

107 年「住宅需求動向調查」調查結果 綜合分析

(內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場)

一、調查說明

107 年調查內容包含無自有住宅者及租屋服務事業調查，其中無自有住宅者調查以設籍於 6 直轄市之無自有住宅戶為調查對象，戶內以年滿 20 歲以上之戶長為訪問對象，除臺北市依照現行 12 個行政區外，其他 5 個直轄市依選舉區將原行政區合併 5~8 個層區，採用「分層隨機抽樣」方式進行抽樣，並以通信方式進行調查。無自有住宅者調查總回收問卷數達 2,974 份，有效問卷數為 2,858 份，各直轄市有效問卷數皆超過 400 份。

租屋服務事業調查以 6 直轄市內不動產經紀仲介業者為訪問對象，採網路線上調查方式，由受訪者自願填答。租屋服務事業調查回收有效問卷計 395 份，由於有效問卷數偏少，僅就整體調查地區的營業類型分析。

二、無自有住宅者調查結果

(1) 目前居住現況

整體調查地區目前居住狀況有 41.2% 為「與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住」、36.6% 為「租賃(有付租金)」、20.4% 為「借住，無須支付租金」。現住坪數主要分布於 30 坪以上 (45.5%)，其次為 20 坪~未滿 30 坪 (34.7%)。整體調查地區目前每月月租金，除了 64.5% 不須支付租金外，以月租金 12,000 元以上居多，佔 15.5%；各地區中，臺北市、新北市及臺中市月租金以「12,000 元以上」居多，桃園市、臺南市及高雄市則以「6,000 元~未滿 9,000 元」較多。

(2) 社會住宅需求情形

整體調查地區對社會住宅的需求情形，未來期望社會住宅之室內坪數以 20 坪~未滿 30 坪 (46.3%) 及 30 坪以上 (31.8%) 為主；各地區除桃園市期望室內面積主要以「30 坪以上」及「20 坪~未滿 30 坪」為主，其餘地區皆以「20 坪~未滿 30 坪」為主。

整體調查地區未來每月能支付最高租金（含管理費）主要為 4,000 元~未滿 8,000 元（37.6%）、其次為 8,000 元~未滿 12,000 元（31.2%）；各地區除臺北市與新北市以「8 千元~未滿 1 萬 2 千元」比例較高，其他地區以「4 千元~未滿 8 千元」較高。

(3) 居住協助措施

整體調查地區無自有住宅者希望政府提供的居住協助措施，依據主要度排序，依序為：租金補貼（31.2%）、修繕或購置住宅貸款利息補貼（26.4%）、興建只租不售的社會住宅（24.1%）、包租代管的社會住宅（17.3%）。各地區按主要度排序略有不同，臺北市依序為租金補貼、興建只租不售的社會住宅、修繕或購置住宅貸款利息補貼；臺南市及高雄市依序為修繕或購置住宅貸款利息補貼、租金補貼、興建只租不售的社會住宅；其他各地區依序為租金補貼、修繕或購置住宅貸款利息補貼、興建只租不售的社會住宅。

(4) 成員身分別與領取補助款種類

整體調查地區無自有住宅者中，55.4%為經濟或社會弱勢戶，其中，58.1%家戶內有六十五歲以上老人；其次，31.0%家戶內具有身心障礙身分者；再其次，24.8%家戶為低收入戶或中低收入戶；各地區的無自有住宅者有一致情形，即各地區皆以經濟或社會弱勢戶較多，而戶內成員中具有特殊情形或身分者，以「六十五歲以上老人」為主，其次為「身心障礙者」或「低收入戶或中低收入戶」。

整體調查地區無自有住宅者中目前有領取政府補助款者，所領取的補助款種類以身心障礙者補助（36.7%）居多，其次為租金補貼（21.9%）；各地區有一致性情形，即各地區無自有住宅者中有領取政府補助款者，所領取的補助款種類皆以「身心障礙者補助」居多。

