

第一章 住宅租賃市場分析

周美伶¹

壹、整體住宅租賃市場分析

國內關於租屋市場的調查資料較為缺乏，特別是需求面的分析。因此，本文採用 591 租屋網的租屋成交資料²，以及內政部營建署針對申請租金補貼者之「住宅需求動向調查」³結果，用以檢視 2015 年臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市與高雄市等六大都會區之租屋需求。以下分別針對六都之產品需求、租金行情，以及六都各行政區之整戶住宅租金行情進行探討。

一、六大都會區住宅租金水準由 2007 年第二季至 2015 年第四季呈現持續成長趨勢

透過 591 租屋網 2007 年第二季至 2015 年第四季之租金成交資料，可以看出六都之租金水準呈現持續成長趨勢（詳見圖 4-1-1）。整層住家之平均月租金，由 2007 年第二季之 11,000 元，增加至 2015 年第四季之 18,000 元，成長幅度達 63.6%。在表 4-1-1 中，本文引用內政部不動產資訊平臺之各縣市房屋交易契約總價，以及自行統計之 591 租屋網成交租金行情資料作為推估之基準，以各縣市之每宅房屋總價除以每

1 德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程助理教授

2 591 租屋網 <http://www.591.com.tw/index.php> 提供租屋成交資料供大眾查詢，其資料包括成交時間、用途、形態、接到、坪數、租金、格局與樓層。資料期間由 2008 年至 2016 年，自 2008 年第四季開始，六都每季成交資料達一萬筆以上，自 2013 年第二季開始，六都每季成交資料將近二萬筆。

3 內政部營建署 2015 年之「住宅需求動向調查」，以 2015 年度申請租金補貼戶為調查對象，戶內以申請人為訪問對象。調查期間為受理申請期間，即 2015 年 7 月 20 日至 8 月 28 日止。六都回收 21,307 份有效問卷，除臺南市有效問卷數為 1,251 份外，其餘地區有效樣本數均達 3,000 份以上。調查項目包括租屋者目前居住現況、未來租屋需求、對政府居住協助措施之需求，以及不動產交易實價查詢服務網之租金行情使用情形，恰好補足 591 租屋網所缺乏之個別家戶之租屋需求。



宅租金即為房價租金比，意味著房價是全年租金的幾倍，象徵以租金回收房價的還本期限。另外，本文以上述之每宅全年租金為分子，除以行政院主計總處所發佈 104 年臺灣地區家庭收支調查的各縣市每戶家庭可支配所得的數，計算租金所得比，代表家庭的租金支出占所得的比例。

表 4-1-1 顯示六都之整層住家每月平均租金，以臺北市 (25,000 元) 最高，臺南市 (12,500 元) 最低。房價租金比部分，以臺南市 (2.8%) 最高，臺北市 (1.9%) 最低。租金所得比部分，以臺北市之 26.6% 最高，以桃園市最低，為 16.4%。表 4-1-2 則為 2015 年「住宅需求動向調查」之租屋現況與期望。由租屋面積來看，六都主要為 25 坪至 30 坪，產品類型主要為二房或三房之整戶住家，不論是 591 租屋網資料或「住宅需求動向調查」結果均相近。但有申請租金補貼者每月平均月租金，則低於 591 租屋網之租金資料，且租金所得比偏高，此結果可能與租金補貼對申請家戶之所得，或家庭成員名下財產有限制條件有關。因此，本文在租金水準部分，以 591 租屋網之成交租金資料為準，但在非價格之需求分析上，則參酌「住宅需求動向調查」之結果。

表 4-1-3 與表 4-1-4 分別為六都整層住家之月租金、每坪月租金之前後年比較。由表 4-1-3 中，我們可以看出 2015 年整層住家之平均月租金，較 2014 年成長 3.13%，以臺南市的成長比例 (4.17%) 最高，臺北市與臺中市則無變動。由表 4-1-4 中，我們可以看出平均每坪月租金以臺南市年成長率 (8.33%) 最高，其次為臺北市 (5.15%)，而桃園市則沒有變動。臺北市整層住家月租金沒有變動，但每坪月租金則增加，此結果反應出臺北市租屋面積縮小。表 4-1-5 與表 4-1-6 分別為 2015 年六都整層住家各季之月租金、每坪月租金。在整層住家之平均月租金部分，除了臺南市變動金額較多外，各地區變動金額約 500 元。在每坪月租金部分，也呈現同樣的變動趨勢。

