

論壇

## 邁向住宅需求資訊健全之路—住宅需求動向調查之現況與展望

### Towards the Integrity of Housing Demand Information: The Current Situation and Prospects for the Housing Demand Survey

朱芳妮\*

Fang-Ni Chu\*

#### 摘要

「住宅需求動向調查」乃政府長期實施的住宅市場需求面之調查，實施目標乃蒐集可反映住宅需求面之各項資訊及指標。為符合政府整體住宅政策之施政方向與提供住宅租金補貼政策之參考資訊，在調查對象、地區、週期、方式上歷經數次變革。然在經費有限及調查限制下，所提供之市場資訊豐富性似逐漸減少且長期資料的累積難以延續。面對此困境，未來該調查應有整體性調整之必要，如可整合相關調查資源，從橫斷面調查轉為居住需求變遷追蹤調查，調查項目涵蓋居住安全、居住品質、居住環境及居住成本(價格)，預期將可提供政府全面性的住宅需求基本資料，亦可作為相關住宅計畫之重要參考基礎。

**關鍵詞：**住宅需求調查、住宅政策

#### ABSTRACT

The “Housing Demand Survey” is a long-term survey on housing market demand. The implementation goal is to collect information and indicators that reflect the housing demand side. In order to comply with the government’s housing policy directions and provide reference information for its rental subsidy policies, the survey has, in terms of its objectives, regions covered, cycle and methods used, undergone several changes.

However, given the survey’s limited budget as well as the constraints imposed on investigation, the richness of information has declined and the continuity of the data over the long term has been disrupted. A holistic adjustment of this survey is thus necessary to cope with these difficulties, such as the transition from a cross-sectional survey to a panel survey through the integration of relevant research resources. The themes of this transitional survey include living safety, living quality, the living environment and housing costs (prices). It is believed that a panel survey on housing demand could provide the government with comprehensive fundamental data on housing demand and could be a significant reference basis for relevant housing programs.

**Key words:** housing demand survey, housing policy

(本文於2015年12月18日收稿，2015年12月18日審查通過，實際出版日期2017年6月)

\* 政治大學商學院信義不動產研究發展中心研究員，政治大學財務管理學系兼任助理教授  
Research fellow, CNCCU - SINYI Research Center for Real Estate, Taipei, Taiwan. Adjunct Assistant Professor,  
Department of Finance, National Chengchi University, Taipei, Taiwan.  
E-mail: fnchu@nccu.edu.tw

經濟學所謂「需求」乃指在一定的時期，在一既定的價格水準下，消費者願意且能夠購買的商品數量，而「住宅需求」的定義也是自經濟學的概念而來，指在一定的時期、在一既定價格下，消費者「願意」且「能夠負擔」的住宅「數量」。其中「能夠負擔」，就購屋而言是指可以承購的價格，如為租賃則是可以負擔的租金，或可能指借住所需負擔的費用。「數量」的意涵則應包含「量」和「質」，一般所謂住宅數量，多以為是指幾間房子，但除了數量之外，亦應考慮品質的問題。經濟學討論商品，多從同質性商品來分析，但住宅異質性高，「量」與「品質」應一併納入討論。然而品質是難以量化的，一般會從「住宅單元」(如屋齡、房廳衛格局……等)、「家戶使用」(如每人居住面積、每間臥房人數……等)、「社區品質」(如戶數規模、公設……等)、「鄰里環境」(如交通便利性、生活機能……等)等面向來探討住宅品質(張金鶚，2010；行政院國家科學委員會，1992)。在此情況下，何種家戶會偏好何種產品及品質，是研究者有興趣瞭解的課題。

