

住宅需求動向調查

民國 104 年上半年

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：



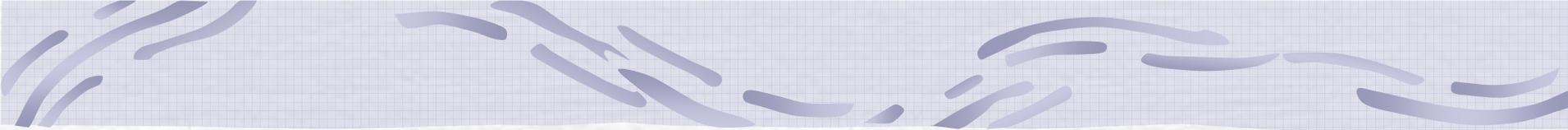
中華民國住宅學會

計畫主持人：林秋瑾教授

民國 104 年 10 月 13 日

簡報內容

- ▣ 調查概要
- ▣ 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

- 104年上半年欲購置住宅者留置填表調查期間為民國104年7月1日至7月31日止。
- 欲購置住宅者留置填表調查地區範圍為臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市等六直轄市。
- 欲購置住宅者留置填表調查對象為至約2,000家仲介分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客。

問卷回收狀況與抽樣誤差

- 104年上半年欲購置住宅者留置填表有效問卷數為**2,488**份。
- 在**95%**信心水準下，整體抽樣誤差為正負**1.96%**；各直轄市在**95%**信心水準，抽樣誤差在正負**6.09%**以內。

單位：份數、%

| | 整體調查地區 | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 有效問卷數 | 2,488 | 454 | 503 | 415 | 259 | 383 | 474 |
| 抽樣誤差 (95%信心水準) | ±1.96 | ±4.37 | ±4.81 | ±6.09 | ±5.01 | ±4.50 | ±4.60 |



欲購置住宅者 調查結果分析

購屋動機

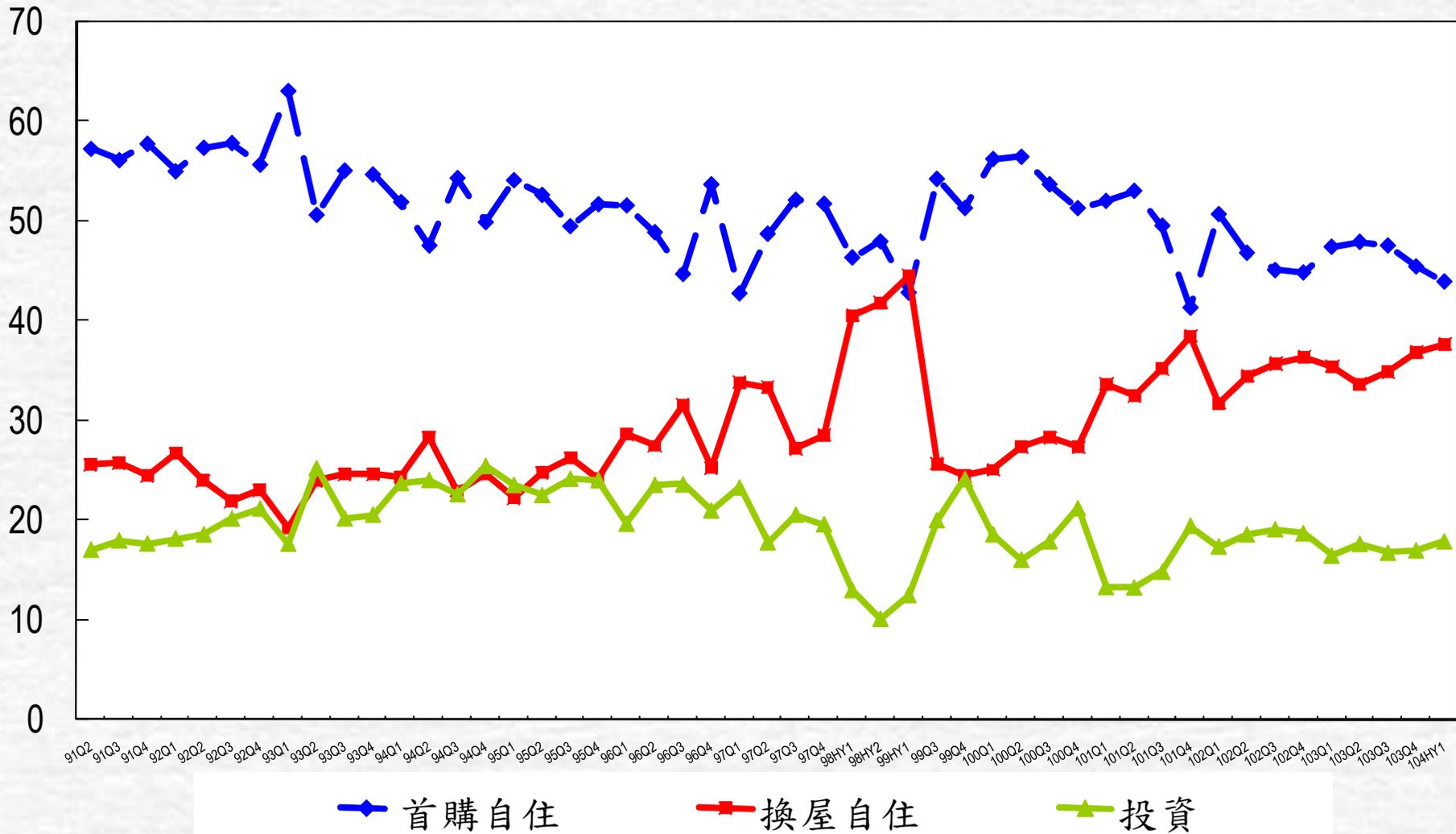
- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，首購自住需求占**44%**；換屋自住需求占**38%**；投資需求占**18%**。
- 各地區均以首購自住需求之比例為最高。臺北市、桃園市、高雄市之首購與換屋需求比例已相當接近。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|------|-------------|-------------|-------------|------|------|-------------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 首購自住 | 44.0 | 44.5 | 48.8 | 41.6 | 45.1 | 42.5 | 41.2 |
| 換屋自住 | 37.7 | 41.4 | 35.0 | 39.7 | 36.1 | 34.6 | 38.5 |
| 投資 | 17.9 | 13.6 | 16.0 | 18.5 | 18.8 | 22.0 | 19.5 |
| 其他 | 0.4 | 0.4 | 0.2 | 0.2 | 0.0 | 0.8 | 0.8 |

