

# 第一章 住宅租賃市場

陳淑美<sup>1</sup>

## 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。因此本章住宅租賃市場分析即是針對住宅租賃市場做分析。

376

## 一、租金的構成與房價租金比

由於出租住宅市場的供給者可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。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) 其中，R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

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 本文感謝崑山科技大學房地產開發與管理研究所研究生徐定旺、大學部學生楊喻雯協助資料處理與繪製圖表。

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



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。本章將以房價租金比分析各地區的住宅租賃市場之投資潛力。

## 二、租金所得比與租金負擔能力

出租住宅市場可能因或是家戶本身的支付能力（所得）而影響房租的負擔能力。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%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。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2012年社會指標統計，一般家戶的租金支出占所得比率約15%，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

表4-1-1 近五年台灣住宅租賃市場背景資料

	2008	2009	2010	2011	2012
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
住宅租押比率（%）	8.4	7.9	8.5	8.7	8.0
平均每戶租金支出占所得比率（%）	14.9	15.5	15.5	15.6	15.3
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

資料來源：2012年社會指標統計表（行政院主計總處，2014）。

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24%，租金的負擔略重但是還屬於可負擔的標準。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。

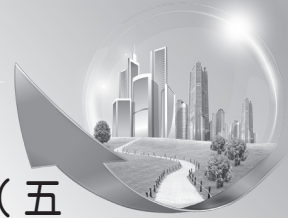
#### 四、資料來源與說明

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，可能樣本並不全面，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2013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2013年1月至12月實價登錄資訊統計38,620筆，刪除使用分區非住宅區，刪除用途非住宅使用等，剩下20,280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、大寮區、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13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市場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，2013年五都每宅房屋平均月租金為21638元，以縣市區分，台北市39,430元最高，台南市13,690元較低。以季別區分，第3季整體租屋平均23,581元較高，第4季整體租屋平均19,211元較低。以各別表現看，臺北市第3季 每戶45,420元，為全年全國最高租金行情，台南市第3季每戶12,464元，為全國全年較低租金。全年第4季臺北市第4季下滑幅度比較明顯，台南市微幅上漲。

表4-1-2 2013年五都房屋平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

	第1季 Q1	第2季 Q2	第3季 Q3	第4季 Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
臺北市	41635	42885	45420	27778	39430
新北市	20355	18925	22806	17824	19978
臺中市	17044	14661	19022	17693	17105
台南市	13223	15906	12464	13166	13690
高雄市	18567	15584	18195	19595	17985
平均租金	22165	21592	23581	19211	21638

資料來源：本研究統計。

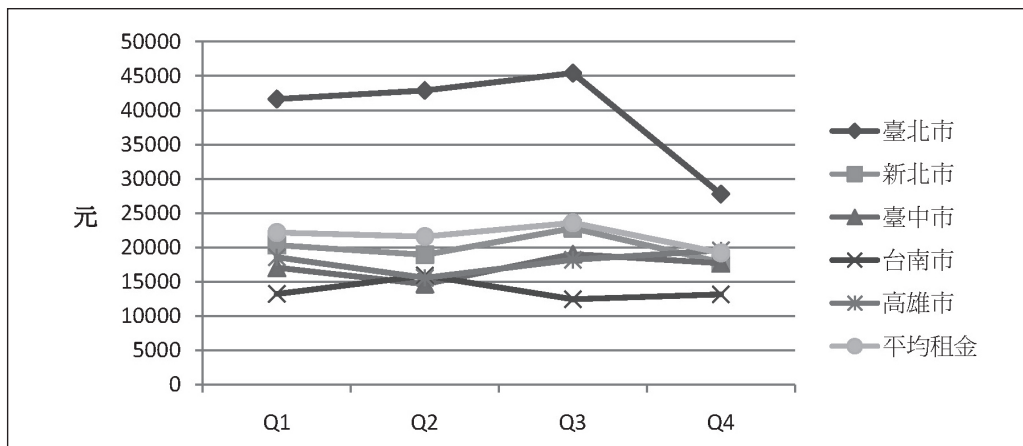


圖4-1-1 2013年五都每戶房屋平均月租金（單位：元/月/宅）

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，2013年五都房屋每坪月租金為650元。以都市區分，臺北市每坪月租金1,111元最高，台南市每坪月租金404元較低。以季別區分，第3季整體租屋每坪月租金674元較高，第4季整體租屋平均每坪月租金635元較低。以各都市各季表現看，臺北市第2季每坪租金1,203元，為全年全國最高租金；台南市第1季每坪租金 378元為全國全年較低租金。

表4-1-3 2013五都房屋每坪月租金 (單位：元/月/坪)

	第1季 Q1	第2季 Q2	第3季 Q3	第4季 Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
臺北市	1078	1204	1220	943	1111
新北市	712	727	668	672	695
臺中市	534	484	543	593	539
台南市	378	405	427	405	404
高雄市	484	455	510	559	502
平均租金	637	655	674	635	650