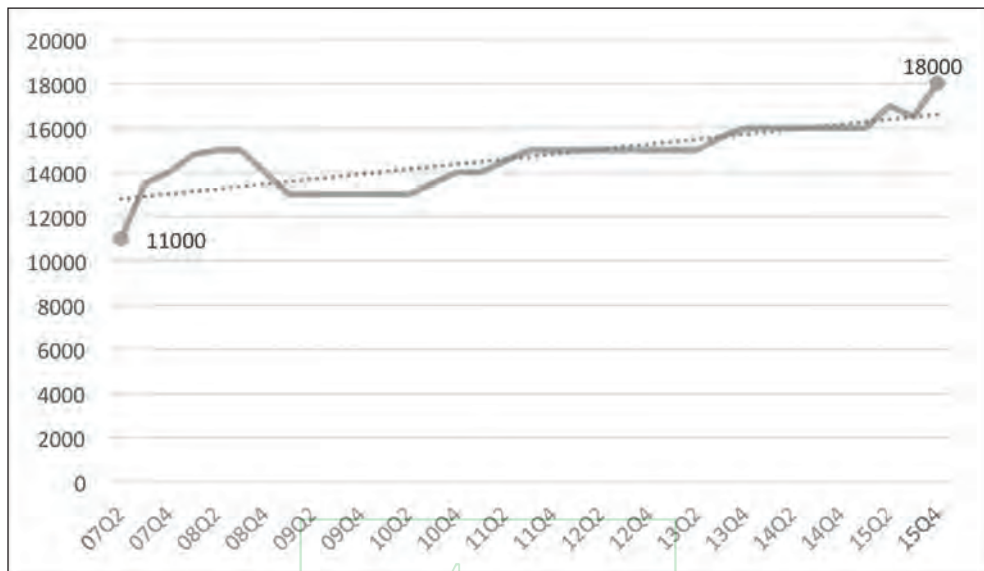


圖 4-1-1 2007 年~2015 年整層住家月租金

註：圖中數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-1 2015 年六都房價所得比、房價租金比與租金所得比推估值—按地區分

地 區	買賣總價 (元)	每月租金 (元)	家庭可支配所得 (元)	房價租金比 (%)	租金所得比 (%)	租屋面積 (坪)
臺北市	15,707,500	25,000	1,128,223	1.9	26.6	28.0
新北市	9,450,000	17,000	855,547	2.2	23.8	28.0
桃園市	6,650,000	14,000	1,026,445	2.5	16.4	30.0
臺中市	7,017,500	15,000	831,976	2.6	21.6	30.0
臺南市	5,337,500	12,500	744,965	2.8	20.1	28.0
高雄市	6,061,250	13,500	786,519	2.7	20.6	28.0

註：表格內數字為中位數。

資料來源：1. 買賣房價資料來自 <http://pip.moi.gov.tw/default.aspx>，2. 租金資料為本研究自行統計，3. 家庭可支配所得來自 <http://win.dgbas.gov.tw/fies/quick100.asp>，4. 房價租金比與租金所得比為本文自行計算，5. 租屋面積為 591 租屋網成交租金資料，由本文自行整理。



表 4-1-2 各地區已租用住宅者租屋平均租屋面積、月租金、押金、管理費比較—按地區分

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

註：表格內數字為中位數。

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年

表 4-1-3 2014 ~ 2015 年六都整層住家平均月租金—按地區分（單位：元 / 月 / 宅）

地 區	2014 平均每坪月租金	2015 平均每坪月租金	年成長率 (%)
臺北市	25,000	25,000	0.00
新北市	16,500	17,000	3.03
桃園市	13,500	14,000	3.70
臺中市	15,000	15,000	0.00
臺南市	12,000	12,500	4.17
高雄市	13,000	13,500	3.85
平均租金	16,000	16,500	3.13

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-4 2014 ~ 2015 年六都住宅平均每坪月租金—按地區分（單位：元 / 月 / 坪）

地 區	2014 平均每坪月租金	2015 平均每坪月租金	年成長率 (%)
臺北市	893.9	940.0	5.15
新北市	592.6	611.1	3.12
桃園市	450.0	450.0	0.00
臺中市	483.9	500.0	3.33
臺南市	400.0	433.3	8.33
高雄市	441.2	452.4	2.54
平均租金	571.4	576.9	0.96

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-5 2015 年六都整層住家之每宅月租金—按地區分（單位：元／月／宅）

地 區	2015 年第一季	2015 年第二季	2015 年第三季	2015 年第四季
臺北市	25,000	25,000	25,000	25,000
新北市	17,000	17,500	17,000	17,000
桃園市	13,500	14,500	14,000	14,000
臺中市	15,000	15,000	16,000	16,000
臺南市	12,000	12,000	13,000	13,000
高雄市	13,000	13,800	13,500	13,500

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-6 2015 年六都整層住家之每坪月租金—按地區分（單位：元／月／坪）

地 區	2015 年第一季	2015 年第二季	2015 年第三季	2015 年第四季
臺北市	937.5	937.5	933.3	955.6
新北市	600.0	611.1	616.1	620.7
桃園市	447.4	468.8	449.0	440.0
臺中市	500.0	500.0	500.0	500.0
臺南市	445.3	440.0	405.4	433.3
高雄市	442.9	454.5	452.7	456.8

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

二、六大都會區住宅租賃產品與租屋考量因素分析

（一）主要租屋產品有地區性差異、房租與交通是租屋主要考量

表 4-1-7 為租賃住宅之產品，臺北市與新北市以公寓為主，桃園市以電梯大樓為主，臺中市與高雄市以電梯大樓與透天厝／別墅並重，臺南市則以透天厝／別墅為主。表 4-1-8 至表 4-1-9 為租用目前房屋主要與次要考量因素。各地區「主要」、「次要」考量因素，臺北市依序為「房租比較便宜或不用租金」、「交通比較方便」；新北市依序為「房租比較便宜或不用租金」、「離學校比較近」與「交通比較方便」；桃園市依序為「房租比較便宜或不用租金」、「交通比較方便」；臺中市依序為「房租比較便宜或不用租金」、「交通比較方便」；臺南市依序為「房租比較便宜或不用租金」、「居住環境品質較佳」；高雄市依序為「房租比較便宜或不用租金」、「交通比較方便」。



