



第一章 住宅租賃市場分析

楊建傑¹

壹、住宅租賃市場概論

一、所得與租賃市場的關係

根據近年來住宅租賃市場觀察，一個地區的住宅租金價格，受限於該地區上班族所得，大約為當地上班族每月可支配所得的1/3~1/2。以台北市為例，套房的主流租金價格在8千至2萬，以台北市上班族月薪從22K至60K來估算，正是台北市上班族月薪的1/3~1/2，而至於會有8千到2萬的價格差異，主要是在於地段、套房面積大小和房東提供的裝潢配備而有所不同。20坪以上的家庭型住宅租金價格，也是同樣的情況，其主要租金價格也是集中在2萬5至3萬5之間。此一現象，也適用新北市、台中市、台南市、高雄市等都會區。

二、地段與租賃市場的關係

至於地段的影響因素，則可以區分出核心和邊陲區域。租金單價在核心區域可以高於邊陲區域大約1~2成。一則是反應房價的差異，二則是核心區域的租賃需求較強，出租週轉較快，價格欲低不易。邊陲區域則是房價較低，而且為求吸引租屋人口承租，價格必須具有吸引力。以台北市為例，核心區域像是大安區、中山區、中正區、松山區及信義區，這些區域每年調查統計，均是租金單價的前5名。同樣地，新北市的新店區、永和區、中和區、三重區、新莊區及板橋區，也屬於新北市的核心區域，租金單價在新北市各行

¹ 台灣搜房網 總經理

政區中排名在前。

貳、市場行情分析

一、總體

(一)都會區的比較:與2011年相比，呈現住宅漲，套房跌格局

就以全台灣的北中南主要都會區域來劃分，並且與2011年的租金行情做比較，我們可以看出一個現象，就是2012年新北市和台中市住宅的租金，較2011年增長幅度明顯，其他地區的租金行情則普遍持平，台北市和新北市套房跌幅較大。

以產品區隔來觀察，全台去年各區域的套房類租金，普遍呈現下跌走勢，住宅類租金則較抗跌，價格大部份均上揚。其中，尤其以台中市在套房及住宅2大產品方面，租金單價均較去年走揚，表現最佳。

住宅漲，套房跌，是去年租賃市場一個明顯的現象。這點，從戶政統計資料上，可以看得台灣近幾年的結婚率及嬰兒出生人數均有明顯好轉，尤其2012年適逢龍生，及2011年適逢民國百年，都創造了高結婚(見圖4-1-1)及生育率(見圖4-1-2)，單身人口走入家庭狀況明顯成長。但是，在此同時，台灣經濟成長卻在2012年出現自2008年金融風暴以來的最差表現(見圖4-1-

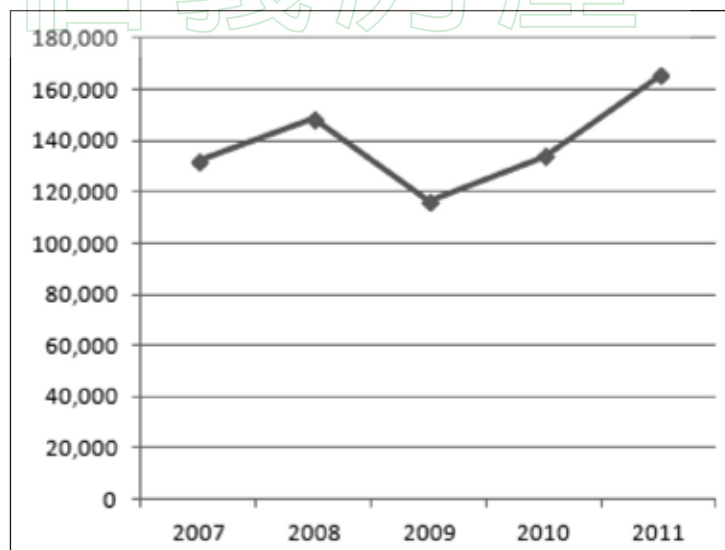


圖4-1-1近5年台灣結婚對數走勢圖

資料來源：內政統計年報(<http://sowf.moi.gov.tw/stat/year/list.htm>)



