

第一章 住宅租賃市場分析

李春長¹ 伍瑋雯²

2008年對房市而言，是大起大落的一年。從上半年度沈浸在兩岸開放以及選舉熱潮的預期心態下，陷入了「期望愈大，失望愈大」的情況，在年初的激情之後，隨後美國次級房貸風暴、雷曼兄弟倒閉引發的金融海嘯相繼而來，房市價量也跟著逐步下滑。

2008年11月消費者信心指數(CCI)調查的總數為50.00點，與去年同期的63.34點，跌幅高達26.68%，當投資者預期未來房市不佳、不看好的同時，信心也減弱，相對投資態度將更顯保守，也不願意再把口袋裡的錢拿出來，反而轉向寧緊抱現金，靜待市場變化，故投資環境惡化，連帶影響房地產的投資交易(賴淑惠,2008)。

依據主計處2008年年底失業率與薪資調查，受消費者物價指數(CPI)年增率升高影響，上半年實質經常性薪資負成長率高達2.36%，CPI升高，導致物價吃掉薪資漲幅，創下近28年以來最大的負成長。而將失業率及消費者物價指數年增增率兩者加總，所得到的痛苦指數再攀高。台灣痛苦指數，自一月的6.76上漲到七月的9.98。

2008年下半年企業關廠歇業頻傳，到了2009年的二月失業率已經高達5.75%。失業率的增減，最直接的影響就是民衆將面臨無工作所得收入的窘境，連帶的對於購屋者購屋資金會出現趨緊的現象。

爲了搶救經濟，央行下半年則連續採取5次的降息動作，政府更推出振興經濟與房市政策，如降息、房貸戶20年可延展至30年、2000億優惠貸款、住宅政策補貼方案、青年安心成家專案等多項低利優惠貸款政策。降息一來減少法拍屋爆量，另一方面減輕企業融資的壓力，期待低利率將銀行爛頭寸逼出，藉此活絡整個金融市場，達到拯救股市房市的目的。

¹ 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授

² 國立屏東商業技術學院不動產經營系碩士班學生

臺灣目前北部地區地價較南部地區的高出許多，根據住展雜誌的統計，台北市購屋痛苦指數（房價除以家庭年所得）比例攀升至12年，若以每年所得31萬2000元最低所得級距換算，購屋痛苦指數來到50年。因此，北部民衆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衆較南部民衆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爲活絡。有鑑於此，以下將以北部地區之臺北市、臺北縣及新竹市爲例，針對其住宅租賃市場分析，並依其市場別區分，共可分爲分租、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敘述如下。

第一節 臺北市住宅租賃市場

臺北市依其行政區劃分，主要區分爲松山區、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，共計12個行政區。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）

一、松山區

松山區位於臺北市中心，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，商業活動極爲頻繁，帶動本區繁榮與發展。松山機場坐落本區西北端，爲國內最大航空站。另外，縱貫鐵路則沿區界而行，松山火車站爲鐵路地下化之起點；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，松山區之整體分租市場於1991年至1999年平均租金逐年遞增，且於1999年平均租金更高達2018元/坪，但在1999年後租金有逐漸遞漸之趨勢，到了2003年租金則有稍微往上攀升的情形，到了2004年卻再度下降到1544元/坪，而在2004年開始平均租金有漸漸上漲的趨勢，到2007年分租市場租金漲到1653元/坪，但是2008年租金隨不景氣下降至1544

元/坪。另外，在套房的部分，整體租金行情起起伏伏，於2000年之平均租金1875元/坪為歷年之冠，但於2001年跌至1515元/坪後，往後至2006年五年間平均租金有平穩上漲至1643元/坪，而2007年平均租金卻稍稍下跌至1611元/坪，2008年租金更是下跌至1593元/坪。

松山區於1996年起開始有獨套租賃市場，整體看來租金行情算是處於平穩的狀態當中，於1996年之平均租金約為1173元/坪，隔年平均租金由1330元/坪稍微跌至1998年平均租金1150元/坪後，租金情形呈現升降之間交互替換的情形，一直到2003年後租金有逐漸成長的趨勢，到了2006年租金已上升至1643元/坪，2007年開始下降，而2008年市場行情與去年無特別差異為1226元/坪。在住家租賃之部分，於1998年約841元/坪為租金之最高點，往後逐漸往下遞減到2003年平均租金752元/坪，而後2004開始有漸漸攀升的情形，到2007年平均租金飆高至885元/坪，2008年平均租金為858元/坪。以松山區之整體租賃市場來看其中分租及套房兩種租賃市場之租金較其他二者為高，但整體來看仍然下降。

二、信義區

信義區位於臺北市中央偏南之位置，地處基隆河與大鵬頭丘陵之間的肥沃平原。本區工商發達，公司行號林立，高樓鱗次櫛比，計各類營業事業一萬餘家，商業活動頻繁。近年來政府在本區投下龐大的建設經費，計劃將信義區規劃為新的行政區，自從臺北101金融大樓興建完成之後，已成為臺灣最具世界矚目的地標中心，該區內除了有臺北101金融大樓、世界貿易中心、國際會議中心、國際貿易大樓、君悅大飯店等設施外，更為臺北市政府及市議會之所在地，副都中心雛形已具，未來必將成為臺北大都會舞臺的閃耀區域，並形成國際化、現代化的都市。

隨著臺北101金融大樓的興建完成，未來將會帶動更多的人潮及產業、公司行號的進駐，其整體的租賃需求也將會提高，但租賃市場究竟是會供過於求或者是供不應求，需要市場的機制作出決定。就整體分租市場於1991年之平均租金約為1053元/坪，1992年至2000年租金持續上漲，其中以2000年之1836元/坪為歷年之冠，但於2001年開始至2006年，此五年平

均租金呈現起起伏伏的現象，2007年平均租金為1342元/坪，在2008年稍稍提升為1483元/坪。另外，以套房來看，早期於1991年平均租金為1028元/坪，往後租金行情起起伏伏至1999年轉為平穩，一直到2004年後，受到臺北101金融大樓的影響，套房租金有上升的趨勢，至2007年套房租金升高到1687元/坪，而2008年受景氣影響下降為1554元/坪。

在獨套租賃市場部分，從1996年開始有此市場在運作，其1996年平均租金約為1086元/坪，1998年租金為歷年最高，但1998年後租金逐年遞減至2002年之1084元/坪，2002年開始才有遞增一直到2007年平均租金為1310元/坪，卻在2008年下降至1287元/坪。在住家租賃的部分，在早期1991年平均租金為662元/坪，一直遞增至1995年之780元/坪，到了1996年後租金由升反降至2002年之682元/坪為最低點，後來才又呈上升狀態，在2007年平均租金達796元/坪，2008年沒有特別增幅，僅上漲至819元/坪。

三、大安區

大安區位於臺北市西南地帶，東邊以光復南路、基隆路、和平東路二段與信義區為界，西邊以新生南路、杭州南路、羅斯福路與中正區為鄰，南邊以莊敬隧道、辛亥隧道、福州山、蟾蜍山與文山區相擁，北邊以市民大道與中山區、松山區分隔，交通系統相當便利，區內有大安森林公園、資訊科學展示中心、國立臺灣大學、東區地下街、清真寺等，是個生活品質相當優良，是個陶冶身心的好地方，可謂是臺北市公認的高級住宅區，是許多人夢想的居住天地，故該區之房價及租金顯然較其他區域為高。

該區之分租租賃市場行情，從1991年之租金約為1318元/坪，之後一直都有持續上升的趨勢，到2000年租金1861元/坪，當年為歷年最高的租金，但到了2001年租金為1630元/坪，雖然租金呈現開始下跌情形，卻仍處於平穩狀態，在2006與2007年平均租金約為1570元/坪，2008年亦為平穩狀態為1571元/坪。另就套房租賃市場來分析，從早期1991年之1175元/坪上漲至1997年之1709元/坪，之後便有下跌的趨勢，而從1999年開始歷年來，其租金呈穩定之型態發展，整體平均租金大約為1521元/坪左右，而2006年平均租金約1804元/坪是目前歷年來租金最高，2007年稍稍下跌至1797元

/坪，2008年仍是下跌狀態為1720元/坪。獨套之租賃市場，於1996年平均租金1178元/坪開始逐年遞增至2000年平均租金1369元/坪，於2001年下跌至1208元/坪，之後租金一直呈現平穩的狀態，到了2007平均租金為1460元/坪，2008年與去年差異不大，為1464元/坪。而住家租賃市場方面，早期於1991年之平均租金約為783元/坪，隨著需求之增加租金逐年遞增，於1995年上漲至868元/坪，達到一個穩定需求的狀態後，2001年開始租金有遞減趨勢，於2003年租金下跌至歷年來最低之779元/坪，到了2004年後租金又開始有上升的趨勢，至2007年平均租金漲到926元/坪，2008年為942元/坪。整體來看大安區，其2008年平均租金皆與去年無多大差異，呈現平穩狀態。

四、中山區

中山區位處臺北盆地中央，鄰近臺北車站，是較早開發的臺北城區，中山北路貫穿此區，東臨松山區，西與大同區為界，南與大安區相連，北以劍潭山與士林接壤，東北與內湖區毗鄰。區內地標建築為中山足球場及臺北市立美術館。本區北部為大直，有許多高級住宅區。位於本區之中山北路、林森北路及新生北路等尚具有濃厚的商業氣息，商業活動頻繁。就其租賃市場而言，該區之分租租賃市場行情，於1991年約為1171元/坪，往後逐年遞增，且長期而言有持續上升的趨勢，到了1999年平均租金為1670元/坪，上升至2000年租金為1722元/坪，此年為歷年來的最高水準，之後租金便呈現下跌的趨勢，2007年的平均租金為1425元/坪，2008年跌至為1386元/坪。

另就套房租賃市場來分析，從1995年至1998年整體套房租金的趨勢呈上升狀態，且1998年的租金1658元/坪為歷年之冠，於隔年下跌至1294元/坪，於2000年租金回升至1537元/坪，於2001之後開始下跌，在2002平均租金已下跌至1167元/坪，在2004年租金又再度上升為1338元/坪，到2007年上升為1499元/坪，而2008年卻有跌幅，為1342元/坪。就獨套之租賃市場，於1996年至2004年其平均租金大約介於1000元/坪至1300元/坪之間，這段期間租金行情起起伏伏，但相對來看尚屬平穩，於2006與2007年仍算

