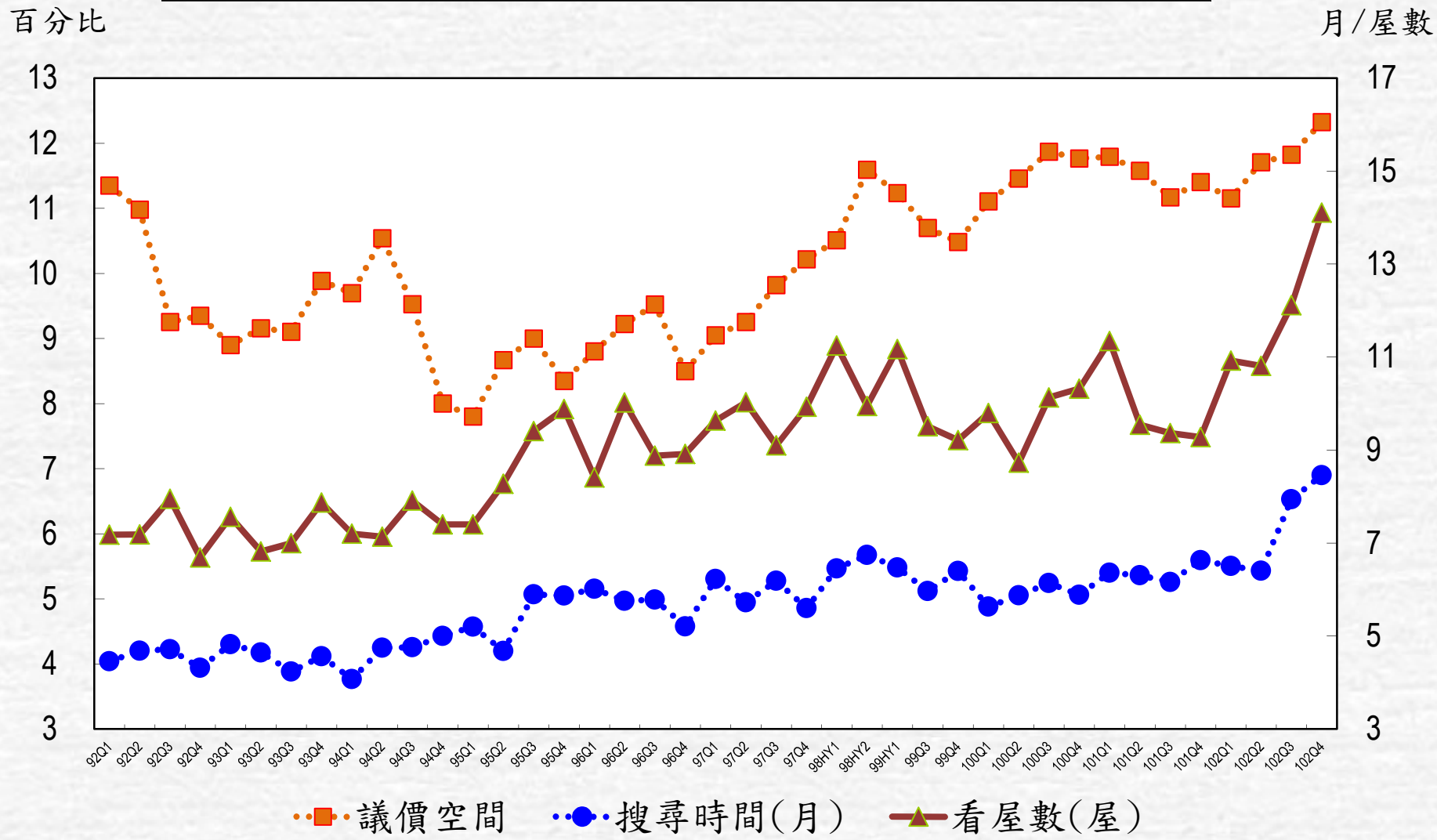
購屋搜尋與議價

- 整體調查地區平均議價空間與上季相近；搜尋期間為9個月，看屋數為14屋。台中市議價空間最大(13%)，每月看屋數則以台中市(1.7屋/月)與台南市(1.7屋/月)較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)、月(較上季增減月數)、屋 (較上季增減屋數)[相較去年同季增減百分點、月數、屋數]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均議價空間(%)	12.3 (0.5) [0.9]	12.5 (0.2) [0.4]	11.8 (1.1) [-1.4]	12.0 (0.4) [2.5]	13.4 (1.0) [2.7]	12.5 (-1.1) [3.5]	12.4 (0.1) [-0.3]
平均搜尋期間(月)	8.5 (0.6) [1.9]	10.8 (2.0) [3.5]	9.9 (2.6) [3.5]	6.5 (0.9) [0.6]	8.9 (-2.0) [2.5]	6.8 (-1.2) [-1.7]	7.3 (-2.0) [0.6]
平均看屋數(屋)	14.1 (2.0) [4.8]	17.6 (5.4) [7.0]	15.3 (0.6) [4.5]	8.5 (-0.1) [0.7]	14.7 (4.5) [7.5]	11.3 (-7.9) [2.7]	11.1 (0.2) [1.0]

整體調查地區新購置住宅者議價空間, 搜尋月數與看屋數趨勢圖



購屋面積

單位：百分比、坪 (較上季增減坪數)、坪/人 (較上季增減坪數/人)、[較去年同季]

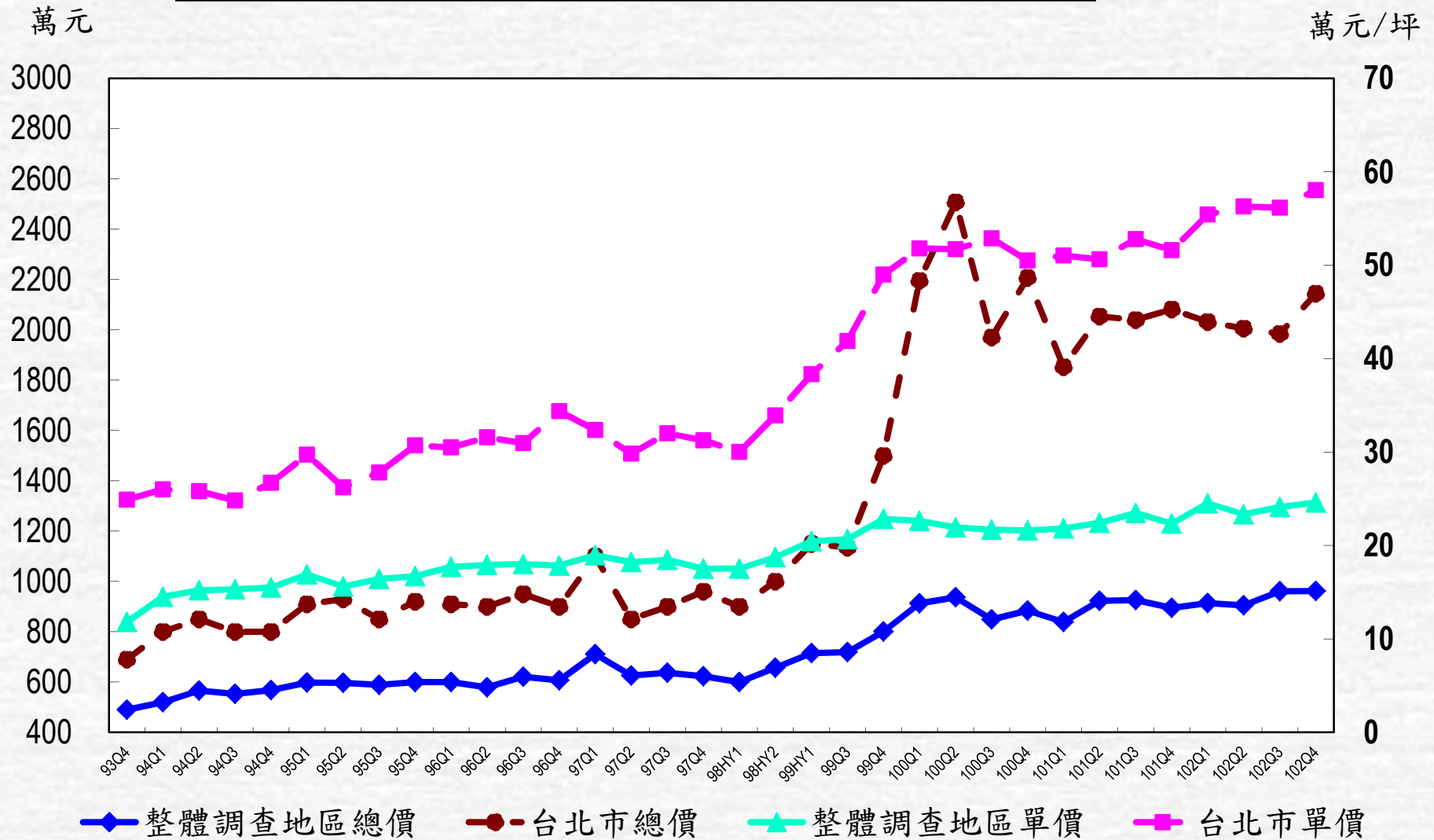
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿15坪	8.6	15.3	9.4	7.3	11.5	0.0	5.3
15坪~未滿25坪	14.9	19.7	18.4	11.8	11.5	17.7	11.9
25坪~未滿35坪	23.9	25.5	27.2	23.1	22.3	22.1	20.3
35坪~未滿45坪	18.2	15.2	17.1	18.0	20.8	16.2	21.3
45坪~未滿55坪	13.0	8.1	13.3	14.1	12.7	14.1	14.0
55坪~未滿65坪	10.6	7.5	8.8	10.9	9.4	19.4	12.4
65坪及以上	10.8	8.7	5.8	14.7	11.8	10.5	14.8
平均購屋面積(坪)	41.9 (0.0) [0.8]	36.4 (1.2) [-2.7]	36.4 (-3.7) [1.3]	46.4 (3.2) [3.7]	44.4 (2.2) [4.2]	44.5 (2.5) [-4.8]	45.6 (-2.3) [-1.7]
平均每人居住面積(坪/人)	14.4 (-0.1)	13.7 (1.1)	11.9 (-1.5)	15.4 (-0.7)	15.4 (1.8)	15.5 (1.2)	16.1 (-0.4)

