

「109 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

109 年住宅動向需求調查配合整體住宅政策，調查對象為全臺 22 縣市之申請租金補貼戶。採問卷調查表併同租金補貼申請書填表及網路線上調查方式，於 109 年 8 月 4 日至 8 月 31 日第一梯次租金補貼申請期間及 110 年 1 月 18 日至 2 月 5 日第二梯次租金補貼申請期間實施調查。其中，第一梯次回收有效問卷計有 48,043 份，第二梯次回收有效問卷計有 9,800 份，按申請者之租賃住宅所在地區分析；另 108 年度住宅需求動向曾就 6 直轄市無自有住宅者調查(有效問卷 2,284 份)，內容相似或相同之問項一併比較。

二、租金補貼之需求情形

(一) 取得租金補貼資訊的管道

受訪租金補貼申請者取得租金補貼資訊的管道，以透過親友告知(42.6%)居多，其次是政府公告(31.0%)，次之為網路訊息(21.7%)。6 直轄市中，以臺南市與臺中市透過親友告知的比例較高，其他縣市則是臺東縣、花蓮縣與離島縣市透過親友告知的比例較高。

(二) 租賃住宅與工作地點是否位於相同縣市

79.6%的受訪租金補貼申請者其租賃住宅與工作地點位於相同縣市。6 直轄市中，以臺中市、臺南市與高雄市有超過 8 成 6 的租賃住宅與工作地點位於相同縣市，但新北市的比例最低(63.6%)；其他縣市中，澎湖縣、臺東縣與花蓮縣有超過 9 成者其租賃住宅與工作地點位於相同縣市，基隆市的比例則是最低(64.3%)。

(三) 若取得租金補貼對於租屋規劃的影響

取得租金補貼對於租屋規劃的影響，71.9%的受訪租金補貼申請者表示即使取得租金補貼，也不會影響原有的租屋規劃，多數縣市皆有相同狀況，尤以嘉義縣(84.1%)的比例最高，而南投縣

(63.7%)與臺北市(65.1%)的比例最低。

(四) 到目前居住的地方前之搬家次數

受訪租金補貼申請者有近 4 成(38.6%)到目前居住的地方前已經搬家過 3 次以上，在 6 直轄市中，以臺北市(42.4%)的比例最高；其他縣市中，則以新竹市(43.0%)與基隆市(41.2%)有最多比例具有 3 次以上的搬家經驗。而受訪租金補貼申請者有超過半數(58.4%)則搬家 2 次以上。

(五) 尋找租賃住宅的管道

受訪租金補貼申請者尋找租賃住宅的管道，有超過半數(52.4%)是透過網路平台尋找租賃住宅，其次有 34.4%透過親友介紹，次之為 20.4%是透過租屋服務業者(如房仲)。在 6 直轄市中，臺北市(58.8%)透過網路平台的比例最多，其他縣市則以新竹市(65.1%)、宜蘭縣(61.8%)和基隆市(61.7%)有較高比例是透過網路平台管道尋找租賃住宅。

(六) 曾經遭遇過的租屋糾紛

受訪租金補貼申請者皆約有 3 成曾經遭遇過租金任意調漲(28.8%)、申請相關補貼被刁難(28.3%)、修繕責任判定爭議(27.9%)與戶籍無法遷入(27.2%)等問題。6 直轄市中，臺中市(31.2%)與新北市(30.8%)的受訪者遭遇租金任意調漲的比例較高，臺北市則有較高比例遭遇到戶籍無法遷入(38.5%)與申請相關補貼被刁難(34.8%)的問題；其他縣市，以基隆市在各項遭遇過的租屋糾紛之比例皆偏高。

三、加入社會住宅包租代管之意願

(一) 加入社會住宅包租代管計畫的意願

加入社會住宅包租代管計畫的意願，受訪租金補貼申請者有近 8 成(77.4%)有意願加入社會住宅包租代管，其中，39.5%表示願意將聯絡資訊提供給政府委託的業者，37.9%選擇自行接洽租屋服務業者。然而，表示沒有意願加入社會住宅包租代管的受訪租金補貼申請者中，以新竹縣(32.5%)與南投縣(30.0%)的比例較高。

(二) 會讓您加入社會住宅包租代管計畫的因素

受訪租金補貼申請者表示願意加入社會住宅包租代管計畫係因社會福利協助(59.0%)、可以節省尋找租屋時間(56.9%)與租金補貼(53.3%)等3項因素為主。6直轄市中，桃園市有較高比例是因為社會福利協助(75.0%)，新北市則是有租金補貼(58.3%)的比例較高；其他縣市中，基隆市的受訪租金補貼申請者選擇社會福利協助(78.8%)與可以節省尋找租屋時間(64.0%)的比例最高。