資料來源：本研究統計。

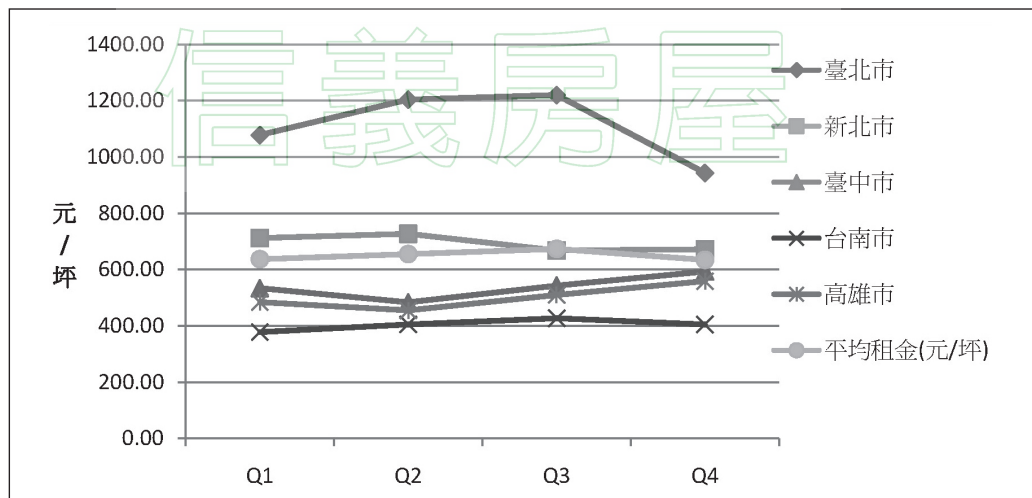


圖4-1-2 2013五都房屋每坪月租金 (單位：元/月/坪)

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，以及本研究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101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	39,430	1,278,278	39.8	37%
新北市	10,822,000	19,978	911,915	45.1	26%
臺中市	7,649,000	17,105	886,682	37.3	23%
台南市	5,855,000	13,690	770,078	35.6	21%
高雄市	7,293,000	17,985	894,107	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。

## 參、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4-1-5和圖4-1-3顯示，2013年臺北市主要地區房屋平均每宅月租

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）

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
萬華區	51313	—	13438	15125	26625
南港區	29375	24178	25600	22757	25478
信義區	49854	38074	53994	26881	42201
松山區	42891	46414	33125	43145	41394
北投區	53147	50103	56571	23500	45831
文山區	16577	25531	16000	26000	21027
內湖區	40968	42876	28042	23313	33800
中山區	45331	45210	40604	32168	40828
中正區	32147	34979	59125	25563	37953
大安區	39425	52612	74045	38530	51153
大同區	35129	39429	80000	16000	42639
士林區	63461	72329	64498	40360	60162
平均租金	41635	42885	45420	27778	39430

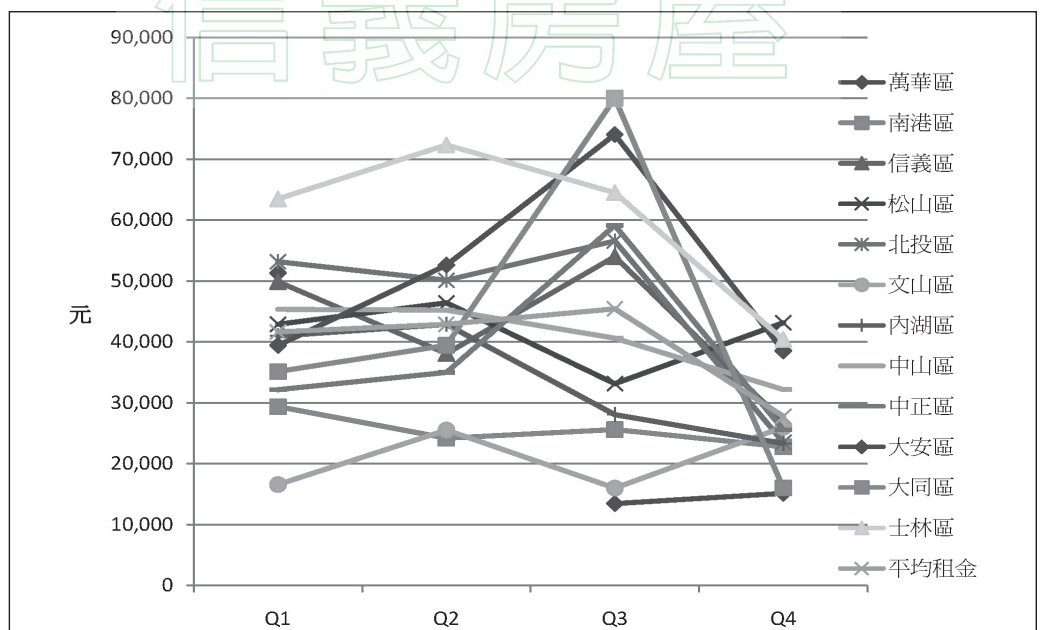


圖4-1-3 臺北市主要地區房屋平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

資料來源：本研究繪製。



金為39,430元。以行政區分，士林區平均每宅月租金60,162元最高，文山區平均每宅月租金21,027元較低。以季別區分，第3季全市平均每宅月租金45,420元較高，

第4季全市平均每宅月租金27,778元較低。以各別表現看，大安區第3季平均每宅月租金74,045元最高，為台北市全年最高租金水準；萬華區第3季平均每宅月租金13,438元，為臺北市全年較低租金，全年第4季租金有下滑情形，松山區第4季租金微幅上漲。