購屋價格

單位：百分比、萬元（較上季變動百分比）、萬元/坪（較上季變動百分比）、[較去年同季]

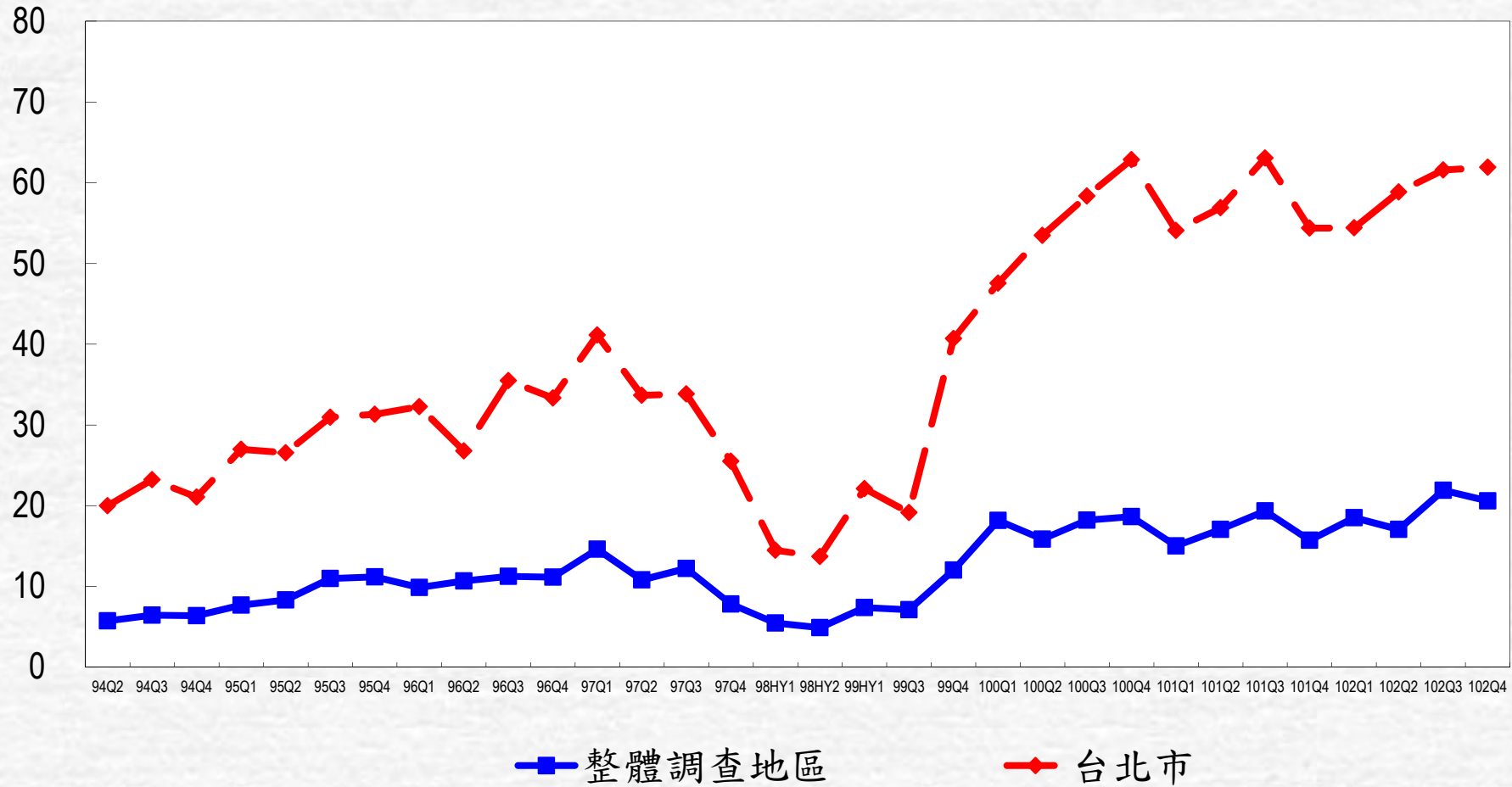
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	11.4	0.0	2.8	19.3	13.2	24.6	15.2
300萬~未滿600萬元	28.9	10.1	17.4	33.9	43.3	46.0	31.7
600萬~未滿900萬元	21.8	9.3	23.1	20.7	26.3	22.5	25.0
900萬~未滿1,200萬元	17.4	18.7	30.8	14.5	7.3	5.7	13.3
1,200萬元以上	20.6	61.9	26.0	11.6	9.8	1.3	14.8
平均購屋總價(萬元)	961.1 (0.0%) [7.5%]	2144.2 (8.1%) [3.0%]	1041.1 (-8.1%) [14.4%]	746.6 (7.1%) [17.6%]	688.6 (3.6%) [9.7%]	515.4 (11.5%) [-5.9%]	773.0 (-2.7%) [4.8%]
平均購屋單價(萬元/坪)	24.6 (2.1%) [10.3%]	58.0 (3.2%) [12.4%]	30.0 (2.0%) [13.6%]	16.5 (3.8%) [13.0%]	16.4 (-0.6%) [6.5%]	12.2 (7.0%) [-3.9%]	16.9 (6.3%) [14.2%]

整體調查地區與台北市新購置住宅者總價與單價趨勢圖



整體調查地區與台北市新購置住宅者購屋總價1,200萬元以上趨勢圖

百分比



購屋自備款最主要資金來源

註：本題為排序題

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
自有儲蓄現金或存款	39.8	40.2	38.4	39.3	40.6	42.5	40.1
金融機構貸款	32.5	29.8	30.5	37.2	32.6	31.8	31.3
民間標會	1.2	1.9	1.6	0.7	0.5	1.4	1.2
親友借貸	4.5	4.4	6.2	3.1	4.1	5.3	3.9
父母資助	12.1	10.1	13.5	11.4	13.2	11.2	11.3
投入股市(含基金)資金或獲利	6.2	8.1	4.9	5.3	6.4	5.0	8.8
出售原有房地產	3.8	5.6	4.9	2.9	2.6	2.8	3.4
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

● 整體調查地區新購置住宅者價格比較

	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
總價 (萬元)	883.1	838.2	922.8	925.4	894.4	1021.1	904.0	960.8	961.1
單價 (萬元/坪)	21.6	21.8	22.4	23.5	22.3	24.1	23.3	24.1	24.6

● 台北市新購置住宅者價格比較

	100Q4	101Q1	101Q2	101Q3	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4
總價 (萬元)	2207.1	1852.7	2053.8	2039.6	2081.7	2830.5	2005.1	1984.3	2144.2
單價 (萬元/坪)	50.5	51.0	50.6	52.8	51.6	52.1	56.3	56.2	58.0

註：99Q4 (含)之前採用中位數方式計算，無加權；100Q1以後採用新加權方式，且以「個別都會區」為統計單位計算加權平均數；100Q1~101Q4採單價、面積和屋齡加權，102Q1採單價、面積加權。

修正為：99Q4 (含)之前採用中位數方式計算，無加權；100Q1以後採用新加權方式，且以「個別都會區」為統計單位計算加權平均數；100Q1~100Q4採面積和屋齡加權，101Q1以後採單價、面積和屋齡加權。

