

住宅需求動向調查

民國 103 年第四季

學者專家座談暨審查會議

(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 104 年 3 月 11 日

簡報內容

- 「 調查概要
- 「 房價趨勢分數
- 「 103年第四季住宅價格合理性看法
- 「 新購置住宅者之調查結果分析
- 「 欲購置住宅者之調查結果分析
- 「 綜合結論



調查概要

調查期間、範圍與對象

- 103年第四季留置填表調查期間為民國103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905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2,000家仲介分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。
- 新購置住宅者統計推估方法，係採用多變數反覆加權法(留置填表調查採用單價、屋齡、面積三個加權變數)，以「個別都會區」為加權統計單位；並採分層比例推估法。

問卷回收狀況與抽樣誤差

- 103年第四季留置填表有效問卷數：新購置住宅者為**1,578份**，欲購置住宅者為**1,745份**；合計共**3,323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	1,578	161	440	341	333	147	156	2.47%
欲購置住宅者	1,745	262	472	265	292	185	269	2.35%

住宅需求量

- 在留置填表調查，103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**35,594**戶，較上一季增加**3,769**戶(12%)，較去年同季減少**17,891**戶(34%)。
- 各地區戶數除**桃竹縣市**之外，均較上季增加；各地區戶數均較去年同季減少，其中以**桃竹縣市**登記件數減少比例為最高。

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							
103年第四季	35,594	4,486	8,388	6,171	6,777	3,477	6,295
103年第三季	31,825	3,389	7,514	9,108	2,956	3,423	5,435
相較上季變動(%)	11.8	32.4	11.6	-32.2	129.3	1.6	15.8
102年第四季	53,485	6,030	14,772	11,888	8,688	4,363	7,744
相較去年同季變動(%)	-33.5	-25.6	-43.2	-48.1	-22.0	-20.3	-18.7



房價趨勢分數

房價趨勢分數

- 綜合趨勢分數為95分，低於上季(101分)與去年同季(125分)。
- 房價近期趨勢分數99分，低於上季103分，其中以高雄市111分最高，新北市(87分)最低。
- 未來趨勢分數為90分，低於上季99分，其中以桃竹縣市103分最高，新北市80分最低。
- 本季新購者綜合趨勢分數(104分)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。

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	99.0	92.4	86.6	106.7	99.5	103.6	110.9
	(-4.0)	(-9.8)	(-12.8)	(5.1)	(-3.7)	(-14.7)	(9.1)
	[-33.9]	[-35.9]	[-45.2]	[-20.7]	[-36.0]	[-31.2]	[-31.6]
未來趨勢分數	89.9	87.3	80.1	103.0	87.9	87.0	95.0
	(-9.0)	(-12.6)	(-16.9)	(-2.4)	(-3.4)	(-9.7)	(-1.1)
	[-27.1]	[-30.2]	[-32.5]	[-13.8]	[-27.6]	[-34.8]	[-28.3]
綜合趨勢分數	94.5	89.8	83.4	104.9	93.7	95.3	103.0
	(-6.5)	(-11.2)	(-14.8)	(1.3)	(-3.5)	(-12.2)	(4.0)
	[-30.5]	[-33.1]	[-38.9]	[-17.2]	[-31.8]	[-33.0]	[-29.9]

• 新購置住宅者各地區房價趨勢分數

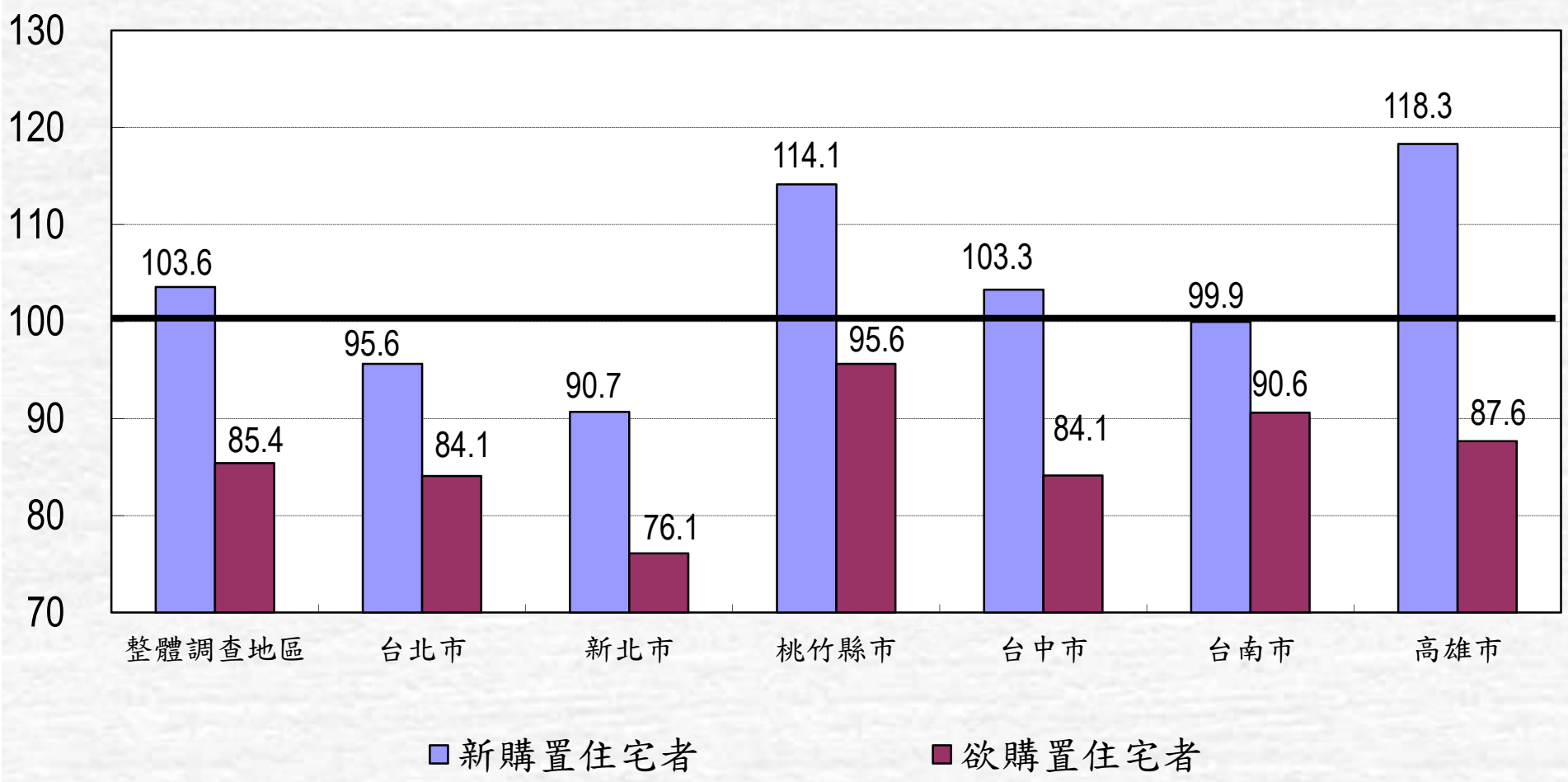
	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
近期趨勢分數	108.1	97.7	93.9	117.8	108.5	107.7	125.1
未來趨勢分數	99.0	93.6	87.5	110.5	98.1	92.2	111.5
綜合趨勢分數	103.6	95.6	90.7	114.1	103.3	99.9	118.3

• 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	89.9	87.1	79.4	95.7	90.6	99.4	96.8
未來趨勢分數	80.8	81.0	72.7	95.5	77.6	81.7	78.5
綜合趨勢分數	85.4	84.1	76.1	95.6	84.1	90.6	87.6

