

「107年住宅需求動向調查」委託專業服務案

106年租金補貼戶之租用住宅者調查報告

(簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場)

學者專家座談暨審查會議

委託單位： 內政部營建署

受託單位： 財團法人國土規劃及不動產資訊中心

計畫主持人：德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程 周美伶助理教授



107年4月13日

(簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場)

簡報大綱

1

調查概要

2

已租用住宅者

3

欲租用住宅者

4

綜合結論

1.調查概要

1.1 調查範圍、對象及期間

1.2 租用住宅者問卷回收與母體分布

1.1 調查範圍、對象及期間(1/2)

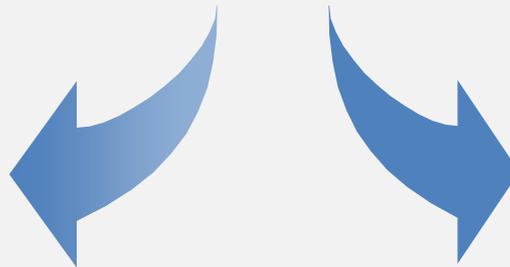
	租用住宅者調查
調查地區範圍	臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市等六直轄市
調查對象	留置填表調查對象為106年度申請租金補貼戶 戶內以申請人為訪問對象
調查期間	留置填表調查期間為受理申請租金補貼期間 即民國106年7月21日至8月31日止

1.1 調查範圍、對象及期間(2/2)



已租用住宅者

指申請租金補貼時
已經承租住宅者



欲租用住宅者

指申請租金補貼時
尚未承租住宅者
(無租約者)

1.2 租用住宅者問卷回收與母體分布(1/2)

單位：份數、戶數、%

已租用住宅者	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
樣本							
有效問卷數	16,755	4,022	4,935	1,507	3,755	817	1,719
比例(%)	100.0	24.0	29.5	9.0	22.4	4.9	10.3
母體							
申請租金補貼戶數	47,087	6,390	13,436	8,181	7,635	2,350	9,095
比例(%)	100.0	13.6	28.5	17.4	16.2	5.0	19.3

1.2 租用住宅者問卷回收與母體分布(2/2)

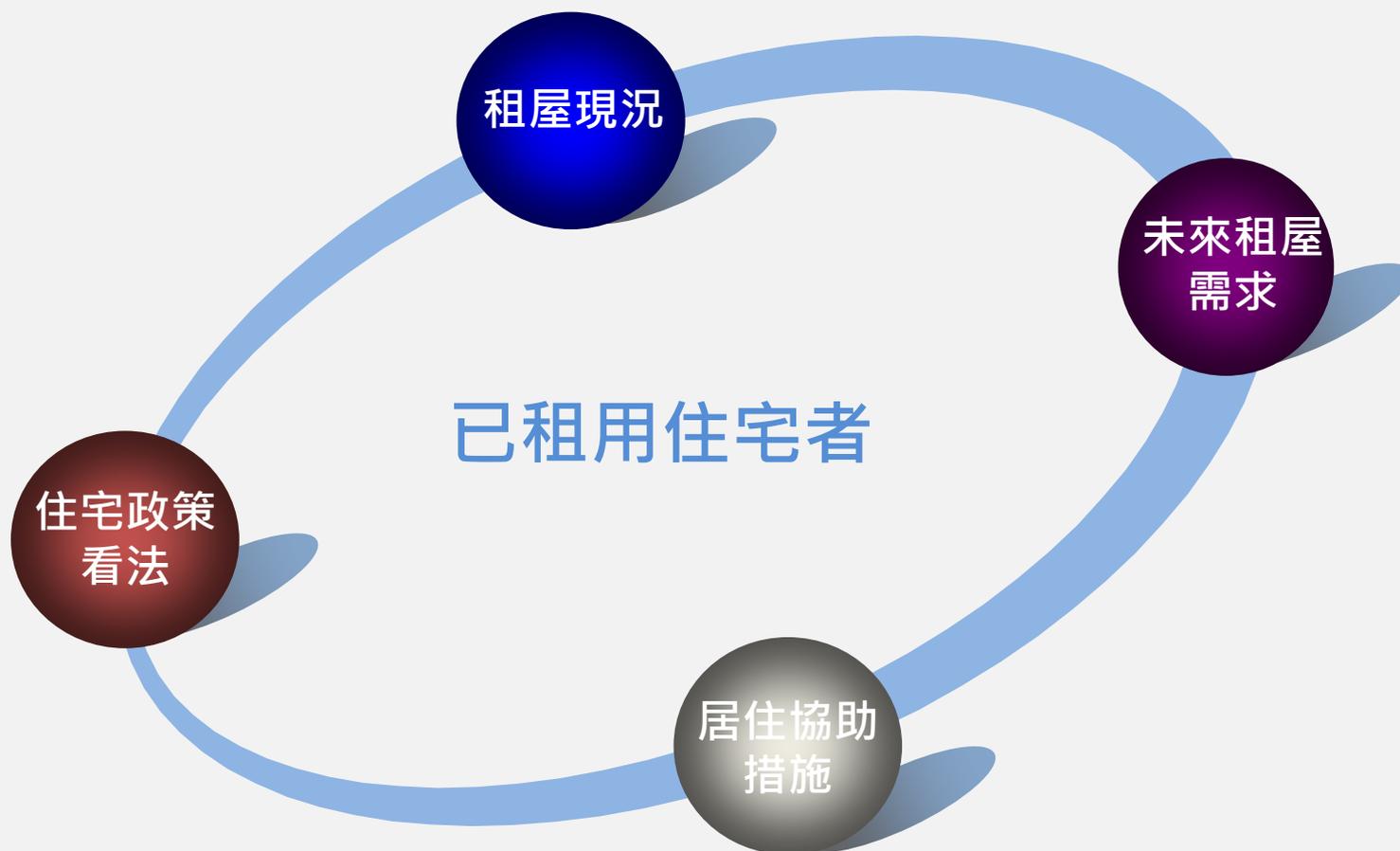
單位：份數、戶數、%

欲租用住宅者	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
樣本							
有效問卷數	246	66	73	20	49	10	28
比例(%)	100.0	26.8	29.7	8.1	19.9	4.1	11.4
母體							
申請租金補貼戶數	10,035	4,102	1,912	1,715	368	748	1,190
比例(%)	100.0	40.9	19.1	17.1	3.7	7.5	11.9

2. 已租用住宅者

- 2.1 調查分析內容
- 2.2 居住現況分析
- 2.3 未來租屋需求分析
- 2.4 對居住協助措施需求情形分析
- 2.5 對住宅政策主觀看法分析

2.1 調查分析內容 (1/2)



2.1 調查分析內容 (2/2)

	已租用住宅者當期需求狀況		
租屋現況	1.住房所在縣市	2.房屋類型與建物格局	3.租屋年數
	4.租屋面積與月租金	5.需要電梯原因	6.租屋主要考量因素
	7.被房東拒絕次數與原因	8.近5年曾遭遇租屋情形或糾紛	9.租屋搜尋管道
未來租屋需求	1.未來一年內欲承租房屋所在縣市之家戶類型	2.需要搜尋新租屋居所的主要原因	
	3.期望建物格局	4.未來租賃房屋期望面積與每月租金的可接受金額	
對居住協助措施需求情形	1.租金補貼對未來生活最主要幫助	2.希望政府優先提供的住宅居住服務措施	
對住宅政策主觀看法	1.政府所提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金	2.社會住宅期望承租年數	
	3.社會住宅若與其他社區混合居住合理比例	4.包租代管計畫支持度與政府租金補助比例	

2.2 居住現況分析(1/10)