表 4-1-7 目前租屋的房屋類型—按地區分（單位：百分比）

地 區	五樓以下公寓（不含頂樓加蓋）	電梯大樓（不含頂樓加蓋）	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

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年

表 4-1-8 租用目前房屋「主要」考量因素—按地區分（單位：百分比）

	離工作地點比較近	離學校比較近	離家人或親戚朋友家近	房租比較便宜或不用租金	商店多、飲食比較方便	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

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年

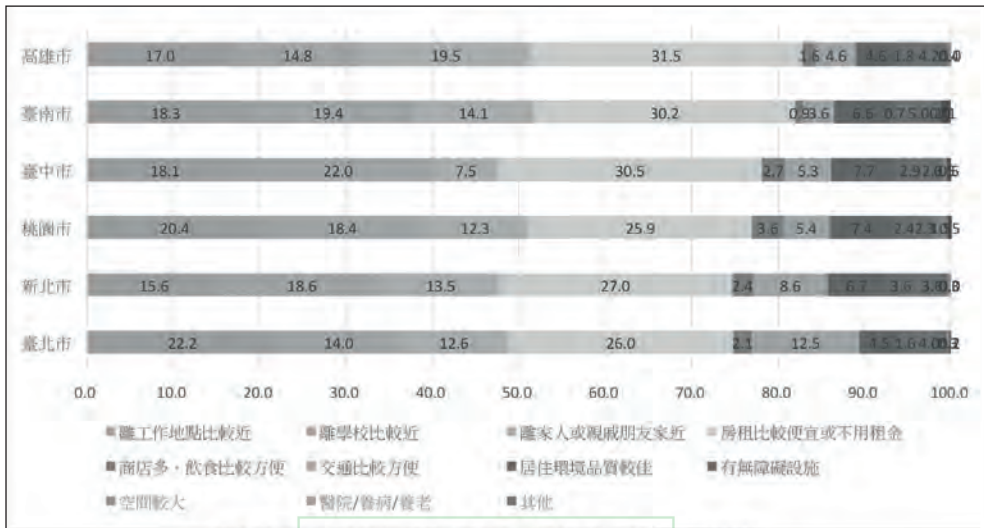


圖 4-1-2 租用目前房屋「主要」考量因素 (單位：百分比)

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年

表 4-1-9 租用目前房屋「次要」考量因素—按地區分 (單位：百分比)

	離工作地點比較近	離學校比較近	離家人或親戚朋友家近	房租比較便宜或不用租金	商店多、飲食比較方便	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	10.6	16.2	13.3	12.1	10.1	19.1	9.6	2.0	6.1	0.3	0.6
臺北市	12.1	14.1	12.8	13.1	8.1	23.0	9.1	2.3	3.8	0.4	1.1
新北市	11.5	17.3	14.8	13.7	6.1	17.2	9.4	0.1	7.9	0.3	1.7
桃園市	14.2	14.1	15.8	10.0	7.4	17.5	10.8	1.8	7.5	1.0	0.0
臺中市	10.3	16.9	10.8	11.3	13.8	18.9	8.2	4.8	5.0	0.0	0.0
臺南市	9.7	15.3	12.8	12.0	10.7	14.0	16.6	1.9	6.9	0.0	0.0
高雄市	5.7	18.3	12.2	11.2	16.0	20.4	8.5	2.1	5.6	0.0	0.0

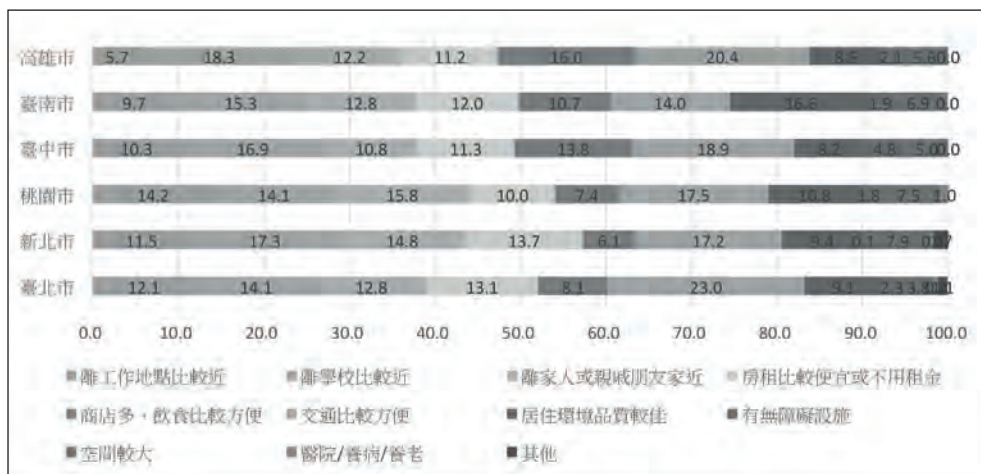


圖 4-1-3 租用目前房屋「次要」考量因素（單位：百分比）

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年

（二）搜尋新租屋居所原因以租金考量為主

表 4-1-10 至表 4-1-11 為搜尋新租屋居所的「主要」與「次要」原因。各地區「主要」、「次要」考量因素，臺北市依序為「租金考量」與「想改善屋況」、「想改善鄰里環境品質與生活機能」；新北市依序為「租金考量」與「想改善屋況」、「想改善鄰里環境品質與生活機能」；桃園市依序為「租金考量」、「想改善鄰里環境品質與生活機能」；臺中市依序為「租金考量」與「想改善屋況」、「想改善屋況」；臺南市「租金考量」、「想改善屋況」並重；高雄市依序為「租金考量」、「想改善屋況」。