3)。弱勢的經濟成長，造成消費力減退，就業不易，薪資福利縮水，對於單身人口而言，則產生更多不利在都會區生活就業的因素，更加導致單身族群尋求回歸家庭或與父母同住、離開都會區…等現象。家庭式的住宅租賃，則因為屬於穩定剛性需求，不會輕易減少需求或搬遷，甚至因為結婚生子等因素，反而會更加強穩定的居留意願。因此，反映在2012年的租賃市場，以單身租屋人口為主力的套房單價，表現相對家庭式住宅租賃單價弱勢。

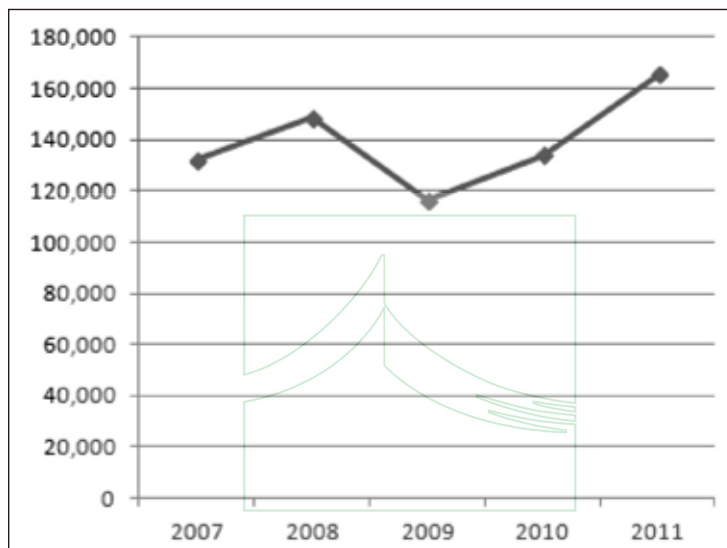


圖4-1-2近5年台灣生育率走勢圖

資料來源：內政統計年報(<http://sowf.moi.gov.tw/stat/year/list.htm>)

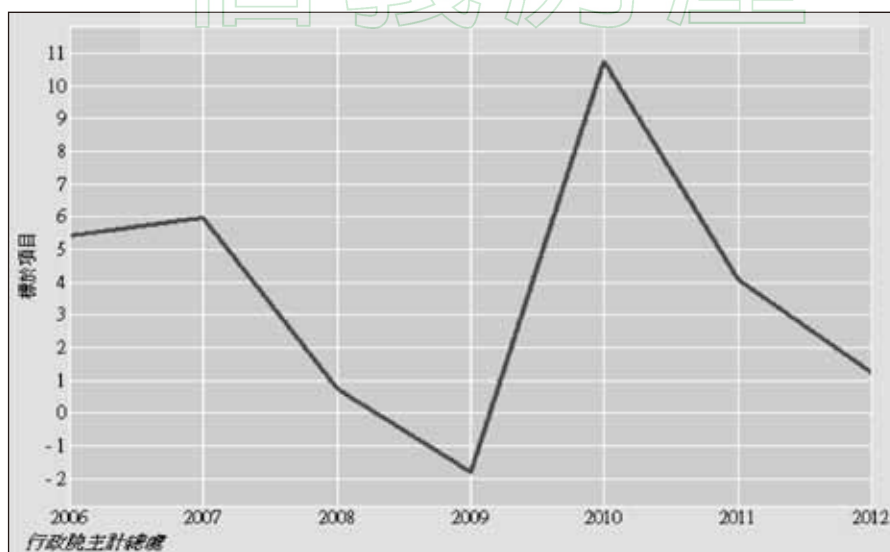


圖4-1-3近7年台灣經濟成長率走勢圖

資料來源：行政院主計處(<http://www.dgbas.gov.tw/point.asp?index=1>)

表4-1-1主要都會區住宅套房年度增減比較表 單位:元/坪/月

類型	住宅				套房			
	年份	2010	2011	2012	較去年	2010	2011	2012
台北市	794	796	796	0%	1,182	1,140	1,104	-3.16%
新北市	466	458	468	2.18%	949	927	892	-3.78%
台中市	438	451	464	2.88%	642	701	707	0.86%
高雄市	299	293	283	-3.41%	618	625	618	-1.12%
桃園縣	--	--	298	--	--	--	628	--