目前租屋房屋類型

- 臺北市及新北市以五樓以下公寓為主，桃園市及台中市以電梯大樓為主，其餘以透天厝/別墅為主。

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
五樓以下公寓 (不含頂樓加蓋)	38.9	73.6	61.5	23.9	15.9	10.6	18.1
電梯大樓 (不含頂樓加蓋)	32.8	18.4	32.0	44.4	40.2	23.8	33.8
透天厝/別墅	22.5	3.6	3.0	26.0	36.4	50.5	42.3
平房 (含四合院、三合院)	2.9	1.2	0.3	3.3	5.4	10.5	2.8
頂樓加蓋建築物	1.4	1.5	2.6	0.5	0.6	2.2	1.1
鐵皮屋、貨櫃屋	0.5	0.7	0.0	0.5	0.9	0.9	0.6
防空避難所	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
地下室增建之建築物	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
一樓空地增建建築物	0.7	0.4	0.4	0.8	0.5	1.2	1.3
其他	0.3	0.5	0.2	0.5	0.2	0.4	0.1

2.2 居住現況分析(2/10)

租屋年數

- 已租用住宅者之租屋年數主要集中於1年~未滿5年。
- 與105年同期調查結果相較，整體調查地區租屋未滿一年之比例，增加8.8個百分點。

單位：百分比、年

	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1年	16.3	13.1	15.8	22.5	16.5	16.6	15.9
1年~未滿5年	44.8	43.3	41.7	47.1	51.1	42.8	45.8
5年~未滿10年	26.2	25.9	27.6	21.4	24.8	29.2	26.1
10年~未滿15年	7.4	10.4	7.4	5.6	5.4	8.4	7.7
15年~未滿20年	3.7	4.2	5.4	2.3	1.5	2.4	3.2
20年以上	1.6	3.1	2.2	1.0	0.7	0.5	1.3
平均租屋年數(年)	4.5	5.3	5.2	3.6	3.7	4.0	4.1

2.2 居住現況分析(3/10)

目前租屋房屋面積

- 整體調查地區已租用住宅者，平均租屋面積為28.6坪。租屋面積以25坪~未滿35坪為主，占36%；其次為15坪~未滿25坪，占29%。

單位：百分比、坪

	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5坪	0.1	0.3	0.1	0.1	0.0	0.3	0.1
5坪~未滿15坪	10.3	22.4	7.9	8.1	8.8	10.7	8.4
15坪~未滿25坪	29.0	32.4	33.5	31.8	20.0	25.2	25.8
25坪~未滿35坪	36.0	32.1	42.3	40.9	32.1	34.5	28.7
35坪~未滿45坪	13.3	9.3	11.5	7.9	19.7	11.1	18.8
45坪以上	11.3	3.4	4.8	11.2	19.4	18.1	18.1
平均租屋面積(坪)	28.6	22.4	25.9	28.5	33.2	30.9	33.3

2.2 居住現況分析(4/10)

目前租屋房屋屋齡

- 整體調查地區已租用住宅者，平均租屋屋齡為26.1年，租屋屋齡集中於20年至未滿30年與30年至未滿40年，各占30.6%、31.6%。

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5年	4.2	2.2	4.9	6.4	3.7	4.2	3.9
5年至未滿10年	3.8	1.9	5.1	4.2	4.1	3.1	3.4
10年至未滿20年	13.9	3.1	14.4	20.8	14.5	8.4	14.3
20年至未滿30年	30.6	11.4	29.1	36.6	39.2	37.3	32.1
30年至未滿40年	31.6	41.6	33.7	23.8	25.5	30.7	32.2
40年以上	15.9	39.8	12.8	8.3	13.0	16.3	14.2
平均租屋屋齡(年)	26.1	33.7	25.0	22.4	25.3	27.0	26.2

2.2 居住現況分析(5/10)

租屋月租金

- 整體調查地區已租用住宅者，平均月租金為9,674元，主要集中於8,000元~未滿12,000元，其次為5,000元~未滿8,000元。

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5,000元	8.6	2.5	3.1	8.4	8.7	19.0	18.1
5,000元~未滿8,000元	29.7	20.6	16.8	34.7	32.7	43.6	44.4
8,000元~未滿12,000元	33.3	26.7	36.9	36.7	37.8	28.7	27.0
12,000元~未滿16,000元	18.5	24.2	29.1	15.3	14.8	7.0	7.8
16,000元~未滿20,000元	6.2	14.5	9.2	3.5	3.7	1.3	1.7
20,000元~未滿24,000元	2.4	6.7	3.9	1.0	1.3	0.2	0.3
24,000元以上	1.4	4.9	0.9	0.4	1.0	0.2	0.7
平均月租金(元)	9,674	12,514	11,187	8,841	9,022	7,131	7,375

2.2 居住現況分析(6/10)

設備或環境比較

- 目前租屋設備或環境，以有線電視為主(70%)，其次為冷氣空調(53.7%)，再其次為市內電話(43.4%)。

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
有線電視	70.0	66.3	74.6	66.8	64.9	70.2	71.2
網際網路	32.3	34.2	37.3	30.2	30.0	26.8	26.8
冷氣空調	53.7	68.6	52.9	57.7	44.4	49.2	50.4
室內電話	43.4	42.7	48.0	36.2	42.8	47.3	41.7
電梯(含昇降設備)	36.1	22.7	33.7	47.8	43.4	28.4	36.9
無障礙住家出入口	5.9	3.3	3.4	8.4	7.6	7.0	7.4
無障礙室內通路	3.8	2.4	1.8	6.5	3.9	3.8	4.8
無障礙浴室及廁所	7.0	5.2	4.8	8.9	9.0	7.5	7.5
其他(不含家具)	4.9	1.8	5.7	4.5	4.9	3.7	6.1

註：本題為複選題，百分比加總大於100%。

2.2 居住現況分析(7/10)

租屋考量因素

- 整體調查地區已租用住宅者租屋考量因素之**主要度部分**，依序為「房租比較便宜」、「離學校比較近」及「離工作地點比較近」

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
房租比較便宜	22.4	19.9	22.8	21.6	21.5	23.5	23.7
離學校比較近	13.8	11.6	15.8	13.6	15.7	11.1	12.3
離工作地點比較近	13.1	12.3	11.7	14.5	14.6	13.3	13.3
離家人或親戚朋友家近	10.7	9.0	10.7	10.8	10.0	11.8	12.0
交通比較方便	10.5	15.9	11.2	9.8	9.6	7.3	7.7
居住環境品質較佳	7.2	7.1	6.6	7.4	7.3	7.9	8.1
能夠申請租金補貼/設籍*	6.4	10.0	6.4	6.0	6.5	7.3	5.9
商店多、飲食比較方便	5.4	6.4	5.2	6.0	4.5	5.8	5.1
空間較大	5.1	4.3	4.2	5.4	5.3	6.8	5.8
離醫院比較近/養病/養老*	3.2	4.2	2.1	3.0	3.3	3.6	3.8
只有這裡能租得到	1.5	5.6	2.5	1.3	0.9	1.2	1.3
有無障礙設施	0.7	0.7	0.7	0.6	0.7	0.2	1.0
習慣環境/鄰居和善*	0.0	0.2	0.0	0.0	0.1	0.1	0.0

註：以「*」標示者，為依據受訪者填答其他原因所歸納出之項目，或與相近的現有問項合併。

2.2 居住現況分析(8/10)