（三）不動產交易實價查詢服務網之租金行情

至於租屋者對不動產交易實價查詢服務網之租金行情之使用情形，依表 4-1-12 可以看出，各地區僅二成左右曾經參考，但未來會參考比例則以桃園市與高雄市較高。表 4-1-13 則顯示曾參考者中，影響現住房屋租金的程度，整體來說以「部分影響」為主，以桃園市與臺中市之比例高於其它地區，而「非常大影響」之比例，則以新北市與高雄市居高。

表 4-1-10 搜尋新租屋居所的「主要」原因—按地區分（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

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年

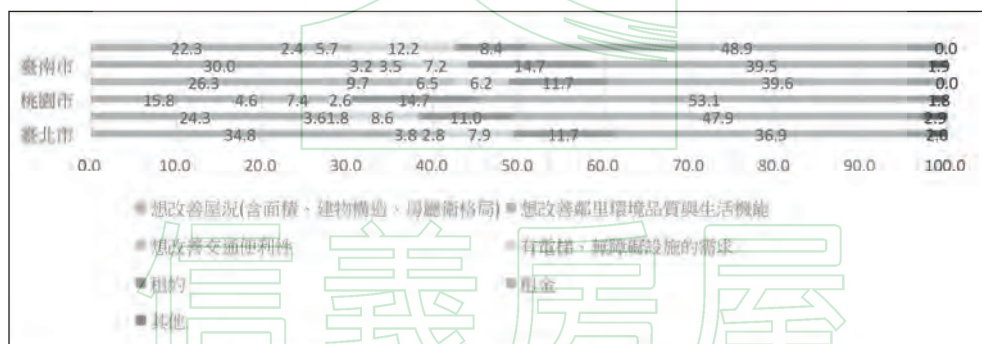


圖 4-1-4 搜尋新租屋居所的「主要」原因（單位：百分比）

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年



表 4-1-11 搜尋新租屋居所的「次要」原因—按地區分（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	17.6	22.1	9.9	12.4	15.6	20.5	2.0
臺北市	15.8	28.5	6.2	16.0	11.0	19.7	2.8
新北市	6.8	22.3	17.3	12.7	18.9	19.8	2.3
桃園市	14.5	23.9	16.4	12.4	13.6	17.1	2.1
臺中市	24.6	16.0	3.0	17.0	17.8	20.2	1.4
臺南市	19.4	20.9	8.8	12.1	8.3	30.1	0.4
高雄市	25.9	20.1	7.1	4.6	19.1	21.5	1.8

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年

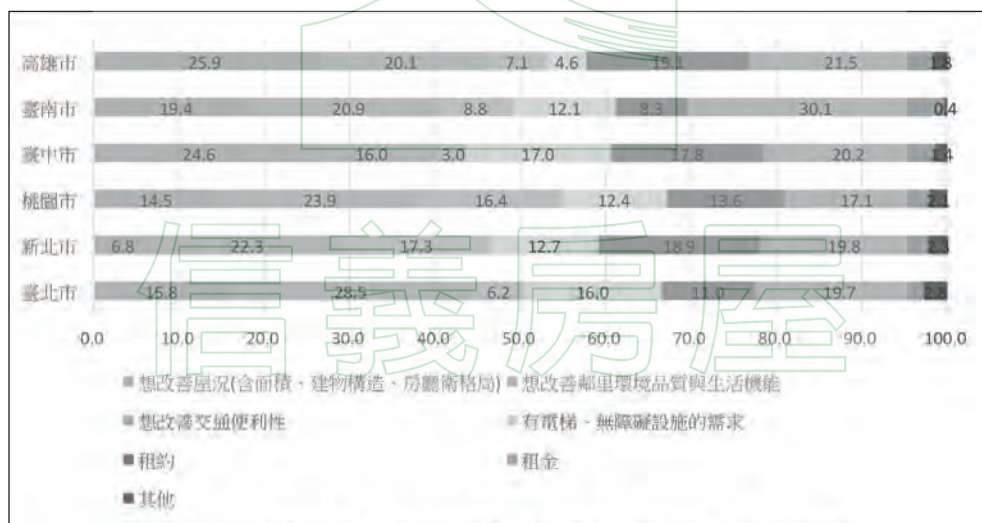


圖 4-1-5 搜尋新租屋居所的「次要」原因（單位：百分比）

資料來源：內政部營建署「住宅需求動向調查」，2015 年

表 4-1-12 承租住宅時是否會參考不動產交易實價查詢服務網之租金行情資料—按地區分(單位:百分比)

	曾經參考	未來會參考	不會參考
總計	21.9	49.2	28.9
臺北市	22.3	40.4	37.3
新北市	23.9	47.0	29.1
桃園市	19.8	59.6	20.6
臺中市	22.1	41.1	36.8
臺南市	25.9	50.2	24.0
高雄市	19.4	58.2	22.4