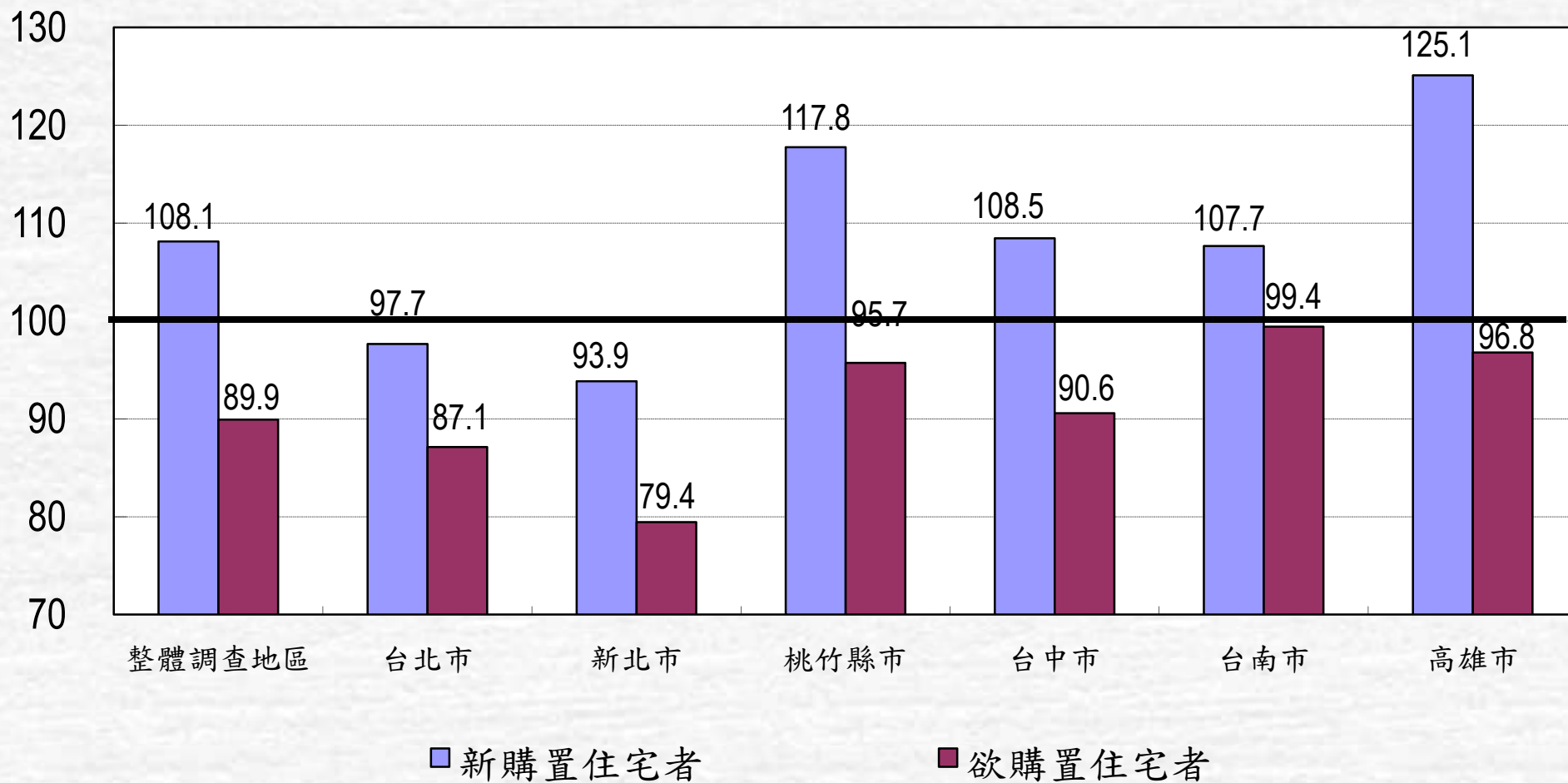
整體調查地區各類型購屋者103年第四季房價綜合趨勢分數

分

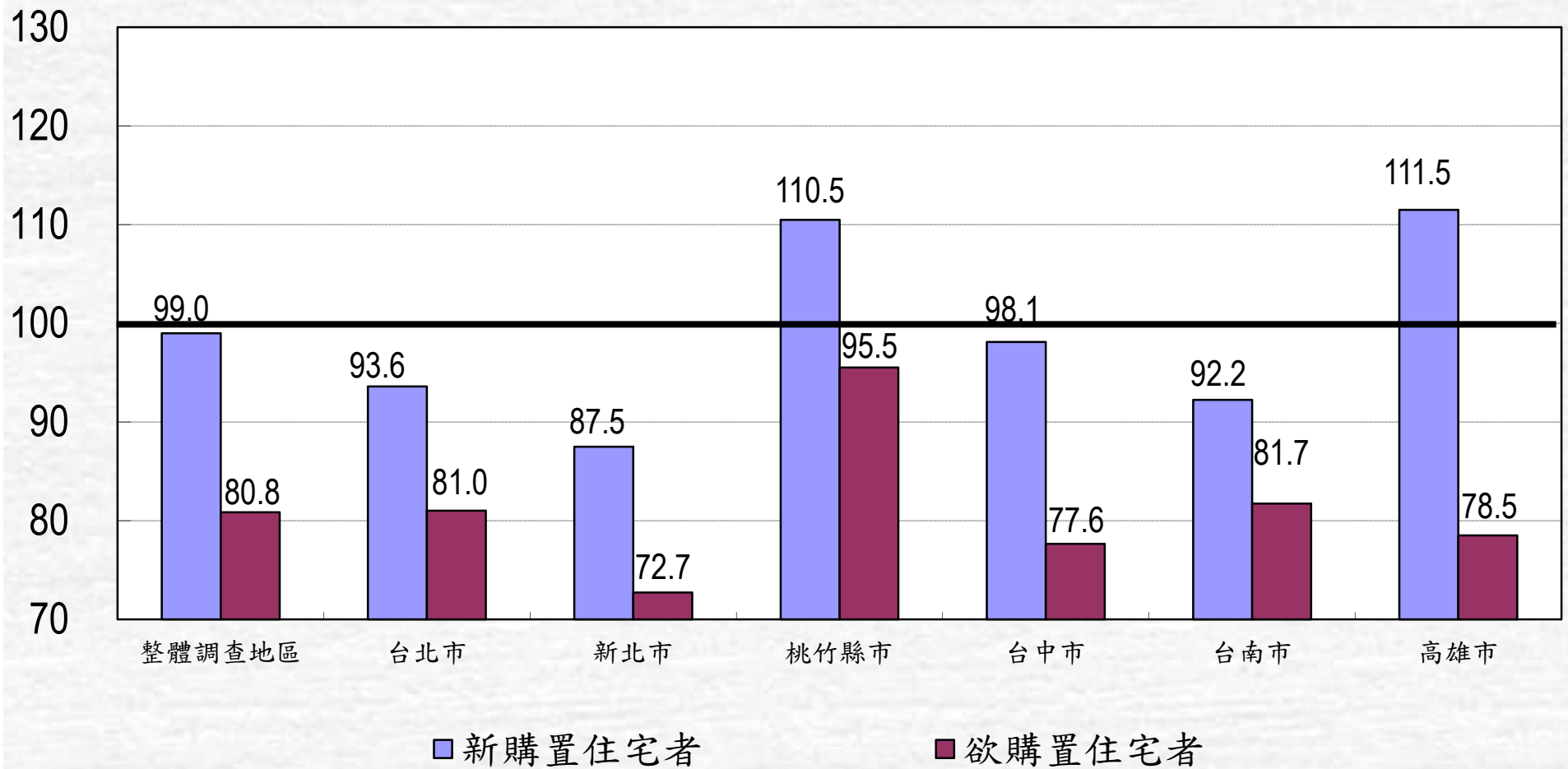


整體調查地區各類型購屋者103年第四季房價近期趨勢分數

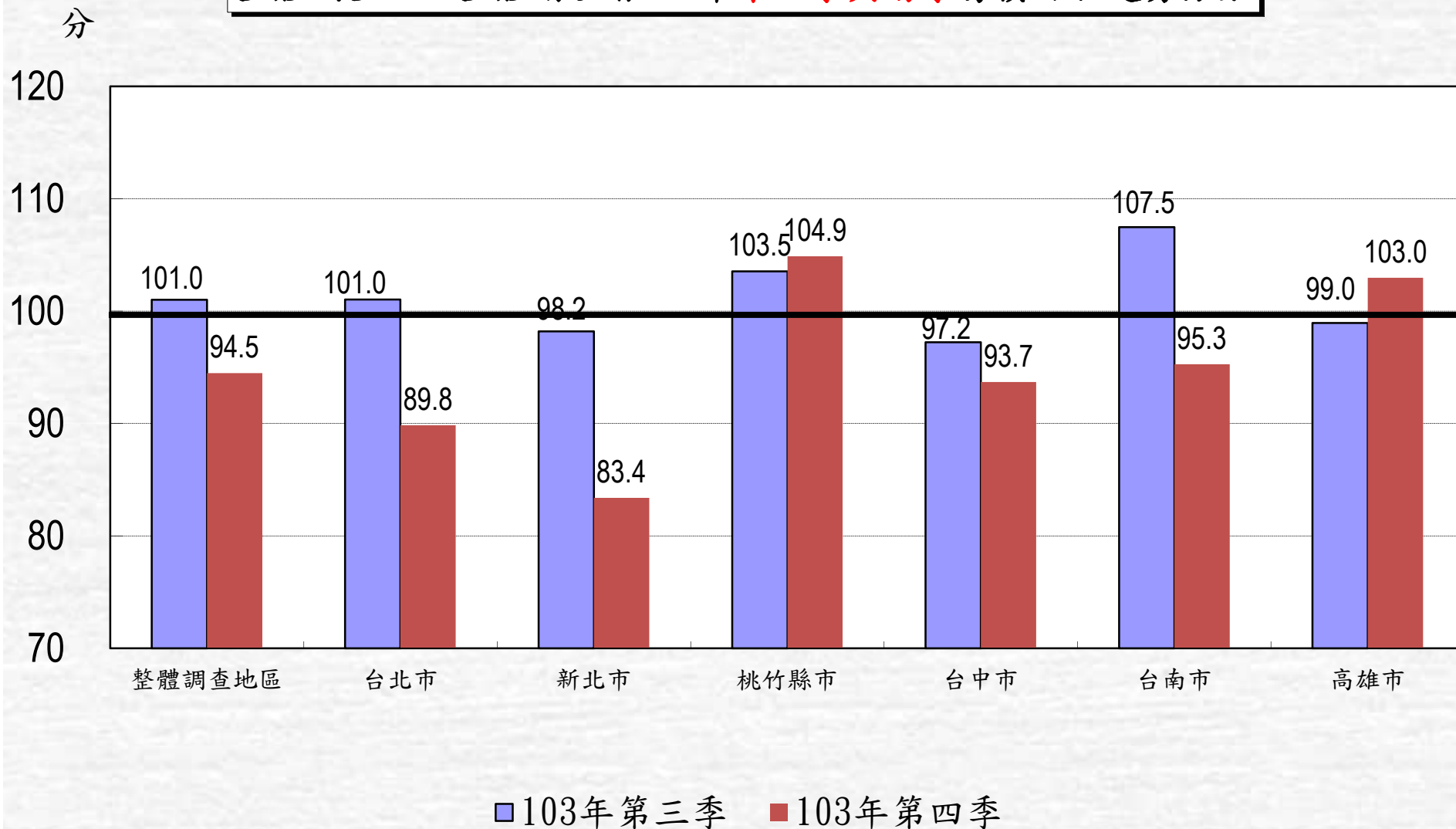
分



分
整體調查地區各類型購屋者103年第四季房價未來趨勢分數

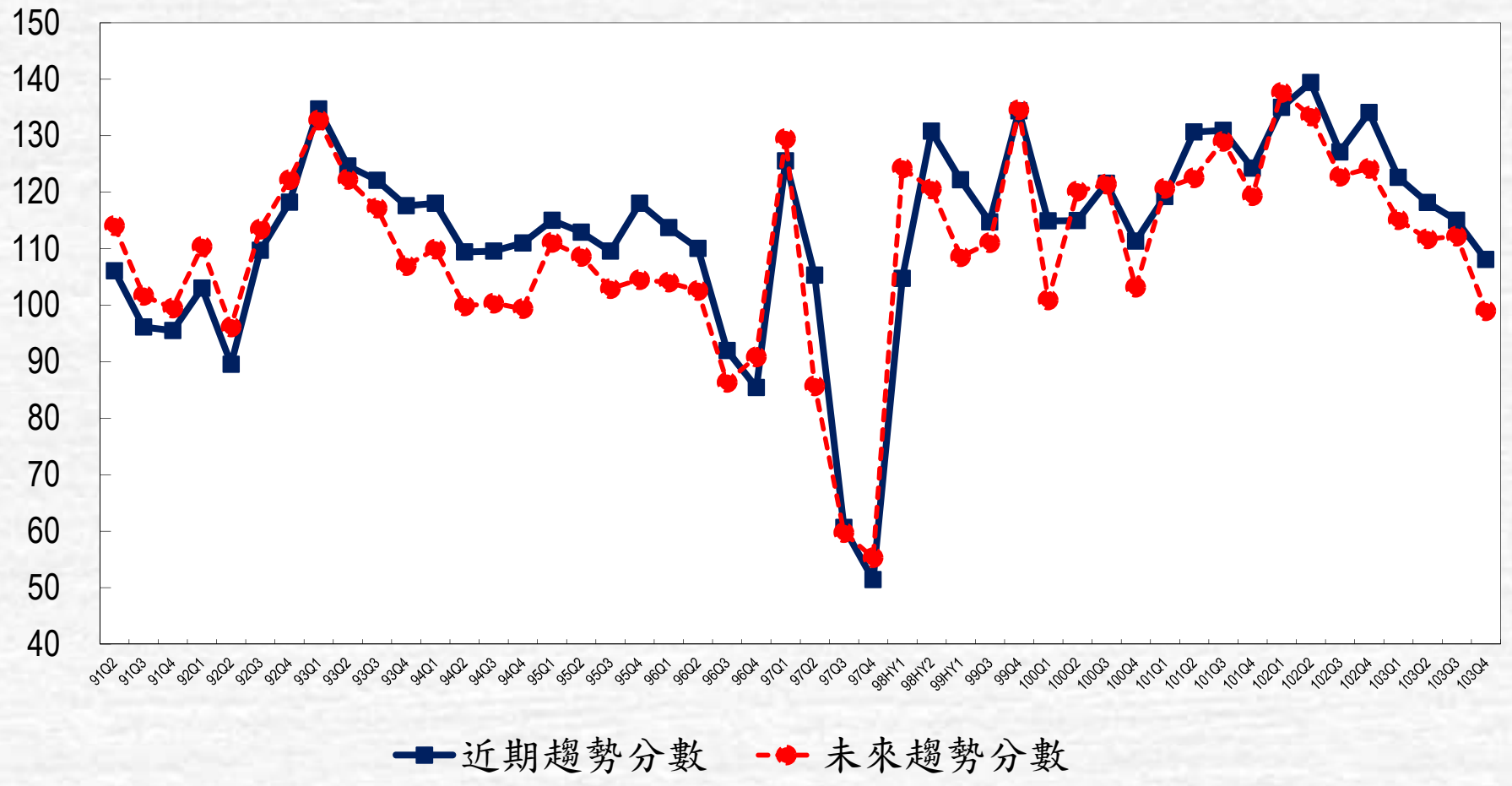


整體調查地區整體購屋者103年**第四季與前季**房價綜合趨勢分數

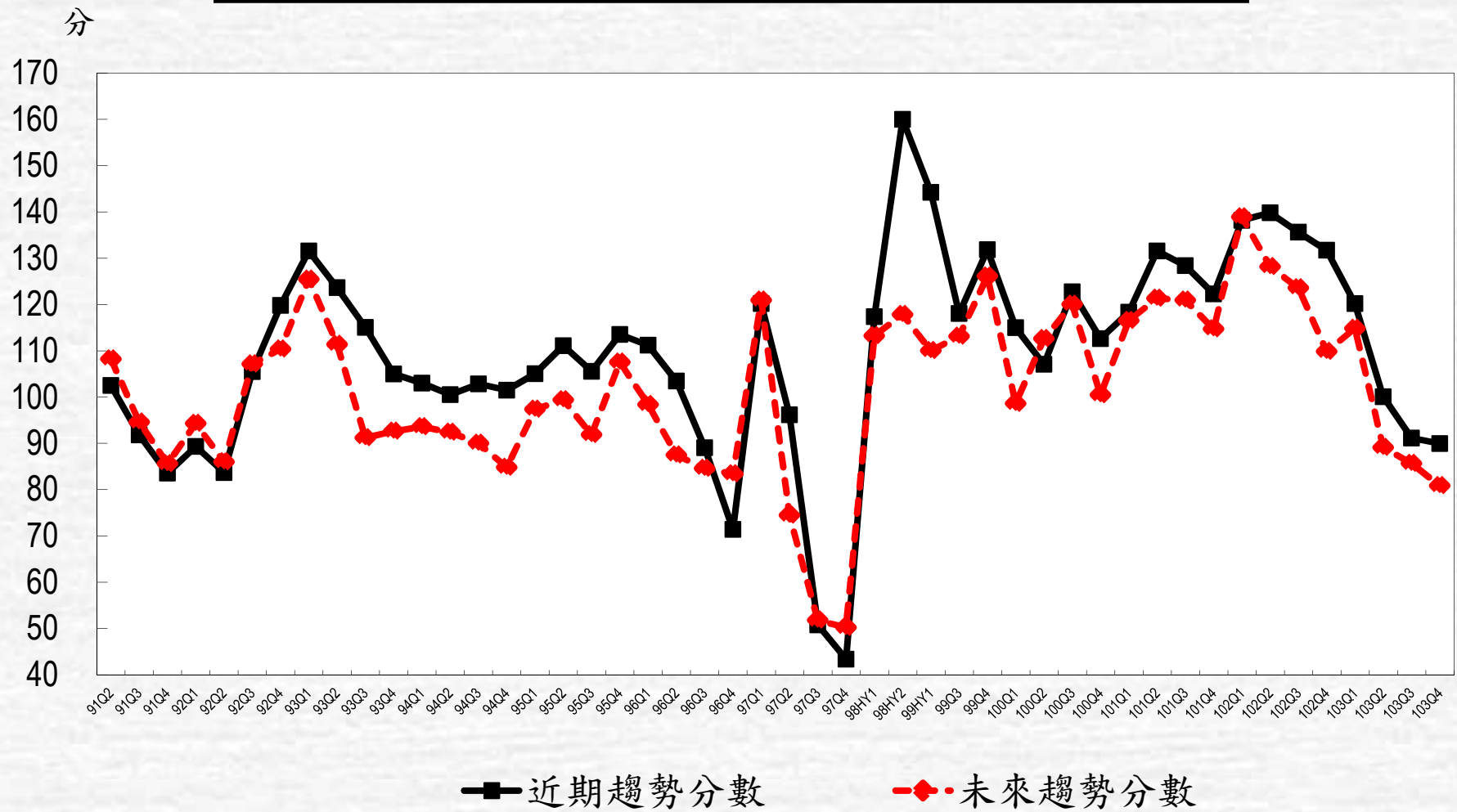


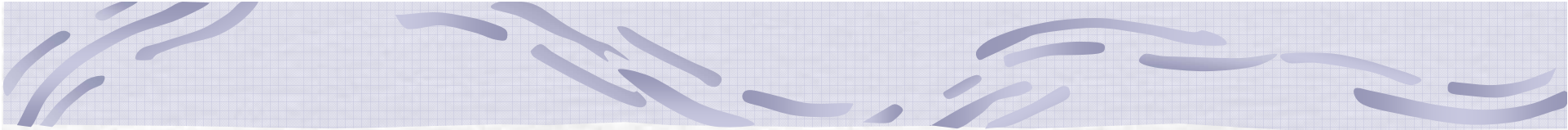
整體調查地區新購置住宅者近期與未來房價趨勢分數趨勢圖

分



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





**103年第四季
住宅價格合理性看法**

購置住宅者對本季房價合理性看法

- 整體調查地區本需求調查之對象，包括新購置住宅者與欲購置住宅者等二類型需求者，對於103年第四季住宅價格合理性看法以不合理為主，佔42%；而認為「非常不合理」與「不合理」之比例合計達59%。
- 各地區中，認為「非常不合理」與「不合理」之比例以高雄市(66%)較高，桃竹縣市(52%)較低。

