

2010

台灣地區房地產年鑑

TAIWAN REAL ESTATE ALMANAC

# 其它產品市場分析

- 第一章 住宅租賃市場分析
- 第二章 台北市辦公市場分析
- 第三章 零售不動產市場分析
- 第四章 休閒不動產市場分析

信義房屋



# 第一章 住宅租賃市場分析

李春長<sup>1</sup> 徐宇珏<sup>2</sup>

2009年台灣房地產市場，受全球金融海嘯衝擊，年初時還處於低迷的環境中，不過受惠於MOU、ECFA政策利多，兩岸經貿交流逐漸正常化、自由化，加上低利、優惠房貸等寬鬆貨幣政策，國內經濟及房市於第一季落底後，自第二季景氣逐漸好轉。

2009年12月消費者信心指數(CCI)調查的總數為65.39點，與去年同期的49.13點，漲幅高達24.49%。消費者物價指數於98年1、2、3月份年增率分別為1.48%、-1.33%、-0.14%，物價指數年增率開始出現負成長，4、5月的物價指數年增率亦為-0.45%、-0.08%，物價上漲的壓力已趨緩。

消費者信心指數上升但購買耐久財的消息信心持續下滑，國有土地地上權標售亦出現流標情形。雖然大環境已漸漸好轉，但房市尚無大幅成長的情況。

政府為因應總體經濟不佳衍生對房地產市場的衝擊，相關政策亦陸續推動，包括三讀通過「不動產證券化條例」，增加預售屋、遊樂區、賭場、愛台建設等之資金籌措管道；及「一生一屋，主增稅繳10%」之新政策。

臺灣目前北部地區地價較南部地區的高出許多，根據住宅需求動向調查顯示，台北市房貸負擔率超過三分之一，對於年輕族群來說難以在北市擁有自己的房子。而在2009年都會區房價過高已是十大民怨之首，因此，北部民眾雖然基於政府的相關配套低率措施想擁有自己的房屋，但以目前情況來說北部民眾較南部民眾不容易擁有自己的房屋，因此北部地區的租賃活動會較南部地區更為活絡。有鑑於此，以下將以北部地區之臺北市、臺北縣及新竹市為例，針對其住宅租賃市場分析，並依其市場別區分，共可分為分租、套房、獨套及住家四種類型，其中所謂獨套，意指獨立門牌之套房。故分別依此四種型態加以分析說明並述如下：

<sup>1</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授

<sup>2</sup> 國立屏東商業技術學院不動產經營系碩士班研究生

## 第一節 臺北市住宅租賃市場

北市住宅租金行情，普遍在2000年後走弱，一方面反應2000年後的景氣衰頹，一方面反應租屋族薪資水準長期沒有成長的情況。在分租、套房、一般住宅產品之中，套房類的產品近幾年租金曾經有過一波較明顯的漲幅，尤其是新完工的套房。這些套房產品不僅具備建物條件品質較佳的優勢(中古分租套房，也隨著房東投入裝修、增加設備，而有品質的改善)，加上普遍位於捷運站周邊的便利性，而受到白領租屋族的青睞，租金水準04年明顯回升。不過08年後受到金融海嘯衝擊，商業活動降溫，影響所致整體租屋市場包含套房產品在內，租金水準向下滑落。展望2010年隨著景氣明顯復甦，以及兩岸的開放帶來更多的商業活動，在失業率降低以及薪資恢復正成長的情況下，租金水準可望穩定盤升。

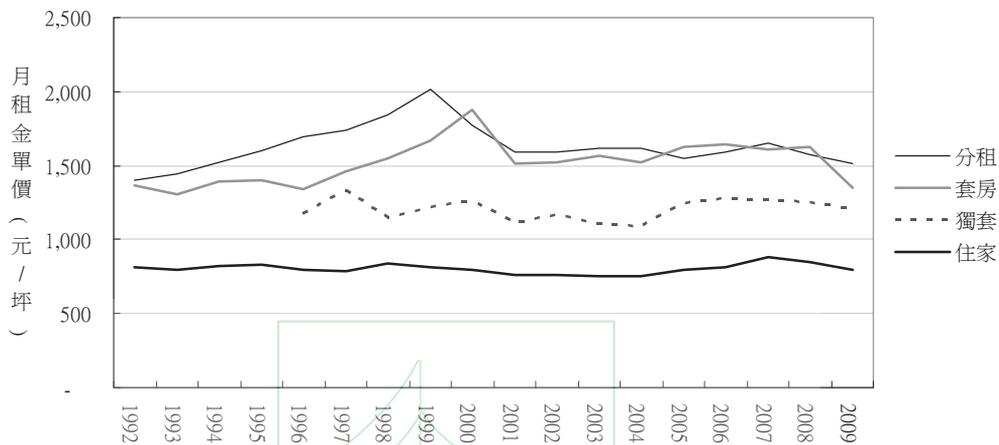
臺北市有12個行政區，其分為松山區、信義區、大安區、中山區、中正區、大同區、萬華區、文山區、南港區、內湖區、士林區、北投區。以下將針對各個行政區之住宅租賃市場加以分析之：(請參照表5-1-2)

### 松山區

松山區位於臺北市中心，土地面積為9.2878平方公里，2009年12月底人口統計為207,995人。北濱基隆河，南臨縱貫鐵路，區內屬住商混合，部分屬住宅區，如民生東路新社區，其餘沿八德路、南京東路則屬商業區，有許多知名的百貨公司，如微風廣場、京華城等，臺北小巨蛋亦坐落於此區，商業活動極為頻繁，帶動本區繁榮與發展。松山機場坐落本區西北端，為國內最大航空站。另外，縱貫鐵路則沿區界而行，松山火車站為鐵路地下化之起點；東西向快速道路貫穿本區，在交通上可以說是四通八達、迅速而便捷。

針對租賃市場分析(圖5-1-1)，分租市場租金從1992年1406元/坪開始一路上漲至1999年2019元/坪，2000年後開始下跌，2001年止跌租金來到1594元/坪，爾後到2009年其價格曲線趨於平緩，而2009年為1511元/坪，與去年同期1572元/坪，下跌61元/坪。套房市場1992年至2009年的租金曲線與分租市場曲線相似，不過套房租金2008年1623元/坪與2009年1349元/坪相比較，一坪下修274元。獨套市場從1996年興起，其租金行情起起伏伏，

直到2004年起租金價格穩定發展，2009年為1208元/坪。住家市場，租金價格走向平緩，除了2007年小幅成長至886元/坪後租金開始走低，2009年796元/坪，回復到2006年之前的租金價格水準。從整體租賃市場，除了套房租賃市場從2008年開始下降，其他三類型租金都是在2007年起下滑。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

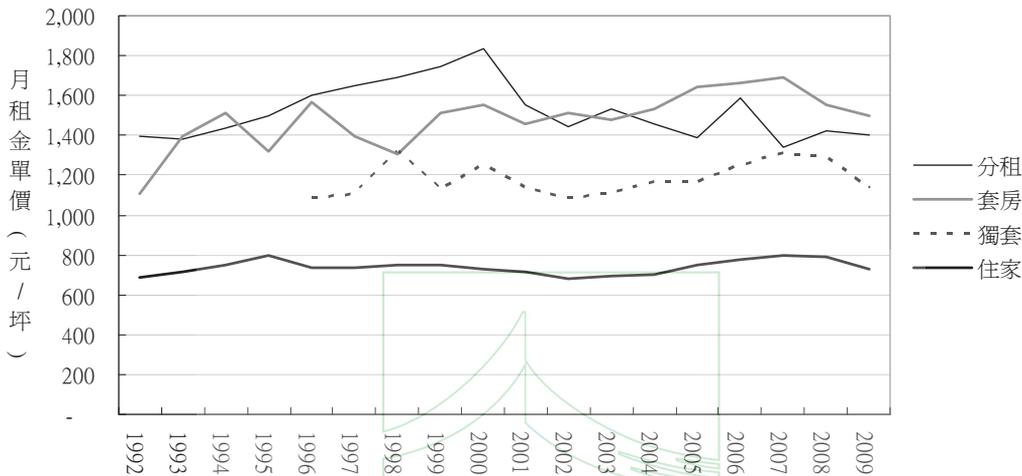
圖5-1-1 松山區1992年-2009年租賃市場

## 信義區

信義區位於臺北市中央偏南之位置，面積為11.2077平方公里，總人口為225,364人（統計至2009年12月底），重要交通建設有貫穿臺灣南北的縱貫鐵路—松山火車站、聯外要徑捷運—板南線、信義快速道路，尚在建設中捷運—信義線，聯外交通四通八達，又本區是新興都會中心，區內商業發達有世貿中心、臺北101大樓、華納威秀、新光三越、紐約紐約及五分埔成衣商區等大型休閒及購物中心，民眾除可運用大眾運輸外，亦開闢多處公私立停車場，供民眾停車使用。近年來政府在本區投下龐大的建設經費，副都中心雛形已具，未來必將成為臺北大都會舞台國際化、現代化的都市。

該區之分租市場1992年至2000年前租金曲線呈成長走勢（圖5-1-2），2000年租金為1837元/坪是18年來最高點，雖然2006年回升止跌，2007年租金更是跌至1342元/坪，2009年租金為1405元/坪。1999年是租金價格起伏不定的套房市場之轉捩點，從此年開始租金價格平緩成長，但在2007年至

2009年呈下跌走向。獨套市場長期處於低迷狀態，於2005年租金1172元/坪開始成長，2008年後開始下跌，2009年租金為1132元/坪，與去年同期1294元/坪，價格下降了162元/坪。在一般住宅部分，1992至2009年18年來，租金價格趨於平穩，2008年租金788元/坪，2009年每坪小跌59元，為729元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

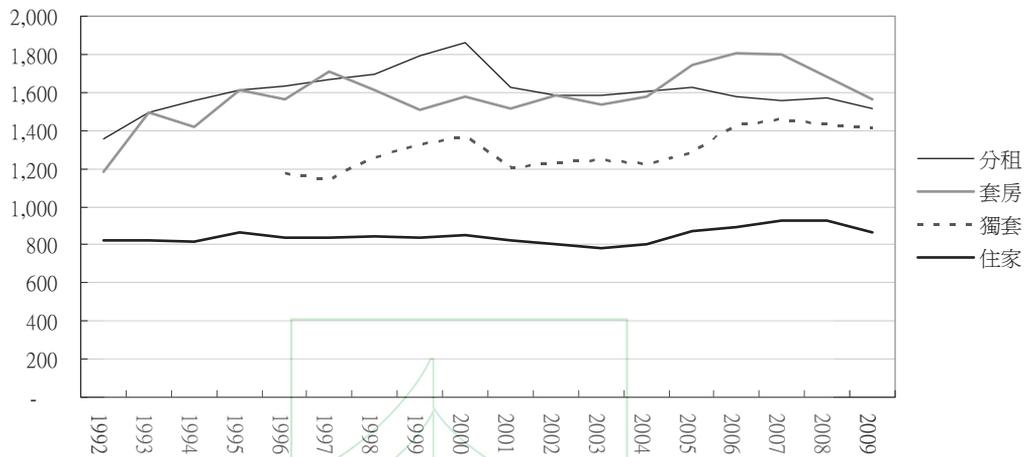
圖5-1-2 信義區1992年-2009年租賃市場

## 大安區

大安區本區面積11.3614平方公里，位於臺北市西南地帶，人口總計311,612人（統計至2009年12月底），是台北市12行政區之冠。區內有「台北市之肺」大安森林公園，其位於新生南路、信義路、建國南路、和平東路所包圍的區塊上，佔地26公頃，是台灣少見的大型都會公園。且附近學校林立，擁有臺灣大學、臺灣師範大學、臺北科技大學、國立臺北教育大學、臺灣科技大學、淡江大學城區部、文化大學城區部、輔仁大學城區部、政大公企中心等大專院校，享有高等教育資源可謂全台之冠，連同區內四十餘所高中、高職及國中、國小形成典型的文教區。