平穩，平均為1167元/坪，2008年的差異也不大，平均租金為1154元/坪。而住家租賃市場方面，早期於1991年隨著需求之增加租金逐年遞增，1998年平均租金上漲至829元/坪後，市場之平均租金則開始逐年遞減，於2003年平均租金為725元/坪為歷年來最低，2007年市場之平均租金上漲至850元/坪，2008年為846元/坪。中山區皆呈現跌幅的現象，但是跌幅不大，其平均租金市場價格也與去年相差不大。

五、中正區

中正區東臨大安區，西接萬華區，而西南方臺北縣永和市、中和市為界，北面則與大同、中山區為鄰，該區擁有優越的地理位置，交通便利，位於中山北路、林森北路及新生北路等地具有濃厚的商業氣息，商業活動頻繁，就其整體市場環境而言相當良好，是典型的高租金地區。

首先，就該區之分租租賃市場分析而言，該區於1991年之平均租金約為1062元/坪，往後長期而言租金持續上升至2000年平均租金為1693元/坪，隔年租金下跌至1496元/坪，之後此區的市場開始起起伏伏，至2006年平均租金為1451元/坪，2007年平均租金稍微下跌至1443元/坪，而2008年為1466元/坪。另外，就套房租賃市場來分析，整體套房平均租金於1991年之1591元/坪，隔年1992年嚴重下跌至1030元/坪，往後則有逐漸回升的趨勢直至1998年其租金約為1608元/坪後，租金開始起起伏伏，2003年及2004年租金分別為1399元/坪及1340元/坪，到了2006年其租金又攀升至1625元/坪，為歷年來最高之租金價格，但2007年平均租金卻下跌至1541元/坪，2008年也僅上漲為1551元/坪。

就獨套之租賃市場，早期於1996年之平均租金約為1270元/坪，往後租金開始下跌，1997年至2006年其平均租金則大約介於1000元/坪至1200元/坪之間，在2007年平均租金飆高為1339元/坪，2008年則持續小幅度的上升，平均租金為1354元/坪。另外，住家租賃市場方面，早期於1991年之平均租金約為730元/坪，整體租金之變化還算平穩，從1991年至2005年其平均租金一直維持在600元/坪至800元坪這個水準，但在2007年的平均租金攀升至854元/坪，2008年與去年無大差異，平均租金為853元/坪。不論就增

幅或跌幅皆沒有明顯差別，整體而言，仍是延續去年租金水準，呈穩定狀態。

六、大同區

該區位於臺北市之西部，東連捷運淡水線和中山區，西以淡水河與臺北縣三重市分開，南則銜接忠孝西路、鄭州路與中正區、萬華區，北是以中山高速公路邊界和士林區為界。整個轄區涵蓋了當時民國七十九年行政區調整以前的大同區、延平區、建成區，也就是包含了老臺北人口中的大龍峒與大稻埕這兩個地區；大龍峒、大稻埕與艋舺(萬華)是臺北盆地淡水河東岸地區最先開發的三個區域。

該區之分租租賃市場行情，在1991年平均租金約為1000元/坪，整體租金的趨勢呈現起起伏伏的狀態，於1998年平均租金高達1642元/坪，隔年1999年至2001年其三年的平均租金約為1499元/坪，但可能受到整體大環境不景氣之影響，於2002年則下跌至1332元/坪，而於2003年開始回升至2004年平均租金為1526元/坪，之後租金開始下降，在2007年平均租金下降至1339元/坪，2008年更是持續下跌到1090元/坪。另就套房租賃市場來觀察，整體套房平均租金從早期1991年之1000元/坪，往後逐年遞增至2000年之1623元/坪後，於2001年下跌至1212元/坪，而2001年至2004年租金漸漸回升，到2007年平均租金上升為1442元/坪，但是2008年隨景氣下跌到1210元/坪。而獨套之租賃市場，於1996年其平均租金約為1077元/坪，另於1997年至2000年其平均租金則介於1000元/坪至1200元/坪之間，而2001年至2004年其租金逐年下跌，其中2004年平均租金為歷年最低之911元/坪，到2006年租金已經上升到1036元/坪，2007年平均租金又下降至977元/坪，2008年稍稍回穩到1145元/坪。

另外，住家租賃市場方面，早期於1991年之平均租金約為746元/坪，隨著需求之增加租金逐年遞增，於1995年其租金遞增至943元/坪，之後其租金則逐年遞減，於1996年至2007年住家租賃平均租金大約介於600元/坪及800元/坪之間，而2008年為672元/坪，下跌幅度16%。大同區租賃市場明顯呈現下滑情況，可能因為隨著東區逐漸發展，帶動房地價走高，建商為

降低土地成本，開始回頭開發西區(即大同、萬華一帶)，隨著購屋市場的蓬勃發展，更使租賃市場顯得蕭條，這也許是大同區住家租賃平均租金下跌甚大的原因之一，就其餘租賃市場而言，對未來租金仍可抱有很高的期許。

七、萬華區

萬華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。萬華區與大同區相似同屬老舊社區，為早期臺北市最先開發地區之一，也是當年首要繁榮城市，猶如現今的信義區，是2008年的萬華區和大同區一樣，是個不惶多讓的熱區，因為隨著東區逐漸發展成熟，房地價漲幅強勁，為了降低土地成本，由於大同、萬華地區發展得早，所以大多都是30年以上的老房子，土地價格與東區相比平易近人許多，建商看準都市更新，也將帶動房價更新的效應。

此區之分租租賃市場行情，於1991年約為917元/坪，就長期而言有持續上升的趨勢，於1997年其平均租金高達1611元/坪，1997年開始平均租金有逐年遞減的趨勢，於2002年遞減至1260元/坪，但2003年及2004年租金分別回升至1312元/坪及1351元/坪，到2007年由2005年的1292元/坪下降至1163元/坪，但是2008年的分租市場卻上漲至1365元/坪。從套房租賃市場來分析，平均租金從早期1991年之938元/坪，往後逐年遞增至1998年之1509元/坪為歷年之冠，而於1998年後整體租金行情起伏不定，至2006年止，其整體平均租金大約介於1000元/坪至1400元/坪左右，2007年的平均租金在1216元/坪，在2008年跌至995元/坪。

另就獨套之租賃市場，於1996年至1999年其平均租金則大約介於1000元/坪至1200元/坪之間。但從2000年開始至2005年其租金則約介於900元/坪至1000元/坪左右，市場租金慢慢趨於平穩，於2007年平均租金在1120元/坪，2008年也是平穩的價格，平均租金為1078元/坪。而在住家租賃市場方面，早期於1991年之平均租金約為617元/坪，整體租金行情起伏不大，1993年租金遞增至720元/坪，往後之平均租金則趨於穩定發展，從1994年

至2001年住家租賃平均租金大約介於600元/坪及700元/坪之間，但可能受到整體大環境不景氣的影響，2002年至2004年租金有下跌的趨勢，此三年平均租金約為595元/坪，為歷年最低，於2005年租金又再度攀升至614元/坪，在2006年更升高至648元/坪，而2007年平均租金卻稍稍下跌至635元/坪，2008年稍稍下跌到612元/坪。

八、文山區

文山區位於臺北盆地之南，東臨新店、深坑，西瀕新店溪與臺北縣永和市相望，北接中正區之公館與大安區等為界。該區內有許多小型商業均自然集中發展在景美溪沿岸，且該區於地理位置上緊臨敦南商圈，商業活動頻繁，另外該區具有非常濃厚的文教氣息，另外，此區擁有臺北市立動物園、指南宮、貓空、仙跡岩木柵觀光茶園、樟山寺、鼎銘陳列館等可供參觀與賞析，其居住環境品質良好，常常為許多民衆購屋考量選擇地區之一，該區房地產市場發展也較為活絡。

首先就該區之分租租賃市場行情來看，於1991年約為1174元/坪，往後長期而言有平穩持續上升的趨勢，1992年至2000年平均租金上升至1542元/坪，但可能受到整體大環境不景氣之影響，於2000年後租金開始下跌至2004年之1254元/坪，從2003年至2007年間的租金差異並不大，2007年的租金為1292元/坪，2008年也是平穩的1280元/坪。接著就套房租賃市場來看，於1991年其套房之平均租金約702元/坪，在1992年租年大幅上升至1068元/坪，其後租金逐年遞增，至1994年為止遞增至1329元/坪，從1995至2000年之間，租金差異稍大，在2001年後租金市場開始平穩，2001年至2005年，此五年間平均租金約為1280元/坪，而在2007年平均租金上升至1431元/坪，2008年則是下跌為1330元/坪。

獨套之租賃市場，於1996年其平均租金約為1151元/坪，且從1997年至2005年為止其平均租金則介於900元/坪至1100元/坪之間，到2007年租金有其上升至1152元/坪，卻在2008年跌至1079元/坪。而在住家租賃市場方面，早期於1991年之平均租金約為462元/坪，往後之租金則持續上漲，於1992年至2007年住家租賃平均租金則大約介於500元/坪至700元/坪，2008

年住家租賃市場也是下跌，為687元/坪。文山區租賃市場在2008年皆為下跌的情況。

九、南港區

南港區為是臺北市的工業城之一，位處臺北市的東陲位置，東以大坑溪中心線與臺北縣汐止市為界，西以八張犁截水道至縱貫鐵路與松山區為界及中坡南、北路接福德街至姆指山山脊與信義區為界，南鄰文山區，北連內湖區。過去該區之商業活動發展較不頻繁，也因如此該區之房地產市場發展較不活絡，而租賃市場也相對受到嚴重之影響，但是2008年南港房市快速翻漲，最關鍵的因素就是有強力的建設議題發酵，包含南港經貿園區、南軟，以及捷運剛通車的南港車站的三鐵共構規劃，讓南港地區從單純的住宅區，朝科技、國際化的都市藍圖邁進，更吸引投資客進場吸金，讓南港地區成為2008年台北市房市中最高亮的一顆星星。

