

住宅需求動向調查

民國 104 年下半年

學者專家座談暨審查會議

(簡報檔內容如涉解讀，係屬研究單位觀點，不代表本署立場)

委託單位：



內政部營建署

受託單位：



中華民國住宅學會

計畫主持人：林沛靜(林秋瑾) 教授

民國 105 年 4 月 12 日

簡報內容

- 調查概要
- 欲購置住宅者之調查結果分析
- 已租用住宅者之調查結果分析
- 欲租用住宅者之調查結果分析
- 綜合結論



調查概要

調查期間、範圍與對象

- 104年下半年欲購置住宅者留置填表調查期間為民國105年1月1日至1月31日止；租用住宅者調查期間為民國104年7月20日至8月28日止。
- 欲購置住宅者與租用住宅者調查地區範圍為臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市等六直轄市。
- 欲購置住宅者留置填表調查對象為至約2,000家仲介分店尋找房屋之「帶看」或「上店」顧客；租用住宅者調查對象為104年度申請租金補貼戶。
- 租用住宅者分成「已租用住宅者」和「欲租用住宅者」兩類，前者係指申請租金補貼時已經承租住宅者，後者則指申請租金補貼時尚未承租住宅者(無租約者)。
- 租用住宅者家戶可分成「特殊家戶」和「一般家戶」分析，前者指具住宅法第四條所列11類特殊情形或身分之家戶，後者則指不具有前述特殊情形或身分之家戶。

欲購置住宅者問卷回收與抽樣誤差

- 104年下半年欲購置住宅者留置填表有效問卷數為**2,372份**；各地區有效問卷數均超過300份。
- 在95%信心水準下，整體抽樣誤差為正負**2.01%**；各直轄市在95%信心水準，抽樣誤差在正負**5.48%**以內。

單位：份數、%

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
欲購置住宅者							
有效問卷數	2,372	490	462	387	342	371	320
抽樣誤差 (%) (95%信心水準)	± 2.01	± 4.43	± 4.56	± 4.98	± 5.30	± 5.09	± 5.48

租用住宅者問卷回收與母體分布

- 整體調查地區已租用住宅者共計回收**21,307**份有效問卷，回收比例為48%；欲租用住宅者共計回收**271**份有效問卷，回收比例為9%。
- 整體調查地區已租用住宅者母體為**44,734**戶，欲租用住宅者母體為**2,949**戶。

單位：份數、戶數、%

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
已租用住宅者							
有效問卷數	21,307	4,206	4,967	3,327	3,313	1,251	4,243
申請租金補貼戶數	44,734	9,020	10,887	5,617	6,313	3,744	9,153
問卷回收比例(%)	47.6	46.6	45.6	59.2	52.5	33.4	46.4
欲租用住宅者							
有效問卷數	271	51	63	37	46	27	47
申請租金補貼戶數	2,949	341	1,157	343	399	192	517
問卷回收比例(%)	9.2	15.0	5.4	10.8	11.5	14.1	9.1



欲購置住宅者 調查結果分析

調查分析內容項目

一、欲購置住宅者分析

(一) 整體調查地區分析

1. 購屋需求動機：(1)整體購屋動機(2)自住者購屋最主要原因(3)投資者購屋最主要原因(4)自住與投資程度(5)欲購置住宅可能的決定因素
2. 目前居住情形：(1)目前正在居住的住宅權屬(2)目前與同住家人共同擁有房屋數(3)目前正在居住的房屋面積
3. 期望購屋類型：(1)期望市場類型(2)期望產品類型(3)期望公共設施(4)期望購屋面積
4. 可負擔購置住宅價格
5. 購屋消費偏好與負擔：(1)欲購置住宅之自備款資金可能來源(2)因購置住宅須減少的生活支出(3)購屋後生活支出的減少對實質生活的影響程度
6. 房價趨勢分數：(1)對最近住宅市場價格合理性之看法(2)房價看法(3)趨勢分數
7. 時事議題：(1)是否參考實價登錄資訊(2)參考實價登錄資訊對於欲購置住宅者本次期望購屋價格之影響(3)實施房地合一課徵所得稅制度對欲購置住宅地區的住宅市場價格之影響效果

調查分析內容項目

(二) 長期需求趨勢

1. 購屋動機
2. 期望購屋類型(1)期望市場類型(2)期望住宅類型
3. 房價趨勢分數(1)對近期房價趨勢看法(2)對未來房價趨勢看法(3)房價趨勢分數

(三) 其他需求項目簡表

綜合分析

一、欲購置住宅者分析

(一) 整體調查地區分析

- | | | |
|-----------|-----------|--------------|
| 1. 需求動機 | 2. 購屋類型 | 3. 可負擔購置住宅價格 |
| 4. 購屋消費偏好 | 5. 房價趨勢看法 | 6. 時事議題 |

(二) 各地區分析

購屋動機

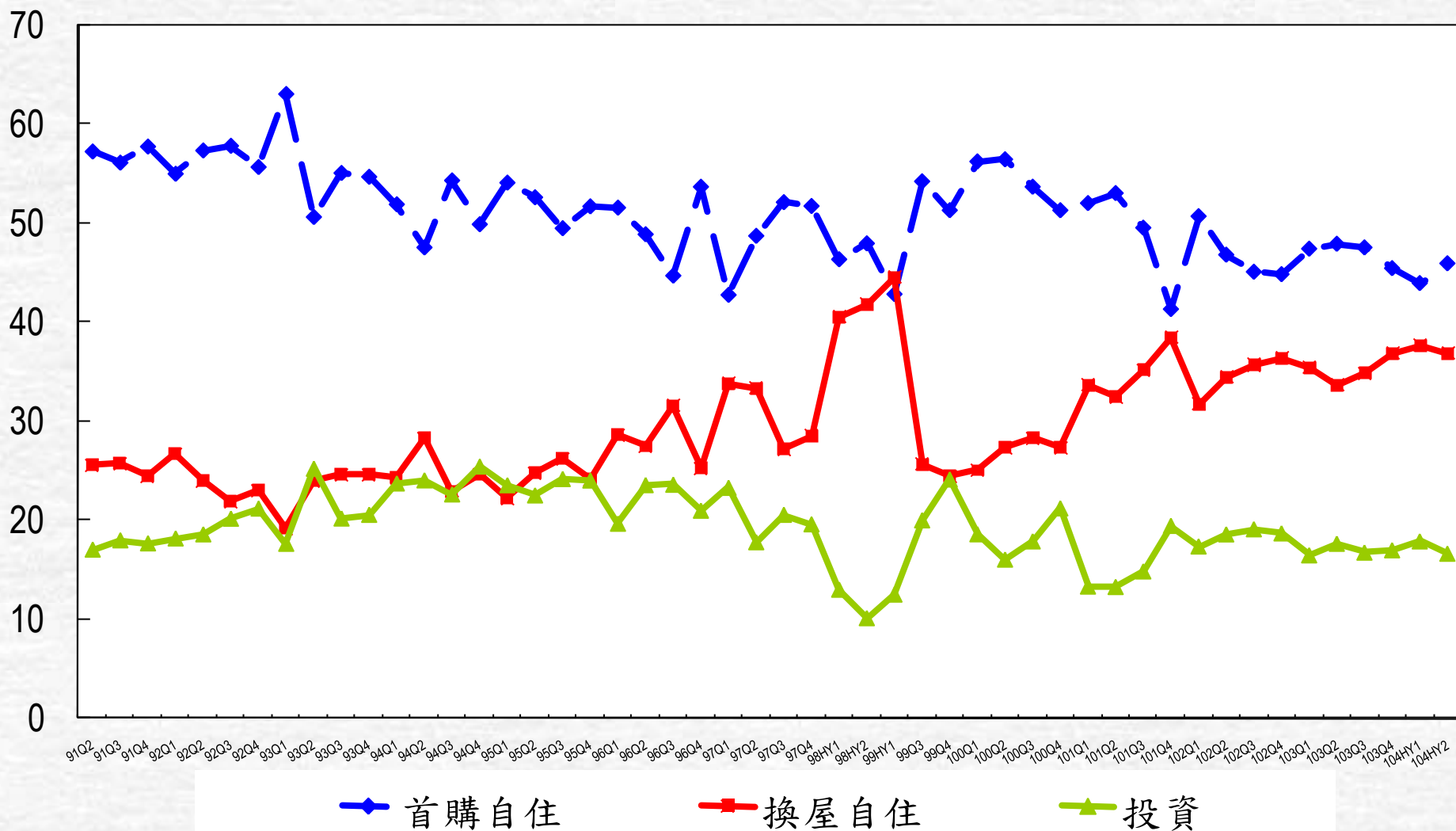
- 整體調查地區欲購置住宅家戶中，首購自住需求占**46%**；換屋自住需求占**37%**；投資需求占**17%**。
- 各地區除桃園市以換屋需求(43%)為主之外，其餘均以首購需求之比例為最高。臺南市首購與投資需求相對較高。