現行有關住宅需求的調查(可參見表一所示)，中央研究院有兩個計畫，包括人文社會科學研究中心的「華人家庭動態調查」，及社會學研究所主持的「台灣社會變遷基本調查」；衛生福利部則有「老人狀況調查報告」。然這些調查並非以住宅需求為主要調查課題，住宅需求只是附屬在某一個調查面向的子項目，僅「住宅需求動向調查」為長期蒐集住宅需求面資訊之調查。「住宅需求動向調查」乃針對「購屋市場」和「租屋市場」的調查(請參表二)。此調查從2002年起陸續進行，迄今已累積10幾年的資訊，起初是每季發佈成果，但發布頻率從2009年到2010年上半年改成半年報，2010年第3季~2014年第4季改回季報，2015年開始迄今又改成年報。自2009年開始至2014年，主要調查對象分「購屋」者和「租屋」者，前者可再分成「新購置住宅者、欲購置住宅者」，後者則可分成「已租用住宅者、欲租用住宅者」，即住宅需求包括「已經實現」及「即將實現」兩部分。就調查地區而言，早期並無調查桃竹地區以及臺南市，後來擴大為6大都會區(直轄市)範圍。調查方式最早期乃從銀行及仲介端進行問卷調查，電話訪問則是2009年後，期待可改善過去僅透過銀行和仲介管道調查的問題，調查內容包括購屋者、購屋動機、供給因素、購屋搜尋行為、產品偏好、購屋負擔等。租屋者調查內容則包括受訪者目前的居住狀況及未來的購屋需求，以及對政府居住協助措施的看法。2016年迄今之調查，乃依據統計法第3條及整體住宅計畫及財務計畫(2016年-2019年)草案接續辦理，實施目標乃蒐集可反映住宅需求面之各項資訊及指標，以瞭解住宅需求情形及變動趨勢，並供政府制定相關政策與服務措施之參考；並配合營建署住宅政策，蒐集相關租屋市場資訊，以供住宅租金補貼政策之參考。

這份調查較大的變革有二，第一，2009年以前是以留置填表的方式執行，將問卷寄送給銀行及仲介公司，讓到銀行貸款的民眾或是去仲介公司看房屋的民眾填寫問卷；然由於營建署認為如此調查的有效人數較少，且僅侷限在去銀行或仲介公司的民眾，調查管道不夠全面，希望受訪者的調查範圍能夠擴大，因此2009年一度改成電話訪問。但事實上兩種做法各有利弊得失，譬如：在留置填表可明確界定需求對象，雖然母體無法全面涵蓋到，但可找到最接近定義的需求對象，因去銀行貸款的民眾，可確定他或家人最近剛買房子；去仲介搜尋房屋，則可預期是即將進入購屋市場的人；然而因抽樣母體並非「完整」母體且調查管道受限，回卷數較少，存有抽樣偏誤，對問題也可能有理解上的問題。反觀電話訪問，可透過四類需求者和無需求者之結構推估住宅需求量，調查管道涵蓋較廣，回卷數較多；然而，可能

表一 現行住宅需求相關調查

計畫名稱	計畫時期	實施內容	計畫主要目標
中央研究院人文社會科學研究中心「華人家庭動態資料庫(Panel Study of Family Dynamics, 簡稱 PSFD)」	自1999年開始進行調查	<ul style="list-style-type: none"> <li>以華人家庭成年樣本為對象的固定樣本追蹤調查(panel)，調查對象涵蓋的年齡層自青年至老年</li> <li>調查內容包含居住安排課題，例如居住狀況與住宅屬性、家庭成員狀況……等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為華人家庭之經濟、社會、心理、習俗等面向的全面性研究</li> </ul>
中央研究院社會學研究所主持「台灣社會變遷基本調查」	自1984年進行第一期計畫，2015年已進入第七期第一次的研究	<ul style="list-style-type: none"> <li>調查內容包括家庭、教育、社會階層與社會流動、政治文化、選舉行為、傳播、文化價值、宗教……等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>主要在收集兩個以上時間點的同樣問卷資料以探究台灣社會變遷的各個面向</li> <li>調查主題「基本狀況」中，包含「居住環境」子課題，可供分析探討</li> </ul>
衛生福利部「老人狀況調查報告」	內政部自2009年開始依據老人福利法第10條規定定期辦理「老人狀況調查」	<ul style="list-style-type: none"> <li>調查內容包括對老人目前居住狀況、理想居住方式、住進機構意願與看法……等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>針對老人族群之追蹤式調查</li> </ul>
內政部營建署「住宅需求動向調查」	自2002年第2季開始調查迄今	<ul style="list-style-type: none"> <li>調查對象為購屋者和租屋者、地區包含6直轄市</li> <li>調查內容主要為住宅需求動機、住宅類型、產品特徵、主觀意向……等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>蒐集住宅需求面之各項資訊與指標，以瞭解住宅需求情形及變動趨勢，供為政府釐訂相關政策及服務措施參考</li> <li>作為各界對臺灣住宅市場研究之基礎</li> </ul>

