

「107年住宅需求動向調查」委託專業服務案

107年無自有住宅者暨租屋服務事業調查報告

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12月7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

無自有住宅者

3

租屋服務事業

4

綜合討論

1.調查概要

1.1 調查範圍、對象及期間

1.2 無自有住宅者與租屋服務事業問卷回收與母體分布

1.1 調查範圍、對象及期間(1/3)



1.1調查範圍、對象及期間(2/3)

	無自有住宅者調查
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	●調查對象為設籍於6直轄市之無自有住宅戶，戶內以年滿20歲以上之戶長為訪問對象
調查期間	●調查期間為民國107年8月1日至8月31日止

1.1調查範圍、對象及期間(3/3)

	租屋服務事業調查
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	●調查對象為住宅法（第19條第1項第6款及第52條第2項）所指之「租屋服務事業」，即以不動產經紀仲介業者為訪問對象
調查期間	●調查期間為民國107年7月1日至7月31日止

1.2無自有住宅者問卷回收與母體分布

(1/2)

單位：份、戶、百分比

無自有住宅者	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(份)	2,858	503	591	450	448	428	438
比例(%)	100.00	17.60	20.68	15.75	15.68	14.98	15.33
有效問卷回收率(%)	8.25	8.71	10.23	7.79	7.76	7.41	7.58
抽樣誤差(%)	1.83	4.37	4.03	4.62	4.63	4.74	4.68
母體							
無自有住宅者戶數(戶)	2,192,687	347,339	518,729	265,984	359,137	274,493	427,005
比例(%)	100.00	15.84	23.66	12.13	16.38	12.52	19.47

1.2租屋服務事業問卷回收與母體分布

(2/2)