	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	17.4	12.8	23.0	14.0	17.6	15.3	18.5
不合理	42.0	46.5	39.9	37.9	36.8	44.5	47.2
普通	34.5	35.4	31.7	42.2	34.9	34.5	30.3
合理	5.7	5.3	4.8	5.0	10.3	5.4	3.8
非常合理	0.4	0.0	0.6	0.9	0.3	0.3	0.2



新購置住宅者 調查結果分析

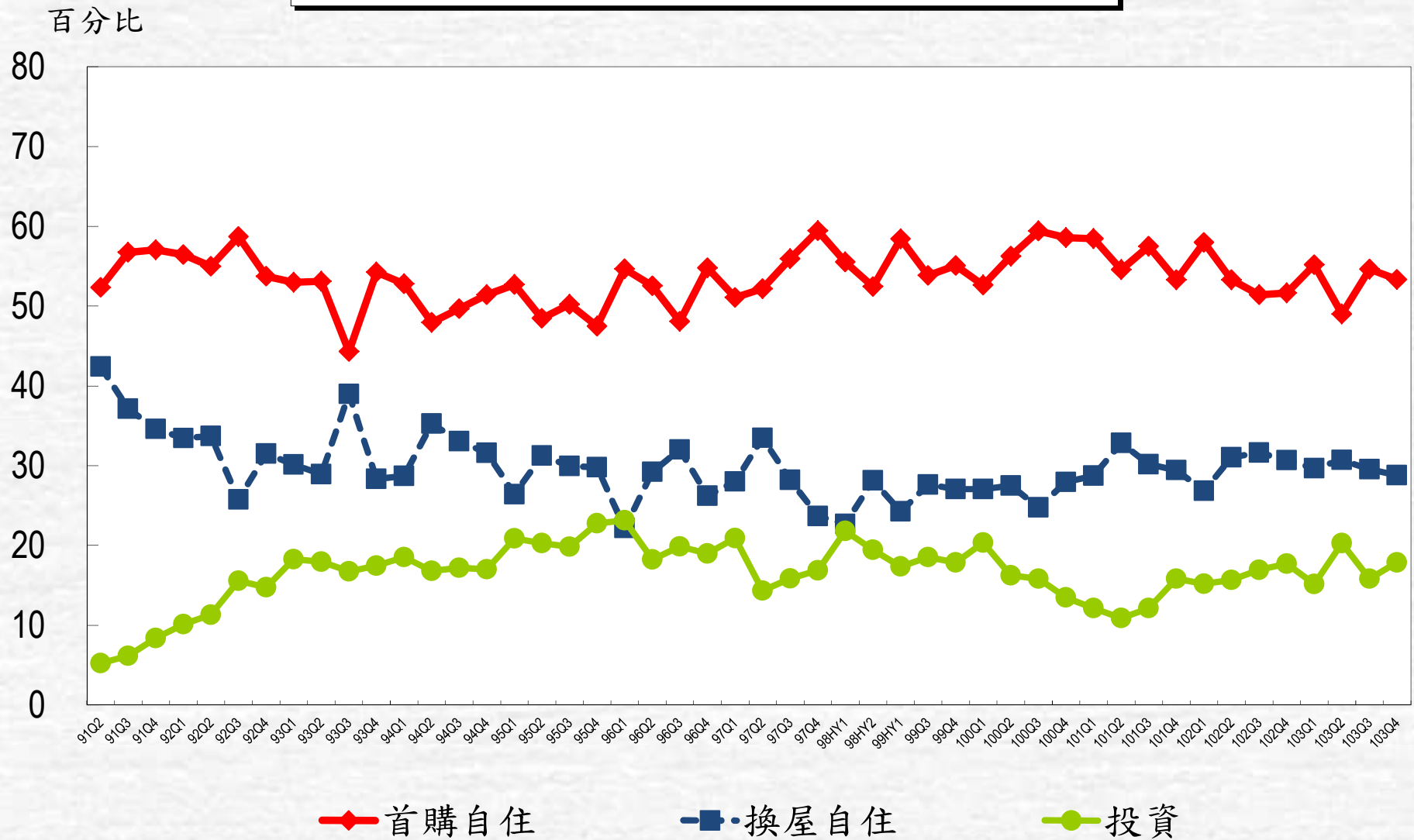
購屋動機

- 整體調查地區家戶中，首購族群為市場主流，**53%**；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	53.3	47.1	53.6	49.5	60.3	51.3	54.9
	(-1.3)	(-0.5)	(0.0)	(-10.4)	(-9.2)	(-1.4)	(10.3)
	[1.7]	[4.5]	[5.1]	[-8.7]	[-0.6]	[-1.6]	[11.4]
換屋自住	28.8	34.0	27.6	28.8	27.5	29.9	27.4
	(-0.7)	(-0.7)	(-2.0)	(1.9)	(10.0)	(1.0)	(-10.3)
	[-1.9]	[1.6]	[-5.6]	[2.2]	[-0.6]	[-5.4]	[-3.4]
投資	17.9	18.9	18.7	21.7	12.2	18.8	17.7
	(2.1)	(1.2)	(1.9)	(8.5)	(-0.8)	(0.4)	(0.0)
	[0.2]	[-6.1]	[0.4]	[6.5]	[1.2]	[7.0]	[-8.0]

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

- 整體調查地區投資購屋家戶中，出租經營以台南市(63%)最高，保值或增值置產以桃竹縣市(63%)最高，賺取價差以台北市(44%)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	20.9 (-2.5)	43.7 (-0.6)	30.7 (5.1)	18.9 (-5.9)	21.4 (4.1)	0.0 (-13.4)	4.6 (-10.1)
出租經營	42.0 (5.9)	19.7 (7.4)	39.2 (10.1)	13.0 (-30.6)	53.0 (43.0)	63.0 (4.5)	66.4 (18.1)
為子女置產	4.7 (-7.8)	3.2 (-6.3)	5.3 (-8.3)	4.9 (0.9)	5.5 (-59.1)	6.8 (5.0)	2.7 (-2.7)
為保值或增值置產	32.4 (4.7)	33.5 (-0.4)	24.7 (-7.0)	63.2 (35.6)	20.2 (15.2)	30.2 (3.9)	26.2 (-5.4)
其他	0.0 (-0.3)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (-3.1)	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]

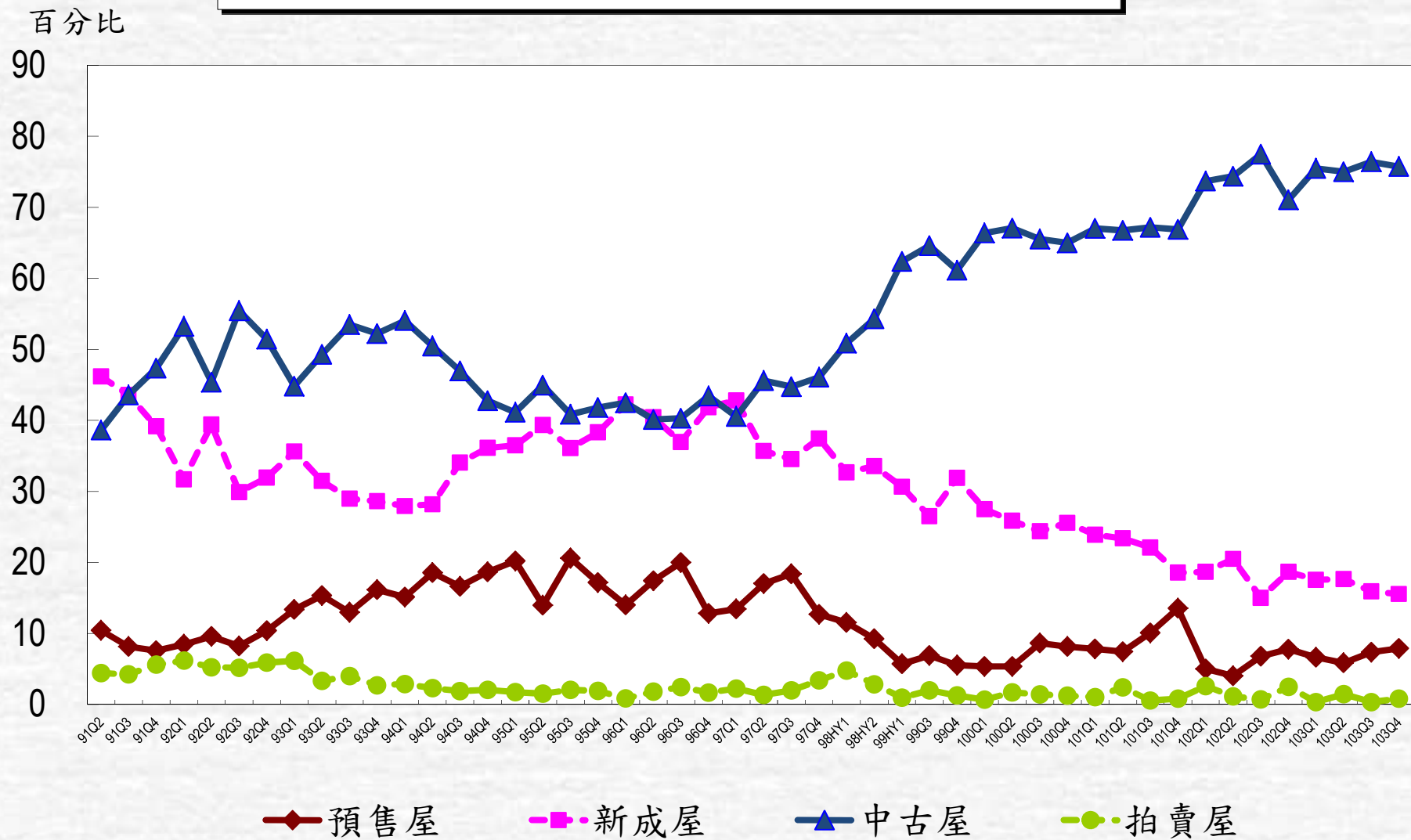
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
自住 100%~70%	74.5	74.3	71.7	70.5	77.9	82.6	74.4
	(-3.6)	(-6.2)	(-4.7)	(-7.5)	(-7.9)	(-3.4)	(4.4)
	[0.5]	[14.2]	[-0.1]	[-11.6]	[1.7]	[3.3]	[3.5]
自住 60%~40%	14.5	15.2	16.9	11.1	13.6	15.9	14.5
	(1.5)	(5.6)	(2.8)	(-5.9)	(11.3)	(8.6)	(-1.9)
	[-0.6]	[-8.6]	[-0.2]	[1.9]	[-5.0]	[4.8]	[2.8]
自住 30%~0%	10.9	10.6	11.4	18.4	8.4	1.5	11.1
	(2.0)	(0.7)	(1.9)	(13.4)	(-3.5)	(-5.3)	(-2.5)
	[-0.1]	[-5.6]	[0.3]	[9.7]	[3.3]	[-8.1]	[-6.4]
自住程度	76.9	74.9	74.6	72.4	80.0	87.2	76.9
	(-2.8)	(-1.4)	(-3.9)	(-10.8)	(-2.0)	(3.4)	(3.2)
	[0.9]	[6.9]	[1.3]	[-8.7]	[1.5]	[5.3]	[3.3]
投資程度	23.1	25.1	25.4	27.6	20.0	12.8	23.1
	(2.8)	(1.4)	(3.9)	(10.8)	(2.0)	(-3.4)	(-3.2)
	[-0.9]	[-6.9]	[-1.3]	[8.7]	[-1.5]	[-5.3]	[-3.3]