就租賃市場之分租市場從1990年代租金持續上升（圖5-1-3），到2000年達1861元/坪。2001年受景氣影響租金下降為1630元/坪，之後到2008年都處於緩降趨勢，2009年租金水準為1513元/坪。至於套房市場租金曲線起伏

較大，由圖5-1-3可以看出租金由2003年開始成長，2006年與2007年趨於平緩而後下滑，由2007年1798元/坪跌至2009年1567元/坪，兩年內租金共下跌237元/坪。獨套市場2004年開始成長至2007年，其後兩年都是下跌情形，2009年租金為1410元/坪。整體而言大安區2009住宅租賃市場表現並不活絡。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

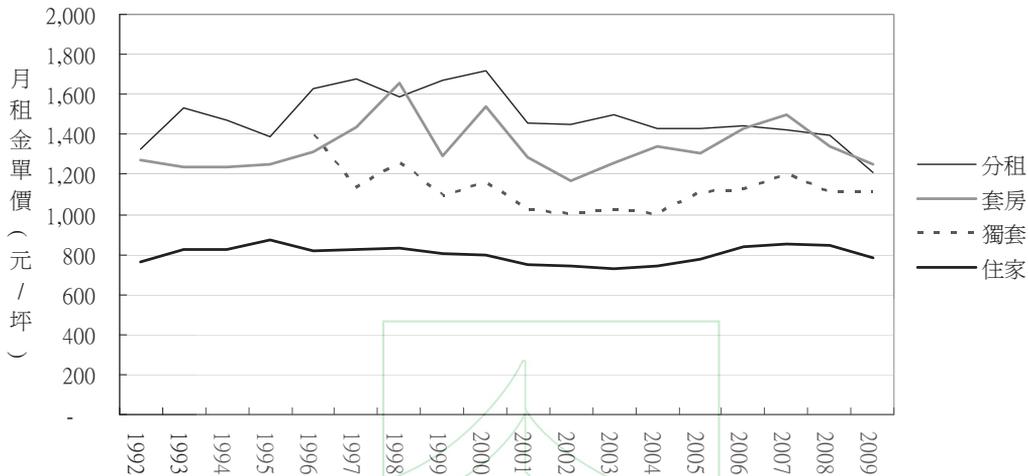
圖5-1-3 大安區1992年-2009年租賃市場

## 中山區

中山區位處臺北盆地中央，東臨松山區、西與大同區為界、南與大安區相鄰、北以劍潭山與士林接壤，東北與內湖區相鄰。全區面積13.6821公里，內有圓山及劍潭山，坡度平緩草木繁盛，基隆河自東北進入本區向西流，經士林區匯入淡水河，其北面臨濱江街。五常街一帶昔日埤塘遍佈，河川縱橫其間，為低溼地區，其他則屬平原地帶。其人口總計為218,245人（統計至2009年12月底）。本區北部為大直，有許多高級住宅區。商業氣息，商業活動頻繁地區在中山北路、林森北路及新生北路等。

分租的租賃市場在2000年租金為1722元/坪（圖5-1-4），2001年起租金開始下滑到1460元/坪，到了2009年租金更降為1212元/坪。就套房市場，依圖5-1-4所顯示，其租金走勢較為震盪，2002年租金為1168元/坪開始上升，上升至2007年租金為1499元/坪，之後便處於下跌狀態，2009年租金為1249元/坪。在獨套市場部分，於1996年至2004年其平均租金大約介於

1000~1300元/坪之間，爾後三年都處於上漲情形，2008年開始下跌，2009年時還是處於下跌狀態，其租金為1111元/坪。住家市場方面，住家租金曲線波動不大，2002年與2003年租金平穩，740元/坪，其後租金開始小幅上漲至2007年，2009年租金下跌至783元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-4 中山區1992年-2009年租賃市場

## 中正區

全區面積7.6071平方公里，2009年12月底人口統計為158,752人。本區臺北市的西南方，東臨大安區，以新生南路一段、信義路二段、杭州南路二段、羅斯福路一至四段為界；西接萬華區，以中華路為界；南瀕新店溪和永和市相望；北至市民大道與中山、大同區為鄰。本區文教方面有國立歷史博物館、省立博物館、中正紀念堂、國家音樂廳、國家劇院、等16處，醫療方面區內有臺大醫院、三軍總醫院〈汀州院區〉、和平醫院、婦幼綜合醫院、郵政醫院，及密度頗高的診所、藥商、藥局，故本區文化氣息濃厚、醫療服務相當良好。另外本區的商業活動也頗為熱絡。

就分租租賃市場在1992年租金1133元/坪，至2000年租金為1694元/坪，租金曲線呈上漲走勢(圖5-1-5)，但到了2001年租金下跌至1304元/坪，其後九年租金緩降，2009年租金為1348元/坪。其套房市場在1993到2004年租金曲線波動較大，其租金介於1608元/坪至1305元/坪，2005年租金為

1494元/坪開始上漲，直至2006年其租金為1625元/坪，不過到了2007年便開始下跌為1542元/坪，2009年租金還是處於下跌情形，其租金為1486元/坪。獨套市場於2005年開始上漲，租金為1109元/坪，上漲至2008年租金價格為1374元/坪，後一年2009年每坪下跌110元，其租金為1264元/坪。另外，住家市場多年來租金波動不大，2009年租金為803元/坪，與去年同期比較小幅下跌25元/坪。

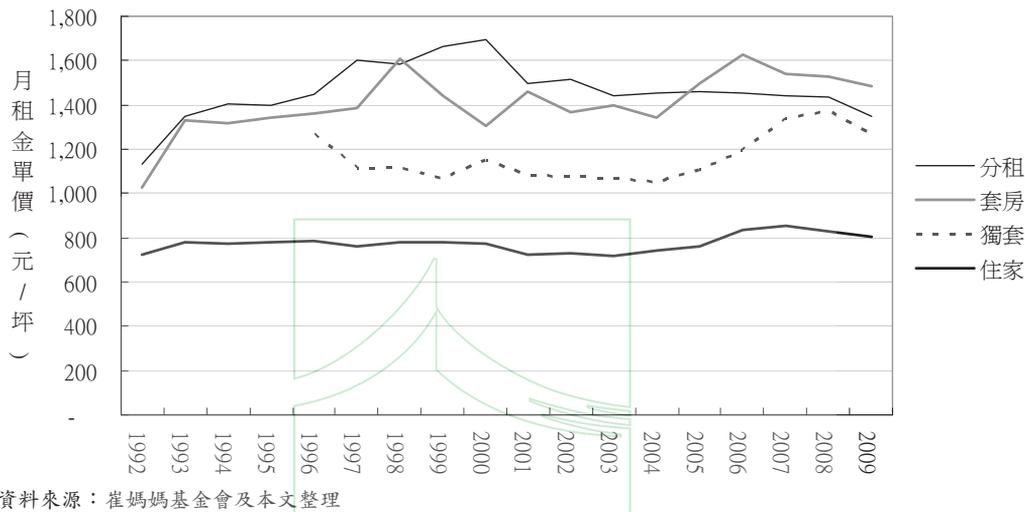


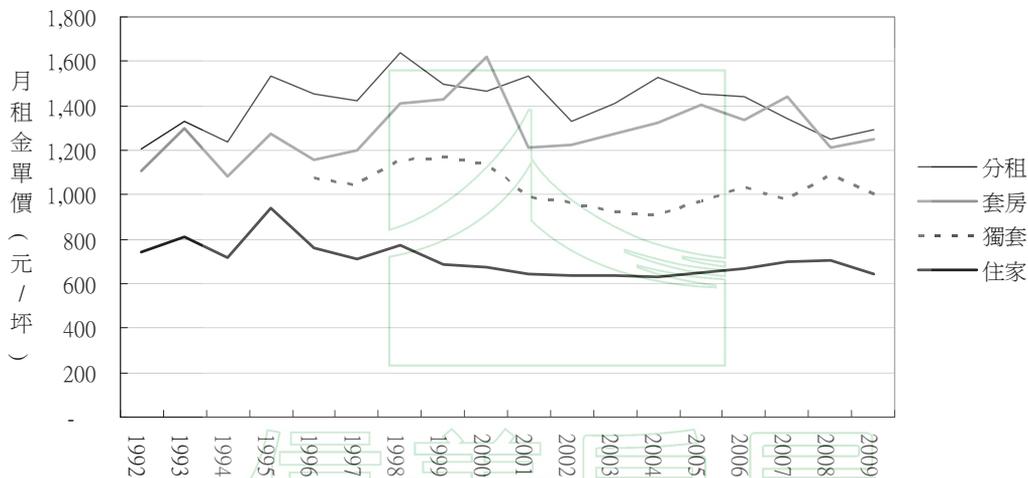
圖5-1-5 中正區1992年-2009年租賃市場

## 大同區 信義房屋

此區人口總計為123,399（統計至2009年12月底），大同區位於臺北市之西部，面積為5.6815平方公里，是12個行政區中面積最小的一區，東邊以捷運淡水線和中山區為鄰，西邊則以淡水河與臺北縣三重市分開，南邊以忠孝西路、鄭州路與中正區、萬華區銜接，北邊以中山高速公路邊界和士林區為界。本區以住宅區為主，但早期發展的商業型態至今仍然蓬勃發展，例如迪化區的南北貨、藥材市場，延平北路的布料市場，承德路、太原路的電機、五金市場等，而新興的服飾業則集中於後站商圈與圓環一帶。

首先，就該區之分租租賃市場分析而言，依圖5-1-6顯示長年以來分租租賃價格曲線波動較大，2002年時租金為1332元/坪，其後連續兩年上漲，2005年後又開始下跌，到了2008年租金跌至1250元/坪，但在2009年每坪租

