

第一章 住宅租賃市場分析

陳淑美¹

壹、前言

住宅兼具有消費與投資的雙重功能，可據以區分提供住宅服務 (housing service) 做為消費用途的住宅服務市場與提供住宅單元 (housing unit) 做為投資用途的住宅資本市場，一般通稱為出租住宅市場與自有住宅市場。房租是消費住宅服務的價格，房價則是投資住宅單元的價格。本章即是針對住宅租賃市場做分析。

一、租金的構成與房價租金比

由於出租住宅市場的供給者必須考量住宅市場內、外在環境和持有成本來訂定房租，故出租住宅市場與自有住宅市場間應存在相當密切的調整關係，房租與房價間應會彼此相互影響。Mill and Hamilton (1994) 認為，租金價格反應屋主持有資產的成本² 因此，建立住宅價格與租金的關係應包括，貸款利息、預期通貨膨脹、稅賦、折舊費用及管理維護費用等。是以，可將實際擁屋成本視為屋主至少要求的租金水準，且可由式(1)表示。

$$R = i_d Y + tY + dY + eY - gY = Y(i_d + t + d + e - g)$$

式(1)

為租金價格； i_d 為存款利率； t 為稅率； d 為折舊率； e 為維修管理費用； g 為資本利得率； Y 為住宅價格。租金與房價的比值為租金乘數 (rent multiplier)，其倒數為房價租金比，又稱為總收益乘數，亦即要以若干年的租金收入才可回收房價。目前利率仍屬低檔，通膨穩定，但房屋租賃所得稅浮上抬面，地價稅和房屋稅皆有顯著調高的傾向，可能使市場的租金水準上揚。

二、租金所得比與租金負擔能力

出租住宅市場可能因家戶本身的支付能力（所得）而影響房租的負擔能

1. 崑山科技大學房地產開發與管理研究所教授兼商業管理學院院長

本文感謝崑山科技大學房地產開發與管理研究所碩士徐定旺、大學部學生楊喻雯協助資料處理與繪製圖表

2. Mills, E. S. and Hamilton, B. W., 1994, Urban Economics, 5th ed, Harper Collins College Publisher.

力。承租住宅的家戶或個人，其房租的負擔最好不超過家庭或個人可支配所得的 3 成，否則可能會壓縮其他非住宅財貨的消費，而影響其生活品質。租金所得比定義為租金總額除以家庭可支配所得。在美國，家戶所得的 20% 至 30% 用來支付住宅租金，是傳統上可接受的標準，也成為一般慣例。本章將以租金所得比分析各地區居民的租金負擔能力。

三、台灣住宅租賃市場的規模較自有住宅市場小

根據表 4-1-1 的統計，台灣的住宅自有率已高達 85% 以上，大多數的家戶擁有自有住宅，押租住宅者佔社會較小的比例（8.5% 左右）。近三年來不僅住宅市場房價高漲，由於房租與房價呈現一定的比例關係，因此消費者物價類的房屋租金指數也呈現年年向上成長的情形，2013 年成長到 101.6。擁屋者的所得較租屋者高，承租住宅的家戶或個人包括：經濟弱勢家戶、學生、年輕的工作人口等，學生和年輕的工作人口可能需求套房，一般承租住宅家戶需要的是整戶的住宅。根據 2013 年社會指標統計，一般家戶的租金支出占所得比率約 15.4%，台灣的租金水準相對於房價較為偏低，對於一般家戶不構成嚴重的負擔。如果以所得第一和第二分位的經濟較弱勢家戶分析，租金支出占所得比率接近 23.9%，租金的負擔略重，但是還屬於可負擔的標準。由於台灣地區較缺乏住宅租賃市場的統計，因此本章針對台北市、新北市、台中市、台南市和高雄市（五都）的住宅租賃市場加以分析。

表 4-1-1 近六年台灣住宅租賃市場背景資料

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-------------------------|------|------|------|-------|-------|-------|
| 消費者物價－房租類指數（2011 年為基期） | 99.8 | 99.6 | 99.6 | 100.0 | 100.6 | 101.6 |
| 住宅租押比率（%） | 8.4 | 7.9 | 8.5 | 8.7 | 8.0 | 8.5 |
| 平均每戶租金支出占所得比率（%） | 14.9 | 15.5 | 15.5 | 15.6 | 15.3 | 15.4 |
| 所得第 1、2 分位組平均每戶租金支出占（%） | 22.3 | 23.5 | 23.6 | 23.9 | 23.7 | 23.9 |

資料來源：2013 年社會指標統計表（行政院主計總處，2015）

四、資料來源與說明

鑑於過去各單位缺乏全台所做的房地產租賃市場調查，資訊有限，租賃市場的透明度不佳。因此本章針對全台直轄市五都房地產租賃市場以內政部實價登錄租金的資料進行統計，該資料雖非全面的登記所有租屋物件的行情資料，且透過不動產仲介公司仲介的租屋物件才會作租金實價登錄，可能是租金行情較高的物件；但是該資料發布時經過政府單位的檢驗，且剔除不合理的資料，應具有參考價值。民間雖有許多租屋平台的網站發佈租金成交行情的資料，但是非官方資料，引用時仍有一些疑慮。此外，本章僅針對2014年的租屋物件租金行情做敘述統計，但是並未針對標準住宅租金建立模型進行推估，因此統計結果有可能因為當季租賃住宅物件的屋齡或個別條件變化而影響市場行情，各季度租金平均數的變化並不一定反應當期景氣的變化，此為本研究採用資料的限制。

本研究資料統計的範圍涵括五都，台北市、新北市、台中市、台南市、高雄市，並以2014年1月至12月實價登錄資訊統計49,535筆，刪除使用分區非住宅區，刪除用途非住宅使用等，剩下25,040筆。

各直轄市的主要地區，計有：

臺北市：萬華區、南港區、信義區、松山區、北投區、文山區、內湖區、中正區、中山區、大安區、大同區、士林區等12區；新北市：樹林區、新店區、淡水區、板橋區、汐止區、永和區、中和區、蘆洲區、土城區、新莊區等10區；臺中市：東區、南區、西區、北區、西屯區、南屯區、北屯區、大里區、大雅區、太平區、豐原區、等11區；台南市：東區、南區、中西區、北區、安南區、安平區、永康區、善化區、新市區、仁德區等11區；高雄市：三民區、小港區、仁武區、左營區、岡山區、前金區、前鎮區、苓雅區、新興區、楠梓區、鼓山區、鳳山區等12區。

貳、台北市、新北市、台中市、台南市和高雄市（五都）的住宅租賃市場分析

一、五都房屋每宅月租金分析

本章針對全台直轄市五都房地產租賃市場，以內政部實價登錄租金的資料進行統計。從表4-1-2和圖4-1-1顯示，2014年五都每宅房屋平均月租金為26,214元/月/宅，以縣市區分，台北市47,415元/月/宅最高，台南市14,990