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
首購自住	46.0	45.9	48.4	39.0	44.1	50.1	48.7
換屋自住	36.9	40.3	34.9	42.9	37.3	30.5	34.6
投資	16.6	13.4	16.5	17.9	17.2	19.1	16.7
其他	0.4	0.4	0.2	0.3	1.5	0.3	0.0

整體調查地區欲購置住宅者購屋動機趨勢圖

百分比



註：104年上半年開始將原調查地區桃竹縣市改為桃園市，不再調查新竹縣市，因此整體調查地區之組成有所改變，各趨勢圖僅供參考。

投資購屋動機

- 整體調查地區欲購置住宅投資者的購屋最主要原因以**出租(35%)**為主，較上半年增加**9.2**個百分點；其次依序是為**保值或增值置產(28.3%)**和**賺取價差(23.0%)**。
- 各地區中，桃園市和臺中市以為**保值或增值置產**為最主要原因，惟與賺取價差、出租比例差距不大；其餘均以出租為主。

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
賺取價差	23.0	24.1	14.9	30.2	29.6	17.5	24.5
出租	34.9	31.0	36.5	30.2	29.6	41.3	40.8
為子女置產	13.3	19.0	17.6	4.8	9.3	17.5	10.2
為保值或增值置產	28.3	25.9	31.1	33.3	31.5	22.2	24.5
其他	0.6	0.0	0.0	1.6	0.0	1.6	0.0

欲購置住宅可能的主要決定因素

- 整體欲購置住宅者欲購置住宅可能的「主要」決定因素以價格(57%)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
價格	56.7	56.9	56.7	61.0	60.9	50.1	54.5
屋況	10.5	7.2	10.7	11.9	8.7	11.9	13.5
住宅面積	4.2	5.2	3.7	4.2	5.1	3.5	3.1
交通便利性	7.9	10.6	10.9	5.7	3.9	6.2	8.2
社區環境	6.0	8.9	5.7	4.7	4.5	7.9	3.4
生活機能	7.0	5.6	4.1	6.0	9.9	9.2	9.1
鄰近學區	3.2	2.9	2.4	2.9	3.3	5.1	3.1
地緣關係	4.3	2.7	5.9	3.6	3.6	5.1	5.0
其他	0.2	0.0	0.0	0.0	0.3	0.8	0.0

期望住宅類型

- **電梯大樓**為主要的潛在產品需求類型，占**59%**；其次為透天厝/別墅，占26%。
- 各地區除臺南市以期望購買透天厝/別墅(52%)為主之外，其餘地區均以期望購買電梯大樓為主。

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
透天厝/ 別墅	25.7	3.3	4.0	36.4	41.5	51.8	32.5
公寓	14.6	22.5	26.9	3.2	7.3	10.5	10.3
電梯大樓	59.2	73.8	68.9	59.6	50.9	36.8	56.9
其他	0.5	0.4	0.2	0.8	0.3	0.8	0.3

期望鄰近之最重要公共設施

- 整體欲購置住宅者期望購置住宅地點鄰近之「最重要」公共設施以**大眾運輸車站(47%)**為主，尤其以臺北市(70%)和新北市(66%)之比例相對較高。

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
大眾運輸車站	46.6	69.6	66.3	40.4	27.2	20.9	40.4
公園綠地	18.8	14.0	12.0	17.6	29.9	24.4	19.1
學區	15.2	8.4	12.0	17.6	23.3	23.3	9.7
市場（含超市、量販）	15.3	5.5	6.7	20.2	17.0	22.8	26.0
郵局/銀行	1.4	0.6	0.9	1.6	0.6	3.0	1.9
醫療機構	2.3	1.6	1.7	1.6	1.5	4.9	2.5
其他	0.6	0.2	0.4	1.0	0.6	0.8	0.3

期望購屋面積

- 以期望購買面積在**25坪~35坪**住宅者為主，占**42%**；其次期望購買35坪~45坪(21%)、15坪~25坪(17%)住宅。
- 各地區均以25坪~35坪的住宅為主流需求，其中以新北市(51%)之比重相對較高。

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
15坪(含)以下	1.5	2.5	2.2	0.5	0.6	1.4	1.0
超過15坪~25坪(含)	16.5	26.2	22.8	8.2	12.0	11.8	12.7
超過25坪~35坪(含)	42.3	40.0	51.0	39.4	36.5	41.6	43.9
超過35坪~45坪(含)	21.2	16.7	14.7	28.6	23.1	23.3	24.2
超過45坪~55坪(含)	8.2	7.8	5.7	9.0	9.3	9.6	8.6
超過55坪~65坪(含)	6.2	3.5	2.0	8.7	13.2	6.3	5.7
超過65坪	4.2	3.3	1.8	5.6	5.4	6.0	3.8

可負擔之購置住宅價格

- 整體欲購置住宅者以**300~600萬元(30%)**為可負擔之購置住宅總價。
- 臺北市有**49%**可負擔購買總價在1,200萬元以上之住宅。

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300萬元	13.1	8.2	10.6	9.6	9.7	24.4	18.5
300~未滿600萬元	29.6	7.6	13.0	40.0	36.8	47.4	46.7
600~未滿900萬元	25.9	17.6	33.8	32.9	29.7	18.4	22.9
900~未滿1,200萬元	14.4	17.9	25.8	11.2	13.5	5.7	7.2
1,200萬元以上	17.1	48.6	16.8	6.2	10.3	4.1	4.7

欲購置住宅者欲購置住宅總價為1,200萬元以上比例之趨勢圖

百分比

70

60

50

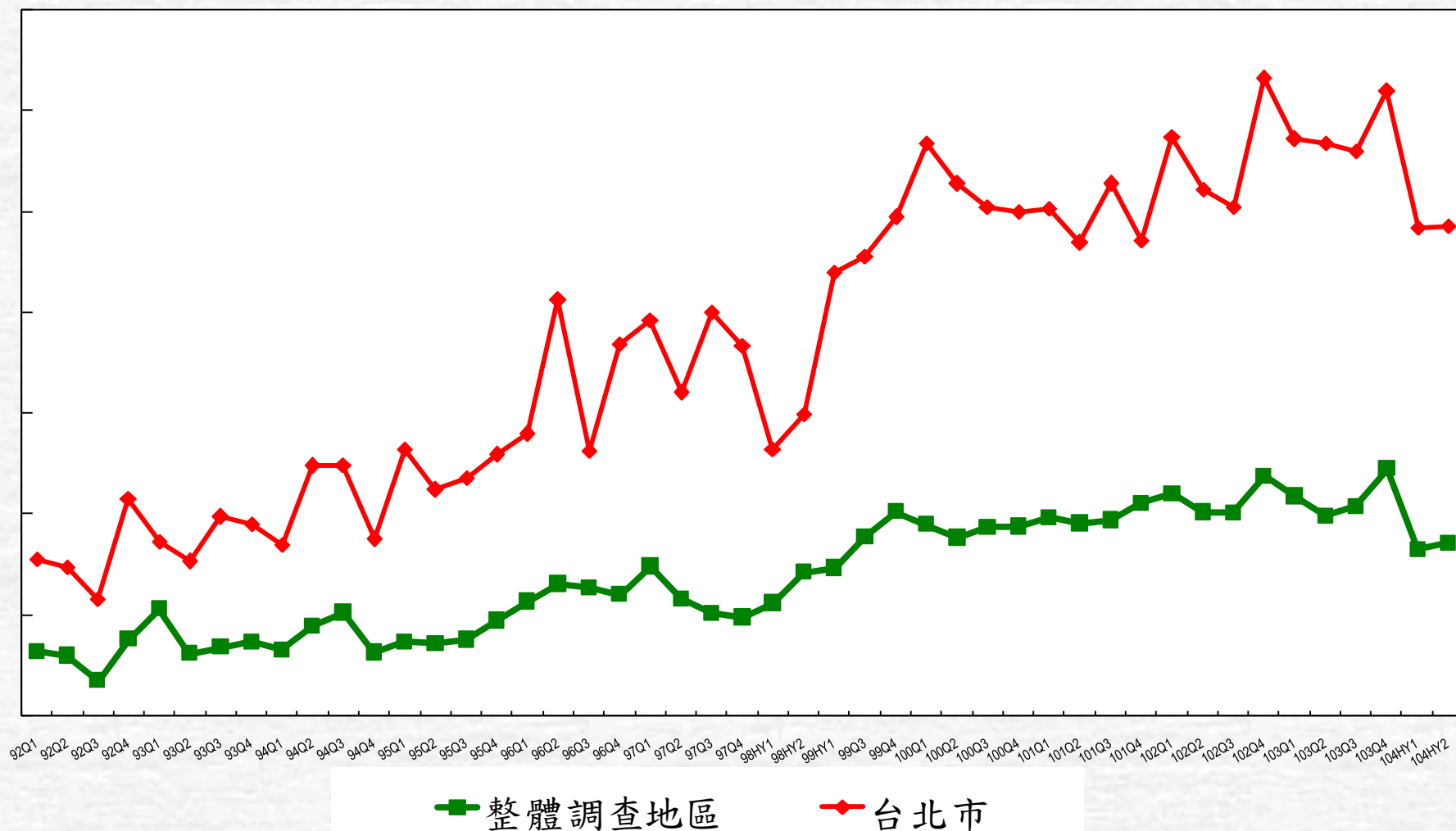
40

30

20

10

0



註：104年上半年開始將欲購置住宅總價調查問項調整為「可負擔購置住宅價格」，因此長期趨勢圖僅供參考。

欲購置住宅之自備款資金來源

- 整體欲購置住宅者本次自備款資金可能的「主要」來源以自有儲蓄現金或存款(64%)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
自有儲蓄現金或存款	64.0	62.1	60.2	65.2	65.0	70.1	63.1
金融機構貸款	14.5	12.3	17.3	14.5	10.7	17.5	14.4
民間標會	1.3	0.8	1.3	0.5	2.7	2.2	0.3
親友借貸	1.9	2.0	2.8	1.6	1.5	1.6	1.3
父母資助	9.6	10.5	8.9	10.6	12.5	5.4	10.0
投入股市(含基金)資金或獲利	1.1	1.8	1.7	0.5	1.2	0.0	0.9
出售原有房地產	7.5	10.5	7.8	7.0	6.2	3.0	10.0
其他	0.1	0.0	0.0	0.0	0.3	0.3	0.0