金較2008年上漲45元，租金為1295元/坪。其次就套房市場來分析，其租金在2001年為1212元/坪開始上漲，2007年租金為1443元/坪，但在2008年下跌，其租金為1212元/坪，而2009年租金為1250元/坪呈現上漲行情。在獨套市場分析部分，2001年租金至2004年租金曲線呈下跌走向，2005年至2008年租金呈上漲走向，2009年時每坪租金價格較去年同期下跌90元，其租金為1000元/坪。另外，就住家市場分析，圖5-1-6顯示1992年至1998年波動較大，其後至2001年至2005租金曲線呈向平穩趨勢，平均租金為640元/坪，2006年元/坪至2008年租金706元/坪，租金價格曲線呈緩緩上漲情形，但2009年租金下跌至645元/坪。



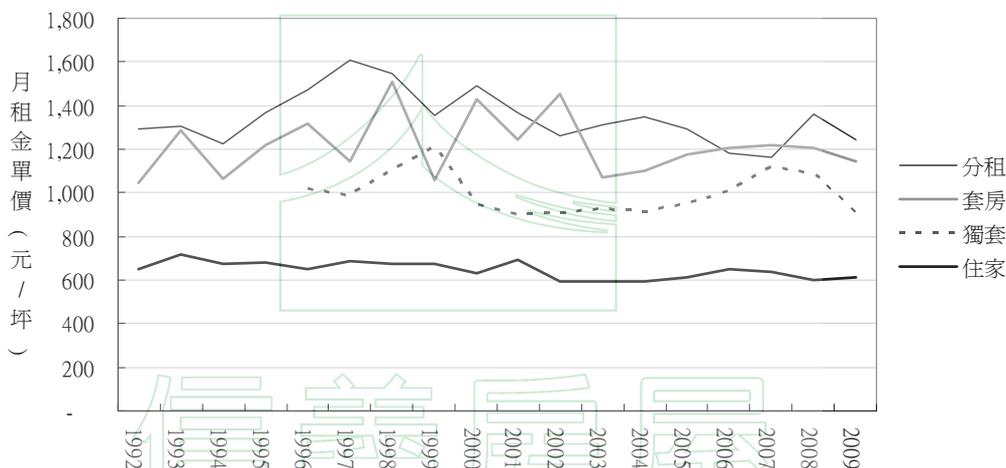
資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-6 大同區1992年-2009年租賃市場

## 萬華區

本區位處於臺北市西南地區，東以中華路與中正區接壤，北以忠孝西路與大同區為鄰，西環繞有淡水河與臺北縣板橋市、三重市為界，南至新店溪與臺北縣中和市交界並與永和市遙望。全區呈「胃囊」形狀，其面積為8.8522平方公里，2009年12月底統計人口為188,437人。重要交通建設有貫穿臺灣南北的縱貫鐵路—萬華火車站、聯外要徑捷運—板南線，尚在建設中捷運—萬大線，另外希冀萬華火車站雙子星BOT案正式啟動將帶動附近地區商業發展。

就分租之租賃市場，從1997年起的後11年租金價格漲少跌多（圖5-1-7），2007年租金為1164元/坪，2008年上漲至1360元/坪，而到了2009年租金下跌至1145。其次在套房市場，由圖5-1-7顯示其1992年至2003年租金曲線震盪較大，其2003年租金為1069元/坪，爾後緩漲至2007年1216元/坪，2008年及2009年呈緩跌趨勢，2009年租金為1147元/坪。在獨套市場從1999年租金1216元/坪，隔年2000年租金下跌至947元/坪，其後至2004年租金曲線處於平穩狀態，到了2005年開始上漲，其租金為954元/坪，漲至2007年租金為1120元/坪，2008年下跌至1092元/坪，2009年每坪租金較去年同期下跌191元，其租金為901元/坪。另外，就住家市場，長年以來租金呈現緩降情形，2009年每坪租金價格較去年同期上漲12元，其租金為615元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

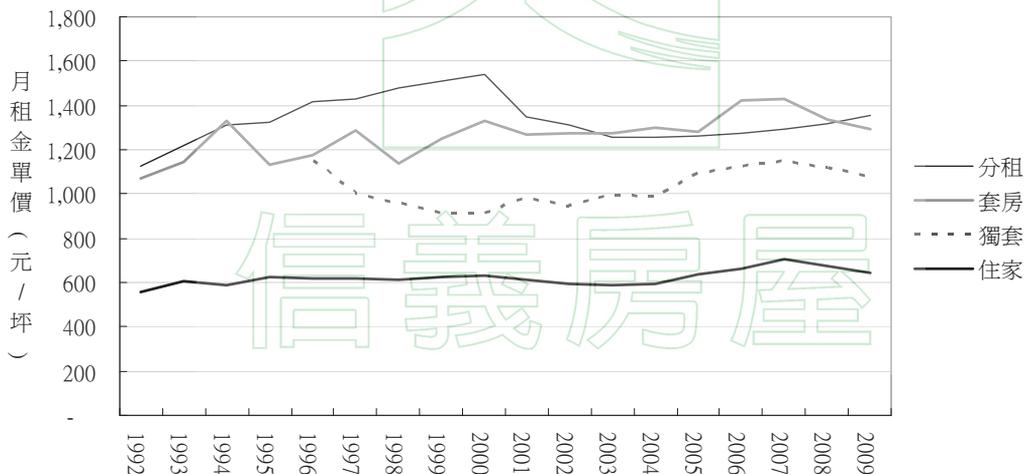
圖5-1-7 萬華區1992年-2009年租賃市場

## 文山區

本區地處臺北市之南端，東毗深坑鄉，南鄰台北縣新店市，西瀕新店溪與台北縣之永和市相望，北接中正區之公館與大安區等為界，總面積31.5090公里，除山坡地多平地不足二分之一，景美溪西岸之平原為本區精華地帶，都市計畫發展已近飽和，一四〇高地經政府規劃開闢為萬芳新社區。其人口至2009年12月底總計為260,869人。本區有國立政治大學、師範大學分部、私立世新大學、私立中國科技大學、國立台灣警察專科學校、國立台灣戲曲學院等六所，文教氣息濃厚。另外台北新店線業已通車為地方帶來繁榮，土地

價值功能提高，市容全面改觀。

首先就租賃市場之分租市場分析，由1992年租金1125元/坪至2000年租金1543元/坪價格呈上漲情形（圖5-1-8），但隔年2001年租金下跌至1348元/坪，在2005年租金為1260元/坪至2009年租金1352元/坪，租金價格呈上漲趨勢。其次，套房市場分析，1992年至2000年租金曲線較為起伏，2001年至2005年租金曲線較為平穩，2006年每坪租金與去年相比上漲146元，其租金價格為1425元/坪，2007年也處於上漲情形，但2008年與2009年都處於下跌情形，2009年租金為1292元/坪。在獨套市場部分，於2005年每坪租金較去年同期上漲108元，其租金為1098元/坪，爾後租金開始上漲至2007年租金為1153元/坪，隔年2008與2009年租金時開始下跌，2009年租金為1075元/坪。另外，住家市場方面，1992年至2004年租金曲線平緩，於2005年開始上漲，其租金為638元/坪，漲至2007年租金為707元/坪，但2008年與2009年租金都處於下跌情形，2009年租金為644元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

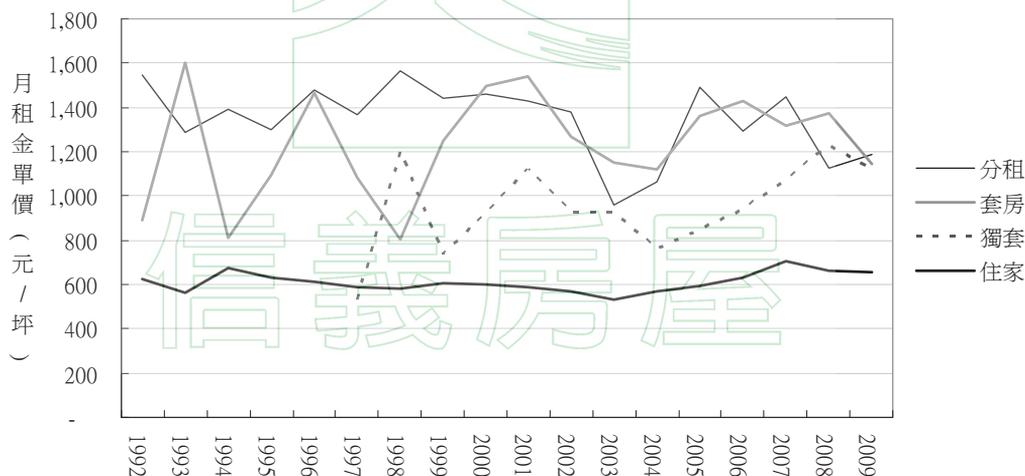
圖5-1-8 文山區1992年-2009年租賃市場

## 南港區

南港區人口統計為113,149人（統計至2009年12月底），其位於台北市東南側，面積為21.8424平方公里，北鄰內湖區、東鄰北縣汐止市、南鄰文山區、北縣深坑鄉、石碇鄉、西鄰松山區、信義區。本區在政府不斷推動大型

公共建設下，計畫將南港火車站週邊打造為臺灣智埠中心，規劃包括會展中心、軟體中心、車站中心、文創中心及生技中心等五大中心。本區因早期以都市型工業發展為主，老舊住宅與工廠混雜情形嚴重，阻礙都市發展，為帶動地方繁榮與創造優質生活環境，將積極配合市府老舊社區更新再造政策。雖然目前南港區人口是台北市12行政區最少，但是在前述重大建設的陸續營運下，未來發展潛力強。

就租賃之分租市場分析，由圖5-1-9顯示分租租金由2002年租金為1379元/坪，隔年2003年下跌至957元/坪，每坪下跌了422元，2004年開始上漲，2005年更是漲至1493元/坪，爾後租金曲線呈現一年上漲一年下跌情形，2009年租金為1185元/坪。其次就套房之租賃市場分析，其租金曲線波動甚大，2009年每坪租金較去年同期下跌229元，其租金為1143元/坪。在獨套之租賃市場，由2004年租金為762元/坪，爾後開始上漲至2008年1234元/坪，2009年租金下跌至1120元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