購屋後需減少的最主要日常生活支出

註：本題為排序題

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	20.4	15.4	21.8	16.0	23.7	22.0	23.8
子女教養	4.5	4.7	4.8	2.6	5.5	6.0	5.0
老人照護	0.8	2.2	0.7	0.1	0.6	0.9	1.2
醫療及保險	2.2	2.8	2.7	2.3	1.0	1.5	2.3
進修學習	3.2	1.6	4.3	3.2	3.7	3.4	1.7
休閒娛樂	22.8	23.5	23.0	25.9	17.1	22.5	23.8
投資理財	20.8	23.1	19.5	20.7	22.8	20.5	19.5
儲蓄	22.9	23.9	21.3	27.1	23.8	21.7	18.7
毫無影響	2.3	2.8	1.9	2.0	1.7	1.6	4.1
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 整體調查地區自住者購屋後生活支出減少，對實際生活的影響以「部分影響」(44%)為主。
- 「非常大影響」與「很大影響」合計以新北市(40%)最高，其次為台北市(26%)。

單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	5.2 (-0.2)	6.0 (-1.6)	3.4 (0.2)	4.6 (1.4)	6.3 (-1.0)	4.5 (-7.8)	8.2 (2.7)
些微影響	24.9 (-0.8)	22.4 (-1.8)	17.7 (-2.7)	32.4 (4.6)	22.7 (-3.8)	30.0 (-14.9)	28.8 (6.2)
部分影響	44.0 (-3.4)	45.5 (16.3)	39.5 (-9.7)	41.5 (-14.8)	55.9 (15.2)	51.3 (14.6)	37.6 (-19.3)
很大影響	21.4 (3.3)	22.2 (-6.3)	33.1 (8.9)	17.1 (5.4)	12.7 (-7.2)	11.1 (5.1)	20.4 (7.3)
非常大影響	4.5 (1.1)	3.8 (-6.7)	6.4 (3.4)	4.4 (3.3)	2.4 (-3.2)	3.1 (2.9)	5.0 (3.2)

對近一季及未來一年房價趨勢看法

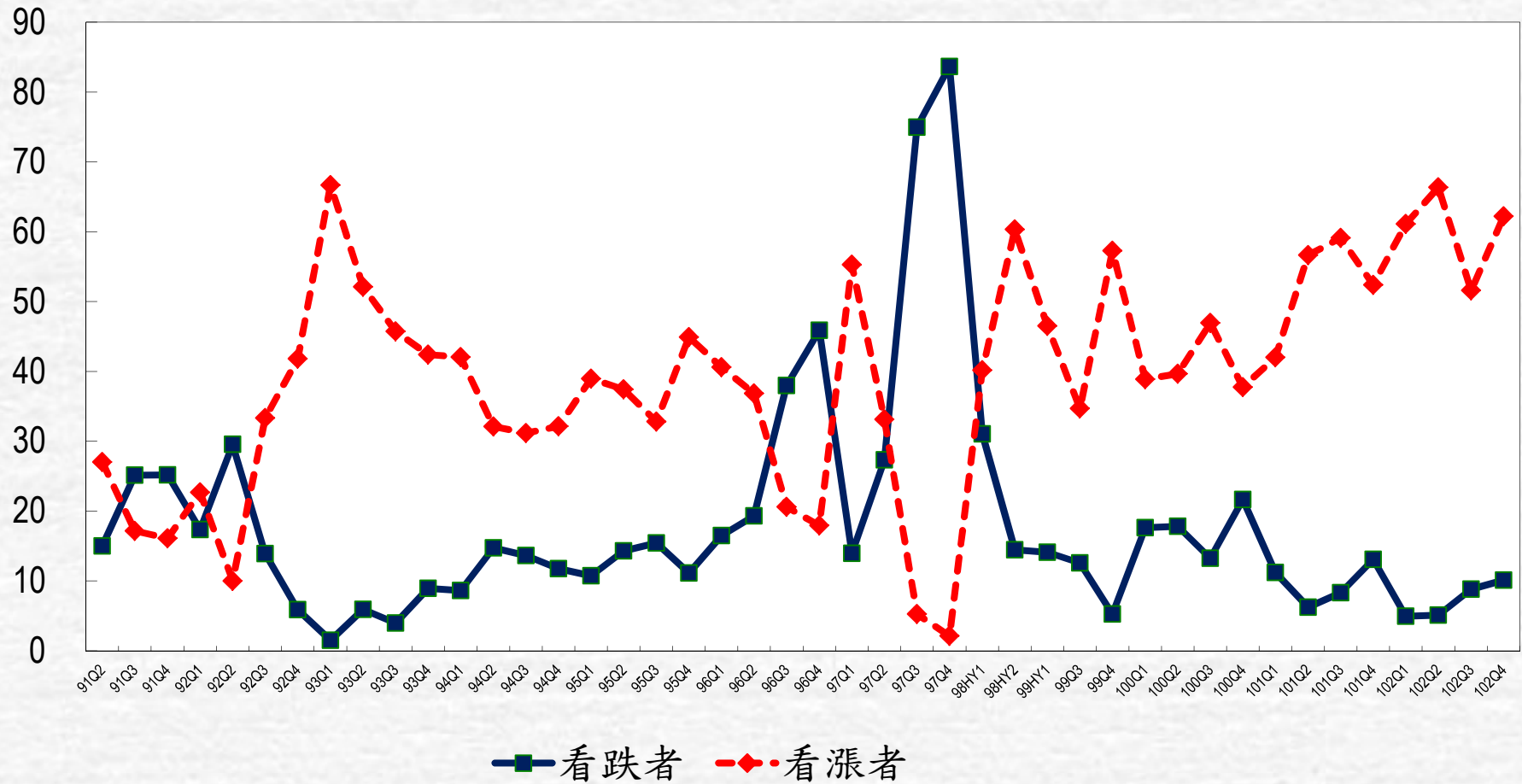
單位：百分比

- 對近一季房價看法，以「維持平穩」與「小幅上漲」為主，各佔45%、46%。
- 未來一年房價「小幅上漲」或「大幅上漲」比例，較上季增加。
- 近期趨勢分數(134分)高於未來趨勢分數(124分)。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.2	0.7	2.7	0.8	0.0	0.0	0.9
小幅下跌	8.9	8.7	8.8	7.5	14.8	7.1	6.2
維持平穩	27.7	34.2	27.3	32.3	23.1	36.4	16.6
小幅上漲	45.0	42.3	47.4	43.5	45.8	44.2	44.1
大幅上漲	17.2	14.1	13.7	16.0	16.3	12.3	32.2
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	2.8	1.7	4.3	2.1	2.4	0.7	3.2
小幅下跌	16.1	13.1	20.3	13.4	21.0	14.0	10.4
維持平穩	23.3	29.3	23.2	17.4	26.5	29.6	20.6
小幅上漲	45.6	43.4	43.6	55.0	38.3	46.8	44.4
大幅上漲	12.2	12.6	8.6	12.0	11.8	8.9	21.4