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖

百分比



註：104年上半年將原調查地區桃竹縣市改為桃園市，不再調查新竹縣市，因此整體調查地區之組成有所改變，各趨勢圖僅供參考。

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以保值或增值置產(31%)為主，其次為出租(26%)和賺取價差(24%)。
- 各地區中，桃園市以賺取價差之比例為最高，臺中市以出租之比例為最高。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|----------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 賺取價差 | 24.4 | 19.2 | 20.3 | 39.4 | 14.0 | 23.1 | 26.3 |
| 出租 | 25.7 | 23.1 | 20.3 | 21.2 | 46.5 | 25.6 | 25.0 |
| 為子女置產 | 18.6 | 19.2 | 29.7 | 13.6 | 9.3 | 23.1 | 12.5 |
| 為保值或增值置產 | 31.0 | 38.5 | 29.7 | 25.8 | 30.2 | 26.9 | 36.3 |
| 其他 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.3 | 0.0 |

欲購置住宅可能的主要決定因素

- 整體欲購置住宅者欲購置住宅可能的「主要」決定因素以價格(54%)為主。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|-------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 價格 | 53.7 | 54.7 | 54.7 | 54.3 | 59.8 | 53.8 | 48.2 |
| 屋況 | 11.1 | 7.6 | 12.0 | 9.2 | 12.6 | 12.3 | 13.2 |
| 住宅面積 | 4.3 | 7.4 | 4.0 | 4.1 | 2.9 | 1.8 | 4.5 |
| 交通便利性 | 8.9 | 12.5 | 10.6 | 10.2 | 2.9 | 6.3 | 7.5 |
| 社區環境 | 6.1 | 4.9 | 5.4 | 5.1 | 5.4 | 7.9 | 7.7 |
| 生活機能 | 6.5 | 5.1 | 5.6 | 9.2 | 7.1 | 6.3 | 6.4 |
| 鄰近學區 | 3.9 | 2.5 | 4.0 | 3.6 | 3.8 | 5.2 | 4.3 |
| 地緣關係 | 5.2 | 5.4 | 3.4 | 4.1 | 4.6 | 6.0 | 7.7 |
| 其他 | 0.3 | 0.0 | 0.2 | 0.0 | 0.8 | 0.3 | 0.6 |