購屋後需減少最多的日常生活支出

- 整體欲購置住宅者購屋後須減少「最多」的支出以**基本日常必要開支(34%)**為主，其次是**休閒娛樂(29%)**。

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
基本日常必要開支	34.1	37.1	30.2	35.3	35.0	35.2	31.6
子女教養	3.1	1.4	3.7	2.8	6.1	3.9	1.3
老人照護	1.7	1.4	2.2	0.6	1.8	2.8	1.6
醫療及保險	1.9	2.1	1.1	2.2	0.9	1.7	3.5
休閒娛樂	29.1	26.3	34.4	29.4	28.2	25.1	30.7
進修學習	1.7	1.7	2.2	1.9	1.5	0.6	1.9
投資理財	9.2	11.6	7.5	6.1	11.0	7.5	11.4
儲蓄	12.9	14.3	13.7	12.5	9.8	16.5	9.2
沒有任何項目因此減少	6.3	4.1	5.1	9.2	5.5	6.4	8.9
其他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0

購屋自住後生活支出減少對生活影響

- 欲購置住宅「自住」者於購屋後所須減少的最多生活支出，對實質生活的影響程度，**41%**認為會產生**部分影響**。
- 各地區中，臺北市認為有很大與非常大影響之合計比例為**36%**，較其他地區高。

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
完全無影響	4.6	2.8	3.8	5.3	7.6	4.3	5.2
些微影響	23.9	20.8	20.9	30.5	23.3	24.6	25.6
部分影響	41.3	40.5	42.5	39.0	35.9	43.9	46.0
很大影響	23.4	28.1	25.2	19.9	25.6	20.7	18.4
非常大影響	6.7	7.8	7.6	5.3	7.6	6.4	4.8

欲購置住宅者對本季房價合理性之看法

- 整體欲購置住宅者對於104年上半年住宅價格合理性看法以普通為主，佔41%；而認為「非常不合理」與「不合理」之比例合計達52%。
- 各地區中，除臺南市(43%)、新北市(42%)以不合理為主要看法，其餘地區以普通為主要看法，惟普通與不合理比例十分接近。

單位：百分比

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
非常不合理	15.0	17.0	16.1	13.5	16.6	18.6	6.7
不合理	37.2	33.4	41.6	33.1	35.2	42.6	36.9
普通	41.2	43.4	36.2	45.2	41.1	35.8	46.5
合理	5.4	5.4	5.9	5.0	5.9	2.7	7.6
非常合理	1.2	0.8	0.2	3.2	1.2	0.3	2.2

對近半年及未來一年房價趨勢看法

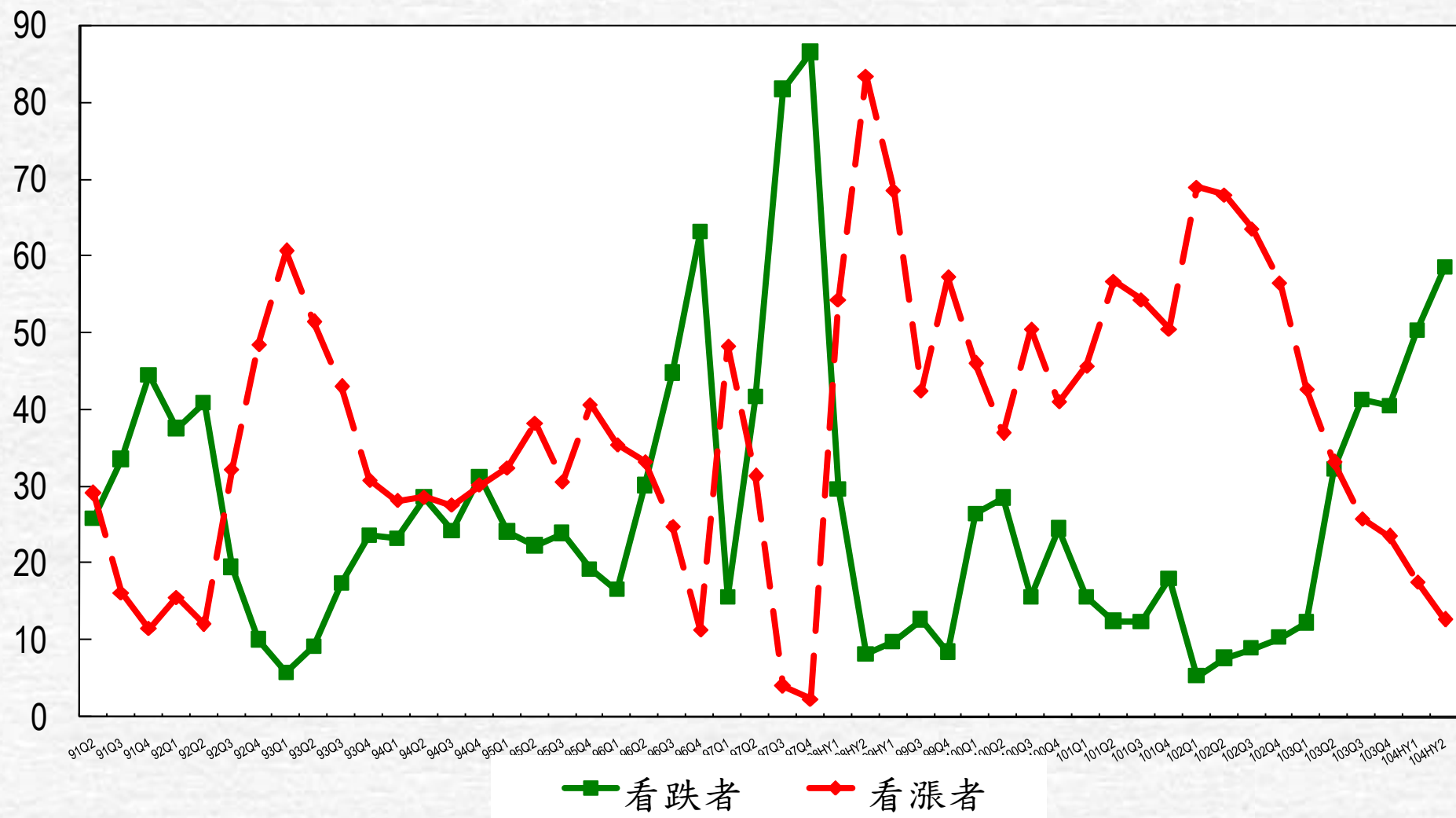
單位：百分比

- 13%欲購置住宅者認為近半年房價上漲；認為下跌者占59%。
- 14%看漲未來一年房價，看跌者占56%。
- 整體調查地區以與未來半年房價維持平穩為主

對近一季房價看法	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大幅下跌	12.2	12.3	12.8	17.8	11.8	11.2	5.6
小幅下跌	46.5	56.1	55.4	47.4	43.5	32.7	36.7
維持平穩	28.7	21.8	24.6	25.9	36.1	28.6	40.8
小幅上漲	8.6	7.0	6.5	5.0	5.0	15.5	14.4
大幅上漲	4.1	2.9	0.7	3.9	3.6	12.0	2.5
對未來一年房價看法	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
大幅下跌	18.1	17.4	18.9	24.3	15.6	16.3	15.1
小幅下跌	38.1	45.1	44.9	36.8	39.8	33.1	23.3
維持平穩	29.4	25.2	28.9	25.8	34.2	30.6	34.3
小幅上漲	11.3	9.4	6.3	10.7	8.6	12.7	23.6
大幅上漲	3.1	2.9	1.1	2.3	1.8	7.3	3.8