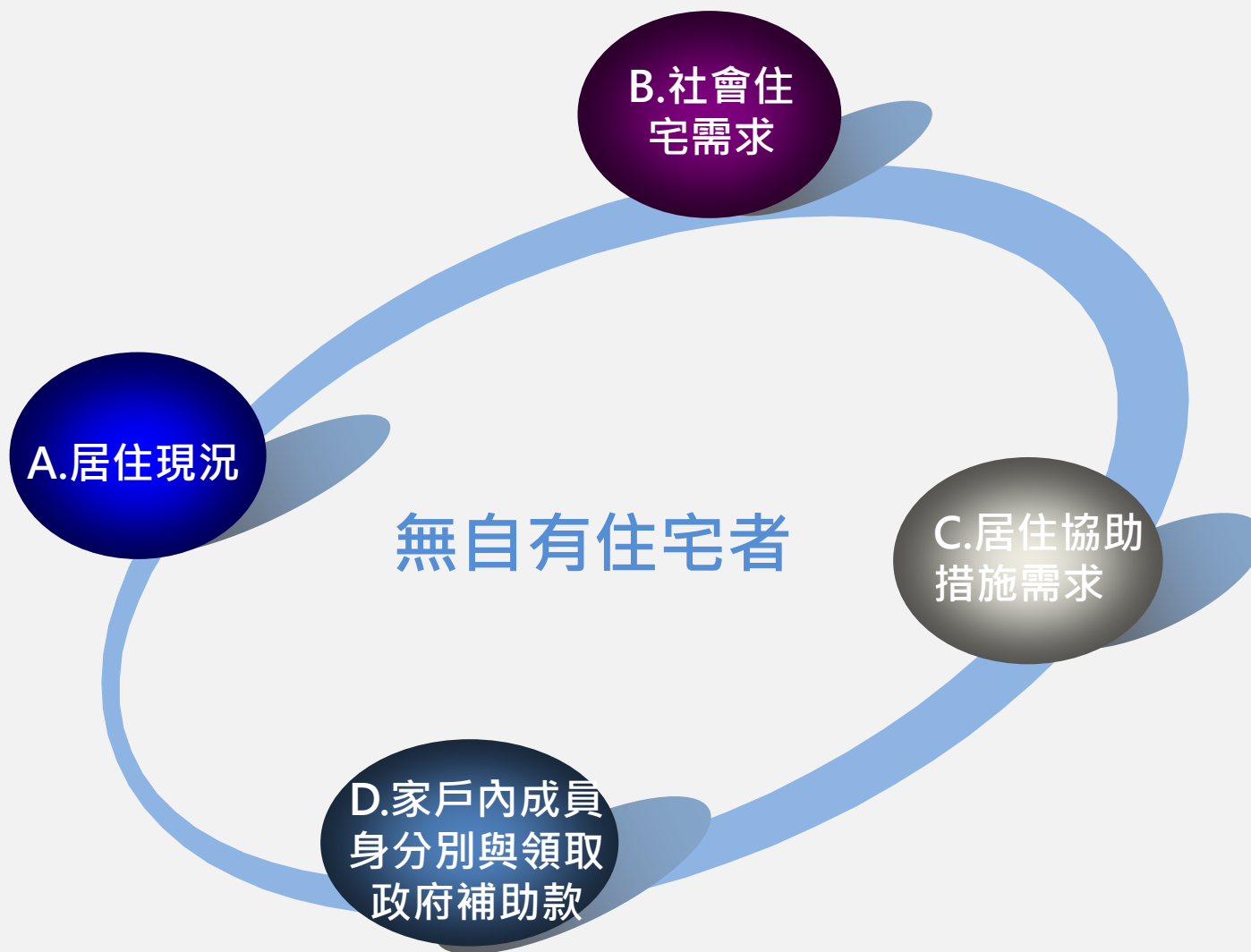
單位：份、家、百分比

租屋服務事業	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(份)	395	83	67	54	97	36	58
比率(%)	100.00	21.01	16.96	13.67	24.56	9.11	14.68
有效問卷回收率(%)	8.34	8.23	7.60	7.68	8.49	9.52	9.37
母體							
租屋服務事業家數(家)	4,734	1,009	882	703	1,143	378	619
比例(%)	100.00	21.31	18.63	14.85	24.14	7.98	13.08

2. 無自有住宅者

- 2.1 調查分析內容
- 2.2 居住現況分析
- 2.3 社會住宅需求分析
- 2.4 居住協助措施需求情形分析
- 2.5 戶內成員身分別與領取政府補助款

2.1 調查分析內容 (1/2)



2.1 調查分析內容 (2/2)

	無自有住宅者調查		
居住現況	1.居住狀況	2.居住建物類型	3.居住建物格局
	4.居住面積	5.每月支付租金	6.支付押金
	7.每月支付管理費	8.租屋搜尋計畫	
社會住宅需求	1.申請社會住宅意願	2.希望承租地區	3.考慮承租社會住宅原因
	4.期望房間數	5.期望居住面積	6.每月能支付最高租金
	7.可接受押金範圍	8.是否需成立住戶自治會	9.期望承租年期
	10.期望的設施設備項目	11.期望的鄰近設施項目	12.期望的附屬設施項目
居住協助措施需求	1.是否申請過居住協助措施	2.曾經或目前申請居住協助措施項目	3.希望政府優先提供的居住協助措施項目
戶內成員身分別與領取政府補助款	1.戶內成員身分別	2.成員中具有特殊情形或身分	3.領取政府補助款情形

2.2 居住現況分析(1/8)

目前居住狀況

- 目前居住狀況而言，臺北市以「租賃」居多，新北市及臺中市是「與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住」、「租賃」比例相近，其餘則皆以「與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住」為主。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
借住，無須支付租金	22.3	18.4	19.1	21.9	18.3	23.2
租賃(有付租金)	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)	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	27.6	40.5	41.2	38.4	56.6	47.8
其他	1.0	0.3	0.2	0.6	1.1	0.9

2.2 居住現況分析(2/8)

租屋搜尋計畫

- 臺北市約六成，新北市、桃園市與臺中市約七成，臺南市與高雄市約八成左右，近一年並無租屋搜尋計畫。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
是	37.0	29.3	25.9	26.3	17.1	21.6
否	63.0	70.7	74.1	73.7	82.9	78.4

2.2 居住現況分析(3/8)

目前居住建物類型

- 臺北市及新北市以五樓以下公寓為主；臺中市、臺南市及高雄市以透天厝/別墅為主；桃園市則以透天厝/別墅為主，其次為十一樓以上電梯大樓。
- 臺北市有6.0%、新北市有8.9%之受訪者居住於公寓或大樓的頂樓加蓋。

單位：百分比

	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）	50.4	43.0	17.8	11.0	7.0	14.5
六至十樓電梯華廈（不含頂樓加蓋）	17.6	13.4	14.0	15.0	6.6	6.8
十一樓以上電梯大樓（不含頂樓加蓋）	17.1	25.2	22.1	19.0	6.0	20.0
公寓或大樓的頂樓加蓋	6.0	8.9	1.4	1.7	0.0	1.1
透天厝/別墅	3.3	6.2	34.5	42.7	56.9	47.2
平房(含四合院、三合院)	3.5	2.0	7.6	8.5	20.1	4.9
其他	2.1	1.2	2.7	2.1	3.4	5.5