元/月/宅較低。以季別區分，臺北市 2014 年第 4 季每戶 49,655 元/月，為全年全國最高租金行情，台南市第 1 季每戶 13,400 元/月，為全國全年較低租金。整體而言，2014 年各縣市的租金均較 2013 年有大幅度的上漲（平均上漲 21.15%）。

表 4-1-2 2013 ~ 2014 年五都房屋平均每宅月租金 (單位：元/月/宅)

| | 2013 年平均月租金 | 2014 年平均月租金 | 年成長率 |
|------|-------------|-------------|--------|
| 臺北市 | 39430 | 47415 | 20.25% |
| 新北市 | 19978 | 21179 | 6.01% |
| 臺中市 | 17105 | 23022 | 34.59% |
| 台南市 | 13690 | 14990 | 9.50% |
| 高雄市 | 17985 | 24463 | 36.02% |
| 平均租金 | 21638 | 26214 | 21.15% |

資料來源：本研究統計

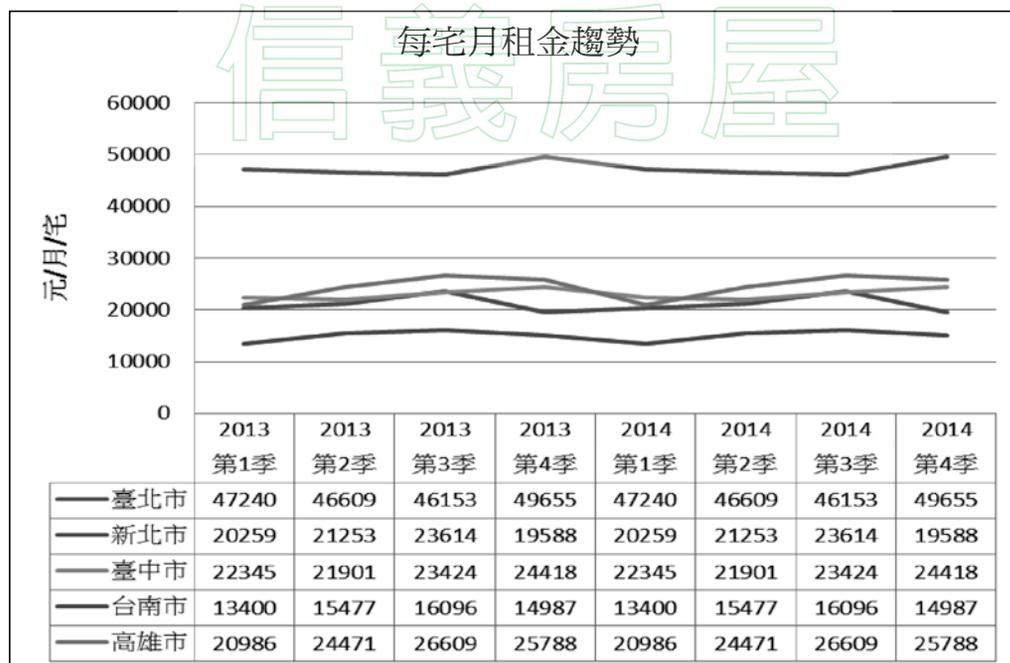


圖 4-1-1 2013 ~ 2014 年五都每戶房屋平均月租金 (單位：元/月/宅)

資料來源：本研究繪製

二、五都房屋每坪月租金分析

從表 4-1-3 和圖 4-1-2 顯示，2014 年五都房屋每坪月租金為 728 元 / 月 / 坪。以都市區分，臺北市每坪月租金 1331 元 / 月 / 坪最高，台南市每坪月租金 451 元 / 月 / 坪較低。以各都市各季表現看，臺北市 2014 年第 1 季每坪租金 1,368 元 / 月 / 坪，為全年全國最高租金；台南市 2014 年第 4 季每坪每月租金 405 元，為全國全年較低租金。整體而言，2014 年各縣市每坪的租金均較 2013 年有大幅度的上漲（平均上漲 12.0%）。

表 4-1-3 2013 ~ 2014 年五都房屋每坪月租金 (單位：元 / 月 / 宅)

| | 2013 平均每坪月租金 | 2014 平均每坪月租金 | 年成長率 |
|------|--------------|--------------|--------|
| 臺北市 | 1111 | 1331 | 19.80% |
| 新北市 | 695 | 689 | -0.86% |
| 臺中市 | 539 | 590 | 9.46% |
| 台南市 | 404 | 451 | 11.63% |
| 高雄市 | 502 | 576 | 14.74% |
| 平均租金 | 650 | 728 | 12.00% |