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

二、北部

(一)台北市

1.台北市住宅租金上漲:松山區較去年漲幅最大，大安區單價最高

2012年的台北市各行政區的住宅類單價租金，與2011年相比，漲幅最高前5名中，松山區以6.21%奪冠，其次為中山區5.97%、中正區5.19%、大同區5.06%及信義區的4.08%。另外也有5個行政區的住宅類單價租金是較去年下跌的，包括：文山區、南港區、士林區、北投區及萬華區。總體而言，7個行政區的住宅類單價租金呈現上漲態勢，平均而言，台北市住宅類單價租金較2011年，小漲0.04%，並且有7個行政區的租金單價呈現上漲。漲多區域偏向

表4-1-2台北市各行政區近2年住宅租金單價統計

住宅	2011	2012	較2011增減	近三年平均
松山區	846	899	6.21%	872
中山區	900	954	5.97%	927
中正區	879	925	5.19%	902
大同區	809	850	5.06%	830
信義區	841	876	4.08%	858
內湖區	677	684	0.96%	681
大安區	974	983	0.90%	979
文山區	611	610	-0.11%	610
南港區	644	639	-0.84%	642
士林區	832	781	-6.11%	806
北投區	715	660	-7.69%	688
萬華區	819	692	-15.49%	756
平均	796	796	0.04%	796

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)



租金單價位在中間價位的行政區，租金單價最高的大安區漲幅僅在1%左右。

另外，以2012年租金單價來看，市中心和東區的住宅仍舊包辦了前5名，包括：大安區、中山區、中正區、松山區、信義區。參考與2011年的數值比較，發現租金單價較低的區域，仍舊有走跌趨勢，租金單價較高的區域，則是幾乎持平，反而是租金單價處在中間值的區域，漲幅較大。

表4-1-3台北市2012住宅的行政區分月比較 單位:元/坪/月

住宅	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均	排名
大安區	1031	978	972	983	944	1008	974	958	930	916	1073	1029	983	1
中山區	928	947	957	967	995	960	971	984	918	948	1004	871	954	2
中正區	912	1031	883	862	853	835	881	1017	861	871	1015	1080	925	3
松山區	854	830	881	876	889	859	933	890	957	958	976	882	899	4
信義區	844	795	753	907	871	836	937	779	809	895	981	1099	876	5
大同區	734	749	799	866	812	812	895	895	812	905	921	1004	850	6
士林區	738	758	828	712	789	751	722	841	783	799	815	832	781	7
萬華區	742	807	654	679	679	654	824	654	654	654	654	654	692	8
內湖區	635	686	670	817	734	606	659	667	675	701	670	685	684	9
北投區	638	638	638	638	646	744	638	647	647	638	701	709	660	10
南港區	589	671	622	627	665	667	684	589	589	589	589	785	639	11
文山區	609	627	623	613	629	613	614	621	580	590	593	607	610	12
平均	771	793	773	796	792	779	811	795	768	789	833	853	796	

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

2. 台北市套房租金下跌:內湖區跌幅最大、大同區漲幅最大，大安區單價最高

2012年的台北市各行政區的套房單價租金，與2011年相比，呈現與住宅相反的情形，下跌的區域有7個，上漲的區域只有5個。漲幅最高前5名中，大同區以8.06%奪冠，其次為中山區3.7%、松山區2.51%、萬華區1.66%及文山區的0.56%。其它行政區則全部是下跌走勢。平均而言，台北市套房單價租金較2011年下跌4.93%，其中內湖區、士林區、信義區包辦了下跌前3名。內湖區和信義區還是單價租金前5名的地區，這現象代表了越高價位的地區，反而租金下跌的程度更高。

2012年的台北市各行政區的每坪租金單價比較，以套房類而言，最高每坪租金單價仍是出現在大安區及信義區。分別是1,273元及1,214元。但也都較去年下跌了1.69%及11.36%。