租屋被房東拒絕次數

- 整體調查地區已租用住宅者被房東拒絕次數以0次(80.8%)居多，其次為1~3次(13.4%)。

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
0次	80.8	79.6	79.8	82.4	79.8	81.2	81.5
1~3次	13.4	14.1	13.9	12.6	13.9	14.2	12.5
4~6次	3.6	3.7	3.3	3.7	4.4	2.8	3.8
7~9次	0.9	1.1	1.4	0.5	0.6	0.3	0.5
10次以上	1.3	1.5	1.6	0.8	1.3	1.5	1.6

2.2 居住現況分析(9/10)

近5年曾遭遇租屋情形或糾紛

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
房東提前解約、強迫搬離	13.4	19.8	11.4	13.1	14.1	22.1	11.6
房東任意調漲租金	21.8	25.8	22.6	17.5	26.2	26.8	18.8
房東不願修繕	28.0	28.2	26.5	24.7	33.0	35.2	28.9
房東不歸還押金或藉故扣押金	7.3	7.9	7.7	9.2	6.2	6.3	5.9
房東擅自進出住所	3.8	4.1	3.3	4.3	3.7	5.2	3.2
非法二房東糾紛	0.6	0.4	0.7	0.2	0.5	0.8	1.1
水電費計價及使用爭議	6.8	7.9	6.8	8.6	6.5	5.6	5.3
公共空間使用糾紛	2.9	3.8	1.8	3.1	3.2	3.1	3.6
與鄰居產生糾紛	3.9	5.4	3.2	4.4	3.4	4.0	3.7
舊屋主賣屋後新屋主強迫搬離	8.4	5.5	8.3	5.8	12.0	9.9	9.8
租金無法如期繳納	19.3	12.8	24.3	20.3	15.7	16.4	18.5
水電等費用無法如期繳納	6.9	4.0	7.9	7.6	5.6	6.7	7.3
住所內出入人員複雜	5.3	10.3	2.7	6.8	5.7	3.8	4.2
和房東生活習慣不同	1.6	2.2	1.2	0.6	1.9	0.8	2.3
租約到期前自願提前搬離	15.7	10.5	16.8	15.5	16.8	15.0	14.8
人為損壞房屋或傢俱	1.0	0.9	1.3	0.8	0.3	0.6	1.6
其他	12.3	6.1	11.4	19.5	7.6	6.0	16.0

註：本題為複選題，百分比加總大於100%。

2.2 居住現況分析(10/10)

租屋搜尋管道

- 整體調查地區已租用住宅者租屋搜尋管道，以「親朋好友介紹」為主，占43.5%，其次為「民間租屋網」，占28.8%，再其次為「張貼或發送之廣告」，占20.3%。

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
民間租屋網	28.8	30.1	35.4	27.9	24.6	21.4	25.2
房屋仲介業者	11.7	9.6	10.3	13.1	17.4	10.2	9.4
張貼或發送之廣告	20.3	27.2	21.1	15.9	18.6	17.7	20.1
親朋好友介紹	43.5	38.2	38.8	44.8	42.8	54.3	49.1
政府或民間社福機構之公告資訊	3.6	5.7	3.7	2.2	3.1	2.4	3.7

2.3 未來租屋需求分析(1/4)

搜尋新租屋居所的原因

- 各地區關於搜尋新租屋居所原因之主要度部分，均以「租金考量」為主，其次為「想改善屋況」。

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
租金考量	35.2	34.2	35.2	33.6	37.0	37.3	36.3
想改善屋況 (含面積、建物構造、房 廳衛格局)	24.2	25.6	22.8	25.5	24.2	25.3	22.3
想改善鄰里環境品質 與生活機能	11.8	12.9	10.5	11.9	13.7	12.1	10.6
想改善交通便利性	9.8	8.0	10.1	11.4	8.9	9.5	10.9
租約問題	8.7	7.6	7.8	9.1	9.3	9.4	11.0
有電梯、無障礙設施 的需求	8.6	10.1	12.4	6.4	5.8	4.7	5.3
其他	1.8	1.6	1.1	2.1	1.2	1.7	3.6

2.3 未來租屋需求分析(2/4)

期望建物格局

- 整體調查地區已租用住宅者期望建物格局，以整戶住宅為主，占90.9%。
- 臺北市整戶住宅比例僅79.6%，套房則有16.3%，雅房也占4.1%。

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
整戶住家	90.9	79.6	93.2	92.6	94.9	91.4	93.0
套房	7.5	16.3	6.1	4.6	4.5	8.0	5.2
雅房	1.3	4.1	0.7	2.3	0.2	0.0	0.3
其他	0.4	0.0	0.0	0.5	0.4	0.6	1.6

2.3 未來租屋需求分析(3/4)

未來租賃房屋期望面積

單位：百分比、坪

	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5坪	0.8	3.0	0.4	1.0	0.8	0.0	0.0
5坪~未滿15坪	10.8	20.0	8.5	7.3	6.4	10.7	12.5
15坪~未滿25坪	23.5	33.2	22.7	18.7	17.8	26.1	17.7
25坪~未滿35坪	45.1	33.7	56.1	49.4	38.4	39.7	34.8
35坪~未滿45坪	15.8	9.2	11.6	20.9	22.4	20.1	26.8
45坪以上	4.1	0.8	0.6	2.7	14.3	3.4	8.2
期望平均租屋面積 (坪)	26.6	22.3	26.0	27.4	31.2	26.3	28.4

2.3 未來租屋需求分析(4/4)

未來租賃房屋每月可接受租金

單位：百分比、元

	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5,000元	8.1	2.2	0.9	6.3	7.2	23.8	26.7
5,000元~未滿8,000元	30.0	18.4	20.6	39.8	38.2	47.1	41.8
8,000元~未滿12,000元	36.6	29.9	45.9	39.6	43.3	26.5	27.8
12,000元~未滿16,000元	17.2	28.4	24.4	11.7	10.6	2.6	3.1
16,000元~未滿20,000元	5.5	13.4	6.3	2.1	0.4	0.0	0.0
20,000元~未滿24,000元	1.8	5.5	1.3	0.3	0.2	0.0	0.0
24,000元以上	0.8	2.2	0.5	0.2	0.0	0.0	0.7
期望平均月租金(元)	9,559	11,952	10,561	8,600	8,448	6,605	6,854

2.4對居住協助措施需求情形分析(1/2)

租金補貼對未來生活最主要幫助

- 整體調查地區已租用住宅者認為租金補貼對未來生活最主要幫助，與105年調查結果相同，以「可維持基本生活支出」為主，其次為「增加子女、父母教(安)養經費」。
- 各地區中，七成以上為「可維持基本生活支出」。