三、租屋服務事業之調查結果

本次調查之不動產仲介業者，依據營業類型可區分為「連鎖經營之總公司與分店」、「連鎖加盟體系之加盟者」、「獨立經營單位，無直營連鎖者也未開放加盟連鎖經營者」三類。

(1)對包租代管的認識與辦理意願

整體調查地區三類不同營業類型之租屋服務事業者均有七成以上知道社會住宅包租代管計畫，且均有八成以上支持社會住宅包租代管計畫，但參與下一年度包租代管計畫之意願僅約四成左右，尚有三成保持觀望，其中，「連鎖經營之總公司與分店」不願意參與的原因，依據主要度排序，前三項依序為：本身以經營銷售為主，不做租賃業務（37.9%）、擔心政策未來不續辦（22.7%）、租屋糾紛難排解（18.5%）；「連鎖加盟體系之加盟者」前三項依序為：本身以經營銷售為主，不做租賃業務（26.2%）、風險或成本過高（20.4%）、租屋糾紛難排解（19.0%）；「獨立經營單位，無直營連鎖者也未開放加盟連鎖經營者」前三項依序為：本身以經營銷售為主，不做租賃業務（33.8%）、租屋糾紛難排解（18.3%）、行政程序繁瑣（9.9%）。

(2)是否認同包租代管效益與建議之配套措施

整體調查地區三類不同營業類型之租屋服務事業者均有六成左右受訪者表示認同社會住宅包租代管計畫能發揮有效利用民間空屋、照顧經濟或社會弱勢租屋族群、提升租賃產業發展等三項之效益。若要能有效推動社會住宅包租代管計畫，整體租屋服務事業建議之配套以制定糾紛處理機制主要度為25.4%最高。「連鎖經營之總公司與分店」建議之配套措施，依據主要度排序，前三項為制定糾紛處理機制（24.8%）、制定租金評定機制（18.6%）、導入租金保險制度降低欠租風險（17.5%）；「連鎖加盟體系之加盟者」建議之配套措施前三項為制定糾紛處理機制（25.9%）、導入租金保險制度降低欠租風險（21.6%）、不動產租賃實價登錄（15.4%）；「獨立經營單位，無直營連鎖者也未開放加盟連鎖經營者」建議之配套措施前三項為制定糾紛處理機制（25.0%）、導入租金保險制度降低欠租風險（22.9%）、制定租金評定機制（14.3%）。