四、社會住宅之需求情形

(一) 申請社會住宅的意願

受訪租金補貼申請者對申請社會住宅的意願，有77.8%表示願意申請社會住宅，6直轄市中，以臺北市(81.2%)的比例較高，其他縣市則以新竹市(84.1%)、宜蘭縣(83.9%)、基隆市(83.4%)與嘉義市(83.2%)與金門縣(82.7%)都有超過八成的比例。同問項於108年度對6直轄市無自有住宅受訪者調查則超過半數(55.2%)有意願申請社會住宅，並以新北市(63.6%)及臺北市(62.1%)的比例較高。

(二) 考慮或不考慮承租社會住宅的主要考量原因

受訪租金補貼申請者考慮或不考慮承租社會住宅的前兩項考量原因，以房屋租金較市價便宜的比例為高(62.2%)，其次為離工作地點距離(53.2%)，6直轄市及其他縣市均認為上述兩項為承租社會住宅的主要考量因素。同問項於108年度對6直轄市無自有住宅受訪者調查，亦以房屋租金較市價便宜(41.9%)及離工作地點距離(23.8%)明顯優先於其他考慮原因。

(三) 期望居住的社會住宅房間數

受訪租金補貼申請者最多比例期望居住的社會住宅房間數為3房，占44.2%，其次有30.4%為2房。6直轄市及其他縣市亦均有最多比例期望居住的房間數為3房，在6直轄市中，以臺中市(46.8%)的比例較高，其他縣市則以雲林縣(49.9%)的比例較高。同問項於108年度對6直轄市無自有住宅受訪者調查，亦以3房(52.6%)最為受訪者期待。

(四) 期望居住的社會住宅面積實坪數

受訪租金補貼申請者最多比例期望居住的社會住宅面積實坪數為 20 坪以上至未滿 30 坪，占 42.1%，且 6 直轄市中以新北市(45.1%)的比例較高，其他縣市則以宜蘭縣(47.5%)與金門縣(47.5%)的比例較高。同問項於 108 年度對 6 直轄市無自有住宅受訪者調查，亦以 20 坪以上至未滿 30 坪(45.0%)最為受訪者期待。

(五) 期望居住的社會住宅合理月租金

受訪租金補貼申請者期望居住的社會住宅合理月租金以「4 千以上，未滿 8 千元」最多(38.3%)，且 6 直轄市中，臺南市與高雄市都有超過五成有此期望，其他縣市則以臺東縣(62.6%)有此期望的比例最高。同問項於 108 年度對 6 直轄市無自有住宅受訪者調查，亦以「4 千以上，未滿 8 千元」(36.8%)最為受訪者期待。

(六) 社會住宅合理每坪管理費

受訪租金補貼申請者有高達 77.9%認為社會住宅合理的每坪管理費為小於 50 元，各縣市亦均有如此狀況，除了南投縣以外(67.0%)，6 直轄市及其他縣市都有超過 7 成選擇合理的每坪管理費小於 50 元。同問項於 108 年度對 6 直轄市無自有住宅受訪者調查，則有 6 成(62.2%)認為合理的每坪管理費小於 50 元。

(七) 合理的社會住宅承租年限

受訪租金補貼申請者有 48.7%期望居住的社會住宅合理承租年限為 3 年以內(含 3 年)，其次有 25.7%期望承租年限為超過 3 年至 6 年(含)以內，次之為超過 9 年至 12 年(含)以內(12.3%)。同問項於 108 年度對 6 直轄市無自有住宅受訪者調查，期望承租年限應超過 12 年者最多(34.8%)，其次是超過 3 年至 6 年(含)以內(28.4%)。

(八) 居住的社會住宅應有的附屬設施項目

受訪租金補貼申請者期望居住的社會住宅應有的附屬設施項目，依序分別是 48.5%為「餐飲服務」、43.1%為「商業活動」與 42.3%為「文康休閒活動、社區活動」，以及 41.7%的「長期照顧服務」、

37.2%為「幼兒園、托育服務」、36.9%為「身心障礙服務」、28.3%的「青年創業空間」。6直轄市的選擇亦有如此狀況，但在其他縣市中，花蓮縣以「身心障礙服務」的比例最高(46.7%)，苗栗縣以「長期照顧服務」最高(43.5%)，基隆市以「商業活動」的比例最高(52.3%)，澎湖縣則是「文康休閒活動、社區活動」占比最高(48.7%)。同問項於108年度對6直轄市無自有住宅受訪者調查，期望附屬設施項目依序為餐飲服務(18.7%)、商業活動(18.6%)及長期照顧服務(17.4%)。