2.2 居住現況分析(4/8)

目前居住建物格局

- 六直轄市八成以上受訪者皆以整戶住宅為主
- 臺北市有9.2%受訪者居住於套房

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
整戶住家	87.1	92.9	94.1	92.9	94.6	94.2
套房	9.2	5.5	4.4	5.6	2.7	4.3
雅房	3.4	1.6	1.4	1.4	1.8	0.8
其他	0.4	0.0	0.1	0.2	0.9	0.8

2.2 居住現況分析(5/8)

居住面積

- 臺北市居住面積主要以「30坪以上」及「20坪~未滿30坪」為主，臺北市以外其他地區皆以「30坪以上」為主、其次為「20坪~未滿30坪」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
未滿8坪	5.6	2.7	3.8	5.4	3.3	3.4
8坪~未滿14坪	13.8	4.6	3.3	4.5	7.0	5.4
14坪~未滿20坪	11.0	9.1	5.7	9.5	10.5	11.3
20坪~未滿30坪	34.1	39.9	29.1	34.2	33.2	33.6
30坪以上	35.6	43.7	58.1	46.5	46.0	46.3

2.2 居住現況分析(6/8)

每月支付租金

- 各地區每月月租金皆以「不用租金」為主，其次為「12,000元以上」或「6,000元~未滿9,000元」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
不用租金	52.6	60.9	62.8	62.8	78.7	74.5
未滿3,000元	0.9	0.4	0.8	0.4	1.8	2.6
3,000元~未滿6,000元	3.7	1.8	4.4	5.8	5.8	5.8
6,000元~未滿9,000元	5.6	4.7	11.9	9.4	5.8	8.0
9,000元~未滿12,000元	8.2	7.9	9.5	6.9	5.2	4.4
12,000元以上	29.1	24.3	10.6	14.6	2.6	4.7

2.2 居住現況分析(7/8)

支付押金

- 各地區支付押金皆以「免押金」為主，其次為「12,000元以上」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
免押金	59.9	64.8	68.5	67.9	86.2	81.3
未滿3,000元	0.6	0.2	0.0	0.0	0.2	0.0
3,000元~未滿6,000元	1.2	0.8	1.0	2.7	1.1	2.0
6,000元~未滿9,000元	1.7	0.4	1.4	1.3	1.4	0.9
9,000元~未滿12,000元	2.2	2.5	2.1	4.5	3.1	4.0
12,000元以上	34.4	31.4	27.0	23.6	8.0	11.8

2.2 居住現況分析(8/8)

每月支付管理費

- 各地區每月支付管理費皆以「不需繳管理費」為主，其次為「250元以上」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
不需繳管理費	69.2	63.8	65.3	68.6	88.8	74.4
未滿50元	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
50元~未滿100元	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
100元~未滿150元	0.0	0.6	0.2	0.3	0.3	0.2
150元~未滿200元	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.2
200元~未滿250元	0.3	0.0	0.5	0.2	0.1	0.8
250元以上	30.3	35.6	34.0	30.5	10.8	24.3

2.3 社會住宅需求分析(1/12)

社宅申請意願

- 在希望的地區範圍內，有可負擔租金的社會住宅時，除了臺南市42.7%「不會」申請佔多數外，臺南市以外地區受訪者皆「會」申請社會住宅者比重較高。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
會	63.8	53.7	52.7	47.0	36.6	43.3
不一定	14.5	17.4	18.3	22.4	17.7	17.8
不會	19.4	27.1	28.0	28.4	42.7	35.1
不知道	2.3	1.9	1.0	2.2	3.0	3.8

2.3 社會住宅需求分析(2/12)

社宅希望承租地區

- 希望承租的地區以現居住地為主，比重皆在8成以上。
- 臺北市吸引16.7%的新北市無自有住宅者，以及7.0%的桃園市無自有住宅者申請。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市	其他
臺北市	95.4	2.9	0.2	0.5	0	0.3	0.7
新北市	16.7	81.4	1	0.3	0	0	0.6
桃園市	7.0	5.0	86.9	0	0	0.3	0.9
臺中市	1.1	0.9	0.3	97.5	0.3	0	0
臺南市	3.1	0.2	0	0.4	93.8	1.6	0.8
高雄市	1.7	0.7	0	0.8	2	94.1	0.7

2.3 社會住宅需求分析(3/12)