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	7.9	18.1	3.6	8.0	11.9	8.4	1.7
	(0.6)	(6.5)	(-1.2)	(1.2)	(0.5)	(3.3)	(-6.6)
	[0.1]	[11.2]	[-4.1]	[-2.7]	[3.7]	[1.3]	[-2.6]
新成屋	15.5	10.8	11.5	15.4	14.4	13.7	26.7
	(-0.4)	(-2.9)	(-2.6)	(-5.7)	(8.3)	(1.6)	(7.9)
	[-3.2]	[-6.0]	[-8.1]	[-2.5]	[-3.3]	[-2.4]	[4.5]
中古屋	75.7	71.1	84.9	75.7	73.7	77.9	67.9
	(-0.7)	(-3.5)	(3.8)	(3.8)	(-8.8)	(-4.9)	(-3.3)
	[4.6]	[-5.2]	[14.8]	[4.4]	[0.6]	[8.8]	[0.6]
法/銀拍屋	0.8	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	3.7
	(0.5)	(0.0)	(0.0)	(0.6)	(0.0)	(0.0)	(2.1)
	[-1.7]	[0.0]	[-2.7]	[0.7]	[-1.1]	[-7.7]	[-2.6]
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)
	[0.0]	[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

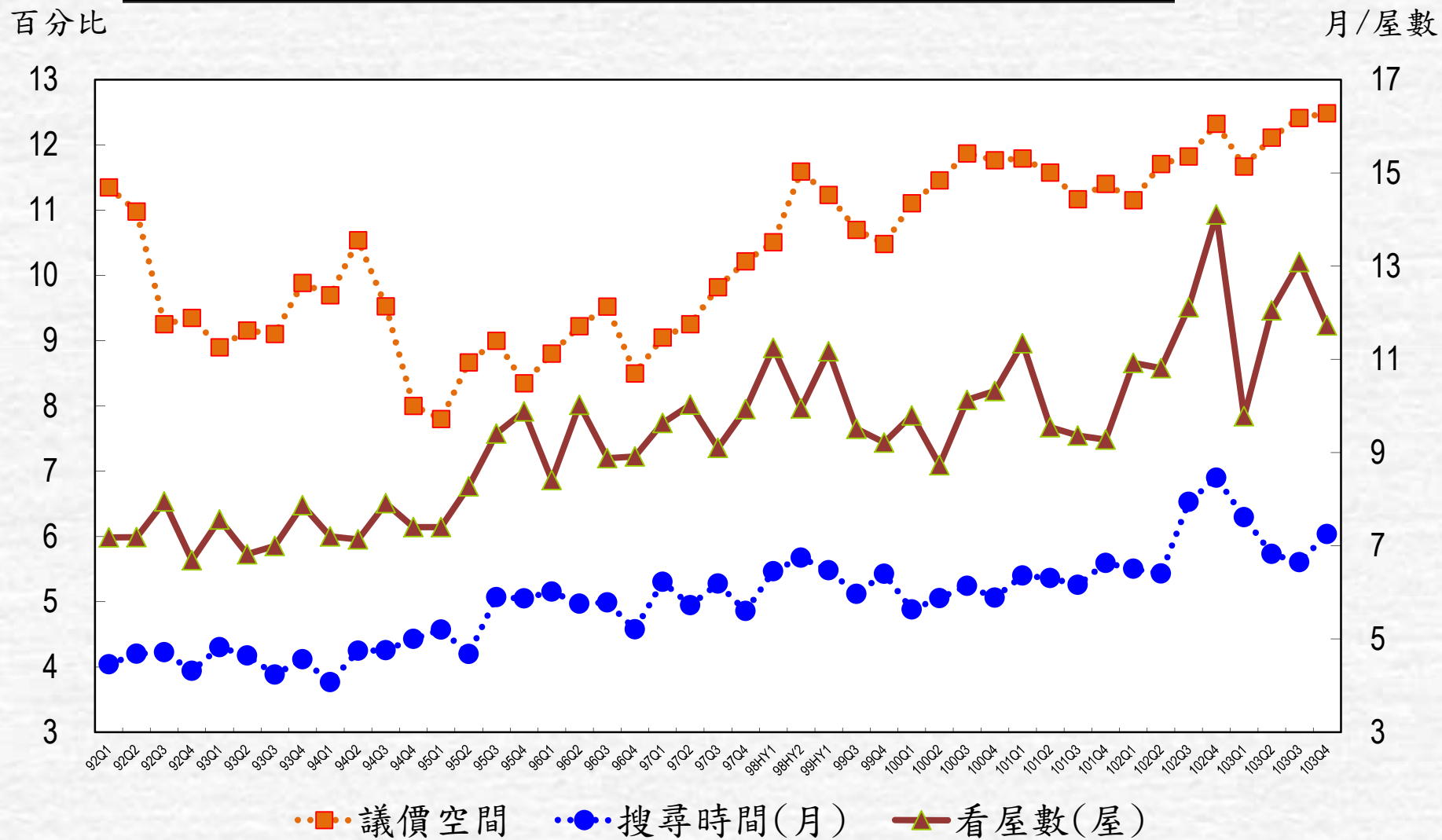
- 整體調查地區平均議價空間較上季增加；搜尋期間為7個月，看屋數為12屋。高雄市議價空間最大(13.1%)，每月看屋數則以台北市2.0屋/月較高。

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(%)	12.5	12.6	12.2	12.3	12.5	12.3	13.1
	(0.1)	(0.7)	(0.3)	(-1.3)	(1.6)	(-0.4)	(1.0)
	[0.2]	[0.1]	[0.4]	[0.3]	[-0.9]	[-0.2]	[0.7]
平均搜尋期間(月)	7.2	7.8	8.3	7.2	7.4	7.1	5.6
	(0.6)	(0.8)	(0.8)	(1.6)	(1.1)	(-0.6)	(-0.9)
	[-1.3]	[-3.0]	[-1.6]	[0.7]	[-1.5]	[0.3]	[-1.7]
平均看屋數(屋)	11.7	15.7	14.3	11.0	10.1	10.7	8.5
	(-1.4)	(3.0)	(-4.7)	(-1.7)	(-0.8)	(0.4)	(-0.2)
	[-2.4]	[-1.9]	[-1.0]	[2.5]	[-4.6]	[-0.6]	[-2.6]

購屋搜尋與議價

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	4.2	12.9	9.7	1.4	0.2	0.0	0.0
15坪~未滿25坪	20.5	17.4	21.8	23.0	22.4	16.3	18.8
25坪~未滿35坪	24.9	26.7	28.2	25.9	21.2	26.6	21.5
35坪~未滿45坪	18.5	15.5	18.0	20.2	19.1	16.4	20.1
45坪~未滿55坪	12.1	8.3	10.2	13.9	13.1	13.8	13.4
55坪~未滿65坪	8.3	10.9	5.2	5.9	6.6	16.8	10.3
65坪及以上	11.5	8.3	6.9	9.6	17.4	10.1	15.9
平均購屋面積(坪)	41.4 (0.8) [-0.5]	38.7 (1.1) [2.3]	35.2 (-1.0) [-1.2]	40.1 (-1.8) [-6.3]	48.5 (12.8) [4.1]	43.5 (0.1) [-1.0]	43.9 (-3.3) [-1.7]
平均每人居住面積 (坪/人)	16.4 (0.8)	18.5 (5.4)	12.7 (-0.4)	15.7 (-1.7)	16.7 (0.6)	19.4 (1.8)	18.4 (2.2)

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]

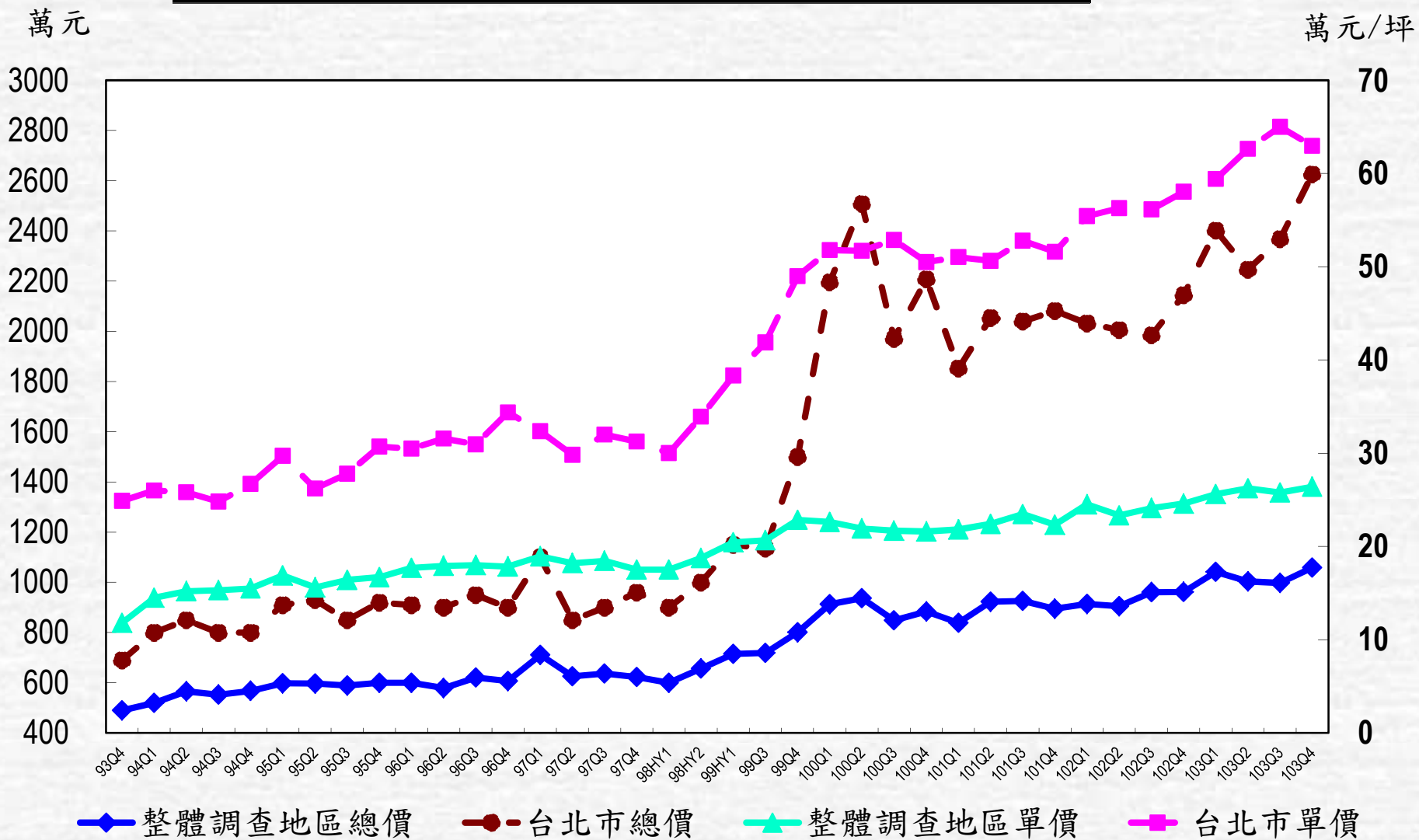
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
未滿300萬元	8.3	0.0	0.7	16.0	6.1	13.3	16.2
300萬~未滿600萬元	29.4	4.5	18.9	34.9	38.9	56.7	30.5
600萬~未滿900萬元	23.5	9.8	25.7	28.2	25.0	20.8	25.8
900萬~未滿1,200萬元	13.9	12.8	20.7	11.6	15.0	5.9	11.3
1,200萬~未滿2,000萬元	15.8	28.3	26.5	8.3	9.7	2.8	13.5
2,000萬~未滿5,000萬元	8.2	37.6	7.6	1.0	5.3	0.5	2.7
5,000萬元以上	0.9	6.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

購屋價格(續表)

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]