資料來源：本研究統計

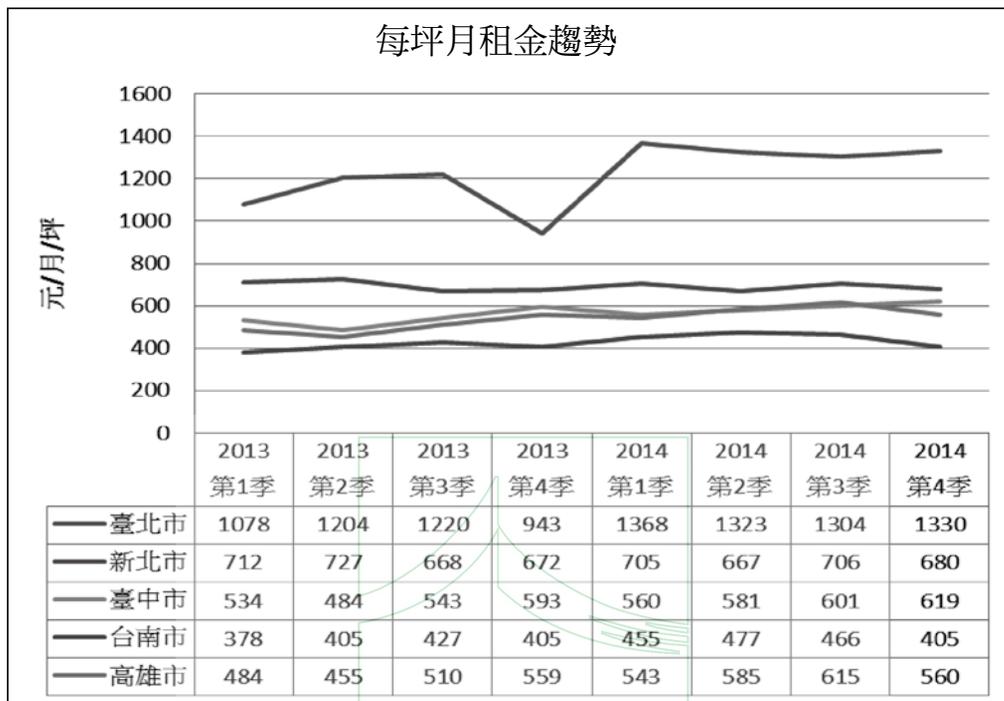


圖 4-1-2 2013～2014 年五都房屋每坪月租金 (單位:元/月/坪)
資料來源:本研究繪製

三、房價所得比與租金所得比分析

本研究引用內政部不動產資訊平台之各縣市房屋交易契約總價，以及自行統計之實價登錄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。房價租金比愈高，代表房價較高而租金較低，以租金回收房價的年限較長，租賃市場的投資潛力較差。從表 4-1-4 的結果顯示，新北市的房價租金比最高，為 45.1，顯示要收取 45 年的租金才能回收目前的房價，住宅租賃市場的投資報酬不盡理想。其他如台北市的房價租金比為 39.8，台中市的房價租金比為 37.3，台南市的房價租金比為 35.6，高雄市的房價租金比為 33.8，台南和高雄的房價雖然不高，但是租金的投資報酬比北部都市高。

另外，本研究以上述之每宅全年租金除以行政院主計總處所發佈 102 年台灣地區家庭收支調查的各縣市每戶家庭可支配所得的平均數，計算租金所得

比，代表家庭的租金支出佔所得的比例。租金所得比超過 30%，可能使得家戶較難以負擔。結果顯示：台北市的租金所得比為 37%，顯示以一般台北市家庭的平均可支配所得已經難以負擔台北市的住宅平均租金，如果是所得低於台北市平均可支配所得的年輕、所得較低或弱勢族群，可能更難以在台北市租屋。其他如新北市租金所得比 26%、台中市租金所得比 23%，台南市租金所得比 21%，高雄市租金所得比 24%，均在合理負擔的範圍。

表 4-1-4 各都市房價所得比、房價租金比與租金所得比推估值

| | 買賣總價 | 每月租金 | 家庭可支配所得 | 房價租金比 | 租金所得比 |
|-----|------------|-------|-----------|-------|-------|
| 臺北市 | 18,821,000 | 47415 | 1,279,195 | 39.8 | 37% |
| 新北市 | 10,822,000 | 21179 | 931,239 | 45.1 | 26% |
| 臺中市 | 7,649,000 | 23022 | 928,938 | 37.3 | 23% |
| 台南市 | 5,855,000 | 14990 | 830,467 | 35.6 | 21% |
| 高雄市 | 7,293,000 | 24463 | 915,255 | 33.8 | 24% |

資料來源：1. 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研究自行計算



叁、台北市住宅租賃市場分析

一、台北市住宅租賃市場每宅月租金分析

從表 4-3-1 和圖 4-3-1 顯示，2014 年臺北市主要地區房屋平均每宅月租金為 47,415 元。以行政區分，士林區平均每宅月租金 73,245 元最高，文山區平均每宅月租金 28,738 元較低。以季別區分，第 4 季全市平均每宅月租金 49,655 元較高，第 3 季全市平均每宅月租金 46,153 元較低。以各別表現看，士林區第 3 季平均每宅月租金 77,824 元最高，為台北市全年最高租金水準；文山區第 1 季平均每宅月租金 23,892 元，為臺北市全年較低租金，全年第 4 季租金全面上漲，士林區、萬華區、信義區季租金有微幅下滑情形。

表 4-1-5 臺北市主要地區房屋平均每宅月租金

(單位:元/月/宅)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 萬華區 | 37090 | 32250 | 45887 | 39167 | 38599 |
| 南港區 | 32340 | 26950 | 25937 | 32380 | 29402 |
| 信義區 | 59331 | 58864 | 57155 | 56375 | 57931 |
| 松山區 | 50820 | 40591 | 41403 | 51429 | 46061 |
| 北投區 | 55101 | 55968 | 52582 | 61693 | 56336 |
| 文山區 | 23892 | 30452 | 27803 | 32805 | 28738 |
| 內湖區 | 35007 | 41462 | 39731 | 55701 | 42975 |
| 中正區 | 53274 | 45273 | 41768 | 41296 | 45403 |
| 中山區 | 46313 | 45926 | 43381 | 49642 | 46316 |
| 大安區 | 53355 | 64616 | 60005 | 63152 | 60282 |
| 大同區 | 42880 | 47658 | 40364 | 43850 | 43688 |
| 士林區 | 77482 | 69299 | 77824 | 68373 | 73245 |
| 平均租金 | 47240 | 46609 | 46153 | 49655 | 47415 |

資料來源：本研究統計

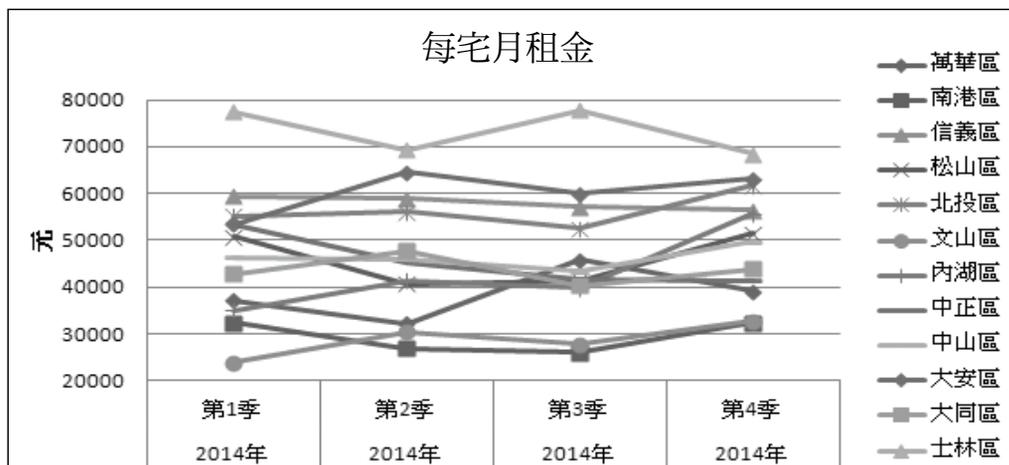


圖 4-1-3 2014 年臺北市主要地區房屋平均每宅月租金

(單位:元/月/宅)

資料來源：本研究繪製

二、台北市住宅租賃市場每坪月租金分析

從表 4-1-6 和圖 4-1-4 顯示，2014 年臺北市主要地區房屋平均每坪月租金為 1,331 元。以行政區分，大同區平均每坪月租金 1,659 元最高，文山區平均每坪月租金 866 元較低。以季別區分，第 1 季全市平均每坪月租金 1,368 元較高，第 3 季全市平均每坪月租金 1,304 元較低。以各別表現看，信義區第 1 季全市平均每坪月租金 1,775 元最高，為台北市全年最高租金，文山區第 1 季全市平均每坪月租金 719 元，為臺北市全年較低租金。