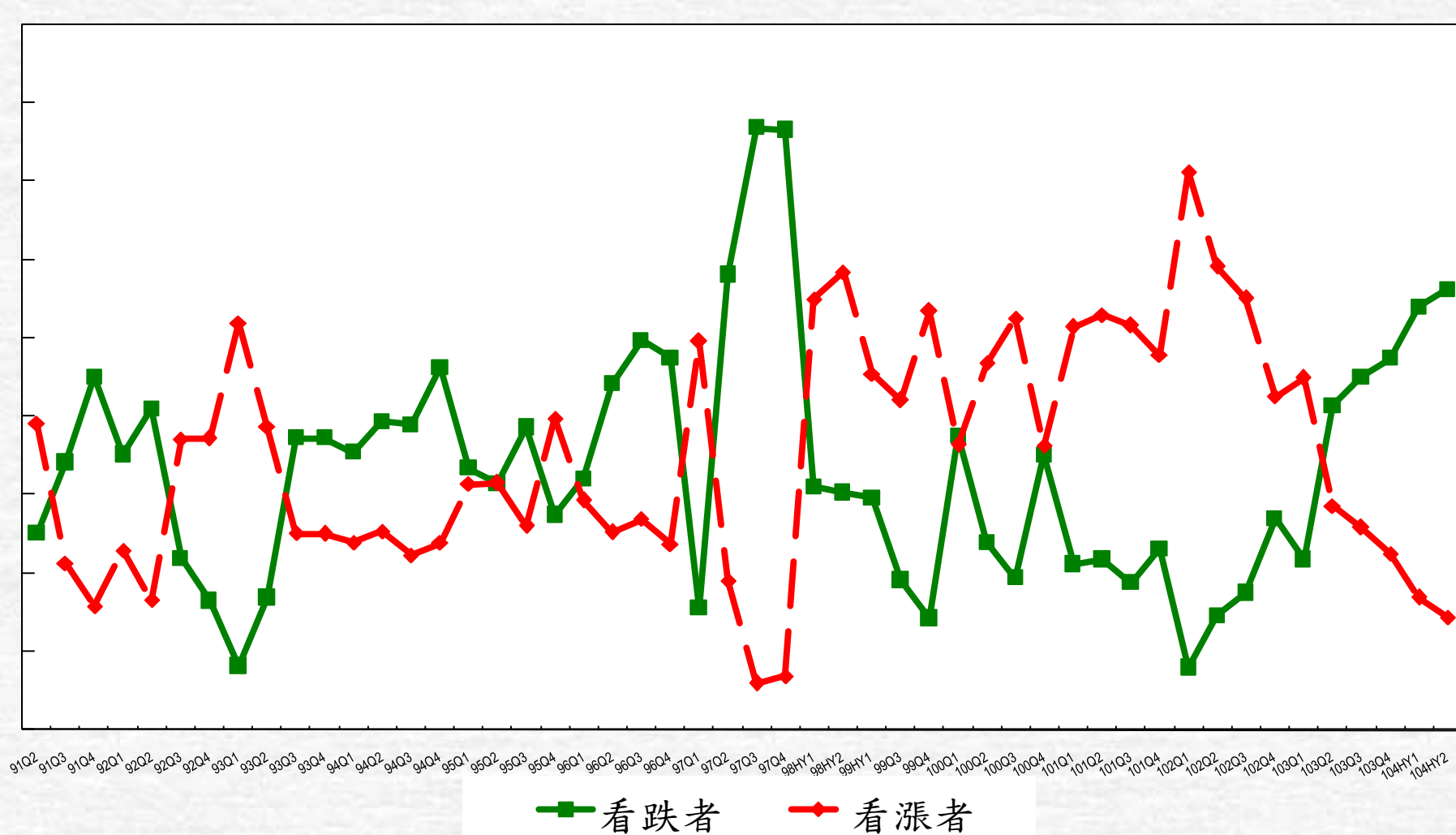
整體調查地區欲購置住宅者對**近期**房價漲跌看法趨勢圖

百分比



整體調查地區欲購置住宅者對未來房價漲跌看法趨勢圖

百分比



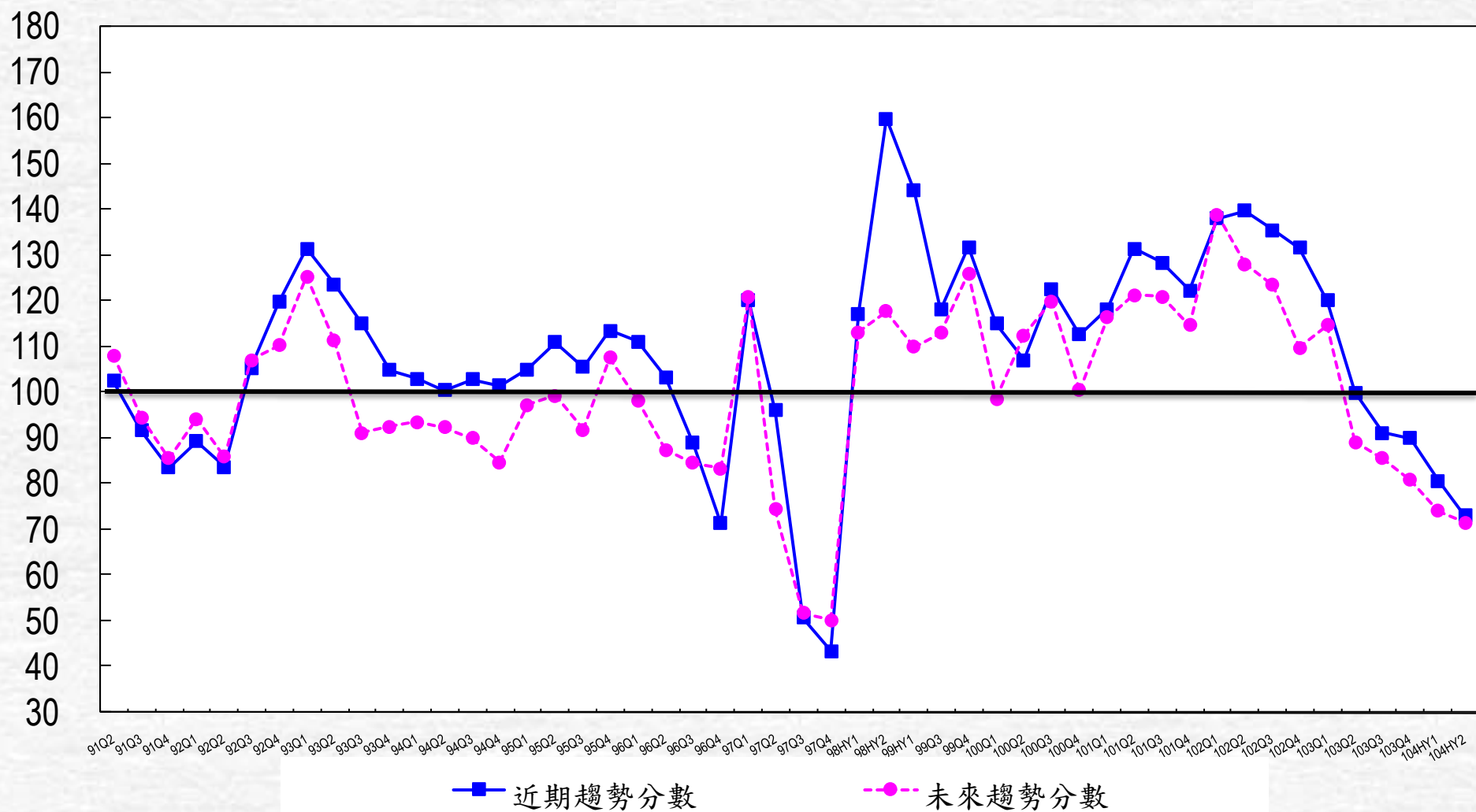
房價趨勢分數

- 整體欲購置住宅者之房價趨勢分數，近期、未來與綜合趨勢分數分別為**73分**、**72分**、**72分**。分數皆在100分以下，且未來趨勢分數略低於近期趨勢分數。
- 在各地區中，新北市三項房價趨勢分數相較於其他地區均為最低；臺南市近期趨勢分數(92分)、高雄市未來趨勢分數(89分)及綜合趨勢分數(87分)均較其他地區高。

單位：分數

	整體調查地區	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
近期趨勢分數	73.0	66.0	63.4	64.9	72.5	92.2	85.7
未來趨勢分數	71.6	67.6	62.9	65.0	70.5	80.9	88.8
綜合趨勢分數	72.3	66.8	63.1	65.0	71.5	86.6	87.3

整體調查地區欲購置住宅者房價趨勢分數



此次欲購住宅是否有參考實價登錄資料

- 整體調查地區欲購置住宅者在本次搜尋購置住宅期間有**81%**曾經參考實價登錄資訊。
- 各地區中，有參考的比例以**桃園市(86%)**較高。

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
是	81.1	78.2	84.3	85.7	82.8	77.8	77.6
否	18.9	21.8	15.7	14.3	17.2	22.2	22.4