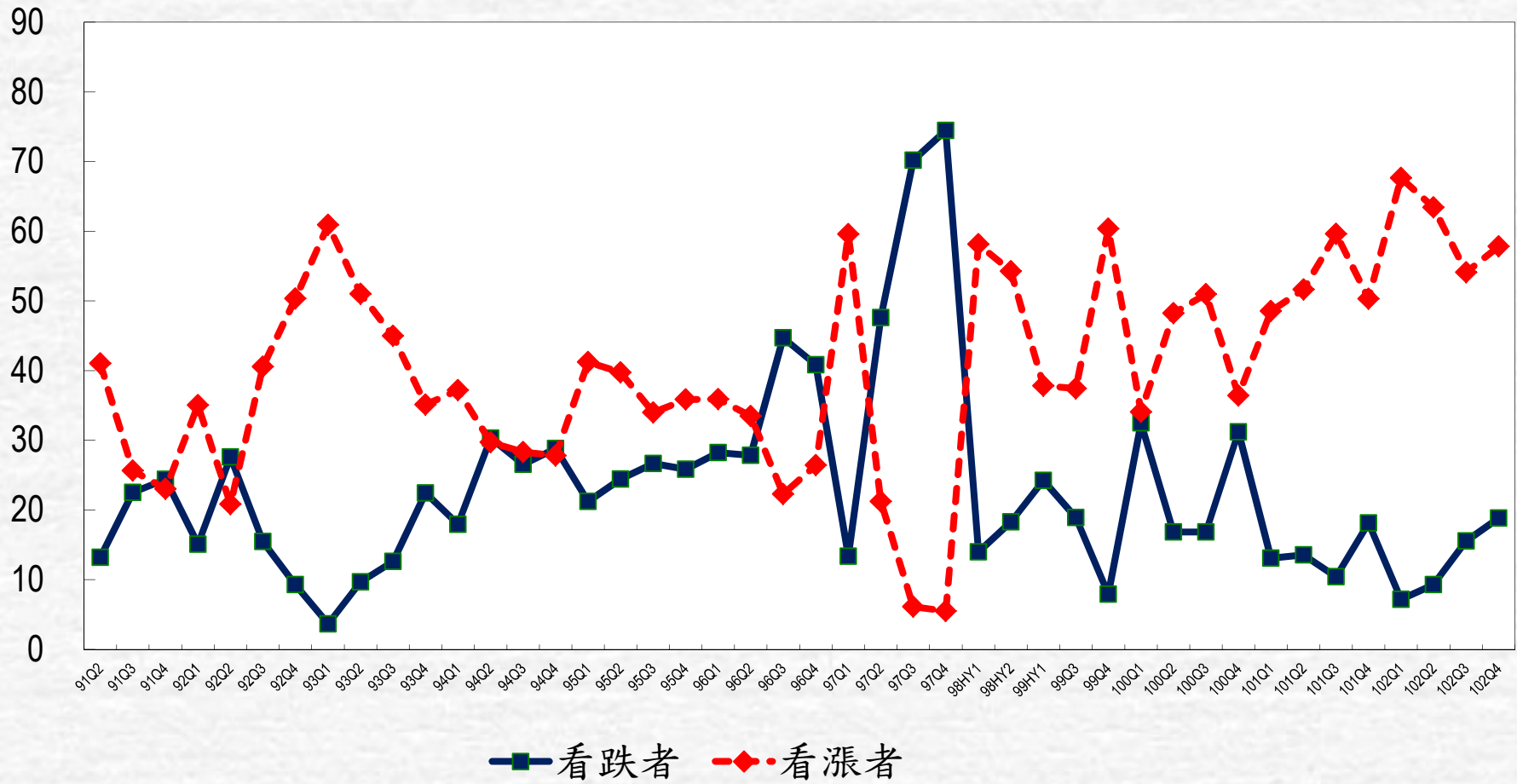
整體調查地區新購置住宅者對近期房價漲跌看法趨勢圖

百分比



整體調查地區新購置住宅者對未來房價漲跌看法趨勢圖

百分比



此次購置住宅是否參考實價登錄資料

- 整體調查地區有**67%**曾經查詢過實價登錄資訊，較上季(64%)增加。
- 比例以**台北市(78%)**較高，其次為**新北市(75%)**。

單位：百分比（較上季增減百分點）

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
是	67.0 (3.2)	78.4 (10.8)	74.9 (-2.4)	65.2 (8.0)	52.5 (-8.7)	61.6 (13.7)	65.5 (8.7)
否	33.0 (-3.2)	21.6 (-10.8)	25.1 (2.4)	34.8 (-8.0)	47.5 (8.7)	38.4 (-13.7)	34.5 (-8.7)

有查詢實價登錄對本次購置價格之影響

- 「部分影響」以**高雄市**比例較高(39%)；「很大影響」以**桃竹縣市**較高(15%)；「非常很大影響」以**台中市**(7%)比例較高。

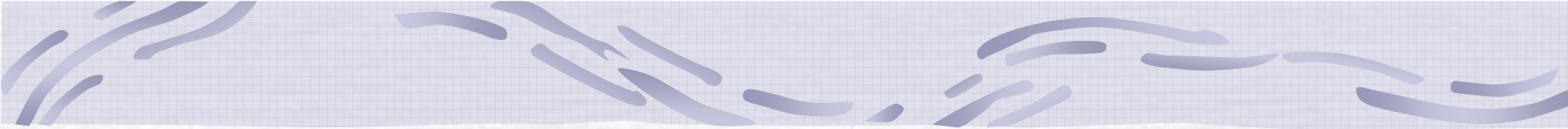
單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	8.9	9.7	13.8	4.1	4.1	5.3	13.7
	(0.8)	(-7.1)	(5.4)	(-1.0)	(-3.9)	(-4.3)	(9.5)
些微影響	43.9	42.2	42.2	43.1	42.8	70.8	36.1
	(5.5)	(12.8)	(7.6)	(4.0)	(3.0)	(5.7)	(0.3)
部分影響	32.9	37.2	29.5	35.8	36.0	14.4	38.7
	(-5.3)	(6.9)	(-14.0)	(-0.7)	(-9.5)	(4.5)	(-6.6)
很大影響	11.5	10.9	12.6	15.2	9.8	5.4	9.7
	(-2.7)	(-12.6)	(1.8)	(-3.1)	(3.2)	(-9.9)	(-3.7)
非常大影響	2.7	0.0	2.0	1.8	7.3	4.1	1.8
	(1.6)	(0.0)	(-0.6)	(0.9)	(7.3)	(4.0)	(0.5)

公布房價指數對購屋地區價格之影響

- 公布房價指數對本次購屋地區房價影響以「助漲與漲跌效果兼具」比例最高，佔35%。
單位：百分比(較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
助漲效果	26.1 (4.9)	26.8 (10.6)	28.2 (11.4)	25.5 (2.7)	20.5 (-11.1)	20.8 (11.4)	31.3 (5.2)
助跌效果	4.5 (1.4)	4.2 (0.1)	3.5 (0.9)	9.6 (5.8)	1.0 (-1.1)	1.4 (-2.9)	4.7 (2.1)
助漲與助跌效果兼具	35.1 (-7.9)	37.8 (-14.8)	35.3 (-10.3)	26.6 (-11.4)	34.4 (-9.0)	42.5 (0.3)	42.1 (4.1)
無影響	13.5 (-1.9)	14.3 (0.8)	20.1 (1.9)	12.5 (-1.5)	11.0 (1.2)	11.6 (-22.0)	5.7 (-3.9)
不知道/無意見	20.9 (3.6)	16.9 (3.2)	13.0 (-3.7)	25.8 (4.4)	33.1 (20.0)	23.7 (13.2)	16.3 (-7.5)



欲購置住宅者 調查結果分析

購屋動機

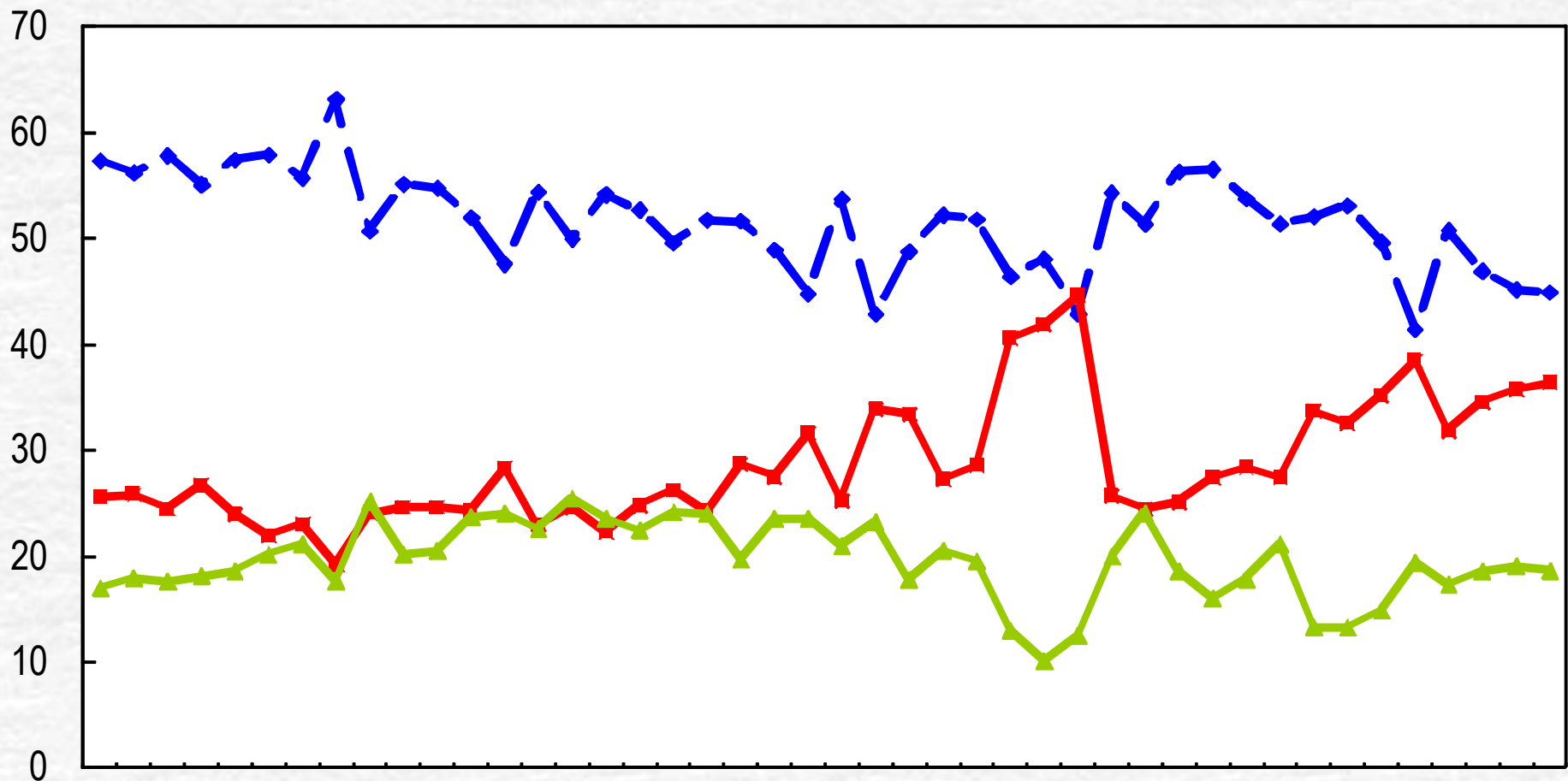
- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，首購自住需求佔**45%**，比例減少；換屋自住需求佔**36%**；投資需求佔**19%**。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
首購自住	44.9	47.2	46.3	42.1	44.9	36.2	45.8
	(-0.3)	(4.5)	(-0.5)	(-2.6)	(-4.4)	(-7.8)	(2.9)
	[3.5]	[6.1]	[4.9]	[5.5]	[-1.8]	[-8.4]	[5.8]
換屋自住	36.4	36.7	36.3	35.7	37.5	39.1	34.5
	(0.7)	(-0.6)	(1.1)	(0.3)	(7.5)	(-0.9)	(-3.6)
	[-2.1]	[-0.5]	[-5.1]	[-5.1]	[4.0]	[4.2]	[-4.4]
投資	18.7	16.1	17.4	22.2	17.7	24.7	19.6
	(-0.4)	(-3.9)	(-0.6)	(2.3)	(-3.0)	(8.7)	(0.6)
	[-0.7]	[-4.3]	[0.1]	[1.8]	[-2.1]	[4.7]	[-1.0]