## 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，2013年臺北市主要地區房屋平均每坪月租金為1,104元。以行政區分，大安區平均每坪月租金1,442元最高，文山區平均每坪月租金734元較低。以季別區分，第3季全市平均每坪月租金1,220元較高，第4季全市平均每坪月租金943元較低。以各別表現看，大安區第3季全市平均每坪月租金1,792元最高，為台北市全年最高租金，文山區第3季全

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）

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
士林區	1220	1363	1419	1319	1330
南港區	698	924	658	631	728
信義區	1114	1305	1606	1329	1339
松山區	1214	1212	1131	1117	1169
北投區	1109	1178	1000	761	1012
文山區	838	859	545	696	734
內湖區	910	1103	827	698	884
中山區	1283	1245	1343	1074	1236
中正區	1113	1507	1191	885	1174
大安區	1082	1462	1792	1432	1442
大同區	1046	1081	2445	845	1354
萬華區	1306	—	684	530	840
平均租金	1078	1204	1220	943	1104

資料來源：本研究統計。



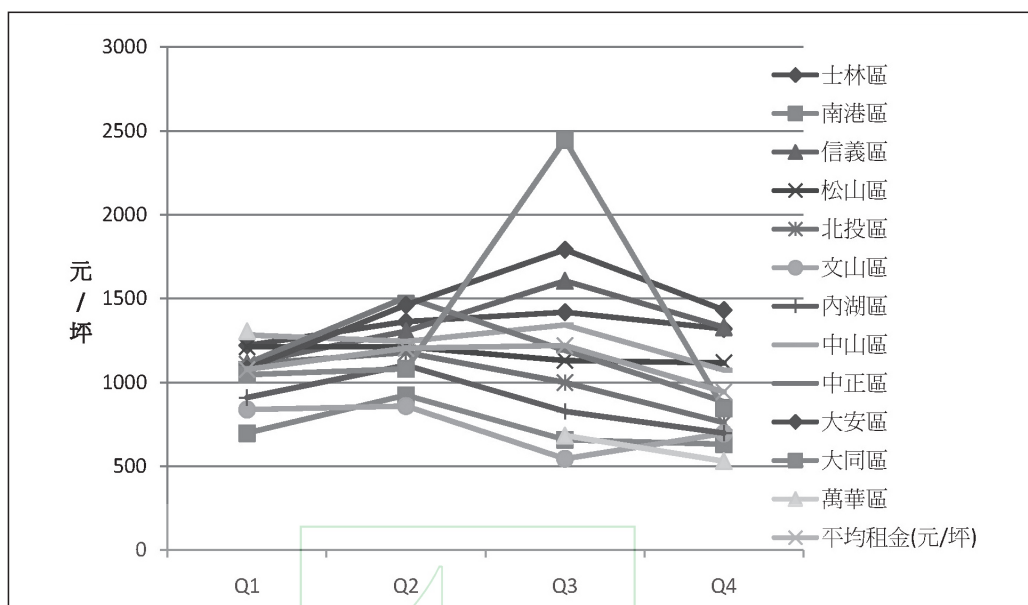


圖4-1-4 臺北市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元/月/坪)

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，2013年新北市主要地區房屋平均每宅月租

表4-1-7 新北市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位：元/月/宅)

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
樹林區	13444	15250	—	12667	13787
新店區	22243	20075	24136	13667	20030
淡水區	13132	18907	8963	13250	13563
板橋區	21031	22346	43695	33233	30076
汐止區	14061	14371	18538	16356	15832
永和區	15375	23429	13500	18100	17601
中和區	15154	18659	17333	21333	18120
蘆洲區	13000	20417	15000	17500	16479
土城區	19100	18500	12000	19000	17150
新莊區	17011	17297	16422	13133	15966
平均租金	16355	18925	18843	17824	17860

資料來源：本研究統計。



金為17,860元。以行政區分，板橋區平均每宅月租金30,076元最高，樹林區平均每宅月租金13,787元較低。以季別區分，第3季全市平均每宅月租金18,843元較高，第4季全市平均每宅月租金17,824元較低。以各別表現看，板橋區第3季全市平均每宅月租金43,695元，為新北市全年最高租金；淡水區第3季全市平均每宅月租金8,963元，為全年較低租金。全年第4季租金有下滑情形，但是土城區、永和區、蘆洲區、淡水區，第4季租金微幅上漲。