期望住宅類型

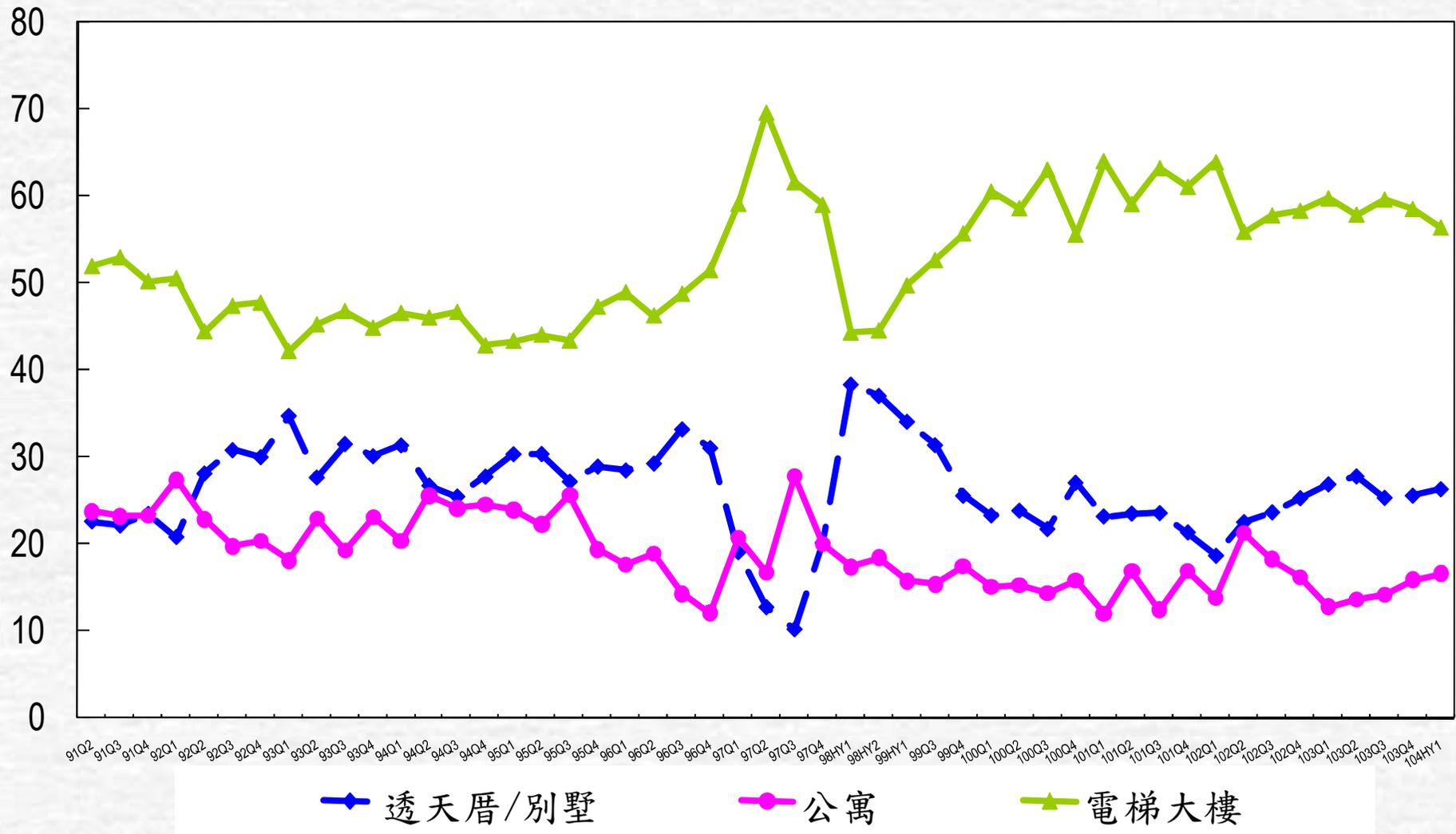
- 電梯大樓為主要的潛在產品需求類型，占**56%**；其次為透天厝/別墅，占**26%**。
- 各地區除臺南市以期望購買透天厝/別墅(**54%**)為主之外，其餘地區均以期望購買電梯大樓為主。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|------------|-------------|-------------|-------------|------|------|-------------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 透天厝/ 別墅 | 26.3 | 4.1 | 4.5 | 33.7 | 35.5 | 53.8 | 36.6 |
| 公寓 | 16.6 | 27.0 | 24.3 | 9.1 | 13.5 | 13.1 | 9.4 |
| 電梯大樓 | 56.4 | 68.2 | 70.8 | 56.5 | 50.6 | 31.8 | 53.1 |
| 其他 | 0.7 | 0.7 | 0.4 | 0.7 | 0.4 | 1.3 | 0.9 |

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



期望鄰近之最重要公共設施

- 整體欲購置住宅者期望購置住宅地點鄰近之「最重要」公共設施以大眾運輸車站(49%)為主，尤其以臺北市(74%)和新北市(64%)之比例相對較高。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|------------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 大眾運輸車站 | 48.7 | 73.7 | 63.5 | 42.0 | 38.1 | 21.0 | 42.9 |
| 公園綠地 | 18.7 | 10.7 | 12.6 | 17.9 | 25.8 | 29.4 | 21.0 |
| 學區 | 16.7 | 7.1 | 11.4 | 23.9 | 24.6 | 23.9 | 15.3 |
| 市場（含超市、量販） | 12.1 | 4.5 | 6.8 | 14.7 | 9.3 | 20.5 | 17.2 |
| 郵局/銀行 | 1.4 | 0.7 | 2.0 | 1.0 | 1.3 | 2.4 | 1.1 |
| 醫療機構 | 2.1 | 3.1 | 3.2 | 0.0 | 0.8 | 2.9 | 1.9 |
| 其他 | 0.3 | 0.2 | 0.4 | 0.5 | 0.0 | 0.0 | 0.6 |

期望購屋面積

- 以期望購買面積在**25坪~35坪**住宅者為主，占**43%**；其次期望購買**35坪~45坪(19%)**、**15坪~25坪(17%)**住宅。
- 各地區均以**25坪~35坪**的住宅為主流需求，其中以**新北市(50%)**之比重相對較高。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|--------------|-------------|------|-------------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 15坪(含)以下 | 2.0 | 5.3 | 2.4 | 0.2 | 1.6 | 0.8 | 0.9 |
| 超過15坪~25坪(含) | 17.2 | 24.3 | 26.4 | 9.4 | 14.7 | 11.9 | 13.0 |
| 超過25坪~35坪(含) | 43.1 | 44.9 | 50.4 | 36.5 | 36.5 | 46.3 | 40.0 |
| 超過35坪~45坪(含) | 19.1 | 15.5 | 15.1 | 21.0 | 19.8 | 20.4 | 23.8 |
| 超過45坪~55坪(含) | 8.3 | 3.5 | 3.4 | 12.3 | 12.7 | 8.5 | 11.9 |
| 超過55坪~65坪(含) | 5.7 | 3.1 | 1.2 | 10.9 | 7.5 | 6.6 | 6.9 |
| 超過65坪 | 4.7 | 3.3 | 1.0 | 9.6 | 7.1 | 5.6 | 3.5 |