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖

百分比



◆ 首購自住

■ 換屋自住

▲ 投資

自住與投資程度

- 透過加權方式計算所得之自住程度為68%，投資程度為32%；桃竹縣市投資程度(33%)較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點)[較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	61.4 (-1.2) [-1.2]	59.4 (-0.5) [-3.1]	64.0 (-3.2) [-8.1]	57.9 (-4.0) [0.6]	64.5 (2.5) [2.6]	58.1 (-7.1) [-3.5]	61.6 (3.6) [11.1]
自住 60%~40%	26.7 (2.0) [2.7]	29.2 (2.0) [3.8]	24.5 (3.6) [7.8]	30.0 (2.3) [1.9]	22.7 (-1.0) [-5.2]	29.5 (3.6) [7.5]	26.3 (0.0) [-2.8]
自住 30%~0%	11.9 (-0.7) [-1.5]	11.4 (-1.6) [-0.7]	11.4 (-0.6) [0.1]	12.1 (1.9) [-2.5]	12.8 (-1.4) [2.6]	12.4 (3.6) [-4.1]	12.0 (-3.8) [-8.3]
自住程度	67.8 (-0.8) [0.5]	67.2 (0.5) [-1.0]	68.7 (-3.0) [-1.7]	66.8 (-1.7) [1.1]	68.5 (1.2) [0.4]	67.3 (-4.5) [1.3]	67.6 (2.3) [6.2]
投資程度	32.2 (0.8) [-0.5]	32.8 (-0.5) [1.0]	31.3 (3.0) [1.7]	33.2 (1.7) [-1.1]	31.5 (-1.2) [-0.4]	32.7 (4.5) [-1.3]	32.4 (-2.3) [-6.2]

投資購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因，係為保值或增值置產(35%)，出租經營佔29%。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
賺取價差	21.3 (-3.4) [1.0]	14.0 (-16.8) [-2.4]	21.1 (-0.4) [2.9]	24.2 (-1.0) [-1.5]	27.1 (2.1) [3.8]	20.4 (2.5) [11.3]	23.3 (0.2) [-3.7]
出租經營	28.9 (3.5) [-3.5]	32.0 (6.4) [-9.8]	26.3 (1.1) [5.1]	24.2 (8.5) [-1.5]	35.7 (7.8) [12.4]	31.5 (3.3) [-29.1]	26.7 (-4.1) [-11.1]
為子女置產	14.7 (1.0) [5.4]	14.0 (6.3) [8.5]	20.0 (4.1) [7.9]	17.9 (0.6) [0.8]	7.1 (-7.6) [3.8]	9.3 (1.6) [-8.9]	13.3 (-3.6) [7.9]
為保值或增值置產	34.6 (-1.6) [-3.4]	40.0 (4.1) [3.6]	32.6 (-4.8) [-15.9]	33.7 (-8.0) [2.3]	30.0 (-2.4) [-20.0]	37.0 (-9.2) [24.9]	35.0 (5.8) [5.3]
其他	0.4 (0.4) [0.4]	0.0 (0.0) [0.0]	0.0 (0.0) [0.0]	0.0 (0.0) [0.0]	0.0 (0.0) [0.0]	1.9 (1.9) [1.9]	1.7 (1.7) [1.7]

期望住宅類型

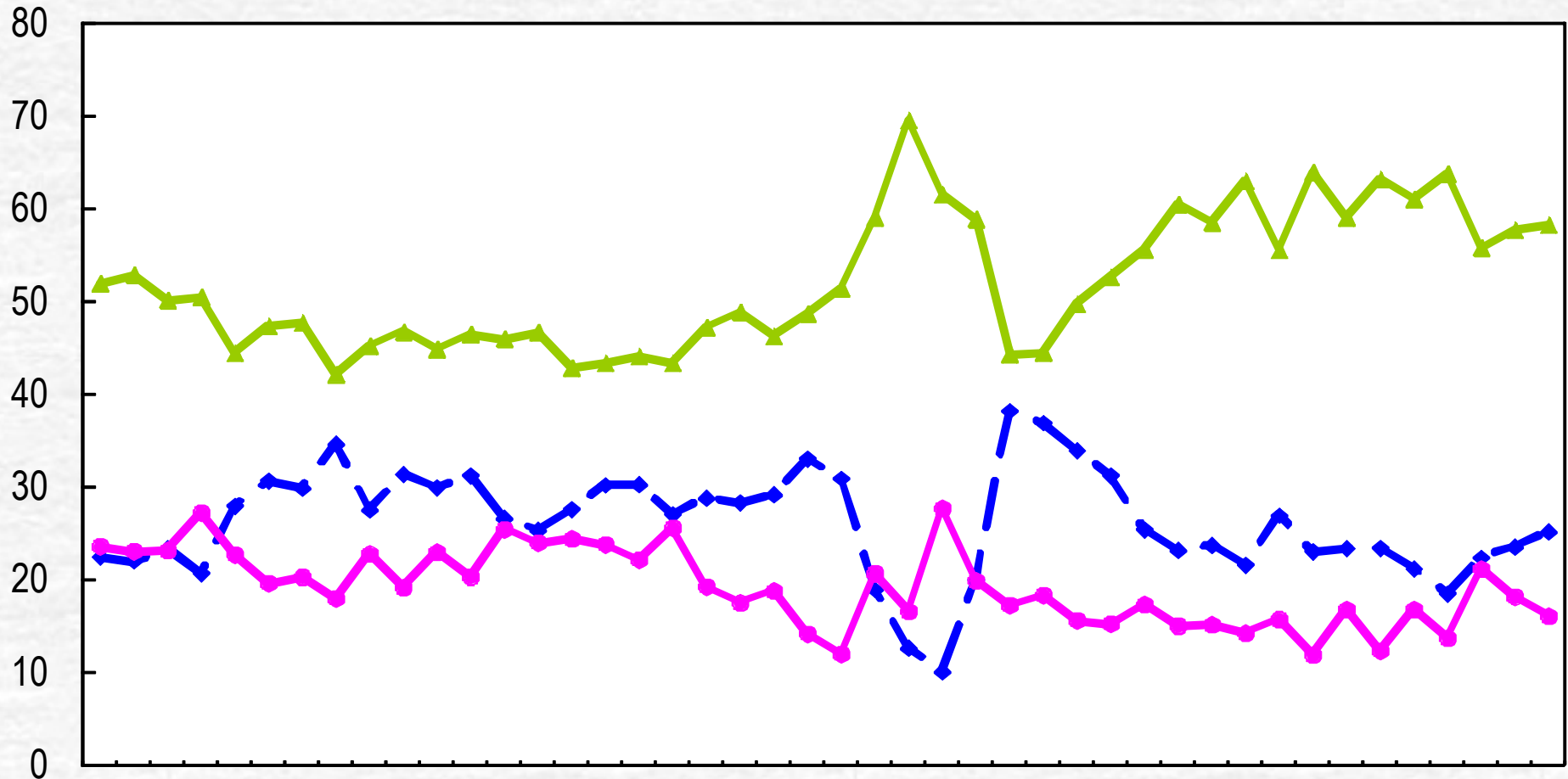
- 電梯大樓為主要的潛在產品需求類型，佔58%；其次為透天厝/別墅，佔25%。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
透天厝/ 別墅	25.2	6.7	7.8	35.4	47.6	52.8	42.0
	(1.6)	(0.0)	(1.1)	(6.6)	(6.5)	(-3.9)	(-1.4)
	[3.9]	[-0.2]	[-0.6]	[2.2]	[19.8]	[3.7]	[2.7]
公寓	16.1	22.1	23.8	8.3	5.3	14.2	11.2
	(-2.1)	(-7.7)	(-3.1)	(-1.3)	(-1.6)	(3.7)	(4.3)
	[-0.8]	[-1.0]	[-2.2]	[-2.1]	[-0.4]	[0.5]	[3.5]
電梯大樓	58.3	71.2	68.4	56.3	46.2	31.3	46.5
	(0.5)	(7.6)	(2.2)	(-4.7)	(-5.8)	(0.9)	(-2.6)
	[-2.8]	[1.2]	[4.5]	[1.4]	[-20.3]	[-5.3]	[-6.5]
其他	0.3	0.0	0.0	0.0	1.0	1.7	0.3
	(-0.1)	(0.0)	(-0.2)	(-0.6)	(1.0)	(-0.7)	(-0.3)
	[-0.4]	[0.0]	[-1.8]	[-1.6]	[1.0]	[1.1]	[0.3]