承租社宅原因

- 依主要度分，承租社會住宅原因前三項為房租租金較便宜、離工作地點比較近、離所需設施比較近。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
房租租金較市價便宜	32.7	28.7	25.0	27.7	25.3	26.5
離工作地點比較近	15.6	18.4	17.5	17.0	18.5	19.4
離所需設施比較近	15.4	16.8	18.5	17.1	19.4	19.7
租期穩定	11.0	8.2	9.9	10.5	6.6	7.4
室內坪數較大或房間數較多	6.6	7.5	7.6	6.1	5.8	5.9
離親戚朋友家比較近	5.4	5.8	6.4	5.4	6.6	6.7
社區提供的福利服務	5.1	6.3	6.6	7.1	9.9	6.8
社區管理單位為政府	5.0	3.7	4.8	5.5	4.2	4.1
社區內的公共空間及設施	2.5	4.3	3.4	3.5	3.3	3.4
其他	0.6	0.2	0.2	0.1	0.5	0.3

註：主要度之加權計算方式，為「主要」原因給3分，「次要」原因給2分，「再次要」原因給1分，未填寫前三主要因素給0分，再依各項目得分數占總得分數之比例計算主要度。主要度的解讀方式，乃將主要度數值由大至小排序，即可表示主要度之排名。

2.3 社會住宅需求分析(4/12)

社宅期望房間數

- 期望社會住宅房間數而言，臺北市、新北市、臺南市以3房為主，其次為2房。
- 桃園市、臺中市、高雄市以3房為主，其次為4房以上。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
1房	6.4	2.7	2.4	3.9	3.4	2.3
2房	37.2	27.9	19.5	18.2	20.1	17.3
3房	51.0	58.4	53.8	55.7	59.7	56.7
4房以上	5.4	11.0	24.3	22.2	16.8	23.7

2.3 社會住宅需求分析(5/12)

社宅期望居住面積

- 桃園市期望社會住宅室內面積主要以「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。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
8坪~未滿14坪	8.3	4.6	4.8	5.2	9.3	6.4
14坪~未滿20坪	23.4	16.4	13.5	13.0	15.4	11.4
20坪~未滿30坪	48.4	47.2	40.7	44.1	53.2	46.1
30坪以上	19.9	31.9	41.0	37.6	22.2	36.1

2.3 社會住宅需求分析(6/12)

社宅每月能支付最高租金

- 能接受的最高月租金（含管理費），臺北市與新北市「8千元~未滿1萬2千元」比例較高，其他地區為「4千元~未滿8千元」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
無法支付租金	0.8	1.3	1.9	2.1	3.9	3.3
未滿4千元	6.8	5.6	9.9	10.6	17.4	16.3
4千元~未滿8千元	24.4	27.2	44.5	42.4	49.8	49.7
8千元~未滿1萬2千元	31.2	38.2	29.0	32.4	25.8	24.6
1萬2千元~未滿1萬6千元	18.7	19.9	9.8	8.5	2.9	4.2
1萬6千元~未滿2萬元	13.8	6.2	3.0	3.5	0.0	1.1
2萬元以上	4.2	1.6	1.9	0.6	0.3	0.8

2.3 社會住宅需求分析(7/12)

社宅可接受押金範圍

- 各地區可接受押金範圍皆以「1個月」為主，其次為「2個月」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
無法支付押金	6.1	5.2	5.8	6.7	11.5	8.9
半個月	6.8	5.5	8.2	8.3	8.2	10.6
1個月	53.8	56.8	51.9	66.2	64.4	59.6
1.5個月	7.4	6.4	4.5	4.8	3.3	4.8
2個月	25.9	26.2	29.6	14.0	12.7	16.1

2.3 社會住宅需求分析(8/12)

社宅是否需成立住戶自治會

- 各地區皆高達六成以上認為社會住宅應成立住戶自治會

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
是	67.2	66.2	68.2	65.6	68.0	74.4
否	4.5	4.3	4.7	4.4	4.5	3.7
無意見	28.3	29.5	27.1	30.0	27.5	21.9

2.3 社會住宅需求分析(9/12)

社宅期望承租年期

- 社會住宅期望承租年期以「超過12年以上」為主，其次為「超過3年~6年(含)以內」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
3年以內(含3年)	5.6	5.8	10.3	7.2	10.5	7.6
超過3年~6年(含)以內	25.2	29.0	28.8	27.8	24.9	22.6
超過6年~9年(含)以內	14.8	18.4	15.9	17.1	15.6	15.0
超過9年~12年(含)以內	13.1	11.6	8.7	12.7	11.8	14.5
超過12年以上	41.3	35.2	36.3	35.3	37.2	40.3