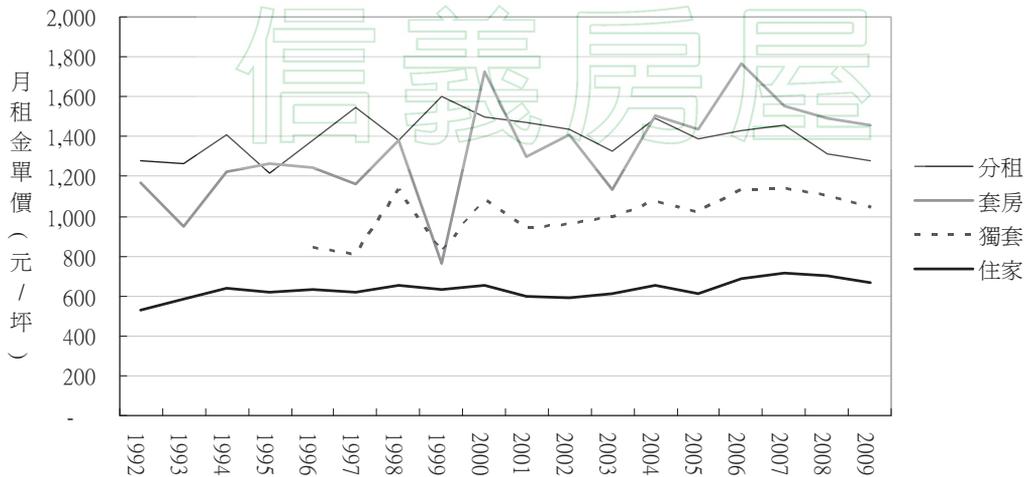
圖5-1-9 南港區1992年-2009年租賃市場

## 內湖區

本區位於台北市東陞，面積約為31.5787平方公里，東、西、北三面山陵環繞，南面臨基隆河，中央平原低溼，形成內陸湖沼，故取名為內湖。東與台北縣汐止市為鄰，南以基隆河為界，與松山、南港兩區相連，西與中山區

相接，北以大崙頭山、赤上天山與士林區分界。至2009年12月底統計人口為267,704人。本區有內湖科技園區，是臺灣第一座由民間投資及政府放寬產業進駐而發展出來的高科技園區，位於內湖區西南隅（面積約150公頃），是「臺北科技走廊」的核心。

首先就租賃之分租市場分析（圖5-1-10），由1999年至2003租金從1600元/坪下降至1324元/坪，隔年2004年上漲至1491元/坪，次年又下跌至1388元/坪，其後2006年與2007年連兩年處於上漲情形，其租金分別是1433元/坪、1454元/坪，租金又於2008年、2009年下跌，2009年租金為1278元/坪。其次在套房市場分析，於1999年租金為760元/坪是歷年最低，隔年2000年上漲至1725元/坪，不過2001年租金開始下跌至2003年，2003年租金為1136元/坪，在2006年租金上漲至1770元/坪，其後2007年、2008年、2009年都處於下跌情形，2009年租金為1456元/坪。就獨套市場分析，其租金價格由2001年租金943元/坪緩漲至2007年租金1139元/坪，但在2008年開始下跌，2009年每坪租金與去年同期相較下跌61元，租金為1043元/坪。另外，住家市場顯示，1994年至2005年租金曲線相較於其他三租賃類型，曲線較為平緩，於2006年租金為686元/坪，2007年上漲至714元/坪，2008年、2009年稍稍下跌，2009年租金為669元/坪。



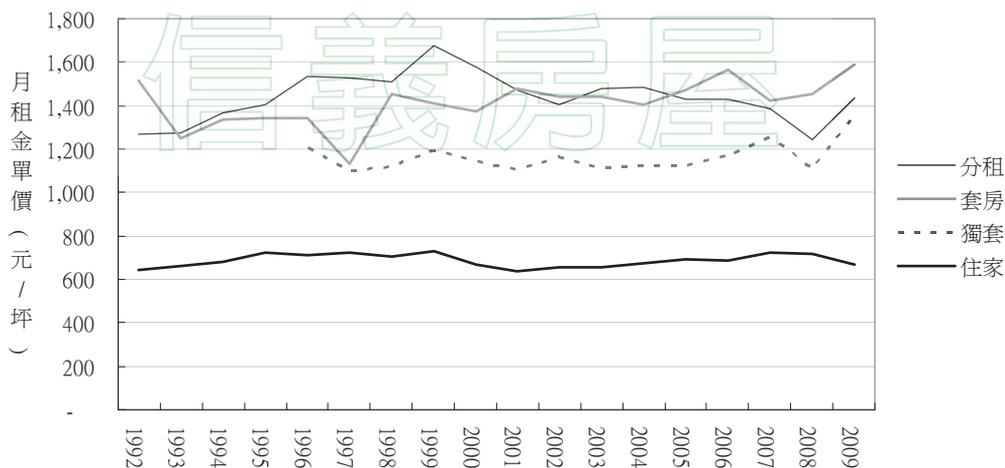
資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-10 內湖區1992年-2009年租賃市場

## 士林區

此區人口統計為283,855人，在台北市12行政區中居第2位，僅次於大安區。本區位於台北盆地之東北，東北俱為山嶽、丘陵相接，以名峰七星山為最高，東南有鄰界之大崙山嶺及大直諸山，西南一帶土地平坦，全區面積62.3862平方公里，幅員廣闊，為本市十二行政區面積最大之區。

此區之分租租賃市場，由圖5-1-11顯示，1999年租金為1678元/坪是歷年最高，往後至2008年租金曲線呈下跌情形，2008年租金為1245元/坪，2009年金租又開始上漲至1438元/坪。其次，套房之租賃市場，自1997年租金為歷年最低1132元/坪，隔年1998年租金上漲，爾後至2005年租金波動並不大，平均租金為1435元/坪，2006年租金漲至1567元/坪，隔年2007年又下跌至1424元/坪，但2008年、2009年開始上漲，其2009年租金為1589元/坪。在獨套市場方面，1996年至2006年租金曲線較為平緩，2007年租金漲至1254元/坪，每坪租金較去年同期上漲85元，獨套租金曲線與分租租金曲線相同之處，都是在於2008年下跌，又於2009年上漲，其租金為1346元/坪。另外，住家市場部分，長年以來租金曲線較為平緩，無太大波動的租金差異，2009年租金價格為667元/坪，每坪租金較去年下跌51元/坪。



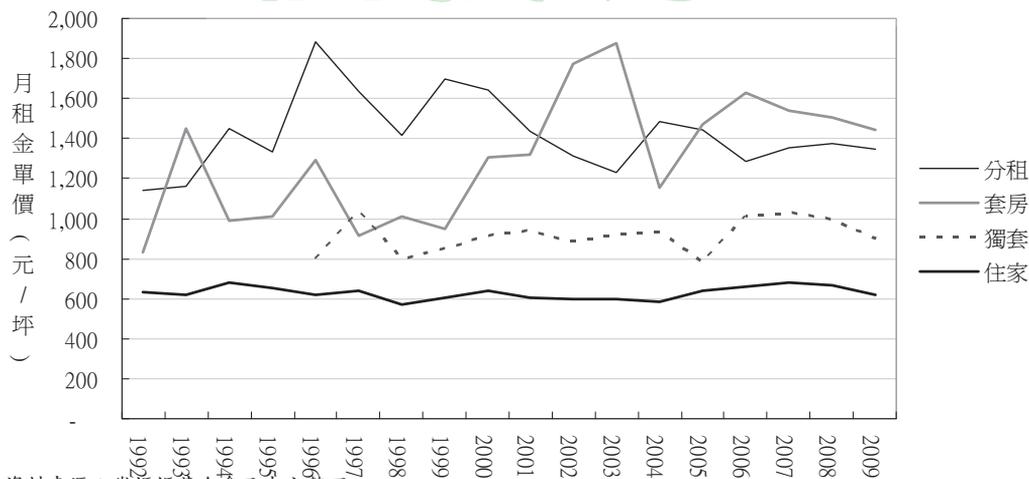
資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-11 士林區1992年-2009年租賃市場

## 北投區

本區位處臺北市最北端，東以磺溪、南以基隆河與士林區為界，西與臺北縣淡水鎮相連，北以大屯山、七星山與臺北縣三芝鄉、金山鄉為鄰，面積為56.82平方公里。至2009年12月底統計人口為248,047人。自然資源豐富，有著名的溫泉及關渡水鳥保育區，陽明山國家公園提供了多元的休憩公園空間，是都會市民休憩的好區域，此區的居民以商業及製造業為主，且工商發展以北投溫泉為主軸。

首先就租賃市場之分租市場分析，由圖5-1-12顯示，租金曲線波動較大，以長期來看，其分租租金屬於下跌趨勢，2009年每坪租金較同期下跌28元。其次，租賃市場之套房市場分析，此區市場租金由1999年950元/坪開始上漲至2003年，其租金為1879元/坪是歷年最高，2004年時租金大幅下跌至1153元/坪，與去年同期相較下，每坪租金下跌了726元/坪，其後2005年、2006年連續兩年上漲，又後三年2007年到2009年都屬於下跌情形，其2009年租金為1444元/坪。在獨套市場於2005年租金為782元/坪是歷年最低，隔年2006年開始上漲，其租金為1010元/坪，2007也呈上漲情形，但又於2008年下跌，次年2009年也屬於下跌情形，其租金為899元/坪，與去年同期相比每坪租金下跌98元。另外，就住宅市場而言，由圖5-1-12顯示，從1992年至2009年租金曲線較為平緩，2009年租金較2008年每坪租金下跌了45元，其租金為621元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-12 北投區1992年-2009年租賃市場

## 結論

經由市場調查顯示得知大臺北地區各區域間之租金變化，以2009年之租賃市場別為例，首先以租賃市場以分租市場部分，分租租賃租金以大安區最高1513元/坪為最高，其次為松山區1511元/坪，再者為士林區1438元/坪，而南港區為最低之1185元/坪。其次，於套房租賃市場中以士林區1588元/坪為高，依序為大安區及信義區，其租金分別為1567元/坪及1501元/坪，而萬華區為最低之1147元/坪。第三，獨套租賃市場部分，其平均租金仍以大安區1264元/坪為最高，其次以士林區1346元/坪佔居第二，第三則為中正區1264元/坪，而北投區為最低之899元/坪。最後為住家租賃市場部分，其中以中正區804元/坪為最高，其次為松山區之797元/坪，再者為中山區783元/坪，而萬華區為最低之615元/坪。

南港區之平均租金較其他區域低，其分租與套房租賃市場租金皆為最低，主要是該區商業活動尚不頻繁，租賃市場發展較不活絡，而租賃市場也相對受到嚴重之影響。綜合上述，整理如下表（表5-1-1）。

台北市租賃市場，近幾年都有成長趨勢，不過到了2007年開始有下跌現象，此年也是夏季爆發次級房屋信貸危機（又稱次級房貸風暴、次級按揭風暴、金融海嘯），台灣也不能倖免的捲入次金融風暴，造成經濟不景氣，2008年金融危機持續惡化，然而在2009年台北市租賃市場平均租金與2008年台北市租賃市場平均租金相比較，是屬於下跌情形（參照表5-1-2）。

表5-1-1 臺北市各區域2009年平均租金之排名

市場別 排名	分租	套房	獨套	住家
第一位	大安區	士林區	大安區	中正區
第二位	松山區	大安區	士林區	松山區
第三位	士林區	信義區	中正區	中山區
倒數第一位	南港區	南港區	北投區	萬華區