整體調查地區欲購置住宅者期望購屋住宅類型趨勢圖

百分比



透天厝/別墅

公寓

電梯大樓

期望購屋面積

- 以超過25坪~35坪(含)為主要期望購屋面積，佔約40%。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	2.8 (1.0) [1.4]	6.8 (3.5) [4.9]	1.8 (0.6) [0.5]	1.6 (1.0) [0.6]	1.2 (-0.8) [-0.8]	2.2 (-1.0) [1.1]	1.5 (0.7) [1.0]
超過15坪~25坪(含)	20.2 (0.2) [5.7]	27.3 (-2.8) [3.3]	27.3 (-0.7) [13.9]	9.5 (0.7) [1.8]	9.1 (-4.9) [-3.0]	19.8 (10.5) [10.8]	16.5 (5.2) [3.9]
超過25坪~35坪(含)	39.6 (0.4) [-3.0]	37.7 (-4.0) [-9.7]	46.9 (0.0) [-4.4]	35.1 (-3.3) [-3.2]	36.3 (6.3) [-1.6]	27.2 (-9.5) [-13.5]	41.6 (10.0) [13.7]
超過35坪~45坪(含)	17.8 (-2.4) [-2.1]	15.4 (0.2) [-1.5]	13.7 (-1.5) [-10.0]	21.9 (-5.9) [2.0]	19.2 (-3.7) [6.1]	22.4 (-1.0) [5.5]	21.6 (-4.1) [-3.0]
超過45坪~55坪(含)	10.0 (-0.4) [-1.0]	6.8 (1.3) [1.9]	6.8 (0.1) [1.9]	16.1 (4.5) [-0.2]	15.1 (0.8) [-5.6]	12.5 (-1.2) [-2.2]	9.0 (-9.4) [-7.9]
超過55坪~65坪(含)	6.0 (0.5) [-1.6]	3.0 (0.9) [1.4]	2.2 (0.9) [-2.7]	10.9 (2.9) [-2.4]	12.0 (-0.9) [2.4]	7.8 (1.3) [-3.5]	6.6 (-1.9) [-6.5]
超過65坪	3.8 (0.8) [0.8]	3.0 (0.9) [-0.2]	1.3 (0.6) [0.9]	5.0 (0.1) [1.4]	7.0 (3.0) [2.5]	8.2 (0.9) [2.0]	3.3 (-0.4) [-1.1]

期望購屋價格

- 整體欲購置住宅者以300~600未滿萬元(28%)為主要期望購屋價格。台北市有63%欲購買1,200萬元以上住宅。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	7.0 (-0.7) [-1.8]	1.8 (-2.7) [-0.5]	2.5 (-1.0) [-0.1]	8.8 (0.3) [-3.4]	7.4 (-6.0) [-6.2]	16.6 (4.2) [-2.5]	16.7 (4.9) [-1.9]
300~未滿600萬元	28.4 (-2.0) [-1.0]	6.5 (-3.2) [-1.9]	15.3 (-4.4) [3.1]	40.3 (-4.4) [-12.5]	40.6 (5.7) [-9.9]	58.3 (1.3) [8.3]	49.3 (-2.0) [3.9]
600~未滿900萬元	21.2 (-1.5) [-0.7]	7.4 (-4.4) [-7.1]	31.2 (-3.2) [1.2]	26.7 (3.4) [6.9]	25.8 (3.4) [5.1]	11.9 (-5.8) [-5.5]	17.9 (-1.1) [-5.1]
900~未滿1,200萬元	19.6 (0.5) [0.8]	21.2 (-2.4) [-6.5]	31.1 (5.6) [2.0]	14.5 (-1.7) [5.4]	17.4 (0.6) [9.8]	7.2 (-1.6) [-2.9]	8.1 (-2.0) [-0.1]
1,200萬元以上	23.8 (3.7) [2.7]	63.2 (12.7) [16.1]	19.9 (2.9) [-6.2]	9.7 (2.5) [3.6]	8.8 (-3.7) [1.2]	6.0 (2.0) [2.6]	8.1 (0.3) [3.2]

欲購置住宅者期望購屋總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖

百分比

70

60

50

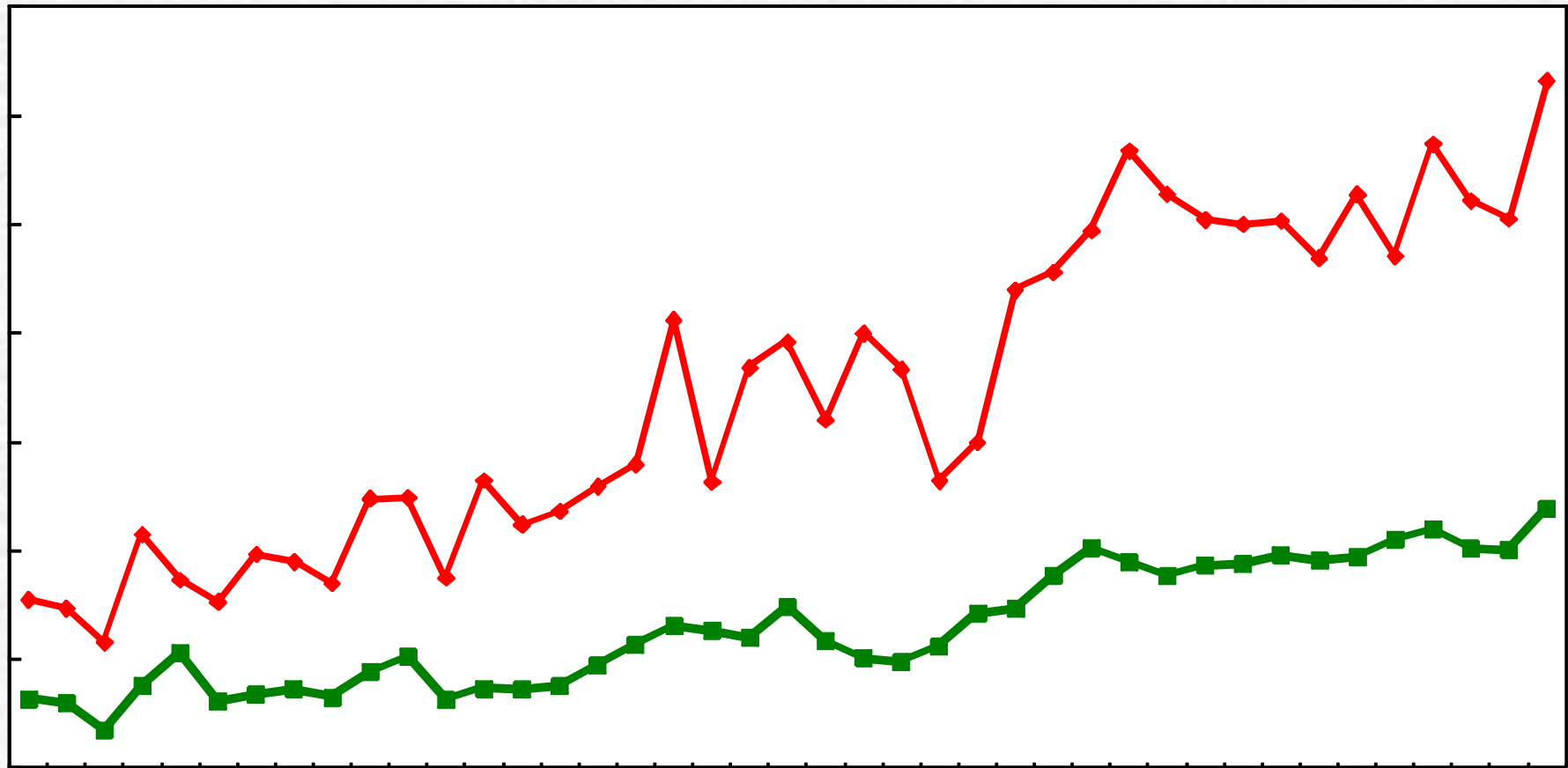
40

30

20

10

0



92Q1 92Q2 92Q3 92Q4 93Q1 93Q2 93Q3 93Q4 94Q1 94Q2 94Q3 94Q4 95Q1 95Q2 95Q3 95Q4 96Q1 96Q2 96Q3 96Q4 97Q1 97Q2 97Q3 97Q4 98HY 198HY 299HY 199Q3 99Q4 100Q1 1100Q2 2100Q3 100Q4 1101Q1 1101Q2 1101Q3 1101Q4 1102Q1 1102Q2 1102Q3 1102Q4