單位：百分比

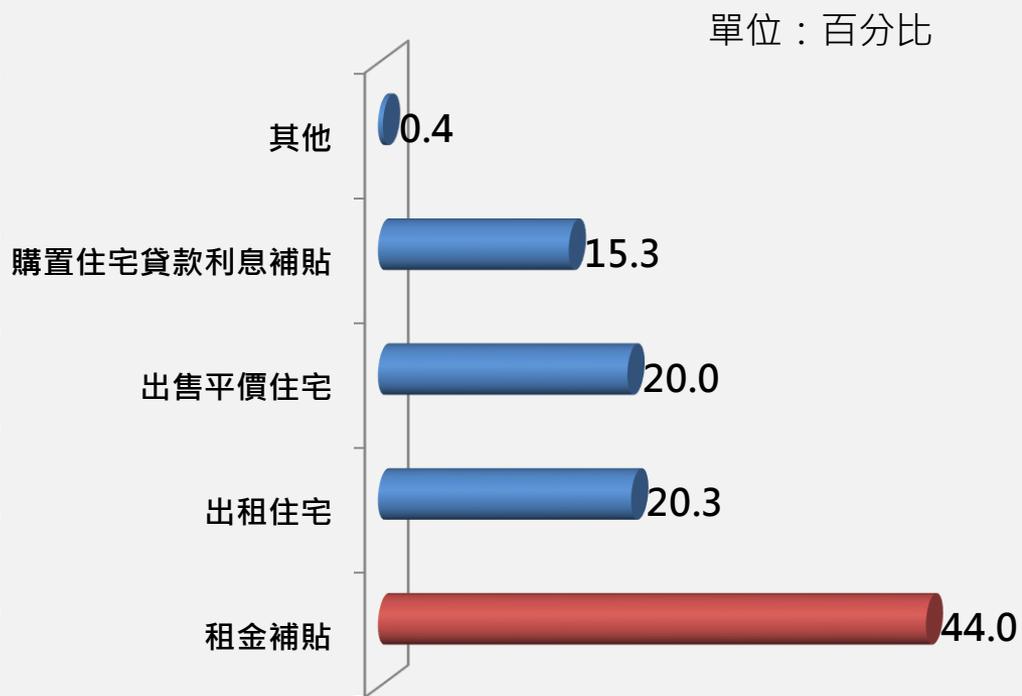
	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
可維持基本生活支出	79.9	84.2	76.8	78.9	80.5	83.8	81.2
增加子女、父母教(安)養經費	13.4	9.2	17.1	13.5	12.6	11.0	11.4
可改善住宅品質或居住環境	1.8	3.6	1.2	2.1	1.2	1.5	1.8
其他	4.9	3.0	4.9	5.5	5.7	3.7	5.6

2.4對居住協助措施需求情形分析(2/2)

希望政府優先提供住宅居住服務措施

- 整體調查地區已租用住宅者希望政府優先提供的住宅居住服務之主要度部分，依序為租金補貼、出租住宅、出售平價住宅。

	整體調查地區
租金補貼	44.0
出租住宅	20.3
出售平價住宅	20.0
購置住宅貸款利息補貼	15.3
其他	0.4



2.5對住宅政策主觀看法分析(1/4)

政府提供出租住宅，每月能支付「最高」租金

- 整體調查地區已租用住宅者對於政府所提供的出租住宅，每月能支付的「最高」租金，主要為5,000元~未滿8,000元，占40.2%，其次為未滿5,000元，占25.4%，再其次為8,000元~未滿12,000元，占22.1%。

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
無法支付租金	3.7	2.4	1.9	3.9	3.0	8.3	6.0
未滿5,000元	25.4	9.1	14.5	26.0	26.2	43.9	44.5
5,000元~未滿8,000元	40.2	24.7	40.0	47.7	48.2	39.3	38.4
8,000元~未滿12,000元	22.1	34.0	32.6	18.4	19.5	7.7	10.5
12,000元~未滿16,000元	6.6	20.7	9.1	3.5	2.5	0.1	0.5
16,000元~未滿20,000元	1.6	6.5	1.7	0.4	0.5	0.5	0.1
20,000元以上	0.5	2.6	0.1	0.1	0.0	0.2	0.1

2.5 對住宅政策主觀看法分析(2/4)

社會住宅期望承租年數

- 各地區中，有三至四成的已租用住宅者，希望能租住7~12年。

	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
1年	3.8	1.8	3.4	5.5	3.5	6.6	3.6
2年	6.2	4.1	5.6	7.2	6.1	8.3	7.4
3年	10.8	8.6	7.5	12.7	11.7	17.9	13.7
4年	0.9	0.8	1.3	0.8	0.8	0.8	0.7
5年	22.4	21.9	22.2	22.6	20.2	22.6	24.6
6年	6.9	6.1	7.7	6.4	7.3	7.9	6.0
7~12年	36.8	40.7	39.4	31.7	39.1	26.9	35.0
13~50年*	0.6	3.6	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0
無期限*	7.5	10.4	8.0	7.2	7.3	5.8	5.0
視承租人的狀況而定*	2.9	1.3	4.1	2.6	3.1	2.9	2.5
其他	1.3	0.7	0.9	3.0	0.8	0.3	1.5

單位：百分比

2.5對住宅政策主觀看法分析(3/4)

社會住宅若與其他社區混合居住之合理比例

- 各地區有二至三成受訪者認為弱勢家庭占全體社區戶數之合理比例在50%以上。

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
0%	1.4	1.5	0.7	2.2	1.2	1.8	1.2
1%~未滿10%	8.0	5.2	8.4	8.6	7.2	9.0	8.6
10%~未滿20%	15.4	14.6	15.1	16.2	15.0	17.1	14.5
20%~未滿30%	16.4	18.4	17.5	17.5	16.1	14.7	13.7
30%~未滿40%	14.9	18.9	13.0	15.7	14.4	11.3	16.4
40%~未滿50%	19.2	15.8	19.9	17.9	22.6	19.5	18.9
50%以上	24.7	25.5	25.3	21.9	23.4	26.5	26.8

2.5 對住宅政策主觀看法分析(4/4)

包租代管計畫支持度與政府租金補助比例

- 有66.4%支持包租代管計畫；補助之租金，50.7%認為應占市場租金水準30%以上。

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
支持	66.4	71.2	64.0	69.5	66.2	63.7	64.9
不支持	4.1	3.7	4.9	4.7	2.5	2.8	3.9
不知道/無意見	29.5	4.9	4.7	2.5	2.8	3.9	0.0