該區之分租租賃市場行情，於1991年約為1280元/坪，整體租金行情起伏不定一直到1999年後漸漸趨於平穩，其中1992年至1999年其平均租金大約介於1200元/坪及1600元/坪之間，但可能受到整體大環境不景氣之影響於2003年平均租金嚴重下跌至957元/坪，為歷年最低，而於2004年稍微回升至1065元/坪到了2005年租金水準大幅上升至1492元/坪，但在2006年平均租金有下降至1295元/坪，而在2007年平均租金卻飆升到1450元/坪，2008年稍稍下降到1272元/坪。另外從套房租賃市場來分析，整體套房的租金趨勢並不穩定，平均租金從1991年之659元/坪，往後逐年遞增，至1993年時，其平均租金更是高達1600元/坪，與歷年之租金可說是倍數之成長，而從1994年至2001年間租金水準之發展起起伏伏，其中2001年平均租金為1538元/坪，於2001年後，其租金開始下跌至2004年平均租金為1121元/坪，到了2006年平均租金攀升至1430元/坪，雖然2007年平均租金下跌至1318元/坪，但是2008年回升為1417元/坪。

在獨套之租賃市場，於1997年才開始起步，其平均租金約為529元/坪，接著在隔年1998年租金成長呈倍數上升約至1197元/坪，往後每年明顯快速成長，其租金大約介於900元/坪至1000元/坪之間，唯獨1999年其租

金稍微下跌至約733元/坪，而2001年及2005年平均租金約為917元/坪，在2007年其平均租金1069元/坪，而2008年持續上升為1172元/坪。另外，住家租賃市場方面，早期於1991年之平均租金約為471元/坪，隨著需求之增加租金逐年遞增，從2003年租金呈現攀升的趨勢，至2007年平均租金達705元/坪，為歷年之冠，2008年也僅下降到671元/坪。過去南港的中古屋的房價大約只有25萬上下，但是到了2008年，中古屋均價已經漲到了一坪為31萬，最高點一度甚至達到一坪34.1萬元。其後續租賃市場值得看好。

十、內湖區

內湖區位於臺北市東面，東、西、北三面被山陵所環繞，東與臺北縣汐止鎮為鄰，南與松山、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。近年來該區人口急遽增加，對住宅的需求量也逐年遞增，相對於租賃市場的需求也愈來愈高。

首先就該區之分租租賃市場行情來分析，於1991年約為1078元/坪，往後直到1997年，長期而言有持續平穩上升的趨勢，1997年至1999年其平均租金分別約為1548元/坪及1600元/坪，當租賃市場達到一個穩定供需平衡狀態時，其租金之發展則趨於平穩，於2000年至2007年其平均租金則大約介於1300元/坪至1500元/坪左右，2008年無明顯差異，平均租金為1320元/坪。另就套房租賃市場來分析，整體套房平均租金從早期1991年之666元/坪，往後逐年遞增，且其租金增漲之速度非常明顯且快速，其與歷年之租金可說是倍數之成長，於1998年其租金高達為1381元/坪，但隔年其租金則遞減為760元/坪，呈倍數下跌，而於後年2000年其租金更增漲至1724元/坪，其租金變化起伏非常大，但後期房屋租金水準之發展逐漸趨於穩定，於2001年至2005年其整體平均租金大約介於1200元/坪至1600元/坪之間，唯獨2003年租金小幅下跌至1136元/坪，在2006年平均水準則為1769元/坪，2007年平均租金卻下跌至1556元/坪，2008年持續下跌為1448元/坪。

以獨套之租賃市場來看，於1996年至2000年其平均租金則大約介於800元/坪至1200元/坪之間，於2000年後租金下跌至2001年之943元/坪後，往後租金開始逐年遞增至2007年平均租金為1139元/坪，2008年與去年無明顯差

異，為1103元/坪。接著以住家租賃市場方面，早期於1991年之平均租金約為537元/坪，隨著需求之增加租金逐年遞增至1994年之639元/坪，於1994年至2005年止其住家租賃平均租金大約介於至500元/坪及700元/坪之間，達到一個穩定平衡的發展狀態，其2005年平均租金為656元/坪，而在2007年則有微幅的成長，平均租金上升至713元/坪，在2008年稍稍下跌到684元/坪。

十一、士林區

位於臺北市東北邊小盆地上的士林區，為臺北市面積最大之地區，是隨著臺北都會區擴散才比較密集的区域，區內包括陽明山國家公園及基隆河、雙溪、磺溪等水域資源，並有風格特色相當明顯的各個區域。隨著都市的擴張腳步，士林區的都市發展快速，成為臺北市得天獨厚的重要休閒，住宅與商業地帶之一。

就該區之分租租賃市場行情，於1991年約為1006元/坪，至1999年租金持續上漲至1678元/坪，就長期而言有持續上升的趨勢，但可能受到整體大環境不景氣之影響，租金下跌至2002年之1405元/坪，而於2003年及2004年平均租金有稍微回升至約1480元/坪及1484元/坪，卻於2007年又再度下降為1385元/坪，2008年為持續下降為1283元/坪。以套房租賃市場來分析，整體套房平均租金從早期1991年之1138元/坪，於隔年1992年大幅上升至1513元/坪，往後逐年遞增，且其租金之變化起起伏伏，於1997年下跌至歷年最低點1132元/坪，隔年租金回升至1457元/坪，之後租金呈穩定發展，於1999年至2005年平均租金約為1433元/坪，2006年平均租金則上升至1567元/坪，而2007年平均租金稍稍下跌至1424元/坪，2008年也延續下跌為1392元/坪。

在獨套之租賃市場，於1996年至2005年其平均租金則大約介於1000元/坪至1300元/坪之間，於2006年平均租金為1168元/坪，2007年回升漲至1253元/坪，卻在2008年下跌為1162元/坪。另從住家租賃市場方面，早期於1991年之平均租金約為645元/坪，隨著需求之增加租金逐年遞增，於1998年至1999年住家租賃平均租金上漲至707元/坪及731元/坪，達到一個

穩定需求的狀態後，市場租金將趨於平穩，另於2001年至2007年其租金平穩上升，於2007年租金為722元/坪，2008年無明顯差異為740元/坪。

十二、北投區

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，面積居北市十二區之第二位。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。

此區之分租租賃市場行情，於1991年約為1033元/坪，往後長期而言有持續上升的趨勢，而於1996年其平均租更高達1883元/坪，為歷年之冠，此後可能因受到整體大環境不景氣之影響，其租金水準有逐年下跌的趨勢，在1999年之租金1698元/坪有回升的跡象，卻在之後又再度下跌至2003年平均租金為1234元/坪，但於隔年2004年租金回升至1486元/坪，到了2005年又稍往下降至1440元/坪，2006年平均租金持續下降至1285元/坪，2007年平均租金稍稍上升為1355元/坪，2008年與去年無明顯差別為1301元/坪。另就套房租賃市場來分析，整體套房平均租金從早期1991年之810元/坪，往後逐年遞增至2003年之1879元/坪，期間其租金之變化起伏不定，更於2004年租金嚴重下跌至1153元/坪，而於2006年平均租金又再度回升至1632元/坪，而2007年平均租金卻稍稍下跌至1541元/坪，2008年也是平穩的狀態為1532元/坪。

另外獨套之租賃市場，其平均租金於1996年約為797元/坪，於1997年平均租金為歷年最高之1031元/坪，而於1998年至2004年其平均租金則大約介於700元/坪至1000元/坪左右，但在2005年其平均租金卻下跌至781元/坪，然而2007年平均租金卻回升至1029元/坪，2008年延續平穩情況，稍稍下跌為937元/坪。就住家租賃市場方面，於1991年之平均租金約為547元/坪，隨著需求之增加租金逐年遞增，於1992年至2007年住家租賃平均租金大約介於500元/坪及700元/坪左右，2008年為688元/坪，其租賃市場達到一個穩定需求的狀態。

依據上述資料分析，經由市場調查顯示得知大臺北地區各區域間之租金變化，平均來看2008年的平均租金都有比2007年再下降，其中就市場別來區分並以2008年為例，首先，以分租租賃市場來說，其平均分租租賃租金以大安區1571元/坪為最高，其次為松山區1544元/坪，再者為信義區1482元/坪，大安和松山仍然最高的前二名，而大同區為2008年最低之1090元/坪。另外，於套房租賃市場中依然是大安區1720元/坪為高，依序也與2007年相同為松山區及信義區，其租金分別為1593元/坪及1554元/坪，而萬華區為最低之995元/坪。而於獨套租賃市場部分，其2008年平均租金仍以大安區1464元/坪為最高，其次以中正區1354元/坪佔居第二，第三則為信義區1287元/坪，而2008年是以北投區最低為937元/坪。最後分析之部分為住家租賃市場，2008年名次與去年相同，其以仍是大安區942元/坪為最高，其次仍為松山區之858元/坪，再者還是中正區853元/坪，而萬華區為最低之612元/坪。綜合以上所述，明顯得知大安區之平均租金占居各區域間無論全部租賃市場第一位，松山區則占分租、套房和住家市場的第二位，獨套市場第二位則為中正區；信義與中正區則囊括租賃市場的第三位。

而萬華區在套房和住家之平均租金排名墊底，大同區占居各區域間分租市場為最後一位，2008年北投區則為獨套市場最後一位。綜合上述，整理如下表（表5-1-1）

表5-1-1 臺北市各區域2008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	大安區	大安區	大安區
第二位	松山區	松山區	中正區	松山區
第三位	信義區	信義區	信義區	中正區
倒數第一位	大同區	萬華區	北投區	萬華區