資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

表5-1-2 臺北市各區域之歷年租金分析表（單位：元/坪）

年份	區域 市場別	松山區	信義區	大安區	中山區	中正區	大同區	萬華區	文山區	南港區	內湖區	士林區	北投區
1992	分租	1,406	1,399	1,355	1,326	1,133	1,206	1,290	1,125	1,545	1,280	1,269	1,141
	套房	1,371	1,107	1,183	1,270	1,030	1,107	1,045	1,068	891	1,165	1,513	834
	獨套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1993	住家	810	688	825	764	725	745	650	556	628	530	646	634
	分租	1,443	1,381	1,497	1,531	1,352	1,333	1,308	1,217	1,286	1,265	1,275	1,165
	套房	1,306	1,398	1,492	1,239	1,331	1,298	1,286	1,143	1,600	951	1,252	1,447
	獨套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住家	797	715	826	827	782	808	720	607	607	566	664	620
1994	分租	1,522	1,438	1,558	1,473	1,404	1,240	1,223	1,309	1,392	1,409	1,365	1,453
	套房	1,394	1,510	1,420	1,240	1,321	1,082	1,065	1,329	813	1,222	1,334	993
	獨套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住家	820	749	819	826	775	715	672	588	677	639	681	684
1995	分租	1,603	1,495	1,610	1,388	1,396	1,535	1,367	1,323	1,299	1,219	1,406	1,332
	套房	1,406	1,321	1,612	1,249	1,343	1,274	1,218	1,135	1,098	1,266	1,342	1,012
	獨套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	住家	833	800	868	872	779	943	678	625	628	620	722	655

1996	分租	1,692	1,599	1,637	1,628	1,450	1,452	1,473	1,416	1,476	1,380	1,532	1,884
	套房	1,344	1,567	1,566	1,311	1,361	1,160	1,320	1,175	1,465	1,242	1,344	1,292
	獨套	1,173	1,086	1,179	1,393	1,270	1,077	1,022	1,152	-	847	1,208	797
	住家	795	739	838	821	788	761	649	616	612	630	711	620
1997	分租	1,743	1,647	1,667	1,677	1,602	1,426	1,612	1,430	1,366	1,548	1,530	1,636
	套房	1,462	1,393	1,709	1,440	1,389	1,202	1,145	1,289	1,084	1,162	1,132	916
	獨套	1,331	1,105	1,142	1,136	1,114	1,045	993	1,005	529	810	1,099	1,031
	住家	790	738	840	827	758	710	689	617	588	616	723	639
1998	分租	1,839	1,691	1,698	1,587	1,583	1,643	1,549	1,476	1,562	1,382	1,512	1,418
	套房	1,550	1,306	1,615	1,658	1,608	1,411	1,509	1,138	803	1,381	1,457	1,011
	獨套	1,150	1,323	1,259	1,261	1,121	1,155	1,108	961	1,198	1,134	1,121	795
	住家	842	747	843	829	782	773	677	615	583	656	708	569
1999	分租	2,019	1,745	1,790	1,670	1,667	1,499	1,355	1,507	1,441	1,600	1,678	1,699
	套房	1,667	1,510	1,508	1,294	1,443	1,428	1,056	1,253	1,250	760	1,413	950
	獨套	1,224	1,128	1,328	1,093	1,070	1,169	1,216	918	733	822	1,197	855
	住家	811	753	840	807	779	684	674	628	607	633	731	605
2000	分租	1,773	1,837	1,861	1,722	1,694	1,466	1,494	1,543	1,458	1,497	1,578	1,643
	套房	1,875	1,550	1,580	1,538	1,305	1,623	1,429	1,327	1,500	1,725	1,376	1,305
	獨套	1,261	1,261	1,369	1,162	1,153	1,138	947	915	920	1,089	1,144	918
	住家	797	727	850	798	776	677	633	634	603	655	669	638

2001	分租	1,594	1,552	1,630	1,460	1,496	1,533	1,366	1,348	1,429	1,472	1,471	1,438
	套房	1,515	1,454	1,518	1,288	1,461	1,212	1,241	1,270	1,538	1,297	1,481	1,323
	獨套	1,120	1,143	1,208	1,025	1,083	991	901	984	1,119	943	1,110	939
2002	住家	761	716	823	750	723	642	692	614	590	601	638	603
	分租	1,595	1,444	1,582	1,448	1,513	1,332	1,260	1,310	1,378	1,434	1,405	1,312
	套房	1,525	1,512	1,582	1,167	1,365	1,222	1,451	1,273	1,271	1,408	1,442	1,771
2003	獨套	1,166	1,084	1,230	1,003	1,075	964	907	947	931	965	1,165	885
	住家	765	682	805	740	729	639	594	596	567	588	659	599
	分租	1,620	1,534	1,587	1,497	1,444	1,409	1,312	1,254	957	1,324	1,480	1,234
2004	套房	1,565	1,475	1,538	1,255	1,399	1,272	1,069	1,277	1,152	1,136	1,442	1,879
	獨套	1,104	1,116	1,245	1,025	1,073	919	928	995	926	998	1,111	921
	住家	752	691	779	725	718	640	595	590	535	615	657	598
2005	分租	1,615	1,456	1,608	1,428	1,452	1,526	1,351	1,254	1,065	1,491	1,484	1,486
	套房	1,525	1,535	1,577	1,338	1,340	1,326	1,101	1,302	1,121	1,506	1,405	1,153
	獨套	1,092	1,168	1,224	1,003	1,051	911	915	990	761	1,077	1,123	936
2005	住家	755	698	806	744	744	632	595	597	568	656	674	587
	分租	1,544	1,387	1,627	1,429	1,462	1,451	1,292	1,259	1,492	1,387	1,429	1,440
	套房	1,626	1,642	1,743	1,307	1,494	1,403	1,176	1,279	1,359	1,434	1,473	1,474
2005	獨套	1,243	1,172	1,287	1,111	1,108	969	953	1,097	846	1,027	1,125	781
	住家	797	752	869	774	761	647	614	638	593	612	695	640

2006	分租	1,594	1,586	1,575	1,442	1,451	1,440	1,184	1,272	1,295	1,433	1,430	1,285
	套房	1,643	1,661	1,804	1,432	1,625	1,335	1,207	1,424	1,430	1,769	1,567	1,632
	獨套	1,279	1,254	1,424	1,129	1,191	1,036	1,009	1,127	939	1,132	1,168	1,009
	住家	812	778	894	836	836	667	648	659	632	685	684	659
2007	分租	1,653	1,342	1,558	1,425	1,443	1,339	1,163	1,292	1,450	1,454	1,385	1,355
	套房	1,611	1,687	1,797	1,499	1,541	1,443	1,216	1,431	1,318	1,556	1,424	1,541
	獨套	1,268	1,310	1,460	1,206	1,339	977	1,120	1,152	1,069	1,139	1,254	1,030
	住家	885	796	926	850	854	699	635	706	705	713	722	682
2008	分租	1,571	1,425	1,571	1,398	1,432	1,250	1,360	1,317	1,125	1,313	1,244	1,374
	套房	1,622	1,554	1,681	1,342	1,526	1,212	1,206	1,339	1,372	1,495	1,453	1,502
	獨套	1,250	1,294	1,431	1,113	1,374	1,089	1,092	1,121	1,233	1,103	1,108	996
	住家	848	787	926	847	828	705	601	674	662	701	717	666
2009	分租	1,510	1,405	1,513	1,212	1,349	1,295	1,244	1,352	1,185	1,278	1,437	1,346
	套房	1,349	1,500	1,566	1,248	1,485	1,249	1,147	1,291	1,143	1,455	1,588	1,444
	獨套	1,208	1,131	1,410	1,110	1,264	1,000	900	1,075	1,119	1,042	1,346	899
	住家	797	729	864	783	803	644	615	644	656	668	667	621

資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

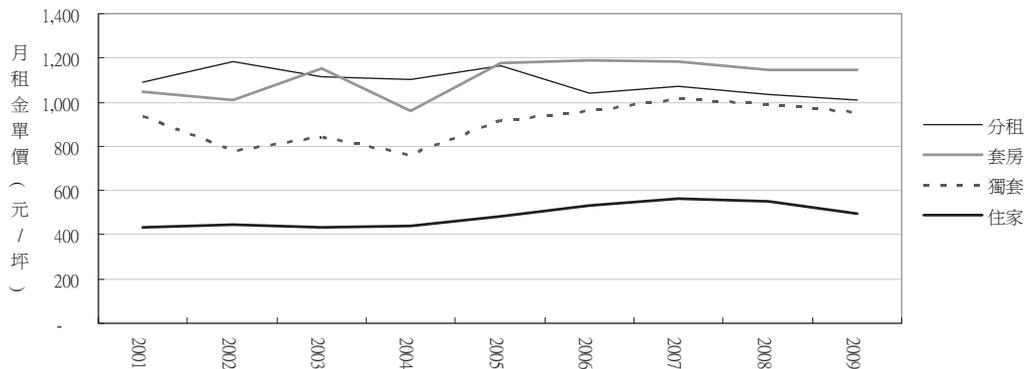
## 第二節 臺北縣住宅租賃市場

臺北縣依其行政區劃分，主要可劃分為十市、四鎮、十五鄉，本文主要針對住宅租賃市場較為活絡的部分市鎮加以分析之，其分別有板橋市、汐止市、新店市、永和市、中和市、土城市、樹林市、三重市、新莊市、蘆洲市及淡水鎮，茲分說明如下。(請參照表5-1-4)

### 板橋市

該區2009年12月底人口統計為552,884人，其面積為23.14平方公里。板橋市位於台北縣西北端，北以淡水河、大漢溪與三重、新莊市為界，東北與台北市隔新店溪相望，西臨大漢溪接樹林鎮，南與土城、中和市相比鄰，地形狹長，地勢平坦，氣候溫和，為全台第一大縣轄市，在交通方面是全台灣唯一四鐵共構，也為縣轄市人口之冠，為臺北縣重要的發展重心。

此區之分租之租賃市場，由圖5-1-13顯示，分租市場租金從2002年至2009年租金曲線屬於下跌走向，2009年每坪租金與去年同期下跌29元/坪，其租金為1008元/坪是歷年最低。其次，套房市場分析由2001年至2005年租金曲線波幅較大，2005年起租金曲線走向較為平緩，該年租金為1177元/坪，而2009年租金為1147元/坪，與2008年租金1146元/坪差異不大。在獨套市場部分，此區租金在2004年時租金為764元/坪，隔年2005年租金上漲至916元/坪，2006年與2007年租金也處於上漲走向，其租金分別為961元/坪、1014元/坪，但在2008年租金開始下跌至2009年，2009年租金為956元/坪。另外，就住家市場部分，從圖5-1-13顯示，2001年至2004年租金曲線較為平穩，其平均租金為440元/坪，至2005年租金開始上漲至2007年，2007年租金為563元/坪，2008年租金下跌至552元/坪，2009年租金持續下跌到497元/坪。