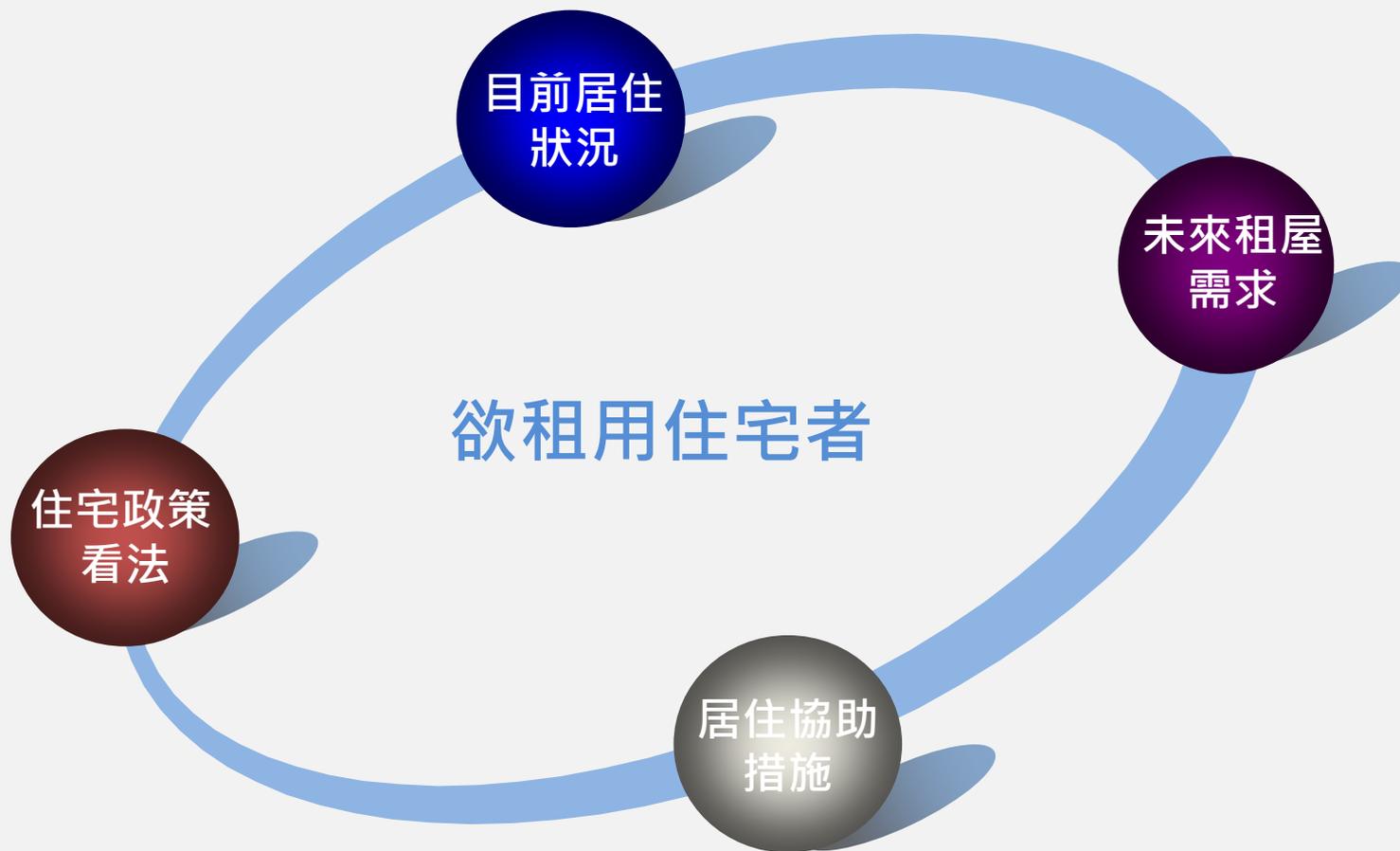
單位：百分比

	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
0%	7.6	5.0	8.5	6.2	7.9	7.2	9.7
10%~未滿20%	17.6	12.7	18.4	18.1	20.0	17.5	17.4
20%~未滿30%	24.1	28.7	23.2	25.9	24.2	21.8	21.1
30%以上	50.7	53.6	50.0	49.8	47.9	53.5	51.8

3. 欲租用住宅者

- 3.1 調查分析內容
- 3.2 目前居住狀況分析
- 3.3 未來租屋需求分析
- 3.4 對居住協助措施需求情形分析
- 3.5 對住宅政策主觀看法分析

2.1 調查分析內容 (1/2)



3.1 調查分析內容(2/2)

	欲租用住宅者當期需求狀況
目前居住狀況	借住、無固定居所、配住、借住等
未來租屋需求	<ol style="list-style-type: none">1.未來一年內欲承租房屋所在縣市之家戶類型2.需要搜尋新租屋居所的主要原因3.期望建物格局4.未來租賃房屋期望面積與每月租金的可接受金額
對居住協助措施需求情形	<ol style="list-style-type: none">1.租金補貼對未來生活最主要幫助2.希望政府優先提供的住宅居住服務措施
對住宅政策主觀看法	<ol style="list-style-type: none">1.政府所提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金2.社會住宅期望承租年數3.社會住宅若與其他社區混合居住合理比例4.包租代管計畫支持度與政府租金補助比例

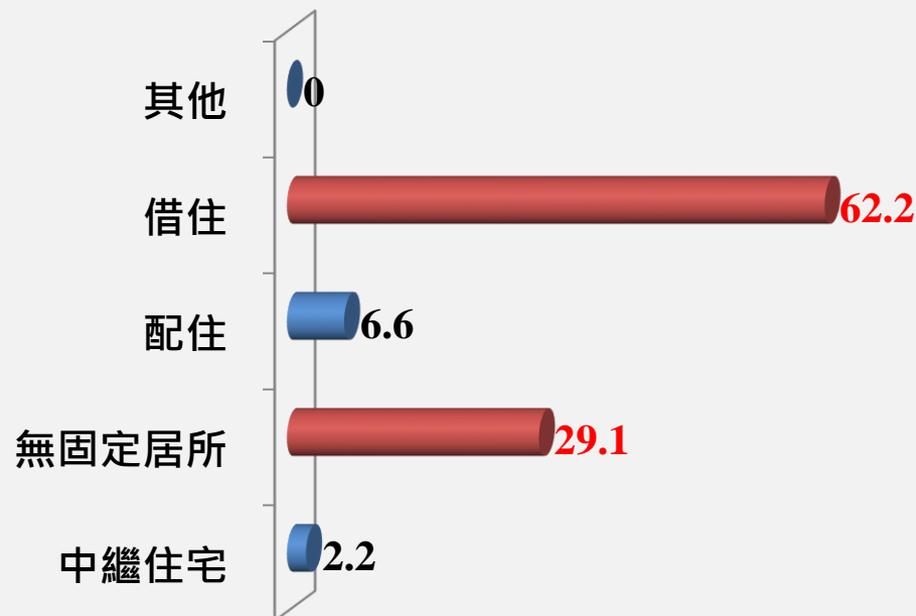
3.2 目前居住狀況分析

目前居住狀況

- 整體調查地區欲租用住宅者目前居住狀況，以借住居多，占62.2%；其次為無固定居所，占29.1%。

單位：百分比

	整體 調查地區
中繼住宅	2.2
無固定居所	29.1
配住	6.6
借住	62.2
其他	0.0



3.3 未來租屋需求分析(1/4)

需要搜尋新租屋居所的原因

- 各地區關於搜尋新租屋居所原因之主要度部分，均以「租金考量」為主，其次為「想改善屋況」。

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
租金考量	33.2	34.3	38.0	24.7	36.0	31.1	32.5
想改善屋況(含面積、建物構造、房廳衛格局)	30.0	28.6	26.6	38.0	29.7	36.8	33.0
想改善鄰里環境品質與生活機能	13.2	10.7	8.2	23.2	10.8	15.0	14.8
想改善交通便利性	9.5	11.2	7.9	3.3	8.2	11.5	12.9
有電梯、無障礙設施的需求	7.3	7.5	9.5	6.4	7.5	1.8	4.6
租約問題	5.7	6.5	8.0	4.5	7.1	3.8	2.1
其他	1.1	1.3	1.8	0.0	0.7	0.0	0.0

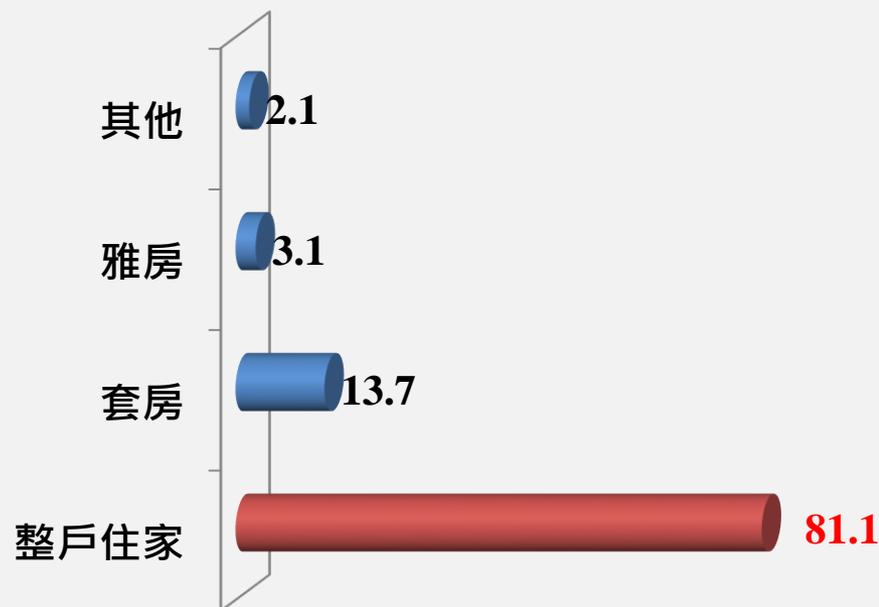
3.3 未來租屋需求分析(2/4)