■ 整體調查地區

◆ 台北市

購屋後需減少的日常生活支出

- 整體欲購置住宅者購屋後須減少的支出以休閒娛樂(23%)與基本日常必要開支(23%)為主。

單位：百分比

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
基本日常必要開支	23.1	21.6	23.7	21.6	22.3	22.5	26.8
子女教養	7.0	4.8	6.5	7.6	8.0	9.1	8.9
老人照護	2.9	2.5	2.9	3.0	2.6	4.8	2.6
醫療及保險	4.3	3.1	4.3	3.3	4.4	6.0	6.2
進修學習	3.9	3.8	4.0	4.2	3.7	3.3	3.7
休閒娛樂	23.3	26.5	23.5	23.4	23.9	18.9	19.3
投資理財	16.2	17.0	16.5	16.6	15.9	14.2	15.5
儲蓄	17.7	19.2	16.9	18.5	17.9	18.7	15.3
沒有任何項目因此減少	1.6	1.5	1.6	1.7	1.3	2.4	1.7
其他	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

註：表中數據係依據減少金額多寡依序加權而得。

購屋後生活支出減少對實質生活的影響

- 欲購置住宅「自住」者於購屋後所須減少的生活支出，對實質生活的影響程度，**44%**認為會產生**部分影響**；認為會產生很大或非常大影響者合計佔**34%**，**台北市**佔**41%**。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	4.0 (-0.5) [0.1]	3.3 (-1.3) [0.3]	3.4 (-1.0) [0.1]	4.0 (0.5) [-1.5]	5.0 (-0.3) [1.7]	4.6 (-0.9) [-4.1]	4.6 (0.5) [1.0]
些微影響	18.2 (0.2) [-1.3]	15.6 (-6.3) [-0.3]	17.3 (1.8) [-1.6]	19.0 (1.6) [-3.1]	17.1 (-2.8) [-7.9]	21.4 (5.8) [0.0]	22.8 (5.8) [4.8]
部分影響	44.0 (1.9) [1.7]	40.1 (0.6) [0.4]	45.8 (3.9) [2.5]	41.4 (-1.9) [2.1]	48.8 (10.5) [6.0]	39.3 (-5.4) [-4.4]	46.3 (-1.1) [0.3]
很大影響	27.3 (-1.6) [1.4]	34.9 (7.1) [6.9]	25.7 (-6.8) [-1.5]	29.4 (1.1) [7.3]	25.2 (-4.1) [-0.5]	26.6 (-2.5) [6.0]	18.9 (-4.8) [-7.0]
非常大影響	6.6 (0.1) [-1.7]	5.9 (-0.3) [-7.5]	7.7 (2.0) [0.5]	6.1 (-1.3) [-4.9]	4.0 (-3.1) [0.7]	8.1 (3.1) [2.5]	7.3 (-0.5) [0.8]

對近一季及未來一年房價趨勢看法

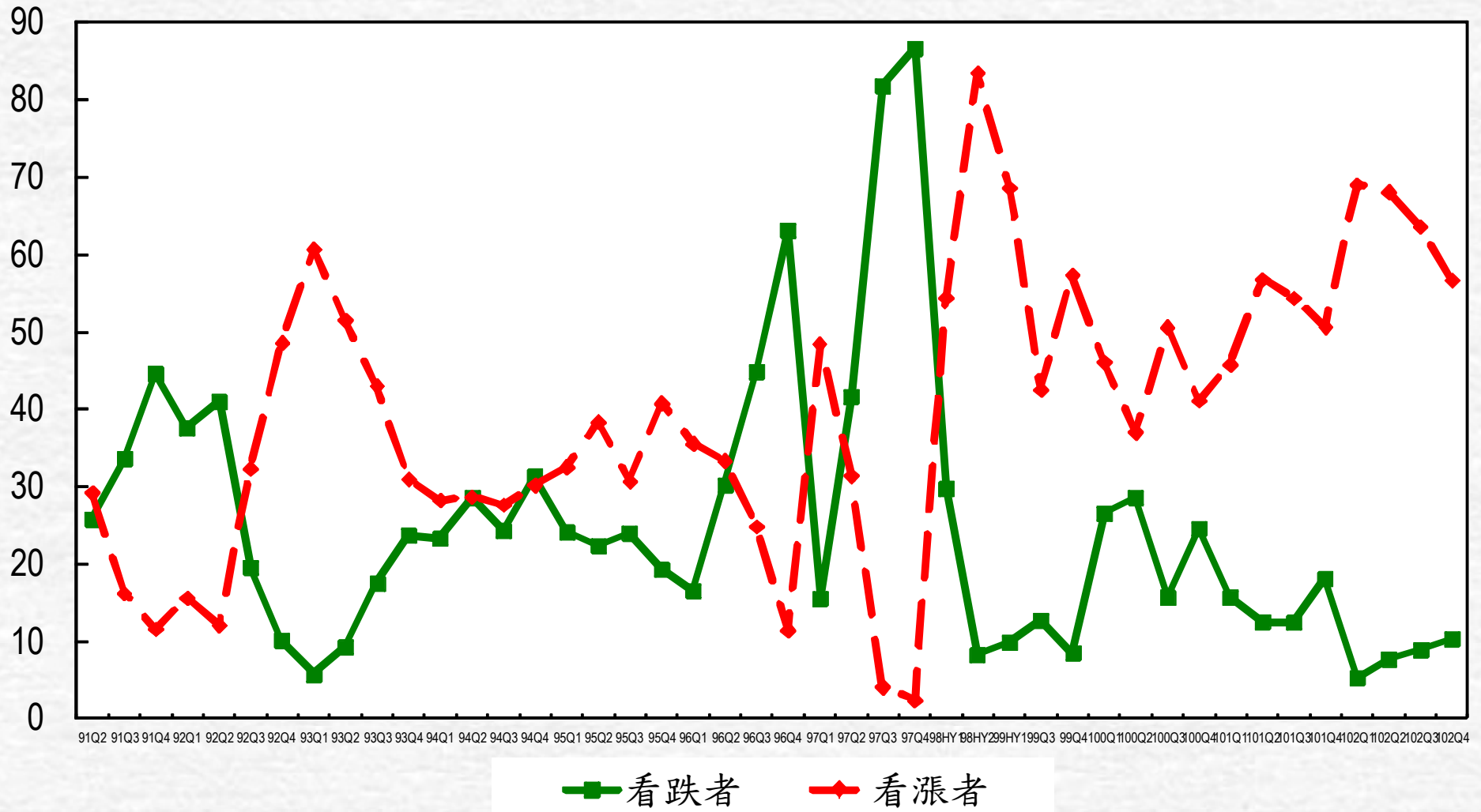
單位：百分比

- 57%欲購置住宅者看近一季房價減少；佔10%。
- 43%看漲未來一年房價，看跌者佔27%。看漲者減少。
- 整體調查地近幅，小法價來勢上。調查為小主以看房未趨勢。以房價為亦漲。主期綜數均較減少。

對近一季房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	1.6	1.2	0.4	2.5	1.2	2.7	3.5
小幅下跌	8.7	7.7	8.9	14.8	7.4	3.6	8.2
維持平穩	33.0	40.6	31.0	33.6	28.0	29.5	31.5
小幅上漲	37.9	37.8	43.0	35.0	38.3	42.4	28.7
大幅上漲	18.7	12.6	16.8	14.1	25.1	21.9	28.1
對未來一年房價看法	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
大幅下跌	6.1	5.8	4.3	8.6	6.0	2.7	8.9
小幅下跌	20.9	18.7	23.1	23.5	21.1	18.2	18.8
維持平穩	30.5	34.0	30.5	27.7	27.8	32.7	29.4
小幅上漲	32.3	34.4	34.0	34.0	31.3	30.9	26.2
大幅上漲	10.2	7.1	8.1	6.3	13.8	15.5	16.6