資料來源：作者自行整理。

調查到無效需求，受訪者回覆的內容也許會隱瞞、或沒有認真回答，且電話訪問容易碰到受訪者對題目無法完全理解，或因題數太多，產生不耐煩，可能會中途停止回答或隨意回答。由於留置填表呈現的數據意義和資訊上較豐富，該調查自2011年開始至2014年調整成每年第一季電訪和留置填表調查並行，第二季至第四季僅作留置填表調查，亦即以留置填表為主，電話訪問則是輔助做住宅需求量的推估，如此可以每年年初的需求結構推估該年各季的住宅需求量，並得以獲得更接近實際住宅需求的調查結果，可得相輔相成之效。第二，自2015年開始，新購置住宅者停止調查，欲購置住宅者改成每半年調查一次，租用住宅者則改為每年調查一次且調查母體改為租金補貼申請者；在地區範圍上，不再調查新竹縣市；在調查方式上，不再以電話訪問調查推估住宅需求量。

表二 「住宅需求動向調查」簡介

調查範圍	調查方式	調查內容
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 時間：2002年第2季迄今</li> <li>• 頻率：每季、每半年</li> <li>• 對象：</li> <li>• 購屋者：新購置、欲購置住宅者</li> <li>• 租屋者：已租用、欲租用住宅者(2015年改為租金補貼申請者)</li> <li>• 地區：6大都會區(直轄市)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 留置填表：</li> <li>• 由主要銀行和仲介協助讓申貸、上店帶看屋民眾填寫問卷(銀行端調查自2015年開始停辦)</li> <li>• 採兩階段抽樣：立意抽樣及便利抽樣</li> <li>• 電話訪問(2009年~2014年)：</li> <li>• 訪問戶內購屋或租屋主要決策者</li> <li>• 採分層比例隨機抽樣</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 購屋者：</li> <li>• 購屋動機、決定因素</li> <li>• 購屋搜尋行為</li> <li>• 住宅產品偏好</li> <li>• 購屋負擔</li> <li>• 對住宅市場、政策看法</li> <li>• 租屋者：</li> <li>• 目前居住(租屋)狀況</li> <li>• 未來購屋(租屋)需求</li> <li>• 居住協助措施之看法</li> <li>• 對住宅政策、租金補貼措施之主觀看法</li> </ul>

資料來源：作者自行整理。

表三 「住宅需求動向調查」調查方式比較

	留置填表	電話訪問
利 / 得	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 得以儘可能篩選出有效需求(調查對象身份判定較為精確)</li> <li>• 受訪者的回覆較不易有隱瞞問題</li> <li>• 問卷調查較不易產生選答偏誤</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可推估住宅需求量</li> <li>• 可避免遺漏特定對象的抽樣偏誤問題</li> <li>• 調查樣本數較多</li> <li>• 調查樣本中所涵蓋的購屋(租屋)(搜尋)管道較多</li> </ul>
弊 / 失	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 抽樣母體並非「完整」母體</li> <li>• 回收樣本數過少問題</li> <li>• 受訪者對問卷調查問項理解的偏誤</li> <li>• 調查管道受限可能造成抽樣偏誤</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可能調查到無效需求(調查對象身份判定問題)</li> <li>• 受訪者可能隱瞞資產狀況</li> <li>• 電訪調查的選項過多時，易致選答上的偏誤</li> <li>• 受訪者對電訪調查問項理解的偏誤</li> </ul>

資料來源：整理自內政部營建署(2009)住宅需求動向調查。

住宅需求動向調查不論在調查對象、調查方式、調查週期(發布頻率)及調查地區，均隨著政府不同時期的政策方向及經費限制而有所調整(請參見表四)最初是由內政部建築研究所試辦，由財團法人國土規劃及不動產資訊中心與政治大學台灣房地產研究中心合作執行。2004年到2007年的委託單位是行政院經濟建設委員會，2008年後則是內政部營建署。2015年新購置住宅者調查停辦，對資料的延續性產生很大的衝擊。當時停辦的主要原因是政府認為整體住宅政策已經改變，傾向以租金補貼方式提供弱勢家戶居住協助，新購置住宅者已非政策關注的對象，同時也因有實價登錄和公務統計資料可部分取代調查結果，因此較無繼續調查之必要性。然而，新購置住宅者調查可進一步分析不同家戶類型的住宅需求，而實價登錄僅交易物件與價格資訊，公務統計資料亦少見與家戶屬性之交叉分析，無從得知在數據背後隱含的家庭結構變化對住宅需求與價格之影響；欲購置住宅者調查週期從每季改成每半年一次，使得資訊發布更為落後；再者，因經費考量停辦電話訪問調查，無法再推估住宅需求量；在