2.3 社會住宅需求分析(10/12)

社宅期望設施設備

- 社會住宅內必要的設施設備項目，各地區均偏好流理臺、熱水器、瓦斯爐(或爐具)、抽油煙機、廚具(廚櫃)等家庭生活必要設施或設備。

單位：人次/百人次

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
客廳及餐廳之桌椅	35.3	39.9	45.2	42.0	42.2	49.3
臥室之床架	35.6	37.1	42.4	44.8	34.3	43.5
衣櫃	49.6	46.7	50.5	44.8	35.5	47.8
窗簾	33.9	28.8	36.6	33.6	26.7	32.5
廚具(廚櫃)	69.9	65.7	67.6	66.2	61.1	64.6
流理臺	74.2	72.8	67.2	66.5	60.3	67.8
抽油煙機	71.0	74.2	73.4	66.5	54.8	63.0
瓦斯爐(或爐具)	72.0	73.2	78.0	68.9	59.3	64.2
曬衣架	36.7	34.8	39.5	29.5	22.3	40.0
冷氣機	69.0	63.8	66.0	56.7	49.6	52.6
冰箱	41.4	39.2	47.8	41.5	40.1	41.4
電視	23.3	25.9	32.8	28.0	26.5	29.2
洗衣機	45.5	45.0	49.6	36.0	39.8	42.2
熱水器	72.4	72.2	74.2	68.0	60.1	65.7
其他	2.2	3.5	2.8	0.4	0.6	2.0

2.3 社會住宅需求分析(11/12)

社宅期望的鄰近設施項目

- 期望的鄰近設施項目，主要為「捷運站、公車、或火車站等交通設施」、「離市場或超市等生活機能設施」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
捷運站、公車、或火車站等交通設施	40.3	39.5	33.5	29.3	26.3	34.8
離市場或超市等生活機能設施	26.8	26.8	29.1	30.2	30.3	28.2
公園或運動場等休閒娛樂設施	13.9	12.0	13.0	14.0	14.1	12.5
診所或醫院等醫療設施	11.2	10.9	10.5	12.9	16.6	13.9
學校或托兒所等教育設施	7.7	10.7	13.6	13.3	12.4	10.5
其他	0.1	0.1	0.3	0.3	0.2	0.0

2.3 社會住宅需求分析(12/12)

社宅期望附屬設施項目

- 期望的附屬設施項目，主要為「社會福利服務」、「餐飲服務」及「長期照顧服務」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
社會福利服務	22.1	22.4	22.6	22.7	26.4	25.8
餐飲服務	15.9	15.4	17.6	14.8	16.9	16.3
長期照顧服務	14.7	13.3	14.2	16.5	12.9	15.1
文康休閒活動	10.0	10.0	11.2	8.6	8.2	9.0
社區活動	9.2	9.6	10.1	7.9	8.7	8.9
托育服務	7.9	8.9	8.0	9.2	6.9	6.1
身心障礙服務	6.7	7.6	5.1	7.9	7.8	6.2
幼兒園	5.1	6.9	5.4	6.6	4.0	6.4
青年創業空間	4.0	2.2	2.1	2.8	4.4	3.6
商業活動	3.9	3.6	3.5	2.8	3.3	2.5
其他	0.6	0.1	0.4	0.2	0.4	0.1

2.4 居住協助措施需求情形分析(1/3)

是否申請過居住協助措施

- 各地區的無自有住宅者僅不到兩成曾經或目前申請居住協助措施。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
目前或曾經申請	19.8	19.2	15.3	13.0	6.8	10.8
從未申請過	80.2	80.8	84.7	87.0	93.2	89.2

2.4 居住協助措施需求情形分析(2/3)

曾經或目前申請居住協助措施項目

- 曾經或目前申請居住協助措施項目中，最主要的是「租金補貼」。

單位：人次/百人次

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
社會住宅	37.3	19.5	8.9	8.6	2.2	9.9
租金補貼	60.2	69.8	77.1	85.4	82.6	77.2
購置國宅或合宜住宅	14.1	12.3	15.2	8.3	7.1	13.3
修繕或購置住宅貸款利息補貼	4.3	9.5	11.2	6.4	8.0	24.8
其他	2.0	1.5	0.0	2.6	0.0	0.0

2.4 居住協助措施需求情形分析(3/3)