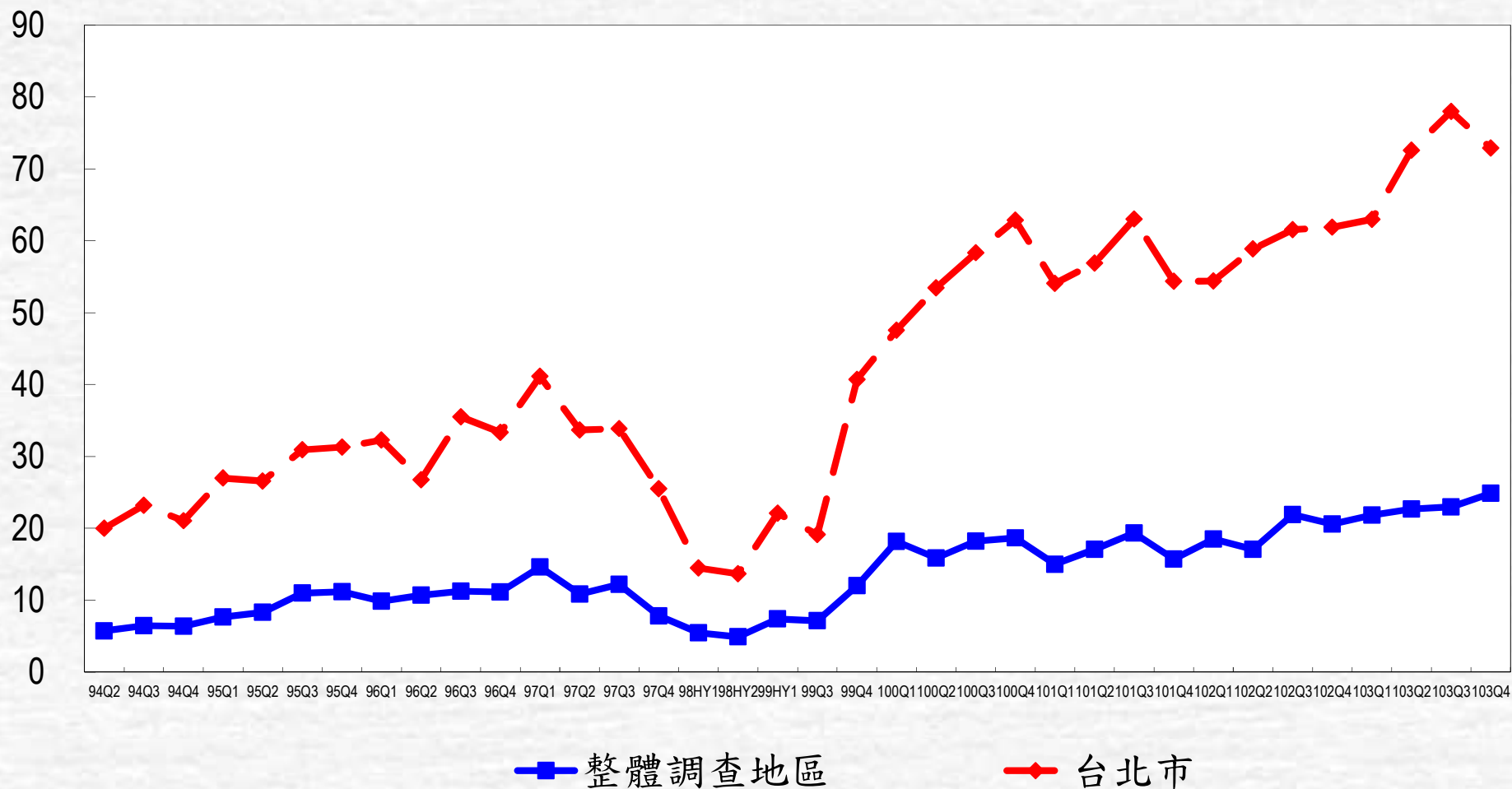
	整體調查地區	各地區					
		台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
平均購屋總價(萬元)	1058.5	2625.1	1122.6	690.5	824.5	568.0	740.1
	(6.1%)	(10.9%)	(-3.9%)	(-6.3%)	(30.8%)	(-6.7%)	(-6.4%)
	[10.1%]	[22.4%]	[7.8%]	[-7.5%]	[19.7%]	[10.2%]	[-4.3%]
平均購屋單價(萬元/坪)	26.4	62.9	33.1	17.5	17.7	13.6	16.6
	(2.3%)	(-3.2%)	(1.8%)	(-1.7%)	(0.6%)	(-3.5%)	(-2.9%)
	[7.3%]	[8.4%]	[10.3%]	[6.1%]	[7.9%]	[11.5%]	[-1.8%]

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

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	38.1	37.7	36.0	39.4	39.3	37.5	39.0
金融機構貸款	33.1	30.1	31.6	35.5	31.8	33.8	35.6
民間標會	1.3	1.0	1.2	1.2	1.2	1.7	1.7
親友借貸	3.2	3.0	4.0	3.4	3.8	2.3	1.8
父母資助	13.9	13.4	15.1	13.7	14.2	12.5	13.2
投入股市(含基金)資金或獲利	6.5	10.1	8.6	4.2	5.6	6.7	4.4
出售原有房地產	4.0	4.7	3.5	2.5	4.2	5.5	4.3
其他	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0

註：本題為排序題

• 整體調查地區新購置住宅者價格比較

	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4
總價 (萬元)	894.4	1021.1	904.0	960.8	961.1	1041.3	1004.0	997.7	1058.5
單價 (萬元/坪)	22.3	24.1	23.3	24.1	24.6	25.6	26.2	25.8	26.4

• 台北市新購置住宅者價格比較

	101Q4	102Q1	102Q2	102Q3	102Q4	103Q1	103Q2	103Q3	103Q4
總價 (萬元)	2081.7	2031.5	2005.1	1984.3	2144.2	2401.9	2246.0	2368.0	2625.1
單價 (萬元/坪)	51.6	55.4	56.3	56.2	58.0	59.4	62.6	65.0	62.9

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。

購屋後需減少的最主要日常生活支出

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	19.1	19.1	17.1	17.8	23.6	10.3	23.1
子女教養	3.2	1.8	5.0	4.0	3.2	0.9	2.4
老人照護	0.9	0.8	0.9	1.1	1.2	0.1	0.9
醫療及保險	1.2	0.4	1.9	1.0	1.3	0.1	1.9
進修學習	1.4	2.2	1.5	2.1	0.8	1.1	1.1
休閒娛樂	25.5	25.3	27.2	21.2	28.9	24.4	24.8
投資理財	21.4	25.2	20.2	20.0	16.9	29.6	21.9
儲蓄	24.3	19.4	23.4	30.4	21.1	31.0	22.6
毫無影響	2.9	5.9	2.8	2.4	2.9	2.6	1.4
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

註：本題為排序題

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」、「些微影響」(35%)為主。
- 「非常大影響」與「很大影響」合計以桃竹縣市(33%)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	7.2 (2.5)	11.5 (8.0)	6.0 (4.5)	7.3 (-1.1)	11.1 (9.9)	0.6 (-3.4)	5.2 (-0.5)
些微影響	34.8 (2.9)	27.2 (3.9)	29.2 (2.7)	19.7 (-4.2)	40.9 (-16.1)	63.9 (9.1)	39.9 (9.6)
部分影響	35.4 (-11.1)	34.9 (-11.3)	38.0 (-7.5)	40.4 (-14.0)	33.0 (7.4)	28.1 (-9.0)	33.9 (-18.5)
很大影響	16.4 (3.6)	21.3 (3.8)	18.7 (0.1)	24.4 (13.5)	10.6 (-4.9)	6.5 (3.3)	13.7 (4.3)
非常大影響	6.2 (2.1)	5.2 (-4.2)	8.1 (0.2)	8.2 (5.7)	4.5 (3.9)	0.8 (-0.1)	7.3 (5.1)

對近一季及未來一年房價趨勢看法

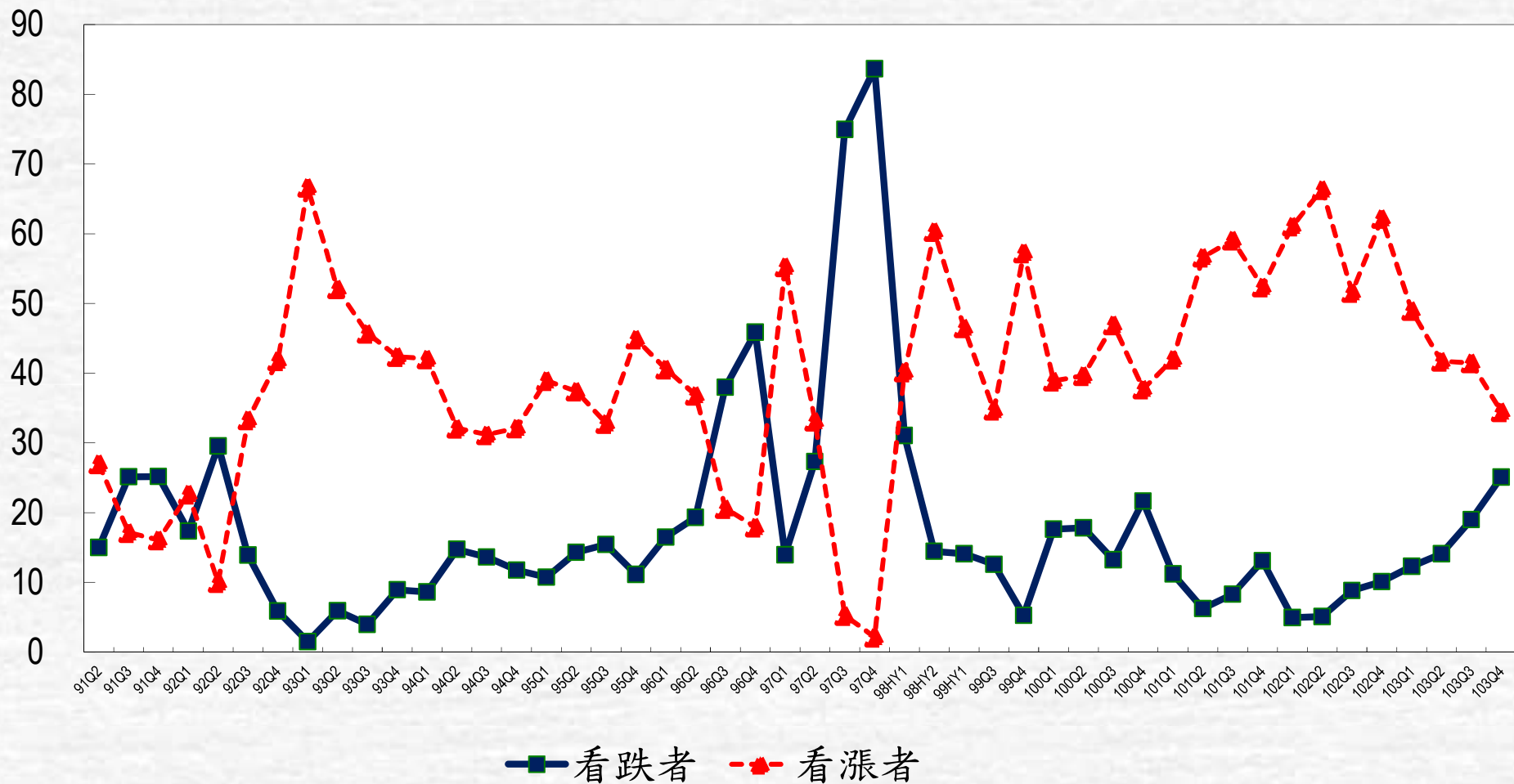
單位：百分比

- 對近一季房價看法，以「維持平穩」(40%)為主，與上季相近。
- 32%未來一年房價小幅下跌，較上季增加8個百分點。
- 近期趨勢分數(108分)高於未來趨勢分數(99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	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	1.3	1.5	3.2	0.2	1.8	0.0	0.0
小幅下跌	23.8	33.9	31.6	17.5	20.0	12.1	22.9
維持平穩	40.4	35.8	42.2	37.1	46.4	61.4	26.5
小幅上漲	26.3	25.7	20.2	37.2	23.1	25.5	27.9
大幅上漲	8.2	3.2	2.8	8.1	8.7	1.0	22.6
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	台中縣市	台南縣市	高雄縣市
大幅下跌	3.5	4.1	5.5	2.2	3.1	0.2	3.7
小幅下跌	32.4	35.0	38.8	21.4	34.3	43.0	24.9
維持平穩	31.5	32.4	33.1	35.1	31.7	29.2	26.3
小幅上漲	27.9	26.4	20.4	35.8	25.0	27.5	34.8
大幅上漲	4.7	2.0	2.2	5.5	5.9	0.1	10.2

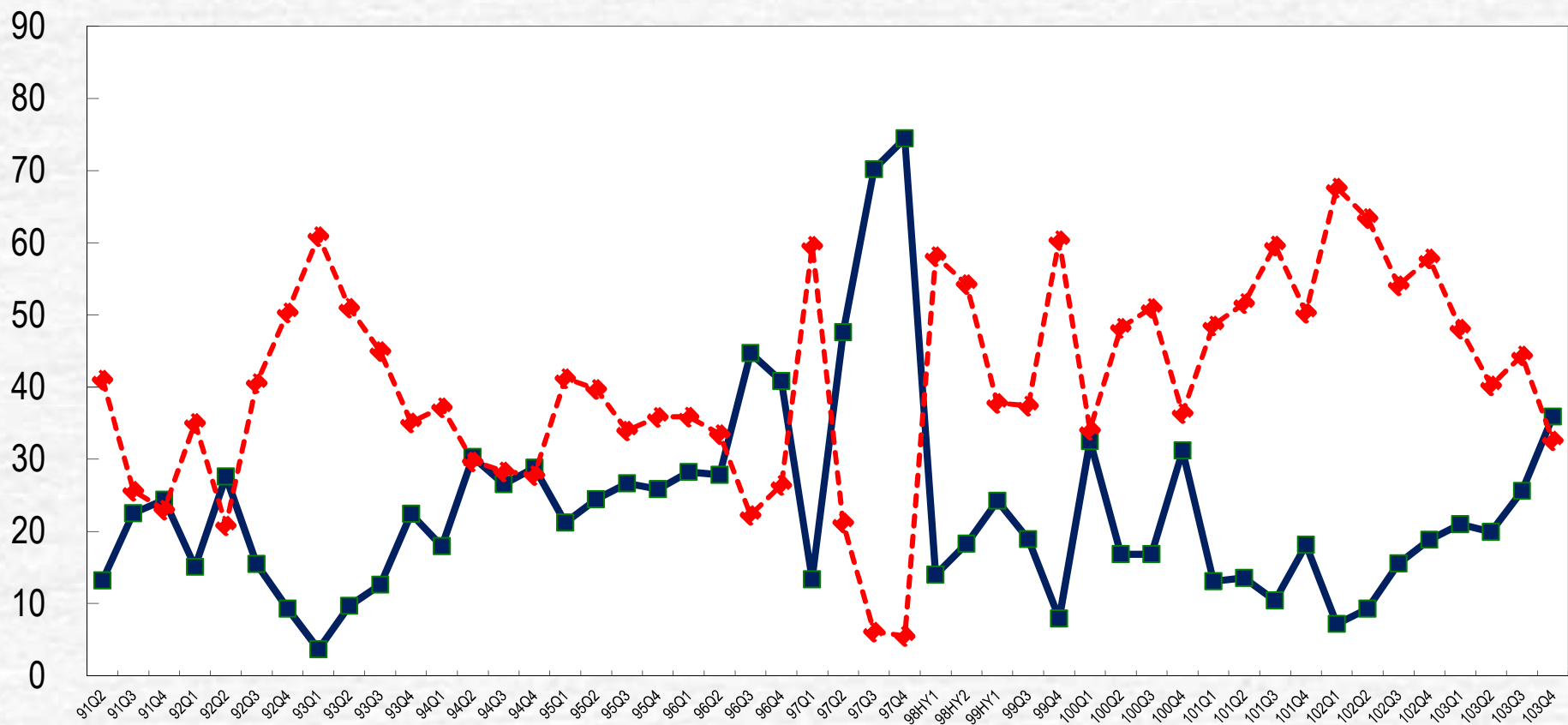
整體調查地區新購置住宅者對近期房價漲跌看法趨勢圖

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



—■— 看跌者 -◆- 看漲者

此次購置住宅是否參考實價登錄資料

- 整體調查地區有**62%**曾經查詢過實價登錄資訊，與上季(63%)相近。
- 比例以台北市(72%)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
是	62.2	72.2	69.6	58.3	60.0	63.2	51.0
	(-1.2)	(3.4)	(0.5)	(-2.9)	(-3.8)	(2.8)	(-6.5)
	[-4.8]	[-6.2]	[-5.3]	[-6.9]	[7.5]	[1.6]	[-14.5]
否	37.8	27.8	30.4	41.7	40.0	36.8	49.0
	(1.2)	(-3.4)	(-0.5)	(2.9)	(3.8)	(-2.8)	(6.5)
	[4.8]	[6.2]	[5.3]	[6.9]	[-7.5]	[-1.6]	[14.5]

