

「108 年住宅需求動向調查」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

108 年住宅需求動向調查係配合整體住宅政策，調查對象為 6 直轄市（臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市）之無自有住宅者與包租代管媒合成功戶，於 108 年 8 月至 9 月以通信調查方式進行；其中無自有住宅者調查回收有效問卷 2,284 份，包租代管媒合成功戶調查回收有效問卷 1,350 份（含出租人 821 份、承租人 529 份）。

二、無自有住宅者需求情形

(一) 居住狀況

6 直轄市內無自有住宅受訪者目前居住建物之格局，以整戶住家為主（90.7%），少數居住在套房（6.7%）或雅房（1.9%）；住宅權屬則以「與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住¹」（49.5%）、「租賃」（39.8%）兩類為大宗；多數居住於平房、透天厝、公寓、電梯華廈或大樓（90.7%），而有少數居住在頂樓加蓋（5.5%）。而有 4 成受訪者未來 1 年內有承租房子計畫，其中 6 成 4 係考量本人或家人有就業需求、2 成係考量本人或家人有就學需求。

居住狀況、住房建物類型、未來一年是否有租屋搜尋計畫等調查結果，與受訪者居住地區有關聯：

1. 居住狀況：「租賃（有付租金）」比率，北部普遍高於南部，臺北市、新北市、桃園市皆接近超過 4 成；「與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住」比率則南部高於北部，臺南市及高雄市接近 3 成。
2. 住房建物型態：居住於公寓、電梯華廈或大樓之比率，北部高於南部；相對地，居住於透天厝、別墅、平房之比率，南部高於北部。
3. 未來一年有租屋搜尋計畫者：明顯有越往北部約高之趨勢，臺

¹ 其中又以「直系尊親屬的房子」居多。

北市、新北市、桃園市與臺中市皆超過 4 成。

108 年調查結果與 107 年比較差異不大，惟目前居住狀況中「借住，無須支付租金」比率下降 11.8%，「租賃（有付租金）」及「與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住」比率則上升；另外，曾申請過居住協助措施者從 14.9% 上升至 20.7%。

（二）對社會住宅之需求

6 直轄市內無自有住宅受訪者超過 5 成表示會有意願申請社會住宅，其考慮原因以「房租租金較市價便宜」為先，其次是「離工作地點比較近」與「離所需設施比較近」；約半數期望社會住宅房間數為 3 房格局、20 至 30 坪面積，僅有半數可接受每月租金（不含管理費）超過新臺幣 8,000 元；期望租期則多落在「超過 12 年以上」及「超過 3 年至 6 年（含）以內」兩區間。而超過 7 成認為社會住宅應成立住戶自治會。

另外，1 成以上受訪者認為流理臺、廚具（廚櫃）、瓦斯爐（或爐具）及抽油煙機為社會住宅應具備的設施設備項目；近 2 成認為餐飲服務、商業活動（各類商店）及長期照顧服務為社會住宅社區應具備的附屬設施；而對於社會住宅鄰近設施，近 3 成則期待有市場、超市等生活機能設施，超過 5 成期望有捷運站、公車或火車站等交通設施。

相較於 107 年，申請社會住宅的意願比率有小幅度增加，亦有較多比率支持社會住宅成立住戶自治會。

（三）期望政府提供之居住協助

6 直轄市內無自有住宅受訪者期望政府提供之居住協助措施，依據主要度排序，依序為：租金補貼（29.7%）、政府興辦社會住宅（29.4%）、購置住宅貸款利息補貼（27.3%）及包租代管的社會住宅（12.5%）；

以受訪者居住地區觀察，北部地區多期待租金補貼及政府興辦社會住宅，臺中市及高雄市較期待購置住宅貸款利息補貼及租金補貼，臺南市則多期待政府興辦社會住宅及購置住宅貸款利息補貼。

相較於 107 年，受訪者對政府興辦社會住宅之期待意願提升²。

三、包租代管媒合成功戶

(一) 對包租代管計畫的認知

出租人與承租人主要得知社會住宅包租代管計畫的資訊管道，皆以社群網站、媒體新聞、親友告知等為主。出租人與承租人皆 9 成 5 以上支持社會住宅包租代管計畫，9 成 2 出租人認為可有效讓民眾願意將房屋提供予政府委託的業者出租，8 成 5 承租人認為可有效讓有租屋需求的民眾加入計畫。

若欲有效推動社會住宅包租代管計畫，出租人建議採用的主要配套措施依序為：「房屋租金評定公開透明化」、「制定租賃糾紛處理 SOP(制度化)」、「增加稅賦優惠項目」、「提高修繕補助上限」。承租人建議採用的主要配套措施依序為：「房屋租金評定公開透明化」、「提高租金補助的折數」、「制定租賃糾紛處理 SOP(制度化)」、「房屋租金評定公開透明化」及「制定租賃糾紛處理 SOP(制度化)」，為出租人與承租人共同認為能有效推廣社會住宅包租代管計畫之配套措施。

(二) 對於租屋服務事業者之服務滿意度及參與意願

出租人與承租人皆 7 成以上感到滿意或非常滿意。8 成 9 的出租人認為業者的服務有助於節省招租與管理出租房屋所花費的時間，8 成承租人認為有助於節省租屋時找房屋所花費的時間。

出租人有 9 成 1 願意繼續參與社會住宅包租代管計畫，4 成 2 曾將房屋出租給經濟或社會弱勢家戶。加入社會住宅包租代管計畫的主要原因為：「租賃所得、地價稅及房屋稅賦優惠」、「住宅修繕補助」、「租屋糾紛爭議排解」。

(三) 承租人特性及租屋需求

承租人有 6 成 5 本身或同住家人具有特殊情形或身分，類型

² 107 年期望政府提供之居住協助排序為：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%，此選項於 108 年調查問卷中修改為「政府興辦社會住宅」)。

以「低收入戶或中低收入戶」居多。過去承租非包租代管社會住宅所遭遇的主要困難為：「租金無法負擔」、「屋齡大、屋況差」、「缺乏公設（如電梯、停車位）」。加入社會住宅包租代管計畫的主要原因為：「租金折扣（較市場租金低）」、「社會弱勢租金補貼」、「租屋糾紛爭議排解」。目前承租的包租代管社會住宅之建物格局以整戶住家、20坪~未滿30坪為主，每月租金（未含管理費）主要落在「8,000元~未滿12,000元」。認為承租之住宅內必要的設施設備項目，前5大項依序為：冷氣機、熱水器、瓦斯爐（或爐具）、抽油煙機、流理臺。