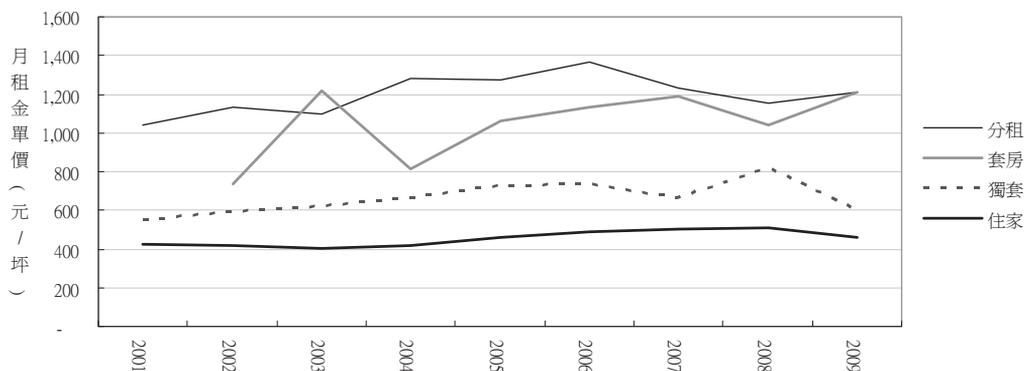
資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-13 板橋市1992年-2009年租賃市場

## 汐止市

該區2009年12月底人口統計為186,979人，其面積為71.24平方公里。其位於台北縣之東，恰在台北盆地與東部盆舷之交接處，南以南港山脊與平溪、石碇二鄉為鄰，北以五指山脊及萬里鄉與北市士林內湖兩區相壤，東鄰基隆市七堵區，為台北市與基隆市交通要道。

此區之分租之租賃市場行情，由圖5-1-14顯示自2001年至2006年租金屬於上漲走向，其2006年租金為1370元/坪，於2007年下跌至1233元/坪，2008年租金持續下跌至1158元/坪，2009年租金上漲至1214元/坪。套房租金自2004年跌至815元/坪之後呈現緩漲走勢。至於在獨套產品09年租金表現不佳，下滑至602元/坪。另外，就住家市場於2004年開始上漲至2008年，其租金分別為419元/坪、508元/坪，次年2009租金為464元/坪，與去年相比每坪下跌44元。



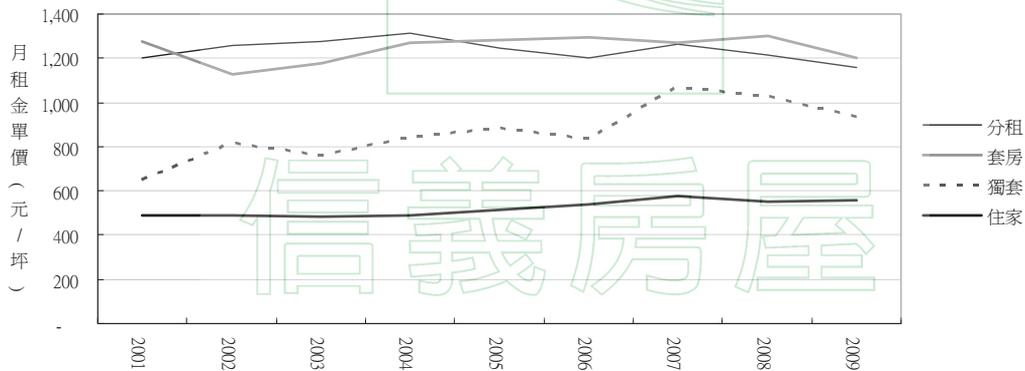
資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-14 汐止市1992年-2009年租賃市場

## 新店市

該區2009年12月底人口統計為294,602人，其面積為120.23平方公里。新店市位居臺北縣南端，臺北盆地東南邊，東鄰石碇鄉，西靠中和市，南銜烏來鄉，北與景美、木柵為界。目前已開發成為住宅、商業和工業區，大坪林地區為新店市的都市核心，以工商業發展為主，境內有大量在臺北市工作的外來通勤人口，因此也是臺北市的衛星城市之一。

本區之分租產品，2001年至2004年租金為上漲走向（圖5-1-15），四年間每坪租金上漲112元，而2005年之後小幅走低，至09年租金水準為1159元/坪。套房租金均價較08年減少103元，每坪為1201元/坪。獨套市場部分，由圖5-1-15顯示，自2001年至2007年租金走向為上漲情形，又2007年租金為1070元/坪是歷年最高，而後2008年與2009年租金都屬於下跌狀態，其租金分別為1027元/坪、936元/坪。另外，就住家市場長期以來租金曲線較為平穩，2009年租金為557元/坪，與去年2008年租金551元/坪相較差異不大。



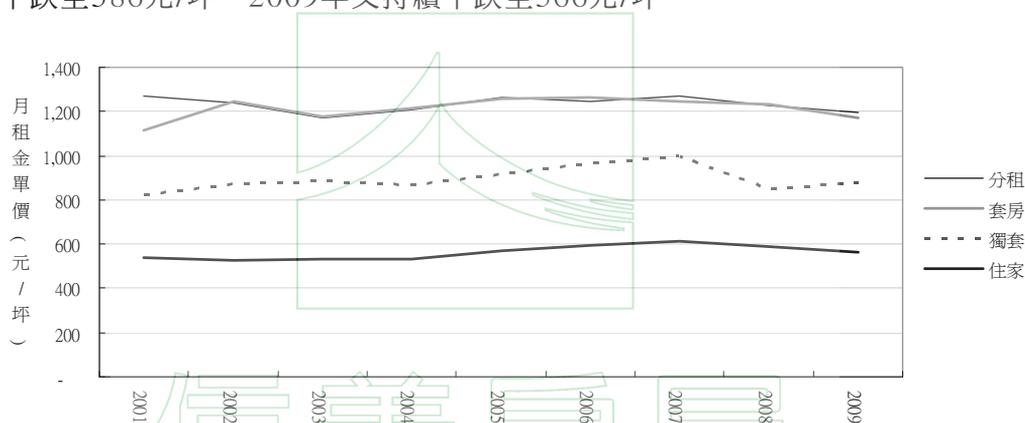
資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-15 新店市1992年-2009年租賃市場

## 永和市

該區2009年12月底人口統計為236,812人，其面積為5.71平方公里，是全台面積最小之市鎮，但人口已超過23萬，每平方公里人數超過四萬以上，密度居世界之冠。永和市與台北市僅有一水之隔，熱鬧繁華之市街與台北市並無二致。

此區之分租市場，2001年租金為1273元/坪，其後兩年租金都處於下跌狀態，到了2004年又開始上漲，2005年租金持續上漲，其租金為1266元/坪，2006年下跌，2007年又上漲至1272元/坪，其後兩年都處於下跌狀態，2009年租金為1197元/坪，與去年同期相比每坪租金下跌了30元。其次，套房市場分析，顯示該區套房租金於2003年至2009年，租金呈先漲後跌趨勢，2008年租金1232元/坪，隔年2009年每坪租金下跌了58元，其租金為1174元/坪，在獨套市場部分，該區租金2001年至2007年租金呈上漲走向，其2007年租金為998元/坪是歷年最高，而2008年下跌至848元/坪，2009年租金止跌回升為881元/坪。另外，就住家市場由圖5-1-16顯示，2001年至2006年平均租金為550元/坪，都未破600元/坪，到了2007年租金為612元/坪，但2008年下跌至586元/坪，2009年又持續下跌至566元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

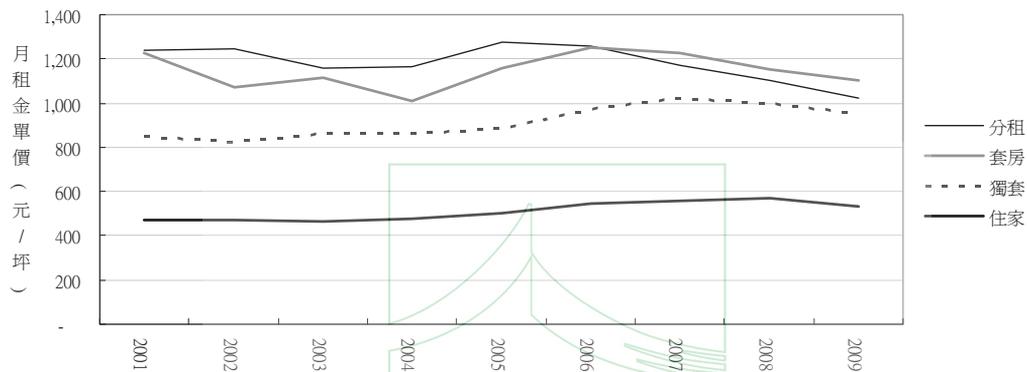
圖5-1-16 永和市1992年-2009年租賃市場

## 中和市

該區2009年12月底人口統計為414,535人，其面積為20.14平方公里。中和市位於台北盆地西南隅，南依橫路里鹿寮山地與新店市為界，北濱新店溪（跨華中橋與台北市相通），東連永和市，西接板橋市與土城市。不管在地理位置、交通或發展方面與東北方的永和市一向有裙帶相連的共依有關，不少人便將永和、中和一帶，以「雙和」稱之。在交通方面，重要幹道有中山路東通永和、台北市、西連板橋、新莊。

此區之分租之租賃市場，自2005年租金為1277元/坪到2009年都處於

下跌趨勢（圖5-1-17），2009年租金單價為1025元/坪，與去年相比下跌22元。其次是套房市場分析，由圖5-1-17顯示與分租市場曲線走向相似，但套房租金由2006年一路下滑至2009年，2009年租金為1254元/坪。在獨套市場部分，從2002年租金上漲至2007年，其中2002年至2005年上漲幅度較緩，2006年至2007年上漲幅度較陡，但又於2008年金租下跌至1000元/坪，2009年持續下跌至956元/坪。另外，就住家市場，2004年至2007年租金緩漲，近兩年則小幅下修，2009年租金為531元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-17 中和市1992年-2009年租賃市場

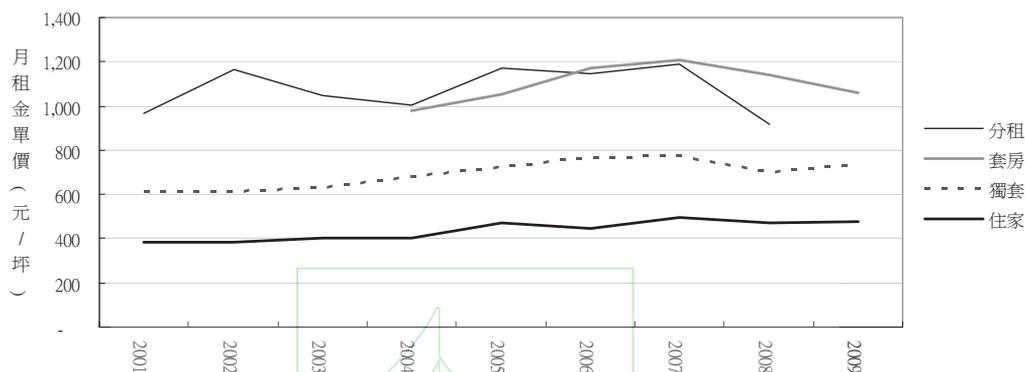
## 土城市

# 信義房屋

該區2009年12月底人口統計為238,897人，其面積為29.56平方公里。土城市位於台北縣的西方。行政區域上，東北與中和市交界，東南山面和新店市接壤，南與三峽鎮毗鄰。西隔大漢溪與樹林相遙望，西北連接板橋市。影響本區人口大量增加的原因，除自然增加外，非本籍人口的遷入是主要原因，該區因位居台北盆地邊緣，為一新興發展都市城鎮。