希望政府優先提供的居住協助措施項目

- 希望政府優先提供的居住協助措施項目，主要為「租金補貼」、「興建只租不售的社會住宅」及「修繕或購置住宅貸款利息補貼」。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
租金補貼	31.8	31.5	32.6	32.0	29.0	29.1
興建只租不售的社會住宅	26.6	24.2	23.3	24.5	22.6	22.9
修繕或購置住宅貸款利息補貼	20.9	25.4	25.8	27.1	31.0	29.5
包租代管的社會住宅	19.3	17.6	18.1	16.0	16.1	17.0
其他	1.3	1.3	0.2	0.3	1.3	1.5

2.5 成員身分別與領取政府補助款(1/4)

戶內成員身分別

- 家戶內的身分別，各地區皆以經濟或社會弱勢戶為主。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
一般戶	46.8	48.8	48.0	40.7	45.4	38.9
經濟或社會弱勢戶	53.2	51.2	52.0	59.3	54.6	61.1

註:無自有住宅者「經濟或社會弱勢戶」係指至少家中成員之一或全部，具有住宅法第四條所列11類特殊情形或身分之一或以上者；「一般戶」則指家中成員全部不具有前述特殊情形或身分之一之家戶。

2.5 成員身分別與領取政府補助款(2/4)

成員中具有特殊情形或身分

- 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」。

單位：人次/百人次

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
低收入戶或中低收入戶	27.1	22.1	20.5	27.9	17.0	29.0
特殊境遇家庭	5.6	4.4	4.9	7.8	2.7	3.0
育有未成年子女三人以上	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	0.4	0.0	1.0	0.0	0.4	0.4
六十五歲以上老人	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	0.6	0.9	1.5	1.2	0.9	1.1
身心障礙者	27.8	34.8	31.0	33.1	35.2	24.3
災民	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0
原住民	0.9	3.0	5.0	2.2	1.0	1.9

2.5 成員身分別與領取政府補助款(3/4)

領取政府補助款情形

- 無自有住宅者中，各地區中約有三成左右目前領取至少一種政府補助款。

單位：百分比

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
未領取	71.1	71.9	75.2	69.1	73.8	68.4
至少領取一種	28.9	28.1	24.8	30.9	26.2	31.6

2.5 成員身分別與領取政府補助款(4/4)

領取政府補助款種類

- 所領取的補助款以「身心障礙者補助」居多。

單位：人次/百人次

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
低收入戶補助	24.8	19.5	13.6	17.7	12.9	15.1
中低收入戶補助	3.8	8.5	5.0	16.0	10.7	11.8
身心障礙者補助	30.8	37.1	36.9	34.8	46.8	34.8
中低收入老人補助	12.9	13.7	11.9	18.7	7.6	12.9
租金補貼	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	15.0	8.9	9.9	8.0	3.7	2.3
老人年金/老農津貼/國民年金	6.1	6.8	14.6	11.7	24.6	21.7
其他	2.9	3.6	4.1	2.0	4.1	5.1

3. 租屋服務事業

- 3.1 調查分析內容
- 3.2 對住宅包租代管的認識與辦理意願
- 3.3 包租代管的效益與加入租賃住宅服務業之意願

3.1 調查分析內容 (1/2)



3.1 調查分析內容 (2/2)

	租屋服務事業調查		
對社會住宅包租代管的認識與辦理意願	1.是否知道社會住宅包租代管計畫	2.如何得知社會住宅包租代管計畫	3.是否支持政府推動社會住宅包租代管計畫
	4.較支持包租包管或代租代管	5.下一年度包租代管計畫參與意願	6.下一年度不願意參加包租代管計畫的原因
包租代管的效益與加入租賃住宅服務業之意願	1.是否認同包租代管計畫可有效利用民間空屋	2.是否認同包租代管計畫可確實照顧到經濟或社會弱勢租屋族群	3.是否認同包租代管計畫有助於提升租賃產業發展之效益
	4.要達到有效推廣包租代管計畫建議配套措施	5.加入租賃住宅服務業之意願	

3.2包租代管的認識與辦理意願(1/6)

是否知道包租代管計畫

- 各營業類型的租屋服務事業均有七成以上，知道社會住宅包租代管計畫。

單位：百分比

	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
知道	74.1	84.8	72.3
不知道	25.9	15.2	27.7

3.2包租代管的認識與辦理意願(2/6)