表 4-1-6 臺北市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元/月/坪)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 士 林 區 | 1345 | 1278 | 1358 | 1321 | 1326 |
| 南 港 區 | 814 | 950 | 939 | 790 | 873 |
| 信 義 區 | 1775 | 1555 | 1675 | 1517 | 1631 |
| 松 山 區 | 1600 | 1437 | 1203 | 1261 | 1375 |
| 北 投 區 | 1053 | 1065 | 1242 | 1470 | 1208 |
| 文 山 區 | 719 | 893 | 918 | 932 | 866 |
| 內 湖 區 | 979 | 1105 | 1041 | 1171 | 1074 |
| 中 山 區 | 1468 | 1438 | 1514 | 1475 | 1474 |
| 中 正 區 | 1739 | 1525 | 1383 | 1570 | 1554 |
| 大 安 區 | 1544 | 1685 | 1606 | 1474 | 1577 |
| 大 同 區 | 1661 | 1688 | 1544 | 1741 | 1659 |
| 萬 華 區 | 1719 | 1258 | 1229 | 1236 | 1361 |
| 平均租金 | 1368 | 1323 | 1304 | 1330 | 1331 |

資料來源：本研究統計

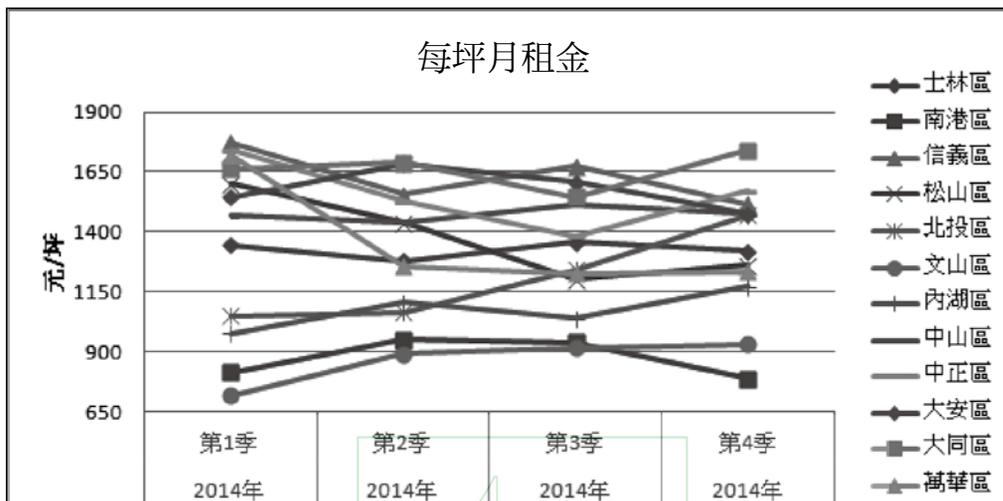


圖 4-1-4 2014 年臺北市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元 / 月 / 坪)
資料來源：本研究繪製

肆、新北市住宅租賃市場分析

一、新北市住宅租賃市場每宅月租金分析

從表 4-1-7 和圖 4-1-5 顯示，2014 年新北市主要地區房屋平均每宅月租金為 21,179 元。以行政區分，板橋區平均每宅月租金 27,911 元最高，汐止區平均每宅月租金 14,887 元較低。以各別表現看，板橋區第 3 季全市平均每宅月租金 35,717 元，為新北市全年最高租金；蘆洲區第 4 季全市平均每宅月租金 11,000 元，為全年較低租金。全年第 4 季租金有下滑情形，但是新店區、中和區、永和區、汐止區，第 4 季租金微幅上漲。

表 4-1-7 2014 年新北市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位：元/月/宅)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 樹林區 | 21113 | 24613 | 31774 | 18090 | 23898 |
| 新店區 | 27931 | 21225 | 30047 | 31071 | 27569 |
| 淡水區 | 14081 | 16694 | 18733 | 14377 | 15971 |
| 板橋區 | 25130 | 27470 | 35717 | 23325 | 27911 |
| 汐止區 | 14797 | 14511 | 14608 | 15630 | 14887 |
| 永和區 | 27608 | 29366 | 18730 | 22600 | 24576 |
| 中和區 | 19356 | 21960 | 22517 | 23500 | 21833 |
| 蘆洲區 | 17090 | 19250 | 19000 | 11000 | 16585 |
| 土城區 | 16800 | 16555 | 24875 | 15627 | 18464 |
| 新莊區 | 18681 | 20884 | 20141 | 20663 | 20092 |
| 平均租金 | 20259 | 21253 | 23614 | 19588 | 21179 |

資料來源：本研究統計

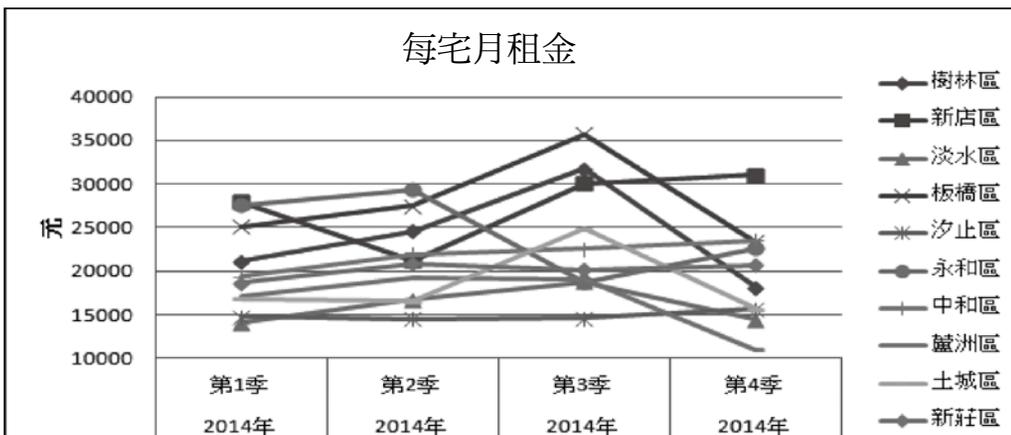


圖 4-1-5 2014 年新北市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位：元/月/宅)

資料來源：本研究繪製

二、新北市住宅租賃市場每坪月租金分析

從表 4-1-8 和圖 4-1-6 顯示，2014 年新北市主要地區房屋每坪月租金為 689 元。以行政區分，板橋區房屋每坪月租金為 1,014 元最高，樹林區房屋每坪租金為 446 元較低。以各別表現看，板橋區第 2 季房屋每坪月租金 1,048 元，為新北市全年最高租金，樹林區第 1 季房屋每坪月租金 382 元，為新北市全年較低租金。全年第 4 季租金有下滑情形，土城區、中和區、新莊區租金微幅上漲。