有查詢實價登錄對本次購置價格之影響

- 「些微影響」以台南市(48%)比例較高；「部分影響」以台中市比例較高(41%)；「很大影響」以桃竹縣市較高(17%)。

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	8.3 (0.0)	9.0 (0.9)	4.1 (-4.5)	8.7 (-1.3)	13.6 (11.8)	6.9 (3.9)	8.1 (-4.3)
些微影響	38.4 (-1.5)	28.6 (-6.9)	42.0 (6.8)	36.9 (-2.3)	36.3 (10.4)	48.6 (-15.4)	38.5 (-4.4)
部分影響	35.1 (0.0)	37.3 (-0.5)	37.8 (-5.1)	32.6 (5.2)	40.8 (-16.5)	31.3 (1.7)	28.4 (1.4)
很大影響	12.5 (-1.6)	21.7 (6.2)	8.0 (-4.1)	17.2 (-1.1)	8.8 (-6.1)	13.2 (9.8)	11.2 (-3.9)
非常大影響	5.7 (3.2)	3.5 (0.4)	8.0 (6.8)	4.6 (-0.5)	0.6 (0.50)	0.0 (0.0)	13.9 (11.3)

開徵不動產資本利得稅對購屋地區價格之影響

- 未來開徵不動產資本利得稅對本次購屋地區房價影響以「助跌效果」與「助漲與漲跌效果兼具」比例最高，各佔25%、24%。「不知道/無意見」，佔28%。

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	10.4 (-4.8)	16.8 (-0.8)	7.6 (-5.9)	10.7 (-0.8)	10.6 (-6.0)	11.3 (-10.5)	8.6 (-9.1)
助跌效果	25.3 (8.4)	30.6 (9.4)	22.6 (1.4)	27.4 (19.2)	26.5 (11.7)	26.5 (9.0)	21.0 (-2.4)
助漲與助跌效果兼具	24.3 (-5.0)	28.6 (-3.1)	29.3 (-4.4)	16.2 (-5.8)	16.1 (-13.8)	50.4 (10.6)	16.9 (-10.0)
無影響	12.4 (-3.2)	8.6 (-5.3)	12.3 (-2.4)	10.8 (-11.0)	19.5 (8.6)	5.7 (-2.8)	12.7 (-2.0)
不知道/無意見	27.6 (4.6)	15.4 (-0.2)	28.1 (11.2)	34.9 (-1.8)	27.2 (-0.6)	6.1 (-6.3)	40.8 (23.5)



欲購置住宅者 調查結果分析

購屋動機

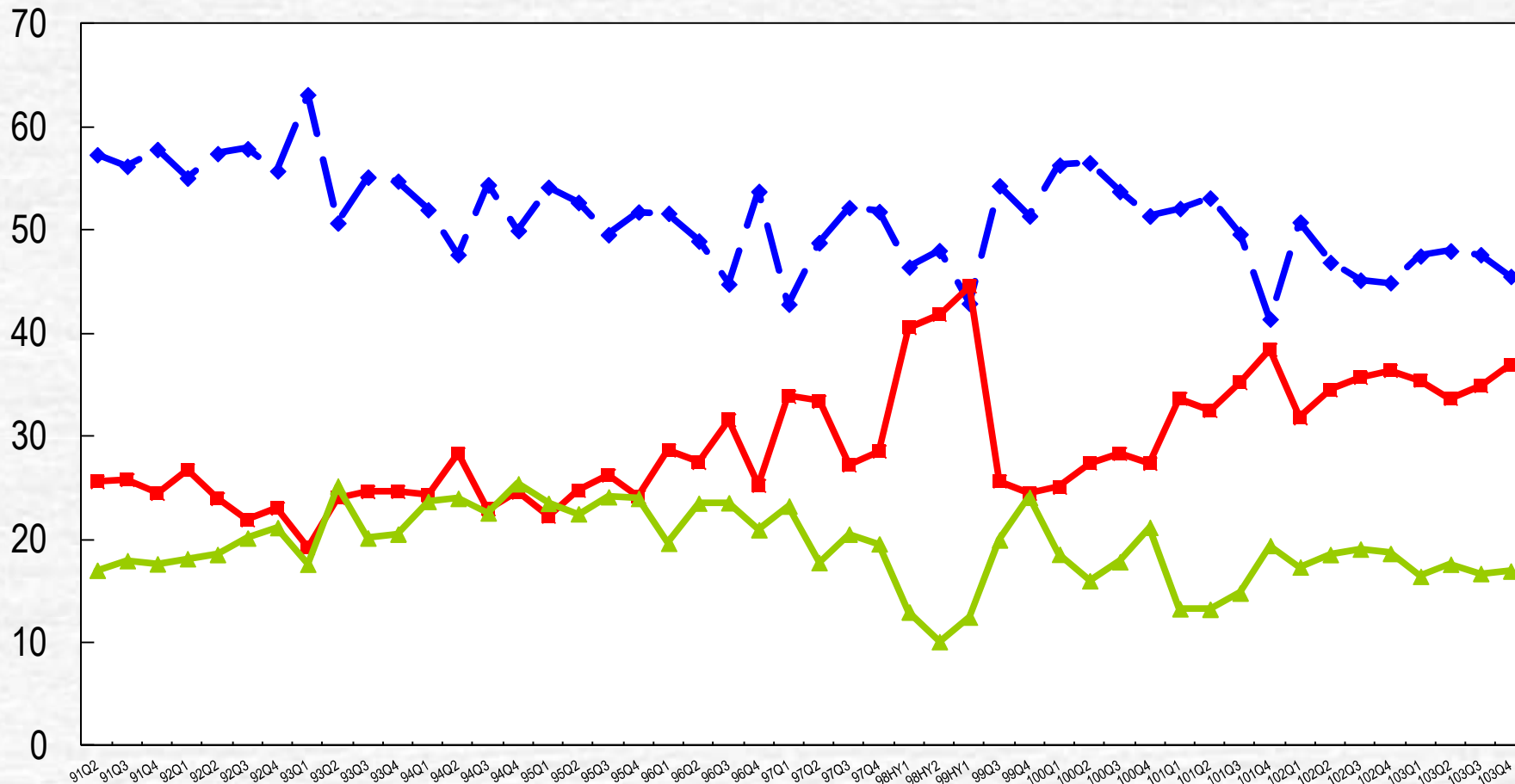
- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，首購自住需求占**46%**；換屋自住需求占**37%**；投資需求占**17%**。

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	45.5	48.1	47.2	46.1	45.3	45.3	39.8
	(-2.1)	(-6.1)	(2.6)	(-0.7)	(-3.4)	(1.0)	(-6.3)
	[0.6]	[0.9]	[0.9]	[4.0]	[0.4]	[9.1]	[-6.0]
換屋自住	36.9	40.0	35.4	32.6	37.3	35.9	40.5
	(2.0)	(10.4)	(-0.6)	(-5.8)	(5.8)	(-2.8)	(3.7)
	[0.5]	[3.3]	[-0.9]	[-3.1]	[-0.2]	[-3.2]	[6.0]
投資	17.0	11.5	16.9	20.5	16.7	17.7	19.3
	(0.3)	(-3.9)	(-1.9)	(6.7)	(-1.9)	(1.3)	(2.2)
	[-1.7]	[-4.6]	[-0.5]	[-1.7]	[-1.0]	[-7.0]	[-0.3]

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

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，係為出租經營(33%)以及為保值或增值置產(32%)。

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	20.7 (0.9) [-0.6]	17.9 (7.1) [3.9]	21.9 (3.0) [0.8]	24.5 (10.6) [0.3]	12.8 (-20.5) [-14.3]	19.2 (-8.5) [-1.2]	23.4 (3.9) [0.1]
出租經營	32.5 (0.6) [3.6]	35.7 (8.7) [3.7]	37.0 (-0.9) [10.7]	20.4 (-12.9) [-3.8]	34.0 (4.6) [-1.7]	30.8 (5.3) [-0.7]	38.3 (6.6) [11.6]
為子女置產	14.6 (0.7) [-0.1]	3.6 (-4.5) [-10.4]	15.1 (-3.8) [-4.9]	22.4 (-5.4) [4.5]	19.1 (13.2) [12.0]	11.5 (7.2) [2.2]	10.6 (-1.6) [-2.7]
為保值或增值置產	32.2 (-1.7) [-2.4]	42.9 (-11.2) [2.9]	26.0 (1.8) [-6.6]	32.7 (7.7) [-1.0]	34.0 (2.6) [4.0]	38.5 (-4.1) [1.5]	27.7 (-6.4) [-7.3]
其他	0.0 (-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]	0.0 (0.0) [-1.9]	0.0 (-2.4) [-1.7]

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%。

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%	61.9 (-2.1) [0.5]	61.7 (-1.0) [2.3]	66.7 (0.0) [2.7]	57.0 (-11.3) [-0.9]	59.3 (-0.1) [-5.2]	64.2 (-7.3) [6.1]	61.8 (4.4) [0.2]
自住 60%~40%	26.7 (3.1) [0.0]	29.7 (2.1) [0.5]	22.5 (0.9) [-2.0]	31.0 (10.0) [1.0]	28.4 (3.7) [5.7]	22.9 (7.4) [-6.6]	25.4 (-2.3) [-0.9]
自住 30%~0%	11.2 (-1.1) [-0.7]	8.6 (-1.1) [-2.8]	10.8 (-0.9) [-0.6]	11.8 (1.1) [-0.3]	12.4 (-3.6) [-0.4]	12.8 (0.0) [0.4]	12.6 (-2.3) [0.6]
自住程度	68.0 (-1.2) [0.2]	68.6 (0.5) [1.4]	69.6 (-1.1) [0.9]	64.8 (-7.1) [-2.0]	66.8 (0.7) [-1.7]	70.7 (-2.9) [3.4]	68.3 (2.4) [0.7]
投資程度	32.0 (1.2) [-0.2]	31.4 (-0.5) [-1.4]	30.4 (1.1) [-0.9]	35.2 (7.1) [2.0]	33.2 (-0.7) [1.7]	29.3 (2.9) [-3.4]	31.7 (-2.4) [-0.7]

