

# 「110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

110年住宅需求動向調查係配合整體住宅政策，調查對象為全臺22縣市之租金補貼申請戶。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。調查時間為110年1月18日至2月5日及110年8月2日至8月31日租金補貼申請期間。經清整並勾稽租補申請者基本資料後，110年1月18日至2月5日回收有效問卷9,434份；110年8月2日至8月31日回收有效問卷31,372份。作為統計分析之有效問卷合計40,806份。

本調查比較109年、110年相似或相同內容問項，經差異性檢定發現兩年度租補受訪者在「您是如何知道租金補貼？」、「近5年到目前居住的地方前，您已經搬過幾次家？」、「是否曾遭遇以下各類租屋糾紛？」，以及「何原因會讓您有意願參與社會住宅包租代管？」等四個題目具有顯著差異性，亦即兩年度中此四個題目的調查結果有較為明顯的不同。

## 二、租金補貼之需求情形

### (一) 取得租金補貼資訊的管道

110年調查，在整體租賃住宅地區中，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(50.2%)居多，其次是網路訊息(37.8%)，次之為政府公告(35.4%)。6直轄市以高雄市與桃園市透過親友告知的比例皆達過半較高；其他縣市以澎湖縣、金門縣、花蓮縣和臺東縣，透過親友告知的比例較高。

109 年調查，在整體租賃住宅地區中，以親友告知(42.6%)居多，其次是政府公告(31.0%)，次之為網路訊息(21.7%)。6 直轄市的臺南市與臺中市透過親友告知的比例較高；其他縣市則是澎湖縣、臺東縣、花蓮縣與金門縣透過親友告知的比例較高。

## (二) 租賃住宅與工作地點位於相同縣市

在整體租賃住宅地區中，110 年調查顯示有 77.6%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 直轄市以臺南市 90.7%最高，其次為高雄市(89.0%)和臺中市(88.4%)有接近九成受訪者，其租賃住宅與工作地點位於相同縣市，新北市的比例則最低(54.7%)；其他縣市中，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，但基隆市的比例則最低(58.8%)。

在整體租賃住宅地區中，109 年調查有 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 直轄市以臺中市、臺南市與高雄市有超過八成六的租賃住宅與工作地點位於相同縣市，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九成者，租賃住宅與工作地點位於相同縣市，基隆市的比例最低(64.3%)。

## (三) 取得租金補貼對於租屋規劃的影響

在整體租賃住宅地區中，110 年調查有 71.1%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選項，多數縣市皆有相同狀況。其中，6 直轄市的高雄市比例最高(72.3%)，臺北市的比例最低(65.8%)；其他縣市以彰化縣(77.9%)的比例最高，澎湖縣(66.2%)的比例最低。

在整體租賃住宅地區中，109 年調查顯示 71.9%的受訪租金補貼申請者即使取得租金補貼，也不會影響原有的租屋規劃，多數縣市的狀況相同。尤以嘉義縣(84.1%)的比例最高，但南投縣(63.7%)與臺北市(65.1%)的比例最低。

#### (四) 到目前居住地方前的搬家次數

110 年調查，整體租賃住宅地區中，到目前居住的地方前，30.1%的受訪租金補貼申請者搬家過 1 次，24.9%租補受訪者沒有搬家過，23.3%租補受訪者搬家過 2 次，21.7%的租補受訪者則已搬家過 3 次以上。6 直轄市以臺中市(23.5%)的租補受訪者搬家過 3 次以上的比例最高；其他縣市則以澎湖縣(26.8%)有最多比例有 3 次以上的搬家經驗。

109 年調查，整體租賃住宅地區中，受訪租金補貼申請者有 38.6%到目前居住的地方前已搬家過 3 次以上，22.1%租補受訪者沒有搬家過，19.8%租補受訪者搬家 2 次，19.5%租補受訪者搬家 1 次。6 直轄市以臺北市(42.4%)的租補受訪者搬家 3 次以上的比例最高；其他縣市則是新竹市(43.0%)與基隆市(41.2%)有最多比例有 3 次以上搬家經驗。

#### (五) 尋找租賃住宅的管道

在整體租賃住宅地區中，110 年調查受訪租金補貼申請者尋找租賃住宅的管道，62.8%是透過網路平台尋找租賃住宅，其次有 34.0%透過親友介紹，次之為 23.4%透過租屋服務業者(如房仲)。6 直轄市以臺南市(70.6%)透過網路平台的比例最多；其他縣市則是新竹市(67.1%)、花蓮縣(62.2%)、嘉義市(61.9%)與新竹縣(61.1%)等四縣市有超過六成比例透過網路平台管道尋找租賃住宅。

在整體租賃住宅地區中，109 年調查結果顯示，有 52.4%的受訪租金補貼申請者表示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)。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