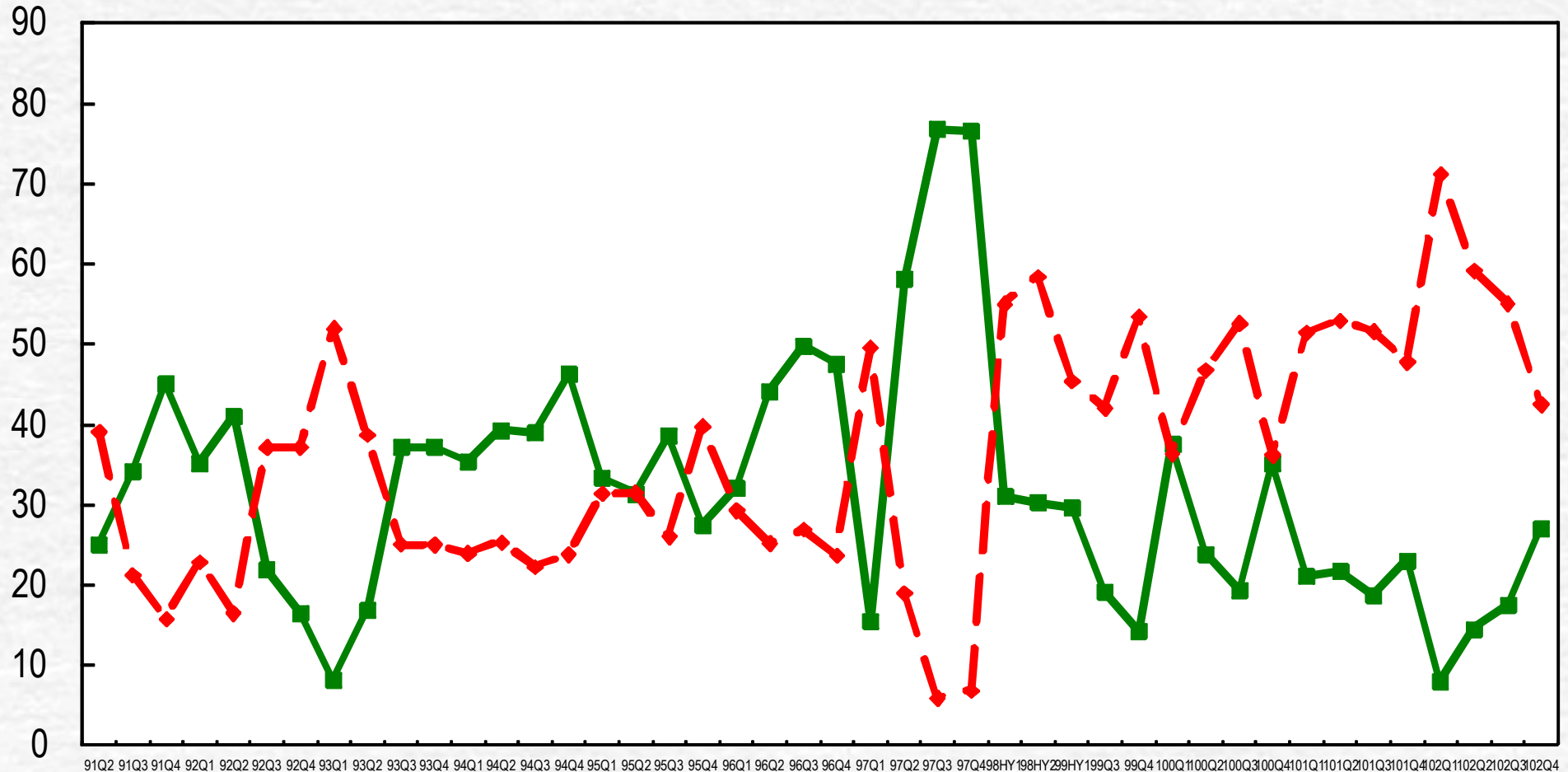
整體調查地區欲購置住宅者對**近期**房價漲跌看法趨勢圖

百分比



整體調查地區欲購置住宅者對未來房價漲跌看法趨勢圖

百分比



—■— 看跌者 -◆- 看漲者

此次欲購住宅是否有參考實價登錄資料

- 整體調查地區欲購置住宅者在本次搜尋購置住宅期間有**75%**曾經參考實價登錄資訊。
- 有參考的比例以**桃竹縣市(84%)**較高。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
是	75.4	79.7	77.3	83.6	76.4	62.2	63.4
	(-0.1)	(6.2)	(0.4)	(11.0)	(1.0)	(-6.3)	(-18.4)
	[1.1]	[-1.1]	[1.5]	[25.4]	[2.3]	[-1.0]	[-17.4]
否	24.6	20.3	22.7	16.4	23.6	37.8	36.6
	(0.1)	(-6.2)	(-0.4)	(-11.0)	(-1.0)	(6.3)	(18.4)
	[-1.1]	[1.1]	[-1.5]	[-25.4]	[-2.3]	[1.0]	[17.4]

參考實價登錄資訊對欲購價格之影響

- 曾參考實價登錄資訊之欲購置住宅者，以認為對本次購屋價格產生部份影響(33%)與些微影響(32%)為主。

單位：百分比 (較上季增減百分點) [較去年同季增減百分點]

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
完全無影響	11.0 (-1.0) [1.6]	10.7 (-3.0) [-2.4]	10.2 (-1.4) [1.8]	6.9 (-4.0) [1.2]	11.6 (-1.7) [5.5]	8.3 (-4.4) [-4.2]	18.5 (8.6) [9.0]
些微影響	31.6 (-3.6) [-1.6]	31.4 (-10.9) [3.2]	34.2 (-1.5) [-0.1]	29.2 (-5.6) [-10.4]	28.7 (2.5) [-15.2]	30.3 (-2.8) [3.2]	33.1 (-0.5) [5.3]
部分影響	32.8 (-0.7) [-7.9]	34.5 (5.5) [-10.0]	35.2 (1.8) [-6.4]	31.5 (-5.8) [-8.1]	32.4 (-5.9) [2.8]	29.5 (-0.4) [-15.3]	27.5 (-6.1) [-14.6]
很大影響	18.4 (4.7) [3.1]	18.0 (7.1) [4.9]	16.5 (1.2) [2.0]	22.0 (9.4) [8.8]	21.5 (8.2) [3.1]	25.0 (8.4) [11.5]	12.9 (-2.0) [-6.9]
非常大影響	6.2 (0.6) [4.8]	5.4 (1.3) [4.2]	4.0 (0.1) [2.8]	10.4 (6.0) [8.5]	5.8 (-3.1) [3.8]	6.8 (-0.8) [4.7]	7.9 (-0.1) [7.1]

公布房價指數對欲購屋地區價格之影響

- 公布房價指數對欲購置住宅地區住宅市場價格影響之看法，**34%**認為助漲與助跌效果兼具，其次**26%**認為具有助漲效果。

單位：百分比 (較上季增減百分點)

	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
助漲效果	26.4 (-2.4)	20.0 (-6.1)	24.8 (0.2)	31.5 (3.4)	31.2 (-0.5)	21.7 (-10.7)	32.1 (-4.9)
助跌效果	8.6 (2.4)	6.1 (0.4)	9.1 (1.6)	7.5 (3.5)	10.7 (4.6)	10.4 (6.8)	9.4 (1.1)
助漲與助跌效果兼具	34.4 (2.1)	35.2 (2.9)	34.2 (-0.7)	40.4 (10.1)	32.4 (2.7)	24.3 (-7.3)	34.9 (2.7)
無影響	15.8 (-1.4)	24.5 (3.4)	14.6 (-1.2)	8.6 (-10.5)	12.2 (-4.2)	21.3 (6.3)	12.6 (-1.9)
不知道/ 無意見	14.8 (-0.6)	14.2 (-0.6)	17.4 (0.1)	11.9 (-6.5)	13.5 (-2.6)	22.2 (4.8)	11.0 (3.0)



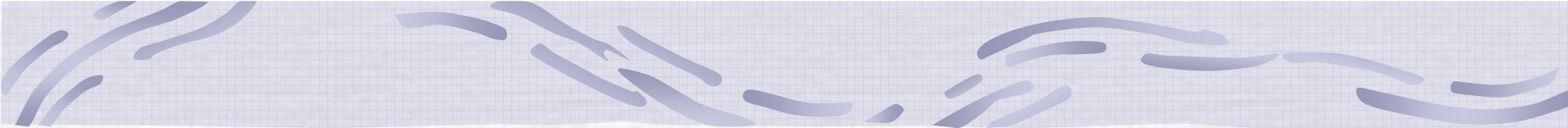
綜合結論

綜合結論

- 整體較上季與去年同季，均呈現價漲量增。
- 交易量(53,485戶)較上季增加2%，較去年同季增加10%。平均成交單價每坪24.6萬元，較上季增加2%，較去年同季增加10%。
- 房價綜合趨勢分數125分，較上季(127分)減少，較去年同季(120分)增加，房價近期趨勢分數(133分)高於房價未來趨勢分數(117分)。
- 新購者與欲購者的房價未來趨勢分數(124分、110分)差異拉大。
- 新購者高雄市房價近期(150分)與未來趨勢分數(130分)較高，且高雄市投資比例(26%)與單價上漲幅度(6.3%)高於其他地區。

綜合結論

- 欲購者看漲本季台中市、未來一年台南市房價，且台南市投資比例(25%)最高。
- 認為房價不合理或非常不合理比例，新購者增至55%，欲購者維持61%。
- 投資購屋動機部分，新購者以出租經營(38%)比例最高，欲購者則為保值或增值置產(35%)比例最高。
- 新購置與欲購置住宅者參考實價登錄資訊比例(67%、75%)，與上季(64%、76%)相近。
- 房價指數的公布對市場價格影響，仍以「助漲與助跌效果兼具」比例最高，新購者佔35%、欲購者佔34%。



簡報結束
敬請指教