期望建物格局

- 整體調查地區欲租用住宅者期望建物格局，以整戶住宅為主(81.1%)，其次為套房(13.7%)。

單位：百分比

	整體調查地區
整戶住家	81.1
套房	13.7
雅房	3.1
其他	2.1



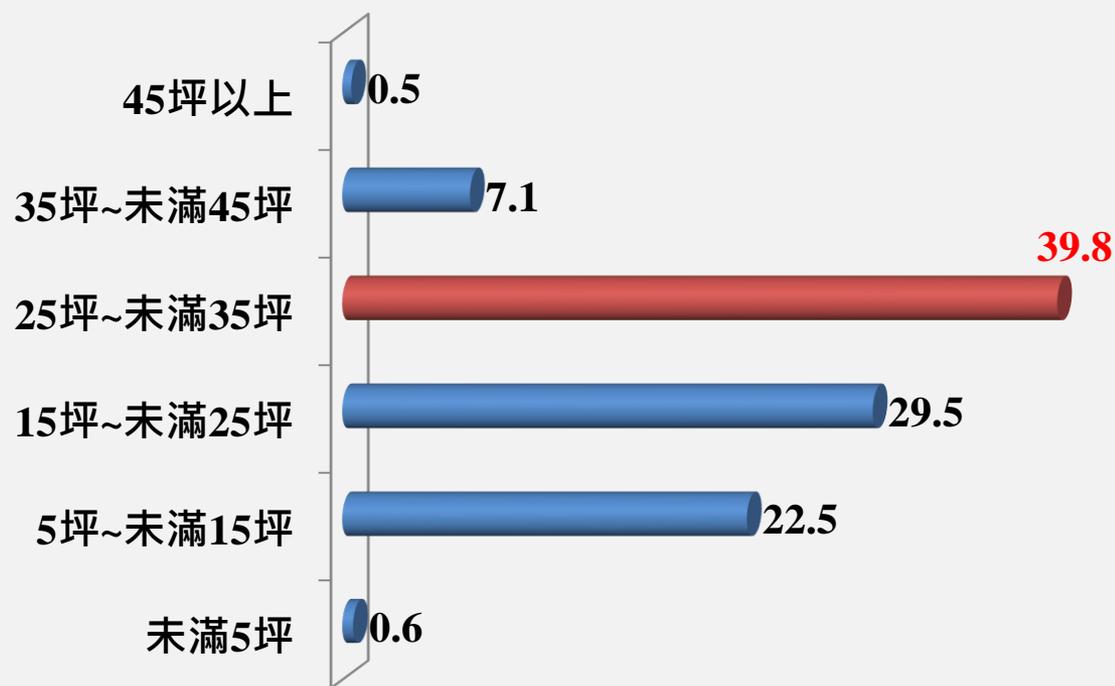
3.3 未來租屋需求分析(3/4)

未來租賃房屋期望面積

- 整體調查地區欲租用住宅者未來租賃房屋，平均期望租屋面積為22.4坪；面積分配主要集中於25坪~未滿35坪(39.8%)，其次為15坪~未滿25坪(29.5%)。

單位：百分比、坪

	整體調查地區
未滿5坪	0.6
5坪~未滿15坪	22.5
15坪~未滿25坪	29.5
25坪~未滿35坪	39.8
35坪~未滿45坪	7.1
45坪以上	0.5
平均租屋面積(坪)	22.4



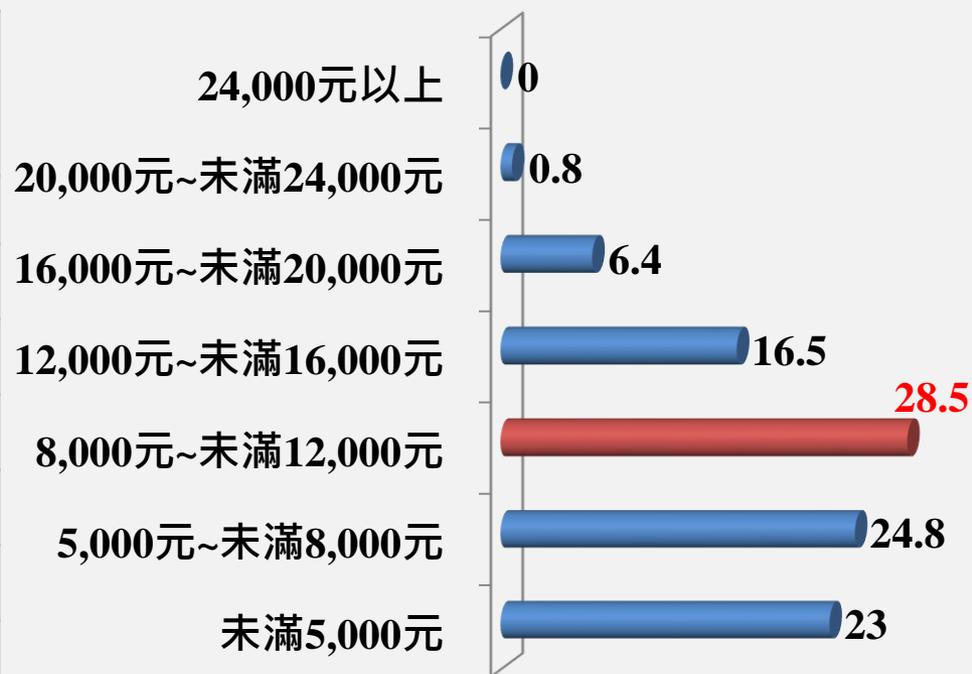
3.3 未來租屋需求分析(4/4)

未來租賃房屋每月租金可接受金額

- 整體調查地區欲租用住宅者每月租金可接受之平均月租金為 8,111 元；月租金分配主要集中於 8,000 元~未滿 12,000 元 (28.5%)；其次為 5,000 元~未滿 8,000 元 (24.8%)。

單位：百分比、元

	整體調查地區
未滿 5,000 元	23.0
5,000 元~未滿 8,000 元	24.8
8,000 元~未滿 12,000 元	28.5
12,000 元~未滿 16,000 元	16.5
16,000 元~未滿 20,000 元	6.4
20,000 元~未滿 24,000 元	0.8
24,000 元以上	0.0
平均月租金(元)	8,111



3.4對居住協助措施需求情形分析(1/2)

租金補貼對未來生活最主要幫助

- 整體調查地區已租用住宅者認為租金補貼對未來生活最主要幫助，以「可維持基本生活支出」為主，其次為「增加子女、父母教(安)養經費」。
- 各地區中，七成以上為「可維持基本生活支出」。