表 4-1-8 2014 年新北市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元/月/坪)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 蘆洲區 | 773 | 487 | 490 | 382 | 533 |
| 樹林區 | 382 | 454 | 537 | 409 | 446 |
| 新莊區 | 609 | 614 | 612 | 621 | 614 |
| 新店區 | 1002 | 802 | 939 | 887 | 908 |
| 淡水區 | 568 | 596 | 677 | 663 | 626 |
| 板橋區 | 1019 | 1048 | 1012 | 977 | 1014 |
| 汐止區 | 593 | 574 | 605 | 588 | 590 |
| 永和區 | 791 | 797 | 824 | 723 | 784 |
| 中和區 | 817 | 748 | 675 | 766 | 752 |
| 土城區 | 492 | 545 | 693 | 783 | 628 |
| 平均租金 | 705 | 667 | 706 | 680 | 689 |

資料來源：本研究統計

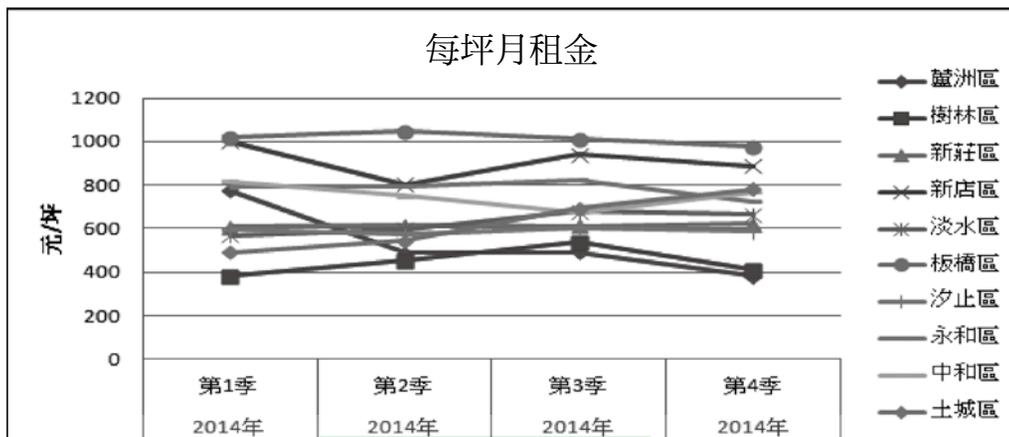


圖 4-1-6 2014 年新北市主要地區房屋每坪月租金

(單位:元/月/坪)

資料來源:本研究繪製

伍、台中市住宅租賃市場分析

一、台中市住宅租賃市場每宅月租金分析

從表 4-1-9 和圖 4-1-7 顯示, 2014 年台中市主要地區房屋平均每宅月租金為 23022 元。以行政區分, 西區平均每宅月租金 37,828 元最高, 太平區每宅月租金 11,944 元較低。以個別表現看, 西區 2014 年第 3 季全市平均每宅月租金 52,787 元最高, 為台中市全年最高租金; 太平區第 4 季全市平均每宅月租金 9781 元, 為台中市全年較低租金。整體而言, 2014 年台中市平均每宅月租金 23,022 元 / 月, 較 2013 年平均每宅月租金 17,261 元 / 月有大幅度的上漲。

表 4-1-9 2014 年臺中市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位:元/月/宅)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 東 區 | 12428 | 19000 | 12766 | 20660 | 16214 |
| 南 區 | 11920 | 12040 | 10481 | 13907 | 12087 |
| 西 區 | 32108 | 31585 | 52787 | 34830 | 37828 |
| 北 區 | 20322 | 18203 | 15984 | 31824 | 21583 |
| 西 屯 區 | 28309 | 33488 | 31189 | 30614 | 30900 |
| 南 屯 區 | 36734 | 24944 | 35474 | 44563 | 35429 |
| 北 屯 區 | 17747 | 22138 | 30748 | 22271 | 23226 |
| 大 里 區 | 18108 | 33800 | 31166 | 10000 | 23269 |
| 大 雅 區 | 29492 | 10571 | 13000 | 24962 | 19506 |
| 太 平 區 | 11483 | 13708 | 12803 | 9781 | 11944 |
| 豐 原 區 | 27139 | 21429 | 11270 | 25181 | 21255 |
| 平均租金 | 22345 | 21901 | 23424 | 24418 | 23022 |

資料來源：本研究統計

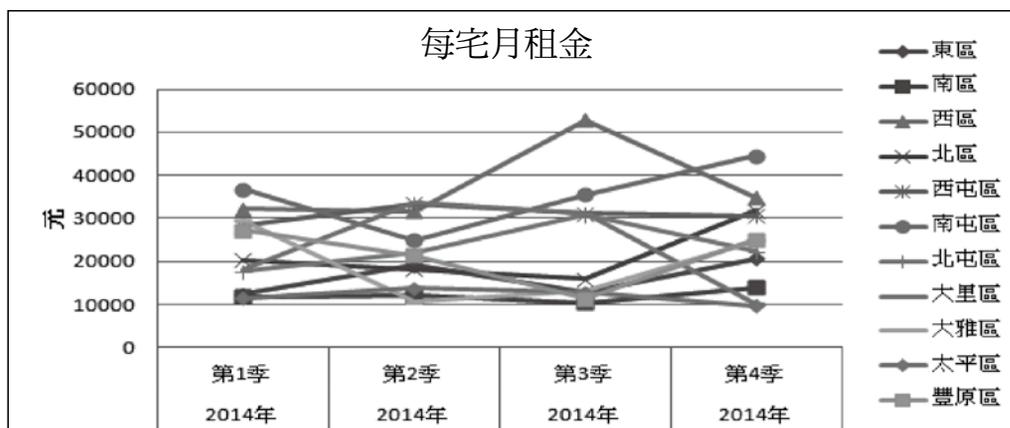


圖 4-1-7 2014 年臺中市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位:元/月/宅)

資料來源：本研究繪製

二、台中市住宅租賃市場每坪月租金分析

從表 4-1-10 和圖 4-1-8 顯示，2014 年臺中市主要地區房屋平均每坪月租金為 590 元。以行政區分，北區平均每坪月租金為 741 元最高，東區平均每坪月租金為 400 元較低。以個別表現看，南屯區第 4 季平均每坪月租金 895 元最高，為台中市全年最高租金；大雅區第 3 季平均每坪月租金 322 元，為台中市全年較低租金。全年第四季租金各區均有上漲，大里區大幅下滑。整體而言，2014 年台中市平均每坪月租金 590 元 / 月，較 2013 年平均每坪月租金 529 元 / 月，上漲 10% 左右。