參考實價登錄資訊對欲購價格之影響

- 曾參考實價登錄資訊之欲購置住宅者，以認為對本次購屋價格產生部份影響(42%)與些微影響(31%)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
完全無影響	7.6	6.0	8.3	6.3	10.4	6.8	8.5
些微影響	30.5	27.2	32.2	36.7	27.6	32.1	26.3
部分影響	41.5	45.5	42.1	37.3	35.8	40.0	47.9
很大影響	16.9	16.6	15.3	15.0	22.0	17.5	16.1
非常大影響	3.5	4.6	2.1	4.7	4.1	3.6	1.3

實施房地合一課徵所得稅制度對購屋地區價格影響

- 今年開始實施房地合一課徵所得稅制度對本次欲購置住宅地區房價影響，以「助漲與漲跌效果兼具」比例最高，占29%；其次為「助跌效果」，占24%；呈現分歧看法。

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
助漲效果	17.1	11.1	11.0	16.9	23.4	22.3	22.2
助跌效果	24.3	29.3	27.2	24.0	28.1	16.4	20.6
助漲與助跌效果兼具	28.5	31.8	30.9	27.6	23.0	26.5	28.2
無影響	11.1	10.7	11.8	10.3	11.7	10.9	11.6
不知道/ 無意見	18.9	17.1	19.1	21.3	13.7	23.9	17.4



已租用住宅者 調查結果分析

調查分析內容項目

二、已租用住宅者當期需求狀況

(一) 租屋現況

1. 目前住房所在縣市 2. 目前租屋之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

(二) 未來租屋需求

1. 未來一年內欲承租房屋的所在縣市 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

(三) 對居住協助措施需求情形

1. 政府應提供的「合理」租金補貼金額 2. 租金補貼對未來生活最主要幫助 3. 租金補貼與出租住宅之選擇 4. 政府所提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金 5. 希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施

(四) 對住宅政策主觀看法

1. 是否會參考不動產交易實價查詢服務網之租金行情資料
2. 參考不動產交易實價查詢服務網租金行情資料對於承租現住房屋租金的影響程度

(五) 家有特殊身分或情況者需求分析

1. 目前租屋之房屋類型與建物格局 2. 租屋主要考量因素 3. 被房東拒絕原因 4. 需要搜尋新租屋居所的主要原因 5. 政府所提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金 6. 希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施

調查分析內容項目

綜合分析

二、已租用住宅者分析

(一) 整體調查地區分析

1. 目前居住現況(1)區位與產品(2)租屋年數、面積與月租金(3)各種租屋因素分析
2. 未來租屋需求
3. 對居住協助措施需求情形
4. 對住宅政策主觀看法
5. 高比例特殊家戶之需求狀況分析

(二) 各地區分析

已租用住宅者家戶類型

- 整體調查地區已租用住宅者中，78%為具有特殊情形或身分之家戶(以下稱特殊家戶)。
- 各地區有七成以上之租金補貼申請者屬於特殊家戶，其中以臺中市比例(85%)較高。

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
特殊家戶	77.7	83.9	73.5	76.6	85.3	71.7	71.8
一般家戶	22.3	16.1	26.5	23.4	14.7	28.3	28.2

目前租屋房屋類型-依家戶類型分

- 目前承租房屋類型，不論是特殊家戶或一般家戶，均以五樓以下公寓為主。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
五樓以下公寓（不含頂樓加蓋）	42.3	45.4	41.6
電梯大樓（不含頂樓加蓋）	31.8	37.0	43.3
透天厝/別墅	19.6	13.6	12.4
平房(含四合院、三合院)	1.9	0.7	0.0
頂樓加蓋建築物	0.9	2.0	1.0
鐵皮屋、貨櫃屋	0.6	0.3	0.0
防空避難所	0.0	0.0	0.0
地下室增建之建築物	0.1	0.0	0.0
一樓空地增建建築物	1.1	0.5	0.0
社會福利機構	0.0	0.0	0.0
其他	0.3	0.0	0.0
未填答	1.3	0.5	1.7

目前租屋房屋類型-依三類特殊家戶分

- 不論是低收入戶、65歲以上老人、身心障礙者，目前租屋房屋類型均以**五樓以下公寓**為主。

單位：百分比

	低收入戶	65歲以上老人	身心障礙者
五樓以下公寓（不含頂樓加蓋）	48.5	37.6	39.1
電梯大樓（不含頂樓加蓋）	29.8	27.0	33.1
透天厝/別墅	14.3	30.7	19.0
平房(含四合院、三合院)	1.6	0.7	3.6
頂樓加蓋建築物	1.3	0.8	1.6
鐵皮屋、貨櫃屋	0.8	0.2	1.4
防空避難所	0.0	0.0	0.0
地下室增建之建築物	0.2	0.2	0.3
一樓空地增建建築物	1.9	0.8	1.1
社會福利機構	0.0	0.0	0.0
其他	0.2	0.3	0.0
未填答	1.5	1.7	0.8

目前租屋房屋類型-依目前住房所在縣市分

- 臺北市及新北市以**五樓以下公寓**為主，桃園市及高雄市以**電梯大樓**為主，其餘以**透天厝/別墅**為主。

單位：百分比

	五樓以下公寓 (含樓蓋)	電梯大樓 (含樓蓋)	透天厝/別墅	平房 (含四合院、三合院)	頂樓加蓋建築物	鐵皮屋、貨櫃屋	防空避難所	地下室增建之建築物	一樓空地增建建築物	社會福利機構	其他
總計	40.0	33.7	20.7	1.8	1.1	0.5	0.0	0.1	0.9	0.0	1.2
臺北市	71.2	18.0	3.6	0.8	1.5	0.0	0.0	0.3	1.9	0.0	2.7
新北市	57.3	37.5	1.9	0.9	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7
桃園市	25.8	43.0	24.6	3.7	0.8	0.3	0.0	0.0	1.2	0.0	0.6
臺中市	16.3	36.6	38.7	3.8	0.4	1.1	0.0	0.0	1.3	0.0	1.9
臺南市	16.7	22.9	50.2	5.5	2.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	2.2
高雄市	25.3	38.2	33.7	0.0	0.6	1.5	0.0	0.0	0.6	0.0	0.1

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。
- 特殊家戶有38%租屋年數為1年~未滿5年，有19%租屋年數為5年~未滿10年，15%租屋未滿一年。
- 一般家戶有38%租屋年數為1年~未滿5年，有19%租屋年數為5年~未滿10年，18%租屋未滿一年。

單位：百分比、年

	特殊家戶	一般家戶	未填答
未滿1年	15.1	17.7	15.0
1年~未滿5年	38.4	37.9	42.3
5年~未滿10年	19.2	19.0	15.7
10年~未滿15年	9.7	7.2	6.5
15年~未滿20年	1.9	2.5	2.0
20年以上	1.5	0.9	2.9
未填答	14.2	14.6	15.7
平均租屋年數	3.6	3.1	3.0

目前租屋房屋面積-依家戶類型分

- 特殊家戶平均租屋面積為**28坪**，有**26%**之特殊家戶租屋面積為**25坪~未滿35坪**，其次為15坪~未滿25坪，占19%。
- 一般家戶平均租屋面積為**25坪**，有**28%**為**25坪~未滿35坪**，其次為15坪~未滿25坪，占25%。

單位：百分比、坪

	特殊家戶	一般家戶	未填答
未滿5坪	0.1	0.1	0.0
5坪~未滿15坪	0.6	8.4	8.1
15坪~未滿25坪	19.4	24.7	17.7
25坪~未滿35坪	26.2	28.3	19.2
35坪~未滿45坪	11.0	7.4	8.5
45坪以上	9.7	5.3	6.7
未填答	27.7	25.8	39.8
平均租屋面積(坪)	27.8	25.0	25.0

目前租屋房屋面積-依目前住房所在縣市分

- 整體調查地區目前租屋房屋面積以**25坪至未滿35坪(36%)**為主，其次為**15坪至未滿25坪(28%)**。
- 各地區目前租屋房屋面積均以**25坪至未滿35坪**為主。

單位：百分比

	未滿5坪	5坪至未 滿15坪	15坪至未 滿25坪	25坪至未 滿35坪	35坪至未 滿45坪	45坪以上
總計	0.1	9.3	27.8	36.2	13.9	12.7
臺北市	0.3	18.5	32.0	35.6	10.0	3.7
新北市	0.1	6.5	33.3	42.7	11.6	5.8
桃園市	0.1	7.5	30.6	41.4	8.2	12.2
臺中市	0.1	7.6	19.7	33.9	19.8	18.8
臺南市	0.5	8.2	22.2	36.0	11.8	21.3
高雄市	0.0	7.5	26.0	29.9	18.4	18.2

租屋月租金-依家戶類型分

- 特殊家戶平均月租金為**9,000元**，**28%**特殊家戶月租金為**8,000元~未滿12,000元**，其次為5,000元~未滿8,000元(24%)。
- 一般家戶平均月租金為**9,000元**，**25%**一般家戶月租金為**8,000元~未滿12,000元**，其次為5,000元~未滿8,000元(24%)。