資料來源：中山美麗之島及本文整理

表5-1-2 臺北市各區域之歷年租金分析表

年份	區域		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
	市場別	租金												
1992	分租	1405.25	1398.25	1355	1326	1133	1205.75	1290	1124.75	1545	1280	1268.5	1140.25	
	套房	1370.75	1106.5	1182.75	1269.25	1029.75	1107	1045	1067.75	891	1165	1512.5	833.33	
	獨套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1993	住家	810	687.5	824.25	763.75	725	744.5	650	555.5	627.25	529.5	645.75	633.75	
	分租	1442.25	1380.75	1496.5	1530.5	1351.25	1332.75	1307.5	1216.75	1285.25	1264.25	1275	1164.67	
	套房	1305.25	1397.67	1491.75	1238.25	1331	1297.5	1285.75	1142.25	1600	950.5	1251.75	1447	
1994	獨套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住家	797	714.25	826	826.25	781.75	807.25	720	606.75	565.25	581.25	664	619.75	
	分租	1521.5	1438	1557.5	1473	1404	1239.75	1222.25	1308.25	1391.75	1408.25	1365	1452.5	
1995	套房	1393.5	1509.75	1419.75	1240	1320.25	1081.5	1064.75	1329	812.5	1221.75	1333.5	992.25	
	獨套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	住家	819.25	748.5	819	825.75	774.75	715	671.25	587.5	676.75	638.75	681	683.5	
1996	分租	1602.5	1495	1609.5	1387.5	1395.75	1535	1367	1322.25	1298.5	1218.75	1405.5	1331.25	
	套房	1405.5	1320.75	1611.5	1248.5	1342.5	1273.25	1217.25	1134.5	1097.67	1266	1341.25	1011.25	
	獨套	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1997	住家	832.75	799.5	868	871.25	778.5	942.5	677.758	624.75	628	619.25	722	654.75	
	分租	1691.5	1599	1636.5	1628	1449.75	1451.5	1472.75	1415.75	1476	1379.25	1531.25	1883.25	
	套房	1343.75	1566.5	1565.25	1310.5	1360.25	1159.5	1320	1175	1465	1242	1343.75	1291.67	
1998	獨套	1172.67	1086	1178.25	1392.33	1269.67	1077	1021.5	1151.33	-	847	1208	797	
	住家	794.75	738.5	837.75	820.75	787.5	761	648.25	615.5	611.25	629.25	711	619.25	
	分租	1742.25	1647	1666.5	1676.75	1601.5	1425.75	1611.25	1430	1365.25	1547.25	1529.5	1636	
1999	套房	1461.25	1392.5	1708.75	1439.75	1388.25	1201.25	1144.75	1288.25	1083.33	1161.75	1131.75	915.25	
	獨套	1330.33	1104.25	1141.25	1136	1113.25	1044.5	992.5	1004.5	529	809.25	1099	1031	
	住家	789.25	737.5	839.25	826.75	758	709.75	689	616.25	587.25	615.75	722.25	638.75	

1998	分租	1838.5	1690.5	1698	1586.25	1582.5	1642.25	1548.25	1475.75	1562	1381.5	1511.25	1418
	套房	1549.67	1305.75	1614.75	1657.5	1607.75	1410.67	1509	1138	802.33	1380.5	1456.5	1011
	獨套	1149.75	1322.75	1258.75	1261	1121	1154.5	1107.5	960.5	1197.33	1133.25	1120.67	794.5
	住家	841.25	747	843	829	781.75	772.25	676.5	615	582.25	655.25	707.25	568.5
1999	分租	2018.25	1744.25	1789.25	1669.75	1667	1498.67	1354.25	1506.75	1441	1599.5	1678	1698.25
	套房	1667	1509.75	1507.75	1293.75	1442.75	1427.67	1055.5	1252.33	1250	759.75	1412.25	950
	獨套	1224	1127.5	1327.75	1092.75	1069.75	1168.5	1215.25	917.75	733	821.25	1196.25	854.25
	住家	810.5	752.25	839.5	806.5	778.75	684	674	627.25	606.25	632.25	731	604.5
2000	分租	1772.5	1836.25	1860.75	1721.5	1693.25	1465.75	1493.25	1542.25	1457.25	1496.25	1578	1642.75
	套房	1874.5	1550	1580	1537.25	1304.5	1622.5	1428.75	1327	1500	1724.75	1375.5	1305
	獨套	1260.5	1260.5	1368.5	1161.5	1152.25	1138	947	914.75	919.67	1088.5	1143.75	917.5
	住家	796.5	726.25	850	797.5	775.5	677	632.5	634	602.75	654.75	668.75	637.25
2001	分租	1593.714	1552.14	1629.57	1459.57	1495.71	1533	1365.86	1347.57	1428.67	1472.14	1471.29	1438
	套房	1514.667	1454.29	1518.29	1288.43	1461.29	1211.5	1240.67	1269.71	1537.8	1296.83	1480.67	1322.75
	獨套	1119.571	1142.86	1207.57	1025.43	1083.29	990.71	900.57	984.29	1119	942.71	1109.5	939
	住家	760.8571	716	822.71	749.86	723.29	641.86	692.14	613.86	590.14	600.57	638	603.14
2002	分租	1594.5	1443.75	1582.38	1448.25	1512.5	1331.63	1259.5	1309.63	1378.29	1433.75	1404.88	1312
	套房	1524.675	1511.88	1582	1167.13	1364.5	1222.33	1450.88	1272.5	1270.83	1407.63	1441.63	1771
	獨套	1165.5	1083.5	1230.13	1002.75	1074.88	964	907.38	947	930.8	965.25	1165.38	884.63
	住家	765.125	682	805.25	740	729	639	594	596	566.75	588	658.63	599.38
2003	分租	1619.5	1533.5	1586.75	1497.25	1444.25	1408.75	1312	1253.5	956.5	1323.5	1480	1233.5
	套房	1565	1475	1538.25	1254.5	1399.25	1271.67	1068.5	1277.25	1151.67	1136	1441.5	1879
	獨套	1103.75	1115.75	1244.5	1025.25	1073	918.75	927.75	994.75	925.67	998	1110.75	921.25
	住家	752	691.25	779	725.25	718.25	639.75	595.25	589.5	534.75	615	657.25	598
2004	分租	1544.44	1456.33	1607.67	1427.67	1452.33	1526	1351.33	1254.33	1065	1490.95	1484.33	1486
	套房	1625.8	1535.33	1577.33	1337.67	1340.33	1325.67	1101	1302	1121	1506.38	1405.33	1153
	獨套	1243.03	1168	1224	1003.33	1051.33	911.33	915.33	989.67	761.11	1076.7	1123	936.33
	住家	797.17	697.67	805.67	743.67	744	632.33	595	596.67	567.67	655.81	674	587

年份	區域		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
	市場別	價格												
2005	分租		1544.44	1386.98	1626.76	1429.29	1461.54	1450.73	1291.57	1259.27	1492.05	1387.33	1428.61	1440.23
	套房		1625.8	1641.67	1742.5	1306.51	1493.93	1402.92	1175.65	1278.69	1359.43	1433.67	1472.74	1473.83
	獨套		1243.03	1171.67	1287.33	1110.76	1108.4	969.15	953.15	1097.21	846.15	1026.67	1124.78	781.35
	住家		797.17	751.95	868.58	774.4	760.77	646.66	613.84	637.62	592.8	611.67	695.21	640.28
2006	分租		1594.11	1585.60	1574.54	1442.35	1451.31	1439.64	1183.88	1271.56	1295.40	1432.74	1430.31	1284.92
	套房		1642.79	1661.38	1804.30	1432.13	1624.66	1334.74	1206.78	1424.49	1429.98	1769.02	1566.68	1632.28
	獨套		1279.30	1253.86	1423.55	1128.56	1191.18	1035.62	1008.74	1127.44	938.97	1131.95	1168.02	1009.01
	住家		811.64	778.34	893.57	836.23	835.69	667.42	647.97	659.08	631.59	685.19	684.17	659.34
2007	分租		1653.37	1341.71	1558.41	1425.40	1443.28	1339.24	1163.24	1292.20	1449.84	1453.78	1384.98	1354.54
	套房		1610.61	1687.30	1797.15	1498.88	1541.31	1442.61	1215.79	1431.17	1318.16	1556.37	1423.73	1541.09
	獨套		1268.43	1310.35	1459.64	1206.15	1338.79	976.52	1119.54	1152.05	1069.18	1138.78	1253.50	1029.88
	住家		885.35	796.03	926.28	850.08	854.43	698.88	635.15	706.12	705.16	713.29	722.10	682.25
2008	分租		1544.08	1482.90	1571.27	1386.33	1466.12	1090.95	1365.82	1280.98	1272.91	1320.67	1283.61	1301.71
	套房		1593.34	1554.87	1720.64	1342.41	1551.50	1210.59	995.99	1330.92	1417.39	1448.89	1392.32	1532.29
	獨套		1226.37	1287.41	1464.21	1154.54	1354.56	1145.89	1078.02	1079.74	1172.73	1103.38	1162.09	937.85
	住家		858.61	819.66	942.82	846.50	853.35	672.85	612.79	687.27	671.61	684.58	740.41	688.69

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)

一、板橋市

板橋市位於臺北縣西北端，為全省第一大縣轄市，北以淡水河、大漢溪與三重、新莊市為界，東北方與臺北市中間隔著新店溪，西面則有大漢溪及樹林鎮，南接土城、中和市，地形狹長，地理位置在土城、三峽、鶯歌等市鎮中心，成為臺北縣重要的發展重心，自成一個自給自足的生活圈，到目前為止，衛星市鎮倚賴板橋的程度仍相當深。

首先就該區之分租租賃市場行情來看，2001年至2004年四年平均租金約介於1000元/坪至1200元/坪，於2001年平均租金為1092元/坪，隔年租金上升至1183元/坪後可能受到整體大環境不景氣之影響，於2003年及2004年租金分別下跌至1113元/坪及1103元/坪，而2005年平均租金有向上升的趨勢為1163元/坪，在2007年平均租金卻又下跌至1072元/坪，至2008年平均租金持續下跌到1036元/坪。另就套房租賃市場來分析，2001年至2005年此五年間租金市場行情幾乎算是處於平穩狀態，其中以2004年的平均租金為歷年來最低，而2007年平均租金1181元/坪，2008年因受到普遍經濟不景氣影響平均租金略為下跌至1145元/坪。

而獨套之租賃市場，於2001年其平均租金約為838元/坪，隔年下跌至778元/坪後，於2003年及2007年持續上升，於2007年平均租金為1014元/坪，2008年稍稍下跌至平均租金為991元/坪。另外，住家租賃市場方面，2001年至2004年四年平均租金約介於400元/坪至500元/坪，整體租金行情起伏不大，市場租金趨於平穩，於2001年平均租金為434元/坪，且於2007年之平均租金約為562元/坪，2008年平均租金為551元/坪，其平均租金呈現小幅度的下跌。整體看來，板橋市的租金呈現小幅下跌的走勢，新板特區內現階段生活機能仍缺乏，依賴舊商圈滿足，所以平均租金略為小幅下跌。