業者如何得知社會住宅包租代管計畫

- 業者得知包租代管計畫的主要資訊管道為「媒體新聞」、「同業組織」。

單位：家數/百家數

	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
水、電費帳單	20.2	1.1	2.1
媒體新聞	55.6	61.1	68.4
捷運站及車廂廣告	0.0	1.1	1.5
海報	0.0	1.9	5.7
摺頁	0.0	1.3	2.4
廣播	0.0	3.1	2.0
公車外車體廣告	0.0	0.0	0.0
電視廣告	12.0	9.6	12.0
報章雜誌	19.6	18.9	17.2
同業組織提供資訊:公會/總 部/同業/教育訓練	44.8	57.8	58.9
社群網站	21.0	30.1	23.0
親友告知	17.0	4.1	1.7
政府單位提供資訊:機關公告 /政府機關座談會	0.0	2.5	0.6
其他	0.0	0.0	0.0

3.2包租代管的認識與辦理意願(3/6)

業者是否支持政府推動包租代管計畫

- 各營業類型的租屋服務事業至少八成以上，支持社會住宅包租代管計畫。

單位：百分比

	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
是	96.9	87.1	87.6
否	3.1	12.9	12.4

3.2 包租代管的認識與辦理意願(4/6)

業者較支持包租包管或代租代管

- 各營業類型的租屋服務事業均較偏向支持代租代管。

單位：百分比

	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
包租包管	29.6	27.7	40.7
代租代管	70.4	72.3	59.3

3.2包租代管的認識與辦理意願(5/6)

業者對下一年度包租代管計畫參與意願

- 各營業類型的租屋服務事業僅四成左右，有意願參與下一年度包租代管計畫願，尚有三成保持觀望。

單位：百分比

	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
願意	45.6	41.5	37.4
不願意	18.3	26.7	31.5
無意見	36.0	31.8	31.1

3.2包租代管的認識與辦理意願(6/6)

業者下一年度不願意參加包租代管計畫的原因

- 不願意參加包租代管原因，依主要度部分，主要為「本身以經營銷售為主，不做租賃業務」。

單位：百分比

	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
本身以經營銷售為主 不做租賃業務	37.9	26.2	33.8
擔心政策未來不續辦	22.7	3.7	8.8
租屋糾紛難排解	18.5	19.0	18.3
風險或成本過高	12.1	20.4	9.7
行政程序繁瑣	8.9	10.5	9.9
無法完成履約項目(如 媒合率低)	0.0	7.0	7.0
獎勵誘因不足	0.0	8.8	3.4
總公司政策	0.0	3.8	7.2
過於複雜/人力不足	0.0	0.7	1.5
其他	0.0	0.0	0.4

3.3 包租代管效益與加入租賃住宅(1/6)

業者是否認同包租代管可有效利用民間空屋

- 各營業類型的租屋服務事業皆有超過六成，表示認同包租代管計畫能有效利用民間空屋。

單位：百分比

	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
認同	63.9	63.6	61.0
不認同	4.4	9.6	15.5
無意見	31.7	26.8	23.5

3.3 包租代管效益與加入租賃住宅(2/6)

業者是否認同包租代管可照顧經濟或社會弱勢

- 各營業類型的租屋服務事業皆有六成左右，表示認同包租代管計畫可以照顧經濟或社會弱勢族群。

單位：百分比

	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
認同	58.8	56.5	62.6
不認同	4.4	13.4	15.2
無意見	36.7	30.2	22.2

3.3 包租代管效益與加入租賃住宅(3/6)

業者是否認同包租代管有助提升租賃產業發展

- 各營業類型的租屋服務事業皆有六成左右，表示認同包租代管計畫有助於提升租賃產業發展

單位：百分比

	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
認同	63.9	59.4	57.5
不認同	4.4	8.8	13.7
無意見	31.7	31.8	28.8

3.3 包租代管效益與加入租賃住宅(4/6)

要達到有效推廣包租代管計畫建議配套措施

- 為有效推動包租代管計畫需要引進的配套措施，依主要度部分，主要為「制定糾紛處理機制」、「導入租金保險制度降低欠租風險」

單位：百分比

	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
制定糾紛處理機制	24.8	25.9	25.0
制定租金評定機制	18.6	9.5	14.3
導入租金保險制度降 低欠租風險	17.5	21.6	22.9
不動產租賃實價登錄	12.4	15.4	12.2
落實查稅機制	11.3	7.8	6.4
社會福利介入	9.2	11.4	10.3
修繕責任歸屬	5.3	6.9	7.2
其他	0.9	1.0	0.8
提高補貼福利與誘因	0.0	0.2	0.5
完善相關之稅務規定	0.0	0.0	0.3
降低參與門檻	0.0	0.0	0.1