單位：百分比、元

	特殊家戶	一般家戶	未填答
未滿5,000元	6.3	7.5	0.1
5,000元~未滿8,000元	23.8	23.9	15.7
8,000元~未滿12,000元	27.8	25.4	36.8
12,000元~未滿16,000元	15.9	16.6	16.1
16,000元~未滿20,000元	5.4	6.6	4.7
20,000元~未滿24,000元	2.0	2.9	5.2
24,000元以上	0.8	1.5	6.6
未填答	18.0	15.6	14.9
平均月租金(元)	9,000	9,000	10,000

租屋月租金-依目前住房所在縣市分

- 整體調查地區租屋月租金以8,000元~未滿12,000元(33%)為主，其次為5,000元~未滿8,000元(30%)。
- 各地區中，臺北市月租金相對較高，以12,000元~未滿16,000元(27%)、8,000元~未滿12,000元(25%)為主。

單位：百分比

	未滿 5,000元	5,000元~ 未滿 8,000元	8,000元~ 未滿 12,000元	12,000元 ~未滿 16,000元	16,000元 ~未滿 20,000元	20,000元 ~未滿 24,000元	24,000元 以上
總計	8.2	29.9	33.4	18.0	6.2	2.8	1.5
臺北市	2.2	17.0	24.6	26.5	16.1	7.9	5.7
新北市	3.5	17.6	41.1	27.4	6.9	2.1	1.4
桃園市	9.0	37.7	36.2	13.2	2.8	1.0	0.0
臺中市	9.8	34.3	38.7	12.9	2.5	1.8	0.0
臺南市	18.6	46.0	28.7	5.3	1.4	0.0	0.0
高雄市	17.2	48.4	26.0	6.3	1.2	0.8	0.0

租屋平均租屋面積、月租金、押金、 管理費比較

- 各地區租金所得比以臺南市最低(0.4倍)，臺北市(0.6倍)與桃園市(0.6倍)較高。
- 各地區目前月租金與期望月租金差異不大。 單位：坪、元、%

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
租屋面積(坪)	25.0	26.0	27.0	28.6	28.0	30.0
月租金(元)	12,000	10,000	8,000	8,000	7,000	6,600
押金(元)	24,000	20,000	14,000	14,000	10,000	12,000
每月管理費(元)	630	1,080	1,015	1,202	1,000	1,313
租金所得比(%)	60.0	52.0	60.0	53.3	40.0	48.0
期望租屋面積(坪)	27.5	32.5	29.0	32.5	29.0	27.5
期望月租金(元)	12,000	10,000	7,000	8,500	7,000	6,000

註：表中期望租屋面積及期望月租金為中位數。

需要電梯原因-依家戶類型分

- 特殊家戶需要電梯原因，主要為「方便性」(41%)，其次為「有年齡較長者」(32%)。
- 一般家戶需要電梯原因，主要為「方便性」(63%)，其次為「有年齡較長者」(24%)。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
有身心障礙者	26.2	3.8	7.4
有年齡較長者	31.7	23.6	10.7
有行動不便者	25.1	12.2	11.2
方便性	41.0	62.9	50.4
有嬰幼兒	14.5	22.6	16.7
其它	3.7	5.1	4.2
未填答	6.6	8.8	19.6

註：本題為複選題，百分比加總大於100%。

需要電梯原因-依目前住房所在縣市分

- 整體調查地區需要電梯原因，以「方便性」(51%)為主，其次為「有年齡較長者」(31%)。
- 各地區需要電梯原因，均以「方便性」為主。

單位：百分比

	有身心障礙者	有年齡較長者	有行動不便者	方便性	有嬰幼兒	其它
總計	22.0	30.5	22.8	51.2	17.8	4.2
臺北市	18.9	35.3	22.9	46.1	16.3	3.5
新北市	14.5	32.4	20.9	48.3	22.3	5.9
桃園市	16.7	20.5	20.1	60.0	23.6	3.1
臺中市	34.7	33.5	22.9	43.9	17.9	1.0
臺南市	22.2	30.1	18.1	59.8	12.3	6.2
高雄市	29.6	29.6	28.6	56.7	9.1	5.7

註：本題為複選題，百分比加總大於100%。

租屋「主要」考量因素-依三類特殊家戶分

- 低收入戶、65歲以上老人、身心障礙者等特殊家戶之租屋主要考量因素，均以「房租比較便宜或不用租金」為主。

單位：百分比

	低收入戶	65歲以上老人	身心障礙者
離工作地點比較近	17.4	14.2	17.9
離學校比較近	17.0	14.7	15.6
離家人或親戚朋友家近	12.2	12.8	12.0
房租比較便宜或不用租金	27.3	28.1	26.3
商店多、飲食比較方便	2.4	2.2	2.6
交通比較方便	8.1	9.3	8.0
居住環境品質較佳	5.0	5.8	6.1
有無障礙設施	2.2	2.0	3.0
空間較大	3.2	3.6	3.1
養病/養老	0.6	0.4	0.7
其他	0.2	0.3	0.2
未填答	4.5	6.5	4.4

租屋「主要」考量因素-依目前住房所在縣市分

- 整體調查地區之租屋主要考量因素，以「房租比較便宜或不用租金」(28%)為主，各地區亦同。

單位：百分比

	離工作地點較近	離學校較近	離家人或戚朋友近	房租比較便宜或不用租金	商店、飲食較方便	交通比較方便	居住環境品質較佳	有無障礙設施	空間較大	醫院/養病/養老*	其他
總計	18.5	17.5	13.4	28.2	2.3	7.3	6.1	2.4	3.5	0.5	0.3
臺北市	22.2	14.0	12.6	26.0	2.1	12.5	4.5	1.6	4.0	0.3	0.2
新北市	15.6	18.6	13.5	27.0	2.4	8.6	6.7	3.6	3.6	0.3	0.0
桃園市	20.4	18.4	12.3	25.9	3.6	5.4	7.4	2.4	2.3	1.5	0.5
臺中市	18.1	22.0	7.5	30.5	2.7	5.3	7.7	2.9	2.3	0.5	0.5
臺南市	18.3	19.4	14.1	30.2	0.9	3.6	6.6	0.7	5.0	0.0	1.1
高雄市	17.0	14.8	19.5	31.5	1.6	4.6	4.6	1.8	4.2	0.4	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。

租屋被房東拒絕次數

- 特殊家戶被房東拒絕次數以**0次(58%)**居多，其次為**1~3次(24%)**。
- 一般家戶被房東拒絕次數同樣以**0次(66%)**居多，其次為**1~3次(20%)**。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
0次	57.8	65.6	49.9
1~3次	24.0	19.5	19.1
4~6次	6.5	4.2	7.5
7~9次	1.2	0.7	0.5
10次以上	1.9	1.6	7.7
未填答	8.6	8.4	15.4

租屋被房東拒絕原因

- 特殊家戶被房東拒絕原因，以「房租因素」(53%)為主，其次為「家庭組成因素」(22%)。
- 一般家戶被房東拒絕次數同樣以0次(66%)居多，以「房租因素」(56%)為主，其次為「設戶籍因素」(25%)。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
房租因素	52.5	56.0	46.5
年齡因素	17.3	13.3	4.4
種族因素	4.7	1.2	0.4
身心障礙因素	18.0	3.2	1.3
家庭組成因素	22.2	22.4	20.1
容貌因素	1.7	0.0	0.0
設戶籍因素	11.2	25.4	42.8
申請租金補貼或報稅因素	6.0	3.8	2.2
其他	3.1	1.5	0.2
不清楚	3.2	2.0	0.9
未填答	1.1	2.2	8.0

註：本題為複選題，百分比加總大於100%。

申報103年度綜合所得稅，有無列舉扣除房屋租金支出

- 整體調查地區已租用住宅者申報103年度綜合所得稅，有列舉扣除房屋租金支出者占3%，無列舉者占34%，所得未達申報標準者則占64%。
- 各地區均以所得未達申報標準之比例為最高；桃園市無列舉之比例(43%)相對較高。

單位：百分比

	有列舉	無列舉	所得未達申報標準
總計	2.6	33.8	63.6
臺北市	5.4	32.4	62.1
新北市	2.7	36.1	61.1
桃園市	1.1	42.8	56.2
臺中市	2.2	27.5	70.3
臺南市	0.8	30.9	68.2
高雄市	1.9	30.9	67.2

房東是否因為稅金增加而提高房屋租金

- 若房東同意申報綜合所得稅房屋租金支出，會因稅金增加而提高房屋租金之比例占21%，不會提高者則占79%。
- 各地區中，臺北市房東因稅金增加而提高房屋租金之比例占30%，相對較高。

單位：百分比

	是	否
總計	21.4	78.6
臺北市	29.6	70.4
新北市	23.4	76.6
桃園市	16.2	83.8
臺中市	17.5	82.5
臺南市	21.7	78.3
高雄市	17.9	82.1

搜尋新租屋居所的「主要」原因

- 整體調查地區已租用住宅者有需要搜尋新租屋居所的主要原因，以「租金考量」(45%)為主，其次為「想改善屋況」(25%)。
- 各地區中，臺北市以「租金考量」(37%)、「想改善屋況」(35%)為主，其餘地區均以「租金考量」為主。