110 年調查，在整體租賃住宅地區中，受訪租金補貼申請者有遭遇申請

相關補貼被刁難(25.8%)、戶籍無法遷入(24.9%)與租金任意調漲 (20.8%)等問題。6 直轄市以新北市(28.5%)的租補受訪者遭遇申請相關補貼被刁難的比例較高，而臺北市(31.7%)和新北市(29.7%)都有較高比例的租補受訪者遭遇到戶籍無法遷入的問題；其他縣市，以新竹市(26.2%)遭遇申請相關補貼被刁難的比例較高；在戶籍無法遷入中，則以嘉義市(23.1%)、宜蘭縣(22.8%)、新竹縣(22.6%)的比例較高。

109 年調查結果，在整體租賃住宅地區中，受訪租金補貼申請者有 28.8% 曾經遭遇過租金任意調漲、28.3%申請相關補貼被刁難、27.9%遭遇修繕責任判定爭議、27.2%有戶籍無法遷入問題。6 直轄市中，臺中市(31.2%)與新北市(30.8%)的租補受訪者遭遇租金任意調漲的比例較高，臺北市則是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。

### (七) 所承租或欲承租的住宅設有電梯狀況

在整體租賃住宅地區中，110 年調查結果顯示有 46.0%的受訪租金補貼申請者所承租或欲承租的住宅設有電梯；沒有電梯但不影響生活的比例是 45.4%。6 直轄市以桃園市表示有電梯(61.1%)的比例最高，次之為臺中市(57.3%)，臺北市的比例最低(32.6%)；其他縣市中，以新竹縣與新竹市所承租或欲承租的住宅設有電梯的比例皆為 54.9%較高。(本題為 110 年新增題項)

## 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

110 年調查，整體租賃住宅地區中，受訪租金補貼申請者有 38.9%選擇自行接洽租屋服務業者，37.0%願意將聯絡資訊提供給政府委託的業者，合計有 75.9%有意願加入社會住宅包租代管；沒有意願加入社會住宅包租代管的比為 24.1%。就沒有意願加入社會住宅包租代管來看，6 直轄市的高雄市比例較高(25.5%)；其他縣市以南投縣(33.7%)與雲林縣(28.7%)的比例較高，屏

東縣、苗栗縣也都有 27.8%的受訪租補申請者表示沒有意願參加包租代管。

109 年調查，在整體租賃住宅地區中，受訪租金補貼申請者 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。表示沒有意願加入社會住宅包租代管的受訪租補者中，以新竹縣(32.5%)與南投縣(30.0%)的比例較高。

## (二) 加入社會住宅包租代管計畫的因素

在整體租賃住宅地區中，110 年調查受訪租金補貼申請者願意加入社會住宅包租代管計畫的原因，以租金補貼(75.2%)的比例最高，其次為可節省尋找租屋時間(54.4%)、社會福利協助(40.8%)。6 直轄市的調查也是相同狀況，尤以臺北市的受訪者選擇租金補貼比例最高(79.0%)，其次是桃園市(76.7%)；其他縣市亦為相同狀況，新竹市(76.8%)、澎湖縣(74.6%)和基隆市(73.5%)的受訪租金補貼申請者選擇租金補貼的比例較多。

在整體租賃住宅地區中，109 年調查受訪租金補貼申請者願意加入社會住宅包租代管計畫以社會福利協助(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 直轄市的桃園市有較高比例為社會福利協助(75.0%)，新北市以有租金補貼(58.3%)的比例較高；其他縣市則以基隆市受訪租補申請者以社會福利協助(78.8%)、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

110 年調查，在整體租賃住宅地區中，75.4%表示如附近有社會住宅，會去申請社會住宅。6 直轄市以臺北市(80.1%)的比例較高，高雄市(71.6%)的必比例較低；其他縣市則以澎湖縣(77.4%)、金門縣(77.1%)、新竹市(75.0%)等三縣市的比例較高。

109年調查，在整體租賃住宅地區中，有77.8%表示願意申請社會住宅。6直轄市中，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。

## (二) 承租社會住宅的原因

在整體租賃住宅地區中，110年調查受訪租金補貼申請者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(64.4%)，其次為離工作地點距離(57.3%)。6直轄市的臺北市(68.1%)與新北市(67.3%)有較高比例是因為房屋租金較市價便宜。離工作地點距離方面，臺南市的比例(65.4%)是6直轄市中較高者；其他縣市則以新竹市(65.7%)、嘉義縣(63.7%)、新竹縣(62.3%)與金門縣(62.3%)和花蓮縣(61.8%)等五縣市都有超過六成比例考量原因為離工作地點距離。

在整體租賃住宅地區中，109年調查受訪租金補貼申請者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%)。整體調查地區的各縣市租補受訪者均認為前述兩項為承租社會住宅的主要考量因素。