資料來源:內政部營建署「住宅需求動向調查」,2015年

表 4-1-13 參考上述服務網的租金行情資料後,對於承租現住房屋租金的影響程度—按地區分(單位:百分比)

	完全無影響	些微影響	部分影響	很大影響	非常大影響
總計	14.3	27.7	36.6	13.0	8.3
臺北市	13.4	29.1	39.5	14.1	3.9
新北市	12.3	31.6	29.3	13.7	13.0
桃園市	14.9	23.0	44.2	13.5	4.4
臺中市	14.6	27.7	42.8	11.9	3.1
臺南市	15.5	25.9	39.9	11.6	7.2
高雄市	17.0	25.1	30.8	12.0	15.1

資料來源:內政部營建署「住宅需求動向調查」,2015年

貳、六都住宅租賃市場分析

一、臺北市住宅租賃市場分析

表 4-1-14 為 2015 年臺北市各行政區整層住家平均月租金,以大安區 32,000 元最高,其次為松山區 28,000 元,萬華區為 18,000 元,低於其它臺北市行政區。就各行政區四季租金表現來說,各行政區大同區、中正區、文山區略增,且以大同區漲勢較明顯,大安區持平,其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-15 為 2015 年臺北市各行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分,大安區(1,129.0 元)與中山區(1,127.0 元)最高,萬華區(786.8 元)較低。就各行政區四季租金表現來說,各行政區內湖區略增,士林區、北投區、松山區租金較缺乏支撐力,其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。



表 4-1-14 2015 年臺北市各行政區住宅平均每宅月租金（單位：元／月／宅）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
士林區	25,000	25,000	26,000	23,000	25,000
大同區	21,000	23,000	22,000	25,000	23,000
大安區	32,000	32,000	32,500	32,000	32,000
中山區	26,000	27,000	26,000	27,000	26,650
中正區	24,000	25,000	26,000	26,000	25,000
內湖區	25,000	26,000	25,000	25,000	25,000
文山區	21,000	22,500	22,000	23,000	22,000
北投區	22,000	21,500	22,000	20,000	22,000
松山區	28,000	28,000	30,000	29,500	28,000
信義區	25,000	27,500	25,000	25,000	25,000
南港區	22,000	25,900	22,000	23,000	23,000
萬華區	18,000	17,750	19,500	18,000	18,000

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-15 2015 年臺北市各行政區住宅平均每坪月租金（單位：元／月／坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
士林區	862.1	800.0	818.2	761.9	821.4
大同區	897.4	952.4	880.0	922.1	916.7
大安區	1111.1	1146.3	1149.8	1111.1	1129.0
中山區	1190.5	1120.0	1087.0	1136.4	1127.7
中正區	989.1	961.5	1032.3	1019.6	1000.0
內湖區	884.6	923.5	872.3	936.5	897.4
文山區	779.5	750.0	815.3	813.2	787.9
北投區	822.5	783.5	835.3	750.0	800.0
松山區	1049.4	1075.7	1057.1	979.6	1035.7
信義區	942.3	1037.0	1000.0	1000.0	1000.0
南港區	839.7	928.2	825.0	884.6	857.1
萬華區	822.6	750.0	779.2	784.2	786.8

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

二、新北市住宅租賃市場分析

表 4-1-16 為 2015 年新北市主要行政區整層住家平均月租金，以永和區 (19,000 元)、新店區 (19,000 元)、林口區 (19,000 元) 最高，八里區 (13,750 元) 與鶯歌區 (12,000 元) 低於其它新北市主要行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，蘆洲區、三重區、淡水區、深坑區呈現增加趨勢，樹林區、泰山區與汐止區持平，三峽區租金支撐力不足，其它主要行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-17 為 2015 年新北市主要行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，永和區 (695.0 元) 最高，其次為中和區 (666.7 元)，再其次為板橋區 (642.9 元)，鶯歌區 (400.0 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，永和區、樹林區、蘆洲區、三重區、三峽區、泰山區與汐止區呈現增加趨勢，五股區、淡水區每坪租金稍為下修，其它主要行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-16 2015 年新北市主要行政區住宅每宅月租金 (單位:元/月/宅)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
板橋區	17,000	18,000	17,000	17,000	17,000
永和區	19,800	20,000	18,000	19,800	19,000
中和區	18,000	18,000	18,500	18,000	18,000
土城區	15,000	16,000	15,000	15,000	15,000
新店區	18,000	20,000	20,000	19,000	19,000
新莊區	17,000	18,000	17,000	18,000	18,000
樹林區	15,000	16,000	16,000	16,000	15,000
蘆洲區	17,000	18,000	17,000	20,000	18,000
三重區	16,000	16,000	17,000	17,000	16,500
林口區	18,000	18,000	20,000	19,500	19,000
三峽區	17,000	17,250	16,900	16,500	17,000
泰山區	15,000	15,000	15,000	15,000	15,000
五股區	16,000	18,000	17,000	16,500	17,000
淡水區	16,000	16,000	16,500	17,000	16,500
汐止區	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
深坑區	15,000	15,000	15,000	16,000	15,000
鶯歌區	12,000	11,000	13,000	11,000	12,000
八里區	15,000	14,250	13,000	14,000	13,750