單位：百分比

	想改善屋況 (含面積、建物構造、房 廳衛格局)	想改善鄰 里環境品 質與生活 機能	想改善 交通便 利性	有電梯、 無障礙設 施的需求	租約 問題	租金 考量	其他
總計	25.2	4.5	4.6	7.7	11.6	45.0	1.4
臺北市	34.8	3.8	2.8	7.9	11.7	36.9	2.0
新北市	24.3	3.6	1.8	8.6	11.0	47.9	2.9
桃園市	15.8	4.6	7.4	2.6	14.7	53.1	1.8
臺中市	26.3	9.7	6.5	6.2	11.7	39.6	0.0
臺南市	30.0	3.2	3.5	7.2	14.7	39.5	1.9
高雄市	22.3	2.4	5.7	12.2	8.4	48.9	0.0

未來租賃房屋期望面積

- 特殊家戶未來租賃房屋平均期望面積為**30坪**；在面積分配上，期望面積以**25坪~未滿35坪(39%)**為主。
- 一般家戶未來租賃房屋平均期望面積為**28坪**；在面積分配上，期望面積以**25坪~未滿35坪(38%)**為主。

單位：百分比、坪

	特殊家戶	一般家戶	未填答
未滿5坪	0.5	0.0	0.0
5坪~未滿15坪	5.8	14.1	16.5
15坪~未滿25坪	17.9	23.1	11.3
25坪~未滿35坪	39.2	38.0	40.0
35坪~未滿45坪	14.1	16.5	14.8
45坪以上	5.3	1.9	1.1
未填答	17.1	6.4	16.3
平均租屋面積(坪)	30.0	27.5	30.0

未來租賃房屋每月租金可接受金額

-依家戶類型分

- 特殊家戶未來租賃房屋平均期望月租金為**8,500元**；在月租金分配上，以**5,000元~未滿8,000元(37%)**為主。
- 一般家戶未來租賃房屋平均期望月租金為**9,000元**；在月租金分配上，以**8,000元~未滿12,000元(41%)**為主。

單位：百分比、元

	特殊家戶	一般家戶	未填答
未滿5,000元	9.4	10.3	3.0
5,000元~未滿8,000元	36.5	29.4	39.1
8,000元~未滿12,000元	29.1	40.7	28.6
12,000元~未滿16,000元	14.1	13.5	7.1
16,000元~未滿20,000元	4.8	5.5	17.6
20,000元~未滿24,000元	1.5	0.4	0.0
24,000元以上	0.2	0.0	0.0
未填答	4.4	0.2	4.6
平均月租金(元)	8,500	9,000	9,000

未來租賃房屋每月租金可接受金額

-依目前住房所在縣市分

- 整體調查地區未來租賃房屋期望月租金以**5,000元~未滿8,000元(39%)**為主。
- 各地區中，臺北市以12,000元~未滿16,000元為主，新北市以8,000元~未滿12,000元為主，其餘地區均以5,000元~未滿8,000元為主。

單位：百分比

	未滿 5,000元	5,000元~ 未滿 8,000元	8,000元~ 未滿 12,000元	12,000元 ~未滿 16,000元	16,000元 ~未滿 20,000元	20,000元 ~未滿 24,000元	24,000元 以上
總計	10.1	39.1	31.6	12.7	5.2	1.1	0.1
臺北市	1.1	22.0	26.2	28.3	15.6	6.1	0.8
新北市	0.8	21.0	48.5	19.6	9.7	0.4	0.0
桃園市	13.3	45.6	35.5	5.6	0.0	0.0	0.0
臺中市	2.9	52.4	33.5	11.3	0.0	0.0	0.0
臺南市	18.3	56.5	22.6	2.5	0.0	0.0	0.0
高雄市	28.1	48.9	17.6	3.2	2.2	0.0	0.0

認為政府應提供的合理租金補貼金額

-依家戶類型分

- 特殊家戶認為政府合理租金補貼金額以租金的**二分之一(49%)**為主，其次為租金的**三分之一(25%)**。
- 一般家戶同樣以租金的**二分之一(50%)**為主，其次為租金的**三分之一(27%)**。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
當地租屋行情價格的四分之一	6.3	4.9	5.1
當地租屋行情價格的三分之一	24.6	27.1	36.7
當地租屋行情價格的二分之一	49.2	50.0	39.3
其他	6.8	6.5	4.7
未填答	13.2	11.5	14.2

認為政府應提供的合理租金補貼金額

-依目前住房所在縣市分

- 整體調查地區已租用住宅者認為政府合理租金補貼金額以租金的二分之一(57%)為主。
- 各地區已租用住宅者認為政府合理租金補貼金額均以租金的二分之一為主。

單位：百分比

	當地租屋行情 價格的四分之 一	當地租屋行情 價格的三分 之一	當地租屋行情 價格的二分 之一	其他
總計	6.6	28.5	57.0	8.0
臺北市	8.2	35.5	49.9	6.5
新北市	8.0	41.4	47.0	3.5
桃園市	5.6	22.7	64.0	7.7
臺中市	4.6	22.6	64.5	8.3
臺南市	5.7	17.1	62.8	14.3
高雄市	5.9	19.6	61.9	12.6

認為租金補貼對未來生活最主要幫助

- 特殊家戶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」(79%)為主，其次為「增加子女、父母教(安)養經費」(14%)。
- 一般家戶同樣以「可維持基本生活支出」為主(76%)，其次為「增加子女、父母教(安)養經費」(15%)。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
可維持基本生活支出	78.5	75.9	80.3
增加子女、父母教(安)養經費	13.7	14.9	10.7
可增加儲蓄	1.1	1.1	1.0
可儲存未來購屋基金	2.6	3.7	2.1
其他	0.7	0.5	0.9
未填答	3.5	3.8	5.1

政府提供出租住宅，每月能支付

「最高」租金-依家戶類型分

- 特殊家戶對於政府提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金以**5,000元~未滿8,000元(39%)**為主，其次為未滿5,000元(25%)。
- 一般家戶亦以**5,000元~未滿8,000元(38%)**為主，其次為未滿5,000元(26%)。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
無法支付租金	6.0	4.5	3.6
未滿5,000元	25.1	25.5	21.1
5,000元~未滿8,000元	38.9	37.5	30.2
8,000元~未滿12,000元	18.9	21.1	23.6
12,000元~未滿16,000元	5.4	5.4	13.5
16,000元~未滿20,000元	0.7	1.2	1.7
20,000元以上	0.3	0.0	0.0
未填答	4.7	4.8	6.1

政府提供出租住宅，每月能支付

「最高」租金-依目前住房所在縣市分

- 整體調查地區已租用住宅者對政府提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金以**5,000元~未滿8,000元(41%)**為主。
- 各地區均以**5,000元~未滿8,000元**為主；臺北市及新北市**8,000元~未滿12,000元**之比例則相對較高。

單位：百分比

	無法支付租金	未滿5千元	5千元~未滿8千元	8千元~未滿1萬2千元	1萬2千元~未滿1萬6千元	1萬6千元~未滿2萬元	2萬元以上
總計	6.0	27.6	40.5	19.0	5.8	0.9	0.2
臺北市	3.7	17.0	30.9	28.8	14.9	3.9	0.8
新北市	3.1	16.8	37.2	35.1	7.3	0.5	0.0
桃園市	5.7	33.0	47.6	10.9	2.3	0.0	0.5
臺中市	9.3	32.5	42.7	13.2	2.3	0.0	0.0
臺南市	6.4	42.5	42.8	7.5	0.8	0.0	0.0
高雄市	9.3	38.6	46.0	4.9	1.9	0.0	0.0

希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施-依家戶類型分

- 特殊家戶希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施，以「租金補貼」(65%)為主。
- 一般家戶亦以「租金補貼」(64%)為主。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
租金補貼	64.7	64.3	61.0
購置住宅貸款利息補貼	3.2	2.7	2.6
出售平價住宅	13.8	15.1	11.2
出租住宅	14.0	13.7	15.3
其他	0.3	0.2	0.1
未填答	4.1	3.9	9.8

希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施-依目前住房所在縣市分

- 整體調查地區已租用住宅者希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施，以「租金補貼」(68%)為主。
- 各地區均以「租金補貼」為主。

單位：百分比

	租金補貼	購置住宅貸款利息補貼	出售平價住宅	出租住宅	其他
總計	67.7	3.2	14.4	14.4	0.2
臺北市	67.5	1.9	11.0	19.3	0.4
新北市	65.7	2.1	17.5	14.3	0.3
桃園市	69.0	3.2	18.9	8.4	0.5
臺中市	73.6	3.6	12.3	10.5	0.0
臺南市	69.3	2.3	13.7	14.7	0.0
高雄市	64.2	5.9	12.5	17.5	0.0