附件

住宅需求動向調查統計摘要表

表 1 無自有住宅者統計摘要表

單位：百分比

指標類型		指標名稱	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	
居住現況	目前居住狀況	借住，無須支付租金	20.4	22.3	18.4	19.1	21.9	18.3	23.2	
		租賃(有付租金)	36.6	48.2	40.3	38.3	38.2	23.1	25.8	
		配住(機關或事業機構分配居住)	1.1	0.9	0.5	1.2	0.9	0.8	2.4	
		與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住	41.2	27.6	40.5	41.2	38.4	56.6	47.8	
		其他	0.6	1.0	0.3	0.2	0.6	1.1	0.9	
	目前居住房屋面積	未滿 8 坪	3.9	5.6	2.7	3.8	5.4	3.3	3.4	
		8 坪~未滿 14 坪	6.3	13.8	4.6	3.3	4.5	7.0	5.4	
		14 坪~未滿 20 坪	9.6	11.0	9.1	5.7	9.5	10.5	11.3	
		20 坪~未滿 30 坪	34.7	34.1	39.9	29.1	34.2	33.2	33.6	
		30 坪以上	45.5	35.6	43.7	58.1	46.5	46.0	46.3	
	目前每月月租金	不用租金	64.5	52.6	60.9	62.8	62.8	78.7	74.5	
		未滿 3,000 元	1.1	0.9	0.4	0.8	0.4	1.8	2.6	
		3,000 元~未滿 6,000 元	4.4	3.7	1.8	4.4	5.8	5.8	5.8	
		6,000 元~未滿 9,000 元	7.5	5.6	4.7	11.9	9.4	5.8	8.0	
		9,000 元~未滿 12,000 元	7.1	8.2	7.9	9.5	6.9	5.2	4.4	
		12,000 元以上	15.5	29.1	24.3	10.6	14.6	2.6	4.7	
	社會住宅需求情形	期望社會住宅面積	8 坪~未滿 14 坪	6.2	8.3	4.6	4.8	5.2	9.3	6.4
			14 坪~未滿 20 坪	15.7	23.4	16.4	13.5	13.0	15.4	11.4
			20 坪~未滿 30 坪	46.3	48.4	47.2	40.7	44.1	53.2	46.1
			30 坪以上	31.8	19.9	31.9	41.0	37.6	22.2	36.1
能支付社會住宅最高月租金		無法支付租金	2.1	0.8	1.3	1.9	2.1	3.9	3.3	
		未滿 4,000 元	10.1	6.8	5.6	9.9	10.6	17.4	16.3	
		4,000 元~未滿 8,000 元	37.6	24.4	27.2	44.5	42.4	49.8	49.7	
		8,000 元~未滿 12,000 元	31.2	31.2	38.2	29.0	32.4	25.8	24.6	
		12,000 元~未滿 16,000 元	12.1	18.7	19.9	9.8	8.5	2.9	4.2	
		16,000 元~未滿 20,000 元	5.2	13.8	6.2	3.0	3.5	0.0	1.1	
		20,000 元以上	1.8	4.2	1.6	1.9	0.6	0.3	0.8	

指標類型		指標名稱	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
希望政府優先提供居住協助措施項目(依主要度分)		租金補貼	31.2	31.8	31.5	32.6	32.0	29.0	29.1
		修繕或購置住宅貸款利息補貼	26.4	20.9	25.4	25.8	27.1	31.0	29.5
		興建只租不售的社會住宅	24.1	26.6	24.2	23.3	24.5	22.6	22.9
		包租代管的社會住宅	17.3	19.3	17.6	18.1	16.0	16.1	17.0
		其他	1.0	1.3	1.3	0.2	0.3	1.3	1.5
無自有住宅家戶內成員身分別	戶內成員身分別	一般戶	44.6	46.8	48.8	48.0	40.7	45.4	38.9
		經濟或社會弱勢戶	55.4	53.2	51.2	52.0	59.3	54.6	61.1
	經濟或社會弱勢戶成員中具有特殊情形或身分(複選)	低收入戶或中低收入戶	24.8	27.1	22.1	20.5	27.9	17.0	29.0
		特殊境遇家庭	4.9	5.6	4.4	4.9	7.8	2.7	3.0
		育有未成年子女三人以上	8.1	5.7	9.0	10.9	10.6	6.5	6.9
		於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲	0.3	0.4	0.0	1.0	0.0	0.4	0.4
		六十五歲以上老人	58.1	59.6	55.2	54.5	52.5	64.5	63.8
		受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	1.0	0.6	0.9	1.5	1.2	0.9	1.1
		身心障礙者	31.0	27.8	34.8	31.0	33.1	35.2	24.3
		災民	0.2	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0
		原住民	2.3	0.9	3.0	5.0	2.2	1.0	1.9
		是否領取政府補助款	未領取	71.1	71.1	71.9	75.2	69.1	73.8
	領取政府補助款的情形(複選)	至少領取一種	28.9	28.9	28.1	24.8	30.9	26.2	31.6
		低收入戶補助	17.5	24.8	19.5	13.6	17.7	12.9	15.1
		中低收入戶補助	9.6	3.8	8.5	5.0	16.0	10.7	11.8
身心障礙者補助		36.7	30.8	37.1	36.9	34.8	46.8	34.8	
中低收入老人補助		13.1	12.9	13.7	11.9	18.7	7.6	12.9	
租金補貼		21.9	27.2	24.9	27.7	22.3	10.4	15.6	
	育兒津貼/托育補助/相關兒少補助	7.9	15.0	8.9	9.9	8.0	3.7	2.3	
	老人年金/老農津貼/國民年金	12.9	6.1	6.8	14.6	11.7	24.6	21.7	
	其他	3.5	2.9	3.6	4.1	2.0	4.1	5.1	