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理



表 4-1-17 2015 年新北市主要行政區住宅每坪月租金（單位：元/月/坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
板橋區	600.0	666.7	642.9	656.2	642.9
永和區	666.7	682.9	714.3	720.0	695.0
中和區	652.2	680.2	666.7	666.7	666.7
土城區	555.6	587.2	559.4	565.2	565.2
新店區	633.3	642.9	666.7	657.1	651.0
新莊區	576.9	619.9	611.1	615.4	605.9
樹林區	500.0	483.2	500.0	516.1	500.0
蘆洲區	607.1	614.3	592.6	641.0	607.9
三重區	666.7	666.7	666.7	710.5	675.0
林口區	540.5	595.7	611.0	587.6	580.6
三峽區	474.4	500.0	520.4	540.5	511.9
泰山區	533.3	531.8	535.7	545.5	533.3
五股區	520.8	596.2	578.9	545.5	565.2
淡水區	571.4	539.2	576.9	555.6	559.9
汐止區	589.3	586.2	609.7	625.0	600.0
深坑區	590.9	517.2	537.1	533.3	535.7
鶯歌區	416.7	384.6	375.0	400.0	400.0
八里區	508.1	445.5	443.9	495.1	481.5

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

三、桃園市住宅租賃市場分析

表 4-1-18 為 2015 年桃園市主要行政區整層住家平均月租金，以蘆竹區(16,000 元)較高，其次為桃園區(15,000 元)，大溪區(9,000 元)則低於桃園市其它主要行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，多數行政區每宅月租金呈現增加趨勢，包括八德區、大園區、中壢區、楊梅區、龜山區，桃園區持平，而大溪區租金支撐力不足，其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-19 為 2015 年桃園市主要行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，蘆竹區(512.8 元)最高，其次為桃園區(479.2 元)，再

其次為龜山區 (461.5 元)，觀音區 (319.6 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，大園區、楊梅區、龜山區呈現增加趨勢，中壢區、桃園區與龍潭區每坪租金略為下修，其它行政區基本上呈現略微調整的態勢。

表 4-1-18 2015 年桃園市主要行政區住宅平均每宅月租金 (單位: 元/月/宅)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
八德區	13,000	10,500	13,250	14,000	13,500
大園區	10,500	9,300	11,500	15,000	13,000
大溪區	9,000	8,500	9,500	8,250	9,000
中壢區	13,000	13,900	13,500	14,000	13,500
平鎮區	13,000	7,250	14,000	12,000	13,000
桃園區	14,000	15,000	15,000	15,000	15,000
楊梅區	11,000	9,000	12,000	12,500	11,650
龍潭區	10,000	10,000	13,000	12,000	12,000
龜山區	15,000	8,500	13,650	13,750	14,250
蘆竹區	15,500	10,000	16,500	16,000	16,000
觀音區	8,000	18,000	12,500	12,250	12,000

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-19 2015 年桃園市主要行政區住宅平均每坪月租金 (單位: 元/月/坪)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
八德區	430.5	356.3	408.8	410.3	410.7
大園區	378.0	364.4	293.6	384.6	357.1
大溪區	342.9	416.7	300.0	318.8	320.0
中壢區	444.4	466.7	435.3	428.6	444.4
平鎮區	435.4	362.5	434.1	400.0	418.6
桃園區	480.0	480.8	477.2	476.7	479.2
楊梅區	351.4	180.0	357.1	380.6	364.5
龍潭區	346.2	357.1	351.9	283.3	334.9
龜山區	461.5	375.0	459.9	481.1	461.5
蘆竹區	500.0	414.3	529.4	507.8	512.8
觀音區	263.2	360.0	327.4	319.6	319.6

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理



四、臺中市住宅租賃市場分析

表 4-1-20 為 2015 年臺中市主要行政區整層住家平均月租金，以西屯區 (18,000 元) 與南屯區 (18,000 元) 較高，其次為北屯區 (16,000 元)，大肚區 (8,000 元) 則低於臺中市其它主要行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，東區、北區、南區、西屯區、大里區、烏日區呈現增加趨勢，梧棲區、太平區租金支撐力不足，大甲區、大肚區與沙鹿區因樣本較少，租金變動較大，其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-21 為 2015 年臺中市主要行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，西屯區 (571.4 元) 最高，其次為西區 (555.6 元)，再其次為南屯區 (535.3 元)，大肚區 (281.7 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，中區、霧峰區、大里區增加趨勢較明顯，南區、烏日區、太平區、潭子區、大雅區租金支撐力不足，大甲區、大肚區、沙鹿區、梧棲區因樣本較少，租金變動較大，其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-20 2015 年臺中市主要行政區住宅平均每宅月租金 (單位: 元/月/宅)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
中區	8,400	12,000	10,000	11,000	9,950
北區	13,000	7,500	14,000	14,750	14,000
西區	15,000	15,000	16,000	15,000	15,000
東區	13,000	12,500	13,000	14,500	13,000
南區	14,000	16,000	15,000	15,500	15,000
北屯區	15,000	16,000	16,000	16,000	16,000
西屯區	17,800	13,000	18,000	18,000	18,000
南屯區	18,000	18,000	18,500	18,000	18,000
大甲區	6,000	10,000	8,400	7,000	8,200
大里區	12,000	12,250	13,500	13,500	13,000
太平區	12,000	14,000	14,500	13,000	13,500
潭子區	13,750	13,500	15,000	13,650	14,000
豐原區	10,000	12,000	12,250	12,000	12,000
霧峰區	10,250	9,000	12,000	10,000	10,500