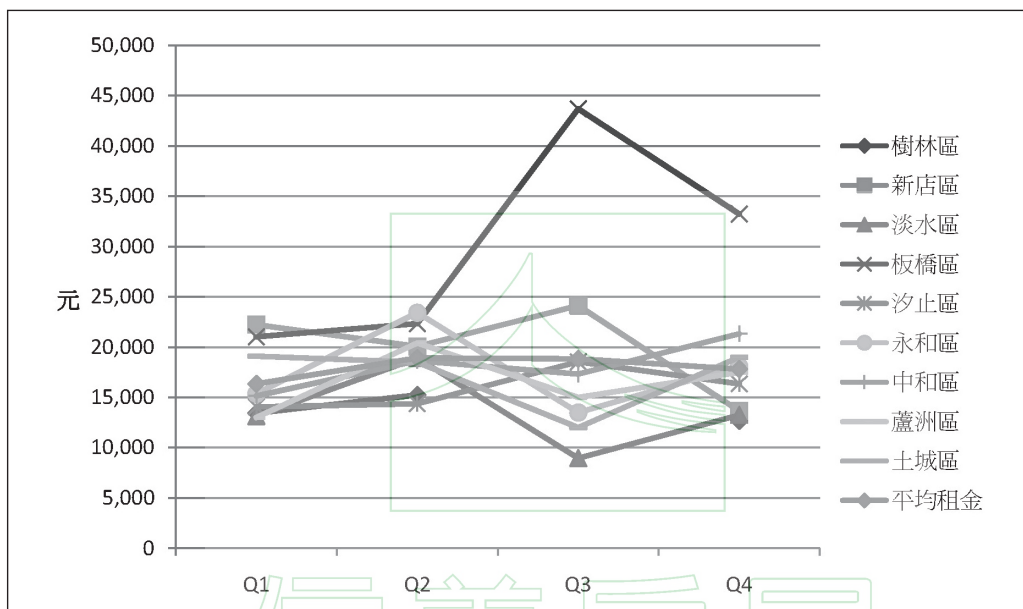


圖4-1-5 新北市主要地區房屋平均每宅月租金

資料來源：本研究繪製。

(單位：元/月/宅)

## 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，2013年新北市主要地區房屋每坪月租金為655元。以行政區分，板橋區房屋每坪月租金為947元最高，樹林區房屋每坪月租金為395元較低。以季別區分，第2季全市房屋每坪月租金727元較高，第3季全市房屋每坪月租金627元較低。以各別表現看，板橋區第4季房屋每坪月租金1,065元，為新北市全年最高租金，樹林區第1季房屋每坪月租金380元，為新北市全年較低租金。全年第4季租金有下滑情形，板橋區、土城區、淡水區租金微幅上漲。

表4-1-8 新北市主要地區房屋每坪月租金 (單位：元/月/坪)

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
蘆洲區	452	899	630	617	650
樹林區	380	354		453	395
新莊區	590	591	656	717	638
新店區	647	1058	731	605	760
淡水區	549	682	358	566	539
板橋區	879	966	878	1065	947
汐止區	554	618	856	639	667
永和區	508	717	634	625	621
中和區	667	755	514	669	651
土城區	702	633	386	766	622
平均租金	593	727	627	672	655

資料來源：本研究統計。

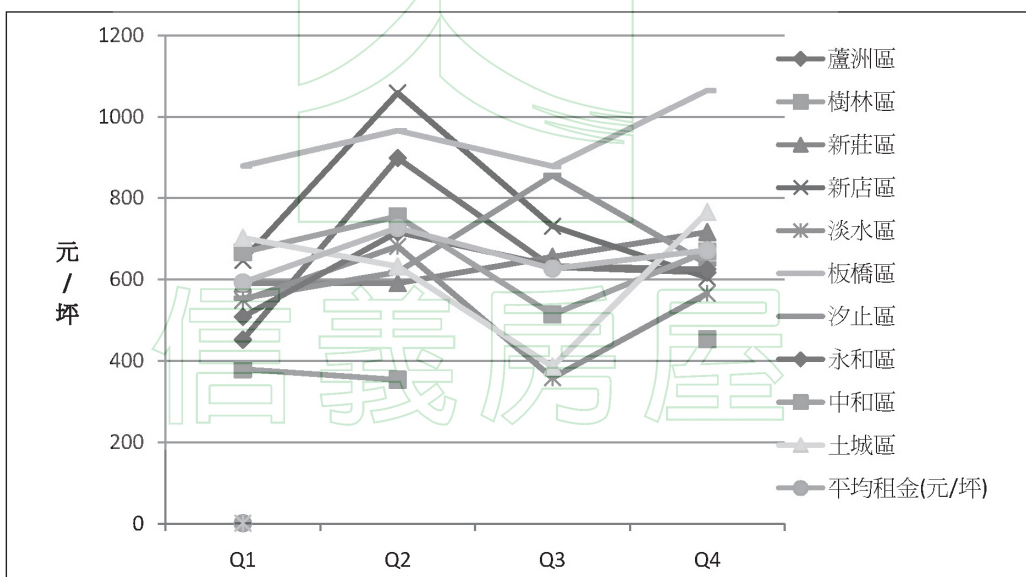


圖4-1-6 新北市主要地區房屋每坪月租金 (單位：元/月/坪)

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，2013年台中市主要地區房屋平均每宅月租金為17,261元。以行政區分，西區平均每宅月租金33,139元最高，太平區每



宅月租金8,522元較低。以季別區分，第3季全市平均每宅月租金19,408元較高，第1季全市平均每宅月租金15,357元較低。以各別表現看，西區第3季全市平均每宅月租金37,756元最高，為台中市全年最高租金；太平區第3季全市平均每宅月租金7,330元，為台中市全年較低租金。全年第四季全區租金微幅下跌，南區上漲比較明顯。