3.3 包租代管效益與加入租賃住宅(5/6)

加入租賃住宅服務業之意願

- 各營業類型的租屋服務事業約有六~八成有意願加入租賃住宅服務業

單位：百分比

	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
願意	79.1	66.1	59.2
不願意	20.9	33.9	40.8

3.3 包租代管效益與加入租賃住宅(6/6)

業者不願意加入租賃住宅服務業之原因

- 各營業類型的租屋服務事業不願意加入原因，主要為「本身以經營銷售為主，不做租賃業務」。

單位：百分比

	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
本身以經營銷售為主， 不做租賃業務	37.9	26.2	33.8
擔心政策未來不續辦	22.7	3.7	18.3
租屋糾紛難排解	18.5	19.0	9.9
風險或成本過高	12.1	20.4	9.7
行政程序繁瑣	8.9	10.5	8.8
無法完成履約項目(如 媒合率低)	0.0	7.0	7.2
獎勵誘因不足	0.0	8.8	7.0
總公司政策	0.0	3.8	3.4
過於複雜/人力不足	0.0	0.7	1.5
其他	0.0	0.0	0.4

4. 綜合討論

4.1 無自有住宅者現況

4.2 租屋服務事業現況

4.1 無自有住宅者現況(1/2)

- 居住現況

- 居住狀況而言，臺北市最高比例是「租賃」(48.2%)，其餘地區則以「與不同戶籍的配偶、父母或成年子女同住」居多。
- 臺北市六成，新北市、桃園市、臺中市約七成，臺南市與高雄市約八成，近一年無租屋搜尋計畫。
- 各地區居住面積以「30坪以上」及「20坪~未滿30坪」為主，除臺北市兩者合計佔七成，其餘地區佔八成以上。
- 各地區每月月租金皆以「不用租金」為主，惟臺北市及新北市「12,000元以上」的比例仍有29.1%、24.3%。

- 社會住宅需求

- 各地區期望之社會住宅房型以三房型、面積以20坪~未滿30坪、承租年期以「超過12年以上」為主。
- 期望的室內必要的設施設備項目，各地區均偏好流理臺、熱水器、瓦斯爐(或爐具)、抽油煙機、廚具(廚櫃)等家庭生活必要設施或設備。

4.1 無自有住宅者現況(2/2)

- 社會住宅需求 (續)
 - 期望的鄰近設施項目，主要為「捷運站、公車、或火車站等**交通設施**」、「離市場或超市等**生活機能設施**」。
 - 期望的附屬設施項目，主要為「**社會福利服務**」、「**餐飲服務**」及「**長期照顧服務**」。
 - 各地區的無自有住宅者曾經或目前申請居住協助措施比例較低，惟臺北市及新北市的比例仍有19.8%、19.2%。
- 居住協助措施需求
 - 曾經或目前申請居住協助措施項目中，最主要的是「**租金補貼**」。
 - 希望政府優先提供的居住協助措施項目，主要為「**租金補貼**」、「**興建只租不售的社會住宅**」及「**修繕或購置住宅貸款利息補貼**」。
- 戶內成員身分別與領取政府補助款
 - 各地區無自有住宅者皆以**經濟或社會弱勢戶**比例較高。
 - 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**」。

4.2 租屋服務事業現況(1/2)

- 依據營業類型將業者區分為「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。
- 包租代管的認識與辦理意願
 - 各類受訪業者均有**七成以上**知道社會住宅包租代管計畫，主要資訊管道為**媒體新聞、同業組織**。
 - 各類受訪業者均有**九成左右**支持社會住宅包租代管計畫，但**參與下年度計畫之意願僅四成左右**，尚有三成保持觀望。
 - 各類受訪業者不願意參加包租代管計畫的原因，主要為「**本身以經營銷售為主，不做租賃業務**」、「**租屋糾紛難排解**」。

4.2 租屋服務事業現況(2/2)

- 包租代管效益與加入租賃住宅服務業意願
 - 各類受訪業者均有**六成左右**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。
 - 各類受訪業者均認為要有效推動包租代管計畫，需要引進的配套措施，主要為「**制定糾紛處理機制**」、「**導入租金保險制度降低欠租風險**」。
 - 「**連鎖加盟體系之總公司與分店**」有79.1%願意加入租賃住宅服務業。
 - 各類受訪業者不願意加入原因，主要為「**非主要業務/未設租賃業務**」。

簡報結束
敬請指教