二、汐止市

汐止市位於臺北盆地外緣之東南隅，南邊以南港山脈與平溪、石碇兩鄉為鄰；北邊以五指山脊與萬里鄉、臺北士林區、內湖區相鄰；東面則為基隆市七堵區；西南方以河川與南港為界。為臺北市與基隆市交通要道，目前有汐止車站及五堵車站交通便利，加上07年底營運的汐科站，強化汐止與台北市之間交通便利性。

其該區之分租租賃市場行情，於2001年平均租金為1039元/坪，往後三年租金有持續上升的趨勢，2002年至2004年其平均租金大約介於1100元/坪及1300元/坪之間，至2007年平均年租金1233元/坪有些許的下降，而2008年平均租金為1157元/坪。而套房租賃市場來分析，於2002年開始平均租金為733元/坪，並於2003年時其平均租金高達1219元/坪，可說是倍數之成長，但可能受到整體大環境不景氣之影響，於2004年平均租金嚴重下跌至815元/坪，而在2005年其平均年租金又以倍數成長至1060元/坪，到2007年平均租金上升至1187元/坪，2008年和去年相比較呈現小幅下跌的走向，平均租金為1041元/坪。

在獨套之租賃市場中，於2001年平均租金為549元/坪開始租金逐年遞增，直到2006年租金上漲至733元/坪，歷年租金趨勢呈現穩定成長，2007年平均租金有緩緩下降至663元/坪，但在2008年平均租金略微上漲為824元/坪。另外，住家租賃市場方面，整體租金行情趨於平穩狀態，從2001年至2005年其平均租金大約介於400元/坪至500元/坪之間，於2001年之平均租金約為423元/坪，而後二年租金稍微下跌，在2005年租金回升至460元/坪，到2008年升至平均租金為509元/坪。

三、新店市

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。

該區之分租租賃市場行情來分析，於2001年平均租金約為1203元/坪，往後三年有持續上升的趨勢，2002年至2004年其平均租金分別約為1258元/坪及1316元/坪，但到了2005年平均租金開始下跌至約為1248元/坪，至2008年平均租金下跌到為1215元/坪。另就套房租賃市場來分析，整體套房平均租金從2001年之1277元/坪，但隔年其租金稍微下跌為1130元/坪，而於2002年後租金開始回升至2006年之1295元/坪，但在2007年平均租金有緩緩下降至1267元/坪，到2008年平均租金稍稍上漲為1303元/坪。

在獨套之租賃市場，於2001年平均租金約為650元/坪，而於2002年至2005年其平均租金則大約介於700元/坪至900元/坪之間，其中2005年平均租金為887元/坪，但在2006年租金略下跌至837元/坪，在2007年平均租金飆漲至1070元/坪，但在2008年平均租金小幅度的下跌至1026元/坪。此外，住家租賃市場方面，整體租金行情相當穩定，從2001年至2004年其平均租金大約介於400元/坪至500元/坪間，於1991年之平均租金為487元/坪，而於2004年平均租金為489元/坪，但在2005年平均租金便已超過此租金範圍，於2007年平均租金更是上升至577元/坪，而2008年平均租金稍微下跌為550元/坪。整體觀察，新店市租金價格抗跌性高漲幅也快，除了新店市北新路沿線有4個捷運車站以及大坪林雙捷運站優勢外，距離台北市景美區僅一橋之隔，都是支撐新店租金價格不墜主要因素。

四、永和市

永和市位於臺北盆地東南一隅，與臺北市以新店溪為界，其間無山脈、丘陵，是一片由東南向西北逐漸降低之平原，為全省面積最小之市鎮，但人口密度居世界之冠，由外地來北部謀生而定居於此地者多為青壯人口，使本市人口呈現年輕化，知識水準頗高，致使人口素質整齊，是個充滿年輕活力、欣欣向榮之新市鎮。

該區之分租租賃市場行情，於2001年平均租金為1273元/坪，而往後二年有下跌的趨勢，其中於2003年平均租金下跌至1173元/坪，而於2004年開始回升至2005年平均租金1266元/坪，但在2008年平均租金卻下跌為1226元/坪。另就套房租賃市場來分析，從2001年至2005年其平均租金大約介於

1100元/坪至1300元/坪之間，除2003年有下跌情形，整體租金行情有逐年遞增的趨勢，2001年及2005年租金分別為1116元/坪及1259元/坪，到2006年租金升至1263元/坪，但從2007年平均租金有緩緩下降，至2008年平均租金為1231元/坪。

接著是獨套之租賃市場，整體租金行情穩定成長，從2001年825元/坪之租金開始逐年遞增，直到2003年租金上漲至889元/坪，而於2004年小跌至869元/坪，於2007年平均租金上升至997元/坪，2008年平均租金大幅下跌為847元/坪。另外，住家租賃市場方面，整體租金行情趨於平穩，從2001年至2004年其平均租金大約介於500元/坪至600元/坪之間，於2001年之平均租金約為541元/坪，而於2002年小跌至529元/坪，之後有逐年租金回升趨勢，於2007年租金回漲至616元/坪，2008年受到大環境不景氣影響下平均租金小幅下跌為585元/坪。永和市雖然近年租金呈現下跌走勢，但和北縣其他地區相較之下，平均租金仍高居前首，北市是全台首善之都，而北縣永和市是離最精華的大安信義兩區最近的縣轄市；地理位置與台北市僅一水之隔，生活機能完善，係永和平均租金高居前首之因。

五、中和市

中和市位於臺北縣的西南隅，南以橫路里、鹿寮山地與新店市為界，北濱新店溪，東接永和市，西面則連板橋市與土城市，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邊可通永和、臺北市、西連板橋、新莊。連城路東接中山路、西連土城市。景平路北接華中橋通臺北市萬華區，東經秀朗橋往新店。中正路北達板橋、新莊、南接景平路通新店，現有東西向快速道路網，高架橋自新莊貫通板橋、中和、永和、新店，尚在施工中，而北二高位於中正路設有交流道，連接中山高速公路，輻射全臺交通便捷。

該區之分租租賃市場行情，2001年至2004年其平均租金大約介於1100元/坪及1300元/坪之間，於2001年平均租金為1241元/坪，但於2003年平均租金下跌至1158元/坪，而於2005年平均租金稍微回升為1277元/坪，

2007年平均租金下降到1172元/坪，2008年平均租金依舊持續下降為1102元/坪。其套房租賃市場來分析，於2001年開始平均租金為1226元/坪，往後三年有下跌趨勢，其中2004年平均租金下跌至1009元/坪，於2006年平均租金轉為上升至1254元/坪，2007年平均租金有緩緩下降至1223元/坪，但在2008年平均租金大幅下跌為1051元/坪。

而獨套之租賃市場，於2001年平均租金為847元/坪，除2002年有下跌至825元/坪，往後四年租金有遞增的趨勢，其中2007年租金上漲至1024元/坪，但在2008年平均租金稍稍下跌為999元/坪，整體租金市場行情呈現出非常穩定發展。另外，住家租賃市場方面，整體租金行情趨於平穩，從2001年至2005年其平均租金大約介於400元/坪至600元/坪之間，於2001年之平均租金約為473元/坪，而後二年租金稍微下跌，但於2007年租金回升至559元/坪，2008年平均租金小幅上漲為566元/坪。整體看來中和市的平均租金與其他北縣鄉鎮市相比，因為生活機能發展成熟，故租金水準高居前幾名，但因為交流道帶來的大量車潮，以及特一號快速道路高架橋帶來的車輛噪音，不但影響到此區生活品質，再加上南勢角周邊市容紊亂，住商混雜現象也極為嚴重，居住品質堪慮，似乎也很難吸引區外客進駐的意願。

六、土城市

土城市位於臺北縣的西方，位於大漢溪東南岸，為背山面海的地理環境。行政區域上，東北與中和市交界，東南山面和新店市接壤，南與三峽鎮毗臨。本市因為居臺北盆地邊緣，為一新興發展都市城鎮，對於文化建設及環境綠化，更是不遺餘力的進行，以期本市成為一顆閃亮的“臺北明珠”。

該區之分租租賃市場行情，在2001年平均租金為969元/坪，其為歷年平均租金中最低點，2002年上升至1163元/坪，但在2004年平均租金卻下降到1006元/坪，而在2005年又回升到1173元/坪，在2007年平均租金為1188元/坪，平均變動不大，但2008年受到大環境不景氣影響下平均租金大幅下跌至916元/坪。另在套房租賃市場方面，該種租賃市場行情是在2004年開

始有市場，其平均租金約為900元/坪，到2007年上升到1209元/坪，而2008年平均租金大幅下跌為1042元/坪。

在獨套之租賃市場行情，在2001年平均租金為613元/坪，而在2002年平均租金稍稍下降二元約為611元/坪，從2003年的631元/坪到2006年平均租金約為767元/坪，在2007年平均租金來到773元/坪，2008年平均租金為701元/坪。最後在住家之租賃市場，從2001年平均租金約為384元/坪到2005年平均租金469元/坪，平均租金行情一直上漲不衰，但在2006年平均租金卻下跌至445元/坪，而在2007年平均租金上漲至495元/坪，而後2008年平均租金又小跌為469元/坪。土城市2008年平均租金呈現大幅下跌的趨勢，人口雖密集，但附近有台電變電所養豬場，且又有台北看守所佇立，且周圍工業用地多；導致平均租金下跌。

七、樹林市

樹林是因位於臺北縣西南部，瀕臨大漢溪，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臨，東與土城市、板橋市為界，地屬穿過性交通要衝，臺灣省縱貫鐵路穿越本市中心，設有樹林、山佳二火車站，成為市民出入之要道，另公路網四通八達，有三重、臺北、指南、首都四家客運公司之班車可直通板橋、新莊、鶯歌、三峽等鄰近市鎮，交通便捷。

從該區之分租租賃市場行情來看，只在2003年有分租租賃市場，其平均租金為1750元/坪，但在2007年平均租金卻下降至1114元/坪，2008年平均租金更大幅下跌剩為917元/坪。另外，套房租賃市場是由2006年開始才有該項市場行情，其平均租金約為1000元/坪，2007年平均租金上升至1137元/坪，2008年受到大環境不景氣影響下平均租金下跌為976元/坪。在獨套之租賃市場行情，在2001年平均租金為600元/坪，到2002年上升到601元/坪，而在2005年平均租金約為675元/坪，2003、2004和2006年並無資料顯示獨套租賃市場行情，2007年平均租金下降至571元/坪。最後在住家租賃市場行情方面，在2001年平均租金約為341元/坪，在2002年稍稍下跌到329元/坪，到2004年平均租金為347元/坪，到2007年平均租金已上升到427元