可負擔之購置住宅價格

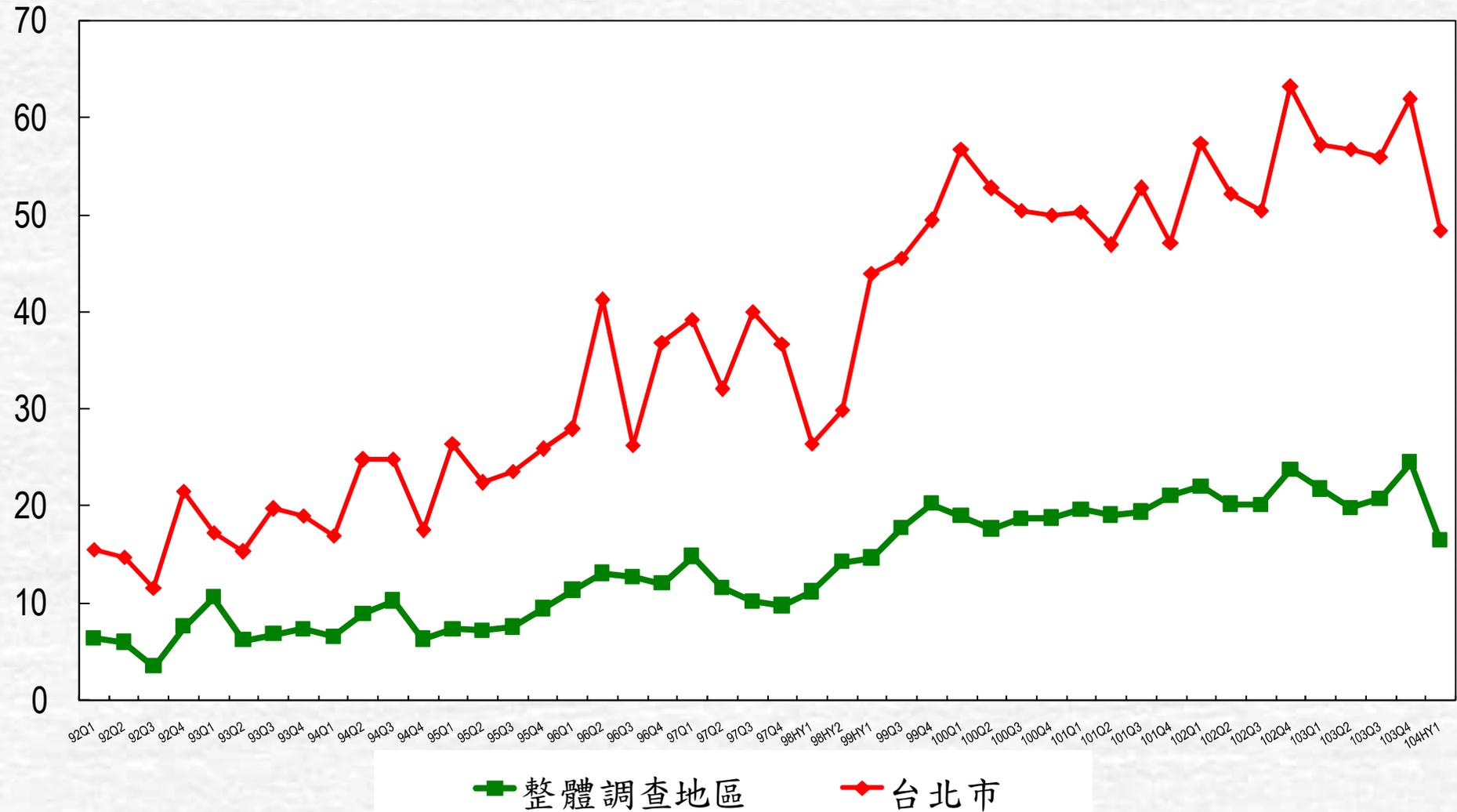
- 整體欲購置住宅者以**300~600萬元(31%)**為可負擔之購置住宅總價。
- 臺北市有**48%**可負擔購買總價在1,200萬元以上之住宅。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|---------------|-------------|-------------|------|------|------|-------------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 未滿300萬元 | 12.7 | 8.7 | 7.6 | 11.7 | 9.3 | 19.4 | 19.1 |
| 300~未滿600萬元 | 30.8 | 6.7 | 15.2 | 38.8 | 30.4 | 52.2 | 46.4 |
| 600~未滿900萬元 | 25.7 | 12.5 | 32.7 | 34.4 | 34.2 | 20.2 | 22.8 |
| 900~未滿1,200萬元 | 14.3 | 23.7 | 24.8 | 8.8 | 14.0 | 5.8 | 6.2 |
| 1,200萬元以上 | 16.5 | 48.4 | 19.8 | 6.3 | 12.1 | 2.4 | 5.5 |

欲購置住宅者欲購置住宅總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖

百分比



註：104年上半年將原「期望」購置住宅價格改為「可負擔」購置住宅價格，故本趨勢圖僅供參考。

欲購置住宅之自備款資金來源

- 整體欲購置住宅者本次自備款資金可能的「主要」來源以自有儲蓄現金或存款(64%)為主。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|----------------|-------------|------|------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 自有儲蓄現金或存款 | 63.6 | 57.8 | 54.2 | 65.4 | 72.4 | 70.5 | 67.3 |
| 金融機構貸款 | 14.3 | 12.2 | 17.6 | 13.1 | 9.5 | 15.9 | 15.1 |
| 民間標會 | 1.6 | 1.3 | 1.8 | 1.2 | 2.1 | 1.6 | 1.9 |
| 親友借貸 | 2.2 | 1.1 | 1.8 | 3.6 | 2.9 | 3.1 | 1.5 |
| 父母資助 | 8.1 | 12.0 | 11.8 | 8.7 | 7.0 | 4.2 | 3.9 |
| 投入股市(含基金)資金或獲利 | 1.0 | 1.3 | 1.2 | 0.7 | 0.0 | 0.3 | 1.7 |
| 出售原有房地產 | 8.9 | 13.6 | 11.4 | 7.3 | 6.2 | 4.2 | 8.6 |
| 其他 | 0.2 | 0.7 | 0.2 | 0.0 | 0.0 | 0.3 | 0.0 |