欲租用住宅者 調查結果分析

調查分析內容項目

三、欲租用住宅者當期需求狀況

(一) 未來租屋需求

1. 未來一年內欲承租房屋的所在縣市2. 需要搜尋新租屋居所的主要原因3. 期望建物格局4. 未來租賃房屋期望的面積5. 未來租賃房屋每月租金的可接受金額

(二) 對居住協助措施需求情形

1. 政府應提供的「合理」租金補貼金額2. 租金補貼對未來生活最主要幫助3. 租金補貼與出租住宅之選擇 4. 政府所提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金5. 希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施

(三) 對住宅政策主觀看法

1. 是否會參考不動產交易實價查詢服務網之租金行情資料2. 參考不動產交易實價查詢服務網租金行情資料對於承租現住房屋租金的影響程度

綜合分析

三、欲租用住宅者整體調查地區分析

(一) 未來租屋需求

(二) 對居住協助措施需求情形

(三) 對住宅政策主觀看法

欲租用住宅者家戶類型

- 整體調查地區欲租用住宅者中，73%為具有特殊情形或身分之家戶(以下稱特殊家戶)。
- 各地區中，特殊家戶以新北市居多，占81%，其次為桃園市，占80%；一般家戶以高雄市和臺南市居多，分別各占50%。

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
特殊家戶	73.4	79.0	81.1	80.1	79.4	50.7	50.2
一般家戶	26.6	21.0	18.9	19.9	20.6	49.3	49.8

需要搜尋新租屋居所的主要原因

- 特殊家戶需要搜尋新租屋居所的主要原因，以「租金考量」(39%)，其次為「想改善屋況」(28%)。
- 一般家戶亦以「租金考量」(51%)為主，其次為「租約問題」(17%)、「想改善屋況」(16%)。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
想改善屋況(含面積、建物構造、房廳衛格局)	27.7	16.0	41.4
想改善鄰里環境品質與生活機能	2.6	1.9	0.0
想改善交通便利性	1.6	0.7	4.3
有電梯、無障礙設施的需求	7.1	3.4	0.0
租約問題	13.0	16.9	0.0
租金考量	39.0	51.2	48.5
其他	0.7	3.3	0.0
未填答	8.2	6.7	5.8

未來租賃房屋期望的面積

- 特殊家戶未來租賃房屋期望的面積，以**25坪~未滿35坪(33%)**為主，其次為**15坪~未滿25坪(22%)**。
- 一般家戶亦以**25坪~未滿35坪(32%)**為主，其次為**15坪~未滿25坪(18%)**。

單位：百分比、坪

	特殊家戶	一般家戶	未填答
未滿5坪	2.3	0.8	0.0
5坪~未滿15坪	14.2	5.4	14.8
15坪~未滿25坪	21.7	18.3	42.2
25坪~未滿35坪	32.5	32.0	32.8
35坪~未滿45坪	14.9	14.1	4.3
45坪以上	1.0	2.9	0.0
未填答	13.4	26.5	5.8
平均租屋面積(坪)	27.5	32.5	22.5

未來租賃房屋每月租金可接受金額

- 特殊家戶未來租賃房屋每月租金的可接受金額，以**8,000元~未滿12,000元(38%)**為主，其次為**5,000元~未滿8,000元(27%)**。
- 一般家戶亦以**8,000元~未滿12,000元(39%)**為主，其次為**5,000元~未滿8,000元(26%)**。

單位：百分比、元

	特殊家戶	一般家戶	未填答
未滿5,000元	15.1	6.3	0.0
5,000元~未滿8,000元	27.3	26.3	29.2
8,000元~未滿12,000元	38.0	39.0	36.2
12,000元~未滿16,000元	10.5	17.8	28.8
16,000元~未滿20,000元	2.3	8.0	0.0
20,000元~未滿24,000元	0.0	1.3	0.0
24,000元以上	0.0	0.0	0.0
未填答	6.7	1.3	5.8
平均月租金(元)	8,500	10,000	10,000

認為政府應提供的合理租金補貼金額

- 特殊家戶認為政府應提供的「合理」租金補貼金額，以補貼租金的二分之一(59%)為主，其次為補貼租金的三分之一(26%)。
- 一般家戶亦以補貼租金的二分之一(42%)為主，其次為補貼租金的三分之一(39%)。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
當地租屋行情價格的四分之一	2.4	6.8	6.8
當地租屋行情價格的三分之一	25.6	39.1	26.8
當地租屋行情價格的二分之一	59.0	42.4	45.2
其他	4.4	4.0	11.1
未填答	8.6	7.7	10.1

認為租金補貼對未來生活最主要幫助

- 特殊家戶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」(76%)為主，其次為「增加子女、父母教(安)養經費」(12%)。
- 一般家戶亦以「可維持基本生活支出」為主(55%)，其次為「可儲存未來購屋基金」(22%)。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
可維持基本生活支出	76.0	55.0	83.0
增加子女、父母教(安)養經費	12.0	15.4	12.4
可增加儲蓄	0.4	4.6	0.0
可儲存未來購屋基金	6.9	21.6	4.6
其他	3.2	0.0	0.0
未填答	1.5	3.5	0.0

政府提供出租住宅，每月能支付 「最高」租金

- 特殊家戶對於政府提供的出租住宅，每月能支付「最高」租金，**44%**能支付**5,000元~未滿8,000元**，其次**25%**僅能支付**未滿5,000元**。
- 一般家戶中有**41%**能支付**8,000元~未滿12,000元**，**29%**能支付**5,000元~未滿8,000元**。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
無法支付租金	2.2	4.5	0.0
未滿5,000元	25.4	20.7	20.1
5,000元~未滿8,000元	43.6	28.8	27.8
8,000元~未滿12,000元	22.1	41.4	41.6
12,000元~未滿16,000元	3.8	1.9	4.6
16,000元~未滿20,000元	1.1	0.0	0.0
20,000元以上	0.0	0.7	0.0
未填答	1.8	2.1	5.8

希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施-依家戶類型分

- 特殊家戶希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施，以「租金補貼」(63%)為主，其次為「出售平價住宅」(18%)。
- 一般家戶亦以「租金補貼」(56%)為主，其次為「出租住宅」(25%)。

單位：百分比

	特殊家戶	一般家戶	未填答
租金補貼	63.3	56.1	61.9
購置住宅貸款利息補貼	1.3	0.8	4.6
出售平價住宅	18.3	14.7	29.1
出租住宅	15.5	25.2	4.3
其他	0.0	0.0	0.0
未填答	1.5	3.1	0.0

希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施與搜尋新租屋居所的「主要」原因

- 整體調查地區欲租用住宅者希望政府第一優先提供的住宅居住服務措施，以「租金補貼」(63%)為主。
- 整體調查地區欲租用住宅者搜尋新租屋居所的主要原因，以「租金考量」(46%)為主，其次為「想改善屋況」(27%)。



綜合結論

綜合結論

- 104年下半年欲購置住宅者臺南市首購需求(50%)、投資需求(19%)，桃園市(43%)換屋需求比例相對較高。投資購屋主因以出租(35%)為主；價格(57%)是購屋最主要決定因素。
- 期望購屋面積以25坪~35坪(42%)為主，臺中市期望購買45坪以上住宅之比例(28%)較高，四成欲購者期望購買較現屋面積大之住宅。
- 期望購買產品類型以電梯大樓(59%)為主，中南部透天厝/別墅需求比例較北部高，尤其臺南市需求達52%。
- 臺北市49%可負擔1,200萬元以上住宅、新北市以600萬~900萬元(34%)為主，其餘地區均以300萬~600萬元為主。
- 房價近期(73分)、未來(72分)與綜合(72分)趨勢分數持續低於100分之水準，且分數均較上半年減少。

綜合結論

- 104年整體調查地區已租用住宅者之需求，在產品部分，公寓與電梯大樓之整戶住宅為目前租屋的主流。
- 特殊家戶目前承租面積(28坪)高於一般家戶(25坪)，二類家戶的期望面積(30坪、28坪)均高於目前租屋面積。
- 期望月租金部分，特殊家戶平均為8,500元，低於目前平均月租金(9,000元)，而一般家戶平均為9,000元，與目前平均月租金相同。
- 特殊家戶欲租者的期望面積(28坪)低於已租者(30坪)，已租者與欲租者之月租金(8,500元)則相同。一般家戶欲租者的期望面積(33坪)高於已租者(28坪)，欲租者之期望月租金(10,000元)高於已租者(9,000元)。

綜合結論

- 租金是已租者選擇現租地點與搜尋新租屋的主要因素，特殊家戶會因有身心障礙者而需要電梯，一般家戶則因有嬰幼兒有此需求。
- 特殊家戶為被拒絕的次數高於一般家戶7.8個百分點，房租、家庭組成、身心障礙、設戶籍等因素，是房東主要拒絕原因。
- 對政府的住協助措施需求，已租者和欲租者均偏好「租金補貼」，認為合理租金補貼金額為「租金的二分之一」。除「租金補貼」外，已租者特殊家戶較偏好「出租住宅」，一般家戶較偏好「出售平價住宅」；但欲租者有25%的一般家戶期待「出租住宅」。



簡報結束
敬請指教