/坪，2008年平均租金為379元/坪，近年呈現平穩趨勢。樹林市與北線其他鄉鎮市相較之下，較無競爭力，樹林缺乏建設利多刺激，應是房市疲弱不振的主因。放眼台北縣十大縣轄市，獨獨樹林缺乏賣點。

八、三重市

三重市位於臺北盆地中心，西連新莊市，北接蘆洲市、五股鄉，東則以淡水河與臺北市大同區為界，南面隔大漢溪與板橋市遙遙相望，因地理位置適中，不論來往於臺北市或臺北縣重要鄉鎮，均十分便利。三重市之發展及呈現驚人之成長，在工業化之趨勢下，因鄰近臺北都會中心，很快地從農業聚落轉型為工業衛星城市。但極具發展的背景，同時也衍生出許多問題，如市街雜亂無章之擴張，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。

該區之分租租賃市場行情，從2001年至2004年其平均租金大約介於1100元/坪及1300元/坪之間，於2001年平均租金為1224元/坪，2002開始租金逐年遞減，其中2005年平均租金下跌至1082元/坪，其可能受到整體大環境不景氣之影響，但2007年微幅上升至1099元/坪，2008年平均租金更成長為1194元/坪。另就套房租賃市場來分析，整體套房平均租金從2001年之1413元/坪，往後逐年遞減至2003年之1063元/坪，而於2004年才慢慢回升至1195元/坪，卻於2005年平均租金下跌至1123元/坪，而在2006年平均租金上升到1150元/坪，但在2007年後平均租金有緩緩下降走勢，2008年平均租金小幅下跌為1008元/坪。

而獨套之租賃市場，其平均租金於2001年約為828元/坪，往後二年逐年遞減，其中2003年平均租金為691元/坪，而於2004年稍微回升至728元/坪，於2005年平均租金又開始下跌至717元/坪，而在2006年平均租金上升約為834元/坪之後呈現平穩趨勢，2008年平均租金為834元/坪。另外，住家租賃市場方面，整體租金行情起伏不大，於2001年至2004年住家租賃平均租金大約介於400元/坪及500元/坪左右，其中2001年及2005年平均租金分別為469元/坪及478元/坪，在2007年平均租金則上升到523元/坪，2008年平均租金為525元/坪，其租賃市場達到一個穩定需求的狀態。三重市坐擁

捷運新莊線、蘆洲線及機場線，又有聯外橋梁、中山高速公路，隨著捷運完工、通車，租金呈現平穩。

九、新莊市

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。

在該區之分租租賃市場行情來看，整體租金市場行情起起伏伏，於2001年平均租金為1289元/坪，隔年租金下跌至1039元/坪，於2003年稍微回升至1140元/坪，而2004年又下跌至1083元/坪，在2005年其平均租金又上升至1212元/坪，但在2006年平均租金下跌至990元/坪，2007年稍稍上漲平均租金是1171元/坪，2008年平均租金又稍微下跌為1117元/坪，就歷年來平均租金看來，呈現起伏相互交換的趨勢。另就套房租賃市場來分析，於2002年平均租金為1098元/坪，其後二年逐漸下跌，其2004年平均租金為920元/坪，於2005年平均租金開始攀升至1200元/坪，2006年為1164元/坪，2007年平均租金為1169元/坪，2008年平均租金為1170元/坪整體看來其趨勢算為平穩。

在獨套之租賃市場，整體租金市場行情起起伏伏，於2001年其平均租金約為795元/坪，隔年可能受到大環境不景氣的影響下跌至583元/坪後，於2003年回升至782元/坪，而於2004年平均租金又下跌為618元/坪，在2005年平均租金則為742元/坪，2007年平均租金上漲至818元/坪，2008年平均租金下跌到662元/坪，其平均租金漲跌趨勢類似於該區的分租租賃市場。另外，住家租賃市場方面，於2001年平均租金為416元/坪，2001年至2005年，其五年平均租金約423元/坪，整體租金起伏就屬2006年平均租金480元/坪最大，2007年平均租金又下跌為477元/坪，2008年平均租金小

幅度成長為496元/坪。新莊長期因距離台北市區較遠，過去又是工業區重鎮，房價一直在低檔徘徊，平均租金價格長期處於北縣後段班。當地人口將突破40萬大關，加上「一高、二快、三捷運」等交通利多，又有捷運新莊線、機場線、環狀線、北縣60米特二號快速道路將陸續在民國101年以後完工通車，這些環繞在新莊的重大建設，正是平均租金價格持續平穩的主因。

十、蘆洲市

蘆洲市位於臺北盆地西北角，東北鄰三重市，西北隔淡水河與士林相望，東南接新莊市，南為五股鄉。本市原為農村形態，土地利用以農業為主，近年來因工商業蓬勃發展，農業人口驟減。東北隔淡水河，與北市陽明山相望，東南與三重市相連，西南與五股相鄰。

該區之分租租賃市場行情，從2001年至2005年之平均租金水準，落在800元/坪至1200元/坪之間，歷年來以2001年平均租金817元/坪最低，於2007年平均租金約為1140元/坪，2008年平均租金為1160元/坪，整體分租租賃市場行情看來大致上是平穩。其套房租賃市場，從2002年至2004年的租金有逐年上升的趨勢，其2002年與2004年之平均租金分別為1200元/坪及1400元/坪，但於2006年平均租金下跌至1017元/坪，而2007年平均租金回升至1097元/坪，2008年平均租金更大幅上漲為1223元/坪。

另就獨套之租賃市場，於2003及2004年二年平均租金約為816元/坪，此二年的租金在上升狀態，但在2005年平均租金下跌至800元/坪，而在2007年平均租金為898元/坪，平均租金回升。在住家租賃市場方面，整體租金行情趨於平穩，從2001年至2005年其平均租金大約介於400元/坪至500元/坪之間，於2001年之平均租金約為417元/坪，而2003年及2004年二年租金皆為424元/坪，在2005年平均租金約為490元/坪，是歷年來上升幅度最大的，2008年平均租金為523元/坪，是歷年平均最高的一年。蘆洲市與台北市士林區僅一橋之隔，捷運預估99年通車、八里新店線東西向快速道路（可銜接桃園機場、北二高）98年底通車，交通便利性提升，未來仍有成長空間。

十一、淡水鎮

淡水鎮位於臺灣西北隅，淡水河下游北岸，北鄰三芝鄉，南則以關渡和臺北相接，西望臺灣海峽，並與八里一水之隔。境內除淡水河口狹小平原外，大屯山陵被覆本鎮泰半，形成山城河港。河光山水、風景秀麗，自古為臺灣八景之一，昔日並有「東方威尼斯」之稱。淡水特有的人文與自然資源，讓淡水在居住環境、經濟產業和文教發展具有相當的潛力。

首先就該區之分租租賃市場行情來看，從2001年開始平均租金為1250元/坪，隔年2002年租金快速下跌至929元/坪，幾乎跌了一倍多，而2003年又快速上升至1426元/坪，為歷年中最高，但可能受到整體大環境不景氣之影響，於2004年租金嚴重下跌至912元/坪，其趨勢算是極為不平穩，起伏波動相當大，但在2006年租金緩緩上升至986元/坪，2007年平均租金又下跌至833元/坪，2008年平均租金又下跌為至722元/坪。另就套房租賃市場來分析，於2001年平均租金為1125元/坪，隔年可能受到整體大環境不景氣之影響租金下跌至730元/坪，而於2002年後開始租金逐年回升，其中2005年和2007年平均租金回升至973元/坪和932元/坪，但2008年平均租金又稍稍下跌為857元/坪。

而獨套之租賃市場，除2003年平均租金下跌至685元/坪外，2001年開始至2005年，五年平均租金約介於700元/坪至800元/坪之間，於2001年其平均租金為731元/坪，而2007年平均租金為742元/坪，租金水準維持在平均731元/坪，2008年平均租金小幅成長為853元/坪。另外，住家租賃市場方面，2001年至2005年，五年平均租金約介於400元/坪至600元/坪，整體租金行情起伏不大，但有年年遞增的趨勢，於2001年平均租金為459元/坪，而於2007年之平均租金上升為543元/坪，2008年平均租金為566元/坪，為歷年之最。淡水鎮距離台北市中心較遠，生活機能較不健全，這三、四年來，漁人碼頭、八里與淡水渡船頭及河岸兩旁的整建，則讓淡水出現了些新的活力。

就依據上述資料分析，是經由市場調查顯示出臺北縣各區域間之租金差異，其中就以2008年為例並以市場別來區分，首先，以分租租賃市場來說(名次和2007年一樣)，其平均分租租賃租金以永和市1226元/坪為最高，

其次為新店市1215元/坪，再者為汐止市1157元/坪，而以淡水鎮之722元/坪為最低。另外，於套房租賃市場中以新店市1303元/坪為高，依序為永和市1231元/坪，接下來排行第三則為蘆洲市1223元/坪，而以淡水鎮之857元/坪為最低。而於獨套租賃市場部分，其平均租金以新店市1026元/坪為最高，其次為中和市999元/坪佔居第二，第三則為板橋市為991元/坪，而以2008年最低為新莊市之662元/坪為最低。最後住家租賃市場的部分，其以永和市585元/坪為最高，其次為中和市567元/坪，再者是淡水鎮566元/坪，而以樹林市之379元/坪為最低。綜合以上所述，以表格整理如下（參見表5-1-3）