表4-1-4 台北市各行政區近2年住宅套房單價統計

套房	2011	2012	較2011增減	近三年平均
大同區	1011	1092	8.06%	1021
中山區	1095	1135	3.70%	1098
松山區	1157	1186	2.51%	1168
萬華區	995	1012	1.66%	997
文山區	991	996	0.56%	1059
大安區	1295	1273	-1.69%	1294
南港區	1038	1000	-3.64%	1032
中正區	1200	1155	-3.76%	1170
北投區	1235	1134	-8.21%	1205
信義區	1370	1214	-11.36%	1289
士林區	1054	905	-14.14%	1015
內湖區	1489	1140	-23.42%	1319
平均	1161	1104	-4.93%	1139

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

表4-1-5 台北市2012套房的行政區分月比較 單位:元/坪/月

套房	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均	排名
大安區	1232	1322	1329	1289	1270	1272	1210	1137	1083	1377	1457	1303	1273	1
信義區	1059	1104	1249	1097	1248	1289	1308	1237	1113	1259	1469	1141	1214	2
松山區	1128	1202	1171	1293	1180	1179	1048	1214	1248	1241	1173	1159	1186	3
中正區	986	1140	1141	1146	1143	1317	1161	1203	1121	1146	1106	1248	1155	4
內湖區	1150	1117	1063	1060	1245	974	1417	1200	1087	995	1137	1237	1140	5
中山區	1082	1091	1092	1082	1127	1163	1123	1098	1136	1134	1289	1206	1135	6
北投區	1218	1086	1101	993	1074	1218	1154	1183	1058	1085	1218	1218	1134	7
大同區	962	1206	1215	963	937	1063	1123	1131	1007	1037	1174	1287	1092	8
萬華區	948	1042	1051	968	987	980	1004	966	1137	1095	980	980	1012	9
南港區	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	10
文山區	1094	1062	1061	1009	910	928	917	811	943	1016	1075	1130	996	11
士林區	1001	845	872	926	830	835	919	835	737	956	1069	1038	905	12
平均	1072	1101	1112	1069	1079	1102	1115	1085	1056	1112	1179	1162	1104	

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)



(二) 新北市

1. 新北市住宅: 新莊區以13.21%漲幅居第一，新店區以567元/坪為最高價區

2012年的新北市各行政區的住宅類單價租金，與2011年相比，漲幅最高前5名中，新莊區以13.21%奪冠，其次為三重區5.68%、新店區5.59%、淡水區4.86%、三區1.94%。

表4-1-6 新北市各行政區近2年住宅租金單價統計

住宅	2011	2012	較2011增減	近三年平均
新莊區	440	499	13.21%	449
三重區	486	513	5.68%	496
新店區	537	567	5.59%	545
淡水區	513	538	4.86%	525
三區	386	394	1.94%	389
永和區	542	551	1.62%	545
土城區	433	433	0.00%	433
林口區	343	343	0.00%	343
蘆洲區	361	361	0.00%	382
中和區	504	501	-0.74%	497
板橋區	506	489	-3.36%	498
汐止區	450	428	-4.78%	428
平均	458	468	2.08%	461

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

表4-1-7 新北市2012住宅的行政區分月比較 單位:元/坪/月

住宅	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均	排名
新店區	530	564	533	569	579	495	552	548	569	616	628	616	567	1
永和區	523	556	523	571	591	523	523	569	520	563	587	557	551	2
淡水區	511	545	545	584	545	456	545	545	545	545	545	545	538	3
三重區	446	487	425	445	571	556	574	519	489	539	508	602	513	4
中和區	464	491	560	488	527	509	494	501	486	490	520	476	501	5
新莊區	492	483	457	462	536	540	547	514	449	517	489	496	499	6
板橋區	427	456	483	497	459	423	452	476	579	547	525	544	489	7
平均	558	585	580	586	611	575	600	595	587	616	623	625	595	8
土城區	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	433	9
汐止區	438	392	392	414	478	467	473	392	519	392	392	392	428	10
三區	386	476	386	386	386	386	386	386	386	386	386	386	394	11
蘆洲區	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	12
林口區	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	343	