表 4-1-10 2014 年臺中市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元 / 月 / 坪)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 東 區 | 436 | 353 | 358 | 454 | 400 |
| 南 區 | 539 | 492 | 475 | 569 | 519 |
| 西 區 | 723 | 673 | 826 | 641 | 716 |
| 北 區 | 708 | 872 | 700 | 682 | 741 |
| 西屯區 | 680 | 702 | 741 | 750 | 718 |
| 南屯區 | 654 | 557 | 767 | 895 | 718 |
| 北屯區 | 536 | 617 | 637 | 649 | 610 |
| 大里區 | 435 | 533 | 787 | 342 | 524 |
| 大雅區 | 499 | 547 | 322 | 654 | 506 |
| 太平區 | 385 | 461 | 401 | 549 | 449 |
| 平均租金 | 560 | 581 | 601 | 619 | 590 |

資料來源：本研究統計

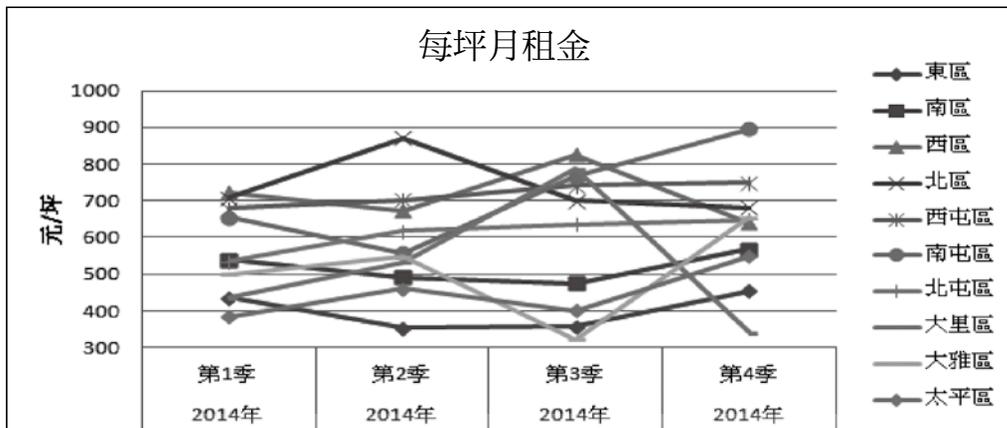


圖 4-1-8 2014 年臺中市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位:元/月/坪)
資料來源：本研究繪製

陸、台南市住宅租賃市場分析

一、台南市住宅租賃市場每宅月租金分析

從表 4-1-11 和圖 4-1-9 顯示，2014 年台南市主要地區房屋平均每宅月租金為 14,990 元。以行政區分，安南區平均每宅月租金為 20,009 元最高，佳里區平均每宅月租金為 9,458 元較低。以個別表現看，安南區第 3 季平均每宅月租金為 23,786 元最高，為台南市全年最高租金；佳里區第 4 季平均每宅月租金為 7,833 元，為台南市全年較低租金。全年第 4 季租金整體租金下滑，仁德區、善化、北區、中西區上漲。整體而言，2014 年台南市平均每宅月租金 14,990 元 / 月，較 2013 年 (平均每宅月租金 13,690 元 / 月) 略有上漲。

表 4-1-11 2014 年台南市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位:元/月/宅)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 東 區 | 16144 | 17447 | 17079 | 14457 | 16282 |
| 南 區 | 11100 | 15765 | 20182 | 12500 | 14887 |
| 中西區 | 13667 | 15635 | 12174 | 16897 | 14593 |
| 北 區 | 14101 | 16866 | 13229 | 17186 | 15346 |
| 安南區 | 13282 | 18096 | 23786 | 17045 | 20009 |
| 安平區 | 17842 | 18080 | 17403 | 16868 | 17548 |
| 永康區 | 14732 | 16963 | 14020 | 13040 | 14689 |
| 仁德區 | 17750 | 14250 | 17857 | 19111 | 17242 |
| 善化區 | 8125 | 14813 | 12700 | 18000 | 13410 |
| 新市區 | 10154 | 11167 | 12469 | 11923 | 11428 |
| 佳里區 | 10500 | 11167 | 8333 | 7833 | 9458 |
| 平均租金 | 13400 | 15477 | 16096 | 14987 | 14990 |

資料來源：本研究統計

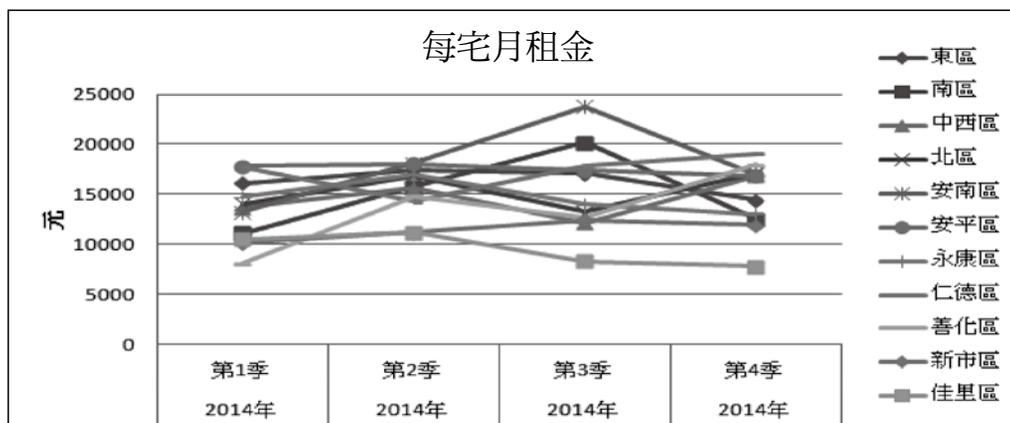


圖 4-1-9 2014 年台南市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位:元/月/宅)

資料來源：本研究繪製

二、台南市主要地區房屋平均每坪月租金分析

從表 4-1-12 和圖 4-1-10 顯示，2014 年台南市主要地區房屋平均每坪月租金為 451 元。以行政區分，中西區平均每坪月租金 652 元最高，佳里區平均每坪月租金 219 元較低。以各別表現看，西區第 3 季全市平均每坪月租金 718 元最高，為台南市全年最高租金，善化區第 1 季全市平均每坪月租金 157 元，為台南市全年較低租金。全年第 4 季每坪租金下滑，安平區、仁德區、佳里區租金微幅上漲。整體而言，2014 年台南市平均每坪月租金 451 元 / 月，較 2013 年平均每坪月租金 404 元 / 月，上漲 10% 左右。