表5-1-3 臺北縣各區域2007年平均租金之排名

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

資料來源：中山美麗之島、崔媽媽基金會及本文整理

表5-1-4 臺北縣各區域之歷年租金分析表

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	1092.33	1038.2	1203.33	1272.67	1241	968.52	-	1223.67	1289	816.67	-
	套房	1046.5	-	1277	1116.33	1225.67	-	-	1412.67	-	-	1125
	獨套	937.67	549	650	825	846.67	612.58	600.00	828.33	795	-	731
	住家	433.64	422.37	487.33	541.33	473.33	384.30	341.25	468.67	415.67	417	459
2002	分租	1182.5	1130.33	1258	1236	1247	1163.25	-	1259.75	1039	1142	929
	套房	1006.75	733	1130	1245.75	1069.25	-	-	1386	1097.85	1200	730
	獨套	778	592.25	817.25	871.25	824.75	611.11	601.19	720.25	582.67	-	770.5
	住家	446	419	488.25	529.25	471.25	386.32	328.88	460	394.75	454.25	493.5
2003	分租	1112.5	1099.33	1274.75	1172.75	1158.25	1044.37	1750.00	1256.75	1140	1108	1425.5
	套房	1151.33	1219	1175	1178.25	1113.25	-	-	1063.33	967.5	1356.25	782.33
	獨套	841.5	624.25	762.5	888.75	858.5	630.75	-	691	781.5	648	685.25
	住家	436.5	406.5	482	531.75	465.5	401.99	337.62	463	411.75	424	488.75
2004	分租	1103.33	1281	1315.67	1206.67	1164.33	1006.41	-	1163.33	1082.67	1123.61	912
	套房	959.67	814.5	1269.67	1213.33	1009	980.48	-	1195	919.71	1400	858
	獨套	763.67	665.33	843	868.67	863.67	683.88	-	718	618	983	719.67
	住家	439.33	419	488.67	532.67	474.67	404.60	346.73	446.67	415.33	424	499.67
2005	分租	1162.82	1275.21	1247.78	1265.84	1276.84	1173.44	-	1082.2	1212.33	1050	876.71
	套房	1176.55	1060.36	1283.96	1258.9	1155.38	1055.25	-	1123.42	1199.74	1111.09	973.01
	獨套	916.93	725.91	887.26	914.98	885.23	723.55	675.00	716.83	742.38	799.79	709.59
	住家	480.94	460.11	515.76	567.01	503.71	468.95	395.21	478.17	448.32	489.65	507.4

2006	分租	1039.46	1369.07	1202.74	1244.72	1254.88	1148.37	-	1097.05	990.31	1145.46	985.89
	套房	1191.20	1133.26	1295.41	1262.62	1253.75	1168.94	1000.00	1149.91	1164.85	1017.13	969.40
	獨套	960.02	733.09	837.11	968.32	974.30	767.18	-	834.14	679.99	844.44	770.32
	住家	530.71	488.38	540.74	592.68	542.18	444.71	407.07	504.60	480.01	485.78	517.96
2007	分租	1072.08	1232.94	1261.40	1271.63	1172.41	1187.50	1114.29	1099.33	1171.71	1139.97	833.16
	套房	1181.77	1187.17	1267.43	1243.15	1223.86	1208.90	1137.11	1107.50	1168.76	1097.32	931.76
	獨套	1013.55	663.47	1069.82	997.25	1023.97	772.58	571.10	817.12	818.01	898.08	741.80
	住家	562.18	504.40	576.96	615.61	559.09	495.45	426.55	522.97	477.35	506.67	543.50
2008	分租	1036.63	1157.14	1215.79	1226.78	1102.63	916.67	917.80	1194.19	1117.34	1160	722.22
	套房	1145.37	1041.32	1303.13	1231.93	1151.48	1142.22	976.19	1008.51	1170.30	1223.66	857.83
	獨套	991.18	824.37	1026.76	847.33	999.48	701.01	-	834.56	662.70	-	853.10
	住家	551.29	509.62	550.49	585.84	566.94	469.53	379.68	525.84	496.67	523.80	566.84

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，以下將針對新竹市之住宅租賃市場加分析說明之。（請參照表5-1-5）

一、東區

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。

以該區之分租租賃市場行情來看，從2002年開始之平均租金為902元/坪，隔年租金上升為979元/坪，而於2004年稍微下跌至927元/坪，在2005年平均租金又上升至976元/坪，於2006年有下跌到927元/坪，就整體而言租金市場行情起伏不大，五年間平均租金約介於900元/坪至1000元/坪，但在2007年平均租金卻下降至859元/坪，為歷年來最低平均租金，而2008年上升到1021元/坪。在套房租賃市場中分析，平均租金有逐年遞增的趨勢，逐年遞增到2004年平均租金為1076元/坪，於2005年平均租金繼續成長至1079元/坪，在2007年平均租金有些許的下跌至1048元/坪，2008年也持續去年的下跌，平均租金為967元/坪。

而獨套之租賃市場，於2002年平均租金為1064元/坪，就長期而言，往後二年租金有逐年遞減的趨勢，其中於2004年平均租金遞減至776元/坪，終於在2006年回升至909元/坪，但在2007年下跌為845元/坪，2008年稍微再下降為805元/坪。另外，住家租賃市場方面，整體租金約介於500元/

坪至600元/坪之間，於2002年平均租金為525元/坪，隔年下跌至481元/坪後，而於2004年平均租金稍微回升至518元/坪，在2006年平均租金有些許的下跌至507元/坪，而2005年及2007年平均租金卻相同為517元/坪，2008年與去年平均租金無明顯差異，為532元/坪。

二、北區

北區則位於新竹市北部，東邊與東區為鄰，南面則和香山區接壤，北以頭前溪為界與新竹縣竹北市隔溪相望，西鄰臺灣海峽。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，整體租金有逐年遞增的趨勢，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，在2005年其平均租金下降至980元/坪，而2007年平均租金略為上升至1012元/坪。另就套房租賃市場來分析，可能受到整體大環境不景氣的影響，整體套房平均租金逐年遞減，從2001年之1351元/坪，往後逐年遞減至2004年之946元/坪，於2005年有回轉的趨勢上升至984元/坪，在2007年上升至1124元/坪，而2008年平均租金稍稍下降為970元/坪。

而獨套之租賃市場，從2002年至2006年其平均租金約介於700元/坪至1000元/坪之間，其中2003年平均租金為914元/坪，為四年中最高，2006年平均租金則為892元/坪，2007年平均租金下跌至863元/坪，2008年與前幾年皆無明顯差異，為808元/坪。另外，住家租賃市場方面，整體租金行情起伏不大，於2001年至2004年住家租賃平均租金大約介於400元/坪及500元/坪左右，且四年間有逐年遞減的趨勢，而在2006年之平均租金稍上升為517元/坪，為歷年最高，但在2007年平均租金卻下跌至486元/坪，2008年平均租金稍微下降到478元/坪。

三、香山區

本區東鄰東區及新竹縣寶山鄉，南接苗栗縣竹南鎮，北與北區相接，西濱臺灣海峽，由於新竹科學工業園區的設置，而在新竹市區用地有限的情況下，故吸引大量的就業人口在此聚集與定住。近年來新竹市都市發展逐漸向香山地區、科學園區附近等市郊地區擴張，故香山區在未來將成爲新竹市的新興發展。該區的產業多以傳統工業及農漁牧業爲主，玻璃藝術產業爲全市之冠，整體而言，雖然少了北區的商業、傳統文化的特質，與東區的科技、學術、人文與休憩實力。但是香山區的鄉野、海濱文化風貌，將成爲未來新竹市最有發展爲國際性港岸休閒特區。該區有其玄奘、中華及元培三所大專院校，因此出租的主要房屋類型以分租雅房居多，且租金較北東兩區爲低，相對而言住家出租的比例較低，所以以在學學生佔其大部分的比例。

此區租賃市場資料較不完善，該區之分租租賃市場行情，2002年到2007年平均租金分別爲891元/坪，整體呈現下跌的情況。而套房及獨套租賃市場資料不足，在這裡不做詳細分析，僅能得知套房在2003年平均租金956元/坪，獨套在2002年租金則約1000元/坪。在住家租賃市場方面，僅得知於2002年及2004年、2005年之平均租金，而2004年至2005年平均租金有呈上升的狀態，於2005年平均租金約爲452元/坪，在2008年大幅上升到1375元/坪。

根據上述資料分析，其是經由市場調查顯示出新竹市各區域間之租金差異，其中就以2002年至2007年爲例並以市場別來區分，首先，以分租租賃市場來說，其平均分租租賃租金以東區最高。另外，於套房租賃市場中，第一年以北區爲最高，而後二年以東區爲最高，2008年套房最高爲香山區。而於獨套租賃市場部分，其平均租金前二年以東區爲最高，而2008年以北區爲最高。至於住家租賃市場，四年間皆以東區之平均租金510元/坪爲最高，2008年以東區532元/坪最高。在2008年的部分，分租、套房和獨套租賃市場平均以北區爲第一，住家租賃市場平均租金以東區爲第一。綜上所述，可明顯得知以東區之平均租金爲新竹市各區域之首。

表5-1-5 新竹市各區域之歷年租金分析表

年份	區域		東區	北區	香山區
	市場別				
2001	分租		-	-	-
	套房		-	1350.5	-
	獨套		-	-	-
	住家		-	492	-
2002	分租		901.5	742.33	908
	套房		950	1080	-
	獨套		1064	701.5	1000
	住家		524.67	486.25	315
2003	分租		979.25	843	877.5
	套房		1044.25	976.33	956
	獨套		919.25	914	-
	住家		480.75	479.5	391.29
2004	分租		927.48	1078.79	888.89
	套房		1075.73	976.05	-
	獨套		776.35	811.43	-
	住家		518.43	470.44	300
2005	分租		976.06	980.38	-
	套房		1079.02	983.76	-
	獨套		842.06	833.83	-
	住家		517.14	505.17	452.38
2006	分租		926.55	987.03	888.89
	套房		1046.56	1036.21	-
	獨套		909.42	892.23	-
	住家		506.54	517.90	-
2007	分租		858.79	1011.46	891.67
	套房		1048.28	1124.04	-
	獨套		844.51	862.76	-
	住家		517.97	486.40	-
2008	分租		1020.78	-	-
	套房		966.72	970.33	1375
	獨套		805.17	808.78	-
	住家		532.35	478.72	-

資料來源：崔媽媽基金會及本文整理

另外，根據崔媽媽基金會針對台北市學區所統計出之2008年第1~3季平均租金，其可分析出整體房地產之租金在各行政區域內之學區的變化，亦

可進一步分析學區與該行政區之平均租金的高低。根據市場別來區分在此將其區分為分租雅房、套房、獨套及整層住家四種類型，其中所謂獨套，意指獨立門牌之套房，其統計調查期間為2008年第1~3季，而取樣範圍為學區週邊方圓1500公尺(請參照表5-1-6)。