烏日區	13,500	16,000	16,000	15,000	15,800
大雅區	11,250	11,000	13,500	12,000	12,000
大肚區	8,000	6,000	8,000	15,000	8,000
沙鹿區	14,250	13,000	16,000	15,000	15,000
龍井區	12,000	12,000	12,000	10,000	12,000
梧棲區	12,500	13,750	13,000	12,900	13,000

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-21 2015 年臺中市主要行政區住宅平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
中區	435.7	416.7	428.6	442.9	421.4
北區	500.0	291.7	482.1	500.0	495.5
西區	560.0	533.5	565.0	562.5	555.6
東區	500.0	500.0	400.0	514.3	500.0
南區	458.3	488.2	480.7	467.6	472.2
北屯區	500.0	500.0	500.0	513.9	500.0
西屯區	571.4	500.0	581.1	555.6	571.4
南屯區	525.0	540.0	553.0	515.6	535.3
大甲區	240.0	666.7	333.3	200.0	316.7
大里區	444.1	445.0	433.3	461.9	441.2
太平區	433.8	454.5	433.3	400.0	428.6
潭子區	462.8	525.0	482.8	422.6	466.5
豐原區	333.3	350.7	425.0	329.2	344.8
霧峰區	325.0	343.1	331.2	423.1	346.6
烏日區	328.5	445.9	405.4	381.6	400.0
大雅區	409.9	478.3	469.0	400.0	440.0
大肚區	200.0	277.8	320.0	300.0	281.7
沙鹿區	332.2	400.0	423.7	367.6	390.5
龍井區	360.0	384.6	431.0	363.6	387.1
梧棲區	329.2	445.6	360.0	288.9	333.3

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理



五、臺南市住宅租賃市場分析

表 4-1-22 為 2015 年臺南市各主要行政區整層住家平均月租金，以安平區 (15,000 元) 與善化區 (15,000 元) 較高，其次為北區 (13,500 元)，新營區 (7,750 元) 則低於其它臺南市行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，北區、東區、永康區、安南區、善化區略增，中西區持平，南區、仁德區、新市區、新營區因樣本較少，租金變動較大，其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-23 為 2015 年臺南市各行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，善化區 (516.7 元) 最高，其次為安平區 (514.3 元)，再其次為北區 (500.0 元)，新營區 (283.1 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，北區、東區、仁德區、安平區、新化區略增，南區、仁德區、新市區、新營區因樣本較少，租金變動較大，其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-22 2015 年臺南市主要行政區住宅平均每宅月租金 (單位: 元/月/宅)

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
北區	12,800	13,000	16,000	13,250	13,500
東區	12,000	12,000	13,000	12,900	12,600
南區	12,150	9,500	13,500	11,000	12,000
中西區	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
仁德區	5,500	12,000	12,000	12,000	12,000
永康區	10,000	12,000	12,000	13,000	12,000
安平區	13,500	16,000	16,000	15,000	15,000
安南區	10,000	12,000	13,000	13,000	12,000
善化區	16,000	15,000	14,000	15,500	15,000
新化區	10,750	10,000	11,250	12,000	11,250
新市區	13,000	12,000	12,000	9,000	12,000
新營區	7,000	7,500	7,750	13,750	7,750

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-23 2015 年臺南市主要行政區住宅平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
北區	600.0	500.0	509.3	500.0	500.0
東區	466.7	442.2	454.5	468.8	457.1
南區	431.0	406.2	360.0	382.4	386.3
中西區	454.5	422.2	413.7	437.5	433.3
仁德區	289.5	307.9	334.6	340.9	324.3
永康區	425.8	416.7	386.7	395.3	400.0
安平區	480.7	529.4	500.0	545.5	514.3
安南區	250.0	375.0	371.4	369.6	366.7
善化區	551.7	485.9	482.1	307.4	516.7
新化區	284.1	285.7	291.3	315.8	290.6
新市區	341.1	357.1	353.9	280.0	340.6
新營區	300.0	277.8	245.0	385.9	283.1

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

六、高雄市住宅租賃市場分析

表 4-1-24 為 2015 年高雄市各主要行政區整層住家平均月租金，以鼓山區 (16,000 元) 較高，其次為左營區 (15,000 元) 與前金區 (15,000 元)，林園區 (7,800 元) 則低於其它高雄市主要行政區。就各主要行政區四季租金表現來說，三民區、左營區、前鎮區略增，新興區、鼓山區持平，大寮區、林園區、路竹區因樣本較少，整層住家租金變動較大，其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。

表 4-1-25 為 2015 年高雄市各主要行政區整層住家平均每坪月租金。以地區別來分，前金區 (620.7 元) 最高，其次為鼓山區 (571.4 元)，再其次為左營區 (500.0 元) 與新興區 (500.0 元)，林園區 (275.0 元) 較低。就各主要行政區四季租金表現來說，前鎮區、苓雅區、新興區、鼓山區、鹽埕區、楠梓區月租金有增加趨勢，鳳山區持平，前金區月租金支撐力不足，路竹區變動較大，其它行政區基本上呈現略為修正的趨勢。