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

水區4.86%及三峽區的1.94%。另外也有3個行政區的住宅租金單價是較去年下跌的，包括：中和區、板橋區、汐止區。總體而言，新北市主要行政區，有9個行政區的住宅租金單價較去年上漲或持平，平均而言，新北市住宅租金單價較2011年，增長2.08%。漲多區域包括副都心概念及新興人口移入區。

另外，以2012年租金單價來看，新北市各行政區的每坪租金單價，新店區以每坪租金單價567元居冠，其次則是永和區的551元，另外包括：淡水區、三重區及中和區，也都有500元以上的行情。

2. 新北市套房:平均下跌3.79%，三重區、永和區、汐止區、中和區、板橋區包辦跌幅前5名。土城區、蘆洲區、林口區、新店區、永和區則是單價最高區域

新北市的套房，在新市鎮、副都心、捷運站週邊，較易出現高價，包括土城區、新店區、新莊區、蘆洲區及林口區，這5個行政區的套房較去年均有增長，以土城區增加1成最多。而傳統的新北市主要市鎮，包括：三重區、永和區、汐止區、中和區及板橋區，則包辦了跌幅前5名，最多跌幅達16.83%。

表4-1-8 新北市各行政區近2年套房租金單價統計

套房	2011	2012	較2011增減	近三年平均
土城區	1128	1242	10.15%	1175
新店區	902	932	3.31%	943
新莊區	746	764	2.32%	779
蘆洲區	1204	1231	2.19%	1195
林口區	1167	1167	0.00%	1195
三區	756	750	-0.82%	752
淡水區	596	545	-8.48%	566
三重區	850	776	-8.64%	858
永和區	992	897	-9.60%	982
汐止區	971	862	-11.20%	933
中和區	878	759	-13.50%	881
板橋區	936	778	-16.83%	927
平均	927	892	-3.79%	932

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)



表4-1-9新北市2012套房的行政區分月比較 單位:元/坪/月

套房	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均	排名
土城區	1260	1046	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1260	1242	1
蘆洲區	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1250	1011	1250	1258	1231	2
林口區	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	1167	3
新店區	862	913	952	1029	950	889	781	765	1029	973	1006	1029	932	4
永和區	940	1014	1167	863	910	885	1005	842	707	715	827	883	897	5
汐止區	1000	721	792	852	1039	1039	712	770	859	749	1039	772	862	6
板橋區	850	910	966	901	753	709	651	628	634	598	792	948	778	7
三重區	762	787	918	795	662	730	729	819	772	812	748	783	776	8
新莊區	796	810	793	762	700	728	769	646	720	813	813	813	764	9
中和區	850	935	880	864	869	686	660	666	681	647	724	647	759	10
三區	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	11
淡水區	455	831	455	783	455	455	455	455	579	711	455	455	545	12
平均	912	928	946	940	897	879	849	835	867	851	903	897	891.9	

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

三、桃園以南都會區

信義房屋

(一)台中市、高雄市、桃園縣住宅租金單價：均較去年上漲

2012年住宅租金單價，中南部均呈現較去年上漲或持平格局，台中市住宅租金單價較去年上漲2.92%最為明顯。其中，以北區租金單價545元為最高，其次則為西區的520元、中區的462元，此3個行政區為台中市各行政區中超過400元的區域。

高雄市的住宅租金單價則均在200元至350元之間，並且除前鎮區之外，大多跟去年持平。其中，以鼓山區371元、三民區333元及新興區的303元為高雄市各行政區中超過300元的區域。

桃園縣則是首次加入統計，故沒有歷年數據可供比較。其中，以中壢市的456元為最高，蘆竹鄉的415元及八德市的300元分列2、3名。

表4-1-10桃園以南的都會區住宅租金單價

住宅	租金單價區間(元)	價格最高的前3行政區
台中市	200~550	北區、西區、中區
高雄市	200~350	鼓山區、三民區、新興區
桃園縣	200~500	中壢市、蘆竹鄉、八德市

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

表4-1-11台中市各行政區近2年住宅租金單價統計

住宅	2011	2012	較2011增減	近三年平均
西區	459	520	13.19%	500
北區	500	545	8.95%	515
中區	462	462	0.00%	462
東區	390	390	0.00%	390
南區	240	240	0.00%	240
北屯區	265	265	0.00%	265
西屯區	293	293	0.00%	293
平均	451	464	2.92%	458