表 4-1-12 2014 年台南市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元 / 月 / 坪)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 東 區 | 555 | 564 | 665 | 495 | 570 |
| 南 區 | 579 | 695 | 426 | 254 | 489 |
| 中 西 區 | 652 | 653 | 718 | 585 | 652 |
| 北 區 | 672 | 636 | 648 | 578 | 634 |
| 安 南 區 | 394 | 332 | 388 | 379 | 395 |
| 安 平 區 | 485 | 614 | 467 | 529 | 524 |
| 永 康 區 | 463 | 460 | 523 | 430 | 469 |
| 仁 德 區 | 597 | 434 | 368 | 370 | 442 |
| 善 化 區 | 157 | 356 | 324 | 274 | 278 |
| 新 市 區 | 274 | 265 | 317 | 302 | 290 |
| 佳 里 區 | 172 | 243 | 196 | 263 | 219 |
| 平均租金 | 455 | 477 | 466 | 405 | 451 |

資料來源：本研究統計

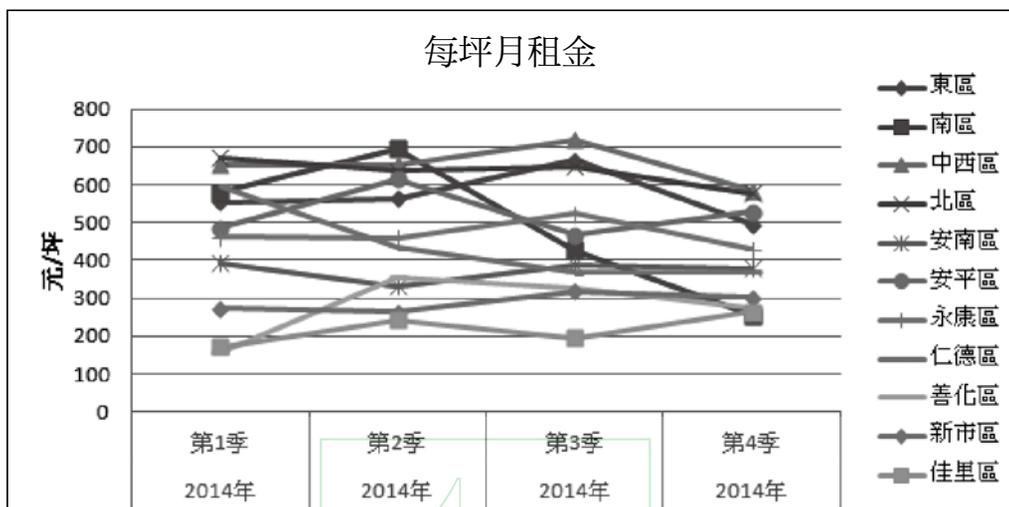


圖 4-1-10 2014 年台南市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元 / 月 / 坪)
資料來源：本研究繪製

柒、高雄市住宅租賃市場分析

一、高雄市住宅租賃市場每宅月租金分析

從表 4-1-13 和圖 4-1-11 顯示，2014 年高雄市主要地區房屋平均每宅月租金為 24463 元。以行政區分，前金區平均每宅月租金 34,503 元最高，小港區平均每宅月租金 16,736 元較低。以個別表現看，前金區 2014 年第 3 季平均每宅月租金 69,362 元最高，為高雄市全年最高租金，小港區第 1 季平均每宅月租金 11,142 元，為高雄市全年較低租金。整體而言，2014 年高雄市平均每宅月租金 24,463 元 / 月，較 2013 年平均每宅月租金 17,985 元 / 月，有驚人的上漲幅度。

表 4-1-13 2014 年高雄市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位：元 / 月 / 宅)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 三民區 | 29191 | 23825 | 21742 | 34839 | 27399 |
| 小港區 | 11142 | 17950 | 21250 | 16600 | 16736 |
| 仁武區 | 14000 | 15666 | 15033 | 37000 | 20425 |
| 左營區 | 32072 | 26892 | 25760 | 24852 | 27394 |
| 岡山區 | 14750 | 29312 | 19133 | 20600 | 20949 |
| 前金區 | 18588 | 25844 | 69362 | 24216 | 34503 |
| 前鎮區 | 16172 | 27113 | 21027 | 26678 | 22748 |
| 苓雅區 | 23422 | 21950 | 16804 | 31000 | 23294 |
| 新興區 | 24873 | 24808 | 43000 | 21966 | 28662 |
| 楠梓區 | 19833 | 39625 | 17708 | 18357 | 23881 |
| 鼓山區 | 27876 | 22239 | 26568 | 19586 | 24067 |
| 鳳山區 | 19907 | 18424 | 21919 | 33760 | 23503 |
| 平均租金 | 20986 | 24471 | 26609 | 25788 | 24463 |

資料來源：本研究統計

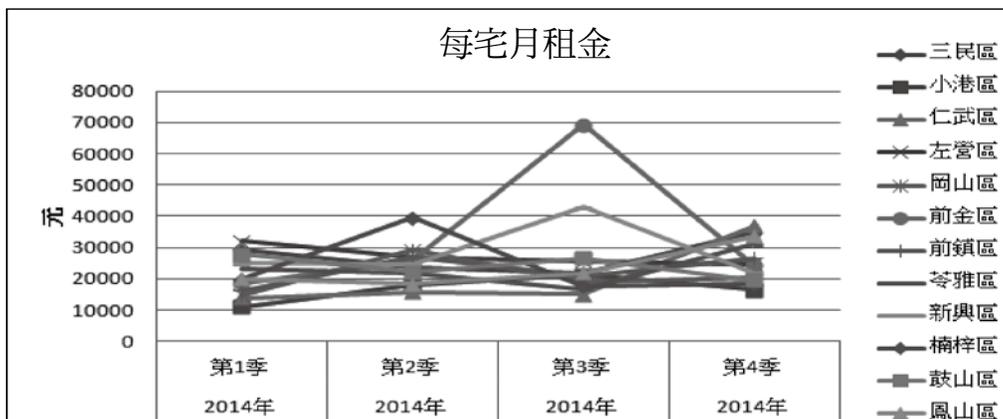


圖 4-1-11 2014 年高雄市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位：元 / 月 / 宅)

資料來源：本研究繪製

二、高雄市住宅租賃市場每坪月租金分析

從表 4-1-14 和圖 4-1-12 顯示，2014 年高雄市主要地區房屋平均每坪月租金為 576 元。以行政區分，新興區房屋平均每坪月租金為 731 元最高，小港區房屋平均每坪月租金為 330 元較低。以個別表現看，前金區 2014 年第 4 季房屋平均每坪月租金為 971 元最高，為高雄市全年最高租金，小港區 2014 年第 1 季房屋平均每坪月租金為 288 元，為高雄市全年較低租金。整體而言，2014 年高雄市平均每坪月租金 576 元 / 月，較 2013 年平均每坪月租金 506 元 / 月，有 13% 的上漲幅度。