購屋後需減少最多的日常生活支出

- 整體欲購置住宅者購屋後須減少「最多」的支出以**基本日常必要開支(37%)**為主，其次是**休閒娛樂(29%)**。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|------------|-------------|------|------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 基本日常必要開支 | 36.6 | 35.4 | 32.4 | 36.9 | 45.0 | 32.3 | 41.1 |
| 子女教養 | 3.1 | 2.7 | 3.0 | 3.2 | 2.1 | 3.4 | 3.5 |
| 老人照護 | 1.5 | 1.1 | 2.6 | 1.7 | 0.0 | 0.5 | 2.0 |
| 醫療及保險 | 1.9 | 1.3 | 1.0 | 4.7 | 0.4 | 2.1 | 1.8 |
| 休閒娛樂 | 28.7 | 30.9 | 29.4 | 26.7 | 27.7 | 29.9 | 27.0 |
| 進修學習 | 1.9 | 1.8 | 3.2 | 2.2 | 0.0 | 1.0 | 1.8 |
| 投資理財 | 8.9 | 8.3 | 8.5 | 11.2 | 8.8 | 11.0 | 6.4 |
| 儲蓄 | 11.1 | 13.5 | 13.7 | 7.5 | 8.8 | 12.9 | 9.0 |
| 沒有任何項目因此減少 | 6.2 | 4.9 | 5.8 | 5.7 | 7.1 | 6.8 | 7.5 |
| 其他 | 0.1 | 0.0 | 0.4 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

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最多生活支出，對實質生活的影響程度，**42%**認為會產生**部分影響**。
- 各地區中，新北市認為有很大與非常大影響之合計比例為**34%**，較其他地區高。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|-------|-------------|------|-------------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 完全無影響 | 3.3 | 4.1 | 2.5 | 2.5 | 4.7 | 2.5 | 4.2 |
| 些微影響 | 26.6 | 23.5 | 24.0 | 26.1 | 33.0 | 25.8 | 30.4 |
| 部分影響 | 41.8 | 41.4 | 39.6 | 44.6 | 44.0 | 46.3 | 37.6 |
| 很大影響 | 23.0 | 24.3 | 28.0 | 21.3 | 16.8 | 20.5 | 22.6 |
| 非常大影響 | 5.3 | 6.8 | 5.9 | 5.4 | 1.6 | 4.9 | 5.3 |

欲購置住宅者對本季房價合理性之看法

- 整體欲購置住宅者對於104年上半年住宅價格合理性看法以普通為主，佔**40%**；而認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例合計達**54%**。
- 各地區中，認為「**非常不合理**」與「**不合理**」之比例以**新北市(58%)**較高。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
|-------|--------|------|------|------|------|------|------|
| 非常不合理 | 14.5 | 16.7 | 13.8 | 15.0 | 9.0 | 19.3 | 11.7 |
| 不合理 | 39.2 | 35.3 | 44.3 | 36.2 | 41.0 | 35.2 | 42.3 |
| 普通 | 40.2 | 42.4 | 37.3 | 40.3 | 44.9 | 38.6 | 39.5 |
| 合理 | 5.2 | 3.6 | 3.8 | 6.8 | 4.7 | 6.3 | 6.3 |
| 非常合理 | 1.0 | 2.0 | 0.8 | 1.7 | 0.4 | 0.5 | 0.2 |