單位：百分比

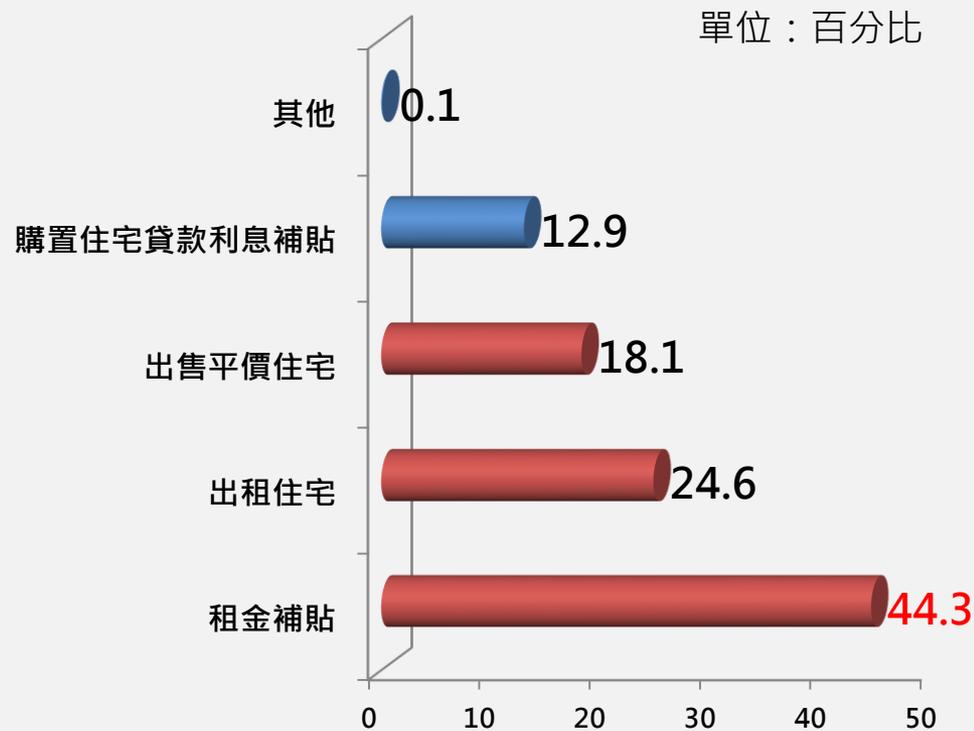
	整體調查地區	各地區					
		臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
可維持基本生活支出	82.3	84.3	70.7	78.2	75.9	74.3	95.0
增加子女、父母教(安)養經費	9.3	8.5	22.5	7.1	9.1	0.0	5.0
可改善住宅品質或居住環境	3.1	1.3	5.1	7.6	0.0	5.3	0.0
其他	5.3	6.0	1.8	7.1	15.0	20.3	0.0

3.4對居住協助措施需求情形分析(2/2)

希望政府優先提供住宅居住服務措施

- 整體調查地區欲租用住宅者希望政府優先提供的住宅居住服務之主要度部分，依序為租金補貼、出租住宅、出售平價住宅。

	整體調查地區
租金補貼	44.3
出租住宅	24.6
出售平價住宅	18.1
購置住宅貸款利息補貼	12.9
其他	0.1



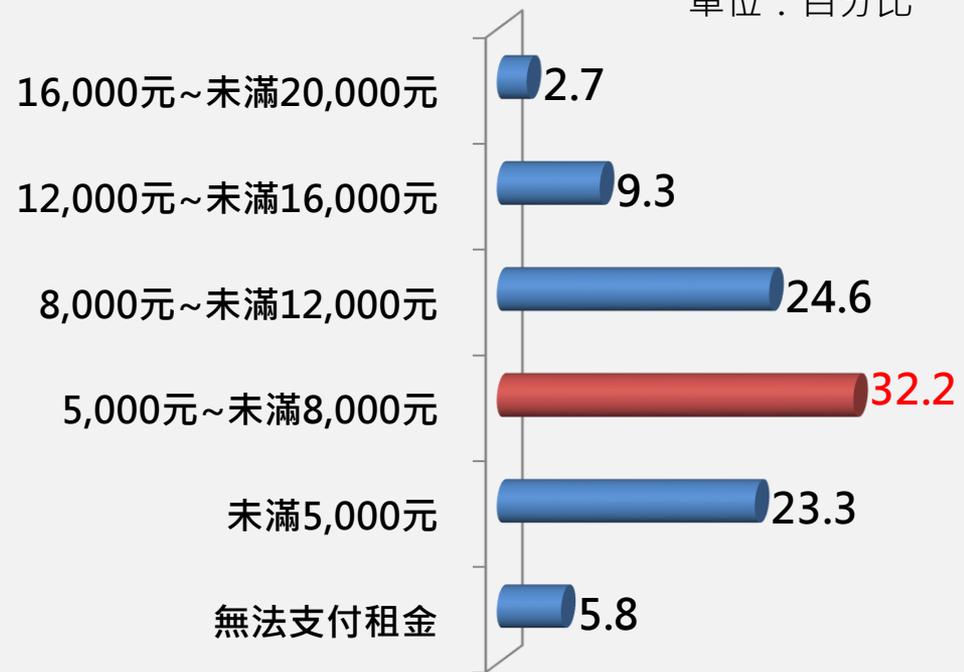
3.5 對住宅政策主觀看法分析(1/4)

政府所提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金

- 整體調查地區欲租用住宅者欲承租政府所提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金，主要集中於5,000元~未滿8,000元(32.2%)；其次為8,000元~未滿12,000元(24.6%)。

單位：百分比

	整體調查地區
無法支付租金	5.8
未滿5,000元	23.3
5,000元~未滿8,000元	32.2
8,000元~未滿12,000元	24.6
12,000元~未滿16,000元	9.3
16,000元~未滿20,000元	2.7



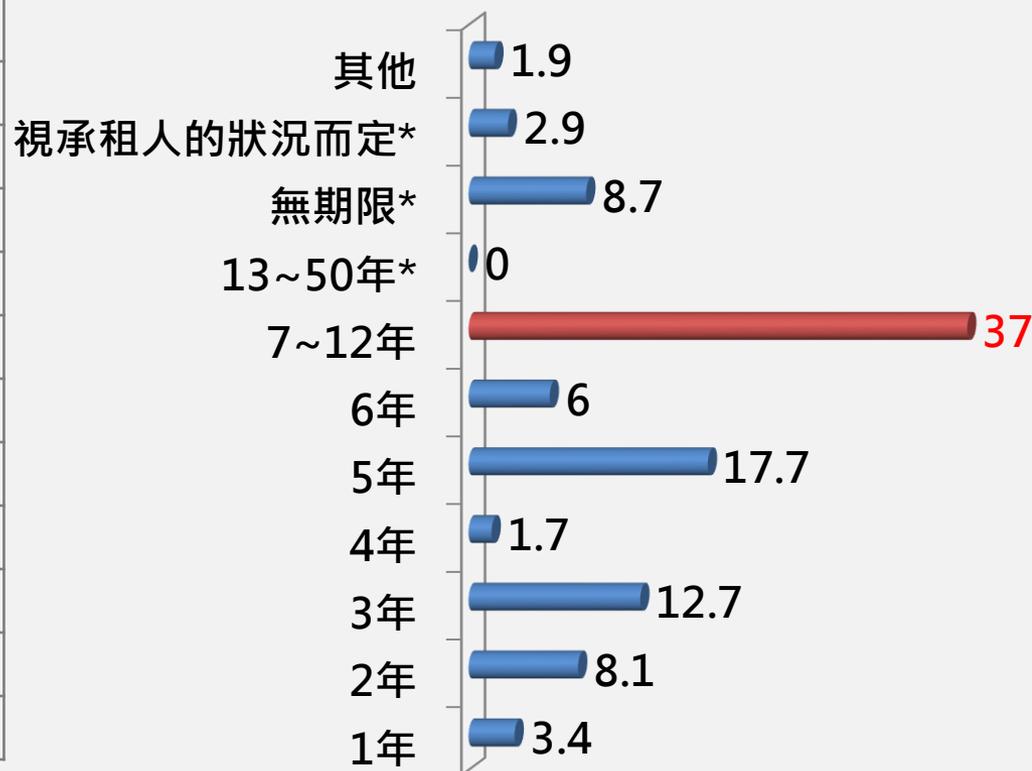
3.5 對住宅政策主觀看法分析(2/4)