表4-1-9 臺中市主要地區房屋平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
東區	--	11000	25000	8400	14800
南區	13490	9850	20750	40000	21023
西區	28892	37120	37756	28786	33139
北區	10822	10914	10048	9091	10219
西屯區	20421	20309	25793	24076	22650
南屯區	19178	22531	21306	21136	21038
北屯區	15784	14633	21706	12833	16239
大里區	12450	16667	11333	--	13483
大雅區	11643	9750	--	--	10696
太平區	9250	9452	7330	8056	8522
豐原區	11643	11500	13063	14000	12551
平均租金	15357	15793	19408	18487	17261

資料來源：本研究統計。

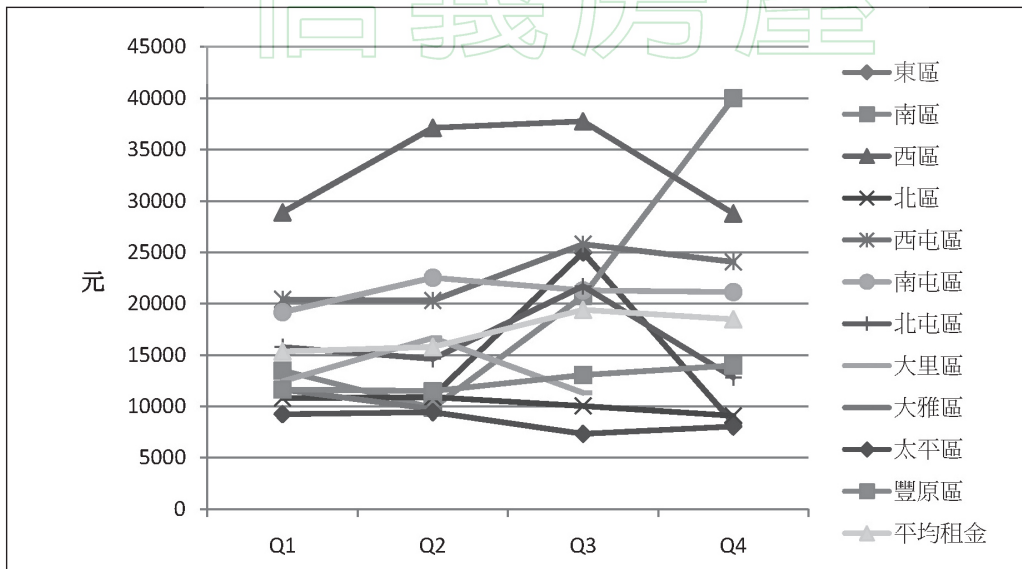


圖 4-1-7 臺中市主要地區房屋平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

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，2013年臺中市主要地區房屋平均每坪月租金為529元。以行政區分，北區平均每坪月租金為753元最高，大里區平均每坪月租金為301元較低。以季別區分，第4季全市平均每坪月租金為593元較高，第2季全市平均每坪月租金484元較低。以各別表現看，北區第3季平均

表4-1-10 臺中市主要地區房屋平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
東區	—	301	469	536	435
南區	655	414	579	508	539
西區	715	691	771	688	717
北區	751	723	781	756	753
西屯區	740	717	715	669	710
南屯區	453	489	523	447	478
北屯區	557	455	477	394	471
大里區	300	329	274	—	301
太平區	329	362	466	385	386
豐原區	305	355	378	350	347
平均租金	534	484	543	593	529

資料來源：本研究統計。

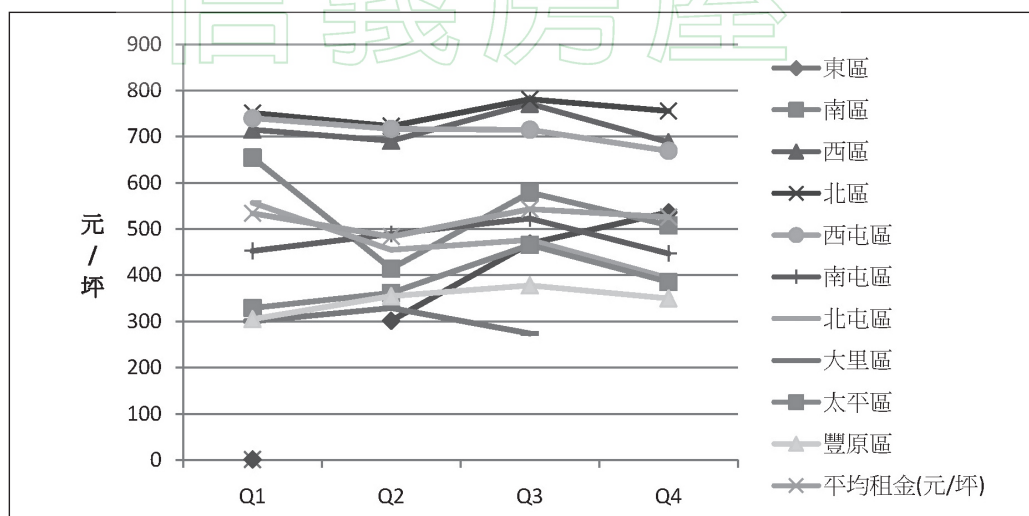
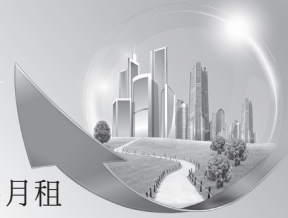