期望住宅類型

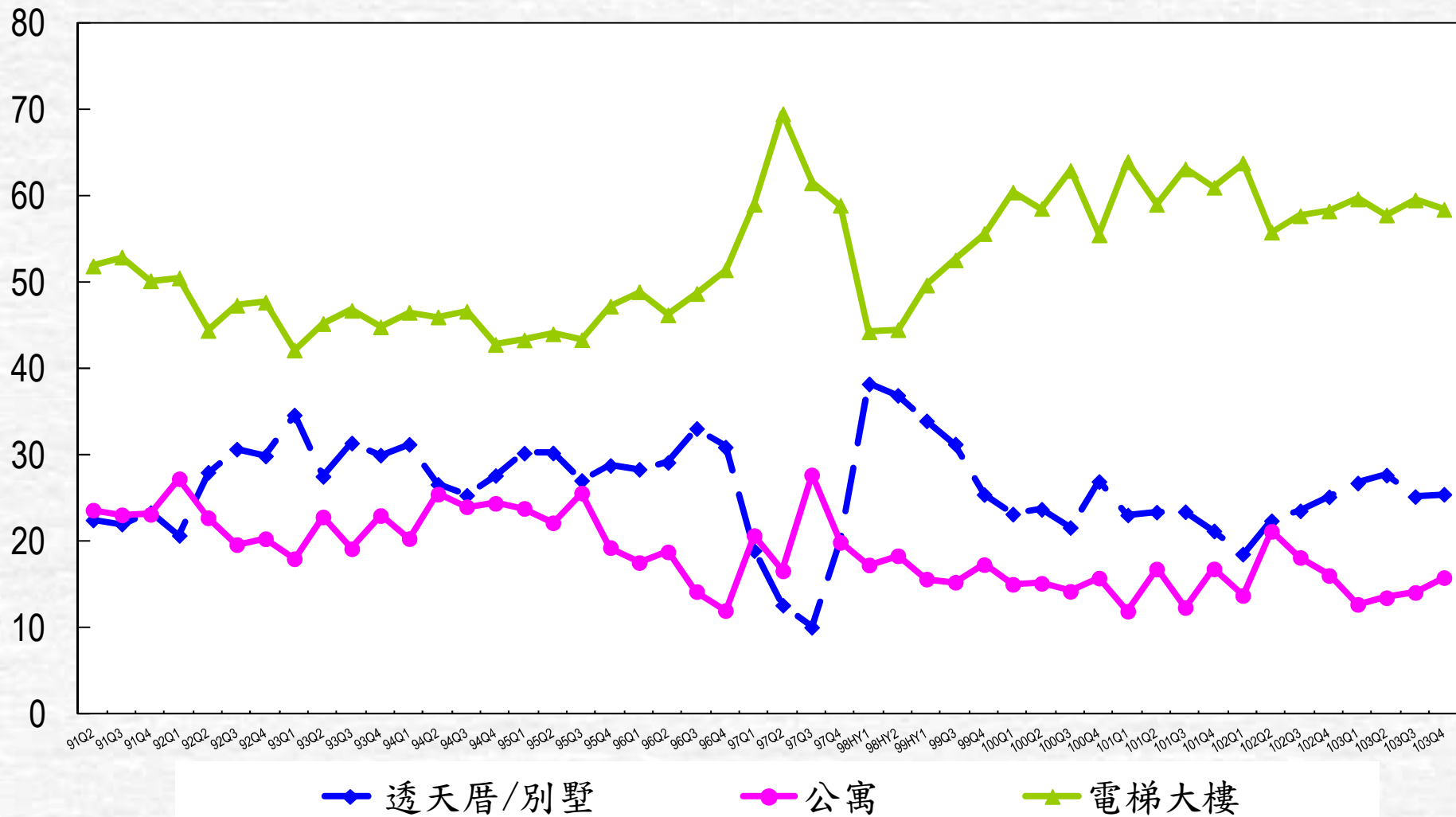
- 電梯大樓為主要的潛在產品需求類型，占**59%**；其次為透天厝/別墅，占**26%**。

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	25.5 (0.2) [0.3]	6.9 (3.0) [0.2]	7.2 (-2.0) [-0.6]	29.8 (3.3) [-5.6]	36.9 (-6.5) [-10.7]	60.8 (9.8) [8.0]	41.9 (-2.0) [-0.1]
公寓	15.9 (1.7) [-0.2]	20.4 (0.7) [-1.7]	26.0 (2.9) [2.2]	8.0 (-3.1) [-0.3]	9.7 (4.3) [4.4]	11.0 (3.9) [-3.2]	12.5 (3.4) [1.3]
電梯大樓	58.5 (-1.1) [0.2]	72.7 (-2.9) [1.5]	66.9 (0.6) [-1.5]	61.8 (0.4) [5.5]	53.4 (2.1) [7.2]	28.2 (-11.6) [-3.1]	45.7 (-0.5) [-0.8]
其他	0.1 (-0.9) [-0.2]	0.0 (-0.8) [0.0]	0.0 (-1.4) [0.0]	0.4 (-0.6) [0.4]	0.0 (0.0) [-1.0]	0.0 (-2.0) [-1.7]	0.0 (-0.8) [-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



期望購屋面積

- 以超過25坪~35坪(含)為主要期望購屋面積，占約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	桃竹市	台中市	台南市	高雄市
15坪(含)以下	1.7 (-1.2) [-1.1]	3.5 (-2.3) [-3.3]	1.1 (-1.8) [-0.7]	1.9 (0.0) [0.3]	1.0 (-0.1) [-0.2]	2.7 (-1.3) [0.5]	0.0 (-1.5) [-1.5]
超過15坪~25坪(含)	18.1 (-1.9) [-2.1]	23.0 (-13.8) [-4.3]	26.8 (4.9) [-0.5]	12.0 (-2.3) [2.5]	10.4 (-0.9) [1.3]	18.5 (10.8) [-1.3]	12.8 (-4.4) [-3.7]
超過25坪~35坪(含)	41.1 (0.6) [1.5]	49.6 (12.0) [11.9]	47.6 (1.0) [0.7]	38.4 (-0.2) [3.3]	33.0 (-4.5) [-3.3]	33.7 (-6.7) [6.5]	35.5 (-4.4) [-6.1]
超過35坪~45坪(含)	19.3 (1.3) [1.5]	15.6 (4.0) [0.2]	16.4 (0.2) [2.7]	26.7 (5.9) [4.8]	20.1 (-0.4) [0.9]	19.6 (-1.6) [-2.8]	18.9 (-2.4) [-2.7]
超過45坪~55坪(含)	11.2 (2.0) [1.2]	5.9 (1.6) [-0.9]	4.8 (-2.0) [-2.0]	9.7 (-4.6) [-6.4]	18.1 (5.0) [3.0]	11.4 (-0.4) [-1.1]	22.6 (14.4) [13.6]
超過55坪~65坪(含)	5.1 (-0.5) [-0.9]	0.8 (-0.8) [-2.2]	1.3 (-1.7) [-0.9]	6.2 (-0.3) [-4.7]	12.5 (0.5) [0.5]	9.8 (0.4) [2.0]	5.7 (0.1) [-0.9]
超過65坪	3.5 (-0.3) [-0.3]	1.6 (-0.7) [-1.4]	2.0 (-0.6) [0.7]	5.0 (1.4) [0.0]	4.9 (0.3) [-2.1]	4.3 (-1.1) [-3.9]	4.5 (-1.8) [1.2]

期望購屋價格

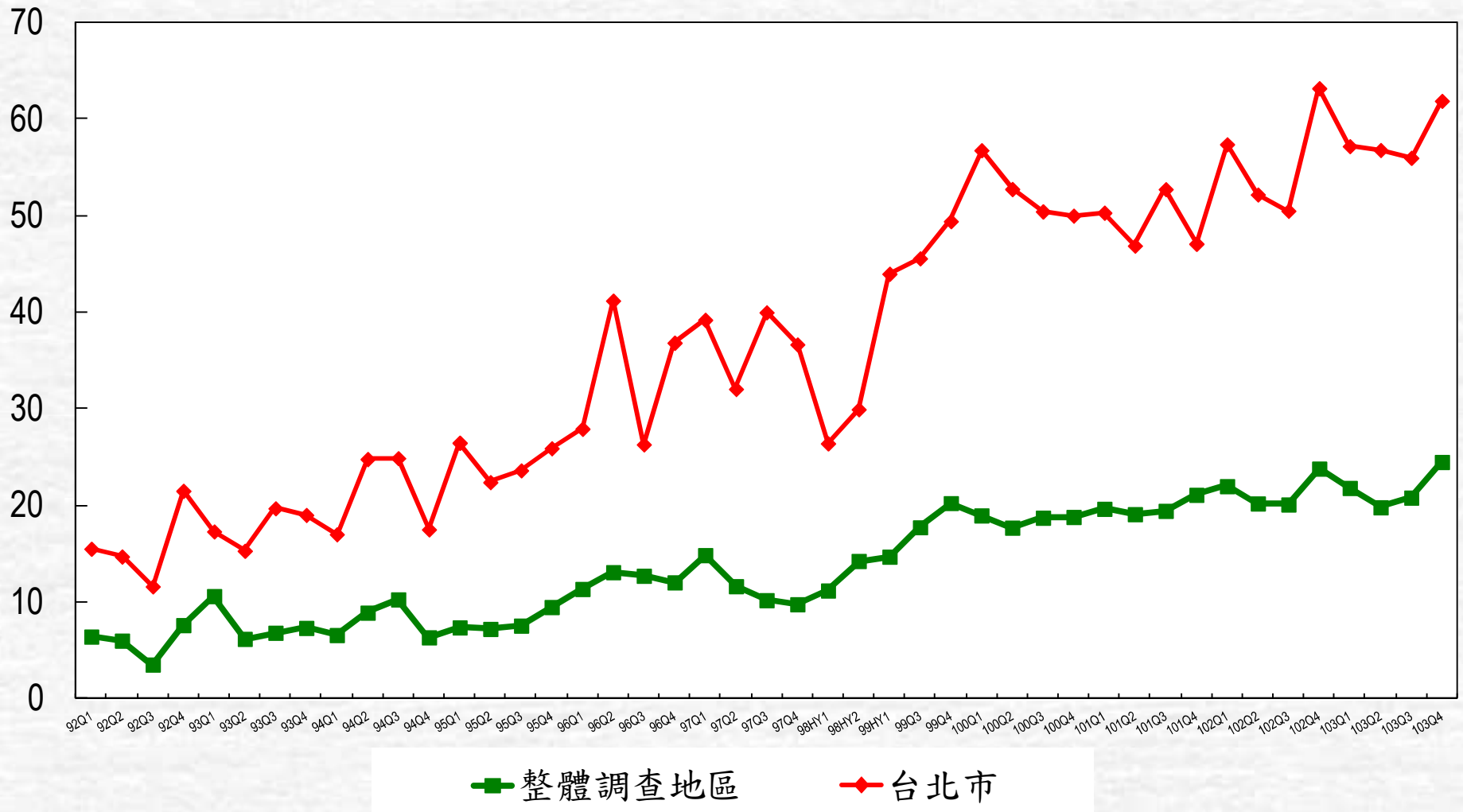
- 整體欲購置住宅者以300~600未滿萬元(28%)為主要期望購屋價格。台北市有62%欲購買1,200萬元以上住宅。

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	6.7 (-1.0) [-0.3]	1.2 (-1.5) [-0.6]	3.5 (-0.1) [1.0]	3.8 (-4.2) [-5.0]	6.5 (-3.0) [-0.9]	15.7 (-2.5) [-0.9]	16.7 (4.5) [0.0]
300~未滿600萬元	27.5 (-3.7) [-0.9]	5.4 (1.1) [-1.1]	14.6 (-5.1) [-0.7]	33.0 (-7.5) [-7.3]	32.3 (-9.5) [-8.3]	55.7 (2.5) [-2.6]	48.0 (-1.1) [-1.3]
600~未滿900萬元	22.0 (0.1) [0.8]	9.7 (-2.8) [2.3]	29.6 (2.9) [-1.6]	30.3 (2.3) [3.6]	23.7 (-0.9) [-2.1]	15.1 (-2.7) [3.2]	18.2 (-1.0) [0.3]
900~未滿1,200萬元	19.3 (0.8) [-0.3]	21.8 (-2.7) [0.6]	27.9 (0.4) [-3.2]	18.4 (2.0) [3.9]	19.6 (5.6) [2.2]	8.1 (3.0) [0.9]	10.4 (-0.7) [2.3]
1,200萬元以上	24.5 (3.7) [0.7]	61.9 (5.9) [-1.3]	24.4 (1.9) [4.5]	14.6 (7.5) [4.9]	17.9 (7.7) [9.1]	5.4 (-0.3) [-0.6]	6.7 (-1.8) [-1.4]

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



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(25%)為主，其次是基本日常必要開支(21%)。

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	20.8	19.2	20.7	21.7	19.2	27.6	20.0
子女教養	6.3	3.9	4.9	7.3	6.0	10.9	7.9
老人照護	2.8	1.6	2.7	2.9	2.9	4.1	3.8
醫療及保險	4.0	2.7	3.5	3.8	4.1	6.0	5.6
進修學習	5.4	5.0	5.8	6.0	5.9	4.1	4.6
休閒娛樂	24.5	28.9	25.3	22.9	23.8	19.2	23.5
投資理財	15.7	17.8	15.1	12.8	18.5	11.3	17.1
儲蓄	17.0	19.1	17.5	18.0	16.0	14.3	15.0
沒有任何項目因此減少	3.1	1.5	3.8	4.6	3.4	2.4	2.2
其他	0.3	0.4	0.7	0.0	0.3	0.1	0.2

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，**45%**認為會產生**部分影響**。

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	3.7	2.2	5.3	5.2	3.5	0.7	3.4
	(-0.2)	(0.3)	(2.1)	(1.4)	(0.3)	(-5.9)	(-3.1)
	[-0.3]	[-1.1]	[1.9]	[1.2]	[-1.5]	[-3.9]	[-1.2]
些微影響	22.4	19.6	26.7	16.7	26.0	19.9	23.8
	(-0.3)	(0.4)	(8.4)	(-9.8)	(4.0)	(2.9)	(-8.6)
	[4.2]	[4.0]	[9.4]	[-2.3]	[8.9]	[-1.5]	[1.0]
部分影響	45.0	42.9	42.3	49.0	49.4	42.6	45.1
	(3.8)	(-3.3)	(1.3)	(12.0)	(5.4)	(2.9)	(6.7)
	[1.0]	[2.8]	[-3.5]	[7.6]	[0.6]	[3.3]	[-1.2]
很大影響	22.5	27.7	16.4	22.9	16.5	29.8	25.7
	(-2.6)	(4.6)	(-15.6)	(-0.6)	(-8.3)	(2.3)	(7.2)
	[-4.8]	[-7.2]	[-9.3]	[-6.5]	[-8.7]	[3.2]	[6.8]
非常大影響	6.4	7.6	9.2	6.3	4.8	7.1	1.9
	(-0.7)	(-2.0)	(3.7)	(-2.9)	(-1.2)	(-2.1)	(-2.3)
	[-0.2]	[1.7]	[1.5]	[0.2]	[0.8]	[-1.0]	[-5.4]