對近半年及未來一年房價趨勢看法

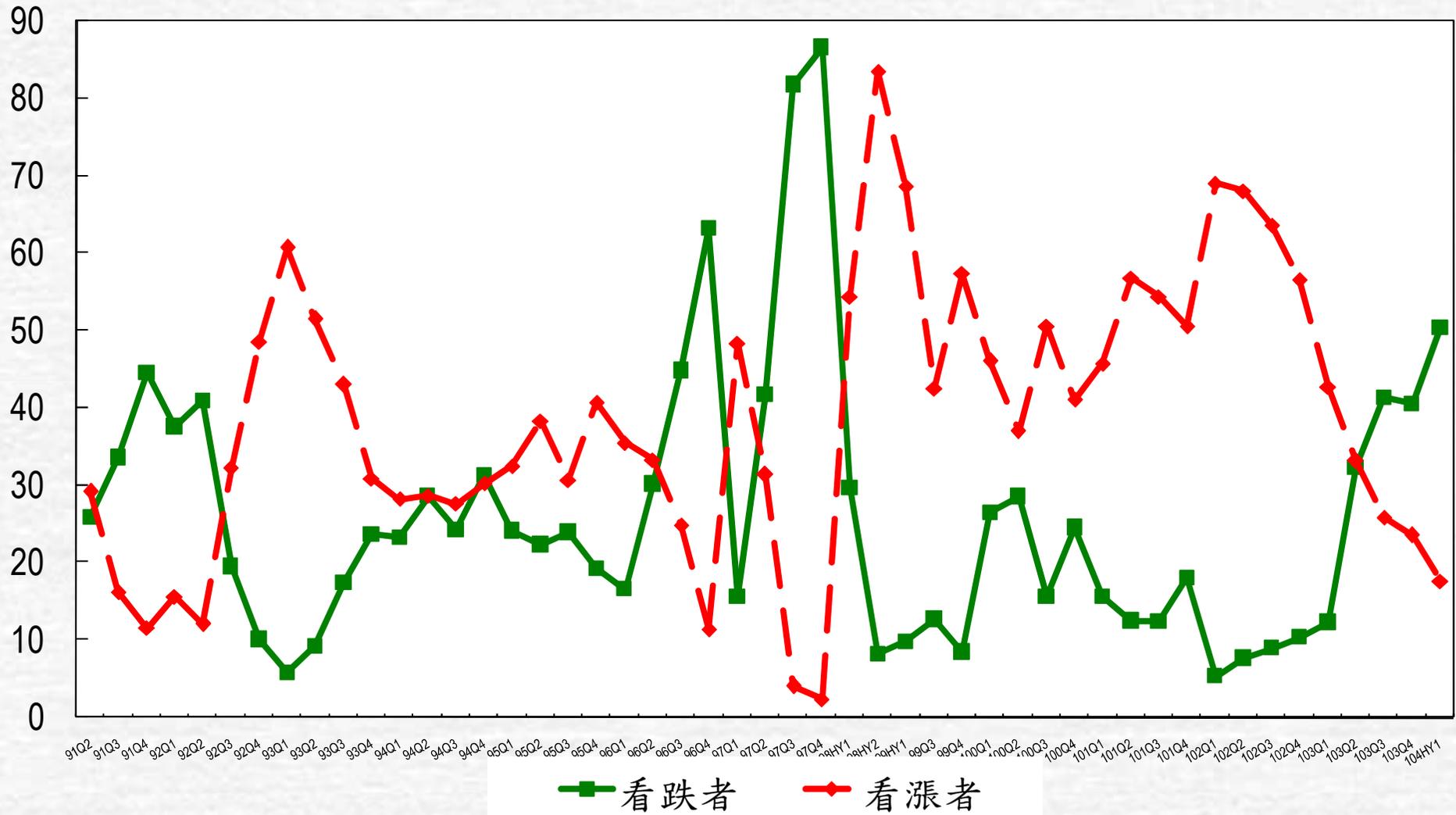
單位：百分比

- 18%欲購置住宅者認為近半年房價上漲；認為下跌者占50%。
- 17%看漲未來一年房價，看跌者占54%。
- 整體調查地區以認為未來房價維持平穩為主

| 對近一季房價看法 | 整體調查地區 | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
|-----------|--------|------|------|------|------|------|------|
| 大幅下跌 | 10.8 | 13.1 | 11.8 | 12.6 | 7.8 | 8.9 | 9.3 |
| 小幅下跌 | 39.5 | 49.7 | 43.1 | 40.4 | 39.1 | 26.5 | 35.9 |
| 維持平穩 | 32.0 | 25.9 | 29.1 | 31.0 | 39.8 | 34.6 | 35.2 |
| 小幅上漲 | 12.9 | 10.2 | 13.4 | 9.9 | 9.4 | 18.1 | 15.3 |
| 大幅上漲 | 4.8 | 1.1 | 2.6 | 6.1 | 3.9 | 11.8 | 4.2 |
| 對未來一年房價看法 | 整體調查地區 | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 大幅下跌 | 18.1 | 20.6 | 15.9 | 18.0 | 12.0 | 20.8 | 19.3 |
| 小幅下跌 | 35.9 | 41.7 | 36.8 | 35.8 | 36.7 | 28.2 | 35.4 |
| 維持平穩 | 29.1 | 24.8 | 27.4 | 31.4 | 34.7 | 31.3 | 28.0 |
| 小幅上漲 | 13.5 | 10.9 | 15.5 | 12.4 | 13.1 | 14.7 | 14.2 |
| 大幅上漲 | 3.4 | 2.0 | 4.4 | 2.4 | 3.5 | 5.0 | 3.2 |