圖4-1-8 臺中市主要地區房屋平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

資料來源：本研究繪製。



每坪月租金 781元最高，為台中市全年最高租金；大里區第3季平均每坪月租金 274元，為台中市全年較低租金。全年第四季租金有上漲，豐原區上漲比較明顯。

## 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，2013年台南市主要地區房屋平均每宅月租金為13,690元。以行政區分，中西區平均每宅月租金為17,539元最高，佳里區平均每宅月租金為8,250元較低。以季別區分，第2季全市平均每宅月租金為15,906元較高，第3季全市平均每宅月租金為12,464元較低。以各別表現看，中西區第2季平均每宅月租金為39,722元最高，為台南市全年最高租金；新市區第4季平均每宅月租金為 7,275元，為台南市全年較低租金。全年第四季租金整體租金微幅上漲，其中以南區、中西區漲幅較大。

表4-1-11 台南市主要地區房屋平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
東區	18731	13378	14629	12560	14824
南區	10192	13909	10227	16033	12590
中西區	7600	39722	9786	13050	17539
北區	16787	11787	14214	13421	14052
安南區	13667	12071	14000	15889	13907
安平區	12900	14000	16083	16622	14901
永康區	15688	13325	17237	13655	14976
仁德區	12000	10688	13250	12200	12034
善化區	15643	20350	11214	16375	15896
新市區	14250	9833	7464	7275	9706
佳里區	8000	—	9000	7750	8250
平均租金	13223	15906	12464	13166	13690

資料來源：本研究統計。



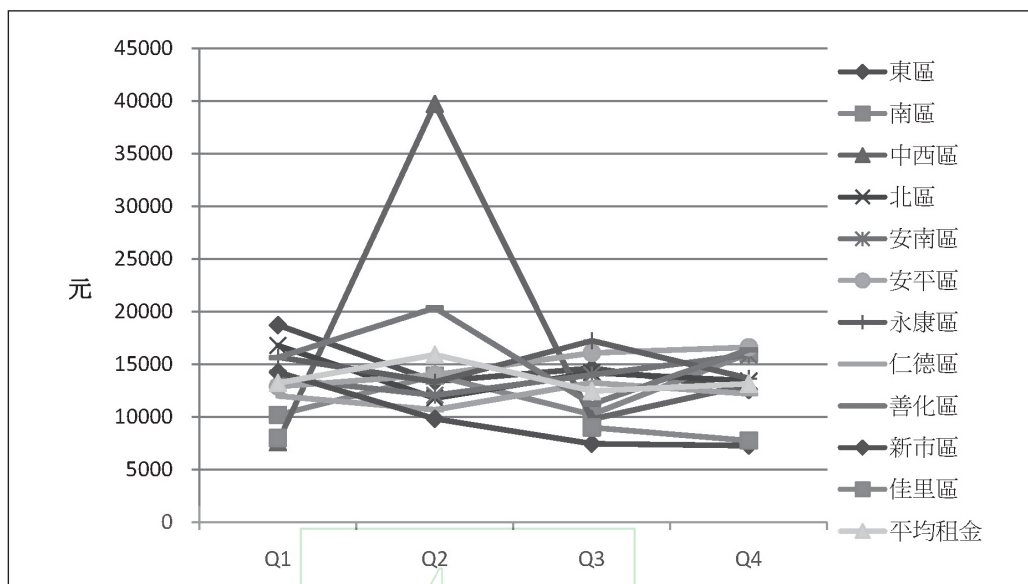


圖4-1-9 台南市主要地區房屋平均每宅月租金 (單位：元/月/宅)

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，2013年台南市主要地區房屋平均每坪月租金為404元。以行政區分，中西區平均每坪月租金548元最高，佳里區平均每坪月租金207元較低。以季別區分，第3季全市平均每坪月租金427元較高，

表4-1-12 台南市主要地區房屋平均每坪月租金 (單位：元/月/坪)

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
東區	438	514	592	508	513
南區	382	362	471	449	416
中西區	447	571	525	650	548
北區	634	387	457	554	508
安南區	242	389	354	320	326
安平區	419	410	464	417	427
永康區	378	458	558	505	475
仁德區	185	222	470	337	304
善化區	321	305	399	351	344
新市區	412	436	255	200	326
佳里區	300	--	155	168	208
平均租金	378	405	427	405	404

資料來源：本研究統計。



第1季全市平均每坪月租金378元較低。以各別表現看，中西區第2季全市平均每坪月租金 525元最高，為台南市全年最高租金，佳里區第4季全市平均每坪月租金 168元，為台南市全年較低租金。全年第4季每坪租金下滑，中西區、北區租金微幅上漲。