此區之分租之租賃市場，在2001年租金為969元/坪，其為歷年租金中最低點，2002年上升至1163元/坪，但在2004年租金卻下降到1006元/坪，而在2005年又回升到1173元/坪，在2007年租金為1188元/坪，2008年下跌至917元/坪，較去年同期每坪租金大幅下跌271元/坪，由於沒有2009年土城市分租租金資料，所以無法辨別租金漲幅。其次，套房市場分析，從2004年至2009年租金呈先漲後跌趨勢，2007年租金為1209元/坪是歷年最高，其後

2008年開始下跌，2009年租金持續下跌至1061元/坪。在獨套市場部分，顯示2001年起至2007年租金呈現上漲走向，其2007年租金為773元/坪，2008年下跌至702元/坪，而2009年小幅回升至738元/坪。另外住家市場從2001年租金為385元/坪其後開始上漲，2009年上漲至481元/坪，中間幾年只有2006年與2008年這兩年有下跌現象，其餘皆呈現上漲情形。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-18 土城區1992年-2009年租賃市場

## 樹林市

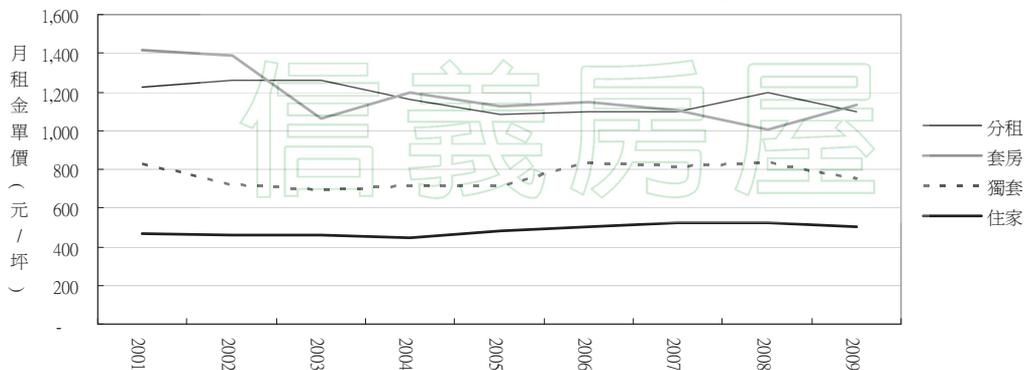
該區2009年12月底人口統計為172,300人，其面積為33.13平方公里。本市位於臺北縣西南部，瀕鄰大漢溪，北接新莊市，南與三峽鎮接壤，西與鶯歌鎮與桃園縣龜山鄉為鄰，東與土城市、板橋市為界，地屬穿過性交通要衝，2鐵1高4客運，共構樹林市地區綿密交通路網。台鐵縱貫鐵路穿越本市人口稠密地帶，並設有樹林、山佳兩處火車站，15分鐘到達台北火車站的便利，除提供本市市民求學、就業的方便，也方便板橋溪崑、溪州，及三峽、迴龍等鄰近鄉鎮市居民交通服務、轉乘，帶動樹林整體地方發展，並吸引大臺北人口移居。另外，眾所矚目的捷運萬大樹林線，已通過環境影響評估，預計2016年完工、隔年通車營運，市內共規劃7個車站，由溪崑進入樹林後環繞市區而行，終點為新莊迴龍，便利交通，將帶動樹林整體經濟發展。

本區租賃市場資料較為欠缺，各年度分類租金指標詳見表5-1-4。

## 三重市

該區2009年12月底人口統計為388,304人，其面積為16.32平方公里。三重居於淡水河西岸，位處台北盆地中央。工商業之發展帶來相當大之改變，逐漸被林立之工廠及住宅所取代，然而產業所營造之就業機會卻也吸引台灣中南部人口之移入，迄今三重市之人口已超過三十八萬人，這也造成如市街雜亂無章之擴展，交通的混亂與擁擠，生活環境品質之不佳，成為本市現代化之負擔。

此區之分租之租賃市場，從2001年至2003年租金呈上漲走向，2004年與2005年租金曲線呈下跌形勢，2006年至2008年租金緩漲，其2008年租金為1195元/坪，2009年租金為1101元/坪，較去年同期下跌94元/坪。其次，套房市場方面，2003年之後呈現小幅下滑走勢，2009年租金1195元/坪，但其後2005年至2008年租金呈下跌走向，2009年租金為1131元/坪，較去年同期上漲22元/坪。在獨套市場部分，由圖5-1-19顯示自2003年之後呈平穩發展，近兩年雖有小幅下跌，但仍在長期的平均水準。另外住家產品租金長期變動不大，2009年租金為504元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

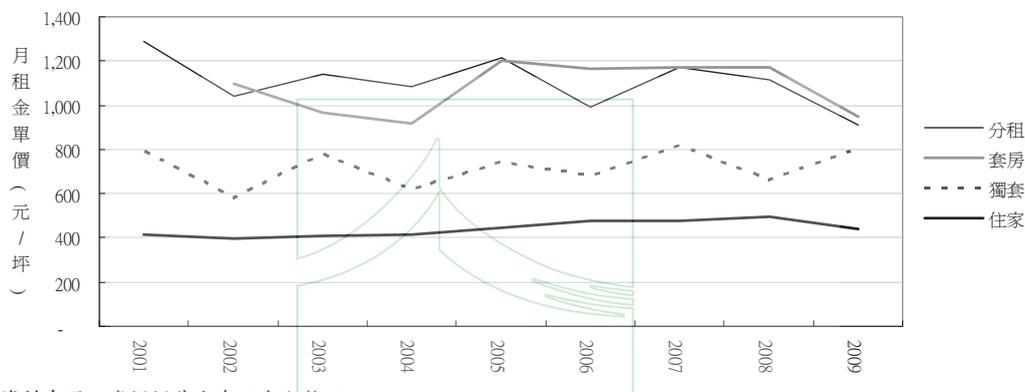
圖5-1-19 三重市1992年-2009年租賃市場

## 新莊市

該區2009年12月底人口統計為400,848人，其面積為19.74平方公里。新莊市是臺灣北部開發最早的地區之一，近年來新莊由農業市鎮蛻變為工商都

市，再度呈現繁華的景象。其行政區略呈現心臟型，劃分為新莊、頭前、中港、福營等四個區，境內除丹鳳地區一帶屬山坡地型外，其他都是廣闊的平原。因位於臺北市近郊，再加上人口密集、交通便利等種種有利條件加速新莊商業的發展，近年來新莊市住宅工業複合機能則呈快速成長，帶動了新莊商業及服務業等第三級產業的成長，未來新莊市將走向以商業、消費、辦公、居住、高產值生產為主的都市。

此區之分租及套房租金波動較為明顯，可能受到統計樣本差異的影響，至於一般住家租金，長期以來變化不大，2009年租金為441元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-20 新莊市1992年-2009年租賃市場

## 蘆洲市

486

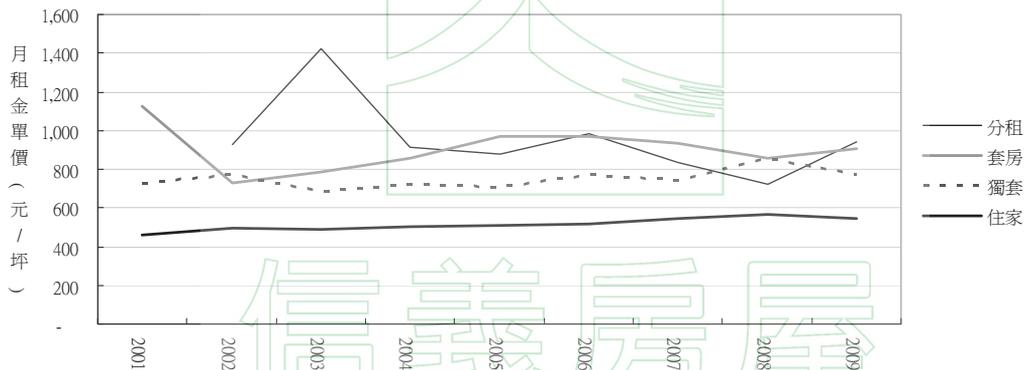
該區2009年12月底人口統計為197,043人，其面積為7.44平方公里。蘆洲市位於臺北盆地西北部，淡水河下游西岸。東北隔淡水河與臺北市士林區社子島相望，西接五股鄉，東南與三重市毗鄰。在重陽重劃區的開發以及捷運蘆洲支線即將於2010年下半年通車的效應之下，將吸引更多外來人口的進駐，也有助於住宅租賃市場的活絡。

本區一般住家租金水準自2005年以來即維持在每坪500元左右的水準，成長尚稱穩定。套房、獨立套房以及分租住宅資料各年度並不完整，詳見表5-1-4。

## 淡水鎮

該區2009年12月底人口統計為140,156人，其面積為70.66平方公里。淡水鎮位於台北盆地的西北方，北鄰三芝鄉，南以關渡和台北相接，西瀕台灣海峽，並與八里一水之隔，昔日有「東方威尼斯」之稱。對外交通有台2線及101縣道，分別接台北市及三芝鄉，另有關渡大橋可通對岸的八里及三重、五股一帶。而捷運淡水線從淡水站到台北火車站僅三十五分鐘，更提高了交通的便利性。水運則有渡船可通八里鄉。淡水鎮內目前擁有3所大學，2所高中職，3所國民中學，14所國民小學，學生數約達3萬5仟人，人文薈萃、風景優美之地。

本區獨立套房及一般住宅租金長期表現呈現緩漲走勢，09年受景氣影響小幅下滑，每坪租金分別為771元/坪以及548元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-21 淡水鎮2001年-2009年租賃市場

## 結論

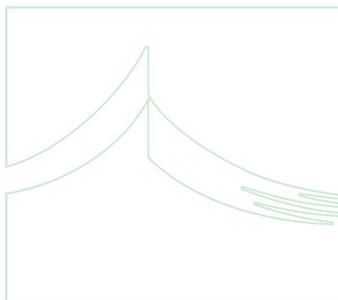
就資料統計，各類型租金水準在行政區的排名如下表所示。首先，分租之租賃市場租金最高為汐止市1214元/坪，其次為永和市1197元/坪，第三為新店市1159元/坪，位居最末的是新莊市912元/坪。其次，套房之租賃市場租金前三高之排序為汐止市1212元/坪、新店市1201元/坪、永和市1174元/坪，而淡水鎮903元/坪租金最低。第三是獨套之租賃市場，中和市955.97元/坪租金最高，板橋市955.11元/坪第二，再來是新店市936元/坪，租金最低為汐