表四 「住宅需求動向調查」沿革

年期	週期	調查地區	調查對象	調查方式	委託單位	備註
2002年第2季~2002年第4季	每季	臺北市、臺北縣、臺中市、臺中縣、高雄市、高雄縣	貸款購屋者、購屋搜尋者	留置填表(銀行、仲介問卷)	內政部建築研究所	試辦期
2003年第1季~2003年第4季	每季	自第2季擴大範圍為臺北市、臺北縣、 <b>桃園縣、新竹市、新竹縣</b> 、臺中市、臺中縣、高雄市、高雄縣	已購屋者、潛在購屋者	留置填表(銀行、仲介問卷)	內政部建築研究所	調查報告名稱為「台灣購屋需求動向季報」
2004年第1季~2007年第4季	每季	<ul style="list-style-type: none"> <li>臺北市、臺北縣、桃園縣、新竹市、新竹縣、臺中市、臺中縣、高雄市、高雄縣</li> <li>自2004年第4季開始，桃竹縣市、臺中縣市、高雄縣市合併統計</li> <li>租屋搜尋者僅<b>臺北市和臺北縣</b></li> </ul>	已購屋者、購屋搜尋者、 <b>租屋搜尋者</b>	留置填表(銀行、仲介、 <b>租屋問卷</b> )	行政院經濟建設委員會	調查報告名稱為「台灣住宅需求動向季報」
2008年第1季~2008年第4季	每季	<ul style="list-style-type: none"> <li>臺北市、臺北縣、桃竹縣市、臺中縣市、高雄縣市</li> <li>租屋搜尋者僅<b>臺北市和臺北縣</b></li> </ul>	已購屋者、購屋搜尋者、租屋搜尋者	留置填表(銀行、仲介、租屋問卷)	內政部營建署	調查報告名稱改為「住宅需求動向季報」
2009年上半年~下半年	每半年	臺北市、臺北縣、桃竹縣市、臺中縣市、高雄縣市	新購置住宅者、欲購置住宅者、 <b>新租用住宅者(過去半年)</b> 、欲租用住宅者	<ul style="list-style-type: none"> <li>上半年為電話訪問(4類需求者)、留置填表(銀行問卷、地政移轉登記通信調查、租屋者問卷)</li> <li>下半年為電話訪問(4類需求者)、通信調查(銀行、仲介、租屋者問卷)</li> </ul>	內政部營建署	調查報告名稱改為「住宅需求動向半年報」

表四 「住宅需求動向調查」沿革(續)

年期	週期	調查地區	調查對象	調查方式	委託單位	備註
2010年上 半年~2010 年第4季	<b>2010上 半年為 每半年， 2010下 半年為 每季</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 臺北市、臺北縣、桃竹縣市、臺中市、臺南縣市、高雄縣市</li> <li>• 第4季改制為臺北市、新北市、桃竹縣市、臺中市、臺南市、高雄市</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上半年為新購置、欲購置住宅者；已租用、欲租用住宅者</li> <li>• 第3~4季為新購置及欲購置住宅者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上半年為電話訪問(4類需求者)、留置填表(銀行、仲介問卷)</li> <li>• 第3季、4季為留置填表(銀行、仲介問卷)</li> </ul>	內政部營建署	調查報告名稱改為「住宅需求動向調查」
2011年第1 季~2014年 第4季	每季	臺北市、新北市、桃竹縣市、臺中市、臺南市、高雄市	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第1季為新購置、欲購置住宅者；已租用、欲租用住宅者</li> <li>• 第2~4季為新購置及欲購置住宅者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 第1季為電話訪問(4類需求者)、留置填表(銀行、仲介問卷)</li> <li>• 第2季~第4季為留置填表(銀行、仲介問卷)</li> </ul>	內政部營建署	每年第一季進行兩類租用住宅者電話訪問調查
2015年上 半年~2016 年下半年	每半年	臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市(不調查新竹縣市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上半年為欲購置住宅者</li> <li>• 下半年為欲購置住宅者、租用住宅者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 上半年為留置填表(仲介問卷)</li> <li>• 下半年為留置填表(仲介、租補申請者問卷)</li> </ul>	內政部營建署	新購置住宅者調查停辦