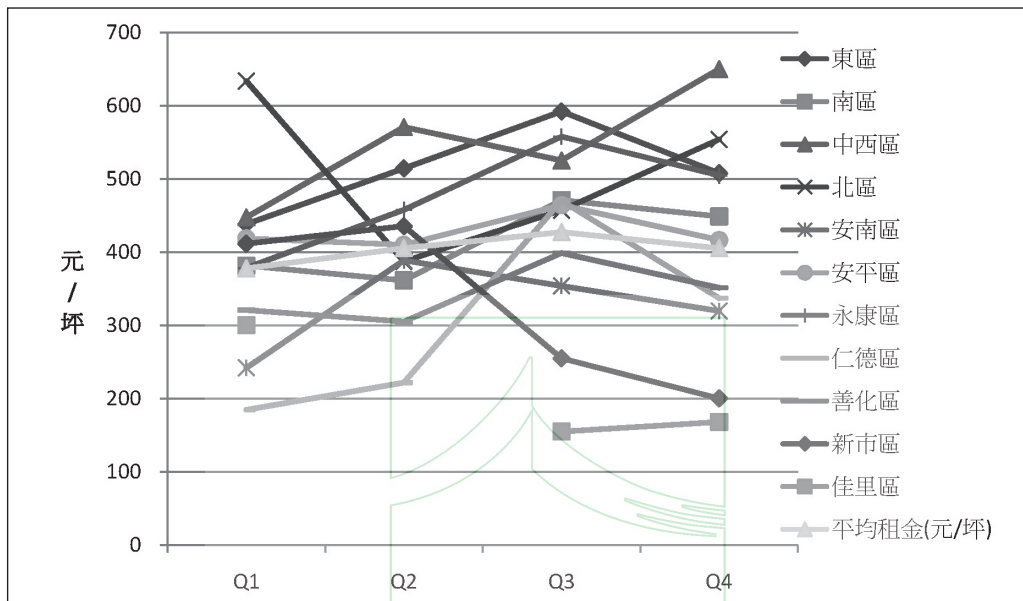


圖4-1-10 台南市主要地區房屋平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

資料來源：本研究繪製。

信義房屋

## 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，2013年高雄市主要地區房屋平均每宅月租金為17,985元。以行政區分，鼓山區平均每宅月租金23,027元最高，大寮區平均每宅月租金11,267元較低。以季別區分，第4季全市平均每宅月租金19,595元較高，第2季全市租屋平均15,584元較低。以各別表現看，新興區第3季平均每宅月租金 28,000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 4,500，為高雄市全年較低租金。全年第4季整體租金有微幅上漲情形，仁武區、鳳山區漲幅比較明顯。

表4-1-13 高雄市主要地區房屋平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
三民區	16894	12790	25588	25353	20156
大寮區	12400	13000	5000	14667	11267
小港區	4500	7875	11640	10800	8704
仁武區	26000	22500	23000	29417	25229
左營區	34549	20331	28420	27238	27634
岡山區	26060	6833	11000	9556	13362
前金區	26500	17054	19389	20929	20968
前鎮區	14302	17277	17250	16222	16263
苓雅區	11899	14685	9833	13044	12365
新興區	15857	17500	28000	22400	20939
楠梓區	12214	14111	25000	14350	16419
鼓山區	26743	21585	20192	23587	23027
鳳山區	13450	17053	12227	27174	17476
平均租金	18567	15584	18195	19595	17985

資料來源：本研究統計。

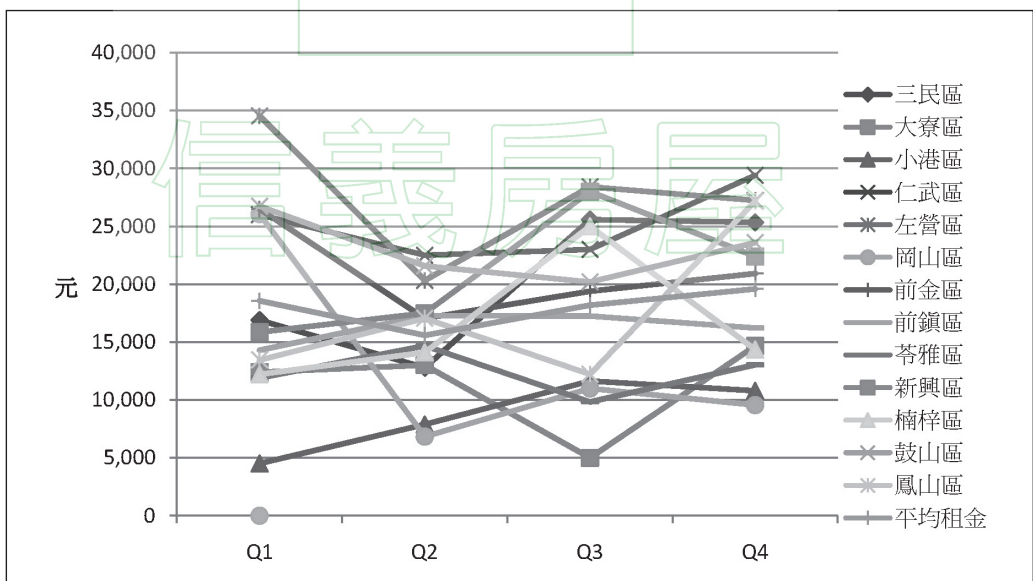


圖4-1-11 高雄市主要地區房屋平均每宅月租金（單位：元/月/宅）

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，2013年高雄市主要地區房屋平均每坪月租金為526元。以行政區分，三民區房屋平均每坪月租金為638元最高，岡山區