表 4-1-14 2014 年高雄市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元 / 月 / 坪)

| | 2014 年 第 1 季 | 2014 年 第 2 季 | 2014 年 第 3 季 | 2014 年 第 4 季 | 平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4 |
|------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 三民區 | 640 | 627 | 536 | 481 | 571 |
| 小港區 | 288 | 315 | 347 | 368 | 330 |
| 仁武區 | 288 | 334 | 430 | 554 | 402 |
| 左營區 | 875 | 539 | 927 | 518 | 715 |
| 岡山區 | 415 | 590 | 382 | 408 | 449 |
| 前金區 | 773 | 652 | 823 | 971 | 805 |
| 前鎮區 | 475 | 788 | 613 | 478 | 589 |
| 苓雅區 | 652 | 617 | 543 | 664 | 619 |
| 新興區 | 574 | 768 | 942 | 640 | 731 |
| 楠梓區 | 453 | 716 | 466 | 521 | 539 |
| 鼓山區 | 623 | 603 | 823 | 532 | 645 |
| 鳳山區 | 455 | 469 | 552 | 587 | 516 |
| 平均租金 | 543 | 585 | 615 | 560 | 576 |

資料來源：本研究統計

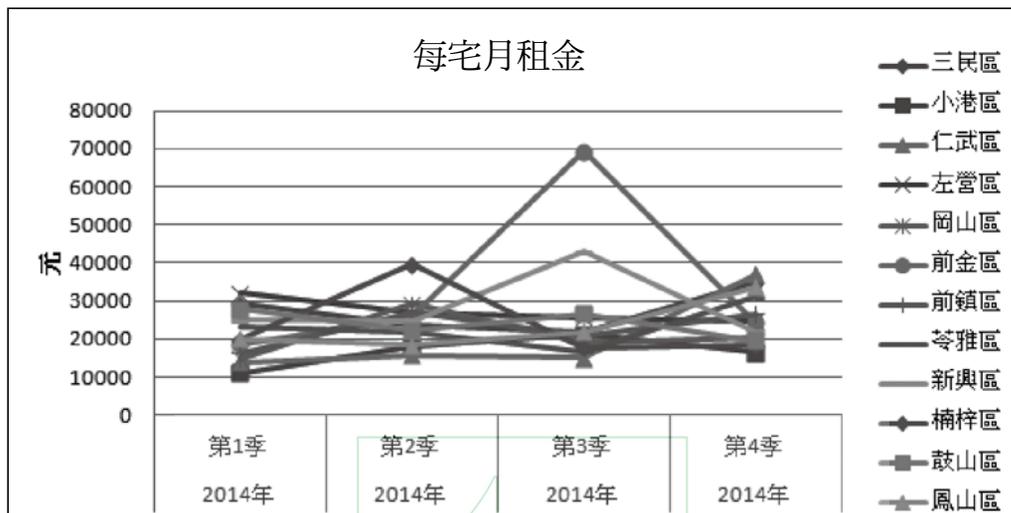


圖 4-1-12 2014 年高雄市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元/月/坪)

資料來源：本研究繪製

捌、結論與未來展望

目前台灣住宅租賃市場分析之主要問題在於台灣住宅自有率高於 85%，民眾偏好購屋，租賃市場良莠不齊，租賃市場發展不易。歸納主要問題如下：住宅租賃服務資訊尚未完全透明、住宅租賃業者及服務人員良莠不齊、住宅租賃服務產業發展誘因不足、糾紛排解困難耗時、住宅租賃案源不足、品質不佳、選擇有限等諸多問題。

未來展望如下：

- 一、國內住宅租賃市場規模不大：2014 年台灣住宅押租的比例僅 8.5%，在以買賣為主的住宅市場中，規模不大。2014 住宅押租的比例較 2013 年成長 0.5 個百分點，相關住宅租賃產業發展成長緩慢。
- 二、住宅出租收益略有成長：台灣住宅租金相對於房價屬偏低水準，近年來房價一再攀升，比較 2014 年和 2013 年實價登錄租金資料，發現各縣市租金年成長率有 10% 以上，住宅出租收益緩步提升。
- 三、同一地區租金行情差異甚大：租金行情隨著標的物的品質差異而有很大的差距，每季所統計出來的租金行情漲跌並不代表景氣的起伏，而可能受到當季出租標的品質的影響。常見同一地區同一路段的出租住



宅租金差異很大，究其原因大致是物件屋齡新者比舊屋租金水準高、建物類型為大樓者較無電梯的公寓有更好的租金、正常建物比違建套房或雅房有更好的租金，因此承租人必須多方比較出租住宅的品質和租金，才不至於吃虧。

- 四、租賃住宅品質良莠不齊：由於房價偏高，住宅出租收益偏低，一般拿到市場出租的住宅大多為中古屋，甚至有違建、頂樓加蓋、不合法或地點不佳的標的，以低價出租，租屋者的居住品質有待提昇。在台北市租金水準較其他縣市高，又有許多外來工作人口或青年有租屋的需求，違建的出租住宅比例不少，隨著屋齡的老舊，住宅品質更難確保，管理維護需要投入相當多的資源，台北市頂樓加蓋出租套房失火，也燒出租賃房屋的居住安全議題。
- 五、住宅租賃市場資訊缺乏：由於目前官方並未發佈租金行情的報告，因此不論是承租人或出租人僅能參考政府實價登錄網站、民間租屋網所提供的租金行情資訊，但是上述資訊未經過嚴謹的統計，僅有個案資訊。目前政府實價登錄網站公布的租金行情大多是透過不動產仲介公司媒合成功的案例，租金行情比一般民間租屋網站所統計的租金行情略高，住宅租賃市場資訊蒐集不易，且承租人或出租人僅能審慎判讀。
- 六、住宅租賃業者及服務人員良莠不齊：目前住宅租賃市場上專業經營的租賃業者仍相當有限，大多物件由房東自行上網招租、自行收租管理。而且許多房東礙於怕被政府課徵租賃所得稅，因此不願意與承租人簽約，使承租人權益缺乏保障。許多承租人是學生、年輕族群與弱勢者，較缺乏談判協商能力，處於較弱勢的地位，房東苛扣房客押金或限期搬遷者時有所聞，房客權益缺乏保障。
- 七、流動人口愈多的都市，住宅出租市場的前景較佳：規模愈大的都市，流動人口愈多，外來人口較多，住宅租金水準較高。五都之中，台南市、高雄市房價雖然不高，但是租金的報酬率較佳；反觀都市發展前景不佳的縣市，人口有外流現象的都市，租金水準偏低。因此當地若能繼續吸引投資，增加就業機會，是活絡租屋市場的關鍵因素。