## (三) 需要的社會住宅房間數

110年調查，整體租賃住宅地區中，在家戶條件評估下，受訪租金補貼申請者最多比例需要的社會住宅房間數為2房(37.0%)，其次是3房(35.9%)。6直轄市以臺北市的租補受訪者需要2房的比例較高(40.6%)，需要3房的比例較高者是桃園市(39.9%)；其他縣市以澎湖縣(42.9%)、花蓮縣(38.0%)、宜蘭縣(37.6%)、新竹市(35.7%)需要2房的比例高出需要3房的比例。

109年調查，在整體租賃住宅地區中，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%，其次為2房的30.4%。各縣市也都有最多比例期望居住的房間數為3房。6直轄市中，臺中市(46.8%)期望居

住 3 房的比例較高；其他縣市則以雲林縣(49.9%)期望居住 3 房的比例較高。

#### **(四) 需要的社會住宅面積實坪數**

110 年調查，整體租賃住宅地區中，在家戶條件評估下，受訪租金補貼申請者最多比例需要的社會住宅面積實坪數為 20 坪以上至未滿 30 坪(36.5%)。就需要的社會住宅面積實坪數 20 坪以上至未滿 30 坪來看，6 直轄市以新北市(40.8%)、桃園市(40.5%)的比例較高；其他縣市則以臺東縣(47.0%)與南投縣(43.5%)的比例較高。

109 年調查，整體租賃住宅地區中，受訪租金補貼申請者有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(42.1%)，其中，6 直轄市以新北市(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

#### **(五) 能負擔的社會住宅合理月租金**

110 年調查，整體租賃住宅地區中，以家戶經濟能力考量，受訪租補申請者能負擔的社會住宅合理月租金以 4 千以上，未滿 8 千元最多(36.5%)，其中，6 直轄市以高雄市(49.2%)和臺南市(47.7%)有近五成受訪租補者能負擔的合理租金落於此區間；其他縣市以嘉義縣(59.0%)、屏東縣(57.9%)、嘉義市(55.8%)和臺東縣(55.8%)落於 4 千以上至未滿 8 千元的比例較高。

109 年調查，整體租賃住宅地區中，38.3%的受訪租金補貼申請者期望居住的社會住宅合理月租金為 4 千以上至未滿 8 千元最多。6 直轄市的臺南市與高雄市超過五成有此期望；其他縣市以臺東縣(62.6%)有此期望的比例最高。

#### **(六) 社會住宅合理每坪管理費**

整體租賃住宅地區中，110 年調查結果顯示若居住在社會住宅內，受訪租金補貼申請者有 75.3%認為社會住宅合理的每坪管理費為小於 50 元。在整體調查地區的其他縣市，亦有此狀況且超過七成選擇合理的每坪管理費小於

50 元，僅花蓮縣(68.9%)的租補受訪者選擇小於 50 元的比例低於七成。

整體租賃住宅地區中，109 年調查受訪租金補貼申請者有 77.9%認為社會住宅合理的每坪管理費為小於 50 元，各縣市亦有此狀況，除了南投縣以外(67.0%)，6 直轄市及其他縣市都有超過七成選擇合理的每坪管理費小於 50 元。

### (七) 社會住宅合理的承租年限

110 年調查，在整體租賃住宅地區中，40.3%受訪租金補貼申請者認為合理的社會住宅承租年限為 3 年以內(含 3 年)，其次是 38.3%認為合理的承租年限為超過 3 年至最多 6 年，次之為超過 6 年至最多 9 年(8.9%)。

109 年調查，在整體租賃住宅地區中，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)，有 25.7%期望承租年限為超過 3 年至 6 年(含)以內，12.3%為超過 9 年至 12 年(含)以內。

### (八) 社會住宅社區應有的附屬設施

在整體租賃住宅地區中，110 年調查在個人或家戶需求下，受訪租金補貼申請者認為社會住宅社區應有的附屬設施項目，依序是餐飲服務(52.6%)和文康休閒活動、社區活動(50.0%)、商業活動(47.8%)，以及幼兒園、托育服務(35.9%)和長期照顧服務(34.5%)、身心障礙服務(33.2%)、青年創業空間(25.1%)。6 直轄市的調查結果亦有如此情形，但在臺南市卻以商業活動(53.0%)的比例高於文康休閒活動、社區活動(49.1%)較多；其他縣市中，澎湖縣、花蓮縣、臺東縣與彰化縣，則以文康休閒活動、社區活動的比例高於餐飲服務。

在整體租賃住宅地區中，109 年調查受訪租補申請者期望居住的社會住宅應有附屬設施項目，依序為餐飲服務(48.5%)、商業活動(43.1%)與文康休閒活動、社區活動(42.3%)，以及長期照顧服務(41.7%)、幼兒園、托育服務(37.2%)、身心障礙服務(36.9%)、青年創業空間(28.3%)。6 直轄市的選擇也是



相同，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」的比例最高(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%)。