資料來源：內政部營建署(2016)住宅需求動向調查。

租屋需求調查對象上，從一般租屋者限縮為租金補貼申請者，雖可聚焦在政府住宅政策主要協助對象之調查上，但卻失去了蒐集一般租賃市場需求資訊的機會，這對於資訊相對封閉的租賃市場而言，無疑是嚴重的損失；後來新政府以興辦社會住宅為重要施政方向之一，然租金補貼申請者僅能代表一部分的社會住宅需求對象，沒有資格申請租金補貼的民眾亦為社會住宅潛在需求者，例如居住在違建中的弱勢家戶，因此目前的調查對象已無法滿足政府與時俱進的政策需求；受限於經費，將調查區域範圍縮小，排除新竹縣市，此似背離資訊透明化的目標。歷次重大的調查實施方式變動與原因之整理，可參見表五所示。從2015年核定之整體住宅政策來看，我國住宅政策架構主要分為三個部分：健全住宅租售市場、提供多元居住

表五 調查實施方式之變動與原因

新購置住宅者調查停辦	欲購置住宅者調查頻率/方式調整	租用住宅者調查方式與對象調整	調查地區範圍縮小
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 近年整體住宅政策以健全租賃市場機制與提供租屋協助作為主要政策方向</li> <li>• 實價登錄施行及相關委託研究案之資訊公布，已有公務資料及研究成果可取代部分調查項目</li> <li>• 公務資料或其他研究成果闕漏部分，擬以欲購置住宅者調查結果取代</li> <li>• 新購置住宅者需求已實現，非真需求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新購置住宅者平均搜尋期間為6個月，且民眾對未來之購屋意願屬意向調查，短期內意向變化不大，故從每季調整為每半年辦理一次</li> <li>• 電話訪問調查成本較高、符合調查對象之比例低、受訪者沒有實際看屋比例高，故停辦電話訪問調查</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 停辦每年年初辦理一次的電話訪問</li> <li>• 改成以2015年度租金補貼戶申請人為調查對象，於租金補貼申請書內放置調查問卷(含網路下載)，供申請者填寫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 配合桃園縣於2014年12月25日改制為直轄市</li> <li>• 新竹縣及新竹市每季建物買賣與拍賣移轉登記件數偏少</li> <li>• 因受調查經費限制，將桃園市獨立為一個調查都會區，不再調查新竹縣及新竹市</li> </ul>

資料來源：作者自行整理。

協助、提升居住環境品質，而引導住宅交易市場的健全發展為健全住宅租售市場的目標之一，然而目前政府的作法，停止對一般租賃市場和完成交易不久的購屋市場之需求面資訊的蒐集、建置與公布，加上限縮原本的調查範圍及資訊公布頻率，不利於「資訊透明化」，似與其政策發展方向有些許矛盾之處。其實在2012年第3季，營建署突然取消對外記者會，之後亦不再舉辦，當時被質疑此做法是對學者的封殺行為，或是政治因素干擾的影響，不論原因為何，突然停止對外發布似有損於政府統計資訊發布之紀律。

此調查一直以來有其困境。首先，因無法得知有哪些民眾想要買房子，使得欲購置住宅者的母體不明確，而租用住宅者則是從2015年開始以租金補貼申請者作為調查對象後，才有明確的母體；早期因租賃市場資訊較缺乏，無法確認已租用住宅者和欲租用住宅者的母體，只能以全體家戶作抽樣調查。其次，因經費有限，使得調查管道無法更全面，部分母體族群難以接觸，某些特殊的產品、需求，無法調查到。再者，因母體假設問題，2009年~2014年的住宅需求量推估仍有偏誤，但這是在資料難以取得的情況下所採取的次佳作法；最後，此調查無法追蹤需求變化，因此每次調查對象均是不同人，並非追蹤式調查，無法持續追蹤同一家戶或同一個人，在不同時期的住宅需求變化。雖有上述問題，但已是在經費有限、調查對象不易接觸等限制下，所能採取的調查方式；若從主要調查項目的長期趨勢觀察，仍有其參考價值。

由於住宅需求動向調查經過幾次重大的改變後，已難以符合原本實施計畫的宗旨，或被認為經過長時間的調查，已有彈性疲乏問題，或因其調查上的困境和限制，在幾次的專家學者會議上，不免被提出其存廢問題。或許有資訊使用者認為，已有其他統計資訊可以取代、