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

表4-1-12高雄市各行政區近2年住宅租金單價統計

住宅	2010	2011	2012	較2011增減	近三年平均
前鎮區	212	216	226	4.55%	218
新興區	303	303	303	0.00%	303
鼓山區	371	371	371	0.00%	371
三民區	333	333	333	0.00%	333
左營區	261	261	261	0.00%	261
楠梓區	212	215	212	-1.17%	213
平均	282	283	284	0.43%	283

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)



表4-1-13桃園縣各行政區近2年住宅租金單價統計

住宅	2010	2011	2012	較2011增減	近三年平均
中壢市	n/a	n/a	456	n/a	456
平鎮市	n/a	n/a	294	n/a	294
龍潭鄉	n/a	n/a	222	n/a	222
楊梅市	n/a	n/a	240	n/a	240
桃園市	n/a	n/a	267	n/a	267
龜山鄉	n/a	n/a	272	n/a	272
八德市	n/a	n/a	300	n/a	300
大園鄉	n/a	n/a	214	n/a	214
蘆竹鄉	n/a	n/a	415	n/a	415

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

(二)台中市、高雄市、桃園縣套房租金單價：均較去年小跌或持平

2012年套房租金單價，中南部均呈現較去年小跌或持平格局，台中市套房租金單價較去年上漲0.6%。其中，以南區租金單價837元為最高，其次則為西屯區的770元、北區的714元，此3個行政區為台中市各行政區中超過700元的區域。

高雄市的套房租金單價則主要在500元至600元之間，並且則較去年小跌1.14%。以單價而言，有2個例外區域，分別為前鎮區及楠梓區，其單價大幅超過600元。除此2個例外區域，其他行政區則以新興區的600元及鼓山區的562元為最高單價區域。

桃園縣則是首次加入統計，故沒有歷年數據可供比較。其中，以楊梅市、蘆竹鄉、龜山鄉和桃園市為套房租金單價最高的前4名，價格在600至900元之間。

表4-1-14桃園以南的都會區套房租金單價

套房	租金單價區間(元)	價格最高的前3行政區
台中市	500~800	北區、西區、中區
高雄市	500~600	前鎮區、楠梓區、新興區
桃園縣	500~800	楊梅市、龜山鄉、桃園市

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

表4-1-15台中市各行政區近2年套房租金單價統計

套房	2010	2011	2012	較2011增減	近三年平均
西區	462	489	545	11.43%	498
西屯區	514	727	770	5.96%	670
南區	667	833	837	0.47%	779
北屯區	575	606	607	0.08%	596
中區	510	510	510	0.00%	510
北區	798	752	714	-5.06%	754
南屯區	671	709	671	-5.36%	684
平均	600	661	665	0.60%	642

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

表4-1-16高雄市各行政區近2年套房租金單價統計

套房	2010	2011	2012	較2011增減	近三年平均
苓雅區	485	418	438	4.86%	447
前鎮區	914	902	917	1.65%	911
新興區	593	599	600	0.11%	598
楠梓區	798	804	789	-1.81%	797
左營區	500	516	500	-3.16%	505
三民區	508	544	519	-4.76%	524
鼓山區	562	591	562	-4.93%	572
平均	623	625	618	-1.14%	622

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)

表4-1-17桃園縣各行政區近2年套房租金單價統計

套房	2010	2011	2012	較2011增減	近三年平均
中壢市	n/a	n/a	481	n/a	481
平鎮市	n/a	n/a	537	n/a	537
龍潭鄉	n/a	n/a	593	n/a	593
楊梅市	n/a	n/a	889	n/a	889
桃園市	n/a	n/a	600	n/a	600
龜山鄉	n/a	n/a	684	n/a	684
八德市	n/a	n/a	504	n/a	504
大園鄉	n/a	n/a	550	n/a	550
蘆竹鄉	n/a	n/a	815	n/a	815
平均			628	n/a	628

資料來源：台灣租屋網(<http://www.twhouses.com.tw>)