首先依分租雅房整體租賃市場來看，本文統計共二十五個學區，平均分租租金以台北醫學大學之1516元/坪最高，接著分別為台北科技大學之1515元/坪及台北商業技術學院之1481元/坪，而以文化大學之1053元/坪為最低。另外，於套房租賃市場中，其平均租金以台北醫學大學之1615元/坪最高，接著分別為台北科技大學之1565元/坪及德明技術學院1551元/坪，而以政治作戰學校之1163元/坪為最低。而於獨套租賃市場部分，其平均租金以台北科技大學之1256元/坪最高，接著分別為台北醫學大學之1244元/坪及台北商業技術學院1238元/坪，而以政治作戰學校818元/坪為最低。最後分析之部分為住家租賃市場，房東預期之平均租金以台北科技大學之899元/坪最高，接著分別為台北大學之869元/坪及台北商業技術學院之852元/坪，而以私立世新大學之620元/坪為最低。綜上所述，可明顯得知台北醫學大學與台北科技大學為平均租金最高的學區，而政治作戰大學與私立文化、世新三者為平均租金最低的學區，其原因可能為台北醫學大學和台北科技大學位置於信義區及大安區，皆為台北市最貴的區段，其租金市場自然最高，其租賃市場也較為熱絡。而政治作戰大學的學生必須住校，使學區附近的租賃市場沒有什麼競爭力，租金亦較低，私立大學的學生宿舍設備較完善，這也是使學區附近租賃市場較不熱絡的原因。

而根據學區與行政區域內之平均租金比較分析，首先依分租雅房整體租賃市場來看，除台北商業技術學院、台北護理學院、台北醫學大學、東吳大學、政治作戰學校、國防醫學院、德明技術學院、中華技術學院、中國科技大學(台北校區)、世新大學、政治大學共十一個學區為增幅，其餘十四個學區為跌幅，其中以政治作戰學校增幅最高為12.42%，而文化大學跌幅為-17.90%，為跌幅最多的學區。

另外，於套房租賃市場中，除實踐大學、台北護理學院(城區部)、台

北醫學大學、台北市立體育學院、文化大學、東吳大學、德明技術學院、中華技術學院、中國科技大學(台北校區)共九個學區為增幅，其餘十六個學區之平均租金皆為跌幅，其中以台北醫學大學增幅最高為39.90%，而政治作戰學校-24%為跌幅最多的學區。而獨套租賃市場部分，台北護理學院(城區部)、文化大學、台北護理學院(校本部)、陽明大學、國防醫學院共五個學區為增幅，其餘二十個學區為跌幅，其中台北護理學院(城區部)增幅最多為6.95%，而台北科技大學跌幅最多為-21%。

最後分析之部分為住家租賃市場，除台北大學、台北護理學院(城區部)、台北醫學大學、台北市立體育學院、文化大學、東吳大學、台北護理學院(校本部)、陽明大學、德明技術學院共八個學區租金為增幅外，其餘學區之租金皆為跌幅，其中以台北護理學院(城區部)增幅最高為17.62%，而台北大學跌幅為-19.96%，為跌幅最多的學區。

綜上所述，可得知除分租雅房租賃市場外，大部分學區與行政區內的租賃市場以跌幅居多，可知學區內的租金不見得比較高，只是需求穩定，出租率穩定，但就經濟能力而言，學生的經濟能力有限，不若上班族佳。

信義房屋

表5-1-6 2008年第1~3季台北市學區平均租金統計
(取樣範圍：學校週邊方圓1500公尺)

行政區名	學校名稱	年份		2008	平均租金漲幅	平均租金漲幅
		市場別	平均租金			
中正區	台北市立教育大學	分租	1466.12	1434.19	-31.93	-2.10
		套房	1551.50	1474.75	-76.70	-4.94
		獨套	1354.56	1202.98	-151.56	-11.19
		住家	853.35	789.22	-64.13	-7.52
	台北商業技術學院	分租	1466.12	1481.02	14.9	1.02
		套房	1551.50	1518.11	-33.39	-2.15
		獨套	1354.56	1238.43	-116.13	-8.57
		住家	853.35	852.77	-0.58	-0.6
	東吳大學(城中校區)	分租	1466.12	1425.41	-40.71	-2.78
		套房	1551.50	1400.37	-151.13	-9.74
		獨套	1354.56	1201.22	-153.34	-11.32
		住家	853.35	758.16	-95.19	-11.54
中山區	實踐大學(台北校區)	分租	1386.33	1366.47	-19.86	-1.43
		套房	1342.41	1510.56	168.15	12.53
		獨套	1154.54	1116.83	-34.71	-3.26
		住家	846.50	769.66	-76.84	-8.89
	大同大學	分租	1386.33	1394.20	-7.87	-0.57
		套房	1342.41	1307.93	-34.48	-2.57
		獨套	1154.54	1108.59	-45.95	-3.98
		住家	846.50	704.94	-141.56	-16.82
松山區	台北大學	分租	1544.08	1462.18	-81.9	-5.30
		套房	1593.34	1497.78	-95.56	-6.00
		獨套	1226.37	1205.32	-21.05	-1.72
		住家	858.61	869.59	10.98	1.28
大安區 大安區	台北科技大學	分租	1571.27	1515.33	-55.94	-3.56
		套房	1720.24	1565.27	-154.97	-9.01
		獨套	1464.21	1256.96	-207.25	-14.15
		住家	942.82	899.87	-42.95	-4.56
	台灣科技大學	分租	1571.27	1423.93	-147.34	-9.38
		套房	1720.24	1511.05	-209.19	-12.16
		獨套	1464.21	1155.17	-309.04	-21.11
		住家	942.82	761.73	-181.09	-19.21
	台灣師範大學	分租	1571.27	1463.38	-107.89	-6.87
		套房	1720.24	1546.94	-173.3	-10.07
		獨套	1464.21	1197.71	-266.5	-18.20
		住家	942.82	805.84	-136.98	-14.53
台灣大學	分租	1571.27	1446.01	-125.26	-7.97	
	套房	1720.24	1483.82	-236.42	-13.74	
	獨套	1464.21	1174.84	-289.37	-19.76	
	住家	942.82	754.65	-188.17	-19.96	

行政區名	學校名稱	年份		2008	平均租金漲幅	平均租金漲幅
		市場別	平均租金			
萬華區	台北護理學院 (城區部)	分租	1365.82	1414.92	49.1	3.59
		套房	995.99	1322.49	326.5	32.78
		獨套	1078.02	1152.90	74.88	6.95
		住家	612.79	720.74	107.95	17.62
信義區	台北醫學大學	分租	1482.90	1516.21	33.31	2.25
		套房	1154.87	1615.66	460.79	39.90
		獨套	1287.41	1244.37	-43.04	-3.34
		住家	819.66	839.53	19.87	2.42
士林區	台北市立體育學院	分租	1283.61	1272.42	-11.19	-0.87
		套房	1392.32	1392.95	0.63	0.05
		獨套	1162.09	1104.51	-57.58	-4.95
		住家	740.41	754.89	14.48	1.96
	文化大學	分租	1283.61	1053.57	-230.04	-17.92
		套房	1392.32	1404.71	12.39	0.89
		獨套	1162.09	1174.52	12.43	1.07
		住家	740.41	743.31	2.9	0.39
	東吳大學	分租	1283.61	1414.73	131.12	10.21
		套房	1392.32	1463.20	70.88	5.09
		獨套	1162.09	1101.90	-60.19	-5.18
		住家	740.41	774.47	34.06	4.60
	銘傳大學(台北校區)	分租	1283.61	1241.32	-42.29	-3.29
		套房	1392.32	1325.51	-66.81	-4.80
		獨套	1162.09	1145.18	-16.91	-1.46
		住家	740.41	715.06	-25.35	-3.42
北投區	台北護理學院 (校本部)	分租	1301.71	1249.96	-51.75	-3.98
		套房	1532.29	1405.20	-127.09	-8.29
		獨套	937.85	975.4	37.55	4.00
		住家	688.69	749.73	61.04	8.86
	陽明大學	分租	1301.71	1247.58	-54.13	-4.16
		套房	1532.29	1417.40	-114.89	-7.50
		獨套	937.85	954.33	16.48	1.76
		住家	688.69	728.18	39.49	5.73
	政治作戰學校	分租	1301.71	1463.39	161.68	12.42
		套房	1532.29	1163.49	-368.8	-24.07
		獨套	937.85	818.01	-119.84	-12.78
		住家	688.69	681.02	-7.67	-1.11



行政區名	學校名稱	年份		平均租金	2008	平均租金漲幅	平均租金漲幅
		市場別					
內湖區	國防醫學院	分租		1320.67	1349.10	28.43	2.15
		套房		1448.89	1415.87	-33.02	-2.28
		獨套		1103.38	1125.74	22.36	2.03
		住家		684.58	668.88	-15.7	-2.29
	德明技術學院	分租		1320.67	1380.51	59.84	4.53
		套房		1448.89	1551.55	102.66	7.09
		獨套		1103.38	1066.37	-37.01	-3.35
		住家		684.58	713.24	28.66	4.19
南港區	中華技術學院	分租		1272.91	1314.02	41.11	3.23
		套房		1417.39	1445.08	27.69	1.95
		獨套		1172.73	956.52	-216.21	-18.44
		住家		671.61	625.36	-46.25	-6.89
文山區	中國科技大學(台北校區)	分租		1280.98	1318.27	37.29	2.91
		套房		1330.92	1412.04	81.12	6.10
		獨套		1079.74	1011.50	-68.24	-6.32
		住家		687.27	658.71	-28.56	-4.16
	世新大學	分租		1280.98	1299.60	18.62	1.45
		套房		1330.92	1272.50	-58.42	-4.39
		獨套		1079.74	977.05	-102.69	-9.51
		住家		687.27	620.11	-67.16	-9.77
	政治大學	分租		1280.98	1356.30	75.32	5.88
		套房		1330.92	1297.05	-33.87	-2.54
		獨套		1079.74	1011.01	-68.73	-6.37
		住家		687.27	658.38	-28.89	-4.20

資料來源：崔媽媽基金會及本文整理