註：複選題結果以相對次數呈現，單位為人次/百人次，各項目合計會超過 100。

表 2 租屋服務事業者統計摘要表

單位：百分比

指標類型		指標名稱	整體調查 地區	連鎖經營 之總公司與 分店	連鎖加盟體 系之加盟者	獨立經營單 位，無直營連 鎖者也未開 放加盟連鎖 經營者	
對社會住宅包租代管的認識與辦理意願	是否知道包租 代管計畫	知道	78.1	74.1	84.8	72.3	
		不知道	21.9	25.9	15.2	27.7	
	是否支持社會 住宅包租代管 計畫	是	87.9	96.9	87.1	87.6	
		否	12.1	3.1	12.9	12.4	
	是否有意願參 加下一年度社 會住宅包租代 管計畫	願意	39.8	45.6	41.5	37.4	
		不願意	28.5	18.3	26.7	31.5	
		無意見	31.7	36.0	31.8	31.1	
	不願意參加社 會住宅包租代 管計畫原因（依 主要度分）	本身以經營銷售為主， 不做租賃業務	30.9	37.9	26.2	33.8	
		擔心政策未來不續辦	7.1	22.7	3.7	8.8	
		租屋糾紛難排解	18.2	18.5	19.0	18.3	
		風險或成本過高	15.2	12.1	20.4	9.7	
		行政程序繁瑣	9.8	8.9	10.5	9.9	
		無法完成履約項目 （如：媒合率低）	6.5	0.0	7.0	7.0	
		獎勵誘因不足	5.9	0.0	8.8	3.4	
		總公司政策	5.2	0.0	3.8	7.2	
		過於複雜/人力不足	1.1	0.0	0.7	1.5	
		其他	0.2	0.0	0.0	0.4	
	社會住宅 包租代	是否認同社會 住宅包租代管 計畫可有效利 用民間空屋	認同	62.0	63.9	63.6	61.0
			不認同	11.7	4.4	9.6	15.5
無意見			26.2	31.7	26.8	23.5	
是否認同社會 住宅包租代管 計畫可確實照		認同	59.3	58.8	56.5	62.6	
		不認同	13.4	4.4	13.4	15.2	

指標類型		指標名稱	整體調查 地區	連鎖經營 之總公司與 分店	連鎖加盟體 系之加盟者	獨立經營單 位，無直營連 鎖者也未開 放加盟連鎖 經營者
管 效 益 與 加 入 租 賃 服 務 業 意 願	願經濟或社會 弱勢租屋族群	無意見	27.3	36.7	30.2	22.2
	是否認同社會 住宅包租代管 計畫有助於提 升租賃產業發 展之效益	認同	58.5	63.9	59.4	57.5
		不認同	10.9	4.4	8.8	13.7
		無意見	30.6	31.7	31.8	28.8
	建議有效推廣 社會住宅包租 代管計畫之配 套措施（依主要 度分）	制定糾紛處理機制	25.4	24.8	25.9	25.0
		制定租金評定機制	12.1	18.6	9.5	14.3
		導入租金保險制度降低 欠租風險	22.0	17.5	21.6	22.9
		不動產租賃實價登錄	13.8	12.4	15.4	12.2
		落實查稅機制	7.4	11.3	7.8	6.4
		社會福利介入	10.8	9.2	11.4	10.3
		修繕責任歸屬	6.9	5.3	6.9	7.2
其他	1.5	0.9	1.2	1.7		