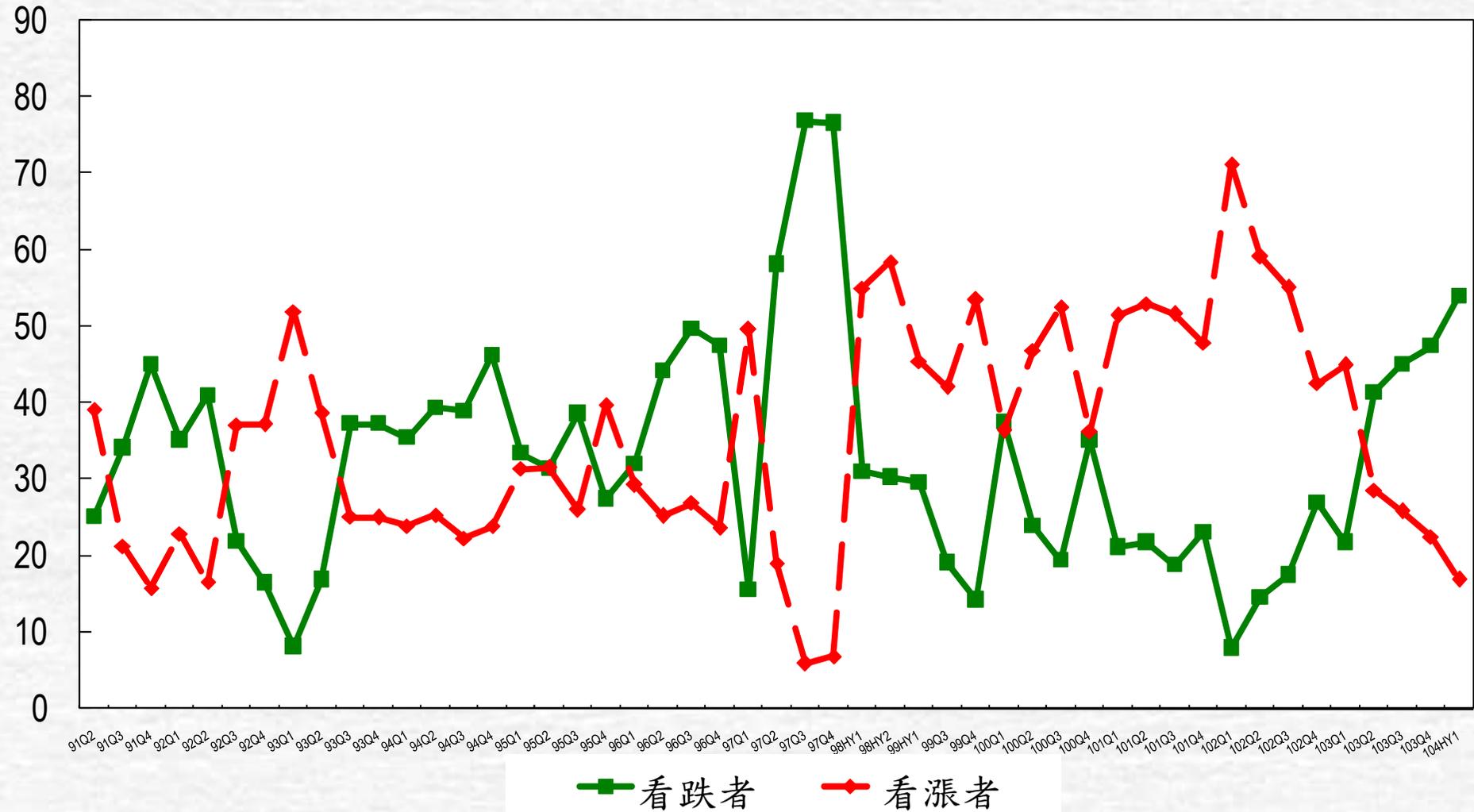
百分比

整體調查地區欲購置住宅者對近期房價漲跌看法趨勢圖



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



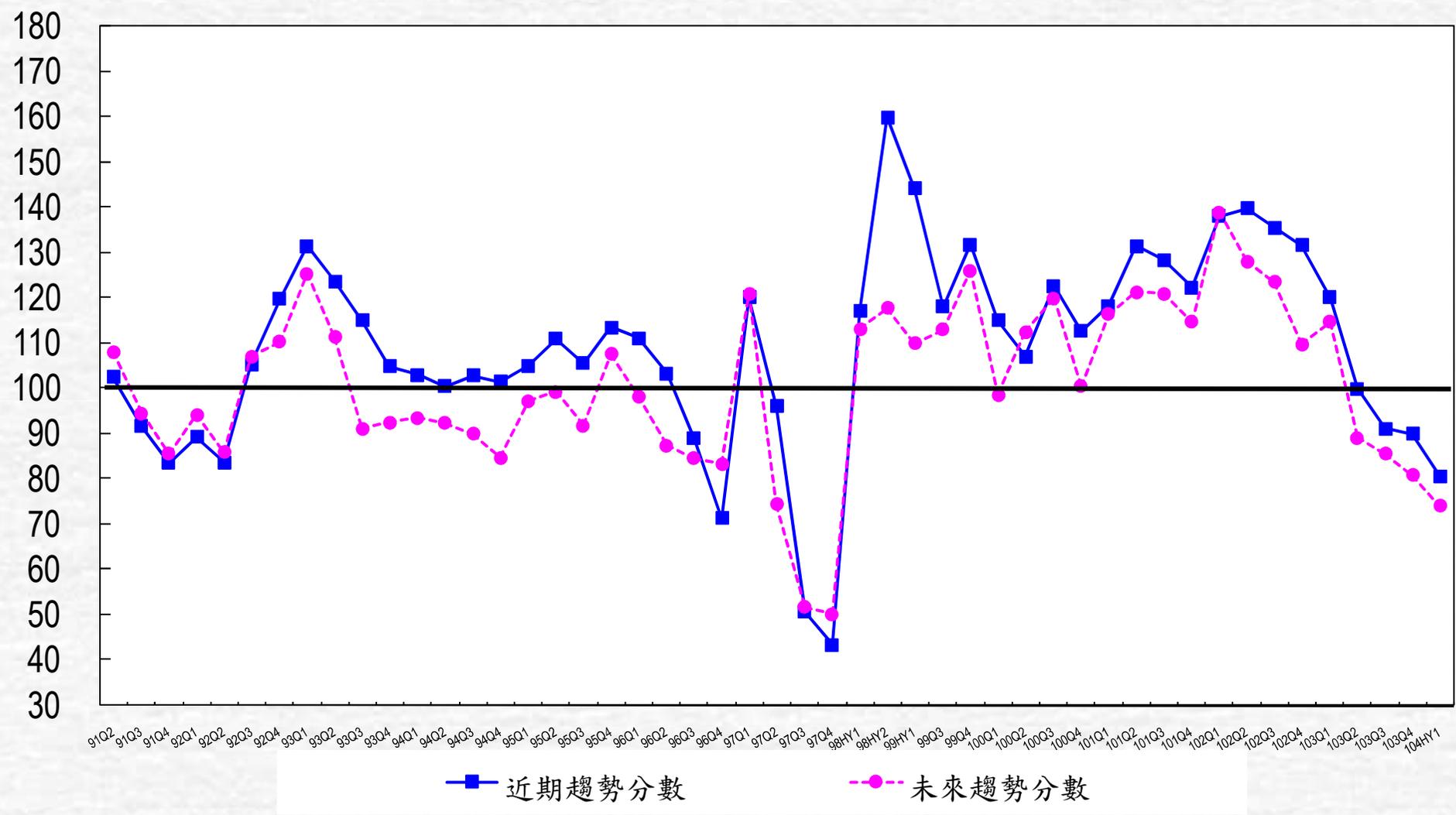
房價趨勢分數

- 整體欲購置住宅者之房價趨勢分數，近期、未來與綜合趨勢分數分別為**81分**、**74分**、**77分**。分數皆在**100分**以下，且未來趨勢分數低於近期趨勢分數。
- 在各地區中，臺北市三項房價趨勢分數相較於其他地區均為最低，在**70分**以下。