且其資訊明顯落後、又僅是意向調查而已，似無繼續實施的必要性；然而，此調查仍有其貢獻之處。首先，對於政府而言，可作為現行法規修訂理由的參考資料，或作為住宅政策相關措施或方案的評估基礎，例如新購置住宅者調查的房價所得比、貸款負擔率、平均換屋年數(多少年換屋一次)等，這些資訊都曾經是政府提出政策方案的論述依據；央行亦特別關注新購置住宅者調查中有關銀行貸款之相關數據。從業者角度來看，此調查提供了銀行房貸策略調整與仲介評估受託物件成交率的參考資訊，例如銀行會關心貸款利率與成數，仲介也會比較調查結果和他們觀察到的案件成交現況是否吻合。就學界來說，這份調查提供教師和研究生豐富的研究資料，尤其此調查包含顯示性偏好與敘述性偏好資料；一般調查研究通常以顯示性偏好資料為主，僅能就受訪者的需求結果做分析，而無法從消費型態中了解受訪者的偏好，有國外研究指出，顯示性偏好與敘述性偏好相互配合，可提供更豐富的研究基礎，做更進一步的議題探討及分析。就民眾而言，則可藉此瞭解市場成交或租賃的產品類型、租金或價格水準、多數購屋或租屋民眾對於市場發展趨勢的預期、購屋或租屋的負擔狀況等，均是民眾相對較關心的資訊。由此可知，此調查對於產官學界與一般購、租屋民眾而言，仍具有一定之參考性，尤其是長期調查的指標，更有助於從整體趨勢分析市場變化的脈絡。

最後，關於住宅需求動向調查之未來展望，首先，因目前調查內容不斷被限縮，難以發揮它既有的資訊蒐集與公布之功能，未來也許可與營建署其他相關計畫作搭配，以求截長補短。其次，住宅法現行條文第二條明訂中央主管機關和地方政府應執行全國性和轄區內住宅相關資訊之蒐集及公布，進行住宅補貼、市場供需與品質狀況等之相關調查；目前中央僅有「住宅狀況調查」針對居住品質等課題進行調查，早期行政院主計總處在1979年開始執行定期住宅狀況調查，但1995年後結束，僅於2000、2010年辦理住宅普查時進行簡單住宅狀況調查，營建署則於2006年、2015年委託辦理住宅狀況抽樣調查報告，由此可知該調查並非定期調查，且自1995年以後歷次調查間隔時間過久，難以供政府即時掌握國人住宅品質狀況。未來住宅需求動向調查可評估透過整合既有資源，從橫斷面調查轉型為居住需求變遷追蹤調查計畫，調查面向包括居住安全、居住品質、居住環境及居住成本(價格)等，可自不同住宅面向和主題作分析，即可解決前述提及無法追蹤住宅需求變化，以致於難以窺見全貌的問題，將對住宅需求有更全面性的瞭解；亦可將其中的弱勢家戶居住狀況調查結果作為弱勢住宅需求調查之基礎，此為未來政府可嘗試努力的方向。



## 參考文獻

張金鶚

2010 《張金鶚的房產七堂課》，台北：方智出版社。

Chang, C. O.

2010 *Seven Lessons of Real Estate by Chin-Oh Chang*. Taipei: Fine Press Publishing Co Ltd.

內政部營建署

2009 《住宅需求動向調查》7(1)。

2016 《住宅需求動向調查》14(2)。

Construction and Planning Agency, Ministry of the interior, R.O.C. (Taiwan)

2009 Housing Demand Survey. 7(1).

2016 Housing Demand Survey. 14(2).

行政院國家科學委員會

1992 《台北都會區住宅品質之研究》。

National Science Council, Executive Yuan, R.O.C. (Taiwan)

1992 A Study of Housing Quality in Taipei Metropolitan Area.

中央研究院社會學研究所

2016 〈台灣社會變遷基本調查網頁〉 (<https://srda.sinica.edu.tw/srda/restrict/tscs.html>)。

Center for Survey Research, RCHSS, Academia Sinica

2016 “*Taiwan Social Change Survey*,” (<https://srda.sinica.edu.tw/srda/restrict/tscs.html>).

中央研究院人文社會科學研究中心

2016 〈華人家庭動態資料庫網頁〉 (<https://psfd.sinica.edu.tw/web/>)。

Center for Survey Research, RCHSS, Academia Sinica

2016 “*Panel Study of Family Dynamics*,” (<https://psfd.sinica.edu.tw/web/>).

衛生福利部統計處

2013 〈老人狀況調查網頁〉 (<http://dep.mohw.gov.tw/DOS//cp-1767-3586-113.html>)。

Ministry of Health and Welfare, R.O.C. (Taiwan)

2013 “*Report of Senior Citizen Condition Survey 2013*,” (<http://dep.mohw.gov.tw/DOS//cp-1767-3586-113.html>).