社會住宅期望承租年數

- 整體調查地區欲租用住宅者，若未來能夠承租社會住宅，有37.0%希望能租住年數為7~12年；其次為5年(17.7%)。

單位：百分比

	整體調查地區
1年	3.4
2年	8.1
3年	12.7
4年	1.7
5年	17.7
6年	6.0
7~12年	37.0
13~50年*	0.0
無期限*	8.7
視承租人的狀況而定*	2.9
其他	1.9



註：以「*」標示者，為依據受訪者填答其他原因所歸納出之項目。

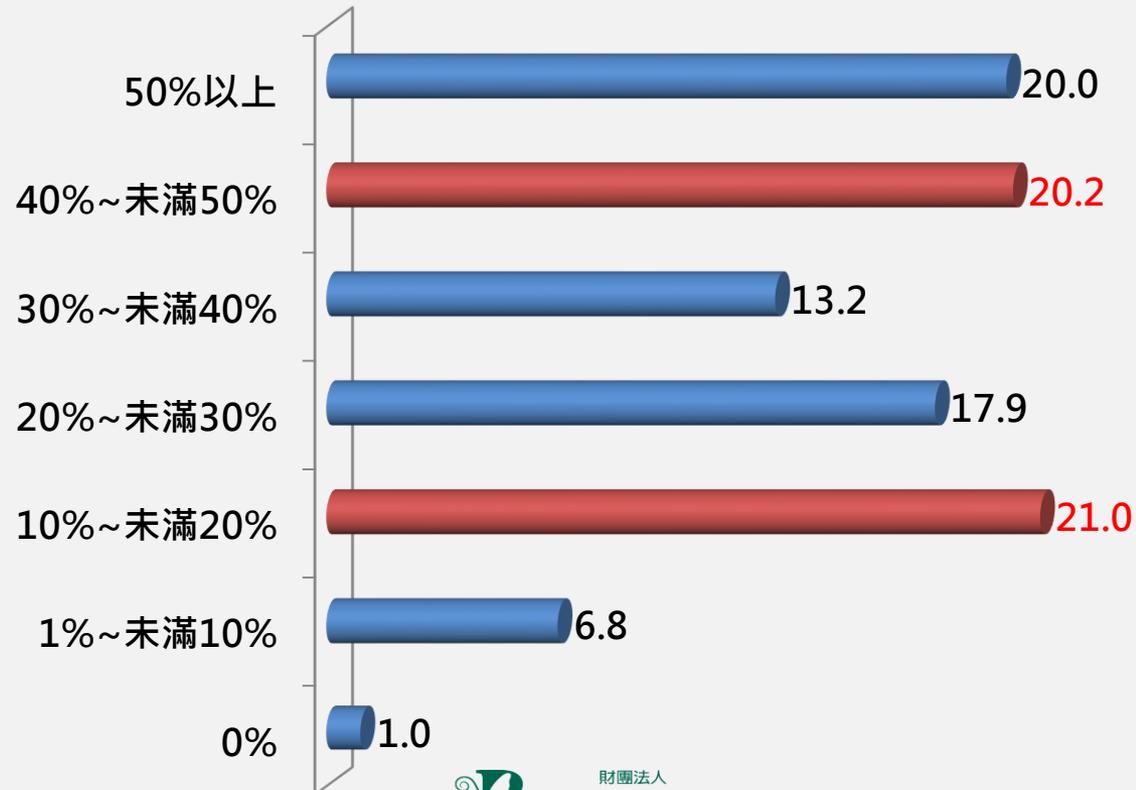
3.5 對住宅政策主觀看法分析(3/4)

社會住宅若與其他社區混合居住合理比例

- 整體調查地區欲租用住宅者認為社會住宅若與其他社區混合居住之合理比例，主要為10%~未滿20%(21.0%)；其次為40%~未滿50%(20.2%)。

單位：百分比

	整體調查地區
0%	1.0
1%~未滿10%	6.8
10%~未滿20%	21.0
20%~未滿30%	17.9
30%~未滿40%	13.2
40%~未滿50%	20.2
50%以上	20.0



3.5 對住宅政策主觀看法分析(4/4)

包租代管計畫支持度與政府租金補助比例

- 有69.6%支持包租代管計畫；補助之租金，52.2%認為應占市場租金水準30%以上。

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
支持	69.6	79.3	54.2	90.3	60.1	47.9	39.7
不支持	6.8	1.7	7.8	9.7	0.0	23.0	4.7
不知道/無意見	23.6	19.0	38.1	0.0	39.9	29.1	55.6

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
0%	9.5	7.2	13.4	0.0	19.4	8.7	15.4
10%~未滿20%	12.0	9.0	10.7	22.0	19.8	0.0	11.1
20%~未滿30%	26.2	26.9	30.0	41.2	16.3	33.9	27.9
30%以上	52.2	56.8	45.9	36.8	44.5	57.4	45.6

4. 綜合討論

4.1 已租用住宅者現況整理

4.2 已租用與欲租用住宅者需求比較

4.1 已租用住宅者現況整理

■ 產品部分

- 公寓與電梯大樓之整戶住宅持續為市場主流。
- 平均租屋面積為28.6坪，各地區以高雄市最大(33.3坪)，臺北市較小(22.4坪)；面積分配以25坪~35坪(36.0%)為主。

■ 租金部分

- 平均月租金為9,674元。
- 月租金分配以**8,000元~未滿12,000元**(33.3%)為主。
- 以臺北市最高(12,514元)，臺南市最低(7,131元)。

■ 被房東拒絕經驗與租屋糾紛

- **八成未被房東拒絕**，13.4%被拒絕1~3次。
- 被拒絕原因之主要度依序為「**設戶籍因素**」、「因申請租金補貼或列舉申報所得稅」、「家庭組成因素」。
- 近5年曾遭遇租屋情形或糾紛，主要為「**房東不願修繕**」，其次為「房東任意調漲租金」。

4.2 已租用與欲租用住宅者需求比較(1/2)

已租用住宅者	項目	欲租用住宅者
1.租金考量(35.2%) 2.想改善屋況(24.2%) 3.想改善鄰里環境品質與生活機能(11.8%)	搜尋新租屋原因	1.租金考量(33.2%) 2.想改善屋況(30.0%) 3.想改善鄰里環境品質與生活機能(13.2%)
平均26.6坪 25坪~35坪(45.1%)	期望面積	平均22.4坪 25坪~35坪(39.8%)
平均9,559元 8,000元~12,000元(36.6%)	期望月租金	平均8,111元 8,000元~12,000元(28.5%)
「可維持基本生活支出」 (79.9%)	租金補貼對其最主要幫助	「可維持基本生活支出」 (82.3%)
1.租金補貼(44.0%) 2.出租住宅(20.3%) 3.出售平價住宅(20.0%)	對政府所提供之居住服務之主要度	1.租金補貼(44.3%) 2.出租住宅(24.6%) 3.出售平價住宅(18.1%)

4.2 已租用與欲租用住宅者比較(2/2)

已租用住宅者	項目	欲租用住宅者
5,000元~8,000元(40.2%)	每月最高可支付政府出租住宅月租金	5,000元~8,000元(32.2%)
7~12年(36.8%)	期望社會住宅居住期間	7~12年(37.0%)
50%以上(24.7%)	社會住宅若與其他社區混合居住比例	無一致看法
支持(66.4%)	包租代管計畫支持	支持(69.6%)
30%以上(50.7%)	包租代管計畫政府補貼租金合理比例	30%以上(52.2%)

簡報結束
敬請指教



財團法人

國土規劃及不動產資訊中心
Institute for Physical Planning & Information