表4-1-14 高雄市主要地區房屋平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

	第一季Q1	第二季Q2	第三季Q3	第四季Q4	平均租金 (Q1+Q2+Q3+Q4)/4
三民區	438	409	471	460	445
大寮區	591	229	218	301	335
小港區	155	271	337	286	262
仁武區	637	403	468	1225	683
左營區	600	482	543	509	534
岡山區	501	216	483	319	380
前金區	521	614	597	634	592
前鎮區	472	576	487	540	519
苓雅區	527	529	823	429	577
新興區	464	583	492	531	518
楠梓區	329	590	741	468	532
鼓山區	656	588	611	849	676
鳳山區	402	426	356	714	474
平均租金	484	455	510	559	502

資料來源：本研究統計。

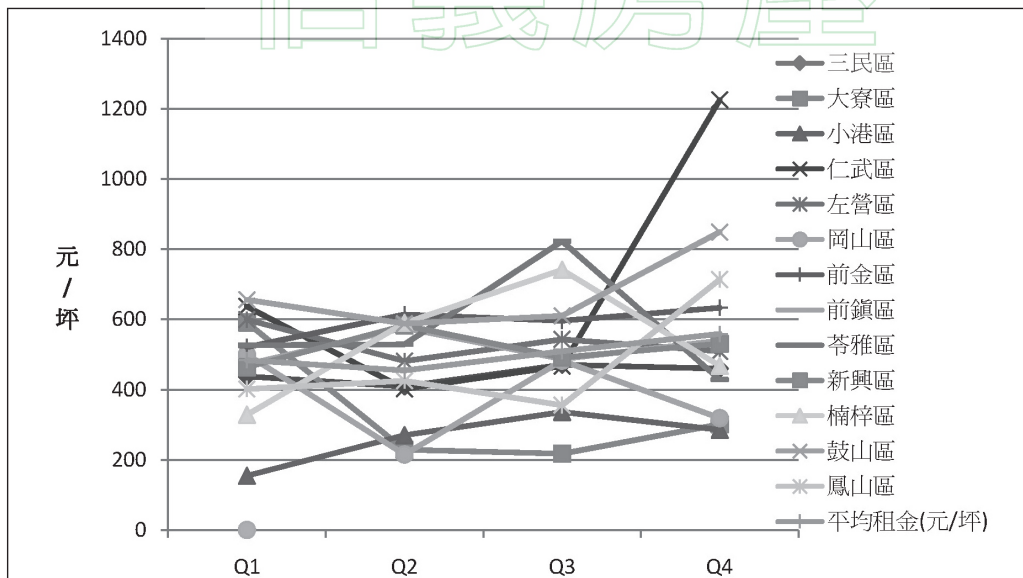


圖4-1-12 高雄市主要地區房屋平均每坪月租金（單位：元/月/坪）

資料來源：本研究繪製。

房屋平均每坪月租金為335元較低。以季別區分，第3季全市房屋平均每坪月租金為551元較高，第1季全市房屋平均每坪月租金為506元較低。以各別表現看，三民區第2季房屋平均每坪月租金為 1,049元最高，為高雄市全年最高租金，岡山區第2季房屋平均每坪月租金為 303元，為高雄市全年較低租金。全年第4季租金有下滑情形，鼓山區、鳳山區漲幅明顯。

## 捌、結論與未來展望

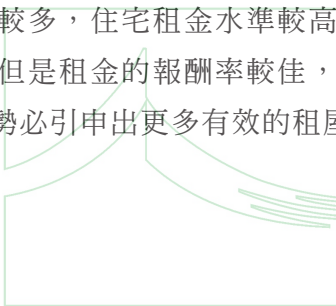
目前台灣住宅租賃市場分析之主要問題在於國內住宅租賃市場未能有效推展，民眾偏好購屋，以往政策偏重鼓勵民眾購屋，租賃市場發展不易。歸納主要問題如下：住宅租賃服務資訊尚未完全透明、住宅租賃業者及服務人員良莠不齊、住宅租賃服務產業發展誘因不足、糾紛排解困難耗時、住宅租賃案源不足、品質不佳、選擇有限等諸多問題。

未來展望如下：

- 一、國內住宅租賃市場規模不大：從本研究的結果觀之，台灣住宅押租的比例僅8%，在以買賣為主的住宅市場中，規模不大。相關住宅租賃產業發展較為受限。
- 二、住宅出租收益偏低：台灣住宅租金相對偏低，但是近年來房價一再攀升，導致各主要都市房價租金比在40倍以上，純粹靠住宅出租收益回收房價，較不具投資可行性。
- 三、一般承租者租金負擔尚可：從本研究的結果觀之，台灣住宅的租金所所得比尚可合理負擔，僅有台北市的租金所所得比為37%，其他直轄市皆在21%~26%之間。惟一般家庭大多擁有住宅，需要租屋者多為學生、年輕族群與弱勢者，所得不高，對於租金的負擔能力較低，需要政府給予相關的補貼。
- 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。且因為住宅出租收益偏低，房東的維修更新意願不高，管理維護投入資源以能維持營運最低門檻為準，隨著屋齡的老舊，住宅品質更難確保。
- 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。而且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，住宅租賃市場資訊相當混亂，承租人或出租人僅能多蒐集資訊。
- 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。如前所述，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。
- 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，因此當地若能查續吸引投資，增加就業機會，勢必引申出更多有效的租屋需求。



# 信義房屋