表 4-1-24 2015 年高雄市主要行政區住宅平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
三民區	12,900	12,000	13,000	13,000	13,000
小港區	9,250	12,400	10,500	10,000	10,000
仁武區	14,400	12,000	15,000	14,000	14,500
左營區	15,000	15,000	16,000	15,800	15,000
岡山區	9,000	9,500	10,000	9,950	9,950
前金區	16,000	15,000	16,500	15,000	15,000
前鎮區	13,000	15,000	13,800	13,900	13,800
苓雅區	12,500	12,750	12,000	12,650	12,000
新興區	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000
鼓山區	16,000	16,500	16,000	16,000	16,000
鹽埕區	11,000	12,000	9,000	10,000	10,500
楠梓區	13,000	12,500	12,000	13,000	12,500
鳳山區	12,000	12,500	12,500	12,000	12,000
大寮區	8,000	10,000	11,000	9,000	9,950
林園區	5,500	7,000	6,500	9,000	7,800
路竹區	8,500	10,000	14,000	13,500	12,000

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

表 4-1-25 2015 年高雄市主要行政區住宅平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

行政區	第 1 季	第 2 季	第 3 季	第 4 季	平均租金
三民區	410.4	428.6	450.0	427.3	433.3
小港區	343.5	369.4	370.4	343.5	350.7
仁武區	436.7	363.6	348.5	357.1	363.6
左營區	488.6	517.2	511.1	485.7	500.0
岡山區	250.0	298.8	355.3	318.4	306.5
前金區	681.8	604.3	650.0	596.2	620.7
前鎮區	400.0	458.0	425.0	453.6	433.3
苓雅區	437.8	425.5	387.1	450.0	428.6
新興區	510.9	453.3	481.5	510.9	500.0
鼓山區	563.9	568.8	567.1	581.9	571.4
鹽埕區	461.5	375.0	400.0	482.4	433.0

楠梓區	400.0	406.3	410.7	448.3	413.7
鳳山區	388.9	398.9	414.2	400.0	400.0
大寮區	275.0	333.3	295.5	310.3	302.8
林園區	225.0	306.3	260.9	323.5	275.0
路竹區	258.3	466.7	308.3	275.0	300.0

註：表格內數字為中位數。

資料來源：591 租屋網，本研究整理

參、結論與未來展望

一、結論

國內關於租屋市場之個體調查資料缺乏，租金成交資料以 591 租屋網資料量較多，而需求面的調查，僅內政部營建署之「住宅需求動向調查」。故本文結合兩者統計資料，租金部分以 591 租屋網租金成交資料為主。而租屋之產品需求、租屋考量因素、搜尋新租屋原因，以及租屋者對不動產交易實價查詢服務網之租金行情資料使用情形，則以「住宅需求動向調查」統計結果來呈現。

整體來說，租金自 2007 年第二季開始迄今，呈現逐季攀升趨勢。六都以臺北市整層住宅與月租金最高，而臺南市最低，而租屋面積集中於 25 坪至 30 坪，產品類型主要為二房或三房之整戶住家。在租賃產品需求部分，臺北市與新北市以公寓為主，桃園市以電梯大樓為主，臺中市與高雄市以電梯大樓與透天厝 / 別墅並重，臺南市則以透天厝 / 別墅為主。在租屋考量因素部分，租金與交通便利性是租屋者主要考量，搜尋新租屋居所主要原因，同樣以租金為主要原因。至於租屋者對不動產交易實價查詢服務網之租金行情查詢情況，尚未普及，且對租屋租金之影響程度，僅為部分影響。

二、未來展望

(一) 期待租屋專法協助健全租賃市場與租賃產業的長遠發展

面對租屋市場的不健全，立法委員提案租屋專法，正面去解決以



往以來租屋交易行為長期地下化、缺乏充分法令規範保障、租屋供給需求資訊缺乏等等問題，以健全國內的租賃市場。如此，相關的租賃產業才能有長久發展的機會，並在高漲的房價下，保障人民居住的權利。

（二）相對於高房價所得比，租金收益緩步增加

房租類的消費者物價指數，由 2007 年之 99.23 增至 2015 年的 102.94，住宅押租比率，則由 2007 年之 7.89% 增至 2014 年之 8.41%。此結果顯示近年來住宅租金緩步增加，且租屋市場規模緩步擴大。在高房價所得比未有明顯下修時，租賃市場仍有相當經營獲利的空間，但要注意不動產持有稅改革情況，避免可能增加的持有成本侵蝕租金獲利。

（三）租金水準與交通便利性可以留下租屋者，高租金與屋況不佳會讓現有租屋者出走

由六都之租金水準來看，以臺北市高居六都之冠，各行政區之租金水準，則會因區域供需條件而有所差異。而依據「住宅需求動向調查」之結果，可以看出租金水準與交通便利性，是吸引租屋者的主要因素，其次為離工作地點或學校較近。當租屋者認為租金水準不符合預期，或是屋況不佳時，租屋者會開始搜尋新租屋居所。前述結果顯示合理的租金水準，有助於降低空置率，而合理的租金水準，則有賴於明確與透明的租屋市場租金與供需資料提供。