止市602元/坪。最後為住宅之租賃市場排序前三為永和市566元/坪、新店市557元/坪、淡水市549元/坪，最末是新莊市440元/坪。

表5-1-3 臺北縣各區域2009年平均租金之排名

市場別 排名	分租	套房	獨套	住家
第一位	汐止市	汐止市	中和市	永和市
第二位	永和市	新店市	板橋市	新店市
第三位	新店市	永和市	新店市	淡水鎮
倒數第一位	新莊市	淡水鎮	汐止市	新莊市

資料來源：崔媽媽基金會及本文整理



信義房屋

表5-1-4 臺北縣各區域之歷年租金分析表（單位：元/坪）

區域	區域 市場別	板橋市	汐止市	新店市	永和市	中和市	土城市	樹林市	三重市	新莊市	蘆洲市	淡水鎮
2001	分租	1,093	1,039	1,204	1,273	1,241	969	-	1,224	1,289	817	-
	套房	1,047	-	1,277	1,117	1,226	-	-	1,413	-	-	1,125
	獨套	938	549	650	825	847	613	600	829	795	-	731
2002	住家	434	423	488	542	474	385	342	469	416	417	459
	分租	1,183	1,131	1,258	1,236	1,247	1,164	-	1,260	1,039	1,142	929
	套房	1,007	733	1,130	1,246	1,070	-	-	1,386	1,098	1,200	730
	獨套	778	593	818	872	825	612	602	721	583	-	771
2003	住家	446	419	489	530	472	387	329	460	395	455	494
	分租	1,113	1,100	1,275	1,173	1,159	1,045	1,750	1,257	1,140	1,108	1,426
	套房	1,152	1,219	1,175	1,179	1,114	-	-	1,064	968	1,357	783
	獨套	842	625	763	889	859	631	-	691	782	648	686
2004	住家	437	407	482	532	466	402	338	463	412	424	489
	分租	1,104	1,281	1,316	1,207	1,165	1,007	-	1,164	1,083	1,124	912
	套房	960	815	1,270	1,214	1,009	981	-	1,195	920	1,400	858
	獨套	764	666	843	869	864	684	-	718	618	983	720
	住家	440	419	489	533	475	405	347	447	416	424	500

2005	分租	1,163	1,276	1,248	1,266	1,277	1,174	-	1,083	1,213	1,050	877
	套房	1,177	1,061	1,284	1,259	1,156	1,056	-	1,124	1,200	1,112	974
	獨套	917	726	888	915	886	724	675	717	743	800	710
	住家	481	461	516	568	504	469	396	479	449	490	508
2006	分租	1,040	1,370	1,203	1,245	1,255	1,149	-	1,098	991	1,146	986
	套房	1,192	1,134	1,296	1,263	1,254	1,169	1,000	1,150	1,165	1,018	970
	獨套	961	734	838	969	975	768	-	835	680	845	771
	住家	531	489	541	593	543	445	408	505	481	486	518
2007	分租	1,073	1,233	1,262	1,272	1,173	1,188	1,115	1,100	1,172	1,140	834
	套房	1,182	1,188	1,268	1,244	1,224	1,209	1,138	1,108	1,169	1,098	932
	獨套	1,014	664	1,070	998	1,024	773	572	818	819	899	742
	住家	563	505	577	616	560	496	427	523	478	507	544
2008	分租	1,037	1,158	1,216	1,227	1,103	917	918	1,195	1,118	1,160	723
	套房	1,146	1,042	1,304	1,232	1,152	1,143	977	1,009	1,171	1,224	858
	獨套	992	825	1,027	848	1,000	702	-	835	663	-	854
	住家	552	510	551	586	567	470	380	526	497	524	567
2009	分租	1,008	1,214	1,159	1,197	1,025	-	-	1,101	912	-	939
	套房	1,147	1,212	1,201	1,174	1,106	1,061	-	1,131	946	-	903
	獨套	956	602	936	881	956	738	750	751	807	820	771
	住家	497	464	557	566	531	481	449	504	441	494	549

資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

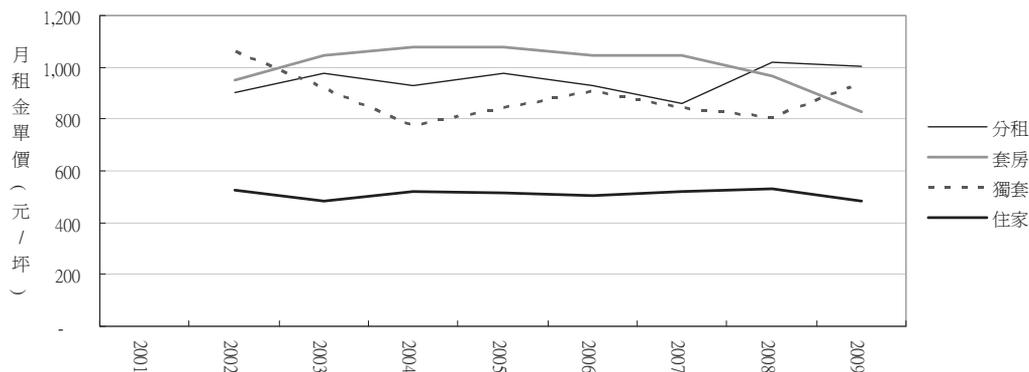
### 第三節 新竹市住宅租賃市場

新竹市依其行政區劃分，主要區分為東區、北區及香山區共計三區。二十幾年前因新竹科學園區的進駐，帶動整個新竹地區的經濟發展，也活絡了新竹地區的整體房地產市場。由於缺乏2009年香山區租賃市場價格，故香山區不列入新竹市之租賃市場之分析，以下將針對新竹市之住宅租賃市場加以分析說明之。(請參照表5-1-5)

#### 東區

人口至2009年12月底人口為194,927人，面積為33.5768平方公里。東區位於新竹市東南部，東邊接竹東鎮，南方為寶山鄉，北與竹北市之間隔著頭前溪相望，西鄰北區、香山區。其與北區、香山區相較之下，此區屬於現代的社區與科技文化主要發展地。東區境內，主要有新竹火車站、科學園區、舊工業區、清大、交大地區、新竹交流道特定區，而觀光遊憩則有十八尖山、古奇峰、高峰苗圃、青草湖等盛地，是許多科技新貴及大學生最主要居住的區域，而此區也榮譽被稱為「文化科學城」，未來將是推動新竹市邁向國際的基盤。

首先就分租之租賃市場，其租金走向波動較大，2007年租金為859元/坪是歷年最低，2008年租金上漲至為1021元/坪，2009年租金下跌至1006元/坪。其次套房市場，由圖5-1-22顯示2002至2009年，租金曲線呈先漲後跌趨勢，2009年租金為786元/坪，較去年同期下跌181元/坪。獨立套房方面，租金變動較大，2009年租金為909元/坪。至於一般住家產品，長期以來租金並無明顯變化，2009年租金為516元/坪。



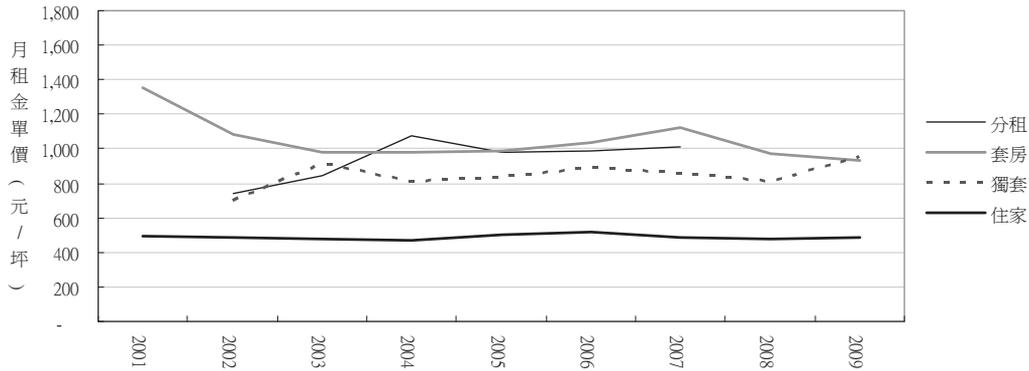
資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-22 新竹市東區2001年-2009年租賃市場

## 北區

人口至2009年12月底人口為144,484人，面積為15.7267平方公里。北區位於新竹市北部，東與東區、南與香山區接壤，北以頭前溪為界與新竹縣竹北市隔溪相望，西鄰台灣海峽。本區長久以來一直為新竹市的商業中心，亦為新竹市發源地，其市中心商業區活動熱絡，住商混合情形亦相當普遍；該區商業發展形態可分為點狀、線狀及網狀，境內有新竹市政府、新竹機場、城隍廟，以及南寮漁港等重要據點，主要提供商業、居住及休憩活動機能，整體而言，本區可說是兼具商業、傳統文化的特質。

該區之分租租賃市場行情，2004年之前有逐年遞增的趨勢，從2002年之平均租金為742元/坪，遞增至2004年之平均租金1079元/坪，隨後呈現持平走勢。其次，在套房市場部分，從2003年之後租金維持在1000元/坪左右。獨套市場2003年至2009年之期間租金最高為914元/坪，最低為808元/坪，而2009年租金為877元/坪，每坪租金較去年同期上漲68元/坪。另外，就住家市場部分，租金起伏不大，2009年為418元/坪。



資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

圖5-1-23 新竹市北區2001年-2009年租賃市場

## 結論

新竹市在科學園區的發展下，住宅需求成長強勁。不過新竹地區房價合宜，園區員工普遍都有能力購屋，因此租屋屬過渡型需求。此外，在竹北市重劃區以及高鐵特定區的陸續開發之下，也分散竹科人的住宅需求；長期而言，讓新竹市租賃市場呈現穩定的發展。

表5-1-5 新竹市各區域之歷年租金分析表

年份	市場別	區域	
		東區	北區
2001	分租	-	-
	套房	-	-
	獨套	-	-
	住家	-	492
2002	分租	902	743
	套房	950	1,080
	獨套	1,064	702
	住家	525	487

2003	分租	980	843
	套房	1,045	977
	獨套	920	914
	住家	481	480
2004	分租	928	1,079
	套房	1,076	977
	獨套	777	812
	住家	519	471
2005	分租	977	981
	套房	1,080	984
	獨套	843	834
	住家	518	506
2006	分租	927	988
	套房	1,047	1,037
	獨套	910	893
	住家	507	518
2007	分租	859	1,012
	套房	1,049	1,125
	獨套	845	863
	住家	518	487
2008	分租	1,021	-
	套房	967	971
	獨套	806	809
	住家	533	479
2009	分租	1,006	1,600
	套房	830	932
	獨套	941	959
	住家	484	483

資料來源：崔媽媽基金會及本文整理