單位：分數

| | 整體調查地區 | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
|--------|-------------|------|------|------|------|------|------|
| 近期趨勢分數 | 80.6 | 68.3 | 75.9 | 78.2 | 81.3 | 98.7 | 84.6 |
| 未來趨勢分數 | 74.1 | 66.0 | 77.8 | 72.7 | 79.7 | 77.5 | 73.3 |
| 綜合趨勢分數 | 77.4 | 67.1 | 76.9 | 75.5 | 80.5 | 88.1 | 79.0 |

整體調查地區欲購置住宅者房價趨勢分數



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**80%**曾經參考實價登錄資訊。
- 各地區中，有參考的比例以**新北市(85%)**較高。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|---|-------------|------|-------------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 是 | 79.6 | 81.1 | 84.7 | 74.9 | 80.7 | 77.0 | 78.4 |
| 否 | 20.4 | 18.9 | 15.3 | 25.1 | 19.3 | 23.0 | 21.6 |

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(40%)與些微影響(34%)為主。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|-------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 完全無影響 | 7.6 | 7.4 | 6.4 | 5.6 | 11.2 | 9.6 | 7.3 |
| 些微影響 | 34.0 | 35.8 | 36.5 | 28.6 | 28.6 | 31.3 | 38.8 |
| 部分影響 | 39.7 | 37.5 | 39.6 | 41.4 | 37.8 | 44.0 | 38.3 |
| 很大影響 | 15.8 | 15.2 | 14.8 | 19.1 | 20.9 | 13.1 | 14.2 |
| 非常大影響 | 2.9 | 4.1 | 2.6 | 5.3 | 1.5 | 2.1 | 1.4 |

實施房地合一課徵所得稅制度對購屋地區價格影響

- 未來實施房地合一課徵所得稅制度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**29%**；其次為「助跌效果」，占**24%**；呈現分歧看法。

單位：百分比

| | 整體調查地區 | 各地區 | | | | | |
|-------------|--------|------|------|------|------|------|------|
| | | 臺北市 | 新北市 | 桃園市 | 臺中市 | 臺南市 | 高雄市 |
| 助漲效果 | 17.1 | 11.1 | 11.0 | 16.9 | 23.4 | 22.3 | 22.2 |
| 助跌效果 | 24.3 | 29.3 | 27.2 | 24.0 | 28.1 | 16.4 | 20.6 |
| 助漲與助跌效果兼具 | 28.5 | 31.8 | 30.9 | 27.6 | 23.0 | 26.5 | 28.2 |
| 無影響 | 11.1 | 10.7 | 11.8 | 10.3 | 11.7 | 10.9 | 11.6 |
| 不知道/ 無意見 | 18.9 | 17.1 | 19.1 | 21.3 | 13.7 | 23.9 | 17.4 |



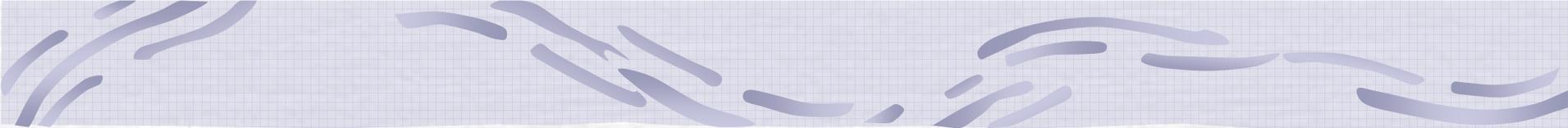
綜合結論

綜合結論

- 104年上半年欲購置住宅者首購自住需求占44%，換屋自住需求占38%，投資需求占18%；臺南市(22%)投資需求比例較其他地區高。
- 期望購屋面積以25坪~35坪(43%)為主，桃園市期望購買45坪以上面積較大住宅之比例較高，四成欲購者期望購買較現屋面積大之住宅。
- 期望購買產品類型以電梯大樓(56%)為主，中南部透天厝/別墅需求比例較北部高，尤其臺南市需求達54%。
- 57%欲購置住宅者之可負擔總價落在300萬~900萬元之間，臺北市有48%可負擔1,200萬元以上之住宅。
- 購屋自備款資金主要來源以自有儲蓄現金或存款(64%)為主。

綜合結論

- 購屋最主要決定因素是價格(54%)，次要因素以屋況(29%)為主，再次要因素以生活機能(21%)為主。
- 基本日常必要開支(37%)、休閒娛樂支出(29%)為購屋後須減少最多的生活支出項目。
- 房價近期(81分)、未來(74分)與綜合(77分)趨勢分數持續低於100分之水準。
- 80%欲購屋者有參考實價登錄資訊，且當中有92%認為參考資訊後對最希望購置住宅價位有影響。
- 未來房地合一稅對房價之影響效果，29%認為助漲與助跌效果兼具，24%認為有助跌效果，看法相對分歧。



簡報結束
敬請指教