對近一季及未來一年房價趨勢看法

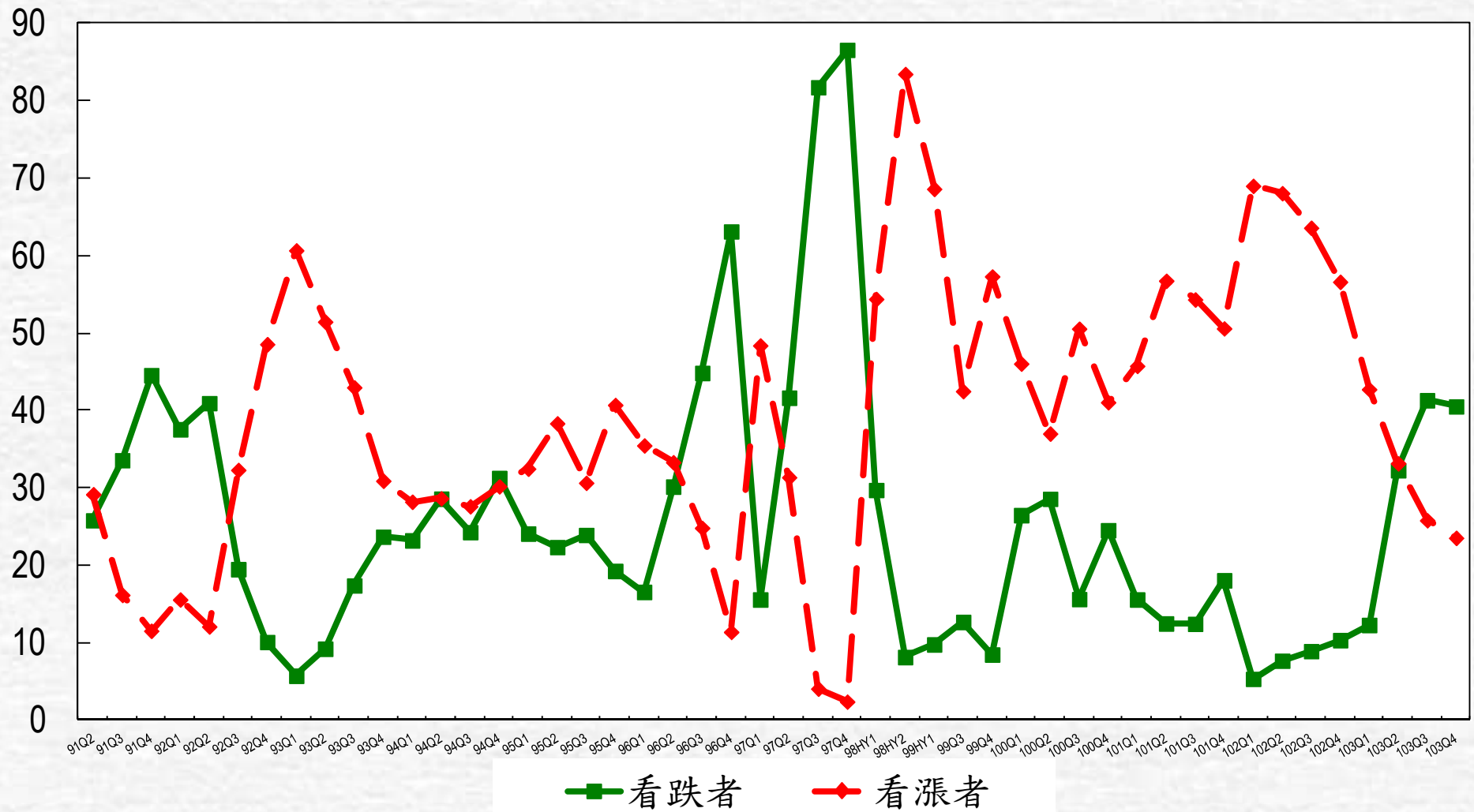
單位：百分比

- 24%欲購置住宅者看漲近一季房價；看跌者占41%。
- 23%看漲未來一年房價，看跌者占47%。
- 整體調查地近持幅；房下平看、合在仍整區期平下認價跌穩法未趨勢數持

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	10.6	7.3	15.8	6.6	9.8	14.1	10.2
小幅下跌	30.0	33.5	33.8	27.2	29.6	22.6	27.3
維持平穩	35.9	40.4	32.4	38.9	39.0	26.6	34.5
小幅上漲	16.1	15.4	11.8	22.6	12.9	23.7	14.8
大幅上漲	7.5	3.5	6.2	4.7	8.7	13.0	13.3
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	17.3	14.0	20.6	10.5	16.2	20.8	23.2
小幅下跌	30.1	31.0	35.0	28.8	33.5	29.2	20.9
維持平穩	30.0	36.4	25.7	25.3	32.7	23.6	35.0
小幅上漲	18.7	16.3	15.5	30.0	14.1	18.5	17.5
大幅上漲	3.9	2.3	3.1	5.4	3.5	7.9	3.4

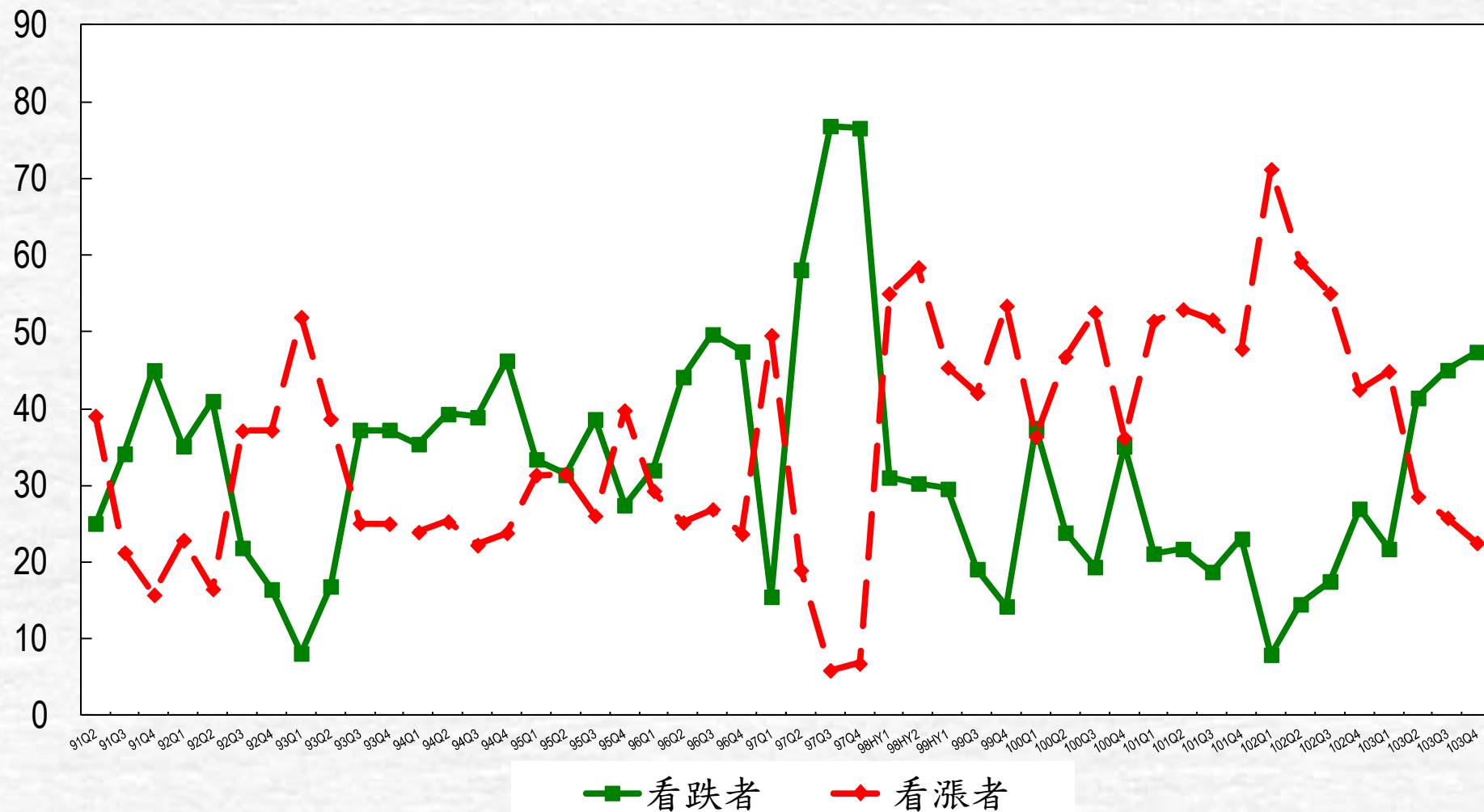
整體調查地區欲購置住宅者對**近期**房價漲跌看法趨勢圖

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



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**台北市(82%)**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	82.1	78.1	71.8	74.2	64.6	73.8
	(0.4)	(2.7)	(-4.6)	(0.2)	(0.8)	(-3.3)	(6.4)
	[0.0]	[2.4]	[0.8]	[-11.8]	[-2.2]	[2.4]	[10.4]
否	24.6	17.9	21.9	28.2	25.8	35.4	26.2
	(-0.4)	(-2.7)	(4.6)	(-0.2)	(-0.8)	(3.3)	(-6.4)
	[0.0]	[-2.4]	[-0.8]	[11.8]	[2.2]	[-2.4]	[-10.4]

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些微影響(38%)與部份影響(34%)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	9.7 (-2.4) [-1.3]	4.2 (-3.2) [-6.5]	13.6 (1.0) [3.4]	8.5 (-7.1) [1.6]	9.7 (-1.0) [-1.9]	14.8 (-0.2) [6.5]	9.7 (-3.8) [-8.8]
些微影響	37.7 (3.6) [6.1]	40.6 (13.5) [9.2]	35.0 (5.6) [0.8]	30.9 (-12.6) [1.7]	37.8 (-3.9) [9.1]	34.3 (6.5) [4.0]	46.5 (9.4) [13.4]
部分影響	33.7 (0.7) [0.9]	32.8 (-10.8) [-1.7]	34.1 (-1.5) [-1.1]	39.4 (14.1) [7.9]	33.5 (7.3) [1.1]	29.6 (1.3) [0.1]	29.7 (-1.5) [2.2]
很大影響	15.0 (-0.1) [-3.4]	18.2 (2.8) [0.2]	13.3 (-3.6) [-3.2]	18.2 (5.3) [-3.8]	14.1 (0.7) [-7.4]	13.9 (-8.3) [-11.1]	11.4 (-1.0) [-1.5]
非常大影響	4.0 (-1.7) [-2.2]	4.2 (-2.2) [-1.2]	3.9 (-1.7) [-0.1]	3.0 (0.3) [-7.4]	4.9 (-3.1) [-0.9]	7.4 (0.7) [0.6]	2.7 (-3.2) [-5.2]

開徵不動產資本利得稅對購屋地區價格之影響

- 未來開徵不動產資本利得稅對本次欲購置住宅地區房價影響以「助漲與漲跌效果兼具」比例最高，占26%。其次為「助漲效果」，占23%。

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	23.1 (-1.9)	16.5 (-4.3)	21.1 (-5.4)	24.6 (1.7)	27.0 (-6.2)	26.9 (-4.8)	27.1 (7.3)
助跌效果	18.9 (2.5)	24.0 (2.4)	20.9 (4.5)	19.4 (7.2)	15.8 (3.8)	10.9 (-7.0)	16.3 (-1.6)
助漲與助跌效果兼具	26.1 (-3.0)	25.6 (0.5)	28.1 (-4.3)	21.8 (-11.5)	27.0 (-1.1)	29.7 (13.5)	25.6 (-6.5)
無影響	11.6 (-0.9)	14.2 (0.1)	10.4 (-0.4)	12.7 (-2.2)	9.1 (-1.8)	6.9 (-6.5)	13.6 (2.1)
不知道/ 無意見	20.3 (3.4)	19.7 (1.3)	19.5 (5.6)	21.4 (4.7)	21.1 (5.4)	25.7 (5.0)	17.4 (-1.3)



綜合結論

綜合結論

- 整體購屋者103年第四季住宅移轉登記戶數為**35,594**戶，較去年同季**減少34%**；平均成交單價每坪**26.4**萬元，較上季**增加2%**，延續上季之價穩量縮格局。
- 整體購屋者房價綜合趨勢分數為**95分**，連七季減少，且較上季(101分)與去年同季(125分)**減少**。
- **新購者**綜合趨勢分數(104分)連續第四季減少，而**欲購者**綜合趨勢分數(85分)更降至近五年相對低點。
- 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。

綜合結論

- 首購自住需求長期維持在五成左右，而改善居住環境、工作、結婚為主要自住購屋原因。
- 投資動機增至18%，投資動機部分，新購者以出租經營為主，欲購者以出租經營與保值或增值為主。
- 新購者平均購屋面積約41坪，欲購者60%期望購買坪數為超過25坪~45坪(含)。
- 本季新購者平均議價空間為12.5%，與上季(12.4%)與去年同季(12.3%)相近，平均搜尋期間連三季維持7個月左右，看屋數則減至12屋。



簡報結束
敬請指教